

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 「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 8年 3月25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 8年 4月10日 午前 9時00分から 令和 8年 4月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月24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 8年 5月13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 8年 3月25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, 7, 8, 13, 14	103,520,000 82,816,000	一括	20,704,000	6,510,701	0
1	670,000				
2	19,600,000				
3	890,000				
7	1,980,000				
8	140,000				
13	80,240,000				
14	0				
4~6, 9	1,410,000 1,128,000	一括	282,000	107,824	0
4	20,000				
5	90,000				
6	120,000				
9	1,180,000				
10~12	16,620,000 13,296,000	一括	3,324,000	200,649	0
10	280,000				
11	11,330,000				
12	5,010,000				
備考					



物 件 目 録

- |   |      |   |                |
|---|------|---|----------------|
| 1 | 所    | 在 | 紫波郡紫波町犬渕字南谷地   |
|   | 地    | 番 | 108番2          |
|   | 地    | 目 | 宅地             |
|   | 地    | 積 | 508.95平方メートル   |
| 2 | 所    | 在 | 紫波郡紫波町犬渕字南谷地   |
|   | 地    | 番 | 108番3          |
|   | 地    | 目 | 宅地             |
|   | 地    | 積 | 14883.32平方メートル |
| 3 | 所    | 在 | 紫波郡紫波町犬渕字南谷地   |
|   | 地    | 番 | 109番3          |
|   | 地    | 目 | 原野             |
|   | 地    | 積 | 677平方メートル      |
|   | (現況) |   |                |
|   | 地    | 目 | 宅地             |
| 7 | 所    | 在 | 紫波郡紫波町犬渕字南谷地   |
|   | 地    | 番 | 110番11         |
|   | 地    | 目 | 山林             |
|   | 地    | 積 | 1506平方メートル     |
|   | (現況) |   |                |
|   | 地    | 目 | 宅地             |



物 件 目 録

8 所 在 紫波郡紫波町犬渕字南谷地

地 番 110番12

地 目 山林

地 積 108平方メートル

(現況)

地 目 宅地

13 所 在 紫波郡紫波町犬渕字南谷地110番地2、110番地  
1、110番地3

家屋 番号 110番2

種 類 老人保健施設

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

床 面 積 1階 1423.09平方メートル  
2階 1405.86平方メートル  
3階 1300.75平方メートル

(現況)

種 類 老人保健施設・居宅

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 13.89平方メートル



物 件 目 録

14 所 在 紫波郡紫波町犬渕字南谷地108番地3、108番地2

家屋 番号 108番3

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 253.47平方メートル  
2階 39.74平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 228.55平方メートル

4 所 在 紫波郡紫波町犬渕字南谷地

地 番 110番4

地 目 山林

地 積 666平方メートル

5 所 在 紫波郡紫波町犬渕字南谷地

地 番 110番9

地 目 山林

地 積 2920平方メートル



物 件 目 録

- |    |   |      |              |
|----|---|------|--------------|
| 6  | 所 | 在    | 紫波郡紫波町犬渕字南谷地 |
|    | 地 | 番    | 110番10       |
|    | 地 | 目    | 山林           |
|    | 地 | 積    | 3788平方メートル   |
| 9  | 所 | 在    | 紫波郡紫波町犬渕字南谷地 |
|    | 地 | 番    | 110番13       |
|    | 地 | 目    | 山林           |
|    | 地 | 積    | 3717平方メートル   |
|    |   | (現況) |              |
|    | 地 | 目    | 原野一部山林       |
| 10 | 所 | 在    | 紫波郡紫波町日詰字郡山駅 |
|    | 地 | 番    | 87番2         |
|    | 地 | 目    | 宅地           |
|    | 地 | 積    | 22.56平方メートル  |
| 11 | 所 | 在    | 紫波郡紫波町日詰字郡山駅 |
|    | 地 | 番    | 88番          |
|    | 地 | 目    | 宅地           |
|    | 地 | 積    | 912.39平方メートル |
| 12 | 所 | 在    | 紫波郡紫波町日詰字郡山駅 |



物 件 目 録

地 番	91番1
地 目	宅地
地 積	403.17平方メートル





- 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、B I Tのお知らせメニューにも掲載されています。)



物件目録

- |   |                  |                  |  |
|---|------------------|------------------|--|
| 4 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 紫波郡紫波町犬渕字南谷地<br>110番4<br>山林<br>666平方メートル   |
| 5 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 紫波郡紫波町犬渕字南谷地<br>110番9<br>山林<br>2920平方メートル  |
| 6 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 紫波郡紫波町犬渕字南谷地<br>110番10<br>山林<br>3788平方メートル |
| 9 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 紫波郡紫波町犬渕字南谷地<br>110番13<br>山林<br>3717平方メートル |
|   | (現況)             |                  |  |
|   | 地                | 目                | 原野一部山林                                     |



令和7年(ケ)第32号

令和7年7月9日受理

令和7年10月15日提出

## 現況調査報告書

(物件4、5、6、9)

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

- |   |                  |                  |  |
|---|------------------|------------------|--|
| 4 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 紫波郡紫波町犬渕字南谷地<br>110番4<br>山林<br>666平方メートル   |
| 5 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 紫波郡紫波町犬渕字南谷地<br>110番9<br>山林<br>2920平方メートル  |
| 6 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 紫波郡紫波町犬渕字南谷地<br>110番10<br>山林<br>3788平方メートル |
| 9 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 紫波郡紫波町犬渕字南谷地<br>110番13<br>山林<br>3717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4、5、6、9
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> 農地(物件 ) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件 ) <input checked="" type="checkbox"/> 山林(物件4、5、6) <input checked="" type="checkbox"/> 原野一部山林(物件9) <input type="checkbox"/>
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(A) <input type="checkbox"/> その他の者( ) <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が山林(一部原野)の状態に占有している <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	<p>1 物件4、5、6、9は、雑木が生育する山林である。</p> <p>2 物件4、5、6、9は無道路地である。</p> <p>3 物件5、6の北側は、雨水等がたまり、立ち木が枯れ、一部沼地のようになっている。</p> <p>4 物件9には、刈り払いされ、平坦な土地が存在する。</p> <p>5 物件4ないし6、9の一部は、以前診療所の敷地として使用されていたことから、土壌調査を行った。詳細は、評価人作成の評価書を参照すること。</p>
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 保管開始日 令和 年 月 日
建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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

(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
■ A	私は、物件4、5、6、9の所有者です。 物件は山林ですが、手入れ等はありません。 北側の一部で水はけが悪く、木が枯れて、沼地のように なっていますが、そのままにしています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 3 枚目 )

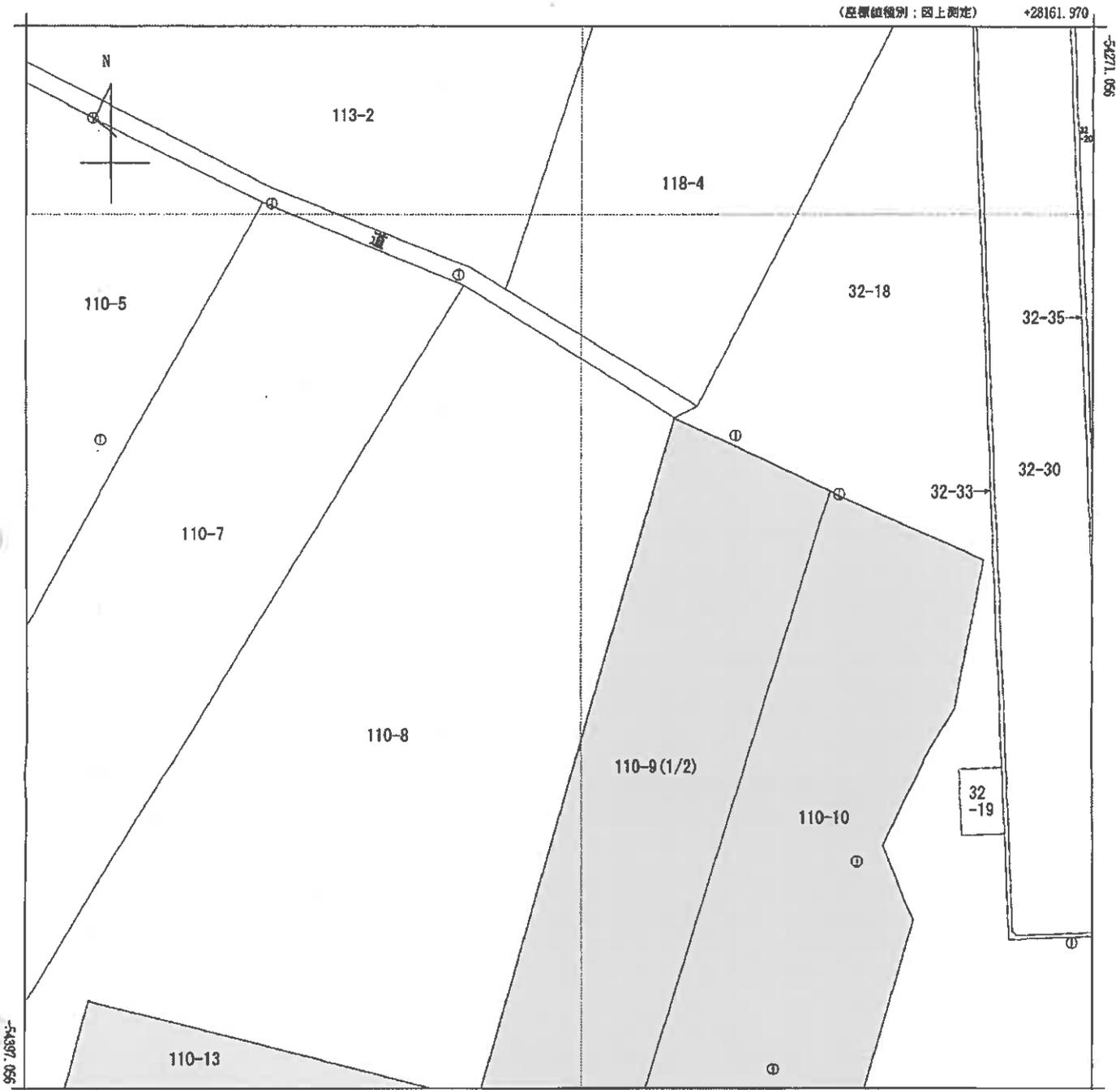
(調査経過用)

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7月11日(金)	執行官室	課税関連資料申請 (郵送)
令和7年7月11日(金)	執行官室	登記関係資料申請 (郵送)
令和7年7月11日(金)	執行官室	町道調査 (FAX)
令和7年7月15日(火)	執行官室	消防本部へ照会 (郵送)
令和7年7月18日(金)	執行官室	登記関係資料申請 (郵送)
令和7年8月4日(月) 15:00~16:00	物件所在地	Aに期日通知 占有状況聴取
令和7年8月12日(火) 10:00~12:30 13:10~15:00	物件所在地	A立会いのうえ、 物件に立入調査。評価人同行
令和7年8月12日(火) 16:40~17:00	紫波町役場	町道関係調査
令和7年8月13日(水) 10:00~12:00 13:00~16:00	物件所在地	A立会いのうえ、 物件に立入調査。評価人同行
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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、解錠技術者を同行して臨場した。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在であったため、立会人Bを立ち合わせて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

( 4 枚目 )

# A3判をA4判に縮小



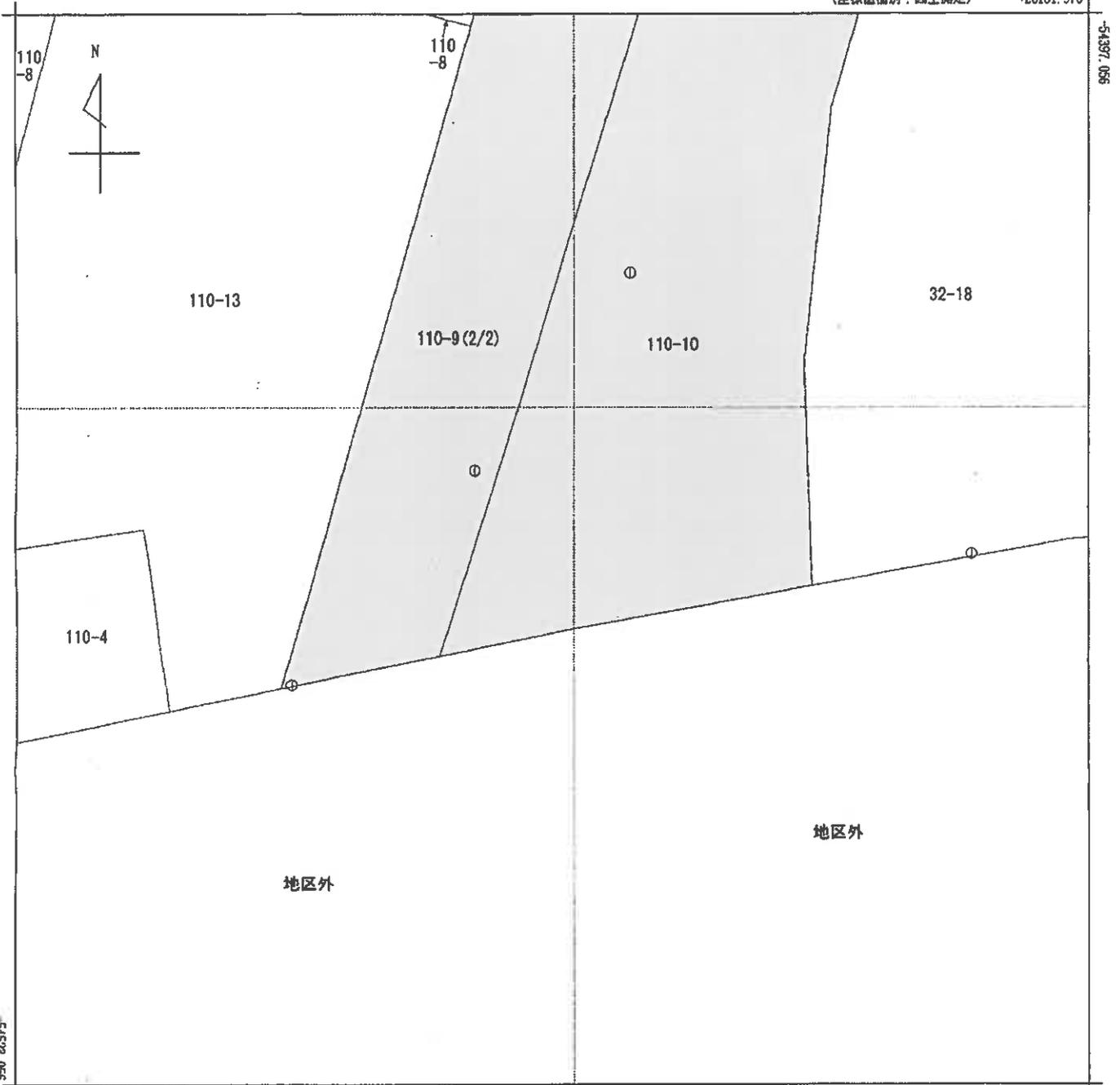
+28036.970 (座標値種別：図上測定)  
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出  
 犬淵字南谷地

請求部分	所在	紫波郡紫波町犬淵字南谷地			地番	110番9			
出力縮尺	1/500	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40年7月			備付年月日(原図)		補記事項			

# A3判をA4判に縮小

(座標補正別：図上測定) +28161.970



+28036.970 (座標補正別：図上測定)

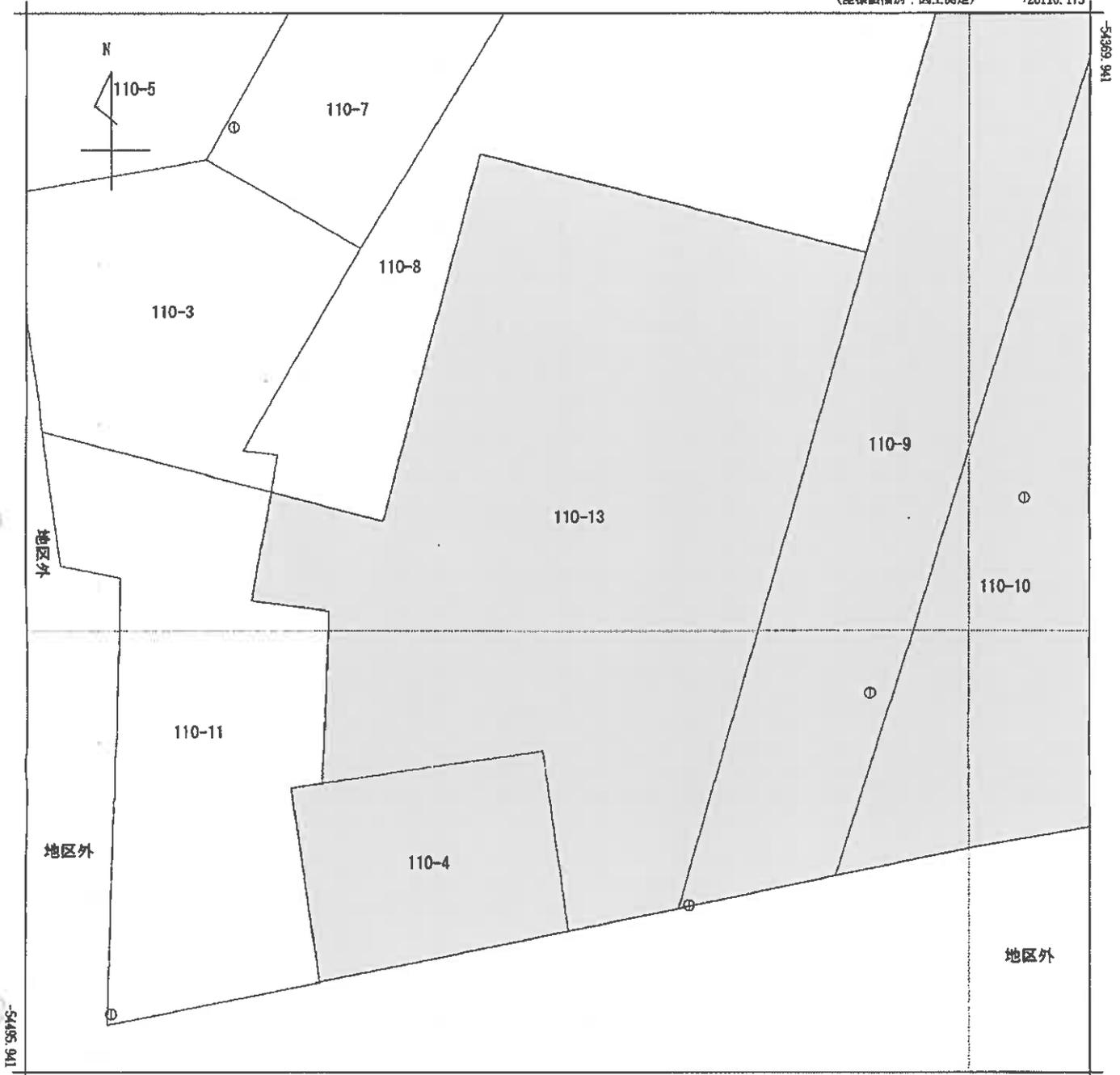
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し	犬淵宇南谷地

請求部	所在	紫波郡紫波町犬淵宇南谷地			地番	110番9			
出力縮尺	1/500	精度区分		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	昭和40年7月			備付年月日(原図)		補記事項			

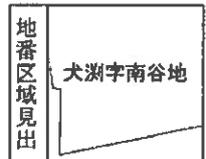
# A3判をA4判に縮小

(座標値種別：図上測定) +28116.175



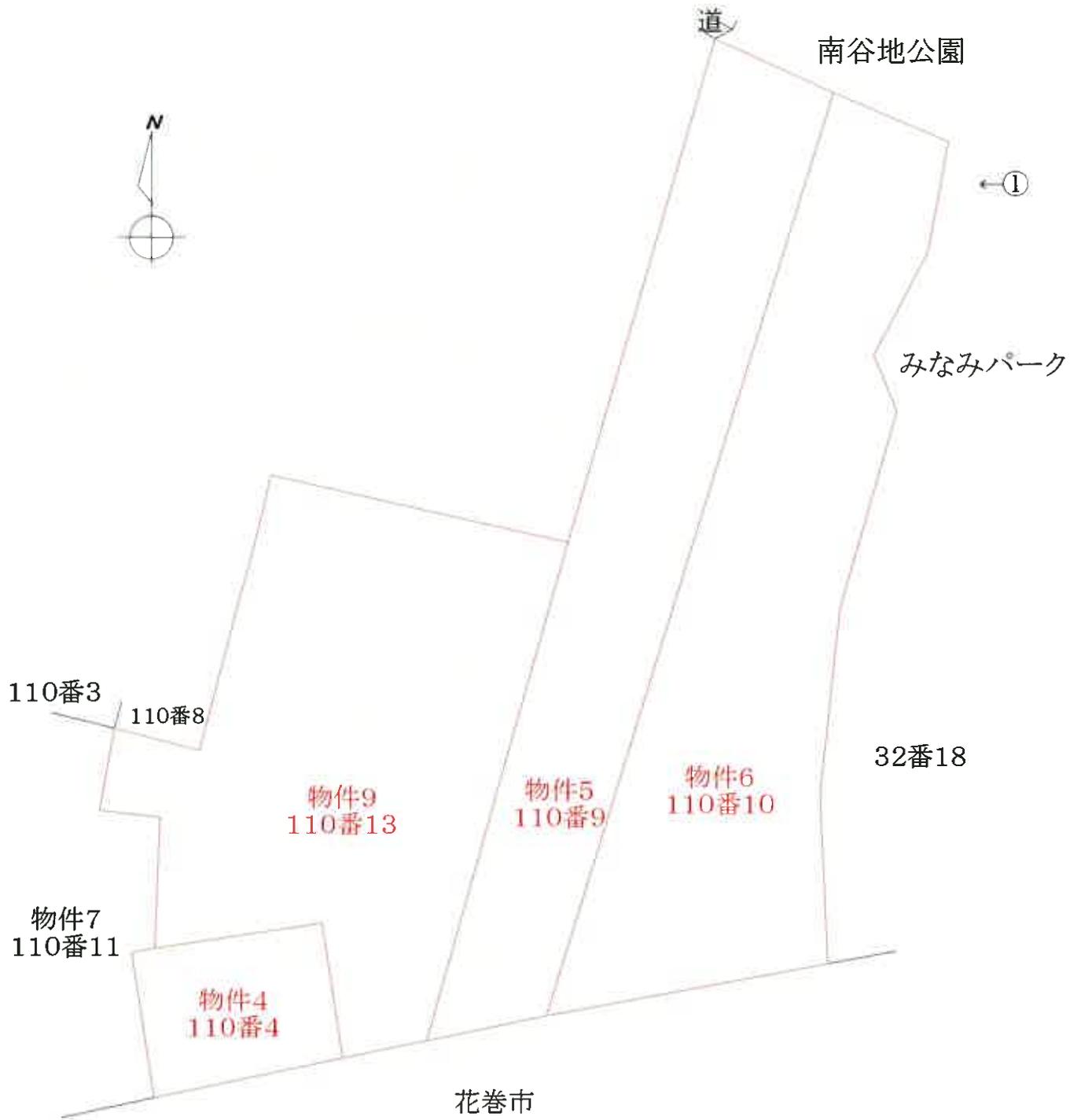
+27991.175 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土院が公表した座標補正パラメータ(louhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	紫波郡紫波町犬淵字南谷地			地番	110番13			
出力尺	1/500	精度区分	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	昭和40年7月			備付年月日(原図)			補記事項		

令和7年(ケ)第32号  
土地所在図  
物件4、5、6、9



←○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。  
( 8 枚目)

写真1



令和7年(ケ)第32号  
令和7年8月12日・13日 現地調査  
令和7年10月27日 評価

盛岡地方裁判所 第2民事部 御中

評 価 書  
( 物 件 4 ～ 6 ・ 9 )

評価人 不動産鑑定士

島 山 順

## 第1 評価額

一 括 価 格	
物件 4 ～ 6 ・ 9	金 1,410,000円
内 訳 価 格	
物件 4 (土地)	金 20,000円
物件 5 (土地)	金 90,000円
物件 6 (土地)	金 120,000円
物件 9 (土地)	金 1,180,000円

- ① 一括価格は、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。

## 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
4	所 在	紫波郡紫波町犬渕字南谷地	同 左
	地 番	110番4	
	地 目	山林	
	地 積	666㎡	
所 有 者	A		
5	所 在	紫波郡紫波町犬渕字南谷地	同 左
	地 番	110番9	
	地 目	山林	
	地 積	2,920㎡	
所 有 者	A		
6	所 在	紫波郡紫波町犬渕字南谷地	同 左
	地 番	110番10	
	地 目	山林	
	地 積	3,788㎡	
所 有 者	A		
9	所 在	紫波郡紫波町犬渕字南谷地	特記事項欄参照
	地 番	110番13	
	地 目	山林	
	地 積	3,717㎡	
所 有 者	A		
番 号	特 記 事 項		
1	<p>物件4～6土地は、登記地目、現況ともに山林であるが、物件9土地については、登記地目は山林であるが、現況は大半が平坦な原野状であり、一部が山林の状態となっている(「現況調査報告書」参照)。</p>		

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4～6・9)

位置・交通	JR東北本線「石鳥谷」駅	北東方	約 4,000 m
	最寄バス停「犬淵」		約 980 m
	紫波町役場		約 6,600 m (以上道路距離)
	紫波町赤石公民館(最寄集落)		約 3,200 m
	盛岡木材流通センター(最寄市場)		約 13.6 km (以上直線距離)
付近の状況	対象物件が存する地域は、紫波町の南部郊外、紫波町と花巻市石鳥谷町との市町境に位置する農村林地地域である。		
主な公法上の規制等 (道路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	非線引都市計画区域	
	用途地域	指定なし	
	建ぺい率	70%	
	容積率	200%	
	防火規制	なし	
	その他の規制	なし	
画地条件	地積	11,091㎡	
	東西	最大約110m	
	南北	最大約150m	
	形状	不整形	
接面道路の状況	物件4～6・9土地は、無道路地である。 なお、物件6土地の北東端至近における標準道路の状況は、以下のとおりである。 ・幅員約12.0m舗装町道「犬淵みなみ線」		
自然的条件	気温	普通	
	乾湿	普通	
	標高	約100m	
	傾斜	概ね平坦(約1～2度)	
	斜面の方位	南～南東方	
	斜面の型	直型	
	斜面の位置	山麓	
	土壌の良否	普通	
立木	樹種	雑木等	
	成長性	普通	
土地の利用状況等	物件4～6・9土地については、土地所有者Aが山林の状態に占有している(「現況調査報告書」参照)。		

<p style="text-align: center;">特 記 事 項</p>	<p>対象土地の土壤汚染の可能性について、登記記録の履歴及び土地所有者Aへの聴聞並びに現地調査の結果、西側の隣接地において疑義が生じる土地利用（診療所等）が確認されたため、専門調査機関による土壤汚染リスク調査を行った。</p> <p>上記土壤汚染リスク調査による主な評価結果は、以下のとおりである。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・業種及び用途別土壤汚染発生率・・・40%</li> <li>・想定汚染物質・・・水銀、鉛、砒素等</li> <li>・土壤汚染リスク判定・・・有害物質の使用、埋立の可能性が高い</li> </ul> <p>上記評価結果について、診療所等として利用していた土地は隣接する一体の土地であり、利用時期は土地所有者Aの父親の世代であるため、40年以上前のことと考えられる。対象土地は、過去から山林・原野等の状態であるものの、隣接地と一体的に利用されてきた経緯を考慮すると有害物質の埋立等が行われた可能性を明確に否定することは妥当でない。したがって、当該評価結果は妥当なものと思料する。</p> <p>ただし、本件における土壤汚染リスク調査は、資料等による調査であり、土壤試料の採取を行わない定性的な調査である。したがって、厳密に土壤汚染の有無を確認するためには、指定調査機関などの専門家による専門的な調査（土壤試料の採取等の実施）が必要となる。</p>
	<p>周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。ただし、周辺に埋蔵文化財包蔵地が散見され、未発見の遺跡が存在する可能性を否定できないため、建物等の建築工事の規模・内容等によっては、予備調査（分布・試掘・立会等）を要する可能性があることから、建物等の建築計画の概要について紫波町教育委員会との協議を要する。</p>
	<p>物件4～6・9一体地は、雑木・雑草等が生育する山林・原野である（「現況調査報告書」参照）。</p>
	<p>物件9土地には、刈り払いが行われ、平坦な部分が存在する。当該部分は、原野の状態となっている（「現況調査報告書」参照）。</p>
	<p>物件5・6の北側部分は、雨水等が広範囲に溜まった沼地の状態となっており、立木等が枯れ、倒木が残置された状態となっている（「現況調査報告書」参照）。また、当該沼地状部分には、西側の老人保健施設及び平和台病院等の浄化槽からの排水のための配管が剥き出しの状態となっている。</p>

第5 評価額算出の過程

1 土地価格

当該地域の地価水準を考量して、近隣地域における標準価格を査定し、次に対象土地の個別的価格形成要因を分析して、対象土地の価格を下記のとおり求めた。

① 物件4～6(山林部分)

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	占有減価 修正 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
4	120	69.9%	666	100.0%	60,000
5	120	69.9%	2,920	100.0%	250,000
6	120	69.9%	3,788	100.0%	320,000

ア 標準画地価格 : 類似地域の地価水準、現地調査結果等を勘案して、標準画地価格を上記の通り査定した。

【地価調査基準地・岩手(林)20-9】

$$\text{地価調査価格 } 69.5\text{円/㎡} \times \text{時点修正 } 99.8 / 100 \times \text{標準化補正 } 100 / 100.0 \times \text{地域格差 } 100 / 57.6 \div \text{標準画地価格 } 120\text{円/㎡}$$

・ 時点修正 : 地価公示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 : 格差率(相乗積) 0.0%

条件項目	格差率	内 訳	条件項目	格差率	内 訳
交通接近条件	±0.0	格差なし	画地条件 (相乗積)	±0.0	格差なし
自然的条件	±0.0	格差なし			
行政的条件	±0.0	格差なし			
その他条件	±0.0	格差なし			

※ 各条件項目の内訳において、画地条件は相乗積であり、その他の条件(街路・交通接近・環境・行政・その他)は総和である。

・ 地域格差 : 格差率(相乗積) -42.4%

条件項目	格差率	内 訳	条件項目	格差率	内 訳
交通接近条件	-20.0	最寄駅接近性 最寄集落接近性 最寄市場接近性 道路の状態	自然的条件	-10.0	地勢・土壌の状態
			宅地化条件	-20.0	宅地化等の影響
			行政的条件	±0.0	格差なし
			その他条件	±0.0	格差なし

※ 各条件項目の内訳は総和である。

イ 個別格差 : 格差率(相乗積) -30.1%

条件項目	格差率	内 訳	条件項目	格差率	内 訳
交通接近条件	±0.0	格差なし	画地条件 (相乗積)	-30.1	形状 無道路地 沼地状部分
自然的条件	±0.0	格差なし			
行政的条件	±0.0	格差なし			
その他条件	±0.0	格差なし			

※ 各条件項目の内訳において、画地条件は相乗積であり、その他の条件(街路・交通接近・環境・行政・その他)は総和である。

ウ 地 積 : 公簿数量を採用。

エ 占有減価修正 : 修正の必要はないものと判断した。

② 物件9(原野部分)

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	占有減価 修 正 エ	土 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
9	1,200	73.6%	3,717	100.0%	3,280,000

ア 標準画地価格 : 類似地域の地価水準、現地調査結果等を勘案して、標準画地価格を上記の通り査定した。

イ 個別格差 : 格差率(相乗積) -26.4%

条 件 項 目	格差率	内 訳	条 件 項 目	格差率	内 訳
交通接近条件	±0.0	格差なし	画地条件 (相乗積)	-26.4	形状 無道路地
自然的条件	±0.0	格差なし			
行政的条件	±0.0	格差なし			
その他条件	±0.0	格差なし			

※ 各条件項目の内訳において、画地条件は相乗積であり、その他の条件(街路・交通接近・環境・行政・その他)は総和である。

ウ 地 積 : 公簿数量を採用。

エ 建付減価補正率 : 特になしと判断した。

2 立木価格

昨今における景気動向、社会的環境等を考慮すると、ウッドショックから続く円安等により資材価格の高騰が続いているものの、県内林業への好影響は限定的であり、林業経営は厳しい状況にある。また、伐採・搬出等に係る費用、樹種による木材価値等を勘案し、投資採算性等を考慮すると、物件4~6・9土地における立木については、市場価値は認められないものと判断した。

### 3 評価額の判定

前記により求めた土地価格に立木価格を加算し、さらに市場性修正、競売市場修正等を行って、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	ア	イ	ウ	エ	オ(ニア×イ×ウ×エ)
	土地価格 (円)	立木価格 (円)	市場性 修正	競売市場 修正	評価額 (円)
4	60,000	0	60%	60%	20,000
5	250,000	0	60%	60%	90,000
6	320,000	0	60%	60%	120,000
9	3,280,000	0	60%	60%	1,180,000
一括価格 (合計)					1,410,000

ウ 市場性修正 : 一体地としての土壌汚染リスクについて有害物質の使用・埋立の可能性が高いこと、接道がないこと等により市場流動性に欠けることを考慮し、周辺の市場動向等を勘案して査定した。

エ 競売市場性修正 : 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・岩手(林)20-9】

所 在	花巻市鍋倉字沢内68番1		
価 格 時 点	令和7年7月1日		
価 格	69.5円/m <sup>2</sup>		
地 積	26,355m <sup>2</sup>		
利 用 現 況	標高150m、約10度の北東向傾斜の雑木の自然林地域		
地 域 の 特 性	農村林地		
接 面 道 路	幅員3.0m林道		
位 置	JR東北本線「花巻」駅の北西方6.8km		
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域・用途無		
	地域森林計画対象民有林		
	指定建ぺい率	70%	
	指定容積率	200%	

第7 附属資料の表示

- 1 位置図(国土地理院発行地形図を加工して作成)
- 2 公図写
- 3 土地所在図

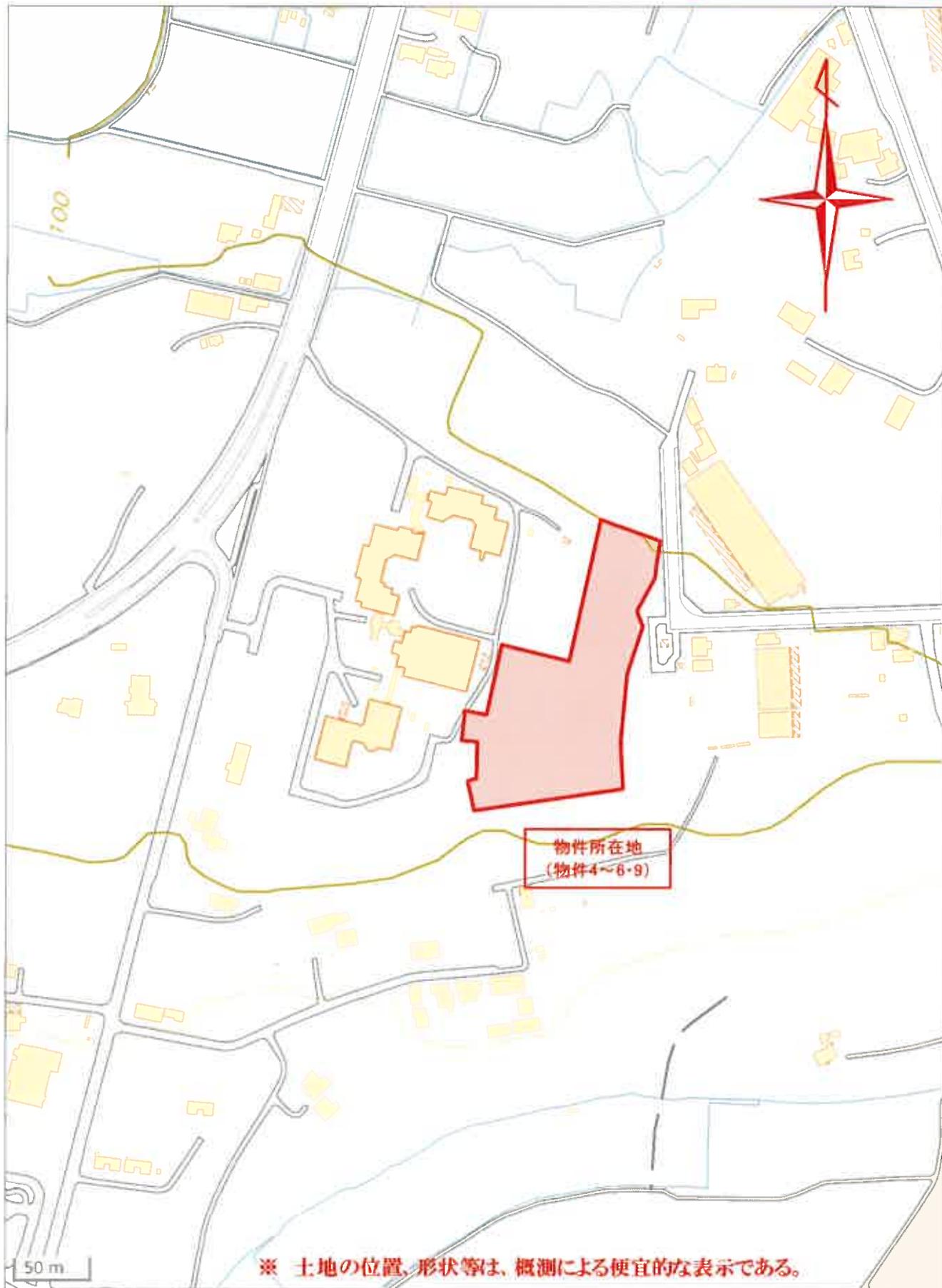
以 上

# 位置図



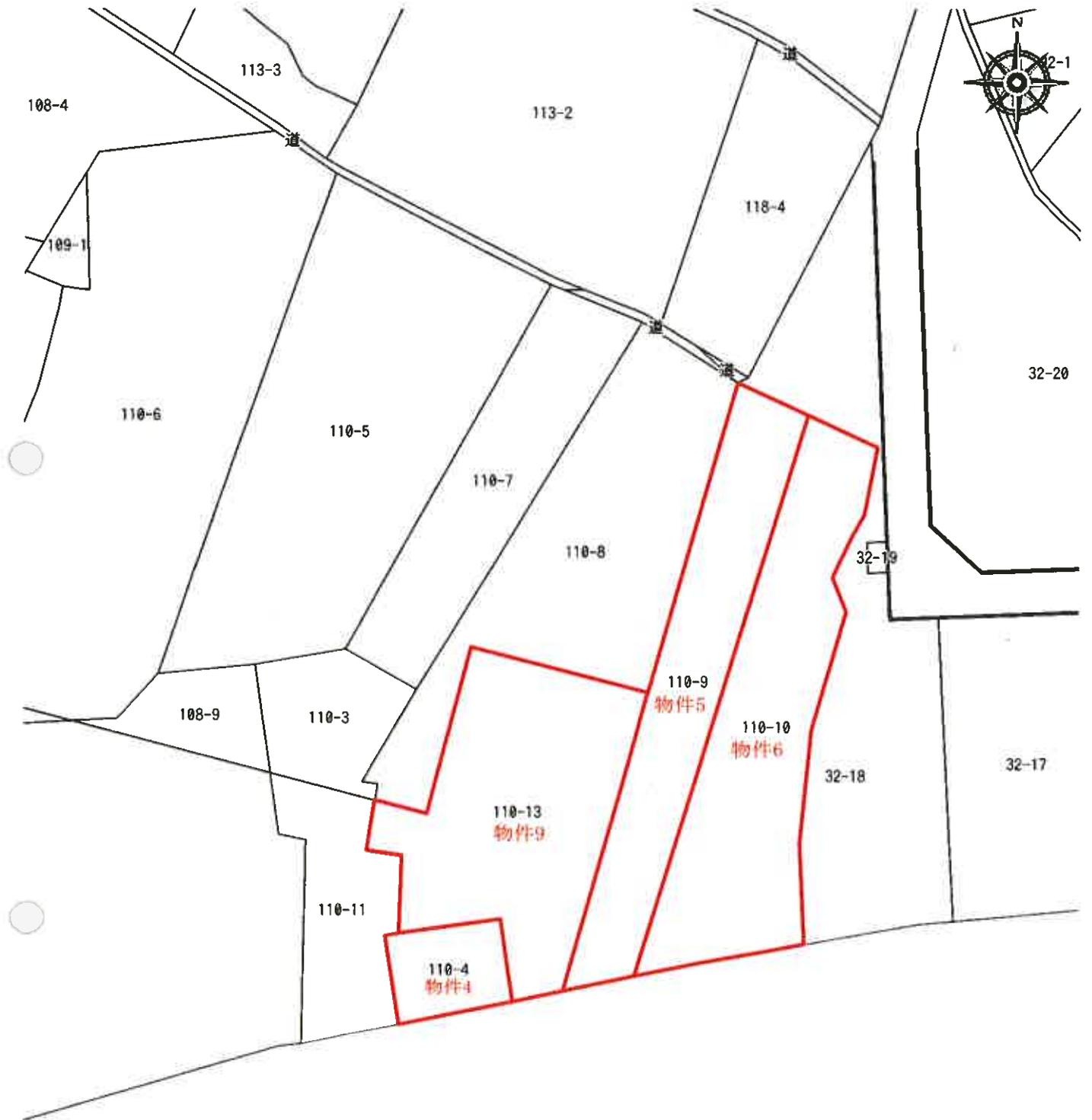


# 位置図



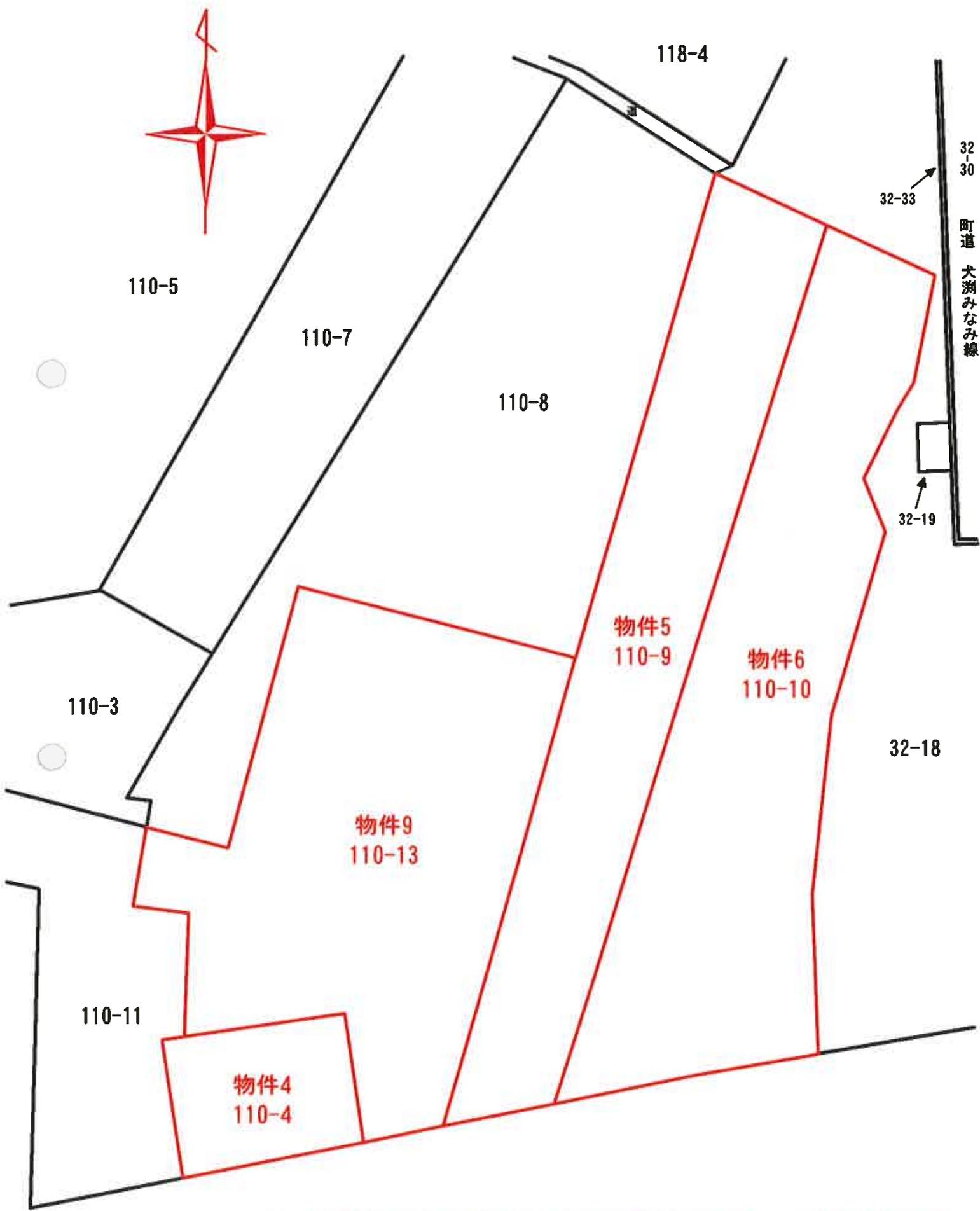
出典：国土地理院発行地形図

公 図 写



# 土地所在図

令和7年(ケ)第32号(物件4~6・9)



※ 土地の位置、形状等は、概測による便宜的な表示である。

縮尺：1/800