

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

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 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。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8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

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 8月18日 午前 9時00分から 令和 8年 8月25日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 8月27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	日 時 場 所 令和 8年 9月10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 7月17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）
3	6,650,000 5,320,000		1,330,000	110,817	0



物 件 目 録

3 所 在 宮古市太田一丁目 40番地1

家屋 番号 40番1の3

種 類 事務所

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 204.54平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11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3】

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3】

本件建物のために、その敷地（地番40番1の一部約710.74平方メートル、所有者B）につき借地権（賃借権）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

3 所 在 宮古市太田一丁目 40番地1

家屋 番号 40番1の3

種 類 事務所

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 204.54平方メートル



令和 7 年 (ケ) 第 4 号
令和 7 年 5 月 2 6 日受理
令和 7 年 7 月 2 9 日提出

現況調査報告書
(物件 3)

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

3	所	在	宮古市太田一丁目 40番地1
	家屋	番号	40番1の3
	種	類	事務所
	構	造	木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
	床	面	積
			204.54平方メートル
			所有者 山大建設株式会社

(建物用〈单独〉)

不 動 産 の 表 示	「物件目録3」のとおり
住 居 表 示	宮古市太田一丁目8番31号
建 物	物件3
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： ☐ 床面積：
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事務所として管理し、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 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ 保管開始日 平成 年 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 3 関係)		
所 在	宮古市太田一丁目	
地 番	40番1	
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地 積	2049.23平方メートル (☐ 全部 ☒ 一部約710.74平方メートル)	
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (B)	
そ の 他 の 事 項	「その他の事項」に記載のとおり	
☒ 関係人 (☒ D (担保権者使用人) の陳述 / ☒ 提示文書(土地賃貸借契約書 ☒ B (底地所有者) の提示文書) 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25年5月ころ	
最初の 契約等	契約日	平成25年5月ころ
	期 間	平成25年5月1日から ☒ 平成35年4月30日まで10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	「その他の事項」に記載のとおり
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 118,250円 (毎月25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7年7月22日現在 金4,493,500円) ☐ 不明	
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

その他の事項

■物件3建物関係

- 1 本建物は、所有者である山大建設株式会社が、営業を停止した空事務所として管理・占有しているものと認められる。なお、山大建設株式会社の代表者Fとは、連絡がとれていない。
- 2 本建物内にあった貼り紙や、室内の壁にキャットステップがあることから（写真6参照）、本建物内で猫が飼育されていたと思われるが、これによる傷等は、発見できなかった。

■目的外土地関係

- 1 本目的外土地の南側が幅員約12.0メートルの舗装市道「太田近内線」に接面している。
- 2 土地賃貸借契約書第3条第1項には、賃貸借期間を10年間とする旨の記載がある。しかしながら、物件3建物は建物として登記されているうえ、同契約書第2条では事務所敷地とする旨が記載されており、建物所有を目的とする土地の賃貸借であることが明らかである。そのため、借地借家法第3条が適用され、賃貸借期間は30年となるものと思われる。したがって、契約の終期は、平成55年（令和25年）4月30日となると思われる。
- 3 借地権の及ぶ範囲を示すものとして土地賃貸借契約書に添付する図面が作成されていると思われる。ところ、この図面は発見できなかった。しかしながら、現地での調査及び土地賃貸借契約書記載の面積からは、土地建物位置関係図に記載の範囲と思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (底地所有者Bの子)	物件3建物の敷地は賃料を収受して貸していますが、契約の内容や滞納といった詳細についてはBでなければわからないため、後日回答書を郵送します。(その後郵送により提出された回答文書に滞納額の記載有り、土地賃貸借契約書及びその添付図面は提出無し。)
■ D (担保権者使用人)	土地賃貸借契約書の写しを提示します。この契約書には、図面が添付されているはずですが、見当たりませんでした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

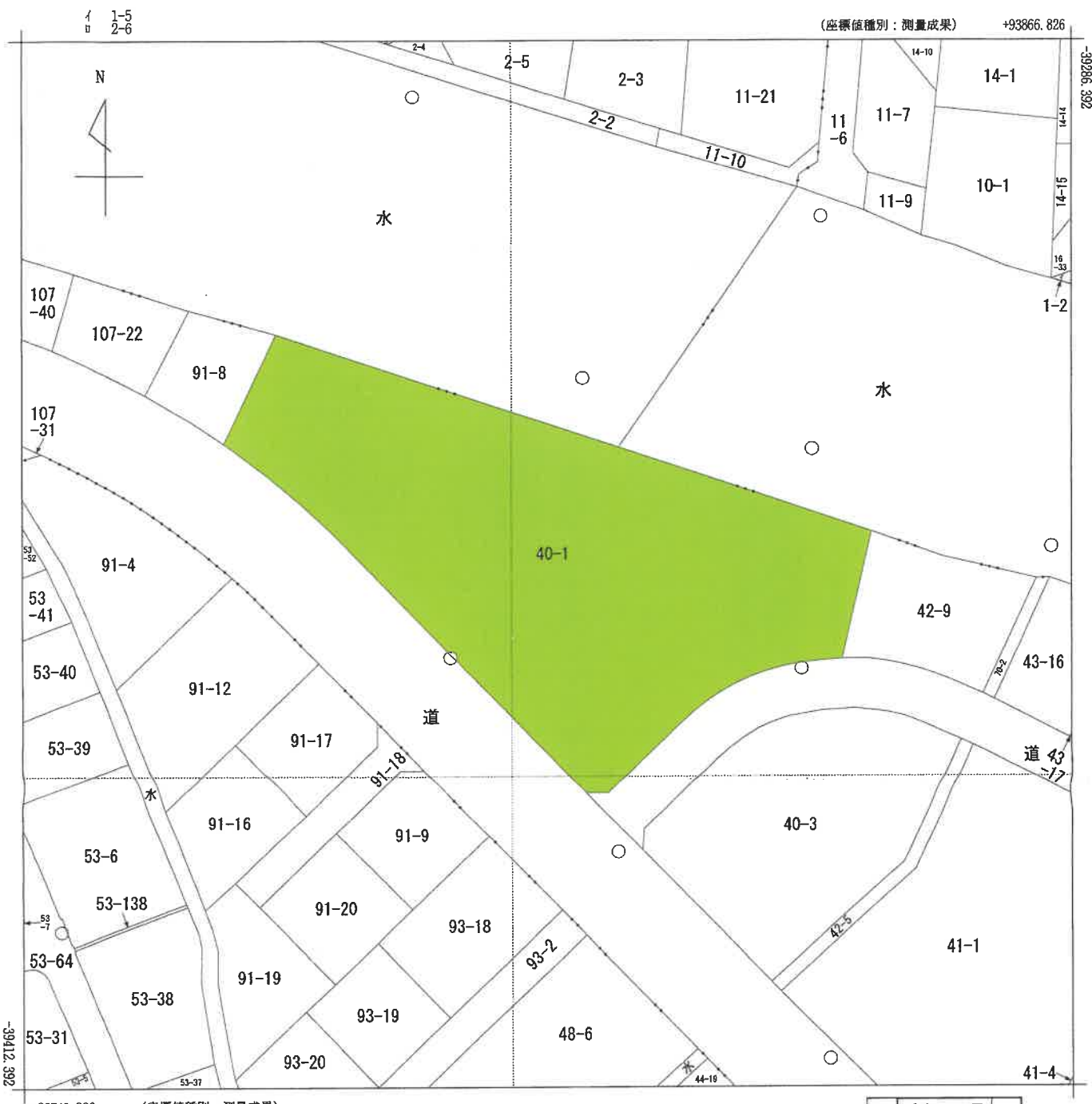
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年5月26日(月)	執行官室	登記関係資料申請(郵送)
令和7年5月26日(月)	執行官室	課税関連資料申請(郵送)
令和7年5月26日(月)	執行官室	道路照会(FAX)
令和7年6月2日(月)	執行官室	登記関係資料追加申請(郵送)
令和7年6月20日(金)	執行官室	債務者代表者のAに期日通知送付
令和7年6月24日(火) 11:40-11:50	物件所在地	物件確認、外観調査
令和7年7月14日(月) 13:05-13:20	B宅	C(B(底地所有者)の子)に聴取し、 B宛て照会文書手交
令和7年7月14日(月) 13:25-14:20	物件所在地	E立会のうえ物件に立入調査 評価人同行
令和7年7月15日(火) 16:40-16:45	執行官室	D(担保権者使用人)に聴取(電話)
(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7年7月14日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Eを立ち合わせ、技術者に解錠さ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)

目的外土地

A3判をA4判に縮小



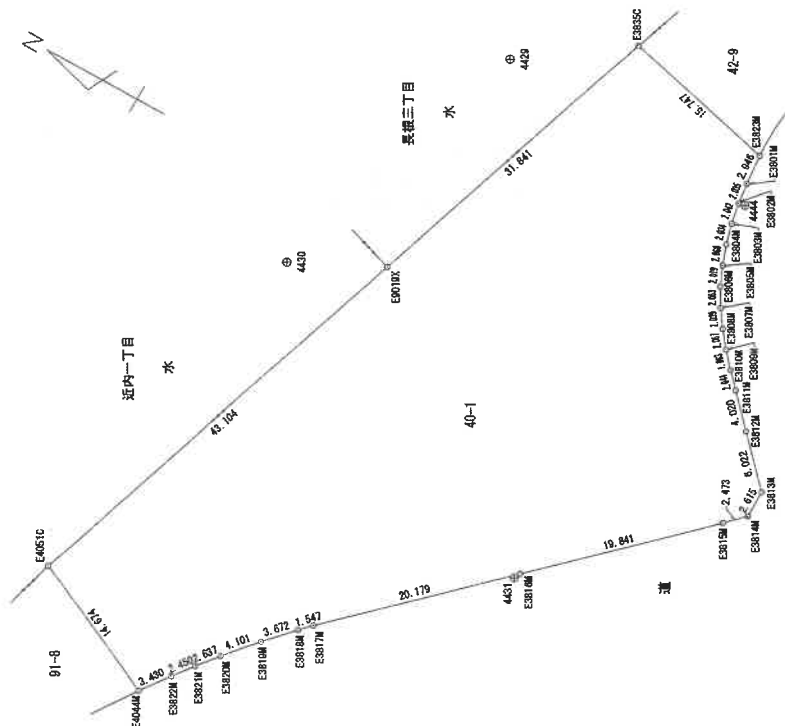
請 求 部 分	所 在	宮古市太田一丁目					地 番	40番1		
出 力 縮 小 率	1/500	精 度 区 分	甲 二	座 標 系 番 号 又 は 記 号	X	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	法務局作成地図
作 成 年 月 日	令和2年12月18日				備 付 年 月 日 (原 図)	令和3年2月2日		補 記 事 項		

目的外土地

A3判をA4判に縮小

地 番 40-1

土地の所在 宮古市太田一丁目



境界点名	境界線の種類
000000	標石
000001	コンクリート杭
000002	コンクリート杭
000003	コンクリート杭
000004	コンクリート杭
000005	コンクリート杭
000006	コンクリート杭
000007	コンクリート杭
000008	コンクリート杭
000009	コンクリート杭
000010	コンクリート杭
000011	コンクリート杭
000012	コンクリート杭
000013	コンクリート杭
000014	コンクリート杭
000015	コンクリート杭
000016	コンクリート杭
000017	コンクリート杭
000018	コンクリート杭
000019	コンクリート杭
000020	コンクリート杭
000021	コンクリート杭
000022	コンクリート杭
000023	コンクリート杭
000024	コンクリート杭
000025	コンクリート杭
000026	コンクリート杭
000027	コンクリート杭
000028	コンクリート杭
000029	コンクリート杭
000030	コンクリート杭
000031	コンクリート杭
000032	コンクリート杭
000033	コンクリート杭
000034	コンクリート杭
000035	コンクリート杭
000036	コンクリート杭
000037	コンクリート杭
000038	コンクリート杭
000039	コンクリート杭
000040	コンクリート杭
000041	コンクリート杭
000042	コンクリート杭
000043	コンクリート杭
000044	コンクリート杭
000045	コンクリート杭
000046	コンクリート杭
000047	コンクリート杭
000048	コンクリート杭
000049	コンクリート杭
000050	コンクリート杭
000051	コンクリート杭
000052	コンクリート杭
000053	コンクリート杭
000054	コンクリート杭
000055	コンクリート杭
000056	コンクリート杭
000057	コンクリート杭
000058	コンクリート杭
000059	コンクリート杭
000060	コンクリート杭
000061	コンクリート杭
000062	コンクリート杭
000063	コンクリート杭
000064	コンクリート杭
000065	コンクリート杭
000066	コンクリート杭
000067	コンクリート杭
000068	コンクリート杭
000069	コンクリート杭
000070	コンクリート杭
000071	コンクリート杭
000072	コンクリート杭
000073	コンクリート杭
000074	コンクリート杭
000075	コンクリート杭
000076	コンクリート杭
000077	コンクリート杭
000078	コンクリート杭
000079	コンクリート杭
000080	コンクリート杭
000081	コンクリート杭
000082	コンクリート杭
000083	コンクリート杭
000084	コンクリート杭
000085	コンクリート杭
000086	コンクリート杭
000087	コンクリート杭
000088	コンクリート杭
000089	コンクリート杭
000090	コンクリート杭
000091	コンクリート杭
000092	コンクリート杭
000093	コンクリート杭
000094	コンクリート杭
000095	コンクリート杭
000096	コンクリート杭
000097	コンクリート杭
000098	コンクリート杭
000099	コンクリート杭
000100	コンクリート杭

地 番	40-1	X座標 (Xm)	Y座標 (Ym)	点間距離	備 考
境界点					
E4001C		-39321.702	93771.910	43.104	
E5019X		-39326.452	93812.783	31.841	
E3938C		-39346.609	93842.841	16.747	
E3823M		-39360.866	93839.414	2.946	
E3901M		-39361.185	93836.476	2.036	
E3802M		-39361.438	93834.450	2.042	
E3803M		-39361.804	93832.447	2.034	
E3804M		-39362.342	93830.486	2.068	
E3805M		-39363.047	93828.540	2.019	
E3806M		-39363.862	93826.592	2.069	
E3807M		-39364.899	93824.908	2.039	
E3808M		-39366.074	93823.241	2.087	
E3809M		-39367.363	93821.617	1.983	
E3810M		-39368.676	93820.138	2.044	
E3811M		-39370.096	93818.666	4.020	
E3812M		-39372.888	93816.776	6.022	
E3813M		-39377.083	93811.484	2.615	
E3814M		-39377.087	93808.839	2.473	
E3815M		-39378.284	93807.114	19.841	
E3816M		-39380.985	93793.369	20.179	
E3817M		-39386.443	93779.378	1.847	
E3818M		-39386.365	93778.208	3.972	
E3819M		-39382.899	93775.666	4.101	
E3820M		-39380.214	93772.446	2.637	
E3821M		-39388.542	93770.408	2.460	
E3822M		-39387.042	93768.468	3.430	
E4044M		-39386.002	93765.710	14.674	
計算式法		$2F = \sum (X_n(Y_{n+1} - Y_{n-1}))$		4098.470365	
面積				2049.23	m ²
地 積				2049.23	

点 名	X座標	Y座標	図 別	備 考
4429	-39335.671	93836.899	4等基準点	金属板
4430	-39326.993	93808.515	4等基準点	金属板
4431	-39350.704	93792.781	4等基準点	金属板
4444	-39362.058	93834.572	4等基準点	金属板
4445	-39384.167	93812.640	4等基準点	金属板

世界測地系 (測地成果2011)
平面座標係数の番号又は記号: X
一筆地測量年月日: 令和2年10月2日

作業機関

縮尺

計画機関

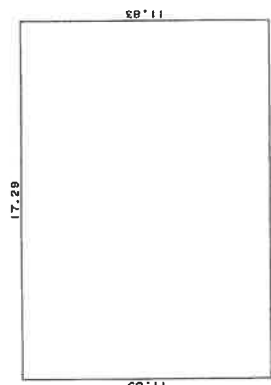
縮尺 1/500

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 40番1の3

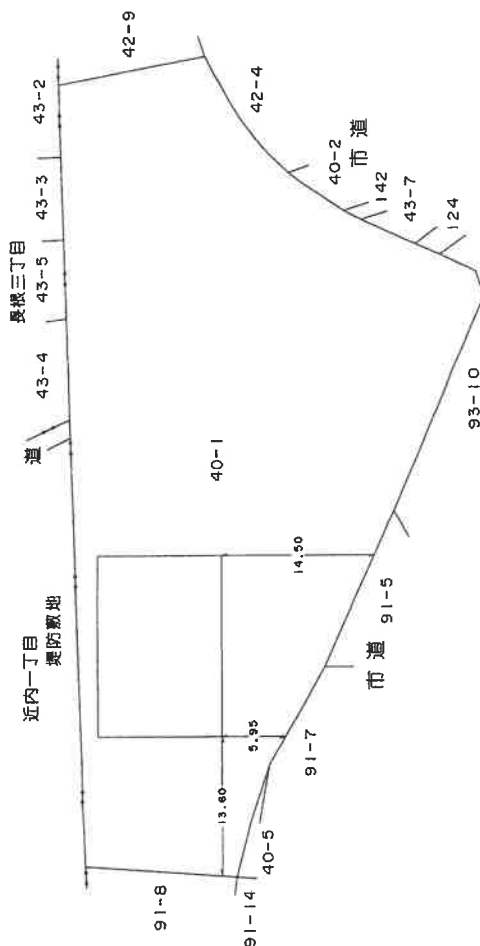
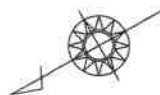
建物の所在 宮古市太田一丁目40番地1



求積

17.29 x 11.83 = 204.5407

床面積 204.54㎡



(自属第12)

作成者

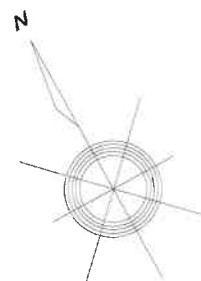
縮尺 1/250

申請人

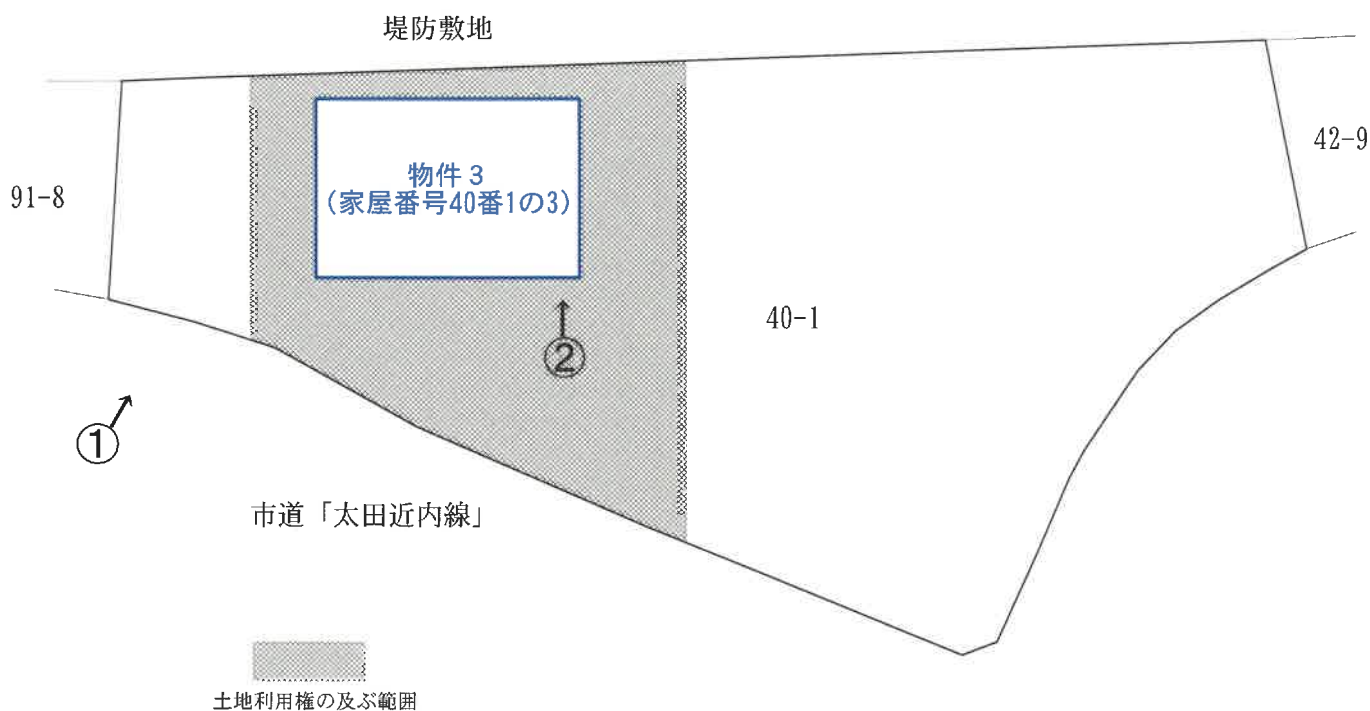
縮尺 1/500

令和7年（ケ）第4号

土地建物位置関係図



S ≒ 1/500

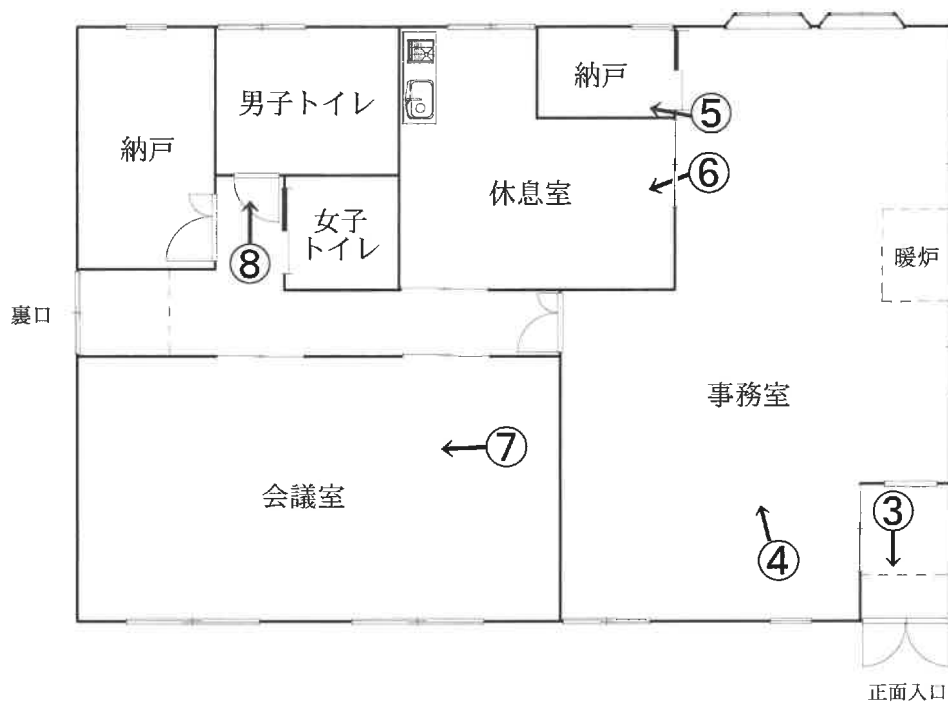


←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。
土地の形状および建物の位置関係は概略を記載したものである。
土地利用権の及ぶ範囲は、借地契約に記載の借地面積及び
現地での状況から推測したものであり、概ね正しいと考えるが
微細な部分については、事実と異なる可能性がある。

令和7年(ケ)第4号

物件3 建物間取図

物件3



←○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



令和 7 年（ケ）第 4 号
令和 7 年 7 月 14 日 現地調査
令和 7 年 8 月 2 日 評 価

盛岡地方裁判所宮古支部 御中

評 価 書
(物件 3)

評価人 不動産鑑定士

有 岡 智 昭

第1 評価額

評 価 額	
物件3	金 11,080,000円

物件3の価格は、目的外土地（宮古市太田一丁目40番1）の土地の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
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	宮古市太田一丁目 40番地1 40番1の3 事務所 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 204.54平方メートル	同 左
番号	特 記 事 項		
3	目的外土地（宮古市太田一丁目40番1）に建っている。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 物件3の敷地となっている目的外土地（宮古市太田一丁目40番1）の概況及び利用状況等

位置・交通	J R 山田線「宮古」駅の西方・道路距離約2080m 最寄りバス停「太田」の南東方・約170m（徒歩約2分） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	中規模一般住宅、事業所等が混在する住宅地域	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引き都市計画区域 第2種中高層住居専用地域 60% 200% 指定なし 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 間口 奥行 形状 その他	2049.23㎡（借地面積約710.74㎡） 約32m（借地部分） 約31m（借地部分：最深部） 略台形 中間画地、略平坦
接面道路の状況	南西側で幅員約12mの舗装市道「太田近内線」（建築基準法上の道路）に接面する。	
土地の利用状況等	物件3の所有者が、賃借権に基づき目的外土地の一部を、物件3の敷地として使用・占有している。	
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。	
特記事項	土地賃貸借契約の概要は下記のとおりである。 賃貸人 目的外土地の所有者 賃借人 物件3の所有者 契約日 平成25年5月1日 契約期間 平成25年5月1日から平成35年4月30日まで約10年間 地代 毎月金11万8,250円（毎月25日限り 翌月分支払） 保証金 なし その他 地代の滞納が金449万3,500円ある。（令和7年7月22日現在） 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。 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	

2 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）平成２６年７月３０日新築 経過年数 １１年 経済的残存耐用年数 １９年
仕 様	構 造： 木造 屋 根： 合金メッキ鋼板葺 外 壁： サイディング 内 壁： ビニールクロス 外 天 井： ビニールクロス、ジプトーン 床： フローリング 外 設 備： 電気、給排水設備一式 その他： 暖炉 （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 事務所 間 取 り 建物間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	物件３は、所有者が空事務所として管理・占有している。
特 記 事 項	基礎にヘアークラックが複数見られる。 事務室に暖炉が設置されている。 休息室の壁面にキャットステップが取り付けられている。 建物内に、多数の事務机及び椅子、キャビネット、パソコン、キャットタワー、コピー機、大量の書類等の外に、応接セット、ダイニングテーブルセット等の家具や冷蔵庫、オーブントースター、マッサージチェア等の家電類が残置している。 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。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

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、建物価格を判定した。

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	ア×イ×ウ÷エ
3	182,000	204.54	0.652	24,270,000

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、現価率を査定した。

定額法：経済的全耐用年数30年、経過年数11年、経済的残存耐用年数19年、残価率5%で、65.2%と査定した。

$$= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times [\text{経済的残存耐用年数} 19\text{年} \div (\text{経過年数} 11\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 19\text{年})] \} \div 65.2\%$$

観察減価法：概ね経年相応と認められることから不要と判断した。

$$\begin{array}{ccc} \text{定額法} & & \text{観察減価} \\ \text{現価率} & = & 65.2\% \times (100\% - 0\%) = 65.2\% \end{array}$$

2 土地利用権価格

(1) 目的外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 (円/㎡)	個 別 格 差	地 積 (㎡)	建付減価	建 付 地 価 格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ÷オ
目的外土地	44,400	1.03	710.74	1.0	32,500,000

ア 標準画地価格：地価調査基準地 宮古（県）－3

$$\begin{array}{ccccc} \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 44,800 \text{ 円/㎡} & \times 100.0/100.0 & \times 100.0/101.0 & \times 100.0/100.0 & \div 44,400 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正：基準地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：方位+1.0%

◇地域格差：格差なし。

イ 個別格差：道路幅員+3.0%

ウ 地 積：借地面積を採用。

エ 建付減価補正率：必要ないものと判断した。

(2) 土地利用権価格を次のとおり求めた。

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権価格 (円) ア×イ×ニウ
目的外土地	32,500,000	0.2	賃借権	6,500,000

イ 土地利用権等割合

土地利用権等を賃借権と判定し、その割合を20%と査定した。

3 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地利用権価格を加算し、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。

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1エ) ア	土地利用権等価格 の加算 (円) (2(2)ウ) イ	占有減価 修 正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評 価 額 (円) (7+イ)×ウ×エ×オ
3	24,270,000	+ 6,500,000	1.0	0.6	0.6	11,080,000

ウ 占有減価修正：必要はないものと判断した。

エ 市場性修正：建物のみの売却であること（-30%）、事務所建物で市場参加者の限定が見込まれること（-10%）等による市場性の減退の程度を考慮し査定した。（計-40%）

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た。

第6 参考価格資料

地価調査基準地 [宮古(県)－1]

所 在：宮古市太田一丁目39番3外

価 格：44,800円/㎡

位 置：JR山田線「宮古」駅の西方 道路距離約2000m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：288㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：北東側6m舗装市道

用途指定等：非線引き都市計画区域 第2種中高層住居専用地域
(建ぺい率60%，容積率200%)

地域の概要：中規模一般住宅の中にアパート等が混在する住宅地域

第7 附属資料の表示

位置(所在)図

公図写

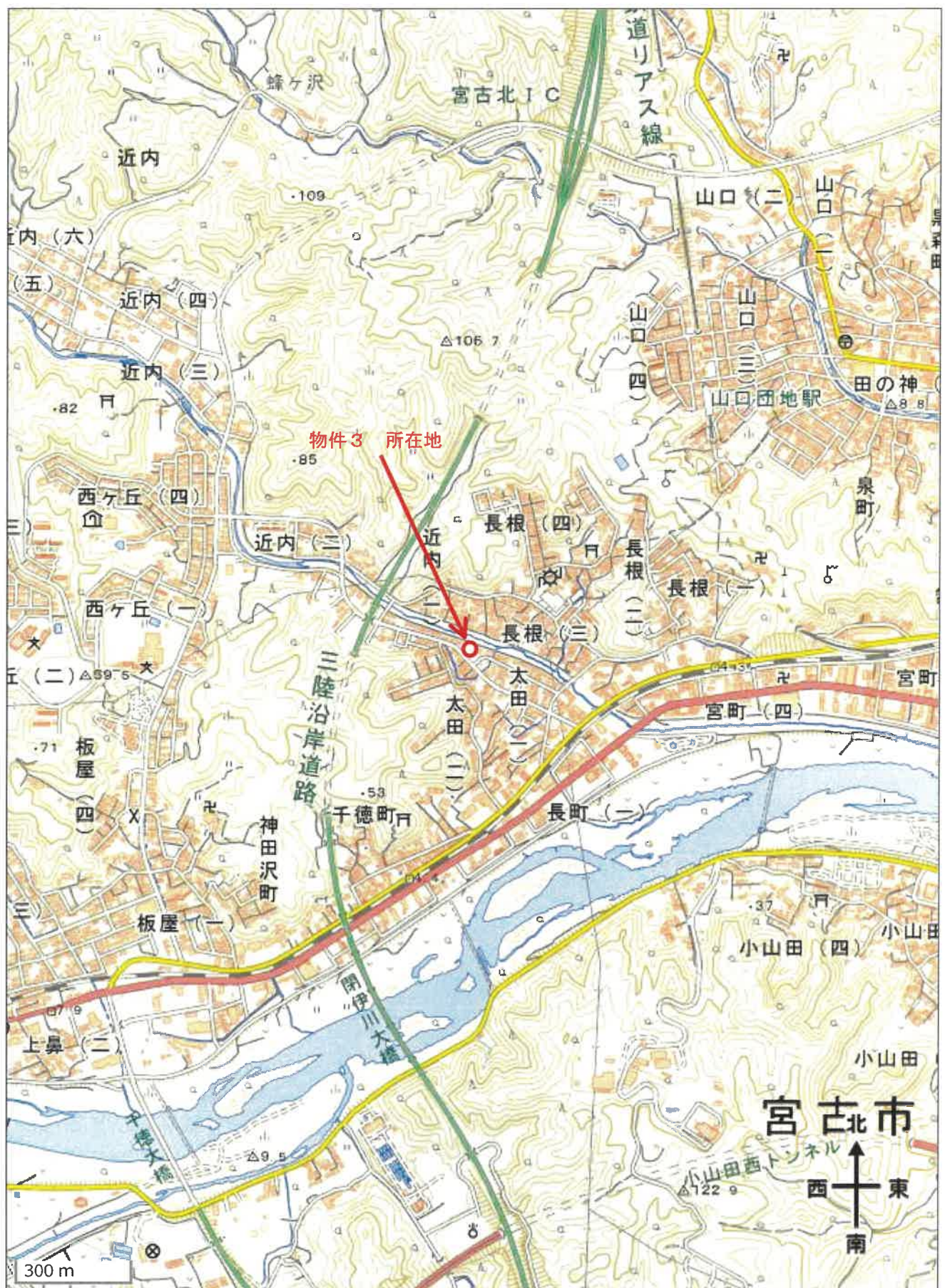
建物図面・各階平面図写

土地建物位置関係図

建物間取図

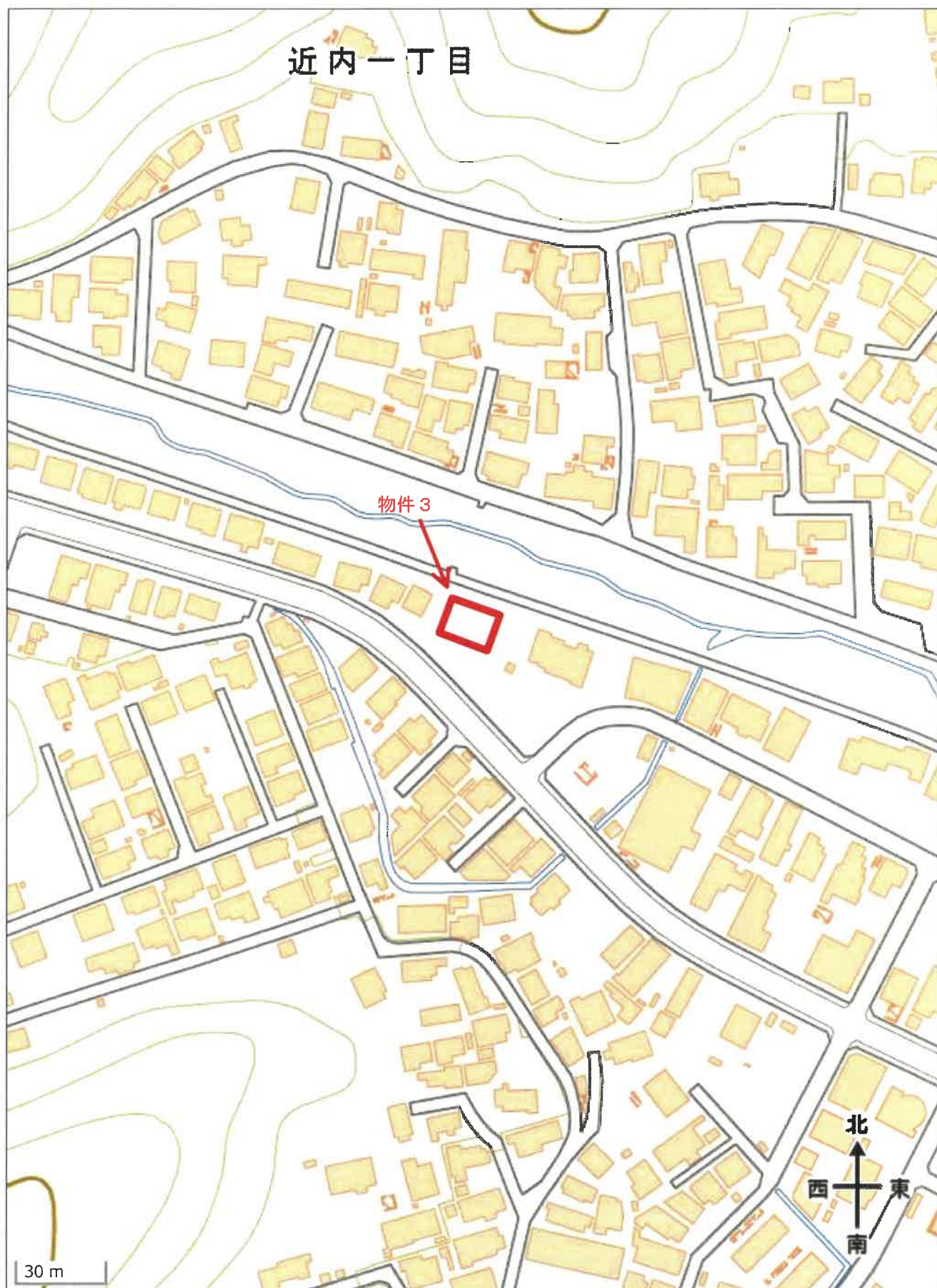
以 上

位置 (所在) 図



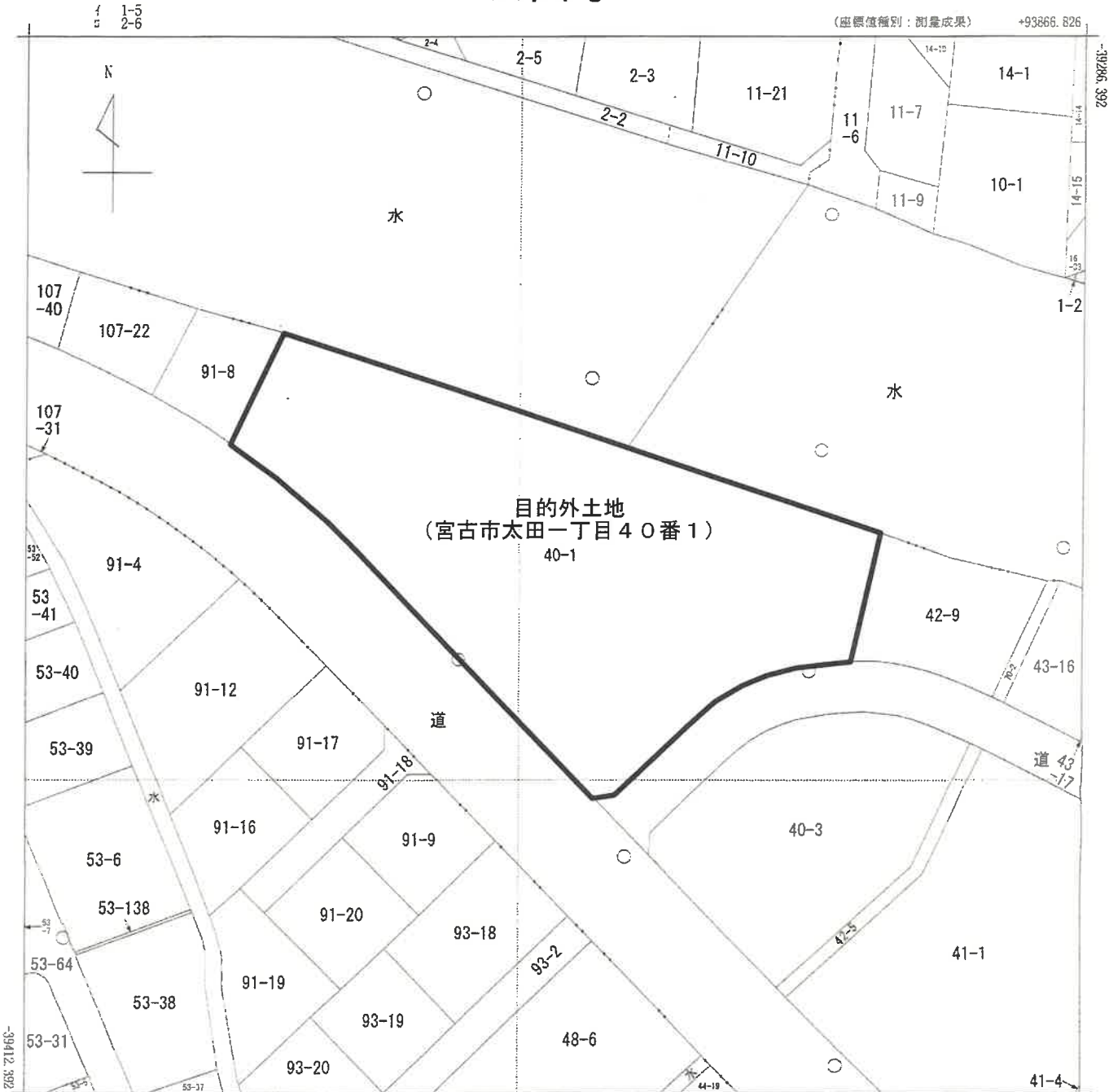
※ 国土地理院地図（電子国土Web）を加工して作成

位置（所在）図



※ 国土地理院地図（電子国土Web）を加工して作成

公図写



A 4 判に縮小



請求部	所在	宮古市太田一丁目				地番	40番1			
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	令和2年12月18日			備付年月日(原図)	令和3年2月2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5月28日
盛岡地方方法務局宮古支局
登記官

請求番号：16-1
(1/1)



公用

建物図面・各階平面図写

建物図面 各階平面図

家屋番号 40番1の3

建物の所在 宮古市太田一丁目40番地1

物件 3

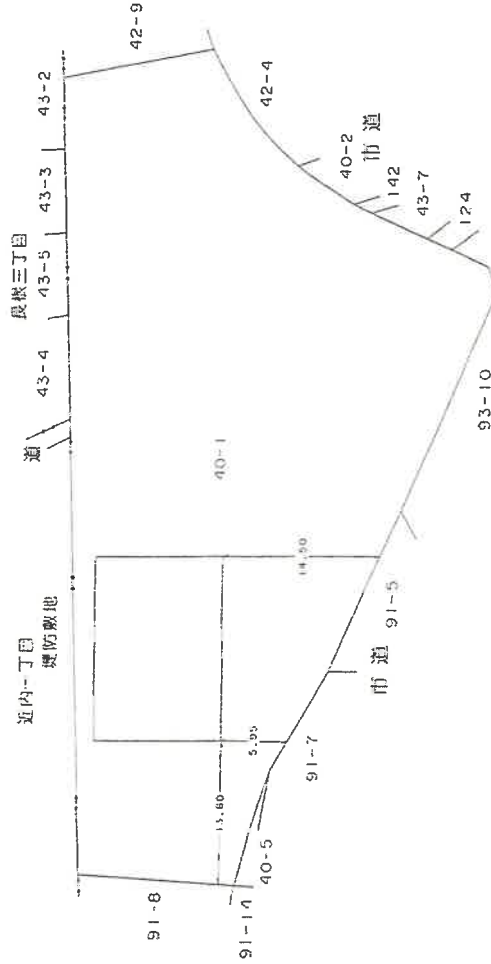
各階平面図



求積

17.29 x 11.03 = 204.5407

床面積 204.54㎡



(日調連印)

A4判に縮小

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

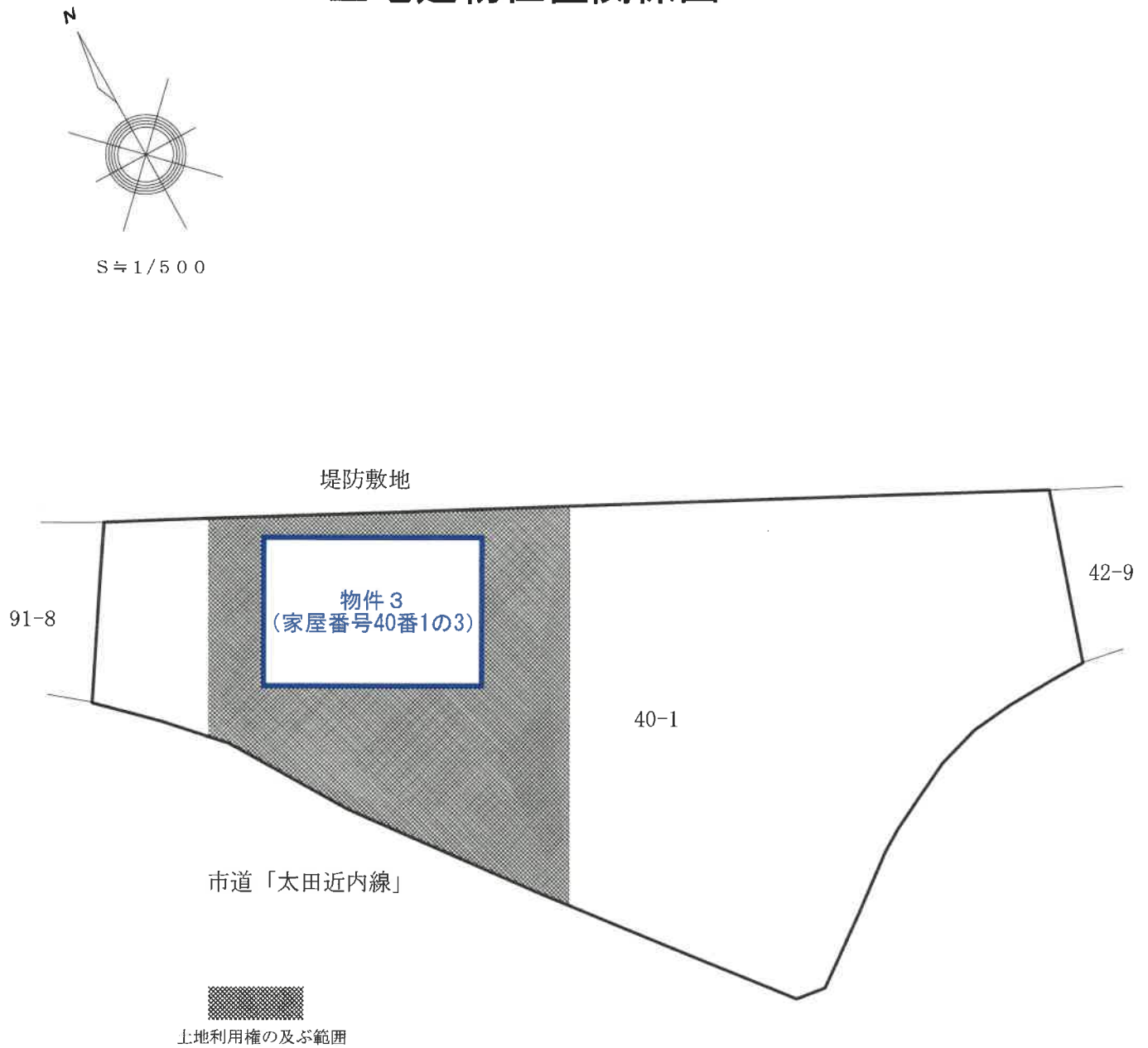
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：平成26年8月25日

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26日 盛岡地方方法務局宮古支局 登記官

地図管理番号：3001630

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、概略を記載したものである。

建物間取図

物件 3

