

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)	ダイヒョウトリシマリヤク 〇〇〇〇〇
		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 5月15日  
 盛岡地方裁判所第2民事部  
 裁判所書記官 千葉麻美

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 6月 1日 午前 9時00分から 令和 8年 6月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月12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 6月22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 5月15日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





物 件 目 録

1 所 在 九戸郡洋野町中野第11地割字下粒来  
地 番 37番7  
地 目 宅地  
地 積 616.25平方メートル

所有者 B

2 所 在 九戸郡洋野町中野第11地割字下粒来37番地7  
家屋 番号 37番7  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 153.00平方メートル  
2階 66.92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



## 物 件 明 細 書

令和 8年 4月15日

盛岡地方裁判所第2民事部

裁判所書記官 千葉 麻美

- 
- 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  
【物件番号1, 2】  
なし

---

  - 4 物件の占有状況等に関する特記事項  
【物件番号2】  
本件共有者らが占有している。

---

  - 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掲載されています。)



物件目録

1 所 在 九戸郡洋野町中野第11地割字下粒来  
地 番 37番7  
地 目 宅地  
地 積 616.25平方メートル

所有者 B

2 所 在 九戸郡洋野町中野第11地割字下粒来37番地7  
家屋 番号 37番7  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 153.00平方メートル  
2階 66.92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67号

令和8年1月14日受理

令和8年2月20日提出

## 現況調査報告書

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

- 1 所 在 九戸郡洋野町中野第11地割字下粒来  
地 番 37番7  
地 目 宅地  
地 積 616.25平方メートル  
所有者 B
- 2 所 在 九戸郡洋野町中野第11地割字下粒来 37番地7  
家屋番号 37番7  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 153.00平方メートル  
2階 66.92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

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( ) □
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(物件2建物共有者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 □ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	■建物共有者(A) □その他の者( ) 上記の者が本建物を 一定期間不在の空き住居 として管理し、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1 土地関係)		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■A	
占有状況	■敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 空き住居 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
■陳述(■C(B担当介護支援専門員)、 <input type="checkbox"/> ( ) ) の要旨		
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 ■不明	
占有開始時期	平成4年 4月20日 (登記上の物件2新築年月日)	
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	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 ■下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり CはBを担当する介護支援専門員である。 Cの陳述によれば、BはAの親である。 CはB通帳等の金銭管理状況を確認したうえで、B所有土地上の共有建物建築に関し、Aその他からBに対する金銭の支払いは存在しない旨陳述している。 AがB所有土地上に共有建物を建築しているという重大な利用形態に照らせば、Bの承諾なくしてこれが実現することは通常考え難い。 特に、親子関係という密接な人的関係のもとで、対価の授受もなく土地利用が継続している事情からすれば、BはAに対し黙示的に土地の使用を許諾していたと推認するのが合理的である。 以上から親子関係を基礎とする黙示の承諾による使用貸借契約が存在しているものと推測される。	

(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1 土地関係

- 1 本土地は、物件2建物の敷地として利用されている。
- 2 本土地の北側は、公団上、道に接面している。現況、本土地の北側が、幅員約5.0メートルの舗装町道白滝線に接面している。
- 3 本土地は、町道と等高から1.0メートル程高くなっている。
- 4 B所有の西側隣接地（件外土地）上の建物の下屋が本土地の境界を越えている可能性が認められる。
- 5 B所有の東西に隣接する各土地（件外土地）上の建物への出入りについては、本土地を通行経路として使用している可能性が否定できない。
- 6 本土地上には、軽自動車2台残置されている。
- 7 本土地の中央付近には、井戸の跡が残る。

■物件2 建物関係

- 1 B（文書）、C及び近隣の住民の陳述及び建物内の状況から、本建物はAが、一定期間不在の空き住居として管理し占有しているものと認められる。
- 2 B所有の西側隣接地（件外土地）上に浄化槽関連設備が存在している。
- 3 A及びBはいずれも調査に立ち会わず、この浄化槽が、本建物の為の設備であるか否かについて聴取することができない。
- 4 一方で、本建物に係る浄化槽関連設備は、物件1土地には見当たらない。
- 5 以上の事情を照らすと、B所有の西側隣接地（件外土地）上の浄化槽は、本建物の為の設備である可能性が否定できない。

(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 )

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ C (B担当介護支援専門員)</p> <p>■ 近隣住民</p>	<p>私は、物件1土地所有者兼物件2建物の共有者Bの担当介護支援専門員です。調査には誰も立ち会うことができないと思います。</p> <p>Bは、令和5年2月から老人施設に入所しています。</p> <p>Aさんが単独でそれ以降居住していたと思いますが、2年前くらいから、Aさんの事情で空き家だと思います。</p> <p>Bさんの通帳等に、Aその他から物件1土地の使用料等の入金はありません。</p> <p>Bさんが老人施設に入所してから、Aさんが居住していましたが、Aさんの事情で、2年くらい前から誰も居住していないと思います。</p> <p>いつ頃戻るのか、わかりません。</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 )

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年1月14日(水)	執行官室	登記関係資料申請(郵送)
令和8年1月14日(水)	執行官室	課税関連資料申請(郵送)
令和8年1月14日(水)	執行官室	町道確認(FAX)
令和8年2月2日(月)	執行官室	A、B宛期日通知発送
令和8年2月10日(火) 13:00~14:25 14:30~14:40	物件所在地	物件に立入調査 評価人同行 近隣住民より聴取
令和8年2月16日(月) 10:20~10:35	執行官室	Cより占有関係聴取(電話)
<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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年2月16日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Dを立ち合わせ、解錠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>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

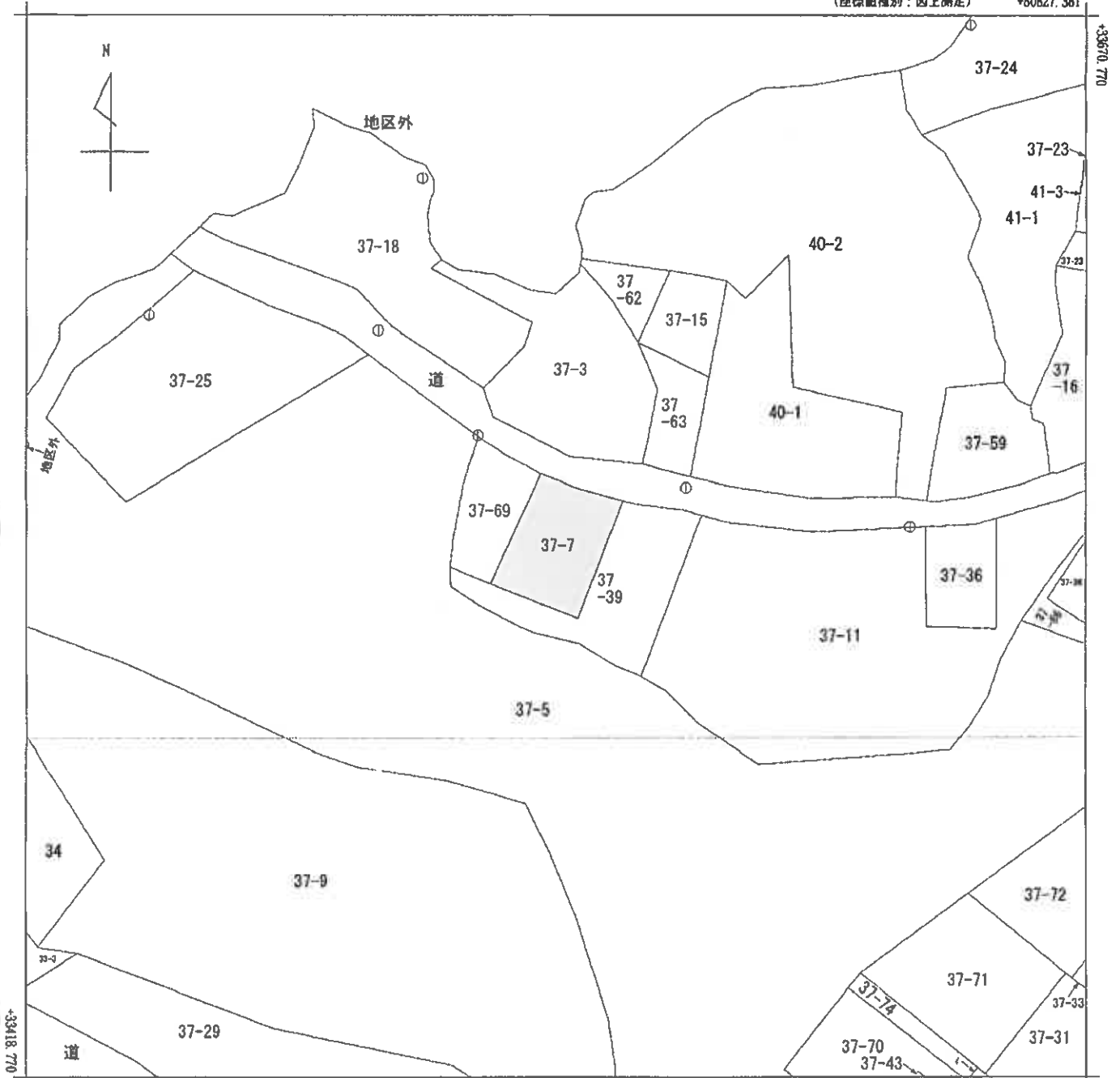
( 6 枚目 )

# A3判をA4判に縮小

イ 37-42

(座標値種別：図上測定)

+80827.381



+80577.381 (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(touhokutaiheiyousoki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	九戸郡洋野町中野第11地割字下粒来				地番	37番7			
出縮力尺	1/1000	精度区	乙一	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	平成16年2月			備付年月日 (原図)	平成17年12月26日			補記事項		

( 7 枚目)

登記年月日：平成4年4月23日

732339

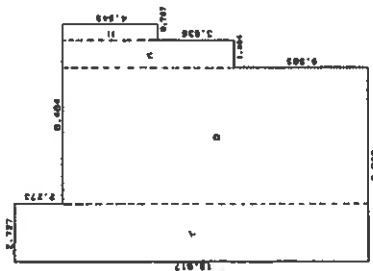
各階平面図

建物図面  
各階平面図

家屋番号 37番7

建築物の所在 九戸郡津田町大字中野第111地割字下粒米37番地7

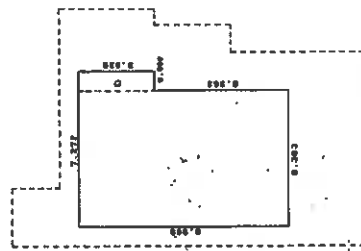
1 階



求積表

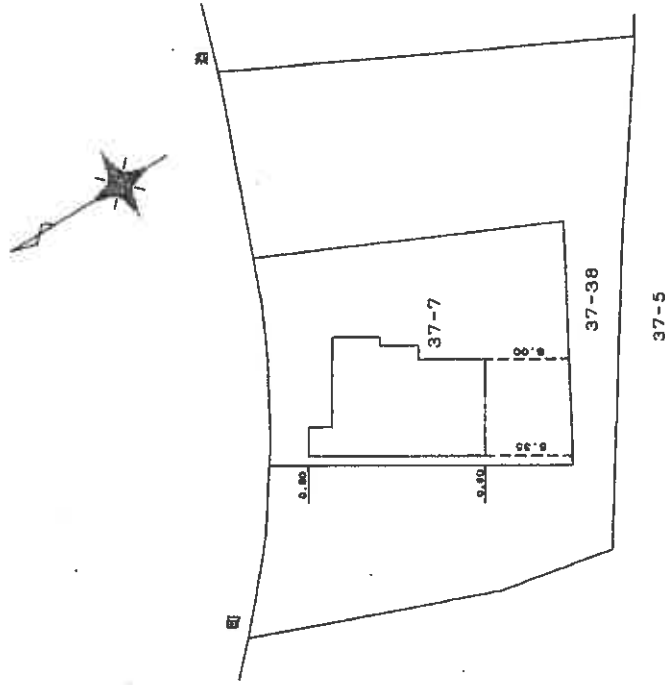
Y	16.817 X 2.727	=	45.858959
D	14.544 X 6.383	=	92.543472
A	8.181 X 1.384	=	11.158884
E	4.545 X 0.757	=	3.440565
合計			153.002880
床面積			153.00 m <sup>2</sup>

2 階



求積表

Y	9.999 X 6.383	=	63.623637
D	3.636 X 0.908	=	3.305124
合計			66.928761
床面積			66.92 m <sup>2</sup>



(目録表12)

(目録表)

作製者

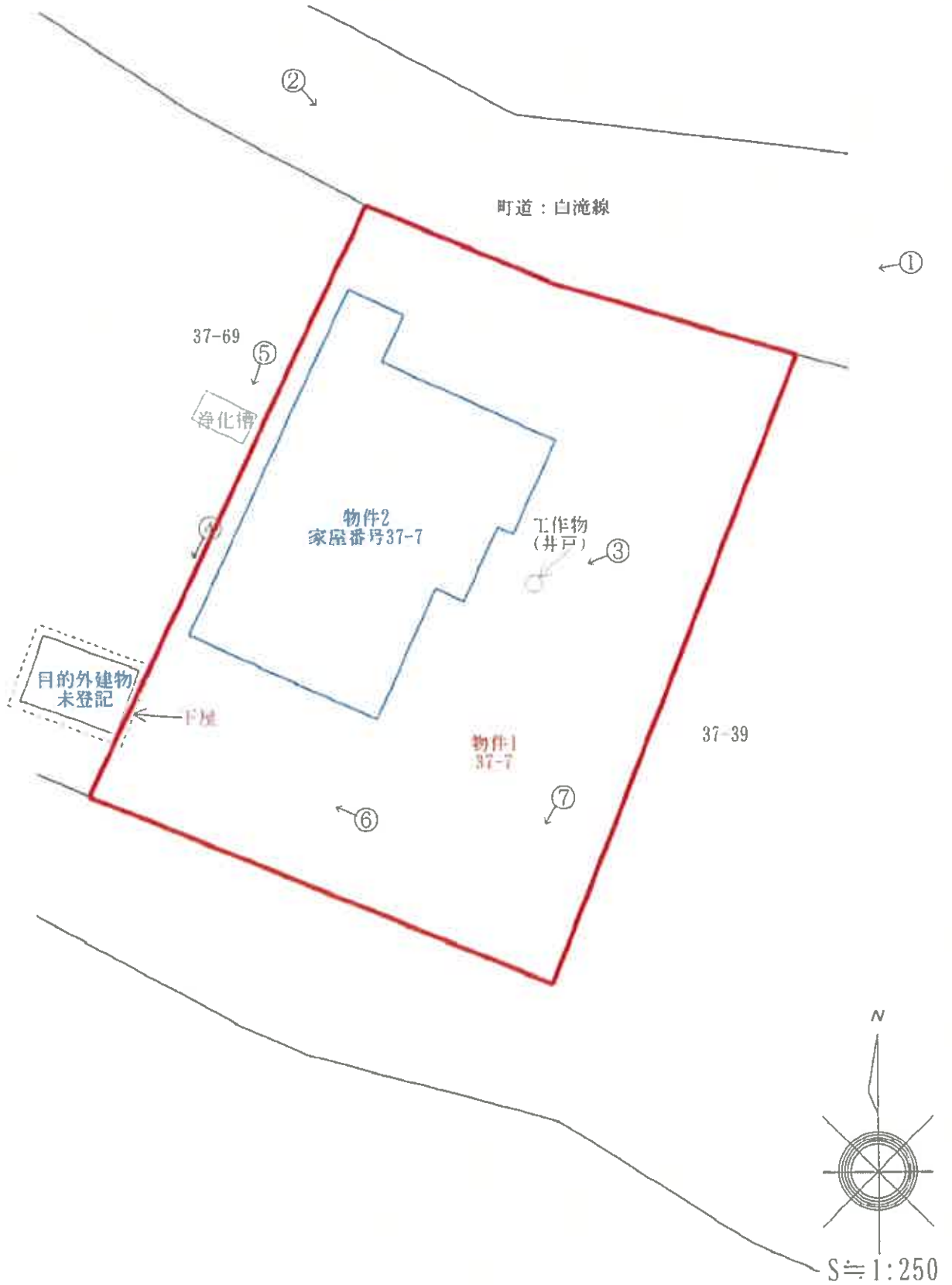
申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/250

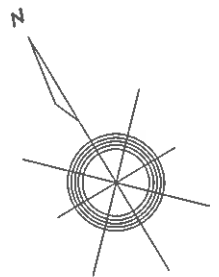
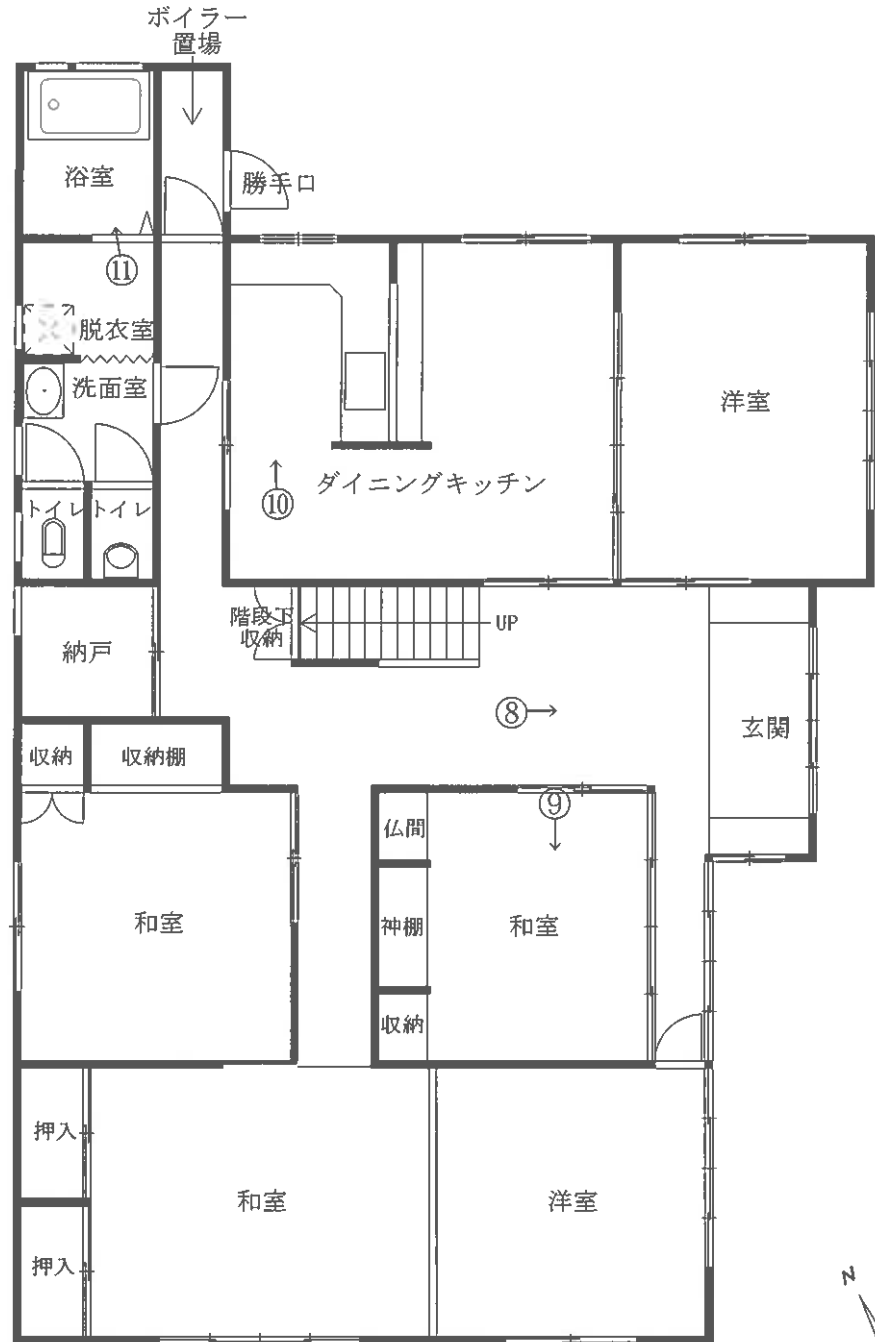
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

令和7年（ケ）第67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)

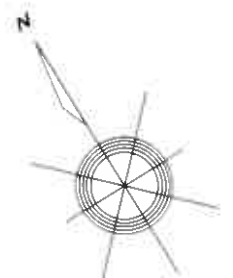
令和7年（ケ）第67号  
 物件2  
 建物間取図（1階）



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)

令和7年（ケ）第67号  
物件2  
建物間取図（2階）



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。  
( 11 枚目)

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



写真7



写真8



写真9



写真10



写真1 1



写真1 2



( 17 枚目 )

令和7年 (ケ) 第 67 号  
令和8年2月10日 現地調査  
令和8年3月12日 評 価

盛岡地方裁判所第2民事部 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

佐々木 健一

## 第1 評価額

一 括 価 格	
物件1 ～2	金 1,220,000 円
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 590,000 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等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等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、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	所在地 地番 地目 地積 所有者	九戸郡洋野町中野第11地割字下粒来 37番7 宅地 616.25㎡ B	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 共有者	九戸郡洋野町中野第11地割字下粒来37番地7 37番7 居宅 木造垂鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 153.00㎡ 2階 66.92㎡ A (持分2分の1) B (持分2分の1)	同左
番号	特記事項		
	特になし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 目的土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	JR八戸線「陸中中野」駅の南西方・約2,000mに所在する。 「上桑畑」バス停から 北西方へ 約1,900m 洋野町役場種市庁舎 約15,500m 洋野町立中野小学校 約2,200m フレンドショップおーくぼ 約1,200m (いずれも道路距離)	
付近の状況	目的物件が存するのは、山林、農地に囲まれ、一般住宅等が点在する住宅地域である。	
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	-
	建蔽率	-
	容積率	-
	防火地域	-
	その他の規制	-
画地条件	地積	616.25㎡
	間口	約20m
	奥行	約29m
	形状	ほぼ長方形
	接道状況	中間画地
	その他	物件1土地内はおおむね平坦であるが、間口の東寄り付近は、北向きの傾斜になっている。また、南側には山林が迫っている。
接面道路の状況	北側：幅員約5.0mの舗装済町道（白滝線）にほぼ等高から1m程度高く接面	
土地の利用状況等	物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 下水道：なし (注)「あり」とは当該供給処理施設が目的土地の敷地内に引込まれていることをいう。「なし」とは目的土地の敷地内に引込まれていないことをいう。	

特記事項	<p>物件1土地はBの単独所有、物件2建物はBとBの子Aの共有であり、両者間には親子関係を基礎とする黙示の承諾による使用貸借契約が存在しているものと推測される。 (詳細は現況調査報告書・3枚目)</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・B所有の西側隣接地上の建物の下屋が本土地に越境している可能性がある。</li> <li>・東西に隣接するB所有の各土地上の建物への出入りについては、本土地を通行経路として使用している可能性がある。</li> <li>・軽自動車2台が2台残置されている。</li> <li>・中央付近に井戸の跡が残る。</li> </ul>
	<p>周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。</p>
	<p>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。</p>

2 目的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4年4月20日新築 経過年数：約34年 経済的残存耐用年数：0年
仕様	構造：木造 屋根：亜鉛メッキ鋼板ぶき 外壁：サイディング等 内壁：クロス等 天井：化粧合板、クロス等 床：フローリング、畳等 設備：電気、給排水衛生等 その他：ボイラー  (注)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ため、使用可能か否かについては不明である。
床面積（現況）	「第3 目的物件」に記載のとおり
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：別紙「建物間取図」のとおり
品等	普通
保守管理の状態	劣る（一定期間不在）
建物の利用状況	共有者Aが一定期間不在の空き住居として管理し、占有している。
特記事項	2階天井に漏水跡が確認された。  B所有の西側隣接地上に浄化槽関連設備が存在する一方、物件1土地には同設備が見当たらないことから、当該隣接地上の設備は、物件2建物のためのものである可能性がある。  建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、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1（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 ア	個別格差 イ	地積 ウ	建付減価 エ	建付地価格 ア×イ×ウ×エ≒オ
1	4,080円/㎡	1.000	616.25㎡	0.700	1,760,000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 洋野(県)-4

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $5,540\text{円}/\text{m}^2 \times 99.1/100 \times 100/103.0 \times 100/130.7 \approx 4,080\text{円}/\text{m}^2$

◇ 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： +3.0%（相乗積）

方位 +3.0%

◇ 地域格差： +30.7%（相乗積）

街路条件 ▲1%

交通接近条件 +10%

環境条件 +20%

行政的條件 ±0%

その他の条件 ±0%

イ 個別格差： ±0.0%（相乗積）

なし ±0.0%

ウ 地 積： 登記数量

エ 建 付 減 価： 経済的残存耐用年数が無い建物が存在すること等を考慮した。

② 物件2（建物）

目的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、建物の価格を求めた。

物件番号/区分	再調達原価 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物の価格 ア×イ×ウ≒エ
2 主である建物	150,000円/㎡	219.92㎡	0.035	1,150,000円

イ 現況延床面積： 登記数量

ウ 現 価 率： 耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用して査定した。

現価率 =  $\{(1 - \text{残価率}) \times \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) + \text{残価率}\} \times (1 - \text{観察減価率})$

	経過年数	経済的残存耐用年数	残価率	観察減価率(※)	現価率
2 主である建物	約34年	0年	5%	30%	0.035

(※)観察減価率は建物の保守管理の状況等を勘案して査定した。

## 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等価格を加算し、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 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 ア(1①オ)	土地利用権等割合 イ (対応建物)	土地利用権等価格 ア×イ×ウ
1	1,760,000円	0.20 法定地上権 (物件2)	350,000円

イ 土地利用権等割合： 物件2建物に対応する土地利用権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 ア(1①オ/1②エ)	土地利用権等価格 の控除及び加算 イ(2①ウ)	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	1,760,000円	▲350,000円	/	0.70	0.60	590,000円
2	1,150,000円	+350,000円	1.00	0.70	0.60	630,000円
一括価格(合計)						1,220,000円

ウ 占有減価修正： 修正の必要はなし。

エ 市場性修正： 需要が少ない地域内に存することによる市場性を考慮した。

オ 競売市場修正： 「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た。

## 第6 参考価格資料

地価調査価格（洋野(県)-4)

所在：九戸郡洋野町種市第1地割字南八木15番68

価格：5,540円/㎡

位置：JR八戸線「陸中八木」駅の南西方1,300m（道路距離）

価格時点：令和7年7月1日

地積：446㎡

供給処理施設：水道

接面街路：南 4.5m町道

用途指定等：都市計画区域外

地域の概要：中規模一般住宅が見られる高台の住宅地域

## 第7 附属資料

位置図

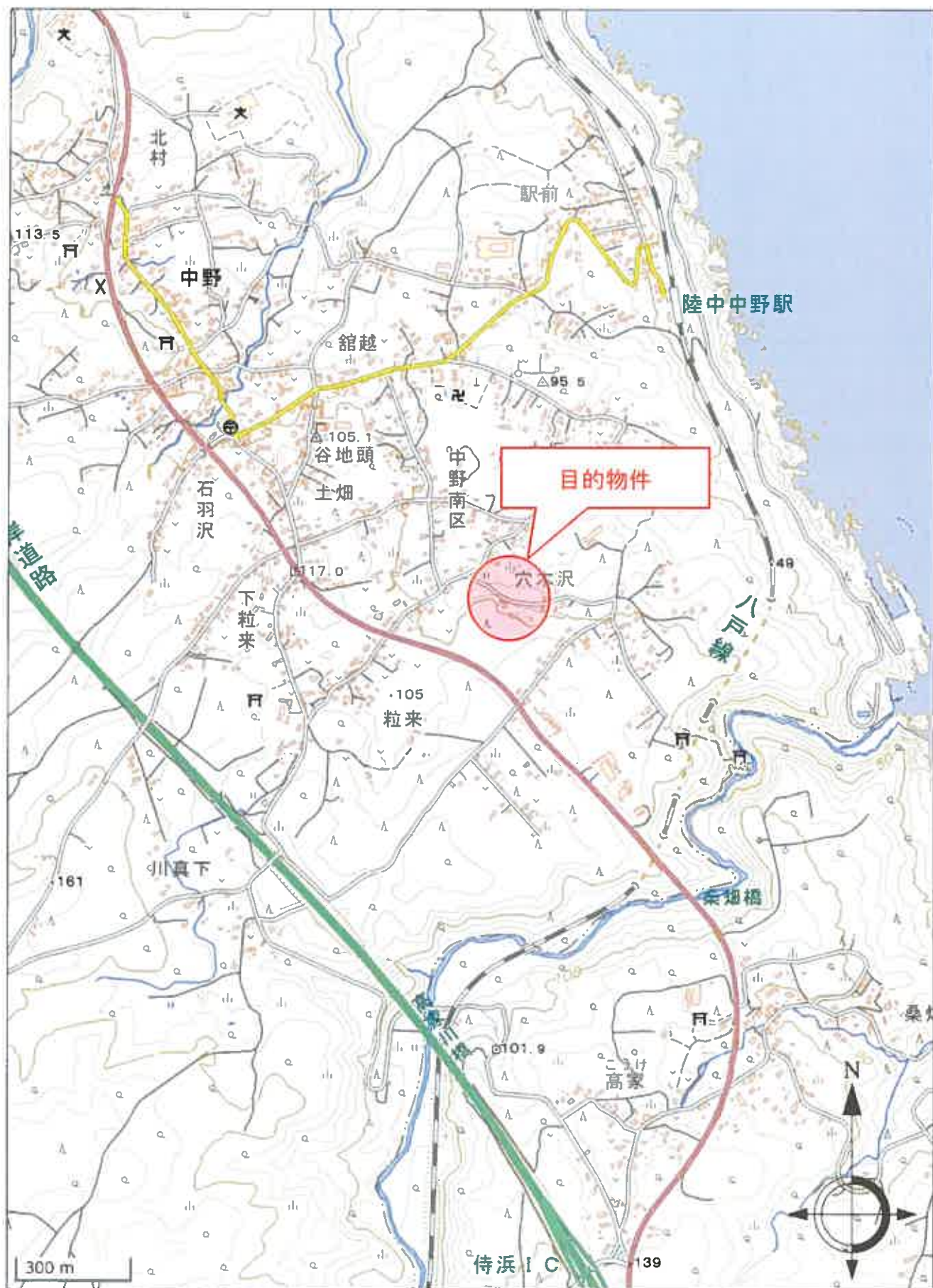
公図写し

建物図面・各階平面図写し

土地建物位置関係図

建物間取図

# 位置图

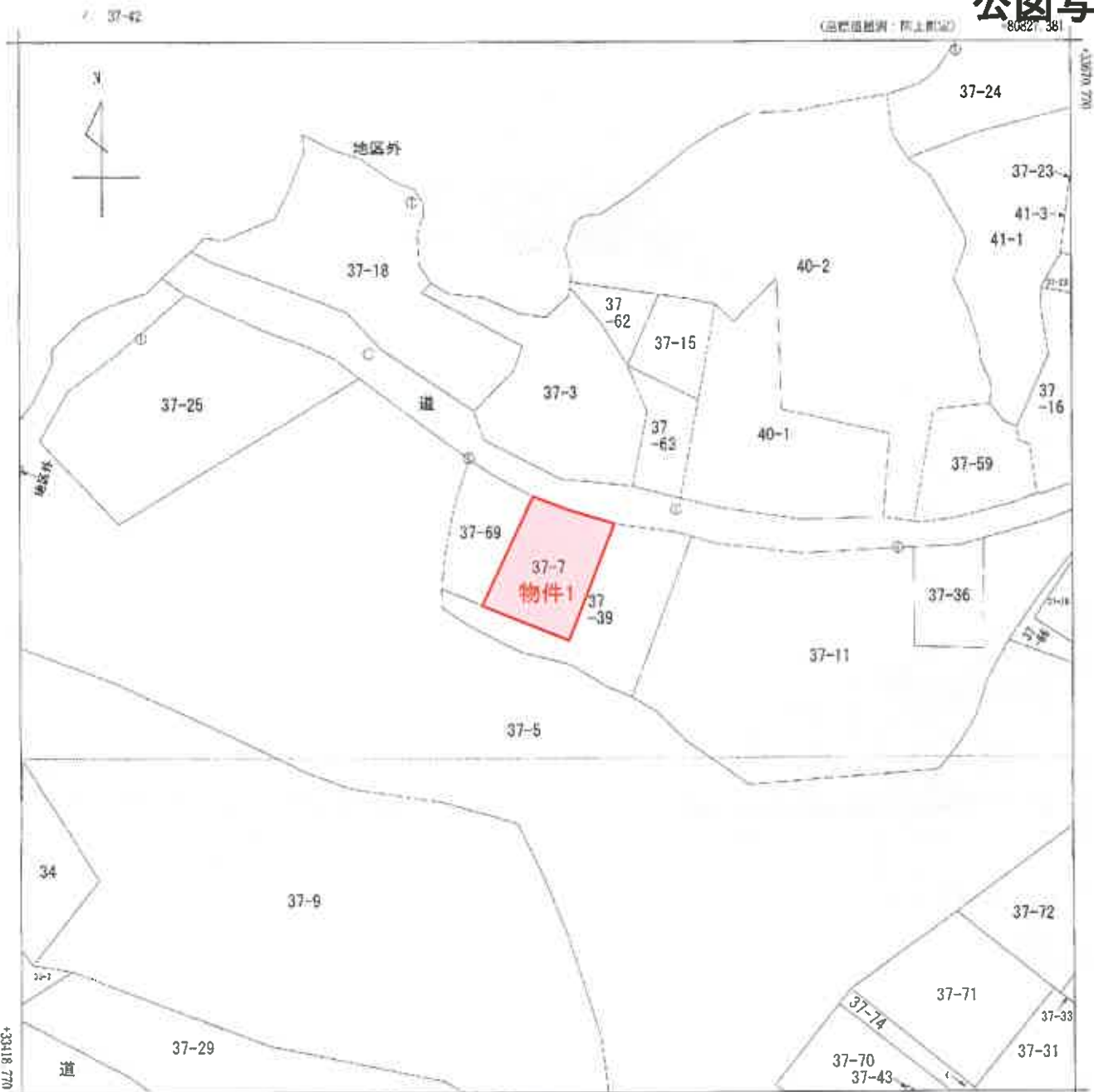


地理院地図(電子国土Web)を加工して作成

# 位置図



地理院地図（電子国土Web）を加工して作成



+80577.381 (座標値判別：国 | 確定)

(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部分	所在	九戸郡洋野町中野第11地割字下粒来				地番	37番7				
出縮	方尺	1/1000	精度分	乙一	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	平成16年2月				備付年月日(原図)	平成17年12月26日			補記事項		

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。

(盛岡地方支務局二戸支局管轄)

令和7年12月9日

盛岡地方支務局

請求番号：8-1

登記官

(1/1)

(A4に縮小)

登記年月日：平成14年4月23日

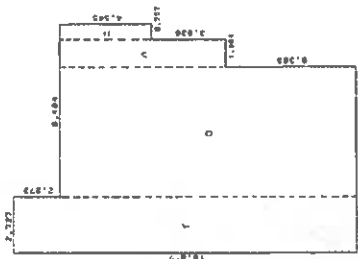
建物図面  
各階平面図

732339

37番7

家屋番号 37番7  
建物の所在 大戸郡藤原町中野第11地割字下粒米37番地7

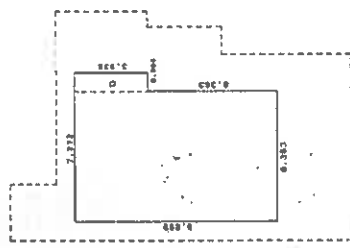
1 階



求積表

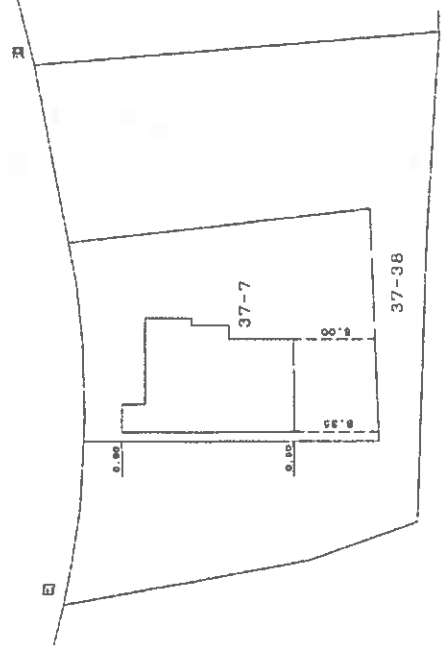
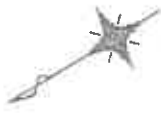
イ	16.817 X 2.787	=	45.858959
ロ	14.544 X 8.383	=	92.543472
ハ	8.181 X 1.384	=	11.150884
ニ	4.545 X 0.757	=	3.440585
合計			153.002880
床面積			153.00 m <sup>2</sup>

2 階



求積表

イ	9.999 X 6.363	=	63.823637
ロ	3.636 X 0.908	=	3.305124
合計			66.928761
床面積			66.92 m <sup>2</sup>



(日調製)

大戸郡藤原町  
製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

H14.4.23

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。

(盛岡地方支務局二戸支局管轄)

令和7年12月9日 盛岡地方支務局

登記官

請求番号：8-2

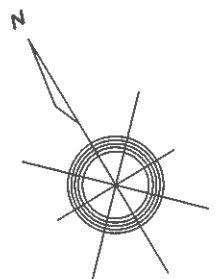
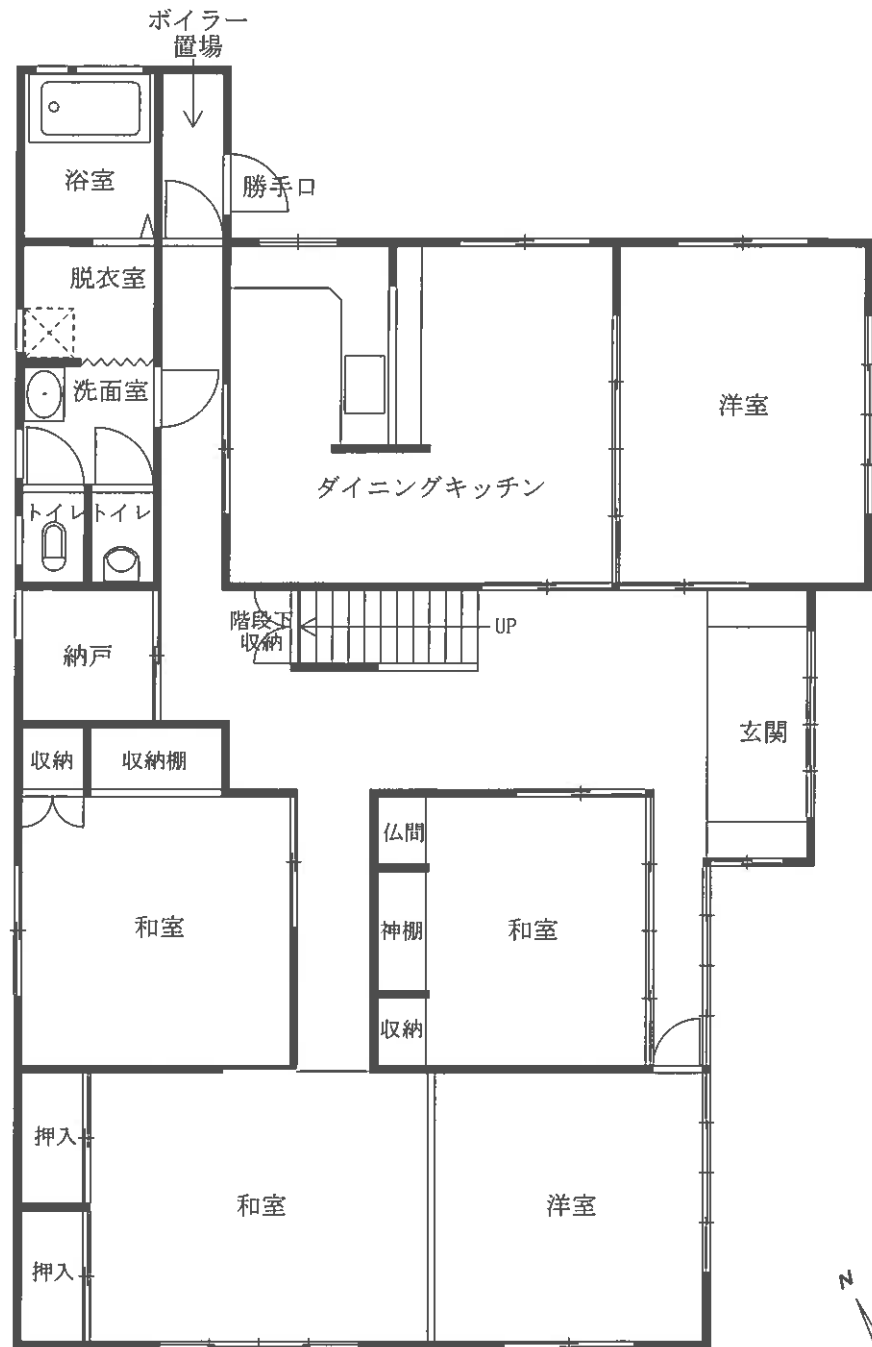
(A4に縮小)

# 土地建物位置関係図



※土地建物の位置、範囲及び形状等は概略についての便宜的な表示である。

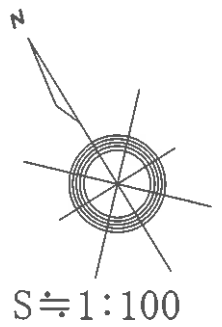
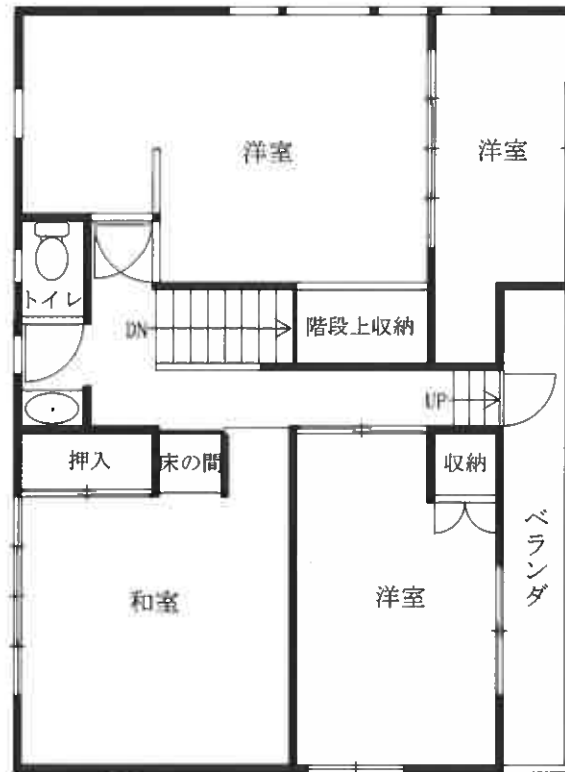
# 建物間取図 (物件2 1階)



S ≒ 1:100

※概略を記載したものであり、建具・設備の配置、仕様及び規格は便宜的な表示である。

建物間取図  
(物件2 2階)



※概略を記載したものであり、建具・設備の配置、仕様及び規格は便宜的な表示である。