

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」）

※該当する□にチェックを入れてください。

見本

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 ☐ 令和
物件番号	
陳述	私は、暴力団員等が役員である法人ではありません。 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の申出をする者ではありません。 (除却する者【注3参照】がある場合のみ□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□にチェックしない。) ☐ 自己の計算において当法人に買受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 (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8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）の記載と一致するよう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□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 ☐ 令和
物件番号	
陳述	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の申出をする者ではありません。 (除却する者【注3参照】がある場合のみ□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□にチェックしない。) ☐ 自己の計算において私に買受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 (印) 性 別 ☐ 男性 ☐ 女性 生年月日 ☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 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8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□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 ☐ 男性 ☐ 女性 生年月日 ☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦
	住所 (フリガナ) 氏 名 性 別 ☐ 男性 ☐ 女性 生年月日 ☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦
	住所 (フリガナ) 氏 名 性 別 ☐ 男性 ☐ 女性 生年月日 ☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦
	住所 (フリガナ) 氏 名 性 別 ☐ 男性 ☐ 女性 生年月日 ☐ 昭和 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 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、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 場 所	令和 8 年 11 月 13 日 午前 10 時 00 分 盛岡地方裁判所遠野支部 売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8 年 12 月 1 日 午後 1 時 20 分 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）
1～3	13,050,000 10,440,000	一括	2,620,000	86,510	0
1	1,040,000				
2	10,000				
3	12,000,000				



物 件 目 録

1 所 在 釜石市鵜住居町第 8 地割

地 番 5 3 番 1 5

地 目 宅地

地 積 2 1 3 . 7 4 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 釜石市鵜住居町第 8 地割

地 番 5 3 番 2

地 目 公衆用道路

地 積 3 5 6 平方メートル

共有者 A 持分 3 6 分の 1

共有者 B 持分 3 6 分の 1

3 所 在 釜石市鵜住居町第 8 地割 5 3 番地 1 5

家屋 番号 5 3 番 1 5

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 5 5 . 4 8 平方メートル

2 階 5 2 . 1 7 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



物 件 明 細 書

令和 8年 8月24日

盛岡地方裁判所遠野支部

裁判所書記官 神 山 誠

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

本件所有者（又は債務者）が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

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 釜石市鵜住居町第 8 地割

地 番 5 3 番 1 5

地 目 宅地

地 積 2 1 3 . 7 4 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 釜石市鵜住居町第 8 地割

地 番 5 3 番 2

地 目 公衆用道路

地 積 3 5 6 平方メートル

共有者 A 持分 3 6 分の 1

共有者 B 持分 3 6 分の 1

3 所 在 釜石市鵜住居町第 8 地割 5 3 番地 1 5

家屋 番号 5 3 番 1 5

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 5 5 . 4 8 平方メートル

2 階 5 2 . 1 7 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



令和 8 年(ケ)第 1 号

令和 8 年 2 月 5 日受理

令和 8 年 3 月 2 7 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

物 件 目 録

- 1 所 在 釜石市鵜住居町第8地割
 地 番 53番15
 地 目 宅地
 地 積 213.74平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

- 2 所 在 釜石市鵜住居町第8地割
 地 番 53番2
 地 目 公衆用道路
 地 積 356平方メートル
 共有者 A 持分36分の1
 共有者 B 持分36分の1

- 3 所 在 釜石市鵜住居町第8地割 53番地15
 家屋番号 53番15
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき2階建
 床 面 積 1階 55.48平方メートル
 2階 52.17平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

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	■土地共有者ら □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3
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	■建物共有者ら □その他の者() 上記の者が本建物を分け隔てなく 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)

(土地用)

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 2	
現 況 地 目	☒ 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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、建物を所有し占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者が道路として一般の通行の用に供している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐	
そ の 他 の 事 項	1 本土地は、AおよびBほかの共有である。本件売却の対象はAおよびBの持分である。 2 本土地は、評価人の調査によれば位置指定道路の一部であり、本土地を含む当該位置指定道路は、南端において幅員約10.0メートルの舗装された岩手県道釜石遠野線に接している。 当該位置指定道路の概要については、評価人が作成する評価書を参照すること。	
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	
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)	
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 土地関係

- 1 本土地は、物件3建物の敷地として利用されている。
- 2 公図上本土地の北西側がA、Bが持ち分を所有する公衆用道路（物件2・53番2）に接面している。現況、北西端が幅員約4.0メートルから6.0メートルの舗装私道に接面している。

■物件3 建物関係

本建物には、太陽光発電システムが設置されている。室内に設置されたパワーコンディショナには、定格出力4.0Kw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ないし3共有者)	私は、物件1土地ないし3の共有者です。 Bは私の妻です。 共有者で分け隔てなく物件3建物を住居として使用しています。 北西側の私道（物件2）は、共有となっています。私道を通ることや、維持管理について特に決まりはありません。 太陽光発電システムは、住宅建築の際に一緒にビルダーに設置してもらいました。私たちの物です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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2月5日(木)	執行官室	課税関連資料申請 (郵送)
令和8年2月5日(木)	執行官室	登記関係資料申請 (郵送)
令和8年2月5日(木)	執行官室	市道調査 (FAX)
令和8年3月16日(月)	執行官室	A、Bに期日通知 (郵送)
令和8年3月24日(火) 12:50~13:45	物件所在地	A立会のもと物件に立入調査 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

目的物件は不在であったので、立会人を立ち会わせて、解錠技術者に解錠させ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。

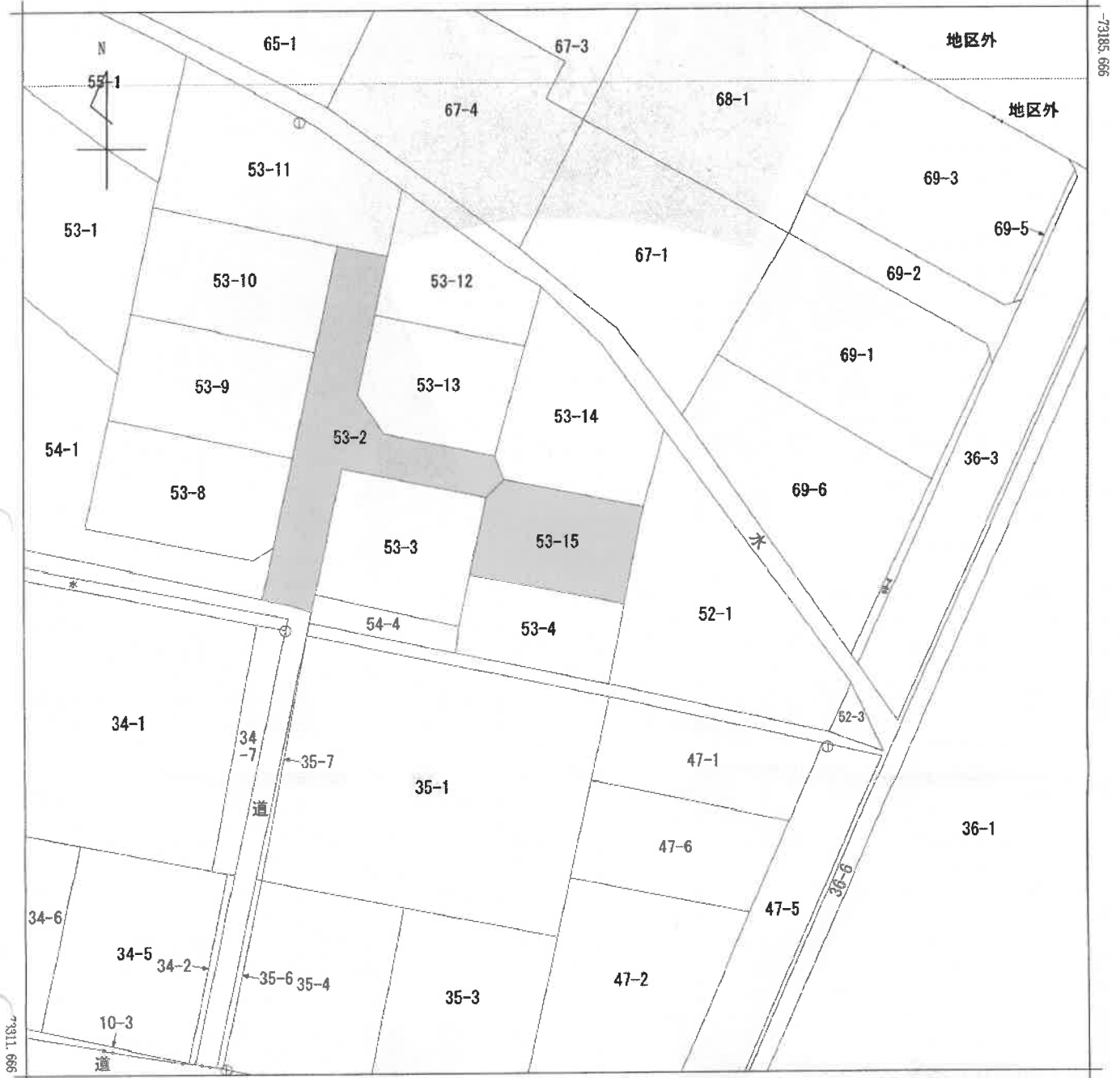
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

A 3 判を A 4 判に縮小

(座標値種別：図上測定)

+89842.956



+89717.956

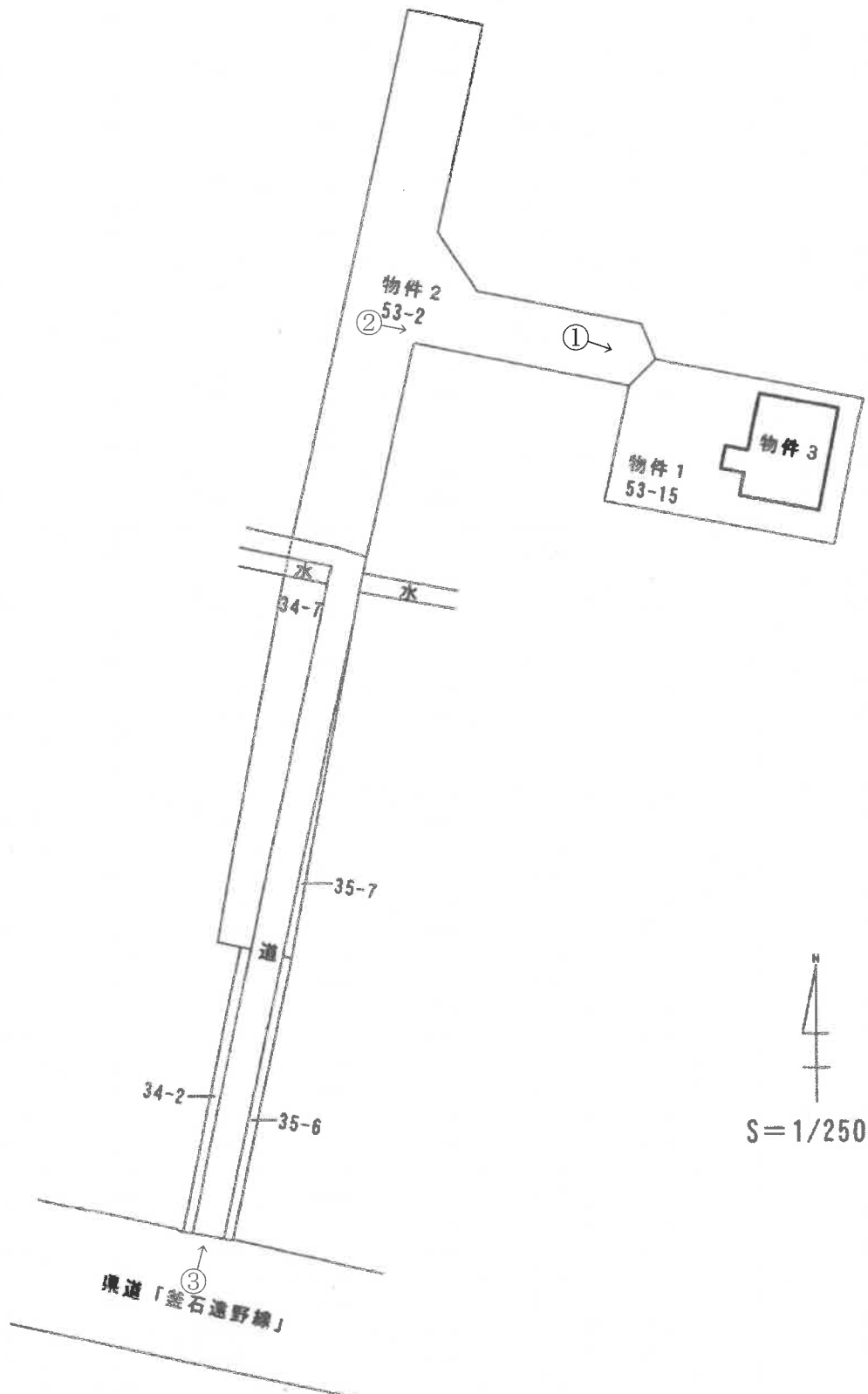
(座標値種別：図上測定)

(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
鶴住居町第8地割
鶴住居町第7地割

請 求 部 分	所 在 釜石市鶴住居町第8地割					地 番 53番15			
出 力 尺 寸	1/500	精 度 区 分	甲三	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2年9月				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項	

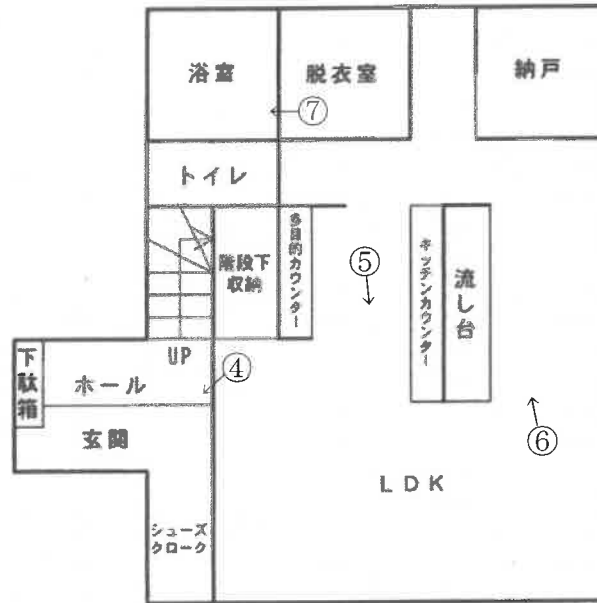
令和8年（ケ）第1号
土地建物位置関係図
土地所在図



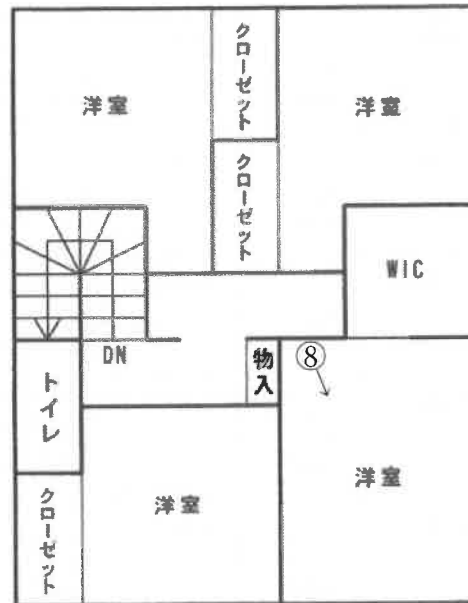
←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。
土地の形状および建物の位置関係は概略を記載したものである。
(9 枚目)

令和8年(ケ)第1号
 物件番号3 家番53番15
 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。
 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)

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 1 号
令和8年 3月24日 現地調査
令和8年 3月27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

一括価格	
金13,050,000円	
内訳価格	
物件1	金1,040,000円
物件2	金10,000円
物件3	金12,000,000円

- 1 一括価格は、物件1～3の各不動産について、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 物件1の土地の内訳価格は物件3の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件3の価格は当該敷地利用権付建物としての価格である。
- 4 物件2の価格は共有持分18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	釜石市鵜住居町第 8 地割	同左
	地 番	5 3 番 1 5	
	地 目	宅地	
	地 積	2 1 3. 7 4㎡	
2	所 在	釜石市鵜住居町第 8 地割	同左
	地 番	5 3 番 2	
	地 目	公衆用道路	
	地 積	3 5 6㎡	
3	所 在	釜石市鵜住居町第 8 地割 5 3 番地 1 5	同左
	家屋番号	5 3 番 1 5	
	種 類	居宅	
	構 造	木造、かわらぶき、2 階建	
	床 面 積	1 階 5 5. 4 8㎡	
		2 階 5 2. 1 7㎡	
番号	特 記 事 項		
	ない		

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1、2）

位 置 ・ 交 通	受命物件は三陸鉄道リアス線「鵜住居」駅の北西方約1.8km（道路距離）付近に位置している。 バス便としては北部コミュニティバス「神ノ沢」停留所の北西方約180m（徒歩約2分）の距離である。	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ新興住宅地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等	都市計画区分	非線引都市計画区域
	用 途 地 域	第一種住居地域
	指 定 建 蔽 率	60%
	指 定 容 積 率	200%
	防 火 規 制	指定なし
	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	1 洪水浸水想定区域（浸水深 5.0m～10.0m未満の地域） 2 津波災害警戒区域（基準水位：6.0m～6.4m）
画 地 条 件	地 積	各物件の現況地積は登記地積と概ね一致
	間 口	約3m（物件1）
	奥 行	約18.5m（物件1）
	形 状	略長方形地（物件1）
	その他	物件2は幅約5m～6mの行止り舗装私道敷
接 面 道 路	物件1は、北西端において幅員約4m～6mの舗装私道に等高に接面している。なお、当該私道は位置指定道路（建築基準法第42条第1項第5号道路）であり、物件2はその一部を構成している（下記特記事項参照）。 また、当該私道は南端において幅員約10mの片側歩道付舗装県道「釜石遠野線」に等高に接面している。	
土地の利用状況 隣地の状況等	物件1は物件3の建物の敷地として、建物共有者が使用し占有している。 物件2は当該土地に接面する各宅地のための私道敷として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	ガス配管	なし
	下 水 道	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。	

土 壤 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	物件2は位置指定道路の一部であり、その概要は下記の通りである（別添土地建物位置関係図参照）。 所在地番：鶴住居町第8地割53番2（物件2）、34番7、35番7、34番2、35番6、道の一部、水路の一部 指定番号：釜都住発第153-3号 指 定 日：平成28年3月18日 幅 員：4m～6m 総 延 長：117.23m

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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	令和1年12月5日新築
	経済的総耐用年数	30.0年
	経 過 年 数	6.0年
	経済的残存耐用年数	24.0年
仕 様	構 造	木造
	基 礎	ベタ基礎
	屋 根	かわら
	外 壁	サイディング
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	フローリング等
	設 備	電気・給排水・換気設備等一式
	その他	特記すべき事項はない。
	（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	普通	
建物の利用状況 （占有状況）	本件共有者が家族と共に居宅として使用し占有している。	
特 記 事 項	1 屋根には、カナディアンソーラー社製の太陽光発電システムが設置されている。なおパワーコンディショナーに表示された定格出力は4.0kWである。 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) 物件1、2（土地）

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	共 有 持 分 エ	建付減価 補 正 率 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ ×エ×オ
1	12,000	90%	213.74	—	100%	2,310,000
2	12,000	5%	356. —	1/18	—	10,000

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12,000円/㎡と査定

イ 個別格差：物件1は間口狭小△10%、物件2は私道敷△95%と査定

ウ 地 積：各公簿数量を採用した。

エ 共有持分：物件2は共有持分18分の1を採用

オ 建付減価補正率：物件1について、建物と敷地との適応の状態等を考慮し建付減価補正率はないと判断

(2) 物件3（建物）

物件3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。なお本価格には太陽光発電システムの価格を含んでいる。

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
3	220,000	107.65	82.0%	19,420,000

ウ 現価率

経過年数6年、経済的残存耐用年数24年、残価率10%とした定額法（現価率82.0%）と観察減価法（観察減価率は特にないものと判断した）を併用して下記のとおり査定した。

$$\diamond \text{ 現価率} = 82.0\% \times (100 - 0)\% = 82.0\%$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1については建物の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施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円) (1(1)) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権価格 (円) ア×イ
1	2,310,000	25%	法定地上権	580,000

イ 敷地利用権等割合：敷地利用権等を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	基礎となる価格 (円) (1(1), 1(2)) ア	敷地利用権価格の 控除及び加算 (円) (2(1)) 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
1	2,310,000	－ 580,000		100%	60%	1,040,000
2	10,000	－		100%	60%	10,000
3	19,420,000	＋ 580,000	－	100%	60%	12,000,000
一括価格 (合計)						13,050,000

ウ 占有減価修正：必要ない

エ 市場性修正：特にない

オ 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 参考価格資料

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。

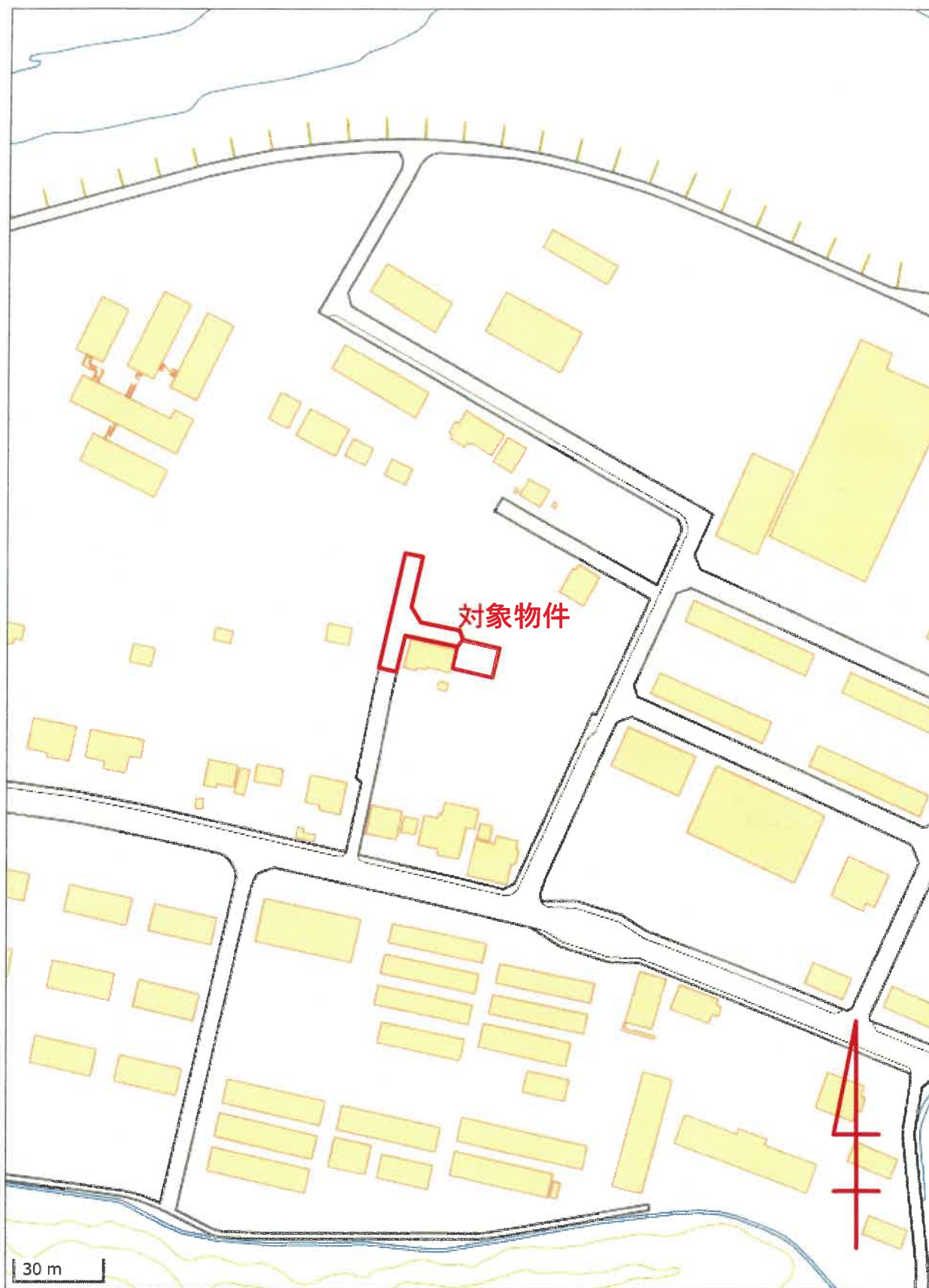
第7 附属資料の表示

- 1 位置図1、2
- 2 土地建物位置関係図
- 3 14条地図
- 4 地積測量図
- 5 建物図面・各階平面図
- 6 建物間取図

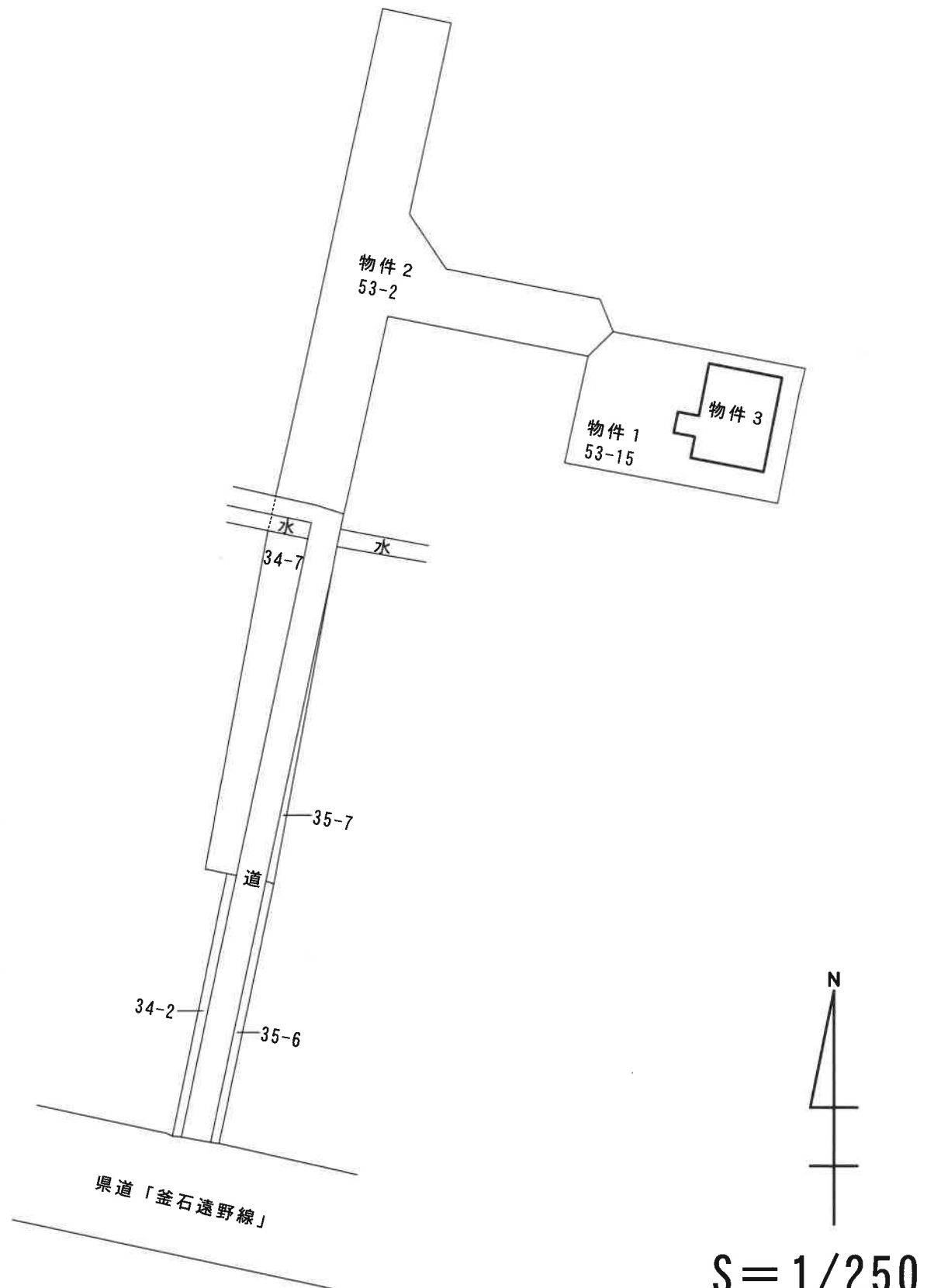
以 上



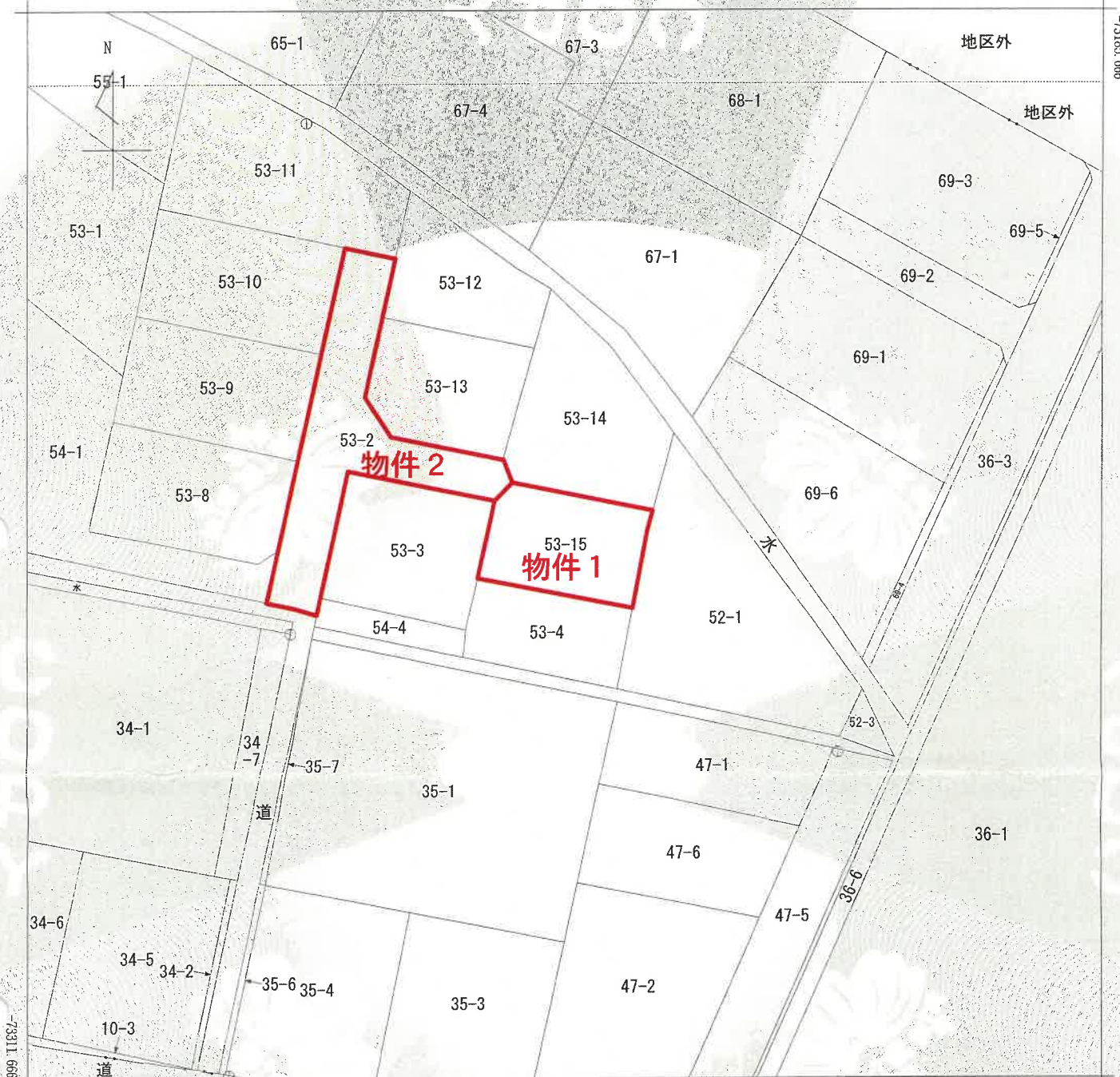
位置図 1



土地建物位置関係図



※ 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。



+89717.956 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番
区域見出
鵜住居町
第8地割
鵜住居町
第7地割

請求部	所在	釜石市鵜住居町第8地割				地番	53番15			
出力縮	1/500	精度区分	甲三	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29年9月				備付年月日(原図)				補記事項	

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。

(盛岡地方法務局宮古支局管轄)

令和8年1月5日

東京法務局

地図整理番号：M95873

登記官

縮小版

（盛岡地方法律局宮古支局管轄）
令和8年1月5日 東京法律局

登記官

地積測量図

地番 53-15, 53-16

土地の所在 釜石市鶴住居町第8地割

物件1

求積表

地番	NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	距離
A 53-15	K1	-73241.229	89774.326	1351007.710134	3.00
	K17	-73243.371	89773.225	298247.006712	9.29
	K24	-73252.449	89770.254	-1176727.340736	18.40
	K25	-73256.102	89788.289	-1486844.100474	9.78
	199	-73246.495	89790.141	-174473.151090	2.03
B 53-16	K18	-73244.539	89790.671	1153362.584285	16.68
	合計			-427.491169	
	合計面積			213.74	m ²

地番	NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	距離
B 53-16	K25	-73256.102	89788.289	1196711.682272	18.40
	K24	-73252.449	89770.254	1420364.986110	6.39
	201	-73258.693	89768.999	115602.217554	2.42
	202	-73261.099	89768.676	-1296062.102409	18.32
	204	-73264.915	89786.590	-1436944.777895	8.98
	合計			-327.994368	
合計面積				163.9971840	
				163.99	m ²

総合計面積 377.7427683 m²

基準点座標リスト

点名	X座標	Y座標	備考
T-6	-73285.944	89741.454	多角点(鉄)
T-7	-73255.972	89747.035	多角点(鉄)
T-8	-73235.559	89751.462	多角点(鉄)
T-9	-73214.918	89755.955	多角点(鉄)

(平成28年2月8日測量)

座標一覧表

点名	X座標	Y座標
T-6	-73265.612	89786.470
203	-73261.794	89768.531

世界測地系(測地成果2011)

測量年月日 平成30年8月10日

座標系 X 系
国土地理院座標補正パラメータ使用
(PatchJGD Ver. 3.0.0)

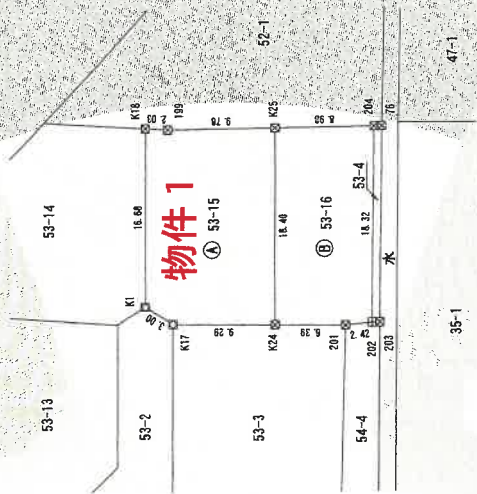
(日調連号)

作成者

申請人

縮尺 1/500

種類	名称
田	コンクリート杭
区	プラスチック杭
区	金属プレート
◎	ビヨウ
⊕	多角基準点



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。
(盛岡地方公務局宮古支局寄贈)
令和8年1月5日 東京法務局

登記官

(日調第9)

世界測地系(測地成果2000)

測量年月日 平成28年2月15日
座標系 X 系

東北地方太平洋沖地震(平成23年3月11日)
前の基準点成果である。任意座標である。

基準点座標リスト

点名	X座標	Y座標	備考
T-3	-73258.708	89739.544	多角点(木杭)
T-4	-73204.554	89758.704	多角点(木杭)
T-7	-73254.013	89744.093	多角点(鉄)
T-8	-73232.600	89748.521	多角点(鉄)
T-9	-73212.959	89753.014	多角点(鉄)

(平成28年2月8日測量)

物件2

求積表

地番	Xn	Yn	$Xn \cdot (Yn+1 - Yn-1)$	距離
K7	-73211.551	89751.809	625324.818805	12.81
K8	-73244.073	89749.121	394311.633105	12.80
K9	-73236.587	89746.424	365377.332543	10.78
K10	-73247.120	89744.132	269256.413120	6.40
K12	-73253.368	89742.748	-151561.218392	3.55
K16	-73254.179	89746.201	-429415.997298	2.47
K13	-73254.732	89748.510	-187678.932384	0.53
K14	-73254.222	89748.763	-335998.128790	1.37
K15	-73252.884	89749.055	-258216.416100	15.30
K16	-73237.931	89752.288	-1393644.588998	16.12
K17	-73241.134	89768.084	-1244733.072330	1.23
K1	-73238.270	89769.283	-241696.659600	3.00
K2	-73236.470	89770.294	-74044.901970	3.00
K3	-73233.827	89757.342	1035710.158740	13.32
K4	-73229.134	89754.163	75377.986762	5.61
K5	-73219.670	89756.199	-257220.700710	9.68
K6	-73212.505	89757.676	-321404.213950	7.02
合計			-712.887211	6.00
合計面積			356.4436055	
			356.44	㎡

作成者

申請人

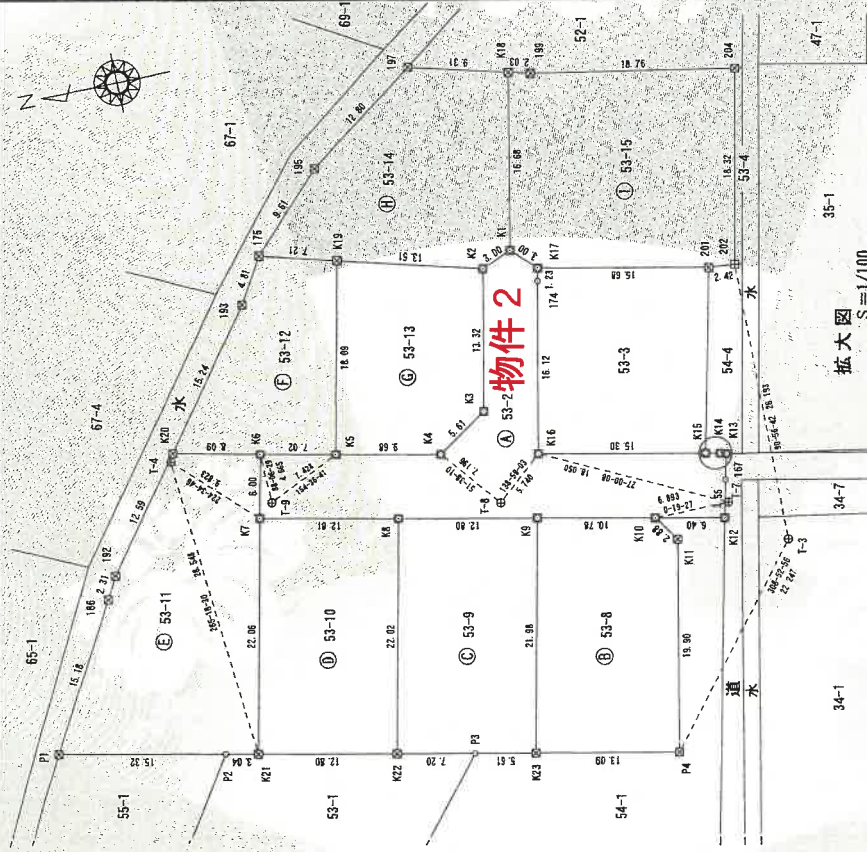
縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

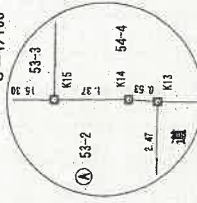
地積測量図

地番 53-2
53-8ないし53-15

土地の所在 釜石市鶴住居町第8地割



拡大図 S=1/100



種類	名称
田	コンクリート杭
田	プラスチック杭
田	金属プレート
田	多角基準点

縮小版

登記年月日：令和1年12月17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。

(盛岡地方支務局宮古支局管轄)

令和8年1月5日

東京法務局

登記号

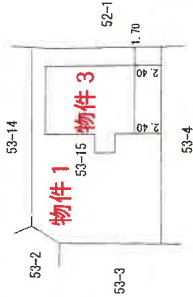
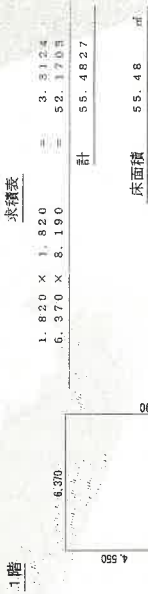
各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 53番15

建物の所在 金石市鶴住居町第8地割53番地15

物件3



作成者

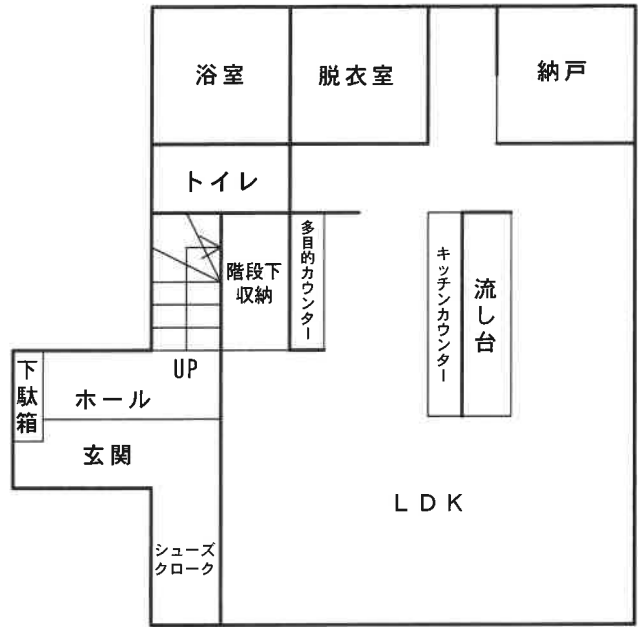
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建 物 間 取 図

1 階



2 階

