

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」)。

物件 1 , 2 は, 民事執行法 6 3 条 2 項 1 号の申出がなされています。

入札の際は, 「買受可能価額」ではなく, 「法 6 3 条 II ①の申出額」以上の金額で買受申出をしてください。

民事執行法 6 3 条 2 項 1 号の申出・申出額とは・・

差押債権者が, 無剰余 (不動産の買受可能価額が手続費用及び優先債権の見込額の合計額に満たない場合) による競売手続の取消しを回避するため, 民事執行法 6 3 条 2 項 1 号の申出及び保証の提供をする場合があります。具体的には, 差押債権者は, 手続費用及び優先債権の見込額の合計額以上の額 (これを「申出額」といいます。) を定め, その申出額に達する買受けの申出がないときは, 自らが申出額で買い受ける旨の申出をし, 更に, 申出額に相当する保証を提供することになります。この場合, その他の買受希望者は, この申出額以上の買受けの申出をしないと最高価買受申出人になることができません。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月18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 3月 6日 午前 9時00分から 令和 8年 3月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月19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 3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 8年 2月18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, 2	410, 000 328, 000	一括	82, 000	30, 916	0
1	300, 000				
2	110, 000				
	382, 537		(法63Ⅱ①申出額)		



物 件 目 録

- 1 所 在 紫波郡矢巾町大字土橋第 5 地割
 地 番 7 6 番 5
 地 目 宅地
 地 積 3 5 2. 0 0 平方メートル

- 2 所 在 紫波郡矢巾町大字土橋第 5 地割 7 6 番地 5
 家屋 番号 7 6 番 5 の 2
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 9 5. 3 8 平方メートル
 2 階 3 0. 6 9 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 2 4. 9 8 平方メートル
 2 階 1 7. 1 4 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月15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, 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

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, 2】

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

本件所有者が売却対象外の土地(地番76番2)を通行のために利用していた可能性が高い。

《 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 紫波郡矢巾町大字土橋第 5 地割
 地 番 7 6 番 5
 地 目 宅地
 地 積 3 5 2. 0 0 平方メートル

- 2 所 在 紫波郡矢巾町大字土橋第 5 地割 7 6 番地 5
 家屋 番号 7 6 番 5 の 2
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 9 5. 3 8 平方メートル
 2 階 3 0. 6 9 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 2 4. 9 8 平方メートル
 2 階 1 7. 1 4 平方メートル



令和7年(ケ)第43号
令和7年10月15日受理
令和7年11月26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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 紫波郡矢巾町大字土橋第5地割
76番5
宅地
352.00平方メートル |
| 2 | 所
家屋
種
構
床 面 積 | 在
番 号
類
造
積 | 紫波郡矢巾町大字土橋第5地割76番地5
76番5の2
居宅
軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
1階 95.38平方メートル
2階 30.69平方メートル |
| | (附属建物) | | |
| | 符
種
構
床 面 積 | 号
類
造
積 | 1
居宅
軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
1階 24.98平方メートル
2階 17.14平方メートル |

不動産の表示	「物件目録（物件１、２）」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 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」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： 構造： 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

その他の事項

■物件1 土地関係

- 1 本土地は、物件2建物の敷地として利用されている。
- 2 本土地は、公図上、東側で鹿妻穴堰土地改良区所有の用悪水路（地番 76番2）を介して矢巾町所有の公衆用道路（地番 47番2）に接面している。

現況、本土地は、東側で幅員約2.5メートル～約4.0メートルの舗装町道「谷広線」に、地番76番2の土地を介して接面しており、評価人の調査によれば、本土地は、建築基準法第42条第2項に規定する道路に接面している。

- 3 本土地と町道「谷広線」の間に介在する鹿妻穴堰土地改良区所有の用悪水路（地番 76番2）については、水路の現況は無い。本土地が、直接に、町道「谷広線」と接する部分は、北側の約1.5メートルと小さい（土地建物位置関係図参照）ため、本土地の所有者は、この地番76番2の土地を使用（通行）して本土地に出入りしていた可能性が高い。

評価人が鹿妻穴堰土地改良区に聴取したところでは、地番76番2の土地の使用について、本土地の所有者等が使用することを認めた旨の記録は無いが、買受人が本土地への出入りにあたり、地番76番2の土地を使用する場合は、鹿妻穴堰土地改良区に協議願いたい（使用料発生の可能性はある）とのことである。

なお、本土地における再建築の可否等については、評価書を参照のこと。

■物件2 建物関係

主である建物、附属建物のいずれにも、障子が破れている箇所が散見される。（写真5、9、10参照）

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣住人	物件2建物は、2年ぐらい前から空家になっており、誰も管理していないと思います。

(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10月15日(水)	執行官室(郵便)	法務局へ登記関係資料申請
令和7年10月16日(木)	執行官室(郵便)	矢巾町役場へ課税関係資料申請
令和7年10月16日(木)	執行官室(FAX)	道路照会
令和7年11月7日(金) 16:10~16:12	執行官室(電話)	亡A特別代理人Bに現況調査期日を通知
令和7年11月17日(月) 14:25~14:35	物件所在地	物件確認、外観調査
令和7年11月20日(木) 14:00~14:45	物件所在地	物件に立入調査、評価人同行 近隣住人に聴取

(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 7年 11月 20日
目的物件は不在で施錠されていたため、立会人Cを立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

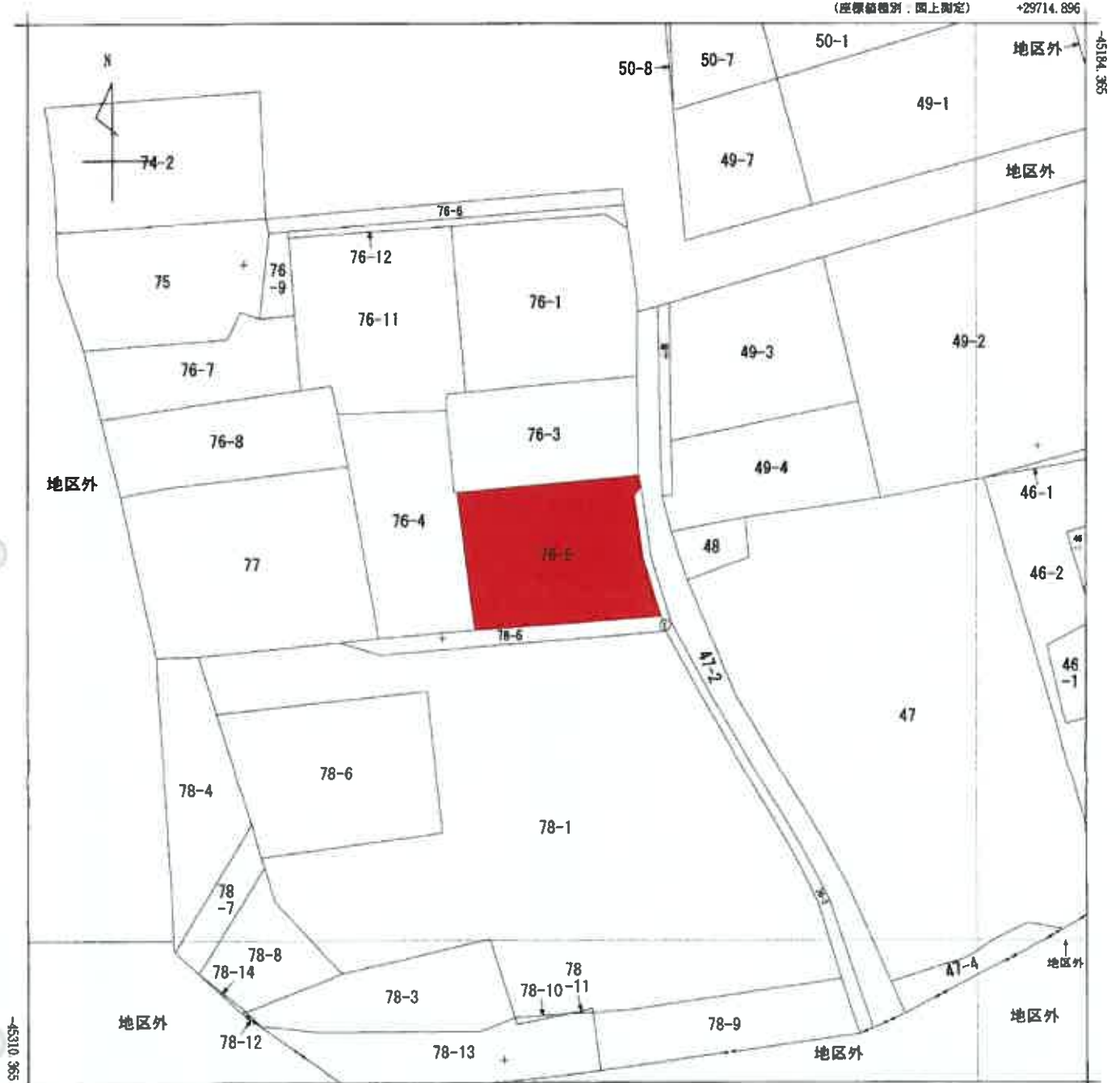
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A3判をA4判に縮小

(座標値種別：国上測定)

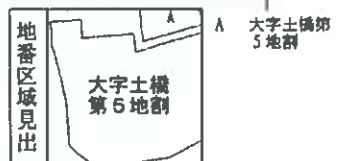
+29714.896



+29589.896

(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	紫波郡矢巾町大字土橋第5地割				地番	76番5			
出力縮	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					備付年月日(原図)			補記事項		

352963

建築物図面図

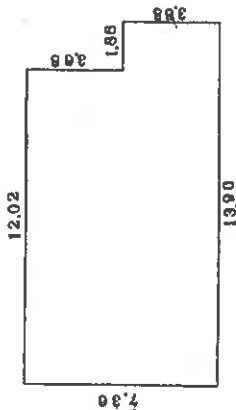
家屋番号

76-5-2

建築物の所在

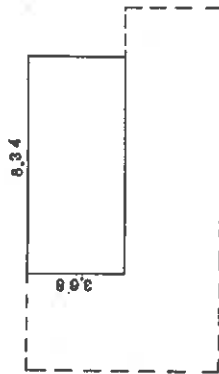
茨城県矢巾町大字土橋第5地割
字新田前76番地の5

主たる建物
一



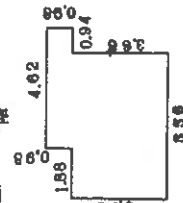
求積
1. $3.68 \times 12.02 = 44.2356$
2. $3.68 \times 13.90 = 51.1520$
計床面積 95.3876

二



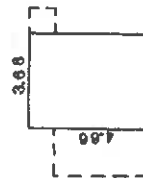
求積
 $3.68 \times 8.34 = 30.6912$
床面積 30.6912

附属建物符号1
一

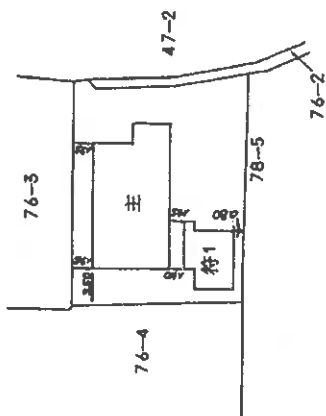


求積
1. $0.98 \times 4.52 = 4.5276$
2. $3.68 \times 5.56 = 20.4608$
計床面積 24.9884

二



求積
 $4.66 \times 3.68 = 17.1488$
床面積 17.1488



作製年月日
昭和五十年八月二十五日

作製者

申請人

縮尺 1/200 1/500

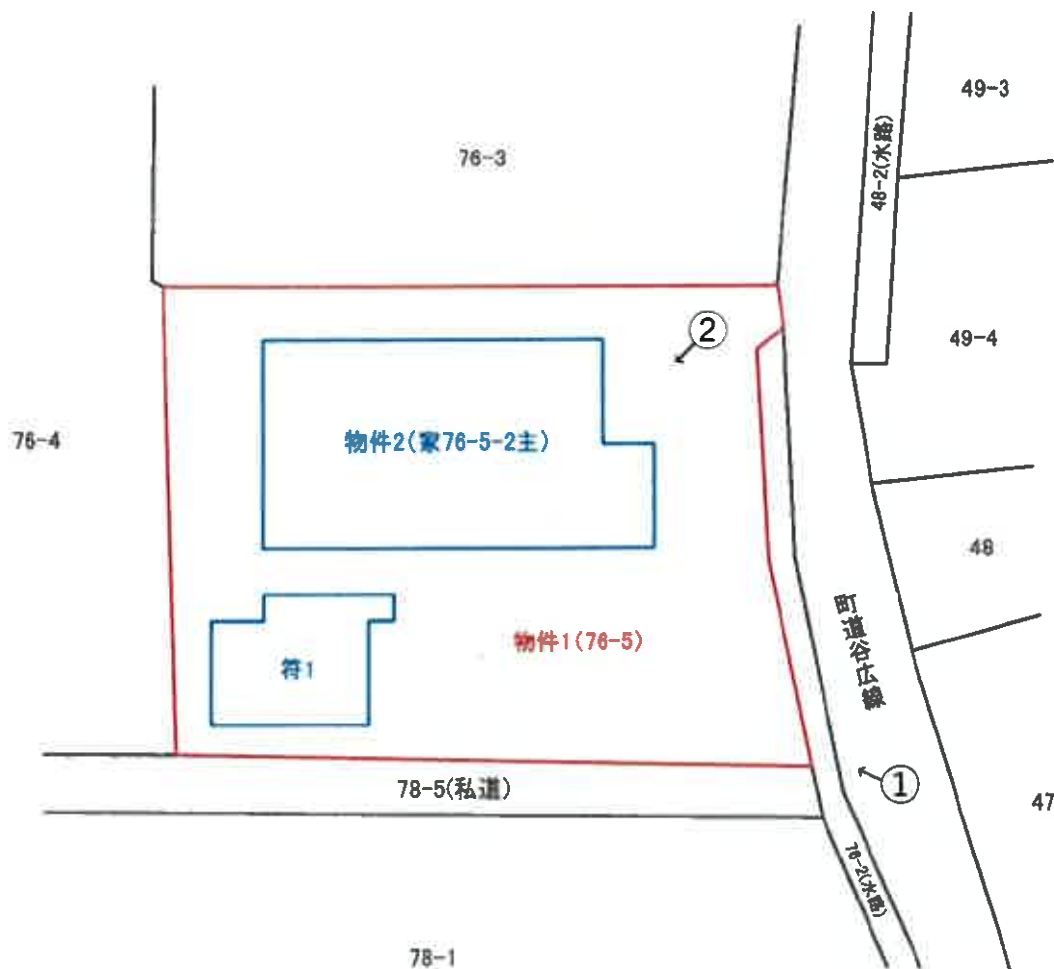
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

50.7.23

令和7年(ケ)第43号 土地建物位置関係図



S 1 / 250



←○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。

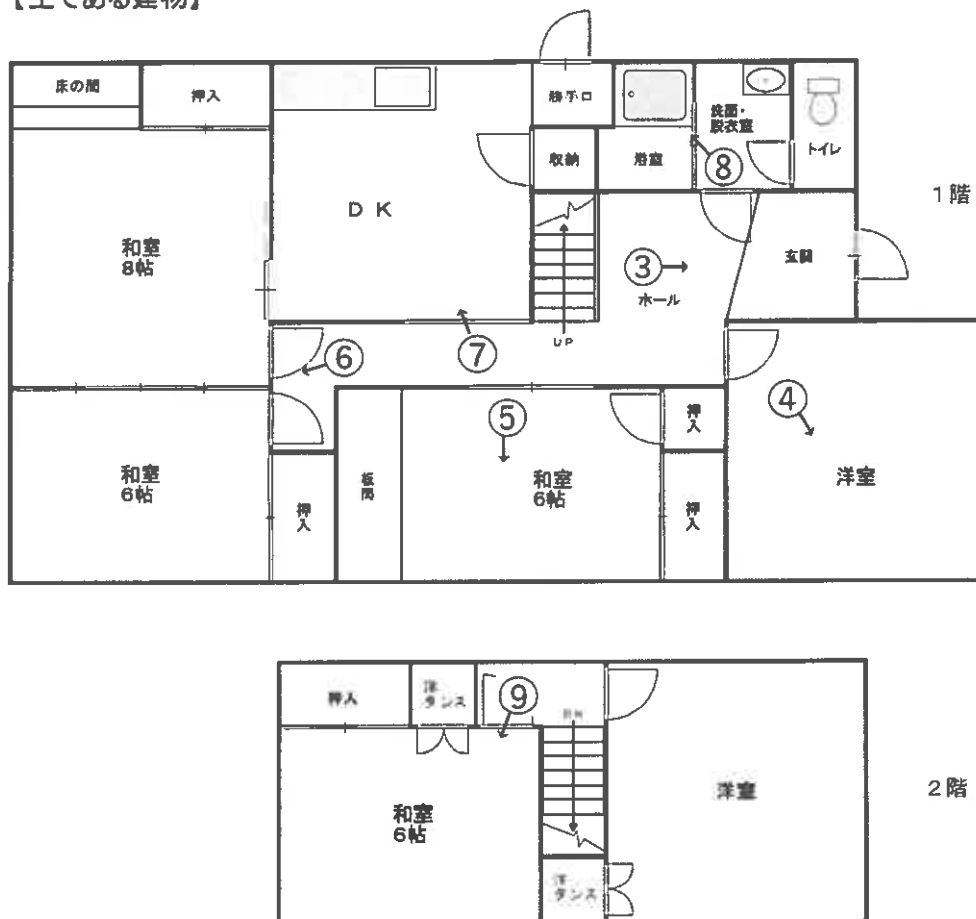
令和7年(ケ)第43号

物件2建物主である建物間取図

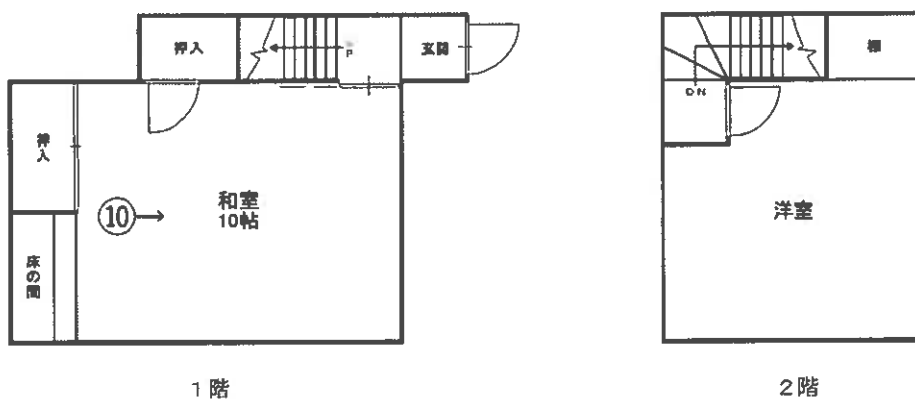


S ≒ 1/100

【主である建物】



物件2建物 附属建物 符号1 間取図



←○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。
建具・住設機器等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8



写真 9



写真 1 0



副

令和 7 年（ケ）第 43 号
令和 7 年 11 月 20 日 現地調査
令和 7 年 11 月 21 日 現地調査
令和 7 年 12 月 2 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

大 下 智

第1 評価額

一 括 価 格		
物件 1・2	金	410,000 円
内 訳 価 格		
物件 1 (土地)	金	300,000 円
物件 2 (建物)	金	110,000 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	紫波郡矢巾町大字土橋第5地割	同 左
	地 番	76番5	
	地 目	宅 地	
	地 積	352.00 m ²	
	所 有 者	亡A相続財産	
2	所 在	紫波郡矢巾町大字土橋第5地割76番地5	同 左
	家屋番号	76番5の2	
	種 類	居 宅	
	構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
	床 面 積	1階 ----- 95.38m ² 2階 ----- 30.69m ²	
	附属建物		同 左
	符 号	1	
	種 類	居 宅	
	構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
	床 面 積	1階 ----- 24.98m ² 2階 ----- 17.14m ²	
	所 有 者	亡A相続財産	
番号	特 記 事 項		
	対象物件は市街化調整区域内の居宅及びその敷地であるが、建替等の可否が不明瞭であることに買受人は留意しなければならない。（後記第4・1特記事項参照）		

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東北本線古館駅の北東方道路距離約3.6kmの位置。 矢巾町役場 約 4.5 km バス停(県交通間野々) 約 1.0 km(徒歩約12分) 町立徳田小学校 約 2.4 km マルイチ矢巾店 約 3.0 km (以上道路距離)	
付 近 の 状 況	対象土地は、矢巾町の南東部、一級河川北上川と国道4号とに挟まれた地点に所在する。 対象土地の周辺は、田畑を中心とした農地の中に農家住宅等が散在す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ことから、当面現状のまま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	市街化調整区域
	用 途 地 域	用途指定なし
	建 ぺ い 率	70%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 の 規 制	特になし
画 地 条 件	間口約1.5m、奥行約21m、規模約350㎡の概ね整形な画地で地勢はほぼ平坦である。	
接面道路の状況	幅員約2.5m～4m舗装町道谷広線(建築基準法第42条第2項道路)に等高接面。	
土地の利用状況等	物件2建物の敷地として、土地所有者が占有している。	
供給処理施設	上 水 道	あり
	下 水 道	あり(農業集落排水)
	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 対象土地と町道の間には、鹿妻穴堰土地改良区所有の用悪水路(同所76番2)が介在している。当該土地は水路の現況はなく、対象土地が町道と直接接面するのは北東端の約1.5mのみであることから、水路を跨いで対象土地に出入りしていたものと推定される。同土地改良区によれば「当該地の利用について、現所有者等の使用を認めた記録はないが、買受人が対象地への出入りに当たり水路を利用する場合は、土地改良区に協議願いたい(使用料等発生の可能性あり)」とのことである。	

特 記 事 項	② 対象土地は、昭和45年10月1日に市街化調整区域に編入されている。対象土地上の物件2建物は登記上昭和50年7月1日新築であることから、登記事項証明書・閉鎖登記簿等により建築経緯について確認したところ、対象土地には昭和39年に保存登記された建物(昭和50年4月12日取壊登記)があり、その後物件2が建築されていることから、対象土地は市街化調整区域編入前宅地(既存建築物の敷地)であり、物件2は都市計画法上の建築許可を要せずして建築された建物と推定される。 ③ 但し、対象土地は、現状前記①のとおり東側町道と約1.5mしか接面しておらず、建築基準法上の接道義務を充足していないことから、建替等は不可能である。(但し、前記①記載水路の使用権限を取得することにより接道義務が充足される可能性がある。) ④ なお、物件2の建築計画概要書(建築確認:昭和49年12月16日第1457号)によれば、対象土地は、画地東側全部が建築基準法第42条第1項第3号道路に接面していたものとされている(現状は前記のとおり同法同条第2項道路)。当該地域は昭和41年に国土調査が完了していることから、建築確認申請時には前記①記載水路が公図上存在していたはずであり、この内容で建築確認がなされた理由は半世紀前の事案であり不明である。 ⑤ 以上により、買受人が物件2の建替等を行うに当たっては、各関係機関(都市計画法:岩手県都市計画課・矢巾町道路住宅課、建築基準法:岩手県盛岡広域地方振興局土木部建築指導課・矢巾町道路住宅課、用悪水路使用:鹿妻穴堰土地改良区)と事前に十分な協議を要する。 ⑥ 対象土地に係る土壤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、土壤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、土壤汚染の有無は、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。 ⑦ 対象土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地「新山遺跡」に含まれている。
---------	--

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)	昭和50年7月1日新築
		経 過 年 数	約 50 年
		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	軽量鉄骨造	
	基 礎	鉄筋コンクリート布基礎	
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板瓦棒葺	
	外 壁	パネルサイディング等	
	内 壁	ビニールクロス、化粧ボード等	
	天 井	ビニールクロス、板目合板、化粧ボード等	
	床	タタミ、フローリング、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	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	居 宅	
	間 取 り	添付建物間取図参照	
品 等	総 合	やや劣る	
保守管理の状態	劣 る		
建物の利用状況	建物所有者が居宅(空き家の状態)として占有している。		
特 記 事 項	当該建物は、築約50年経過した軽量鉄骨造建物で、内部リフォームはされているものの総じて老朽化が著しく、一般論として建替相当である。		

(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52年8月10日新築
		経 過 年 数	約 48 年
		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	軽量鉄骨造	
	基 礎	鉄筋コンクリート布基礎	
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板瓦棒葺	
	外 壁	パネルサイディング等	
	内 壁	ビニールクロス、化粧ボード等	
	天 井	ビニールクロス、桎目合板、化粧ボード等	
	床	タタミ、フローリング、カーペット、磁器タイル等	
	設 備	電気等	
	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	居 宅	
	間 取 り	添付建物間取図参照	
品 等	総 合	やや劣る	
保守管理の状態	劣 る		
建物の利用状況	建物所有者が居宅(空き家の状態)として占有している。		
特 記 事 項	当該建物は、築約48年経過した軽量鉄骨造建物で、内部リフォームはされているものの総じて老朽化が著しく、生活に必要な水回り設備もないことから、一般論として取壊し相当である。		

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。

記号	ア	イ	ウ	エ	オ
物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	地 積 (㎡)	建付減価 補 正 率	建 付 地 価 格 (円) (ア×イ×ウ×エ)
1	8,320	0.653	352.00	0.700	1,340,000

ア 標準画地価格

地価調査 《矢巾(県) - 8》

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
 $9,700\text{円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 101.0 \times 100 / 115.5 \approx 8,320\text{円/㎡}$

◇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：+ 1% (方位)

◇地 域 格 差：街路条件 + 5% (幅員) 環境条件 + 10% (居住環境等) 相乗積 + 15.5%

イ 個 別 格 差：画地条件 + 2% (方位) ▲ 20% (間口・奥行の関係)

行政条件 ▲ 20% (接道状況)

相乗積 ▲ 34.7%

ウ 地 積：公簿数量を採用

エ 建付減価補正率：▲ 30% (建物が古く、建物と敷地との適応の状態が劣ることを考慮して査定)

(2) 物件2(建物)

前記のとおり、経済的残存耐用年数が認められない建物であることから、

一式 30,000円 と査定した。(附属建物を含む)

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	1,340,000	0.25 法定地上権	340,000

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25%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 減価 修正	市場性 修正	競売 市場 修正	評価額(円) ((ア±イ)×ウ×エ×オ)
1	1,340,000	▲ 340,000		0.50	0.60	300,000
2	30,000	+ 340,000				—
一括価格(合計)						410,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：市場性減退の程度を経済的残存耐用年数の認められない複数の建築物であることについて▲20%、接道に難があり建替可否が不明瞭であることについて▲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

第6 参考価格資料

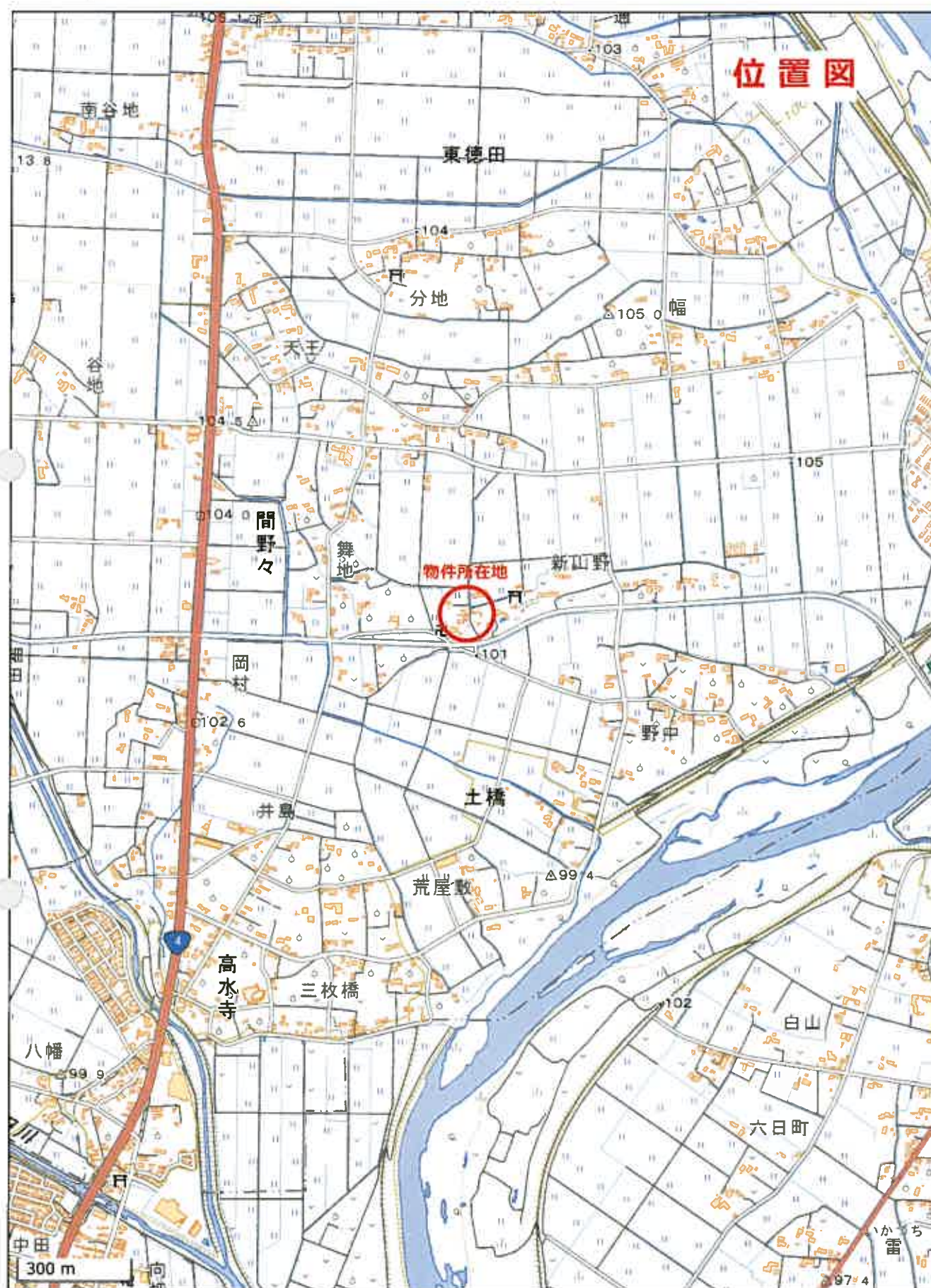
地価調査価格	矢巾(県)－8
所 在	紫波郡矢巾大字東徳田第14地割7番1
価 格	9,700 円／㎡
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	888 ㎡
供給処理施設	上水道、下水道
接 近 条 件	古舘駅北東方約4.5km
接 面 街 路	西側6.3m舗装矢巾町道
用 途 指 定 等	市街化調整区域 (70/200)
地 域 の 概 要	農家住宅のほかに農地も多い住宅地域

第7 附属資料の表示

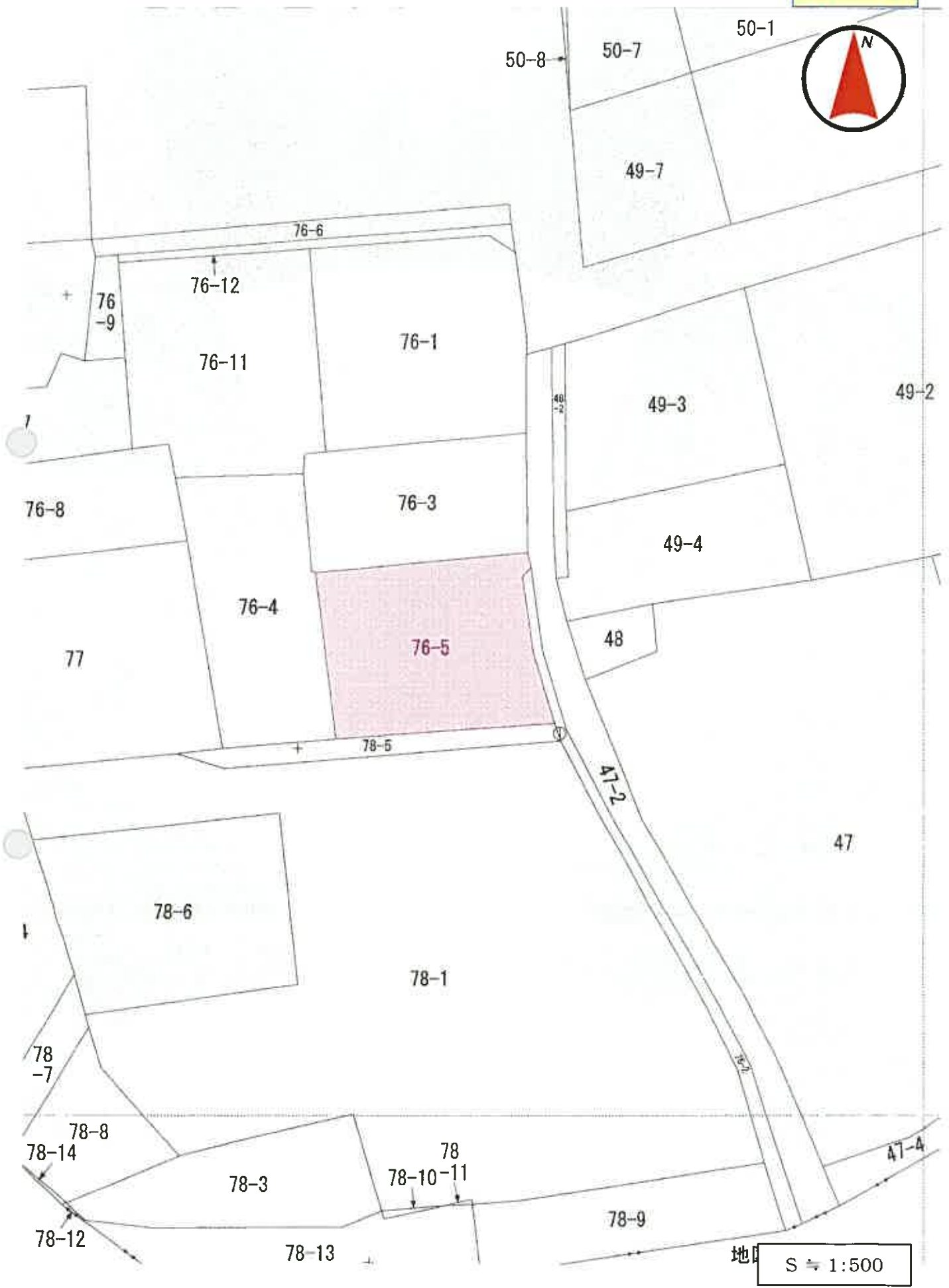
- 1 位置図
- 2 公 図
- 3 建物図面・各階平面図
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

地理院地図

GS Maps



※電子地形図(国土地理院)を加工して作成



352963

家屋番号

76-542

建築物の所在

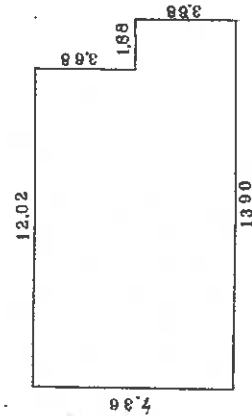
建 各 階 平 面 圖 面 圖

昭和五貳年 八月貳五日

作者

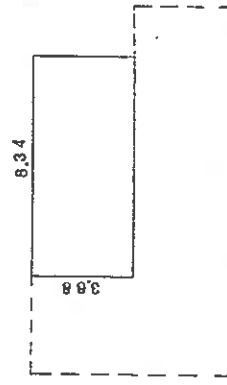
申請人

主たる建物 一 階



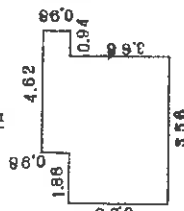
求	積	
1.	368×1202	$= 442336$
2.	368×1390	$= 511520$
計		953856
床	面積	9538 ㎡

+1 22



求 横 $3.68 \times 8.34 = 30.6912$
床 面 積 30.69 m^2

— 附屬建物符号 1 階



求積

1. $0.98 \times 4.62 = 4.5276$

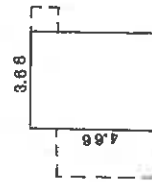
2. $3.68 \times 5.56 = 20.4608$

計床面積

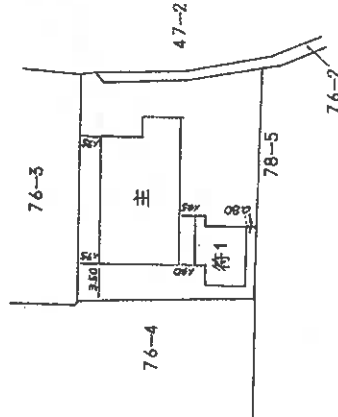
249884

2498 m²

10



求 積
床面積 $466 \times 368 = 171488$
 17.14 m^2



(附 录)

箱 尺 $\frac{1}{200}$

~~1/500~~

(日) 本土地家產調查會 合現令明(撤)

507.23

A3→A4縮小版

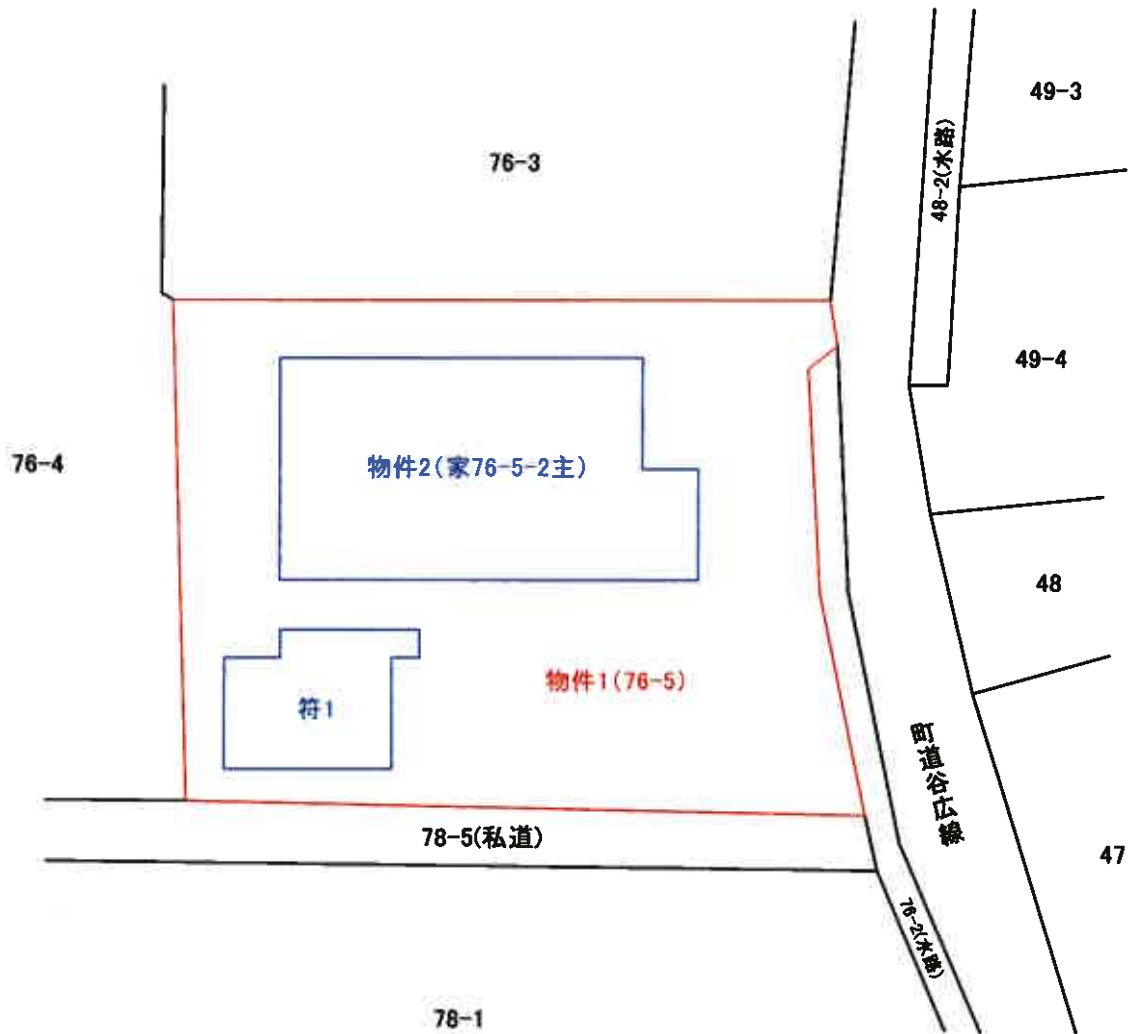
これは図面に記録されている内容を証明した書面である
令和7年8月22日 盛岡地方方法務局

登記官

令和7年(ケ)第43号
土地建物位置関係図



S ≡ 1 / 250

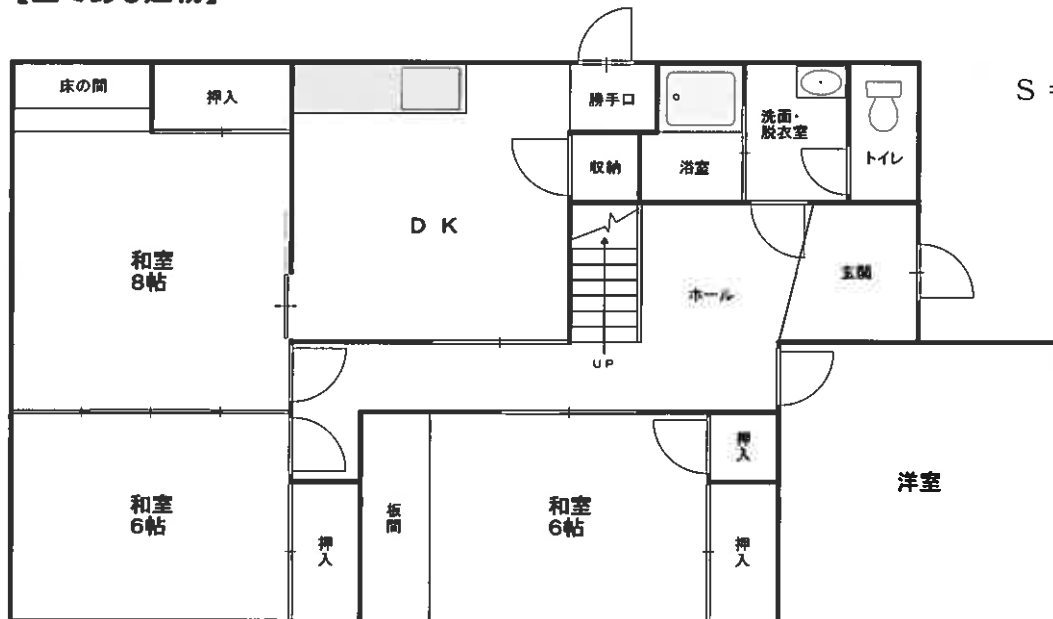


令和7年(ケ)第43号
 物件2 家番76番5の2
 建物間取図

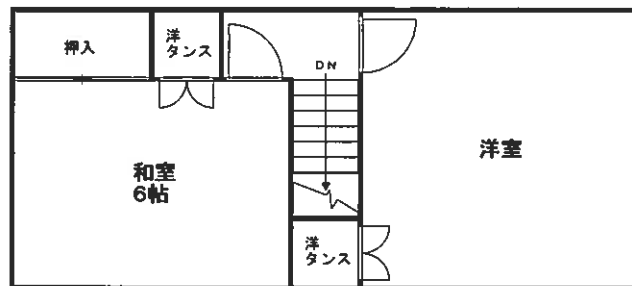


S ≒ 1 / 100

【主である建物】

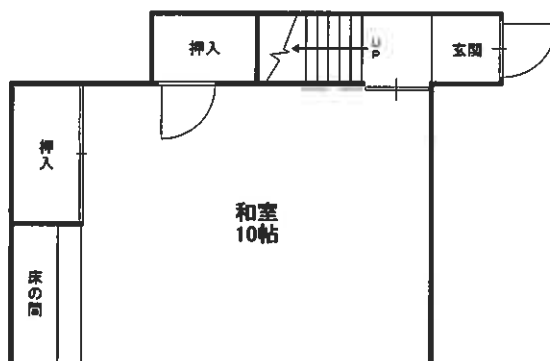


1 階

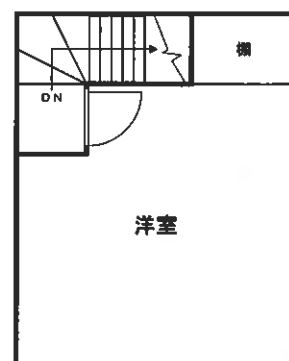


2 階

【附属建物符号1】



1 階



2 階

※ 建具・住設器械等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。