

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 19 日

秋田地方裁判所横手支部

裁判所書記官 菊 地 克 幸

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

## 記

|                                                                        |                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 入札期間                                                                   | 令和 8 年 3 月 11 日から<br>令和 8 年 3 月 18 日まで                                                                                      |
| 開札期日                                                                   | 日 時 令和 8 年 3 月 25 日 午後 1 時 30 分<br>場 所 秋田地方裁判所横手支部売却場                                                                       |
| 売却決定<br>期日                                                             | 日 時 令和 8 年 4 月 14 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 秋田地方裁判所横手支部                                                                         |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                       | 下記のいずれかによる。<br>(1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。<br>(2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。 |
| 買受申出の資格の<br>制限 (民事執行規則 33 条)                                           | ☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。                                  |
| 一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8 年 2 月 19 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 |                                                                                                                             |

| 物件番号 | 売却基準価額（円）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和7年度    |          |
|------|------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                        |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1～3  | 4,302,000<br>3,441,600 | 一括       | 860,400    | 78,642   | 0        |
| 1    | 2,106,000              |          |            |          |          |
| 2    | 420,000                |          |            |          |          |
| 3    | 1,776,000              |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |

## 物 件 目 録

- |   |        |                                                |
|---|--------|------------------------------------------------|
| 1 | 所 在    | 横手市赤坂字仁坂                                       |
|   | 地 番    | 2 1 番 6                                        |
|   | 地 目    | 宅地                                             |
|   | 地 積    | 5 4 5. 0 0 平方メートル                              |
| 2 | 所 在    | 横手市赤坂字仁坂                                       |
|   | 地 番    | 2 3 番 3                                        |
|   | 地 目    | 宅地                                             |
|   | 地 積    | 1 0 9. 0 0 平方メートル                              |
| 3 | 所 在    | 横手市赤坂字仁坂 2 1 番地 6、2 3 番地 3                     |
|   | 家屋 番号  | 2 1 番 6                                        |
|   | 種 類    | 居宅                                             |
|   | 構 造    | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建                                  |
|   | 床 面 積  | 6 9. 5 7 平方メートル                                |
|   | (現況)   |                                                |
|   | 種 類    | 居宅・作業場                                         |
|   | 構 造    | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建                                |
|   | 床 面 積  | 1 階 約 6 9. 5 6 平方メートル<br>2 階 約 6 9. 5 6 平方メートル |
|   | (附属建物) |                                                |
|   | 符 号    | 1                                              |
|   | 種 類    | 工場                                             |

## 物 件 目 録

構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 166.60 平方メートル

(現況)

床 面 積 約226.48 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 事務所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 約14.90 平方メートル

2階 約14.90 平方メートル

工場抵当法第3条の目録外の機械器具等は、別紙機械器具等目録のと  
おり



(別 紙)

機 械 器 具 等 目 録

| No | 種類                           | 構造 | 個数 | 製作者名      | 製造年月  | 記号番号    |
|----|------------------------------|----|----|-----------|-------|---------|
| 1  | ゴールドンブース（産業安全衛生塗装有機溶剤浄化排出装置） | 鉄製 | 1  | 日伸精機株式会社  | 不明    | 101-15H |
| 2  | 交換式熱風発生機                     | 鉄製 | 1  | 株式会社ナダセイカ | S54.2 | VF-150H |



## 物 件 明 細 書

令和 7年11月12日

秋田地方裁判所横手支部

裁判所書記官 菊 地 克 幸

---

### 1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

---

### 2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

---

### 3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

---

### 4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者が主である建物の2階部分を、本件債務者がその余（主である建物の1階部分、符号1の附属建物及び未登記附属建物）をそれぞれ占有している。

---

### 5 その他買受けの参考となる事項

なし

### 《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。

- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



## 物 件 目 録

- 1 所 在 横手市赤坂字仁坂  
 地 番 21 番 6  
 地 目 宅地  
 地 積 545.00 平方メートル
  
- 2 所 在 横手市赤坂字仁坂  
 地 番 23 番 3  
 地 目 宅地  
 地 積 109.00 平方メートル
  
- 3 所 在 横手市赤坂字仁坂 21 番地 6、23 番地 3  
 家屋 番号 21 番 6  
 種 類 居宅  
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
 床 面 積 69.57 平方メートル  
 (現況)  
 種 類 居宅・作業場  
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建  
 床 面 積 1 階 約 69.56 平方メートル  
           2 階 約 69.56 平方メートル  
 (附属建物)  
 符 号 1  
 種 類 工場



## 物 件 目 録

構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 166.60 平方メートル

(現況)

床 面 積 約226.48 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 事務所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 約14.90 平方メートル  
2階 約14.90 平方メートル

工場抵当法第3条の目録外の機械器具等は、別紙機械器具等目録のと  
おり



(別 紙)

機 械 器 具 等 目 録

| No | 種類                            | 構造 | 個数 | 製作者名      | 製造年月  | 記号番号    |
|----|-------------------------------|----|----|-----------|-------|---------|
| 1  | ゴールドンブース (産業安全衛生塗装有機溶剤浄化排出装置) | 鉄製 | 1  | 日伸精機株式会社  | 不明    | 101-15H |
| 2  | 交換式熱風発生機                      | 鉄製 | 1  | 株式会社ナダセイカ | S54.2 | VF-150H |



令和 7年(ケ)第 11号  
令和 7年 8月18日受理  
令和 7年10月 6日提出

## 現況調査報告書

秋田地方裁判所横手支部

執行官 関 知 満

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 物 件 目 録

- 1 所 在 横手市赤坂字仁坂  
 地 番 21 番 6  
 地 目 宅地  
 地 積 545.00 平方メートル
  
- 2 所 在 横手市赤坂字仁坂  
 地 番 23 番 3  
 地 目 宅地  
 地 積 109.00 平方メートル
  
- 3 所 在 横手市赤坂字仁坂 21 番地 6、23 番地 3  
 家屋番号 21 番 6  
 種 類 居宅  
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
 床 面 積 69.57 平方メートル  
 (附属建物)  
 符 号 1  
 種 類 工場  
 構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
 床 面 積 166.60 平方メートル

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
| 住居表示           | (住居表示未実施)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
| 土地             | 物件1、2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input checked="" type="checkbox"/> 建物配置図のとおり                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| 下記以外の建物(目的外建物) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
| その他の事項         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
| 建物             | 物件3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input checked="" type="checkbox"/> 附属建物 )<br>(主である建物)<br><input checked="" type="checkbox"/> 種類: 居宅・作業場<br><input checked="" type="checkbox"/> 構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建<br><input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階約69.56平方メートル、2階約69.56平方メートル(附属建物)<br><input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 約226.48平方メートル |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">種類: 事務所</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">床面積: 1階約14.90平方メートル、2階約14.90平方メートル</div> </div>                          |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(債務者)<br>上記の者が本建物を 居宅(空き家)、工場等(空) として占有している。<br><input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
| 上記以外の敷地(目的外土地) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
| その他の事項         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">地方裁判所</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">支部 令和 年( )第 号</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">保管開始日 令和 年 月 日</div> </div>                                                    |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物配置図のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり  
( 2 枚目)

| 占有者及び占有権原 (物件3 関係)                                                                                                                   |     |                                                                                                                                                                                   |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 占有範囲                                                                                                                                 |     | <input type="checkbox"/> 全部 ■1階全部、符号1の附属建物全部、未登記附属建物全部                                                                                                                            |  |
| 占有者                                                                                                                                  |     | ■債務者 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                     |  |
| 占有状況                                                                                                                                 |     | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> 居宅 ■事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 ■工場 |  |
| <input type="checkbox"/> 関係人( <input type="checkbox"/> (占有者) <input type="checkbox"/> ( ) )の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨 |     |                                                                                                                                                                                   |  |
| 占有権原                                                                                                                                 |     | <input type="checkbox"/> 賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>                                                                                                                       |  |
| 占有開始時期                                                                                                                               |     | 平成 5 年 7 月 8 日 (登記簿上の法人成立の日)                                                                                                                                                      |  |
| 最初の                                                                                                                                  | 契約日 | 年 月 日                                                                                                                                                                             |  |
| 契約等                                                                                                                                  | 期間  | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                   |  |
| 更新の種類別                                                                                                                               |     | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新                                                                                         |  |
| 現在の                                                                                                                                  | 期間  | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                   |  |
| 契約等                                                                                                                                  | 貸主  | <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                                   |  |
| 当事者                                                                                                                                  | 借主  | <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                                   |  |
| 賃料・支払時期等                                                                                                                             |     | 毎 金 円 (毎 限り 分支払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円)<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)                                                                                      |  |
| 敷金・保証金                                                                                                                               |     | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)                                                           |  |
| 特約等                                                                                                                                  |     | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>                                                                                                                       |  |
| その他                                                                                                                                  |     |                                                                                                                                                                                   |  |
| 執行官の意見                                                                                                                               |     | ■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり ■「執行官の意見」のとおり                                                                                                                             |  |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 3 枚目)

そ の 他 の 事 項

- 物件3の附属建物符号1に備え付けられている機械、器具その他工場の用に供する物の現況は次のとおり。

所在 横手市赤坂字仁坂21番地6、23番地3  
 家屋番号 21番6  
 (上記建物備付)

|   | 種 類                                      | 構造 | 箇 数 | 製作者名      | 製造年月  | 記号番号    | その他    |
|---|------------------------------------------|----|-----|-----------|-------|---------|--------|
| 1 | ゴールドンブース<br>(産業安全衛生塗<br>装有機溶剤浄化排<br>出装置) | 鉄製 | 1台  | 日伸精機株式会社  | 不明    | 101-15H | 写真 A~C |
| 2 | 交換式熱風発生<br>機                             | 鉄製 | 1台  | 株式会社ナダセイカ | S54.2 | VF150H  | 写真 D~F |

上記1、2が一体になって利用されている。

| 関係人の陳述等           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| ■ 債務者元代表者         | <p>1 建物の2階部分に所有者である父が昨年（令和6年）2月まで一人で住んでいました。</p> <p>2 物件3の建物は元々平家でしたが、昭和63年ころ2階建に増改築しました。</p> <p>3 10年くらい前に2階からボヤを出して消防署に消火してもらったことがあります、その後2階の内装工事を実施しました。</p> <p>4 物件3の建物の1階作業場の天井に穴が開いています。これは、2階の居宅部分の水道が凍ったため、修繕のために天井のボードをはがしたものです。</p> <p>5 敷地内にある未登記の建物（事務所）も昭和63年ころ新築したものです。</p> <p>6 工場内では自動車の塗装を行っていて、ブースと熱風を発生する装置があります。これらを処分することも検討しましたが、搬出費用がかかるため断念しました。</p> <p>7 工場の一部に大量の塗料を置いていました。大部分は処分し、使いかけの物が残っている程度です。</p> <p>8 物件の北東隣に父が所有する土地があることは知りませんでした。</p> |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 5 枚目)

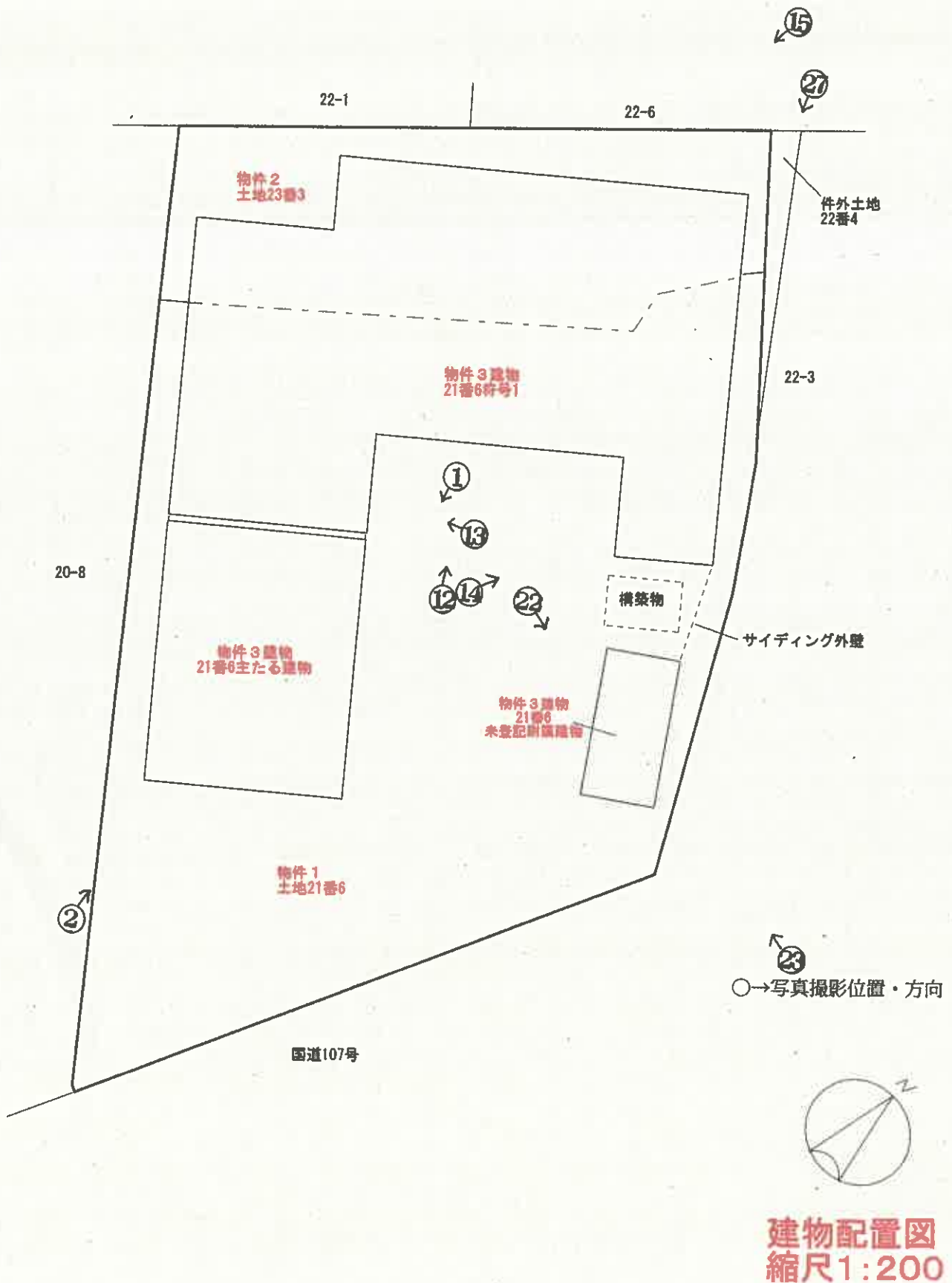
### 執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、建物配置図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 物件3の2階以外の部分（符号1の附属建物、未登記附属建物を含む）を、債務者が占有している。債務者は本年1月23日に破産手続が開始されて稼働しておらず、建物内に目的外動産を置いているだけであり、債務者の占有権原は使用借権と考えられる。
- 3 4枚目「その他の事項」欄に記載された機械・器具類について、抵当権の効力が及び本件競売手続による売却の対象になるものと思料する。
- 4 本件各建物は老朽化が著しく、特に工場部分は外壁や屋根の損傷等が認められる（写真⑬）。
- 5 本件各建物内には、不要と思われる目的外動産が大量に置いたままになっている。
- 6 物件3の1階作業場部分の天井に複数の穴が開いている（写真⑭）。
- 7 物件2の東隣に、本件所有者が所有する次の件外土地が存在する。

横手市赤坂字仁坂22番4、宅地、6.10平方メートル

| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                     |                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 調 査 の 場 所 等         | 調 査 の 方 法 等                                                                   |
| 7年 8月25日 (月)                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 秋田地方裁判所本庁<br>(郵送)   | 横手市に対し固定資産税名寄帳を公用で申請<br>(9月8日固定資産評価証明書が送付され、9月16日建築年月日が記載された固定資産評価証明書が送付された。) |
| 7年 8月27日 (水)<br>16:20 - 16:30                                                                                                                                                                                                                                                                       | 物件所在地               | 占有調査、外観写真撮影                                                                   |
| 7年 9月 2日 (火)<br>11:40 - 11:45                                                                                                                                                                                                                                                                       | 秋田地方法務局大曲<br>支局     | ・近隣土地の登記事項要約書を公用で取得<br>・物件1上の物件2以外の登記済建物の有無を調査<br>(該当する建物なし)                  |
| 7年 9月 3日 (水)<br>9:25 - 9:26                                                                                                                                                                                                                                                                         | 所有者の自宅<br>(横手市婦気大堤) | 面談のため訪問するも留守につき調査期日通知を郵便<br>受けに投函                                             |
| 7年 9月10日 (水)<br>14:15 - 15:20                                                                                                                                                                                                                                                                       | 物件所在地               | 立入調査、債務者代表者から聴取、写真撮影                                                          |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                     |                                                                               |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                     |                                                                               |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p> |                     |                                                                               |

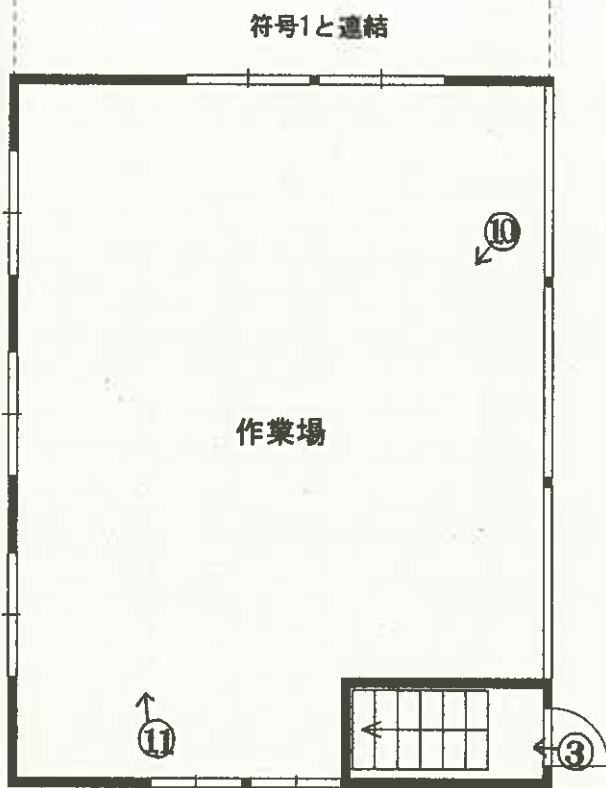
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 7 枚目)



建物配置図  
縮尺1:200

<物件3 主たる建物(居宅)>

(1 階)



(2 階)



○→写真撮影位置・方向

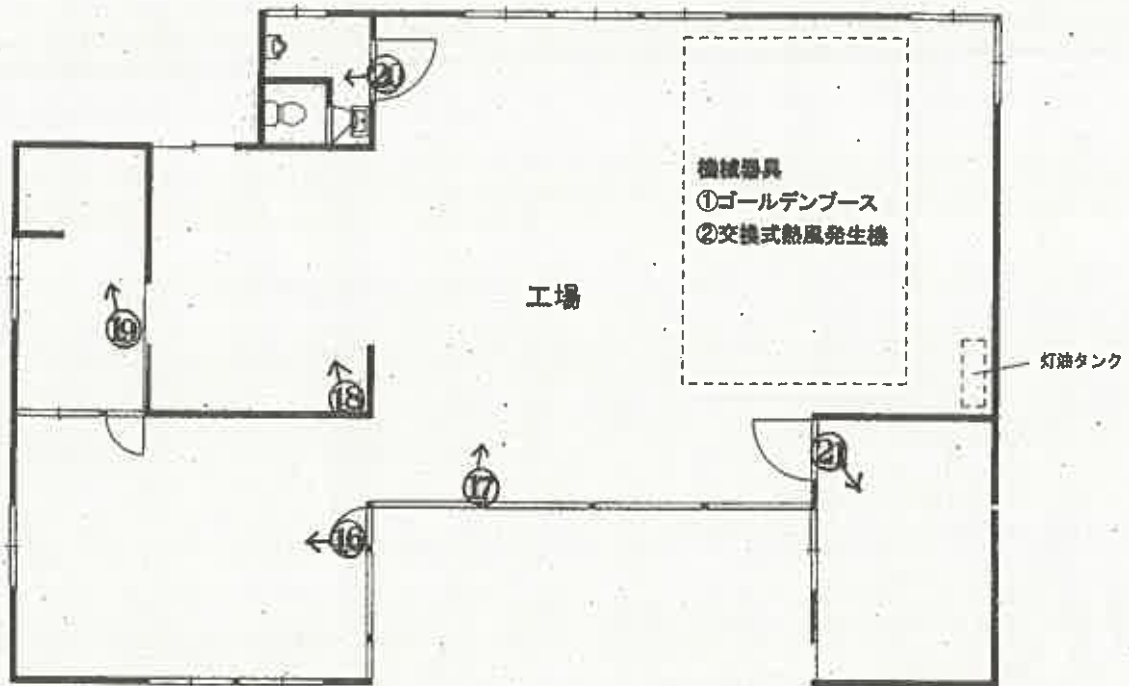
|       |         |         |                               |        |         |
|-------|---------|---------|-------------------------------|--------|---------|
| 延床面積  | 139.12㎡ | 42.08 坪 | 敷地面積                          | 0.00㎡  | 0.00 坪  |
| 施工面積  | 139.12㎡ | 42.08 坪 | 建築面積                          | 69.56㎡ | 21.04 坪 |
| 1階床面積 | 69.56㎡  | 21.04 坪 | ポーチ、吹抜、ベランダ面積<br>0.00㎡ 0.00 坪 |        |         |
| 2階床面積 | 69.56㎡  | 21.04 坪 |                               |        |         |
| 3階床面積 | 0.00㎡   | 0.00 坪  |                               |        |         |

\* 現地調査による簡易計測をもとに机上にて算出した。



建物間取図  
縮尺1:100

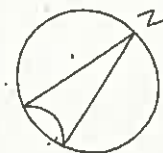
<物件3 符号1(工場)>



|       |         |         |                               |         |         |
|-------|---------|---------|-------------------------------|---------|---------|
| 延床面積  | 226.48㎡ | 68.51 坪 | 敷地面積                          | 0.00㎡   | 0.00 坪  |
| 施工面積  | 226.48㎡ | 68.51 坪 | 建築面積                          | 226.48㎡ | 68.51 坪 |
| 1階床面積 | 226.48㎡ | 68.51 坪 | ポーチ、吹抜、ベランダ面積<br>0.00㎡ 0.00 坪 |         |         |
| 2階床面積 | 0.00㎡   | 0.00 坪  |                               |         |         |
| 3階床面積 | 0.00㎡   | 0.00 坪  |                               |         |         |

\* 現地調査による簡易計測をもとに、机上にて算出した。

○→写真撮影位置・方向



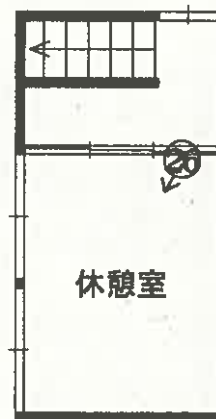
建物間取図  
縮尺1:150

(物件3 未登記附属建物(事務所)>

(1 階)



(2 階)



○→写真撮影位置・方向

|       |        |        |                               |        |        |
|-------|--------|--------|-------------------------------|--------|--------|
| 延床面積  | 29.80㎡ | 9.01 坪 | 敷地面積                          | 0.00㎡  | 0.00 坪 |
| 施工面積  | 29.80㎡ | 9.01 坪 | 建築面積                          | 14.90㎡ | 4.51 坪 |
| 1階床面積 | 14.90㎡ | 4.51 坪 | ポーチ、吹抜、ベランダ面積<br>0.00㎡ 0.00 坪 |        |        |
| 2階床面積 | 14.90㎡ | 4.51 坪 |                               |        |        |
| 3階床面積 | 0.00㎡  | 0.00 坪 |                               |        |        |

\* 現地調査による簡易計測をもとに机上にて算出した。



建物間取図  
縮尺1:100

①



物件3

②



③



( 12 枚目 )

物件3の2階内部(写真④～⑨)

④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



物件3の1階内部(写真⑩、⑪)

⑩



⑪



附属建物符号1

⑫



⑬



外壁・屋根  
の損傷

附属建物符号1

構築物(簡易物置)

⑭



⑮



附属建物符号1  
( 16 枚目)

附属建物符号1の内部(写真⑮～⑰)

⑮



⑰



⑱



19



20



21



㉒



物件3

未登記附属建物

㉓



物件1

未登記附属建物の1階内部

㉔



㉔



未登記附属建物  
2階内部

㉕



㉖

附属建物  
附合1

件外土地  
(22番4)



物件2

ゴールドブース(写真A~C)  
A



B



C



交換式熱風発生機(写真D～F)  
D



E



F



令和 7 年 (ケ) 第 11 号  
令和 7 年 9 月 10 日 現地調査  
令和 7 年 10 月 2 日 評 価

秋田地方裁判所 横手支部 御中

## 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

小陰 透行

## 第1 評価額

| 一括価格          |               |
|---------------|---------------|
| 金 7,170,000 円 |               |
| 内訳価格          |               |
| 物件1（土地）       | 金 3,510,000 円 |
| 物件2（土地）       | 金 700,000 円   |
| 物件3（建物）       | 金 2,960,000 円 |
| 機械器具等         | 金 0 円         |

- ① 一括価格は、物件1、2、3の各不動産及び機械器具等一式について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1、2の土地の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

## 第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
- したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
- 3 現地での物件調査は目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

### 第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

| 番 号        | 所 在 等                                                                                                                                               | 登 記                                             | 現 況                                          |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 1          | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積                                                                                                                            | 横手市赤坂字仁坂<br>21番6<br>宅地<br>545.00 m <sup>2</sup> |                                              |
| 2          | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積                                                                                                                            | 横手市赤坂字仁坂<br>23番3<br>宅地<br>109.00 m <sup>2</sup> |                                              |
| 3          | 所 在<br>家屋番号                                                                                                                                         | 横手市赤坂字仁坂21番地6, 23番地3<br>21番6                    |                                              |
|            | 種 類                                                                                                                                                 | 居宅                                              | 居宅・作業場                                       |
|            | 構 造                                                                                                                                                 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建                                   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                                |
|            | 床 面 積                                                                                                                                               | 69.57m <sup>2</sup>                             | 1階69.56m <sup>2</sup> 、2階69.56m <sup>2</sup> |
|            | 符 号                                                                                                                                                 | 符号 1                                            |                                              |
|            | 種 類                                                                                                                                                 | 工場                                              |                                              |
|            | 構 造                                                                                                                                                 | 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建                                |                                              |
|            | 床 面 積                                                                                                                                               | 166.60m <sup>2</sup>                            | 226.48m <sup>2</sup>                         |
|            | 符 号                                                                                                                                                 | 未登記附属建物                                         |                                              |
|            | 種 類                                                                                                                                                 |                                                 | 事務所                                          |
|            | 構 造                                                                                                                                                 |                                                 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                                |
|            | 床 面 積                                                                                                                                               |                                                 | 1階14.90m <sup>2</sup> 、2階14.90m <sup>2</sup> |
| 機 械<br>器具等 | 別紙参照                                                                                                                                                |                                                 |                                              |
| 番 号        | 特 記 事 項                                                                                                                                             |                                                 |                                              |
|            | <p>○ 機械器具等は、本件調査時において老朽化が著しく、可動確認が行えなかったことから別紙記載の機械器具等は無価値と判断した。</p> <p>○ 物件2東側に本件所有者が所有する次の件外土地が存在する。</p> <p>横手市赤坂字仁坂22番4、宅地、6.10m<sup>2</sup></p> |                                                 |                                              |

## 機械器具等目録

物件 3 に備え付けられている機械器具等（詳細は現況調査報告書参照）

|   | 種 類                                    | 構造 | 箇 数 | 製作者名      | 製造年月  | 記号番号    |
|---|----------------------------------------|----|-----|-----------|-------|---------|
| 1 | ゴールドンブース<br>（産業安全衛生装<br>装有機溶剤排出装<br>置） | 鉄製 | 1 台 | 日伸精機株式会社  | 不明    | 101-15H |
| 2 | 交換式熱風発生<br>機                           | 鉄製 | 1 台 | 株式会社ナダセイカ | S54.2 | VF150H  |

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 土地の概況及び利用状況等

|                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                      |        |      |    |      |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------|------|----|------|
| 位 置 ・ 交 通<br>( 道 路 距 離 )                            | J R奥羽本線「横手」駅南西方・道路距離約2,500m<br>バス停「仁坂」北東方・約50m（徒歩約1分）                                                                                                                                                                                                                                               |                      |        |      |    |      |
| 付 近 の 状 況                                           | <p>当該地域は、横手市横手地域中心部南西方に位置し、周囲は国道107号沿いに小売店舗や事業所等が建ち並ぶ路線商業地域を形成している。</p> <p>地域内の主たる需要者は、路線商業の立地を生かし県内法人が主であるが、中規模画地においては工場等を経営する市内法人も多くみられる。しかし、国道13号沿い及びその背後に開発された地域に集客性を有する店舗が集積し、近隣地域内の需要は低調で、閉鎖店舗も多く見られることから、地価は下落傾向で推移している。</p> <p>最寄公共施設： 横手市役所本庁舎より約3,400m<br/>最寄商業施設： グランマート横手店より約1,600m</p> |                      |        |      |    |      |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制) | 都市計画区分                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 非線引都市計画区域            |        |      |    |      |
|                                                     | 用途地域                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 準工業地域                |        |      |    |      |
|                                                     | 建 ぺ い 率                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 60%                  |        |      |    |      |
|                                                     | 容 積 率                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 200%                 |        |      |    |      |
|                                                     | 防 火 規 制                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 指定無                  |        |      |    |      |
|                                                     | 立地適正化計画                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 有（都市機能誘導区域外・居住誘導区域外） |        |      |    |      |
|                                                     | その他の規制                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 特になし                 |        |      |    |      |
| 画 地 条 件                                             | 間口約23m、奥行約30mの台形地。<br>規模は654.00㎡（登記地積）。<br>地勢はほぼ平坦である。                                                                                                                                                                                                                                              |                      |        |      |    |      |
| 接 面 道 路 の 状 況                                       | 接道方位                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 幅員                   | 道路の種類  |      | 舗装 | 接道状況 |
|                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                      | 建築基準法上 | 道路法上 |    |      |
|                                                     | 南東                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 約 10 m               | 42条1項  | 国道   | 舗装 | 中間画地 |
| 道路位置指定：－                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                      |        |      |    |      |
| 土地の利用状況等                                            | 物件3の建物の敷地として利用されている。<br>当該建物のために物件1、2に法定地上権が成立する。                                                                                                                                                                                                                                                   |                      |        |      |    |      |
| 供給処理施設<br>(宅地内引込)                                   | 上水道： あり（－）<br>ガス配管： なし（接面道路公設管： なし）<br>下水道： あり（建物への接続： あり）                                                                                                                                                                                                                                          |                      |        |      |    |      |

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 土地の概況及び利用状況等

|                    |  |                                                                                                               |
|--------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ハザードマップの有無         |  |                                                                                                               |
| 洪水                 |  | <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> 有 (区域外)                                        |
| 雨水出水<br>(内水)       |  | <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 ( )                                          |
| 高潮                 |  | <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 ( )                                          |
| その他                |  |                                                                                                               |
| 土砂災害警戒区域等<br>指定の有無 |  | <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 土砂災害警戒区域内 <input type="checkbox"/> 土砂災害特別警戒区域内 |
| 土壌汚染の有無            |  | 土壌汚染の有無は専門調査機関による調査を経なければ確定できないが、現地調査、登記、地図等の資料から、土壌汚染の可能性を有する用途で使用された可能性は低いと判断した。                            |
| 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定     |  | <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 ( )                                          |
| 特記事項               |  | ○ 物件2東側に本件所有者が所有する次の件外土地が存在する。<br>横手市赤坂字仁坂22番4、宅地、6.10㎡                                                       |

\* 各種ハザードマップ等に記載されている内容については今後変更される場合があります。

最新の情報は (ハザードマップポータルサイト <https://disaportal.gsi.go.jp/>) でご確認ください。

## 2 建物の概況及び利用状況

| 区 分             | 主たる建物                                                                                                                                                  |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建 築 年 月 日 : 昭和47年12月10日<br>経 過 年 数 : 約 53 年 (新築時点)<br>経済的残存耐用年数 : 約 1 年                                                                                |
| 仕 様             | 構 造 : 木造<br>基 礎 : コンクリート基礎<br>屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺<br>外 壁 : サイディング<br>内 壁 : ボード、クロス他<br>天 井 : ボード、クロス他<br>床 : コンクリートタタキ、フローリング他<br>設 備 : 電気設備等<br>その他 : 特になし |
| 床面積(現況)         | 1・2階各69.56㎡ 延: 139.12 ㎡                                                                                                                                |
| 現況用途等           | 階 層 : 2階建<br>現況用途 : 居宅・作業場<br>間 取 り : 添付資料の建物間取図のとおり                                                                                                   |
| 品 等             | 周辺の建物と比較するに、使用資材・施工の程度等から、品等は普通と判断した。                                                                                                                  |
| 保守管理の状態         | 経年相応の摩滅・老朽化のほか、屋根・外壁等の剥がれが認められることから、保守管理の状態は劣ると判断した。                                                                                                   |
| 建物の利用状況         | 1階部分は、債務者により占有されている。その占有権限は使用借権と判断される。<br>2階部分は、所有者により居宅として利用され、占有されている。                                                                               |
| アスベスト使用         | 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。                                                   |
| 特 記 事 項         | ○ 建築確認申請(平土建855・S63.10.13申請)、令和7年固定資産評価証明書及び所有者代表者聴取によると、昭和63年12月頃に増築があり、平家建から2階建になったと思料される。<br>○ 10年ほど前、2階よりボヤがあり、その後2階部分の内装工事を実施したと聴取された。            |

## 2 建物の概況及び利用状況

| 区 分                               |         | 符号 1                                                                         | 未登記附属建物                                                                      |
|-----------------------------------|---------|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| 建 築 年 月 日<br>経 過 年 数<br>経済的残存耐用年数 |         | 昭和47年12月10日<br>約 53 年<br>—                                                   | 昭和63年12月10日<br>約 37 年<br>—                                                   |
| 仕 様                               |         |                                                                              |                                                                              |
|                                   | 構 造     | 鉄骨・木造                                                                        | 木造                                                                           |
|                                   | 基 礎     | コンクリート基礎                                                                     | コンクリート基礎                                                                     |
|                                   | 屋 根     | 亜鉛メッキ鋼板葺                                                                     | 亜鉛メッキ鋼板葺                                                                     |
|                                   | 外 壁     | サイディング、トタン他                                                                  | サイディング                                                                       |
|                                   | 内 壁     | アラワシ                                                                         | 石膏ボード                                                                        |
|                                   | 天 井     | アラワシ                                                                         | 石膏ボード                                                                        |
|                                   | 床       | コンクリートタタキ                                                                    | コンクリートタタキ、塩ビタイル                                                              |
|                                   | 設 備     | 電気設備等                                                                        | 電気設備等                                                                        |
|                                   | そ の 他   | 別紙記載償却資産、灯油タンク                                                               | 特になし                                                                         |
| 床 面 積（現 況）                        |         | 226.48㎡ 延： 226.48 ㎡                                                          | 1・2階 延： 29.80 ㎡<br>各14.90㎡                                                   |
| 現 況 用 途 等                         |         |                                                                              |                                                                              |
|                                   | 階 層     | 平家建                                                                          | 2階建                                                                          |
|                                   | 現 況 用 途 | 工場                                                                           | 事務所                                                                          |
|                                   | 間 取 り   | 添付資料の建物間取図のとおり                                                               | 添付資料の建物間取図のとおり                                                               |
| 品 等                               |         | 周辺の建物と比較するに、使用資材・施工の程度等から、品等はやや劣ると判断した。                                      | 周辺の建物と比較するに、使用資材・施工の程度等から、品等はやや劣ると判断した。                                      |
| 保 守 管 理 の 状 態                     |         | 経年相応の摩滅・老朽化のほか、屋根・外壁等の剥がれは認められ、保守管理の状態は相当劣ると判断した。                            | 経年相応の摩滅・老朽化は認められるが、保守管理の状態は概ね普通と判断した。                                        |
| 建 物 の 利 用 状 況                     |         | 債務者により工場として利用、占有されている。その占有権限は使用借権と判断される。                                     | 債務者により事務所として利用、占有されている。その占有権限は使用借権と判断される。                                    |
| 特 記 事 項                           |         | 建築確認申請(平土建855・S63.10.13申請)、令和7年固定資産評価証明書及び所有者代表者聴取によると、昭和63年12月頃増築されたと思料される。 | 建築確認申請(平土建855・S63.10.13申請)、令和7年固定資産評価証明書及び所有者代表者聴取によると、昭和63年12月頃新築されたと思料される。 |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### (1) 建付地価格

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|---------------|----------------|-----------|-------------------------|
| 1  | 20,200               | 1.00          | 545.00         | 1.00      | 11,010,000              |
| 2  | 20,200               | 1.00          | 109.00         | 1.00      | 2,200,000               |
| 計  |                      |               |                |           | 13,210,000              |

ア 標準画地価格 ( 地価調査基準地 からの規準 )

標準画地は幅員約10m舗装国道に接面する地積約1,000㎡の整形地

地価調査基準地 : 横手(県)5-8

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 21,200\text{円/㎡} & \times & 99.9 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 105 & \div & 20,200\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正      0.999      (基準地価格の価格時点から評価日までの推定変動率である)

◇ 標準化補正      1.00      (基準方位：北方)

◇ 地 域 格 差      1.05      (下記各条件の相乗積)

( 街 路 条 件 )      1.05      : 幅員+5%

( 交 通 接 近 条 件 )      1.00      : 特になし

( 環 境 条 件 )      1.00      : 特になし

( 行 政 的 条 件 )      1.00      : 特になし

( そ の 他 条 件 )      1.00      : 特になし

(街路・交通接近・環境・行政的・その他条件は各項目の総和)

イ 個 別 格 差      1.00      (下記各条件の相乗積)

( 街 路 条 件 )      1.00      : 特になし

( 交 通 接 近 条 件 )      1.00      : 特になし

( 環 境 条 件 )      1.00      : 特になし

( 画 地 条 件 )      1.00      : 特になし

( 行 政 的 条 件 )      1.00      : 特になし

( そ の 他 条 件 )      1.00      : 特になし

(街路・交通接近・環境・行政的・その他条件は各項目の総和、画地条件は各項目の相乗積)

ウ 地 積 : 登記数量による

エ 建 付 減 価      1.00      (一体としての減価で査定のためここでは不要)

## (2) 建物価格

目的物件（建物）の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

| 番号                 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|--------------------|---------------------|--------------------|----------|-----------------------|
| 3                  | 200,000             | 139.12             | 0.038    | 1,060,000             |
| 3<br>(符号1)         | 80,000              | 226.48             | 0.010    | 180,000               |
| 3<br>(未登記<br>附属建物) | 161,000             | 29.80              | 0.038    | 180,000               |
| 計                  |                     |                    |          | 1,420,000             |

### ウ 現価率

(物件3 主たる建物)

- ・ 増築時点を基準に経過年数約37年、経済的残存耐用年数約1年、残価率5%とした定率法（現価率0.054）と観察減価法（保守管理の状態等から査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = 0.054 \times (1 - 0.3) \div 0.038$$

(物件3符号1)

- ・ 築後約53年経過し、耐用年数を満了しており老朽化の程度が著しいことから、現地確認による観察減価法を重視し、現価率を1%と査定した。

(物件3未登記附属建物)

- ・ 築後約37年、経済的残存耐用年数約1年、残価率5%とした定率法（現価率0.054）と観察減価法（保守管理の状態等から査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = 0.054 \times (1 - 0.3) \div 0.038$$

## (3) 機械器具等

別紙記載の機械器具等は、所有者代表より業務終了後から可動及びメンテナンスはしていないと聴取された。現地調査においても、老朽化の程度は著しく、また可動確認も行えなかったことから、目録記載の機械器具等は無価値と判断した。

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

### ① 土地利用権等価格

| 番号 | 建付地価格 (円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格 (円)<br>ア×イ |
|----|----------------|---------------|-------|---------------------|
| 1  | 11,010,000     | 0.35          | 法定地上権 | 3,850,000           |
| 2  | 2,200,000      | 0.35          | 法定地上権 | 770,000             |
| 計  |                |               |       | 4,620,000           |

イ 土地利用権等割合 : 法定地上権割合は、近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に、建物の構造等、地上権としての特性等を勘案して判定。

### ② 内訳価格及び一括価格

| 番号         | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | その他の<br>控除減価<br>カ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ) × ウ × エ<br>× オ ± カ |
|------------|---------------------|---------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------|----------------------------------------|
| 1          | 11,010,000          | －3,850,000                      | －               | 0.70            | 0.70            | 0                 | 3,510,000                              |
| 2          | 2,200,000           | －770,000                        | －               | 0.70            | 0.70            | 0                 | 700,000                                |
| 3          | 1,420,000           | ＋4,620,000                      | 1.00            | 0.70            | 0.70            | 0                 | 2,960,000                              |
| 機 械<br>器具等 | 0                   |                                 |                 |                 |                 |                   | 0                                      |
| 一括売却 (合計)  |                     |                                 |                 |                 |                 |                   | 7,170,000                              |

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : この種不動産の市場性等を考慮するとともに、建物用途における構成において需要者は限定的で、最有効使用の状態及び環境との適合性等が周辺利用状況に比しやや劣る。また、物件3内部の機械器具等及び残置された目的外動産の搬出・撤去等に相応の費用を要する。以上より、市場性が相当劣ると判断され、上記のとおり修正を施した。

オ 競売市場修正 : 評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮のうえ上記のとおり査定。

## 第6 参考価格資料

### ○ 地価調査基準地 横手(県) 5－8

所 在 : 横手市八幡字八幡235番外  
価 格 : 21,200円/㎡  
位 置 : J R奥羽本線「横手」駅道路距離で約1,800mに位置  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 935 ㎡  
供給処理施設 : 上水道、下水道 整備済  
接 面 道 路 : 西側幅員30m舗装国道に接面  
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 準工業地域  
( 指定建ぺい率 60% 指定容積率 200% )  
防 火 規 制 : 指定無  
地 域 の 概 要 : 店舗、営業所等のが建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域

## 第7 附属資料の表示

- 1 位 置 図 (国土地理院基盤地図情報)
- 2 住 宅 地 図 ((株)ゼンリン住宅地図)
- 3 公 図 写
- 4 地 積 測 量 図
- 5 建 物 図 面
- 6 建 物 配 置 図
- 7 建 物 間 取 図

以 上





地采

登記年月日：昭和47年7月18日

14564 ②1-3 22-3、23-2 ② 21-6、22-3、22-4、23-3

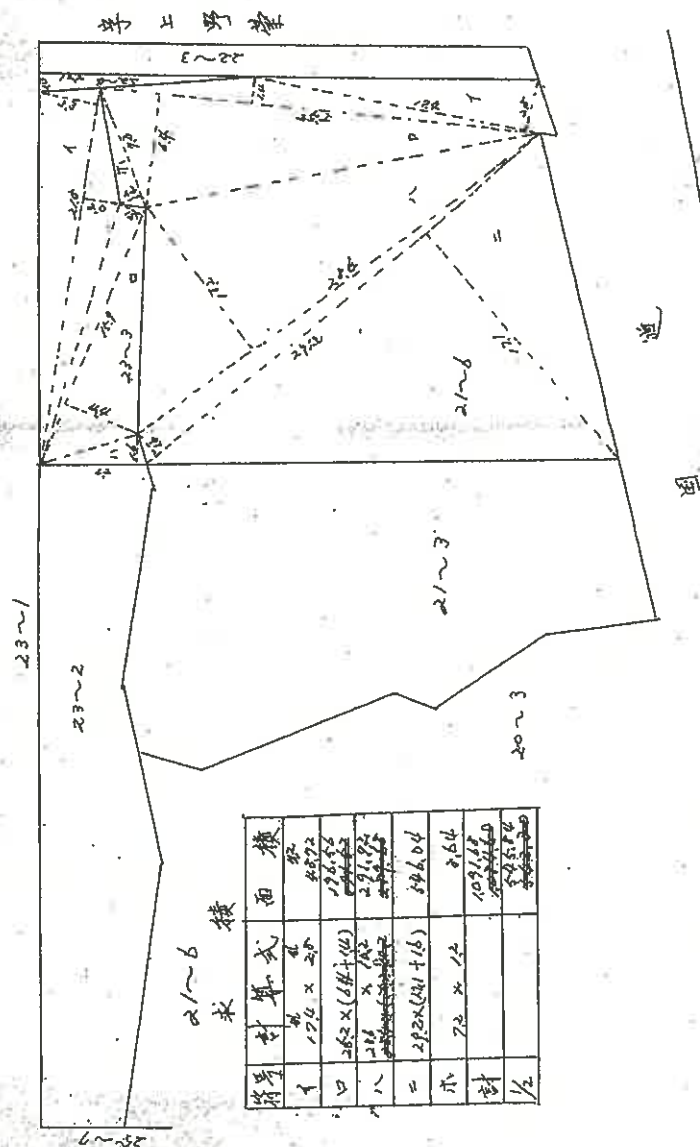
地番 21-3 22-3 23-2 28号新仮地積測量図

土地の所在 横手市赤坂字仁坂

| 符号 | 計算式                     | 面積      |
|----|-------------------------|---------|
| イ  | $210 \times (20 + 20)$  | 11,554  |
| ロ  | $151 \times (101 + 15)$ | 17,281  |
| ハ  | $42 \times 16$          | 672     |
| ニ  |                         | 219,27  |
| ホ  |                         | 109,635 |

22-4  
求積

|                 |       |
|-----------------|-------|
| $112 \times 10$ | 1,120 |
| $\frac{1}{2}$   | 6.1   |



21-6  
求積

| 符号            | 計算式                     | 面積      |
|---------------|-------------------------|---------|
| イ             | $174 \times 20$         | 3,480   |
| ロ             | $262 \times (16 + 16)$  | 17,696  |
| ハ             | $216 \times 162$        | 35,000  |
| ニ             | $292 \times (241 + 16)$ | 34,606  |
| ホ             | $72 \times 12$          | 864     |
| 計             |                         | 109,146 |
| $\frac{1}{2}$ |                         | 54,573  |

(秋田県土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/3000

547.7.18

A3版をA4に縮小

請求番号：14-2

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(秋田地方方法務局大曲支局管轄)

令和7年7月2日

秋田地方方法務局

登記簿

登記年月日：昭和48年1月30日

710846

家屋番号

2-1-6

建物の所在

横浜市磯子区磯子2-1-6 23-3

各階平面図 建物面図

|            |  |       |
|------------|--|-------|
| 昭和48年1月29日 |  | 作製年月日 |
| [Redacted] |  | 作製者   |
| [Redacted] |  | 申請人   |

10.2 x 6.3 = 64.86  
0.5 x 1.0 = 0.50  
合計 69.57 ㎡

12.7 x 12.0 = 152.40  
3.5 x 7.2 = 25.20  
合計 177.60 ㎡

平面図 107号 1階

縮尺 1/200 1/500

(秋田県土地家屋調査士会統一用紙)

548.1.30

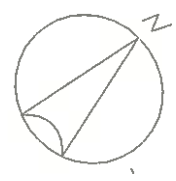
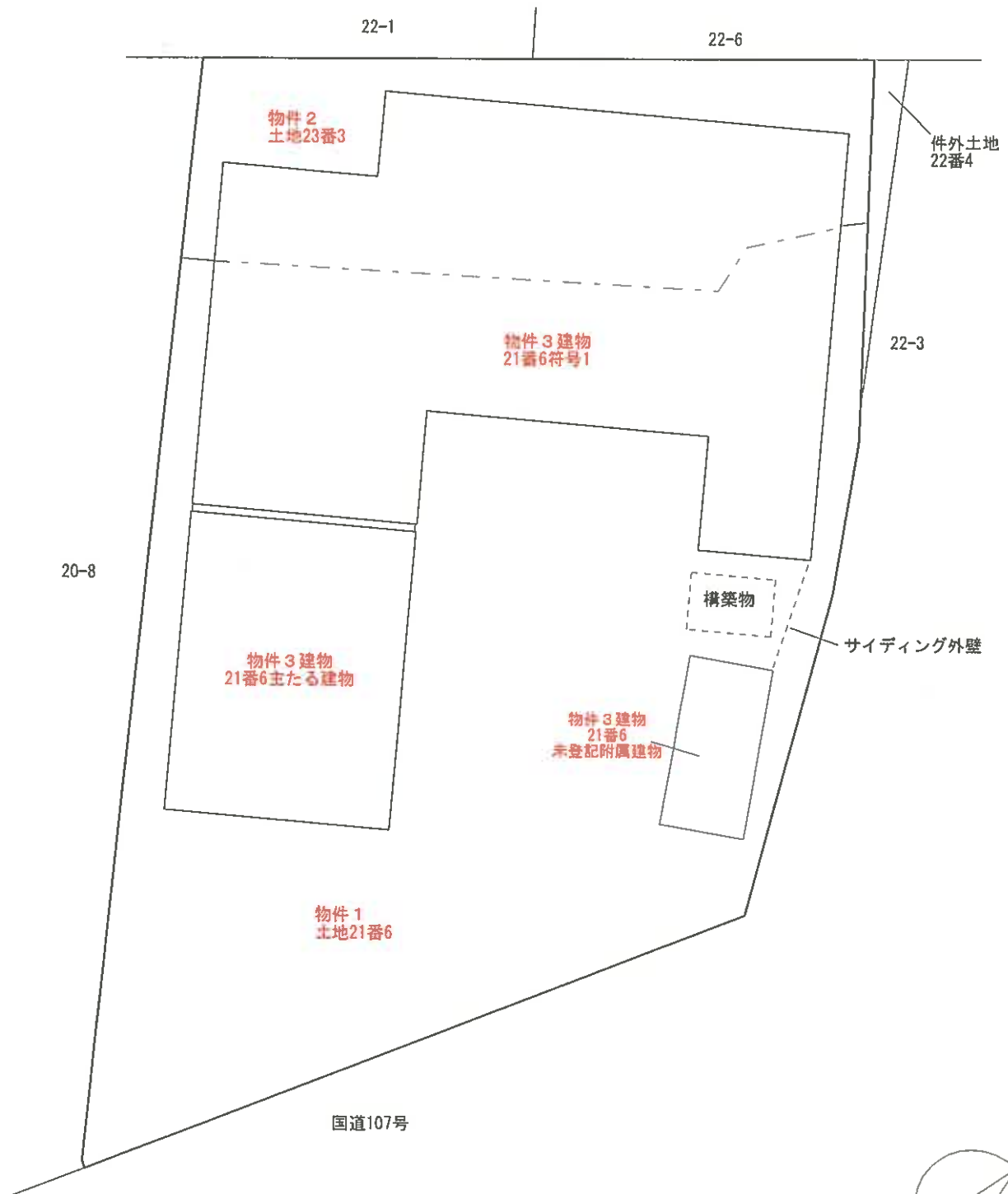
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(秋田地方建設局大曲支庁管理課)

令和7年7月2日

秋田地方建設局

登記官



建物配置図  
縮尺1:200

＜物件3 主たる建物(居宅)＞

(1 階)

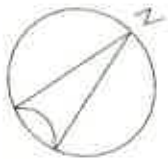


(2 階)



|       |         |         |                               |        |         |
|-------|---------|---------|-------------------------------|--------|---------|
| 延床面積  | 139.12㎡ | 42.08 坪 | 敷地面積                          | 0.00㎡  | 0.00 坪  |
| 施工面積  | 139.12㎡ | 42.08 坪 | 建築面積                          | 69.56㎡ | 21.04 坪 |
| 1階床面積 | 69.56㎡  | 21.04 坪 | ポーチ、吹抜、ベランダ面積<br>0.00㎡ 0.00 坪 |        |         |
| 2階床面積 | 69.56㎡  | 21.04 坪 |                               |        |         |
| 3階床面積 | 0.00㎡   | 0.00 坪  |                               |        |         |

\* 現地調査による簡易計測をもとに机上にて算出した。



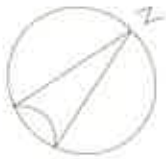
建物間取図  
縮尺1:100

<物件3 符号1(工場)>



|       |         |         |                               |         |         |
|-------|---------|---------|-------------------------------|---------|---------|
| 延床面積  | 226.48㎡ | 68.51 坪 | 敷地面積                          | 0.00㎡   | 0.00 坪  |
| 施工面積  | 226.48㎡ | 68.51 坪 | 建築面積                          | 226.48㎡ | 68.51 坪 |
| 1階床面積 | 226.48㎡ | 68.51 坪 | ポーチ、吹抜、ベランダ面積<br>0.00㎡ 0.00 坪 |         |         |
| 2階床面積 | 0.00㎡   | 0.00 坪  |                               |         |         |
| 3階床面積 | 0.00㎡   | 0.00 坪  |                               |         |         |

\* 現地調査による簡易計測をもとに、机上にて算出した。



(物件3 未登記附属建物(事務所)>

(1 階)



(2 階)



|       |        |        |                               |        |        |
|-------|--------|--------|-------------------------------|--------|--------|
| 延床面積  | 29.80㎡ | 9.01 坪 | 敷地面積                          | 0.00㎡  | 0.00 坪 |
| 施工面積  | 29.80㎡ | 9.01 坪 | 建築面積                          | 14.90㎡ | 4.51 坪 |
| 1階床面積 | 14.90㎡ | 4.51 坪 | ポーチ、吹抜、ベランダ面積<br>0.00㎡ 0.00 坪 |        |        |
| 2階床面積 | 14.90㎡ | 4.51 坪 |                               |        |        |
| 3階床面積 | 0.00㎡  | 0.00 坪 |                               |        |        |

\* 現地調査による簡易計測をもとに机上にて算出した。



建物間取図  
縮尺1:100