

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。

<b>陳述書</b> （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	○○年（ケ、ヌ）第○○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	<input type="checkbox"/> 当法人は、暴力団員等が役員である法人ではありません。		
	<input type="checkbox"/> 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 ○○年 ○○月 ○○日 〒 ○○○ - ○○○			
買受申出人（法人）	代表者	法人の所在地	岩手県盛岡市内丸9番1号
		法人の名称	株式会社○○○○
		（フリガナ）	ダイヒョウトリシマリヤク ○○○○
		代表者氏名	代表取締役 ○○○○ (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 3月26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 4月13日 午前 9時00分から 令和 8年 4月20日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月22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 5月13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 3月26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   | 北上市大堤西一丁目                        |
|   | 地 番   | 55番2                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 227.06平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 北上市大堤西一丁目 55番地2                  |
|   | 家屋 番号 | 55番2                             |
|   | 種 類   | 物置                               |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 24.84平方メートル<br>2階 24.84平方メートル |
| 3 | 所 在   | 北上市大堤西一丁目 55番地2                  |
|   | 家屋 番号 | 55番2の2                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 59.62平方メートル<br>2階 28.98平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 2月27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1～3】

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, 3】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

---

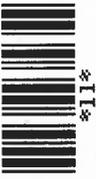
---

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掲載されています。)



物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 北上市大堤西一丁目                        |
|   | 地 番   | 55番2                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 227.06平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 北上市大堤西一丁目 55番地2                  |
|   | 家屋 番号 | 55番2                             |
|   | 種 類   | 物置                               |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 24.84平方メートル<br>2階 24.84平方メートル |
| 3 | 所 在   | 北上市大堤西一丁目 55番地2                  |
|   | 家屋 番号 | 55番2の2                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 59.62平方メートル<br>2階 28.98平方メートル |



令和7年(ケ)第17号  
令和7年11月12日受理  
令和8年1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<br>地<br>地<br>地           | 在<br>番<br>目<br>積      | 北上市大堤西一丁目<br>55番2<br>宅地<br>227.06平方メートル  |
| 2 | 所<br>家屋番号<br>種<br>構<br>床面積 | 在<br>番<br>類<br>造<br>積 | 北上市大堤西一丁目 55番地2<br>55番2<br>物置<br>木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建<br>1階 24.84平方メートル<br>2階 24.84平方メートル   |
| 3 | 所<br>家屋番号<br>種<br>構<br>床面積 | 在<br>番<br>類<br>造<br>積 | 北上市大堤西一丁目 55番地2<br>55番2の2<br>居宅<br>木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建<br>1階 59.62平方メートル<br>2階 28.98平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	北上市大堤西一丁目11番10号
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路( ) <input type="checkbox"/>
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" 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( ) 上記の者が本土地上に物件2建物、物件3建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<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)
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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者( ) <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(B) 上記の者が物件2建物を物置として使用し占有している <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" 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

( 2 枚目 )

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	北上市大堤西一丁目11番10号
土地	
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地( ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路( ) <input type="checkbox"/>
形状	<input 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 type="checkbox"/> 土地所有者( ) <input type="checkbox"/> その他の者( ) <input type="checkbox"/> 「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)	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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3
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者( ) <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(B) 上記の者が物件3建物を住居として使用し占有している <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2、3建物関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 住居 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input checked="" type="checkbox"/> 物置
■陳述(■B (物件2、3建物占有者) ) の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
占有開始時期	令和3年 8月24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	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
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 <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり Bの陳述によれば、物件所有者AはBの子である。 Aの住民登録手続きによれば、令和3年7月8日に物件から転居している。物件が空いたことからBらが使用を開始し、現在に至っている。Bらは、A所有の建物(物件2、3)を使用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、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  
( 4 枚目)

その他の事項

■物件1土地関係

- 1 本土地は、物件2建物及び物件3建物の敷地として利用されている。
- 2 公図上、本土地の南側は、北上市所有の公衆用道路(229番)に接面している。現況、本土地の南側が幅員約6.0メートルの舗装市道1043122号線に接面している。

■物件2建物関係

Bの陳述及び建物内の状況から、Bが物置として、本建物を使用し占有しているものと認められる。

■物件3建物関係

- 1 Bの陳述及び建物内の状況から、Bが住居として、本建物を使用し占有しているものと認められる。
- 2 本建物内では、猫が1匹飼育されている。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B	<p>私は、物件1ないし3の所有者の父です。私と妻（C）が住居、物置として使用しています。</p> <p>Aは私の子ですから、物件を使用することについて、契約も賃料の支払いもありません。</p> <p>室内で猫を1匹飼育しています。</p>
■ C	<p>私は、物件1ないし3所有者Aの母です。私と夫（B）が物件をAが使用しなくなったことにより、令和3年8月24日頃から使用しています。</p> <p>Aは私の子ですから、物件を使用することについて、契約も賃料の支払いもありません。</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

( 6 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11月21日(金)	執行官室	課税関連資料申請 (郵送)
令和7年11月21日(金)	執行官室	登記関係資料申請 (郵送)
令和7年11月21日(金)	執行官室	市道調査 (FAX)
令和7年12月4日(木)	執行官室	期日通知 (郵送)
令和7年12月18日(木) 13:00~13:50	物件所在地	B、C立会の上、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 年 月 日

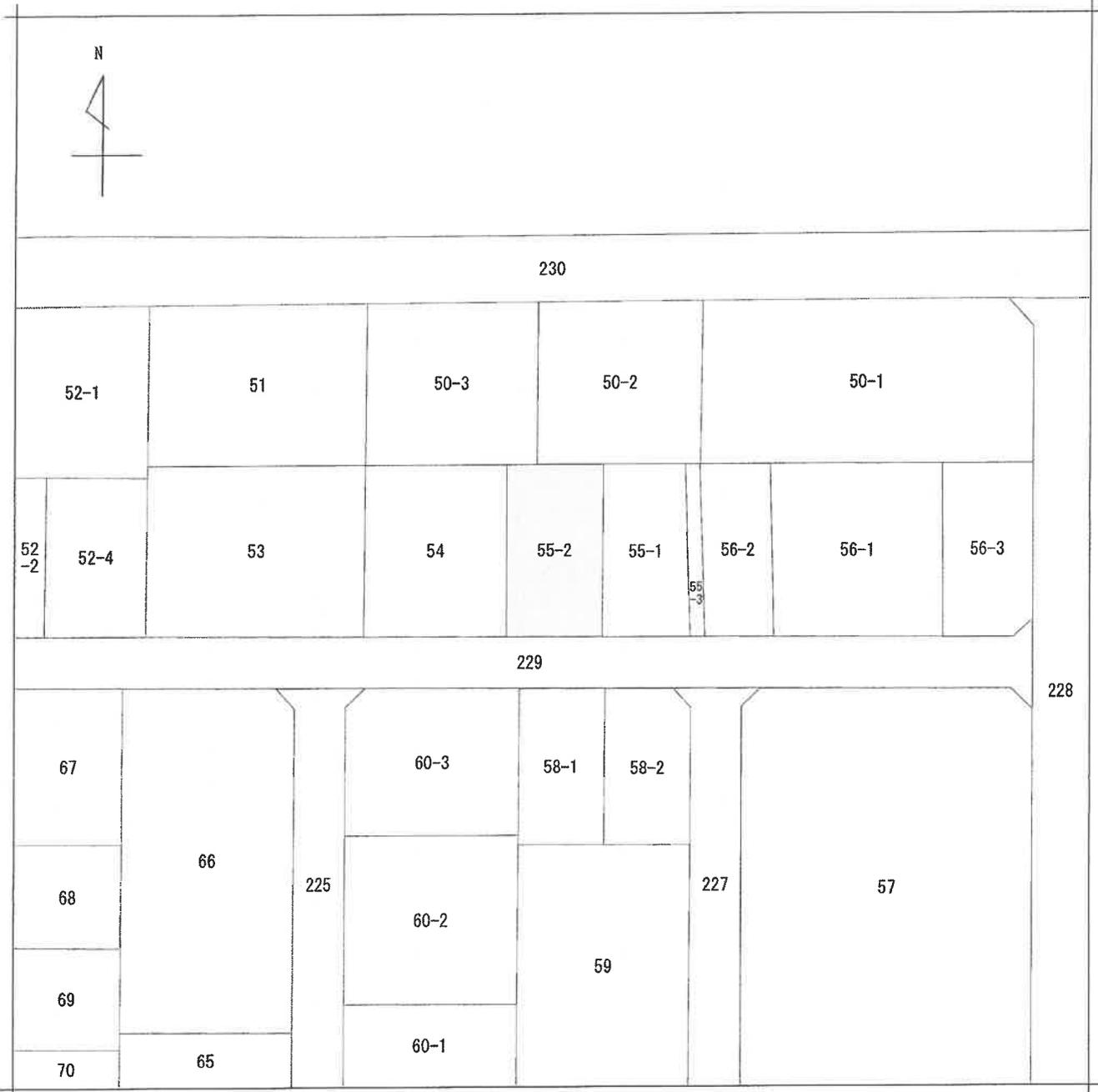
威力の行使の可能性があった為、立会人を立ち合わせて建物内に立ち入った。

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

( 7 枚目 )



(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  
大堤西1丁目

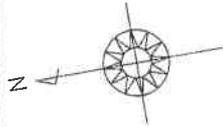
請求部分	所在 北上市大堤西一丁目			地番	55番2			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和53年11月8日			備付年月日(原図)		補事項		

登記年月日：平成1年10月20日

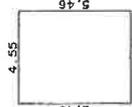
### 731960 各階平面図

家屋番号 55番2

建物の所在 北上市大堤西一丁目55番地2



#### 1 階



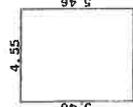
求積表

$$5.46 \times 4.55 = 24.8430$$

24.8430

床面積 24.84㎡

#### 2 階

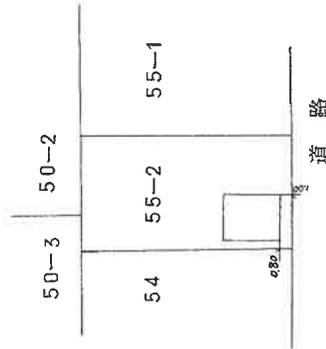


求積表

$$5.46 \times 4.55 = 24.8430$$

24.8430

床面積 24.84㎡



A3判をA4判に縮小

(日冊)

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)

平成元.10.20

登記年月日：平成23年12月12日

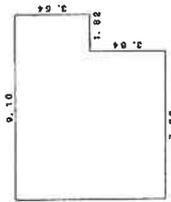
建築物各階平面図

家屋番号 55番2の2

建築物の所在 北上市大塚西一丁目55番地2

各階平面図

1階



求積表

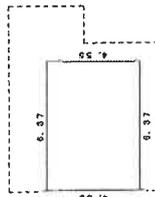
$7.28 \times 7.28 = 52.984$

$3.64 \times 1.82 = 6.6248$

合計 59.6088

床面積 59.62 m<sup>2</sup>

2階

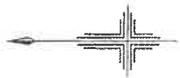
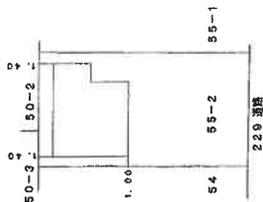


求積表

$4.55 \times 6.37 = 28.9835$

合計 28.9835

床面積 28.98 m<sup>2</sup>



A3判をA4判に縮小

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：昭和54年1月19日

040048

前 65 後 55-1, 55-2, 55-3  
55-4, 55-2, 65-3  
新 地積測量図

地番

土地の所在 北上市相去町字大堤西一丁目

境界標の種類

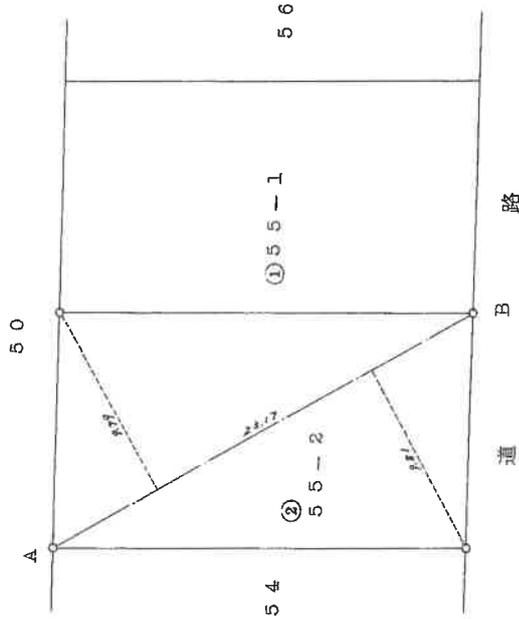
- A 金属杭
- B コンクリート杭

求積

$23.17 \times 9.79 = 226.8343$   
 $23.17 \times 9.81 = 227.2977$   
454.1320

1/2 227.0660

地積 227.06㎡



平成17.12.1  
55-1, 55-2に併筆

昭和54年1月19日

製作者

申請人

1/250  
縮尺

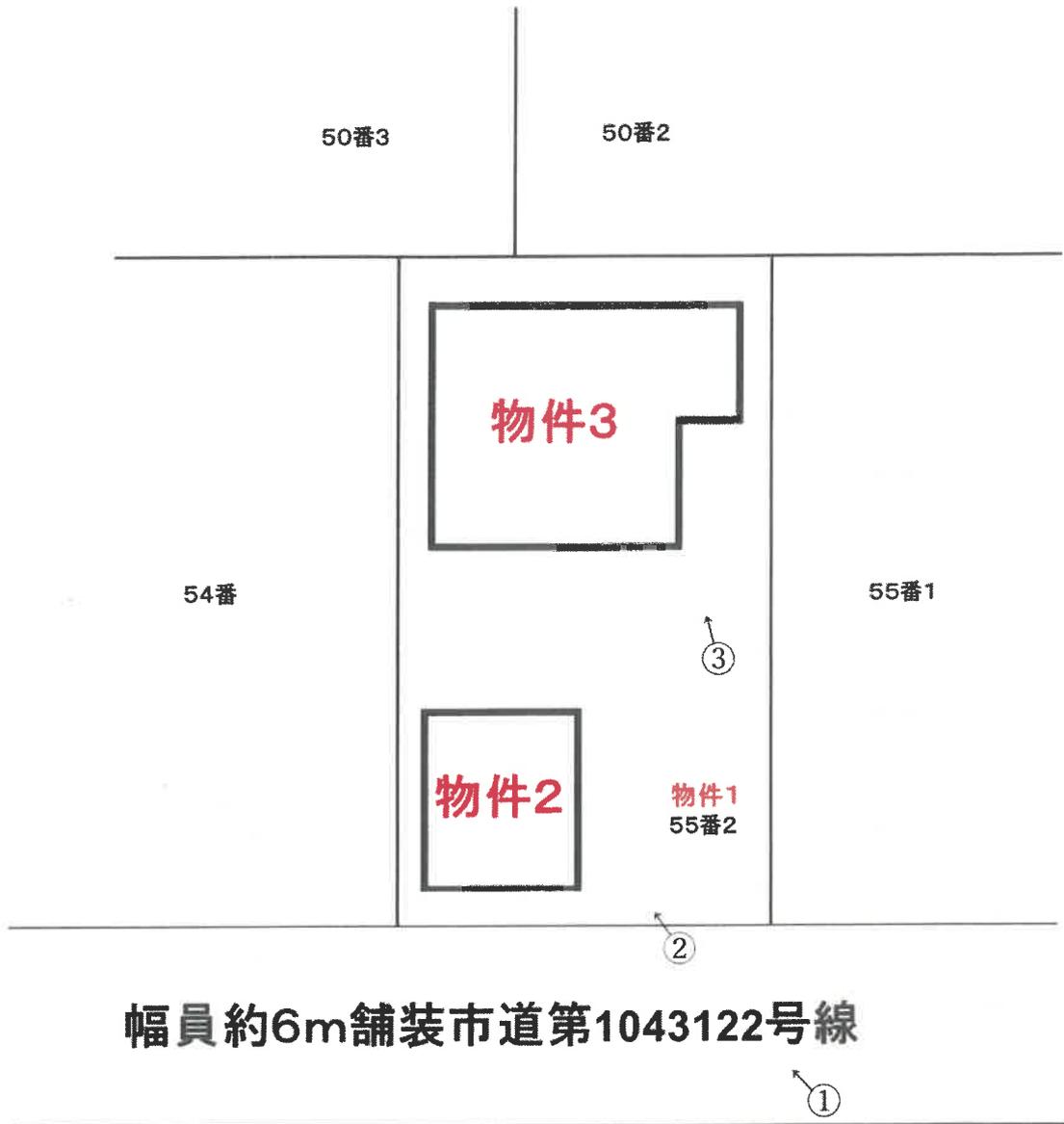
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(長縮)

A3判をA4判に縮小

令和7年(ケ)第17号

土地建物位置関係図



1:200

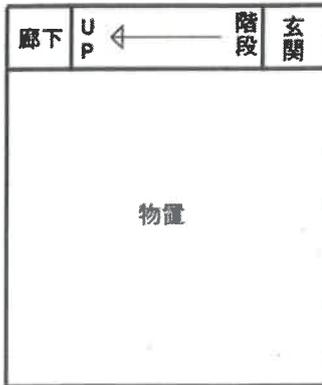
←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。  
土地の形状および建物の位置関係は概略を記載したものである。

( 12 枚目)

令和7年(ケ)第17号  
 物件2、3 建物間取図

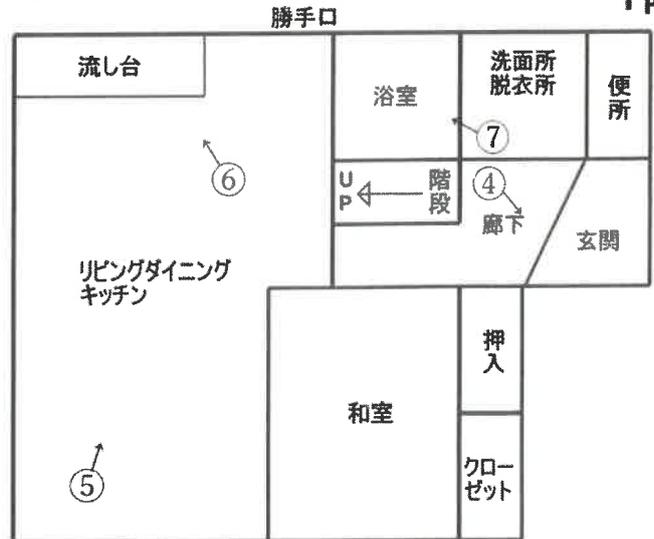
物件2

1階



物件3

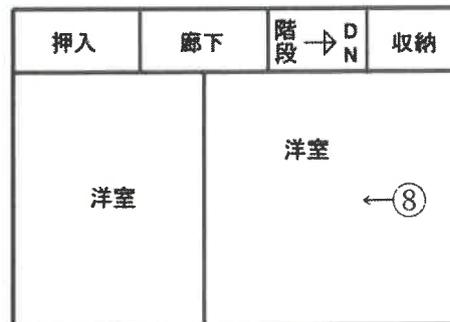
1階



2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。

( 13 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



物置1階



物置2階



令和7年(ケ)第17号  
令和7年12月18日現地調査  
令和8年1月9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

城 石 雅 彦

## 第1 評価額

一 括 価 格	
物件1～3	金 3,570,000円
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,620,000円
物件2（建物）	金 280,000円
物件3（建物）	金 670,000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	所在地 地目 地積	北上市大堤西一丁目 55番2 宅地 227.06㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	北上市大堤西一丁目55番地2 55番2 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 24.84㎡ 2階 24.84㎡	同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	北上市大堤西一丁目55番地2 55番2の2 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 59.62㎡ 2階 28.98㎡	同左
番号	特記事項		
	なし		

#### 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）

位置・交通	J R 東北本線「北上」駅の南西方約 3.8 km（道路距離）、最寄りバス停「サンディスクスタジアムきたかみ前」の北方徒歩約 7 分に位置する。	
付近の状況	一般住宅にアパート等が介在するほか空閑地も残る住宅地域	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引き都市計画区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% ない 北上市洪水・土砂災害ハザードマップの浸水想定区域外
画地条件	地積 間口 奥行 形状 その他	227.06㎡ 約11.5m 約20m 長方形地 特にない
接面道路の状況	南側が幅員約 6 m の舗装市道第 1043122 号線に等高に接面している。	
土地の利用状況等	物件 1 は物件 2、3 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 ガス配管：なし 下水道：あり	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 周知の埋蔵文化財包蔵地（滝ノ沢遺跡：縄文・平安時代の集落跡）に該当するが、本件、建物建築時に遺跡に係る試掘調査等はなされていない（調査未済）ため、再建築時には、発掘届けの提出が必要である。発掘調査に係る試掘費用については市の負担、本調査については一定の個人住宅等には補助制度（基本的に公費負担となる）がある（北上市文化財課遺跡保護係）。</li> </ul>	

## 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(登記記載)：昭和55年月日不詳新築 経 過 年 数：約46年 経済的残存耐用年数：耐用年数は概ね尽きており、経済的残存耐用年数は、ほとんど認められない。
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：鋼板 内 壁：ビニールクロス、合板等 天 井：ビニールクロス、合板等 床：ビニールシート、カーペット等 設 備：電気等一式 その他：特にない (注)建物に付属する各種設備については動作確認までできないため、使用可能か否かは不明である。
床面積(現況)	2頁の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：建物間取図のとおり
品 等	劣る
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	その他の者(B)が物置として使用し占有している(現況調査報告書参照)。
特 記 事 項	特記すべき事項はない。

### 3 建物の概況及び利用状況（物件3）

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)：昭和52年12月3日新築 経過年数：約49年 経済的残存耐用年数：耐用年数は尽きており、経済的残存耐用年数はほとんど認められない。
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング 内 壁：ビニールクロス、じゅらく壁等 天 井：ビニールクロス、化粧合板等 床：畳、フローリング等 設 備：電気、給排水等一式、 その他：特にな (注)建物に付属する各種設備については動作確認まではできないため、使用可能か否かは不明である。
床面積(現況)	2頁の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：建物間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	その他の者(B)が住居として使用し占有している(現況調査報告書参照)。
特記事項	特記すべき事項はない。

## 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 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	23,400	1.03	227.06	1.0	5,470,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 北上（県）-2

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $24,800 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/103 \times 100/103 \div 23,400 \text{ 円/㎡}$

◇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：道路方位+3%

◇地 域 格 差：環境条件+3%

イ 個 別 格 差：道路方位+3%

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 物件2（建物）

当該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	90,000	49.68	0.03	130,000

ウ 現価率：本件建物の経過年数及び現況等を考慮の上、経済的残存耐用年数は概ね尽きていると判断されることから現価率を3%と査定した。

#### ③ 物件3（建物）

当該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
3	130,000	88.60	0.03	350,000

ウ 現価率：本件建物の経過年数及び現況等を考慮の上、経済的残存耐用年数は概ね尽きていると判断されることから現価率を3%と査定した。

## 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 土地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	地積割合 (㎡) イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1 (物件2の敷地)	5,470,000	0.3	0.20	法定地上権	330,000
1 (物件3の敷地)	5,470,000	0.7	0.20	法定地上権	770,000
合計					1,100,000

イ 地積割合：物件2、3の土地利用権等の及ぶ範囲を建物の面積・位置関係等を勘案して概測した。

ウ 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 (円) (1①オ・1②エ・1③エ) ア	土地利用権価格 の控除及び 加算 (円) (2①エ) 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	5,470,000	-1,100,000	/	1.0	0.6	2,620,000
2	130,000	+330,000	1.0	1.0	0.6	280,000
3	350,000	+770,000	1.0	1.0	0.6	670,000
一括価格 (合計)						3,570,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：特にないものと判断した。

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た。

## 第6 参考価格資料

地価調査基準地価格（北上（県）－2）

所 在：北上市大堤南1丁目75番2  
（大堤南1－8－25）

価 格：24,800円/m<sup>2</sup>

位 置：「北上」駅の南西方約3.4km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：240m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：南側6m市道に接面

用 途 指 定 等：第2種中高層住居専用地域（指定建ぺい率60%、指定容積率200%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

## 第7 附属資料の表示

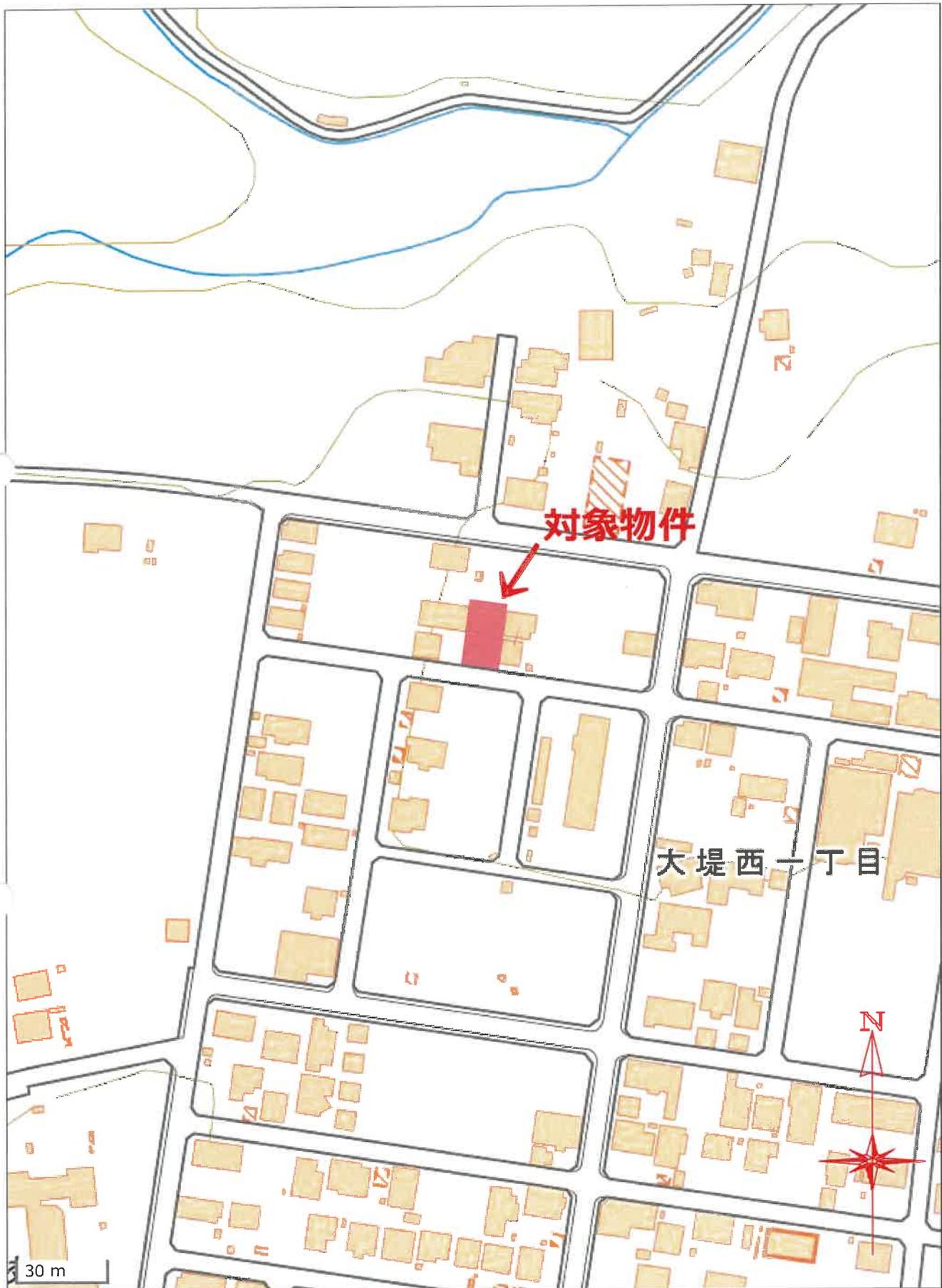
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上



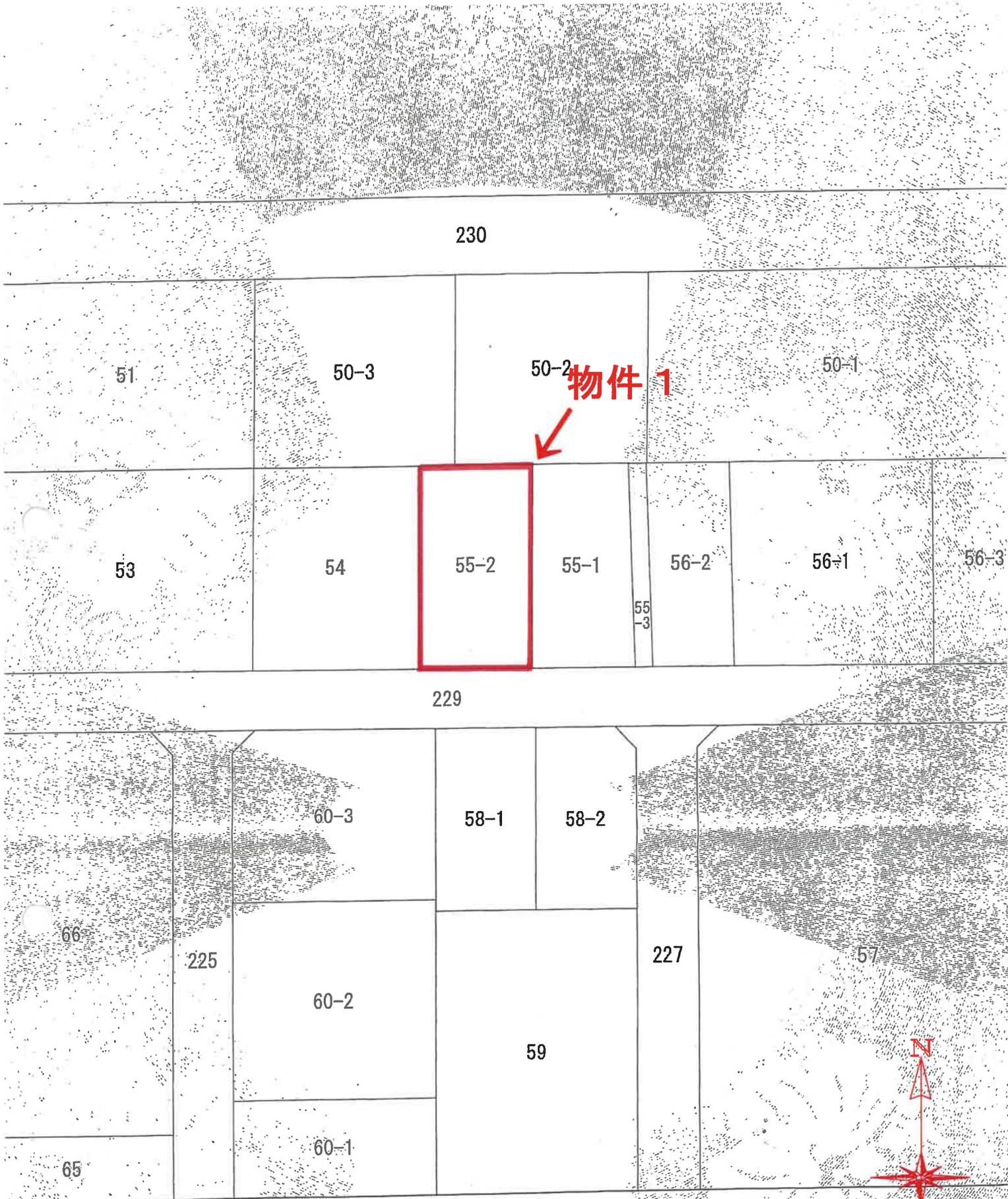
電子地形図（国土地理院）を加工して作成

位置図



電子地形図（国土地理院）を加工して作成

位置図



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  
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  
大堤西一丁目  
**1:500**

登記年月日：昭和54年1月19日

040048

# 物件 1

境界標の種類

- A 金属杭
- B コンクリート杭

求積

$23.17 \times 9.79 = 226.8343$   
 $23.17 \times 9.81 = 227.2977$   
454.1320

$\frac{1}{2} 227.0660$   
地積 227.0660

平成17.12.1  
55-1-55-3に介算



昭和54年1月19日

製作者

申請人

縮尺 1/250

(日課理9)

(日課理)

原図を縮小したものである

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

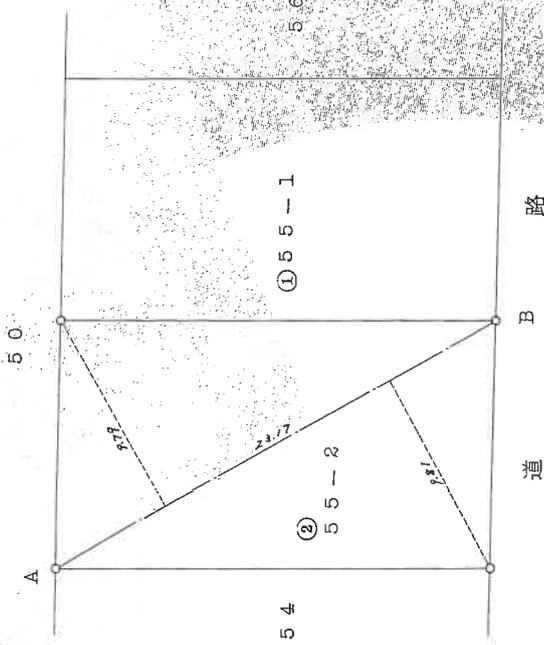
# 地積測量図写

地図整理番号：M93321

前 55-1-55-2  
55-1-55-2  
55-1-55-3  
新 地積測量図

地番 55-1-55-2

土地の所在 北上市相去町字大堤西一丁目



これは図面に記録されている内容を証明した図面である。  
 (盛岡地方事務所花巻支所管轄)

令和7年10月16日 東京法務局

登記簿

登記年月日：平成1年10月20日

731960 各階平面図

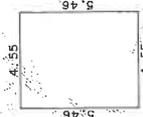
家屋番号 55番2

建物の所在 北上市大堤西一丁目55番地2

建物図面 各階平面図

物件2

1 階

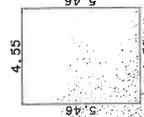


求積表

5.46 X 4.55 = 24.8430  
24.8430

床面積 24.84 ㎡

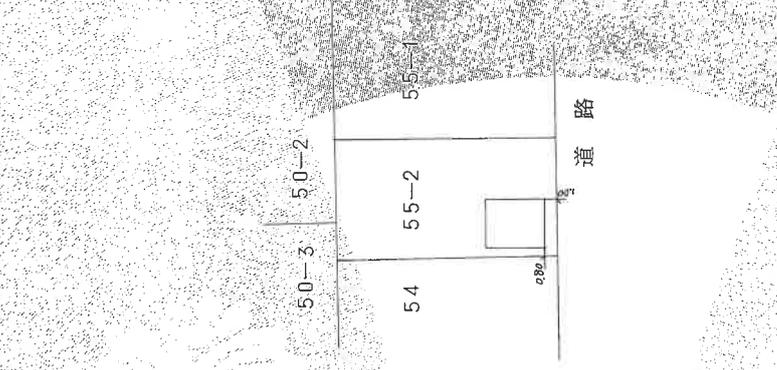
2 階



求積表

5.46 X 4.55 = 24.8430  
24.8430

床面積 24.84 ㎡



(日割重12)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日加納)

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。  
(盛岡地方支庁事務所花巻支庁管轄)  
令和7年10月16日 東京法務局 登記官

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

原図を縮小したものである

建物図面・各階平面図写

登記年月日：平成23年12月12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

(盛岡地方事務局花巻支庁簿籍)

令和7年10月22日 東京法務局

登記官

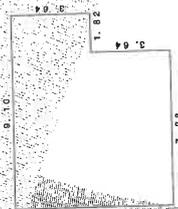
# 各階平面図

# 建物平面図

家屋番号	55番2の2
建物の所在	北上市大堤西一丁目55番地2

## 物件3

1階



### 求積表

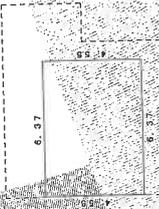
$7.28 \times 7.28 = 52.9984$

$3.54 \times 1.82 = 6.4428$

合計 59.4412

床面積 59.62㎡

2階

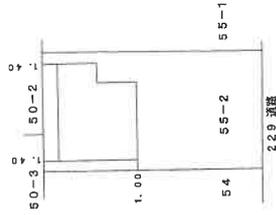


### 求積表

$4.55 \times 6.37 = 28.9835$

合計 28.9835

床面積 28.98㎡



縮尺

1/250

縮尺

1/500

申請人

縮尺

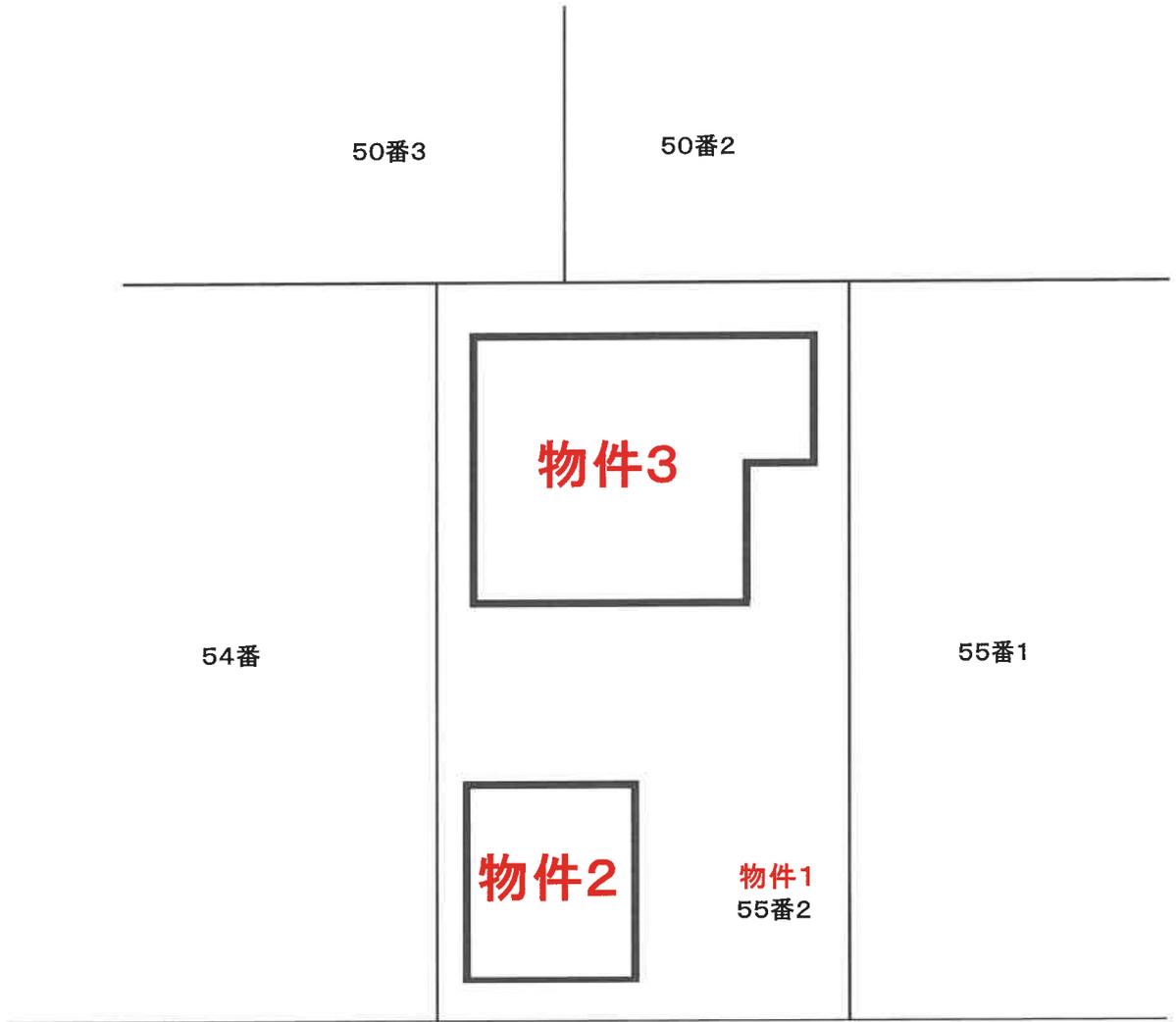
1/500

作製者

原図を縮小したものである

建物図面・各階平面図写

# 土地建物位置関係図



幅員約6m舗装市道第1043122号線



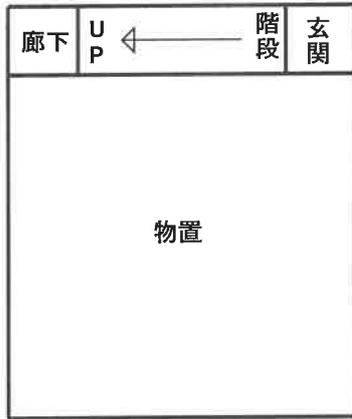
1:200

※土地の形状及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

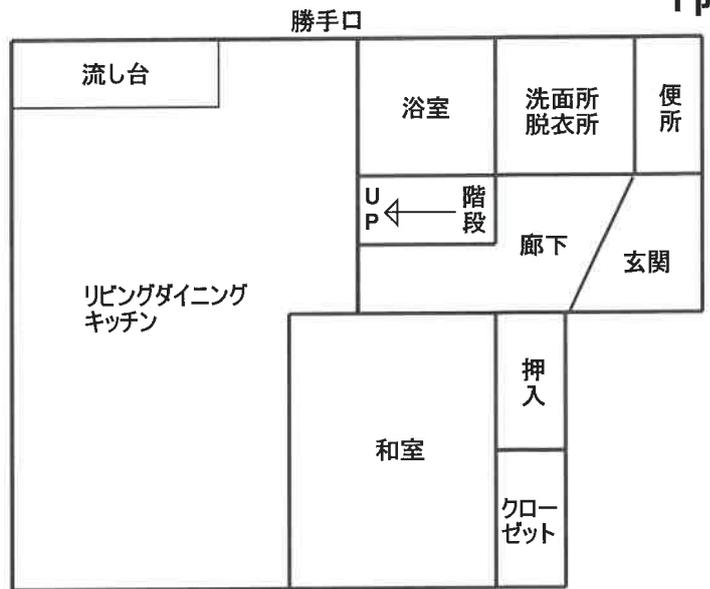
## 物件2

1階

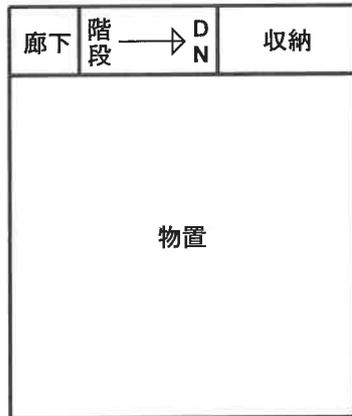


## 物件3

1階



2階



2階

