

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、入札が無効となることがあります。
- 陳述書の用紙は、執行官室において配布するほか、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」)

見本

※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(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

令和

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。

陳述 (陳述する者【※注第9号事項】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は口にチェックしない。)

自己の計算において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) 令和 年 月 日

買受申出人(個人) 本人

住所

(フリガナ)

氏名 (印)

性別 男性 女性

生年月日 昭和 年 月 日
平成 西暦

注 意

- 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)。
- 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。
- 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。
- 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。
- 「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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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貸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。
- 提出後の陳述書及び添付書類(別紙を含む)の訂正や塗写はできません。
- 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)。

見本

※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

令和

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。

陳述 (陳述する者【※注第9号事項】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) 令和 年 月 日

買受申出人(法人) 代表者

法人の所在地

法人の名称

代表者氏名 (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

注 意

- 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)。
- 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。
- 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。
- 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。
- 「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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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貸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。
- 提出後の陳述書及び添付書類(別紙を含む)の訂正や塗写はできません。
- 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)。

(別紙) ※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

見本

1 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

- 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。
- 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。
- 役員は5人以上の場合は、本用紙を複数枚用いてください。
- 役員5人以上の場合は、本用紙を複数枚用いてください。
- 提出後の本書面の訂正や塗写はできません。

期間入札の公告

令和 8年 3月11日

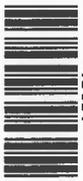
盛岡地方裁判所遠野支部

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 8年 4月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 4月14日 午後 5時00分まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 8年 4月17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 8年 5月12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 8年 3月11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 | 釜石市小川町一丁目 |
| | 地 番 | 1番295 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1006.94平方メートル |
| 2 | 所 在 | 釜石市小川町一丁目 1番地295 |
| | 家屋 番号 | 1番295 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 196.10平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 4月 30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, 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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1, 2】 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 | 釜石市小川町一丁目 |
| | 地 番 | 1番295 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1006.94平方メートル |
| 2 | 所 在 | 釜石市小川町一丁目 1番地295 |
| | 家屋 番号 | 1番295 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 196.10平方メートル |



令和7年(ケ)第1号

令和7年2月27日受理

令和7年4月11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 | 釜石市小川町一丁目 |
| | 地 番 | 1 番 2 9 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 0 6 . 9 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 釜石市小川町一丁目 1 番地 2 9 5 |
| | 家屋番号 | 1 番 2 9 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 9 6 . 1 0 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(A) □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 □種類: □ある □構造: 床面積: |
| 占有者及び占有状況 | ■建物所有者(A) □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

(2 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 公図上、本土地の北側が、釜石市所有の公衆用道路（1番208）に、西側がB所有の公衆用道路（1番356）及び宅地（1番302）に接面している。現況、本土地の北側が幅員約4.0メートルの舗装市道佐山団地線に、西側が幅員約2.5メートルの未舗装私道に4メートル程度高くそれぞれ接面している。
- 3 本土地南東側に物置が設置されている。これは土地への定着性がない、工作物である。

■物件2 建物関係

- 1 Aの陳述及び建物内の状況から、Aが住居として、本建物を使用し占有しているものと認められる。
- 2 本建物には、経年劣化によるとみられる傷みが散見される。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 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、2所有者) | 私は、物件1土地、物件2建物の所有者です。私が住居として使 用しています。 物件内で犬を飼育しています。 建物内には、雨漏りする箇所や、床がたわむ箇所があります。 |

(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)

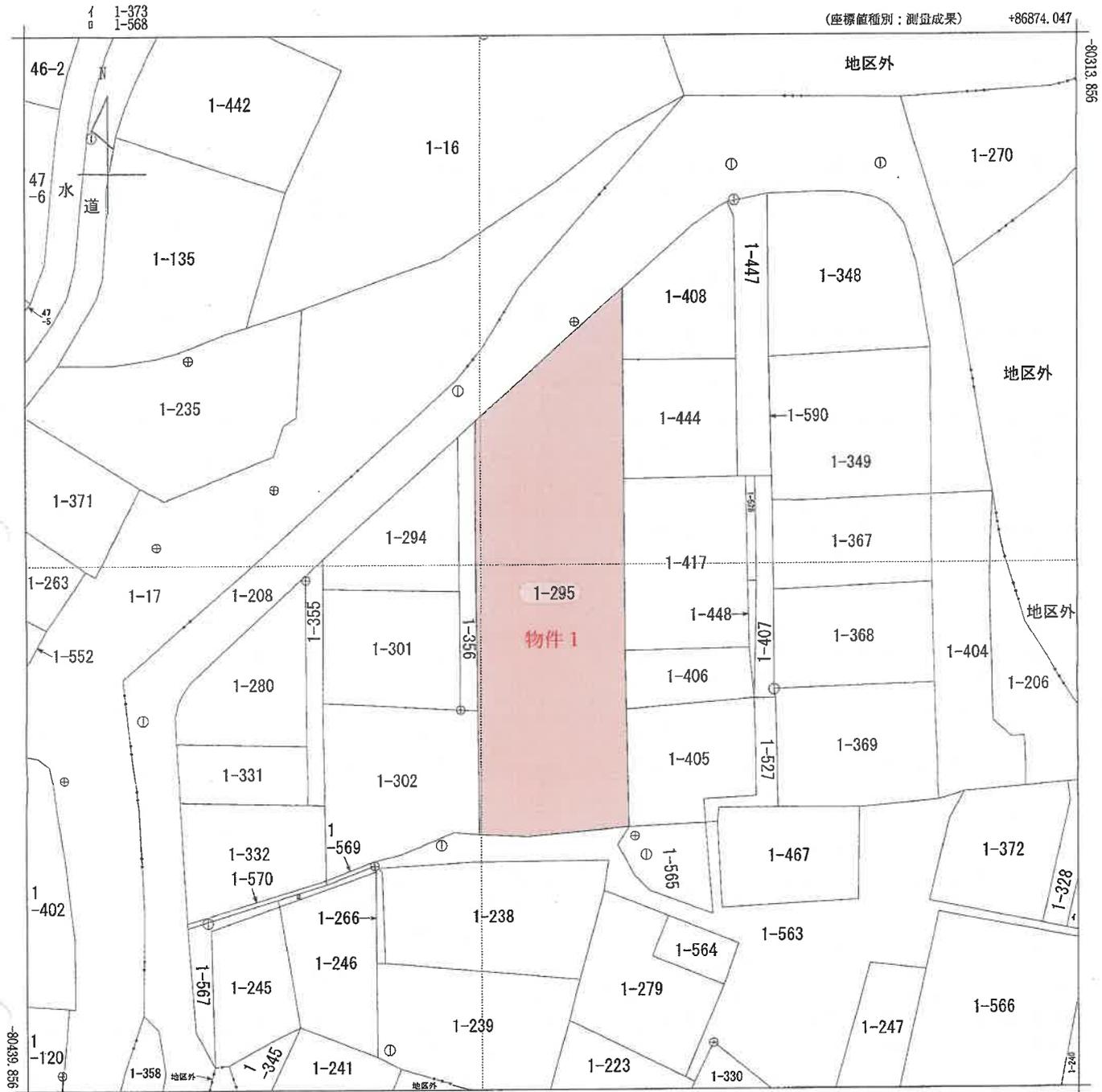
(調査経過用)

| 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2月28日(金) | 執行官室 | 課税関連資料申請 (郵送) |
| 令和7年2月28日(金) | 執行官室 | 登記関連資料申請 (郵送) |
| 令和7年2月28日(金) | 執行官室 | 市道調査 (FAX) |
| 令和7年3月12日(水) | 執行官室 | 期日通知 (郵送) |
| 令和7年4月4日(金) 11:00~12:15 | 物件所在地 | A立会の上、物件に立入調査 評価人同行 |
| | | |
| | | |
| (特記事項) | | |
| <input type="checkbox"/> 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。 | | |
| <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 威力の行使の可能性があった為、立会人を立ち合わせて建物内に立ち入った。 | | |
| <input type="checkbox"/> 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)

A3判をA4判に縮小



+86749.047 (座標値種別：測量成果)
 (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。



| | | | | | | | | |
|------|-------|-----------|-------|-----------|-----------|------------|--------------|--|
| 請求部 | 所在 | 釜石市小川町一丁目 | | | 地番 | 1番295 | | |
| 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 | 地籍図 | | 作成年月日 | 平成15年9月 | 備付年月日(原図) | 平成17年6月24日 | 補記事項 | |

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和55年11月4日

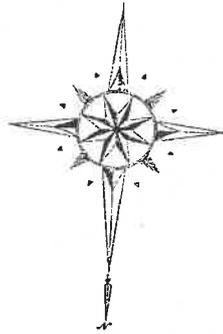
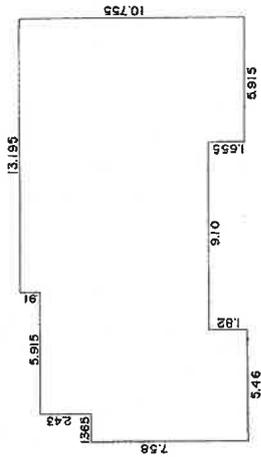
401748

各階平面図

建物平面図

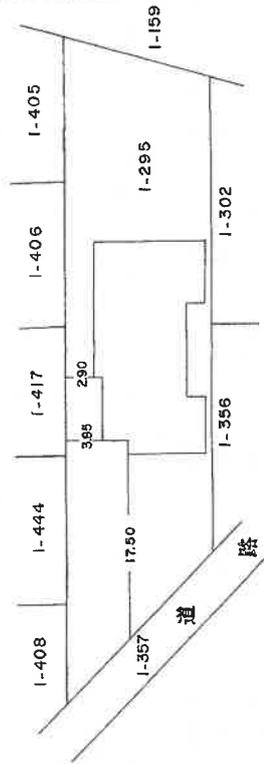
家屋番号 1番295

建物の所在 釜石市甲子町第14地割1番地295
小川町一丁目



床面積計算式

13.95 X 0.91 = 1200745
 13.65 X 7.58 = 103467
 4.095 X 10.01 = 4099095
 9.10 X 8.19 = 745290
 5915 X 9845 = 58233175
 合計 = 196107275㎡



(目録進12)

(目録進)

作製者

縮尺 1/250

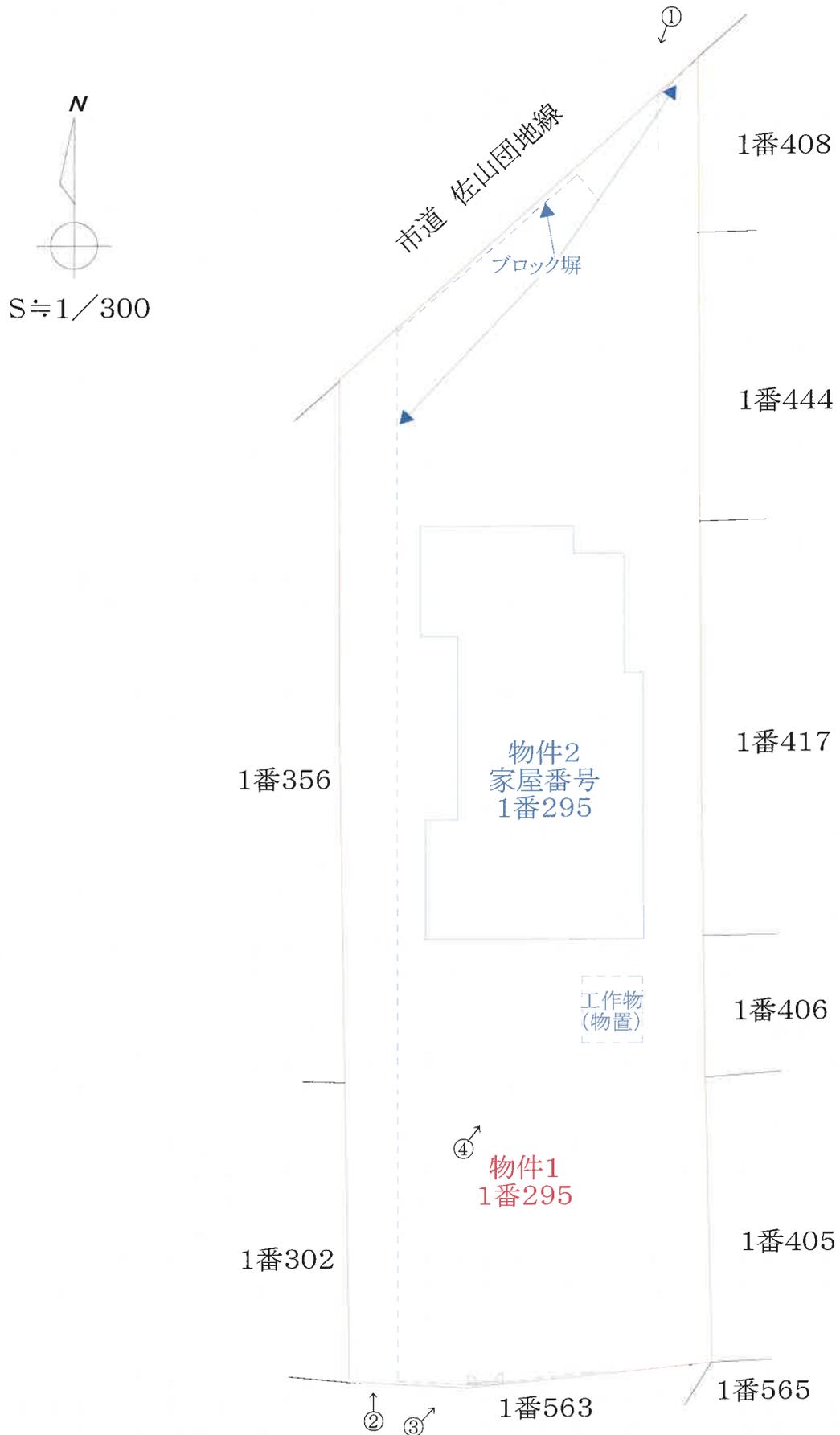
申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用品紙)

55-11.4

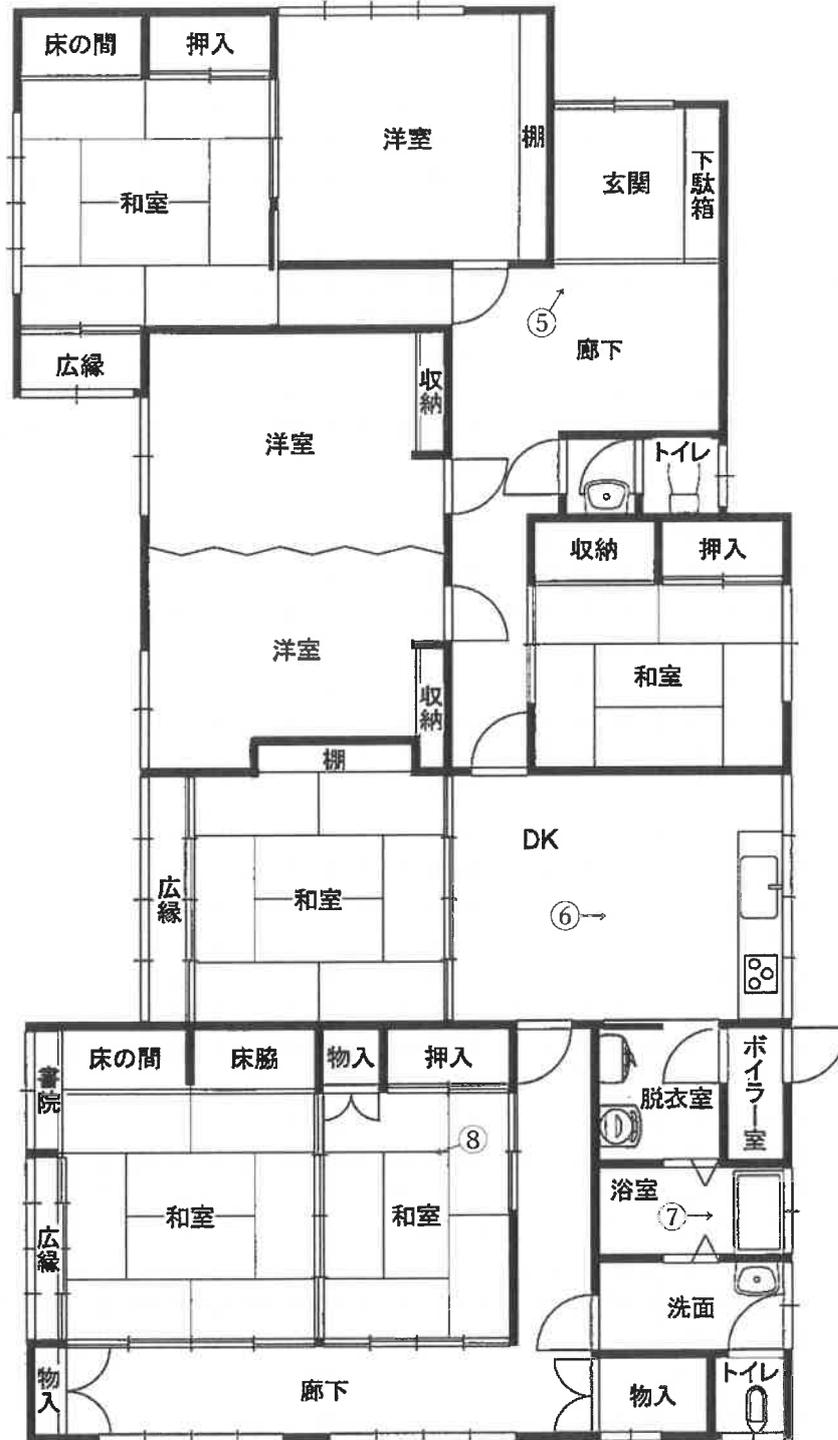
令和7年(ケ)第1号
土地建物位置関係図



←○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。
(8 枚目)

平成7年（ケ）第1号

建物間取図



←○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。

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



令和7年（ケ） 第 1 号
令和7年4月4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

中井 孝

第1 評価額

| 一括価格 | |
|----------|-------------|
| 物件1・2 | 金7,380,000円 |
| 内訳価格 | |
| 物件1 (土地) | 金5,530,000円 |
| 物件2 (建物) | 金1,850,000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 地番 地目 地積 | 釜石市小川町一丁目 1番295 宅地 1,006.94m ² | 同左 |
| 2 | 所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 | 釜石市小川町一丁目1番地295 1番295 居宅 木造瓦葺平家建 196.10m ² | 同左 |
| 番号 | 特記事項 | | |
| 1 | 物件2(建物)の南東に、物置(工作物、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 | JR釜石線「小佐野」駅の北東方、約1,400mに位置する。 | |
| | 「小川集会所入口」バス停 | 北東方 約500m |
| | 釜石市役所 | 西方 約5,000m |
| | 釜石市立小佐野小学校 | 北方 約1,400m |
| | 釜石市立釜石中学校 | 西方 約3,000m |
| | ジョイス釜石店 | 北西方 約1,300m |
| ※いずれも道路距離 | | |
| 付近の状況 | 高台に一般住宅が建ち並ぶ小規模な住宅団地 | |
| 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 | 第一種低層住居専用地域 |
| | 建ぺい率 | 指定建蔽率40% (基準建蔽率40%) |
| | 容積率 | 指定容積率80% |
| | 防火規制 | 建築基準法第22条屋根不燃区域 |
| | その他の規制 | 土砂災害警戒区域(イエローゾーン、土石流、A139040、小川の沢(10))、宅地造成等工事規制区域 |
| 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23.0m (北側) |
| | 奥行 | 約57.0m |
| | 形状 | ほぼ台形 |
| | 接道状況 | 三方路 |
| | 地勢 | 概ね平坦 |
| | その他 | 特になし |
| 接面道路 | 北側：幅員約4mの舗装市道(佐山団地線、歩道なし、建築基準法第42条第1項1号道路)に接面し、約0～2m高い 西側：幅員約2.5mの未舗装私道から約2～4m高い 南側：幅員約2.5mの未舗装私道に接面し、約0～2m低い | |
| 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 | あり |
| | ※「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 | 物件2(建物)の南東に、物置(工作物、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) | 昭和55年7月1日 新築 |
| | 経過年数 | 約44.7年 |
| | 経済的残存耐用年数 | 経済的耐用年数は残存していない |
| 仕 様 | 構 造 | 木造 |
| | 基 礎 | 布基礎 |
| | 屋 根 | 瓦葺 |
| | 外 壁 | 吹付タイル |
| | 内 壁 | クロス貼り、塗壁等 |
| | 天 井 | クロス貼り、合板、板張り等 |
| | 床 | フローリング、畳、クッションフロア等 |
| | 設 備 | 電気、給排水、都市ガス、電気温水器、換気、エアコン等 |
| | そ の 他 | 特になし |
| | | ※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 | 劣る(天井の一部が雨漏り、床の一部が撓む等) | |
| 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 | ・新築年次が昭和50年10月以降のアスベスト含有量5重量%超の吹付アスベスト原則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 | 20,500円/m ² | 85.0 /100 | 1,006.94m ² | 70 /100 | 12,300,000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 釜石(県)-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
 26,800円/m² × 97.0 /100 × 100/ 101.0 × 100/ 125.7 = 20,500円/m²

◇ 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： +25.7% ※相乗積

街路条件 +3.0% (系統連続性)

街路条件 +3.0% (幅員)

交通接近条件 ▲2.0% (最寄駅接近性)

交通接近条件 ▲3.0% (商業施設接近性)

交通接近条件 ▲1.0% (公共施設接近性)

環境条件 +10.0% (地質地盤地勢等)

環境条件 +10.0% (居住環境)

行政的条件 +1.0% (用途地域等)

行政的条件 +3.0% (容積率)

イ 個別格差： ▲15.0% ※相乗積

方位 ±0.0% (北)

規模 ▲15.0%

ウ 地積：登記数量を採用

エ 建付減価： ▲30% (建物が古く、建物と敷地との適応の状態が劣ることを考慮して査定)

(2) 物件2(建物)

対象建物の現況や経過年数等を考慮のうえ、物理的、機能的、経済的要因等も総合的に勘案し、一式10,000円と査定した。

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 | 12,300,000円 | 25 /100 | 法定地上権 | 3,080,000円 |

ア 建付地価格：前記1(1)オより

イ 敷地利用権等割合： 25% (物件2建物の敷地利用権等については法定地上権と判定し、その割合を25%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 | 12,300,000円 | ▲3,080,000円 | / | 100 /100 | 60 /100 | 5,530,000円 |
| 2 | 10,000円 | +3,080,000円 | | 100 /100 | 100 /100 | 60 /100 |
| 一括価格(合計) | | | | | | 7,380,000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)

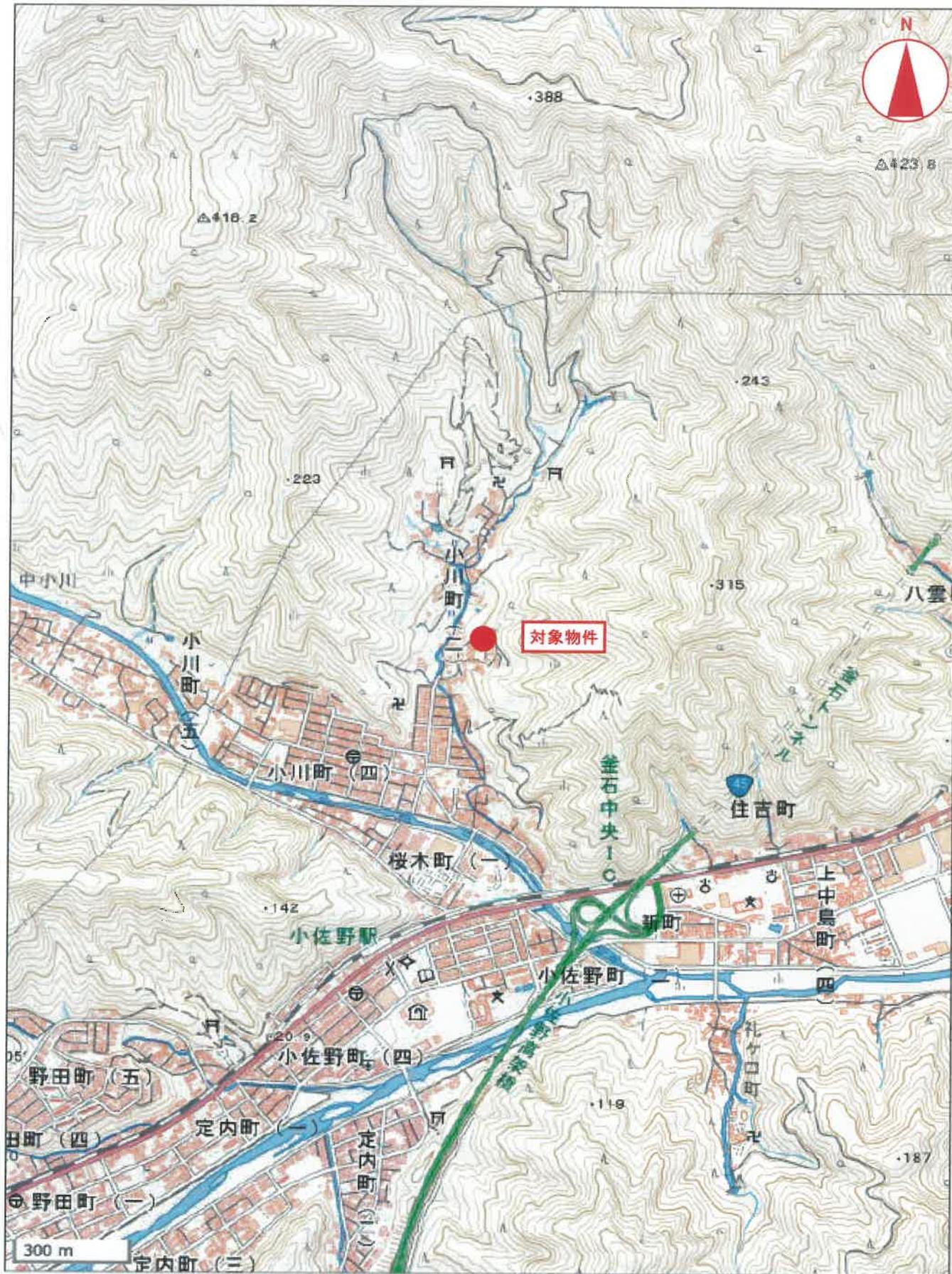
第6 参考価格資料

地価調査基準地 (釜石(県)-2)

| | |
|-----------|---|
| 所 在 | 釜石市甲子町第15地割65番5内 |
| 住 居 表 示 | |
| 価 格 | 26,800円/㎡ |
| 位 置 | JR釜石線「小佐野」駅約1,700m |
| 価 格 時 点 | 令和6年7月1日 |
| 地 積 | 236㎡ |
| 供給処理施設 | 水道・ガス・下水 |
| 接 面 街 路 | 北東 6m 市道 |
| 用 途 指 定 等 | 非線引都市計画区域 第一種中高層住居専用地域 指定建蔽率 60% 指定容積率 200% |
| 地 域 の 概 要 | 一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域 |

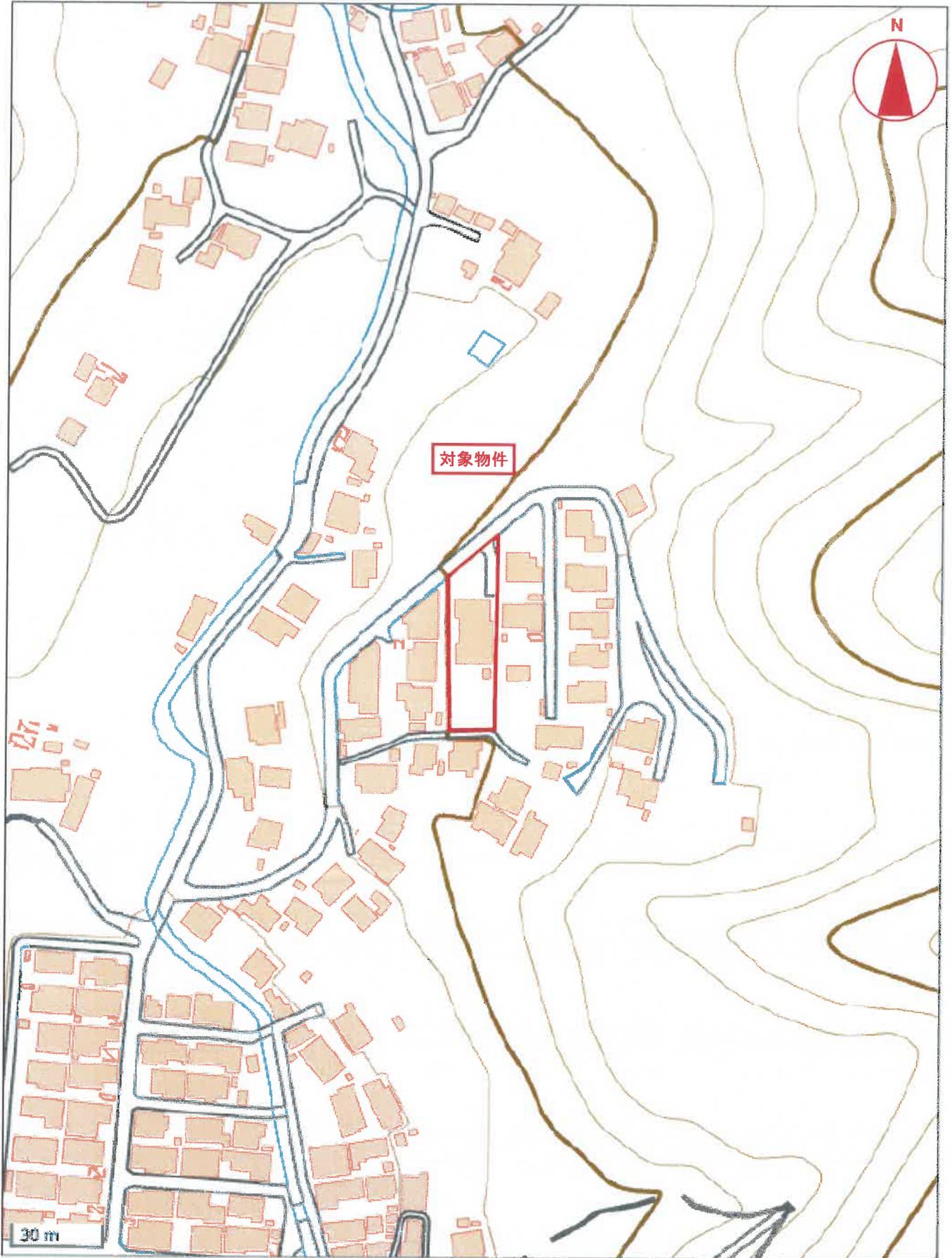
第7 附属資料の表示

- 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

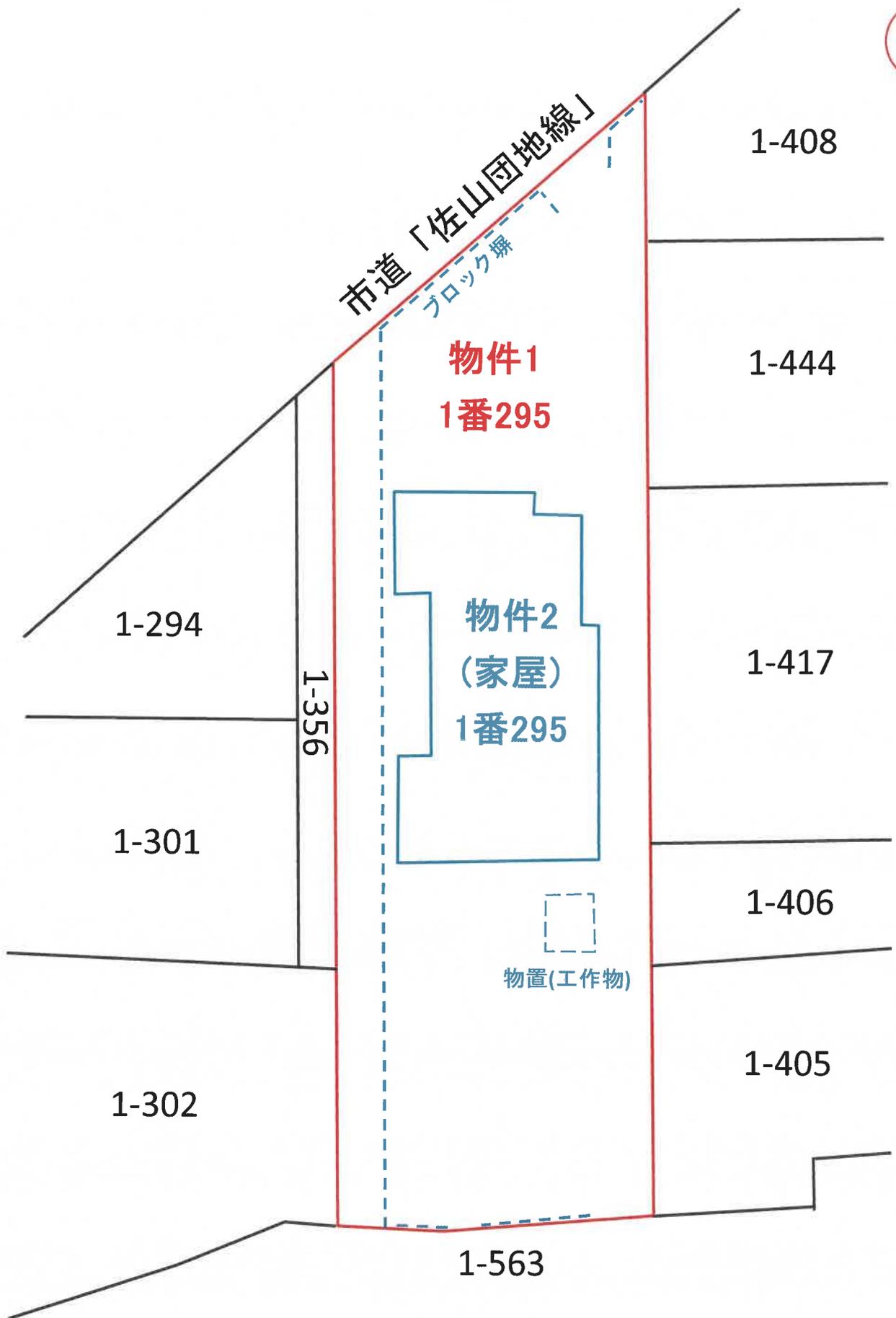


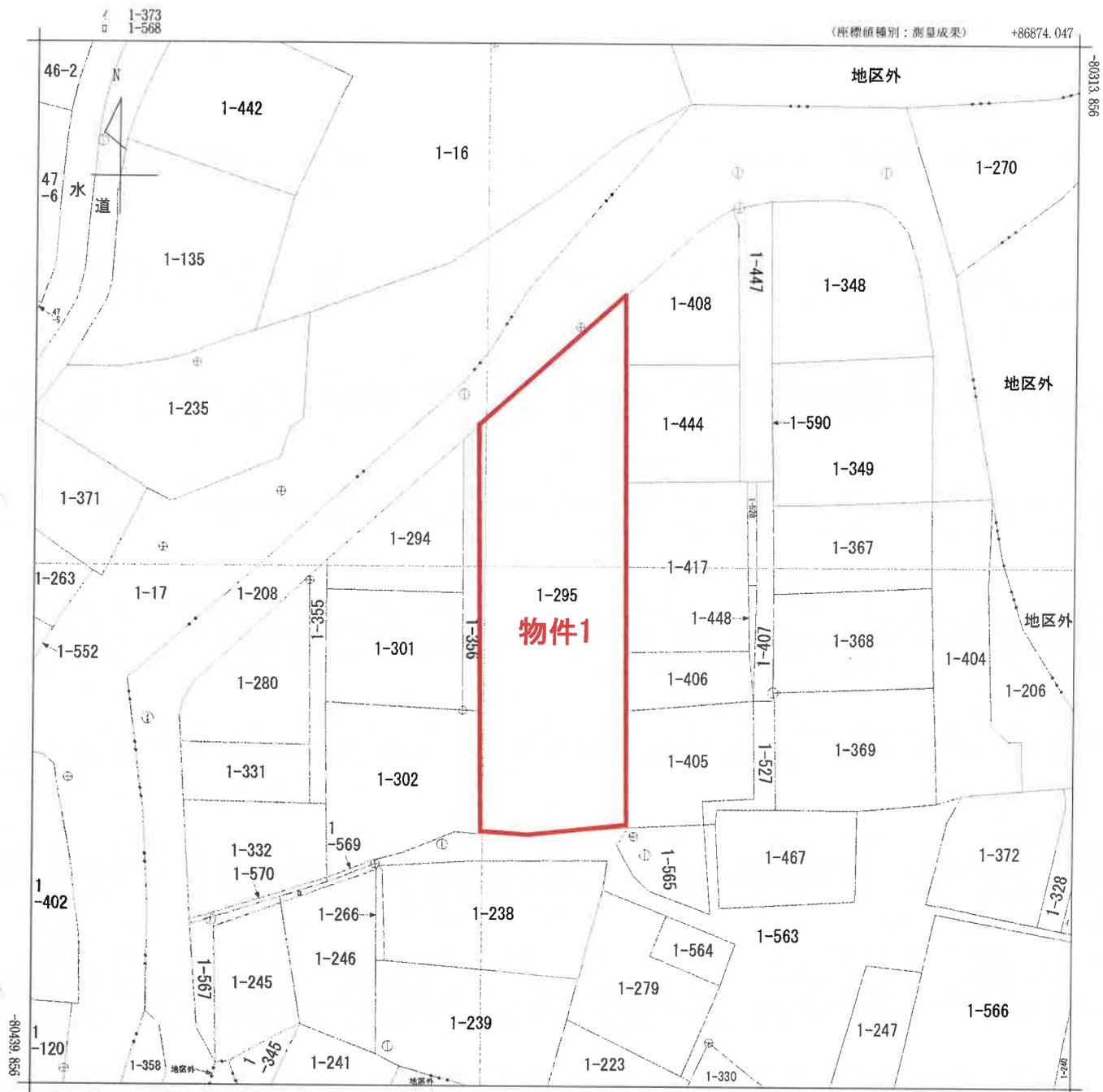
電子地形図(国土地理院)を加工して作成

位置図 2

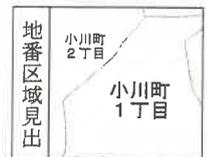
土地建物位置関係図

※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





(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 (touhokutaiheiyouuki2011.par) による修正がされています。



| | | | | | | | | | |
|-------|---------|------|-----------|-----------|------------|-------|--------------|----|-----|
| 請求部 | 所在 | | 釜石市小川町一丁目 | | 地番 | 1番295 | | | |
| 出力縮尺 | 1/500 | 精度区分 | 甲二 | 座標系又は記号 | X | 分類 | 地図(法第14条第1項) | 種類 | 地籍図 |
| 作成年月日 | 平成15年9月 | | | 備付年月日(原図) | 平成17年6月24日 | | 補事項 | | |

登記年月日：昭和55年11月4日

401748

各階平面図

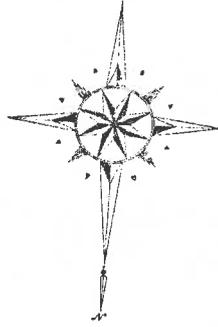
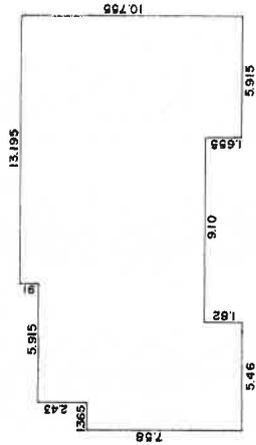
家屋番号 1番295

建物の所在 釜石市甲子町第1.4地割1番地295

小川町一丁目

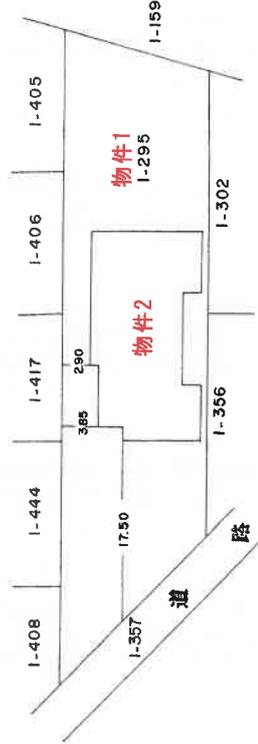
建物図面
各階平面図

物件2



床面積計算式

13195 X 091 = 1200745
 1365 X 758 = 103467
 4095 X 1001 = 4099095
 910 X 819 = 745290
 5915 X 9845 = 58233175
 合計 = 196107275㎡



(日換率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)

55.11.4

原寸A3をA4に縮小(約70%)

建物間取図(物件2)

