

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)	ダイヒョウトリシマリヤク 〇〇〇〇〇
		代表者氏名	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 7 年 4 月 11 日
盛岡地方裁判所花巻支部
裁判所書記官 安海 ちひろ

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 5 月 12 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 19 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 21 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 7 年 6 月 4 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 7 年 4 月 11 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）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
2	9,090,000 7,272,000		1,818,000	112,659	0

物 件 目 録

2 所 在 北上市和賀町藤根12地割 157番地1、116番地3

家屋 番号 157番1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 149.88平方メートル
2階 89.43平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 120.56平方メートル

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 43.02平方メートル

符 号 3

種 類 車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 105.99平方メートル

(現況)

種 類 車庫・物置

物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 25 日

盛岡地方裁判所花巻支部

裁判所書記官 金子雄太

1 不動産の表示

【物件番号 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

【物件番号 2】

売却対象外の土地（地番 1 1 6 番 3）の一部につき、本件建物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

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 2】

本件所有者は、本件建物の敷地（地番 1 5 7 番 1、地積 1 7 0 8. 8 4 平方メートル、所有者：本件建物所有者及び B）を土地の共有持分権に基づき利用している。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

《 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

2 所 在 北上市和賀町藤根 1 2 地割 1 5 7 番地 1、1 1 6 番地 3

家屋 番号 1 5 7 番 1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 1 4 9 . 8 8 平方メートル
2 階 8 9 . 4 3 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 1 2 0 . 5 6 平方メートル

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 4 3 . 0 2 平方メートル

符 号 3

種 類 車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 1 0 5 . 9 9 平方メートル

(現況)

種 類 車庫・物置

令和6年（ヌ）第5号
令和6年8月16日受理
令和6年10月7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 北上市和賀町藤根12地割
 地 番 157番1
 地 目 宅地
 地 積 1708.84平方メートル
 共有者 A 持分3分の2

- 2 所 在 北上市和賀町藤根12地割 157番地1、116番地3
 家屋番号 157番1
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 149.88平方メートル
 2階 89.43平方メートル

- (附属建物)
- 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 120.56平方メートル
- 符 号 2
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 43.02平方メートル
- 符 号 3
 種 類 車庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 105.99平方メートル
 所有者 A

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	☒ 土地共有者（A） ☐ （ ） 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	
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 ☒ 種類：その他の事項のとおり ☐ 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	☒ 建物所有者（A） ☐ その他の者（ ） 上記の者が、本建物を住居として使用し、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

(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	■物件2建物所有者（A） ☐	
占有状況	■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
■陳述（■A（物件1土地共有者兼物件2建物所有者）の要旨		
占有権原	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ■不明	
占有開始時期	平成22年頃（登記上の所有権移転年）	
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 本土地の相共有者Bは、Aの子である。Aによれば、Bとの間で本土地を使用することに関する契約等はなく、金銭の支払いもないと陳述している。 以上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)

(目的外土地用〈単独〉)

目 的 外 土 地 の 概 況 (物件 2 関係)		
所在	北上市和賀町藤根12地割	
地番	116番3	
地目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☒ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地積	概測25平方メートル (☐ 全部 ☒ 一部)	
所有者	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
その他の事項		
☒ 関係人 (☒ A (建物所有者) ☐ ()) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨		
占有権原	☒ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	平成22年ころ (登記簿上の物件2建物附属建物符号2新築年)	
最初の 契約等	契約日	
	期 間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期 間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等 当事者	貸 主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()
	借 主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
地代・支払時期等	毎月金 円 (毎月末日限り 翌月分支払)	
地代前払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		
地代滞納	☐ ない ☐ ある (令和 年 月 日現在 金 円)	
契約解除	☐ ない ☐ ある	
訴訟提起等	☐ある ☐ない [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐係属中 ☐終局 ()	
その他		
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」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)

その他の事項

■物件 1 土地関係

- 1 本競売は、A の持分に関するものである。
- 2 本土地は、物件 2 建物の敷地として利用されている。
- 3 本土地は公図上、南側が北上市所有の公衆用道路（329 番）に接面している。現況、本土地の南側が幅員約 4.0 メートルの舗装道に接面している。この舗装道を通して、南西側にある幅員約 4.0 メートルの舗装市道藤根中央線に出入りしている。
- 4 本土地の中央付近に工作物（ポンプ小屋）が存在する。

■物件 2 建物関係

- 1 A の陳述、本建物内の状況から、本建物は A が住居として使用し、占有しているものと認められる。
- 2 附属建物符号 2 は、A 所有の目的外土地 116 番 3 に跨って建築されている。
- 3 附属建物符号 3 は、以下の点が公簿と異なる。
種類：車庫・物置

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A	私は、物件 1 土地共有者、物件 2 建物所有者です。 住居等として、物件を使用しています。 物件 1 土地の相共有者 B は、私の子です。共有の土地上に私所有の建物があるからといって、貸し借りの契約も金銭の授受もありません。 物件 2 建物附属建物符号 2 の物置は、私の所有する土地（目的外土地：1 1 6 番 3）に跨って建築されています。 物件 2 建物附属建物符号 3 の車庫は、半分は物置として使っています。 主である建物に設置されている太陽光発電設備（5. 7 2 k W h）、附属建物符号 3 に設置されている太陽光発電設備（3. 8 4 k W h）はどちらも私が設置したものです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(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6年9月10日(火)	執行官室	課税関連資料申請(郵送)
令和6年9月10日(火)	執行官室	登記関係資料申請(郵送)
令和6年9月11日(水)	執行官室	道路照会(FAX)
令和6年9月20日(金)	執行官室	期日通知(郵送)
令和6年10月1日(火) 10:00~11:10	物件所在地	A立会いのもと物件に立入調査 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、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 を立ち会わ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

(7 枚目)

A3判をA4判に縮小

(座標値種別：図上測定)

+18115.659

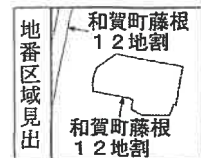


-75620.983

+17990.659

(座標値種別：図上測定)

(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。



請求部	所在	北上市和賀町藤根 1 2 地割				地番	157番1			
出力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第 1 4 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		

(8 枚目)

地積測量図

地番 157-1, 157-7

土地の所在 北上市和賀町藤根12地割

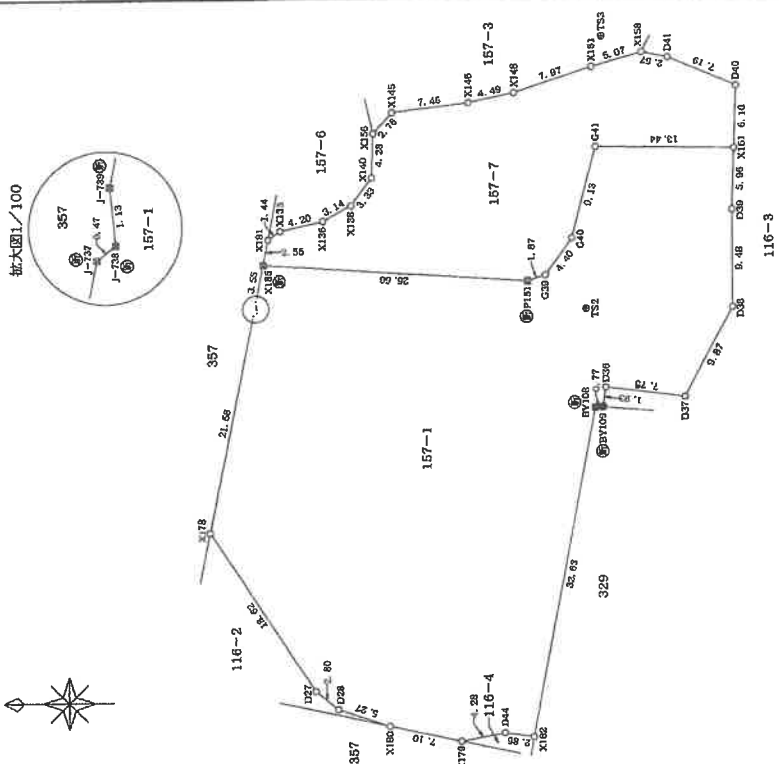
置角座標法求積表

地番	157-1	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n -(Y _{n+1} -Y _{n-1})
X178		-75557.124	18042.693	36.727	-2774986.49318
J-737		-75551.371	18053.854	21.455	-1621189.214605
J-738		-75551.741	18064.148	1.118	-107146.548738
J-739		-75551.632	18065.272	4.602	-347734.838464
X185		-75552.330	18068.750	1.698	-128304.838340
P151		-75557.931	18068.970	-1.222	92209.451682
G39		-75559.711	18067.528	4.132	-312336.686852
G40		-75592.274	18071.182	12.387	-937117.450778
G41		-75594.621	18076.925	8.561	-647165.580381
X161		-75608.058	18076.663	-5.217	470055.266886
D39		-75607.849	18073.708	-15.437	1187156.385013
D38		-75607.857	18064.228	-18.224	1377877.569588
D37		-75603.271	18055.484	-7.750	585225.252550
D36		-75595.596	18056.476	-0.915	19169.961190
BY109		-75595.809	18054.569	-1.937	146428.113533
BY108		-75584.540	18054.539	-32.086	2435326.410440
X182		-75588.450	18022.483	-31.654	2392976.785090
D44		-75586.621	18022.865	-0.300	27210.833660
X179		-75581.414	18022.123	0.784	-39255.823576
X180		-75574.484	18023.689	3.205	-242515.919158
D27		-75569.490	18026.332	3.435	-251817.201640
		-75567.333	18027.121	17.361	-1311924.682213
合計面積					1768.84 ㎡

地番	157-7	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n -(Y _{n+1} -Y _{n-1})
X185		-75552.330	18068.750	4.893	-333535.459390
X181		-75552.832	18071.283	3.313	-950389.662416
X136		-75554.023	18072.063	1.730	-130725.759780
X135		-75558.124	18072.983	2.396	-181061.225104
X138		-75570.894	18074.459	4.140	-312863.591160
X140		-75572.896	18077.123	6.520	-524400.329344
X156		-75572.067	18081.393	6.348	-477737.765836
X145		-75574.873	18083.471	2.958	-223959.324888
X146		-75582.282	18084.354	1.803	-135274.844445
X151		-75594.262	18085.274	3.370	-254727.116970
X158		-75599.142	18087.724	3.830	-289528.023460
D41		-75601.661	18081.516	-0.952	-64110.455931
D40		-75608.272	18085.733	-3.346	26363.187660
X161		-75608.968	18079.663	-6.913	971586.523336
G41		-75394.021	18079.925	-6.853	91102.802311
G40		-75392.274	18071.102	-12.391	931117.429778
G39		-75389.711	18071.525	-4.222	312315.685852
P151		-75387.931	18068.970	17.242	-92209.451682
合計面積					518.60 ㎡

総合計面積 2235.4522140 ㎡ 測量年度 平成23年9月12日

1/2



- ① プラスチック板
- ② 金庫管理点
- ③ 測量管理点
- ④ トラバース点
- ⑤ 新設境界線

縮尺 1/500

申請人

作成者

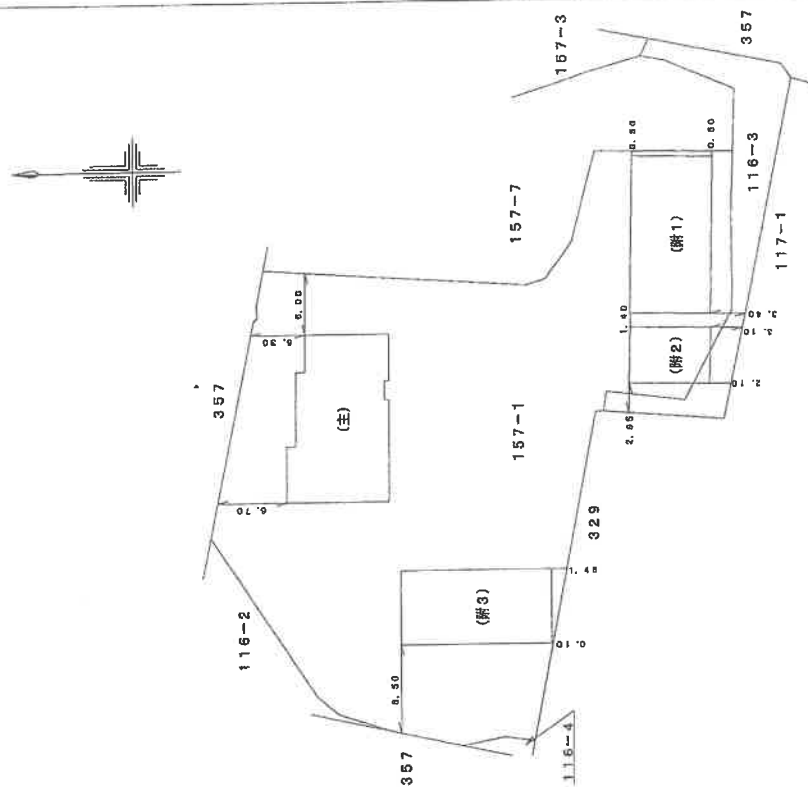
登記年月日：平成24年9月3日

圖面平階各

各階平面圖

家譜番号 157番1

北上市和賀町藤根12地割157番地1、116番地3
建物の所在



作者

縮尺

人請申

500
1

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成24年9月3日

各階平面図
建物図面図
各階平面図

家屋番号
157番1

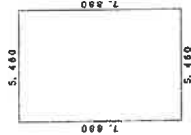
建物の所在
北上市和賀町藤根12地割157番地1、116番地3

附属建物符号1



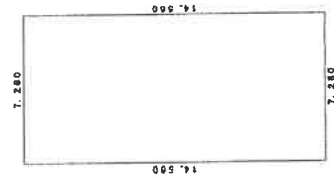
求積表
 $7.880 \times 15.300 = 120.564000$
合計 120.564000
床面積 120.56 m²

附属建物符号2



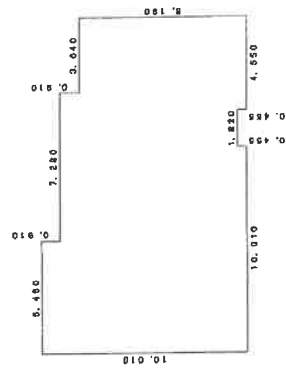
求積表
 $7.880 \times 5.460 = 43.024800$
合計 43.024800
床面積 43.02 m²

附属建物符号3



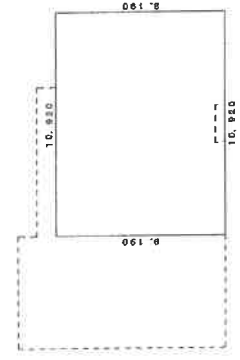
求積表
 $14.580 \times 7.280 = 105.998400$
合計 105.998400
床面積 105.99 m²

主たる建物
1階



求積表
 $10.010 \times 5.460 = 54.654600$
 $9.100 \times 1.850 = 16.835000$
 $8.640 \times 1.820 = 15.724800$
 $8.100 \times 0.810 = 6.561000$
 $8.190 \times 3.640 = 29.811600$
合計 149.886100
床面積 149.88 m²

2階



求積表
 $8.190 \times 10.820 = 88.434800$
合計 88.434800
床面積 88.43 m²

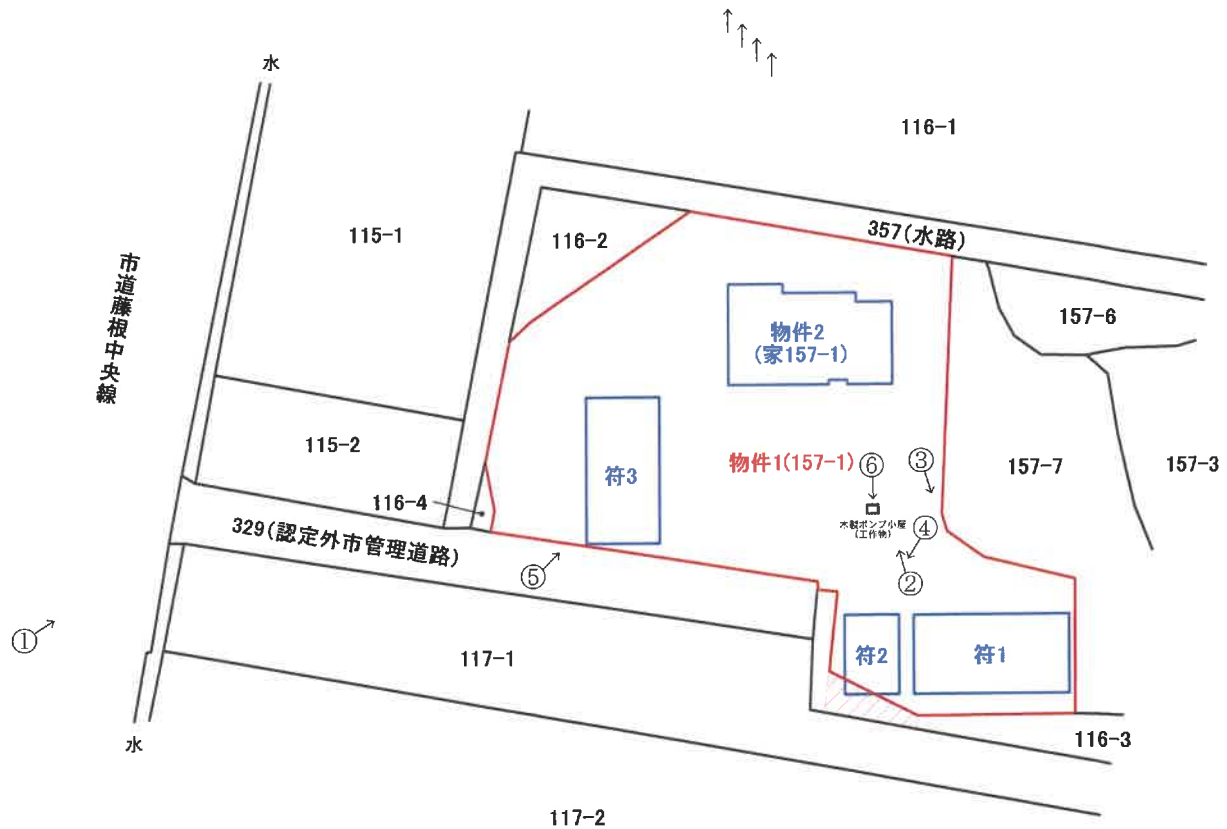
作製者

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/250

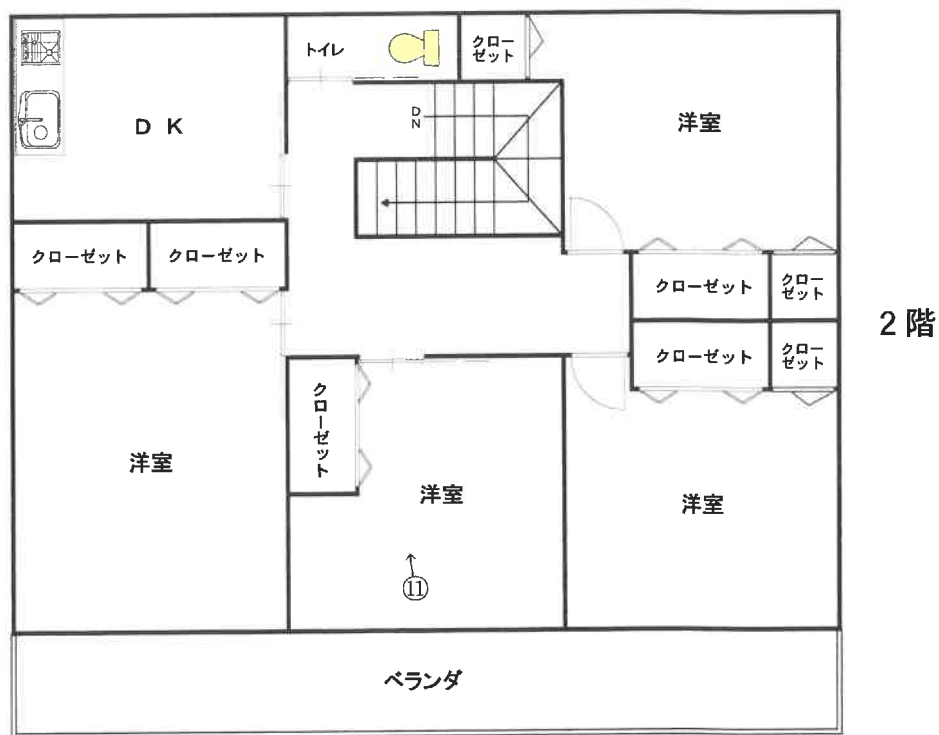
令和6年(ヌ)第5号
土地建物位置関係図



S ≒ 1 / 750

←○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。
(12 枚目)

令和6年(ヌ)第5号
物件2主建物
建物間取図



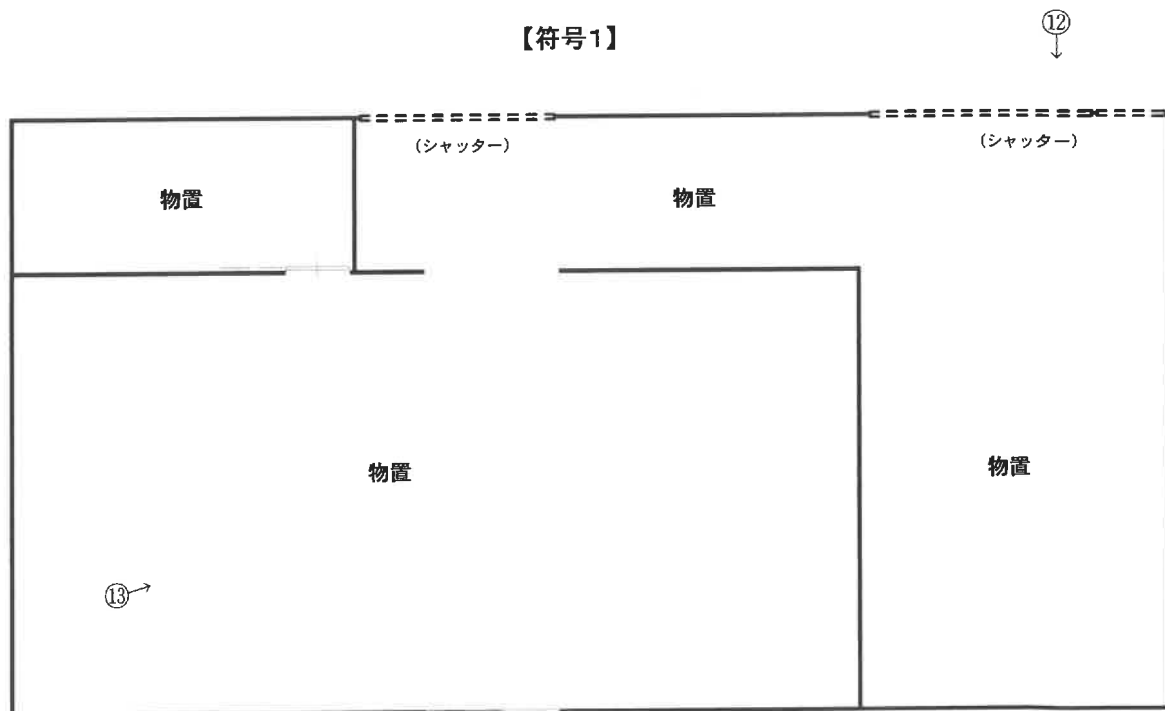
S ≒ 1 / 100

←○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。
(13 枚目)

令和6年(ヌ)第5号
物件2附属建物
建物間取図



【符号1】



【符号2】



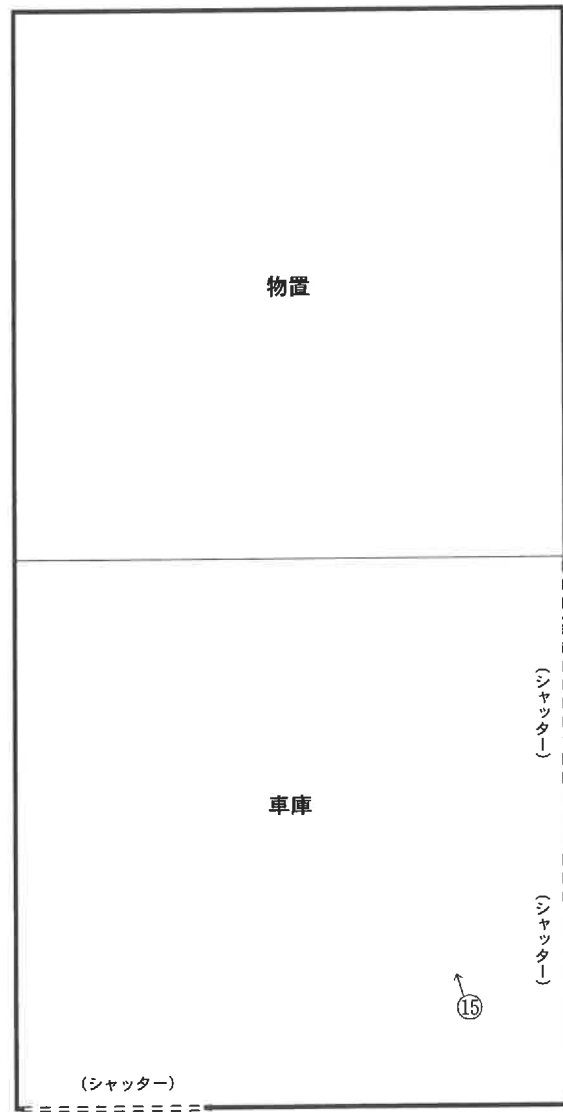
S ≒ 1 / 100

←○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。
(14 枚目)

令和6年(ヌ)第5号
物件2附属建物
建物間取図



【符号3】



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。
(15 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



写真1 1



写真1 2



写真1 3



写真1 4



写真1 5



写真1 6（評価人撮影）



副

令和 6 年（又）第 5 号
令和 6 年 10 月 1 日 現地調査
令和 6 年 10 月 8 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

大 下 智

第1 評価額

一 括 価 格		
物件 1・2	金	11,750,000 円
内 訳 価 格		
物件 1 (土地)	金	2,660,000 円
物件 2 (建物)	金	9,090,000 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き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	北上市和賀町藤根12地割	同 左
	地 番	157番地1	
	地 目	宅 地	
	地 積	1,708.84 m ²	
	共 有 者	A (持分3分の2)	
2	所 在	北上市和賀町藤根12地割157番地1、116番地3	同 左
	家屋番号	157番1	
	種 類	居 宅	
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建	
	床 面 積	1階 ----- 149.88m ²	
		2階 ----- 89.43m ²	
	所 有 者	A	
	附属建物		同 左
	符 号	1	
	種 類	物 置	
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	
	床 面 積	1階 ----- 120.56m ²	同 左
	符 号	2	
	種 類	物 置	
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	
	床 面 積	1階 ----- 43.02m ²	現況種類は、車庫・物置である。
	符 号	3	
	種 類	車 庫	
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	
床 面 積	1階 ----- 105.99m ²		
番号	特 記 事 項		
	特記すべき事項はない。		

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)

位 置 ・ 交 通	JR北上線藤根駅の北方道路距離約2.4kmの位置。		
	北上市和賀庁舎	約	7.3 km
	バス停(県交通野中)	約	2.2 km (徒歩28分)
	市立和賀東小学校	約	2.6 km
	ロッキー江釣子店	約	4.3 km
	(以上道路距離)		
付 近 の 状 況	対象土地は、北上市西部の和賀町藤根地区、隣接する花巻市との行政界に程近い地点に所在する。		
	周辺は、国道107号北側背後地域に圃場整備済みの田が広がり、農家住宅が点在する土地利用となっている、典型的な農家集落地域である。		
	近年は、格別の地域変動要因は認められないものの、農村部の少子高齢化等を背景に衰退的に推移していくものと予想する。		
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	非線引都市計画区域	
	用 途 地 域	指定なし	
	建 ぺ い 率	70%	
	容 積 率	200%	
	防 火 規 制	指定なし	
	そ の 他 の 規 制	指定なし	
画 地 条 件 (規模・形状等)	間口約33m、奥行平均約35m、規模約1,700㎡の不整形画地で、地勢は概ね平坦である。		
接面道路の状況	南側が現況幅員約4m舗装公衆用道路(市管理認定外道路、建築基準法第42条第1項第3号道路)に等高に接面。		
土地の利用状況等	物件2建物の敷地として、土地共有者Aが占有している。なお、敷地中央部付近に自家水道用のポンプ小屋(工作物)が設置されている。		
供給処理施設	上 水 道	あり(自家水道あり)	
	下 水 道	なし	
	ガ ス 配 管	なし	
	※「あり」:当該敷地内引込済。「なし」:当該敷地内引込未了。		
特 記 事 項	① 自家水道は外回りのみでの利用である。(Aの陳述による。)		
	② 対象土地に係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。但し、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。		
	③ 対象土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。		

2 建物の概況及び利用状況(物件2)

(1) 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24年5月17日新築
	経過年数	約 12 年
	経済的残存耐用年数	約 18 年
仕様	構造	木造
	基礎	鉄筋コンクリート布基礎
	屋根	亜鉛メッキ鋼板横葺
	外壁	サイディング(窯業系)
	内壁	ビニールクロス等
	天井	ビニールクロス、桎目・板目合板、石膏ボード等
	床	フローリング、タタミ、長尺ビニールシート、磁器タイル等
	設備	電気、給排水、衛生、換気等
	その他	太陽光発電システム(5.72kwh)
	※設備については動作確認まではしていないため、使用可否は不明である。	
床面積(現況)	第3目的物件欄記載のとおり	
現況用途等	現況用途	居 宅
	間 取 り	添付建物間取図参照
品 等	総 合	中品等
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	居宅として、建物所有者及びその家族が使用・占有している。	
特 記 事 項	① 対象建物の土地共有者Bの共有持分に係る土地利用権原は、家族関係を基礎とした黙示の使用借権である。 ② 対象建物内部は、家財道具や衣類等が無秩序に散乱しており、日常的な清掃が行われている様子が窺えず、維持管理状態はやや劣る。(但し損傷箇所等は見受けられなかった。) ③ 対象建物の新築年月日から推測するに、非飛散性アスベスト含有建築材料が使用されている可能性があり、解体時には注意する必要がある。	

(2)	区 分	附属建物符号1	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日(登記記載)	昭和年月日不詳新築	
	経 過 年 数	60年以上(後記特記事項参照)	
	経済的残存耐用年数	経済的残存耐用年数は認められない。	
仕 様	構 造	木 造	
	基 礎	独立基礎	
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板瓦棒葺	
	外 壁	カラートタン、ポリカーボネート	
	内 壁	ベニヤ板、現シ	
	天 井	現シ	
	床	コンクリートタタキ、ボード	
	設 備	電気	
	そ の 他	特になし	
		※設備については動作確認まではしていないため、使用可否は不明である。	
床面積(現況)	第3目的物件欄記載のとおり		
現 況 用 途 等	現況用途	物 置	
	間 取 り	添付建物間取図参照	
品 等	総 合	劣 る	
保守管理の状態	普 通		
建物の利用状況	物置として、建物所有者Aが使用・占有している。		
特 記 事 項	① 現地調査結果、所有者Aの陳述及び課税台帳の記載内容から、対象建物は昭和30年代前半の新築と推定される。		
	② 上記のとおり対象建物は、新築後60年以上経過した木造物置であり、経済価値は認められない。		

(3)	区	分	附属建物符号2	
	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22年月日不詳新築	
		経 過 年 数	約 14 年	
		経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約 6 年	
仕 様	構 造	木 造		
	基 礎	鉄筋コンクリート布基礎		
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板折板葺		
	外 壁	カラー角波タン		
	内 壁	現シ		
	天 井	現シ		
	床	コンクリートタタキ		
	設 備	電気		
	そ の 他	特になし		
	※設備については動作確認まではしていないため、使用可否は不明である。			

床面積(現況)	第3目的物件欄記載のとおり	
現況用途等	現況用途	物置
	間取り	添付建物間取図参照
品等	総合	普通
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	物置として、建物所有者Aが使用・占有している。	
特記事項	対象建物は、南側隣接地(同所116番3、所有者A)に若干(約25㎡)跨って建築されていると推定されるが、全体に比し僅かな面積であることから、評価上は考慮外とした。	

(4) 区分	附属建物符号3	
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23年10月日不詳新築
	経過年数	約 13 年
	経済的残存耐用年数	約 7 年
仕様	構造	木造
	基礎	鉄筋コンクリート布基礎
	屋根	亜鉛メッキ鋼板折板葺
	外壁	カラー角波トタン
	内壁	石膏ボード
	天井	石膏ボード
	床	コンクリートタタキ
	設備	電気
	その他	太陽光発電システム(3.84kwh)
	※設備については動作確認まではしていないため、使用可否は不明である。	
床面積(現況)	第3目的物件欄記載のとおり	
現況用途等	現況用途	車庫・物置
	間取り	添付建物間取図参照
品等	総合	普通
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	車庫・物置として、建物所有者Aが使用・占有している。	
特記事項	特記すべき事項はない。	

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。

記号	ア	イ	ウ	エ	オ	カ
物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	地 積 (㎡)	共有持分	建付減価 補 正 率	建付地価格 (円) (ア×イ×ウ×エ×オ)
1	7,560	0.902	1,708.84	2 / 3	1.000	7,770,000

ア 標準画地価格

地価調査《北上(県)-10》

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 8,910\text{円/㎡} & \times & 100.0 / 100 & \times & 100 / 102.5 & \times & 100 / 115.0 & \div & 7,560\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : + 2.5% (方位)

◇ 地 域 格 差 : + 15% (居住環境)

イ 個 別 格 差 : 街路条件 ▲ 5% (接道状態) 画地条件 ▲ 5% (形状) 各条件相乗積 ▲ 9.8%

ウ 地 積 : 公簿数量を採用

オ 建付減価補正率 : 必要なし

(2) 物件2(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、次のとおり建物価格を判定した。

① 主である建物

記号	ア	イ	ウ	エ
物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建物の価格(円) (ア×イ×ウ)
2 主	167,000	239.31	0.576	23,020,000

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、次のとおり現価率を査定した。

定 額 法 0.640 (経過年数 12年 経済的残存耐用年数 18年 残価率10%)

観察減価法 ▲ 10% (物理的・機能的・経済的減価)

◇ 現価率 $0.640 \times (1 - 0.10) = 0.576$

※ 太陽光発電システム等については、再調達原価の査定において考慮した。

② 附属建物符号1

前記のとおり、経済的残存耐用年数の認められない建物であることから、経済価値はないものと判断した。

③ 附属建物符号2

記号	ア	イ	ウ	エ
物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建物の価格(円) (ア×イ×ウ)
2 符2	24,000	43.02	0.333	340,000

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、次のとおり現価率を査定した。

定 額 法 0.370 (経過年数 14年 経済的残存耐用年数 6年 残価率10%)

観察減価法 ▲ 10% (物理的・機能的・経済的減価)

◇ 現価率 $0.370 \times (1 - 0.10) = 0.333$

④ 附属建物符号3

記号	ア	イ	ウ	エ
物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建物の価格(円) (ア×イ×ウ)
2 符3	38,000	105.99	0.374	1,510,000

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、次のとおり現価率を査定した。

定 額 法 0.415 (経過年数 13年 経済的残存耐用年数 7年 残価率10%)

観察減価法 ▲ 10% (物理的・機能的・経済的減価)

◇ 現価率 $0.415 \times (1 - 0.10) = 0.374$

※ 太陽光発電システム等については、再調達原価の査定において考慮した。

⑤ 建物価格計

$$\text{①} + \text{③} + \text{④} = 24,870,000\text{円}$$

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行って、次のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権価格

記号	ア	イ	ウ
物件 番号	建付地価格(円)	土地利用権等割合	土地利用権価格(円) (ア×イ)
1	7,770,000	0.05 敷地占有利益	390,000

イ 土地利用権等割合：土地共有持分が売却対象であることから、土地利用権等を敷地占有利益と判定し、その割合を5%と査定

(2) 内訳価格及び一括価格

記号	ア	イ	ウ	エ	オ	カ
物件 番号	基礎となる価格 (円) (1(1)(2))	土地利用権価格の 控除及び加算 (円)、((1)ウ)	占有 減 修 正	市場性 修 正	競売 市場 修 正	評価額(円) ((ア±イ)×ウ×エ×オ)
1	7,770,000	▲ 390,000		0.60	0.60	2,660,000
2	24,870,000	+ 390,000				－
一括価格(合計)						11,750,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件所在地における不動産需要の実情▲20%、土地の共有持分が売却対象であることによる市場性減退の程度を▲20%、計▲40%と査定

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て査定

第6 参考価格資料

地価調査価格	北上(県)ー10
所 在	北上市和賀町堅川目1地割1番54
価 格	8,910 円／㎡
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	190 ㎡
供給処理施設	上水道
接 近 条 件	立川目駅北西方約510m
接 面 街 路	南東側4m舗装市道
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域
地 域 の 概 要	一般住宅、農家住宅等が混在する古くからの住宅地域

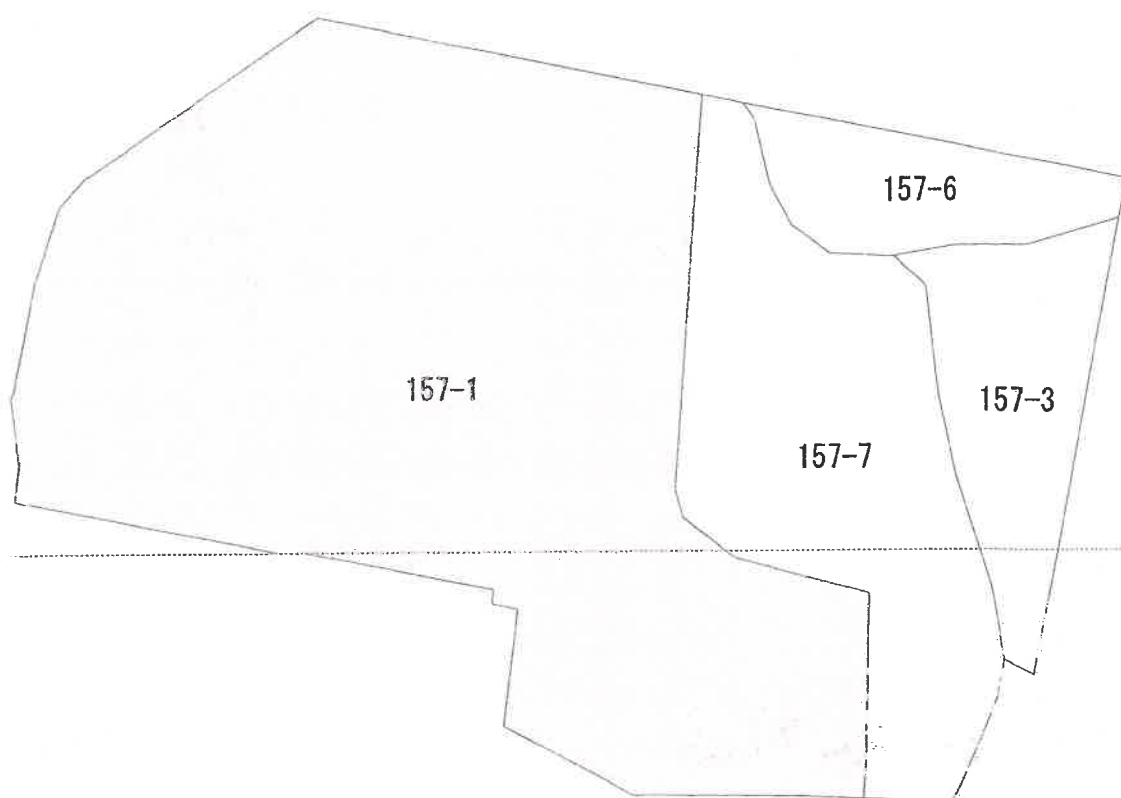
第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公 図
- 3 地積測量図
- 4 建物図面・各階平面図
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図





地区外



地区外

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。
(盛岡地方裁判所花巻支部管轄)
令和6年7月10日 東京法務局品川出張所 登記官

地積測量図

地番 157-1, 157-7

土地の所在 北上市和賀町藤根12地割

直角座標法求積表

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n -(Y _{n+1} -Y _{n-1})
X178	75557.124	18042.653	58.727	2774908.43118	
Y178	75551.371	18035.854	21.455	-1621169.214895	
X179	75551.141	18031.141	1.418	107146.548738	
Y179	75551.532	18035.272	4.602	-347734.530654	
X180	75552.350	18068.750	1.698	-124394.836340	
Y180	75557.831	18066.970	-1.222	92368.431682	
X181	75568.711	18067.528	4.132	-312336.885852	
Y181	75592.274	18071.102	12.357	-937117.420778	
X182	75594.621	18079.653	8.561	-647165.550381	
Y182	75608.058	18079.653	-6.217	470085.256686	
X183	75607.849	18073.708	-15.437	1167158.350513	
Y183	75607.857	18064.226	-16.224	1377677.585582	
X184	75603.271	18055.464	-7.750	585525.350250	
Y184	75595.586	18058.476	-0.915	69169.561190	
X185	75595.309	18054.569	-1.937	146428.113533	
Y185	75594.540	18054.539	-32.066	2425536.410440	
X186	75588.450	18022.685	-31.654	2392476.766300	
Y186	75585.621	18022.685	-0.360	27210.823560	
X187	75581.414	18022.123	0.784	-59255.836676	
Y187	75574.484	18023.659	3.209	-242518.519156	
X188	75569.460	18025.332	3.459	-261319.261840	
Y188	75567.333	18027.127	17.351	-1311924.486213	
合計			合計	3417.686231	
合計面積			合計面積	1708.84 m ²	

地番	157-7	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n -(Y _{n+1} -Y _{n-1})
X185		-75562.330	18058.750	4.283	-323432.459380
Y185		-75562.832	18071.253	3.313	-250339.662416
X186		-75564.023	18072.083	1.730	-130725.759790
Y186		-75568.124	18072.083	2.396	-181061.225104
X187		-75570.894	18074.459	4.140	-312863.501160
Y187		-75572.896	18077.123	6.939	-524400.325344
X188		-75573.057	18081.398	6.346	-470737.765836
Y188		-75574.873	18083.471	2.950	-223399.324588
X189		-75585.282	18084.354	1.803	-156524.854145
Y189		-75585.681	18085.274	3.370	-254727.114970
X190		-75594.262	18087.724	3.830	-288226.023460
Y190		-75596.142	18089.104	0.852	-64410.468944
X191		-75601.661	18088.576	-3.316	252551.137106
Y191		-75608.222	18085.758	-6.913	673596.838336
X192		-75608.058	18079.463	-5.833	441021.802314
Y192		-75594.631	18079.325	-8.561	647165.550381
X193		-75592.274	18071.102	-12.357	937117.420778
Y193		-75585.711	18067.528	4.132	312336.885852
X194		-75587.931	18066.970	3.222	-92368.431682
合計				1034.208197	
合計面積					516.8000985

総合計面積 2225.4522140 m²

測定測量年月日 平成23年9月12日

作成者

(平成23年9月12日作成)

申請人

縮尺 1/500

A3→A4縮小版

(1/2)

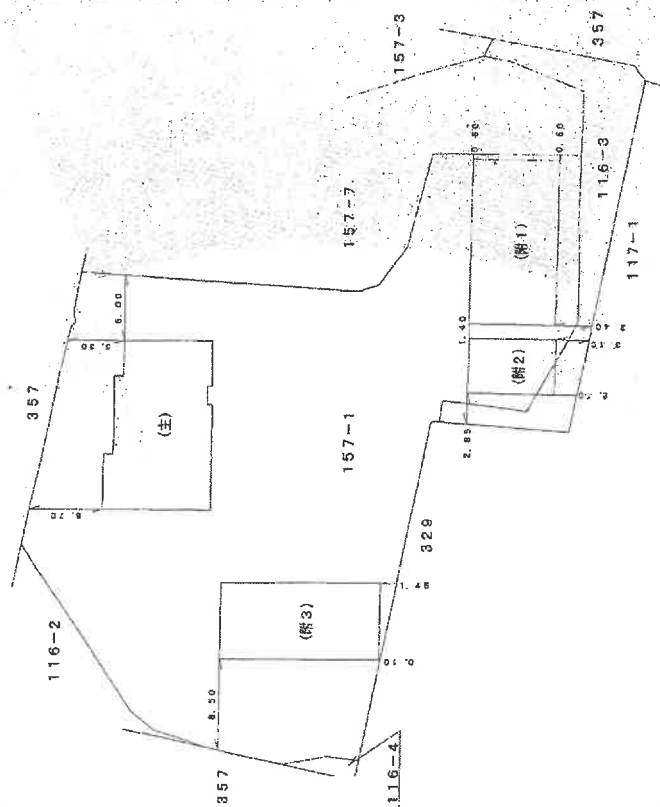
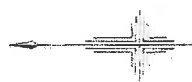
地図整理番号：W81618

圖面附各

建各階平面圖

157番1

北上市和賀町藤根12地割157番地1、116番地3



A3→A4縮小版

作者

人
諸
中

8月28日(作日)

縮尺

縮尺 $\frac{1}{500}$

(盛岡地方法務局花巻支局管轄)

令和6年7月10日

東京法務局品川出張所

2004 年 12 月

登記年月日：平成24年9月3日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

(盛岡地方支務局花巻支局管轄)

令和6年7月10日

東京支務局品川出張所

登記官

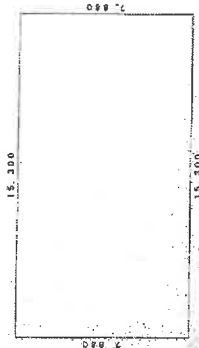
各階平面図

建物平面図

家屋番号 157番1

建物の所在 北上市和賀町藤根12地割157番地1、116番地3

附属建物符号1



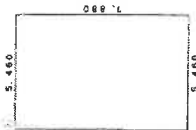
求積表

$$7.880 \times 15.200 = 120.564000$$

合計 120.564000

床面積 120.56 m²

附属建物符号2



求積表

$$7.880 \times 5.460 = 43.024800$$

合計 43.024800

床面積 43.02 m²

附属建物符号3



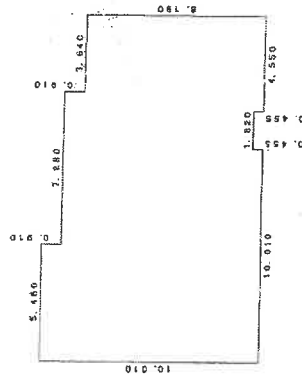
求積表

$$14.560 \times 7.280 = 105.996800$$

合計 105.996800

床面積 105.99 m²

主たる建物
1階



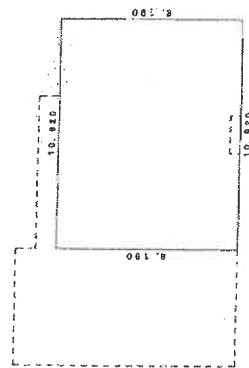
求積表

$$\begin{aligned} 10.010 \times 5.140 &= 51.654600 \\ 9.100 \times 4.550 &= 41.405000 \\ 8.645 \times 1.820 &= 15.733900 \\ 9.100 \times 0.910 &= 8.283000 \\ 8.190 \times 3.640 &= 29.811600 \end{aligned}$$

合計 146.856100

床面積 146.86 m²

2階



求積表

$$8.190 \times 10.920 = 89.434800$$

合計 89.434800

床面積 89.43 m²

作製者

8月28日作成

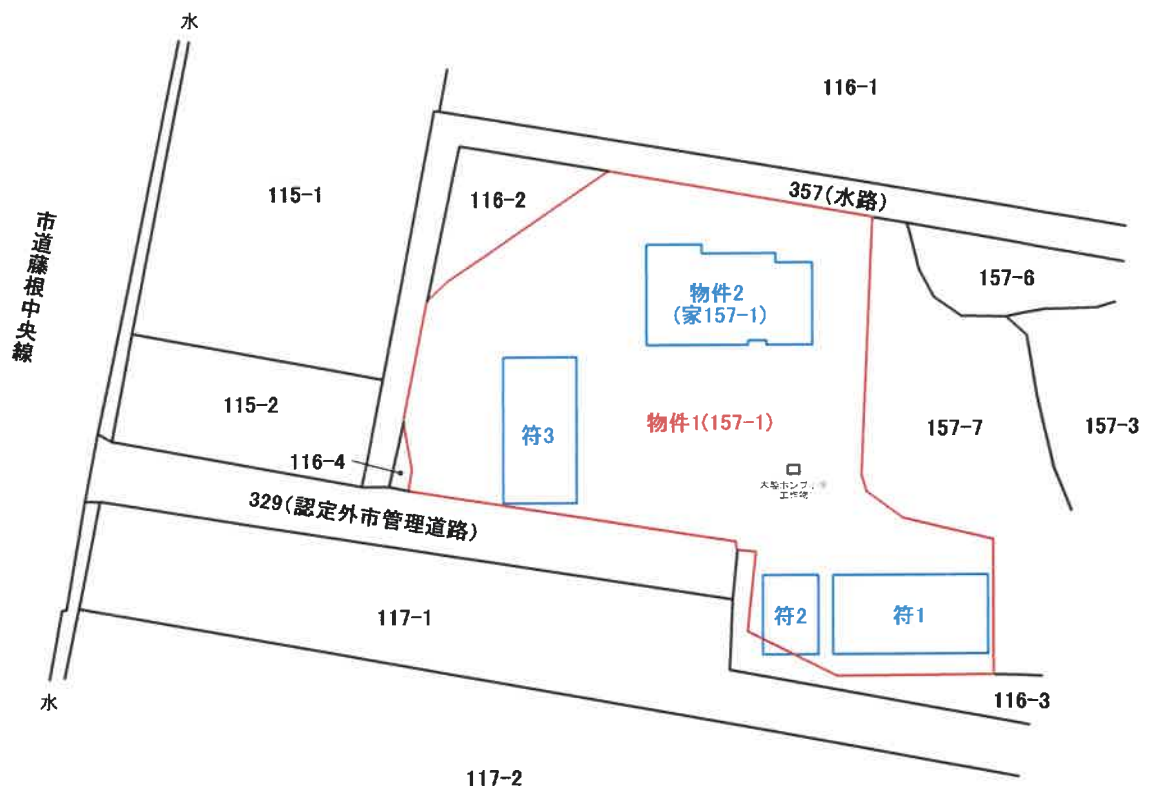
縮尺 1/250

申請人

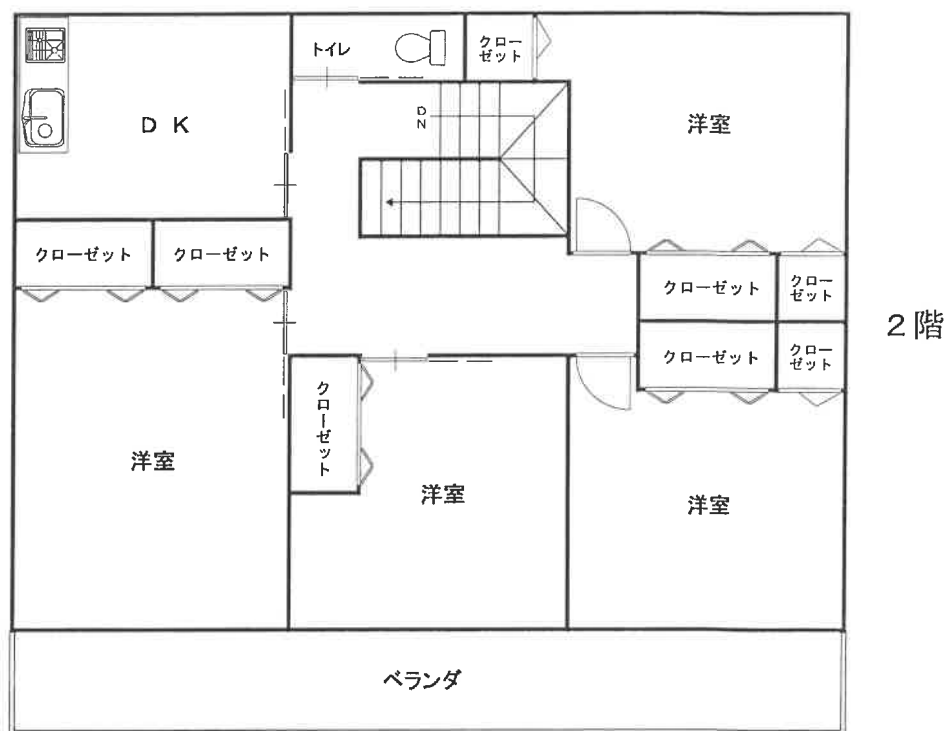
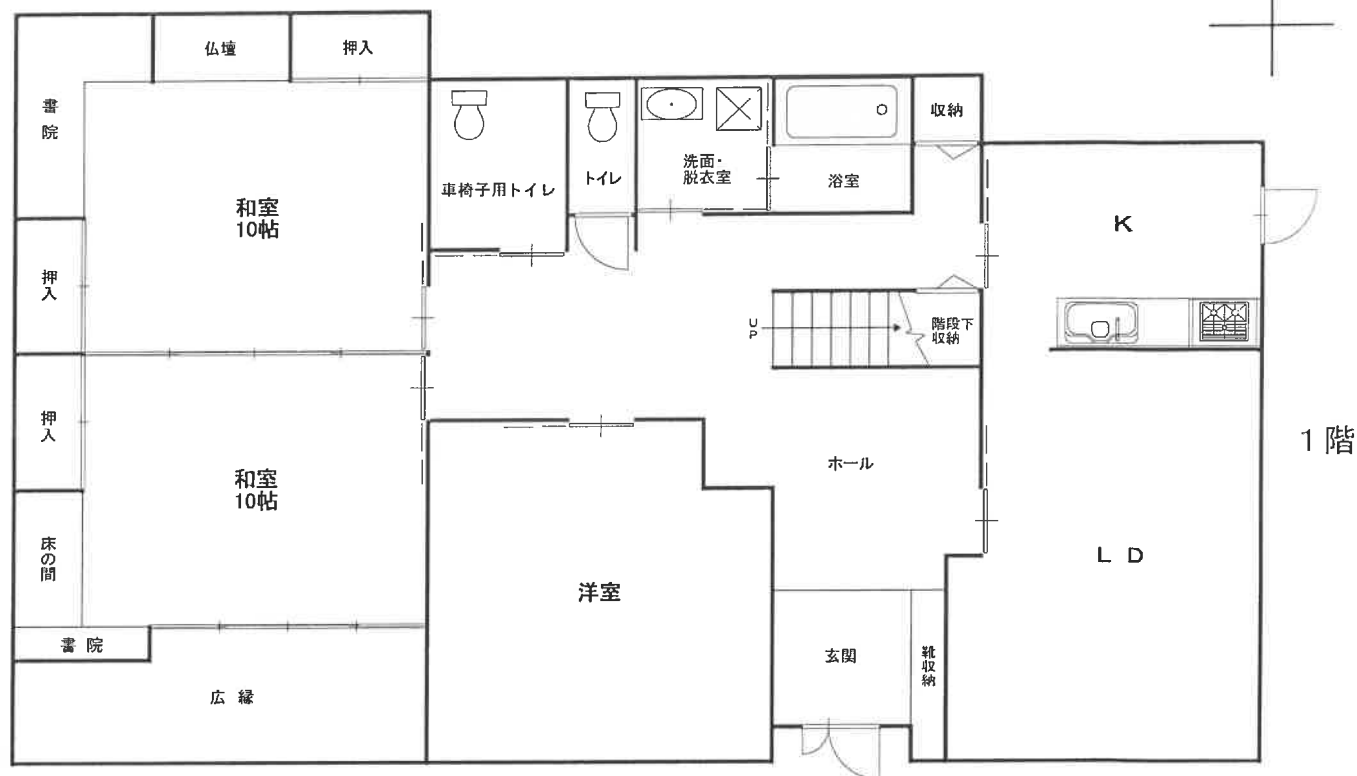
縮尺 1/250

A3→A4縮小版

令和6年(又)第 5号 土地建物位置関係図



令和6年(又)第 5号 建物間取図【物件2:主建物】

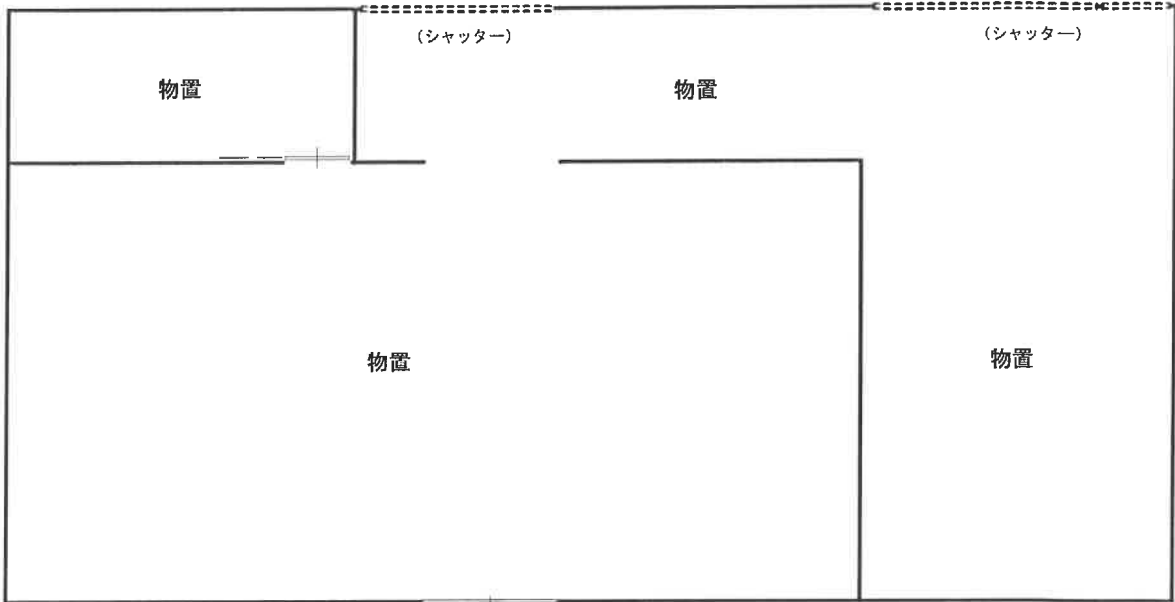


※ 建具・住設器等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。

S ≒ 1 / 100



【符号1】



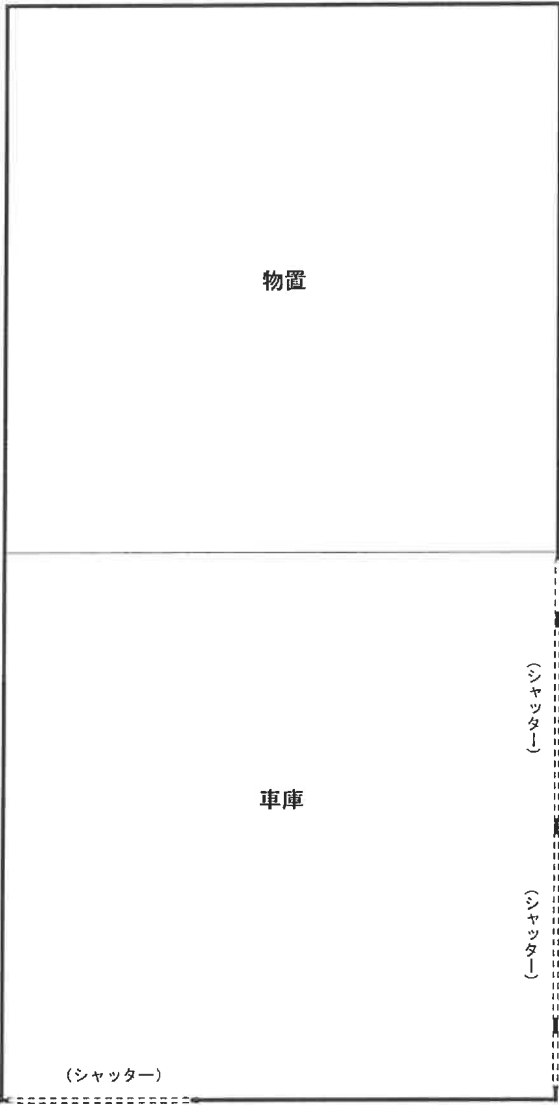
【符号2】



※ 建具・住設器機等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。



【符号3】



※ 建具・住設器機等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。

副

令和 6 年（又）第 5 号
令和 6 年 12 月 29 日 受 理
令和 7 年 1 月 14 日 補充評価

盛岡地方裁判所 花巻支部 御中

補 充 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

大 下 智

第1 評価額

物 件 1 個 別 評 価 額		
物件 1 (土地)	金	2,210,000 円

物 件 2 個 別 評 価 額		
物件 2 (建物)	金	9,090,000 円

- (1) 個別評価額は、物件1及び物件2について、それぞれ個別売却を行うことを前提とした場合の価格である。
- (2) 物件1の価格は、物件2の建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件2の価格は、物件1土地に係る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き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	北上市和賀町藤根12地割	同 左
	地 番	157番地1	
	地 目	宅 地	
	地 積	1,708.84 m ²	
	共 有 者	A（持分3分の2）	
2	所 在	北上市和賀町藤根12地割157番地1、116番地3	同 左
	家屋番号	157番1	
	種 類	居 宅	
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建	
	床 面 積	1階 ----- 149.88m ²	
		2階 ----- 89.43m ²	
	所 有 者	A	
	附属建物		同 左
	符 号	1	
	種 類	物 置	
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	
	床 面 積	1階 ----- 120.56m ²	
	符 号	2	同 左
	種 類	物 置	
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	
	床 面 積	1階 ----- 43.02m ²	
	符 号	3	現況種類は、車庫・物置である。
	種 類	車 庫	
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	
床 面 積	1階 ----- 105.99m ²		
番号	特 記 事 項		
	特記すべき事項はない。		

第4 補充評価額算出の過程

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。

記号	ア	イ	ウ	エ	オ	カ
物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	地 積 (㎡)	共有持分	建付減価 補 正 率	建付地価格 (円) (ア×イ×ウ×エ×オ)
1	7,560	0.902	1,708.84	2 / 3	1.000	7,770,000

ア 標準画地価格

地価調査《北上(県)-10》

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
 $8,910\text{円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 102.5 \times 100 / 115.0 \approx 7,560\text{円/㎡}$

◇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：+ 2.5% (方位)

◇地 域 格 差：+ 15% (居住環境)

イ 個 別 格 差：街路条件 ▲ 5% (接道状態) 画地条件 ▲ 5% (形状) 各条件相乗積 ▲ 9.8%

ウ 地 積：公簿数量を採用

オ 建付減価補正率：必要なし

(2) 物件2(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、次のとおり建物価格を判定した。

① 主である建物

記号	ア	イ	ウ	エ
物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建物の価格(円) (ア×イ×ウ)
2 主	167,000	239.31	0.576	23,020,000

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、次のとおり現価率を査定した。

定 額 法 0.640 (経過年数 12年 経済的残存耐用年数 18年 残価率10%)

観察減価法 ▲ 10% (物理的・機能的・経済的減価)

◇ 現価率 $0.640 \times (1 - 0.10) = 0.576$

※ 太陽光発電システム等については、再調達原価の査定において考慮した。

② 附属建物符号1

前記のとおり、経済的残存耐用年数の認められない建物であることから、経済価値はないものと判断した。

③ 附属建物符号2

記号	ア	イ	ウ	エ
物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建物の価格(円) (ア×イ×ウ)
2 符2	24,000	43.02	0.333	340,000

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、次のとおり現価率を査定した。

定 額 法 0.370 (経過年数 14年 経済的残存耐用年数 6年 残価率10%)

観察減価法 ▲ 10% (物理的・機能的・経済的減価)

◇ 現価率 $0.370 \times (1 - 0.10) = 0.333$

④ 附属建物符号3

記号	ア	イ	ウ	エ
物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建物の価格(円) (ア×イ×ウ)
2 符3	38,000	105.99	0.374	1,510,000

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、次のとおり現価率を査定した。

定 額 法 0.415 (経過年数 13年 経済的残存耐用年数 7年 残価率10%)

観察減価法 ▲ 10% (物理的・機能的・経済的減価)

◇ 現価率 $0.415 \times (1 - 0.10) = 0.374$

※ 太陽光発電システム等については、再調達原価の査定において考慮した。

⑤ 建物価格計

$$\text{①} + \text{③} + \text{④} = 24,870,000\text{円}$$

2 補充評価額の判定

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行って、次のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権価格

記号	ア	イ	ウ
物件 番号	建付地価格(円)	土地利用権等割合	土地利用権価格(円) (ア×イ)
1	7,770,000	0.05 敷地占有利益	390,000

イ 土地利用権等割合：土地共有持分が売却対象であることから、土地利用権等を敷地占有利益と判定し、その割合を5%と査定

(2) 物件1価格

記号	ア	イ	ウ	エ	オ	カ
物件 番号	基礎となる価格 (円) (1(1))	土 地 利 用 権 価 格 の 控 除 (円)、((1)ウ)	占 有 減価率	市場性 修正率	競 売 市 場 修正率	評 価 額 (円) ((ア-イ)×ウ×エ×オ)
1	7,770,000	▲ 390,000		0.50	0.60	2,210,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件所在地における不動産需要の実情▲20%、土地利用権の負担のある土地(底地)の共有持分のみが売却対象であることによる市場性減退の程度を▲30%、計▲50%と査定

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て査定

(3) 物件2価格

記号	ア	イ	ウ	エ	オ	カ
物件 番号	基礎となる価格 (円) (1(2))	土 地 利 用 権 価 格 の 加 算 (円)、((1)ウ)	占 有 減価率	市場性 修正率	競 売 市 場 修正率	評 価 額 (円) ((ア+イ)×ウ×エ×オ)
2	24,870,000	+ 390,000	—	0.60	0.60	9,090,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件所在地における不動産需要の実情▲20%、土地利用権付建物のみの売却であることによる市場性減退の程度を▲20%、計▲40%と査定

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て査定

第5 参考価格資料

地価調査価格	北上(県)ー10
所 在	北上市和賀町竪川目1地割1番54
価 格	8,910 円／㎡
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	190 ㎡
供給処理施設	上水道
接 近 条 件	立川目駅北西方約510m
接 面 街 路	南東側4m舗装市道
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域
地 域 の 概 要	一般住宅、農家住宅等が混在する古くからの住宅地域