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　○○ 年（ ケ，ヌ ）第○○号	物件番号	○　○ 「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 ○○ 年 ○○ 月 ○○ 日

買受申出人（法人）	代表者	法人の所在地	〒 ○○○ － ○○○ 岩手県盛岡市内丸９番１号
		法人の名称	株式会社○○○○
		（フリガナ）	ダイヒョウトリシマリヤク　○○○○○
		代表者氏名	代表取締役　○○○○　㊞
		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」）。

令和　８年（ケ）第　　５号

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）
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				
備考					

物　件　目　録

３　所　　在　　大船渡市大船渡町字新田

　　地　　番　　５０番１０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２８４．３９平方メートル

４　所　　在　　大船渡市大船渡町字新田

　　地　　番　　５０番１８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４７４．３５平方メートル

５　所　　在　　大船渡市大船渡町字新田

　　地　　番　　５０番１９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４６７．５４平方メートル

６　所　　在　　大船渡市大船渡町字新田５０番地１８、５０番地１９

　　家屋　番号　　５０番１８

　　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　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

令和　８年（ケ）第　　５号

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　　５０番１０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２８４．３９平方メートル

４　所　　在　　大船渡市大船渡町字新田

　　地　　番　　５０番１８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４７４．３５平方メートル

５　所　　在　　大船渡市大船渡町字新田

　　地　　番　　５０番１９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４６７．５４平方メートル

６　所　　在　　大船渡市大船渡町字新田５０番地１８、５０番地１９

　　家屋　番号　　５０番１８

　　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　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

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　誠一朗

（注）　チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和８年(ケ)第５号

物　件　目　録

３　所　　在　　大船渡市大船渡町字新田
　　地　　番　　５０番１０
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　２８４．３９平方メートル

４　所　　在　　大船渡市大船渡町字新田
　　地　　番　　５０番１８
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　４７４．３５平方メートル

５　所　　在　　大船渡市大船渡町字新田
　　地　　番　　５０番１９
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　４６７．５４平方メートル

６　所　　在　　大船渡市大船渡町字新田　５０番地１８、５０番地１９
　　家屋番号　　５０番１８
　　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　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

（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　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階を箪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に認められる。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

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。

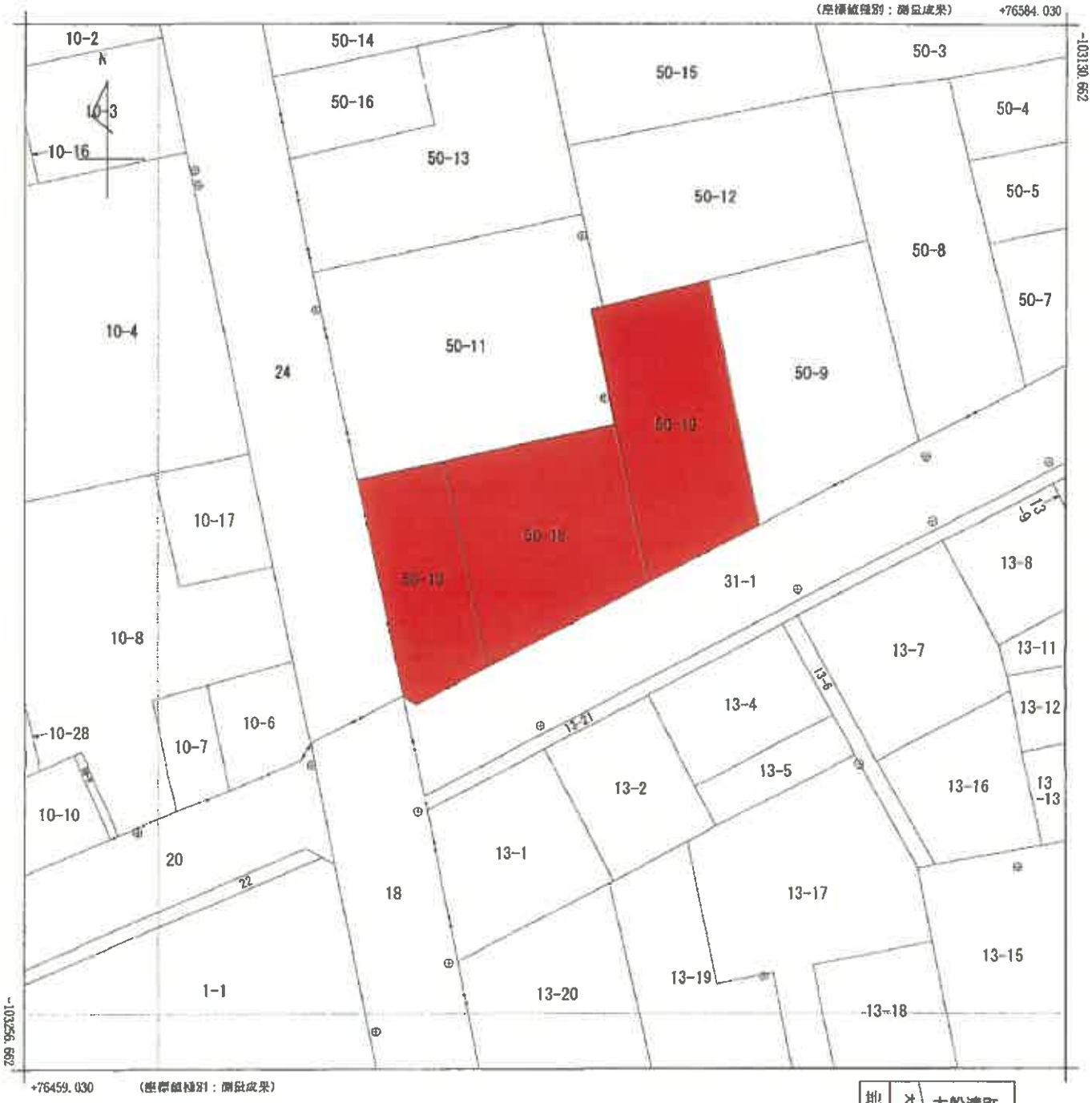
□　令和　　年　　月　　日

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



請求部分	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	甲二	座標系番号又は記号	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	補記事項			

Ａ３判をＡ４判に縮小

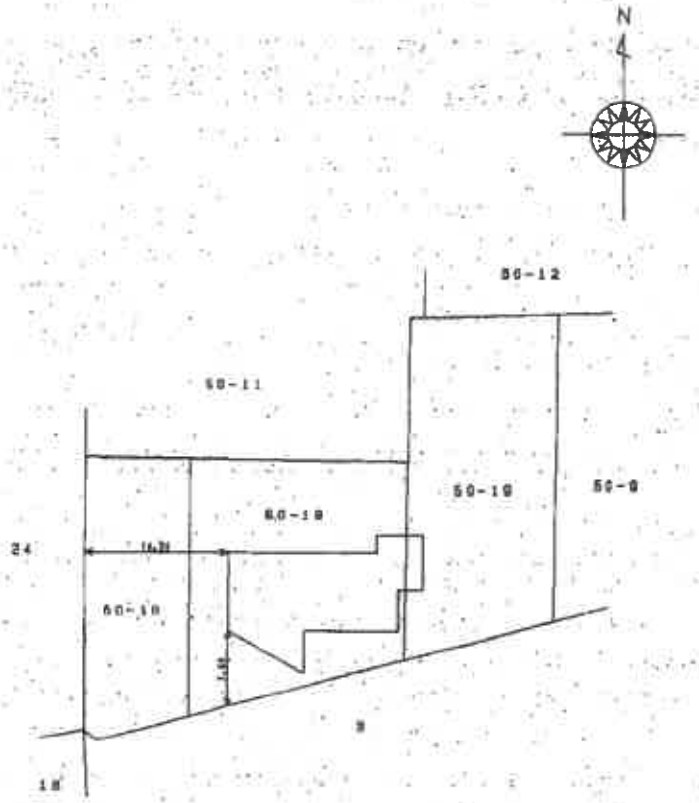
登記年月日：平成8年5月21日

906509

~~各階平面図~~

家屋番号	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

建物図面
~~各階平面図~~



作製者		縮尺	1/

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

申請人		縮尺	1/500

平成8年5月21日

（ 7 枚目）

A3判をA4判に縮小

調査番号：16-6 (1/3)

906511

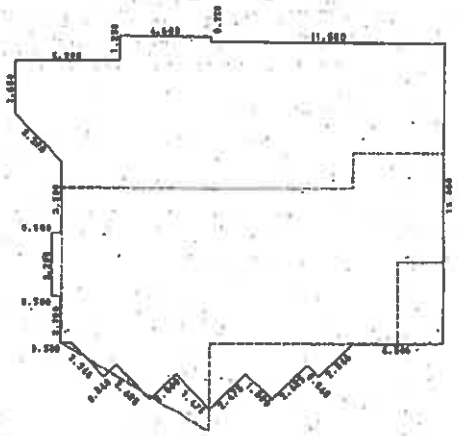
各階平面図

家屋番号	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

建物図面
各階平面図

2/2

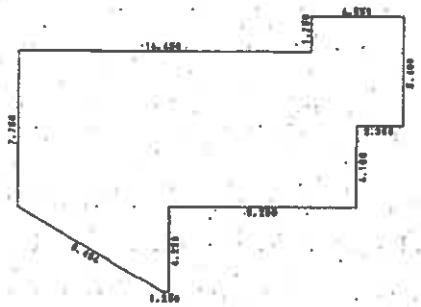
2 階



求積表

0.250	X	4.600		=	1.150000
1.000	X	16.100		=	16.100000
2.650	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
(13.994 + 11.876)	X	1.059	X 1/2	=	13.598165
(9.476 + 8.592)	X	0.442	X 1/2	=	3.993028
0.600	X	1.200	X 1/2	=	0.360000
0.600	X	1.200	X 1/2	=	0.360000
1.273	X	2.546	X 1/2	=	1.620529
1.273	X	2.546	X 1/2	=	1.620529
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	4.550		=	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 ㎡

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紙)

平成8年5月21日

A3判をA4判に縮小

（ 8 枚目）

登記年月日：平成8年5月21日

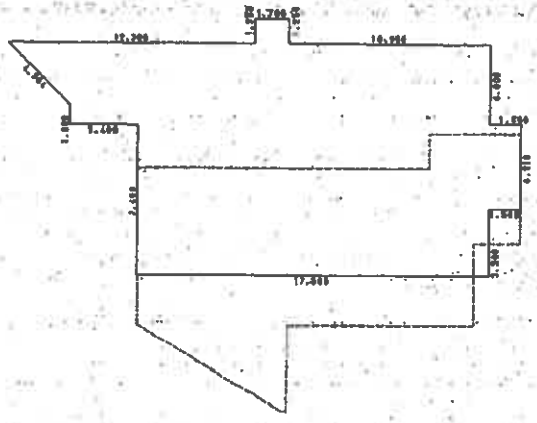
906510　各階平面図

家屋番号	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

建物図面
各階平面図

1/2

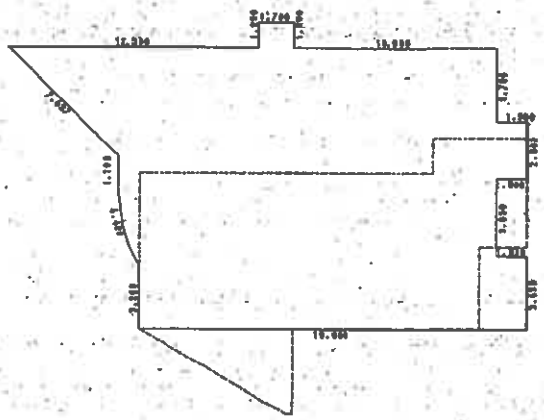
4　階



求積表

3.190	X	3.190	X 1/2 =	4.805000
4.100	X	3.400	=	13.940000
11.500	X	5.800	=	66.700000
12.750	X	1.700	=	21.675000
11.500	X	10.000	=	115.000000
4.200	X	1.500	=	6.300000
		合計		228.420000
		床面積		228.42 ㎡

3　階



求積表

5.400	X	5.400	X 1/2 =	14.580000
(6.500 + 10.800)	X	1.100	X 1/2 =	9.515000
14.000	X	5.800	=	81.200000
15.250	X	1.700	=	25.925000
14.000	X	10.000	=	140.000000
2.800	X	1.500	=	4.200000
3.650	X	1.500	=	5.475000
3.141 X 8.600² X 30.0000 / 360				
- 8.600² X SIN(30.0000) X 1/2 =				0.869030
		合計		281.764030
		床面積		281.76 ㎡

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紙)

平成8年5月21日

(日調連12)

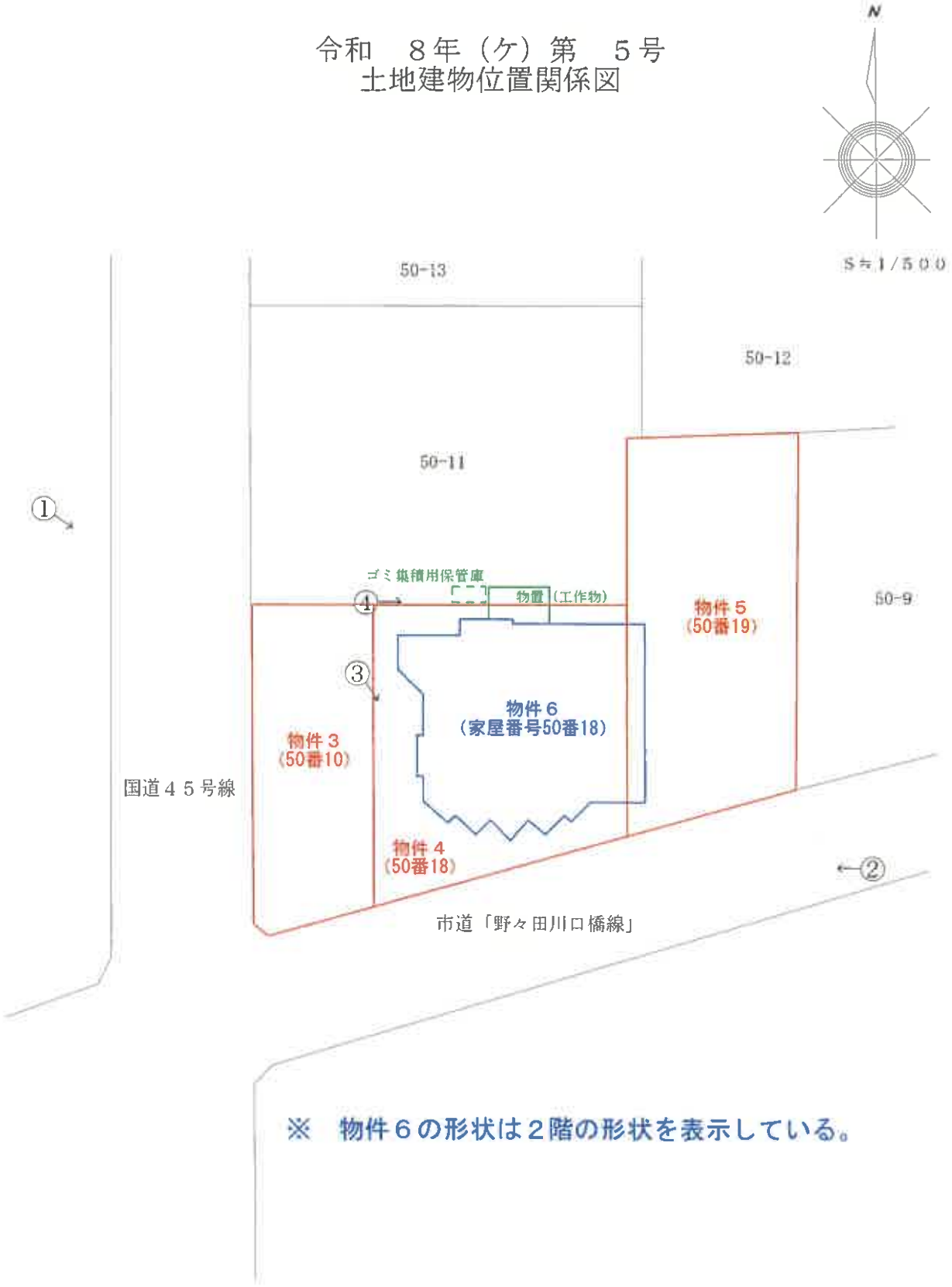
(日調連)

(9 枚目)

A3判をA4判に縮小

請求番号：16-6　(2/3)

令和　８年（ケ）第　５号
土地建物位置関係図



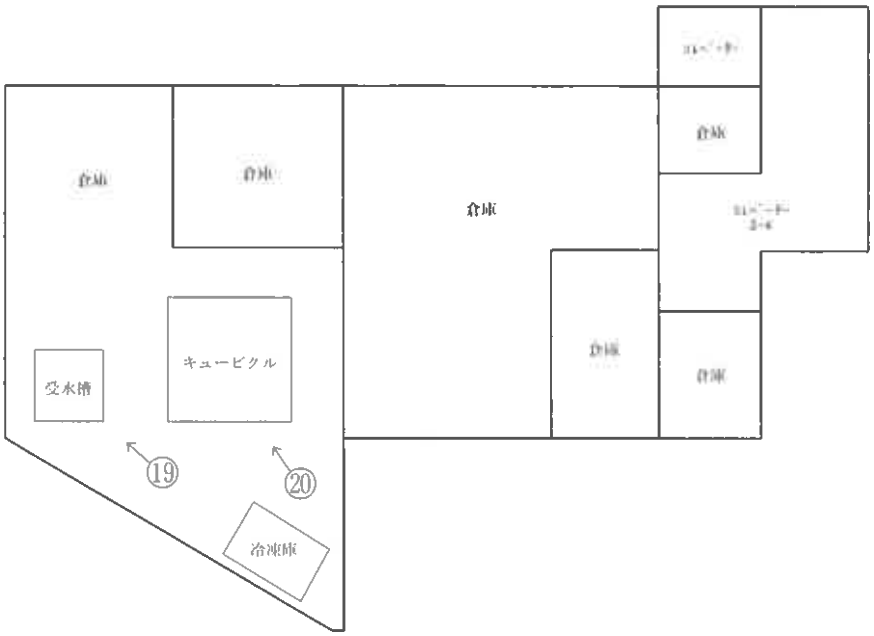
※　物件６の形状は２階の形状を表示している。

←○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）

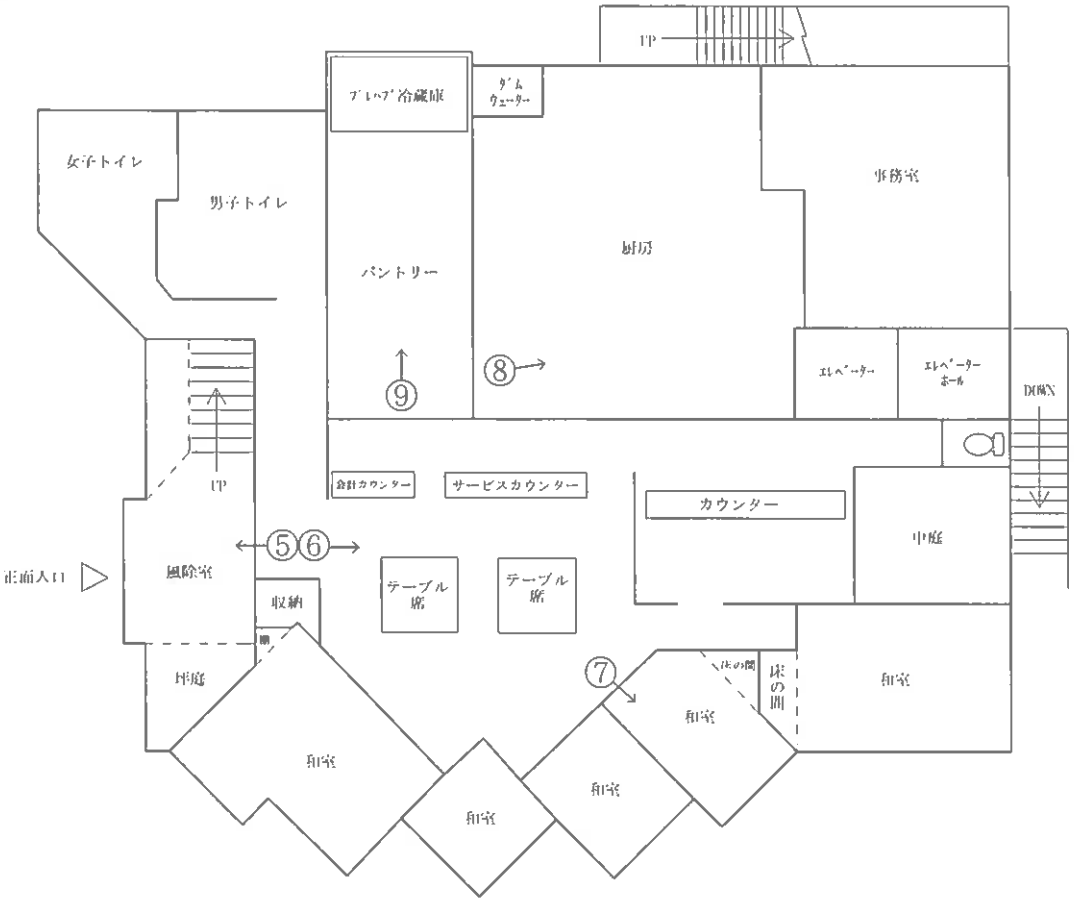
令和８年（ケ）第５号
家番５０番１８
建物間取図

物件６

１階



２階

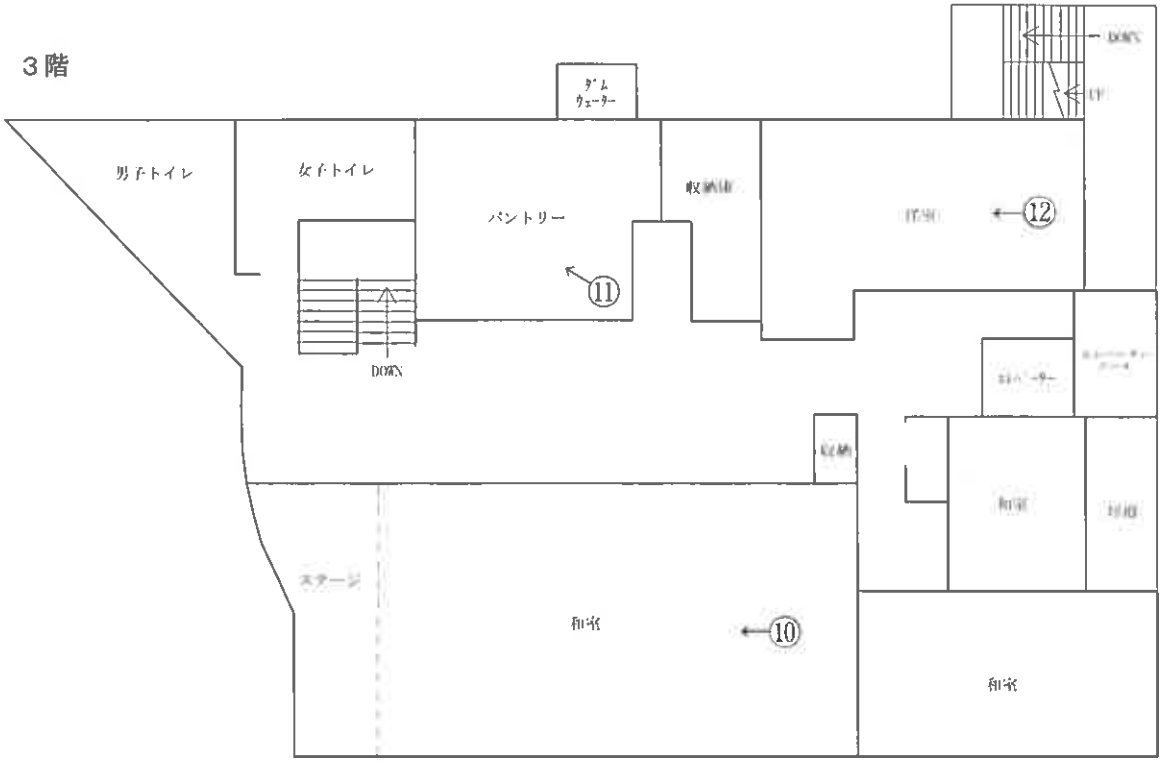


←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。
建具・住設機器等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。

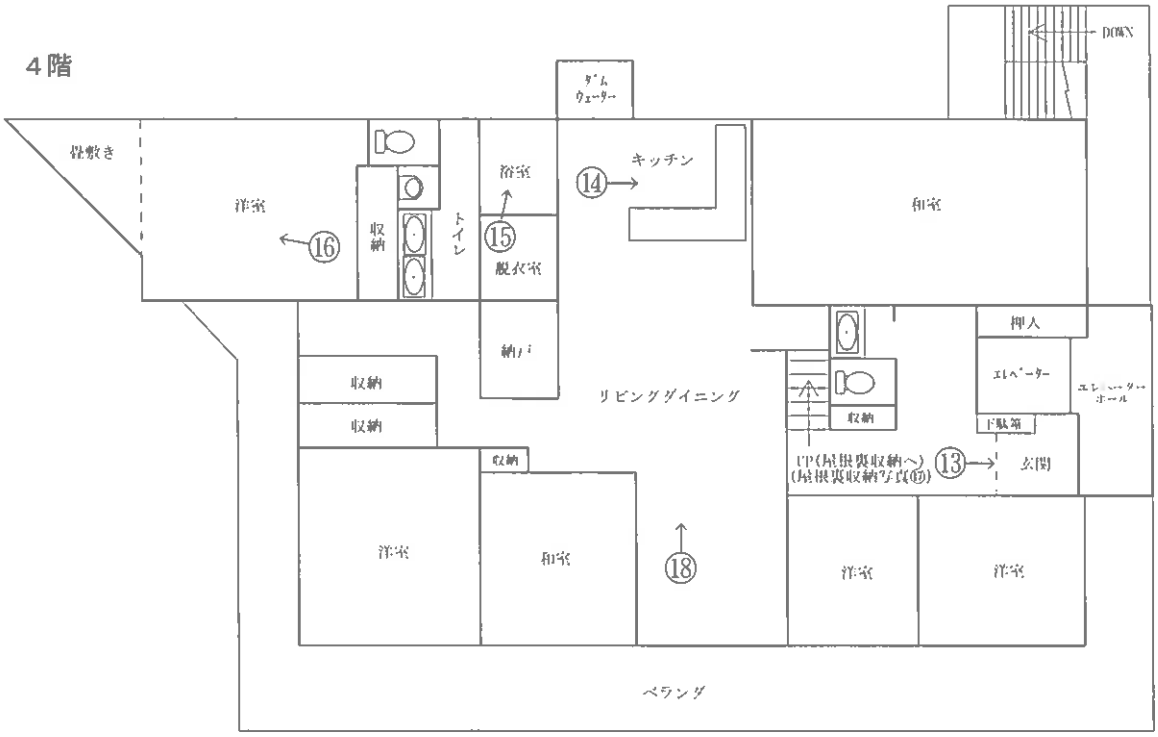
令和８年（ケ）第５号
家番５０番１８
建物間取図

物件６

３階



４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。

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１１

写真１２

写真１３

写真１４

写真１５

写真１６

写真１７

写真１８

写真１９

写真２０

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　　番 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　　番 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　　番 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 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	ＪＲ大船渡線ＢＲＴ「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	非線引き都市計画区域
	用途地域	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
	建ぺい率	近隣商業地域：８０％ 第１種住居地域：６０％
	容積率	両地域ともに２００％
	防火規制	なし
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域
画地条件（一体地）	地積	１２２６．２８㎡
	間口	約１７ｍ（国道４５線側）
	奥行	約４６ｍ
	形状	不整形
	その他	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 円／㎡ × 98.4／100.0 × 100.0／103.0 × 100.0／120.0 ≒ 35,000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×（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） (ｱ±ｲ)×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

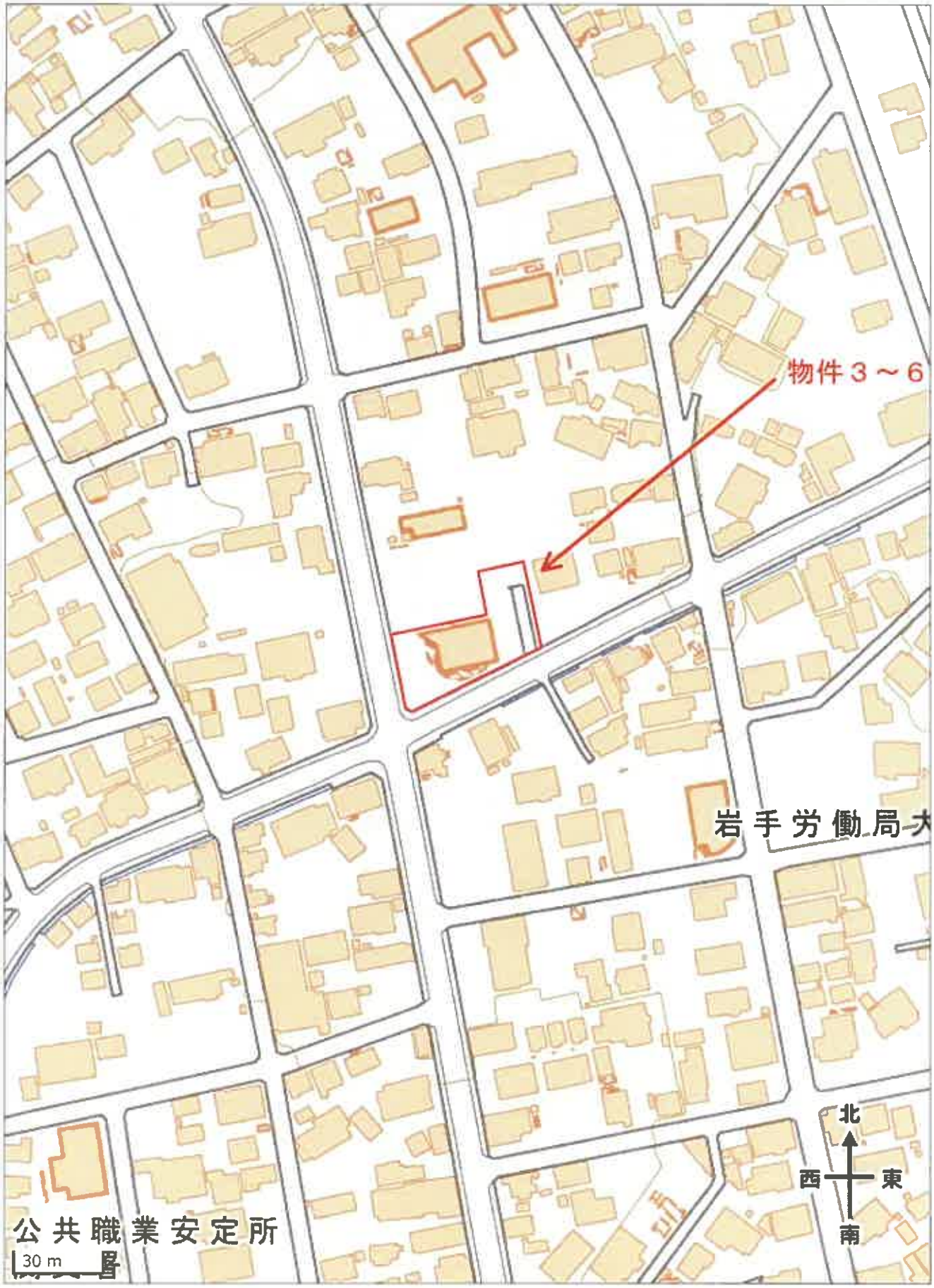
位置図
公図写
地積測量図写
建物図面・各階平面図写
土地建物位置関係図
建物間取図

以　上

位　置　図

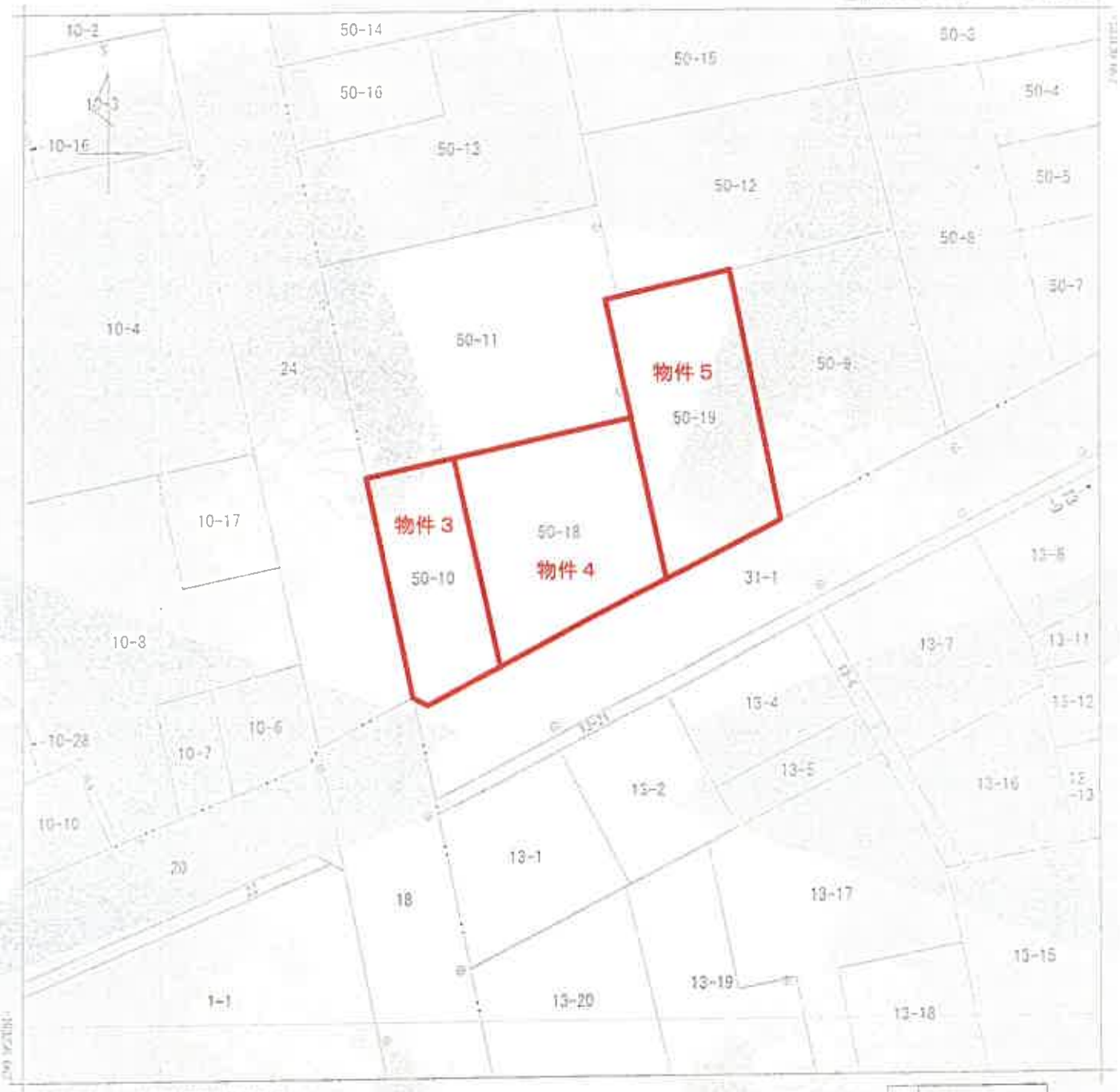
※　国土地理院地図（電子国土Web）を加工して作成

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



Ａ４判に縮小

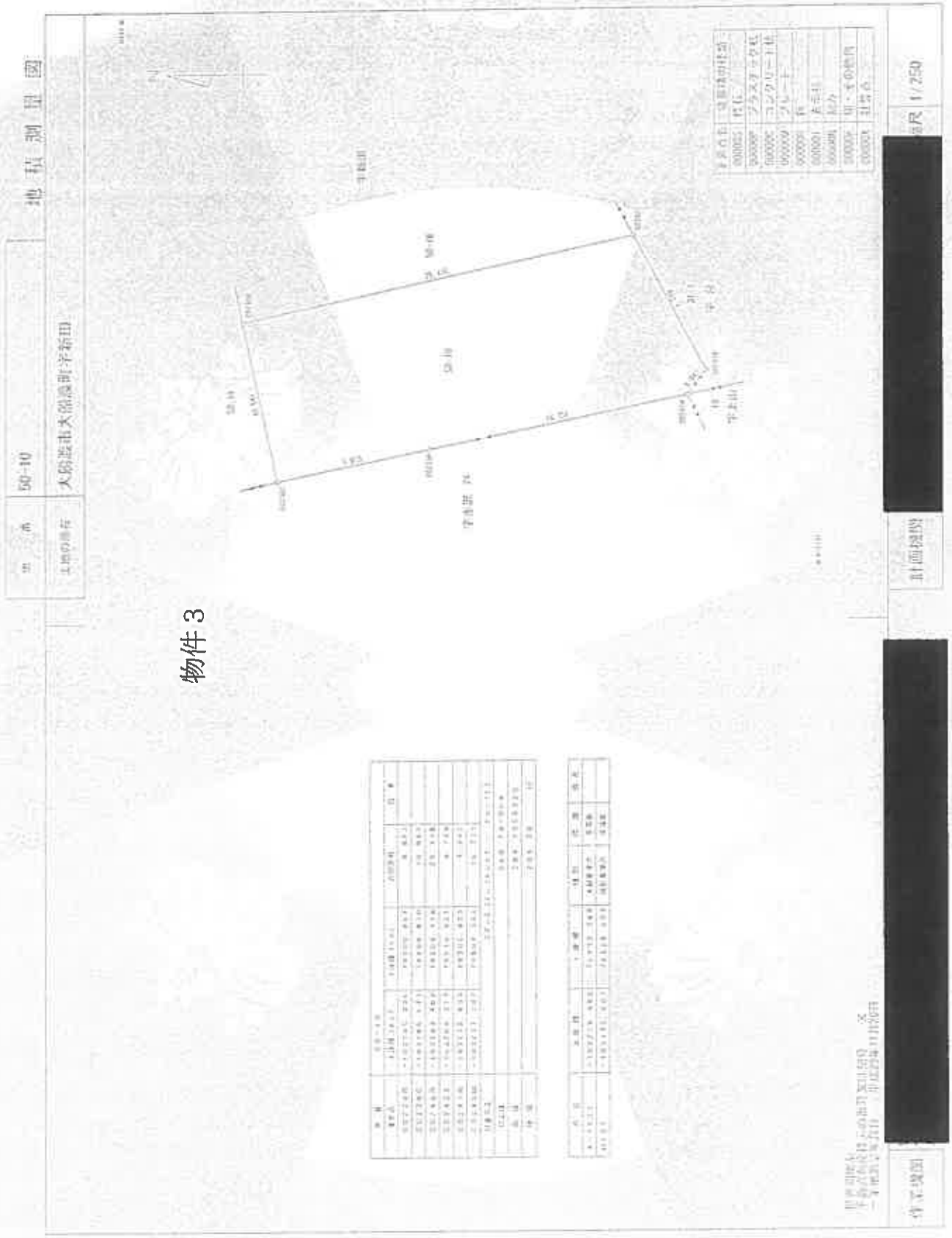
請求区分	所在	大船渡市大船渡町字新田					地番	50番18		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第１４条第１項)		種別	法務局作成地図
作成年月日	平成29年12月11日			備付年月日(旧図)	平成30年2月9日			備考		

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。
(盛岡地方法務局大船渡出張所管轄)
令和8年2月16日
仙台法務局

請求番号：16-2
(1/1)

[redacted]

地積測量図写

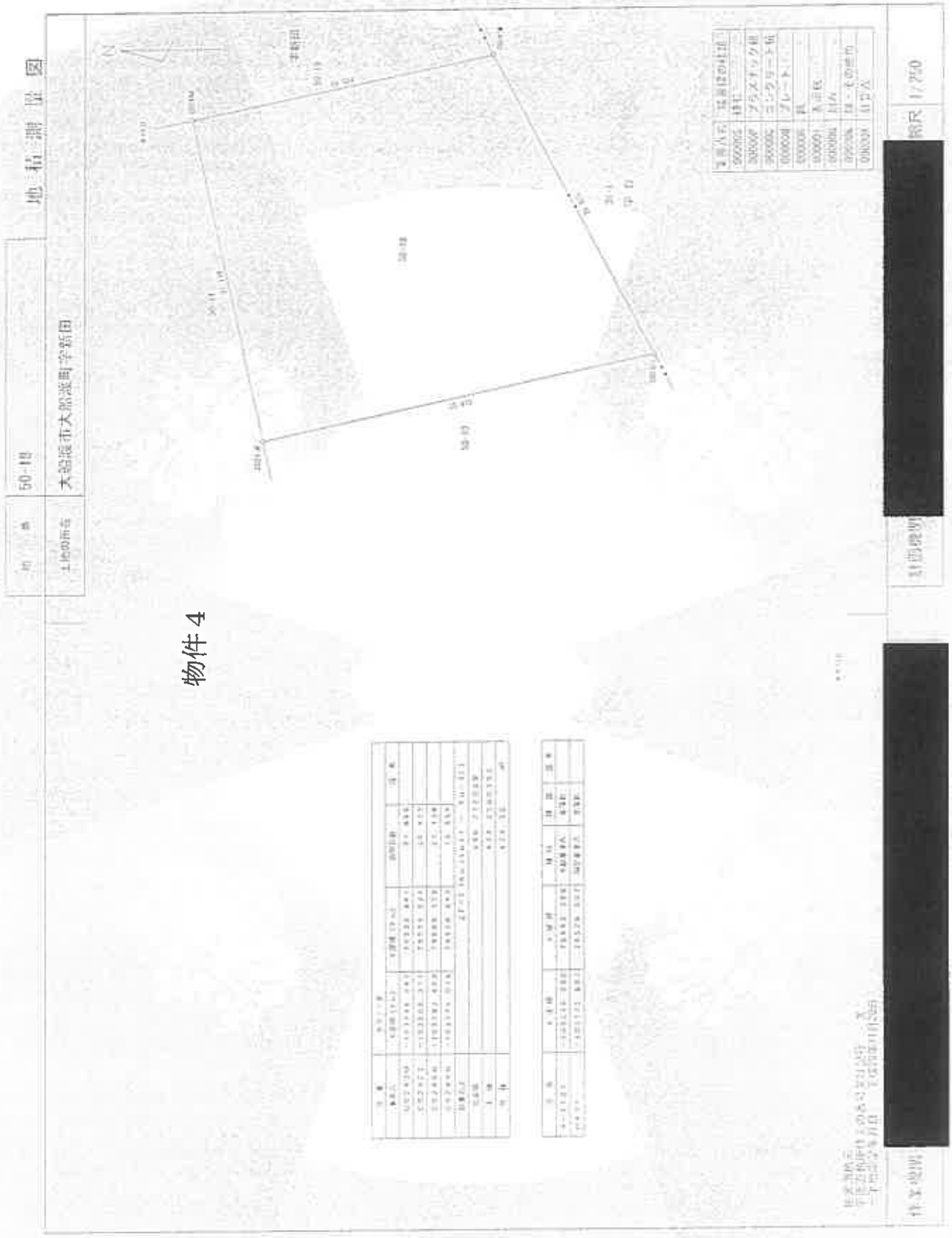


物件３

Ａ４判に縮小

[redacted]

地積測量図写

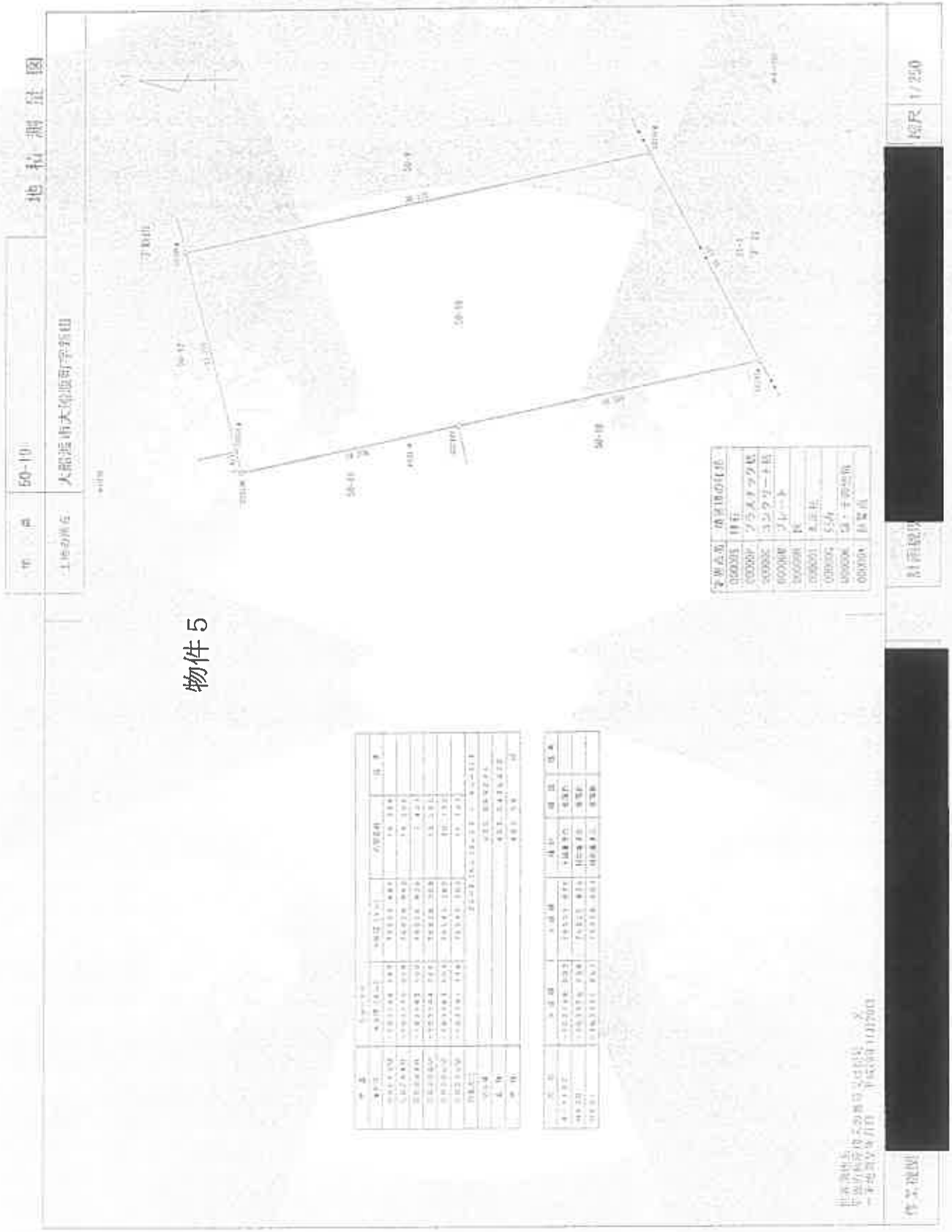


物件４

Ａ４判に縮小

[redacted]

地積測量図写



物件５

Ａ４判に縮小

[redacted]

建物図面・各階平面図写

[redacted]建物図面
各階平面図[redacted]

家屋番号	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

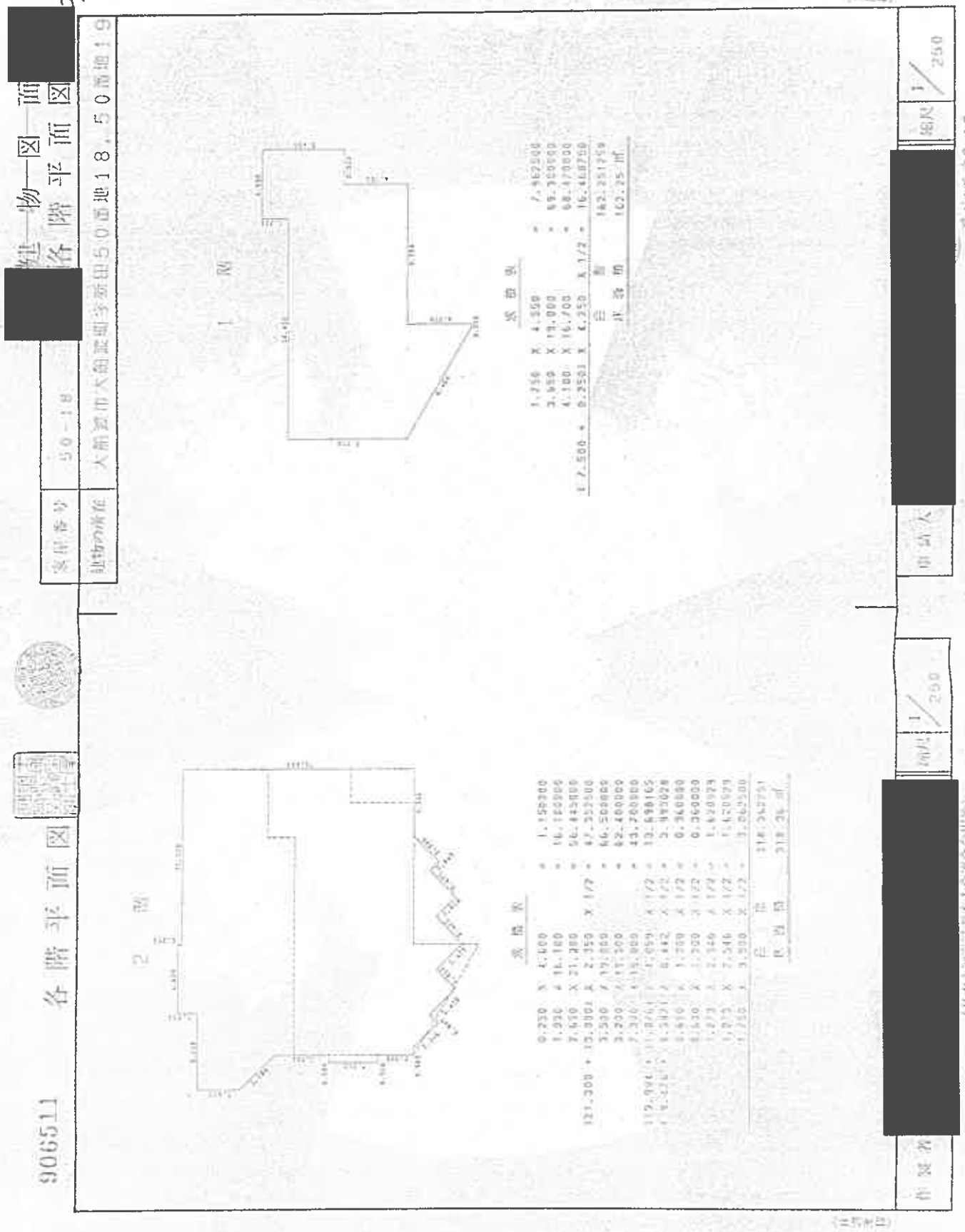
906503

各階平面図

Ａ４判に縮小

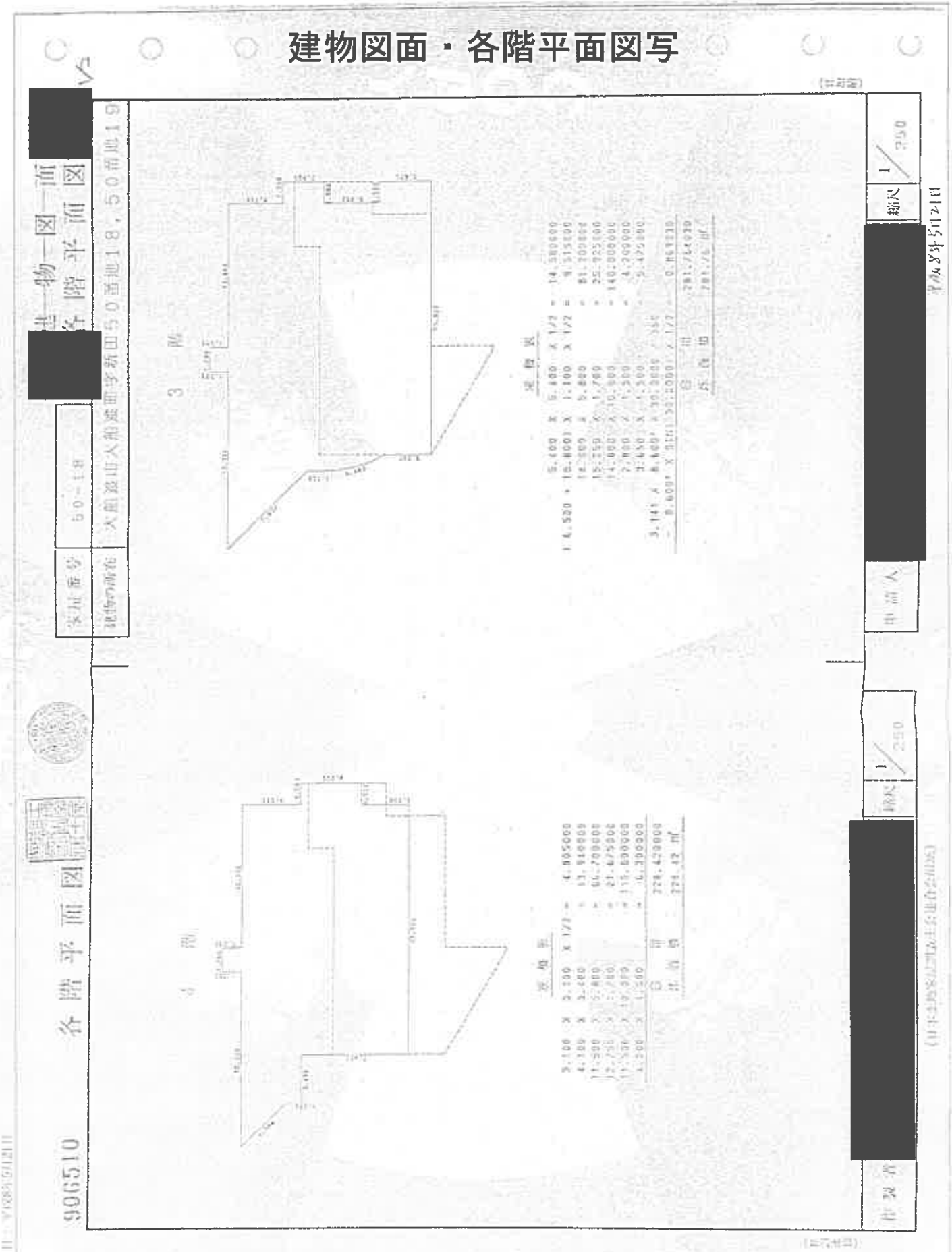
[redacted]

建物図面・各階平面図写



Ａ４判に縮小

建物図面・各階平面図写

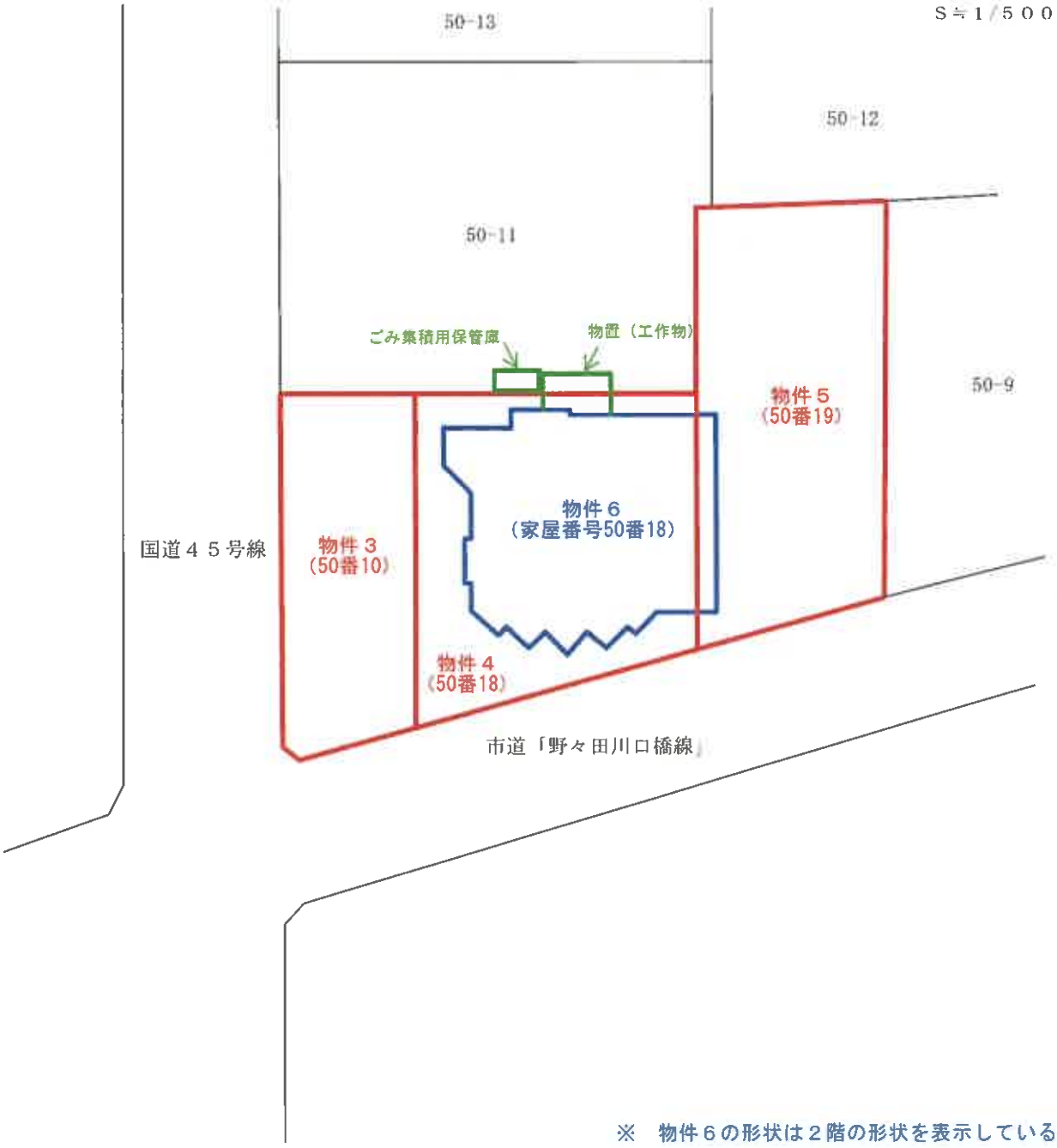


Ａ４判に縮小

令和　８年（ケ）第　５号

土地建物位置関係図

S≒1/500



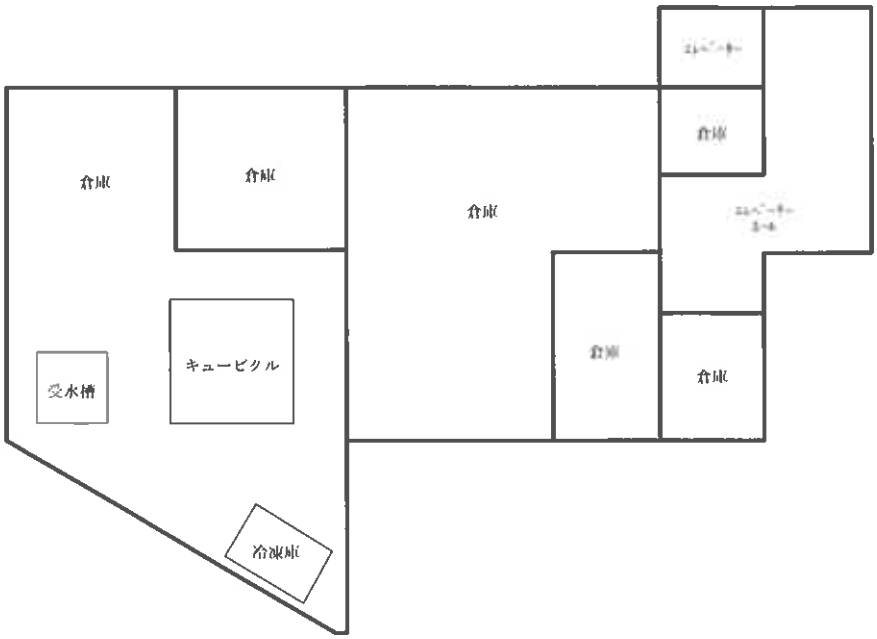
※　物件６の形状は２階の形状を表示している。

※　土地、建物等の形状及び位置関係は、概略を記載したものである。

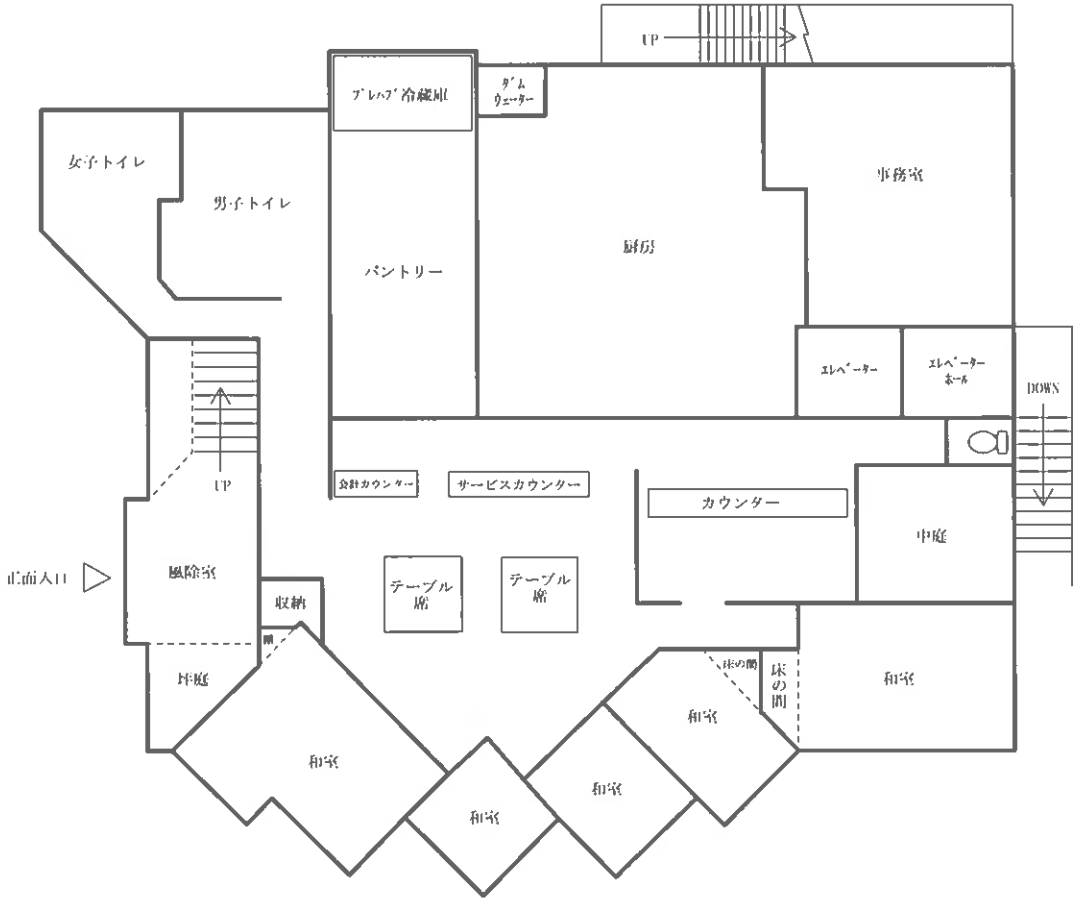
建物間取図

物件６

１階



２階

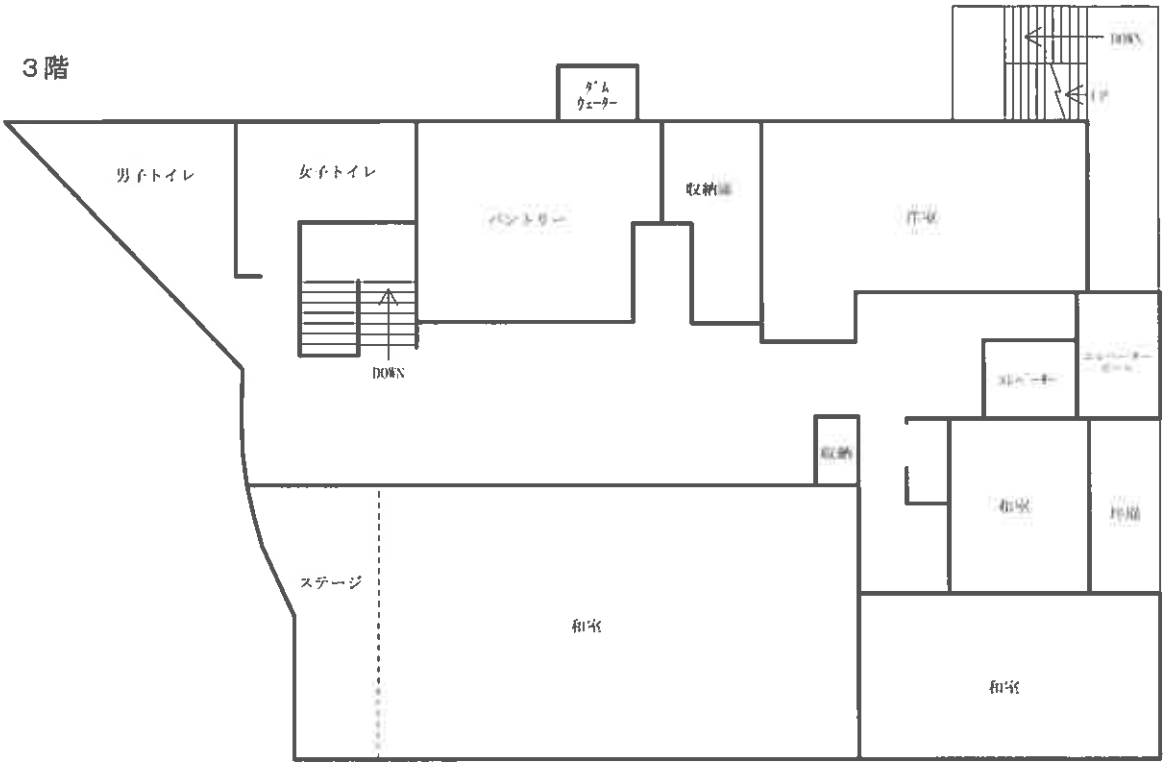


※　建物の形状、間取り等は概略を表示したものである。

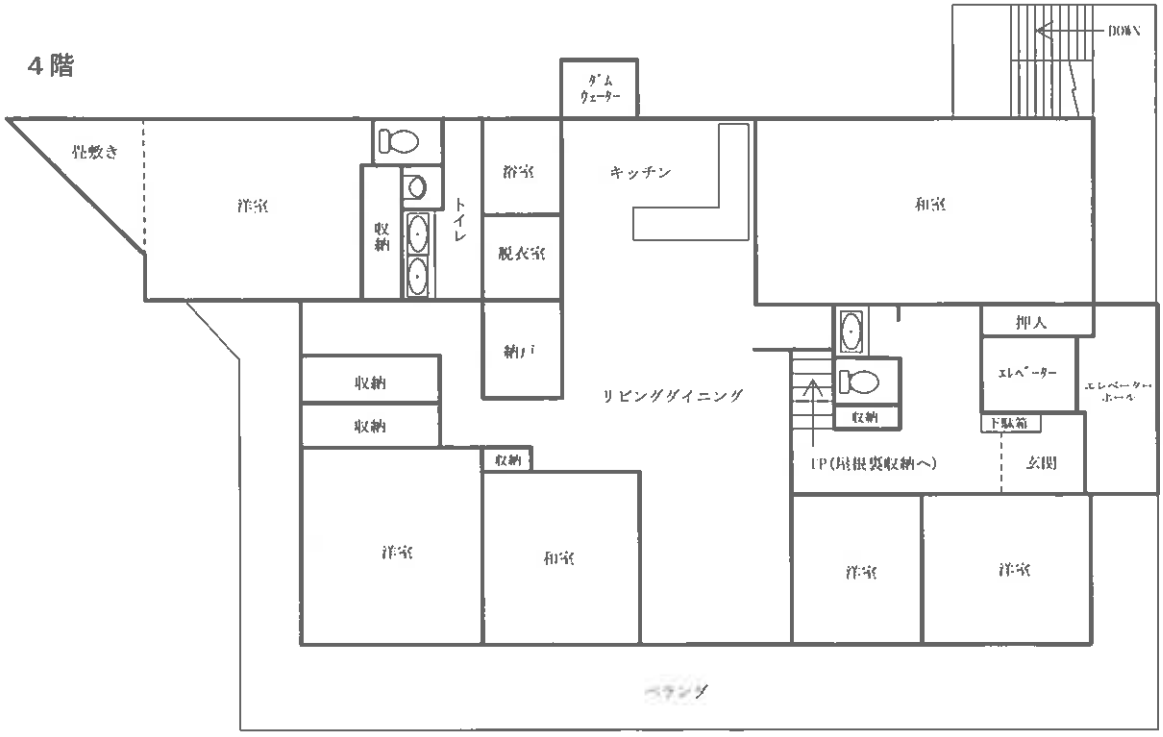
建物間取図

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。