

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 ○○年（ケ、ヌ）第○○号 <input checked="" type="checkbox"/> 令和	物件番号	○ ○ 「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。 <input type="checkbox"/> 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	〒○○○-○○○ 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）	ダイヒョウトリシマリヤク ○○○○
		代表者氏名	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。

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	日 時 令和 8年 7月 2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 7月16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 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

- 1 所 在 宮古市赤前第16地割
地 番 20番
地 目 宅地
地 積 601.25平方メートル
- 2 所 在 宮古市赤前第16地割 20番地
家屋 番号 20番
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 112.77平方メートル
2階 37.26平方メートル

(未登記附属建物1)

- 種 類 倉庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 約19.87平方メートル
2階 約19.87平方メートル

(未登記附属建物2)

- 種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約6.29平方メートル

(未登記附属建物3)

- 種 類 物置
構 造 木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 約14.56平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 2月18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, 2】

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2】

本件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

【物件番号1】

売却対象外の土地及び水路上の橋を通行のため利用している。

《 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 宮古市赤前第16地割
地 番 20番
地 目 宅地
地 積 601.25平方メートル
- 2 所 在 宮古市赤前第16地割 20番地
家屋 番号 20番
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 112.77平方メートル
2階 37.26平方メートル

(未登記附属建物1)

- 種 類 倉庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 約19.87平方メートル
2階 約19.87平方メートル

(未登記附属建物2)

- 種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約6.29平方メートル

(未登記附属建物3)

- 種 類 物置
構 造 木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 約14.56平方メートル



令和7年(ヌ)第2号
令和7年11月21日受理
令和8年1月8日提出

現況調査報告書

盛岡地方裁判所 宮古支部
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 | 宮古市赤前第16地割 |
| | 地 番 | 20番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 601.25平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宮古市赤前第16地割 20番地 |
| | 家屋番号 | 20番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 112.77平方メートル |
| | | 2階 37.26平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
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2
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が異なる(□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: 「その他の事項」のとおり 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住居として、未登記附属建物1を倉庫として、2、3を物置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

その他の事項

■物件1 土地関係

- 1 本土地は、物件2 建物および未登記附属建物3 棟の敷地として利用されている。
- 2 公図上、本土地の南側は、道に接面している。現況、本土地の南側が幅員約3.0メートルの未舗装道に接面している。
- 3 本土地の南側の未舗装道は、南西方で水を介し幅員約7.0メートルの舗装市道熊の平堀内線に接道する。水部分には、写真で示すような延長約7.8メートルの橋が設置されている。

■物件2 建物関係

- 1 Aの陳述及び建物内の状況から、Aが住居として、本建物を使用しているものと認められる。
- 2 土地建物位置関係図に示すように、本建物の南西方に、未登記建物が3棟存在する。
物件が所在する宮古市所有の課税台帳には、未登記建物1については、A所有として搭載されている。一方、未登記建物2、3については、前記課税台帳に登載されておらず、その所有を明らかにする公的な資料は存在しない。
Aは、これら1ないし3未登記建物について自己所有である旨陳述し、これを疑わせる事情は見受けられない。
以上から、これら1ないし3未登記建物はAの所有であると推測され、その用途を考慮すると、物件2建物の附属建物と認めるのが相当である。

未登記附属建物1

種類：倉庫

構造：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床面積：概測 1階 19.87平方メートル
2階 19.87平方メートル

未登記附属建物2

種類：物置

構造：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床面積：概測 6.29平方メートル

未登記附属建物3

種類：物置

構造：木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床面積：概測 14.56平方メートル

(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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A	<p>私は、物件1、2の所有者です。私が住居、倉庫、物置として使用しています。</p> <p>調査に立ち会います。</p> <p>倉庫、物置は、私所有のものです。</p> <p>市道からの侵入に使用している橋は、私の父と、南側の居住者Bさんと共同で作成したものです。</p> <p>占用使用料等を市等に支払っていることはありません。</p>
■ B (近隣住民)	<p>物件には、Aさんが居住しています。</p> <p>市道との間にある水路にかかる橋は、私とAさんの亡くなられた父親が費用を出して作ったものです。</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11月21日(金)	執行官室	課税関連資料申請 (郵送)
令和7年11月21日(金)	執行官室	登記関係資料申請 (郵送)
令和7年11月21日(金)	執行官室	市道調査 (FAX)
令和7年12月1日(水)	執行官室	期日通知 (郵送)
令和7年12月17日(月) 13:30~14:53	物件所在地	A立会いの上、物件に立入調査 評価人同行
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 威力の行使の可能性があった為、立会人を立ち合わせて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 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)

登記年月日：平成5年2月10日

600746

各階平面図

建物図面

家屋番号 20番

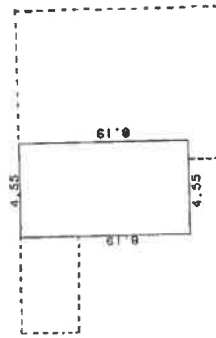
建物の所在 名古屋市赤前第16地割字幅巾30番地

1階

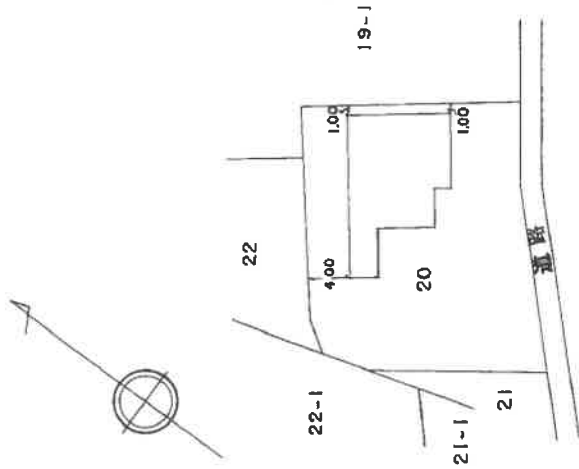


(1) 2.73 x 4.55 = 12.4215
 (2) 6.19 x 3.64 = 22.5316
 (3) 9.69 x 7.26 = 70.3644
 計 112.7763
 床面積 112.77 m²

2階



6.19 x 4.55 = 28.1745
 床面積 28.17 m²



(日 原 理 士)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成 5. 2. 10

(日 本 地 理 学 会 調 査 士 会 連 合 会 用 紙)

地図整理番号：M31766

A3判をA4判に縮小

(日 原 理 士)

令和7年（ヌ）第2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
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。

令和7年(ヌ)第2号 建物間取図

物件2 主である建物



1階



2階



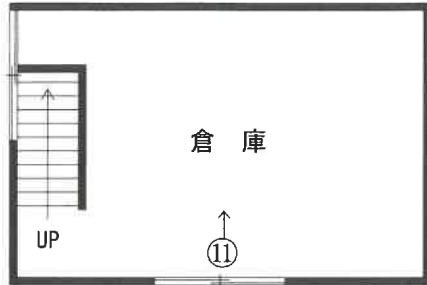
縮尺 1 : 100

←○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。
(9 枚目)

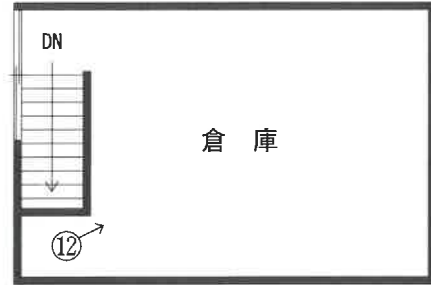


物件2 未登記附属建物①

1階 概測面積19.87㎡



2階 概測面積19.87㎡



物件2 未登記附属建物②

概測面積6.29㎡



物件2 未登記附属建物③

概測面積14.56㎡



縮尺 1:100

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



写真13



写真14



(17 枚目)

令和07年（又）第2号

令和07年12月17日 現地調査

令和08年01月09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

細 川 卓

第 1 評価額

一 括 価 格	
物件 1、物件 2	金 1,030,000 円
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 410,000 円
物件 2 (建物)	金 620,000 円

- ① 一括価格は、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き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 現地での現地調査は、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	宮古市赤前第16地割	同 左	
	地番	20番		
	地目	宅地		
	地積	601.25 m ²		
	所有者	A		
2	所在	宮古市赤前第16地割20番地	同 左	
	家屋番号	20番		
	種類	居宅		
	構造	木造、亜鉛メッキ鋼板葺、2階建		
	床面積	1階		112.77 m ²
		2階		37.26 m ²
所有者	A			
番号	特記事項			
1	<p>物件1は南東側で接面する道路（法定外公共物）及び水路（法定外公共物）上に設置された架橋を通行して宮古市道（熊の平堀内線）に接続している（別添の土地建物位置関係図を参照）。</p> <p>物件1上に、古タイヤ、古ホイール、廃焼却炉、廃ペットボトル、プラスチック片、木片、ガラス片等が残置されている。</p>			
2	<p>物件2の未登記附属建物1が現存している（別添の土地建物位置関係図、建物間取図を参照）。</p> <p>種類：倉庫。 構造：木造、亜鉛メッキ鋼板葺、2階建。 床面積：(1階)概測19.87 m²。 (2階)概測19.87 m²。 所有者：A。</p> <p>物件2の未登記附属建物2が現存している（別添の土地建物位置関係図、建物間取図を参照）。</p> <p>種類：物置。 構造：木造、亜鉛メッキ鋼板葺、平家建。 床面積：(1階)概測6.29 m²。 所有者：A。</p> <p>物件2の未登記附属建物3が現存している（別添の土地建物位置関係図、建物間取図を参照）。</p> <p>種類：物置。 構造：木・コンクリートブロック造、亜鉛メッキ鋼板葺、平家建。 床面積：(1階)概測14.56 m²。 所有者：A。</p>			

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）

位置・交通	最寄鉄道駅：三陸鉄道リアス線「津軽石駅」の北東方約4.0 km(道路距離・徒歩圏外)。
	最寄商店：磯鶏一丁目「マイヤ宮古磯鶏店」の南東方約9.1 km(道路距離・徒歩圏外)。
	最寄官公署：宮町一丁目「宮古市役所」の南東方約13.7 km(道路距離・徒歩圏外)。
付近の状況	<p>対象土地は、宮古市中心部の南東方面の郊外に位置する住宅地であり、付近の状況は、農家住宅、農地、山林が混在する住宅地域である。</p> <p>近年は、格別の地域変動要因も見当たらないため、当面現状のまま推移するものと予測される。</p>
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。
	建蔽率：指定なし。
	容積率：指定なし。
	防火規制：指定なし。
	埋蔵文化財：埋蔵文化財包蔵地の該当なし。
	その他の規制：土砂災害警戒区域。 立地適正化計画外。
小中学校学区：宮古市立津軽石小学校、宮古市立津軽石中学校。	
画地条件 (規模・形状等)	地積：601.25㎡(現況面積は登記面積と略一致)。
	形状：略長方形。
	間口奥行：東西約32m×南北約22m(最大)。
	地勢等：地勢は緩やかな南西下り傾斜。 日照の障害はなし。
	画地区分：中間画地。
	隣接状況：北東側の隣接地と略等高。 北西側の隣接地よりも約0m～約1.0m高い。 南西側の隣接地よりも約0m～約1.5m高い。
その他：なし。	
接面道路の状況	南東側：現況幅員約3.0m未舗装道路(法定外公共物)。 道路法・建築基準法の道路に該当しない。 当該接面道路と略等高。
土地の利用状況等	<p>物件2の建物(主である建物、未登記附属建物1、未登記附属建物2、未登記附属建物3)の敷地として使用されている。</p> <p>北東側の隣接地(19番1)は畑地、北西側の隣接地(22番)は農家住宅の敷地、南西側の隣接地(21番1)は原野となっている。</p>

供給処理施設	上水道：あり。
	ガス配管：なし。
	下水道：なし。
特記事項 (土壌汚染等)	<p>外観調査を行ったところ、土壌汚染及び水質汚濁、これらの端緒は確認されなかった（端緒とは、土壌汚染等を伺わせる兆候をいう）。</p> <p>また、土壌汚染等の可能性について、登記記録の履歴上、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土壌汚染等が存在する可能性は低いものと判断される。</p> <p>但し、土壌汚染等の有無は、指定調査機関などの専門家による詳細調査でなければ確定できない。</p>
特記事項 (上記以外)	前記「第3 目的物件 物件1の特記事項」のとおり。

2 対象建物の概況及び利用状況（物件2の主である建物）

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	昭和44年06月日不詳新築（登記）。 平成05年01月18日増築（登記）。
	経済的全耐用年数	30.0年。
	経 過 年 数	約56.6年。
	経済的残存耐用年数	経済的残存耐用年数は認められない。
仕 様	構 造	木造。
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板。
	外 壁	塗り壁、サイディング、モルタル吹付。
	天 井	化粧ボード、柱目板、ビニールクロス。
	内 壁	木目ボード、塗り壁、ビニールクロス。
	床	フローリング、畳、クッションフロア。
	基 礎	コンクリート。
	設 備	電気、給排水。 建物に付属する各種の設備は、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。
	そ の 他	なし。
床面積（現況）	1階：112.77㎡。 2階：37.26㎡。 合計：150.03㎡。 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	階 層 : 2階建。
	現況用途 : 居宅。
	間 取 り : 添付の間取り図を参照。
品 等	総 合 : 劣る。
	使用資材 : 劣る。
	施 工 : 劣る。
保守管理の 状 態	屋根材の錆、雨樋の破損、外壁材（塗り壁）のひび割れ、内壁材（ビニールクロス）の汚れ・カビ、雨漏り跡が見受けられる等の要修繕箇所があり、維持管理の状態は劣る。
建物の利用 状 況	占有の状況は、Aが居宅として家族とともに使用・占有している。
特記事項 (アスベスト)	<p>物件2の主である建物について、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。</p> <p>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>
特記事項 (上記以外)	前記「第3 目的物件 物件2の特記事項」のとおり。

3 対象建物の概況及び利用状況（物件2の未登記附属建物1）

区 分	附属建物（未登記）。	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建 築 年 月 日	昭和40年月日不詳新築(課税台帳)。
	経済的全耐用年数	30.0年。
	経 過 年 数	約60年。
	経済的残存耐用年数	経済的残存耐用年数は認められない。
仕 様	構 造	木造。
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板。
	外 壁	板貼り。
	天 井	なし。
	内 壁	ボード。
	床	コンクリート、畳。
	基 礎	コンクリート、コンクリートブロック。
	設 備	電気。 建物に付属する各種の設備は、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。
	そ の 他	なし。

床面積(現況)	1階 : 19.87㎡。 2階 : 19.87㎡。 合計 : 39.74㎡。 現況床面積は概測調査内容に基づく数量を採用した。
現況用途等	階 層 : 2階建。 現況用途 : 倉庫。 間 取 り : 添付の間取り図を参照。
品 等	総 合 : 劣る。 使用資材 : 劣る。 施 工 : 劣る。
保守管理の 状 態	屋根材の錆、外壁材の腐食、雨漏り跡が見受けられる等の要 修繕箇所があり、維持管理の状態は相当劣る。
建物の利用 状 況	占有の状況は、Aが倉庫として家族とともに使用・占有して いる。
特記事項 (アスベスト)	物件2の未登記附属建物1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。
特記事項 (上記以外)	前記「第3 目的物件 物件2の特記事項」のとおり。

4 対象建物の概況及び利用状況（物件2の未登記附属建物2）

区 分	附属建物（未登記）。	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建 築 年 月 日	年月日不詳新築(現地調査の結果、昭 和40年頃と推定される)。
	経済的全耐用年数	30.0年。
	経 過 年 数	約60年。
	経済的残存耐用年数	経済的残存耐用年数は認められない。
仕 様	構 造	木造。
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板。
	外 壁	板貼り。
	天 井	なし。
	内 壁	なし。

仕 様	床	：板。
	基 礎	：石。
	設 備	：なし。
	そ の 他	：なし。
床面積(現況)	1階：6.29㎡。 現況床面積は概測調査内容に基づく数量を採用した。	
現況用途等	階 層	：平家建。
	現況用途	：物置。
	間 取 り	：添付の間取り図を参照。
品 等	総 合	：劣る。
	使用資材	：劣る。
	施 工	：劣る。
保守管理の 状 態	屋根材の錆、外壁材の腐食、床材の破損、結露による構造材の腐食、雨漏り跡が見受けられる等の要修繕箇所があり、維持管理の状態は相当劣る。	
建物の利用 状 況	占有の状況は、Aが物置として家族とともに使用・占有している。	
特記事項 (アスベスト)	物件2の未登記附属建物2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。	
特記事項 (上記以外)	前記「第3 目的物件 物件2の特記事項」のとおり。	

5 対象建物の概況及び利用状況（物件2の未登記附属建物3）

区 分	附属建物（未登記）。	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建 築 年 月 日	年月日不詳新築(現地調査の結果、昭和40年頃と推定される)。
	経済的全耐用年数	30.0年。
	経 過 年 数	約60年。
	経済的残存耐用年数	経済的残存耐用年数は認められない。
仕 様	構 造	：木・コンクリートブロック造。
	屋 根	：亜鉛メッキ鋼板。
	外 壁	：板貼り、トタン板。

仕 様	天 井 : なし。
	内 壁 : なし。
	床 : コンクリート、土間。
	基 礎 : コンクリート。
	設 備 : なし。
	そ の 他 : なし。
床面積(現況)	1階 : 14.56㎡。 現況床面積は概測調査内容に基づく数量を採用した。
現況用途等	階 層 : 平家建。
	現況用途 : 物置。
	間 取 り : 添付の間取り図を参照。
品 等	総 合 : 劣る。
	使用資材 : 劣る。
	施 工 : 劣る。
保守管理の 状 態	屋根材の錆、外壁材(トタン板)の錆、外壁(木材)の腐食、床材の破損、結露による構造材の腐食、雨漏り跡が見受けられる等の要修繕箇所があり、維持管理の状態は相当劣る。
建物の利用 状 況	占有の状況は、Aが物置として家族とともに使用・占有している。
特記事項 (アスベスト)	物件2の未登記附属建物3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。
特記事項 (上記以外)	前記「第3 目的物件 物件2の特記事項」のとおり。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1(土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

記号	ア	イ	ウ	エ	オ
物件番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	地積 (㎡)	建付減価 補正	建付地価格(円) (ア×イ×ウ×エ)
1	6,000	0.850	601.25	0.500	1,530,000

ア 標準画地価格：類似地域所在の取引事例価格等を比較考量の上、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：個別格差率(相乗積) ▲15.0%
(内訳) 街路条件 ±0%(格差なし)。 交通接近条件 ±0%(格差なし)。
環境条件 ±0%(格差なし)。 画地条件 ▲15%(水路介在)。
行政的条件 ±0%(格差なし)。 その他条件 ±0%(格差なし)。

ウ 地積：登記数量を採用した。

エ 建付減価補正：▲50%

② 物件2(主である建物)

当該建物の再調達原価を、現在の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、建物価格を判定した。

記号	ア	イ	ウ	エ
物件番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格(円) (ア×イ×ウ)
2-1	115,000	150.03	0.070	1,210,000

イ 現況延床面積：登記数量を採用した。

ウ 現価率

定額法：10.0% (経過年数56.6年、経済的残存耐用年数0.0年、残価率10.0%)

観察減価法：▲30.0% (物理的・機能的・経済的減価)

◇ 現価率 = $0.100 \times (1 - 0.30) = 0.070$

③ 物件2(未登記附属建物1)

記号	ア	イ	ウ	エ
物件番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格(円) (ア×イ×ウ)
2-2	60,000	39.74	0.040	100,000

イ 現況延床面積：概測調査内容に基づく数量を採用した。

ウ 現価率

定額法：10.0% (経過年数60.0年、経済的残存耐用年数0.0年、残価率10.0%)

観察減価法：▲60.0% (物理的・機能的・経済的減価)

◇ 現価率 = $0.100 \times (1 - 0.60) = 0.040$

④ 物件2(未登記附属建物2)

記号	ア	イ	ウ	エ
物件番号	再調達原価 (円/m ²)	現況延床面積 (m ²)	現 価 率	建物の価格(円) (ア×イ×ウ)
2-3	50,000	6.29	0.040	10,000

イ 現況延床面積：概測調査内容に基づく数量を採用した。

ウ 現価率

定額法：10.0%（経過年数60.0年、経済的残存耐用年数0.0年、残価率10.0%）

観察減価法：▲60.0%（物理的・機能的・経済的減価）

◇ 現価率 = $0.100 \times (1 - 0.60) = 0.040$

⑤ 物件2(未登記附属建物3)

記号	ア	イ	ウ	エ
物件番号	再調達原価 (円/m ²)	現況延床面積 (m ²)	現 価 率	建物の価格(円) (ア×イ×ウ)
2-4	60,000	14.56	0.040	30,000

イ 現況延床面積：概測調査内容に基づく数量を採用した。

ウ 現価率

定額法：10.0%（経過年数60.0年、経済的残存耐用年数0.0年、残価率10.0%）

観察減価法：▲60.0%（物理的・機能的・経済的減価）

◇ 現価率 = $0.100 \times (1 - 0.60) = 0.040$

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実施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

記号	ア	イ		ウ
物件番号	建付地価格(円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円) (ア×イ)
1	1,530,000	0.25	法定地上権	380,000

② 内訳価格及び一括価格

記号	ア	イ	ウ	エ	オ	カ
物件 番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有 減価 修正	市場性 修正	競売 市場 修正	評価額(円) $((ア±イ)×ウ×エ×オ)$
1	1,530,000	▲ 380,000	/	0.60	0.60	410,000
2	1,350,000	+ 380,000				1.00
一括価格(合計)						1,030,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : 物件1上に古タイヤ、古ホイール、廃焼却炉、廃ペットボトル、プラスチック片、木片、ガラス片等が残置されていること、物件1は南東側で接面する道路及び水路に設置された架橋を通行して宮古市道に接続しているが、競落人は、当該架橋の所有者A・Bとの間で通行に関する協議を行う必要があること、物件2の建物は農家住宅及びその附属建物で市場流動性が劣ることから、市場性の減退が認められ、市場性修正率を▲40%と査定した。

オ 競売市場修正 : 「第2 評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

第6 附属資料の表示

- 1 所在位置図。
- 2 公図写。
- 3 建物図面写。
- 4 土地建物位置関係図。
- 5 建物間取図。

所在位置図



目的物件

宮古市



地理院地図(電子国土Web)を加工して作成

縮尺 ≒ 1/15,000

所在位置図



目的物件



(座標値種別)



+97490.419 (座標値種別: 測量成果)



請求部分	所在	宮古市赤前第16地割			地番	20番			
出縮力尺	1/500	精度区	甲三	座標系 番号 記号	X	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日		備付年月日 (原図)	平成29年8月21日			補事項			

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。

(盛岡地方方法務局宮古支局管轄)

令和7年10月7日

大津地方方法務局

地図整理番号: M31765

登記官

(1/1)

縮小: A3版 → A4版



建物図面写

(日加納)

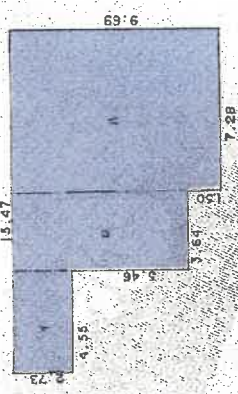
建物図面 各階平面図

家屋番号 20番
 建物の所在 名古屋市赤塚前第1.6地割字掛丹20番地

各階平面図

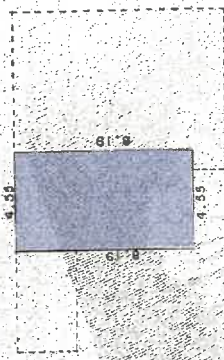
600746

1階



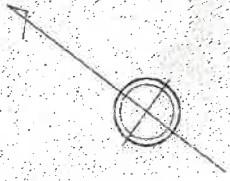
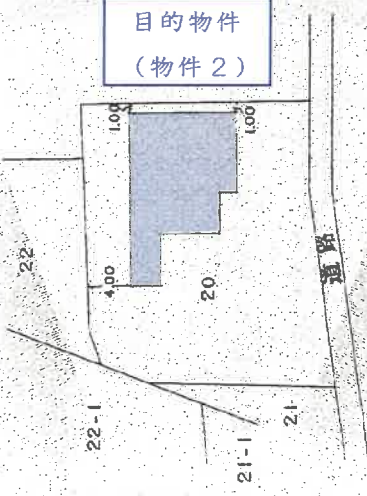
(1) 2.73 x 4.55 = 12.4215
 (2) 8.19 x 3.64 = 29.8116
 (3) 9.69 x 7.28 = 70.5432
計 112.7763
 床面積 112.77 m²

2階



8.19 x 4.55 = 37.2645
 床面積 37.26 m²

目的物件
(物件2)



製作者

5年2月3日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成5.2.10

(日加納)

登記年月日：平成5年2月10日

これら図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (盛岡地方裁判所管区支庁管轄)
 令和7年10月7日 大津地方裁判所 登記官

図形番号：M31766

縮小：A3版→A4版

令和7年(又)第2号 土地建物位置関係図



※ 土地の形状及び建物位置関係は、概略を記載したものである。

縮尺：1/250

令和7年(又)第2号 建物間取図

物件2 主である建物



1階



2階



※ 建具・住設機器等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。

縮尺 1 : 100

令和7年(又)第2号 建物間取図



物件2 未登記附属建物1

1階 概測面積19.87㎡



2階 概測面積19.87㎡



物件2 未登記附属建物2

概測面積6.29㎡



物件2 未登記附属建物3

概測面積14.56㎡

