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）	ダイヒョウトリシマリヤク　〇〇〇〇〇
		代表者氏名	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。

令和　7年（ケ）第　　4号

期　間　入　札　の　公　告

令和　8年11月13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12月15日　午前　9時00分から 令和　8年12月22日　午後　5時00分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　8年12月24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　9年　1月14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11月13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	3,990,000 3,192,000		798,000	110,817	0
備考	民事執行規則３０条１項による価額決定				

令和　７年（ケ）第　　４号

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

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。

令和　７年（ケ）第　　４号

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２６日受理
令和７年７月２９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

令和７年(ケ)第４号

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

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： 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を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

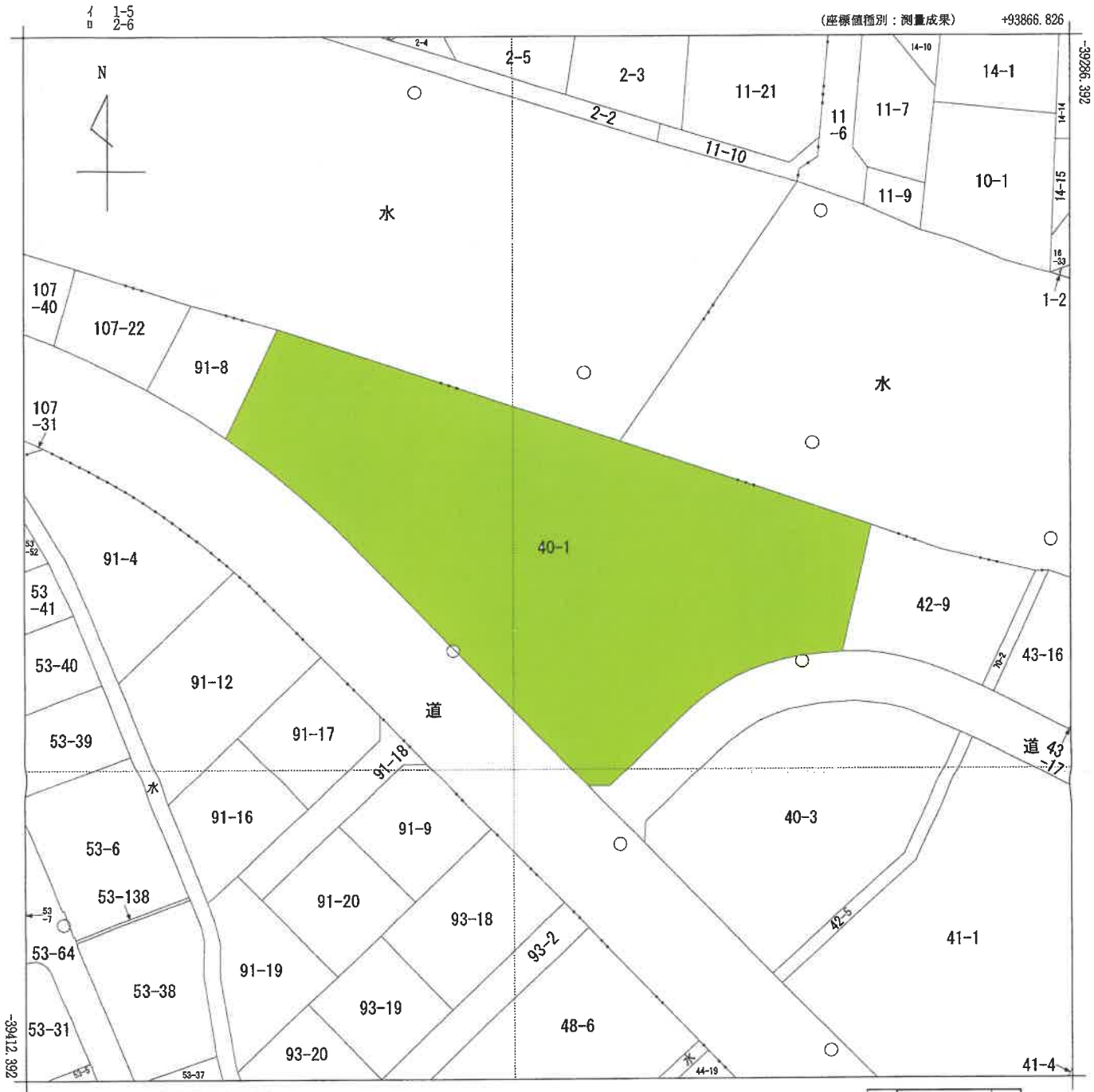
□　令和　年　月　日

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

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			

登記年月日：令和3年2月2日

目的外土地

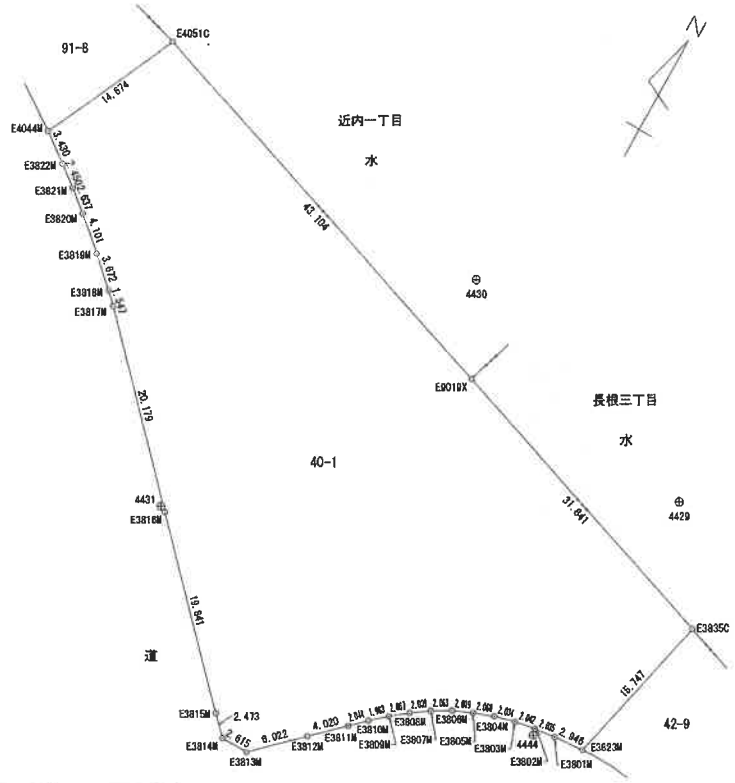
A3判をA4判に縮小

地番	40-1
土地の所在	宮古市太田一丁目

地積測量図

筆界点	X座標（Xn）	Y座標（Yn）	点間距離	備考
E4051C	−39321.702	93771.910	43.104	
E9019X	−39335.452	93812.763	31.841	
E3835C	−39345.609	93842.941	15.747	
E3823M	−39360.966	93839.414	2.946	
E3801M	−39361.185	93836.476	2.035	
E3802M	−39361.438	93834.456	2.042	
E3803M	−39361.804	93832.447	2.034	
E3804M	−39362.342	93830.485	2.068	
E3805M	−39363.047	93828.540	2.019	
E3806M	−39363.862	93826.692	2.053	
E3807M	−39364.899	93824.908	2.039	
E3808M	−39366.074	93823.241	2.067	
E3809M	−39367.353	93821.617	1.993	
E3810M	−39368.675	93820.136	2.044	
E3811M	−39370.096	93816.668	4.020	
E3812M	−39372.888	93815.775	6.022	
E3813M	−39377.083	93811.454	2.615	
E3814M	−39377.057	93808.839	2.473	
E3815M	−39375.294	93807.114	19.841	
E3816M	−39350.985	93793.369	20.179	
E3817M	−39346.443	93779.378	1.547	
E3818M	−39345.365	93778.268	3.672	
E3819M	−39342.588	93775.556	4.101	
E3820M	−39340.214	93772.446	2.637	
E3821M	−39338.542	93770.406	2.450	
E3822M	−39337.042	93768.468	3.430	
E4044M	−39335.002	93765.710	14.674	
計算方法			2F=Σ｛Xn（Yn+1 − Yn−1）｝	
倍面積			4098.470366	
面積			2049.2351830	
地積			2049.23 ㎡	

点名	X座標	Y座標	種別	設置	備考
4429	−39335.671	93835.899	4級基準点	金属鋲	
4430	−39326.993	93808.515	4級基準点	金属鋲	
4431	−39360.704	93792.781	4級基準点	金属鋲	
4444	−39352.058	93834.572	4級基準点	金属鋲	
4445	−39384.167	93812.540	4級基準点	金属鋲	



境界点名	境界標の種類
00000S	標石
00000P	プラスチック杭
00000C	コンクリート杭
00000M	プレート
00000R	鋲
00000I	表示杭
00000N	刻み
00000K	塀・その他角
00000X	計算点

世界測地系（測地成果2011）
平面直角座標系の番号又は記号：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

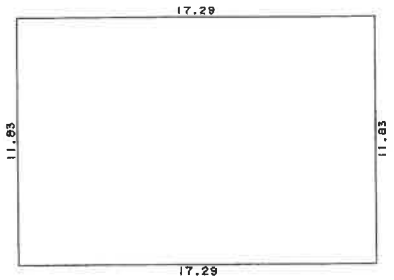
（8枚目）

登記年月日：平成26年8月25日

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

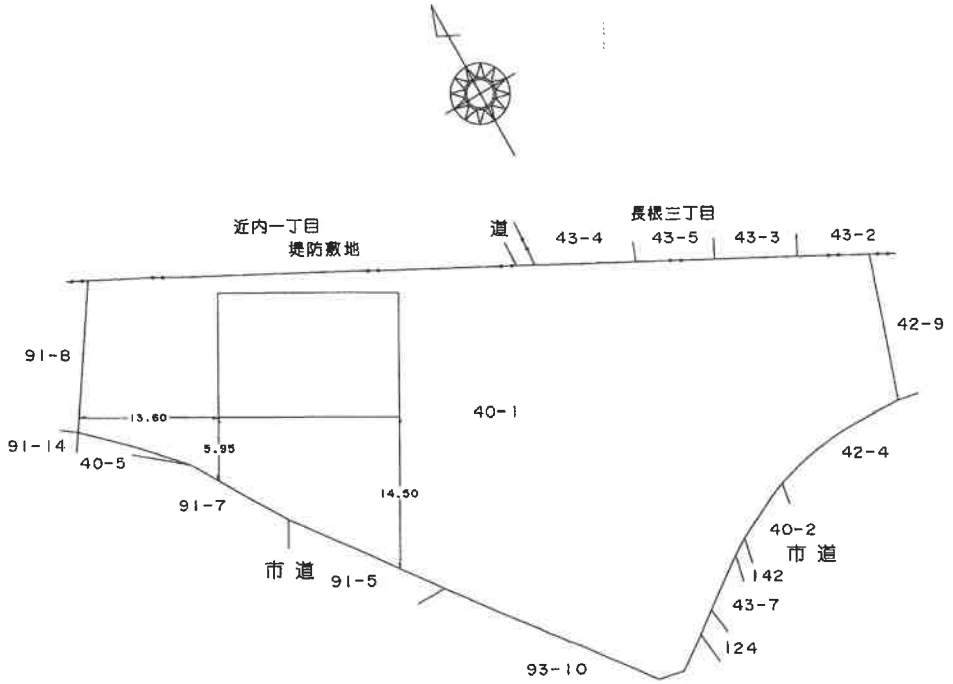
~~建物図面~~
~~各階平面図~~



求積

17.29 × 11.83 ＝ 204.5407

床面積 204.54 ㎡



作成者		縮尺	1/250

申請人		縮尺	1/500

(日測連12)

A3判をA4判に縮小

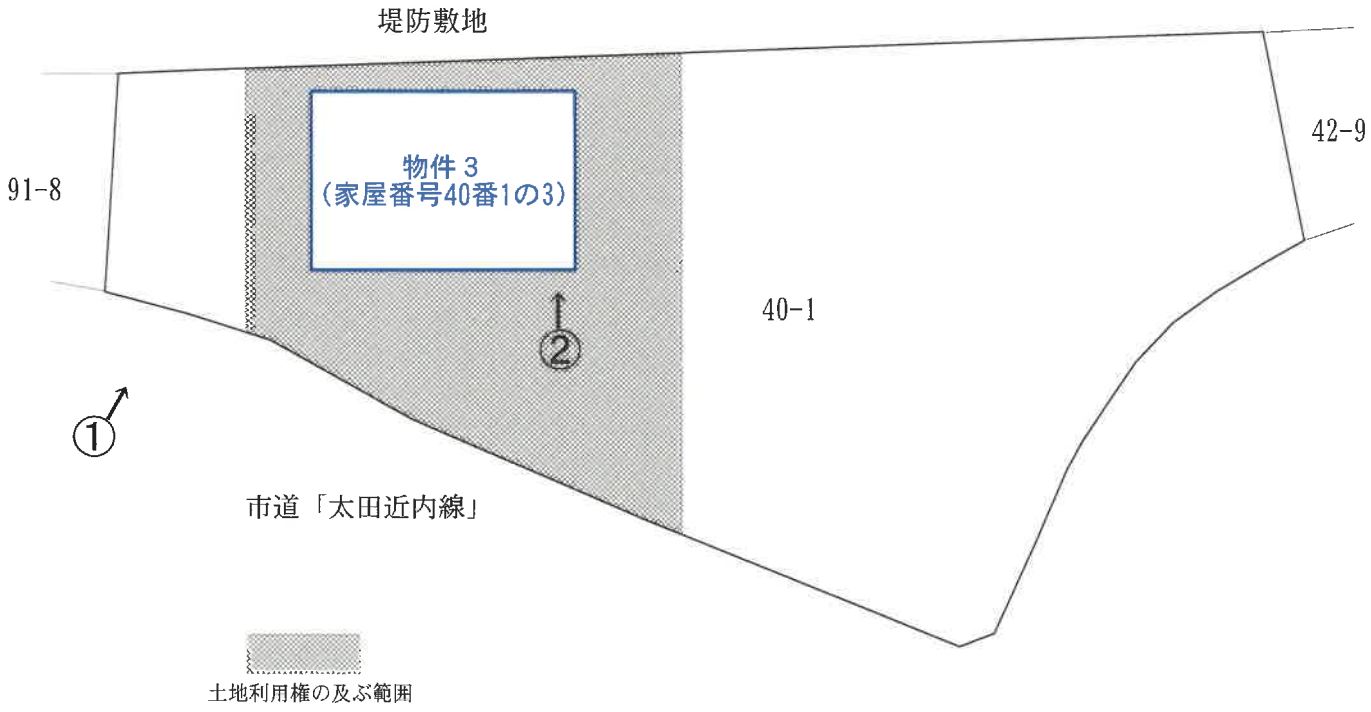
（9枚目）

地図整理番号：M04630

令和７年（ケ）第４号

土地建物位置関係図

S≒1/500

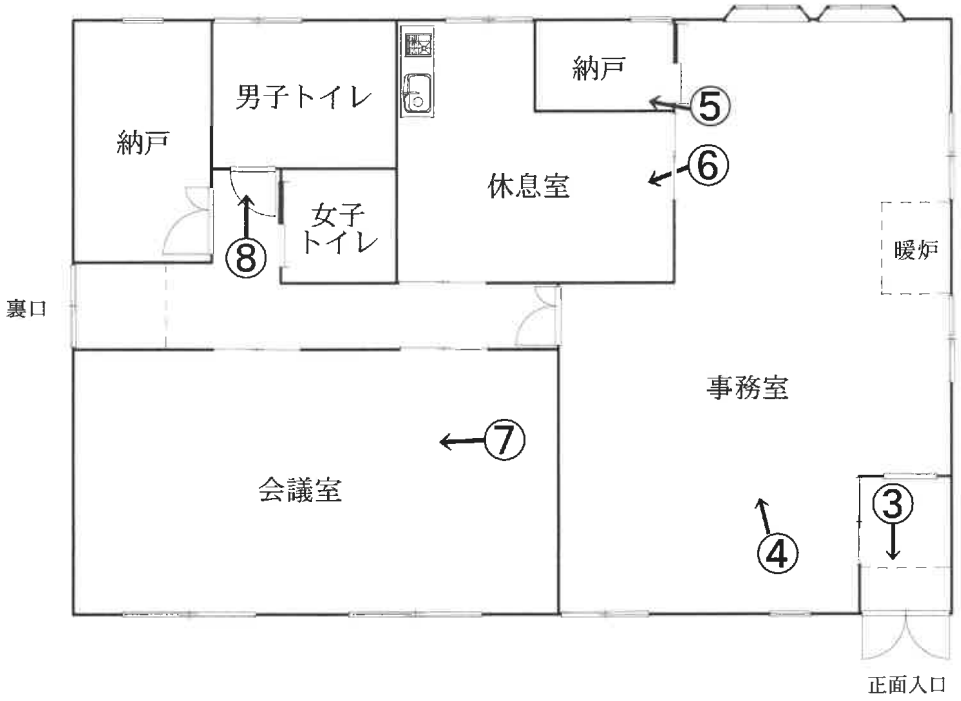


←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。
土地の形状および建物の位置関係は概略を記載したものである。
土地利用権の及ぶ範囲は、借地契約に記載の借地面積及び
現地での状況から推測したものであり、概ね正しいと考えるが
微細な部分については、事実と異なる可能性がある。

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。

（　11　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



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	ＪＲ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/㎡） ア	現況延床面積（㎡） イ	現 価 率 ウ	建物の価格（円） 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。

＝｛残価率5%＋(1-0.05)×［経済的残存耐用年数19年÷(経過年数11年＋経済的残存耐用年数19年)］｝≒　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。

定額法　　観察減価

現価率　＝　６５．２％　×（１００％－０％）　＝　６５．２％

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/㎡） 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
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

基準地価格　　時点修正　　標準化補正　　地域格差　　標準画地価格

44,800 円／㎡ × 100.0／100.0 × 100.0／101.0 × 100.0／100.0 ≒ 44,400 円／㎡

◇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×≒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） (ｱ+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

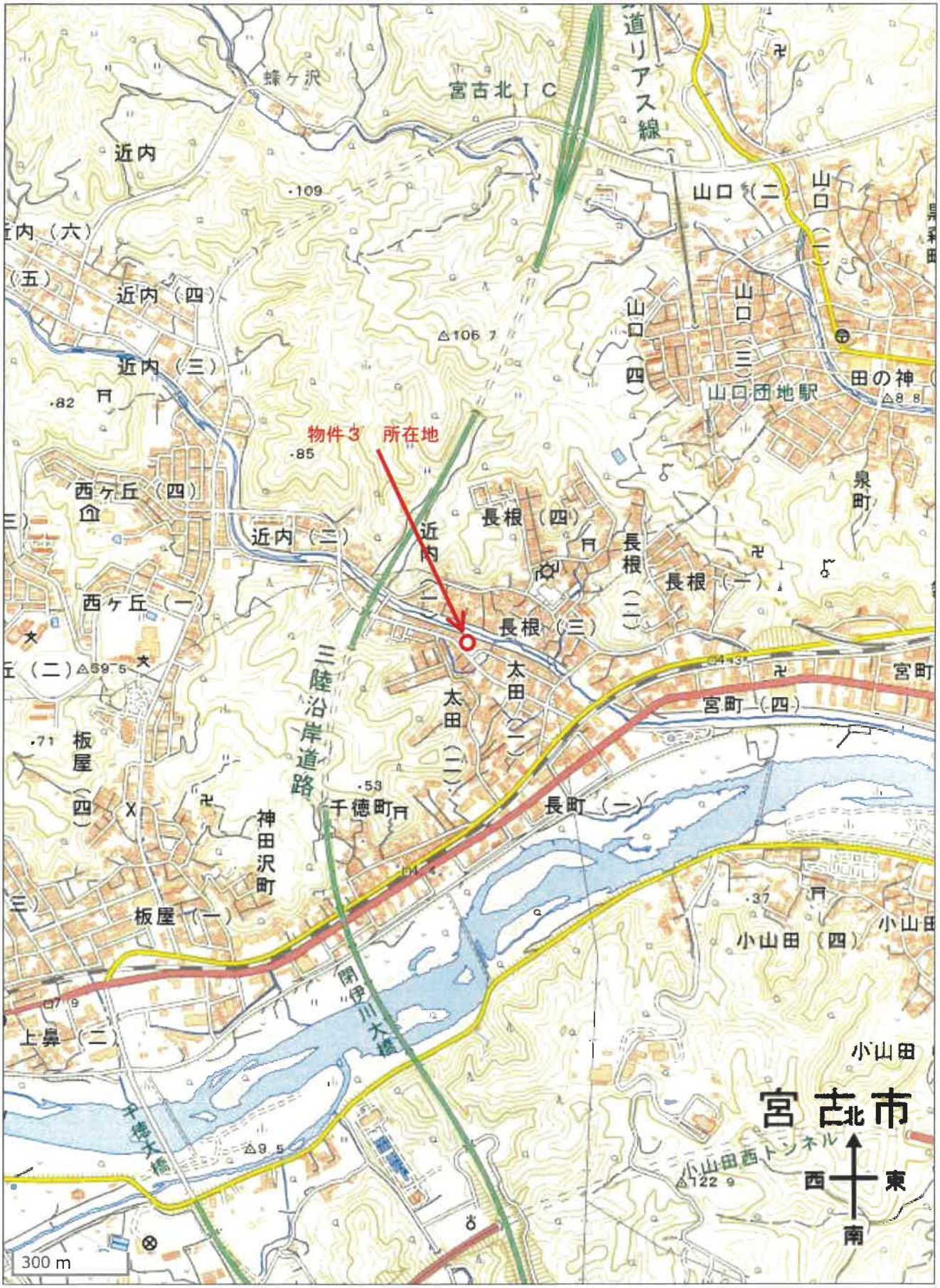
地価調査基準地　［宮古（県）－１］
所　　在：宮古市太田一丁目３９番３外
価　　格：４４，８００円／㎡
位　　置：ＪＲ山田線「宮古」駅の西方　道路距離約 2000m
価 格 時 点：令和６年７月１日
地　　積：２８８㎡
供給処理施設：水道・下水
接 面 街 路：北東側６ｍ舗装市道
用途指定等：非線引き都市計画区域　第２種中高層住居専用地域
（建ぺい率６０％，容積率２００％）
地域の概要：中規模一般住宅の中にアパート等が混在する住宅地域

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

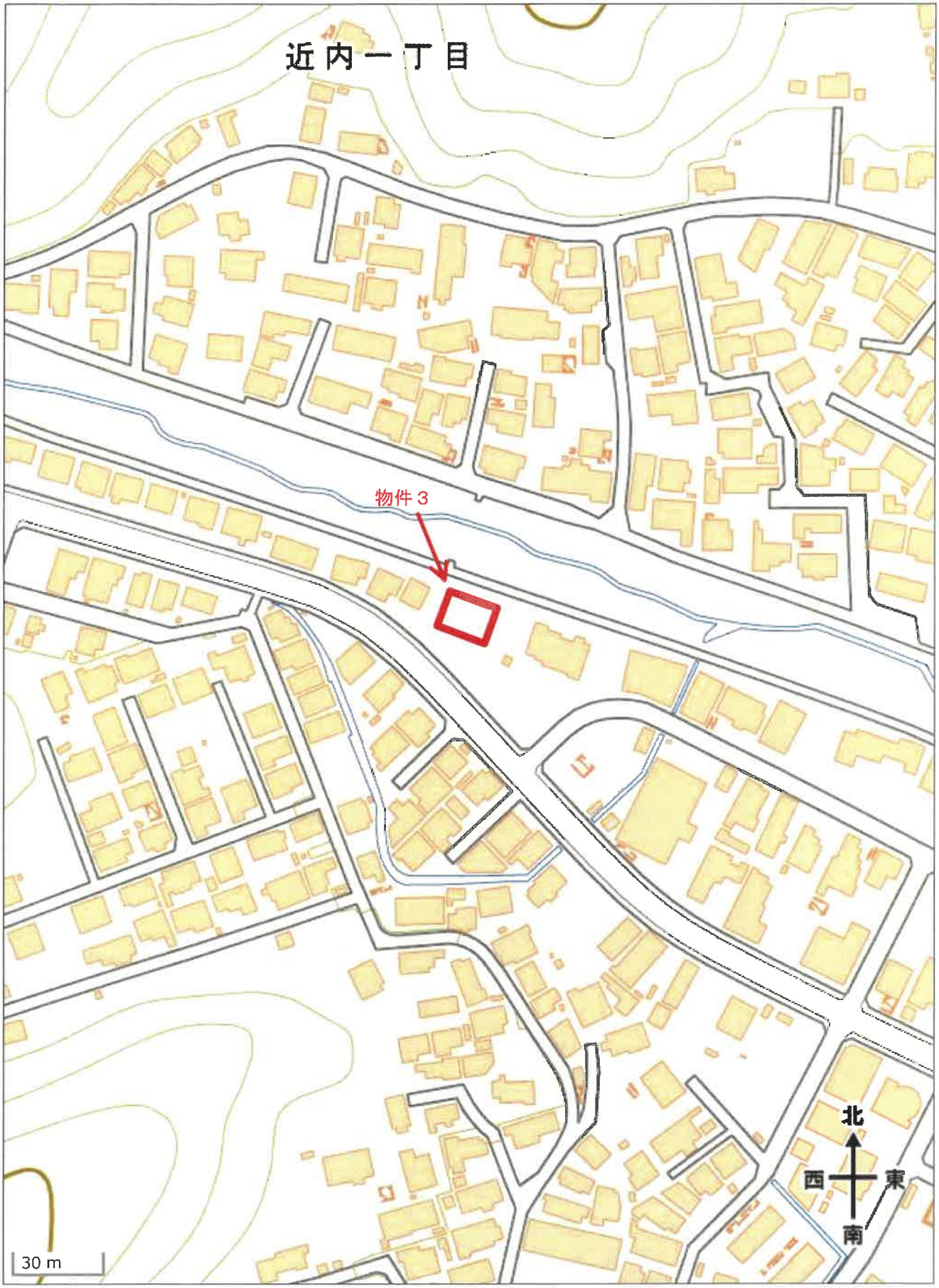
以　上

位置（所在）図



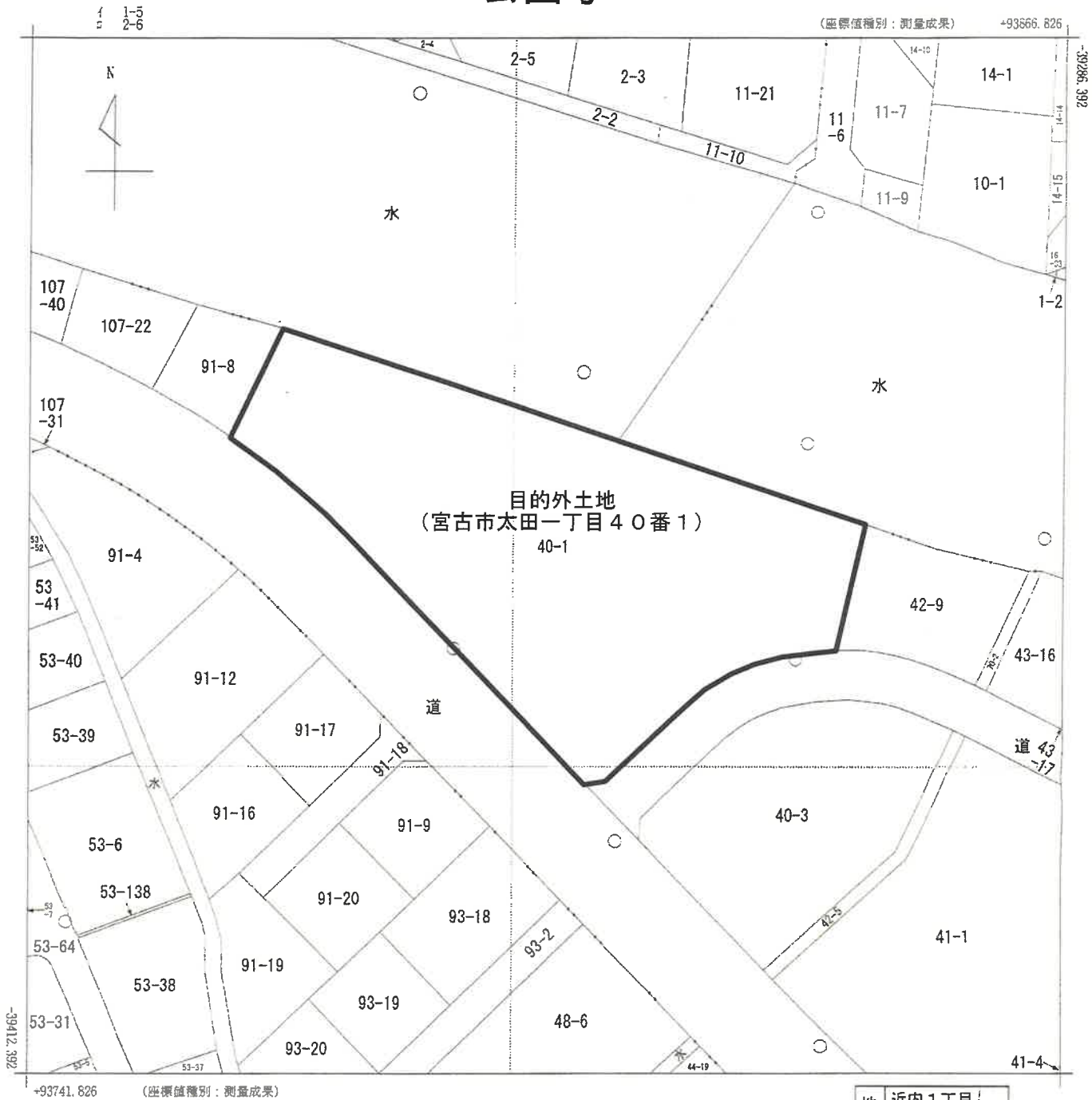
※　国土地理院地図（電子国土Web）を加工して作成

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



Ａ４判に縮小

地番区域見出：近内１丁目、東郷3丁目、太田１丁目、太田２丁目

請求部分	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
盛岡地方法務局宮古支局
登記官 [redacted]

請求番号：16-1
(1/1)

公用

登記年月日：平成26年8月25日

建物図面・各階平面図写

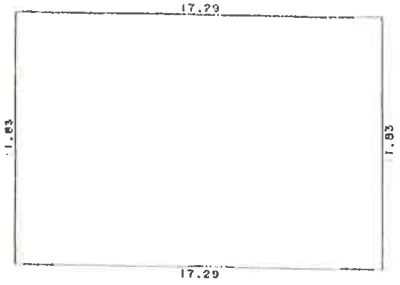
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年3月26日　盛岡地方法務局宮古支局
登記官

A４判に縮小

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

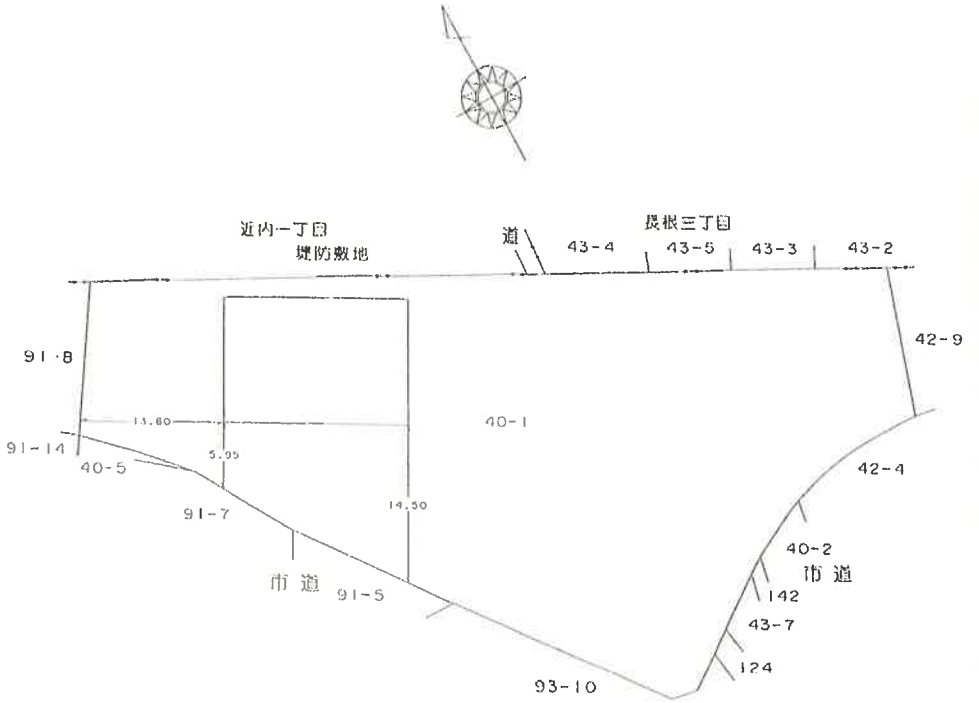
物件３



求積

17.29 × 11.83 ＝ 204.5407

床面積　204.54 ㎡



作成者　[redacted]　縮尺　1/250

申請人　[redacted]　縮尺　1/500

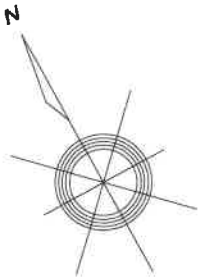
（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

（日調連12）

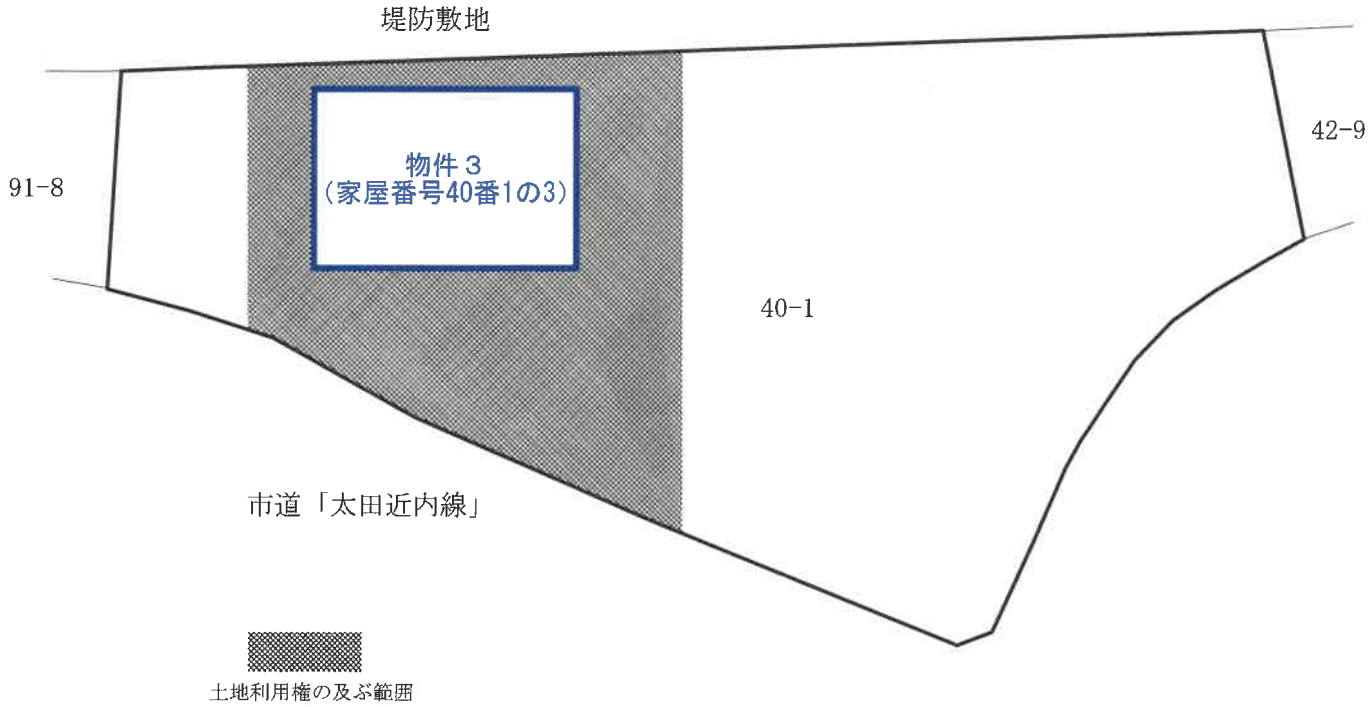
地図整理番号：第04630

令和　7年（ケ）第　　4号

土地建物位置関係図



S≒1/500



※　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。

令和　7年（ケ）第　　4号

建物間取図

物件３

