

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。		
陳述	☐	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	T 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、盛岡地方裁判所一関支部執行官室(☎0191-21-8001)で配布するほか、BITからもダウンロードすることができます(「手続案内」→「入札等の手続きについて」→「入札書式のダウンロード」)。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 29 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 7 年 9 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 24 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 1 日 午前 10 時 00 分 場 所 盛岡地方裁判所一関支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 10 月 22 日 午後 1 時 00 分 場 所 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 7 年 8 月 29 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 | 大船渡市赤崎町字中井 |
| | 地 番 | 5 1 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 9 8 . 1 2平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大船渡市赤崎町字中井 5 1 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 5 1 番 1 1 の 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 7 1 . 2 0平方メートル
2階 3 6 . 4 3平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 1 . 8 3平方メートル |
| 3 | 所 在 | 大船渡市赤崎町字中井 5 1 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 5 1 番 1 1 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 5 2 . 1 7平方メートル |
| 4 | 所 在 | 大船渡市赤崎町字中井 5 1 番地 1 1 |



物 件 目 録

家屋 番号	51番11の3
種 類	居宅
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	52.17平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 8月 1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 ～ 4】

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 ～ 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2 ～ 4】

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。



物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|--|
| 1 | 所 在 | 大船渡市赤崎町字中井 |
| | 地 番 | 5 1 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 9 8 . 1 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大船渡市赤崎町字中井 5 1 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 5 1 番 1 1 の 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 1 . 2 0 平方メートル
2 階 3 6 . 4 3 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 1 . 8 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 大船渡市赤崎町字中井 5 1 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 5 1 番 1 1 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 5 2 . 1 7 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 大船渡市赤崎町字中井 5 1 番地 1 1 |



物 件 目 録

家屋 番号 51番11の3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 52.17平方メートル



令和7年(ケ)第1号
令和7年3月3日受理
令和7年4月16日提出

現況調査報告書

盛岡地方裁判所一関支部
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 大船渡市赤崎町字中井
 地 番 5 1 番 1 1
 地 目 宅地
 地 積 3 9 8 . 1 2 平方メートル

- 2 所 在 大船渡市赤崎町字中井 5 1 番地 1 1
 家 屋 番 号 5 1 番 1 1 の 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1 階 7 1 . 2 0 平方メートル
 2 階 3 6 . 4 3 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 1 1 . 8 3 平方メートル

- 3 所 在 大船渡市赤崎町字中井 5 1 番地 1 1
 家 屋 番 号 5 1 番 1 1 の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 5 2 . 1 7 平方メートル

- 4 所 在 大船渡市赤崎町字中井 5 1 番地 1 1
 家 屋 番 号 5 1 番 1 1 の 3
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 5 2 . 1 7 平方メートル

(土地・建物用)

不 動 産 の 表 示		「物件目録」 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(物件 1) □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 () 上記の者が本土地に下記建物、 3 枚目記載の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が異なる(□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 □その他の者 () 上記の者が本建物を 空き住居として管理・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

(2 枚目)

(建物用〈複数〉)

不動産の表示	「物件目録」3、4のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
建物	物件3
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： ☐ 床面積：
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類： ☐ ある { 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、空貸家として管理・占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」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 [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 年 月 日
敷地	物件1
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
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： ☐ 構造： ☐ 床面積：
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類： ☐ ある { 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、空貸家として管理・占有している。
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 [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 年 月 日
敷地	物件1
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

(その他の事項用)

その他の事項

■物件 1 土地関係

- 1 本土地は、物件 2、3、4 建物の敷地として利用されている。
- 2 公図上、本土地の南西側は、無番地に接面している。本土地の北西側も無番地に接面している。

現況、本土地の南西側は、幅員約 3.0 メートルの舗装市道「中井諏訪前線」に接面している。本土地の北西側は、幅員 4.0 メートルの未舗装の認定外道路に接面している。

■物件 2 建物関係

主である建物

- 1 台所では、小動物の糞と思われるものが見受けられた。(写真 7 参照)
- 2 各部屋の入口付近に蜘蛛の巣が見受けられた。
- 3 関係人の陳述及び建物内の状況から、本建物は、A が、家財道具を残置したままの空住居として管理し占有しているものと認められる。

附属建物符号 1

附属建物内の状況から、A が、物を残置したままの物置として使用しているものと認められる。

■物件 3 建物関係

- 1 壁の一部に穴が開いている部屋がある。(写真 1 2 参照)
- 2 関係人の陳述及び建物内の状況から、本建物は、A が、空貸家として管理し占有しているものと認められる。

■物件 4 建物関係

関係人の陳述及び建物内の状況から、本建物は、A が、空貸家として管理し占有しているものと認められる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■担保権者使用人	賃料に物上代位をしようとして昨年11月9日に別会社を通じて調査したところ、物件3及び物件4は、どちらも空室である旨の報告を受けています。
■近隣住人	物件2～物件4は、いずれも、少なくとも4～5年以上前から空家の状態であると思います。物件2には、空家になる前はBが住んでいました。以前は仙台に住むBの子（Aと思われる）が管理に来ていたこともありましたが、少なくとも2～3年ぐらい前からは来ていません。雑草が繁茂して困るため、草刈りを近隣で行ったりしました。
■岩手県大船渡土木センター職員	物件1土地と2級河川中井川の間未舗装の道路状の土地は、県の河川の管理区域には入っていないと思います。

(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5日(水)	執行官室	登記関係資料申請 (郵送)
令和7年3月5日(水)	執行官室	課税関連資料申請 (郵送)
令和7年3月6日(木)	執行官室	道路確認 (FAX)
令和7年3月18日(火)	執行官室	期日通知発送
令和7年3月24日(月) 10:00~10:05	執行官室 (電話)	担保権者使用人より聴取
令和7年3月25日(火)	執行官室	登記関係資料申請 (郵送)
令和7年4月4日(金) 11:00~12:30	物件所在地	C立会いのもと、物件に立入調査 評価人同行
令和7年4月4日(金) 13:45~13:55	岩手県大船渡土木セン ター	岩手県大船渡土木センター職員より聴取
(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7年4月4日 目的物件は不在であったので、解錠技術者に解錠させ、立会人C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



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請 求 部	所 在					大船渡市赤崎町字中井		地 番	51番11					
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分	乙一		座 標 系 番 号 又 は 記 号	X		分 類	地図に準ずる図面		種 類	地籍図	
作 成 年 月 日		昭和40年12月					備 付 年 月 日 (原 図)				補 事 記 項			

前 5/-2 後 新

802391

地積測量図

地 番 5 / - / 5-2

土地の所在 大船渡市赤崎町字中井

求 積 表

(2) 5 / - / /

$26.00 \times 11.64' = 302.6400$
 $26.00 \times 28.2' = 733.200$
 $26.00 \times 8.33' = 216.5800$
 $3.2100 \times 9.70' = 203.7000$
 計 796.2400
 二 除 398.1200

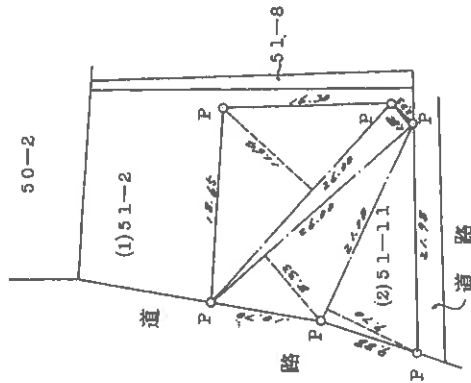
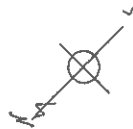
地 積 398 m²

残地計算

$692.0985 - 398.1200 = 293.9785$

(1) 5 / - 2

地 積 293 m²



7-1 方

(日 尺)

作 製 者

申 請 人

縮尺 1/500

S62.9.16 昭62-8-10-

A3判をA4判に縮小

建物図面
各階平面図

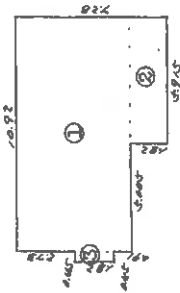
901175

各階平面図

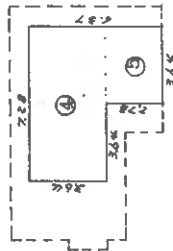
家屋番号 51~11 の 1

建物の所在 大船渡市赤崎町字中井 51 番地 11

主 1 階



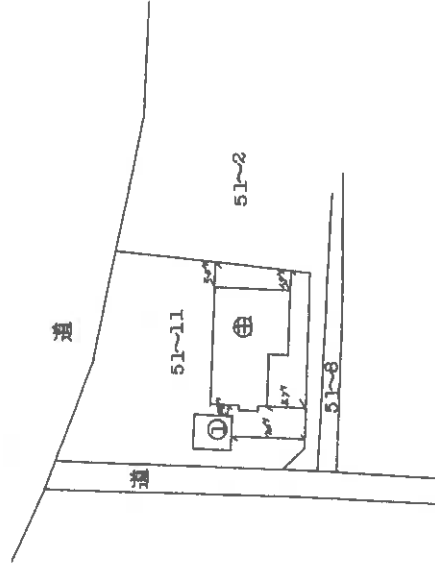
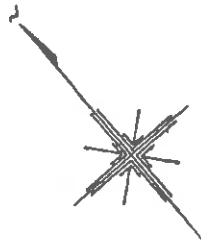
主 2 階



符 1



求 積		面 積
主 1 階		
①	$22.245 \times 15.045 = 334.232$	
②	$15.245 \times 10.245 = 156.153$	
③	$10.245 \times 10.245 = 105.000$	
計	$= 595.385$	
主 2 階		
④	$22.245 \times 15.045 = 334.232$	
⑤	$15.245 \times 10.245 = 156.153$	
計	$= 490.385$	
1		
符		
⑥	$3.245 \times 3.245 = 10.530$	



作 製 者

縮尺 1/250

申 請 人

縮尺 1/500

昭和63年4月8日

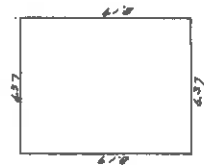
A3判をA4判に縮小

建物図面
各階平面図

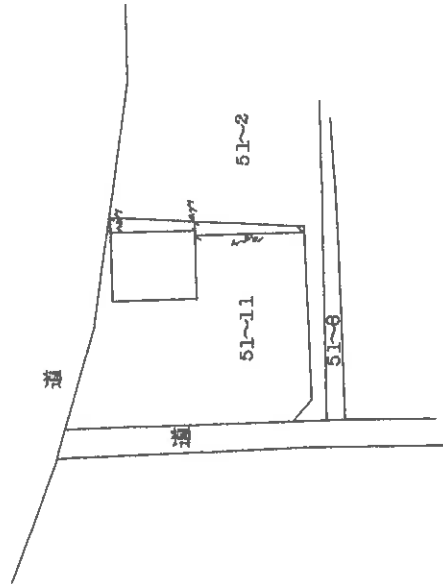
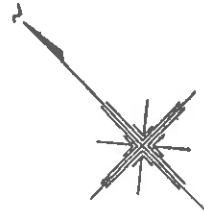
家屋番号	51~11 の 2
建物の所在	大船渡市赤崎町字中井 51 番地 11

各階平面図

901176



求積面積
6.27×6.37=40.1709㎡
40.17



作製者	申請人	縮尺	1/250
		縮尺	1/500

昭和63年4月8日

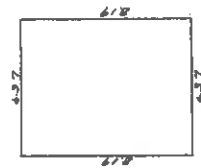
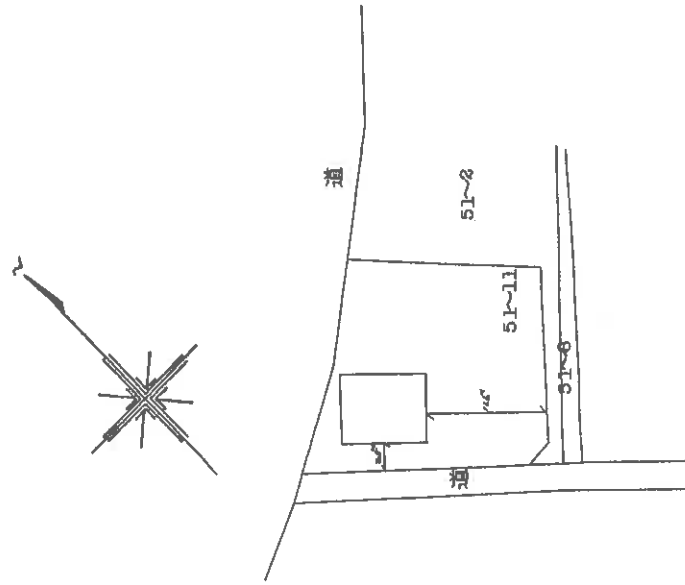
建物図面図

各階平面図

901177

家屋番号 51~11 の 3

建物の所在 大船渡市赤崎町字中井 51 番地 11



求積面積 63.7 x 8.19 = 527.263 52.72

作製者

縮尺 1/250

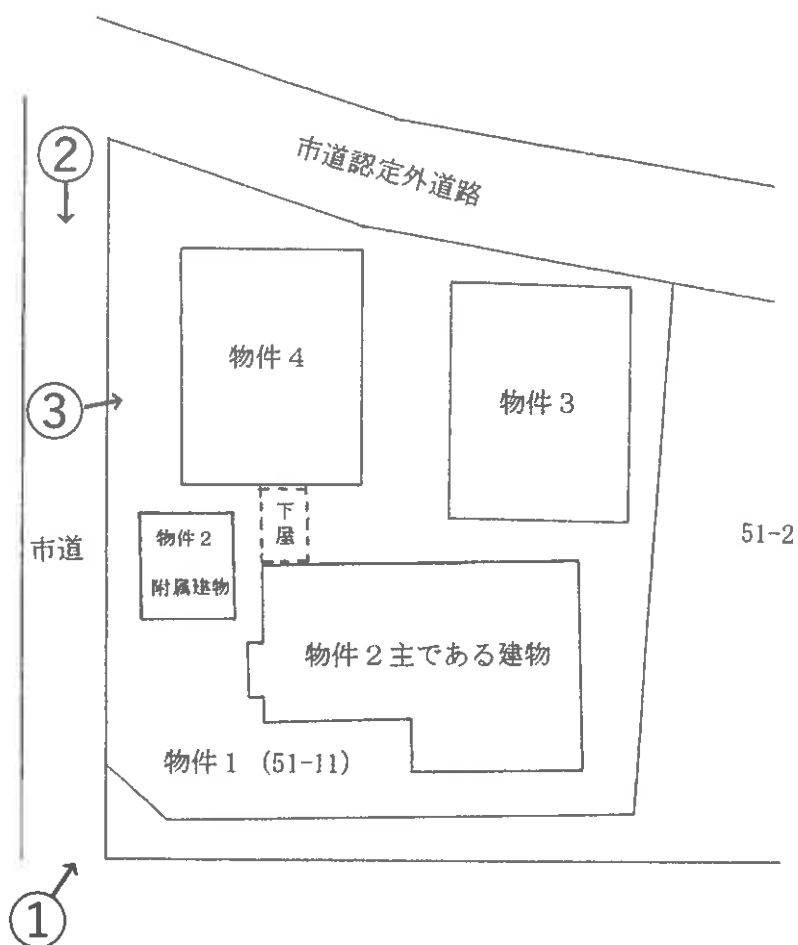
申請人

縮尺 1/500

昭和63年4月8日

令和7年（ケ）第1号 土地建物位置関係図

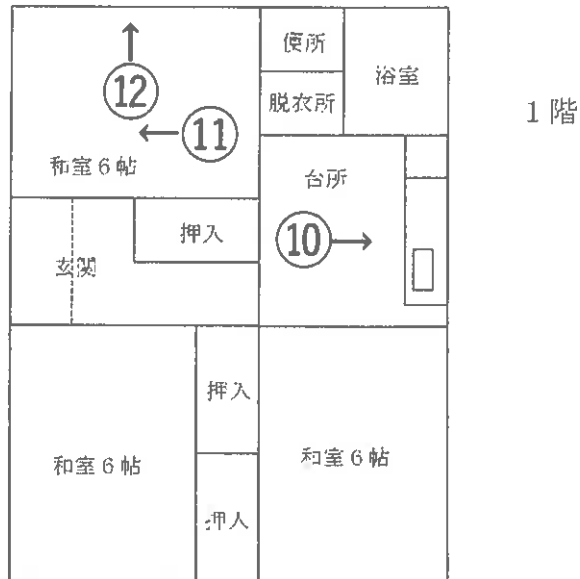
1/250



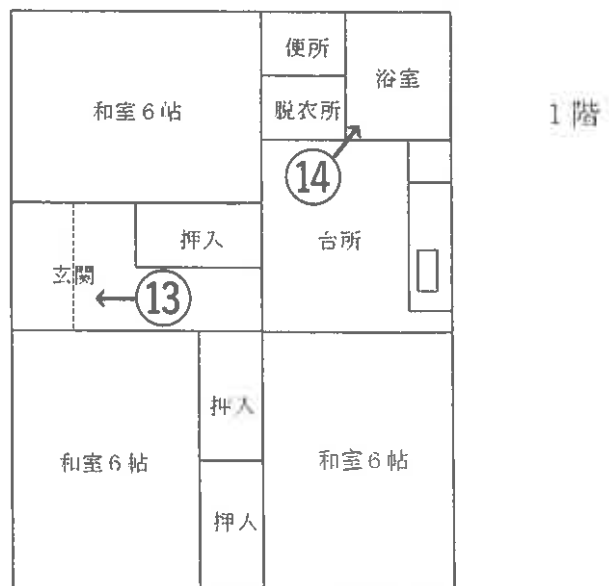
←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。
土地の形状および建物の位置関係は概略を記載したものである。

物件3、物件4建物間取図

物件 3



物件 4



←○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



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8



写真 9



写真 1 0



写真 1 1



写真 1 2



写真 1 3



写真 1 4





令和7年（ケ）第 1号
令和7年 4月 4日 現地調査
令和7年 4月 23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

東 野 成 紀

第1 評価額

一 括 価 格	
物件1～4	金 2, 7 2 0, 0 0 0 円
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1, 9 3 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 3 7 0, 0 0 0 円
物件3（建物）	金 2 0 0, 0 0 0 円
物件4（建物）	金 2 2 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、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 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。
従って、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、物件に関する情報提供の内容も、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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載と同じ。

番 号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地目 地積	大船渡市赤崎町字中井 51番11 宅地 398.12㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 符 号 種類 構造 床面積	大船渡市赤崎町字中井51番地11 51番11の1 居 宅 木造瓦葺2階建 1階 71.20㎡ 2階 36.43㎡ (附属建物) 1 物 置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 11.83㎡	同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	大船渡市赤崎町字中井51番地11 51番11の2 居 宅 木造瓦葺平家建 52.17㎡	同左
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	大船渡市赤崎町字中井51番地11 51番11の3 居 宅 木造瓦葺平家建 52.17㎡	同左
番 号	特 記 事 項		
1～4	特記すべき事項はない。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	三陸鉄道リアス線「盛」駅 北東方 約0.9km（道路距離）	
付近の状況	付近は大船渡市役所より北東方約1.1km（直線距離）に位置し、川沿いに一般住宅や貸家等が見られる住宅地域である。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の 個別的な規制を 考慮しない 一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 第1種住居地域 60% 200% — 河川浸水想定区域（0.5m未満）
画地条件 （規模、形状等）	北西側間口約20.5m、奥行最長部分約22mで、地勢概ね平坦なほぼ整形の角地である。現況面積は公簿面積と略一致。	
接面道路の状況	北西側で幅員約3.5～4m未舗装市道認定外道路（建築基準法上の道路か疑わしいが、同法第42条第2項道路の可能性はある）に等高に接面しているほか、南西側で幅員約3m未舗装市道「中井諏訪前線」（同法第42条第2項道路）に0～約1m高く接面している。	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件2、物件3及び物件4の各建物の敷地として利用されており、所有者が占有している。	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	あり（南西側市道に敷設あり） なし 接続可（同上）
特記事項	・ 土壌汚染については、当該物件を含む周辺が住宅地域であることを考慮すると、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。また、物件の各建物の利用状況からも汚染の可能性は低いものと判断した。但し、土壌汚染の有無は指定機関等の専門家による調査を経なければ確定は出来ない。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。 ・ 物件2の主である建物と物件4の建物の間には下屋が設置されており、物置として利用されている（別紙土地建物位置関係図参照）。	

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） 昭和63年3月25日新築 経済的全耐用年数 30年 経過年数 37年 経済的残存耐用年数 －年
仕 様	構 造 木 造 屋 根 瓦 外 壁 サイディング等 内 壁 繊維壁、ボード、ビニールクロス等 天 井 敷目張、ボード、ビニールクロス等 床 畳、フローリング等 設 備 特記すべき設備なし その他 特になし （注）建物の各種設備については動作確認まで出来ないため、使用可能か否かについては不明である。
現況床面積	現況床面積は公簿数量と略一致。
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 居 宅 間取り 別紙建物間取図のとおり
品 等	居宅としては概ね中品等と判断した。
保守管理の状態	保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	所有者が家財道具等を残置した空き家の居宅として占有している。
特記事項	建築時期、構造及び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出来ない。なお、アスベスト使用の有無については専門機関の分析調査を要する。

区 分	附属建物 符号1
建築時期	年月日不詳新築
構造・種類	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建・物置
床 面 積	現況床面積は公簿数量と略一致
保守管理の状態	保守管理の状態はやや劣る。
建物の利用状況	所有者が家財道具等を残置した物置として占有している。
特記事項	特記すべき事項はない。

3 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的 残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 昭和63年3月25日新築 経済的全耐用年数 30年 経過年数 37年 経済的残存耐用年数 一年
仕 様	構 造 木 造 屋 根 瓦 外 壁 サイディング、鋼板等 内 壁 ビニールクロス、ボード等 天 井 敷目張、ボード等 床 畳、フローリング等 設 備 特記すべき設備なし その他 特になし （注）建物の各種設備については動作確認まで出来ないため、使用可能か否かについては不明である。
現況床面積	現況床面積は公簿数量と略一致。
現況用途等	階 層 平家建 現況用途 居 宅 間取り 別紙建物間取図のとおり
品 等	居宅としては下品等と判断した。
保守管理の状態	保守管理の状態はやや劣る。
建物の利用状況	所有者が空き家の居宅（貸家）として占有している。
特記事項	建築時期、構造及び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出来ない。な お、アスベスト使用の有無については専門機関の分析調査を要す る。

4 建物の概況及び利用状況（物件4）

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63年3月25日新築 経済的全耐用年数 30年 経過年数 37年 経済的残存耐用年数 一年
仕 様	構造 木造 屋根 瓦 外壁 サイディング、鋼板等 内壁 ビニールクロス、ボード等 天井 数目張、ボード等 床 畳、フローリング等 設備 特記すべき設備なし その他 特になし （注）建物の各種設備については動作確認まで出来ないため、使用可能か否かについては不明である。
現況床面積	現況床面積は公簿数量と略一致。
現況用途等	階 層 平家建 現況用途 居 宅 間取り 別紙建物間取図のとおり
品 等	居宅としては下品等と判断した。
保守管理の状態	保守管理の状態はやや劣る。
建物の利用状況	所有者が空き家の居宅（貸家）として占有している。
特記事項	建築時期、構造及び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出来ない。なお、アスベスト使用の有無については専門機関の分析調査を要する。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

更地価格を算出し、これに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 エ	市場性 修 正 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ ≒ カ
1	26,400	0.97	398.12	0.60	—	6,120,000

ア 標準画地価格：公示価格等からの規準を行って、下記のとおり査定した。

地価公示：大船渡-2

標準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $31,600\text{円/㎡} \times 99.6/100 \times 100/101 \times 100/118 \approx 26,400\text{円/㎡}$

※ 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である。

※ 標準化補正：方位 +1%

※ 地域格差：街路条件 +8%、交通接近条件 △5%、環境条件 +15%、行政的条件 ±0%（相乗積）

イ 個別格差：方位 +2%、角地 +3%、規模 △5%、セツバック △3%（相乗積）

ウ 地 積：公簿数量を採用した。

エ 建付減価：各建物の状態及び利用の現況等を考慮して査定。

オ 市場性修正：土地・建物一体として後記にて考慮。

②物件2（建物）

当該建物の再調達原価を現在の建築費の推移動向、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。

物 件 番 号	再調達原価 (円／㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	市場性 修 正 エ	建物等の価格 (円) ア×イ×ウ×エ＝オ
2 主である建物	125,000	107.63	0.01	－	130,000
2 附属建物符号1	10,000円と査定				10,000
合計 建物価格					140,000

ウ 現価率：定額法（経済的全耐用年数30年、経済的残存耐用年数0年で残価率5%）を適用し、観察減価法（物理的減価△50%、機能的減価△25%）を併用して、下記のとおり査定した。

$5\% \times (100\% - 75\%) \approx 1\%$

エ 市場性修正：土地・建物一体として後記にて考慮。

③ 物件3（建物）

当該建物の再調達原価を現在の建築費の推移動向、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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	市場性 修 正 エ	建物等の価格 (円) ア×イ×ウ×エ≒オ
3	105,000	52.17	0.02	—	110,000

ウ 現価率：定額法（経済的全耐用年数30年、経済的残存耐用年数0年で残価率5%）を適用し、観察減価法（物理的減価△40%、経済的減価△20%）を併用して、下記のとおり査定した。

$$5\% \times (100\% - 60\%) = 2\%$$

エ 市場性修正：土地・建物一体として後記にて考慮。

④ 物件4（建物）

当該建物の再調達原価を現在の建築費の推移動向、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。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	市場性修正 エ	建物等の価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
4	105,000	52.17	0.02	—	110,000

ウ 現価率：定額法（経済的全耐用年数30年、経済的残存耐用年数0年で残価率5%）を適用し、観察減価法（物理的減価△40%、経済的減価△20%）を併用して、下記のとおり査定した。

$$5\% \times (100\% - 60\%) = 2\%$$

エ 市場性修正：土地・建物一体として後記にて考慮。

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、更に競売市場修正等を施して、次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 (1㉠カより) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ÷ウ
1 (2)	6,120,000円×193.12㎡/398.12㎡ ≒ 2,970,000円	0.25	法定地上権	740,000
1 (3)	6,120,000円×95.00㎡/398.12㎡ ≒ 1,460,000円	0.25	法定地上権	370,000
1 (4)	6,120,000円×110.00㎡/398.12㎡ ≒ 1,690,000円	0.25	法定地上権	420,000
合計 土地利用権価格				1,530,000

ア 建付地価格：物件2の建物の土地利用権等の及ぶ範囲を物件1の土地の内193.12㎡と特定、同様に物件3の建物の土地利用権等の及ぶ範囲を95.00㎡並びに物件4の建物の土地利用権等の及ぶ範囲を110.00㎡とそれぞれ特定した。

イ 土地利用権等割合：各物件の土地利用権等を法定地上権と判断して、その割合を25%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カ、②オ、 ③オ、④オ） ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 （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	6,120,000	-1,530,000	1.00	0.70	0.60	1,930,000
2	140,000	+740,000	1.00	0.70	0.60	370,000
3	110,000	+370,000	1.00	0.70	0.60	200,000
4	110,000	+420,000	1.00	0.70	0.60	220,000
一括価格						2,720,000

ウ 占有減価修正：特に必要ないものと判断。

エ 市場性修正：物件3、4の各建物の種類及び状況（△20%）並びに各建物の状態（△10%）から市場参加者の可能性等を考慮して査定。

オ 競売市場修正：不動産競売市場の特殊性等を考慮して査定。

第6 参考価格資料

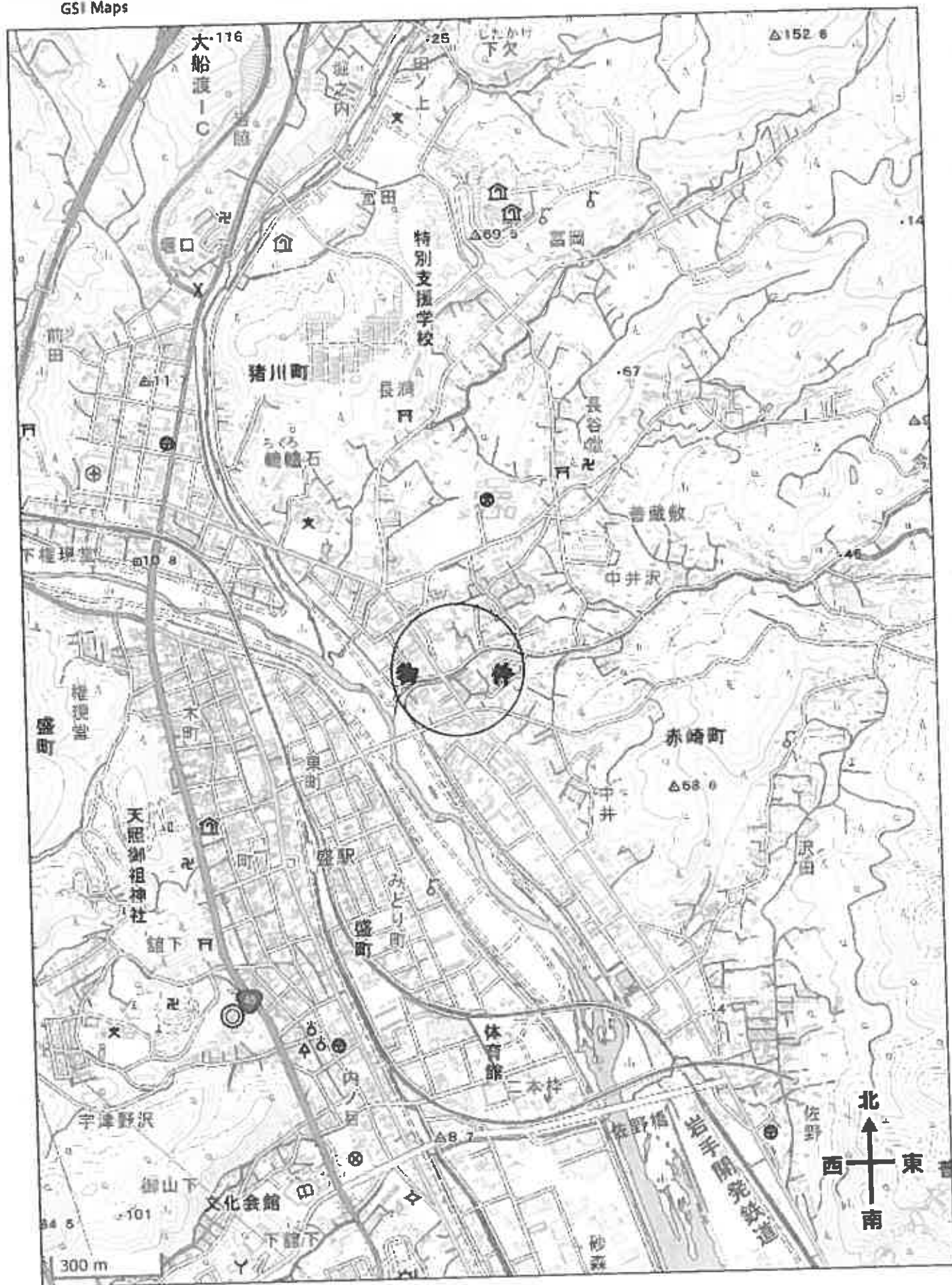
・ 地価公示標準地 大船渡－2

所	在	大船渡市立根町字中野25番2内
価	格	31,600円/㎡
位	置	JR大船渡線「BRT盛」駅 3.5km
価	格	令和7年1月1日
地	積	342㎡
供給処理施設	水道	
接面街路	北東側5m舗装市道	
用途指定等	1住居（60、200）	
地域の概要	一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域	

第7 附属資料の表示

受命物件の位置図
 公図写
 地積測量図
 土地建物位置関係図
 建物図面・各階平面図写
 建物間取図

以上



公図写

46-5
46-6

52-7
52-6

48-3

(地籍情報別：図上測定)

+76394.499

N

地区外

地区外

水

51-11

物件1

地区外

地区外

1-1

1-7

1-14

1-8

1-16

1-12

1-15

55-18

55-19

55-5

55-9

55-15

51-6

51-14

51-13

51-1

51-15

51-16

51-17

55-16

55-1

55-2

55-3

55-4

55-5

55-6

55-7

55-8

55-9

55-10

55-11

55-12

55-13

55-14

55-15

55-16

55-17

55-18

55-19

55-20

55-21

55-22

55-23

55-24

55-25

55-26

55-27

55-28

55-29

55-30

55-31

55-32

55-33

55-34

55-35

3-15

COPY

+76289.499

(地籍情報別：図上測定)

(注) 地籍に準ずる図面は、土地の位置を明確にした不動産登記法上の地図が補完されるまでの間、これに代わるものとして補完されている図面。土地の位置及び形状の図面を記載した図面です。

(注) 国土交通省国土院が公表した標準座標変換データ (tsukuhiraiheiyousaki2011.par) による修正がされています。



A 赤崎町字中井
B 赤崎町字中井

請求 部分	所 在 大船渡市赤崎町字中井				地 番 51番11				
出 力 尺 寸	1/500	精 度 区 分	乙一	座標系 番号又は 記号	X	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作 成 年月日	昭和40年12月			備 付 年月日 (原図)				備 記 事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

縮小版

令和6年12月26日
盛岡地方方法務局大船渡出張所
登記簿

請求番号：6-1
(1/1)

802391

書 51-2

新

地積測量図

通 番 51-1/51-2

土地の所在 大船渡市赤崎町字中井

求積表

(2) 51-1/1
 $2600 \times 11.64 = 30264.00$
 $2600 \times 282 = 733200$
 $2600 \times 883 = 2145800$
 $2600 \times 870 = 2037000$
 二 計 算
 3981200

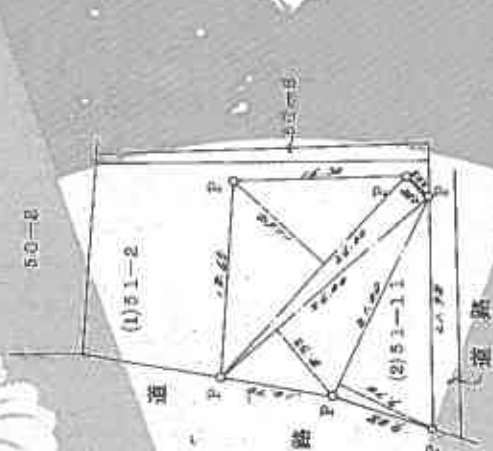
地 積 398㎡

測量計算

$6920985 - 3981200 = 2939785$

(1) 51-2

地 積 293㎡



1-1 万歩測

縮分 1/500

(日 冊 式)

作製者 土地

申請人

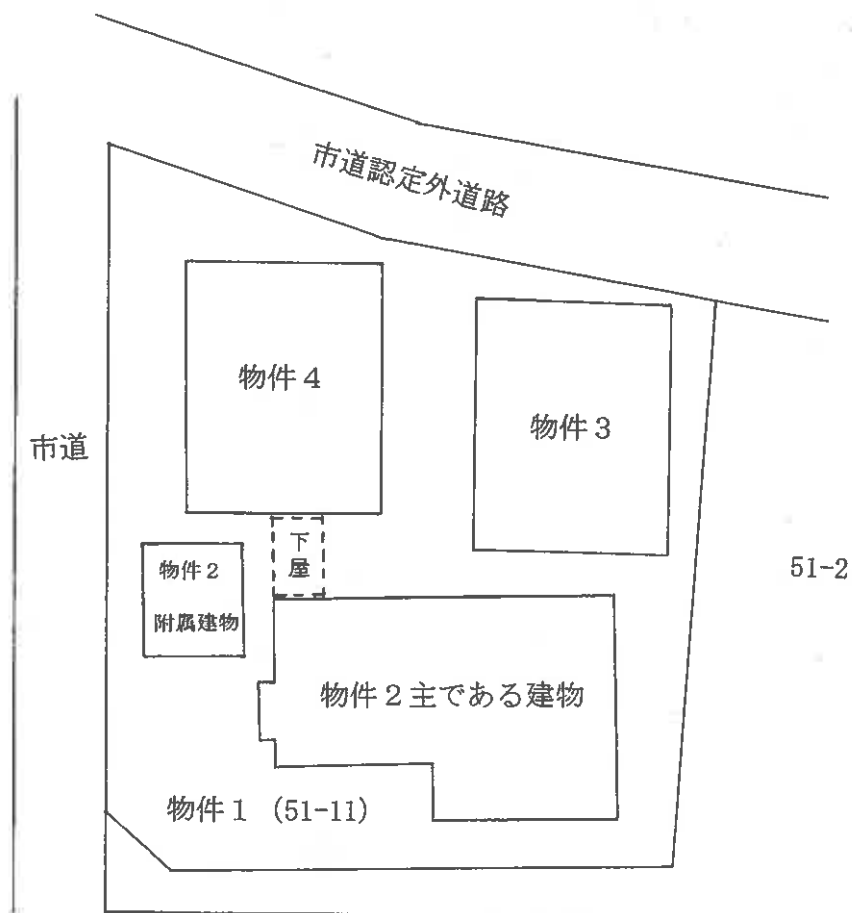
地分

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会報告用紙)

昭和22年9月16日

土地建物位置関係図



登記年月日：昭和63年4月8日

901175

各階平面図

客屋番号 61~11 第1

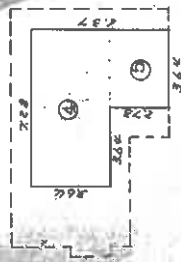
建物図面
各階平面図

建物の所在地 大分県市赤松町字中井51番地11

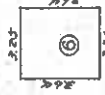
主1階



主2階



付1



求積面積	
主1階	
①	28.22175000-28.2217
②	1.50175000-1.5018
③	5.00175000-5.0018
計主1階	24.7253
主2階	
④	28.22175000-28.2217
⑤	3.00175000-3.0018
計主2階	31.2235
付1	
⑥	7.40175000-7.4018
計付1	7.4018

作製者 土屋 建築

63年 3月 5日 作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本建築士会連合会印)

昭和63年4月8日

登記年月日：昭和35年4月8日

901176

各階平面図

図番 51-11 の2

建物図面

各階平面図

建築物の所在 大船越市赤崎町字中井 51番地 12

物件3



家積面積

4.27 x 2.27 = 9.69 ㎡

作製者

昭和35年 5月 5日付

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本建築学会建築士会連合会印)

昭和35年4月8日

登記年月日：昭和33年4月8日

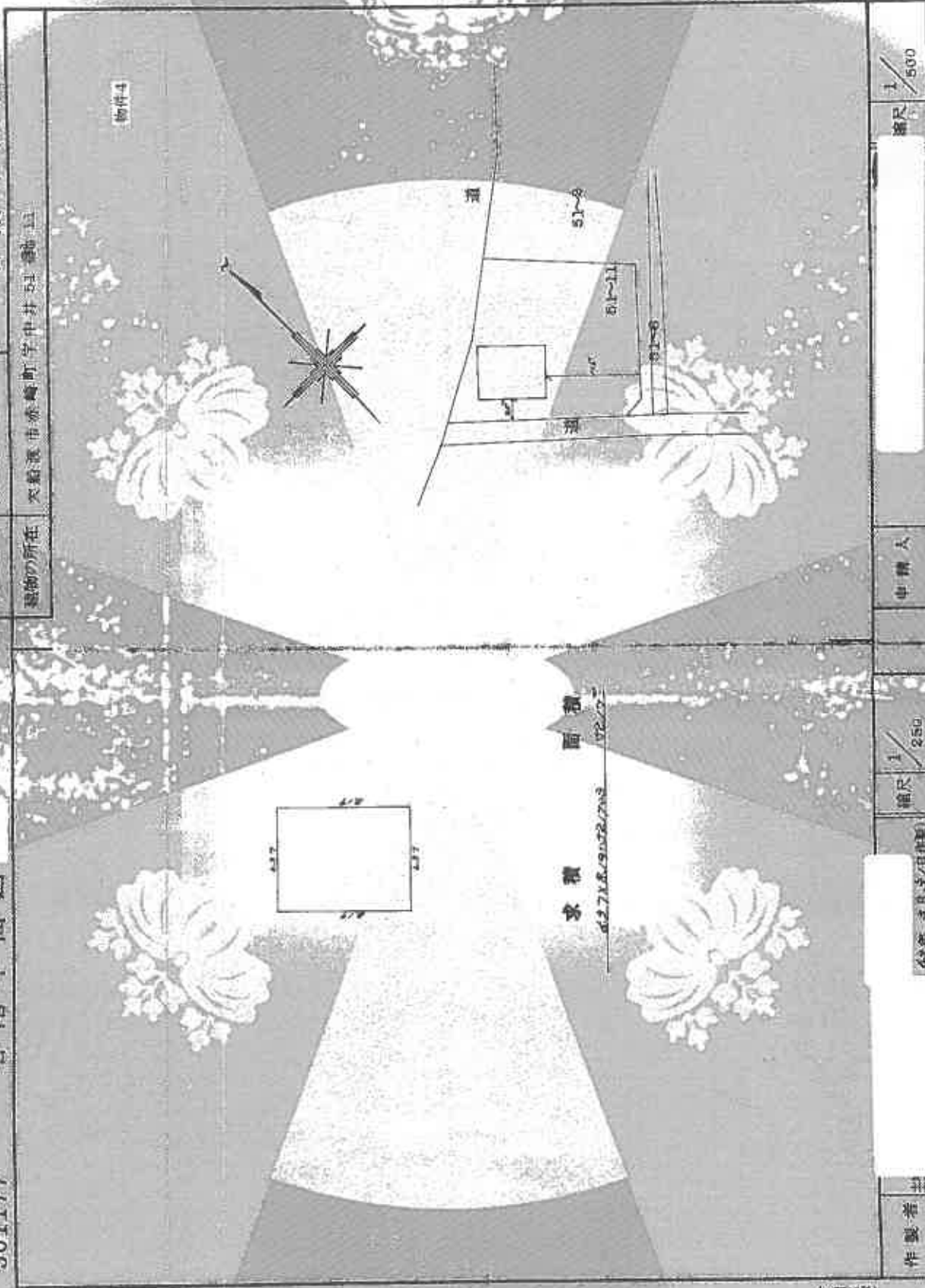
901177

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 51-51 の 3

建物の所在 大船渡市赤崎町字中井 51-51 地 11



物件4

求積面積

62.718.9022.203 172.02

作成者

縮尺 1/250

43年 3月5日(日)

申請人

縮尺 1/500

(日本建築士会連合会)

昭和33年4月8日

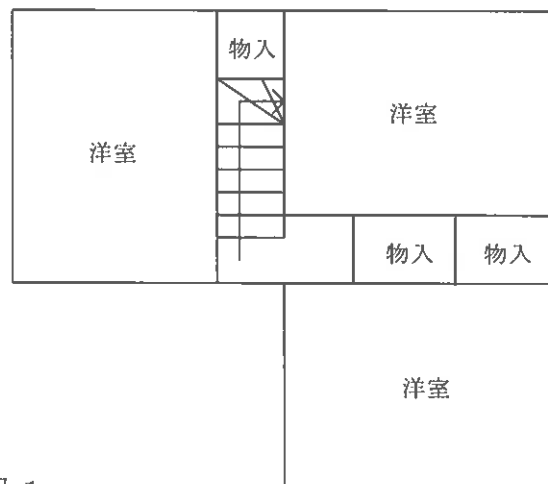
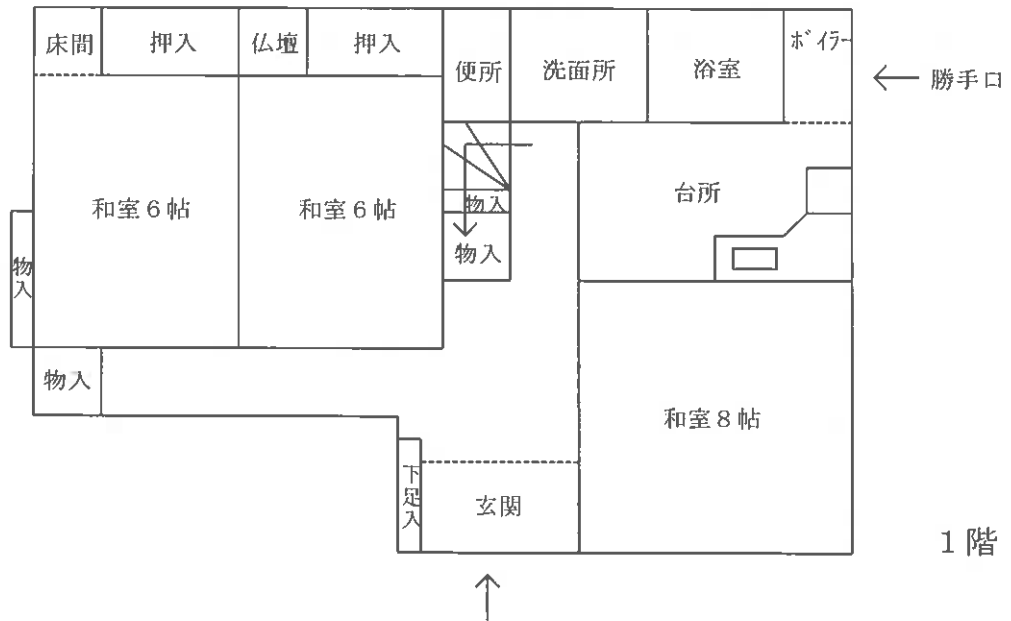
図案番号：6-5

縮小版

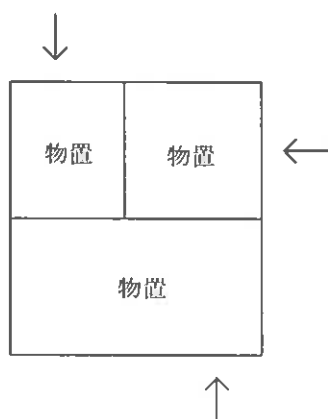
これは図面に記載された土地の図面であり、図面を有する
令和6年12月26日 建築士会連合会 建築士会連合会

建物間取図

物件 2 主である建物

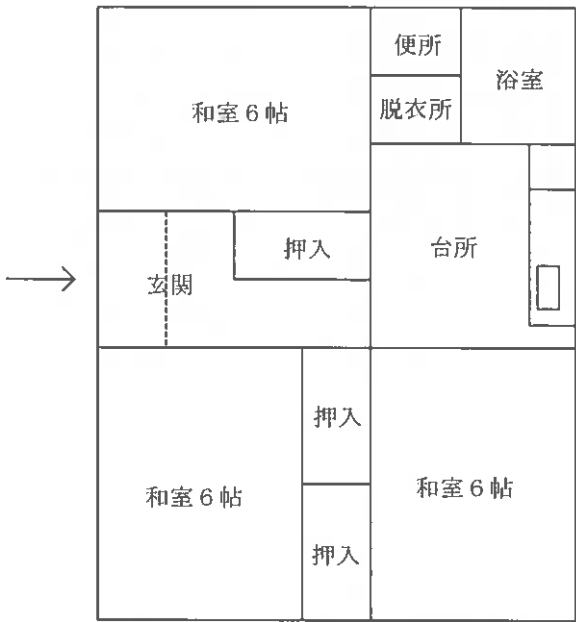


附属建物 符号 1



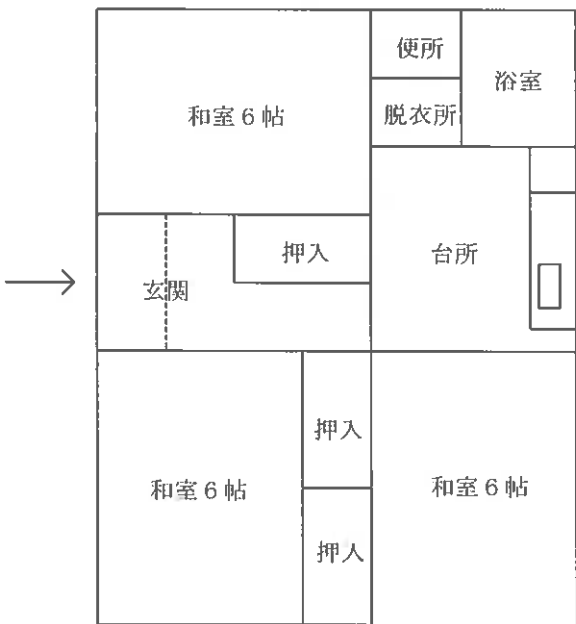
建物間取図

物件 3



1 階

物件 4



1 階