

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	〒 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 9 月 25 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 10 月 14 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 21 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 10 月 28 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 11 月 18 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 9 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）
1～3	2,090,000 1,672,000	一括	418,000	78,262	0
1	380,000				
2	460,000				
3	1,250,000				



物 件 目 録

1 所 在 大船渡市立根町字猫足
 地 番 28番3
 地 目 宅地
 地 積 165.08平方メートル

所有者 A

2 所 在 大船渡市立根町字猫足
 地 番 33番10
 地 目 宅地
 地 積 201.13平方メートル

所有者 A

3 所 在 大船渡市立根町字猫足 33番地10、28番地3
 家屋 番号 33番10
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 130.63平方メートル
 2階 51.87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 7月15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及び同B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。



11

物 件 目 録

1 所 在 大船渡市立根町字猫足
 地 番 28番3
 地 目 宅地
 地 積 165.08平方メートル

所有者 A

2 所 在 大船渡市立根町字猫足
 地 番 33番10
 地 目 宅地
 地 積 201.13平方メートル

所有者 A

3 所 在 大船渡市立根町字猫足 33番地10、28番地3
 家屋 番号 33番10
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 130.63平方メートル
 2階 51.87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16号
令和8年2月25日受理
令和8年4月14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 | 大船渡市立根町字猫足 |
| | 地 | 番 | 28番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 165.08平方メートル |
| | 所有者 | A | |
| | | | |
| 2 | 所 | 在 | 大船渡市立根町字猫足 |
| | 地 | 番 | 33番10 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 201.13平方メートル |
| | 所有者 | A | |
| | | | |
| 3 | 所 | 在 | 大船渡市立根町字猫足 33番地10、28番地3 |
| | 家屋番号 | 33番10 | |
| | 種類 | 居宅 | |
| | 構造 | 木造瓦葺2階建 | |
| | 床面積 | 1階 130.63平方メートル | |
| | | 2階 51.87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 | |

(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	
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 ☒ その他の者(物件3建物共有者B) 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: 構造: 床面積: ☐ ある	
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者(A、B) ☐ その他の者() 上記の者が本建物を 空き住居 として管理し、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 { 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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件1、2土地関係）		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ■B	
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 空き住居 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
■陳述(■C(Aの妻、Bの母)、 ☐ ()) の要旨		
占有権原	☐ 貸借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ■不明	
占有開始時期	平成13年8月23日（登記上の物件3新築年月日）	
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期間	年 月 日から ☐ 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	年 月 日から ☐ 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()
	借主	☐ 占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期	毎金 円（毎 限り 分払） ☐ 前払（ ） ☐ 相殺（ ）	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）	
特約等	☐ 譲渡転貸可 ☐	
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 物件1及び物件2の土地については、平成13年10月17日当時、最先順位の担保権が設定されており、当該土地はEの所有であった。また、物件3の建物はA及びBの共有であったことが登記記録上認められる。 Cの陳述によれば、本件土地の元所有者であるE（貸主）と、物件3建物の共有者であるA及びBとの間には、親族関係を基礎とする黙示の承諾による使用貸借契約が存在していたものと推認される。 その後、Eは平成15年11月5日に死亡しており、これに伴い、Aが物件1及び物件2の土地について貸主の地位を承継し、現在に至っているものと考えられる。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

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 本一体地の西側は、公図上、水を介して道に接面している。現況、本一体地の西側が、幅員約2.5メートルの舗装市道猫足3号線に接面している。
- 3 本一体地は、隣接する市道との間に高低差があり、北側においては当該市道より約2メートル低く、南側においては約3メートル高い位置に接している。
なお、写真で示すように通行のため、市道とほぼ同一の高さで接する部分も一部存在する。
- 4 本一体地の北側隣接地とは、2.0メートル程低く接している。
- 5 本一体地上には、自動車が2台残置されている。
- 6 本一体地上には、廃棄された家財道具等が散見される。

■物件3建物関係

- 1 C、D及び近隣の住民の陳述及び建物内の状況から、本建物は共有者らが、空き住居として管理し占有しているものと認められる。
- 2 本建物内には、大量の家財道具等が残置されている。
- 3 本建物の北東端の屋根がD所有の東側隣地（33番5）にはみ出している可能性がある。

(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
■ C (Aの妻)	私は、物件1、2土地所有者兼物件3建物の共有者Aの妻です。 Aは、体調が優れないため調査に立ち会うことができません。 B（子）も仕事で立ち会えないと思います。 私達は、別の場所に引っ越しており、以前は人に貸していた時期もありましたが、現在物件は空き家だと思います。 人に貸していた時期については、近所に住むAの弟Dが事情を分かっていると思います。 A、Bの家を建てる時に、当時の土地所有者E（Aの父）との間で賃貸借契約や、金銭の授受などはなかったと思います。土地の所有者がAになってからもB（子）との間で同様の契約や金銭のやり取りはありません。
■ 近隣住民	Aさんが体調を崩してから、別の場所に引っ越したと聞いています。 長い間空き家だと思います。
■ D (Aの弟)	兄（A）家族が引っ越してから、10年くらい前まで人に貸していたと思いますが、それ以降は空き家です。 土地上に自動車が2台ありますが、私の自動車です。 建物内に、私の荷物があります。競売までに片づけるつもりです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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8年3月3日(火)	執行官室	登記関係資料申請(郵送)
令和8年3月3日(火)	執行官室	課税関連資料申請(郵送)
令和8年3月3日(火)	執行官室	市道確認(FAX)
令和8年3月27日(金)	執行官室	A、B宛期日通知発送
令和8年3月27日(金) 15:00~15:13	執行官室	Cより占有関係聴取(電話)
令和8年4月3日(金) 12:00~13:45	物件所在地	物件に立入調査 評価人同行 D、近隣住民より聴取

(特記事項)

■ 令和8年4月3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8年4月3日

目的物件は不在だったので、立会人Fを立ち合わせ、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。

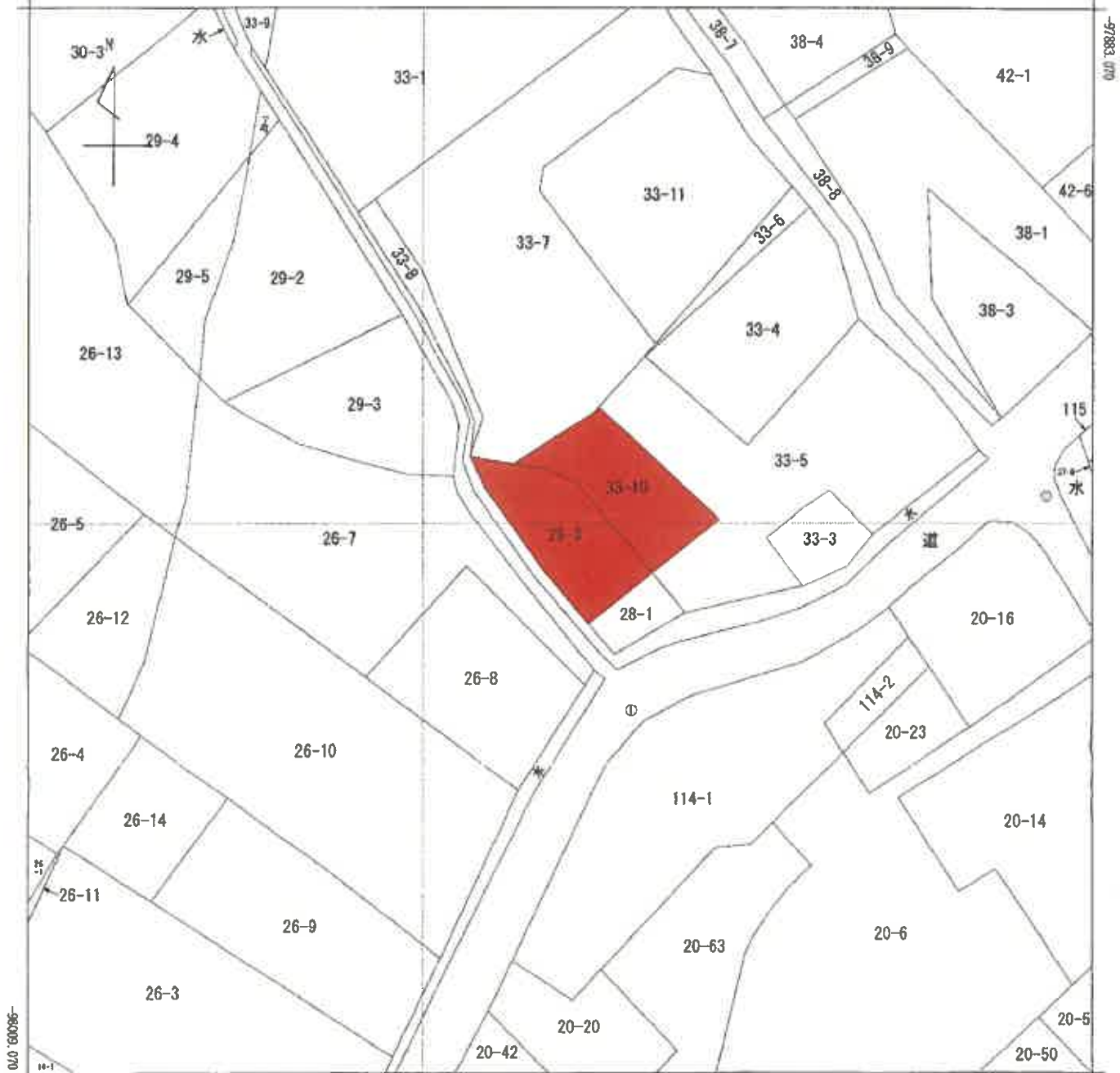
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

A 3 判を A 4 判に縮小

(座標値種別：図上測定)

+76181.591



+76056.591 (座標値種別：図上測定)

(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す。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(touhokutaiheiyowoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
立根町字猫足

請求部	所 在					大船渡市立根町字猫足		地 番	28番3		
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39年12月					備付年月日(原図)			補記事項		

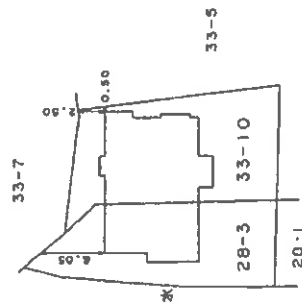
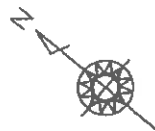
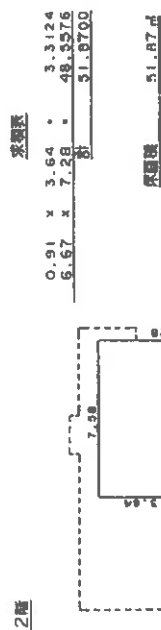
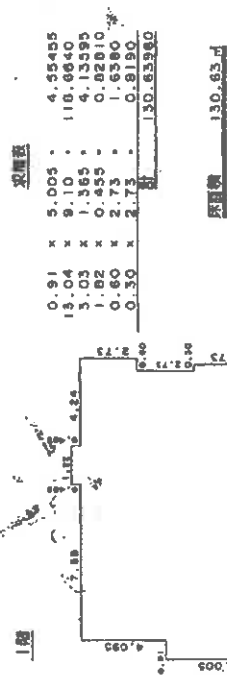
919275

各階平面図

家屋番号 33-10

建物図面
各階平面図

建物の所在 大船渡市立根田字蒲足33番地10.28番地3



(面積単位)

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)

平成13.8.27

前 28-1 (後) 新

逆

地積測量図

地 番 28-3 28-1・

土地の所在 大船渡市立根町字猫足

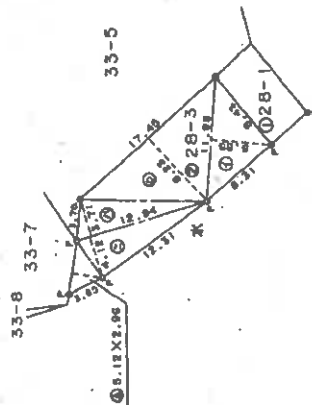
826628

面積表

地積 ② 28-3	高さ	坪 数
1	5.85	70.0830
2	11.95	145.6135
3	17.45	48.0074
4	12.94	53.3128
5	5.12	15.1532
合計	2.96	330.1719
合計面積		185.08595
		185

地積 ① 28-1	高さ	坪 数
1	72.91405	72
合計		72

地積 ① 28-1	高さ	坪 数
1	72.91405	72
合計		72



境界点	境界線の種類
S	石
R	金 網
C	コンクリート杭
P	72.5センチ杭

(日経理印)

作製者	申請人	縮尺 1/500
-----	-----	----------

平成 13.2 8

前 33-5 後 新

826635

地積測量図

地 番 33-10 33-5

土地の所在 大船渡市立根即字掘足

水面積

図番	33-10	33-5	合 計
水面積	20.81	2.54	23.35
水面積	20.81	2.54	23.35
水面積	20.81	2.54	23.35
水面積	20.81	2.54	23.35
水面積	20.81	2.54	23.35
水面積	20.81	2.54	23.35
水面積	20.81	2.54	23.35
水面積	20.81	2.54	23.35
水面積	20.81	2.54	23.35
水面積	20.81	2.54	23.35

図番	33-10	33-5	合 計
水面積	20.81	2.54	23.35
水面積	20.81	2.54	23.35
水面積	20.81	2.54	23.35
水面積	20.81	2.54	23.35
水面積	20.81	2.54	23.35
水面積	20.81	2.54	23.35
水面積	20.81	2.54	23.35
水面積	20.81	2.54	23.35
水面積	20.81	2.54	23.35
水面積	20.81	2.54	23.35

図番	33-10	33-5	合 計
水面積	20.81	2.54	23.35
水面積	20.81	2.54	23.35
水面積	20.81	2.54	23.35
水面積	20.81	2.54	23.35
水面積	20.81	2.54	23.35
水面積	20.81	2.54	23.35
水面積	20.81	2.54	23.35
水面積	20.81	2.54	23.35
水面積	20.81	2.54	23.35
水面積	20.81	2.54	23.35



図番	33-10	33-5	合 計
水面積	20.81	2.54	23.35
水面積	20.81	2.54	23.35
水面積	20.81	2.54	23.35
水面積	20.81	2.54	23.35
水面積	20.81	2.54	23.35
水面積	20.81	2.54	23.35
水面積	20.81	2.54	23.35
水面積	20.81	2.54	23.35
水面積	20.81	2.54	23.35
水面積	20.81	2.54	23.35

作製者 申請人 縮尺 1/500

(日本土地測量士会連合会)

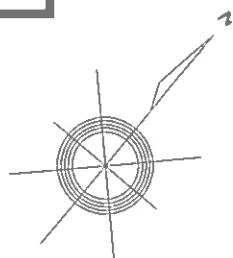
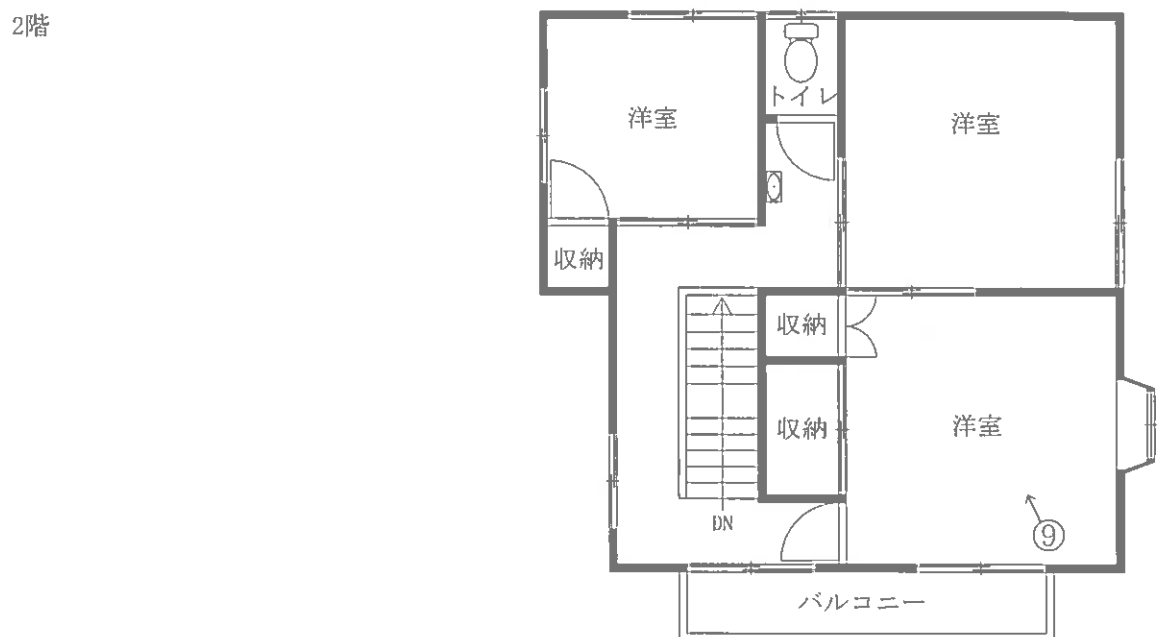
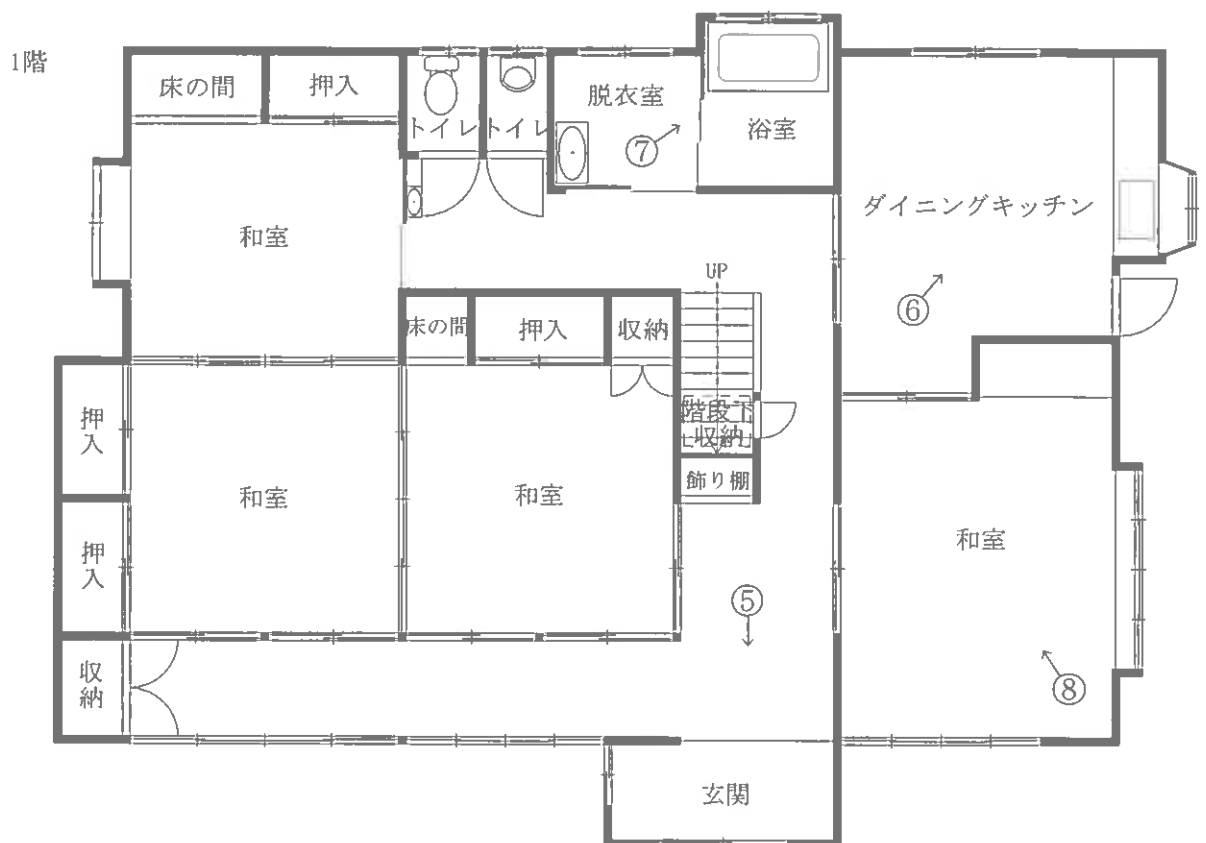
平成 13 年 2 月 8 日

令和7年（ケ）第16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。
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。
(1 1 枚目)

令和7年（ケ）第16号
 物件3
 建物間取図



S ≒ 1:100

←○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。
 (12 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



令和7年 (ケ) 第 16 号
令和8年4月3日 現地調査
令和8年4月22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

佐 々 木 健 一

第1 評価額

一 括 価 格	
物件1 ～3	金 2,090,000 円
内 訳 価 格	
物件1 （土地）	金 380,000 円
物件2 （土地）	金 460,000 円
物件3 （建物）	金 1,250,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3の各不動産について、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	所 在 地 番 地 目 地 積 所 有 者	大船渡市立根町字猫足 28番3 宅地 165.08㎡ A	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積 所 有 者	大船渡市立根町字猫足 33番10 宅地 201.13㎡ A	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 共 有 者	大船渡市立根町字猫足33番地10、28番地3 33番10 居宅 木造瓦葺2階建 1階 130.63㎡ 2階 51.87㎡ A（持分2分の1） B（持分2分の1）	同左
番号	特 記 事 項		
	なし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 目的土地の概況及び利用状況等（物件1、物件2）

位置・交通	JR大船渡線「BRT盛」駅の北方・約3,800mに所在する。 「大船渡東高校前」バス停から 大船渡市役所 大船渡市立立根小学校 デイリーポート新鮮館大船渡店 (いずれも道路距離)	
付近の状況	目的物件が存するのは、丘陵地に一般住宅や未利用地等が混在する地域である。	
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 建蔽率 容積率 防火地域 その他の規制	非線引都市計画区域 用途地域の指定なし 70% 200% - -
画地条件	地積 間口 奥行 形状 接道状況 その他	366.21㎡ 約24m 約18m ほぼ整形 中間画地 土地内は概ね平坦 西側市道は南向きに傾斜しており、当該市道には約2m低位～約3m高位で接面している。北側隣接地に対しては約2m低位で接している。
接面道路の状況	西側：幅員約2.5mの舗装済市道（猫足3号線）に接面 建築基準法第42条第2項道路（要セットバック）	
土地の利用状況等	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。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 下水道：なし (注)「あり」とは当該供給処理施設が目的土地の敷地内に引込まれていることをいう。「なし」とは目的土地の敷地内に引込まれていないことをいう。	

特記事項	抵当権設定時、物件1、2土地はEの所有、物件3建物はA及びBの共有であり、EとA及びBとの間には、親族関係を基礎とする黙示の使用貸借契約が存在していたと推認される。その後Eが死亡し、Aが土地の貸主の地位を承継して現在に至るものと考えられる。 (現況調査報告書3枚目)
	自動車が2台残置されているほか、廃棄された家財道具等が散見される。
	西側市道との境界には最大高さ約3mのコンクリート擁壁が設置されている。また、北側隣接地との境界付近には、高さ約2mの石積擁壁が築造されている。当該石積擁壁は物件1、2土地内に存するが、構造上は北側隣接地を支持する配置となっている。
	周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。
	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。

2 目的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）：平成13年8月23日新築 経過年数：約25年 経済的残存耐用年数：5年
仕様	構造：木造 屋根：瓦葺 外壁：サイディング等 内壁：ビニールクロス、塗り壁等 天井：化粧合板、ビニールクロス等 床：畳、フローリング等 設備：電気、給排水衛生等 その他：特記事項なし (注)建物に附属する各種設備について、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である。
床面積（現況）	「第3 目的物件」に記載のとおり
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：別紙「建物間取図」のとおり
品等	普通
保守管理の状態	劣る（詳細は特記事項に記載）
建物の利用状況	建物共有者が空き住居として管理し、占有している。
特記事項	保守管理の状態としては、以下のとおり。 ・家財道具が大量に残置されている。 ・外壁には変色、補修跡が見られる。 ・内装に変色、劣化が見られる。 北東側の屋根が東側隣接地に越境している可能性がある。 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。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2（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 ア	個別格差 イ	地積 ウ	建付減価 エ	建付地価格 ア×イ×ウ×エ÷オ
1	21,500円/㎡	0.495	165.08㎡	1.000	1,760,000円
2	21,500円/㎡	0.495	201.13㎡	1.000	2,140,000円

ア 標準画地価格：（公示価格等からの規準）

地価公示標準地 大船渡-2

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $31,200\text{円/㎡} \times 99.6/100 \times 100/101.0 \times 100/143.0 \div 21,500\text{円/㎡}$

◇ 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： +1.0%（相乗積）

方位 +1%

◇ 地域格差： +43.0%（相乗積）

街路条件 +10%（幅員及び系統・連続性）

交通接近条件 ±0%

環境条件 +30%（周辺の利用状況）

行政的条件 ±0%

その他の条件 ±0%

イ 個別格差： ▲50.5%（相乗積）

方位 +1%

セットバック ▲2%

地勢 ▲50%（高低差等）

ウ 地 積：登記数量

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態を考慮し、減価はなしと査定した。

② 物件3（建物）

目的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、建物の価格を求めた。

物件番号／区分	再調達原価 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物の価格 ア×イ×ウ÷エ
3 主である建物	180,000円/㎡	182.50㎡	0.146	4,800,000円

イ 現況延床面積：登記数量

ウ 現 価 率：耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用して査定した。

現価率 = $\{(1 - \text{残価率}) \times \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) + \text{残価率}\} \times (1 - \text{観察減価率})$

	経過年数	経済的残存耐用年数	残価率	観察減価率(※)	現価率
3 主である建物	約25年	5年	5%	30%	0.146

(※)観察減価率は建物の保守管理の状況等を勘案して査定した。

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 ア(1①オ)	土地利用権等割合 イ (対応建物)	土地利用権等価格 ア×イ÷ウ
1	1,760,000円	0.10 使用借権 (物件3)	180,000円
2	2,140,000円	0.10 使用借権 (物件3)	210,000円

イ 土地利用権等割合： 物件3建物に対応する土地利用権を使用借権と判定し、その割合を10%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 ア(1①オ/1②エ)	土地利用権等価格 の控除及び加算 イ(2①ウ)	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	1,760,000円	▲180,000円		0.40	0.60	380,000円
2	2,140,000円	▲210,000円	1.00	0.40	0.60	460,000円
3	4,800,000円	+ 390,000円	1.00	0.40	0.60	1,250,000円
一括価格(合計)						2,090,000円

ウ 占有減価修正： 修正の必要はなし。

エ 市場性修正： 物件1、2土地内に北側隣接地を支えるような石積擁壁が築造されていること▲50、物件3建物の屋根が東側隣接地に越境している可能性があること▲10をそれぞれ考慮した。

オ 競売市場修正： 「第2 評価の条件」に記載した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

地 価 公 示 価 格（大船渡-2）

所 在 ： 大船渡市立根町字中野25番2内

価 格 ： 31,200円/㎡

位 置 ： JR大船渡線「BRT盛」駅の北方3,500m（道路距離）

価 格 時 点 ： 令和8年1月1日

地 積 ： 342㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路 ： 北東 5m市道

用 途 指 定 等 ： 都市計画区域・非線引都市計画区域 第1種住居地域（建蔽率60%、容積率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

位置図

公図写し

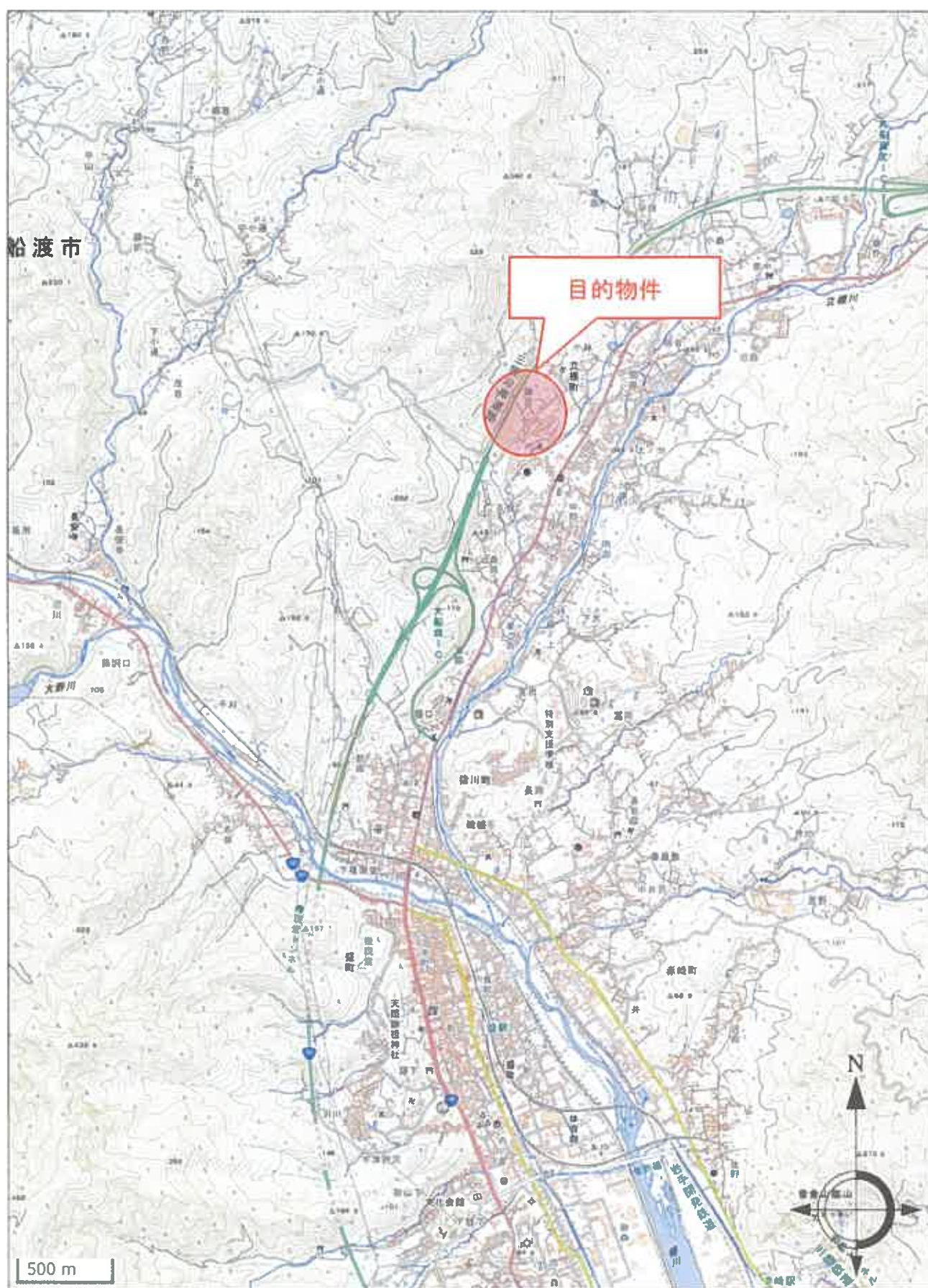
地積測量図写し

建物図面・各階平面図写し

土地建物位置関係図

建物間取図

位置図



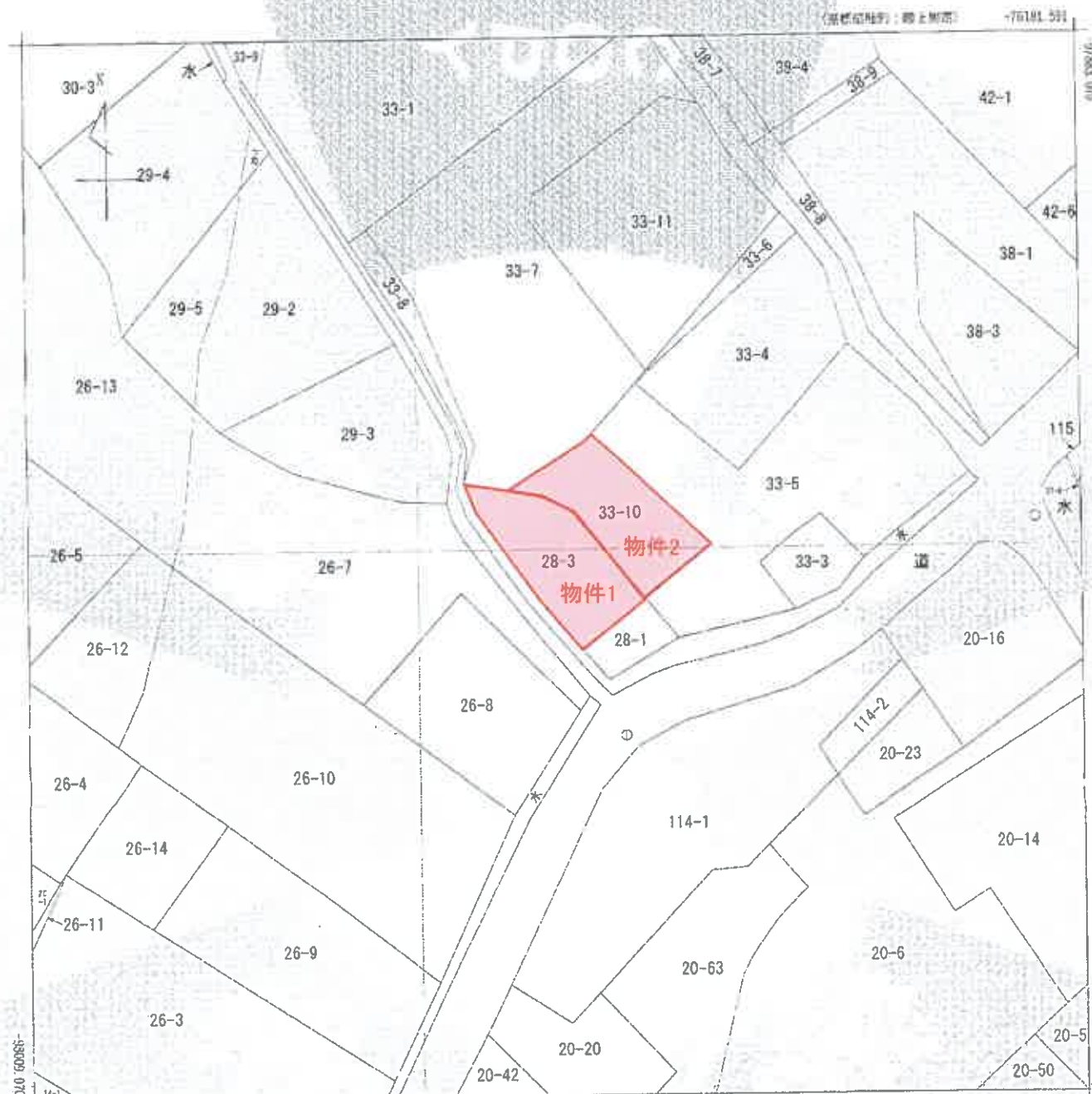
地理院地図(電子国土Web)を加工して作成

位置図



地理院地図（電子国土Web）を加工して作成

公図写し



76056.591 (座標値種別：国土地院)
 (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略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。

地番区域見出し
 立根町字猫足

請求部	所 在		大船渡市立根町字猫足				地 番		28番3		
出 力 縮 尺	1/500		精 度 分 区	乙 -	座 標 系 又 は 記 号	X	分 類	地区に準ずる図面		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和39年12月				備 考 年月日 原因				補 記 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。

(盛岡地方法律局大船渡出張所管轄)

令和7年12月1日

福岡法律局

地図整理番号：M79800

登記官

(1/1)

(A4に縮小)

地積測量図写し

登記年月日：平成13年8月8日

前 28-1 (後) 新

地積測量図

地番	28-3 28-1
土地の所在	大船渡市立根間字鶴足

826628

芝 積 算

面積	単価	積算
1. 芝 積	70.0000	
2. 芝 積	143.5135	
3. 芝 積	48.0074	
4. 芝 積	55.5176	
5. 芝 積	15.1567	
6. 芝 積	350.1719	
合 計	658.0885	155

面積	155.0000
単価	72.51405
積算	72.51405

面積	72.51405
単価	155.08135
積算	155.08135



測量員	地積測量員
S	石 田 孝 一
R	会 田 孝 一
C	コクサ-1 孝 一
P	アサキ 孝 一

縮尺 1/500

平成13.2.8

申請人

作製者

(正誤表)

この図は図面に記載されている内容に準拠したものである。

(図面実地と異なる場合は、図面実地を優先する。)

令和元年12月1日 測量士事務所

測量士

地籍測量番号：075801

(A4に縮小)

前 33-5 後 朝

地積測量図

地 番	33-10 33-5
土地の所在	大船渡市立根間寺郷足

820635

果樹表

区分	33-5	33-10	合 計
面積	13.840	2.1074	15.9474
果樹	20.81	7.13	27.94
果樹面積	11.24	7.13	18.37
果樹率	81.3%	33.8%	81.3%
果樹数	402.2703	201.13515	603.40545
果樹密度	201.13515	201.13515	201.13515

面積	201.13515
果樹面積	18.37
果樹率	9.1%
果樹数	603.40545
果樹密度	201.13515

面積	201.13515
果樹面積	18.37
果樹率	9.1%
果樹数	603.40545
果樹密度	201.13515



境界点	境界線の種類
S	石
R	石
C	コンクリート
P	プラスチック

縮尺 1/500

申請人

平成 13 年 2 月 1 日

(日本土地家産株式会社)

作成者

建物図面・各階平面図写し

登記年月日：平成13年8月27日

これは図面に記録されている内容を証明した写しである。
(愛知県地方裁判所大府支部第1028番地3)
令和7年12月1日 福岡法務局

登記官

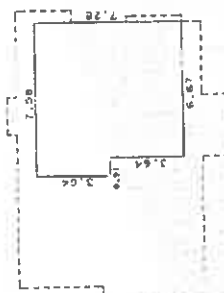
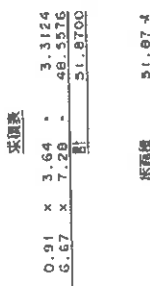
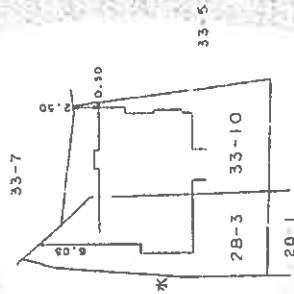
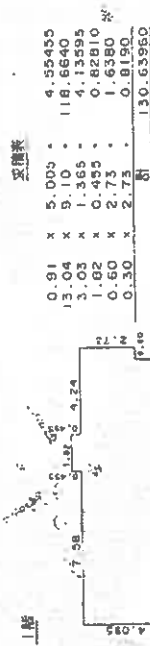
地図整理番号：M79803

919275

各階平面図

家屋番号 33-10

建物の所在 大船渡市立根田字地足さる番地10.28番地3



作製者

申請人

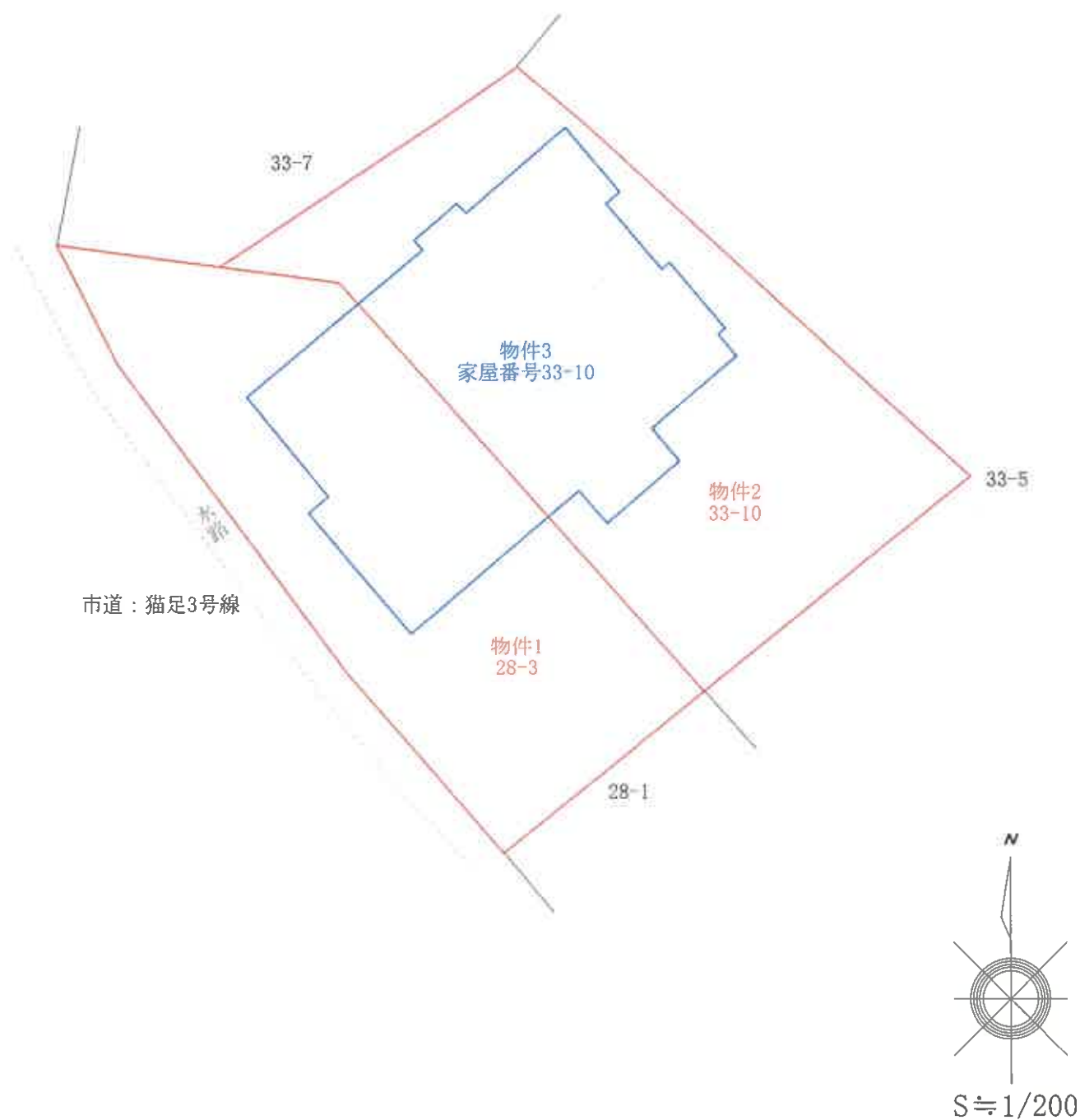
縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成13.8.27

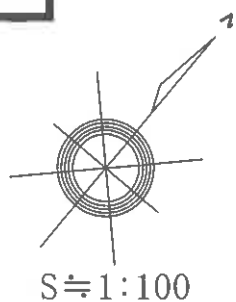
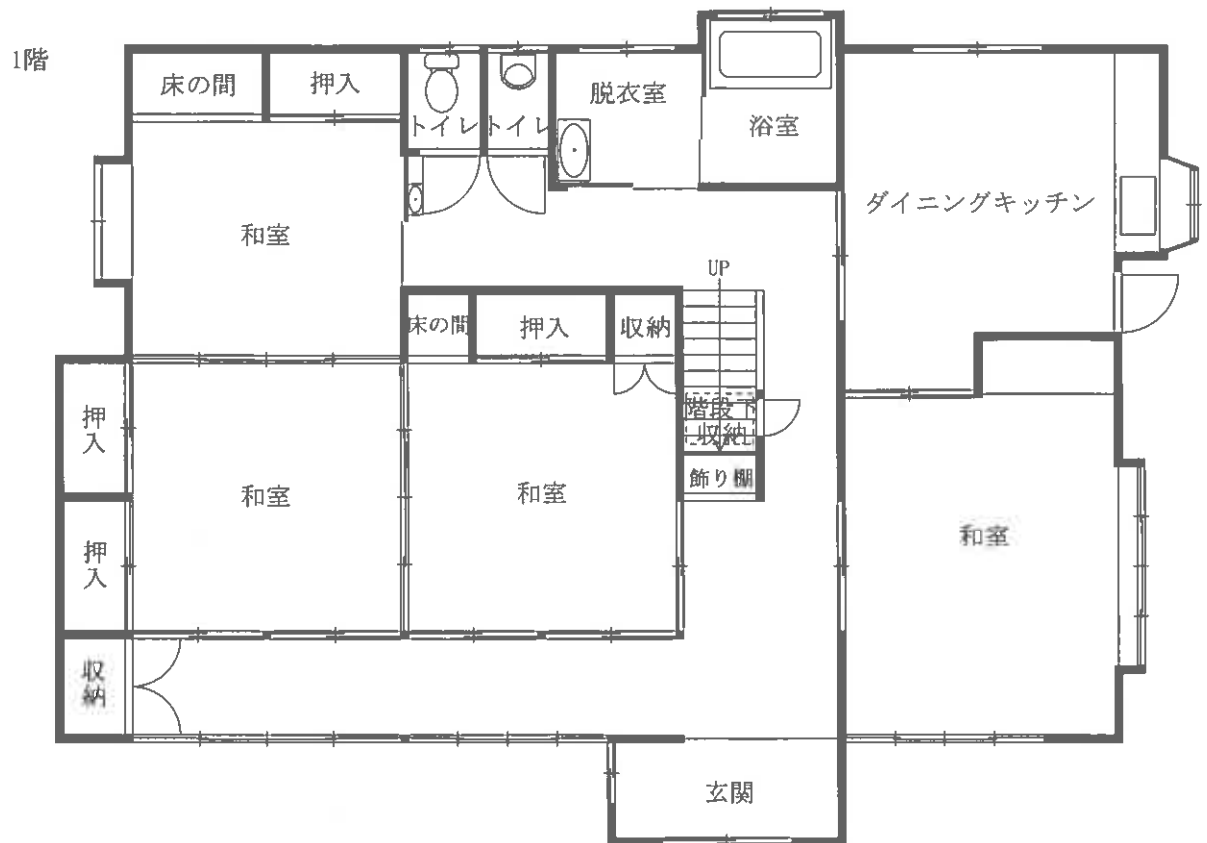
(A4に縮小)

土地建物位置関係図



※土地建物の位置、範囲及び形状等は概略についての便宜的な表示である。

建物間取図 (物件3)



S ≒ 1:100

※概略を記載したものであり、建具・設備の配置、仕様及び規格は便宜的な表示である。