

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	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。 <input type="checkbox"/> 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 花巻市大迫町大迫第3地割  
地 番 223番  
地 目 宅地  
地 積 344.87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 花巻市大迫町大迫第3地割 223番地  
家屋 番号 223番  
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 90.67平方メートル  
2階 33.12平方メートル

(現況)

種 類 店舗・居宅  
共有者 B 持分3分の2  
共有者 C 持分3分の1



## 物件明細書

令和 8年 1月29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登載されています。)



## 物 件 目 録

1 所 在 花巻市大迫町大迫第3地割  
地 番 223番  
地 目 宅地  
地 積 344.87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 花巻市大迫町大迫第3地割 223番地  
家屋 番号 223番  
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 90.67平方メートル  
2階 33.12平方メートル

(現況)

種 類 店舗・居宅  
共有者 B 持分3分の2  
共有者 C 持分3分の1



令和7年（ケ）第13号  
令和7年8月27日受理  
令和7年10月10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 花巻市大迫町大迫第3地割  
地 番 223番  
地 目 宅地  
地 積 344.87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 花巻市大迫町大迫第3地割 223番地  
家屋番号 223番  
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 90.67平方メートル  
2階 33.12平方メートル  
共有者 B 持分3分の2  
共有者 C 持分3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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路( ) <input type="checkbox"/>
形状	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 土地共有者B <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 type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 種類: 店舗・居宅 <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 空き店舗・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 type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" 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"/> 空き住居 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
■陳述(■B(物件1土地、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	令和2年 2月23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	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、Cの陳述によれば、物件2建物新築当時、物件1土地は、A、Bの母の所有であった。 B、Cらとこの母は同居しており、所有土地上にB、C共有の建物を建築することについて、契約等は無く、金銭の支払いもなかったと陳述している。 令和4年8月2日に、物件1土地所有者である母が亡くなり、A、Bが相続してからも同様であるとのことから、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。	

(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 本土地の北側は、公団上道に接面している。現況、本土地の北側が、幅員約10.0メートルの市道仲町西部線に接面している。
- 3 本土地の南側に工作物（木製物置）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、空き店舗・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、太陽光発電システムが設置されている。室内に設置されている器具の表記は、長州産業製、定格出力3.0Kwとなっている。

(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、物件2共有者)</p>	<p>私は、物件1土地共有者兼物件2建物共有者です。調査に立ち会います。物件1土地の相共有者はAは、私の弟で、物件2建物の相共有者Cは私の夫です。</p> <p>事情があり、令和5年2月に引っ越しました。それ以降は空き家です。物件では、店舗部分で喫茶店を営んでしました。</p> <p>厨房のガス台、オーブン、製氷機、冷蔵庫は買い取りした物です。</p> <p>物件2建物新築時、物件1土地の所有者は、私の母でしたが、私達夫婦の建物を建てることについて、賃料を払ったり、約束事等はありません。母が亡くなった後、代位登記によって、土地が私と弟の共有になっているようですが、弟と土地の使用について話あっ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。調査に立ち会います。</p> <p>Bは、私の妻です。</p> <p>物件1土地に私が共有持ち分を持つ建物を建築することについて、妻の母や妻の弟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。</p> <p>物件内で猫を4匹飼っていました。</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)

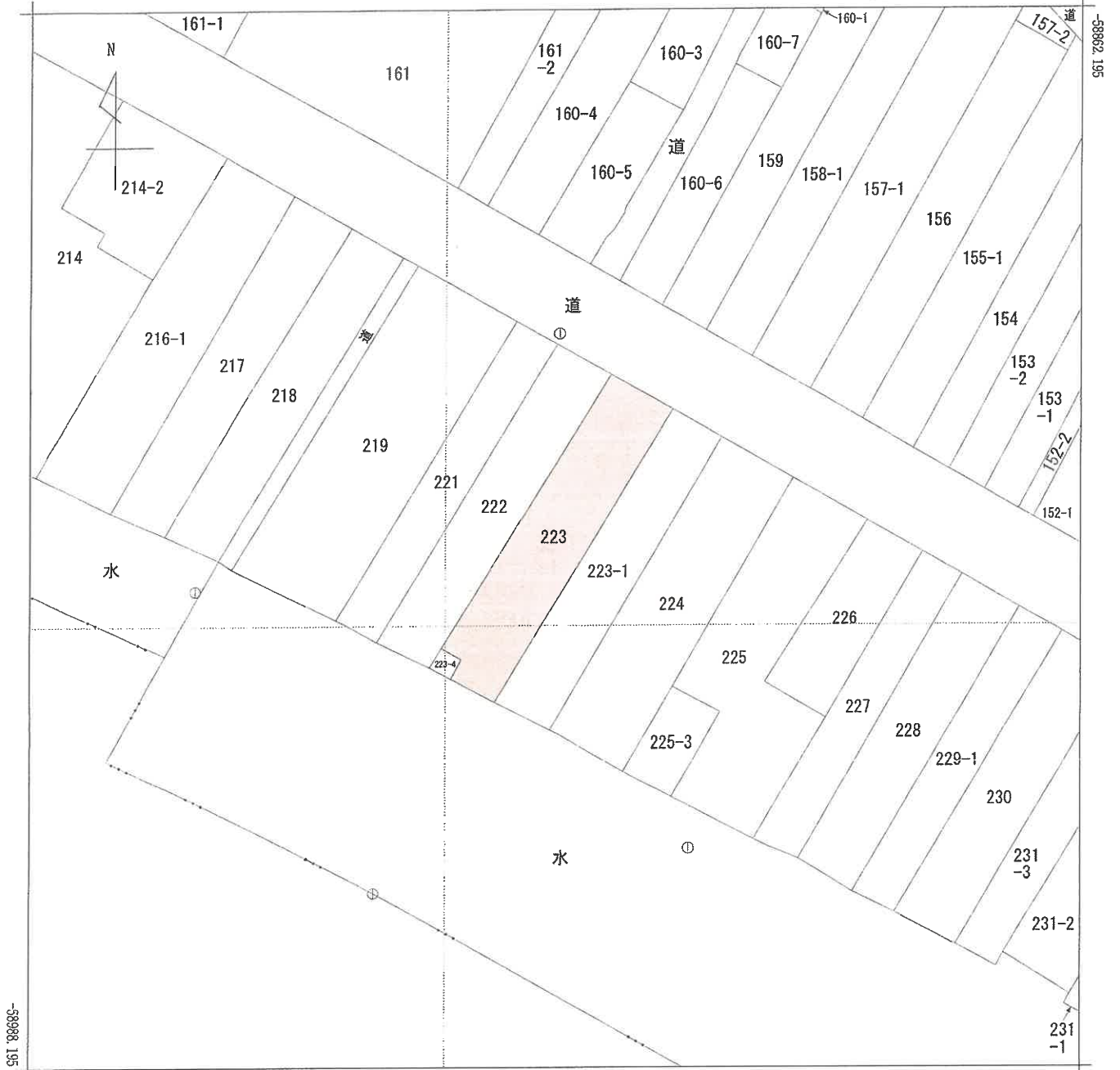
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年9月5日(金)	執行官室	登記関係資料申請 (郵送)
令和7年9月8日(月)	市役所	課税関連資料申請 (事務員)
令和7年9月9日(火)	執行官室	市道確認 (FAX)
令和7年9月26日(金)	執行官室	A、B、C宛期日通知発送
令和7年9月29日(月) 14:45~15:00	執行官室	B、Cより占有関係聴取 (電話)
令和7年10月7日(火) 14:00~14:40	物件所在地	B、C立会いのもと、物件に立入調査 評価人同行
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</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 )

# A3判をA4判に縮小

(座標値種別：測量成果) +38677.788



+38552.788 (座標値種別：測量成果)

(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。

地番区域見出  
大迫町大迫  
第3地割

請求部	所在	花巻市大迫町大迫第3地割				地番	223番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

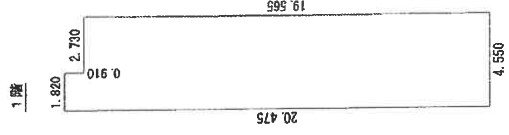
建物図面  
各階平面図

家屋番号 223番

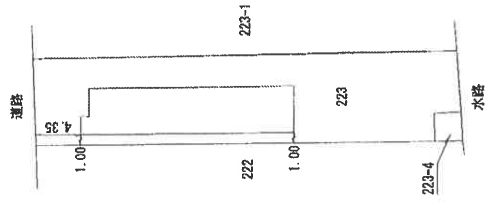
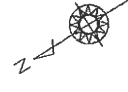
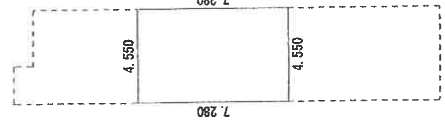
建物の所在 花巻市大迫町大迫第3地割223番地

各階平面図

1階  
求積表  
1. 820 x 0.910 = 1. 656200  
4. 550 x 19. 565 = 89. 020750  
計 90. 676950  
床面積 90. 67㎡



2階  
求積表  
4. 550 x 7. 280 = 33. 124000  
床面積 33. 12㎡



(目録紙)

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)

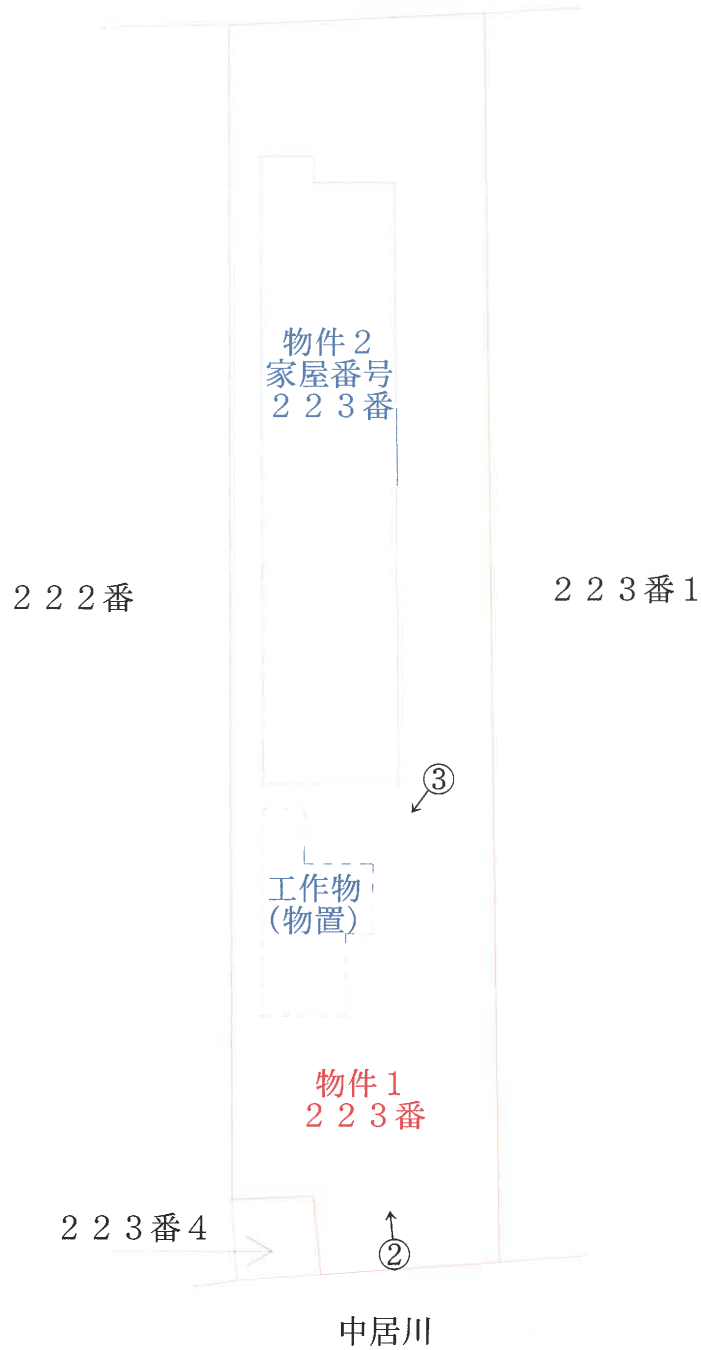
令和7年(ケ)第13号  
土地建物位置関係図

① ↘

舗装市道 仲町西部線  
(幅員約10.0メートル)



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。  
( 9 枚目)

令和7年(ケ)第13号  
 物件2 家番223番  
 建物間取図



←○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。  
 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



写真9



写真10



令和7年（ケ）第13号  
令和7年10月7日 現地調査  
令和7年10月10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17,900,000円
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金2,800,000円
物件2 (建物)	金15,100,000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	花巻市大迫町大迫第3地割 223番 宅地 344.87㎡	同左	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	花巻市大迫町大迫第3地割223番地 223番 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階: 90.67㎡ 2階: 33.12㎡	種 類	店舗・居宅
番号	特 記 事 項			
1	物件2(建物)の南側に工作物(物置、木製、土地への定着性なし)が設置されている。			

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「石鳥谷」駅の南東方、約13,100mに位置する。 「大迫仲町」バス停 花巻市大迫総合支所 花巻市立大迫小学校 花巻市立大迫中学校 みずかみ大迫店		南東方 南西方 北東方 南西方 南東方	約50m 約850m 約250m 約850m 約1,200m
付近の状況	小売店舗等が建ち並ぶ既成商業地域			
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	無指定		
	建ぺい率	指定建蔽率70%		
	容積率	指定容積率200%		
	防火規制	無指定		
その他の規制	なし			
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8.5m (北東側)		
	奥行	約40.5m		
	形状	ほぼ長方形		
	接道状況	中間画地		
	地勢	概ね平坦だが、南端が約0~1m低い		
その他	特になし			
接面道路	北側：幅員約10mの舗装市道(仲町西部線、歩道なし、建築基準法第42条第1項1号道路)にほぼ等高で接面			
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、建物共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	物件2(建物)の南側に工作物(物置、木製、土地への定着性なし)が設置されている。			

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)	令和2年2月23日 新築
	経過年数	約5.6年
	経済的残存耐用年数	約24.4年
仕様	構造	木造
	基礎	ベタ基礎
	屋根	合金メッキ鋼板ぶき
	外壁	サイディング
	内壁	クロス貼り
	天井	クロス貼り
	床	フローリング、畳、クッションフロア
	設備	電気、給排水、24時間換気システム、エコキュート、プロパンガス、エアコン等
	その他	太陽光発電システム(長州産業製、定格出力3.0kw)
		※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	店舗・居宅(現況調査報告書参照)
	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	建物共有者が空き店舗・住居として管理し、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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築確認:令和元年10月7日付、第H31SHC123760号</li> <li>・建築確認(変更):令和元年12月5日付、第H31SHC129241号</li> <li>・完了検査:令和2年2月28日付、第H31SHC329241号</li> <li>・新築年次が平成18年9月の石綿障害予防規則改正によるアスベスト含有量0.1重量%超の建材禁止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。</li> </ul>	

## 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	14,800円/m <sup>2</sup>	100.0 /100	344.87m <sup>2</sup>	100 /100	5,100,000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 花巻(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  
 14,900円/m<sup>2</sup> × 99.5 /100 × 100/ 100.0 × 100/ 100.0 ÷ 14,800円/m<sup>2</sup>

◇ 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： ±0.0%

◇ 地 域 格 差： ±0.0% ※相乗積

イ 個 別 格 差： ±0.0% ※相乗積

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	240,000円/m <sup>2</sup>	123.79m <sup>2</sup>	83.2%	24,700,000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： 83.2% (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24.4年

◇ 経 過 年 数：約5.6年

◇ 観 察 減 価 率： ±0% (物理的、機能的、経済的要因等を総合的に勘案して、±0%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 共有持分	ウ 敷地利用権等割合		ア×イ×ウ÷エ 敷地利用権価格
1	5,100,000円	1/2 Aの持分	10/100	使用借権	255,000円
		1/2 Bの持分	10/100	敷地占有利益	255,000円
敷地利用権価格(合計)					510,000円

ア 建付地価格：前記1(1)オより

イ 共有持分：物件1(土地)の共有持分について、Aの持分は2分の1、Bの持分は2分の1(現況調査報告書参照)

ウ 敷地利用権等割合：10% (Aの持分2分の1に係る物件2(建物)の敷地利用権等については使用借権と判定し、その割合を10%と査定)

ウ 敷地利用権等割合：10% (Bの持分2分の1に係る物件2(建物)の敷地利用権等については敷地占有利益と判定し、その割合を10%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	5,100,000円	▲510,000円	/	100/100	60/100	2,800,000円
2	24,700,000円	+510,000円	100/100	100/100	60/100	15,100,000円
一括価格(合計)						17,900,000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)

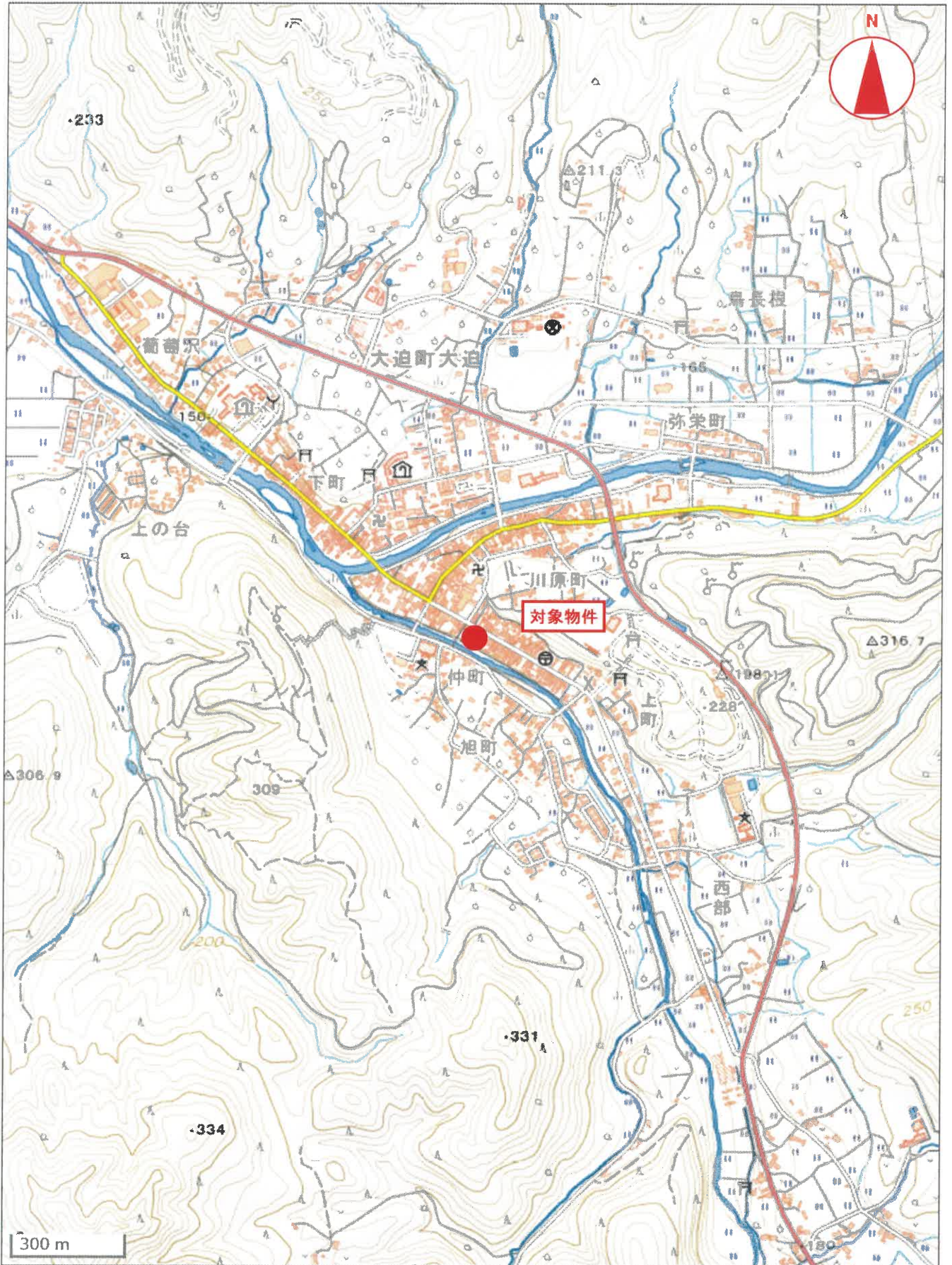
第6 参考価格資料

地価調査基準地 ( 花巻(県)5-3 )

所 在	花巻市大迫町大迫第3地割161番1
住 居 表 示	
価 格	14,900円/m <sup>2</sup>
位 置	JR東北本線「石鳥谷」駅約13,000m
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	180m <sup>2</sup>
供給処理施設	水道・下水
接 面 街 路	南西 10m 市道
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域 指定なし 指定建蔽率 70% 指定容積率 200%
地 域 の 概 要	小売店舗等が建ち並ぶ既成商業地域

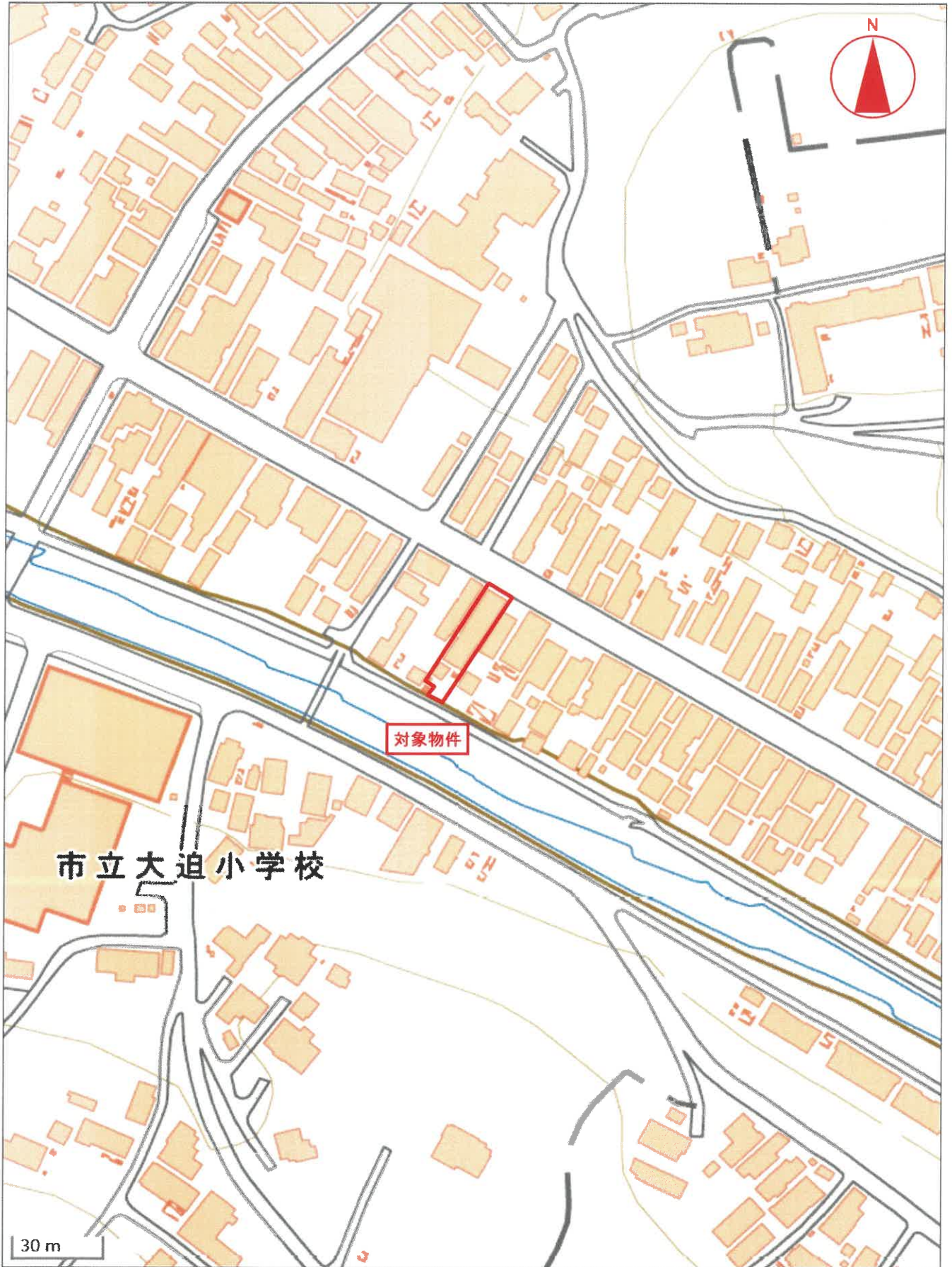
第7 附属資料の表示

- 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

位置図 1

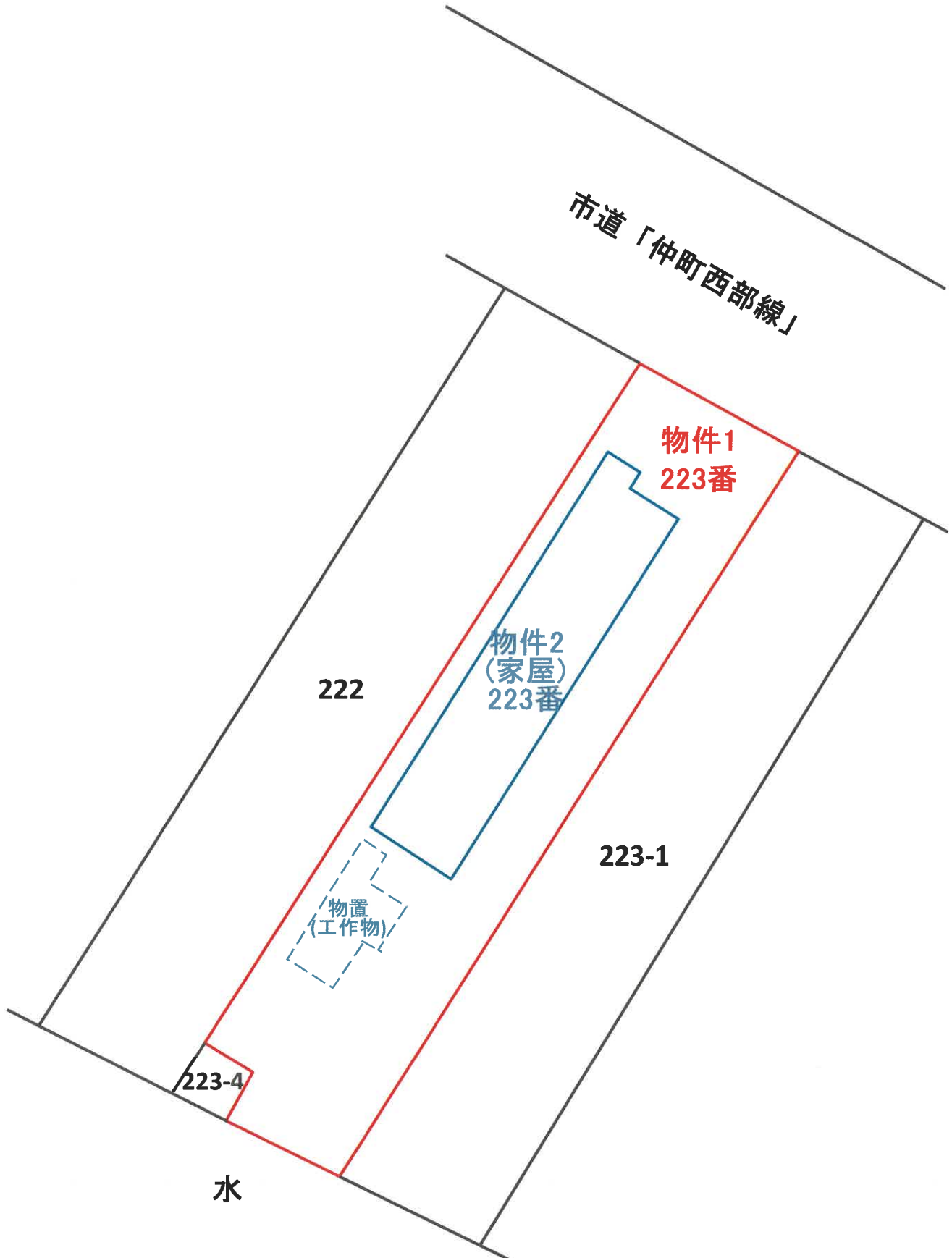


電子地形図(国土地理院)を加工して作成

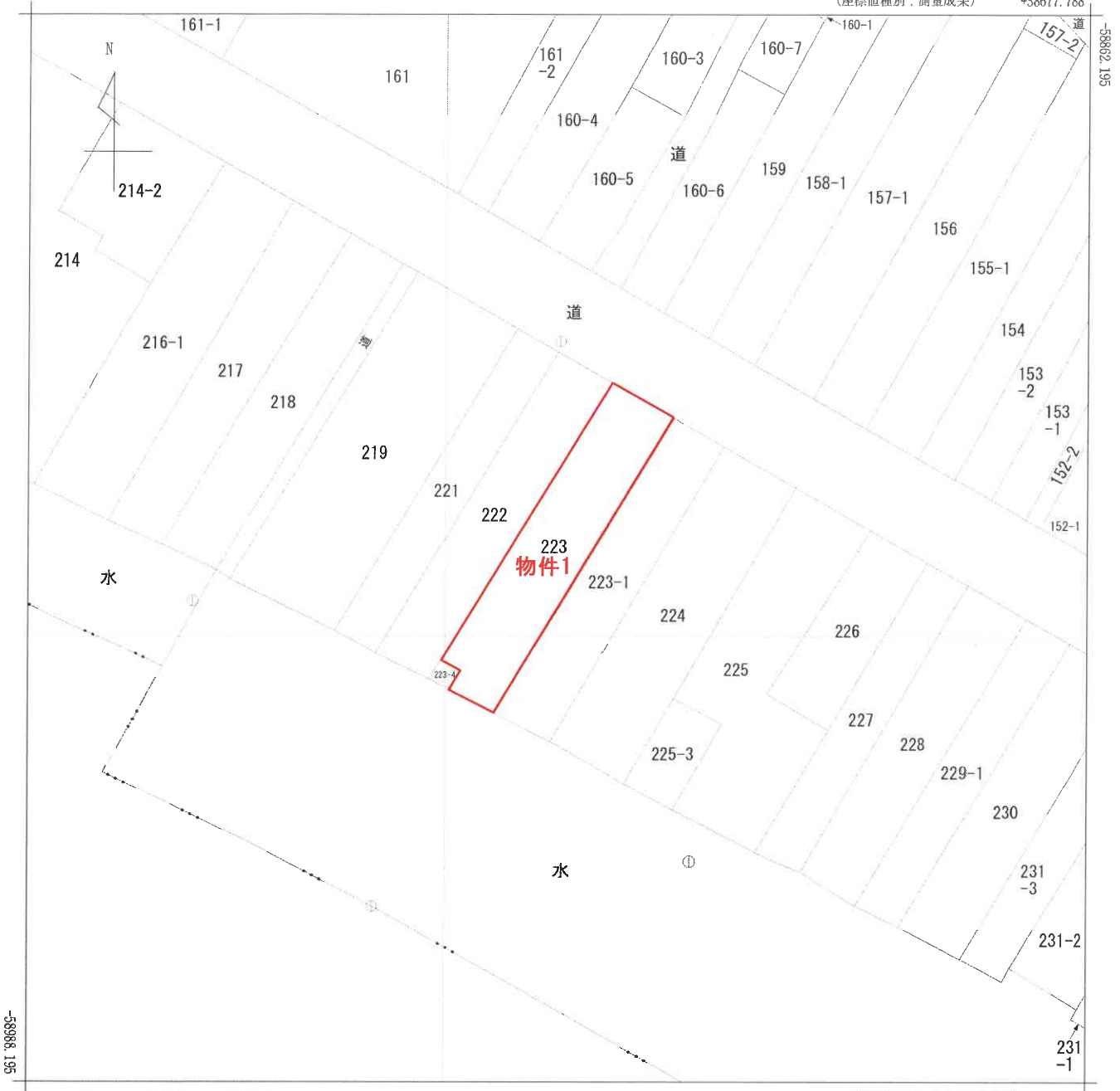
位置図 2

# 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



(座標値種別：測量成果) +38677.788



+38552.788 (座標値種別：測量成果)

(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出  
大迫町大迫  
第3地割

請求部	所在	花巻市大迫町大迫第3地割				地番	223番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

原寸A3をA4に縮小(約70%)

# 建物図面

# 各階平面図

家屋番号 223番

建物の所在 花巻市大迫町大迫第3地割223番地

1階

1.820	2.730
0.910	19.565
20.475	4.550

求積表

1.820 x 0.910 =	1.656200
4.550 x 19.565 =	89.020750
計	90.676950
床面積	90.67㎡

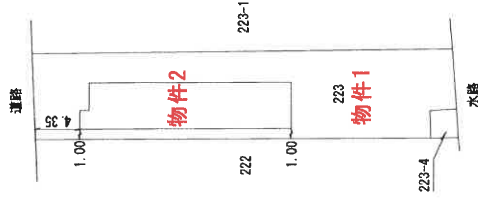
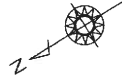
## 物件2

2階

7.280	4.550
7.280	4.550

求積表

4.550 x 7.280 =	33.124000
床面積	33.12㎡



(白黒複製)

作成者

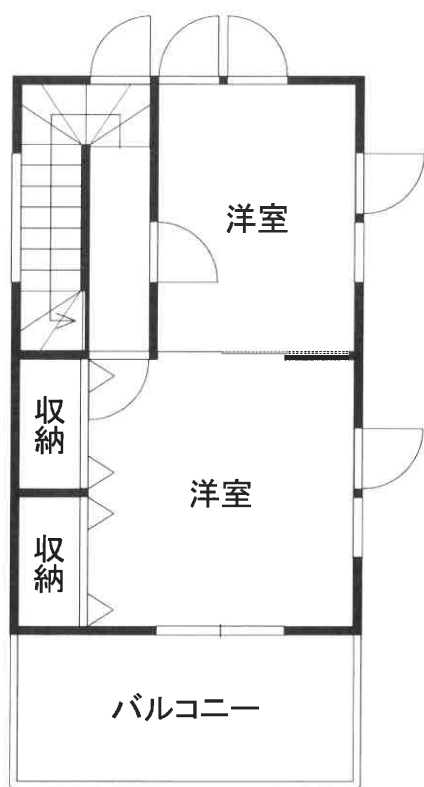
縮尺 1/250

申請人

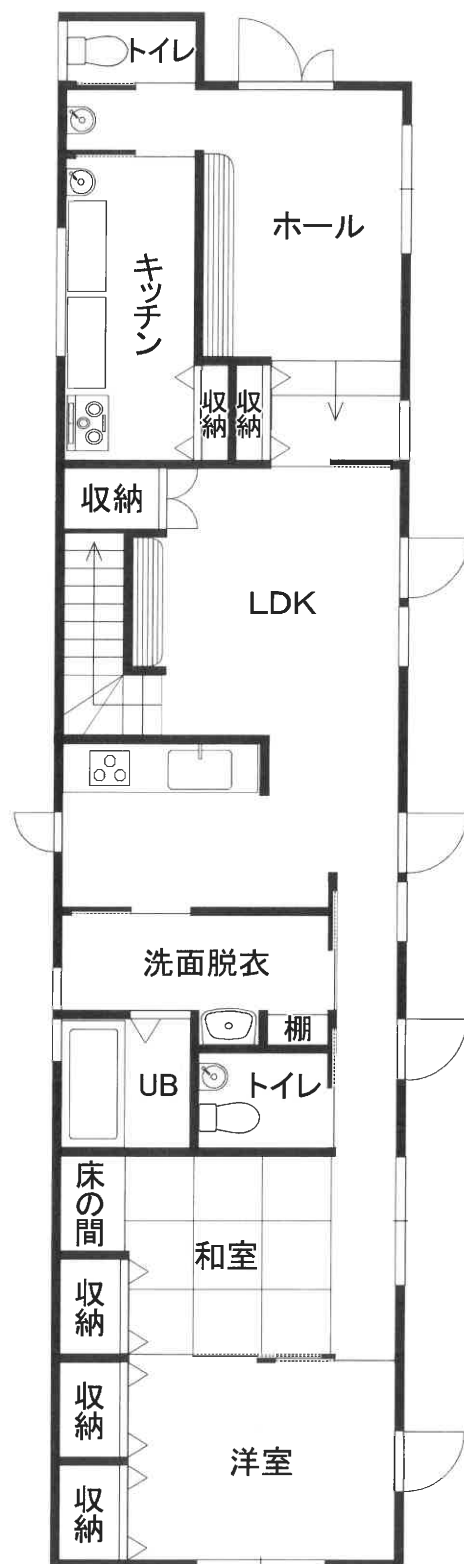
縮尺 1/500

原寸A3をA4に縮小(約70%)

# 建物間取図(物件2)



2階



1階