

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20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00分から 令和 8年 9月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月16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10月 7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 8月20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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	11,150,000 8,920,000	一括	2,230,000	123,767	0
1	1,920,000				
2	6,920,000				
3	2,310,000				



物 件 目 録

1 所 在 北上市二子町野田
地 番 99番7
地 目 宅地
地 積 528.71平方メートル

所有者 A

2 所 在 北上市二子町野田 99番地7
家屋 番号 99番7
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 55.14平方メートル
2階 51.84平方メートル

共有者 A 持分4分の3

3 所 在 北上市二子町野田 99番地7
家屋 番号 99番7
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 55.14平方メートル
2階 51.84平方メートル

共有者 B 持分4分の1

物 件 明 細 書

令和 8年 6月25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及び3は1棟の建物である。）。

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掲載されています。）

物 件 目 録

- 1 所 在 北上市二子町野田
地 番 99番7
地 目 宅地
地 積 528.71平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 北上市二子町野田 99番地7
家屋 番号 99番7
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 55.14平方メートル
2階 51.84平方メートル
共有者 A 持分4分の3
- 3 所 在 北上市二子町野田 99番地7
家屋 番号 99番7
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 55.14平方メートル
2階 51.84平方メートル
共有者 B 持分4分の1

令和7年(ヌ)第15号
令和8年(ケ)第3号
令和8年5月1日受理
令和8年6月16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 北上市二子町野田
地 番 99番7
地 目 宅地
地 積 528.71平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 北上市二子町野田 99番地7
家屋番号 99番7
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 55.14平方メートル
2階 51.84平方メートル
共有者 A 持分4分の3
- 3 所 在 北上市二子町野田 99番地7
家屋番号 99番7
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 55.14平方メートル
2階 51.84平方メートル
共有者 B 持分4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	☒ 宅地(物件1) ☐ 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	☒ 土地所有者 ☒ その他の者(物件3建物共有者B) 上記の者が本土地上に 下記建物 を所有し、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2、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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:	{	構造:	{	床面積:
{	種類:							
{	構造:							
{	床面積:							
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者ら(A、B) ☐ その他の者() 上記の者が本建物を 住居 として分け隔てなく使用し、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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td>地方裁判所 支部 平成 年()第 号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td>保管開始日 平成 年 月 日</td> </tr> </table>		{	地方裁判所 支部 平成 年()第 号	{	保管開始日 平成 年 月 日		
{	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

(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	■全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ■B	
占有状況	■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 住居 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
■陳述(■B(物件3 共有者)、 ☐ ()) の要旨		
占有権原	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ■不明	
占有開始時期	平成30年11月22日 (登記上の物件2、3新築年月日)	
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 物件3建物の共有者Bは、Aの妻である。 Bの陳述によれば、A所有の物件1土地にBが持分を有する物件3建物が存在することについて、賃貸借契約等の契約関係は締結されておらず、また金銭の授受もないとのことである。 以上の事情から、本件土地の使用については、婚姻関係を基礎とする黙示の承諾による使用貸借関係が成立しているものと推認される。	

(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、3建物の敷地として利用されている。
- 2 本土地の北側と東側は、公図上、北上市所有の公衆用道路（99番4、99番6）にそれぞれ接面している。現況、本土地の北側が、幅員約4.0メートルの舗装市道2053212号線に、東側が幅員約6.2メートルの舗装市道中島線にそれぞれ接面している。
- 3 本土地の北側には、工作物（物置）が2基設置されている。
この物置のうち、北東側に設置されている物置の一部が、未舗装の道路敷上に存在している可能性がある。
- 4 本土地の東側の市道へは、側溝を一部暗渠にして出入りしている。

■物件2、3建物関係

- 1 Bの陳述及び建物内の状況から、本建物は建物共有者らが、分け隔てなく住居として使用し占有しているものと認められる。
- 2 本件建物屋根上に設置されている太陽光発電設備は、物件2、3の建築と同時期に設置されたものであり、共有者全員の共有に属するものと認められる。
この太陽光発電設備は、提示された仕様書に定格出力7.83Kwと記載されている。（令和7年（又）第15事件現況調査（令和8年3月4日）の際のA陳述による。）
- 3 本建物には、屋根裏収納が存在する。
- 4 本建物の1階南側には、ウッドデッキが設置されている。（写真参照のこと）

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B	私は、物件 3 建物の共有者です。 物件 2 建物の共有者 A は私の夫です。A 所有の土地上に、私が持分を持つ物件 3 建物が存在することについて、契約も金銭の授受もありません。 太陽光発電パネルについては、わかりませんが、A が話した時（令和 7 年（ヌ）第 1 5 号事件令和 8 年 3 月 4 日聴取）からの変更は無いと思います。 （令和 8 年 6 月 3 日 1 7 時 物件所在地にて聴取）
■ A の祖父	物件には私の孫 A とその妻が居住しています。 （令和 8 年 6 月 3 日 1 0 時 物件所在地にて聴取）

(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8年5月26日(火)	執行官室	A、B宛期日通知発送
令和8年6月3日(水) 10:00～10:20	物件所在地	物件外観調査 Cより居住関係聴取 評価人同行
令和8年6月3日(水) 11:10～12:08	物件所在地	物件に立入調査 評価人同行
令和8年6月3日(水) 17:00～17:08	物件所在地	Bより占有関係聴取

(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8年6月3日 11:10～

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Dを立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

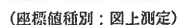
☐ 令和 年 月 日

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

(6 枚目)

+26235.946



(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。

(7 枚目)

各階平面図

建物図面

各階平面図

家屋番号 99番7

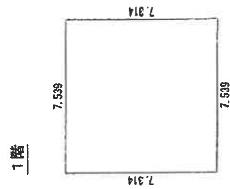
建物の所在 北上市二子町野田99番地7

1階

求積表

$7.539 \times 7.314 = 55.140246$

床面積 55.14㎡



2階

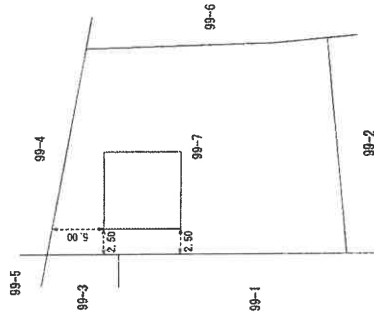
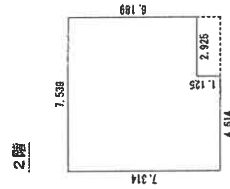
求積表

$7.539 \times 6.189 = 46.658871$

$4.614 \times 1.125 = 5.190750$

計 51.849621

床面積 51.84㎡



作成者

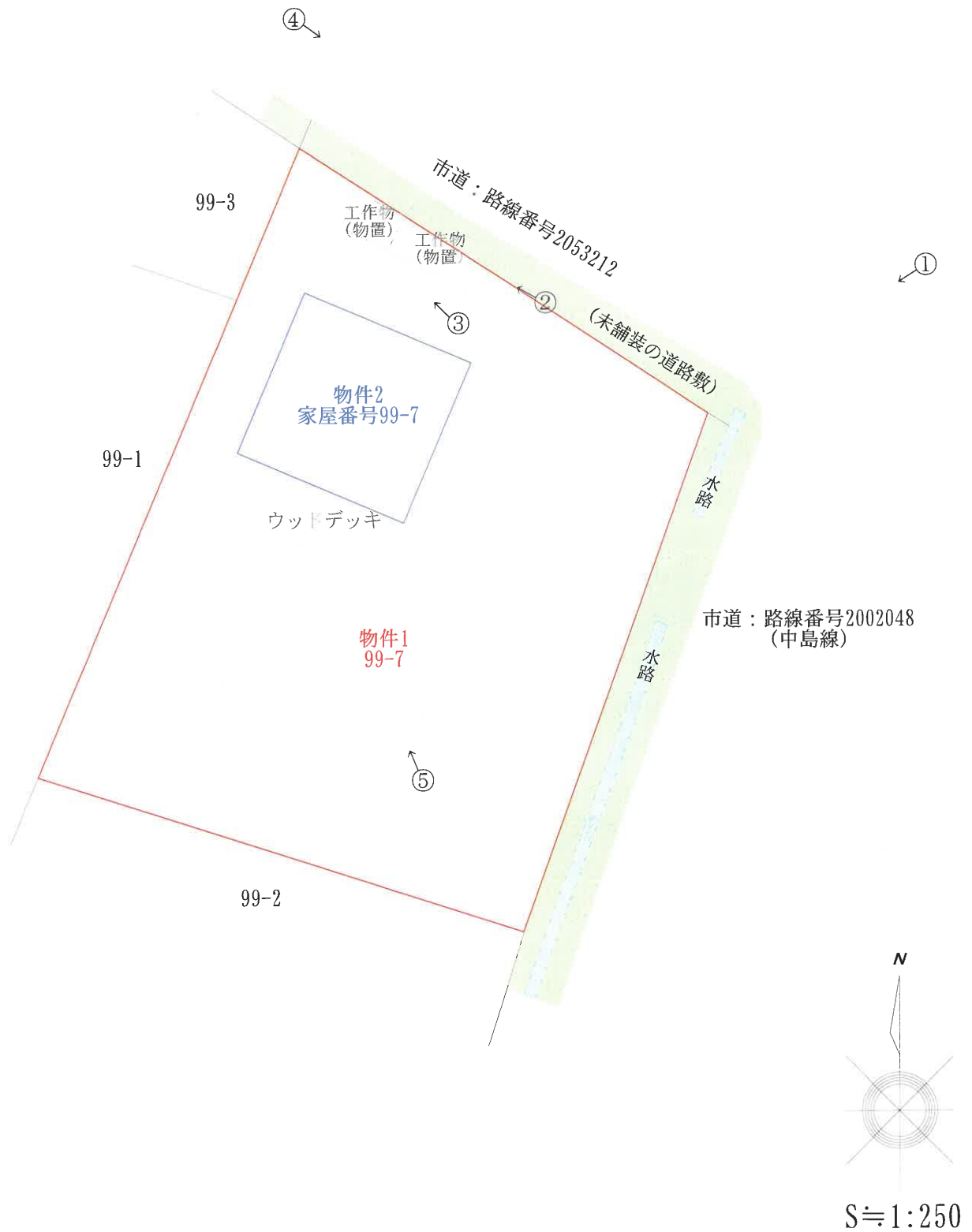
縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

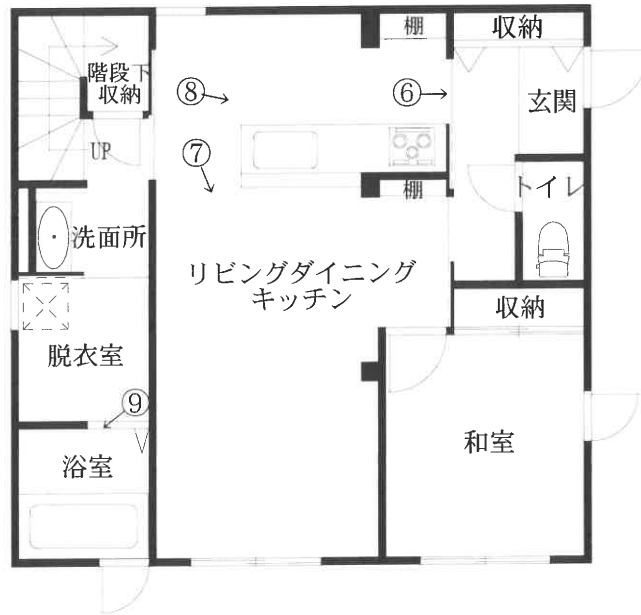
令和7年（ヌ）第15号
令和8年（ケ）第3号
土地建物位置関係図



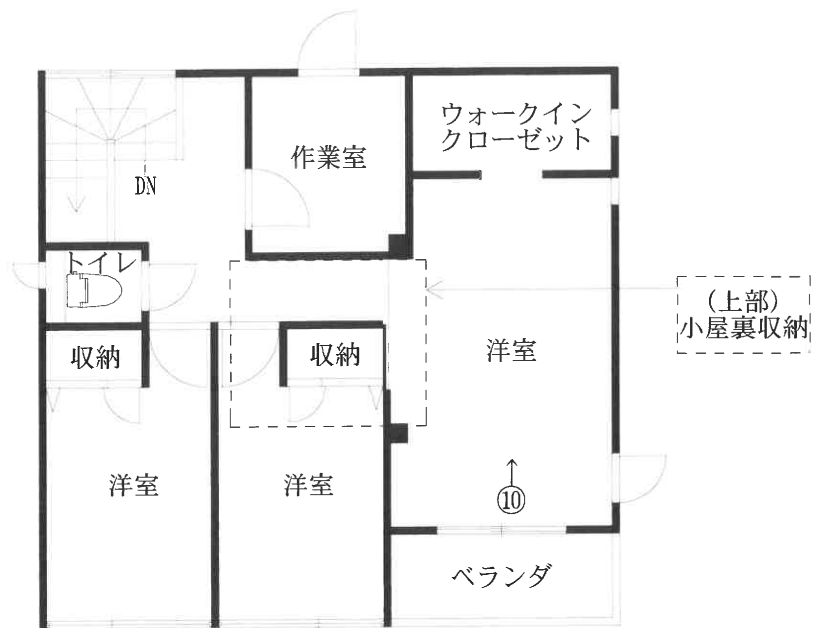
←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。
土地の形状および建物の位置関係は概略を記載したものである。
(9 枚目)

令和7年（ヌ）第15号
令和8年（ケ）第3号
物件2・3
建物間取図

1階



2階



S≒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。
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

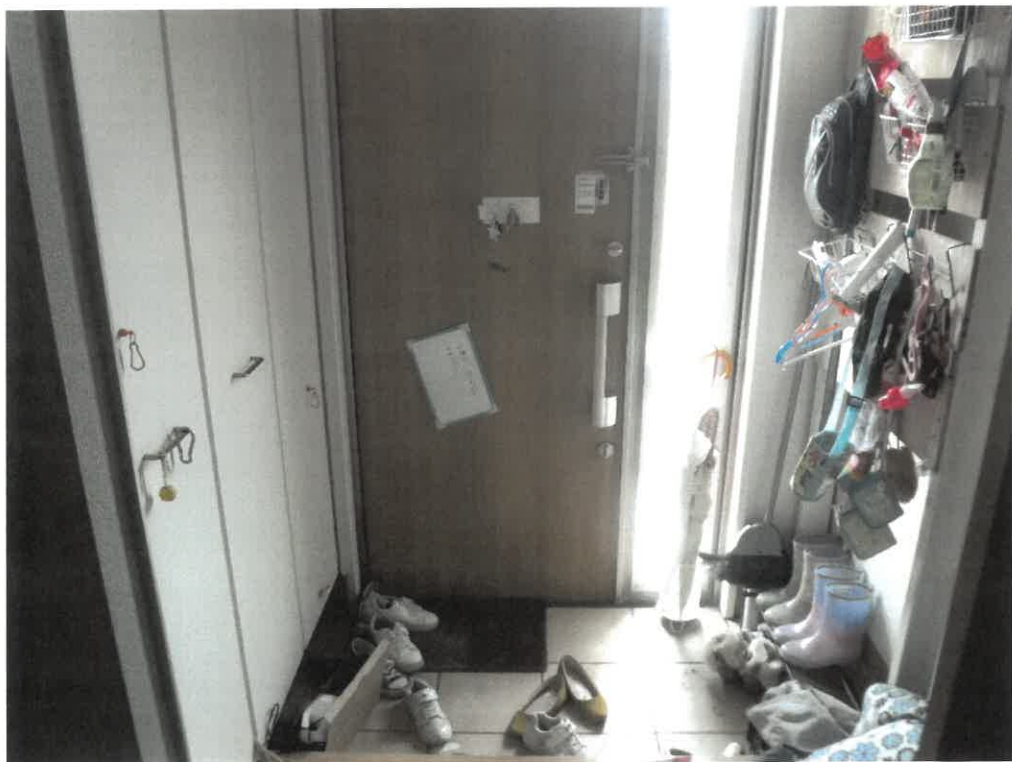


写真7

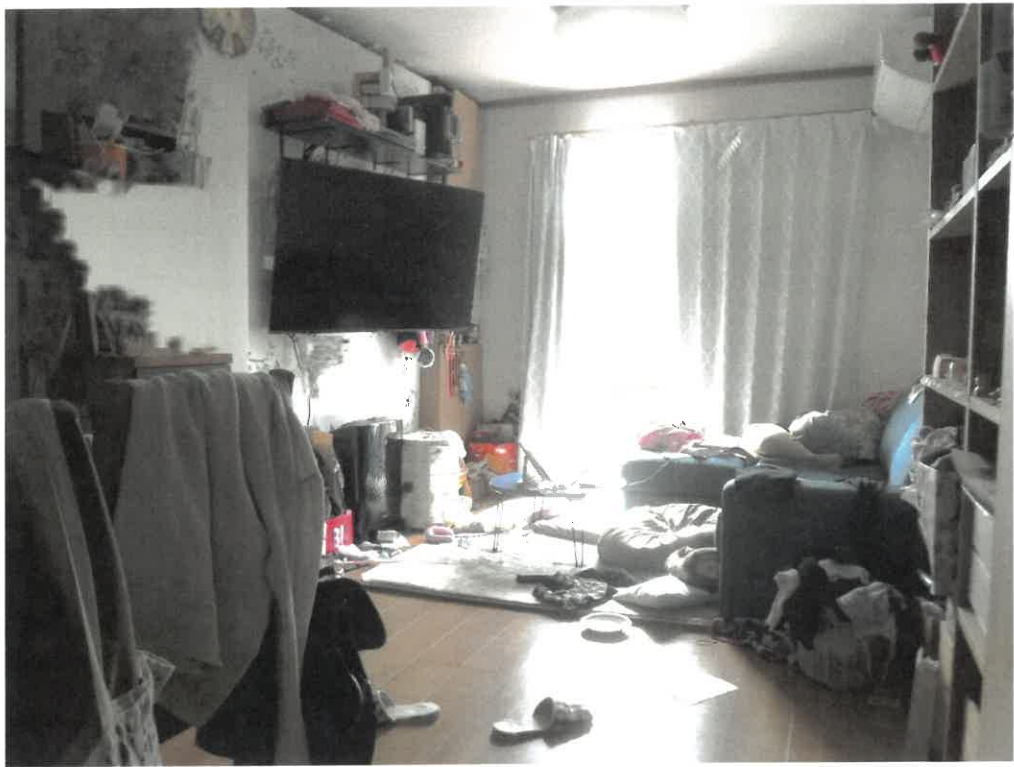


写真8



写真9



写真10



令和7年 (又) 第 15 号
令和8年 (ケ) 第 3 号
令和8年6月3日 現地調査
令和8年6月23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 々 木 健 一

第1 評価額

一 括 価 格	
物件1 ～3	金 11,150,000 円
内 訳 価 格	
物件1 （土地）	金 1,920,000 円
物件2 （建物）	金 6,920,000 円
物件3 （建物）	金 2,310,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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。
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、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 番 地 目 地 積 所 有 者	北上市二子町野田 99番7 宅地 528.71㎡ A	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 共 有 者	北上市二子町野田99番地7 99番7 居宅 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 55.14㎡ 2階 51.84㎡ A（持分4分の3）	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 共 有 者	北上市二子町野田99番地7 99番7 居宅 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 55.14㎡ 2階 51.84㎡ B（持分4分の1）	同左
番号	特 記 事 項		
2	物件2、物件3は同じ建物の共有持分である。		
3			

第4 目的物件の位置・環境等

1 目的土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	JR東北本線「村崎野」駅の南東方・約2,900mに所在する。 「塚腰」バス停から 南東方へ 約1,800m 北上市役所 約3,700m 北上市立二子小学校 約2,000m イオンタウン北上 約1,900m （いずれも道路距離）	
付近の状況	目的物件が存するのは、農地に囲まれ、一般住宅及び農家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 防火地域 その他の規制	非線引都市計画区域 用途地域の指定なし 70% 200% - -
画地条件	地積 間口 奥行 形状 接道状況 その他	528.71㎡ 東側約23m 約21m ほぼ台形 角地 地勢はほぼ平坦
接面道路の状況	東 側 ： 幅員約6.2mの舗装済市道(中島線 路線番号2002048)にほぼ等高接面 北 側 ： 幅員約4mの舗装済市道(路線番号2053212)にほぼ等高接面 いずれも建築基準法第42条第1項第1号道路	
土地の利用状況等	物件1土地は、物件2、3建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上 水 道 ： あり ガ ス 配 管 ： なし 下 水 道 ： なし (注)「あり」とは当該供給処理施設が目的土地の敷地内に引込まれていることをいう。「なし」とは目的土地の敷地内に引込まれていないことをいう。	

特記事項	Aが単独所有する物件1土地にAの妻Bが共有持分を有する物件3建物が存在することについて、婚姻関係を基礎とする黙示の承諾による使用貸借契約が成立しているものと推認される。 （詳細は、現況調査報告書3枚目）
	物件1土地内の北寄りには工作物（物置）が2基設置されており、その一部が未舗装の道路敷上に存在している可能性がある。
	東側の市道へは側溝の一部を暗渠にして出入りしている。
	周知の埋蔵文化財包蔵地（野田Ⅰ遺跡）の範囲に含まれている。 北上市教育委員会への聴取によると、物件1土地内の北側の区域（物件2、3建物が存する付近）については、平成30年に確認調査が行われているため、工事を実施する場合の埋蔵文化財に関する手続きは不要である一方、南側の区域については、事前に埋蔵文化財に関する手続きが必要になるとのことである。
	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。

2 目的建物の概況及び利用状況（物件2、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）：平成30年11月22日新築 経 過 年 数：約8年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：22年
仕様	構 造：軽量鉄骨造 屋 根：合金メッキ鋼板ぶき 外 壁：サイディング等 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水衛生等 そ の 他：ガス給湯器、屋根上の太陽光発電設備 (注)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ため、使用可能か否かについては不明である。
床面積（現況）	「第3 目的物件」に記載のとおり
現況用途等	現 況 用 途：居宅 間 取 り：別紙「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	共有者ら（A、B）が住居として分け隔てなく使用し、占有している。
特記事項	屋根上に設置されている太陽光発電設備は、物件2、3の建築と同時期に設置されたものであり、共有者全員の共有に属するものと認められる。提示された資料によると定格出力7.83Kwと記載されている。 （詳細は、現況調査報告書4枚目） 2階に屋根裏収納が存在する。 1階南側にウッドデッキが設置されている。 アスベスト含有建材（0.1重量％超）の使用が禁止された平成18年9月以降の建物であり、アスベスト含有建材（0.1重量％超）が使用されている可能性は小さいと推定される。なお、アスベストの含有の有無等の詳細については、専門調査機関による分析調査を要する。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

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 ア	個別格差 イ	地積 ウ	建付減価 エ	建付地価格 $ア \times イ \times ウ \times エ \div オ$
1	10,000円/㎡	1.009	528.71㎡	1.000	5,330,000円

ア 標準画地価格： 類似地域の地価水準、現地調査結果等を勘案して、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差： +0.9%（相乗積）

角地 +3%

埋蔵文化財 ▲2%

ウ 地 積： 登記数量

エ 建 付 減 価： 建物と敷地との適応の状態を考慮し、減価はなしと査定した。

② 物件2、物件3（建物）

目的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、建物の価格を求めた。

物件番号／区分	再調達原価 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物の価格 $ア \times イ \times ウ \div エ$
2・3 主である建物	220,000円/㎡	106.98㎡	0.760	17,890,000円

イ 現況延床面積： 登記数量

ウ 現 価 率： 耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用して査定した。

現価率 = $\{(1 - \text{残価率}) \times \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) + \text{残価率}\} \times (1 - \text{観察減価率})$

	経過年数	経済的残存耐用年数	残価率	観察減価率(※)	現価率
2・3 主である建物	約8年	22年	10%	0%	0.760

(※)観察減価率は建物の保守管理の状況等を勘案して査定した。

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

物件 番号	建付地価格 ア(1①オ)	土地利用権等割合 イ (対応建物)	土地利用権等価格 ア×イ÷ウ
1	5,330,000円	0.25 法定地上権 (物件2・3)	1,330,000円

イ 土地利用権等割合： 物件2、3建物に対応する土地利用権を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 ア(1①オ/1②エ)	土地利用権等価格 の控除 イ(2①ウ)	共有持分 割合 ウ	占有減価 修正 エ	市場性 修正 オ	競売市場 修正 カ	評価額 (ア＋イ)×ウ×エ×オ×カ
1	5,330,000円	▲1,330,000円	-		0.80	0.60	1,920,000円
2	17,890,000円	＋1,330,000円	4分の3	1.00	0.80	0.60	6,920,000円
3			4分の1	1.00	0.80	0.60	2,310,000円
一括価格(合計)							11,150,000円

エ 占有減価修正： 修正の必要はなし。

オ 市場性修正： 需要が少ない地域内に存することによる市場性▲20を考慮した。

カ 競売市場修正： 「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た。

第6 附属資料

位置図

公図写し

建物図面・各階平面図写し

土地建物位置関係図

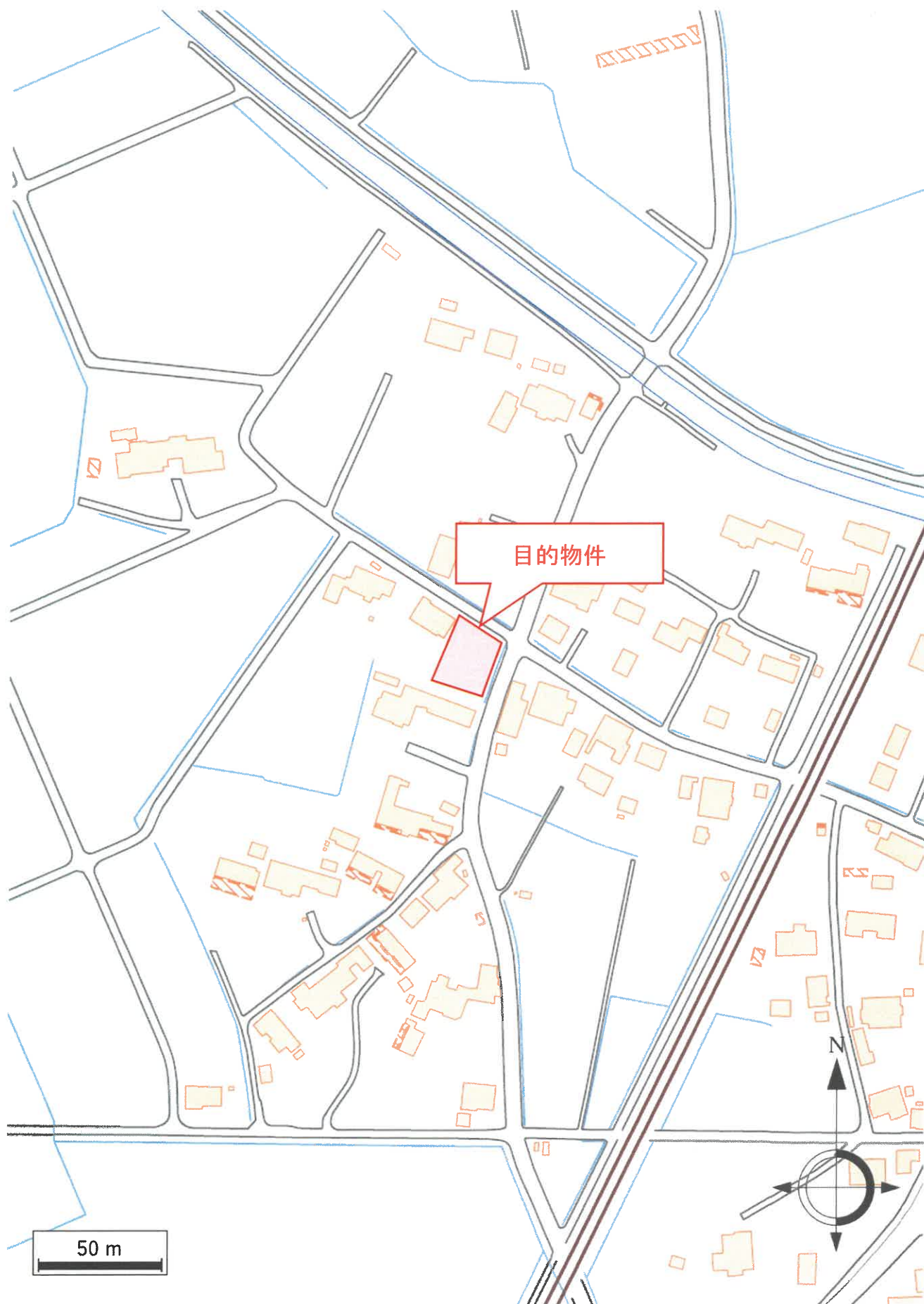
建物間取図

位置図



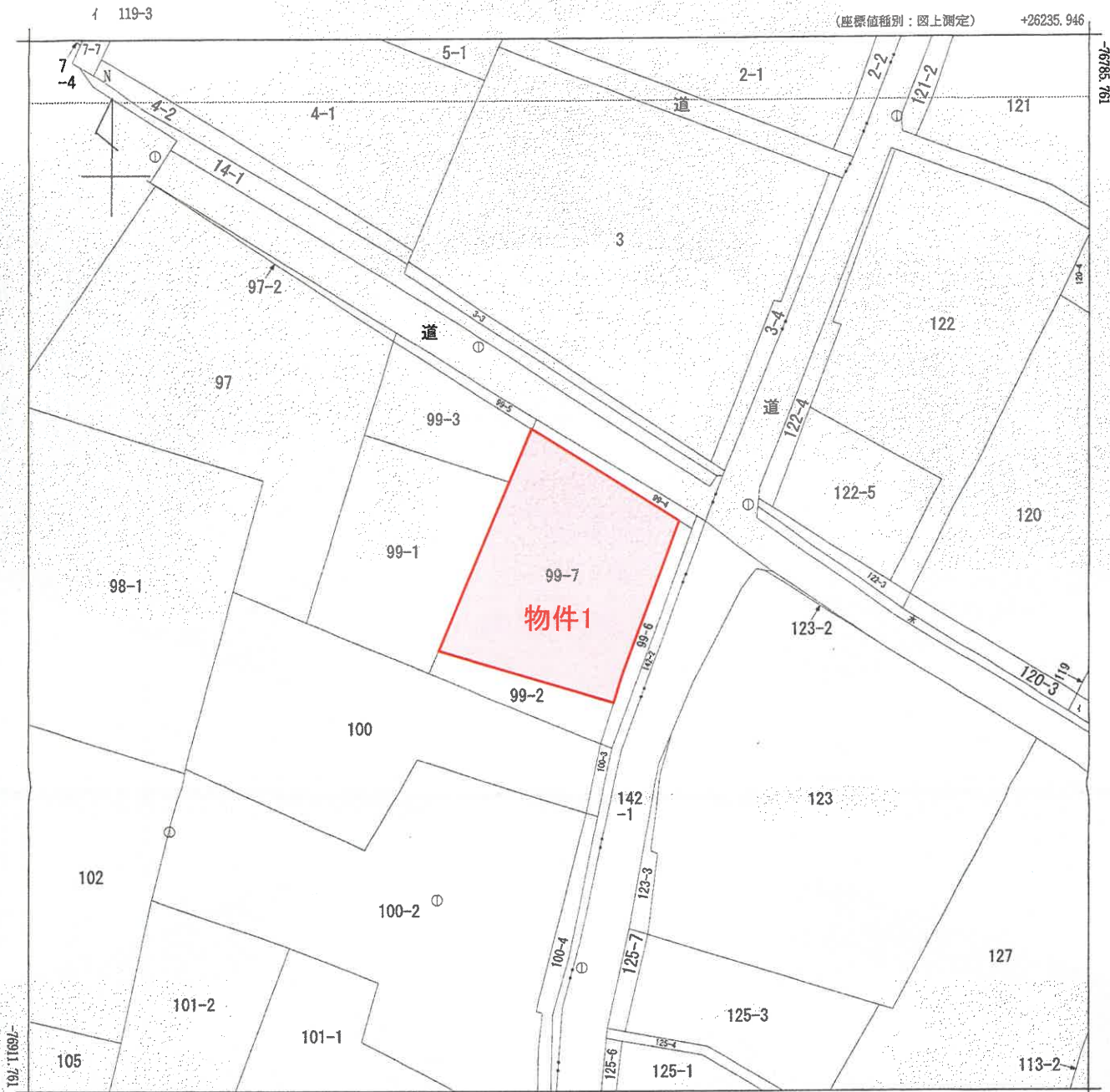
地理院地図(電子国土Web)を加工して作成

位置図



地理院地図(電子国土Web)を加工して作成

公図写し



(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。

(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(touhokutaiheiyououki2011.par)による修正がされています。

(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

請求部	所在	北上市二子町野田				地番	99番7			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号	X	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
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1月28日

東京法務局台東出張所

地図整理番号：M10508

登記官

(1/1)

(A4に縮小)

登記年月日：平成30年12月7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。
 (畿内地方法務局(花巻支局)管轄)
 令和8年1月28日 東京法務局台東出張所

登記官

地図整理番号：M10509

建物図面
各階平面図

家屋番号 99番7

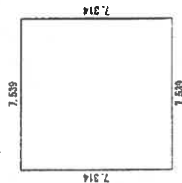
建物の所在 北上市二子町野田99番地7

各階平面図

求積表

$7.539 \times 7.314 = 55.140246$
 床面積 55.14㎡

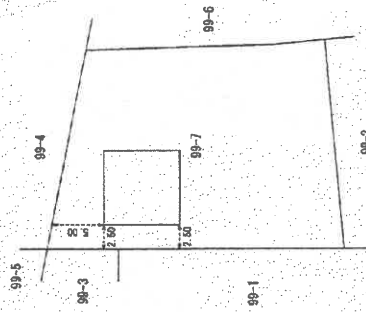
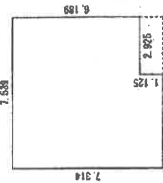
1階



求積表

$7.539 \times 6.189 = 46.658871$
 $4.014 \times 1.125 = 5.190750$
 計 51.849621
 床面積 51.84㎡

2階



作成者

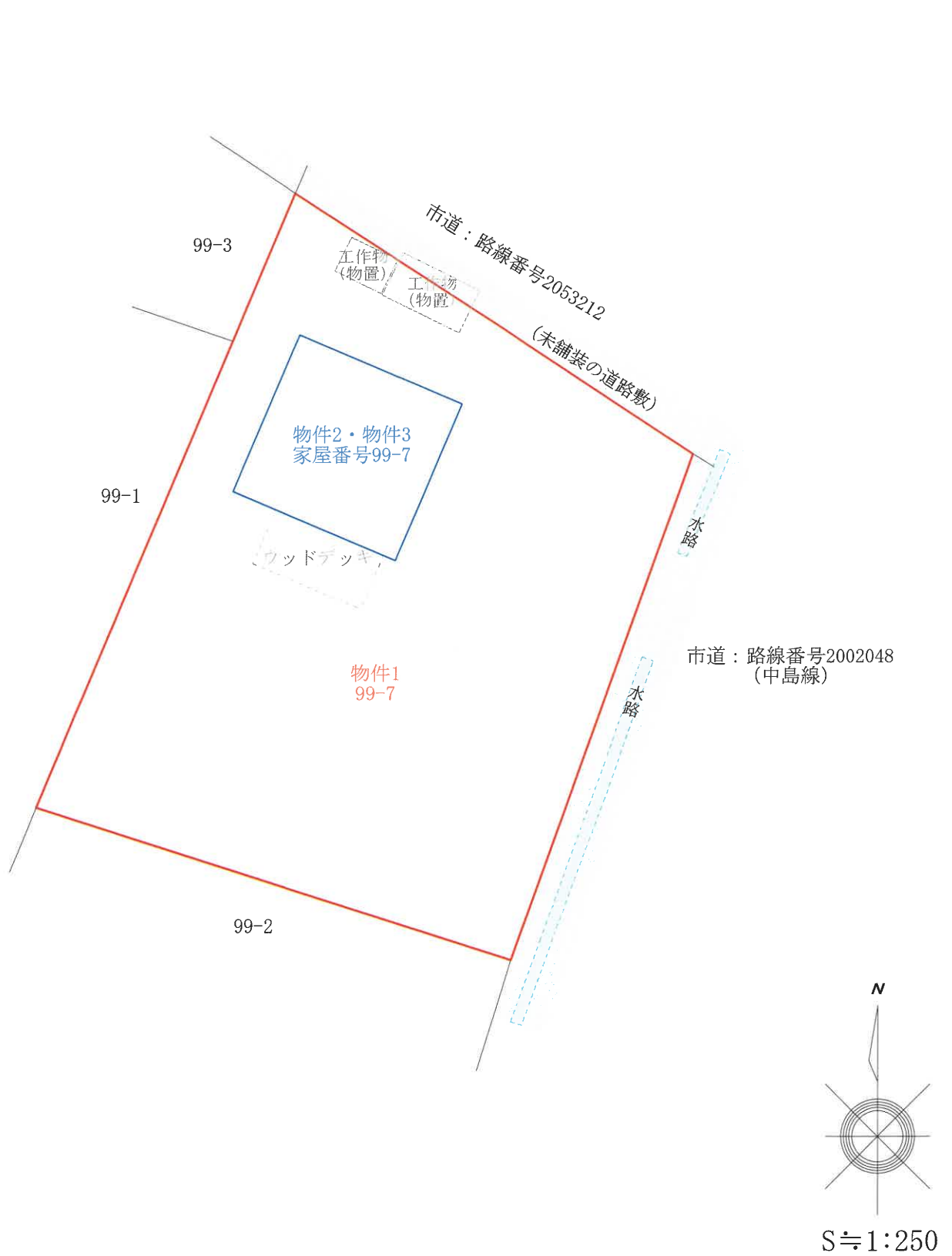
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(A4に縮小)

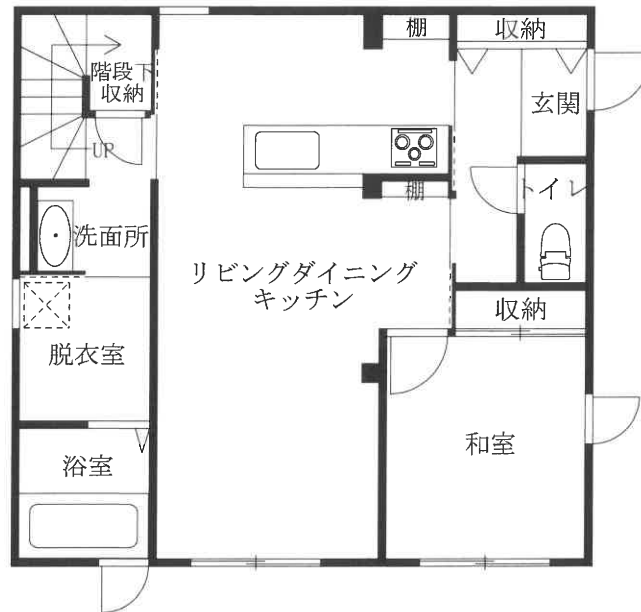
土地建物位置関係図



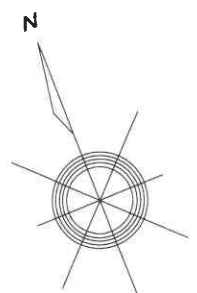
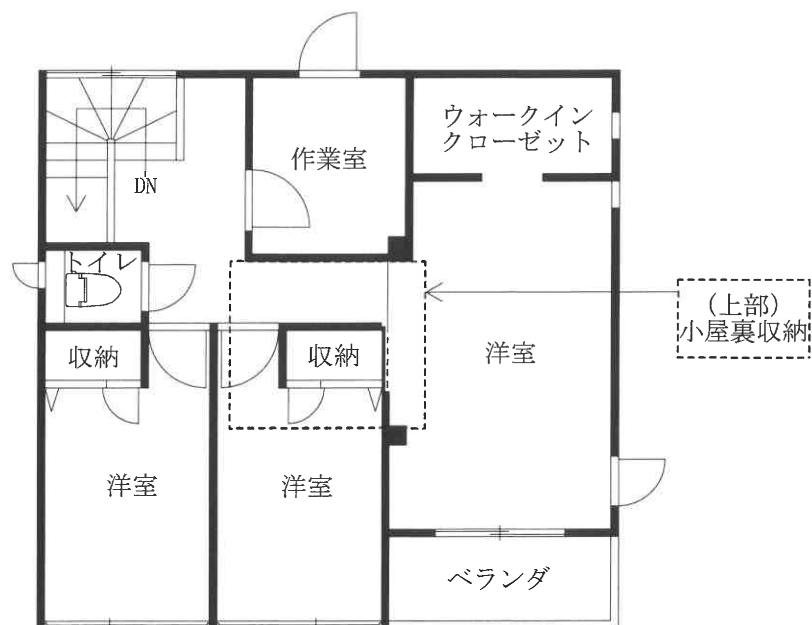
※土地建物の位置、範囲及び形状等は概略についての便宜的な表示である。

建物間取図 (物件2・物件3)

1階



2階



S ≒ 1:100

※概略を記載したものであり、建具・設備の配置、仕様及び規格は便宜的な表示である。