

入札時には、入札書ごとに下記の各書面の提出が必要になります。

- ① 暴力団員等に該当しない旨の **陳述書**（個人・法人を問わず）
- ② **住民票**（個人の場合）又は**資格証明書**（法人の場合）
- ③ **宅地建物取引業の免許証の写し**（宅地建物取引業者の場合）

※ ①と②は入札時に提出がないと入札無効となります（追完不可）。

※ 記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

※ 提出後の訂正はできません。

※ 法人の場合は従前どおり資格証明書の提出が必要ですが、個人の場合も住民票の提出が必須になりました。住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、マイナンバーが記載されていないものを提出してください。

※ ②は入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

※ ③は有効期限内のものを提出してください。

陳述書記載例（法人の場合）※個人の方は個人用の書式を利用してください。

陳述書 (買受申出人(法人)代表者用)			
盛岡地方裁判所		支部 執行官 殿	
事件番号	☐ 平成 ☒ 令和	年(ケ, ヌ) 第〇〇号	物件番号
		「1, 2」「1~3」等の物件番号を記入して下さい。	
陳述	当法人は、暴力団員等が役員である法人ではありません。		
	当法人は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人の計算において買受けの申出をする者ではありません。		
	☐	自己の計算において当法人に買受けの申出をさせようとする者は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」記載のとおりです。 この者は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。 ※「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者」とは、買受申出人に資金を渡すなどして買受けをさせようとする者をいいます。該当する場合のみ左の□にチェックを入れ、上記の別紙を添付してください。	
(陳述書作成日)令和 〇〇 年 〇〇 月 〇〇 日			
買受申出人(法人)	代表者	法人の所在地	〒 〇〇〇 - 〇〇〇 岩手県盛岡市内丸9番1号
		法人の名称	株式会社〇〇〇〇
		(フリガナ) 代表者氏名	ダイヒョウトリシニキク 〇〇〇〇 代表取締役 〇〇〇〇 (印)
		役員	別紙「買受申出人(法人)の役員に関する事項」のとおり

法人の場合、役員全員分の住所や氏名等を記入し、提出する必要があります。忘れずに添付してください。

入札書や陳述書は、盛岡地方裁判所執行官室(☎019-651-7666)で配布するほか、BITからもダウンロードすることができます(「手続案内」→「入札等の手続きについて」→「入札書式のダウンロード」)。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 30 日

盛岡地方裁判所第2民事部

裁判所書記官 齋 藤 恭 央

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 7 年 5 月 15 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 22 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 28 日 午前 10 時 00 分 場 所 盛岡地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 6 月 6 日 午後 1 時 00 分 場 所 盛岡地方裁判所第2民事部
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 (国や都道府県、債務者でない所有者等) 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 7 年 4 月 30 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） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	3,610,000 2,888,000	一括	722,000	不明	0
1	1,250,000				
2	830,000				
3	1,510,000				
4	10,000				
5	10,000				



物件目録

1	所 在	滝沢市柳沢
	地 番	1 3 6 7 番 3 4
	地 目	雑種地
	地 積	1 9 8 7 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 有限会社BLUE・GARAGE

2	所 在	滝沢市柳沢
	地 番	1 3 6 7 番 3 5
	地 目	雑種地
	地 積	1 3 2 4 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 有限会社BLUE・GARAGE

3 所 在 滝沢市柳沢1367番地34、1367番地35

家屋 番号 1 3 6 7 番 3 4

種 類 工場

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 380.92平方メートル

(現況)

構造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

所有者 有限会社BLUE・GARAGE

4 所 在 滝沢市柳沢

地 番 1367番28

地 目 公衆用道路

地 積 812平方メートル

共有者 有限会社BLUE・GARAGE 持分9分の1

5 所 在 滝沢市柳沢

地 番 1367番32

地 目 公衆用道路

地 積 278平方メートル

共有者 有限会社BLUE・GARAGE 持分3分の1



物件明細書

令和 7年 4月 9日

盛岡地方裁判所第2民事部

裁判所書記官 齋藤恭央

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 5】

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1～5】

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とそれに基づく法律判断に関して、裁判所書記官の一応の認識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」を御覧ください。



- 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。
(このほか、B I Tのお知らせメニューにも掲載されています。)



物 件 目 録

1 所 在 滝沢市柳沢
地 番 1367番34
地 目 雑種地
地 積 1987平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 有限会社BLUE・GARAGE

2 所 在 滝沢市柳沢
地 番 1367番35
地 目 雑種地
地 積 1324平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 有限会社BLUE・GARAGE

3 所 在 滝沢市柳沢1367番地34、1367番地35
家屋 番号 1367番34
種 類 工場
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 380.92平方メートル

(現況)

構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

所有者 有限会社BLUE・GARAGE

4 所 在 滝沢市柳沢
地 番 1367番28
地 目 公衆用道路
地 積 812平方メートル

共有者 有限会社BLUE・GARAGE 持分9分の1

5 所 在 滝沢市柳沢
地 番 1367番32
地 目 公衆用道路
地 積 278平方メートル

共有者 有限会社BLUE・GARAGE 持分3分の1



令和6年(ケ)第49号

令和7年1月7日受理

令和7年3月28日提出

現況調査報告書

盛岡地方裁判所

執行官 糠盛 誠一郎

(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 滝沢市柳沢
 地 番 1367番34
 地 目 雑種地
 地 積 1987平方メートル
 所有者 有限会社BLUE・GARAGE
- 2 所 在 滝沢市柳沢
 地 番 1367番35
 地 目 雑種地
 地 積 1324平方メートル
 所有者 有限会社BLUE・GARAGE
- 3 所 在 滝沢市柳沢 1367番地34、1367番地35
 家屋番号 1367番34
 種 類 工場
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 380.92平方メートル
 所有者 有限会社BLUE・GARAGE
- 4 所 在 滝沢市柳沢
 地 番 1367番28
 地 目 公衆用道路
 地 積 812平方メートル
 共有者 有限会社BLUE・GARAGE 持分9分の1
- 5 所 在 滝沢市柳沢
 地 番 1367番32
 地 目 公衆用道路
 地 積 278平方メートル
 共有者 有限会社BLUE・GARAGE 持分3分の1

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	☒ 宅地(物件1、2) ☐ 公衆用道路() ☐															
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐															
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者(有限会社BLUE・GARAGE) ☐ 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 ☐ 「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)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)															
その他の事項	「その他の事項」のとおり															
建物	物件3															
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☒ 構造: 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ☐ 床面積:															
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:	{	構造:	{	床面積:								
{	種類:															
{	構造:															
{	床面積:															
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者(有限会社BLUE・GARAGE) ☐ その他の者() 上記の者が本建物を 什器、廃材等を残置した状態の空き工場として管理し、占有している。 ☐ 「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)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)															
その他の事項	「その他の事項」のとおり															
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()</td> <td>第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> <td></td> </tr> </table>		{	地方裁判所	支部	平成	年()	第	号	{	保管開始日	平成	年	月	日	
{	地方裁判所	支部	平成	年()	第	号										
{	保管開始日	平成	年	月	日											
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり															

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(土地用)

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 4、5
現況地目	☒ 公衆用道路 (物件 4、5) ☐ ☐
形 状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者ら (有限会社 BLUE・GARAGE 他 2 名) ☐ ☐ 上記の者が本土地上に、建物を所有し占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者が道路として一般の通行の用に供している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	1 本土地は一体となって幅員約 6.0 メートルの未舗装私道となっている。 2 本一体地は、東端で幅員約 5.0 メートルの舗装市道「一本木工区 5 号幹線」に接面している。 3 共有者間で、冬季除雪の労務負担があったと、相共有者 (有限会社 田村鉄筋工業) 代表者は陳述している。
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日
建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
土地建物の位置関係	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

その他の事項

■物件1、2土地関係

- 1 物件1、2土地は、一体となって物件3建物の敷地として利用されている。
- 2 公図上、本一体地は北側で物件4、5（公衆用道路）に接面している。現況本一体地は有効幅員約6.0メートルの未舗装私道（物件4、5）に0メートルから1.0メートル程高く接面している。
- 3 物件1土地には、工作物（鉄骨製物置）が設置されている。
- 4 本一体地には、写真で示すような、ナンバープレートの無い自動車、キャンピングトレーラー様の車両、廃タイヤ、事業に使用していたと推測される廃材等が散見される。

■物件3建物関係

- 1 本建物は、什器、廃材等を残置した状態の空き工場として管理し、占有している。
- 2 本建物内には、写真17で示すように、備え付けた機械・器具等は見当たらない。
- 3 本建物の屋根には、定格出力4KWの太陽光発電設備が3基設置されている。

(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)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■物件4、5土地 共有者 有限会社田村鉄筋工業代表者	私は、物件4、5土地の共有者です。 公衆用道路として使用しています。 有限会社BLUE・GARAGEさんは、昨年度末くらいから見 ていません。 物件4、5は、弊社と有限会社BLUE・GARAGEさんが主 に使用していました。冬季の除雪については、分担して行っていま した。新しい所有者さんになられた場合、除雪について、話し合 いたいです。 令和7年2月6日 物件所在地にて聴取
■代理人弁護士A	私は、物件1ないし5の所・共有者の代理人弁護士です。 現在は物件を使用していません。 令和6年3月に従業員を解雇して営業を終了しています。

(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)

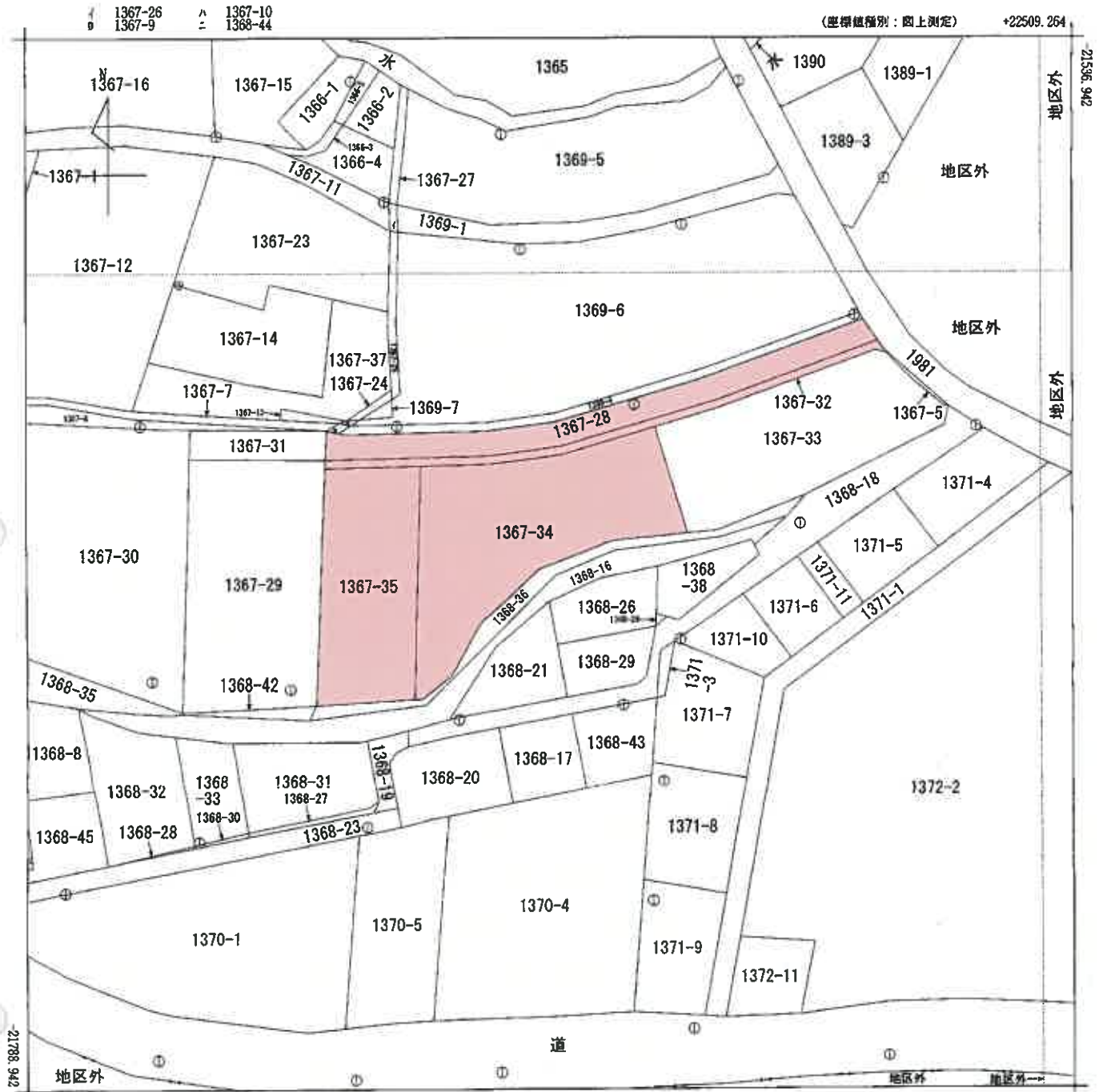
(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年1月7日(火)	執行官室	登記関係資料申請 (郵送)
令和7年1月7日(火)	執行官室	課税関連資料申請 (郵送)
令和7年1月7日(火)	執行官室	市道確認 (FAX)
令和7年1月16日(木)	執行官室	追加課税関連資料申請 (郵送)
令和7年2月5日(水) 12:00~12:10	債務者代表者宅	占有関係聴取 (不在)
令和7年2月6日(木) 9:45~10:00	物件所在地	積雪の為、調査中止 物件4、5共有者代表者より占有関係聴取 評価人同行
令和7年3月11日(火) 9:00~9:15	執行官室	代理人弁護士Aから占有関係聴取 (電話)
令和7年3月22日(土) 9:50~11:15	物件所在地	物件に立入調査 評価人同行
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在が予測されたため、立会人及び解錠技術者を同行した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在であったため、立会人 を立ち合わせ、建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

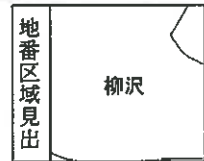
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

A3判をA4判に縮小



(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



部 求 分	所 在	滝沢市柳沢				地 番	1367番34			
出 力 縮 尺	1/1000	精 度 区 分	乙一	座 標 系 番 号 又 は 記 号	X	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 事 項		

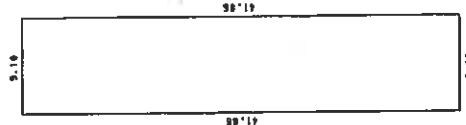
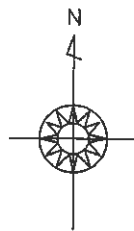
建物図面

各階平面図

家屋番号 1367-34

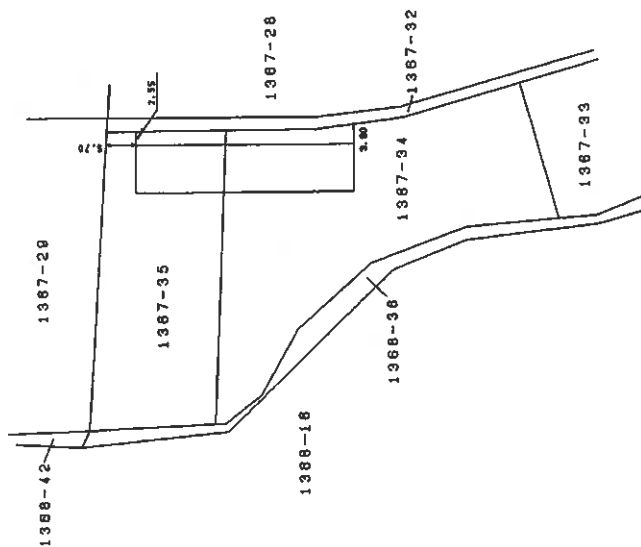
建物の所在 岩手郡滝沢村滝沢1367-34, 1367-35

665688



求積表

9.10 X 41.86	=	380.9260
床面積		380.92 m ²



(図面単位)

作製者	縮尺 1/500	申請人	縮尺 1/1000
-----	----------	-----	-----------

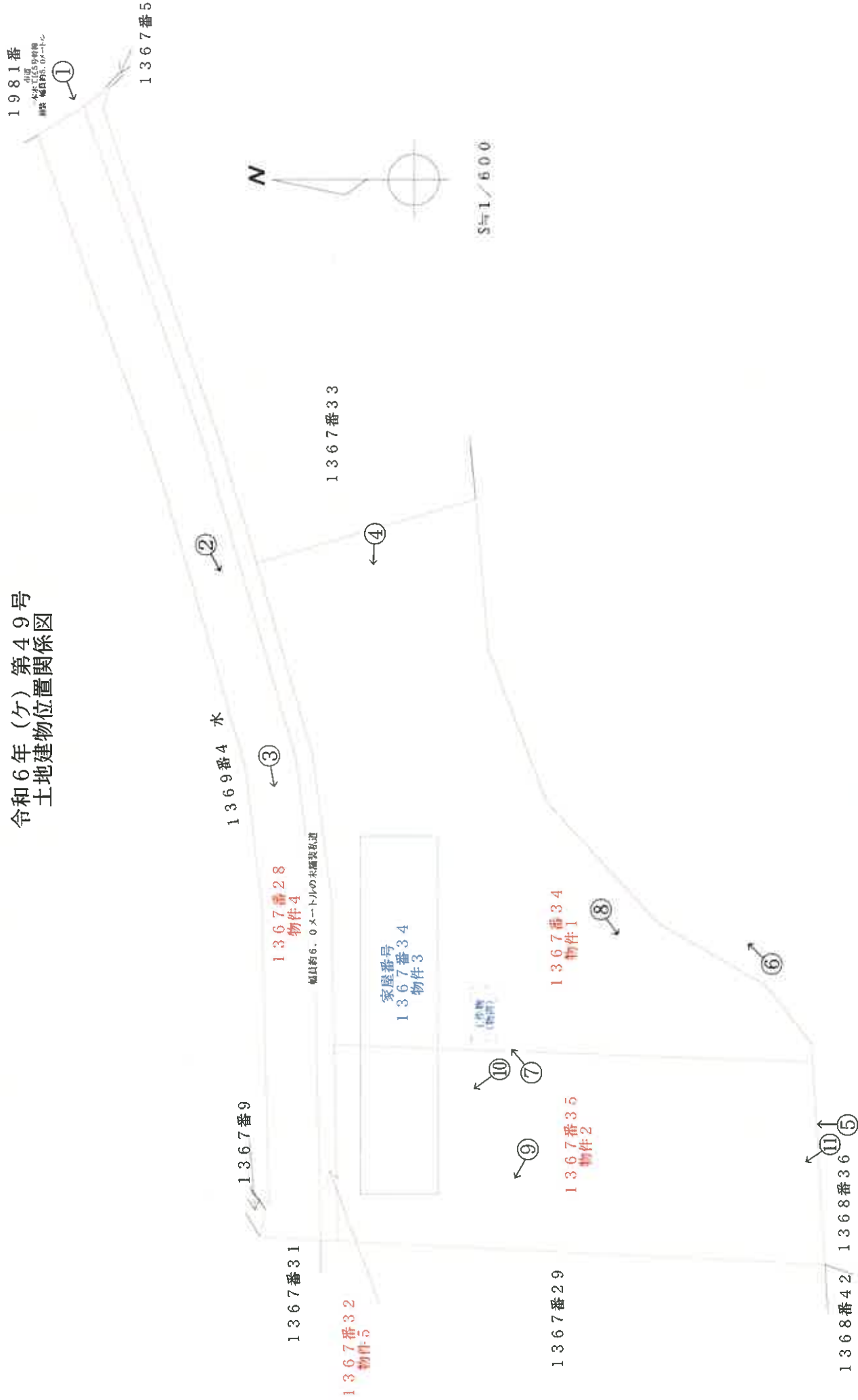
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成13.11.30

(1/2)

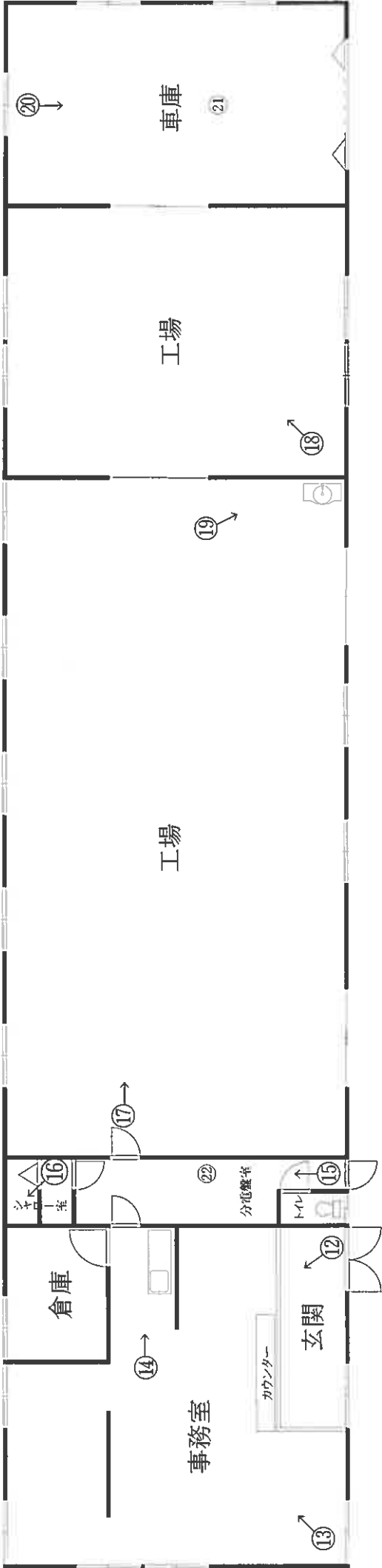
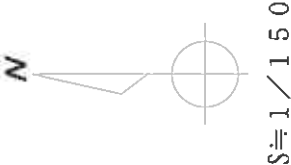
請求番号：7-2

令和6年(ケ)第49号 土地建物位置関係図



←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。
土地の形状および建物の位置関係は概略を記載したものである。
(9 枚目)

令和6年(ケ)第49号
物件3 家屋番号
1367番34



←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。
建具・住設機器等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。
(10 枚目)

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



写真7



写真8



写真9



写真10



写真1 1



写真1 2



写真13



写真14

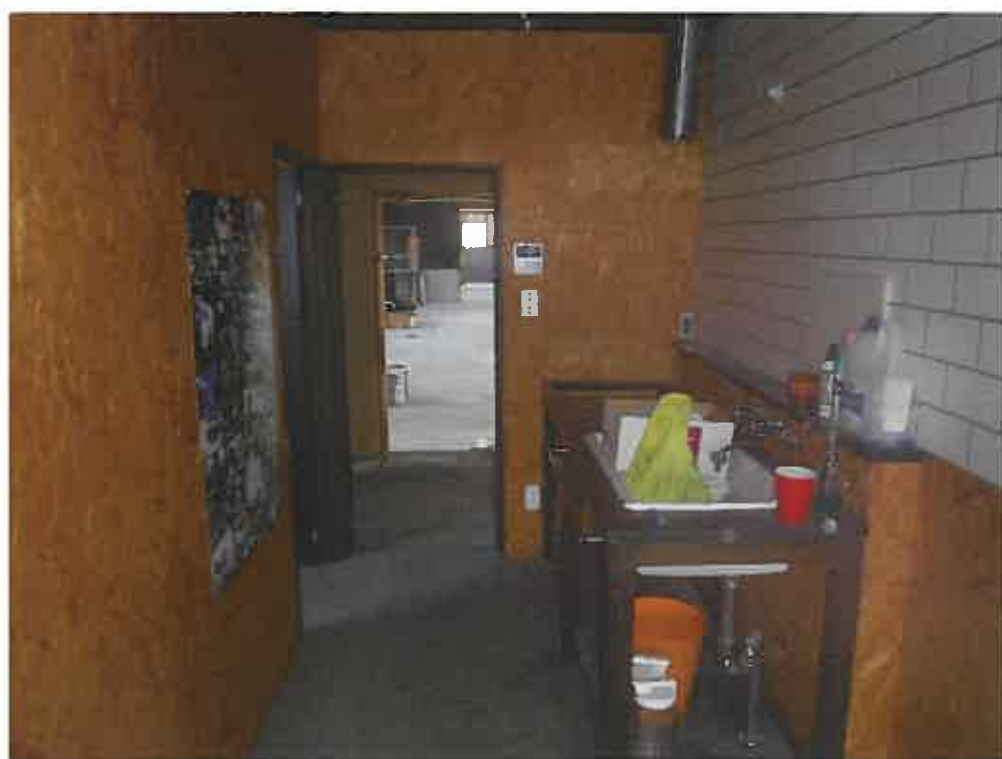


写真15



写真16



写真17



写真18



写真19



写真20



写真2 1



写真2 2



令和6年(ケ)第49号
令和7年2月6日 現地調査
令和7年3月22日 現地調査
令和7年3月29日 評価

盛岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
横 田 浩

第1 評価額

一括価格	
金3,610,000円	
内訳価格	
物件1	金1,250,000円
物件2	金830,000円
物件3	金1,510,000円
物件4	金10,000円
物件5	金10,000円

- 1 一括価格は、物件1～5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合計価格である。
- 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の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件3の価格は当該敷地利用権付建物としての価格である。
- 4 物件4は共有持分9分の1の価格であり、物件5は共有持分3分の1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）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原則として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

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在	滝沢市柳沢	現況地目は宅地
	地 番	1 3 6 7 番 3 4	
	地 目	雑種地	
	地 積	1, 9 8 7m ²	
2	所 在	滝沢市柳沢	現況地目は宅地
	地 番	1 3 6 7 番 3 5	
	地 目	雑種地	
	地 積	1, 3 2 4m ²	
3	所 在	滝沢市柳沢 1 3 6 7 番地 3 4、 1 3 6 7 番地 3 5	現況構造が木・鉄骨造
	家屋番号	1 3 6 7 番 3 4	
	種 類	工場	
	構 造	木造、亜鉛メッキ鋼板葺、平家建	
	床 面 積	3 8 0. 9 2m ²	
4	所 在	滝沢市柳沢	同左
	地 番	1 3 6 7 番 2 8	
	地 目	公衆用道路	
	地 積	8 1 2m ²	
5	所 在	滝沢市柳沢	同左
	地 番	1 3 6 7 番 3 2	
	地 目	公衆用道路	
	地 積	2 7 8m ²	
番号	特 記 事 項		
1～5	工場抵当法が適用されるような機械・器具その他工場の用に供する物の存在は認められなかった。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1、2、4、5）

物件1、2、4、5は一体地となっており、その概況を記述する。

位 置 ・ 交 通	受命物件はI G Rいわて銀河鉄道「滝沢」駅の西方約5.3km（道路距離）付近に位置している。 バス便としては福祉バス「柳沢コミセン前」停留所の北方約370m（徒歩5分）の距離である。	
付 近 の 状 況	農地の中に農家住宅、作業所等が点在する地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等	都市計画区分	都市計画区域外
	用 途 地 域	—
	指 定 建 蔽 率	—
	指 定 容 積 率	—
	防 火 規 制	—
	埋 蔵 文 化 財	周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない
	その他の規制	特にない
画 地 条 件 （規模、形状等）	地 積	各物件の現況地積は登記地積と概ね一致
	間 口	約80m（物件1、2）
	奥 行	約27m～57m（物件1、2）
	形 状	略整形地
	そ の 他	① 物件1、2の南端は南向きの法地となっている。 ② 物件4、5の形状は南北約8m×東西約135mの帯状地
接 面 道 路	物件1、2は北側で有効幅員約6mの未舗装私道（物件4、5）に0m～1m程度高く接している。 物件4、5は東端で幅員約5mの舗装市道「一本木工区5号幹線」に接面している。	
土地の利用状況 隣地の状況等	物件1、2の土地は一体となって物件3の建物の敷地として建物所有者が使用し占有している。 物件4、5は未舗装の共同私道敷として利用されている。 また別添土地建物位置関係図の通り、物件1上に鉄骨造の物置（工作物、約18.00m）が1基設置されている。	

供給処理施設	上水道	なし（自家水道を使用している模様であるが、詳細は不明）
	ガス配管	なし
	下水道	なし（浄化槽を使用）
	（注）「あり」とは当該供給処理施設が対象物件の敷地内に引込まれていることをいう。「なし」とは、対象物件の敷地内に引込まれていないことをいう。	
土 壌 汚 染	土壌汚染の可能性について、登記記録の履歴及び現地調査の結果、特に疑義が生じるような土地利用は確認されず、土壌に深刻な影響を及ぼす汚染が存在する可能性は低いものと判断される。ただし、土壌汚染の有無は、指定調査機関などの専門家による調査でなければ確定できない。	
特 記 事 項	特記すべき事項はない	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物	
建築時期及び 残存耐用年数	建 築 年 月 日	平成13年11月12日新築
	経済的総耐用年数	25.0年
	経 過 年 数	23.5年
	経済的残存耐用年数	1.5年
仕 様	構 造	木・鉄骨造
	基 礎	コンクリート
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板
	外 壁	サイディング等
	内 壁	合板等
	天 井	石膏ボード等
	床	タイルカーペット等
	設 備	電気・給排水・換気設備等一式
	その他	特にない
	（注）建物に付属する各種設備については、動作確認までできないため使用可能か否かについては不明である。	
床面積（現況）	現況床面積は登記床面積と概ね一致	
現 況 用 途 等	現況用途	工場
	間 取 り	別添建物間取図参照
品 等	劣る	
保守管理の状態	空家となっており保守管理の状態は極端に劣る	
建物の利用状況 （占有状況）	若干の備品・廃材等を残置した空工場の状態で本件所有者が管理している。	

特 記 事 項	(1) 屋根にはカナディアン・ソーラー製の太陽光発電システムが設置されている。 分電盤室にパワーコンディショナ「CSR40N1B」(定格出力4.0kW、製造年月は2014年12月)が3基設置されている。 (2) 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。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件1、2、4、5（土地）

一体地としての更地価格を算出し、これに物件1、2は建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	共 有 持 分 エ	建付減価 補 正 率 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ ×エ×オ
1	4,000	70%	1,987	—	100%	5,560,000
2	4,000	70%	1,324	—	100%	3,710,000
4	4,000	10%	812	1/9	—	40,000
5	4,000	10%	278	1/3	—	40,000

ア 標準画地価格：周辺の取引事例及び地元精通者意見等から宅地の標準画地価格を4,000円/㎡と査定

イ 個別格差：物件1、2は面大地等△30%、物件4、5は私道敷△90%と判断

ウ 地 積：各公簿数量を採用

エ 共有持分：物件4、5共に各共有持分を採用

オ 建付減価補正率：物件1、2について建物と敷地との適応の状態等を考慮の上、建付減価補正率は特にないものと判断

(2) 物件3（建物）

物件3の建物について、その再調達原価を現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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た減価修正を行って、建物価格を下記の通り判定した。なお本価格には太陽光発電システムの価格を含んでいる。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現 況 延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
3	130,000	380.92	5.5%	2,720,000

ウ 現価率

経過年数23.5年、経済的残存耐用年数1.5年、残価率5%とした定額法（現価率11.0%）と観察減価法（物理的・機能的・経済的要因から△50%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\diamond \text{現価率} = 11.0\% \times (100 - 50)\% = 5.5\%$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については建物の敷地利用権価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算し、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) 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円) (1 (1)) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権価格 (円) ア×イ
1	5,560,000	25%	法定地上権	1,390,000
2	3,710,000	25%	法定地上権	930,000
合計				2,320,000

イ 敷地利用権等割合：敷地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を25%と査定

(2) 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1 (1)～1 (3)) ア	敷地利用権価格の 控除及び加算 (円) (2 (1)) イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	5,560,000	－ 1,390,000		50%	60%	1,250,000
2	3,710,000	－ 930,000		50%	60%	830,000
3	2,720,000	＋ 2,320,000	－	50%	60%	1,510,000
4	40,000	－		50%	60%	10,000
5	40,000	－		50%	60%	10,000
一括価格 (合計)						3,610,000

ウ 占有減価修正：必要ない。

エ 市場性修正：農家集落地域内物件の市場性△20%、工場の市場性△30%の計△50%と査定

オ 競売市場修正：不動産競売市場の特殊性を考慮して△40%と査定

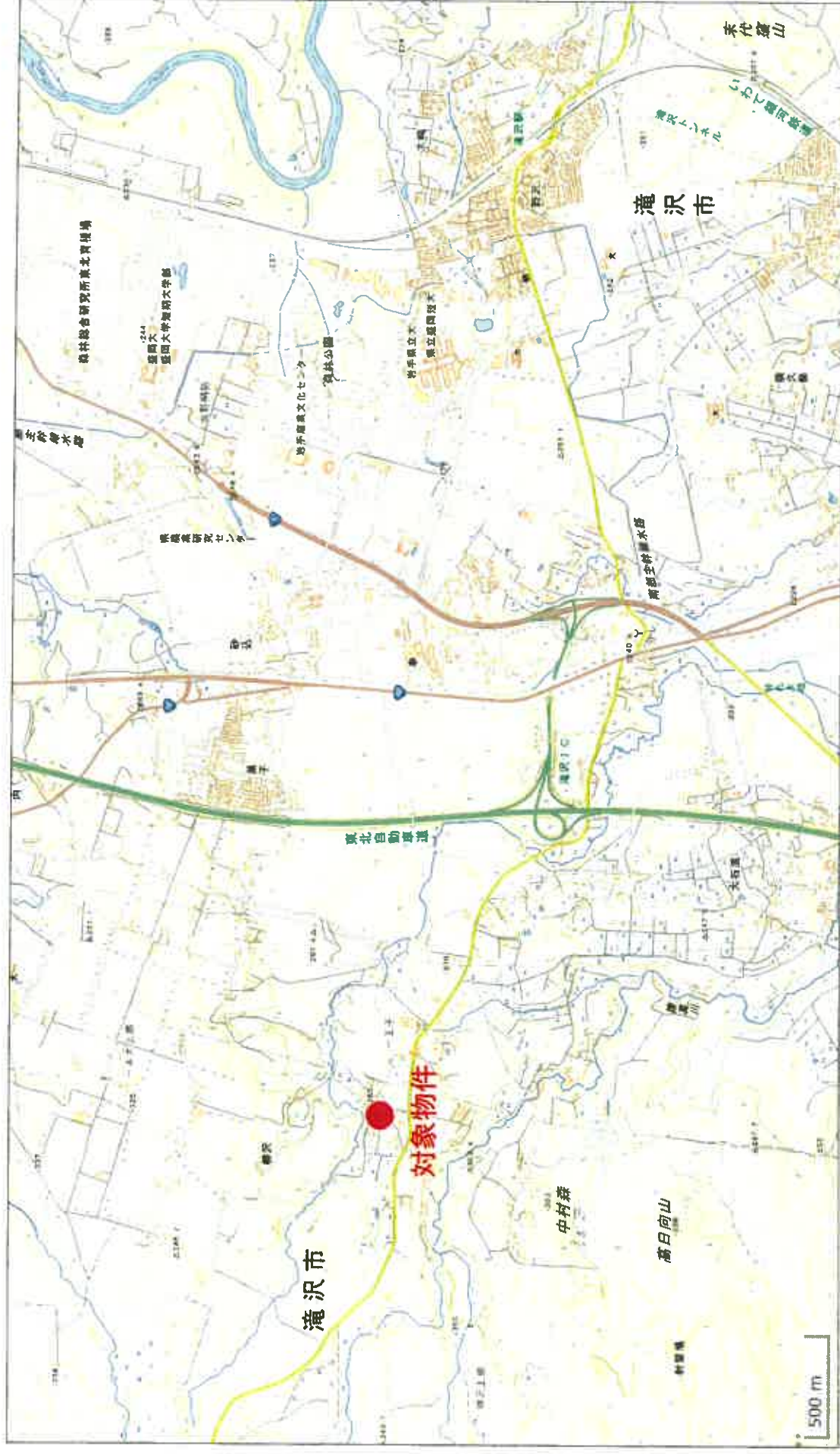
第6 参考価格資料

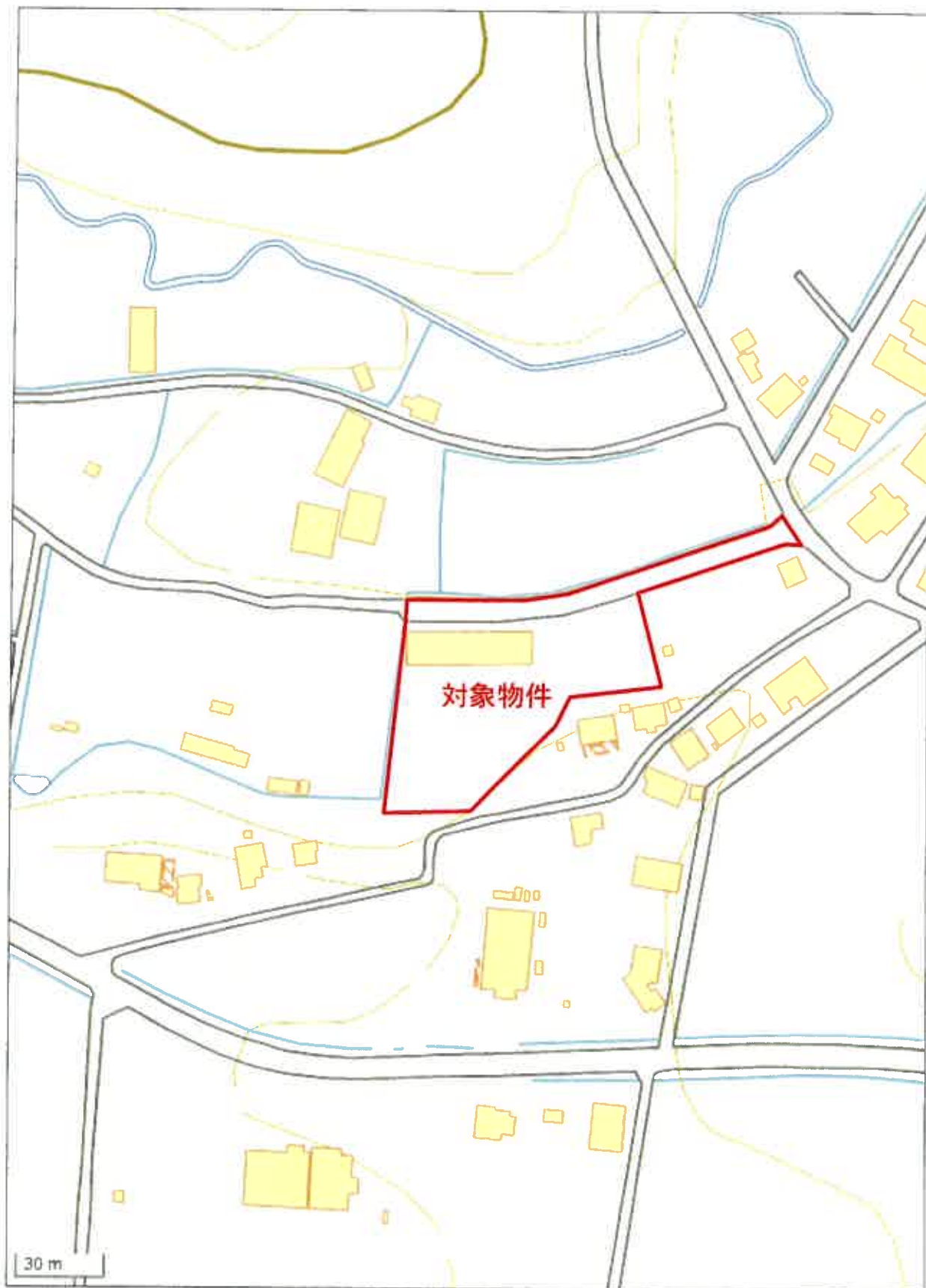
当該物件において参考となる地価公示、地価調査等の標準地はない。

第7 附属資料の表示

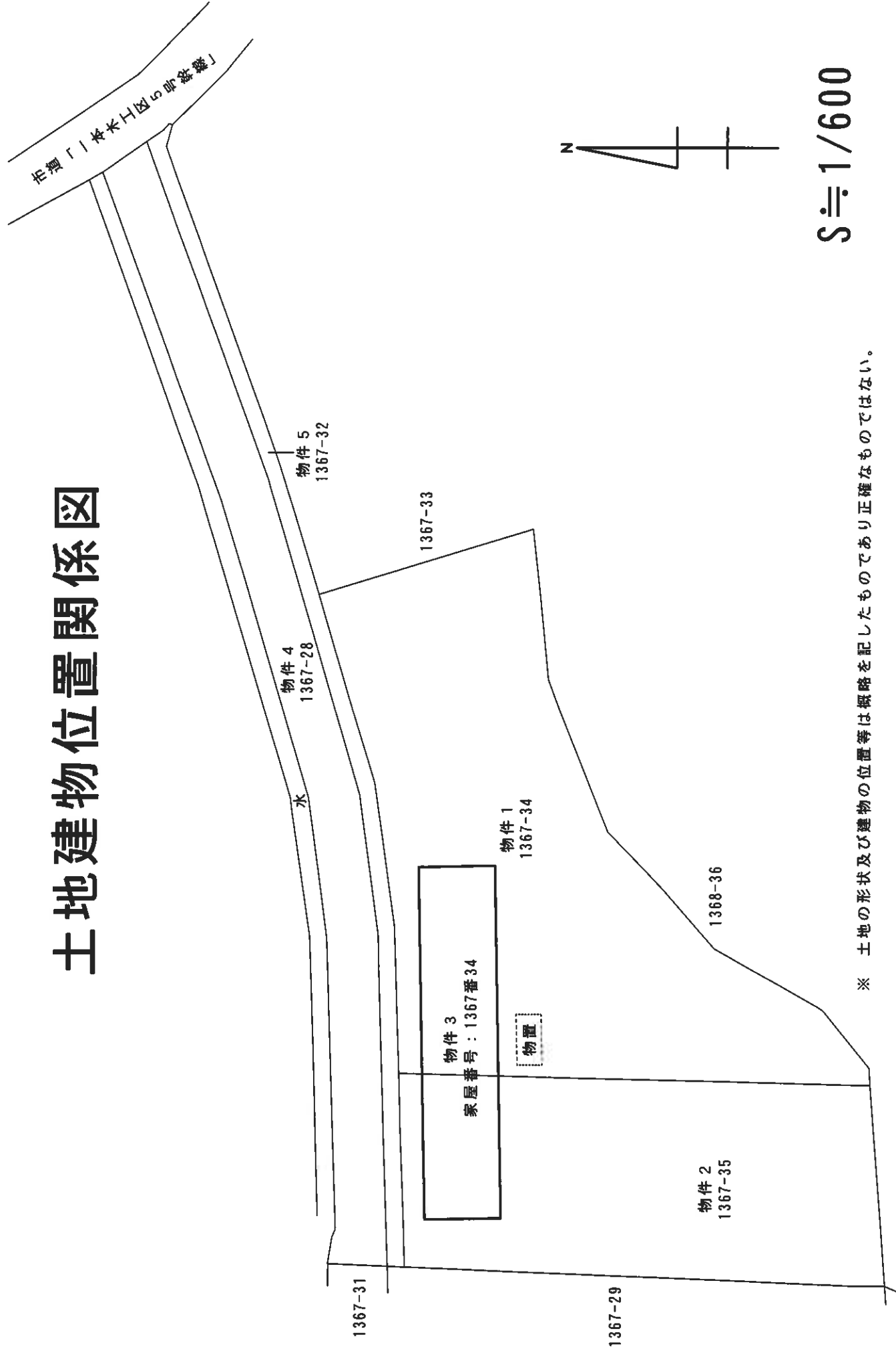
- 1 位置図1、2
- 2 土地建物位置関係図
- 3 14条地図
- 4 建物図面・各階平面図
- 5 建物間取図

以 上





土地建物位置関係図



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。
(盛岡地方方法務局管轄)
令和6年12月13日 仙台法務局

登記官

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

665688 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	1367-34
建物の所在	岩手郡滝沢村滝沢字柳沢1367-34、1367-35

物件3



求積表

$9.10 \times 41.86 = 380.9260$	
床面積	380.92 m ²

(日測連12)



作製者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/1000

W 13 11 30

縮小版

建物間取図

