

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口にチェックを入れ、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)	ダイヒョウトリシマリヤク 〇〇〇〇
		代表者氏名	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」)。

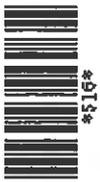
## 期 間 入 札 の 公 告

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



## 物件明細書

令和 8年 1月20日

盛岡地方裁判所第2民事部

裁判所書記官 北 條 秋 美

---

---

1 不動産の表示

【物件番号10～12】

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10～12】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号10～12】

本件所有者が占有している。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号11】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号88番）の登記が存在する。

【物件番号12】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号91番1の1及び家屋番号91番1の2）の登記が存在する。

### 《 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登載されています。)



物 件 目 録

- |    |   |   |              |
|----|---|---|--------------|
| 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 |
|    | 地 | 番 | 91番1         |
|    | 地 | 目 | 宅地           |
|    | 地 | 積 | 403.17平方メートル |



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10ないし12)

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

- |    |                  |                  |  |
|----|------------------|------------------|--|
| 10 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 紫波郡紫波町日詰字郡山駅<br>87番2<br>宅地<br>22.56平方メートル  |
| 11 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 紫波郡紫波町日詰字郡山駅<br>88番<br>宅地<br>912.39平方メートル  |
| 12 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 紫波郡紫波町日詰字郡山駅<br>91番1<br>宅地<br>403.17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10ないし12
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件10ないし12) <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 type="checkbox"/> 山林 (物件 ) <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 更地 の状態で占有している <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10ないし12は、一体地である。本一体地の北側は、雑草灌木が繁茂している。</p> <p>2 公図上、本一体地の南側は紫波郡紫波町所有の公衆用道路 (300番) に、北側が道に接面している。現況、本一体地の南側が幅員約9.0メートルの舗装町道東裏中新田線に、北側が0.5メートルから1.5メートル低く幅員約2.5メートルから4.0メートルの舗装町道日詰石田1号線に接面している。</p> <p>3 調査した時点では、本一体地は一時的な、地域の祭りの山車保管場所になっており工作物が設置されていた。無償で貸し出しており期間は、8月9日から9月30日までとのこと。</p> <p>4 本一体地は、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> <p>5 物件11上に88番、物件12上に91番1の1、91番1の2の建物登記が残るが、現地に立入調査した際に、それらは見当たらなかった。</p>
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <span style="font-size: 2em;">[</span> 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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A</p> <p>■山車作成者</p>	<p>私は、物件10ないし12の所有者です。  物件は以前、私の父が診療所兼自宅の敷地として使用していました。  現在は、建物はありません。  地域の祭りの期間、山車の制作、保管の為に一番組さんに無償で土地を使用させています。  その間は、山車を囲うテントが設置されています。  物件12上に登記が残っていると執行官が話されますが、物件10ないし12上にあった建物は全て取り壊しています。</p> <p>Aさんから、山車の作成、保管するために一時的に土地の一部を無償でお借りしています。  8月9日から9月30日をめぐりましてお借りしています。</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

( 3 枚目 )

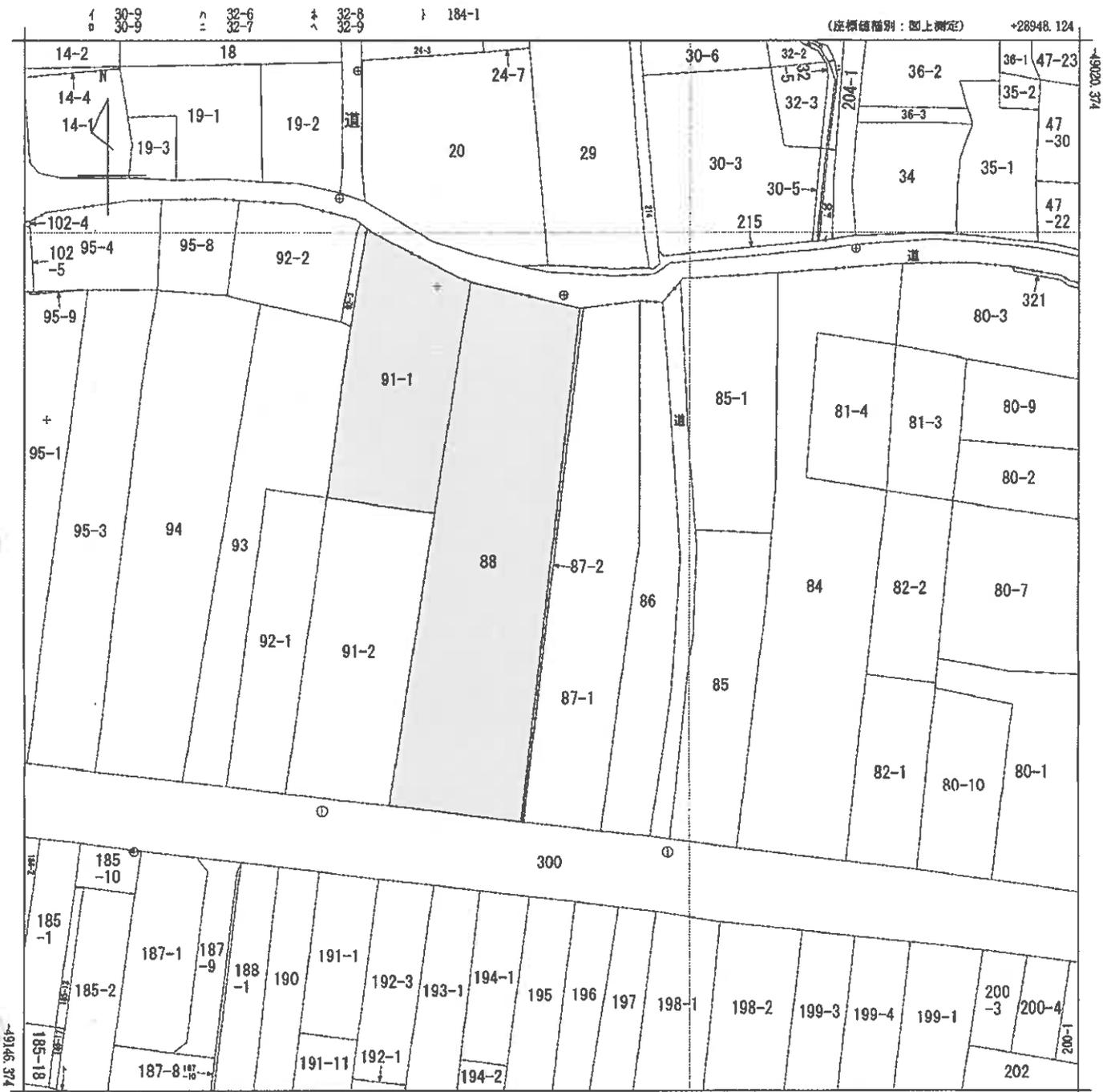
## (調査経過用)

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

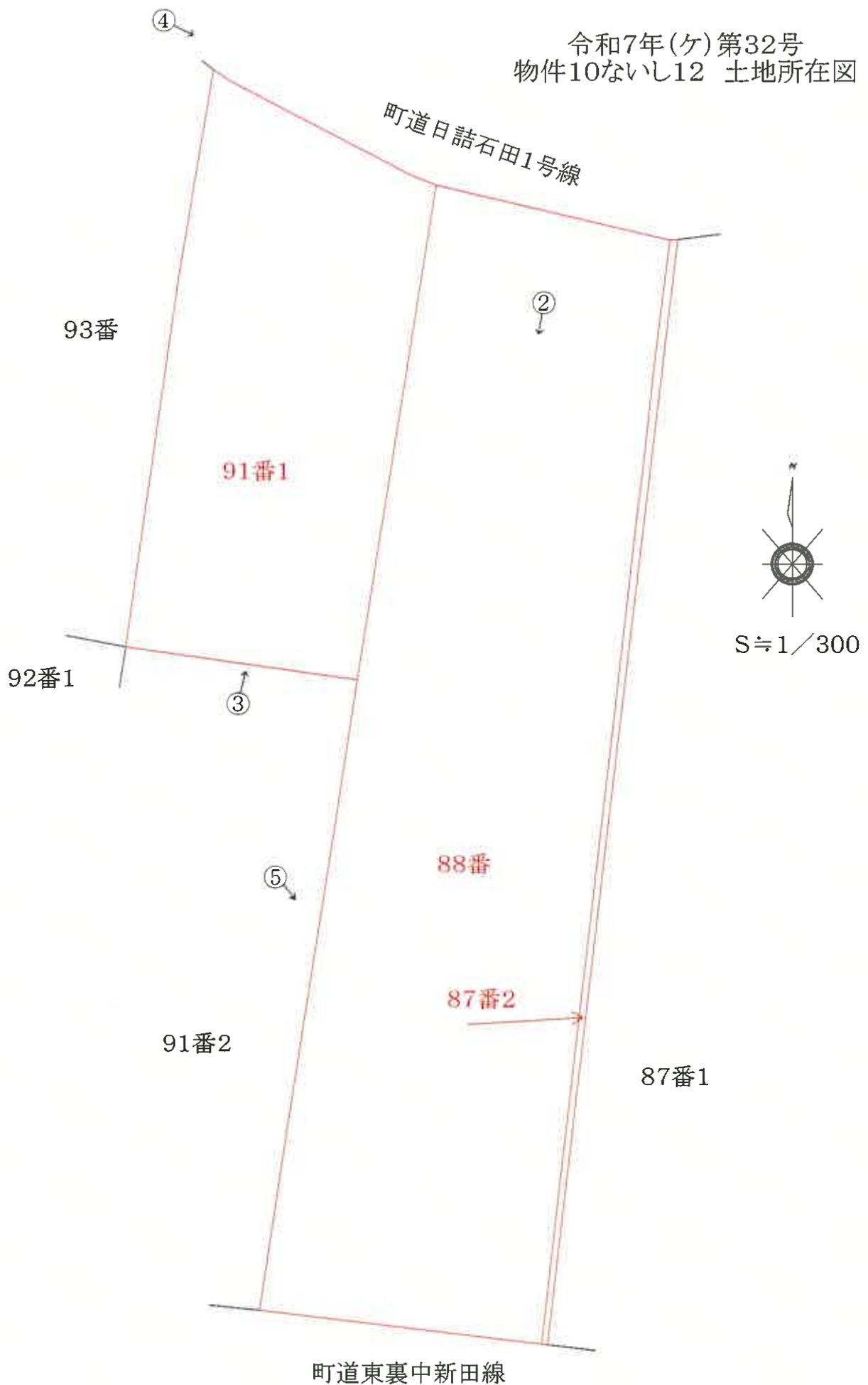


+28823.124 (座標値種別：図上測定)  
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

日詰字石田  
 日詰字郡山駅  
 地番区域見出

請求部	所在	茨波郡茨波町日詰字郡山駅			地番	87番2			
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31年7月			備付年月日(原図)			補記事項		

令和7年(ケ)第32号  
物件10ないし12 土地所在図



①

←○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。  
( 6 枚目)

写真1



写真2



写真3



写真4



( 8 枚目 )

写真5

工作物が撤去された後の物件（10月撮影）



（ 9 枚目）

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 1 0 ～ 1 2 )

評価人 不動産鑑定士

畠山 順

## 第1 評価額

一括価格	
物件10～12	金 16,620,000円
内訳価格	
物件10(土地)	金 280,000円
物件11(土地)	金 11,330,000円
物件12(土地)	金 5,010,000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
10	所 在	紫波郡紫波町日詰字郡山駅	特記事項欄参照
	地 番	87番2	
	地 目	宅地	
	地 積	22.56㎡	
	所 有 者	A	
11	所 在	紫波郡紫波町日詰字郡山駅	特記事項欄参照
	地 番	88番	
	地 目	宅地	
	地 積	912.39㎡	
	所 有 者	A	
12	所 在	紫波郡紫波町日詰字郡山駅	特記事項欄参照
	地 番	91番1	
	地 目	宅地	
	地 積	403.17㎡	
	所 有 者	A	
番 号	特 記 事 項		
1	物件10～12は、一体地である(「現況調査報告書」参照)。		
2	<p>物件11上に家屋番号88番(居宅・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建)、物件12上に家屋番号91番1の1(居宅・木造木羽葺2階建)及び91番1の2(店舗・木造木羽葺2階建)の建物登記が残っているが、現地調査の際にこれらの建物等は見当たらなかった。</p> <p>所有者Aへの聴聞から、当該建物等は全て取壊されている旨の回答を得た(「現況調査報告書」参照)。</p>		
3	<p>調査時点において、物件10～12の一体地は、地域の祭りの山車保管場所になっており、工作物(簡易テント)が設置されていた。</p> <p>一時的に無償で賃貸されており、期間は8月9日から9月30日までとのことである(「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10～12)

位 置 ・ 交 通	JR東北本線「紫波中央」駅	北東方	約	1,250 m
	最寄バス停「日詰」		約	160 m
	紫波町役場		約	1,250 m
	ユニバース紫波店		約	800 m
	紫波町立日詰小学校		約	300 m
(以上道路距離)				
付 近 の 状 況	対象物件が存する地域は、紫波町の中心市街地東寄り、国道4号日詰バイパスに連結する町道沿いにおいて、店舗、事務所、一般住宅等が混在する近隣商業地域である。			
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	近隣商業地域		
	建ぺい率	80%		
	容積率	200%		
	防火規制	なし		
その他の規制	なし			
画 地 条 件	地 積	1,338.12㎡		
	間 口	約16.0m		
	奥 行	約62.0m (最大)		
	形 状	不整形		
	接 道 状 況	二方路		
地 勢	概ね平坦			
接 面 道 路 の 状 況	物件10～12一体地は、南側で幅員約9.0m舗装町道「東裏中新田線(建築基準法第42条第1項第1号道路)」にはほぼ等高に、北側で幅員約2.5m～4.0mの舗装町道「日詰石田1号線(建築基準法第42条第2項道路)」に0.5m～1.5m程度低く、それぞれ接面している。			
土 地 の 利 用 状 況 等	物件10～12一体地は、土地所有者Aが更地の状態で占有している(「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		
	(注)	「あり」とは当該供給処理施設が対象物件の敷地内に引込まれていることをいい、「なし」とは対象物件の敷地内に引込まれていないことをいう。		

<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、疑義が生じる土地利用（診療所兼居宅等）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・・・5%</li> <li>・想定汚染物質・・・鉛</li> <li>・土壤汚染リスク判定・・・土壤汚染のリスクは小さい</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時期は、土地所有者Aの父親の世代であり、50年以上前のことと考えられることから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 style="text-align: center;">周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</p>
	<p>物件10～12一体地の北側は、雑草・灌木等が繁茂している（「現況調査報告書」参照）。当該北側部分を宅地利用するにあたっては、伐採・伐根等による整地が必要である。</p>
	<p>物件11上に家屋番号88番（居宅・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建）、物件12上に家屋番号91番1の1（居宅・木造木羽葺2階建）及び91番1の2（店舗・木造木羽葺2階建）の建物登記が残っているが、現地調査の際にこれらの建物等は見当たらなかった。</p> <p>土地所有者Aへの聴聞からは、当該建物等は全て取壊されている旨の回答を得た（「現況調査報告書」参照）。</p>
	<p>調査時点において、物件10～12一体地は、地域の祭りの山車保管場所になっており、工作物（簡易テント）が設置されていた。</p> <p>一時的に無償で賃貸されており、期間は8月9日から9月30日までとのことである（「現況調査報告書」参照）。</p>

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格(物件10~12)

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、対象土地の更地価格を下記のとおり求めた。

物 件 番 号	ア	イ	ウ	エ(ア×イ×ウ)
	標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	地 積 (㎡)	更 地 価 格 (円)
10	29,800	77.2%	22.56	520,000
11	29,800	77.2%	912.39	20,990,000
12	29,800	77.2%	403.17	9,280,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

【地価公示標準地・紫波5-1】

$$\text{地価公示価格 } 31,300\text{円/㎡} \times \text{時点修正 } 99.5 / 100 \times \text{標準化補正 } 100 / 100.0 \times \text{地域格差 } 100 / 104.5 \approx \text{標準画地価格 } 29,800\text{円/㎡}$$

・ 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
街路条件	±0.0	格差なし	画地条件	±0.0	格差なし
交通接近条件	±0.0	格差なし	行政的条件	±0.0	格差なし
環境条件	±0.0	格差なし	その他条件	±0.0	格差なし

・ 地域格差 : 格差率(相乗積) 4.5%

条件項目	格差率	内 訳	条件項目	格差率	内 訳
街路条件	±0.0	格差なし	環境条件	+10.0	繁華性等
交通接近条件	-5.0	最寄駅接近性	行政的条件	±0.0	格差なし
			その他条件	±0.0	格差なし

イ 個別格差 : 格差率(相乗積) -22.8%

条件項目	格差率	内 訳	条件項目	格差率	内 訳
街路条件	±0.0	格差なし	画地条件	-22.8	形状(不整形) 二方路 要整地(画地北側部分) セットバック
交通接近条件	±0.0	格差なし			
環境条件	±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			

ウ 地 積 : 公簿数量を採用。

エ 建付減価補正率 : 特にないものと判断した。

## 2 評価額の判定

前記により求めた更地価格について、競売市場修正を行って、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	ア	イ	ウ	エ	オ(ア×イ×ウ×エ)
	更 地 価 格 (円)	占 有 減 価 修 正	市 場 性 正	競 売 市 場 修 正	評 価 額 (円)
10	520,000		90%	60%	280,000
11	20,990,000		90%	60%	11,330,000
12	9,280,000		90%	60%	5,010,000
一 括 価 格 ( 合 計 )					16,620,000

イ 占有減価修正 : 占有権原による修正の必要はないものと判断した。

ウ 市場性修正 : 土壌汚染リスクの可能性(小さい)が存することを考慮して査定した。

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

### 【地価公示標準地・紫波5-1】

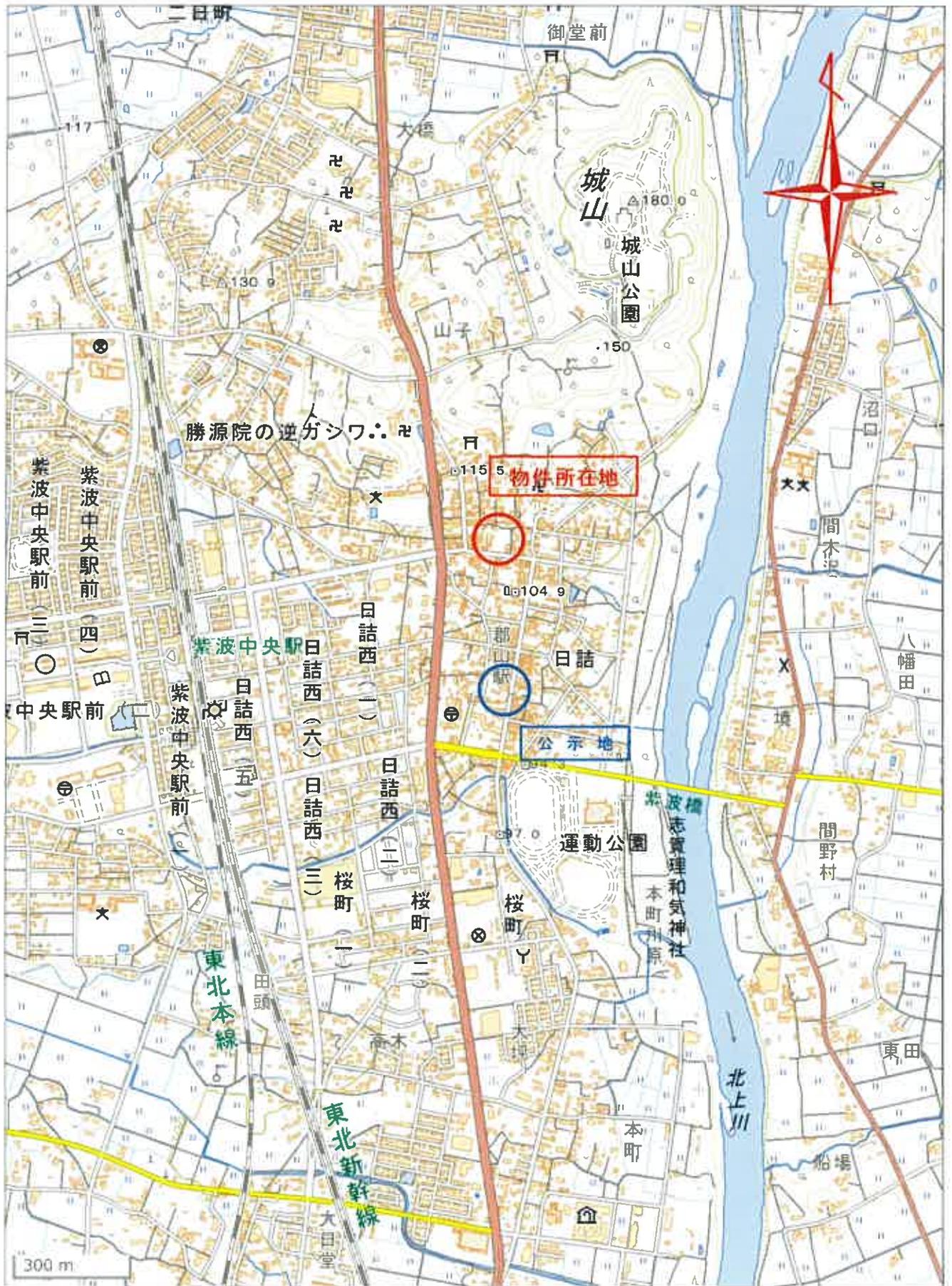
所 在	紫波郡紫波町日詰字郡山駅234番1外	
価 格 時 点	令和7年1月1日	
価 格	31,300円/㎡	
地 積	776㎡	
地 域 の 概 要	小売店舗、事務所等が建ち並ぶ既成商業地域	
接 面 道 路	東側幅員8.6m町道	
供 給 処 理 施 設	上水道・下水道	
位 置	JR東北本線「紫波中央」駅の東方1,700m	
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域・商業地域	
	指定建ぺい率	80%
	指定容積率	400%

## 第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 土地所在図

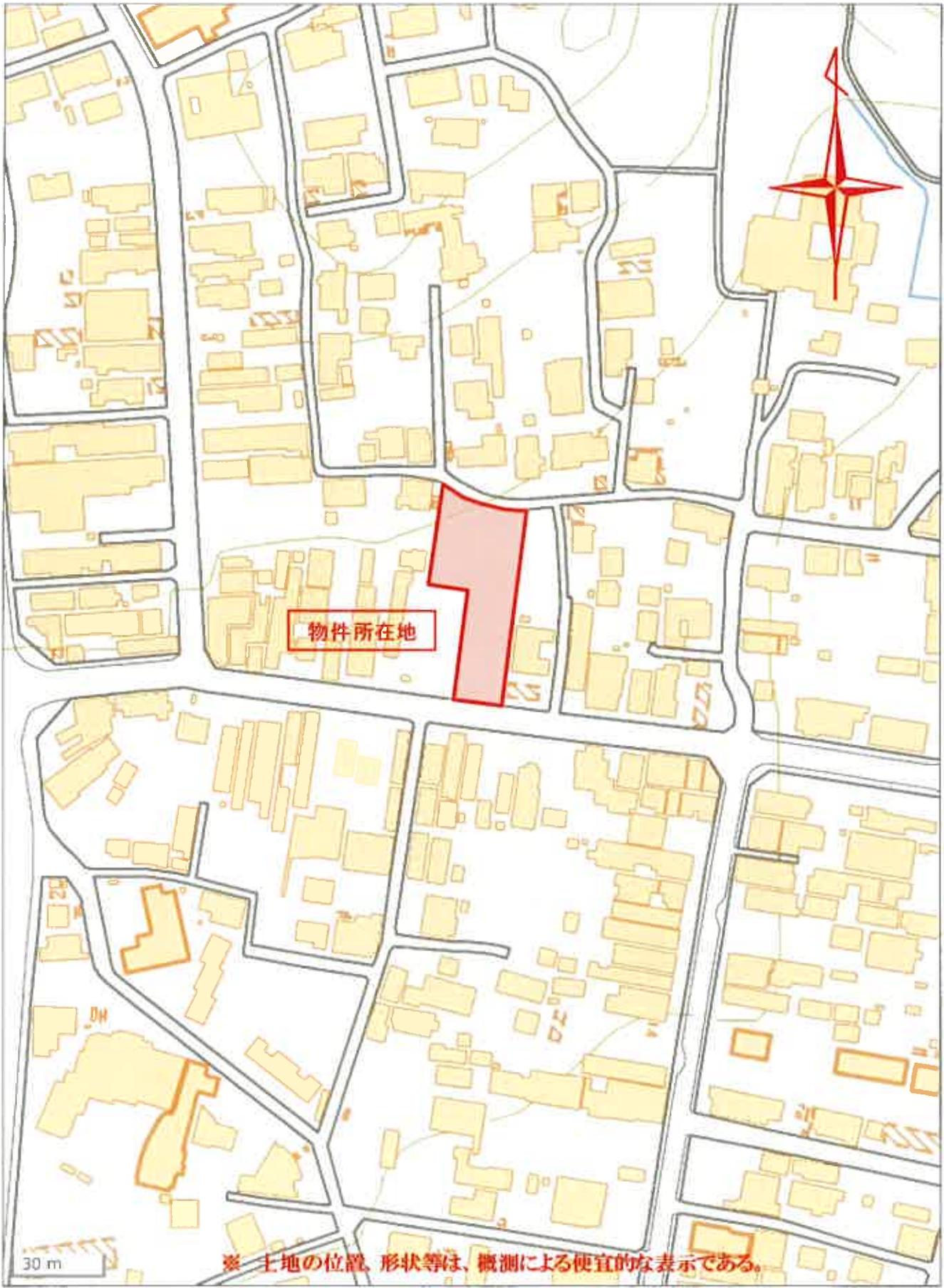
以 上

# 位置図



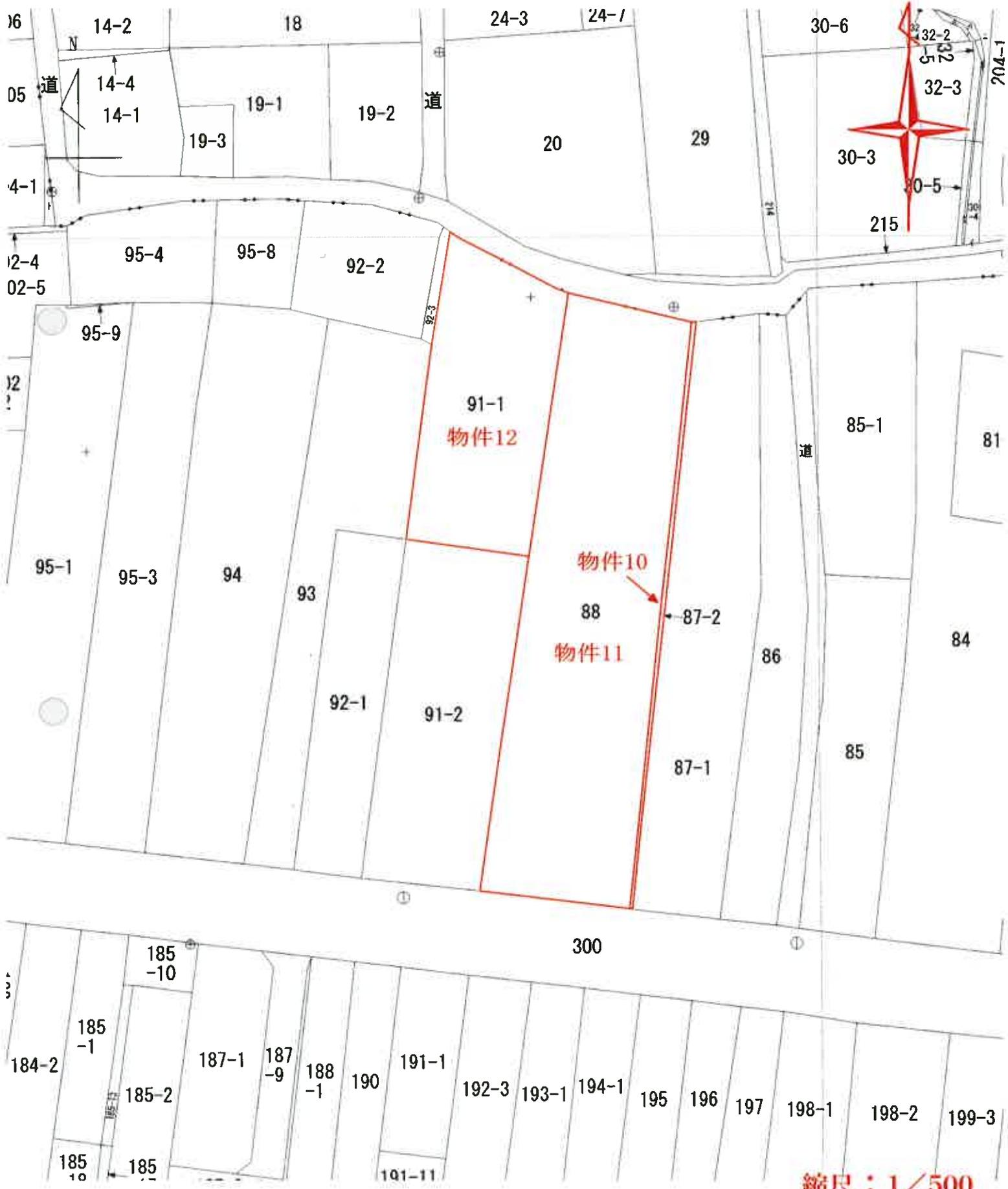
出典：国土地理院発行地形図

# 位置図



出典：国土地理院発行地形図

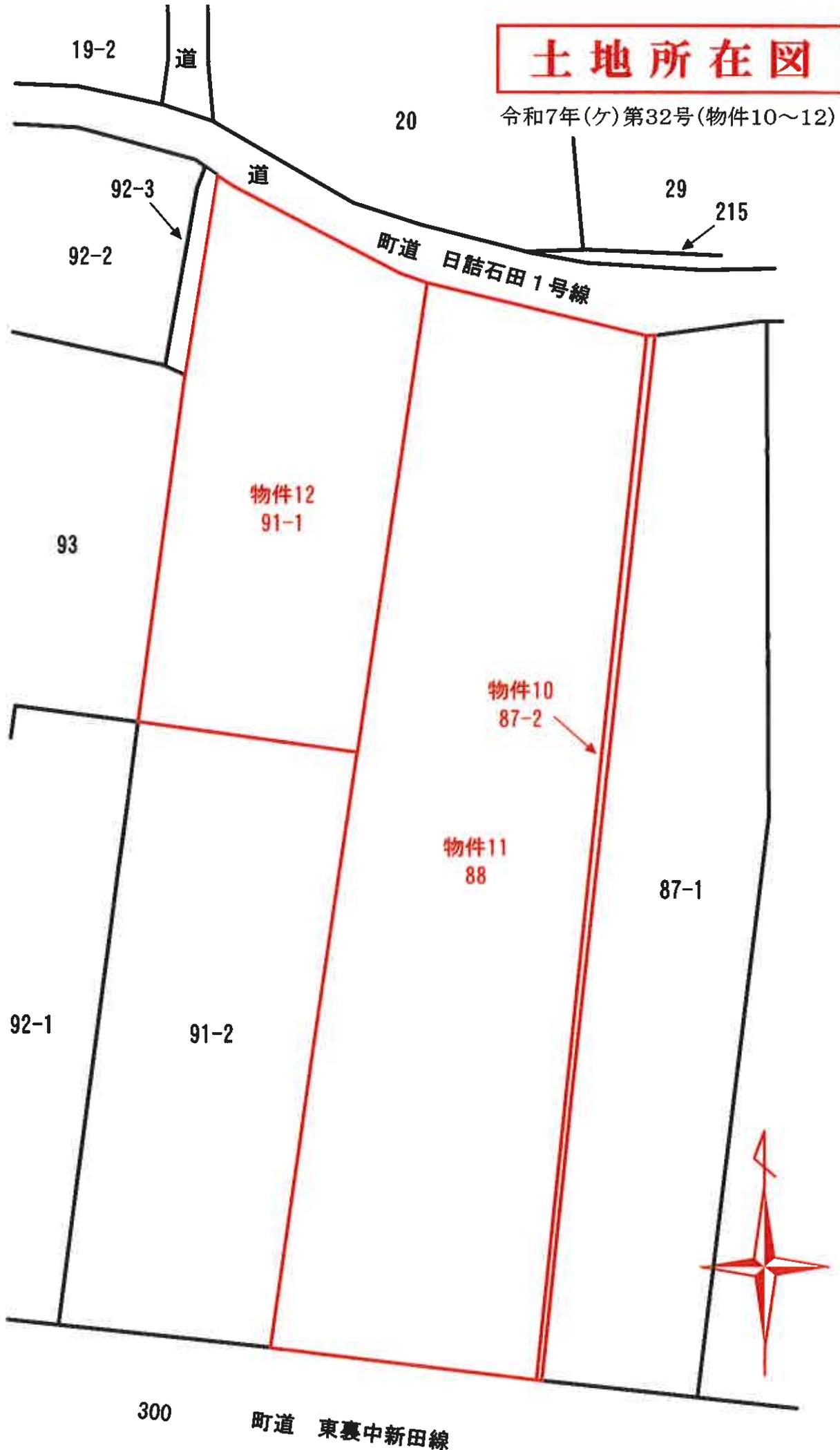
公 図 写



縮尺：1/500

# 土地所在図

令和7年(ケ)第32号(物件10~12)



※ 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：1/300