

入札時には、入札書ごとに下記の各書面の提出が必要になります。

- ① 暴力団員等に該当しない旨の **陳述書**（個人・法人を問わず）
- ② **住民票**（個人の場合）又は**資格証明書**（法人の場合）
- ③ **宅地建物取引業の免許証の写し**（宅地建物取引業者の場合）

※ ①と②は入札時に提出がないと入札無効となります（追完不可）。

※ 記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

※ 提出後の訂正はできません。

※ 法人の場合は従前どおり資格証明書の提出が必要ですが、個人の場合も住民票の提出が必須になりました。住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、**マイナンバーが記載されていないもの**を提出してください。

※②は入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

※③は有効期限内のものを提出してください。

陳述書記載例（法人の場合）※個人の方は個人用の書式を利用してください。

陳述書 (買受申出人(法人)代表者用)			
盛岡地方裁判所一関支部 執行官 殿			
事件番号	☐ 平成 ☒ 令和	〇〇 年 (ケ, ヌ) 第〇〇号	物件番号 〇 〇 「1, 2」「1~3」等の物件番号を記入して下さい。
陳述	当法人は、暴力団員等が役員である法人ではありません。		
	当法人は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人の計算において買受けの申出をする者ではありません。		
	☐	自己の計算において当法人に買受けの申出をさせようとする者は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」記載のとおりです。 この者は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。 ※「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者」とは、買受申出人に資金を渡すなどして買受けをさせようとする者をいいます。該当する場合のみ左の□にチェックを入れ、上記の別紙を添付してください。	
(陳述書作成日)令和 〇〇 年 〇〇 月 〇〇 日			
買受申出人(法人)	代表者	法人の所在地	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 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 12 月 12 日

盛岡地方裁判所一関支部

裁判所書記官 佐 藤 宏 幸

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8 年 1 月 7 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 8 年 1 月 20 日 午前 10 時 00 分 盛岡地方裁判所一関支部売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8 年 2 月 12 日 午後 1 時 00 分 盛岡地方裁判所一関支部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 12 月 12 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 気仙郡住田町世田米字本町

地 番 1 1 番 2

地 目 宅地

地 積 5 2 . 2 5 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

2 所 在 気仙郡住田町世田米字本町 1 1 番地 2、1 5 番地 8

家屋 番号 1 1 番 2

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 4 3 . 9 8 平方メートル
2 階 4 2 . 8 1 平方メートル

共有者 A 持分 4 0 分の 2 9

共有者 B 持分 4 0 分の 1 1



物 件 明 細 書

令和 7年 8月21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, 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Aが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

(1) 本件建物のために、その敷地(地番11番19, 所有者C)につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

(2) 本件建物につき、その敷地(地番15番11(所有者亡D相続人F)及び地番15番8の一部約17.00平方メートル(所有者亡E相続人F))の敷地利用権はない。

《 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 気仙郡住田町世田米字本町

地 番 11 番 2

地 目 宅地

地 積 52.25 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

2 所 在 気仙郡住田町世田米字本町 11 番地 2、15 番地 8

家屋 番号 11 番 2

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 43.98 平方メートル
2 階 42.81 平方メートル

共有者 A 持分 40 分の 29

共有者 B 持分 40 分の 11



令和6年(ケ)第20号

令和7年3月11日受理

令和7年4月30日提出

現況調査報告書

盛岡地方裁判所 一関支部

執行官 糠盛 誠一郎

(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 在 気仙郡住田町世田米字本町
地 番 1 1 番 2
地 目 宅地
地 積 5 2 . 2 5 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

- 2 所 在 気仙郡住田町世田米字本町 1 1 番地 2、1 5 番地 8
家屋番号 1 1 番 2
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 4 3 . 9 8 平方メートル
2 階 4 2 . 8 1 平方メートル
共有者A 持分 4 0 分の 2 9
共有者B 持分 4 0 分の 1 1

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													
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	☒ 土地共有者（A、B） ☐ 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 <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 style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</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（A） ☐ その他の者（ ） 上記の者が本建物を 単独で住居 として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」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 style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</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

(目的外土地用〈複数1〉)

目的外土地の概況(その1)(物件 2 関係)		
1	所 在	気仙郡住田町世田米字本町
	地 番	1 1 番 1 9
	地 目	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □
	地 積	4. 5 3平方メートル (■全部 □約 平方メートル)
	所 有 者	□建物所有者 ■その他の者(C)
	そ の 他 の 事 項	Bによれば、Aの先代と親族関係にあり、使用することについて、特に契約も賃料も無いと話し、親族関係を基礎とした黙示の使用借が存在すると推測される。
2	所 在	気仙郡住田町世田米字本町
	地 番	1 5 番 1 1
	地 目	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □
	地 積	0. 2 5平方メートル (■全部 □約 平方メートル)
	所 有 者	□建物所有者 ■その他の者(D相続人)
	そ の 他 の 事 項	その他の事項のとおり
3	所 在	気仙郡住田町世田米字本町
	地 番	1 5 番 8
	地 目	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □
	地 積	4 4. 1 8平方メートル (□全部 ■約17. 0平方メートル)
	所 有 者	□建物所有者 ■その他の者(E相続人)
	そ の 他 の 事 項	その他の事項のとおり
4	所 在	
	地 番	番
	地 目	□宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □
	地 積	平方メートル (□全部 □約 平方メートル)
	所 有 者	□建物所有者 □その他の者(
	そ の 他 の 事 項	

(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 物件1土地は、目的外土地(11番19、15番11、15番8(一部約17.0平方メートル))と一体となって物件2建物の敷地として利用されている。
- 2 公図上、本一体地の南側は、道に接面している。現況、本土地の南側が幅員約10.5メートルの舗装町道世田米駅前線に接面している。
- 3 本一体地の北側には、工作物(犬舎)が設置されている。この犬舎は、土地建物位置関係図で示すように、北側隣接地14番5に越境して設置されている。

■物件2建物関係

Aの陳述及び建物内の状況から、Aが単独で住居として、本建物を使用し占有しているものと認められる。

■目的外土地2、3関係

D、E相続人Fは物件建物が建築された当時、使用することについて、A、Bの先代に対して年に数回の挨拶程度で許可していたようであるが、ここしばらく、そうした行き来が見えておらず、昨年Dの相続人であるEも死亡したことにより、Fが相続することから、使用についてA、Bと話をしようと考えていたと陳述している。

少なくとも、平成30年にA、Bの先代が死亡した後は、故Eは使用についてA、Bと契約したり賃料の受け取り等も無かったともFは陳述しており、使用について黙認している状態であるため、新しい買受人は、Fと使用について協議する必要がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 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
■ A	私は、物件 1、2 の共有者です。私が単独で住居として使用しています。 私が調査に立ち会います。 物件 2 が、他人の土地に建っていることについて、何もわかりません。 建物の風呂とトイレは使用していません。
■ B	A が住居として使用しています。 物件については、私はよくわかりません。 (当職の照会に文書で回答)
■ C	目的外土地 1 の所有者です。 A、B さんとは、親類にあたることから、使用については、契約も賃料の受け取りもありません。 私がこの土地を所有していてもしようがないので新しい買受人さんになった場合、売買等について相談したいです。
■ F	私は、目的外土地 2 所有者 D、目的外土地 3 所有者 E の相続人です。 A、B の建物が D、E の土地にかかって建っているのは知っています。 E が A、B の先代に対して、年に数回程度の挨拶程度で使用することを許していたようですが、少なくとも A、B の先代が亡くなった後は、使用することについて、A、B と話し合ったりしたことは無いと聞いています。E が昨年死亡したことにより私が相続する予定なので、これから、A、B と使用について、話し合おうと考えていました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

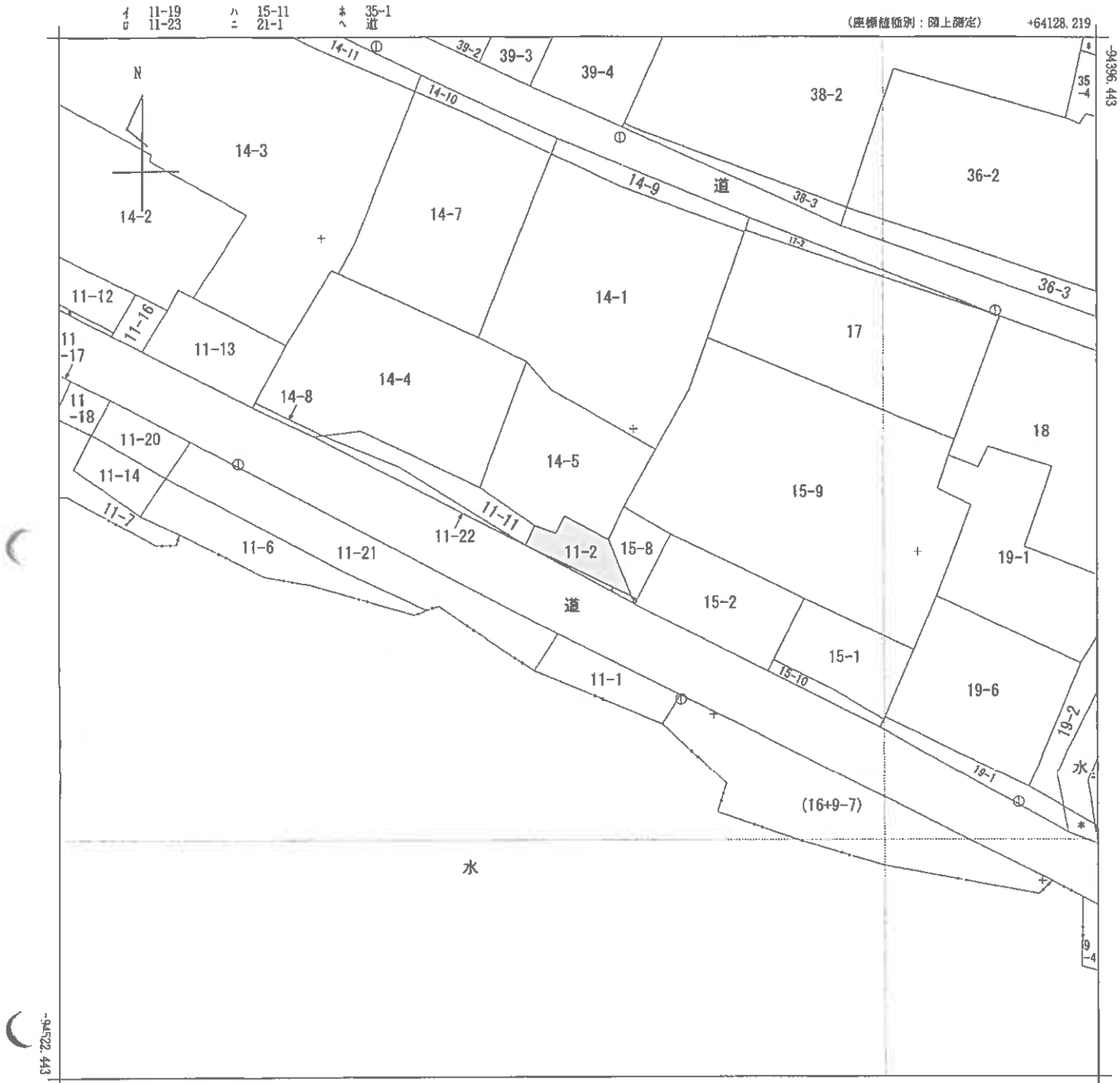
(調査経過用)

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12日(水)	執行官室	課税関連資料申請 (郵送)
令和7年3月12日(水)	執行官室	登記関係資料申請 (郵送)
令和7年3月12日(水)	執行官室	町道調査 (FAX)
令和7年4月15日(火)	執行官室	期日通知 (郵送)
令和7年4月22日(火) 13:00~13:57	物件所在地	A立会の上、物件に立入調査 評価人同行
令和7年4月22日(火) 16:30~16:50	F宅	目的外土地2、3について聴取
令和7年4月22日(火) 17:16~17:30	C宅	目的外土地1について聴取
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 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。		

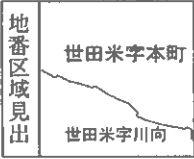
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

A3判をA4判に縮小



+64003.219 (座標値種別：国上測定)
(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	気仙郡住田町世田米字本町				地番	11番2			
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42年12月				備付年月日(原図)			補記事項		

928622

各階平面図

建物図面
各階平面図

11番2

建物の所在
気仙郡佐田町吉田米字本町11番地2、15番地8

1 階



床面積表

0.60 X 0.91 =	0.5460
3.64 X 10.92 =	39.7408
0.45 X 1.37 =	0.6165
0.45 X 6.62 =	3.0630
合計	43.9663
床面積	43.96 m ²

2 階



床面積表

4.09 X 6.82 =	27.9038
3.64 X 4.10 =	14.9240
合計	42.8278
床面積	42.83 m ²



A3判をA4判に縮小

(面積図)

作製者

縮尺 1/250

申請人

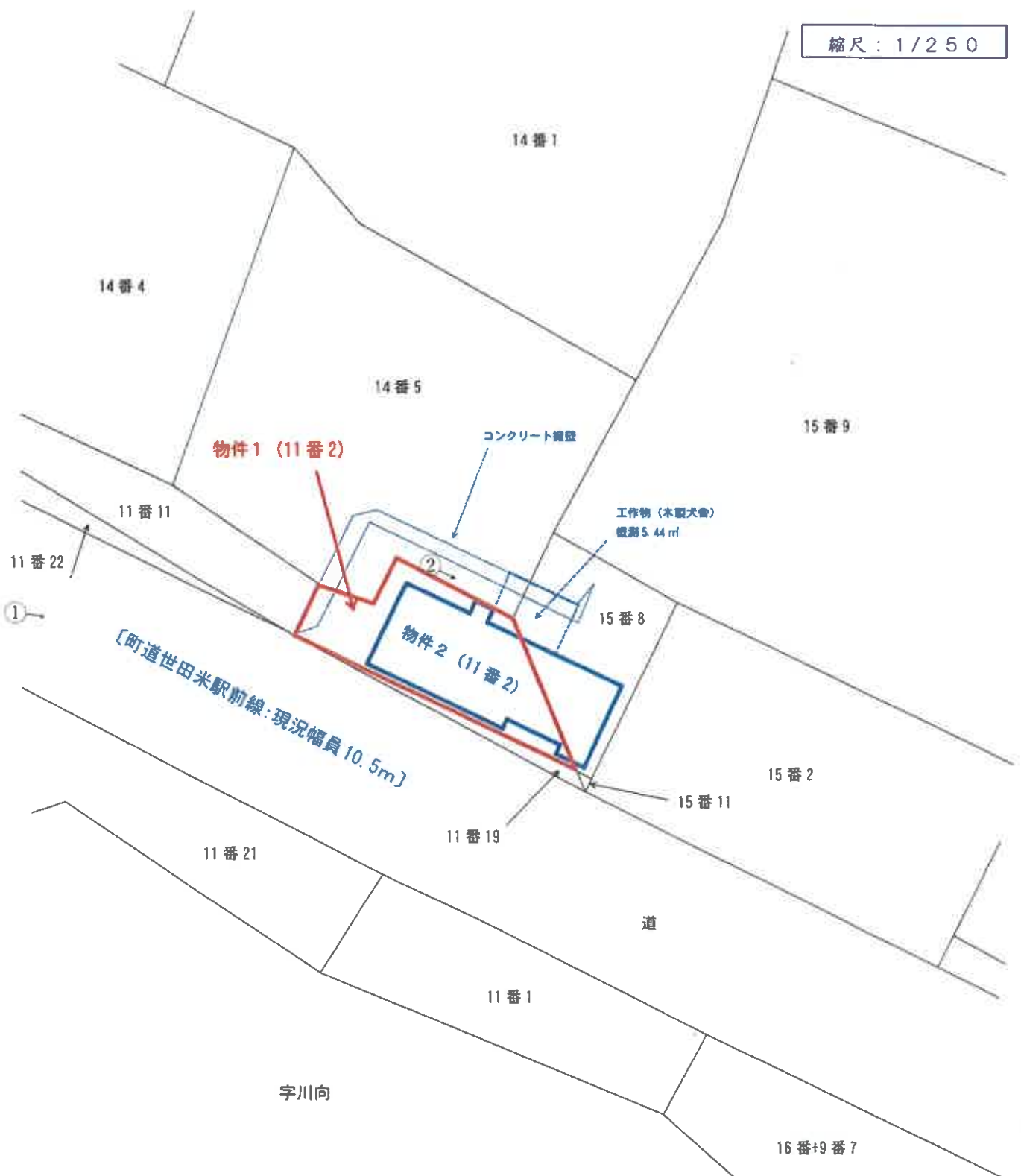
縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

令和6年(ケ)第20号
土地建物位置関係図



縮尺：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。

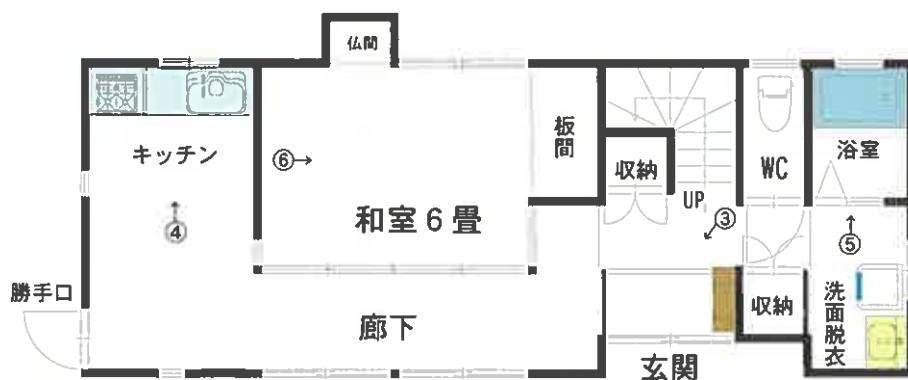
(9 枚目)

令和6年(ケ)第20号
 物件2
 建物間取図

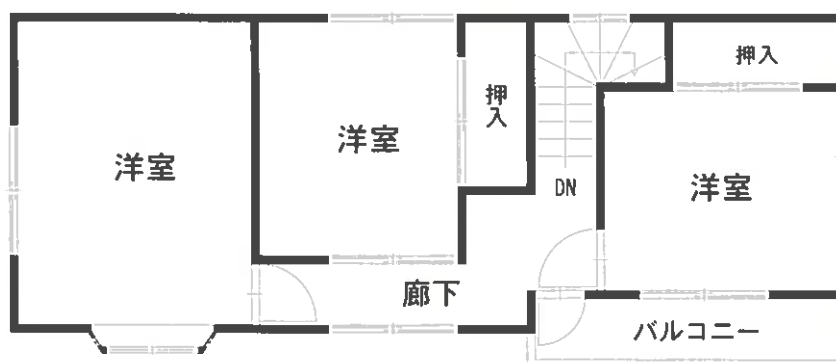


縮尺≒1/100

1 階



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。
 (10 枚目)

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



令和06年（ケ）第20号

令和07年04月22日 現地調査

令和07年05月14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

細 川 卓

第 1 評価額

一 括 価 格		
物件 1、物件 2	金	931,000 円
内 訳 価 格		
物件 1（土地）	金	174,000 円
物件 2（建物）	金	757,000 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	気仙郡住田町世田米字本町	同 左
	地 番	11番2	
	地 目	宅地	
	地 積	52.25 m ²	
	共 有 者	A（持分2分の1） B（持分2分の1）	
2	所 在	気仙郡住田町世田米字本町	同 左
		11番地2、15番地8	
	地 番	11番2	
	種 類	居宅	
	構 造	木造、亜鉛メッキ鋼板葺、2階建	
	床 面 積	1階：43.98m ²	
		2階：42.81m ²	
共 有 者	A（持分40分の29） B（持分40分の11）		
番号	特 記 事 項		
1	物件1上に、土地の附合物で抵当権の効力が及ぶと認められるコンクリート擁壁が設置されている（別添の土地建物位置関係図を参照）。 物件1上に、土地との定着性が認められない工作物が設置されている（別添の土地建物位置関係図を参照）。 工作物：木製犬舎（概測5.44m ² ）。		
2	物件2の建物の敷地は、物件1及び隣接する目的外土地（11番19、15番11、15番8）となっている。 当該目的外土地のうち、物件2の建物の土地利用権の範囲は以下のとおりである（別添の土地利用権の範囲を参照）。 土地 i（11番19の全部）：4.53m ² 。 土地 ii（15番11の全部）：0.25m ² 。 土地 iii（15番8の一部）：17.00m ² 。		

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釜石線「上有住駅」の南西方約23.8 km (道路距離・徒歩圏外)。
-------	---

位 置 ・ 交 通	最寄バス停：コミュニティバス「世田米本町バス停留所」の南東方約200m(道路距離・徒歩約03分)。
	最寄官公署：世田米字川向「住田町役場」の北方約1.0km(道路距離・徒歩約13分)。
付 近 の 状 況	物件1は、住田町市中心部の北西方面の近郊である世田米字本町地区内に位置する住宅地であり、付近の状況は、一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域である。
	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。
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：都市計画区域外。
	用 途 地 域：指定なし。
	建 蔽 率：指定なし。
	容 積 率：指定なし。
	防 火 規 制：指定なし。
	埋 蔵 文 化 財：埋蔵文化財包蔵地の該当なし。
	その他の規制：気仙川が氾濫した場合の浸水深0.5m～3.0m未満の区域に該当する。 土砂災害警戒区域(土石流)に該当する。
画 地 条 件 (規模・形状等)	小中学校学区：住田町立世田米小学校、住田町立住田中学校。
	地 積：52.25㎡(現況面積は登記面積と略一致)。
	形 状：やや不整形。
	間口奥行：東西約14.0m×南北約5.2m(最大)。
	地 勢 等：地勢は略平坦、日照の障害はなし。
	画地区分：無道路地。
	隣接状況：東側・西側の隣接地と略等高。 北側の隣接地よりも約2.5m～約3.0m低い。
接 面 道 路 の 状 況	そ の 他：南側の目的外土地(11番19)を介して南側の町道に接道している。
	南側道路：現況幅員約10.5m舗装町道(世田米駅前線)。道路法・建築基準法の道路に該当する。 当該接面道路と略等高。
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2の建物の敷地、工作物が設置された土地として使用されている。 東側の隣接地(15番8)は一部が物件2の建物の敷地、西側の隣接地(11番11)は農家住宅の敷地、南側の隣接地(11番19)は物件2の建物の敷地、南東側の隣接地(15番11)は物件2の建物の敷地となっている。
供給処理施設	上 水 道：あり(東峰部落水道、4,000円/年)。
	ガス配管：なし。
	下 水 道：なし(南側道路の埋設本管に未接続)。

特記事項 (土壌汚染等)	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）。 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。 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。
特記事項 (上記以外)	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	建築年月日（登記）	平成10年12月12日新築。
	経済的全耐用年数	30.0年。
	経過年数	約26.4年。
	経済的残存耐用年数	約3.6年。
仕 様	構 造	：木造。
	屋 根	：亜鉛メッキ銅板葺。
	外 壁	：サイディング。
	天 井	：桎目合板、化粧ボード。
	内 壁	：塗り壁、ビニールクロス。
	床	：フローリング、畳。
	基 礎	：コンクリート。
	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	：なし。
床面積（現況）	1階	：43.98㎡。
	2階	：42.81㎡。
	合計	：86.79㎡。
	現況床面積は、登記床面積と概ね一致している。	
現況用途等	階 層	：2階建。
	現況用途	：居宅。
	間 取 り	：添付の間取り図を参照。
品 等	総 合	：普通程度。
	使用資材	：普通程度。
	施 工	：普通程度。

保守管理の 状 態	屋根材の錆、外壁材のサイディングの劣化、内壁材の塗り壁の解れ、内壁材のビニールクロスの破れ・ひび割れ・汚れ、床材のフローリングの傷み、床材の畳の傷み、玄関タイルの剥離、基礎コンクリートのモルタルひび割れ、ボイラーの故障（未修繕）、トイレの故障（未修繕）が見受けられる等の要修繕箇所があり、維持管理の状態は劣る。
建物の利用 状 況	物件2の建物の占有の状況は、建物共有者Aが居宅として使用・占有している。
特記事項 (アスベスト)	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。 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。
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。

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
i	所 在	気仙郡住田町世田米字本町	同 左
	地 番	11番19	
	地 目	宅地	
	地 積	4.53 m ²	
	所 有 者	C	
ii	所 在	気仙郡住田町世田米字本町	
	地 番	15番11	
	地 目	宅地	
	地 積	0.25 m ²	
	所 有 者	D	F（亡Dの相続人）
iii	所 在	気仙郡住田町世田米字本町	
	地 番	15番8	
	地 目	宅地	
	地 積	44.18m ² のうち	17.00m ²
	所 有 者	E	F（亡Eの相続人）

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釜石線「上有住駅」の南西方約23.8km (道路距離・徒歩圏外)。
	最寄バス停：コミュニティバス「世田米本町バス停留所」の 南東方約200m(道路距離・徒歩約03分)。
	最寄官公署：世田米字川向「住田町役場」の北方約1.0km (道路距離・徒歩約13分)。
付近の状況	土地利用権の対象となる土地は、住田町市中心部の北西方面の近郊である世田米字本町地区内に位置する土地であり、付近の状況は、一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域である。 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。
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：都市計画区域外。
	用途地域：指定なし。
	建蔽率：指定なし。
	容積率：指定なし。
	防火規制：指定なし。
	埋蔵文化財：埋蔵文化財包蔵地の該当なし。
	その他の規制：気仙川が氾濫した場合の浸水深0.5m～3.0m 未満の区域に該当する。 土砂災害警戒区域(土石流)に該当する。
画地条件 (規模・形状等)	小中学校学区：住田町立世田米小学校、住田町立住田中学校。
	地積：合計21.78㎡。 (内訳)11番19：4.53㎡。 15番11：0.25㎡。 15番8のうち：17.00㎡。
	形状：不整形。
	間口奥行：東西約15.0m×南北約5.2m(最大)。
	地勢等：地勢は略平坦、日照の障害はなし。
	画地区分：中間画地。
	隣接状況：東側・西側の隣接地と略等高。 北側の隣接地よりも約0m～約3.0m低い。
接面道路の 状況	その他：なし。
	南側道路：現況幅員約10.5m舗装町道(世田米駅前線)。 道路法・建築基準法の道路に該当する。 当該接面道路と略等高。
土地の利用 状況	物件2の建物の敷地として使用されている。 関係人の陳述によると、土地iの土地利用権は、親族関係を基礎とした黙示の承諾による使用借権と推測される。 また、関係人の陳述によると、土地ii・土地iiiの土地利用権は、無権限であると推測される。

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)	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）。 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。 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。
特記事項 (上記以外)	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ⅰ・土地ⅱ・土地ⅲ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/㎡)	個別格差	地積 (㎡)	建付減価 補正	建付地価格(円) (ア×イ×ウ×エ)
1	10,200	0.757	52.25	1.000	403,000
ⅰ			4.53		35,000
ⅱ			0.25		2,000
ⅲ			17.00		131,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの比準)

地価調査基準地《住田(県)-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
 $10,800\text{円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 101.0 \times 100 / 105.0 \approx 10,200\text{円/㎡}$

◇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) +1.0%

(内訳) 街路条件 ±0%(格差なし)。 交通接近条件 ±0%(格差なし)。

- 環境条件 ±0% (格差なし)。 画地条件 +1% (方位)。
 行政的条件 ±0% (格差なし)。 その他条件 ±0% (格差なし)。
- ◇ 地域格差 : 地域格差率 (相乗積) +5.0%
 (内訳) 街路条件 ±0% (格差なし)。 交通接近条件 ±0% (格差なし)。
 環境条件 +5% (居住環境等)。 行政的条件 ±0% (格差なし)。
 その他条件 ±0% (格差なし)。
- イ 個別格差 : 個別格差率 (相乗積) ▲24.3%
 (内訳) 街路条件 ±0% (格差なし)。 交通接近条件 ±0% (格差なし)。
 環境条件 ▲3% (下水道)。 画地条件 ▲22% (方位・形状等)。
 行政的条件 ±0% (格差なし)。 その他条件 ±0% (格差なし)。
- ウ 地 積 : 物件1・土地ⅰ・土地ⅱは登記数量を採用。
 土地ⅲは概測調査内容に基づく数量を採用。
- エ 建付減価補正 : ±0%

② 物件2の建物

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。

記号	ア	イ	ウ	エ
物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建物の価格(円) (ア×イ×ウ)
2	140,000	86.79	0.125	1,519,000

イ 現況延床面積 : 登記数量を採用した。

ウ 現価率

定額法 : 20.8% (経過年数26.4年、経済的残存耐用年数3.6年、残価率10.0%)

観察減価法 : ▲40.0% (物理的・機能的・経済的減価)

◇ 現価率 = $0.208 \times (1 - 0.40) \div 0.125$

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

記号	ア	イ		ウ
物件 番号	建付地価格(円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円) (ア×イ)
1	403,000	0.10	使用借権	40,300
i	35,000	0.10	敷地占有利益	3,500
ii	2,000	0.10	敷地占有利益	200
ii	131,000	0.10	敷地占有利益	13,100

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 場 修 正	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	403,000	▲ 40,300		0.80	0.60	174,000
2	1,519,000	+ 57,100				1.00
一 括 価 格 (合計)						931,000

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及び土地利用権の対象となる土地 i・土地 ii・土地 iii 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2は目的外土地(土地利用権の対象となる土地)と一体利用されている不完全物件であり、競落人は、競落後、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から、市場性の減退が認められ、市場性修正率を▲20%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 地価調査基準地《住田(県)-1》

所 在：気仙郡住田町世田米字川向67番5。

価 格：10,800 円/㎡。

価 格 時 点：令和06年07月01日。

地 積：330 ㎡。

供給処理施設：上水道、下水道。

接 近 条 件 : J R 釜 石 線「上 有 住 駅」の 南 西 方 約 24.0 k m。

接 面 街 路 : 北 東 側 約 8.0 m 舗 装 町 道。

用 途 指 定 等 : 都 市 計 画 区 域 外。

地 域 の 概 要 : 一 般 住 宅、公 共 施 設 の ほ か に 農 地 も 見 ら れ る 住 宅 地 域。

第 8 附 属 資 料 の 表 示

- 1 所 在 位 置 図。
- 2 公 図 写。
- 3 地 積 測 量 図 写。
- 4 建 物 図 面 写。
- 5 土 地 建 物 位 置 関 係 図。
- 6 土 地 利 用 権 の 範 囲。
- 7 建 物 間 取 図。

以 上。

Δ544 7

A368 3



所在位置図

目的物件

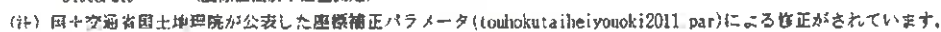
75

町立世田米小学校



地理院地図(電子国土Web)を加工して作成

縮尺: 1/1,500



縮小：A 3 版→A 4 版

登記年月日：昭和42年10月25日

846623

地番	11-2
土地の所在	京都府京都市北区本所

地積測量図

前 11-2 後 新

作製年月日	昭和42年8月6日	作製者	[Redacted]
縮尺	1/500	縮小	0.48 10.25

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年3月14日

福岡地方建設局大船渡出張所

登記官

公用

縮小：A3版→A4版

図面番号：6-1

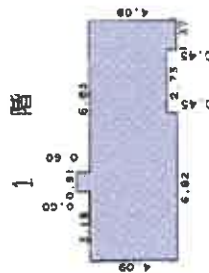
928622

各階平面図

家屋番号 11番2

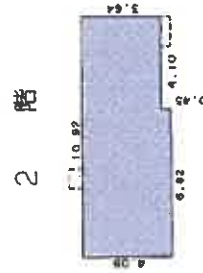
建物図面
各階平面図

建物の所在 気仙郡住田町世田米字本町11番地2.15番地8



求積表

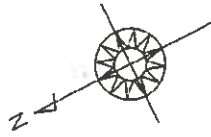
0.60 X 0.91	=	0.5460
3.64 X 10.92	=	39.7488
0.46 X 1.37	=	0.6165
0.45 X 6.82	=	3.0690
合計		43.9803
床面積		43.98 m ²



求積表

4.09 X 6.82	=	27.8938
3.64 X 4.10	=	14.9240
合計		42.8178
床面積		42.81 m ²

目的物件
(物件2)



建物図面写

(目録表)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

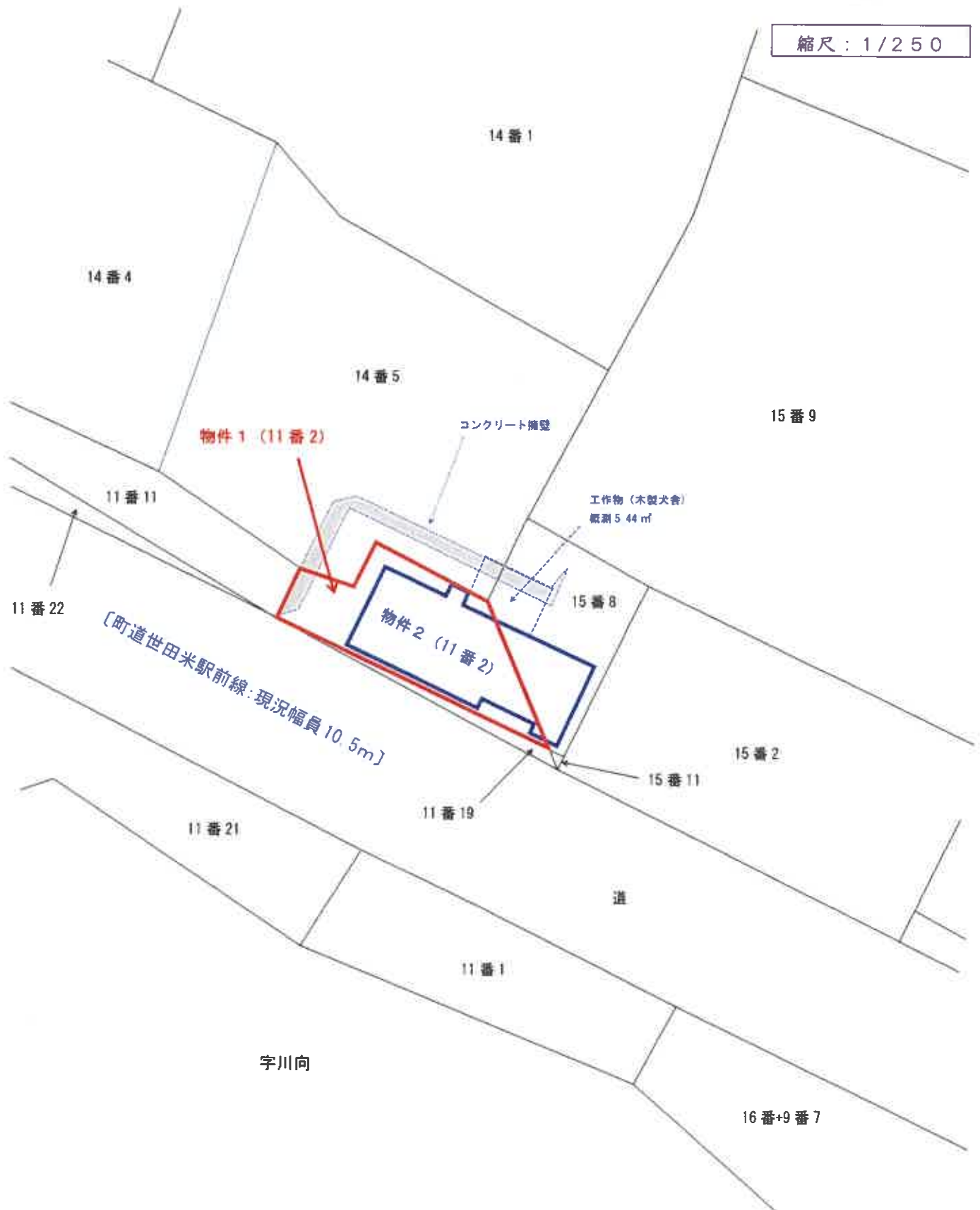
製作者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

令和6年(ケ)第20号 土地建物位置関係図



縮尺：1/250

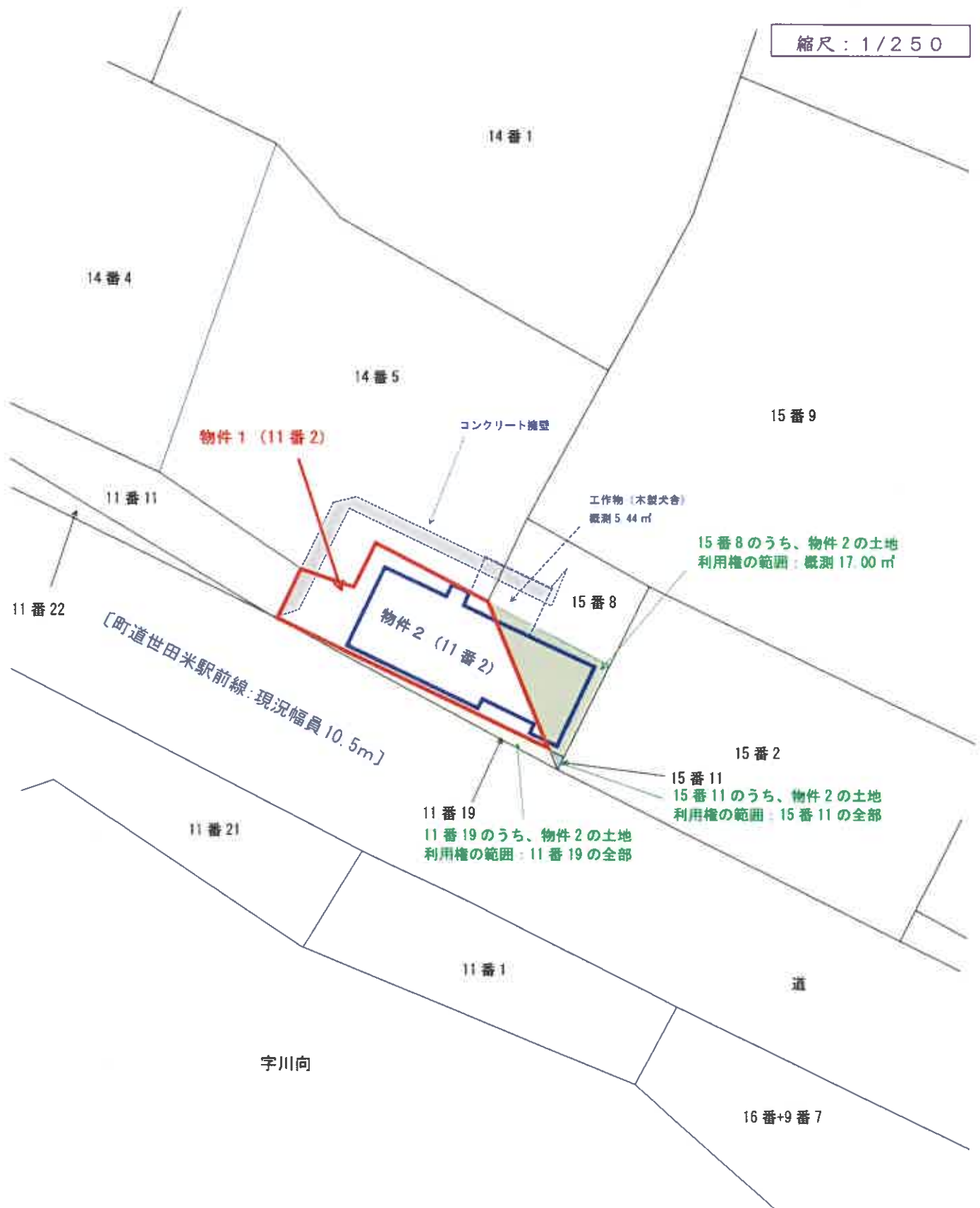


※ 土地の形状及び建物位置関係は、概略を記載したものである。

令和6年(ケ)第20号 土地利用権の範囲



縮尺：1/250

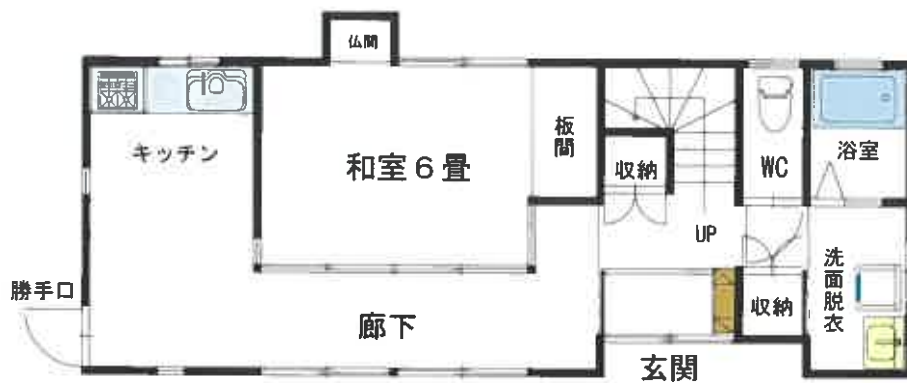


※ 土地の形状及び建物位置関係は、概略を記載したものである。

令和6年(ケ)第20号 建物間取図



1 階



2 階

