

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 令和 8 年 10 月 28 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 11 月 18 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 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）
3～6	13,540,000 10,832,000	一括	2,708,000	1,540,030	0
3	1,990,000				
4	3,330,000				
5	3,270,000				
6	4,950,000				
		</			



物 件 目 録

3	所 在	大船渡市大船渡町字新田
	地 番	5 0 番 1 0
	地 目	宅地
	地 積	2 8 4 . 3 9 平方メートル
4	所 在	大船渡市大船渡町字新田
	地 番	5 0 番 1 8
	地 目	宅地
	地 積	4 7 4 . 3 5 平方メートル
5	所 在	大船渡市大船渡町字新田
	地 番	5 0 番 1 9
	地 目	宅地
	地 積	4 6 7 . 5 4 平方メートル
6	所 在	大船渡市大船渡町字新田 5 0 番地 1 8、5 0 番地 1 9
	家屋 番号	5 0 番 1 8
	種 類	料理店・居宅
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 4 階建
	床 面 積	1 階 1 6 2 . 2 5 平方メートル 2 階 3 1 8 . 3 6 平方メートル 3 階 2 8 1 . 7 6 平方メートル 4 階 2 2 8 . 4 2 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 8月31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3～6】

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3～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

本件所有者が占有している。

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

- | | | |
|---|-------|--|
| 3 | 所 在 | 大船渡市大船渡町字新田 |
| | 地 番 | 5 0 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 8 4 . 3 9 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 大船渡市大船渡町字新田 |
| | 地 番 | 5 0 番 1 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 7 4 . 3 5 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 大船渡市大船渡町字新田 |
| | 地 番 | 5 0 番 1 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 6 7 . 5 4 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 大船渡市大船渡町字新田 5 0 番地 1 8、5 0 番地 1 9 |
| | 家屋 番号 | 5 0 番 1 8 |
| | 種 類 | 料理店・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 4 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 6 2 . 2 5 平方メートル
2 階 3 1 8 . 3 6 平方メートル
3 階 2 8 1 . 7 6 平方メートル
4 階 2 2 8 . 4 2 平方メートル |

令和8年(ケ)第5号

令和8年4月17日受理

令和8年6月10日提出

現況調査報告書

(物件3ないし6)

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

3	所 地 地 地	在 番 目 積	大船渡市大船渡町字新田 50番10 宅地 284.39平方メートル
4	所 地 地 地	在 番 目 積	大船渡市大船渡町字新田 50番18 宅地 474.35平方メートル
5	所 地 地 地	在 番 目 積	大船渡市大船渡町字新田 50番19 宅地 467.54平方メートル
6	所 家屋番号 種 構 床面積	在 番 類 造 積	大船渡市大船渡町字新田 50番地18、50番地19 50番18 料理店・居宅 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺4階建 1階 162.25平方メートル 2階 318.36平方メートル 3階 281.76平方メートル 4階 228.42平方メートル

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3ないし5			
現況地目	■宅地（物件3ないし5） □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（有限会社 菅生） □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6			
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: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 種類： 構造： 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	■建物所有者（有限会社 菅生） □その他の者（ ） 上記の者が本建物を 空き店舗、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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 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

その他の事項

■ 物件 3 ないし 5 土地関係

- 1 物件 3 ないし 5 土地は一体となって、物件 6 建物の敷地として利用されている。
- 2 公図上、本一体地の西側が建設省（現国土交通省）所有の公衆用道路（24 番）に、南側が大船渡市所有の公衆用道路（31 番 1）に各接面している。現況、本土地の西側が幅員約 12.0 メートルの国道 45 号に、南側が幅員約 11.0 メートルの市道野々田川口橋線に各接面している。
- 3 本一体地の北側には、工作物（物置）が設置されている。当該工作物の一部は北側隣地（50 番 11）へ越境している。また、有限会社菅生所有のごみ集積用保管庫は、北側隣地（50 番 11）上に設置されている。

■ 物件 6 建物関係

- 1 A の陳述及び建物内の状況から、有限会社菅生が本建物の 1 階から 3 階を什器等を残置したままの空き店舗として、4 階を箆笥等の家財を残置したままの空き住居として、本建物を管理し占有しているものと認められる。
- 2 本建物には、経年劣化による損傷が複数箇所認められる。また、雨漏りが確認される箇所も存する。
- 3 本建物の 1 階には、キュービクル、受水槽、冷凍庫が設置されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 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、物件所有者有限会社菅生の元の代表者です。 本物件の1階から3階については、有限会社菅生が令和6年5月に営業をやめてから、現在まで空き店舗となっています。 また、4階については、私が住居として使用していましたが、令和6年5月に引っ越してからは空き住居となっています。 建物内の物については、搬出できるものは搬出しましたが、什器や家具など、搬出できなかったものが残っています。 営業していた頃から雨漏りがありました。専門業者に見てもらいましたが、現在も雨漏りが続いています。 冷蔵庫や冷凍庫などを囲うための物置や、ごみ集積用保管庫が北側隣地（50番11）に越境していることについては、詳しい経緯はよく分かりません。 北側隣地については、私の先代の頃から北側隣地所有者の方から駐車場として借りていたため、物置等の設置状況についてはあまり気にしていませんでした。 なお、令和6年5月に営業をやめてからは北側隣地を借りていませんが、これまで隣地所有者の方から物置等の撤去を求められたことはありません。

(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4月24日(金)	執行官室	課税関連資料申請 (郵送)
令和8年4月24日(金)	執行官室	登記関係資料申請 (郵送)
令和8年4月28日(火)	執行官室	市道調査 (FAX)
令和8年5月28日(木) 15:50~16:00 16:10~16:35	物件所在地 A宅	現場確認 占有関係聴取 期日通知
令和8年6月8日(月) 13:00~14:05	物件所在地 (物件3ないし6)	A立会の上、物件に立入調査 評価人同行
令和8年6月8日(月) 14:15~14:48	物件所在地 (物件1、2)	A立会の上、物件に立入調査 評価人同行

(特記事項)

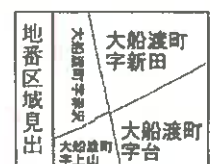
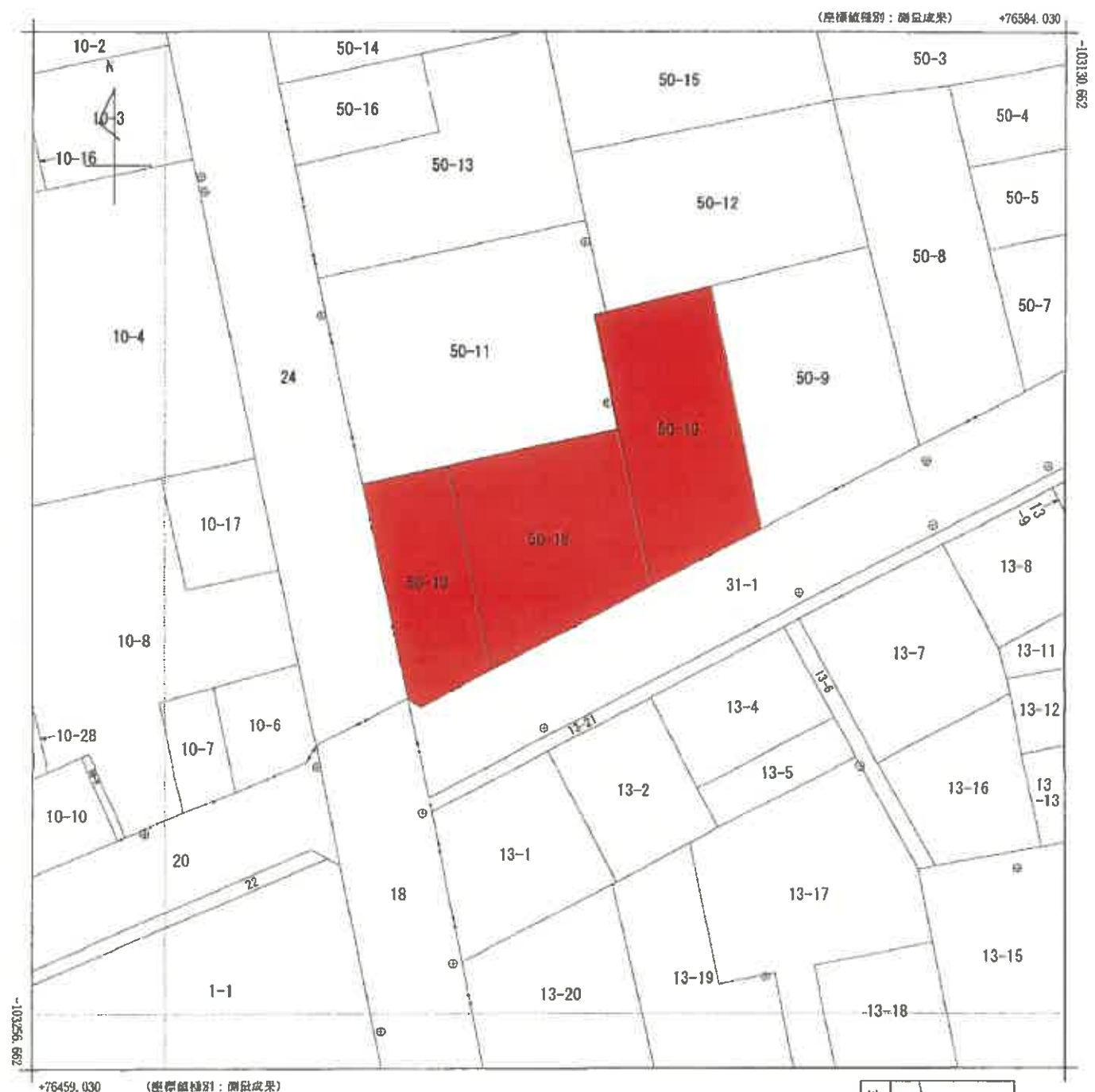
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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

(5 枚目)



請 求 部	所 在 大船渡市大船渡町字新田					地 番 50番18				
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	中二	座標系又 番 号 記号	X	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	法務局作成地図
作 成 年 月 日	平成29年12月1日			備 付 年 月 日 (原図)	平成30年2月9日			補 記 項 事		

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成8年5月21日

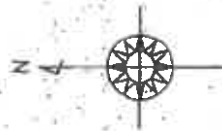
906509

各階平面図

建物図面
各階平面図

取置番号 50-18

建物の所在 大船渡市大船渡町字新田50番地18, 50番地19



(図面二)

(図面一)

作製者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会関係)

平成8年5月21日

図案番号：16-6 (1/3)

A3判をA4判に縮小

建物図面
各階平面図

50-18

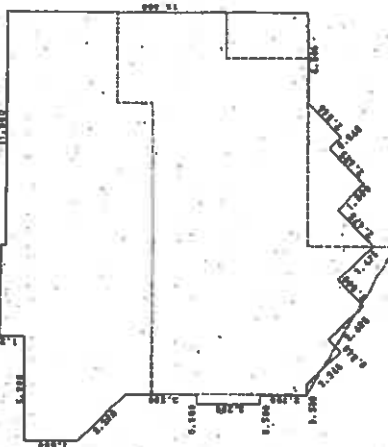
家屋番号

建物の所在
大船渡市大船渡町字新田50番地18.50番地19

各階平面図

906511

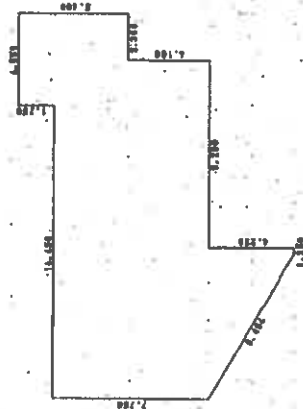
2 階



求積表

0.250 X 4.600	=	1.150000
1.000 X 16.100	=	16.100000
2.450 X 21.300	=	56.445000
(21.300 + 19.000) X 2.350 X 1/2	=	47.352500
3.500 X 19.000	=	66.500000
3.200 X 19.500	=	62.400000
2.300 X 19.000	=	43.700000
(113.994 + 11.976) X 1.059 X 1/2	=	13.598165
(9.476 + 0.952) X 0.444 X 1/2	=	3.993028
0.800 X 1.200 X 1/2	=	0.960000
0.600 X 1.200 X 1/2	=	0.360000
1.273 X 2.546 X 1/2	=	1.620829
1.273 X 2.546 X 1/2	=	1.620829
1.750 X 3.500 X 1/2	=	3.062500
合計		318.362251
床面積		318.36 ㎡

1 階



求積表

1.750 X 4.950	=	7.962500
3.650 X 19.000	=	69.350000
4.100 X 16.700	=	68.470000
(7.500 + 0.250) X 4.250 X 1/2	=	16.468750
合計		162.251250
床面積		162.25 ㎡

(日尺単位)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用品)

平成8年5月21日

906510

各階平面図

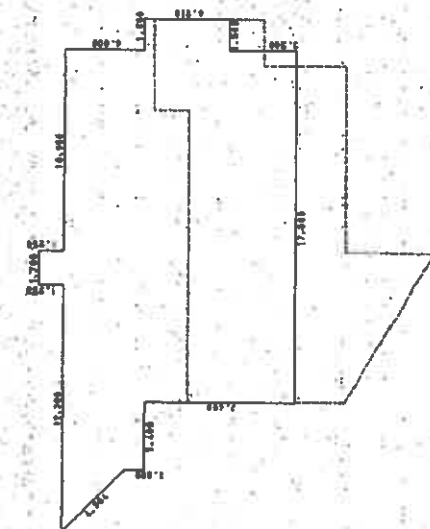
50-18

大船渡市大船渡町字新田50番地18, 50番地19

圖面

12

陸



· 政策 ·

3.100 X 3.100	X 1/2.	=	4.805000
4.100 X 3.400		=	13.940000
5.100 X 5.800		=	55.700000
2.750 X 1.700		=	21.675000
1.500 X 10.000		=	115.000000
4.200 X 1.500		=	6.300000

名 额	228.420000
床 面 积	228.42 m ²

新
華
社

$(6,500 \div 10,800) \times 1,100 \times 1/2 =$	$5,400 \times 5,400 \times 1/2 =$	$= 14,580,000$
$14,000 \times 5,800$	$= 81,200,000$	
$(5,250 \times 1,700)$	$= 25,925,000$	
$14,000 \times 10,000$	$= 140,000,000$	
$2,800 \times 1,500$	$= 4,200,000$	
$9,650 \times 500$	$= 4,755,000$	

$$3.141 \times 0.600' \times 30.0000 / 360$$

$$= 0.600' \times 30.0000' \times 1/2 = 0.869030$$

(圖 12)

(四) 结论

作者

總尺 1.250

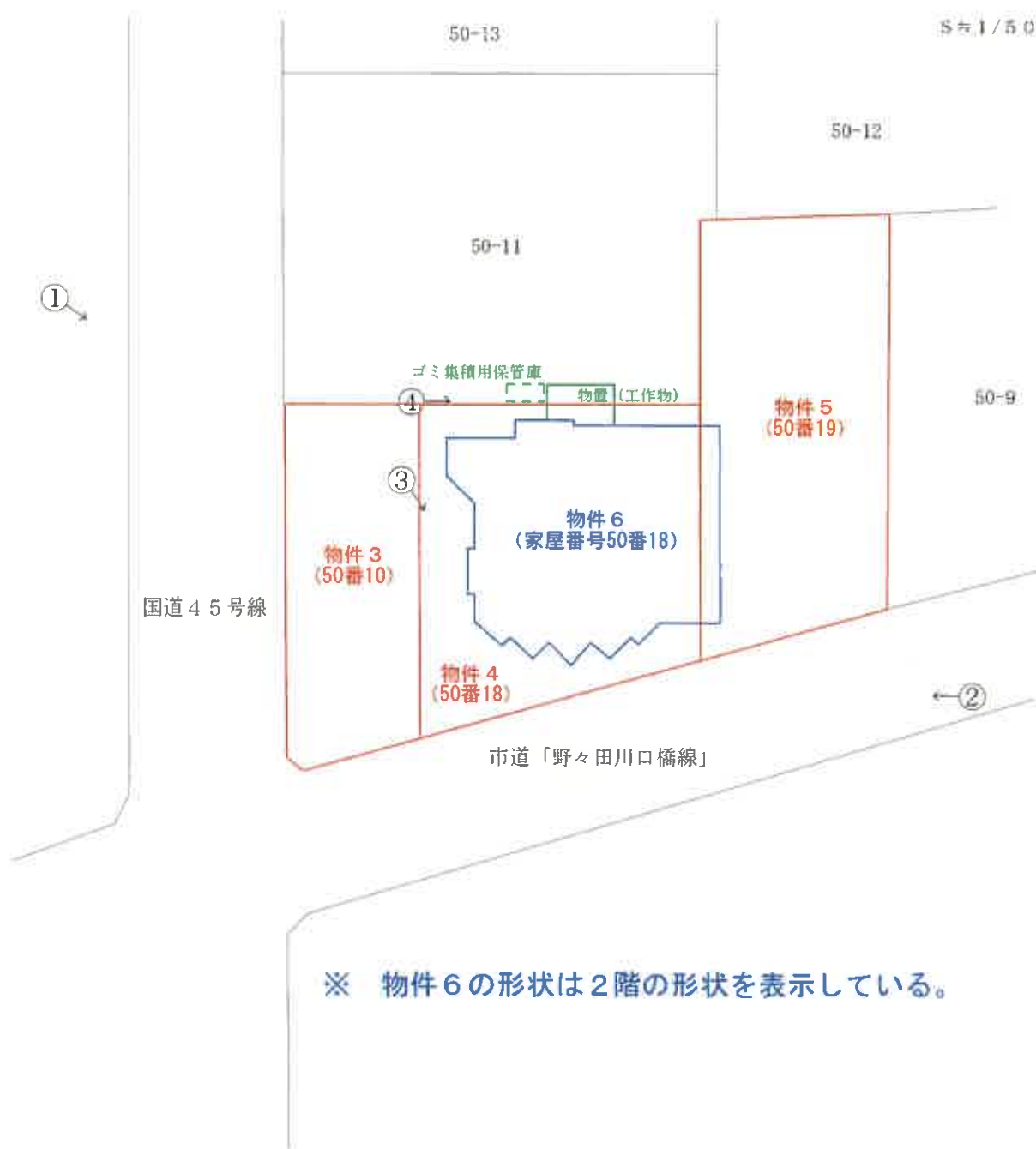
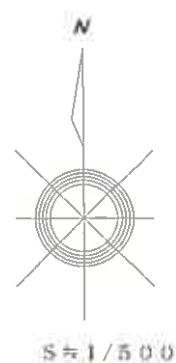
申請人

縮尺 $\frac{1}{250}$

(日本) 日本水泥株式會社

日12月5日

令和 8 年（ケ）第 5 号
土地建物位置関係図



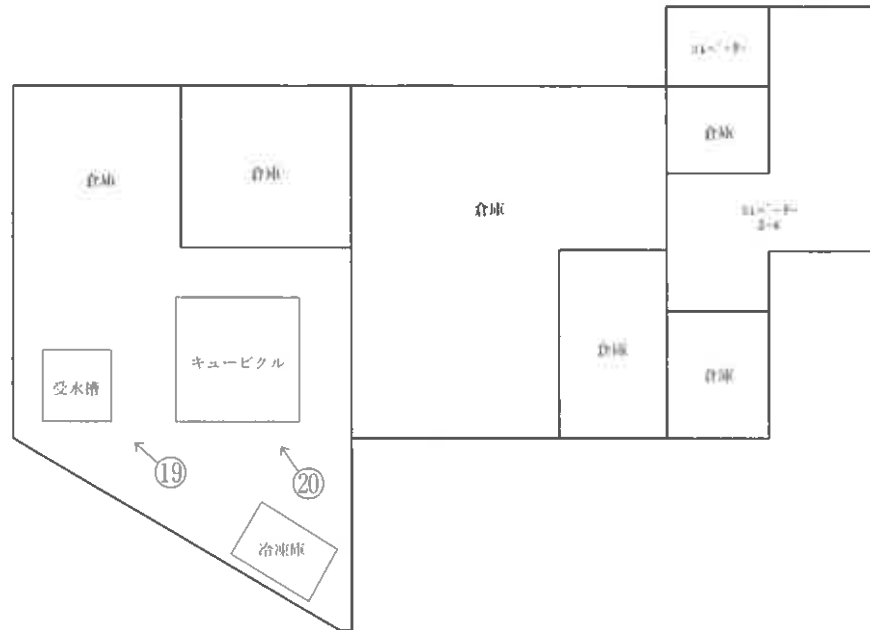
※ 物件6の形状は2階の形状を表示している。

←○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。
(10 枚目)

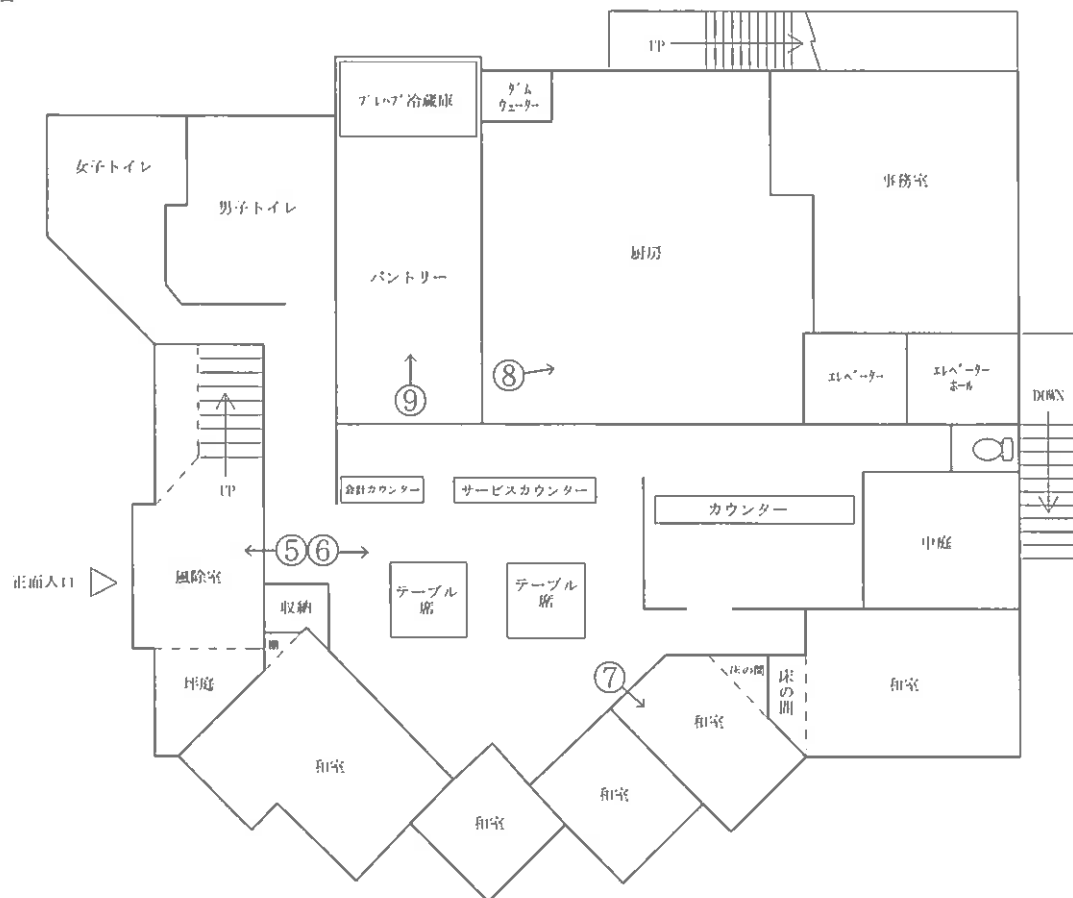
令和8年（ケ）第5号
家番50番18
建物間取図

物件 6

1階



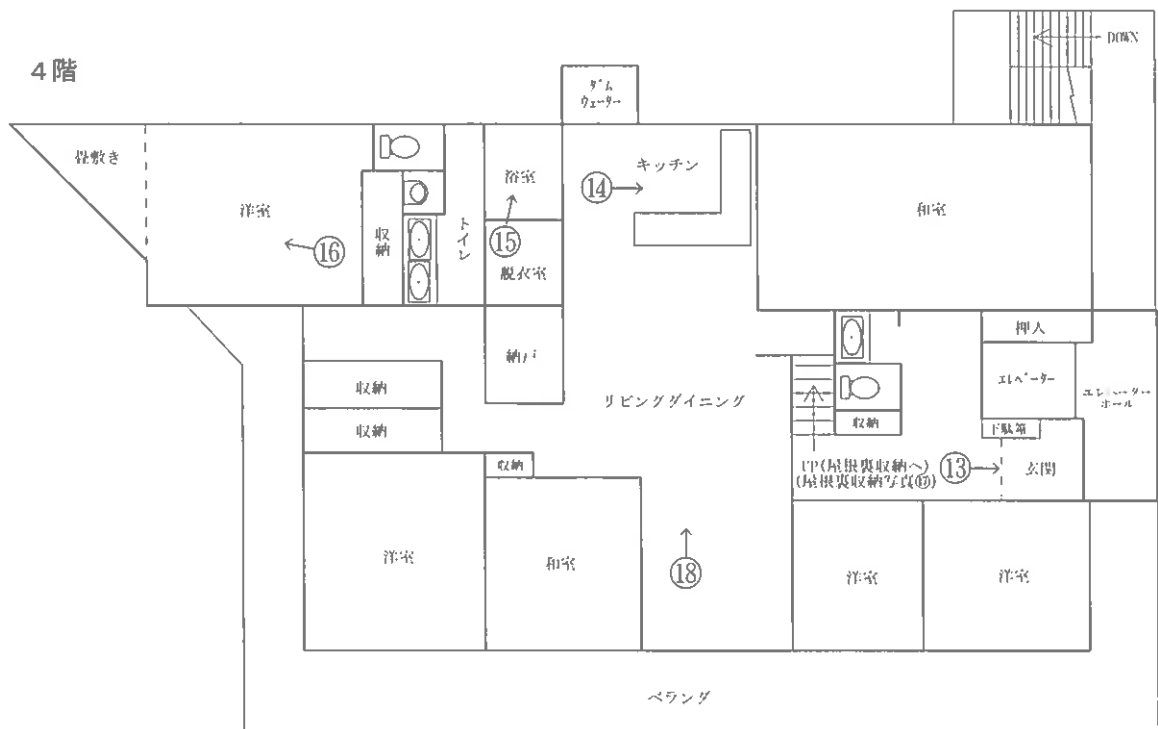
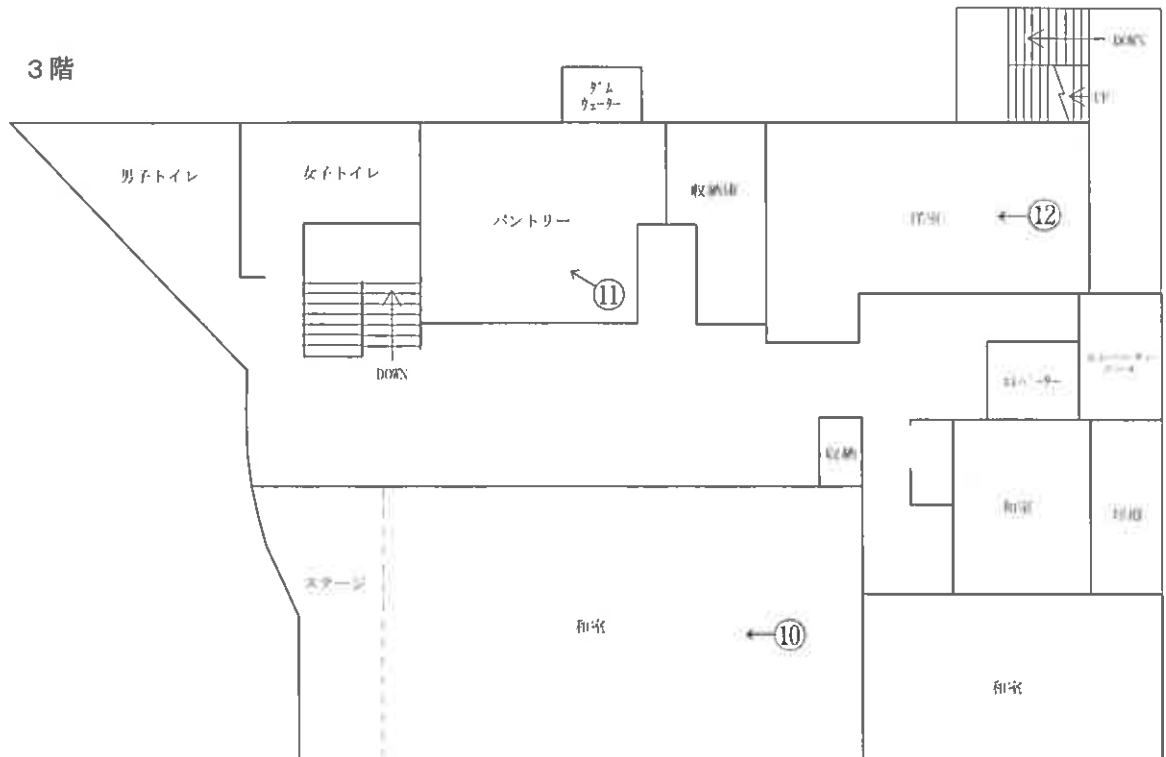
2階



←○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。
(11 枚目)

令和8年（ケ）第5号
家番50番18
建物間取図

物件 6



←○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



写真 10



写真 1 1



写真 1 2



写真 1 3



写真 1 4



写真 1 5



写真 1 6



写真 1 7



写真 1 8



写真 1 9



写真 2 0



令和 8 年（ケ）第 5 号
令和 8 年 6 月 8 日 現地調査
令和 8 年 6 月 14 日 評 価

盛岡地方裁判所一関支部 御中

評 価 書

（物件 3 ～ 6 ）

評価人 不動産鑑定士

有 岡 智 昭

第 1 評価額

一 括 価 格	
物件 3～6	金 13,540,000円
内 訳 価 格	
物件 3 (土地)	金 1,990,000円
物件 4 (土地)	金 3,330,000円
物件 5 (土地)	金 3,270,000円
物件 6 (建物)	金 4,950,000円

- ① 一括価格は、各不動産について、一括売却（民事執行法 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 58 条 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
3	所在地 地目 地積	大船渡市大船渡町字新田 50番10 宅地 284.39平方メートル	同 左
4	所在地 地目 地積	大船渡市大船渡町字新田 50番18 宅地 474.35平方メートル	同 左
5	所在地 地目 地積	大船渡市大船渡町字新田 50番19 宅地 467.54平方メートル	同 左
6	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	大船渡市大船渡町字新田50番地18 50番地19 50番18 料理店・居宅 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺4階建 1階 162.25平方メートル 2階 318.36平方メートル 3階 281.76平方メートル 4階 228.42平方メートル	同 左
番号	特 記 事 項		
	特になし		

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3～5）

位置・交通	J R 大船渡線 B R T 「大船渡」駅の北西方・道路距離約750m 最寄りバス停「赤沢新田」の南方・道路距離約280m（徒歩約3.5分） 大船渡市役所の南方・道路距離約2300m （別添「位置図」参照）	
付近の状況	目的物件の存する地域は、店舗、事業所、一般住宅等見られる国道沿いの路線商業地域である。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引き都市計画区域 国道45号線から30mまでが近隣商業地域 国道45号線から30mを超えると第1種住居地域 近隣商業地域：80% 第1種住居地域：60% 両地域ともに200% なし 宅地造成等工事規制区域
画地条件 （一体地）	地間 奥行 形状 その他	1226.28㎡ 約17m（国道45号線側） 約46m 不整形 角地、物件3及び物件4は略平坦、物件5は高低差あり
接面道路の状況	西側で幅員約12mの「国道45号線」（建築基準法上の道路）に0m～0.8m程度高く接面し、南側で幅員約11mの市道「野々田川口橋線」（建築基準法上の道路）に0.8m～4m程度高く接面する。	
土地の利用状況等	物件3～5は、所有者が物件6の敷地として使用・占有している。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 あり （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う。「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	車両による国道45号線からの出入りは、物件3の進入口付近に段差があるため困難と認められる。 物件5の中央付近に、下水道の接続に伴い不要となった合併浄化槽が埋設されたままになっている。 物件5の東側には、南側市道から出入りできるようにスロープが設置されているが、そのスロープは来客用駐車場として賃借していた北側隣地（50番11）に接続している。 物件6（建物）北側に設置された物置（工作物）の一部が北側隣地（50番11）上に越境している。また、ゴミ集積用保管庫が同北側隣地上に設置されている。 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。	

2 建物の概況及び利用状況（物件6）

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8年5月18日新築 経過年数 約30年 経済的残存耐用年数 認められない
仕 様	構 造： 鉄骨造 屋 根： トタン板 外 壁： サイディング 外 内 壁： クロス 外 天 井： クロス、ジプトーン 外 床： ビニル床タイル、畳 外 設 備： 電気、給排水設備等一式 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）	「第3 目的物件」欄記載のとおり
現況用途等	現況用途 料理店・居宅 間取り 建物間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	著しく劣る
建物の利用状況	物件6は、所有者が1階から3階を空き店舗として、4階を空き住居として管理・占有している。
特 記 事 項	外壁のサイディングが劣化しており一部にチョーキング現象や苔の発生が見られる。また、外壁の一部のコーキング材が経年劣化により破断している。 鉄骨製の外階段のほぼ全体に発錆が見られる。 建物内の至る所で雨漏りが発生しており、天井にシミ跡や内壁にカビの発生が見られ、和室の畳は腐朽している。また、一部の軒天井は雨漏りにより腐朽したため付いていない。所有法人の元代表者によると、雨漏りの原因について複数の専門業者に調べてもらったが原因不明で、雨漏りは直せなかったとのことである。 建物内に大量の食器、調理器具、椅子、テーブル等が残置している。 建物内の壁や柱、扉等の建具に汚れや傷、擦れ跡等が多数見られ劣化が著しい。 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。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件3～5（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) ア×イ×ウ×エ÷オ
3	35,000	0.927	284.39	0.5	4,610,000
4	35,000	0.927	474.35	0.5	7,700,000
5	35,000	0.927	467.54	0.5	7,580,000

ア 標準画地価格：地価調査基準地 大船渡（県）5－2

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $44,000 \text{ 円/㎡} \times 98.4/100.0 \times 100.0/103.0 \times 100.0/120.0 \div 35,000 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：地価調査基準地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：角地+3.0%

◇地域格差：商業繁華性+20.0%

イ 個別格差：角地+3.0%、形状-10.0% 相乗積-7.3%

ウ 地 積：公簿数量を採用。

エ 建付減価補正率：建物は、原因不明の雨漏りが発生しており、要修繕箇所も多数見られる等老朽化が顕著で、継続使用するためには多額の修繕費用等の支出が必要になると見込まれることを考慮し-50.0%と査定した。

② 物件6（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) ア×イ×ウ÷エ
6	210,000	990.79	0.04	8,320,000

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。

定額法による耐用年数に基づく方法（残価率5%と査定）と観察減価法（保守管理の状態が劣り劣化、老朽化が顕著であること等を勘案し-20%と査定）を併用し下記の通り査定した。

減価率 $0.05 \times (1.00 - 0.20) = 0.04$

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) ア×イ÷ウ
3	4,610,000	0.10	敷地占有利益	460,000
4	7,700,000	0.10	敷地占有利益	770,000
5	7,580,000	0.10	敷地占有利益	760,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を敷地占有利益と判定し、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 (円) (1①オ, 1②エ) ア	土地利用権価格 の控除及び加算 (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) (7±1)×ウ×エ×オ
3	4,610,000	－ 460,000		0.8	0.6	1,990,000
4	7,700,000	－ 770,000		0.8	0.6	3,330,000
5	7,580,000	－ 760,000		0.8	0.6	3,270,000
6	8,320,000	＋ 1,990,000	1.0	0.8	0.6	4,950,000
一括価格（合計）						13,540,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：物件6（建物）を飲食店舗として利用する場合、立地、地域性から車両を利用した来客が主になるものと推定され、その場合、北側隣地を駐車場として使用する必要があること、土地に使用していない合併浄化槽が埋設されていること、工作物等が北側隣地に越境していること等による市場性の減退の程度を総合的に勘案した。

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等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価調査基準地 [大船渡（県）5－2]

所 在：大船渡市大船渡町字明神前3番19

価 格：44,000円/㎡

位 置：JR大船渡線BRT「大船渡」駅の西方道路距離約320m

価格時点：令和7年7月1日

地 積：249㎡

供給処理施設：水道・下水

接面街路：東側12m舗装国道、南側側道

用途指定等：非線引き都市計画区域 近隣商業地域
(建ぺい率80%，容積率300%)

地域の概要：中小規模の店舗、事業所等が見られる国道沿いの商業地域

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

地積測量図写

建物図面・各階平面図写

土地建物位置関係図

建物間取図

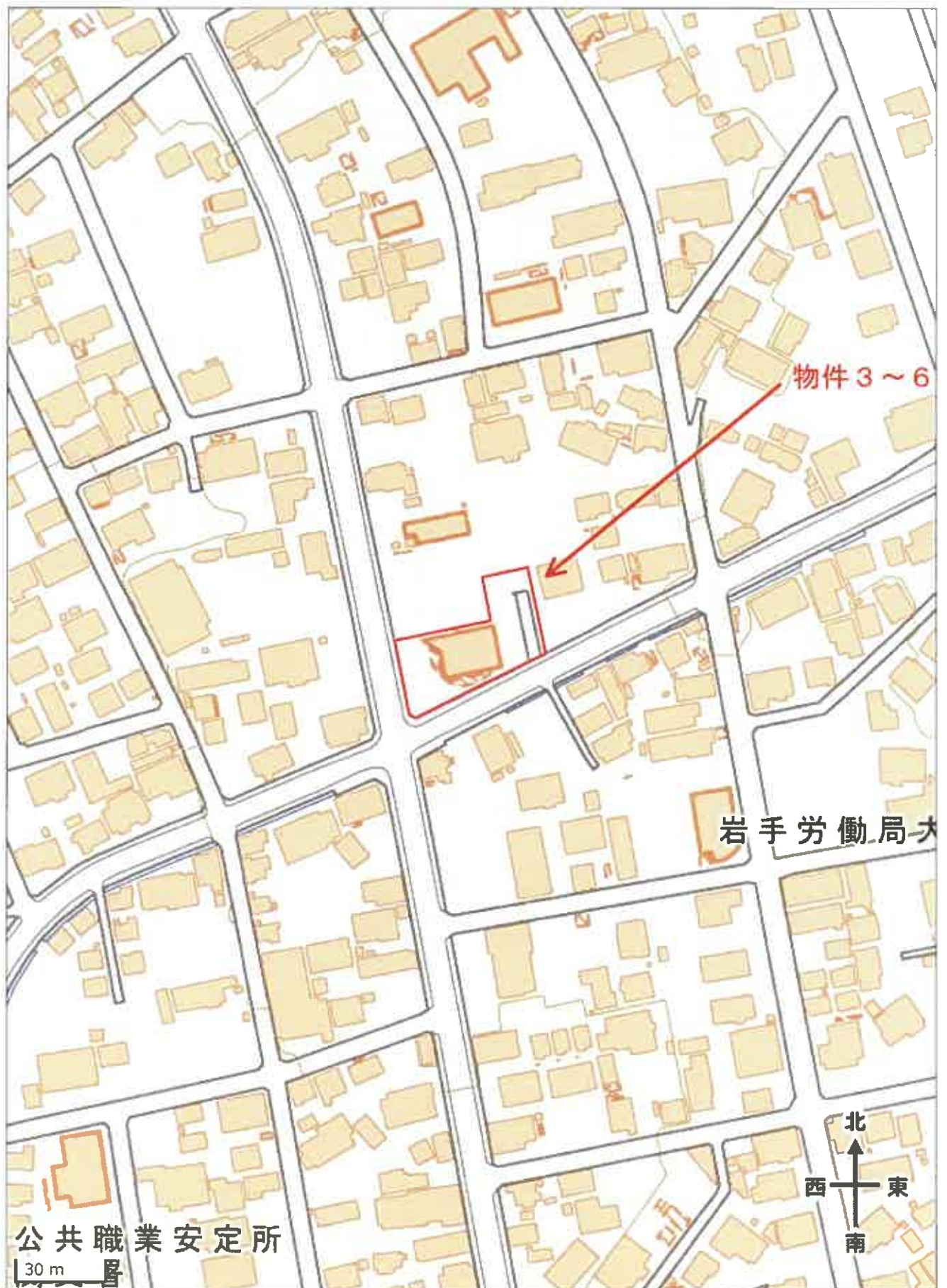
以 上

位置図



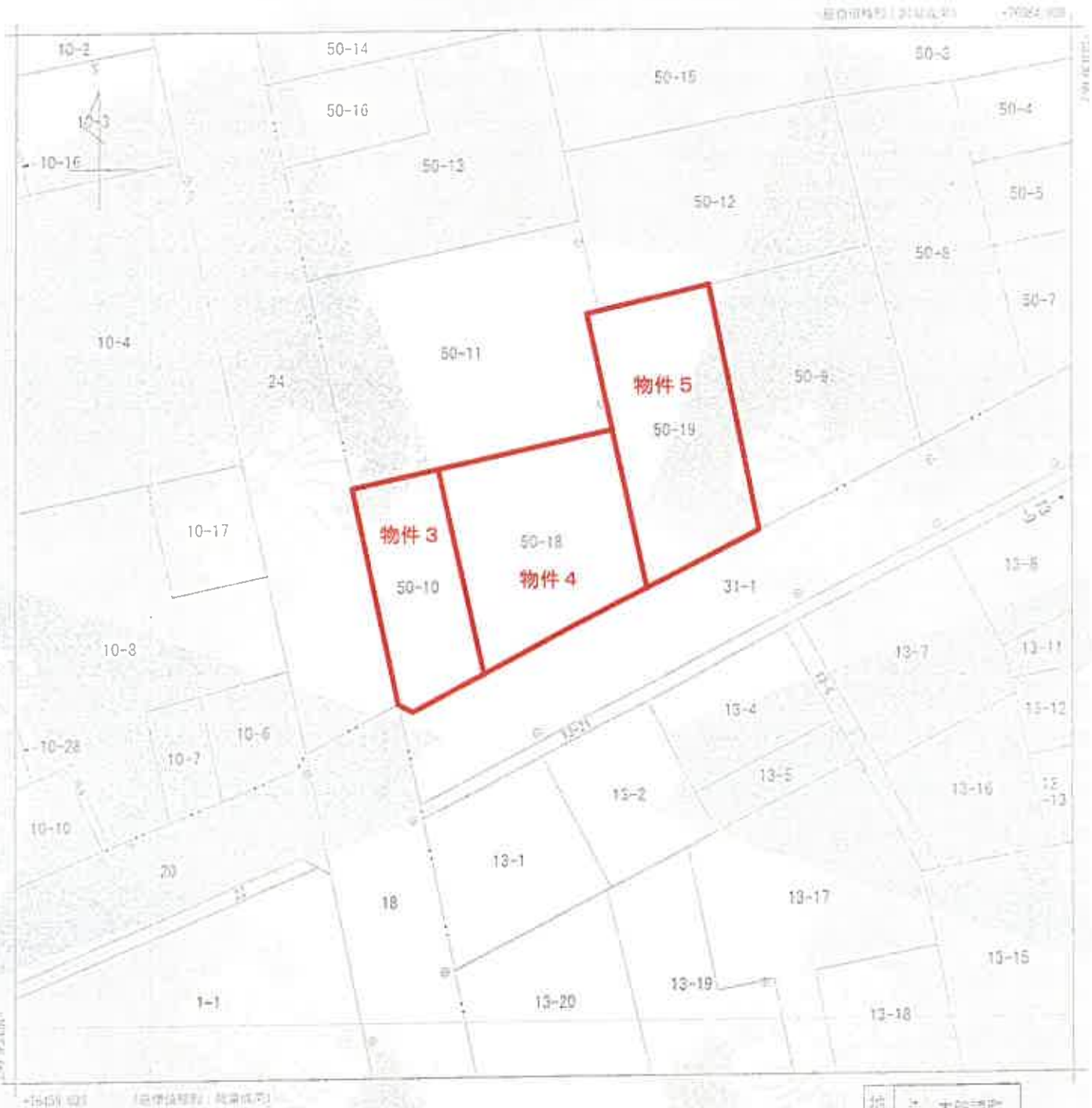
※ 国土地理院地図（電子国土Web）を加工して作成

位置図



※ 国土地理院地図（電子国土Web）を加工して作成

公図写



A 4 判に縮小



請求 部分	所在地	大宮市大字新田				地番	50番18		
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲二	地籍 番号又は 地番	N	分冊	地区(法第14条第1項)		備考 法務局作成地図
作成 年月日	平成29年12月1日			押付 年月日 (原図)	平成30年2月9日			備考 事項	

これは地籍に記録されている内容を証明した書面である。

(盛岡地方裁判所大宮支部所管轄)

令和5年2月16日

仙台法務局

請求番号: 16-2

(1/1)

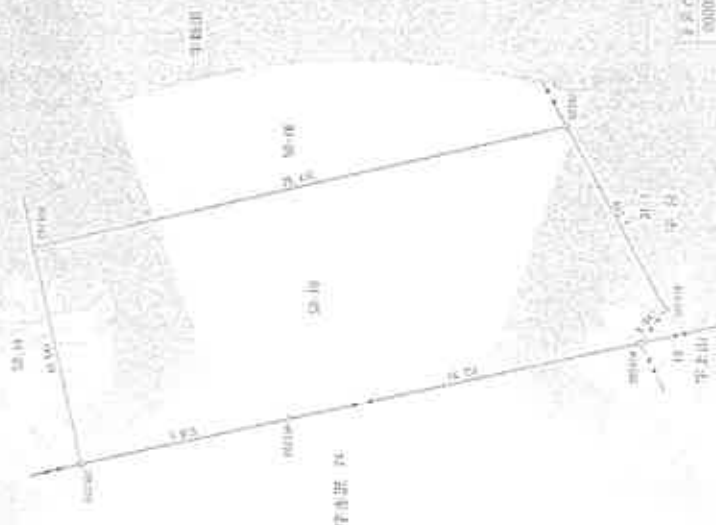
登記官

A 4 判に縮小

地積測量圖

11

大陽殿市大陽殿町字新田



支店名	支店住所	支店業務内容
000005	札幌市中央区南一条西五丁目	支店業務
000006	札幌市中央区南一条西五丁目	支店業務
000007	札幌市中央区南一条西五丁目	支店業務
000008	札幌市中央区南一条西五丁目	支店業務
000009	札幌市中央区南一条西五丁目	支店業務
000010	札幌市中央区南一条西五丁目	支店業務
000011	札幌市中央区南一条西五丁目	支店業務
000012	札幌市中央区南一条西五丁目	支店業務
000013	札幌市中央区南一条西五丁目	支店業務
000014	札幌市中央区南一条西五丁目	支店業務
000015	札幌市中央区南一条西五丁目	支店業務
000016	札幌市中央区南一条西五丁目	支店業務
000017	札幌市中央区南一条西五丁目	支店業務
000018	札幌市中央区南一条西五丁目	支店業務
000019	札幌市中央区南一条西五丁目	支店業務
000020	札幌市中央区南一条西五丁目	支店業務

Author's address: Department of Mathematics,
University of Illinois at Chicago,
Chicago, IL 60687-3843
E-mail: jing@uic.edu

四、

計面機附

1/250

地積測量図写

物件 4

圖書集成

50-10	50-10
-------	-------

土地的所有

[illegible]

17250

附錄四

年	月	日	星期	地点	姓名	性别	年龄	职业	住址	电话	备注
1984	12	27	星期日	北京	王德胜	男	45	工程师	北京市东城区	2511	
1985	1	1	星期一	北京	李小明	男	38	教师	北京市西城区	3456	
1985	1	2	星期二	北京	张小红	女	32	医生	北京市东城区	7890	
1985	1	3	星期三	北京	刘小刚	男	28	学生	北京市西城区	1234	
1985	1	4	星期四	北京	陈大伟	男	42	经理	北京市东城区	5678	
1985	1	5	星期五	北京	赵小丽	女	35	护士	北京市西城区	9012	
1985	1	6	星期六	北京	孙大强	男	40	工人	北京市东城区	3456	
1985	1	7	星期日	北京	周小芳	女	30	会计	北京市西城区	7890	
1985	1	8	星期一	北京	吴大明	男	33	程序员	北京市东城区	1234	
1985	1	9	星期二	北京	郑小华	女	25	实习生	北京市西城区	5678	
1985	1	10	星期三	北京	冯小刚	男	22	应届生	北京市东城区	9012	
1985	1	11	星期四	北京	马小娟	女	20	实习生	北京市西城区	3456	
1985	1	12	星期五	北京	徐大明	男	18	应届生	北京市东城区	7890	
1985	1	13	星期六	北京	高小丽	女	16	应届生	北京市西城区	1234	
1985	1	14	星期日	北京	何大明	男	15	应届生	北京市东城区	5678	
1985	1	15	星期一	北京	李小红	女	14	应届生	北京市西城区	9012	
1985	1	16	星期二	北京	王小明	男	13	应届生	北京市东城区	3456	
1985	1	17	星期三	北京	张小红	女	12	应届生	北京市西城区	7890	
1985	1	18	星期四	北京	刘小刚	男	11	应届生	北京市东城区	1234	
1985	1	19	星期五	北京	陈大伟	男	10	应届生	北京市西城区	5678	
1985	1	20	星期六	北京	赵小丽	女	9	应届生	北京市东城区	9012	
1985	1	21	星期日	北京	孙大强	男	8	应届生	北京市西城区	3456	
1985	1	22	星期一	北京	周小芳	女	7	应届生	北京市东城区	7890	
1985	1	23	星期二	北京	吴大明	男	6	应届生	北京市西城区	1234	
1985	1	24	星期三	北京	郑小华	女	5	应届生	北京市东城区	5678	
1985	1	25	星期四	北京	冯小刚	男	4	应届生	北京市西城区	9012	
1985	1	26	星期五	北京	马小娟	女	3	应届生	北京市东城区	3456	
1985	1	27	星期六	北京	徐大明	男	2	应届生	北京市西城区	7890	
1985	1	28	星期日	北京	高小丽	女	1	应届生	北京市东城区	1234	

項目	金額	金額	金額	金額	金額
1. 現金	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
2. 預金	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
3. 有価証券	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
4. 固定資産	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
5. 流動負債	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
6. 固定負債	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
7. 純資産	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00
8. 負債合計	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
9. 資産合計	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
10. 負債と純資産の合計	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00

日本列島の南端に位置する鹿児島県は、古くから「南の島」として知られてきた。その中でも、薩摩半島の南端に位置する鹿児島市は、県の中心地として発展してきた。この市は、かつては薩摩藩の藩庁であり、その歴史は古く、その文化も独特である。この市は、その歴史と文化を大切に守り、その魅力を観光客に伝えることに努めている。この市は、その歴史と文化を大切に守り、その魅力を観光客に伝えることに努めている。

参考文献

A 4 判に縮小

the 1990s, the number of people in the United States who are 65 years of age or older has increased by 50 percent. The number of people 75 years of age or older has increased by 100 percent. The number of people 85 years of age or older has increased by 200 percent. The number of people 95 years of age or older has increased by 400 percent. The number of people 100 years of age or older has increased by 800 percent. The number of people 105 years of age or older has increased by 1,600 percent. The number of people 110 years of age or older has increased by 3,200 percent. The number of people 115 years of age or older has increased by 6,400 percent. The number of people 120 years of age or older has increased by 12,800 percent. The number of people 125 years of age or older has increased by 25,600 percent. The number of people 130 years of age or older has increased by 51,200 percent. The number of people 135 years of age or older has increased by 102,400 percent. The number of people 140 years of age or older has increased by 204,800 percent. The number of people 145 years of age or older has increased by 409,600 percent. The number of people 150 years of age or older has increased by 819,200 percent. The number of people 155 years of age or older has increased by 1,638,400 percent. The number of people 160 years of age or older has increased by 3,276,800 percent. The number of people 165 years of age or older has increased by 6,553,600 percent. The number of people 170 years of age or older has increased by 13,107,200 percent. The number of people 175 years of age or older has increased by 26,214,400 percent. The number of people 180 years of age or older has increased by 52,428,800 percent. The number of people 185 years of age or older has increased by 104,857,600 percent. The number of people 190 years of age or older has increased by 209,715,200 percent. The number of people 195 years of age or older has increased by 419,430,400 percent. The number of people 200 years of age or older has increased by 838,860,800 percent. The number of people 205 years of age or older has increased by 1,677,721,600 percent. The number of people 210 years of age or older has increased by 3,355,443,200 percent. The number of people 215 years of age or older has increased by 6,710,886,400 percent. The number of people 220 years of age or older has increased by 13,421,772,800 percent. The number of people 225 years of age or older has increased by 26,843,545,600 percent. The number of people 230 years of age or older has increased by 53,687,091,200 percent. The number of people 235 years of age or older has increased by 107,374,182,400 percent. The number of people 240 years of age or older has increased by 214,748,364,800 percent. The number of people 245 years of age or older has increased by 429,496,729,600 percent. The number of people 250 years of age or older has increased by 858,993,459,200 percent. The number of people 255 years of age or older has increased by 1,717,986,918,400 percent. The number of people 260 years of age or older has increased by 3,435,973,836,800 percent. The number of people 265 years of age or older has increased by 6,871,947,673,600 percent. The number of people 270 years of age or older has increased by 13,743,895,347,200 percent. The number of people 275 years of age or older has increased by 27,487,790,694,400 percent. The number of people 280 years of age or older has increased by 54,975,581,388,800 percent. The number of people 285 years of age or older has increased by 109,951,162,777,600 percent. The number of people 290 years of age or older has increased by 219,902,325,555,200 percent. The number of people 295 years of age or older has increased by 439,804,651,110,400 percent. The number of people 300 years of age or older has increased by 879,609,302,220,800 percent. The number of people 305 years of age or older has increased by 1,759,218,604,441,600 percent. The number of people 310 years of age or older has increased by 3,518,437,208,883,200 percent. The number of people 315 years of age or older has increased by 7,036,874,417,766,400 percent. The number of people 320 years of age or older has increased by 14,073,748,835,532,800 percent. The number of people 325 years of age or older has increased by 28,147,497,671,065,600 percent. The number of people 330 years of age or older has increased by 56,294,995,342,131,200 percent. The number of people 335 years of age or older has increased by 112,589,990,684,262,400 percent. The number of people 340 years of age or older has increased by 225,179,981,368,524,800 percent. The number of people 345 years of age or older has increased by 450,359,962,737,049,600 percent. The number of people 350 years of age or older has increased by 900,719,925,474,099,200 percent. The number of people 355 years of age or older has increased by 1,801,439,850,948,198,400 percent. The number of people 360 years of age or older has increased by 3,602,879,701,896,396,800 percent. The number of people 365 years of age or older has increased by 7,205,759,403,792,793,600 percent. The number of people 370 years of age or older has increased by 14,411,518,807,585,587,200 percent. The number of people 375 years of age or older has increased by 28,823,037,615,171,174,400 percent. The number of people 380 years of age or older has increased by 57,646,075,230,342,348,800 percent. The number of people 385 years of age or older has increased by 115,292,150,460,684,697,600 percent. The number of people 390 years of age or older has increased by 230,584,300,921,369,395,200 percent. The number of people 395 years of age or older has increased by 461,168,601,842,738,790,400 percent. The number of people 400 years of age or older has increased by 922,337,203,685,477,580,800 percent. The number of people 405 years of age or older has increased by 1,844,674,407,370,955,161,600 percent. The number of people 410 years of age or older has increased by 3,689,348,814,741,910,323,200 percent. The number of people 415 years of age or older has increased by 7,378,697,629,483,820,646,400 percent. The number of people 420 years of age or older has increased by 14,757,395,258,967,641,292,800 percent. The number of people 425 years of age or older has increased by 29,514,790,517,935,282,585,600 percent. The number of people 430 years of age or older has increased by 59,029,581,035,870,565,171,200 percent. The number of people 435 years of age or older has increased by 118,059,162,071,741,130,342,400 percent. The number of people 440 years of age or older has increased by 236,118,324,143,482,260,684,800 percent. The number of people 445 years of age or older has increased by 472,236,648,286,964,521,369,600 percent. The number of people 450 years of age or older has increased by 944,473,296,573,929,042,739,200 percent. The number of people 455 years of age or older has increased by 1,888,946,593,147,858,085,478,400 percent. The number of people 460 years of age or older has increased by 3,777,893,186,295,716,170,956,800 percent. The number of people 465 years of age or older has increased by 7,555,786,372,591,432,341,913,600 percent. The number of people 470 years of age or older has increased by 15,111,572,745,182,864,683,827,200 percent. The number of people 475 years of age or older has increased by 30,223,145,490,365,729,367,654,400 percent. The number of people 480 years of age or older has increased by 60,446,290,980,731,458,735,308,800 percent. The number of people 485 years of age or older has increased by 120,892,581,961,462,917,470,617,600 percent. The number of people 490 years of age or older has increased by 241,785,163,922,925,834,941,235,200 percent. The number of people 495 years of age or older has increased by 483,570,327,845,851,669,882,470,400 percent. The number of people 500 years of age or older has increased by 967,140,655,691,703,339,764,940,800 percent. The number of people 505 years of age or older has increased by 1,934,281,311,383,406,679,529,881,600 percent. The number of people 510 years of age or older has increased by 3,868,562,622,766,813,359,059,763,200 percent. The number of people 515 years of age or older has increased by 7,737,125,245,533,626,718,119,526,400 percent. The number of people 520 years of age or older has increased by 15,474,250,491,067,253,436,239,052,800 percent. The number of people 525 years of age or older has increased by 30,948,500,982,134,506,872,478,105,600 percent. The number of people 530 years of age or older has increased by 61,897,001,964,269,013,744,956,211,200 percent. The number of people 535 years of age or older has increased by 123,794,003,928,538,027,489,912,422,400 percent. The number of people 540 years of age or older has increased by 247,588,007,857,076,054,979,824,844,800 percent. The number of people 545 years of age or older has increased by 495,176,015,714,152,109,959,649,689,600 percent. The number of people 550 years of age or older has increased by 990,352,031,428,304,219,919,299,379,200 percent. The number of people 555 years of age or older has increased by 1,980,704,062,856,608,439,838,598,758,400 percent. The number of people 560 years of age or older has increased by 3,961,408,125,713,216,879,677,197,516,800 percent. The number of people 565 years of age or older has increased by 7,922,816,251,426,433,759,354,395,033,600 percent. The number of people 570 years of age or older has increased by 15,845,632,502,852,867,518,708,790,067,200 percent. The number of people 575

07-00-730101

[illegible]

天 数	平 均 值	最 大 值	最 小 值	备 注
4 月 10 日	15.016	15.23	14.77	0.26
4 月 20 日	15.016	15.0	14.9	0.10
5 月 1 日	15.016	15.1	14.9	0.20

2000

牌尺 1/250	
----------	--

PUBLISHED BY

建物図面・各階平面図写

(単位: 500)

建物図面
各階平面図

50-18

50-18 大船渡市大船渡町字新田50番地18.50番地19



500

申請人

500

申請者

(国土交通省国土院建築部)

平成28年5月21日

11/10

国土院建築部

A 4 判に縮小

平成28年5月21日

906509

各階平面図

（これは図面に記載されている内容の正確性を保証するものではありません）
（国土院建築部建築課）
令和元年5月10日 国土院建築部

(=25)



A 4 判に縮小

 $\frac{1}{250}$

2015年5月21日



906510

各階平面図

50-18

家屋番号

建築物の所在 大船渡市大船渡駅前歩道50番地18、50番地19

建築物一面
各階平面図

4 階



延床面積

3.100 X 3.100 X 1/2 =	4.805000
4.100 X 3.400 =	13.940000
11.500 X 5.800 =	66.700000
12.750 X 2.780 =	35.455000
17.500 X 18.500 =	323.750000
8.500 X 1.500 =	12.750000
合計	438.950000
比面積	224.42 ㎡

3 階



延床面積

5.400 X 5.400 X 1/2 =	14.580000
14.500 X 10.800 X 1/2 =	78.120000
12.800 X 5.800 =	74.240000
15.250 X 3.760 =	57.350000
14.000 X 10.800 =	151.200000
7.000 X 1.500 =	10.500000
2.450 X 1.500 =	3.675000
3.141 X 8.600 X 30.000 X 1/2 =	0.963310
合計	395.765010
比面積	201.76 ㎡

A4判に縮小

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

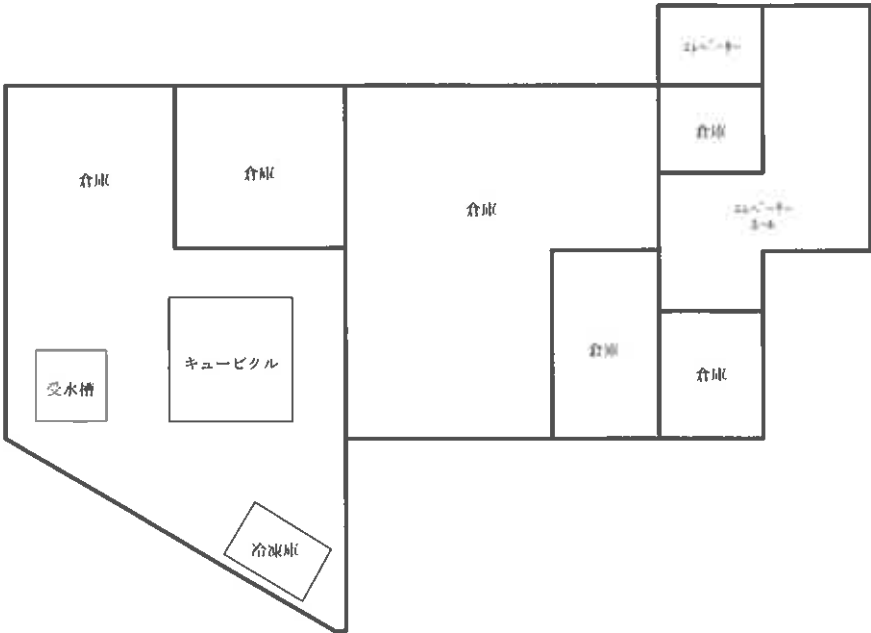
(日本土地家屋調査士会連合会印)

平成28年5月21日

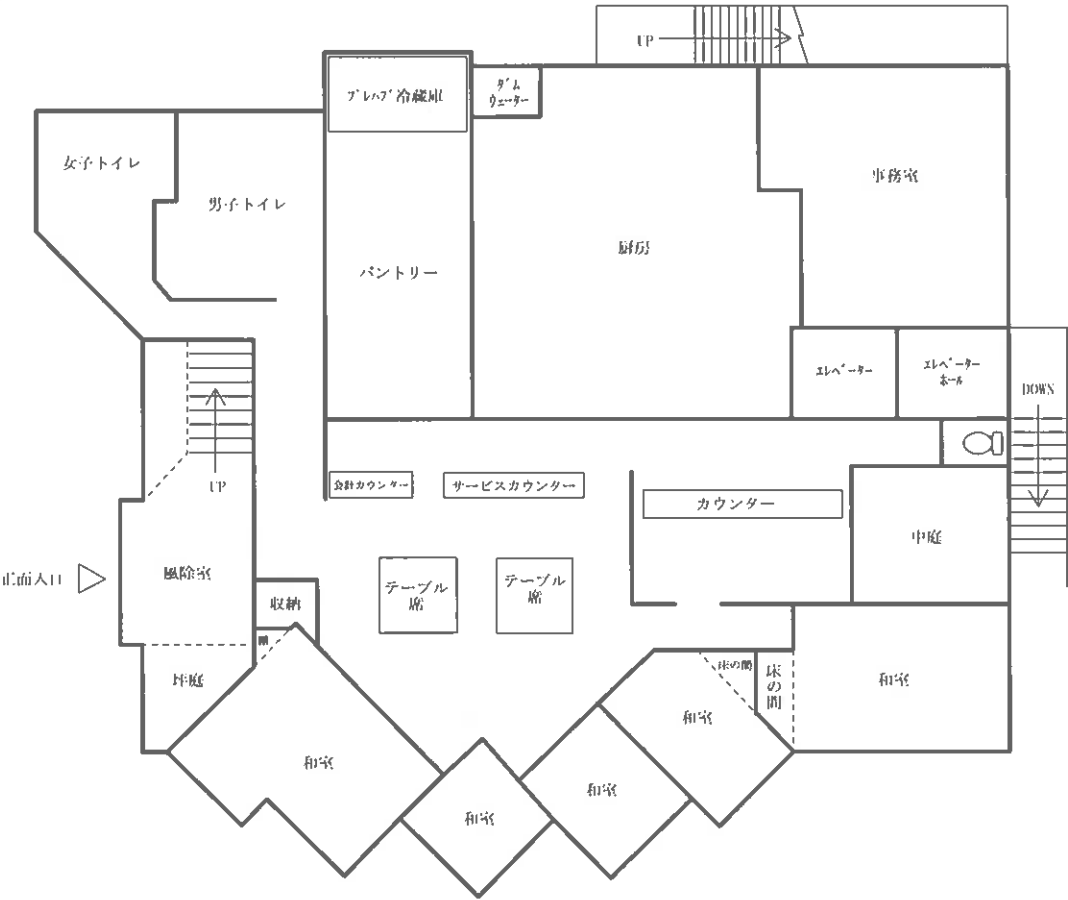
建物間取図

物件 6

1 階



2 階

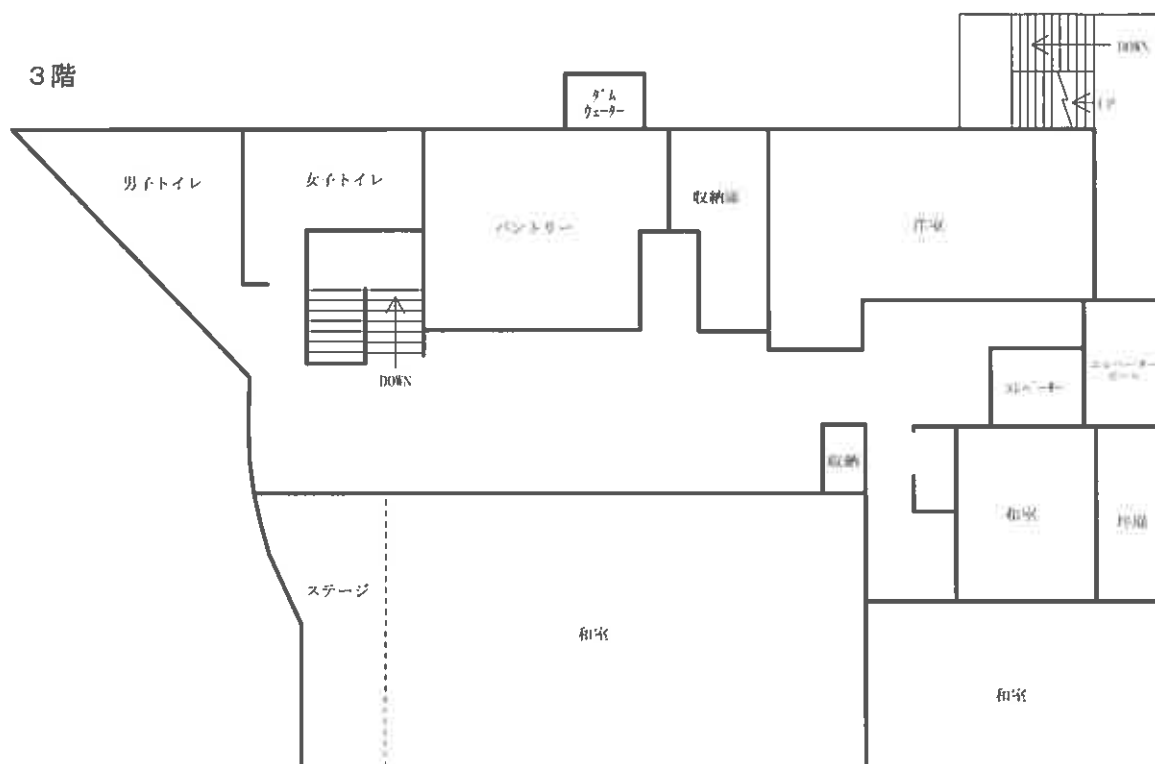


※ 建物の形状、間取り等は概略を表示したものである。

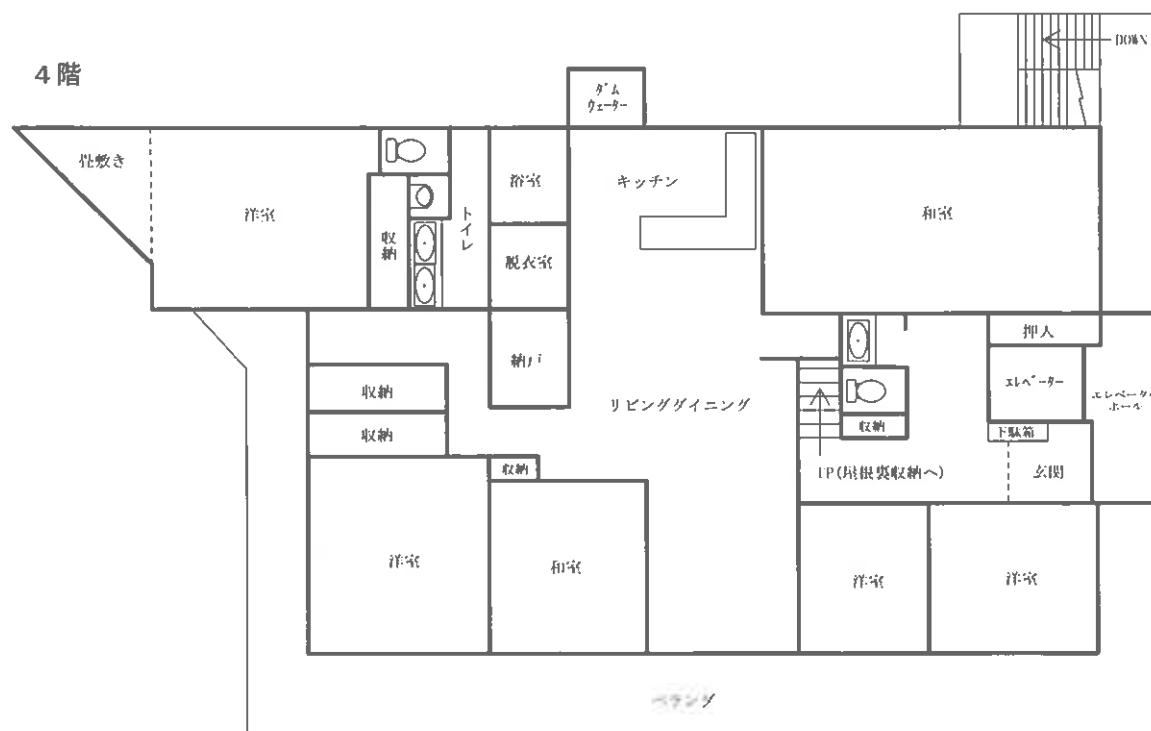
建物間取図

物件 6

3 階



4 階



※ 建物の形状、間取り等は概略を表示したものである。