

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 | 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。 | | |
| | <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 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 6月18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 7月 6日 午前 9時00分から 令和 8年 7月13日 午後 5時00分まで |
| 開札期日 | 日 時 場 所 |
| 売却決定 期日 | 日 時 場 所 |
| 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 6月18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 北上市相去町滝の沢
地 番 11番3
地 目 宅地
地 積 276.38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 北上市相去町滝の沢
地 番 8番12
地 目 宅地
地 積 99.94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
- 3 所 在 北上市相去町滝の沢 11番地3、8番地12
家屋 番号 11番3
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 108.48平方メートル
2階 99.16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 8年 5月29日

盛岡地方裁判所花巻支部

裁判所書記官 松田将高

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

【物件番号1】

地役権（設定登記 平成14年10月10日受付第9229号）

原因・目的・範囲等は、別紙のとおり

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1、2】

土地共有者らが本土地上に物件番号3の建物を所有し、株式会社葵興業が南西側の一部（現況調査報告書10枚目記載のとおり）を駐車場として使用してそれぞれ占有している。同法人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号3】

株式会社葵興業が一部（現況調査報告書11枚目記載のとおり）を事務所として使用し、その余の部分は建物共有者Bがそれぞれ占有している。同法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、BITのお知らせメニューにも掲載されています。）

(別紙) 物件番号1の土地に設定されている地役権の内容

原因 平成14年10月8日設定

目的 一、土地所有者は次の行為をしないこと。

送電線の最下垂時における電線から3・6メートル以内の範囲に入る高さの建造物の築造、工作物の設置および竹木の植栽ならびに送電線の設置・保守等に支障となる土地の形質変更等の行為。

爆発性・引火性を有する危険物の製造、取扱いおよび貯蔵。

二、地役権者が、電線の支持物を除く送電線を設置すること、その設置・保守等のため立入ること、ならびに送電線に支障となる竹木および工作物を伐採または撤去すること。

範囲 西側187平方メートル

要役地 北上市町分2地割190番地

地役権図面第58号

物 件 目 録

- 1 所 在 北上市相去町滝の沢
地 番 11番3
地 目 宅地
地 積 276.38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 北上市相去町滝の沢
地 番 8番12
地 目 宅地
地 積 99.94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
- 3 所 在 北上市相去町滝の沢 11番地3、8番地12
家屋 番号 11番3
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 108.48平方メートル
2階 99.16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8年(ケ)第6号
令和8年3月27日受理
令和8年5月13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 北上市相去町滝の沢
地 番 1 1 番 3
地 目 宅地
地 積 2 7 6 . 3 8 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 北上市相去町滝の沢
地 番 8 番 1 2
地 目 宅地
地 積 9 9 . 9 4 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

3 所 在 北上市相去町滝の沢 1 1 番地 3、8 番地 1 2
家屋番号 1 1 番 3
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 1 0 8 . 4 8 平方メートル
2 階 9 9 . 1 6 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 | 《住居表未実施》 |
| 土地 | 物件1、2 |
| 現況地目 | ■宅地(物件1、2) □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 | ■土地共有者ら ■その他の者(株式会社 葵興業) 土地共有者らが本土地上に下記建物を所有し、株式会社葵興業が本土地の南西側の一部を駐車場として使用し占有している ■「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3 |
| 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(□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 □ある { 種類: 構造: 床面積: |
| 占有者及び占有状況 | ■建物共有者(B) ■その他の者(株式会社 葵興業) Bが本建物の大部分を住居として、株式会社葵興業が本建物の一部を事務所として使用し占有している ■「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

(2 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

| 占有者及び占有権原 (物件1、2土地関係) | |
|---------------------------|--|
| 占有範囲 | <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 南西側一部分 (土地建物位置関係図で示す部分) |
| 占有者 | <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社 葵興業 <input type="checkbox"/> |
| 占有状況 | <input type="checkbox"/> 敷地 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 |
| ■陳述 (■A、B (物件1、2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5年 7月25日 (登記簿上の株式会社葵興業設立年月日) |
| 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 物件1、2土地共有者Bは、株式会社葵興業の代表者代表取締役Cの配偶者である。 A、Bによれば、A、BとCが代表取締役である株式会社葵興業の間には、貸借契約等はないと陳述していることから、株式会社葵興業が設立された令和5年7月25日頃から、A、Bと法人代表取締役C間の親族関係を基礎とする黙示の承諾による使用借の状態であると推測される。 |

(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)

(占有関係用〈単独〉)

| 占有者及び占有権原 (物件3建物関係) | | |
|-------------------------|--|---|
| 占有範囲 | <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 南西側一部分 (建物間取図で示す部分) | |
| 占有者 | <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社 葵興業 <input type="checkbox"/> | |
| 占有状況 | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 | |
| ■陳述 (■A、B (物件3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5年 7月25日 (登記簿上の株式会社葵興業設立年月日) | |
| 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 物件3建物共有者Bは、株式会社葵興業の代表者代表取締役Cの配偶者である。 A、Bによれば、A、BとCが代表取締役である株式会社葵興業の間には、貸借契約等はないと陳述していることから、株式会社葵興業が設立された令和5年7月25日頃から、A、Bと法人代表取締役C間の親族関係を基礎とする黙示の承諾による使用借の状態であると推測される。 | |

(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、2土地関係

- 1 物件1、2土地は、一体となって物件3建物の敷地として利用されており、南西の一部を株式会社葵興業が駐車場として占有している。
- 2 本一体地は、公図上、北側でD所有の公衆用道路（8番80）に、西側と南側で北上市所有の公衆用道路（8番26、38番1）にそれぞれ接面している。現況、本土地の北側が幅員約6.0メートルの舗装私道に、西側が幅員約8.5メートル（舗装部分5.5メートル）の舗装市道卯の木線に、南側が幅員約6.0メートルの舗装市道1043133に接面している。
- 3 通行の用に供するためと推測される隅切りが、本一体地の南西角に見られる。
- 4 物件1土地に、地役権が設定されている。詳細は評価人が作成する評価書を参照のこと。

■物件3建物関係

- 1 A、Bの陳述及び建物内の状況から、本建物は、Bが大部分を住居として、南西側の一部を株式会社葵興業が事務所としてそれぞれ使用し占有しているものと認められる。
- 2 室内で犬を3匹飼育している。
- 3 本建物の入口及びポストには、写真9、10に各示すとおり、株式会社葵興業の表札が掲示されている。

| 関係人の陳述等 | |
|-------------------|--|
| 陳述者 (当事者等との関係) | 陳述内容等 |
| ■ A | <p>私は、本件対象物件の共有者Aです。相共有者Bは私の子であり、私は現在、本件対象物件とは別の場所に居住しております。</p> <p>本件対象物件については、Bが住居として使用しております。</p> <p>また、建物南西側の2部屋及び土地南西側の一部については、Bの配偶者であるCが代表取締役を務める株式会社葵興業の事務所及び駐車場として使用されております。</p> <p>もともと、CはBの配偶者であるため、株式会社葵興業との間で賃貸借契約は締結しておらず、これに伴う賃料その他の金銭の授受もありません。</p> |
| ■ B | <p>私は、本件対象物件の共有者Bです。相共有者Aは私の親です。Aは現在、本件対象物件とは別の場所に居住しております。</p> <p>本件対象物件については、私が住居として使用しております。</p> <p>また、建物南西側の2部屋及び土地南西側の一部については、私の配偶者であるCが代表取締役を務める株式会社葵興業の事務所及び駐車場として使用されております。</p> <p>もともと、Cは私の配偶者であるため、株式会社葵興業との間で賃貸借契約は締結しておらず、これに伴う賃料その他の金銭の授受もありません。</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8年4月3日(金) | 執行官室 | 課税関係資料申請 (郵送) |
| 令和8年4月8日(水) | 執行官室 | 登記関係資料申請 (郵送) |
| 令和8年4月13日(月) | 執行官室 | 道路照会 (FAX) |
| 令和8年4月24日(金) | 執行官室 | A、Bへ期日通知 (郵送) |
| 令和8年5月8日(金) 11:00~11:50 | 物件所在地 | A、B立会いのうえ、 物件に立ち入調査 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

(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。

相去町
滝の沢
地番区域見出し

| | | | | | | | | |
|-------|------|-----------|----------------|---------------|----------|------|------|-----------|
| 請求部 | 所在 | 北上市相去町滝の沢 | | | 地番 | 8番12 | | |
| 出力縮尺 | 縮尺不明 | 精度区分 | 座標系又は 座番は記号 | 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) | | | 補記事項 | |

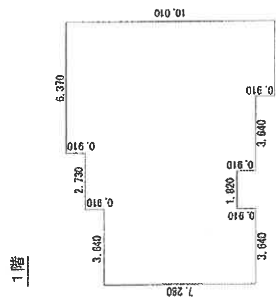
建築物各階平面図

家屋番号 11番3

建築物の所在 北上市相去町滝の沢11番地3、8番地12

各階平面図

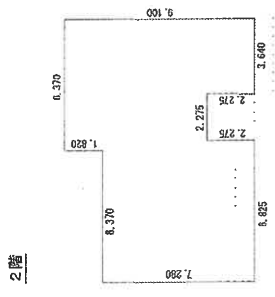
1階



求積表

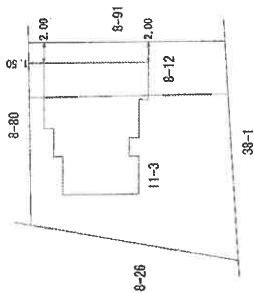
| | |
|-----------------|------------|
| 3.640 x 7.280 = | 26.499200 |
| 9.100 x 7.280 = | 66.248000 |
| 7.280 x 0.910 = | 6.624800 |
| 6.370 x 0.910 = | 5.797000 |
| 3.640 x 0.910 = | 3.312400 |
| 計 | 108.481100 |
| 床面積 | 108.48㎡ |

2階



求積表

| | |
|------------------|-----------|
| 12.740 x 5.005 = | 63.763700 |
| 6.825 x 2.275 = | 15.526875 |
| 6.370 x 1.820 = | 11.593400 |
| 3.640 x 2.275 = | 8.281000 |
| 計 | 99.164975 |
| 床面積 | 99.16㎡ |



作成者

縮尺 1/250

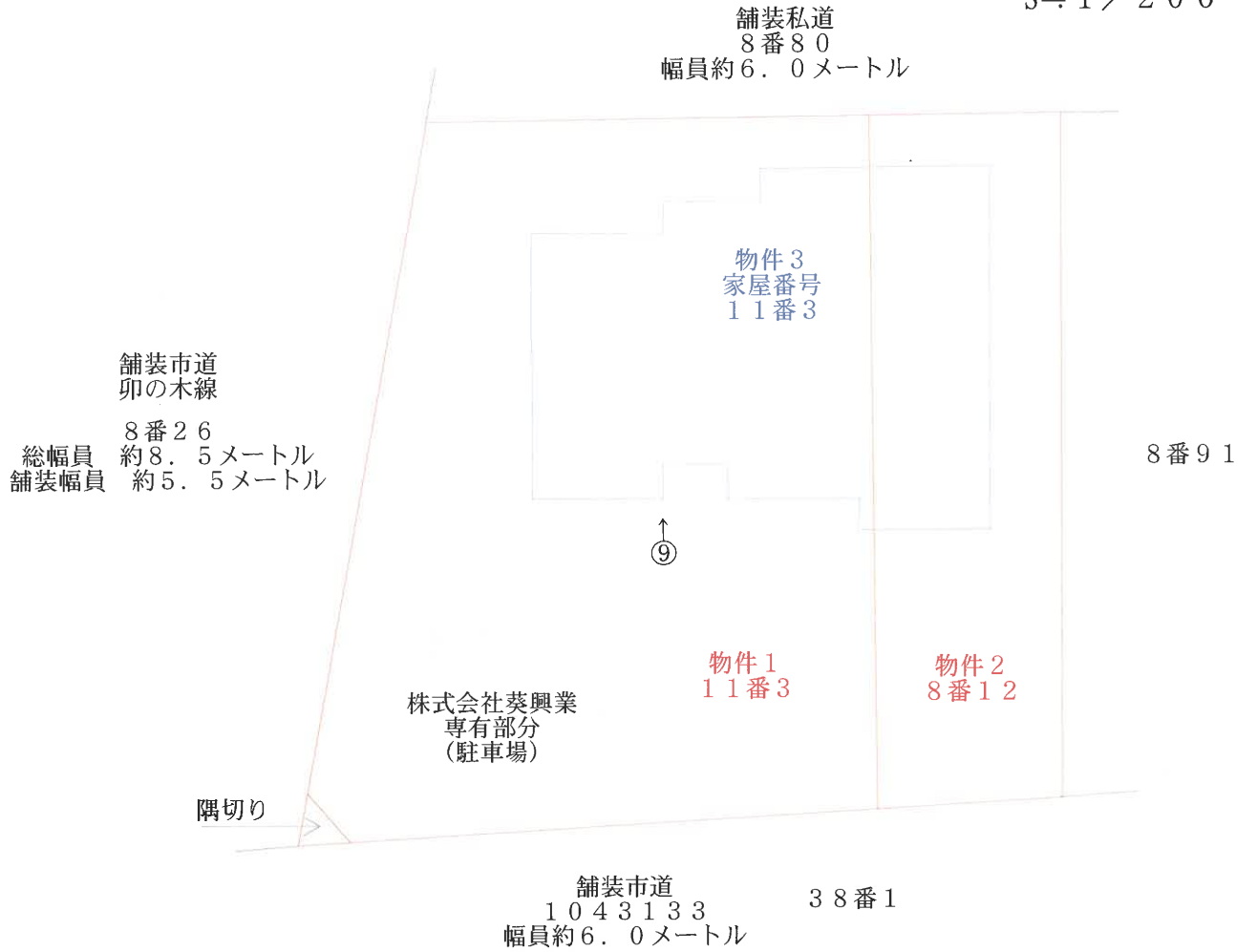
申請人

縮尺 1/500

令和8年(ケ)第6号 土地建物位置関係図

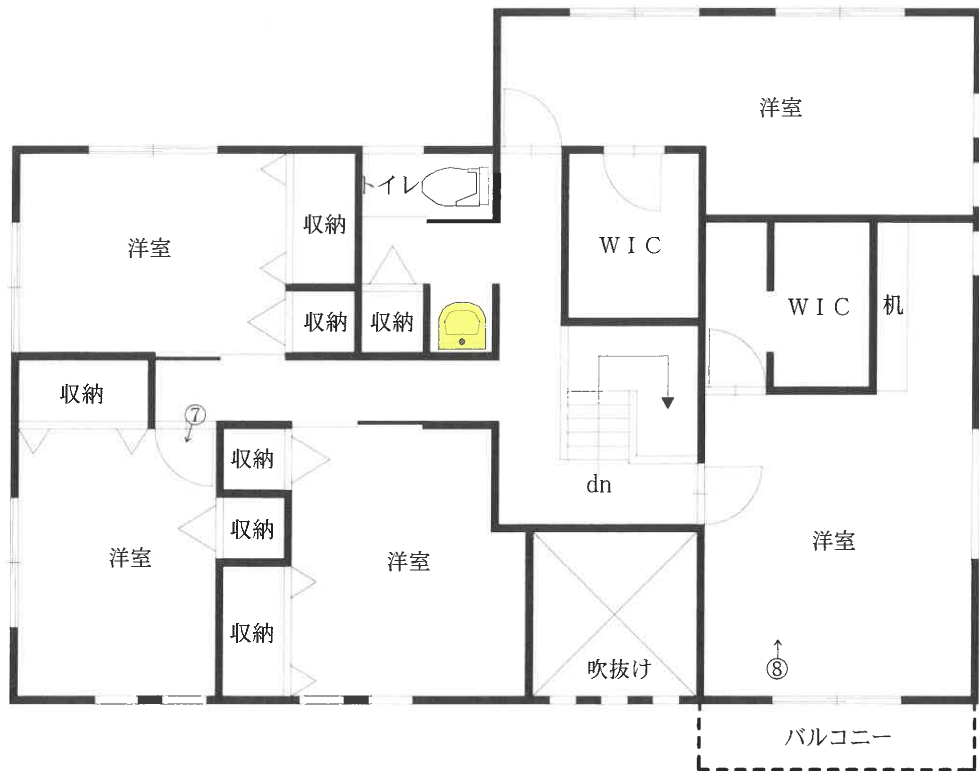
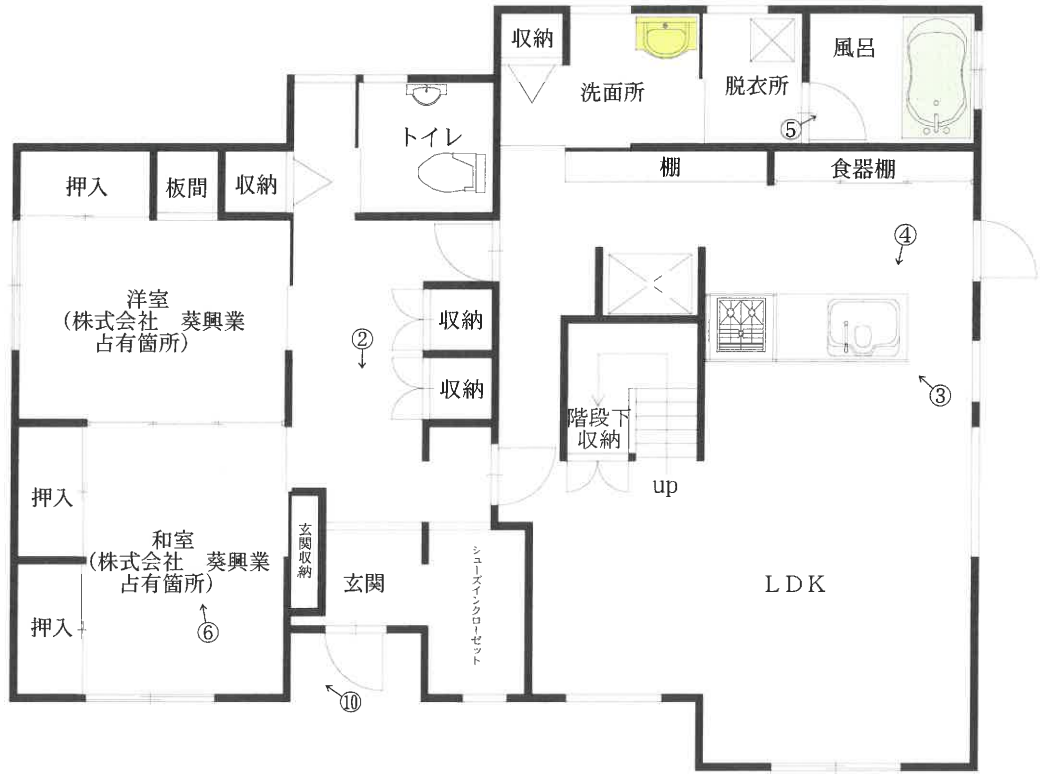


S=1/200



←○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。
(10 枚目)

令和8年(ケ)第6号
 物件3
 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。
 (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

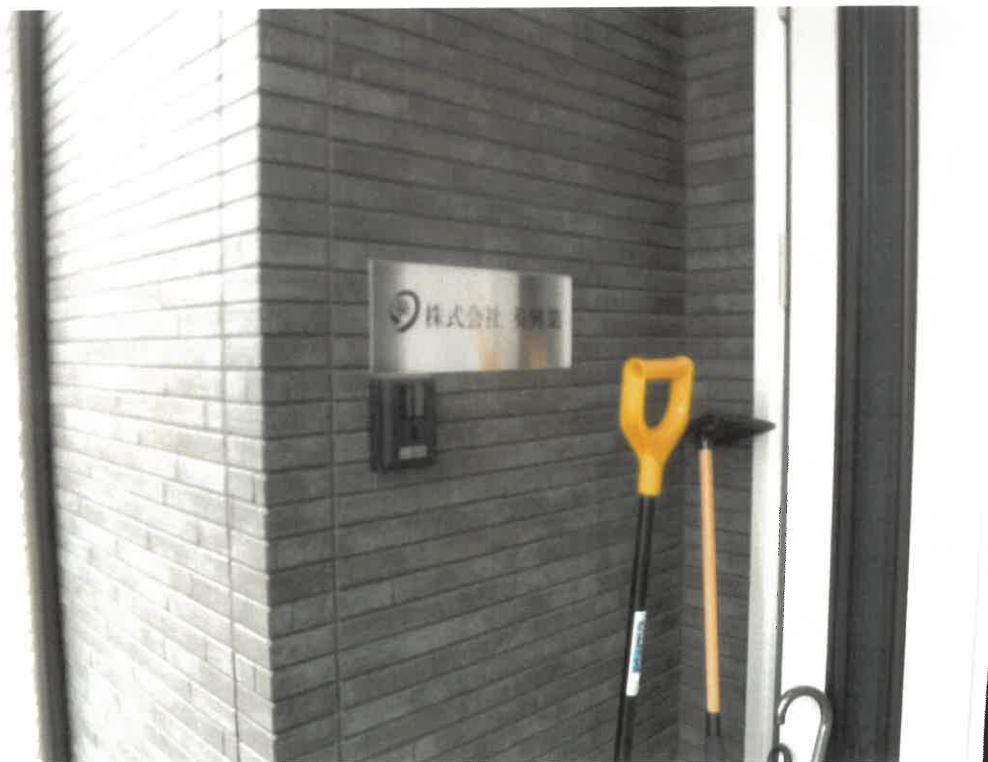


(15 枚目)

写真9



写真10



令和8年(ケ)第6号
令和8年5月8日 現地調査
令和8年5月15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

新沼 輝雄

第1 評価額

| 一 括 価 格 | |
|---------|--------------|
| 物件1、2、3 | 金28,560,000円 |
| 内 訳 価 格 | |
| 物件1（土地） | 金2,320,000円 |
| 物件2（土地） | 金830,000円 |
| 物件3（建物） | 金25,410,000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は、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 (土地) | 所在地 地積 共有者 | 在番 目積 宅地 276.38㎡ A 持分2分の1 B 持分2分の1 | 同左 |
| 2 (土地) | 所在地 地積 共有者 | 在番 目積 宅地 99.94㎡ A 持分2分の1 B 持分2分の1 | 同左 |
| 3 (建物) | 所家屋番 種 構造 床面積 共有者 | 在番 号 類 造 積 1階 108.48㎡ 2階 99.16㎡ A 持分2分の1 B 持分2分の1 | 同左 |
| 番号 | 特記事項 | | |
| — | 特になし | | |

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・2）

| | | |
|--|--|--|
| 位置・交通 | JR東北本線等「北上」駅の南西方・約3.9km 最寄バス停「南中学校前」停の北東方・約400m（徒歩約5分） 北上市役所の南西方・約3.5km 市立南小学校の西方・約200m （以上道路距離） | |
| 付近の状況 | 対象物件が存する地域は、北上市の南部郊外に位置し、一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。 | |
| 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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制 | 非線引都市計画区域 第一種中高層住居専用地域 60% 200% なし 特になし |
| 画地条件 | 地積 間口 奥行 形状 接道状況 地勢 | 376.32㎡ 約21m（南側） 約19～20m ほぼ台形 三方路地 概ね平坦 |
| 接面道路の状況 | <ul style="list-style-type: none"> ・西側 幅員約8.5m 舗装市道「卯の木線」 （対象土地側は一部未舗装となっており、舗装部分の幅員は約5.5m） ほぼ等高に接面 （建築基準法第42条第1項1号道路） ・南側 幅員約6m 舗装市道「第1043133号線」 ほぼ等高に接面 （建築基準法第42条第1項1号道路） ・北側 幅員約6m 舗装私道 約0.3m道路が低く接面 （建築基準法第42条第1項5号道路） （位置指定日：昭和60年5月24日、位置指定番号：第10-15号） （所有者D） | |
| 土地の利用状況等 | 物件1及び2が一体となって、物件3の建物の敷地として、建物の共有者らが占有しているほか、物件1の一部は、株式会社葵興業が使用借権に基づき駐車スペースとして占有している。（現況調査報告書及び「土地建物位置関係図」参照） | |
| 供給処理施設 | 上水道：あり ガス配管：なし 下水道：あり （注）「あり」とは当該供給処理施設が対象物件の敷地内に引込まれていることをいう。「なし」とは対象物件の敷地内に引込まれていないことをいう。 | |

| | |
|------|--|
| 特記事項 | <ul style="list-style-type: none">・ 物件1の西側の一部に、東北電力ネットワーク(株)の高圧電線架設のための地役権が設定されている。 送電線の最下垂時における電線から3.6m以内の範囲に入る高さの建造物の築造等はできない。 最下垂時の電線の高さは約17.5m(同社・水沢電力センター送電課より聴取) 設定面積は187㎡ (設定範囲は、「地役権図面写」参照)・ 物件1の南西角部分は、隅切りされ道路に供されている。・ 対象土地の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。・ 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） 令和3年6月28日新築 経過年数 約 5年 経済的残存耐用年数 約 25年 |
| 仕 様 | 構 造： 木造 屋 根： 瓦葺 外 壁： サイディング 内 壁： ビニールクロス等 天 井： ビニールクロス等 床 ： フローリング、畳等 設 備： 電気、給排水、給湯等 その他： 特になし (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） | 第3目的物件欄記載の通り 現況床面積は登記床面積とほぼ一致 |
| 現況用途等 | 現況用途： 居宅 間 取 り： 建物間取図の通り |
| 品 等 | 中等上位 |
| 保守管理の状態 | 概ね良好 |
| 建物の利用状況 | 居宅として、建物共有者Bが使用・占有しているほか、1階西側の洋室1室及び和室1室は、株式会社葵興業が使用借権に基づき事務所として使用・占有している。（現況調査報告書参照） |
| 特 記 事 項 | <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・建物内で、小型犬3匹を飼育している。 |

00.

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2（土地）

目的土地一体としての建付地価格を次の通り求めた。

| 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 | 18,300 | 1.018 | 276.38 | 1.00 | 5,150,000 |
| 2 | | | 99.94 | | 1,860,000 |

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 ≫

地価調査価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $24,800\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0 / 100 \times 100 / 103.0 \times 100 / 131.3 \div 18,300\text{円}/\text{m}^2$

◇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：画地条件（方位）+3%

◇地域格差：街路条件（幅員）▲1%、交通接近条件（最寄駅接近性）+3%
 環境条件（居住環境）+25%、同（ガスあり）+3% 以上相乗積 +31.3%

イ 個別格差：画地条件（方位）+3%、同（三方路）+4%、同（高圧線下地）▲5%
 以上相乗積 +1.8%

ウ 地積：公簿数量を採用。

エ 建付減価補正率：建付減価の発生はないものと判断した。

② 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 | 230,000 | 207.64 | 0.850 | 40,590,000 |

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5年、経済的残存耐用年数25年、残価率10%で、85%と査定した。

残価率10% + (1-0.10) × [経済的残存耐用年数25年 ÷ (経過年数5年+経済的残存耐用年数25年)]
 = 0.85

【観察減価法】保守管理の状況等を勘案し、減価の必要なしと判断した。

定額法 観察減価
 現価率 = 85% × (100% - 0%) = 85.0%

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、下記の通り評価額を求めた。

① 土地利用権価格

| 物件 番号 | 建付地価格 (円) ア | 土地利用権等割合 イ | | 土地利用権価格 (円) ア × イ ÷ ウ |
|----------|-------------------|---------------|-------|-----------------------------|
| 1 | 5,150,000 | 0.25 | 法定地上権 | 1,290,000 |
| 2 | 1,860,000 | 0.25 | 法定地上権 | 470,000 |

イ 土地利用権等割合：土地利用権等をいずれも法定地上権と判定し、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) (1①オ、1②エ) ア | 土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①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 | 5,150,000 | -1,290,000 | / | 1.00 | 0.60 | 2,320,000 |
| 2 | 1,860,000 | -470,000 | / | 1.00 | 0.60 | 830,000 |
| 3 | 40,590,000 | +1,760,000 | 1.00 | 1.00 | 0.60 | 25,410,000 |
| | 一括価格 (合計) | | | | | 28,560,000 |

ウ 占有減価修正：修正の必要はないものと判断した。

エ 市場性修正：修正の必要は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)

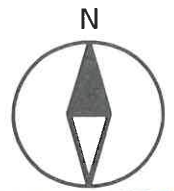
所 在： 北上市大堤南1丁目75番2
価 格： 24,800円／m²
位 置： J R 東北本線等「北上」駅の南西方約3.4km
価 格 時 点： 令和7年7月1日
地 積： 240m²
供給処理施設： 水道、ガス、下水
接 面 街 路： 南側幅員約6m舗装市道
用途指定等： 非線引都市計画区域、第二種中高層住居専用地域
建蔽率60%、容積率200%
地 域 の 概 要： 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料の表示

位置図
公図写
地積測量図写
建物図面・各階平面図写
地役権図面写
土地建物位置関係図
建物間取図

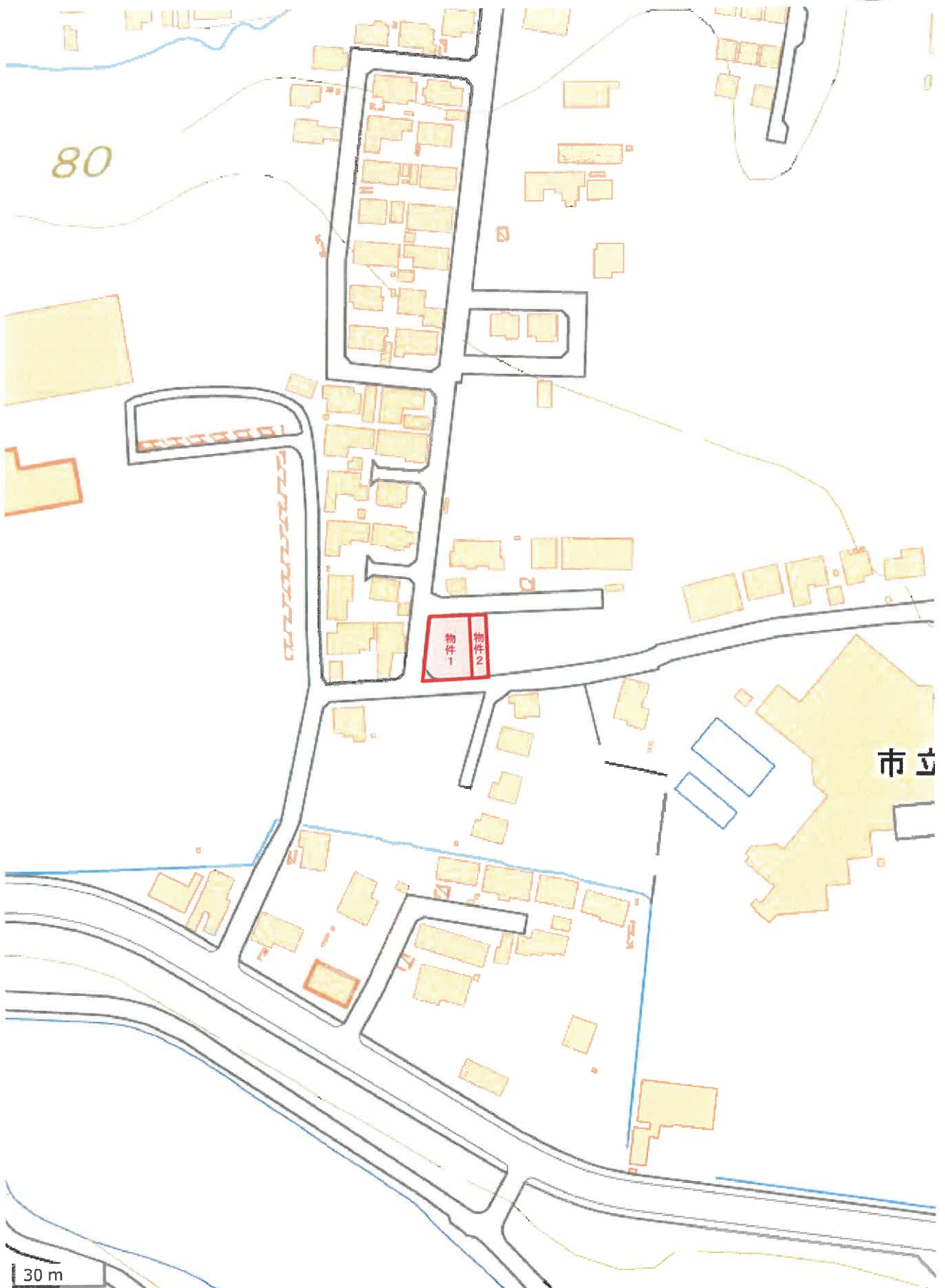
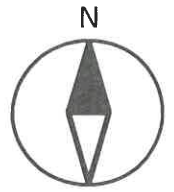
以 上

位置図



国土地理院の電子地形図を加工して作成

位置図



30 m

国土地理院の電子地形図を加工して作成



(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。

地番区域見出し
相去町
滝の沢
相去町
滝の沢

| | | | | | | | | |
|-------|------|-----------|-----------|-----------|----------|------|------|-----------|
| 請求部 | 所在 | 北上市相去町滝の沢 | | | 地番 | 11番3 | | |
| 出力縮尺 | 縮尺不明 | 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 | 旧土地台帳附属地図 |
| 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。

(盛岡地方法務局花巻支局管轄)
令和8年2月25日
福岡法務局

登記年月日：令和2年11月20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。

(盛岡地方方法務局花巻支局管轄)
 令和8年2月25日 盛岡法務局

登記号

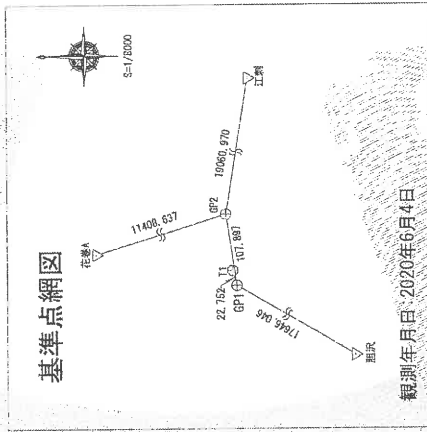
地積測量図

地番 11番3

土地の所在 北上市相去町瀬の沢

求積表

| 地番 | Xn | Yn | Xn+1-Yn+1 | Yn - (Xn+1-Yn+1) |
|------|------------|-----------|-----------|----------------------------|
| 10 | -81881.643 | 22390.109 | -15.427 | 126102.706581 |
| X1 | -81701.665 | 22366.962 | 12.927 | 1056157.423455 |
| X7 | -81700.286 | 22403.036 | 15.427 | -1260390.312122 |
| X12 | -81681.153 | 22402.399 | -12.927 | 1055892.264831 |
| 合計 | | | | -552.764185 |
| 合計面積 | | | | 276.3820925 m ² |
| 地積 | | | | 276.38 m ² |



観測年月日：2020年6月4日

与点：電子基準点

| 点名 | X座標 | Y座標 |
|-----|------------|-----------|
| 花巻A | -70805.245 | 19074.739 |
| 北沢 | -84778.185 | 41297.763 |
| 北沢 | -96305.086 | 13414.653 |

新点：基準点

| 点名 | X座標 | Y座標 |
|-----|------------|-----------|
| GP1 | -81707.245 | 22331.735 |
| GP2 | -81691.187 | 22468.430 |

トラバース点

| 点名 | X座標 | Y座標 |
|----|------------|-----------|
| T1 | -81701.049 | 22403.627 |

| 境界線の種類 | |
|--------|---------|
| □ | プラスチック杭 |
| 田 | コンクリート杭 |
| ○ | 石杭 |
| △ | 度標管理点 |
| ◇ | 列金属プレート |
| ◎ | 金属属鉄 |
| ⊙ | トラバース点 |

世界測地系 (測地成果2011)

| | |
|----------|---------------|
| 採測開始年月日 | 令和2年6月4日(観測) |
| 當地図換算年月日 | 令和2年9月25日(観測) |
| 換算係数 | 1.000 |
| 距離変換係数 | 1.000 |

作成者

(令和2年10月16日作成)

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成8年1月10日

前 8-12 (後 8-12 8-91 (新

地積測量図

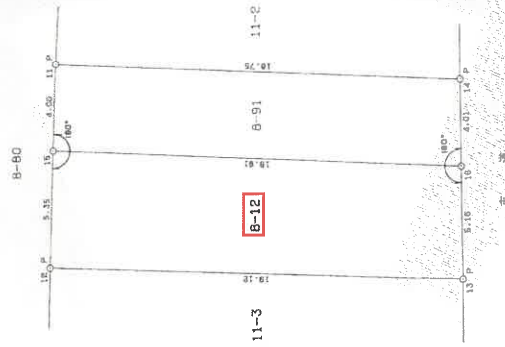
293259

| | |
|-------|-----------|
| 地番 | 8-91.8-12 |
| 土地の所在 | 北上市相去町滝の沢 |

座標求積表

| 地番 | NO | 標識 | X | Y | 辺長 | 測線 |
|------|----|-----|------------|---------|-------|----------------|
| 8-91 | 11 | () | 121.573 | 110.377 | 4.00 | 11- |
| | 15 | () | 122.382 | 106.459 | 18.91 | 15- |
| | 16 | () | 103.924 | 102.341 | 4.01 | 16- |
| | 14 | () | 103.276 | 106.295 | 18.75 | 14- |
| | 11 | () | 121.573 | 110.377 | 18.75 | 11- |
| 倍面積 | | | 150.641380 | | 75.32 | m ² |
| 面積 | | | 75.3206900 | | | m ² |
| 坪数 | | | 22.7845 | | | |
| 8-12 | 15 | () | 122.382 | 106.459 | 5.35 | 15- |
| | 12 | () | 123.464 | 101.216 | 19.12 | 12- |
| | 13 | () | 104.759 | 97.244 | 5.16 | 13- |
| | 16 | () | 103.924 | 102.341 | 18.91 | 16- |
| | 15 | () | 122.382 | 106.459 | 18.91 | 15- |
| 倍面積 | | | 199.886975 | | 99.94 | m ² |
| 面積 | | | 99.9434875 | | | m ² |
| 坪数 | | | 30.2329 | | | |

*公式 $A = 1/2 \sum (X_2 - X_1)(Y_1 + Y_2)$



P. 757号2種

製作者

成 8 年 1 月 10 日 作製

囑託者

縮尺 1/250

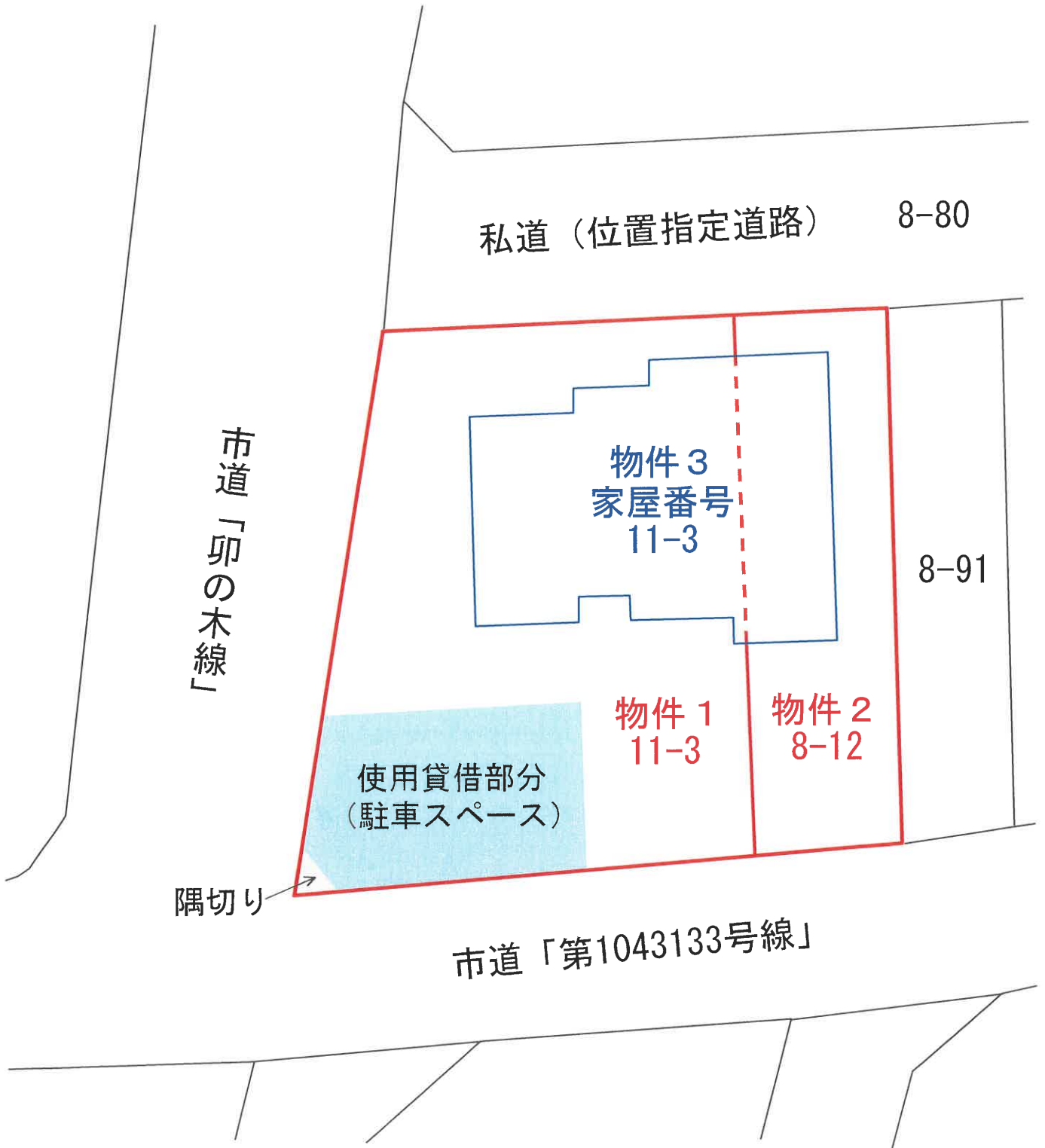
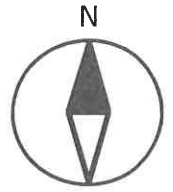
(社団法人岩手県公共囑託登記土地家屋調査士協会用紙)

H. 8. 1. 10

地図整理番号：482781

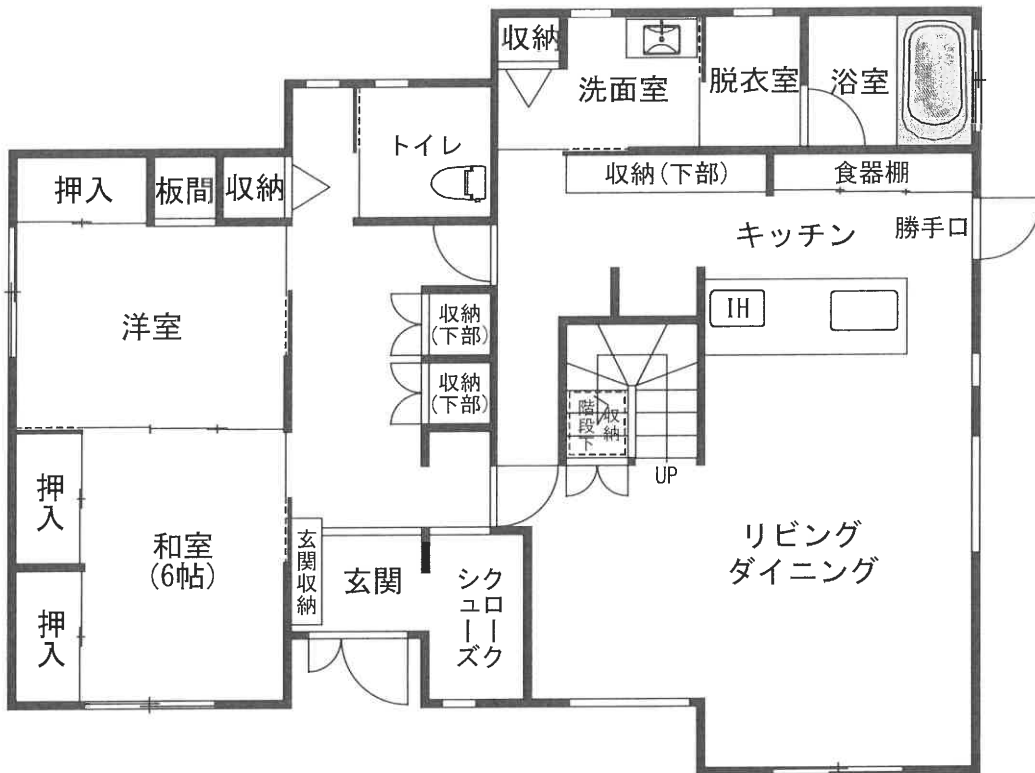
A 3 → A 4 縮小版

土地建物位置関係図



建物間取図

1階



2階

