

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)			
盛岡地方裁判所一関支部 執行官 殿			
事件番号	<input type="checkbox"/> 平成 <input checked="" type="checkbox"/> 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。		
	<input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。

入札書や陳述書は、盛岡地方裁判所一関支部執行官室(☎0191-21-8001)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 6年 4月19日

盛岡地方裁判所一関支部

裁判所書記官 工藤 洋志

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 6年 5月 8日 午前 9時00分から 令和 6年 5月15日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 6年 5月22日 午前10時00分 盛岡地方裁判所一関支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 6年 6月12日 午後 1時00分 盛岡地方裁判所一関支部
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 6年 4月19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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	11,370,000 9,096,000	一括	2,274,000	102,252	0
1	1,500,000				
2	9,870,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 大船渡市赤崎町字大洞
地 番 81番10
地 目 宅地
地 積 264.20平方メートル
共有者 A 持分6分の1
共有者 B 持分6分の1
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分6分の3
- 2 所 在 大船渡市赤崎町字大洞 81番地10
家屋 番号 81番10
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 74.52平方メートル
2階 53.41平方メートル
所有者 D



物 件 明 細 書

令和 6年 2月 26日

盛岡地方裁判所一関支部

裁判所書記官 工 藤 洋 志

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D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。



物 件 目 録

- 1 所 在 大船渡市赤崎町字大洞
地 番 81番10
地 目 宅地
地 積 264.20平方メートル
共有者 A 持分6分の1
共有者 B 持分6分の1
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分6分の3
- 2 所 在 大船渡市赤崎町字大洞 81番地10
家屋 番号 81番10
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 74.52平方メートル
2階 53.41平方メートル
所有者 D



令和5年(ケ)第8号
令和5年12月14日受理
令和6年1月24日提出

現況調査報告書

盛岡地方裁判所一関支部

執行官 藤井 浩

(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 大船渡市赤崎町字大洞
地 番 81番10
地 目 宅地
地 積 264.20平方メートル
共有者 A 持分6分の1
共有者 B 持分6分の1
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分6分の3
- 2 所 在 大船渡市赤崎町字大洞81番地10
家屋番号 81番10
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 74.52平方メートル
2階 53.41平方メートル
所有者 D

不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	(住居表示未実施)													
土地	物件1													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)													
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者D <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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2													
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; padding-right: 5px;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者D <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; padding-right: 5px;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[地方裁判所	支部	令和	年()第	号									
	保管開始日	令和	年	月	日									
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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、おおむね北西向き緩傾斜地に存在する平坦な土地で、物件2建物の敷地として利用されている、
- 2 公図上、本土地の北西側から南西側にかけて、大船渡市所有の宅地(81番2)に接面している。現況、本土地の北西側から南西側にかけて幅員約6.0メートルの舗装市道「大洞5号線」に接面している。
- 3 本土地南西側に太陽光発電パネルが屋根となっているカーポート(工作物)が設置されている。このカーポートは支柱が地面に固定されていると思われる。なお、物件2建物の外壁に設置された太陽光発電システムのパワーコンディショナー2基の定格出力は、いずれも4.5キロワットとなっている。関係人の陳述によると、この太陽光発電システムは、令和3、4年ころに設置されたもので、その債務が残っているということである。
- 4 関係人の陳述によると、本土地共有者であったE(貸主)と物件2建物所有者D(借主)の間には、物件2建物新築時である平成28年12月23日ころから、親族関係を基礎とする黙示の承諾による使用貸借契約が存在していたものと推測される。Eは令和4年11月3日死亡し、A～Cらが貸主の地位を承継し、現在に至っていると考えられる。

■物件2建物関係

関係人からの回答書及び建物内の状況から、本建物はその所有者Dが住居として使用し、占有しているものと認められる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

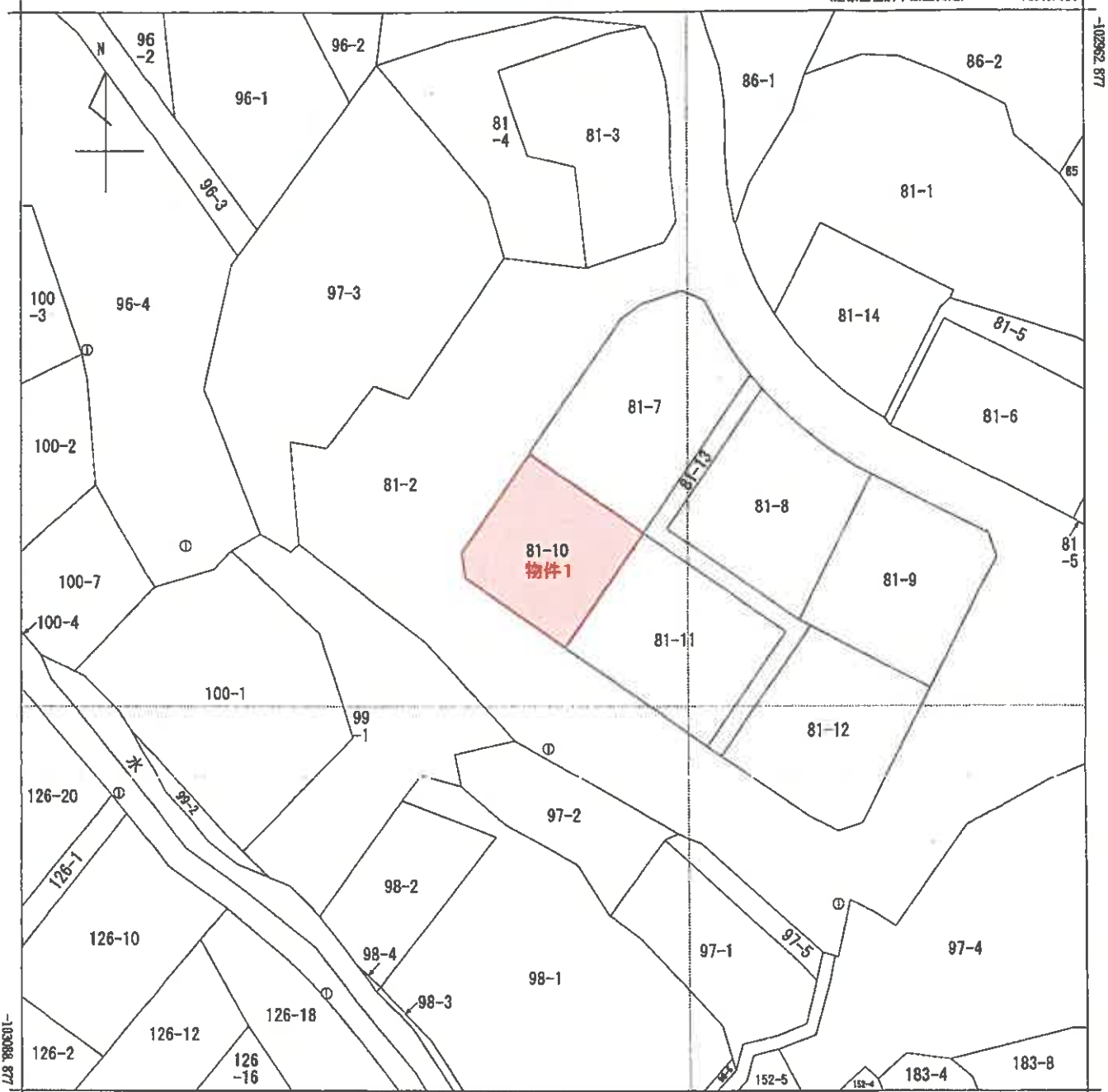
関 係 人 の 陳 述 等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ C (物件 1 土地共有者)	1 物件 1 土地前共有者 E は私の父に、D は私の元夫になります。 2 東日本大震災によって高台移転をするためには、父 E の名義が必要だったことから、物件 1 土地は、D 及び E が共有することとなりました。そして、その上に D が物件 2 建物を建てたわけですが、そのような経緯から、D と E との間で、物件 1 土地について、貸し借りの定めはなかったと思いますし、地代のやり取りはありませんでした。 3 E が亡くなって、A、B 及び私の 3 名が相続した形になっていますが、D と私たち 3 名との間でも、物件 1 土地について、貸し借りの定めはありませんし、地代のやり取りもありません。 4 物件 1 土地にあるカーポートの太陽光発電システムは、令和 3、4 年ころに D がローンを組んで設置したものです。当然ながら、ローンの支払いは終わっていないはずですが、そのローン会社がどこかは忘れてしまいました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R5年11月 2日 (木) 16:00- :	執行官室 (郵便)	令和5年 (又) 第8号で盛岡地方法務局大船渡出張所へ登記関係資料申請 (11/8着)
R5年11月 7日 (火) 16:00- :	執行官室 (郵便)	令和5年 (又) 第8号で大船渡市役所へ固定資産税名寄せ等申請 (11/15着)
R5年12月25日 (月) 16:00- :	執行官室 (郵便)	所有者4名あてに現況調査日時通知書及び占有関係照会書送付 (A及びBにつき1/10回答、Cにつき1/12回答、Dにつき回答なし)
R6年 1月15日 (月) 10:20-10:45	物件所在地	全戸不在につき、外観等調査。評価人同行
R6年 1月15日 (月) 16:00- :	執行官室 (郵便)	Dあてに現況調査日時通知書送付
R6年 1月22日 (月) 10:30-11:20	物件所在地	F立会いのうえ、物件に立入調査。評価人同行
R6年 1月22日 (月) 17:10-17:20	執行官室 (電話)	Cから事情聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年1月22日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Fを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(座標値種別)：図上測定 +78949.614



+78824.614 (座標値種別：図上測定)

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面です。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

(注) 国土交通省国土院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
赤崎町字大洞

請求部	所在	大船渡市赤崎町字大洞			地番	81番10			
出縮力尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	X	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日	昭和40年12月			備付年月日(原図)		補記事項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和5年2月20日

盛岡地方法務局大船渡出張所

請求番号：4-2

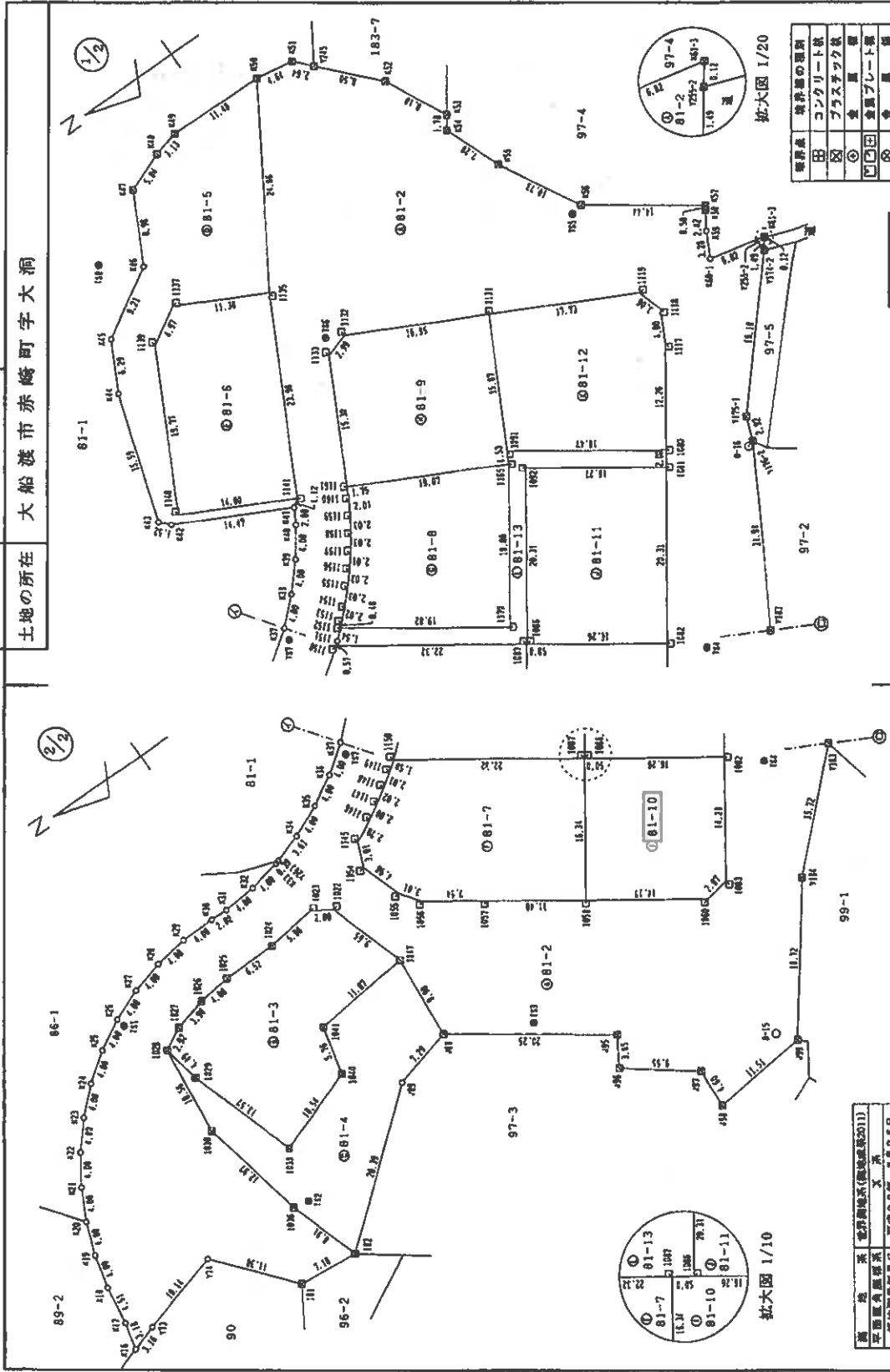
登記官

(1/1)

地積測量図 全5葉中2

地番 81-2~81-13

土地の所在 大船渡市赤崎町字大柄



境界線	境界線の箇所
田	コンクリート状
◎	プラスチック状
□	全面
⊗	全面プレート敷
⊙	全面

縮尺 1 / 500

嘱托者

作成者

社員: 土地測量株式会社

(平成28年3月26日作成)

測地	表	地積測量図(測量法第2011)
平面	測量	測量
一筆	測量	測量
測量	測量	測量
測量	測量	測量

登記年月日: 平成28年4月11日

これは図面に記録されている内容を証明した複写図である。
令和5年11月6日 盛岡地方支務局大船渡出張所 登記官

公用

公用

登記年月日：平成28年4月11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。
令和5年11月6日 盛岡地方事務局大船渡出張所

地積測量図 全6葉中5

地番 81-2~81-13

土地の所在 大船渡市赤崎町字大洞

求積表

地番	面積 (㎡)	Y座標 (m)	Xn (Ym1-Ym2)	面積 (㎡)	
1010	-103048.964	78908.848	1244078.814760	18.00	
1081	-103048.798	78908.848	-781113.129589	16.27	
1082	-103035.353	78914.243	772250.245818	16.31	
1084	-103023.841	78917.821	1720124.597016	0.06	
1087	-103034.788	78917.822	-1709136.893524	17.82	
1186	-103003.407	78916.857	-1718414.653935	0.27	
1181	-103004.814	78916.857	1052718.006488	18.82	
1182	-103007.914	78916.857	-1718414.653935	18.86	
1170	-103032.819	78916.852	-7714602.604170	1.55	
1189	-103034.889	78917.443	938895.413200	18.47	
1081	-103034.889	78917.443	234.348411	0.00	
			111.67	0.00	
				111.67	0.00

總計面積 7130.7320785 ㎡

地番	面積 (㎡)	Y座標 (m)	Xn (Ym1-Ym2)	面積 (㎡)
1113	-103024.846	78916.852	-1405341.120661	1.89
1114	-103024.846	78916.852	2244404.072406	11.19
1121	-103031.819	78921.877	2244404.072406	11.19
1122	-103031.819	78921.877	-1405341.120661	1.89
1165	-103037.914	78916.852	-746262.832262	1.52
1183	-103034.889	78916.852	-3146174.407831	15.30
			534.007160	0.00
			514.551160	0.00
			514.551160	0.00

地番	面積 (㎡)	Y座標 (m)	Xn (Ym1-Ym2)	面積 (㎡)
1098	-103014.148	78914.842	5514405.200146	16.34
1099	-103014.148	78914.842	-3248682.200146	0.05
1094	-103013.648	78917.855	833488.081137	0.00
1082	-103037.227	78921.878	141731.031460	14.28
1083	-103028.114	78916.855	201076.246500	2.97
1080	-103028.189	78926.365	-778774.955082	14.17
			524.417483	0.00
			284.210740	0.00
			284.210740	0.00

地番	面積 (㎡)	Y座標 (m)	Xn (Ym1-Ym2)	面積 (㎡)
1081	-103048.798	78908.848	9876650.630414	20.11
1082	-103037.227	78921.878	7723344.014246	16.16
1084	-103031.819	78917.822	-4673848.781153	20.31
1082	-103035.314	78914.846	-772640.644885	16.27
			860.112370	0.00
			130.3526180	0.00
			130.3526180	0.00

地番	面積 (㎡)	Y座標 (m)	Xn (Ym1-Ym2)	面積 (㎡)
1080	-103048.964	78908.848	-38880.654171	14.47
1091	-103034.841	78911.453	-335477.472144	16.87
1151	-103041.918	78921.877	-471113.112444	17.73
1118	-103061.728	78923.823	1728104.130644	1.66
1118	-103064.841	78923.823	647084.122172	4.00
1117	-103064.841	78917.048	1407128.107614	12.28
			144.153180	0.00
			235.141400	0.00
			235.141400	0.00

図名 赤崎町境界線図(新地積測量図11)
宗地番号 81-2
一部地積測量年月日 平成28年3月25日

作成者 [Redacted] (平成28年3月26日作成)

願託者 [Redacted] 縮尺 1/

登記年月日：平成28年12月26日

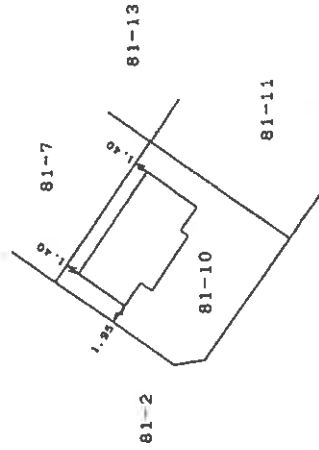
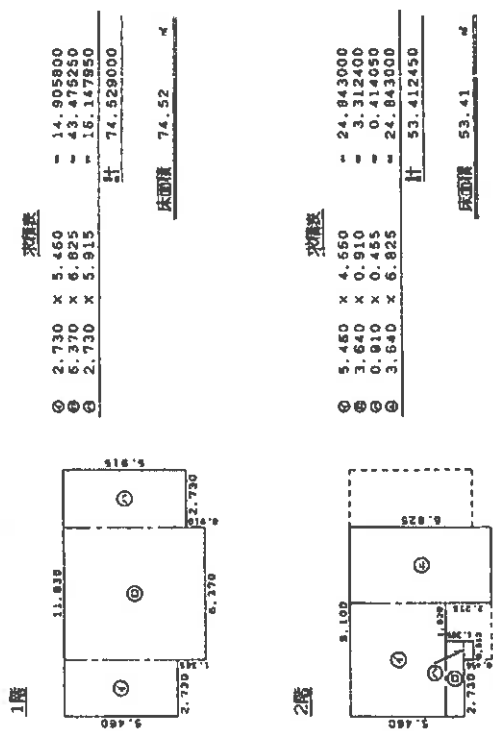
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 令和5年2月20日 農岡地方事務所 大船渡出務所 登記官

建物図面
各階平面図

家屋番号 81番10

建物の所在 大船渡市赤崎町字大洞81番地10

各階平面図



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

平成28年12月24日作成

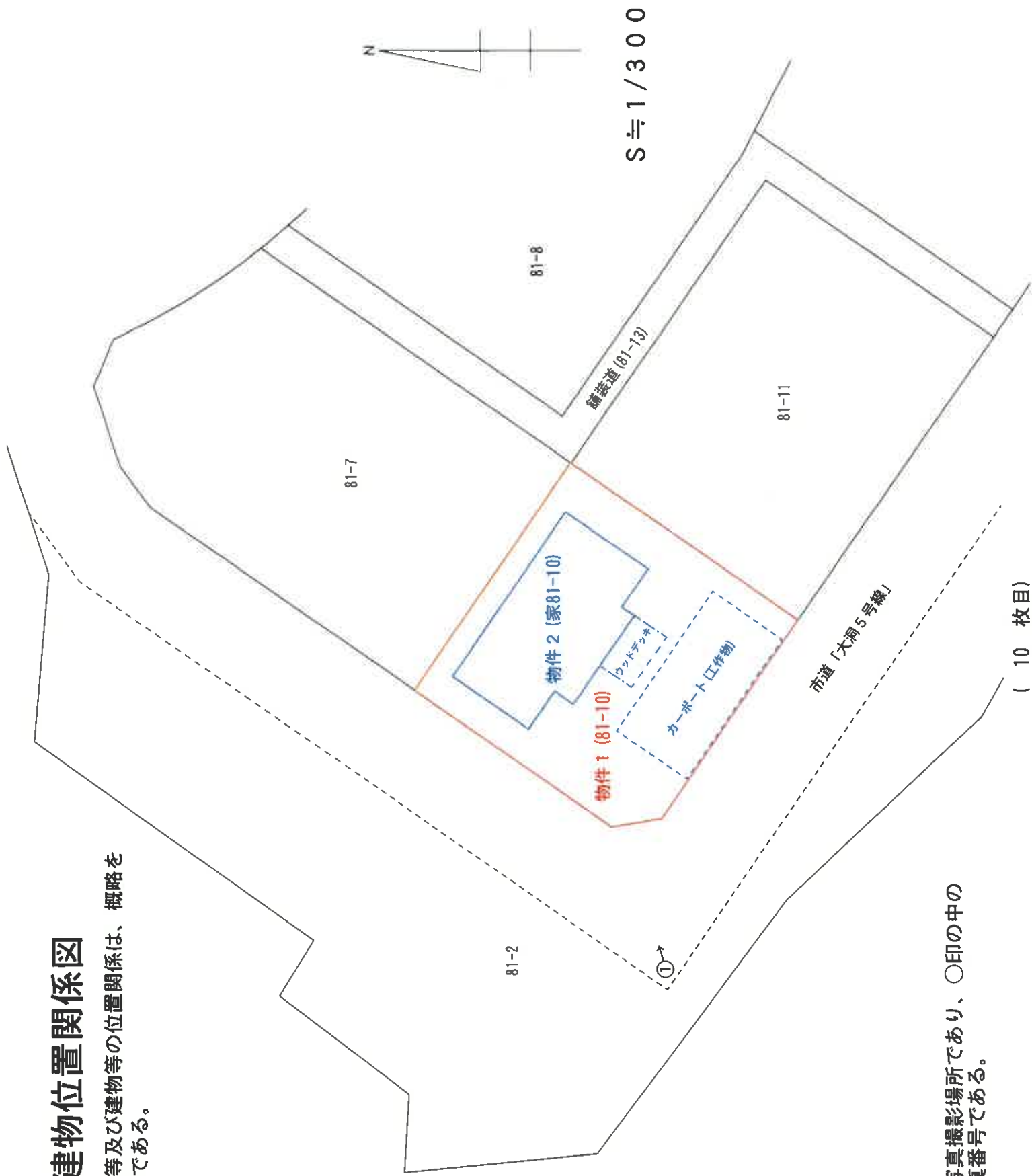
作成者 土橋誠士 (平)

(日本土地家屋調査士会連合会所属)

(目録表付)

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。



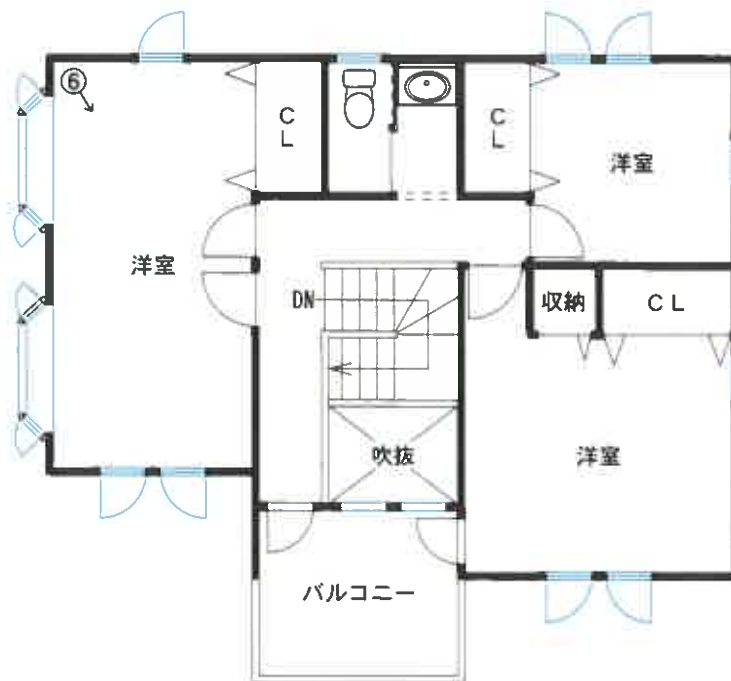
←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

建物間取図 (物件 2)

(1F)



(2F)



←○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。

写 真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



令和5年 (ケ) 第 8 号
令和6年1月22日 現地調査
令和6年1月31日 評 価

盛岡地方裁判所 一関支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

佐々木 健一

第1 評価額

一 括 価 格	
物件1～2	金 11,370,000 円
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,500,000 円
物件2（建物）	金 9,870,000 円

- 1 一括価格は、物件1～2の各不動産について、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等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。
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	所在地 地番 地目 地積 共有者	大船渡市赤崎町字大洞 81番10 宅地 264.20㎡ A（持分6分の1） B（持分6分の1） C（持分6分の1） D（持分6分の3）	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	大船渡市赤崎町字大洞81番地10 81番10 居宅 木造ルーフィングぶき2階建 1階 74.52㎡ 2階 53.41㎡ D	同左
番号	特記事項		
1	物件1南西側に太陽光発電パネルが屋根となっているカーポート（工作物）が設置されている。		
1.2	物件2建物所有者Dの元妻Cによると、物件1土地は、かつてはDとCの父Eが共有しており、現在はEの持分をA、B及びCが相続しているが、物件2建物の新築時から現在に至るまで、Dと他の土地共有者との間で、物件1土地について、貸し借りの定めや地代の授受は無かったとのことである。 この陳述によると、物件1土地共有者であったE（貸主）と物件2建物所有者D（借主）の間には、物件2建物新築時から親族関係を基礎とする黙示の使用貸借契約が存在していたものと推測され、現在はA、B及びCが貸主の地位を承継していると考えられる。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 目的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「陸前赤崎」駅の東方・約650mに所在する。 最寄りバス停「赤崎小学校前」 南西方へ 約900m 大船渡市役所 北西方へ 約5.0km 大船渡市立赤崎小学校 南西方へ 約1.2km マイヤ赤崎店 北西方へ 約4.1km (いずれも道路距離)	
付近の状況	目的物件が存するのは、北西向きに緩やかに傾斜した高台で、東日本大震災後の防災集団移転促進事業（久保前高台）によって整備された住宅地域である。	
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 防火地域 その他の規制	都市計画区域内・非線引都市計画区域 用途指定なし 70% 200% - 岩手県屋外広告物規制区域（農山漁村景観地区）
画地条件	地積 間口 奥行 形状 接道状況 その他	264.20㎡ 南西側約16m 約16m ほぼ正方形 準角地 敷地内はほぼ平坦
接面道路の状況	南西側：幅員約6mの舗装済市道（大洞5号線）にほぼ等高接面 北西側：幅員約6mの舗装済市道（大洞5号線）にほぼ等高から最大で50cm程度高く接面 いずれも建築基準法第42条第1項第1号道路	
土地の利用状況等	物件1土地は物件2建物の敷地として利用されている。	
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目的土地の敷地内に引込まれていることをいう。「なし」とは目的土地の敷地内に引込まれていないことをいう。	
特記事項	土地内南西側に太陽光発電パネルが屋根となっているカーポート（工作物）が設置されており、詳細は現況調査報告書3枚目のとおり。 土壤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、土壤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、土壤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には該当しない。	

2 目的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（登記記載）：平成28年12月23日新築 経過年数：7年 経済的残存耐用年数：23年
仕様	構造：木造 屋根：ルーフィング 外壁：サイディング 内壁：ビニルクロス等 天井：ビニルクロス等 床：フローリング等 設備：電気、給排水衛生等 その他：コンロはIH、屋外に家庭用ヒートポンプ給湯機が設置されている。 (注)建物に附属する各種設備について、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である。
床面積（現況）	「第3 目的物件」に記載のとおり
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：別紙「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	所有者Dが住居として使用し占有している。
特記事項	吹き付けアスベスト、アスベスト含有吹き付けロックウール（0.1重量%超）及びアスベスト含有建材（0.1重量%超）の使用禁止の規制が導入された平成18年9月以降に建築確認を受け建築された建物で、完了検査も受けている。 実際のアスベスト含有等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

目的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 ア	個別格差 イ	地積 ウ	建付減価 エ	建付地価格 ア×イ×ウ×エ≒オ
1	10,100円/㎡	1.040	264.20㎡	1.00	2,780,000円

ア 標準画地価格：（公示価格等からの規準）

地価調査基準地 大船渡（県）-5

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $9,300\text{円}/\text{㎡} \times 99.4/100 \times 100/101.0 \times 100/90.9 \approx 10,100\text{円}/\text{㎡}$

◇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： +1.0%（相乗積）

方位 +1%

◇地域格差： ▲9.1%（相乗積）

街路条件 +1%（幅員）

交通接近条件 ▲10%（最寄り駅及び中心部への接近性）

環境条件 ±0%

行政的条件 ±0%

その他の条件 ±0%

イ 個別格差： +4.0%（相乗積）

方位 +2%

準角地 +2%

ウ 地 積： 登記数量

エ 建 付 減 価： 建物と敷地との適応の状態を考慮し、減価はなしと査定した。

② 物件2（建物）

目的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、建物の価格を求めた。

物件番号/区分	再調達原価 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物の価格 ア×イ×ウ≒エ
2 主である建物	160,000円/㎡	127.93㎡	0.790	16,170,000円

イ 現況延床面積： 登記数量

ウ 現 価 率： 耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用して査定した。

現価率 = $\{(1 - \text{残価率}) \times \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) + \text{残価率}\} \times (1 - \text{観察減価率})$

	経過年数	経済的残存耐用年数	残価率	観察減価率	現価率
2 主である建物	7年	23年	10%	0%	0.790

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

物件 番号	建付地価格 ア(1①オ)	土地利用権等割合 イ (対応建物)	土地利用権等価格 ア×イ≒ウ
1	2,780,000円	0.10 敷地占有利益 (物件2)	280,000円

イ 土地利用権等割合：物件2建物の土地利用権については敷地占有利益と判定し、その割合を10%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 ア(1①オ/1②エ)	土地利用権等価格 の控除及び加算 イ(2①ウ)	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	2,780,000円	▲280,000円		1.00	0.60	1,500,000円
2	16,170,000円	+280,000円	1.00	1.00	0.60	9,870,000円
一括価格(合計)						11,370,000円

ウ 占有減価修正：修正の必要はなし。

エ 市場性修正：修正の必要はなしと査定した。

オ 競売市場修正：「第2 評価の条件」に記載した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

地価調査価格（大船渡（県）-5）

所 在 : 大船渡市赤崎町字鳥沢166番17

価 格 : 9,300円/㎡

位 置 : 三陸鉄道リアス線「陸前赤崎」駅の南方5.5km（道路距離）

価 格 時 点 : 令和5年7月31日

地 積 : 291㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 北東 7m市道

用途指定等 : 都市計画区域・非線引都市計画区域 用途指定なし（建蔽率70%、容積率200%）

地域の概要 : 中規模の一般住宅の中に空地が見られる漁港に近い住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写し

地積測量図写し

建物図面・各階平面図写し

土地建物位置関係図

建物間取図

位置図

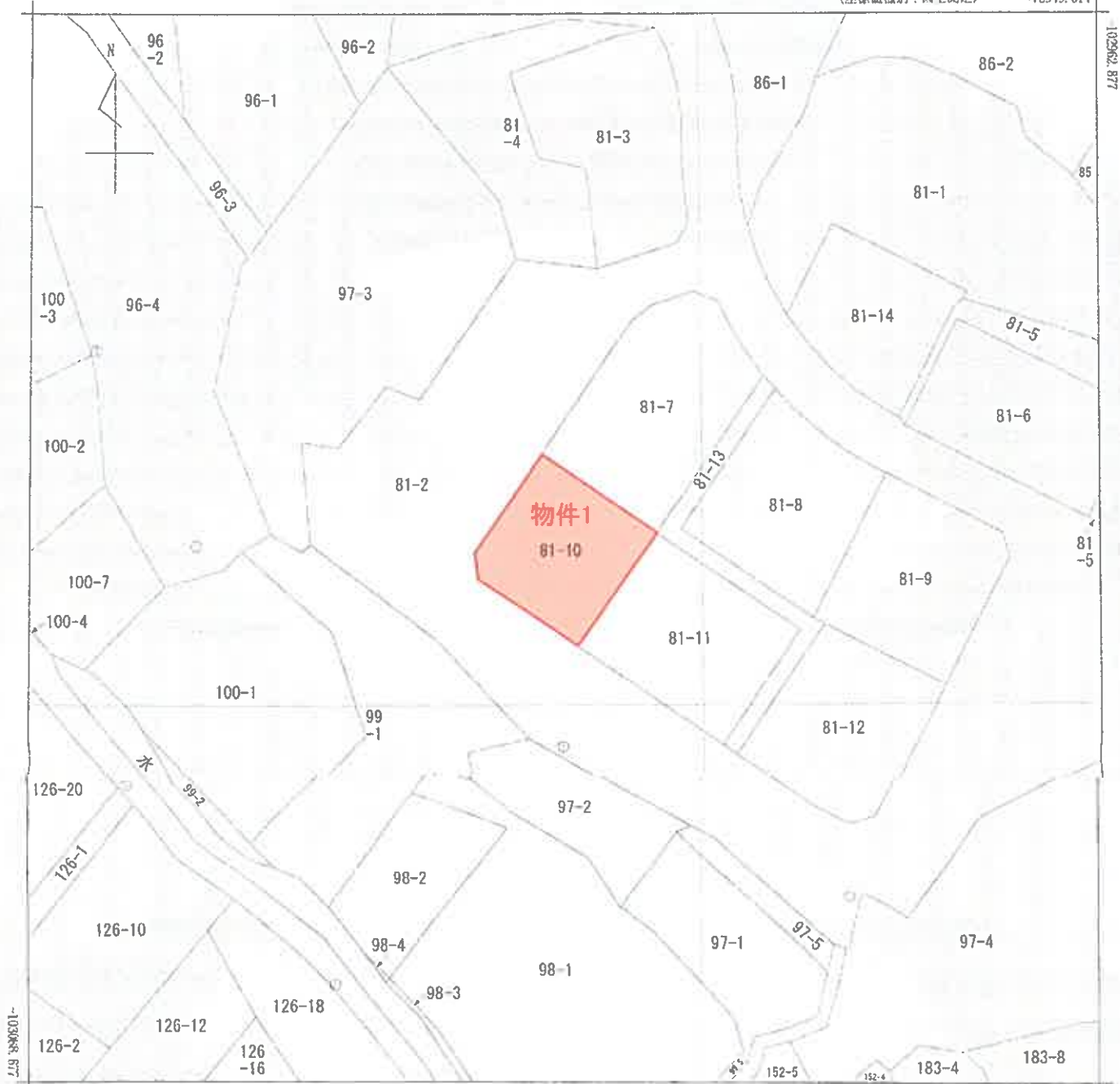


地理院地図(電子国土Web)を加工して作成

位置図



地理院地図(電子国土Web)を加工して作成



+78824.614 (座標値種別：国土地院)
 (注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
 (注) 国土交通省国土地院が公表した座標補正パラメータ (touhokutaiheiyouuki2011.par) による修正がされています。

地番区域見出し
 赤崎町字大洞

請求部分	所在	大船渡市赤崎町字大洞				地番	81番10				
出縮	力尺	1/500	精度区	乙一	座標系番号又は記号	X	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和40年12月				備付年月日(原図)			補記事項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和5年2月20日
 盛岡地方法務局大船渡出張所
 登記官

請求番号：4-2
 (1/1)

(A4に縮小)

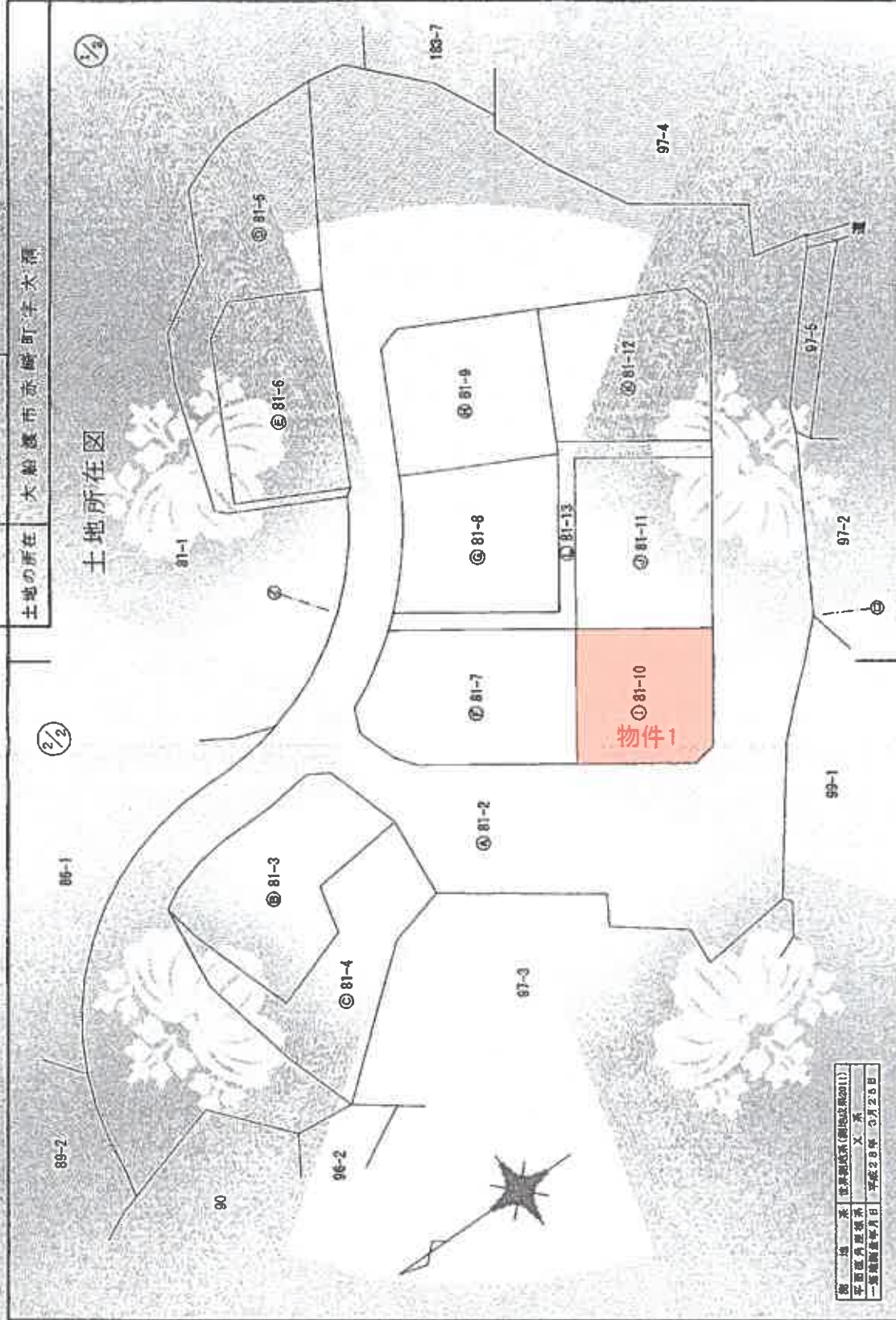
登記年月日：平成28年4月11日

公用

これは図面に記載されている内容を証明した地図である。
 令和5年11月6日 福岡地方裁判所大船渡出張所 登記官

地積測量図 全6葉中1

地番 81-2~81-13
 土地の所在 大船渡市赤崎町字大滝



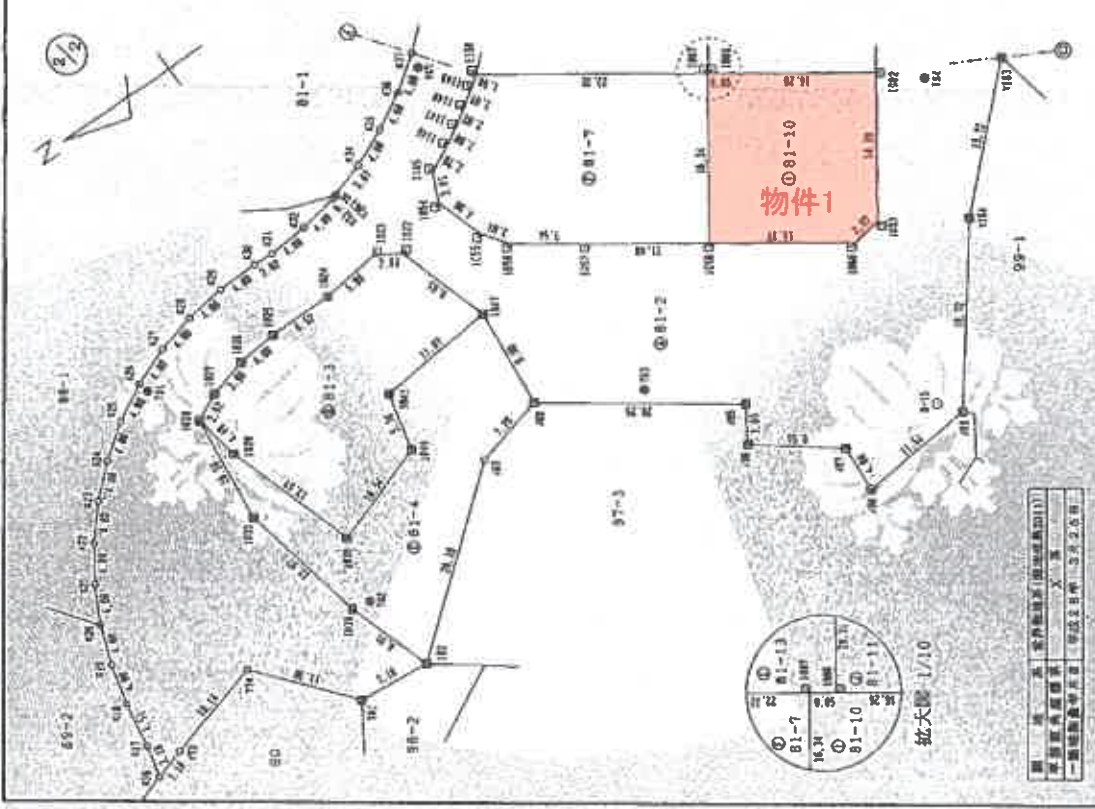
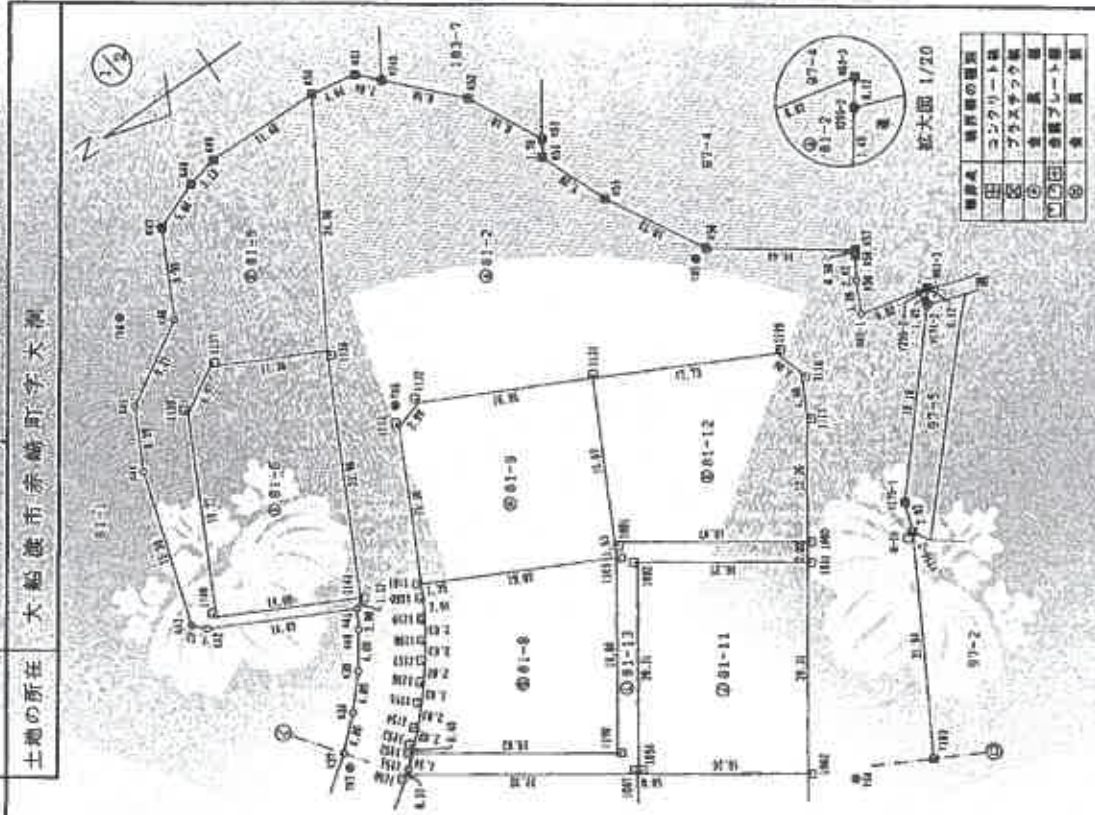
測量地	本 地 界 域 成 果 (測 量 地 番 82011)
測量年度	文 庫
測量開始年月日	平成28年 03月28日

作成者

嘱托者

地積測量図 全6冊中2

地番 81-2~81-13
土地の所在 大船渡市赤崎町字大洲



縮尺 1/500

嘱托者

作成者

登記年月日：平成28年4月11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。
令和5年11月6日 盛岡地方支務局大船渡出張所 登記官

公用

(2/6)

図案番号：2-3

(A4に縮小)

登記年月日：平成28年11月11日

地積測量図 全8葉中5

地番 81-2~81-13

土地の所在 大船渡市赤崎町字大船

求積表

番地	X(m)	Y(m)	Xn-1 (m)	Yn-1 (m)	面積 (㎡)
104	-10304.718	7880.318	-10304.718	7880.318	1.00
101	-10304.718	7880.318	-10304.718	7880.318	1.00
104	-10304.718	7880.318	-10304.718	7880.318	1.00
1087	-10304.718	7880.318	-10304.718	7880.318	1.00
111	-10304.718	7880.318	-10304.718	7880.318	1.00
110	-10304.718	7880.318	-10304.718	7880.318	1.00
118	-10304.718	7880.318	-10304.718	7880.318	1.00
1041	-10304.718	7880.318	-10304.718	7880.318	1.00
合計					11.00

積合計面積 7130.722088㎡

番地	X(m)	Y(m)	Xn-1 (m)	Yn-1 (m)	面積 (㎡)
113	-10304.718	7880.318	-10304.718	7880.318	1.00
132	-10304.718	7880.318	-10304.718	7880.318	1.00
131	-10304.718	7880.318	-10304.718	7880.318	1.00
091	-10304.718	7880.318	-10304.718	7880.318	1.00
118	-10304.718	7880.318	-10304.718	7880.318	1.00
111	-10304.718	7880.318	-10304.718	7880.318	1.00
合計					6.00

番地	X(m)	Y(m)	Xn-1 (m)	Yn-1 (m)	面積 (㎡)
106	-10304.718	7880.318	-10304.718	7880.318	1.00
117	-10304.718	7880.318	-10304.718	7880.318	1.00
116	-10304.718	7880.318	-10304.718	7880.318	1.00
112	-10304.718	7880.318	-10304.718	7880.318	1.00
114	-10304.718	7880.318	-10304.718	7880.318	1.00
1240	-10304.718	7880.318	-10304.718	7880.318	1.00
合計					6.00

番地	X(m)	Y(m)	Xn-1 (m)	Yn-1 (m)	面積 (㎡)
101	-10304.718	7880.318	-10304.718	7880.318	1.00
104	-10304.718	7880.318	-10304.718	7880.318	1.00
108	-10304.718	7880.318	-10304.718	7880.318	1.00
112	-10304.718	7880.318	-10304.718	7880.318	1.00
114	-10304.718	7880.318	-10304.718	7880.318	1.00
118	-10304.718	7880.318	-10304.718	7880.318	1.00
合計					6.00

番地	X(m)	Y(m)	Xn-1 (m)	Yn-1 (m)	面積 (㎡)
104	-10304.718	7880.318	-10304.718	7880.318	1.00
101	-10304.718	7880.318	-10304.718	7880.318	1.00
108	-10304.718	7880.318	-10304.718	7880.318	1.00
112	-10304.718	7880.318	-10304.718	7880.318	1.00
114	-10304.718	7880.318	-10304.718	7880.318	1.00
118	-10304.718	7880.318	-10304.718	7880.318	1.00
合計					6.00

調査地番：大船渡市赤崎町字大船(地積測量図2011)
 平面図作成日：平成28年11月11日
 一筆地積測量年月日：平成28年 3月25日

作成者

嘱托者

幅尺 1/

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5年11月6日 盛岡地方送務局大船渡出張所 登記官

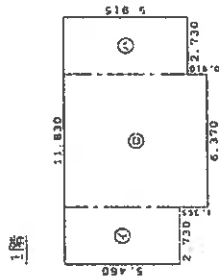
公用

(A4に縮小)

建物図面
各階平面図

家屋番号	81番10
建物の所在	大船渡市赤崎町字大洞81番地10

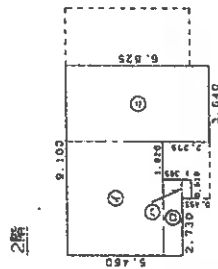
各階平面図



次積表

①	2.730 x 5.460	=	14.90500
②	6.370 x 6.625	=	43.47350
③	2.730 x 5.915	=	16.14350
計			74.52200

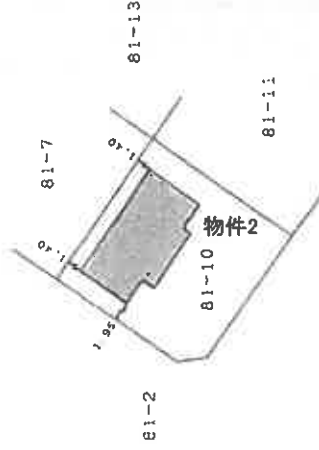
床面積 74.52 m²



次積表

①	5.460 x 4.550	=	24.84300
②	3.640 x 0.910	=	3.31200
③	0.910 x 0.455	=	0.41450
④	3.640 x 6.625	=	24.09500
計			53.41450

床面積 53.41 m²



縮尺	1/250	申請人	
縮尺	1/500	作成者	

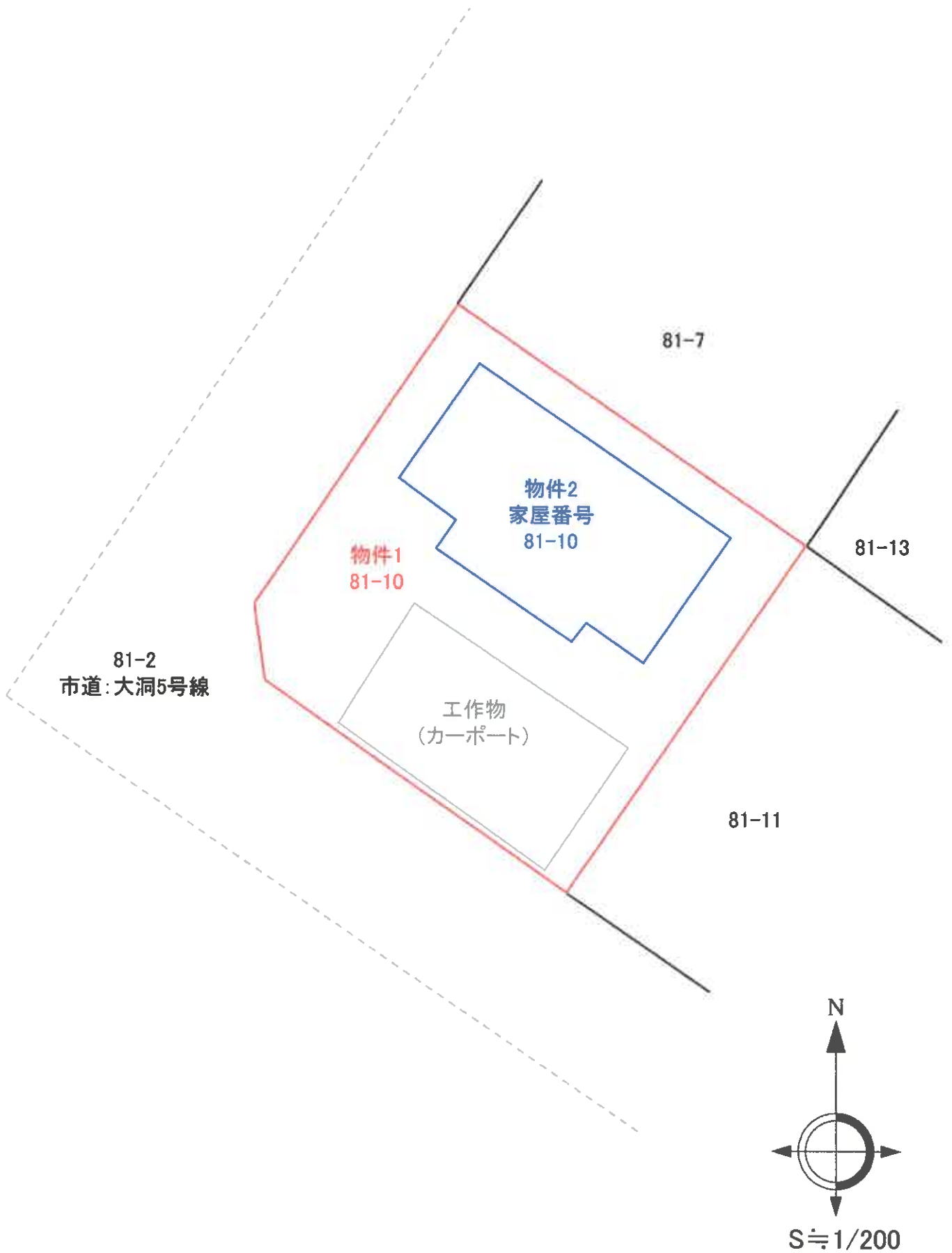
(目録表付)

登記年月日：平成28年12月26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5年2月20日 盛岡地方事務所 大船渡出張所

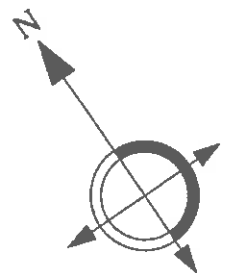
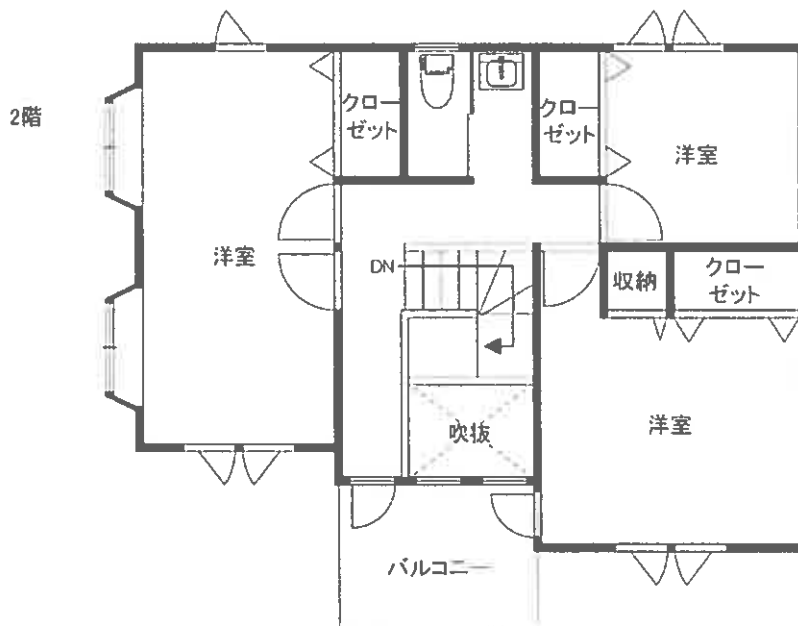
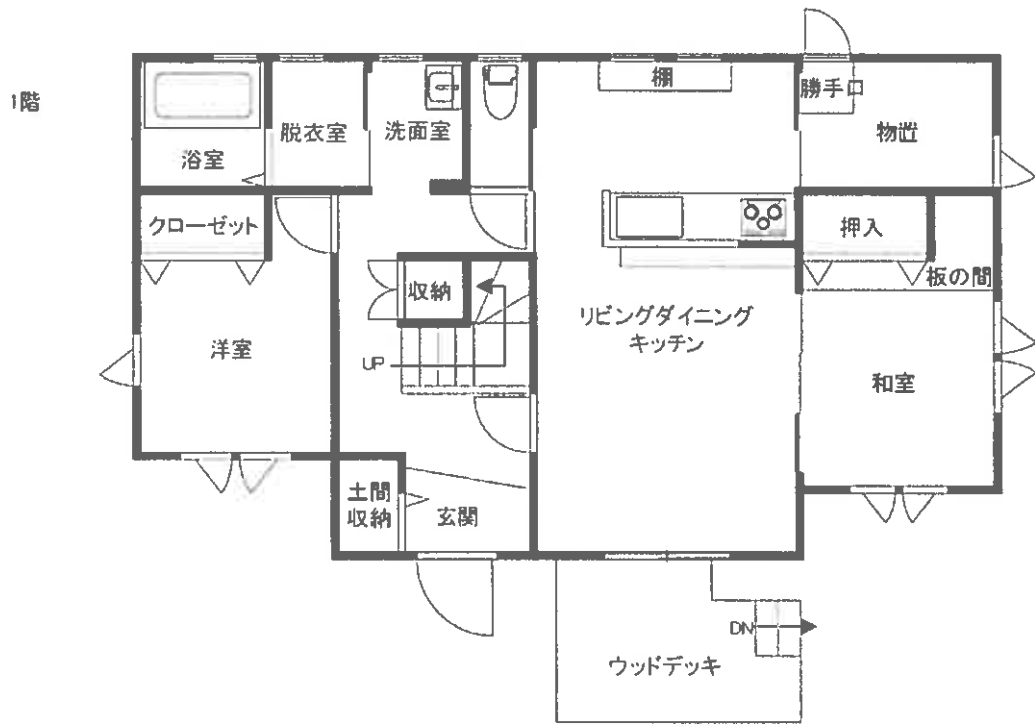
特記事項

土地建物位置関係図



※土地建物の位置、範囲及び形状等は概略についての便宜的な表示である。

建物間取図



S ≒ 1/100

※概略を記載したものであり、建具・設備の配置、仕様及び規格は便宜的な表示である。