

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 9月11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10月13日 午前 9時00分から 令和 8年10月20日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年10月22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11月 5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 9月11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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～12	7,730,000 6,184,000	一括	1,546,000	497,467	0
1	2,650,000				
2	10,000				
3	90,000				
4	1,560,000				
5	2,030,000				
6	80,000				
7	10,000				
8	290,000				
9	380,000				
10	250,000				
11	360,000				
12	20,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 宮古市上鼻二丁目
地 番 85番1
地 目 宅地
地 積 846.85平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 宮古市上鼻二丁目
地 番 85番12
地 目 宅地
地 積 3.40平方メートル

所有者 B

- 3 所 在 宮古市上鼻二丁目
地 番 92番3
地 目 宅地
地 積 29.18平方メートル

所有者 B

- 4 所 在 宮古市上鼻二丁目
地 番 92番4
地 目 宅地
地 積 493.02平方メートル

所有者 B



物 件 目 録

5 所 在 宮古市上鼻二丁目

地 番 109番11

地 目 宅地

地 積 640.17平方メートル

所有者 B

6 所 在 宮古市上鼻二丁目

地 番 109番12

地 目 宅地

地 積 24.45平方メートル

所有者 B

7 所 在 宮古市上鼻二丁目 85番地1、92番地1

家屋 番号 85番1

種 類 冷蔵庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 19.44平方メートル

所有者 B

8 所 在 宮古市上鼻二丁目 85番地1

家屋 番号 85番1の2

種 類 冷蔵庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建



物 件 目 録

床 面 積 27.68平方メートル

所有者 A

9 所 在 宮古市上鼻二丁目 85番地1、85番地10

家屋 番号 85番1の3

種 類 工場

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 386.70平方メートル
2階 138.36平方メートル

(現況)

床 面 積 2階 約188.7平方メートル

所有者 B

10 所 在 宮古市上鼻二丁目 92番地1、92番地3

家屋 番号 92番1

種 類 冷蔵庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 215.79平方メートル
2階 88.89平方メートル

(現況)

床 面 積 2階 約110.9平方メートル

所有者 B

11 所 在 宮古市上鼻二丁目 109番地11



物 件 目 録

家屋 番号 109番11

種 類 冷蔵庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 189.49平方メートル
2階 103.09平方メートル

所有者 B

12. 所 在 宮古市上鼻二丁目 109番地11、92番地4

家屋 番号 109番11の2

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 32.29平方メートル

所有者 B



物 件 明 細 書

令和 8年 7月29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1～12】

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7～12】

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

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 宮古市上鼻二丁目
地 番 85番1
地 目 宅地
地 積 846.85平方メートル

所有者 A

2 所 在 宮古市上鼻二丁目
地 番 85番12
地 目 宅地
地 積 3.40平方メートル

所有者 B

3 所 在 宮古市上鼻二丁目
地 番 92番3
地 目 宅地
地 積 29.18平方メートル

所有者 B

4 所 在 宮古市上鼻二丁目
地 番 92番4
地 目 宅地
地 積 493.02平方メートル

所有者 B



11

物 件 目 録

5 所 在 宮古市上鼻二丁目
地 番 109番11
地 目 宅地
地 積 640.17平方メートル

所有者 B

6 所 在 宮古市上鼻二丁目
地 番 109番12
地 目 宅地
地 積 24.45平方メートル

所有者 B

7 所 在 宮古市上鼻二丁目 85番地1、92番地1
家屋 番号 85番1
種 類 冷蔵庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 19.44平方メートル

所有者 B

8 所 在 宮古市上鼻二丁目 85番地1
家屋 番号 85番1の2
種 類 冷蔵庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建



物 件 目 録

床 面 積 27.68平方メートル

所有者 A

9 所 在 宮古市上鼻二丁目 85番地1、85番地10

家屋 番号 85番1の3

種 類 工場

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 386.70平方メートル
2階 138.36平方メートル

(現況)

床 面 積 2階 約188.7平方メートル

所有者 B

10 所 在 宮古市上鼻二丁目 92番地1、92番地3

家屋 番号 92番1

種 類 冷蔵庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 215.79平方メートル
2階 88.89平方メートル

(現況)

床 面 積 2階 約110.9平方メートル

所有者 B

11 所 在 宮古市上鼻二丁目 109番地11



物 件 目 録

家屋 番号 109番11

種 類 冷蔵庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 189.49平方メートル
2階 103.09平方メートル

所有者 B

12 所 在 宮古市上鼻二丁目 109番地11、92番地4

家屋 番号 109番11の2

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 32.29平方メートル

所有者 B



令和7年(ケ)第8号
令和8年1月19日受理
令和8年4月2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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 宮古市上鼻二丁目
8 5 番 1
宅地
8 4 6 . 8 5 平方メートル |
| | 所有者 | A | |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 宮古市上鼻二丁目
8 5 番 1 2
宅地
3 . 4 0 平方メートル |
| | 所有者 | B | |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 宮古市上鼻二丁目
9 2 番 3
宅地
2 9 . 1 8 平方メートル |
| | 所有者 | B | |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 宮古市上鼻二丁目
9 2 番 4
宅地
4 9 3 . 0 2 平方メートル |
| | 所有者 | B | |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 宮古市上鼻二丁目
1 0 9 番 1 1
宅地
6 4 0 . 1 7 平方メートル |
| | 所有者 | B | |
| 6 | 所
地 | 在
番 | 宮古市上鼻二丁目
1 0 9 番 1 2 |

地 目 宅地

地 積 24.45平方メートル

所有者 B

7 所 在 宮古市上鼻二丁目 85番地1、92番地1

家屋番号 85番1

種 類 冷蔵庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 19.44平方メートル

所有者 B

8 所 在 宮古市上鼻二丁目 85番地1

家屋番号 85番1の2

種 類 冷蔵庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 27.68平方メートル

所有者 A

9 所 在 宮古市上鼻二丁目 85番地1、85番地10

家屋番号 85番1の3

種 類 工場

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 386.70平方メートル

2階 138.36平方メートル

所有者 B

10 所 在 宮古市上鼻二丁目 92番地1、92番地3

家屋番号 92番1

種 類 冷蔵庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 215.79平方メートル

2階 88.89平方メートル

所有者 B

11 所 在 宮古市上鼻二丁目 109番地11

家屋番号 109番11

種 類 冷蔵庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 189.49平方メートル

2階 103.09平方メートル

所有者 B

12 所 在 宮古市上鼻二丁目 109番地11、92番地4

家屋番号 109番11の2

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 32.29平方メートル

所有者 B

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ないし6	
現況地目	☒ 宅地（物件1ないし6） ☐ 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	☒ 物件1土地所有者（A）、物件2ないし6土地所有者（B） 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（物件1）	
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7	
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 使用していない冷蔵庫 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	
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

(建物用 (複数))

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	未実施			
建物	物件 8			
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 使用していない冷蔵庫 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				
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	物件 1 ないし 6			
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			
住居表示	未実施			
建物	物件 9			
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: 2 階 概測 188.7 平方メートル			
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 使用していない工場 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」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	物件 1 ないし 6			
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

(建物用〈複数〉)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり			
住 居 表 示	未実施			
建 物	物件 1 0			
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 : 2 階 概測 1 1 0 . 9 平方メートル			
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種 類 : ☐ ある { 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 使用していない冷蔵庫 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」のとおり			
執行官保管の仮 処 分	☒ ない { 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある { 保管開始日 平成 年 月 日			
敷 地	物件 1 ないし 6			
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			
住 居 表 示	未実施			
建 物	物件 1 1			
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 { 種 類 : ☐ ある { 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 使用していない冷蔵庫 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」のとおり			
執行官保管の仮 処 分	☒ ない { 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある { 保管開始日 平成 年 月 日			
敷 地	物件 1 ないし 6			
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

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり			
住 居 表 示	未実施			
建 物	物件 1 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 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			
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 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ ある 保管開始日 平成 年 月 日			
敷 地	物件 1 ないし 6			
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			
住 居 表 示				
建 物	物件			
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 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」のとおり			
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☐ ない 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ ある 保管開始日 平成 年 月 日			
敷 地				
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

（ 7 枚目）

(占有関係<単独>)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 物件7建物、物件9建物敷地部分	
占有者		☐ ☒ B	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 車庫	
■A(物件1土地所有者)の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 不明	
占有開始時期		令和3年8月5日 (物件1の所有権をAが取得した 登記上の年月日)	
最初の	契約日		
契約等	期間	年 月 日 から ☐ 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	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☐ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
物件1の土地所有者Aは、物件7、9建物所有者Bの義理の息子である。Aは、物件1の土地の使用について、貸借契約の締結及び対価の授受はいずれも存在しない旨陳述している。 これらの事情に照らすと、物件1の土地所有者Aと物件7、9の建物所有者Bとの間には、姻族関係を基礎として、当該土地の使用を無償で許容する黙示の使用貸借契約が成立している可能性が高いものと考えられる。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■物件1ないし6土地関係

- 1 物件1ないし6土地は一体となって、物件7ないし12建物の敷地として利用されている。
- 2 公図上、本一体地の南東、南側がC他2名共有の公衆用道路(109番1)、南西側が、D他1名共有の公衆用道路(76番2)に接面している。現況、本土地の南東、南、南西側が幅員約3.8メートルから7.0メートルの舗装市道上鼻地区2号線に接面している。
- 3 本一体地の南東端には、工作物(冷水器、排水処理水タンク、モータ室)が設置されている。

■物件7建物関係

- 1 本建物の所在は、85番地1、92番地4である。
- 2 本建物と物件9は下屋でつながっている。

■物件9建物関係

- 1 本建物の所在は、85番地1である。
- 2 本建物の南西端が西側隣地85番10に越境している可能性がある。
- 3 本建物は、経年劣化によると見られる損傷が散見される。
- 4 本建物の2階部分に増築が見られた。現地で簡易に概測し、机上で概算した結果は、前記のとおりである。
- 5 本建物と物件7は下屋でつながっている。
- 6 建物内の機械器具類については、評価人作成の評価書を参照されたい。

■物件10建物関係

- 1 本建物の所在は、92番地4、92番地3である。
- 2 本建物の2階部分に増築が見られた。現地で簡易に概測し、机上で概算した結果は、前記のとおりである。
- 3 本建物と物件11は下屋でつながっている。

■物件11建物関係

- 1 本建物の所在は、109番地11、92番地4、109番地12、92番地3である。
- 2 本建物と、物件10は下屋でつながっている。

(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	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A	私は、物件 1、8 所有者です。 物件 2 ないし 7、9 ないし 12 所有者 B は私の義理の母です。 調査に立ち会います。 物件 7 ないし 11 は、令和 6 年 12 月頃まで水産加工業の工場、冷蔵庫として使用していました。 前記に事業を停止してからは、使用していません。冷蔵庫の電源も落としてあります。 物件 1 上に B 所有の建物が存在し使用していることに対して、契約も金銭の授受ありません。 物件 9 が西側隣地にはみ出している可能性があるとして執行官は話されましたが、今まで、隣地の方から越境していると話されたことはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(10 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8年1月19日(月)	執行官室	課税関連資料申請(郵送)
令和8年1月19日(月)	執行官室	登記関係資料申請(郵送)
令和8年1月19日(月)	執行官室	市道調査(FAX)
令和8年1月29日(木) 16:00~16:05	管財人事務所	破産管財人へ期日通知
令和8年3月16日(月) 12:50~15:55	物件所在地	A立会いの上、物件に立入調査 評価人同行
令和8年3月17日(火) 9:00~9:50	物件所在地	A立会いの上、物件に立入調査 占有関係聴取

(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、解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

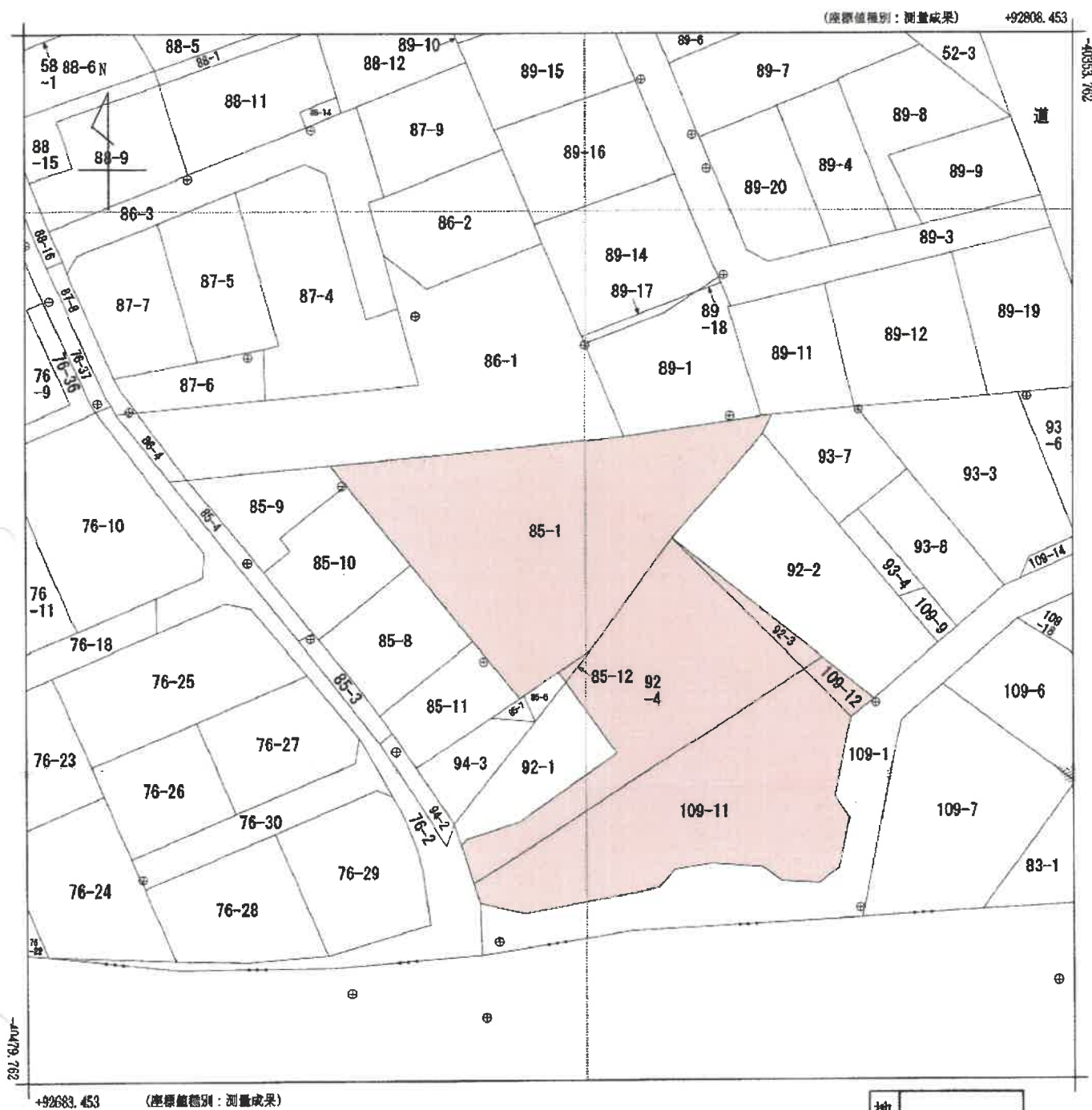
☐ 令和 年 月 日

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

(11 枚目)

A 3 判をA 4 判に縮小



請求部	所在地	宮古市上鼻二丁目				地番	85番1	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)	
作成年月日	令和5年12月22日				付年月日(原図)	令和6年1月31日		補記事項

登記年月日：昭和50年11月6日

603111

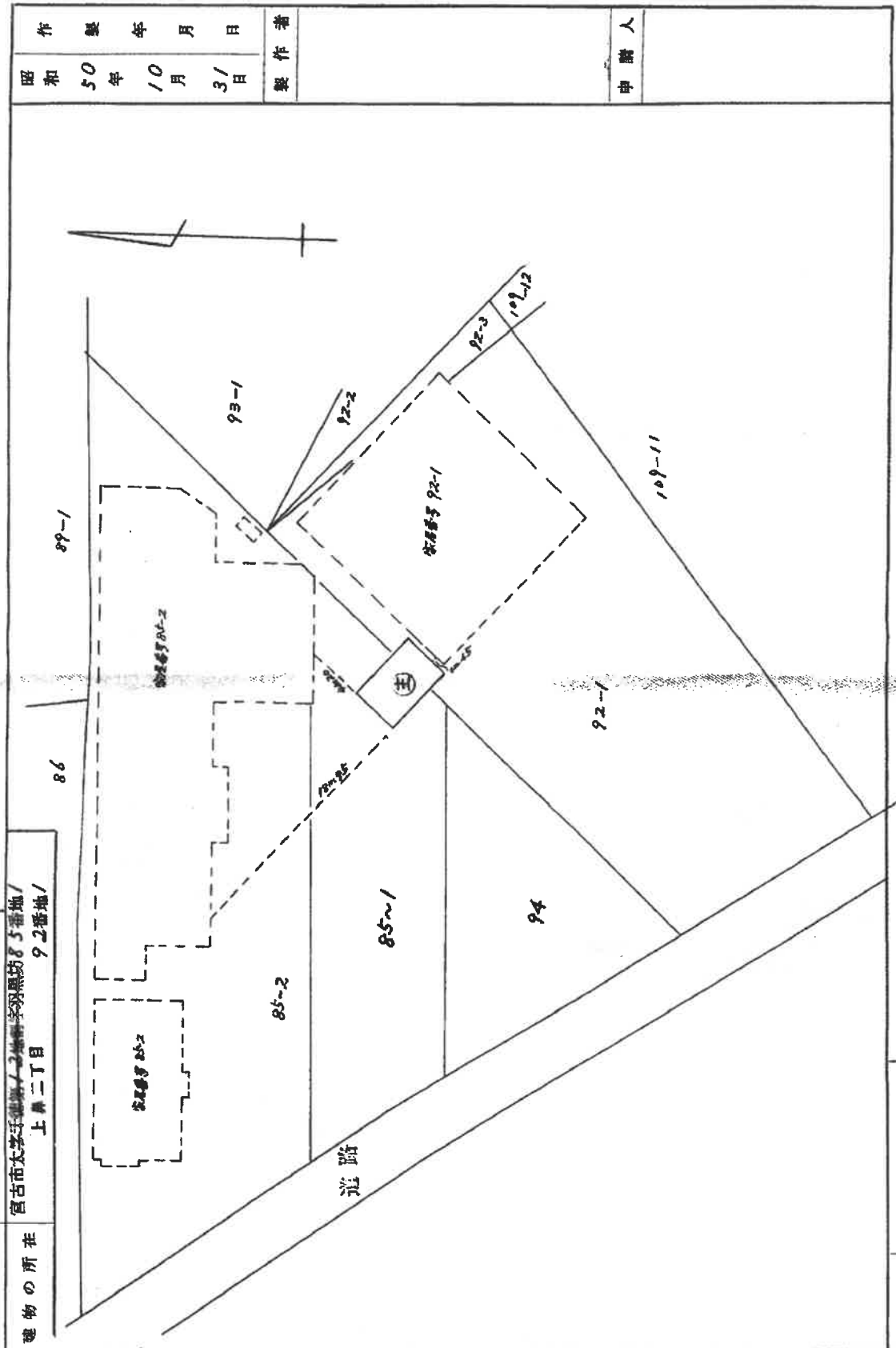
建築物平面図

上鼻二丁目

家屋番号 85番/

建物の所在

宮古市大字平徳第1-2地割字羽黒坊85番地/
上鼻二丁目 92番地/



昭和50年10月3日	製作者	申請人
------------	-----	-----

縮尺 1/500

昭和50年11月6日

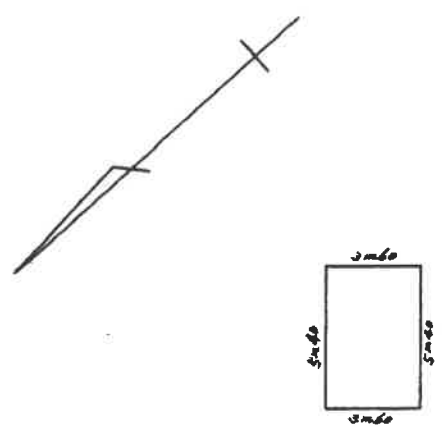
603112

建築物各階平面図

上鼻二丁目

家屋番号 85番1

建物の所在 富古市大字千歳町ノ2北側半田黒崎85番地ノ1
上鼻二丁目 92番地ノ1

昭和50年10月31日	製作年月日	製作者	申請人
 床面積 $5.40 \times 3.60 = 19.44 \text{ m}^2$			

1 R 1/200

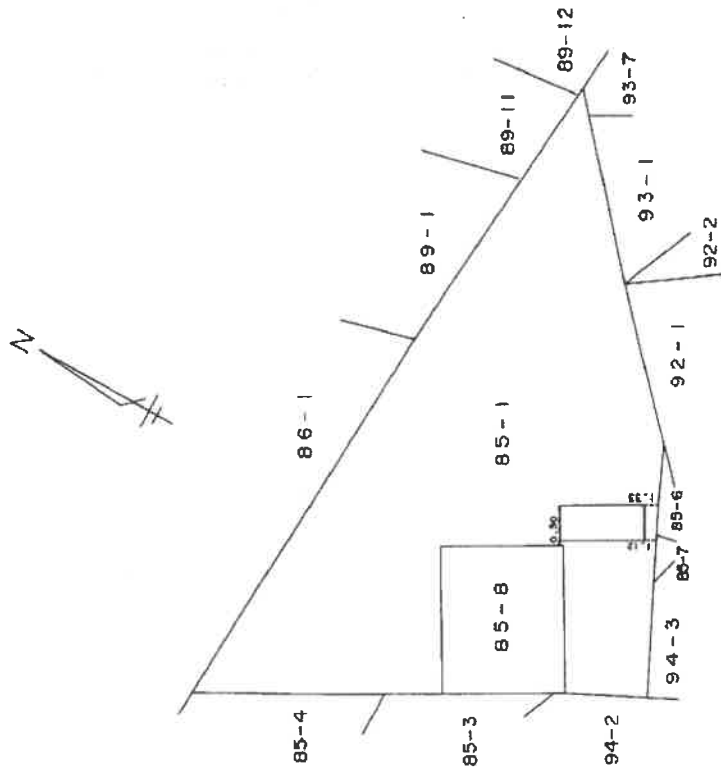
昭和50年11月6日

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 85番1の2

建物の所在 宮古市上巻二丁目85番地1



(日産株式会社)

作成者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(日本土地建物調査士会連合会所属)

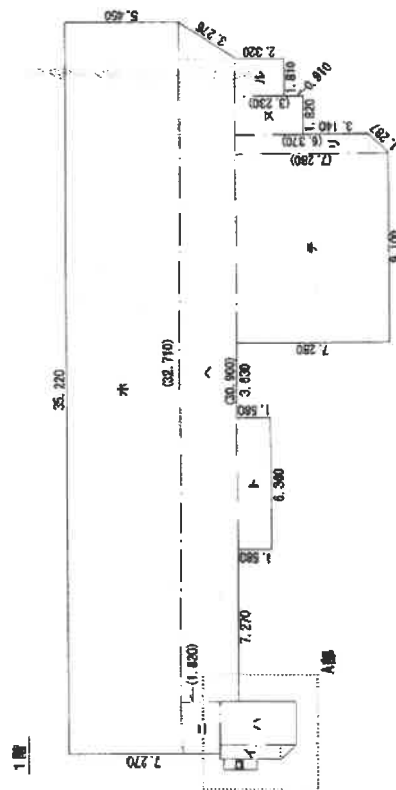
1/2

建物図面

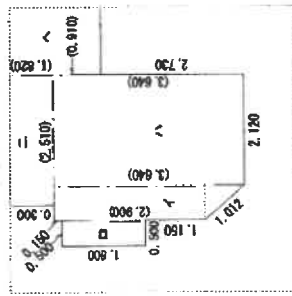
家屋番号 85番1の3

建物の所在 宮古市上鼻二丁目85番地1、85番地10

各階平面図



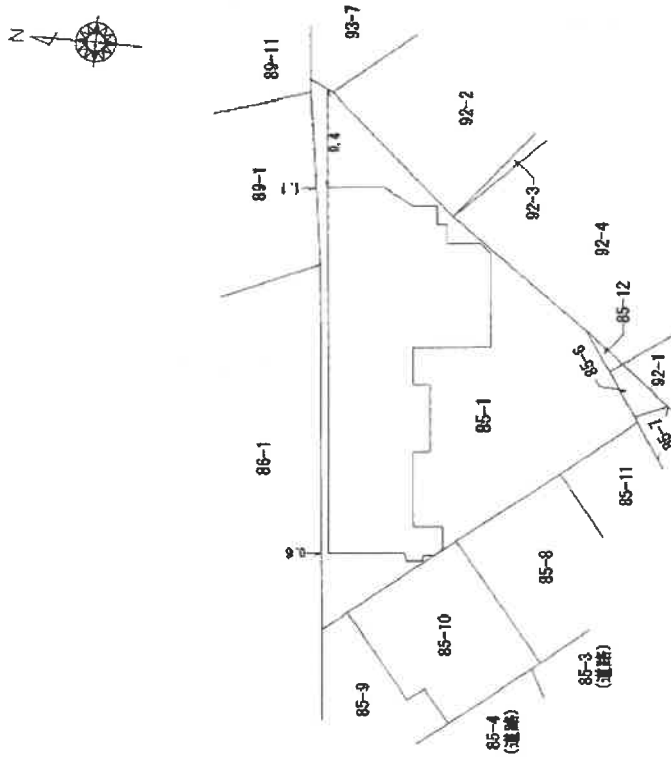
A部拡大図1/100



水算表

イ	(3.840 + 2.900)	
ロ	0.600 x 0.690 / 2 =	2.256300
ハ	2.120 x 3.840 =	8.140800
ニ	2.510 x 1.820 =	4.568200
ホ	35.220 x 5.450 =	191.849000
ヘ	(32.710 + 30.900) x 2.730 / 2 =	86.827850
ト	6.360 x 1.890 =	12.048000
チ	9.100 x 7.260 =	66.248000
リ	(6.370 + 7.260) x 0.910 / 2 =	6.210750
ヌ	1.820 x 3.230 =	5.878600
ル	1.810 x 2.320 =	4.199200
計		388.703300

床面積 388.70 m²



作成者

縮尺 1/250

申請人

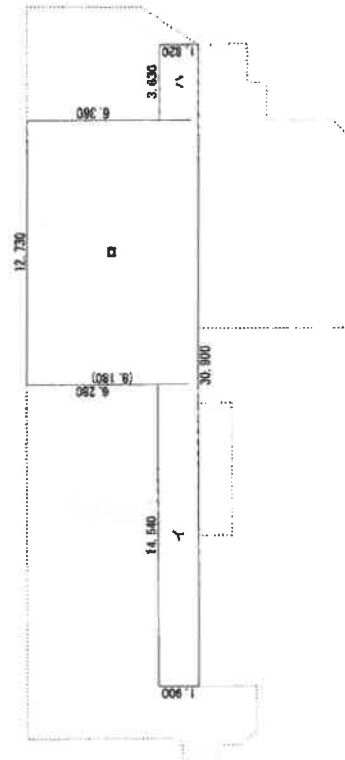
縮尺 1/500

各階平面図

家屋番号 85番1の3

建物の所在 宮古市上鼻二丁目86番地1、85番地10

2階



床面積

イ 14,540 x 1,900 = 27,626.000
ロ 12,730 x 8,180 = 104,131.400
ハ 3,630 x 1,920 = 6,988.800
計 138,746.200

床面積 138.30 m²

作成者

縮尺

申請人

縮尺 1/250

603138

昭和四十八年六月一日

48 6 20

《地手集》土家園圖

足	$\frac{1}{200}$	$\frac{1}{500}$
---	-----------------	-----------------

請求番号：15-5

上界二丁目

家堡番号 92卷1

宮古市大字千歳町ノ2地割字ノ黒野92番地の1
92番地の3 上ノ二丁目

昭和48年6月12日	作製年月日
------------	-------

1 隋末面首

$$14.66 \times 14.72 = 215.7952 \text{ m}^2$$

2階床面積

$$3.73 \times 1.65 = 6.1545$$
$$10.93 \times 7.57 = 82.7401$$

8.8946 mm

(18 枚目)

A3判をA4判に縮小

(日尺縮)

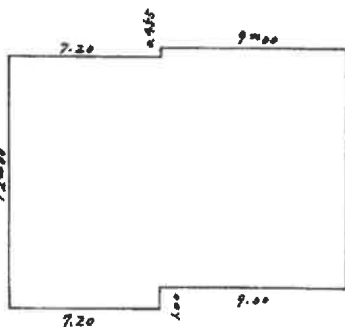
建物図面

各階平面図

家屋番号	109番11
建物の所在	宮古市太田千代田/2番地1, 109番地1, 109番地2, 92番地1, 92番地3

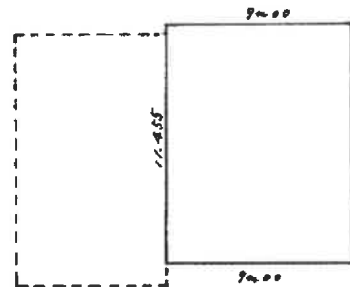
各階平面図

603152



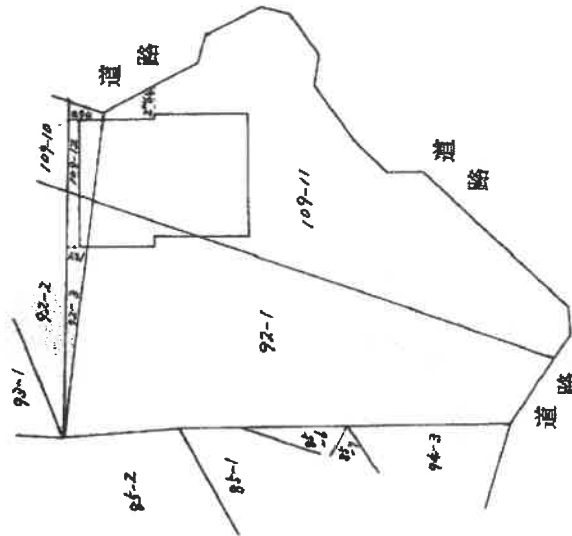
1階床面積

$$\begin{aligned}
 &12.00 \times 7.20 = 86.40 \\
 &11.455 \times 9.00 = 103.095 \\
 &\hline
 &189.495 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$



2階床面積

$$11.455 \times 9.00 = 103.095 \text{ m}^2$$



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日尺縮12)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

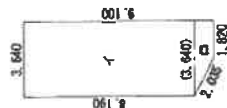
縮尺 63 10 3 11

登記年月日：昭和63年10月3日

各階平面図

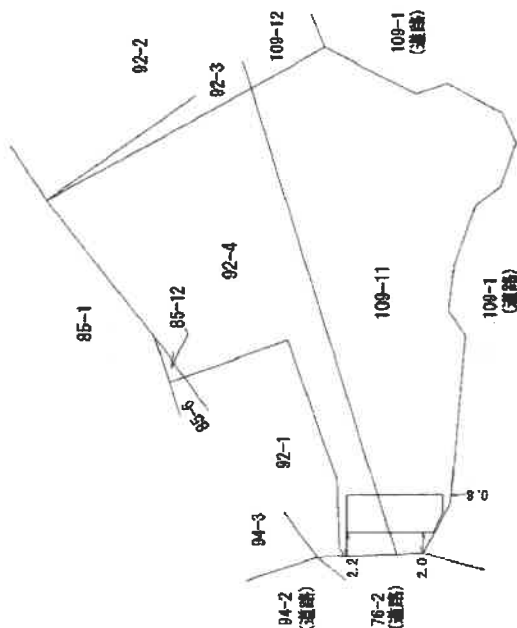
建物図面

家屋番号	109番11の2
建物の所在	宮古市上鼻二丁目109番地11、92番地4



求積表

イ	3.640 x 0.910 = 3.311600
ロ	(1.820 + 3.640) x 0.910 / 2 = 2.484300
計	5.795900
床面積	5.79 ㎡



作成者

縮尺 1/250

申請人

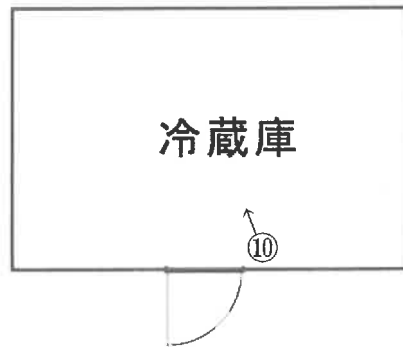
縮尺 1/500

令和7年(ケ)第8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。
(2 1 枚目)

物件 7



物件 8

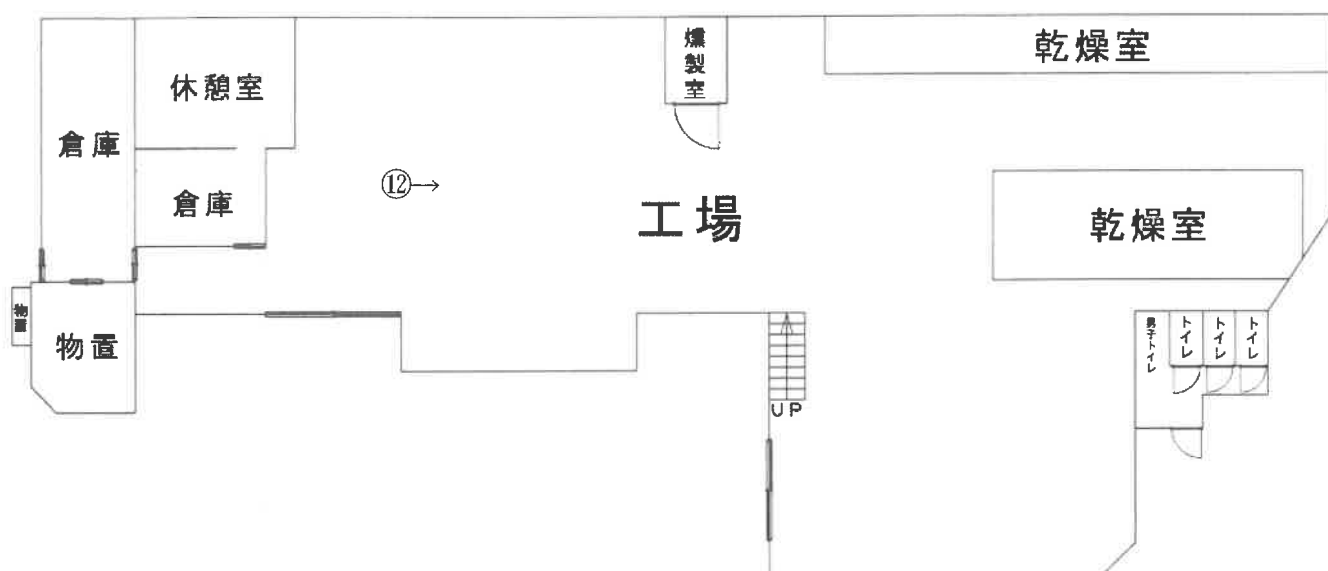


S ≒ 1/100

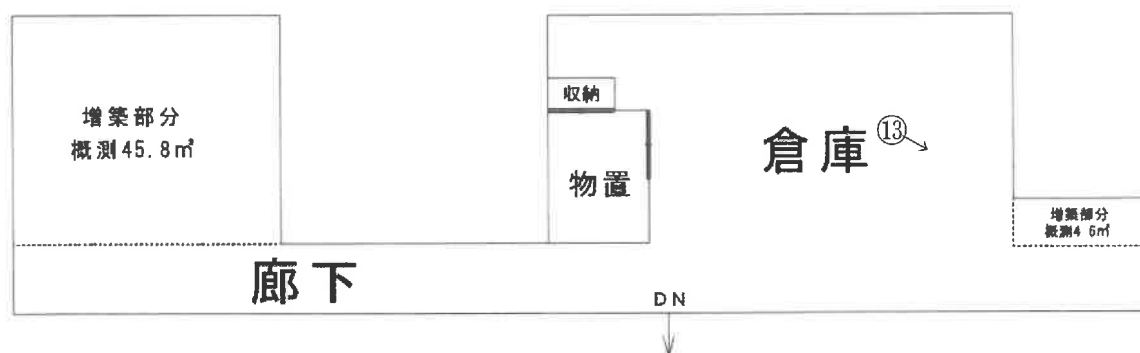
←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。
建具・住設機器等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。
(2 2 枚目)

令和7年（ケ）第8号
物件9 建物間取図

1 階



2 階

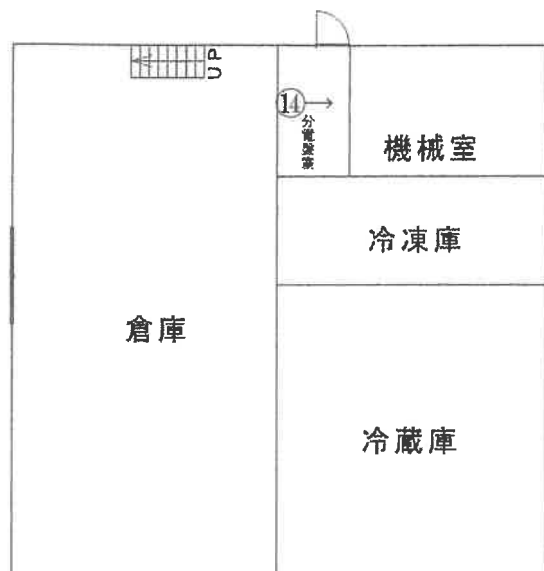


S ≒ 1/200

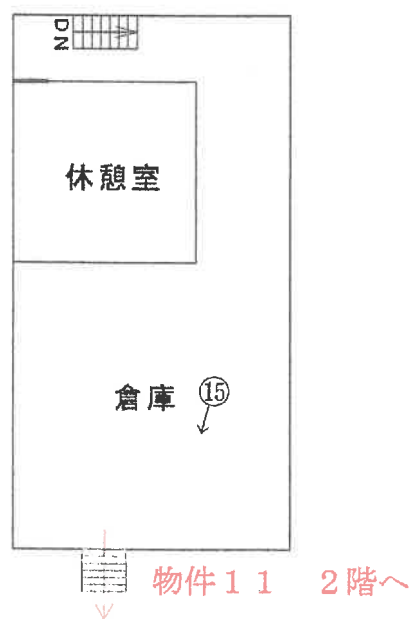
←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。
建具・住設機器等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。
(2 3 枚目)

令和7年(ケ)第8号
物件10 建物間取図

1 階



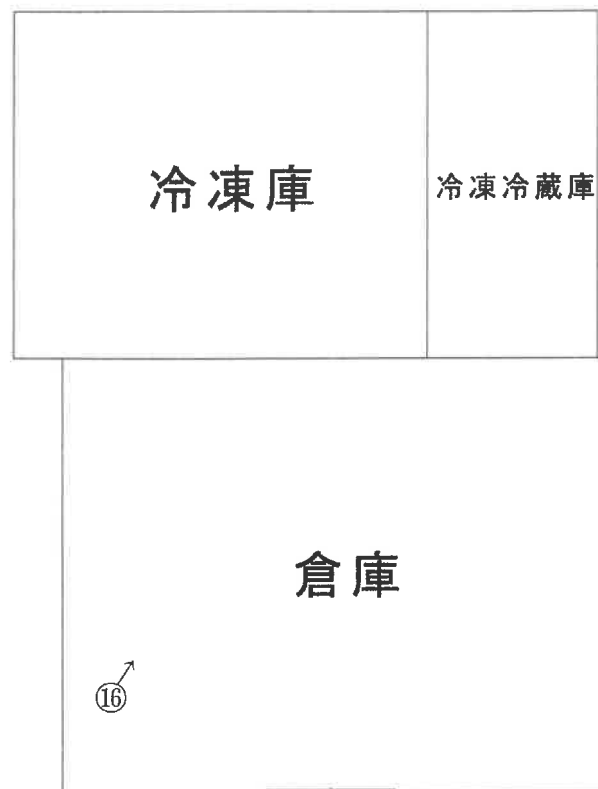
2 階



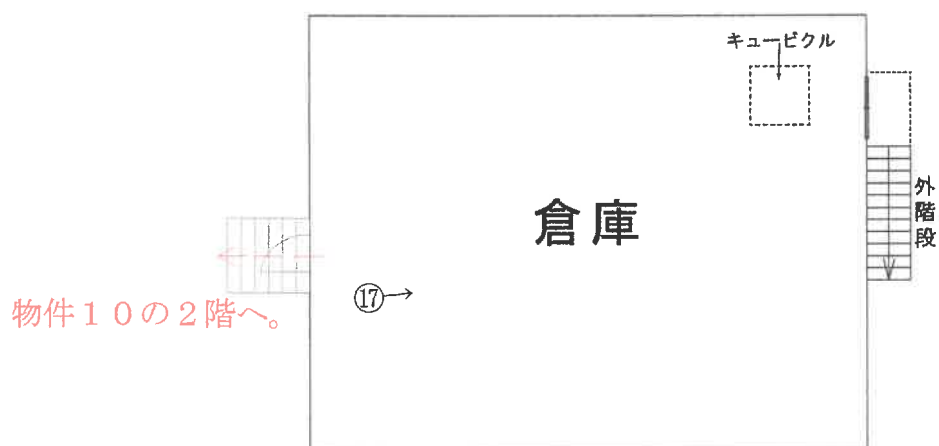
S ≒ 1/200

←○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。
(24 枚目)

1 階



2 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。
(25 枚目)

令和7年（ケ）第8号
物件12 建物間取図



S ≒ 1/50

←○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。
(26 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



写真9



写真10



写真 1 1



写真 1 2



写真 1 3



写真 1 4



写真15



写真16



写真17



写真18



写真 1 9



写真 2 0



令和7年（ケ）第8号
令和8年 3月16日 現地調査
令和8年 4月 9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 藤 真

第1 評価額

一括価格	
金 7,730,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,650,000円
物件2（土地）	金 10,000円
物件3（土地）	金 90,000円
物件4（土地）	金 1,560,000円
物件5（土地）	金 2,030,000円
物件6（土地）	金 80,000円
物件7（建物）	金 10,000円
物件8（建物）	金 290,000円
物件9（建物）	金 380,000円
物件10（建物）	金 250,000円
物件11（建物）	金 360,000円
物件12（建物）	金 20,000円

- 1 一括価格は、物件1～12の各不動産について、一括売却（民事執行法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、物件1～6は一体地であることを前提として、物件1・3～6の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、物件7～12の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。
従って、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も、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

1 土地・建物

番 号	所在等	登 記	現 況
1	所在地番目積 地地地積	宮古市上鼻二丁目 85番1 宅地 846.85㎡	同 左
2	所在地番目積 地地地積	宮古市上鼻二丁目 85番12 宅地 3.40㎡	同 左
3	所在地番目積 地地地積	宮古市上鼻二丁目 92番3 宅地 29.18㎡	同 左
4	所在地番目積 地地地積	宮古市上鼻二丁目 92番4 宅地 493.02㎡	同 左
5	所在地番目積 地地地積	宮古市上鼻二丁目 109番11 宅地 640.17㎡	同 左
6	所在地番目積 地地地積	宮古市上鼻二丁目 109番12 宅地 24.45㎡	同 左
7	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	宮古市上鼻二丁目85番地1、92番地1 85番1 冷蔵庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 19.44㎡	同 左
8	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	宮古市上鼻二丁目85番地1 85番1の2 冷蔵庫 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 27.68㎡	同 左
9	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	宮古市上鼻二丁目85番地1、85番地10 85番1の3 工場 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 386.70㎡ 2階 138.36㎡	2階は増築部分が存するため 登記面積と異なる。 (現況概測 面積188.7㎡)

10	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	宮古市上鼻二丁目92番地1、92番地3 92番1 冷蔵庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 215.79㎡ 2階 88.89㎡	2階は増築部 分が存するため 登記面積と異な る。(現況概測 面積110.9㎡)
11	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	宮古市上鼻二丁目109番地11 109番11 冷蔵庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 189.49㎡ 2階 103.09㎡	同 左
12	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	宮古市上鼻二丁目109番地11、92番地4 109番11の2 倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 32.29㎡	同 左
番 号	特 記 事 項		
1～12	特記すべき事項はない。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1～6）

位置・交通	J R 山田線「千徳」駅 : 約350m（道路距離） J R 山田線「宮古」駅 : 約3.5km（道路距離） 宮古市役所 : 約3.3km（道路距離） バス停「千徳駅前」 : 約220m（道路距離） ジョイス 宮古千徳店 : 約700m（道路距離） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	付近はJ R 山田線「千徳」駅より南東方約 350m（道路距離）に位置する国道 106 号の南側背後に工場、一般住宅等が混在する地域である。 近年は、格別の地域要因の変動は認められないため、当面現状のままで推移するものと予測される。	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 準工業地域 60% 200% — 特になし
画地条件 （規模、形状等）	南側間口約42m、奥行約56mで、地勢は概ね平坦である。 不整形な画地（中間画地）である。 現況面積は公簿面積と略一致。	
接面道路の状況	南東側・南側・南西側で幅員約3.8～7m舗装市道「上鼻地区2号線」にほぼ等高に接面している。 当該市道は建築基準法第42条第1項第1号道路（4m未満の部分は建築基準法第42条第2項道路）に該当する。	
土地の利用状況等	物件7～12の建物の敷地として利用されており、土地所有者が物件7～12の建物を所有し占有している。	
供給処理施設	上水道 あ り ガス配管 な し 下水道 あ り	
特記事項	① 土壌汚染については、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機関等の専門家による調査を経なければ確定は出来ない。 ② 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ③ 当該土地には、工作物として、冷水器、排水処理タンク、モーター室が設置されている（別紙「土地建物位置関係図」参照）。	

2 建物の概況及び利用状況

(1) 物件 7

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（登記事項証明書記載） 昭和 5 0 年 1 0 月 2 3 日新築 経過年数 約 5 0 年以上 経済的残存耐用年数 約 0 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : サイディング 内 壁 : 板張り 天 井 : 板張り 床 : コンクリートタタキ 設 備 : 電気、給排水設備等 （注）建物の各種設備については動作確認まで出来ないため、 使用可能か否かについては不明である。 その他 : な い
床面積（現況）	現況床面積は公簿面積と略一致。
現況用途等	階 層 平家建 現況用途 冷蔵庫 間取り 別紙「建物間取図」のとおり
品 等	冷蔵庫としての品等は劣る。
保守管理の状態	損傷個所が散見され、保守管理の状態は相当劣る。
建物の利用状況	建物所有者が操業を停止した冷蔵庫として占有している。
特記事項	操業を停止してから相当の期間が経過していることから、冷蔵庫としての用途に供するためには修理を要するものと思われる。

(2) 物件 8

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（登記事項証明書記載） 平成 21 年 7 月 23 日新築 経過年数 約 16.6 年 経済的残存耐用年数 約 13.4 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁 : サイディング 内 壁 : 角波鋼板 天 井 : 鋼板 床 : コンクリートタタキ 設 備 : 電気、給排水設備等 （注）建物の各種設備については動作確認まで出来ないため、 使用可能か否かについては不明である。 その他 : な い
床面積（現況）	現況床面積は公簿面積と略一致。
現況用途等	階 層 平家建 現況用途 冷蔵庫 間取り 別紙「建物間取図」のとおり
品 等	冷蔵庫としては中品等である。
保守管理の状態	保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	建物所有者が操業を停止した冷蔵庫として占有している。
特記事項	操業を停止してから相当の期間が経過していることから、冷蔵庫としての用途に供するためには修理を要するものと思われる。

(3) 物件 9

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（登記事項証明書記載） 年月日不詳 （宮古市の課税台帳では昭和 43年新築、昭和47年、昭和 55年、昭和64年増築） 経過年数 約50年以上 経済的残存耐用年数 約 0年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁 : サイディング 内 壁 : 合板等 天 井 : 合板等 床 : コンクリートタタキ、板張り等 設 備 : 電気、給排水設備等 （注）建物の各種設備については動作確認まで出来ないため、 使用可能か否かについては不明である。 その他 : な い
床面積（現況）	1階の現況床面積は公簿面積と略一致。 2階は増築部分が存するため登記面積と異なる。（現況概測面積 188.7㎡）
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 工場 間取り 別紙「建物間取図」のとおり
品 等	工場としての品等は劣る。
保守管理の状態	損傷箇所が散見され、保守管理の状態は相当劣る。
建物の利用状況	建物所有者が操業を停止した工場として占有している。
特記事項	随所に損傷箇所が認められる。

(4) 物件１０

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（登記事項証明書記載） 昭和４８年６月８日新築 経過年数 約５０年以上 経済的残存耐用年数 約 ０年
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : 波型スレート等 内 壁 : 鉄骨あらわし等 天 井 : 鉄骨あらわし等 床 : コンクリートタタキ 設 備 : 電気、給排水設備等 （注）建物の各種設備については動作確認まで出来ないため、 使用可能か否かについては不明である。 その他 : な い
床面積（現況）	１階の現況床面積は公簿面積と略一致。 ２階は増築部分が存するため登記面積と異なる。（現況概測面積 110.9㎡）
現況用途等	階 層 ２階建 現況用途 冷蔵庫 間取り 別紙「建物間取図」のとおり
品 等	冷蔵庫としての品等は劣る。
保守管理の状態	損傷個所が散見され、保守管理の状態は相当劣る。
建物の利用状況	建物所有者が操業を停止した冷蔵庫として占有している。
特記事項	操業を停止してから相当の期間が経過していることから、冷蔵庫としての用途に供するためには修理を要するものと思われる。

(5) 物件 1 1

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（登記事項証明書記載） 昭和 6 3 年 9 月 6 日新築 経過年数 約 3 7 . 5 年 経済的残存耐用年数 約 2 . 5 年
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : 波型スレート等 内 壁 : 鉄骨あらわし等 天 井 : 鉄骨あらわし等 床 : コンクリートタタキ 設 備 : 電気、給排水設備等 （注）建物の各種設備については動作確認まで出来ないため、 使用可能か否かについては不明である。 その他 : な い
床面積（現況）	現況床面積は公簿面積と略一致。
現況用途等	階 層 2 階建 現況用途 冷蔵庫 間取り 別紙「建物間取図」のとおり
品 等	冷蔵庫としての品等は劣る。
保守管理の状態	損傷個所が散見され、保守管理の状態は相当劣る。
建物の利用状況	建物所有者が操業を停止した冷蔵庫として占有している。
特記事項	操業を停止してから相当の期間が経過していることから、冷蔵庫としての用途に供するためには修理を要するものと思われる。

(6) 物件 1 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（登記事項証明書記載） 年月日不詳 （宮古市の課税台帳では昭和 5 5 年新築） 経過年数 約 4 5 年以上 経済的残存耐用年数 約 0 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁 : 波型トタン 内 壁 : 合板等 天 井 : 合板等 床 : コンクリートタタキ その他 : な い
床面積（現況）	現況床面積は公簿面積と略一致。
現況用途等	階 層 平家建 現況用途 倉庫 間取り 別紙「建物間取図」のとおり
品 等	倉庫としての品等は劣る。
保守管理の状態	損傷個所が散見され、保守管理の状態は相当劣る。
建物の利用状況	建物所有者が倉庫として占有している。
特記事項	内部に多くの残置物が認められる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件1～6（土地）

更地価格を算出し、これに必要なに応じて建付減価を行って建付地価格を求めた。

物 件 番 号	標準画地価格 (円／㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	32,100	0.577	846.85	0.6	9,410,000
2			3.40		40,000
3			29.18		320,000
4			493.02		5,480,000
5			640.17		7,110,000
6			24.45		270,000
建付地価格合計					22,630,000

ア 標準画地価格：公示価格等からの規準を行って、下記のとおり査定した。

地価公示：宮古-3

標準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $39,400\text{円}/\text{㎡} \times 99.8/100 \times 100/102 \times 100/120 \div 32,100\text{円}/\text{㎡}$

○ 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である。

○ 標準化補正：画地条件 +2%（方位）

○ 地域格差：環境条件 +20%（居住環境）、

イ 個別格差：画地条件 +3%（方位）、-30%（地積過大）、-20%（形状）

以上、相乗積により $(1+0.03) \times (1-0.3) \times (1-0.2) \div 0.577$

ウ 地 積：公簿数量を採用。

エ 建付減価：物件7～12の建物の状態等を総合的に勘案して-40%と査定した。

(2) 物件7（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た減価修正を行って、建物価格を判定した。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ÷エ
7	100,000	19.44	0.01	20,000

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50年以上，経済的残存耐用年数0年、残価率10%で、10%と査定した。

$$= \text{残価率}10\% + (1 - 0.1) \times \text{経済的残存耐用年数}0\text{年} \div \text{経済的全耐用年数}30\text{年}$$

$$= 10\%$$

観察減価法：以下の諸点を踏まえて－90%と判断した。

①損傷個所が散見されること。

②操業を停止してから相当期間が経過し、維持管理の状態が相当劣ること。

$$\therefore \text{現価率} = \begin{array}{cc} \text{定額法} & \text{観察減価} \\ 10\% & \times (100\% - 90\%) \end{array} = 1\%$$

(3) 物件8（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た減価修正を行って、建物価格を判定した。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ÷エ
8	120,000	27.68	0.251	830,000

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16.6年，経済的残存耐用年数13.4年、残価率10%で、50.2%と査定した。

$$= \text{残価率}10\% + (1 - 0.1) \times \text{経済的残存耐用年数}13.4\text{年} \div \text{経済的全耐用年数}30\text{年}$$

$$= 50.2\%$$

観察減価法：操業を停止してから相当期間が経過し、維持管理の状態が劣ることを踏まえて－50%と判断した。

$$\therefore \text{現価率} = \begin{array}{cc} \text{定額法} & \text{観察減価} \\ 50.2\% & \times (100\% - 50\%) \end{array} = 25.1\%$$

(4) 物件 9 (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た減価修正を行って、建物価格を判定した。

物 件 番 号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ÷エ
9	150,000	575.4	0.01	860,000

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50年以上，経済的残存耐用年数0年、残価率10%で、10%と査定した。

$$= \text{残価率}10\% + (1 - 0.1) \times \text{経済的残存耐用年数}0\text{年} \div \text{経済的全耐用年数}30\text{年}$$

$$= 10\%$$

観察減価法：以下の諸点を踏まえて－90%と判断した。

①損傷個所が散見されること。

②間取りの汎用性が乏しいこと。

③操業を停止してから相当期間が経過し、維持管理の状態が相当劣ること。

$$\therefore \text{現価率} = \begin{matrix} \text{定額法} \\ 10\% \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{観察減価} \\ (100\% - 90\%) \end{matrix} = 1\%$$

(5) 物件10 (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た減価修正を行って、建物価格を判定した。

物 件 番 号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ÷エ
10	180,000	326.69	0.01	590,000

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40年，経過年数50年以上，経済的残存耐用年数0年、残価率10%で、10%と査定した。

$$= \text{残価率}10\% + (1 - 0.1) \times \text{経済的残存耐用年数}0\text{年} \div \text{経済的全耐用年数}40\text{年}$$

$$= 10\%$$

観察減価法：以下の諸点を踏まえて－90%と判断した。

①損傷個所が散見されること。

②間取りの汎用性が乏しいこと。

③操業を停止してから相当期間が経過し、維持管理の状態が相当劣ること。

$$\therefore \text{現価率} = \begin{matrix} \text{定額法} \\ 10\% \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{観察減価} \\ (100\% - 90\%) \end{matrix} = 1\%$$

(6) 物件11 (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た減価修正を行って、建物価格を判定した。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ≒エ
11	180,000	292.58	0.016	840,000

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40年，経過年数37.5年，経済的残存耐用年数2.5年、残価率10%で、15.6%と査定した。

$$= \text{残価率}10\% + (1 - 0.1) \times \text{経済的残存耐用年数}2.5\text{年} \div \text{経済的全耐用年数}40\text{年} \\ \approx 15.6\%$$

観察減価法：以下の諸点を踏まえて－90%と判断した。

①損傷個所が散見されること。

②間取りの汎用性が乏しいこと。

③操業を停止してから相当期間が経過し、維持管理の状態が相当劣ること。

$$\begin{array}{ccc} & \text{定額法} & \text{観察減価} \\ \therefore \text{現価率} & = 15.6\% & \times (100\% - 90\%) \approx 1.6\% \end{array}$$

(7) 物件12 (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た減価修正を行って、建物価格を判定した。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ≒エ
12	60,000	32.29	0.01	20,000

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45年以上，経済的残存耐用年数0年、残価率10%で、10%と査定した。

$$= \text{残価率}10\% + (1 - 0.1) \times \text{経済的残存耐用年数}0\text{年} \div \text{経済的全耐用年数}30\text{年} \\ = 10\%$$

観察減価法：損傷個所が散見されること等を踏まえて－90%と判断した。

$$\begin{array}{ccc} & \text{定額法} & \text{観察減価} \\ \therefore \text{現価率} & = 10\% & \times (100\% - 90\%) = 1\% \end{array}$$

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、更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

各建物（物件 7～12）の土地利用権等及びその割合を下表エのとおり判定し、各土地に複数建物が存する場合においては、各筆の建築面積の割合に応じて各建物に加算すべき土地利用権等価格を下表オのとおり求めた。

物件 番号	建付地 価格(円) ア	各筆の建築面積(㎡) イ		イの合計 (㎡) ウ	敷地利利用権割合 エ	土地利用権等価格 (円) ア×イ÷ウ×エ÷オ
1	9,410,000	物件 7	14.73	429.11	使用借権 0.05	20,000
		物件 9	386.70		使用借権 0.05	420,000
		物件 8	27.68		法定地上権 0.25	150,000
	計					590,000
3	320,000	物件 10	2.22	7.37	法定地上権 0.25	20,000
		物件 11	5.15		敷地占有利益 0.05	10,000
	計					30,000
4	5,480,000	物件 7	4.71	258.88	敷地占有利益 0.05	5,000
		物件 10	213.57		敷地占有利益 0.05	230,000
		物件 11	28.38		敷地占有利益 0.05	30,000
		物件 12	12.22		敷地占有利益 0.05	10,000
	計					275,000
5	7,110,000	物件 11	142.78	162.85	敷地占有利益 0.05	310,000
		物件 12	20.07		敷地占有利益 0.05	40,000
	計					350,000
6	270,000	物件 11	13.18	13.18	敷地占有利益 0.05	10,000

(2) 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1(1)オ・(2)～(8)エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2(1)オ) 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) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	9,410,000	－590,000		0.5	0.6	2,650,000
2	40,000			0.5	0.6	10,000
3	320,000	－30,000		0.5	0.6	90,000
4	5,480,000	－275,000		0.5	0.6	1,560,000
5	7,110,000	－350,000		0.5	0.6	2,030,000
6	270,000	－10,000		0.5	0.6	80,000
7	20,000	＋25,000	1.0	0.5	0.6	10,000
8	830,000	＋150,000	1.0	0.5	0.6	290,000
9	860,000	＋420,000	1.0	0.5	0.6	380,000
10	590,000	＋250,000	1.0	0.5	0.6	250,000
11	840,000	＋360,000	1.0	0.5	0.6	360,000
12	20,000	＋50,000	1.0	0.5	0.6	20,000
一 括 価 格 (合 計)						7,730,000

ウ 占有減価修正：特に必要ないものと判断。

エ 市場性修正：物件所在地における不動産需要の実情、敷地規模が大きいこと、経済的残存耐用年数の特殊用途建築物等の一括売却であること等に起因する市場性減退の程度を考慮して査定。

オ 競売市場修正：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

・地価公示標準地 宮古－3

所 在	宮古市西ヶ丘3丁目3番18（西ヶ丘3－3－18）
価 格	39,400 円/㎡
位 置	J R 山田線「千徳」駅の北方約 2.5km
価 格 時 点	令和8年1月1日
地 積	252 ㎡
供給処理施設	水道・ガス・下水
接 面 街 路	東側 6m舗装市道
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域・1低専（40・80）
地 域 の 概 要	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

第7 附属資料の表示

位置図①②

公図写

土地建物位置関係図

建物図面・各階平面図写

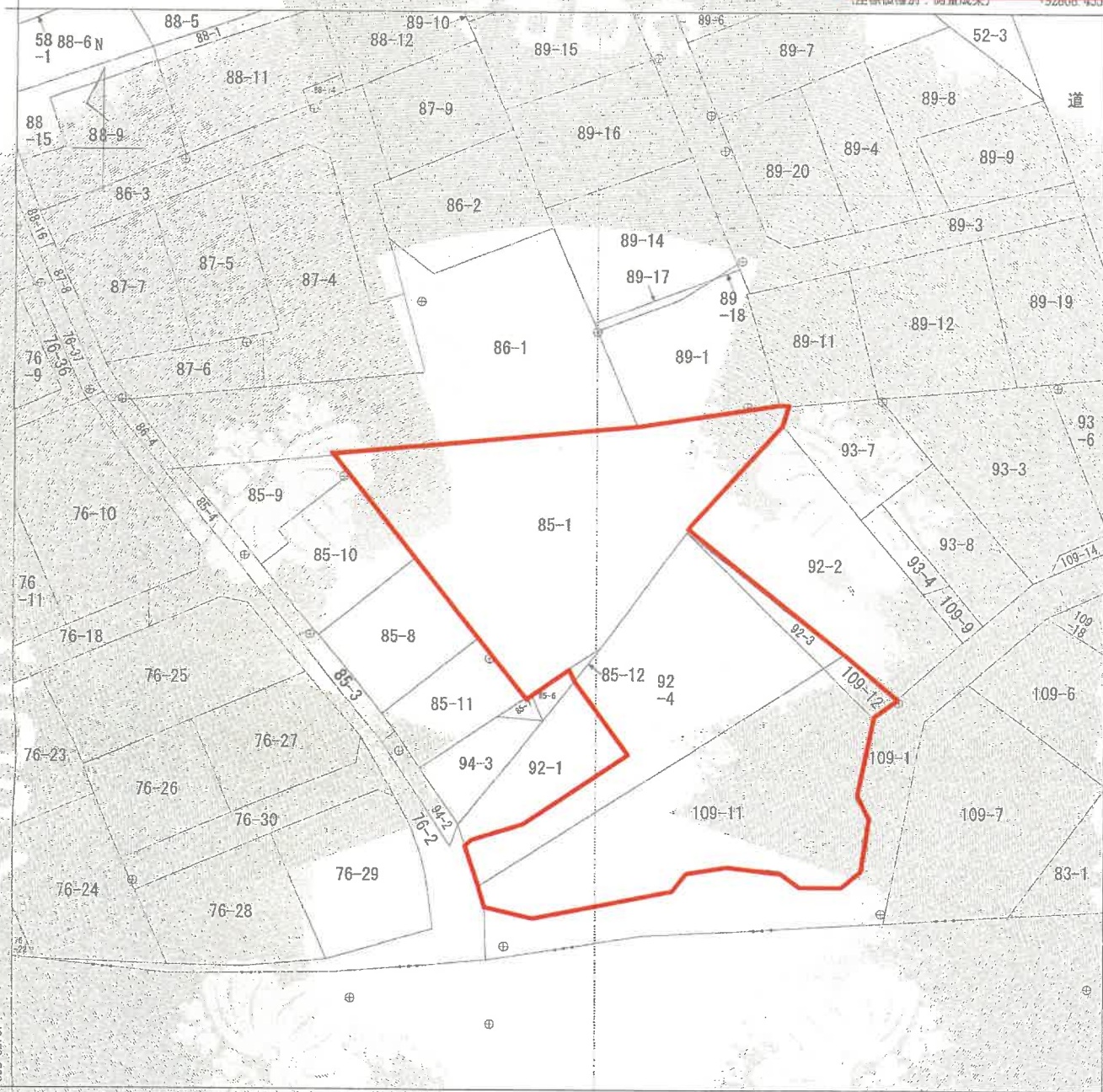
建物間取図

以 上





A 4 版に縮小



地番区域見出
上鼻2丁目

請求部	所在	宮古市上鼻二丁目				地番	85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5年12月22日			備付年月日(原図)	令和6年1月31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。
(盛岡地方法務局宮古支局管轄)

令和7年12月5日
仙台法務局

請求番号: 15-1
(1/1)

登記官

土地建物位置関係図



※) 土地の形状及び建物の位置は概略を記載したものであり正確なものではない。

S ≒ 1/500



A 4 版に縮小

登記年月日：昭和50年11月6日

603111

家屋番号	85番 /
建物の所在	古宮市大生手通第12地割全羽黒坊85番地 上鼻二丁目92番地

面圖
面圖
物
階
建各

土庫二丁目

昭和50年10月31日

者
作
製

人請書

昭和50年11月6日

疳 疔

~~300~~

$$(1/2)$$

請求番号: 15-2

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。

(盛岡地方法務局宮古支局管轄)

令和7年12月5日

仙台法務局

2000 年 12 月

登記年月日：昭和50年11月6日

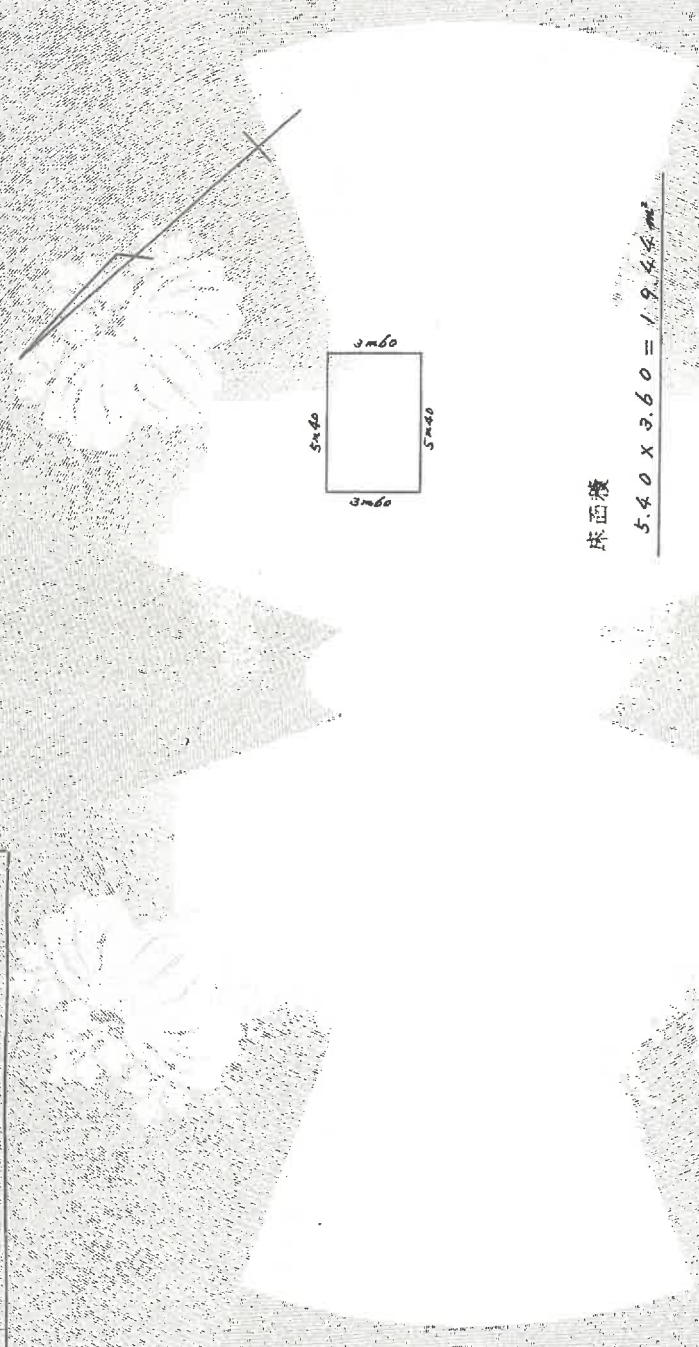
603112

家屋番号 85番1

建物の所在 宮古市大宮千歳第12地籍区明原坊85番地1
上鼻二丁目 92番地1

建築物平面図

上鼻二丁目

昭和50年10月31日	製作年月日	製作者	申請人
			

1/200

昭和50年11月6日

A 4 版に縮小

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。
(盛岡地方裁判所宮古支部管轄)

令和7年12月5日 仙台法務局

登記官

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。
(盛岡地方方法務局宮古支局管轄)
令和7年12月5日 仙台法務局

發售中

A 4 版に縮小

建 物 面 面
各 階 平 圖

家屋番号 85番102

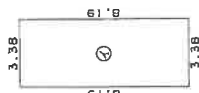
宮古市上野二丁目8番地1

圖面平階各

求積表

$$\textcircled{4} \quad 3.38 \times 8.19 = 27.6822$$

未面覆	27.68 m ²
-----	----------------------



(日開連12)

作者

21年8月10日作成)

縮尺

250

申請人

縮尺

500

登記年月日 令和6年10月18日

これは図面に記録されている図説を説明した書面である。
(盛岡地方支務局宮古支庁管轄)
令和7年12月5日 仙台法務局 登記官

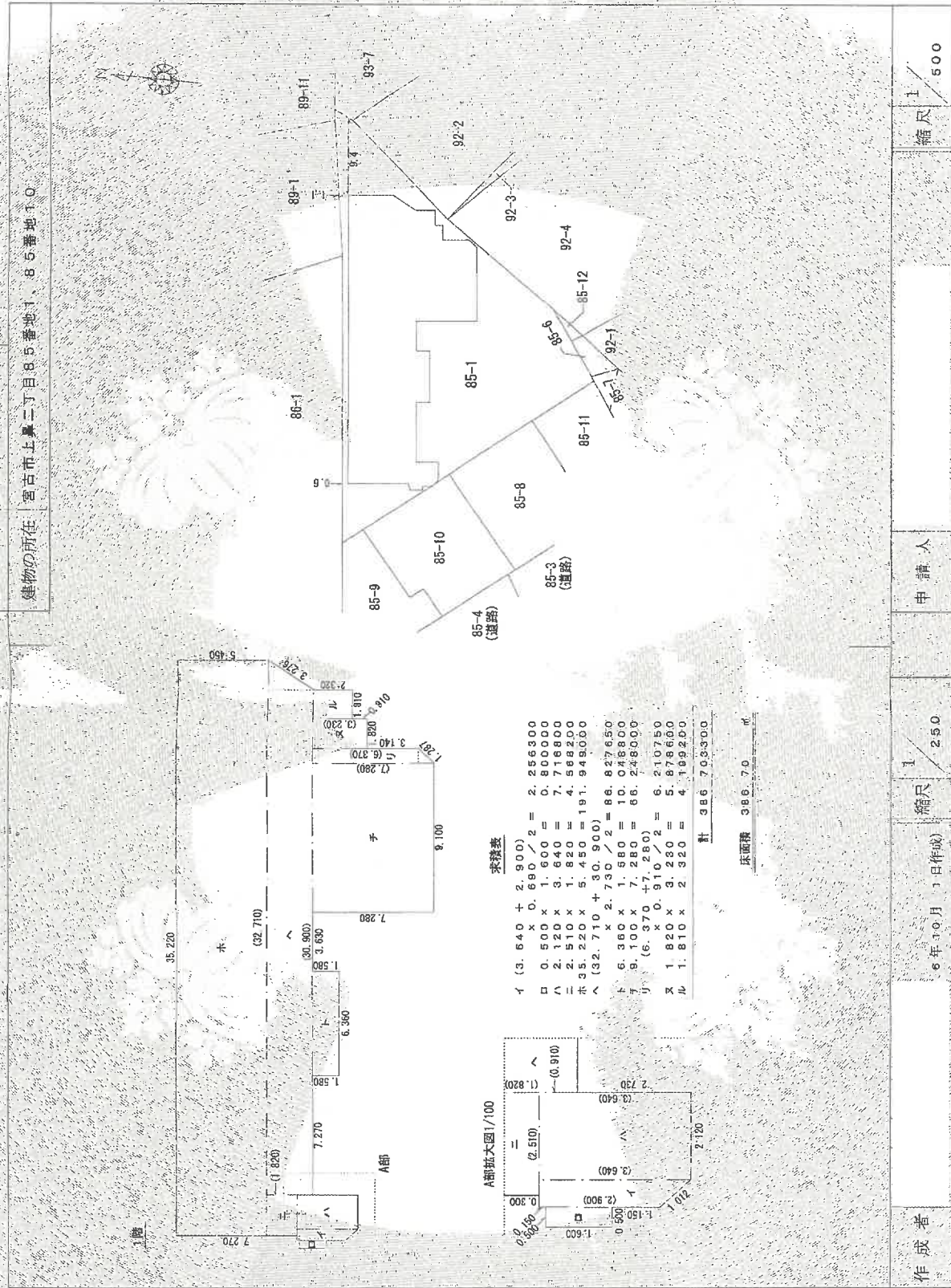
1/2

建物図面

家屋番号 85番1の3

建物の所在 宮古市上鼻二丁目85番地1 85番地10

各階平面図



作成者 令和6年10月18日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：令和6年10月18日

これは図面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庁管轄)
令和7年12月5日 仙台法務局 登記官

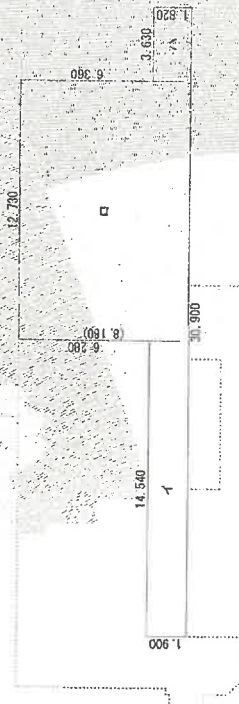
2/2

各 階 平 面 図

家屋番号 85番1の3

建物の所在 盛古市上郷二丁目85番地1、85番地1α

2 階



求積表

イ 14,540 x 1,900 = 27,626,000
ロ 12,700 x 8,180 = 104,131,400
ハ 3,630 x 1,820 = 6,606,600
計 138,364,000

床面積 138.36 ㎡

作成者

6年10月18日作成

縮尺

申請人

縮尺 1/250

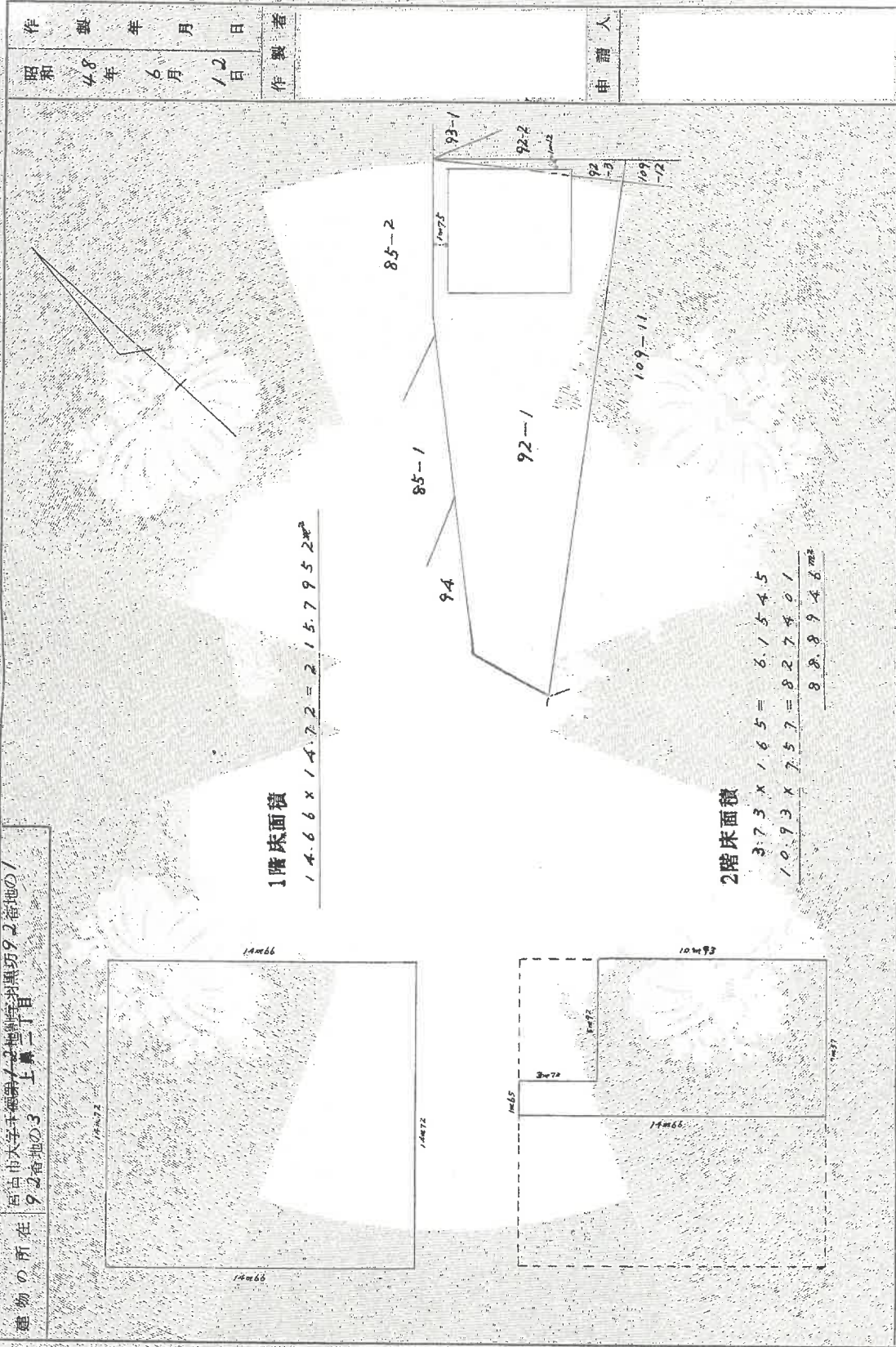
A 4 版に縮小

登記年月日：昭和48年6月20日
603138

家屋番号	92番1
建物の所在	石川県大野町黒野92番地の1 92番地の3 上真二丁目

建築物平面図

上真二丁目



(岩手県土地家屋調査士会 用紙)

48 6 20

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。
(盛岡地方裁判所書記官 署名)

令和7年12月5日 仙台地裁

登記官

登記年月日：昭和63年10月3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。
(盛岡地方方法務局宮古支局管轄)
令和7年12月5日 仙台北務局

令和7年12月5日 仙台法務局

登記官

請求番号: 15-6

A 4 版に縮小

(日加納)

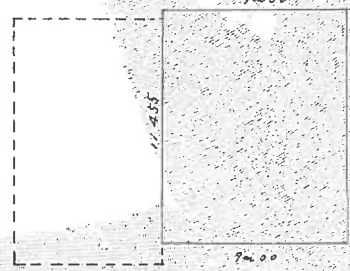
面圖
面圖
平階
各建
物

家屋番号	109番//上	二丁目	各階平面図
建物の所在	宮古市大字千徳第12地割字3里坊109番地/1,109番地/2,92番地/1,92番地/3		

603152
~~各階平面図~~



1階床面積

$$\begin{array}{r} 12.00 \times 7.20 = 86.40 \\ 11.455 \times 9.00 = 103.095 \\ \hline 189.495 \text{ m}^2 \end{array}$$


2階床面積

$$11.455 \times 9.00 = 103.095 \text{ m}^2$$

(日調連12)

作者

和63年9月30日作製)

人請申

縮尺 $\frac{1}{500}$

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A 4 版に縮小

登記年月日：令和6年10月18日

各階平面図

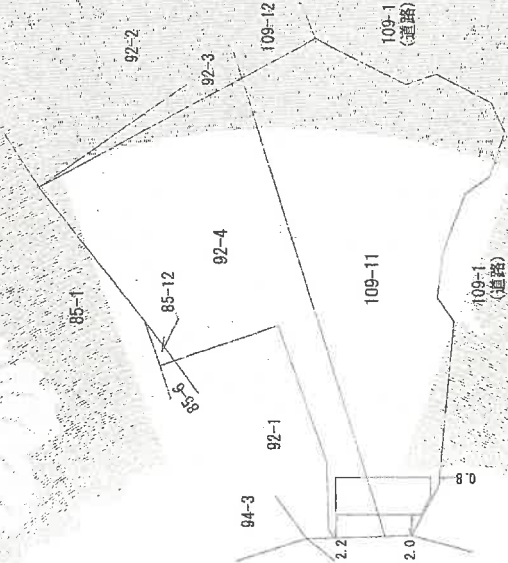
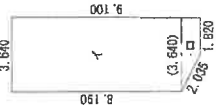
家屋番号 109番1丁の2

建物図面

建物の所在 宮古市上鼻二丁目109番地11、92番地4

求積表

イ	$3.640 \times 8.190 = 29.811600$
ロ	$(1.820 + 3.640) \times 0.910 \div 2 = 2.484500$
計	32.295900
床面積	32.29 m ²



作成者

6年10月 1日(作成)

縮尺 1/250

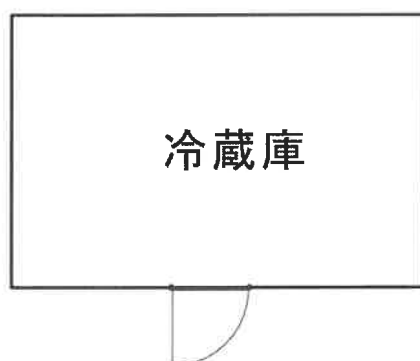
申請人

縮尺 1/500

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。
(盛岡地方広務局宮古支庁管轄)
令和7年12月5日 仙台法務局 登記官

建物間取図（物件 7 ・ 物件 8 ）

物件 7



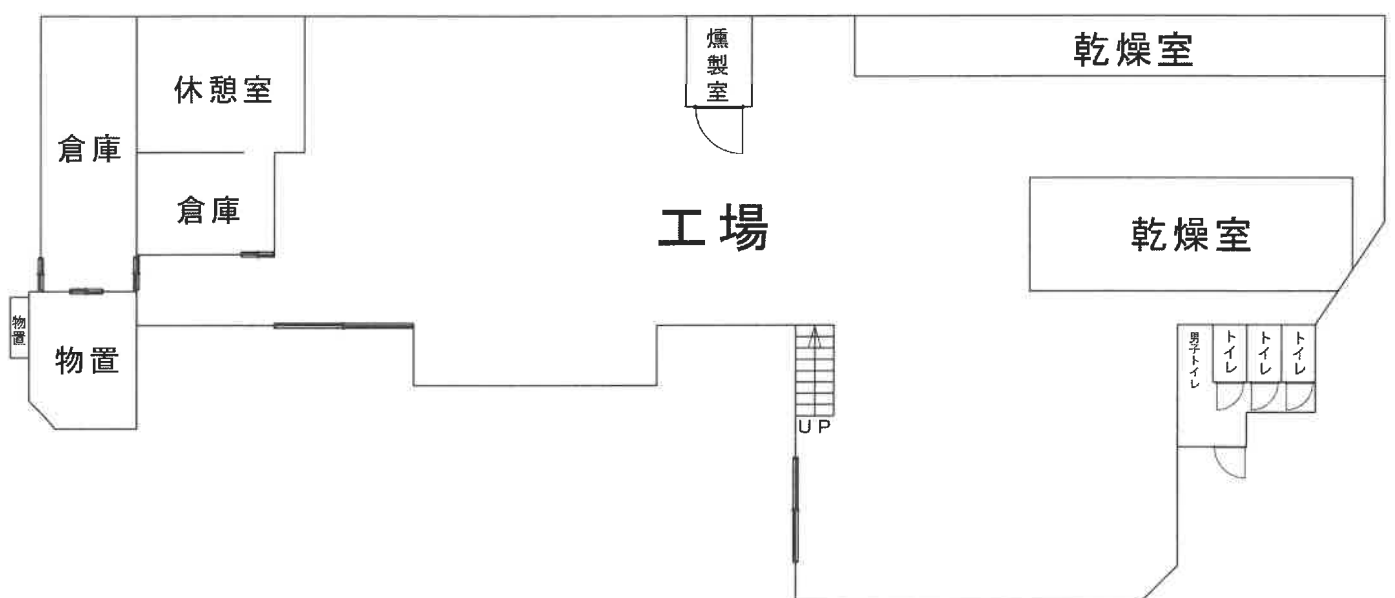
物件 8



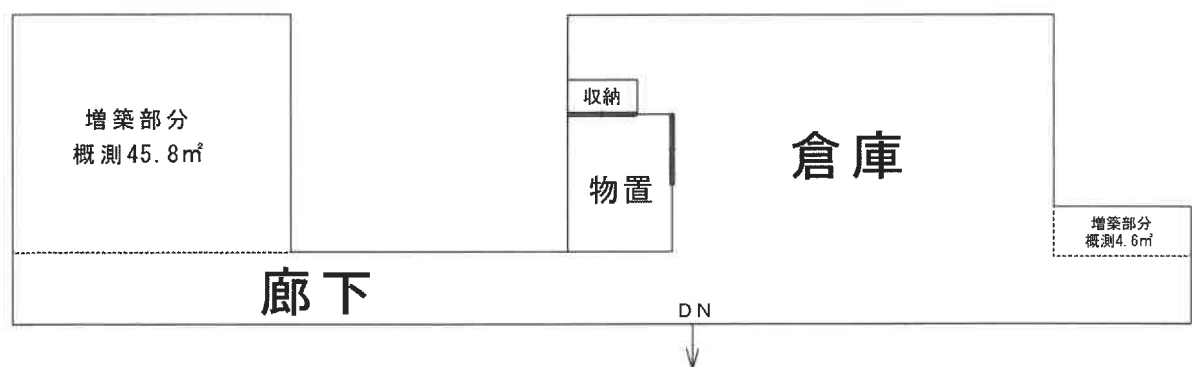
S ≒ 1/100

建物間取図（物件 9）

1 階



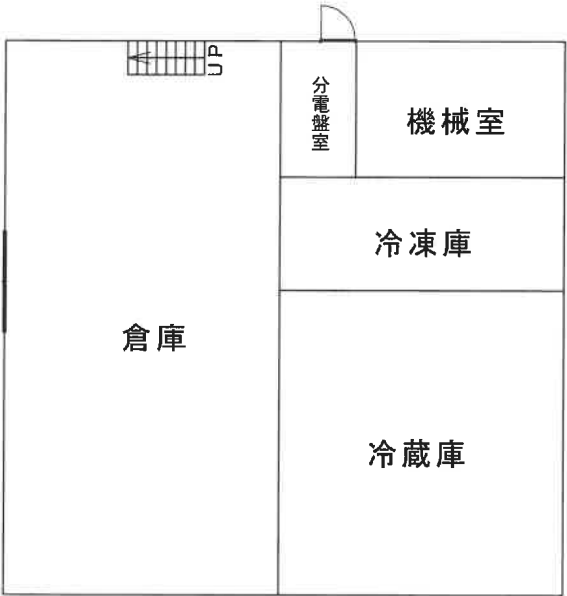
2 階



S ≒ 1/200

建物間取図（物件 1 0）

1 階



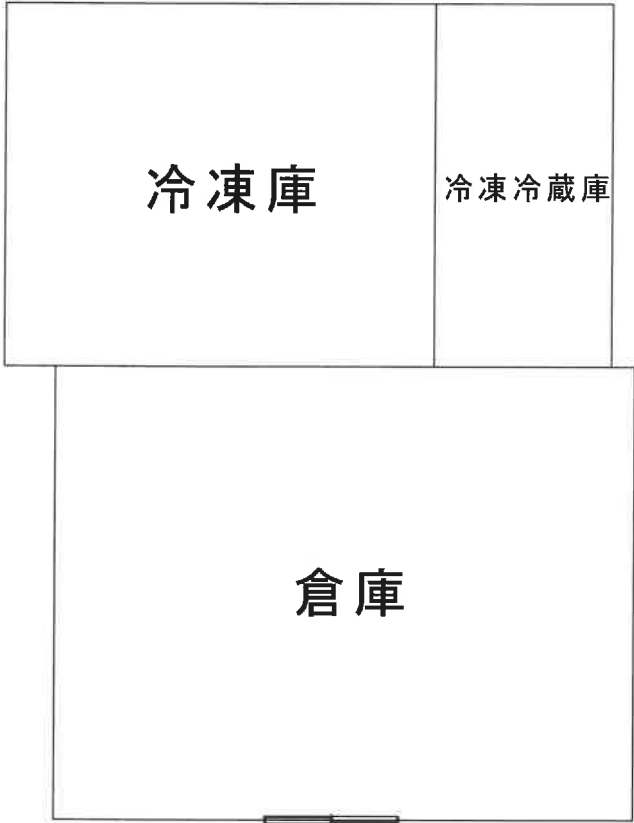
2 階



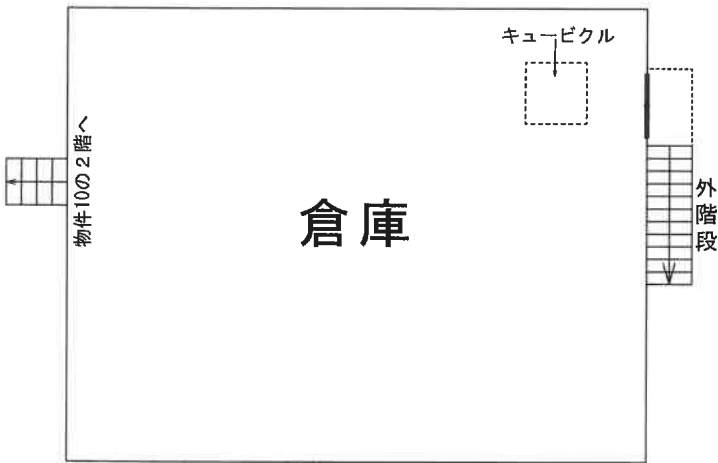
S ≒ 1/200

建物間取図（物件 1 1）

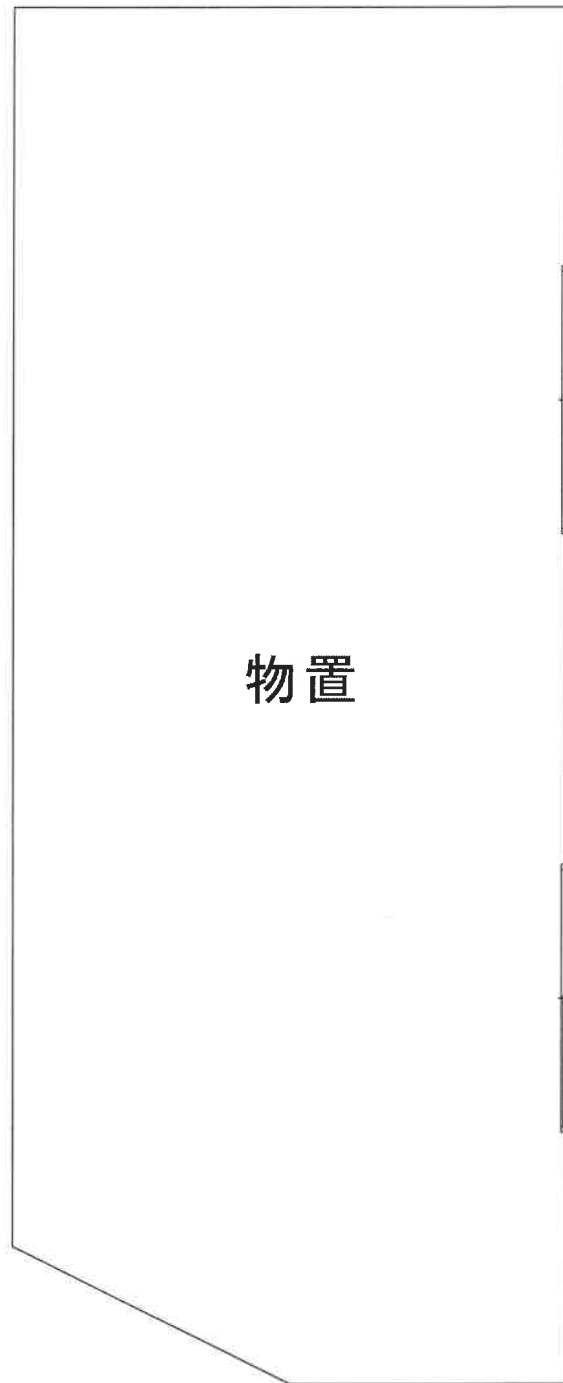
1 階



2 階



建物間取図（物件 1 2）



S ≒ 1/50