

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月21日

秋田地方裁判所横手支部

裁判所書記官 津 嶋 満

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 6月10日から 令和 8年 6月17日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月24日 午後 1時30分 場 所 秋田地方裁判所横手支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 7月14日 午前10時00分 場 所 秋田地方裁判所横手支部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (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。 (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 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 5月21日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



## 物 件 目 録

- 1 所 在 湯沢市清水町一丁目  
地 番 197番17  
地 目 宅地  
地 積 188.29平方メートル
- 2 所 在 湯沢市清水町一丁目197番地17  
家屋 番号 197番17  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 77.81平方メートル  
2階 34.56平方メートル  
(現況)  
1階 98.26平方メートル  
2階 65.41平方メートル  
(未登記附属建物)  
種 類 物置  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 13.24平方メートル  
2階 33.12平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 5月 7日

秋田地方裁判所横手支部

裁判所書記官 津 嶋 満

---

---

1 不動産の表示

【物件番号 1, 2】

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, 2】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

本件所有者が占有している。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1, 2】

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 湯沢市清水町一丁目  
地 番 197番17  
地 目 宅地  
地 積 188.29平方メートル
- 2 所 在 湯沢市清水町一丁目197番地17  
家屋 番号 197番17  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 77.81平方メートル  
2階 34.56平方メートル  
(現況)  
1階 98.26平方メートル  
2階 65.41平方メートル  
(未登記附属建物)  
種 類 物置  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 13.24平方メートル  
2階 33.12平方メートル

令和 8年(ケ)第 2号  
令和 8年 1月30日受理  
令和 8年 3月18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   | 湯沢市清水町一丁目                        |
|   | 地 番   | 197番17                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 188.29平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 湯沢市清水町一丁目197番地17                 |
|   | 家屋番号  | 197番17                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 77.81平方メートル<br>2階 34.56平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	湯沢市清水町一丁目4番21号				
<b>土 地</b>	物件1				
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <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 <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 <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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 <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 <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					
<b>建 物</b>	物件2				
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 <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種 類: <input type="checkbox"/> 構 造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階約98.26平方メートル、2階約65.41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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">               種 類: 物置                構 造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                床面積: 1階約13.24平方メートル、2階約33.12平方メートル             </td> </tr> </table>			{	種 類: 物置 構 造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積: 1階約13.24平方メートル、2階約33.12平方メートル
{	種 類: 物置 構 造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積: 1階約13.24平方メートル、2階約33.12平方メートル				
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している。 <input 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 <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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;">               地方裁判所 支部 令和 年( )第 号                保管開始日 令和 年 月 日             </td> </tr> </table>			[	地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 保管開始日 令和 年 月 日
[	地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 保管開始日 令和 年 月 日				
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)

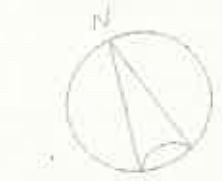
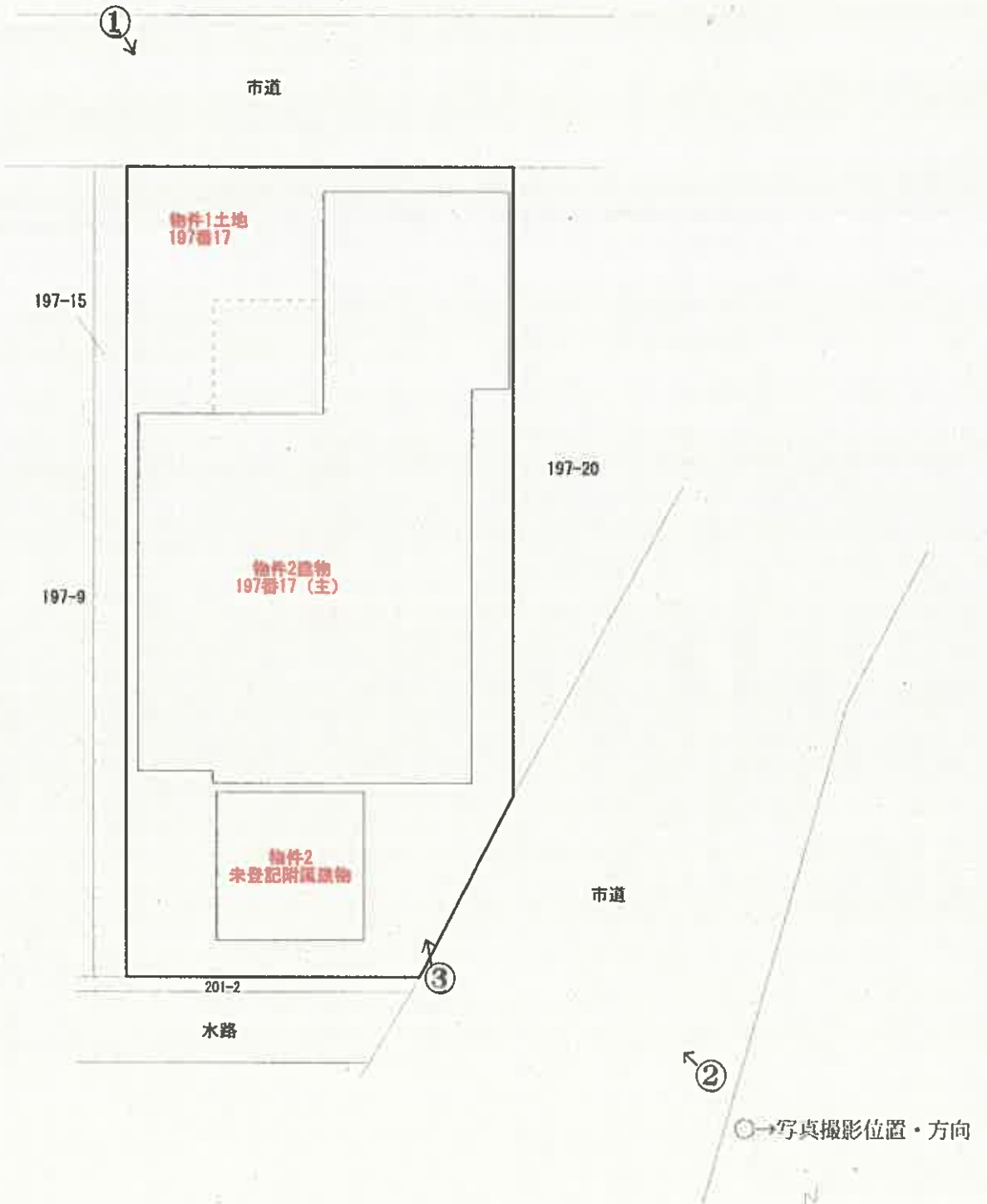
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 所有者	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 この家に、私と家族が住んでいます。</li> <li>2 建物を中古住宅で購入しました。建物内部は前の所有者の方が退去したままの状態のリフォームされておらず、自分で内部の物を捨て、フローリングを張り替えたりしました。また、根太が腐食していて床が沈み込む箇所がいくつかあったため、自分で根太を交換しました。台所付近の床はまだ沈み込みが発生しています。</li> <li>3 屋根のトタンが傷んでいて、雨漏りが発生しています。</li> <li>4 私がこの不動産を購入したときから建物の裏手に物置があり、母屋とつながっているような状態でした。母屋の2階の窓から物置の2階に行くことができます。</li> <li>5 浴室への水道管から漏水が発生していたので応急的に修繕しています。</li> </ol>

執行官の意見
<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>2 本件建物は、湯沢市発行の公課証明書によると、昭和40年に平家建の建物が新築され、昭和45年に2階建の建物に大幅に増築されたものであり、新築後60年以上が経過している。</li> <li>3 居宅の南側に未登記の建物が存在し、物件2の建物の2階の窓から行き来できる状態になっている。当該未登記の建物は公課証明書に登載されておらず、いつごろ新築されたものなのか不明である。当該未登記の建物について、物件の状況及び所有者の陳述により物件2の建物の附属建物と認定した。</li> <li>4 物件2の建物には多数の家族が居住しており、建物内部は大量の家財道具のため雑然とした状態になっている。</li> <li>5 建物の台所の天井に、雨漏りの跡がある(写真⑩)。</li> </ol>

(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)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年 2月10日 (火) 11:55 - 12:05	秋田地方法務局大曲 支局	・近隣土地の登記事項要約書を公用で取得 ・物件1上の物件2以外の登記済建物の有無を調査 (該当する建物なし)
8年 2月25日 (水) 11:15 - 11:30	物件所在地	占有調査、外観写真撮影
8年 3月 4日 (水) 9:45 - 10:35	物件所在地	立入調査、所有者から聴取、写真撮影
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 _____ を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

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

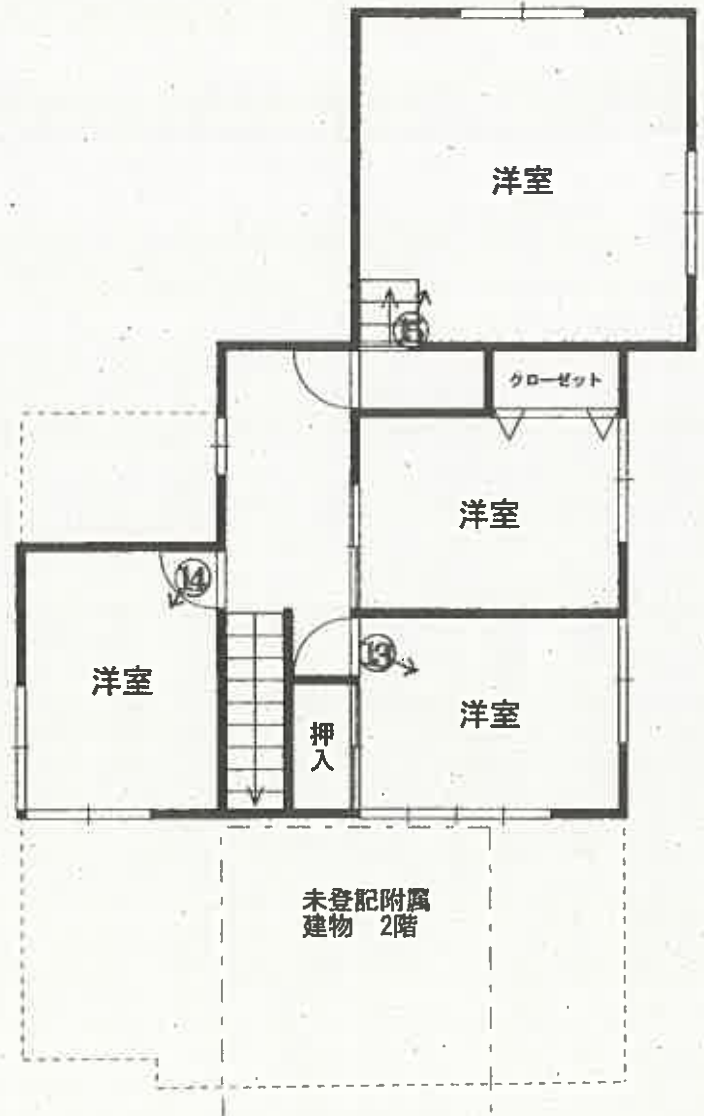
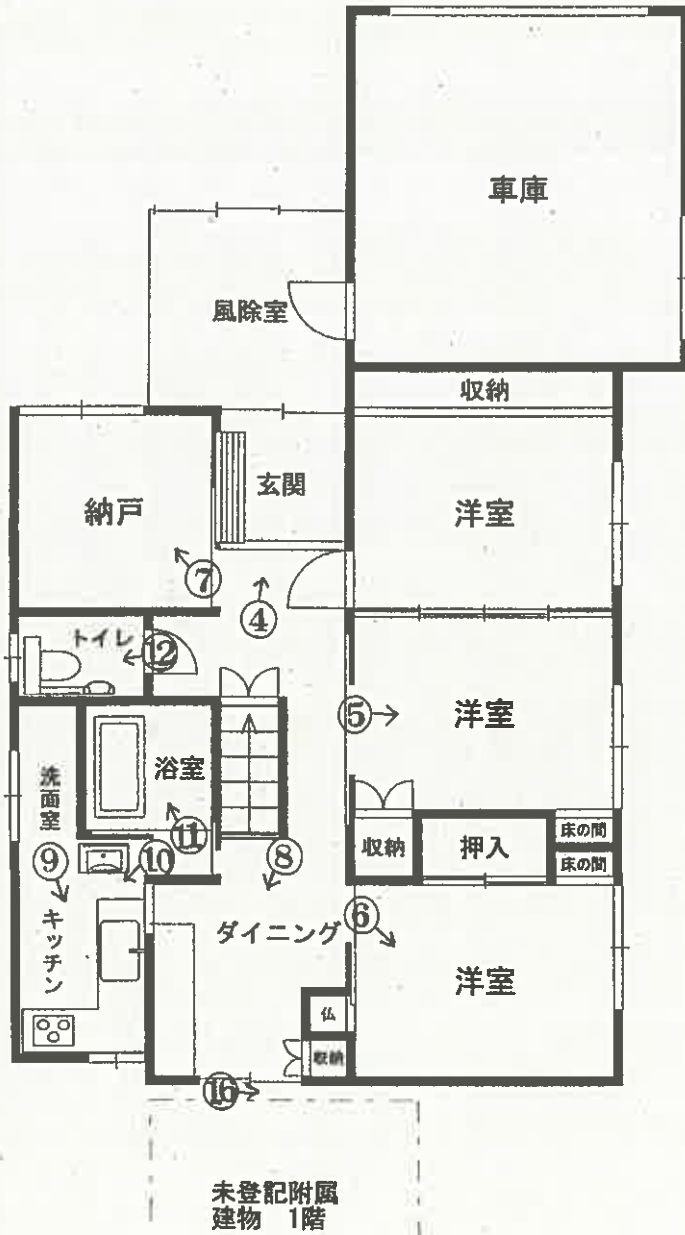


建物配置図  
縮尺1:150

<物件2 主たる建物>

(1 階)

(2 階)



○→写真撮影位置・方向



延床面積	163.67㎡	49.51 坪	敷地面積	0.00㎡	0.00 坪
施工面積	163.67㎡	49.51 坪	建築面積	98.26㎡	29.72 坪
1階床面積	98.26㎡	29.72 坪	ポーチ、吹抜、ベランダ面積	0.00㎡	0.00 坪
2階床面積	65.41㎡	19.79 坪			
3階床面積	0.00㎡	0.00 坪			

\* 現地調査をもとに机上にて計測

建物間取図  
縮尺1:100

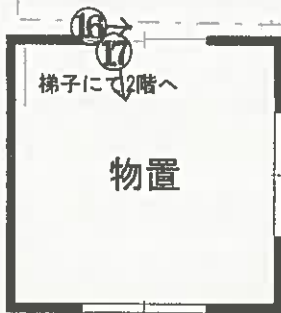
<物件2 未登記附属建物>

(1 階)

(2 階)

主たる建物1階

主たる建物2階



- \* 2階北側の壁は、主たる建物2階外壁を利用している。
- \* 木造2階建であるが、単管パイプで補強されている。

延床面積	46.36㎡	14.02 坪	敷地面積	0.00㎡	0.00 坪
施工面積	46.36㎡	14.02 坪	建築面積	13.24㎡	4.00 坪
1階床面積	13.24㎡	4.00 坪	ポーチ、吹抜、ベランダ面積	0.00㎡	0.00 坪
2階床面積	33.12㎡	10.02 坪			
3階床面積	0.00㎡	0.00 坪			

\* 現地調査をもとに机上により計測

○→写真撮影位置・方向



建物間取図  
縮尺1:100

①



物件1

物件2

②



未登記附属建物

③



トタンの劣化

物件2の1階内部(写真④~⑫)

④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



雨漏りの跡

⑩



⑪



⑫



( 11 枚目 )

物件2の2階内部(写真⑬～⑮)

⑬



⑭



⑮



⑬

物件2



未登記附属建物

未登記附属  
建物の1階

⑭



⑮  
同上2階



( 13 枚目 )

令和 8年 (ケ) 第 2 号  
令和 8年 3月 4日 現地調査  
令和 8年 3月 19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 遼河

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,980,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,160,000 円
物件2 (建物)	金 820,000 円

- ① 一括価格は、物件1、2の各不動産について、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の土地の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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 地 番 地 目 地 積	湯沢市清水町一丁目 197番17 宅地 188.29 m <sup>2</sup>	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	湯沢市清水町一丁目197番地17 197番17 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階：77.81m <sup>2</sup> 、2階：34.56m <sup>2</sup>	1階：98.26m <sup>2</sup> 、2階：65.41m <sup>2</sup>
	符 号 種 類 構 造 床面積		未登記附属建物 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階：13.24m <sup>2</sup> 、2階：33.12m <sup>2</sup>
番号	特 記 事 項		
	○ 物件2主たる建物南側に、未登記附属建物が存する。		

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 (道路距離)	J R奥羽本線「湯沢駅」駅北西方・道路距離約400m バス停「清水町」南西方・約250m (徒歩約3分)					
付近の状況	<p>当該地域は、湯沢市湯沢地域中心部より西方約1.0km (直線距離) に位置し、一般住宅の建ち並ぶ閑静な住宅地域を形成している。</p> <p>地域内の主たる需要者は、湯沢市内就労者を中心に、湯沢駅及び秋田自動車道湯沢ICに程近いことから、周辺市町に就労する第一次住宅取得者の需要も見込まれる。湯沢市中心である旧湯沢市においても人口、世帯数ともに減少傾向が続く中、地域全体として住宅需要は落ち込みを見せているが、清水町及び元清水町を中心とした分譲地域は安定した需要が見込まれている。</p> <p>最寄公共施設： 市立湯沢西小学校より約1,200m 最寄商業施設： グランマート湯沢インター店より約750m</p>					
主な公法上の規制等 (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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 立地適正化計画 その他の規制	非線引都市計画区域 第一種住居地域 60% 200% 指定無 有 (都市機能誘導区域外・居住誘導区域内) 特になし				
画地条件	間口約9.5m、奥行約20mのほぼ整形の二方路地。 規模は188.29㎡ (登記地積)。 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
	北東	約 3.8 m	42条1項	市道	舗装	二方路地
	南東	約 6.0 m	42条1項	市道	舗装	
南東側道路は物件1付近で幅員がやや広くなるが平均的に6.0mとした。						
土地の利用状況等	物件2の建物の敷地として利用されている。 当該建物のために物件1に法定地上権が成立する。					
供給処理施設 (宅地内引込)	<p>上水道： あり ( )</p> <p>ガス配管： なし ( 接面道路公設管： なし )</p> <p>下水道： あり ( 建物への接続： あり )</p>					

#### 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	(0.5mから3.0未満)
雨水出水 (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	特になし	
土砂災害警戒区域等 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	特になし	

\*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40年月日不詳 (特記事項参照) 経 過 年 数 : 約 61 年 経済的残存耐用年数 : 約 1 年
仕 様	構 造 : 木造 基 礎 : コンクリート基礎 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : サイディング、吹付タイル他 内 壁 : クロス他 天 井 : クロス、ボード板他 床 : フローリング、他 設 備 : 電気設備等 その他 : 特になし
床面積(現況)	1階: 98.26㎡、2階: 約65.41㎡                      延: 約 163.67 ㎡
現況用途等	階 層 : 2階建 現況用途 : 居宅 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、雨漏り跡や内壁の剥がれ等が著しく、保守管理の状態は劣ると判断した。
建物の利用状況	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 当該建物における最古の日付は、湯沢市固定資産税公課証明書における「建築年: 昭和40年」である。</li> <li>○ 全部事項証明書における最古の日付は、「昭和45年11月5日変更、増築」である。</li> </ul>

2 建物の概況及び利用状況

区 分		未登記附属建物
建 築 年 月 日 経 過 年 数 経済的残存耐用年数		不詳新築 不詳 -
仕 様		
	構 造	木造
	基 礎	コンクリート基礎
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	サイディング、波板ポリカーボネート
	内 壁	アラワシ
	天 井	アラワシ
	床	板張り、コンクリートタタキ
	設 備	電気設備
	そ の 他	特になし
床面積（現況）		1階13.24㎡、2階33.12㎡ 延：約 46.36 ㎡
現況用途等		
	階 層	2階建
	現況用途	物置
	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、品等は劣ると判断した。
保守管理の状態		経年相応の摩滅・老朽化は認められるが、保守管理の状態は劣ると判断した。
建物の利用状況		所有者により物置として利用、占有されている。
特記事項		○2階には梯子を利用。 ○2階北側の壁は主たる建物2階外壁を利用。 ○木造2階建であるが、単管パイプで補強されている。

## 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 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	17,000	1.00	188.29	1.00	3,200,000
計					3,200,000

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4m舗装市道に接面する地積約200㎡の整形地

地価調査基準地 : 湯沢(県) - 3

標準地価格 18,900円/㎡ × 時点修正 100.0 / 100 × 標準化補正 100 / 103 × 地域格差 100 / 108 ≒ 標準画地価格 17,000円/㎡

◇ 時点修正 1.000 (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 1.03 (基準方位: 北方)

◇ 地域格差 1.08 (下記各条件の相乗積)

( 街路条件 ) 1.08 : 幅員+3%、街路の整然性+5%  
 ( 交通接近条件 ) 1.00 : 特になし  
 ( 環境条件 ) 1.00 : 特になし  
 ( 行政的條件 ) 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 ) 0.98 : 幅員▲2% (セットバック含む)  
 ( 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 ) 1.02 : 方位+1%、二方路+1%、  
 セットバックは1%に満たないため街路条件\_幅員に含み査定  
 ( 行政的條件 ) 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 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2 (主)	172,000	163.67	0.011	310,000
2 (未附属)	90,000	46.36	0.010	40,000
計				350,000

### ウ 現価率

(物件2主たる建物)

- ・ 経過年数約61年、経済的残存耐用年数約1年、残価率2%とした定率法（現価率0.067）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。

$$\text{現価率} = 0.021 \times (1 - 0.5) \div 0.011$$

(物件2未登記附属建物)

- ・ 築年数不明により、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。

## 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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	3,200,000	0.35	法定地上権	1,120,000
計				1,120,000

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 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市 場修正 オ	その他の 控除減価 カ	評価額 (円) (ア±イ) ×ウ×エ ×オ±カ
1	3,200,000	-1,120,000	-	0.80	0.70	0	1,160,000
2	350,000	+1,120,000	1.00	0.80	0.70	0	820,000
一括売却 (合計)							1,980,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : 物件1上に存する物件2主たる建物は老朽化が著しく維持管理の状態が劣る。また未登記附属建物も2階へは梯子または主たる建物2階窓からの出入り等、施工の質及び量が相当に劣る。そのため、中古物件市場における競争力は相当に劣ると判断されることから、市場性減として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

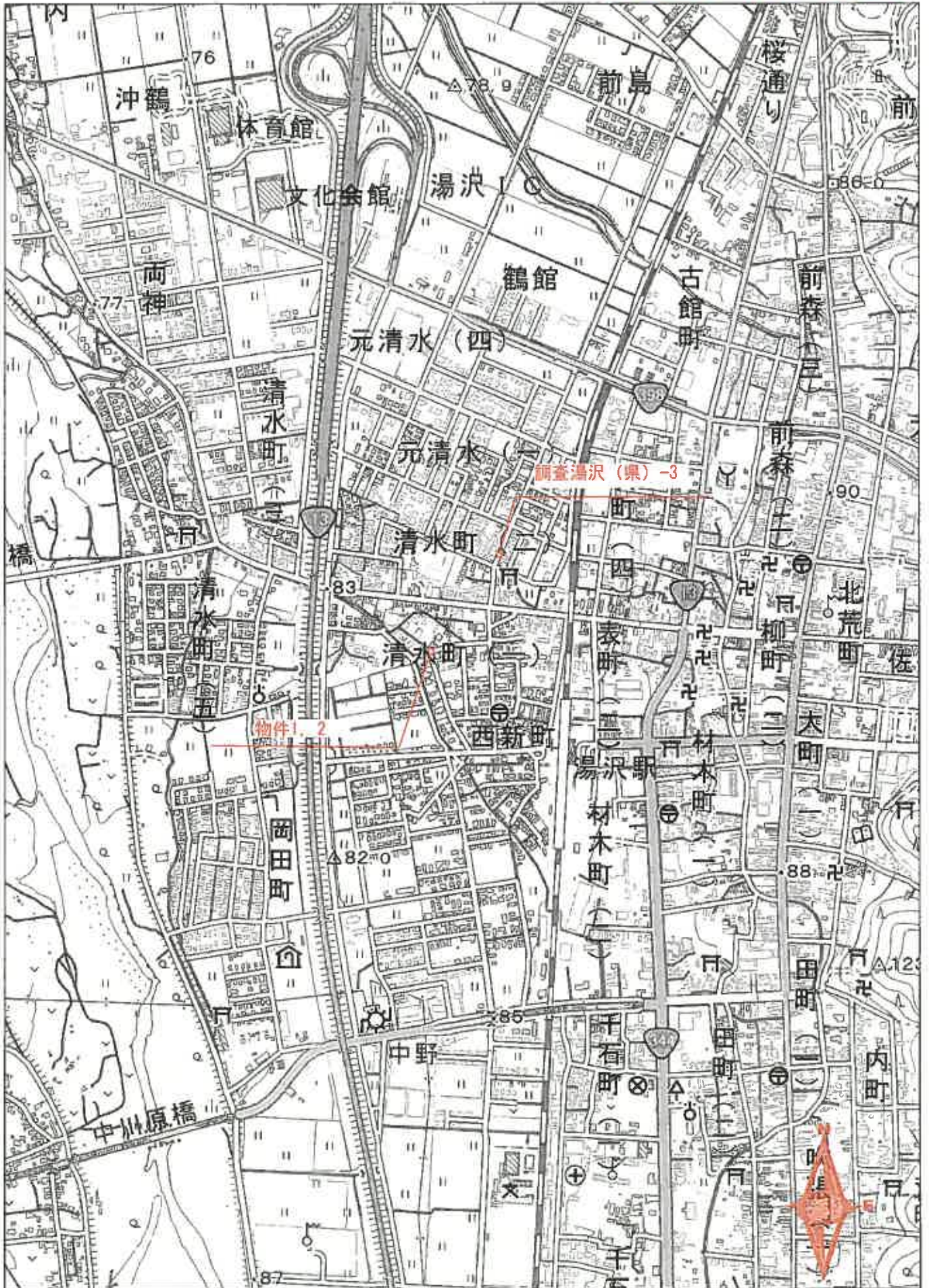
### ○ 地価調査基準地 湯沢（県）－3

所 在 : 湯沢市清水町2丁目129番3「清水町2-3-85」  
価 格 : 18,900円/㎡  
位 置 : J R奥羽本線「湯沢」駅道路距離で約520mに位置  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 330 ㎡  
供給処理施設 : 上水道、下水道 整備済  
接 面 道 路 : 南東側幅員6m舗装市道に接面  
用途指定等 : 非線引都市計画区域 第一種住居地域  
( 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 : 中規模一般住宅のほか、共同住宅も見られる住宅地域

## 第7 附属資料の表示

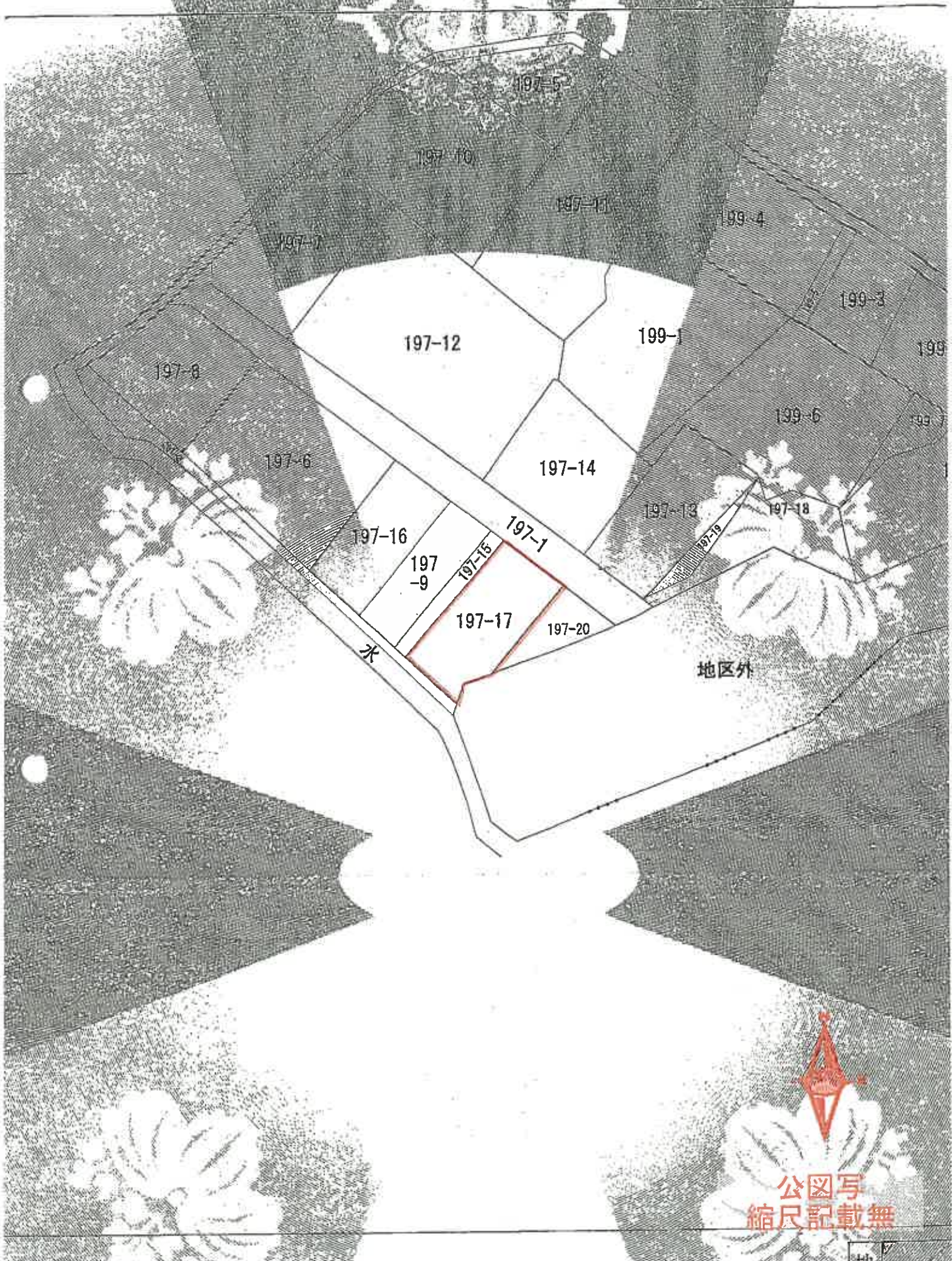
- 1 位 置 図 (国土地理院基盤地図情報)
- 2 住 宅 地 図 ((株)ゼンリン住宅地図)
- 3 公 図 写
- 4 建 物 図 面
- 5 建 物 配 置 図
- 6 建 物 間 取 図

以 上



〈出典〉 国土地理院：基盤地図情報  
国土地理院：地理院タイル  
国土交通省：国土数値情報

位置図  
縮尺 1:10,000



公図写  
縮尺記載無

44b

COPY

COPY

令和8年(壬)第2号

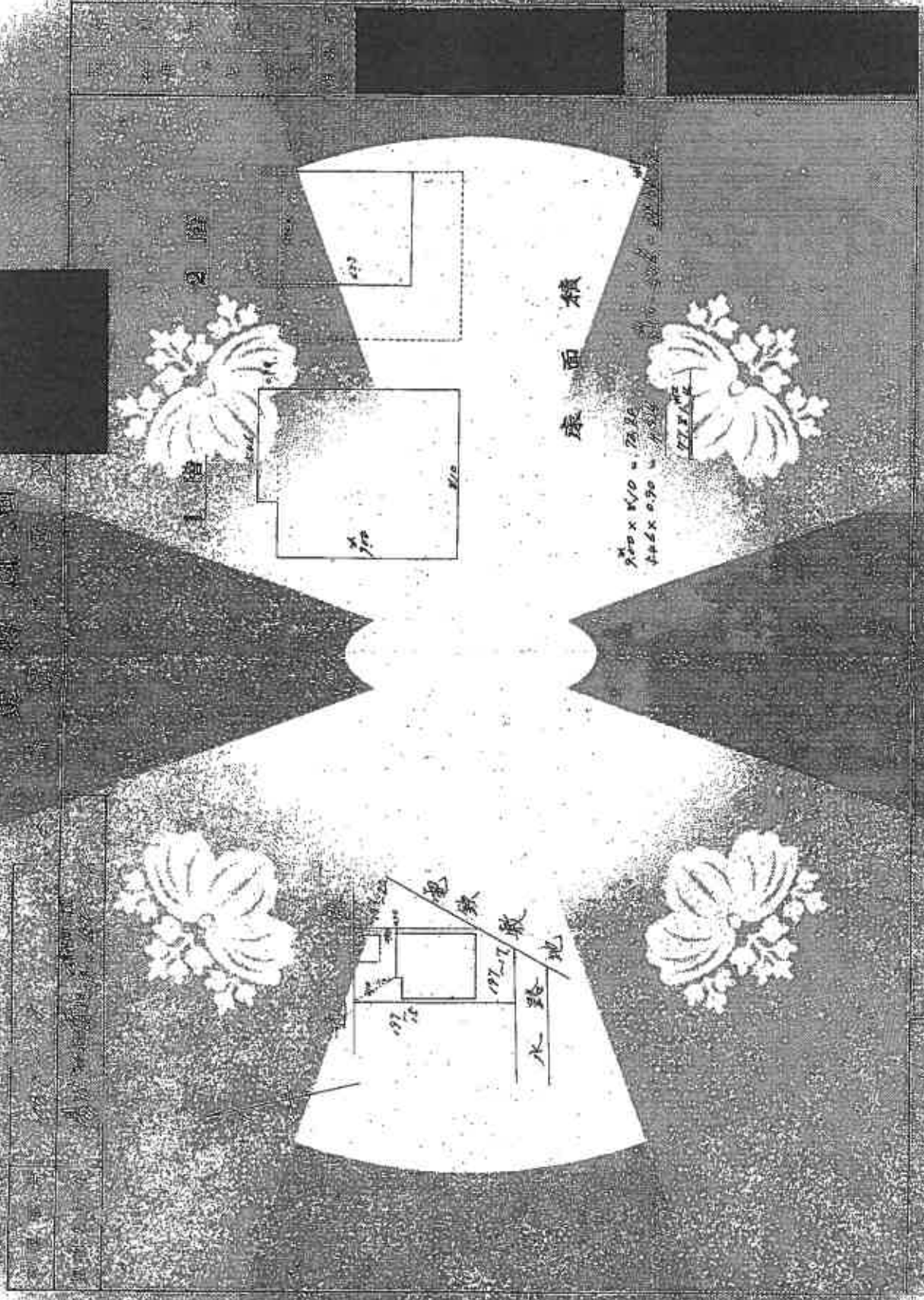
登記年月日

1908/107

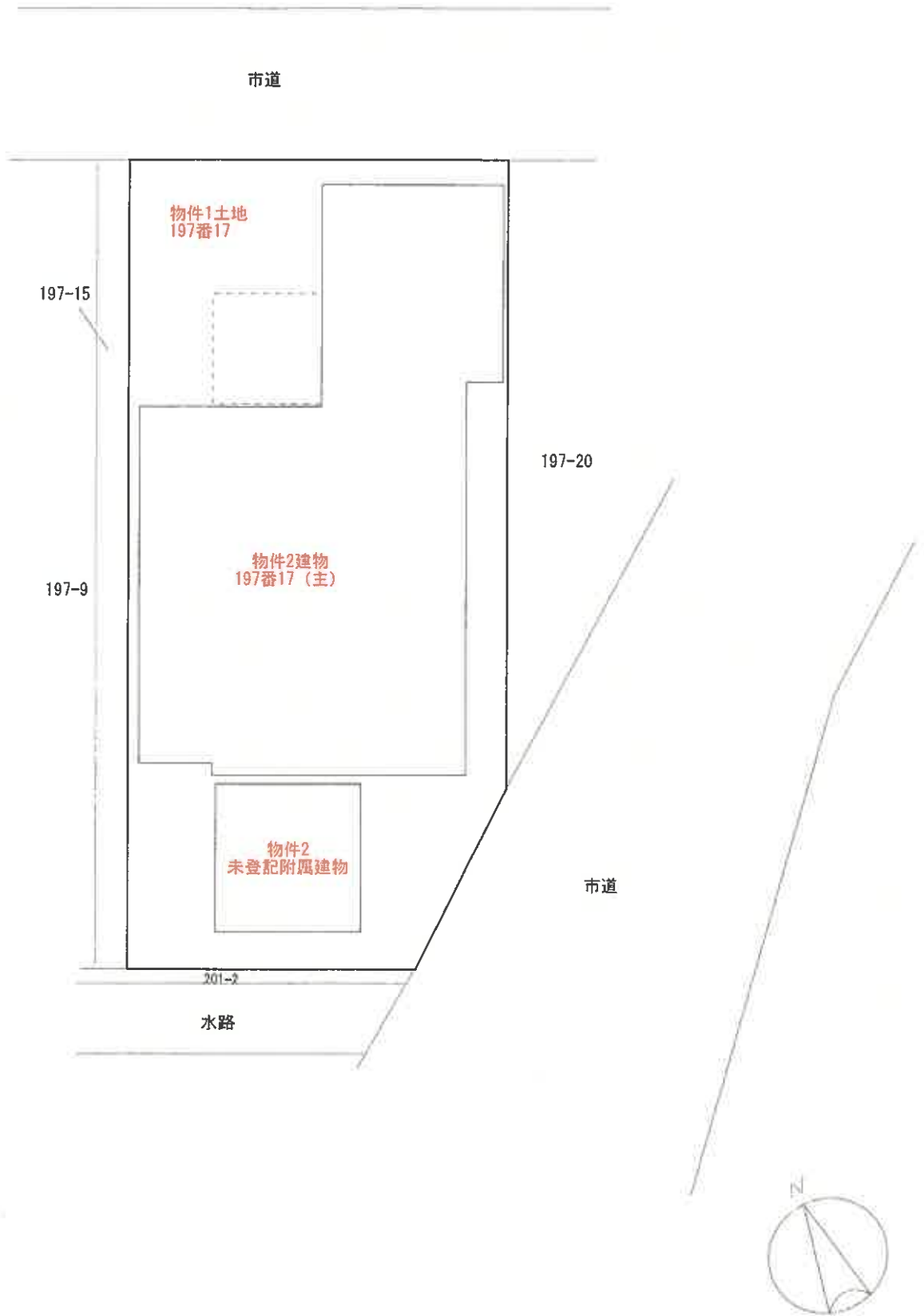
これは図面に記載された土地の登記簿記載事項を示すもので、土地の実際の状況とは異なる場合があります。令和7年12月25日 秋田県庁 登記課

COPY

地図整理番号：M16500 A3版をA4版に縮小



秋田県庁 登記課



建物配置図  
縮尺1:150

<物件2 主たる建物>

(1 階)



(2 階)



延床面積	163.67㎡	49.51 坪	敷地面積	0.00㎡	0.00 坪
施工面積	163.67㎡	49.51 坪	建築面積	98.26㎡	29.72 坪
1階床面積	98.26㎡	29.72 坪	ポーチ、吹抜、ベランダ面積	0.00㎡	0.00 坪
2階床面積	65.41㎡	19.79 坪			
3階床面積	0.00㎡	0.00 坪			

\* 現地調査をもとに机上にて計測



建物間取図  
縮尺1:100

<物件2 未登記附属建物>

(1 階)

(2 階)

主たる建物1階

主たる建物2階



- \* 2階北側の壁は、主たる建物2階外壁を利用している。
- \* 木造2階建であるが、単管パイプで補強されている。

延床面積	46.36㎡	14.02 坪	敷地面積	0.00㎡	0.00 坪
施工面積	46.36㎡	14.02 坪	建築面積	13.24㎡	4.00 坪
1階床面積	13.24㎡	4.00 坪	ポーチ、吹抜、ベランダ面積	0.00㎡	0.00 坪
2階床面積	33.12㎡	10.02 坪			
3階床面積	0.00㎡	0.00 坪			

\* 現地調査をもとに机上により計測



建物間取図  
縮尺1:100