

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 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 8年 2月19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 8年 3月 9日 午前 9時00分から 令和 8年 3月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月18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 8年 4月 8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 8年 2月19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, 2	11, 100, 000 8, 880, 000	一括	2, 220, 000	146, 467	0
1	5, 800, 000				
2	5, 300, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 北上市中野町二丁目
 地 番 27 番 15
 地 目 宅地
 地 積 403.00 平方メートル

- 2 所 在 北上市中野町二丁目 27 番地 15
 家屋 番号 27 番 15
 種 類 事務所
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 178.86 平方メートル
 2 階 158.99 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 1月30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】

(1) 株式会社アールイーが占有している。同社の代表者は本件所有者である。

(2) 株式会社アールイーの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 北上市中野町二丁目
地 番 27番15
地 目 宅地
地 積 403.00平方メートル
- 2 所 在 北上市中野町二丁目 27番地15
家屋 番号 27番15
種 類 事務所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 178.86平方メートル
2階 158.99平方メートル



令和7年(ケ)第11号
令和7年8月1日受理
令和7年9月24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 | 北上市中野町二丁目 |
| | 地 番 | 27番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 403.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北上市中野町二丁目 27番地15 |
| | 家屋番号 | 27番15 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 178.86平方メートル |
| | | 2階 158.99平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	岩手県北上市中野町2丁目27番37号			
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() 上記の物が物件1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が異なる ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類: 構造: 床面積: </td> </tr> </table>		{	種類: 構造: 床面積:
{	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(株式会社 アールイー) 上記の者が、本建物を 事務所 として使用している。 ☒ 「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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </td> </tr> </table>		{	地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
{	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 2 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■株式会社 アールイー	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ■事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 車庫	
■所有者(A(物件1土地・物件2建物所有者兼占有者代表者代表取締役))の陳述／ ■提示文書(賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐ 不明	
占有開始時期		平成12年7月1日	
最初の契約等	契約日	平成12年7月1日	
	期間	平成12年7月1日 から ■平成17年6月30日まで 5年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和7年1月1日から ■令和7年12月31日まで 1年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金30,000円 (毎月末限り 翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		本賃貸借契約は、物件2建物及び西側目的外土地(27番16)を目的物としており、賃料については、一括で定められている。 西側目的外土地(27番16)の用途は、駐車場である。	
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	

(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 本土地の北側が公団上建設省（現国土交通省）所有の公衆用道路（3丁目 102番1）に、南側が北上市所有の公衆用道路（101番36）にそれぞれ接面している。現況、本土地の北側が幅員約22.0メートルの舗装市道館曾山線に、南側が幅員約4.0メートルの舗装市道2023167号線にそれぞれ接面している。

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (物件 2 建物占有者株式会社アールイー従業員)	私は、物件 2 建物占有者株式会社アールイーの従業員です。 物件 1、2 所有者兼、株式会社アールイー代表者代表取締役 A が事情で立ち会い出来ない為、私が調査に立ち会います。 物件 2 を A が代表者を務める株式会社アールイーの事務所として使用しています。 平成 12 年 7 月 1 日から弊社で使用しています。 当初の契約から賃貸契約の内容、期間、賃料の変更等があり、現在の契約は、提出した契約書のとおりです。 賃貸借契約は、A 所有の西側の土地を駐車場として使用することを含んでいますが、賃料の内訳は定められていません。 また、賃料に関しては、物件の所有者 A が、株式会社アールイーの代表者であることから、定めているものの賃貸開始当初から、実際の金銭の支払は行えていないと思います。9 月 17 日現在の未納賃料は、帳簿上 3, 550, 000 円です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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8月8日(金)	執行官室	課税関連資料申請 (郵送)
令和7年8月15日(金)	法務局	登記関係資料申請 (事務員)
令和7年8月18日(月)	執行官室	市道確認 (FAX)
令和7年9月11日(木)	執行官室	期日通知 (郵送)
令和7年9月22日(月) 10:00～:11:45	物件所在地	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 を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて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)

A3判をA4判に縮小

(座標値種別：図上測定)

-193.842



-318.842 (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	中野町 3丁目
	中野町2丁目

請求部	所在	北上市中野町二丁目				地番	27番15			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地区画整理所在図	
作成年月日	昭和63年4月16日				備付年月日(原図)			補記事項		

751340

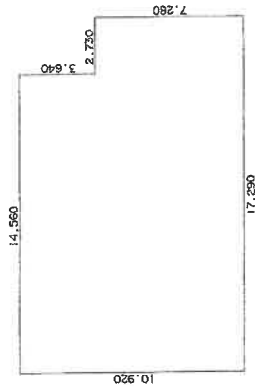
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 27番15

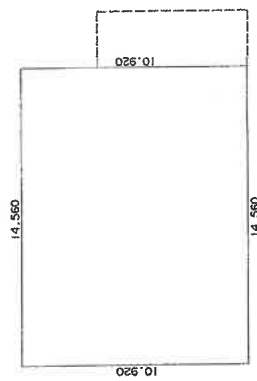
建物の所在 北上市中野町二丁目27番地15

1階平面図

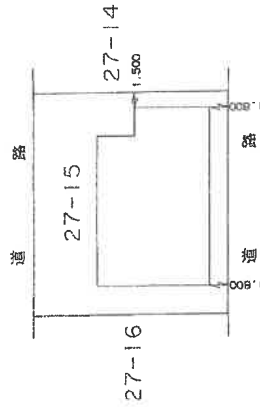


求積表	
10.920×14.560	$= 158.995200$
7.280×2.730	$= 19.874400$
合計	178.869600
床面積	178.86m^2

2階平面図



求積表	
10.920×14.560	$= 158.995200$
合計	158.995200
床面積	158.99m^2



A3判をA4判に縮小

(日測)

作製者

縮尺 1/250

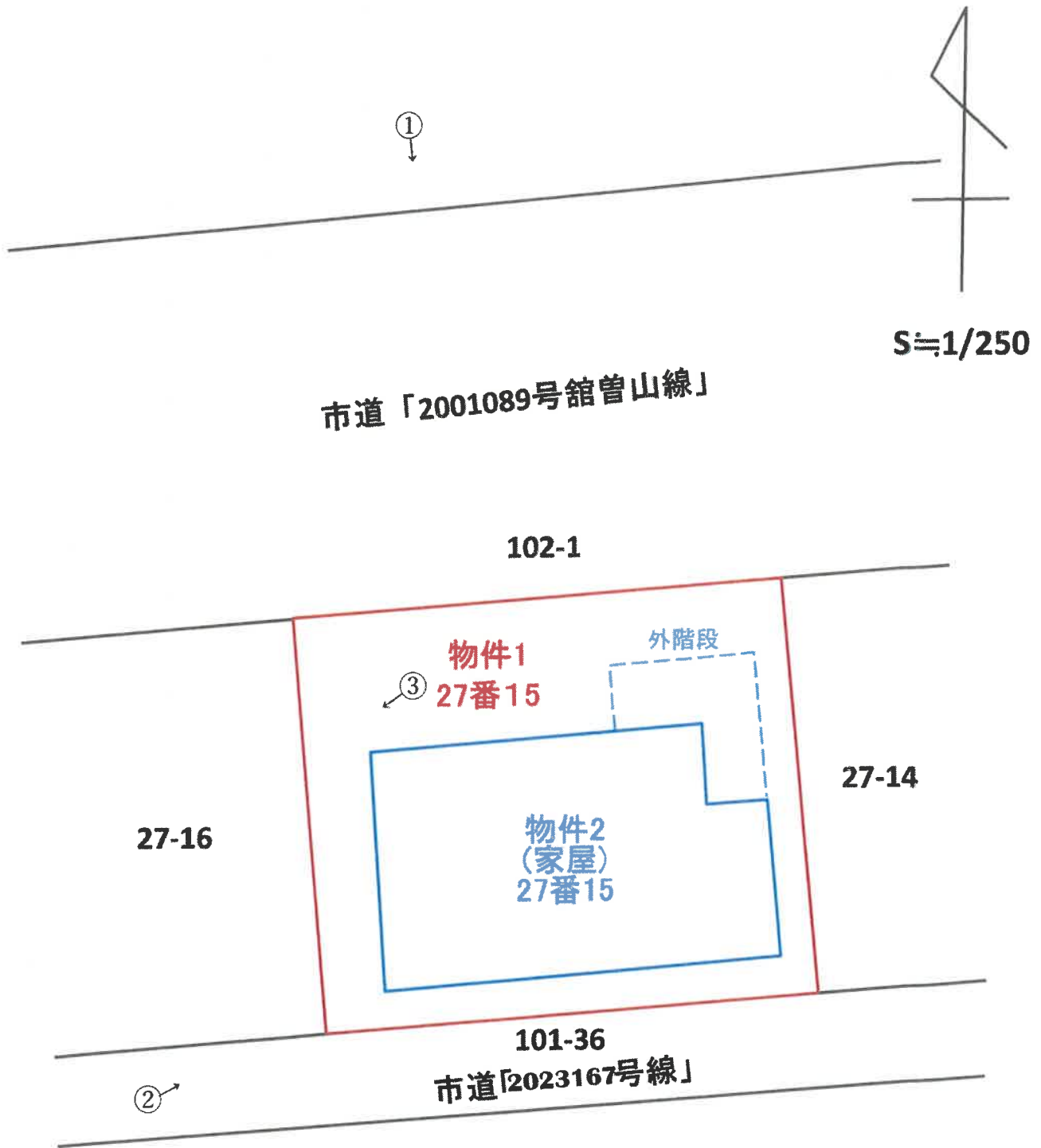
申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

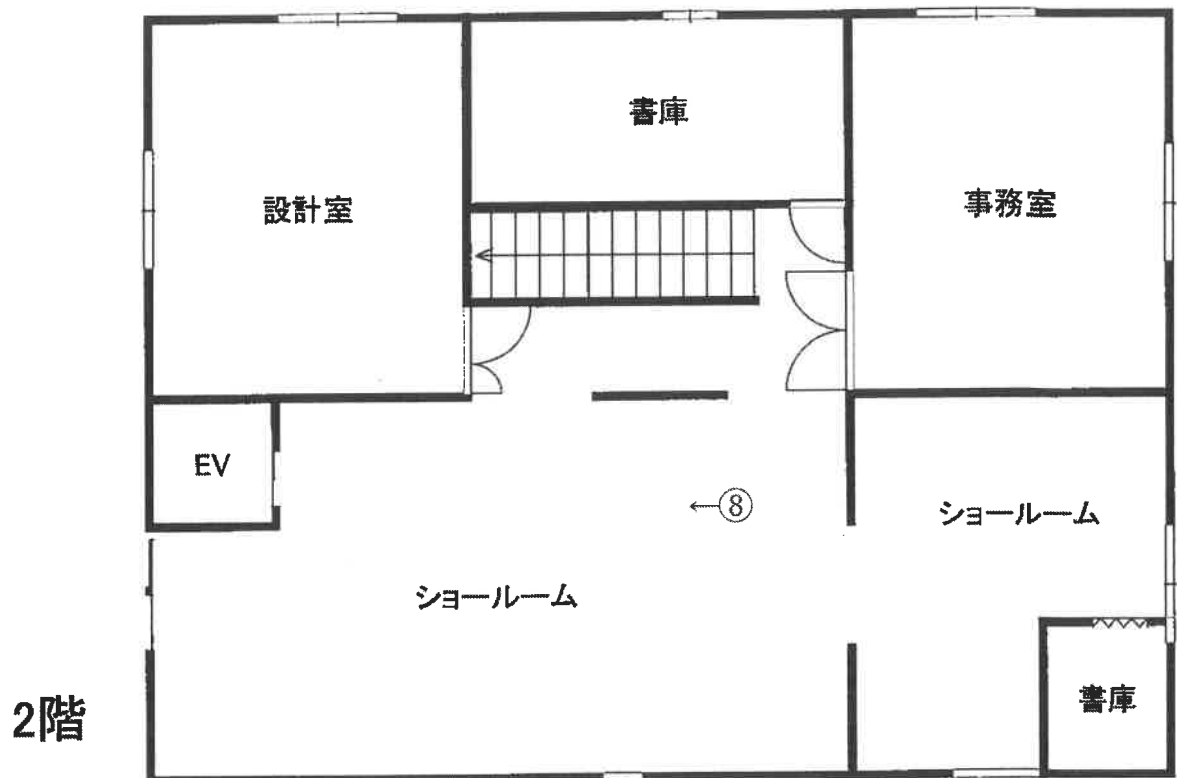
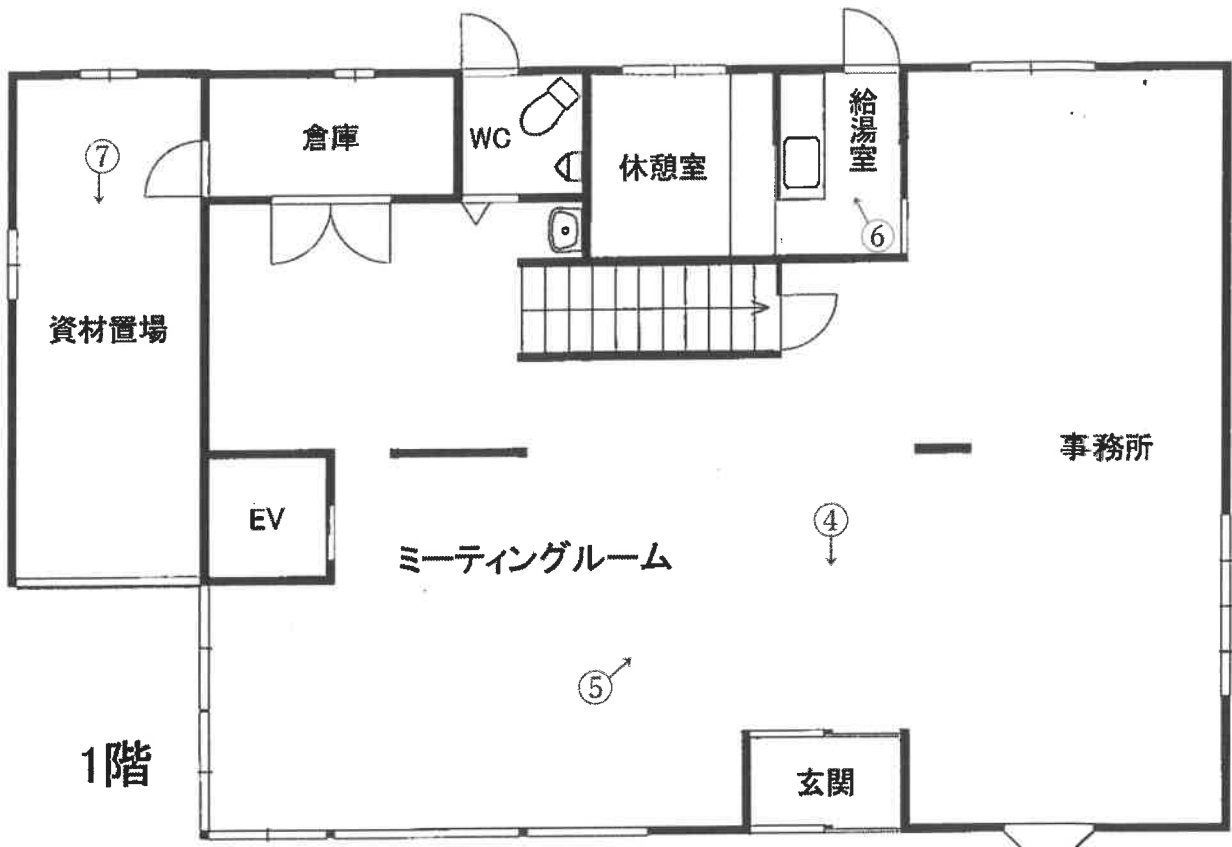
H17.5.22

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。

建物間取図(物件2)



←○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)

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11号
令和7年9月22日現地調査
令和7年9月24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

中井 孝

第1 評価額

一 括 価 格	
物件1・2	金11,100,000円
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金5,800,000円
物件2 (建物)	金5,300,000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敷地利用権価格を控除した価格であり、建物の価格は当該敷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 番 地 目 地 積	北上市中野町二丁目 27番15 宅地 403.00m ²	同左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	北上市中野町二丁目27番地15 27番15 事務所 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階: 178.86m ² 2階: 158.99m ²	同左
番号	特 記 事 項		
	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	JR東北本線「北上」駅の北東方、約1,800mに位置する。 「中野町三丁目」バス停 南東方 約180m 北上市役所 北東方 約1,800m 北上市立黒沢尻東小学校 北東方 約750m 北上市立北上中学校 北西方 約1,200m マックスバリュ北上店 西方 約650m ※いずれも道路距離		
付 近 の 状 況	店舗、事業所のほか一般住宅が建ち並ぶ路線商業地域		
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	第二種住居地域	
	建 ペ い 率	指定建蔽率60%	
	容 積 率	指定容積率200%	
	防 火 規 制	建築基準法第22条屋根不燃区域	
	そ の 他 の 規 制	浸水想定区域(0.5m未満)	
画 地 条 件 (規模、形状等)	地 積	現況地積は登記地積と概ね一致	
	間 口	約22.0m (北側)	
	奥 行	約19.0m	
	形 状	ほぼ長方形	
	接 道 状 況	二方路	
	地 勢	概ね平坦	
	そ の 他	特にない	
接 面 道 路	北側	幅員約22mの舗装市道(第2001089号館曽山線、両側歩道、建築基準法第42条第1項1号道路)にほぼ等高で接面	
	南側	幅員約4mの舗装市道(第2023167号線、歩道なし、建築基準法第42条第1項1号道路)から約0.5m高く接面	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件1の土地は、物件2の建物の敷地となっており、建物所有者が占有している(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	
	※「あり」対象土地内に引込済み、「なし」対象土地内に引込未了		
埋 蔵 文 化 財	周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。		
土 壌 汚 染	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。		
特 記 事 項	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(登記簿記載)	平成7年5月17日 新築
	経過年数	約30.3年
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数は残存していない
仕 様	構 造	木造
	基 礎	ベタ基礎
	屋 根	亜鉛メッキ銅板葺
	外 壁	サイディング
	内 壁	クロス貼り
	天 井	クロス貼り
	床	フロアタイル
	設 備	電気、給排水、換気扇、エアコン、プロパンガス、エレベーター等
	そ の 他	特になし
	※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ことから、使用可能か否かは不明である。	
床面積(現況)	現況床面積は登記床面積と概ね一致している。	
現況用途等	現況用途	事務所
	間 取 り	添付の「建物間取図」参照
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	株式会社アールイーが事務所として使用し、占有しているものと認められる(現況調査報告書参照)。	
特 記 事 項	・建築確認:平成7年2月8日付、第1-864号 ・完了検査:平成7年5月19日付、第2-89号 ・新築年次が平成元年の建設省通則個別指定の石綿含有吹付け材の製造中止(日本石綿協会調べ)以降の建築物である。実際の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)

物件1の土地について、更地価格を算出し、これに建付減価を行って、建付地価格を下記の通り求めた。

物件 番号	ア 標準画地価格	イ 個別格差	ウ 地 積	エ 建付減価	ア×イ×ウ×エ÷オ 建付地価格
1	36,200円/㎡	102.0 /100	403.00㎡	100 /100	14,900,000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 北上(県)5-3

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $33,300\text{円}/\text{㎡} \times 100.8 /100 \times 100 / 102.0 \times 100 / 90.9 \div 36,200\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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： +2.0%

二方路 +2.0%

◇ 地 域 格 差： ▲9.1% ※相乗積

交通接近条件 ▲1.0% (都心との距離)

環境条件 ▲10.0% (繁華性程度)

環境条件 +2.0% (用途地域等)

イ 個 別 格 差： +2.0%

二方路 +2.0%

ウ 地 積：登記数量を採用

エ 建 付 減 価： ±0% (建物と敷地の適応の状態を考慮し、減価なしと査定)

(2) 物件2(建物)

物件2の建物について、再調達原価を査定し、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、建物価格を下記の通り求めた。

物件 番号	ア 再調達原価	イ 現況延床面積	ウ 現価率	ア×イ×ウ÷エ 建物価格
2	150,000円/㎡	337.85㎡	7.0%	3,550,000円

ア 再 調 達 原 価：現在の建物建築費の推移、動向及び消費税の課税等も考慮のうえ、標準的な建築費に比準して査定

イ 現 況 延 床 面 積：登記数量を採用

ウ 現 価 率： 7.0% (耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用して、次式により査定)

現価率 = {残価率 + (100% - 残価率) × 経済的残存耐用年数 ÷ (経過年数 + 経済的残存耐用年数)} × (100% + 観察減価率)

◇ 残 価 率： 10%

◇ 経済的残存耐用年数：約0.0年

◇ 経 過 年 数：約30.3年

◇ 観 察 減 価 率： ▲30% (物理的、機能的、経済的要因等を総合的に勘案して、▲30%と査定)

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算し、さらに競売市場修正等を行って、下記の通り評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

物件 番号	ア 建付地価格	イ 敷地利用権等割合		ア×イ÷ウ 敷地利用権価格
1	14,900,000円	35 /100	法定地上権	5,220,000円

ア 建 付 地 価 格 : 前記1(1)オより

イ 敷地利用権等割合 : 35% (物件2建物の敷地利用権等については法定地上権と判定し、その割合を35%と査定)

(2) 内訳価格及び一括価格

物件 番号	ア 基礎となる 価格	イ 敷地利用権 価格の控除 及び加算	ウ 占有減価 修正	エ 市場性 修正	オ 競売市場 修正	(ア±イ)×ウ×エ×オ 評価額
1	14,900,000円	▲5,220,000円		100 /100	60 /100	5,800,000円
2	3,550,000円	+5,220,000円	100 /100	100 /100	60 /100	5,300,000円
一括価格(合計)						11,100,000円

ア 基 礎 と な る 価 格 : 物件1の建付地価格(1(1))、物件2の建物価格(1(2))

イ 敷 地 利 用 権 価 格 : 建付地価格から敷地利用権価格を控除、建物価格に敷地利用権の控除及び加算 : 価格を加算

ウ 占 有 減 価 修 正 : ±0% (特にないと判断した)

エ 市 場 性 修 正 : ±0% (特にないと判断した)

オ 競 売 市 場 修 正 率 : ▲40% (「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て、▲40%と査定)

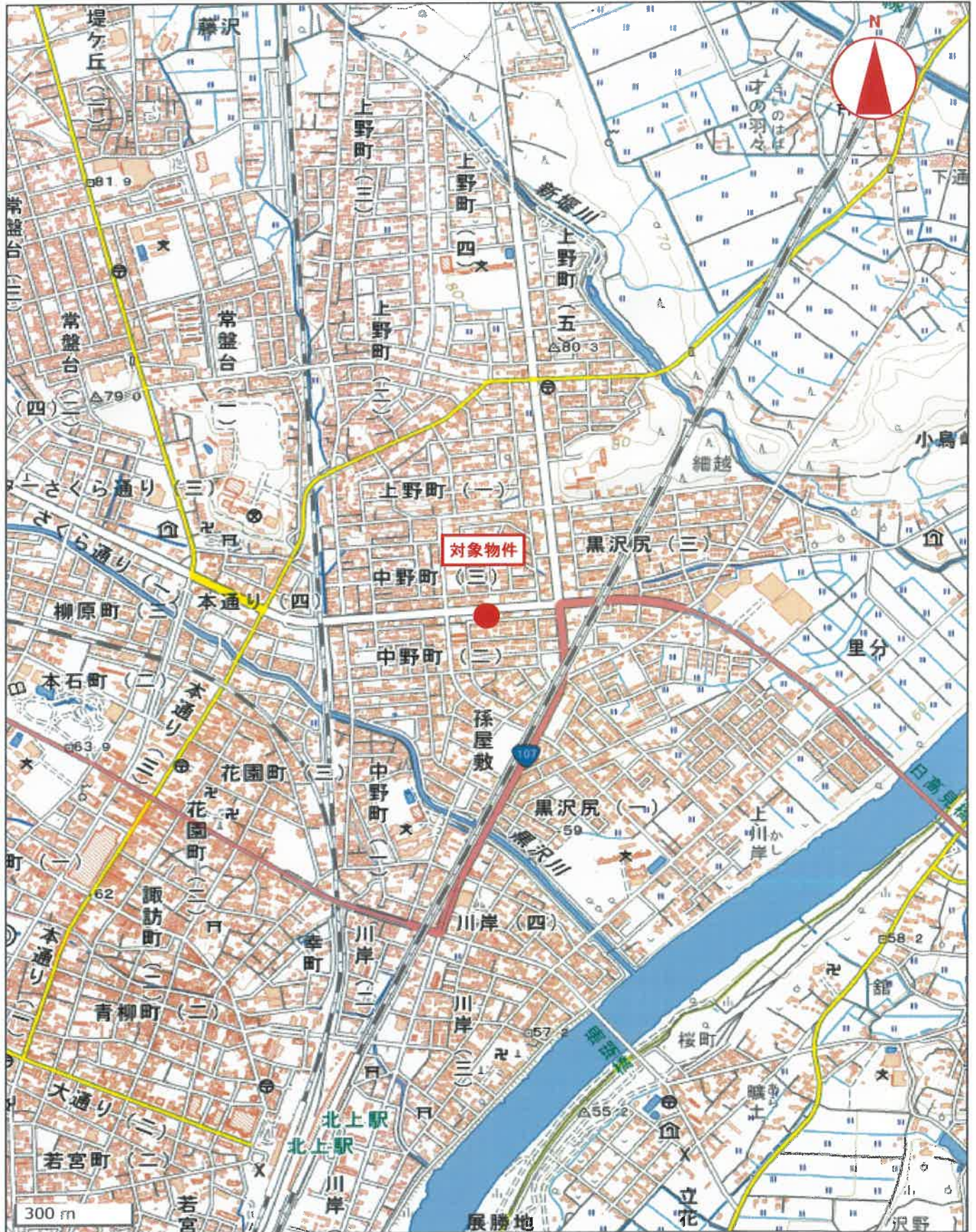
第6 参考価格資料

地価調査基準地 (北上(県)5-3)

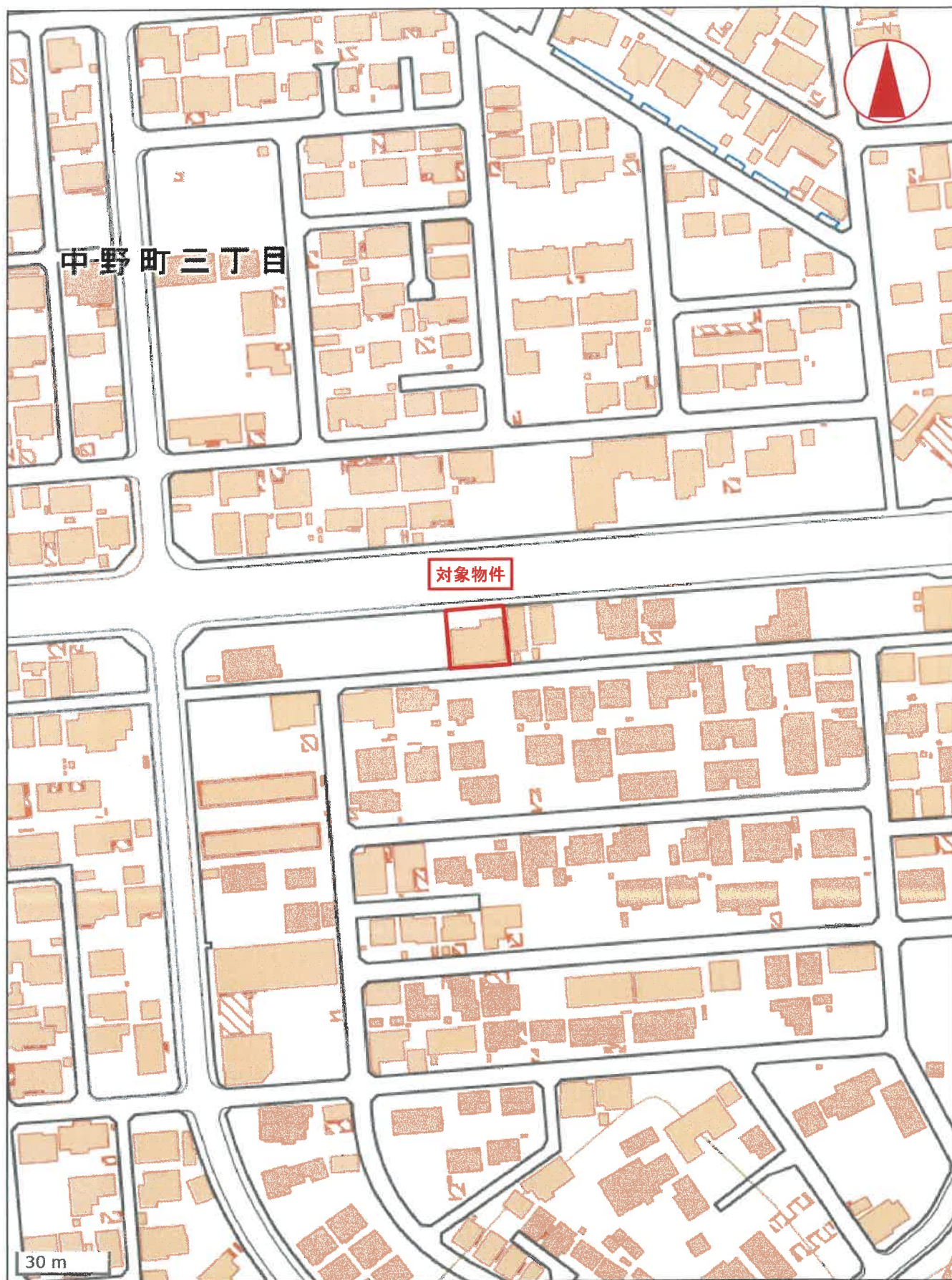
所 在	北上市常盤台4丁目141番1外
住 居 表 示	常盤台4-8-44
価 格	33,300円/㎡
位 置	JR東北本線「北上」駅約4,000m
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	2,739㎡
供給処理施設	水道・下水
接 面 街 路	北西 23m 国道
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域 準工業地域 指定建蔽率 60% 指定容積率 200%
地 域 の 概 要	自動車販売会社、店舗等が建ち並ぶ路線商業地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図1、2
- 2 土地建物位置関係図
- 3 公図
- 4 建物図面・各階平面図
- 5 建物間取図



電子地形図(国土地理院)を加工して作成



電子地形図(国土地理院)を加工して作成

土地建物位置関係図

※土地の形状等及び建物等の位置関係は、概略したものである



市道「2001089号館曾山線」

102-1

物件1
27番15

外階段

物件2
(家屋)
27番15

27-14

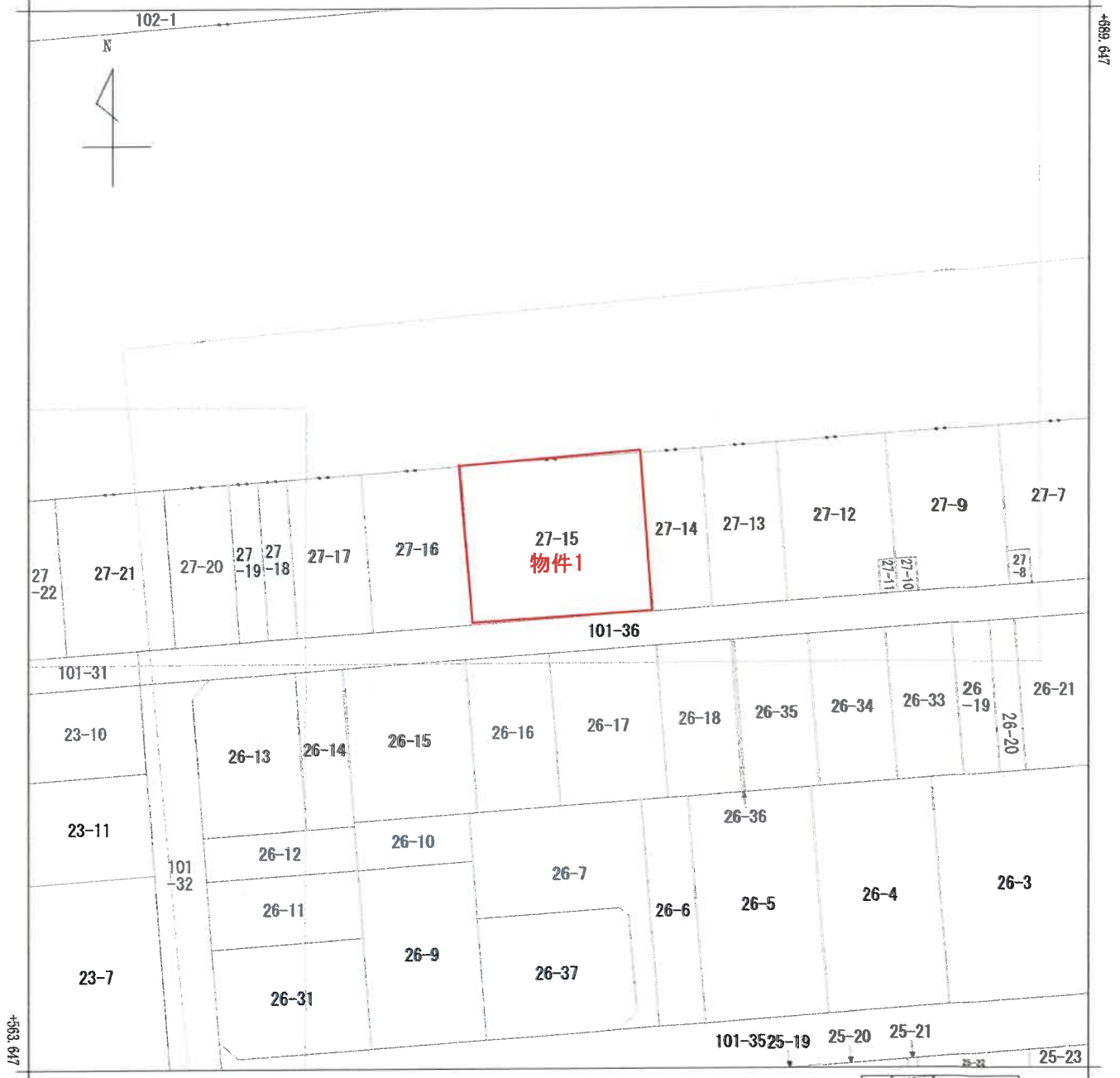
27-16

101-36

市道「2023167号線」

(座標値種別：図上測定)

-193.842



-318.842 (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(touhokutaiheiyoushi2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	中野町 3丁目
	中野町2丁目

請求部	所在	北上市中野町二丁目				地番	27番15			
出力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地区画整理所在図	
作成年月日	昭和63年4月16日				備付年月日(原図)			補記事項		

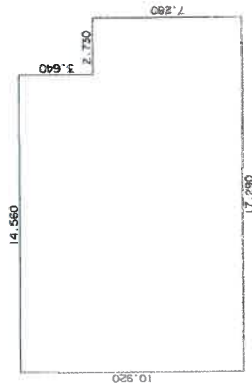
原寸A3をA4に縮小(約70%)

751949

各階平面図

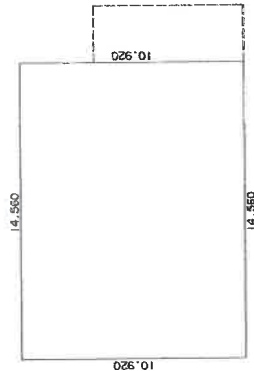
物件2

1階平面図

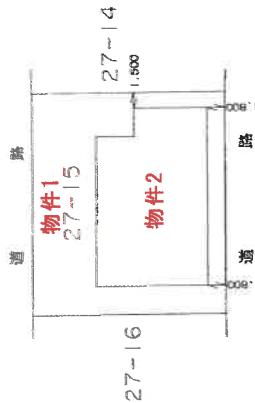


求積表	
$10.920 \times 14.560 =$	158.995200
$7.280 \times 2.730 =$	19.874400
合計	178.869600
床面積	178.86 m^2

2階平面図



求積表	
$10.920 \times 14.560 =$	158.995200
合計	158.995200
床面積	158.99 m^2



建物図面
各階平面図

家屋番号 27番15

建物の所在 北上市中野町二丁目27番地15

作製者

1/250

申請人

縮尺 1/500

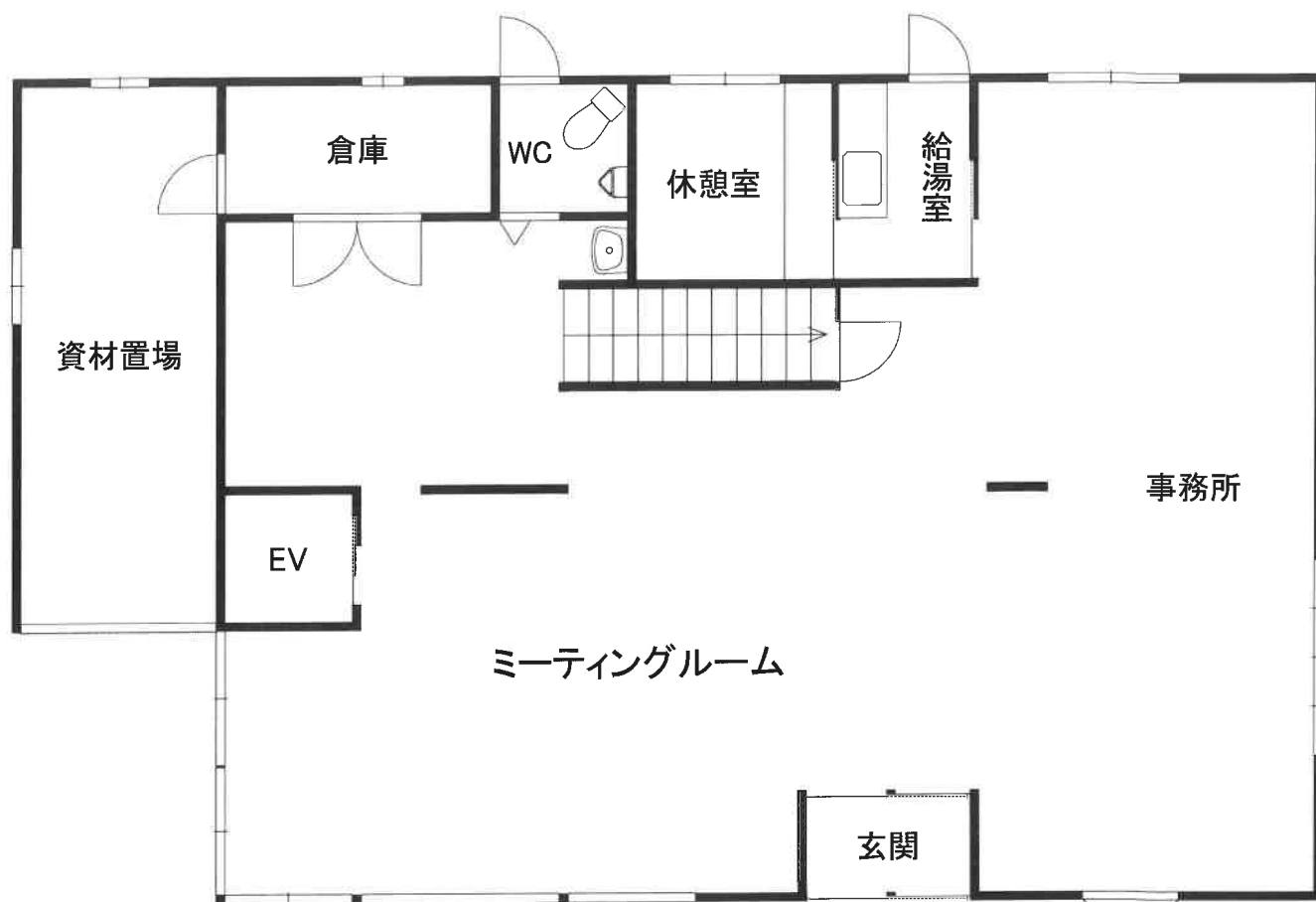
H17.5.22

(日附章12)

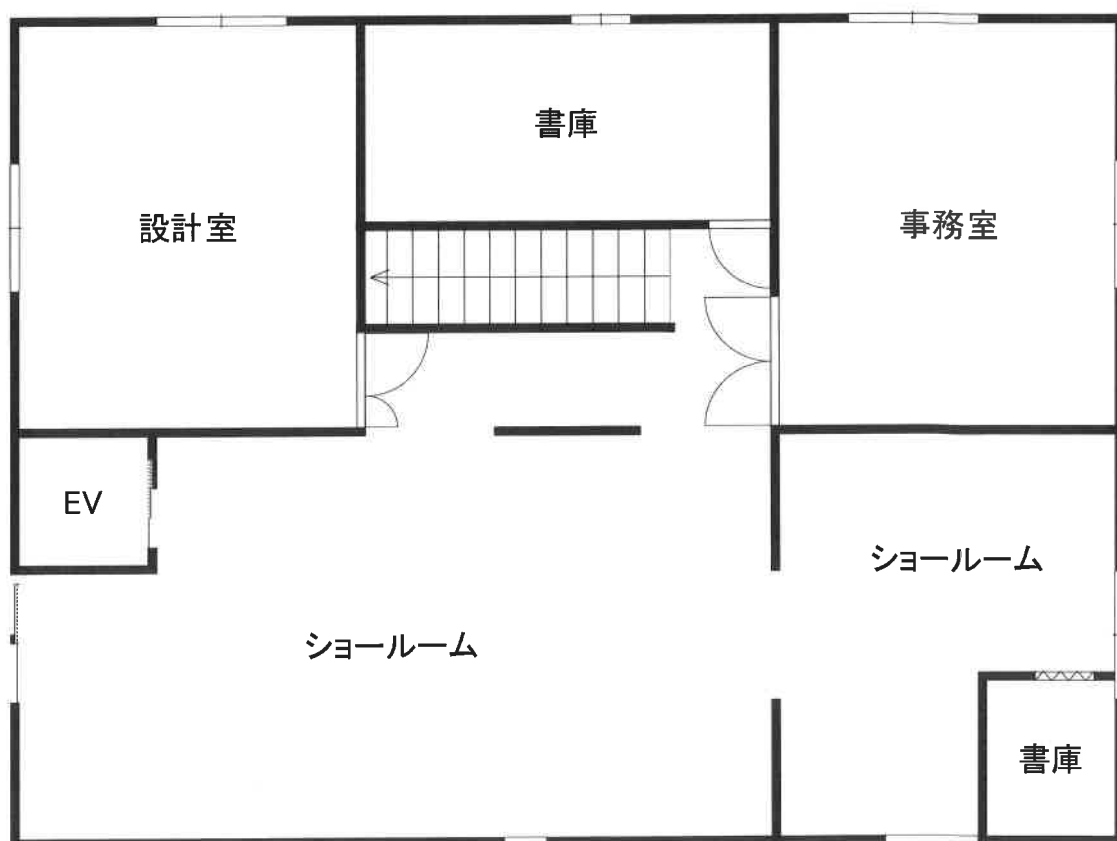
(日附章)

原寸A3をA4に縮小(約70%)

建物間取図(物件2)



1階



2階