

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。 <input type="checkbox"/> 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 6年 7月12日

盛岡地方裁判所宮古支部

裁判所書記官 阿部博樹

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 6年 8月21日 午前 9時00分から 令和 6年 8月28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 8月29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 6年 9月12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 6年 7月12日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



913

物 件 目 録

1 所 在 下閉伊郡山田町石峠第2地割
地 番 5 3 番 4
地 目 宅地
地 積 2 3 1 . 3 8 平方メートル

所有者 B

2 所 在 下閉伊郡山田町石峠第2地割 5 3 番地 4
家屋 番号 5 3 番 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 8 9 . 8 4 平方メートル
2階 5 3 . 4 1 平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 6年 5月21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2】

本件債務者兼所有者Aが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

《 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 下閉伊郡山田町石峠第2地割
地 番 53番4
地 目 宅地
地 積 231.38平方メートル

所有者 B

2 所 在 下閉伊郡山田町石峠第2地割 53番地4
家屋 番号 53番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 89.84平方メートル
2階 53.41平方メートル

所有者 A



令和5年(ケ)第4号
令和5年11月6日受理
令和5年12月6日提出

現況調査報告書

盛岡地方裁判所宮古支部
執行官 小堀尊久

(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 下関伊郡山田町石峠第2地割
地 番 53番4
地 目 宅地
地 積 231.38平方メートル
所有者 B
- 2 所 在 下関伊郡山田町石峠第2地割 53番地4
家屋 番号 53番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 89.84平方メートル
2階 53.41平方メートル
所有者 A

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(物件) □ (物件)
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(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」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: □構造: □床面積:
物件目録にない附属建物	■ない 種類: □ある { 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(空き家)として占有している □「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 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □ある 保管開始日 令和 [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

占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人(<input type="checkbox"/> (占有者) <input checked="" type="checkbox"/> D(Aの姉、Bの子))の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
占有開始時期	平成 7年 5月 29日 (物件2建物新築時)
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input 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	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
<p>物件1、2に最先の抵当権が設定された平成7年頃において、関係人の陳述によれば、AとCは親子関係であったことから、親子関係に基づく黙示の使用借権に基づき、Aは自己が所有する物件2建物の敷地としてCが所有する物件1土地を使用していたものと推認される。</p> <p>その後、平成31年にCが死亡し、Cの妻であるBが物件1土地を相続したことにより、物件1土地の貸主としての地位がCからBに承継され、AとBとの間で親子関係に基づく黙示の使用借権が成立しているものと推認される。</p>	

(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 建物の敷地として使用されている。
- 2 公図上、本土地北西側は、52番2土地（山田町所有の公衆用道路）に接面している。現況、本土地北西側は幅員約4.0から5.0メートルの舗装町道（石峠線）接面している。
- 3 物件1 土地西側は法面になっており、当該法面部分に、複数本の樹木が植えてある。

■物件2 建物関係

- 1 関係人の陳述及び建物内の状況から、物件2 建物は、Aが動産を残置した住居（空き家）の状態で管理しているものであり、第三者の占有は見受けられない。
- 2 物件2 建物南側には、物件1 土地と件外53番1土地（B所有の畑）に跨る形でプレハブ物置（土地定着性がない工作物）及び下屋（土地定着性及び外気分断性がない工作物）が設置されている。
- 3 物件2 建物内全体において、経年劣化によるものと思われる汚損箇所が見受けられる。

(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
<p>■ D (Aの姉、Bの娘)</p>	<p>1 物件2建物の所有者Aは私の弟です。物件1土地の所有者Bは私とAの母です。物件1土地の前所有者Cは私とAの父でありBの夫ですが平成31年に亡くなっています。</p> <p>2 物件2建物には、以前はABCらが住んでいましたが、Aは大分前に県外に転出したきり連絡が取れないのと、Bは長年病臥していることから、物件2建物は4年位前から空き家の状態になっているため、現在は、私がたまたまBの郵便物を取りに来るなど簡易な管理をしています。</p> <p>3 物件1土地上にAが物件2建物を建築した平成7年頃において、物件1土地の所有者はCでしたが、AとCは親子関係にありますので、Aが所有する物件2建物の敷地としてCが所有する物件1土地を使用するに当たって、契約や金銭のやり取りは行っていないと思います。その後、平成31年にCが死亡し、物件1土地はBが相続しましたが、AとBとの間で、物件1土地の使用に関する契約や金銭のやり取りは行われていないと思います。</p> <p>4 物件2建物内で猫を飼っていたことがあり、さらに煙草を吸う人もいました。壁も複数箇所割れており、物件2建物全体で汚損箇所が見られると思います。</p> <p>5 物件2建物南のプレハブ物置、下屋、木造物置は平成10年ころにCが設置したものだと思います。</p> <p>6 物件1、2に存在する動産等について、買受人に処分してもらうことを希望します。</p> <p>7 物件1土地西側法面部分に植えてある樹木はCが植えたものだと思います。</p>
<p>■ 近隣住人</p>	<p>物件2建物は3年位前から空き家になっていると思います。たまたま、Bさんの娘さんが来て、家の管理をしているのを見かけます。</p>

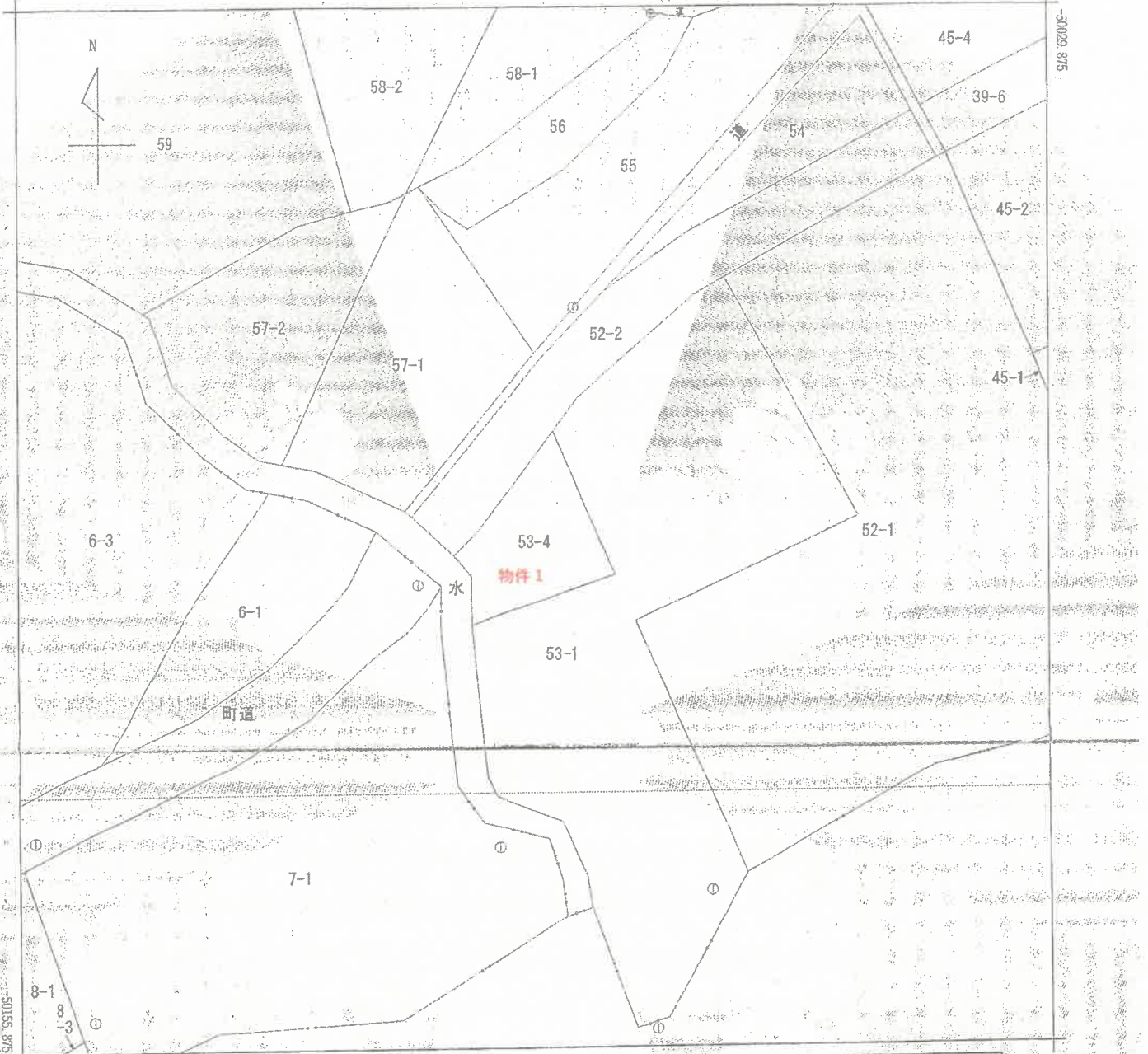
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R5年11月6日(月) 16:00- :	執行官室(郵便)	法務局へ登記関係資料申請
R5年11月6日(月) 16:00- :	執行官室(郵便)	山田町役場へ所有者らの固定資産税名寄せ等申請
R5年11月6日(月) 16:00- :	執行官室(FAX)	山田町役場へ道路の幅員について照会
R5年11月13日(月) 9:15-9:40	物件所在地	外観調査、近隣住人に占有認定関係調査
R5年11月13日(月) 16:00- :	執行官室(郵便)	所有者らあてに現況調査期日通知書及び占有関係照会送付
R5年12月1日(金) 10:30-11:45	物件所在地	D立会いのうえ、物件に立入調査。評価人同行。
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(座標値種別：測量成果) +93797.808

-30029.875



+93672.808 (座標値種別：測量成果)



請求部分	所在	下閉伊郡山田町石峠第2地割			地番	53番4	
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)
作成年月日				備付年月日(原図)	令和2年1月27日	補記事項	
							種類 地籍図

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。
 (盛岡地方裁判所宮古支庁管轄)
 令和5年9月22日
 東京法務局中野出張所
 登記官

(口尺集)

建物図面
各階平面図

家屋番号 53-4

建築物の所在 下関伊那山田町石峠第2地割53番地4

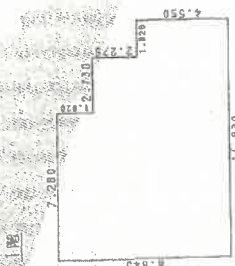
200890 各階平面図

登記年月日：平成7年6月1日

求積表

7.280 x 8.645 =	62.935600
2.730 x 6.825 =	18.632250
1.620 x 4.550 =	7.361000
合計	89.848850

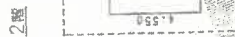
床面積 89.84m²



求積表

3.640 x 4.550 =	16.562000
4.550 x 5.910 =	26.893250
2.730 x 3.640 =	9.937200
合計	53.412450

床面積 53.41m²



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

年 5 月 30 日作製

作製者 土橋

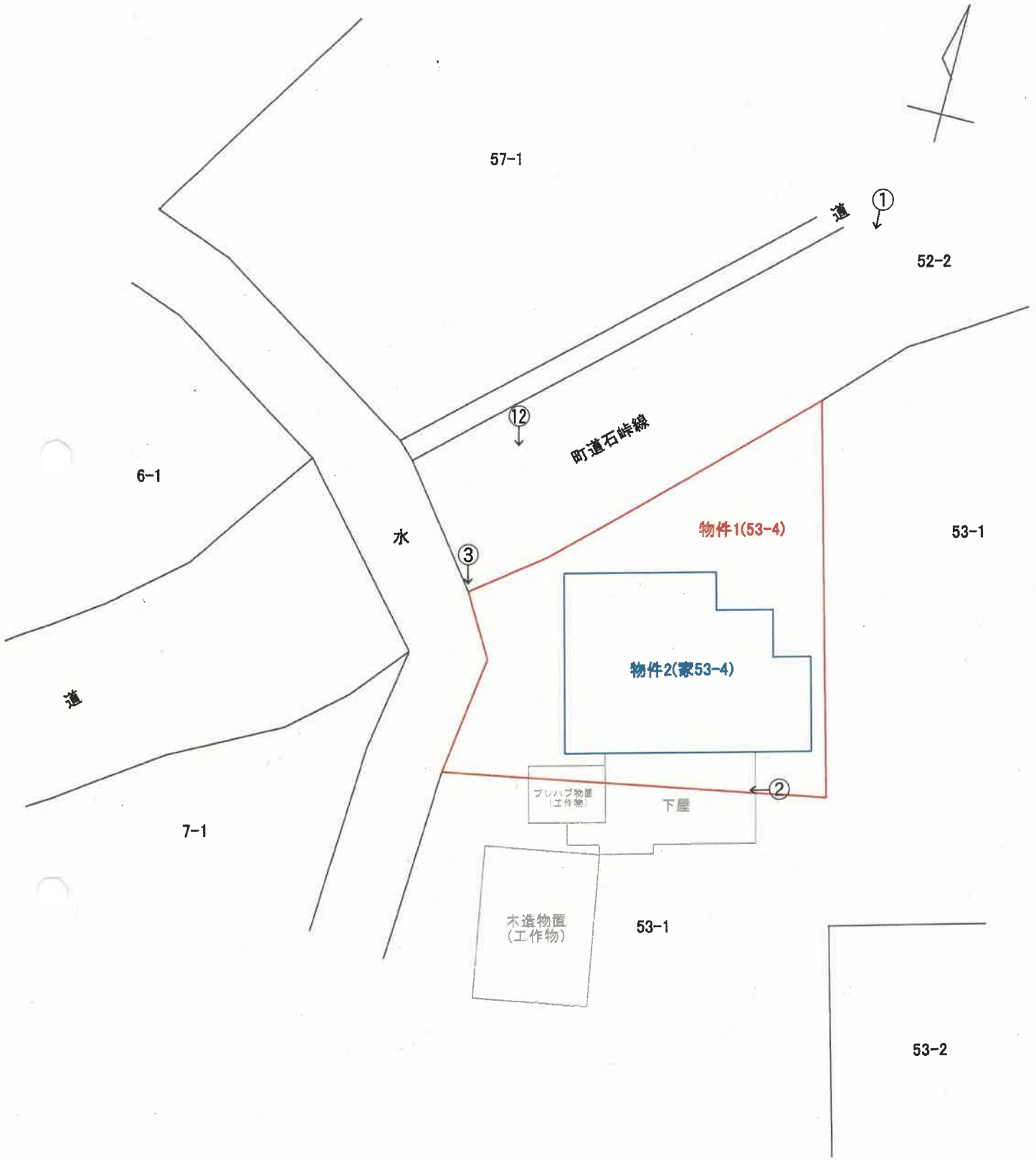
7.6.1

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。
(盛岡地方事務所 宮古支店 管轄)
令和5年9月22日 東京法務局中野出張所

登記官

令和5年(ケ)第 4号 土地建物位置関係図

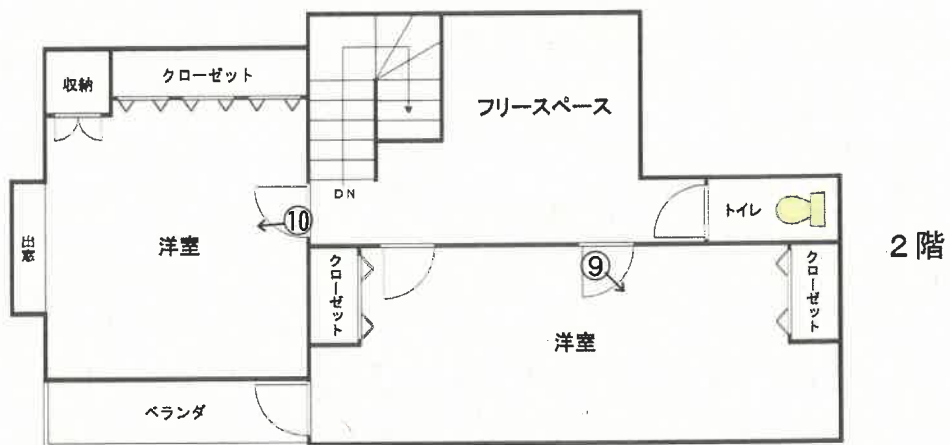
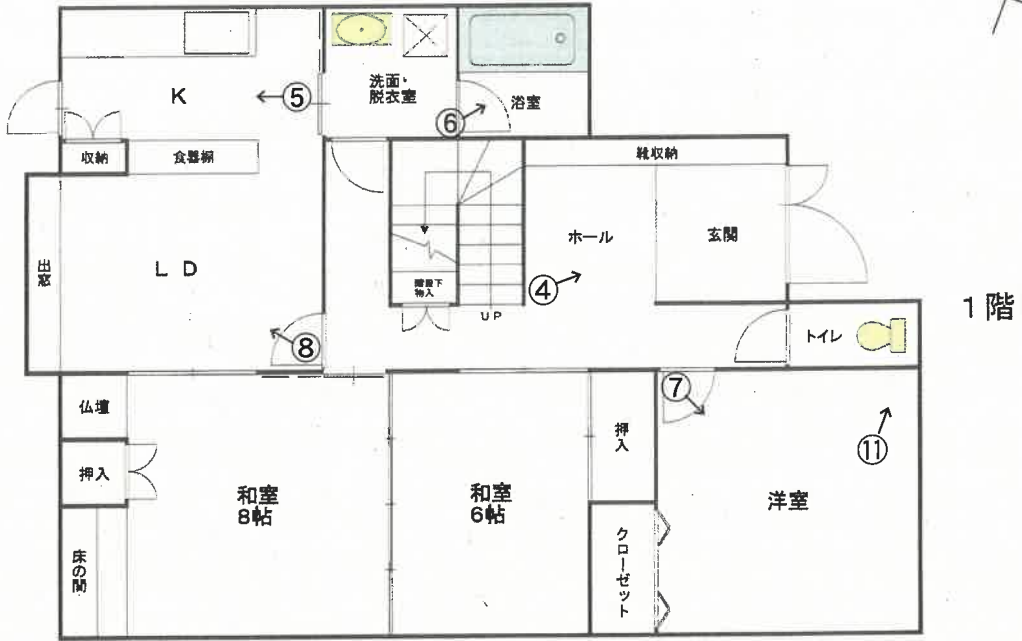


S ≒ 1 / 250

土地の形状及び建物の位置関係は概略を記載したものである。
←○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。

(9 枚目)

令和5年(ケ)第 4号 建物間取図【物件2】



※ 建具・住設器機等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。

←○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。

(10 枚目)

S ≒ 1 / 100

写真 1



写真 2



写真 3 (物件1 土地北西端境界標)



写真 4 (玄関)



写真 5 (台所)



写真 6 (浴室)



写 真 7 (1階東側洋室)



写 真 8 (リビングダイニング)



写真 9 (2階東側洋室)



写真 10 (2階西側洋室)



写 真 1 1 (1階東側洋室カビが生えている状況)



写 真 1 2 (物件1土地西側法面に樹木が植えてある状況)



副

令和 5 年（ケ）第 4 号
令和 5 年 12 月 1 日 現地調査
令和 5 年 12 月 11 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

大 下 智

第1 評価額

一 括 価 格		
物件 1・2	金	1,110,000 円
内 訳 価 格		
物件 1 (土地)	金	480,000 円
物件 2 (建物)	金	630,000 円

- (1) 一括価格は、物件1・2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	下閉伊郡山田町石峠第2地割	同左	
	地番	53番4		
	地目	宅地		
	地積	231.38 m ²		
	所有者	B		
2	所在	下閉伊郡山田町石峠第2地割 53番地4	同左	
	家屋番号	53番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		89.84m ²
		2階		53.41m ²
所有者	A			
番号	特記事項			
	特記すべき事項はない。			

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	三陸鉄道リアス線豊間根駅の北方道路距離約1.5kmの位置。 山田町役場 豊間根支所 約 1.8 km バス停(県北バス石峠) 約 1.2 km (徒歩15分) 町立豊間根小学校 約 2.6 km びはんストア豊間根店 約 1.6 km (以上道路距離)	
付近の状況	対象土地は、山田町北部郊外、宮古市津軽石地区に隣接して位置する。 当該地域は、国道45号と三陸沿岸道路に挟まれた平坦地に農家住宅、一般住宅、事業所、農地等が混在する土地利用となっている、農家集落地域である。 今後の地域の動向としては、現在釜石方面からの利用に限定されている山田北インターチェンジのフルインターチェンジ化が進められているが、格別の地域変動要因は認めらず、過疎地域の人口減・少子高齢化等を背景として、やや衰退的に推移するものと予測する。	
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	—
	建ぺい率	—
	容積率	—
	防火規制	—
	その他の規制	特になし
画地条件	間口約19m、奥行平均約12m、規模約230㎡のやや不整形画地で、地勢はほぼ平坦である。 なお、画地南西側は水路に向かっての下り法面となっている。	
接面道路の状況	北西側幅員約5m舗装町道石峠線に等高に接面している。	
土地の利用状況等	物件2建物の敷地として、建物所有者Aが占有している。	
供給処理施設	上水道	あり
	下水道	なし(合併浄化槽)
	ガス配管	なし
	※「あり」:当該敷地内引込済。「なし」:当該敷地内引込未了。	
特記事項	① 立会人の説明によれば、浄化槽が壊れており使えないとのことである。 ② 対象土地に係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。但し、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。 ③ 対象土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地に該当していない。	

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(登記記載)	平成7年5月29日新築
	経過年数	約 29年
	経済的残存耐用年数	約 1年
仕様様	構造	木造
	基礎	鉄筋コンクリート布基礎
	屋根	長尺カラー鉄板横葺
	外壁	コンクリート下地モルタルリシン吹付等
	内壁	ビニールクロス等
	天井	ビニールクロス、板目合板等
	床	フローリング、タタミ、磁器タイル等
	設備	電気、給排水、衛生、換気等
	その他	特になし
	※設備については動作確認まではしていないため、使用可否は不明である。	
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	添付建物間取図参照
品等	総合	中品等の下位
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	居宅(約4年前から空き家の状態)として、建物所有者Aが占有している。なお、当該建物の物件1土地に係る土地利用権原は、家族関係を基礎とした使用借権と推定される。	
特記事項	<p>① 当該建物は前記のとおり築約30年経過した管理状態が劣る木造建物であり、内壁のひび割れ、飼い猫による引掻き傷、カビの繁殖等が散見され、また、長期間清掃等が行われた形跡が認められない。</p> <p>② 当該建物内には、家具・電化製品・什器等の家財道具及びゴミが無秩序に残置されている。</p> <p>③ 対象建物の新築年月日から推測するに、非飛散性アスベスト含有建築材料が使用されている可能性があり、解体時には注意する必要がある。</p>	

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。

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 補正率	建付地価格(円) (ア×イ×ウ×エ)
1	8,000	0.950	231.38	0.800	1,410,000

ア 標準画地価格

周辺の地価水準、地元精通者意見及び現地調査結果等を総合的に勘案して査定

イ 個別格差：画地条件 ▲5% (法面)

ウ 地積：公簿数量を採用

エ 建付減価補正率：▲20% (建物が古く、建物と敷地との適応の状態がやや劣ることを考慮して査定)

(2) 物件2(建物)

当該建物の再調達原価を、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、次のとおり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	150,000	143.25	0.078	1,680,000

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、次のとおり現価率を査定した。

定額法 0.130 (経過年数 29年 経済的残存耐用年数 1年 残価率10%)

観察減価法 ▲40% (物理的・機能的・経済的減価)

◇ 現価率 $0.130 \times (1 - 0.40) = 0.078$

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行って、次のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権価格

記号	ア	イ		ウ
物件番号	建付地価格(円)	土地利用権等割合		土地利用権価格(円) (ア×イ)
1	1,410,000	0.05	使用借権	70,000

イ 土地利用権等割合：最先順位抵当権設定受付時の土地所有者Cは建物所有者Aの父であることから、土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を5%と査定

(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) (1(1)(2))	土地利用権価格の 控除及び加算 (円)、((1)ウ)	占有 減価 修正	市場性 修正	競売 市場 修正	評価額(円) ((ア±イ)×ウ×エ×オ)
1	1,410,000	▲ 70,000	/	0.60	0.60	480,000
2	1,680,000	+ 70,000				-
一括価格(合計)						1,110,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件所在地における不動産需要の実情▲20%、維持管理状態が劣る建物であることによる市場性減退の程度▲20、計▲40%と査定

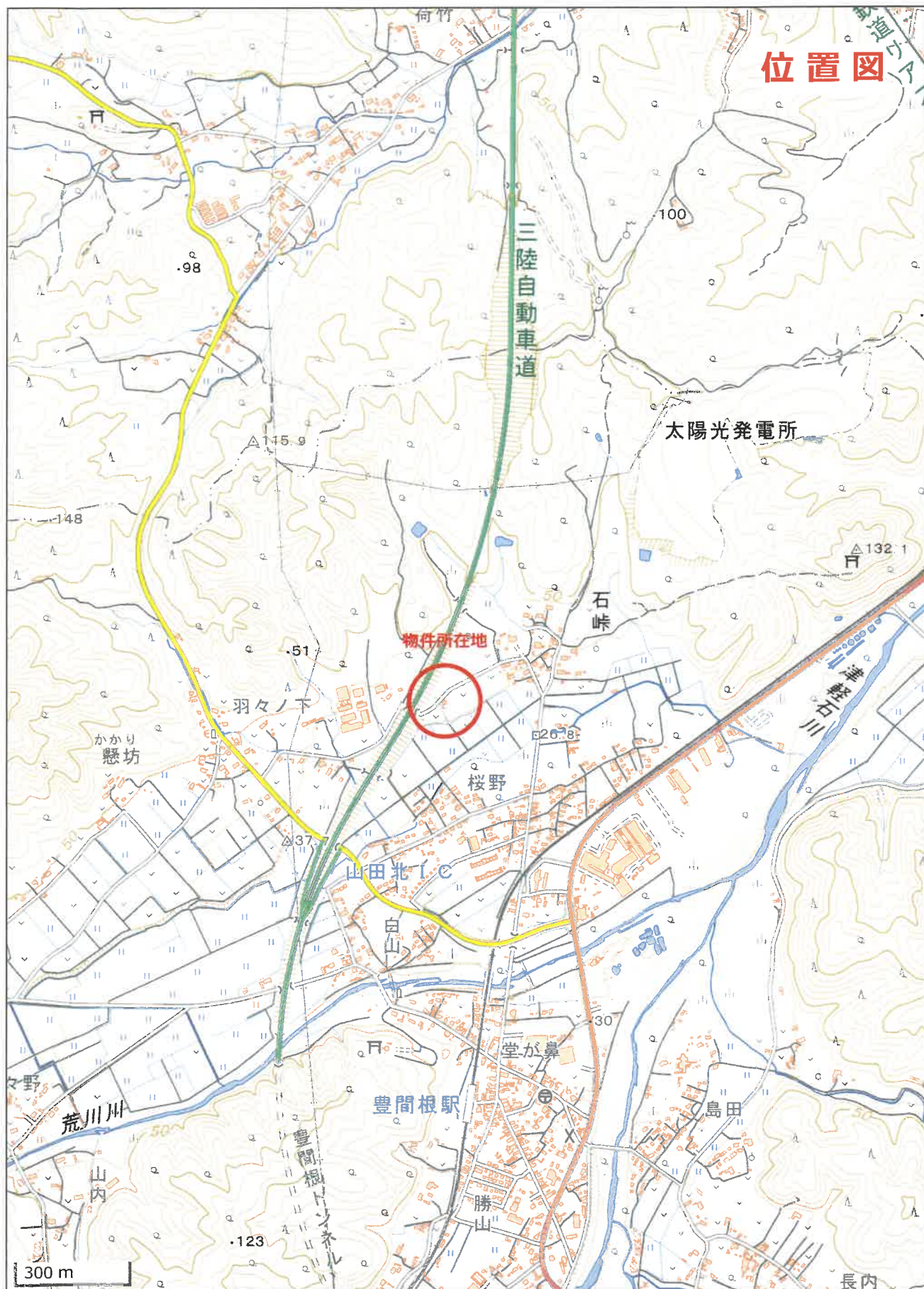
オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮して査定

第6 参考価格資料

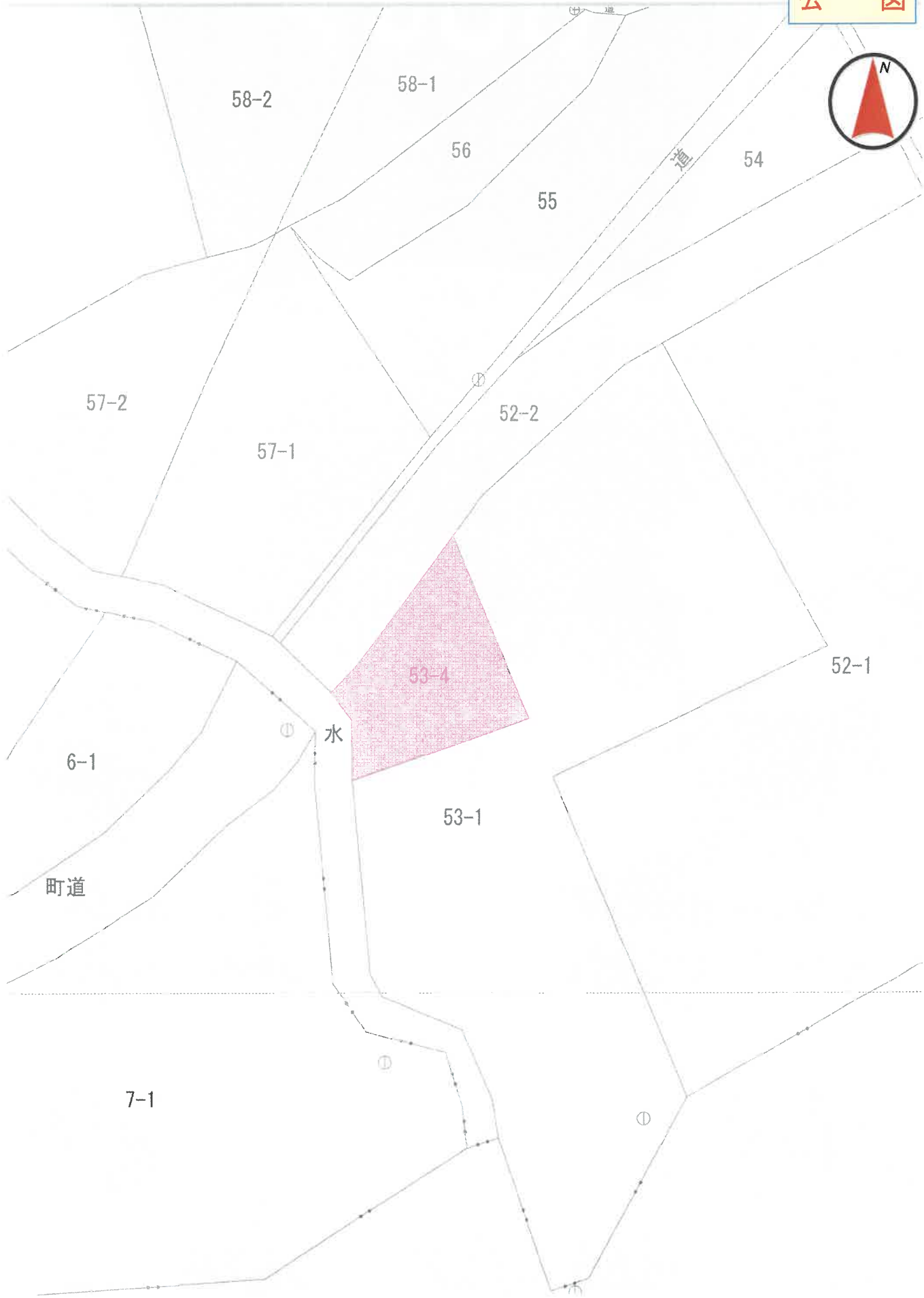
本件評価において参考とすべき価格資料等はない。

第7 附属資料の表示

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



位置図



登記年月日：平成7年6月10日

建物図面 各階平面図

家屋番号 53-4

建物の所在 下関市豊田町石巻第2地割5-3番地4

200890 各階平面図

1階

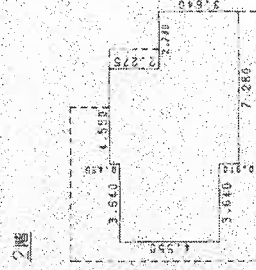
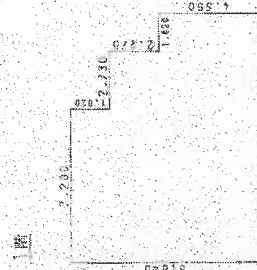
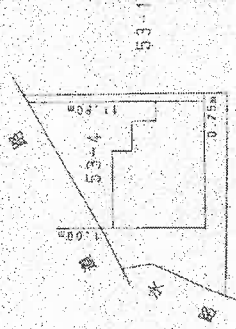
2,280 x 8,645 =	62,935,600
2,730 x 6,925 =	18,632,250
1,820 x 4,350 =	8,281,000
合計	89,848,850

床面積 89,848.85

2階

3,640 x 4,550 =	16,562,000
4,150 x 3,415 =	26,943,250
2,730 x 3,640 =	9,937,200
合計	53,442,450

床面積 53,442.45



(日割約)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

(平成7年5月30日作成)

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会所属)

7.6.1

A3→A4縮小版

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。

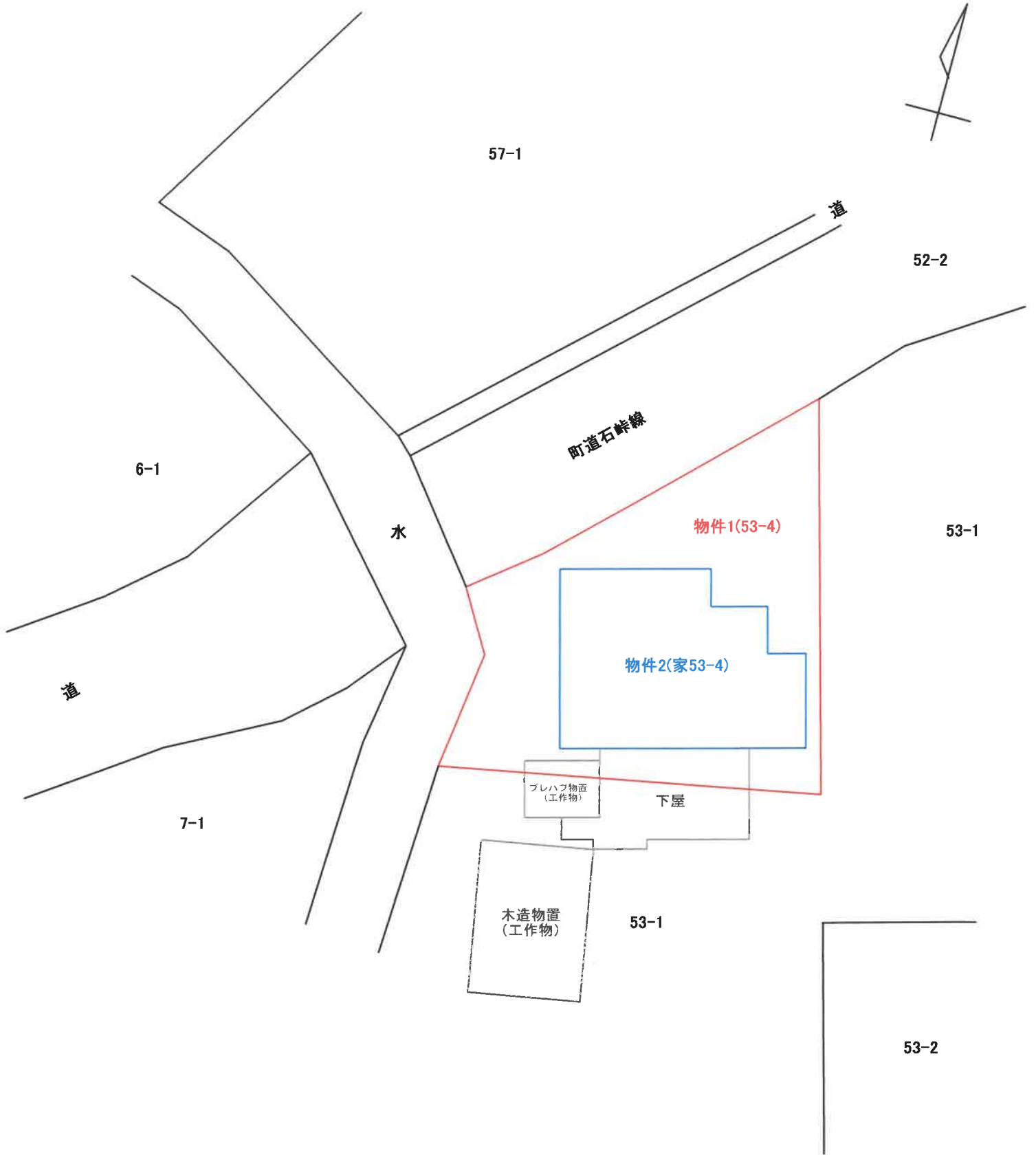
(盛岡地方方法務局管区支庁管轄)

令和5年9月22日

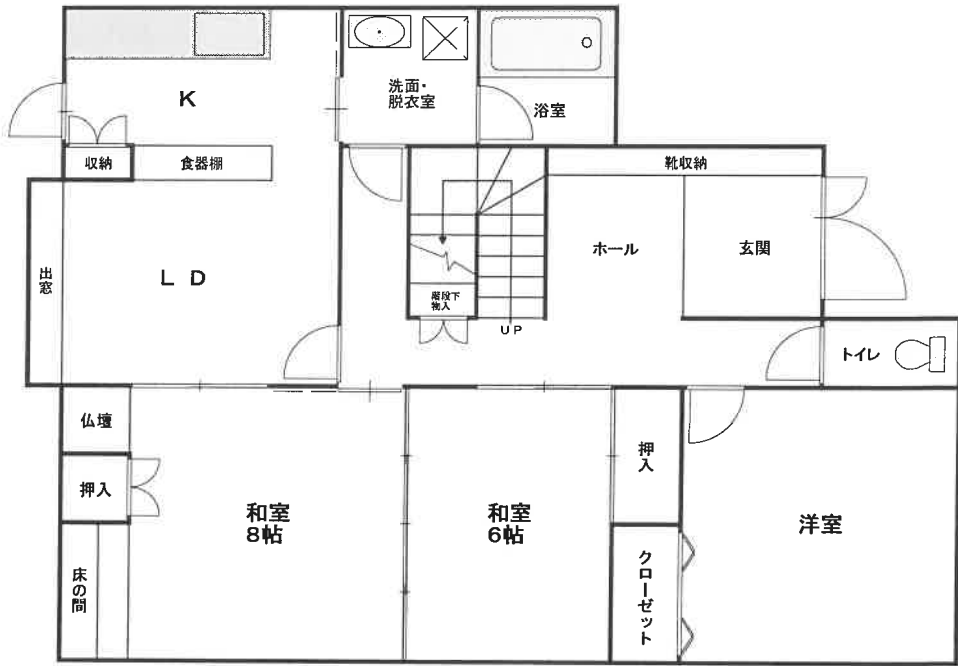
東京法律局 監出張所

登記官

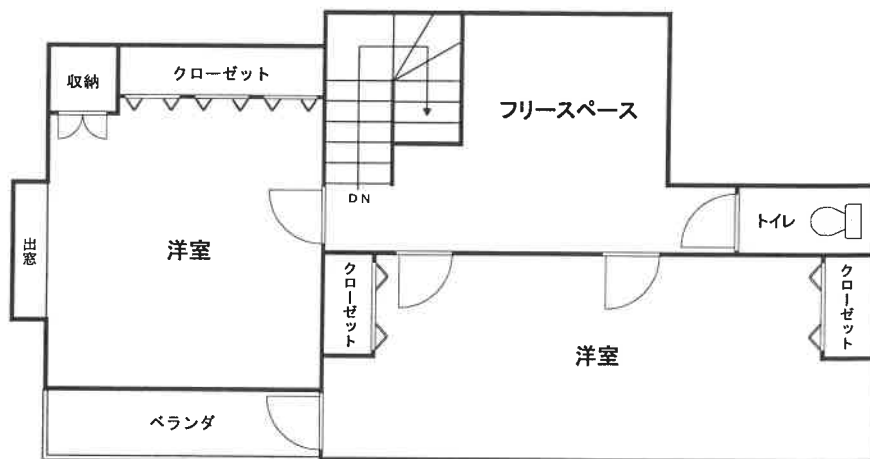
令和5年(ケ)第 4号 土地建物位置関係図



令和5年(ケ)第 4号 建物間取図【物件2】



1階



2階

※ 建具・住設器機等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。