

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	<input type="checkbox"/> 平成 <input checked="" type="checkbox"/> 令和	〇〇年(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	<input type="checkbox"/> 当法人は、暴力団員等が役員である法人ではありません。		
	<input type="checkbox"/> 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。		
	<input type="checkbox"/> 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 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 8年 3月25日  
 盛岡地方裁判所第2民事部  
 裁判所書記官 千葉 麻美

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 4月10日 午前 9時00分から 令和 8年 4月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月24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 8年 5月13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 8年 3月25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   | 久慈市本町一丁目                           |
|   | 地 番   | 45番                                |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 400.61平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 久慈市本町一丁目45番地                       |
|   | 家屋 番号 | 45番の1                              |
|   | 種 類   | 店舗                                 |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 142.30平方メートル<br>2階 155.16平方メートル |
| 3 | 所 在   | 久慈市本町一丁目45番地                       |
|   | 家屋 番号 | 45番の2                              |
|   | 種 類   | 店舗・倉庫                              |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 134.45平方メートル<br>2階 168.78平方メートル |
- (現況)
- |  |     |    |
|--|-----|----|
|  | 種 類 | 店舗 |
|--|-----|----|



## 物 件 明 細 書

令和 8年 2月24日

盛岡地方裁判所第2民事部

裁判所書記官 千葉麻美

---

---

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

【物件番号3】

売却対象外の土地(地番49番1)につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

---

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号3】

賃借権

範 囲 別紙2建物間取図の1階【店舗3-1】

賃借人 D

期 限 定めなし

賃 料 毎月6万円(毎月末日限り 当月分払)

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

(1) 占有範囲 別紙1建物間取図の1階【店舗2-4】

Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

(2) 占有範囲 別紙1建物間取図の1階【店舗2-5】



Cが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

(3) 占有範囲 別紙1建物間取図の【店舗2-4】及び【店舗2-5】を除く部分

本件所有者が占有している。

【物件番号3】

(1) 占有範囲 別紙2建物間取図の1階【店舗3-2】

Eが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

(2) 占有範囲 別紙2建物間取図の2階【店舗3-6】

Fが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

(3) 占有範囲 別紙2建物間取図の【店舗3-1】、【店舗3-2】及び【店舗3-6】を除く部分

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、BIT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 久慈市本町一丁目  
地 番 45番  
地 目 宅地  
地 積 400.61平方メートル
- 2 所 在 久慈市本町一丁目45番地  
家屋 番号 45番の1  
種 類 店舗  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 142.30平方メートル  
2階 155.16平方メートル
- 3 所 在 久慈市本町一丁目45番地  
家屋 番号 45番の2  
種 類 店舗・倉庫  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 134.45平方メートル  
2階 168.78平方メートル
- (現況)
- 種 類 店舗



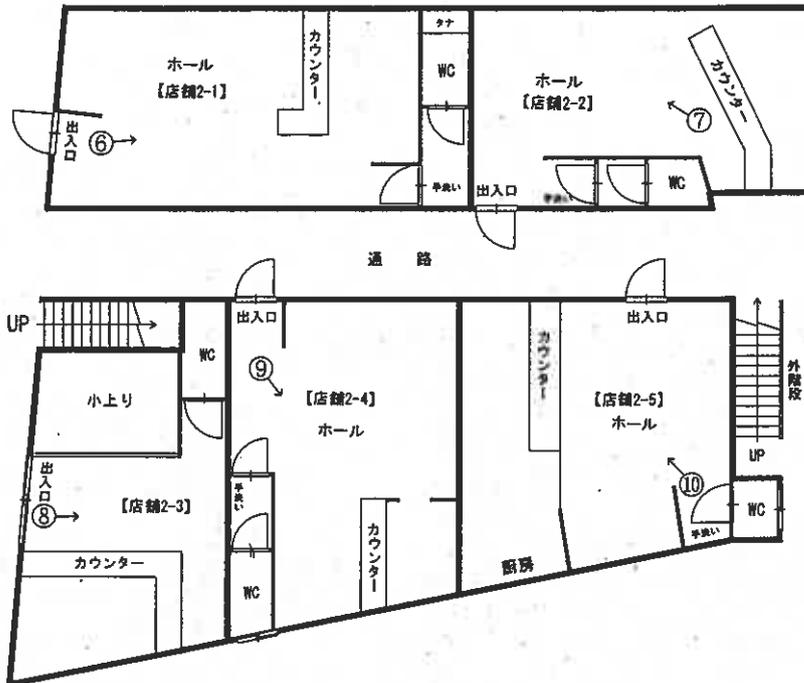
令和7年(ケ)第55号 建物間取図



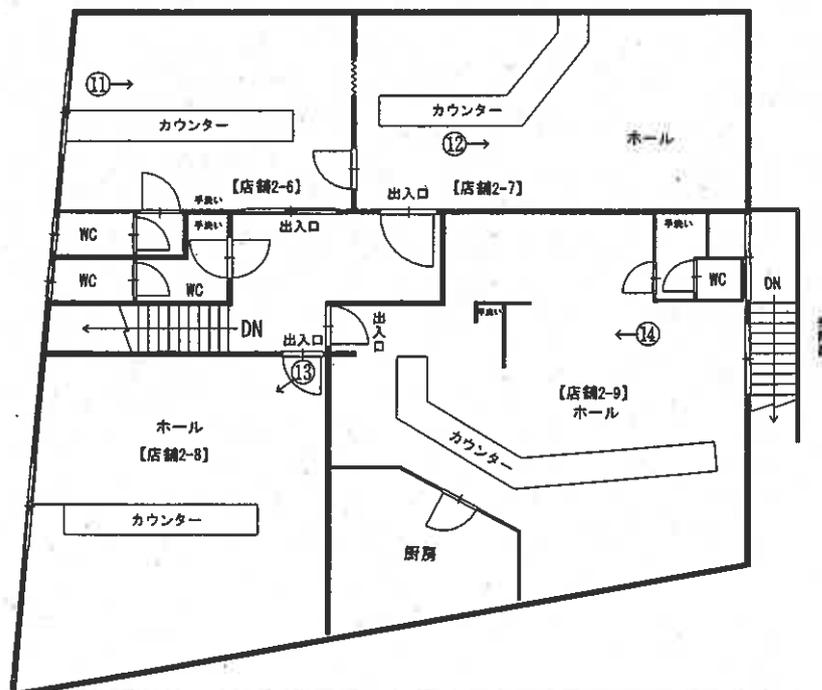
物件2

1 階

縮尺≒1/150



2 階



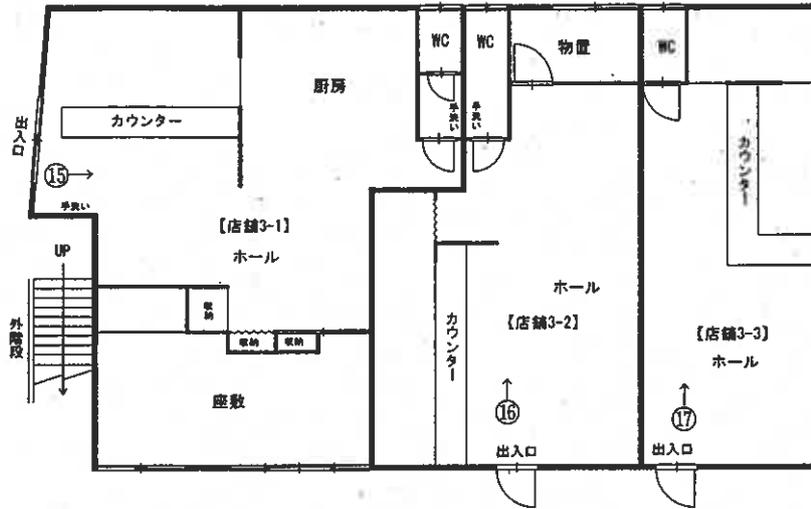
令和7年(ケ)第55号 建物間取図

物件3

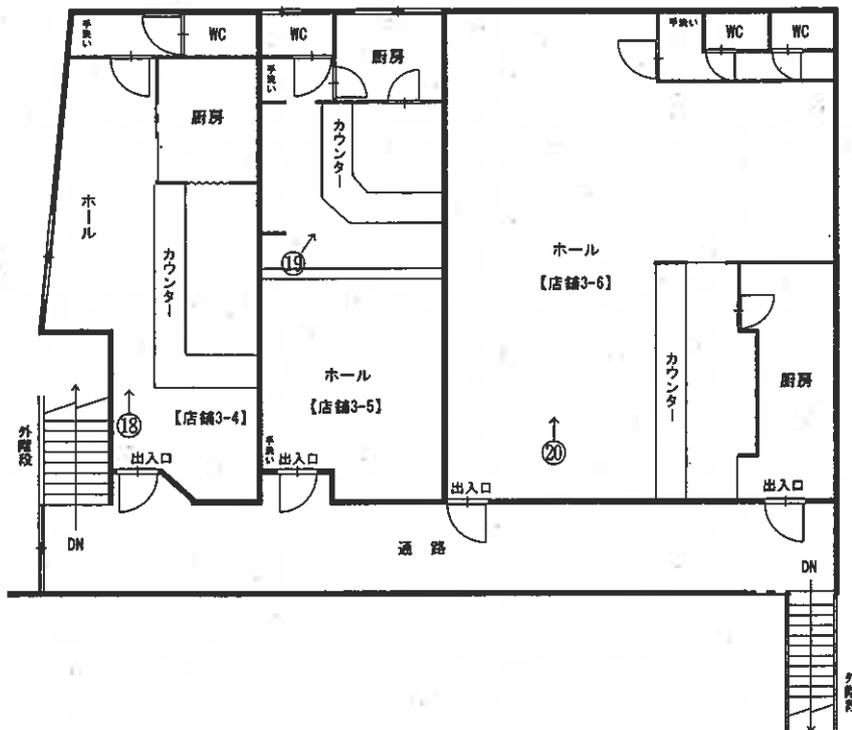


1 階

縮尺≒1/150



2 階



令和7年(ケ)第55号

令和7年11月13日受理

令和8年1月13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<br>地<br>地<br>地           | 在<br>番<br>目<br>積            | 久慈市本町一丁目<br>45番<br>宅地<br>400.61平方メートル                                                  |
| 2 | 所<br>家屋番号<br>種<br>構<br>床面積 | 在<br>番地<br>号<br>類<br>造<br>積 | 久慈市本町一丁目 45番地<br>45番の1<br>店舗<br>木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建<br>1階 142.30平方メートル<br>2階 155.16平方メートル    |
| 3 | 所<br>家屋番号<br>種<br>構<br>床面積 | 在<br>番地<br>号<br>類<br>造<br>積 | 久慈市本町一丁目 45番地<br>45番の2<br>店舗・倉庫<br>木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建<br>1階 134.45平方メートル<br>2階 168.78平方メートル |

不動産の表示	「物件目録 (物件1ないし3)」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 (物件1) □
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 (A) □その他の者 上記の者が本土地上に物件2、3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：
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 (A) ■その他の者 (B、C) 本建物の【店舗2-4】をBが、【店舗2-5】をCが店舗として使用し、それ以外をAが空き店舗として管理している。 ■「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

不動産の表示	「物件目録(物件1ないし3)」のとおり
住居表示	住居表示：未実施
土地	
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/>
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 type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input 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 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 type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) ■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 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(A) <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(D、E、F) 本建物の【店舗3-1】をDが、【店舗3-2】をEが、【店舗3-6】をFが店舗としてそれぞれ使用し、それ以外をAが空き店舗として管理している。 ■「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)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" 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 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" 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

(占有関係用 (2占))

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)		
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階【店舗2-4】	
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> B	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input checked="" type="checkbox"/> 店舗	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(■A、B) <input type="checkbox"/> 文書(□建物賃貸借契約書)	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和5年2月25日	
最初の契約等	契約日	令和5年2月20日
	期間	令和5年2月25日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 年 月 日 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他
契約等当事者	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他
	賃料・支払時期	毎月金5万円 (毎月末日限り 当月分払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) <input type="checkbox"/> 相殺 ( )
敷金・保証金	毎月金2千円 (末日限り 翌3か月分払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) <input type="checkbox"/> 相殺 ( )	
	敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [ <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 金 万円
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

(4 枚目)

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件 3 関係)		
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 ■1階【店舗3-1】	
占有者	■D	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 ■店舗	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	■陳述(■A、D) <input type="checkbox"/> 文書( <input type="checkbox"/> 建物賃貸借契約書)	
占有権原	■賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成23年3月11日	
最初の契約等	契約日	平成23年3月11日
	期間	平成23年3月11日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 年 月 日 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
	期間	令和 年 月 日 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他
	借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他
賃料・支払時期	毎月金6万円 (毎月末日限り 当月分払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) <input type="checkbox"/> 相殺 ( )	
敷金・保証金	■ない <input type="checkbox"/> ある [ <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 金 万円	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

( 5 枚目)

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件 3 関係)			
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階【店舗3-6】	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> F	<input type="checkbox"/>	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input checked="" type="checkbox"/> 店舗	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述( <input checked="" type="checkbox"/> A、F ) <input checked="" type="checkbox"/> 文書( <input checked="" type="checkbox"/> 店舗賃貸借契約書 )	<input type="checkbox"/> 陳述( <input type="checkbox"/> ) <input type="checkbox"/> 文書( <input type="checkbox"/> 建物賃貸借契約書 )	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借	
占有開始時期	令和4年1月1日	令和 年 月 日	
最初の契約等	契約日	令和4年1月1日	令和 年 月 日
	期間	令和4年1月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和6年12月31日まで3年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	令和7年1月1日 <input checked="" type="checkbox"/> 令和9年12月31日まで3年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	令和 年 月 日 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他( )
契約等当事者	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他( )
	賃料・支払時期	毎月金6万円 (毎月28日限り 当月分払) <input type="checkbox"/> 前払( ) <input type="checkbox"/> 相殺( )	毎月金 万円 (毎 日限り 翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払( ) <input type="checkbox"/> 相殺( )
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [ <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 金 万円	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [ <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 金 円	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他			
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「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  
(6枚目)

(目的外土地用 (単独))

目的外土地の概況 (物件 3・関係)		
所在	久慈市本町一丁目	
地番	49番1	
地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>	
地積	12.75平方メートル ( <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> )	
所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 (A) <input type="checkbox"/> その他の者 ( )	
その他の事項	本土地は、物件1土地と一体となって物件3建物の敷地となっている。	
■関係人 ( <input checked="" type="checkbox"/> A (物件1ないし3所有者) <input type="checkbox"/> () ) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書( ) の要旨		
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成21年9月4日 (登記上、本土地所有権をAが相続した日)	
最初の契約等	契約日	
	期間	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
	借主	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
地代・支払時期等	毎月金 円 (毎月末日限り 翌月分支払)	
地代前払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円 )	
特約等		
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (令和 年 月 日現在 金 円)	
契約解除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある	
訴訟提起等	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない [ 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ( )	
その他		
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

( 7 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
<p>■ A (物件1ないし3所有者)</p>	<p>1 私は、物件1ないし3の所有者です。所用の為、立入調査に立ち会うことはできません。現在、物件2の一部をB、Cさん、物件3の一部をD、E、Fさんに貸しています。</p> <p>2 契約書等は、私の自宅が火事になり焼失した為、保管しているものはありませんが、皆さんと、口頭でお約束をして貸しているという認識です。借りている方が持っているものは、その通りの契約だと思います。</p> <p>3 一時期物件2建物の2階部分に私が居住していた時期がありますが、B、C、D、E、Fさんにお貸ししている区画以外は現在は空き店舗です。私が管理しています。</p> <p>4 【店舗2-2】、【店舗2-7】は8年くらい前だったと思いますが、火災により、使用できなくなり、そのままの状態です。</p> <p>5 物件3建物は、東側で私所有の隣接地にはみでている可能性があるかと執行官が話されますが、よくわかりません。</p> <p>6 現在使用していない店舗は、使用するのに相当な修繕が必要であると思います。</p> <p>7 空き店舗の鍵は私の自宅が火事になり焼失した為、私は所持していません。</p> <p>8 Dさんの賃貸借料は、私の自宅の火事に関連して、現在別の方に振り込んでもらっています。</p>
<p>■ B</p>	<p>私は、【店舗2-4】を借りています。 契約内容は、回答書のとおりです。</p>
<p>■ C</p>	<p>私は、【店舗2-5】を借りています。 契約内容は、回答書のとおりです。水道に不具合があります。 Aさんとは、以前からの知り合いで、口頭契約で借りています。 私の知り合いやお客さんとの会場場所として使用しています。</p>
<p>■ D</p>	<p>私は、【店舗3-1】を借りています。 契約内容は、回答書のとおりです。口頭契約で借りています。</p>
<p>■ E</p>	<p>私は、【店舗3-2】を借りています。 契約内容は、回答書のとおりです。 Aさんとは、以前からの知り合いで、口頭契約で借りています。</p>
<p>■ F</p>	<p>私は、【店舗3-6】を借りています。 契約内容は、店舗賃貸借契約書のとおりです。</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

( 8 枚目)

その他の事項

■物件1 土地関係

- 1 物件1 土地は、目的外土地(49番1)と一体となって、物件2、3 建物の敷地として使用されている。
- 2 公図上、物件1 土地の西側が久慈市所有の公衆用道路(75番1)に各接面している。現況、物件1 土地の西側が幅員約5.7メートルの舗装市道「本町通り線」に接面している。

■物件2 建物関係

- 1 本建物の【店舗2-2】、【店舗2-7】は火災の跡が残り、修繕されていない。
- 2 本建物の【店舗2-1】、【店舗2-3】、【店舗2-6】、【店舗2-8】、【店舗2-9】は、什器やごみが残置されたままとなっている。
- 3 本建物の南側は配管や室外機、西側は、看板が隣接地にはみ出て設置されている可能性がある。評価人の調査によれば、西側市道に対する占有許可は出されていない。
- 4 本建物の共用部分は、経年劣化による損傷が激しい。

■物件3 建物関係

- 1 本建物は、土地建物位置関係図で示すように、東側隣接地に越境している可能性がある。
- 2 本建物の【店舗3-3】、【店舗3-4】、【店舗3-5】は、什器やごみが残置されたままとなっている。
- 3 本建物の【店舗3-3】には、平成28年台風10号による浸水の跡が残っている。
- 4 本建物の北側は配管や室外機、西側は、看板が隣接地にはみ出て設置されている可能性がある。評価人の調査によれば、西側市道に対する占有許可は出されていない。
- 5 本建物の共用部分は、経年劣化による損傷が激しい。
- 6 本建物は、物件1の土地利用権の範囲との関係において、建蔽率超過の状態にある可能性がある。詳細は評価人作成の評価書を参照の事。

(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11月13日(木)	当 庁 (郵送)	法務局へ照会 (登記関係資料)
令和7年11月13日(木)	当 庁 (郵送)	市役所へ照会 (固定資産関係資料)
令和7年11月13日(木)	当 庁 (FAX)	市役所へ道路関係照会
令和7年11月25日(火) 11:00~11:15 13:47~14:00	物件所在地	入居者へ期日通知投函 Bより占有関係聴取
令和7年12月2日(火) 8:30~8:42	当 庁 (電話)	Aより占有関係聴取
令和7年12月11日(木) 8:30~8:50	物件所在地	Aより占有関係聴取
令和7年12月11日(木) 11:00~12:30	物件所在地	D、E、F、G立ち会いのうえ、立ち入り調査を実施。評価人同行。
令和7年12月11日(木) 13:30~16:00	物件所在地	B、C、G立ち会いのうえ、立ち入り調査を実施。評価人同行。
令和7年12月11日(木) 17:25~17:35	A職場	Aより占有関係聴取
<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ことも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月11日 目的物件は不在であったので、立会人Gを立ち会わせ、解錠技術者に解錠、破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>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 10 枚目)

# A3判をA4判に縮小

(座標値特別：図上測定)

+79900.105



+79775.105 (座標値特別：図上測定)



請求部分	所在 久慈市本町一丁目		地番 45番	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号 X
作成年月日			分類	地図(法第14条第1項)
			種類	街区単位修正図
			備付年月日(原図)	
			補記事項	

登記年月日：昭和56年11月28日

720547

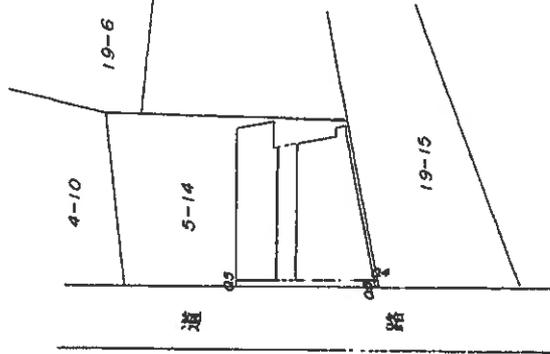
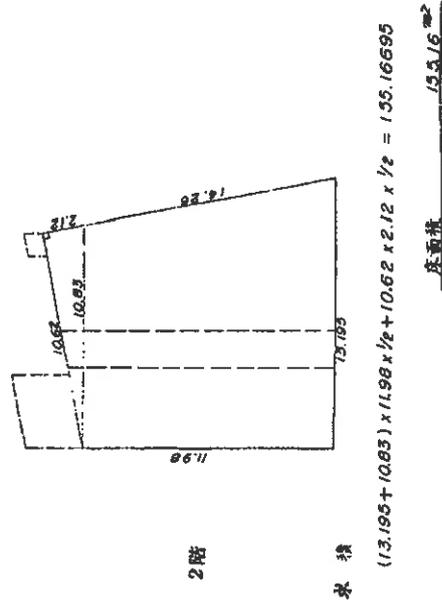
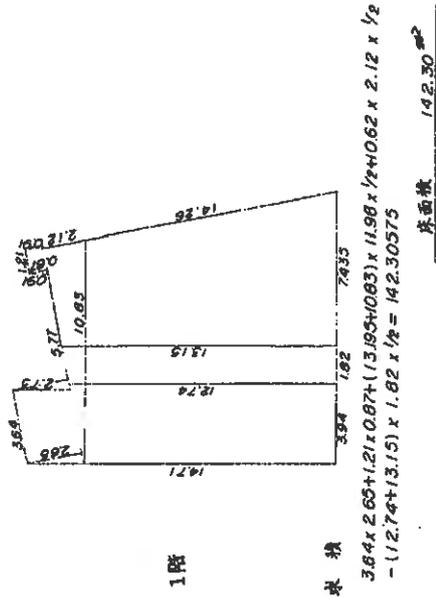
各階平面図

45番91

建物図面

家屋番号  
5番/4

建物の所在  
久慈市本町一丁目45番地  
久慈市本町第一地割区域の7街区/5号  
仮換地



A3判をA4判に縮小

建築士事務所

(日尺)

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用紙)

55.11.28

(B1規程)

建築物各階平面図

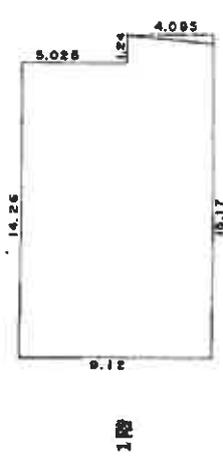
45番02  
5番ノケの2

各階平面図

720548

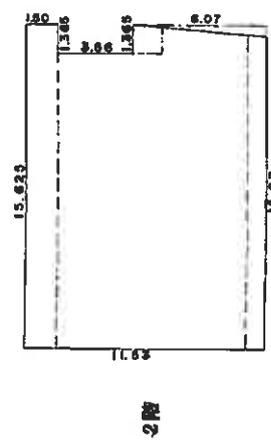
家屋番号  
久慈市本町第一丁目45番地  
建築物の所在  
(仮換地)久慈地区五街区2番ノケ5号

久慈市本町一丁目45番地



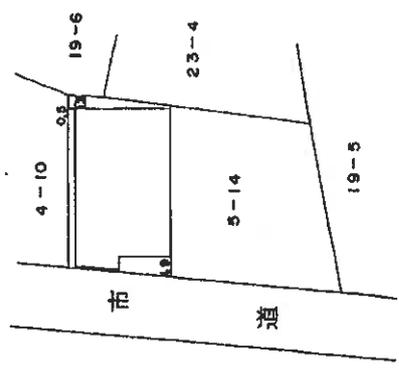
求積  $14.26 \times 5.025 + (15.50 + 15.17) \times 4.085 \times 1/2 = 134.453325$

床面積  $134.45 \text{ m}^2$



求積  $15.625 \times 15.0 + 14.26 \times 3.66 + (15.625 + 15.07) \times 6.07 \times 1/2 = 168.788425$

床面積  $168.78 \text{ m}^2$



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用紙)

昭和59.12.4

(B1規程)

令和7年(ケ)第55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。  
 上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。

( 14 枚目)

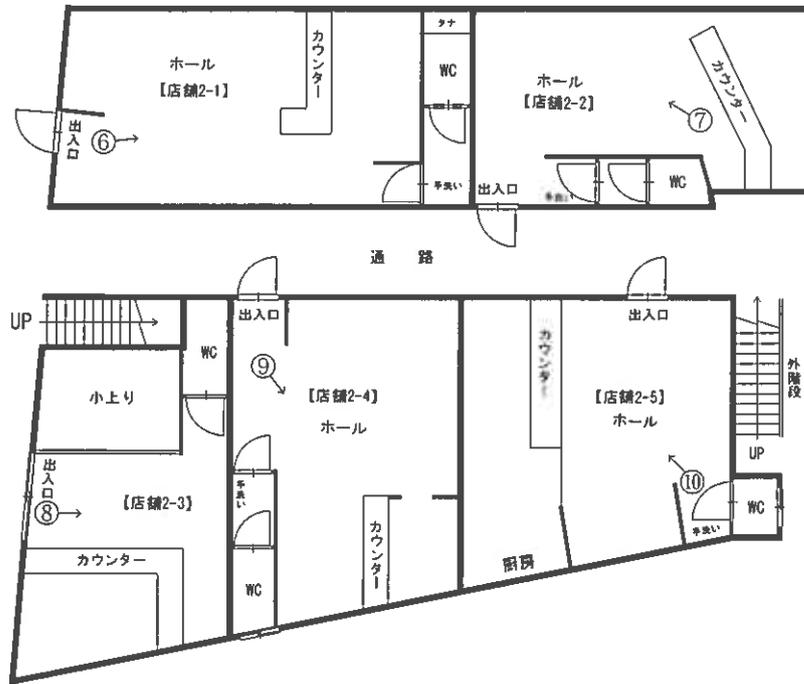
# 令和7年(ケ)第55号 建物間取図



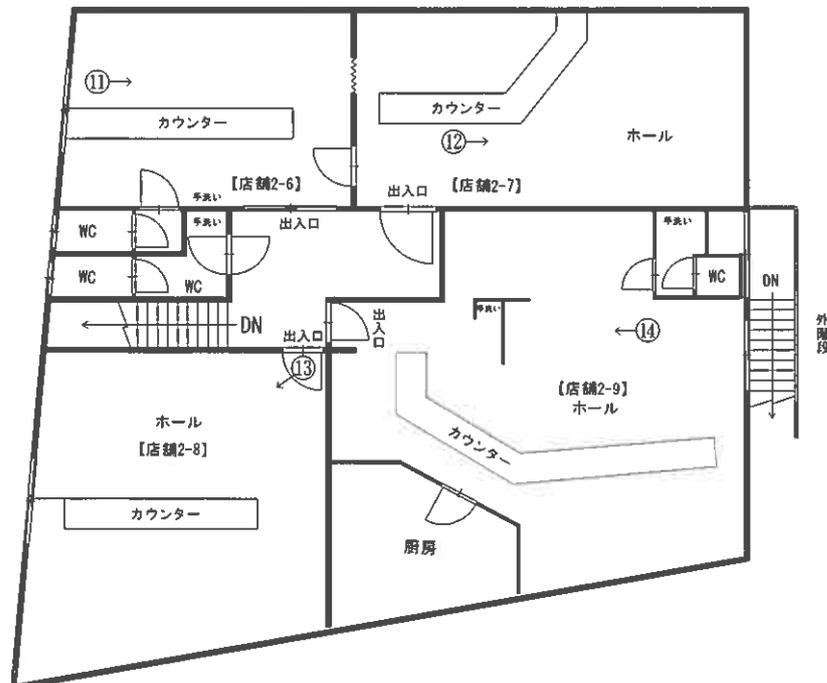
## 物件2

### 1 階

縮尺≒1/150



### 2 階



←○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。  
 ( 15 枚目)

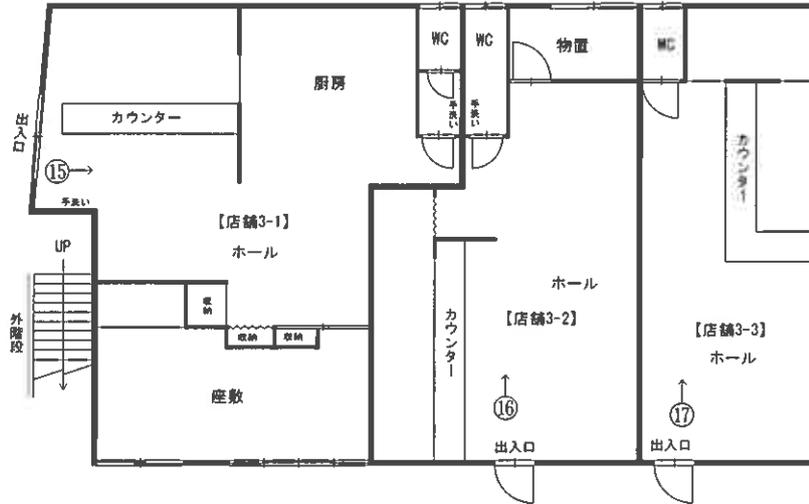
# 令和7年(ケ)第55号 建物間取図

## 物件3

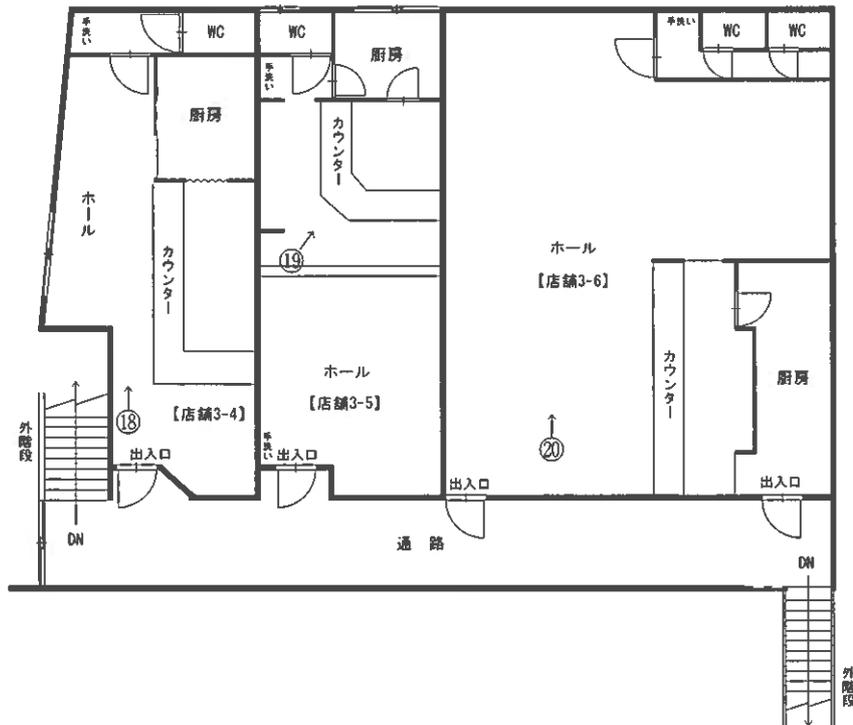


### 1 階

縮尺≒1/150



### 2 階



←○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。  
 ( 16 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



( 23 枚目)

写真15



写真16



写真17



写真18



写真19

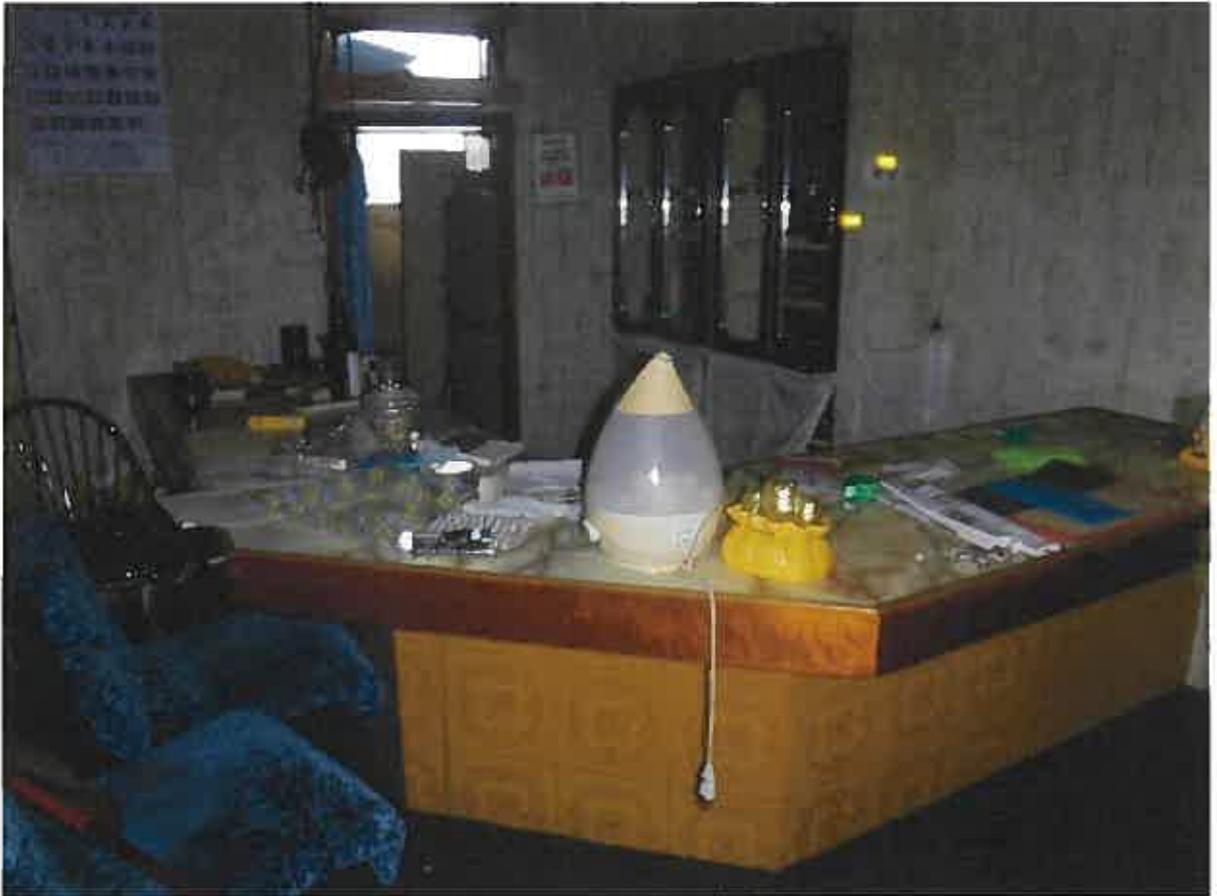


写真20



令和07年 (ケ) 第55号  
令和07年12月11日 現地調査  
令和08年01月20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  
細川 卓

## 第1 評価額

一括価格		
物件1～物件3	金	1,220,000 円
内訳価格		
物件1 (土地)	金	620,000 円
物件2 (建物)	金	300,000 円
物件3 (建物)	金	300,000 円

- ① 一括価格は、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考慮していない。
- 3 現地での現地調査は、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	久慈市本町一丁目	同 左	
	地番	45番		
	地目	宅地		
	地積	400.61 m <sup>2</sup>		
	所有者	A		
2	所在	久慈市本町一丁目45番地	同 左	
	家屋番号	45番の1		
	種類	店舗		
	構造	木造、亜鉛メッキ鋼板葺、2階建		
	床面積	1階		142.30 m <sup>2</sup>
		2階		155.16 m <sup>2</sup>
所有者	A			
3	所在	久慈市本町一丁目45番地	種類：店舗	
	家屋番号	45番の2		
	種類	店舗・倉庫		
	構造	木造、亜鉛メッキ鋼板葺、2階建		
	床面積	1階		134.45 m <sup>2</sup>
		2階		168.78 m <sup>2</sup>
所有者	A			
番号	特記事項			
1	<p>物件1の土地のうち、物件2の建物の土地利用権の範囲は概測202.93 m<sup>2</sup>である（別添の土地利用権の範囲を参照）。</p> <p>物件1の土地のうち、物件3の建物の土地利用権の範囲は概測197.68 m<sup>2</sup>である（別添の土地利用権の範囲を参照）。</p>			
2	<p>物件2の建物は貸店舗として全9室あるが、店舗2-4室、店舗2-5室が使用されている以外は、空室の状態にある。</p> <p>建物所有者Aの陳述及び実地調査によれば、平成29年に店舗2-2室で火災があり、店舗2-2室、店舗2-7室が未修繕で使用不能な状態にある。</p> <p>物件2の建物に取り付けられた店舗の看板が、西側の街路にはみ出しているが、久慈市建設部道路河川維持課管理係に確認したところ、占有の届出はないとの回答を得た。</p> <p>物件2の建物のトイレ排気筒、エアコン室外機、アンテナが南側の隣接地にはみ出している可能性がある。</p>			

3	<p>物件3の建物は貸店舗として全6室あるが、店舗3-1室、店舗3-2室、店舗3-6室が使用されている以外は、空室の状態にある。</p> <p>建物所有者Aの陳述及び実地調査によれば、平成28年の台風10号による浸水があり、店舗3-3室が未修繕で使用不能な状態にある。</p> <p>物件3の建物は、東側で隣接する目的外土地（49番1）にはみ出して設置されている。</p> <p>当該目的外土地のうち、物件3の建物の土地利用権の範囲は登記面積12.75㎡である（別添の土地利用権の範囲を参照）。</p> <p>物件3の建物に取り付けられた店舗の看板が、西側の街路にはみ出しているが、久慈市建設部道路河川維持課管理係に確認したところ、占有の届出はないとの回答を得た。</p> <p>物件3の建物の排水管、エアダクトが北側の隣接地にはみ出している可能性がある。</p>
---	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### 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	最寄鉄道駅：JR八戸線・三陸鉄道リアス「久慈」駅の南方約350m（道路距離・徒歩約05分）。
	最寄バス停：市民バス「本町バス停留所」の東方約100m（道路距離・徒歩約02分）。
	最寄官公署：川崎町一丁目「久慈市役所」の南西方約650m（道路距離・徒歩約09分）。
付近の状況	<p>対象土地は、久慈市の中心部の本町一丁目地区内に位置する商業地であり、付近の状況は、飲食店、旅館が建ち並ぶ商業地域である。</p> <p>近年は、格別の地域変動要因も見当たらないため、当面現状のまま推移するものと予測される。</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：都市計画区域、非線引き区域。
	用途地域：商業地域。
	建ぺい率：80%。
	容積率：400%。
	防火規制：準防火地域。
	埋蔵文化財：埋蔵文化財包蔵地の該当なし。
その他の規制：久慈市の洪水ハザードマップでは、浸水想定区域・浸水深0.5m～3.0m未満。 久慈市の津波ハザードマップでは、浸水想定区域・浸水深5.0m～10.0m未満。	
小中学校学区：久慈市立久慈小学校、久慈市立久慈中学校。	

画地条件 (規模・形状等)	地積：400.61㎡（現況面積は登記面積と略一致）。
	形状：略長方形。
	間口奥行：東西約16.6m×南北約26.6m（最大）。
	地勢等：地勢は略平坦で、日照の障害はなし。
	画地区分：中間画地。
	隣接状況：東側・北側の隣接地と略等高。 南側の隣接地よりも約0.5m低い。
接面道路	西側道路：幅員約5.7m舗装市道（本町通り線）。 建築基準法第42条第1項第1号道路。 当該接面道路と略等高。
土地利用状況 隣接地の状況	<p>物件2の建物の敷地、物件3の建物の敷地として使用されている。</p> <p>占有の状況は、土地所有者Aが物件2の建物及び物件3の建物を所有して、占有している。</p> <p>東側の隣接地（49番1）は物件3の敷地、東側の隣接地（48番）は駐車場、東側の隣接地（49番2、50番、51番）は店舗兼住宅の敷地・駐車場、南側の隣接地（46番）は一般住宅の敷地、北側の隣接地（44番）は店舗兼住宅の敷地として使用されている。</p>
供給処理施設	上水道：あり。
	ガス配管：なし。
	下水道：あり（埋設本管に未接続の状態にある）。
特記事項 (土壌汚染等)	<p>外観調査を行ったところ、土壌汚染及び水質汚濁、これらの端緒は確認されなかった（端緒とは、土壌汚染等を伺わせる兆候をいう）。</p> <p>また、土壌汚染等の可能性について、登記記録の履歴上、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土壌汚染等が存在する可能性は低いものと判断される。</p> <p>但し、土壌汚染等の有無は、指定調査機関などの専門家による詳細調査でなければ確定できない。</p>
特記事項	前記「第3 目的物件 物件1の特記事項」のとおり。

## 2 対象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（登記記載）	昭和56年02月20日新築（登記）。
	経済的全耐用年数	30.0年。
	経過年数	約44.9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。
	屋 根	：亜鉛メッキ鋼板葺。
	外 壁	：モルタル吹付、サイディング、レンガ。
	天 井	：ビニールクロス、化粧ボード。
	内 壁	：ビニールクロス。
	床	：クッションフロア、絨毯、コンクリート。
	基 礎	：鉄筋コンクリート基礎。
	設 備	：電気、給排水。 建物に付属する各種の設備は、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。
	そ の 他：特記すべき事項はなし。	
床面積（現況）	1階：142.30㎡。 2階：155.16㎡。 合計：297.46㎡。 現況床面積は、登記床面積と略一致している。	
現況用途等	階 層	：2階建。
	現況用途	：貸店舗。
	間 取 り	：添付の間取り図を参照。
品 等	総 合	：劣る。
	使用資材	：劣る。
	施 工	：劣る。
保守管理の 状 態	屋根材の錆・破損、軒天の破損、外壁材の破損・ひび割れ、内壁材のビニールクロスの剥がれ・汚れ、床材のクッションフロアの汚れ、床材のコンクリートのひび割れ、階段の鉄材の腐食、雨漏り跡、建具（窓ガラス）の破損、店舗看板の鉄材部分の腐食が見受けられる等の要修繕箇所その他、店舗2-2室、店舗2-7室は火災が原因の外壁材の破損、天井材の破損、内壁材の破損等が見受けられ、維持管理の状態は極めて劣り、取壊し時期の到来が近い。	
建物利用状況	建物所有者（建物賃貸人）の陳述、建物賃借人の陳述によると、以下の賃貸借契約が締結されている。	
	（店舗2-4室）	
	使用権限	賃借権。
	賃 貸 人	A。
	賃 借 人	B。

建物利用状況	書面有無	なし（陳述）。
	期 間	令和05年02月25日から期間の定めなし。
	使用用途	店舗。
	賃貸借料	50,000円/月。
	礼 金	なし。
	敷 金	なし。
	そ の 他	造作なし（賃借人の陳述）。
	(店舗2-5室)	
	使用権限	賃借権。
	賃 貸 人	A。
	賃 借 人	C。
	書面有無	なし（陳述）。
	期 間	令和04年05月01日から期間の定めなし。
	使用用途	店舗。
賃貸借料	2,000円/月。	
礼 金	なし。	
敷 金	なし。	
そ の 他	造作あり（内装～賃借人の陳述）。	
特記事項 (アスベスト)	<p>物件2の建物について、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。</p> <p>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。</p>	
特記事項 (上記以外)	前記「第3 目的物件 物件2の特記事項」のとおり。	

### 3 対象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（登記記載）	昭和59年12月01日新築（登記）。
	経済的全耐用年数	30.0年。
	経 過 年 数	約41.2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。
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺。

仕 様	外 壁 : モルタル吹付、サイディング。	
	天 井 : ビニールクロス、ボード、桎目板。	
	内 壁 : ビニールクロス、ボード。	
	床 : クッションフロア、フローリング、絨毯、コンクリート。	
	基 礎 : 鉄筋コンクリート基礎。	
	設 備 : 電気、給排水。 建物に付属する各種の設備は、動作確認までではできないため、使用可能か否かについては不明。	
	そ の 他 : 特記すべき事項はなし。	
床面積(現況)	1階 : 134.45㎡。 2階 : 168.78㎡。 合計 : 303.23㎡。 現況床面積は、登記床面積と略一致している。	
現況用途等	階 層 : 2階建。	
	現況用途 : 貸店舗。	
	間 取 り : 添付の間取り図を参照。	
品 等	総 合 : 劣る。	
	使用資材 : 劣る。	
	施 工 : 劣る。	
保守管理の 状 態	屋根材の錆、外壁材のひび割れ、天井材の破損、内壁材のビニールクロスの剥がれ・汚れ、床材のコンクリートのひび割れ、階段の床コンクリート破損、雨漏り跡、看板の鉄材部分の腐食が見受けられる等の要修繕箇所その他、店舗3-1室、店舗3-3室は浸水が原因の内壁材の汚れ、床材の破損・抜け等が見受けられ、維持管理の状態は極めて劣り、取壊し時期の到来が近い。	
建物利用状況	建物所有者(建物賃貸人)の陳述、建物賃借人の陳述、賃貸借契約書面によると、以下の賃貸借契約が締結されている。 (店舗3-1室)	
	使用権限	賃借権。
	賃 貸 人	A。
	賃 借 人	D。
	書面有無	なし(陳述)。
	期 間	平成23年03月11日から期間の定めなし。
	使用用途	店舗。
	賃貸借料	60,000円/月。
	礼 金	なし。
	敷 金	なし。
	そ の 他	造作あり(台風水害に伴う改築～賃借人の陳述)。

建物利用状況	(店舗3-2室)	
	使用権限	賃借権。
	賃貸人	A。
	賃借人	E。
	書面有無	なし(陳述)。
	期間	令和06年11月01日から期間の定めなし。
	使用用途	店舗。
	賃貸借料	50,000円/月。
	礼金	なし。
	敷金	なし。
	その他	造作なし(賃借人の陳述)。
	(店舗3-6室)	
	使用権限	賃借権。
	賃貸人	A。
	賃借人	F。
	書面有無	あり(店舗賃貸借契約書)。
	期間	令和07年01月01日から令和09年12月31日。
	使用用途	店舗。
	賃貸借料	60,000円/月。
	礼金	なし。
敷金	なし。	
その他	造作あり(内装～賃借人の陳述)。	
特記事項 (アスベスト)	<p>物件3の建物について、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。</p> <p>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。</p>	
特記事項 (上記以外)	前記「第3 目的物件 物件3の特記事項」のとおり。	

## 第5 土地利用権の対象となる土地の概況及び利用状況

### 1 土地利用権の対象となる土地

番号	所在等	登記	現況
-	所在	久慈市本町一丁目	同左
	地番	49番1	
	地目	宅地	
	地積	12.75 m <sup>2</sup>	
	所有者	A	

### 2 土地利用権の対象となる土地の概況及び利用状況

位置・交通	最寄鉄道駅：JR八戸線・三陸鉄道リアス「久慈」駅の南方約350m（道路距離・徒歩約05分）。
	最寄バス停：市民バス「本町バス停留所」の東方約100m（道路距離・徒歩約02分）。
	最寄官公署：川崎町一丁目「久慈市役所」の南西方約650m（道路距離・徒歩約09分）。
付近の状況	<p>対象土地は、久慈市の中心部の本町一丁目地区内に位置する商業地であり、付近の状況は、飲食店、旅館が建ち並ぶ商業地域である。</p> <p>近年は、格別の地域変動要因も見当たらないため、当面現状のまま推移するものと予測される。</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：都市計画区域、非線引き区域。
	用途地域：商業地域。
	建ぺい率：80%。
	容積率：400%。
	防火規制：準防火地域。
	埋蔵文化財：埋蔵文化財包蔵地の該当なし。
	その他の規制：久慈市の洪水ハザードマップでは、浸水想定区域・浸水深0.5m～3.0m未満。 久慈市の津波ハザードマップでは、浸水想定区域・浸水深5.0m～10.0m未満。
小中学校学区：久慈市立久慈小学校、久慈市立久慈中学校。	
画地条件 (規模・形状等)	地積：12.75m <sup>2</sup> （現況面積は登記面積と略一致）。
	形状：略帯状。
	間口奥行：東西約1.8m×南北約14.2m（最大）。
	地勢等：地勢は略平坦で、日照の障害はなし。

画地条件 (規模・形状等)	画地区分：無道路地。
	隣接状況：東側・西側・南側・北側の隣接地と略等高。
接面道路	なし。
土地利用状況 隣接地の状況	<p>物件3の建物の敷地として使用されている。</p> <p>占有の状況は、土地所有者Aが物件3の建物を所有して、占有している。</p> <p>東側・南側の隣接地(48番)は駐車場、西側の隣接地(45番)は物件2の敷地・物件3の敷地、北側の隣接地(49番2、50番、51番)は店舗兼住宅の敷地・駐車場として使用されている。</p>
供給処理施設	上水道：なし。
	ガス配管：なし。
	下水道：なし。
特記事項 (土壌汚染等)	<p>外観調査を行ったところ、土壌汚染及び水質汚濁、これらの端緒は確認されなかった(端緒とは、土壌汚染等を伺わせる兆候をいう)。</p> <p>また、土壌汚染等の可能性について、登記記録の履歴上、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土壌汚染等が存在する可能性は低いものと判断される。</p> <p>但し、土壌汚染等の有無は、指定調査機関などの専門家による詳細調査でなければ確定できない。</p>
特記事項	特記すべき事項はなし。

## 第6 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1及び土地利用権の対象となる土地

物件1及び土地利用権の対象となる土地(49番1)について、一体画地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/m <sup>2</sup> )	個別格差	地積 (m <sup>2</sup> )	建付減価 補正率	建付地価格(円) (ア×イ×ウ×エ)
1	24,200	0.902	400.61	0.300	2,620,000
-			12.75		80,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの比準)

地価公示標準地《久慈5-1》

標準地価格 時点修正率 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $31,200\text{円/m}^2 \times 98.1 / 100 \times 100 / 100.0 \times 100 / 126.6 \doteq 24,200\text{円/m}^2$

◇ 時点修正率 : 公示価格等の価格時点から評価日までの時点修正の推定変動率である。

◇ 標準化補正 : 個別格差率(相乗積)  $\pm 0.0\%$

(内訳)

街路条件  $\pm 0\%$ (格差なし)。

交通接近条件  $\pm 0\%$ (格差なし)。

環境条件  $\pm 0\%$ (格差なし)。

画地条件  $\pm 0\%$ (二方路地、間口狭小)。

行政的条件  $\pm 0\%$ (格差なし)。

その他条件  $\pm 0\%$ (格差なし)。

◇ 地域格差 : 地域格差率(相乗積)  $+26.6\%$

(内訳)

街路条件  $+9\%$ (街路幅員等)。

交通接近条件  $\pm 0\%$ (格差なし)。

環境条件  $+15\%$ (繁華性等)。

行政的条件  $+1\%$ (基準容積率)。

その他条件  $\pm 0\%$ (格差なし)。

イ 個別格差 : 個別格差率(相乗積)  $\triangle 9.8\%$

(内訳)

街路条件  $\pm 0\%$ (格差なし)。

交通接近条件  $\pm 0\%$ (格差なし)。

環境条件  $\triangle 5\%$ (下水)。

画地条件  $\triangle 5\%$ (規模)。

行政的条件  $\pm 0\%$ (格差なし)。

その他条件  $\pm 0\%$ (格差なし)。

ウ 地積 : 登記数量を採用。

エ 建付減価補正 :  $\triangle 70\%$ 。

## ② 物件2(建物)

当該建物の再調達原価を、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うえ、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、建物価格を判定した。

記号	ア	イ	ウ	エ
物件 番号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> )	現況延床面積 (m <sup>2</sup> )	現価率	建物の価格(円) (ア×イ×ウ)
2	120,000	297.46	0.010	360,000

イ 現況延床面積 : 登記数量を採用。

ウ 現価率

定率法 :  $5.0\%$  (経過年数 44.9年、経済的残存耐用年数 0.0年、残価率  $5.0\%$ )

観察減価法 :  $\triangle 80.0\%$  (物理的・機能的・経済的減価)

◇ 現価率 =  $0.050 \times (1 - 0.80) \doteq 0.01$

### ③ 物件3(建物)

記号	ア	イ	ウ	エ
物件番号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> )	現況延床面積 (m <sup>2</sup> )	現 価 率	建物の価格(円) (ア×イ×ウ)
3	120,000	303.23	0.010	360,000

イ 現況延床面積 : 登記数量を採用。

ウ 現価率

定率法 : 5.0% ( 経過年数 41.2年、 経済的残存耐用年数 0.0年、 残価率 5.0% )

観察減価法 : ▲80.0% ( 物理的・機能的・経済的減価)

◇ 現価率 =  $0.050 \times (1 - 0.80) \doteq 0.01$

## 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、建物については敷土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 敷土地利用権価格

記号	ア	イ	ウ	エ
物件番号	建付地価格(円)	土地利用権面積(m <sup>2</sup> ) / 全体の面積(m <sup>2</sup> )	土地利用権等割合	土地利用権等価格(円) (ア×イ×ウ)
1-i	2,620,000	202.93 / 400.61	0.35 法定地上権	460,000
1-ii	2,620,000	197.68 / 400.61	0.35 法定地上権	450,000
-	80,000	12.75 / 12.75	0.35 法定地上権	30,000

ウ 土地利用権面積 : (1-i)物件1について、物件2の建物の土地利用権等価格。  
 (1-ii)物件1について、物件3の建物の土地利用権等価格。  
 (-)土地利用権の対象となる土地について、物件3の建物の土地利用権等価格。

## 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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有 減価 修正	市場性 修正	競売 市場 修正	評価額(円) ((ア±イ)×ウ×エ×オ)
1	2,620,000	▲ 910,000		0.60	0.60	620,000
2	360,000	+ 460,000	1.00			300,000
3	360,000	+ 480,000	1.00			300,000
一括価格(合計)						1,220,000

イ 土地利用権等価格 : 物件2の建物価格に加算する土地利用権等価格は、物件1の土地利用権等価格である。

物件3の建物価格に加算する土地利用権等価格は、物件1の土地利用権等価格及び土地利用権の対象となる土地の土地利用権等価格である。

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : 物件1～物件3は土地利用権の対象となる土地(49番1)と一体利用されている不完全物件であり、競落人は土地利用権の対象となる土地の所有者との間で、土地使用に関する協議を行う必要があること、物件2・物件3の建物に取り付けられた店舗の看板が西側の街路にはみ出しており、競落人は久慈市の担当部署との間で、占有許可に関する協議を行う必要があること、物件2・物件3の建物のトイレの排気筒・エアダクト等が南側・北側の隣接地にはみ出している可能性があることから、市場性の減退が認められ、市場性修正率を▲40%と査定した。

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を考慮した。

## 第7 参考価格資料

### 1 地価公示標準地《久慈5-1》

所 在 : 久慈市二十八日町二丁目8番。

価 格 : 31,200 円/㎡。

価 格 時 点 : 令和07年01月01日。

地 積 : 255 ㎡。

供給処理施設 : 上水道、下水道。

接 近 条 件 : JR八戸線・三陸鉄道リアス「久慈」駅の西方約300m。

接 面 街 路 : 北東側20.0m舗装国道、背面道。

用途指定等 : 商業地域(建蔽率80%、容積率400%)、準防火。

地域の概要 : 低層の小売店舗等が建ち並ぶ中心的商業地域。

## 第 8 附属資料の表示

- 1 所在位置図。
- 2 公図写。
- 3 建物図面写。
- 4 土地建物位置関係図。
- 5 土地利用権の範囲。
- 6 建物間取図。

以 上。

所在位置図



久慈市

地価公示標準地  
(久慈5-1)

目的物件



所在位置図



本町一丁目

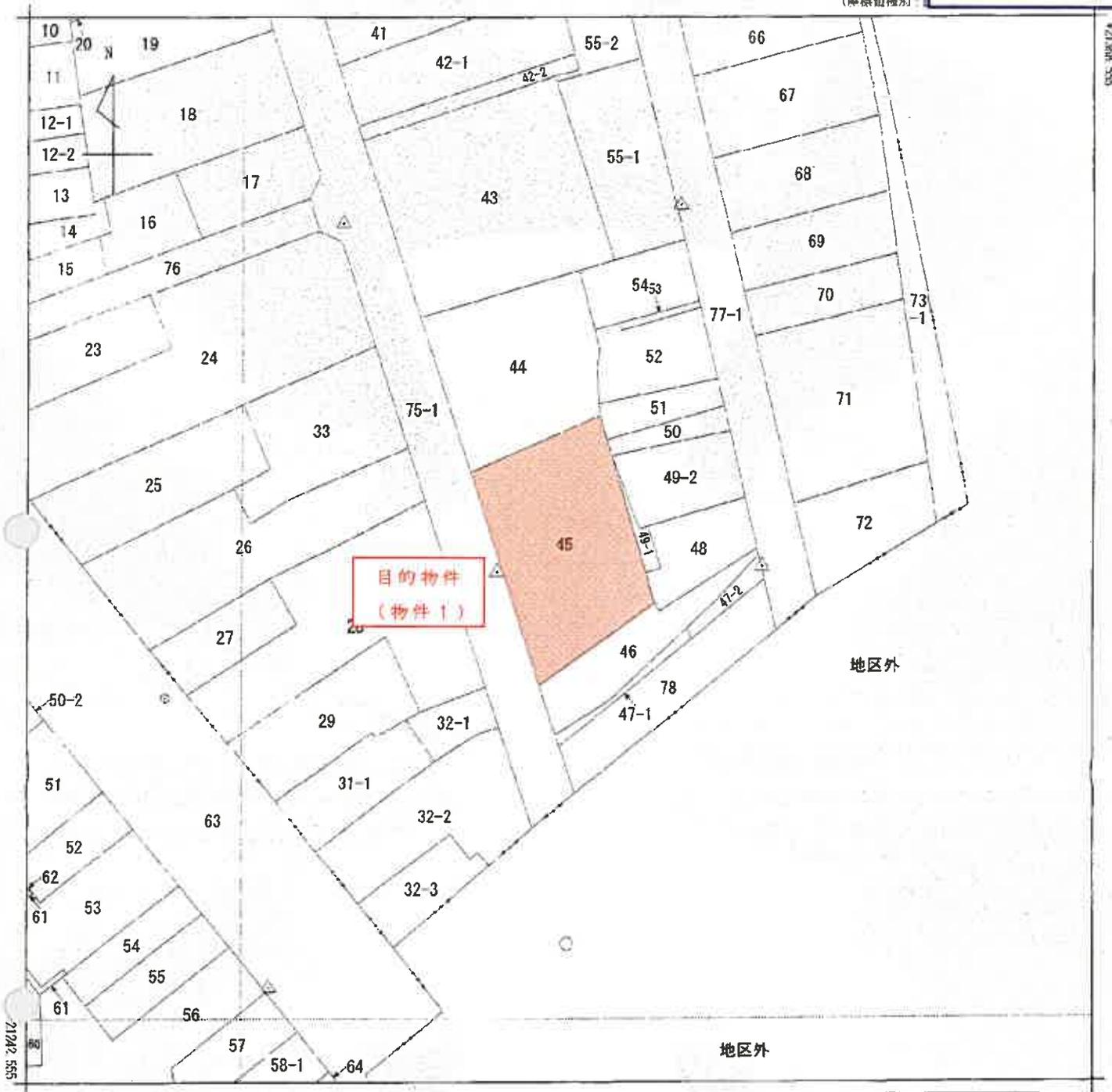
目的物件

本町二丁目



(座標値種別)

\*21242 555



79775.105 (座標値種別：図上測定)



請求部	所在	久慈市本町一丁目			地番	45番			
出力尺	1/500	精度区分	甲一	座標系又は 番号は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)	種類	街区単位修正図
作成年月日				備付年月日 (原図)			補事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年10月6日  
盛岡地方方法務局二戸支局  
登記官

地図整理番号：M03295  
(1/1)



縮小：A3版→A4版

登記年月日：昭和36年11月28日

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。  
令和7年10月6日 福岡地方裁判所 戸支局

第五号

縮小：A3版→A4版

地図整理番号：M03296

# 建物図面写

## 45番の1

## 各階平面図

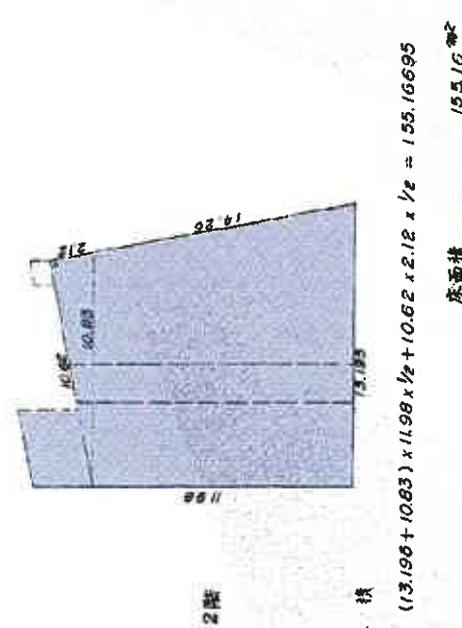
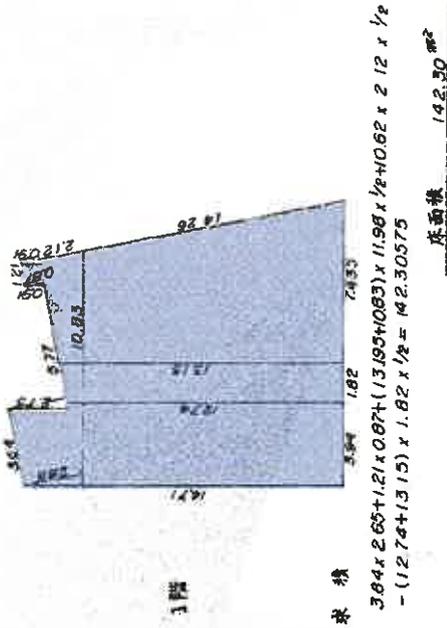
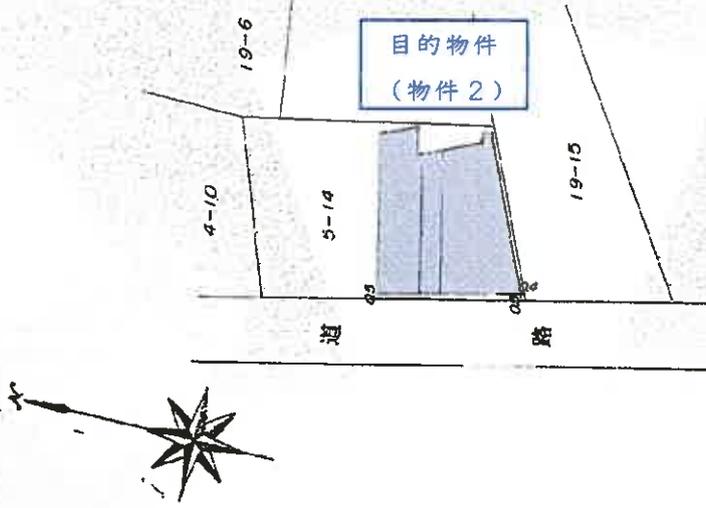
## 720547

## 各階平面図

家屋番号  
5番の4

建物の所在  
久慈市本町一丁目45番地  
久慈市本町東の地割と番地ノ  
仮換地 久慈地区エの7街区ノ5号

久慈市本町一丁目45番地



(目録裏表)

製作者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
製作者	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)

556/11028

登記年月日：昭和59年12月1日

これは図面に記録されている内容を証明し書面である。  
令和7年10月6日 盛岡地方務局 三戸支局

登記号

# 建物図面

45番02

家屋番号 4番ノ4の2

建物の所在 久慈市本町東久慈地区七街区7番ノ4号

久慈市本町一丁目 45番地

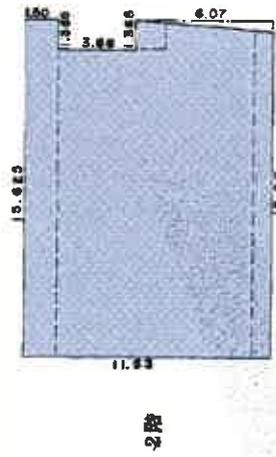
# 各階平面図

720548



求積  $14.26 \times 5.025 + (15.50 + 15.17) \times 4.095 \times 1/2 = 134.453325$

床面積 134.45<sup>㎡</sup>



求積  $15.625 \times 15.0 + 14.26 \times 3.66 + (15.625 + 15.07) \times 6.07 \times 1/2 = 169.786425$

床面積 169.78<sup>㎡</sup>



# 建物図面写

(日尺縮)

縮尺 1/500

昭和59.12.1

申請人

縮尺 1/250

年11月15日作製

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

作製者

(日尺縮)

地図整理番号：M03297

縮小：A3版→A4版

令和7年(ケ)第55号 土地建物位置関係図



※ 土地の形状及び建物位置関係は、概略を記載したものである。

縮尺：1/250

# 令和7年(ケ)第55号 土地利用権の範囲



※ 土地の形状及び建物位置関係は、概略を記載したものである。

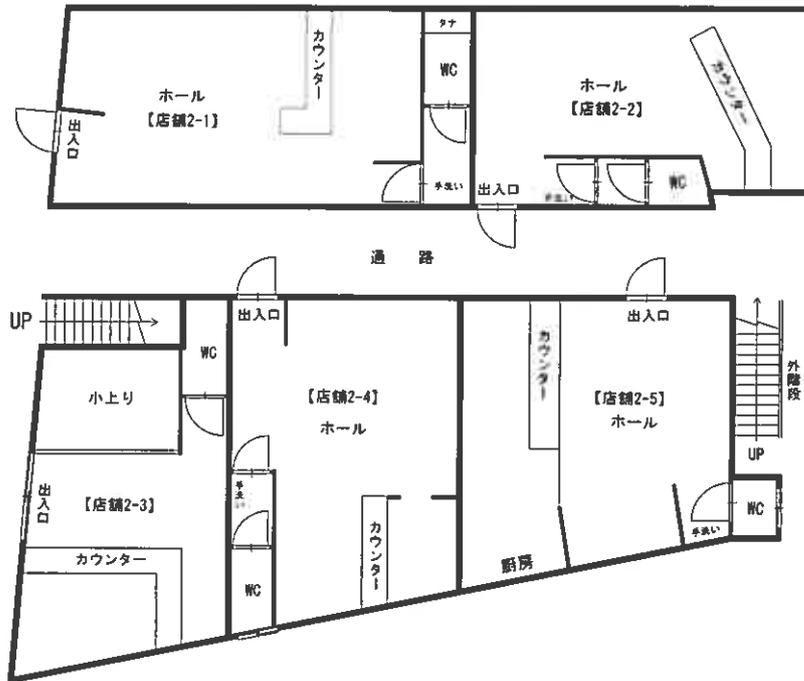
縮尺：1/250

# 令和7年(ケ)第55号 建物間取図

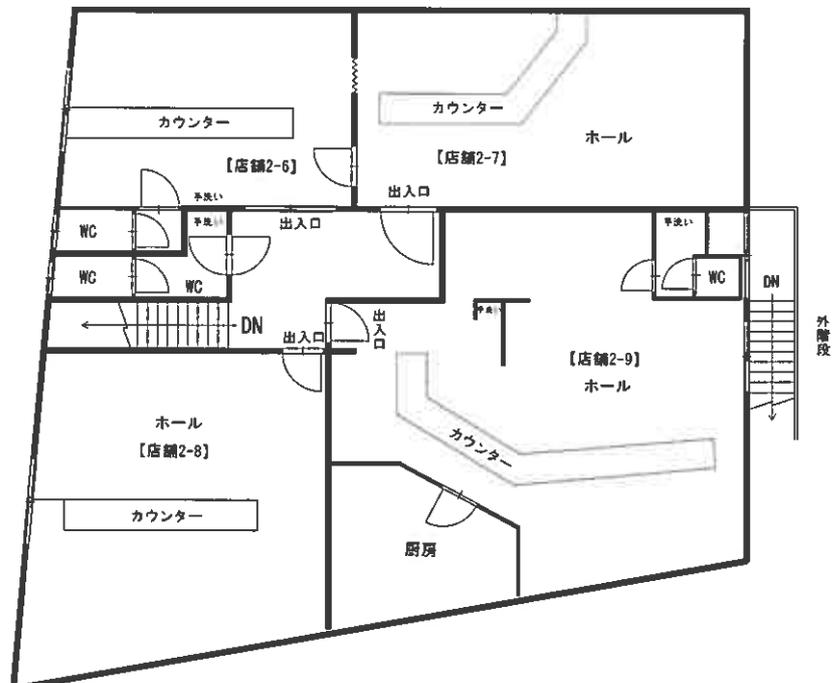


## 物件 2

### 1 階



### 2 階



区画、設備等の配置は概要を記載したものである。

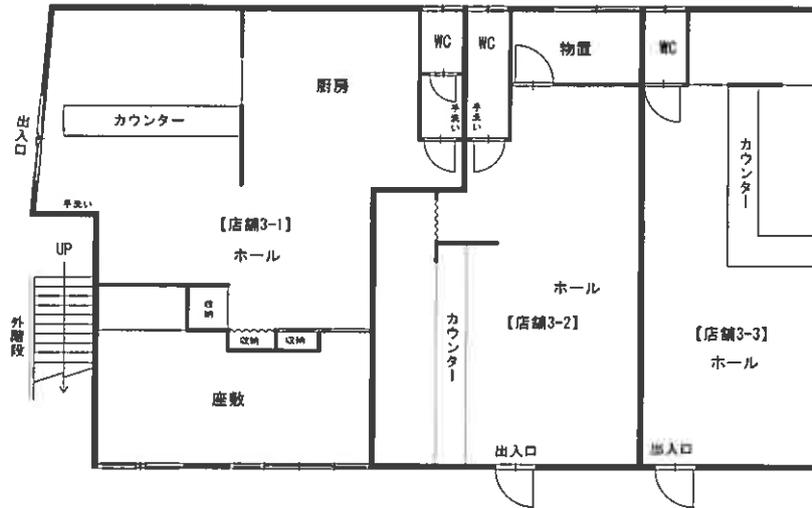
縮尺≒1/150

# 令和7年(ケ)第55号 建物間取図

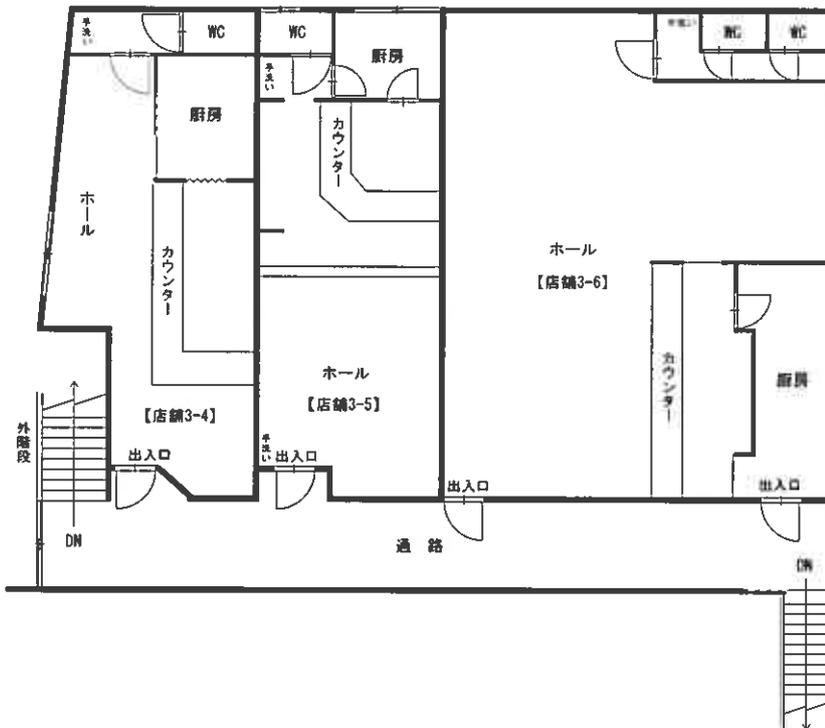
## 物件3



### 1 階



### 2 階



区画、設備等の配置は概要を記載したものである。

縮尺≒1/150



(別紙様式)

令和7年(ケ)第55号

令和8年2月16日

補正書

盛岡地方裁判所 第2民事部 御中

評価人 細川 卓

頭書事件の評価書中，別紙の部分を補正します。

※別紙として，補正した頁のみを添付する。

## 第1 評価額

一括価格	
物件1～物件3	金 1,010,000 円
内訳価格	
物件1（土地）	金 510,000 円
物件2（建物）	金 240,000 円
物件3（建物）	金 260,000 円

- ① 一括価格は、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考慮していない。
- 3 現地での現地調査は、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	久慈市本町一丁目	同 左	
	地番	45番		
	地目	宅地		
	地積	400.61 m <sup>2</sup>		
	所有者	A		
2	所在	久慈市本町一丁目45番地	同 左	
	家屋番号	45番の1		
	種類	店舗		
	構造	木造、亜鉛メッキ鋼板葺、2階建		
	床面積	1階		142.30 m <sup>2</sup>
		2階		155.16 m <sup>2</sup>
所有者	A			
3	所在	久慈市本町一丁目45番地	種類：店舗	
	家屋番号	45番の2		
	種類	店舗・倉庫		
	構造	木造、亜鉛メッキ鋼板葺、2階建		
	床面積	1階		134.45 m <sup>2</sup>
		2階		168.78 m <sup>2</sup>
所有者	A			
番号	特記事項			
1	<p>物件1の土地のうち、物件2の建物の土地利用権の範囲は概測197.40 m<sup>2</sup>である（別添の土地利用権の範囲を参照）。</p> <p>物件1の土地のうち、物件3の建物の土地利用権の範囲は概測203.21 m<sup>2</sup>である（別添の土地利用権の範囲を参照）。</p>			
2	<p>物件2の建物は貸店舗として全9室あるが、店舗2-4室、店舗2-5室が使用されている以外は、空室の状態にある。</p> <p>建物所有者Aの陳述及び実地調査によれば、平成29年に店舗2-2室で火災があり、店舗2-2室、店舗2-7室が未修繕で使用不能な状態にある。</p> <p>物件2の建物に取り付けられた店舗の看板が、西側の街路にはみ出しているが、久慈市建設部道路河川維持課管理係に確認したところ、占有の届出はないとの回答を得た。</p> <p>物件2の建物のトイレ排気筒、エアコン室外機、アンテナが南側の隣接地にはみ出している可能性がある。</p>			
3	<p>物件3の建物は貸店舗として全6室あるが、店舗3-1室、店舗3-2室、店舗3-6室が使用されている以外は、空室の状態にある。</p>			

3	<p>建物所有者Aの陳述及び実地調査によれば、平成28年の台風10号による浸水があり、店舗3-3室が未修繕で使用不能な状態にある。</p> <p>物件3の建物は、東側で隣接する目的外土地（49番1）にはみ出して設置されている。</p> <p>当該目的外土地のうち、物件3の建物の土地利用権の範囲は登記面積12.75㎡である（別添の土地利用権の範囲を参照）。</p> <p>なお、物件3の建物は、物件1の土地利用権の範囲との関係において、建蔽率超過の状態にある。</p> <p>物件3の建物に取り付けられた店舗の看板が、西側の街路にはみ出しているが、久慈市建設部道路河川維持課管理係に確認したところ、占有の届出はないとの回答を得た。</p> <p>物件3の建物の排水管、エアダクトが北側の隣接地にはみ出している可能性がある。</p>
---	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### 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	最寄鉄道駅：JR八戸線・三陸鉄道リアス「久慈」駅の南方約350m（道路距離・徒歩約05分）。
	最寄バス停：市民バス「本町バス停留所」の東方約100m（道路距離・徒歩約02分）。
	最寄官公署：川崎町一丁目「久慈市役所」の南西方約650m（道路距離・徒歩約09分）。
付近の状況	<p>対象土地は、久慈市の中心部の本町一丁目地区内に位置する商業地であり、付近の状況は、飲食店、旅館が建ち並ぶ商業地域である。</p> <p>近年は、格別の地域変動要因も見当たらないため、当面現状のまま推移するものと予測される。</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：都市計画区域、非線引き区域。
	用途地域：商業地域。
	建ぺい率：80%。
	容積率：400%。
	防火規制：準防火地域。
	埋蔵文化財：埋蔵文化財包蔵地の該当なし。
その他の規制：久慈市の洪水ハザードマップでは、浸水想定区域・浸水深0.5m～3.0m未満。 久慈市の津波ハザードマップでは、浸水想定区域・浸水深5.0m～10.0m未満。	
小中学校学区：久慈市立久慈小学校、久慈市立久慈中学校。	

### ③ 物件3(建物)

記号	ア	イ	ウ	エ
物件番号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> )	現況延床面積 (m <sup>2</sup> )	現 価 率	建物の価格(円) (ア×イ×ウ)
3	120,000	303.23	0.010	360,000

イ 現況延床面積 : 登記数量を採用。

ウ 現価率

定率法 : 5.0% ( 経過年数 41.2年、 経済的残存耐用年数 0.0年、 残価率 5.0% )

觀察減価法 : ▲80.0% ( 物理的・機能的・経済的減価)

◇ 現価率 =  $0.050 \times (1 - 0.80) \doteq 0.01$

## 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

記号	ア	イ	ウ	エ
物件番号	建付地価格(円)	土地利用権面積(m <sup>2</sup> ) / 全体の面積(m <sup>2</sup> )	土地利用権等割合	土地利用権等価格(円) (ア×イ×ウ)
1-i	2,620,000	197.40 / 400.61	0.35 法定地上権	450,000
1-ii	2,620,000	203.21 / 400.61	0.35 法定地上権	470,000
-	80,000	12.75 / 12.75	0.35 法定地上権	30,000

ウ 土地利用権面積 : (1-i)物件1について、物件2の建物の土地利用権等価格。

(1-ii)物件1について、物件3の建物の土地利用権等価格。

(-)土地利用権の対象となる土地について、物件3の建物の土地利用権等価格。

## 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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	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	2,620,000	▲ 920,000		0.50	0.60	510,000
2	360,000	+ 450,000	1.00			240,000
3	360,000	+ 500,000	1.00			260,000
一括価格(合計)						1,010,000

イ 土地利用権等価格 : 物件2の建物価格に加算する土地利用権等価格は、物件1の土地利用権等価格である。

物件3の建物価格に加算する土地利用権等価格は、物件1の土地利用権等価格及び土地利用権の対象となる土地の土地利用権等価格である。

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : 物件1～物件3は土地利用権の対象となる土地(49番1)と一体利用されている不完全物件であり、競落人は土地利用権の対象となる土地の所有者との間で、土地使用に関する協議を行う必要があること、物件3の建物は物件1の土地利用権の範囲との関係において建蔽率超過の状態にあること、物件2・物件3の建物に取り付けられた店舗の看板が西側の街路にはみ出しており、競落人は久慈市の担当部署との間で、占有許可に関する協議を行う必要があること、物件2・物件3の建物のトイレの排気筒・エアダクト等が南側・北側の隣接地にはみ出している可能性があることから、市場性の減退が認められ、市場性修正率を▲50%と査定した。

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を考慮した。

## 第7 参考価格資料

### 1 地価公示標準地《久慈5-1》

所 在 : 久慈市二十八日町二丁目8番。

価 格 : 31,200 円/m<sup>2</sup>。

価 格 時 点 : 令和07年01月01日。

地 積 : 255 m<sup>2</sup>。

供給処理施設 : 上水道、下水道。

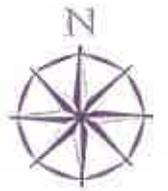
接 近 条 件 : JR八戸線・三陸鉄道リアス「久慈」駅の西方約300m。

接 面 街 路 : 北東側20.0m舗装国道、背面道。

用途指定等 : 商業地域(建蔽率80%、容積率400%)、準防火。

地域の概要 : 低層の小売店舗等が建ち並ぶ中心的商業地域。

# 令和7年(ケ)第55号 土地利用権の範囲



45番のうち物件3の土地利用権の範囲：概測 203.21 m<sup>2</sup>

物件1 (45番)

物件3の土地利用権の範囲：12.75 m<sup>2</sup>  
(目的外土地 49番1の全部)

[市] 市道 通り線：概測幅員 5.7m

45番のうち物件2の土地利用権の範囲：概測 197.40 m<sup>2</sup>

※ 土地の形状及び建物位置関係は、概略を記載したものである。

縮尺：1/250