

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 「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。		
陳述	<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。 <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 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、盛岡地方裁判所執行官室(☎019-651-7666)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 7年 3月21日

盛岡地方裁判所第2民事部

裁判所書記官 齋 藤 恭 央

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 7年 4月11日 午前 9時00分から 令和 7年 4月18日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月24日 午前10時00分 場 所 盛岡地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 5月 9日 午後 1時00分 場 所 盛岡地方裁判所第2民事部
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(国や都道府県、債務者でない所有者等)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 7年 3月21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 | 胆沢郡金ヶ崎町西根小坂 |
| | 地 番 | 32番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1056.57平方メートル |
| 2 | 所 在 | 胆沢郡金ヶ崎町西根小坂 |
| | 地 番 | 32番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 230.00平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 積 | 約24平方メートル |
| 3 | 所 在 | 胆沢郡金ヶ崎町西根小坂 |
| | 地 番 | 32番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 307.00平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 積 | 約256.27平方メートル |
| 4 | 所 在 | 胆沢郡金ヶ崎町西根小坂32番地3 |
| | 家屋 番号 | 32番3の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |



物 件 目 録

床 面 積 150.50平方メートル



※
み
み
※

物 件 明 細 書

令和 7年 1月24日

盛岡地方裁判所第2民事部

裁判所書記官 齋藤 恭央

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

【物件番号1～3】

本件土地の一部につき、売却対象外の建物（家屋番号32番3）のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～3】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号32番3の附属建物）の登記が存在する。

《 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とそれに基づく法律判断に関して、裁判所書記官の一応の認識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」を御覧ください。
- 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 胆沢郡金ヶ崎町西根小坂
 地 番 32番3
 地 目 宅地
 地 積 1056.57平方メートル

2 所 在 胆沢郡金ヶ崎町西根小坂
 地 番 32番4
 地 目 宅地
 地 積 230.00平方メートル

(現況)

地 積 約24平方メートル

3 所 在 胆沢郡金ヶ崎町西根小坂
 地 番 32番6
 地 目 宅地
 地 積 307.00平方メートル

(現況)

地 積 約256.27平方メートル

4 所 在 胆沢郡金ヶ崎町西根小坂32番地3
 家屋 番号 32番3の2
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 150.50平方メートル



令和6年(ケ)第43号
令和6年11月26日受理
令和6年12月27日提出

現況調査報告書

盛岡地方裁判所
執行官 藤井 浩

(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 | 胆沢郡金ヶ崎町西根小坂 |
| | 地 番 | 32番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1056.57平方メートル |
| 2 | 所 在 | 胆沢郡金ヶ崎町西根小坂 |
| | 地 番 | 32番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 230.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 胆沢郡金ヶ崎町西根小坂 |
| | 地 番 | 32番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 307.00平方メートル |
| 4 | 所 在 | 胆沢郡金ヶ崎町西根小坂32番地3 |
| | 家屋番号 | 32番3の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 150.50平方メートル |

目的外建物の概況(物件1~3土地関係)	
所在地	胆沢郡金ヶ崎町西根小坂32番地3
家屋番号	<input type="checkbox"/> ない(未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 32番3主である建物
種類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 畜舎・作業場(現況物置)
構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積(概略)	29.75平方メートル(現況 約44.7平方メートル)
所有者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(B) <input type="checkbox"/> 不明
建築時期	<input type="checkbox"/> 年 月 日ころ <input checked="" type="checkbox"/> 不明(平成6年7月12日主たる建物に変更された登記あり)
建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input checked="" type="checkbox"/> 不明
その他の事項	<p>1 本目的外建物は、登記上、附属建物符号2倉庫(木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積36.72平方メートル)が存在することになっているが、建物図面上、当該附属建物が存在するはずの場所付近は、コンクリートたたき及び建物の基礎の鉄筋らしきものが存在することから、この附属建物は滅失したものと推測される。</p> <p>2 物件1~4土地建物の登記から、Bは令和5年10月12日死亡している。BからAへの相続登記は、本件申立債権者による代位によってなされたものであることから、本目的外建物も、現在、Aが所有し、その相続登記が未了の状態と考えられる。</p> <p>3 本目的外建物の主である建物と現存する建物とは、その形状及び床面積が相違するものの、建物図面及び課税関係資料から、この建物が家屋番号32番3の主である建物と推測される。</p> <p>4 概測した結果、本目的外建物の主である建物は、30番3土地にはみ出して建っている可能性がある。</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

その他の事項

■物件1～3土地関係

- 1 物件1～3土地は、本土地所有者の母Bが所有する畑(32番8)及び本土地所有者の祖父Cが所有する原野(30番3)とともに一体地(以下、「物件1～3土地等一体地」という。)となっていて、物件4建物及び目的外建物の敷地として利用されていると推測される。なお、登記によると、Bは令和5年10月12日に亡くなっており、Cもその登記の経緯などから、すでに死亡しているものと推測される。
- 2 物件1～3土地周辺の公図は、縮尺不明の旧土地台帳附属地図であり、その形状等は現地の形状とかなり異なっていると認められる。そこで、物件1土地及び30番3土地等の地積測量図、物件4建物及び家屋番号32番3建物の各建物図面並びに航空写真を参考に現地を概測した結果、一体地としての形状は土地建物位置関係図のとおりとなり、合計地積としては縮小が認められる。なお、物件3土地及び32番8土地の地積測量図も備付けされているものの、その形状及び大きさは隣地である物件1土地の地積測量図及び現地とまったく合致しないことから、その形状のみを参考にした。
- 3 公図上、物件1土地及び32番8土地の東側がC所有の畑(32番7)に接面している。現況、物件1～3土地等一体地の東側が幅員約5.0メートルの舗装町道「蟹子沢・高谷野原線」に接面している。また、公図上、物件3土地及び32番8土地の南側が道に接面している。現況、物件1～3土地等一体地の南側が幅員約2.5メートルの未舗装道に接面している。
- 4 物件1～3土地等一体地の北隣は、Dの陳述によると、D方に至る幅約2.5メートルの舗装通路(30番4、32番9)となっている。
- 5 物件4建物の北隣に井戸らしきものが存在する。
- 6 物件1～3土地については、その正確な形状及び地積を求めるためには、専門家による測量を要すると考えられる。

■物件4建物関係

関係人から陳述を得ることはできなかったが、近隣住民の陳述及び本建物内の状況(第三者の占有を疑わせる徴表が見受けられない。)から、本建物はその所有者Aが家財道具類を残置した空き家の住居として管理し、占有しているものと認められる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■D (近隣住民)	<ol style="list-style-type: none">1 物件4建物は、現在、誰も住んでいません。2 BはAの母になります。CはBの義父になります。3 私が所有する図面によると、A方の北側を通っている通路は、私が所有する30番4土地になります。4 A方の西隣の土地は、私が所有する畑(33番2)になります。防風林がある土地はA方のものです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

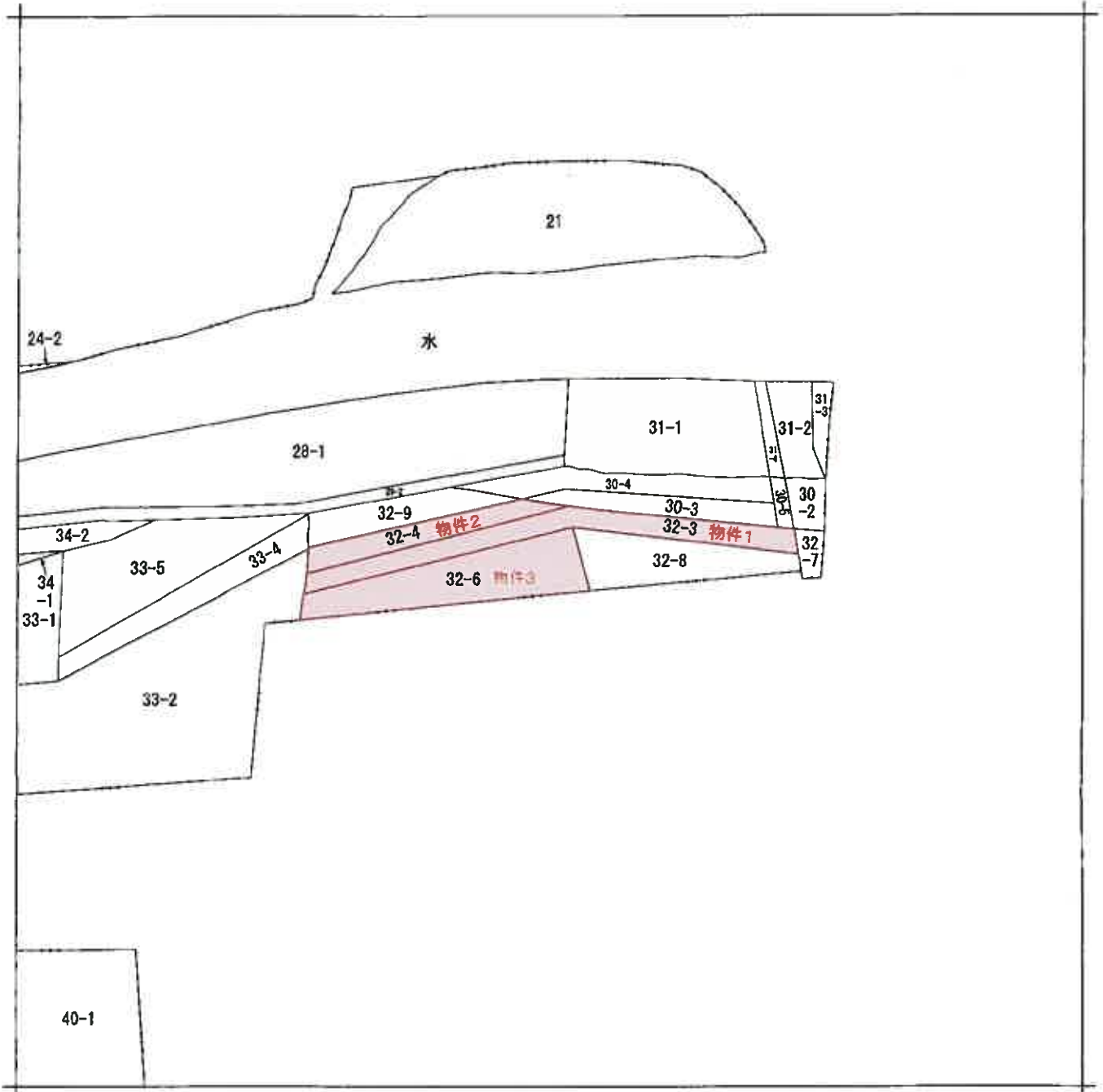
調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R6年11月26日(火) 16:00- :	執行官室(郵便)	盛岡地方法務局水沢支局へ登記関係資料申請(12/3着) 金ヶ崎町役場へ所有者Aの固定資産税名寄せ等申請(12/4着)
R6年12月3日(火) 16:00- :	執行官室(郵便)	所有者Aあてに現況調査日時通知書及び占有関係照会書送付(回答なし)
R6年12月10日(火) 14:45-15:10	物件所在地	全戸不在につき、外観等調査し、写真撮影
R6年12月23日(月) 10:20-12:30	物件所在地	E立会いのうえ、物件に立入調査し、Dから事情聴取。評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

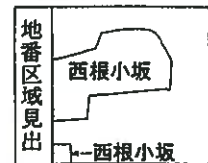
(特記事項)

- 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- 令和6年12月23日
目的物件4建物は不在で施錠されていたので、立会人Eを立ち合わせ、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



(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。



請求部分	所在	胆沢郡金ヶ崎町西根小坂				地番	32番3	
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	方位不明

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。

(盛岡地方法務局水沢支局管轄)

令和6年9月30日

東京法務局中野出張所

請求番号：19-1

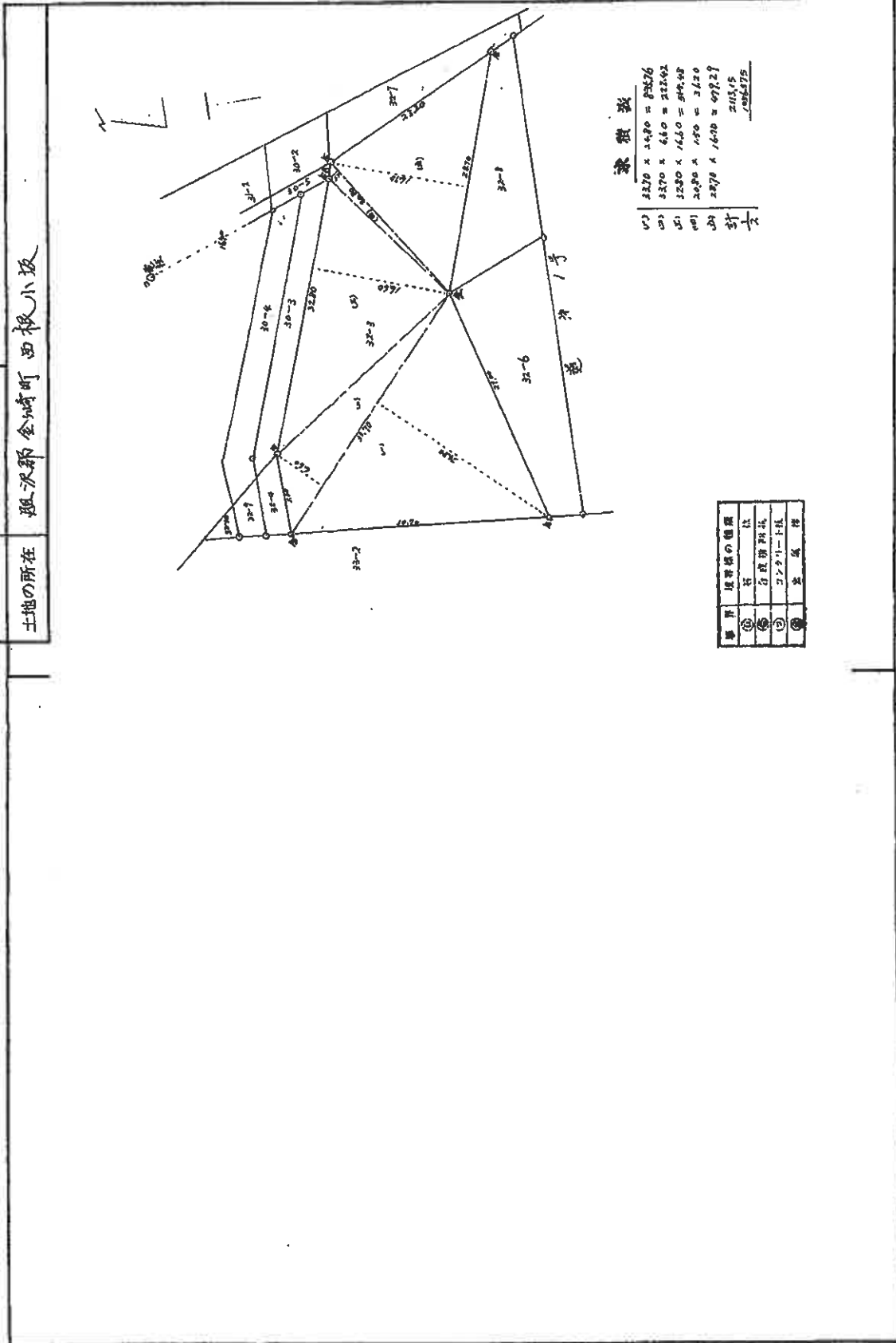
登記官

(1/1)

登記年月日：平成6年3月14日

028060 前 32-3 (後) 新
地 番 32-3
土地の所在 根沢郡金崎町西根小坂

地積測量図



(目録表)

(目録表)

申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

作製者 [Redacted] (日本土地家屋)

(平成6年3月6日作製)

平成6.3.14

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。
 (盛岡地方裁判所水産部管理)

令和6年9月30日 東京法務局中野出張所

登記官

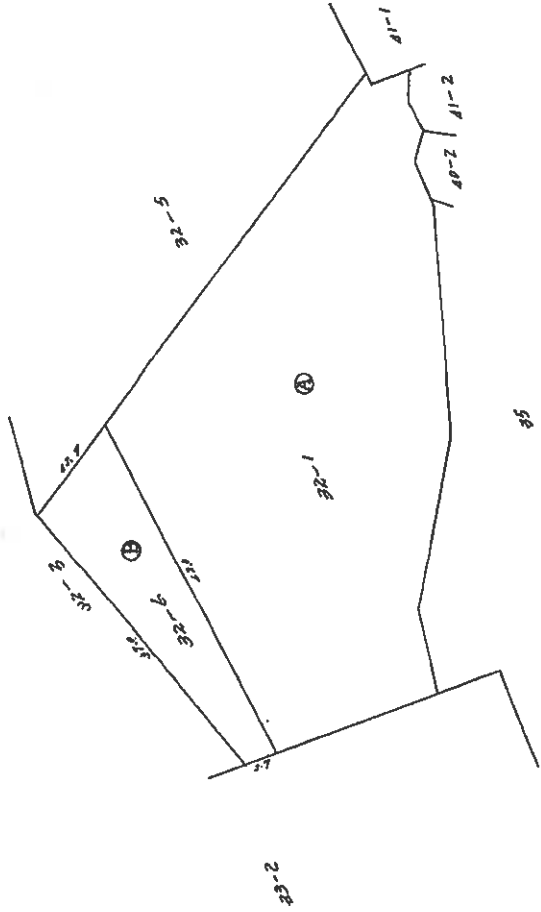
登記年月日：昭和46年10月1日

028061
地積測量図

前 32-1 後 32-6
新 32-1

地番	32-6 32-1
土地の所在	山形県金沢郡野田町大字西根中水一坂 国土地院金沢高等測量所

昭和45年9月20日	作製年月日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]



地番 32-1 ④
測回測定値誤差
0
1 307 307
2 613 306
3 921 308
平均値 307
地積 307㎡

縮尺 1/1000

AN46.10.1

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。

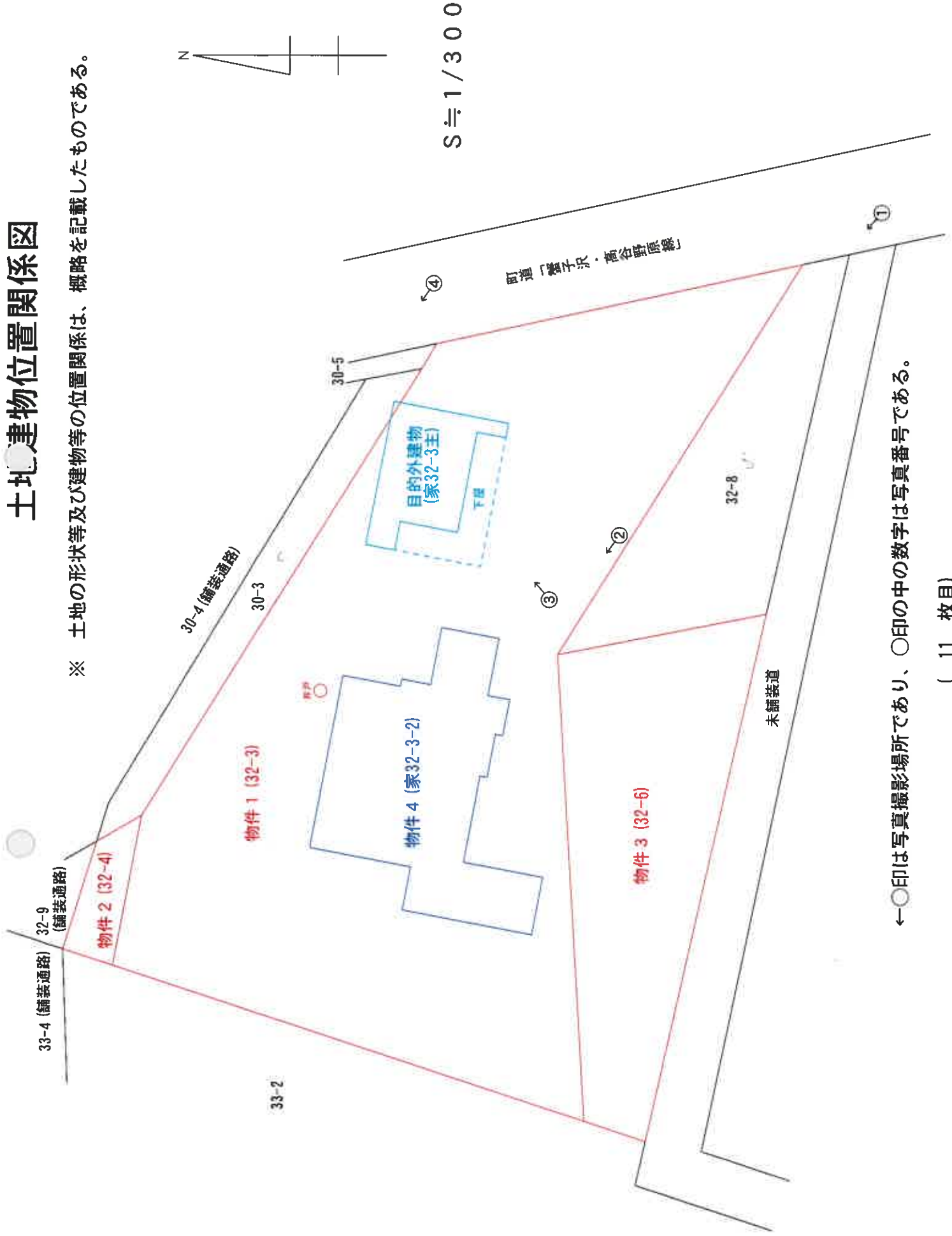
(盛岡地方務局水沢支庁事務所)

令和6年9月20日 東京法務局中野出張所

登記官

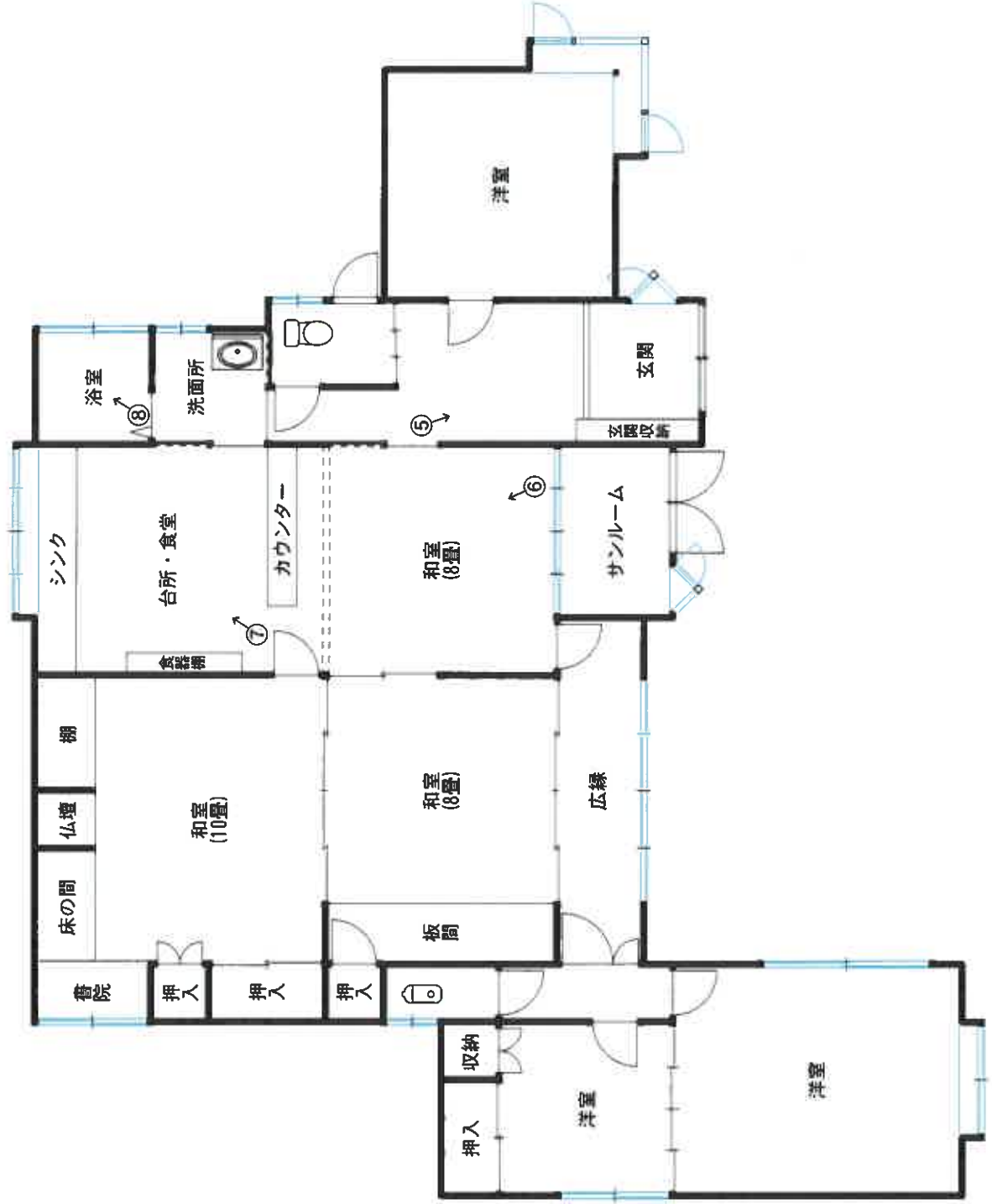
土地建物位置関係図

※ 土地の形状等及び建物等の位置関係は、概略を記載したものである。



←○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。

建物間取図(物件4)



←○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。

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6年(ケ)第 43号
令和6年12月23日 現地調査
令和6年12月30日 評 価

盛岡地方裁判所第2民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
吉田 勇光

第1 評価額

一 括 価 格	
物件1～4	金1,350,000円
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金610,000円
物件2 (土地)	金10,000円
物件3 (土地)	金150,000円
物件4 (建物)	金580,000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	所在地 地積	在番 目積 胆沢郡金ヶ崎町西根小坂 32番3 宅地 1056.57㎡	同左
2	所在地 地積	在番 目積 胆沢郡金ヶ崎町西根小坂 32番4 宅地 230.00㎡	約24.00㎡
3	所在地 地積	在番 目積 胆沢郡金ヶ崎町西根小坂 32番6 宅地 307.00㎡	約256.27㎡
4	所 家 種 構 床 屋 番 号 類 造 積 面 積	在 番 号 類 造 積 胆沢郡金ヶ崎町西根小坂32番地3 32番3の2 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 150.50㎡	同左
番号	特記事項		
1	目的外建物が1棟存する。		
2・3	縄縮みが認められ、現況の地積は、現況欄の通り（概測）。		

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1～3）

位置・交通	JR東北本線「金ヶ崎」駅の西方・道路距離約7,080m 最寄バス停「下小路」の南東方約650m（徒歩約8分） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	対象物件の存する地域は、金ヶ崎町中心部から西郊外に位置する農家集落地域である。	
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 用途無指定地域 70% 200% — 特になし
画地条件	地積 間口 奥行 形状 その他	計約1,336.84㎡（概測） 約23m 約50m 不整形 二方路地 略等高 平坦地
接面道路の状況	東側幅員約5m舗装町道「蟹子沢・高谷野原線」 （建築基準法第42条第1項道路） 南側幅員約2.5m未舗装道（赤線）	
土地の利用状況等	<p>物件1～3の土地は、土地所有者Aが後記建物及び下記目的外建物をそれぞれ所有し、占有している。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・目的外建物の概況（物件1～3土地関係） <p>所 在：胆沢郡金ヶ崎町西根小坂32番地3 家屋番号：32番3主である建物 種 類：畜舎・作業場（現況 物置） 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：29.75㎡（現況 約44.70㎡） 所 有 者：その他の者（B） 建築時期：不明（平成6年7月12日主たる建物に変更された登記あり） 建 築 者：不明 そ の 他：30番3土地にはみ出して建っている可能性がある。 井戸あり。</p>	

供給処理施設	<p>上水道 なし（前面道路に本管あり。） ガス配管 なし 下水道 なし</p> <p>（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。</p>
特記事項	<p>合計地積としては縄縮み（約16%）が認められ、専門家による境界確定を要すると考えられる。</p> <p>登記簿の履歴及び現地調査の範囲では土壌汚染の端緒は認められなかったが、当該調査は試料採取・分析を行うものではないため、汚染の有無は指定調査機関等の専門家による土壌汚染状況調査でなければ確定はできない。</p> <p>周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</p>

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（登記記載） 平成6年12月24日新築 経過年数 30年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板 外 壁：サイディング 内 壁：クロス貼、石膏ボード他 天 井：クロス貼、杉柾、ジブトーン、石膏ボード他 床：畳、フローリング、クッションフロア、コンクリート他 設 備：電気、給排水設備等一式 その他：－ （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 目的物件記載の通り。
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 建物間取図の通り
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況は、建物所有者Aが住居（空き家）として占有している。
特 記 事 項	内外装のやや劣化箇所等が観察される。 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1～3（土地）

目的土地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×エキオ
1	4,000	0.816	1,056.57	1.00	3,450,000
2	4,000	0.816	24.00	1.00	80,000
3	4,000	0.816	256.27	1.00	840,000
合 計					4,370,000 (3,269円/㎡)

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通り査定した。

イ 個別格差：不整形地 -20.0%、二方路地 +2.0%（相乗積 -18.4%）

ウ 地 積：登記数量を採用（物件2、3は概測数量）。

エ 建付減価補正率：建物と敷地との適応の状態等を考慮の上、建付減価補正率を査定した。

② 物件4（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×ウキエ
4	160,000	150.50	0.080	1,930,000

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30年、経済的残存耐用年数0年、残価率10%で、10%と査定した。

$$= \{ \text{残価率} 10\% + (1 - 0.10) \times [\text{経済的残存耐用年数} 0 \text{年} \div (\text{経過年数} 30 \text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 0 \text{年})] \} = 0.10 \text{ (小数第3位四捨五入)}$$

観察減価法：全体として経年相応の減価であるが、内外装のやや劣化等も見られ、観察減価を-20%と判断した。

定額法 観察減価

$$\text{現価率} = 10\% \times (100\% - 20\%) = 8.0\%$$

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、下記の通り評価額を求めた。

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	2,660,000 ※1	0.20	法定地上権
	790,000 ※2	0.20	法定地上権	160,000
2	60,000 ※1	0.20	法定地上権	10,000
	20,000 ※2	0.20	法定地上権	10,000
3	650,000 ※1	0.20	法定地上権	130,000
	190,000 ※2	0.20	法定地上権	40,000
土地利用権等価格 (合計)				880,000

※1 物件4の建物のために土地利用権等が及ぶ範囲を概測し、算出した。

$3,269\text{円}/\text{m}^2 \times 814.62\text{m}^2 \div 2,660,000\text{円} \cdots$ 物件1

$3,269\text{円}/\text{m}^2 \times 18.50\text{m}^2 \div 60,000\text{円} \cdots$ 物件2

$3,269\text{円}/\text{m}^2 \times 197.58\text{m}^2 \div 650,000\text{円} \cdots$ 物件3

※2 目的外建物のために土地利用権等が及ぶ範囲を概測し、算出した。

$3,269\text{円}/\text{m}^2 \times 241.95\text{m}^2 \div 790,000\text{円} \cdots$ 物件1

$3,269\text{円}/\text{m}^2 \times 5.50\text{m}^2 \div 20,000\text{円} \cdots$ 物件2

$3,269\text{円}/\text{m}^2 \times 58.69\text{m}^2 \div 190,000\text{円} \cdots$ 物件3

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を20%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) (1⑩オ、1⑫エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2⑩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) (7±イ) × ウ × エ × オ
1	3,450,000	-690,000		0.37	0.60	610,000
2	80,000	-20,000		0.37	0.60	10,000
3	840,000	-170,000		0.37	0.60	150,000
4	1,930,000	+670,000	1.00	0.37	0.60	580,000
一括価格 (合計)						1,350,000

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：農家集落地域に存すること(-20%)、目的外建物が存すること(-40%)、また境界確定を要すること(-3%)による市場性減退の程度を考慮し、市場性修正-63%と判断。

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 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

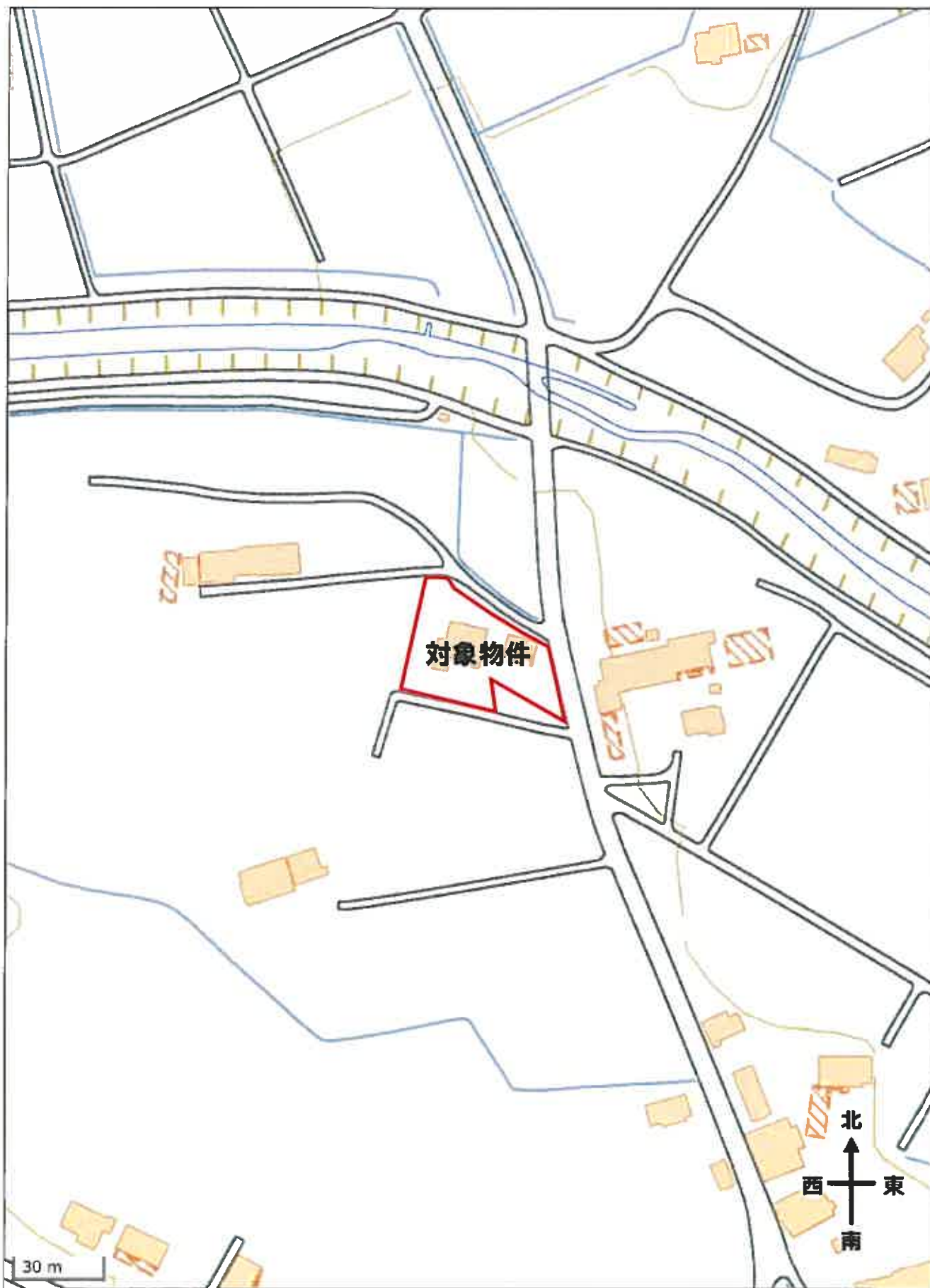
配置図

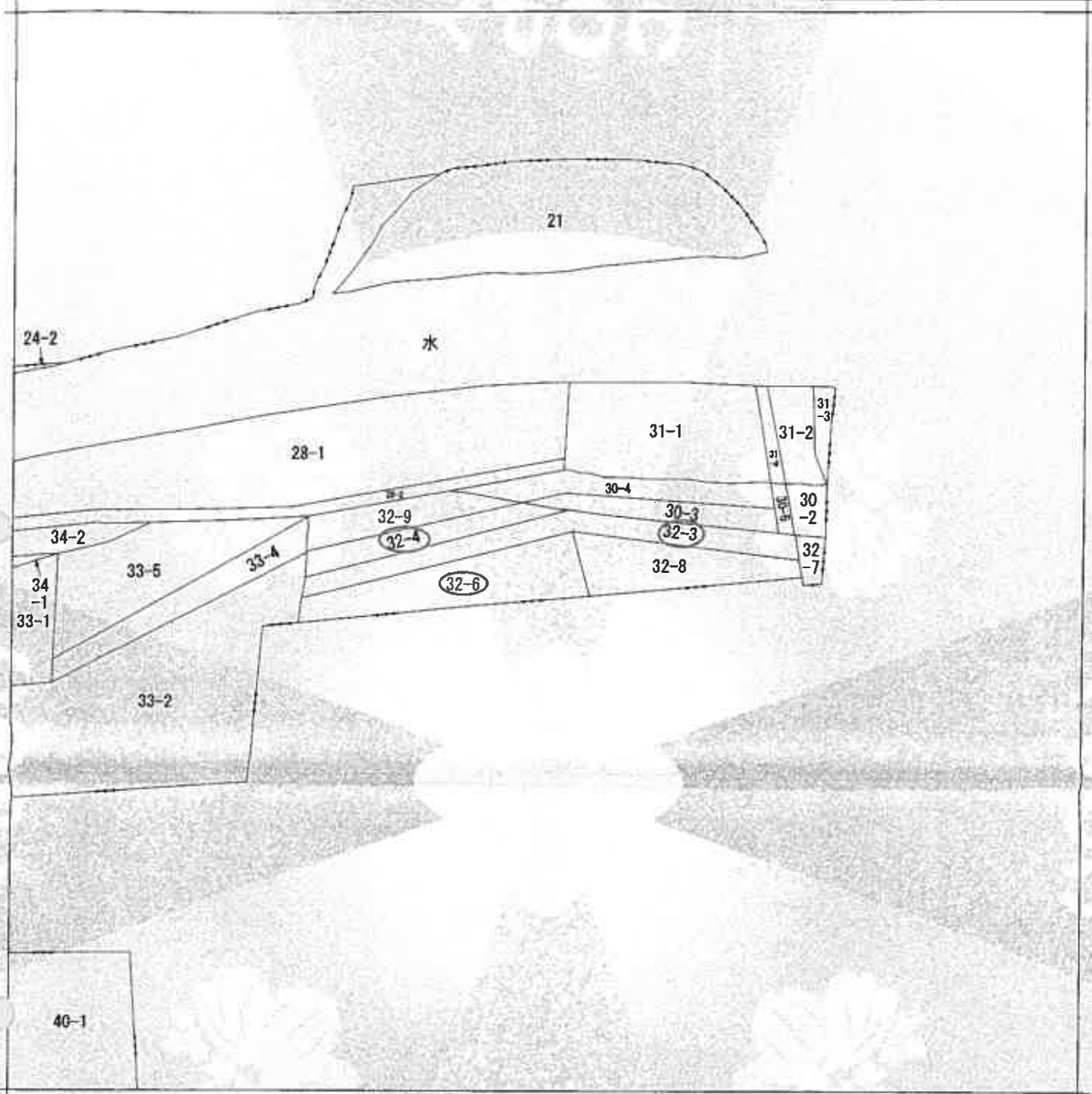
建物間取図

仮名一覧表

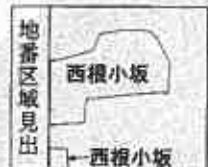
以 上







(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。



請求部	所在	胆沢郡金ヶ崎町西根小坂			地番	32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	方位不明	

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。

(盛岡地方法務局水沢支局管轄)

令和6年9月30日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：19-1

(1/1)

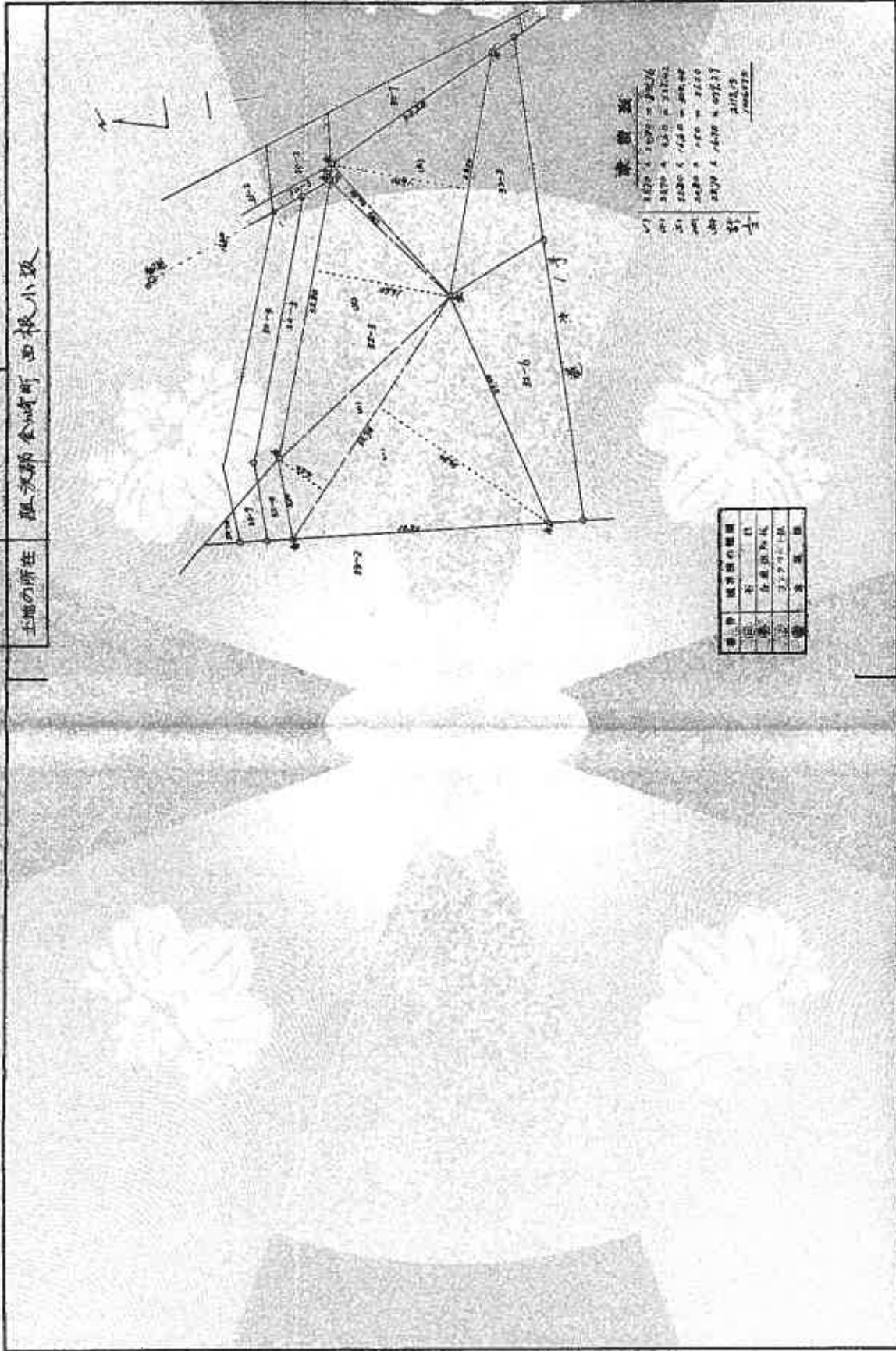
登記年月日：平成6年3月14日

地積測量図

028060 前 22-3 (換新)

地番 12-3

土地の所在 飯次郎全成町西根小段



家数表

12-1	12-2	12-3	12-4	12-5	12-6	12-7	12-8	12-9	12-10	12-11	12-12	12-13	12-14	12-15	12-16	12-17	12-18	12-19	12-20	12-21	12-22	12-23	12-24	12-25	12-26	12-27	12-28	12-29	12-30	12-31	12-32	12-33	12-34	12-35	12-36	12-37	12-38	12-39	12-40	12-41	12-42	12-43	12-44	12-45	12-46	12-47	12-48	12-49	12-50	12-51	12-52	12-53	12-54	12-55	12-56	12-57	12-58	12-59	12-60	12-61	12-62	12-63	12-64	12-65	12-66	12-67	12-68	12-69	12-70	12-71	12-72	12-73	12-74	12-75	12-76	12-77	12-78	12-79	12-80	12-81	12-82	12-83	12-84	12-85	12-86	12-87	12-88	12-89	12-90	12-91	12-92	12-93	12-94	12-95	12-96	12-97	12-98	12-99	12-100
------	------	------	------	------	------	------	------	------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------

項目	内容
1	測量の目的
2	測量の方法
3	測量の精度
4	測量の成果
5	測量の経過
6	測量の費用
7	測量の責任
8	測量の承認
9	測量の記録
10	測量の保存
11	測量の公開
12	測量の活用
13	測量の発展
14	測量の普及
15	測量の奨励
16	測量の奨助
17	測量の奨励
18	測量の奨助
19	測量の奨励
20	測量の奨助
21	測量の奨励
22	測量の奨助
23	測量の奨励
24	測量の奨助
25	測量の奨励
26	測量の奨助
27	測量の奨励
28	測量の奨助
29	測量の奨励
30	測量の奨助
31	測量の奨励
32	測量の奨助
33	測量の奨励
34	測量の奨助
35	測量の奨励
36	測量の奨助
37	測量の奨励
38	測量の奨助
39	測量の奨励
40	測量の奨助
41	測量の奨励
42	測量の奨助
43	測量の奨励
44	測量の奨助
45	測量の奨励
46	測量の奨助
47	測量の奨励
48	測量の奨助
49	測量の奨励
50	測量の奨助
51	測量の奨励
52	測量の奨助
53	測量の奨励
54	測量の奨助
55	測量の奨励
56	測量の奨助
57	測量の奨励
58	測量の奨助
59	測量の奨励
60	測量の奨助
61	測量の奨励
62	測量の奨助
63	測量の奨励
64	測量の奨助
65	測量の奨励
66	測量の奨助
67	測量の奨励
68	測量の奨助
69	測量の奨励
70	測量の奨助
71	測量の奨励
72	測量の奨助
73	測量の奨励
74	測量の奨助
75	測量の奨励
76	測量の奨助
77	測量の奨励
78	測量の奨助
79	測量の奨励
80	測量の奨助
81	測量の奨励
82	測量の奨助
83	測量の奨励
84	測量の奨助
85	測量の奨励
86	測量の奨助
87	測量の奨励
88	測量の奨助
89	測量の奨励
90	測量の奨助
91	測量の奨励
92	測量の奨助
93	測量の奨励
94	測量の奨助
95	測量の奨励
96	測量の奨助
97	測量の奨励
98	測量の奨助
99	測量の奨励
100	測量の奨助

(日積表)

申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

作製者 [Redacted]

(平成6年3月6日作製)

(日本土地家屋調査士協会会用品)

第108314

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。
 (盛岡地方司法務局水沢支局管轄)
 令和6年9月30日 東京法務局中野出張所

登記官

COPY

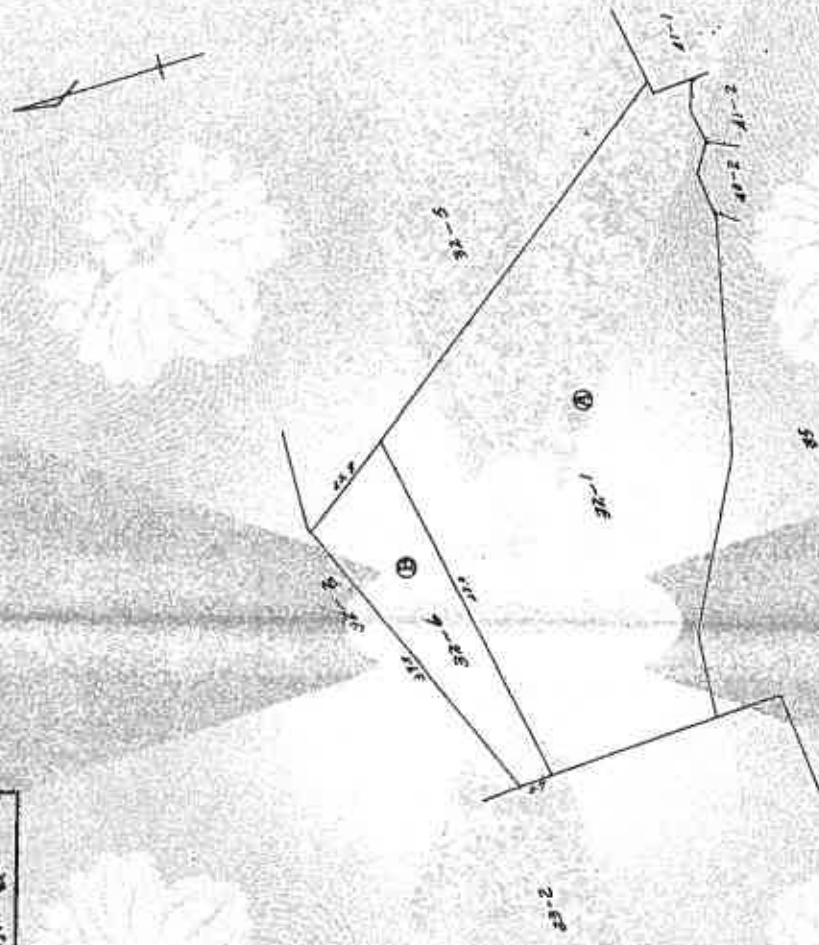
登記年月日：昭和46年10月1日

積地測量図 028061

前 32-1 後 32-6
新 32-1

地番	32-6 32-1
土地の所在	群馬県高崎市西橋本町一丁目 国策基金中野町国策分室

作製年月日	昭和45年5月20日	作製者	[Redacted]	申請人	[Redacted]
-------	------------	-----	------------	-----	------------



①	地積	307
②	測回測定値	307
③	計算	307
④	地積	307

縮尺 1/500

246.10.1

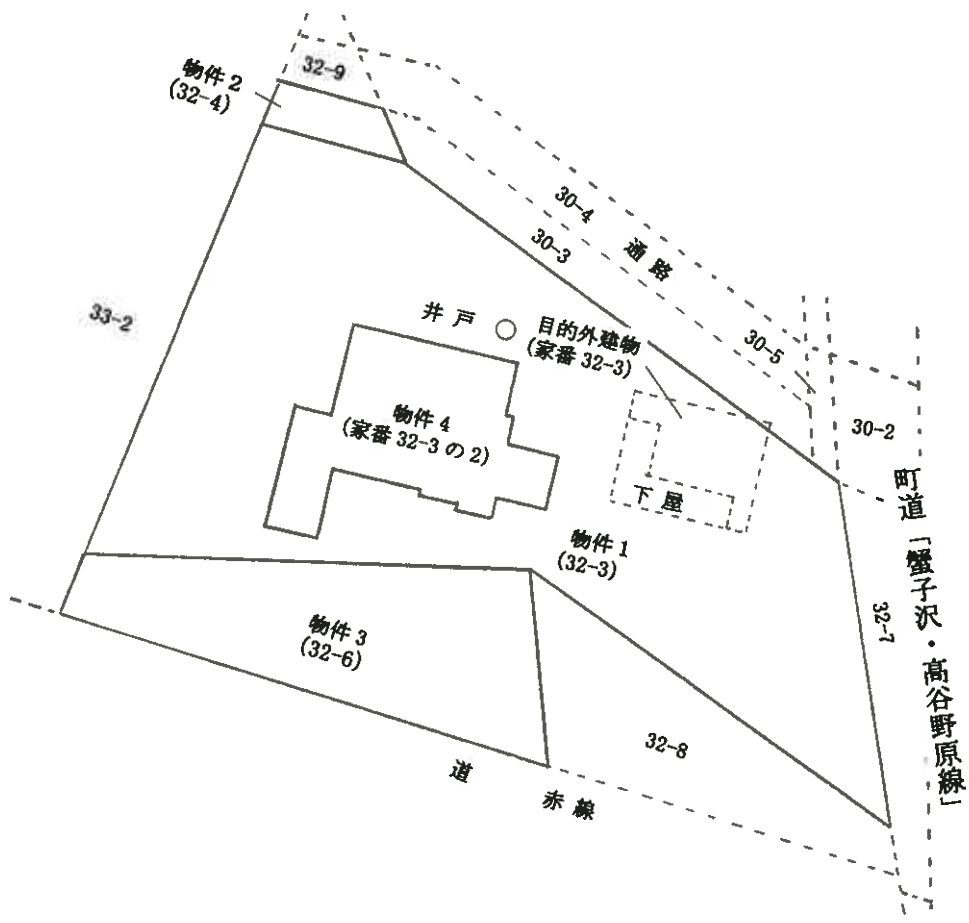
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(国土地院 測量課)

令和6年9月30日 東京法務局中野出張所

登記官

配置図

※この配置は概略を示したものである



S ≒ 1 / 500

物件 4

