

陳述書の提出等について（注意）

- 競売物件の入札をするには、入札書とともに、**陳述書の提出が必要**となりました。
- 入札ごとに陳述書が提出されなければ、入札は無効となります。
- 陳述書には、以下のとおり、個人用、法人用などの種類があるので、該当するものを使用してください。
- 陳述書の記入・押印・提出は、**陳述書下部の「注意」をよく読んで**行ってください。
- 陳述書の記載や添付書類に不備があると、入札が無効となる場合があります。
- 陳述書の用紙は、執行官室において配布するほか、B I T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」）

※該当する□にチェックを入れてください。

見本

陳述書 (買受申出人(個人) 本人用)	
地方裁判所	支部 執行官 殿
事件番号	平成 年 () 第 号 物件番号
私は、暴力団員等ではありません。	
私は、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。	
（提出する書「※注意書き」がある場合のみ□にチェックし、別紙を添付する。該当する書がない場合には□にチェックしない。） ☐ 自己の計算において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。	
（陳述書作成日） 年 月 日	
買受申出人(個人) 本人	住 所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
生年月日	☐ 昭和 年 月 日 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦 年 月 日

注 意

- 陳述書は、一括売却される物件を除き、物件ごとに別の用紙を用いてください（鉛筆書き不可）。
- 事件番号及び物件番号欄には、公告に記載された番号をそれぞれ記載してください。事件番号及び物件番号の記載が不十分な場合、入札が無効となる場合があります。
- 本用紙は、買受申出人が個人の場合のもので、法人の場合は、法人用の用紙を用いてください。また、買受申出人に法定代理人がある場合（未成年者の親権者など）は、買受申出人（個人）法定代理人用の用紙を用いてください。
- 共同入札の場合には、入札者ごとに陳述書及び添付書類を提出してください。
- 「暴力団員等」とは、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者」を指します。
- 陳述書は、氏名、住所、生年月日及び性別を証明する文書（住民票等）を添付して、必ず入札書とともに提出してください。提出がない場合、入札が無効となります。
- 氏名、住所、生年月日及び性別は、それらを証明する文書のとおり、正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 買受申出人が宅地建物取引業者の場合には、その免許を受けていることを証明する文書の写しを提出してください。
- 自己の計算において買受けの申出をさせようとする者（買受申出人に資金を貸すなどして買受けをさせようとする者をいいます。）がある場合は、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」の添付が必要です。
- 提出後の陳述書及び添付書類（別紙を含む）の訂正や補充はできません。
- 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の懲役又は50万円以下の罰金に処せられることがあります（民事執行法213条）。

※該当する□にチェックを入れてください。

見本

陳述書 (買受申出人(法人) 代表者用)	
地方裁判所	支部 執行官 殿
事件番号	平成 年 () 第 号 物件番号
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。	
（提出する書「※注意書き」がある場合のみ□にチェックし、別紙を添付する。該当する書がない場合には□にチェックしない。） ☐ 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。	
（陳述書作成日） 年 月 日	
買受申出人(法人) 代表者	法人の所在地
	法人の名称
	代表者氏名
	役 員 別紙「買受申出人(法人)の役員に関する事項」のとおり

注 意

- 陳述書は、一括売却される物件を除き、物件ごとに別の用紙を用いてください（鉛筆書き不可）。
- 事件番号及び物件番号欄には、公告に記載された番号をそれぞれ記載してください。事件番号及び物件番号の記載が不十分な場合、入札が無効となる場合があります。
- 本用紙は、買受申出人が法人の場合のもので、個人の場合は、個人用の用紙を用いてください。
- 共同入札の場合には、入札者ごとに陳述書及び添付書類を提出してください。
- 「暴力団員等」とは、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者」を指します。
- 陳述書は、必ず入札書とともに提出してください。提出がない場合、入札が無効となります。
- 所在地、名称及び代表者氏名は、資格証明書（代表者事項証明、全部事項証明等）のとおり、正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 買受申出人が宅地建物取引業者の場合には、その免許を受けていることを証明する文書の写しを提出してください。
- 自己の計算において買受けの申出をさせようとする者（買受申出人に資金を貸すなどして買受けをさせようとする者をいいます。）がある場合は、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」の添付が必要です。
- 提出後の陳述書及び添付書類（別紙を含む）の訂正や補充はできません。
- 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の懲役又は50万円以下の罰金に処せられることがあります（民事執行法213条）。

(別紙)
※該当する□にチェックを入れてください。

見本

買受申出人(法人)の役員に関する事項	
1 □代表者	住 所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
生年月日	☐ 昭和 年 月 日 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦 年 月 日
2	住 所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
生年月日	☐ 昭和 年 月 日 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦 年 月 日
3	住 所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
生年月日	☐ 昭和 年 月 日 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦 年 月 日
4	住 所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
生年月日	☐ 昭和 年 月 日 ☐ 平成 年 月 日 ☐ 西暦 年 月 日

注 意

- 買受申出人が法人の場合は、本書面の提出が必要です。提出がない場合、入札が無効となります。
- 役員全員（代表者を含む）の氏名、住所、生年月日及び性別を正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 役員は5人以上の場合は、本用紙を複数枚用いてください。
- 提出後の本書面の訂正や補充はできません。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 14 日

盛岡地方裁判所遠野支部

裁判所書記官 松 田 将 高

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 6 月 10 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 17 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 20 日 午前 10 時 00 分 盛岡地方裁判所遠野支部 売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 7 月 8 日 午後 1 時 20 分 盛岡地方裁判所遠野支部
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 7 年 5 月 14 日から当庁書記官室（事務室）前に備え置きます。		

物件番号	売却基準価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 420, 000 1, 936, 000	一括	484, 000	24, 439	0
1	1, 810, 000				
2	610, 000				

物 件 目 録

- 1 所 在 釜石市八雲町
地 番 4 3 番 3 7
地 目 宅地
地 積 1 6 1 . 7 4 平方メートル
共有者 別紙共有者等目録のとおり
- 2 所 在 釜石市八雲町 4 3 番地 4
家屋 番号 4 3 番 4
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 1 0 7 . 0 8 平方メートル
(現況)
所 在 釜石市八雲町 4 3 番地 3 7
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 0 7 . 0 8 平方メートル
2 階 約 1 0 5 . 9 平方メートル
共有者 別紙共有者等目録のとおり

共有者等目録

共有者	A	持分	100分の3
共有者	B	持分	8分の1
共有者	C	持分	24分の1
共有者	D	持分	24分の1
共有者	E	持分	24分の1
共有者	F	持分	100分の3
共有者	G	持分	200分の3
共有者	H	持分	400分の3
共有者	I	持分	400分の3
共有者	J	持分	24分の1
共有者	K	持分	24分の1
共有者	L	持分	24分の1
共有者	M	持分	24分の1
共有者	N	持分	24分の1
共有者	O	持分	16分の1
共有者	P	持分	16分の1
共有者	Q	持分	8分の1
共有者	R	持分	16分の1
共有者	S	持分	16分の1
共有者	T	持分	4800分の43
共有者	U	持分	4800分の43
共有者	V	持分	4800分の43
共有者	W	持分	400分の1
共有者	X	持分	400分の1
共有者	Y	持分	320分の1
共有者	Z	持分	48分の1
共有者	AA	持分	48分の1

物 件 明 細 書

令和 7年 2月10日

盛岡地方裁判所遠野支部

裁判所書記官 松 田 将 高

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

本件共有者らが占有している。

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が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、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 釜石市八雲町
 地 番 4 3 番 3 7
 地 目 宅地
 地 積 1 6 1. 7 4 平方メートル
 共有者 別紙共有者等目録のとおり

- 2 所 在 釜石市八雲町 4 3 番地 4
 家屋 番号 4 3 番 4
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺平家建
 床 面 積 1 0 7. 0 8 平方メートル
 (現況)
 所 在 釜石市八雲町 4 3 番地 3 7
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 0 7. 0 8 平方メートル
 2 階 約 1 0 5. 9 平方メートル
 共有者 別紙共有者等目録のとおり

共有者等目録

共有者	A	持分	100分の3
共有者	B	持分	8分の1
共有者	C	持分	24分の1
共有者	D	持分	24分の1
共有者	E	持分	24分の1
共有者	F	持分	100分の3
共有者	G	持分	200分の3
共有者	H	持分	400分の3
共有者	I	持分	400分の3
共有者	J	持分	24分の1
共有者	K	持分	24分の1
共有者	L	持分	24分の1
共有者	M	持分	24分の1
共有者	N	持分	24分の1
共有者	O	持分	16分の1
共有者	P	持分	16分の1
共有者	Q	持分	8分の1
共有者	R	持分	16分の1
共有者	S	持分	16分の1
共有者	T	持分	4800分の43
共有者	U	持分	4800分の43
共有者	V	持分	4800分の43
共有者	W	持分	400分の1
共有者	X	持分	400分の1
共有者	Y	持分	320分の1
共有者	Z	持分	48分の1
共有者	AA	持分	48分の1

令和6年(ケ)第3号

令和6年12月12日受理

令和7年1月27日提出

現況調査報告書

盛岡地方裁判所 遠野支部

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 在 釜石市八雲町
地 番 43番37
地 目 宅地
地 積 161.74平方メートル
共有者 別紙共有者等目録のとおり

- 2 所 在 釜石市八雲町 43番地4
家屋番号 43番4
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 107.08平方メートル
共有者 別紙共有者等目録のとおり

共有者等目録

共有者A	持分100分の3
共有者B	持分 8分の1
共有者C	持分 24分の1
共有者D	持分 24分の1
共有者E	持分 24分の1
共有者F	持分100分の3
共有者G	持分200分の3
共有者H	持分400分の3
共有者I	持分400分の3
共有者J	持分 24分の1
共有者K	持分 24分の1
共有者L	持分 24分の1
共有者M	持分 24分の1
共有者N	持分 24分の1
共有者O	持分 16分の1
共有者P	持分 16分の1
共有者Q	持分 8分の1
共有者R	持分 16分の1
共有者S	持分 16分の1
共有者T	持分4800分の43
共有者U	持分4800分の43
共有者V	持分4800分の43
共有者W	持分400分の1
共有者X	持分400分の1
共有者Y	持分320分の1
共有者Z	持分 48分の1
共有者AA	持分 48分の1

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	☒ 宅地(物件1) ☐ 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2建物共有者ら ☐ () 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」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 ☐ 種類: ☒ 構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ☒ 床面積: 2階 概測105.9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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者() 上記の者が本建物を 空き住居として 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

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、北東側が道に接面している。現況、本土地の北東側が幅員約5.0メートルの市道八雲町1号線に接面している。
- 3 本土地の南西側には、物置（工作物）が、南東側には鳥居（工作物）がそれぞれ設置されている。
- 4 本土地は西側隣接地より、約0.8メートル程高くなっている。

■物件2 建物関係

- 1 関係人の陳述、本建物内の状況から、本建物は共有者らが、家財道具を残置したままの空住居として使用し占有しているものと認められる。
- 2 本建物の西側は、外壁のモルタルが損壊し、亜鉛メッキ鋼板で補修してある。
- 3 本建物の所在は、分筆等により、43番地37である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

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土地及び物件2建物の共有者です。 現在は空き家になっています。 被相続人の家財道具がほとんど残っている状態です。 被相続人が生前信心していた事に関わる、鳥居であるとか、祭壇跡が残っていますが、信心していた物は、お返ししており、残っている物は、廃棄して良いと聞いています。 2階部分は、年月は定かではないですが、被相続人が増築しています。 建物の西側は、台風の被害で外壁のモルタルが剥がれたため、人に依頼して、修繕しました。 今回、被相続人には子がなく、その為相続人が多く協議がまとまらなかったため、形式競売の申立てを私が行いました。 (執行官室に於て、電話で聴取 1月10日)
Aの妻 (BB)	私は、物件1土地、物件2建物共有者Aの妻です。 Aが所要の為立ち会うことができないため、私が調査に立ち会います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

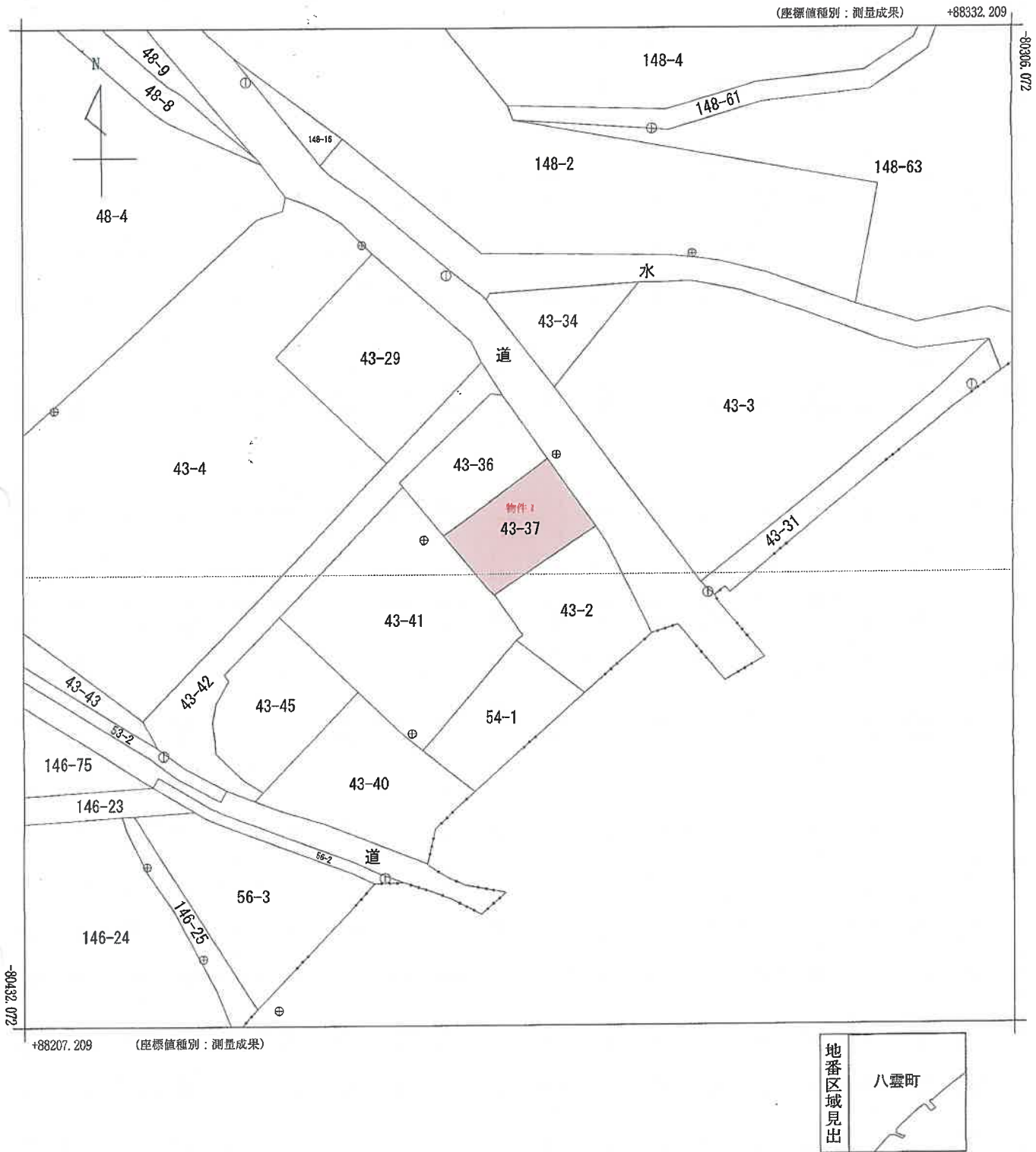
(調査経過用)

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12月12日(木)	執行官室	課税関連資料申請(郵送)
令和6年12月12日(木)	執行官室	市道確認(FAX)
令和6年12月12日(木)	執行官室	登記関係資料申請(郵送)
令和6年12月20日(金) 16:10~16:20	物件所在地	現地確認 空家であることを確認
令和7年1月7日(火) 15:25~15:29	執行官室	期日通知 申立人代理人弁護士より占有関係聞取り (電話)
令和7年1月10日(金) 16:15~16:35	執行官室	Aより占有関係聞取り
令和7年1月17日(金) 12:35~13:30	物件所在地	BB立会いの上、物件に立入調査 評価人同行
(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、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

(6 枚目)

A3判をA4判に縮小



請求部	所在地 金石市八雲町					地番 43番37				
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)		種類	地籍図
作成年月日	平成23年10月				備付年月日(原図)	平成27年2月20日			補記事項	

登記年月日：昭和47年9月25日

406469

家 屋 番 号

43 巻 4

建 物 の 所 在

八雲町
金石市大字金石9丁目43番地 4

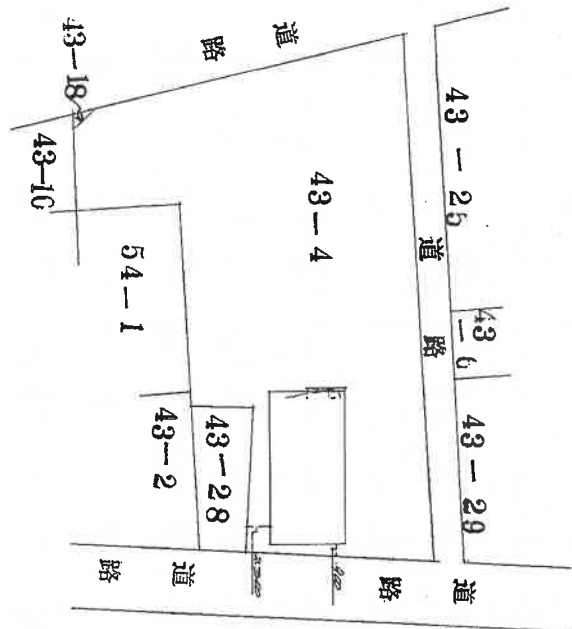
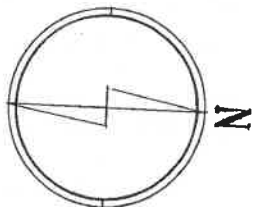
建 物 階 平 面 図

1547.9.25

作 製 年 月 日
昭和 47 年 9 月 22 日

作 製 者

申 請 人



平 面 図

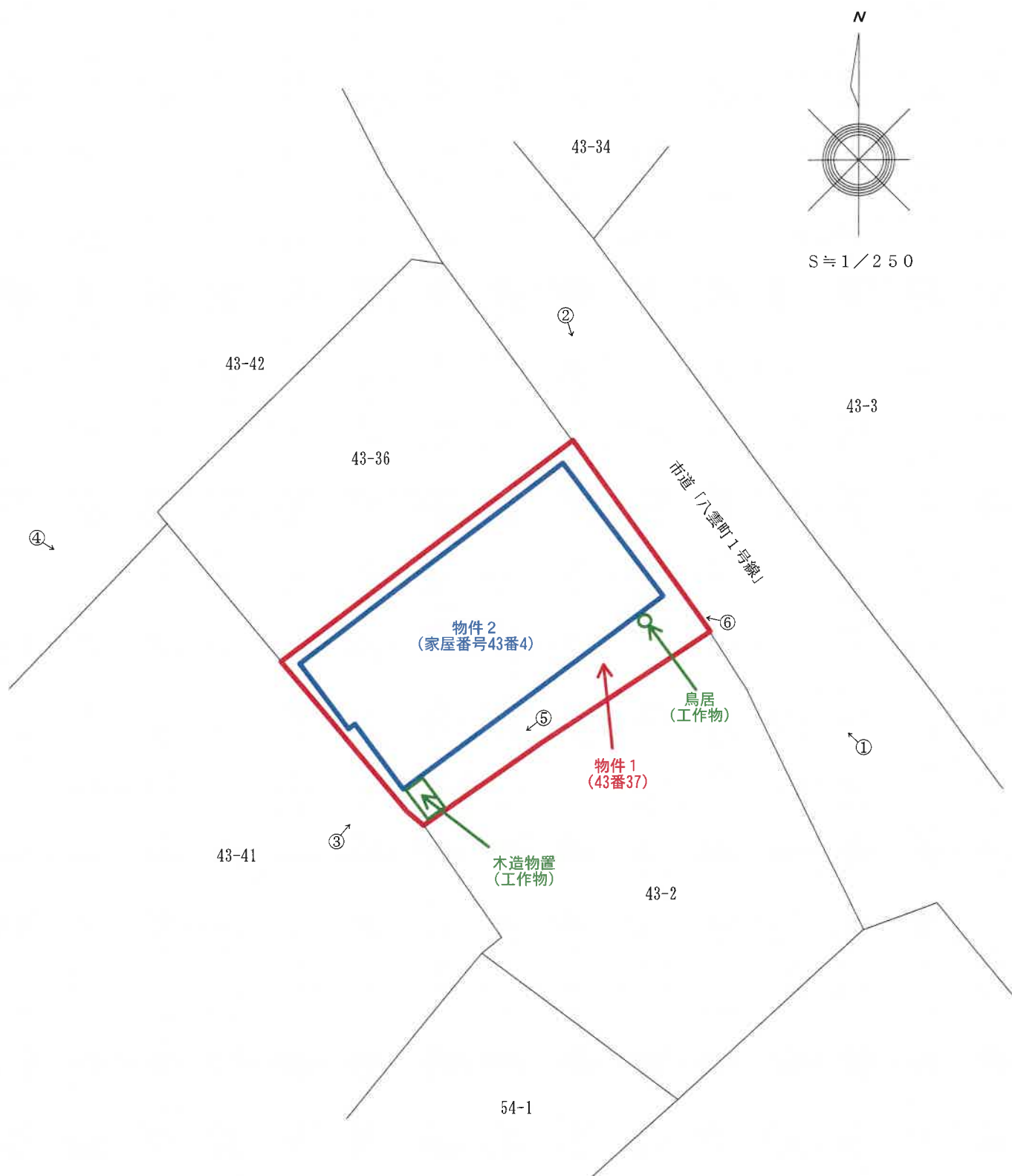
各階の別	求 積	方 法	床 面 積
1 階	14.58 x 11.28 = 164.424		107.08 (32.39)
	+ 3.64 x 3.0 = 10.92		107.08 (32.39)

縮 尺 1/200 M/500

(岩手県土地家屋調査士会用紙)

1547.9.25

令和6年(ケ)第3号 土地建物位置関係図



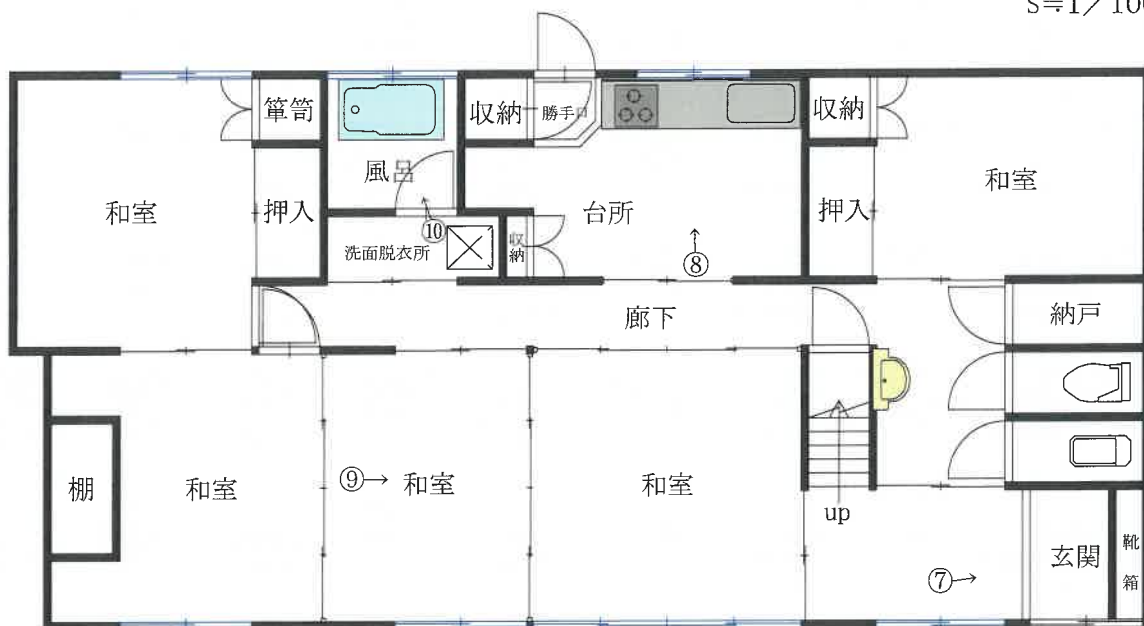
←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。
土地の形状および建物の位置関係は概略を記載したものである。
(9 枚目)

令和6年（ケ）第3号
物件2 家屋番号43番4
間取図

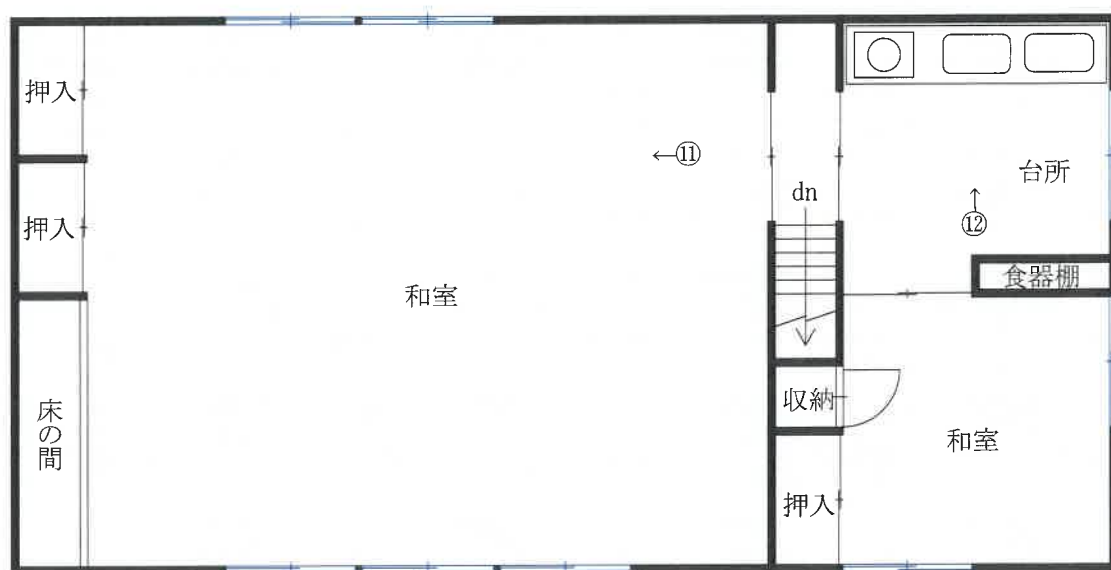


S≒1/100

1階



2階



←○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。
(10 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



令和 6年(ケ)第 3号
令和 7年 1月17日 現地調査
令和 7年 2月 1日 評価

盛岡地方裁判所遠野支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

有 岡 智 昭

第1 評価額

一 括 価 格	
物件1、2	金 2, 4 2 0, 0 0 0 円
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1, 8 1 0, 0 0 0 円
物件2(建物)	金 6 1 0, 0 0 0 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	所 在 地 番 地 目 地 積	釜石市八雲町 4 3 番 3 7 宅地 1 6 1 . 7 4 m ²	同 左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	釜石市八雲町 4 3 番地 4 4 3 番 4 居宅 木造セメント瓦葺平家建 1 0 7 . 0 8 m ²	4 3 番地 3 7 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 2 階 1 0 5 . 9 m ²
番号	特 記 事 項		
2	物件 2 の所在は、分筆等により、4 3 番地 3 7 になっている。		

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	J R釜石線「釜石」駅の西方・道路距離約1,700m 最寄りバス停「釜石警察署入口」の北方・道路距離320m（徒歩約4分） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	目的物件の存する地域は、J R釜石線背後の一般住宅に空地が介在する住宅地域である。	
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1種中高層住居専用地域 60% 200% 指定なし 特記事項参照
画地条件	地間奥形 積口行状 その他	161.74平方メートル 約7.3m 約14.6m 略長方形 中間各地、略平坦
接面道路の状況	北東側で幅員約5mの舗装市道「八雲町1号線」にほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	共有者らが物件2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 あり 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	物件1の全体が、土石流による危害のおそれのある土地の区域（土砂災害警戒区域：いわゆる「イエローゾーン」）に含まれている。 物件1の道路側の一部が、急傾斜の崩壊による危害のおそれのある土地の区域（土砂災害警戒区域：いわゆる「イエローゾーン」）に含まれている。 物件2の玄関前付近に赤い鳥居（工作物）が建っている。 物件1の南西側に木製物置（工作物）が設置されている。 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）

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(登記記録記載) 昭和40年6月20日新築 昭和47年8月31日増築、変更 経過年数 約59年(新築年から算定) 経済的残存耐用年数 認められない。
仕 様	構 造： 木造 屋 根： カラートタン板 外 壁： モルタルリジン仕上げ、サイディング、波トタン板 内 壁： 化粧合板、じゅらく壁、ビニールクロス 外 天 井： ジプトーン、化粧合板 外 床： 畳、フローリング 外 設 備： 電気、給排水設備等一式 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」欄記載のとおり
現況用途等	現況用途 居宅 間 取 り 建物間取図のとおり
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	共有者らが空き住居として管理・占有している。
特 記 事 項	外壁のモルタル壁に大きなクラックが多数見られ、一部ではモルタル壁が剥離し下地の金網(ラス網)にぶら下がっている状態になっている。また、2階南西側の外壁はほぼ全体が剥離落下したため、上から波トタン板を張って簡易に補修されているほか、北西側のモルタル壁の一部も剥離落下しているが補修はされておらず、下地の木材が露出し雨ざらしの状態になって腐朽している。 1階和室の床の一部に沈み込みが生じている。 1階和室の天井に結露によると見られるシミ跡が複数見られる。 2階和室の天井に雨漏りによるシミ跡が複数見られる。 建物内に家具・家電、食器や日用品雑貨等が大量に残置している。 昭和51年1月の物件1の分筆により、建ぺい率を超過した建物となった可能性がある。 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

① 物件1（土地）

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 (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	45,600	1.01	161.74	0.6	4,470,000

ア 標準画地価格：地価公示標準地 釜石－1

標準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $58,200 \text{ 円/㎡} \times 99.8/100.0 \times 100.0/102.0 \times 80.0/100.0 \div 45,600 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：標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+2.0%

◇地域格差：環境-20.0%

イ 個別格差：方位+1.0%

ウ 地 積：公簿数量を採用。

エ 建付減価補正率：建物が著しく老朽化していること等を考慮し-40%と査定した。

② 物件2（建物）

前記のとおり、物件2は、築後59年以上が経過しており経済的残存耐用年数は認められず、雨漏り、モルタル壁に生じた多数の大きなクラックや剥離落下、床の沈み込みが生じている等老朽化が著しく、また、物件1の分筆により建ぺい率を超過した建物となった可能性もあることから、市場価値はほぼ認められない。よって物件2は金1万円（備忘価格）と査定した。

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		土地利用権等価格 (円) ア×イ÷ウ
1	4,470,000	0.25	法定地上権	1,120,000

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) 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	4,470,000	－ 1,120,000		0.9	0.6	1,810,000
2	10,000	＋ 1,120,000	1.0	0.9	0.6	610,000
一括価格（合計）						2,420,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：土砂災害警戒区域に含まれていること等による市場性の減退の程度を考慮し査定した。（-10%）

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 [釜石－1]

所 在：釜石市中妻町2丁目16番

価 格：58,200円/㎡

位 置：JR釜石線「釜石」駅の西方道路距離約1,600m

価格時点：令和6年1月1日

地 積：147㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接面街路：南東側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：一般住宅、店舗が混在する住宅地域

第7 附属資料の表示

所在（位置）図

公図写

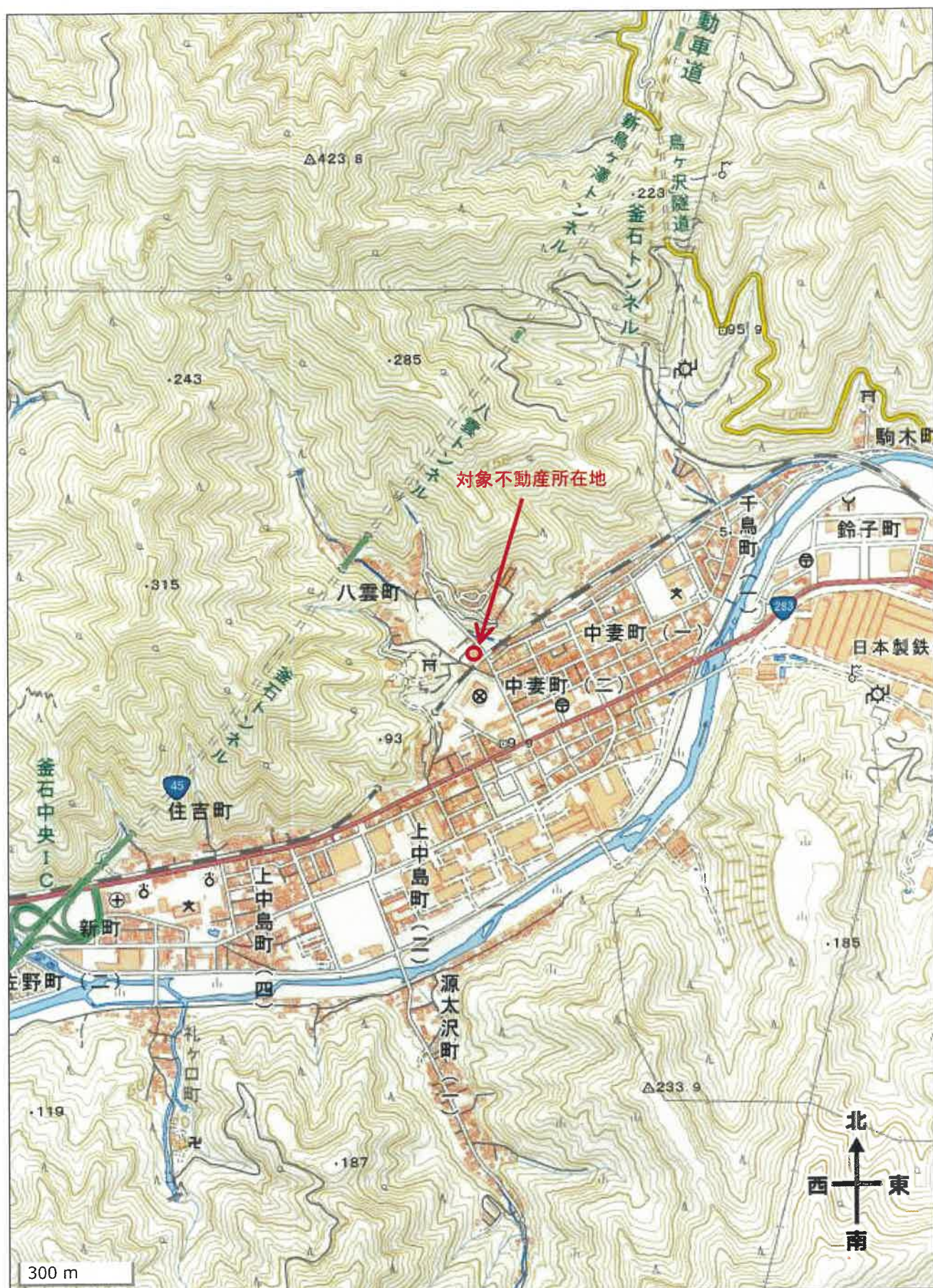
建物図面各階平面図写

土地建物位置関係図

建物間取図

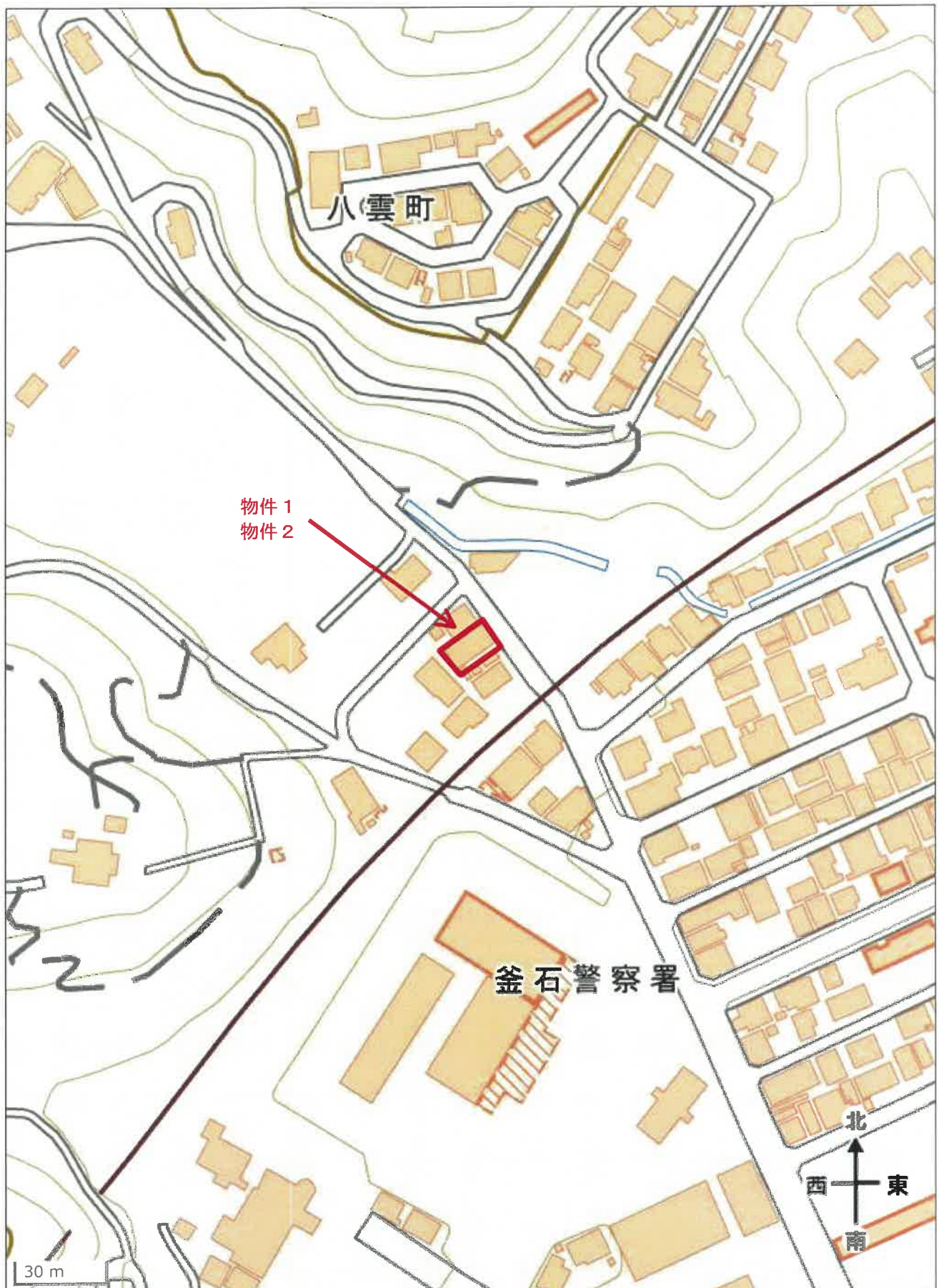
以 上

所在（位置）図



※ 国土地理院地図（電子国土Web）を加工して作成

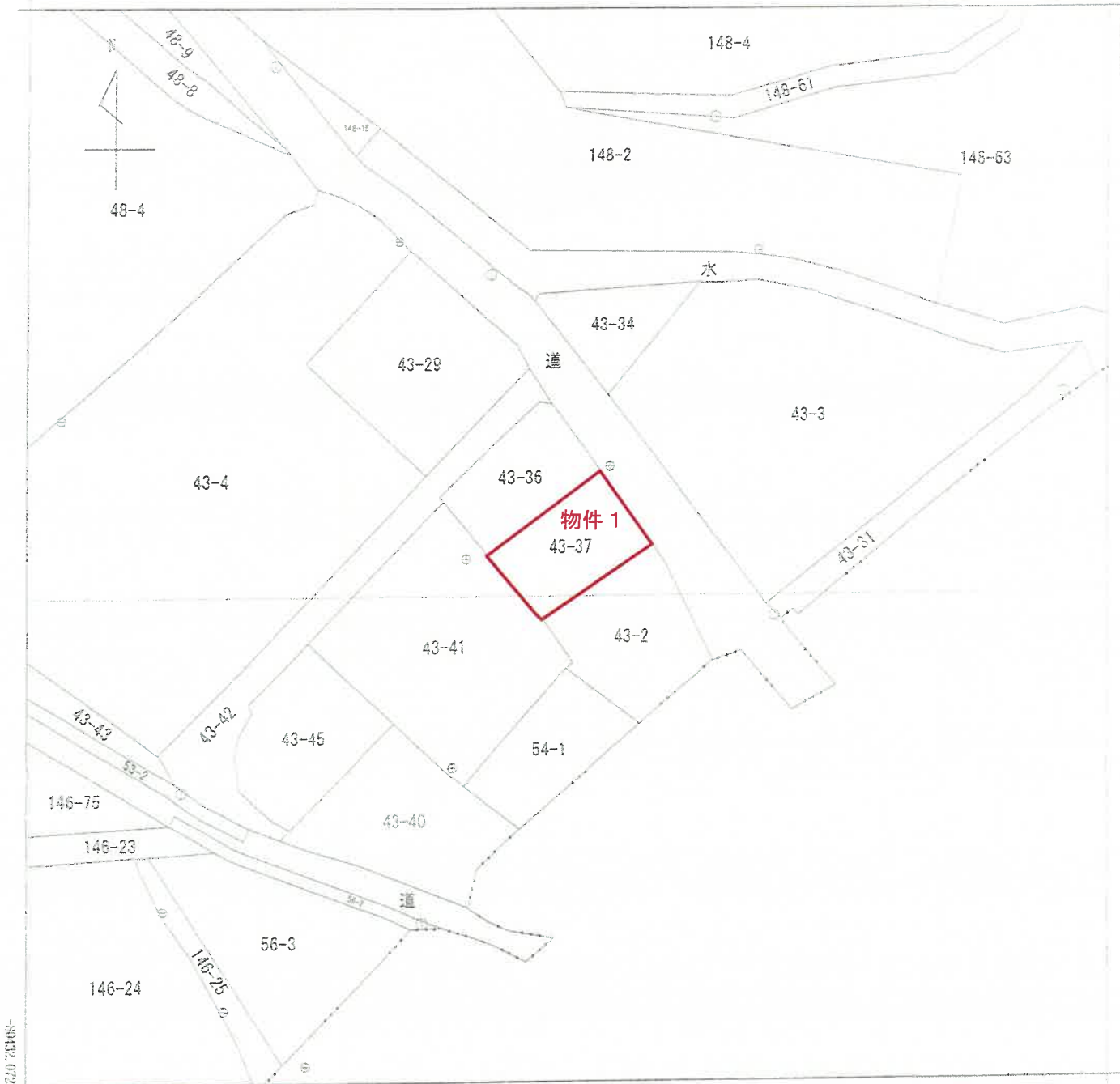
所在（位置）図



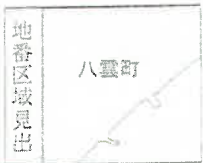
※ 国土地理院地図（電子国土Web）を加工して作成

公図写

座標値種別 測量成果 -88332.209



-88207.209 (座標値種別: 測量成果)

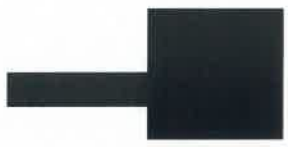


A 4 判に縮小

請求部	所在	金石市八雲町				地番	43番37			
出力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成23年10月				備付年月日(原図)	平成27年2月20日		補事項		

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6年8月2日
盛岡地方方法務局富古支局
地図整理番号: M04455
(1/1)
登記官



建物図面・各階平面図写

登記年月日 昭和47年9月25日

406469

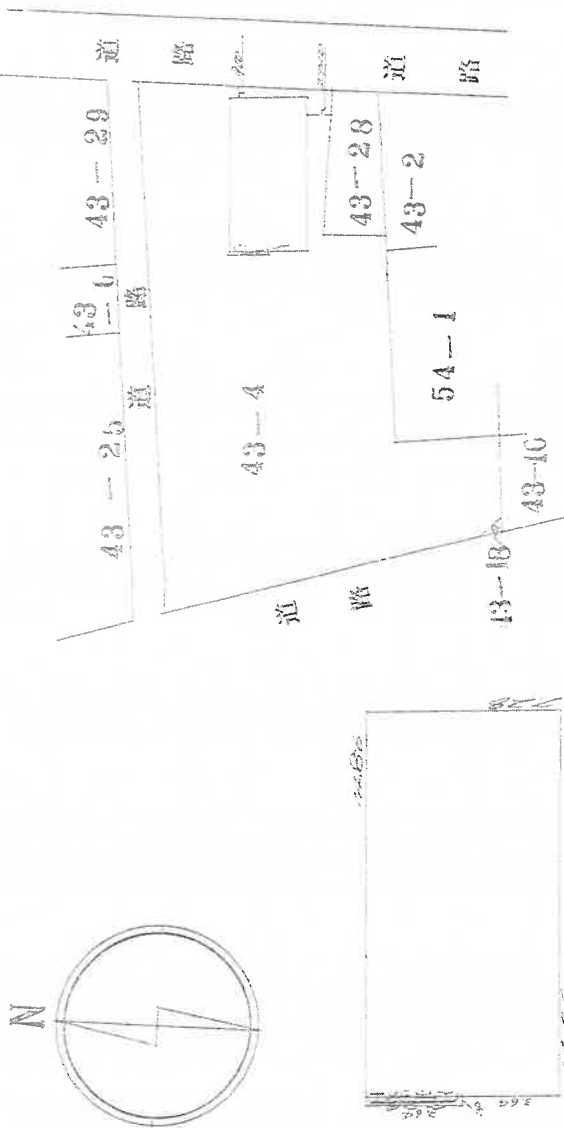
家屋番号	43番4
建物の所在	八雲町 磐石市大字磐石本町43番地4

建物図面

作製年月日
昭和47年9月22日

作製者

申請人



各階の別	求積	方法	床面積
1階	12.50 x 2.20 + 12.60 x 30 = 107.0000	面積法	107.002 (32.4839) 107.002 (32.4839)

A4判に縮小

縮尺 1/200 M/500

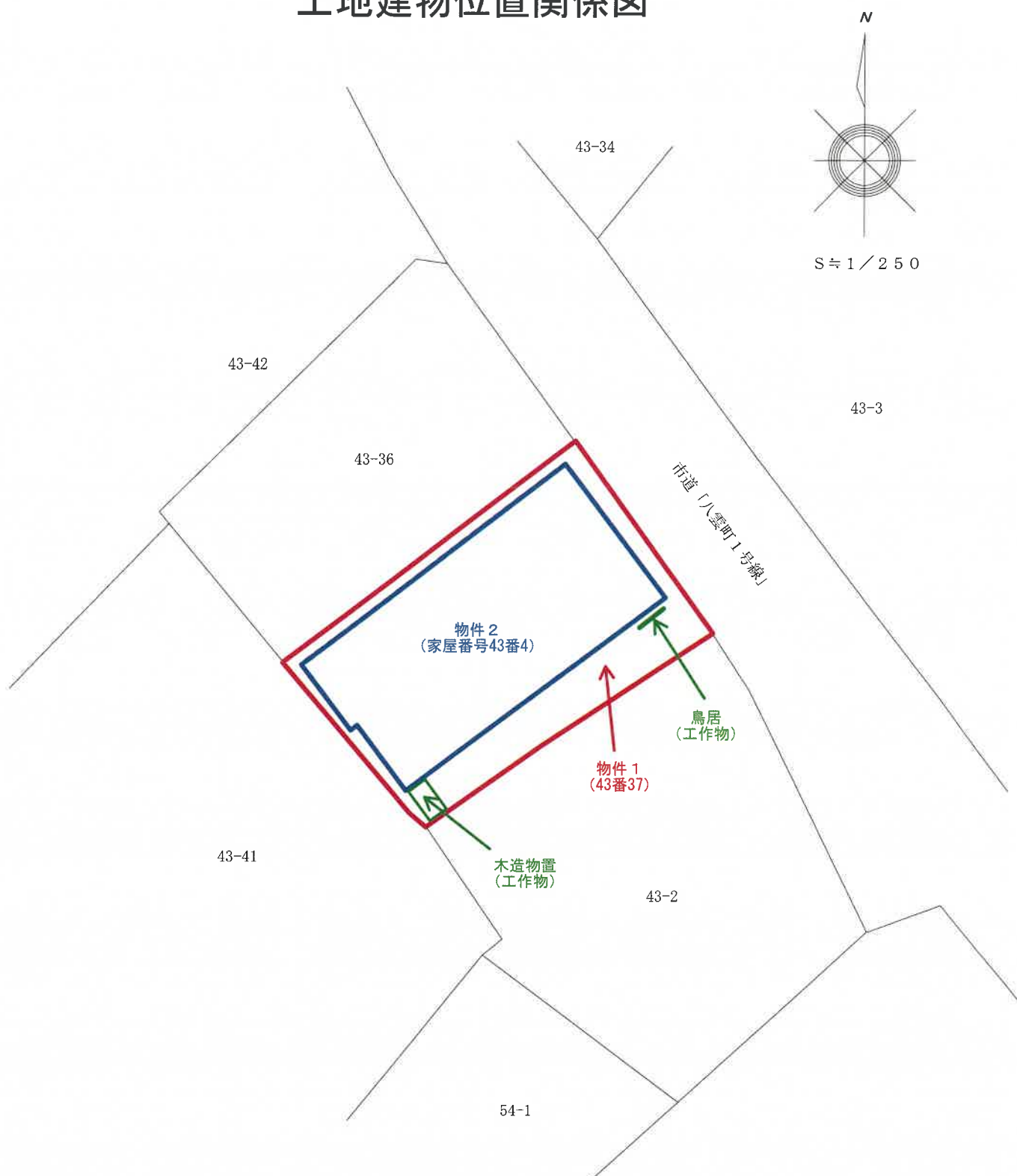
(居手原土地家屋調査士会用紙)

547.9.25

これは図面に記載されている内容の説明した図面である。
昭和47年8月2日 盛岡地方建設局官公庁登録

登記官

土地建物位置関係図

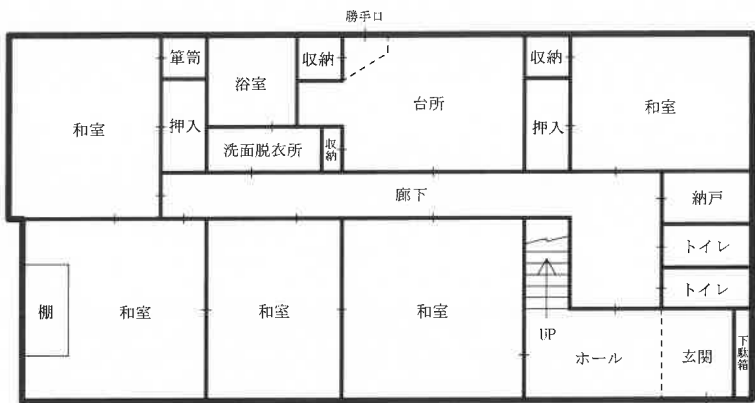


※ 土地の形状、建物等の位置関係は概略を表示したものである。

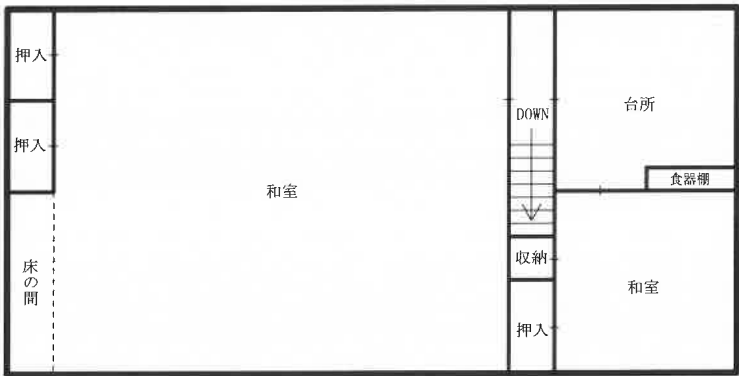
建物間取図

物件 2

1 階



2 階



※ 建物の形状、間取等は概略を表示したものである。