

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, ス) 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	15,600,000 12,480,000	一括	3,120,000	89,413	0
1	1,400,000				
2	14,200,000				



物 件 目 録

1 所 在 大船渡市赤崎町字大洞
地 番 3 7 番 4 7
地 目 宅地
地 積 1 9 7 . 9 6 平方メートル

所有者 A

2 所 在 大船渡市赤崎町字大洞 3 7 番地 4 7
家屋 番号 3 7 番 4 7
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 8 0 . 7 9 平方メートル
2 階 5 5 . 2 1 平方メートル

所有者 B



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 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】

本件所有者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。



物 件 目 録

1 所 在 大船渡市赤崎町字大洞
地 番 37番47
地 目 宅地
地 積 197.96平方メートル

所有者 A

2 所 在 大船渡市赤崎町字大洞 37番地47
家屋 番号 37番47
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 80.79平方メートル
2階 55.21平方メートル

所有者 B



令和8年（ケ）第9号

令和8年5月13日受理

令和8年7月3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洞 |
| | 地 番 | 3 7 番 4 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 7 . 9 6 平方メートル |
| | 所有者 | A |
-
- | | | | |
|---|-------|-------------|------------------|
| 2 | 所 在 | 大船渡市赤崎町字大洞 | 3 7 番地 4 7 |
| | 家屋番号 | 3 7 番 4 7 | |
| | 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 | 8 0 . 7 9 平方メートル |
| | | 2 階 | 5 5 . 2 1 平方メートル |
| | 所有者 | B | |

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建物所有者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(B) ☐ その他の者() 上記の者が本建物を 住居 として使用し、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

(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(物件1所有者)、■B(物件2所有者))の要旨		
占有権原	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ■不明	
占有開始時期	令和3年10月12日（登記上の物件2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 AはBの親である。 A及びBは共に、A所有の土地上にB所有の建物を建築し所有していることについて、契約の締結及び金銭の授受は存在しない旨陳述している。 親子関係という密接な人的関係の下、対価の授受なく土地の使用が継続されていること、また、賃貸借契約等の存在をうかがわせる事情も認められないことからすれば、AはBに対し、黙示的に当該土地の使用を承諾しているものと推認するのが相当である。 以上の事情を総合すると、本件土地については、親子関係を基礎とする黙示の承諾による使用貸借契約が成立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 本土地の北側は、公図上、大船渡市所有の宅地（37番8）に接面している。現況、本土地の北側が、幅員約6.0メートルの舗装市道大洞8号線に接面している。
- 3 本土地の北端付近には、工作物（物置）が設置されている。

■物件2 建物関係

- 1 A、Bの陳述及び建物内の状況から、本建物はBが、住居として使用し占有しているものと認められる。
- 2 本建物には太陽光発電システムが設置されている。設置されているパワーコンディショナ（写真8参照）には、定格出力5.5KWと表示されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
■ A (物件 1 所有者) ■ B (物件 2 所有者)	私は、物件 1 土地所有者です。 私が所有する物件 1 上に、B 所有の建物を建築し使用することについて、B は私の子ですから、契約も、賃料も共にありません。 私が、物件を住居として使用しています。 A 所有の土地の上に私が物件 2 を建築し使用することについて、A は私の親ですから、契約も、賃料も共にありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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5月13日(水)	執行官室	登記関係資料申請 (郵送)
令和8年5月13日(水)	執行官室	課税関連資料申請 (郵送)
令和8年5月13日(水)	執行官室	市道確認 (FAX)
令和8年6月11日(木)	執行官室	A、B宛期日通知発送
令和8年6月18日(木) 9:00~9:50	物件所在地	A、B立会のうえ 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、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 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)



(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
 赤崎町字大洞

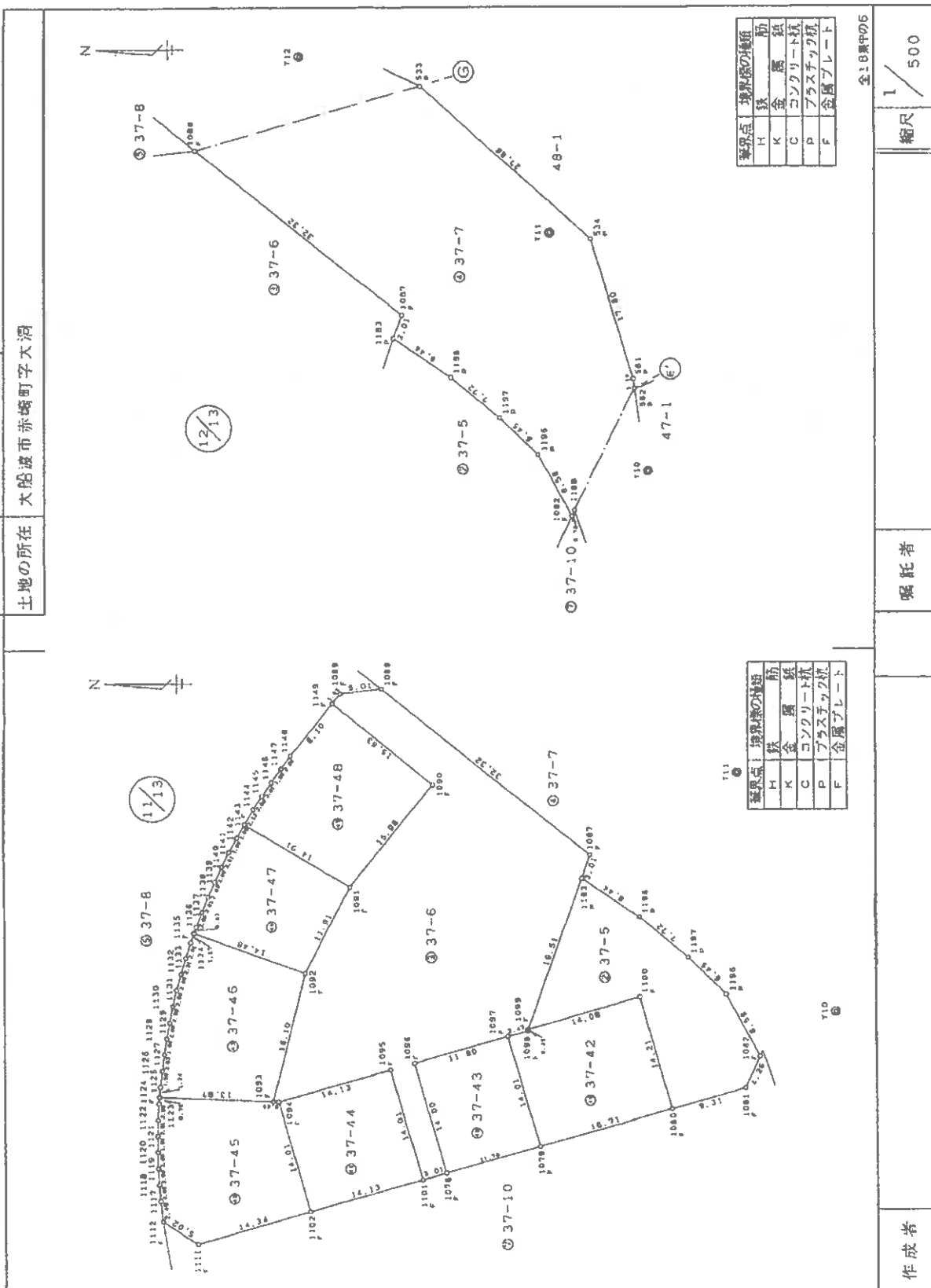
請求部	所在	大船渡市赤崎町字大洞				地番	37番47			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	X	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和40年12月			備付年月日(原図)				補記事項		

A 3判をA 4判に縮小

登記年月日：平成29年10月17日

地積測量図

地番	37-A-37-49
土地の所在	大船越市赤崎町字大洞



A 3判をA 4判に縮小

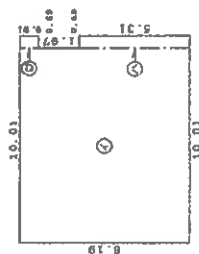
建物図面

各階平面図

家屋番号 37番47

建物の所在 大船渡市赤崎町字大洞37番地47

1階

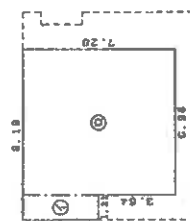


面積

①	8.41 x 8.19	=	77.0679
②	0.60 x 0.91	=	0.5480
③	0.60 x 5.31	=	3.1860
計			80.7999

床面積 80.79 m²

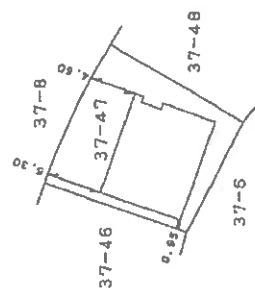
2階



面積

①	1.21 x 2.84	=	4.4044
②	6.98 x 7.26	=	50.8144
計			55.2188

床面積 55.21 m²



作成者

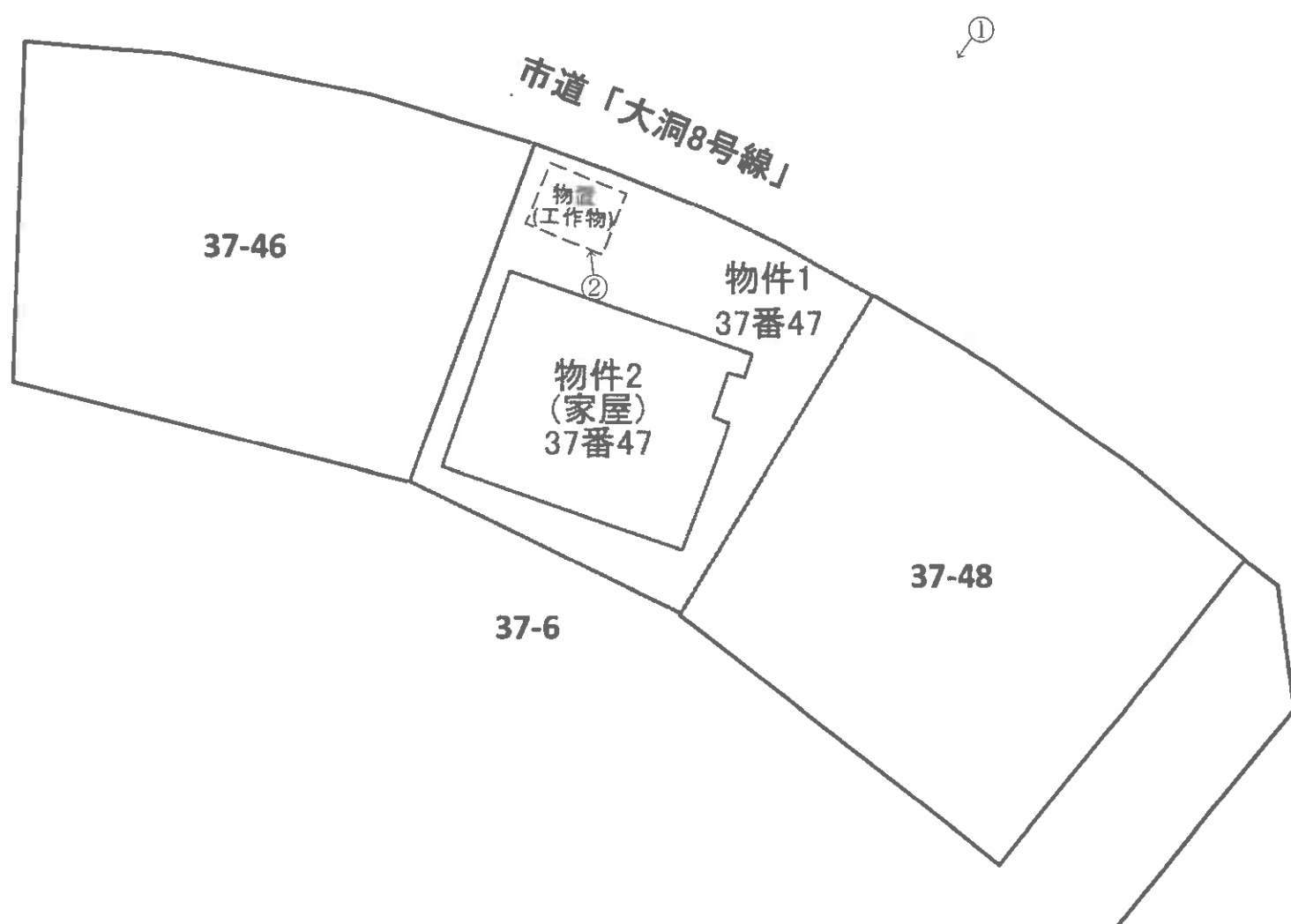
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

令和8年（ケ）第9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。
(10 枚目)

S=1/250



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。
 (1 1 枚目)

写真 1



写真 2



写真3

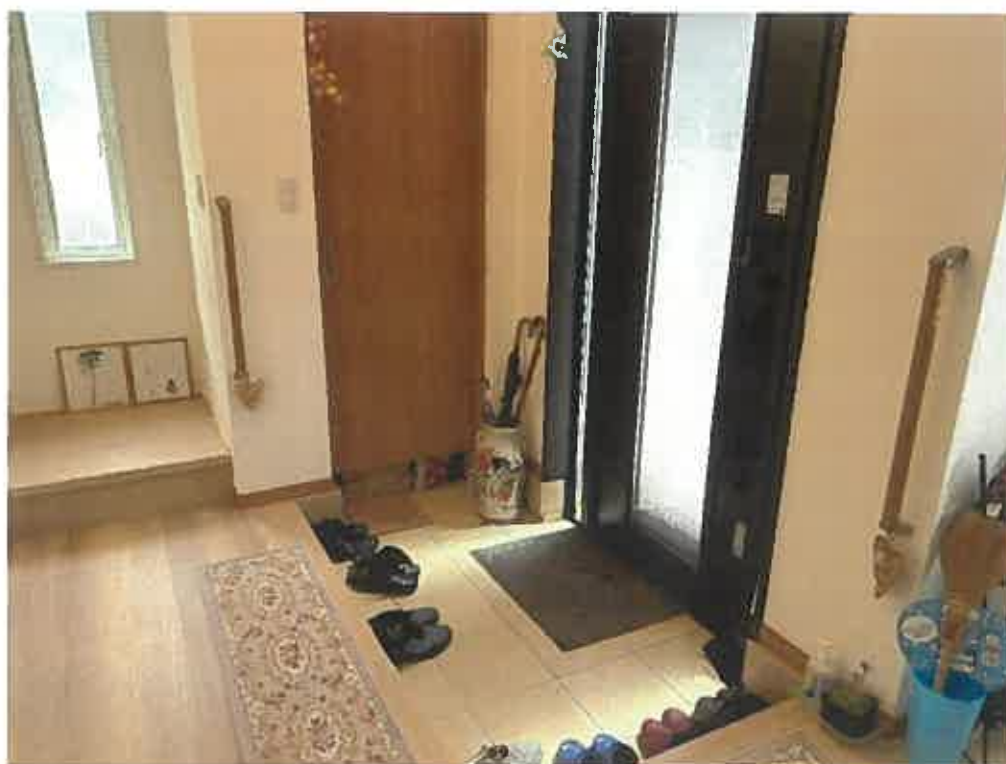


写真4



写真5



写真6



写真 7



写真 8



令和8年（ケ）第9号
令和8年6月18日現地調査
令和8年7月4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

中井 孝

第1 評価額

一 括 価 格	
物件1・2	金15,600,000円
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金1,400,000円
物件2 (建物)	金14,200,000円

- 1 一括価格は、物件1・2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敷地利用権価格を控除した価格であり、建物の価格は当該敷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考慮していない。
- 3 現地での物件調査は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	大船渡市赤崎町字大洞 37番47 宅地 197.96㎡	同左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	大船渡市赤崎町字大洞37番地47 37番47 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階: 80.79㎡ 2階: 55.21㎡	同左
番号	特 記 事 項		
1	物件2(建物)の北端に工作物(物置、スチール製、土地への定着性なし)が設置されている。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 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」駅の北東方、約700mに位置する。		
	「赤崎小学校前」バス停	北東方	約900m
	大船渡市役所	南東方	約4,600m
	マイヤ赤崎店	南東方	約3,600m
	大船渡市立赤崎小学校	北方	約750m
	大船渡市立東朋中学校	北方	約1,500m
※いずれも道路距離			
付 近 の 状 況	防災集団移転促進事業により造成された高台の住宅地域		
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	非線引都市計画区域	
	用 途 地 域	指定なし	
	建 ぺ い 率	指定建蔽率70%	
	容 積 率	指定容積率200%	
	防 火 規 制	無指定	
	その他の規制	なし	
画 地 条 件 (規模、形状等)	地 積	現況地積は登記地積と概ね一致	
	間 口	約14.7m (北東側)	
	奥 行	約14.7m	
	形 状	ほぼ台形	
	接 道 状 況	中間画地	
	地 勢	約0～0.5m高	
	そ の 他	特にない	
接 面 道 路	北東側：幅員約6mの舗装市道(大洞8号線、歩道なし、建築基準法第42条第1項1号道路)から約0～0.5m高く接面		
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件1の土地は、物件2の建物の敷地となっており、建物所有者が占有している(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	
※「あり」対象土地内に引込済み、「なし」対象土地内に引込未了			
埋 蔵 文 化 財	周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。		
土 壌 汚 染	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。		
特 記 事 項 1	物件2(建物)の北端に工作物(物置、スチール製、土地への定着性なし)が設置されている。		

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(登記簿記載)	令和3年10月12日 新築	
	経 過 年 数	約4.7年	
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約25.3年	
仕 様	構 造	木造	
	基 礎	ベタ基礎	
	屋 根	合金メッキ鋼板ぶき	
	外 壁	サイディング	
	内 壁	クロス貼り	
	天 井	クロス貼り、化粧合板	
	床	フローリング、畳	
	設 備	電気、給排水、電気温水器、換気、エアコン等	
	そ の 他	太陽光発電システム(ネクストエナジー・アンド・リソース株式会社、定格出力5.5kw)	
		※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ことから、使用可能か否かは不明である。	
床面積(現況)	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	現況用途	居宅	
	間 取 り	添付の「建物間取図」参照	
品 等	普通		
保守管理の状態	普通		
建物の利用状況	建物所有者が住居として使用し、占有しているものと認められる(現況調査報告書参照)。		
特 記 事 項	・建築確認:令和3年4月6日付、R03-1-0029-0号 ・建築確認(変更):令和3年7月2日付、R03-1-0029-1号 ・完了検査:令和3年10月29日付、R03-2-1638号 ・新築年次が平成18年9月の石綿障害予防規則改正によるアスベスト含有量0.1重量%超の建材禁止以降の建築物である。実際の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(土地)

物件1の土地について、更地価格を算出し、これに建付減価を行って、建付地価格を下記の通り求めた。

物件 番号	ア 標準画地価格	イ 個別格差	ウ 地 積	エ 建付減価	ア×イ×ウ×エ÷オ 建付地価格
1	12,700円/㎡	101.0 /100	197.96㎡	100 /100	2,540,000円

ア 標準画地価格：公示価格等からの規準

地価調査基準地 大船渡(県)-5

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
8,750円/㎡ × 101.6 /100 × 100/ 101.0 × 100/ 69.3 ÷ 12,700円/㎡

◇ 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： +1.0%

方位 +1.0% (北東)

◇ 地 域 格 差： ▲30.7% ※相乗積

街路条件 +1.0% (幅員)

交通接近条件 ▲5.0% (最寄駅接近性)

交通接近条件 ▲5.0% (商業施設接近性)

交通接近条件 ▲5.0% (公共施設接近性)

環境条件 ▲20.0% (居住環境)

イ 個 別 格 差： +1.0%

方位 +1.0% (北東)

ウ 地 積：登記数量を採用

エ 建 付 減 価： ±0% (建物と敷地の適応の状態を考慮し、減価なしと査定)

(2) 物件2(建物)

物件2の建物について、再調達原価を査定し、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た減価修正を行って、建物価格を下記の通り求めた。

物件 番号	ア 再調達原価	イ 現況延床面積	ウ 現価率	ア×イ×ウ÷エ 建物価格
2	200,000円/㎡	136.00㎡	85.9%	23,400,000円

ア 再 調 達 原 価：現在の建物建築費の推移、動向及び消費税の課税等も考慮のうえ、標準的な建築費に比準して査定

イ 現 況 延 床 面 積：登記数量を採用

ウ 現 価 率： 85.9% (耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用して、次式により査定)

現価率 = {残価率 + (100% - 残価率) × 経済的残存耐用年数 ÷ (経過年数 + 経済的残存耐用年数)} × (100% + 観察減価率)

◇ 残 価 率： 10%

◇ 経済的残存耐用年数：約25.3年

◇ 経 過 年 数：約4.7年

◇ 観 察 減 価 率： ±0% (物理的、機能的、経済的要因等を総合的に勘案して、±0%と査定)

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算し、さらに競売市場修正等を行って、下記の通り評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

物件 番号	ア 建付地価格	イ 敷地利用権等割合		ア×イ÷ウ 敷地利用権価格
1	2,540,000円	10 / 100	使用借権	254,000円

ア 建 付 地 価 格 : 前記1(1)オより

イ 敷 地 利 用 権 等 割 合 : 10% (物件2建物の敷地利用権等については使用借権と判定し、その割合を10%と査定)

(2) 内訳価格及び一括価格

物件 番号	ア 基礎となる 価格	イ 敷地利用権 価格の控除 及び加算	ウ 占有減価 修正	エ 市場性 修正	オ 競売市場 修正	(ア±イ)×ウ×エ×オ 評価額
1	2,540,000円	▲254,000円		100 / 100	60 / 100	1,400,000円
2	23,400,000円	+254,000円	100 / 100	100 / 100	60 / 100	14,200,000円
一括価格(合計)						15,600,000円

ア 基 礎 と な る 価 格 : 物件1の建付地価格(1(1))、物件2の建物価格(1(2))

イ 敷 地 利 用 権 価 格 の 控 除 及 び 加 算 : 建付地価格から敷地利用権価格を控除、建物価格に敷地利用権価格を加算

ウ 占 有 減 価 修 正 : ±0% (特にないと判断した)

エ 市 場 性 修 正 : ±0% (特にないと判断した)

オ 競 売 市 場 修 正 率 : ▲40% (「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て、▲40%と査定)

第6 参考価格資料

地価調査基準地 (大船渡(県)-5)

所 在	大船渡市赤崎町字鳥沢166番17
住 居 表 示	
価 格	8,750円/㎡
位 置	三陸鉄道リアス線「陸前赤崎」駅約5,500m
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	291㎡
供給処理施設	水道・下水
接 面 街 路	北東 7m 市道
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域 指定なし 指定建蔽率 70% 指定容積率 200%
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

第7 附属資料の表示

- 1 位置図1、2
- 2 土地建物位置関係図
- 3 公図
- 4 建物図面・各階平面図
- 5 建物間取図



電子地形図(国土地理院)を加工して作成

位置図 1

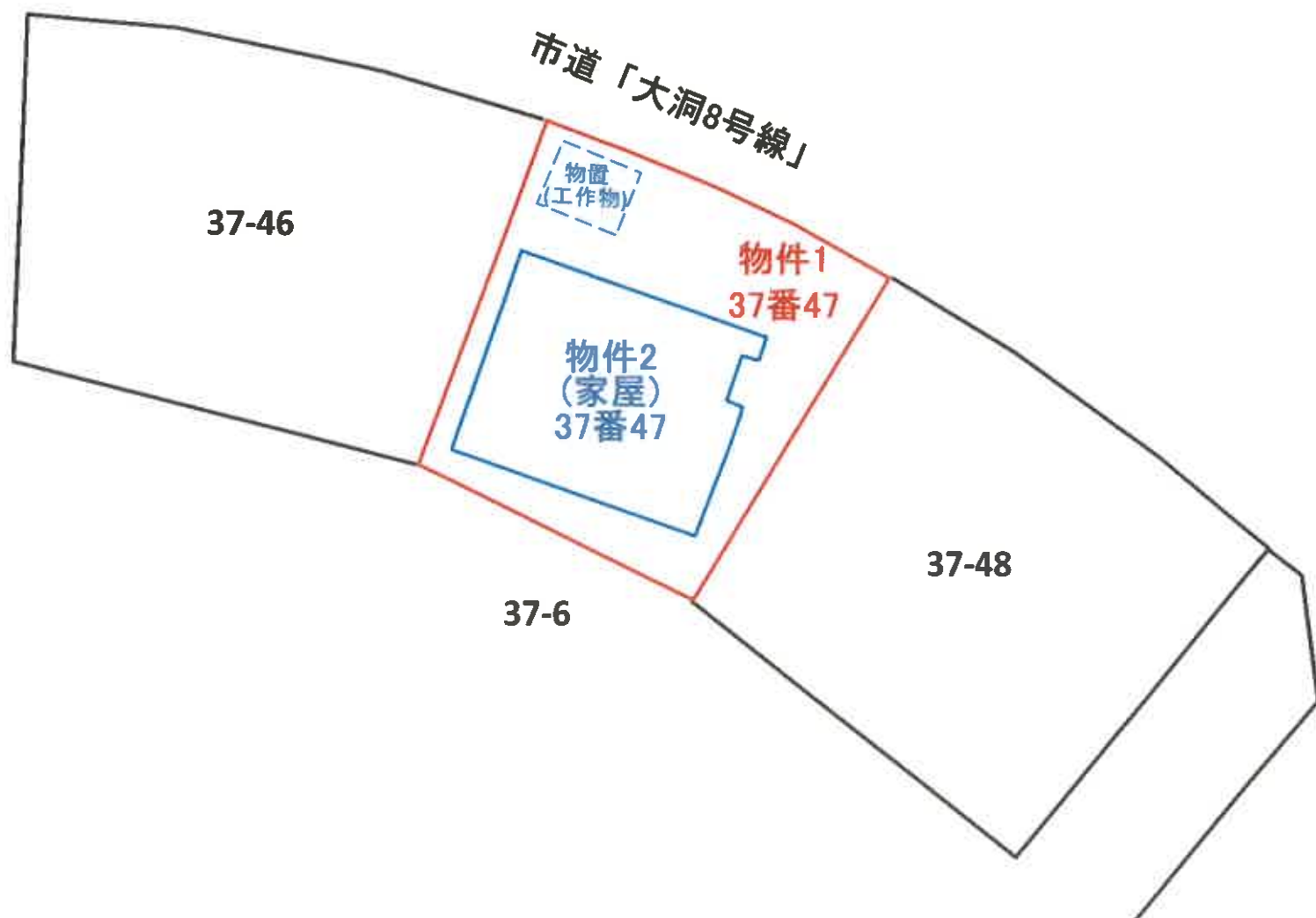


電子地形図(国土地理院)を加工して作成

位置図 2

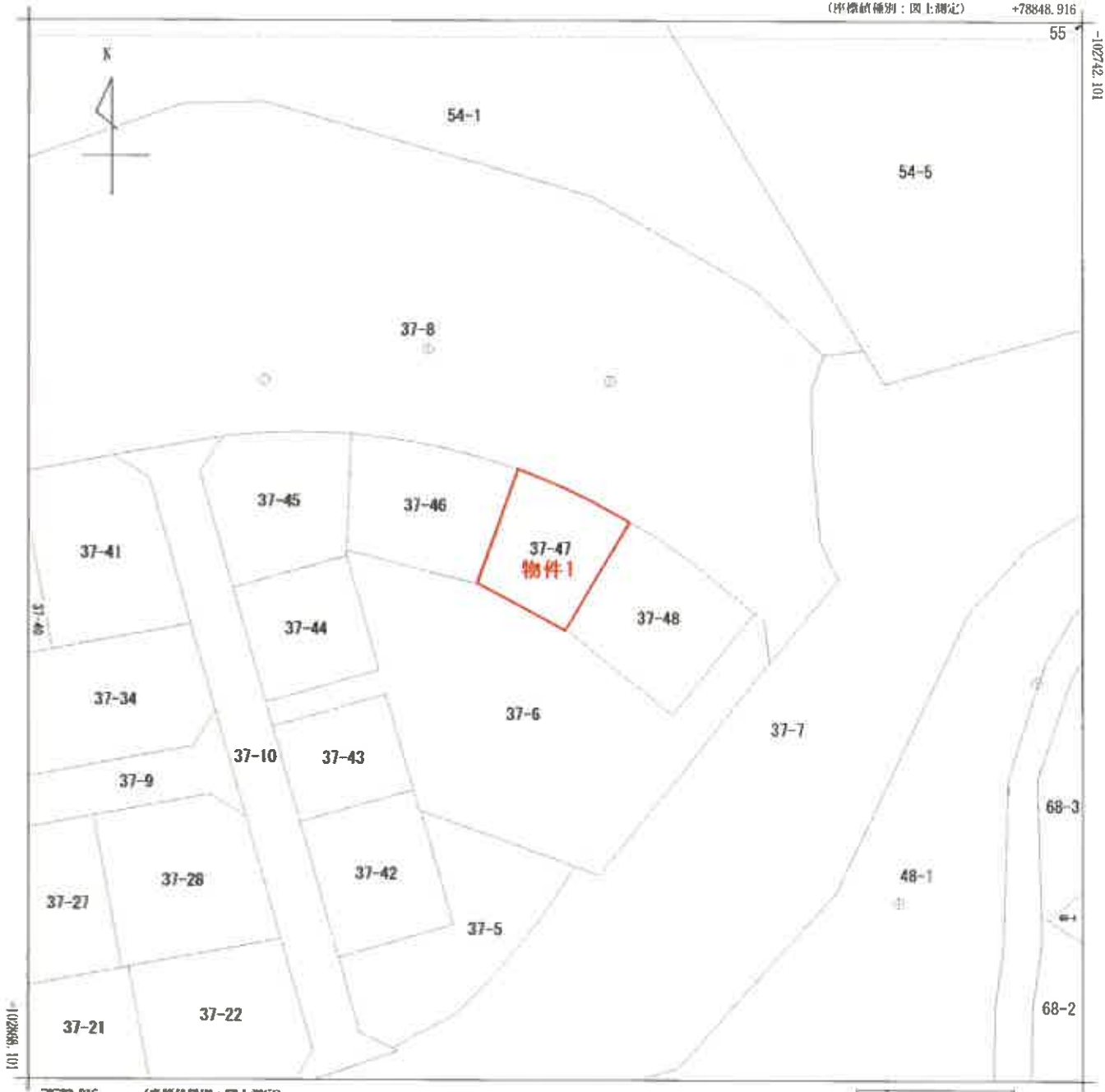
土地建物位置関係図

※土地の形状等及び建物等の位置関係は、概略したものである



(座標値種別：図上測定) +78848.916

55
-102742.101



-78723.916 (座標値種別：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(tohokutaiheiyooki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
赤崎町字大洞

請求部分	所 在 大船渡市赤崎町字大洞					地 番	37番47				
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40年12月					備付年月日(原図)			補記事項		

原寸A3をA4に縮小(約70%)

各階平面図

家屋番号 37番47

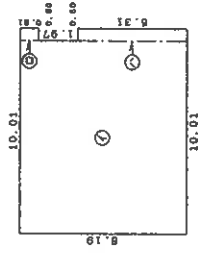
建物図面

各階平面図

建物の所在 大船渡市赤崎町字大洞37番地47

物件2

1階

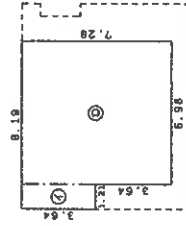


求積表

①	9.41 x 8.19	=	77.0679
②	0.60 x 0.91	=	0.5460
③	0.60 x 5.31	=	3.1860
計			80.7999

床面積 80.79 m²

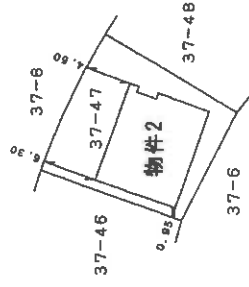
2階



求積表

①	1.21 x 3.64	=	4.4044
②	6.98 x 7.28	=	50.8144
計			55.2188

床面積 55.21 m²



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物間取図(物件2)



1階



2階