

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。		
陳述	☐	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12月25日

盛岡地方裁判所第2民事部

裁判所書記官 千葉 麻 美

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 1月 9日 午前 9時00分から 令和 8年 1月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月21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 8年 1月30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12月25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	11,970,000 9,576,000	一括	2,394,000	104,236	0
1	1,240,000				
2	230,000				
3	10,500,000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 紫波郡紫波町小屋敷字関口
 地 番 20番3
 地 目 宅地
 地 積 1762.98平方メートル

所有者 A

2 所 在 紫波郡紫波町小屋敷字関口20番地3

家屋 番号 20番3

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 175.57平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 49.68平方メートル

2階 48.85平方メートル

(現況)

床 面 積 2階 約46.4平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建



物 件 目 録

床 面 積 約 29.8平方メートル

所有者 A

3 所 在 紫波郡紫波町小屋敷字関口20番地3

家屋 番号 20番3の2

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 61.97平方メートル
2階 61.97平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 約 32.2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 7年11月20日

盛岡地方裁判所第2民事部

裁判所書記官 千 葉 麻 美

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1～3】

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。

【物件番号3】

本件共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登載されています。)



物 件 目 録

1 所 在 紫波郡紫波町小屋敷字関口
 地 番 20番3
 地 目 宅地
 地 積 1762.98平方メートル

所有者 A

2 所 在 紫波郡紫波町小屋敷字関口20番地3
 家屋 番号 20番3
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 175.57平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 49.68平方メートル
 2階 48.85平方メートル

(現況)

床 面 積 2階 約46.4平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建



物 件 目 録

床 面 積 約 29.8平方メートル

所有者 A

3 所 在 紫波郡紫波町小屋敷字関口20番地3

家屋 番号 20番3の2

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 61.97平方メートル
2階 61.97平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 約 32.2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7年(ケ)第47号
令和7年9月30日受理
令和7年11月7日提出

現況調査報告書

盛岡地方裁判所
執行官 小中 憲司

(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 所在地 紫波郡紫波町小屋敷字関口
 地番 20番3
 地目 宅地
 地積 1762.98平方メートル
 所有者 A

- 2 所在地 紫波郡紫波町小屋敷字関口20番地3
 家屋番号 20番3
 種類 居宅
 構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床面積 175.57平方メートル
 (附属建物)
 符号 1
 種類 物置
 構造 木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床面積 1階 49.68平方メートル
 2階 48.85平方メートル
 所有者 A

- 3 所在地 紫波郡紫波町小屋敷字関口20番地3
 家屋番号 20番3の2
 種類 居宅
 構造 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建
 床面積 1階 61.97平方メートル
 2階 61.97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（物件1～3）」のとおり			
住居表示	(未実施)			
土地	物件1			
現況地目	■宅地			
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（B（物件3建物共有者）） 土地所有者（A）が本土地上に物件2建物を所有して本土地の一部を占有し、物件3建物共有者（A及びB）が、本土地の残りの部分を占有している。 ☒ 「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」に記載のとおり			
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異なる（ ☐ 主たる建物 ☒ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：（2階）床面積約46.4平方メートル			
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：物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積：約29.8平方メートル </td> </tr> </table>		{	種類：物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積：約29.8平方メートル
{	種類：物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積：約29.8平方メートル			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が、本建物を、空住居として管理し、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」に記載のとおり			
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 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

(2枚目)

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 : 車庫 構 造 : 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積 : 約 32.2 平方メートル }
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として全部共同で使用し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり
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」に記載のとおり
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

(占有關係用〈单独〉)

占有者及び占有権原（物件 1 関係）

占有範囲	☐ 全部 ☒ 一部（物件3建物の敷地部分）		
占有者	☐ 債務者 ☒ その他の者（物件3建物共有者B）		
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
■関係人（C（A（土地所有者）の妻、B（建物共有者）の母）の陳述			
占有権原	☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 不明		
占有開始時期	令和5年7月12日頃（登記上の物件3建物新築日）		
最初の契約等	契約日	平成 年 月頃	
	期間	平成 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	平成 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	☒ A（物件1土地所有者） ☐ その他の者（ ）	
	借主	☒ 占有者（B（建物共有者）） ☐ その他の者（ ）	
賃料・支払時期等	毎月金 円（毎月末限り 翌月分支払） ☐ 前払（ 分 円） ☐ 相殺（ 分 円）		
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）		
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐		
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		
Cの陳述によれば、物件1土地所有者であるAと物件3建物について2分の1の共有持分を有するBとの間に、土地の使用に関する契約は無く、金銭の授受もない。物件1土地所有者AがBの父であることから、AとBの間に、親族関係を基礎とする黙示の使用貸借契約が存す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

その他の事項

■物件1 土地関係

- 1 本土地は、物件2建物及び物件3建物の敷地として利用されている。それぞれの建物が敷地としている範囲は、明確ではない。
- 2 本土地は、公図上、東側で紫波町所有の公衆用道路（地番262番）に接面している。現況、本土地は、東側で、幅員約4.1メートルの未舗装町道「四方田漆田線」に接面している。
- 3 本土地には、未登記の建物が2つある。1つは物置であり、その所在する位置及び建築時期から、これを、物件2建物の附属建物と認めた。
あと1つは車庫であり、その所在する位置及び建築時期から、これを、物件3建物の附属建物と認めた。

■物件2 建物関係

- 1 本建物には未登記の附属建物が1つある。その種類・構造・床面積は2枚目に記載のとおりである。
- 2 本建物の附属建物符号1の2階の床面積は登記より約2.5平方メートルほど小さい。これは、1階から2階への階段部分の開口部を後から広げたと思われるためである。

■物件3 建物関係

- 1 本建物には未登記の附属建物が1つある。その種類・構造・床面積は3枚目に記載のとおりである。
- 2 本建物内で犬が2匹飼育されている。
- 3 建物共有者であるBは、本建物で起居はしていない旨のCの陳述があったが、寝具等の家財道具があるため、Bの占有が有るものと認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (A (物件1土地所有者兼物件2建物所有者兼物件3建物共有者)の妻、B (物件3建物共有者)の母)	A (物件1土地所有者兼物件2建物所有者兼物件3建物共有者)は、B (物件3建物共有者)の父です。 物件3建物は、物件1土地上にありますが、物件1土地についての賃貸借契約や金銭の授受は、ありません。 物件2建物は、今は誰も住んでいません。 物件3建物はAと私が住居として使用していますが、物件3建物の2階部分はBが使っています。Bは普段は別のところにいますが、2階に自身の荷物を置いており、ときどき帰ってきます。 物件3建物内で犬を2匹飼っています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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7年9月30日(火)	執行官室(郵便)	法務局へ登記関係資料交付申請
令和7年9月30日(火)	執行官室(郵便)	紫波町役場へ課税関係資料申請
令和7年9月30日(火)	執行官室(FAX)	紫波町役場へ道路照会
令和7年10月21日(火)	執行官室(郵便)	期日通知送付
令和7年10月24日(金) 13:55~14:10	物件所在地	物件確認、外観調査
令和7年11月4日(火) 14:00~16:10	物件所在地	C立会いのもと、物件に立入調査 評価人同行

(特記事項)

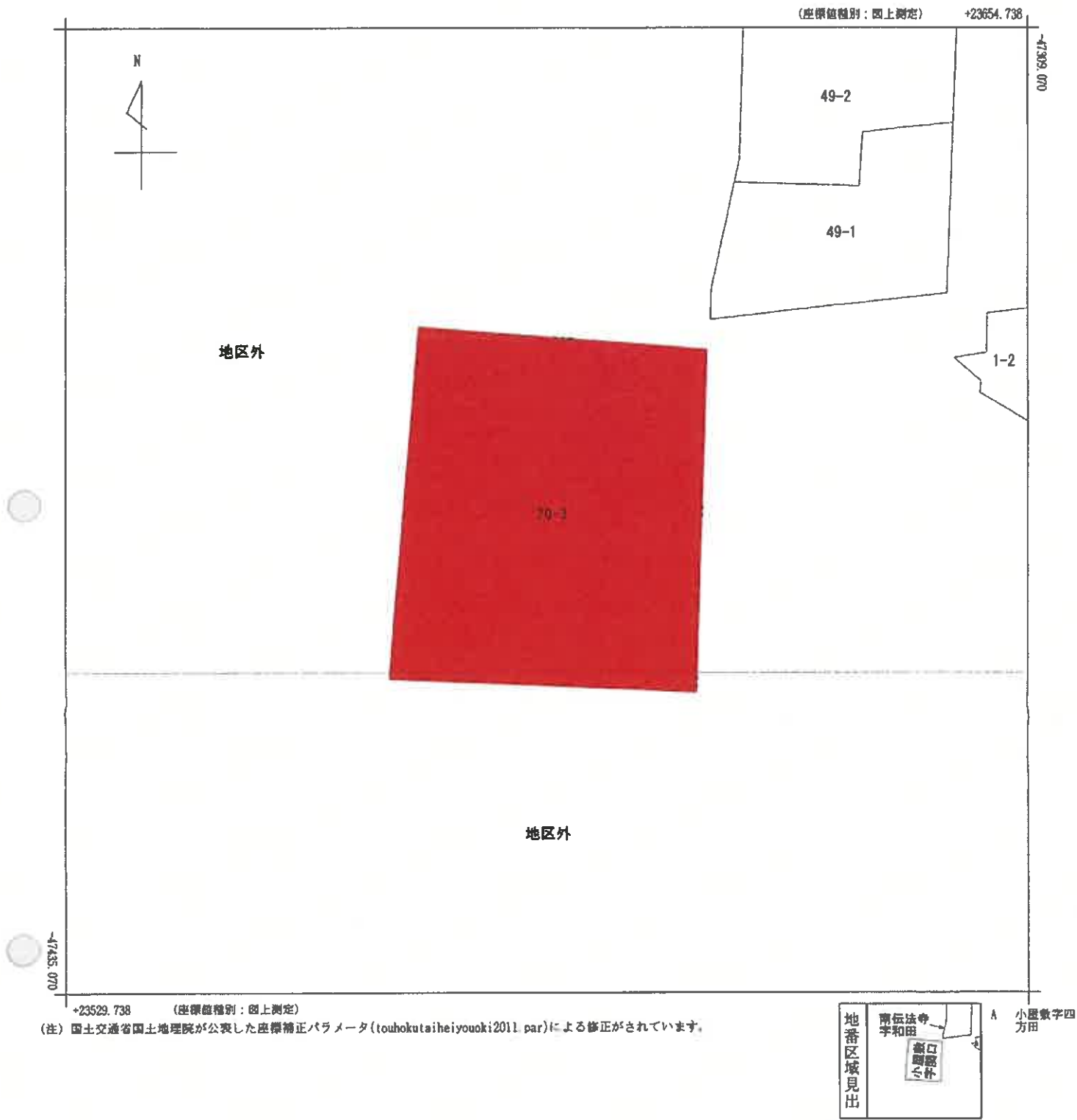
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、解錠技術者に解錠させ、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

A3判をA4判に縮小



(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	紫波郡紫波町小屋敷字関口				地番	20番3			
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14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成7年11月				備付年月日(原図)			補記事項		

A3判をA4判に縮小



(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。

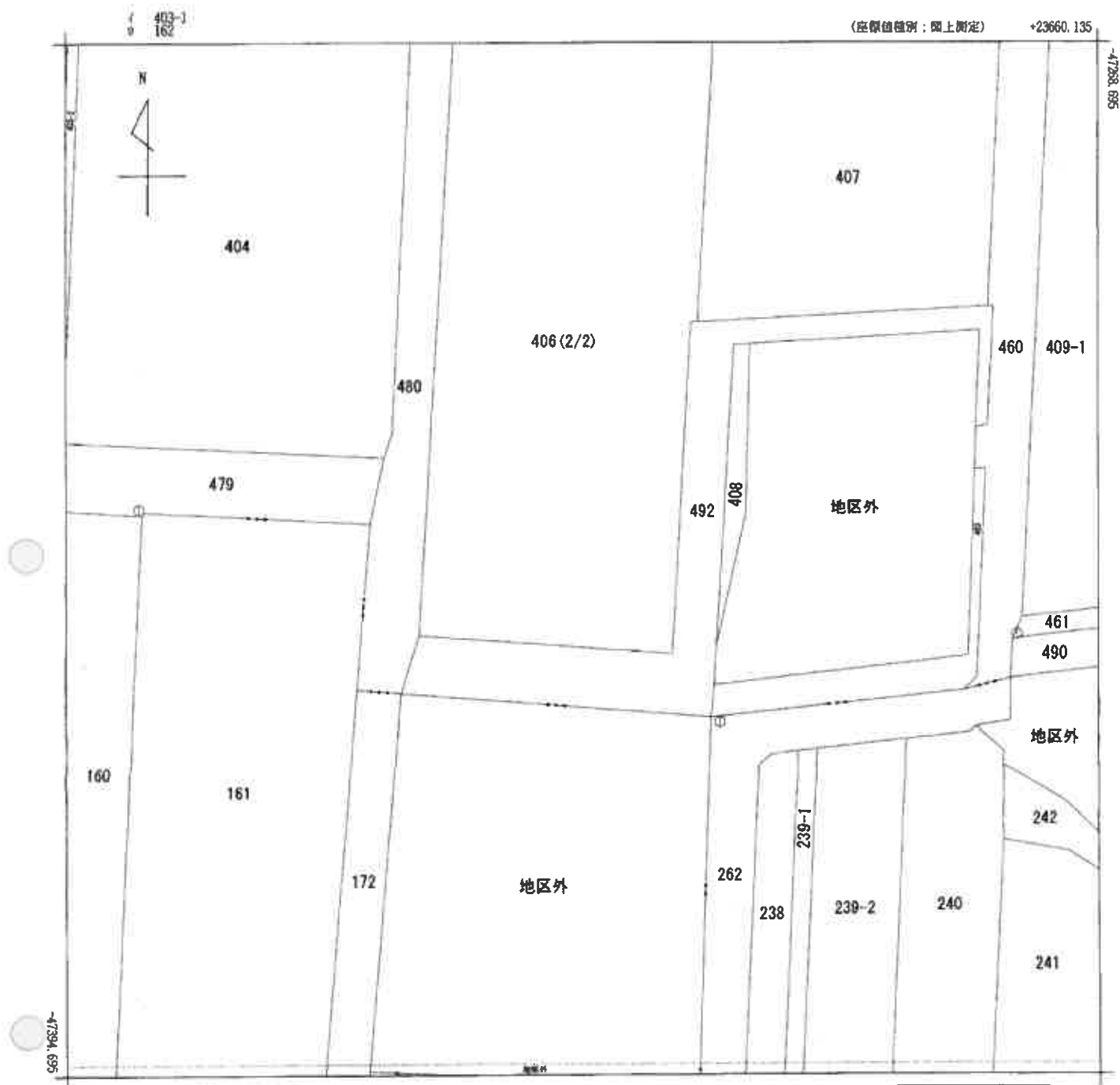
地図区域見出し

南伝法寺
字和田
小屋敷
字関口

A 小屋敷字四方田

請求部	所 在	紫波郡紫波町小屋敷字関口					地 番	161番		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 分 区	甲三	座標系 番号又は 記号	X	分類	地図(法第14条第1項)国調法1 9-5指定		種類	土地改良所在図
作 成 年 月 日	昭和63年9月				備 付 年 月 日 (原図)	平成4年10月14日			補 記 事 項	

A3判をA4判に縮小



(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	紫波郡紫波町南伝法寺字和田				地番	406番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地改良所在図	
作成年月日	昭和63年9月			備付年月日(原図)	平成4年10月14日			補記事項		

A3判をA4判に縮小



+23566.691 (座標値補正：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。

地番区域見出し

A

B

小屋敷字四方田

小屋敷字四方田

A 小屋敷字四方田
B 小屋敷字四方田

請求部	所在	紫波郡紫波町小屋敷字四方田				地番	262番			
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14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地改良所在図	
作成年月日	昭和63年9月				備付年月日(原図)	平成4年10月14日			補事項	

建物図面

453731 各階平面図

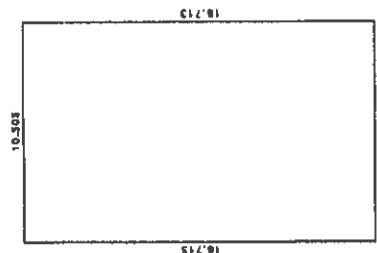
20-3

家屋番号

紫波郡紫波町小屋敷字関口20番地3

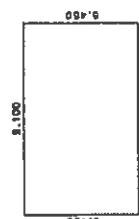
建物の所在

主たる建物



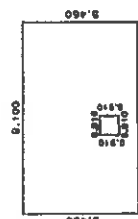
求積表
10.505 × 16.713 = 175.570065
底面積 175.57 m²

附 1 1階

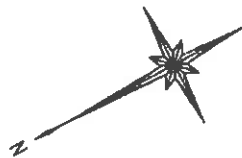


求積表
9.100 × 5.460 = 49.686000
底面積 49.68 m²

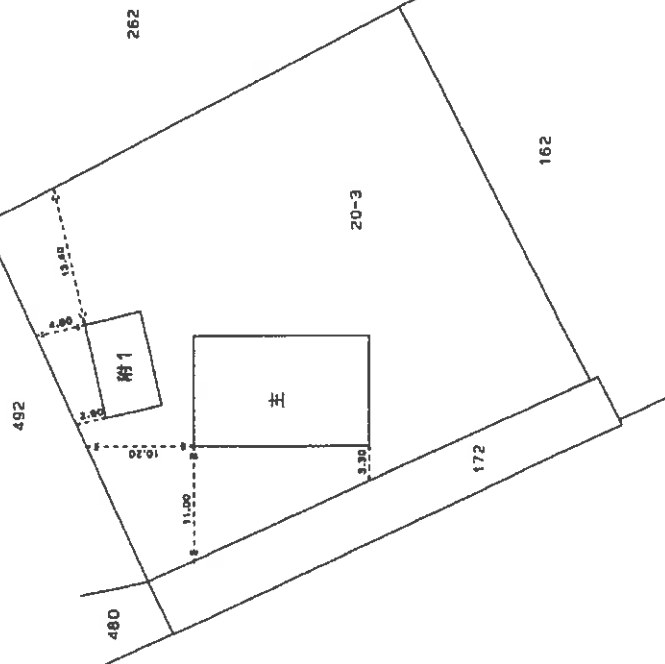
2階



求積表
9.100 × 5.460 = 49.686000
吹き抜け 0.910 × 0.910 = -0.828100
合 計 48.857900
床面積 48.85 m²



南伝法寺字和田



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成10.2.24

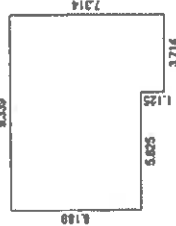
各階平面図

家屋番号 20番3の2

建物図面

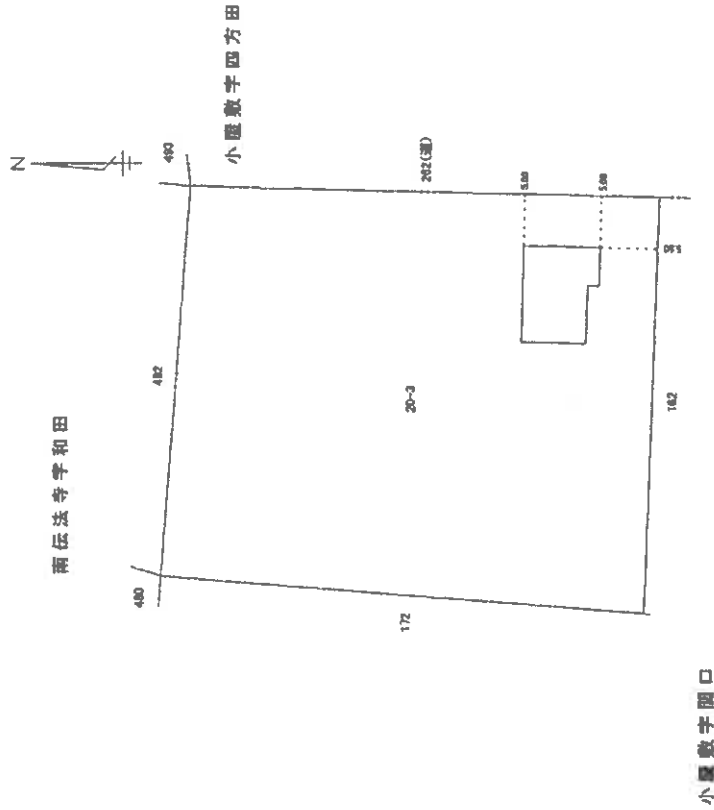
建物の所在 紫波郡紫波町小屋敷字関口20番地3

1階2階(各階別)



床面積

0.336 x 6.188	=	2.068
3.714 x 1.138	=	4.217
計		61.977581
床面積		61.97 m ²



不動産調査番号 423095

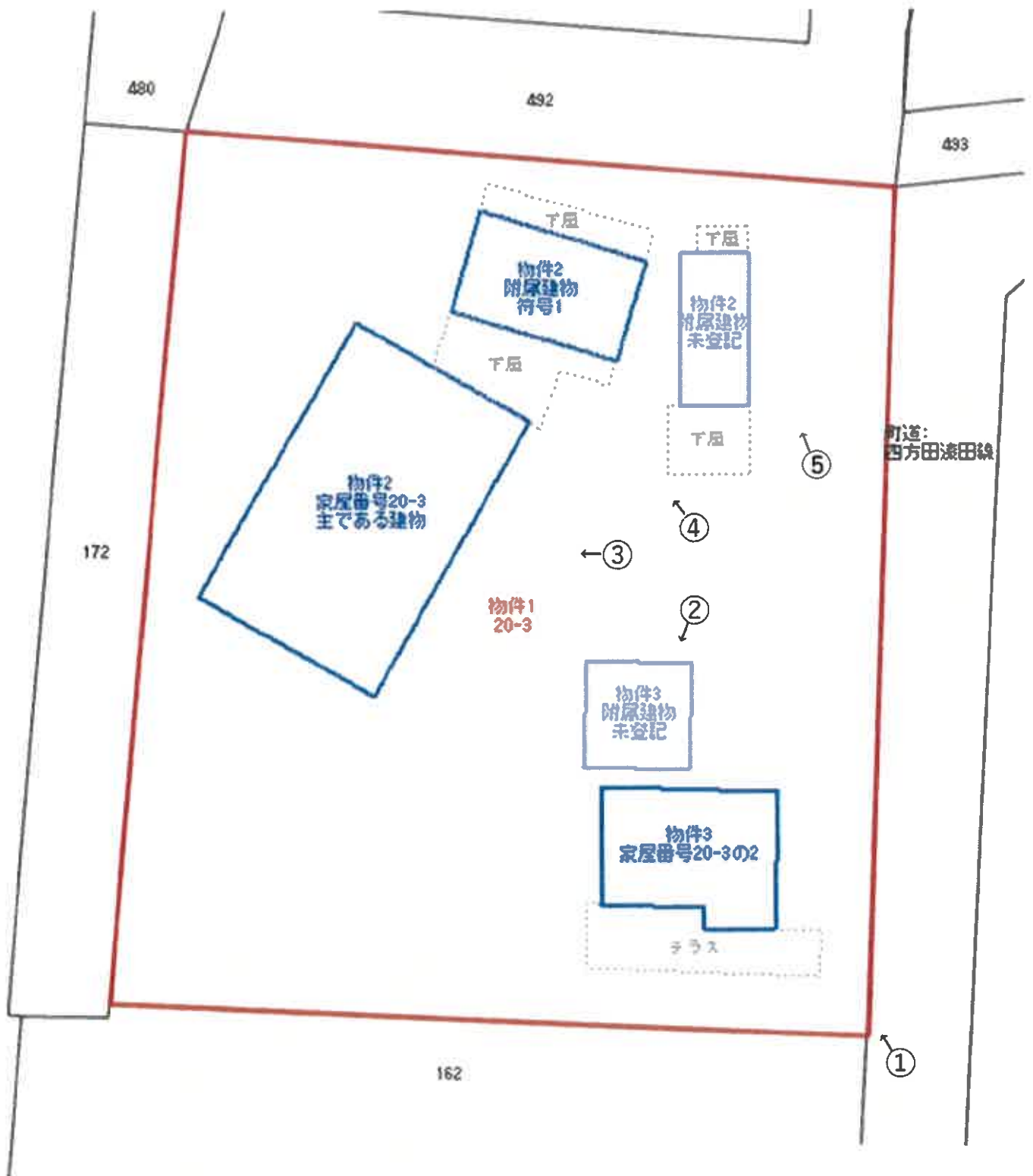
作成者

縮尺 1/250

申請人

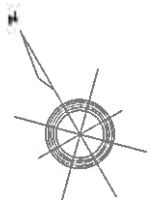
縮尺 1/500

令和7年(ケ)第47号 土地建物位置関係図

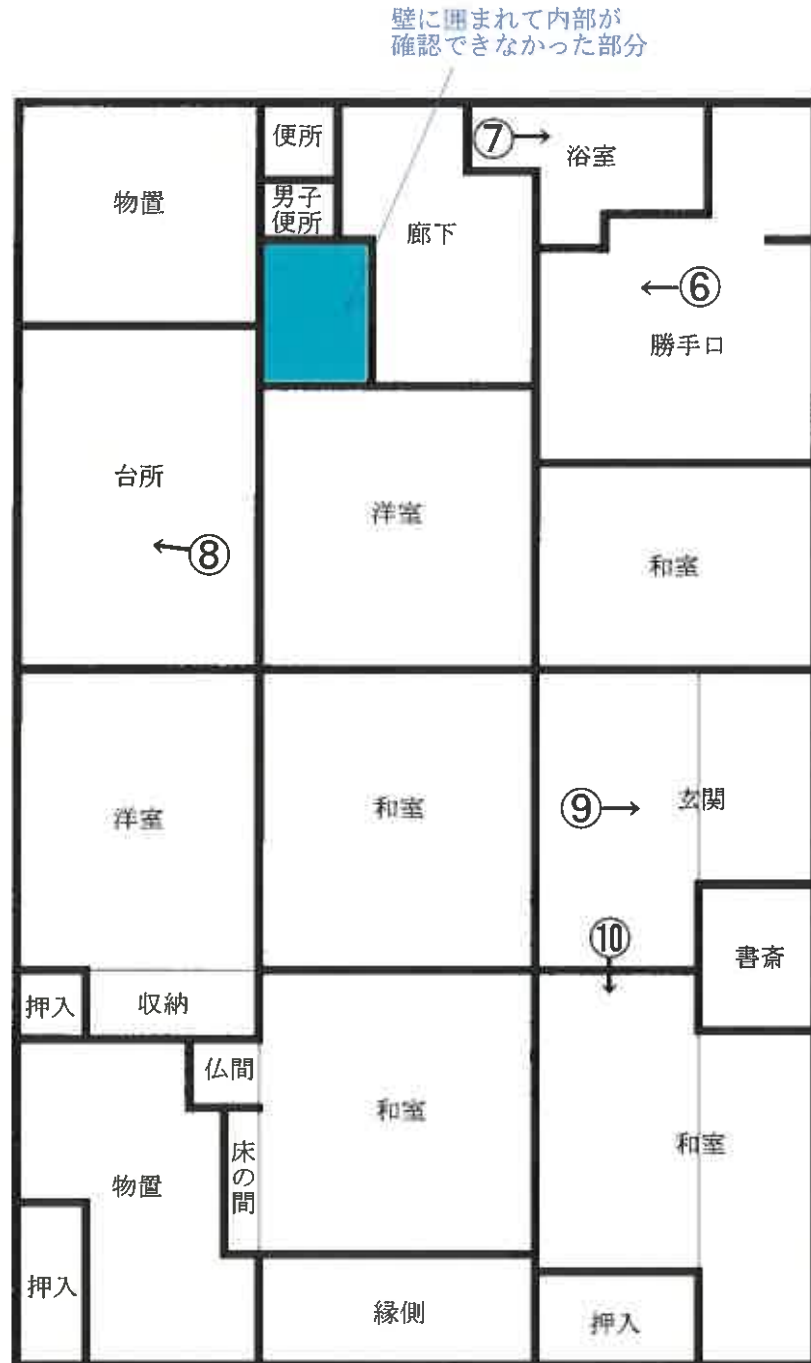


←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。
土地の形状および建物の位置関係は概略を記載したものである。

令和7年(ケ)第47号 物件2 主である建物 間取図



S≒1:100



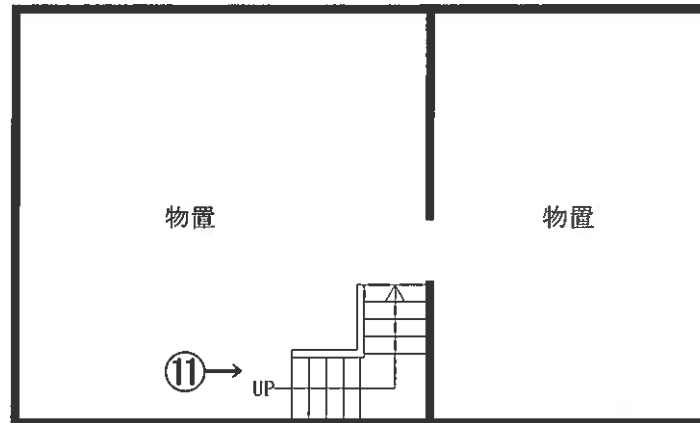
←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。
建具・住設機器等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。

(15 枚目)

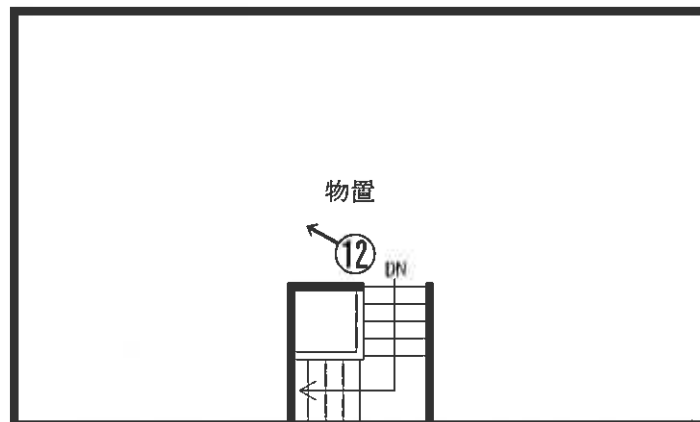
令和7年(ケ)第47号 物件2 附属建物符号1 間取図



S≒1:100



1階

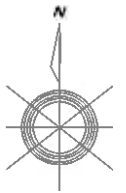


2階

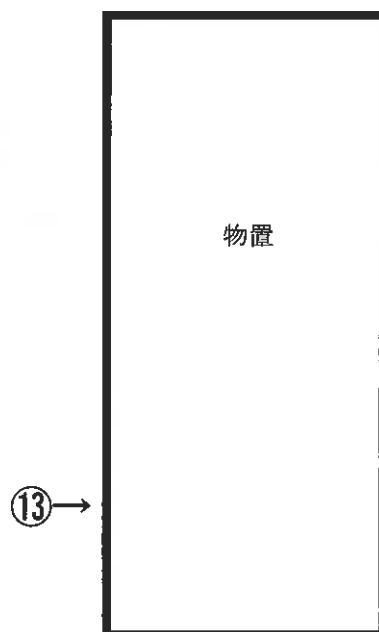
←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。
建具・住設機器等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。

(16 枚目)

令和7年(ケ)第47号
物件2 附属建物(未登記)
間取図



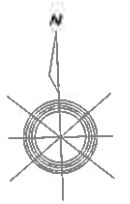
S≒1:100



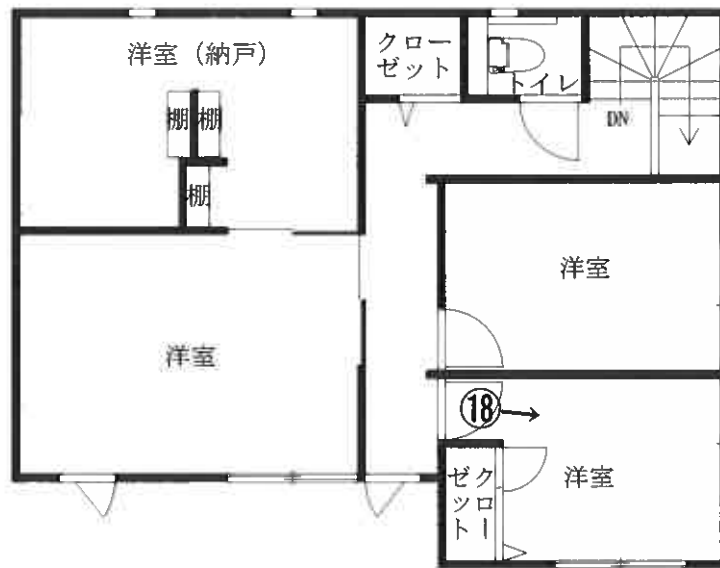
←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。
建具・住設機器等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。

(17 枚目)

令和7年(ケ)第47号 物件3建物 間取図



S≒1:100



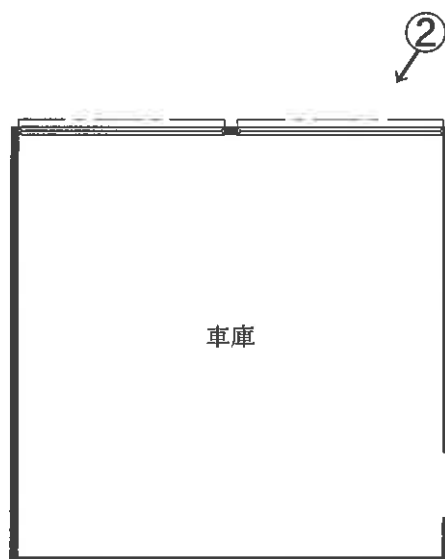
←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。
建具・住設機器等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。

(18 枚目)

令和7年(ケ) 第47号
物件3建物 附属建物(未登記)
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。

(19 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

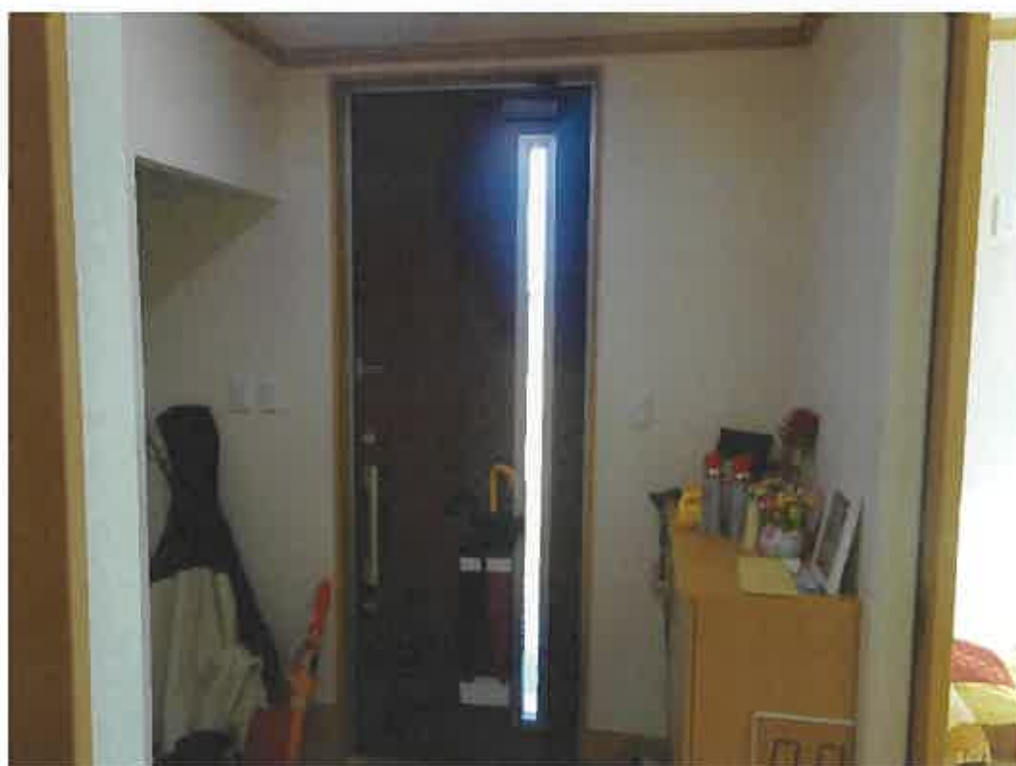


写真 1 5



写真 1 6



写真 1 7



写真 1 8



令和7年 (ケ) 第 47 号
令和7年11月4日 現地調査
令和7年11月12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

佐 々 木 健 一

第1 評価額

一括価格	
物件1～3	金 11,970,000 円
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,240,000 円
物件2（建物）	金 230,000 円
物件3（建物）	金 10,500,000 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	紫波郡紫波町小屋敷字関口 20番3 宅地 1,762.98㎡ A	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	紫波郡紫波町小屋敷字関口20番地3 20番3 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 175.57㎡	同左
	附 属 建 物		
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 物置 木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 49.68㎡ 2階 48.85㎡	2階 概測 約46.4㎡
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	未登記	未登記 物置 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 概測 約29.8㎡
	所 有 者	A	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	紫波郡紫波町小屋敷字関口20番地3 20番3の2 居宅 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建 1階 61.97㎡ 2階 61.97㎡	
	附 属 建 物		
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	未登記	未登記 車庫 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 概測 約32.2㎡
	共 有 者	A（持分2分の1） B（持分2分の1）	
番号	特 記 事 項		
	特になし		

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「古館」駅の西方・約4,800mに所在する。 「境田」バス停から 紫波町役場 紫波町立西の杜小学校 イオンスーパーセンター紫波古館店 北西方へ 約5,200m 約5,800m 約3,200m 約5,000m (いずれも道路距離)	
付近の状況	目的物件が存するのは、農地が広がる中に一般住宅や農家住宅が点在する地域である。	
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	都市計画区域・非線引都市計画区域 用途地域の指定のない区域 70% 200% - -
画地条件	地積 間口 奥行 形状 接道状況 その他	1,762.98㎡ 約45m 約39m ほぼ長方形 中間画地 地勢はほぼ平坦
接面道路の状況	東 側 ： 幅員約4.1mの未舗装町道（四方田漆田線）にほぼ等高接面 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建物及び物件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 ： あり (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	物件1土地の所有者Aと物件3建物の共有者Bとの間には、土地の使用に関する契約はなく、金銭の授受もないとのことである。AはBの父であることから、AB間に親族関係を基礎とする黙示の使用貸借契約が存するものと推測される。 (詳細は「現況調査報告書・4枚目」)
	物件1土地内には、未登記建物が2つあり、それぞれ物件2の附属建物（物置）、物件3の附属建物（車庫）と認めた。 (詳細は「現況調査報告書・5枚目」、「土地建物位置関係図」)
	物件1土地内の特に西寄りにおいては、樹木や雑草が繁茂してる。
	周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。
	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

① 物件2

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 : 明治44年 (令和7年度固定資産税名寄帳兼課税台帳) 昭和43年月日不詳増築 (登記記載) 経 過 年 数 : 新築時から100年以上 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 : 塗り仕上、化粧合板 等 天 井 : 化粧合板、石膏ボード 等 床 : 畳、板張 等 設 備 : 電気、給排水衛生 等 そ の 他 : 特になし (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ものの、使用不能の状態にあるものと推定される。
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	劣る
保守管理の状態	極めて劣る
建物の利用状況	建物所有者が空き住居として管理し、占有している。
特記事項	保守管理の状態としては以下のとおり。 ・大量の家財道具等が残置されている。 ・床及び天井に不陸、たわみが見られ、歩行時には一部で弾力を感じる状態である。 ・床、壁及び天井に経年による退色、汚れ、劣化が見られる。 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。 附属建物・符号1の概況等は以下のとおり。 建築年月日: 昭和38年月日不詳新築 (登記記載) 構 造 等 : 種類、構造及び床面積は「第3 目的物件」に記載のとおり 品 等 : 劣る 保守管理の: 劣る (物品が残置されているほか、全体的に劣化、汚れ、退色が見られ状態 する。) 附属建物・未登記の概況等は以下のとおり。 建築年月日: 不明 (ただし、主である建物、附属建物・符号1と同様に、建築後相当の年数が経過していると推定される。) 構 造 等 : 種類、構造及び床面積は「第3 目的物件」に記載のとおり 品 等 : 劣る 保守管理の: 劣る (物品が残置されているほか、全体的に劣化、汚れ、退色が見られ状態 する。)

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 : 令和5年7月12日新築 (登記記載) 経 過 年 数 : 約2年 経済的残存耐用年数 : 28年
仕様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : ステンレス鋼板 外 壁 : サイディング等 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、給排水衛生等 そ の 他 : 特になし (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	建物共有者が住居として使用し、占有している。
特記事項	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。 建物内で犬2匹が飼育されている。 附属建物・未登記の概況等は以下のとおり。 建築年月日 : 令和5年 (令和7年度固定資産税名寄帳兼課税台帳) 構 造 等 : 種類、構造及び床面積は「第3 目的物件」に記載のとおり 品 等 : 普通 保守管理の : 普通 状態

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×イ×ウ×エ≒オ
1	3,500円/㎡	1.000	1,762.98㎡	0.600	3,700,000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： ±0.0%（相乗積）

なし ±0.0%

ウ 地 積： 登記数量

エ 建 付 減 価： 経済的な耐用年数が残存していない建物が存在することを考慮して査定した。

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。

なお、物件2建物については、築後年数と保守管理の状態を考慮し、主である建物及び附属建物2棟の合計として、備忘価格10,000円とした。

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×イ×ウ≒エ
2 主である建物	－	175.57㎡	－	10,000円
2 附属建物・符号1	－	96.1㎡	－	
2 附属建物・未登記	－	29.8㎡	－	
2 合計				10,000円
3 主である建物	200,000円/㎡	123.94㎡	0.940	23,300,000円
3 附属建物・未登記	50,000円/㎡	32.2㎡	0.924	1,490,000円
3 合計				24,790,000円

イ 現 況 延 床 面 積： 登記数量（未登記は概測数量）

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
3 主である建物	約2年	28年	10%	0%	0.940
3 附属・未登記	約2年	23年	5%	0%	0.924

(※)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)	土地利用権等範囲 ウ	土地利用権等価格 ア×イ×ウ×エ
1	3,700,000円	0.20 法定地上権 (物件2)	1,287.58㎡/1,762.98㎡	540,000円
		0.20 法定地上権 (物件3)	475.40㎡/1,762.98㎡	200,000円

イ 土地利用権等割合： 物件2建物、物件3建物の土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を20%と査定した。

ウ 土地利用権等範囲： 物件1土地の地積を物件2建物及び物件3建物の建築面積比率で按分することにより、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 の控除及び加算 イ(2①エ)	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	3,700,000円	▲740,000円		0.70	0.60	1,240,000円
2	10,000円	+ 540,000円	1.00	0.70	0.60	230,000円
3	24,790,000円	+ 200,000円	1.00	0.70	0.60	10,500,000円
一括価格(合計)						11,970,000円

ウ 占有減価修正： 修正の必要はなし。

エ 市場性修正： 農地に囲まれた需要が少ない地域内に存することを考慮した。

オ 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

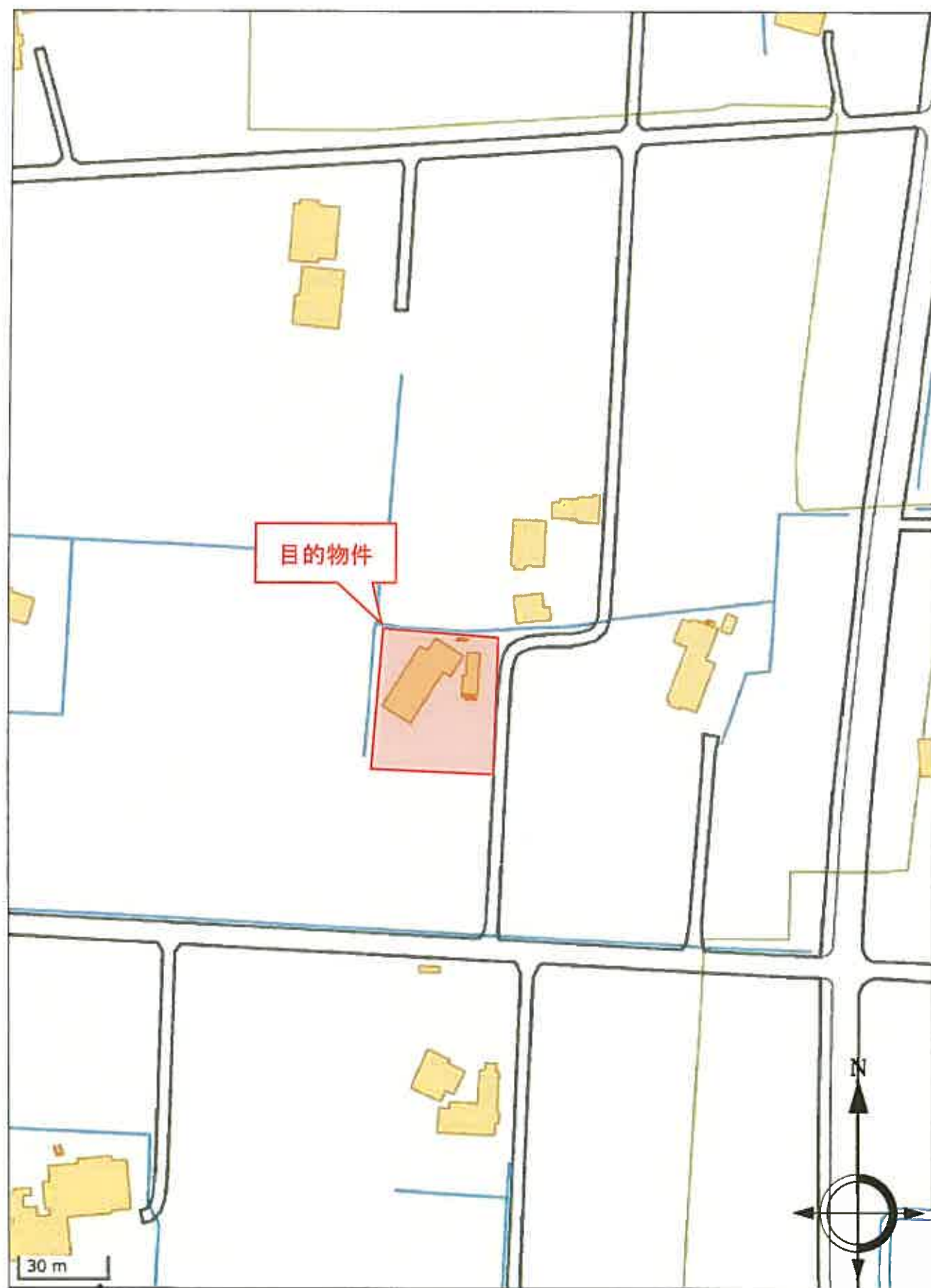
建物間取図

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

(座標値種別：国上測定)

+23654.738



地区外

20-3

物件1

49-2

49-1

1-2

地区外

+23529.738

(座標値種別：国上測定)

(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



A 小屋敷字四万田

請求部	所在	紫波郡紫波町小屋敷字関口					地番	20番3			
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14条第1項)			種類	地籍図
作成年月日	平成7年11月				簡付年月日(原図)				補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(盛岡地方税務局管轄)

令和7年9月4日

東京法務局台東出張所

地図整理番号：M09497

登記官

(1/1)

(A4に縮小)

登記年月日：平成10年2月24日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(国土地方法務局管轄)
令和7年9月4日 東京法務局台東出張所

登記官

453731 各階平面図

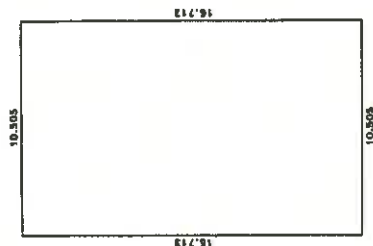
建物図面
各階平面図

家屋番号

20-3

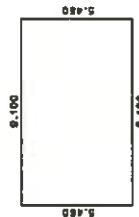
建物の所在
千葉県紫波町小屋敷字関口20番地3

主たる建物



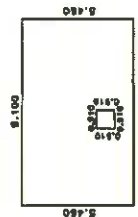
家屋表
10.505 x 16.713 = 175.570865
床面積
175.57 m²

附 1 1階



家屋表
9.100 x 5.450 = 49.685000
床面積
49.68 m²

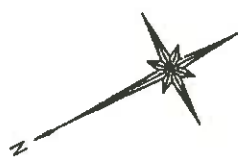
2階



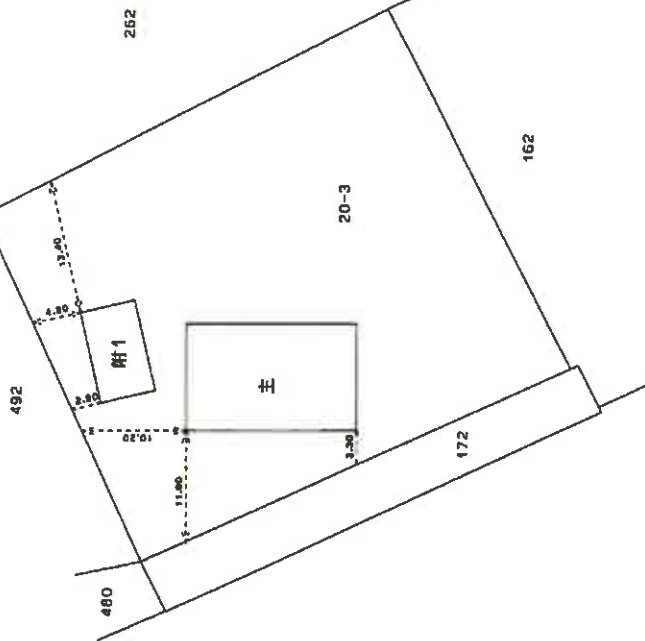
家屋表
9.100 x 5.450 = 49.685000
家屋数
0.910 x 0.910 = -0.828100
合 計
48.857900
床面積
48.85 m²

作製者
士
2

(日積建)



南伝法寺字和田



申請人

1 / 250

縮尺

1 / 500

平成10. 2. 24

地図整理番号：M09498

(A4に縮小)

建物図面・各階平面図写し
(物件2)

(A4に縮小)

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。
(盛岡地方法務局管轄)
令和7年9月4日 東京法務局台東出張所

令和7年9月4日

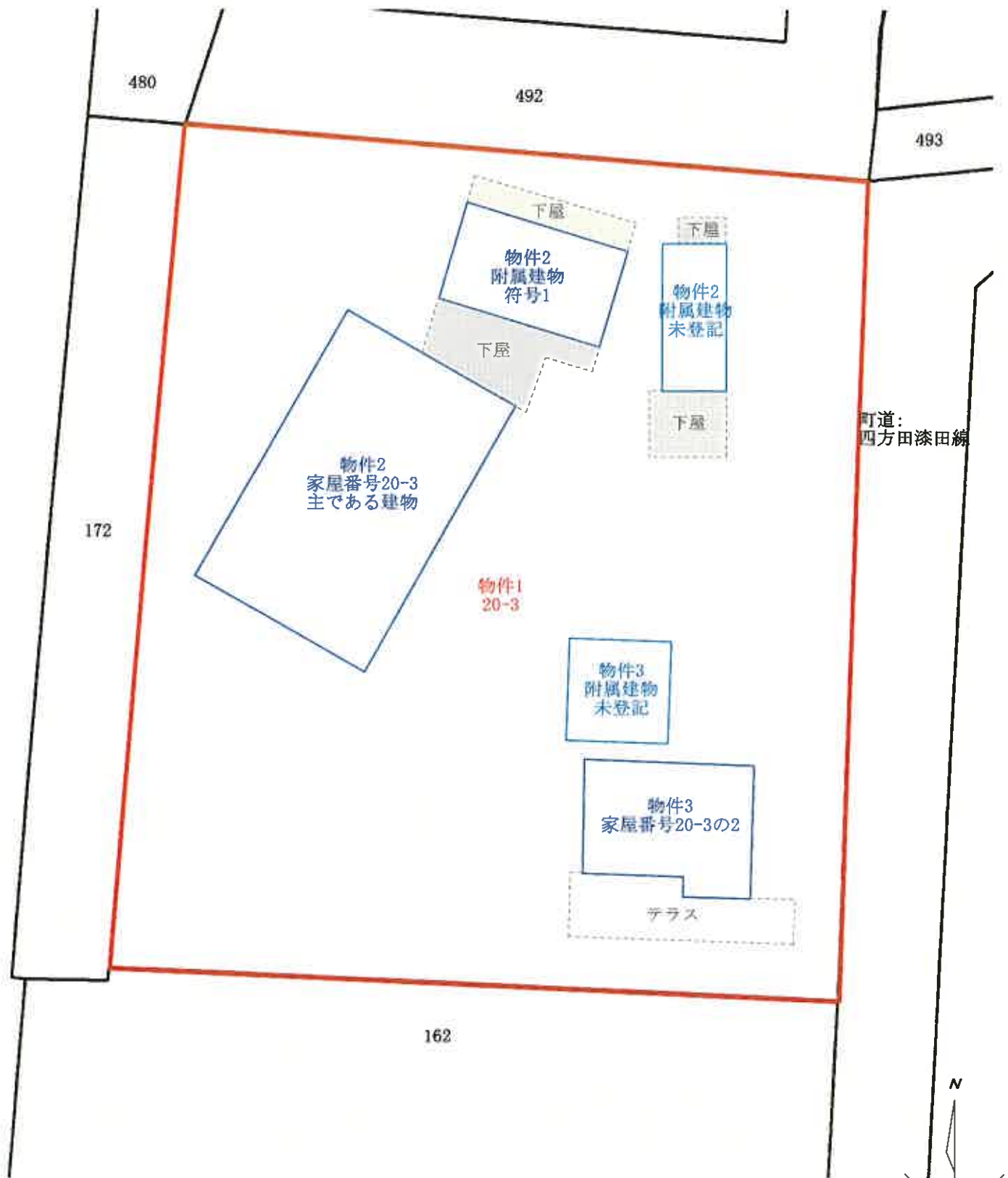
東京法務局台東出張所

要旨

地圖整理番号: W09499

各階平面図	家屋番号	20番3の2	建物図面	不動産調査報告書番号 423095																	
1階2階(全棟四段) <table border="1" style="margin: 10px auto; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">9.229</td> <td style="padding: 2px;">9.229</td> <td style="padding: 2px;">9.229</td> <td style="padding: 2px;">9.229</td> <td style="padding: 2px;">9.229</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">3.714</td> <td style="padding: 2px;">3.714</td> <td style="padding: 2px;">3.714</td> <td style="padding: 2px;">3.714</td> <td style="padding: 2px;">3.714</td> </tr> <tr> <td colspan="5" style="text-align: center; padding: 2px;">計 31.877</td> </tr> </table> 床面積 <table border="1" style="margin: 10px auto; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">31.87</td> <td style="padding: 2px;">㎡</td> </tr> </table>				9.229	9.229	9.229	9.229	9.229	3.714	3.714	3.714	3.714	3.714	計 31.877					31.87	㎡	建設物の所在 千葉県千葉市中央区小湊町20番地3
9.229	9.229	9.229	9.229	9.229																	
3.714	3.714	3.714	3.714	3.714																	
計 31.877																					
31.87	㎡																				
南伝法寺字和田 小湊町				申請人 縮尺 1/250																	
作成者				縮尺 1/500																	

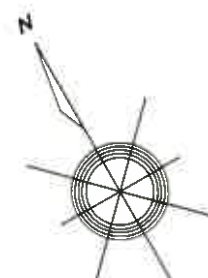
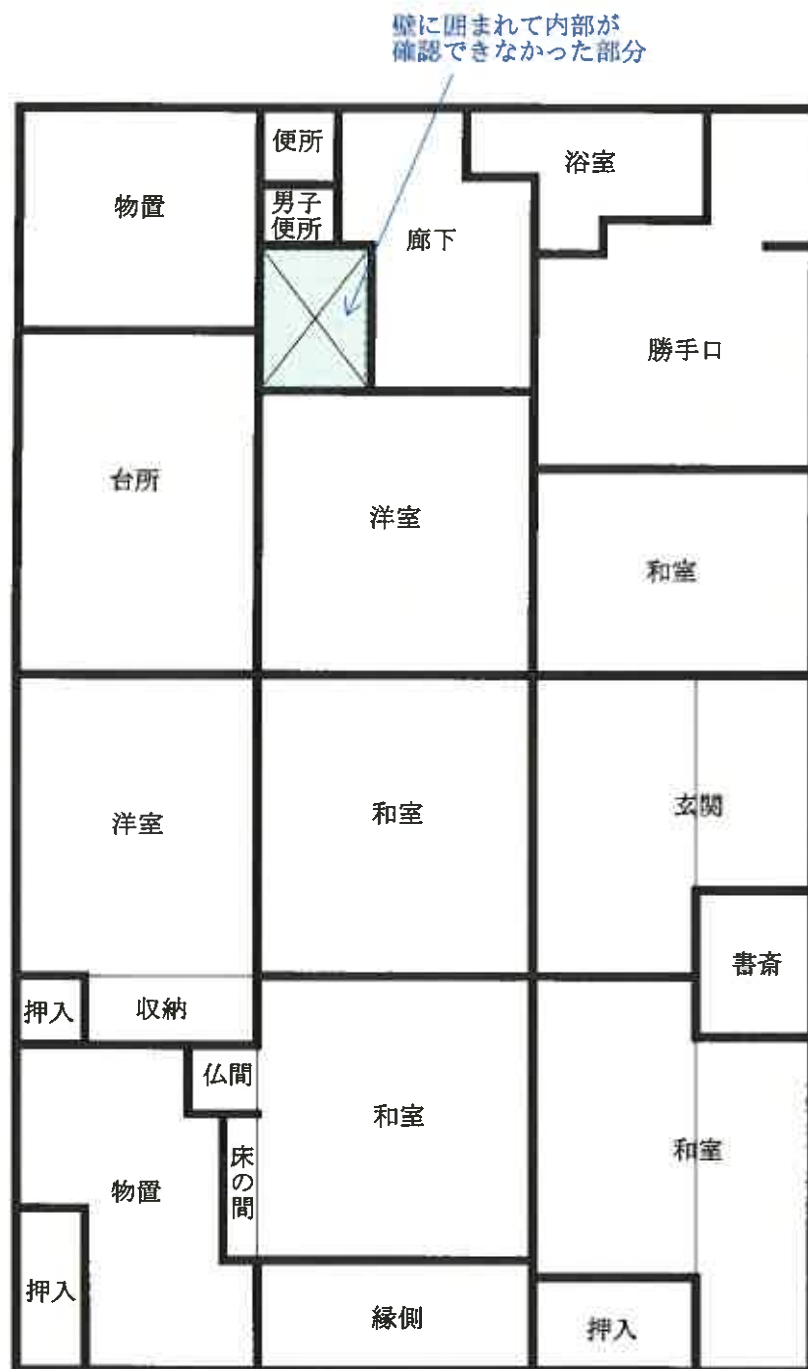
土地建物位置関係図



※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。

S 1:300

建物間取図 (物件2 主である建物)

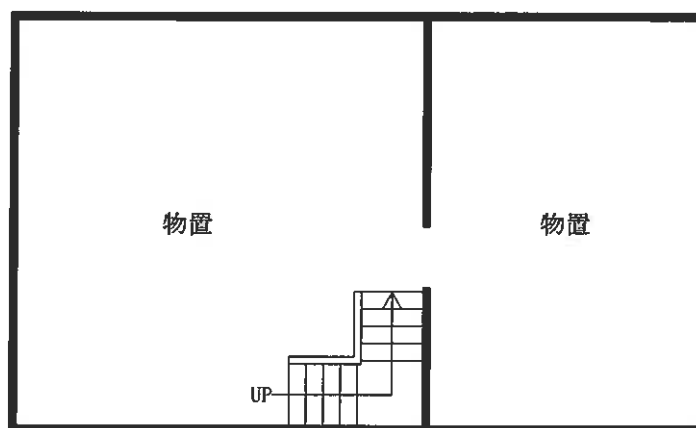


S⇔1:100

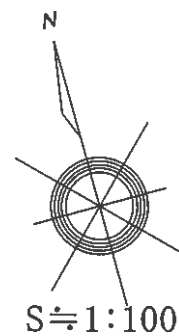
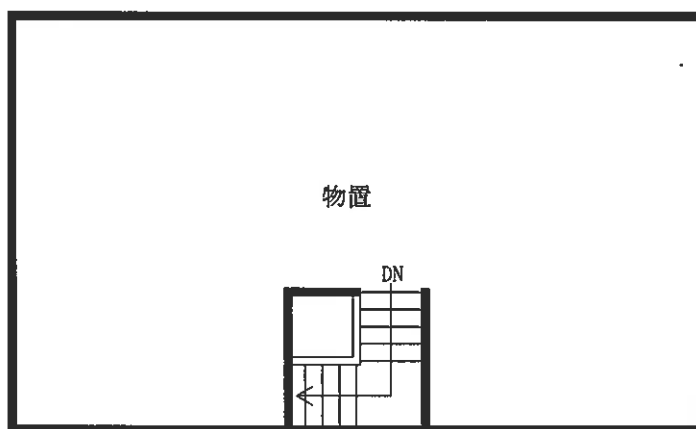
※概略を記載したものであり、建具・設備の配置、仕様及び規格は便宜的な表示である。

建物間取図
(物件2 附属建物符号1)

1階

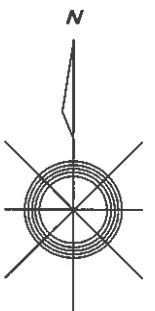
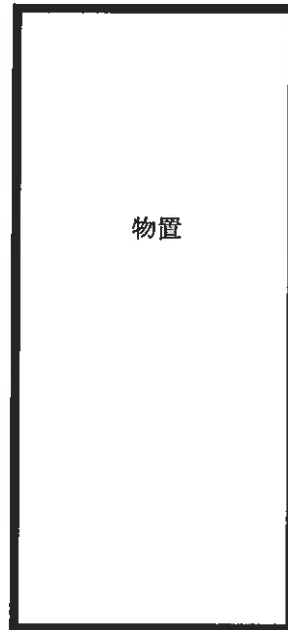


2階



※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。

建物間取図
(物件2 附属建物未登記)

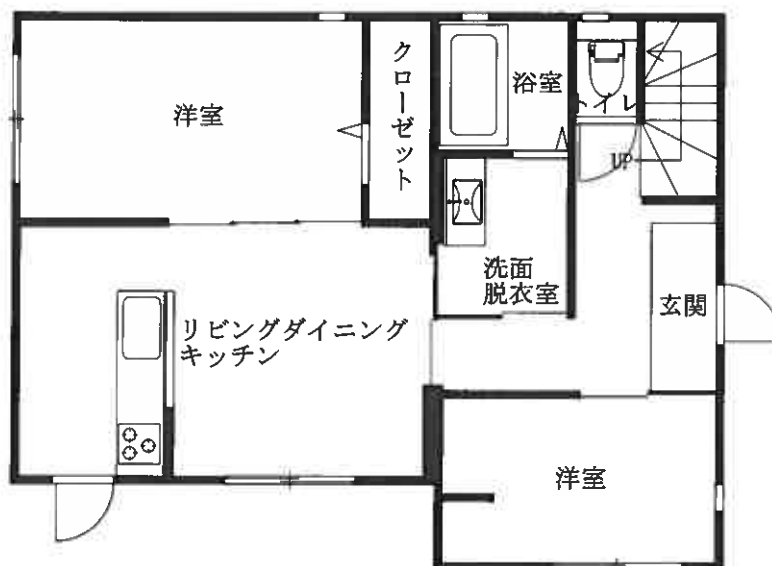


S≒1:100

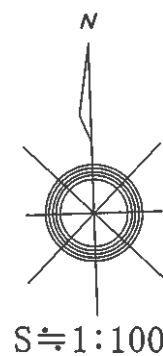
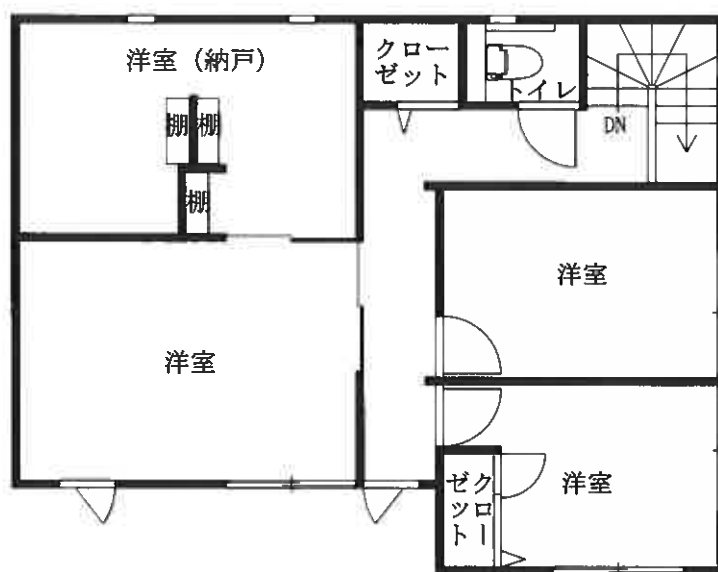
※概略を記載したものであり、建具・設備の配置、仕様及び規格は便宜的な表示である。

建物間取図 (物件3 主である建物)

1階

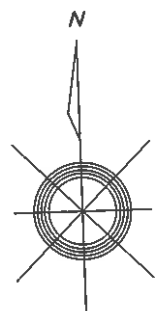
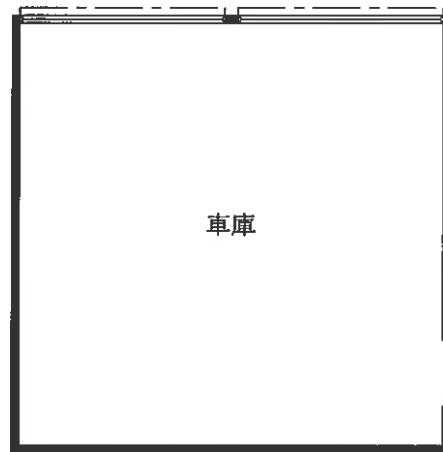


2階



※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。

建物間取図
(物件3 附属建物未登記)



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。