

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	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) 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。

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 宮古市崎鋤ヶ崎第9地割
地 番 33番11
地 目 宅地
地 積 342.00平方メートル
共有者 A 持分4分の3
共有者 B 持分4分の1

2 所 在 宮古市崎鋤ヶ崎第9地割 33番地11
家屋 番号 33番11
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 117.04平方メートル
2階 79.49平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約12.8平方メートル
共有者 A 持分5分の4
共有者 B 持分5分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 3月 5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】

本件債務者兼所有者A及びB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2】

本件建物につき、売却外の土地（地番39番37及び33番11）に対する敷地利用権はない。

《 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 宮古市崎嶽ヶ崎第9地割
地 番 33番11
地 目 宅地
地 積 342.00平方メートル

共有者 A 持分4分の3
共有者 B 持分4分の1

2 所 在 宮古市崎嶽ヶ崎第9地割 33番地11

家屋 番号 33番11
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 117.04平方メートル
2階 79.49平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約12.8平方メートル

共有者 A 持分5分の4
共有者 B 持分5分の1



令和7年(ケ)第7号
令和7年9月25日受理
令和7年11月6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 宮古市崎鍬ヶ崎第9地割
地 番 33番11
地 目 宅地
地 積 342.00平方メートル

共有者 A 持分4分の3

共有者 B 持分4分の1

2 所 在 宮古市崎鍬ヶ崎第9地割 33番地11
家屋番号 33番11
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 117.04平方メートル
2階 79.49平方メートル

共有者 A 持分5分の4

共有者 B 持分5分の1

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	■土地共有者(A、B) □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: 物置 構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 概則12.8平方メートル
占有者及び占有状況	■建物共有者(A、B) □その他の者() 上記の者が本建物、未登記附属建物を 分け隔てなく 住居・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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況(物件 2 関係)		
所在	宮古市崎楯ヶ崎第9地割	
地番	39番37、33番13	
地目	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □	
地積	93.56平方メートル、9.54平方メートル (■全部 □)	
所有者	■建物共有者(A) □その他の者()	
その他の事項	39番37、33番13土地は、物件1土地と一体となって物件2建物および未登記附属建物の敷地となっている。	
■関係人(■A(物件1、2共有者兼目的外土地所有者) □())の陳述/□提示文書()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14年2月13日(39番37) 平成9年10月16日(33番13) (登記上、各土地所有権をAが取得した日)	
最初の契約等	契約日	
	期間	令和 年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
更新の種類別	□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	令和 年 月 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	□土地所有者 □その他の者()
	借主	□建物所有者 □その他の者()
地代・支払時期等	毎月金 円(毎月末日限り 翌月分支払)	
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		
地代滞納	□ない □ある(令和 年 月 日現在 金 円)	
契約解除	□ない □ある	
訴訟提起等	□ある □ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □係属中 □終局()	
その他		
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

その他の事項

■物件1土地関係

- 1 本土地は、目的外土地（39番37、33番13）と一体となって、物件2建物、未登記附属建物の敷地として利用されている。
- 2 公図上、本一体地の北東側が、宮古市所有の公衆用道路（16番6）に接面している。現況、本土地の北東側が幅員約6.5メートルの舗装市道大石1号線に接面している。
- 3 写真1で示すように、本一体地の南側は擁壁が設置されており、隣地との高低差がある。

■物件2建物関係

- 1 A、Bの陳述及び建物内の状況から、A、Bが主である建物を住居として、未登記附属建物を物置として、分け隔てなく使用し占有しているものと認められる。
- 2 本建物の北西側に未登記の物置が存在する。この物置は未登記であるが、関係人の固定資産税名寄台帳にも記載されている。本建物共有者A、Bは共に自己らの共有であると陳述し、これを疑わせる事情は見受けられない。

以上から、この物置はA、Bの共有であると推測され、その用途を考慮するとこの物置は、物件2建物の附属建物と認めるのが相当である。

(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	私は、物件1、2の共有者兼目的外土地(39番37)の所有者です。相共有者Bは私の子です。私達が住居として使用しています。調査に立ち会います。 建物裏の物置も、私とBの共有です。 室内で大型犬を1匹飼育しています。
■B	私は、物件1、2の共有者です。相共有者Aは私の母です。私達が住居として使用しています。調査に立ち会います。 建物裏の物置も、私とAの共有です。

(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)

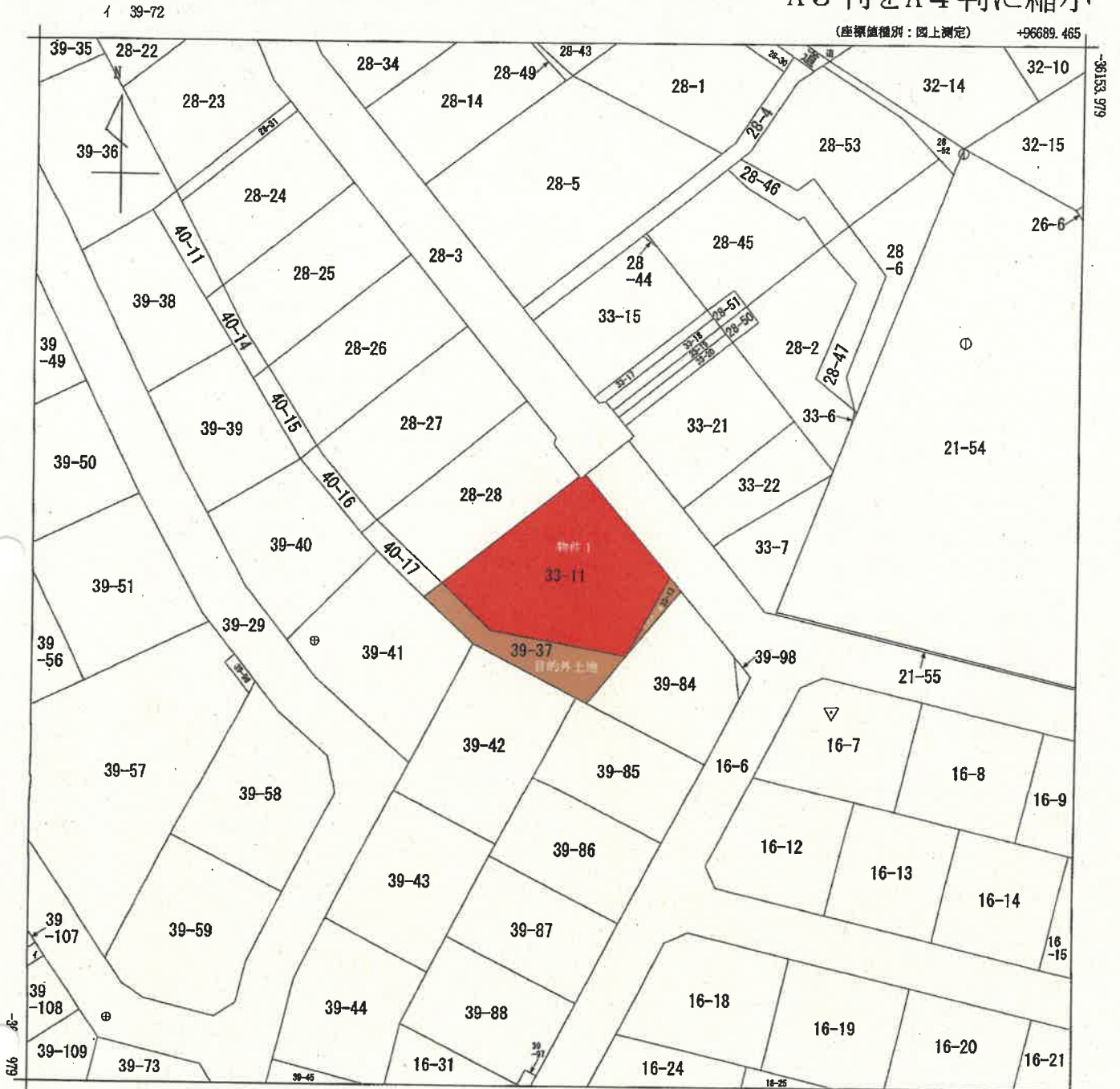
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年9月29日(月)	執行官室	課税関連資料申請 (郵送)
令和7年9月29日(月)	執行官室	登記関係資料申請 (郵送)
令和7年9月29日(月)	執行官室	市道調査 (FAX)
令和7年10月21日(火) 13:30~13:40	物件所在地	期日通知 現場確認
令和7年10月27日(月) 13:40~14:20	物件所在地	A、B立会いの上、物件に立入調査 評価人同行
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人、解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</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

(6 枚目)

A3判をA4判に縮小

(座標値種別：図上測定) +96689.465



+96564.465 (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(touhokutaiheiyuuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
崎嶇ヶ崎
第9地割

請求部	所在	宮古市崎嶇ヶ崎第9地割			地番	33番11			
出力縮尺	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5年1月			備付年月日(原図)	平成6年7月18日		補記事項		

登記年月日：平成9年11月10日

604751

各階平面図

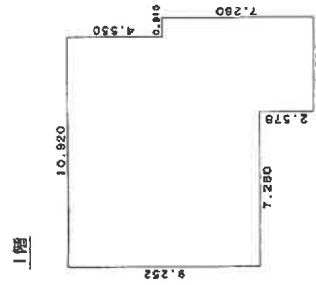
家屋番号 33番11

建築物図面

建築物の所在 宮古市大字崎鎌ヶ崎第9地割字夫石33番地11

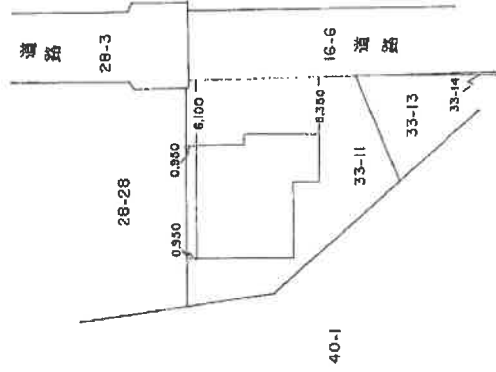
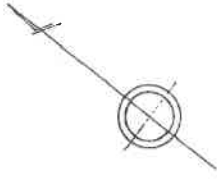
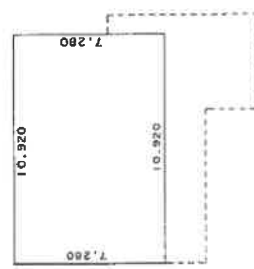
1階
 求積率
 7.280 x 9.252 = 67.35456
 3.640 x 11.850 = 43.0812
 0.910 x 7.280 = 6.6248
 計 117.04056

床面積 117.04 m²



2階
 求積率
 10.920 x 7.280 = 79.4976

床面積 79.49 m²



A3判をA4判に縮小

(日加納)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

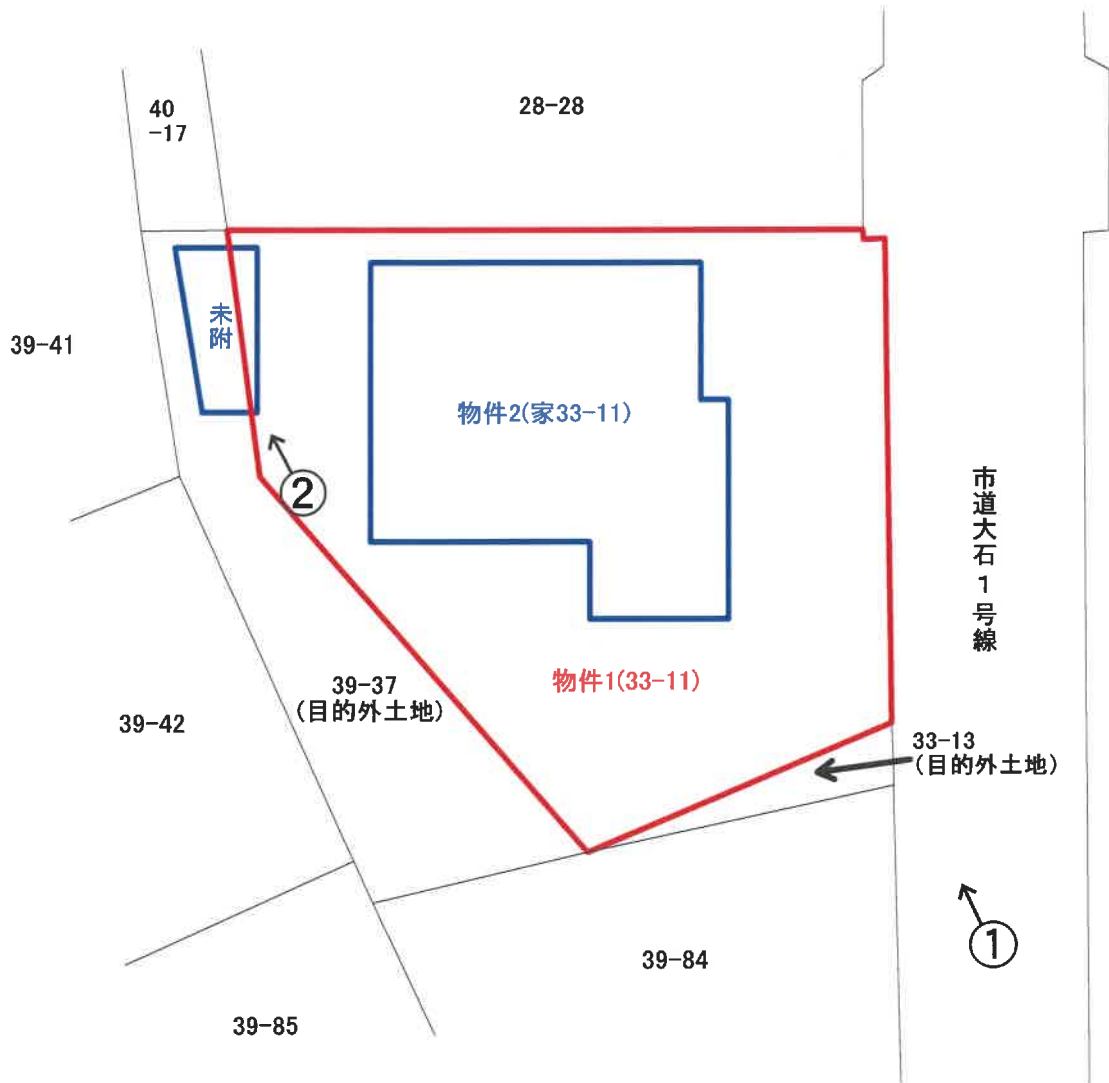
平成 9 11 10

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

令和7年(ケ)第 7号
土地建物位置関係図



S ≒ 1 / 250



←○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 7号
 物件2 家番33番11
 建物間取図



S ≒ 1 / 100

【主である建物】



【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。
 (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



副

令和 7 年（ケ）第 7 号
令和 7 年 10 月 27 日 現地調査
令和 7 年 11 月 13 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

大 下 智

第1 評価額

一 括 価 格		
物件 1・2	金	4,260,000 円
内 訳 価 格		
物件 1 (土地)	金	2,020,000 円
物件 2 (建物)	金	2,240,000 円

- (1) 一括価格は、物件1・2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価格を控除した価格であり、建物の価格は当該土地及び目的外土地に係る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原則として考慮していない。
- 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	宮古市崎鍬ヶ崎第9地割	同左
	地番	33番11	
	地目	宅地	
	地積	342.00 m ²	
	共有者	A (持分4分の3)	
		B (持分4分の1)	
2	所在	宮古市崎鍬ヶ崎第9地割33番地11	未登記建物が1棟附属している。
	家屋番号	33番11	
	種類	居宅	
	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
	床面積	1階 ----- 117.04m ²	
		2階 ----- 79.49m ²	
	共有者	A (持分5分の4)	
B (持分5分の1)			
番号	特記事項		
1	物件1は、隣接する目的外土地と一体利用されている。(後記第4・1・特記事項参照)		

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	JR山田線宮古駅の北東方道路距離約6.4kmの位置。 宮古市役所 約 6.3 km バス停(県北バス希望ヶ丘) 約 170 m (徒歩3分) 市立崎山小学校 約 1.4 km ベルフ魚菜市場 約 6.5 km (以上道路距離)	
付近の状況	対象土地は、旧宮古市北東部郊外、国道45号東側背後地域に所在する。 当該地域は、同国道から分岐した市道沿いの大沢漁港に向かう総体としてやや下り傾斜の地域に開発された分譲団地である。 今後の地域の動向としては、近年格別の地域変動要因は認められないことから、当面は現状を維持するものの、過疎地域の少子高齢化等を考慮すれば、中長期的には衰退的に推移するものと予測する。	
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	非線引都市計画区域
	用途地域	指定なし
	建ぺい率	70%
	容積率	200%
	防火規制	指定なし
	その他の規制	宅地造成工事規制区域
画地条件	目的外土地①②(後記特記事項参照)と一体として、間口約18.5m、奥行平均約20m、規模約445㎡の概ね整形な画地で、地勢はほぼ平坦である。	
接面道路の状況	幅員約6.5m舗装市道大石1号線(建築基準法第42条第1項第1号道路)に等高～約+1.0m高く接面している。	
土地の利用状況等	物件2及び未登記附属建物の敷地として、土地共有者A・Bが占有している。	
供給処理施設	上水道	あり
	下水道	なし(合併浄化槽)
	ガス配管	なし
	※「あり」:当該敷地内引込済。「なし」:当該敷地内引込未了。	
特記事項	① 対象土地は、同所39番37(目的外土地①)及び同所33番13(目的外土地②)と一体の宅地として利用されており、未登記附属建物が、対象土地及び目的外土地①に跨って建築されている。【土地建物位置関係図参照】	
	② 目的外土地の概要	
	所在・地番	宮古市崎鉾ヶ崎第9地割①39番37、②33番13
	地目	①②宅地
	地積	① 93.56 ㎡ ② 9.54 ㎡
所有者	①②A	

特記事項	<p>④ 対象土地に係る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。但し、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。</p> <p>⑤ 対象土地は、一部が周知の埋蔵文化財包蔵地「大石遺跡」に含まれているものと推定される。</p>
------	---

2 建物の概況及び利用状況(物件2)

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)	平成9年11月7日新築
	経過年数	約 28年
	経済的残存耐用年数	約 2年
仕様様	構造	木造
	基礎	鉄筋コンクリート布基礎
	屋根	長尺カラー鉄板横葺
	外壁	サイディング(窯業系)
	内壁	ビニールクロス等
	天井	ビニールクロス、桎目合板等
	床	フローリング、タタミ、ビニールシート、磁器タイル等
	設備	電気、給排水、衛生、換気等
	その他	温水パネル暖房
		※設備については動作確認まではしていないため、使用可否は不明である。
床面積(現況)	第3目的物件欄記載のとおり	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	添付建物間取図参照
品等	総合	中品等
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	居宅として、建物共有者A・Bが使用・占有している。	
特記事項	① 未登記附属建物の概要	
	種類	物置
	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積	概測: 12.80 m ²
	建築年月日	平成9年頃と推定(主である建物とほぼ同時期)
	設備	なし
	その他	経済的残存耐用年数は認められない。
	② 対象建物内では大型犬1匹、猫2匹が飼われており、内壁や建具等に相当数の損傷個所が認められる。	
③ 対象建物の新築年月日から推測するに、非飛散性アスベスト含有建築材料が使用されている可能性があり、解体時には注意する必要がある。		

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件1(土地)

対象土地及び目的外土地一体として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 補正率	建付地価格(円) (ア×イ×ウ×エ)
1	23,200	1.010	342.00	0.800	6,410,000
目的外 土地①			93.56		1,750,000
目的外 土地②			9.54		180,000
建付地価格計					8,340,000

ア 標準画地価格

地価調査《宮古(県)-6》

$$\text{地価調査価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$30,600\text{円}/\text{㎡} \times 99.5 / 100 \times 100 / 101.0 \times 100 / 129.9 \approx 23,200\text{円}/\text{㎡}$$

◇ 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% (方位)

◇ 地 域 格 差 : 交通接近条件 + 3% (市中心部接近性等)

環境条件 + 30% (居住環境等) ▲ 3% (下水道)

相乗積 + 29.9%

イ 個 別 格 差 : 画地条件 + 1% (方位)

ウ 地 積 : 公簿数量を採用

エ 建付減価補正率 : ▲ 20% (建物がやや古く、建物と敷地との適応の状態がやや劣ることを考慮して査定)

(2) 物件2(建物)

当該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、次のとおり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	165,000	196.53	0.112	3,630,000

ウ 現価率

耐用年数に基づく方法(定額法)と観察減価法を併用し、次のとおり現価率を査定した。

定 額 法 0.160 (経過年数 28年 経済的残存耐用年数 2年 残価率10%)

観察減価法 ▲ 30% (物理的・機能的・経済的減価)

◇ 現価率 0.160 × (1 - 0.30) = 0.112

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価格を控除し、建物については土地利用権価格を加算し、さらに競売市場修正等を行って、次のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権価格

記号	ア	イ		ウ
物件番号	建付地価格(円)	土地利用権等割合		土地利用権価格(円) (ア×イ)
1	6,410,000	0.25	法定地上権	1,600,000
目的外土地①	1,750,000	0.05	敷地占有利益	90,000
目的外土地②	180,000	0.05	敷地占有利益	10,000
土地利用権価格計				1,700,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を物件1については法定地上権、目的外土地については敷地占有利益と判定し、その割合をそれぞれ25%、5%と査定

(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) (1(1)(2))	土地利用権価格の 控除及び加算 (円)、((1)ウ)	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	6,410,000	▲ 1,600,000	/	0.70	0.60	2,020,000
2	3,630,000	+ 1,700,000				-
一括価格(合計)						4,260,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件所在地における不動産需要の実情を▲20%、経済的残存耐用年数が短い建物であることによる市場性の減退▲10%、計▲30%と査定

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等を考慮して査定

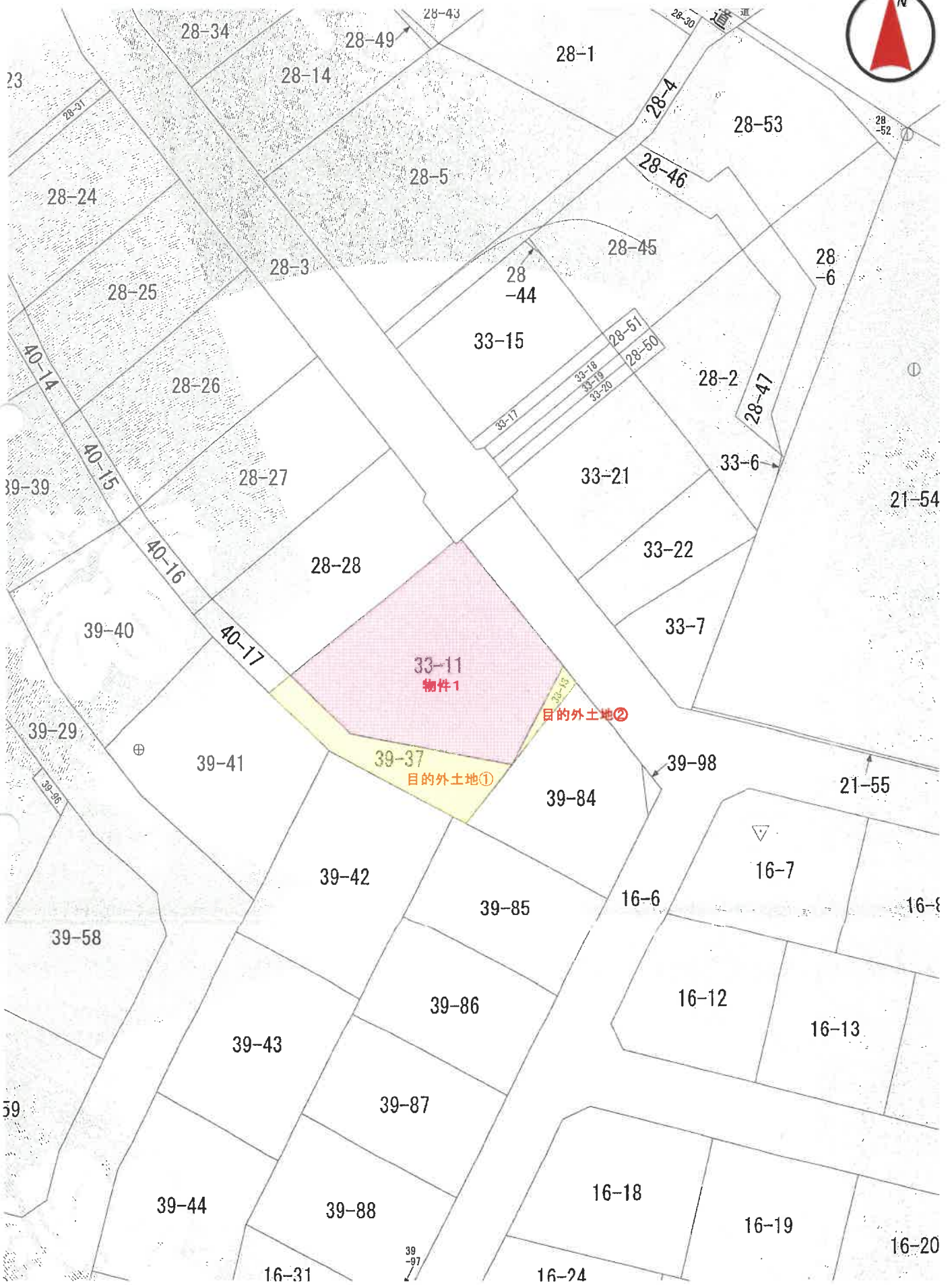
第6 参考価格資料

地価調査価格	宮古(県)－6
所 在	宮古市佐原三丁目22番143【佐原3-1-34】
価 格	30,600 円／㎡
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	196 ㎡
供給処理施設	上水道、下水道、ガス
接 近 条 件	三陸鉄道宮古駅北東方約3.7km
接 面 街 路	北東側6m舗装宮古市道
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域、第一種低層住居専用地域(60/100)
地 域 の 概 要	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図
- 3 建物図面・各階平面図
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図





登記年月日：平成9年11月10日

604751

各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号	33番11
建物の所在	宮古市大字崎瀬ヶ崎第9地割字夫石33番地11

1階

変種型

7.260 x 9.252 = 67.35456
 3.640 x 11.830 = 43.0612
 0.910 x 7.280 = 6.6248
 計 117.04056

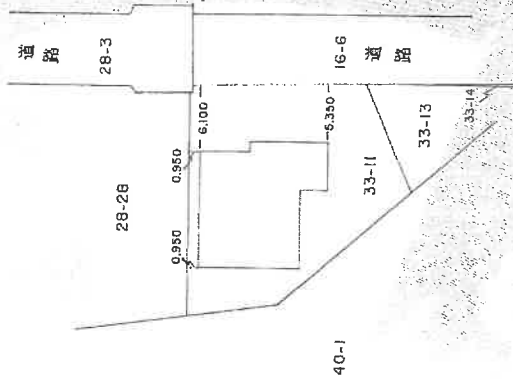
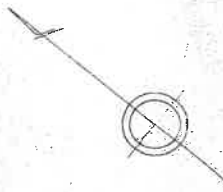
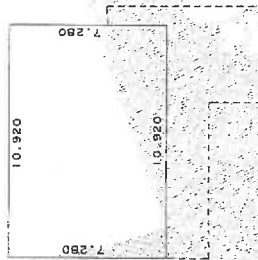
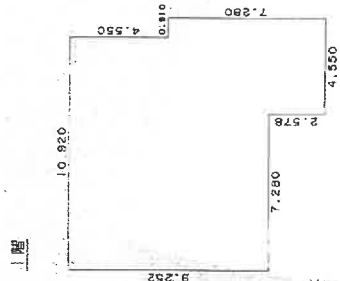
床面積 117.04㎡

2階

求積型

10.920 x 7.280 = 79.4976

床面積 79.49㎡



(百縮小)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

製作者

(日本土地家屋調査士会連合会印紙)

平成 9 年 11 月 10 日

A3→A4縮小版

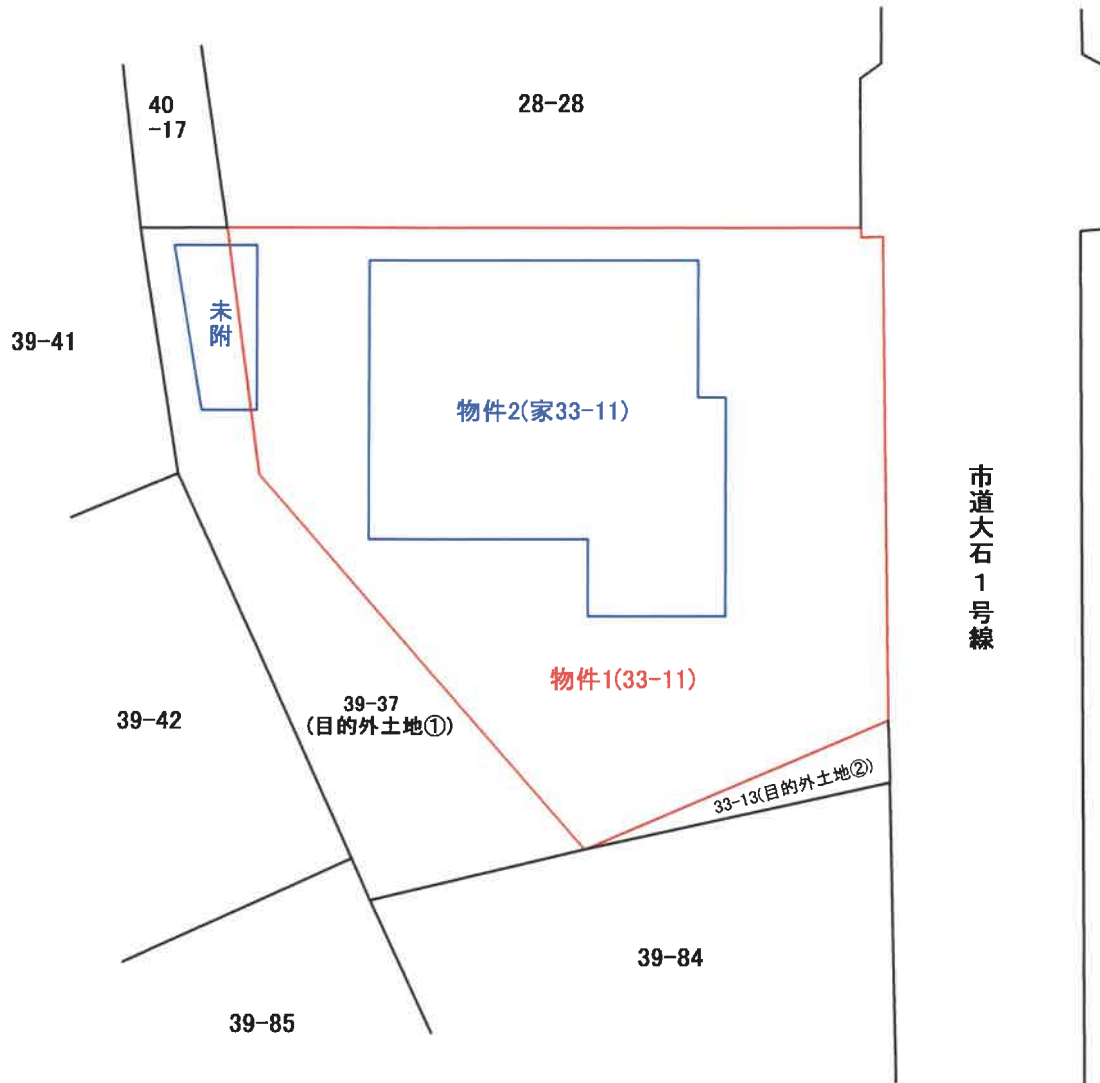
請求番号：14-1

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7月7日 盛岡地方務局宮古支局 登記官

令和7年(ケ)第 7号
土地建物位置関係図



S ≒ 1 / 250



※土地の形状及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(ケ)第 7号
 物件2 家番33番11
 建物間取図



S ≒ 1 / 100

【主である建物】



1階

【未登記附属建物】



2階

※ 建具・住設器機等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。