

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、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」）

※該当する口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 ☐ 令和	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「※注意書き参照」がある場合のみ口をチェックし、添紙を添付する。該当する者がいない場合には口を空欄にしてください。） ☐ 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）の添付により、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）。

※該当する口にチェックを入れてください。

見本

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 ☐ 令和	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「※注意書き参照」がある場合のみ口をチェックし、添紙を添付する。該当する者がいない場合には口を空欄にしてください。） ☐ 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）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 ☐ 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	住 所		
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
2	住 所		
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
3	住 所		
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
4	住 所		
	(フリガナ)		
	氏 名		
	性 別	☐ 男性 ☐ 女性	
		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 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 目 録

1 所 在 釜石市千鳥町二丁目
地 番 5 2 番 4
地 目 宅地
地 積 1 0 9 9 . 4 2 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 7 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】

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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 B

期 限 定めなし

賃 料 月額 90,650 円

敷 金 なし

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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 | 釜石市千鳥町二丁目 |
| | 地 番 | 5 2 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 9 9 . 4 2 平方メートル |



令和8年(ケ)第3号

令和8年6月5日受理

令和8年7月21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	釜石市千鳥町二丁目
	地	番	5 2 番 4
	地	目	宅地
	地	積	1 0 9 9 . 4 2 平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	釜石市千鳥町二丁目1番5号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (物件) ☐ ☐		
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 (有限会社 佐藤鋳金塗装工業) ☒ 上記の者が本土地上に、後記載の目的外建物を所有し、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 ☐ ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
その他の事項	1 本土地の南西側が、公図上道に接面している。現況、本土地の南西側が、幅員約4.3メートルの舗装市道千鳥町4号線に接面している。 2 本土地上には、目的外建物 (居宅・事務所・工場・作業所) が存在する。 3 本土地の南側に、倉庫 (工作物) が存在する。 4 Aは住所地を訪問したものの居住の事実の確認できず、また、調査にも立ち会わなかったことから、対象物件の占有状況について本人から陳述を得ることはできなかった。しかしながら、対象物件上には登記済み建物1棟及び未登記建物4棟の存在が確認され、これらの占有者の従業員による陳述並びに提出された土地賃貸借契約書の内容を総合的に勘案した結果、上記のとおり認定した。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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

(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 ■有限会社 佐藤鋳金塗装工業	
占有状況	■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 空き住居 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
■陳述(■B (有限会社佐藤鋳金塗装工業従業員)) ■土地賃貸借契約書 の要旨		
占有権原	■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐ 不明	
占有開始時期	昭和44年 6月 4日 (有限会社佐藤鋳金塗装工業の設立年月日)	
最初の契約等	契約日	昭和44年 6月 4日
	期間	昭和44年 6月 4日から ☐ 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	令和4年7月1日から ☐ 令和 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 (A) ☐ その他 ()
	借主	■占有者 (有限会社佐藤鋳金塗装工業) ☐ その他 ()
賃料・支払時期	毎月 金90,650円 (毎月末限り 当月分払) ☐ 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 調査に立ち会った有限会社佐藤鋳金塗装工業の従業員Bは、次のとおり陳述している。 1 Bの祖父(有限会社 佐藤鋳金塗装工業工業の取締役)が、昭和42年1月頃、Aの父との間で本件土地の賃貸借契約を締結したこと。その後、Bの祖父が有限会社工業 佐藤鋳金塗装工業を設立した昭和44年6月4日以降は、同社が賃借人として現在に至るまで契約を継続していること。当初の契約は口頭により締結されたものであり、その後、契約書を作成した記憶はあるものの、調査日時点ではその詳細を失念していること。 2 新工場の建設及びAに支払う賃料について有限会社佐藤鋳金塗装工業を第三債務者とする債権差押命令が発令されたことを契機として、契約内容を明確にする必要があると考え、令和4年7月1日付けで土地賃貸借契約書を取り交わしたこと。 3 Aと連絡が取れないことに加え、賃料債権に対する差押命令が重複していることから、現在は賃料を供託していること。	

(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)

(目的外建物用〈複数〉)

1	所在	釜石市千鳥町二丁目 5 2 番地 4
	家屋番号	☐ ない (未登記) ☒ 5 2 番 4
	種類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構造	木造垂鉛メッキ鋼板葺 2 階建
	床面積 (概略)	1 階 8 6 . 0 4 平方メートル 2 階 2 8 . 9 8 平方メートル (公簿上の床面積)
	所有者	☐ 土地所有者 () ☒ その他の者 (有限会社 佐藤鋳金塗装工業)
	建築時期	☒ 昭和 4 2 年 1 月 2 2 日 (公簿上の新築年月日) ☐ 不明
	建築者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
	その他の事項	
2	所在	釜石市千鳥町二丁目 5 2 番地 4
	家屋番号	☒ ない (未登記) ☐
	種類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☒ 工場 ☐ 倉庫 ☐ 物置
	構造	鉄骨造スレート葺平家建
	床面積 (概略)	1 4 2 . 0 平方メートル
	所有者	☐ 土地所有者 () ☒ その他の者 (有限会社 佐藤鋳金塗装工業)
	建築時期	☒ 昭和 4 6 年 ころ (課税台帳上の新築年月日) ☐ 不明
	建築者	☒ 現所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	その他の事項	本建物は未登記であるが、釜石市が保有する課税台帳及びBの陳述によれば、有限会社 佐藤鋳金塗装工業の所有に属するものと認められる。 また、物件内の状況、課税台帳及びBの陳述によれば、本建物は昭和 5 3 年頃に増築された箇所が認められる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

(目的外建物用〈複数〉)

3	所在	釜石市千鳥町二丁目 52番地4
	家屋番号	■ない(未登記) □
	種類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 ■作業所
	構造	鉄骨造スレート葺平家建
	床面積(概略)	100.1平方メートル
	所有者	□土地所有者() ■その他の者(有限会社 佐藤鋳金塗装工業)
	建築時期	■平成2年ころ(課税台帳上の新築年月日) □不明
	建築者	■現所有者 □その他の者() □不明
	その他の事項	本建物は未登記であるが、釜石市が保有する課税台帳及びBの陳述によれば、有限会社 佐藤鋳金塗装工業の所有に属するものと認められる。
4	所在	釜石市千鳥町二丁目 52番地4
	家屋番号	■ない(未登記) □
	種類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 ■事務所
	構造	鉄骨造トタン葺平家建
	床面積(概略)	26.1平方メートル
	所有者	■その他の者(有限会社 佐藤鋳金塗装工業)
	建築時期	■平成14年ころ(課税台帳上の新築年月日) □不明
	建築者	■現所有者() □その他の者() □不明
	その他の事項	本建物は未登記であるが、釜石市が保有する課税台帳及びBの陳述によれば、有限会社 佐藤鋳金塗装工業の所有に属するものと認められる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

(目的外建物用〈複数〉)

5	所在	釜石市千鳥町二丁目 5 2 番地 4
	家屋番号	■ない（未登記） □
	種類	□居宅 □店舗 □共同住宅 ■工場 □倉庫 □
	構造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積（概略）	6 3 . 7 平方メートル
	所有者	□土地所有者（ ） ■その他の者（有限会社 佐藤鋳金塗装工業）
	建築時期	■令和 5 年ころ（課税台帳上の新築年月日） □不明
	建築者	■現所有者（ ） □その他の者（ ） □不明
	その他の事項	本建物は未登記であるが、釜石市が保有する課税台帳及びBの陳述によれば、有限会社 佐藤鋳金塗装工業の所有に属するものと認められる。
	所在	
	家屋番号	□ない（未登記） □
	種類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 □事務所
	構造	
	床面積（概略）	
	所有者	□土地所有者（ ） □その他の者（ ）
	建築時期	□昭和 年 月 日（ ） □不明
	建築者	□土地所有者（ ） □その他の者（ ）
	その他の事項	

(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)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (有限会社佐藤鋳金 塗装工業従業員)	私は、有限会社佐藤鋳金塗装工業の従業員です。 物件をAさんから借りています。 当初は、私の祖父が昭和42年頃に個人で事業を始めるに当たり、Aさんの父親と知人であったことから、口頭で本件土地を借り受けたと聞いています。その後、昭和44年に有限会社佐藤鋳金塗装工業を設立したことに伴い、法人名義で賃貸借契約を締結し、現在まで継続してお借りしています。昔の契約書を見た記憶はありますが、現在は所在が分かりません。 令和2年頃、岩手県信用保証協会から、弊社を第三債務者とする賃料債権差押命令の送達を受けたため、しばらくは差押債権者へ賃料を支払っていました。しかし、令和6年頃、今回の競売申立債権者による賃料債権差押命令が重複したことから、現在は賃料を供託しています。供託は法人の取締役役名義で行っています。 また、令和5年に新工場を建設する予定があったことや、賃料債権差押命令があったことから、契約内容を明確にするため、令和4年に土地賃貸借契約書を作成しました。 土地賃貸借契約書には賃借面積を854.7平方メートルと記載していますが、これは以前、Aさん所有の建物が物件北西側に建っており、その部分を使用できなかったためです。その後、Aさんがその建物を取り壊した後も、契約書上の面積表示は変更していません。しかし、物件全体を借りること及び賃料額に変更がないことについては、Aさんと確認しています。建物が取り壊された時期は記憶していませんが、少なくとも令和5年頃に新工場を建設した時点では、既に建物はありませんでした。 弊社の建物については、登記、課税台帳のとおりだと思います。 目的外建物2については、課税台帳に記載されているとおり、一部増築があります。増築年は、課税台帳のとおりだと思います。 なお、Aさんとは、契約書を作成した後は、自宅は、物件の目の前ですが、しばらくお会いしていませんし、お見掛けすることはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 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6月5日(金)	執行官室	登記関係資料申請(郵送)
令和8年6月5日(金)	執行官室	課税関連資料申請(郵送)
令和8年6月5日(金)	執行官室	市道確認(FAX)
令和8年6月15日(月) 16:00~16:15	物件所在地	A宅(居住を確認できず) 占有者従業員に対し期日通知
令和8年6月18日(木) 11:07~13:22	物件所在地	B立ち合いのうえ、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
目的物件は不在であったので、立会人 を立ち会わせ、建物内に立ち入った。

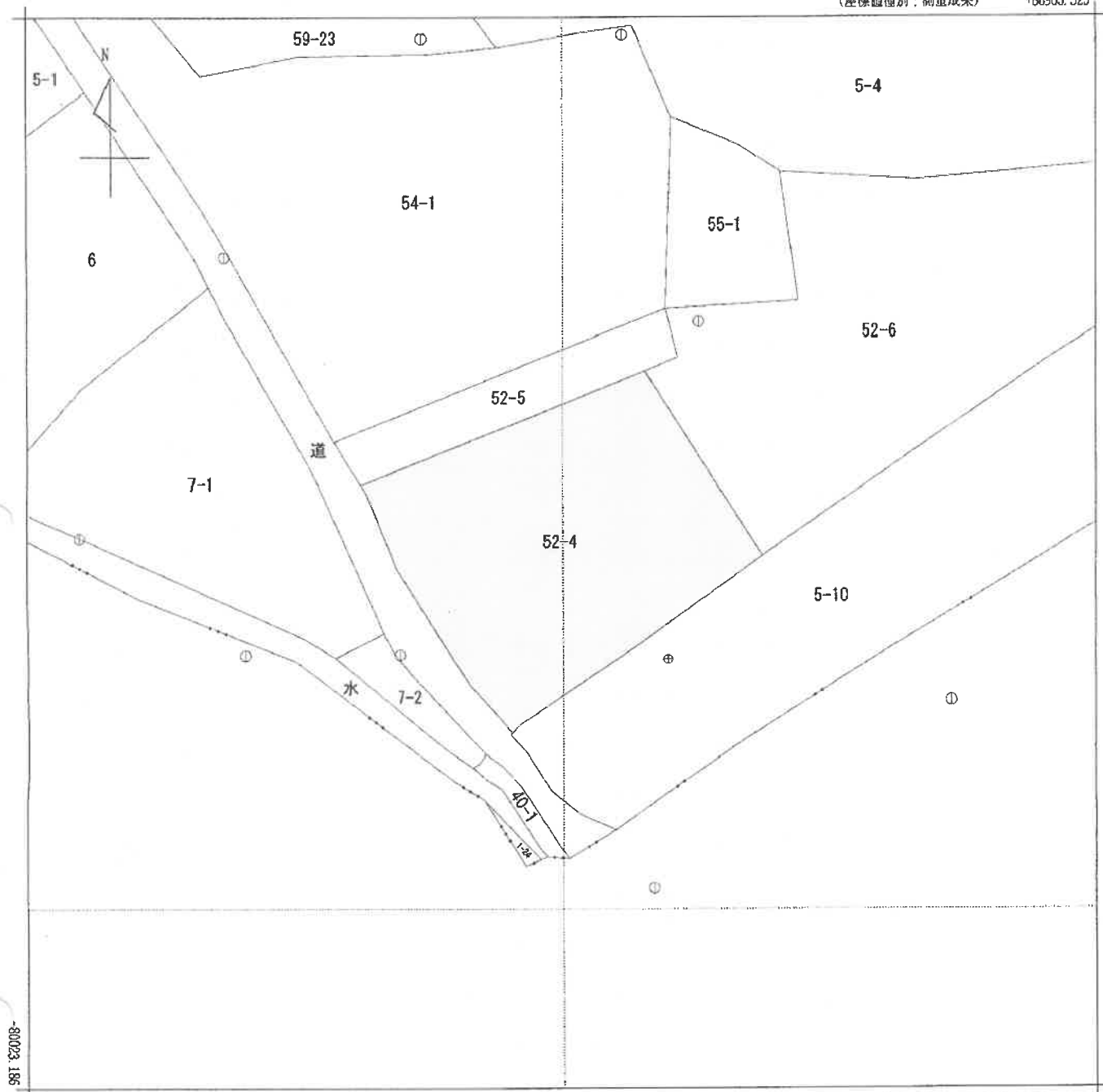
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

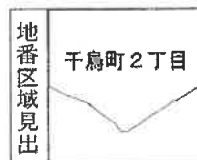
(8 枚目)

(座標値種別：測量成果) +88965.525

-79897.186



+88840.525 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



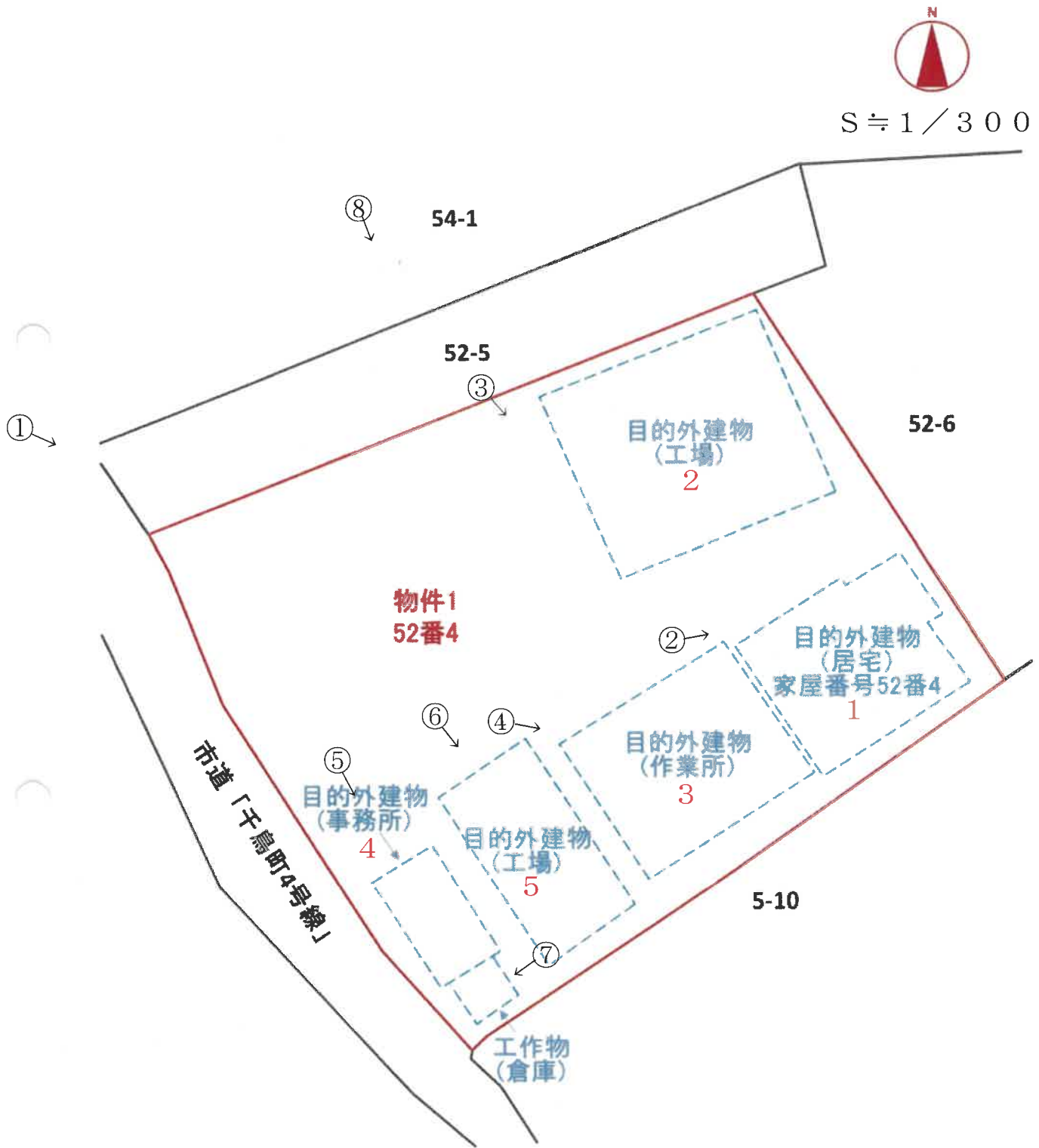
請求部	所在	釜石市千鳥町二丁目				地番	52番4			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成21年10月			備付年月日(原図)	平成22年12月17日			補記事項		

A 3判をA 4判に縮小

(9 枚目)

公用

令和8年（ケ）第3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)

写真 1



写真 2

目的外建物 1



写真3

目的外建物2



写真4

目的外建物3



写真5

目的外建物4



写真6

目的外建物5



写真7



写真8



令和8年（ケ）第3号
令和8年6月18日現地調査
令和8年7月22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

評 価 額	
物件1	金4,940,000円

物件1の価格は、目的外建物のための敷地利用権価格を控除した価格である。

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	釜石市千鳥町二丁目 52番4 宅地 1,099.42㎡	同左
番号	特 記 事 項		
1	・物件1(土地)上には、目的外建物(登記済みの居宅、未登記の事務所、工場、作業所)が存在する。 ・物件1(土地)の南西端に工作物(倉庫、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「釜石」駅の北西方、約1,500mに位置する。 「中妻」バス停 釜石市役所 マルイチサンパルク店			北東方 西方 北東方	約700m 約2,300m 約1,600m
付 近 の 状 況	一般住宅のほか事業所等も混在する地域				
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	非線引都市計画区域			
	用 途 地 域	第二種中高層住居専用地域			
	建 ぺ い 率	指定建蔽率60%			
	容 積 率	指定容積率200%			
	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(急傾斜地の崩壊) 津波浸水想定区域(5m～10m未満) 洪水浸水想定区域(3m～5m未満)			
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34.0m (西側)			
	奥 行	約36.0m			
	形 状	ほぼ台形			
	接 道 状 況	角地			
	地 勢	約0～1.5m低			
	そ の 他	特になし			
接 面 道 路	西側	幅員約4.3mの舗装市道(千鳥町4号線、歩道なし、建築基準法第42条第1項1号道路)から約0～1.5m低く接面			
	北側	幅員約5.3mの未舗装私道と等高に接面			
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件1の土地は、建物所有者が土地賃貸借契約に基づき、目的外建物を所有し、占有している(「現況調査報告書」、下記特記事項2、3参照)。				
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり			
	下 水 道	なし			
	ガ ス 配 管	引込可			
	※「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、課税台帳の記載内容によれば昭和44年頃から有限会社佐藤板金塗装工業が所有する工場等の敷地であったと認められる。以上を勘案すると、対象不動産について従前までの利用状況から土壌汚染が存在する可能性は不明である。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1(土地)上には、目的外建物(登記済みの居宅、未登記の事務所、工場、作業所)が存在する。 ・物件1(土地)の南西端に工作物(倉庫、スチール製、土地への定着性なし)が設置されている。				
特 記 事 項 2	土地賃貸借契約の内容については、「現況調査報告書」の3枚目「占有者及び占有権原(物件1土地関係)」及び7枚目の「関係人の陳述等」を参照。				
特 記 事 項 3	目的外建物の詳細については、「現況調査報告書」の4、5、6枚目「目的外建物用(複数)」を参照。				

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 建付減価なし	ア×イ×ウ×エ÷オ 更地価格
1	29,600円/㎡	72.1 /100	1,099.42㎡	100 /100	23,500,000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
 $26,000\text{円}/\text{㎡} \times 96.2 /100 \times 100/101.0 \times 100/83.6 \div 29,600\text{円}/\text{㎡}$

◇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： ▲16.4% ※相乗積

街路条件 +1.5% (幅員)

交通接近条件 ▲1.0% (最寄駅接近性)

交通接近条件 ▲1.5% (商業施設接近性)

交通接近条件 ▲3.5% (公共施設接近性)

環境条件 ▲15.0% (用途多様性)

環境条件 +3.0% (供給処理施設状態)

イ 個 別 格 差： ▲27.9% ※相乗積

方位 +1.0% (西)

角地 +2.0%

規模 ▲30.0%

ウ 地 積：登記数量を採用

エ 建 付 減 価： ±0% (借地であることから、建付減価は考慮外とした)

2 評価額の判定

前記により求めた更地価格から敷地利用権価格を控除し、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 更地価格	イ 敷地利用権等割合		ア×イ÷ウ 敷地利用権価格
1	23,500,000円	30 /100	借地権	7,050,000円

ア 更 地 価 格：前記1(1)オより

イ 敷地利用権等割合： 30% (物件2建物の敷地利用権等については借地権と判定し、その割合を30%と査定)

(2) 評価額

物件 番号	ア 基礎となる 価格	イ 敷地利用権 価格の控除	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	23,500,000円	▲7,050,000円		50 /100	60 /100	4,940,000円

ア 基礎となる価格：物件1の更地価格(1(1))

イ 敷地利用権価格の控除：更地価格から敷地利用権価格を控除

ウ 占有減価修正：±0% (特にないと判断した)

エ 市場性修正：▲50% (土地賃貸借契約が締結され、目的外建物が存在することから、市場参加者の制限や売却困難性を考慮して、▲50%と査定)

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)

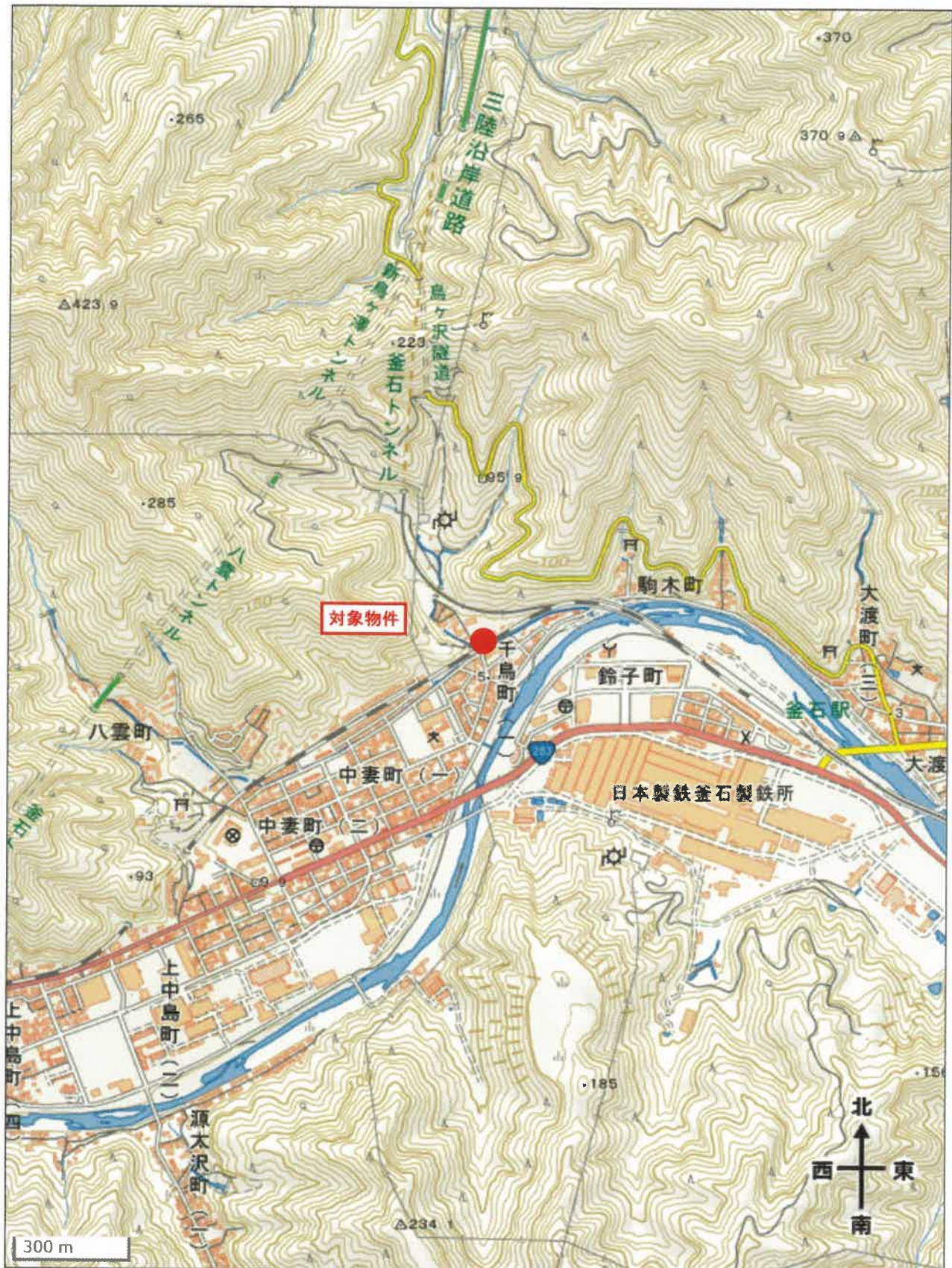
第6 参考価格資料

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	26,000円/㎡
位 置	JR釜石線「小佐野」駅約1,700m
価 格 時 点	令和7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



電子地形図(国土地理院)を加工して作成

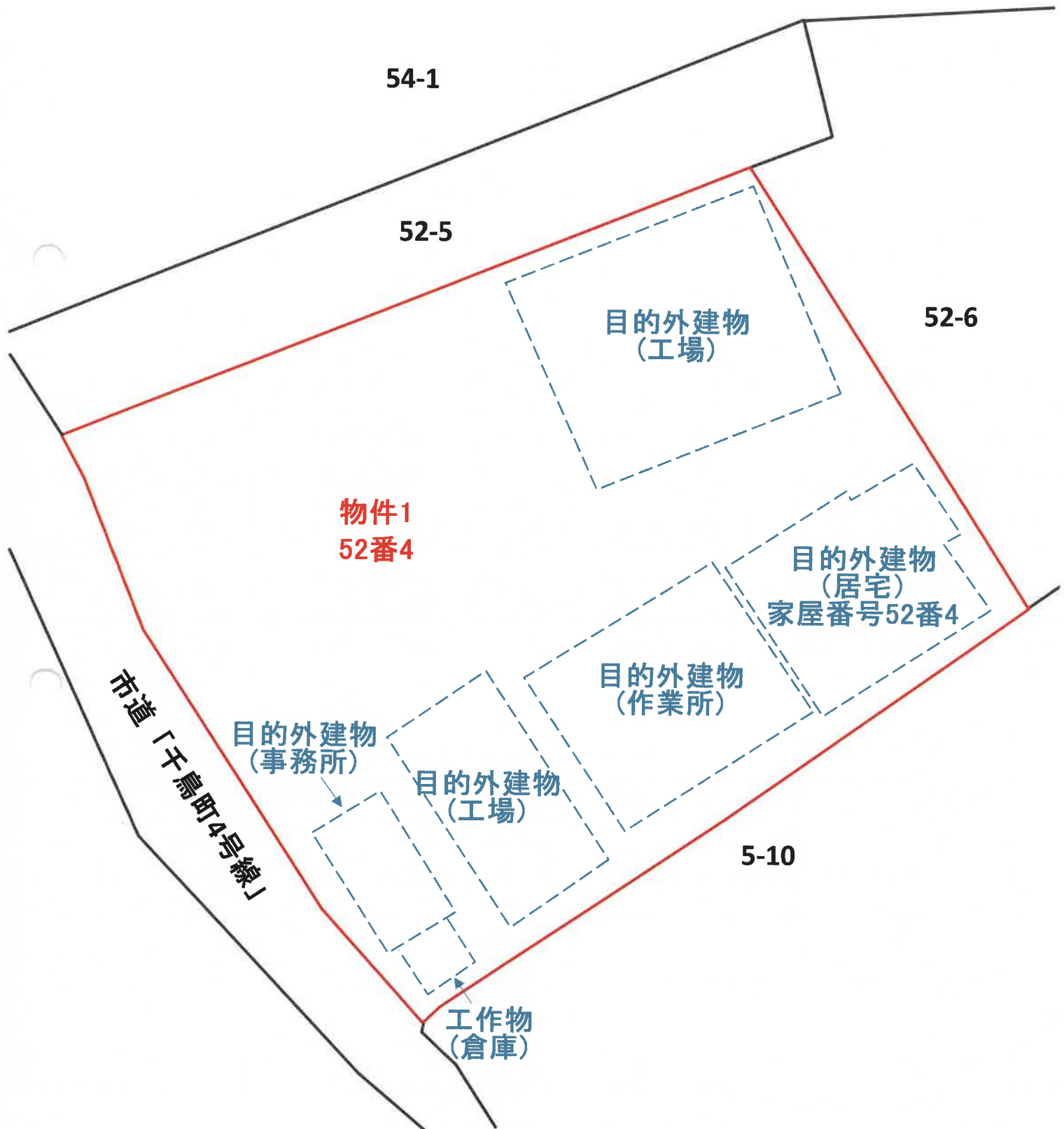
位置図 1



電子地形図(国土地理院)を加工して作成

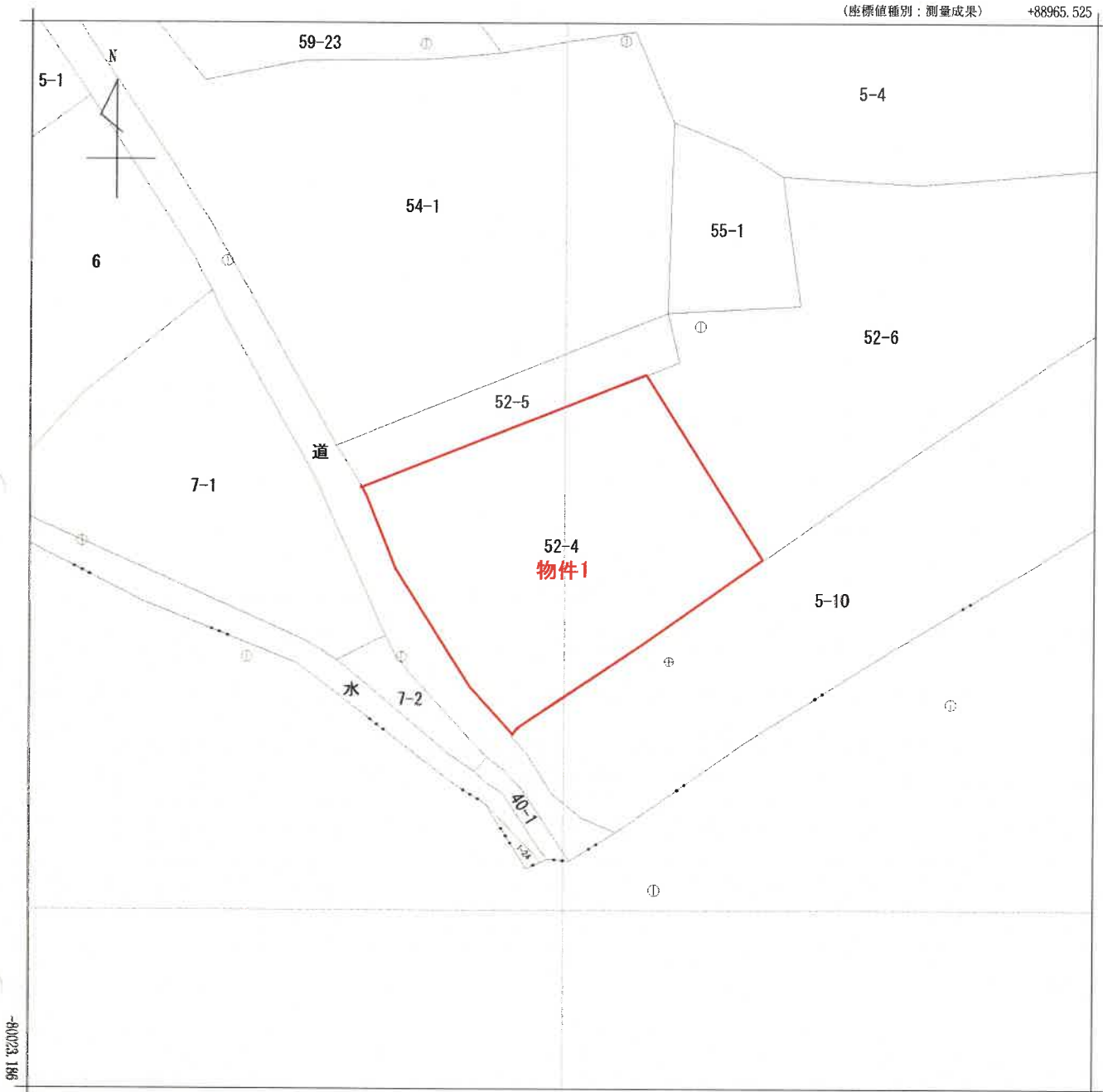
土地建物位置関係図

※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



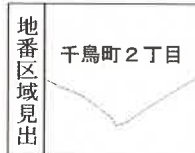
(座標値種別：測量成果) +88965.525

-73897.186



+88840.525 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



千鳥町2丁目

請求部	所在	釜石市千鳥町二丁目				地番	52番4			
出力尺	1/500	精度区	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21年10月				備付年月日(原図)	平成22年12月17日		補記事項		

原寸A3をA4に縮小(約70%)