

入札時には、入札書ごとに下記の各書面の提出が必要になります。

- ① 暴力団員等に該当しない旨の **陳述書**（個人・法人を問わず）
- ② **住民票**（個人の場合）又は**資格証明書**（法人の場合）
- ③ **宅地建物取引業の免許証の写し**（宅地建物取引業者の場合）

※ ①と②は入札時に提出がないと入札無効となります（追完不可）。

※ 記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

※ 提出後の訂正はできません。

※ 法人の場合は従前どおり資格証明書の提出が必要ですが、個人の場合も住民票の提出が必須になりました。住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、マイナンバーが記載されていないものを提出してください。

※ ②は入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

※ ③は有効期限内のものを提出してください。

陳述書記載例（法人の場合）※個人の方は個人用の書式を利用してください。

陳述書 (買受申出人 (法人) 代表者用)			
盛岡地方裁判所		支部 執行官 殿	
事件番号	<input type="checkbox"/> 平成 <input checked="" type="checkbox"/> 令和	〇〇年(ケ、ヌ)第〇〇号	物件番号 「1、2」「1~3」等の物件番号を記入して下さい。
陳述	<input type="checkbox"/> 当法人は、暴力団員等が役員である法人ではありません。		
	<input type="checkbox"/> 当法人は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人の計算において買受けの申出をする者ではありません。		
<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 應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」)。

物件 1 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 6月16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 7月 3日 午前 9時00分から 令和 8年 7月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月17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 8月 7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 6月16日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- 1 所 在 紫波郡矢巾町大字藤沢第8地割
地 番 58番1
地 目 宅地
地 積 2222.53平方メートル
共有者 A 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 4月30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】

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件共有者A及び売却対象外の共有持分を有するBが占有している。

A所有の売却対象外建物(家屋番号:58番1の2)及びB所有の売却対象外建物(家屋番号58番1)が本件土地上に存在する。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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掲載されています。)



物 件 目 録

- 1 所 在 紫波郡矢巾町大字藤沢第8地割
地 番 58番1
地 目 宅地
地 積 2222.53平方メートル
共有者 A 持分2分の1



令和7年(ヌ)第33号
令和7年12月19日受理
令和8年2月6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 紫波郡矢巾町大字藤沢第8地割
地 番 58番1
地 目 宅地
地 積 2222.53平方メートル
共有者 A 持分2分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	未実施														
土地	物件1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路 <input type="checkbox"/>														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者（A、B） <input type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> AとBが2分の1ずつを共有する物件1土地上に、Bが目的外建物1を所有して占有しており、Aが目的外建物2を所有して占有している。 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として所有して占有している。 <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>														
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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年（ ）</td> <td>第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> <td></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										
建物（目的外建物）	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）														
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input 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

目的外建物の概況 (物件 1 関係)	
所 在	紫波郡矢巾町大字藤沢第8地割 58番地1
家 屋 番 号	<input type="checkbox"/> ない (未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 58番1
種 類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積 (概略)	1階 約280.6平方メートル 2階 約118.4平方メートル
所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> B (土地共有者) <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和60年ころ <input type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (故C) <input type="checkbox"/> 不明
1 その 他 の 事 項	<p>登記資料及び現地の状況から、上記のとおり認めた。</p> <p>なお、建築当時には故Cが物件1土地の2分の1の共有持分を有しており、平成26年にBが故Cの持つ2分の1の共有持分を相続した。</p> <p>(故Cは、Bの祖母にあたる)</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用 (複数))

目的外建物の概況 (物件 1 関係)		
2	所在地	紫波郡矢巾町大字藤沢第8地割 58番地1、153番地1、153番地2、57番地
	家屋番号	<input type="checkbox"/> ない (未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 58番1の2
	種類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 物置
	構造	木造かわらぶき2階建
	床面積 (概略)	1階 約206.1平方メートル 2階 約60.8平方メートル
	所有者	<input checked="" type="checkbox"/> A (土地共有者) <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
	建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和30年ころ (平成3年ごろ増築) <input type="checkbox"/> 不明
	建築者	<input checked="" type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項	登記資料及び現地の状況から、上記のとおり認めた。 その他の事項は、5枚目の「その他の事項」に記載の通り	

(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、Aが持分2分の1を、Bが持分2分の1を有するところ、本競売は、Aの持分に関するものである。
- 2 本土地は、目的外建物1（家屋番号58番1）及び目的外建物2（家屋番号58番1の2）の建物の敷地として利用されている。なお、目的外建物2には主である建物と附属建物がある。目的外建物1はBが所有している。目的外建物2はAが所有している。目的外建物2の主である建物は、本土地の他に、153番地1、153番地2、57番地を敷地としている。なお、本土地のなかで、どの部分が、それぞれの建物の敷地となるか、その範囲は、明確ではない。
- 3 公図上、本土地は、南側でA外2者が共有する公衆用道路（地番56番2）に接面している。

現況、本土地は、南側で幅員約3.5メートルの未舗装私道に接面している。評価人の調査によれば、この私道は建築基準法上の道路ではない。

■ 目的外建物 2 関係

目的外建物2には、「目的外建物の概況」に記載した主である建物の他に、次の附属建物がある。

所在	紫波郡矢巾町大字藤澤第8地割58番地1
家屋番号	58番1の2 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	約29.8平方メートル
所有者	A
建築時期	平成元年頃
建築者	A

(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
■近隣の者	<p>(物件1土地の相共有者である) Bは、Aの子です。 物件1土地の目的外建物には、AとD (Aの子) が住んでいると思います。 Bは、町外に住んでいるのではないかと思います。 (ただし、住民票を確認したところ、令和8年2月6日現在、Bの住所はAやDの住所と同じであった。)</p>

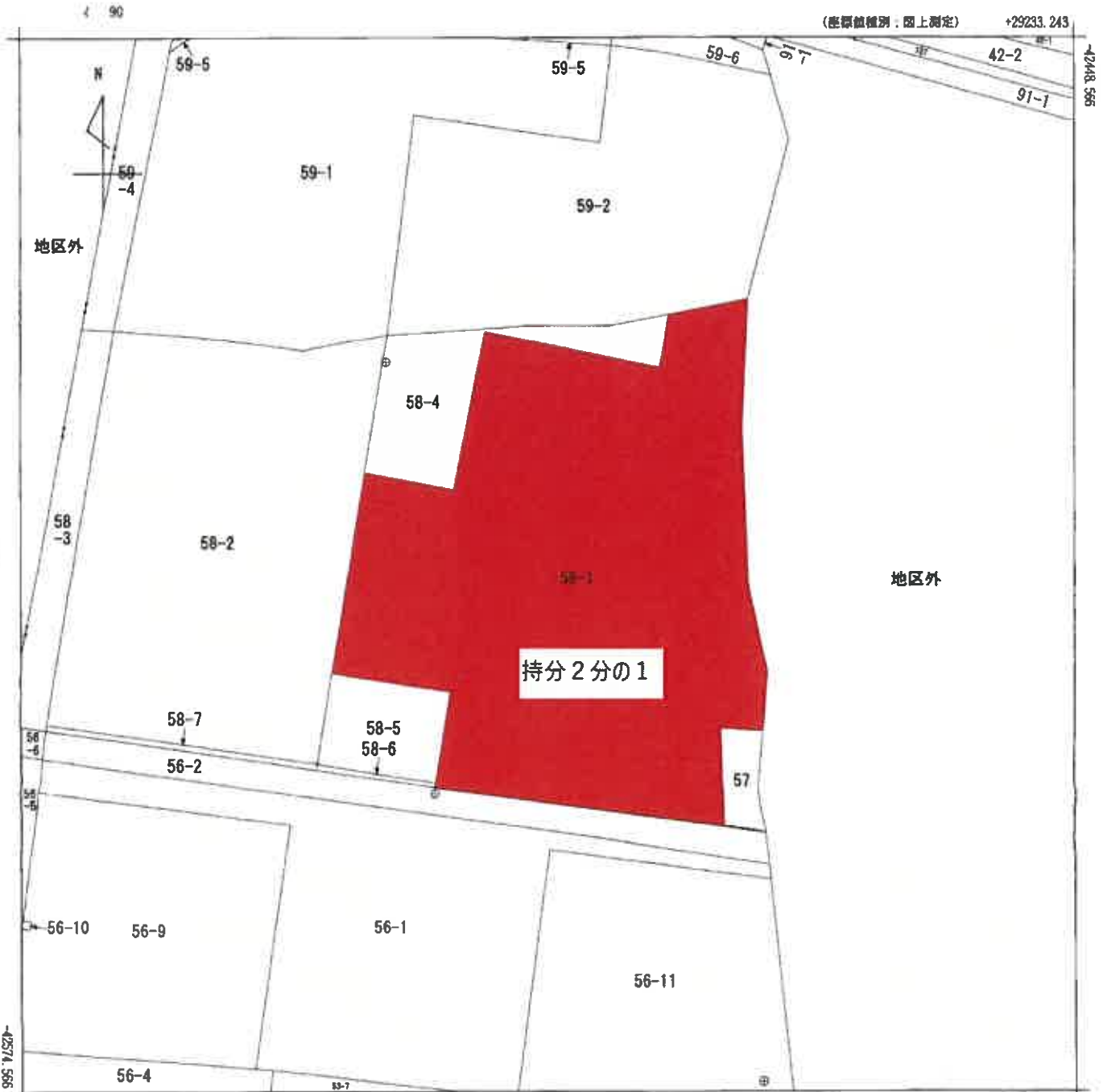
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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12月19日(金)	執行官室	法務局へ登記関係資料申請 (郵送)
令和7年12月19日(金)	執行官室	矢巾町役場へ課税関連資料申請 (郵送)
令和8年1月14日(水) 11:15~11:45	物件所在地	物件確認、外観調査
令和8年1月15日(木)	執行官室	期日通知送付(郵送)
令和8年1月28日(水) 14:00~14:55	物件所在地	物件に立入調査 評価人同行 近隣の者に聴取
令和8年2月6日(金) 11:30-12:03	矢巾町役場	A、Bの戸籍取得
令和8年2月6日(金) 12:05-12:15	矢巾町役場	A、B、Dの住民票取得
(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ので、立会人 を立ち合わせ、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

A3判をA4判に縮小



+29108.243 (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。

地番区域見出し
 大字藤沢第8地割
 A 大字藤沢第8地割

請求部	所在 紫波郡矢巾町大字藤沢第8地割				地番 58番1				
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				備付年月日(原図)			補記事項		

A3判をA4判に縮小

地積測量図

地番 58-1
58-5、58-6

土地の所在 紫波郡矢巾町大字藤沢第8地割

座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
58-1	X40	-42523.650	29143.743	-751150.832082
	X42	-42626.818	29157.635	-371993.107330
	X41	-42536.408	29155.882	-326342.906526
	X43	-42537.011	29155.088	-162006.476592
	501A	-42541.992	29189.808	198315.555552
	AS26	-42530.217	29188.421	333284.808978
	AS25	-42530.574	29194.490	192087.995430
	AS24	-42523.610	29195.147	508083.143241
	507A	-42513.171	29193.027	858154.271692
	506A	-42494.214	29192.081	963260.566025
	505A	-42479.146	29192.532	391559.431716
	504A	-42480.801	29182.065	-237985.968028
	522A	-42487.301	29181.996	-66243.130920
	523A	-42483.071	29161.342	-431995.120388
511A	-42502.115	29157.801	-494895.964371	
508A	-42500.044	29147.421	-627689.711235	
	借面積		4445.071163	
	地積		2222.535913	
			2222.53	m ²

地番	測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
58-5	X40	-42523.650	29143.743	-246760.071981
	X39	-42534.285	29142.063	-371794.994914
	X41	-42536.408	29155.882	246883.688594
	X42	-42525.818	29157.635	371993.107330
	借面積		307.046079	
	地積		151.0200145	
			151.02	m ²

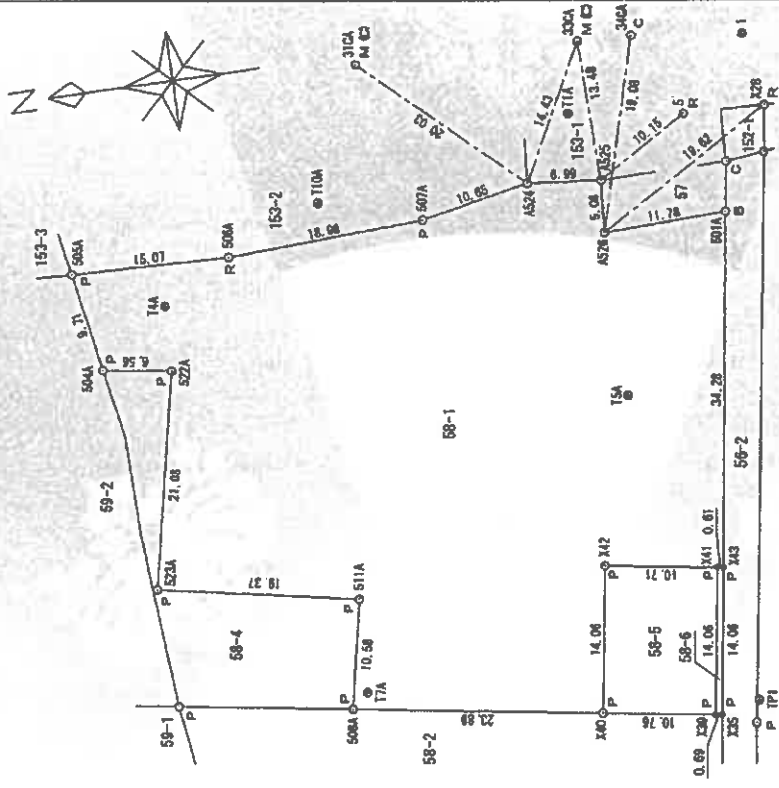
地番	測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
58-6	X39	-42534.285	29142.063	41064.968520
	X35	-42534.988	29141.877	-79441.028302
	X43	-42537.011	29155.888	-41984.478720
	X41	-42536.408	29155.852	75472.206632
	借面積		18.298430	
	地積		9.1482150	
			9.14	m ²
	合計			2382.7048110

細部測量年月日 平成24年1月10日

測量の基礎

測点番号	既知点	座標	備考
世界測地系(測地経緯1000)10	登記基準点		地積の算出に基づく座標

※ 東北地方太平洋沖地震(平成23年3月11日)前の基準点成果である。
※ 任意座標である。



座標一覽表(引照点)

測点名	X	座標	Y	座標
5		-42539.283		29189.087
310A		-42508.688		29202.718
330A		-42530.721		29207.987
340A		-42535.388		29207.781
328		-42547.088		29188.452

座標一覽表の範囲
C コンタクト紙
P 作成測量図
R 本 図
B 図 録
M 測 尺

作成者

申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

地積測量図

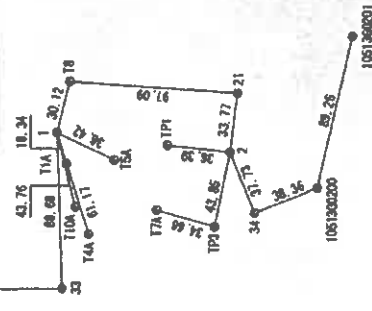
地番 58-1
58-5、58-6
土地の所在 紫波郡矢巾町大字藤沢第8地割

基準点網図



座標一覧表

点	名	X	座	Y	座	備
1		-42545.928		29206.460		多角点
2		-42534.719		29106.681		多角点
21		-42544.211		29102.338		多角点
33		-42454.285		29203.579		多角点
34		-42409.798		29092.368		多角点
1051360200		-42513.991		29056.748		3級登記基準点
1051360201		-42600.937		29036.551		3級登記基準点
1087360236		-42454.671		29377.991		3級登記基準点
1087360237		-42456.110		29565.335		3級登記基準点
T1A		-42528.355		29201.203		多角点
T4A		-42487.521		29188.294		多角点
T5A		-42530.299		29173.582		多角点
T7A		-42501.645		29148.783		多角点
T8		-42575.164		29198.181		多角点
T10A		-42503.413		29196.076		多角点
TP1		-42538.627		29142.842		多角点
TP3		-42491.772		29115.558		多角点



基準点測量年月日 平成19年4月9日

測	測	測	測
測	測	測	測
測	測	測	測
測	測	測	測

※ 東北地方太平洋沖地震（平成23年3月11日）前の基準点成果である。
※ 任意座標である。

作成者	申請人	縮尺 1/3000
-----	-----	-----------

355080 各階平面図

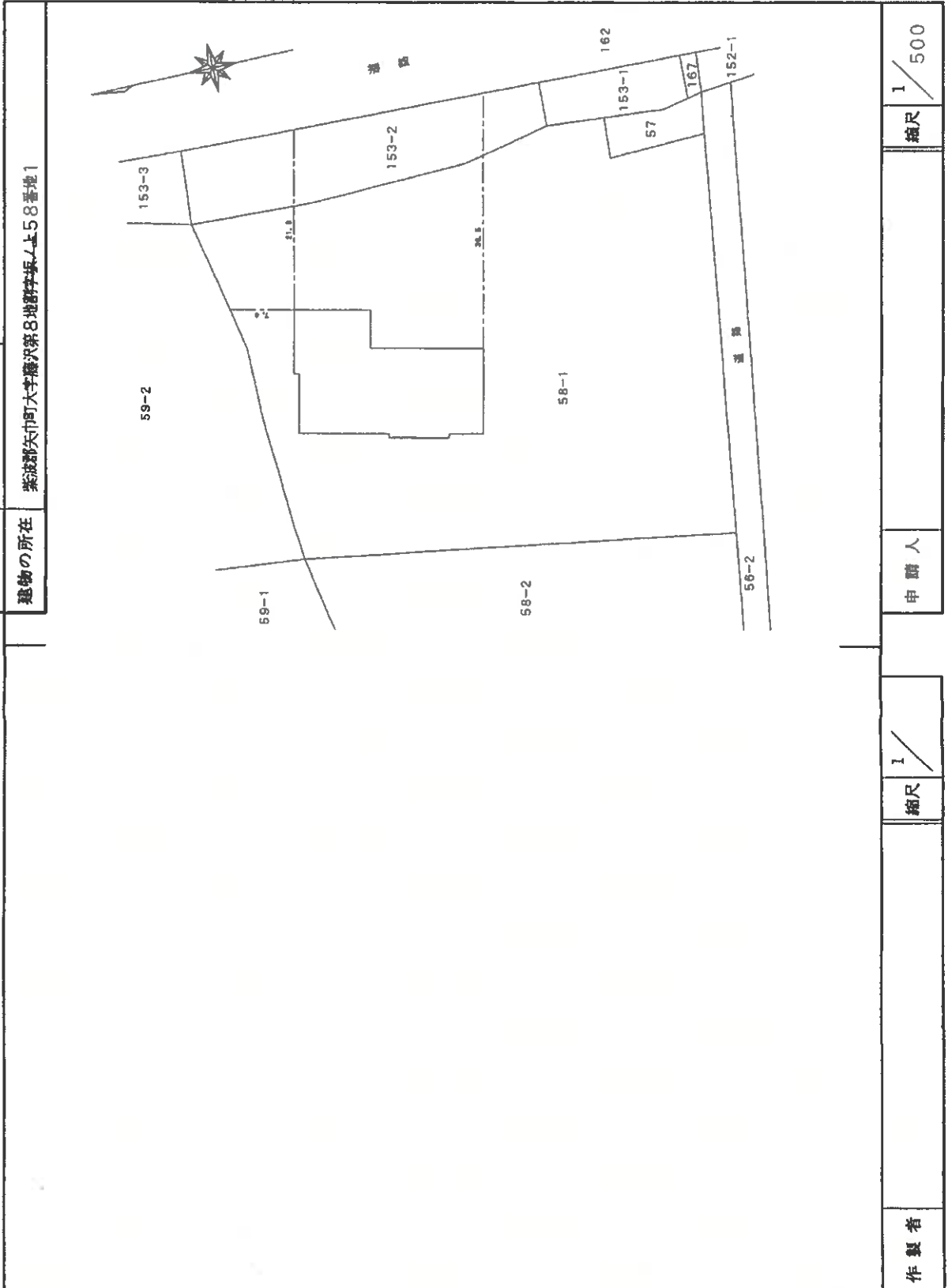
建物図面
各階平面図

家屋番号 58番1

建物の所在 柴波郡矢巾町大字藤沢第8地群字坂ノ上58番地1

目的外建物①

A3判をA4判に縮小



平成15.6.3

建物図面
各階平面図

355081各階平面図

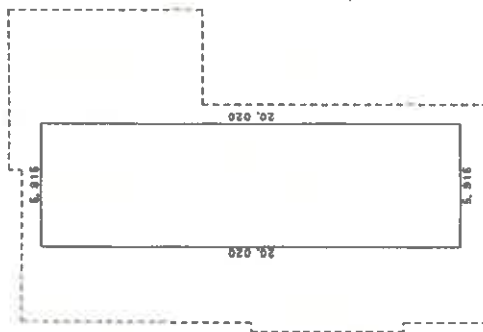
家屋番号 58番1

建物の所在 柴波郡矢巾町大字藤沢第8地割序塚ノ上58番地1

目的外建物①

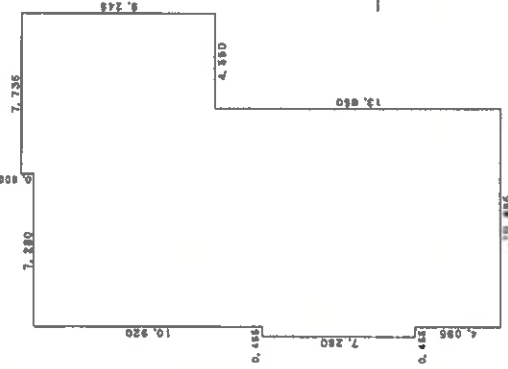
A3判をA4判に縮小

2階平面図



求積表
5.915 x 20.020 = 118.418300
合計 118.418300
床面積 118.41㎡

1階平面図



求積表
7.280 x 0.455 = 3.312400
22.285 x 10.465 = 233.317175
0.600 x 3.185 = 1.911000
9.245 x 4.550 = 42.064750
合計 280.605325
床面積 280.60㎡

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

平成15.6.3

目的対建物②主、附属

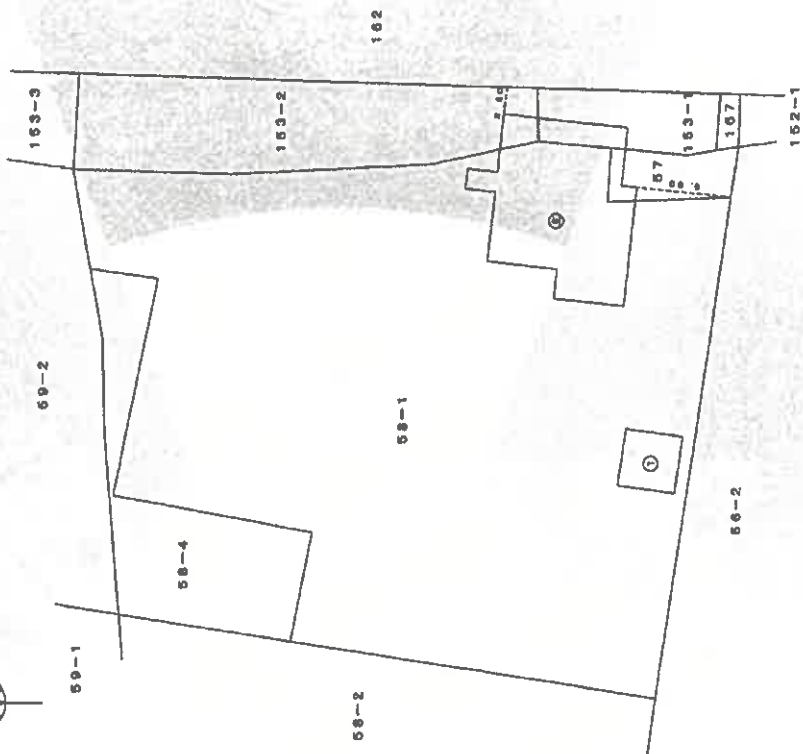
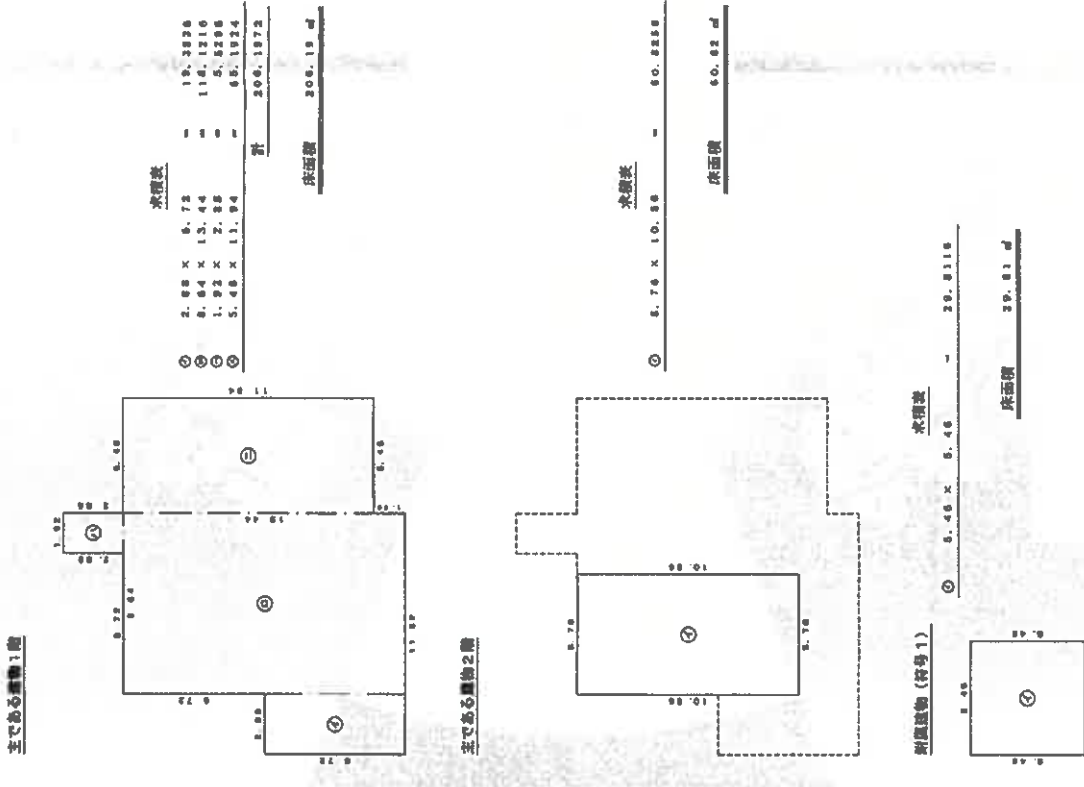
A3判をA4判に縮小

建物図面図

家屋番号 58番1の2

建物の所在 千葉県市川市大平町第6地割58番地1、153番地1、153番地2、57番地

各階平面図



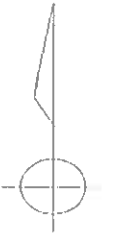
申請人

縮尺 1/250

作成者

縮尺 1/500

位置関係図



5:1/500



←○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・建物の形状及び位置関係は概略を記載したものである。

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6





令和7年(又)第 33号
令和8年 1月28日 現地調査
令和8年 2月 6日 評 価

盛岡地方裁判所第2民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
吉田 勇光

第1 評価額

物件1	金3,450,000円
-----	-------------

① 目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 積 共有者	紫波郡矢巾町大字藤沢第8地割 58番1 宅地 2222.53㎡ A 持分2分の1	同左
番号	特記事項		
1	目的外建物が3棟存する。 持分2分の1のみの評価である。		

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「矢幅」駅の北東方・道路距離約2,540m 最寄バス停「矢巾口」の北東方約320m（徒歩約4分） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	対象物件の存する地域は、矢巾町中心市街地の東端に位置する住宅地域である。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% — 洪水浸水想定区域（浸水深0.5～3.0m未満） 家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）
画地条件	地積 間口 奥行 形状 その他	2,222.53㎡ 約34.2m 約63m（最深部） 不整形 中間画地 略等高 平坦地
接面道路の状況	南側幅員約3.5m未舗装私道 （建築基準法上の道路ではない）	

<p>土地の利用状況等</p>	<p>物件1の土地は、その他の者（土地共有者B 持分2分の1）が目的外建物①を、土地共有者A（持分2分の1）が目的外建物②をそれぞれ所有し、占有している。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・目的外建物①の概況（物件1 土地関係） <ul style="list-style-type: none"> 所 在：紫波郡矢巾町大字藤沢第8地割58番地1 家屋番号：58番1 種 類：居宅 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床 面 積：1階280.60㎡ 2階118.41㎡ 所 有 者：その他の者（土地共有者B） 建築時期：昭和60年頃 建 築 者：その他の者（故C） ・目的外建物②の概況（物件1 土地関係） <ul style="list-style-type: none"> 主である建物 所 在：紫波郡矢巾町大字藤沢第8地割58番地1、153番地1、153番地2、57番地 家屋番号：58番1の2 種 類：物置 構 造：木造かわらぶき2階建 床 面 積：1階206.19㎡ 2階60.82㎡ 所 有 者：土地共有者A 建築時期：昭和30年頃（平成3年頃増築） 建 築 者：現所有者 <p>附属建物</p> <ul style="list-style-type: none"> 所 在：紫波郡矢巾町大字藤沢第8地割58番地1 家屋番号：58番1の2 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：29.81㎡ 所 有 者：土地共有者A 建築時期：平成1年頃 建 築 者：現所有者 <p>南西端にビニルハウス（工作物）が設置されている。</p> <p>東側では目的外土地（153番2）を利用して出入りしている。</p>
-----------------	--

<p>供給処理施設</p>	<p>上水道 あり（但し、目的外土地(153番2)を経て引込されている可能性が高い。） ガス配管 なし 下水道 不明（目的外土地(153番2)までは引込されている。） （注）「あり」とは当該供給処理施設が対象物件の敷地内に引込まれていることをいう。「なし」とは対象物件の敷地内に引込まれていないことをいう。</p>
<p>特記事項</p>	<p>現地調査の範囲では土壌汚染の端緒は認められなかったが、当該調査は試料採取・分析を行うものではないため、汚染の有無は指定調査機関等の専門家による土壌汚染状況調査でなければ確定はできない。 周知の埋蔵文化財包蔵地「藤沢狄森古墳群」の指定を受けている。</p>

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通り求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	37,800	0.760	2,222.53	1.00	63,850,000 (28,729円/㎡)

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地 矢巾（県）-1

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$47,300\text{円}/\text{㎡} \times 101.2/100 \times 100/100.5 \times 100/126.0 \approx 37,800\text{円}/\text{㎡}$

◇時 点 修 正：公示価格等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：方位 +0.5%

◇地 域 格 差：街路条件 +20.0%、環境条件 +5.0%（相乗積 +26.0%）

イ 個 別 格 差：供給処理施設 -3.0%、地積 -15.0%、不整形地 -5.0%、埋蔵文化財包蔵地 -3.0%
（相乗積 -24.0%）

ウ 地 積：登記数量を採用。

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

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、目的外建物のための土地利用権等価格を控除し、さらに競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建 付 地 価 格 (円) ア	土 地 利 用 権 等 割 合 イ		土 地 利 用 権 等 価 格 (円) ア × イ ≒ ウ
1	37,290,000 ※	0.10	使用借権	3,730,000
	26,560,000 ※	0.10	敷地占有利益	2,660,000

※ 目的外建物①、②のために土地利用権等が及ぶ範囲を概測し、算出した。

$28,729\text{円}/\text{㎡} \times 1,297.96\text{㎡} \approx 37,290,000\text{円}$ …目的外建物①

$28,729\text{円}/\text{㎡} \times 924.57\text{㎡} \approx 26,560,000\text{円}$ …目的外建物②

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権（10%）、敷地占有利益（10%）と判定した。

② 評価額

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)イ	占有減価 修正 ウ	共有 持分 エ	市場性 修正 オ	競売市場 修正 カ	評 価 額 (円) (7±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	63,850,000	-6,390,000	/	1/2	0.20	0.60	3,450,000

ウ 占有減価修正：特になし。

オ 市場性修正：目的外建物が存すること(-40%)、売却対象が共有持分のみであること(-40%)による市場性減退の程度を考慮し、市場性修正 -80%と判断した。

カ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

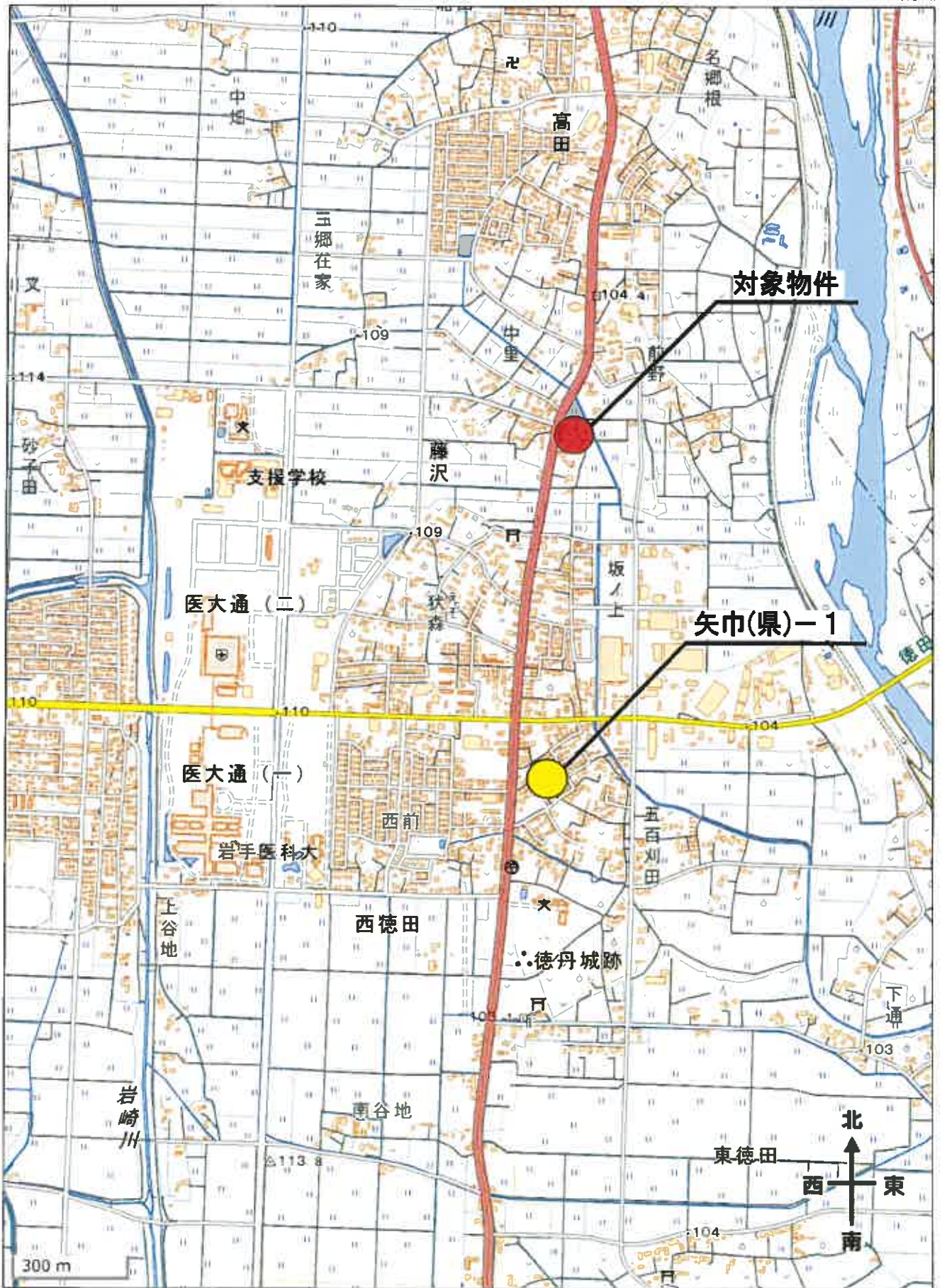
・地価調査価格（矢巾（県）-1）

所 在：紫波郡矢巾町大字西徳田第6地割127番3（宅地）
 価 格：47,300円/㎡
 位 置：JR東北本線「矢幅」駅の東方道路距離約2.4km
 価 格 時 点：令和7年7月1日
 地 積：165㎡
 供給処理施設：水道 下水
 接 面 街 路：北西側6m町道に接面
 用 途 指 定 等：市街化区域
 第一種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
 地 域 の 概 況：一般住宅が建ち並ぶ国道背後の住宅地域

第7 附属資料の表示

位置図
 公図写
 地積測量図写
 建物図面・各階平面図写
 配置図
 仮名一覧表

以 上





A 4判に縮小

4 90

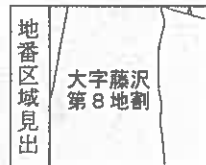
(座標値種別：図上測定)

+29233.243



+29108.243 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



A 大字藤沢第8地割

請求部	所在	紫波郡矢巾町大字藤沢第8地割				地番	58番1			
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					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年12月5日
盛岡地方法務局

地図整理番号：M25987

登記官

登記年月日：平成24年1月13日

これは図面に記載されている内容を証明する書面であり、令和7年12月22日 盛岡地方裁判所 登記部

公用

地積測量図

地番 58-1
58-5, 58-6
土地の所在 岩手県矢野町大字盛岡第8地割

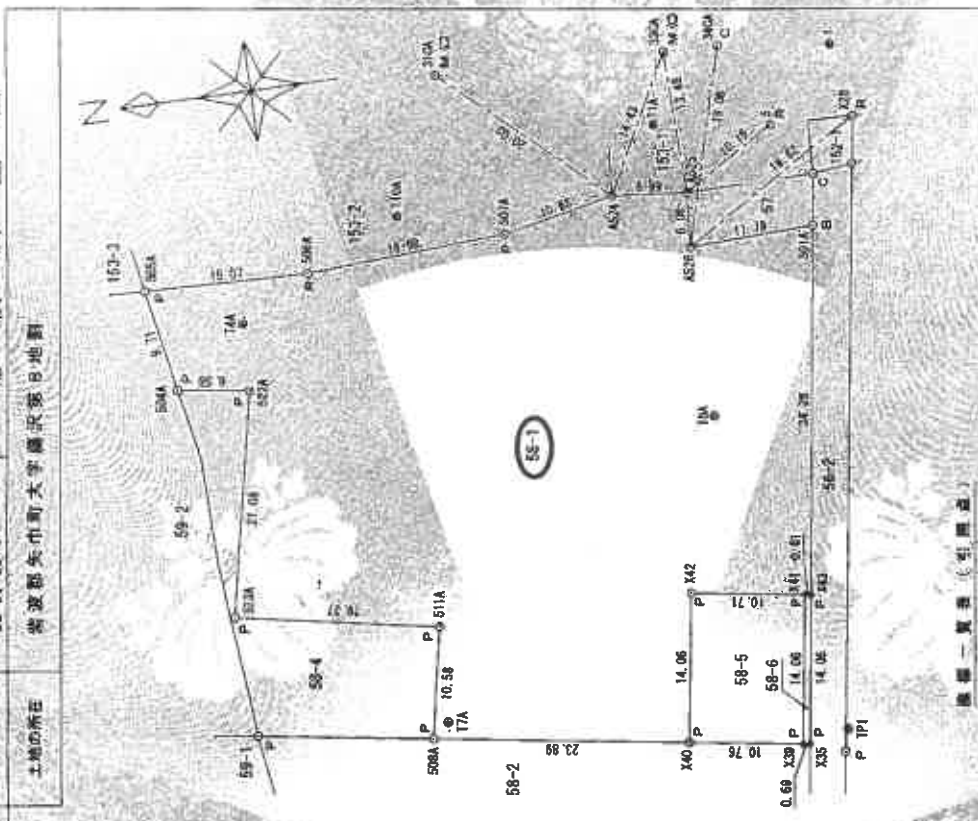
座標求積表

地番	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
58-1			
X40	-42523.650	29143.743	-76150.832087
X42	-42525.818	29157.635	-37193.101330
X41	-42536.408	29155.962	-320342.906576
X43	-42537.011	29155.868	-162205.478542
503A	-42541.992	29189.808	198315.558572
A526	-42530.217	29183.421	353334.808978
A525	-42530.514	29194.490	182787.999430
A524	-42522.610	29195.147	508083.143241
507A	-42513.171	29193.027	958156.227692
506A	-42494.214	29192.061	993760.566025
505A	-42479.146	29192.537	391559.431716
504A	-42480.801	29182.955	-237946.990225
522A	-42497.301	29181.995	-66243.130920
523A	-42488.071	29161.342	-431896.290368
511A	-42522.135	29157.801	-494895.356373
508A	-42520.044	29147.421	-677690.711235
積面積			4445.071163
倍面積			2222.535815
地積			2222.53

地番	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
58-5			
X40	-42523.650	29143.743	-246780.071981
X39	-42534.285	29142.063	-371794.694914
X41	-42536.408	29155.962	246883.699594
X42	-42525.818	29157.635	371993.107330
積面積			302.040029
倍面積			151.020015
地積			151.02

地番	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
58-1			
X39	-42534.285	29142.063	41964.596520
X35	-42537.958	29141.977	-79441.029026
X43	-42537.011	29155.868	-41984.476728
X41	-42536.408	29155.962	79475.206932
積面積			16.298230
倍面積			8.149115
地積			9.14
合計 2382.704610			

座標測量年月日 平成24年1月10日
測量の基準 測定の基準は、地籍測量法第3条第1項の測量に準ずる測量である。
測法 既知点 既知点 既知点
世界測地系(測地基準2000)110 登記基準点
※ 東北地方支庁非連続(平成23年8月11日)前の基準点成果である。
※ 任意区画である。



測量基準の種別	X	Y	距離
C	42537.958	29142.063	1019.081
P	42536.408	29155.962	3228.718
R	42537.011	29155.868	3070.883
B	42536.408	29157.635	2917.791
M	42537.011	29155.868	2919.427

作成者 工務部課長 氏名
申請人 氏名
測量者 氏名
縮尺 1/500

平成24年1月10日測量

登記年月日：平成24年1月13日

地積測量図

地番 58-1
54-5, 50-6
土地の所在 東京都中央区千代田区千代田

基準点網図



座標一覽表

点	名称	座標(X)	座標(Y)	座標	備考
1		-47545.428	29206.460		基点
2		-47534.719	29106.581		基点
21		-42568.211	29102.338		基点
33		-42456.285	29203.579		基点
34		-42499.798	29092.368		基点
		-42513.991	29056.746		3級特級基準点
1051360200		-42690.937	29036.551		3級特級基準点
1067360201		-42454.671	29377.591		3級特級基準点
1067360236		-42456.170	29565.036		3級特級基準点
1067360237		-42528.355	29201.903		基点
T1A		-42487.521	29189.294		基点
T4A		-42530.269	29170.592		基点
T5A		-42401.645	29148.763		基点
TB		-42575.164	29199.781		基点
T10A		-42503.413	29196.076		基点
TP1		-42536.627	29142.662		基点
TP3		-42491.772	29115.550		基点



基準点測量年月日 平成19年4月9日
測量の基準 国土地院
測量方法 水準測量
測量精度 水準測量の精度
世界測地系 測地基準(2000) 10 東京基準
※ 東北地方太平洋沖地震(平成23年3月11日)前の基準点成果である。
※ 任意座標である。

作成者 [Redacted] 北條建設株式会社
 測量人 [Redacted]
 縮尺 3000
 (平成24年11月10日作成)

公用

これは図面に記載されている内容を証明した書類である。
 令和7年12月22日 福岡地方裁判所

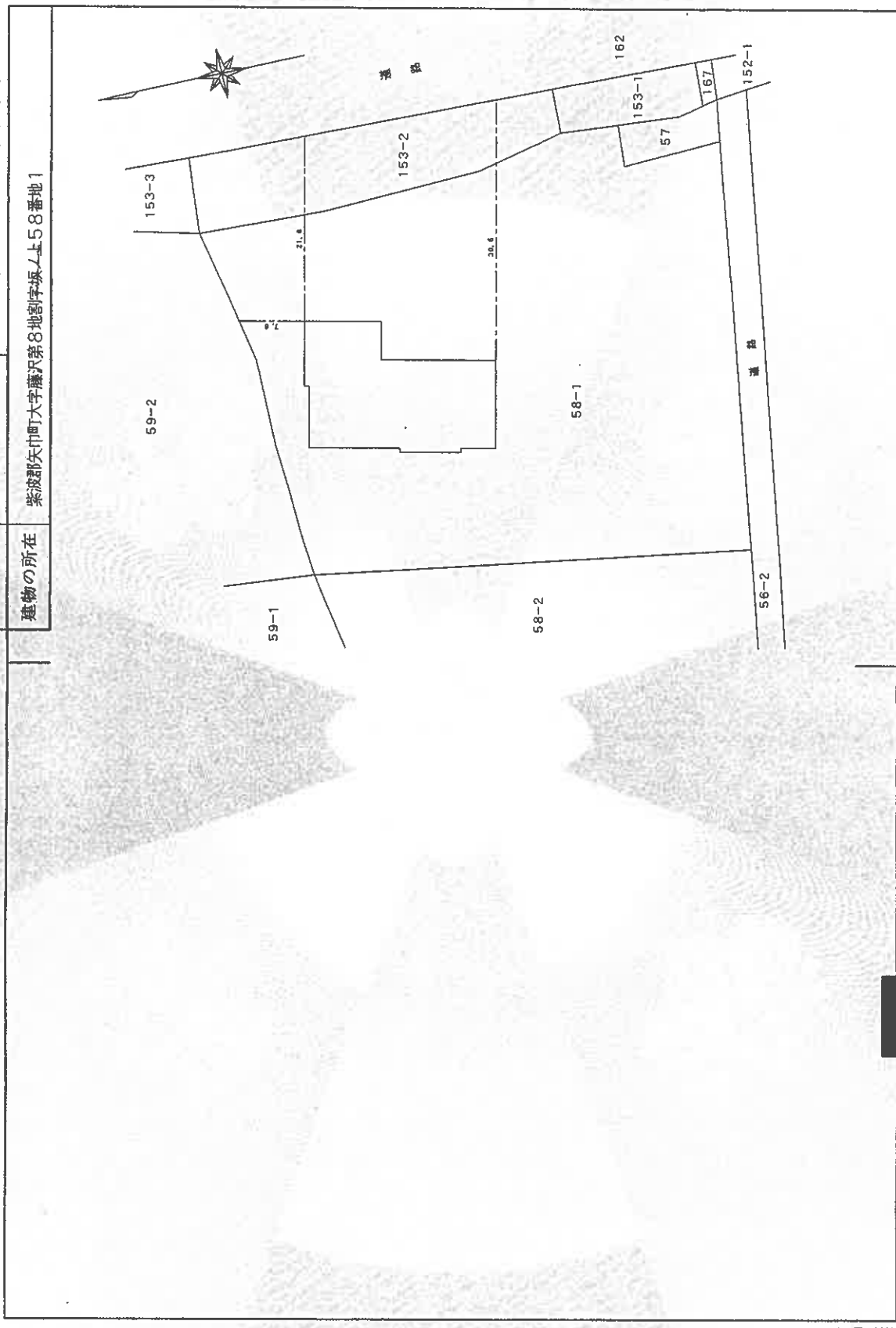
COPY

登記年月日：平成15年6月3日

建物図面
各階平面図

355080
各階平面図

家屋番号	58番1
建物の所在	紫波郡矢巾町大字藤沢第8地割字城ノ上58番地1



製作者	土地調査士 家屋調査士	縮尺	1/500
申請人	[Redacted]	縮尺	1/500

平成15年5月22日作製

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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12月5日 盛岡地方裁判所

登記簿

登記年月日：平成15年6月3日

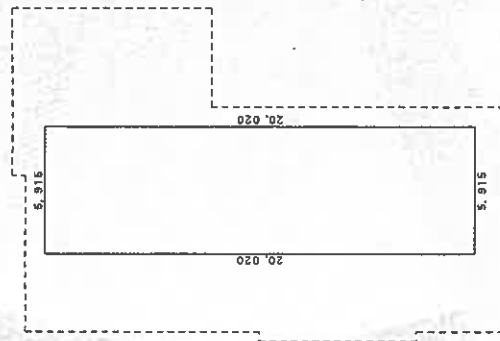
建物図面
各階平面図

家屋番号 58番1

建物の所在 柴波郡矢巾町大字藤沢第8地割字坂上58番地1

355081 各階平面図

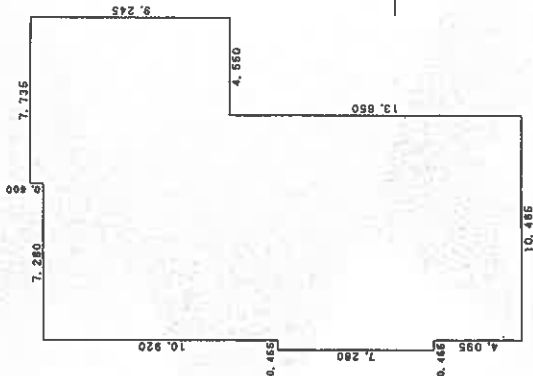
2階平面図



求積表

5.915 × 20.020 =	118.418300
合計	118.418300
床面積	118.41 m ²

1階平面図



求積表

7.280 × 0.455 =	3.312400
22.295 × 10.465 =	233.317175
0.600 × 3.185 =	1.911000
9.245 × 4.550 =	42.064750
合計	280.605325
床面積	280.60 m ²

(百四十二)

製作者
土地調査士
家屋

5月22日作製

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15.6.3

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12月5日 盛岡地方務局 登記官

配置図

※この配置は概略を示したものである

59-1

59-2

153-3

154-22

58-4

目的外建物①
(家番 58-1)

153-2

154-26

58-2

物件 1
(58-1)

町道「坂上」号線

ビニルハウス
(工作物)

58-7

目的外建物②
(附属符 1)

目的外建物②
(家番 58-1 の 2 主)

154-18

56-2

58-5
58-6

私道

57

154-15

私道

162

167

154-15

152-1

152-3

56-1

152-2

56-11

154-1



S ≒ 1 / 500