

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	〒 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 8年 8月14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 9月 2日 午前 9時00分から 令和 8年 9月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月15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 8年10月 7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 8年 8月14日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



[illegible]

物 件 目 録

1 所 在 大船渡市赤崎町字大立
地 番 5番17
地 目 宅地
地 積 329.75平方メートル

所有者 A

2 所 在 大船渡市赤崎町字大立 5番地17
家屋 番号 5番17
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 85.75平方メートル
2階 53.75平方メートル

共有者 A 持分10分の9

共有者 B 持分10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, 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

【物件番号 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

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 大船渡市赤崎町字大立
地 番 5番17
地 目 宅地
地 積 329.75平方メートル

所有者 A

2 所 在 大船渡市赤崎町字大立 5番地17
家屋 番号 5番17
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 85.75平方メートル
2階 53.75平方メートル

共有者 A 持分10分の9
共有者 B 持分10分の1



令和7年（ケ）第13号
令和8年2月5日受理
令和8年3月25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 | 大船渡市赤崎町字大立 |
| | 地 | 番 | 5番17 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 329.75平方メートル |
| | 所有者 | A | |
| 2 | 所 | 在 | 大船渡市赤崎町字大立 5番地17 |
| | 家屋番号 | | 5番17 |
| | 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 | 85.75平方メートル |
| | | 2階 | 53.75平方メートル |
| | 共有者 | A | 持分10分の9 |
| | 共有者 | B | 持分10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	
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(物件2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 { 種 類: ☐ ある { 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 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(■A、B（物件2建物共有者）、□（ ））の要旨		
占有権原	☐ 貸借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 不明	
占有開始時期	令和 3年 4月 5日（登記上のBが共有持分を取得した年月日）	
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
更新の種類別	☐ 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 本土地に最先順位の担保権が設定された平成29年8月6日頃において、本土地はAの所有であり、物件2建物はA及びCの共有であったことが登記上明らかである。Aの陳述によれば、A（貸主）と物件2建物の共有者であるCとの間には、親族関係を基礎として、黙示の承諾による使用貸借契約が成立していたものと推認される。 その後、Cは令和3年4月5日に死亡し、その持分はA及びBに相続され、現在に至っている。 以上の事情からすれば、本件においては、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、これが現在まで継続しているものと推認される。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

その他の事項

■物件1 土地関係

- 1 本土地は、物件2 建物の敷地として利用されている。
- 2 本土地の西側及び南側は公図上、大船渡市所有の宅地（5番23、5番21）に、東側が岩手県所有の畑（42番1）に各接面している。現況、本土地の西側が、幅員約6.0メートルの舗装市道大立10号線に、南側が幅員約6.0メートルの舗装市道大立8号線に、東側が幅員約11.0メートルの舗装県道大船渡綾里三陸線に各接面している。

■物件2 建物関係

- 1 A、B及び近隣の住民の陳述及び建物内の状況から、本建物はA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 建物内には、Aの陳述のとおり、引っ越しの為にまとめられたと思われる動産や家財道具が残置されている。
- 3 本建物の2階写真9番で示す洋室からの階段で、クローゼット上に設置されている写真10で示すロフトに上がることができる。

(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
■ B (物件 2 共有者)	私は、物件 2 建物の共有者です。相共有者 A は、私の弟にあたります。 私は、母 C の死亡に伴い、本件競売手続において代位による相続登記を経て、物件の共有持分を取得したものであり、これまで物件に居住したことはありません。 また、A との間において、物件に関する賃貸借契約その他の使用貸借関係は存在せず、これに基づく金銭の授受も一切ありません。 なお、A は現在、当該物件に居住しておらず、現在、空き家となっております。 現況調査等に際し、立会いはできません。 (当職の照会書に対する回答書及び 3 月 1 8 日電話にて聴取した内容)
■ 近隣住民	物件には、誰も住んでいません。
■ A (物件 1 所有者 兼物件 2 共有者)	私は、物件 1 所有者兼、物件 2 共有者です。 物件 2 共有者 B は、私の姉です。 B との間において、物件に関する賃貸借契約その他の使用貸借関係は存在せず、これに基づく金銭の授受も一切ありません。 物件 2 を建てた当時、相共有者 C は私の母でしたから、同様でした。 物件には、昨年の 3 月くらいまで居住していましたが、現在は、誰も住んでいません。 競売の手続きが開始されると債権者の担当者から話され、引っ越しを行っていましたが、途中のままです。 (3 月 2 1 日電話にて聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

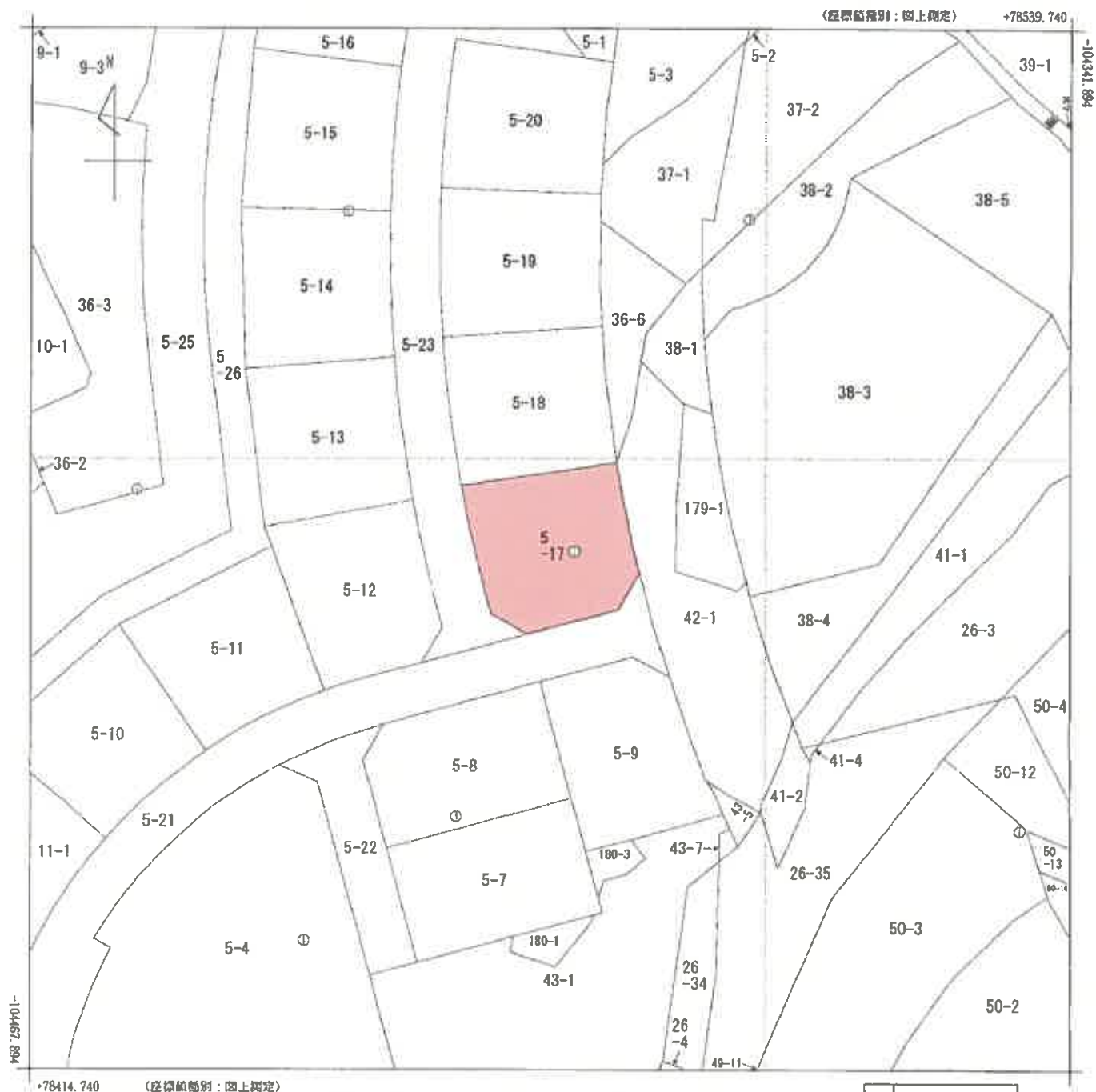
(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年2月6日(金)	執行官室	市道確認 (FAX)
令和8年2月10日 (火)	執行官室	課税関連資料申請 (郵送)
令和8年2月12日 (木)	執行官室	登記関係資料申請 (郵送)
令和8年3月5日(木)	執行官室	A、B宛期日通知発送
令和8年3月18日(水) 11:00~11:10	電話	Bより占有関係聴取
令和8年3月19日(木) 10:00~11:15	物件所在地	物件に立入調査 評価人同行 近隣住民より聴取
令和8年3月21日(土) 16:00~16:20	電話	Aより占有関係聴取
(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、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和8年3月19日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Dを立ち会わせ、解錠技術者に解錠さ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)

A 3判をA 4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原簿補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

(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

赤崎町宇大立

請求部分	所在地					大船渡市赤崎町字大立					地番		5番17					
出力縮尺	1/500		精度区分		乙一		座標系又は記号		X		分類		地図に準ずる図面		種類		地籍図	
作成年月日		昭和44年1月						備考 付年月日 (原図)						補記事項				

各階平面図

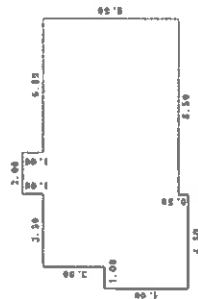
建物図面

5番17

家屋番号

建物の所在
大船渡市赤崎町字大立5番地17

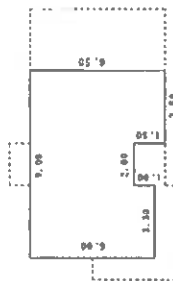
1階



求積表

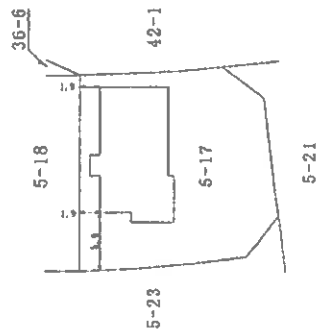
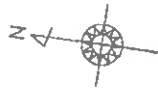
4.50 × 4.00	=	18.0000
8.50 × 6.50	=	55.2500
3.50 × 3.00	=	10.5000
2.00 × 1.00	=	2.0000
合計		85.7500
床面積		85.75 m ²

2階



求積表

3.50 × 1.50	=	5.2500
3.50 × 6.00	=	21.0000
5.50 × 5.00	=	27.5000
合計		53.7500
床面積		53.75 m ²



作成者

縮尺
1/250

申請人

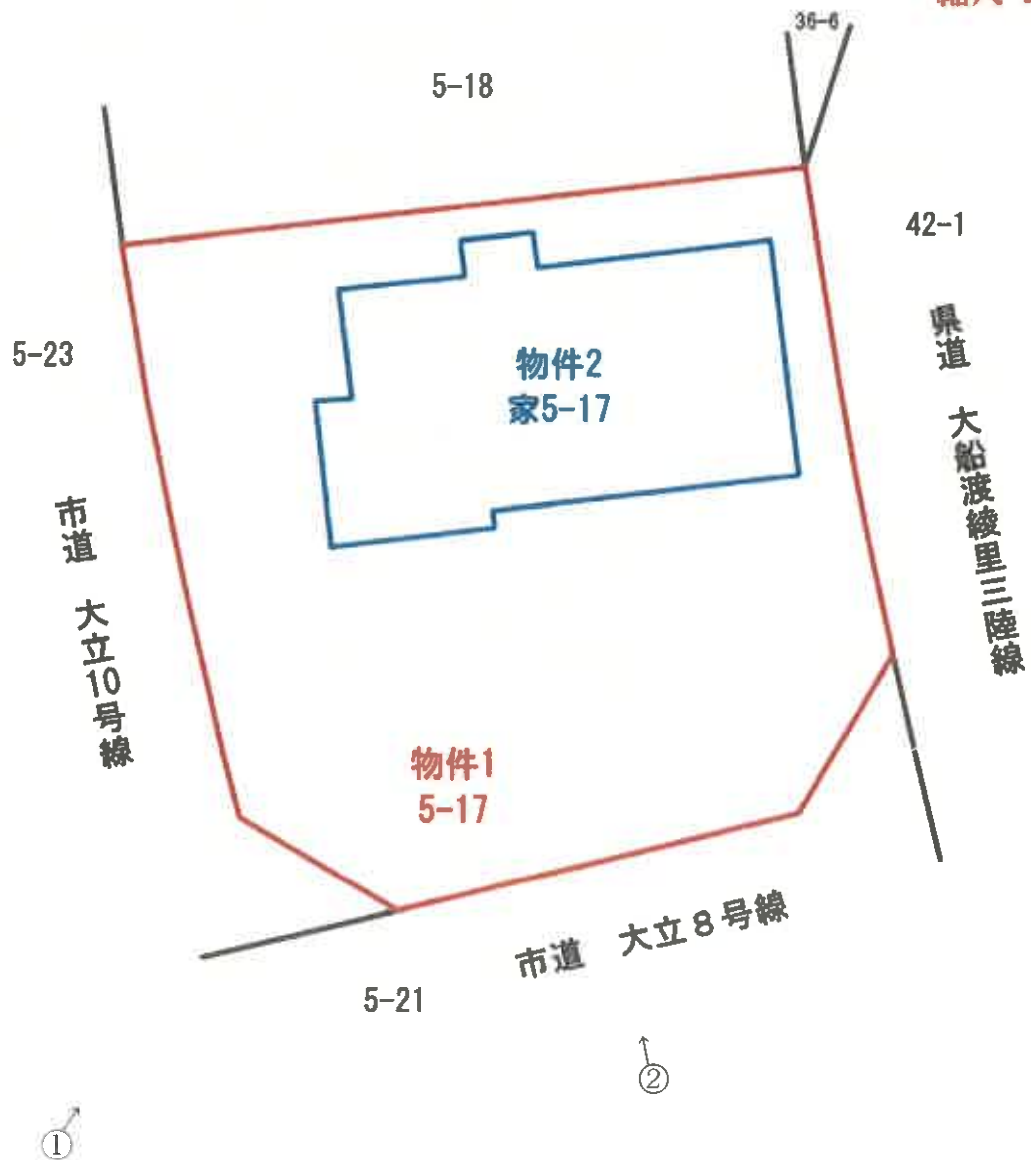
縮尺

1/500

令和7年(ケ)第13号
土地建物位置関係図

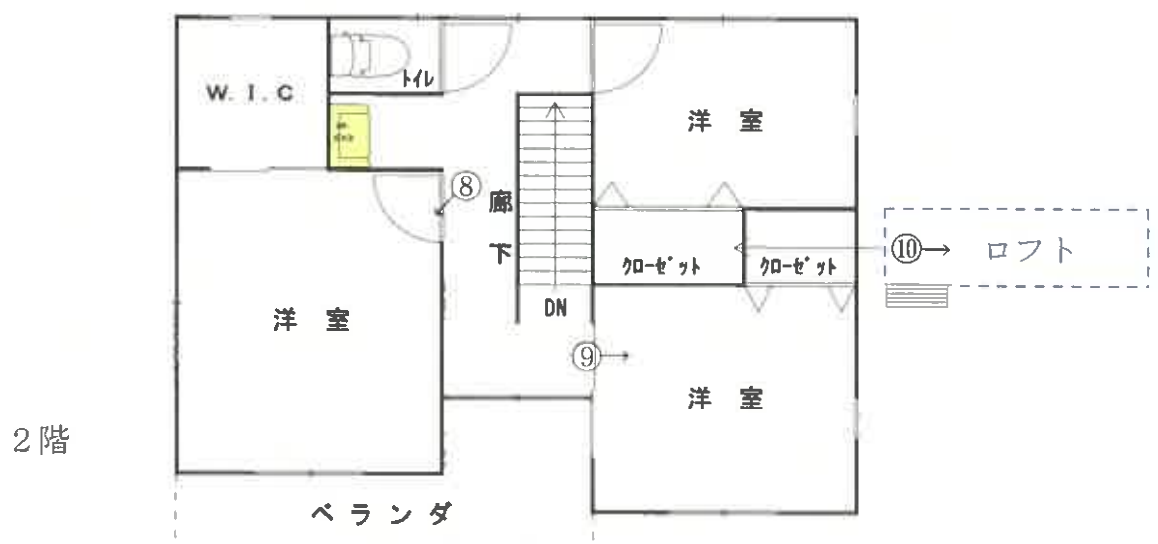


縮尺：1/200



←○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13号
 物件2 家番5番17
 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

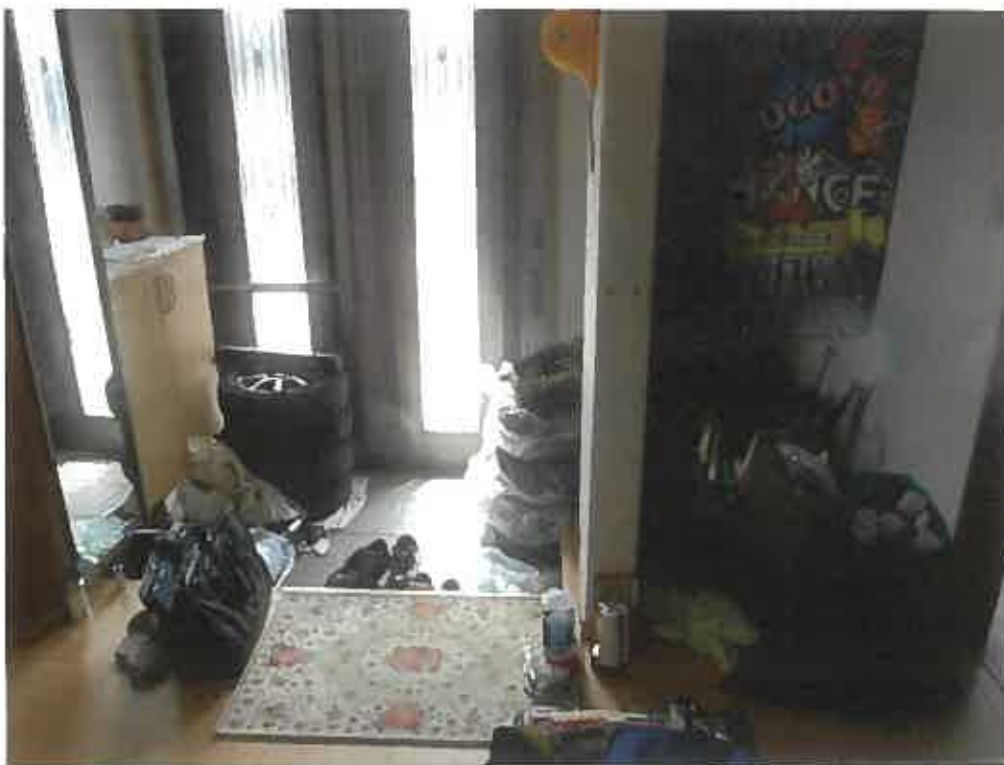


写真 5



写真 6



写真7



写真8



写真 9



写真 1 0



令和7年（ケ）第13号
令和8年3月19日 現地調査
令和8年4月3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

畠山 順

第1 評価額

一括価格	
物件 1 ・ 2	金 10,630,000円
内 訳 価 格	
物件 1 (土 地)	金 1,090,000円
物件 2 (建 物)	金 9,540,000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	大船渡市赤崎町字大立	特記事項欄参照	
	地 番	5番17		
	地 目	宅地		
	地 積	329.75㎡		
	所 有 者	A		
2 (建物)	所 在	大船渡市赤崎町字大立 5番地17		同 左
	家 屋 番 号	5番17		
	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	85.75㎡	
		2階	53.75㎡	
	所 有 者	A	持分10分の9	
		B	持分10分の1	
番 号	特 記 事 項			
1	物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。			

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)

位 置 ・ 交 通	三陸鉄道リアス線「陸前赤崎」駅		南方	約	1.8 km
	最寄バス停「永浜」			約	350 m
	大船渡市役所			約	5.8 km
	マイヤ赤崎店			約	4.7 km
	大船渡市立赤崎小学校			約	1.3 km
(以上道路距離)					
付 近 の 状 況	対象物件が存する地域は、大船渡市中心市街地の南東郊外、大船渡湾を西に臨む高台に存し、山林・原野等が広がる中に形成された住宅団地であり、中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。				
主な公法上の規制等	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	なし			
	そ の 他 の 規 制	なし			
画 地 条 件	地 積	329.75㎡			
	間 口	約19.0m (西側間口)			
	奥 行	約18.9m			
	形 状	ほぼ正方形			
	接 道 状 況	三方路地			
	地 勢	概ね平坦			
接 面 道 路 の 状 況	物件1土地は、以下の道路にそれぞれ接面している。 ・東側幅員約11.0m舗装県道「大船渡綾里三陸線(建築基準法第42条第1項第1号道路)」に等高～0.3m程度高い ・南側幅員約6.0m舗装市道「大立8号線(建築基準法第42条第1項第1号道路)」に0.5m程度高い ・西側幅員約6.0m舗装市道「大立10号線(建築基準法第42条第1項第1号道路)」にほぼ等高～0.5m程度高い				
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1土地は、物件2建物の敷地となっており、土地所有者らが建物を所有し、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	あり			
	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1土地に最先順位の担保権が設定された平成29年8月6日当時、登記上、物件1土地はAの所有であり、物件2建物はA及びCの共有であった。 Aの陳述によれば、A(貸主)と物件2建物の共有者であるCとの間には、親族関係を基礎とした黙示の承諾による使用貸借契約が成立していたものと推認される。 その後、Cは令和3年4月5日に死亡したため、Cの持分はA及びBに相続され、現在に至っている。 以上の事情を考慮すると、本件においては、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、これが現在まで継続しているものと推認される(「現況調査報告書」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)	平成29年7月14日 新築
	経 過 年 数	約8.7年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約21.3年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	合金メッキ鋼板ぶき
	外 壁	窯業系サイディングボード等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス、板張等
	床	フローリング、クッションフロア、畳等
	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)	1 階	85.75㎡
	2 階	53.75㎡
	延床面積	139.50㎡
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	高品等	
保守管理の状態	標準的	
建物の利用状況	建物共有者Aが、物件2建物を空き住居として管理し、占有している(「現況調査報告書」参照)。	
特 記 事 項	対象建物について、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建物内には、家財道具や動産等が残置されている(「現況調査報告書」参照)。	
	物件2建物の2階東側のクローゼット上はロフトになっており、南東部屋に設置された階段により利用することができる(「現況調査報告書」参照)。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1(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	7,030	108.2%	329.75	100.0%	2,510,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査・零石-2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 8,750\text{円/㎡} & \times & 96.3 & / & 100 & \times & 100 & / & 101.0 & \times & 100 & / & 118.6 & \rightleftharpoons & 7,030\text{円/㎡} \end{array}$$

・ 時点修正 : 地価調査価格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 : 格差率(相乗積) +1.0%

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 (相乗積)	+1.0	方位(北東)+1
交通接近条件	±0.0	格差なし	行政的条件	±0.0	格差なし
環境条件	±0.0	格差なし	その他の条件	±0.0	格差なし

・ 地域格差 : 格差率(相乗積) +18.6%

条件項目	格差率	内 訳	条件項目	格差率	内 訳
街路条件	-4.0	幅員-4	環境条件	+30.0	居住環境+20 利便性+10
交通接近条件	-5.0	最寄駅接近性-5	行政的条件	±0.0	格差なし
			その他の条件	±0.0	格差なし

イ 個別格差 : 格差率(相乗積) +8.2%

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 (相乗積)	+8.2	方位(南)+3 三方路地+5
交通接近条件	±0.0	格差なし	行政的条件	±0.0	格差なし
環境条件	±0.0	格差なし	その他の条件	±0.0	格差なし

ウ 地 積 : 公簿数量を採用。

エ 建付減価補正率 : 特にないものと判断した。

② 物件2(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)
2	185,000	139.50	66.5%	17,160,000

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。

<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30年、経過年数8.7年、経済的残存耐用年数21.3年、残価率10%により、下記のとおり査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{残価率} & & & \text{経済的残存耐用年数} & & \text{経済的耐用年数} & \\ 10\% & + & (1 - 10\%) & \times & (21.3\text{年} & / & 30\text{年}) = 73.9\% \end{array}$$

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10%と査定した。

以上により現価率を下記のとおり査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{定額法} & & \text{観察減価法} & & \\ \diamond \text{現価率} & : & 73.9\% & \times & (1 - 10\%) & \rightleftharpoons & 66.5\% \end{array}$$

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	2,510,000	20% 法定地上権	500,000

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 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) 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	2,510,000	-500,000		90%	60%	1,090,000
2	17,160,000	500,000	100%	90%	60%	9,540,000
一括価格 (合計)						10,630,000

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 : 建物の維持管理の状態等を考慮し、周辺の市場動向等を勘案して査定した。

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

【地価調査基準地・大船渡－5】

所 在	大船渡市赤崎町字鳥沢166番17	
価 格 時 点	令和7年7月1日	
価 格	8,750円/㎡	
地 積	291㎡	
地 域 の 概 要	中規模の一般住宅の中に空地が見られる漁港に近い住宅地域	
接 面 道 路	北東側幅員7.0m舗装市道	
供 給 処 理 施 設	上水道・下水道	
位 置	三陸鉄道リアス線「陸前赤崎」駅の南方5.5km	
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域	
	指定建ぺい率	70%
	指定容積率	200%

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 地積測量図
- 4 建物図面・各階平面図
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図
- 7 仮名一覧表

以 上

位置図





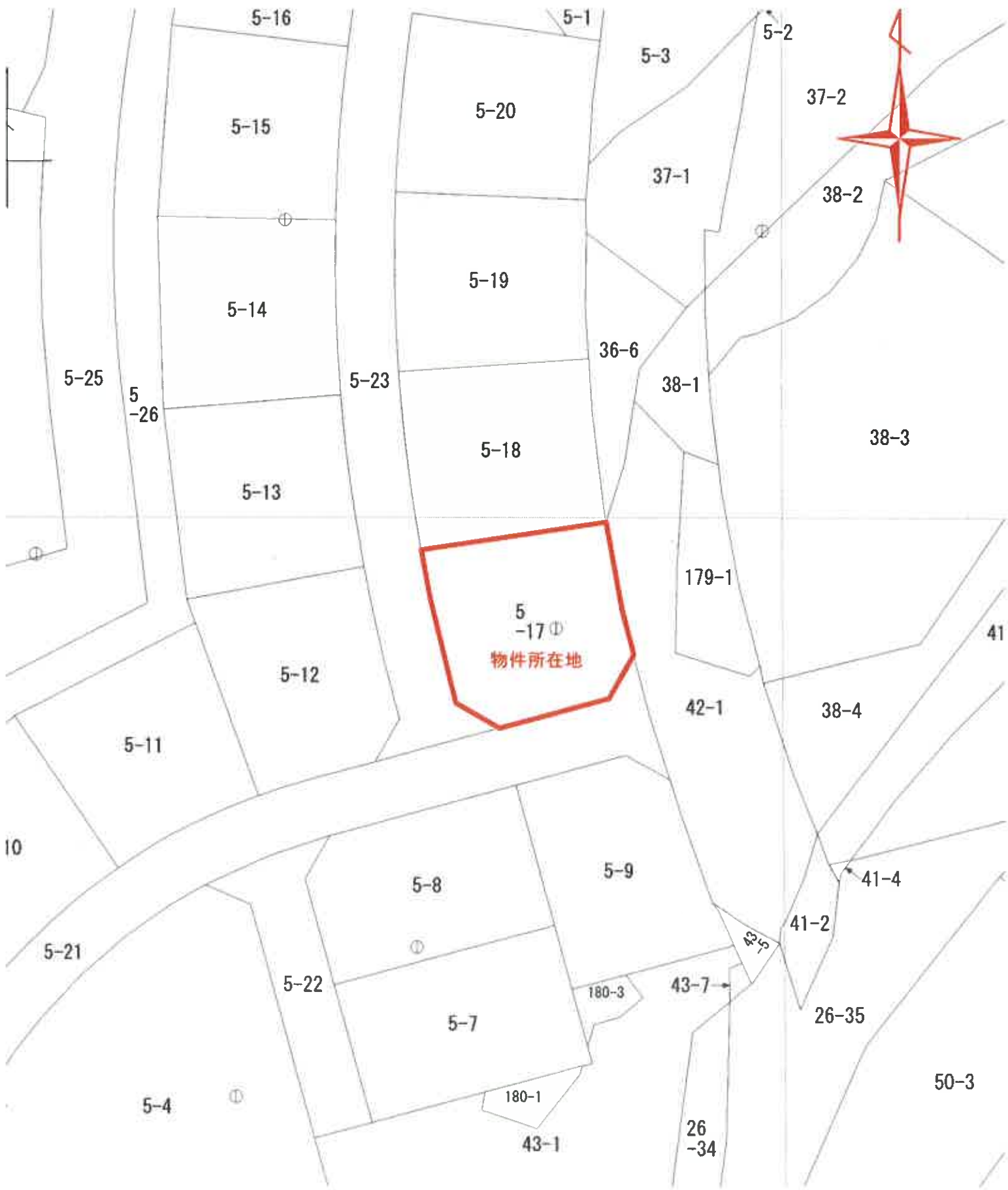
出典：国土地理院発行地形図

位置図



出典：国土地理院発行地形図

公 図 写



縮尺：1/500

地積測量図

1/14

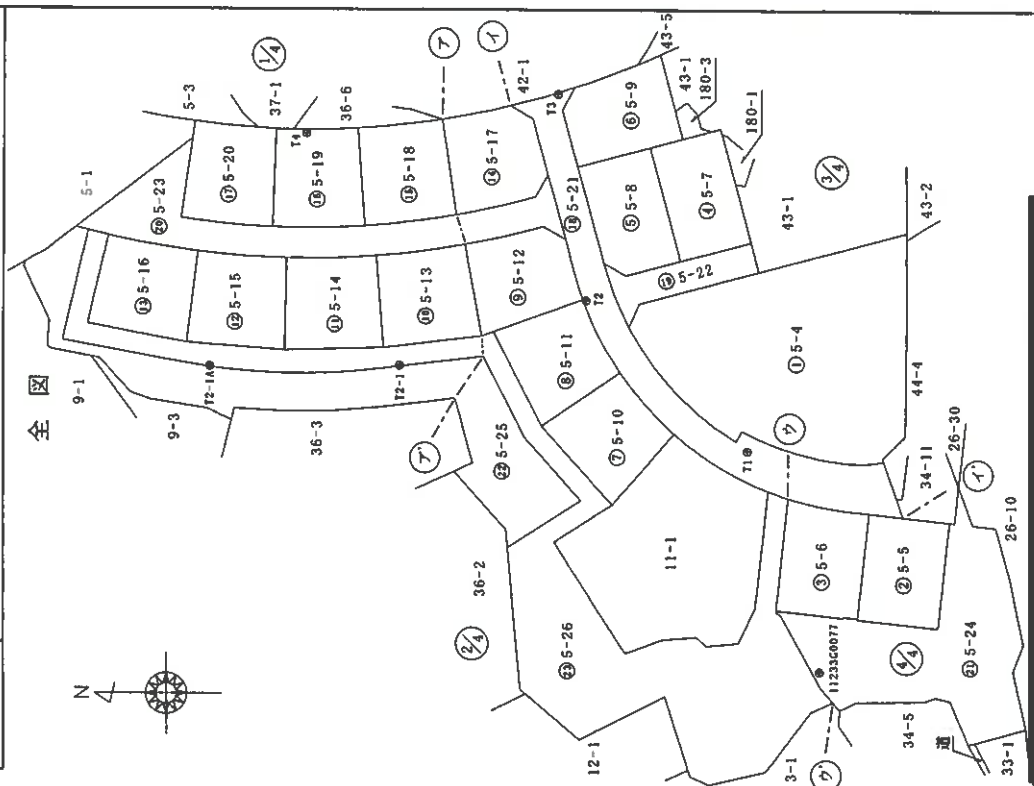
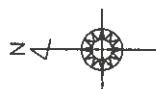
地積測量図

5-4~5-26

地番

土地の所在
大船渡市赤崎町字大立

全図

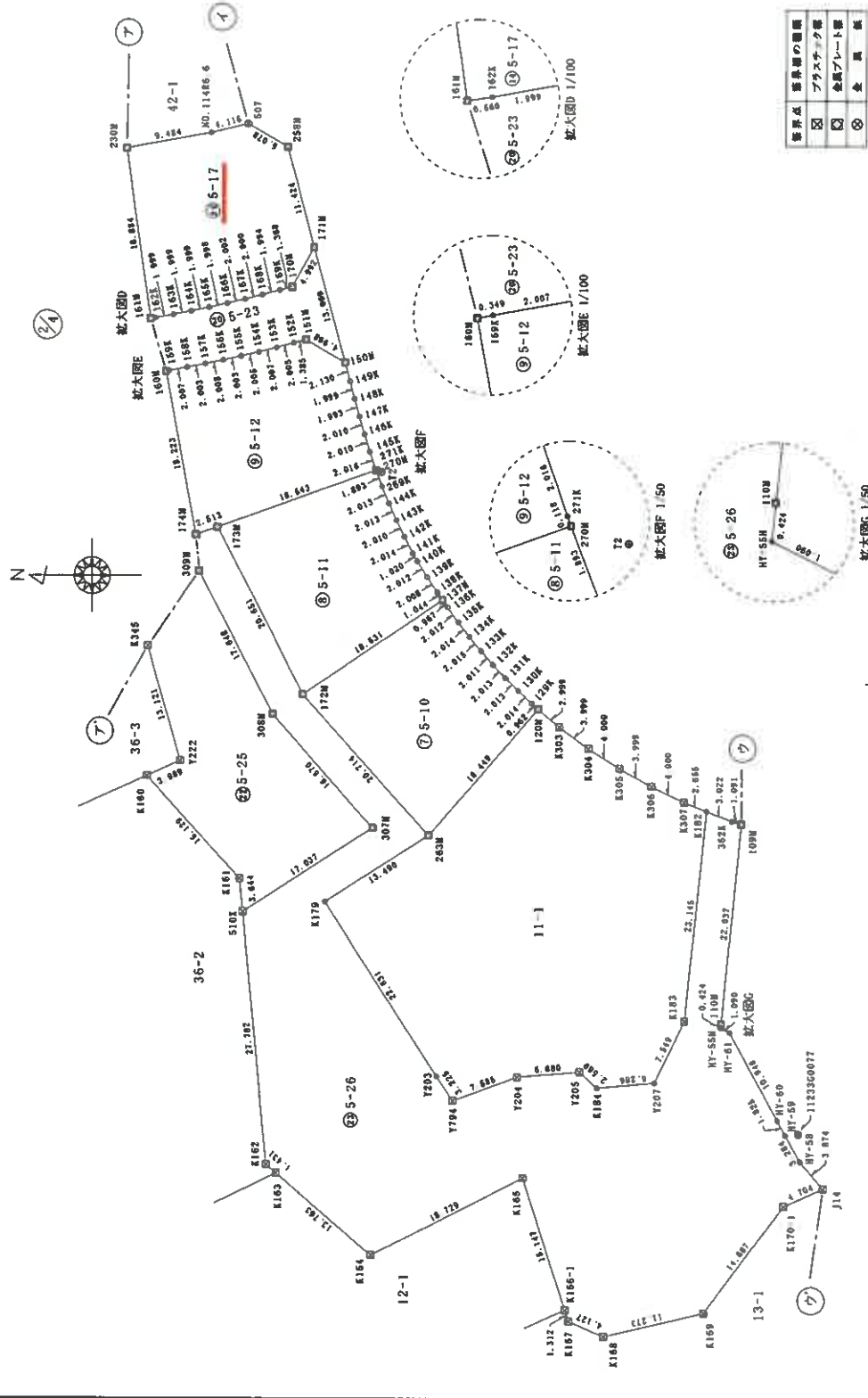


縮尺
1/1000

地積測量図

地番 5-4-5-26

土地の所在 大船渡市赤崎町字大立



縮尺 1/500

地積測量図

5-4~5-26

地番

土地の所在
大船渡市赤崎町字大立

8/14

地番 測点	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距離
233M	-104378.043	78483.485	-309617.348325	5.279
NO.11386.6	-104383.313	78483.794	-1224661.121576	10.410
W39	-104393.647	78485.050	-850052.865650	0.893
230M	-104394.526	78485.213	-71578.514256	0.033
230M	-104394.559	78485.219	-213950.706994	18.884
161M	-104397.252	78466.527	-100044.821925	1.438
207K	-104396.834	78466.287	285451.448921	1.992
208K	-104393.869	78465.965	309312.794610	2.000
209K	-104391.892	78465.652	310488.584964	1.999
210K	-104389.912	78465.377	311193.685182	2.001
211K	-104387.926	78465.128	311585.023288	1.998
212K	-104385.941	78464.899	311897.973525	2.001
213K	-104383.951	78464.689	312367.926909	1.999
214K	-104381.960	78464.507	312602.595888	1.999
215K	-104379.967	78464.346	203379.584832	0.500
216M	-104379.368	78464.302	150965.317048	19.228
		併面積	-660.443559	
		地積	330.2217795	
		地積	330.22	m ²

地番 測点	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距離
235M	-104362.002	78483.260	-98731.941080	0.507
NO.11286.6	-104362.508	78483.226	-289118.981954	2.923
W40	-104365.431	78483.214	-817167.224168	7.489
NO.112+10.0086.6	-104372.920	78483.184	-989829.916608	5.131
233M	-104378.043	78483.485	-506061.511280	19.228
216M	-104379.368	78464.302	5649.429744	1.400
257K	-104377.971	78464.209	266150.596928	1.997
256K	-104375.976	78464.100	313385.615400	2.000
255K	-104371.977	78463.969	313777.631976	2.000
254K	-104373.977	78464.024	313777.412031	1.999
253K	-104369.978	78463.926	313698.776148	1.999
252K	-104367.979	78463.916	313555.664000	2.001
251K	-104365.978	78463.921	313777.220079	1.998
250K	-104363.980	78463.942	313934.231942	2.003
249K	-104361.977	78463.996	214206.705080	0.727
248M	-104361.250	78464.018	-1961.600450	19.256
		併面積	-657.888212	
		面積	328.9441060	
		地積	328.94	m ²

地番 測点	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距離
218M	-104329.039	78462.291	-355355.715939	0.618
219K	-104329.640	78462.147	-200784.634173	2.005
220K	-104331.598	78461.711	-307805.292253	2.006
221K	-104333.563	78461.305	-308509.851260	2.004
222K	-104335.530	78460.921	-309371.411503	2.010
223K	-104337.506	78460.552	-309840.719848	2.001
224K	-104339.479	78460.216	-309996.313416	2.001
225K	-104341.457	78459.907	-312035.050139	2.019
226K	-104343.456	78459.618	-311798.521932	1.992
227K	-104345.431	78459.351	-245891.606034	1.167
178M	-104346.590	78459.212	83166.764720	18.012
177M	-104344.371	78441.337	1684841.477423	19.599
217M	-104325.111	78444.967	1202718.234044	17.763
		併面積	-662.640310	
		面積	331.3201550	
		地積	331.32	m ²

地番 測点	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距離
230M	-104394.559	78485.219	-520513.972408	9.484
NO.11486.6	-104403.884	78486.951	-1045210.726467	4.115
507	-104407.876	78487.953	-658906.365435	5.078
258M	-104412.279	78485.423	-579536.363432	11.424
171M	-104415.260	78474.394	-38530.927454	4.992
170M	-104412.770	78470.067	299284.835538	1.368
169K	-104411.446	78469.721	255105.062971	1.994
168K	-104409.519	78469.207	303361.954262	2.000
167K	-104407.580	78468.714	304929.422604	2.002
166K	-104405.633	78468.244	305633.810380	1.998
165K	-104403.685	78467.797	306181.343894	1.999
164K	-104401.731	78467.374	307121.301836	1.999
163K	-104399.771	78466.980	308061.363480	1.999
162K	-104397.805	78466.618	197657.410742	0.560
161M	-104397.252	78466.527	254702.346642	18.884
		併面積	-659.502847	
		面積	329.7514235	
		地積	329.75	m ²

縮尺

1

縮小: A3 → A4

各階平面図

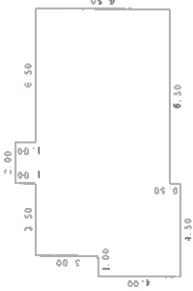
建物図面

5番17

家屋番号

建物の所在
大船渡市赤崎町字大立5番地17

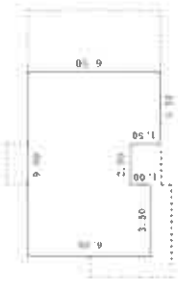
1階



求積表

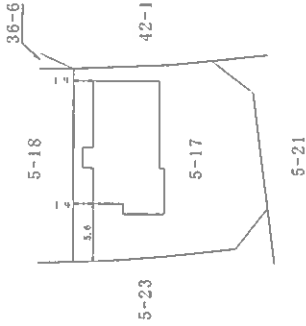
4.50 × 4.00	=	18.0000
8.50 × 6.50	=	55.2500
3.50 × 3.00	=	10.5000
2.00 × 1.00	=	2.0000
合計		85.7500
床面積		85.75 m ²

2階



求積表

3.50 × 1.50	=	5.2500
3.50 × 6.00	=	21.0000
5.50 × 5.00	=	27.5000
合計		53.7500
床面積		53.75 m ²

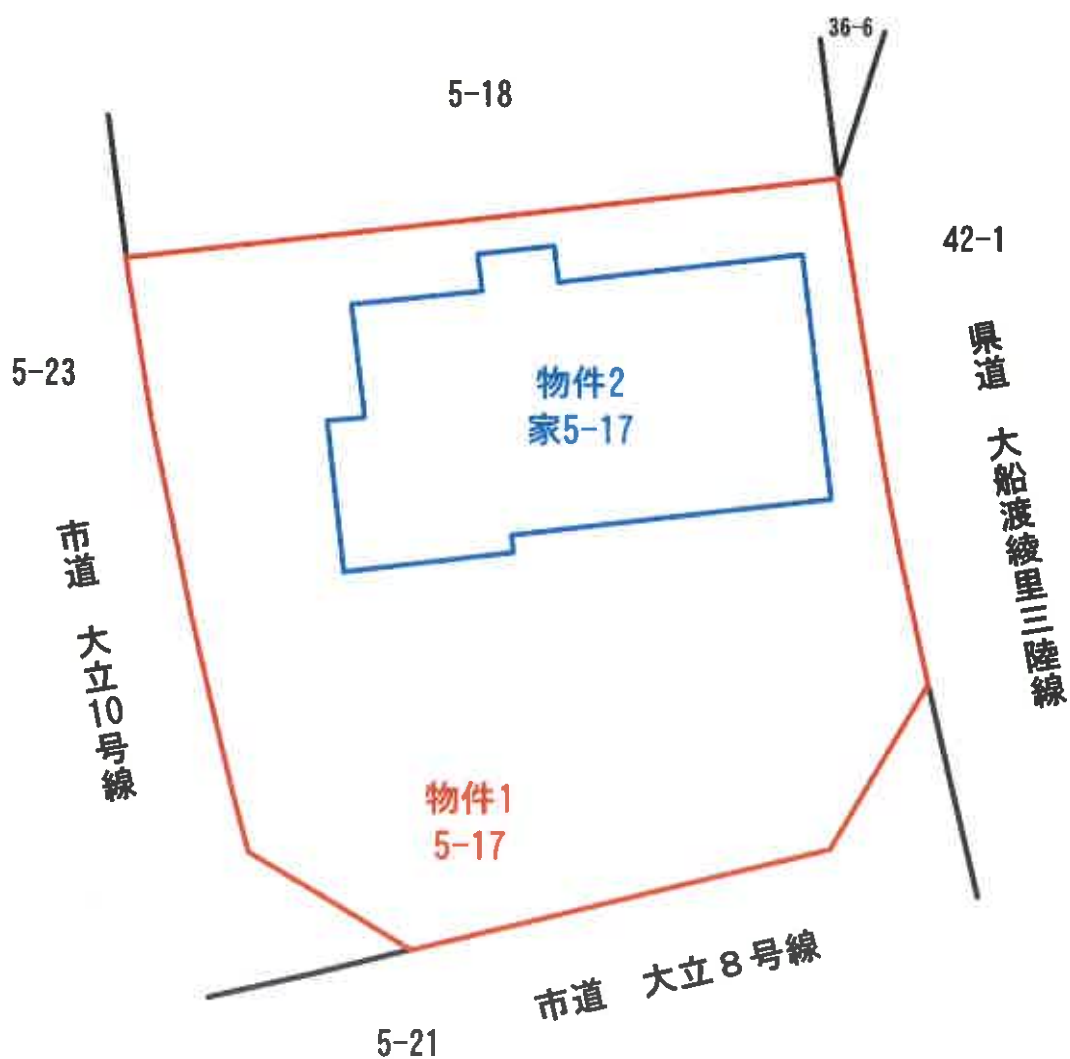


縮尺
1/500

縮小：A3 → A4

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第13号



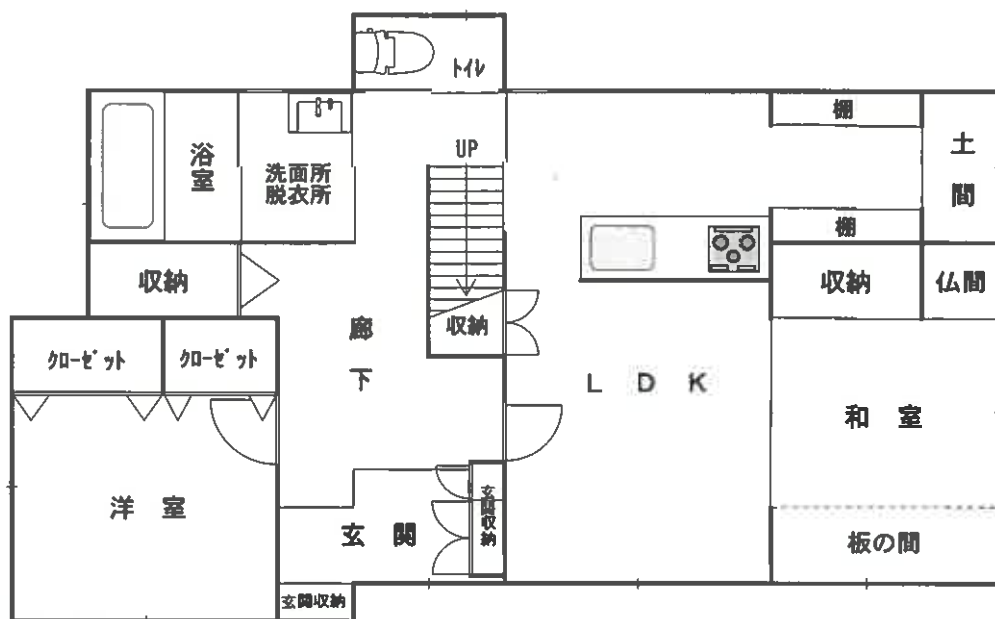
※ 土地の形状、建物の位置等は、概略についての便宜的な表示である。

縮尺：1/200

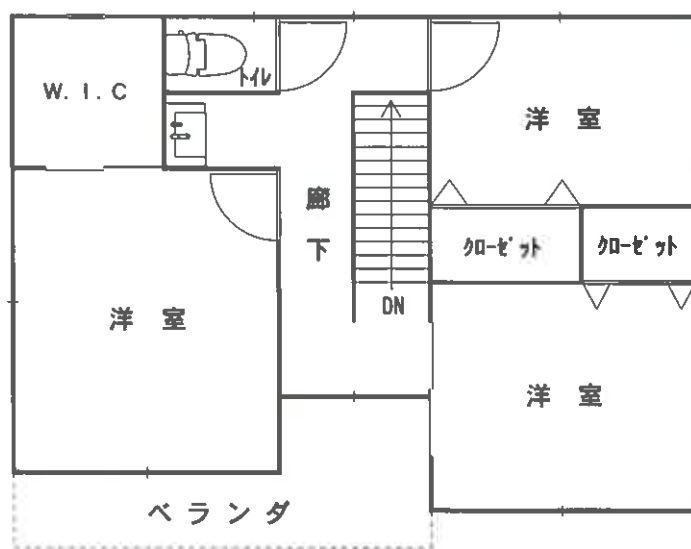
建物間取図

令和7年(ケ)第13号

＜物件2・主である建物＞



1 階



2 階

クローゼット上部は、
ロフトになっている。

※ 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