

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 8 月 2 0 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 9 月 7 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 9 月 1 4 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日 場 所	令和 8 年 9 月 1 6 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 0 月 7 日 午後 1 時 0 0 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 3 3 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 8 月 2 0 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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	6,221,000 4,977,000	一括	1,245,000	44,841	0
1	1,700,000				
2	10,000				
3	1,000				
4	4,510,000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 北上市下鬼柳 1 7 地割
 地 番 9 4 番 6
 地 目 宅地
 地 積 2 3 1 . 5 1 平方メートル

所有者 A

2 所 在 北上市下鬼柳 1 7 地割
 地 番 9 3 番 6
 地 目 公衆用道路
 地 積 1 4 9 平方メートル

(現況)

地 積 約 2 5 4 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1

3 所 在 北上市下鬼柳 1 7 地割
 地 番 9 3 番 8
 地 目 公衆用道路
 地 積 5 9 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 1

4 所 在 北上市下鬼柳 1 7 地割 9 4 番地 6
 家屋 番号 9 4 番 6
 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 5 2 . 9 9 平方メートル
 2 階 5 4 . 6 5 平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 1 5 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 ～ 4】

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 1 ～ 3】

本件所有者が占有している。

【物件番号 4】

本件所有者及び B が占有している。B 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、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 北上市下鬼柳 1 7 地割
地 番 9 4 番 6
地 目 宅地
地 積 2 3 1 . 5 1 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 北上市下鬼柳 1 7 地割
地 番 9 3 番 6
地 目 公衆用道路
地 積 1 4 9 平方メートル
(現況)
地 積 約 2 5 4 平方メートル
共有者 A 持分 6 分の 1
- 3 所 在 北上市下鬼柳 1 7 地割
地 番 9 3 番 8
地 目 公衆用道路
地 積 5 9 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 分の 1
- 4 所 在 北上市下鬼柳 1 7 地割 9 4 番地 6
家屋 番号 9 4 番 6
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 5 2 . 9 9 平方メートル
2 階 5 4 . 6 5 平方メートル
所有者 A

令和 8 年 (ケ) 第 8 号
令和 8 年 4 月 1 4 日受理
令和 8 年 6 月 3 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 | 北上市下鬼柳17地割 |
| | 地 | 番 | 94番6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 231.51平方メートル |
| | 所有者 A | | |
| | | | |
| 2 | 所 | 在 | 北上市下鬼柳17地割 |
| | 地 | 番 | 93番6 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 149平方メートル |
| | 共有者 A 持分6分の1 | | |
| | | | |
| 3 | 所 | 在 | 北上市下鬼柳17地割 |
| | 地 | 番 | 93番8 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 59平方メートル |
| | 共有者 A 持分10分の1 | | |
| | | | |
| 4 | 所 | 在 | 北上市下鬼柳17地割 94番地6 |
| | 家屋番号 | | 94番6 |
| | 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 | 52.99平方メートル |
| | | 2階 | 54.65平方メートル |
| | 所有者 A | | |

(2 枚目)

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2
現 況 地 目	☒ 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 ☐ 上記の者が本土地上に、建物を所有し、占有している。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者が、道路として一般の通行の用に供している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
そ の 他 の 事 項	1 物件2土地は、Aほかの共有である。本件売却の対象はAの持分である。 2 物件2土地は、幅員約5.6メートルの未舗装道であり、評価人の調査によれば位置指定道路の一部であるとのこと。本土地を含む当該位置指定道路は、東端において幅員約5.5メートルの舗装された北上市道第1063030号線に接している。 当該位置指定道路の概要については、評価人が作成する評価書を参照すること。 3 現地での概測及び机上での概算の結果、地積は約254平方メートルである。
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

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(土地用)

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 3
現 況 地 目	☒ 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 ☐ 上記の者が本土地上に、建物を所有し、占有している。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者が、本土地を道路として共同で使用し占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
そ の 他 の 事 項	1 物件 3 土地は、A ほかの共有である。本件売却の対象は A の持分である。 2 本土地は、幅員約 4. 0 メートルの未舗装道である。 3 本土地は、南端で物件 2 土地に接続している。
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
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)
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

(4 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件4建物関係）		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ■B	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
■陳述（■A（債務者兼所有者）、■B（占有者）） / ☐ 文書（ ☐ ）の要旨		
占有権原	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ■不明	
占有開始時期	令和 4 年 8 月 1 8 日頃（Aの住民票による転出年月日）	
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他（ ）
	借主	☐ 占有者 ☐ その他（ ）
賃料・支払時期	毎 金 円（毎 限り 分払） ☐ 前払（ ） ☐ 相殺（ ）	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）	
特約等	☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他		
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 関係人の陳述によると、AとBは姉妹である。 A、Bの陳述から、Aが退去した前記述日頃にBが独立した占有を取得したものと推測される。 A、B共に、建物を使用することに関する賃貸借契約等はなく、金銭の支払いもないと陳述していることから、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
(5 枚目)

その他の事項

■物件 1 土地関係

- 1 物件 1 土地は、物件 4 建物の敷地として利用されている。
- 2 物件 1 土地は、物件 2、3 土地及び道を介し、その先の舗装市道（幅員約 5.5 メートル 1063030 号線）に到達する。

■物件 4 建物関係

- 1 A、B の陳述及び建物内の状況から、本建物を B が住居として使用し占有しているものと認められる。
- 2 建物内で猫が 2 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
■ A (物件 1、 4 所有者、 物件 2、 3 共有者)	私は、物件 1 及び 4 の所有者であり、物件 2 及び 3 の共有者です。 本件調査については、事情により立ち会うことができません。 現在、各物件は B（姉）が使用しています。私は、令和 4 年 8 月頃、 事情により転出して以降、各物件を使用していません。 B による物件の使用について、B との間で賃貸借契約を締結しておらず、 金銭の授受もありません。 また、物件 2 及び 3 の使用については、共有者間で特段の取り決めは ありません。
■ B (A の姉（占有者）)	私は、A の姉です。調査に立ち会います。 A が転出するまでは一緒に居住していましたが、それからは、物件を 私が使用しています。 住宅ローンを負担していた時期がありますが、A との間で物件を使用 することについて、賃貸借契約を締結しておらず、金銭の授受もありません。 室内で猫を 2 匹飼育しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7 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27日(月)	執行官室	登記関係資料申請 (郵送)
令和8年4月27日(月)	執行官室	課税関連資料申請 (郵送)
令和8年5月11日(月)	執行官室	道路照会 (FAX)
令和8年5月20日(水)	執行官室	期日通知発送
令和8年5月20日(水) 9:10~9:15	執行官室	破産管財人より破産事件終結を確認 (電話)
令和8年5月21日(木) 10:11~10:26	執行官室	Aより占有関係聴取 (電話)
令和8年5月27日(水) 11:00~11:50	物件所在地	B立会いのうえ物件に立入調査 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

目的物件は応答がなかった為、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠さ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

(8 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	下鬼柳 17 地割
------------	-----------

請求 部	所 在	北上市下鬼柳 1 7 地割					地 番	93番8		
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		

A 3 判を A 4 判に縮小

登記年月日：昭和57年12月6日

420426

前 94-2

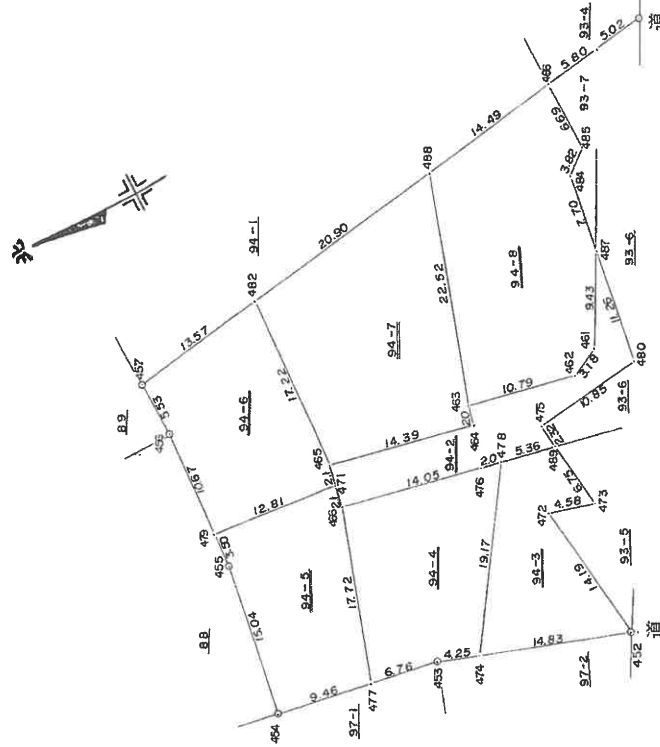
後 94-2 ~ 94-8

新 93-6, 93-7, 94-3 ~ 94-7

地積測量図(1/2)

地番 94-3ないし
94-8

土地の所在 北上市鬼柳町下鬼柳第17地割



(日調理の)

〇 合成測量杭

(日加納)

作製者

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和57.12.6

(1/2)

請求番号：13-1

A 3判をA 4判に縮小

(10 枚目)

前 93-6 後 93-6, 93-8 新

420423

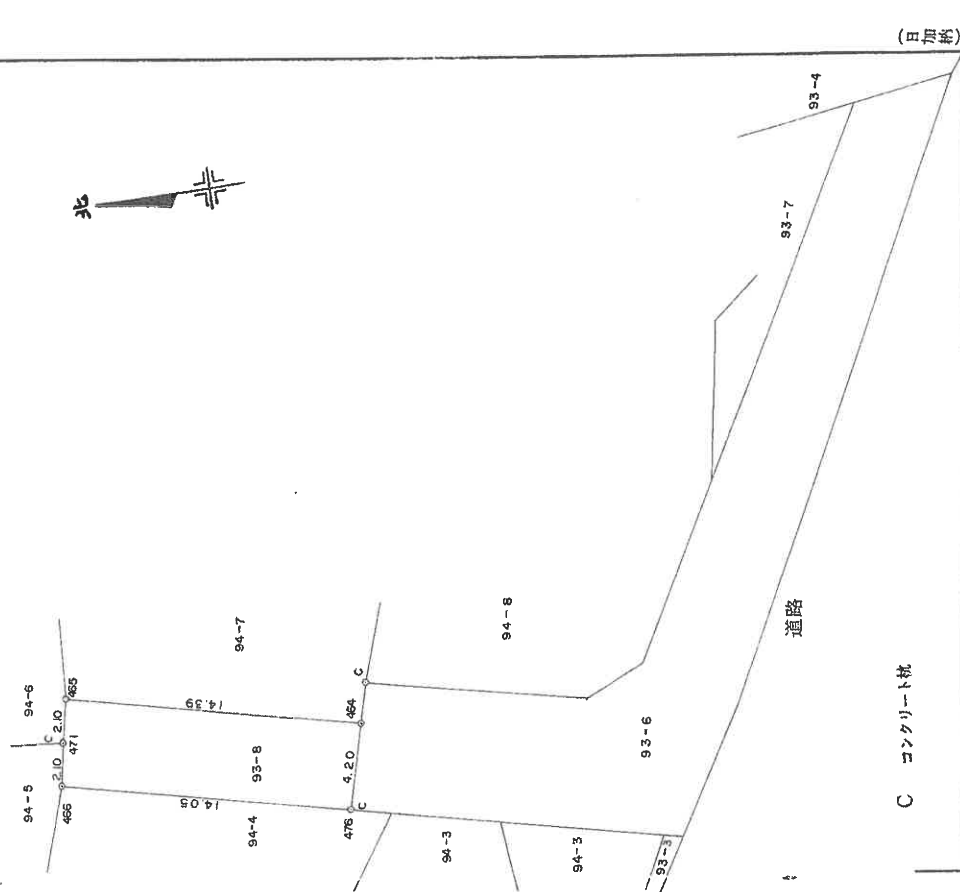
地 積 測 量 図

地 番 93-8, 93-6

土地の所在 北上市鬼柳町下鬼柳第17地割

N ₀	X	Y	Y'	XN*Y''
チハ ^ハ 93-8				
466	77.637	51.793	-5.084	-394.706508
471	77.305	53.864	-4.144	-320.351920
465	76.972	55.937	1.014	78.049608
484	62.919	52.850	7.157	450.311283
476	63.909	48.780	1.057	67.551813
		2S		119.145724
		S		59.5728620
				59.57

<サ> 7チ 208.9156000 - 93-6 59.5728620 = 149.3427380



(日 測 量 図)

C コンクリート杭

道路

作 製 者

申 請 人

縮 尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

S59.3.25

A 3 判を A 4 判に縮小

建物図面

各階平面図

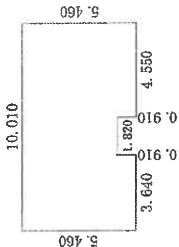
家屋番号

94番6

建物の所在

北上市下鬼柳17地割94番地6

1階

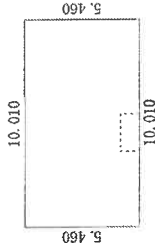


求積表

10.010	×	4.550	=	45.545500
3.640	×	0.910	=	3.312400
4.550	×	0.910	=	4.140500
合 計				52.998400

床面積 52.99 ㎡

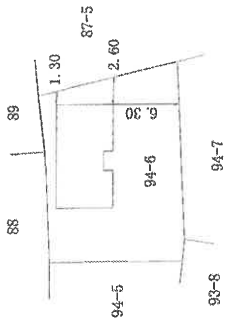
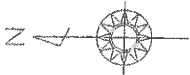
2階



求積表

10.010	×	5.460	=	54.654600
--------	---	-------	---	-----------

床面積 54.65 ㎡



作成者

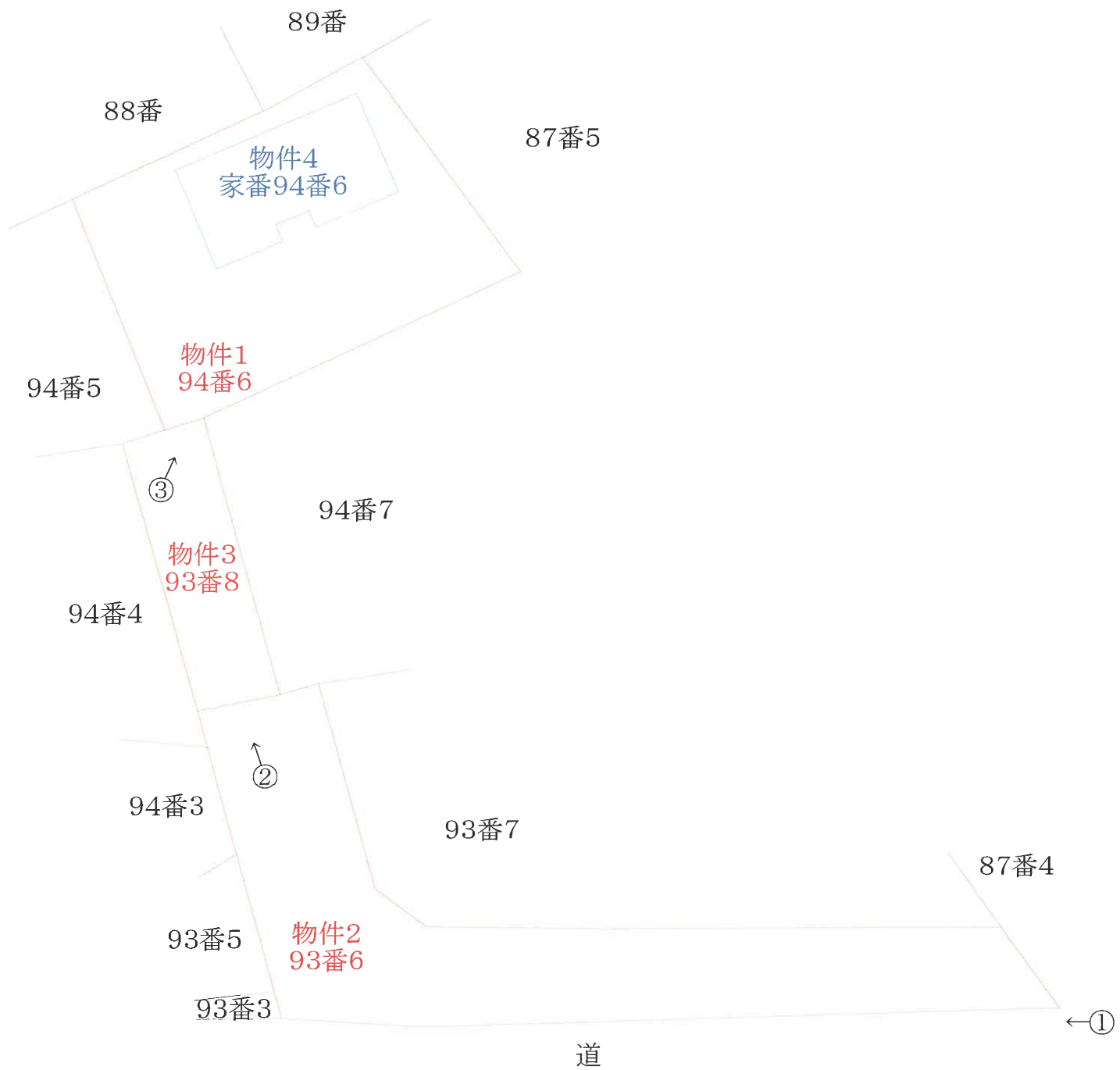
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

小縮に畔4 Aを畔3 A

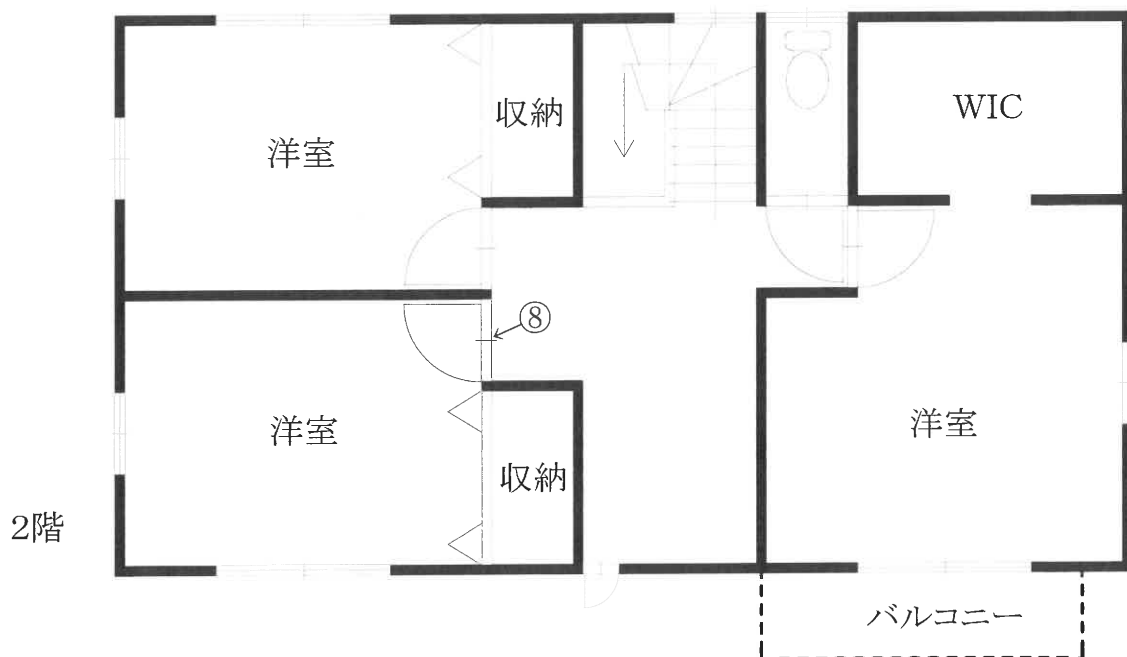
令和8年(ケ)第8号
土地建物位置関係図



←○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。
(13 枚目)

令和8年(ケ)8号
物件4 家番94番6
間取図

S≒1/75



←○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。
(14 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8年（ケ）第8号
令和8年 5月27日 現地調査
令和8年 6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

佐 藤 真

第1 評価額

一 括 価 格	
物件 1 ～ 4	金 6,221,000円
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1,700,000円
物件 2 (土地)	金 10,000円
物件 3 (土地)	金 1,000円
物件 4 (建物)	金 4,510,000円

- 1 一括価格は、各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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等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等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。
従って、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も、民事執行法 5 8 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	所在地 在番 目積	北上市下鬼柳17地割 94番6 宅地 231.51㎡	同 左
2	所在地 在番 目積	北上市下鬼柳17地割 93番6 公衆用道路 149㎡	現況地積は概測約 254㎡である。
3	所在地 在番 目積	北上市下鬼柳17地割 93番8 公衆用道路 59㎡	同 左
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	北上市下鬼柳17地割94番地6 94番6 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 52.99㎡ 2階 54.65㎡	同 左
番 号	特 記 事 項		
1・4	特記すべき事項はない。		
2	本件の対象となる共有持分は6分の1である。		
3	本件の対象となる共有持分は10分の1である。		

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

(1) 物件1

位置・交通	J R東北本線「北上」駅の南西方約4.8km（道路距離）の位置。 その他の主要な施設等への道路距離は次のとおり。 北上市役所：約4.2km（道路距離） バス停「北星荘前」：約630m（道路距離） ジョイス北上鬼柳店：約2.1km（道路距離） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	対象物件の周辺地域は、周辺に原野、農地等も見られる住宅地域である。 近年は、格別の地域要因の変動は認められないため、当面現状のまままで推移するものと予測される。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 用途指定無し 70％ 200％ － 北上市ハザードマップでは浸水想定区域外
画地条件 （規模、形状等）	物件3との接面間口約2.1m、奥行約12.7m、地積231.51㎡のほぼ台形状の画地である。 地勢は概ね平坦である。 現況面積は公簿面積とほぼ一致している。	
接面道路の状況	南西側で物件3にほぼ等高に接面し、物件2及び3並びに「道」を介して幅員約5.5m舗装市道「第1063030号線」に接面している。	
土地の利用状況等	物件4の建物の敷地として利用されており、土地所有者が物件4の建物を所有し、占有している。	
供給処理施設	上水道　　あ　り ガス配管　な　し 下水道　　な　し	
特記事項	① 土壌汚染については、当該物件を含む周辺が住宅地域として推移してきたことを考慮すると、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。但し、土壌汚染の有無は指定機関等の専門家による調査を経なければ確定は出来ない。 ② 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	

(2) 物件 2

位置・交通	物件 1 とほぼ同じ
付近の状況	物件 1 と同じ
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)	物件 1 と同じ
画地条件 (規模、形状等)	幅約5.6m、長さ約55m、現況地積約254㎡のL字状の画地である。 なお、正確な地積の確定は専門家による測量を要する。 地勢は平坦である。
接面道路の状況	北側で物件 3 に、南東側で「道」を介して幅員約5.5m舗装市道「第1063030号線」に接面している。
土地の利用状況等	沿接する宅地の未舗装共有私道として、各共有者が共有持分に応じて通路として使用している。 当該私道は「道」と一体で位置指定道路（建築基準法第42条第1項第5号道路（第6-8号・昭和58年5月11日告示））となっている。
特記事項	① 複数の共有者が自由に通行できる通路を構成しており、準公道的私道である。 ② 周知の埋蔵文化財包蔵地「南部領伊達領境塚遺跡」に指定されている。

(3) 物件 3

位置・交通	物件 1 とほぼ同じ
付近の状況	物件 1 と同じ
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)	物件 1 と同じ
画地条件 (規模、形状等)	幅約 4m、長さ約 14.4m、地積 59 ㎡の帯状の画地である。 地勢は平坦である。 現況面積は公簿面積とほぼ一致している。
接面道路の状況	北東側で物件 1 に、南側で物件 2 に接面している。
土地の利用状況等	物件 1 から物件 2 への通行の用に供する通路として利用されている。
特記事項	① 外形上、通路と認められ、物件 1 の所有者及び他の共有者が通路として共用に供しているものの推定される。 ② 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4）

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（登記事項証明書記載） 令和4年2月17日新築 経過年数 4. 3年 経済的残存耐用年数 25. 7年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 合金メッキ鋼板ぶき 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 : フローリング等 設 備 : 電気、給排水設備等 （注）建物の各種設備については動作確認まで出来ないため、使用可能か否かについては不明である。 その他 : な い
床面積（現況）	公簿面積とほぼ一致している。
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 居 宅 間取り 別紙「建物間取図」のとおり
品 等	居宅としては普通である。
保守管理の状態	保守管理の状態はやや劣り、経年相応の劣化が見られる。 建物内部で猫が飼育されている。
建物の利用状況	建物所有者の姉が居宅として使用し、占有している。
特記事項	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。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件1（土地）

更地価格を算出し、これに必要なに応じて建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 補 正 率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	16,800	0.969	231.51	1.00	3,770,000

ア 標準画地価格：地価調査価格からの規準を行って、下記のとおり査定した。

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

$24,800\text{円/㎡} \times 100/100 \times 100/103 \times 100/143.3 \div 16,800\text{円/㎡}$

○ 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 +3%（方位）

$\therefore 1 + 0.03 = 103\%$

○ 地域格差：街路条件 +5%（系統連続性+3%、幅員+2%）

交通接近条件 +5%（最寄駅+3%、最寄商業施設+2%）

環境条件 +30%（居住環境+20%、画地の配置の状態+10%）

$\therefore$ 相乗積により、 $(1+0.05) \times (1+0.05) \times (1+0.3) \div 143.3\%$

イ 個別格差：画地条件 +2%（方位）、－5%（形状）

$\therefore$ 相乗積により、 $(1+0.02) \times (1-0.05) = 96.9\%$

ウ 地 積：公簿数量を採用。

エ 建付減価補正率：特に必要ないものと判断。

(2) 物件2（土地）

物件2の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	持 分 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
2	16,800	0.025	254	1/6	20,000

ア 標準画地価格：前記1(1)のとおり。

イ 個別格差：画地条件 －50%（形状）

その他条件 －95%（利用現況）

$\therefore$ 相乗積により、 $(1-0.5) \times (1-0.95) = 2.5\%$

ウ 地 積：現況の概測数量を採用。

エ 持 分：公簿上の持分を採用。

(2) 物件3（土地）

物件3の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	持 分 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
3	16,800	0.025	59	1/10	2,000

ア 標準画地価格：前記1(1)のとおり。

イ 個別格差：画地条件 -50%（形状）

その他条件 -95%（利用現況）

∴相乗積により、 $(1-0.5) \times (1-0.95) = 2.5\%$

ウ 地 積：公簿数量を採用。

エ 持 分：公簿上の持分を採用。

(4) 物件4（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た減価修正を行って、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
4	140,000	107.64	0.436	6,570,000

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4.3年、経済的残存耐用年数25.7年、残価率10%で、87.1%と査定した。

= 残価率10% + $(1-0.1) \times \text{経済的残存耐用年数}25.7\text{年} \div \text{経済的全耐用年数}30\text{年}$
= 87.1%

観察減価法：建物の保守管理の状態等を勘案して、観察減価法による減価率を-50%と査定した。

定額法 観察減価法

∴現価率 = $87.1\% \times (100\% - 50\%) \div 43.6\%$

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、更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

物 件 番 号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ÷ウ
1	3,770,000	0.25	法定地上権	940,000

イ 土地利用権等割合：物件4の建物の土地利用権等を法定地上権と判断し、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	基礎となる価格等 (円) (1(1)オ、1(2)オ、1(3)エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2(1)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	3,770,000	－940,000		1.0	0.6	1,700,000
2	20,000	－		1.0	0.6	10,000
3	2,000	－		1.0	0.6	1,000
4	6,570,000	＋940,000	1.0	1.0	0.6	4,510,000
一 括 価 格 (合 計)						6,221,000

ウ 占有減価修正：特に必要ないものと判断。

エ 市場性修正：特に必要ないものと判断。

オ 競売市場修正：不動産競売市場の特殊性等を考慮して査定。

第6 参考価格資料

・地価調査基準地 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/㎡
位 置	J R 東北本線「北上」駅の南西方約 3.4km
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	240 ㎡
供給処理施設	水道・ガス・下水
接 面 街 路	南側 6m舗装市道
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域・2中専（60・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①②

公図写

地積測量図写

土地建物位置関係図

建物図面・各階平面図写

建物間取図

以 上





出典：地理院地図（電子国土WEB）を一部加工したものである。



(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
下鬼柳 17 地割

請求部	所在	北上市下鬼柳 17 地割				地番	93番8			
出力縮尺	縮尺不明	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)				補記事項		

登記年月日：昭和57年12月6日

420426

前 94-2

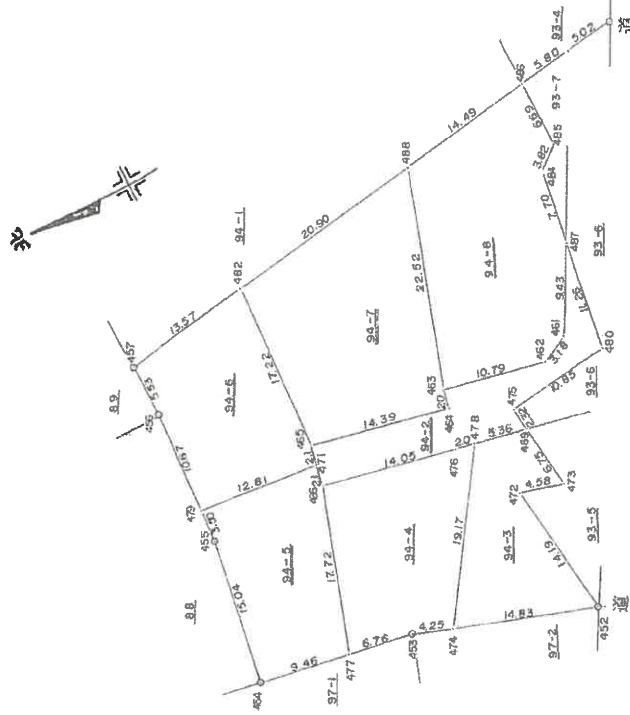
後 94-2 ~ 94-8

新 93-6, 93-7, 94-3 ~ 94-7

地 番 94-3ないし
94-8

地積測量図(1/2)

土地の所在 北上市鬼柳町下鬼柳第17地割



(日加納)

〇一合版縮刷

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和57.12.6

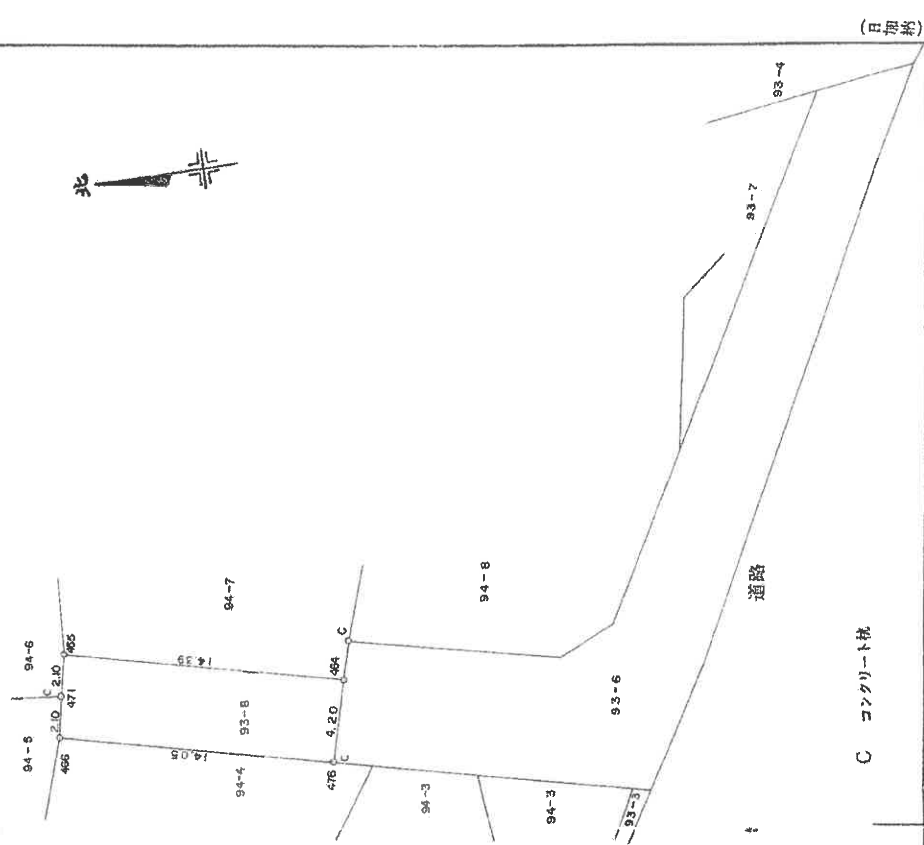
(日加納)

地積測量圖

地 番 93-8, 93-6

北上市鬼柳町下鬼柳第17地割

NO	X	Y	Y'	YN*Y"
	93-8			
466	77.637	51.793	-5.084	-394.706508
471	77.305	53.864	-4.144	-320.351920
465	76.972	55.937	1.014	78.049608
464	62.919	52.850	7.157	450.311283
476	63.909	48.780	1.057	65.551813
			2S	119.145724
			S	59.5728620
				59.57
<サマ>ジ<ス>セキ ケイザ>				
	208.8158000-	93-8	59.5728620=	149.3427380



(四四四四)

C コンクリート枕

作者

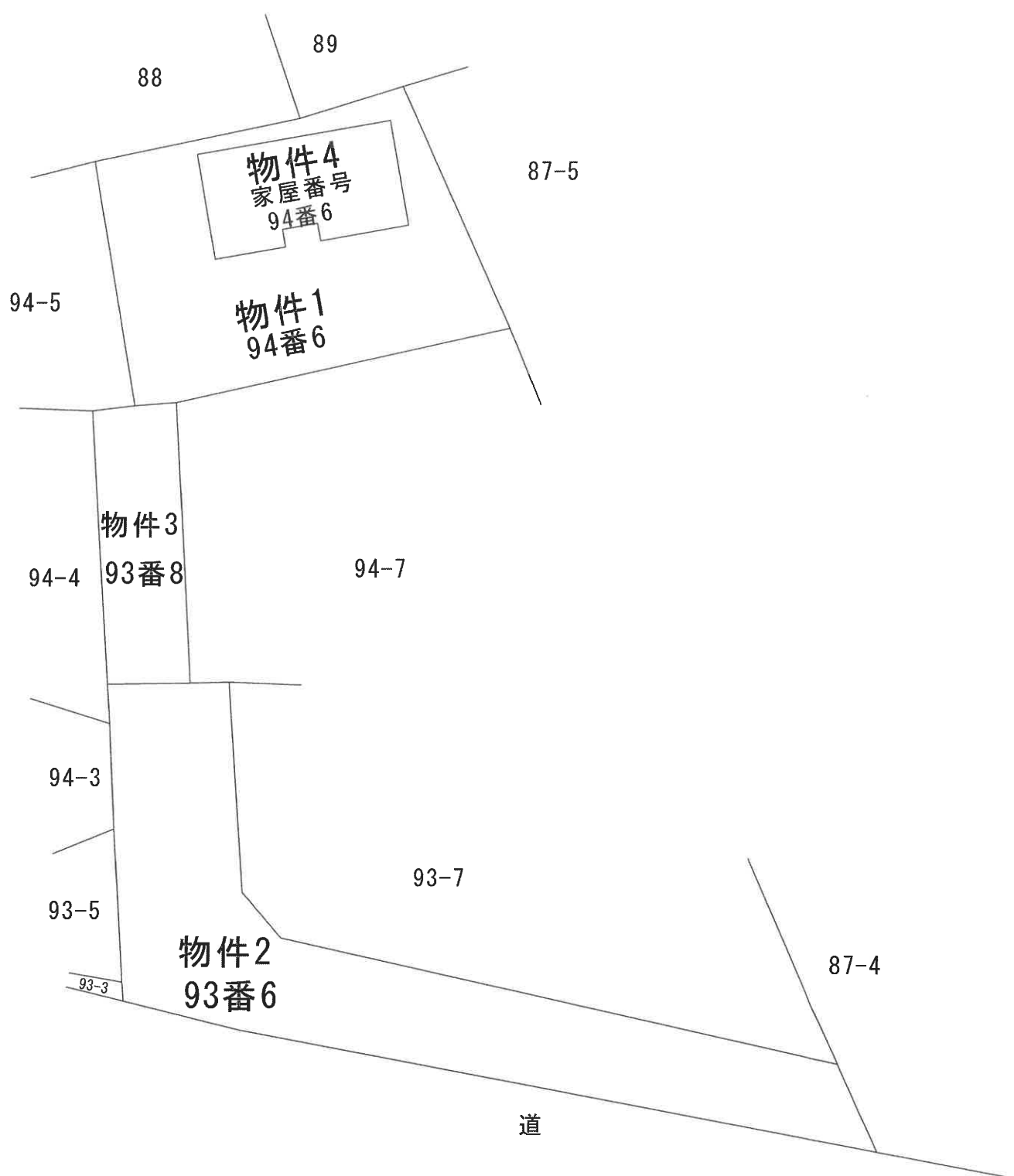
申請人

縮尺 $1/250$

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

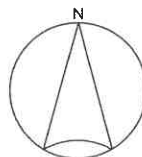
59, 3.25

土地建物位置関係図



※) 土地の形状及び建物の位置は概略を記載したものであり正確なものではない。

S ≒ 1/300



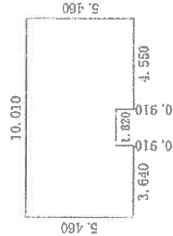
各階平面図

建物図面図

家屋番号 94番6

建物の所在 北上市下鬼柳17地割94番地6

1階

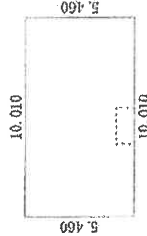


求積表

10.010	×	4.550	=	45.545500
3.640	×	0.910	=	3.312400
4.550	×	0.910	=	4.140500
合計				52.998400

床面積 52.99 m²

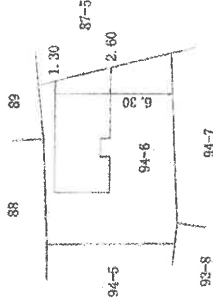
2階



求積表

10.010	×	5.460	=	54.654600
--------	---	-------	---	-----------

床面積 54.65 m²



作成者

縮尺

1 / 250

申請人

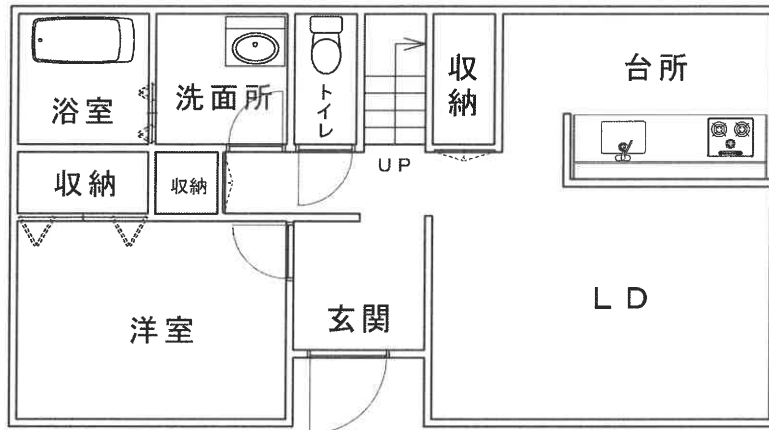
縮尺

1 / 500

A 4 版に縮小

建物間取図（物件 4）

1 階



2 階

