

入札時には、入札書ごとに下記の各書面の提出が必要になります。

- ① 暴力団員等に該当しない旨の **陳述書**（個人・法人を問わず）
- ② **住民票**（個人の場合）又は**資格証明書**（法人の場合）
- ③ **宅地建物取引業の免許証の写し**（宅地建物取引業者の場合）

※ ①と②は入札時に提出がないと入札無効となります（追完不可）。

※ 記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

※ 提出後の訂正はできません。

※ 法人の場合は従前どおり資格証明書の提出が必要ですが、個人の場合も住民票の提出が必須になりました。住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、**マイナンバーが記載されていないもの**を提出してください。

※②は入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

※③は有効期限内のものを提出してください。

陳述書記載例（法人の場合）※個人の方は個人用の書式を利用してください。

陳述書 (買受申出人(法人)代表者用)			
盛岡地方裁判所 宮古支部 執行官 殿			
事件番号	☐ 平成 ☒ 令和	〇〇 年 (ケ, ヌ) 第〇〇号	物件番号 〇 〇 「1, 2」「1~3」等の物件番号を記入して下さい。
陳述	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。		
	☐	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。 ※「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者」とは、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。該当する場合のみ左の□にチェックを入れ、上記の別紙を添付してください。	
(陳述書作成日)令和 〇〇 年 〇〇 月 〇〇 日			
買受申出人(法人)	代表者	法人の所在地	〒 〇〇〇 - 〇〇〇 岩手県盛岡市内丸9番1号
		法人の名称	株式会社〇〇〇〇
		(フリガナ) 代表者氏名	ダイヒョウトリシマリヤク 〇〇〇〇〇 代表取締役 〇〇〇〇 (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

法人の場合、役員全員分の住所や氏名等を記入し、提出する必要があります。忘れずに添付してください。

本物件は、民事執行規則 30 条の
3 の規定により、裁判所が売却基
準価額を変更した物件です。

盛岡地方裁判所宮古支部

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月19日

盛岡地方裁判所宮古支部

裁判所書記官 工 藤 保

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 1月20日 午前 9時00分から 令和 8年 1月27日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月29日 午前10時00分 場 所 盛岡地方裁判所宮古支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 2月12日 午後 1時10分 場 所 盛岡地方裁判所宮古支部
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12月19日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
4	560,000 448,000		112,000	13,111	0



物 件 目 録

4 所 在 宮古市和見町 1番地1

家屋 番号 1番1

種 類 居宅・工場

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 127.87平方メートル
2階 19.87平方メートル

(現況)

種 類 作業所・居宅

床 面 積 1階 約141.0平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 工場

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 33.12平方メートル
2階 33.12平方メートル

(現況)

種 類 作業所

床 面 積 1階 約49.4平方メートル

符 号 2

種 類 浴室

構 造 木造瓦葺平家建



11

物 件 目 録

床 面 積 4. 2 9平方メートル

(現況)

不存在

符 号 3

種 類 便所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 1. 6 5平方メートル

(現況)

不存在

(未登記附属建物)

種 類 便所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約3. 7 2平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月17日

盛岡地方裁判所宮古支部

裁判所書記官 工 藤 保

1 不動産の表示

【物件番号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

【物件番号4】

本件建物のために、その敷地（地番1番1、地積558.76平方メートルの一部、所有者C外）につき借地権が存する。買受人は地主の承諾又は裁判等を要する。

地代の滞納あり。

《 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を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」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室で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

4 所 在 宮古市和見町 1番地1

家屋 番号 1番1

種 類 居宅・工場

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 127.87平方メートル
2階 19.87平方メートル

(現況)

種 類 作業所・居宅

床 面 積 1階 約141.0平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 工場

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 33.12平方メートル
2階 33.12平方メートル

(現況)

種 類 作業所

床 面 積 1階 約49.4平方メートル

符 号 2

種 類 浴室

構 造 木造瓦葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 4.29平方メートル

(現況)

不存在

符 号 3

種 類 便所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 1.65平方メートル

(現況)

不存在

(未登記附属建物)

種 類 便所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約3.72平方メートル



令和7年(ケ)第2号
令和7年3月7日受理
令和7年6月3日提出

現況調査報告書
(物件4)

盛岡地方裁判所 宮古支部
執行官 小中 憲司

(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

4 所 在 宮古市和見町 1 番地 1
家 屋 番 号 1 番 1
種 類 居宅・工場
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 127.87平方メートル
2階 19.87平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 工場
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 33.12平方メートル
2階 33.12平方メートル

符 号 2
種 類 浴室
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 4.29平方メートル

符 号 3
種 類 便所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 1.65平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	宮古市和見町3番7号
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（ ☒ 主である建物 ☒ 附属建物） 主である建物 ☒ 種類：作業所・居宅 ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 概則141.0平方メートル 附属建物 符号1 ☒ 種類：作業所 ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 概則49.4平方メートル 附属建物符号2及び附属建物符号3は滅失しており現存しない。
物件目録にない 附属建物	☐ ない ☒ ある 種類：便所 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約3.72平方メートル
占有者及び 占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を空家・閉鎖した作業所として、管理・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	その他の事項に記載のとおり
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 月 日
敷地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」に記載のとおり
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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況(物件 4 関係)		
所 在	宮古市和見町	
地 番	1 番 1	
地 目	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □	
地 積	5 5 8 . 7 6 平方メートル (□全部 ■一部 約 4 1 8 平方メートル)	
所 有 者	□建物所有者 ■その他の者 (故B相続人、C、D)	
そ の 他 の 事 項		
■関係人 (■A (債務者破産管財人)) 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 □	
占有開始時期	平成 2 0 年 1 0 月 3 0 日	
最初の契約等	契約日	不明
	期 間	不明 □ 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 2 1 年 1 月 1 日から ■平成 4 1 年 1 2 月 3 1 日まで 2 1 年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸 主	■土地共有者のうち (故B相続人)
	借 主	■建物所有者 (有限会社川原田商店)
地代・支払時期等	毎月金 4 6 , 8 0 0 円 (毎月末日限り 当月分支払) ただし、令和 2 年 9 月分より当面の間、月額 2 万 3 千円の可能性がある。	
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	■ない □ある	
地 代 滞 納	□ない ■ある (令和 7 年 5 月 1 日現在 最大で 2 , 3 8 6 , 8 0 0 円 または 2 , 5 2 7 , 2 0 0 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	その他の事項に記載のとおり	
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)

その他の事項

■物件4建物関係

- 1 主である建物の1階と附属建物符号1の1階は、増築されている。
- 2 附属建物符号2及び附属建物符号3は滅失しており現存しない。
- 3 物件目録に無い附属建物は未登記である。固定資産税名寄帳兼課税(補充)台帳の記載から、平成14年ごろの建築と思われる。

■目的外土地関係

- 1 滞納地代について、破産管財人からの回答では、令和3年2月分から滞納となっているが、令和2年9月分から当面の間2万3千円にするとの合意があるとのことである。この合意が存在するならば、この合意がいつまでを指すのかにより滞納地代の金額は変わりうるが、最大に見積もって令和7年5月1日現在で2,386,800円と思われる。

一方、底地所有者の代理人Cは、令和2年11月分からの滞納と回答しており、その場合、令和7年5月1日現在で2,527,200円である。

- 2 破産管財人によれば、平成21年1月1日を開始日とする土地賃貸借契約より前の契約については不明とのことである。

一方、物件4建物の登記によれば、有限会社川原田商店は、平成20年10月30日に物件4建物の所有権を得ている。

以上から、有限会社川原田商店による目的外土地の占有は、平成20年10月30日から開始しているものと認め、最初の契約の契約時期及び契約期間については不明とした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (債務者破産管財人)	物件4建物は、過去には債務者である会社の代表者が家族とともに住んでいたそうですが、40年ぐらい前からは住居としては使っておらず、少し休んだりするのに使っていたと聞いています。債務者である会社は、海藻の加工品を、道の駅やホテル等に卸す会社であったそうです。 底地所有者のひとりとして登記されているBは亡くなっており、遺産分割協議中であると聞いています。 土地賃借人である債務者の代表者に聞きましたが底地の賃貸借契約書を持っていませんでした。底地共有者の一人から提出いただいた土地賃貸借契約書の写しを提示します。賃貸人として記載されているのは3名いる底地の登記名義人のうちのひとりですが、共有者全員を代表して記載したつもりである旨を聞いています。
E (Cの代理人)	私は物件4の目的外土地(物件4の底地)の共有者のひとりとして登記されているCの代理人です。 Cの代理人となったのは、Cは故Bの相続人の一人であり、故Bの遺産について遺産分割協議中であることからです。

(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7年3月7日(金)	執行官室(郵便)	法務局へ登記関係資料交付申請
令和7年3月7日(金)	執行官室(郵便)	宮古市役所へ課税関係資料申請
令和7年3月7日(金)	執行官室(FAX)	宮古市役所へ道路照会
令和7年3月19日(水)	執行官室(FAX)	Aに期日を通知
令和7年3月28日(金) 16:30—17:00	物件所在地	物件確認、外観調査
令和7年4月11日(金) 10:00—11:30	物件所在地	A立会いのうえ物件に立入調査。 評価人同行
令和7年4月11日(金) 12:10—12:35	物件所在地	Eより聴取
令和7年4月16日(水) 9:25—9:40	盛岡地方法務局	目的外建物の登記簿、建物図面交付申請及び受領

(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、解錠技術者に解錠させ、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

(6 枚目)

+95554.702



地番区域見出

保久田
和見町
栄町

請 求 部	所 在	宮古市和見町					地 番	1番13		
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 1 4 条第 1 項)		種 類	法務局作成地図
作 成 年 月 日	平成30年12月5日				備 付 年 月 日 (原図)	平成31年1月9日		補 記 事 項		

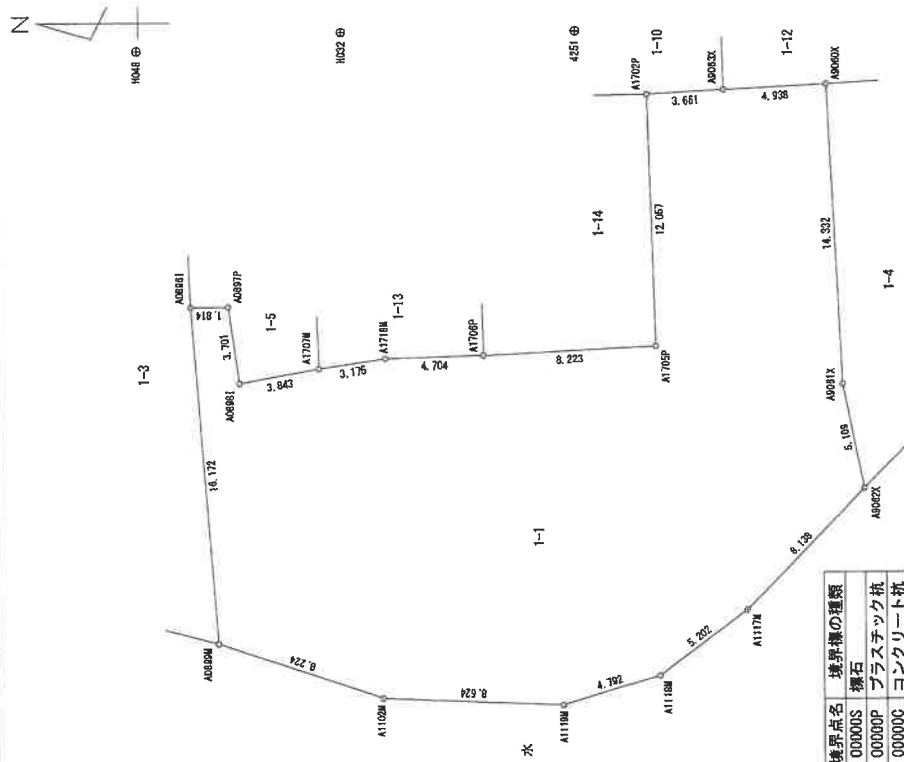
地 番 1-1

土地の所在 宮古市和見町

目的外土地

A3判をA4判に縮小

地 積 測 量 図



境界点名	境界線の種類
00000S	標石
00000P	プラスチック杭
00000C	コンクリート杭
00000M	プレート
00000R	鉄
00000I	表示杭
00000N	刻み
00000K	堀・その他
00000X	計算点

地 番	1-1	X座標 (Xn)	Y座標 (Yn)	面積 (㎡)	備 考
地積点					
A0880I		-35039.616	95485.721	1.814	
A0887P		-35041.430	95488.737	3.701	
A0880I		-35041.967	95486.076	3.843	
A170DM		-35045.784	95485.734	3.176	
A171EM		-35048.891	95486.224	4.704	
A170BP		-35053.694	95486.360	8.223	
A1702P		-35051.807	95486.782	12.067	
A1702P		-35051.448	95486.834	3.951	
A0883X		-35055.104	95489.032	4.938	
A0880X		-35070.036	95489.289	14.332	
A0881X		-35070.743	95484.984	5.100	
A0882X		-35071.789	95479.983	6.138	
A1117M		-35085.114	95474.150	5.202	
A1118M		-35081.934	95471.062	4.262	
A1119M		-35087.332	95469.716	8.324	
A1102M		-35048.713	95470.030	8.324	
A0889M		-35040.900	95472.800	15.172	
計算方法					
総面積				1117.530843	
面積				958.7654716	
地 積				958.76	

地 番	1-1	X座標	Y座標	面積 (㎡)	備 考
4223		-35021.259	95499.657	4.938	境界点
4251		-35068.059	95501.883	4.938	境界点
4252		-35060.339	95501.576	4.938	境界点
4032		-35045.894	95501.831	4.938	境界点
4049		-35037.093	95500.956	4.938	境界点

測量地系 (測地成果2011)
平面角座標系の番号又は記号: X
一筆地積量年月日: 平成30年9月28日

作業機関

縮尺 1/

計画機関

縮尺 1/ 250

615007

各阶段建筑物平面图

家 屋 番 号	1 番
建 物 の 所 在	宮城県南郷町 宮城県南郷町大字 宮城県南郷町大字

建築物の所在
宮城県仙台市青葉区五番地
宮城県仙台市青葉区五番地
昭和四年四月四日
作製年月日
申請人

面積計算
 $(5.46 - 4.84) \times 5.46 / 2 = 1.6726$
 $5.46 \times 4.84 = 26.4264$
 $5.715 \times (4.84 - 2.57) / 2 = 4.718525$
 $5.715 \times 8.75 = 4.45625$
 $(9.28 + 1.82) \times (5.715 + 0.91) = 82.1025$
 $(5.46 + 0.91) \times 1.82 = 11.5794$
 $5.46 \times 2.73 = 14.71028$
 計 127.895475
 127.897 m²

1階平面図

面積計算
 $5.46 \times 3.64 = 19.8744$
 19.8744

2階平面図

面積計算
 $9.10 \times 3.64 = 33.124$
 33.124

1階平面図

面積計算
 $9.10 \times 3.64 = 33.124$
 33.124

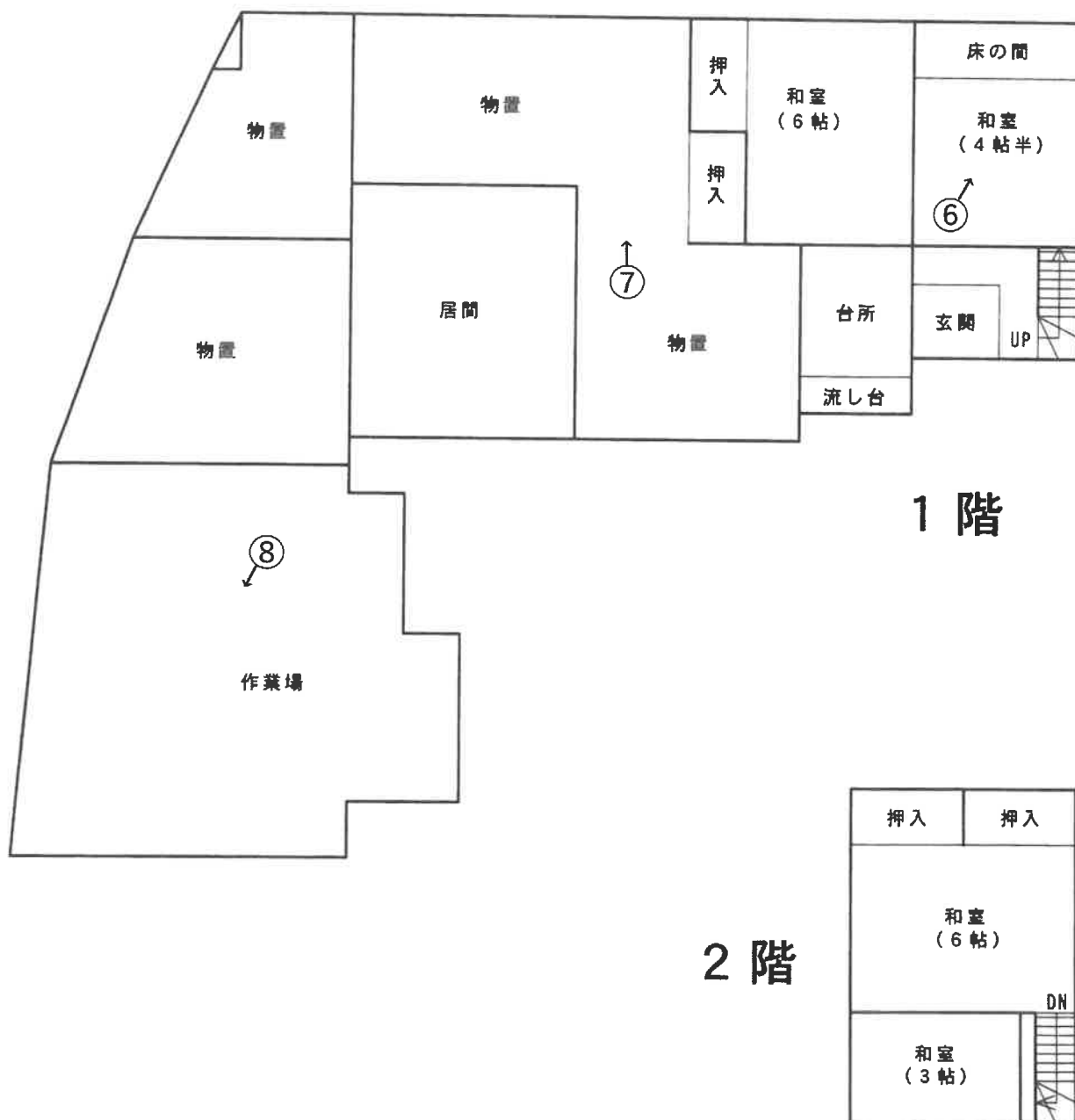
2階平面図

1/300	尺
-------	---

昭和44.11.8

建物間取図 1

(主である建物)

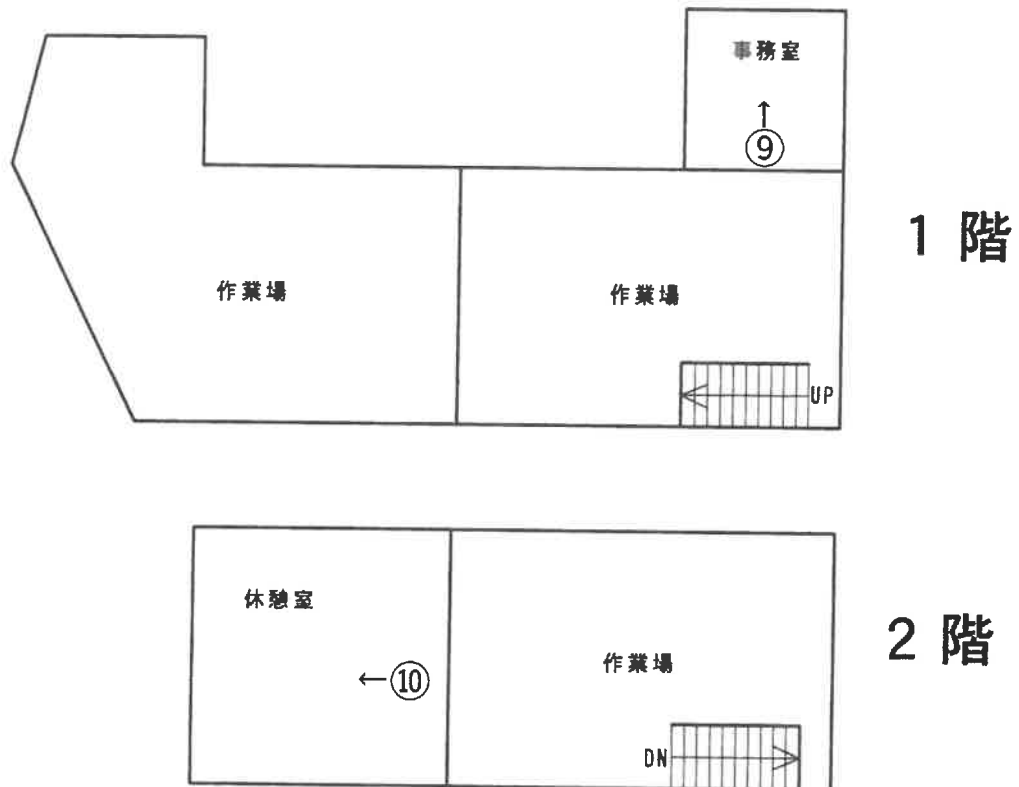


←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。
建具・住設機器等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。

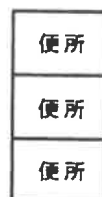
令和7年(ケ)第2号 物件4

建物間取図 2

附属建物・符号 1



未登記附属建物



←○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



写真 9



写真 1 0



令和7年 (ケ) 第 2 号
令和7年 4月11日 現地調査
令和7年 6月 3日 評 価

盛岡地方裁判所宮古支部 御中

評 価 書

(物件4)

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 4	金 9 4 0 , 0 0 0 円

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。

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
4	主である建物の表示		
	所 在	宮古市和見町 1 番地 1	① 現況種類は作業所・居宅 ② 1 階が増改築され 1 階の 現況床面積は約 1 4 1. 0 0 m ² である。
	家屋番号	1 番 1	
	種 類	居宅・工場	
	構 造	木造、亜鉛メッキ鋼板葺、2 階建	
	床 面 積	1 階 1 2 7 . 8 7 m ²	
		2 階 1 9 . 8 7 m ²	
	附属建物の表示		
	符 号	1	① 現況種類は作業所 ② 1 階が増改築され 1 階の 現況床面積は約 4 9 . 4 0 m ² である。
	種 類	工場	
	構 造	木造、亜鉛メッキ鋼板葺、2 階建	
	床 面 積	1 階 3 3 . 1 2 m ²	
		2 階 3 3 . 1 2 m ²	
	符 号	2	滅失しており現存しない
	種 類	浴室	
	構 造	木造、瓦葺、平家建	
	床 面 積	4 . 2 9 m ²	
	符 号	3	滅失しており現存しない
	種 類	便所	
	構 造	木造、亜鉛メッキ鋼板葺、平家建	
	床 面 積	1 . 6 5 m ²	
番号	特 記 事 項		
4	未登記附属建物（木造、亜鉛メッキ鋼板葺、平家建、便所）が 1 棟付属している。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 物件4の敷地となっている目的外土地の概況・利用状況等

目的外土地は1筆(558.76㎡)の内、約418㎡が物件4の敷地となっており、その敷地部分の概況を記述する。

目的外土地の概要等	所在地番	和見町1番1
	地目	宅地
	地積	558.76㎡(1筆全体)のうち、使用している地積は約418㎡(下記特記事項1参照)
位置・交通	受命物件はJR山田線「宮古」駅の北方約400m(道路距離)付近に位置している。 バス便としては岩手県北バス「保久田」停留所の南西方約120m(徒歩2分)の距離である。	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	
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	近隣商業地域
	指定建蔽率	80%
	指定容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	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	津波災害警戒区域(基準水位:3.1m~4.1m) 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	現況の利用状況から418㎡と判断した
	間口	約2.8m(南東端)
	奥行	約28m(最長)
	形状	不整形地
	その他	特になし
接面道路	南東端で幅員約3.6mの舗装私道(建築基準法第42条第2項道路)に等高に接面している。当該私道はほぼ行止り道路であり、自動車等での通り抜けはできない。また幅員が4mに満たないため道路の中心線より2mの後退が必要となり、当該土地の後退面積は概測で約0.56㎡となる。	
土地の利用状況 隣地の状況等	別添土地建物位置関係図の通り、目的外土地の大部分は物件4の建物の敷地として建物所有者が使用し占有している。また、その余(敷地の南側)は目的外建物の敷地として各建物所有者が使用し占有している。	

供給処理施設	上水道	あり（下記特記事項3参照）
	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 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	1 目的外土地に対して物件4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枚目を参照。 2 北側及び東側隣接地（1番14）との境界上に当該建物のブロック塀が越境している。また当該建物の軒先等が1番13と1番14に越境している。 3 上水道について、本管からの給水管が古いため、建替え等の際には取替えの可能性がある（宮古市上下水道部）。	

2 建物の概況及び利用状況

(1) 主である建物

建築時期及び 残存耐用年数	建築年月日	昭和37年4月10日新築 増改築年月日不詳
	経済的残存 耐用年数等	当初の建築より63年以上が経過しており、経過 年数及び現況からその経済価値は殆どないもの と判断した。
仕 様	構 造	木造
	基 礎	コンクリート
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板
	外 壁	金属板等
	内 壁	クロス等
	天 井	合板、石膏ボード等
	床	畳、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)	1階が増改築されており現況床面積は概測で1階約141.0 0㎡、2階19.87㎡で延べ床面積は約160.87㎡となっ ている。	
現 況 用 途 等	現況用途	作業所・居宅
	間 取 り	別添建物間取図1参照
品 等	極めて劣る	
保守管理の状態	床に歪み等の物理的損傷が見られ、保守管理の状態は極めて劣る。	
建物の利用状況 (占有状況)	空家の状態	
特 記 事 項	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 場調査を行った結果、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。	

(2) 附属建物・符号1

建 築 時 期 及 び 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日	昭和 3 7 年 4 月 1 0 日新築 増改築年月日不詳	
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数 等	当初の建築より 6 3 年以上が経過しており、経過 年数及び現況からその経済価値はないものと判断 した。	
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板	
	設 備	電気・給排水・換気設備等一式	
	その他	特にない	
	(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)	1 階が増改築されており現況床面積は概測で 1 階約 4 9 . 4 0 ㎡、2 階 3 3 . 1 2 ㎡で延べ床面積は約 8 2 . 5 2 ㎡となっている。		
現 況 用 途 等	現況用途	作業所	
	間 取 り	別添建物間取図 2 参照	
品 等	極めて劣る		
保守管理の状態	極めて劣る		
建物の利用状況 (占有状況)	空家の状態		
特 記 事 項	アスベストの使用の可能性については主である建物と同じ。		

(3) 未登記附属建物

建築時期及び 残存耐用年数	建築年月日	平成14年頃新築（固定資産公課証明書参照）
	経済的残存 耐用年数等	当初の建築より相当な年月が経過しており、経過 年数及び現況からその経済価値はないものと判 断した。
仕 様	構 造	木造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板
	設 備	電気・給排水・換気設備等一式
	その他	特にない
	（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）	現況床面積は概測で約3.72㎡となっている。	
現 況 用 途 等	現況用途	便所
	間 取 り	別添建物間取図2参照
品 等	極めて劣る	
保守管理の状態	極めて劣る	
建物の利用状況 （占有状況）	空家の状態	
特 記 事 項	アスベストの使用の可能性については主である建物と同じ。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建物価格

前記の通り、物件4の各建物は建築後相当な年数が経過しており、物理的・機能的・経済的要因等から、各々下記の通り査定した。

物件 番号	種 類	建物の価格（円）
4	主である建物	10,000
	附属建物・符号1	0
	未登記附属建物	0
	合計	10,000

(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	43,200	72%	418	100%	40%	借地権	5,200,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 宮古-1

標準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $56,100\text{円}/\text{㎡} \times 99.3/100 \times 100/100 \times 100/129 \approx 43,200\text{円}/\text{㎡}$

◇時 点 修 正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率

◇標準化補正：特になし

◇地 域 格 差：街路条件+6%、交通接近条件+4%、環境条件+20%、行政的
条件△1%の計+29%と査定

イ 個 別 格 差：方位+2%、形状△30%の計△28%と判定

ウ 地 積：概測数量を採用

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、建付減価補正率はない

オ 敷地利用権等割合：敷地利用権等を借地権と判定し、その割合を40%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	占有 減価 ウ	市場性 修正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ ×エ×オ
4	10,000	5,200,000	—	30%	60%	940,000

ウ 占有減価：必要ない

エ 市場性修正：売却物件が老朽化した作業所等である市場性△40%、借地権付建物の市場性△30%の計△70%と査定

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 地価公示等の参考資料

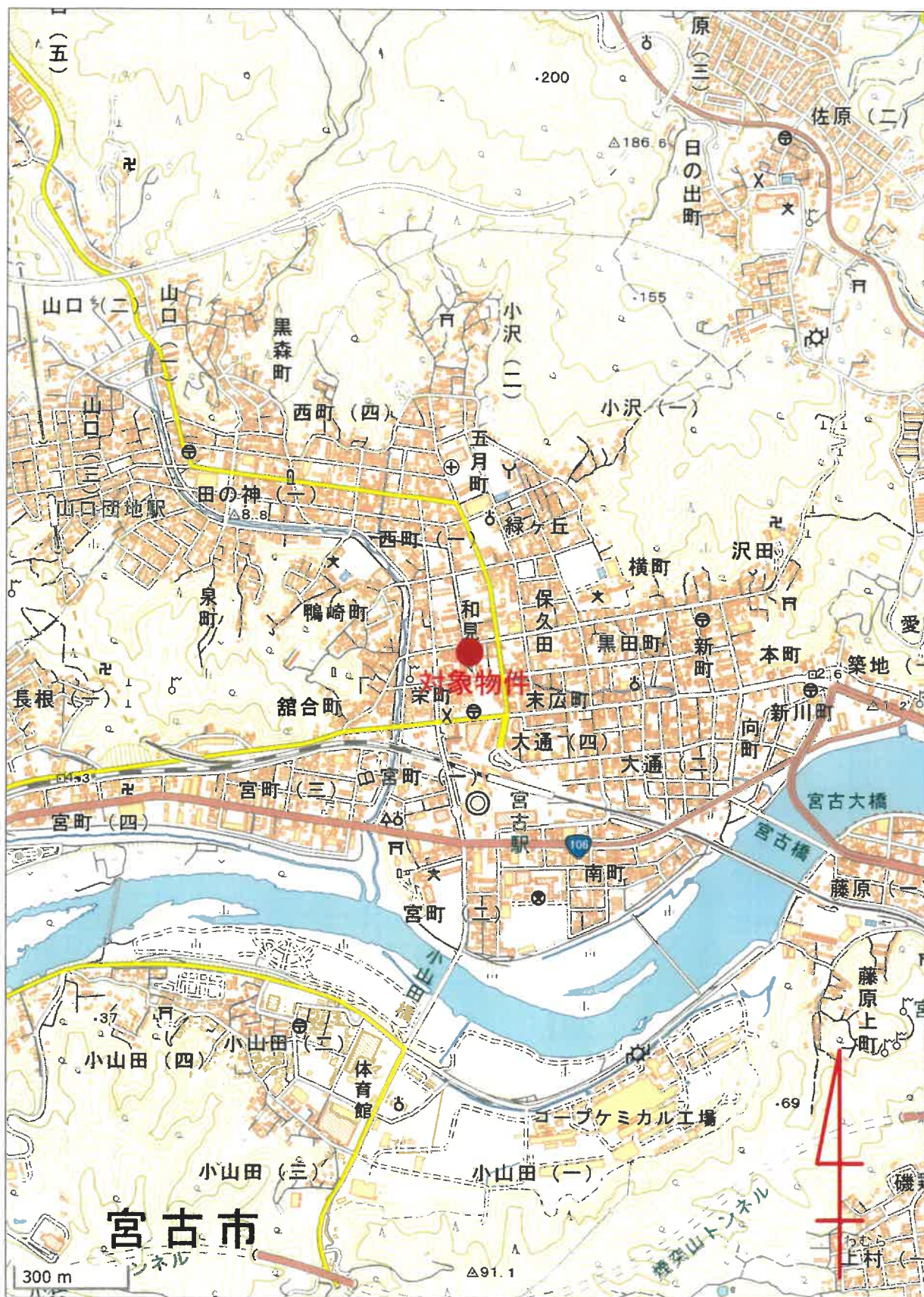
地価公示標準地価格・宮古－1

所 在	宮古市西町1丁目59番2 「西町1－6－31」
価 格	56,100円/㎡
位 置	宮古駅 920m
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	200㎡
供給処理施設	水道、下水
接 面 街 路	北5.8m市道
用途指定等	第2種中高層住居専用地域（60%、200%）
地 域 の 概 要	中小規模の一般住宅が多い既成の住宅地域

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 14条地図
- 4 地積測量図
- 5 建物間取図1、2

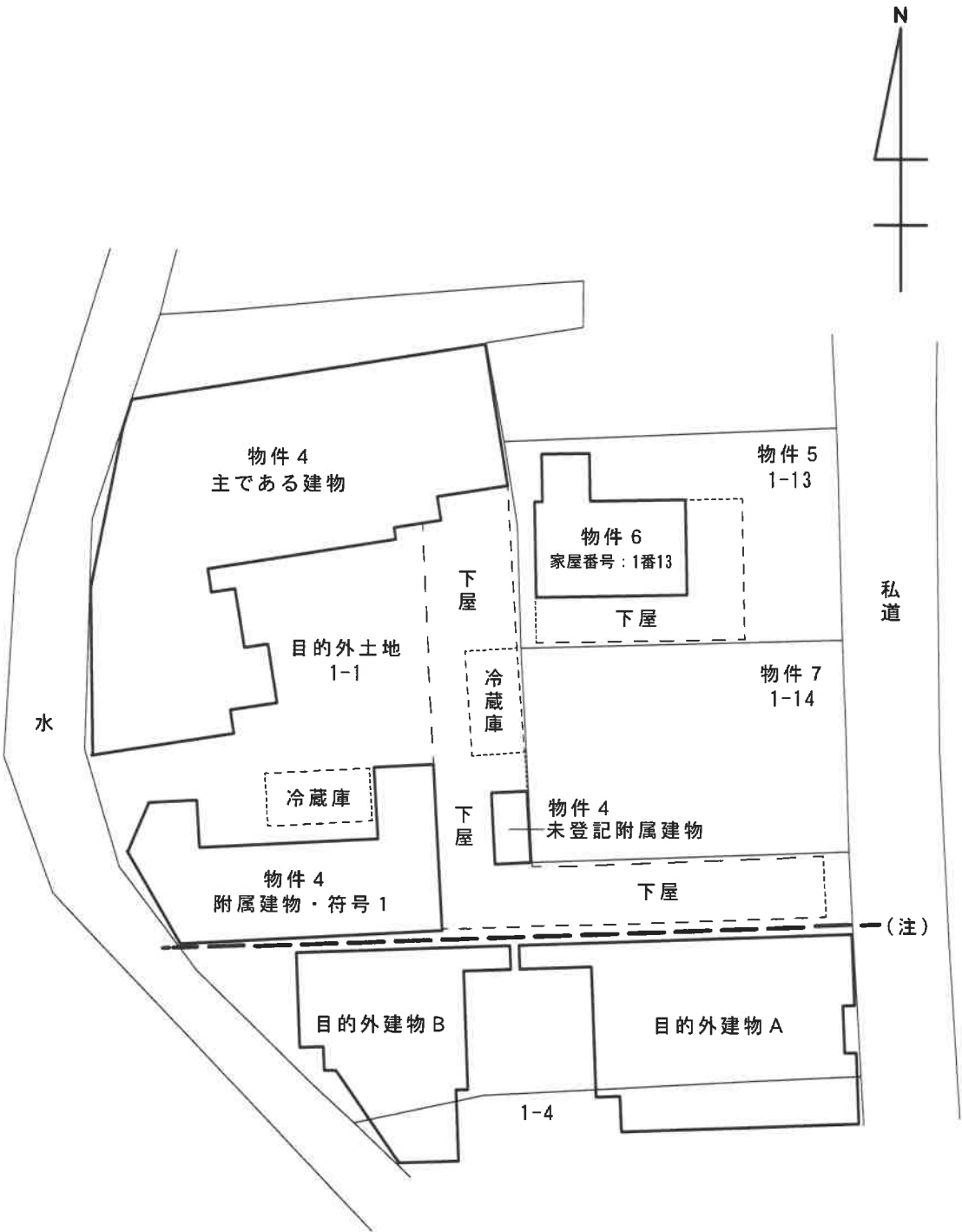
以 上





位置図 2

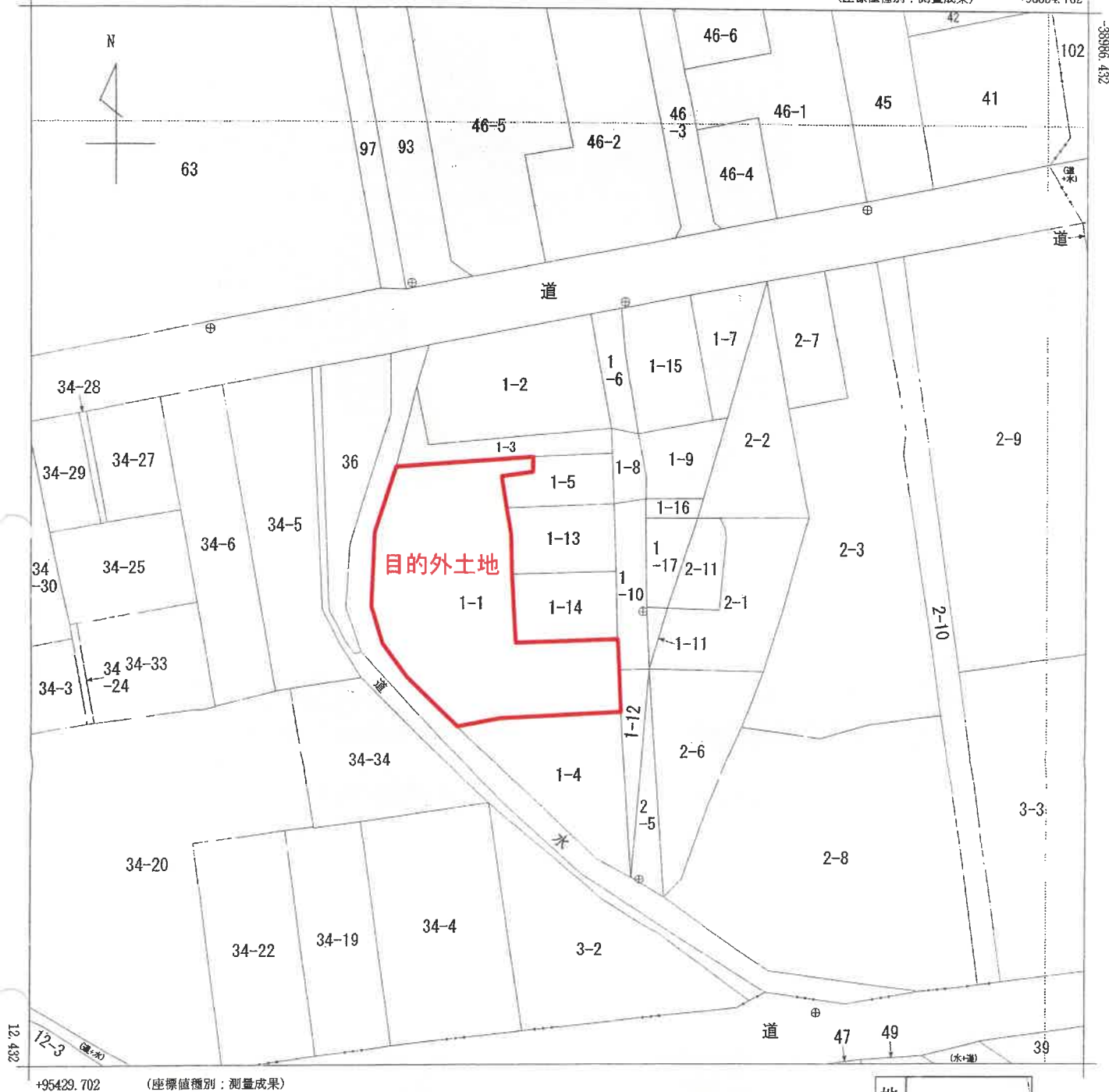
土地建物位置関係図



(注) — — — — — は目的外土地 (1 番 1) のうち、物件 4 と目的外建物 2 棟のとの概略の境界線

S = 1/250

※ 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。



地番区域見出
保久田
和見町
栄町

請求部	所在	宮古市和見町				地番	1番13			
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	法務局作成地図
作成年月日	平成30年12月5日			備付年月日(原図)	平成31年1月9日			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。

令和7年1月10日

盛岡地方方法務局宮古支局

地図整理番号：M04577

登記官

縮小版

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12日 盛岡地方法務局宮古支局

令和7年3月12日

盛岡地方方法務局宮古支局

登記宜

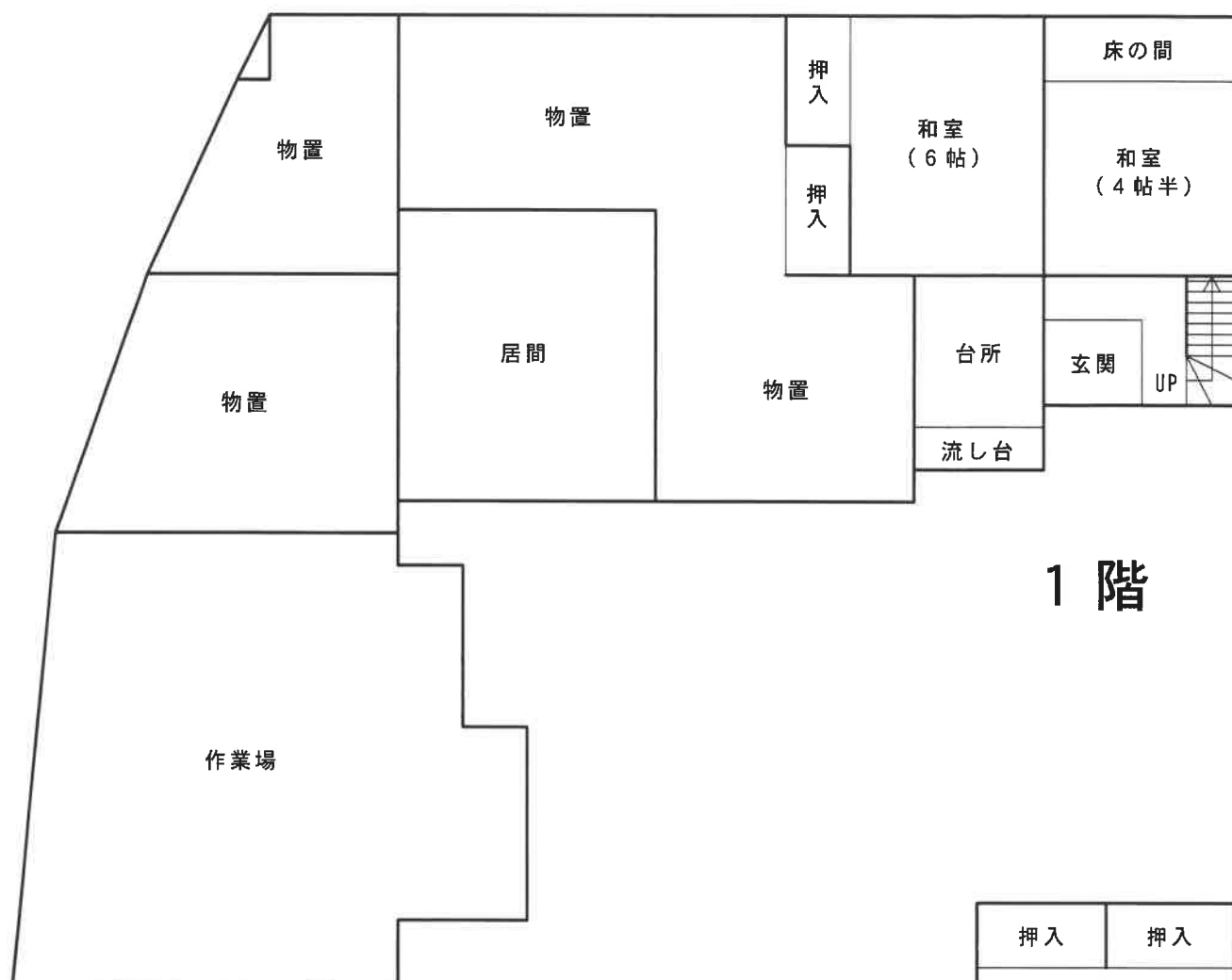
請求番号: 2-1

縮小版

[illegible]

建 物 間 取 図 1

(主である建物)

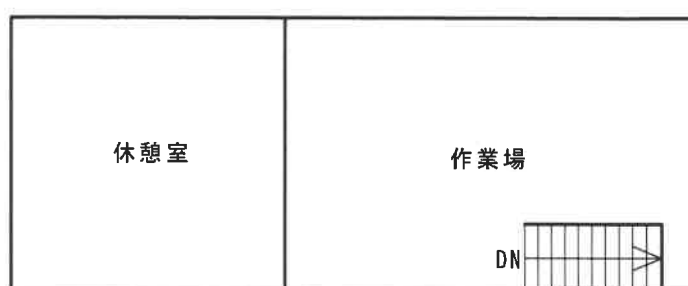
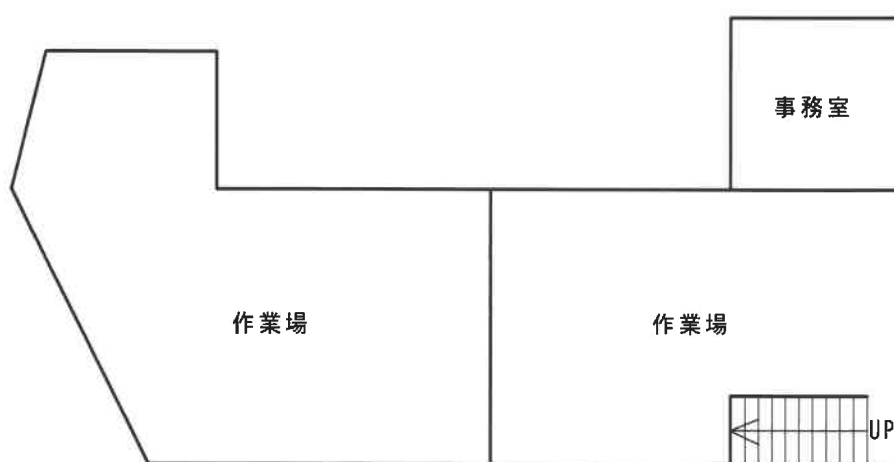


2 階



建物間取図 2

附属建物・符号 1



未登記附属建物

