

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。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 5 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 10 月 14 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 21 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 23 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 11 月 6 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 9 月 5 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	10,070,000 8,056,000	一括	2,014,000	82,708	0
1	1,880,000				
2	940,000				
3	7,250,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 宮古市山口五丁目
 地 番 1 4 7 番 3 8
 地 目 宅地
 地 積 1 9 0 . 5 2 平方メートル
- 2 所 在 宮古市山口五丁目
 地 番 1 4 7 番 4 5
 地 目 宅地
 地 積 9 5 . 4 7 平方メートル
- 3 所 在 宮古市山口五丁目 1 4 7 番地 3 8、1 4 7 番地 4 5
 家屋 番号 1 4 7 番 3 8
 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 5 8 . 5 0 平方メートル
 2 階 5 0 . 5 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月31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1～3】

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3】

本件所有者（共有者2名）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 宮古市山口五丁目
地 番 147番38
地 目 宅地
地 積 190.52平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 宮古市山口五丁目
地 番 147番45
地 目 宅地
地 積 95.47平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 3 所 在 宮古市山口五丁目 147番地38、147番地45
家屋 番号 147番38
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 58.50平方メートル
2階 50.50平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



令和7年(ケ)第5号
令和7年5月14日受理
令和7年6月30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 所在地 宮古市山口五丁目
 地番 147番38
 地目 宅地
 地積 190.52平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

- 2 所在地 宮古市山口五丁目
 地番 147番45
 地目 宅地
 地積 95.47平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

- 3 所在地 宮古市山口五丁目 147番地38 147番地45
 家屋番号 147番38
 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 58.50平方メートル
 2階 50.50平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録（物件１～３）」のとおり															
住居表示	宮古市山口５丁目８番３号															
土地	物件１、２															
現況地目	■宅地															
形状	☐ 公図のとおり ☐ 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 ☐ 地積測量図のとおり															
占有者及び占有状況	■土地共有者ら ☐ 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３															
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： ☐ 床面積：															
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	■建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用し、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																
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、2土地関係

- 1 物件1土地及び物件2土地は、一体となって物件3建物の敷地として利用されている。
- 2 本一体地は、公図上、西側がC所有の公衆用道路に、南側がC所有の公衆用道路に、それぞれ接面している。
現況、本一体地の西側が幅員約4.0メートルの「小平1号線」に、南側が幅員約6.0メートルの「小平線」に、それぞれ接面している。
- 3 本一体地には、物件3建物の南側に物置が存在する。これは、土地への定着性のない工作物である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
B (共有者)	相共有者Aは、私の夫です。物件3建物は、私とAが住居として使用しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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5月16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5月16日(金)	執行官室(郵便)	宮古市役所へ課税関係資料申請
令和7年5月16日(金)	執行官室(FAX)	宮古市役所へ道路照会
令和7年6月4日(水)	執行官室(郵便)	期日通知送付
令和7年6月24日(火) 13:15—13:50	物件所在地	A、B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、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

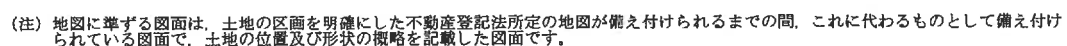
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在であったので、解錠技術者に解錠させ、立会人 を立ち会わせて建物内に立ち入った。

☐ 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

(5 枚目)

1 147-4
2 147-47



請 求 部 分	所 在	宮古市山口五丁目				地 番	147番38			
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分		座 標 系 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51年12月15日		補 事 記 項		

517756

147-36 47-38 147-41

地積測量図

地番	47-36 47-38 47-41
----	-------------------

土地の所在 宮古市大字山口第1-2地割字小平----- 山口五丁目

前 47-6 後 47-6 47-36~47-41
新 147-6 147-36~147-41

47-40 求積

1	17,000 × 1,600 = 27,200
2	17,450 × 13,570 = 232,9575
3	17,450 × 6,800 = 118,660
4	15,200 × 3,830 = 58,520
5	8,800 × 5,750 = 50,600
6	7,810 × 2,000 = 15,620
$\frac{1}{2}$	503,5375
$\frac{1}{2}$	251,76875

地積 251 m²

47-41 求積

1	3,100 × 1,800 = 5,580
2	5,700 × 2,600 = 14,820
3	9,900 × 5,500 = 54,450
4	11,700 × 6,600 = 77,220
5	14,700 × 2,800 = 41,160
6	17,000 × 12,800 = 217,600
7	16,200 × 5,400 = 87,480
8	10,000 × 1,400 = 14,000
$\frac{1}{2}$	512,210
$\frac{1}{2}$	256,105

地積 256 m²

47-36 求積

1	10,600 × 2,700 = 28,620
2	10,550 × 9,900 = 104,445
3	17,500 × 8,600 = 150,500
4	16,400 × 2,100 = 34,440
5	10,300 × 4,300 = 44,310
$\frac{1}{2}$	237,415
$\frac{1}{2}$	118,707.5

地積 118.7 m²

47-37 求積

1	20,100 × 9,500 = 190,950
2	20,100 × 9,500 = 190,950
$\frac{1}{2}$	381,900
$\frac{1}{2}$	190,950

地積 190 m²

47-38 求積

1	11,400 × 1,500 = 17,100
2	18,150 × 7,000 = 127,050
3	18,150 × 11,000 = 199,650
4	13,300 × 2,800 = 37,240
$\frac{1}{2}$	381,040
$\frac{1}{2}$	190,520

地積 190 m²

47-39 求積

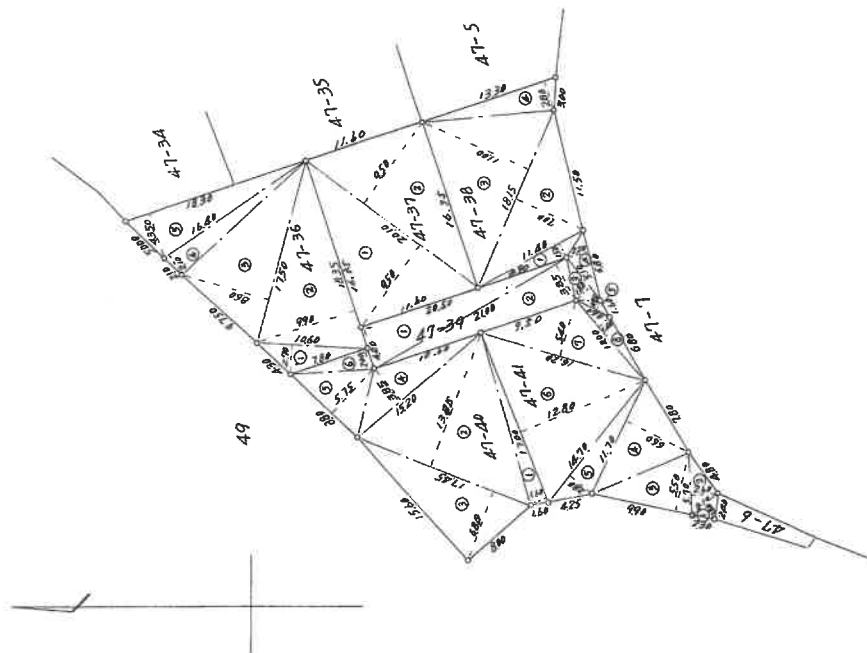
1	20,570 × 4,000 = 82,280
2	21,000 × 3,850 = 80,850
3	5,100 × 1,800 = 9,180
4	6,800 × 2,200 = 14,960
5	3,600 × 0,950 = 3,420
$\frac{1}{2}$	190,690
$\frac{1}{2}$	95,345

地積 95 m²

47-6 求積

1242 - 237415 - 190950 - 190520 - 95205 = 251,76875 = 251,76875

地積 19 m²



作製者

申請人

縮尺 1/500

54 12.13

(1) 平成25年2月18日
147番37、147番45に分筆

(2) 平成25年4月18日
147番36、147番46に分筆

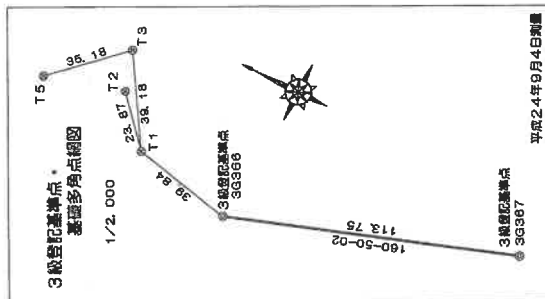
A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成25年2月18日

A3判をA4判に縮小

地積測量図

地番	147-37, 147-45
土地の所在	宮古市山口五丁目



与点1級登記基準点座標リスト			
点名	X	Y	
20201 (南公園)	-38845.874	95870.470	
202105 (宮前)	-36578.895	94418.877	

3級登記基準点座標リスト			
点名	X	Y	
3G366	-37028.173	94220.010	
3G367	-37138.817	94257.355	

基礎多角点座標リスト			
点名	X	Y	
T1	-38890.184	94228.179	
T2	-38874.322	94240.012	
T3	-36968.566	94281.501	
T5	-36844.030	94237.301	

地番	①147-37				
測点	X	Y	X-X	Y (X-X)	
104	-36950.618	94254.786	12.548	1182520.545158	
15	-36945.532	94252.195	-2.185	-206883.568025	
101-2	-36952.813	94237.457	-12.546	-1182303.135522	
105	-36958.078	94240.146	2.195	206857.120470	
倍面積			180.962079		
面積			95.4810395		

地番	②147-45				
測点	X	Y	X-X	Y (X-X)	
104	-36950.618	94254.786	-2.210	-208303.077080	
105	-36958.078	94240.146	-12.564	-1184033.194344	
9-2	-36963.182	94242.755	2.210	208276.488650	
14	-36955.868	94257.461	12.564	1184250.740004	
倍面積			190.957150		
面積			95.478575		

合計面積 190.9586145

世界測地系 (測地成果 2011)
測量年月日 平成25年2月8日
座標系 X 系

境界点	境界線の種類
○	プラスチック杭
●	金属杭
□	金属標

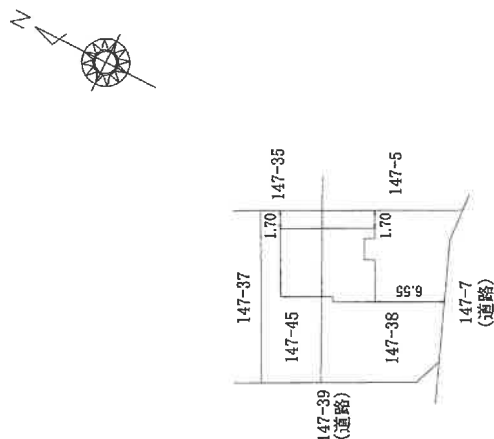
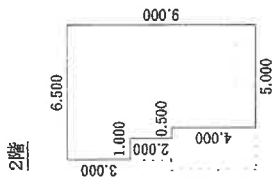
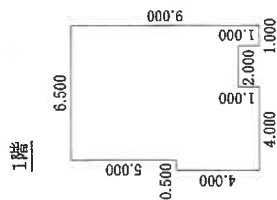
作成者	申請人	縮尺 1/250
-----	-----	----------

A 3 判をA 4 判に縮小

各 階 平 面 図 建 物 図 面

家屋番号 147番38

建物の所在 宮古市山口五丁目147番地38、147番地45



作成者

縮尺 1/250

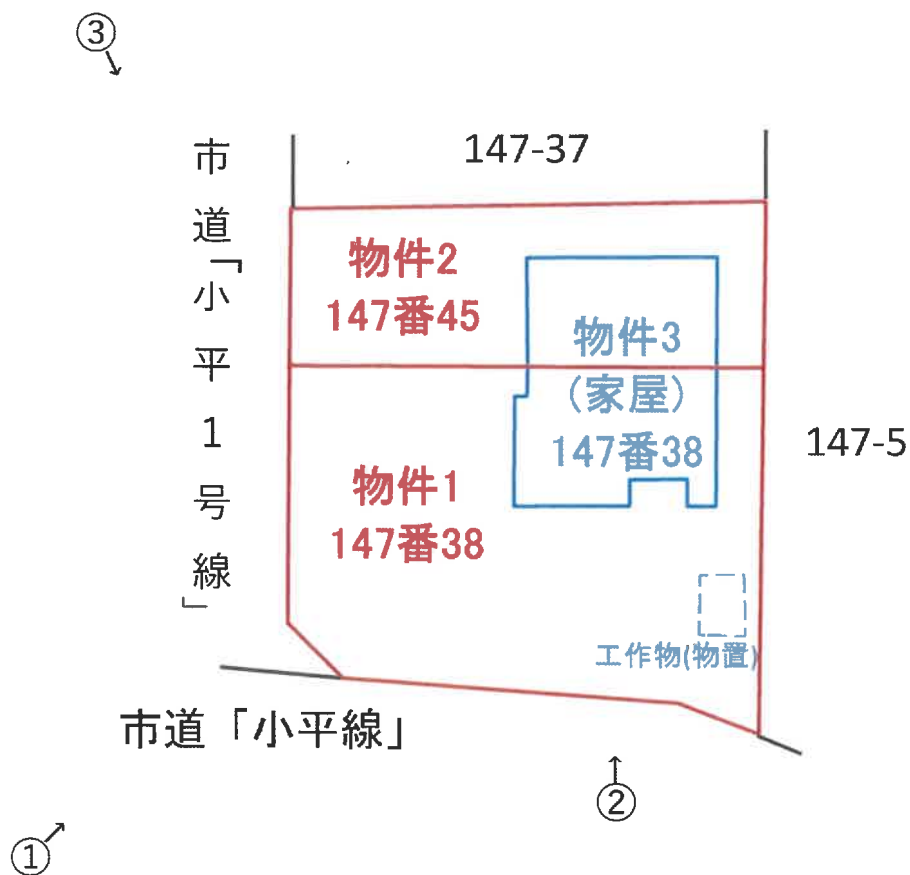
申請人

縮尺 1/500

令和7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。

令和7年（ケ）第5号
物件3建物 間取図



←○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。
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

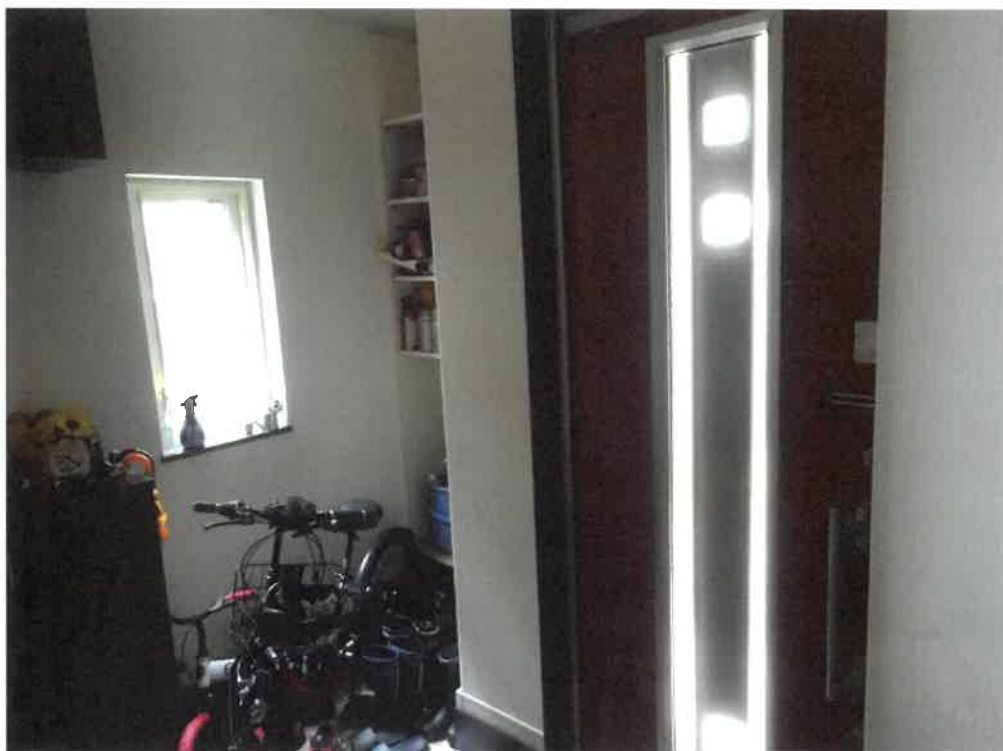


写真 5



写真 6



写真7



写真8



令和7年（ケ）第5号
令和7年6月24日 現地調査
令和7年7月1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

一括価格	
物件1・2・3	金10,070,000円
内訳価格	
物件1 (土地)	金1,880,000円
物件2 (土地)	金940,000円
物件3 (建物)	金7,250,000円

- 1 一括価格は、物件1・2・3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敷地利用権価格を控除した価格であり、建物の価格は当該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 地 番 地 目 地 積	宮古市山口五丁目 147番38 宅地 190.52㎡	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	宮古市山口五丁目 147番45 宅地 95.47㎡	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	宮古市山口五丁目147番地38、147番45 147番38 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階: 58.50㎡ 2階: 50.50㎡	同左
番号	特 記 事 項		
1	物件3(建物)の南側に工作物(物置、スチール製、土地への定着性なし)が設置されている。		

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・2)

位置・交通	三陸鉄道リアス線「山口団地」駅の北方、約2,100mに位置する。 「小平団地口」バス停 宮古市役所 宮古市立山口小学校 宮古市立第一中学校 いわて生協ベルフ西町	北東方 北西方 北西方 北西方 北西方	約90m 約3,800m 約2,300m 約3,400m 約1,900m
付 近 の 状 況	※いずれも道路距離		
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 ぺ い 率	指定なし	
	容 積 率	指定なし	
	防 火 規 制	指定なし	
	その他の規制	土砂災害警戒区域	
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14.5m (南側)	
	奥 行	約17.3m	
	形 状	ほぼ整形	
	接 道 状 況	角地	
	地 勢	概ね平坦	
	そ の 他	特になし	
接 面 道 路	南側	幅員約6mの舗装市道(小平線、歩道なし、建築基準法第42条第1項1号道路)にほぼ等高で接面	
	西側	幅員約4mの舗装市道(小平1号線、歩道なし、建築基準法第42条第1項1号道路)から約1～1.5m高く接面	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件1・2の土地は、物件3の建物の敷地となっており、建物共有者が占有している(現況調査報告書参照)。		
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり	
	下 水 道	あり	
	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	物件3(建物)の南側に工作物(物置、スチール製、土地への定着性なし)が設置されている。		

2 建物の概況及び利用状況(物件3)

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(登記簿記載)	平成25年9月26日 新築
	経 過 年 数	約11.7年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約18.3年
仕 様	構 造	木造
	基 礎	ベタ基礎
	屋 根	合金メッキ鋼板ぶき
	外 壁	サイディング
	内 壁	クロス貼り
	天 井	クロス貼り
	床	フローリング、フロアタイル
	設 備	電気、給水、電気温水器、換気、エアコン等
	そ の 他	特になし
	※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	建物共有者が住居として使用し、占有しているものと認められる(現況調査報告書参照)。	
特 記 事 項	・建築確認:平成25年4月10日付、第25-6号 ・完了検査:平成25年10月16日付、第25-138号 ・新築年次が平成18年9月の石綿障害予防規則改正によるアスベスト含有量0.1重量%超の建材禁止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・2(土地)

物件1・2の土地について、更地価格を算出し、これに建付減価を行って、建付地価格を下記のとおり求めた。

物件 番号	ア 標準画地価格	イ 個別格差	ウ 地 積	エ 建付減価	ア×イ×ウ×エ÷オ 建付地価格
1	20,900円/㎡	105.1 /100	190.52㎡	100 /100	4,180,000円
2	20,900円/㎡	105.1 /100	95.47㎡	100 /100	2,100,000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 宮古(県)-6

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $31,000\text{円}/\text{㎡} \times 98.7 /100 \times 100/101.0 \times 100/144.9 \div 20,900\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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： +1.0%

方位

+1.0% (北東)

◇ 地 域 格 差： +44.9% ※相乗積

街路条件

+3.0% (系統連続性)

交通接近条件

▲3.0% (最寄駅接近性)

交通接近条件

+3.5% (商業施設接近性)

環境条件

+30.0% (居住環境)

環境条件

+10.0% (地質地盤地勢等)

環境条件

+1.0% (供給処理施設状態)

行政的条件

▲1.0% (用途地域等)

行政的条件

▲2.0% (容積率)

イ 個 別 格 差： +5.1% ※相乗積

方位

+3.0% (南)

角地

+2.0%

ウ 地 積：登記数量を採用

エ 建 付 減 価： ±0% (建物と敷地の適応の状態を考慮し、減価なしと査定)

(2) 物件3(建物)

物件3の建物について、再調達原価を査定し、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、建物価格を下記のとおり求めた。

物件 番号	ア 再調達原価	イ 現況延床面積	ウ 現価率	ア×イ×ウ÷エ 建物価格
3	175,000円/㎡	109.00㎡	55.2%	10,500,000円

ア 再 調 達 原 価：現在の建物建築費の推移、動向及び消費税の課税等も考慮のうえ、標準的な建築費に比準して査定

イ 現 況 延 床 面 積：登記数量を採用

ウ 現 価 率： 55.2% (耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用して、次式により査定)

現価率 = {残価率 + (100% - 残価率) × 経済的残存耐用年数 ÷ (経過年数 + 経済的残存

耐用年数) } × (100% + 観察減価率)

◇ 残 価 率 : 10%

◇ 経済的残存耐用年数 : 約18.3年

◇ 経 過 年 数 : 約11.7年

◇ 観察減価率 : ▲15% (物理的、機能的、経済的要因等を総合的に勘案して、▲15%と査定)

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権価格を控除し、建物については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。

(1) 土地利用権等価格

物件 番号	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
1	4,180,000円	25 / 100	法定地上権	1,050,000円
2	2,100,000円	25 / 100	法定地上権	530,000円
合計				1,580,000円

ア 建 付 地 価 格 : 前記1(1)より

イ 敷地利用権等割合 : 25% (物件3建物の敷地利用権等については法定地上権と判定し、その割合を25%と査定)

(2) 内訳価格及び一括価格

物件 番号	ア 基礎となる 価格	イ 敷地利用権 価格の控除 及び加算	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	4,180,000円	▲1,050,000円		100 / 100	60 / 100	1,880,000円
2	2,100,000円	▲530,000円		100 / 100	60 / 100	940,000円
3	10,500,000円	+1,580,000円	100 / 100	100 / 100	60 / 100	7,250,000円
一括価格(合計)						10,070,000円

ア 基 礎 と な る 価 格 : 物件1・2の建付地価格(1(1))、物件3の建物価格(1(2))

イ 敷地利用権価格の控 建付地価格から敷地利用権価格を控除、建物価格に敷地利用権
除 及 び 加 算 : 価格を加算

ウ 占 有 減 価 修 正 : ±0% (特にないと判断した)

エ 市 場 性 修 正 : ±0% (特にないと判断した)

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)

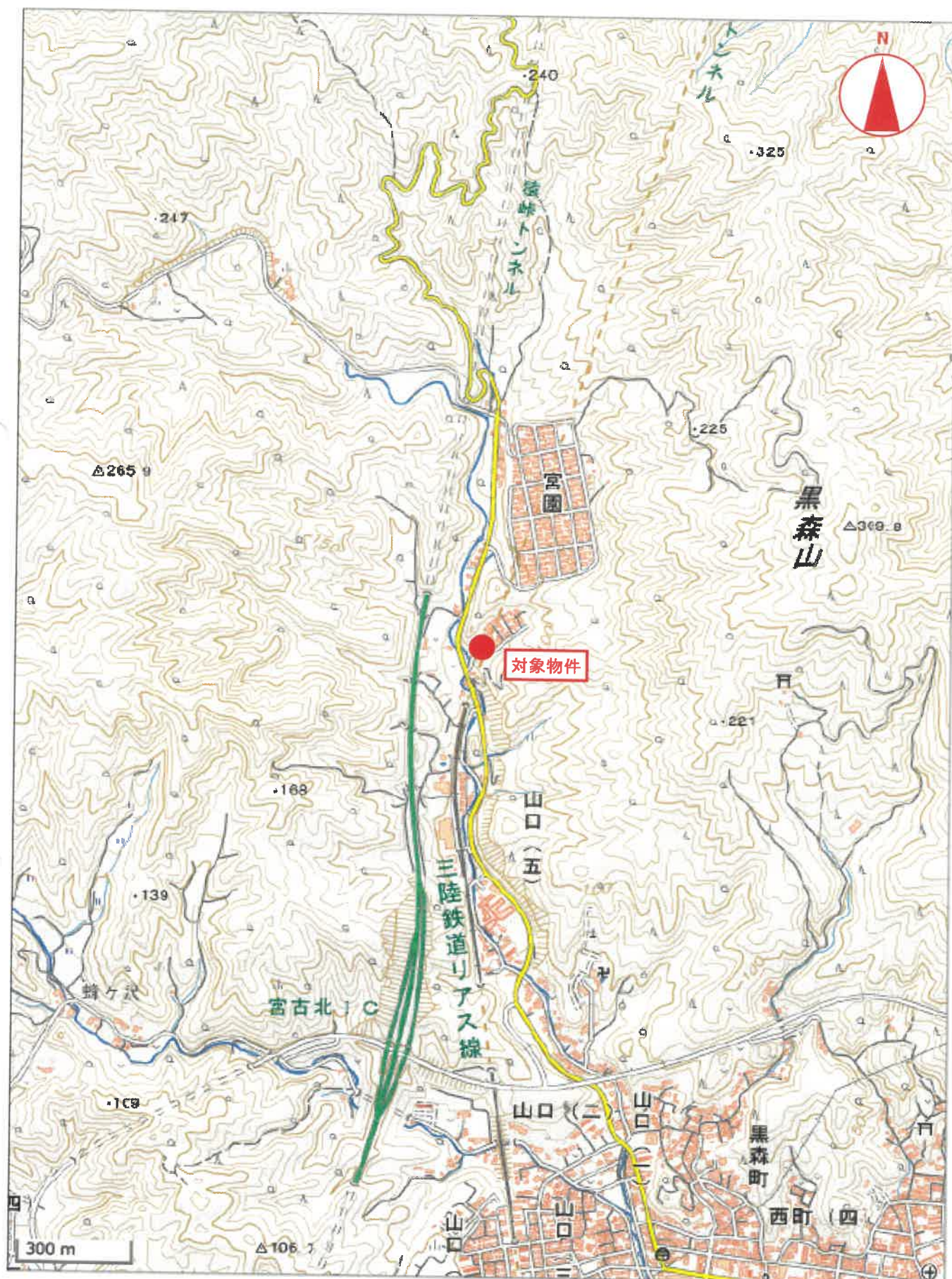
第6 参考価格資料

地価調査基準地 (宮古(県)-6)

所 在	宮古市佐原3丁目22番143
住 居 表 示	佐原3-1-34
価 格	31,000円/㎡
位 置	JR山田線「宮古」駅約3,700m
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	196㎡
供給処理施設	水道・ガス・下水
接 面 街 路	北東 6m 市道
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域
	第一種低層住居専用地域
	指定建蔽率 60% 指定容積率 100%
地 域 の 概 要	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

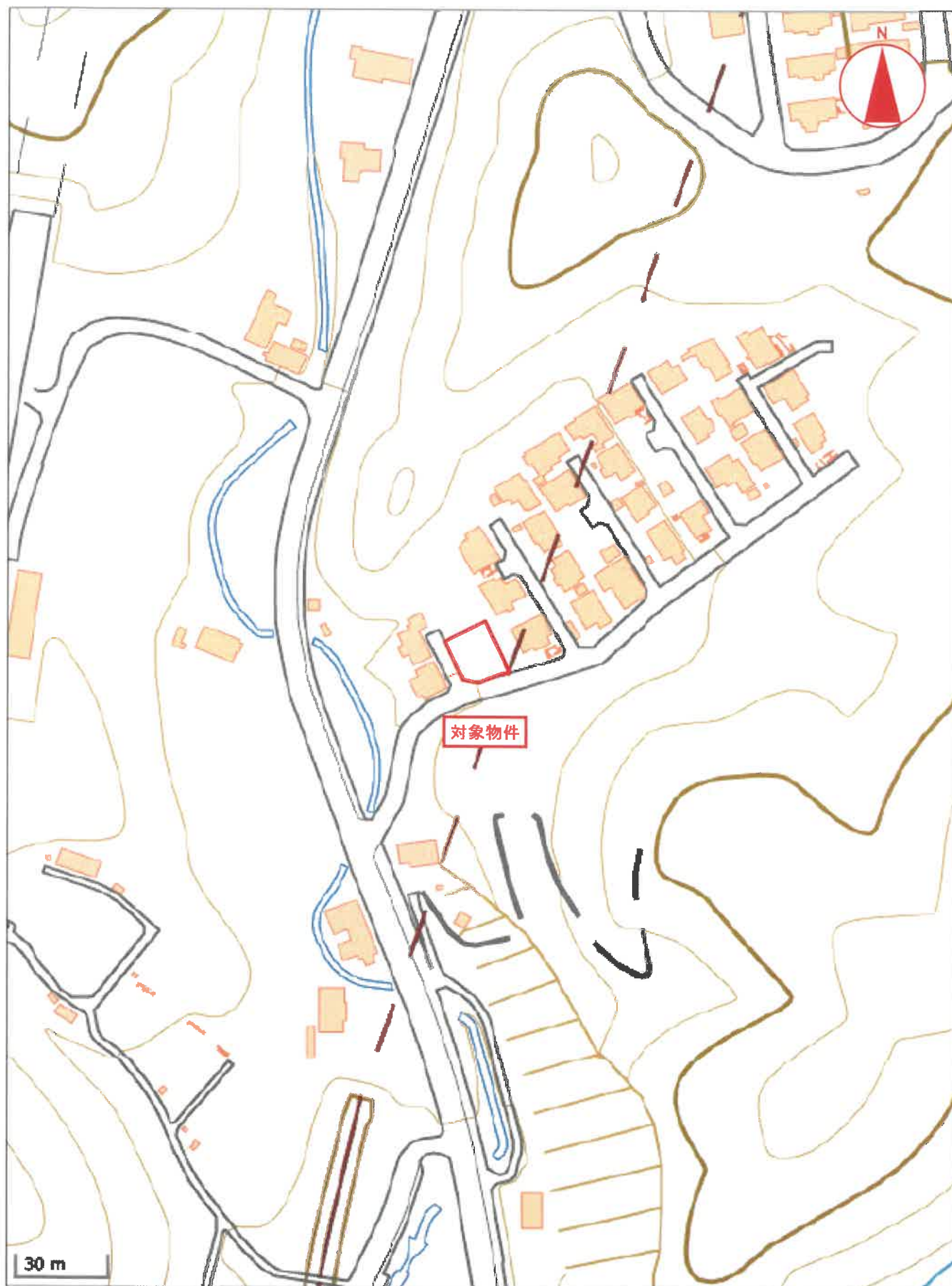
第7 附属資料の表示

- 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



電子地形図(国土地理院)を加工して作成

位置図 1

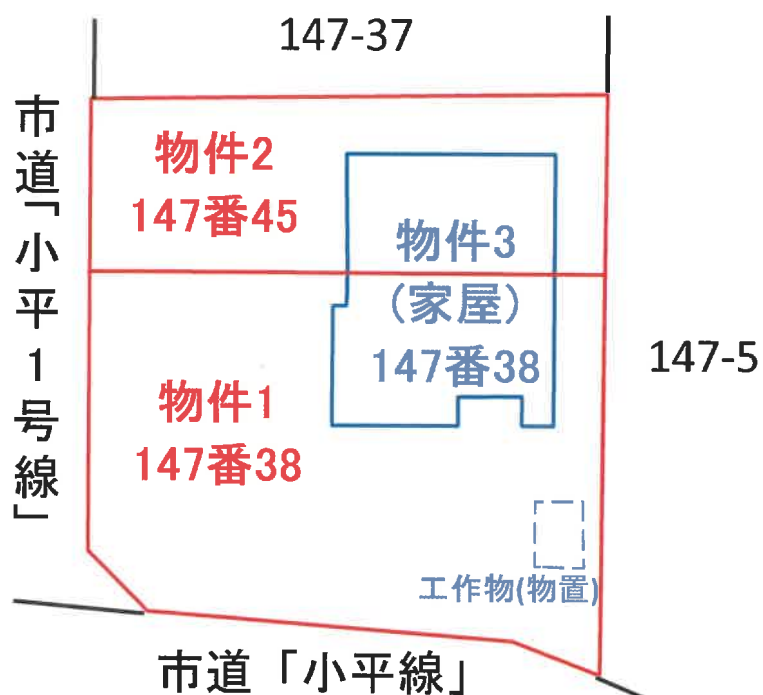


電子地形図(国土地理院)を加工して作成

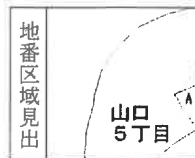
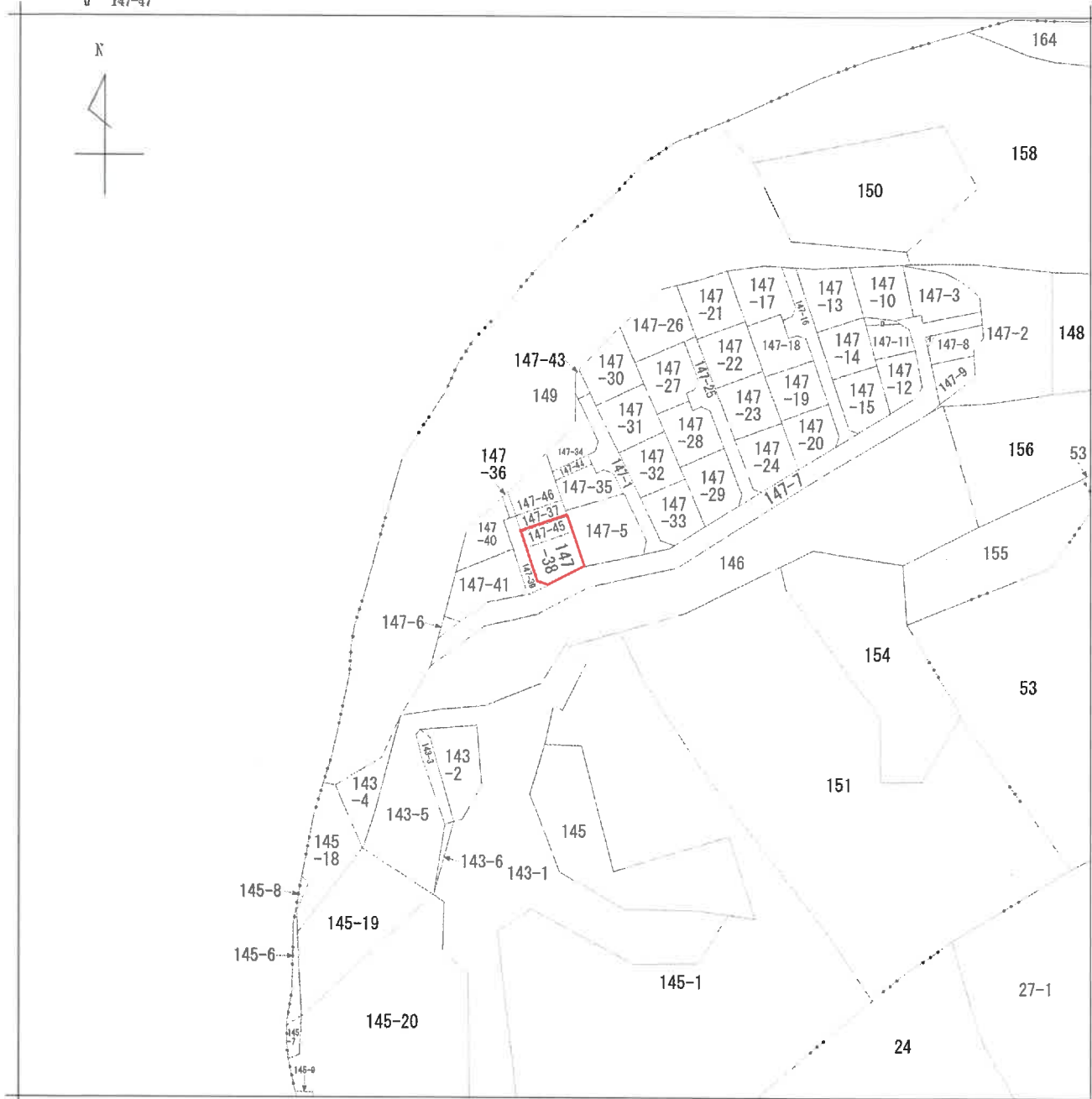
位置図 2

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



147-4
147-47



A 山口第12
地割
B 山口第12
地割

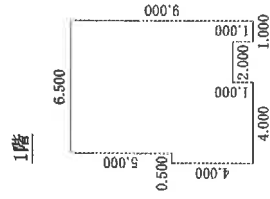
請求部	所在	宮古市山口五丁目				地番	147番38			
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面				種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)	昭和51年12月15日			補記事項		

原寸A3をA4に縮小(約70%)

圖面階各

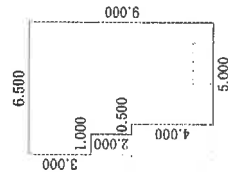
面
興
物
建

物件3

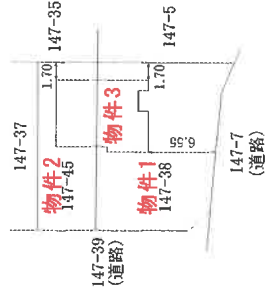
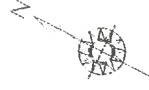


求 積 表				
0.500	×	4.000	=	2.000000
3.500	×	9.000	=	31.500000
2.000	×	8.000	=	16.000000
1.000	×	9.000	=	9.000000
合 計				58.500000
床 面 積				58.50 m ²

2階



	求積表	
1.000 ×	3.000 =	3.000000
0.500 ×	5.000 =	2.500000
5.000 ×	9.000 =	45.000000
	合計	50.500000
	床面積	50.50 m ²



著者

縮尺	1	250
----	---	-----

人請申

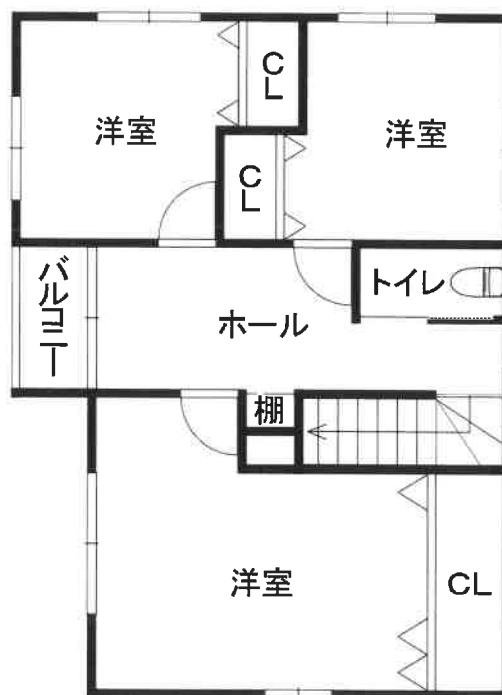
箱尺	1	500
----	---	-----

原寸A3をA4に縮小(約70%)

建物間取図(物件3)



1階



2階