

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	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) 代表者氏名	ダイヒョウトリシマリヤク 〇〇〇〇〇 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 8月 7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 8月22日 午前 9時00分から 令和 7年 8月29日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月 5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 9月19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 8月 7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, 2	11,800,000 9,440,000	一括	2,360,000	119,223	0
1	1,820,000				
2	9,980,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 久慈市小久慈町第15地割
地 番 37番3
地 目 宅地
地 積 415.19平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 久慈市小久慈町第15地割37番地3
家屋 番号 37番3
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 82.81平方メートル
2階 55.48平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約86.11平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 6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, 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】

本件共有者らが占有している。

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登載されています。)



物 件 目 録

1 所 在 久慈市小久慈町第 15 地割
地 番 37 番 3
地 目 宅地
地 積 415.19 平方メートル
所有者 A

2 所 在 久慈市小久慈町第 15 地割 37 番地 3
家屋 番号 37 番 3
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 82.81 平方メートル
2 階 55.48 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 86.11 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1



令和7年(ケ)第11号
令和7年3月19日受理
令和7年5月2日提出

現況調査報告書

盛岡地方裁判所

執行官 小中 憲司

(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 | 久慈市小久慈町第15地割 |
| | 地 | 番 | 37番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 415.19平方メートル |
| | 所有者 A | | |
| | | | |
| 2 | 所 | 在 | 久慈市小久慈町第15地割37番地3 |
| | 家屋番号 | | 37番3 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床面積 | | 1階 82.81平方メートル |
| | | | 2階 55.48平方メートル |
| | 共有者 A | | 持分2分の1 |
| | 共有者 B | | 持分2分の1 |

不動産の表示	「物件目録（物件１、２）」のとおり													
住居表示	(住居表示未実施)													
土地	物件１													
現況地目	■宅地													
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（建物共有者） 上記の者らが本土地上に下記建物を共有し、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」に記載のとおり													
建物	物件２													
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： ☒ 床面積：１階 約８６．１１平方メートル													
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: 2em; vertical-align: middle;">{</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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として全部共同で使用し、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」に記載のとおり													
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: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年（ ）第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件 1 関係）		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ■物件2建物相共有者B	
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(物件2建物相共有者)の陳述 ☐ 提示文書(賃貸借契約書)の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐ 所有権 ■不明	
占有開始時期	平成29年9月6日（物件2建物の登記上の建築年月日）	
最初の契約等	契約日	
	期間	
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	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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	毎年金 円	
	☐ 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・転貸を認める ☐	
その他	AとBは婚姻関係にあることから、親族関係を基礎とする黙示の使用賃貸借契約が存在しているものと推測される。	
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 土地関係

- 1 本土地は、物件2 建物の敷地として利用されている。
- 2 本土地は、公図上、北東側で株式会社サンホームズが所有する公衆用道路（地番37-4）に接面している。

現況、本土地は北東側で幅員約6.0メートルの舗装私道（建築基準法第42条第1項第5項道路）に接面している。本土地は、当該私道の終端部分（回転広場）で接面していることから、道路接面部分は約10.0メートルである。

■物件2 建物関係

- 1 東側にサンルームがあるため、その分の床面積約3.3平方メートルが、登記床面積より多い。

(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
■ B (Aの妻で物件 2 建物の共有者)	物件 2 建物の相共有者 A は、私の夫です。 物件 2 建物は、私と A が住居として使用しています。

(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3月19日(水)	執行官室(郵便)	法務局へ登記関係資料交付申請
令和7年3月19日(水)	執行官室(郵便)	久慈市役所へ課税関係資料申請
令和7年3月19日(水)	執行官室(FAX)	久慈市役所へ道路照会
令和7年4月2日(水)	執行官室(郵便)	期日通知送付
令和7年4月21日(月) 15:00~15:30	物件所在地	B立会いのうえ物件に立入調査 評価人同行

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は空き家で施錠されていることが予想されたので、立会人を立ち会わせて解錠技術者に解錠させて調査した。

☐ 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



+77437.069 (座標値補正: 図上測定)
(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(toubokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
小久慈町
第16地割
小久慈町
第15地割

請求部	所在	久慈市小久慈町第15地割				地番	37番3			
出力尺	1/500	精度区分	乙一	座標系又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和48年1月			備付年月日(原図)	昭和49年12月16日			補記事項		

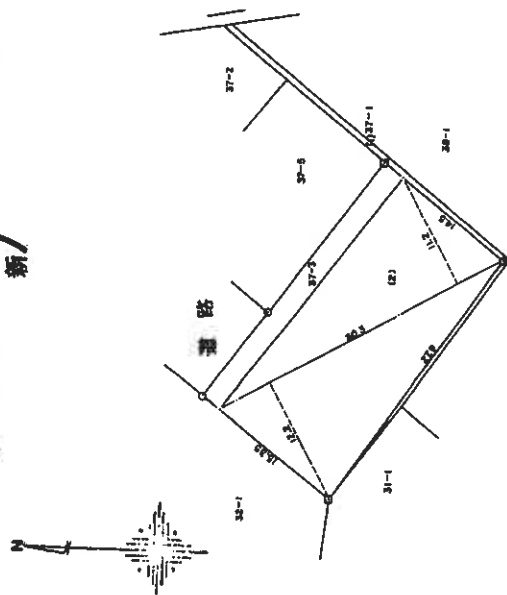
409749

地積測量図

地番 (2), (1) 37-1 37-3

土地の所在 久慈市小久慈町第15地割

前 37-1 後 37-1 37-3 新



面積計算

(2) $24.3 \times (12.2 + 11.2) \div 2 = 254.31 \text{ m}^2$

(1) 37-1 $290.00 - 254.31 = 35.69 \text{ m}^2$

(日加算)

D-1000000000

縮尺 1/500

申請人

作製者

S62-12-4

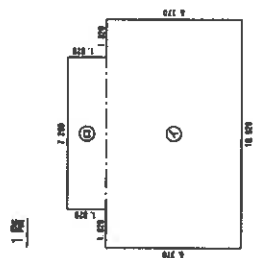
A3判をA4判に縮小

建物図面

各階平面図

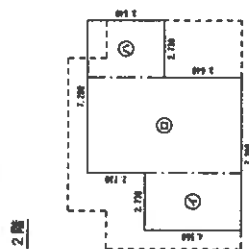
家屋番号 37番3

建物の所在 久慈市小久慈町第15地割37番地3



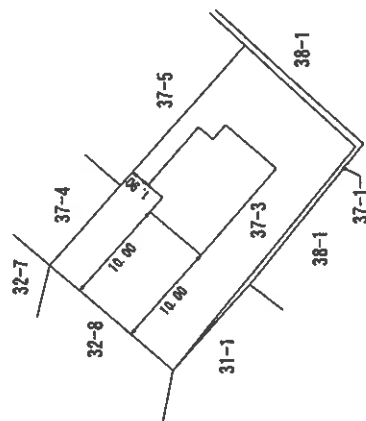
求積表

① 18.920 X 6.370	=	69.540400
② 7.280 X 1.620	=	13.248000
計		82.788400
床面積	82.81	m ²



求積表

① 2.730 X 4.550	=	12.421500
② 4.550 X 2.280	=	10.364000
③ 2.730 X 3.540	=	9.664200
計		32.449700
床面積	32.45	m ²



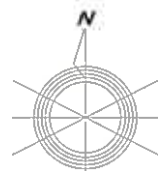
作成者

縮尺 1/250

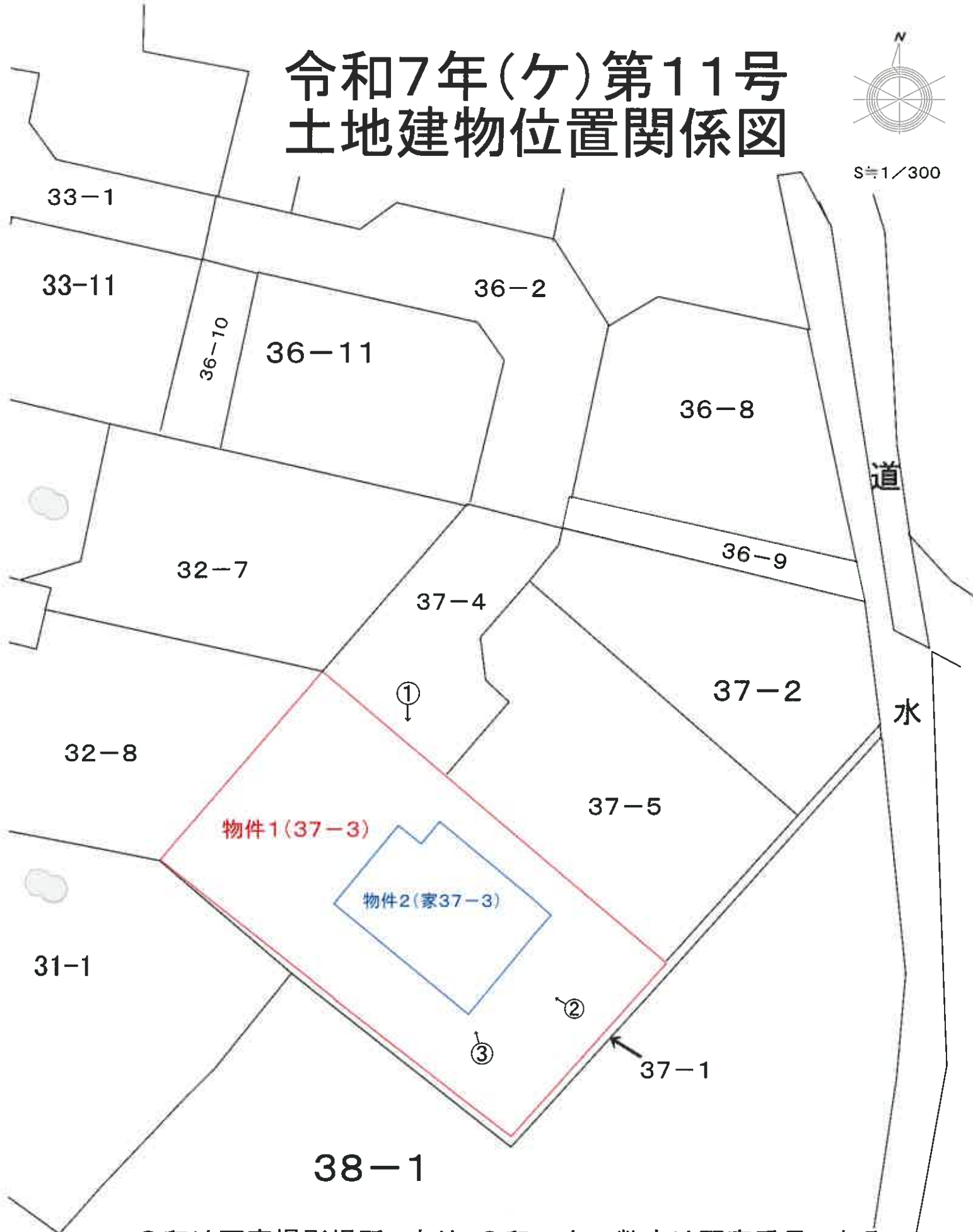
申請人

縮尺 1/500

令和7年(ケ)第11号 土地建物位置関係図



S=1/300

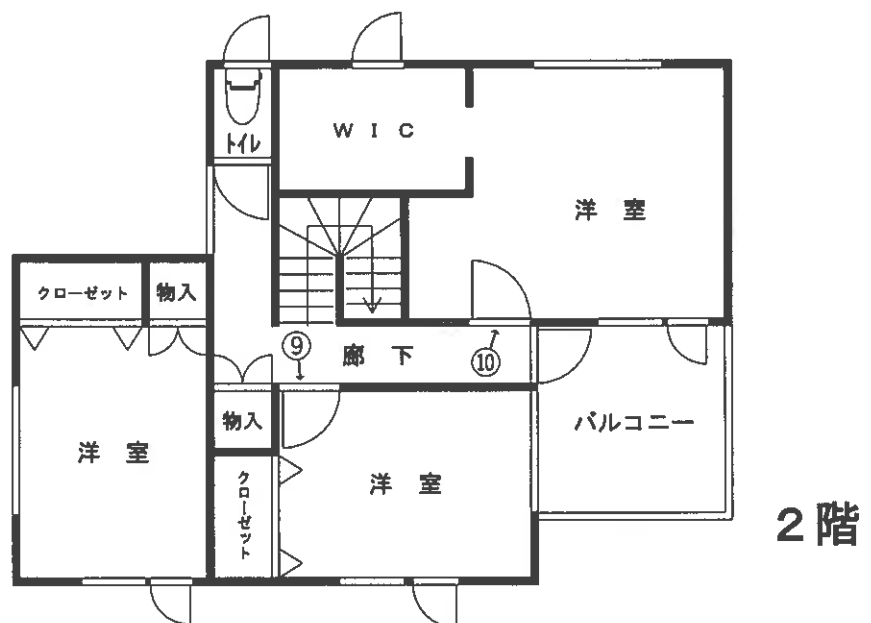
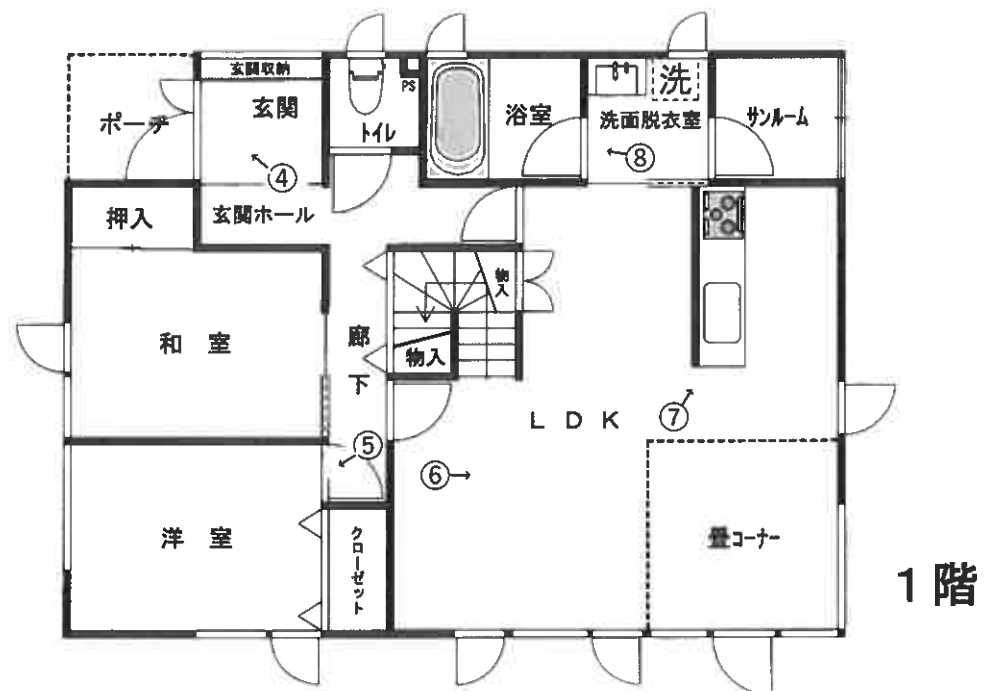


←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。
土地の形状および建物の位置関係は概略を記載したものである。

(10 枚目)

令和7年（ケ）第11号

物件2建物 間取図



←○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。

写真1



写真2



(1 2 枚目)

写真3



写真4

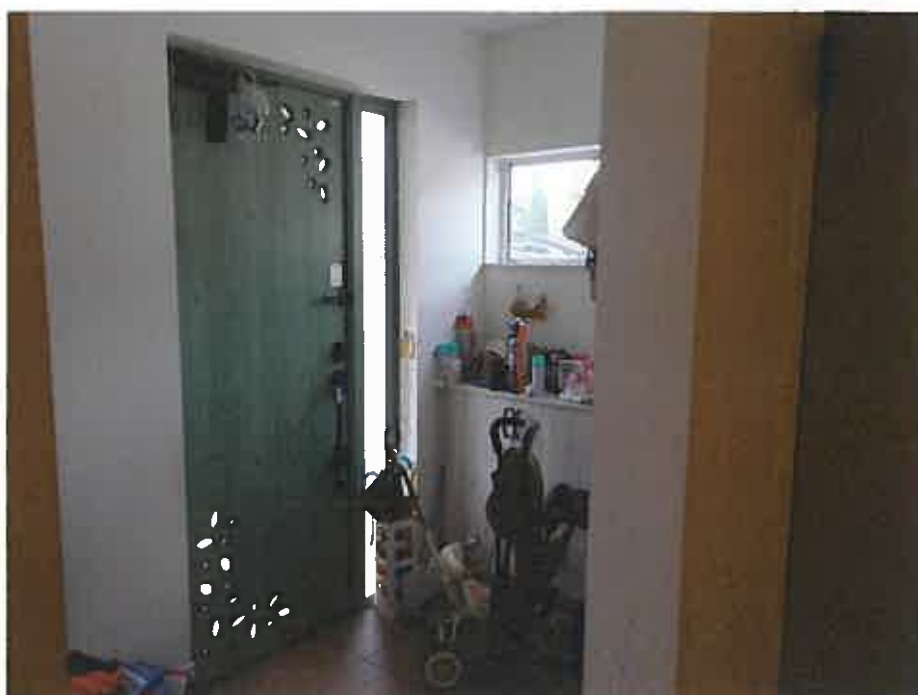


写真 5



写真 6



写真7



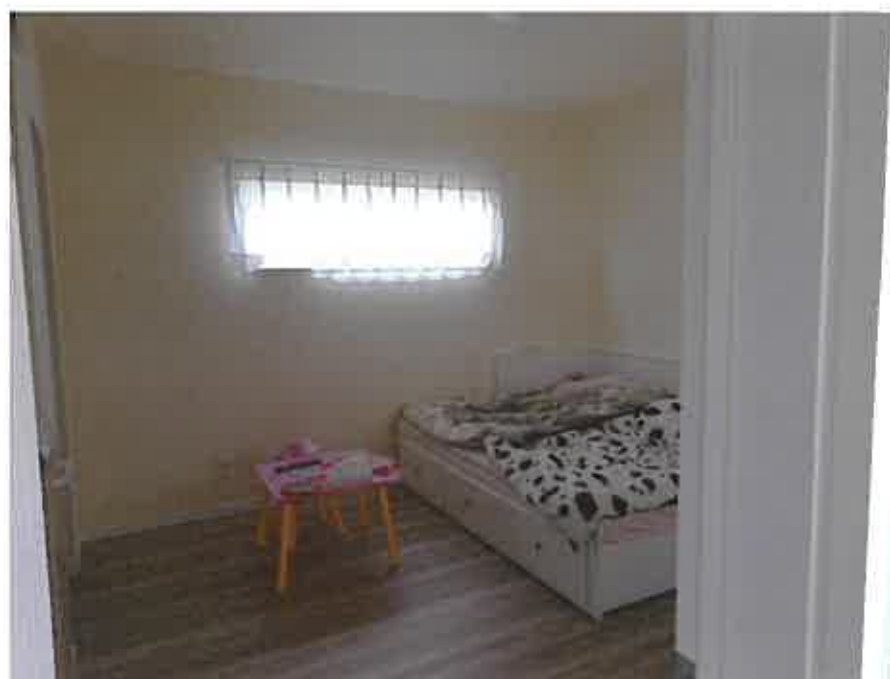
写真8



写真9



写真10



令和7年（ケ）第11号
令和7年4月21日 現地調査
令和7年5月15日 評価

盛岡地方裁判所 第2民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

島 山 順

第1 評価額

一括価格	
物件 1 ・ 2	金 11,800,000円
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 1,820,000円
物件 2 (建物)	金 9,980,000円

- ① 一括価格は、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等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 (土地)	所 在	久慈市小久慈町第15地割	同 左	
	地 番	37番3		
	地 目	宅地		
	地 積	415.19㎡		
	所 有 者	A		
2 (建物)	所 在	久慈市小久慈町第15地割37番地3		特記事項欄参照
	家 屋 番 号	37番3		
	種 類	居宅		
	構 造	木造かわらぶき2階建		
	床 面 積	1階	82.81㎡	
		2階	55.48㎡	
	所 有 者	A	持分2分の1	
		B	持分2分の1	

番 号	特 記 事 項					
1	物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。					
2	物件2建物の床面積について、東側のサンルーム部分(約3.3㎡)が登記面積に不算入である。当該サンルーム部分の面積(約3.3㎡)を含めると、物件2建物の1階床面積は約86.11㎡である(「現況調査報告書」参照)。 <物件2建物> <table><tr><td rowspan="2">床面積</td><td>1階</td><td>86.11㎡</td></tr><tr><td>2階</td><td>55.48㎡</td></tr></table>	床面積	1階	86.11㎡	2階	55.48㎡
床面積	1階		86.11㎡			
	2階	55.48㎡				

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)

位 置 ・ 交 通	JR八戸線「久慈」駅		南西方	約	4.1 km
	最寄バス停「久慈琥珀博物館入口」			約	110 m
	久慈市役所			約	4.4 km
	ユニバース久慈・川崎町店			約	4.3 km
	久慈市立小久慈小学校			約	900 m
(以上道路距離)					
付 近 の 状 況	対象物件が存する地域は、久慈市中心部の南西郊外、長内川と大沢田川との間に存し、県道背後に一般住宅を中心として農地・原野等も見られる住宅地域である。				
主な公法上の規制等 (道路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		－		
	そ の 他 の 規 制		洪水浸水想定区域(浸水深5.0m以上10.0m未満)		
画 地 条 件	地 積	415.19㎡			
	間 口	約10.0m			
	奥 行	約15.5m (最大)			
	形 状	ほぼ長方形			
	接 道 状 況	中間画地			
	地 勢	概ね平坦			
接 面 道 路 の 状 況	物件1土地は、北東側で幅員約6.0m舗装私道(建築基準法第42条第1項第5号道路)に、ほぼ等高に接面している。なお、物件1土地は、当該私道の終端部分(回転広場)で接面していることから、道路接面部分(間口部分)は約10.0メートルである。				
土地の利用状況等	物件1土地は、物件2建物の敷地となっており、物件1土地所有者及び建物共有者らが物件2建物を共有し、占有している(「現況調査報告書」参照)。				
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり			
	下 水 道	なし			
	ガ ス 配 管	なし			
	(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い、「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。			

特 記 事 項	対象土地の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。 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況(物件2)

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29年9月6日 新築
	経 過 年 数	約7.7年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	22.3年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	かわらぶき
	外 壁	窯業系サイディングボード等
	内 壁	化粧石膏ボード、ビニールクロス等
	天 井	化粧石膏ボード、ビニールクロス等
	床	フローリング、畳等
	設 備	電気設備、給排水設備、給湯設備等
	そ の 他	特になし
	(注)	建物に付属する各種設備については、動作確認までではないため、使用可能か否かは不明である。
床 面 積 (現 況)	1 階	86.11㎡
	2 階	55.48㎡
	延床面積	141.59㎡
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取 り	別紙「建物間取図」のとおり
品 等	中品等	
保守管理の状態	標準的	
建物の利用状況	物件2建物については、建物共有者らが当該建物を住居として全部共同で使用し、占有している(「現況調査報告書」参照)。	
特 記 事 項	物件2建物については、吹き付けアスベスト、アスベスト含有吹付けロックウール(0.1重量%超)及びアスベスト含有建材(0.1重量%超)の使用禁止の規制が導入された平成18年9月以降に建築確認を受け建築された建物で、完了検査も受けている。 実際のアスベスト含有等の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。	
	物件2建物は、1階部分東側のサンルームの床面積(約3.3㎡)が登記面積に不算入であることから、上記床面積(現況)と登記簿上の床面積が異なっている(「現況調査報告書」参照)。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1(土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) オ(ア×イ×ウ×エ)
1	10,100	100.5%	415.19	100.0%	4,210,000

ア 標準画地価格 : 類似地域の地価水準、現地調査結果等を勘案して、標準画地価格を上記の通り査定した。

イ 個別格差 : 格差率(相乗積) 0.5%

条件項目	格差率	内 訳	条件項目	格差率	内 訳
街 路 条 件	±0.0%	格差なし	画 地 条 件	0.5%	方位(北東)
交通接近条件	±0.0%	格差なし	行政的 条件	±0.0%	格差なし
環 境 条 件	±0.0%	格差なし	そ の 他 条 件	±0.0%	格差なし

ウ 地 積 : 公簿数量を採用。

エ 建付減価補正率 : 特になしと判断した。

② 物件2(建物)

当該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、建物価格を判定した。

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) エ(ア×イ×ウ)
2	180,000	141.59	69.2%	17,640,000

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、現価率を査定した。

<主である建物>

耐用年数に基づく方法(定額法) : 経済的耐用年数30年、経過年数約7.7年、経済的残存耐用年数22.3年、残価率10%により、下記のとおり査定した。

残価率 経済的残存耐用年数 経済的耐用年数
 $10\% + (1 - 10\%) \times \left(\frac{22.3\text{年}}{30\text{年}} \right) \approx 76.9\%$

観 察 原 価 法 : 建物の老朽化の程度、保守管理の状況等を勘案して、減価率10%と査定した。

以上により、現価率を下記のとおり査定した。

定額法 観察原価法
 ◇ 現価率 : $76.9\% \times (1 - 10\%) \approx 69.2\%$

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 土地利用権価格

物件番号	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) ウ(ア×イ)
1	4,210,000	20% 法定地上権	840,000

イ 土地利用権等割合 : 最先順位抵当権設定時の土地建物の所有関係等をも考慮のうえ、土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を 20% と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等 価格の加算 (円) (2①ウ) 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	4,210,000	-840,000	100%	90%	60%	1,820,000
2	17,640,000	840,000	100%	90%	60%	9,980,000
一括価格 (合計)						11,800,000

ウ 占有減価修正 : 特に必要ないものと判断した。

エ 市場性修正 : 建物の維持管理の状態等を考慮し、周辺の市場動向等を勘案して査定した。

オ 競売市場性修正 : 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た。

第6 参考価格資料

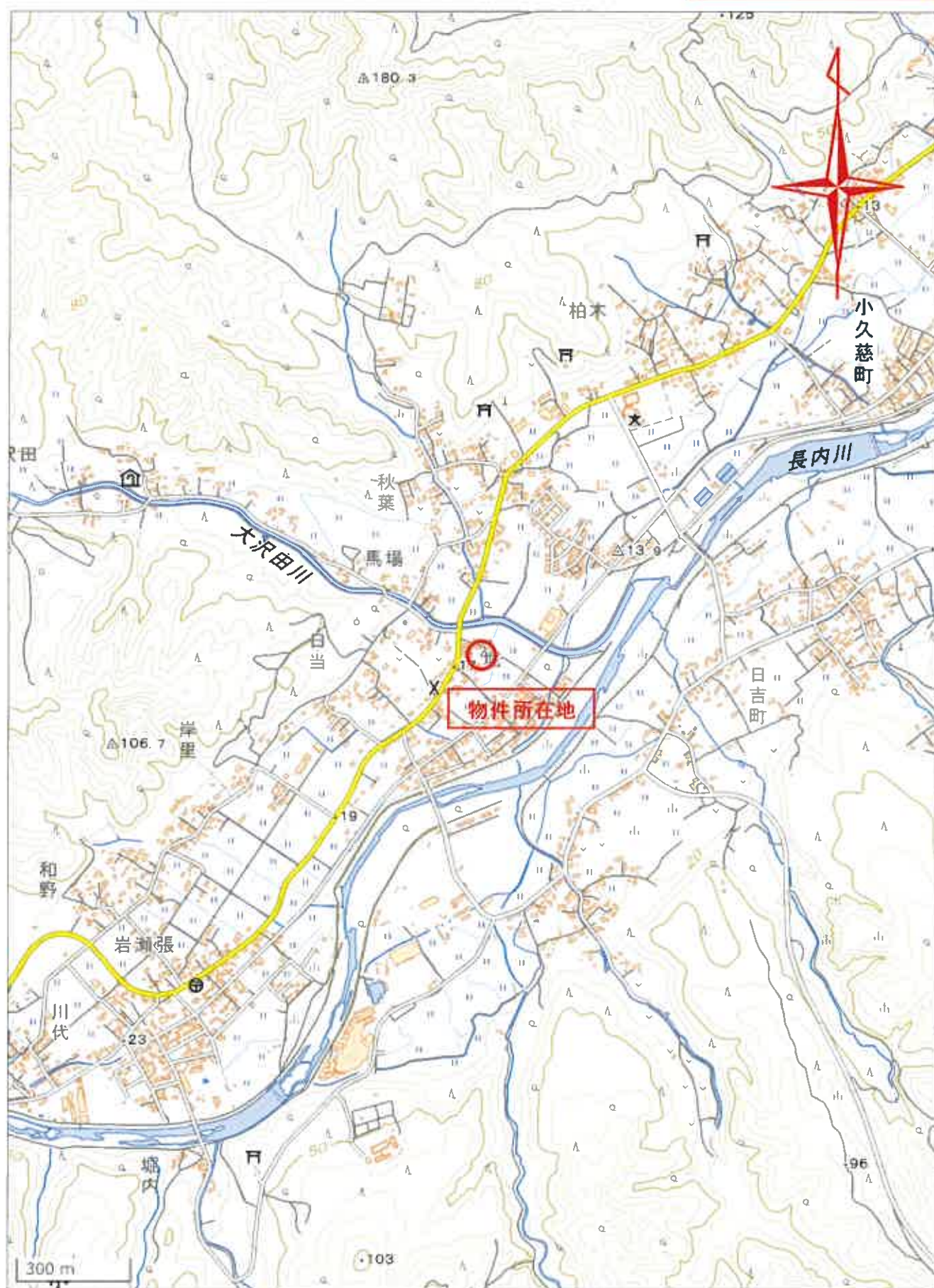
規準可能な地価公示標準地及び地価調査基準地は設定されていない。

第7 附属資料の表示

- 1 位置図(国土地理院発行地形図を加工して作成)
- 2 公図写
- 3 地積測量図
- 4 建物図面・各階平面図
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上

位置図

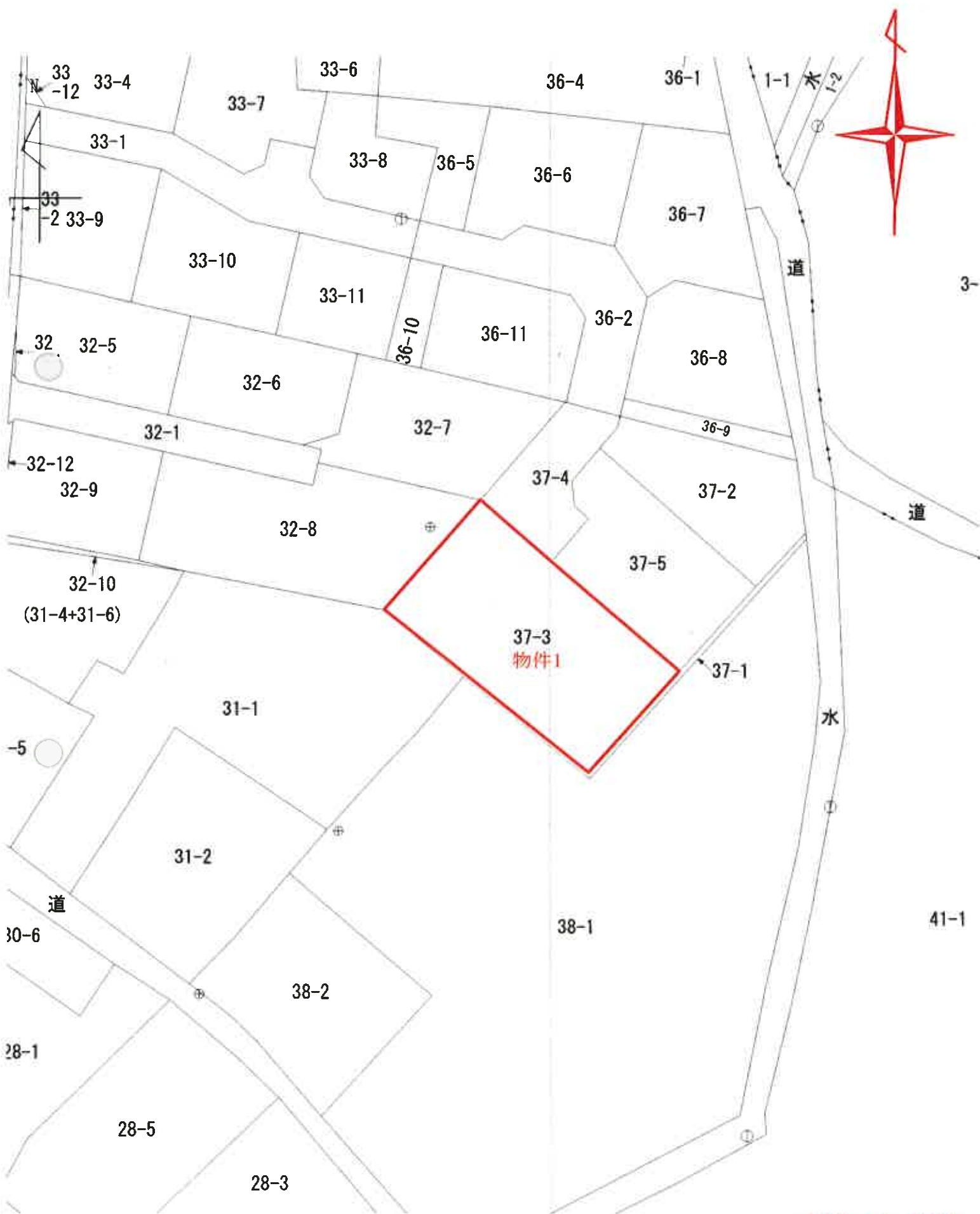


出典：国土地理院発行地形図

位置図



出典：国土地理院発行地形図



409751

前 37-3 後)

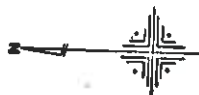
地積測量図

地番

(2)37-5 37-3新

土地の所在

久慈市小久慈町第15地割



面積計算

(2)37-5
1. 25.15 x 10.75 = 270.3625
2. 25.15 x 3.55 = 89.2825
3. 7.60 x 1.75 = 13.3000
4. 6.70 x 1.30 = 8.7100
5. 18.75 x 5.75 = 107.8125
1/2 = 244.73375

(1)37-3
305.42 x 2 = 610.84
610.84 - 244.73375 = 366.10625

面積

縮尺

1/500

862.713

縮小：A3→A4

409749

地積測量図

地番

土地の所在

(2), (1) 37-1 37-3

久慈市小久慈町第15地割

前 37-1 後 37-3 新



面積計算

① $30.3 \times (12.2 + 11.2) / 2 = 354.51 \text{ m}^2$

② 37-1
 $390.00 - 354.51 = 35.49 \text{ m}^2$

(面積の)

(日加)

縮尺 1/500

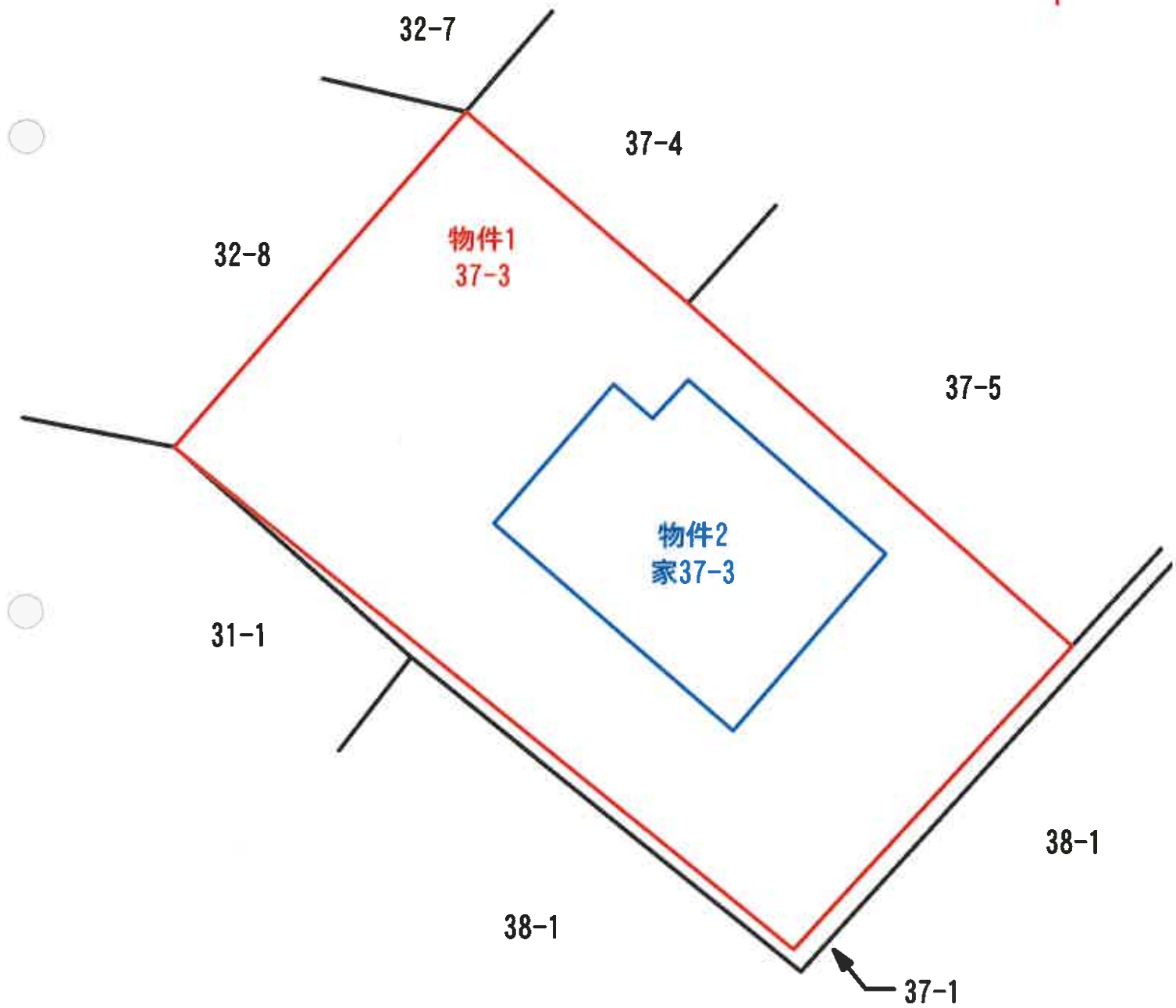
S62/12.4

縮小：A3 → A4

1 500
—
1 500

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第11号

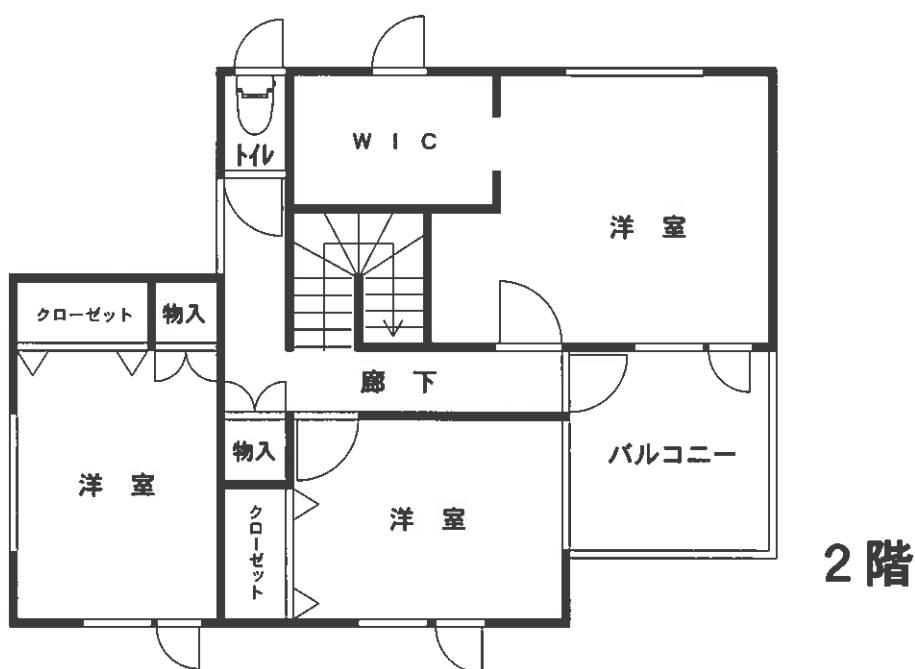
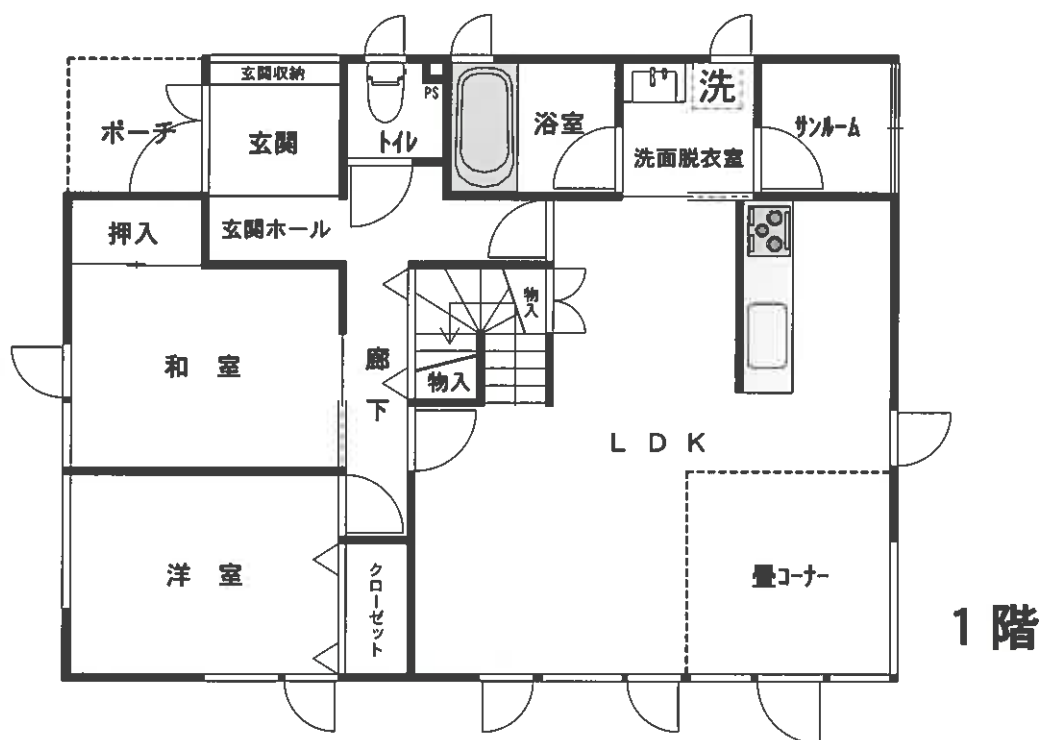


※ 土地の形状、建物の位置等は、概略による便宜的な表示である。

縮尺：1/200

建物間取図（物件2）

令和7年(ケ)第11号



※ 建具・住設機器等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。

縮尺：1/100