

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)			
盛岡地方裁判所一関支部 執行官 殿			
事件番号	<input type="checkbox"/> 平成 <input checked="" type="checkbox"/> 令和	○○年(ケ、ヌ)第○○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。 <input type="checkbox"/> 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 ○○年 ○○月 ○○日			
買受申出人(法人)	代表者	法人の所在地	T ○○○ - ○○○ 岩手県盛岡市内丸9番1号
		法人の名称	株式会社○○○○
		(フリガナ) 代表者氏名	ダイヒョウトリシマリヤク ○○○○ 代表取締役 ○○○○ (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、盛岡地方裁判所一関支部執行官室(☎0191-21-8001)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 6年 4月19日

盛岡地方裁判所一関支部

裁判所書記官 工 藤 洋 志

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 6年 5月 8日 午前 9時00分から 令和 6年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 6年 5月22日 午前10時00分 盛岡地方裁判所一関支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 6年 6月12日 午後 1時00分 盛岡地方裁判所一関支部
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 6年 4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) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~3	5,240,000 4,192,000	一括	1,048,000	134,110	0
1	1,770,000				
2	1,770,000				
3	1,700,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------|
| 1 | 所 在 | 一関市真柴字的場 |
| | 地 番 | 8番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 451.26平方メートル |
| 2 | 所 在 | 一関市真柴字的場 |
| | 地 番 | 8番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 449.29平方メートル |
| 3 | 所 在 | 一関市真柴字的場 8番地5、8番地4 |
| | 家屋 番号 | 8番5の2 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 158.99平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 店舗 |



物件明細書

令和 6年 3月18日

盛岡地方裁判所一関支部

裁判所書記官 工藤 洋志

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】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号8番4)の登記が存在する。

【物件番号2】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号8番5)の登記が存在する。

本件土地の一部は、売却対象外の土地(8番6)への通行のため無償で利用されている。

《 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。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------|
| 1 | 所 在 | 一関市真柴字的場 |
| | 地 番 | 8番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 451.26平方メートル |
| 2 | 所 在 | 一関市真柴字的場 |
| | 地 番 | 8番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 449.29平方メートル |
| 3 | 所 在 | 一関市真柴字的場 8番地5、8番地4 |
| | 家屋 番号 | 8番5の2 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 158.99平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 店舗 |

令和5年(ケ)第11号
令和6年1月9日受理
令和6年2月20日提出

現況調査報告書

盛岡地方裁判所一関支部

執行官 藤井 浩

(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 | 一関市真柴字的場 |
| | 地 番 | 8番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 451.26平方メートル |
| 2 | 所 在 | 一関市真柴字的場 |
| | 地 番 | 8番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 449.29平方メートル |
| 3 | 所 在 | 一関市真柴字的場8番地5、8番地4 |
| | 家屋番号 | 8番5の2 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床面積 | 158.99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 checked="" 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 type="checkbox"/>														
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	「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	<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が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 種類:店舗 <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></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	<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営業を停止した店舗として占有している <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	「その他の事項」のとおり														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>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 checked="" 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														

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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、物件1、2土地の南東側が道に接面している。現況、物件1、2一体地の南東側が幅員約11.0メートルの舗装県道「一関平泉線」に接面している。
- 3 物件1、2一体地の県道接面部分は、北側部分で約1.5メートルほど、南側部分で約1.0メートルほど県道より高くなっている。そのため、北端と南端付近にそれぞれ傾斜した進入路が設けられている。なお、北端の進入路部分は、隣地(8番6)にまたがって設けられている。
- 4 登記上、物件1土地には、家屋番号8番4居宅(木造瓦葺平家建、床面積118.74平方メートル)が、物件2土地にも、家屋番号8番5居宅(木造瓦葺平家建、床面積76.39平方メートル)が存在することになっているが、現況、それらしい建物は見受けられない。

■物件3建物関係

関係人の陳述及び建物内の状況から、本建物はその所有者が営業を停止した空き店舗として管理し、占有しているものと認められる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

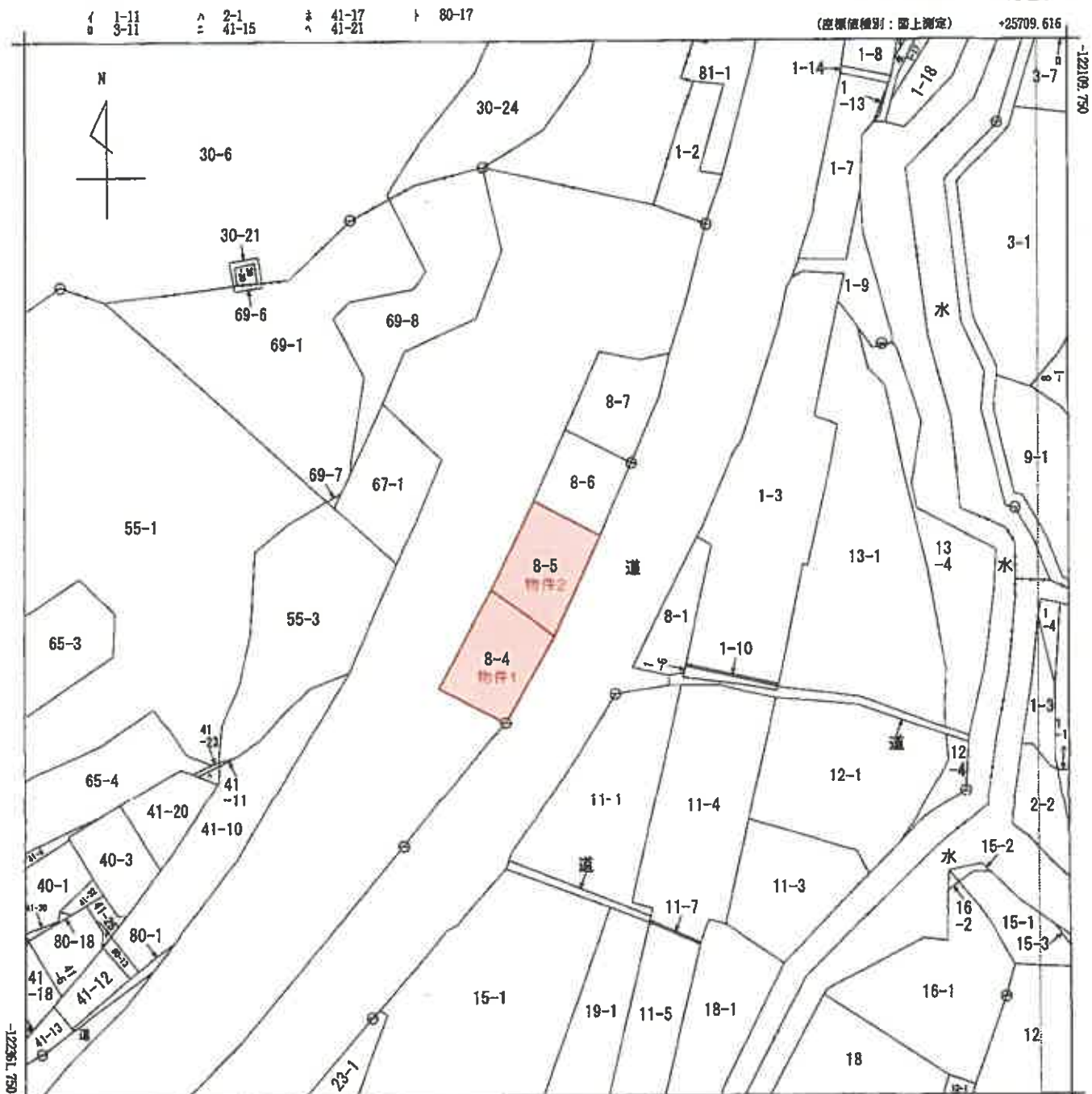
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■A (所有者代表者)</p>	<p>1 当社は、物件3建物でユニフォーム及び健康器具の販売並びにプライダ ル関係の仕事をしていました。しかし、私が体調を崩し、去年の夏過ぎく らいに営業を停止してしまい、現在、物件3建物は誰も使用していない状 態です。</p> <p>2 県道に出るための北側の進入路は、当社の土地とお隣の方の土地にまた がっています。ただ、当社ではこの北側の進入路は使用していませんでし た。風水を理解するお客様から、北側の進入路は使わないほうがいいと言 われたためです。したがって、その進入路は、主にお隣の方が使用してい ますが、特に貸し借りなど何か取り決めしたことはありません。</p> <p>3 物件1土地及び物件2土地には、登記上、それぞれ別の建物が建っ ていることになっているようですが、私はそれらの建物については知りませ ん。</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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R6年 1月10日 (水) 16:00- :	執行官室 (郵便)	盛岡地方法務局水沢支局へ登記関係資料申請 (1/15着) 一関市役所へ所有者の固定資産税名寄せ等申請 (1/17着)
R6年 1月17日 (水) 10:35-10:42	物件所在地	全戸不在につき、外観等調査。所有者あてに現況調査日時通知書及び占有関係照会書を郵便受けに投函 (2/2回答)
R6年 2月 5日 (月) 9:50-10:40	物件所在地	所有者代表者A立会いのうえ、物件に立入調査。評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 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

A4版に縮小



真栄字八幡
A 真栄字八幡
真栄字川戸
真栄字の場
真栄字裏書
地番区域見出

(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(jouhokytaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。
 (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(iwateniyagi2006.par)による修正がされています。

請求部	所在	一関市真栄字の場			地番	8番5	
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	昭和58年8月		備付年月日(原図)	補記事項

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。
 (盛岡地方法務局水沢支局管轄)
 令和5年11月28日
 盛岡地方法務局

請求番号: 15-1
 (1/1)

登記官

登記年月日：平成14年1月31日

112390

各階平面図

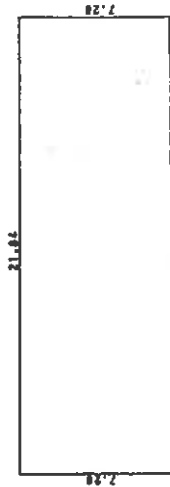
平成14年1月31日登記

家屋番号 8番5の2

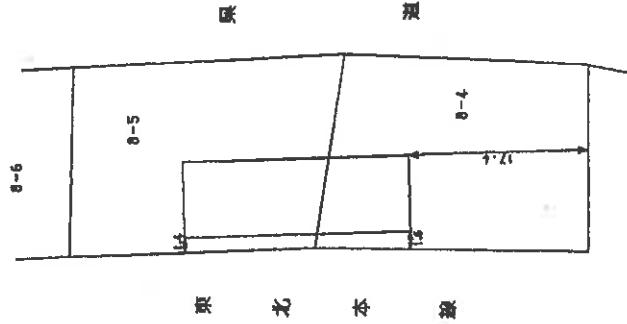
建物の所在

一関市真柴字の場8番地5、8番地4

建物図面
各階平面図



延床積
21.84 × 7.28 = 158.9952
床面積 158.99㎡



棟北本線

棟南線

(口黒用紙)

作製者
土地株式会社

平成14年1月22日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

114.1.31

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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。

(盛岡地方裁判所水沢支庁管轄)

令和5年11月28日

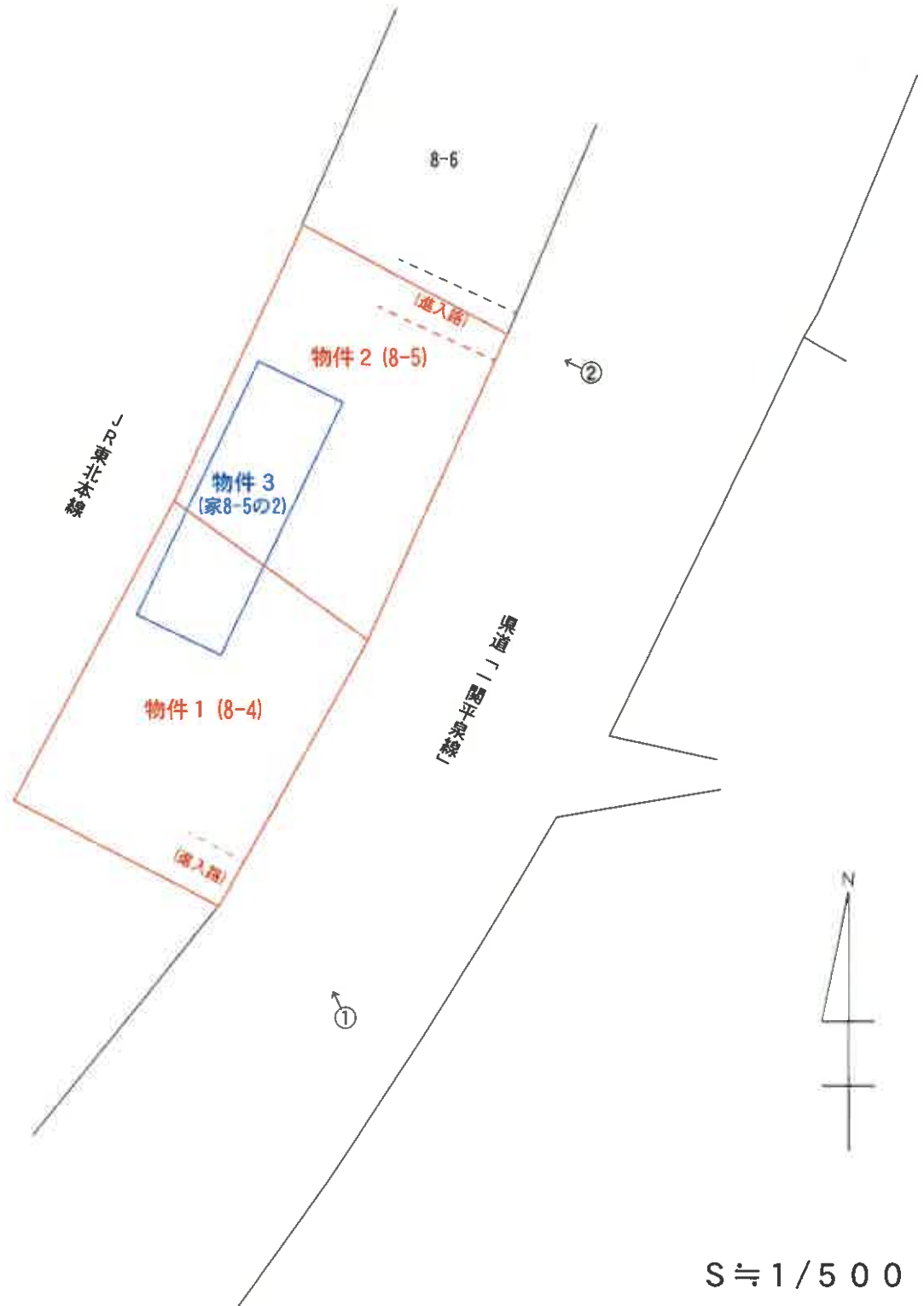
盛岡地方裁判所

登記官

(7枚目)

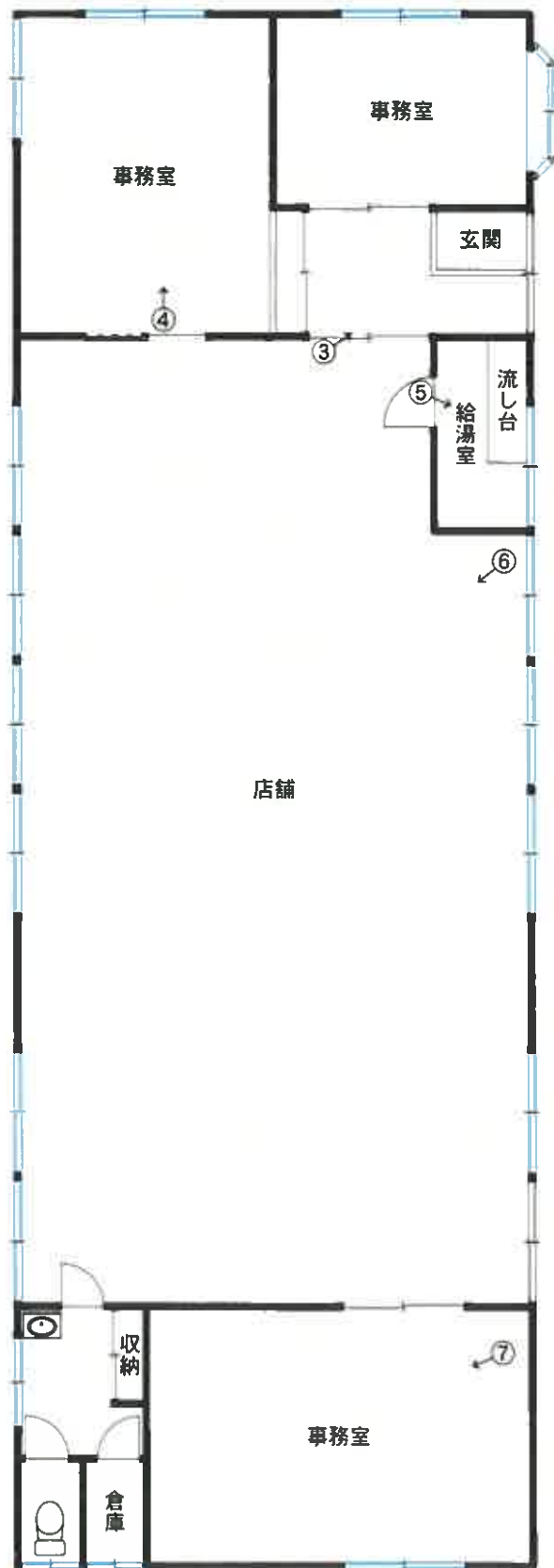
土地建物位置関係図

※ 土地の形状等及び建物等の位置関係は、概略を記載したものである。



←○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。

建物間取図 (物件 3)



←○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。

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真 7



副

令和 5 年 (ケ) 第 11 号
令和 6 年 2 月 5 日 現地調査
令和 6 年 2 月 22 日 評 価

盛岡地方裁判所 一関支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

大 下 智

第1 評価額

一 括 価 格		
物件 1 ～ 3	金	5,240,000 円
内 訳 価 格		
物件 1 (土地)	金	1,770,000 円
物件 2 (土地)	金	1,770,000 円
物件 3 (建物)	金	1,700,000 円

- (1) 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却(民事執行法第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) 各物件のうち、土地の内訳価格は建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、建物の価格は当該土地利用権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き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原則として考慮していない。
- 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、民事執行法第58条第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	一関市真柴字的場	同左
	地番	8番4	
	地目	宅地	
	地積	451.26 m ²	
	所有者	有限会社つむらや商事	
2	所在	一関市真柴字的場	同左
	地番	8番5	
	地目	宅地	
	地積	449.29m ²	
	所有者	有限会社つむらや商事	
3	所在	一関市真柴字的場8番地5、8番地4	現況種類は店舗である。
	家屋番号	8番5の2	
	種類	工場	
	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
	床面積	1階 ----- 158.99m ²	
	所有者	有限会社つむらや商事	
番号	特記事項		
	特記すべき事項はない。		

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)

位置・交通	JR東北本線一ノ関駅の南西方道路距離約3.4kmの位置。 一関市役所 約 4.6 km バス停(市民バス牧田) 約 200 m (徒歩約3分) 一関市立南小学校 約 2.0 km 丸江スーパー駅前店 約 3.3 km (以上道路距離)	
付近の状況	対象土地は、一関市のほぼ南端、宮城県境まで約2kmの地点に所在する。 周辺は、JR東北本線と東北新幹線に挟まれた県道一関平泉線沿いに、事業所、一般住宅等が点在し、農地も介在する土地利用となっている地域である。 近年は格別の地域変動要因は認められないことから、当面現状のまま推移していくものと予想する。	
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	非線引都市計画区域
	用途地域	指定なし
	建ぺい率	70%
	容積率	200%
	防火規制	なし
	その他の規制	特になし
画地条件 (規模・形状等)	物件1・2一体として、間口約50m、奥行約18m、規模約900㎡のほぼ長方形の画地で、地勢は平坦である。	
接面道路の状況	有効幅員約11m片側歩道付き舗装県道一関平泉線(建築基準法第42条第1項第1号道路)に等高～約1.5m高く接面。	
土地の利用状況等	物件3の建物の敷地として、土地所有者が占有している。	
供給処理施設	上水道	あり
	下水道	なし
	ガス配管	なし
	※「あり」:当該敷地内引込済。「なし」:当該敷地内引込未了。	
特記事項	① 対象土地は接面道路と高低差があるため、敷地南端及び北端に巾約4mの進入路が設置されている。なお、北端部の進入路は隣接地8番6に跨っている。(土地建物位置関係図参照) ② 物件1上には家屋番号8番4、物件2上には家屋番号8番5の建物が登記上存在するが、現地にはそれらしい建物は見当たらず、既に滅失しているものと推定される。 ③ 対象土地に係る土壌汚染の可能性について、現所有者が取得する以前は携帯電話の基盤回路設計等の工場として利用されていたものと推定されるが、現地調査の結果、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。但し、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。 ④ 対象土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地に該当していない。	

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 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載)	平成6年9月30日新築
	経過年数	約 29年
	経済的残存耐用年数	経済的残存耐用年数は認められない。
仕 様	構 造	木 造
	基 礎	鉄筋コンクリート布基礎
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	カラー鉄板等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス、ジプトーン等
	床	カーペット、カーペットタイル、Pタイル、ビニールシート等
	設 備	電気、給排水、衛生、換気等
	そ の 他	特になし
		※設備については動作確認まではしていないため、使用可否は不明である。
床面積(現況)	第3目的物件欄記載のとおり	
現況用途等	現況用途	店 舗
	間 取 り	添付建物間取図参照
品 等	総 合	中品等の下位
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	店舗(営業停止の状態)として、建物所有者が占有している。	
特記事項	<p>① 当該建物が空き家となった時期は令和5年夏頃である。また、建物内には店舗の備品・什器等が残置されている。</p> <p>② 対象建物の新築年月日から推測するに、非飛散性アスベスト含有建築材料が使用されている可能性があり、解体時には注意する必要がある。</p>	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件1・2(土地)

目的土地一体としての建付地価格を次のとおり求めた。

記号	ア	イ	ウ	エ	オ
物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	地積 (㎡)	建付減価 補正率	建付地価格(円) (ア×イ×ウ×エ)
1	17,300	0.902	451.26	0.800	5,630,000
2			449.29		5,610,000
建付地価格合計					11,240,000

ア 標準画地価格

地価調査《一関(県)-6》

$$\text{地価調査価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$23,200\text{円/㎡} \times 99.8 / 100 \times 100 / 100.5 \times 100 / 133.0 \approx 17,300\text{円/㎡}$$

◇ 時点修正：地価調査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：+ 0.5% (方位)

◇ 地域格差：街路条件 ▲ 5% (幅員等) 環境条件 + 40% (居住環境等) 相乗積 + 33.0%

イ 個別格差：画地条件 ▲ 5% (間口・奥行の関係) ▲ 5% (高低差) 相乗積 ▲ 9.8%

ウ 地積：公簿数量を採用

エ 建付減価補正率：▲ 20% (建物が古く、建物と敷地との適応の状態が劣ることを考慮して査定)

(2) 物件3(建物)

当該建物は、前記のとおり経済的残存耐用年数は認められないものの、なお若干の使用価値はあるものと判断し、残価率を基礎として次のとおり査定した。

記号	ア	イ	ウ	エ
物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格(円) (ア×イ×ウ)
3	130,000	158.99	0.060	1,240,000

ウ 現価率

耐用年数に基づく方法(定額法)と観察減価法を併用し、次のとおり現価率を査定した。

定額法 0.100 (経過年数 29年 経済的残存耐用年数 0年 残価率10%)

観察減価法 ▲ 40% (物理的) (機能的) (経済的減価)

◇ 現価率 $0.100 \times (1 - 0.40) = 0.060$

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価格を控除し、建物については土地利用権価格を加算し、さらに競売市場修正等を行って、次のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権価格

記号	ア	イ		ウ
物件 番号	建付地価格(円)	土地利用権等割合		土地利用権価格(円) (ア×イ)
1	5,630,000	0.25	法定地上権	1,410,000
2	5,610,000	0.25	法定地上権	1,400,000
土地利用権価格計				2,810,000

イ 土地利用権等割合：土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

記号	ア	イ	ウ	エ	オ	カ
物件 番号	基礎となる価格 (円) (1(1)(2))	土地利用権価格の 控除及び加算 (円)、((1)ウ)	占有 減 修 正	市場性 修 正	競 売 市 場 修 正	評 価 額 (円) ((ア±イ)×ウ×エ×オ)
1	5,630,000	▲ 1,410,000	/	0.70	0.60	1,770,000
2	5,610,000	▲ 1,400,000				1,770,000
3	1,240,000	+ 2,810,000	—			1,700,000
一括価格(合計)						5,240,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件所在地における不動産需要の実情▲10%、経済的残存耐用年数の認められない汎用性に劣る建物であることによる市場性減退の程度を▲20%、計▲30%と査定

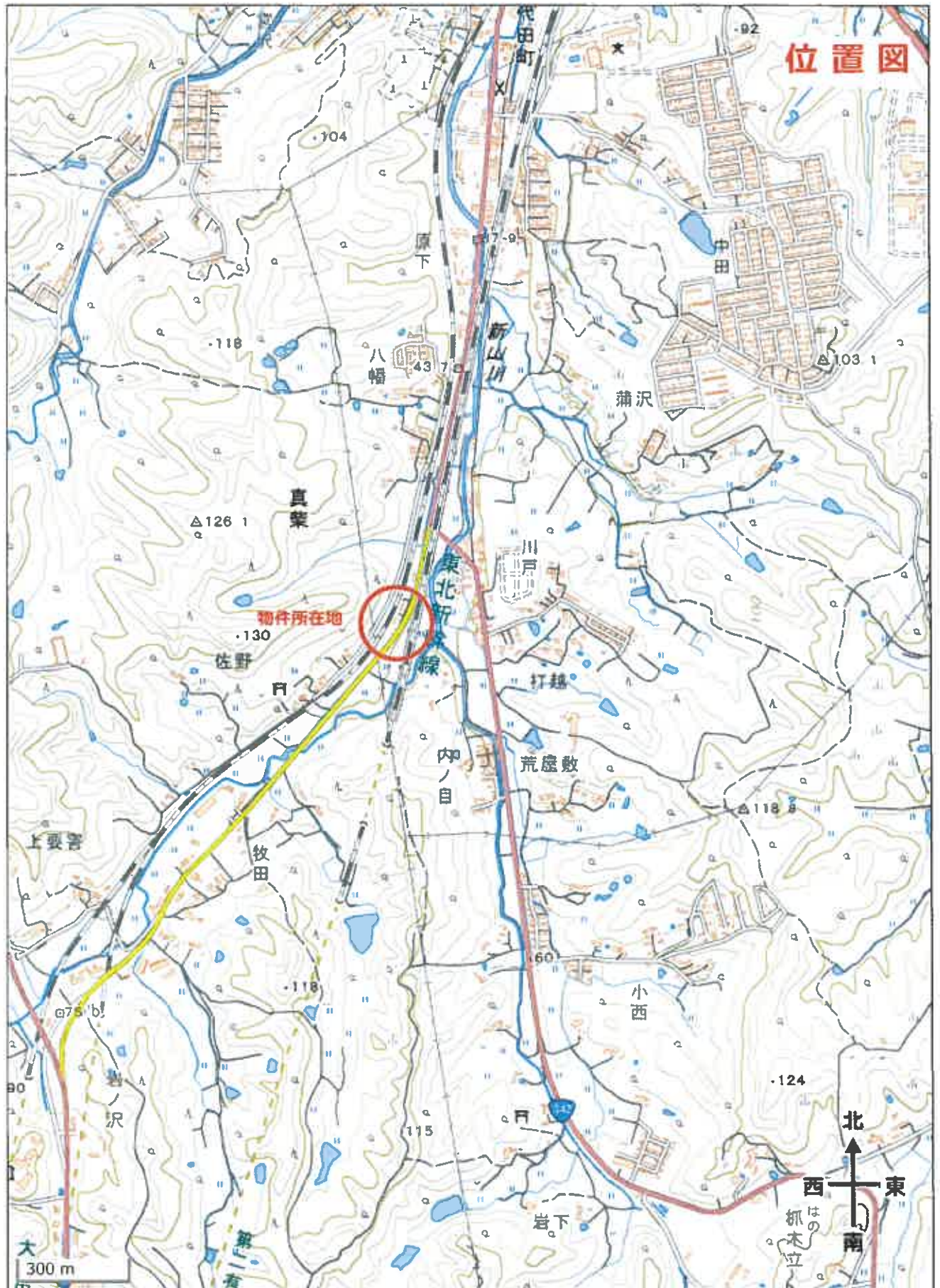
オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮して査定

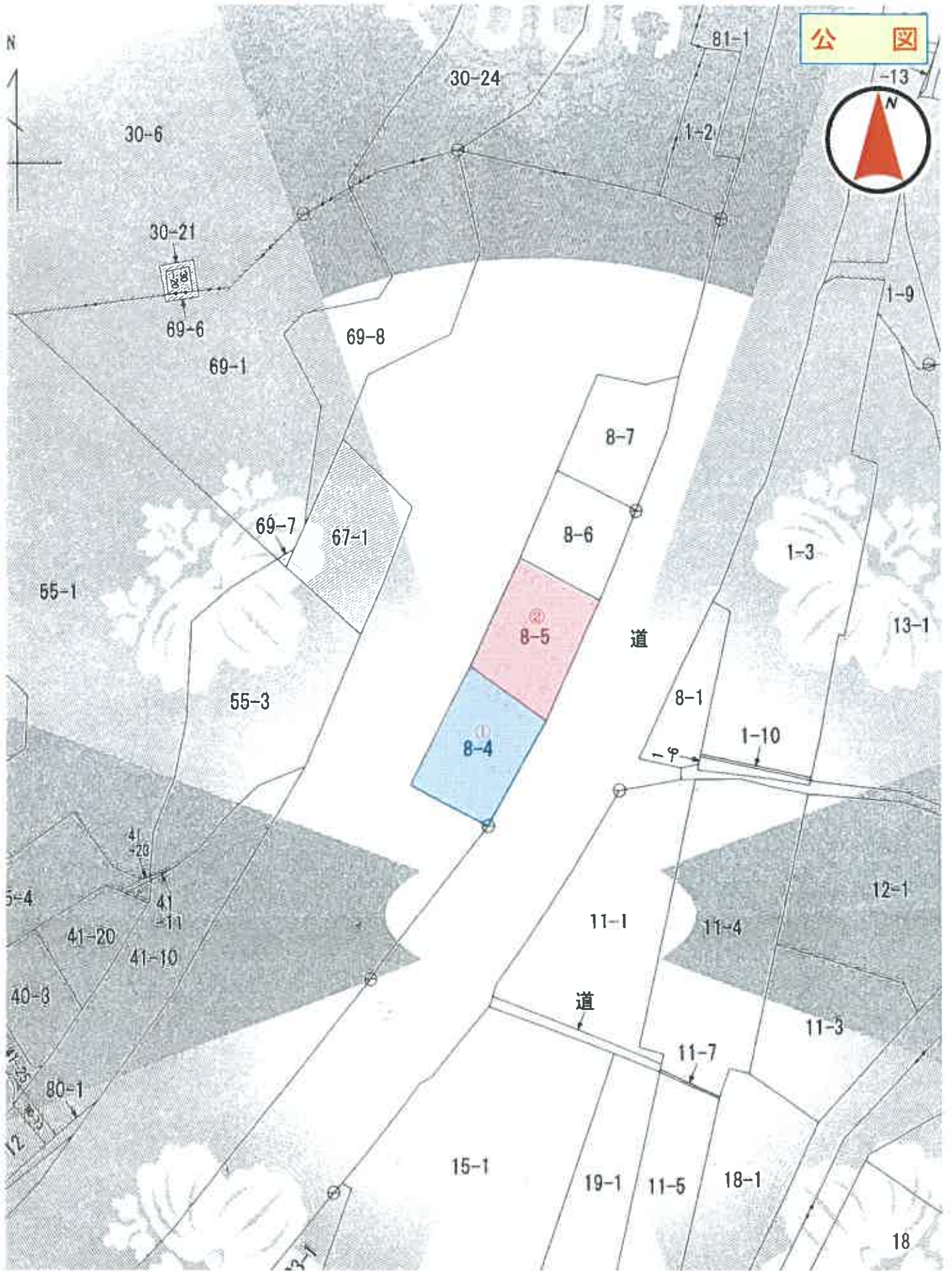
第6 参考価格資料

地価調査価格	一関(県)ー6
所 在	一関市台町24番1【台町9-36】
価 格	23,200 円/㎡
価 格 時 点	令和5年7月1日
地 積	276 ㎡
供給処理施設	上水道、下水道
接 近 条 件	一ノ関駅 約1.3km
接 面 街 路	北西側5m 一関市道
用 途 地 域 等	第一種中高層住居専用地域(60/200)
地 域 の 概 要	中規模一般住宅が建ち並ぶ傾斜部の住宅地域

第7 附属資料の表示

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





S ≅ 1:1000

登記年月日 平成14年1月31日

112390

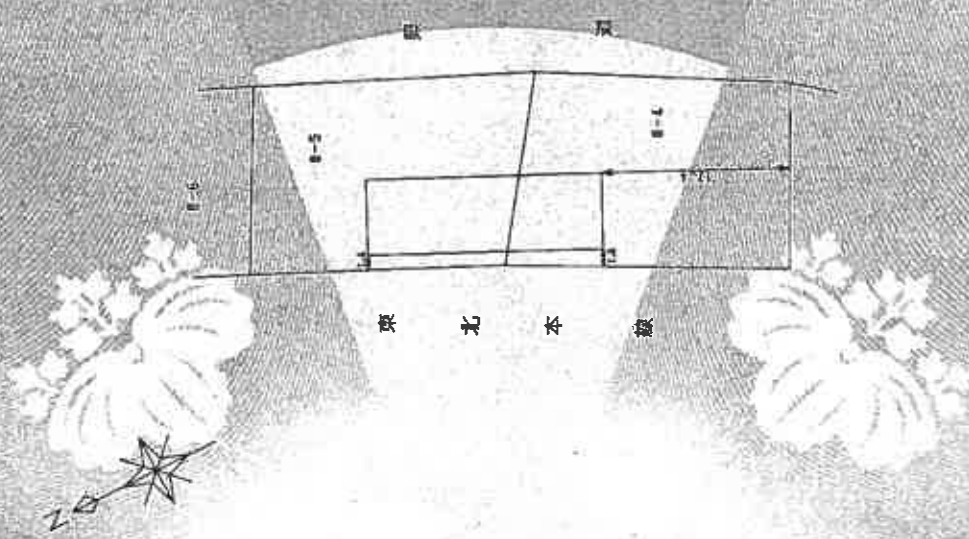
各階平面図

平成14年1月31日登記

建築物図面
各階平面図

家屋番号 8番502

建築物の所在 一関市買米字の郷日部地5、8番地4



東 北 本 線



これは図面に記載された内容と異なる箇所があることを
 (登録地方建築師本邦会館事務)

令和5年11月28日 登録地方建築師

(日積算)

作製者

縮尺 1/250

申請人

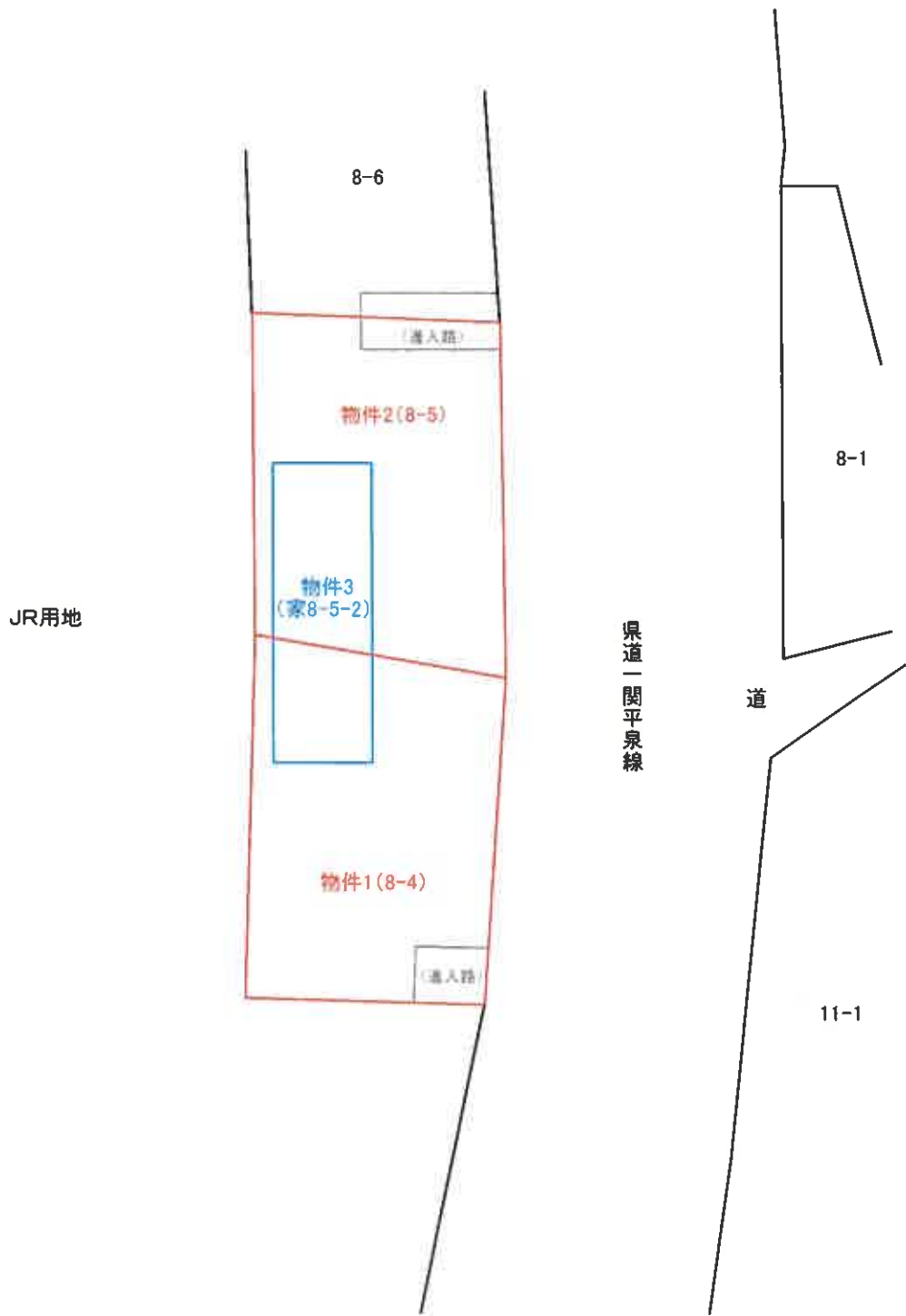
縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会周知)

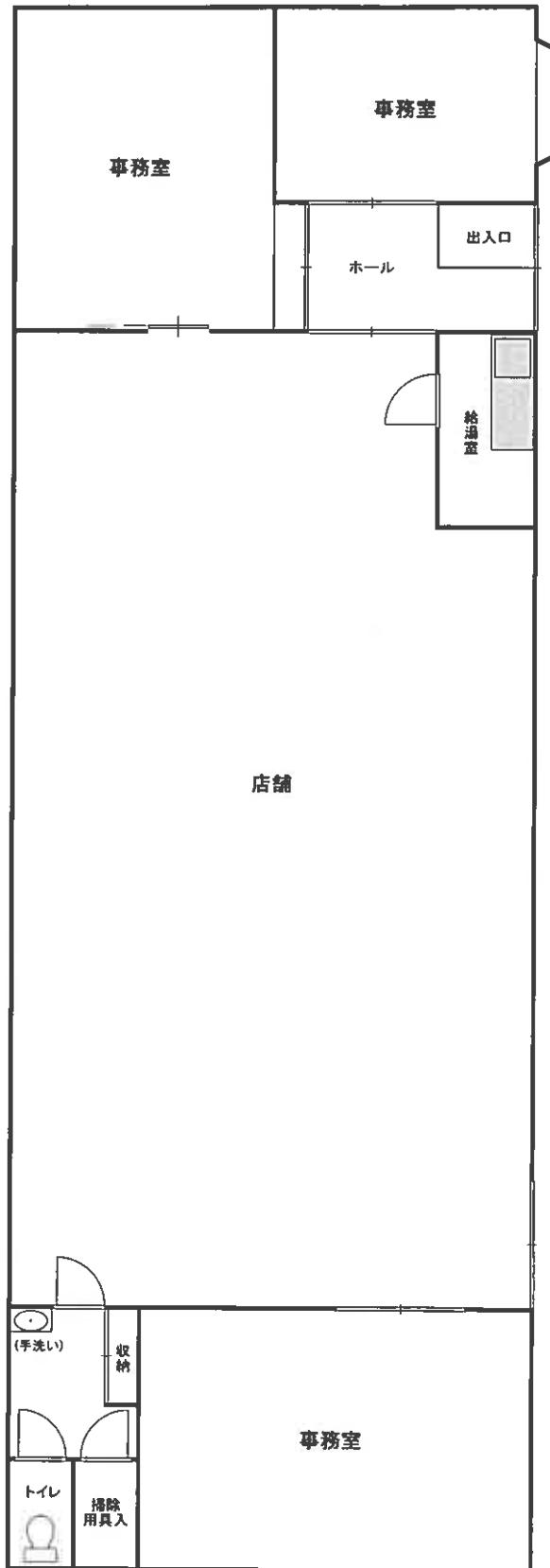
114.1.31

A3-A4縮小版

令和5年(ケ)第11号土地建物位置関係図



令和5年(ケ)第 11号 建物間取図【物件3】



※ 建具・住設器機等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。