

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、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」）

※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。 (提出する者「※注意書き参照」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。 (提出書作成日) 令和 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

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。
- 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。
- 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(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。 (提出する者「※注意書き参照」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。 (提出書作成日) 令和 年 月 日	
買受申出人(個人)	住 所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別
生年月日 ☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日	

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。
- 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。
- 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	
1 代表者	住 所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別
生年月日 ☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日	
2	住 所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別
生年月日 ☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日	
3	住 所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別
生年月日 ☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日	
4	住 所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別
生年月日 ☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日	

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。
- 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。
- 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 8 年 10 月 7 日

盛岡地方裁判所遠野支部

裁判所書記官 神 山 誠

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 11 月 2 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 13 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 12 月 1 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 10 月 7 日から当庁書記官室 (事務室) 前に備え置きます。	



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）
1～4	2,820,000 2,256,000	一括	564,000	66,713	0
1	140,000				
2	10,000				
3	60,000				
4	2,610,000				
					</



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------------------|
| 1 | 所 在 | 上閉伊郡大槌町金沢第 9 地割字中山 |
| | 地 番 | 1 4 2 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 6 7. 3 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上閉伊郡大槌町金沢第 9 地割字中山 |
| | 地 番 | 1 4 5 番 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 3. 3 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 上閉伊郡大槌町金沢第 9 地割字中山 |
| | 地 番 | 1 4 2 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 1. 5 5 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 上閉伊郡大槌町金沢第 9 地割字中山 1 4 2 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 4 2 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 8 9. 4 3 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月22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1～4】 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1～4】 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 | 上閉伊郡大槌町金沢第 9 地割字中山 |
| | 地 番 | 1 4 2 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 6 7. 3 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上閉伊郡大槌町金沢第 9 地割字中山 |
| | 地 番 | 1 4 5 番 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 3. 3 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 上閉伊郡大槌町金沢第 9 地割字中山 |
| | 地 番 | 1 4 2 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 1. 5 5 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 上閉伊郡大槌町金沢第 9 地割字中山 1 4 2 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 4 2 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 8 9. 4 3 平方メートル |

令和7年（ケ）第4号

令和7年8月1日受理

令和7年9月8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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 上閉伊郡大槌町金沢第9地割字中山
142番5
宅地
467.37平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 上閉伊郡大槌町金沢第9地割字中山
145番
公衆用道路
3.30平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 上閉伊郡大槌町金沢第9地割字中山
142番4
宅地
211.55平方メートル |
| 4 | 所
家屋番号
種
類
構
造
床
面
積 | 在
番
号
類
造
積 | 上閉伊郡大槌町金沢第9地割字中山 142番地5
142番5
居宅
木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
89.43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、2、3	
現況地目	■宅地(物件1、2、3) □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4	
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	■建物所有者(A) □その他の者() 上記の者が本建物を 若干の家財道具を残置したままの空き住居 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1ないし3土地関係

- 1 物件1ないし3土地は、一体となって物件4建物の敷地として利用されている。
- 2 公図上、一体地の北東側が、岩手県所有の公衆用道路(142番2)に接面している。
現況、本土地の北東側が幅員約8.0メートルの舗装県道26号(前記公衆用道路)に接面している。
- 3 本一体地北東側に物置が2基設置されている。これは土地への定着性がない、工作物である。
- 4 本一体地は北東側の県道26号より、約3.0メートル程低く、出入りは、写真で示すように南東側の幅約4.5メートルのスロープを利用している。
- 5 本一体地には、普通自動車が1台残置されている。

(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)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣住民	物件には、誰も住んでいないと思います。 Aさんは昨年、転出したと聞いています。

(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8月1日(金)	執行官室	課税関連資料申請 (郵送)
令和7年8月1日(金)	執行官室	登記関連資料申請 (郵送)
令和7年8月19日(火)	執行官室	期日通知 (郵送)
令和7年8月29日(金) 14:00～14:40	物件所在地	外観調査 評価人同行
令和7年8月29日(金)	執行官室	期日通知 (郵送)
令和7年9月3日(水) 15:00～15:47	物件所在地	物件に立入調査 評価人同行

(特記事項)

■ 令和7年9月3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7年9月3日

目的物件は不在であったため、立会人Bを立ち会わせて建物内に立ち入った。

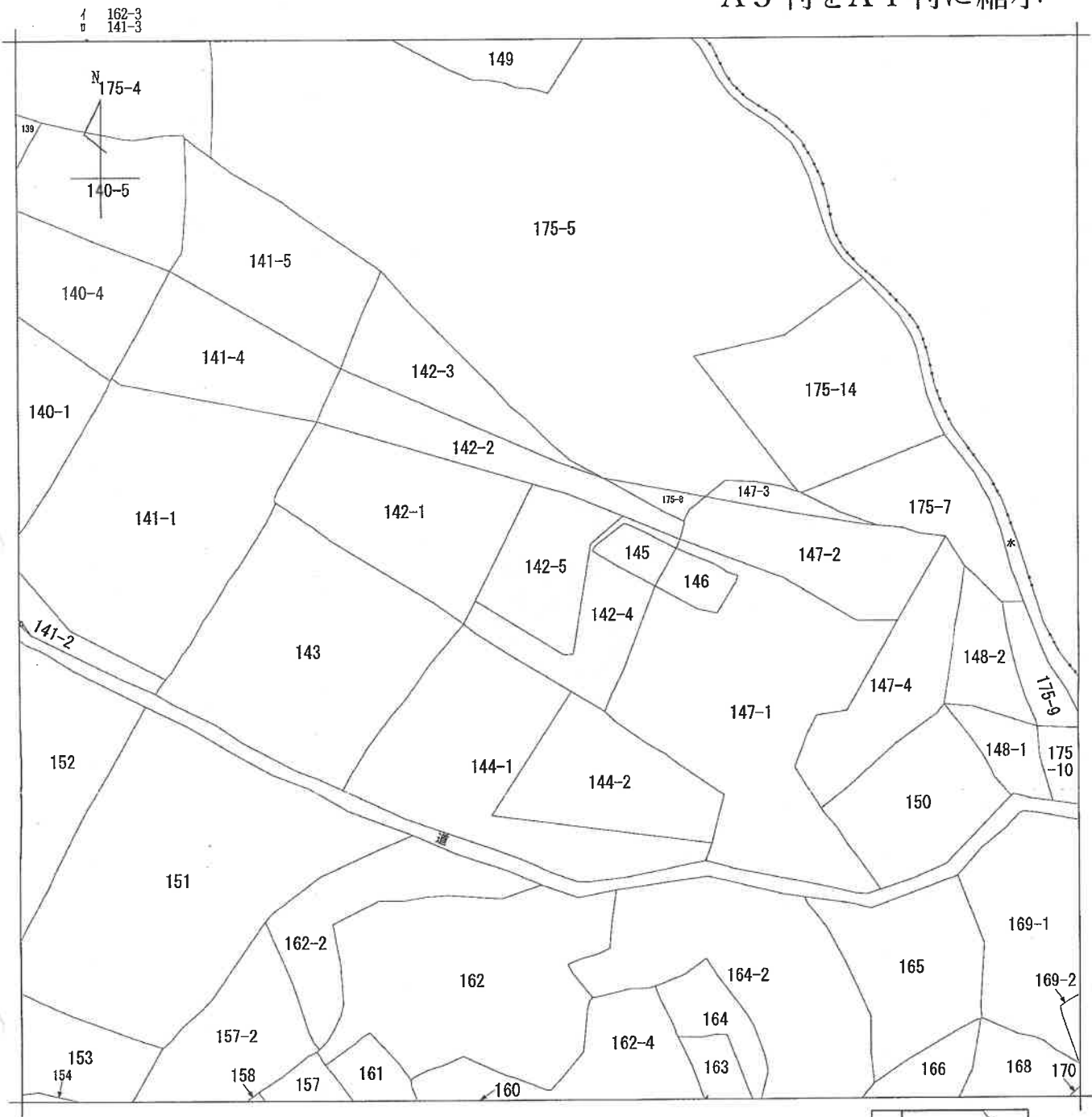
□ 令和 年 月 日

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)

A 3 判をA 4 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
金沢第9地割

請求部	所在	上閉伊郡大槌町金沢第9地割字中山				地番	142番5			
出力縮	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		

登記年月日：平成28年8月29日

地積測量図

番 142-1, 142-4, 142-5

地 土地の所在

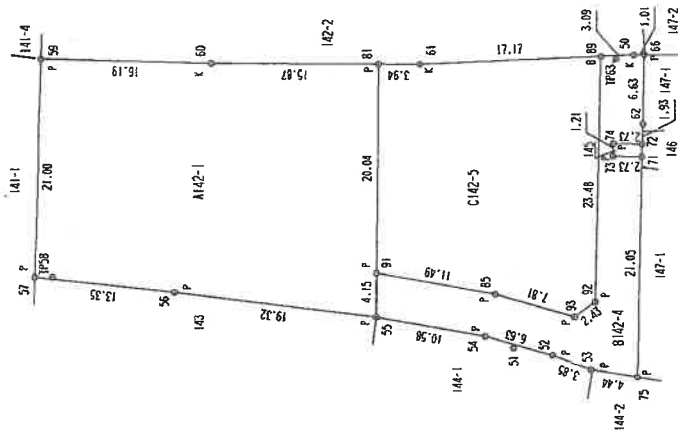
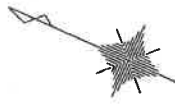
上閉伊郡大埴町金沢第9地割字中山

経緯測量表

平成28年8月6日測量

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
A142-1	57	42.870	-42.919	-895.719530
	59	51.071	-23.585	158.420445
	60	36.153	-17.287	508.358809
	81	21.664	-10.796	244.896464
	91	13.469	-29.089	287.864744
	55	11.768	-32.885	-550.231820
B142-4	56	30.201	-38.694	-1203.460788
	合 計		面積	-1409.871676
			地積	724.9358380
			724.93 m ²	

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
B142-4	55	11.768	-32.885	-392.877095
	91	13.469	-29.089	274.425626
	85	2.334	-26.215	494.493545
	93	-5.394	-25.083	223.589862
	92	-6.580	-22.955	-187.060295
	89	2.755	-1.401	-9.218580
	50	0.000	0.000	0.000000
	66	-0.924	0.422	-1.508650
	62	-3.575	-5.658	19.276806
	71	-4.331	-7.443	-13.032693
	73	-1.824	-8.528	-17.269200
	74	-2.306	-9.640	28.804320
	72	-4.812	-8.554	92.999088
	75	-13.178	-27.872	113.689888
	53	-8.891	-29.034	-236.133522
	52	-5.045	-29.277	-304.861401
54	1.522	-30.240	-508.425120	
		合 計	面積	-423.107421
			面積	211.5537105
			地積	211.55



境界線	地番
P	ア
K	カ
G	金
B	板
S	石
C	刻

54

(B区画)

作成者

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

各階平面図

142番5

建物図面

上閉伊郡大槌町金沢第9地割字中山142番地5

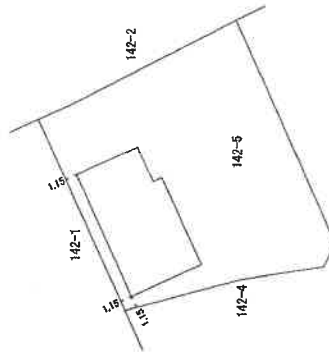
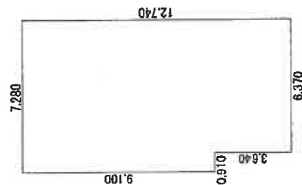
家屋番号

建物の所在

求積表

7.280 ×	9.100	=	66.2480
6.370 ×	3.640	=	23.1868
計			89.4348

床面積 89.43 m²



不動産調査報告書番号 117532

作成者

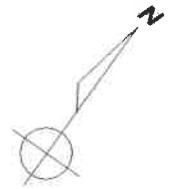
縮尺 1/250

申請人

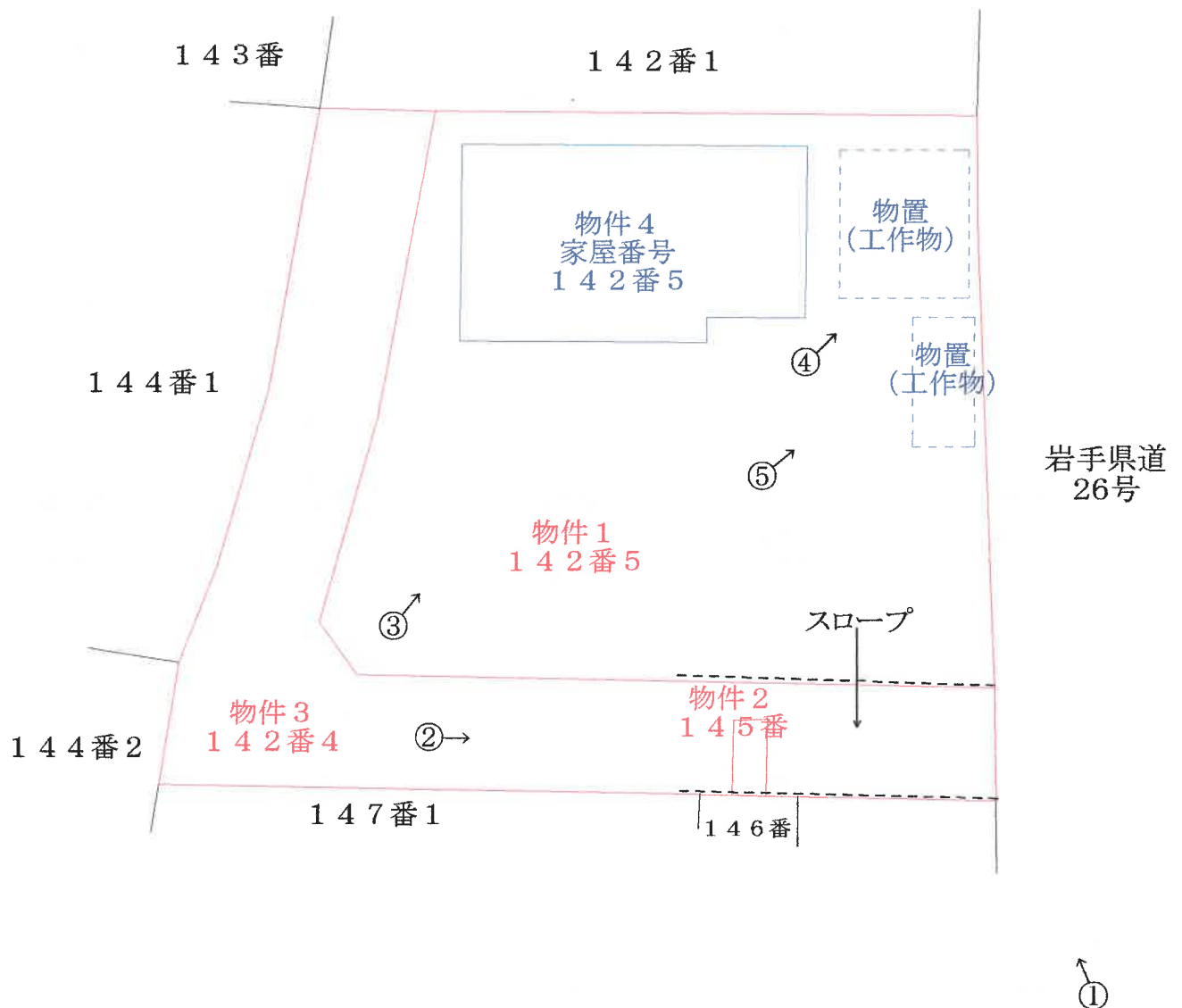
縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

令和7年(ケ)第4号
土地建物位置関係図



S≒1/250



←○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(ケ)第4号
物件4 家番142番5
建物間取図



S≒1/75



←○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（ケ）第4号
令和7年8月29日現地調査
令和7年9月3日現地調査
令和7年9月8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、3、4	金7,760,000円
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金360,000円
物件2 (土地)	金10,000円
物件3 (土地)	金160,000円
物件4 (建物)	金7,230,000円

- 1 一括価格は、物件1、2、3、4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	上閉伊郡大槌町金沢第9地割字中山 142番5 宅地 467.37㎡	同 左	
2	所在地 地番 地目 地積	上閉伊郡大槌町金沢第9地割字中山 145番 公衆用道路 3.30㎡	地 目	宅地
3	所在地 地番 地目 地積	上閉伊郡大槌町金沢第9地割字中山 142番4 宅地 211.55㎡	同 左	
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	上閉伊郡大槌町金沢第9地割字中山 142番地5 142番5 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 89.43㎡	同 左	
番号	特 記 事 項			
1、2、3	・物件1、2、3の土地は、一体となって物件4(建物)の敷地として利用されている。 ・物件4(建物)の北東側に工作物(物置、スチール製、土地への定着性なし)が2基設置されている。 ・物件4(建物)の南側に普通自動車一台残置されている。			

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、2、3)

位 置 ・ 交 通	三陸鉄道リアス線「大槌」駅の北西方、約22,400mに位置する。 「小又口」バス停 北西方 約3,700m 大槌町役場 北西方 約22,600m 大槌町立大槌学園 北西方 約21,800m みずかみ大槌店 北西方 約21,000m ※いずれも道路距離		
付 近 の 状 況	郊外の県道沿いに農家住宅、農地等が点在する地域		
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	都市計画区域外	
	用 途 地 域	指定なし	
	建 ぺ い 率	指定なし	
	容 積 率	指定なし	
	防 火 規 制	指定なし	
	その他の規制	土砂災害警戒区域	
	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27.0m (北東側)	
奥 行		約29.0m	
形 状		ほぼ整形	
接 道 状 況		中間画地	
地 勢		概ね平坦	
そ の 他		特になし	
接 面 道 路	幅員約8mの舗装県道(26号大槌小国線、歩道なし)から約0～3m 北東側 : 低く接面している。出入りは南東側の幅約4.5mのスロープを利用している。		
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件1、2、3の土地は、一体となつて物件4の建物の敷地として利用されており、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	なし	
	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	・物件1、2、3の土地は、一体となつて物件4(建物)の敷地として利用されている。 ・物件4(建物)の北東側に工作物(物置、スチール製、土地への定着性なし)が2基設置されている。 ・物件4(建物)の南側に普通自動車が一台残置されている。		

2 建物の概況及び利用状況(物件4)

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)	平成29年12月6日 新築
	経 過 年 数	約7.7年
	経済的残存耐用年数	約22.3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
	床	フローリング、畳
	設 備	電気、給水、合併浄化槽、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	普通	
建物の利用状況	建物所有者が若干の家財道具を残置したまま空き住居として管理し、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:平成29年2月24日付、第H28-1-1758-0号 ・建築確認(変更):平成29年7月6日付、第H28-1-1758-1号 ・完了検査:平成29年12月6日付、第H29-2-1413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、2、3(土地)

物件1、2、3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とおり求めた。

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	1,700円/㎡	101.0 /100	467.37㎡	100 /100	800,000円
2	1,700円/㎡	101.0 /100	3.30㎡	100 /100	, 10,000円
3	1,700円/㎡	101.0 /100	211.55㎡	100 /100	360,000円

ア 標準画地価格：周辺には規準とすべき地価公示標準地、地価調査基準地が存しないことから、周辺地域における地価水準、地元精通者の意見等を参考のうえ、標準画地価格を1,700円/㎡と査定した。

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4(建物)

物件4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、建物価格を下記のとおり求めた。

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
4	190,000円/㎡	89.43㎡	69.2%	11,760,000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：69.2% (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22.3年

◇ 経 過 年 数：約7.7年

◇ 観 察 減 価 率：▲10% (物理的、機能的、経済的要因等を総合的に勘案して、▲10%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、下記のとおり評価額を求めた。

(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	800,000円	25 / 100	法定地上権	200,000円
2	10,000円	25 / 100	法定地上権	0円
3	360,000円	25 / 100	法定地上権	90,000円
合計				290,000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3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	800,000円	▲200,000円		100 / 100	60 / 100	360,000円
2	10,000円	▲0円		100 / 100	60 / 100	10,000円
3	360,000円	▲90,000円		100 / 100	60 / 100	160,000円
4	11,760,000円	+290,000円	100 / 100	100 / 100	60 / 100	7,230,000円
一括価格(合計)						7,760,000円

ア 基礎となる価格：物件1、2、3の建付地価格(1(1))、物件4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

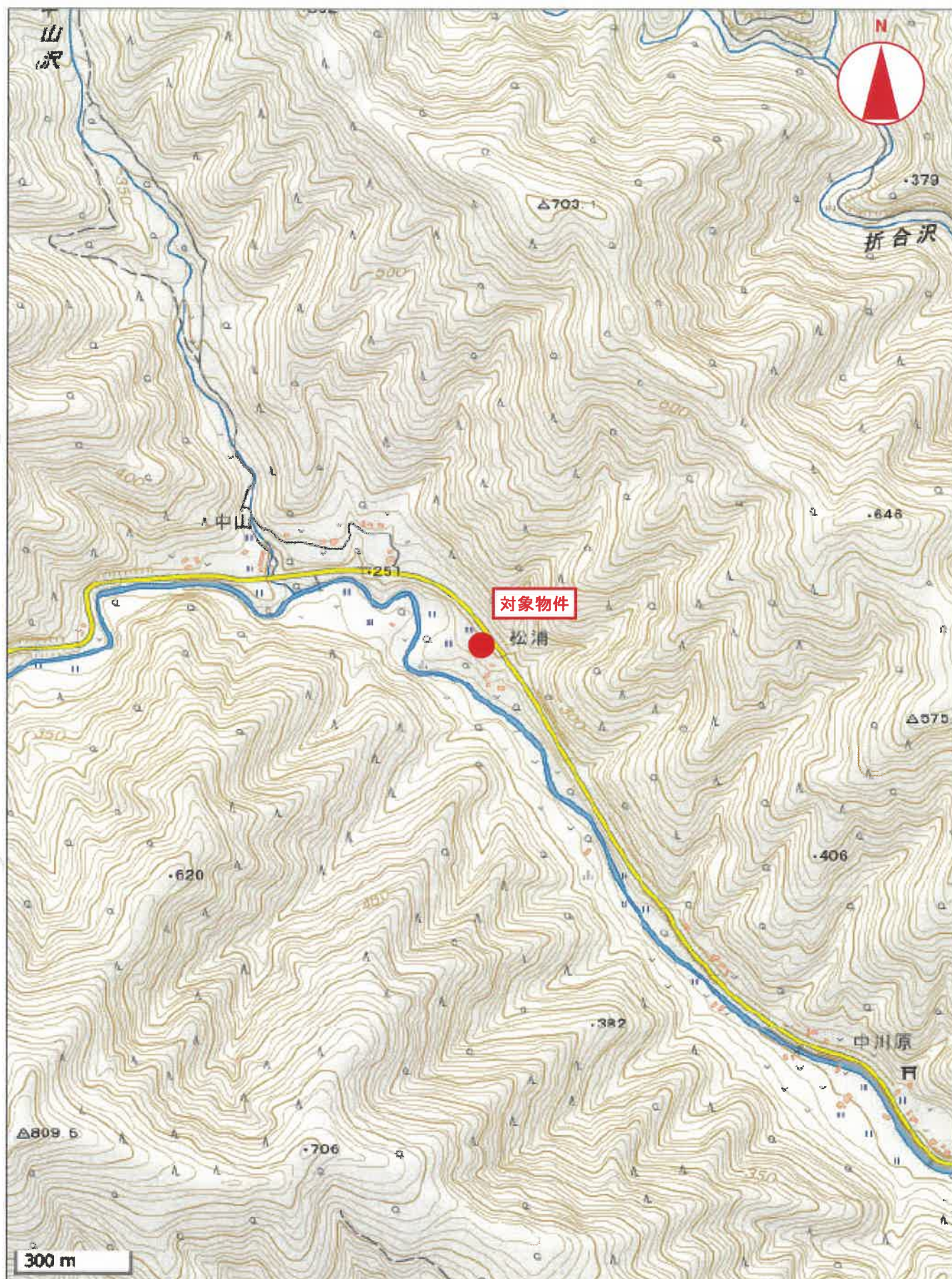
ウ 占有減価修正：±0% (特にないと判断した)

エ 市場性修正：±0% (特にないと判断した)

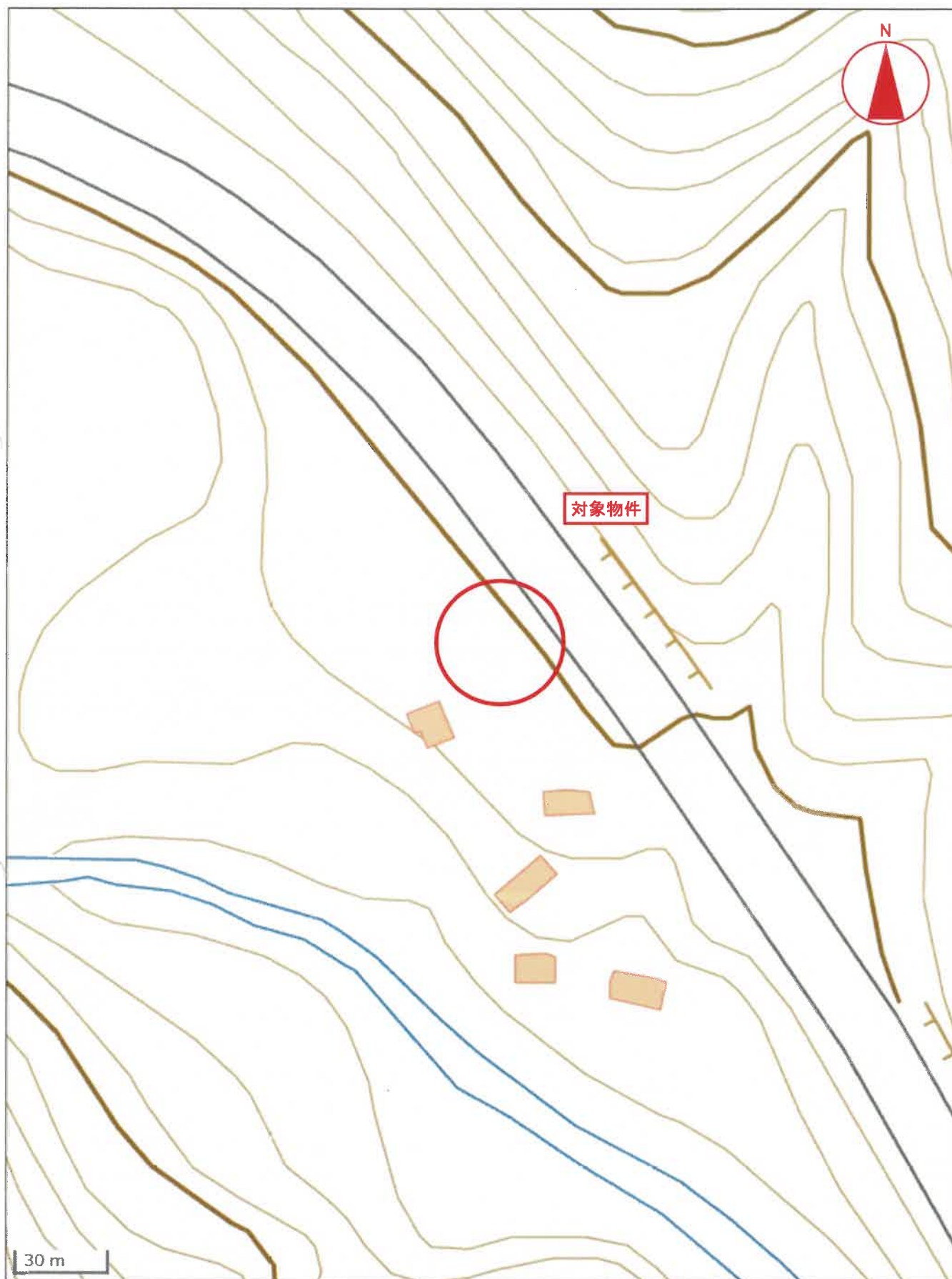
オ 競売市場修正率：▲40% (「第2 評価の条件」に記載した不動産競売市場の特殊性等を考慮して、▲40%と査定)

第6 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

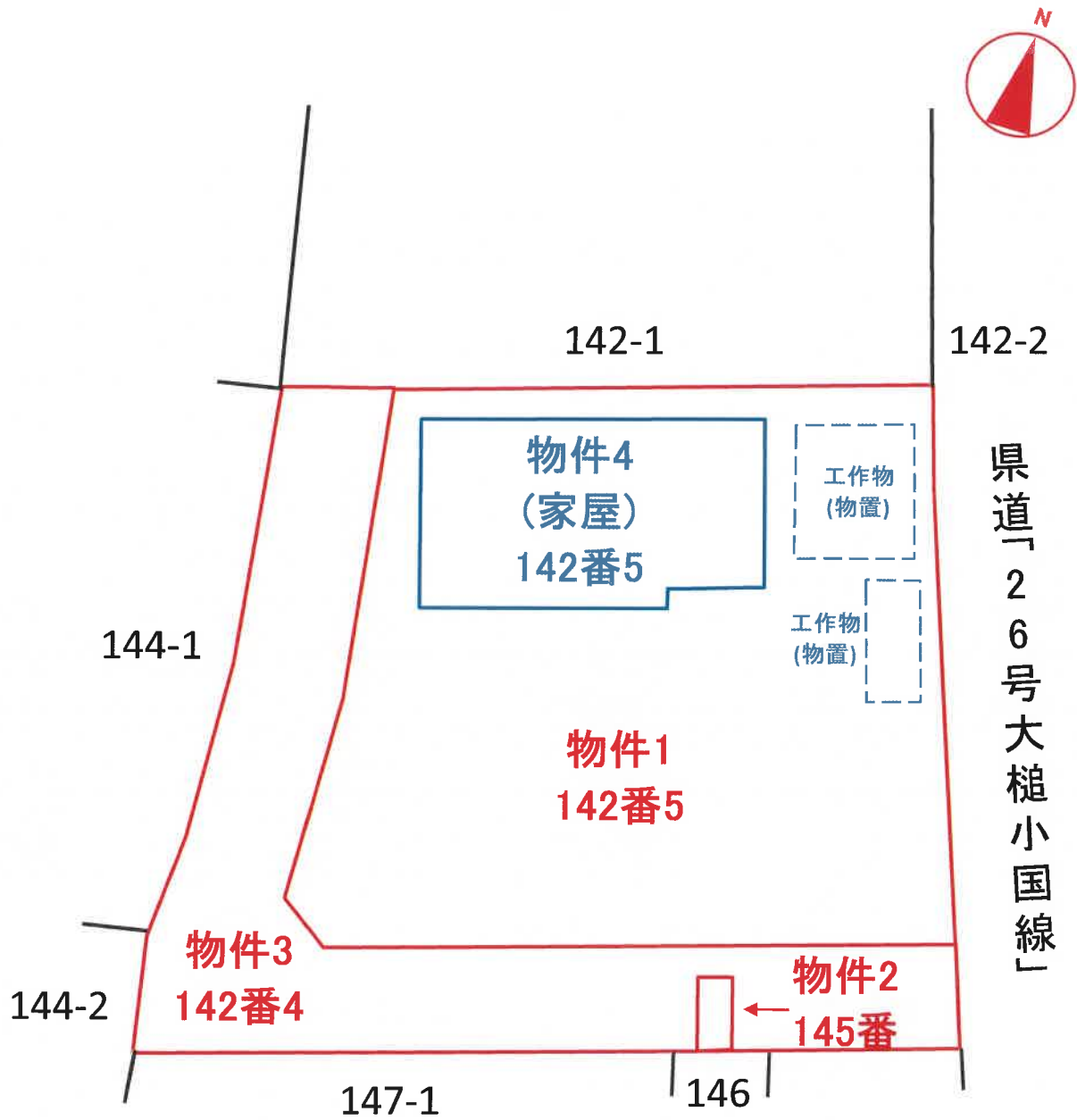


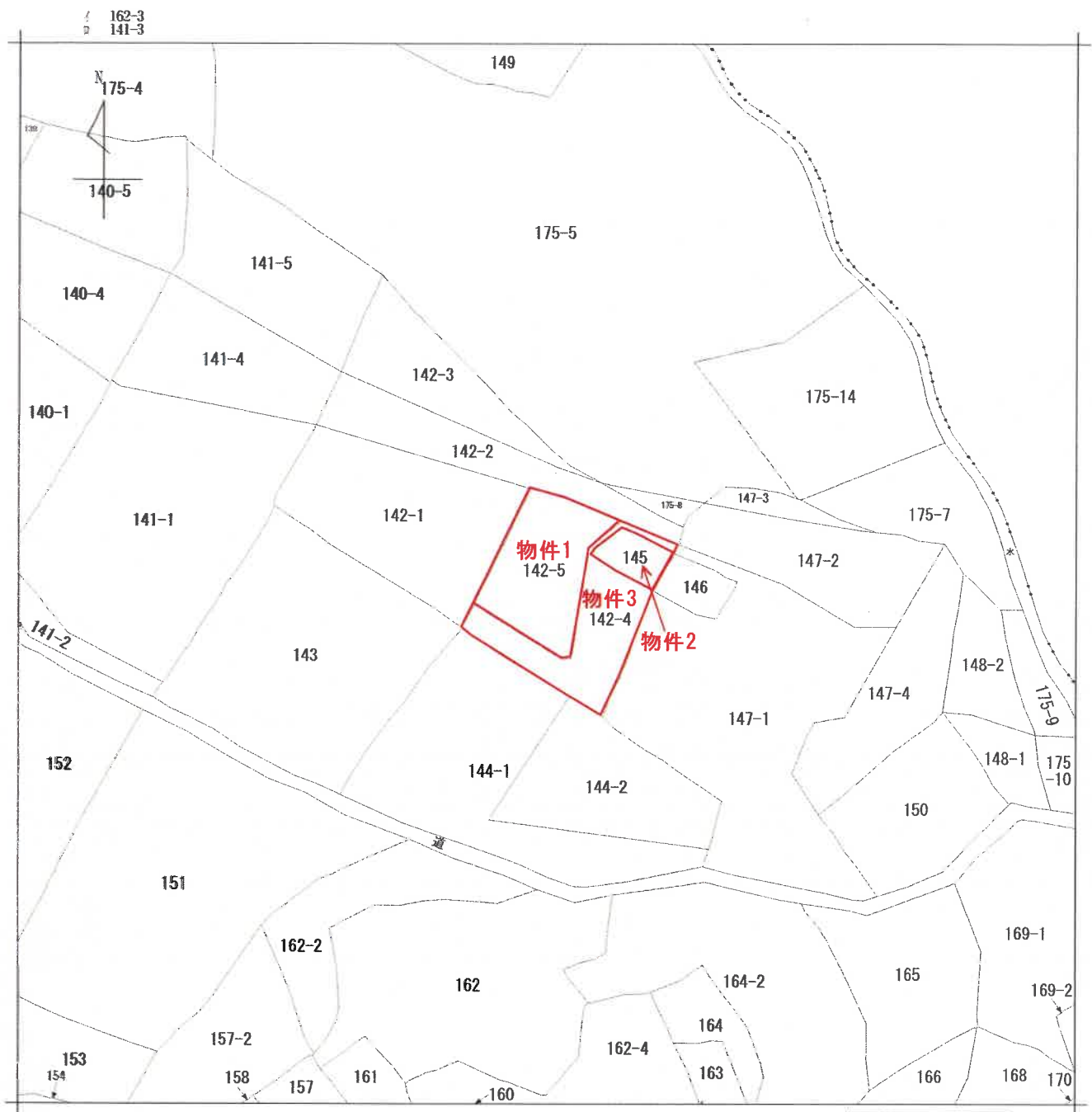
電子地形図(国土地理院)を加工して作成

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





請求部	所在	上閉伊郡大槌町金沢第9地割字中山				地番	142番5			
出力縮	縮尺不明	精度分		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)			補事項		

各階平面図

家屋番号 142番5

建物図面

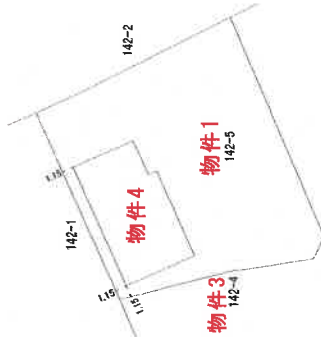
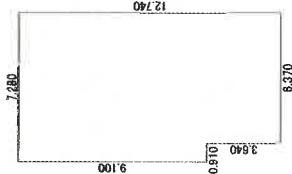
建物の所在 上閉伊郡大垣町金沢第9地割字中山142番地5

物件4

求積表

7,280 m	0.100	m	06.2480
6,370 m	3.640	m	23.1808
計			89.4288

床面積 89.43 m²



不動産調査報告書番号 117532

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物間取図(物件4)

