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	□平成 ☑令和　〇〇 年（ ケ，ヌ ）第〇〇号	物件番号	〇　〇 「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）	ダイヒョウトリシマリヤク　〇〇〇〇〇
		代表者氏名	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」）。

令和　7年（ケ）第　　4号

期　間　入　札　の　公　告

令和　8年11月　6日
盛岡地方裁判所一関支部
裁判所書記官　佐　藤　宏　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11月25日　午前　9時00分から 令和　8年12月　2日　午後　5時00分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　8年12月　8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　9年　1月　6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　8年11月　6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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～12	5,390,000 4,312,000	一括	1,078,000	672,548	0
1	10,000				
2	830,000				
3	10,000				
4	1,290,000				
5	10,000				
6	460,000				
7	190,000				
8	1,310,000				
9	460,000				
10	480,000				
11	30,000				
12	310,000				
備考					

物　件　目　録

１　所　　在　　大船渡市大船渡町字砂森

　　地　　番　　１番４７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１８．２６平方メートル

２　所　　在　　大船渡市大船渡町字砂森

　　地　　番　　１番４８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１４２２．００平方メートル

３　所　　在　　大船渡市大船渡町字砂森

　　地　　番　　１番４９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６．３４平方メートル

４　所　　在　　大船渡市大船渡町字堀川

　　地　　番　　１番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２２１９．６５平方メートル

５　所　　在　　大船渡市大船渡町字堀川

　　地　　番　　１番３１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１．６１平方メートル

物　件　目　録

６　所　　在　　大船渡市盛町字田中島

　　地　　番　　４８番１０

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　１３９２平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　宅地

７　所　　在　　大船渡市盛町字田中島

　　地　　番　　４９番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３２２．８０平方メートル

８　所　　在　　大船渡市盛町字田中島

　　地　　番　　４９番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２２４５．１７平方メートル

９　所　　在　　大船渡市盛町字中道下

　　地　　番　　２番１０

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　１３９３平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　宅地

物　件　目　録

１０　所　　在　　大船渡市盛町字中道下

　　地　　番　　２番３３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８２７．５３平方メートル

１１　所　　在　　大船渡市盛町字中道下

　　地　　番　　２番３４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４４．４６平方メートル

１２　所　　在　　大船渡市盛町字中道下　２番地１０
　　大船渡市盛町字田中島　４８番地１０

　　家屋　番号　　２番１０

　　種　　類　　倉庫

　　構　　造　　鉄骨造スレートぶき平家建

　　床　面　積　　４４４．１８平方メートル

　　（現況）

　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　便所

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　７．１７平方メートル

令和　7年（ケ）第　　4号

物　件　目　録

（現況）

不存在

令和　７年（ケ）第　　４号

物　件　明　細　書

令和　８年　２月１９日
盛岡地方裁判所一関支部
裁判所書記官　佐　藤　宏　幸

1　不動産の表示
【物件番号１～１２】
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１～１２】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号４】
本件土地の一部（約４９５．８平方メートル）は駐車場として使用されている。使用者の占有権原は買受人に対抗できない。
【物件番号１２】
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。

令和　７年（ケ）第　　４号

物　件　目　録

１　所　　在　　大船渡市大船渡町字砂森

　　地　　番　　１番４７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１８．２６平方メートル

２　所　　在　　大船渡市大船渡町字砂森

　　地　　番　　１番４８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１４２２．００平方メートル

３　所　　在　　大船渡市大船渡町字砂森

　　地　　番　　１番４９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６．３４平方メートル

４　所　　在　　大船渡市大船渡町字堀川

　　地　　番　　１番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２２１９．６５平方メートル

５　所　　在　　大船渡市大船渡町字堀川

　　地　　番　　１番３１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１．６１平方メートル

物　件　目　録

６　所　　在　　大船渡市盛町字田中島

　　地　　番　　４８番１０

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　１３９２平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　宅地

７　所　　在　　大船渡市盛町字田中島

　　地　　番　　４９番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３２２．８０平方メートル

８　所　　在　　大船渡市盛町字田中島

　　地　　番　　４９番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２２４５．１７平方メートル

９　所　　在　　大船渡市盛町字中道下

　　地　　番　　２番１０

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　１３９３平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　宅地

物　件　目　録

１０　所　　在　　大船渡市盛町字中道下

　　地　　番　　２番３３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８２７．５３平方メートル

１１　所　　在　　大船渡市盛町字中道下

　　地　　番　　２番３４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４４．４６平方メートル

１２　所　　在　　大船渡市盛町字中道下　２番地１０
　　大船渡市盛町字田中島　４８番地１０

　　家屋　番号　　２番１０

　　種　　類　　倉庫

　　構　　造　　鉄骨造スレートぶき平家建

　　床　面　積　　４４４．１８平方メートル

　　(現況)

　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　(附属建物)

　　符　　号　　１

　　種　　類　　便所

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　７．１７平方メートル

令和　7年（ケ）第　　4号

物　件　目　録

（現況）

不存在

令和７年(ケ)第４号
令和７年９月１９日受理
令和７年１１月７日提出

現況調査報告書

盛岡地方裁判所　一関支部
執行官　　糠盛　誠一朗

(注)　チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和７年(ケ)第４号

物　件　目　録

１　所　　在　大船渡市大船渡町字砂森
　　地　　番　１番４７
　　地　　目　宅地
　　地　　積　　１８．２６平方メートル

２　所　　在　大船渡市大船渡町字砂森
　　地　　番　１番４８
　　地　　目　宅地
　　地　　積　１４２２．００平方メートル

３　所　　在　大船渡市大船渡町字砂森
　　地　　番　１番４９
　　地　　目　宅地
　　地　　積　　６．３４平方メートル

４　所　　在　大船渡市大船渡町字堀川
　　地　　番　１番２
　　地　　目　宅地
　　地　　積　２２１９．６５平方メートル

５　所　　在　大船渡市大船渡町字堀川
　　地　　番　１番３１
　　地　　目　宅地
　　地　　積　　１．６１平方メートル

６　所　　在　大船渡市盛町字田中島
　　地　　番　４８番１０
　　地　　目　雑種地
　　地　　積　１３９２平方メートル

７　所　　在　大船渡市盛町字田中島
　　地　　番　４９番２

地　　目　宅地
地　　積　３２２．８０平方メートル

８　所　　在　大船渡市盛町字田中島
地　　番　４９番５
地　　目　宅地
地　　積　２２４５．１７平方メートル

９　所　　在　大船渡市盛町字中道下
地　　番　２番１０
地　　目　雑種地
地　　積　１３９３平方メートル

１０　所　　在　大船渡市盛町字中道下
地　　番　２番３３
地　　目　宅地
地　　積　８２７．５３平方メートル

１１　所　　在　大船渡市盛町字中道下
地　　番　２番３４
地　　目　宅地
地　　積　４４．４６平方メートル

１２　所　　在　大船渡市盛町字道下　２番地１０
大船渡市盛町字田中島　４８番地１０
家屋番号　２番１０
種　　類　倉庫
構　　造　鉄骨造スレートぶき平家建
床 面 積　４４４．１８平方メートル
（附属建物）
符　　号　１
種　　類　便所
構　　造　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積　７．１７平方メートル

（土地・建物用）

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１ないし１１
現況地目	■宅地（物件１ないし１１） □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　■その他の者（有限会社　熊谷技工） 本土地上に土地所有者が　下記建物　の敷地、産業廃棄物の仮置場として使用し、有限会社熊谷技工が駐車場として使用し、それぞれ占有している ■「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１２
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が異なる（■主たる建物　■附属建物） □種　類： □構　造：　「その他の事項」のとおり □床面積：
物件目録にない附属建物	■ない □ある　種　類： 構　造： 床面積：
占有者及び占有状況	■建物所有者　□その他の者（　） 上記の者が本建物を　産業廃棄物等を残置したままの倉庫　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　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

（占有関係用〈単独〉）

占有者及び占有権原（物件４土地関係）

占有範囲	□全部　■一部　（概則４９５．８平方メートル）
占有者	□債務者　■その他の者（有限会社熊谷技工）
占有状況	□敷地　■駐車場　□ □居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　□ホテル

■関係人(A（所有者元代表者）B（占有者代表者）)の陳述　／　■提示文書（不動産賃貸借契約書、賃借料供託書）の要旨

占有権原		■賃借権　□使用借権　□不明
占有開始時期		令和３年９月１日
最初の契約等	契約日	令和３年９月１日
	期間	令和３年９月１日から　■令和４年８月３１日まで　１年間 □期間の定めなし
更新の種別		■合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	令和７年９月１日から　■令和８年８月３１日まで　１年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者　□その他の者（　　）
	借主	■占有者　□その他の者（　　）
賃料・支払時期等		毎月　　金　４５，０００円（毎月１０日限り　当月分支払） □前払（　　分　　円） □相殺（　　分　　円）
敷金・保証金		■ない　□ある（□敷金　　円　□保証金　　円）
特約等		□譲渡を認める　□
その他		令和７年６月１０日物件が破産財団から放棄され、所有者清算人が選任されていないことから、現在賃料は供託されている。

執行官の意見	■上記のとおり　□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

その他の事項

■物件１ないし１１土地関係

１　物件１ないし１１土地は、物件１２建物の敷地、産業廃棄物の仮置場、駐車場としてそれぞれ利用されている。

２　公図上本一体地の北東側、南側がそれぞれ道に接面している。現況、本土地の北東側が幅員約１７．０メートルの舗装市道佐野橋取付線に、南側が幅員約９．０メートルの舗装市道工業団地４号線にそれぞれ接面している。

３　物件９土地上に、工作物（スチール製脱臭塔１基、スチール製のタンク６基）が設置されている。

４　本一体地には、写真で示すように産業廃棄物、小型重機等が残置されている。

５　物件４土地の南東側の一部（１５０坪・賃貸借契約書覚書上の記載）が、有限会社熊谷技工の駐車場として占有されている。

■物件１２建物関係

１　関係人の陳述及び建物内の状況から、所有者が産業廃棄物等を残置したままの倉庫として、本建物を管理し占有しているものと認められる。

２　本建物内には、産業廃棄物、小型重機等が残置されている。

３　本建物の所在は、盛町字中道下　２番地１０である。

４　主である建物は、以下の点で公簿の記載と異なる。
　　構造　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

５　附属建物符号１は、Ａは取り壊したと陳述しており、課税台帳にも登載がない。調査の為に敷地内に立ち入った際に見当たらないことから、滅失している。

（注）　チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（関係人の陳述等用）

関係人の陳述等	
陳　述　者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■A （物件１ないし１２所有者破産者株式会社コウ元代表者）	私は、物件１ないし１２の所有者破産者株式会社コウの元代表者です。調査に立ち会います。 物件は、東日本大震災で被災しました。 東日本大震災以前は、リサイクル燃料を製造する過程で、廃油の処理業を行っていました。 物件上のタンクや脱臭塔は、その時分に使用していたものです。 東側の４基のタンクには、廃油、廃塗料等の混合油が合計１２キロリットル程度残存していると思います。 それらは攪拌をしていないため、分離或いは固形化していると思います。 東日本大震災以後は、産業廃棄物等の収集・運搬業を行っており、物件は仮置場として使用していました。 敷地内や倉庫内には、解体現場等で出た廃棄物を残置しています。 安定５品目や木材が主なものですが、運搬に使用していたコンテナや解体現場から引き揚げたプレハブ等もそのまま残置しています。 南西端は、東日本大震災後、廃油置き場として使用しました。土壌汚染について岩手県から指導を受けた記憶があります。 この箇所は現在、東日本大震災関連復興工事の際に、土砂の置き場として一時期使用したことから、礫で埋まり、当時のレベルより０．５メートル程度高くなっています。 南東端は、有限会社熊谷技研さんに駐車場としてお貸ししていました。 破産管財人の弁護士がついてからも使用していただいていました。 事件が終了した後は、賃料を供託していると聞いています。 附属建物符号１は、取り壊して、現在はありません。
■B （物件４占有者　有限会社熊谷技工代表者）	弊社で、株式会社コウさんの土地の一部を駐車場としてお借りしています。 管財人が業務を終了した令和７年６月分からは賃料を供託しています。

（注）　チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（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９月２６日(金)	執行官室	登記関係資料申請　（郵送）
令和７年９月２６日(金)	執行官室	課税関連資料申請　（郵送）
令和７年９月３０日(火)	執行官室	市道調査（ＦＡＸ）
令和７年１０月１０日(金)	執行官室	特別代理人弁護士へ期日通知（電話）
令和７年１１月４日(火) １２：４５～１４：１０	物件所在地	Ａ立会のうえ、物件に立入調査 評価人同行
令和７年１１月４日 １５：１５～１５：４０	占有者事務所	Ｂより占有関係聴取

（特記事項）

□　令和　年　月　日

目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。

□　令和　年　月　日

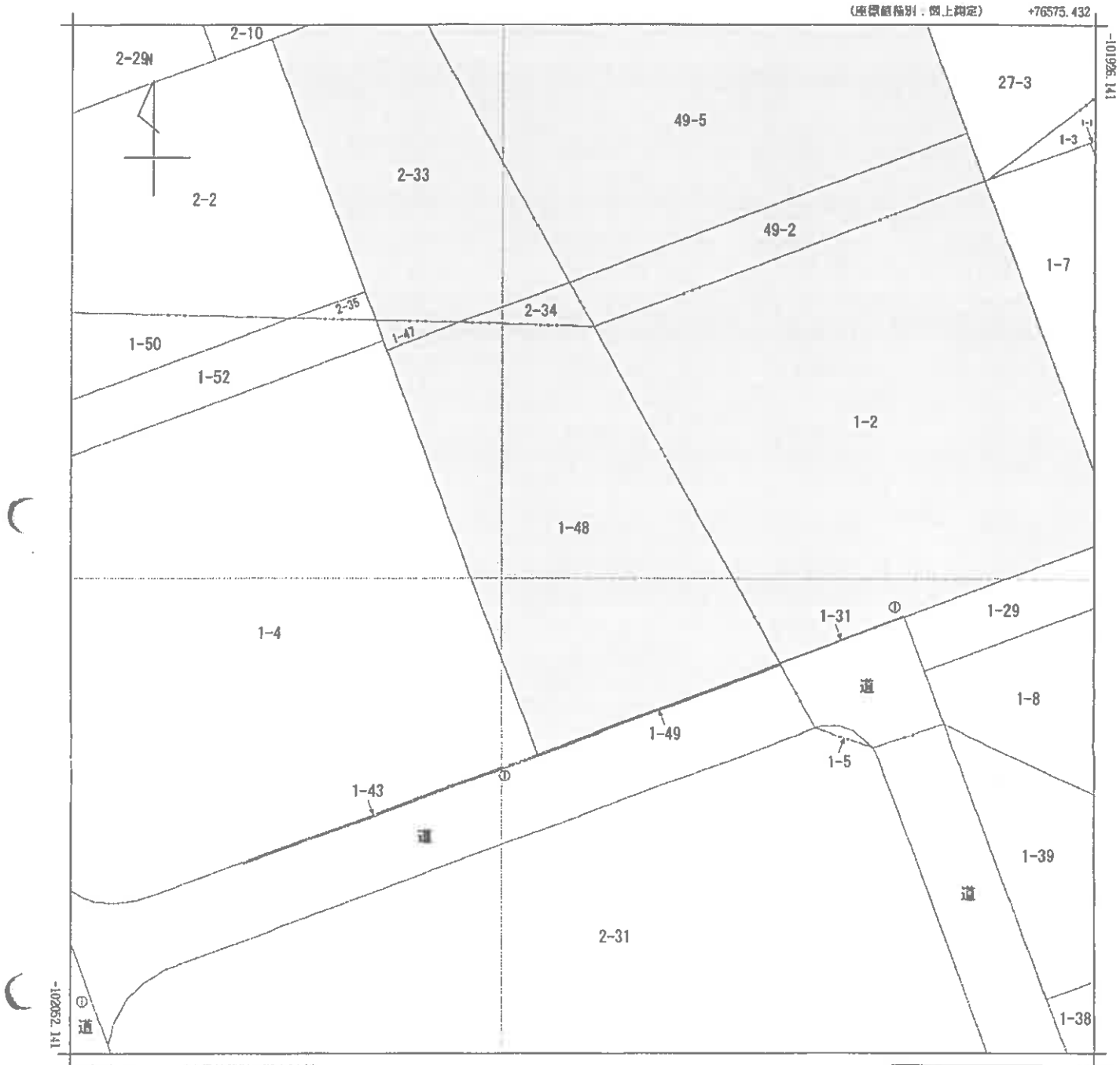
目的物件は不在であったので、立会人　を立ち会わせて、解錠技術者に解錠させ建物内に立ち入った。

□　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

A３判をA４判に縮小



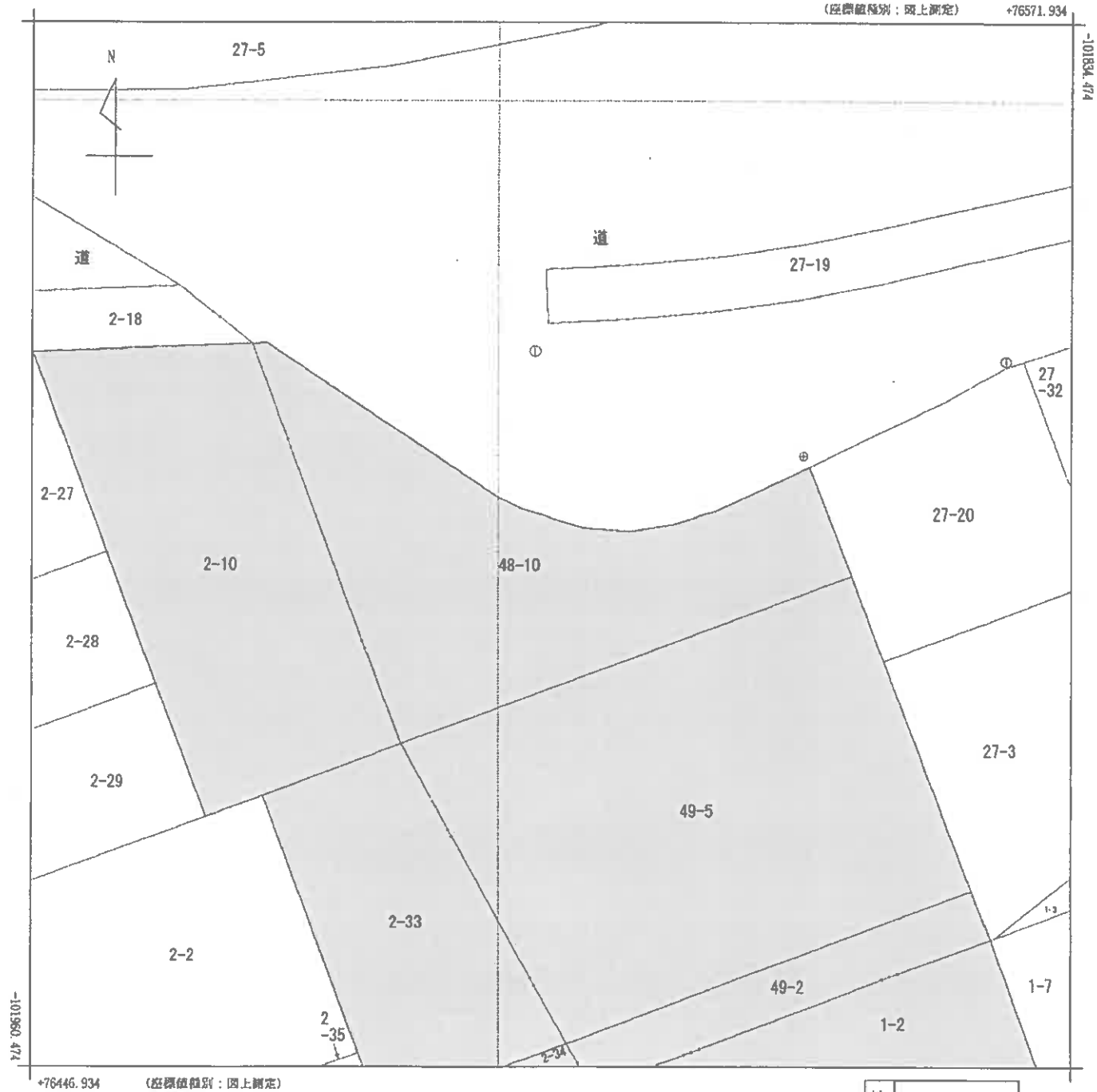
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請求部分	所在	大船渡市大船渡町字砂森				地番	1番48		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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	平成4年10月			備付年月日(原図)		補記事項			

(8 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(touhokutaihciyouoki2011.par)による修正がされています。



調製部分	所在	大船渡市盛町字田中島				地番	48番10		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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	平成4年10月			備付年月日(原図)		補記事項			

登記年月日：平成22年9月27日

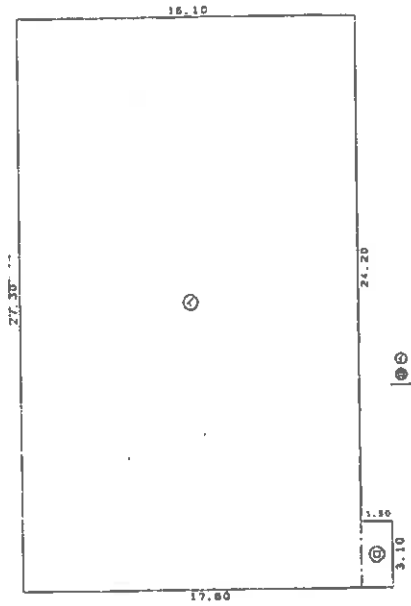
960029

建物図面
~~各階平面図~~

各階平面図

家屋番号	2番10
建物の所在	大船渡市盛町字中道下２番地１０、 大船渡市盛町字田中島４８番地１０

主である建物



求積表

㋑	16.10 × 27.30	=	439.5300
㋺	1.50 × 3.10	−	4.6500
計			444.1800

床面積　444.18 ㎡

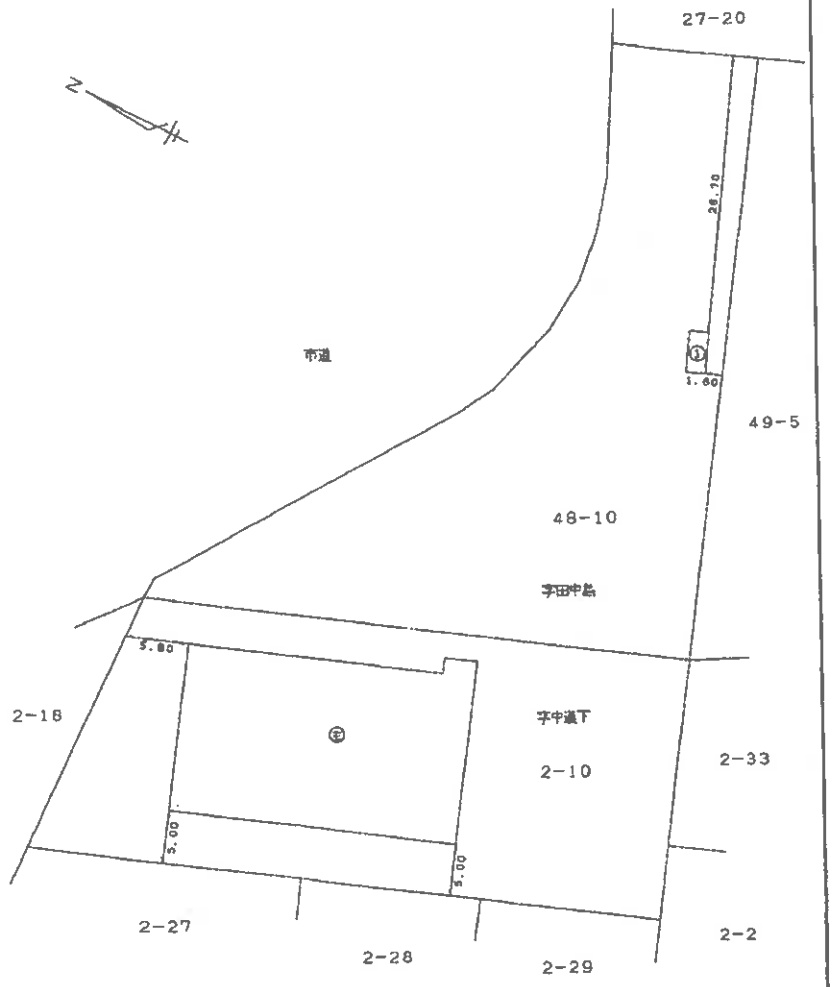
附属建物（符号1）



求積表

㋑	3.94 × 1.82	=	7.1708

床面積　7.17 ㎡



作成者		縮尺	1／250

申請人		縮尺	1／500

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

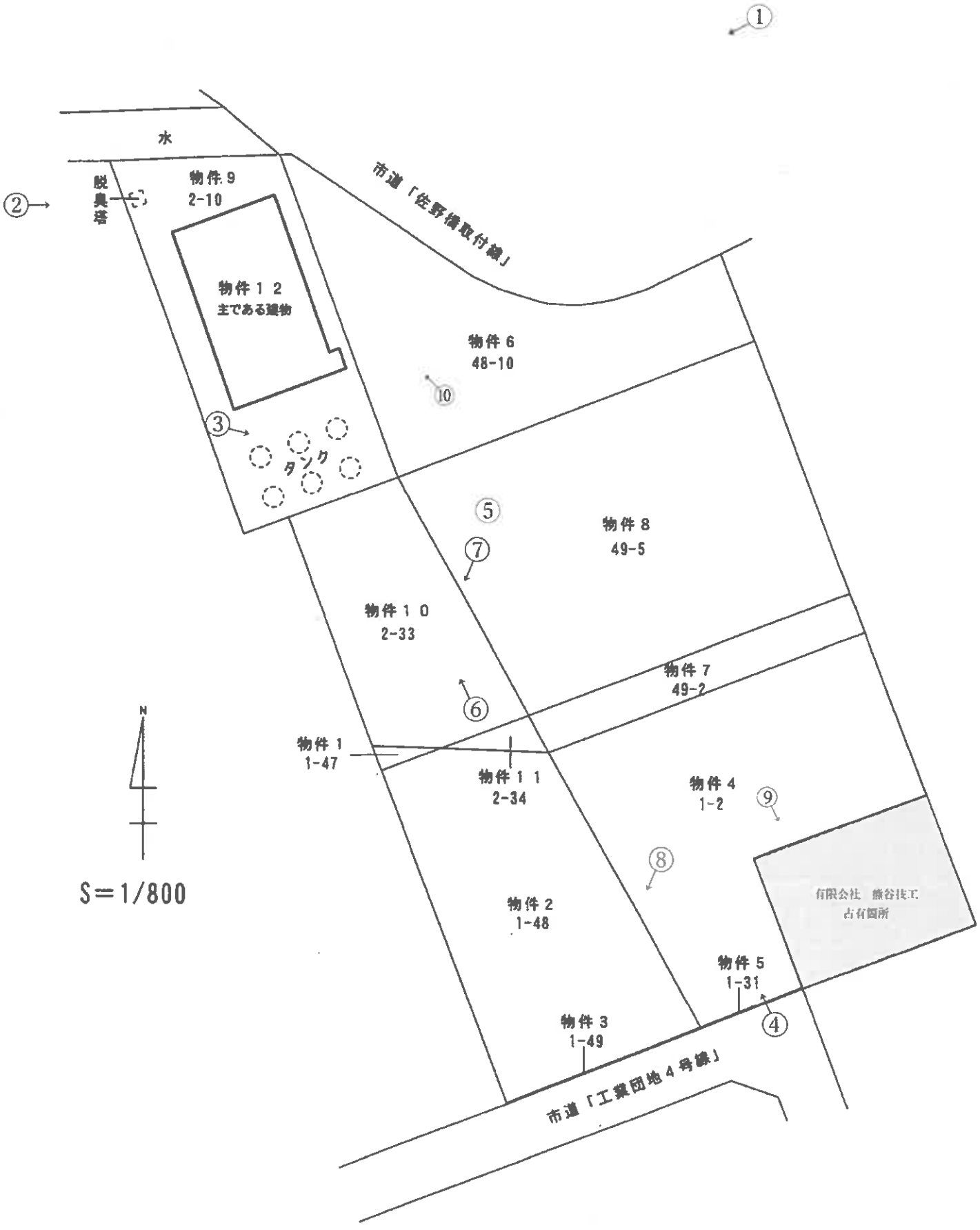
22. 8 27

A３判をA４判に縮小

（１０枚目）

地図整理番号：M52284

令和７年（ケ）第４号
土地建物位置関係図



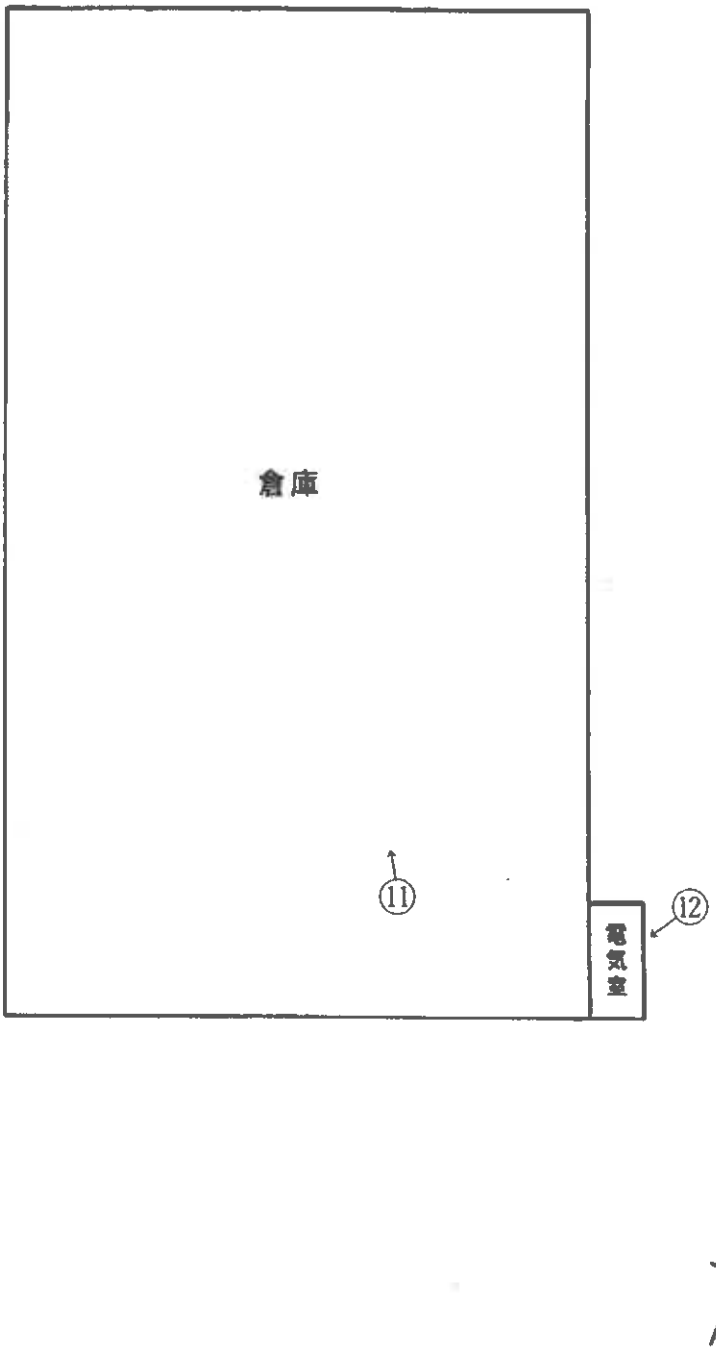
←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。
土地の形状および建物の位置関係は概略を記載したものである。

（　１１　枚目）

令和７年（ケ）第４号

家屋番号２番１０

物件１２　建物間取り図



←○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。

建具・住設機器等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。

（　１２　枚目）

写真１



写真２



写真３



写真４



写真５


産業廃棄物保管場所
廃プラスチック類
紙くず・木くず・繊維くず
ゴムくず・金属くず
ガラスくず・コンクリートくず
陶磁器くず・がれき類
株式会社コウ
1.8m

写真６



写真７



写真８

土壌汚染を指摘されたと陳述する箇所



写真９



写真１０



写真１１



写真１２



令和７年　（ケ）　第　　４　号
令和７年１１月　４日　現地調査
令和７年１１月１９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
横　田　　浩

第１　評価額

一　括　価　格			
金５，３９０，０００円			
内　訳　価　格			
物件１	金１０，０００円	物件７	金１９０，０００円
物件２	金８３０，０００円	物件８	金１，３１０，０００円
物件３	金１０，０００円	物件９	金４６０，０００円
物件４	金１，２９０，０００円	物件１０	金４８０，０００円
物件５	金１０，０００円	物件１１	金３０，０００円
物件６	金４６０，０００円	物件１２	金３１０，０００円

１　一括価格は、物件１～１２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６、９の土地の内訳価格は物件１２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１２の価格は当該敷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	大船渡市大船渡町字砂森	同左
	地　番	１番４７	
	地　目	宅地	
	地　積	１８．２６㎡	
2	所　在	大船渡市大船渡町字砂森	同左
	地　番	１番４８	
	地　目	宅地	
	地　積	１，４２２．００㎡	
3	所　在	大船渡市大船渡町字砂森	同左
	地　番	１番４９	
	地　目	宅地	
	地　積	６．３４㎡	
4	所　在	大船渡市大船渡町字堀川	同左
	地　番	１番２	
	地　目	宅地	
	地　積	２，２１９．６５㎡	
5	所　在	大船渡市大船渡町字堀川	同左
	地　番	１番３１	
	地　目	宅地	
	地　積	１．６１㎡	
6	所　在	大船渡市盛町字田中島	現況地目は宅地
	地　番	４８番１０	
	地　目	雑種地	
	地　積	１，３９２㎡	

番号	所在等	登　記	現　況
7	所　在	大船渡市盛町字田中島	同左
	地　番	４９番２	
	地　目	宅地	
	地　積	３２２．８０㎡	
8	所　在	大船渡市盛町字田中島	同左
	地　番	４９番５	
	地　目	宅地	
	地　積	２，２４５．１７㎡	
9	所　在	大船渡市盛町字中道下	現況地目は宅地
	地　番	２番１０	
	地　目	雑種地	
	地　積	１，３９３㎡	
１０	所　在	大船渡市盛町字中道下	同左
	地　番	２番３３	
	地　目	宅地	
	地　積	８２７．５３㎡	
１１	所　在	大船渡市盛町字中道下	同左
	地　番	２番３４	
	地　目	宅地	
	地　積	４４．４６㎡	

番号	所在等	登　記	現　況
１２	主である建物の表示		
	所　在	大船渡市盛町字中道下２番地１０ 大船渡市盛町字田中島４８番地１０	① 現況所在は盛町字中道下２番地１０ ② 現況構造は鉄骨造、亜鉛メッキ鋼板葺、平家建
	家屋番号	２番１０	
	種　類	倉庫	
	構　造	鉄骨造、スレートぶき、平家建	
	床面積	４４４．１８㎡	
	附属建物の表示		
	符　号	１	滅失しており現存しない
	種　類	便所	
	構　造	木造、亜鉛メッキ鋼板葺、平家建	
	床面積	７．１７㎡	
番号	特　記　事　項		
２、４７	東日本大震災以前に稼働していた工場跡地のコンクリート床部分から特定有害物質が検出された（詳細は７頁「土壌汚染」参照）。		

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１～１１）

位置・交通	受命物件はＪＲ大船渡線「ＢＲＴ田茂山」駅の南東方約３６０ｍ（道路距離）付近に位置している。 バス便としては、岩手県交通バス「田茂山」停留所の東方約４８０ｍ（徒歩約６分）の距離である。	
付近の状況	工場が建ち並ぶ港に近い工業地域	
主な公法上の規制等	都市計画区分	非線引都市計画区域
	用途地域	工業専用地域
	指定建蔽率	６０％
	指定容積率	２００％
	防火規制	指定なし
	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	① 災害危険区域（第２種区域-Ｃ） ② 洪水浸水想定区域（浸水深 0.5m以上 3.0m未満） ③ 津波災害警戒区域（基準水位：4.6m～5.9m）
画地条件	地積	各物件の現況地積は登記地積と概ね一致
	東西	約７５ｍ～８０ｍ
	南北	約１０５ｍ～１５０ｍ
	形状	略整形地
	その他	特にない
接面道路	北東側で幅員約１７ｍの両側歩道付舗装市道「佐野橋取付線」に、南側で幅員約９ｍの片側歩道付舗装市道「工業団地４号線」に、各々接面した二方路地となっている。 なお両市道共に建築基準法第４２条第１項第１号道路である。	
土地の利用状況 隣地の状況等	物件６、９の土地は物件１２の建物の敷地として、その他の土地は産業廃棄物の仮置場として建物所有者が使用し占有している。 なお別添土地建物位置関係図の通り、物件４の一部（約１５０坪）を有限会社熊谷技工が駐車場として賃借りしている（賃貸借契約の詳細については「現況調査報告書」の４枚目「占有者及び占有権原」を参照）。 別添土地建物位置関係図の通り、物件９には工作物としてスチール製の脱臭塔１基、スチール製のタンク６基が設置されている。	

供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	なし
	下水道	あり
	（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	当該土地は、土壌汚染対策法に基づく指定区域には指定されていない。 しかし、本件所有会社は東日本大震災以前まで当該敷地内で産業廃棄物処理業を営んでいた経緯がある。平成２５年には、旧工場敷地内のコンクリート床部分から滲み出ていた物質の調査が行われ、基準値を超過するジクロロメタン、鉛、ヒ素及びホウ素が検出された（別添土地建物位置関係図参照）。 この調査結果から、当該土地には一定の土壌汚染リスクが存在する可能性が指摘されている。ただし、滲出の具体的な発生状況や原因などの詳細については明らかではない。現在、工場自体は既に取り壊されている。 所管である大船渡保健所に確認したところ、現況の利用状態においては直ちに土壌汚染対策法に基づく措置命令等の対象となる状況ではないものの、土壌汚染のおそれがある土地として認識されているとの回答を得ている。 なお、競落人が当該旧工場跡地部分を含む３，０００㎡以上の範囲について土地の形質変更（掘削、造成等）を行う場合には、土壌汚染対策法に基づく調査命令の対象となる可能性がある。 さらに現在、敷地内には廃プラスチック類、紙くず、木くず、繊維くず、ゴムくず、金属くず、ガラスくず、コンクリートくず、陶磁器くず、がれき類等の産業廃棄物が多数放置された状態にある。ただし、これら以外の産業廃棄物が混在している可能性も否定できない。 加えて、物件９上に設置された６基のタンクのうち４基には、合計約１２kL の廃塗料および廃油の混合液が残存している。これは東日本大震災以前に当該企業が産業廃棄物処理業を行っていた当時の残置物である。 今回の現地調査においては、異臭、油膜の浮き、土壌の変色等、土壌汚染を直接示す特段の状況は認められなかったが、土壌汚染の有無及びその範囲については、専門的調査を行わなければ確定的な判断はできない。	
特記事項	競落人は敷地等に放置された産業廃棄物を処分しなければならない（大船渡保健所）。	

2　建物の概況及び利用状況（物件１２）

（１）主である建物

建築時期及び残存耐用年数	建築年月日	昭和５５年の新築と推測される。 平成１１年頃に大幅に減築及び一部増築（南東端の電気室）されている。
	経済的残存耐用年数等	当初の建築から４５年が経過しており、経過年数及び現況からその経済価値は殆どないものと判断した。
仕様	構　造	鉄骨造
	基　礎	コンクリート
	屋　根	亜鉛メッキ鋼板
	外　壁	金属板、シャッター等
	内　壁	顕し
	天　井	顕し
	床	コンクリート
	設　備	電気・換気設備等（給排水設備はない）
	その他	特にない
	（注）建物に付属する各種設備については、動作確認までは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	倉庫
	間取り	別添建物間取図参照
品等	劣る	
保守管理の状態	室内には産業廃棄物等が放置された状態であり、保守管理の状態は極端に劣る。	
建物の利用状況（占有状況）	建物所有者が産業廃棄物等を残置したままの倉庫として使用し占有している。	

特　記　事　項	1　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地調査を行った結果、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。 2　対象建物は、昭和５５年に建築確認（大土第１－１８１号）を取得して建築されたものであるが、完了検査を受けないまま現在に至っている。 したがって、競落人が当該建物を解体し新築する場合には特段の支障はないが、既存建物を利用して改築または増築等の建築行為を行う場合には、事前に大船渡土木センター建築指導課と協議する必要がある。

（２）附属建物・符号１

滅失しており現存しない

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

（１）物件１～１１（土地）

一体地としての更地価格を算出し、これに物件６、９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	建付減価補正率 エ	建付地価格（円）ア×イ×ウ×エ
1	13,500	72%	18.26	－	180,000
2	13,500	72%	1,422.00	－	13,820,000
3	13,500	72%	6.34	－	60,000
4	13,500	72%	2,219.65	－	21,570,000
5	13,500	72%	1.61	－	20,000
6	13,500	72%	1,392.－	75%	10,150,000
7	13,500	72%	322.80	－	3,140,000
8	13,500	72%	2,245.17	－	21,820,000
9	13,500	72%	1,393.－	75%	10,150,000
１０	13,500	72%	827.53	－	8,040,000
１１	13,500	72%	44.46	－	430,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査　大船渡（県）９－１

基準地価格　　時点修正　標準化補正　　地域格差　　標準画地価格

15,500円/㎡ × 99.5/100 × 100/101 × 100/113 ≒ 13,500円/㎡

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率

◇標準化補正：角地＋１％と判断

◇地域格差：街路条件△１％、交通接近条件＋１％、環境条件＋５％、行政的条件＋８％の計＋１３％と査定

イ　個別格差：二方路地＋２％、規模△３０％の計△２８％と査定

ウ　地積：各公簿数量を採用

エ　建付減価補正率：建物と敷地との適応の状態等を考慮の上、物件６と９について建付減価補正率を△２５％と判断

（２）物件１２（建物）

前記の通り、物件１２の建物は建築後相当な年数が経過しており、物理的・機能的・経済的要因等から、一式１０，０００円と査定した。

2　評価額の判定

前記により求めた価格に、土地（物件６、９）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
6	10,150,000	25%	法定地上権	2,540,000
9	10,150,000	25%	法定地上権	2,540,000
合　計				5,080,000

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(2)）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	180,000	－		10%	60%	10,000
2	13,820,000	－		10%	60%	830,000
3	60,000	－		10%	60%	※　10,000
4	21,570,000	－		10%	60%	1,290,000
5	20,000	－		10%	60%	※　10,000
6	10,150,000	－　2,540,000		10%	60%	460,000
7	3,140,000	－		10%	60%	190,000
8	21,820,000	－		10%	60%	1,310,000
9	10,150,000	－　2,540,000		10%	60%	460,000
１０	8,040,000	－		10%	60%	480,000
１１	430,000	－		10%	60%	30,000
１２	10,000	＋　5,080,000	－	10%	60%	310,000
一括価格（合計）						5,390,000

ウ　占有減価修正：必要ない

エ　市場性修正：倉庫の市場性△１０％、土壌汚染の恐れ△３０％、大量の産業廃棄物等が放置されている市場性△５０％の計△９０％と判断

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

※　繰り上げて１０，０００円とした。

第６　参考価格資料

地価調査基準地価格・大船渡（県）９－１

所　　在	大船渡市盛町字二本枠14番8
価　　格	１５，５００円／㎡
位　　置	ＢＲＴ田茂山駅　２００ｍ
価格時点	令和７年７月１日
地　　積	１，５０２㎡
供給処理施設	水道、下水
接面街路	南１１ｍ市道、東側道
用途指定等	工業地域（６０％、２００％）
地域の概要	工場のほかに公共施設も見られる港に近い工業地域

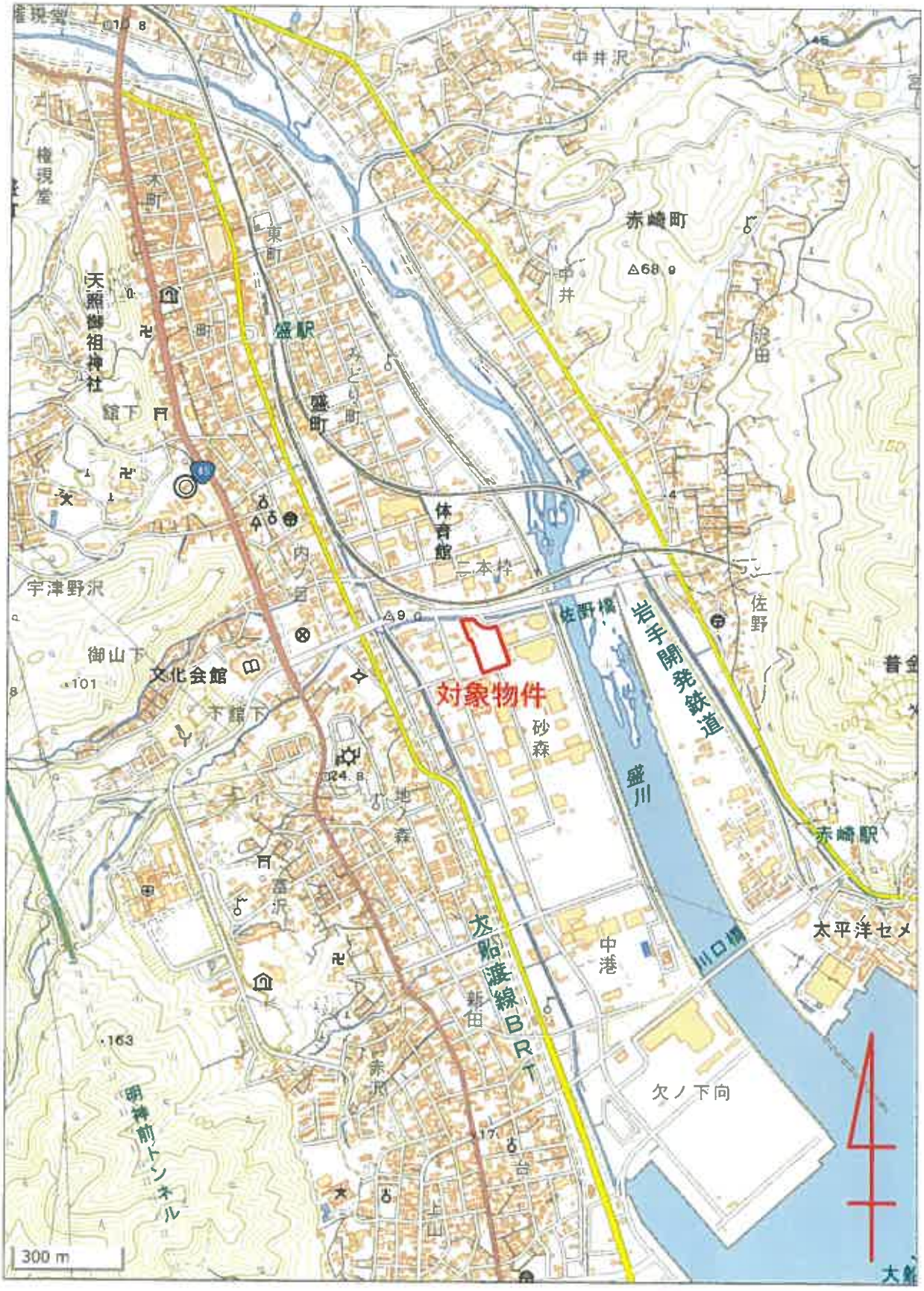
第７　附属資料の表示

１　位置図１、２
２　土地建物位置関係図
３　１４条地図
４　地積測量図（物件１～３、８、１０、１１）
５　建物図面・各階平面図
６　建物間取図

以　上

地理院地図
GSI Maps

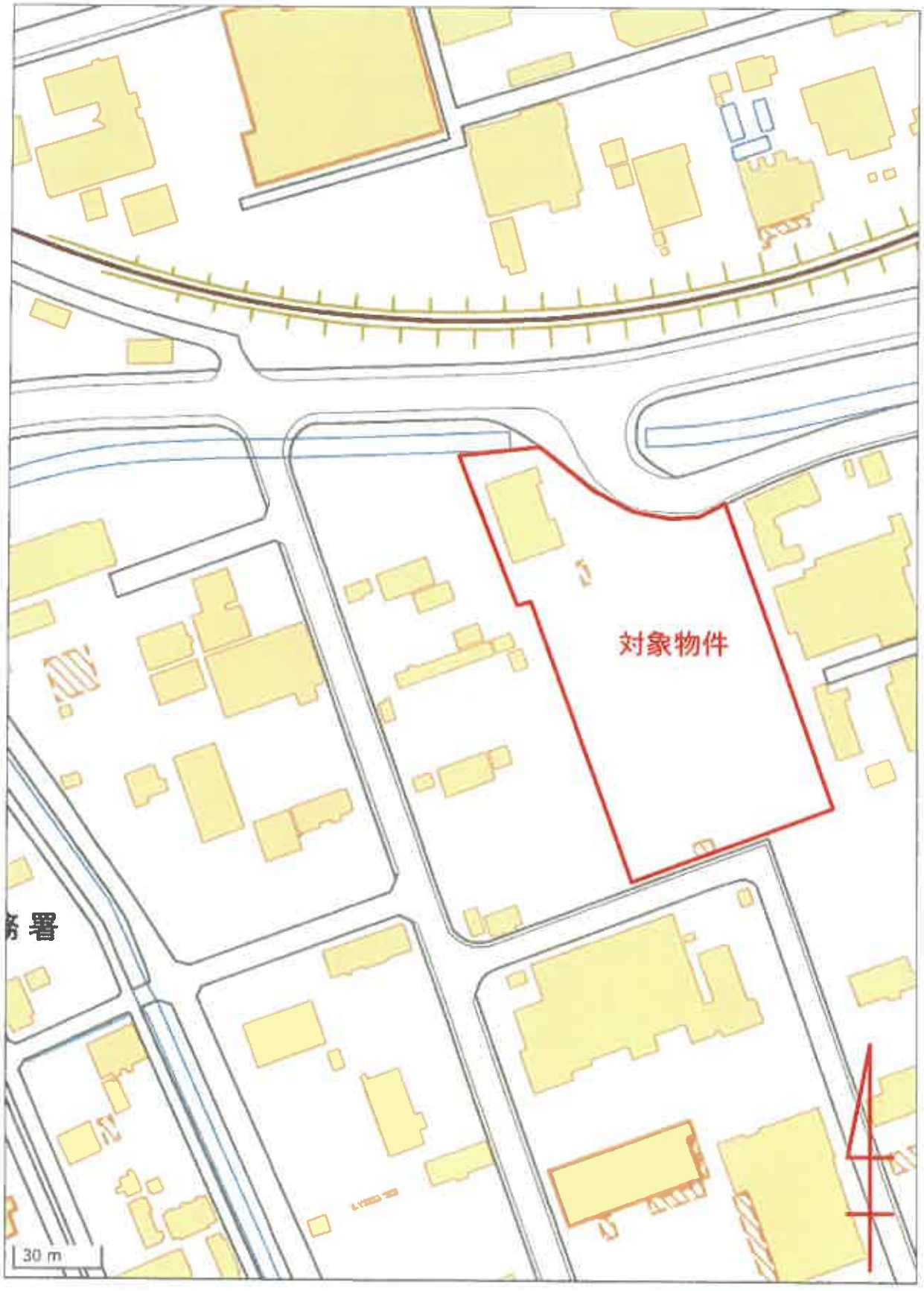
国土地理院の電子地形図（タイル）に物件位置を追記した



位置図 1

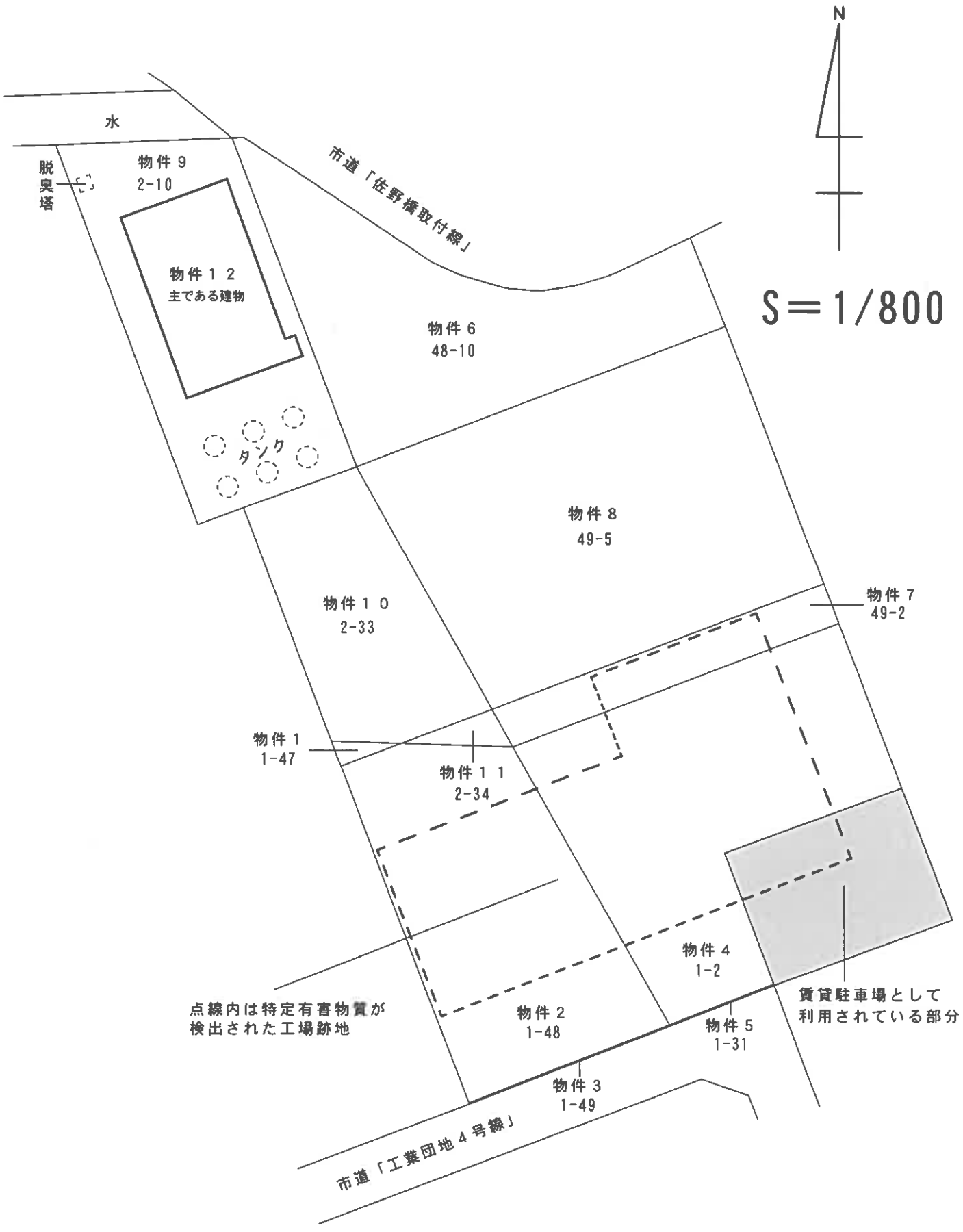
地理院地図
GSI Maps

国土地理院の電子地形図（タイル）に物件位置を追記した

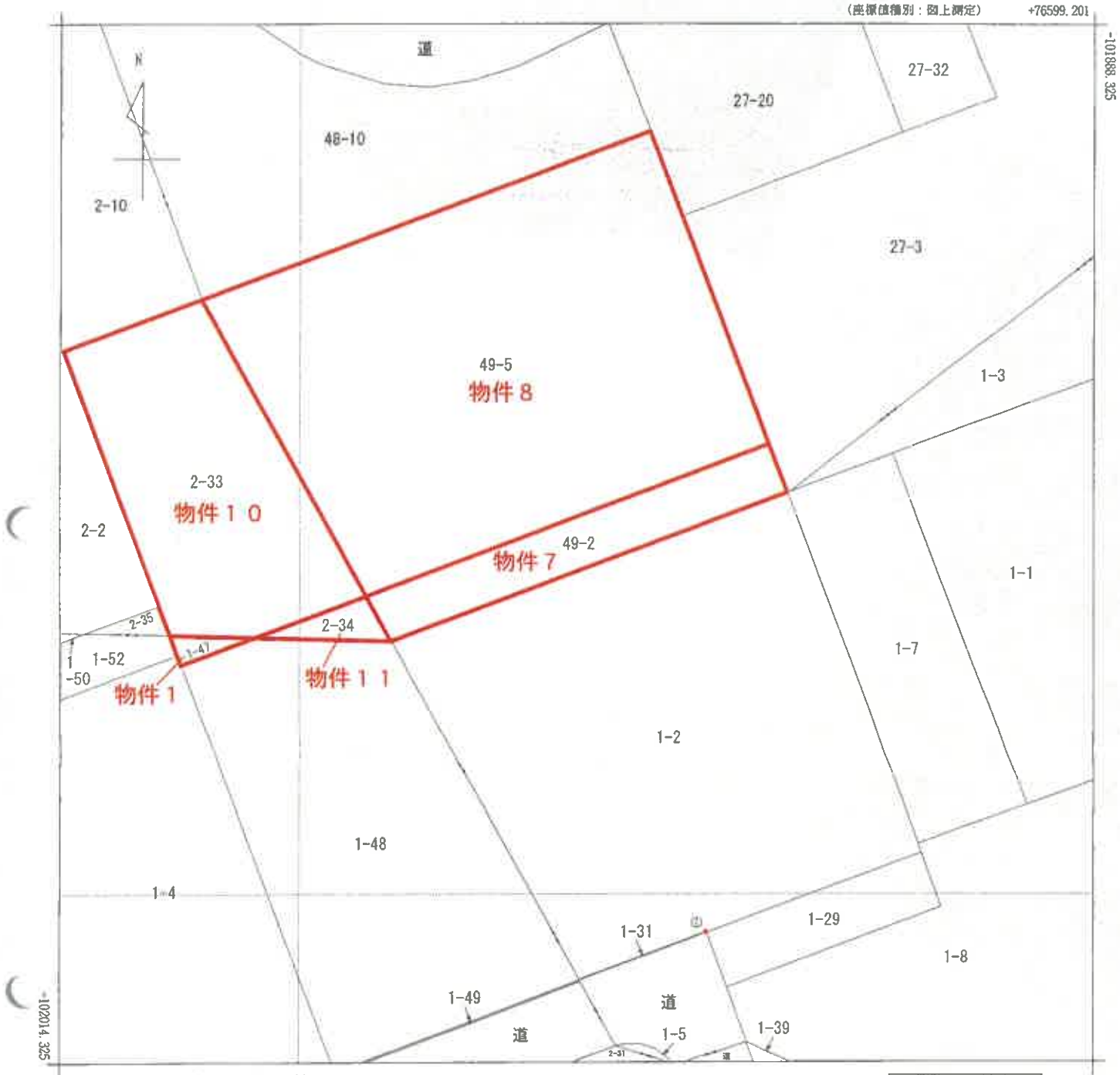


位置図２

土地建物位置関係図



※　土地の形状及び建物の位置等は概略を記したものであり正確なものではない。



(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請求部分	所在	大船渡市盛町字田中島				地番	49番2		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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	平成4年10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。

(盛岡地方法務局大船渡出張所管轄)

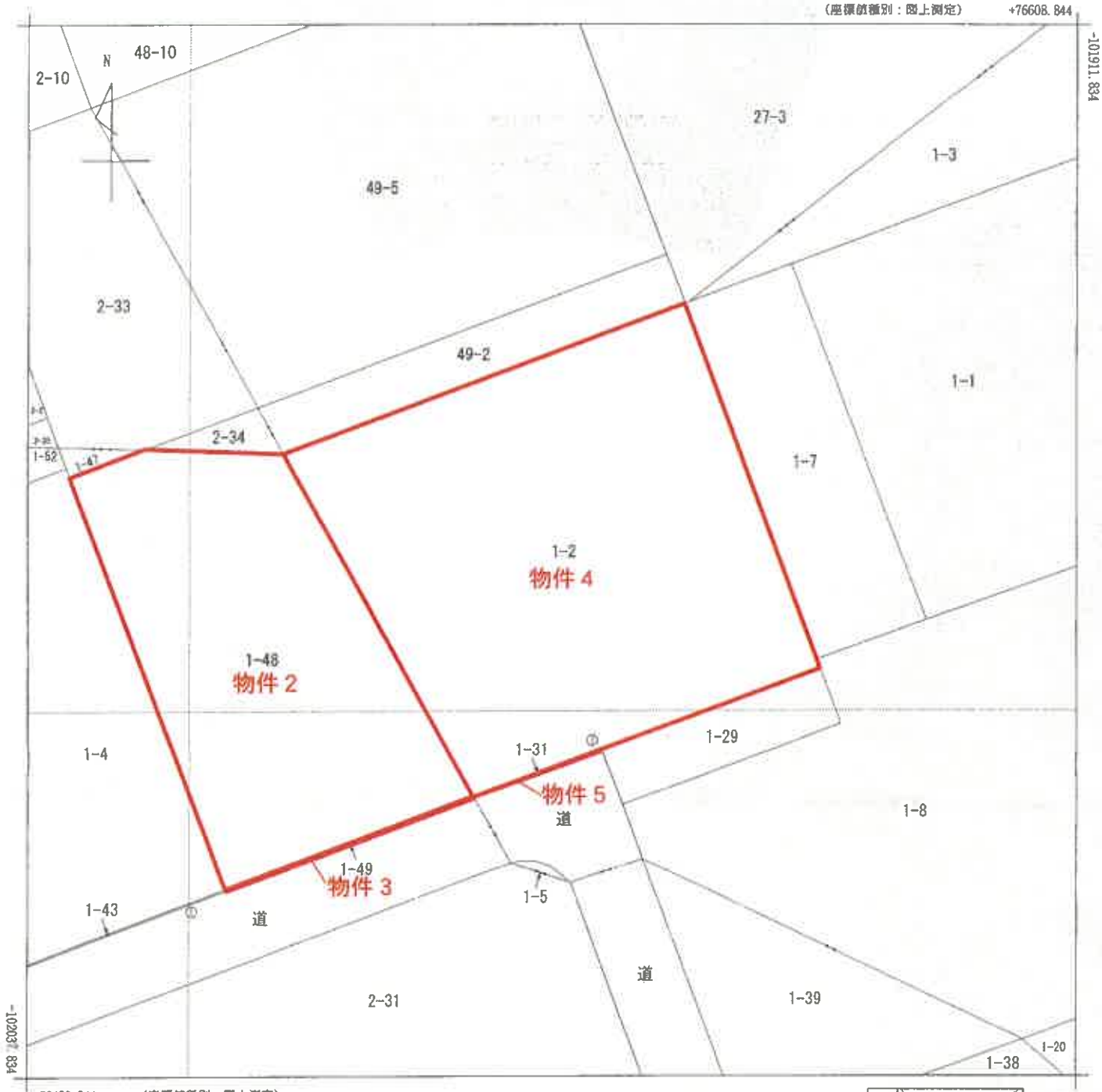
令和7年5月9日

東京法務局港出張所

地図整理番号：M52282　　登記官 [redacted]

(1/1)

縮小版



(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請求部分	所在	大船渡市大船渡町字堀川				地番	1番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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	平成4年10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。

(盛岡地方法務局大船渡出張所管轄)

令和7年5月9日

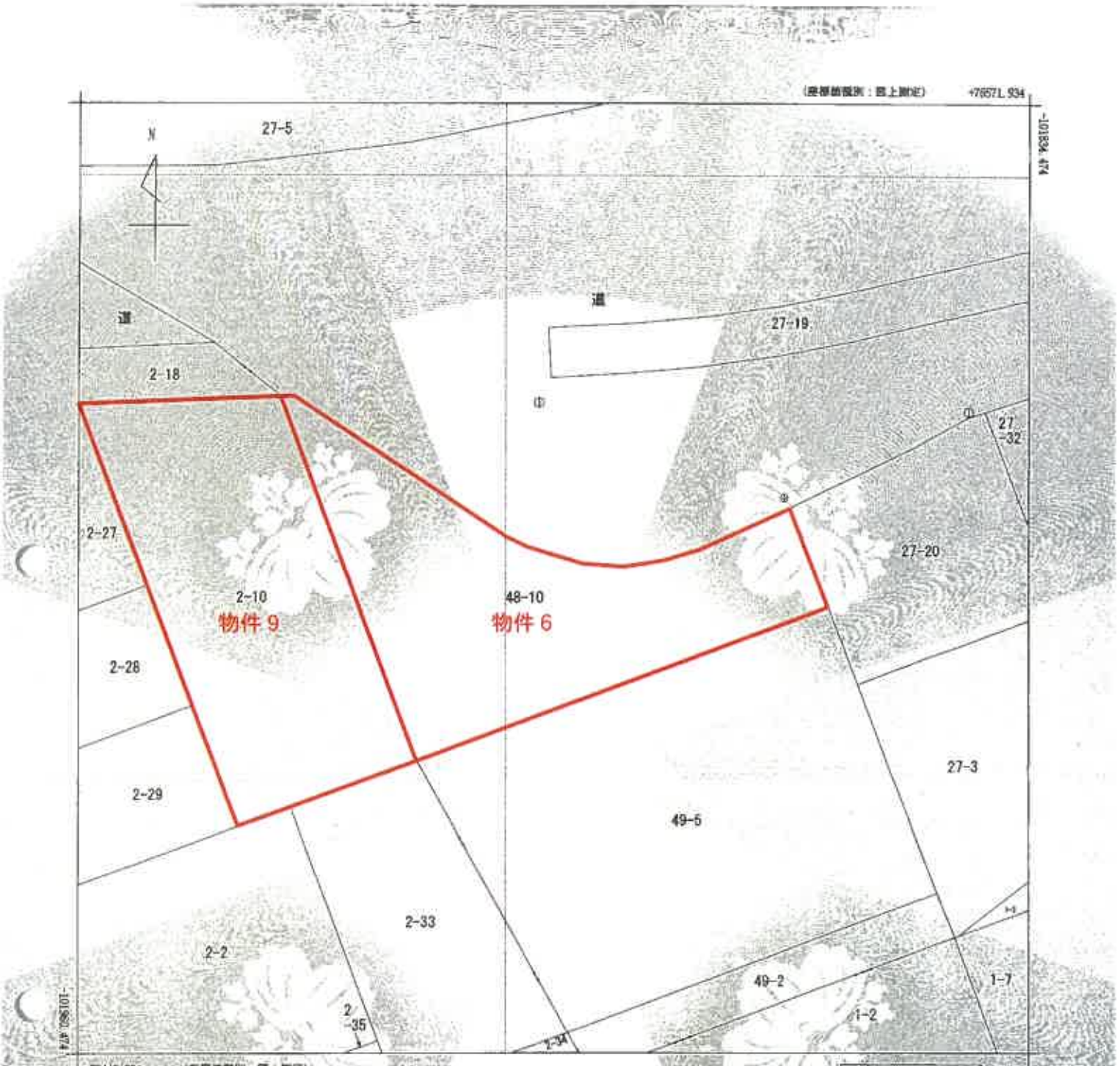
東京法務局港出張所

登記官 [redacted]

地図整理番号：M52281

(1/1)

縮小版



調製部分	所在	大船渡市盛町字田中島					地番	48番10			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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	平成4年10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。

令和7年9月29日
盛岡地方法務局大船渡出張所
登記官

[redacted]

縮小版

請求番号：7-1
(1/1)

公用

公用

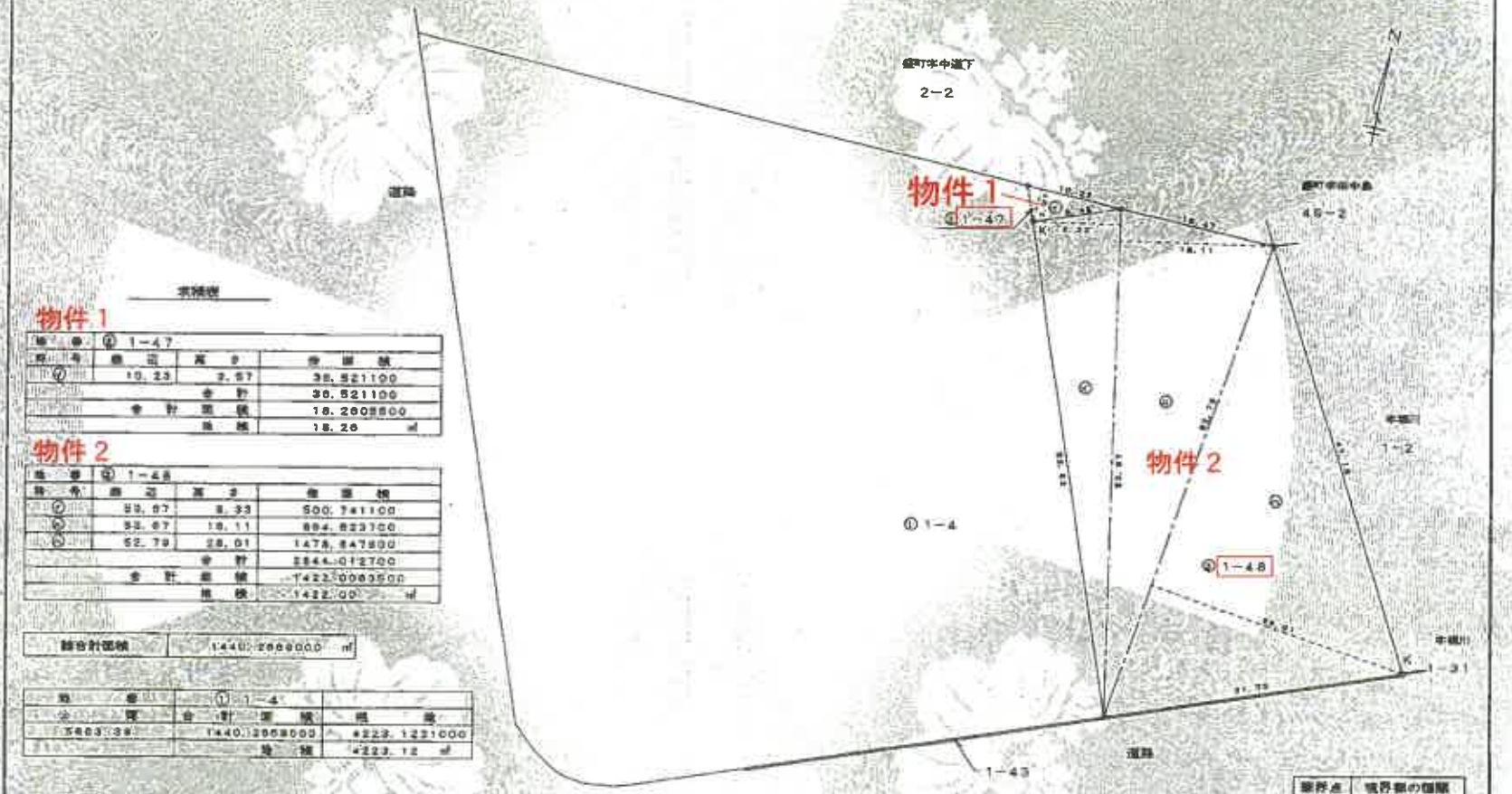
登記年月日：平成12年2月24日

809419

前 1-4 後 新

地積測量図

地番	1-47, 1-48	1-4
土地の所在	大船渡市大船渡町字砂森	



物件 1

地番	② 1-47		
符号	面積	高さ	倍率
⑦	10.23	3.67	38.521100
		合計	38.521100
		合計面積	18.26055000
		地積	18.26 ㎡

物件 2

地番	② 1-48		
符号	面積	高さ	倍率
⑦	53.07	3.33	500.741100
⑧	53.07	10.11	894.823700
⑨	52.79	28.01	1478.847800
		合計	2844.012700
		合計面積	1422.0063500
		地積	1422.00 ㎡

総合計面積	1440.2663000 ㎡

地番	① 1-4	
合筆	合計面積	摘要
5603.38	1440.2663000	※223.1221000
	地積	※223.12 ㎡

境界点	境界標の種類
S	石杭
K	金属標
C	コンクリート杭
P	プラスチック杭
P	プレート

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

H12. 2. 24

(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。
令和7年9月29日 盛岡地方法務局大船渡出張所 登記官 [redacted]

請求番号：13-1

縮小版

公用

登記年月日：平成12年2月24日

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。
令和7年9月29日　盛岡地方法務局大船渡出張所　登記官

809420

前 1-43 後新

地積測量図

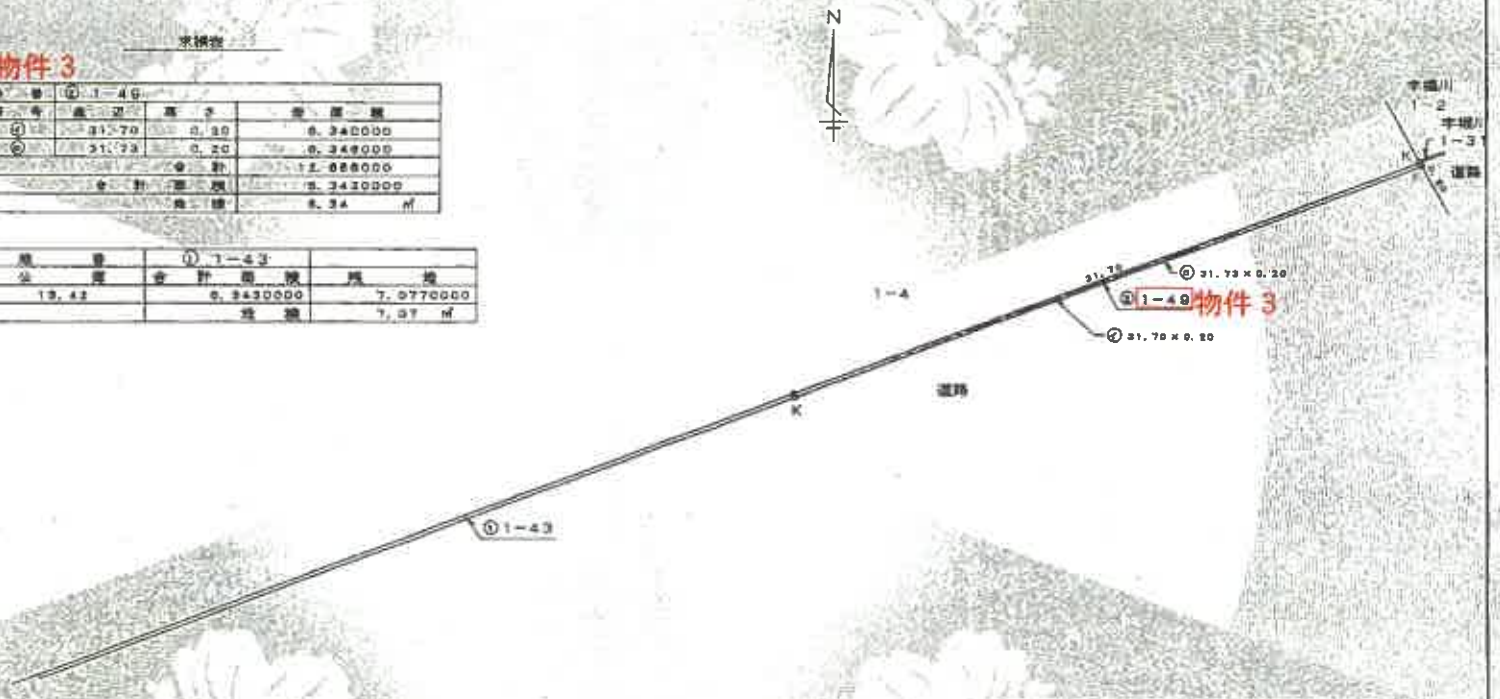
地番	1-43
土地の所在	大船渡市大船渡町字砂鹿

求積表

物件3

地番	② 1-49		
符号	底辺	高さ	倍面積
①	31.70	0.20	6.340000
②	31.73	0.20	6.346000
		② 計	12.686000
		合計倍面積	6.3430000
		残地	6.34 ㎡

地番	① 1-43	
公簿	合計倍面積	残地
13.42	6.3430000	7.0770000
	残地	7.07 ㎡



境界点	境界標の種類
B	石杭
K	金属標
C	コンクリート杭
P	プラスチック杭
F	プレート

作製者 [redacted]

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

H 12. 2. 24

調査 H 12. 2. 24

（日調連9）

請求番号：16-1

縮小版

公用

登記年月日：平成12年2月24日

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。
令和7年9月29日　盛岡地方法務局大船渡出張所　登記官

813645

前 49-2　後 新

地積測量図		
地番	49-5	49-2
土地の所在	大船渡市盛町字田中鼻	

物件8

求積表

地番	② 49-5		
符号	底辺	高さ	倍面積
㋐	59.17	10.80	639.036000
㋑	59.98	38.36	2302.032400
㋒	59.98	25.83	1548.283400
		合計	4490.351800
		合計面積	2245.1759000
		地積	2245.17 ㎡

地番	① 49-2	
公簿	合計面積	残地
2567.97645	2245.1759000	322.8025500
	地積	322.80 ㎡



境界点	境界標の種類
S	石杭
K	金属鋲
C	コンクリート杭
P	プラスチック杭
P	プレート

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

平成 12. 2. 24

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

（日調連9）

請求番号：16-2

縮小版

公用

登記年月日：平成12年2月24日

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。
令和7年9月29日　盛岡地方法務局大船渡出張所　登記官

地積測量図

813271

前 2-2　後 2-2-3, 2-3, 2-3, 新 2-2, 2-33, 2-34, 2-35

地番	2-33, 2-34　2-2
土地の所在	大船渡市盛町字中道下

平成23.1.28 2-2 2-35に分筆

物件10

求積表

地番	① 2-33		
符号	底辺	高さ	倍面積
②	41.57	14.04	583.6428
③	41.57	10.05	417.7785
④	40.93	15.97	653.6521
		合計	1655.0734
		合計倍積	827.53670
		地積	827.53 ㎡

物件11

地番	① 2-34		
符号	底辺	高さ	倍面積
①	15.47	5.40	88.9380
		合計	88.9380
		合計倍積	44.46900
		地積	44.46 ㎡

総合計倍積	872.00570 ㎡

地番	① 2-2	
公簿	合計面積	残地
2372.59㎡	872.00570	1500.58430
	地積	1500.58 ㎡



作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

平成12.2.24

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

請求番号：16-3

縮小版

登記年月日：平成22年9月27日

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。
（盛岡地方法務局大船渡出張所管轄）
令和7年5月9日　東京法務局港出張所
登記官

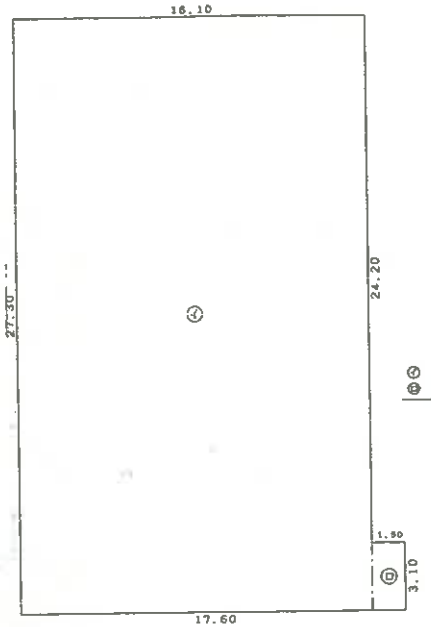
建物図面
~~各階平面図~~

960029

各階平面図

家屋番号	2番10
建物の所在	大船渡市盛町字中道下2番地10、 大船渡市盛町字田中島48番地10

物件12
主である建物



求積表

㋑	16.10 × 27.30	=	439.5300
㋺	1.50 × 3.10	=	4.6500
計			444.1800

床面積　444.18 ㎡

附属建物（符号1）滅失



求積表





作成者　[redacted]　縮尺　1/250

申請人　[redacted]　縮尺　1/500

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

22 9 27

地図整理番号：M52284

縮小版

建 物 間 取 図

（物件１２・主である建物）

