入札時には，入札書ごとに下記の各書面の提出が必要になります。

① 暴力団員等に該当しない旨の **陳述書**（個人・法人を問わず）

② **住民票**（個人の場合）又は**資格証明書**（法人の場合）

③ **宅地建物取引業の免許証の写し**（宅地建物取引業者の場合）

※ ①と②は入札時に提出がないと入札無効となります（追完不可）。
※ 記載に不備があった場合，入札が無効になる場合があります。
※ 提出後の訂正はできません。
※ 法人の場合は従前どおり資格証明書の提出が必要ですが，個人の場合も住民票の提出が必須になりました。住民票は，氏名・住所・生年月日・性別の記載があり，マイナンバーが記載されていないものを提出してください。
※ ②は入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。
※ ③は有効期限内のものを提出してください。

陳述書記載例（法人の場合）※個人の方は個人用の書式を利用してください。

陳述書
（買受申出人（法人）代表者用）

盛岡地方裁判所　　支部　執行官　殿

事件番号	□平成 ☑令和　○○ 年（ ケ、ヌ ）第○○号	物件番号	○ ○ 「1、2」「1～3」等の物件番号を記入して下さい。

陳述		当法人は、暴力団員等が役員である法人ではありません。
		当法人は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人の計算において買受けの申出をする者ではありません。
	□	自己の計算において当法人に買受けの申出をさせようとする者は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」記載のとおりです。 この者は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。 ※「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者」とは、買受申出人に資金を渡すなどして買受けをさせようとする者をいいます。該当する場合のみ左の□にチェックを入れ、上記の別紙を添付してください。

（陳述書作成日）令和 ○○ 年 ○○ 月 ○○ 日

買受申出人（法人）	代表者	法人の所在地	〒 ○○○ － ○○○ 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）	ダイヒョウトリシマリヤク　○○○○○
		代表者氏名	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」）。

令和　7年（ケ）第　　58号

期　間　入　札　の　公　告

令和　8年11月　4日
盛岡地方裁判所第２民事部
裁判所書記官　松　坂　亜　衣

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２０日　午前　９時００分から 令和　8年１１月２７日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　8年１２月　３日　午前１０時００分 盛岡地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　8年１２月１４日　午後　１時００分 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１１月　４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）
1～5	3,410,000 2,728,000	一括	682,000	297,992	0
1	680,000				
2	680,000				
3	1,220,000				
4	330,000				
5	500,000				
備考	民事執行規則３０条の３第１項による価額変更				

令和　7年（ケ）第　　５８号

物　件　目　録

１　所　　在　　久慈市大川目町第２地割

　　地　　番　　２０番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４９７．０２平方メートル

２　所　　在　　久慈市大川目町第２地割

　　地　　番　　２０番８

　　地　　目　　田

　　地　　積　　４９７平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　宅地

３　所　　在　　久慈市大川目町第２地割

　　地　　番　　２０番９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８９５．２３平方メートル

４　所　　在　　久慈市大川目町第２地割　２０番地７、２０番地８

　　家屋　番号　　２０番７

　　種　　類　　事務所

　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　１１７．６８平方メートル

　　（現況）

物　件　目　録

種　　類　店舗・事務所

（未登記附属建物）

種　　類　便所

構　　造　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　約８．７平方メートル

５　所　　在　久慈市大川目町第２地割　２０番地９

家屋　番号　２０番９

種　　類　事務所・工場

構　　造　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　１８６．１４平方メートル

（現況）

種　　類　事務所・工場・物置

床　面　積　約２１３．９平方メートル

（工場抵当法が適用される機械・器具等）
種　　類　ゲートリフト
個　　数　１
製　作　者　株式会社バンザイ
製造年月日　平成２５年１１月
記号番号　１３Ｋ０１０４５

令和　7年（ケ）第　　58号

物　件　明　細　書

令和　8年　3月23日
盛岡地方裁判所第2民事部
裁判所書記官　齋　藤　恭　央

1　不動産の表示
【物件番号1～5】
別紙物件目録記載のとおり

2　売却により成立する法定地上権の概要
なし

3　買受人が負担することとなる他人の権利
【物件番号1～5】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号4、5】
有限会社自動車販売カーボーイが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号2】
買受人は、地目変更につき久慈市農業委員会と協議する必要がある。

《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。（このほか、ＢＩＴのお知らせメニューにも登載されています。）

令和　７年（ケ）第　　５８号

物　件　目　録

１　所　　在　久慈市大川目町第２地割
　　地　　番　２０番７
　　地　　目　宅地
　　地　　積　４９７．０２平方メートル

２　所　　在　久慈市大川目町第２地割
　　地　　番　２０番８
　　地　　目　田
　　地　　積　４９７平方メートル
　　(現況)
　　地　　目　宅地

３　所　　在　久慈市大川目町第２地割
　　地　　番　２０番９
　　地　　目　宅地
　　地　　積　８９５．２３平方メートル

４　所　　在　久慈市大川目町第２地割　２０番地７、２０番地８
　　家屋　番号　２０番７
　　種　　類　事務所
　　構　　造　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
　　床　面　積　１１７．６８平方メートル
　　(現況)

物　件　目　録

種　　類　　店舗・事務所

（未登記附属建物）

種　　類　　便所

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　約８．７平方メートル

５　所　　在　　久慈市大川目町第２地割　２０番地９

家屋　番号　　２０番９

種　　類　　事務所・工場

構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　１８６．１４平方メートル

（現況）

種　　類　　事務所・工場・物置

床　面　積　　約２１３．９平方メートル

（工場抵当法が適用される機械・器具等）
種　　類　　ゲートリフト
個　　数　　１
製　作　者　　株式会社バンザイ
製造年月日　　平成２５年１１月
記号番号　　１３Ｋ０１０４５

令和７年（ケ）第５８号
令和７年１１月２６日受理
令和８年１月２６日提出

現況調査報告書

盛岡地方裁判所
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５８号

物　件　目　録

１　所　　在　久慈市大川目町第２地割
　　地　　番　２０番７
　　地　　目　宅地
　　地　　積　４９７．０２平方メートル

２　所　　在　久慈市大川目町第２地割
　　地　　番　２０番８
　　地　　目　田
　　地　　積　４９７平方メートル

３　所　　在　久慈市大川目町第２地割
　　地　　番　２０番９
　　地　　目　宅地
　　地　　積　８９５．２３平方メートル

４　所　　在　久慈市大川目町第２地割　２０番地７、２０番地８
　　家屋番号　２０番７
　　種　　類　事務所
　　構　　造　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
　　床面積　１１７．６８平方メートル

５　所　　在　久慈市大川目町第２地割　２０番地９
　　家屋番号　２０番９
　　種　　類　事務所・工場
　　構　　造　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
　　床面積　１８６．１４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、２、３
現況地目	■宅地（物件１、２、３） □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（A）　□その他の者（　） 上記の者が本土地上に　物件４建物、未登記附属建物、物件５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４
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：店舗・事務所 □構　造： □床面積：
物件目録にない附属建物	□ない ■ある　種　類：便所 構　造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：概測　８．７平方メートル
占有者及び占有状況	□建物所有者（　）　■その他の者（有限会社自動車販売カーボーイ） 上記の者が本建物を　店舗・事務所　として、未登記附属建物を　便所　として使用している。 ■「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

（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
現況地目	□宅地（物件　　）　□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（　） 上記の者が本土地上に　下記建物を所有し、占有している □「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物（目的外建物）	□ない □ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
その他の事項	「その他の事項」のとおり
建物	物件５
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：事務所・工場・物置 □構　造： ■床面積：概測２１３．９平方メートル
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（有限会社自動車販売カーボーイ） 上記の者が本建物を　事務所・工場・物置　として使用している。 ■「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

占有者及び占有権原（物件4、5建物関係）

占有範囲	■全部　□（　　平方メートル）
占有者	■債務者（有限会社自動車販売カーボーイ）　□
占有状況	□敷地　□駐車場　□ □居宅　■事務所　■工場　■物置　■店舗

■関係人(A（占有者代表者代表取締役兼所有者）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　■不明
占有開始時期		平成１３年９月１４日頃　（有限会社自動車販売カーボーイの本店移転日）
最初の契約等	契約日	
	期間	平成　　年　　月　　日から　□令和　　年　　月　　日まで　　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	平成　　年　　月　　日から　□令和　　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		毎月　　金　　円（毎月　　日限り　翌月分支払） □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		

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

有限会社自動車販売カーボーイが物件に移転し営業を開始した当時、物件所有者はAの父であった。Aは有限会社自動車販売カーボーイの代表者であるが、所有者と親子関係であることから、賃借契約等は無いと陳述している。また、平成２９年８月２１日にAが相続し所有者となってからも、Aと法人の間には、賃借契約等は無く同様であると陳述していることから、黙示の使用借が存在しているものと推測される。

（注）　チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■物件１、２、３土地関係

１　物件１、２、３土地は、一体となって物件４建物および未登記附属建物、物件５建物の敷地として利用されている。

２　公図上、本一体地の南側が、水を介して道に、東側が道にそれぞれ接面している。現況、本土地の南側が幅員約１１．５メートルの国道２８１号に、東側が幅員約４．４メートルの舗装市道大橋生出町線にそれぞれ接面している。なお、東側市道は、本一体地より低い。

３　物件２土地は、公簿地目が農地であることから、久慈市農業委員会へ農地等の現況について照会したところ、同農業委員会からは、本土地の現況地目は非農地であること、本土地に関し所有権移転又は賃（使用）借権設定の許可等及び転用許可等についてはなされていないこと、買受適格証明書が不要であること、現所有者であるＡが同農業委員会へ「農地法の適用外証明願」を提出し、地目の変更手続きを進める必要がある旨回答があった。

■物件４建物関係

１　Ａの陳述、建物内の状況から、有限会社自動車販売カーボーイが、本建物の主である建物を店舗・事務所として使用し、未登記附属建物を便所としてそれぞれ使用しているものと認められる。

２　本建物の北側に木造の便所が存在する。この便所は未登記であり、関係人の固定資産税名寄台帳にも登載されておらず、その所有を明らかにする公的な資料は存在しない。

３　しかし、Ａは自己所有であり、有限会社自動車販売カーボーイが便所として使用していると陳述し、その所有を疑わせる事情は見受けられない。

４　以上から、この便所はＡの所有であると推測され、その用途を考慮するとこの便所は、物件４建物の附属建物と認めるのが相当である。

■物件５建物関係

１　Ａの陳述、建物内の状況から、有限会社自動車販売カーボーイが、本建物を事務所・工場・物置として使用しているものと認められる。

２　本建物には増築が見られる。久慈市が所有する課税台帳によれば、平成６年の増築となっており、調査に立ち入った際、建築年を疑わせる事情は見受けられなかった。

３　建物内で猫が飼育されている。

４　建物間取図で示す、本建物の北側旧便所は、扉が閉鎖されており、調査することができなかった。

（注）　チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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５所有者）	私は、物件１ないし５の所有者です。 物件４、５は平成１３年に物件を貸していた方が出られたことから、私が代表者である、有限会社自動車販売カーボーイが店舗、事務所、工場、物置として使用しています。 使用を開始した時、物件所有者は私の父でしたが、有限会社自動車販売カーボーイの代表者は私（子）ですから、賃貸借契約等はありませんでした。その後、物件を私が相続してからも、現在まで同様です。 便所は、以前物件を使用していた方が建築しそのまま残していったもので私の所有です。 物件２の登記地目が田のままであることの経緯はよくわかりません。少なくとも平成１３年に物件を使用することになった時には、既に今の状態でした。それ以前に父が貸していた方も自動車販売業の方でしたから、相当以前から、宅地として使用していたと思います。 物件５建物の北側の以前便所であった箇所は使用しておらず、扉を打ち付けて侵入することができません。物置になっています。

（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１１月２６日(水)	執行官室	課税関連資料申請　（郵送）
令和７年１１月２６日(水)	執行官室	登記関連資料申請　（郵送）
令和７年１１月２６日(水)	執行官室	農地照会　（郵送）
令和７年１１月２６日(水)	執行官室	市道調査（ＦＡＸ）
令和７年１２月１１日(木) １６：５０～１７：００	物件所在地	期日通知 Ａより占有関係聴取
令和７年１２月２７日（土） １０：００～１１：２５	物件所在地	Ａ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。

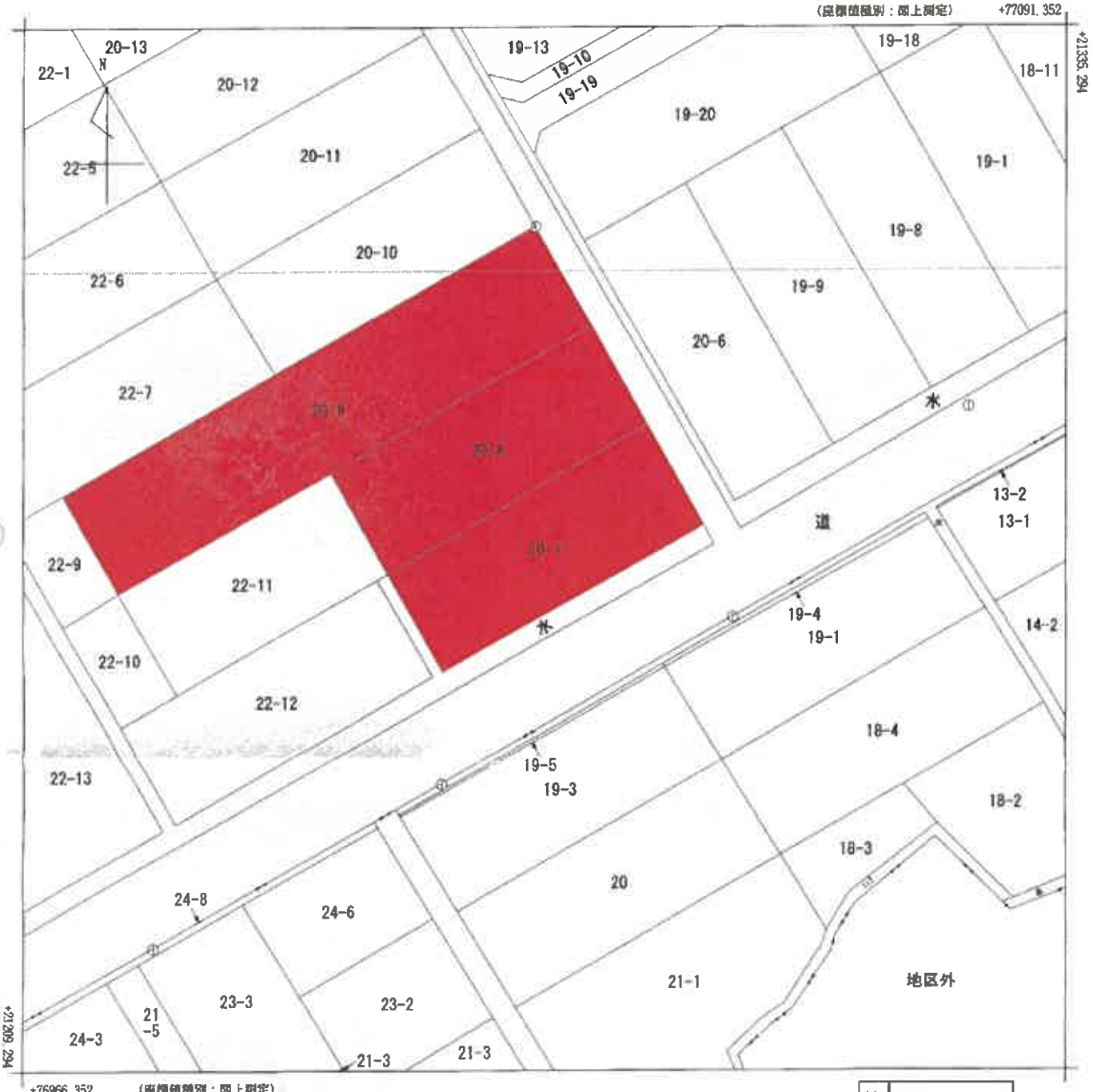
□　令和　　年　　月　　日

威力の行使の可能性があった為、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



(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。

地番区域見出

大川目町
第２地割

大川目町
第１地割

請求部分	所在	久慈市大川目町第２地割				地番	20番7		
出力縮尺	1/500	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48年1月			備付年月日(原図)	昭和49年1月8日	補記事項			

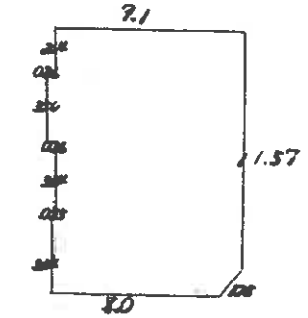
登記年月日：昭和53年4月1日

726402

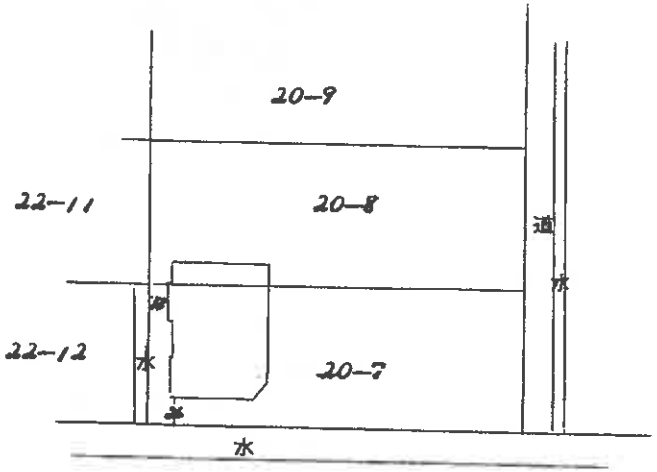
各階平面図

家屋番号	20番7
建物の所在	久慈市大川目町第2地割20番地7及び8

建物図面
各階平面図



3.50×0.36= 1.260
3.64×0.15= 0.546
12.82×9.10=116.662
118.468
1.25×1.25÷2= 0.781 25
118.468−0.781 25=117.68 ㎡



昭和五参年四月壱日

作製者		縮尺	1/250

申請人		縮尺	1/500

553.4.1

（表題部）

A3縦をA4縦に縮小

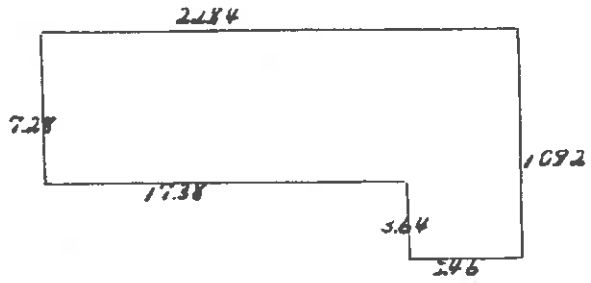
請求番号：8-2

登記年月日：昭和53年5月12日

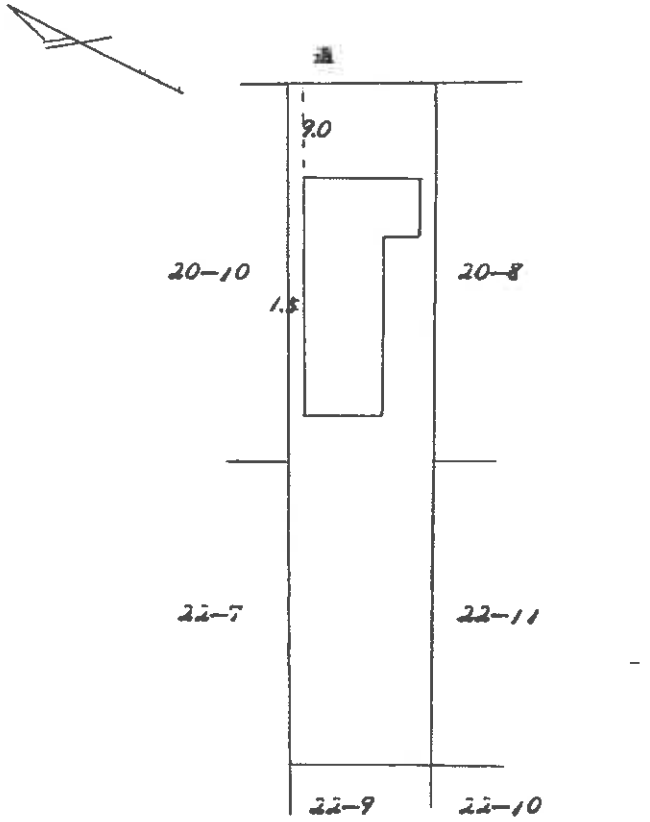
726403 各階平面図

家屋番号	20番9
建物の所在	久慈市大川目町第2地割20番地9

建物図面
各階平面図



17.38×7.28=126.5264
10.92×2.46= 26.8632
153.3896㎡



作製者		縮尺	1/250

申請人		縮尺	1/500

53.5.12

（10枚目）

A3判をA4判に縮小

請求番号：8-3

土地建物位置関係図

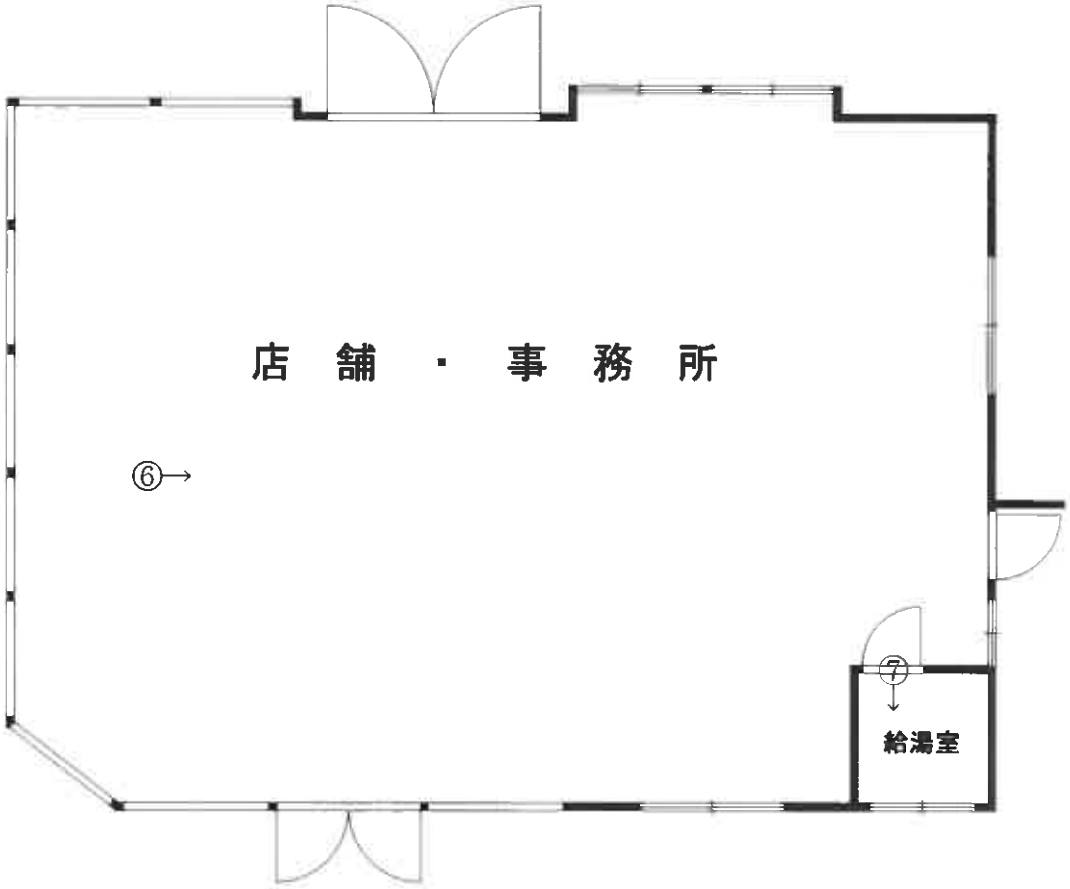
令和7年(ケ)第58号

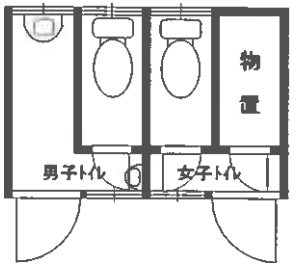


←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。
土地の形状および建物の位置関係は概略を記載したものである。

（　11　枚目）

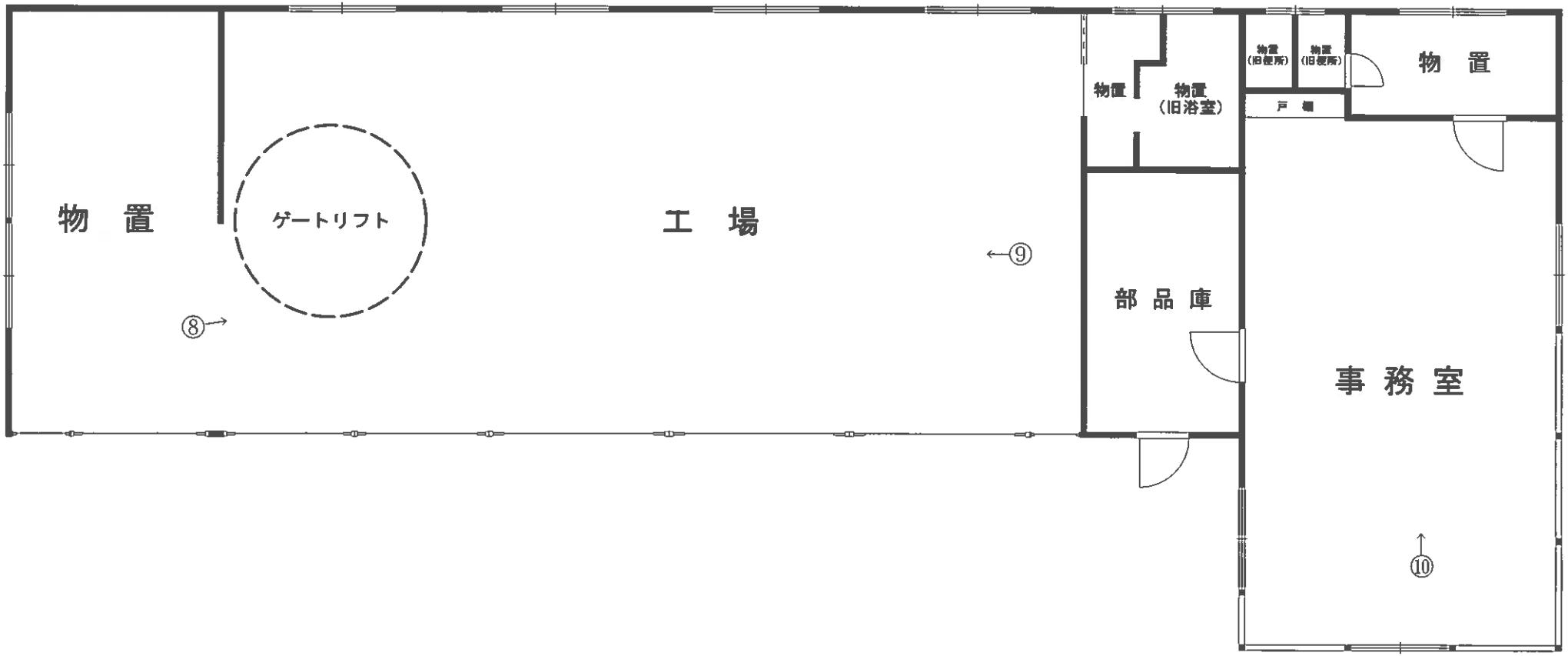
物件４
建物間取図





←○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。
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。
（　１２　枚目）

物件５
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。
（　１３　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



令 和 7 年 (ケ) 第 58 号
令和7年12月27日　現地調査
令和8年2月5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

畠 山　順

第1　評価額

一　　括　　価　　格	
物　件　1　～　5	金　9,450,000円
内　　訳　　価　　格	
物件1（土地）	金　1,880,000円
物件2（土地）	金　1,880,000円
物件3（土地）	金　3,390,000円
物件4（建物）	金　920,000円
物件5（建物）	金　1,380,000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	久慈市大川目町第2地割	特記事項欄参照
	地　　番	20番7	
	地　　目	宅地	
	地　　積	497.02㎡	
	所　有　者	A	
2 （土地）	所　　在	久慈市大川目町第2地割	特記事項欄参照
	地　　番	20番8	
	地　　目	田	
	地　　積	497㎡	
	所　有　者	A	
3 （土地）	所　　在	久慈市大川目町第2地割	特記事項欄参照
	地　　番	20番9	
	地　　目	宅地	
	地　　積	895.23㎡	
	所　有　者	A	
4 （建物）	所　　在	久慈市大川目町第2地割 20番地7、20番地8	特記事項欄参照
	家屋番号	20番7	
	種　　類	事務所	
	構　　造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
	床　面　積	117.68㎡	
	所　有　者	A	
5 （建物）	所　　在	久慈市大川目町第2地割20番地9	特記事項欄参照
	家屋番号	20番9	
	種　　類	事務所・工場	
	構　　造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
	床　面　積	186.14㎡	
	所　有　者	A	

<table>
<tr><th>番　　号</th><th>特　　記　　事　　項</th></tr>
<tr><td>1</td><td>物件1～3土地は、一体となって物件4建物及び物件4未登記附属建物並びに物件5建物の敷地として利用されている。</td></tr>
<tr><td>2</td><td>物件2土地は、現況宅地として利用されているが、公簿上の地目は「田」である。久慈市農業委員会へ農地等の現況について照会したところによると、本件土地の現況地目は非農地であること、本件土地について所有権移転または賃(使用)借権設定の許可及び転用許可等がなされていないこと、買受適格証明書が不要であること、現所有者(A)が同農業委員会へ農地法の適用外証明願を提出し、地目変更の手続を進める必要がある旨の回答を得た(「現況調査報告書」参照)。</td></tr>
<tr><td>3</td><td>物件4建物は、公簿上の記載と以下の点が異なる(「現況調査報告書」参照)。
＜物件4建物＞<table><tr><td>種　　類</td><td>店舗・事務所</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>4</td><td>物件4建物には、未登記の附属建物が存している。物件4未登記附属建物の詳細については、以下のとおりである(「現況調査報告書」参照)。
＜物件4未登記附属建物＞<table><tr><td>種　　類</td><td>便所</td></tr><tr><td>構　　造</td><td>木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</td></tr><tr><td>床 面 積</td><td>8.7㎡　　(概測)</td></tr></table>なお、物件4未登記附属建物の建築年月日は不詳である。ただし、有限会社自動車販売カーボーイが平成13年に本件土地に移転し、営業を開始した時には既に存していたとのことであるので、少なくとも築後25年以上経過しているものと推測される。</td></tr>
<tr><td>5</td><td>物件5建物は、公簿上の記載と以下の点が異なる(「現況調査報告書」参照)。
＜物件5建物＞<table><tr><td>種　　類</td><td>事務所・工場・物置</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>6</td><td>物件5建物は、増築により現況の延床面積が公簿と異なる。物件5建物の現況延床面積については、以下のとおりである(「現況調査報告書」参照)。
＜物件5建物＞<table><tr><td>延 床 面 積</td><td>213.9㎡　　(概測)</td></tr></table></td></tr>
</table>

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1～3）

位置・交通	JR八戸線「久慈」駅	西方	約	3.0 km
	最寄バス停「自動車学校前」		約	120 m
	久慈市役所		約	3.8 km
	ジョイス久慈中の橋店		約	2.8 km
	久慈市立大川目小学校		約	2.1 km
	（以上道路距離）			

付近の状況	対象物件が存する地域は、久慈市中心市街地の西部郊外に存しており、国道281号沿いに店舗、事業所等が建ち並び農地等も見られる路線商業地域である。	
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	ー
	その他の規制	洪水浸水想定区域（浸水深3.0m以上5.0m未満）
画地条件	地積	1,889.25㎡
	間口	約36m
	奥行	約41m
	形状	不整形
	接道状況	角地
	地勢	概ね平坦
接面道路の状況	物件1～3一体地の接道状況は、以下のとおりである。 ・南側幅員約11.5m舗装国道「281号（建築基準法第42条第1項第1号道路）」にほぼ等高に接面している。 ・東側幅員約4.4m舗装市道「大橋生出町線（建築基準法第42条第1項第1号道路）」に0.3m～0.5m程度高く接面している。	
土地の利用状況等	物件1～3一体地は、物件4建物及び物件4未登記附属建物並びに物件5建物の敷地となっており、本件一体地の所有者が本件土地上に物件4建物及び物件4未登記附属建物並びに物件5建物を所有し、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。
	物件2土地は、現況宅地として利用されているが、公簿上の地目は「田」である。久慈市農業委員会へ農地等の現況について照会したところによると、本件土地の現況地目は非農地であり、原状回復が不可能な状況にあることから、農地法第3条及び第5条については申請対象外とのこと、本件土地について所有権移転または賃(使用)借権設定の許可及び転用許可等がなされていないこと、買受適格証明書が不要であること等により、現所有者(A)が同農業委員会へ農地法の適用外証明願を提出し、地目変更の手続を進める必要がある旨の回答を得た(「現況調査報告書」参照)。
	本件一体地について、有限会社自動車販売カーボーイが本件土地に移転し、営業を開始した当時、本件土地建物の所有者はAの父であった。Aは有限会社自動車販売カーボーイの代表者であるが、本件土地建物の所有者(Aの父)と親子関係であったことから、賃貸借契約はない旨の陳述をしている。また、平成29年8月21日に本件土地建物をAが相続し、所有者となってからもAと法人(有限会社自動車販売カーボーイ)との間には、賃貸借契約等はない旨の陳述をしていることから、関係者間における黙示の使用借が存在しているものと推測される(「現況調査報告書」参照)。
	本件一体地のうち、物件2土地の西端付近、物件4建物の北側には、木造の便所が存している。当該便所は、未登記であり、名寄帳兼課税台帳等への関係人の登載がなく、その所有を明らかにする公的資料も存在しない。しかし、Aは自己所有である旨及び有限会社自動車販売カーボーイが便所として使用している旨陳述しており、当該陳述を疑わせる事情が見受けられない。 以上により、当該便所はAの所有であると推測され、その用途を考慮すると、当該便所は物件4建物の附属建物と認めることが相当である(「現況調査報告書」参照)。

2　建物の概況及び利用状況(物件4・5)

①　物件4主である建物

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)	昭和52年10月25日　新築
	経過年数	約48.3年
	経済的残存耐用年数	0年
仕　　様	構　造	鉄骨造
	屋　根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外　壁	モルタル、ガラス張等
	内　壁	ビニールクロス等
	天　井	ビニールクロス等
	床	フローリング(塩ビタイル等)、カーペット等
	設　備	電気設備、給排水設備、給湯設備、冷暖房設備等
	その他	特になし
	(注)	建物に付属する各種設備については、動作確認まではできないため、使用可能か否かは不明である。
床面積(現況)	延床面積	117.68㎡
現況用途等	現況用途	店舗・事務所
	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	劣る	
建物の利用状況	物件4主である建物については、有限会社自動車販売カーボーイが店舗・事務所として使用している(「現況調査報告書」参照)。	
特記事項	物件4主である建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。	
	物件2土地の西端付近、物件4建物の北側には、木造の便所が存している。当該便所は、未登記であるが、前述のとおりAの所有であると推測され、その用途を考慮すると、物件4建物の附属建物と認めることが相当である(「現況調査報告書」参照)。	

② 物件4未登記附属建物

区　　分	未登記附属建物	
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13年以前
	経　過　年　数	約25年以上
	経済的残存耐用年数	0年
仕　　様	構　造	木造
	屋　根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外　壁	モルタル等
	内　壁	モルタル、板張等
	天　井	石膏ボード等
	床	コンクリート打放等
	設　備	電気設備、給排水設備等
	その他	特になし
	(注)	建物に付属する各種設備については、動作確認まではできないため、使用可能か否かは不明である。
床面積(現況)	延床面積	8.7㎡　　(概測)
現況用途等	現況用途	便所
	間取り	別紙「建物間取図」のとおり
品　　等	低品等	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	物件4未登記附属建物については、有限会社自動車販売カーボーイが便所として使用している(「現況調査報告書」参照)。	
特記事項	物件4附属建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。	

③ 物件5主である建物

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）	昭和47年6月10日　新築
	経過年数	53.5年
	経済的残存耐用年数	0年
仕　　様	構　造	鉄骨造
	屋　根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外　壁	モルタル、トタン板張、ガラス張、シャッター等
	内　壁	ビニールクロス、コンクリート、磁器タイル、外壁現し等
	天　井	石膏ボード、トタン板現し等
	床	フローリング（塩ビタイル等）、コンクリート打放等
	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、動作確認まではできないため、使用可能か否かは不明である。
床面積（現況）	延床面積	213.9㎡　（概測）
現況用途等	現況用途	事務所・工場・物置
	間取り	別紙「建物間取図」のとおり
品　　等	低品等	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	物件5建物については、有限会社自動車販売カーボーイが事務所・工場・物置として使用している（「現況調査報告書」参照）。	
特記事項	物件5建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。	
	物件5建物の増築部分については、名寄帳兼課税台帳によれば、平成6年増築となっている（「現況調査報告書」参照）。当該増築部分については、経過年数が約32年であるものの、既存の建物に比してやや簡易な構造であり、現況調査における保守管理の状態等を勘案して、経済的耐用年数を満了しているものと判断した。	
	物件5建物内においては、猫が飼育されている（「現況調査報告書」参照）。	
	物件5建物の建物間取図に示された北側旧便所は、扉が閉鎖されていることから、内部に入ることができない（「現況調査報告書」参照）。	

3 工場抵当法が適用される機械・器具等

種類	個数	製作者	製造年月日	記号番号	配置場所
ゲートリフト	1	株式会社バンザイ	平成25年11月	13K01045	物件5
特記事項	当該ゲートリフトは、外見上において状態が悪化している様子はみられないものの、操業停止以降、動作確認が取れていない。 メーカーへの聴聞等により、以下の事項を確認した。 ・使用する場合には相当程度のメンテナンス費用を要する。 ・中古市場が存在していない。 ・処分にあたっては相当程度の費用を要する。				

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3(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	17,000	92.7%	497.02	100.0%	7,830,000
2	17,000	92.7%	497	100.0%	7,830,000
3	17,000	92.7%	895.23	100.0%	14,110,000

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)　-7.3%

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	−7.3	形状 角地
交通接近条件	±0.0	格差なし			
環境条件	±0.0	格差なし			
行政的条件	±0.0	格差なし			
その他条件	±0.0	格差なし			

ウ　地積　：公簿数量を採用した。

エ　建付減価補正率　：特にないものと判断した。

② 物件4・5(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)
4主	200,000	117.68	3.5%	820,000
4未	120,000	8.7	3.5%	40,000
5主	160,000	213.9	2.5%	860,000

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。

＜物件4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35年、経過年数48.3年、経済的残存耐用年数0年、残価率5%により、下記のとおり査定した。

残価率 5% ＋ (1 － 5%) × (経済的残存耐用年数 0年 ／ 経済的耐用年数 35年) ＝ 5.0%

観察減価法 : 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－30%と査定した。

以上により、現価率を下記のとおり査定した。

◇ 現価率 : 定額法 5.0% × (1 － 観察減価法 30%) ＝ 3.5%

＜物件4未登記附属建物＞

耐用年数に基づく方法(定額法) : 経済的耐用年数25年、経過年数25年以上、経済的残存耐用年数0年、残価率5%により、下記のとおり査定した。

残価率 5% ＋ (1 － 5%) × (経済的残存耐用年数 0年 ／ 経済的耐用年数 25年) ＝ 5.0%

観察減価法 : 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－30%と査定した。

以上により、現価率を下記のとおり査定した。

◇ 現価率 : 定額法 5.0% × (1 － 観察減価法 30%) ＝ 3.5%

＜物件5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35年、経過年数53.5年、経済的残存耐用年数0年、残価率5%により、下記のとおり査定した。

残価率 5% ＋ (1 － 5%) × (経済的残存耐用年数 0年 ／ 経済的耐用年数 35年) ＝ 5.0%

観察減価法 : 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－50%と査定した。

以上により、現価率を下記のとおり査定した。

◇ 現価率 : 定額法 5.0% × (1 － 観察減価法 50%) ＝ 2.5%

③ 建物価格合計

	4主 (円) (②エ) ア	4未 (円) (②エ) イ	5主 (円) (②エ) ウ	建物価格合計 (円) エ
建物の価格	820,000	40,000	860,000	1,720,000

④ 工場抵当法が適用される機械・器具等

本件における機械・器具等は、下表のとおりである。

種類	個数	製作者	製造年月日	記号番号
ゲートリフト	1	株式会社バンザイ	平成25年11月	13K01045

上記表の機械・器具等については、以下の理由により、経済価値は認められないものと判断した。

・外見上、状態が悪化している様子はみられないが、操業停止以降、動作確認が取れていないこと
・メーカーへの聴聞等によると、使用する場合には相当程度のメンテナンス費用を要すること
・中古市場が存在しておらず、処分にあたっては相当程度の費用を要すること

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 土地利用権等価格

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	7,830,000	20%	法定地上権	1,570,000
2	7,830,000	20%	法定地上権	1,570,000
3	14,110,000	20%	法定地上権	2,820,000
土地利用権等価格(合計)				5,960,000

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 土地利用権等価格の按分

本件は、土地1～3一体地上に物件4建物(未登記附属建物を含む)及び物件5建物が存しているので、それぞれの建物の土地利用権の範囲に応じて、土地利用権等価格を按分した。

物件番号	土地利用権等価格(円)(①ウ) ア	土地利用権の範囲(㎡) イ	土地利用権等価格を按分した額(円) ウ(ア×イ)
4	5,960,000	701.67 / 1,889.25	2,210,000
5	5,960,000	1,187.58 / 1,889.25	3,750,000

イ　土地利用権の範囲　：物件1～3の面積に占める物件4(未登記附属建物を含む)及び5のそれぞれの建築面積により土地利用権部分の面積割合を査定した。

③ 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・2②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	7,830,000	-1,570,000	100%	50%	60%	1,880,000
2	7,830,000	-1,570,000	100%	50%	60%	1,880,000
3	14,110,000	-2,820,000	100%	50%	60%	3,390,000
4	860,000	2,210,000	100%	50%	60%	920,000
5	860,000	3,750,000	100%	50%	60%	1,380,000
一括価格(合計)						9,450,000

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　：以下の事項を総合的に考慮し、周辺の市場動向等を勘案して査定した。

・複数の建物が存しており、全ての建物について経済的残存耐用年数が満了し、相応の老朽化が認められること。

・建物用途(店舗・事務所・工場等)が特殊であり、汎用性に欠けることにより需要者が限定されること。

・物件2土地の公簿地目が田であることにより、各種手続の必要性が生じること。

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

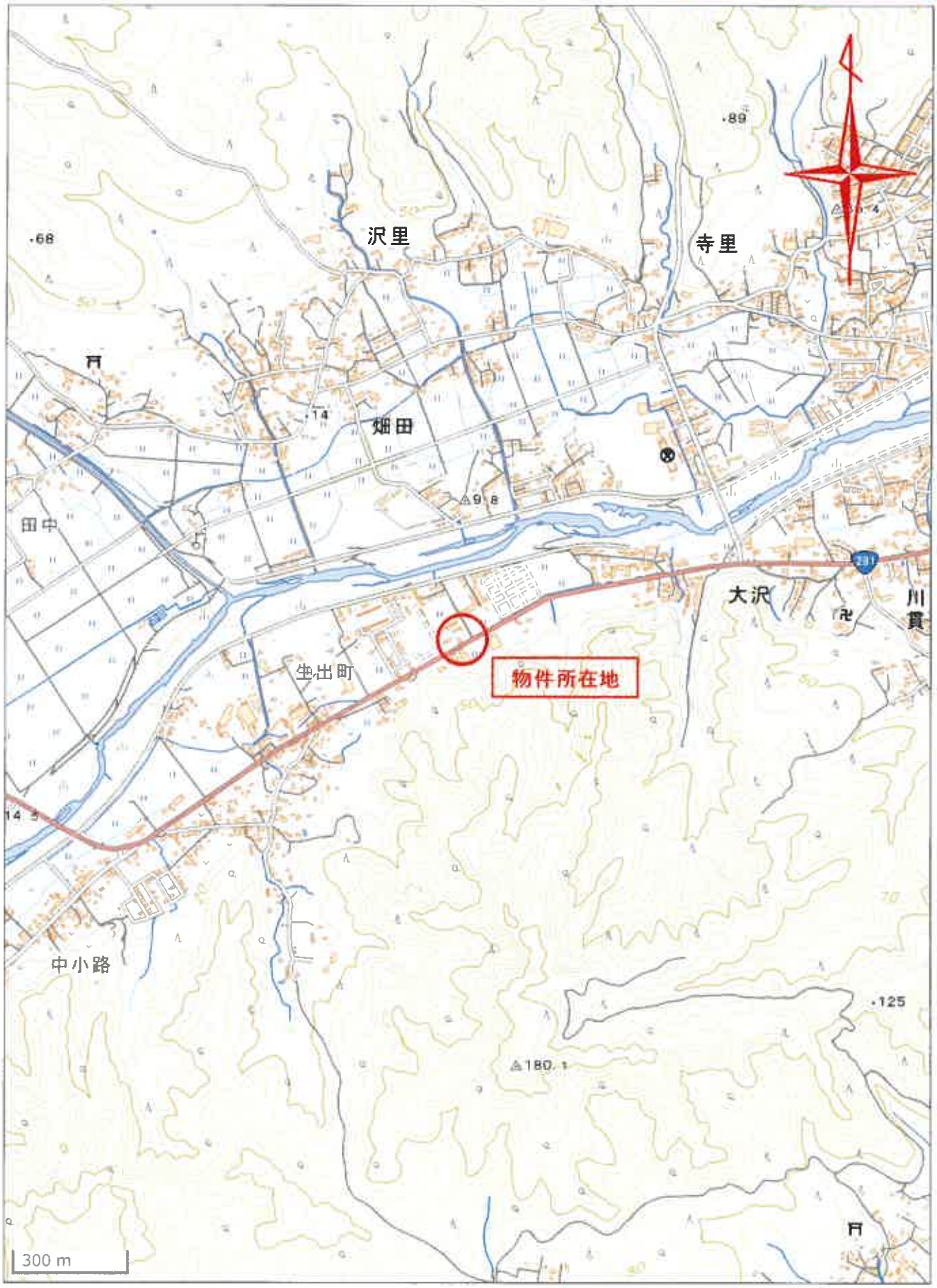
規準可能な地価公示標準地及び地価調査基準地は設定されていない。

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　建物図面
4　土地建物位置関係図
5　建物間取図
6　仮名一覧表

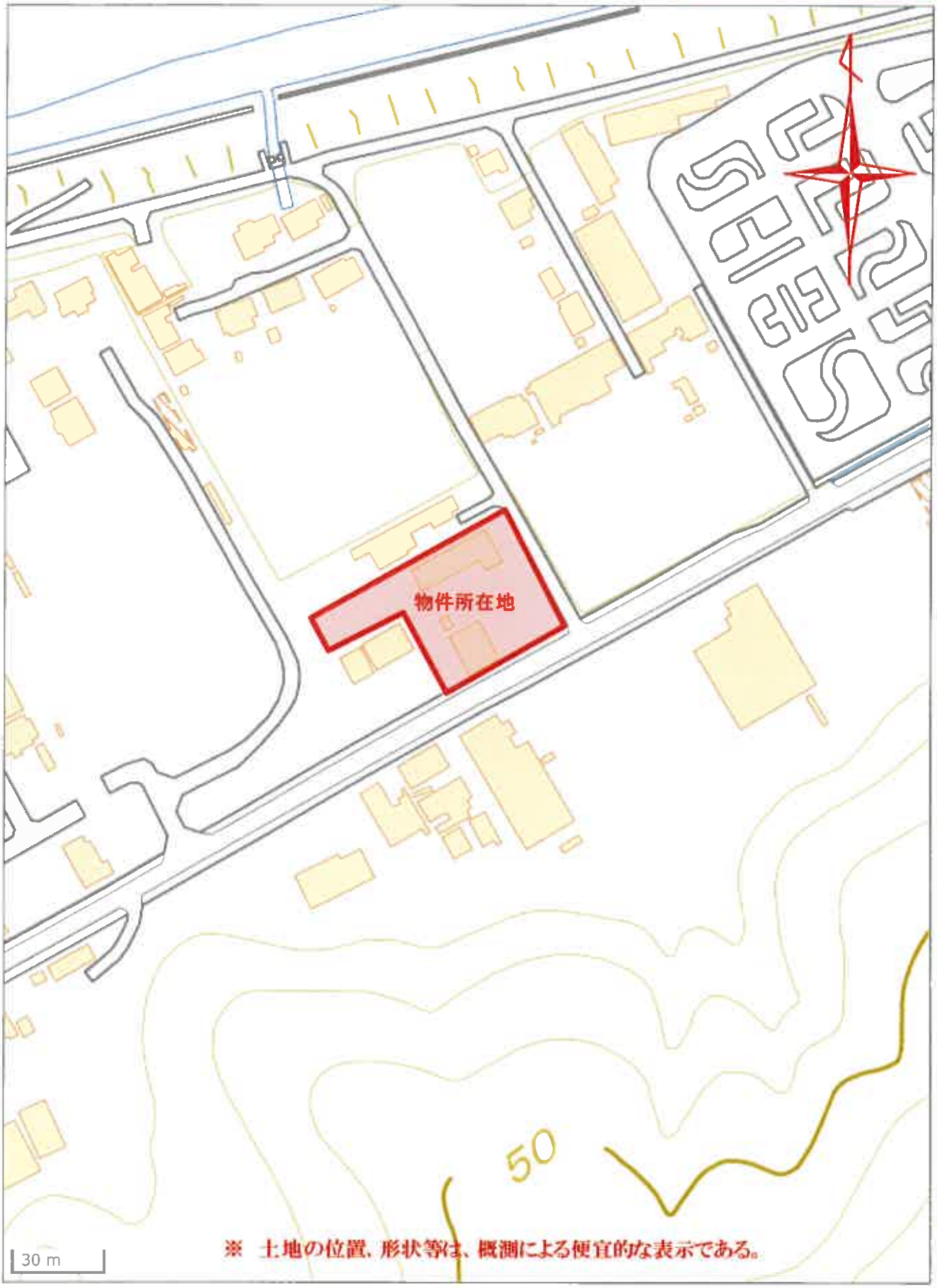
以　上

位　置　図



出典 ： 国土地理院発行地形図

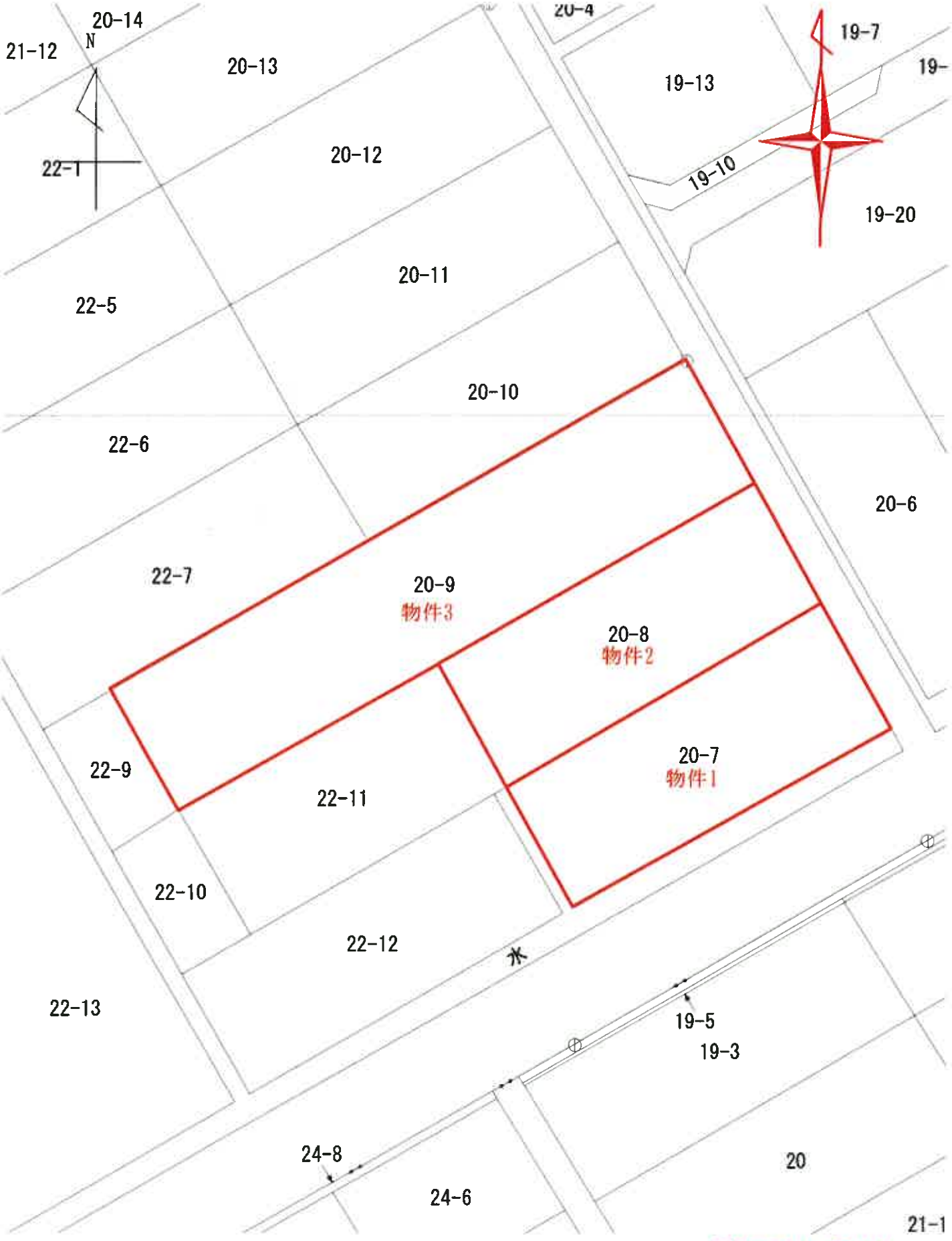
位　置　図



※　土地の位置、形状等は、概測による便宜的な表示である。

出典　：　国土地理院発行地形図

公図写


20-14
N
21-12
20-13
20-4
19-7
19-13
19-
22-1
20-12
19-10
19-20
20-11
22-5
20-10
22-6
20-6
22-7
20-9
物件3
20-8
物件2
20-7
物件1
22-9
22-11
22-10
22-12
水
22-13
19-5
19-3
24-8
20
24-6
21-1

縮尺：1／500

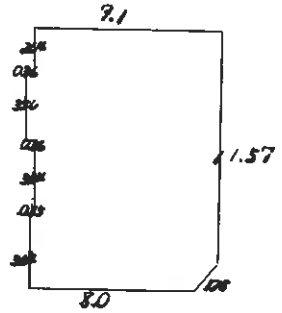
登記年月日：昭和53年4月1日

726402

各階平面図

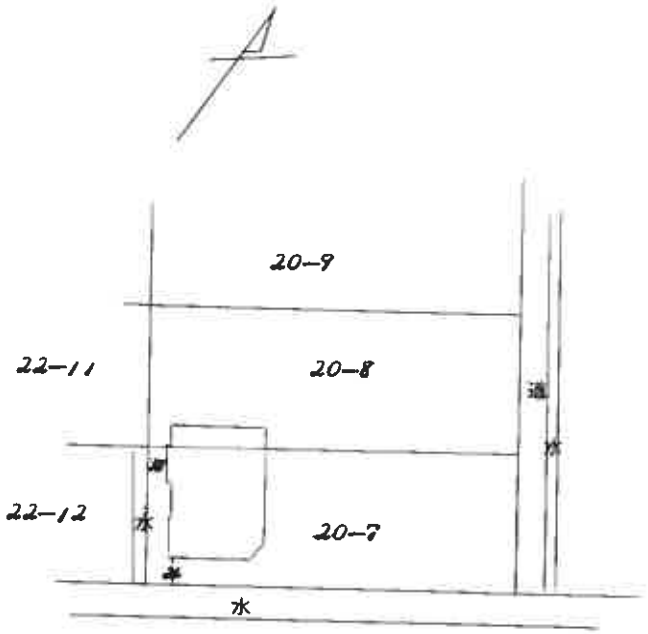
家屋番号	20番7
建物の所在	久慈市大川目町第2地割20番地7及び8

建物図面
各階平面図



3.50×0.36= 1.260
3.64×0.15= 0.546
12.82×9.10= 116.662
118.468
1.25×1.25÷2= 0.781 25

118.468−0.781 25=117.686 75㎡



昭和五参年四月壱日

（表裏紙）

[redacted]

縮尺 1/250

[redacted]

縮尺 1/500

縮小：A3→A4

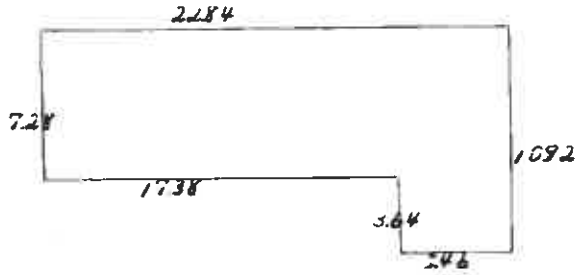
建物図面（物件4）

登記年月日：昭和53年5月12日

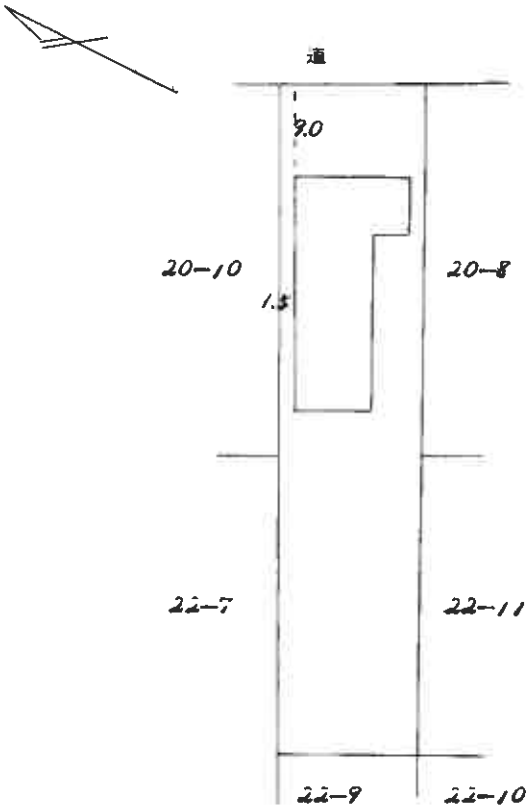
726403 各階平面図

家屋番号	20番9
建物の所在	久慈市大川目町第2地割20番地9

建物図面
各階平面図



17.38×7.28=126.546
10.92×2.46=26.832
153.378㎡



[redacted] 縮尺 1/250

[redacted] 縮尺 1/500

（法第14条）

縮小：A3→A4

建物図面（物件5）

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第58号

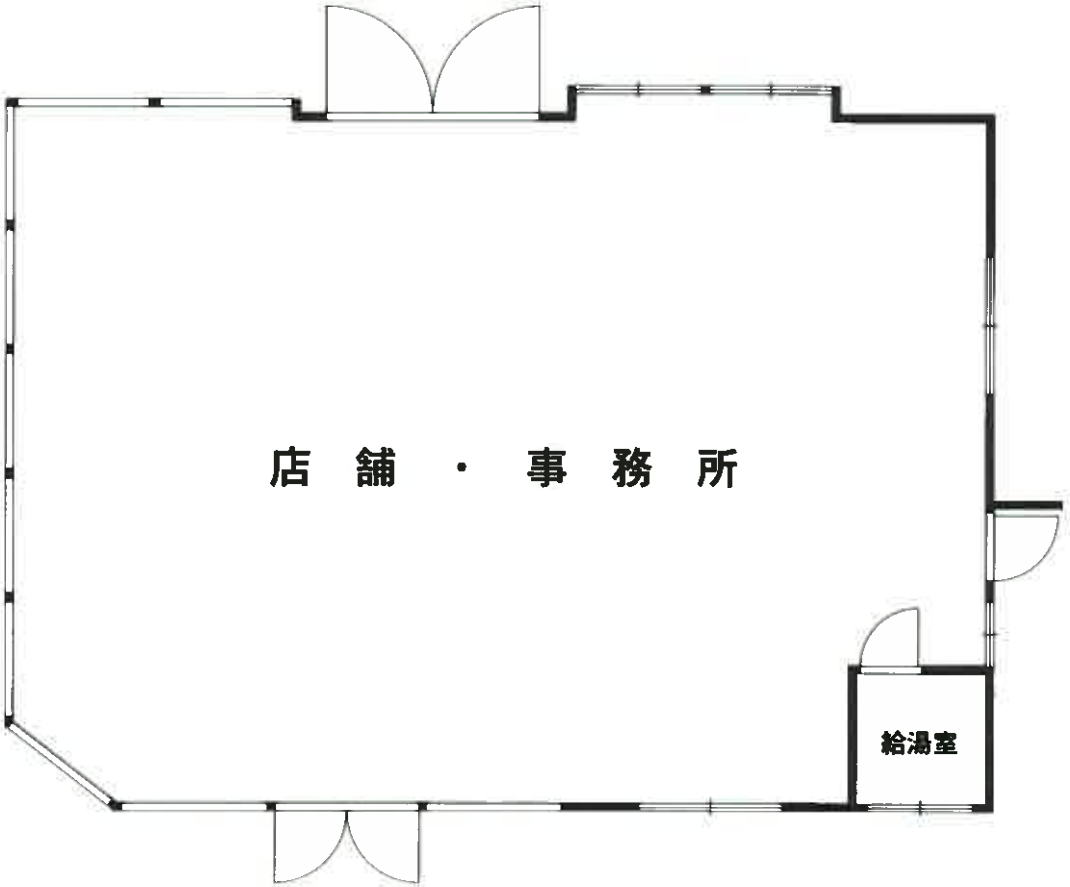


縮尺：1／400

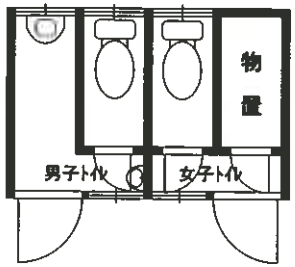
建物間取図（物件４）

令和7年(ケ)第58号

物件４主である建物



物件４未登記附属建物

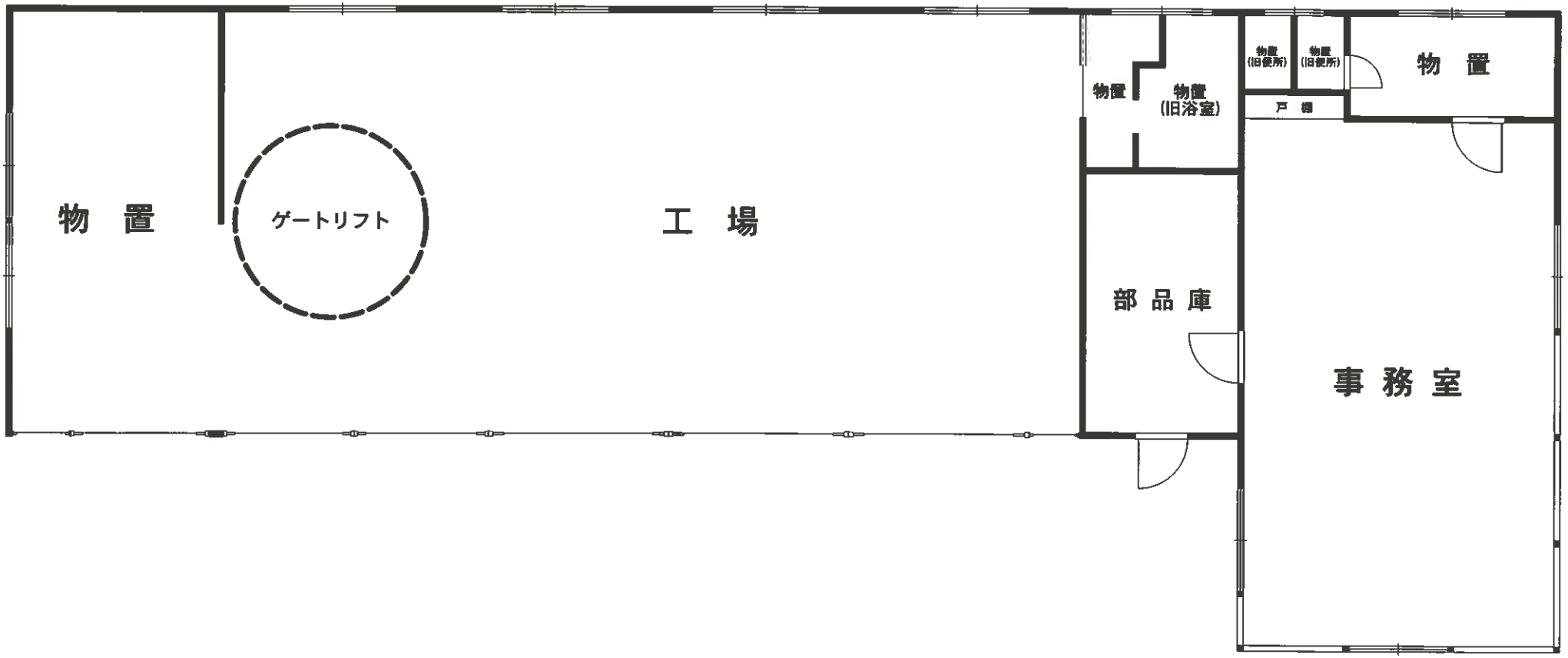


※　建具・住設機器等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。

縮尺：1／100

建物間取図（物件５）

令和7年(ケ)第58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