

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	○○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) 代表者氏名	ダイヒョウトリシマリヤク ○○○○ 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 5月 1日

盛岡地方裁判所花巻支部

裁判所書記官 松田将高

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。

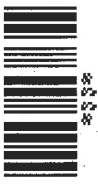
記

入札期間	令和 8年 5月18日 午前 9時00分から 令和 8年 5月25日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年 5月27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 場 所	令和 8年 6月10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 8年 5月 1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 北上市滑田19地割
地 番 52番3
地 目 宅地
地 積 423.95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
- 2 所 在 北上市滑田19地割 52番地3
家屋 番号 52番3
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 79.49平方メートル
2階 50.67平方メートル
共有者 B 持分5分の3
共有者 C 持分5分の2



物 件 明 細 書

令和 8年 2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, 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掲載されています。)



物 件 目 録

- 1 所 在 北上市滑田19地割
地 番 52番3
地 目 宅地
地 積 423.95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
- 2 所 在 北上市滑田19地割 52番地3
家屋 番号 52番3
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 79.49平方メートル
2階 50.67平方メートル
共有者 B 持分5分の3
共有者 C 持分5分の2



令和7年(ケ)第8号

令和7年10月24日受理

令和7年12月12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 北上市滑田19地割
地 番 52番3
地 目 宅地
地 積 423.95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
- 2 所 在 北上市滑田19地割 52番地3
家屋番号 52番3
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 79.49平方メートル
2階 50.67平方メートル
共有者 B 持分5分の3
共有者 C 持分5分の2

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	<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"/> B(土地共有者) <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(物件2建物共有者C) 上記の者が本土地上に 下記建物 を所有し、占有している <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 建物共有者(B、C) <input type="checkbox"/> 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 <input 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1土地関係)		
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"/> C	
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 住居 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
■陳述(■B(物件1土地共有者兼物件2建物共有者)、■C(物件2建物共有者))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	平成11年 11月 11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
更新の種類別	<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 <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、B、Cは物件2建物新築当時、婚姻関係にあった。本土地に最先の担保権が設定された平成11年12月20日ころ、本土地はDの所有であり、物件2建物はB、Cの共有であったことがその登記から明らかである。Bの陳述によると、当時、本土地元所有者D(貸主)と物件2建物共有者B、Cとの間には、親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たものと推測される。その後、貸主Dは令和1年7月29日死亡し、貸主の地位をA、Bが承継し、現在に至ったものと考えられる。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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 公図上、本土地の北側が道に、東側は北上市が所有する公衆用道路（52番2）に接面している。現況、本土地の東側が、幅員約5.0メートルの市道法量鳩岡崎線に接面している。北側は、隣接する神社の境内と一体となっている。
- 3 本土地の北側には、ひば、杉等が植林されている。
- 4 本土地の東端には、工作物（物置）が設置されている。

■物件2 建物関係

- 1 B、Cの陳述及び建物内の状況から、本建物は共有者らが、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ものと認められる。
- 2 本建物には、写真で示すように火災の跡が残ったままになっている。

(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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ B (物件 1、2 共有者)</p>	<p>私は、物件 1 土地、物件 2 建物の共有者です。 調査に立ち会います。 今から 20 年ほど前に火災により半焼し、それ以降は空き家です。 物件 2 建物の相共有者 C は、私の元妻です。 物件 2 建物を新築した当時、物件 1 土地所有者は D (父) で、土地 上に、私と C が共有する建物を建築することについて、親子ですし、 C は当時私の妻でしたから、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。父が亡くなった後、A (姉) との共有になった のですが、同様に、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。</p>
<p>■ C (物件 2 共有者)</p>	<p>私は、物件 2 建物の共有者です。 20 年くらい前の火災により引っ越しをしました。リフォーム等は 行っていないため、火災の跡が残っていると思います。 それ以降は空き家です。家財道具は残っていると思います。 (文書による回答)</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5日(水)	執行官室	登記関係資料申請 (郵送)
令和7年11月5日(水)	執行官室	課税関連資料申請 (郵送)
令和7年11月5日(水)	執行官室	市道確認 (FAX)
令和7年11月21日(金)	執行官室	A、B、C宛期日通知兼照会書発送
令和7年12月5日(金) 13:00~14:20	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

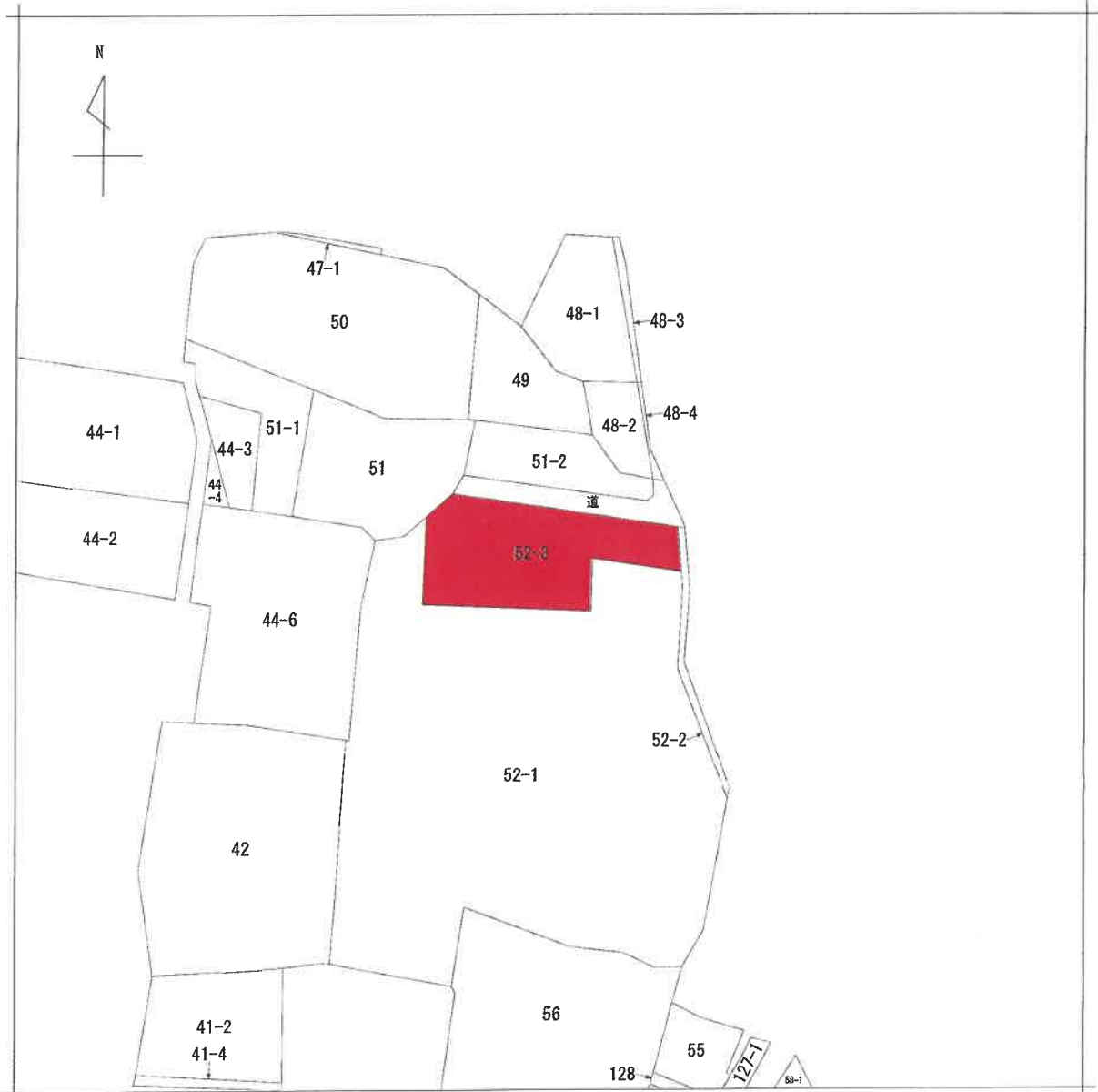
目的物件は不在であったので、立会人 を立ち合わせ、建物内に立ち入った。

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)



(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。



A 滑田19地
B 滑田19地割

請求部	所在	北上市滑田19地割			地番	52番3		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	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				備付年月日(原図)			補事項	

登記年月日：平成11年9月27日

442027

前 52 後 (新) 地積測量図

地番 52-3 52-1
土地の所在 北上市清田19地割

点番	X	座標	Y	座標	Y _前 -Y _後	X _前 -X _後
32	9.406	9.556	0.897	3.285596		
7	3.308	9.609	-12.379	-40.94732		
54	5.228	-2.853	13.296	22.48179		
53	1.634	-27.266	-21.816	-35.847344		
21	15.134	-25.493	2.413	36.518342		
15	15.571	-24.883	5.155	60.268505		
19	16.830	-20.338	8.878	149.418740		
6	15.795	-16.005	10.181	160.808885		
5	14.332	-10.157	9.717	139.264044		
4	13.403	-6.288	6.850	91.810550		
3	12.628	-3.307	13.813	122.40889		
2	9.951	8.652	13.663	647.908140		
			積算	423.9540700		
			換算	423.95 m ²		
			計	128.24		

地番	52-1
公積	2685.53
合計面積	423.9540700
換算	2281.6759500
面積	264.0 m ²
率	62.41%



(日冊製)

単位：メートル 凡例 P：アラスチック杭

申請人 縮尺 1/500

製作者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成 11. 9. 27

登記年月日：平成11年12月3日

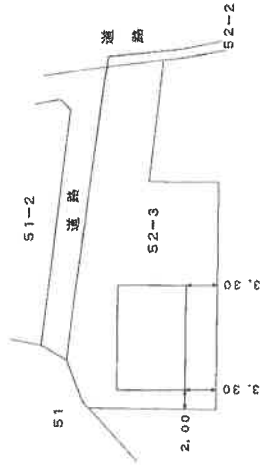
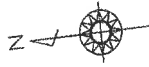
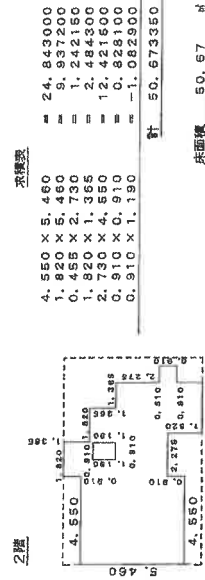
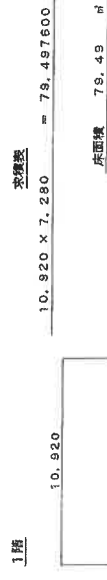
801038

各階平面図

家屋番号 52番3

建物の所在 北上市湊田19地割52番地3

建物図面図
各階平面図



A3判をA4判に縮小

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

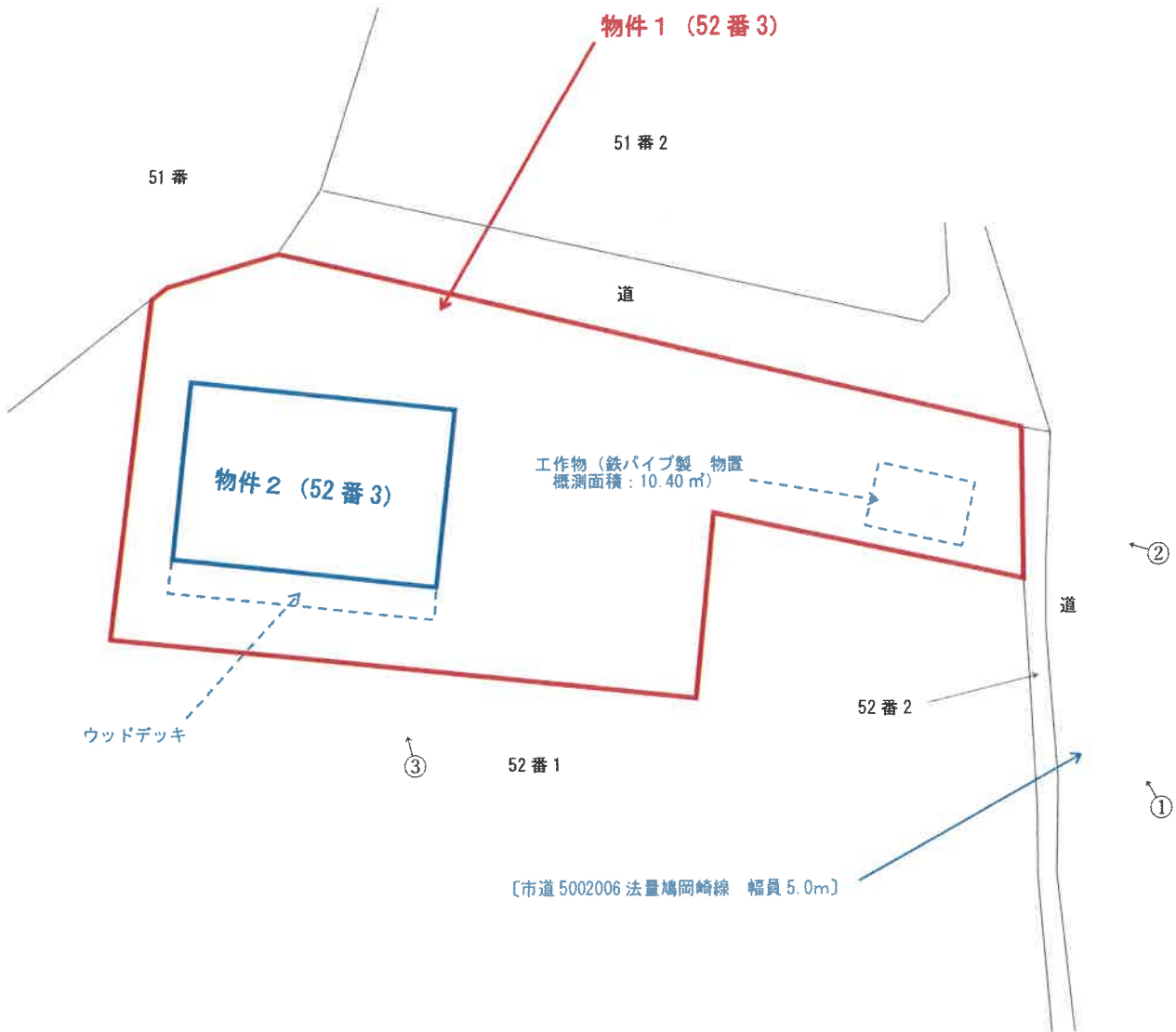
H11.12.3

地図整理番号：W72440

令和7年(ケ)第8号 土地建物位置関係図



縮尺：1/250



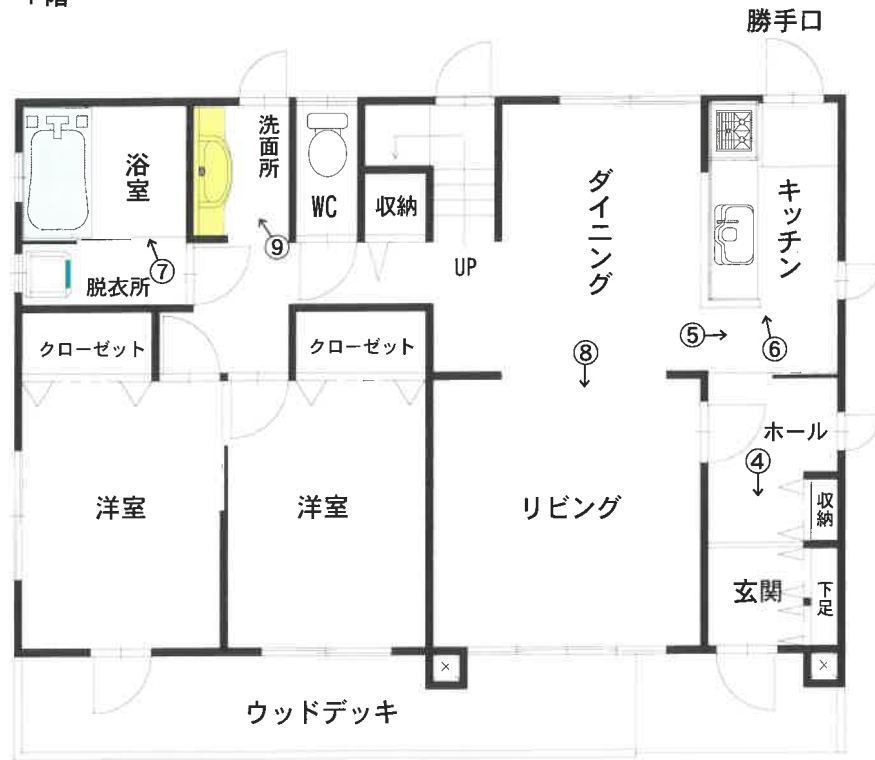
←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。
土地の形状および建物の位置関係は概略を記載したものである。

(10 枚目)

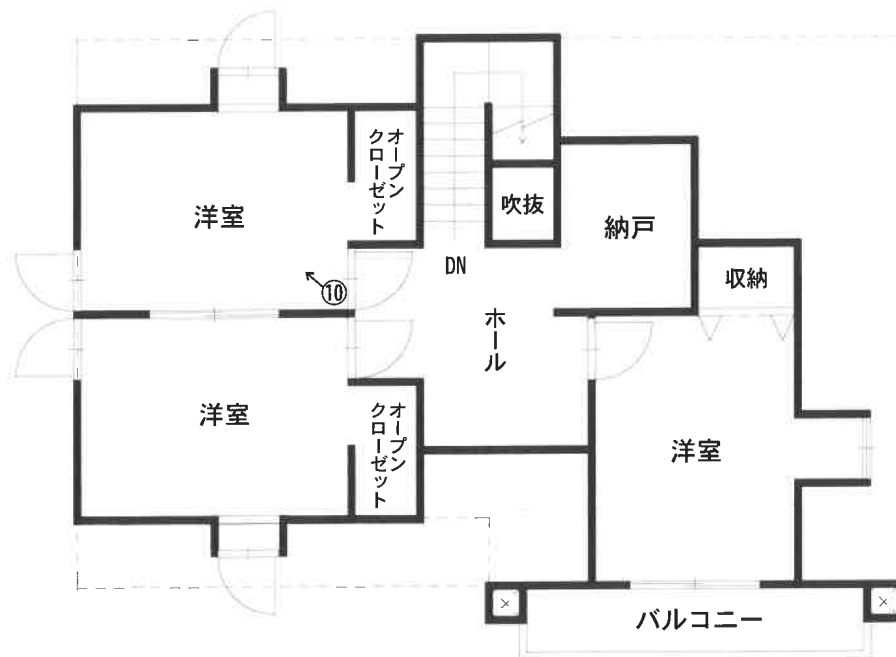
令和7年(ケ)第8号 建物間取図



1階



2階



縮尺≒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。
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)

写真1



写真2



(12 枚目)

写真3



写真4



写真5



写真6



写真7



写真8



写真9



写真10



令和07年（ケ）第8号

令和07年12月05日 現地調査

令和07年12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

細 川 卓

第 1 評価額

一 括 価 格		
物件 1、物件 2	金	950,000 円
内 訳 価 格		
物件 1（土地）	金	790,000 円
物件 2（建物）	金	160,000 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考慮していない。
- 3 現地での現地調査は、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	北上市滑田19地割	同 左
	地番	52番3	
	地目	宅地	
	地積	423.95 m ²	
	共有者	A (持分2分の1) B (持分2分の1)	
2	所在	北上市滑田19地割52番地3	同 左
	家屋番号	52番3	
	種類	居宅	
	構造	木造、垂鉛メッキ鋼板葺、2階建	
	床面積	1階 : 79.49 m ²	
		2階 : 50.67 m ²	
	共有者	B (持分5分の3)	
C (持分5分の2)			
番号	特記事項		
1	<p>物件1の北部に、土地の附合物である複数の樹木(スギ等)が植林されている。</p> <p>物件1の東部に、土地との定着性が認められない工作物が設置されている(別添の土地建物位置関係図を参照)。 工作物:鉄パイプ製物置(概測10.40m²)。</p> <p>物件1上に、コンクリート片、プラスチック片、木片、ガラス片、古タイヤ、古ホイール、廃キッチン、廃冷蔵庫等が残置されている。</p>		
2	<p>物件2の建物は、20年ほど前に火災により半焼したが、修繕等は実施されておらず、火災後から空き家の状態にある。</p>		

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	最寄鉄道駅 : 北上線「江釣子駅」の北方約2.6km(道路距離・徒歩圏外)。
	最寄バス停 : コミュニティバス「流通センターバス停留所」の西方約2.9km(道路距離・徒歩圏外)。
	最寄商店 : 上江釣子6地割「スーパーアークス江釣子店」の北東方約2.6km(道路距離・徒歩圏外)。

付 近 の 状 況	<p>対象土地は、北上市中心部の北西方面の郊外に位置する住宅地であり、付近の状況は、農家住宅・農地が混在する住宅地域である。</p> <p>近年は、格別の地域変動要因も見当たらないため、当面現状のまま推移するものと予測される。</p>
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個別の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、非線引き区域。
	用 途 地 域：指定なし。
	建 蔽 率：70%。
	容 積 率：200%。
	防 火 規 制：指定なし。
	埋 蔵 文 化 財：埋蔵文化財包蔵地の該当なし。
	その他の規制：北上市立地適正化計画・都市居住区域外。 小中学校学区：北上市立江釣子小学校、北上市立江釣子中学校。
画 地 条 件 (規模・形状等)	地 積：423.95㎡（現況面積は登記面積と略一致）。
	形 状：不整形地。
	間口奥行：間口約6.1m×奥行約36.6m（最大）。
	地 勢 等：地勢は略平坦で、日照の障害はなし。
	画地区分：中間画地。 隣接状況：西側・南側・北側の隣接地と略等高。
接 面 道 路 の 状 況	<p>東側道路：幅員約5.0m舗装市道（番号：5002006、路線名：法量鳩岡崎線）。</p> <p>建築基準法第42条第1項第1号の道路に該当する。 当該接面道路と略等高。</p>
土 地 の 利 用 状 況 等	<p>物件2の建物の敷地、及び、工作物が設置された土地として使用されている。</p> <p>物件2の建物の敷地の占有の状況は、建物共有者B・Cが物件2の建物を共有して占有している。</p> <p>物件2の建物共有者B・Cによる物件1の土地の使用権原は、建物新築当時の物件1の所有者Dとの間では、親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。</p> <p>その後、物件1の所有者Dが死亡し、承諾者の地位をA・Bが承継して現在に至ったものと考えられる。</p>
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 (土 壌 汚 染 等)	<p>外観調査を行ったところ、土壌汚染及び水質汚濁、これらの端緒は確認されなかった（端緒とは、土壌汚染等を伺わせる兆候をいう）。</p>

特記事項 (土壌汚染等)	<p>また、土壌汚染等の可能性について、登記記録の履歴上、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土壌汚染等が存在する可能性は低いものと判断される。</p> <p>但し、土壌汚染等の有無は、指定調査機関などの専門家による詳細調査でなければ確定できない。</p>
特記事項 (上記以外)	前記「第3 目的物件 物件1の特記事項」のとおり。

2 対象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（登記）	平成11年11月11日新築(登記)。
	経済的全耐用年数	30.0年。
	経過年数	約26.1年。
	経済的残存耐用年数	約3.9年。
仕 様	構 造	：木造。
	屋 根	：亜鉛メッキ鋼板葺。
	外 壁	：サイディング。
	天 井	：ビニールクロス。
	内 壁	：ビニールクロス。
	床	：フローリング。
	基 礎	：コンクリート。
	設 備	：電気、給排水。 建物に付属する各種の設備は、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。
	そ の 他	：なし。
床面積（現況）	1階	：79.49㎡。
	2階	：50.67㎡。
	合計	：130.16㎡。
	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	階 層	：2階建。
	現況用途	：居宅。
	間 取 り	：添付の間取り図を参照。
品 等	総 合	：普通。
	使用資材	：普通。
	施 工	：普通。

保守管理の 状態	屋根材の錆その他、火災に起因する天井材・内壁材・建具の延焼跡・破損・汚れ、窓ガラスの破損が見受けられる等の要修繕箇所があり、維持管理の状態は極めて劣る。
建物の利用 状況	物件2の建物の占有の状況は、建物共有者B・Cが空き家の状態で管理・占有している。
特記事項 (アスベスト)	物件2の建物について、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。
特記事項	前記「第3 目的物件 物件2の特記事項」のとおり。

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。

記号	ア	イ	ウ	エ	オ
物件 番号	標準画地価格 (円/m ²)	個別格差	地積 (m ²)	建付減価 補正	建付地価格(円) (ア×イ×ウ×エ)
1	11,200	0.870	423.95	0.500	2,070,000

ア 標準画地価格：類似地域所在の取引事例価格等を比較考量の上、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：個別格差率(相乗積) ▲13.0%

(内訳) 街路条件 ±0%(格差なし)。

環境条件 ±0%(格差なし)。

行政的条件 ±0%(格差なし)。

交通接近条件 ±0%(格差なし)。

画地条件 ▲13%(方位、形状)。

その他条件 ±0%(格差なし)。

ウ 地積：登記数量を採用。

エ 建付減価補正：▲50%

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て求めた現価率を乗じて、建物価格を判定した。

記号	ア	イ	ウ	エ
物件番号	再調達原価 (円/m ²)	現況延床面積 (m ²)	現 価 率	建物の価格(円) (ア×イ×ウ)
2	150,000	130.16	0.009	180,000

イ 現況延床面積：登記数量を採用。

ウ 現価率

定額法：17.4%（経過年数26.1年、経済的残存耐用年数3.9年、残価率5.0%）

観察減価法：▲95.0%（物理的・機能的・経済的減価）

◇ 現価率 = $0.174 \times (1 - 0.95) = 0.009$

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

記号	ア	イ	ウ		エ
物件番号	建付地価格(円)	共有持分比率	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円) (ア×イ×ウ)
1-i	2,070,000	1 / 2	0.10	使用借権	100,000
1-ii	2,070,000	1 / 2	0.10	敷地占有利益	100,000

ウ 共有持分比率：(1-i)物件1のうち、共有者Aの共有持分の土地利用権等価格。
(1-ii)物件1のうち、共有者Bの共有持分の土地利用権等価格。

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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	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	2,070,000	▲ 200,000	/	0.70	0.60	790,000
2	180,000	+ 200,000				1.00
一括価格(合計)						950,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : 物件1上にコンクリート片、プラスチック片、木片、ガラス片、古タイヤ、古ホイール、廃キッチン、廃冷蔵庫等が残置されていること、及び、物件2の建物は火災により半焼した建物であり市場流動性が劣ることから、市場性修正率を▲30%と査定した。

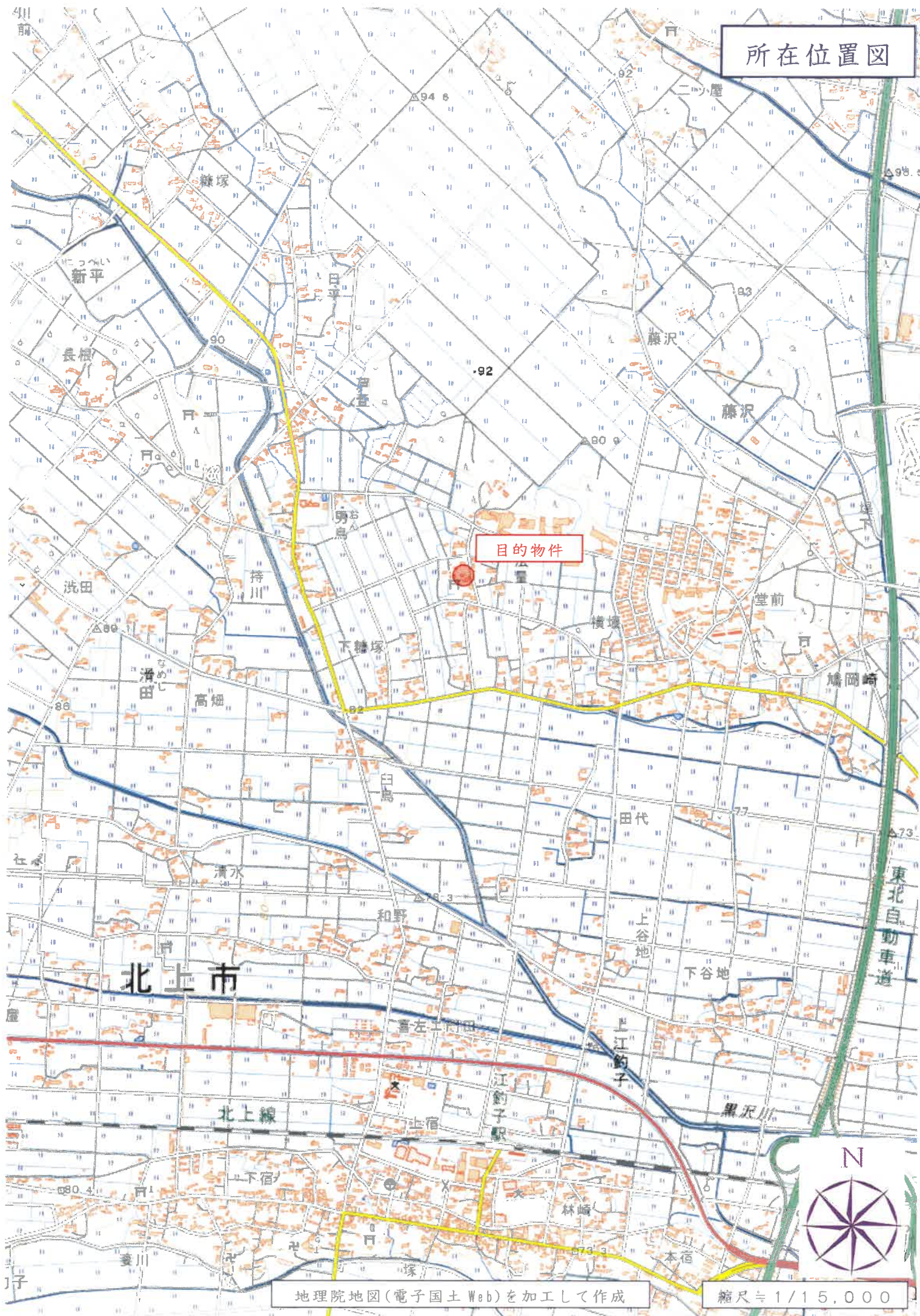
オ 競売市場修正 : 「第2 評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

第6 附属資料の表示

- 1 所在位置図。
- 2 公図写。
- 3 地積測量図写。
- 4 建物図面写。
- 5 土地建物位置関係図。
- 6 建物間取図。

以 上。

所在位置図



目的物件

北上市

東北自動車道



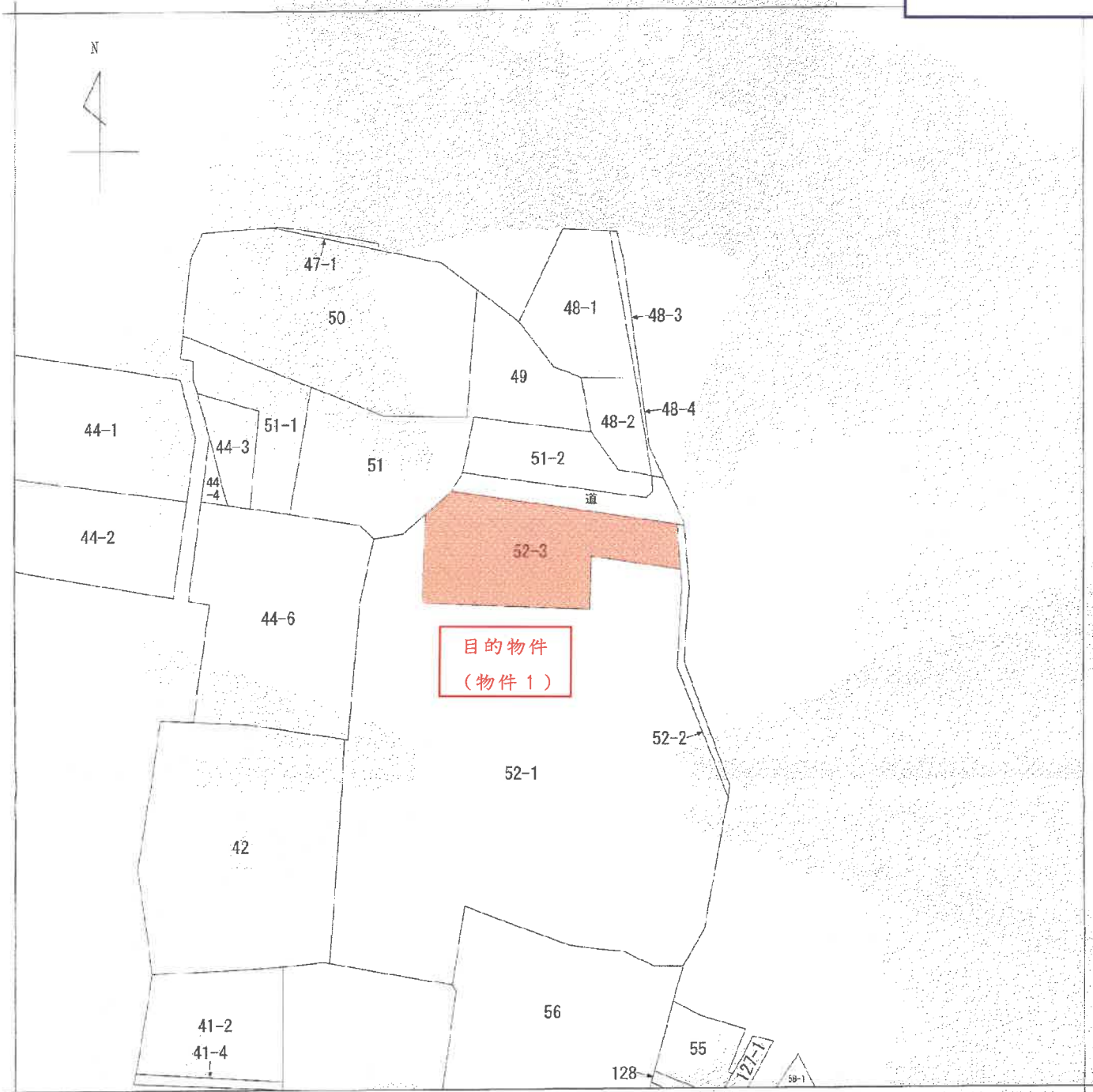
地理院地図(電子国土Web)を加工して作成

縮尺≒1/15,000

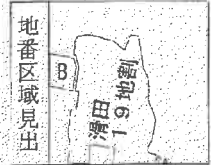
所在位置図

目的物件





(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。



A 滑田19地割
B 滑田19地割

請求部	所在	北上市滑田19地割		地番	52番3	
出方尺	1/600	精度区分		座標系又は記号	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	種類
						旧土地台帳附属地図

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。

(盛岡地方務局花巻支局管轄)

令和7年5月27日

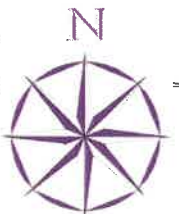
福岡法務局

地図整理番号：M72438

登記官

(1/1)

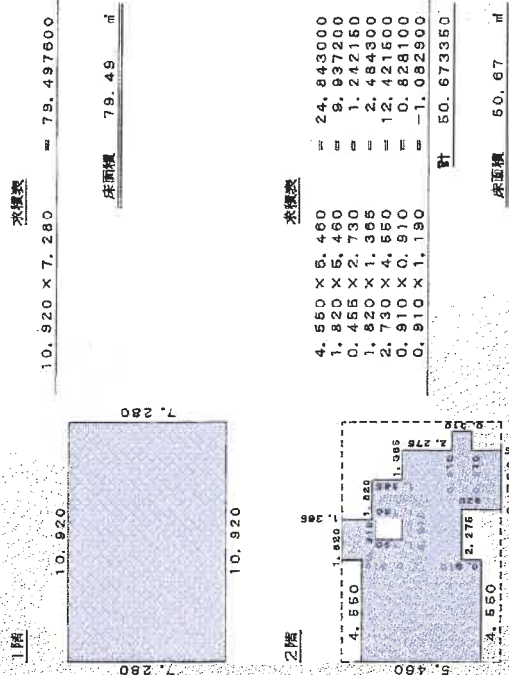
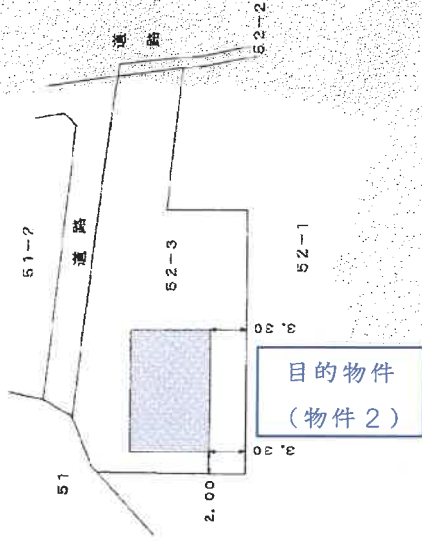
縮小：A3版→A4版



建物図面
各階平面図

家屋番号 52番3
建物の所在 北上市清田19地割52番地3

801038
各階平面図



床面積	79.49	m
床面積	50.67	m
計	50.673350	

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

年11月29日(作製)

社会連合会(用紙)

作製者

H11.12.3

登記年月日：平成11年12月3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。

(盛岡地方支庁 花巻支庁 花巻市)

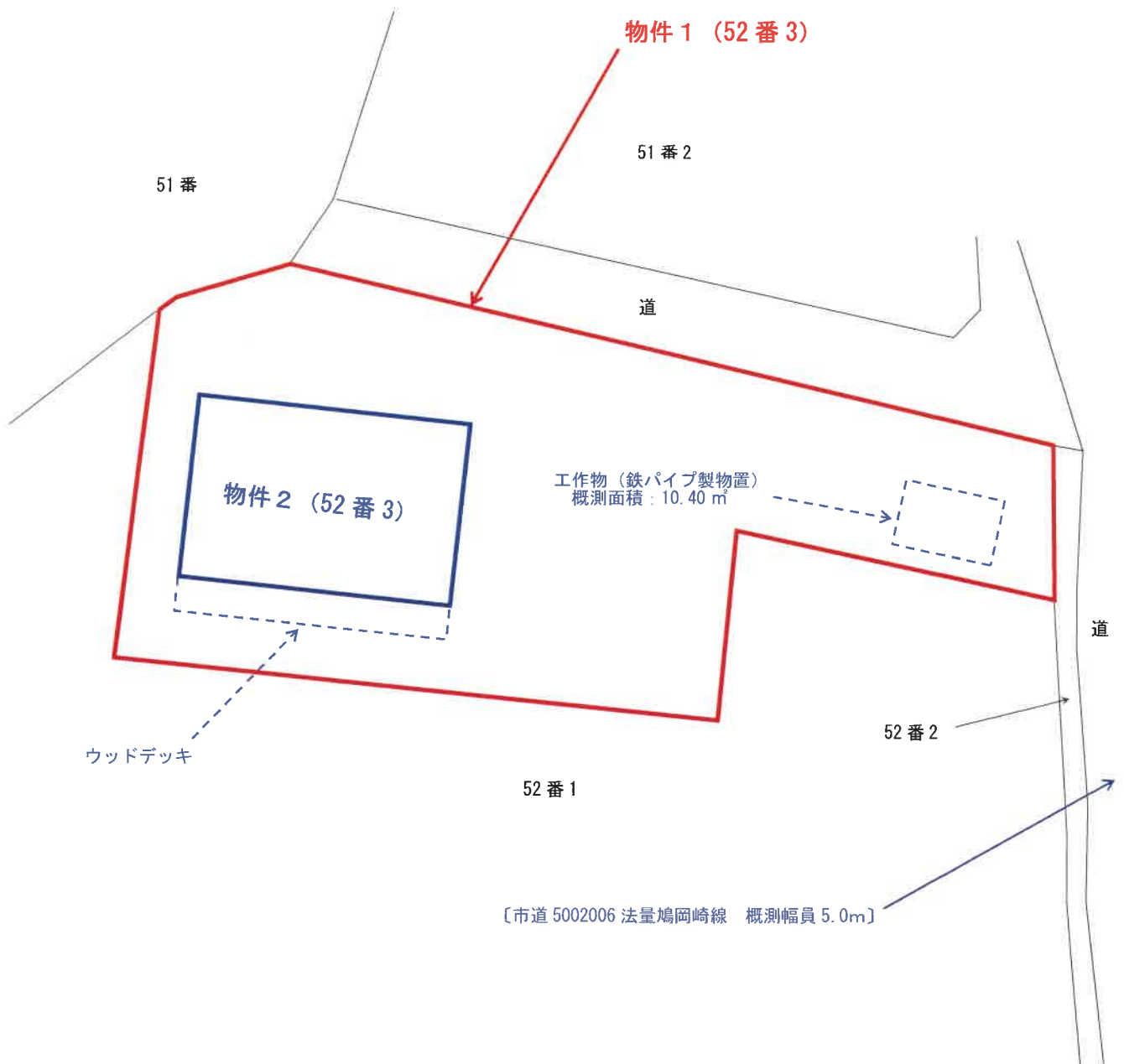
令和7年5月27日 福岡法務局

登記簿

地区整理番号：M72440

縮小：A3版 → A4版

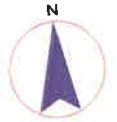
令和7年(ケ)第8号 土地建物位置関係図



※ 土地の形状及び建物位置関係は、概略を記載したものである。

縮尺: 1/250

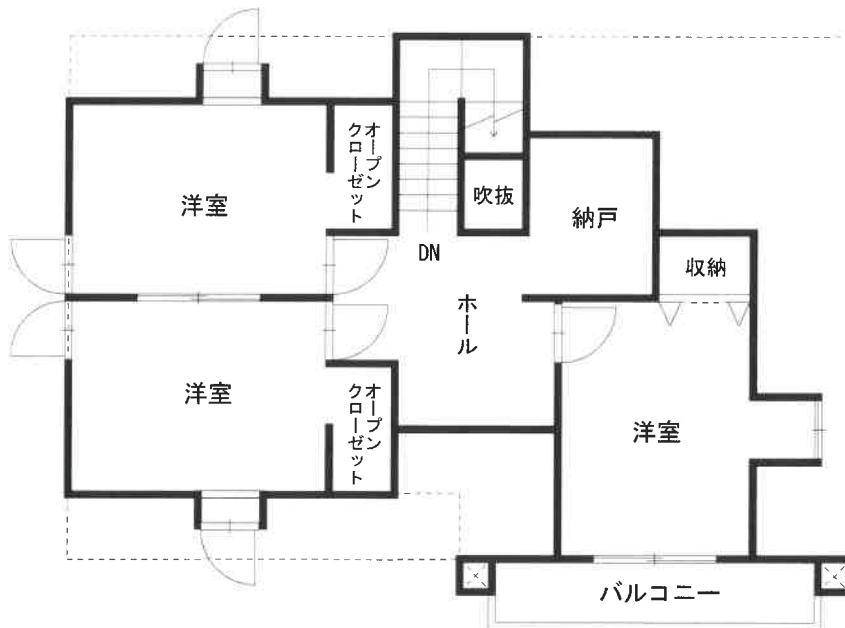
令和7年(ケ)第8号 建物間取図



1階



2階



※ 建具・住設機器等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。

縮尺≒1/100