

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		支部 執行官 殿	
事件番号	☐ 平成 ☒ 令和	〇〇 年 (ケ, ス) 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。

入札書や陳述書は、盛岡地方裁判所執行官室(☎019-651-7666)で配布するほか、BITからもダウンロードすることができます(「手続案内」→「入札等の手続きについて」→「入札書式のダウンロード」)。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 7 日

盛岡地方裁判所第2民事部

裁判所書記官 齋 藤 恭 央

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 7 年 8 月 22 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 8 月 29 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 5 日 午前 10 時 00 分 盛岡地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 19 日 午後 1 時 00 分 盛岡地方裁判所第2民事部
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 (国や都道府県、債務者でない所有者等) 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 7 年 8 月 7 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）
1, 2	1, 030, 000 824, 000	一括	206, 000	54, 526	0
1	310, 000				
2	720, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 久慈市侍浜町本町第9地割 |
| | 地 番 | 49番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 484.40平方メートル |
| 2 | 所 在 | 久慈市侍浜町本町第9地割49番地5 |
| | 家屋 番号 | 49番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 124.07平方メートル
2階 62.93平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 1月 9日

盛岡地方裁判所第2民事部

裁判所書記官 齋 藤 恭 央

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

【物件番号1, 2】

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1, 2】

売却対象外の土地(地番49番1)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とそれに基づく法律判断に関して、裁判所書記官の一応の認識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」を御覧ください。

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。
(このほか、B I Tのお知らせメニューにも登載されています。)



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 久慈市侍浜町本町第9地割 |
| | 地 番 | 49番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 484.40平方メートル |
| 2 | 所 在 | 久慈市侍浜町本町第9地割49番地5 |
| | 家屋 番号 | 49番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 124.07平方メートル
2階 62.93平方メートル |



令和6年(ケ)第41号
令和6年11月6日受理
令和6年12月17日提出

現況調査報告書

盛岡地方裁判所

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

- | | | |
|---|-------|-------------------|
| 1 | 所 在 | 久慈市侍浜町本町第9地割 |
| | 地 番 | 49番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 484.40平方メートル |
| 2 | 所 在 | 久慈市侍浜町本町第9地割49番地5 |
| | 家屋番号 | 49番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 124.07平方メートル |
| | | 2階 62.93平方メートル |

不動産の表示	「物件目録（物件１、２）」のとおり			
住居表示	(住居表示未実施)			
土地	物件１			
現況地目	■宅地（物件１）			
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 ☐ 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」に記載のとおり			
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 10px;"> 種類： 構造： 床面積： </td> </tr> </table>		{	種類： 構造： 床面積：
{	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、本建物を家財道具を残置したままの空住居として管理占有しているものと認められる。 ☐ 「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」に記載のとおり			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 10px;"> 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </td> </tr> </table>		{	地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日
{	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 建物の敷地として利用されている。
- 2 本土地は、公図上、北東側でBとCが共有する公衆用道路（49番1）に接面している。
現況、本土地は北東側で幅員約4.0メートルの未舗装道に約2.0メートル接面している。
- 3 本土地の接面道路は2に記載した公衆用道路（49番1）のみであるが、その占有権原は、DやBの同居親族の陳述から使用貸借と思われる。買受人は、同公衆用道路の通行やその管理、修繕等について、同公衆用道路の共有者らと協議する必要があるものと思われる。

■物件2 建物関係

- 1 階リビングのドアにペットによるものと思われるひっかき傷が見受けられる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (物件1, 2所有者)	物件1土地及び物件2建物は、私が住居として使用していました。私は令和5年8月から他の場所に居住しており、物件1土地及び物件2建物は、現在空き家となっています。他の者に貸したりはしていません。 物件2建物内では、以前に犬と猫を飼っていたことがあります。 物件1を購入する際に、物件2建物を建築することが条件となっていました。 49番1の土地について、物件1の購入当初より通行を認められており、その使用の対価を支払ったことはありません。
■D (C (49番1の共有者) の妻)	49番1の土地は、Cが物件1をAに売却する際に通行等、使用することを認めたものです。その使用について、Aから対価を得たことはありません。その後、49番6をCがBに売却する際には、49番1の2分の1の持分を譲りました。
■B (49番1の共有者) の同居親族	49番1の土地について、その使用の対価をAから得たことはありません。

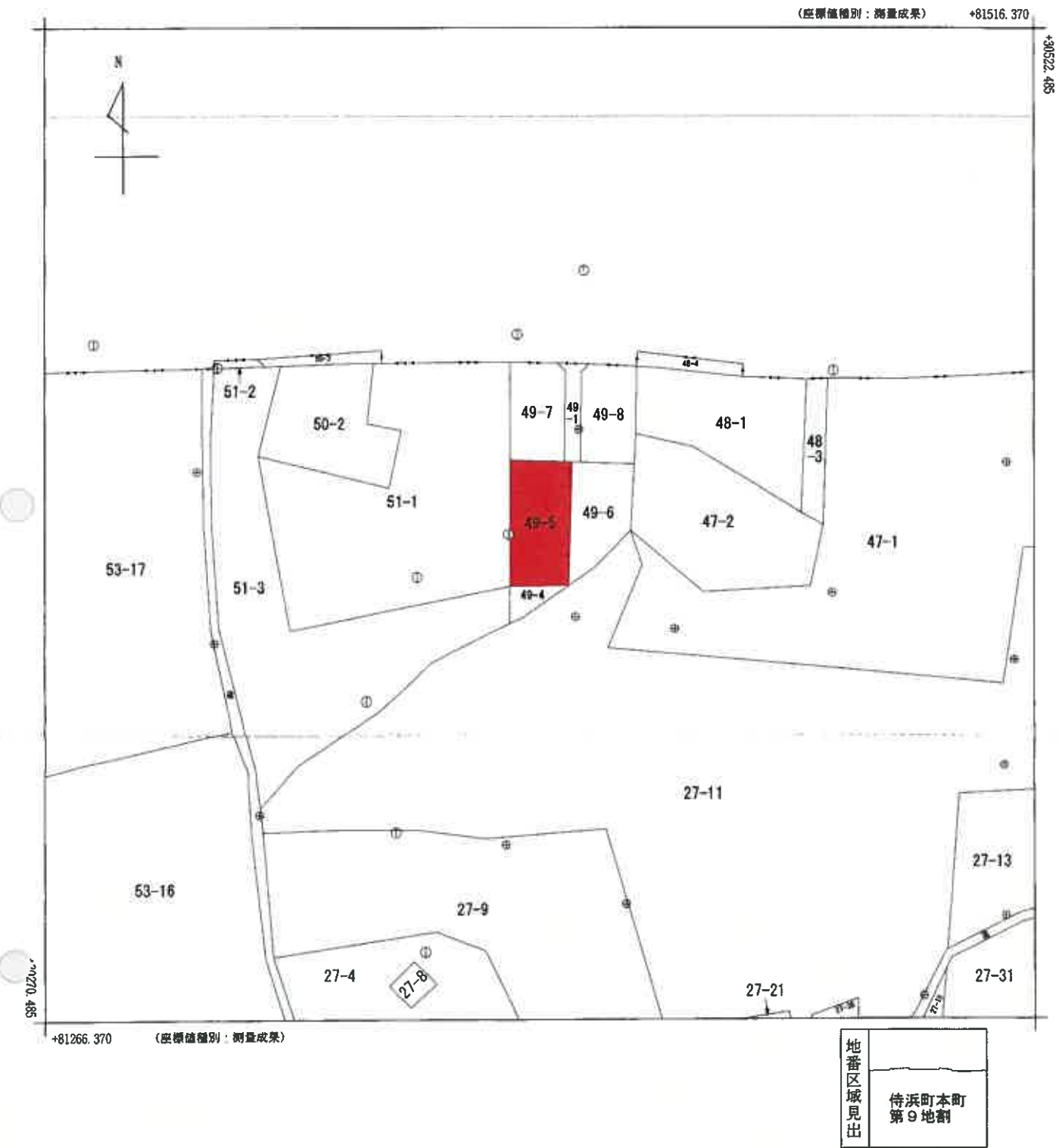
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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6年11月6日(水)	執行官室(郵便)	法務局へ登記関係資料交付申請
令和6年11月6日(水)	執行官室(郵便)	久慈市役所へ課税関係資料申請
令和6年11月6日(水)	執行官室(FAX)	久慈市役所へ道路照会
令和6年11月19日(火)	執行官室(郵便)	期日通知送付
令和6年12月4日(水) 14:30~14:40	物件所在地	物件確認、外観調査
令和6年12月10日(火) 13:30~13:35	B宅	聴取のため訪問(全戸不在)
令和6年12月10日(火) 14:00~14:50	物件所在地	A立会いのもと、物件に立入調査。 評価人同行
令和6年12月10日(火) 14:50~15:00	C宅	Cの同居親族に聴取
令和6年12月10日(火) 15:10~15:25	B宅	Dに聴取
(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、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在であったので、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

A3判をA4判に縮小



請求部	所在	久慈市侍浜町本町第9地割				地番	49番5			
出力尺	1/1000	精度区分	乙二	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26年4月1日			備付年月日(原図)	令和1年9月20日			補記事項		

登記年月日：平成8年8月21日

727415

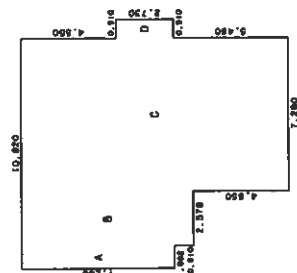
各階平面図

家屋番号 49番5

建物図面
各階平面図

建物の所在 久慈市特系田青本町第9地割49番地5

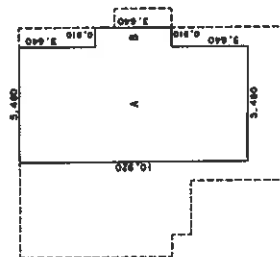
1 階



求積表

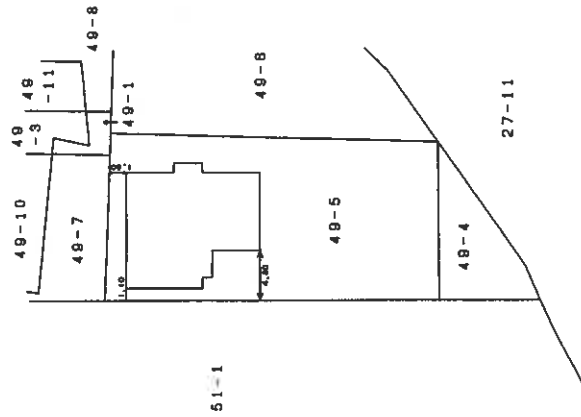
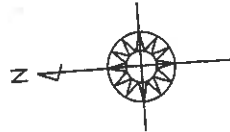
A	7.280	X	1.062	=	7.731360
B	8.190	X	2.578	=	21.113820
C	12.740	X	7.280	=	92.747200
D	2.730	X	0.910	=	2.484300
合計					124.07680
床面積					124.07 m ²

2 階



求積表

A	10.920	X	5.460	=	59.623200
B	3.640	X	0.910	=	3.312400
合計					62.935600
床面積					62.93 m ²



作製者

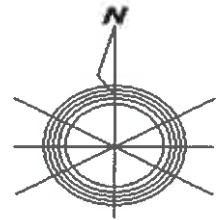
縮尺 1/250

申請人

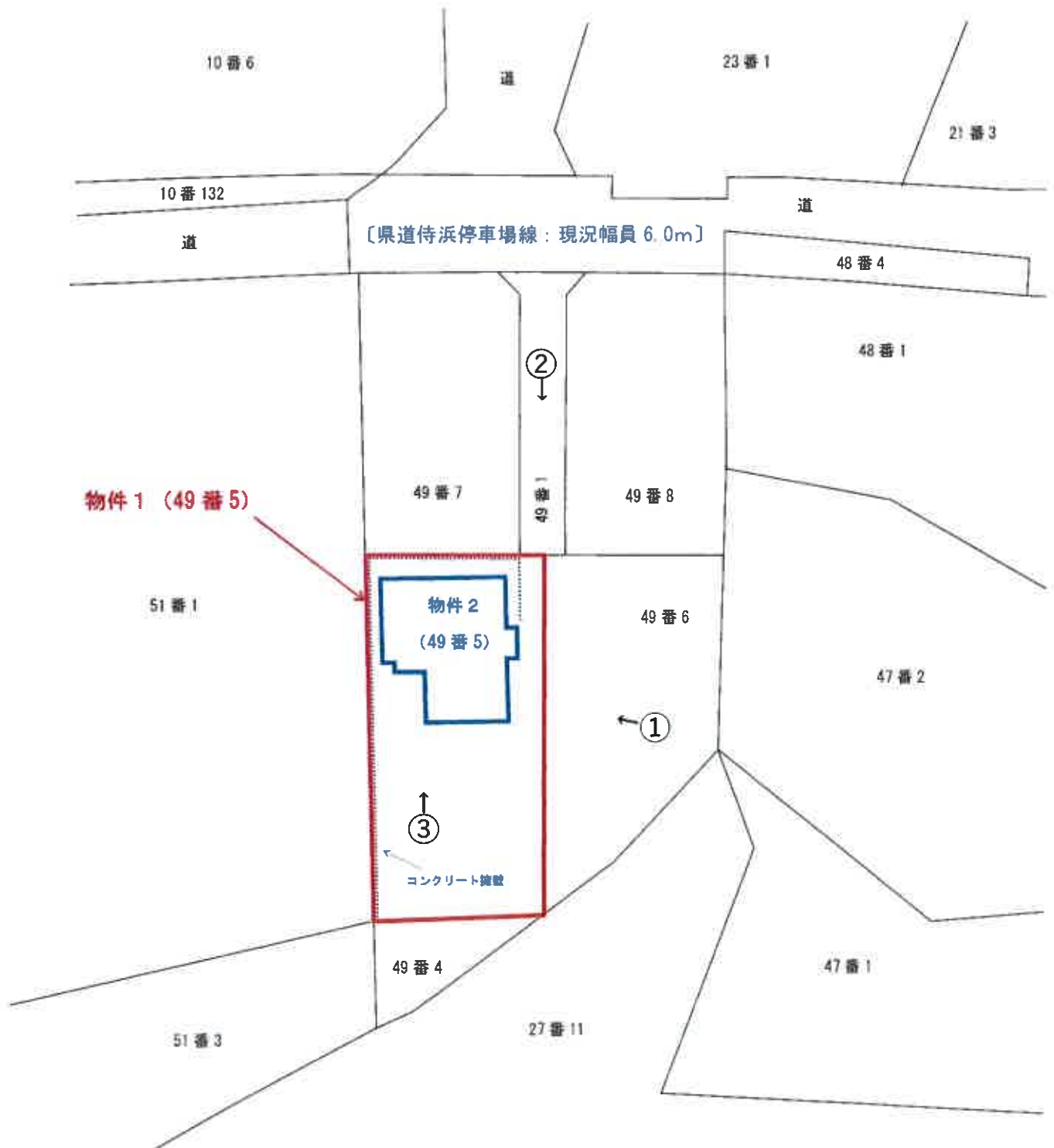
縮尺 1/500

令和6年(ケ)第41号

土地建物位置関係図



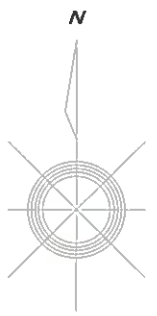
S≒1/500



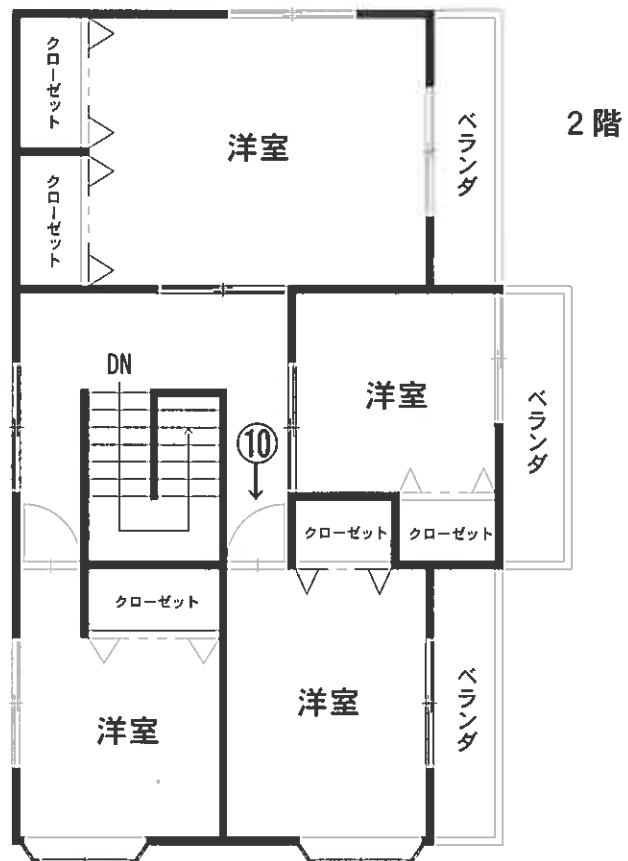
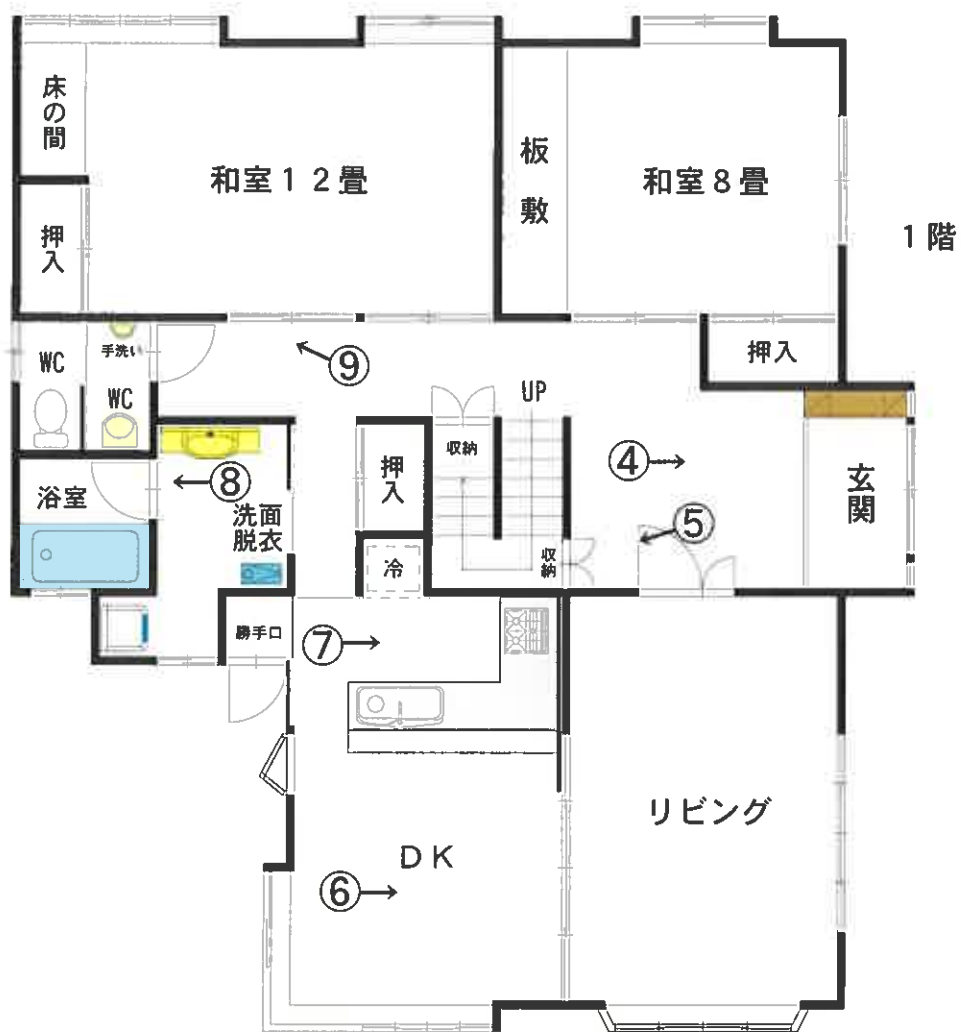
←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

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。

令和6年(ケ)第41号
建物間取図



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。

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5 ベットによるものと思われるひっかき傷



写真6



写真7



写真8



写真 9



写真 1 0



令和06年（ケ）第41号

令和06年12月10日 現地調査

令和06年12月27日 評価

盛岡地方裁判所 第2民事部 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	2,850,000 円
内 訳 価 格		
物件 1（土地）	金	850,000 円
物件 2（建物）	金	2,000,000 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	久慈市侍浜町本町第9地割	同 左
	地 番	49番5	
	地 目	宅地	
	地 積	484.40 m ²	
	所 有 者	A	
2	所 在	久慈市侍浜町本町第9地割49番地5	同 左
	地 番	49番5	
	種 類	居宅	
	構 造	木造、亜鉛メッキ鋼板葺、2階建	
	床 面 積	1階：124.07m ²	
		2階：62.93m ²	
	所 有 者	A	
番号	特 記 事 項		
1	物件1上に、土地の附合物で抵当権の効力が及ぶと認められるコンクリート擁壁が設置されている（別添の土地建物位置関係図を参照）。		
2	以前にペット（犬、猫）の飼育履歴あり。 物件2の建物から北側の県道に出るためには、物件1の土地の北東側の目的外土地（地番：49番1の一部、地目：公衆用道路）を通行する必要がある（別添の土地利用権の範囲を参照）。 物件2の建築計画概要書によると、当該目的外土地（49番1の一部）は物件2の建物敷地として建築確認（平成08年04月04日交付・久土第7-827号の建築確認済証）が行われている。 当該目的外土地（49番1の一部）を利用するための使用権原は、以下のとおりと推測される。 権 原：使用借権。 承諾者：B（持分2分の1）、C（持分2分の1）。 使用者：A。 期 間：期間の定めなし（始期は物件2の建物新築時）。 地 積：52.21m²。 賃借料：なし。 一時金：なし。		

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：JR八戸線「侍浜駅」駅の北東方約3.4km（道路距離・徒歩圏外）。
-------	---

位 置 ・ 交 通	最寄バス停：市民バス「侍浜本町バス停留所」の西方約450m(道路距離・徒歩約06分)。
	最寄商店：長内町第30地割「ユニバース久慈SC店」の北方約12.3km(道路距離・徒歩圏外)。
付 近 の 状 況	物件1は、久慈市中心部の北方面の郊外である侍浜町本町第9地割地区内に位置する住宅地であり、付近の状況は、一般住宅、農家住宅、農地が混在する住宅地域である。 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。
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「本町II」に該当。
	その他の規制：なし。
	小中学校学区：久慈市立侍浜小学校、久慈市立侍浜中学校。
画 地 条 件 (規模・形状等)	地 積：484.40m ² (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16.0m×南北約32.0m(最大)。
	地 勢 等：地勢は略平坦地、日照の障害はなし。
	画地区分：無道路地。
	隣接状況：東側・南側の隣接地との高低差は±0m。 西側の隣接地との高低差は▲1.5m～+0.3m。 北側の隣接地との高低差は+1.0m。
	そ の 他：北東側の目的外土地(49番1の一部)を通行して北側の県道に接道している。
接 面 道 路 の 状 況	北側道路：現況幅員約6.0m舗装県道(侍浜停車場線)。 建築基準法第42条第1項第1号の道路に該当する。 当該県道との高低差は+1.0m。
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2の建物の敷地として使用されている。 東側の隣接地(49番6)は一般住宅の敷地、西側の隣接地(51番1)は休耕畑、南側の隣接地(49番4)は未利用地、北東側の隣接地(49番1)は通路敷、北側の隣接地(49番7)は一般住宅の敷地となっている。
供 給 処 理 施 設	上 水 道：あり。
	ガス配管：なし。 下 水 道：なし(引込み管は設置されているが未接続)。
特 記 事 項 (土 壌 汚 染 等)	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)。

特記事項 (土壌汚染等)	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。 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。
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）

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）	平成08年07月27日新築。
	経済的全耐用年数	30.0年。
	経 過 年 数	約28.4年。
	経済的残存耐用年数	約1.6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。
	天 井	：桎目合板、ビニールクロス。
	内 壁	：ビニールクロス、木目ボード。
	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	：124.07㎡。
	2階	：62.93㎡。
	合計	：187.00㎡。
	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	：普通程度。
	使用資材	：普通程度。
	施 工	：普通程度。

保守管理の 状態	屋根材の錆、外壁材のサイディングの劣化、内壁材のビニールクロスが剥がれ・汚れ、床材のフローリングの劣化・汚れ、建具（ドア）のペットによる引っ掻き傷、玄関周りの土間コンクリートのひび割れ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	物件2の占有の状況は、令和05年08月から空家の状態で建物所有者Aが管理・占有している。
特記事項 (アスベスト)	物件2の建物について、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。
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 土地利用権の対象となる土地の概況及び利用状況

1 土地利用権の対象となる土地

番号	所在等	登記	現況
—	所 在	久慈市侍浜町本町第9地割	地積：52.21㎡（概則）
	地 番	49番1の一部	
	地 目	公衆用道路	
	地 積	105㎡のうち	
	共有者	B（持分2分の1） C（持分2分の1）	

2 土地利用権の対象となる土地の概況及び利用状況

位置・交通	最寄鉄道駅：JR八戸線「侍浜駅」駅の北東方約3.4km（道路距離・徒歩圏外）。
	最寄バス停：市民バス「侍浜本町バス停留所」の西方約430m（道路距離・徒歩約06分）。
	最寄商店：長内町第30地割「ユニバース久慈SC店」の北方約12.3km（道路距離・徒歩圏外）。

付 近 の 状 況	土地利用権の対象となる土地は、久慈市中心部の北方面の郊外である侍浜町本町第9地割地区内に位置する土地であり、付近の状況は、一般住宅、農家住宅、農地が混在する住宅地域である。 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。
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：南西側の一部が埋蔵文化財包蔵地「本町II」に該当。
	その他の規制：なし。
画 地 条 件 (規模・形状等)	小中学校学区：久慈市立侍浜小学校、久慈市立侍浜中学校。
	地 積：52.21㎡(概則面積)。
	形 状：帯状。
	間口奥行：東西約3.5m×南北約25.0m(最大)。
	地 勢 等：地勢は緩やかな北下り傾斜(高低差は+1.0m)。日照の障害はなし。
	画地区分：中間画地。
	隣接状況：東側・西側の隣接地との高低差は±0m。 南側の隣接地との高低差は▲1.0m～±0m。
接 面 道 路 の 状 況	そ の 他：なし。
	北側道路：現況幅員約6.0m舗装県道(侍浜停車場線)。建築基準法第42条第1項第1号の道路に該当する。当該県道との高低差は±0m～+1.0m。
土 地 の 利 用 状 況 等	通路敷として使用されている。 物件2の建築計画概要書によると、物件2の建物敷地として建築確認(平成08年04月04日交付・久土第7-827号の建築確認済証)が行われている。
供 給 処 理 施 設	上 水 道：なし。
	ガ ス 配 管：なし。
	下 水 道：なし。
特 記 事 項 (土 壌 汚 染 等)	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)。 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。

特記事項 (土壌汚染等)	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。
特記事項 (上記以外)	特記すべき事項はなし。

第6 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1及び土地利用権の対象となる土地

物件1、土地利用権の対象となる土地について、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	建 付 地 価 格(円) (ア×イ×ウ×エ)
1	6,200	0.727	484.40	0.900	1,970,000
—			52.21		210,000

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) ▲27.3%

(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 ▲3%(下水道)。 画地条件 ▲25%(形状・間口狭小)。
行政的条件 ±0%(格差なし)。 その他条件 ±0%(格差なし)。

ウ 地 積：物件1は登記数量を採用。
土地利用権の対象となる土地は概則数量。

エ 建付減価補正：▲10%

② 物件2の建物

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	140,000	187.00	0.126	3,300,000

イ 現況延床面積：登記数量を採用した。

ウ 現価率

定額法：14.8%（経過年数28.4年、経済的残存耐用年数1.6年、残価率10.0%）

観察減価法：▲15.0%（物理的・機能的・経済的減価）

◇ 現価率 = $0.148 \times (1 - 0.15) \div 0.126$

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	1,970,000	0.20	法定地上権	390,000
－	210,000	0.10	使用借権	20,000

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 修正	市場性 修正	競売市場 修正	評価額(円) ((ア±イ)×ウ×エ×オ)
1	1,970,000	▲ 390,000		0.90	0.60	850,000
2	3,300,000	+ 410,000				1.00
一括価格(合計)						2,850,000

イ 土地利用権等価格：物件2に加算する土地利用権価格は、物件1の土地利用権等価格及び土地利用権の対象となる土地の土地利用権等価格である。

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：競落人は、競落後、土地利用権の対象となる土地の共有者との間で、土地使用に関する協議を行う必要があることから、市場性の減退が認められ、市場性修正率を▲10%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 7 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 土地利用権の範囲。
- 6 建物間取図。

以 上。

所在位置図



所在位置図

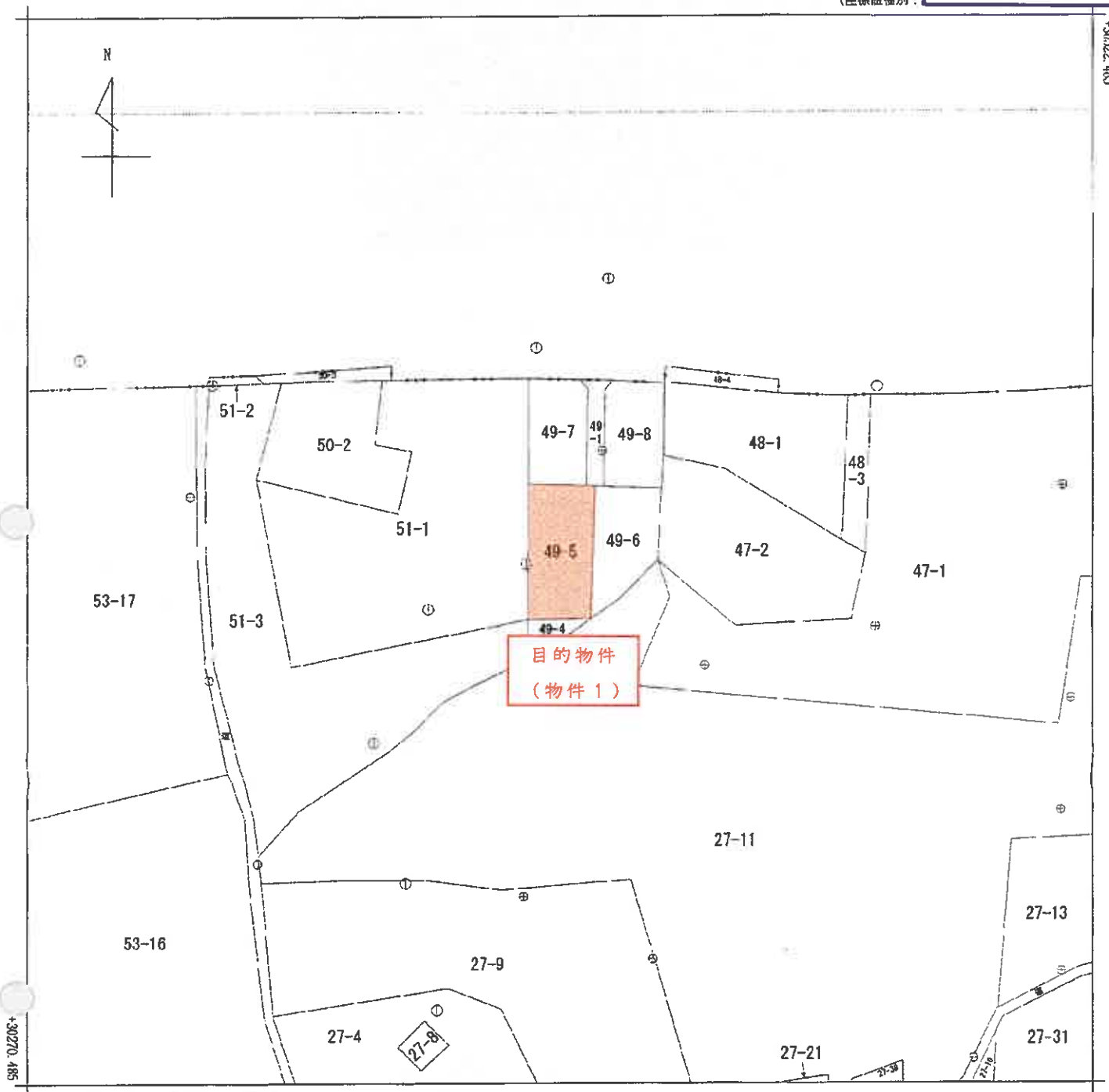
目的物件



地理院地図(電子国土Web)を加工して作成

縮尺：1/1,500

N



+81266.370

(座標値種別: 測量成果)

地番区域見出
侍浜町本町
第9地割

請 求 部 分	所 在	久慈市侍浜町本町第9地割				地 番	49番5			
出 力 尺 寸	1/1000	精 度 区 分	乙二	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26年4月1日				備 付 年 月 日 (原図)	令和1年9月20日			補 事 記 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。

(盛岡地方法務局二戸支局管轄)

令和6年7月9日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号: 6-1

(1/1)



縮小: A3版 → A4版

登記年月日：平成30年8月21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。
(盛岡地方方法務局三戸支局管轄)
令和6年7月9日 東京法務局中野出張所

登記官

求番号：6-2

縮小：A3版→A4版

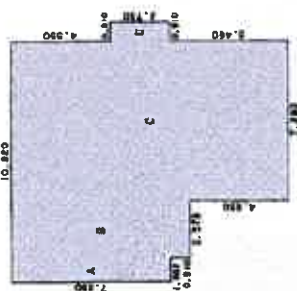
727415 各階平面図

建物図面 各階平面図

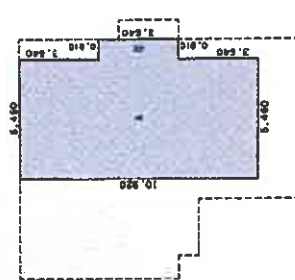
家屋番号 49番5

建物の所在 久慈市青森町本町第9地割49番地5

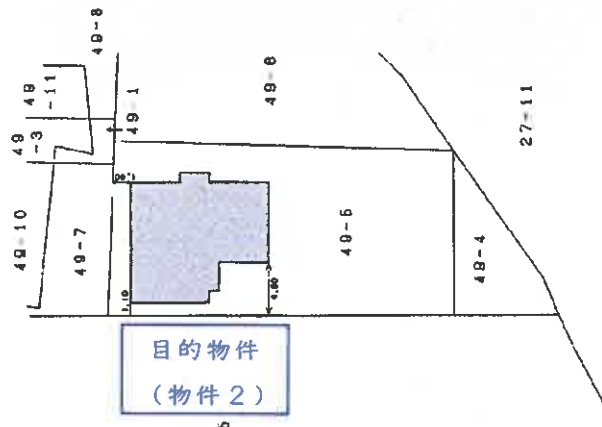
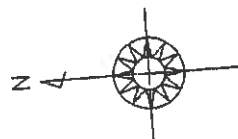
1 階



2 階



目的物件
(物件2)



作製者

年 8 月 20 日 (作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

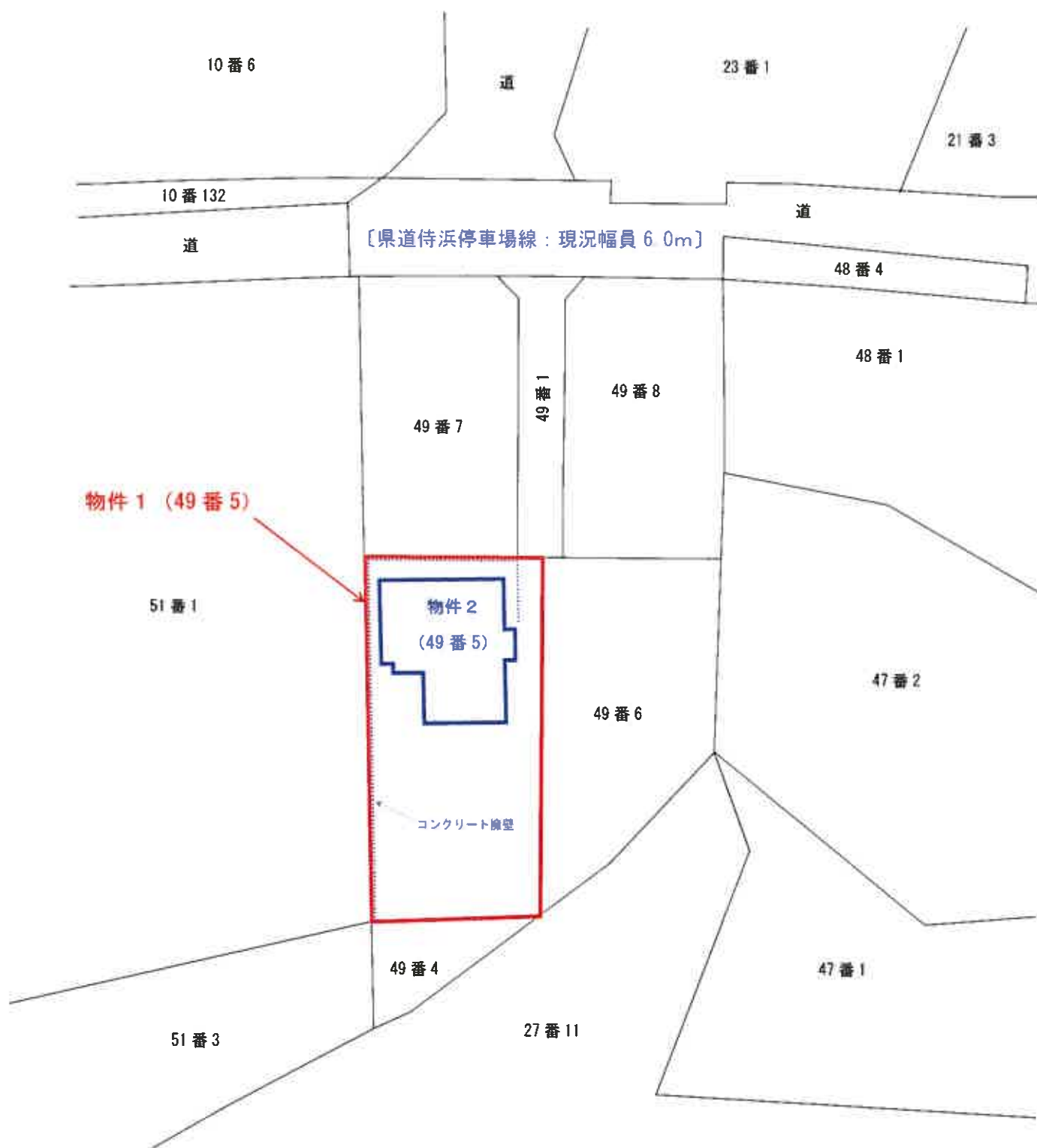
H8.8.21

建物図面写

令和6年(ケ)第41号 土地建物位置関係図



縮尺：1/500

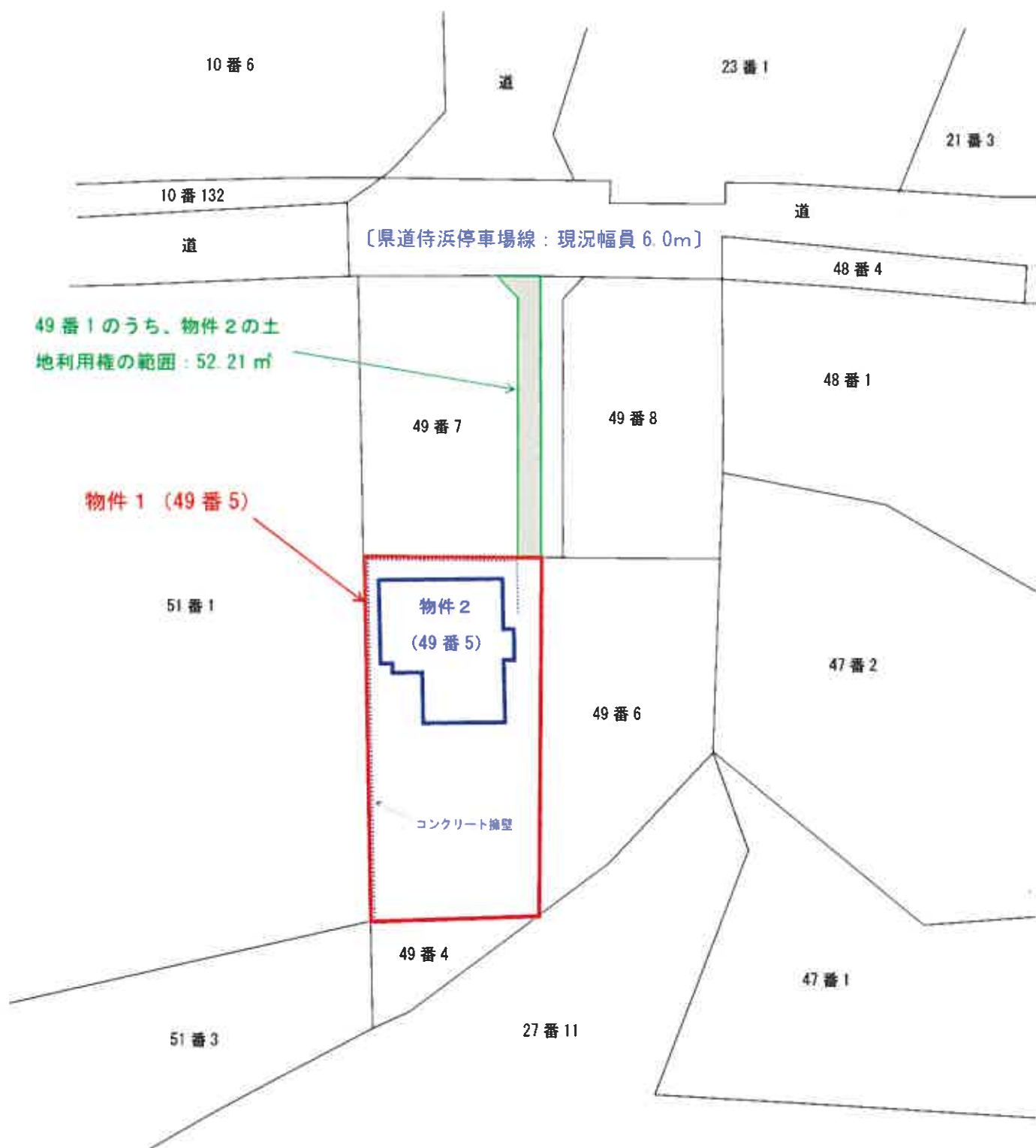


※ 土地の形状及び建物位置関係は、概略を記載したものである。

令和6年(ケ)第41号 土地利用権の範囲



縮尺：1/500



※ 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。

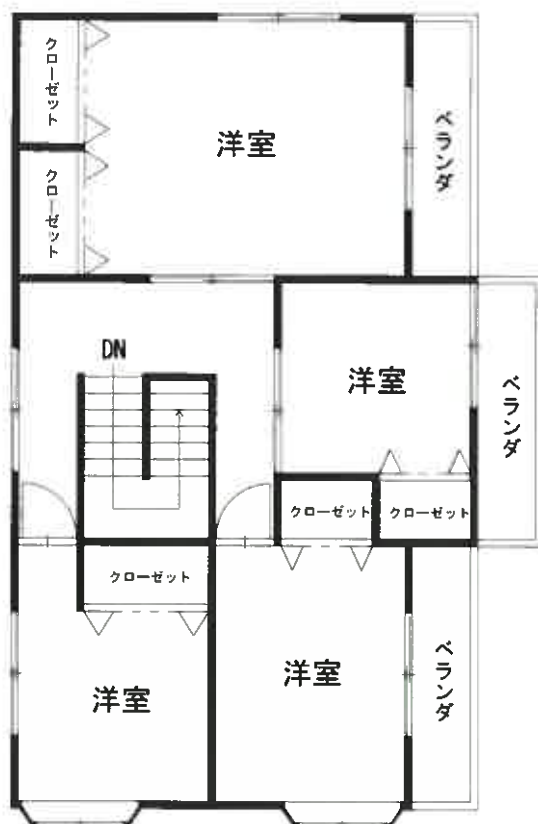
令和6年（ケ）第41号 建物間取図



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