

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 〇〇 「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。		
	<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。 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 8年 3月25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 8年 4月10日 午前 9時00分から 令和 8年 4月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8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 8年 5月13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 3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, 7, 8, 1 3, 14	103,520,000 82,816,000	一括	20,704,000	6,510,701	0
1	670,000				
2	19,600,000				
3	890,000				
7	1,980,000				
8	140,000				
13	80,240,000				
14	0				
4~6, 9	1,410,000 1,128,000	一括	282,000	107,824	0
4	20,000				
5	90,000				
6	120,000				
9	1,180,000				
10~12	16,620,000 13,296,000	一括	3,324,000	200,649	0
10	280,000				
11	11,330,000				
12	5,010,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|------|----------------|
| 1 | 所 在 | 紫波郡紫波町犬渕字南谷地 |
| | 地 番 | 108番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 508.95平方メートル |
| 2 | 所 在 | 紫波郡紫波町犬渕字南谷地 |
| | 地 番 | 108番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 14883.32平方メートル |
| 3 | 所 在 | 紫波郡紫波町犬渕字南谷地 |
| | 地 番 | 109番3 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 677平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 7 | 所 在 | 紫波郡紫波町犬渕字南谷地 |
| | 地 番 | 110番11 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 1506平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |



物 件 目 録

8 所 在 紫波郡紫波町犬渕字南谷地

地 番 110番12

地 目 山林

地 積 108平方メートル

(現況)

地 目 宅地

13 所 在 紫波郡紫波町犬渕字南谷地110番地2、110番地
1、110番地3

家屋 番号 110番2

種 類 老人保健施設

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

床 面 積 1階 1423.09平方メートル
2階 1405.86平方メートル
3階 1300.75平方メートル

(現況)

種 類 老人保健施設・居宅

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 13.89平方メートル



物件目録

14 所 在 紫波郡紫波町犬渕字南谷地108番地3、108番地
2

家屋 番号 108番3

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 253.47平方メートル
2階 39.74平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 228.55平方メートル

4 所 在 紫波郡紫波町犬渕字南谷地

地 番 110番4

地 目 山林

地 積 666平方メートル

5 所 在 紫波郡紫波町犬渕字南谷地

地 番 110番9

地 目 山林

地 積 2920平方メートル



物 件 目 録

- | | | | |
|----|------|---|--------------|
| 6 | 所 | 在 | 紫波郡紫波町犬渕字南谷地 |
| | 地 | 番 | 110番10 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 3788平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 紫波郡紫波町犬渕字南谷地 |
| | 地 | 番 | 110番13 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 3717平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 原野一部山林 |
| 10 | 所 | 在 | 紫波郡紫波町日詰字郡山駅 |
| | 地 | 番 | 87番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 22.56平方メートル |
| 11 | 所 | 在 | 紫波郡紫波町日詰字郡山駅 |
| | 地 | 番 | 88番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 912.39平方メートル |
| 12 | 所 | 在 | 紫波郡紫波町日詰字郡山駅 |



物 件 目 録

地 番 91番1
地 目 宅地
地 積 403.17平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 1月20日

盛岡地方裁判所第2民事部

裁判所書記官 北 條 秋 美

1 不動産の表示

【物件番号1～3, 7, 8, 13, 14】

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, 7, 8, 13, 14】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号13】

1 主である建物について、本件所有者が別紙建物間取図赤枠部分を占有している。その余について、社団医療法人法友会が占有している。同法人の占有権原は使用借権と認められる。

2 附属建物について、社団医療法人法友会が占有している。同法人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号14】

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, 7, 8】

売却対象外の土地を通行のため利用している。

【物件番号13】

主である建物の北東側一部(廊下)のために、その敷地(地番108番9の一部、所有者B)につき使用借権が存する。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

8 所 在 紫波郡紫波町犬渕字南谷地
 地 番 110番12
 地 目 山林
 地 積 108平方メートル

(現況)

地 目 宅地

13 所 在 紫波郡紫波町犬渕字南谷地110番地2、110番地
 1、110番地3

家屋 番号 110番2

種 類 老人保健施設

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

床 面 積 1階 1423.09平方メートル
 2階 1405.86平方メートル
 3階 1300.75平方メートル

(現況)

種 類 老人保健施設・居宅

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 13.89平方メートル



物 件 目 録

14 所 在 紫波郡紫波町犬渕字南谷地108番地3、108番地
2

家屋 番号 108番3

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 253.47平方メートル
2階 39.74平方メートル

(附属建物)

符 号 1

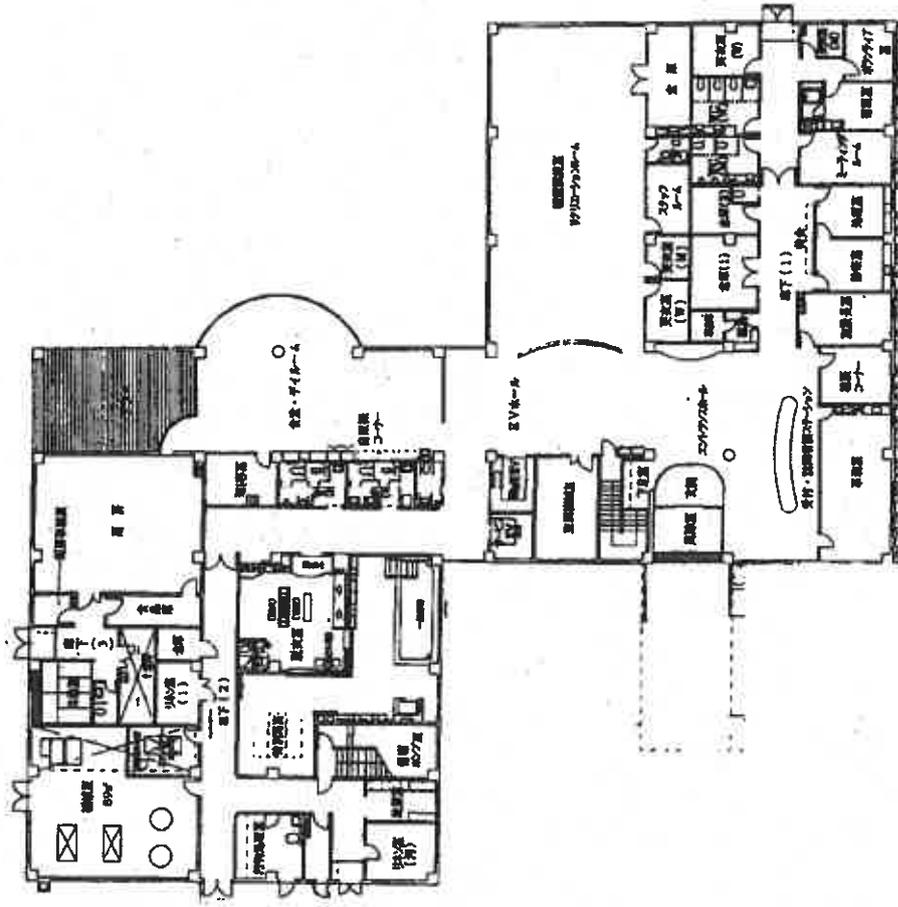
種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 228.55平方メートル



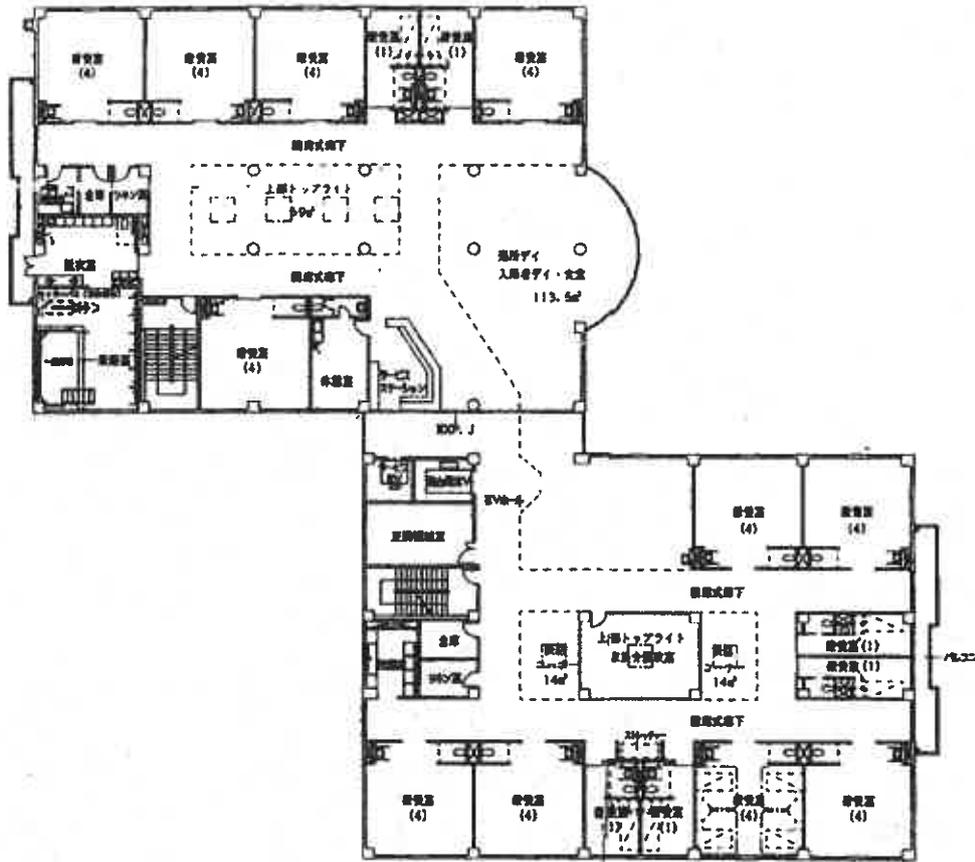
令和7年(ケ)第32号
建物間取図(物件13 主である建物)



1階

建具・住設機器等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。

令和7年(ケ)第32号
 建物間取図(物件13 主である建物)



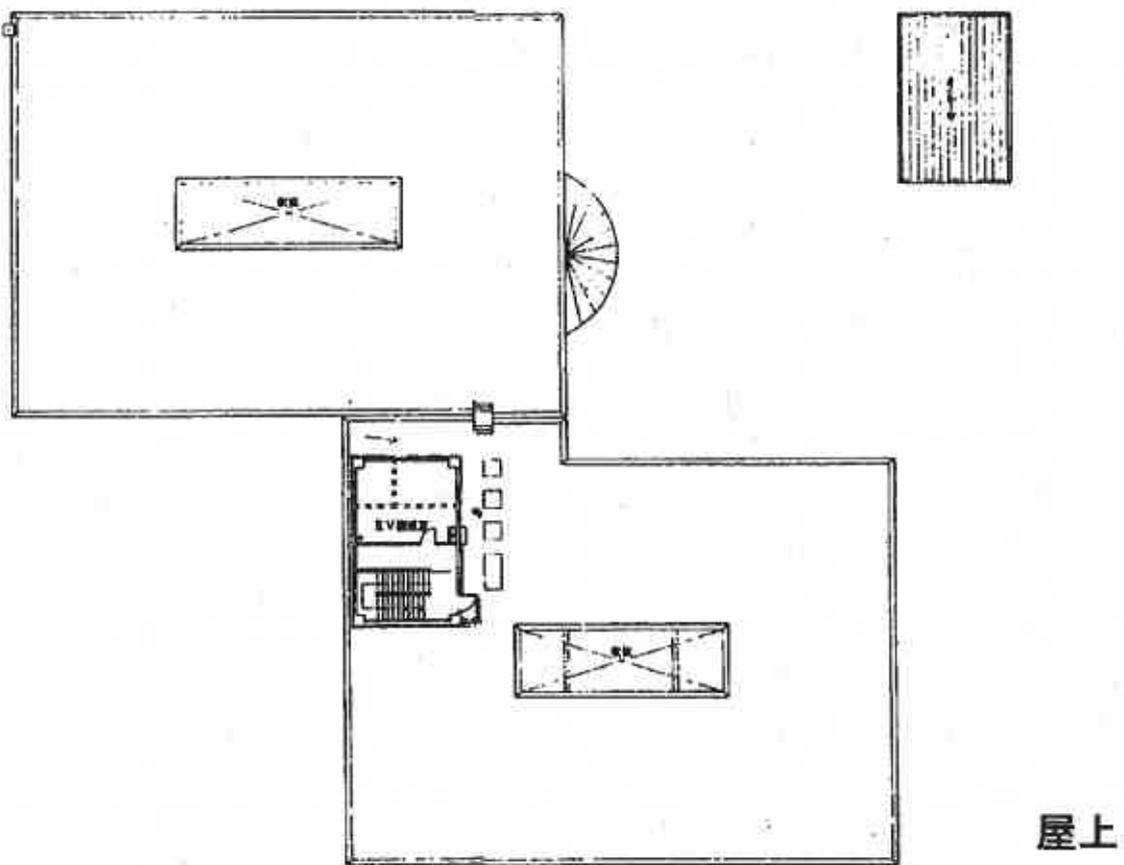
2階



3階

建具・住設機器等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。

令和7年(ケ)第32号
建物間取図 物件13主である建物



建具・住設機器等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。

令和7年(ケ)第32号

令和7年7月9日受理

令和7年10月15日提出

現況調査報告書

(物件1ないし3、7、8、13、14)

盛岡地方裁判所

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 地 地 地	在 番 目 積	紫波郡紫波町犬湊字南谷地 108番2 宅地 508.95平方メートル
2	所 地 地 地	在 番 目 積	紫波郡紫波町犬湊字南谷地 108番3 宅地 14883.32平方メートル
3	所 地 地 地	在 番 目 積	紫波郡紫波町犬湊字南谷地 109番3 原野 677平方メートル
7	所 地 地 地	在 番 目 積	紫波郡紫波町犬湊字南谷地 110番11 山林 1506平方メートル
8	所 地 地 地	在 番 目 積	紫波郡紫波町犬湊字南谷地 110番12 山林 108平方メートル
13	所 家屋番号 種 類 構 造 床面積	在 番 目 積	紫波郡紫波町犬湊字南谷地110番地2、110番地1、110番地3 110番2 老人保健施設 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 1階 1423.09平方メートル 2階 1405.86平方メートル 3階 1300.75平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 倉庫
構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 13.89平方メートル

14 所 在 紫波郡紫波町犬淵字南谷地 108番地3、108番地2
家屋番号 108番3
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 253.47平方メートル
2階 39.74平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 倉庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 228.55平方メートル

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ないし3、7、8
現況地目	■宅地(物件1ないし3、7、8) □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(A) □その他の者() 上記の者が本土地上に下記建物、及び4枚目記載の建物を所有し、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13
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:老人保健施設・居宅 □構造: □床面積:
物件目録にない附属建物	■ない 種類: □ある 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(社団医療法人法友会) Aが本建物の主である建物の一部を住居として、社団医療法人法友会が主である建物の大部分を入所者がいない空き老人保健施設として、附属建物符号1を倉庫としてそれぞれ使用、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」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

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
建 物	物件14
種類、構造及び 床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種 類 : <input type="checkbox"/> 構 造 : <input type="checkbox"/> 床面積 :
物件目録にない 附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 種 類 : <input type="checkbox"/> 構 造 : <input type="checkbox"/> 床面積 :
占有者及び 占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 (A) <input type="checkbox"/> その他の者 () 上記の者が本建物の主である建物を空き住居、附属建物符号1を倉庫として、使用し管理占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	Aによれば、本建物の主である建物は、以前住居として使用していたものであるが、現在は、空き住戸である。Aは建設業精通者により、崩落の危険があるので立ち入らないようにアドバイスを受けているとのこと。実際に評価人と立ち入ったところ、主である建物は壁が崩落している箇所や、1階2階共に床が抜けている箇所が散見され、経年劣化による朽廃が著しい。 附属建物符号1は、Aの父が生前診療所として使用していた建物であったが、現在は倉庫として使用されている。
執行官保管の 仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 { 平成 年 月 日
3枚目以外の敷地 (目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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13建物関係)		
占有範囲	■全部 (3階南側家族宿泊室を除く) □ (平方メートル)	
占有者	□債務者 ■ 社団医療法人法友会	
占有状況	□敷地 □駐車場 ■老人保健施設 □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □ホテル	
■関係人(A (所有者兼占有者代表理事) の陳述 / □提示文書())の要旨		
占有権原	□賃借権 □使用借権 ■不明	
占有開始時期	令和2年9月1日頃 (登記上のAの物件13取得年月日)	
最初の契約等	契約日	
	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
更新の種類別	□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
	貸主	□所有者 □その他の者 ()
当事者	借主	□占有者 □その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金 円 (毎月 日限り 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	
Aは占有者社団医療法人法友会の代表者理事長である。Aは、令和2年9月1日に売買により社団医療法人法友会から所有権を取得した。当初は賃料を設定することも検討したが、法人の経営状態から実質的に賃料をAが受け取ることが困難であると判断し当初から賃料をうけとっていないと陳述する。Aと法人の代表理事が同一であることを基礎とした黙示の承諾による使用借の状態であると推測される。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

(目的外土地用(単独))

目的外土地の概況(物件 13 関係)	
所在地	紫波郡紫波町犬淵字南谷地
地番	108番9
地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地積	757.41平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 約66.0平方メートル)
所有者	<input checked="" type="checkbox"/> B () <input type="checkbox"/> その他の者 ()
その他の事項	
■関係人(<input checked="" type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> ())の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
占有開始時期	令和2年9月1日 (登記上のAの物件13取得年月日)
最初の契約日	
契約等期間	<input type="checkbox"/> まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)
地代前払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (令和 年 月 日現在 円)
契約解除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (令和 年 月 日) <input type="checkbox"/> ない 盛岡地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 (令和 年 月 日)
その他	本目的外土地所有者Bは、Aの兄である。Aによれば、土地を使用することについて、Bと契約も金銭の支払いも無いと陳述する。AとBの親族関係を基礎とした黙示の承諾による使用貸借の状態であると推測される。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所に記載のとおり

(6 枚目)

その他の事項

■物件1ないし3、7、8土地関係

- 1 本土地は、一体となって物件13、14建物の敷地として利用されている。
- 2 公図上、本一体地の西側は、道に接面している。現況、本土地の西側が有効幅員約8.0メートルの舗装県道265号線に接面している。
本一体地への県道265号線からの実際の出入りは、北側の目的外土地を経由して行われている。
- 3 本一体地の南西に工作物(倉庫)、北東に工作物(発電機、キュービクル)が設置されている。
- 4 本一体地の内、一部は、以前診療所の敷地として使用されていたことから、土壌調査を行った。詳細は、評価人作成の評価書を参照すること。

■物件13建物関係

- 1 本建物の所在は、108番地3、108番地9、110番地11である。
- 2 Aの陳述及び建物内の状況から、本建物の主である建物の一部をAが住居として、社団医療法人法友会が入所者のいない空き老人保健施設として、附属建物符号1を倉庫として使用、管理し占有している。
- 3 本建物の主である建物の北東側の一部(廊下)は、北側の目的外土地(108番9)に越境している。この廊下は、北側の医療社団法人法成会の平和台病院につながっている。現在は平和台病院側で施錠されており行き来できない。

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A	<p>私は、物件1ないし3、7、8、13、14の所有者です。</p> <p>物件13は、私が代表理事を務める社団法人医療法人法友会が、老人保健施設として使用していましたが、令和5年5月位から、入居者の受け入れを行っていません。</p> <p>私と、法人の間で建物の貸し借りについて、法人の経営状態が悪くなったら、契約を結び、金銭のやり取りも行おうと考えていましたが、実現に至っていません。</p> <p>施設は、定期的に清掃、機械類のメンテナンスを行っています。</p> <p>私は、3階の家族宿泊室であった箇所を施設の入所者の受け入れを中止したころから、住居として使用しています。</p> <p>北側の渡廊下は、私の兄(B)所有の土地にはみ出して建築されています。また、キュービクルもはみでているかもしれません。</p> <p>この渡り廊下は入所者の受け入れをやめたころから、Bが代表者の病院側で施錠されており、使用できなくなっています。Bの土地上に、建設されていることについて、Bと話し合ったり、金銭の支払いをおこなっているといったことはありません。</p> <p>物件14の居宅部分は、建築関係者から、建物の崩壊の危険性があるので、立ち入らないように言われており、長い間建物内に入っていません。</p> <p>物件への出入りは、私の兄が代表者を務める平和台病院の土地を使用して出入りしています。</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

(8 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7年7月11日(金)	執行官室	課税関連資料申請 (郵送)
令和7年7月11日(金)	執行官室	登記関係資料申請 (郵送)
令和7年7月11日(金)	執行官室	町道調査 (FAX)
令和7年7月15日(火)	執行官室	消防本部へ照会 (郵送)
令和7年7月18日(金)	執行官室	登記関係資料申請 (郵送)
令和7年8月4日(月) 15:00~16:00	物件所在地	Aに期日通知 占有状況聴取
令和7年8月12日(火) 10:00~12:30 13:10~15:00	物件所在地	A立会いのうえ、 物件に立入調査。評価人同行
令和7年8月12日(火) 16:40~17:00	紫波町役場	町道関係調査
令和7年8月13日(水) 10:00~12:00 13:00~16:00	物件所在地	A立会いのうえ、 物件に立入調査。評価人同行
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在であったため、立会人Bを立ち合わせて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

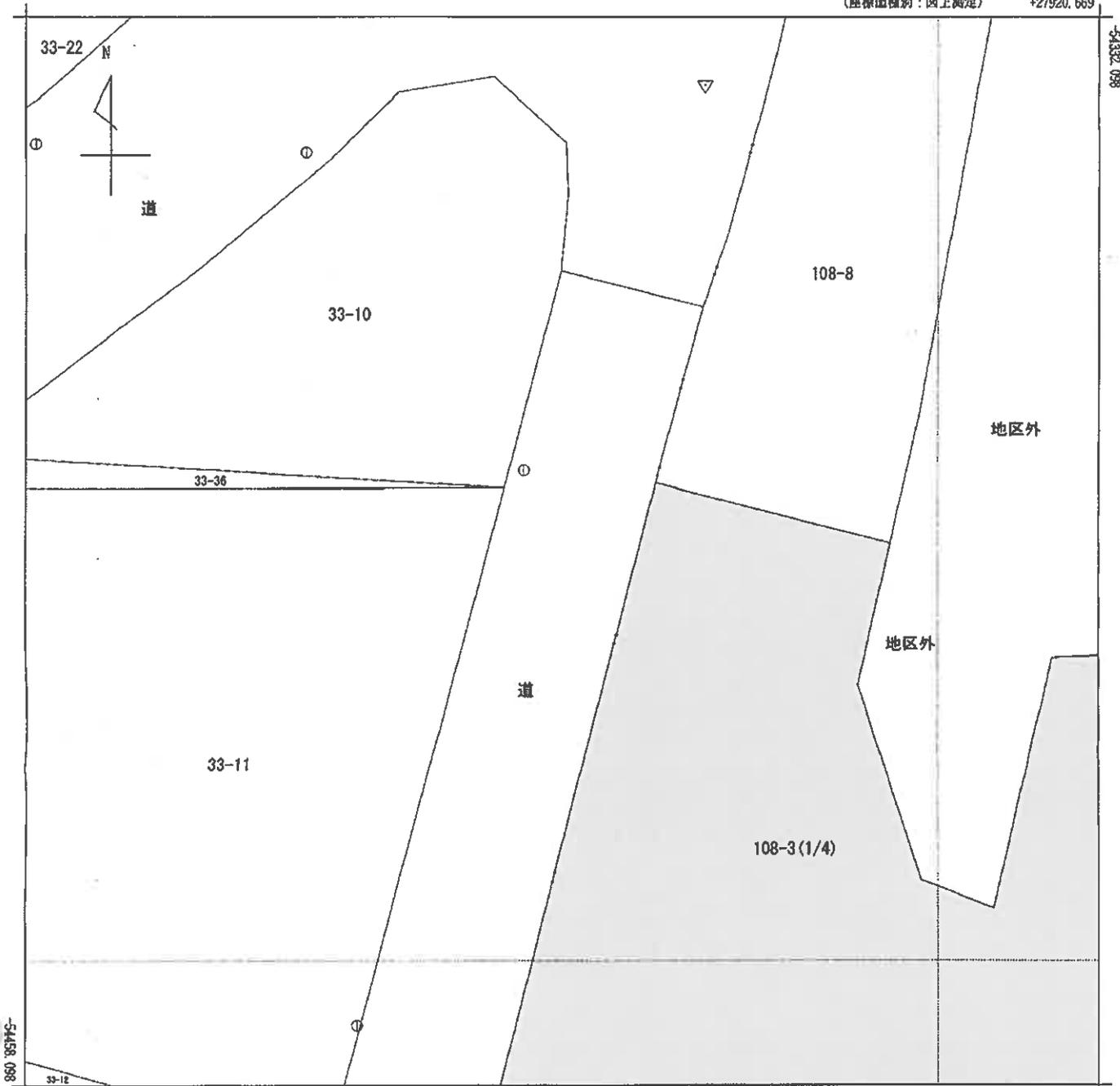
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(9 枚目)

A3判をA4判に縮小

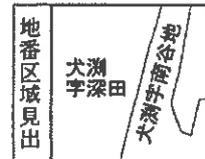
(座標値種別：四上測定)

+27920.669



+27795.669 (座標値種別：四上測定)

(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	紫波郡紫波町犬淵字南谷地				地番	108番3			
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)		種類	地籍図
作成年月日	平成13年11月			備付年月日(原図)				補記事項		

A3判をA4判に縮小

(座標値種別：図上測定)

+28045.669



+27920.669 (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	紫波郡紫波町犬淵字南谷地				地番	108番3			
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)		種類	地籍図
作成年月日	平成13年11月			備付年月日(原図)			補記事項			

A3判をA4判に縮小

(座標値種別：国上測定) +27920.669



+27795.669 (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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

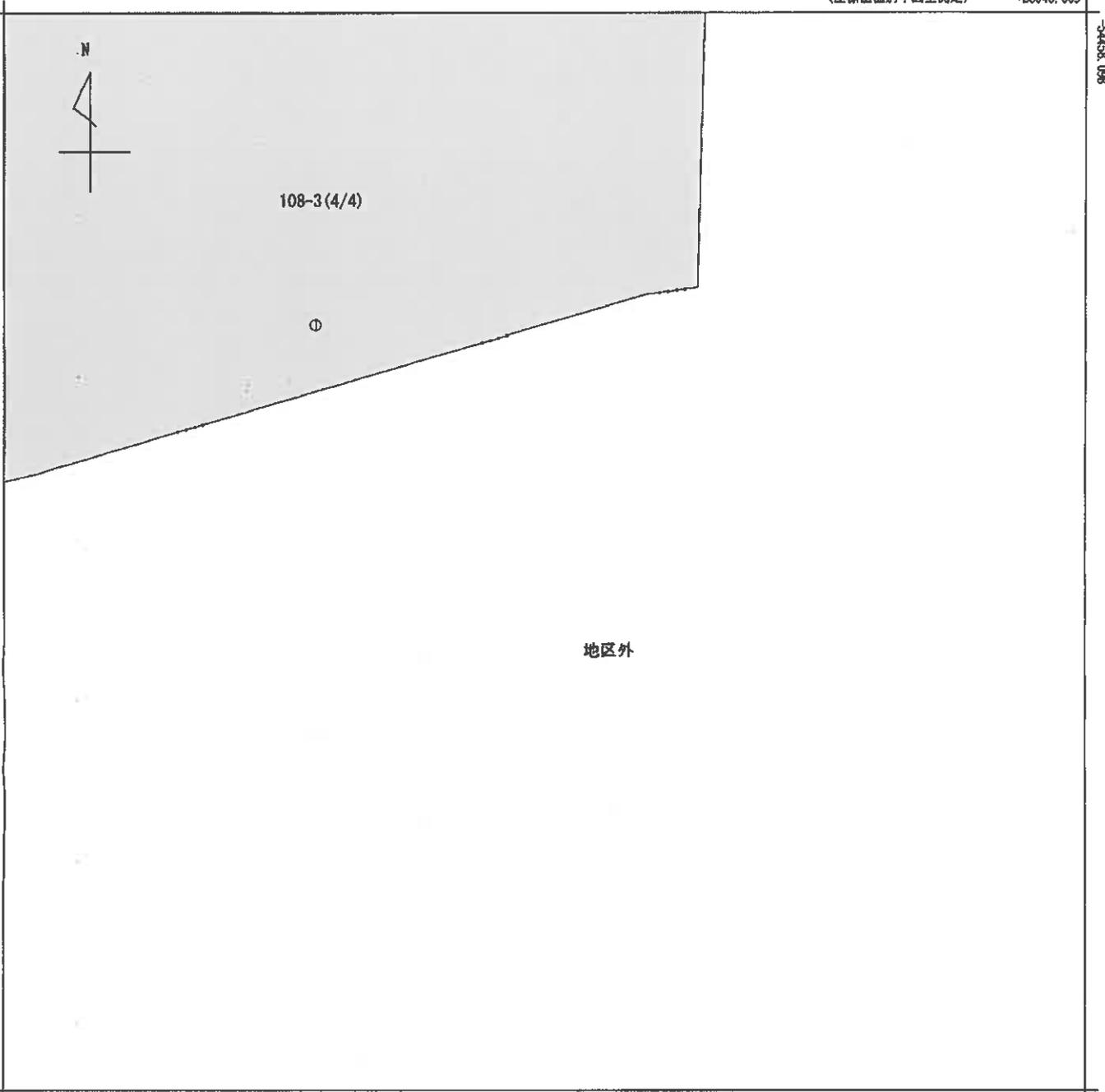


請求部分	所在	紫波郡紫波町大瀨字南谷地				地番	108番3			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成13年11月			備付年月日(原図)				補記事項		

A3判をA4判に縮小

(座標値種別：図上測定)

+28045.669

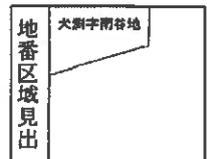


54458.098

54584.098

+27920.669 (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。

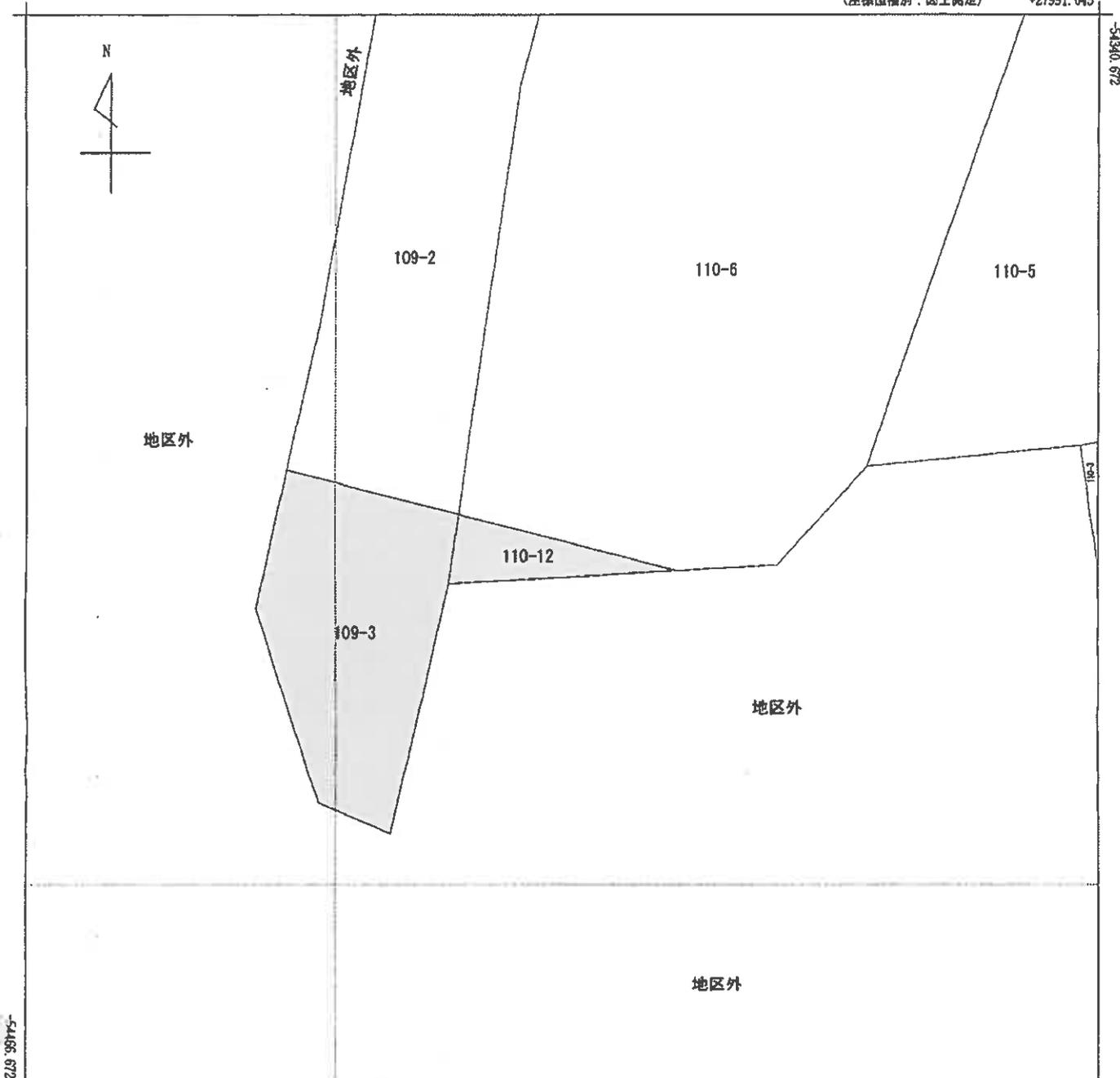


請求部分	所在	紫波郡紫波町犬淵字南谷地				地番	108番3			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成13年11月			備付年月日(原図)				補記事項		

A3判をA4判に縮小

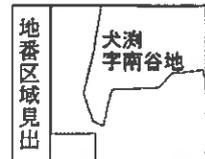
(座標値種別：図上測定)

+27991.045



+27866.045 (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。

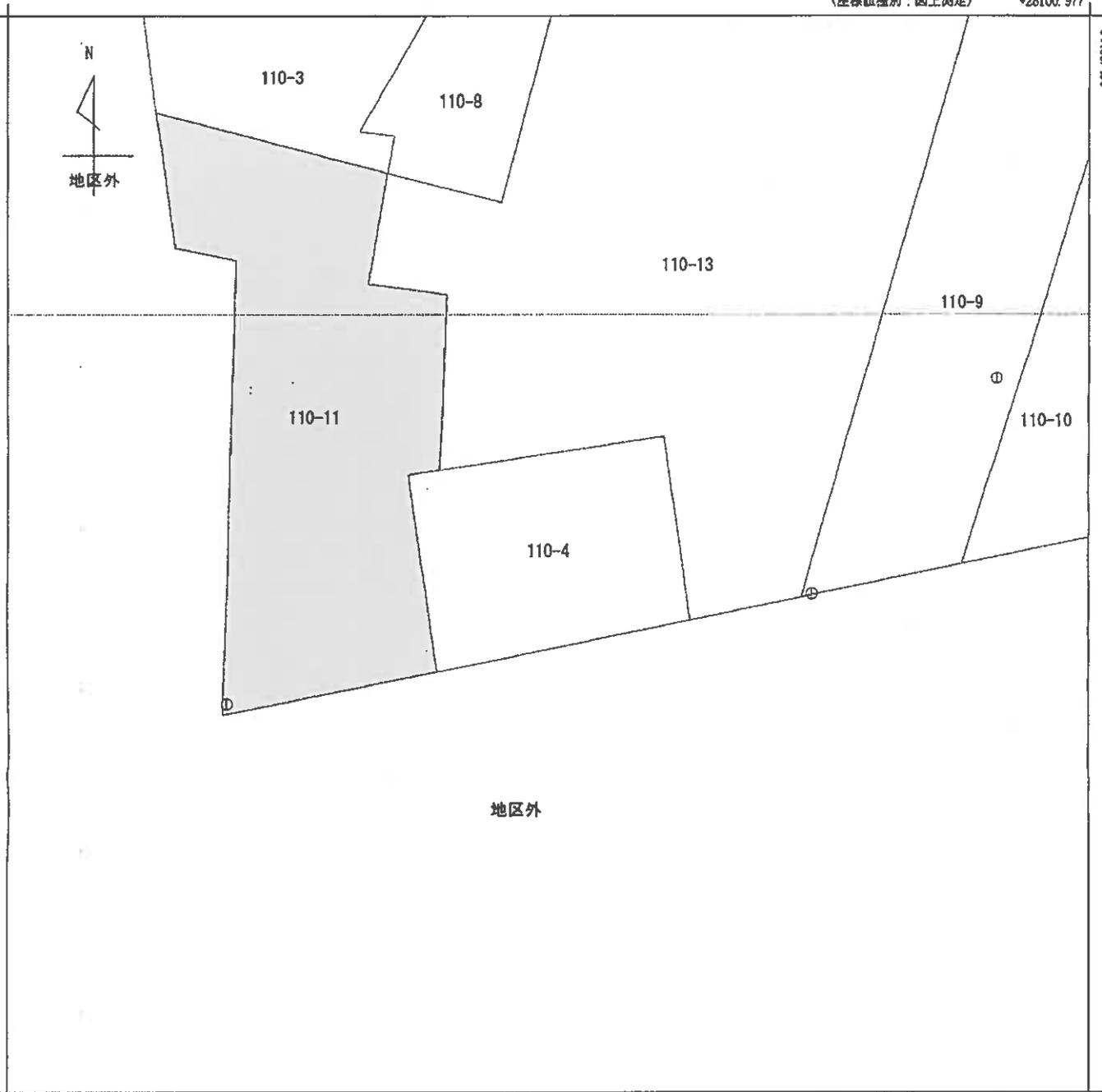


請求部	所在	紫波郡紫波町犬瀨字南谷地			地番	110番12			
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和40年7月			備付年月日(原図)			補記事項		

A3判をA4判に縮小

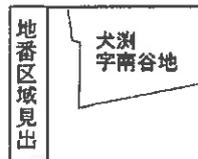
(座標値種別：図上測定)

+28100.977



+27975.977 (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。

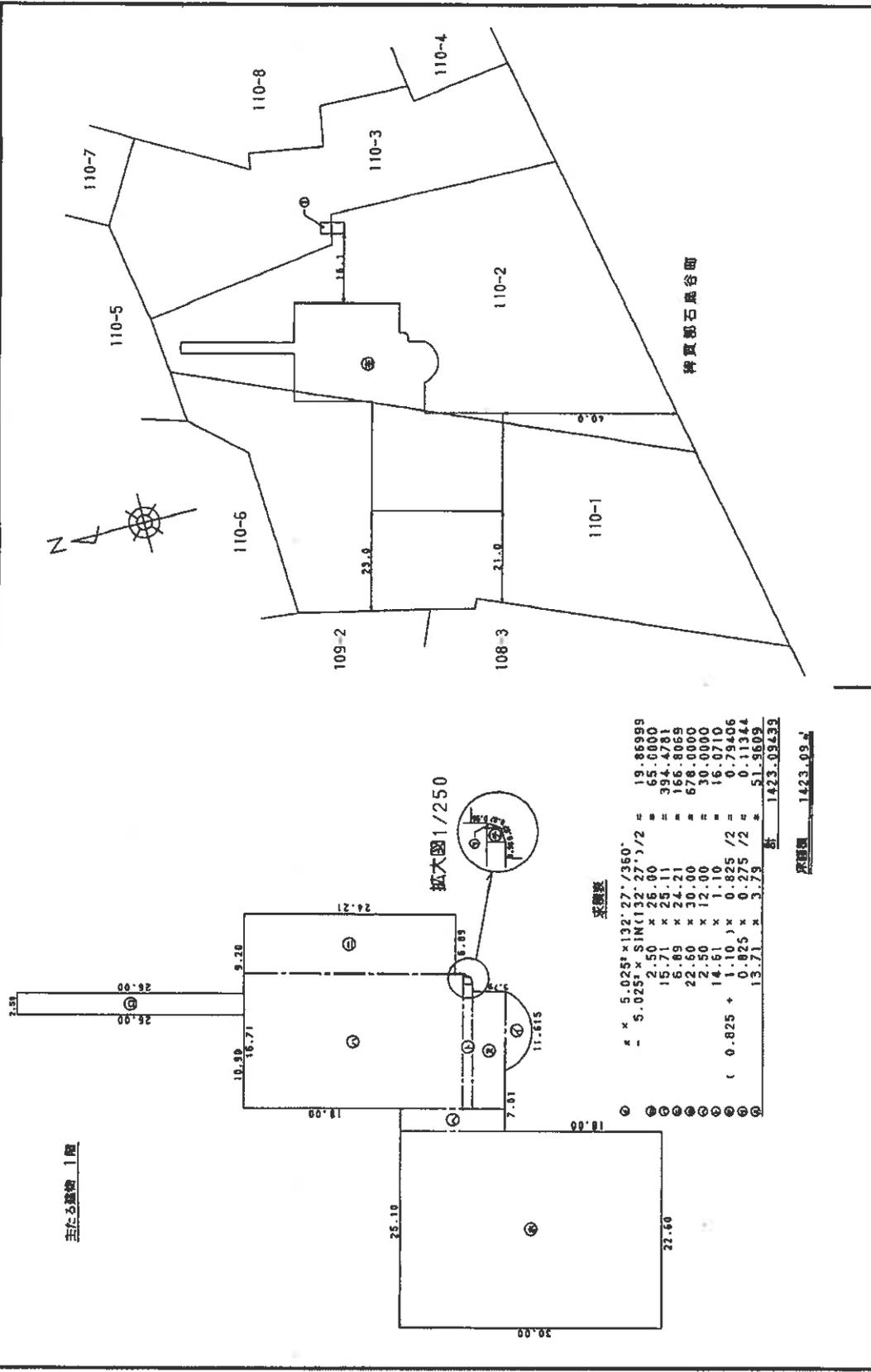


請求部	所在	紫波郡紫波町大淵字南谷地			地番	110番4			
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和40年7月			備付年月日(原図)			補記事項		

450469 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	110-2
建物の所在	新潟県新井市大淵寺南谷地110番地2,110番地1,110番地3



作製者	縮尺 1/500	申請人	縮尺 1/1000
-----	----------	-----	-----------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成 9. 10. 9

A3判をA4判に縮小

(日員集)

登記年月日：平成9年10月9日

450470 各階平面図

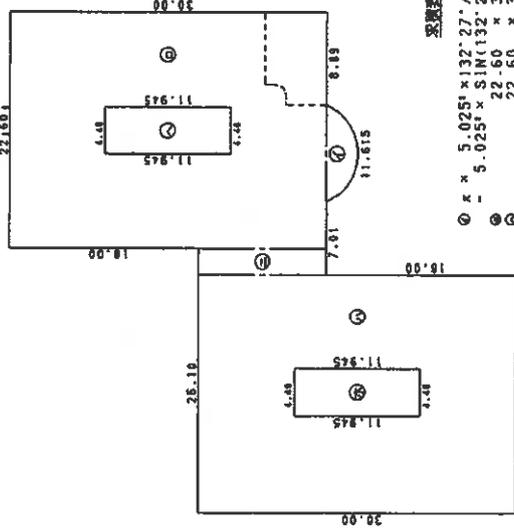
家屋番号 110-2

建物の所在 紫波郡紫波町大洲字雨谷地110番地2,110番地1,110番地3

建物図面 各階平面図

主たる建物 3階

主たる建物 2階



梁面積

$$\begin{aligned} \textcircled{1} & \pi \times 5.025^2 \times 132.27 / 360 = 19.86999 \\ \textcircled{2} & - 5.025^2 \times \sin(132.27 / 2) = 678.0000 \\ \textcircled{3} & 22.60 \times 30.00 = 678.0000 \\ \textcircled{4} & 22.60 \times 30.00 = 30.0000 \\ \textcircled{5} & 2.50 \times 12.00 = -52.5580 \\ \textcircled{6} & 4.40 \times 11.945 = -52.5580 \\ \text{計} & \underline{1300.7539} \end{aligned}$$

床面積 1300.75㎡

附属建物 (筒1)



梁面積

$$\begin{aligned} \textcircled{1} & 2.55 \times 5.45 = 13.8975 \\ \text{床面積} & \underline{13.8975} \end{aligned}$$

(日測法)

作製者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

(日測法)

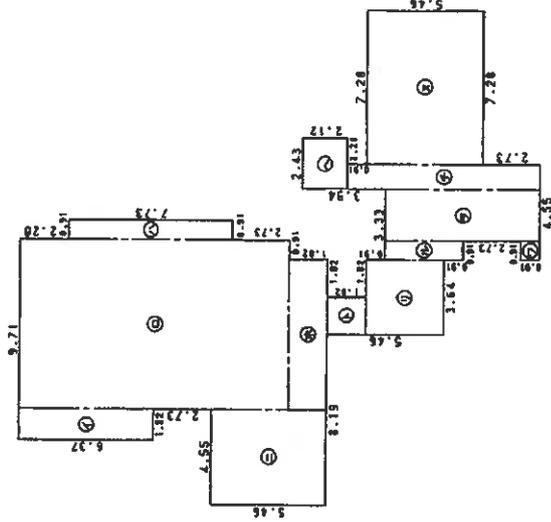
床面積 1405.86㎡

梁面積

$$\begin{aligned} \textcircled{1} & \pi \times 5.025^2 \times 132.27 / 360 = 19.86999 \\ \textcircled{2} & - 5.025^2 \times \sin(132.27 / 2) = 678.0000 \\ \textcircled{3} & 22.60 \times 30.00 = 678.0000 \\ \textcircled{4} & 22.60 \times 30.00 = 30.0000 \\ \textcircled{5} & 2.50 \times 12.00 = -52.5580 \\ \text{計} & \underline{1405.86393} \end{aligned}$$

450467 各階平面図

主たる建物 1階



床面積

①	1.52 x 6.37 =	9.6824
②	8.19 x 12.74 =	104.3405
③	0.91 x 7.73 =	7.0343
④	4.55 x 5.46 =	24.8430
⑤	7.28 x 1.82 =	13.2596
⑥	2.43 x 2.12 =	5.1516
⑦	1.82 x 1.82 =	3.3124
⑧	1.22 x 9.10 =	11.1020
⑨	3.64 x 3.64 =	13.2496
⑩	7.28 x 5.46 =	39.7488
⑪	0.91 x 3.64 =	3.3124
⑫	2.42 x 7.28 =	17.6176
⑬	0.91 x 0.91 =	0.8281
計		253.4724

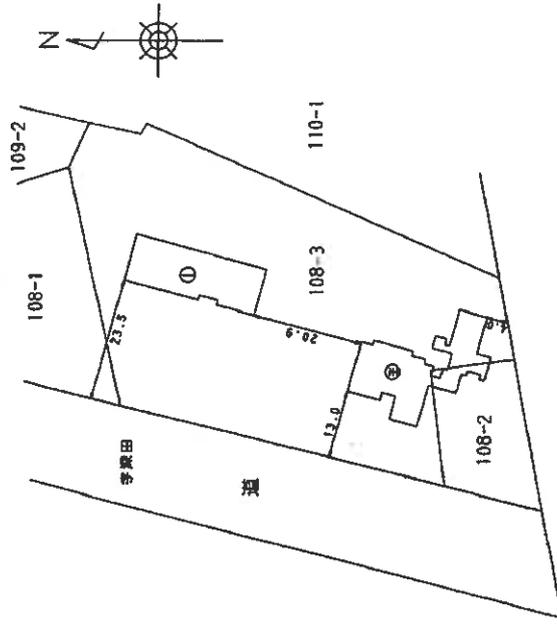
床面積 253.47[㎡]

(日尺単位)

建物図面
各階平面図

家屋番号 108-3

建物の所在 柴波郡柴波町大洲字南谷地108番地3, 108番地2



隣接地石島谷町

(日尺縮)

縮尺 1/1000

申請人

縮尺 1/250

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成 9. 11. 14

登記年月日：平成9年11月14日

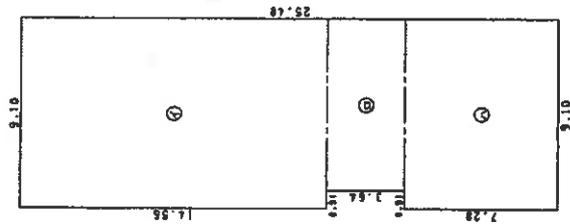
450468 各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号 108-3

建物の所在 千葉県紫波町犬瀨字南谷地108番地3,108番地2

附属建物(符1)

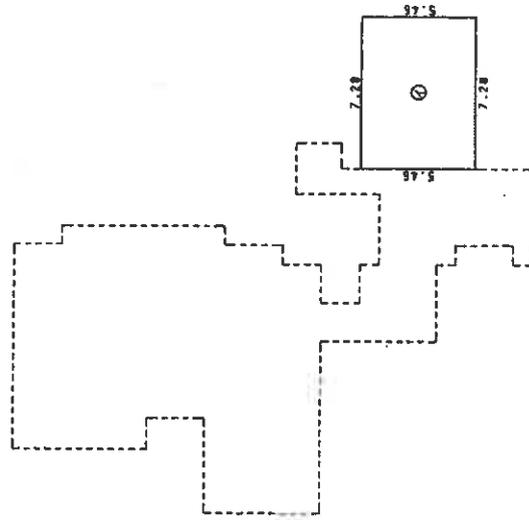


取組数

- ① 9.10 x 14.56 = 132.4960
- ② 8.18 x 7.28 = 59.5516
- ③ 9.10 x 7.28 = 66.2480
- 計 228.3556

床面積 228.3556㎡

主たる建物 2階



取組数

- ④ 7.28 x 5.46 = 39.7408

床面積 39.7408㎡

(日 尺単位)

(日 尺単位)

作製者

縮尺 1/250

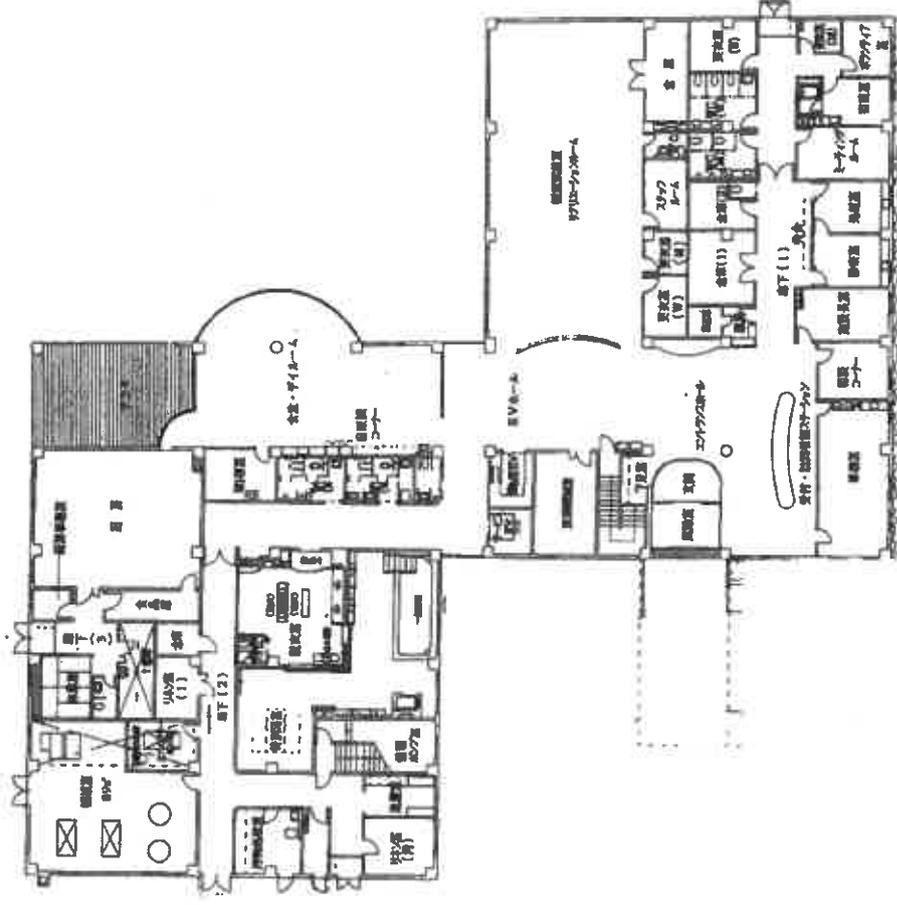
申請人

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

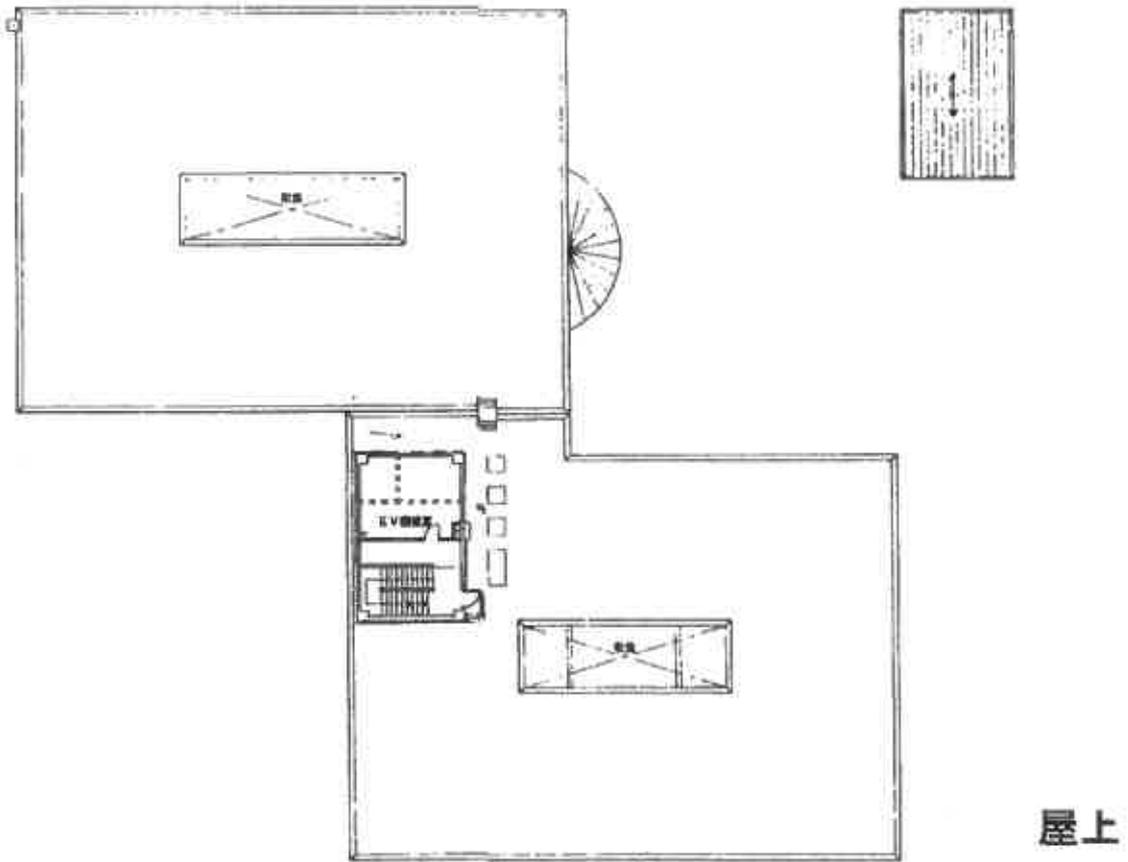
平成 9. 11. 14

令和7年(ケ)第32号
建物間取図(物件13 主である建物)



建具・住設機器等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。
(21 枚目)

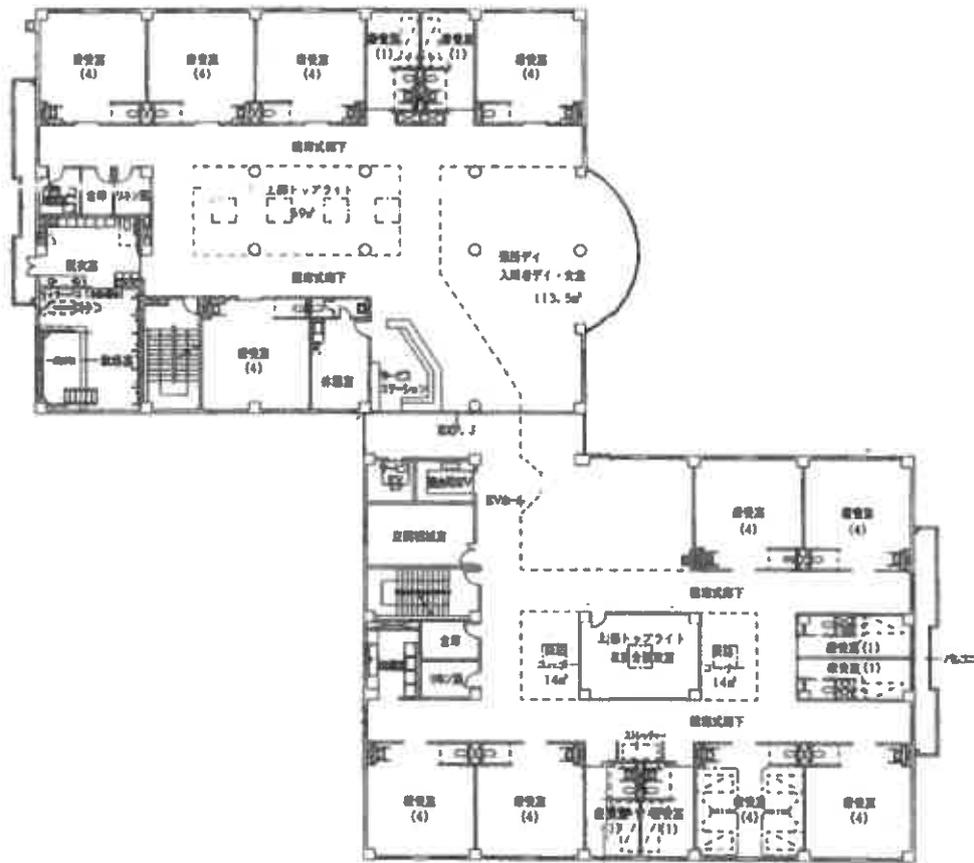
令和7年(ケ)第32号
建物間取図 物件13主である建物



建具・住設機器等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。

(23 枚目)

令和7年(ケ)第32号
 建物間取図(物件13 主である建物)



2階

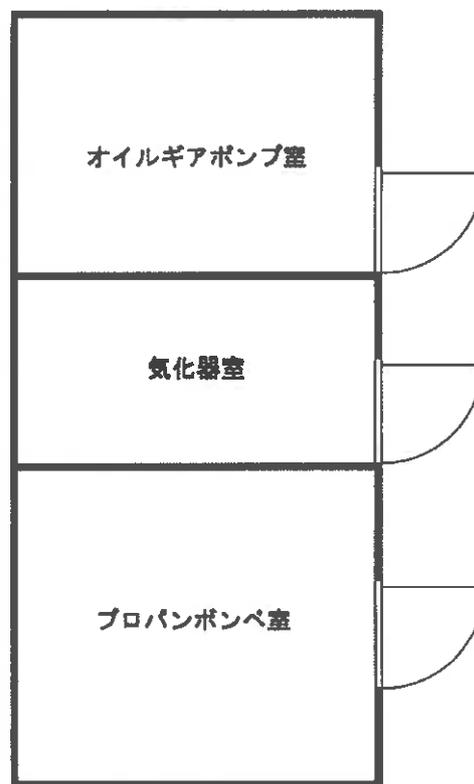


3階

建具・住設機器等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。

(22 枚目)

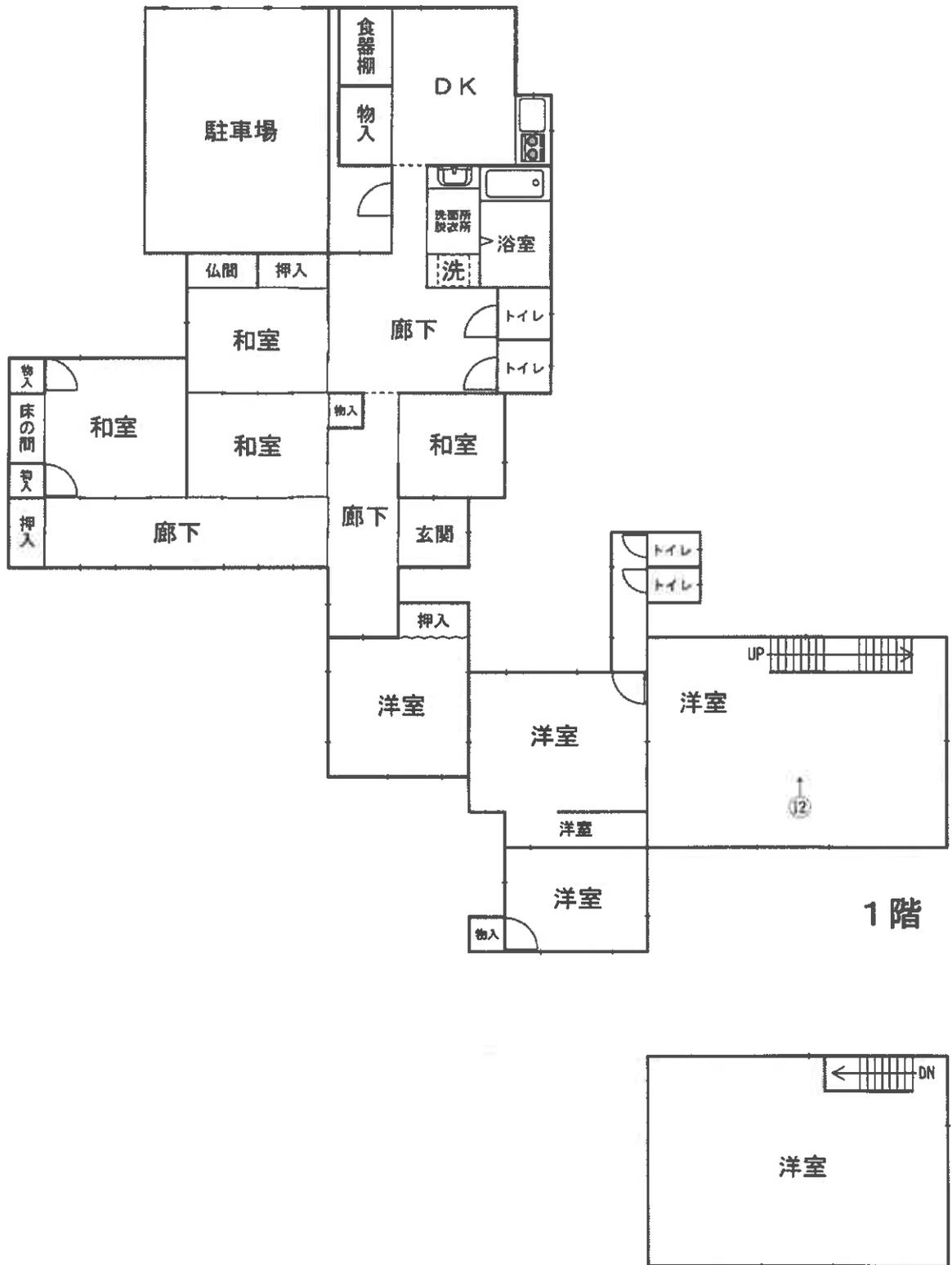
令和7年(ケ)第32号
建物間取図 物件13 附属建物符号1



建具・住設機器等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。

(24 枚目)

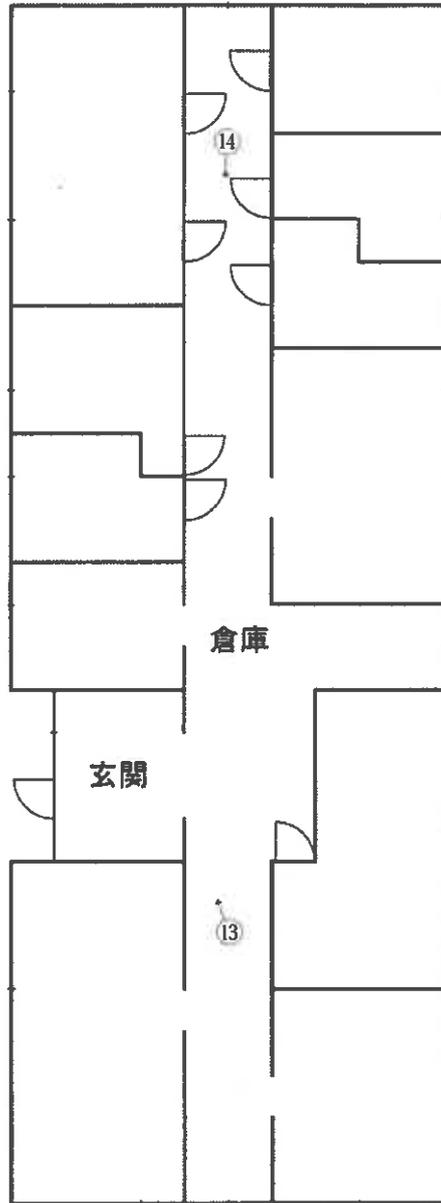
令和7年(ケ)第32号
 建物間取図 物件14主である建物



一〇印は写真撮影場所であり、〇印の中の数字は写真番号である。 2階
 建具・住設機器等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。

(25 枚目)

令和7年(ケ)第32号
建物間取図 物件14附属建物符号1



←○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。

(26 枚目)

写真1



写真2



写真3



写真4 機能訓練室



写真5 ミーティングルーム



写真6 一般浴室

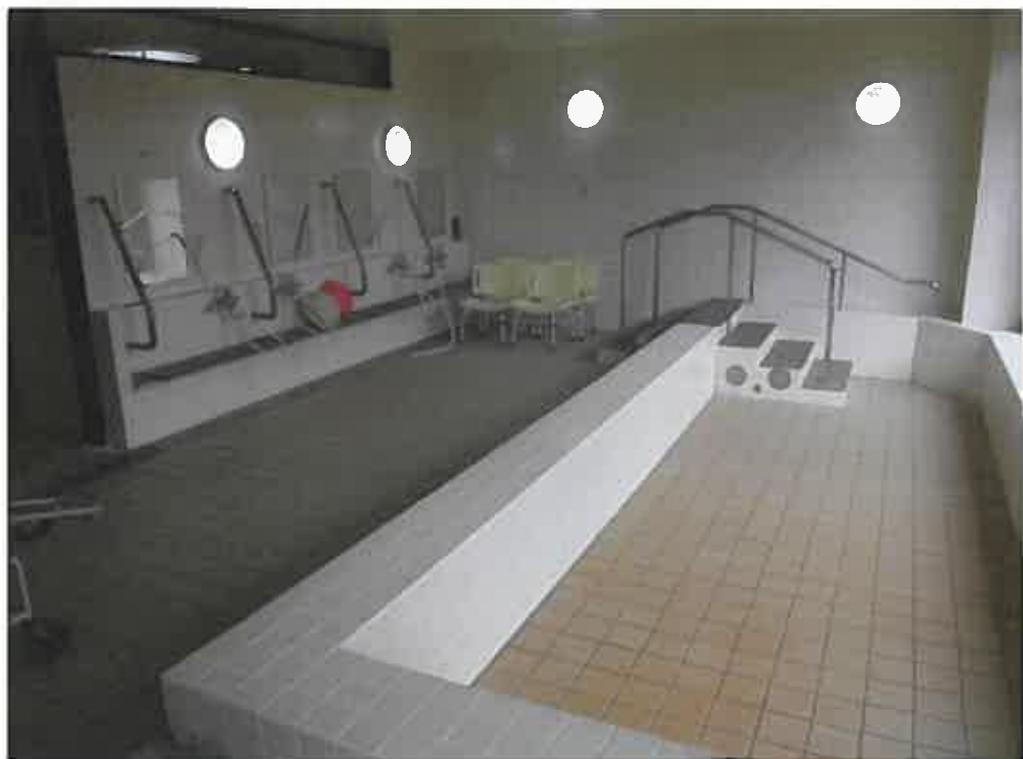


写真7 厨房



写真8 特別浴室



写真9 療養室



写真10 北西側廊下



写真 1 1



写真 1 2



写真13



写真14



令和7年(ケ)第32号
令和7年8月12日・13日 現地調査
令和7年10月27日 評価

盛岡地方裁判所 第2民事部 御中

評 価 書
(物件1～3・7・8・13・14)

評価人 不動産鑑定士

畠山 順

第1 評価額

一括価格	
物件1～3・7・8 ・13・14	金 103,520,000円
内訳価格	
物件1(土地)	金 670,000円
物件2(土地)	金 19,600,000円
物件3(土地)	金 890,000円
物件7(土地)	金 1,980,000円
物件8(土地)	金 140,000円
物件13(建物)	金 80,240,000円
物件14(建物)	金 0円

- ① 一括価格は、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 (土地)	所 在	紫波郡紫波町犬渕字南谷地	特記事項欄参照
	地 番	108番2	
	地 目	宅地	
	地 積	508.95㎡	
	所 有 者	A	
2 (土地)	所 在	紫波郡紫波町犬渕字南谷地	特記事項欄参照
	地 番	108番3	
	地 目	宅地	
	地 積	14,883.32㎡	
	所 有 者	A	
3 (土地)	所 在	紫波郡紫波町犬渕字南谷地	特記事項欄参照
	地 番	109番3	
	地 目	原野	
	地 積	677㎡	
	所 有 者	A	
7 (土地)	所 在	紫波郡紫波町犬渕字南谷地	特記事項欄参照
	地 番	110番11	
	地 目	山林	
	地 積	1,506㎡	
	所 有 者	A	
8 (土地)	所 在	紫波郡紫波町犬渕字南谷地	特記事項欄参照
	地 番	110番12	
	地 目	山林	
	地 積	108㎡	
	所 有 者	A	

13 (建物)	所 在	紫波郡紫波町犬淵字南谷地 110番地2、110番地1、110番地3		特記事項欄参照	
	家 屋 番 号	110番2			
	種 類	老人保健施設			
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建			
	床 面 積	1階	1,423.09㎡		
		2階	1,405.86㎡		
		3階	1,300.75㎡		
	符 号	1			
	種 類	倉庫			
構 造	コンクリートブロック造 亜鉛メッキ鋼板葺平家建				
床 面 積	13.89㎡				
所 有 者	A				
14 (建物)	所 在	紫波郡紫波町犬淵字南谷地 108番地3、108番地2		特記事項欄参照	
	家 屋 番 号	108番3			
	種 類	居宅			
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建			
	床 面 積	1階	253.47㎡		
		2階	39.74㎡		
	符 号	1			
	種 類	倉庫			
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建			
床 面 積	228.55㎡				
所 有 者	A				
番 号	特 記 事 項				
1	物件1～3及び7・8土地は、一体となって物件13及び14建物の敷地として利用されている。				
2	Aによると、物件14主である建物は、以前住居として使用されていたが、現況においては空き住居である。当該建物について建設業精通者等からは、崩落の危険がある旨の指摘を受けているとのことであり、現地調査の際には壁の崩落や床が抜け落ちている等の箇所が散見され、経年劣化による朽廃が著しいことを確認した(「現況調査報告書」参照)。				
3	物件14附属建物符号1は、Aの父親が生前に診療所として使用していた建物であったが、現況は倉庫として使用されている(「現況調査報告書」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1～3及び7・8)

位置・交通	JR東北本線「石鳥谷」駅 北東方 約 2,500 m 最寄バス停「犬渕」 約 600 m 紫波町役場 約 6,300 m キクコースストア石鳥谷店 約 900 m 東北自動車道「紫波」IC 約 8.5 km (以上道路距離)												
付近の状況	対象物件が存する地域は、紫波町の南部郊外、紫波町と花巻市石鳥谷町との市町境に位置しており、国道4号の東側背後に医療施設、老人保健施設、工場等が混在し、周辺に山林・原野・農地等も見られる地域である。												
主な公法上の規制等 (道路幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	<table border="1"> <tr> <td>都市計画区分</td> <td>非線引都市計画区域</td> </tr> <tr> <td>用途地域</td> <td>指定なし</td> </tr> <tr> <td>建ぺい率</td> <td>70%</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>防火規制</td> <td>なし</td> </tr> <tr> <td>その他の規制</td> <td>なし</td> </tr> </table>	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	なし	その他の規制	なし
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	なし												
その他の規制	なし												
画地条件	<table border="1"> <tr> <td>地積</td> <td>17,683.27㎡</td> </tr> <tr> <td>間口</td> <td>約150m</td> </tr> <tr> <td>奥行</td> <td>約170m(最大)</td> </tr> <tr> <td>形状</td> <td>不整形</td> </tr> <tr> <td>接道状況</td> <td>中間画地</td> </tr> <tr> <td>地勢</td> <td>概ね平坦であるが、一部に起伏を有する部分がある。</td> </tr> </table>	地積	17,683.27㎡	間口	約150m	奥行	約170m(最大)	形状	不整形	接道状況	中間画地	地勢	概ね平坦であるが、一部に起伏を有する部分がある。
地積	17,683.27㎡												
間口	約150m												
奥行	約170m(最大)												
形状	不整形												
接道状況	中間画地												
地勢	概ね平坦であるが、一部に起伏を有する部分がある。												
接面道路の状況	物件1～3及び7・8一体地は、西側で有効幅員8.0m(全幅約17.0m)の舗装県道「265号・中寺林犬渕線(建築基準法第42条第1項第1号道路)」にほぼ等高に接面している。 なお、西側県道との接面部分には、一部を除いて簡易フェンスと樹木等が存しており、実際の出入は、本件一体地の北側の目的外土地を経由することにより行われている(「現況調査報告書」参照)。 ただし、物件1～3及び7・8一体地と西側県道との間には、簡易フェンスや樹木等の植込みがない部分もあり、当該部分を利用することにより、本件一体地に直接出入することも不可能ではなく、簡易フェンスや樹木等の撤去等によっては、さらに出入を容易にすることも可能である。												
土地の利用状況等	物件1～3及び7・8一体地は、物件13・14建物の敷地となっており、本件一体地の所有者が物件13・14建物を所有し、占有している(「現況調査報告書」参照)。												

供給処理施設	上水道	あり
	下水道	なし
	ガス配管	なし
	(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い、「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。
特記事項	<p>対象土地の土壤汚染の可能性について、登記記録の履歴及び土地所有者Aへの聴聞並びに現地調査の結果、対象土地の一部において疑義が生じる土地利用(診療所等)が確認されたため、専門調査機関による土壤汚染リスク調査を行った。</p> <p>上記土壤汚染リスク調査による主な評価結果は、以下のとおりである。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・業種及び用途別土壤汚染発生率・・・40% ・想定汚染物質・・・水銀、鉛、砒素等 ・土壤汚染リスク判定・・・有害物質の使用、埋立の可能性が高い <p>上記評価結果について、診療所等として利用していた時期は、土地所有者Aの父親の世代であり、40年程度以前のことと考えられることから当該評価結果は妥当なものと思料する。</p> <p>ただし、本件における土壤汚染リスク調査は、資料等による調査であり、土壤試料の採取を行わない定性的な調査である。したがって、厳密に土壤汚染の有無を確認するためには、指定調査機関などの専門家による専門的な調査(土壤試料の採取等の実施)が必要となる。</p>	
	<p>周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。ただし、周辺に埋蔵文化財包蔵地が散見され、未発見の遺跡が存在する可能性を否定できないため、建物等の建築工事の規模・内容等によっては、予備調査(分布・試掘・立会等)を要する場合があることから、建物等の建築計画の概要について紫波町教育委員会との協議を要する。</p>	
	<p>本件一体地の北東端付近、物件13主である建物の北側に工作物(発電機・キュービクル等)が存しており、当該工作物の一部が北側隣地に越境している。</p> <p>また、本件一体地の南西端付近、物件14主である建物の西側に工作物(倉庫)が存している(「現況調査報告書」参照)。</p>	
	<p>「接面道路の状況」に記載のとおり、本件一体地には北側の目的外土地を経由することにより出入しているが、Aによれば、当該目的外土地を使用することについて、その所有者B(Aの兄)との間で契約や金銭の支払い等はないとのことである。したがって、当該目的外土地については、A・Bの親族関係を基礎とした黙示の承諾による使用貸借の状態であると推測される(「現況調査報告書」参照)。</p>	
<p>下水処理について、現況においては、対象地内の浄化槽から出た排水管は、北側隣地を経由して平和台病院側の排水管と合流し、そこから物件5・6の北側を東西に通る配管により、外部に排出している。</p>		

2 建物の概況及び利用状況(物件13・14)

① 物件13主である建物

区 分	主である建物	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年	建 築 年 月 日 (登 記 記 載)	平成9年8月12日 新築
	経 過 年 数	28.2年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	11.8年
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート造
	屋 根	陸屋根、コンクリート下地、シート防水等
	外 壁	磁器タイル、アクリル系吹付タイル、防火コート吹付等
	内 壁	ビニールクロス、強化石膏ボード、磁器タイル等
	天 井	ビニールクロス、ジプトーン、岩綿吸音板、ケイカル板等
	床	磁器タイル、長尺塩ビシート、プラスチックタイル、カーペットタイル等
	設 備	電気設備、給排水設備、給湯設備、冷暖房設備等
	そ の 他	特になし
	(注)	建物に付属する各種設備については、動作確認までできないため、使用可能か否かは不明である。
床 面 積 (現 況)	1 階	1,423.09㎡
	2 階	1,405.86㎡
	3 階	1,300.75㎡
	延床面積	4,129.70㎡
現 況 用 途 等	現況用途	老人保健施設
	間 取 り	別紙「建物間取図」のとおり
品 等	高品等	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	物件13主である建物については、建物所有者Aが一部を住居として、社団医療法人法友会が大部分を入所者のいない空き法人保険施設として、それぞれ使用し、管理・占有している(「現況調査報告書」参照)。	

特 記 事 項	<p>物件13主である建物について、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、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低い、成形板等にアスベスト等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。</p>
	<p>Aは占有者である社団医療法人法友会の代表理事であり、令和2年9月1日に売買により社団医療法人法友会から物件13建物の所有権を取得している。これにより、賃貸借契約を設定して賃料を受取ることも検討されたが、実質的に賃料を受取ることは困難と判断し、当初から賃料を受取っていないとのことである。したがって、Aと当該法人の代表理事が同一であることを基礎とした黙示の承諾による使用借の状態と推測される(「現況調査報告書」参照)。</p>
	<p>物件13主である建物の北東側には、物件13建物の北側で隣接する平和台病院とを繋ぐ渡り廊下が延びている。当該廊下は、本件一体地の北側で隣接する目的外土地(108番9)に越境している。ただし、現況において、当該廊下は平和台病院側から施錠されており、往来不可能な状態である(「現況調査報告書」参照)。</p>
	<p>物件13主である建物の北側に工作物(発電機・キュービクル等)が存しており、当該工作物の一部が北側隣地に越境している(「現況調査報告書」参照)。</p>
	<p>本件一体地の北側で隣接する目的外土地に越境している物件13建物の渡り廊下や工作物(発電機・キュービクル等)については、目的外土地におけるA・Bの親族関係を基礎とした黙示の承諾による使用貸借の状態であると推測される。なお、目的外土地の所有者Bは、Aの兄である(「現況調査報告書」参照)。</p>
	<p>下水処理について、現況においては、北側隣地に存する平和台病院側の浄化槽を利用しており、そこから物件5・6の北側を東西に通る配管により排出している。</p>

② 物件13附属建物符号1

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)	平成9年8月12日 新築
	経 過 年 数	28.2年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	0年
仕 様	構 造	コンクリートブロック造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	コンクリートブロック現し
	内 壁	コンクリートブロック現し
	天 井	コンクリート等
	床	コンクリート打放等
	設 備	特になし
	そ の 他	特になし
	(注)	建物に付属する各種設備については、動作確認までできないため、使用可能か否かは不明である。
床 面 積 (現 況)	延床面積	13.89㎡
現 況 用 途 等	現況用途	倉庫
	間 取 り	別紙「建物間取図」のとおり
品 等	中品等	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	物件13附属建物符号1については、社団医療法人法友会が倉庫として使用し、管理・占有している(「現況調査報告書」参照)。	
特 記 事 項	物件13附属建物符号1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、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低い、成形板等にアスベスト等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。	

③ 物件14主である建物

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)	建 築 年 月 日 不 詳 (昭和52年月日不詳変更、増築)
	経 過 年 数	約48年以上
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺、瓦葺(一部)等
	外 壁	モルタル、コンクリートブロック等
	内 壁	ビニールクロス、砂壁、木板張、磁器タイル等
	天 井	ビニールクロス、木板張、石膏ボード等
	床	フローリング、畳、絨毯等
	設 備	電気設備、給排水設備、給湯設備等
	そ の 他	特になし
	(注)	建物に付属する各種設備については、動作確認までではできないため、使用可能か否かは不明である。
床 面 積 (現 況)	1 階	253.47㎡
	2 階	39.74㎡
	延床面積	293.21㎡
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	中品等	
保守管理の状態	著しく劣る	
建物の利用状況	物件14主である建物については、建物所有者Aが空き住居として使用し、管理・占有している(「現況調査報告書」参照)。	

特 記 事 項	<p>物件14主である建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、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。</p>
	<p>物件14主である建物については、建築年月日不詳であるが、公簿上「昭和52年月日不詳変更、増築」とされている。したがって、当該建物は昭和52年以前から存在しているものと推定されることから、経過年数を「約48年以上」と査定した。</p>
	<p>Aによると、物件14主である建物は、以前住居として使用されていたが、現況においては空き住居である。当該建物について建設業精通者等からは、崩落の危険がある旨の指摘を受けているとのことであり、現地調査の際には壁の崩落や床が抜け落ちている等の箇所が散見され、経年劣化による朽廃が著しいことを確認した（「現況調査報告書」参照）。</p>
	<p>物件14主である建物の西側に工作物（倉庫）が存している（「現況調査報告書」参照）。</p>

④ 物件14附属建物符号1

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)	建 築 年 月 日 不 詳 (昭 和 60 年 月 日 不 詳 変 更)
	経 過 年 数	約 40 年 以 上
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	0 年
仕 様	構 造	木 造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	モルタル等
	内 壁	モルタル、木板張等
	天 井	モルタル、石膏ボード等
	床	フローリング、畳、タイル等
	設 備	電気設備、給排水設備、給湯設備等
	そ の 他	特になし
	(注)	建物に付属する各種設備については、動作確認までではできないため、使用可能か否かは不明である。
床 面 積 (現 況)	延床面積	228.55㎡
現 況 用 途 等	現況用途	倉庫
	間 取 り	別紙「建物間取図」のとおり
品 等	中品等	
保守管理の状態	著しく劣る	
建物の利用状況	物件14附属建物符号1については、建物所有者Aが倉庫として使用し、管理・占有している(「現況調査報告書」参照)。	
特 記 事 項	物件14附属建物符号1について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、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。	
	物件14附属建物符号1については、建築年月日不詳であるが、公簿上「昭和60年月日不詳変更」とされている。したがって、当該建物は昭和60年以前から存在しているものと推定されることから、経過年数を「約40年以上」と査定した。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3・7・8(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 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) オ(ア×イ×ウ×エ)
1	8,500	80.7%	508.95	100.0%	3,490,000
2	8,500	80.7%	14,883.32	100.0%	102,090,000
3	8,500	80.7%	677	100.0%	4,640,000
7	8,500	80.7%	1,506	100.0%	10,330,000
8	8,500	80.7%	108	100.0%	740,000

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通り査定した。

イ 個別格差 : 格差率(相乗積) -19.3%

条件項目	格差率	内 訳	条件項目	格差率	内 訳
街路条件	±0.0	格差なし	画地条件	-19.3	形状 土地利用度
交通接近条件	±0.0	格差なし			
環境条件	±0.0	格差なし			
行政的條件	±0.0	格差なし			
その他条件	±0.0	格差なし			

ウ 地 積 : 公簿数量を採用。

エ 建付減価補正率 : 特にないものと判断した。

② 物件13・14(建物)

i 物件13(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) エ(ア×イ×ウ)
13主	325,000	4,129.70	23.1%	310,040,000
13符1	60,000	13.89	3.5%	30,000

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。

<主である建物>

耐用年数に基づく方法(定額法) : 経済的耐用年数40年、経過年数28.2年、経済的残存耐用年数11.8年、残価率5%により、下記のとおり査定した。

$$\text{残価率} = 5\% + (1 - 5\%) \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的耐用年数}} \right) = 33.0\%$$

観 察 原 価 法 : 建物の老朽化の程度、保守管理の状況等を勘案して、減価率-30%と査定した。

以上により、現価率を下記のとおり査定した。

$$\diamond \text{現価率} : \begin{matrix} \text{定額法} \\ 33.0\% \end{matrix} \times (1 - \begin{matrix} \text{観察原価法} \\ 30\% \end{matrix}) = 23.1\%$$

<附属建物符号1>

耐用年数に基づく方法(定額法) : 経済的耐用年数25年、経過年数28.2年、経済的残存耐用年数0年、残価率5%により、下記のとおり査定した。

$$\text{残価率} = 5\% + (1 - 5\%) \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的耐用年数}} \right) = 5.0\%$$

観 察 原 価 法 : 建物の老朽化の程度、保守管理の状況等を勘案して、減価率-30%と査定した。

以上により、現価率を下記のとおり査定した。

$$\diamond \text{現価率} : \begin{matrix} \text{定額法} \\ 5.0\% \end{matrix} \times (1 - \begin{matrix} \text{観察原価法} \\ 30\% \end{matrix}) = 3.5\%$$

ii 物件14(建物)

物件14主である建物、物件14附属建物符号1については、老朽化が相当程度進行しており、建物の状態、保守管理の状態が著しく劣ること等により、各建物について単独では市場性が認められないこと等を勘案して、全ての建物について0円と査定した。

iii 建物価格合計

	13主 (円) (② i エ) ア	13符1 (円) (② i エ) イ	14主・14符1 (円) (② ii) ウ	建物価格合計 (円) エ
建物の価格	310,040,000	30,000	0	310,070,000

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 (円) ア	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格 (円) ウ(ア×イ)
1	3,490,000	20% 法定地上権	700,000
2	102,090,000	20% 法定地上権	20,420,000
3	4,640,000	20% 法定地上権	930,000
7	10,330,000	20% 法定地上権	2,070,000
8	740,000	20% 法定地上権	150,000
土地利用権価格(合計)			24,270,000

イ 土地利用権等割合 : 最先順位抵当権設定時の土地建物の所有関係等をも考慮のうえ、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) (1①オ・1②iiiエ) ア	土地利用権等 価格の加算 (円) (2①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) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	3,490,000	-700,000	100%	40%	60%	670,000
2	102,090,000	-20,420,000	100%	40%	60%	19,600,000
3	4,640,000	-930,000	100%	40%	60%	890,000
7	10,330,000	-2,070,000	100%	40%	60%	1,980,000
8	740,000	-150,000	100%	40%	60%	140,000
13	310,070,000	24,270,000	100%	40%	60%	80,240,000
14	0		100%	40%	60%	0
一括価格 (合計)						103,520,000

ウ 占有減価修正 : 特に必要ないものと判断した。

エ 市場性修正 : 以下の事項を総合的に考慮し、周辺の市場動向等を勘案して査定した。

- ・建物用途(老人保健施設等)が特殊であり、汎用性に欠けることにより需要者が限定されること。
- ・建物の一部(物件13主の北東側廊下)及び工作物等が越境していること。
- ・築年数が経過し、朽廃した建物を含め複数棟の建物が存していること。
- ・下水配管が目的外土地を通っていること。
- ・一体地としての土壌汚染リスクについて有害物質の使用・埋立の可能性が高いこと。
- ・現況において出入に他者所有地を経由しなければならないこと。

オ 競売市場性修正 : 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 参考価格資料

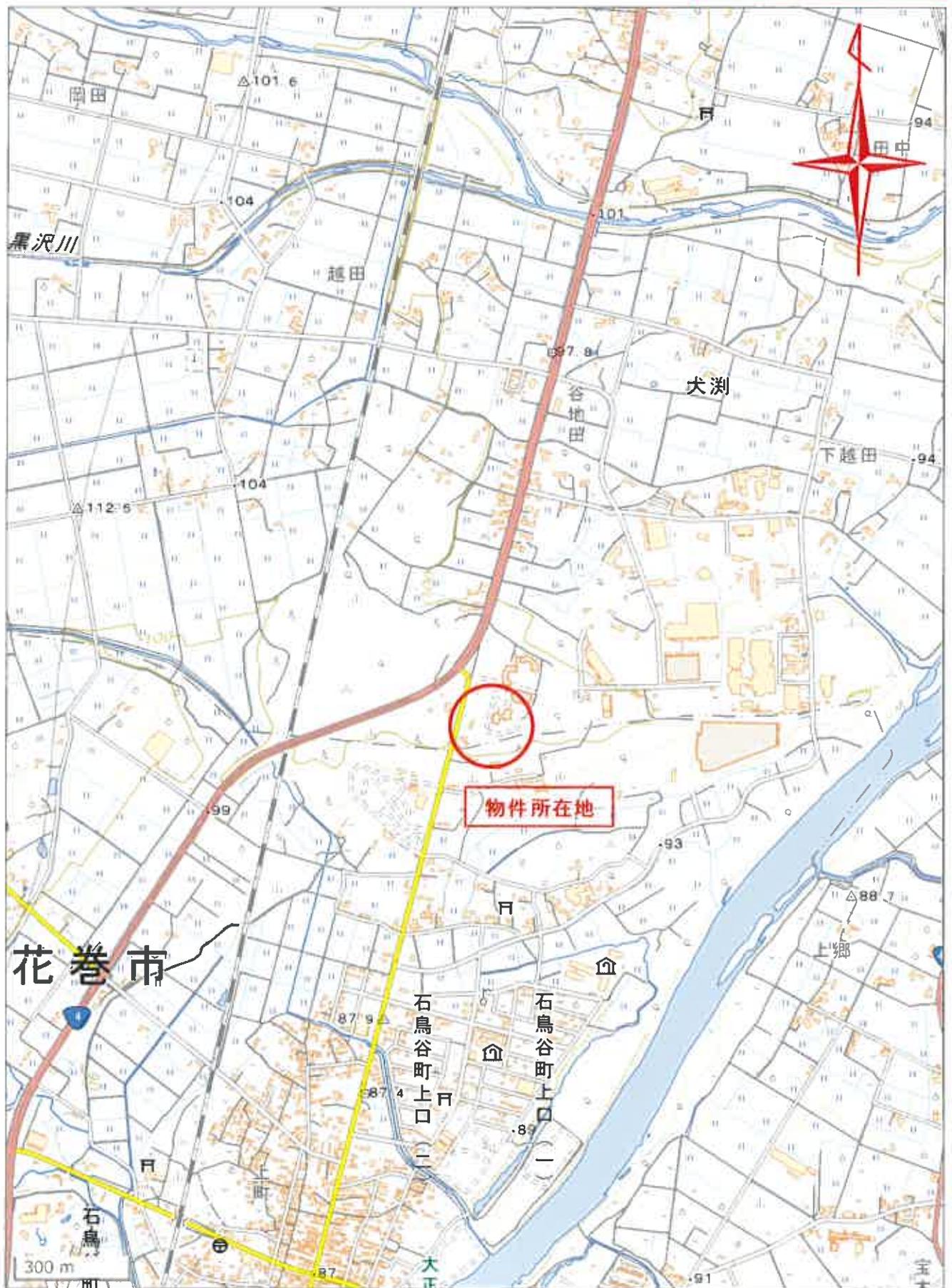
規準可能な地価公示標準地及び地価調査基準地は設定されていない。

第7 附属資料の表示

- 1 位置図(国土地理院発行地形図を加工して作成)
- 2 公図写
- 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
- 6 仮名一覧表

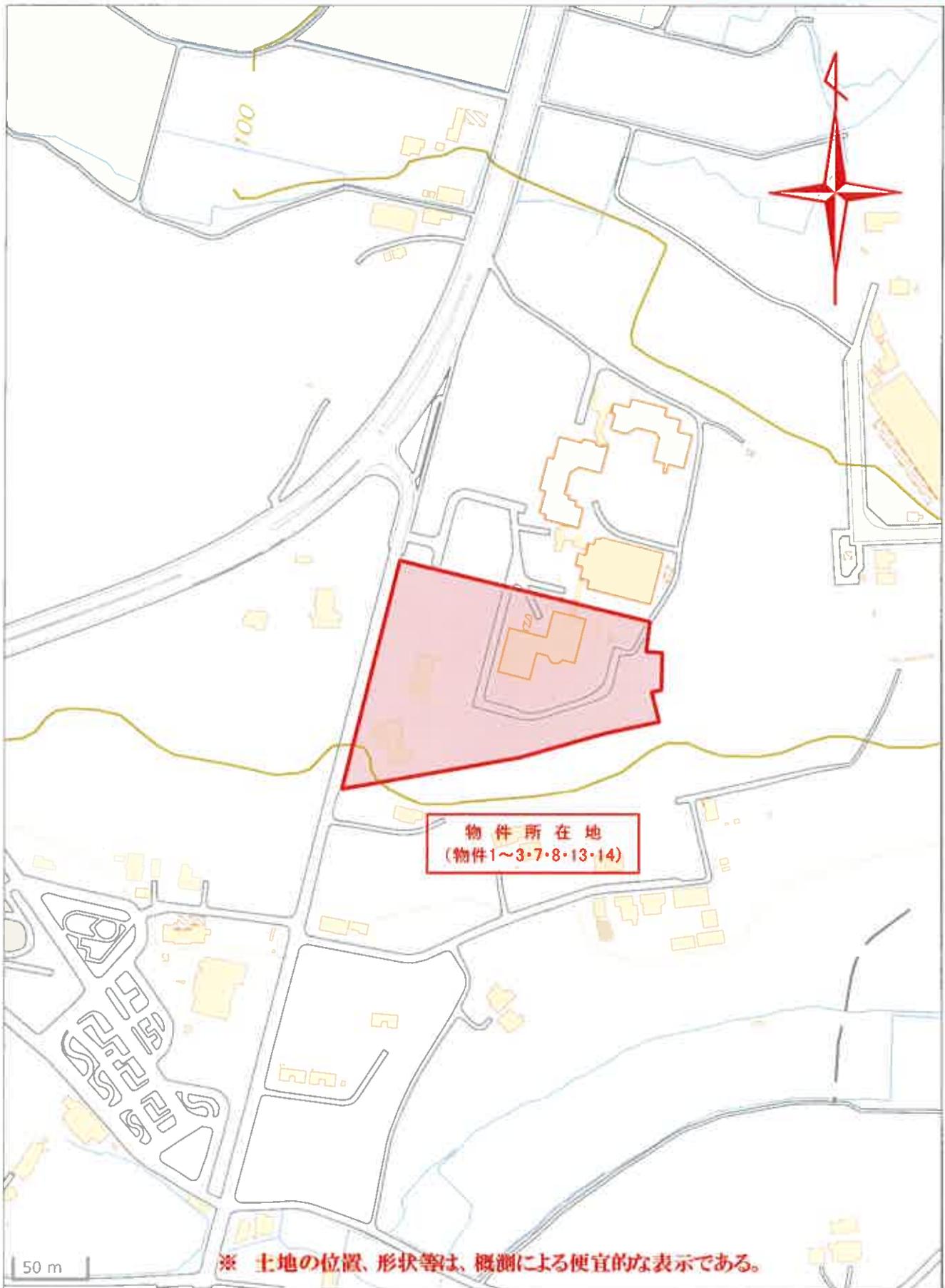
以 上

位置図



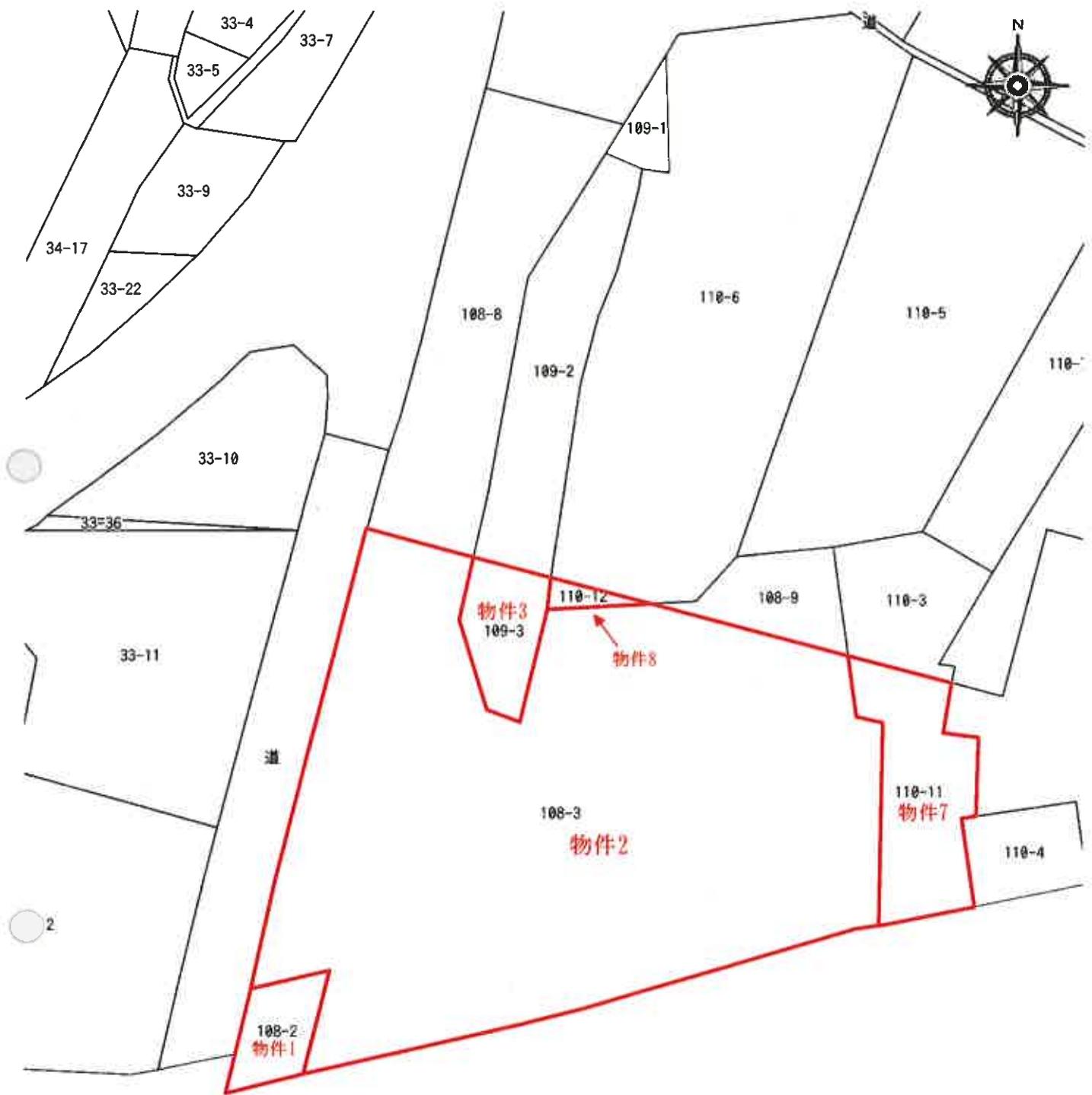
出典：国土地理院発行地形図

位置図



出典：国土地理院発行地形図

公 図 写



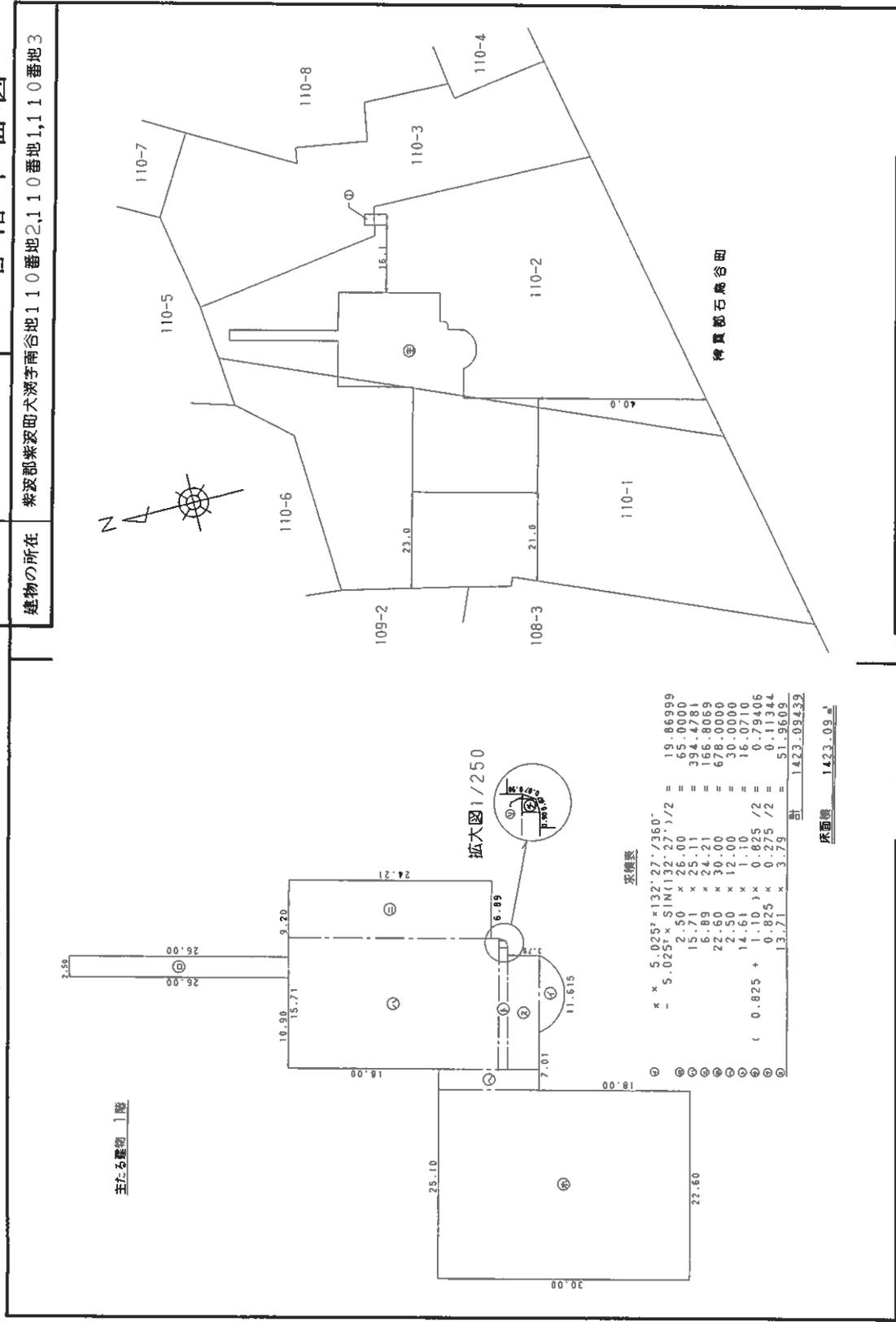
建物図面・各階平面図 (物件 1 3)

登記年月日：平成9年10月19日

450469 各階平面図

家屋番号	110-2
建物の所在	紫波郡紫波町犬瀨字南谷地110番地2,110番地1,110番地3

建物図面 各階平面図



縮尺 1/500

縮尺 1/1000

(日 西 規 定)

縮小：A3 → A4

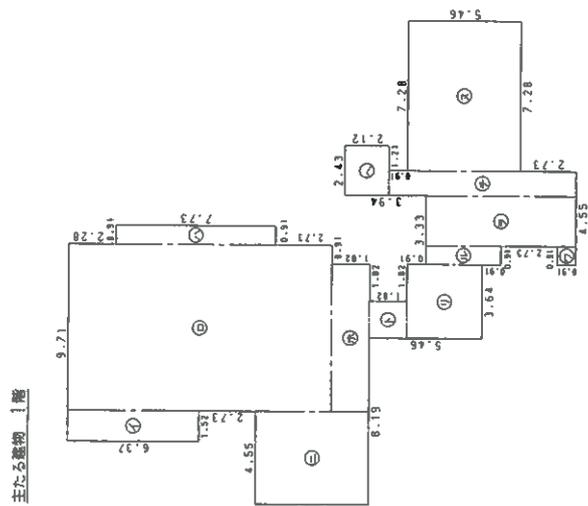
建物図面・各階平面図 (物件 14)

登記年月日：平成9年11月14日

450467 各階平面図

建物図面 各階平面図

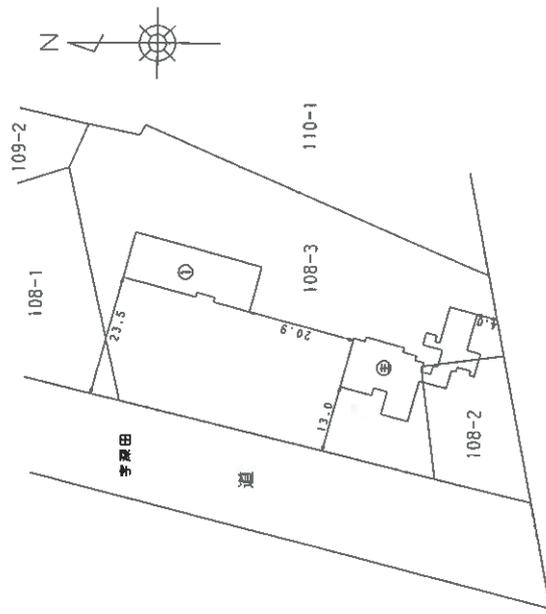
家屋番号	108-3
建物の所在	紫波郡紫波町犬洲字南谷地108番地3, 108番地2



求積表

1.52 x 6.37 =	9.6824
8.19 x 12.74 =	104.3406
0.91 x 7.73 =	7.0343
4.55 x 5.46 =	24.8430
7.28 x 1.82 =	13.2496
2.43 x 2.12 =	5.1516
1.82 x 1.82 =	3.3124
1.22 x 9.10 =	11.1020
3.54 x 3.64 =	12.8856
7.28 x 5.46 =	39.7488
0.91 x 3.64 =	3.3124
2.42 x 7.28 =	17.6176
0.91 x 0.91 =	0.8281
計	253.4721

床面積 253.47㎡



紫波郡石巻市

(日 尺 法)

縮尺 1/250

縮尺 1/1000

平成 9. 11. 14

縮小：A3 → A4

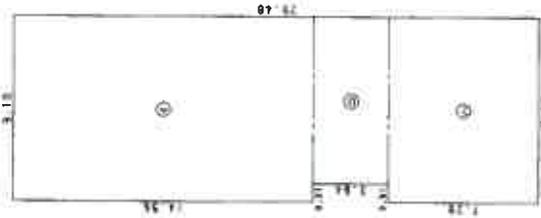
450468 各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号 108-3

建物の所在 紫波郡紫波町犬洲字南谷地108番地3,108番地2

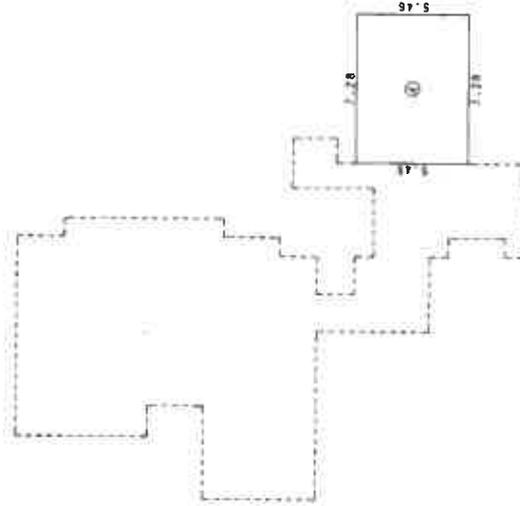
附建物 (符1)



採算表

㊦	9.10	x	4.55	=	132.4950
㊧	8.19	x	3.64	=	29.9916
㊨	9.10	x	7.89	=	56.2110
計					228.6976
採算額					228.6976

主たる建物 2階



採算表

㊩	7.28	x	5.46	=	39.7488
採算額					39.7488

(B 図巻12)

(B 図巻)

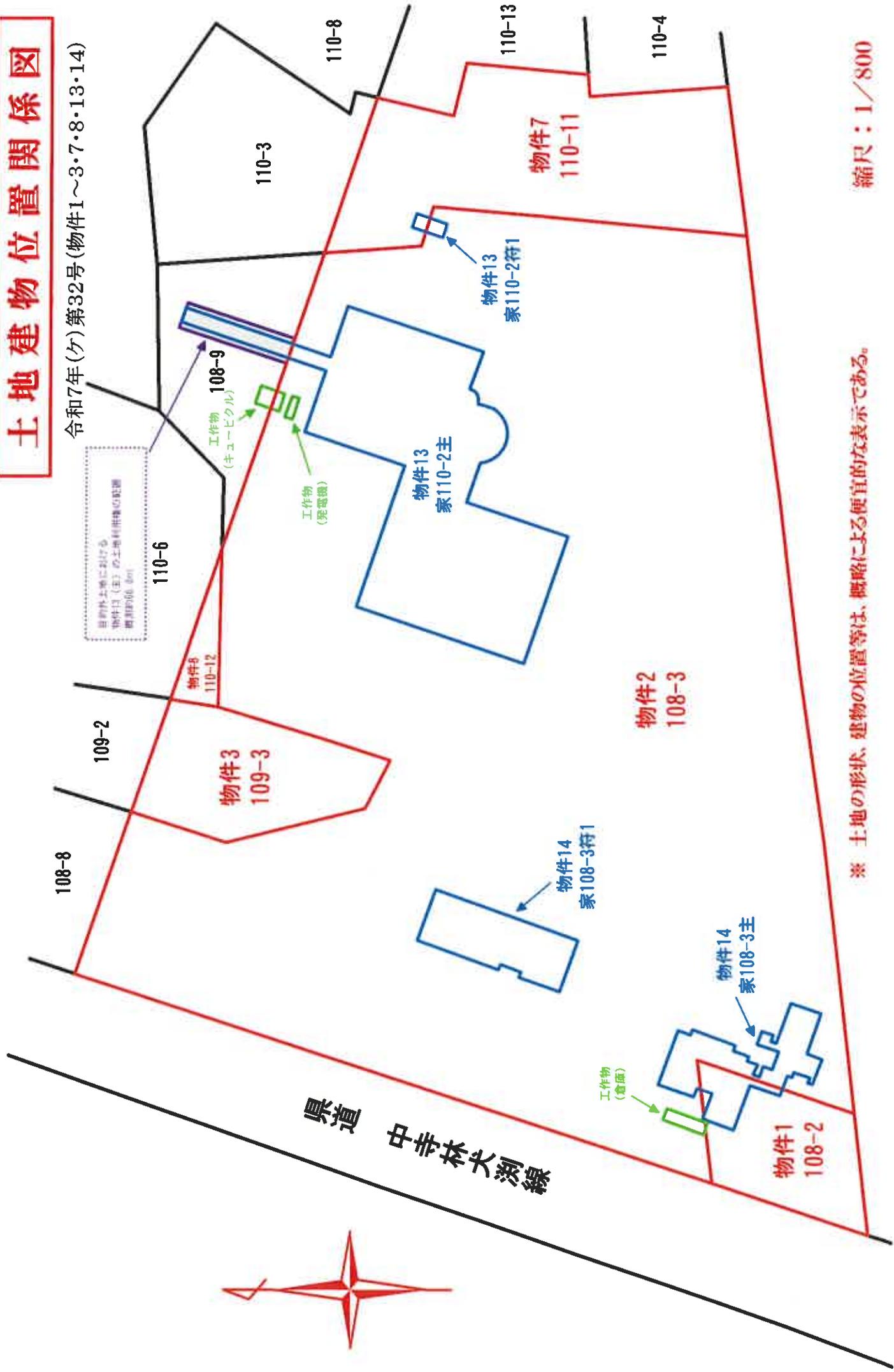
縮尺 1/250

縮尺 1/250

平成 9. 11. 14

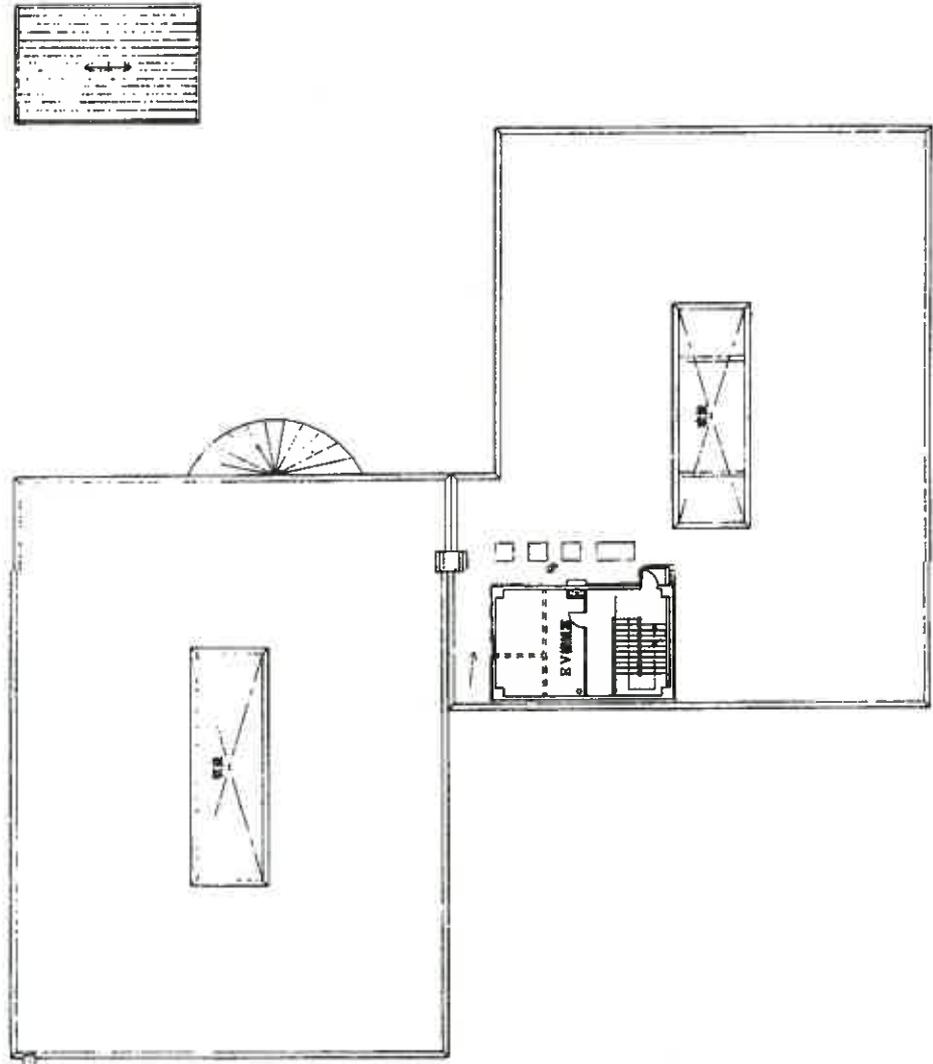
土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第32号(物件1~3・7・8・13・14)



※ 土地の形状、建物の位置等は、概略による便宜的な表示である。

縮尺：1/800



屋上

※ 建具・住設機器等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。

建物間取図（物件13附属建物符号1）

令和7年(ケ)第32号

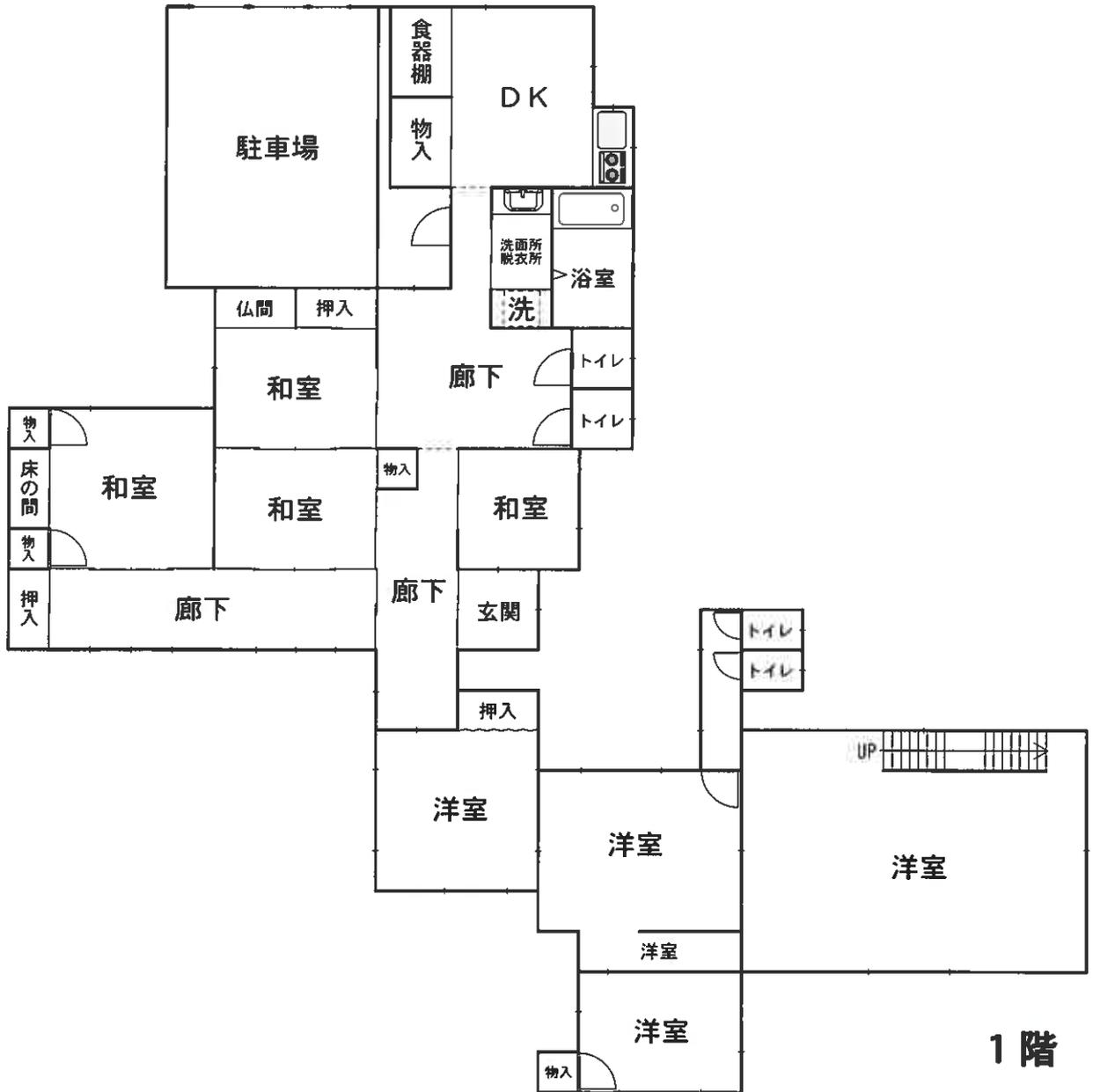


※ 建具・住設機器等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。

縮尺：1/50

建物間取図（物件14主である建物）

令和7年(ケ)第32号

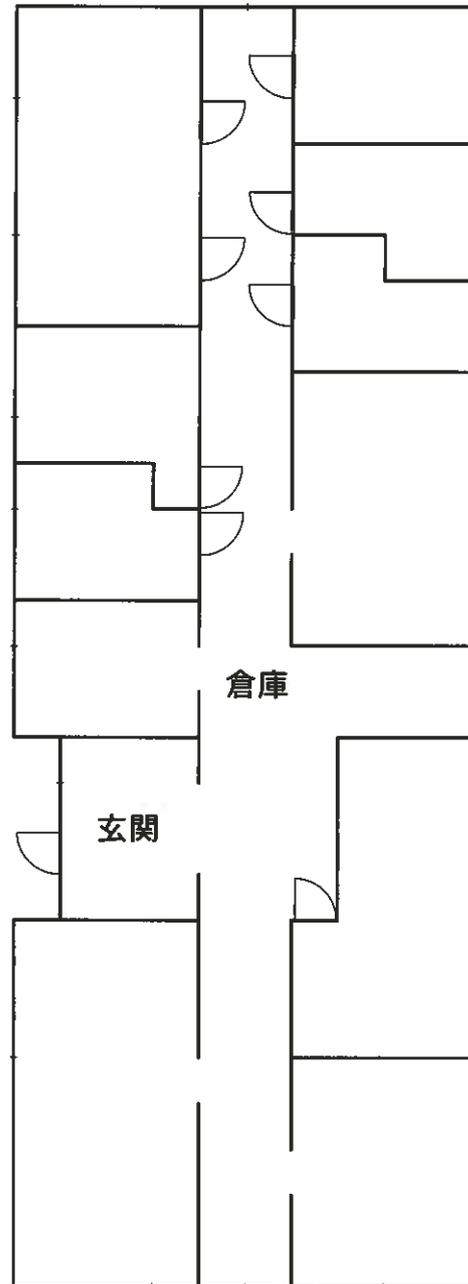


※ 建具・住設機器等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。

縮尺：1/150

建物間取図（物件14附属建物符号1）

令和7年(ケ)第32号



※ 建具・住設機器等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。

縮尺：1/150