

※該当する口にチェックを入れてください。

陳述書の提出等について（注意）

○競売物件の入札をするには、入札書とともに、陳述書の提出が必要となりました。

○入札ごとに陳述書が提出されなければ、入札は無効となります。

○陳述書には、以下のとおり、個人用、法人用などの種類があるので、該当するものを使用してください。

○陳述書の記入・押印・提出は、陳述書下部の「注意」をよく読んで行ってください。

○陳述書の記載や添付書類に不備があると、入札が無効となる場合があります。

○陳述書の用紙は、執行官室において配布するほか、B I T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」）

陳述書 (買受申出人(個人) 本人用)	
地方裁判所 支部 執行官 殿	
事件番号	☐ 平成 年()第 号 物件番号
私は、暴力団員等ではありません。	
私は、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。	
（該当する者【※注意事項9参照】がいる場合のみ口にチェックし、別紙を添付する。該当する者がいない場合には口にチェックしない。） ☐ 自己の計算において私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。	
（陳述書作成日） 年 月 日	
買受申出人(個人)	住所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
生年月日	☐ 昭和 年 月 日 ☐ 平成 ☐ 西暦

注 意

- 1 陳述書は、一括売却される物件を除き、物件ごとに別の用紙を用いてください（鉛筆書き不可）。
- 2 事件番号及び物件番号欄には、公告に記載された番号をそれぞれ記載してください。事件番号及び物件番号の記載が不十分な場合、入札が無効となる場合があります。
- 3 本用紙は、買受申出人が個人の場合のもので、法人の場合は、法人用の用紙を用いてください。また、買受申出人に法定代理人がある場合（未成年者の親権者など）は、買受申出人（個人）法定代理人用の用紙を用いてください。
- 4 共同入札の場合には、入札者ごとに陳述書及び添付書類を提出してください。
- 5 「暴力団員等」とは、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者」を指します。
- 6 陳述書は、氏名、住所、生年月日及び性別を証明する文書（住民票等）を添付して、必ず入札書とともに提出してください。提出がない場合、入札が無効となります。
- 7 氏名、住所、生年月日及び性別は、それらを証明する文書のとおり、正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 8 買受申出人が宅地建物取引業者の場合には、その免許を受けていることを証明する文書の写しを提出してください。
- ※9 自己の計算において買受けの申出をさせようとする者（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。）がある場合は、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」の添付が必要です。
- 10 提出後の陳述書及び添付書類（別紙を含む）の訂正や補充はできません。
- 11 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の懲役又は50万円以下の罰金に処せられることがあります（民事執行法213条）。

※該当する口にチェックを入れてください。

陳述書 (買受申出人(法人) 代表者用)	
地方裁判所 支部 執行官 殿	
事件番号	☐ 平成 年()第 号 物件番号
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。	
（該当する者【※注意事項9参照】がいる場合のみ口にチェックし、別紙を添付する。該当する者がいない場合には口にチェックしない。） ☐ 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。	
（陳述書作成日） 年 月 日	
買受申出人(法人)	法人の所在地
	法人の名称
	代表者氏名
	役 員 別紙「買受申出人(法人)の役員に関する事項」のとおり

注 意

- 1 陳述書は、一括売却される物件を除き、物件ごとに別の用紙を用いてください（鉛筆書き不可）。
- 2 事件番号及び物件番号欄には、公告に記載された番号をそれぞれ記載してください。事件番号及び物件番号の記載が不十分な場合、入札が無効となる場合があります。
- 3 本用紙は、買受申出人が法人の場合のもので、個人の場合は、個人用の用紙を用いてください。
- 4 共同入札の場合には、入札者ごとに陳述書及び添付書類を提出してください。
- 5 「暴力団員等」とは、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者」を指します。
- 6 陳述書は、必ず入札書とともに提出してください。提出がない場合、入札が無効となります。
- 7 所在地、名称及び代表者氏名は、資格証明書（代表者事項証明、全部事項証明等）のとおり、正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 8 買受申出人が宅地建物取引業者の場合には、その免許を受けていることを証明する文書の写しを提出してください。
- ※9 自己の計算において買受けの申出をさせようとする者（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。）がある場合は、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」の添付が必要です。
- 10 提出後の陳述書及び添付書類（別紙を含む）の訂正や補充はできません。
- 11 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の懲役又は50万円以下の罰金に処せられることがあります（民事執行法213条）。

※該当する口にチェックを入れてください。

買受申出人(法人)の役員に関する事項	
1 口代表者	住所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
生年月日	☐ 昭和 年 月 日 ☐ 平成 ☐ 西暦
2	住所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
生年月日	☐ 昭和 年 月 日 ☐ 平成 ☐ 西暦
3	住所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
生年月日	☐ 昭和 年 月 日 ☐ 平成 ☐ 西暦
4	住所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
生年月日	☐ 昭和 年 月 日 ☐ 平成 ☐ 西暦

注 意

- 1 買受申出人が法人の場合は、本書面の提出が必要です。提出がない場合、入札が無効となります。
- 2 役員全員（代表者を含む）の氏名、住所、生年月日及び性別を正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 3 役員氏の氏名、住所、生年月日及び性別などを証明する文書（住民票等）の添付は不要です。
- 4 役員が5人以上の場合は、本用紙を複数枚用いてください。
- 5 提出後の本書面の訂正や補充はできません。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 23 日

盛岡地方裁判所遠野支部

裁判所書記官 松 田 将 高

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 7 年 8 月 19 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 8 月 26 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 29 日 午前 10 時 00 分 場 所 盛岡地方裁判所遠野支部 売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 9 月 16 日 午後 1 時 20 分 場 所 盛岡地方裁判所遠野支部
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 7 年 7 月 23 日から当庁書記官室 (事務室) 前に備え置きます。	



物 件 目 録

1 所 在 上閉伊郡大槌町金沢第 30 地割字小野 63 番地 2

家屋 番号 63 番 2

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 57.96 平方メートル
2 階 49.68 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 1

物 件 明 細 書

令和 7年 5月12日

盛岡地方裁判所遠野支部

裁判所書記官 松 田 将 高

1 不動産の表示

【物件番号1】 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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】 本件債務者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】 売却基準価額は敷地利用権が不明であることを考慮して定められている。

《 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等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が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、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 上閉伊郡大槌町金沢第30地割字小野 63番地2

家屋 番号 63番2

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 57.96平方メートル
2階 49.68平方メートル

共有者 A 持分5分の1

令和 7 年 (ヌ) 第 1 号
令和 7 年 3 月 4 日受理
令和 7 年 4 月 1 1 日提出

現況調査報告書

盛岡地方裁判所 遠野支部
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

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|------|---|-------------------|-------------|
| 1 | 所 | 在 | 上閉伊郡大槌町金沢第30地割字小野 | 63番地2 |
| | 家屋番号 | | 63番2 | |
| | 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 | 57.96平方メートル |
| | | | 2階 | 49.68平方メートル |

共有者 A 持分5分の1

(建物用〈単独〉)

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	
建 物	物件1	
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 種類： 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（ ） 建物共有者Aが本建物を 単独で住居 として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」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 保管開始日 支部 平成 年（ ）第 号 平成 年 月 日	
敷 地 （ 目 的 外 土 地 ）	「目的外土地の概況」のとおり	
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)

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況(物件 1 関係)		
所 在	上閉伊郡大槌町金沢第30地割字小野	
地 番	63番2	
地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☒ 原野	
地 積	9.05平方メートル (☒ 全部 ☐ 一部 平方メートル)	
所 有 者	☒ 建物共有者(亡B相続人) ☐ その他の者()	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
■関係人(☒ 建物共有者(A) ☐ ())の陳述/ ☐ 提示文書(土地賃貸借契約書)の要旨		
占有権原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 不明	
占有開始時期	平成26年9月9日ころ(登記上の物件1建築年月日)	
最初の契約等	契約日	平成 年 月 ころ
	期 間	平成 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期 間	平成 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸 主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()
	借 主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
地代・支払時期等	毎月金 円(毎月末日限り 翌月分支払)	
地代前払	☐ ない ☐ ある(金 円 分まで)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特 約 等		
地代滞納	☐ ない ☐ ある(平成 年 月 日現在 金 円)	
契約解除	☐ ない ☐ ある	
訴訟提起等	☐ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局()]	
そ の 他	亡Bは、Aの父である。相続登記が未了であるが、Aも少なくとも幾ばくかの持分があると推測される。	
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」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
(3枚目)

(関係人の陳述等用)

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建物共有者)	1 本件建物の相共有者Bは亡くなった私の父です。相続登記の手続きが未了です。 2 本件建物は、私が住居として使用しています。 3 登記上の建物相共有者兼底地所有者Bは亡くなった私の父ですので、生前から使用することについて、契約も金銭のやり取り也没有ありません。 4 西側隣接地所有者と境界に関して争いがあります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

その他の事項

■物件1建物関係

- 1 Aの陳述及び建物内の状況から、本建物を、Aが住居として使用し占有しているものと認められる。
- 2 室内で猫が1匹飼育されている。
- 3 本競売は、Aの持ち分にかかるものである。

■目的外土地関係

- 1 目的外土地（63番2）は、公図上、北側で大槌町所有の公衆用道路（63番10）に接面している。現況、北東側で幅員約10・0メートルの舗装県道（大槌小国線）に接面している。
公図上南側で道に接面していることになっているが、現況、南西側は写真で示すように道の体をなしていない。
- 2 目的外土地の登記上の所有者Bは、Aの亡父であり、Aが共有持ち分を持つ建物の底地として使用することについて、生前、契約も金銭のやり取りが無いと話しており、その後、令和6年12月にBが死亡したことにより貸主の地位が亡B相続財産に移った。これらのことから、親子関係を基礎とした黙示の使用借が存在すると推測される。
- 3 本目的外土地は、国土調査が未了である。公図（旧土地台帳附属地図）とは、現地で簡易に概測したところ、形状等が大きく異なる。
その形状等については、概ね土地建物位置関係図のとおりであると認められるが、地積については、机上の計算によれば、縄のびが見られ、確定の為に、詳細な測量が必要である。
- 4 本目的外土地の東側には、工作物が存在する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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7年3月5日(水)	執行官室	法務局申請(郵送)
令和7年3月5日(水)	執行官室	課税関連資料申請(郵送)
令和7年4月4日(金) 16:00~16:12	物件所在地	現場確認 期日通知投函
令和7年4月9日(水) 9:00~9:28	物件所在地	A立会いのうえ、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。

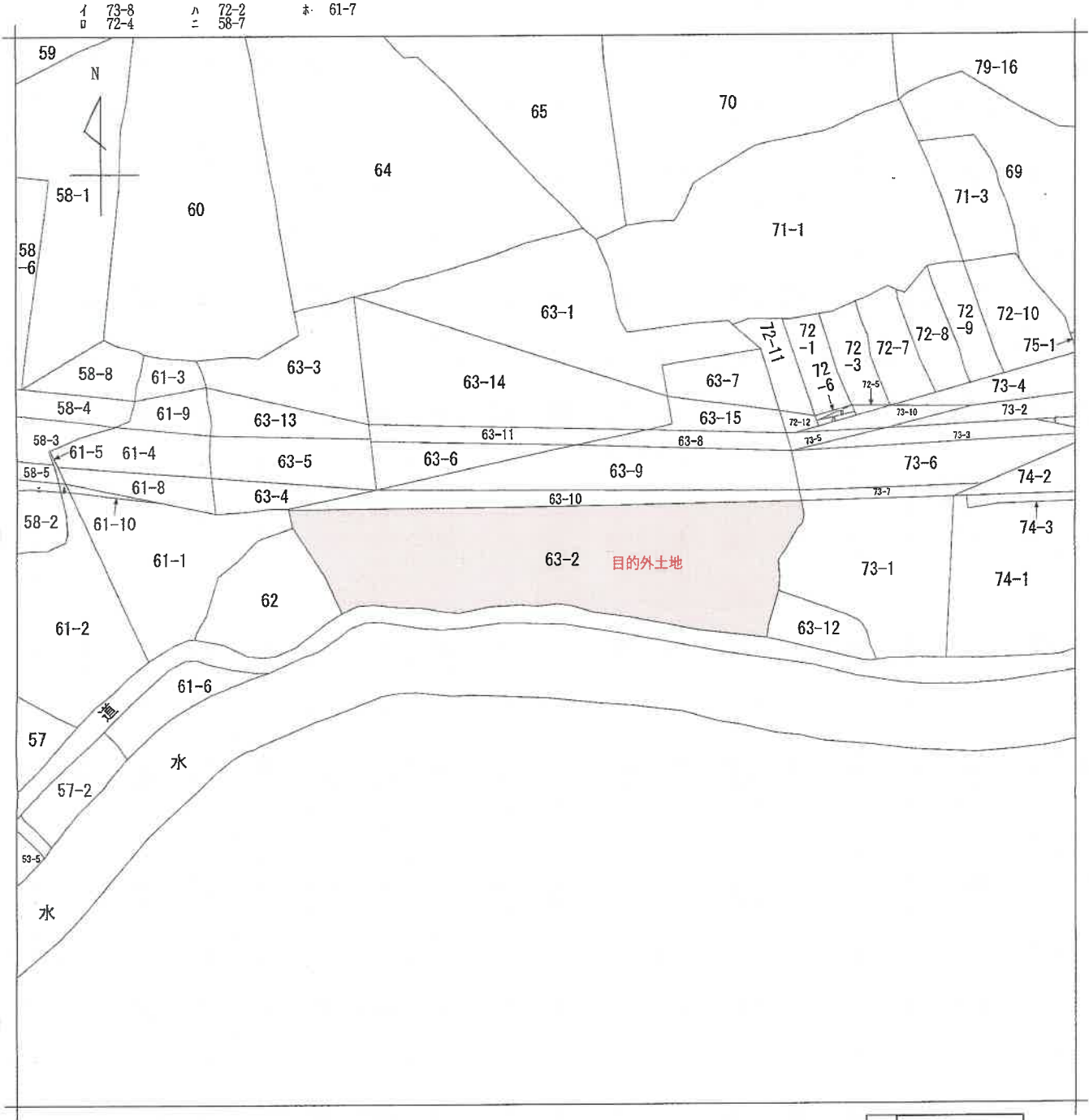
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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)

A3判をA4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。

地番区域見出し

金沢第30地割

請求部	所在	上閉伊郡大槌町金沢第30地割字小野				地番	63番2			
出力尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面				種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項		

各階平面図

63番2

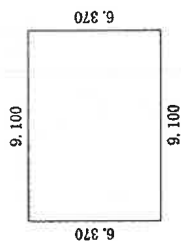
建物図面

上閉伊郡大槌町金沢第30地割字小野63番地2

家屋番号

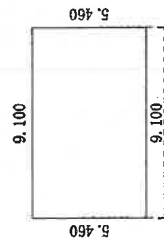
建物の所在

1階

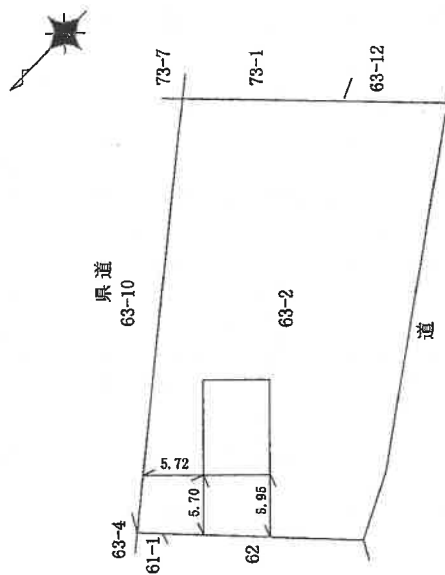


求積表	
9.100×6.370	$= 57.967000$
合計	57.967000
床面積	57.96 m ²

2階



求積表	
9.100×5.460	$= 49.686000$
合計	49.686000
床面積	49.68 m ²



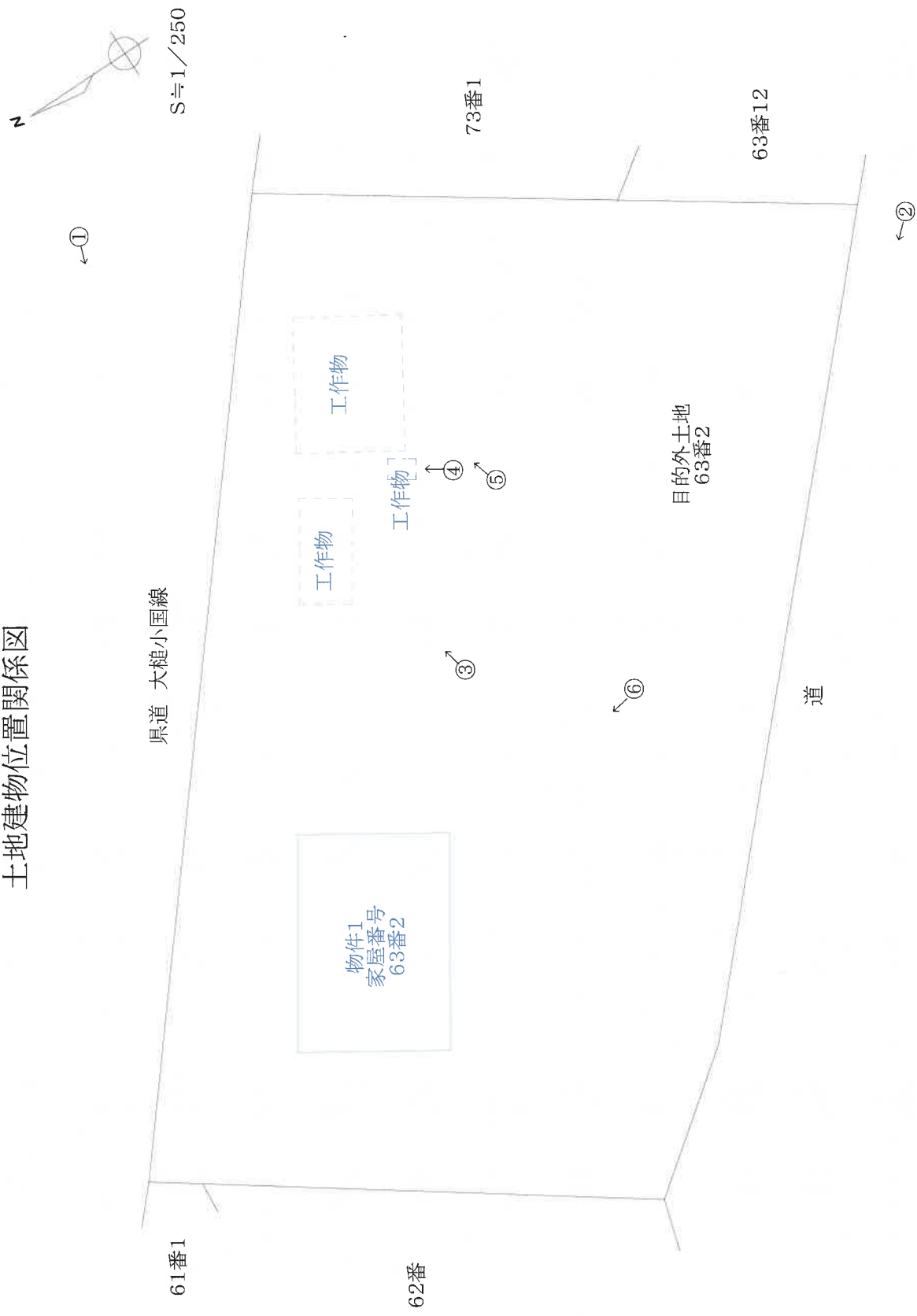
作成者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

令和7年(又)第1号 土地建物位置関係図

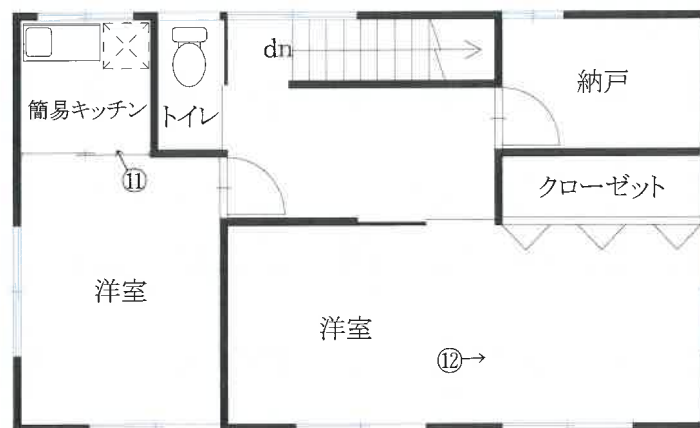


←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。
土地の形状および建物の位置関係は概略を記載したものである。
(9 枚目)

令和7年(ヌ)第1号
物件1
建物間取図



(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。
(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10



写真1 1



写真1 2



令和7年(ヌ) 第 1 号
令和7年 4月 9日 現地調査
令和7年 4月14日 評 価

盛岡地方裁判所遠野支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
横 田 浩

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金600,000円

- 1 評価額は目的外土地の敷地利用権付建物としての価格である。
- 2 評価額は共有持分5分の1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
1	所 在	上閉伊郡大槌町金沢第30地割 字小野63番地2	同左
	家屋番号	63番2	
	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 57.96㎡	
2階 49.68㎡			
番号	特 記 事 項		
1	ない		

第4 目的物件の位置・環境等

1 物件1の敷地となっている目的外土地の概況・利用状況等

目的外土地の 概 要 等	所在地番	大槌町金沢第30地割字小野63番2
	地 目	宅地（公簿地目：原野）
	地 積	905㎡
位 置 ・ 交 通	受命物件は三陸鉄道リアス線「大槌」駅の北西方約1.4km（道路距離）付近に位置している。 バス便としては、町民バス「八幡」停留所の北西方約70m（徒歩約1分）の距離である。	
付 近 の 状 況	農家住宅が点在する県道沿いの農家集落地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等	都市計画区分	都市計画区域外
	用 途 地 域	—
	指 定 建 蔽 率	—
	指 定 容 積 率	—
	防 火 規 制	—
	埋 蔵 文 化 財	周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない
	その他の規制	洪水浸水想定区域（浸水深5.0m～10.0m）
画 地 条 件 （規模、形状等）	地 積	現況地積は登記地積に対して若干の縄延びが認められるが、正確な形状や地積は専門家による測量を要する。
	間 口	約41.5m
	奥 行	約21.5m～25.5m
	形 状	略長方形地
	そ の 他	公図と建物図面とでは地形が大きく異なるが、現地調査の結果、建物図面の地形が概ね正しいものと思われる。
接 面 道 路	北東側で幅員約10mの片側歩道付舗装県道「大槌小国線」に等高に接面している。 なお公図上、南西側で接している赤線は、現況では道路としての形態が認められない。	
土地の利用状況 隣地の状況等	目的外土地は物件1の建物の敷地として建物共有者が使用し占有している（下記特記事項参照）。 また別添土地建物位置関係図の通り、敷地内には工作物として2棟の軽量鉄骨造の物置（約25.60㎡、約8.80㎡）と1基の簡易トイレ（約0.80㎡）が設置されている。	

供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	なし
	下水道	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。	
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。	
特 記 事 項	目的外土地に対する本件建物共有者Aが有する敷地利用権の内容については、「現況調査報告書」の3枚目「目的外土地の概況」及び4枚目の「関係人の陳述等」を参照。	

2 建物の概況及び利用状況（物件1）

区 分	主である建物	
建築時期及び 残存耐用年数	建 築 年 月 日	平成26年9月9日新築
	経済的総耐用年数	30.0年
	経 過 年 数	10.5年
	経済的残存耐用年数	19.5年
仕 様	構 造	木造
	基 礎	ベタ基礎
	屋 根	合金メッキ鋼板
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス、合板等
	床	フローリング、畳等
	設 備	電気・給排水・換気設備等一式
	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については不明である。	
床面積（現況）	現況床面積は登記床面積と概ね一致	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取 り	別添建物間取図参照
品 等	普通	
保守管理の状態	生活ごみ等が放置され堆積した状態であり、保守管理の状態は極端に劣る	
建物の利用状況 （占有状況）	本件共有者Aが居宅として使用し占有している。	
特 記 事 項	1 上記の通り当該建物内には、生活ごみ等が堆積しているため、それを撤去するためには相当の費用が見込まれる。 2 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地調査を行った結果、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) 建物価格

物件1の建物について、その再調達原価を現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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た減価修正を行って、建物価格を下記の通り判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
1	190,000	107.64	48.3%	9,880,000

ウ 現価率

経過年数10.5年、経済的残存耐用年数19.5年、残価率10%とした定額法（現価率69.0%）と観察減価法（観察減価は物理的・機能的・経済的要因から△30%と判断した）を併用して下記のとおり査定した。

$$\diamond \text{ 現価率} = 69.0\% \times (100 - 30)\% = 48.3\%$$

(2) 敷地利用権価格

目的外土地の更地価格を算出し、これに建付減価、敷地利用権割合等に乗じて敷地利用権価格を求めた。

物件 番号	標準画地 価 格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 補 正 率 エ	敷地利用権等割合 オ		敷地利用権価格 (円) ア×イ ×ウ×エ×オ
目的外 土地	2,500	100%	905	100%	5%	敷地占有利益	110,000

ア 標準画地価格：周辺の取引事例及び地元精通者意見等から2,500円/㎡と査定

イ 個別格 差：特にない

ウ 地 積：公簿数量を採用

エ 建付減価補正率：建物と敷地との適応の状態等を考慮の上、建付減価補正率は特にな
いものと判断

オ 敷地利用権等割合：占有権原は不明であるが、無権原による敷地占有利益と判定し、そ
の割合を5%と査定

2 評価額の判定

前記により求めた建物価格に敷地利用権価格を加算し、さらに競売市場修正等を実施して、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	建物の価格 (円) (1 (1)) ア	敷地利用権 価格の加算 (円) (1 (2)) イ	共 有 持 分 ウ	占 有 減 価 エ	市場性 修 正 オ	競 売 市 場 修 正 カ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ ×エ×オ×カ
1	9,880,000	110,000	1/5	—	50%	60%	600,000

ウ 共 有 持 分：共有持分5分の1を採用

エ 占 有 減 価：必要ない

オ 市 場 性 修 正：農家集落地域内物件の市場性△20%、売却対象が敷地利用権付建物の共有持分である市場性△30%の計△50%と査定

カ 競売市場修正：不動産競売市場の特殊性を考慮して△40%と査定

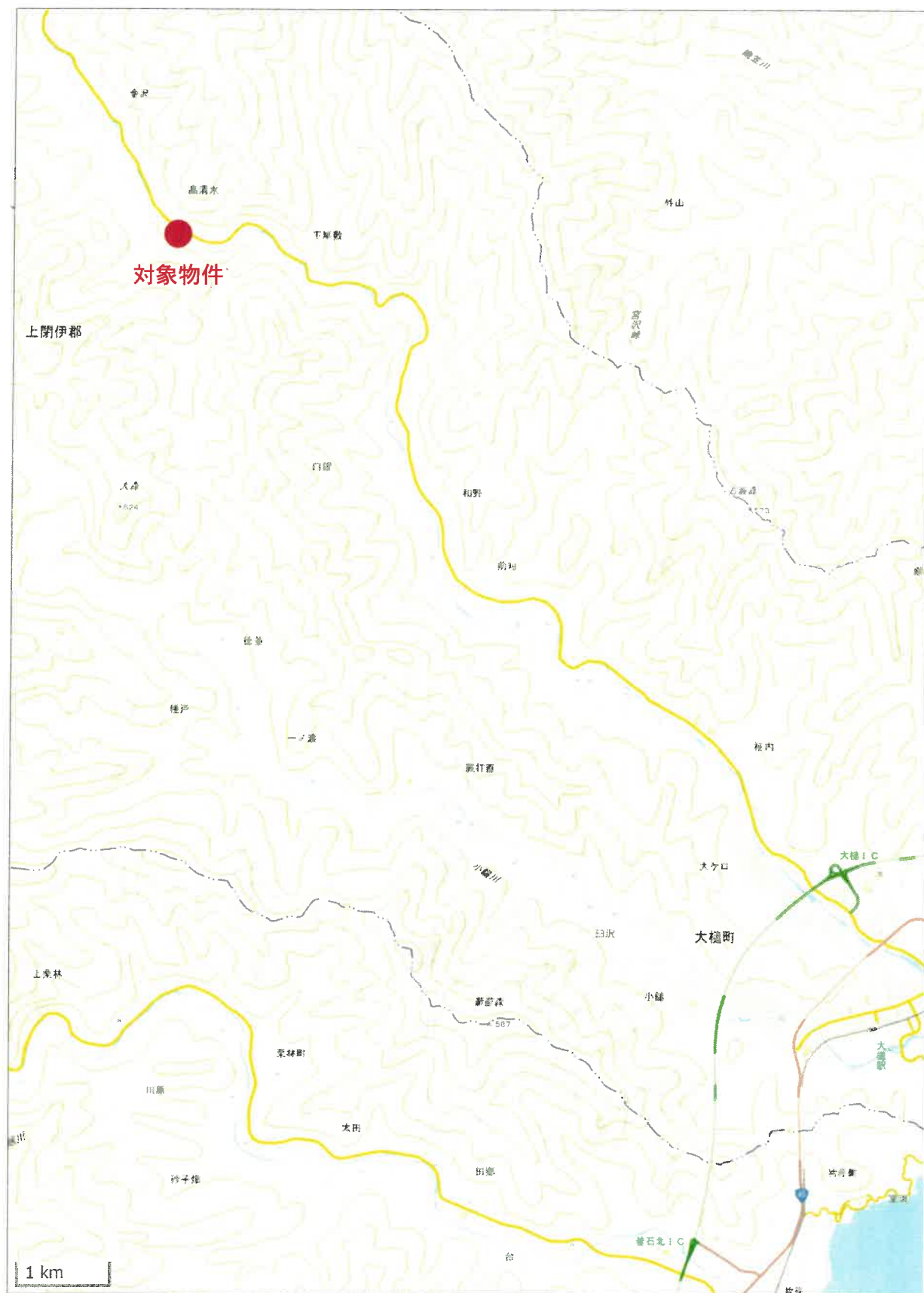
第6 地価公示等の参考資料

当該物件において参考となる地価公示、地価調査等の標準地はない。

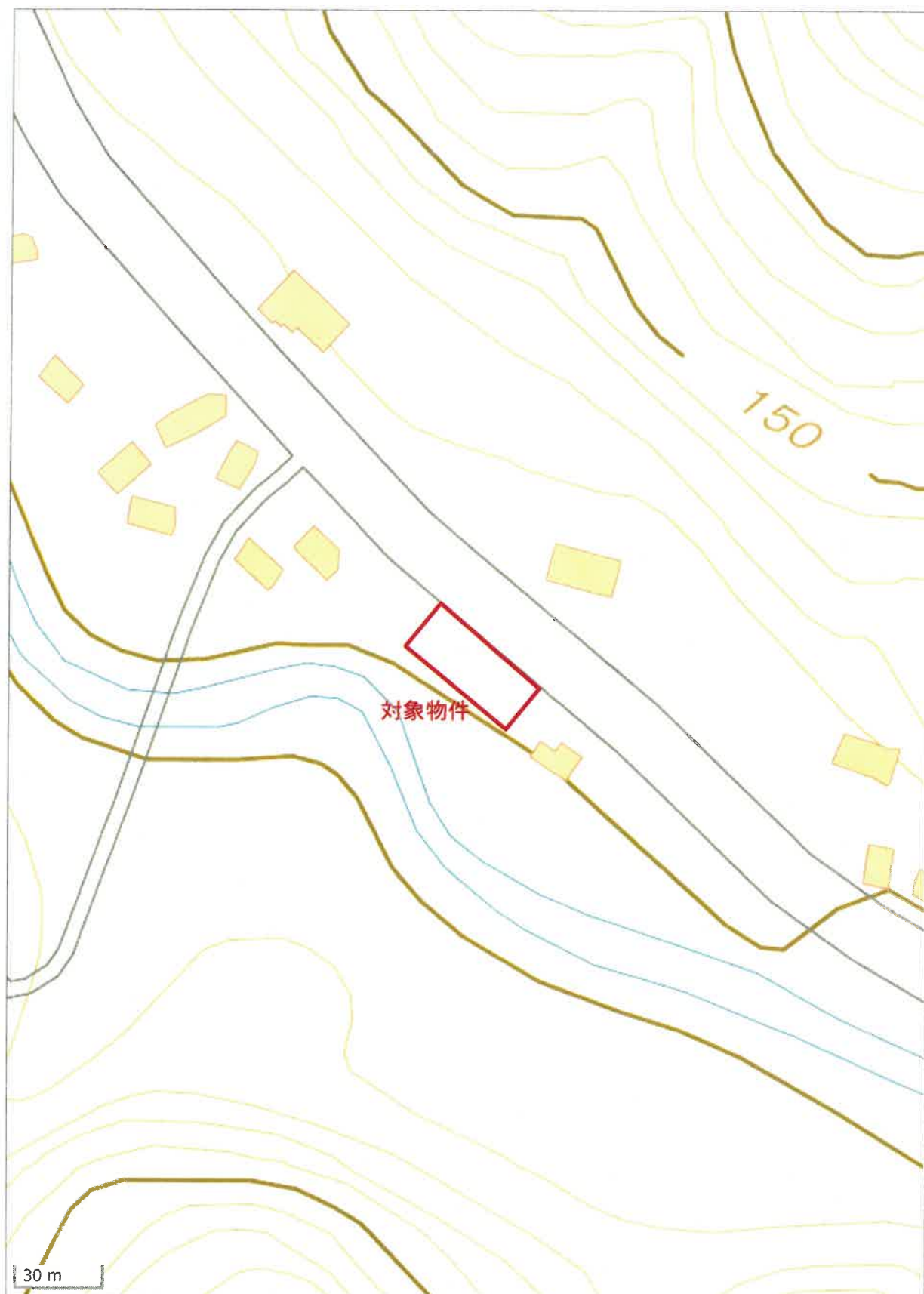
第7 附属資料の表示

- 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

以 上

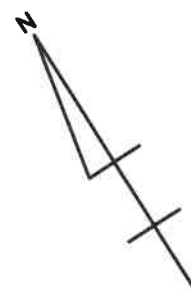
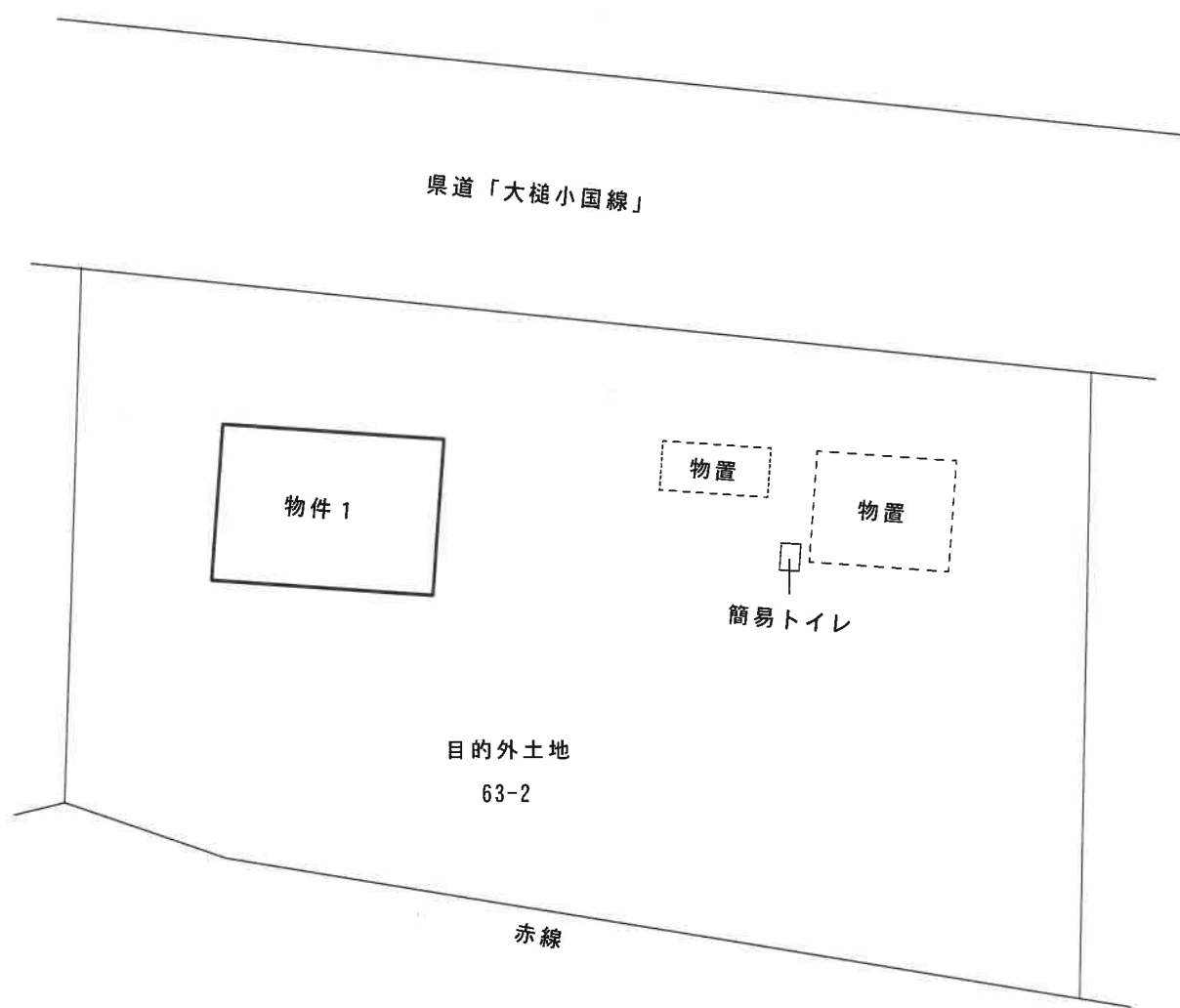


位置図 1



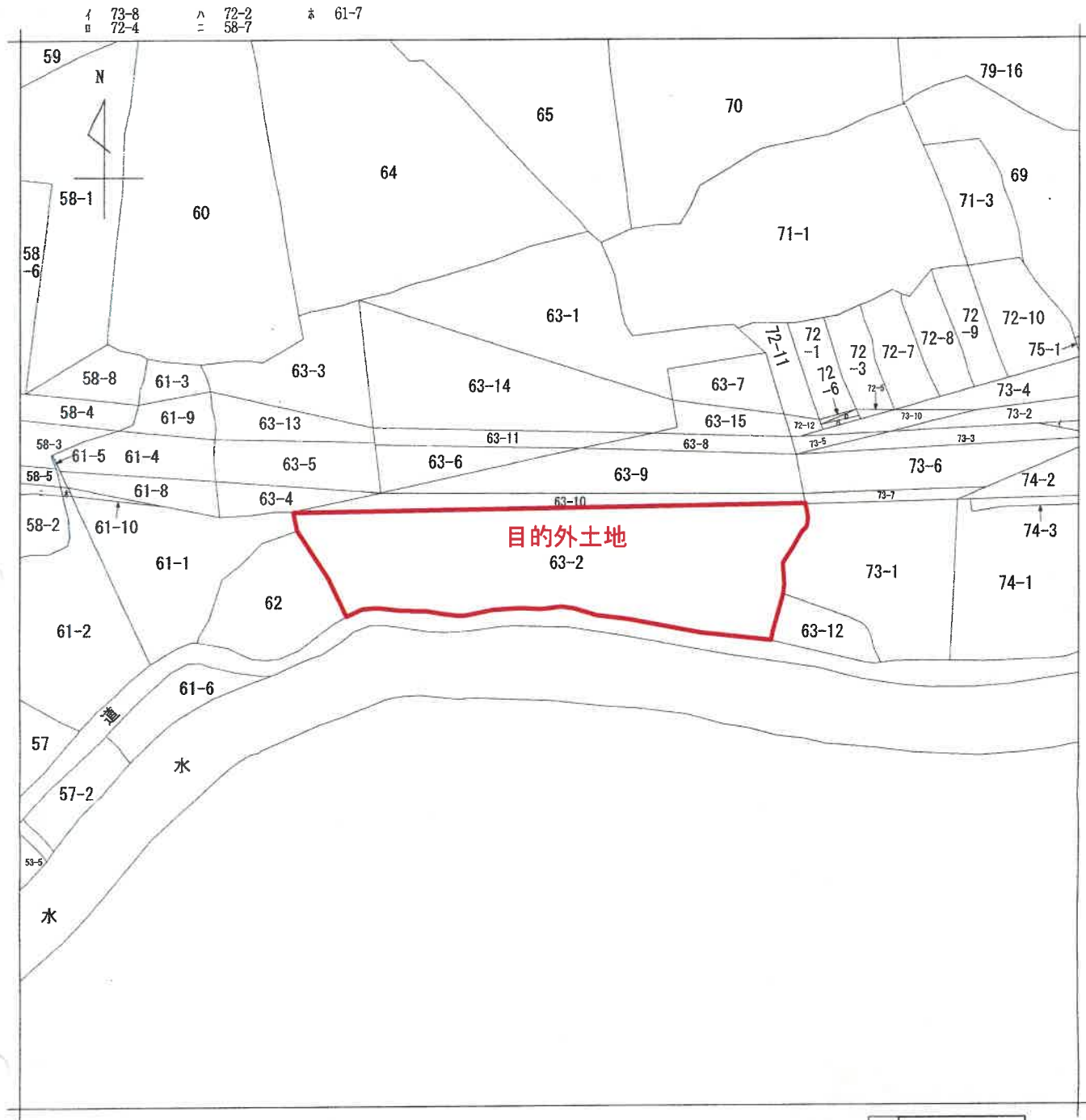
位置図 2

土地建物位置関係図

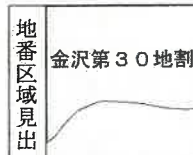


$S = 1/300$

※ 土地の形状及び建物の位置等は概略を記したものであり正確なものではない。



(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。



請求部分	所在	上閉伊郡大槌町金沢第30地割字小野				地番	63番2			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年3月7日
盛岡地方法務局宮古支局
登記官

請求番号：11-1
(1/1)

縮小版

公用

登記年月日：平成26年12月4日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年3月7日

盛岡地方支務局宮古支局

登記官

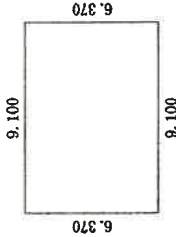
請求番号：11-3

各階平面図 建物図面

家屋番号 63番2

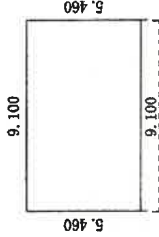
建物の所在 上閉伊郡大槌町金沢第30地割字小野63番地2

物件1
1階



求積表	
9.100×6.370	$= 57.967000$
合計床面積	57.967000 57.96 m ²

2階



求積表	
9.100×5.460	$= 49.686000$
合計床面積	49.686000 49.68 m ²



作成者

縮尺 1/250

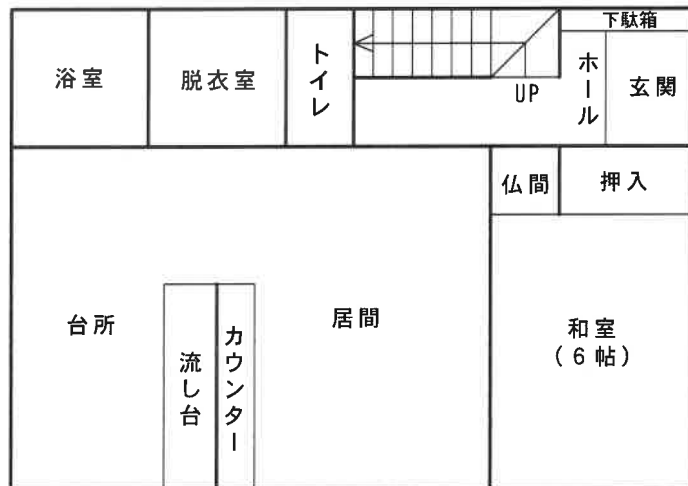
申請人

縮尺 1/500

縮小版

建 物 間 取 図

1 階



2 階

