

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11月14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12月 1日 午前 9時00分から 令和 7年12月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月10日 午前10時00分 場 所 盛岡地方裁判所花巻支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年12月24日 午後 1時00分 場 所 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11月14日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



913

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, 2	8, 880, 000 7, 104, 000	一括	1, 776, 000	96, 126	0
1	3, 390, 000				
2	5, 490, 000				



物 件 目 録

1 所 在 北上市村崎野14地割
地 番 432番27
地 目 宅地
地 積 309.35平方メートル

所有者 A

2 所 在 北上市村崎野14地割 432番地27
家屋 番号 432番27
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 64.00平方メートル
2階 48.00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 7年10月17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, 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

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、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

1 所 在 北上市村崎野14地割
地 番 432番27
地 目 宅地
地 積 309.35平方メートル

所有者 A

2 所 在 北上市村崎野14地割 432番地27
家屋 番号 432番27
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 64.00平方メートル
2階 48.00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 9 号

令和 7 年 7 月 1 6 日受理

令和 5 年 9 月 5 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 在 | 北上市村崎野14地割 |
| | 地 番 | 432番27 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 309.35平方メートル |
| | 所有者 | A |
| 2 | 所 在 | 北上市村崎野14地割 432番地27 |
| | 家屋番号 | 432番27 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 64.00平方メートル |
| | | 2階 48.00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B) 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 □種類: □ある □構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	■建物共有者(A、B) □その他の者() 上記の者が本建物を 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 ☐	
占有者	☐ 債務者 ■B	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 空き住居 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
■陳述（■A（物件1土地所有者兼物件2建物共有者）、■B（物件2建物共有者））の要旨		
占有権原	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ■不明	
占有開始時期	平成29年 3月28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 ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等 当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他（ ）
	借主	☐ 占有者 ☐ その他（ ）
賃料・支払時期	毎金 円（毎 限り 分払） ☐ 前払（ ） ☐ 相殺（ ）	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）	
特約等	☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他		
執行官の意見	☐ 上記のとおり ■下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり A、Bの陳述によれば、AとBは令和5年6月頃まで、姻族関係にあった。 A、B共に、A所有の土地上に共有の建物を建築することに関する契約等は無く、金銭の支払いもないと陳述していることから、元の姻族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)

(その他の事項用)

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 本土地の東側は、公図上北上市所有の公衆用道路（4 3 2 番 1 8）に接面している。
現況、本土地の東側が、幅員約 4. 0 メートルの市道高屋沢 3 8 号線に接面している。

■物件 2 建物関係

A、B の陳述及び建物内の状況から、本建物は共有者らが、空き住居として管理し占有しているものと認められる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

(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 (物件 1 所有者 兼物件 2 共有者)	私は、物件 1 土地所有者兼物件 2 建物の共有者です。調査に立ち会います。 事情があり、令和 5 年 6 月くらいに引っ越しました。それ以降は空き家です。 物件 2 建物の相共有者 B は、私の子の元妻です。 私所有の土地上に、B が共有持ち分を持つ建物を建築することについて、当時は私の子の妻でしたし、その後も B と契約を結んだり、賃料等を貰ったりしたことはありません。
■ B (物件 2 共有者)	私は、物件 2 建物の共有者です。調査に立ち会います。 A は、私の元夫の父です。 令和 5 年 6 月だったと記憶していますが、元夫との離婚を機に物件を出て別の場所に住んでいます。 物件 2 は、それ以降は空き家です。 物件 1 土地上に私が共有持ち分を持つ建物を建築することについて、A と契約を結んだり、賃料等を支払ったりしたことはありません。

(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)

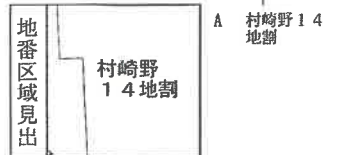
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年7月25日(金)	執行官室	登記関係資料申請 (郵送)
令和7年7月25日(金)	執行官室	課税関連資料申請 (郵送)
令和7年8月4日(月)	執行官室	市道確認 (FAX)
令和7年8月13日(水)	執行官室	A、B宛期日通知発送
令和7年8月20日(水) 12:45~13:40	物件所在地	A、B立会いのもと、物件に立入調査 評価人同行

(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、立会人及び解錠技術者を
同行して臨場した。
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在であったので、立会人 を立ち会わせ、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

(6 枚目)

+24383.774



(7 枚目)

登記年月日：昭和48年7月20日

532373

地番 432-6
432-19 ~ 432-27
432-18 432-28 ~ 432-32

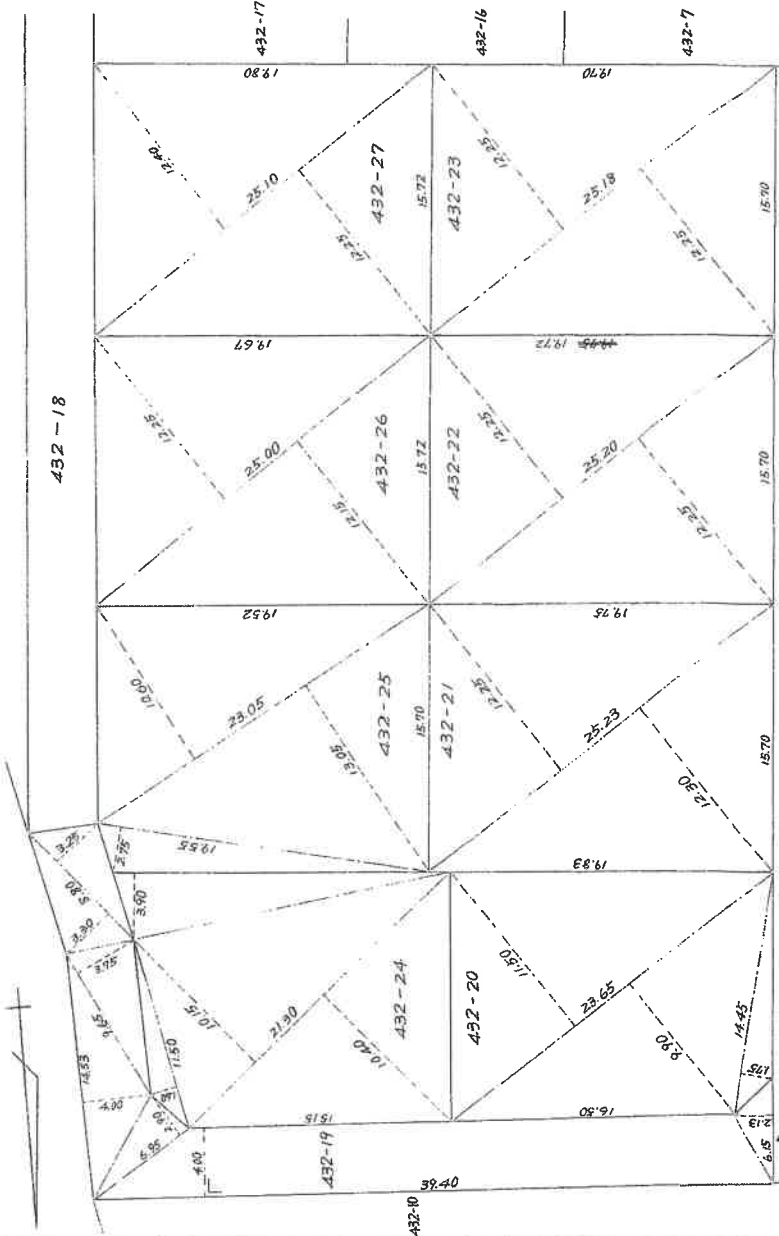
土地の所在 北上市飯豊町寺崎野第14地割

前 432-6 後 432-6 432-18 ~ 432-32
新 432-6 432-18 ~ 432-32 432-94 432-97

地積測量図

432-20 求積	432-21 求積	432-22 求積	432-23 求積	432-24 求積	432-25 求積
23.65 × 11.50 = 271.9750 23.65 × 9.90 = 234.1350 14.45 × 1.75 = 25.2875 1/2 531.975 265.69875 地積 265.70 m ²	25.23 × 12.25 = 309.0675 25.23 × 12.30 = 310.3290 1/2 619.3965 309.69825 地積 309.70 m ²	25.20 × 12.25 = 308.7000 25.20 × 12.25 = 308.7000 1/2 617.4000 308.7000 地積 308.70 m ²	25.18 × 12.25 = 308.4550 25.18 × 12.25 = 308.4550 1/2 616.9100 308.4550 地積 308.46 m ²	11.50 × 1.60 = 18.4000 19.65 × 3.90 = 76.6350 21.30 × 10.15 = 216.1450 21.30 × 10.40 = 221.5200 1/2 532.7500 266.3750 地積 266.38 m ²	19.35 × 2.75 = 53.7625 23.05 × 10.60 = 244.3300 23.05 × 13.05 = 300.8025 1/2 598.3450 299.1725 地積 299.17 m ²

432-26 求積	432-27 求積	432-19 求積
25.00 × 12.25 = 306.2500 25.00 × 12.15 = 303.7500 1/2 610.0000 305.0000 地積 305.00 m ²	25.10 × 12.40 = 311.2400 25.10 × 12.25 = 307.4750 1/2 618.7150 309.3575 地積 309.36 m ²	880 × 3.25 = 28.6000 880 × 3.30 = 29.0400 9.65 × 3.75 = 36.1875 14.53 × 4.00 = 58.1200 6.95 × 2.90 = 20.1550 (39.40 + 31.65) × 4.00 = 284.2000 6.15 × 2.13 = 13.0995 1/2 469.4020 234.7010 地積 234.70 m ²



道

(岩手県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/300

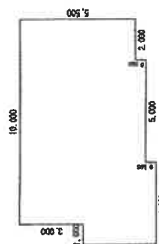
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 432番27

建物の所在 北上市村崎野14地割432番地27

1階

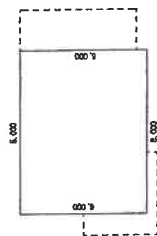


求積表

1.000 × 3.500	=	3.500000
3.000 × 6.500	=	19.500000
5.000 × 6.000	=	30.000000
2.000 × 5.500	=	11.000000
計		64.000000

床面積 64.00 m²

2階



求積表

8.000 × 6.000	=	48.000000
---------------	---	-----------

床面積 48.00 m²

(単位：m²)



作成者

縮尺 1/250

申請人

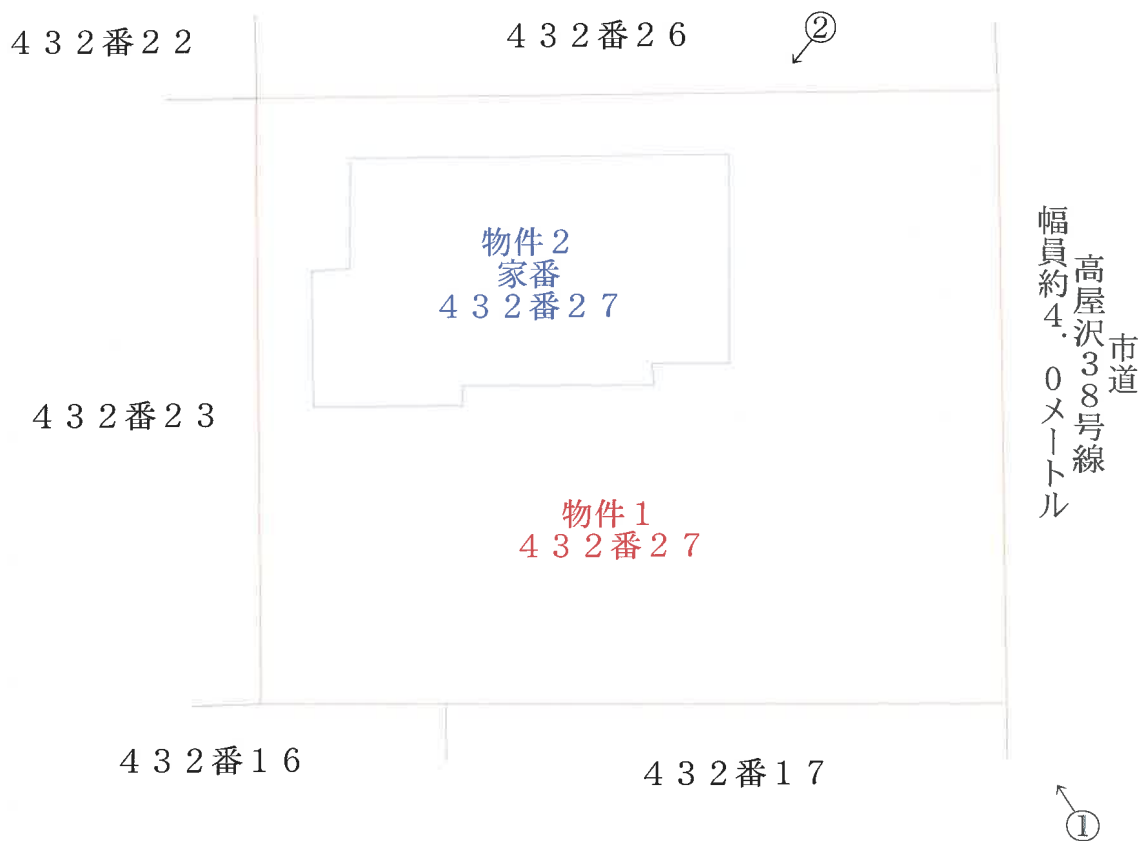
縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

令和7年（ケ）第9号
土地建物位置関係図



S≒ 1 / 2 0 0

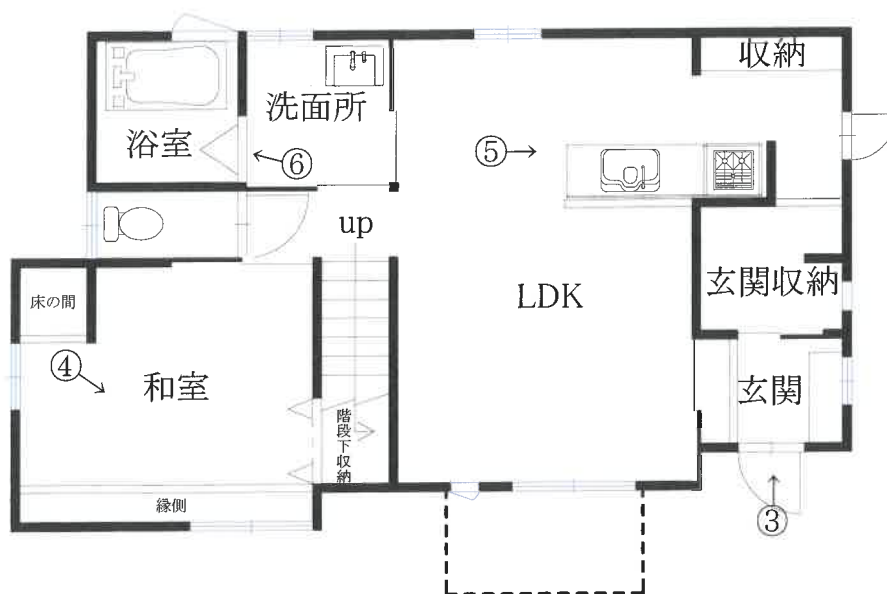


←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。
土地の形状および建物の位置関係は概略を記載したものである。
(1 0 枚目)

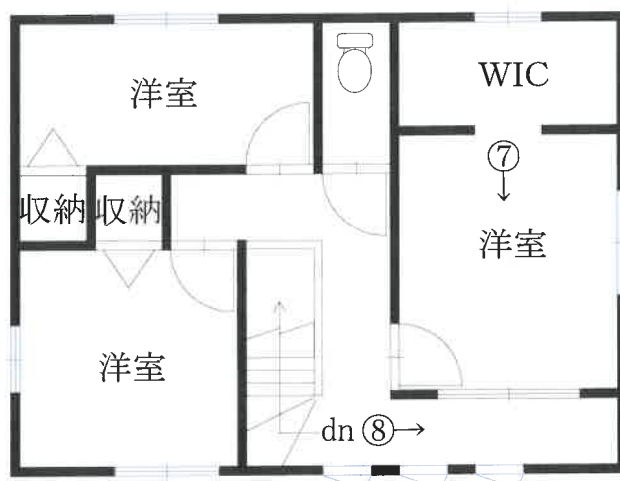
令和7年(ケ)第9号
 物件2
 建物間取図



S≒1/100



1階



2階

←○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



令和 7 年（ケ）第 9 号
令和 7 年 8 月 20 日 現地調査
令和 7 年 9 月 19 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

佐 藤 真

第1 評価額

一 括 価 格	
物件1・2	金 8,880,000円
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,390,000円
物件2（建物）	金 5,490,000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。
従って、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も、民事執行法58条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 番 地 目 地 積	北上市村崎野14地割 432番27 宅 地 309.35㎡	同 左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	北上市村崎野14地割432番地27 432番27 居 宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 64.00㎡ 2階 48.00㎡	同 左
番 号	特 記 事 項		
1・2	特記すべき事項はない。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	J R 東北本線「村崎野」駅の南西方約1.3km（道路距離）の位置。 その他の主要な施設等への道路距離は次のとおり。 北上市役所 : 約2.5km（道路距離） バス停「高屋沢住宅」 : 約310m（道路距離） ジョイス北上アピア店 : 約2.0km（道路距離） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	対象物件の周辺地域は、小規模一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。 近年は、格別の地域要因の変動は認められないため、当面現状のままで推移するものと予測される。	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 第一種住居地域 60% 200% — 北上市ハザードマップでは特段の指定はない。
画地条件 （規模、形状等）	東側間口約15.7m、奥行約19.8m、地積309.35㎡の長方形の画地である。 地勢は概ね平坦である。 現況面積は公簿面積とほぼ一致している。	
接面道路の状況	東側で幅員約4m舗装市道「高屋沢38号線」にほぼ等高に接面している。	
土地の利用状況等	物件2の建物の敷地として利用されており、物件2の建物共有者2名が物件2の建物を空き家として所有・管理し、占有している。	
供給処理施設	上水道 あ り ガス配管 な し 下水道 あ り	
特記事項	① 土壌汚染については、当該物件を含む周辺が住宅地域として推移してきたことを考慮すると、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。但し、土壌汚染の有無は指定機関等の専門家による調査を経なければ確定は出来ない。 ② 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	

2 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（登記事項証明書記載） 平成29年3月28日新築 経過年数 8.5年 経済的残存耐用年数 21.5年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 合金メッキ鋼板ぶき 外 壁 : サイディング 内 壁 : ビニールクロス、珪藻土等 天 井 : ビニールクロス、珪藻土等 床 : フローリング、畳等 設 備 : 電気、給排水設備等 （注）建物の各種設備については動作確認まで出来ないため、 使用可能か否かについては不明である。 その他 : な い
床面積（現況）	公簿面積とほぼ一致している。
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 居 宅 間取り 別紙「建物間取図」のとおり
品 等	居宅としては普通である。
保守管理の状態	令和5年6月頃から空き家状態が継続していることから保守管理 の状態はやや劣る。 なお、建物内部に家財道具、ゴミ等の残置物は見られなかった。
建物の利用状況	建物共有者2名が、空き家として管理し、占有している。
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）

更地価格を算出し、これに必要なに応じて建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	23,900	1.02	309.35	1.00	7,540,000

ア 標準画地価格：地価公示価格からの規準を行って、下記のとおり査定した。

地価公示：北上－2

地価公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $25,200\text{円/㎡} \times 100.8/100 \times 100/103 \times 100/103 \approx 23,900\text{円/㎡}$

○ 時点修正：地価調査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：+3%（方位）

∴ $1 + 0.03 = 103\%$

○ 地域格差：街路条件 +3%（幅員）

∴ $1 + 0.03 = 103\%$

イ 個別格差：画地条件 +2%（方位）

∴ $1 + 0.02 = 102\%$

ウ 地積：公簿数量を採用。

エ 建付減価補正率：特に必要ないものと判断。

(2) 物件2（建物）

当該建物の再調達原価を現在の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た減価修正を行って、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
2	145,000	112.00	0.447	7,260,000

ウ 現価率

耐用年数に基づく方法（定額法）と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

定額法：経済的全耐用年数30年、経過年数8.5年、経済的残存耐用年数21.5年、残価率10%で、74.5%と査定した。

= 残価率10% + (1-0.1) × 経済的残存耐用年数21.5年 ÷ 経済的全耐用年数30年
 = 74.5%

観察減価法：建物の保守管理の状態等を勘案して、観察減価法による減価率を-40%と査定した。

定額法 観察減価法
 ∴ 現価率 = 74.5% × (100% - 40%) = 44.7%

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、更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 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利 用 権等価格 (円) ア×イ≒ウ
1	7,540,000	0.25	法定地上権	1,890,000

イ 土地利用権等割合：物件2の建物の土地利用権等を法定地上権と判断し、その割合を25%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) (1(1)オ、1(2)エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2(1)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
1	7,540,000	－1,890,000		1.0	0.6	3,390,000
2	7,260,000	＋1,890,000		1.0	1.0	0.6
一 括 価 格 (合 計)						8,880,000

ウ 占有減価修正：特に必要ないものと判断。

エ 市場性修正：特に必要ないものと判断。

オ 競売市場修正：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

・地価公示標準地 北上－2

所 在	北上市村崎野 1 4 地割 4 3 2 番 5 7
価 格	25,200 円/㎡
位 置	J R 東北本線「村崎野」駅 1.1km
価 格 時 点	令和 7 年 1 月 1 日
地 積	165 ㎡
供給処理施設	水道、下水道
接 面 街 路	南側 6m 舗装市道
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域・1 住居（60・200）
地 域 の 概 要	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料の表示

位置図①②

公図写

地積測量図写

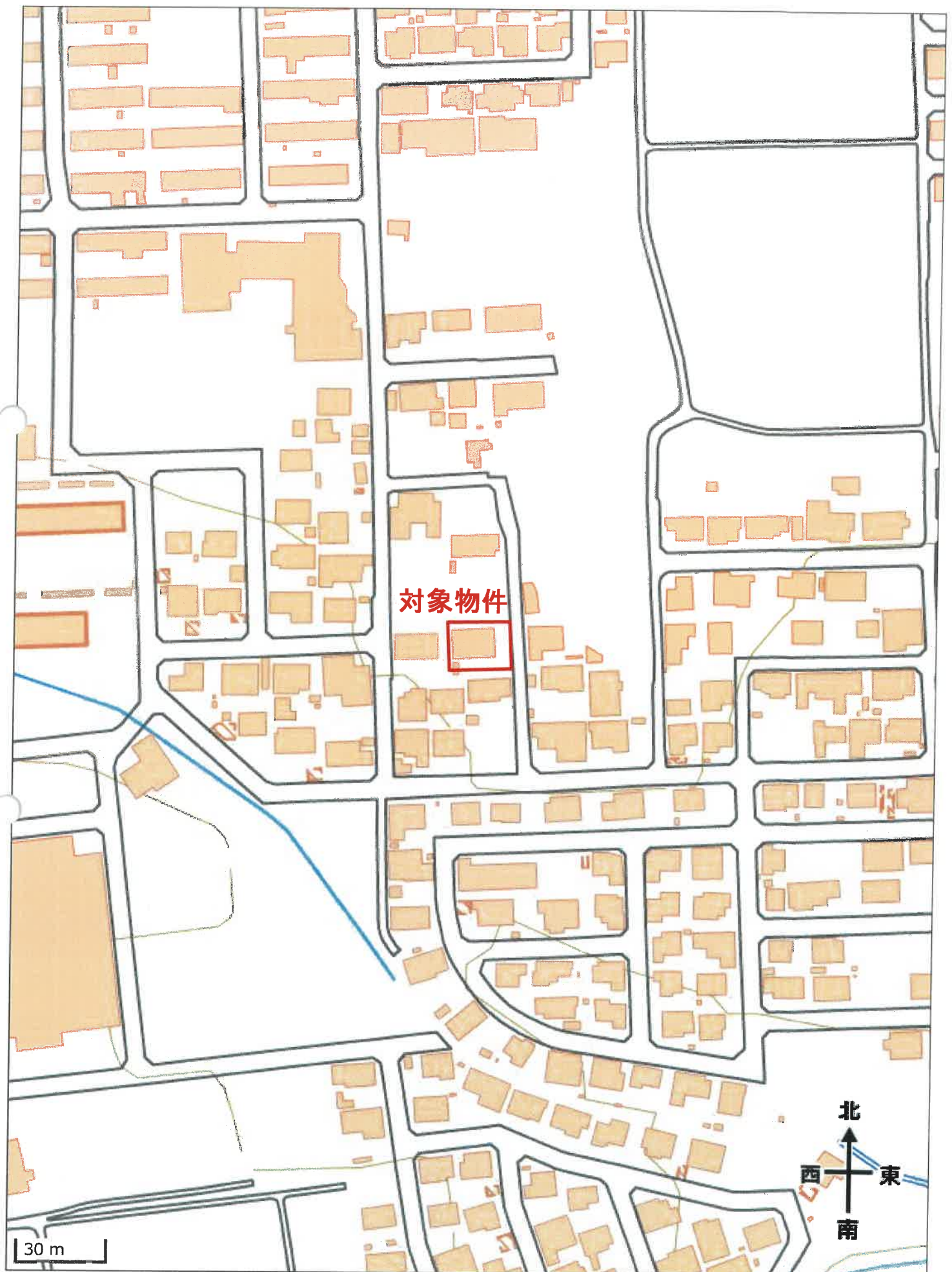
土地建物位置関係図

建物図面・各階平面図写

建物間取図

以 上





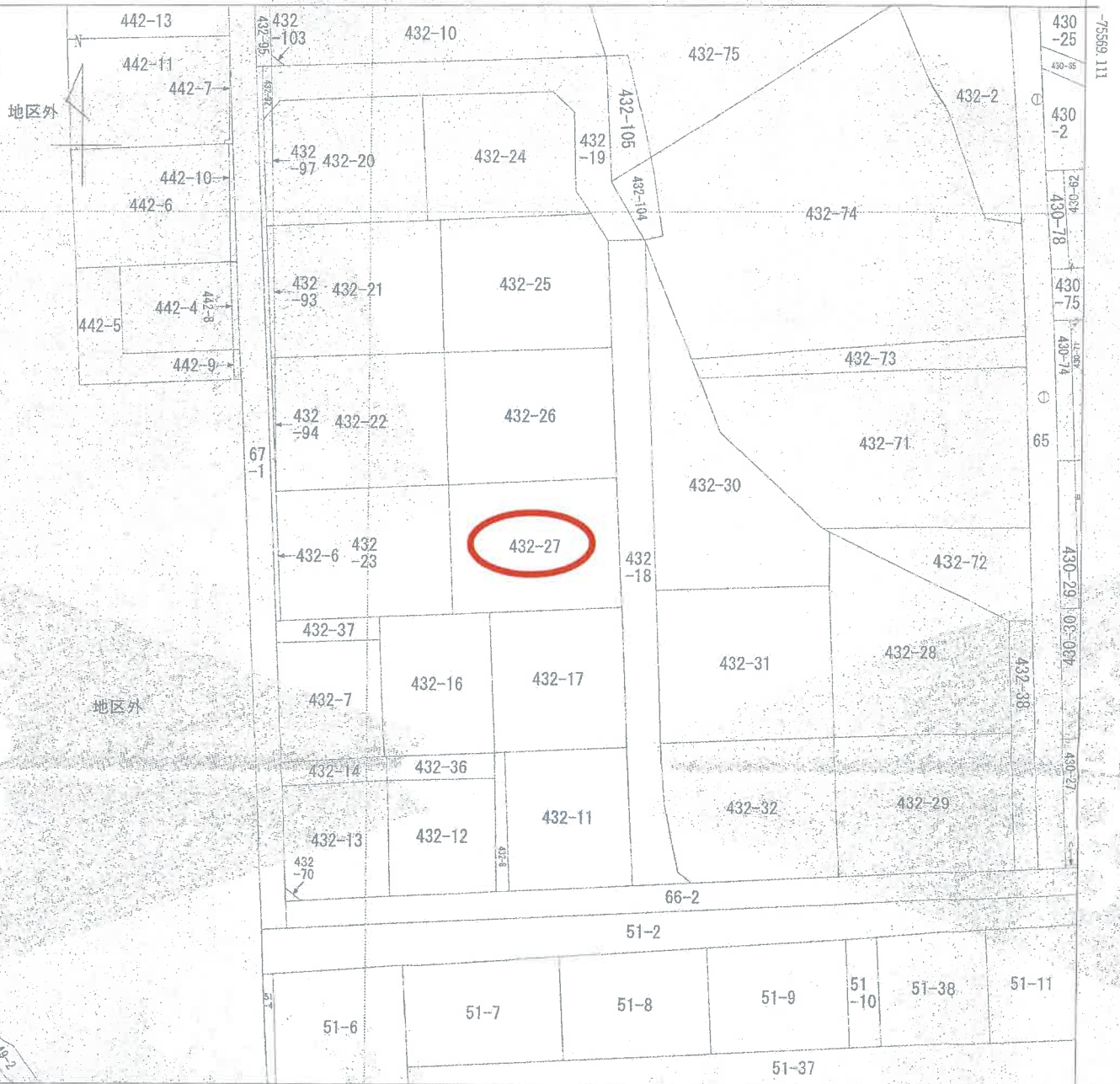
出典：地理院地図（電子国土WEB）を一部加工したものである。

A 4 版に縮小

430-93 430-61 68-19
430-42 430-94

(座標値種別：図上測定)

+24383.774

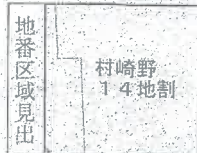


+24258.774

(座標値種別：図上測定)

(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。

(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。



A 村崎野 1:4 地割

請求部	所在	北上市村崎野 1:4 地割		地番	432番27	
出力 縮尺	1/500	精度 区分	座標系 番号又は 記号	X	分類	地図に準ずる図面
作成 年月日		備付 年月日 (原図)		補記 事項		

これは地図に準ずる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5月30日

盛岡地方法務局花巻支局

請求番号：16-1

登記官

(1/1)

登記年月日：昭和48年7月20日

公用

532373

地番 432-6
432-19 ~ 432-27
432-18 432-28 ~ 432-32

土地の所在 北上市家島町字村崎野第14地割

前 432-6 図 測量 地積

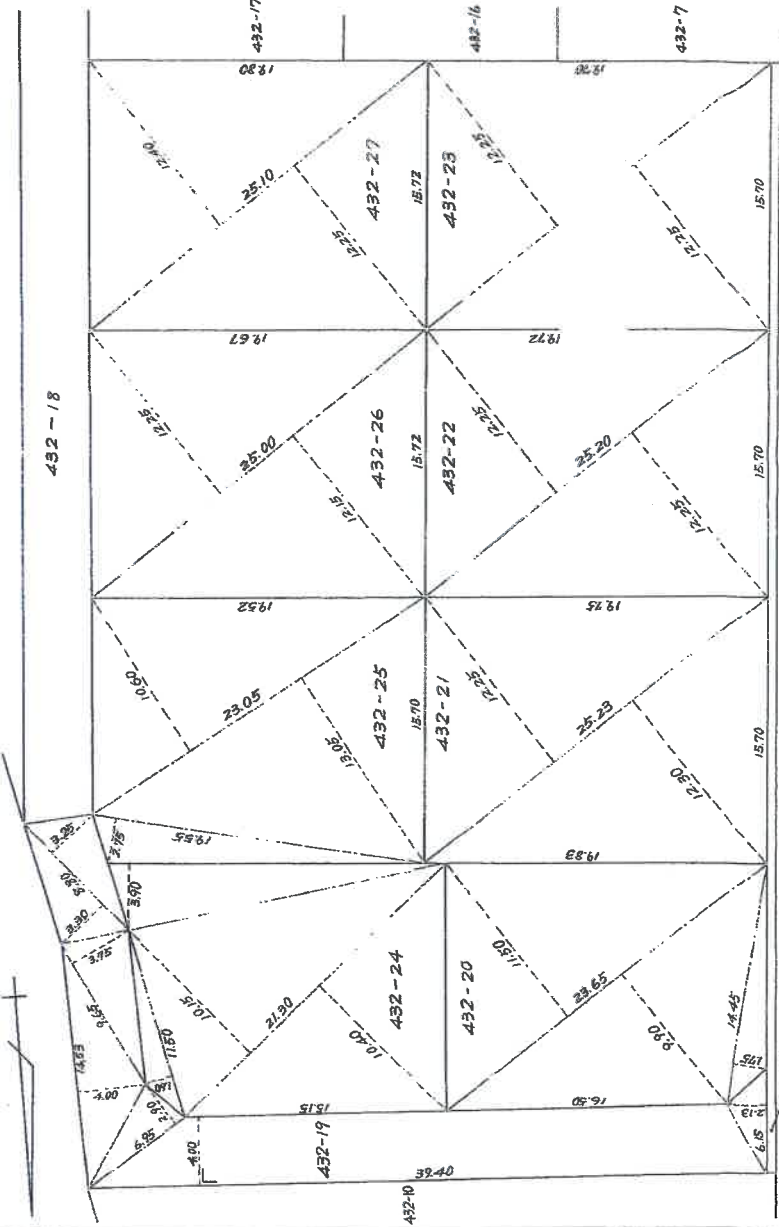
後 432-6 432-18 ~ 432-32

新 432-6 432-18 ~ 432-32 432-94 432-97

1/2

432-20 求積	432-21 求積	432-22 求積	432-23 求積	432-24 求積	432-25 求積
23.65 × 11.50 = 271.9750 23.65 × 9.90 = 234.1350 14.45 × 1.75 = 25.2875 531.3975 1/2 265.69875	25.25 × 12.25 = 309.0625 25.25 × 12.30 = 310.3290 619.3965 1/2 309.69825	25.20 × 12.25 = 308.7000 25.20 × 12.25 = 308.7000 617.4000 1/2 308.7000	25.18 × 12.25 = 308.4550 25.18 × 12.25 = 308.4550 616.9100 1/2 308.4550	11.50 × 1.60 = 18.4000 19.65 × 3.90 = 76.6350 21.30 × 10.15 = 216.1500 21.30 × 10.40 = 221.5200 532.7500 1/2 266.3750	19.35 × 2.75 = 53.7625 23.05 × 10.60 = 244.3300 23.05 × 13.05 = 300.8025 598.3150 1/2 299.4475
地積 265.69875 m ²	地積 309.69825 m ²	地積 308.7000 m ²	地積 308.4550 m ²	地積 266.3750 m ²	地積 299.4475 m ²

432-26 求積	432-27 求積	432-19 求積
25.00 × 12.25 = 306.2500 25.00 × 12.15 = 303.7500 610.0000 1/2 305.0000	25.10 × 12.40 = 311.2400 25.10 × 12.25 = 307.4750 618.7150 1/2 309.3575	330 × 3.25 = 28.6000 330 × 3.30 = 29.0400 9.65 × 3.75 = 36.1875 14.33 × 4.00 = 57.3200 6.95 × 2.90 = 20.1550 (95.40 + 31.65) × 4.00 = 284.2000 6.15 × 2.13 = 13.0995 459.4020 1/2 234.7010
地積 305.0000 m ²	地積 309.3575 m ²	地積 234.7010 m ²



縮尺 1/300	申請人
----------	-----

(岩手県土地家屋調査士会用紙)

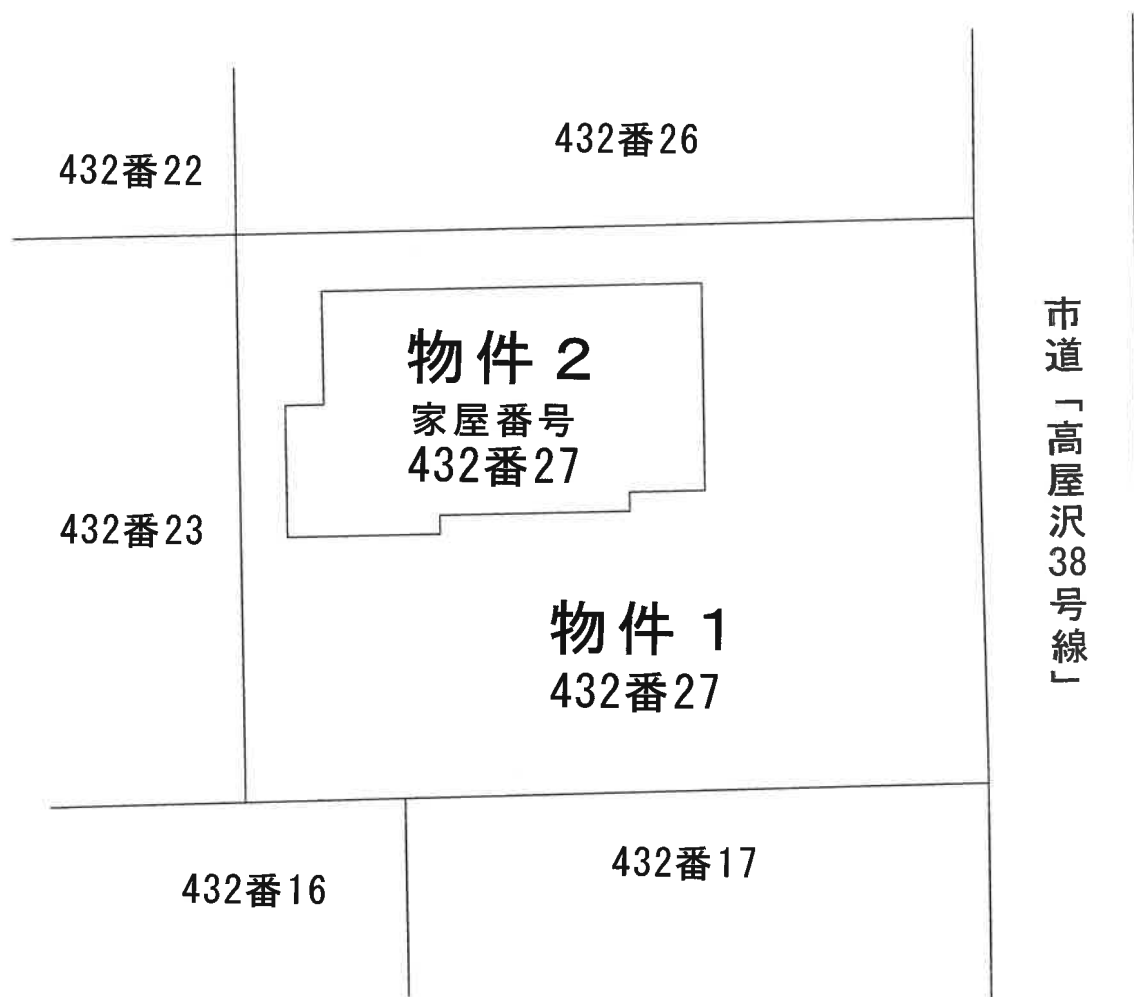
請求番号：8-1 (2/3)

A 4 版に縮小

昭和四十八年七月廿〇日

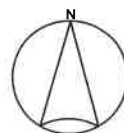
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和 7 年 7 月 28 日 盛岡地方建設局花巻支局 登記官

土地建物位置関係図



※) 土地の形状及び建物の位置は概略を記載したものであり正確なものではない。

S ≡ 1 / 2 0 0



登記年月日：平成29年4月6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5月30日 盛岡地方方法務局花巻支局 登記官

請求番号：16-2

A 4 版に縮小

建物図面
各階平面図

家屋番号	432番27
建物の所在	北上市村崎野14地割432番地27

各階平面図



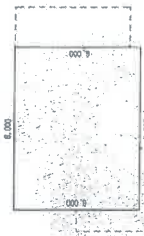
求積表

1. 0.00 x 3. 500	=	3. 500000
3. 000 x 6. 500	=	19. 500000
5. 000 x 6. 000	=	30. 000000
2. 000 x 5. 500	=	11. 000000
計		64. 000000

床面積 64. 00 m²



2階



求積表

8. 000 x 6. 000	=	48. 000000
-----------------	---	------------

床面積 48. 00 m²

作成者 主務 家屋調査士	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
--------------------	-------------	-----	-------------

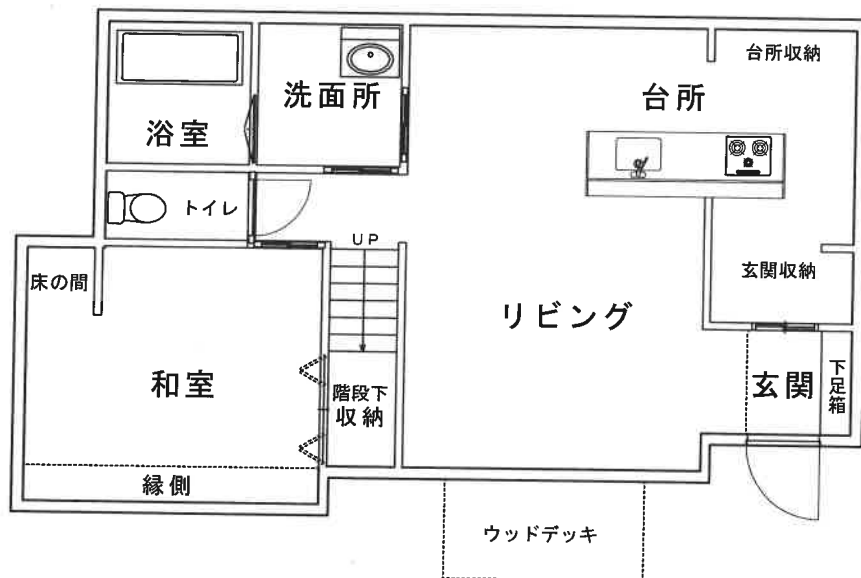
（月 22 日作成）

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

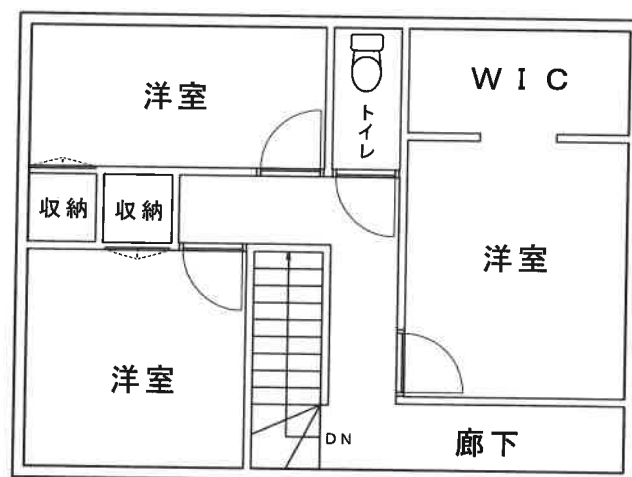
（印欄用紙）

建物間取図（物件 2）

1 階



2 階



S = 1 / 1 0 0