

令和6年(ヌ)第29号

令和7年(ケ)第8号

## お 知 ら せ

- 1 令和6年(ヌ)第29号事件と令和7年(ケ)第8号事件は併合され、併合後の事件番号は「令和6年(ヌ)第29号、令和7年(ケ)第8号」、物件番号は「1～4、5～7」となりました。

買受申出の際には、入札書等に「事件番号 令和6年(ヌ)第29号、令和7年(ケ)第8号」「物件番号1～4、5～7」と記入してください。

盛岡地方裁判所第2民事部

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		支部 執行官 殿	
事件番号	<input type="checkbox"/> 平成 <input checked="" type="checkbox"/> 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。		
<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 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。

入札書や陳述書は、盛岡地方裁判所執行官室(☎019-651-7666)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 8月 7日

盛岡地方裁判所第2民事部

裁判所書記官 齋 藤 恭 央

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 22日 午前 9時00分から 令和 7年 8月 29日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月 5日 午前10時00分 場 所 盛岡地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 9月 19日 午後 1時00分 場 所 盛岡地方裁判所第2民事部
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(国や都道府県、債務者でない所有者等)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 8月 7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)
1~4	990,000 792,000	一括	198,000	105,330	0
1	340,000				
2	110,000				
3	530,000				
4	10,000				
5~7	3,720,000 2,976,000	一括	744,000	58,034	0
5	2,870,000				
6	50,000				
7	800,000				
備考					



## 物件目録

- 1 所 在 紫波郡紫波町日詰字郡山駅  
地 番 186番  
地 目 宅地  
地 積 171.90平方メートル
- 2 所 在 紫波郡紫波町日詰字郡山駅  
地 番 189番1  
地 目 宅地  
地 積 56.19平方メートル
- 3 所 在 紫波郡紫波町日詰字郡山駅186番地、189番地1  
家屋 番号 186番  
種 類 居宅・事務所  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺3階建  
床 面 積 1階 143.23平方メートル  
2階 140.77平方メートル  
3階 41.40平方メートル  
(現況)  
床 面 積 1階 約153.9平方メートル
- 4 所 在 紫波郡紫波町日詰字郡山駅  
地 番 189番2  
地 目 宅地  
地 積 3.30平方メートル



## 物 件 目 録

- 5 所 在 紫波郡紫波町二日町字北七久保  
地 番 130番37  
地 目 宅地  
地 積 327.84平方メートル
- 6 所 在 紫波郡紫波町二日町字北七久保  
地 番 130番86  
地 目 宅地  
地 積 5.58平方メートル
- 7 所 在 紫波郡紫波町二日町字北七久保130番地37  
家屋 番号 130番37  
種 類 倉庫  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 145.01平方メートル



## 物件明細書

令和 7年 7月 8日

盛岡地方裁判所第2民事部

裁判所書記官 齋藤 恭央

---

### 1 不動産の表示

【物件番号5～7】

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

【物件番号5～7】

なし

---

### 4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7】

A及び株式会社大同電気工業所が占有している。株式会社大同電気工業所の占有権原は使用借権と認められる。

---

### 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とそれに基づく法律判断に関して、裁判所書記官の一応の認識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」を御覧ください。
  - 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。  
(このほか、BITのお知らせメニューにも掲載されています。)





## 物 件 目 録

- 5 所 在 紫波郡紫波町二日町字北七久保  
地 番 130番37  
地 目 宅地  
地 積 327.84平方メートル
- 6 所 在 紫波郡紫波町二日町字北七久保  
地 番 130番86  
地 目 宅地  
地 積 5.58平方メートル
- 7 所 在 紫波郡紫波町二日町字北七久保130番地37  
家屋 番号 130番37  
種 類 倉庫  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 145.01平方メートル



令和7年(ケ)第8号

令和7年3月12日受理

令和7年5月29日提出

## 現況調査報告書

(物件5ないし7)

盛岡地方裁判所

執行官 糠盛 誠一郎

(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

- |   |                                  |                         |  |
|---|----------------------------------|-------------------------|--|
| 5 | 所<br>地<br>地<br>地                 | 在<br>番<br>目<br>積        | 紫波郡紫波町二日町字北七久保<br>130番37<br>宅地<br>327.84平方メートル                           |
| 6 | 所<br>地<br>地<br>地                 | 在<br>番<br>目<br>積        | 紫波郡紫波町二日町字北七久保<br>130番86<br>宅地<br>5.58平方メートル                             |
| 7 | 所<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 在<br>番 号<br>類<br>造<br>積 | 紫波郡紫波町二日町字北七久保 130番地37<br>130番37<br>倉庫<br>木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建<br>145.01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)
土地	物件5, 6
現況地目	■宅地(物件5、6) □公衆用道路( ) □
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(A) □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」のとおり
建物	物件7
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 { 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(株式会社 大同電気工業所) その他の者(株式会社大同電気工業所)が倉庫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	「その他の事項」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7建物関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> ( )
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 株式会社 大同電気工業所 <input type="checkbox"/>
占有状況	<input 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 checked="" type="checkbox"/> 倉庫
<b>■陳述(■A(物件5ないし7所有者))の要旨</b>	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
占有開始時期	平成18年11月15日 (登記簿上の株式会社大同電気工業所設立年月日)
最初の契約等	契約日 年 月 日
	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
契約等当事者	貸主 <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他( )
	借主 <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他( )
賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) <input type="checkbox"/> 相殺 ( )
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"/> 譲渡転貸可 <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 物件7建物所有者Aは、株式会社大同電気工業所の代表取締役である。 Aによれば、AとAが代表取締役である株式会社大同電気工業所の間には、貸借契約等はないと陳述していることから、株式会社大同電気工業所が設立された平成18年11月15日頃から、Aと法人の代表取締役Aが同一であることを基礎とした黙示の承諾による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

( 3 枚目)

その他の事項

■物件5, 6土地関係

- 1 本土地は、一体となって物件7建物の敷地として利用されている。
- 2 本一体地は公図上、東側と西側で紫波郡紫波町所有の公衆用道路（128番1、130番31、130番56）に、それぞれ接面している。現況、本一体地の東側が幅員約3.5メートル（舗装部分）の舗装町道北七久保7号線に、西側が幅員約6.0メートルの舗装町道西七久保栗木田線にそれぞれ接面している。東側の町道は、約3.0メートル高く接している。
- 3 本一体地の東側に置かれている、資材やコンテナ等が、紫波郡紫波町所有の公衆用道路（130番56）上にはみ出して置かれている可能性がある。

■物件7建物関係

関係人の陳述及び建物内の状況から、本建物は株式会社大同電気工業所が、倉庫として使用し占有しているものと認められる。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (物件1ないし7所有者)</p>	<p>私は、物件1ないし7の所有者です。都合で立ち会えないため、私の妻Bが調査に立ち会います。</p> <p>物件3建物は、私が住居として使用し、また、1階の東側を私が代表取締役を務める株式会社大同電気工業所が設立時から事務所・倉庫として使用しています。</p> <p>私が法人の代表者ですから、法人との間で建物を使用することについての契約はありません。</p> <p>物件3建物は、北側の以前駐車場として使用していた箇所に今、倉庫として使用している部分を増築しています。</p> <p>物件7建物は、私が代表取締役を務める株式会社大同電気工業所が設立時から倉庫として使用しています。私が法人の代表者ですから、物件3建物1階の東側部分と同様に、法人との間で建物を使用することについての契約はありません。</p> <p>物件5、6の東側の紫波町の土地(130番56)上に、法人の資材やコンテナが置かれている可能性があるとして執行官が話されますが、紫波町と使用について契約したり、賃料を支払っていることはありませんし、はみ出しているかについてもよくわかりません。</p> <p>(5月23日、27日電話にて聴取)</p>
<p>■ B (Aの妻)</p>	<p>私は、物件1ないし7の所有者Aの妻です。 調査に立ち会います。 物件3は、Aと私達が住居として使用しています。</p>
<p>■ C (株式会社大同電気工業所 従業員)</p>	<p>私は、大同電気工業所の社員です。物件5ないし7の立ち入り調査に立ち会います。</p> <p>物件7の倉庫には、株式会社大同電気工業所の資材や、高所作業車等を置いています。</p> <p>東側で、資材やコンテナが越境して置かれている可能性については、よくわかりませんが、これらは、株式会社大同電気工業所の物です。</p> <p>物件7は、Aの先代が廃材を利用して建築した物です。</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

( 5 枚目 )

(調査経過用)

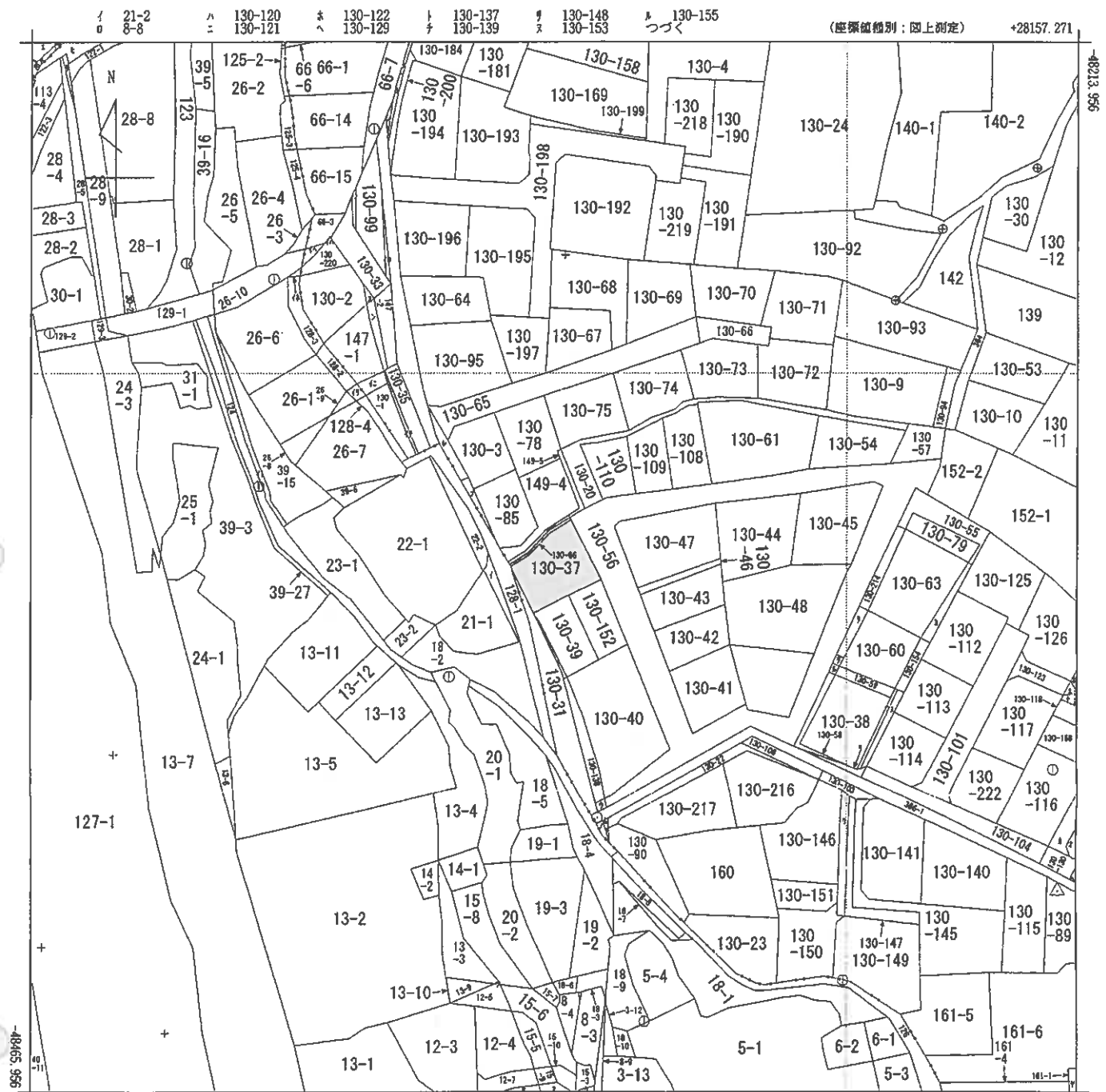
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年3月12日(水)	執行官室	登記関係資料申請 (郵送)
令和7年3月13日(木)	執行官室	課税関連資料申請 (郵送)
令和7年3月13日(木)	執行官室	町道確認 (FAX)
令和7年4月14日(月) 10:00~10:30	物件所在地	Cより占有関係聴取 物件確認
令和7年5月23日(金) 15:00~15:15	物件所在地	Bより占有関係聴取。
令和7年5月23日(金) 15:31~15:40	物件所在地	Aより占有関係聴取 (電話) 期日通知
令和7年5月27日(火) 13:55~14:20 14:30~15:10	物件所在地	B、C立会いのうえ、物件に立入調査 評価人同行 Aより、占有関係聴取 (電話)
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在が予測されたため、立会人及び解錠技術者を同行した。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在であったため、立会人を立ち合わせ、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

( 6 枚目 )



# A3判をA4判に縮小



+27907.271 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

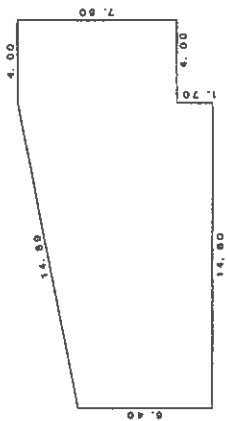
二日町字北七久保  
 A 二日町字北七久保  
 二日町字西七久保

請求部	所在	紫波郡紫波町二日町字北七久保				地番	130番37		
出力尺	1/1000	精度区分	座標系又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和32年11月		備付年月日(原図)		補記事項				

A3判をA4判に縮小

建物図面  
各階平面図

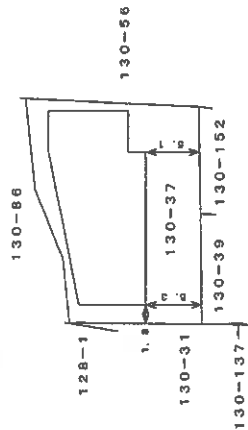
家屋番号 130-37  
建物の所在 紫波郡紫波町二日町字北七久保130番地37



求積差

(6.40+9.30) x 14.80 / 2 = 114.61000  
4.00 x 7.60 = 30.40000  
計 145.01000

床面積 145.01㎡



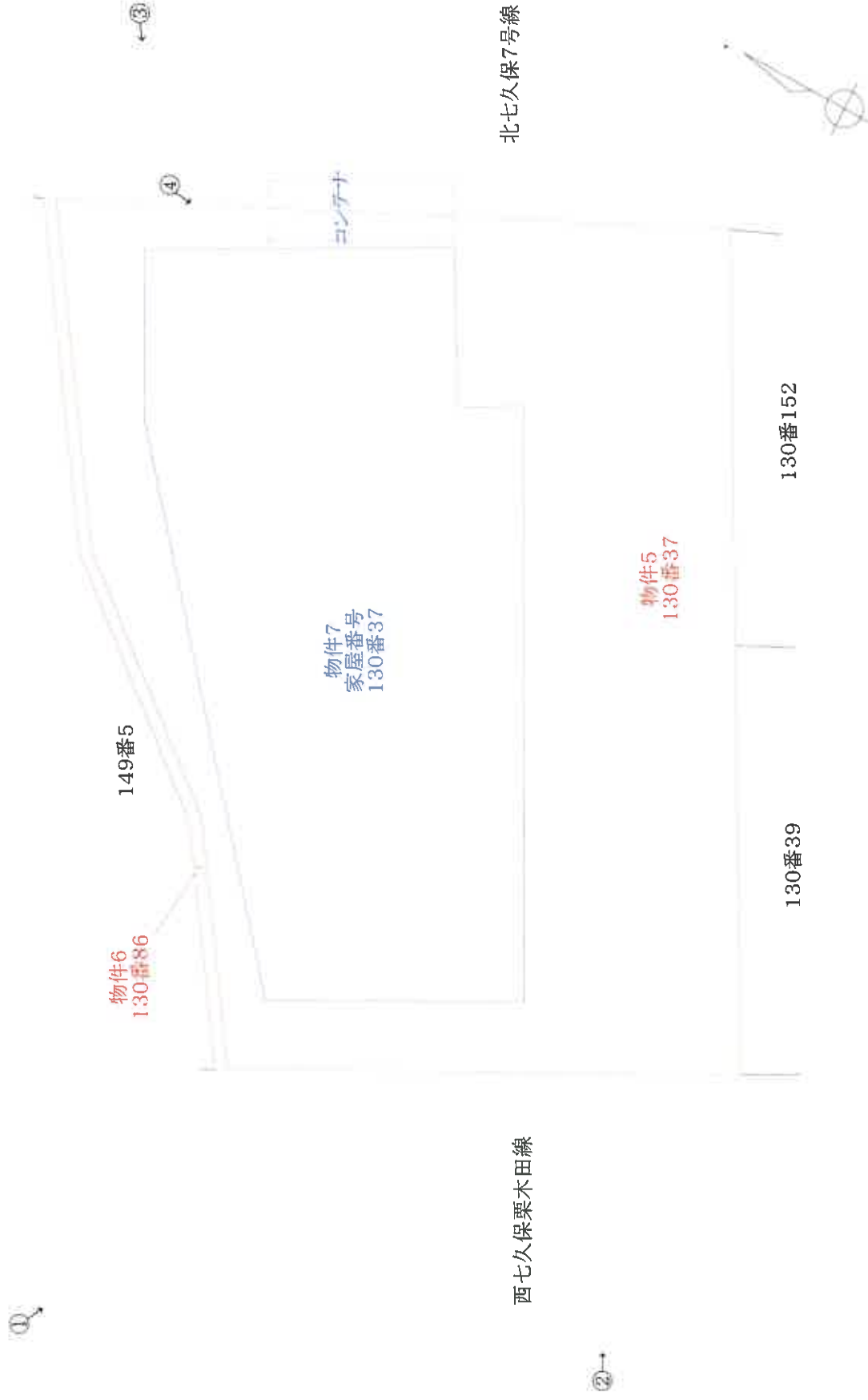
作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

令和7年(ケ)第8号  
土地建物位置関係図



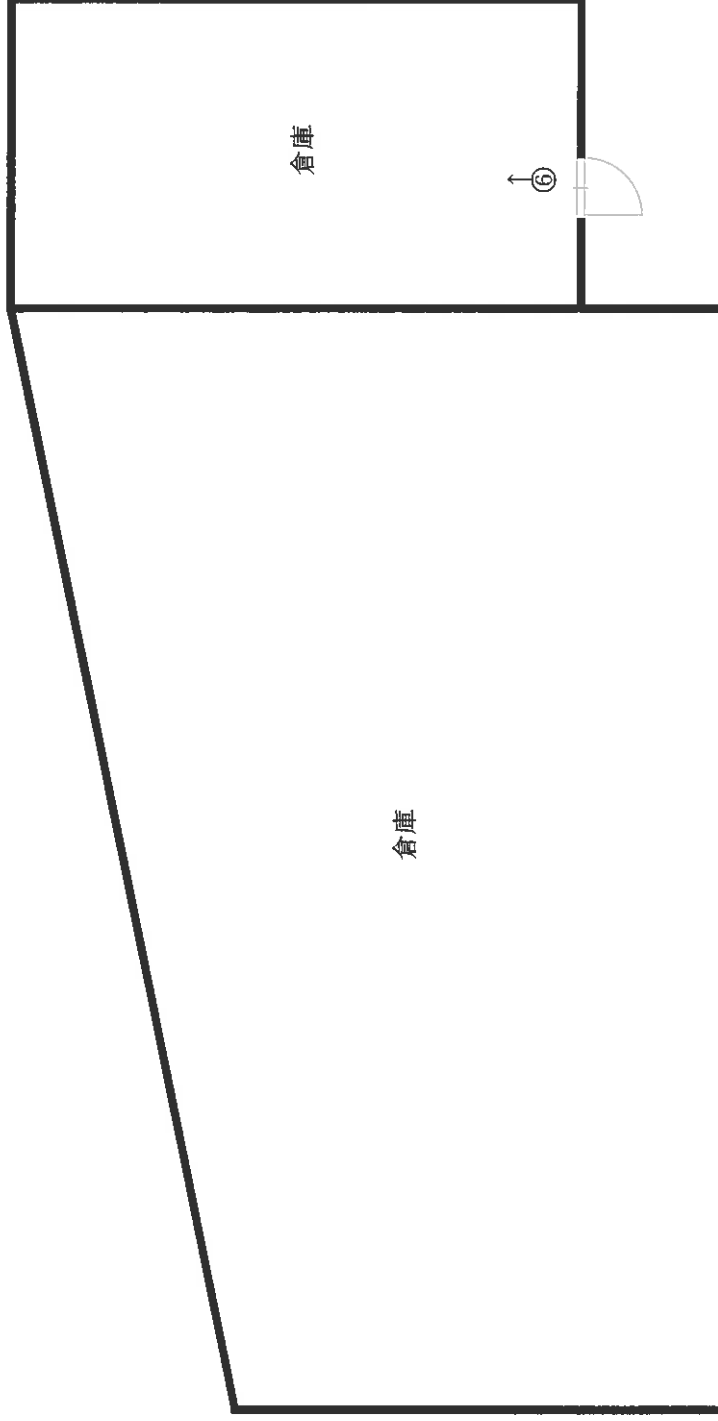
←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。  
土地の形状および建物の位置関係は概略を記載したものである。  
(9枚目)

S=1/150

令和7年(ケ)第8号  
物件7  
建物間取図



S=1/100



←○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。  
( 10 枚目)

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



令和7年(ケ)第8号  
令和7年5月27日 現地調査  
令和7年6月3日 評価

盛岡地方裁判所第2民事部 御中

評 価 書  
(物件5～7)

評価人 不動産鑑定士

城 石 雅 彦



## 第1 評価額

一 括 価 格	
物件5～7	金 3,720,000円
内 訳 価 格	
物件5 (土地)	金 2,870,000円
物件6 (土地)	金 50,000円
物件7 (建物)	金 800,000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
5	所在地 地積	在番目積 紫波郡紫波町二日町字北七久保 130番37 宅地 327.84㎡	同左
6	所在地 地積	在番目積 紫波郡紫波町二日町字北七久保 130番86 宅地 5.58㎡	同左
7	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	紫波郡紫波町二日町字北七久保130 番地37 130番37 倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 145.01㎡	同左
番号	特記事項		
	なし		

#### 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5、6）

物件5、6は一体として利用されているため、一体地の概況を記述する。

位置・交通	JR東北本線「紫波中央」駅の北方約1.4km(道路距離)、最寄りバス停「御幸新道」の北西方徒歩約12分に位置する。	
付近の状況	一般住宅に、アパート等が介在する住宅地域	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引き都市計画区域 第1種低層住居専用地域 50% 80% なし 紫波町防災マップの洪水浸水想定区域外
画地条件	地積 間口 奥行 形状 その他	333.42㎡ 約13m(西側) 約21m ほぼ台形地 地勢は概ね平坦である。
接面道路の状況	西側が幅員約6mの舗装町道西七久保栗木田線に等高に、東側が幅員約3.5m(現況舗装部分、道路用地としては幅員4m以上ある)の舗装町道北七久保7号線に約3m低く、当該町道の法地部分を介して接面している(土地建物位置関係図参照)。	
土地の利用状況等	物件5、6は、一体となって物件7の建物の敷地となっており、土地所有者が建物を所有し、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(敷地内には敷設されていない) ガス配管：なし 下水道：あり(敷地内には敷設されていない)	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。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。</li> <li>・ 周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。</li> </ul>	

2 建物の概況及び利用状況（物件7）

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9年月日不詳新築 経過年数：約28年 経済的残存耐用年数：耐用年数は概ね尽きており、経済的残存耐用年数はほとんど認められない。
仕様	構造：木造 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：亜鉛メッキ鋼板 内壁：アラワシ 天井：アラワシ 床：コンクリート等 設備：電気等 その他：特になし (注)建物に付属する各種設備については動作確認まではできないため、使用可能か否かは不明である。
床面積(現況)	2頁目的物件欄記載のとおり
現況用途等	現況用途：倉庫 間取り：建物間取図のとおり
品等	廃材を利用した建物で品等は劣る
保守管理の状態	全体的に物理的老朽化、機能的陳腐化が認められる。保守管理の状態は普通。
建物の利用状況	その他の者が、倉庫として、占有している（現況調査報告書参照）。
特記事項	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地調査を行った結果、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5、6（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ≒オ
5	27,200	0.96	327.84	0.7	5,990,000
6	27,200	0.96	5.58	0.7	100,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 紫波（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  
 $28,800 \text{ 円/㎡} \times 102/100 \times 100/102 \times 100/106 \approx 27,200 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：公示価格等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：方位+2%

◇地域格差：街路条件-2%、接近条件+1%、環境条件+5%、行政的条件+2%  
 $(100\%-2\%) \times (100\%+1\%) \times (100\%+5\%) \times (100\%+2\%) \approx 106\%$

イ 個別格差：方位+1%、形状・規模-5%

$(100\%+1\%) \times (100\%-5\%) \approx 96\%$

ウ 地 積：公簿数量を採用。

エ 建付減価補正率：老朽化した建物が存すること、当該建物の状態・規模等を考慮して査定した。

#### ② 物件7（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、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
7	80,000	145.01	0.01	120,000

ウ 現価率：本件建物の経過年数及び現況等を考慮のうえ、経済的残存耐用年数が概ね尽きていることから、現価率は1%と査定した。

## 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		土地利用権価格 (円) ア×イ×ウ
5	5,990,000	0.2	法定地上権	1,200,000
6	100,000	0.2	法定地上権	20,000
合 計				1,220,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を20%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) (1①オ・1②エ) ア	土地利用権価 格の控除及び 加算 (円) (2①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
	5	5,990,000	-1,200,000		1.0	0.6
6	100,000	-20,000		1.0	0.6	50,000
7	120,000	+1,220,000	1.0	1.0	0.6	800,000
一括価格 (合計)						3,720,000

ウ 占有減価修正：特にないと判断した。

エ 市場性修正：特にないと判断した。

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等を考慮した。

## 第6 参考価格資料

### 地価調査基準地価格（紫波（県）－2）

所 在：紫波郡紫波町日詰字朝日田146番11  
価 格：28,800円/m<sup>2</sup>  
位 置：「紫波中央」駅北東方約1km  
価 格 時 点：令和6年7月1日  
地 積：247m<sup>2</sup>  
供給処理施設：水道・下水  
接 面 街 路：南西側4.5m町道に接面  
用途指定等：非線引き都市計画区域  
第1種中高層住居専用地域  
指定建ぺい率60%、指定容積率200%  
地域の概要：一般住宅の中に空地等が見られる既成住宅地域

## 第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 14条地図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図
- 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





電子地形図（国土地理院）を加工して作成

位置図



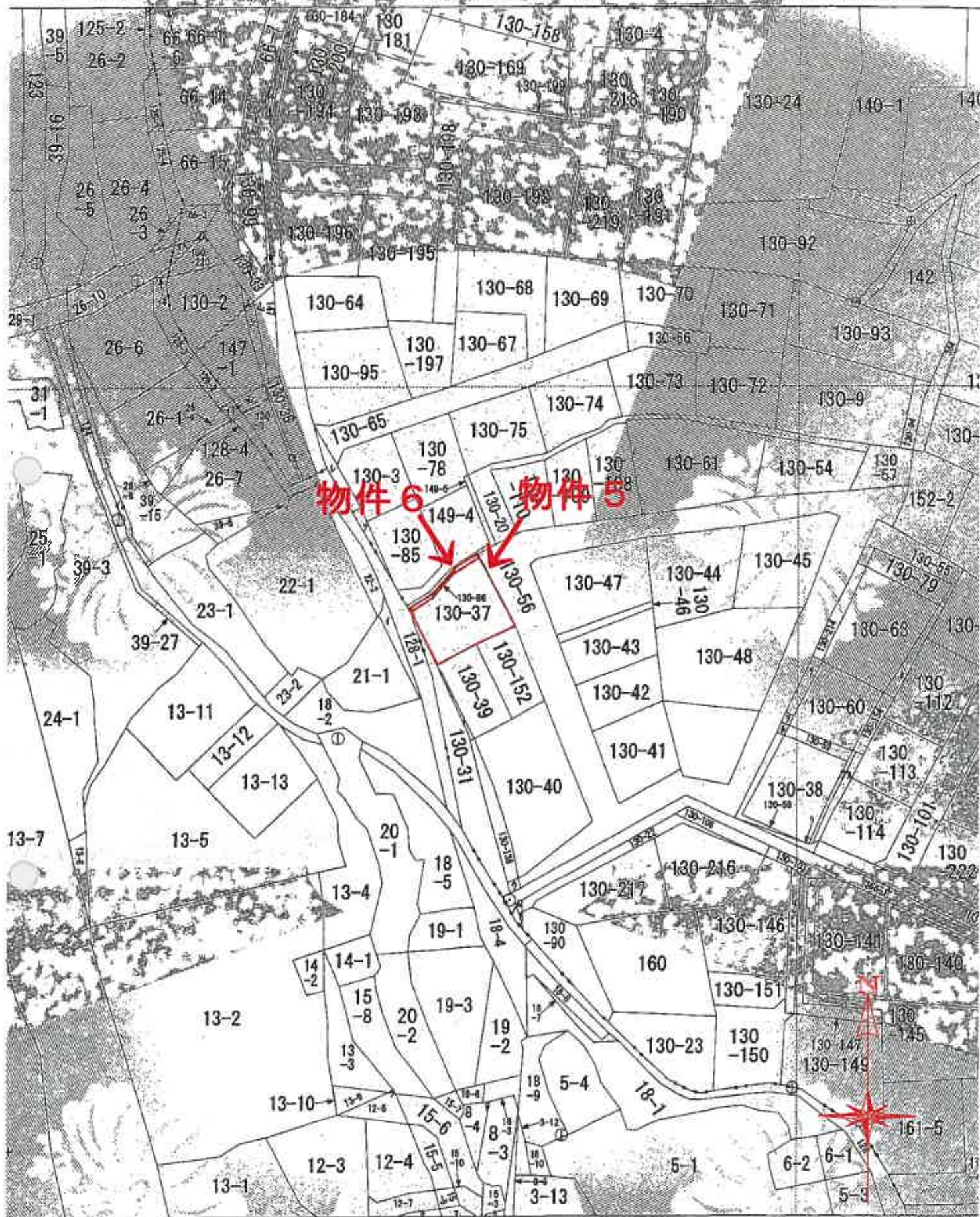
130-121

130-125

130-139

130-154

(座標値種別：図上測定)



(座標値種別：図上測定)

が公表した座標補正パラメータ(rouhokuhaheiyouki2011.par)による修正がされています。

1:1000 二日町 字北七久

地図 (不動産登記法 第14条第1項) 写



登記年月日：平成24年9月13日

これは図面に記載されている図案を縮小した図面である  
令和7年2月5日 福岡市役所

登記号

建物図面  
各階平面図

家屋番号 130-37

建物の所在 筑波郡茨波町二日町字北七久保130番地37

物件7



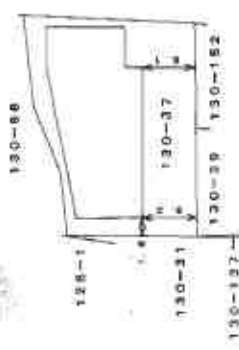
面積

(6.40+4.80) × 14.80 ÷ 2 = 114.51000

4.00 × 1.80 = 7.20000

計 121.71000

坪数 148.61



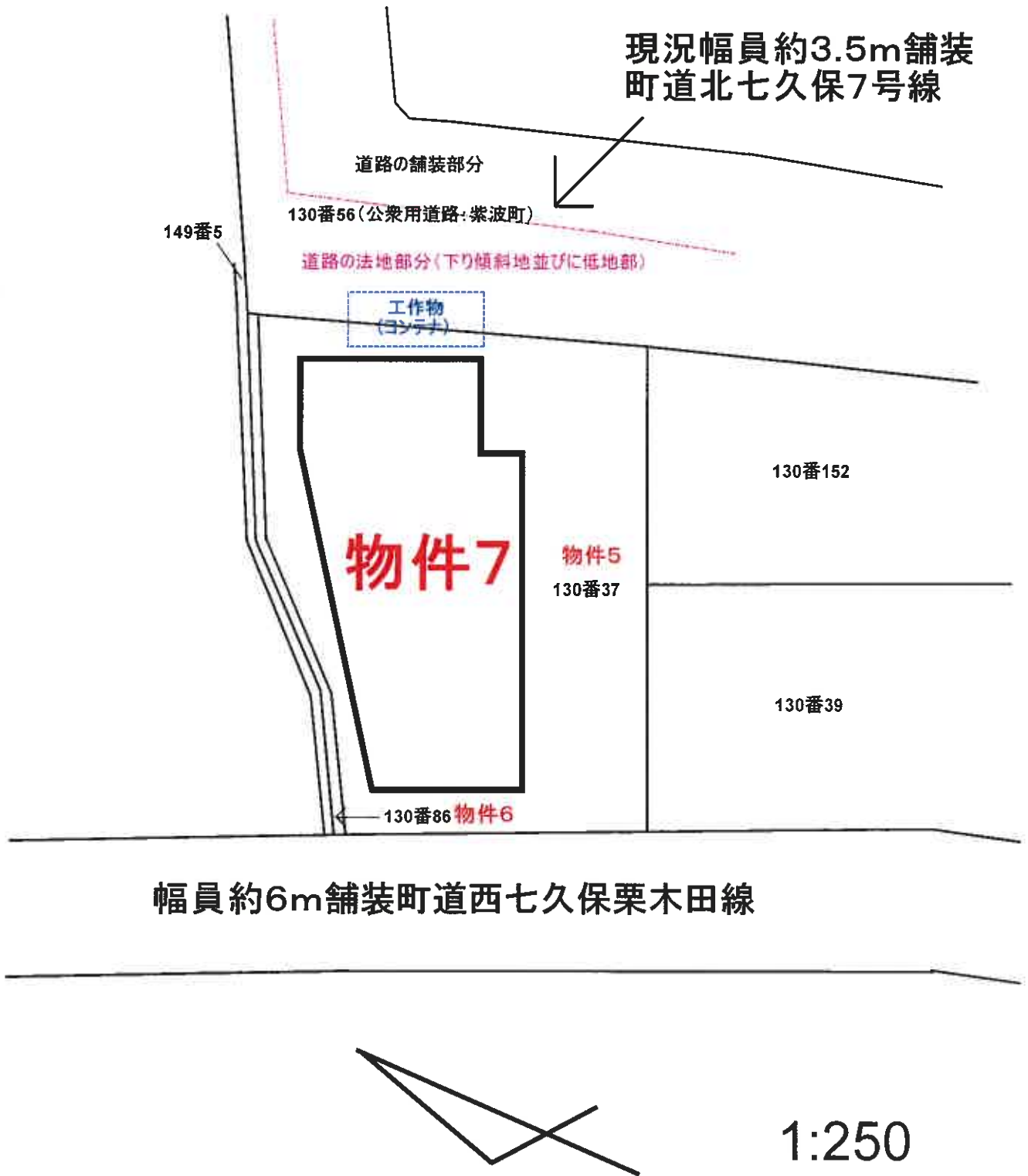
作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

# 土地建物位置関係図



※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。

# 建物間取図

物件7

