

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) 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。

本物件は、民事執行規則 30 条の
3 の規定により、裁判所が売却基
準価額を変更した物件です。

盛岡地方裁判所宮古支部

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 令和 7年 8月28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 9月11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 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	4, 190, 000 3, 352, 000	一括	838, 000	73, 454	0
1	760, 000				
2	3, 430, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 下閉伊郡山田町豊間根第 2 地割
地 番 1 0 0 番 2 6
地 目 宅地
地 積 2 1 3 . 0 7 平方メートル
所有者 B
- 2 所 在 下閉伊郡山田町豊間根第 2 地割 1 0 0 番地 2 6
家屋 番号 1 0 0 番 2 6
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 6 2 . 9 3 平方メートル
2 階 4 5 . 5 4 平方メートル
(現況)
種 類 居宅・事務所
所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 1月 15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, 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】

本件土地にAが所有する売却対象外建物(未登記)が存在する。

同人の使用借権は、対抗要件を有していない。

【物件番号2】

A及び木戸脇建装株式会社が占有している。同社の代表者はAである。

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 | 下閉伊郡山田町豊間根第2地割 |
| | 地 番 | 100番26 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 213.07平方メートル |
| | 所 有 者 | B |
-
- | | | | |
|---|-------|----------------|-------------|
| 2 | 所 在 | 下閉伊郡山田町豊間根第2地割 | 100番地26 |
| | 家屋 番号 | 100番26 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 62.93平方メートル |
| | | 2階 | 45.54平方メートル |
| | (現 況) | | |
| | 種 類 | 居宅・事務所 | |
| | 所 有 者 | A | |



令和6年(ケ)第7号
令和6年9月6日受理
令和6年10月21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 下閉伊郡山田町豊間根第2地割
 地 番 100番26
 地 目 宅地
 地 積 213.07平方メートル
 所有者 B

- 2 所 在 下閉伊郡山田町豊間根第2地割 100番地26
 家屋番号 100番26
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 62.93平方メートル
 2階 45.54平方メートル
 所有者 A

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（物件2建物所有者A） 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異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類： 居宅・事務所 ☐ 構造： ☐ 床面積：	
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	☒ 建物所有者 ☒ その他の者（木戸協建装株式会社） 上記の者Aが、本建物の大部分を住居として使用している。 その他の者（木戸協建装株式会社）が、本建物の一部を事務所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 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 ☒ 目的外建物敷地部分以外	
占有者	☒ A（物件2建物所有者） ☐	
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ B(物件1土地所有者)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	平成28年2月18日（物件2建物の登記上の新築年月日）	
最初の 契約等	契約日	
	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		
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	
AはBの夫である。Bは、Aとの間で物件1土地を使用することについて、契約も金銭の支払いもないと陳述している。よって、婚姻関係を基礎とする黙示の使用貸借契約が存在しているものと推測される。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

(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 ☒ 目的外建物敷地部分	
占有者	☒ A(物件 2 建物所有者) ☐	
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ B(物件 1 土地所有者)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	令和 3 年 4 月 ごろ	
最初の 契約等	契約日	
	期 間	年 月 ごろから ☐ 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 ごろから ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等	貸 主	☐ 所有者 ☐ その他の者（ ）
当事者	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		
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	
AはBの夫である。Bは、Aとの間で物件1土地を使用することについて、契約も金銭の支払いもないと陳述している。よって、婚姻関係を基礎とする黙示の使用貸借契約が存在しているものと推測される。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件 2 関係）		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 一部（物件2建物1階西側の一室 建物間取図（13枚目）で示す部分）	
占有者	☐ 債務者 ☒ 木戸脇建装株式会社	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(B（物件1土地所有者）の陳述)		
占有権原	☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 不明	
占有開始時期	平成28年2月18日頃	
最初の契約等	契約日	
	期間	平成 年 月 日から ☐ 令和 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	平成 年 月 日から ☐ 令和 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		
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	
Aは木戸脇建装株式会社の代表取締役、Bは取締役である。 Bは、Aと木戸脇建装株式会社の間には、賃貸借契約等はないと陳述していることから、物件2建物が新築された平成28年2月18日頃から使用借の状態であると推測される。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件 1 関係)	
所 在	下閉伊郡山田町豊間根第2地割100番26、100番28
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 ☐
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 (概 略)	概測 約31.8平方メートル
所 有 者	☐ 土地所有者 ☐ ☒ 不明
建 築 時 期	☐ 年 月 ころ ☒ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	所有者や建築時期を明らかにする公的資料は、調査した範囲では無かったが、Bは、目的外建物はAの所有であり、その建築時期は、令和3年4月ごろであると陳述している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)

その他の事項

■物件1 土地関係

- 1 本土地は、物件2 建物及び目的外建物の敷地として利用されている。
- 2 本土地は、公図上、西側が下閉伊郡山田町所有の原野（100番30）に、南側が下閉伊郡山田町所有の公衆用道路（100番23）に接面している。
現況、本土地の西側が幅員約3.9メートルの舗装道路に、南側が幅員約4.0メートルの舗装道路に接面している。これらの舗装道路は、いずれも山田町が所有しているが、町道の認定は無い道路である。
- 3 本土地と、Bが所有者として登記されている本土地の東隣の土地（100番28）を敷地として、目的外建物が存在する。（目的外建物の概況のとおり）
Bは、この目的外建物の所有者はAである旨陳述しており、そうであれば、Aと本土地所有者のBが婚姻関係にあることから、婚姻関係を基礎とする黙示の使用貸借契約が存在しているものと推測される。

(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
■ B (物件 1 土地所有者)	物件 2 建物の所有者である A は、私の夫です。 物件 1 土地は、物件 2 建物及び目的外建物の敷地として使用しています。 物件 1 土地を物件 2 建物の敷地とするにあたり、A と何らかの契約を結んだことはなく、よって地代の授受也没有ありません。 物件 2 建物は、1 階西側の洋室を除き、A と私が、住居として使用しています。 1 階西側の洋室は、A が代表取締役をし、私が取締役をしている会社に対して、貸しています。会社と何らかの契約を結んだことはなく、したがって賃料の授受也没有ありません。 目的外建物の所有者は A です。この目的外建物を他の者に貸したりしたことはなく、建築時から自宅の倉庫として使用しています。その建築時期は令和 3 年の 4 月ころだと思います。物件 1 土地を目的外建物の敷地とするにあたり、A と何らかの契約を結んだことはなく、よって地代の授受也没有ありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(8 枚目)

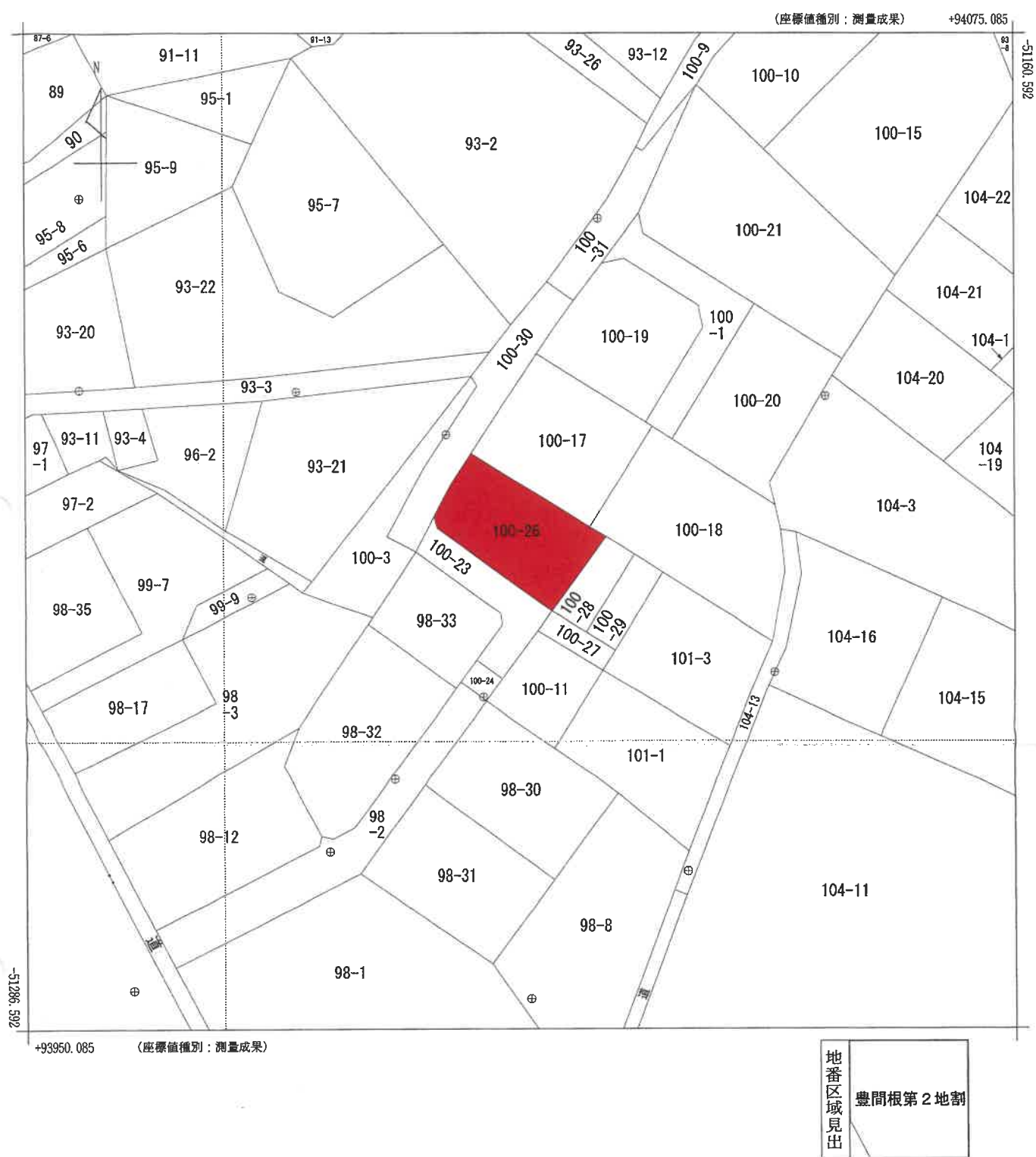
(調査経過用)

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9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9月6日(金)	執行官室(郵便)	山田町へ課税関係資料申請
令和6年9月6日(金)	執行官室(FAX)	山田町へ道路照会
令和6年9月18日(水)	執行官室(郵便)	期日通知送付
令和6年10月8日(火) 13:50~14:50	物件所在地	B立会いのもと、物件に立入調査。 評価人同行
令和6年10月10日(木) 9:55~10:10	盛岡地方法務局	法人登記簿、建物登記簿、建物図面請求
令和6年10月10日(木) 10:40~10:45	執行官室(電話)	山田町役場税務課に電話照会
令和6年10月17日(木) 10:55~11:25	山田町役場	Bの戸籍関係資料交付申請・受領
令和6年10月17日(木) 15:50~15:55	物件所在地	Bに聴取
(特記事項) ☒ 令和 6 年 10 月 8 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

(9 枚目)

A3判をA4判に縮小



請求部	所在	下閉伊郡山田町豊間根第2地割				地番	100番26			
出力縮尺	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	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)	令和1年11月20日		補記事項		

建物図面
各階平面図

各階平面図

家屋番号
100番26

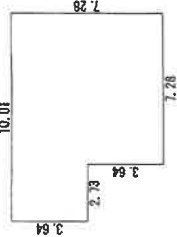
建物の所在
下閉伊郡山田町豊間根第2地割100番地26

1階

求積法

2.73 x 3.64 = 9.9372
7.28 x 7.28 = 52.9984
計 62.9356

床面積 62.93 m²

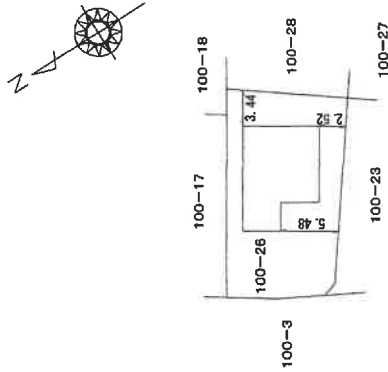
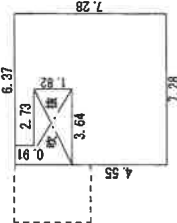


2階

求積法

2.73 x 0.91 = 2.4843
3.64 x 7.28 = 26.4992
3.64 x 4.55 = 16.5620
計 45.5455

床面積 45.54 m²



NO. 1600030

作成者

縮尺 1/250

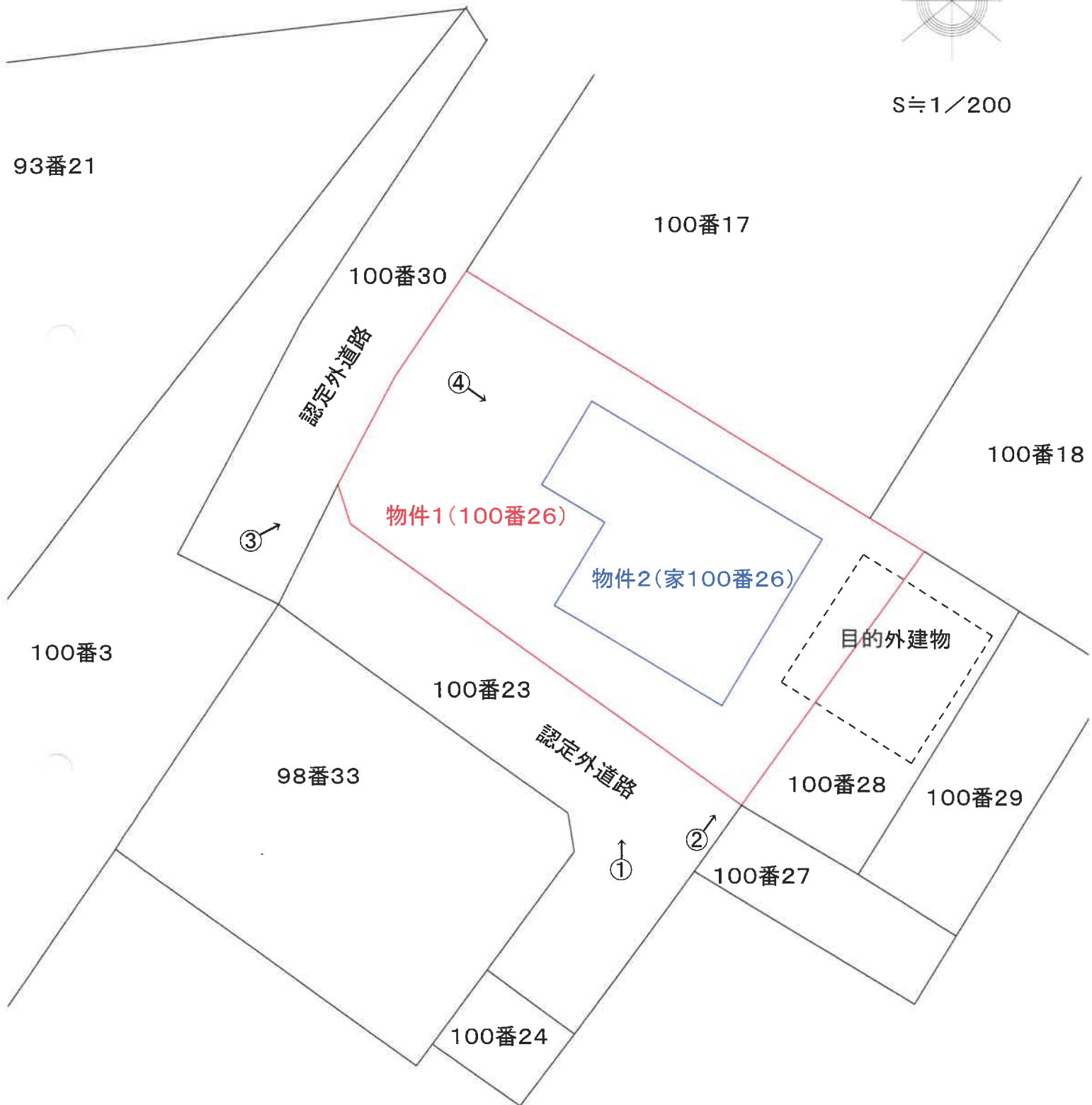
申請人

縮尺 1/500

令和6年(ケ)第7号 土地建物位置関係図

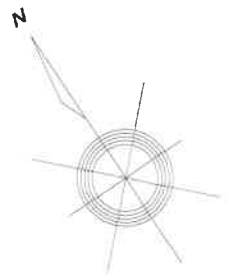


S ≒ 1/200

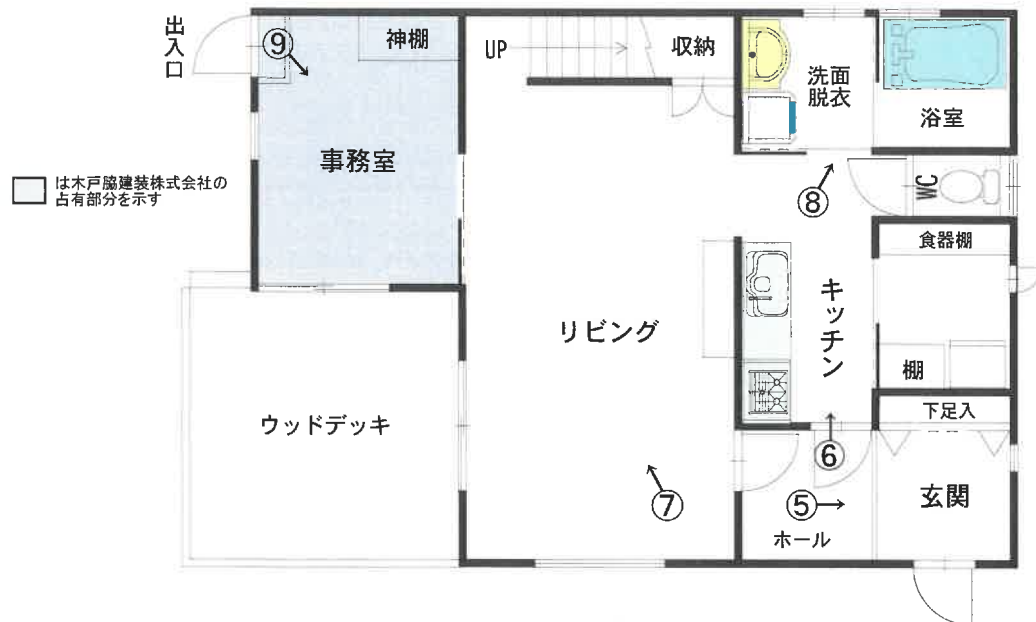


←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。
土地の形状および建物の位置関係は概略を記載したものである。

令和6年(ケ)第7号 建物間取図



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。

(13 枚目)

写真1



写真2（目的外建物）



写真3



写真4（事務室の入口）



写真 5



写真 6



写真7



写真8



写真9（事務室）



写真10（2階洋室）



令和06年（ケ）第7号

令和06年10月08日 現地調査

令和06年10月29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

細 川 卓

第 1 評価額

一括価格		
物件 1、物件 2	金	6,980,000 円
内訳価格		
物件 1（土地）	金	1,270,000 円
物件 2（建物）	金	5,710,000 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考慮していない。
- 3 現地での現地調査は、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	下閉伊郡山田町豊間根第2地割	同 左
	地 番	100番26	
	地 目	宅地	
	地 積	213.07 m ²	
	所 有 者	B	
2	所 在	下閉伊郡山田町豊間根第2地割	種 類：居宅・事務所
		100番地26	
	地 番	100番26	
	種 類	居宅	
	構 造	木造、合金メッキ鋼板ぶき、2階建	
	床 面 積	1階：62.93m ² 2階：45.54m ²	
	所 有 者	A	
番号	特 記 事 項		
1	物件1上に、物件2の建物、目的外建物が現存している（別添の土地建物位置関係図を参照）。 物件1のうち、物件2の建物の土地利用権の範囲は概測199.07m²である（別添の土地利用権の範囲を参照）。 物件1のうち、目的外建物の土地利用権の範囲は概測14.00m²である（別添の土地利用権の範囲を参照）。 物件1上に、土地の附合物で抵当権の効力が及ぶと認められるアスファルト舗装・コンクリート舗装・コンクリート擁壁が設置されている（別添の土地建物位置関係図を参照）。 物件1上に、土地との定着性が認められない以下の工作物が設置されている（別添の土地建物位置関係図を参照）。 工作物：ウッドデッキ、概測12.96m²。		
2	1階の一部は、木戸協建装株式会社の事務室として使用・占有されている（別添の建物間取図を参照）。		

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	最寄鉄道駅：三陸鉄道リアス線「豊間根駅」の南東方約310m（道路距離・徒歩約04分）。
-------	---

位 置 ・ 交 通	最寄バス停：岩手県北バス「堂ヶ鼻バス停留所」の南西方約280m(道路距離・徒歩約04分)。 最寄官公署：豊間根第3地割「山田町役場豊間根支所」の北東方約220m(道路距離・徒歩約03分)。
付 近 の 状 況	対象土地は、山田町中心部の北西方面の郊外の豊間根第2地割地区内に位置する住宅地であり、付近の状況は、一般住宅の中に空地等が混在する住宅地域である。 近年は、格別の地域変動要因も見当たらないため、当面現状のまま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：都市計画区域外。 用 途 地 域：指定なし。 建 蔽 率：指定なし。 容 積 率：指定なし。 防 火 規 制：指定なし。 埋 蔵 文 化 財：埋蔵文化財包蔵地の該当なし。 その他の規制：山田町総合防災ハザードマップでは、洪水浸水想定区域の浸水深0.5m～3.0m未満に該当する。 小中学校学区：山田町立豊間根小学校、山田町立山田中学校。
画 地 条 件 (規模・形状等)	地 積：213.07㎡(現況面積は登記面積と略一致)。 形 状：略長方形。 間口奥行：東西約20.0m×南北約12.0m(最大)。 地 勢 等：地勢は略平坦で、日照の障害はなし。 画地区分：準角地。 隣接状況：南東側の隣接地と略等高。 北東側の隣接地よりも約0m～約0.2m高い。 そ の 他：特記すべき事項はなし。
接 面 道 路 の 状 況	南 西 側：幅員約4.0m舗装道路(町道認定外)。 道路法・建築基準法の道路に該当しない。 当該接面道路よりも約0m～約0.4m高い。 北 西 側：幅員約3.9m舗装道路(町道認定外)。 道路法・建築基準法の道路に該当しない。 当該接面道路よりも約0m～約0.4m高い。
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2の建物の敷地、目的外建物の敷地、土地との定着性が認められない工作物(ウッドデッキ)が設置された土地として使用されている。 物件2の建物の敷地の占有は、婚姻関係を基礎とする期間の定めのない黙示の使用借権と推測される(始期は平成28年02月18日の物件2の建物の新築時点)。 目的外建物の敷地の占有は、婚姻関係を基礎とする期間の定めのない黙示の使用借権と推測される(始期は令和03年04月ころの目的外建物の新築時点)。

土地の利用状況等	南東側の隣接地（100番28）は目的外建物の敷地、北東側の隣接地（100番17）は一般住宅の敷地となっている。														
供給処理施設	上水道：あり。 ガス配管：なし。 下水道：なし。														
特記事項（土壌汚染等）	外観調査を行ったところ、土壌汚染及び水質汚濁、これらの端緒は確認されなかった（端緒とは、土壌汚染等を伺わせる兆候をいう）。 また、土壌汚染等の可能性について、登記記録の履歴上、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土壌汚染等が存在する可能性は低いものと判断される。 但し、土壌汚染等の有無は、指定調査機関などの専門家による詳細調査でなければ確定できない。														
特記事項（目的外建物）	物件1に設置された目的外建物の概要は、以下のとおりである（別添の土地建物位置関係図を参照）。 <table border="1"> <tr> <td>区 分</td><td>主である建物</td></tr> <tr> <td>家屋番号</td><td>なし（未登記）</td></tr> <tr> <td>建築年月</td><td>令和03年04月ころ新築（Bからの聞き取り調査内容）</td></tr> <tr> <td>種 類</td><td>倉庫</td></tr> <tr> <td>構 造</td><td>木造、亜鉛メッキ鋼板葺、平家建</td></tr> <tr> <td>床面積</td><td>1階：31.80㎡。（概測）</td></tr> <tr> <td>所有者</td><td>A</td></tr> </table>	区 分	主である建物	家屋番号	なし（未登記）	建築年月	令和03年04月ころ新築（Bからの聞き取り調査内容）	種 類	倉庫	構 造	木造、亜鉛メッキ鋼板葺、平家建	床面積	1階：31.80㎡。（概測）	所有者	A
区 分	主である建物														
家屋番号	なし（未登記）														
建築年月	令和03年04月ころ新築（Bからの聞き取り調査内容）														
種 類	倉庫														
構 造	木造、亜鉛メッキ鋼板葺、平家建														
床面積	1階：31.80㎡。（概測）														
所有者	A														
特記事項（上記以外）	前記「第3 目的物件 物件1の特記事項」のとおり。														

2 対象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）	平成28年02月18日新築。
	経済的全耐用年数	30.0年。
	経 過 年 数	約8.7年。
	経済的残存耐用年数	約21.3年。
仕 様	構 造	木造。
	屋 根	合金メッキ鋼板葺。
	外 壁	サイディング。

仕 様	天 井 : ビニールクロス。
	内 壁 : ビニールクロス。
	床 : フローリング。
	基 礎 : コンクリート。
	設 備 : 電気、給排水。 建物に付属する各種の設備は、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。
	そ の 他 : 電気温水器、IHクッキングヒーター。
床面積(現況)	1階 : 62.93㎡。 2階 : 45.54㎡。 合計 : 108.47㎡。 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	階 層 : 2階建。 現況用途 : 居宅・事務所。 間 取 り : 添付の間取り図を参照。
品 等	総 合 : 普通程度。 使用資材 : 普通程度。 施 工 : 普通程度。
保 守 管 理 の 状 態	目視調査では要修繕箇所は見受けられず、維持管理の状態は普通程度。
建 物 の 利 用 状 況	物件2の建物の占有の状況は、A・Bが居宅として家族とともに使用・占有している他、1階の一部を木戸協建装株式会社が事務室として使用・占有している（別添の建物間取図を参照）。 木戸協建装株式会社による占有は、Bからの間取り調査によれば、期間の定めのない使用借権と推測される（始期は平成28年02月18日ころ）。
特 記 事 項 (アスベスト)	物件2の建物について、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。
特 記 事 項 (上 記 以 外)	前記「第3 目的物件 物件2の特記事項」のとおり。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件1の建付地価格を次のとおり求めた。

記号	ア	イ	ウ	エ	オ
物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	地 積 (㎡)	建付減価 補 正	建 付 地 価 格(円) (ア×イ×ウ×エ)
1	13,400	1.030	213.07	1.000	2,940,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの比準)

地価調査基準地《山田(県)-2》

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $16,900\text{円/㎡} \times 99.2 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 122.4 \div 13,400\text{円/㎡}$

◇ 時 点 修 正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの時点修正の推定変動率である。

◇ 標準化補正 : 個別格差率(相乗積) +2.0%

(内 訳) 街 路 条 件 ±0%(格差なし)。 交通接近条件 ±0%(格差なし)。
 環 境 条 件 ±0%(格差なし)。 画 地 条 件 +2%(方位)。
 行政的条件 ±0%(格差なし)。 その他条件 ±0%(格差なし)。

◇ 地 域 格 差 : 地域格差率(相乗積) +22.4%

(内 訳) 街 路 条 件 +2%(幅員)。 交通接近条件 ±0%(格差なし)。
 環 境 条 件 +20%(居住環境等)。 行政的条件 ±0%(格差なし)。
 その他条件 ±0%(格差なし)。

イ 個 別 格 差 : 個別格差率(相乗積) +3.0%

(内 訳) 街 路 条 件 ±0%(格差なし)。 交通接近条件 ±0%(格差なし)。
 環 境 条 件 ±0%(格差なし)。 画 地 条 件 +3%(方位、準角地)。
 行政的条件 ±0%(格差なし)。 その他条件 ±0%(格差なし)。

ウ 地 積 : 登記数量を採用した。

エ 建付減価補正 : ±0%。

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て求めた現価率を乗じて、建物価格を判定した。

記号	ア	イ	ウ	エ
物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建物の価格(円) (ア×イ×ウ)
2	145,000	108.47	0.739	11,620,000

イ 現況延床面積 : 登記数量を採用した。

ウ 現価率

定額法：73.9%（経過年数 8.7年、経済的残存耐用年数 21.3年、残価率10.0%）

観察減価法：±0.0%（物理的・機能的・経済的減価）

◇ 現価率 = $0.739 \times (1 - 0.00) \div 0.739$

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

記号	ア	イ	ウ	エ
物件番号	建付地価格(円)	土地利用権面積(m ²) / 物件1の面積(m ²)	土地利用権等割合	土地利用権等価格(円) (ア×イ×ウ)
1-i	2,940,000	199.07 / 213.07	0.10 使用借権	270,000
1-ii	2,940,000	14.00 / 213.07	0.10 使用借権	20,000

エ 土地利用権等価格：(1-i)物件1について、物件2の建物の土地利用権等価格。
(1-ii)物件1について、目的外建物の土地利用権等価格。

② 内訳価格及び一括価格

記号	ア	イ	ウ	エ	オ	カ
物件番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有 減 修 正	市場性 修 正	競 売 場 修 正	評 価 額 (円) ((ア±イ)×ウ×エ×オ)
1	2,940,000	▲ 290,000		0.80	0.60	1,270,000
2	11,620,000	+ 270,000				1.00
一 括 価 格 (合計)						6,980,000

イ 土地利用権等価格：物件1から控除する土地利用権価格は(1-i)(1-ii)の土地利用権等価格である。
物件2に加算する土地利用権価格は(1-i)の土地利用権等価格である。

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正 : 物件1の土地上に目的外建物が現存しており、競落人は当該目的外建物の所有者との間で、土地使用に関する協議を行う必要があること、物件2の建物の一部(1階)が木戸協建装株式会社の事務室として使用・占有されており、競落人は木戸協建装株式会社との間で、建物使用に関する協議を行う必要があることから、市場性の減退が認められ、市場性修正率を▲20%と査定した。

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を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価調査基準地《山田(県)-2》

所在地 : 下閉伊郡山田町豊間根第2地割71番5。
価格 : 16,900 円/㎡。
位置 : 三陸鉄道リアス線「豊間根駅」の北東方約270m。
価格時点 : 令和06年07月01日。
地積 : 329 ㎡。
供給処理施設 : 上水道。
接面街路 : 南西側・約5.5m舗装町道。
用途指定等 : 都市計画区域外。
地域の概要 : 一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域。

第7 附属資料の表示

- 1 所在位置図。
- 2 公図写。
- 3 建物図面写。
- 4 土地建物位置関係図。
- 5 建物間取図。
- 6 土地利用権の範囲。

以 上。

所在位置図



地価調査基準地
(山田(県)-2)

目的物件

山田町

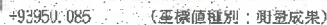
所在位置図

豊間根郵便局

宮古警察署豊間根駐

目的物件





豊間根第2地割

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。

縮小：A 3 版→A 4 版



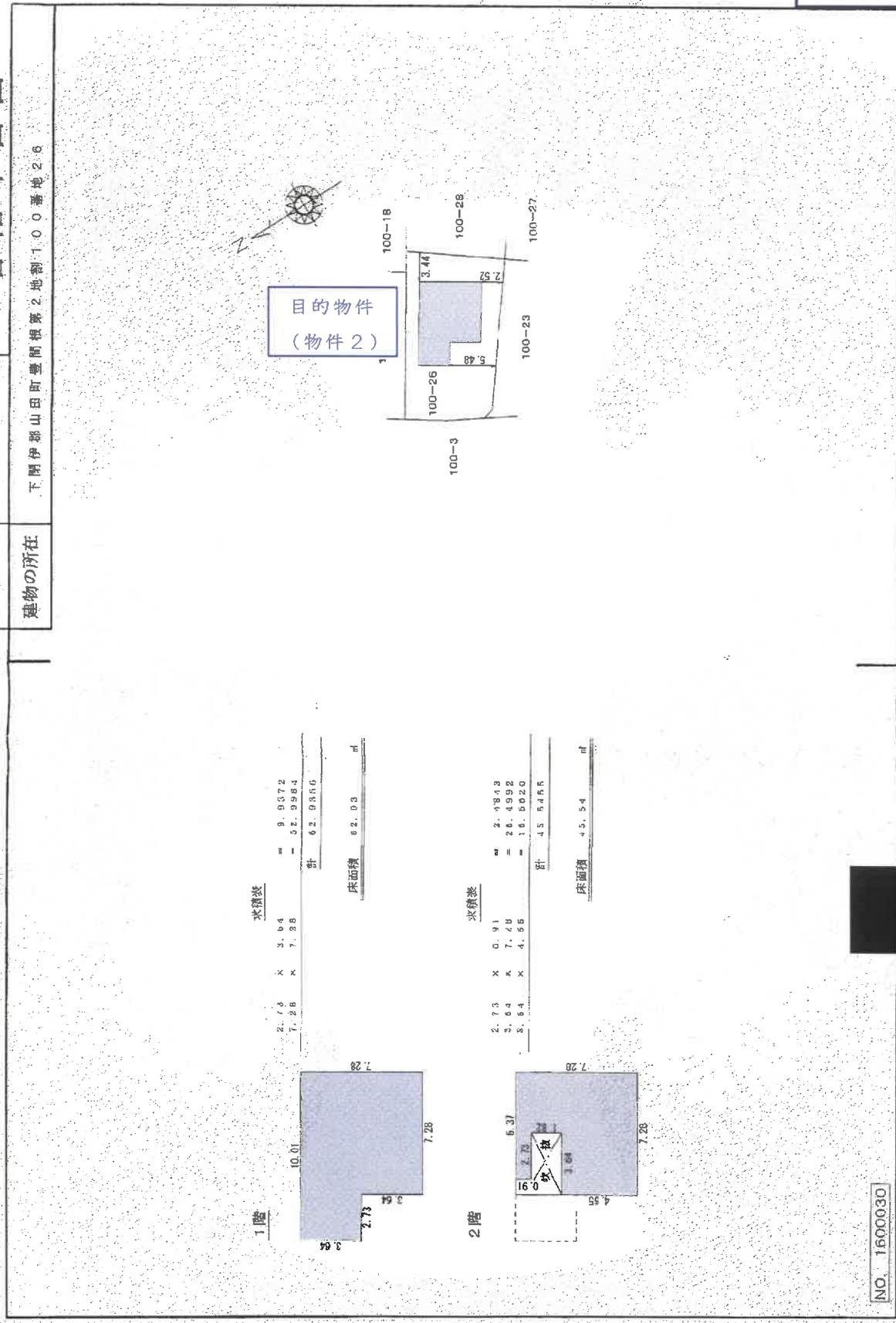
登記年月日：平成28年2月23日

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7月22日 盛岡地方支務局宮古支局 登記官

建物図面写

各階平面図

家屋番号	100番26
建物の所在	下関伊那山田町豊間根第2地割100番地26



(日産製図)

NO. 1600030

作成者

申請人

縮尺

1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮小：A3版→A4版

図：8-2

令和6年(ケ)第7号 土地建物位置関係図



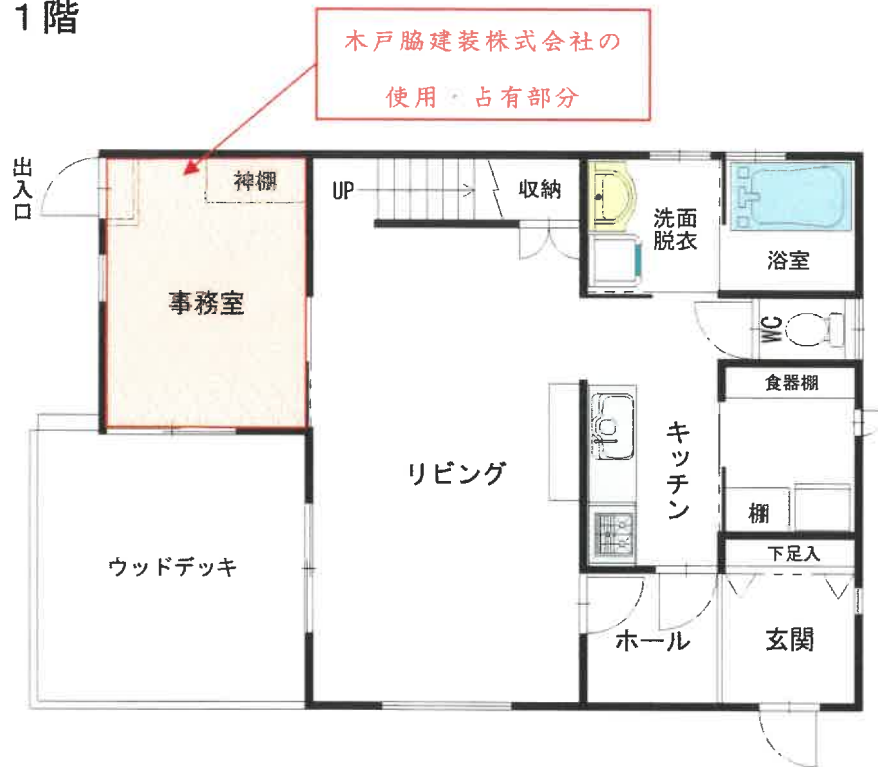
※ 土地の形状及び建物位置関係は、概略を記載したものである。

縮尺: 1/250

令和6年（ケ）第7号 建物間取図



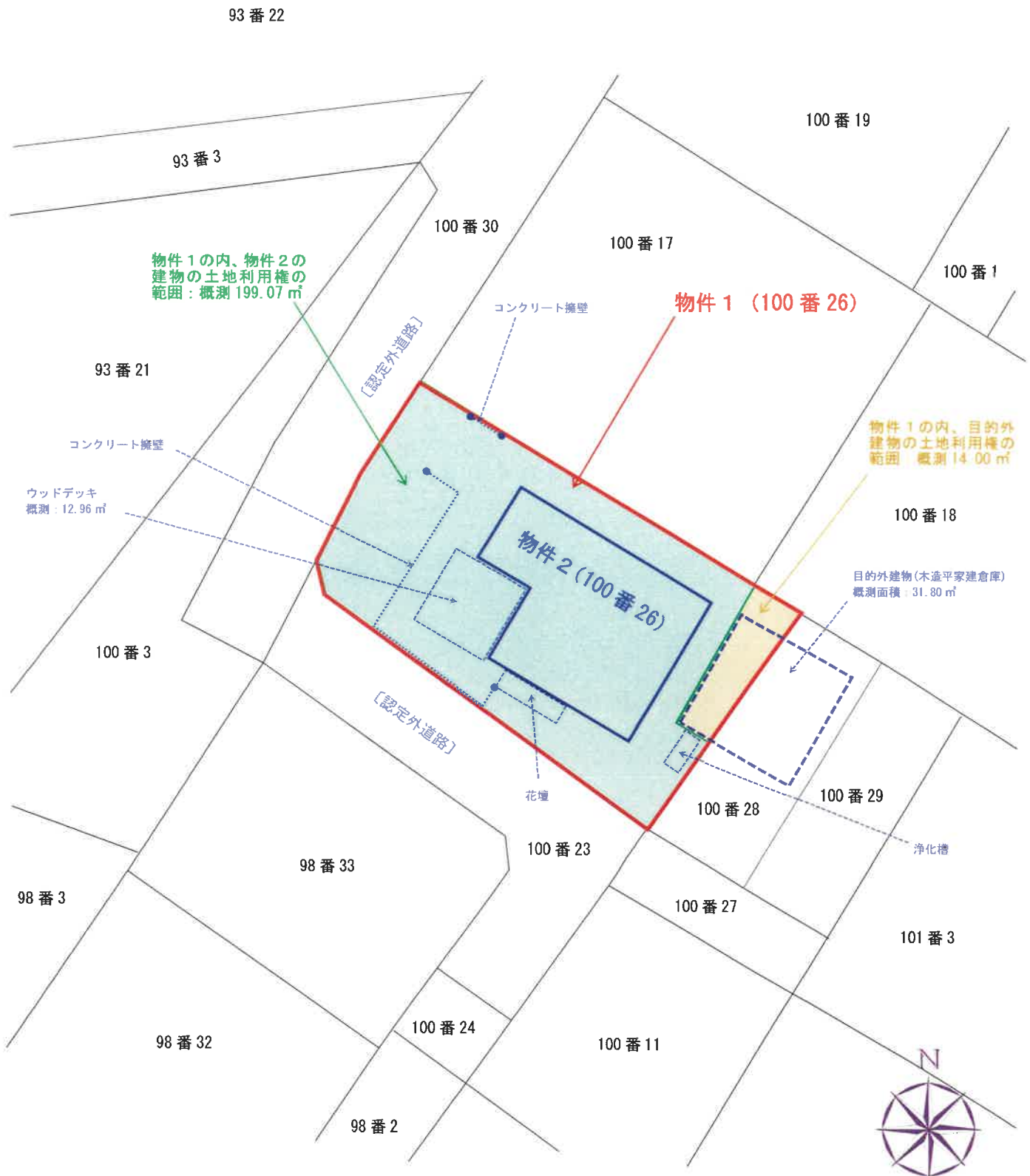
1階



2階



令和6年(ケ)第7号 土地利用権の範囲



※ 土地の形状及び建物位置関係は、概略を記載したものである。

縮尺：1/250