

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	<input type="checkbox"/> 平成 <input checked="" type="checkbox"/> 令和	○○年(ケ,ヌ)第○○号	物件番号 ○○ 「1, 2」「1~3」等の物件番号を記入して下さい。
陳述	<input type="checkbox"/> 当法人は、暴力団員等が役員である法人ではありません。		
	<input type="checkbox"/> 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。 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 ○○年 ○○月 ○○日			
買受申出人(法人)	代表者	法人の所在地	〒○○○-○○○ 岩手県盛岡市内丸9番1号
		法人の名称	株式会社○○○○
		(フリガナ)	ダイヒョウトリシマリヤク ○○○○
		代表者氏名	代表取締役 ○○○○ (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、盛岡地方裁判所宮古支部執行官室(☎0193-71-2271)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 3月 7日

盛岡地方裁判所宮古支部

裁判所書記官 安海 ちひろ

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 4月 8日 午前 9時00分から 令和 7年 4月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月17日 午前10時00分 場 所 盛岡地方裁判所宮古支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 5月 8日 午後 1時10分 場 所 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 7年 3月 7日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



913

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	483,000 386,400		96,600	21,239	0
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 宮古市松山第6地割 67番地1
- 家屋 番号 67番1の4
- 種 類 居宅
- 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
- 床 面 積 1階 59.62平方メートル
2階 30.63平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 1月29日

盛岡地方裁判所宮古支部

裁判所書記官 安 海 ちひろ

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

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】

本件建物のために、その敷地（地番66番1，地積131平方メートルの一部及び地番67番1，地積1483.19平方メートルの一部。所有者はいずれも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。

《 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。



物 件 目 録

- 1 所 在 宮古市松山第6地割 67番地1
家屋 番号 67番1の4
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 59.62平方メートル
2階 30.63平方メートル



令和6年(ケ)第5号

令和6年11月15日受理

令和7年1月14日提出

現況調査報告書

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

物 件 目 録

1	所 在	宮古市松山第6地割 67番地1
	家屋番号	67番1の4
	種 類	居宅
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	床 面 積	1階 59.62平方メートル
		2階 30.63平方メートル

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)
建物	物件1
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 <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：
占有者及び 占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <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 <input type="checkbox"/>
その他の事項	
執行官保管の 仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" 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

目的外土地の概況(その1) (物件1関係)		
1	所 在	宮古市松山第6地割
	地 番	66番1
	地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	131.00平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 物件1建物敷地分)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (B (土地所有者))
	そ の 他 の 事 項	「その他の事項」に記載のとおり
2	所 在	宮古市松山第6地割
	地 番	67番1
	地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	1483.19平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 物件1建物敷地分)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (B (土地所有者))
	そ の 他 の 事 項	「その他の事項」に記載のとおり
3	所 在	
	地 番	番
	地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	
4	所 在	
	地 番	番
	地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地の概況(その2) (物件1関係)	
■関係人(■A(占有者) ■B(土地所有者))の陳述/■提示文書(土地賃貸借契約書)の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成2年10月16日
最初の契約日	平成2年12月2日
契約等期間	平成2年10月16日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成32年10月15日まで30年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の期間契約等	令和2年9月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和12年8月31日まで10年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約当事者	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
地代・支払時期等	毎月 金25,000円 (毎月末日限り翌月分支払)
地代前払	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	
地代滞納	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (平成 年 月 日現在 金 円)
契約解除	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()
訴訟提起等	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [<input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ()
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

■目的外土地関係

- 1 本目的外土地の南側が幅員約6.0メートルの舗装市道「松山線」に接面している。
- 2 目的外土地の形状は、概ね土地建物位置関係図（現況調査を踏まえ、建築計画概要書の配置図及び法務局備付の建物図面をもとに評価人が作成したものであり、借地範囲の面積は土地賃貸借契約書に記載の面積と概ね合致する。）のとおりと思われるが、借地契約時点においても正確な測量が行われたわけではないため、借地部分の形状を確定するには、目的外土地所有者や他の借地人との協議を要すると思われる。
- 3 目的外土地に、土地への定着性が無い工作物が3個存在する。
- 4 目的外土地に、自動販売機が3基存在する。

(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所有者)	物件1建物には私が家族と共に居住しています。他の者に貸したことはありません。室内で犬を飼っています。
■ B	物件1建物の敷地は、私が所有する土地の一部です。他の複数の建物の敷地として、その土地の他の部分を、複数の者に貸しています。数年前の台風で借地契約の関係書類を紛失しましたが、土地賃貸借契約を令和2年に更新した際に仲介したCさんが持っていますので、それを提出します。
■ C	令和2年に土地賃貸借契約の仲介をしました。その際の契約書には借地面積は記載していましたが、借地の範囲を示す図面は添付していません。借地面積は私が計測しましたが、測量の専門家ではなく、概測です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

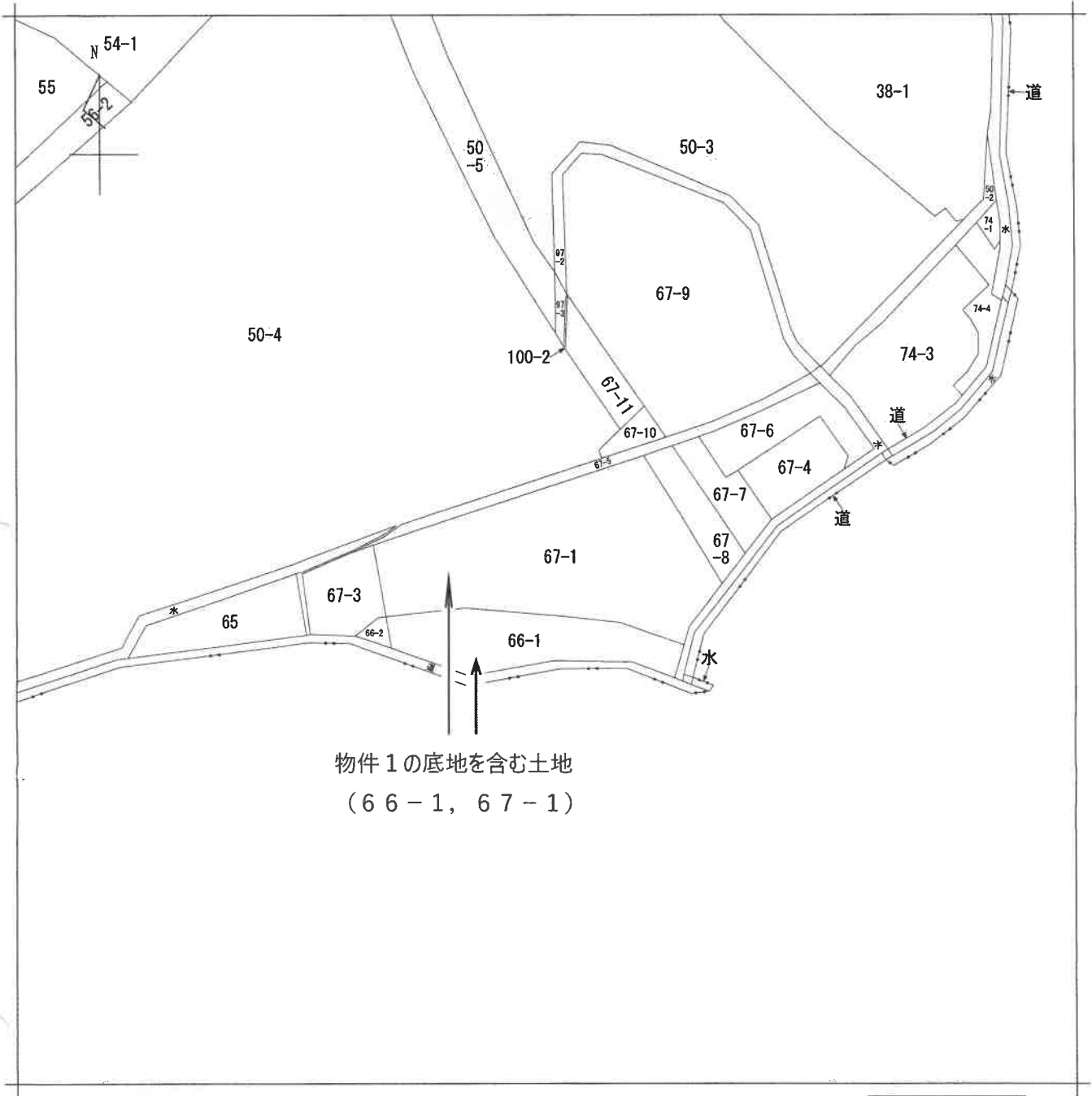
(調査経過用)

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11月18日(月)	執行官室	登記関係資料申請(郵送)
令和6年11月18日(月)	執行官室	課税関連資料申請(郵送)
令和6年11月18日(月)	執行官室	町道確認(FAX)
令和6年11月25日(月)	執行官室	期日通知送付
令和6年12月3日(火)	執行官室	B(底地所有者)に照会文書送付
令和6年12月9日(月) 9:55-10:00	執行官室	B(底地所有者)に聴取(電話)
令和6年12月9日(月) 10:20-10:25	執行官室	C(借地契約を仲介した者)に聴取(電話)
令和6年12月18日(水) 14:00-14:30	執行官室	B(底地所有者)及びC(借地契約を仲介した者)に聴取(面談)
令和6年12月19日(木) 14:00-14:50	物件所在地	A立会のうへ物件に立入調査 評価人同行
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

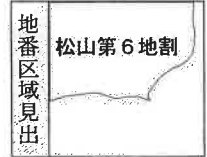
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

A3判をA4判に縮小



(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。



請求部分	所在	宮古市松山第6地割			地番	67番1		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)	昭和60年1月5日		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。

登記年月日：平成20年1月17日

515763

前 67-1 (新)
後 67-1

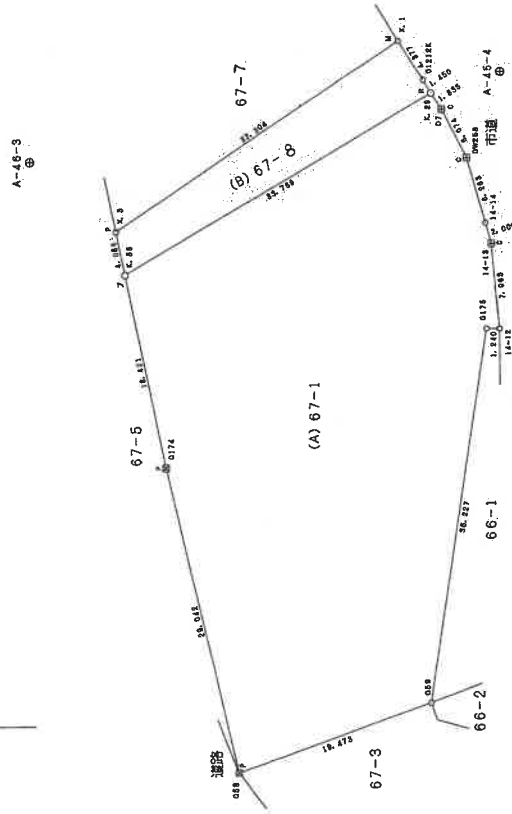
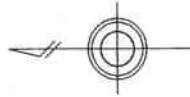
地積測量図

地番	(A) 67-1 (B) 67-8
土地の所在	宮古市松山第6地割

座標求積表

地番	座標		辺長
	X	Y	
(B) 67-8	X. 3	93222.975	32.304
	X. 1	93240.683	4.377
	G1212K	93236.997	1.450
	K. 29	93235.778	33.789
	K. 58	93218.978	4.086
	X. 3	93222.975	319.591129
	倍面積		159.7955645
	倍面積地		159.79
(A) 67-1	X. 3	93213.915	1.240
	14-12	93213.923	35.227
	0175	93179.139	19.473
	059	93172.713	29.042
	058	93200.956	18.421
	0174	93218.978	33.789
	K. 58	93235.778	1.835
	K. 29	93234.235	5.074
	D7	93229.775	6.263
	DW258	93223.764	2.000
	14-14	93221.845	7.963
	14-13	93213.915	2966.388038
	14-12	93213.915	1483.1940190
	倍面積		1483.19
倍面積地			

点名	座標	
	X	Y
A-45-4	-41041.858	93237.712
A-46-3	-40996.857	93229.494



凡例

C	コンクリート杭
P	プラスチック杭
R	鉄
M	マーキング
J	プレート

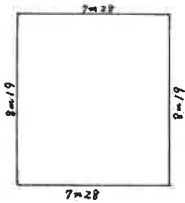
縮尺 1/500

作成者

登記年月日：平成3年1月17日

611927

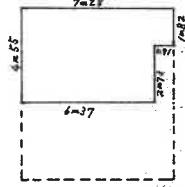
各階平面図



1階床面積

$$8.19 \times 7.28 = 59.6232 \text{ m}^2$$

$$\text{床面積} = 59.62 \text{ m}^2$$



2階床面積

$$4.55 \times 6.37 = 28.9835$$

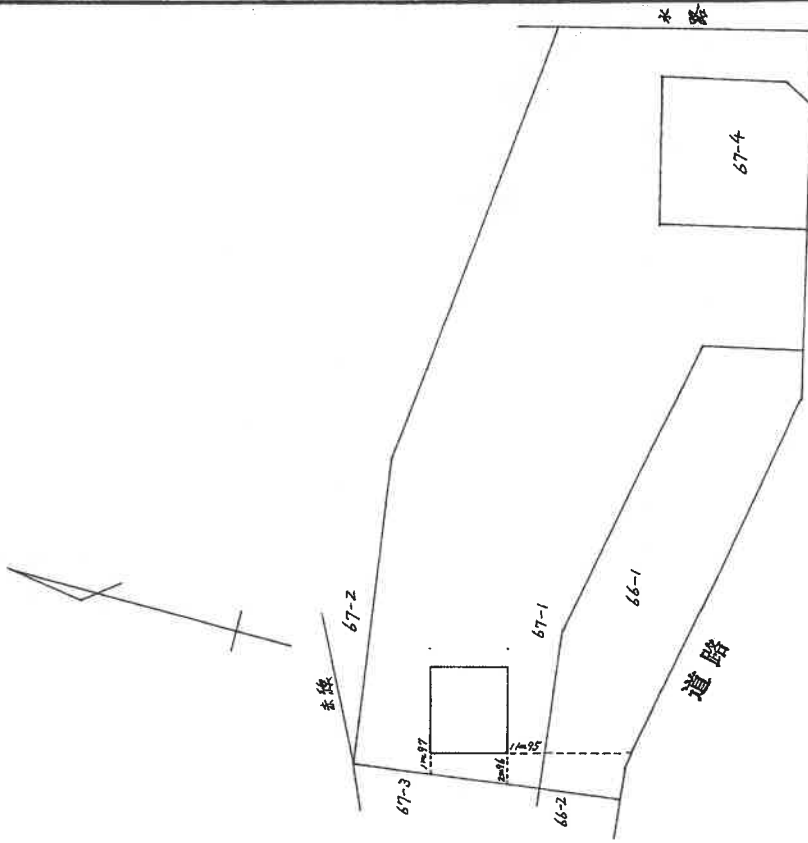
$$1.82 \times 0.91 = 1.6562$$

$$\text{床面積} = 30.6397 \text{ m}^2$$

建物図面
各階平面図

家屋番号 67番/の4

建物の所在 宮古市大字松山第6地割字下野67番地/



(目加納)

申請人

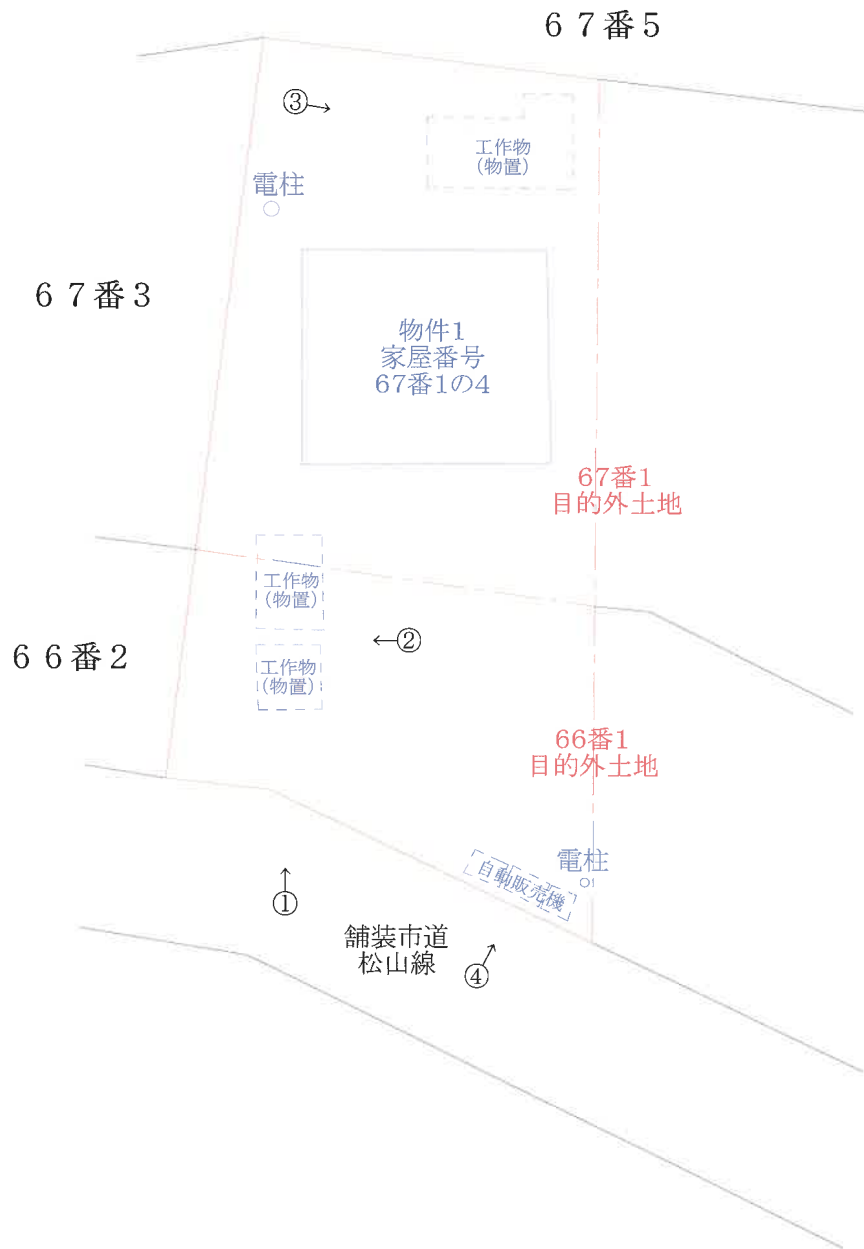
縮尺

縮尺 1/500

令和6年(ケ)第5号
土地建物位置関係図



S≒1/250



←○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。
(11 枚目)

令和6年(ケ)5号
物件1 家屋番号67番1の4
建物間取図

S≒1/100



一階



二階

←○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。
(12 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)



令和6年（ケ）第5号
令和6年12月19日 現地調査
令和6年12月23日 評価

盛岡地方裁判所宮古支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

中井 孝

第1 評価額

評 価 額	
物件1	金483,000円

物件1の価格は、目的外土地(宮古市松山第6地割66番1の一部及び同所67番1の一部)の敷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考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、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 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	宮古市松山第6地割67番地1 67番1の4 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階: 59.62㎡ 2階: 30.63㎡	同左
番号	特 記 事 項		
1	目的外土地(宮古市松山第6地割66番1の一部及び同所67番1の一部)上に建在している。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 物件1の敷地となっている目的外土地の概況・利用状況等

目的外土地の概要	所在・地番	宮古市松山第6地割66番1、67番1
	地目	宅地
	全体地積	66番1:131.00㎡、67番1:1,483.19㎡、計:1,614.19㎡
	契約地積	物件1の建物所有目的に係る土地賃貸借契約の契約地積は415.62㎡である(下記特記事項参照)。
位置・交通	JR山田線「千徳」駅の南東方、約1,400mに位置する。 「技術専門校前」バス停 北東方 約500m 宮古市役所 南西方 約3,900m 宮古市立花輪小学校 北東方 約3,900m ジョイス宮古千徳店 南方 約1,500m ※いずれも道路距離	
付近の状況	一般住宅のほか事業所等も見られる住宅地域	
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	非線引都市計画区域
	用途地域	指定なし
	建ぺい率	指定建蔽率70%
	容積率	指定容積率200%
	防火規制	無指定
その他	想定最大規模降雨時による浸水範囲(宮古市総合防災ハザードマップ2023)	
画地条件 (規模、形状等)	地積	現況地積は登記地積と概ね一致
	間口	約57.0m (南側)
	奥行	約35.0m
	形状	不整形
	接道状況	中間画地
その他	特になし	
接面道路	南側：幅員約6mの舗装市道(松山線、歩道なし、建築基準法第42条第1項第1号道路)にほぼ等高で接面	
土地の利用状況及び隣地の状況等	目的外土地の一部は、土地賃貸借契約に基づき、物件1の建物の敷地として建物所有者が使用し、占有している(下記特記事項参照)。また、別添土地建物位置関係図の通り、敷地内には定着性の無い工作物(物置)が3棟、自動販売機が3台存在する。	
供給処理施設	上水道	あり
	下水道	なし
	ガス配管	なし
※「あり」対象土地内に引込済み、「なし」対象土地内に引込未了		
埋蔵文化財	周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。	
土壌汚染	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。	
特記事項	土地賃貸借契約の概要は下記の通りである。 ・賃貸人:目的外土地の所有者 ・賃借人:物件1の所有者 ・土地の表示:宮古市松山第6地割66番1、67番1、宅地、415.62㎡ ・契約年月日:令和2年8月1日 ・賃貸借期間:令和2年9月1日より令和12年8月31日までの満10年(更新可、初回更新20年、次回更新10年、更新料は賃料の1か月分) ・賃料:月額25,000円 ・敷金、保証金:なし	

2 建物の概況及び利用状況(物件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)	平成2年12月23日新築
	経 過 年 数	約34.0年
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数は残存していない
仕 様	構 造	木造
	基 礎	布基礎
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	サイディング
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス、合板等
	床	フローリング、畳等
	設 備	電気、給排水、給湯ボイラー、換気扇等
	そ の 他	なし
	※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ことから、使用可能か否かは不明である。	
床面積(現況)	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	現況用途	居宅
	間取り	添付の「建物間取図」参照
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況 (占有状況)	本件所有者が居宅として使用し、占有している。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・建築確認:平成2年9月12日付、第21-240号 ・完了検査:平成3年1月11日付、第23-195号 ・新築年次が平成元年の建設省通則個別指定の石綿含有吹付け材の製造中止(日本石綿協会調べ)以降の建築物である。実際の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(建物)

対象建物の現況や経過年数等を考慮のうえ、物理的、機能的、経済的要因等も総合的に勘案し、一式10,000円と査定した。

(2) 敷地利用権価格

① 建付地価格

目的外土地のうち物件1の建物に係る建付地価格を次のとおり求めた。

物件	ア 標準画地価格	イ 個別格差	ウ 契約地積	エ 建付減価	ア×イ×ウ×エ÷オ 建付地価格
借地	19,000円/m ²	103.0 /100	415.62m ²	70 /100	5,690,000円

ア 標準画地価格：周辺には規準とすべき地価公示標準地、地価調査基準地が存しないことから、周辺地域における地価水準、地元精通者の意見等を参考のうえ、標準画地価格を19,000円/m²と査定した。

イ 個別格差： +3.0%

方位 +3.0%

ウ 契約地積：物件1の建物所有目的に係る土地賃貸借契約の数量

エ 建付減価： ▲30% (建物が古く、建物と敷地との適応の状態が劣ることを考慮して査定)

② 敷地利用権価格

目的外土地のうち物件1の建物に係る敷地利用権価格を次のとおり求めた。

物件	ア 建付地価格	イ 敷地利用権等割合		ア×イ÷ウ 敷地利用権価格
借地	5,690,000円	20 /100	借地権	1,140,000円

ア 建付地価格：前記1①オより

イ 敷地利用権等割合： 20% (物件2建物の敷地利用権等については借地権と判定し、その割合を20%と査定した。)

2 評価額の判定

前記により求めた建物価格に敷地利用権価格を加算し、さらに競売市場修正等を行って、下記のとおり評価額を求めた。

物件番号	ア 基礎となる価格	イ 敷地利用権価格の加算	ウ 占有減価修正	エ 市場性修正	オ 競売市場修正	(ア+イ)×ウ×エ×オ 評価額
1	10,000円	+1,140,000円	100 /100	70 /100	60 /100	483,000円

ア 基礎となる価格：物件1の建物価格(1(1))

イ 敷地利用権価格の加算：建物価格に敷地利用権価格を加算(1(2)②)

ウ 占有減価修正： 100% (特にないと判断した)

エ 市場性修正： ▲30% (目的物件が借地権付建物であることによる市場参加者の制限や売却困難性を考慮して、▲30%と査定)

オ 競売市場修正率： ▲40% (「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て、▲40%と査定)

第6 附属資料の表示

- 1 位置図1、2
- 2 土地建物位置関係図
- 3 公図
- 4 建物図面・各階平面図
- 5 建物間取図

以上



電子地形図(国土地理院)を加工して作成

位置図 1

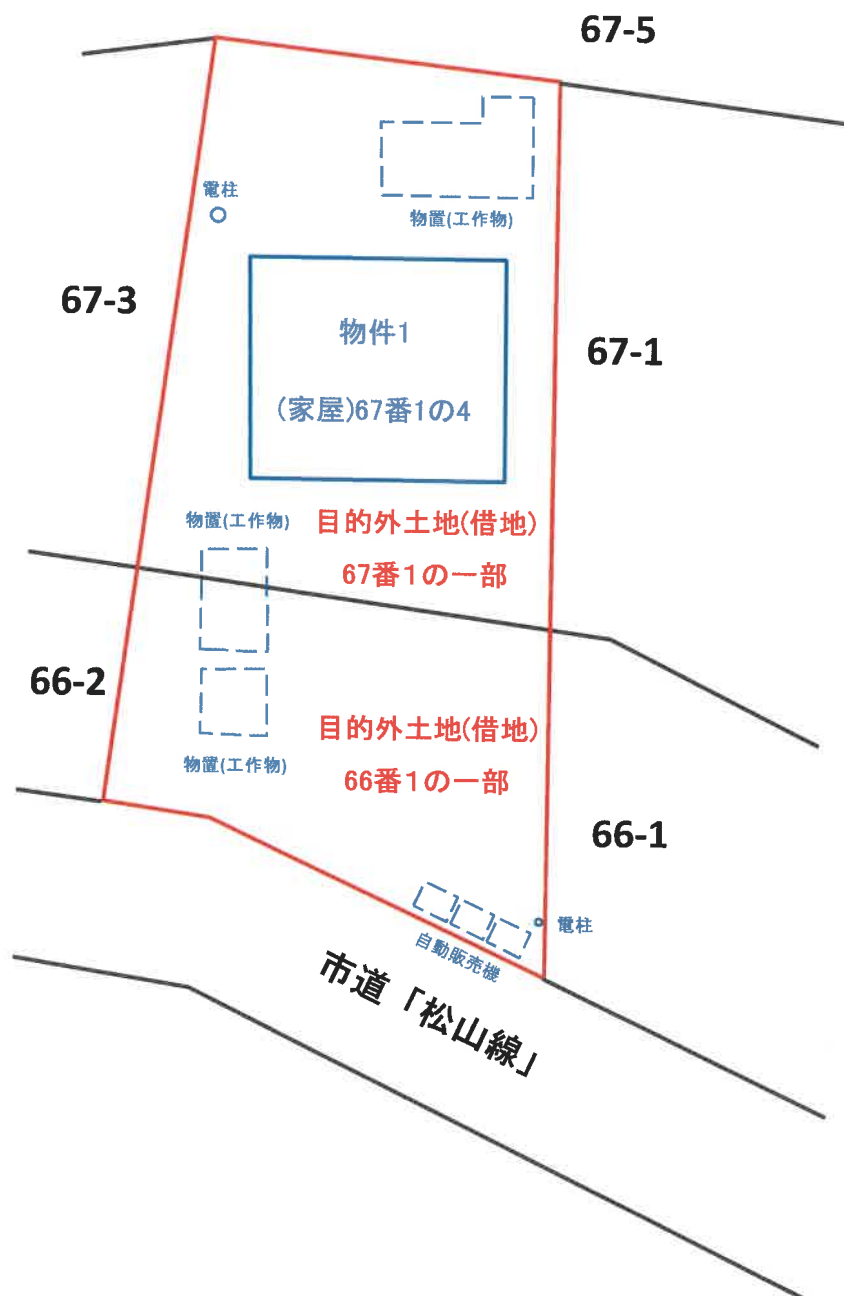


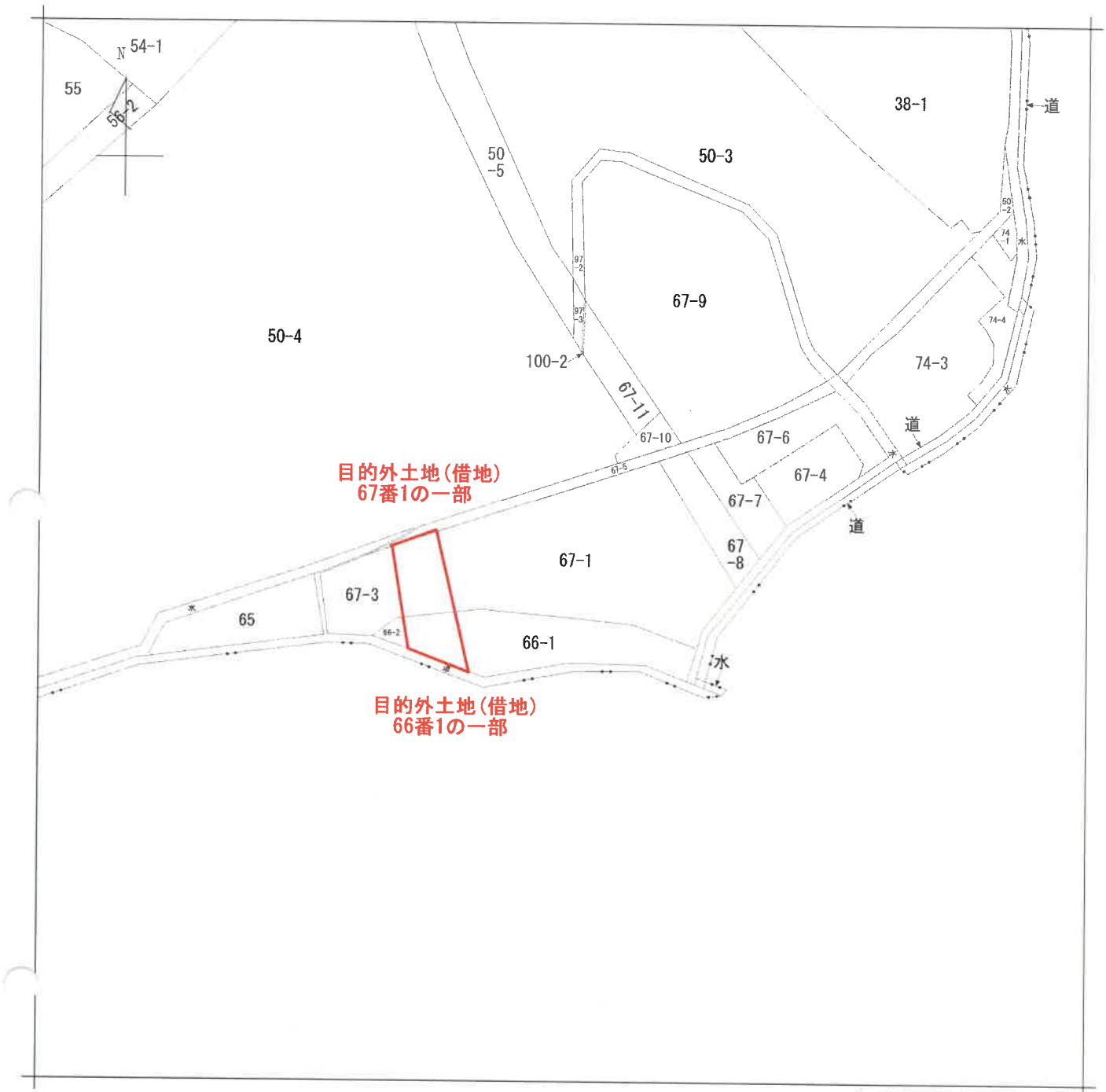
電子地形図(国土地理院)を加工して作成

位置図 2

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、概略したものである





地番区域見出
松山第6地割

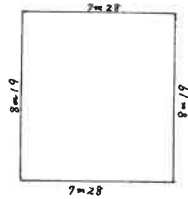
請求部	所在	宮古市松山第6地割			地番	67番1		
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)	昭和60年1月5日		補事項	

登記年月日：平成3年1月17日

611927

各階平面図

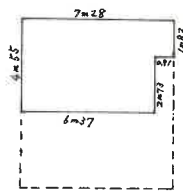
物件1



1階床面積

$$8.19 \times 7.28 = 59.6232 \text{ m}^2$$

$$\underline{\text{床面積} = 59.62 \text{ m}^2}$$



2階床面積

$$4.55 \times 6.37 = 28.9835$$

$$1.82 \times 0.91 = 1.6562$$

$$\underline{\text{床面積} = 30.6397 \text{ m}^2}$$

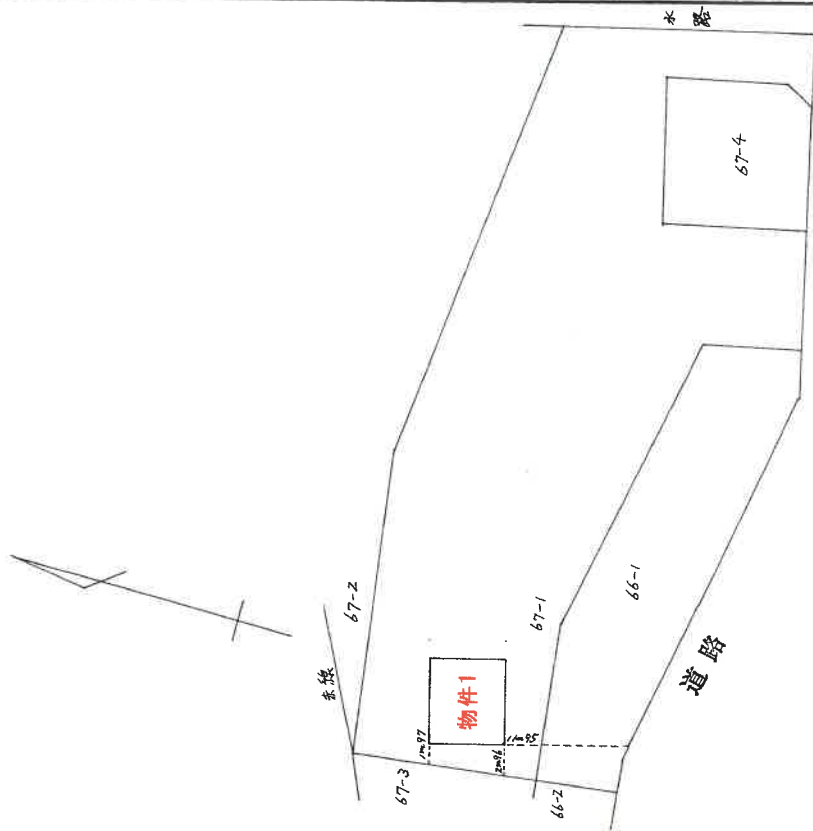
$$\underline{\text{床面積} = 30.63 \text{ m}^2}$$

(目録巻12)

建物図面
各階平面図

家屋番号 67番/の4

建物の所在 宮古市大字松山第6地割字下野67番地/



(目録巻12)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

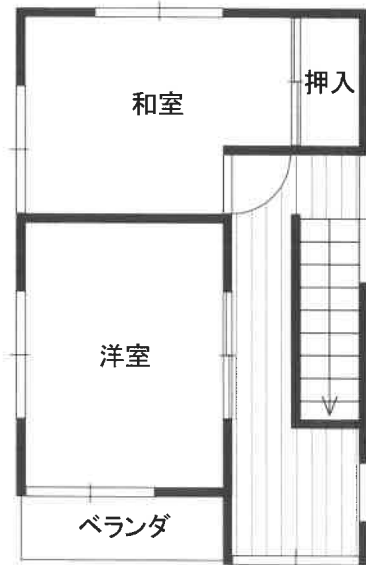
H3.1.17

原寸A3をA4に縮小(約70%)

建物間取図(物件1)



1階



2階