

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, 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。		
陳述	☐	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。

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 北 條 秋 美

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 令和 7 年 9 月 5 日 午前 10 時 00 分 場 所 盛岡地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 9 月 19 日 午後 1 時 00 分 場 所 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, 810, 000 1, 448, 000	一括	362, 000	76, 439	0
1	1, 220, 000				
2	590, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 久慈市大川目町第 1 地割
 地 番 8 2 番 1
 地 目 宅地
 地 積 7 5 5. 8 4 平方メートル

- 2 所 在 久慈市大川目町第 1 地割 8 2 番地 1
 家屋 番号 8 2 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 1 5 3. 1 7 平方メートル
 2 階 4 9. 6 8 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 2 4. 4 9 平方メートル
 2 階 2 4. 2 8 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 4月 9日

盛岡地方裁判所第2民事部

裁判所書記官 北 條 秋 美

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1】

久慈市が防火水槽用地として土地の一部を占有している。同市の占有権原は使用借権と認められる。

【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81番)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 | 久慈市大川目町第 1 地割 |
| | 地 番 | 8 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 5 5 . 8 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 久慈市大川目町第 1 地割 8 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 8 2 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 5 3 . 1 7 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 4 . 4 9 平方メートル
2 階 2 4 . 2 8 平方メートル |



令和6年(ヌ)第28号
令和6年12月6日受理
令和7年2月26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 | 久慈市大川目町第1地割 |
| | 地 番 | 82番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 755.84平方メートル |
| 2 | 所 在 | 久慈市大川目町第1地割82番地1 |
| | 家屋番号 | 82番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 153.17平方メートル |
| | | 2階 49.68平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 24.49平方メートル |
| | | 2階 24.28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 上記の者のうち、土地所有者が、本土地上に下記建物を所有し、占有している。その他の者が、本土地の地下に防火水槽を所有し、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: 5px;"> 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住居として、附属建物符号１を物置として、使用している。 ☐ 「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」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: 5px;"> 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件 1 関係）		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 地下の構造物（防火水槽）が占有する部分	
占有者	☒ 久慈市 ☐	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 防火水槽用地 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ 久慈市職員 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	昭和43年4月1日	
最初の契約等	契約日	昭和43年4月1日
	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	
現在の契約等	期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし
契約等当事者	貸 主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()
	借 主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎年金 円（毎年末限り 翌年分支払） ☐ 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	貸主、借主ともに、地代の支払については無い旨を陳述しており、使用貸借と認められる。	
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	

(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、西側が「道」に接面している。
現況、本土地の西側が、幅員約8.0メートルの舗装市道「生出町線」に接面している。
- 3 本土地の西側に防火水槽が存在する。
- 4 本土地の西側の端に擁壁が存在する。
- 5 4の擁壁に連なるブロック塀の一部は、本土地の南側の土地（地番81番）上にあると思われる。

■物件2 建物関係

- 1 本建物への出入りには、物件1 土地の西側の端に擁壁が存在するため、物件1 土地の南側の土地（物件1 土地所有者が所有する地番81番の土地）を通行する必要がある。
- 2 本建物の2階のバルコニー部分は、床板が無い状態である。（写真9 参照）

(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 (債務者兼所有者)	私が物件 2 建物を住居として、附属建物符号 1 を物置として使用しています。 物件 1 土地内の防火水槽について、地代等は収受していません。また、契約書等はないと思います。
■ 久慈市防災危機管理課職員	物件 1 土地内の防火水槽は現在も機能しています。物件 1 土地のうち、この防火水槽のある部分は、昭和 43 年 4 月 1 日から借りています。契約書等はなく、地代等の支払もありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

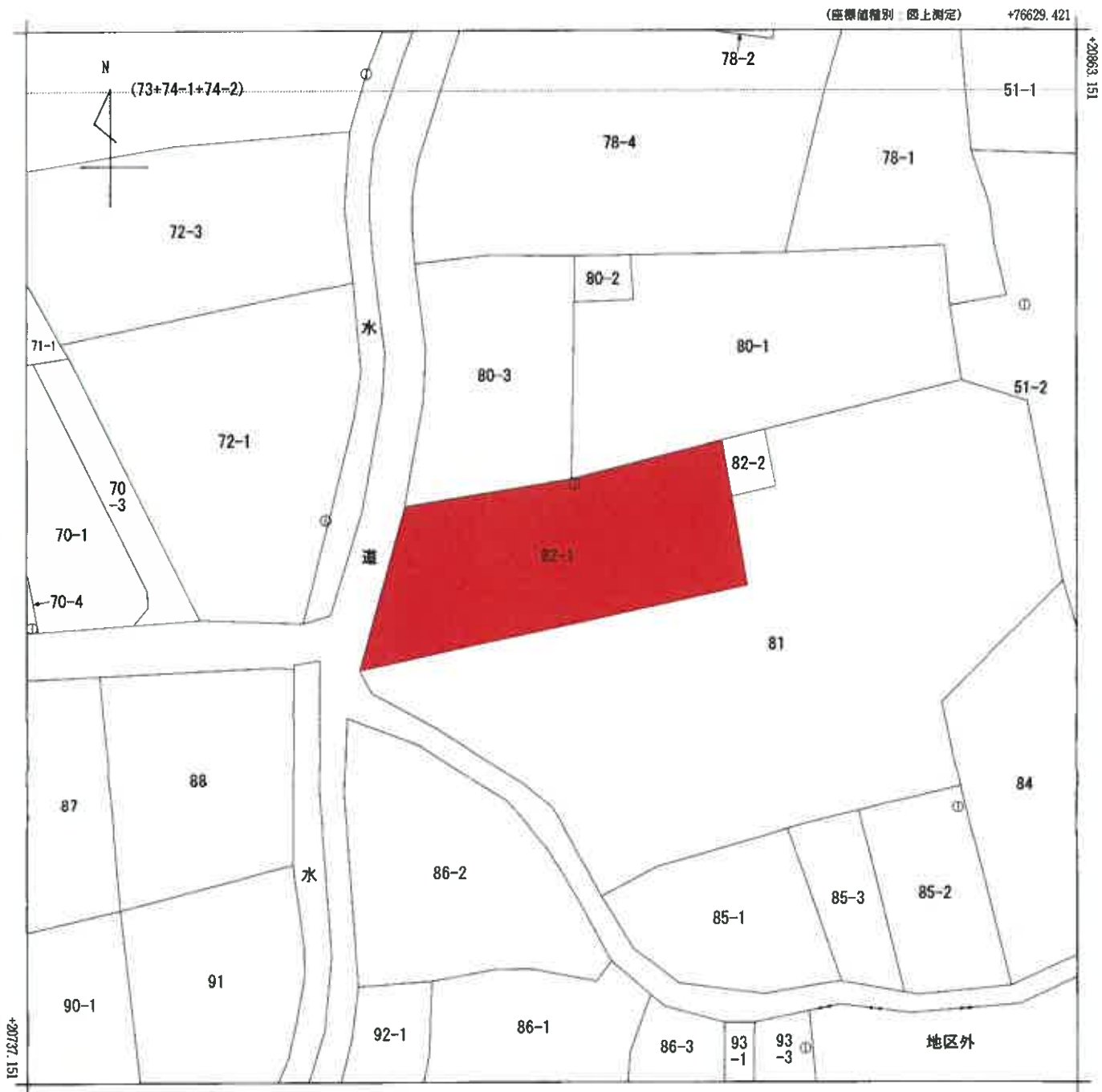
(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年12月6日(金)	執行官室(郵便)	法務局へ登記関係資料交付申請
令和6年12月6日(金)	執行官室(郵便)	久慈市役所へ課税関係資料申請
令和6年12月6日(金)	執行官室(FAX)	久慈市役所へ道路照会
令和6年12月16日(月)	執行官室(郵便)	期日通知(1回目)送付
令和7年1月31日(金)	執行官室(郵便)	期日通知(2回目)送付
令和7年2月17日(月) 11:40~13:30	物件所在地	A立会いのうえ、物件に立入調査 評価人同行
令和7年2月17日(月) 13:45~14:00	久慈市防災センター	防火水槽について調査
令和7年2月18日(火) 10:20~10:25	執行官室(電話)	久慈市防災危機管理課に聞取り

(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、解錠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

A3判をA4判に縮小



(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(touhokutaiheiyuoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
大川目町第1地割

請求部	所在	久慈市大川目町第1地割				地番	82番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	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	昭和48年1月			備付年月日(原図)	昭和49年1月8日			補記事項		

各階平面図

中
粗
咽
氣

建物の所在



5	320	=	4,400	=	24,285,000
1,300	=	0,180	=	0,204,000	
					24,489,000

縮尺 1/250

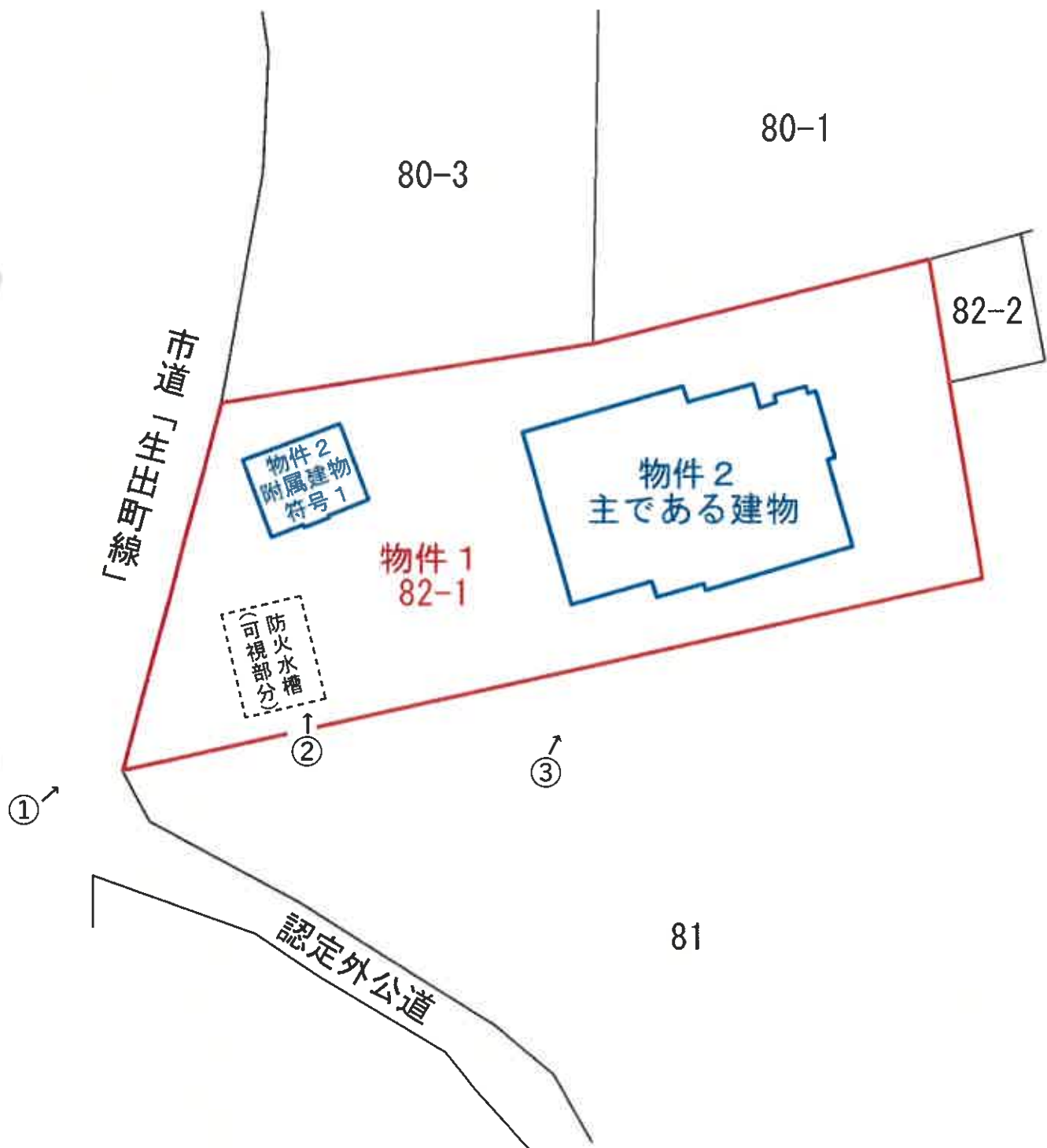
申請人

縮尺 1/500

令和6年（又）第28号 土地建物位置関係図



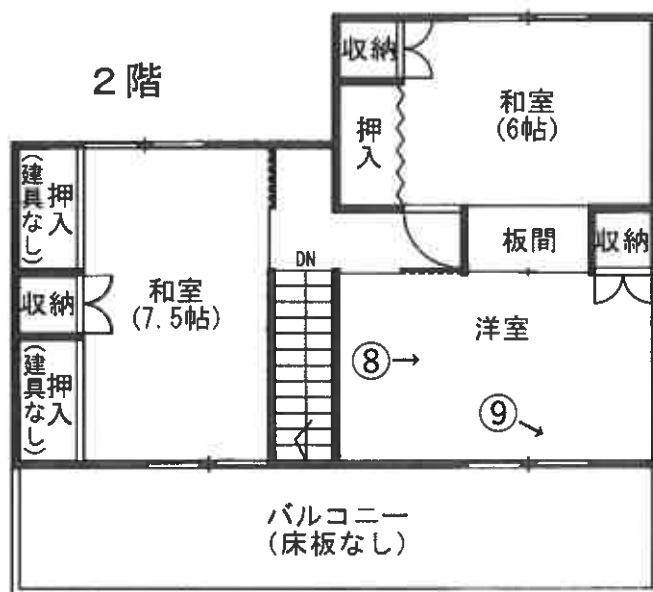
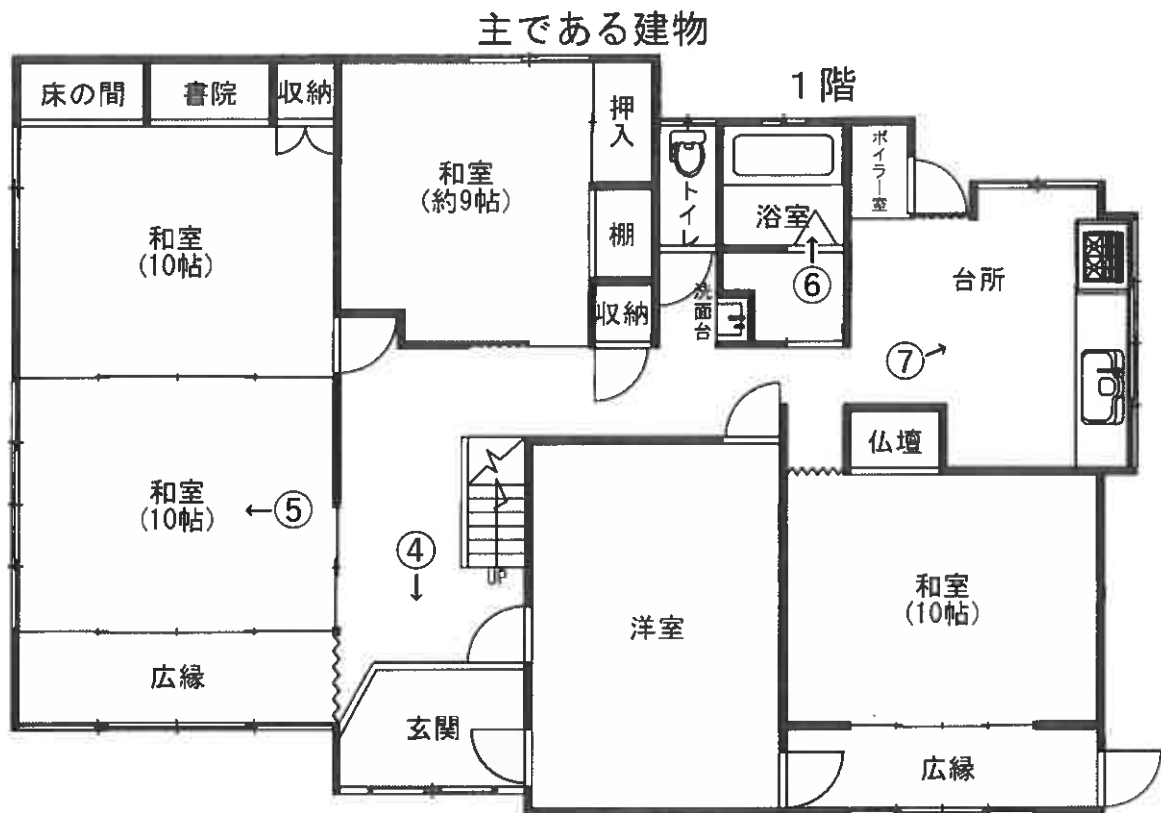
S≒1/300



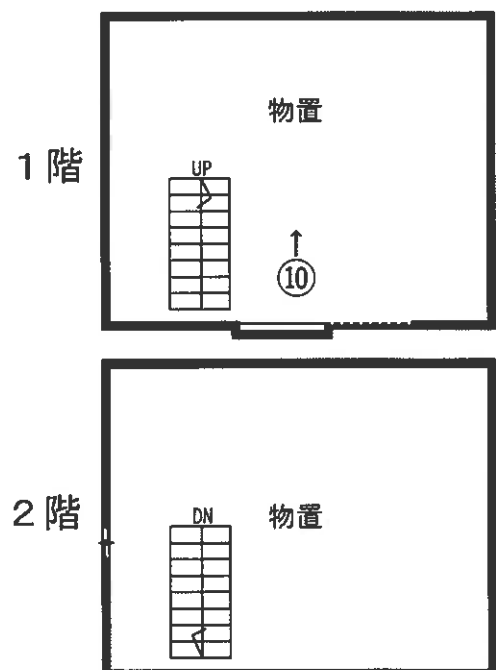
←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。
土地の形状および建物の位置関係は概略を記載したものである。

建物間取図

S≒1/100



附属建物符号 1



←○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



(12 枚目)

写真 5



写真 6



写真7



写真8



写真9



写真10



(15 枚目)

令和6年（又）第28号
令和7年2月17日 現地調査
令和7年3月3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

新沼 輝雄

第1 評価額

一括価格	
物件1・2	金3,020,000円
内訳価格	
物件1（土地）	金2,040,000円
物件2（建物）	金980,000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
1 (土地)	所在地 番 号 目 録 積	久慈市大川目町第1地割 82番1 宅 地 755.84㎡	同 左
2 (建物)	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 (附 属 建 物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	久慈市大川目町第1地割82番地1 82番1 居 宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 1階 153.17㎡ 2階 49.68㎡ 1 物 置 木造かわらぶき 2 階建 1階 24.49㎡ 2階 24.28㎡	同 左 同 左
番号	特 記 事 項		
—	特になし		

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	三陸鉄道リアス線「久慈」駅の南西方・約3.7km 最寄バス停「生出町」停の南西方・約300m（徒歩約4分） 久慈市役所の南西方・約4.4km 市立大川目小学校の東方・約1.5km （以上道路距離）	
付近の状況	対象物件が存する地域は、久慈市郊外の既成住宅地域である。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 用途無指定 70% 200% なし 特になし
画地条件	地積 間口 奥行 形状 接道状況 地勢 高低差	755.84㎡ 約21m 約39～48m ほぼ台形 中間画地 概ね平坦 接面市道より約1～1.5m高い
接面道路の状況	西側 幅員約8m 舗装市道「生出町線」 （建築基準法第42条第1項1号道路）	
土地の利用状況等	物件2の建物の敷地として、建物所有者が占有しているほか、一部は 防火水槽用地として、久慈市が占有している。 防火水槽用地について、地代の授受はなく、使用貸借契約に基づくも のと認められる。（現況調査報告書参照）	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 下水道：なし 上水道は、久慈市上下水道整備課での調査によると、接面市道に本 管が敷設されており、また、当該本管から延びる私設共有管が、対 象土地の南方の未認定公道に敷設されている。 しかし、資料の情報が乏しく、本管・私設管のいずれから引き込ん でいるのか、また、隣接地も経由して引き込んでいるかについて不 詳である。 （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	・対象土地内、南西角付近の地中に久慈市所有の防火水槽が設置されており、コンクリート製の上部（約24㎡）が目視で確認できた。固定資産税に係る資料では、防火水槽の用地とされる地積は30㎡となっている。 ・対象土地は、接面市道より約1～1.5m高く、接面部にはコンクリート擁壁が設置されているため、現況は、本件土地所有者が所有する隣接地（地番81番）を介し出入りしている。 ・上記擁壁に連なるブロック塀が、隣接地（同）とに跨り存していると思われる。 ・対象土地の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2）

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（登記記載） 昭和47年月日不詳 新築 昭和60年月日不詳 増築 経過年数 約 53年（新築時より） 経済的残存耐用年数 認められない
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：モルタル、石調タイル等 内 壁：繊維壁、板張り等 天 井：化粧ボード、板張り等 床：畳、板張り等 設 備：電気、給排水、給湯等 その他：特になし （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目的物件欄記載の通り 現況床面積は登記床面積とほぼ一致
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：建物間取図の通り
品 等	普通
保守管理の状態	水回りはリフォームされているものの、建築後相当の期間が経過しており相応の老朽化が認められる。
建物の利用状況	居宅として、建物所有者が使用・占有している。
特 記 事 項	・登記上、昭和60年に増築されているが、増築箇所は不明である。 ・バルコニーの床板が取り外されている。 ・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。

②

区 分	附属建物符号 1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 大正3年月日不詳 新築 経過年数 約 111年 経済的残存耐用年数 認められない
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺 外 壁：サイディング等 内 壁：板張り等 天 井：現し 床：板張り 設 備：特になし その他：特になし
床面積（現況）	第3目的物件欄記載の通り 現況床面積は登記床面積とほぼ一致
現況用途等	現況用途：物置 間 取 り：建物間取図の通り
品 等	普通
保守管理の状態	一部修繕が施されているが、建築後相当の期間が経過しており相応の老朽化が認められる。
建物の利用状況	物置として、建物所有者が使用・占有している。
特 記 事 項	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

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

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
1	15,200	0.773	755.84	0.60	5,330,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 《 久慈-2 》

地価公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $17,000\text{円}/\text{㎡} \times 97.3 / 100 \times 100 / 101.0 \times 100 / 108.1 \approx 15,200\text{円}/\text{㎡}$

◇時 点 修 正：地価公示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：画地条件（方位）+1%

◇地 域 格 差：街路条件（幅員）+1%、交通接近条件（最寄駅距離）+1%

環境条件（居住環境）+5%、同（下水道あり）+3%

行政的條件（基準容積率）▲2% 以上相乗積+8.1%

イ 個 別 格 差：画地条件（規模）▲10%、同（高低差）▲15%、同（方位）+1%

以上相乗積▲22.7%

ウ 地 積：公簿数量を採用。

エ 建付減価補正率：建物の老朽化により建物と敷地との適応の状態が劣ることを考慮して査定した。

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、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
2 主	140,000	202.85	0.020	570,000
2 附 符 1	40,000	48.77	0.010	20,000
物件 2 建物価格合計				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。

〔主である建物〕

定額法による耐用年数に基づく方法（残価率として5%と査定）と観察減価法（建物の老朽化の程度、保守管理の状況等を勘案し、－60%と査定）を併用して下記の通り査定した。

$$\text{現価率 } 0.05 \times (1 - 0.60) = 0.020$$

〔附属建物符号 1〕

定額法による耐用年数に基づく方法（残価率として5%と査定）と観察減価法（建物の老朽化の程度、保守管理の状況等を勘案し、－80%と査定）を併用して下記の通り査定した。

$$\text{現価率 } 0.05 \times (1 - 0.80) = 0.010$$

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施して、下記の通り評価額を求めた。

① 土地利用権価格

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
1	5,330,000	0.25	法定地上権	1,330,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を 25%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2①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
1	5,330,000	-1,330,000		0.85	0.60	2,040,000
2	590,000	+1,330,000	1.00	0.85	0.60	980,000
一括価格 (合計)						3,020,000

ウ 占有減価修正：修正の必要はないものと判断した。

エ 市場性修正：現況、隣接地を介しての出入りとなっていること、及び同じく隣接地を介して上水道が引き込まれている可能性があることによる市場性減退の程度(▲10%)、また、撤去を求めることができるものの防火水槽が設置されていることによる市場性減退の程度(▲5%)を勘案し査定した。

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等を考慮した。

第6 参考価格資料

【地価公示標準地価格】（久慈－2）

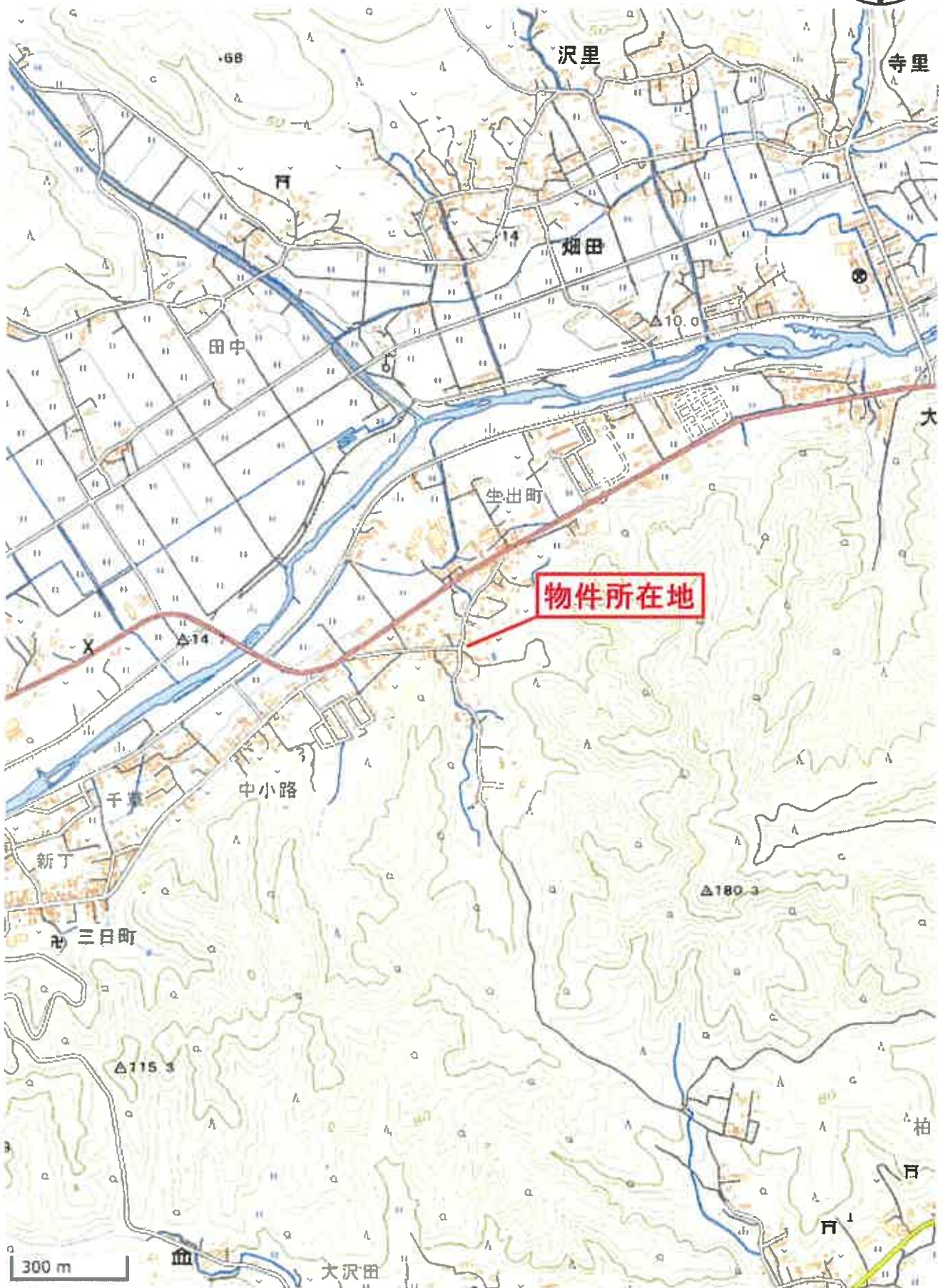
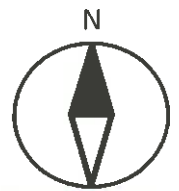
所 在： 久慈市畑田第26地割184番2
価 格： 17,000円／㎡
位 置： 三陸鉄道リアス線「久慈」駅の北西方約2.6 km
価 格 時 点： 令和6年1月1日
地 積： 306㎡
供給処理施設： 水道、下水
接 面 街 路： 西側幅員約10m舗装市道
用 途 指 定 等： 非線引都市計画区域、第一種低層住居専用地域
建蔽率40%、容積率80%
地 域 の 概 要： 中規模一般住宅が多く見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

位置図
公図写
建物図面写
土地建物位置関係図
建物間取図

以 上

位置図

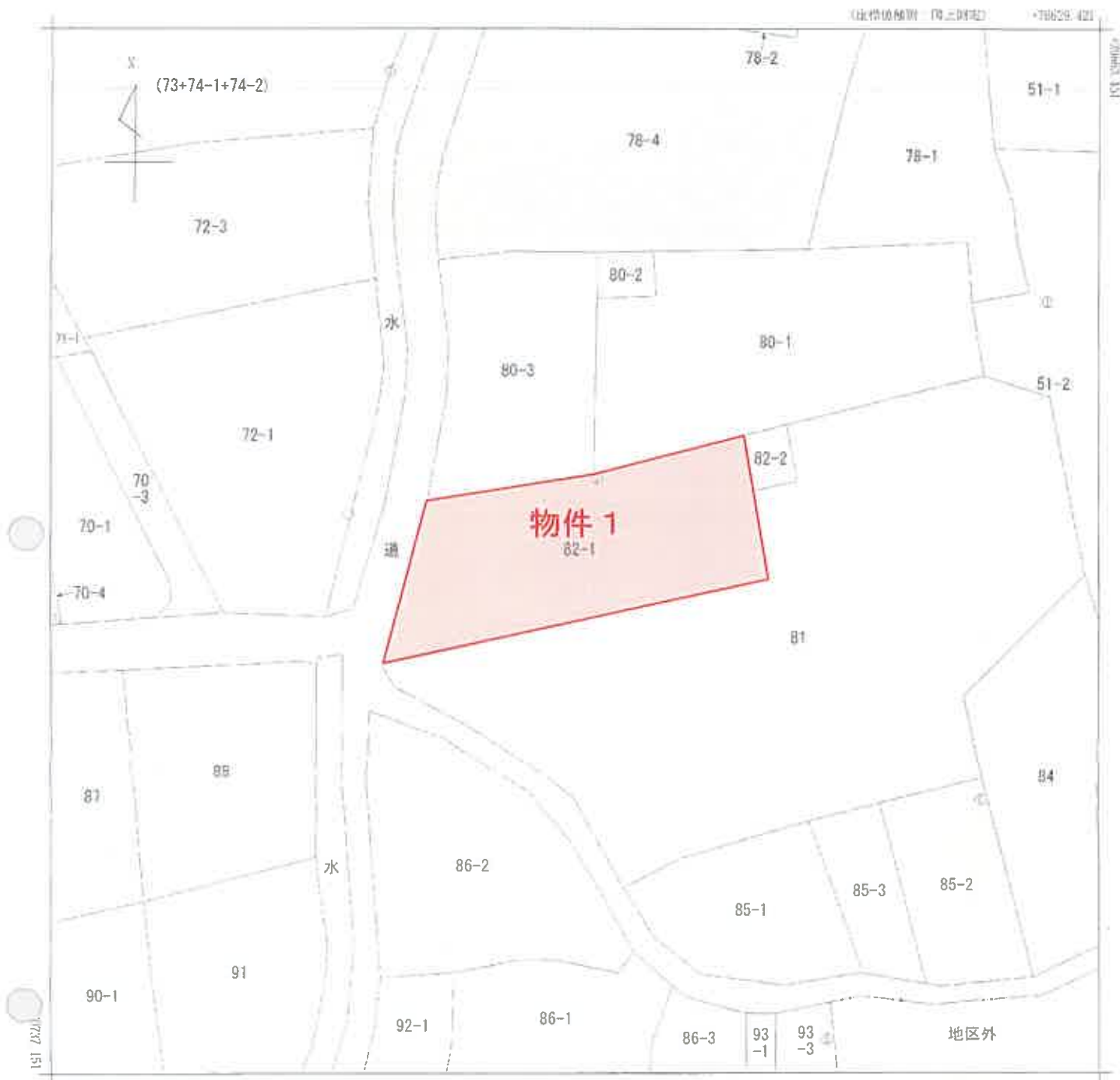


国土地理院の電子地形図を加工して作成

位置図



国土地理院の電子地形図を加工して作成



(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
大川目町
第1地割

請求部	所 在	久慈市大川目町第1地割				地 番	82番1			
出力尺	1/500	精度分	乙一	座標系又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和48年1月				備付年月日(原図)	昭和49年1月8日			補 記 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。
(盛岡地方法務局二戸支局管轄)
令和6年10月23日
東京法務局

登記年月日：平成28年3月8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。

(盛岡地方支局第三支局管轄)

令和6年10月23日

東京法務局

登記

地籍調査番号 W19680

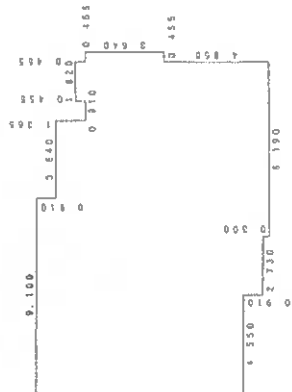
建物図面

各階平面図

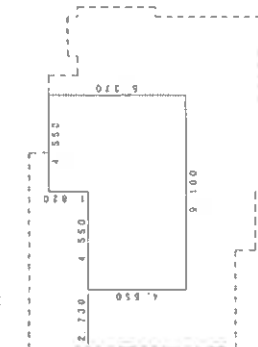
家屋番号 82番1

建物の所在 久慈市大川目町第1地割82番地1

主たる建物 1 階



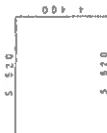
2 階



附属建物番号 1 1 階



2 階

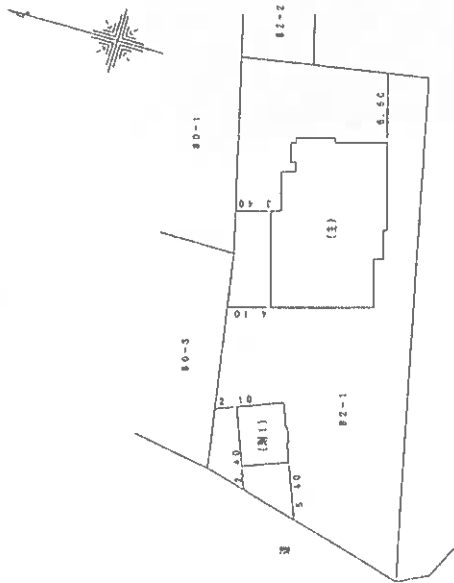


式 積 算

5 520 × 4 400 = 24 288000
1 380 × 0 750 = 0 204000
正 積 算 24 492000

式 積 算

5 520 × 4 400 = 24 288000
正 積 算 24 288000



作成者 土地調査士 家屋

28年3月3日作成

縮尺 1/250

申請人

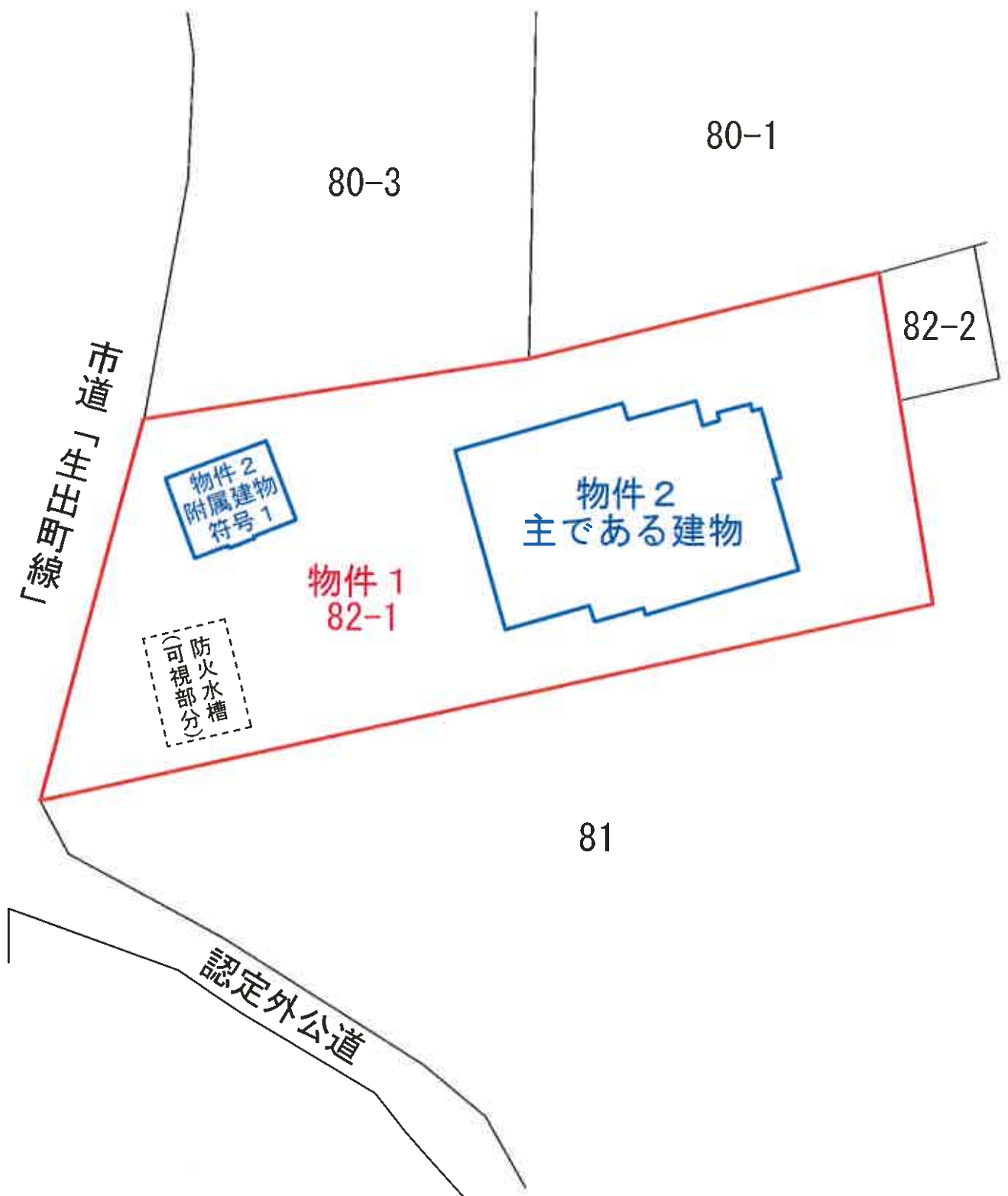
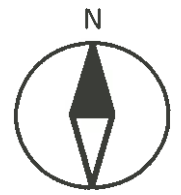
縮尺 1/500

(日積算)

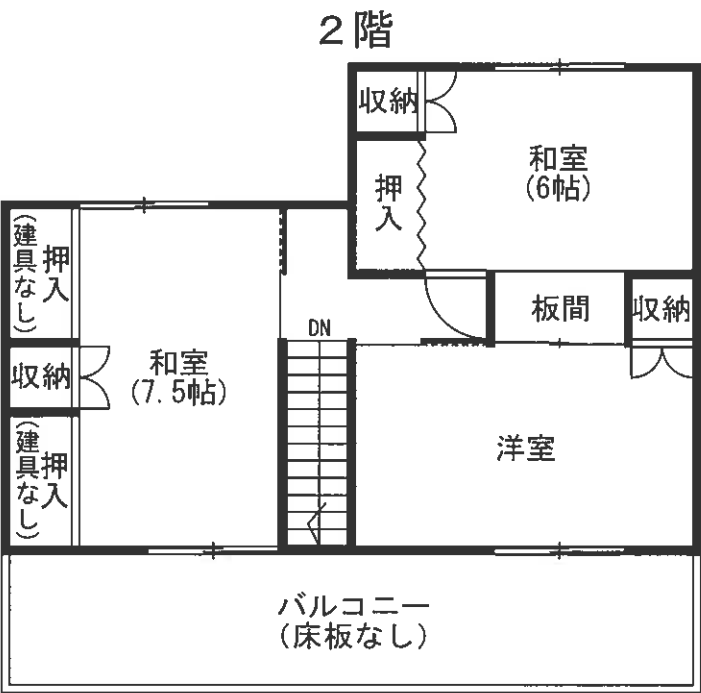
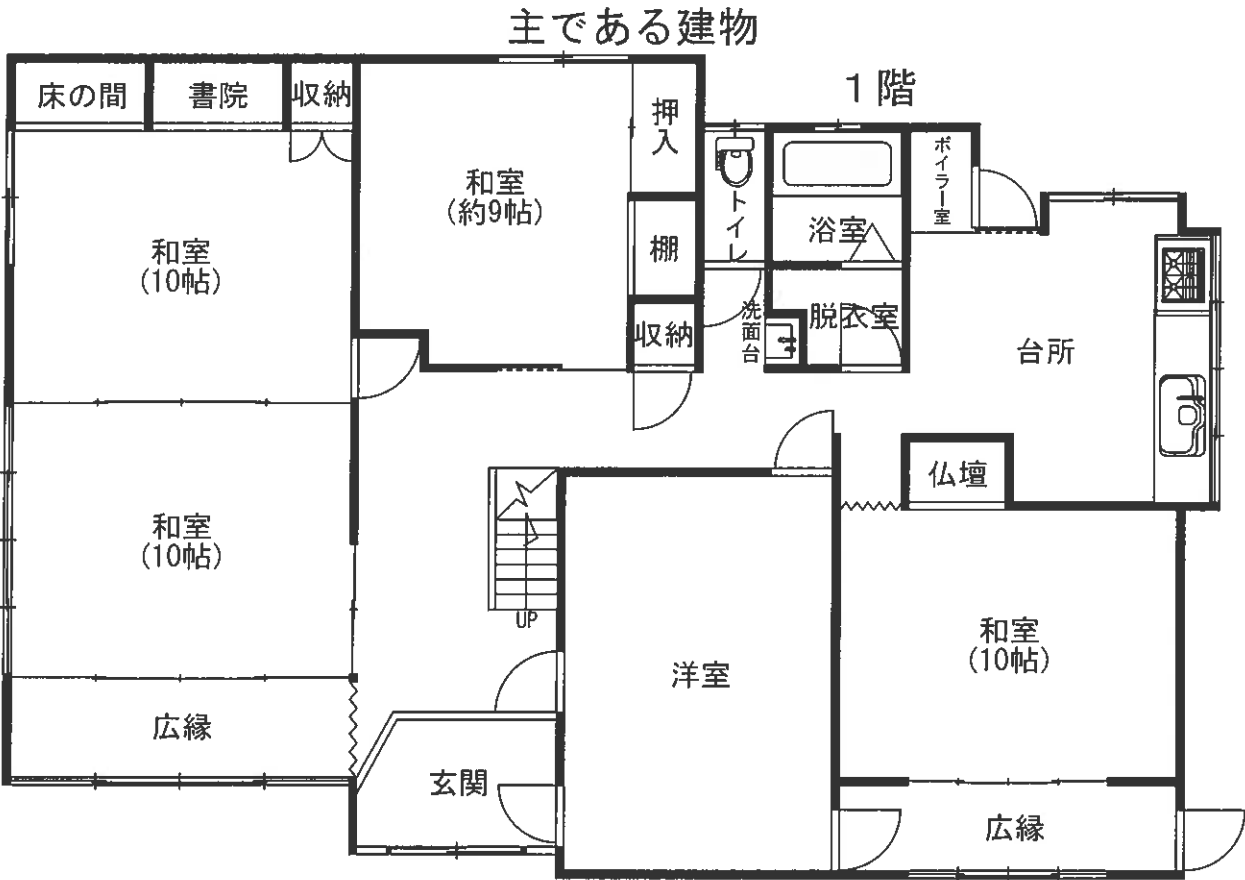
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A3→A4縮小版

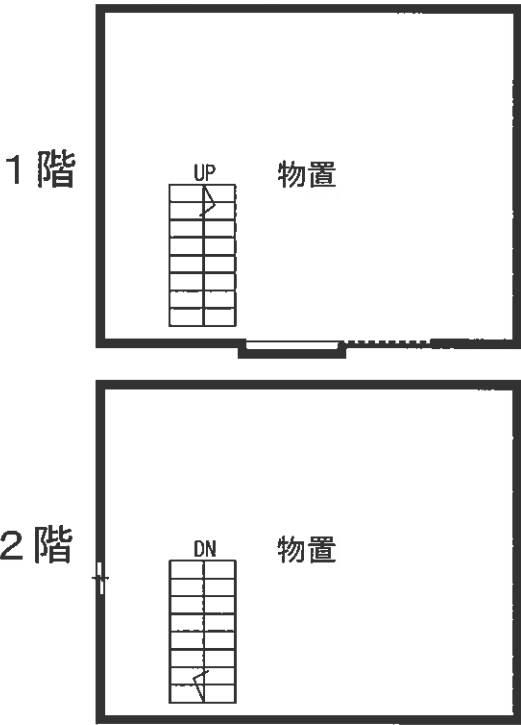
土地建物位置関係図



建物間取図



附属建物符号 1



※間取りは概略を記載したものであり、建具・住設機器等の仕様及び規格は便宜的な表示である。