

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	☐ 平成 ☒ 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。		
	☐	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、盛岡地方裁判所花巻支部執行官室(☎0198-21-1502)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 9 月 18 日

盛岡地方裁判所花巻支部

裁判所書記官 安 海 ちひろ

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 10 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 10 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 10 月 15 日 午前 10 時 00 分 盛岡地方裁判所花巻支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 10 月 29 日 午後 1 時 00 分 盛岡地方裁判所花巻支部
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 7 年 9 月 18 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



515

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	2,610,000 2,088,000	一括	522,000	48,025	0
1	1,480,000				
2	260,000				
3	180,000				
4	690,000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 北上市鳩岡崎3地割 |
| | 地 番 | 87番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 477.30平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北上市鳩岡崎3地割 |
| | 地 番 | 87番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 85.29平方メートル |
| 3 | 所 在 | 北上市鳩岡崎3地割 |
| | 地 番 | 88番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 57.98平方メートル |
| 4 | 所 在 | 北上市鳩岡崎3地割 87番地4 |
| | 家屋 番号 | 87番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 114.27平方メートル
2階 29.81平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |



11

物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 19.68平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 2日

盛岡地方裁判所花巻支部

裁判所書記官 安 海 ちひろ

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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4】

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

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。



(このほか、BITのお知らせメニューにも登載されています。)



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|--|
| 1 | 所 在 | 北上市鳩岡崎 3 地割 |
| | 地 番 | 8 7 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 7 7. 3 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北上市鳩岡崎 3 地割 |
| | 地 番 | 8 7 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 5. 2 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 北上市鳩岡崎 3 地割 |
| | 地 番 | 8 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 7. 9 8 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 北上市鳩岡崎 3 地割 8 7 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 8 7 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 4. 2 7 平方メートル
2 階 2 9. 8 1 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |



物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 19.68平方メートル



令和 7 年 (ケ) 第 5 号
令和 7 年 6 月 12 日受理
令和 7 年 7 月 18 日提出

現況調査報告書

盛岡地方裁判所 花巻支部
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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 北上市鳩岡崎3地割
87番4
宅地
477.30平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 北上市鳩岡崎3地割
87番5
宅地
85.29平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 北上市鳩岡崎3地割
88番1
宅地
57.98平方メートル |
| 4 | 所
家屋番号
種
構
床面積 | 在
番
類
造
積 | 北上市鳩岡崎3地割 87番地4
87番4
居宅
木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
1階 114.27平方メートル
2階 29.81平方メートル |
| (附属建物) | | | |
| | 符
種
構
床面積 | 号
類
造
積 | 1
物置
軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
19.68平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	未実施	
土地	物件 1、2、3	
現況地目	☒ 宅地（物件 1、2、3） ☐ 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（ ） 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 4	
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（ ） 上記の者が本建物を 大量の家財道具を残置したままの空き住居 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

その他の事項

■物件1、2、3土地関係

- 1 物件1、2、3土地は一体となって、物件4建物の敷地として利用されている。
- 2 公図上、本一体地の東側は、道に接面している。現況、本土地の東側が幅員約5.5メートルの舗装市道横堰東線に接面している。
- 3 本一体地は、写真で示すように、雑草灌木が繁茂しており手入れがされていない状態である。

■物件4建物関係

- 1 Aの陳述及び建物内の状況から、所有者が大量の家財道具を残置したままの空き住居として、本建物を管理し占有しているものと認められる。
- 2 本建物には、床の傾き、きしみ、建付不良箇所、雨漏り跡が散見され、相当期間空家であったことが伺われる。
- 3 本建物内に残っているカレンダーは、2022年11月を示していた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 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
■ A	私は、物件 1 ないし 4 土地、建物所有者の特別代理人です。 物件は、現在誰も使用していないと思いますがよくわかりません。 何時頃から空家であったか不知です。 調査には、立ち会いません。
■ 近隣住民	物件は、数年前から空家だと思います。
■ B	私は、債権者代理人弁護士です。 鍵については、現在は、手配が可能です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

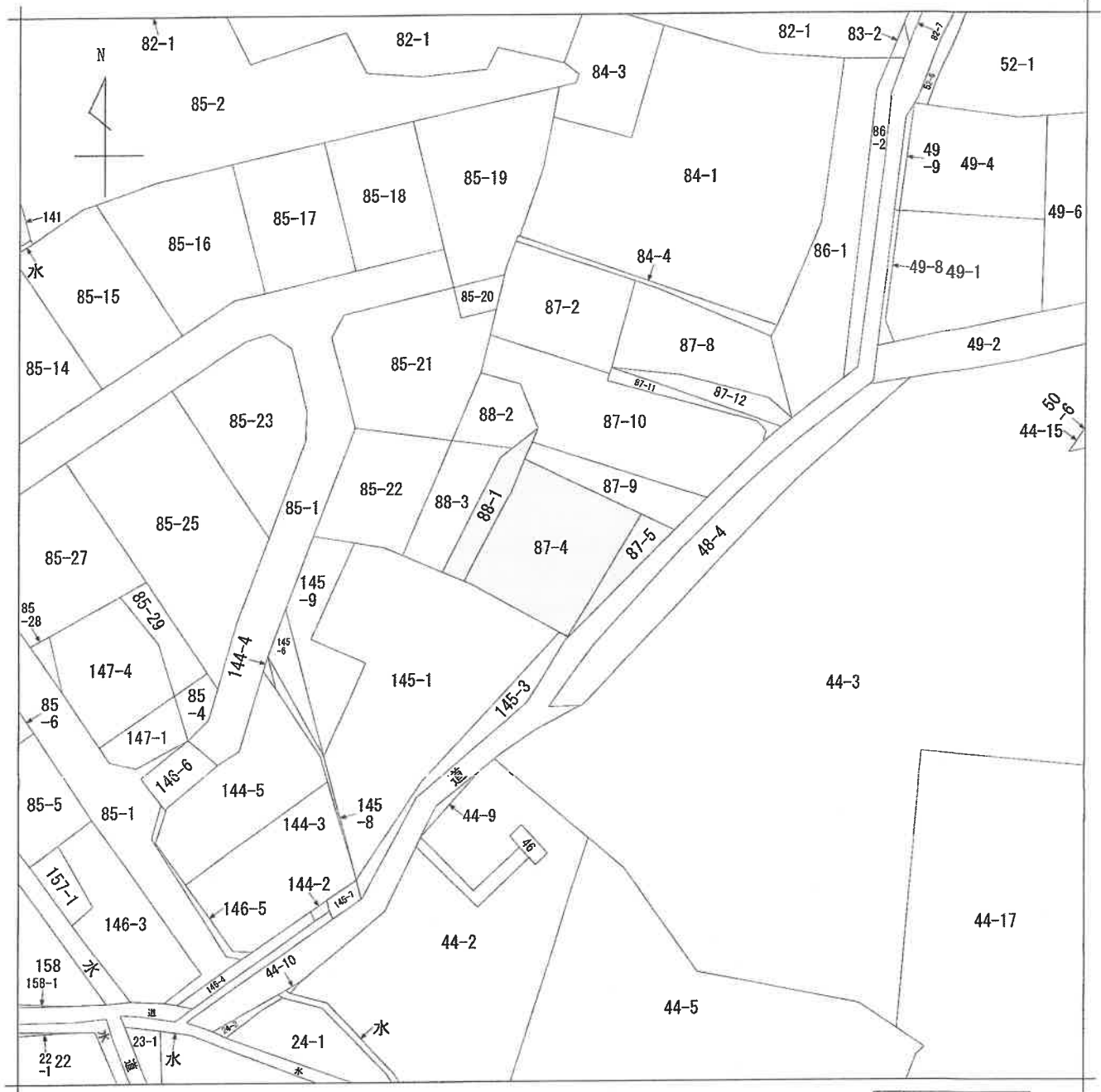
(調査経過用)

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6月13日(金)	執行官室	課税関連資料申請 (郵送)
令和7年6月16日(月)	執行官室	登記関係資料申請 (郵送)
令和7年6月16日(月)	執行官室	市道調査 (FAX)
令和7年7月1日(火)	執行官室	債権者代理人弁護士より 物件関係聴取 (電話)
令和7年7月2日(水)	執行官室	所有者特別代理人より 占有関係聴取 (電話)
令和7年7月10日(木) 13:00~13:30	物件所在地	物件に立入調査 評価人同行
(特記事項) ☐ 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。 ☒ 令和 7年 7月10日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち会わせて、債権者代理人弁護士より借り受けた鍵を用いて解錠し、建物内に立ち入った。 ☐ 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

(5 枚目)

A3判をA4判に縮小



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出
鳩岡崎3地割

請 求 部	所 在	北上市鳩岡崎3地割				地 番	87番4			
出 力 縮	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 是 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 日 (原 図)			補 記 事 項		

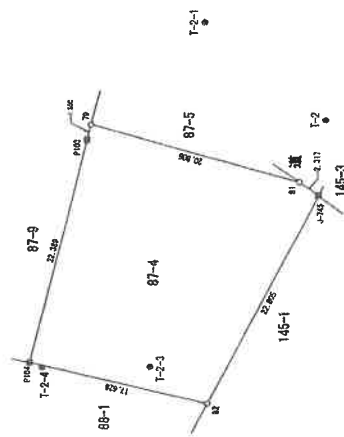
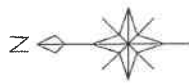
土地の所在
北上市鳩岡崎3地割

١٧٠

縮尺 $\frac{1}{500}$

(日本土地家屋調査士会連合会(紙))

境界標の種類	石	杭	田	窓	鋌	標	標	点	占
境界点	□	田	窓	鋌	標	標	点	占	占



(7 枚目)

地積測量図

地番 87番5

土地の所在 北上市鳩岡崎3地割

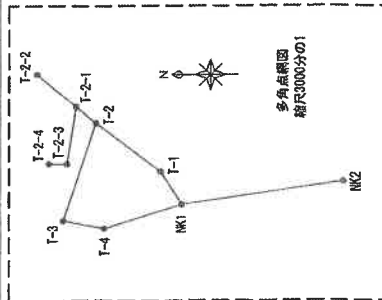
求積表

地番	87-5				
NO	点	Xn	Yn	Xn+1-Yn+1	Yn+1-Xn+1
79	-76193.159	21564.231	-13.015	991653.954385	300886.575420
81	-76213.165	21558.517	-3.848	-782133.870284	-638194.590000
PL101	-76210.686	21560.283	10.384	-271869.847008	-18972.626214
11	-76199.500	21568.911	11.000	629455.706416	-170.597285
0-689	-76195.706	21571.283	3.588	65.2986425	85.29
80	-76185.266	21572.479	0.249		
	-76195.042	21571.552	-8.248		
		合計		地積	
				85.29	

基準点リスト			
使用電子基準点	X座標	Y座標	
花巻A	-76805.246	19074.739	
旭沢	-86905.086	13414.653	
水沢1	-98670.039	32052.093	

世界測地系(測地成果2011)
平面直角座標系の番号又は記号：X
GPS観測年月日 平成30年3月3日
一筆地測量年月日 令和元年11月8日

座標リスト	X座標	Y座標
NK1 (GPS観測点)	-76264.974	21516.711
NK2 (GPS観測点)	-76357.466	21530.093
T-1	-76253.086	21535.935
T-2	-76216.732	21564.441
T-2-1	-76204.064	21574.183
T-2-2	-76181.318	21592.981
T-2-3	-76198.997	21640.610
T-2-4	-76188.582	21640.583
T-3	-76196.661	21507.166
T-4	-76220.531	21502.579



境界線の種類	境界点
石	杭
コンクリート杭	田
金属板	図
金属プレート	図
刻印	図
プラスチック杭	図
トラバー	点
図面上のみの点	○

T-2-2

T-2-4

T-2-3

T-1

縮尺 1/500

申請人

作成者

(目録裏9)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地積測量図

地番	88番1
土地の所在	北上市塙面崎3地割

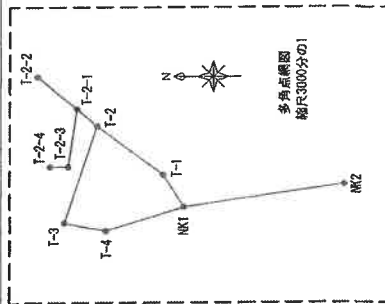
求積表

地番	88-1	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
35		-76183.505	21541.802	-1.002	76335.872010
34		-76184.885	21540.388	-3.567	271750.771385
33		-76186.716	21538.235	-6.322	481652.418552
30		-76203.013	21534.066	-1.287	98073.277731
82		-76204.515	21535.948	6.987	-52440.946305
P104		-76187.372	21541.053	4.442	-339424.306424
71		-76185.656	21541.390	0.749	-57063.056344
		合計		-115.966385	
		合計面積		57.9846925	m

基準点リスト		
使用電子基準点	X座標	Y座標
花巻A	-70806.248	19074.739
田沢	-95905.086	13414.653
水沢1	-98670.039	32052.093

世界測地系(測地成果2011)
中置直角座標系の番号又は記号:X
GPS観測年月日 平成30年9月3日
一筆地積測量年月日 令和元年11月8日

座標リスト		
	X座標	Y座標
NK1 (GPS観測点)	76264.974	21516.711
NK2 (GPS観測点)	76357.468	21530.093
T-1	76253.093	21535.935
T-2	76215.732	21564.441
T-2-1	76204.064	21574.183
T-2-2	76181.318	21592.581
T-2-3	76198.997	21640.510
T-2-4	76188.562	21540.583
T-3	76196.661	21507.168
T-4	76220.531	21502.578



境界線の種類	境界点
石	□
コンクリート杭	田
金属板	図
金属プレート標	◇
銅印	四
プラスチック杭	図
トラバーサー	⊕
図面上のみの点	○

作成者

申請人

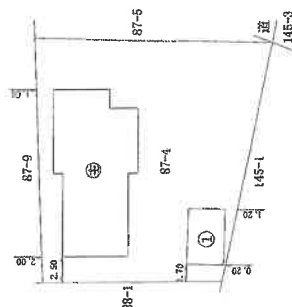
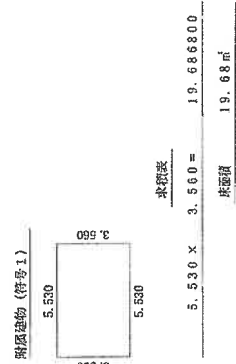
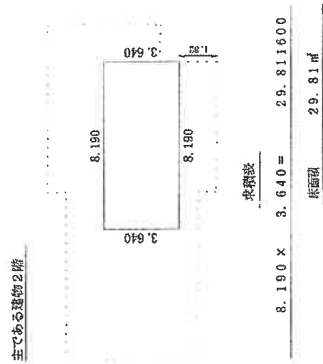
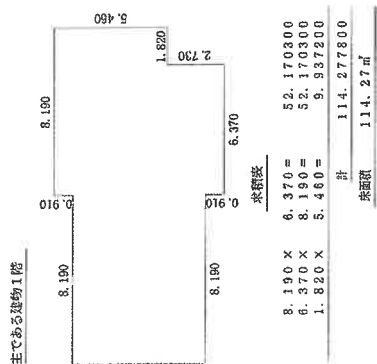
縮尺 1/500

建物図面

各階平面図

家屋番号 87番4

建物の所在 北上市磯岡崎3地割87番地4



作成者

縮尺 1/250

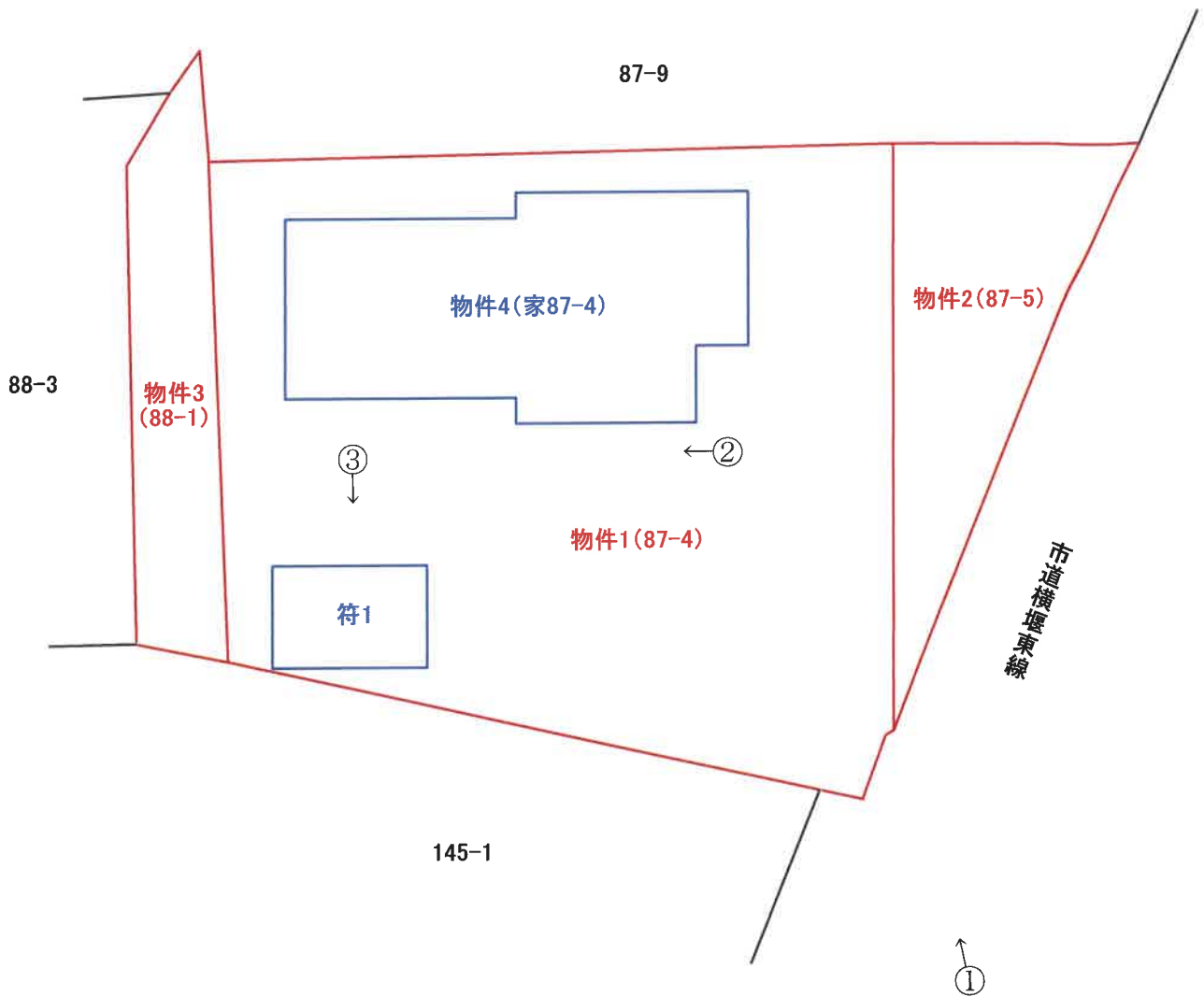
申請人

縮尺 1/500

令和7年(ケ)第 5号
土地建物位置関係図

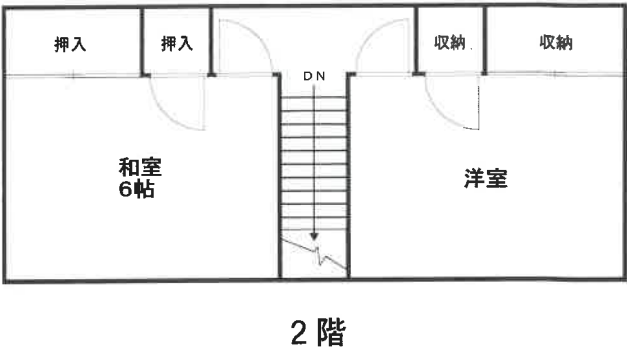
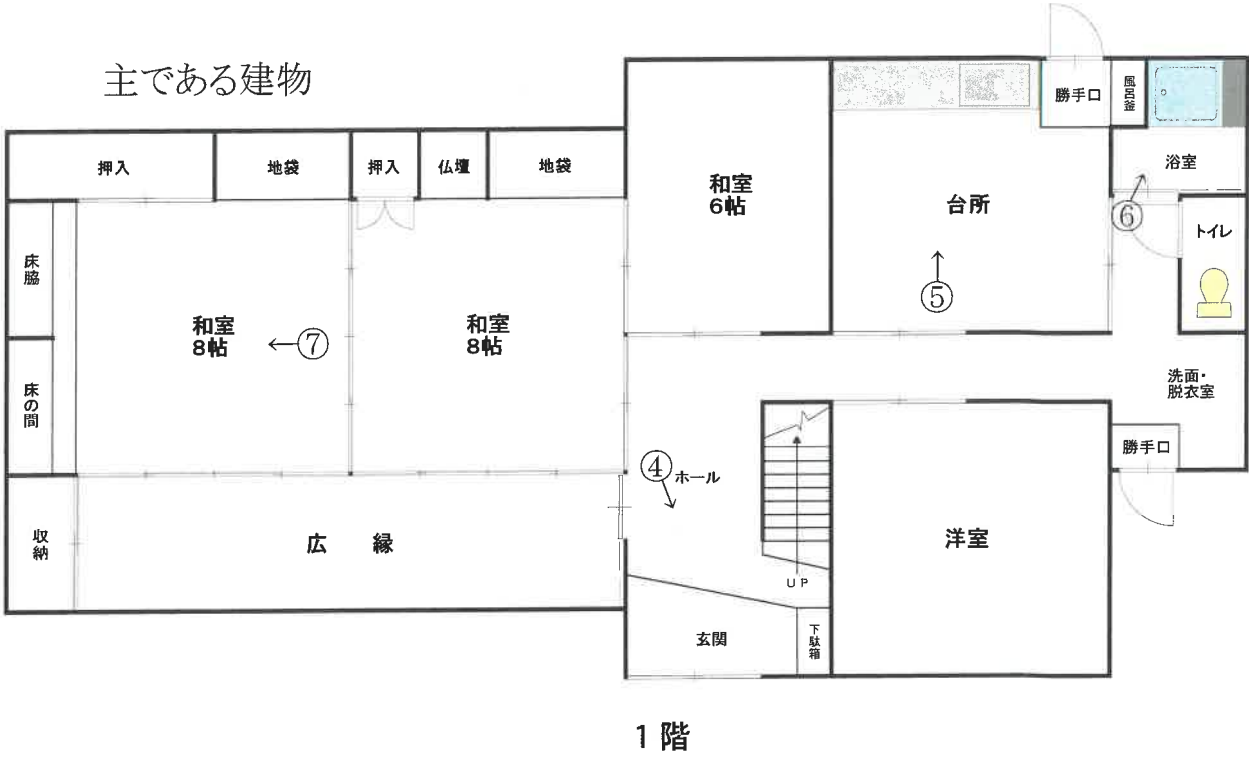


S ≒ 1 / 250



←○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。
(11 枚目)

令和7年(ケ)第 5号
物件4 家番87番4
建物間取図



附属建物符号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。
建具・住設機器等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。
(12 枚目)

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6

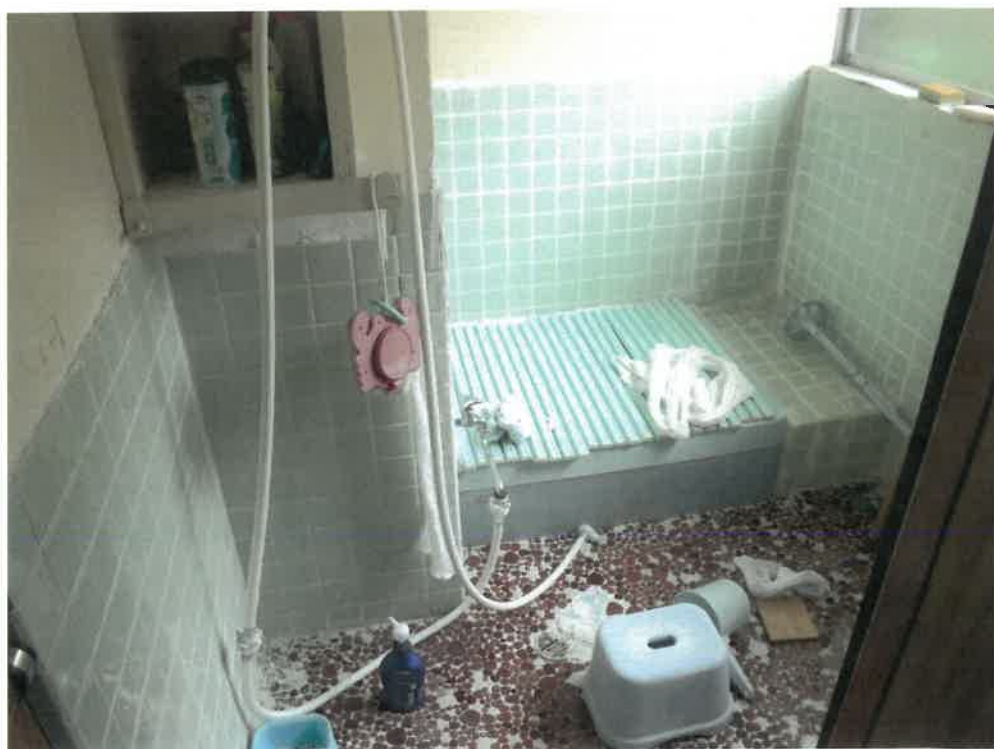


写真7



写真8



副

令和 7 年（ケ）第 5 号
令和 7 年 7 月 10 日 現地調査
令和 7 年 7 月 28 日 評価

盛岡地方裁判所 花巻支部 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 ～ 4	金	2,610,000 円
内 訳 価 格		
物件 1 (土地)	金	1,480,000 円
物件 2 (土地)	金	260,000 円
物件 3 (土地)	金	180,000 円
物件 4 (建物)	金	690,000 円

- (1) 一括価格は、物件1～4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、物件1～3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、物件4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	北上市鳩岡崎3地割	同 左
	地 番	87番4	
	地 目	宅 地	
	地 積	477.30 m ²	
	所 有 者	A	
2	所 在	北上市鳩岡崎3地割	同 左
	地 番	87番5	
	地 目	宅 地	
	地 積	85.29 m ²	
	所 有 者	A	
3	所 在	北上市鳩岡崎3地割	同 左
	地 番	88番1	
	地 目	宅 地	
	地 積	57.98 m ²	
	所 有 者	A	
4	所 在	北上市鳩岡崎3地割87番地4	同 左
	家屋番号	87番4	
	種 類	居 宅	
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建	
	床 面 積	1階 ----- 114.27m ²	
		2階 ----- 29.81m ²	
	所 有 者	A	
	附属建物		同 左
	符 号	1	
	種 類	物 置	
	構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	
	床 面 積	1階 ----- 19.68m ²	
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1～3)

位 置 ・ 交 通	JR北上線江釣子駅の北東方道路距離約2.3kmの位置。 北上市役所江釣子庁舎 約 2.4 km バス停(県交通 流通センター前) 約 1.6 km (徒歩20分) 北上市立江釣子小学校 約 2.4 km スーパーセンターオセン北上店 約 1.6 km (以上道路距離)	
付 近 の 状 況	対象土地は、北上市市街地北西部郊外、北上流通センターに程近い地点に所在する。 周辺は、東北自動車道西側背後の地域で、一般住宅、農家住宅、事業所等が混在する丘陵地の住宅地域である。 近年は、格別の地域変動要因は認められないことから、当面現状のまま推移していくものと予想する。	
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	非線引都市計画区域
	用 途 地 域	—
	建 ペ い 率	70%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	—
	そ の 他 の 規 制	特になし
画 地 条 件 (規模・形状等)	物件1～3一体として間口約25m、奥行約32m、規模約620㎡のやや不整形画地で、地勢は概ね平坦であるが、北西側が上り傾斜となっている。	
接面道路の状況	幅員約5.5m舗装市道横堰東線(建築基準法第42条第1項第1号道路)にほぼ等高接面。	
土地の利用状況等	物件1～3一体として、物件4建物(附属建物を含む)の敷地として土地所有者Aが占有している。	
供給処理施設	上 水 道	あり
	下 水 道	あり
	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 対象土地に係る土壤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、土壤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、土壤汚染の有無は、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。 ② 対象土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地「鳩岡崎高台遺跡」に含まれている。	

2 建物の概況及び利用状況(物件4)

(1) 区分	主である建物	
	建築年月日(登記記載)	年月日不詳新築
	経過年数	約 52 年 (後記特記事項①参照)
	経済的残存耐用年数	経済的残存耐用年数は認められない。
仕様	構造	木造
	基礎	コンクリート布基礎
	屋根	亜鉛メッキ鋼板瓦棒ぶき
	外壁	サイディングカラー鉄板等
	内壁	繊維壁、プリント合板、化粧ボード等
	天井	板目合板、化粧ボード等
	床	寄木貼、タタミ、ビニールシート、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	劣る
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	居宅(空き家の状態)として、建物所有者Aが管理・占有している。	
特記事項	① 当該建物は、登記上新築年月日不詳であるが、課税台帳の記載及び現地調査結果から、昭和48年頃新築と判断した。 ② 当該建物は、床の軋み・傾き、建付け不良箇所、雨漏り跡等が散見される。 ③ 当該建物内には家財道具・衣類・日用品等が残置されており、長期間清掃等を行った様子が窺えず、数年前から空き家の状態と推定される。 ④ 当該建物について、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が必要となる。	

(2)

区 分	附属建物符号1	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 (登 記 記 載)	昭和48年 月 日 不詳新築
	経 過 年 数	52年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	経済的残存耐用年数は認められない。
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	基 礎	独立基礎
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板ぶき
	外 壁	カラー鉄板
	内 壁	現シ
	天 井	ベニヤ板
	床	土間
	設 備	電気
	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	物 置
	間 取 り	添付建物間取図参照
品 等	総 合	相当劣る
保守管理の状態	劣 る	
建物の利用状況	物置(空き家の状態)として、建物所有者Aが管理・占有している。	
特 記 事 項	当該建物内には家財道具・日用品等が残置されている。また、屋根の歪み、窓ガラスの破損が見られるほか、出入口が建付け不良で開閉できなかった。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件1～3(土地)

物件1～3一体として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	15,000	0.820	477.30	0.700	4,110,000
2			85.29		730,000
3			57.98		500,000
建付地価格計					5,340,000

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 + 2.5% (方位) ▲ 20% (規模・形状)

相乗積 ▲ 18.0%

ウ 地 積：公簿数量を採用

エ 建付減価補正率：▲ 30% (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)

前記のとおり、経済的残存耐用年数が認められない建物であることから、

一式 100,000円 と査定した。(附属建物を含む)

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	4,110,000	0.25	法定地上権	1,030,000
2	730,000	0.25	法定地上権	180,000
3	500,000	0.25	法定地上権	130,000
土地利用権価格計				1,340,000

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25%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	4,110,000	▲ 1,030,000		0.80	0.60	1,480,000
2	730,000	▲ 180,000				260,000
3	500,000	▲ 130,000				180,000
4	100,000	+ 1,340,000	—			690,000
一 括 価 格 (合計)						2,610,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：経済的残存耐用年数の認められない建物であることによる市場性減退の程度▲20%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

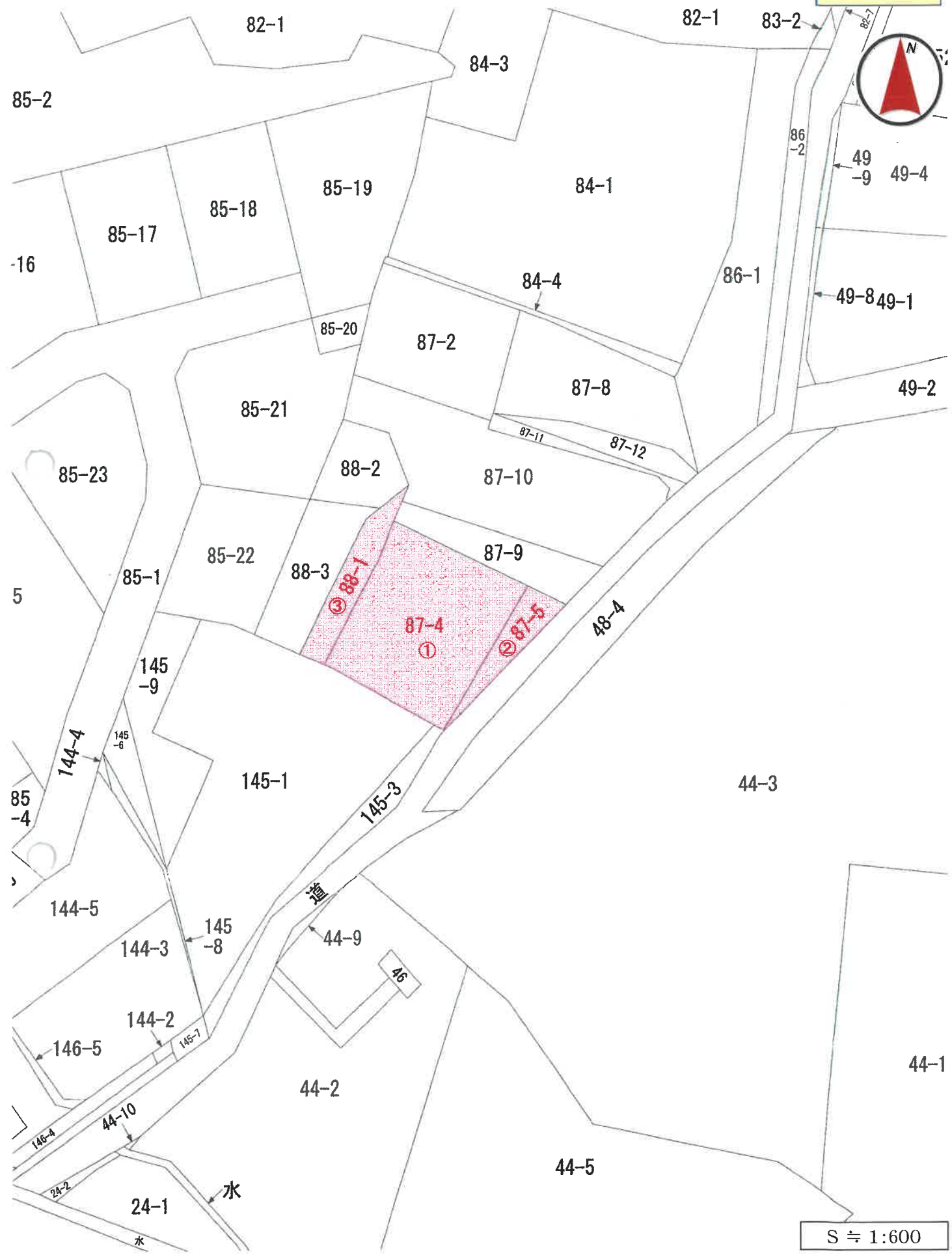
第6 参考価格資料

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 地積測量図
- 4 建物図面・各階平面図
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図





登記年月日：令和1年11月15日

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。
令和7年6月18日 盛岡地方方法務局花巻支局

地積測量図

地番 87番5

土地の所在 北上市鳩岡峠3地割

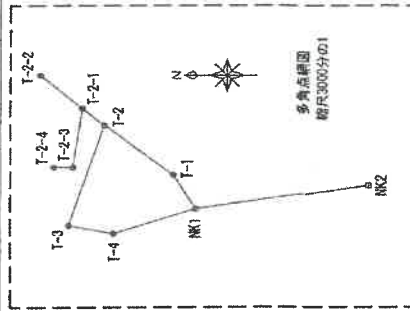
求積表

地番	87-5				
N0	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1	Xn+1-Yn-1
79	-75193.159	21564.231	-13.015	991533.954395	
81	-75213.165	21558.517	-3.948	300889.575420	
PL101	-75210.895	21560.283	10.394	-752133.870284	
PL102	-75199.500	21568.911	11.000	-433194.500000	
11	-75166.706	21571.283	3.568	-271869.847008	
U-069	-75165.286	21572.479	0.249	-18972.626214	
80	-75195.042	21571.532	-8.248	628456.708416	
合計面積				-170.597285	85.2966225
合計地積				85.29	m ²

基準点リスト		
使用電子基準点	X座標	Y座標
花巻A	-70805.346	19074.739
超沢	-96905.086	13414.853
水沢1	-95670.039	32052.093

世界測地系(測地成果2011)
平面直角座標系の番号又は記号:X
GPS観測年月日 平成30年8月3日
--観測年月日 令和元年11月8日

座標リスト	X座標	Y座標
NK1 (GPS観測点)	-76284.974	21516.711
NK2 (GPS観測点)	-76397.465	21530.093
T-1	-76253.398	21555.935
T-2	-76216.732	21564.441
T-2-1	-76204.064	21574.183
T-2-2	-76181.318	21582.981
T-2-3	-76198.997	21540.610
T-2-4	-76188.662	21540.583
T-3	-76196.861	21507.166
T-4	-76220.531	21502.579



境界線の種類	境界点
石	杭
コンクリート杭	田
金属板	田
金属プレート杭	田
刻印	杭
プラスチック杭	田
トラバーサー	点
図面上のみの点	田

(日 欄 通 9)

A3→A4縮小版

作成者

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：令和7年11月15日

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。
令和7年6月18日 盛岡地方方法務局花巻支局

地積測量図

地番 87番4

土地の所在 北上市塙岡崎3地割

求積表

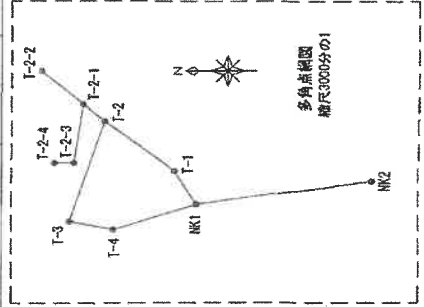
地番	87-4	Xn	Yn	Xn-1-Yn-1	Xn・(Yn-1-Yn-1)
NO					
P104		-76187.372	21541.053	-25.820	1957919.81850
82		-76204.515	21535.948	16.120	-1228416.781800
J-745		-76215.052	21557.173	21.569	-1643882.456588
81		-76213.165	21558.517	7.058	-537812.518570
79		-76183.159	21564.231	4.261	-324555.050499
P103		-76182.785	21562.778	-23.178	1765986.370750
合計					-854.67967
合計面積					477.30㎡

基準点リスト

使用電子基準点	X座標	Y座標
花巻A	-70805.245	19074.739
旭沢	-94906.086	13414.653
水沢1	-96670.039	32052.093

母国語地系(測地成果2011)
平面座標座標系の番号又は記号：X
GPS観測年月日 平成30年8月3日
一乗地測量年月日 令和元年11月8日

座標リスト	X座標	Y座標
NK1 (GPS観測点)	75264.974	21516.711
NK2 (GPS観測点)	76357.485	21530.083
T-1	76253.095	21535.906
T-2	76215.732	21564.441
T-2-1	76204.084	21574.183
T-2-2	76181.318	21592.981
T-2-3	76198.997	21540.810
T-2-4	76188.582	21540.353
T-3	76186.681	21507.158
T-4	76220.531	21502.579



境界線の種類	境界点
石	杭
コンクリート杭	杭
金網	杭
金属プレート	杭
刻印	杭
プラスチック杭	杭
トラバ	点
図面上のみの点	点

A3→A4縮小版

(日調第9)

作成者

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：令和1年11月15日

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。
令和7年6月18日 盛岡地方方法務局花巻支局

地積測量図

地番	88番1
土地の所在	北上市鳩岡崎3地割

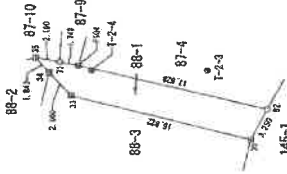
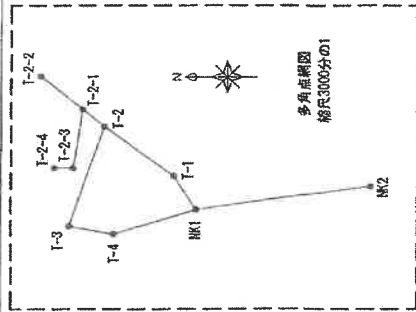
求積表

地番	88-1	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
N0					
35		-76183.505	21541.902	-1.002	76335.872010
34		-76184.665	21540.388	-3.567	271760.711385
33		-76186.716	21538.235	-6.322	481637.416562
30		-76203.013	21534.066	-1.287	98073.277731
82		-76204.515	21536.948	6.987	-532440.846305
P104		-76187.372	21541.053	4.442	-338424.306424
71		-76185.656	21541.390	0.748	-57083.055344
合計					-116.959385
合計面積					57.98
地積					m ²

基準点リスト		
使用電子基準点	X座標	Y座標
花巻A	-76805.246	19074.739
鹿沢	-96908.088	13414.653
水沢1	-98670.038	32032.083

世界測地系(測地成果2011)
平面直角座標系の番号又は記号：X
GPS観測年月日 平成30年8月3日
一筆地測量年月日 令和元年11月8日

座標リスト		
NK1 (GPS観測点)	X座標	Y座標
NK2 (GPS観測点)	-76204.974	21516.711
T-1	-76987.465	21830.093
T-2	-76253.085	21835.935
T-2-1	-76216.732	21564.441
T-2-2	-76204.064	21574.183
T-2-3	-76181.318	21582.981
T-2-4	-76198.997	21540.610
T-3	-76188.604	21540.583
T-4	-76196.661	21567.166
T-4	-76220.931	21502.579



境界線の種類	境界点
石	杭
コンクリート杭	田
金属板杭	窓
金属プレート杭	窓
刻印杭	窓
プラスチック杭	窓
トラバーチン	窓
図面上のみの点	○

A3→A4縮小版

作成者

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成31年4月1日

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。
(盛岡地方方法務局花巻支局管轄)
令和7年3月26日 盛岡地方方法務局

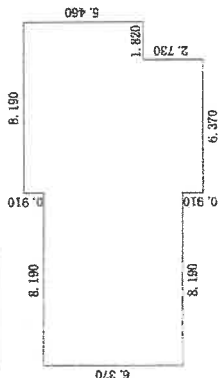
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 87番4

建物の所在 北上市鳩岡崎3地割87番地4

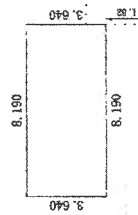
主である建物1階



求積表

8.190 × 6.370 =	52.170300
6.370 × 8.190 =	52.170300
1.820 × 5.460 =	9.937200
計	114.277800
床面積	114.27㎡

主である建物2階



求積表

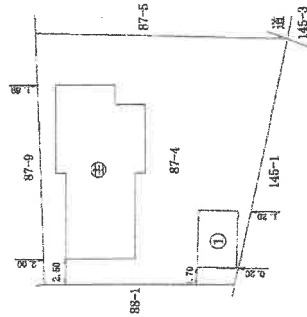
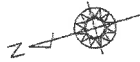
8.190 × 6.370 =	52.170300
床面積	52.17㎡

附属建物(番号1)



求積表

5.530 × 3.560 =	19.686800
床面積	19.68㎡



作成者

縮尺 1/250

申請人

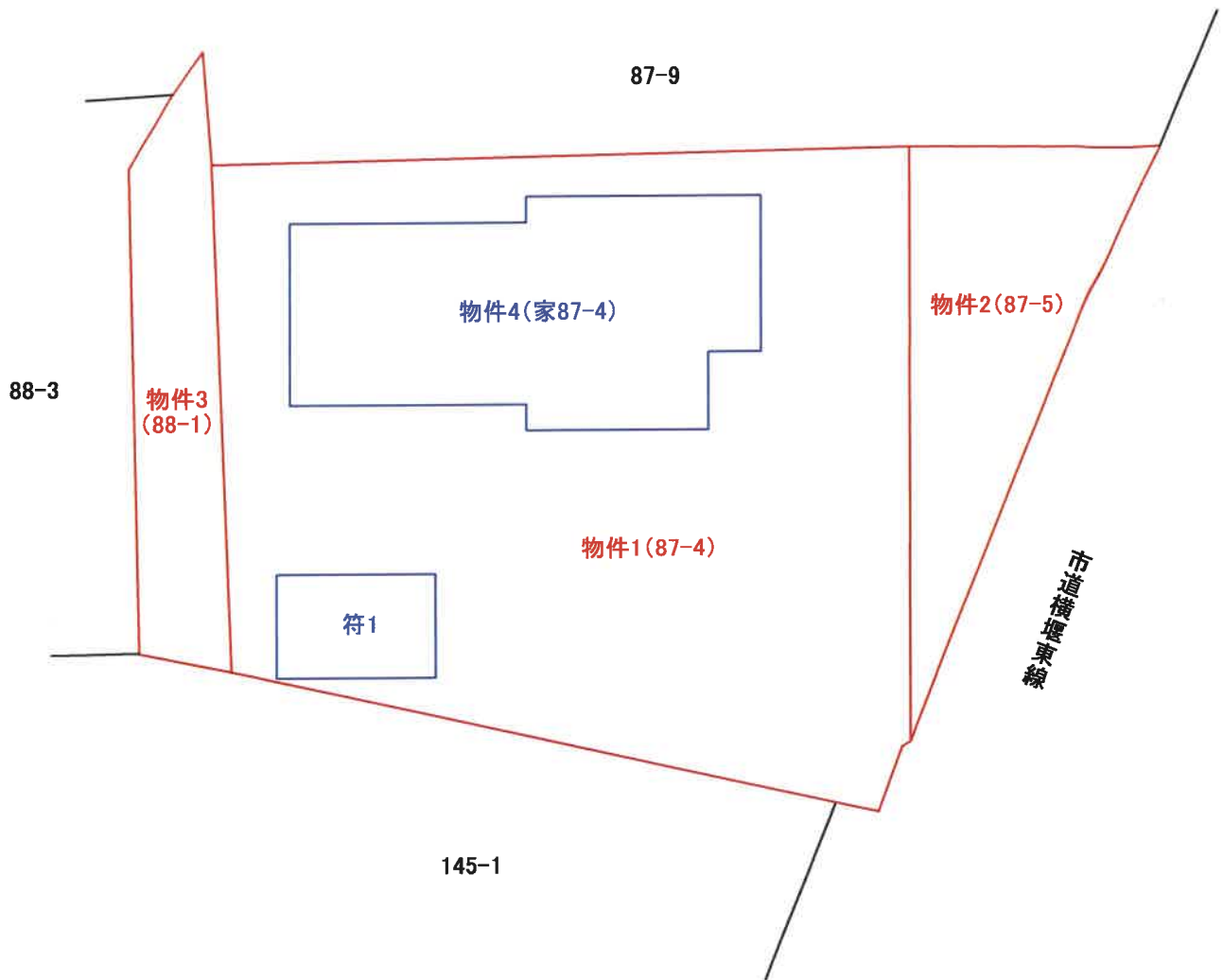
縮尺 1/500

A3→A4縮小版

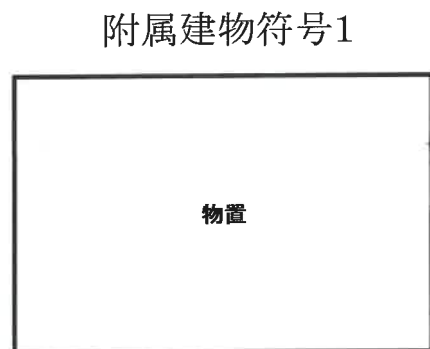
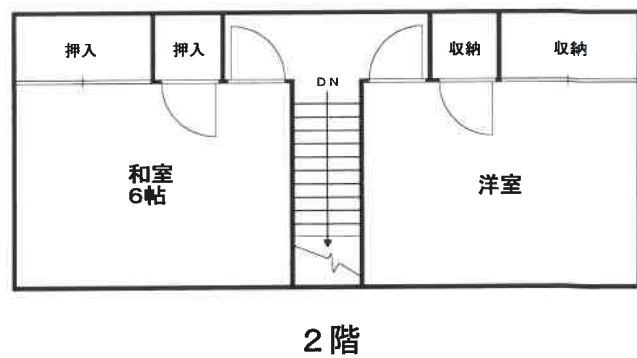
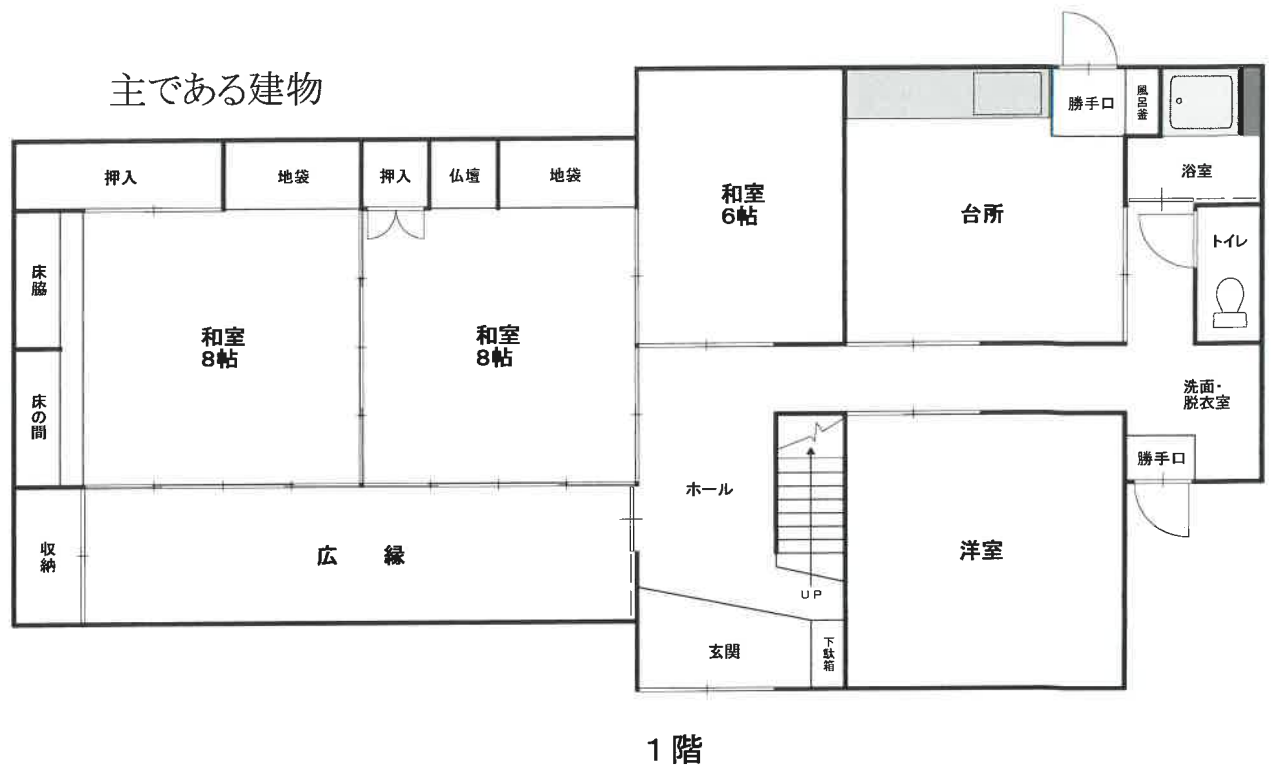
令和7年(ケ)第 5号
土地建物位置関係図



S ≒ 1 / 250



令和7年(ケ)第 5号
 物件4 家番87番4
 建物間取図



※ 建具・住設器機等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。

S ≒ 1 / 100