

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, 2	1, 820, 000 1, 456, 000	一括	364, 000	45, 643	0
1	530, 000				
2	1, 290, 000				



物 件 目 録

1 所 在 大船渡市三陸町越喜来字小出

地 番 59番73

地 目 宅地

地 積 1300.38平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の2

共有者 C 持分4分の1

2 所 在 大船渡市三陸町越喜来字小出 59番地73

家屋 番号 59番73の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 125.87平方メートル

共有者 A 持分8分の5

共有者 B 持分8分の2

共有者 C 持分8分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 27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 1】

売却対象外建物（家屋番号 5 9 番 7 3）が本件土地上に存在する。

【物件番号 2】

本件共有者 A、同 B 及び同 C 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 1】

売却対象外の土地（地番 5 9 番 7 7 及び地番 5 9 番 4 4 1）の一部を通行のため利用している。

《 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 大船渡市三陸町越喜来字小出

地 番 59番73

地 目 宅地

地 積 1300.38平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の2

共有者 C 持分4分の1

2 所 在 大船渡市三陸町越喜来字小出 59番地73

家屋 番号 59番73の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 125.87平方メートル

共有者 A 持分8分の5

共有者 B 持分8分の2

共有者 C 持分8分の1



令和7年(ケ)第14号

令和8年3月11日受理

令和8年4月23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 | 大船渡市三陸町越喜来字小出 |
| | 地 番 | 59番73 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1300.38平方メートル |
| | 共有者 | A 持分4分の1 |
| | 共有者 | B 持分4分の2 |
| | 共有者 | C 持分4分の1 |
| 2 | 所 在 | 大船渡市三陸町越喜来字小出 |
| | 家屋番号 | 59番73の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 125.87平方メートル |
| | 共有者 | A 持分8分の5 |
| | 共有者 | B 持分8分の2 |
| | 共有者 | C 持分8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	
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、C) ☐ 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	☒ 建物共有者(A、B、C) ☐ その他の者() 上記の者が本建物を 住居 として分け隔てなく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 { 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

(目的外建物用〈单独〉)

目的外建物の概況（物件 1 関係）	
所在地	大船渡市三陸町越喜来字小出 59番地73
家屋番号	☐ ない（未登記） ■59番73
種類	■居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構造	木造セメント瓦葺平家建
床面積（概略）	概測 87.4平方メートル
所有者	☐ 土地所有者 ■その他の者（ D ） ☐ 不明
建築時期	■昭和33年ころ （登記上の新築年月日） ☐ 不明
建築者	☐ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ■不明
その他の事項	本土地の所有者は亡Dの相続財産であり、亡Dは元の物件1所有者である。登記の経過及びBの陳述によれば、物件1については、本件手続の進行に伴いA、B及びCら名義へ代位登記されている。 一方、本目的外建物については、相続に関する具体的な協議が相続人間で行われていない旨がBより述べられている。 以上によれば、本目的外建物について、A、B及びCが一定の権利関係を有する可能性があり、また、当該土地の使用関係については、親族関係を前提とする使用貸借関係の存在がうかがわれる。 本目的外建物は、経年劣化によるとみられる損傷が激しい。 本目的外建物は、現地で簡易に計測し、机上で概測した結果、増築が見られる。

(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 土地関係

- 1 本土地は、物件2建物および目的外建物（家屋番号59番73）の敷地として利用されている。
- 2 公図上、本土地の東側は道に接面している。現況、本土地の東側は幅員約3.6メートルの舗装市道（河内開拓地3号線）に接面している。
当該市道から本土地にかけては、東側から緩やかなスロープ状の傾斜を呈しており、本土地は当該道路面より低位に位置する。当該低位部には物件2の建物および目的外建物（家屋番号59番73）が存する。なお、本土地の底地は概ね平坦である。
なお、設置されているこのスロープ状の傾斜のある侵入路は、正確な位置関係の把握のため、境界確認および測量等の詳細調査を実施していないものの、概測で現地状況を確認したところ、南側隣接地（59番441、59番77）にはみ出で設置されている可能性がある。
- 3 本土地上に焼却炉及び井戸が設置されている。この井戸は、2と同様で南側隣接地（59番441）にはみ出で設置されている可能性がある。

■物件2 建物関係

Bの陳述及び建物内の状況から、共有者らが住居として、本建物を分け隔てなく使用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

(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 1、2 共有者)	私は、物件 1、2 の共有者です。調査に立ち会います。 相共有者 A、C は、私の子です。元の物件 1 所有者兼物件 2 共有者亡 D は私の夫です。 私達が住居として使用しています。 西側にある建物（家屋番号 5 9 番 7 3）については、亡 D 所有のまま相続登記を行っていませんし、相続について相続者間で話し合いを行っていません。このことについて、相続人間で契約や金銭のやり取りなどありません。 侵入路と、井戸が越境しているかについては、亡くなった夫（D）に生前、井戸について Eさんの土地に越境しているのでは無いかと聞いたことがあります。その際に、大丈夫だと話された記憶がありますが、境については、よくわかりません。
■ E (南側隣地所有者)	私は、南側隣接地（5 9 番 4 4 1、5 9 番 7 7）所有者です。土地を Dさんから購入しました。 境界については、私の所有地に隣接する範囲において越境が存在する可能性があるとは認識していますが、Dさんとは知人関係にあり、同人からの依頼により本土地を購入した経緯もあって、境界確認のための立会い等は行っておりません。 今後、新たな所有者が確定した際には、境界について改めて確認していただきたいと思いますと考えております。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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11日(水)	執行官室	課税関連資料申請 (郵送)
令和8年3月11日(水)	執行官室	登記関係資料申請 (郵送)
令和8年3月11日(水)	執行官室	市道調査 (FAX)
令和8年3月17日 (火)	執行官室	A、B、C宛 期日通知 (郵送)
令和8年3月31日 (火) 14:54~15:04	執行官室	Bより占有関係聴取
令和8年4月13日 (月) 12:53~14:40	物件所在地	B立会の上、物件に立入調査 評価人同行
令和8年4月13日 (月) 14:50~15:03	E宅	南側隣地所有者より境界関係聴取 評価人同行
(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。		

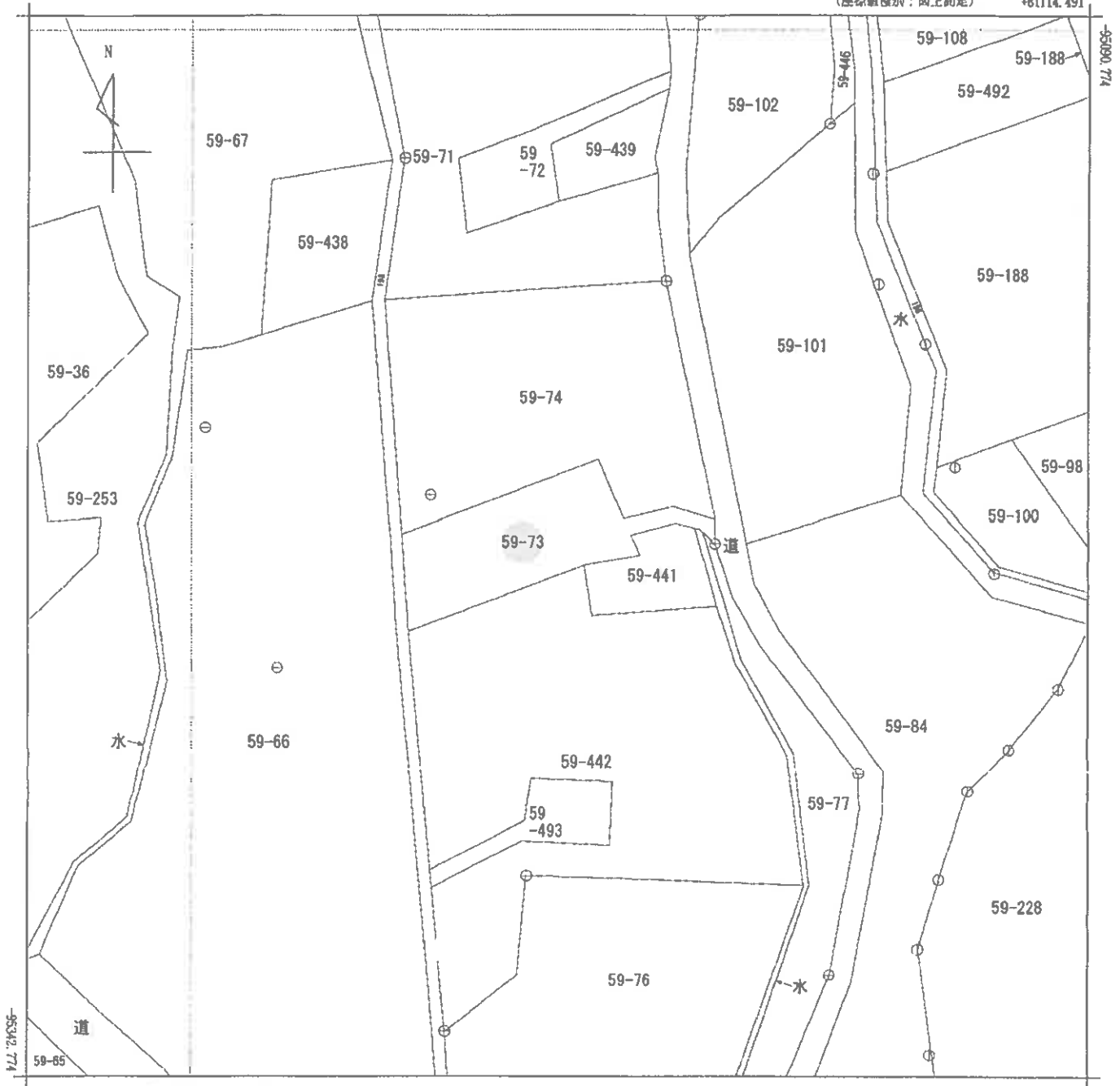
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

A3判をA4判に縮小

(座標補正別：図上測定)

+81114.491



+80664.491

(座標補正別：図上測定)

(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

三陸町越喜来
字小出

請求部	所在	大船渡市三陸町越喜来字小出				地番	59番73			
出力縮	1/1000	精度区	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58年3月			備付年月日(原図)				補記事項		

登記年月日：平成12年12月20日

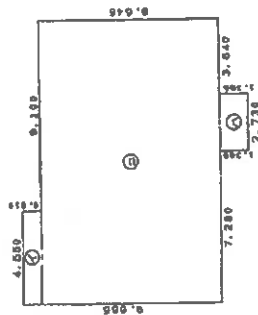
912987

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 59番73の2

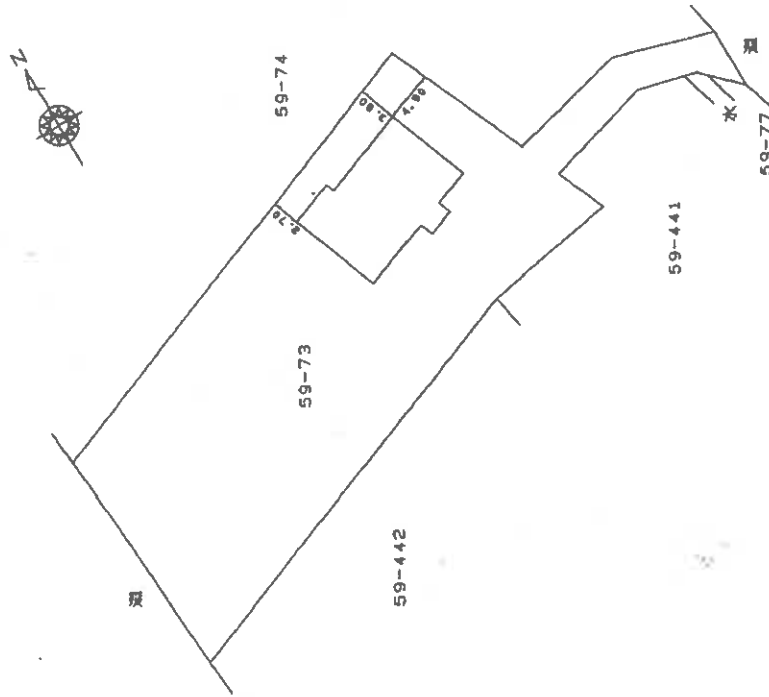
建物の所在 気仙郡三陸町姫宮来寺小出59番地73



求積表

①	4.550 × 0.210	=	0.9555
②	13.650 × 6.648	=	90.7254
③	2.730 × 1.365	=	3.7245
計	105.4054		

所収面積 125.87 ㎡



(日積算12)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

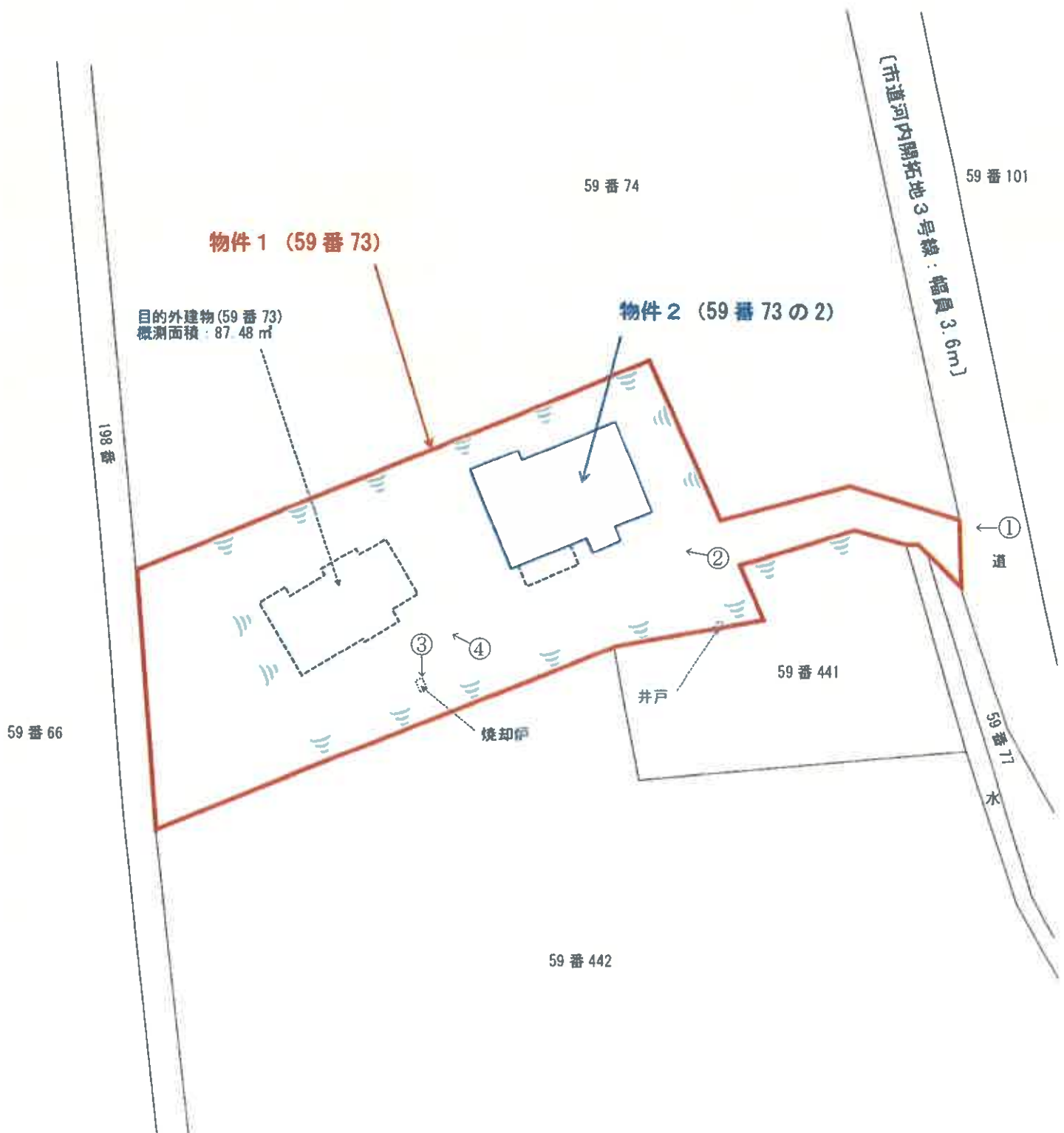
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成12.12.20

令和7年(ケ)第14号
土地建物位置関係図



縮尺：1/500



←○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14号
 物件2 家番59番73の2
 建物間取図



縮尺≒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。
 (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



令和07年（ケ）第14号

令和08年04月13日 現地調査

令和08年04月28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	1,820,000 円
内 訳 価 格		
物件 1（土地）	金	530,000 円
物件 2（建物）	金	1,290,000 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	大船渡市三陸町越喜来字小出	同 左
	地 番	59番73	
	地 目	宅地	
	地 積	1,300.38 m ²	
	共 有 者	A（持分4分の1）	
		B（持分4分の2）	
C（持分4分の1）			
2	所 在	大船渡市三陸町越喜来字小出	同 左
		59番地73	
	家屋番号	59番73の2	
	種 類	居宅	
	構 造	木造、瓦葺、平家建	
	床 面 積	1階：125.87m ²	
	共 有 者	A（持分8分の5）	
		B（持分8分の2）	
C（持分8分の1）			
番号	特 記 事 項		
1	物件1の土地上に、物件2の建物、目的外建物が現存している（別添の土地建物位置関係図を参照）。 物件1の土地のうち、物件2の建物の土地利用権の範囲は概測488.02m²である（別添の土地利用権の範囲を参照）。 物件1の土地のうち、目的外建物の土地利用権の範囲は概測812.36m²である（別添の土地利用権の範囲を参照）。 物件1の南東側に設置されている自家水道（井戸）が、南東側で隣接する目的外土地（59番441）に越境している可能性がある。 物件1の東側の路地状部分が、東側道路からの実際の進入路と完全に一致しておらず、南東側で隣接する目的外土地（59番77、59番441）の一部を進入路として通行している可能性がある。 物件1の土地上に、廃焼却炉、廃冷蔵庫、古タイヤ、古ホイール、木片、鉄材、ガラス片、廃プラスチック等が残置されている。		
2	Bからの聞き取り調査によれば、東日本大震災により、内壁材のビニールクロスのひび割れ等が発生したとの回答を得た。		

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：三陸鉄道リアス線「三陸駅」の北西方約5.6km(道路距離・徒歩圏外)。
	最寄商店：三陸町越喜来字所通「スーパー三陸屋店」の北西約5.0km(道路距離・徒歩圏外)。
	最寄官公署：三陸町越喜来字所通「大船渡市役所三陸支所」の北西方約4.9km(道路距離・徒歩圏外)。
付近の状況	物件1の土地は、大船渡市中心部の北東方面の郊外の三陸町越喜来字小出地区内に位置する住宅地であり、付近の状況は、農家住宅、農地、林地が混在する山間部の住宅地域である。 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적인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：土砂災害警戒区域（土石流）特定盛土等規制区域。
画地条件 (規模・形状等)	小中学校学区：大船渡市立越喜来小学校、大船渡市立第一中学校。
	地積：1,300.38㎡(現況面積は登記面積と略一致)。
	形状：不整形。
	間口奥行：東西約74m×南北約25m(最大)。
	地勢等：地勢は緩やかな南下り傾斜。 日照の阻害はなし。
	画地区分：中間画地。
	隣接状況：東側の隣接地よりも約0m～約3.0m低い。 西側の隣接地と略等高。 南側の隣接地よりも約0m～約3.0m高い。 北側の隣接地よりも約0m～約1.5m低い。
接面道路の状況	その他：なし。
	東側道路：幅員約3.6m舗装市道（河内開拓地3号線）。 建築基準法第42条第1項第1号道路に該当する。 当該接面道路よりも約0m～約3.0m低い。
土地の利用状況等	西側道路：幅員約3.0m未舗装林道。 道路法・建築基準法の道路に該当しない。 当該接面道路と略等高。
	物件2の建物の敷地、及び、目的外建物の敷地として使用されている。

土地の利用状況等	東側・北側の隣接地（59番74）は休耕畑、南東側の隣接地（59番77）は休耕畑、南東側の隣接地（59番441）は休耕田、南側の隣接地（59番442）は休耕畑となっている。														
供給処理施設	上水道：なし（自家水道）。														
	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（目的外建物）	目的外建物の概要は、以下のとおりである。 <table border="1"> <tr> <td>区 分</td><td>主である建物</td></tr> <tr> <td>家屋番号</td><td>59番73</td></tr> <tr> <td>建築年月</td><td>昭和33年月日不詳新築</td></tr> <tr> <td>種 類</td><td>物置（旧居宅）</td></tr> <tr> <td>構 造</td><td>木造、セメント瓦葺、平家建</td></tr> <tr> <td>床面積</td><td>1階：87.48㎡（概測）</td></tr> <tr> <td>共有者</td><td>亡D</td></tr> </table>	区 分	主である建物	家屋番号	59番73	建築年月	昭和33年月日不詳新築	種 類	物置（旧居宅）	構 造	木造、セメント瓦葺、平家建	床面積	1階：87.48㎡（概測）	共有者	亡D
区 分	主である建物														
家屋番号	59番73														
建築年月	昭和33年月日不詳新築														
種 類	物置（旧居宅）														
構 造	木造、セメント瓦葺、平家建														
床面積	1階：87.48㎡（概測）														
共有者	亡D														
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	平成12年12月17日新築(登記)。
	経済的全耐用年数	30.0年。
	経 過 年 数	約25.3年。
	経済的残存耐用年数	約4.7年。
仕 様	構 造	木造。
	屋 根	瓦葺。
	外 壁	サイディング。
	天 井	ビニールクロス、桎目合板、化粧ボード等。

仕 様	内 壁 : ビニールクロス、塗り壁。
	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 : 125.87㎡。 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 : 平家建。
	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	雨樋の破損、外壁材の破損、内壁材のビニールクロスのひび割れ、内壁材の塗り壁の解れ、床材のフローリングの汚れ、結露による建具(木材)の腐食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A・B・C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	前記「第3 目的物件 物件2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(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/㎡)	個別格差	地 積 (㎡)	建付減価 補 正	建 付 地 価 格(円) (ア×イ×ウ×エ)
1	1,800	0.750	1,300.38	1.000	1,760,000

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) ▲25.0%

(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 ▲25% (形状、高低差)。
行政的条件 ±0% (格差なし)。 その他条件 ±0% (格差なし)。

ウ 地 積：登記数量を採用。

エ 建付減価補正：±0%

② 物件2(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	160,000	125.87	0.169	3,400,000

イ 現況延床面積：登記数量を採用した。

ウ 現価率

定額法：24.1% (経過年数25.3年、経済的残存耐用年数4.7年、残価率10.0%)

観察減価法：▲30.0% (物理的・機能的・経済的減価)

◇ 現価率 = $0.241 \times (1 - 0.30) \div 0.169$

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	エ
物件 番号	建付地価格(円)	土地利用権 面積(m ²) / 物件1の 面積(m ²)	土地利用権等割合	土地利用権等価格(円) (ア×イ×ウ)
1-i	1,760,000	488.02 / 1,300.38	0.25 法定地上権	170,000
1-ii	1,760,000	812.36 / 1,300.38	0.10 使用借権	110,000

イ 土地利用権面積 : (1-i)物件1のうち、物件2の建物の土地利用権面積。
(1-ii)物件1のうち、目的外建物の土地利用権面積。

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	1,760,000	▲ 280,000		0.60	0.60	530,000
2	3,400,000	+ 170,000				1.00
一 括 価 格 (合計)						1,820,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : 買受人は物件1上に現存する目的外建物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、物件1の土地上に廃焼却炉等が残置されていること、物件1の南東側に設置されている自家水道(井戸)が南東側で隣接する目的外土地(59番441)に越境している可能性があること、東側道路からの進入路が南東側で隣接する目的外土地(59番77、59番441)の一部を通行している可能性があることから、市場性の減退が認められ、市場性修正率を▲40%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6 附属資料の表示

- 1 所在位置図。
- 2 公図写。
- 3 建物図面・各階平面図写。
- 4 土地建物位置関係図。
- 5 土地利用権の範囲。
- 6 建物間取図。

以 上。

大窪山

826

所在位置図

河内夏虫山牧場

夏虫山

△715.4

710

1038

578

目的物件

354

河内

△495.9

新峠

△530.9

三陸沿岸道路

三陸トンネル

新三陸トンネル

N



地理院地図(電子国土Web)を加工して作成

縮尺≒1/15,000

△586.7

所在位置図



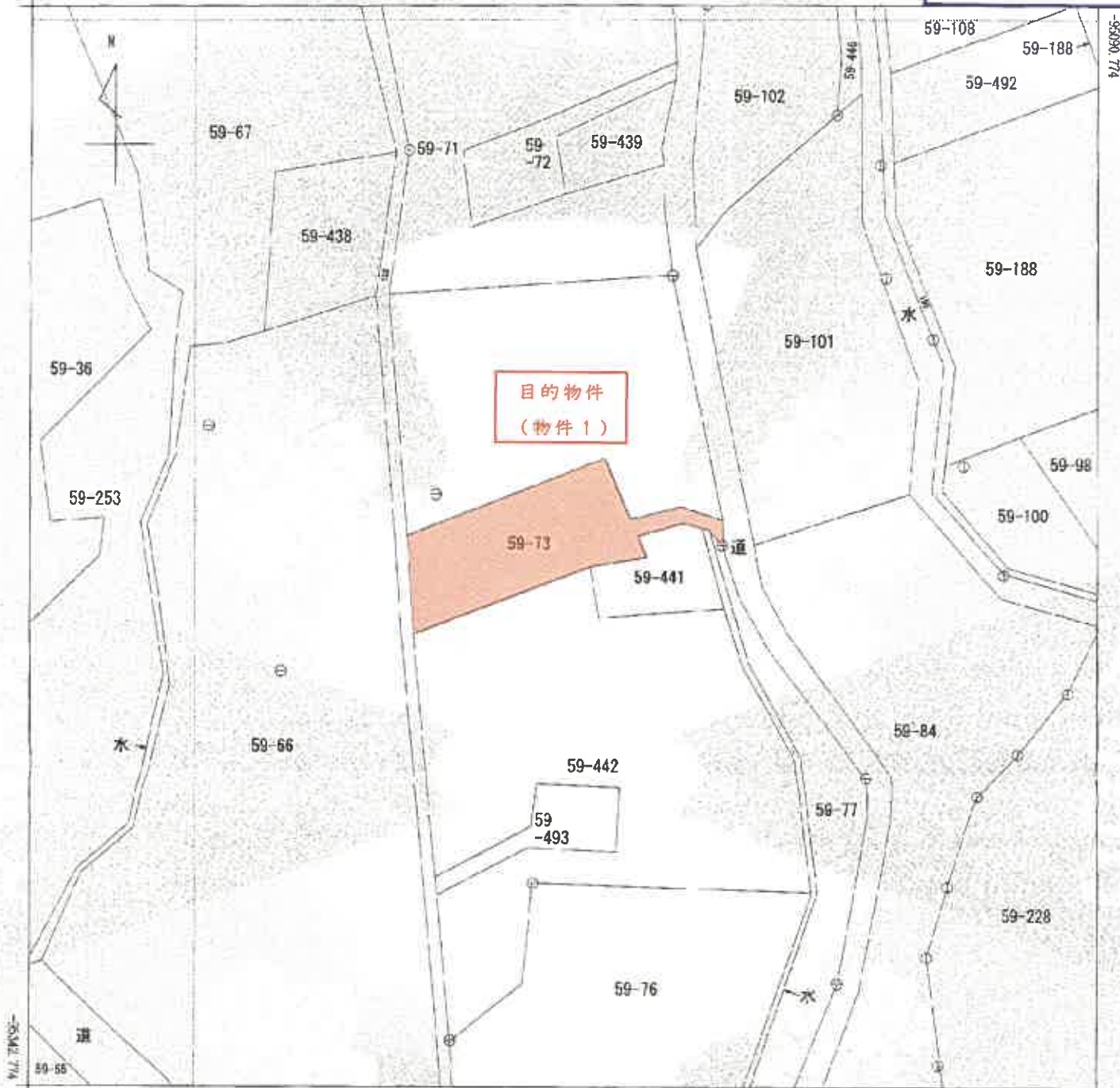
目的物件



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：)



*80864.491 (座標値種別：国土地院)

(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(touhokutai-beiyousaki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
三陸町越喜来
字小出

部 分	所 在	大船渡市三陸町越喜来字小出		地 番	59番73	
出 力	L/1000	精 度	乙	座標系 番号又は 記号	X	分類
輪 尺		区 分				地図(法第14条第1項)
作 成	昭和58年3月	備 付	年月日	(原図)	補 正	事項
年 月 日						

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(盛岡地方税務局大船渡出張所管轄)

令和7年11月25日

福岡法務局

地図整理番号：M79520

(1/1)

登記官



縮小：A3版→A4版

登記年月日：平成12年12月20日

912987

各階平面図

家屋番号 59番73の2

建物の所在 姫仙郡三陸町越前米子小出59番地73

建物図面
各階平面図



家数別

①	4.250	4	0.910	-	4.140500
②	13.600	1	8.645	-	118.004250
③	2.730	1	1.360	-	3.720400
計					125.871200

PCB 120.87

目的物件
(物件2)



59-74

59-73

59-442

59-441

59-77

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所属)

平成12.12.20

令和7年(ケ)第14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：1/500

令和7年(ケ)第14号 土地利用権の範囲



※ 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：1/500

