

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	☐ 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。		
	☐ 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。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 7月11日

盛岡地方裁判所宮古支部

裁判所書記官 工 藤 保

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19日 午前 9時00分から 令和 7年 8月26日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 8月28日 午前10時00分 盛岡地方裁判所宮古支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7年 9月11日 午後 1時10分 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 7月11日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 所 在 下閉伊郡岩泉町岩泉字村木
地 番 1 8 番 4 4
地 目 宅地
地 積 3 5 9 . 7 8 平方メートル

2 所 在 下閉伊郡岩泉町岩泉字村木 1 8 番地 4 4
家屋 番号 1 8 番 4 4
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 6 6 . 2 4 平方メートル
2 階 5 6 . 3 1 平方メートル

(現況)

構 造 木造かわらぶき 3 階建
床 面 積 1 階 6 6 . 2 4 平方メートル
2 階 5 6 . 3 1 平方メートル
3 階 約 1 9 . 9 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 5月29日

盛岡地方裁判所宮古支部

裁判所書記官 工 藤 保

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

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 下閉伊郡岩泉町岩泉字村木

地 番 18番44

地 目 宅地

地 積 359.78平方メートル

2 所 在 下閉伊郡岩泉町岩泉字村木 18番地44

家屋 番号 18番44

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 66.24平方メートル
2階 56.31平方メートル

(現況)

構 造 木造かわらぶき3階建

床 面 積 1階 66.24平方メートル
2階 56.31平方メートル
3階 約19.9平方メートル



令和7年(ケ)第1号
令和7年1月22日受理
令和7年3月5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 | 下閉伊郡岩泉町岩泉字村木 |
| | 地 番 | 1 8 番 4 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 5 9 . 7 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 下閉伊郡岩泉町岩泉字村木 1 8 番地 4 4 |
| | 家屋番号 | 1 8 番 4 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 6 . 2 4 平方メートル |
| | | 2 階 5 6 . 3 1 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：３階建 ☒ 床面積：３階 概測 19.9 平方メートル													
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>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	☒ 建物所有者 ☐ 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。 ☐ 「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>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年（ ）第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>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、東側が有限会社ハウスエージェント所有の公衆用道路（地番18番41）に接面している。
現況、本土地の東側が認定幅員約5.0メートル（舗装部分約4.1メートル）の2級町道「沢廻線」に接面している。
- 3 本土地の南西側に物置が存在する。これは、土地との定着性がない工作物である。

■物件2 建物関係

- 1 本建物の屋根には太陽光パネルと思われる物が存在するが、その所有者は不明である。
- 2 本建物内で、小型の室内犬2匹が飼育されている。（写真6参照）
- 3 本建物は、登記上2階建となっているが3階部分が存在する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
近隣住人	物件2建物の居住者とは近所付き合いが無いため、何もわかりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 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7年1月24日(金)	執行官室(郵便)	法務局へ登記関係資料交付申請
令和7年1月24日(金)	執行官室(郵便)	岩泉町役場へ課税関係資料申請
令和7年1月24日(金)	執行官室(FAX)	岩泉町役場へ道路照会
令和7年1月30日(木)	執行官室(郵便)	期日通知送付
令和7年2月13日(木) 17:00—17:15	物件所在地	物件確認、外観調査
令和7年2月20日(木) 14:00—15:00	物件所在地	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、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

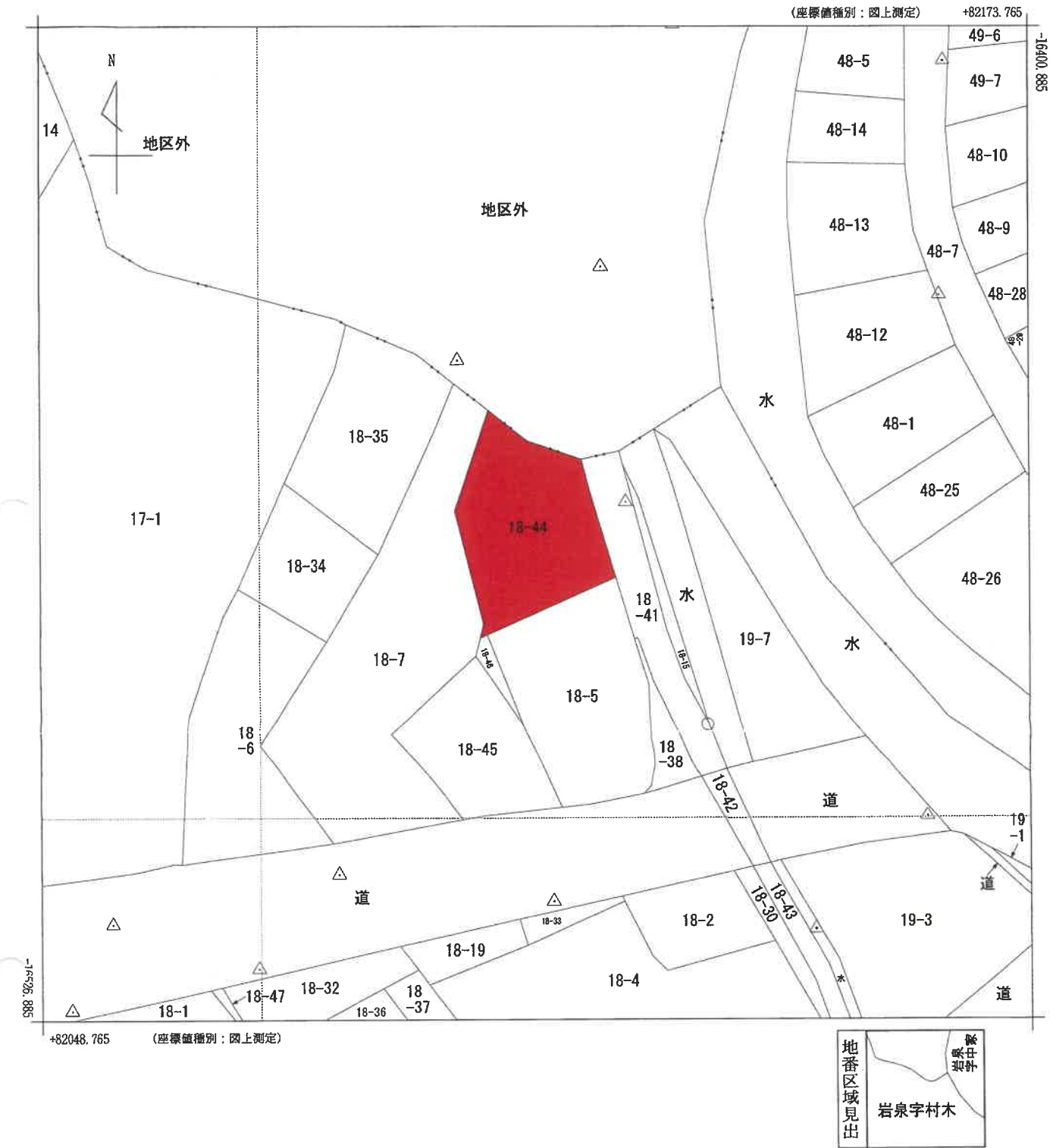
☒ 令和7年2月20日
目的物件は不在であったので、解錠技術者に解錠させ、立会人Bを立ち会わせて建物内に立ち入った。

☐ 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

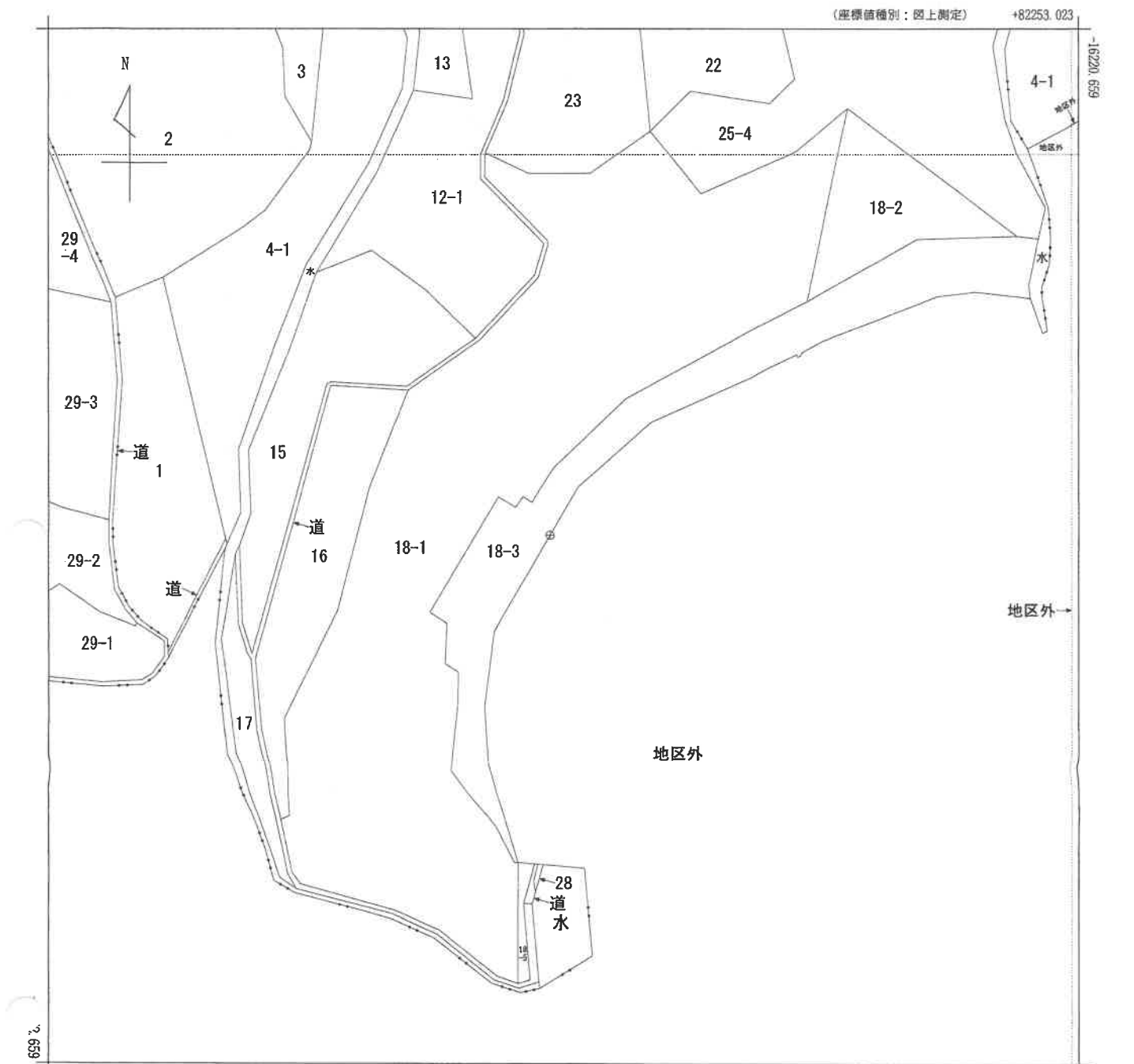
(5 枚目)

A3判をA4判に縮小



請求部	所在	下閉伊郡岩泉町岩泉字村木				地番	18番44			
出力縮	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	街区単位修正図
作成年月日	平成25年2月28日				備付年月日(原図)			補記事項		

A3判をA4判に縮小



+82003.023 (座標値種別：図上測定)
(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。



請求部	所在	下閉伊郡岩泉町岩泉字大館				地番	18番1			
出力縮尺	1/1000	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	平成18年11月				備付年月日(原図)			補記事項		

A3判をA4判に縮小

地積測量図

地番 18番5
18番44

土地の所在 下閉伊郡岩泉町岩泉字村木

基準点座標一覧表

点名	X	座標Y	座標備考
631631-15-13	-16496.001	82138.622	真鍮錠
631交-3	-16455.120	82117.386	金属錠
631631-434-4	-16500.709	82113.864	金属錠
TP1	-16499.936	82100.037	金属錠

境界測量年月日 令和3年6月15日

測量の基準(座標系：10系)

測地系	既知点	座標変換	備考
世界測地系(測地成果2011)	国土調査基準点	—	

座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n - 1)Y_n$
18-44	X5	-16470.659	82121.485	1650618.069590
	W4	-16459.435	82118.161	1239163.049490
	W3	-16455.569	82117.187	509372.910961
	W2	-16453.232	82110.373	509823.305957
	W1	-16449.360	82105.463	-728665.984125
	W18	-16462.107	82101.143	-2227732.414162
	W17	-16476.494	82104.744	-1330917.900240
	W16	-16478.317	82104.289	479078.526315
		背面積	719.562786	
		面積	359.7813930	
		地積	359.78	m ²

岩泉字大館

岩泉字村木

座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n - 1)Y_n$
18-5	X6	-16478.317	82104.289	-806548.289540
	W17	-16480.519	82103.740	-995507.847500
	W16	-16490.442	82093.093	-1411672.655268
	W15	-16497.715	82099.342	-803831.656078
	W14	-16501.451	82102.030	-263219.108180
	W13	-16500.921	82104.943	164127.581157
	W12	-16499.452	82118.072	232229.907616
	W11	-16498.093	82124.957	192829.399036
	W10	-16497.104	82125.816	297131.202288
	W9	-16494.475	82126.316	360288.148292
	W8	-16492.717	82126.178	287934.380068
	W7	-16490.969	82125.836	710963.362252
	W6	-16494.060	82125.574	1035685.613714
	W5	-16478.358	82123.783	1100540.815983
	X5	-16470.659	82121.495	3366.981295
		背面積	1317.835135	
		面積	658.9175675	
		地積	658.91	m ²
		合計	1018.6989605	

境界線の種類	既存線
田	新設・複元・計算点
田	コンクリート杭
田	合成樹脂杭
田	石杭
田	R 金属杭
田	B 杭

作成者

(令和3年6月29日作成)

申請人

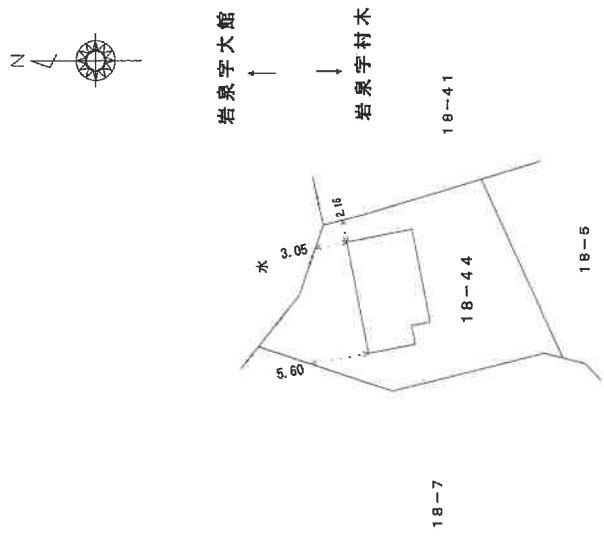
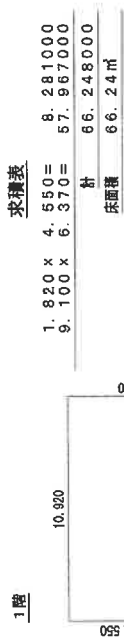
縮尺 1/250

各階平面図

家屋番号 18番44

建物図面

建物の所在 下閉伊郡岩泉町岩泉字村木18番地44



単位：m

作成者

縮尺 1/250

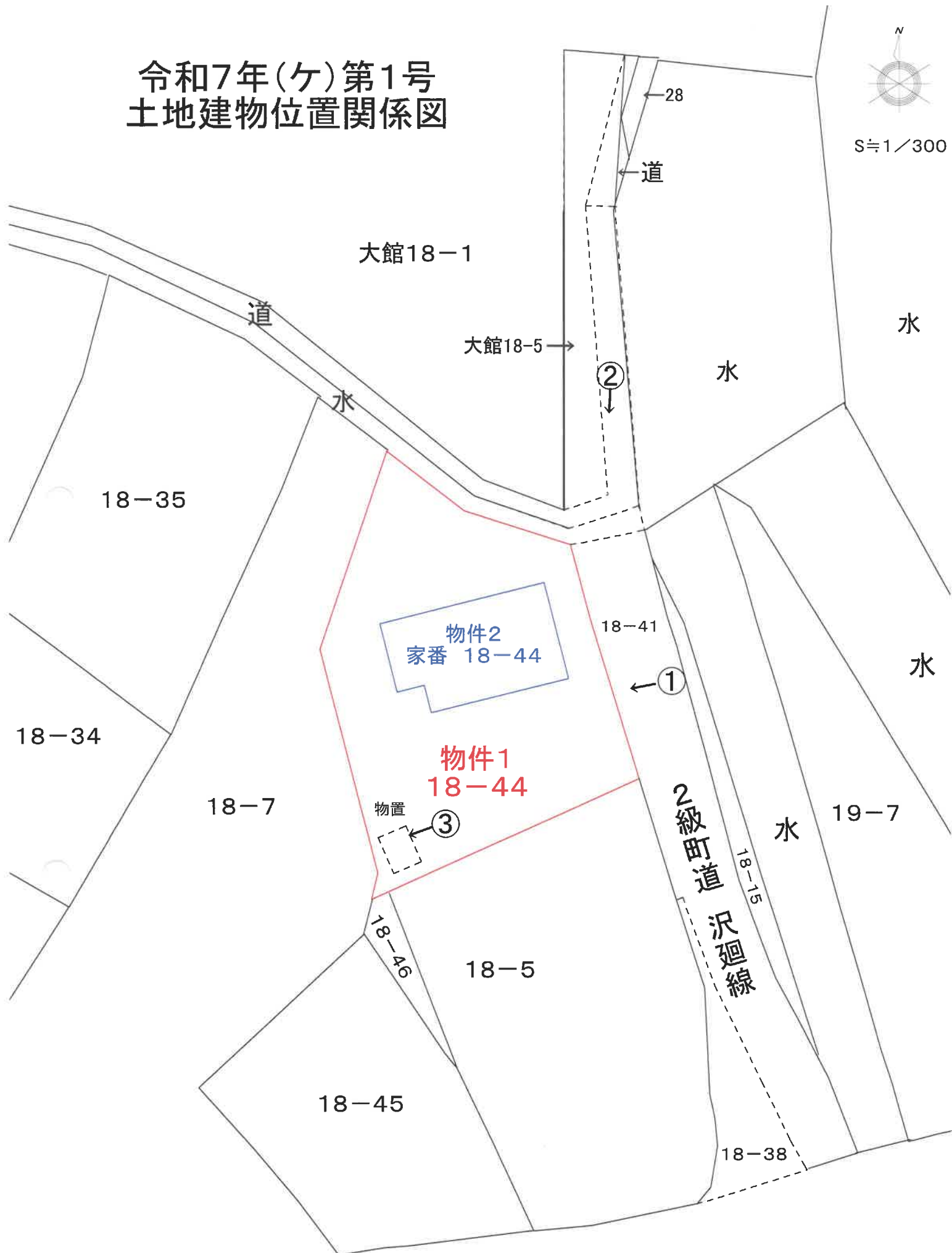
申請人

縮尺 1/500

令和7年(ケ)第1号 土地建物位置関係図

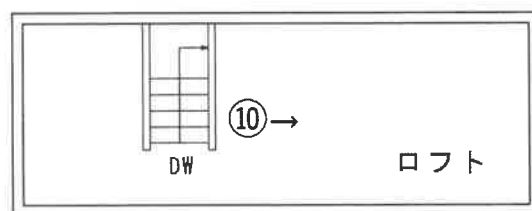
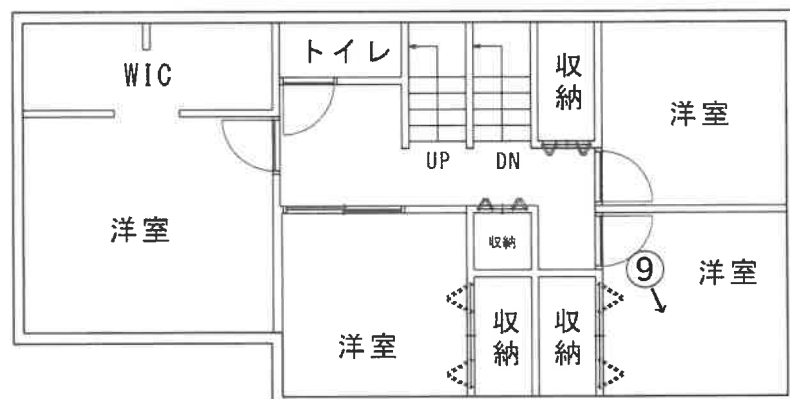
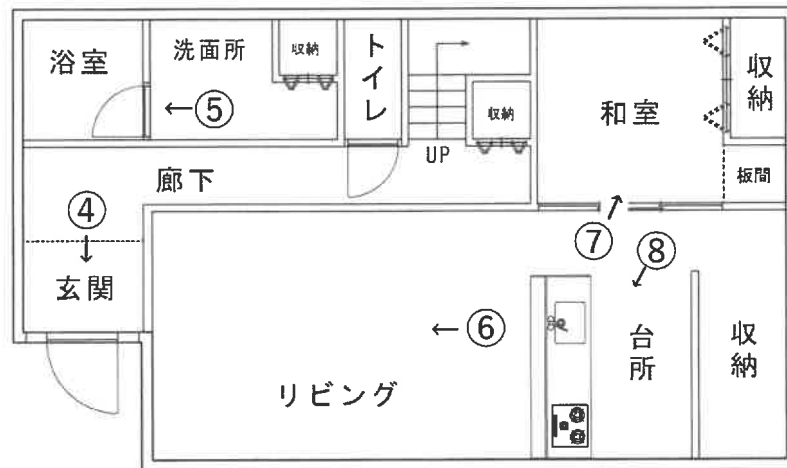


S≒1/300



←○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



※3階部分は登記記録面積から除外されている。

←○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



写真 6



写真7



写真8



写真 9



写真 1 0



(1 6 枚目)

令和7年（ケ）第1号
令和7年 2月20日 現地調査
令和7年 3月19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

佐 藤 真

第1 評価額

一 括 価 格	
物件1・2	金 6,930,000円
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,290,000円
物件2（建物）	金 5,640,000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。
従って、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も、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	下閉伊郡岩泉町岩泉字村木 1 8 番 4 4 宅 地 3 5 9 . 7 8 m ²	同 左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	下閉伊郡岩泉町岩泉字村木 1 8 番地 4 4 1 8 番 4 4 居 宅 木造かわらぶき 2 階建 1 階 6 6 . 2 4 m ² 2 階 5 6 . 3 1 m ²	3 階にロフト部 分（約19.9m ² ）が 存在する。
番 号	特 記 事 項		
1・2	特記すべき事項はない。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	三陸鉄道「岩泉小本」駅の北東方約17.1km（道路距離）の位置。 その他の主要な施設等への道路距離は次のとおり。 岩泉町役場 ：約650m（道路距離） バス停「岩泉下町」：約70m（道路距離） スーパーたけや ：約220m（道路距離） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	対象物件の周辺地域は、国道背後に小規模一般住宅等が散在する住宅地域である。 近年は、格別の地域要因の変動は認められないため、当面現状のままで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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 第一種住居地域 60% 200% — 岩泉町防災マップ（計画規模（50年に1回の雨）） では浸水想定区域外となっている。
画地条件 （規模、形状等）	東側間口約15.8m、奥行約18m、地積359.78㎡の不整形な画地である。 地勢は東側一部（市道との接面部分）が東から西への緩やかな上り傾斜となっているほか、概ね平坦である。 現況面積は公簿面積とほぼ一致している。	
接面道路の状況	東側で認定幅員約5.0m（舗装部分約4.1m）の市道「沢廻線」に約0～1.3m高く接面している。	
土地の利用状況等	物件2の建物の敷地として利用されており、土地所有者が物件2の建物を所有し、使用占有している。	
供給処理施設	上水道 あ り ガス配管 な し 下水道 あ り	
特記事項	① 土壤汚染については、当該物件を含む周辺が住宅地域として推移してきたことを考慮すると、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。但し、土壤汚染の有無は指定機関等の専門家による調査を経なければ確定は出来ない。 ② 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ③ 画地の南西端部にスチール製物置（工作物）が設置されている（別紙「土地建物位置関係図」参照）。	

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（登記事項証明書記載） 令和4年1月21日新築 経過年数 3.2年 経済的残存耐用年数 26.8年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : かわらぶき葺 外 壁 : サイディング 内 壁 : ビニールクロス等 天 井 : ビニールクロス等 床 : フローリング、畳等 設 備 : 電気、給排水設備等 （注）建物の各種設備については動作確認まで出来ないため、 使用可能か否かについては不明である。 その他 : な い
床面積（現況）	1階及び2階は公簿面積とほぼ一致している。 3階にロフト部分（床面積約19.9㎡）が存在する。 なお、3階部分は登記記録面積から除外されている。
現況用途等	階 層 3階建（3階ロフト部分含む） 現況用途 居 宅 間取り 別紙「建物間取図」のとおり
品 等	居宅としては普通である。
保守管理の状態	保守管理の状態は概ね普通であるが、建物内部で小型犬が飼育されている。
建物の利用状況	建物所有者が、居宅として使用占有している。
特記事項	太陽光発電設備が設置されているが、所有者からの聴取等ではできなかったため所有権の所在は不明である。したがって、本件では太陽光発電設備は評価対象外として取り扱う。 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）

更地価格を算出し、これに必要なに応じて建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	13,100	0.867	359.78	1.00	4,090,000

ア 標準画地価格：地価公示価格からの規準を行って、下記のとおり査定した。

地価公示：岩泉－1

地価調査価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $15,200\text{円/㎡} \times 99.5/100 \times 100/102 \times 100/113.3 \div 13,100\text{円/㎡}$

○ 時点修正：地価調査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 +2%（方位）

$\therefore 1 + 0.02 = 102\%$

○ 地域格差：街路条件 +3%（幅員）、環境条件+10%（居住環境）

$\therefore$ 相乗積により、 $(1+0.03) \times (1+0.1) = 113.3\%$

イ 個別格差：画地条件 +2%（方位）、-15%（形状）

$\therefore$ 相乗積により、 $(1+0.02) \times (1-0.15) = 86.7\%$

ウ 地積：公簿数量を採用。

エ 建付減価補正率：特に必要ないものと判断。

(2) 物件2（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た減価修正を行って、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	140,000	122.55	0.723	12,400,000

イ 現況延床面積

登記記録面積（1階及び2階床面積の合計面積）を採用した（3階部分は除く。）。

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。

定額法：経済的全耐用年数30年、経過年数3.2年、経済的残存耐用年数26.8年、残価率10%で、
 90.4% と査定した。

$=$ 残価率10% + $(1-0.1) \times$ 経済的残存耐用年数26.8年 $\div$ 経済的全耐用年数30年
 $= 90.4\%$

観察減価法：建物の保守管理の状態等を勘案して、観察減価法による減価率を-20%と査定した。

定額法 観察減価法

$\therefore$ 現価率 $= 90.4\% \times (100\% - 20\%) \div 72.3\%$

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、更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 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ÷ウ
1	4,090,000	0.25	法定地上権	1,020,000

イ 土地利用権等割合：物件2の建物の土地利用権等を法定地上権と判断し、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) (1(1)オ、1(2)エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2(1)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	4,090,000	-1,020,000		0.7	0.6	1,290,000
2	12,400,000	+1,020,000	1.0	0.7	0.6	5,640,000
一 括 価 格 (合 計)						6,930,000

ウ 占有減価修正：特に必要ないものと判断。

エ 市場性修正：周辺地域の不動産市場動向等を総合的に勘案して査定。

オ 競売市場修正：不動産競売市場の特殊性等を考慮して査定。

第6 参考価格資料

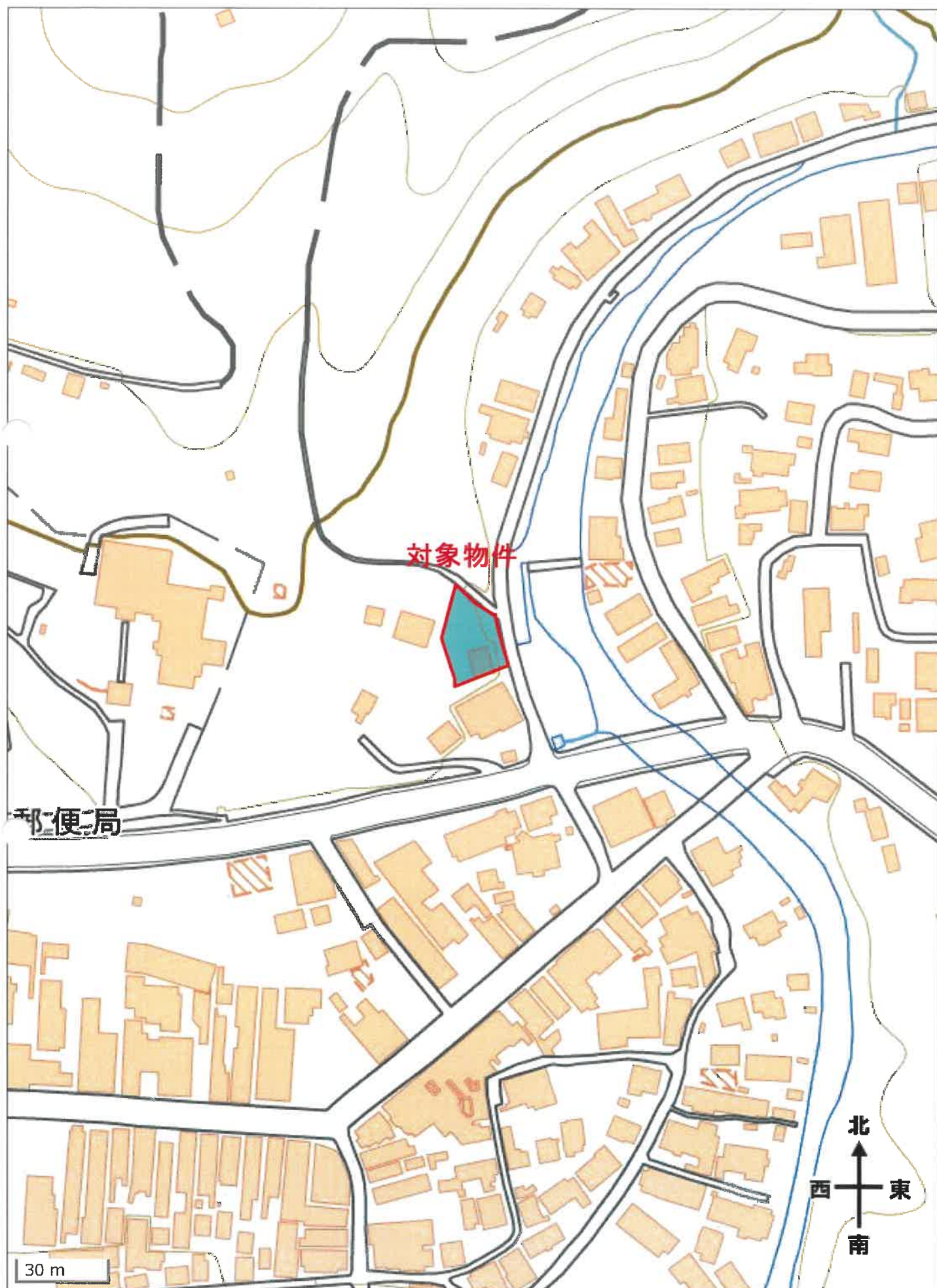
・地価公示標準地 岩泉－1

所 在	下閉伊郡岩泉町岩泉字和川原17番5
価 格	15,200 円/㎡
位 置	三陸鉄道「岩泉小本」駅 18.0km
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	217 ㎡
供給処理施設	水道、下水道
接 面 街 路	東側 6m舗装町道
用途指定等	非線引都市計画区域・1低専（40・80）
地 域 の 概 要	一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

第7 附属資料の表示

位置図
公図写
地積測量図写
土地建物位置関係図
建物図面・各階平面図写
建物間取図

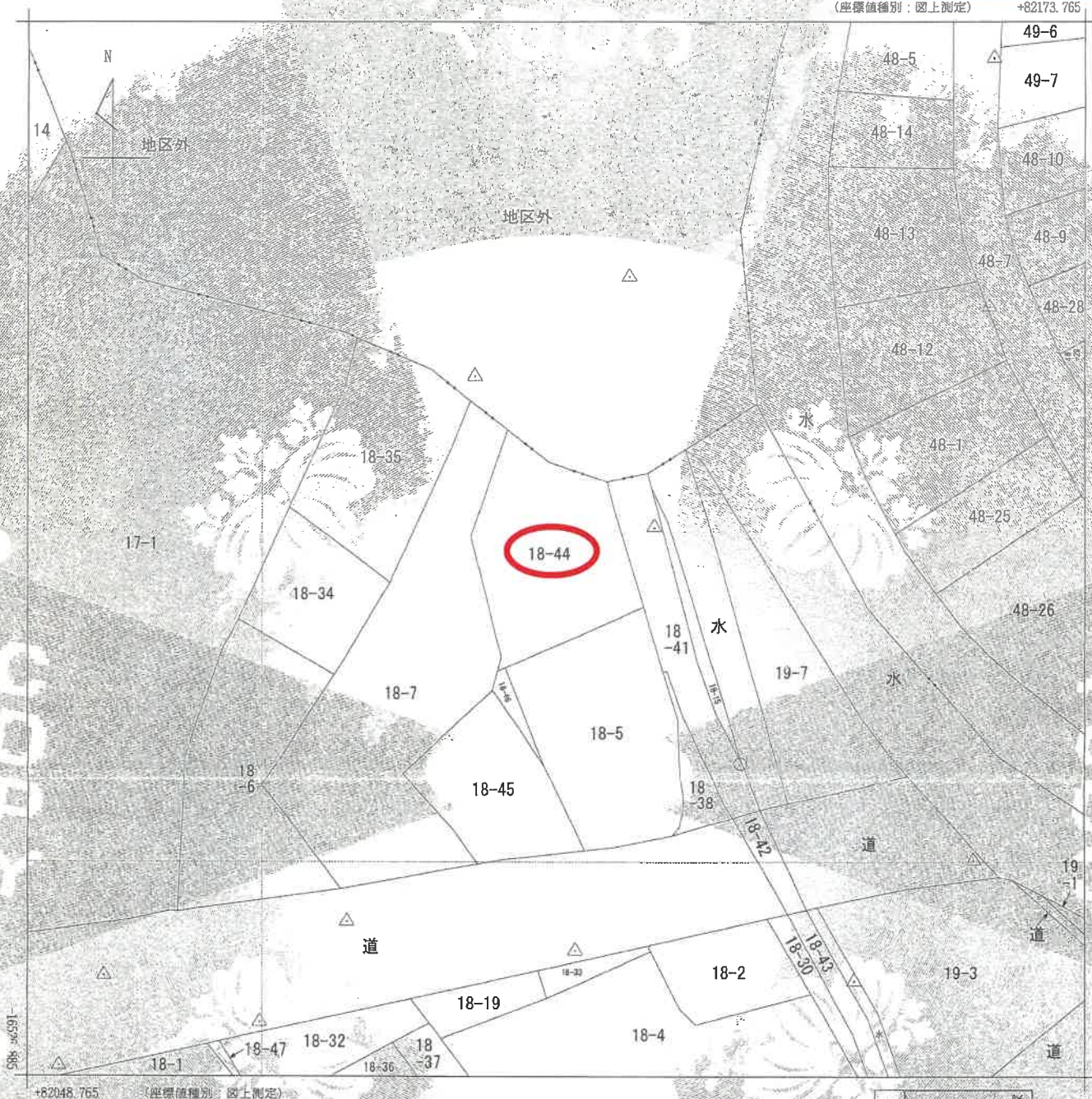
以 上



(座標値種別：図上測定)

+82173.765

-16400.885



請 部 分	所 在 下閉伊郡岩泉町岩泉字村木					地 番 18番44			
出 縮 力 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座 標 系 番 号 又 は 記 号	X	分 類	地図(法第14条第1項)	種 類	街区単位修正図
作 成 年 月 日	平成25年2月28日				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 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12月16日

盛岡地方方法務局宮古支局

登記官

請求番号：7-1

(1/1)

公用

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7年1月28日 盛岡地方支庁局宮古支局 登記官

地積測量図

地番	18番5 18番44
土地の所在	下閉伊郡岩泉町岩泉字村木

点	名	X	座標 Y	座標 X	座標 Y	備考
G31G31-15-13		-16496.001	82138.622			真鍮板
G31交-3		-16455.120	82117.386			金属板
G31G31-434-4		-16500.709	82113.864			金属板
TP1		-16498.936	82100.037			金属板

境界測量年月日 令和3年6月15日

測量の基準 (座標系：10系)			備考
測地系	既知点	座標変換	
世界測地系 (測地成果2011)	国土調査基準点	—	

座標求積表

地番	18-44	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n - 1)Y_n$
X5		-16470.659	82121.495	1550618.08590
W4		-16459.435	82118.161	1239163.049490
W3		-16455.569	82117.187	509372.910961
W2		-16453.232	82110.373	509823.306957
W1		-16440.360	82105.463	-726695.984125
W19		-16462.107	82101.143	-2227732.414162
W18		-16476.494	82104.744	-1330917.900240
X6		-16478.317	82104.289	479078.526315
		借面積		719.562786
		面積		359.7813930
		地積		359.78
		㎡		

岩泉字大館

岩泉字村木

座標求積表

地番	18-5	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n - 1)Y_n$
X6		-16478.317	82104.289	-809548.289540
W17		-16480.519	82103.740	-985507.847500
W16		-16490.442	82093.083	-1411572.655268
W15		-16497.715	82089.342	-803831.656078
W14		-16501.451	82102.030	-263219.108180
W13		-16500.921	82104.943	164127.581157
W12		-16499.452	82118.072	232229.807616
W11		-16498.083	82124.957	192829.399036
W10		-16497.104	82125.816	297131.202288
W9		-16494.475	82126.316	360288.148292
W8		-16492.717	82126.178	287934.380068
W7		-16480.969	82125.836	710963.362252
W6		-16484.060	82125.574	1035685.613714
W5		-16478.358	82123.783	1700540.815983
X5		-16470.659	82121.495	3366.881295
		借面積		1317.835135
		面積		658.9175675
		地積		658.91
		㎡		

合計 1018.698605

作成者

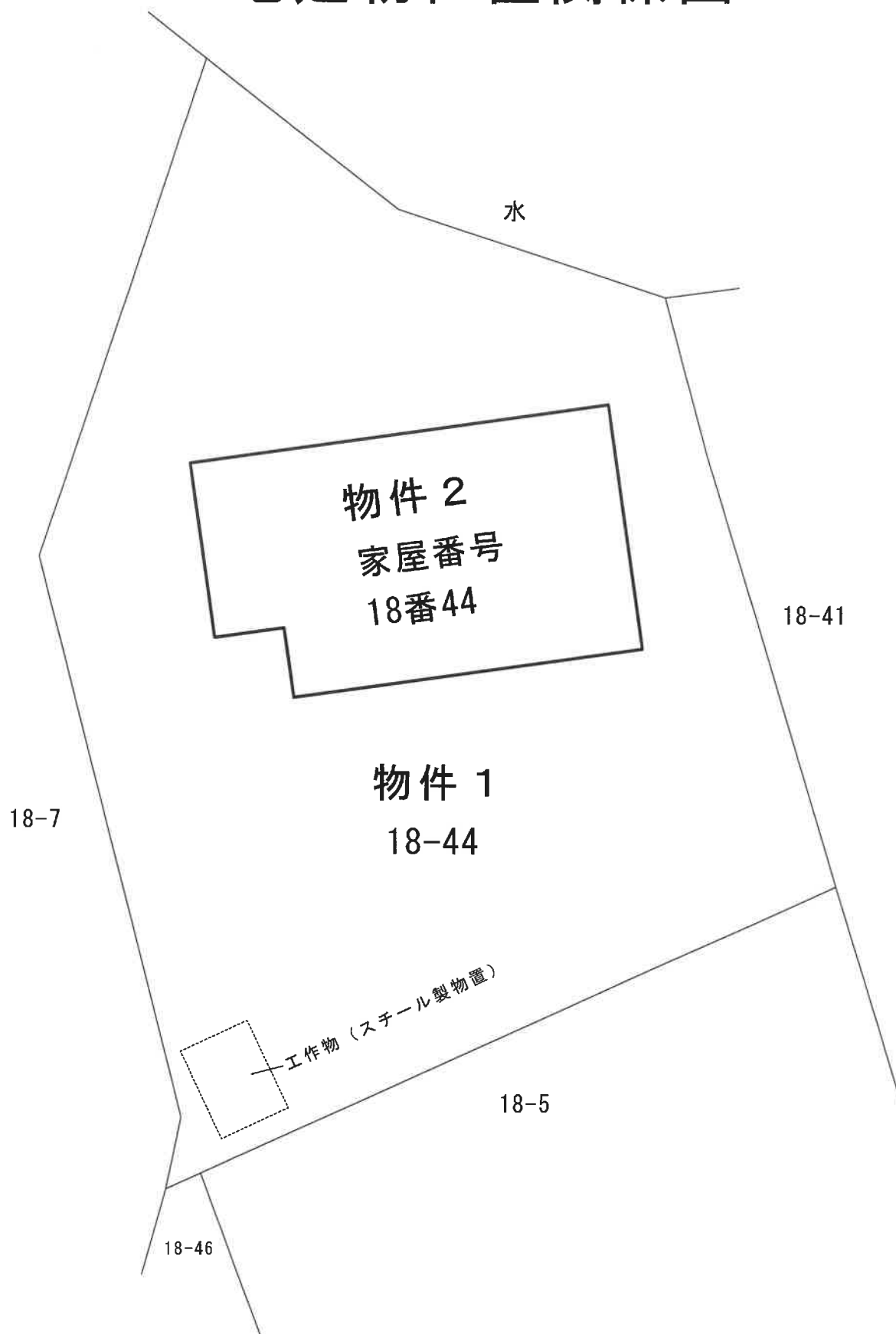
(令和3年6月29日作成)

申請人

縮尺 1/250

A 4版に縮小

土地建物位置関係図



※) 土地の形状及び建物の位置は概略を記載したものであり正確なものではない。

登記年月日：令和4年1月24日

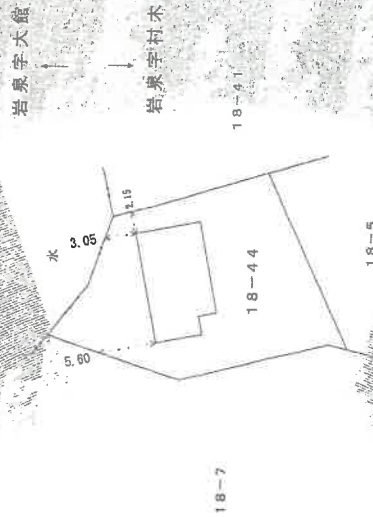
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年12月16日 盛岡地方支務局宮古支局 登記官

各 階 平 面 図

家屋番号 18番44

建 物 図 面

建物の所在 下閉伊郡岩泉町岩泉字村木18番地44



作成者

(令和4年1月21日作成)

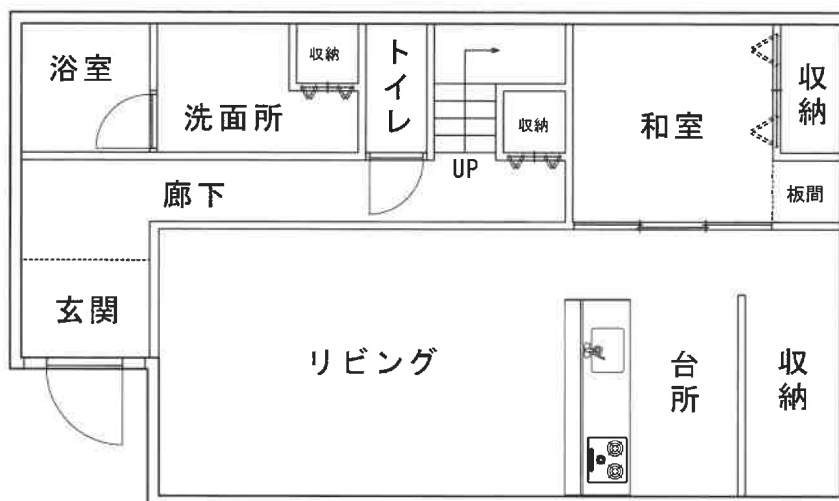
縮尺 1/250

申請人

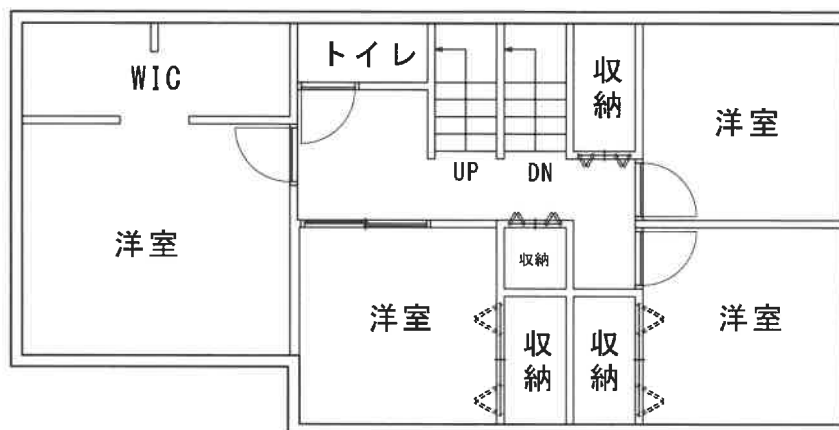
縮尺 1/500

建物間取図（物件 2）

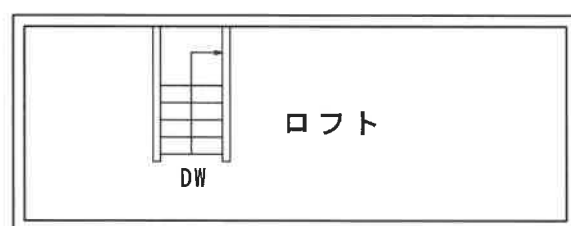
1 階



2 階



3 階



※ 3 階部分は登記記録面積から除外されている。

S ≒ 1/100