

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	<input type="checkbox"/> 平成 <input checked="" type="checkbox"/> 令和	○○年(ケ,ヌ)第○○号	物件番号 「1, 2」「1~3」等の物件番号を記入して下さい。
陳述	<input type="checkbox"/> 当法人は、暴力団員等が役員である法人ではありません。		
	<input type="checkbox"/> 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。		
	<input type="checkbox"/> 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 ○○年 ○○月 ○○日			
買受申出人(法人)	代表者	法人の所在地	T ○○○ - ○○○ 岩手県盛岡市内丸9番1号
		法人の名称	株式会社○○○○
		(フリガナ) 代表者氏名	ダイヒョウトリシマリヤク ○○○○ 代表取締役 ○○○○ (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 8年 5月22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 6月23日 午前 9時00分から 令和 8年 6月30日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年 7月 2日 午前10時00分 盛岡地方裁判所宮古支部売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8年 7月16日 午後 1時10分 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 8年 5月22日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	







## 物 件 目 録

4	所	在	宮古市磯鶏石崎
	地	番	4番7
	地	目	宅地
	地	積	776.27平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年 7月 31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3】

本件債務者兼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

- 1 所 在 宮古市磯鶏石崎  
地 番 4番2  
地 目 宅地  
地 積 130.01平方メートル
- 2 所 在 宮古市磯鶏石崎  
地 番 4番3  
地 目 宅地  
地 積 32.19平方メートル
- 3 所 在 宮古市磯鶏石崎 4番地2、4番地3  
家屋 番号 4番2  
種 類 旅館  
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付4階建  
床 面 積 1階 137.20平方メートル  
2階 144.18平方メートル  
3階 144.18平方メートル  
4階 18.02平方メートル  
地下1階 145.80平方メートル  
地下2階 81.00平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 物置  
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 約9.4平方メートル



\*11\*

物 件 目 録

4 所 在 宮古市磯鶏石崎  
地 番 4番7  
地 目 宅地  
地 積 776.27平方メートル



令和7年(ケ)第3号  
令和7年3月14日受理  
令和7年5月1日提出

## 現況調査報告書

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

- |   |  |                  |   |
|---|--|------------------|---|
| 1 | 所在地目地積                                       | 在番目積             | 宮古市磯鶏石崎<br>4番2<br>宅地<br>130.01平方メートル  |
| 2 | 所在地目地積                                       | 在番目積             | 宮古市磯鶏石崎<br>4番3<br>宅地<br>32.19平方メートル   |
| 3 | 所<br>家屋番号<br>種<br>類<br>構<br>造<br>床<br>面<br>積 | 在<br>番<br>目<br>積 | 宮古市磯鶏石崎 4番地2, 4番地3<br>4番2<br>旅館<br>鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付4階建<br>1階 137.20平方メートル<br>2階 144.18平方メートル<br>3階 144.18平方メートル<br>4階 18.02平方メートル<br>地下1階 145.80平方メートル<br>地下2階 81.00平方メートル |
| 4 | 所在地目地積                                       | 在番目積             | 宮古市磯鶏石崎<br>4番7<br>宅地<br>776.27平方メートル  |

不動産の表示	「物件目録（物件1～4）」のとおり													
住居表示	宮古市磯鶏石崎4-17													
土地	物件1、2、4													
現況地目	■宅地													
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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」に記載のとおり													
建物	物件3													
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：													
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類：物置</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：約9.4平方メートル</td> </tr> </table>		{	種類：物置		構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建		床面積：約9.4平方メートル						
{	種類：物置													
	構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建													
	床面積：約9.4平方メートル													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を閉館した旅館として管理占有している。 <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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」に記載のとおり													
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 20px;">平成</td> <td style="padding-left: 20px;">年（ ）第</td> <td style="padding-left: 20px;">号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		{	地方裁判所	支部	平成	年（ ）第	号		保管開始日	平成	年	月	日
{	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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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、2、4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 本土地は、公図上、東側が建設省（現国土交通省）所有の公衆用道路（地番27番）に、西側が宮古市所有の公衆用道路（地番21番）に、南側が宮古市所有の公衆用道路（地番32番）に接面している。  
現況、本土地の東側が幅員約22.0メートルの国道45号線に、西側が幅員6.0メートルの舗装市道「磯鶏17号線」に、南側が幅員16.0メートルの舗装市道「磯鶏駅前通り線」に接面している。
- 3 本土地上には、Aが樫と陳述する大木が2本存在する。（写真3参照）
- 4 物件4土地には、物置が存在する。この物置は、未登記であり、宮古市の所有する課税台帳にも記載がない。一方、Aは株式会社阿部の所有であると陳述し、物件3建物との位置関係、物置としての用途から、物件3建物の附属建物と認定した。

■物件3建物関係

- 1 2階の外壁と3階の外壁に大きく破損した個所が見られる。（写真2参照）
- 2 1階の天井と地下1階の天井に破損個所が見られる。（1階について写真6、地下1階について写真12参照）
- 3 地下2階の油庫には灯油が入っていると思われるタンクが複数あり「少量危険物取扱所」の表示がある。（写真13参照）
- 4 地下2階では床に水が1センチメートルほど溜まっている。Aは雨水と思う旨を陳述したが、灯油の匂いも感じられたため、灯油が混入している可能性もあると思われる。
- 5 2階客室の壁には大きく破損した個所が見られる。（写真9参照）
- 6 3階客室の梁には大きく破損した個所が、天井には一部破損した個所が見られる。（写真10参照）

(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 (債務者兼所有者 の代表取締役)	<p>旅館は2年ぐらい前まで営業していました。その後、誰かに貸したりなどはしていません。</p> <p>1階と地下1階の天井が壊れており、雨漏りがします。</p> <p>屋上のボイラー室は平成19年か20年ごろだと思いますが、火災になり、作り直したと聞いています。</p> <p>地下2階の物置には容器が複数あり、その中には梅酒が入っています。</p> <p>未登記附属建物は、旅館の倉庫として使用していました。</p> <p>物件4土地上にある大木は、2本とも樺だと思います。</p> <p>地下2階に溜まっている水は、雨水ではないかと思います。</p> <p>2階の浴室と脱衣室のところのドアの鍵が見当たらないのですが、間取については図面通りで間違いありません。</p>

(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3月14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14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14日(金)	執行官室(FAX)	宮古市役所へ道路照会
令和7年3月21日(金) 10:50-11:00	執行官室(電話)	債権者使用人に聴取
令和7年3月21日(金)	執行官室(郵便)	期日通知送付
令和7年4月11日(金) 16:30-16:50	物件所在地	物件確認、外観調査
令和7年4月17日(木) 13:30-16:00	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18日(金) 11:10-11:15	執行官室(電話)	Aに聴取
令和7年4月24日(木) 11:25-11:30	執行官室(電話)	Aに聴取

(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、立会人を立ち合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 )

# A3判をA4判に縮小

(座標値種別：図上測定) +97081.674



+96956.674 (座標値種別：図上測定)



請求部分	所在 宮古市磯鷄石崎				地番	4番2				
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	街区単位修正図
作成年月日	平成6年3月1日				備付年月日(原図)				補記事項	

登記年月日：昭和58年12月23日

606574

各階平面図

4階

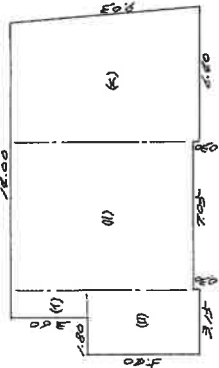
建物図面

家屋番号  
21-8

建物の所在

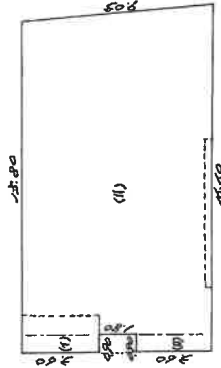
高古市大字磯邊第4地帯字沖子1番地5-2-9番地  
 (仮換地高古市磯邊地区土地区画整理地域内街区番号1.0符号2-1-1  
 磯邊石崎4番地2、4番地3)

1 階



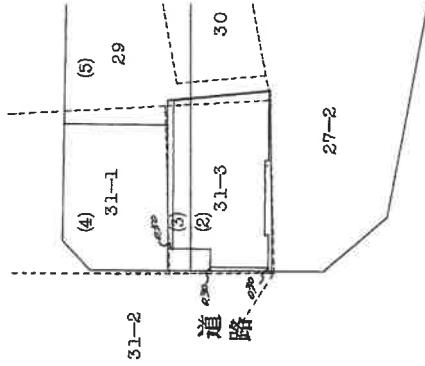
(1)	3.60	x	1.25	=	4.5000
(2)	3.60	x	3.25	=	11.7000
(3)	2.90	x	2.05	=	5.9450
(4)	2.00	x	(2.60+2.60) x 1/2	=	5.2000
(5)					197.2050 ㎡

2 階 3 階 (各階同型)



(1)	3.60	x	2.90	=	10.4400
(2)	2.60	x	2.90	=	7.5400
(3)	2.00	x	(2.60+2.60) x 1/2	=	5.2000
					183.1800 ㎡

(目録連12)



(目加納)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

昭和58.12.23

606575

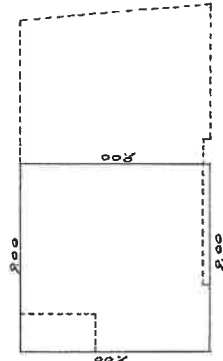
各階平面図

家屋番号 4番2

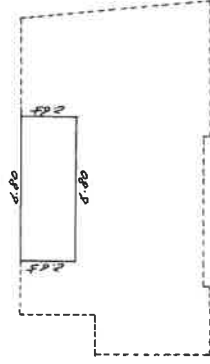
建物図面 各階平面図

宮古市大字鶴巻第4地籍第1号地5-2-9番地  
(長狭地宮古市磯湯地区土地区画整理地域内街区番号10、符号2、  
符号3)  
磯巻石崎4番地2、4番地3

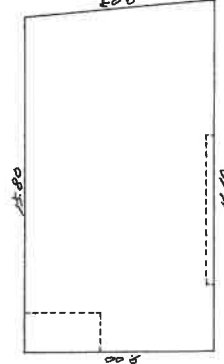
地下2階



地下1階



地下1階



(日加納)

作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/250
-----	----------	-----	----------

昭和58.12.23

A3判をA4判に縮小

令和7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。  
( 9 枚目)

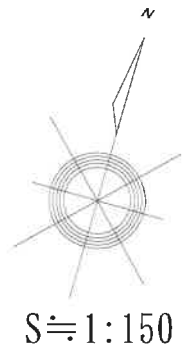
令和7年（ケ）第3号  
 物件3  
 建物間取図（1階、2階）

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。  
 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）



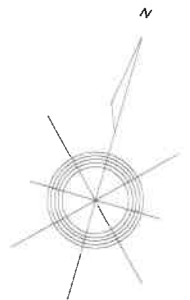
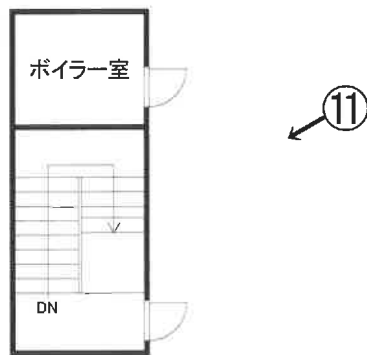
←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。  
 建具・住設機器等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。  
 （ 10 枚目）

令和7年（ケ）第3号  
 物件3・主である建物  
 建物間取図（3階、4階）

3階



4階

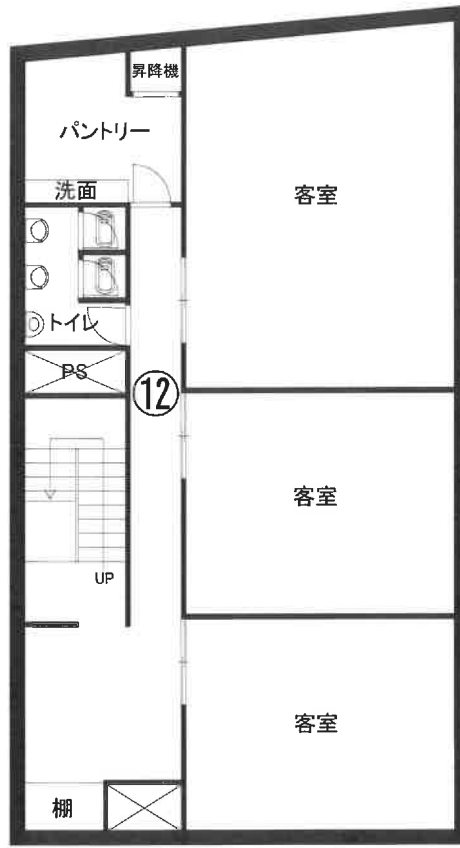


S≒1:150

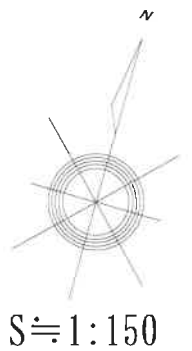
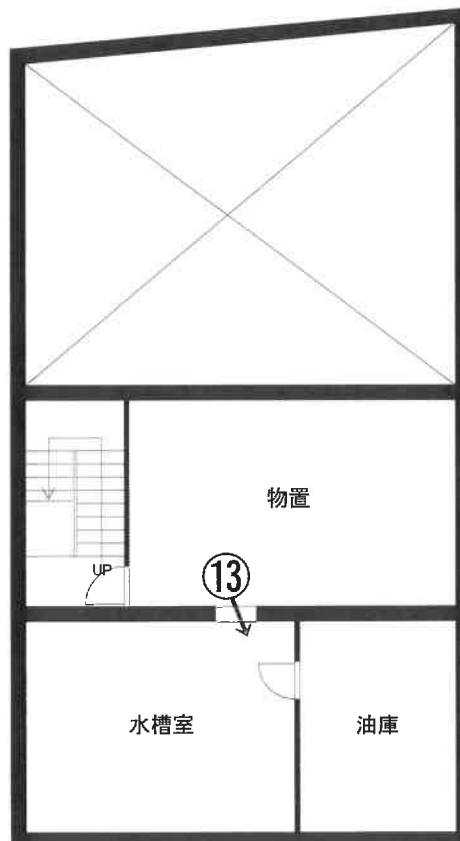
←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。  
 建具・住設機器等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。  
 （ 1 1 枚目）

令和7年（ケ）第3号  
物件3  
建物間取図（地下1階、地下2階）

地下1階

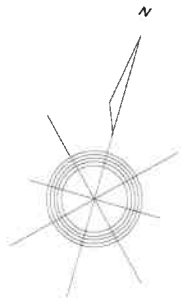
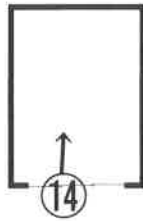


地下2階



←○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。  
建具・住設機器等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。  
( 1 2 枚目)

令和7年（ケ）第3号  
物件3・未登記附属建物  
建物間取図



S≒1:150

←○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。  
( 13 枚目)

写真1



写真2



写真3



写真4



( 15 枚目)

写真5



写真6



( 16 枚目)

写真7



写真8



( 17 枚目)

写真9



写真10



( 18 枚目)

写真1 1



写真1 2



( 19 枚目)

写真13



写真14



( 20 枚目)

令和7年 (ケ) 第 3 号  
令和7年4月17日 現地調査  
令和7年5月5日 評 価

盛岡地方裁判所 宮古支部 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

佐々木 健一

## 第1 評価額

一 括 価 格	
物件1～4	金 14,000,000 円
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,190,000 円
物件2（土地）	金 300,000 円
物件3（建物）	金 5,440,000 円
物件4（土地）	金 7,070,000 円

- 1 一括価格は、物件1～4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土地利用権等価格を控除した価格であり、建物の価格は当該土地利用権等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しるし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 積地	宮古市磯鶏石崎 4番2 宅地 130.01㎡	同左
2	所在地 番地 目地 積地	宮古市磯鶏石崎 4番3 宅地 32.19㎡	同左
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	宮古市磯鶏石崎4番地2、4番地3 4番2 旅館 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付4階建 1階 137.20㎡ 2階 144.18㎡ 3階 144.18㎡ 4階 18.02㎡ 地下1階 145.80㎡ 地下2階 81.00㎡	同左
	附属建物		
	符 種 構 床 面積	号 類 造 積 未登記	- 物置 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 約9.4㎡
4	所在地 番地 目地 積地	宮古市磯鶏石崎 4番7 宅地 776.27㎡	同左
番号	特記事項		
4	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件3の未登記附属建物が物件4土地上に存在する。(詳細は現況調査報告書3枚目)</li> <li>・物件4土地には大木(ケヤキ)が2本存在する。</li> </ul>		

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 目的土地の概況及び利用状況等（物件1、2、4）

位置・交通	三陸鉄道リアス線「磯鶏」駅の東方・約280mに所在する。 「市民会館前」バス停 南方へ 約90m 宮古市役所 北西方へ 約2.5km 宮古市立磯鶏小学校 南西方へ 約1.1km ファル磯鶏店 南西方へ 約390m (いずれも道路距離)	
付近の状況	国道45号沿道に店舗、倉庫、閉館した旅館等が存在する地域である。	
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・非線引都市計画区域
	用途地域	準工業地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火地域	-
	その他の規制	岩手県屋外広告物規制区域（市街地景観地区）
画地条件	地積	938.47㎡
	間口	東側約40m
	奥行	最大約36m
	形状	不整形
	接道状況	三方路地
	その他	西側市道と接している付近は西向きの傾斜となっており、1m程度の高低差があるが、敷地内の他の部分はほぼ平坦。 なお、西側隣接地に対しては0.5～1m程度高く接している。
接面道路の状況	東側：幅員約22mの舗装済国道（45号）にほぼ等高接面 西側：幅員約6mの舗装済市道（磯鶏17号線）にほぼ等高接面 南側：幅員約16mの舗装済市道（磯鶏駅前通り線）にほぼ等高から0.7m程度高く接面 いずれも建築基準法第42条第1項第1号道路	
土地の利用状況等	物件3建物（主である建物、未登記附属建物）の敷地として利用されている。また、大木（ケヤキ）が2本存在する。	
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目的土地の敷地内に引込まれていることをいう。「なし」とは目的土地の敷地内に引込まれていないことをいう。	

特記事項	宮古市総合防災ハザードマップ2023によると最大クラスの想定津波浸水深さ5～10m
	東日本大震災などの津波実績エリアに含まれる。
	周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。
	物件3・主である建物の地下2階には灯油が入っていると思われるタンクがある。また地下2階の床には液体が溜まっており、その液体から灯油の臭いが感じられた。その他については、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なかった。なお、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。

2 目的建物の概況及び利用状況（物件3）

区分	主である建物
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：昭和57年4月21日新築 経過年数：約43年 経済的残存耐用年数：0年
仕様	構造：鉄骨鉄筋コンクリート造 屋根：陸屋根 外壁：サイディング等 内壁：ビニールクロス等 天井：化粧合板等 床：畳、クッションフロア等 設備：電気、給排水衛生等 その他：配膳用昇降機（1階・地下1階）、ボイラー（4階）、少量危険物タンク（地下2階）、受水槽（地下2階）等 (注)建物に附属する各種設備について、動作確認までできないため、使用可能か否かについては不明である。
床面積（現況）	「第3 目的物件」に記載のとおり
現況用途等	現況用途：旅館 間取り：別紙「建物間取図」のとおり
品等	劣る
保守管理の状態	極めて劣る（詳細は下記「特記事項」に記載）
建物の利用状況	建物所有者が閉館した旅館として管理占有している。
特記事項	<p>保守管理の状態としては以下のとおり。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・2階及び3階の南西方付近の外壁が腐食によって大きく破損している。またその周辺で仕上げ材の不陸が見られる。</li> <li>・1階及び地下1階の天井には腐食によって破損した箇所が見られる。</li> <li>・2階客室の壁には腐食によって大きく破損した箇所が見られる。</li> <li>・2階の脱衣室及び浴室部分については、建具の稼働不良により、確認できなかった。</li> <li>・3階客室の天井には腐食によって大きく破損した箇所が見られる。</li> <li>・その他、建物内各所に雨漏りの痕跡が見られる。</li> </ul> <p>地下2階の油庫には灯油が入っていると思われるタンクが存在し、「少量危険物貯蔵取扱所」の表示がある。また、地下2階の床には液体が溜まっており、灯油の臭いが感じられた。</p> <p>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。</p> <p>未登記附属建物の概況等は以下のとおり。</p> <p>建築年月日：不明（主である建物より築年数は浅いように見受けられる） 構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 現況用途等：物置 床面積：約9.4㎡ 品等：普通 保守管理の状態：普通</p>

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1、2、4（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 ア	個別格差 イ	地積 ウ	建付減価 エ	建付地価格 ア×イ×ウ×エ÷オ
1	39,600円/㎡	1.009	130.01㎡	0.650	3,380,000円
2	39,600円/㎡	1.009	32.19㎡	0.650	840,000円
4	39,600円/㎡	1.009	776.27㎡	0.650	20,160,000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 宮古(県)5-1

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $51,800\text{円}/\text{m}^2 \times 99.0/100 \times 100/98.0 \times 100/132.3 \approx 39,600\text{円}/\text{m}^2$

◇ 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である。

◇ 標準化補正：▲2.0%（相乗積）

形状 ▲2%

◇ 地域格差：+32.3%（相乗積）

街路条件 ±0%

交通接近条件 +15% (中心部への接近性)

環境条件 +15% (繁華性の程度)

行政的条件 ±0%

その他の条件 ±0%

イ 個別格差：+0.9%（相乗積）

三方路地 +4.0%

形状 ▲3.0%

ウ 地 積：登記数量

エ 建 付 減 価：経済的な耐用年数が残存していない建物が存在すること、大木（ケヤキ）が2本存在することを考慮した。

#### ② 物件3（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した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て求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

なお、建築時期が不明な未登記附属建物については、外観による状況から200,000円と判断した。

物件番号/区分	再調達原価 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物の価格 ア×イ×ウ÷エ
3 主である建物	200,000円/㎡	670.38㎡	0.010	1,340,000円
3 未登記附属建物	-	9.40㎡	-	200,000円
2 合計				1,540,000円

イ 現 況 延 床 面 積：登記数量（未登記附属建物は現況による概測数量）

ウ 現 価 率：耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用して査定した。

現価率 =  $\{(1 - \text{残価率}) \times \text{経済的残存耐用年数} + (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times \text{残価率}\} \times (1 - \text{観察減価率})$

	経過年数	経済的残存耐用年数	残価率	観察減価率(※)	現価率
3 主である建物	約43年	0年	5%	80%	0.010

(※)観察減価率は建物の保守管理の状況等を勘案して査定した。

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、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 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 ア(1①オ)	土地利用権等割合 イ (対応建物)	土地利用権等価格 ア×イ÷ウ
1	3,380,000円	0.35 法定地上権 (物件3)	1,180,000円
2	840,000円	0.35 法定地上権 (物件3)	290,000円
4	20,160,000円	0.35 法定地上権 (物件3)	7,060,000円

イ 土地利用権等割合： 物件3建物に対応する土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を35%と査定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 ア(1①オ/1②エ)	土地利用権等価格 の控除及び加算 イ(2①ウ)	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	3,380,000円	▲1,180,000円		0.90	0.60	1,190,000円
2	840,000円	▲290,000円		0.90	0.60	300,000円
3	1,540,000円	+8,530,000円	1.00	0.90	0.60	5,440,000円
4	20,160,000円	▲7,060,000円		0.90	0.60	7,070,000円
一括価格(合計)						14,000,000円

ウ 占有減価修正： 修正の必要はなし。

エ 市場性修正： 物件3・主である建物の地下2階には灯油が入っていると思われるタンクが存在し、地下2階の床に溜まっている液体からは灯油の臭いがすることを考慮した。

オ 競売市場修正： 「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た。

## 第6 参考価格資料

地価調査価格（宮古(県)5-1）

所 在 ： 宮古市宮町1丁目4番19

価 格 ： 51,800円/㎡

位 置 ： 三陸鉄道リアス線ほか「宮古」駅の南西方700m（道路距離）

価格時点 ： 令和6年7月1日

地 積 ： 661㎡

供給処理施設：水道・下水

接面街路 ： 北 16m国道

用途指定等：都市計画区域・非線引都市計画区域 近隣商業地域（建蔽率80%、容積率200%）

地域の概要：低層の店舗、営業所等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域

## 第7 附属資料

位置図

公図写し

地積測量図写し

建物図面・各階平面図写し

土地建物位置関係図

建物間取図

# 位置図



地理院地図(電子国土Web)を加工して作成

# 位置図

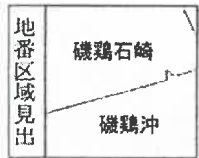


# 公図写し

(座標値種別：図上測定) +97081.674



+96956.674 (座標値種別：図上測定)



請求部	所在	宮古市磯鶏石崎			地番	4番2			
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	街区単位修正図
作成年月日	平成6年3月1日			備付年月日(原図)		補記事項			

これは地図に記載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7年2月3日

仙台法務局

整理番号：H41077-1

登記官

(1/1)

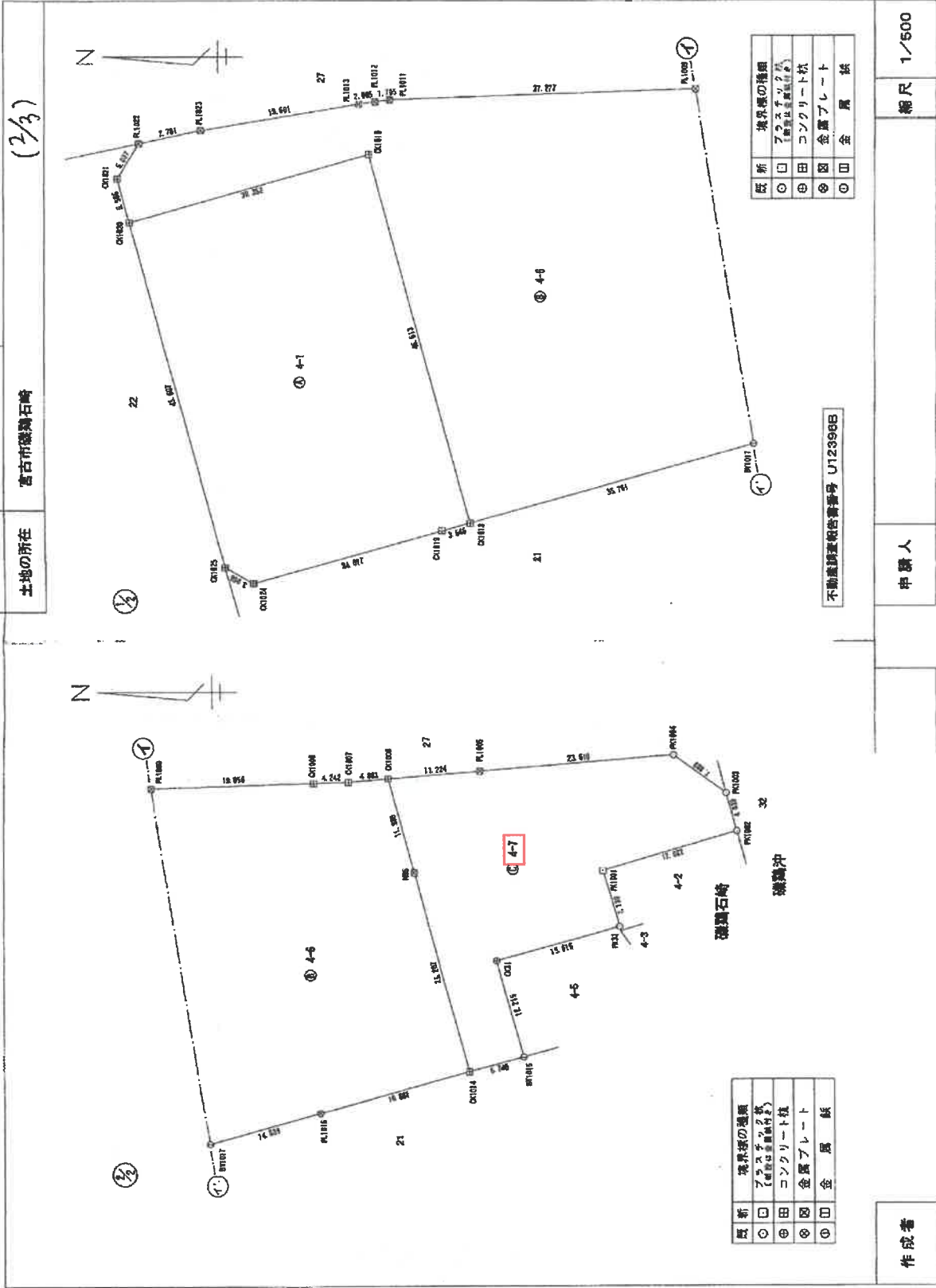
(A4に縮小)

# 地積測量図写し

## 地積測量図

(2/3)

地番	4-1、4-6、4-7
土地の所在	富古市磯崎石崎



既新	境界線の種類
○	アスファルト
□	コンクリート
⊕	コンクリート柱
⊗	金属プレート
①	金属板

不動産調査報告書番号 UT2398B

作成者	申請人	縮尺 1/500
-----	-----	----------

登記年月日：平成25年2月7日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。  
 令和7年3月17日 盛岡地方裁判所富古支局 登記官

公用

(3/4)

請求番号：9-1

(A4に縮小)

登記年月日：平成25年2月7日

地積測量図

地番 4-1, 4-6, 4-7  
土地の所在 宮古市磯崎石崎

(3/3)

求積表

地番	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n+1</sub> -X <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
CK1006	-40433.201	97031.772	12.396	-501309.859586	
PL1005	-40444.389	97032.872	2.820	-114053.170880	
PK1004	-40467.921	97034.592	-2.727	110356.020567	
PK1003	-40474.308	97029.945	-9.309	376775.893172	
PK1002	-40473.602	97025.983	-0.482	382980.165586	
PK1001	-40459.272	97026.882	-11.833	470882.711178	
PK33	-40461.310	97013.850	-10.947	442929.960570	
CK31	-40446.848	97009.536	-16.983	642813.824657	
BY1015	-40449.565	96997.797	-18.584	548668.170840	
CK1014	-40443.079	96998.972	22.519	-310737.898001	
NB5	-40435.381	97029.376	35.800	-1447622.797800	
合計面積				1552.646381	
面積				776.2731455	
坪数				284.82	

合計面積 5621.702775 m<sup>2</sup>

地番	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n+1</sub> -X <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
CK1020	-40335.259	97014.332	50.322	-2029750.903396	
CK1018	-40364.456	97022.619	-38.641	1478984.106578	
CK1010	-40376.876	96977.691	-48.866	1851926.764616	
CK1019	-40373.457	96978.759	-7.380	286744.908060	
CK1024	-40350.312	96970.341	-4.486	178800.850272	
CK1026	-40348.862	96972.297	43.991	-1774888.806242	
合計面積				2818.089776	
面積				1408.048869	
坪数				423.69	

地番	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n+1</sub> -X <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
CK1021	-40333.768	97019.606	9.685	-390832.643080	
PL1022	-40336.384	97024.017	5.907	-238266.843078	
PL1023	-40343.890	97025.602	4.784	-193408.608660	
PL1013	-40353.227	97028.811	2.484	-140623.482366	
PL1012	-40355.212	97029.086	0.500	-20182.806300	
PL1011	-40355.894	97029.311	1.491	-60187.188054	
PL1009	-40404.249	97030.577	1.928	-77839.769321	
CK1006	-40424.084	97031.240	0.800	-32339.276200	
CK1007	-40426.334	97031.377	0.532	-21507.873588	
CK1006	-40432.201	97031.772	-11.101	448848.884201	
NB8	-40432.391	97020.276	-35.800	1447622.797800	
CK1014	-40443.070	96996.972	-28.842	1186930.824018	
PL1016	-40424.883	96990.934	-8.777	354809.198091	
BY1017	-40411.351	96987.186	-13.243	535187.621293	
CK1018	-40376.878	96977.691	36.424	-1430310.455424	
CK1010	-40364.456	97022.619	38.641	-1478984.106578	
CK1020	-40335.259	97014.332	-2.924	117940.297316	
合計面積				6874.824388	
面積				3397.41	
坪数				1009.56	

不動産調査報告書番号 U12396B

作成者

申請人

縮尺

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。  
令和7年3月17日 盛岡地方裁判所宮古支部 登記官

公用

登記官

請求番号：9-1

(4/4)

(A4に縮小)



登記年月日：昭和58年12月23日

606575

各階平面図

家屋番号

3110 4番2

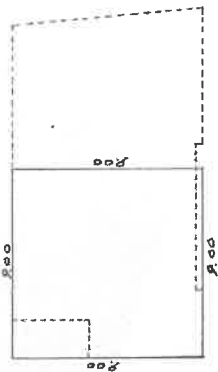
建物の所在

宮古市大字飯沼第4地割字神子土番地5-29番地  
(原簿地宮古市飯沼地区土地区画整理地域内前区番号110、符号2、  
符号3)

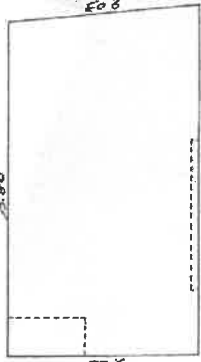
隣地 石崎4番地2、4番地3

4 階

地下 2 階



地下 1 階



(目録12)

9.00 x (14.00 + 14.00) x 1/2 = 147.0000 m²

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

昭和58.12.23

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7年2月3日 仙台支務局

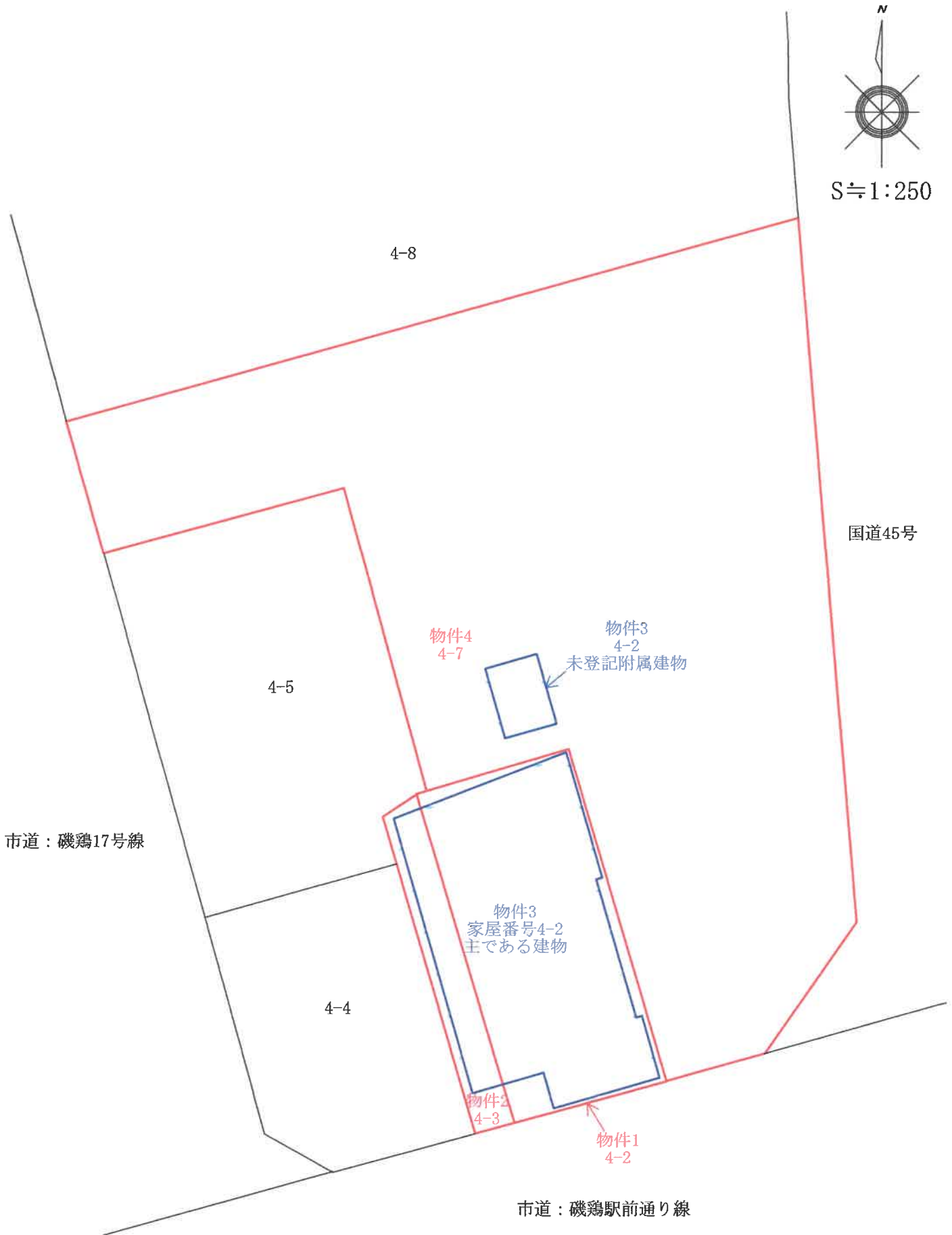
登記官

整理番号：H41076-1

(2/2)

(A4に縮小)

# 土地建物位置関係図



※土地建物の位置、範囲及び形状等は概略についての便宜的な表示である。

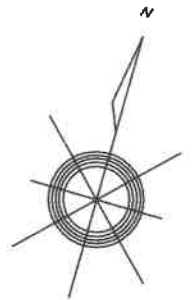
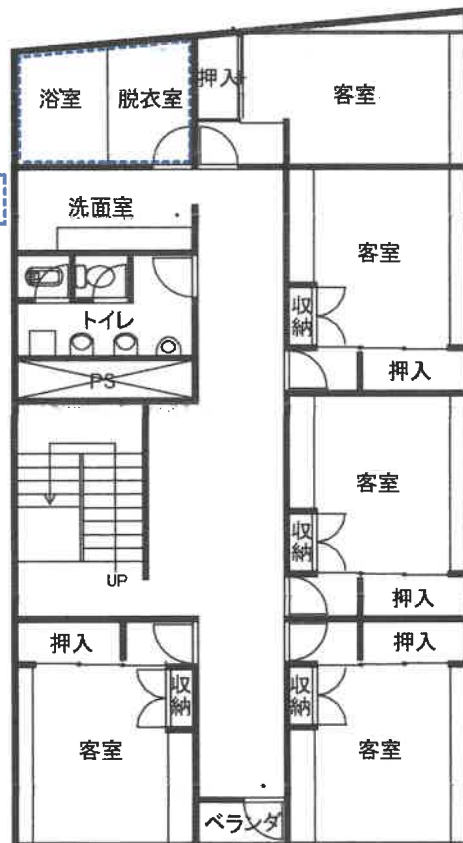
# 建物間取図 (物件3・主である建物)

1階



2階

ドアが開かず、確認できなかった場所

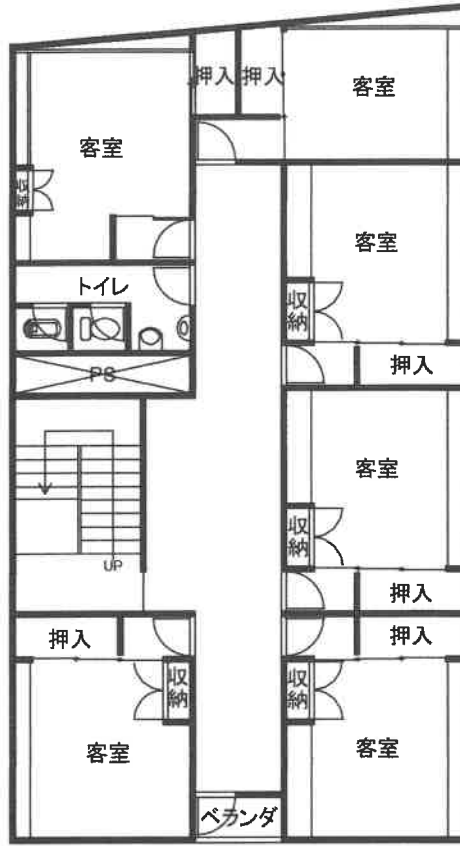


S ≒ 1:150

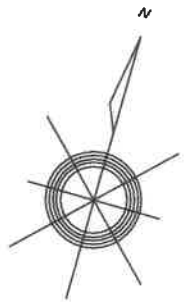
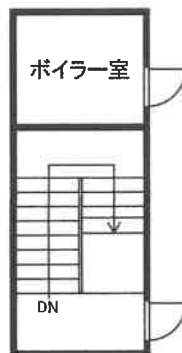
※概略を記載したものであり、建具・設備の配置、仕様及び規格は便宜的な表示である。

# 建物間取図 (物件3・主である建物)

3階



4階

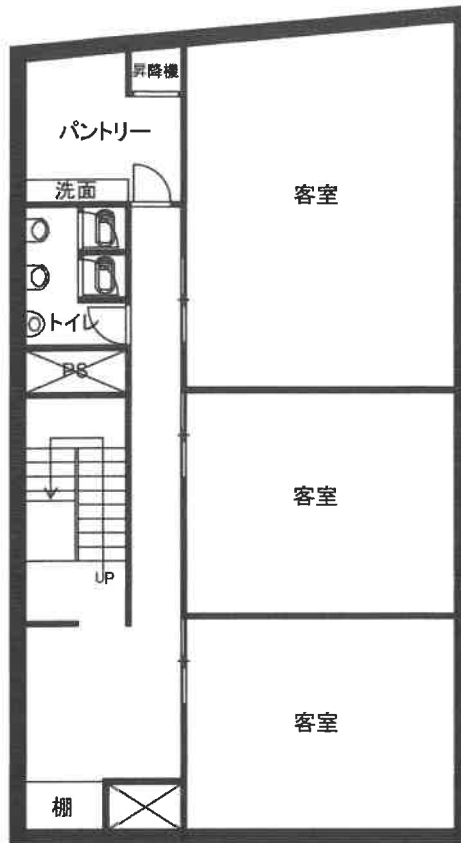


S ≒ 1:150

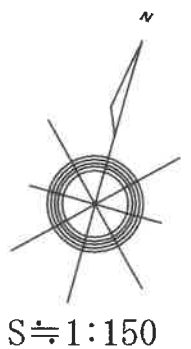
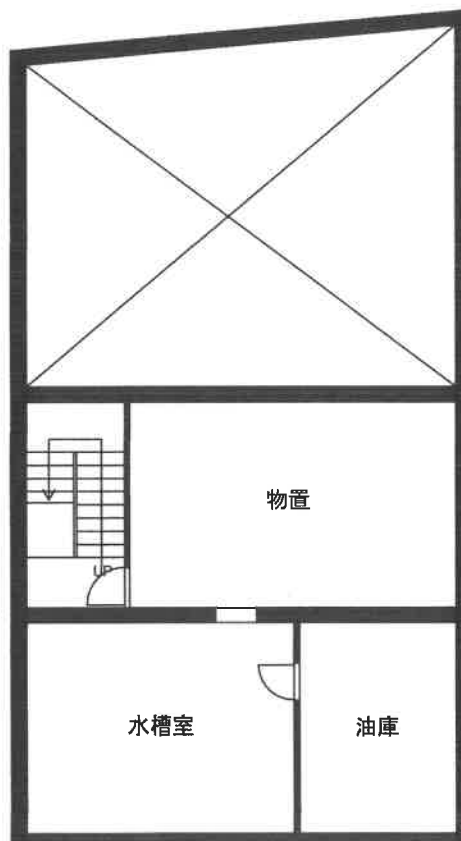
※概略を記載したものであり、建具・設備の配置、仕様及び規格は便宜的な表示である。

# 建物間取図 (物件3・主である建物)

地下1階

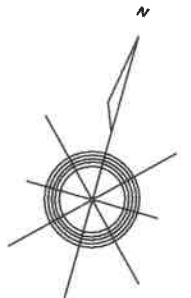


地下2階



※概略を記載したものであり、建具・設備の配置、仕様及び規格は便宜的な表示である。

建物間取図  
(物件3・未登記附属建物)



S ≒ 1:150

※概略を記載したものであり、建具・設備の配置、仕様及び規格は便宜的な表示である。