

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	<input type="checkbox"/> 平成 <input checked="" type="checkbox"/> 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。		
	<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 8年 3月13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 4月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 4月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 4月22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	日 時 場 所 令和 8年 5月20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 8年 3月13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 陸前高田市広田町字天王前
地 番 35番14
地 目 宅地
地 積 328.78平方メートル

所有者 A

2 所 在 陸前高田市広田町字羽根穴
地 番 1番8
地 目 宅地
地 積 1.22平方メートル

所有者 A

3 所 在 陸前高田市広田町字天王前 35番地14
家屋 番号 35番14
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 49.21平方メートル
2階 49.21平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 2月17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1～3】

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

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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

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 陸前高田市広田町字天王前
地 番 35番14
地 目 宅地
地 積 328.78平方メートル

所有者 A

2 所 在 陸前高田市広田町字羽根穴
地 番 1番8
地 目 宅地
地 積 1.22平方メートル

所有者 A

3 所 在 陸前高田市広田町字天王前 35番地14
家屋 番号 35番14
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 49.21平方メートル
2階 49.21平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和7年(ケ)第9号

令和7年10月31日受理

令和7年12月10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 陸前高田市広田町字天王前
地 番 35番14
地 目 宅地
地 積 328.78平方メートル

所有者 A

2 所 在 陸前高田市広田町字羽根穴
地 番 1番8
地 目 宅地
地 積 1.22平方メートル

所有者 A

3 所 在 陸前高田市広田町字天王前 35番地14
家屋番号 35番14
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 49.21平方メートル
2階 49.21平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	未実施
土地	物件1、2
現況地目	■宅地(物件1、2) □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(物件3建物共有者B) 上記の物が本土地上に 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 □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 1 関係)					
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>				
占有者	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> B				
占有状況	<input checked="" 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 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 車庫				
■共有者(A(物件1、2土地所有者・物件3建物共有者))の陳述/□提示文書()の要旨					
占有権原	<input type="checkbox"/> 貸借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 不明				
占有開始時期	令和3年2月18日 (物件3建物 登記上の新築年月日)				
最初の契約等	<table border="1"> <tr> <td>契約日</td> <td></td> </tr> <tr> <td>期間</td> <td>年 月 日 から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/>期間の定めなし</td> </tr> </table>	契約日		期間	年 月 日 から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約日					
期間	年 月 日 から <input type="checkbox"/> 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	<table border="1"> <tr> <td>期間</td> <td>年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/>期間の定めなし</td> </tr> </table>	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし		
期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし				
契約等	貸主 <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()				
当事者	借主 <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()				
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)				
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	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>				
その他					
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり				
AはBと元婚姻関係にあり、Bが共有持分を持つ建物が、A所有の土地にあることについて、貸し借りの契約も金銭の支払もないと陳述している。物件1、2土地所有者Aと物件3建物共有者B間の元の姻族関係を基礎とした黙示の使用貸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 土地関係

- 1 物件 1、2 土地は一体となって、物件 3 建物の敷地として利用されている。
- 2 公図上、本一体地の東側が陸前高田市所有の公衆用道路（35番9）に、北側が前同所有の雑種地（35番13、羽根穴1番9）に接面している。現況、本一体地の東側が幅員約6.0メートルの舗装市道田谷団地2号線に、北側が幅員約2.5メートルの舗装通路にそれぞれ接面している。
- 3 本一体地の南西端に工作物（物置）が存在する。
- 4 本一体地の南側隣接地境に隣接地所有者と共有のコンクリート擁壁が設置されている。

■ 物件 3 建物関係

- 1 関係人の陳述及び建物内の状況から、本建物は、Aが単独で住居として使用しているものと認められる。
- 2 本建物には、太陽光発電設備が設置されている。室内に3.0KWのパワーコンディショナーが2基設置されている。

(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
<p>■ A (物件1、2土地所有者、物件3建物共有者)</p>	<p>物件3建物の相共有者Bは私の元妻です。物件3建物の新築後の5月頃だったと記憶していますが、事情があり離婚しました。 私が物件を単独で住居として使用しています。 Bは私の元妻ですから、私所有の土地に、B共有の物件3建物が建っていることに関し、契約も賃料の収受もありません。 屋根に設置されている太陽光発電設備は、物件3建物と同じ所有形態です。 南側隣接地との境に設置されているコンクリート擁壁は、私と南側隣接地所有者との共有です。修繕等については、南側隣接地所有者さんと話合うことになると思います。 この事件と並行して、市内の不動産業者に媒介依頼をしています。</p>
<p>■ B (物件3建物共有者)</p>	<p>物件3建物はA(元夫)が住居として使用しています。 (文書による回答)</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

(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11月6日(水)	執行官室	登記関係資料申請 (郵送)
令和7年11月7日(木)	執行官室	課税関連資料申請 (郵送)
令和7年11月7日(木)	執行官室	市道確認 (FAX)
令和7年11月21日(金)	執行官室	A、B宛期日通知兼照会書 (郵送)
令和7年12月8日(月) 14:00~15:15	物件所在地	A立会いのもと、物件に立入調査 評価人同行
<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 type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在であったので、立会人 を立ち合わせ、解錠技術者に解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>		

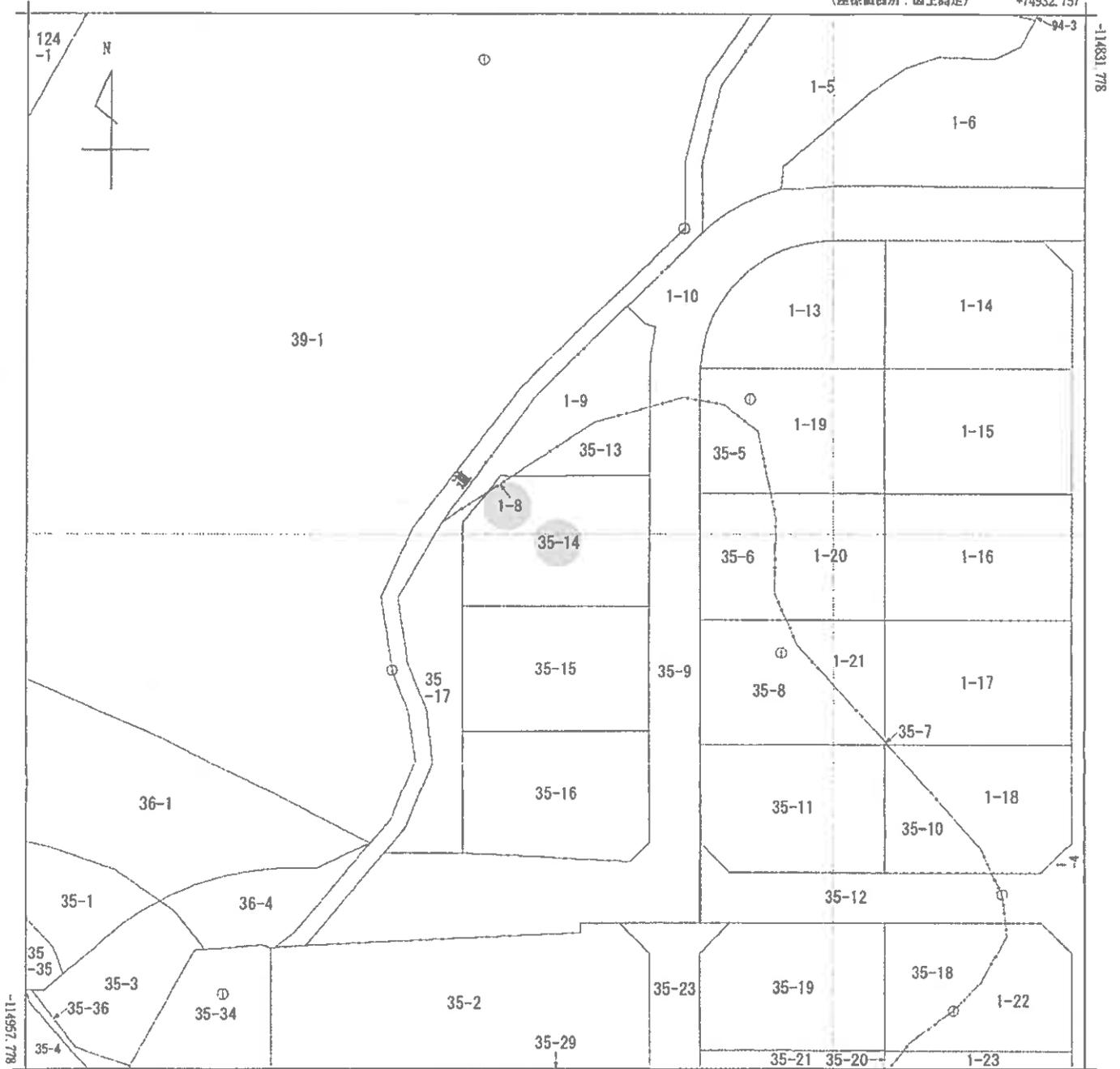
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

A3判をA4判に縮小

(座標値単位：図上測定)

+74932.757



+74807.757 (座標値単位：図上測定)

(注) 国土交通省国土院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



A 広田町字大久保

請求部	所在	陸前高田市広田町字天王前			地番	35番14				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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	平成1年12月			備付年月日(原図)		補記事項				

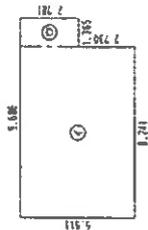
建築物図面
各階平面図

家屋番号 35番14

建築物の所在 陸前高田市広田町字天王前35番地14

各階平面図

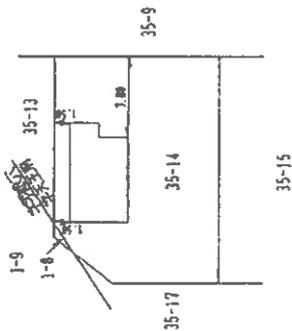
1階2階(各階)型



床面積

◎	8.241	x	5.511	=	45.416151
⊙	1.363	x	2.781	=	3.790005
			≡		49.212216

床面積 49.21 m²



作成者

申請人

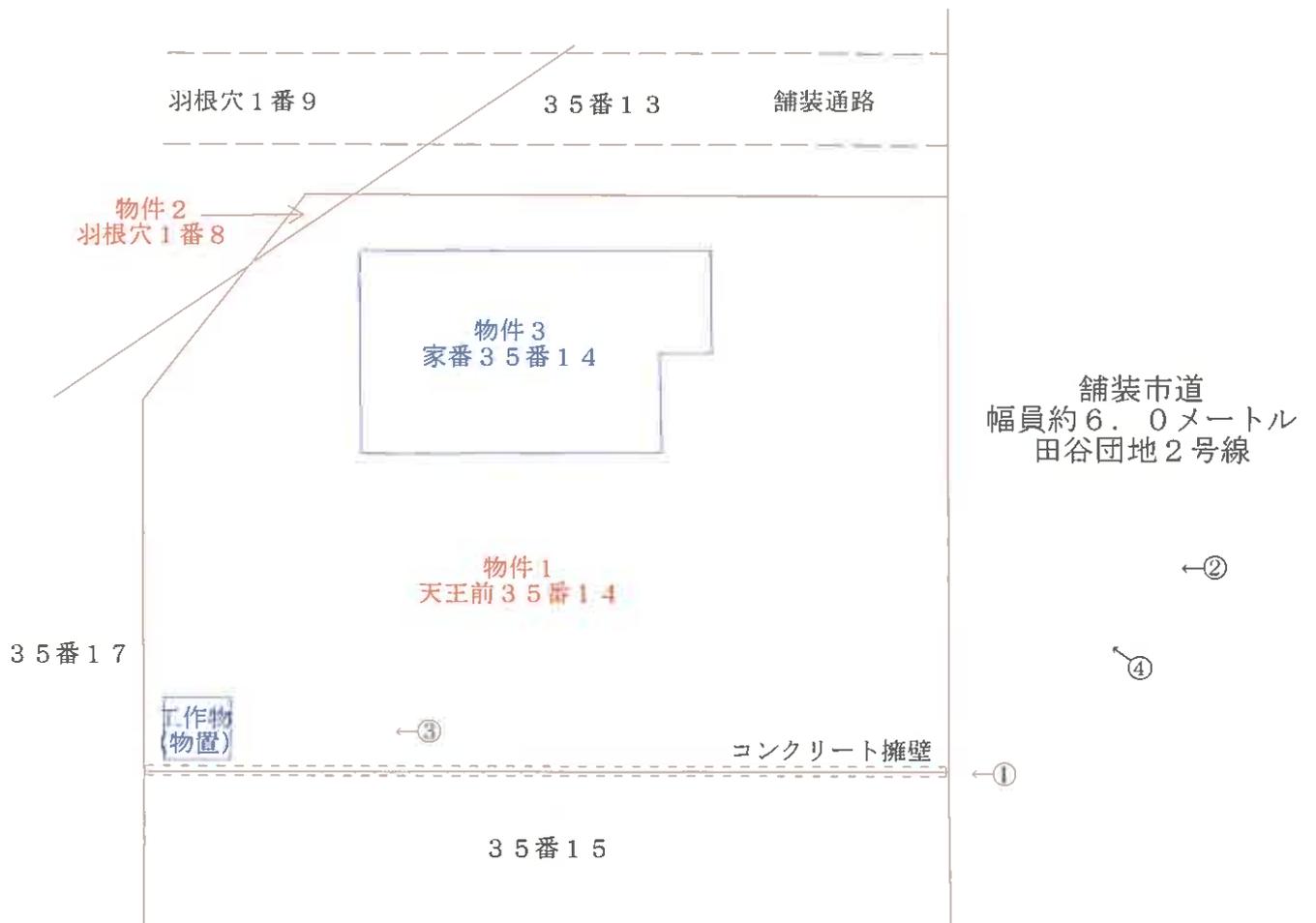
縮尺 1/250

縮尺 1/500

令和7年(ケ)第9号
土地建物位置関係図

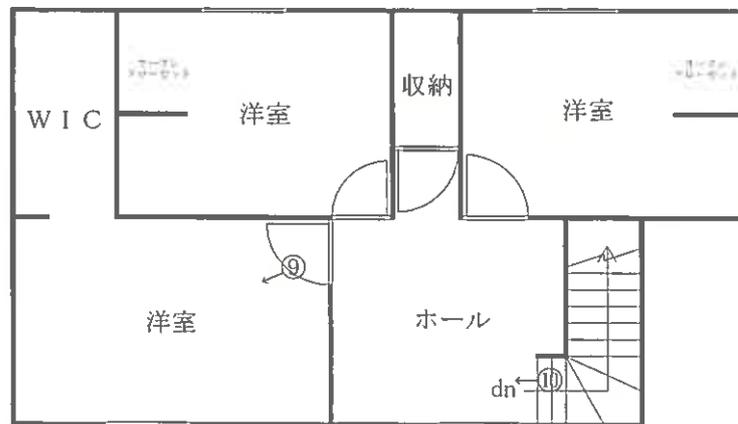
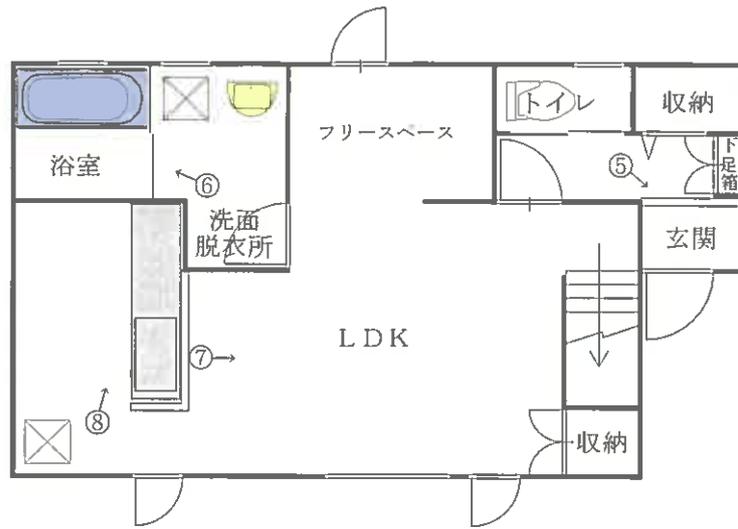


S=1/200



←○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7年(ケ)第9号
 物件3
 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。
 (10 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



(15 枚目)

令和07年（ケ）第9号

令和07年12月08日 現地調査

令和07年12月26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 3	金	14,922,000 円
内 訳 価 格		
物件 1 (土地)	金	1,331,000 円
物件 2 (土地)	金	5,000 円
物件 3 (建物)	金	13,586,000 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	陸前高田市広田町字天王前	同左	
	地番	35番14		
	地目	宅地		
	地積	328.78 m ²		
	所有者	A		
2	所在	陸前高田市広田町字羽根穴	同左	
	地番	1番8		
	地目	宅地		
	地積	1.22 m ²		
	所有者	A		
3	所在	陸前高田市広田町字天王前 35番地14	同左	
	家屋番号	35番14		
	種類	居宅		
	構造	木造、合金メッキ鋼板ぶき、2階建		
	床面積	1階		49.21 m ²
		2階		49.21 m ²
	共有者	A		(持分2分の1)
B		(持分2分の1)		
番号	特記事項			
1	物件1の南端の境界上に、土地との定着性が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)。 当該コンクリート擁壁は、西側の隣接地に越境している可能性がある。			
2	物件1の南西端に、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:鉄製物置(概測3.10 m ²)。			
3	物件3に太陽光発電システム(6.8kw)が設置されているが、建物共有者Aの陳述によれば、太陽光発電システム付オール電化住宅として建築しているとのことであり、建物の附合物に該当する。			

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・物件2)

位置・交通	最寄鉄道駅: JR大船渡線BRT「小友駅」の南方約4.3 km(道路距離・徒歩圏外)。
-------	---

位置・交通	最寄商店：米崎町字道の上「マイヤアップルロード店」の南東方約8.2km（道路距離・徒歩圏外）。
	最寄官公署：高田町字下和野「陸前高田市役所」の南東方約13.1km（道路距離・徒歩圏外）。
付近の状況	対象土地は、陸前高田市中心部の南東方面の郊外に位置する住宅地であり、付近の状況は、東日本大震災後に整備された一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域である。 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：なし。
	防災マップ：なし。
画地条件 (規模・形状等)	積積：330.00㎡(現況面積は登記・実測面積と略一致)。 (内訳) 物件1：328.78㎡。 物件2：1.22㎡。
	形状：やや不整形。
	間口奥行：間口約15.6m×奥行約22.0m(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：西側・北側の隣接地よりも約0m～約0.5m低い。南側の隣接地と略等高。
接面道路の状況	東側道路：幅員約6.0m舗装市道(田谷団地2号線)。 建築基準法第42条第1項第1号の道路に該当する。 当該接面道路よりも約0m～約0.2m高い。
土地の利用状況	物件3の建物の敷地、及び、工作物が設置された土地として使用されている。 物件3の建物共有者Bによる物件1の土地の使用権原は、元の婚姻関係を基礎とした期間の定めのない黙示の使用借権が存在しているものと推測される(始期は令和03年02月18日の建物新築時)。 西側の隣接地(35番17)は雑種地、南側の隣接地(35番15)は一般住宅の敷地、北側の隣接地(35番13、1番9)は雑種地・通路となっている。
供給処理施設	上水道：あり。
	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 (上記以外)	前記「第3 目的物件 物件1・2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）	令和03年02月18日新築。
	経済的全耐用年数	30.0年。
	経 過 年 数	約4.8年。
	経済的残存耐用年数	約25.2年。
仕 様	構 造：木造。	
	屋 根：合金メッキ鋼板葺。	
	外 壁：サイディング。	
	天 井：ビニールクロス。	
	内 壁：ビニールクロス。	
	床：フローリング。	
	基 礎：コンクリート。	
設 備：電気、給排水、IHクッキングヒーター、24時間換気システム。 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：太陽光発電システム（6.8kw）。		
床面積（現況）	1階：49.21㎡。 2階：49.21㎡。 合計：98.42㎡。 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 : 優る。
	使用資材 : 優る。
	施 工 : 優る。
保守管理の 状 態	要修繕箇所は見受けられず、維持管理の状態は優る。
建物の利用 状 況	占有の状況は、Aが居宅として使用・占有している。 Aによる建物のBの共有持分の使用権原は、元の婚姻関係を基礎とした期間の定めのない黙示の使用借権が存在しているものと推測される。
特記事項 (アスベスト)	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。 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	前記「第3 目的物件 物件3の特記事項」のとおり。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・物件2(土地)

目的土地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 ²)	個別格差	地 積 (m ²)	建付減価 補 正	建 付 地 価 格(円) (ア×イ×ウ×エ)
1	9,000	1.00	328.78	1.00	2,959,000
2			1.22		11,000

ア 標準画地価格 : 類似地域所在の取引事例価格等を比較考査の上、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差 : 個別格差率(相乗積) ±0.0%

(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 ±0%(方位、形状)、
行政的条件 ±0%(格差なし)、 その他条件 ±0%(格差なし)。

ウ 地 積 : 登記・実測数量を採用。

エ 建付減価補正 : ±0.0%

② 物件3(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)
3	260,000	98.42	0.856	21,900,000

ア 再調達原価 : 太陽光発電システム等を含む。

イ 現況延床面積 : 登記数量を採用。

ウ 現価率

定額法 : 85.6% (経過年数 4.8年、経済的残存耐用年数 25.2年、残価率10.0%)

観察減価法 : ±0.0% (物理的・機能的・経済的減価)

◇ 現価率 = 0.856 × (1-0.00) = 0.856

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実施して、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	2,959,000	0.25	法定地上権	740,000
2	11,000	0.25	法定地上権	3,000

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	2,959,000	▲ 740,000				1,331,000
2	11,000	▲ 3,000		1.00	0.60	5,000
3	21,900,000	+ 743,000	1.00			13,586,000
一括価格(合計)						14,922,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : 必要なし。

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6 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 建物間取図。

以 上。

前高田市

所在位置図



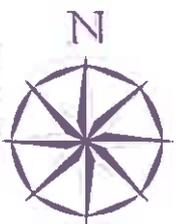
目的物件

所在位置図

警察署 広田駐在所

目的物件

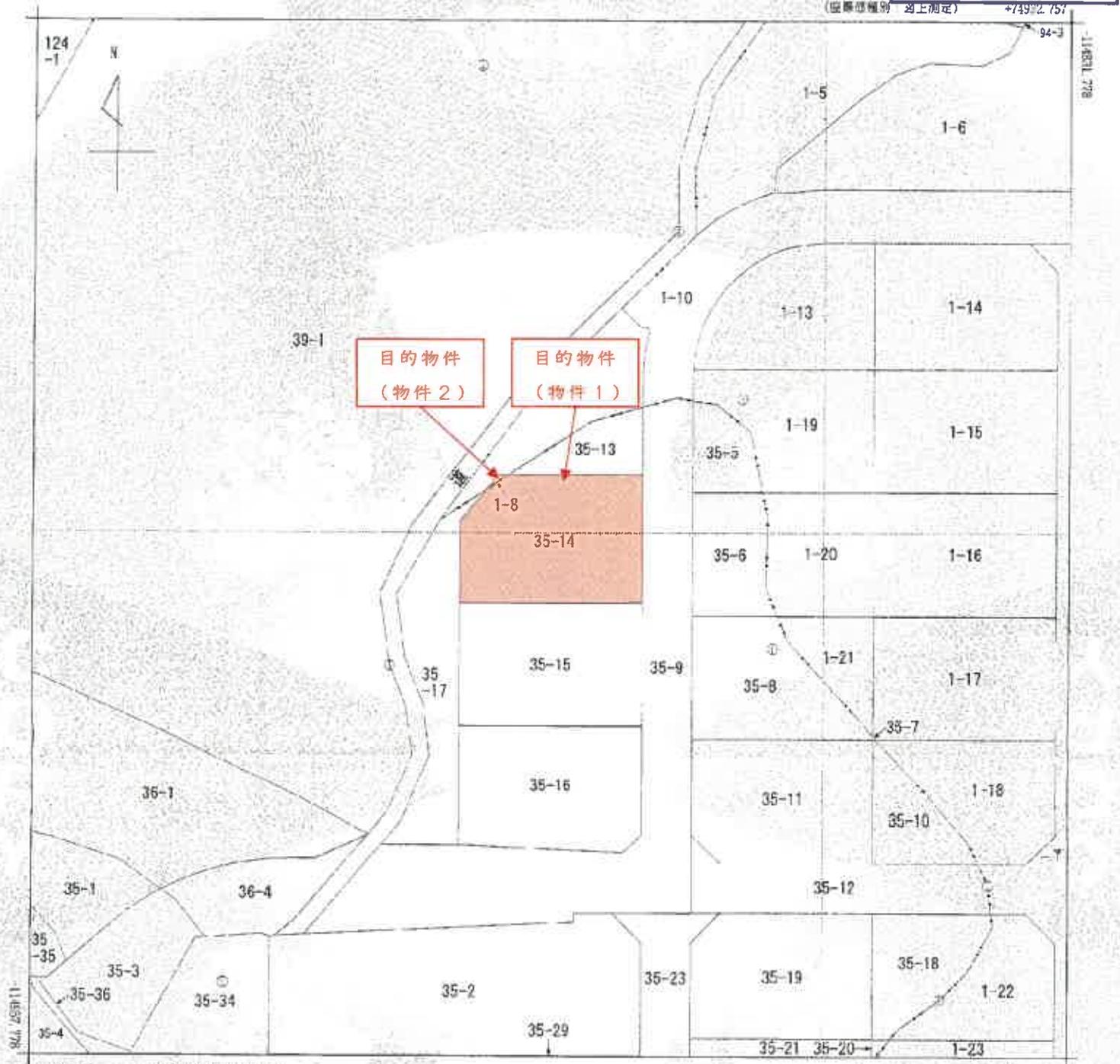
広田郵便局



地理院地図(電子国土Web)を加工して作成

縮尺 ≒ 1/1,500

(座標値種別 図上測定) +749°2.75'



+74807.757 (座標値種別 図上測定)

(注) 国土交通省国土院が公表した座標補正パラメータ(ouhokita_heiyouok;2011.par)による修正がされています。



A 広田町宇天王前

縮尺	所在	陸前高田市広田町宇天王前			地番	35番14	
出力	1/500	精度	甲三	座標系	X	分類	地図(法第14条第1項)
縮尺		区分		番号又は記号		種類	地籍図
作成	平成1年12月	備考		年月日		備考	
年月日				(原図)			

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9月18日
盛岡地方方法務局大船渡出張所
登記官



(A)35-2
(B)35-5 ~ (E)35-34

地番

土地の所在
徳新高田市広田町宇天王前

座標求積表 (座標法)

世界測地系(測地成果2011)

地番	NO	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	面積
T3-10	10	-114819.145	74897.258	-2525213.687002	11.99
T3-4	4	-114802.646	74897.258	-2525031.231477	15.01
T3-9	9	-114817.877	74897.258	-2525093.231477	21.98
T3-11	11	-114817.877	74897.258	2525093.231477	15.01
T3-10	10	-114819.145	74897.258	2525213.687002	11.99

目的参考
(参考1)

座標求積表 (座標法)

地番	NO	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	面積
T3-10	10	-114819.145	74897.258	-2525213.687002	11.99
T3-4	4	-114802.646	74897.258	-2525031.231477	15.01
T3-9	9	-114817.877	74897.258	-2525093.231477	21.98
T3-11	11	-114817.877	74897.258	2525093.231477	15.01
T3-10	10	-114819.145	74897.258	2525213.687002	11.99

座標求積表 (座標法)

地番	NO	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	面積
T3-10	10	-114819.145	74897.258	-2525213.687002	11.99
T3-11	11	-114817.877	74897.258	-2525093.231477	15.01
T3-4	4	-114802.646	74897.258	-2525031.231477	15.01
T3-5	5	-114820.957	74897.258	2544008.878616	3.16
T3-7	7	-114833.138	74897.258	2542716.631187	19.18
T3-7	7	-114832.182	74897.258	2717148.508412	14.61
T3-10	10	-114819.145	74897.258	690.008692	330.01
T3-10	10	-114819.145	74897.258	330.0183400	330.01

座標求積表 (座標法)

地番	NO	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	面積
HK48	48	-114812.515	74856.750	-787508.160335	8.90
HK1	1	-114888.154	74856.750	-188111.500448	4.78
T3-1	1	-114891.000	74856.750	342035.270200	8.97
T3-8	8	-114902.548	74856.750	-2412.843388	15.01
T3-10	10	-114917.877	74856.750	-2377.858155	14.61
HK1	1	-114812.515	74856.750	1081973.811590	9.25
HK68	68	-114822.284	74856.750	778240.885520	3.01
HK67	67	-114828.243	74856.750	-668128.852438	8.50
HK68	68	-114817.877	74856.750	-217978.117125	8.48
HK65	65	-114814.885	74856.750	344065.480042	8.06
HK44	44	-114809.350	74856.750	367385.181000	7.81
HK44	44	-114817.877	74856.750	-117718.144492	7.28
HK63	63	-114815.153	74856.750	-864423.301400	3.00
HK63	63	-114815.153	74856.750	441.487828	22.10
HK63	63	-114815.153	74856.750	221.2188990	22.10

座標求積表 (座標法)

世界測地系(測地成果2011)

地番	NO	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	面積
HK63	63	-114819.145	74897.258	-3202263.81140	16.43
HK63	63	-114819.145	74897.258	-4211726.748935	3.34
HK63	63	-114834.428	74897.258	1393354.413520	12.76
T1-44	44	-114934.428	74897.258	1445088.164463	16.28
T1-52	52	-114919.145	74897.258	-44818.469650	0.36
HK63	63	-114819.145	74897.258	216.613858	108.30
HK63	63	-114819.145	74897.258	108.3088290	108.30

座標求積表 (座標法)

地番	NO	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	面積
T1-45	45	-114919.145	74897.258	-2525213.687002	22.01
T1-52	52	-114934.428	74897.258	-2527876.62546	15.28
T1-44	44	-114934.428	74897.258	2122893.830656	18.46
T1-8	8	-114824.430	74897.258	2527762.918900	4.99
T1-8	8	-114920.907	74897.258	494186.823338	11.77
HK63	63	-114819.145	74897.258	680.304690	330.16
HK63	63	-114819.145	74897.258	330.1634448	330.16

座標求積表 (座標法)

地番	NO	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	面積
T1-8	8	-114820.907	74897.258	-683361.308590	4.99
T1-4	4	-114824.430	74897.258	-2527762.918900	18.46
T1-44	44	-114934.428	74897.258	-3496272.00422	12.76
HK67	67	-114937.016	74823.215	-182746.854440	3.43
HK67	67	-114940.477	74823.215	1865372.880041	14.35
T2-10	10	-114840.476	74899.248	3748354.022204	18.45
T2-17	17	-114840.409	74899.248	2827079.822374	3.54
T-3	3	-114840.677	74887.282	407346.090488	9.57
T-3	3	-114840.677	74887.282	441.117922	220.43
T-3	3	-114840.677	74887.282	220.4335010	220.43

座標求積表 (座標法)

地番	NO	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	面積
HK3	3	-114878.720	74881.254	-717866.018500	7.43
T1-1	1	-114886.148	74881.254	244.658438	0.86
T1-1	1	-114884.901	74881.254	1861850.578148	16.21
HK2	2	-114885.990	74885.647	779719.187790	11.76
HK67	67	-114885.476	74874.800	-1882097.819275	8.00
HK67	67	-114885.476	74874.800	168.733518	78.39
HK67	67	-114885.476	74874.800	78.3926895	78.39



縮小: A3版 → A4版

申請人

縮尺

縮尺

作成者

(平成 27 年 6 月 3 日作成)

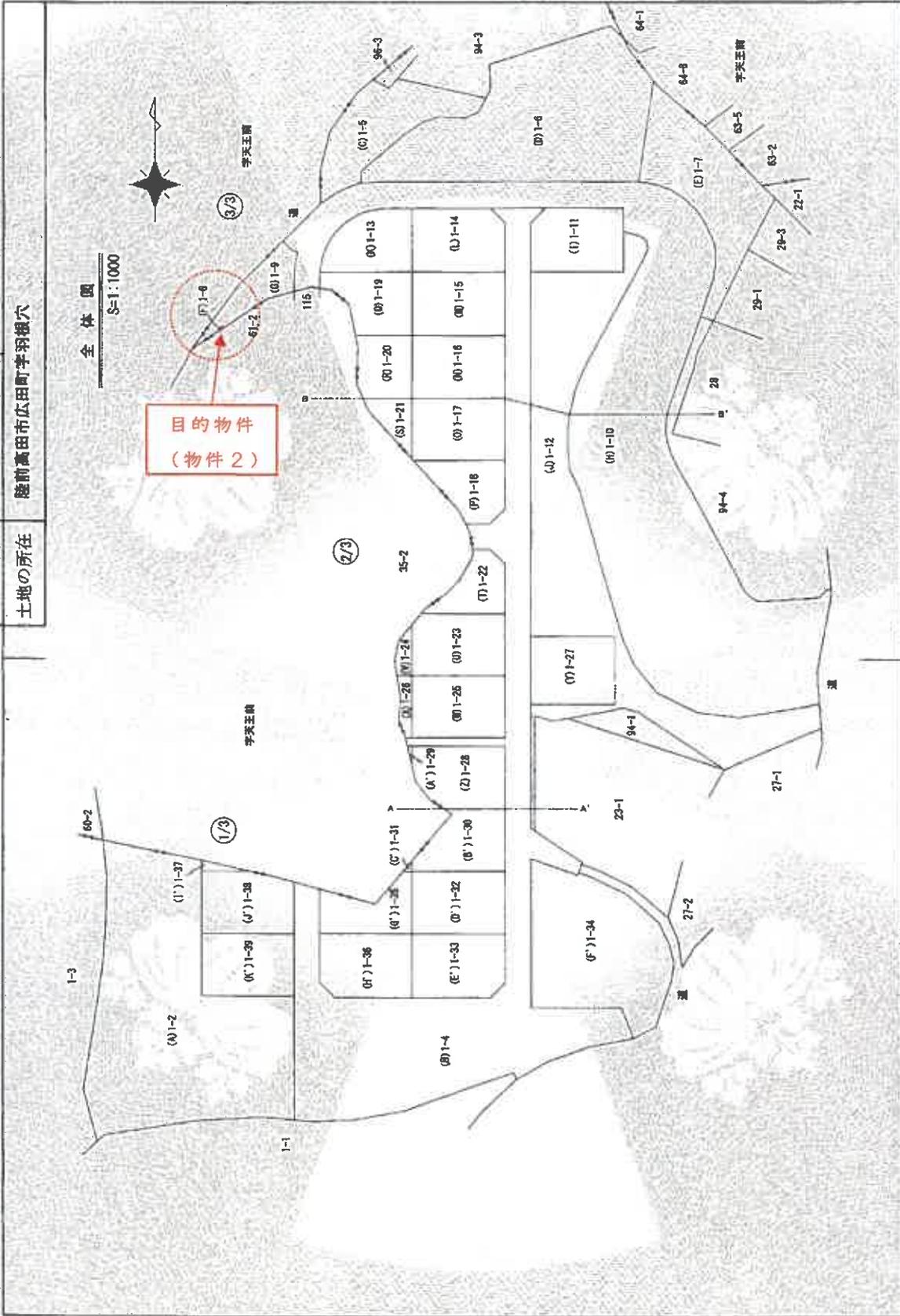
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和 7 年 11 月 10 日 徳新地方方法務局 大船部 出版部

登録番号

公用

地積測量図 1/13

地番	(A)1-2 (B)1-4 ~ (K)1-39
土地の所在	陸前高田市広田町字羽根穴



作成者	縮尺	1/1,000
申請人	縮尺	1/1,000

登記年月日：平成27年6月17日

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11月10日

盛岡地方支務局大船渡出張所

登記簿

公用



縮小：A3版→A4版

土地の所在
随前高田市広田町字羽根六

座標求算表 (座標法)

地番	X _n	Y _n	X _{n+1}-Y_n}	X _n · (Y _{n+1}-Y_n-1)}	距離
HK0-1	-114828.382	74898.827	-10947.84848	-10947.84848	1.28
HK6	-114829.386	74967.288	-1324488.05188	-1324488.05188	14.94
HK7	-114839.265	74978.684	-1948721.64992	-1948721.64992	6.10
HK4	-114845.182	74984.241	-1560516.333016	-1560516.333016	11.48
HK12	-114853.487	74982.172	-1280398.873014	-1280398.873014	4.41
HK68	-114854.853	74985.389	319600.742015	319600.742015	12.98
HK45	-114858.760	74988.867	1896811.437500	1896811.437500	18.98
HK04	-114858.714	74990.819	3194498.338013	3194498.338013	3.22
T-108-3	-114858.714	74977.885	4710.271285	4710.271285	9.33
T-15	-114876.834	74980.678	-113438.128648	-113438.128648	4.14
T-4	-114811.333	74881.144	-44455.368971	-44455.368971	6.03
T-13	-114867.207	74880.646	208478.648885	208478.648885	5.32
T-12	-114862.835	74878.818	483316.871000	483316.871000	3.91
T-11	-114859.649	74876.705	583166.368747	583166.368747	3.96
T-10	-114844.884	74873.915	74073.915	74073.915	3.96
T-9	-114844.884	74873.915	804862.648375	804862.648375	3.96
T-8	-114853.102	74884.890	819545.058118	819545.058118	3.99
T-7	-114872.486	74892.645	41501.461892	41501.461892	24.37
合計			1182.782718		
面積			686.3781875		m ²

目的物件
(物件2)

地番	X _n	Y _n	X _{n+1}-Y_n}	X _n · (Y _{n+1}-Y_n-1)}	距離
HK1-1	-114884.767	74878.547	-150382.851288	-150382.851288	3.14
HK7-78	-114888.878	74880.766	-396897.187908	-396897.187908	1.27
HK7-77	-114869.394	74882.003	-82361.282788	-82361.282788	2.85
T3-14	-114872.101	74881.486	83051.539073	83051.539073	2.01
T3-14	-114874.596	74881.280	26308.181964	26308.181964	2.05
T3-13	-114878.142	74881.257	2717.027408	2717.027408	2.55
T3-13	-114880.720	74881.256	738325.934440	738325.934440	6.98
HK67	-114880.419	74874.830	1880097.519278	1880097.519278	11.75
X2	-114886.190	74865.047	124800.788009	124800.788009	1.31
T3-2	-114888.990	74883.732	322028.232970	322028.232970	2.39
HK1	-114888.144	74892.244	882788.881448	882788.881448	6.60
HK48	-114892.818	74886.780	-821883.388855	-821883.388855	18.44
HK46	-114877.648	74887.055	-2503688.064444	-2503688.064444	15.40
合計			354.304383		
面積			177.1521848		m ²

座標求算表 (座標法)

地番	X _n	Y _n	X _{n+1}-Y_n}	X _n · (Y _{n+1}-Y_n-1)}	距離
HK0	-114828.088	74899.875	-887278.056622	-887278.056622	4.46
HK38-1	-114830.065	74903.873	-2827488.864390	-2827488.864390	2.93
HK2	-114832.800	74928.857	-2229914.384108	-2229914.384108	3.61
T-6	-114835.987	74930.214	554541.435943	554541.435943	3.53
T-6	-114837.186	74922.013	1085785.681800	1085785.681800	6.11
T-4	-114838.844	74915.759	1161332.414364	1161332.414364	4.12
T-3	-114838.290	74911.862	858876.044920	858876.044920	5.39
T-2	-114811.334	74907.411	1876453.767372	1876453.767372	11.33
T-1	-116849.975	74897.264	1196368.588625	1196368.588625	2.80
TK-85	-114852.303	74897.003	232921.401244	232921.401244	1.66
TK-84	-114853.352	74895.229	619388.797204	619388.797204	3.00
TK-83	-114854.020	74892.481	814888.938628	814888.938628	3.00
TK-82	-114854.023	74889.885	14489.885	14489.885	3.00
HK44	-114857.821	74887.443	283583.864044	283583.864044	8.00
HK43	-114849.740	74887.416	-244812.081200	-244812.081200	9.41
HK42	-114840.668	74889.611	-1914812.188440	-1914812.188440	11.64
HK41	-114841.137	74898.249	-1184618.444931	-1184618.444931	4.82
合計			959.100600		
面積			478.762709		m ²

座標求算表 (座標法)

地番	X _n	Y _n	X _{n+1}-Y_n}	X _n · (Y _{n+1}-Y_n-1)}	距離
TK-4	-114824.479	74877.561	-1331760.218844	-1331760.218844	30.26
TK-5	-114818.116	74896.261	-3873857.281688	-3873857.281688	4.43
TK1	-114818.254	74899.549	-485088.488040	-485088.488040	2.63
HK9	-114820.688	74900.873	-801114.831304	-801114.831304	9.68
HK8-1	-114828.282	74888.827	-284490.049044	-284490.049044	4.37
T-7	-114832.484	74882.945	788517.841808	788517.841808	58.88
TK-88	-114832.383	74903.285	7057134.892871	7057134.892871	1.77
TK-88	-114832.482	74901.488	429811.437144	429811.437144	2.00
TK-47	-114832.206	74899.513	518283.817480	518283.817480	2.51
TK-85	-114832.182	74897.003	288003.861738	288003.861738	2.86
T-1	-114848.718	74897.154	-1188338.838400	-1188338.838400	13.33
T-2	-114841.334	74897.413	-1678483.783732	-1678483.783732	5.39
T-3	-114838.290	74891.882	-3549.044820	-3549.044820	4.12
T-4	-114837.186	74892.020	1085785.681800	1085785.681800	3.62
T-4	-114835.987	74891.114	554541.435943	554541.435943	3.81
TK-81K	-114832.449	74884.857	-273680.885818	-273680.885818	1.89
TK-1	-114831.044	74892.898	-110237.802240	-110237.802240	1.54
TK-2	-114829.818	74891.817	-19174.828112	-19174.828112	2.08
TK-3	-114827.439	74892.783	30544.880718	30544.880718	2.97
合計			3170.186838		
面積			1585.0897890		m ²



縮小 : A 3 版 → A 4 版

申請人

縮尺

(平成 27 年 6 月 3 日作成)

作成者

縮尺

これは図面に記載されている内容を示した図面である
令和7年11月10日 富岡地方建設局大越地籍課 登記官

建物図面

35番1-4

隣前高田市広井町字天三前35番地1-4

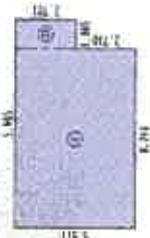
各階平面図



目的物件
(物件3)



1号2階階層図



客積表

①	4.241	×	5.511	=	23.371
②	1.355	×	2.781	=	3.767
③				=	47.138

床面積 49.271

作成者

2月18日

縮尺 1/750

申請人

縮尺 1/500

令和7年(ケ)第9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

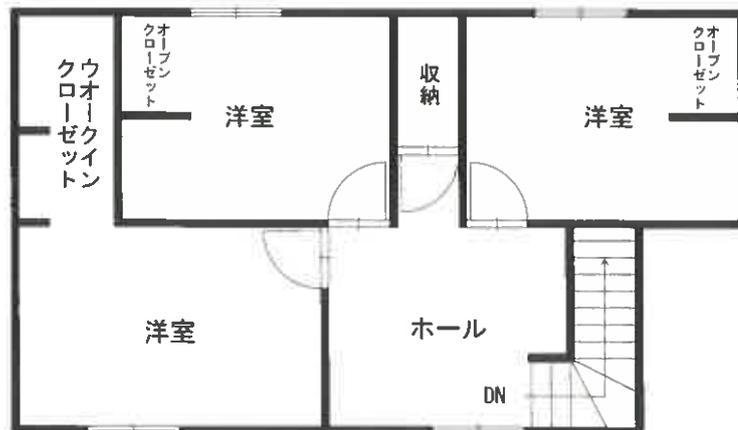
令和7年(ケ)第9号 建物間取図



1階



2階



※ 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