

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」)。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 22 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 8 月 20 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 8 月 27 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 2 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 9 月 14 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 7 月 22 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



913

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	1, 650, 000 1, 320, 000	一括	330, 000	36, 557	0
1	1, 070, 000				
2	580, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 紫波郡矢巾町大字室岡第 7 地割
地 番 2 4 番 1
地 目 宅地
地 積 1 0 3 5 . 9 7 平方メートル
- 2 所 在 紫波郡矢巾町大字室岡第 7 地割 2 4 番地 1
家屋 番号 2 4 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 1 5 4 . 9 9 平方メートル
2 階 2 8 . 9 3 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 約 2 3 5 . 1 平方メートル
2 階 2 8 . 9 3 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 4 9 . 5 4 平方メートル
2 階 5 9 . 4 5 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 車庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 4 4 . 7 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 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

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】

本件債務者が占有している。

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 紫波郡矢巾町大字室岡第 7 地割
 地 番 2 4 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 0 3 5. 9 7 平方メートル

- 2 所 在 紫波郡矢巾町大字室岡第 7 地割 2 4 番地 1
 家屋 番号 2 4 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 1 5 4. 9 9 平方メートル
 2 階 2 8. 9 3 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 2 3 5. 1 平方メートル
 2 階 2 8. 9 3 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 4 9. 5 4 平方メートル
 2 階 5 9. 4 5 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 車庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約 4 4. 7 平方メートル



令和8年(ヌ)第11号
令和8年4月2日受理
令和8年6月2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 | 紫波郡矢巾町大字室岡第7地割 |
| | 地番 | 24番1 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 1035.97平方メートル |
| 2 | 所在地 | 紫波郡矢巾町大字室岡第7地割24番地1 |
| | 家屋番号 | 24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 154.99平方メートル |
| | | 2階 28.93平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符号 | 1 |
| | 種類 | 物置 |
| | 構造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床面積 | 1階 49.54平方メートル |
| | | 2階 59.45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異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：１階 約２３５．１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：車庫 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約４４．７平方メートル </td> </tr> </table>		{	種類：車庫 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約４４．７平方メートル
{	種類：車庫 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約４４．７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・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、東側で紫波郡矢巾町が所有する公衆用道路（地番 2 1 番 3）に、北側で紫波郡矢巾町が所有する用悪水路（地番 2 2 番 2）を介して「道」に接面している。

現況、本土地は、東側で幅員約 2.5 メートルの舗装（一部未舗装）町道「藤ノ坊 2 号線」に接面している。これは、評価人の調査によれば、建築基準法 4 2 条 2 項に規定する道路である。

北側の公図上「道」となっている部分は、人がかろうじて通ることはできるものの、草木が繁茂した状態であり、道路認定はされていない。

- 3 本土地上に未登記の車庫がある。（その種類・構造・床面積は 2 枚目記載のとおり）
この車庫は、課税台帳によれば、平成 20 年ころの建築となっており、A を納税義務者として課税されている。主である建物と同一の者に属すると思われること、主である建物の常用に供される建物とみられること、主である建物に附属すると認められる程度の場所的関係にあることから、物件 2 建物の附属建物と認めた。

■物件 2 建物関係

- 1 本建物には多数の動産（家財道具等）が残置されている。
- 2 玄関に入ってすぐのところに農業用排水資材と思われる物が残置されている。
（写真 6、7 参照）
- 3 破損箇所がある襖が散見される。（写真 7 参照）
- 4 天井材が一部剥落している箇所が見られる。（写真 9 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
■近隣の者	物件2建物は、数年前から空家となっています。 Aは、その子とともに別物件に居住していると思います。

(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8年4月2日(木)	執行官室	法務局へ登記関係資料交付申請(郵送)
令和8年4月2日(木)	執行官室	矢巾町役場へ課税関係資料申請(郵送)
令和8年4月2日(木)	執行官室	矢巾町役場へ道路照会(FAX)
令和8年4月30日(木)	執行官室	期日通知送付
令和8年5月15日(金) 15:25~15:35	物件所在地	物件確認、外観調査
令和8年5月18日(月) 14:00~16:35	物件所在地	B立会いのもと物件に立入調査 評価人同行 近隣に聴取

(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 8 年 5 月 18 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、立会人 B 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



地番区域見出
大字室岡
第7地割

請求部	所在	紫波郡矢巾町大字室岡第7地割				地番	24番1			
出力縮	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和35年9月				備付年月日(原図)			補記事項		

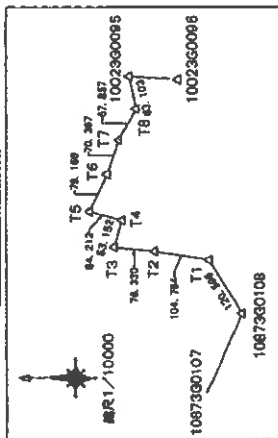
A3判をA4判に縮小

地積測量図

地番 24-1、24-10

土地の所在 新潟県新潟市東区大字宮岡第7地割

多角点図



※ 東北地方太平洋沖地震(平成23年3月11日)前の
世界測地系(測地成果2000)
平面直角座標系の番号又は記号: X
基準点成果である。任意座標である。
一筆地測量年月日: 平成24年10月5日

求積表

点番	Xn	Yn	ΔX	ΔY	ΔX × Yn	面積
1	-45154.794	24618.801	21.099	61732.182299	30.848	
2	-45142.208	24480.995	-8.311	-22794.254445	22.657	
3	-45164.105	24475.198	-28.658	-72343.802484	7.884	
4	-45171.764	24472.016	-7.659	-31427.98615	6.343	
5	-45176.848	24471.703	-5.084	-14112.311231	2.017	
6	-45177.631	24472.634	-0.783	-12949.672350	17.049	
7	-45182.468	24488.857	-4.837	-26501.322241	16.894	
8	-45187.944	24505.724	-5.476	-56883.718718	4.084	
9	-45194.785	24508.256	6.438	20900.684128	18.651	
10	-45179.806	24492.457	23.325	57151.484095	18.051	
11	-45181.430	24488.478	13.317	22824.191575	13.998	
12	-45185.188	24482.773	-3.668	-94570.278224	0.868	
13	-45186.288	24813.100	2.094	70885.780400	2.721	
14	-45183.305	24514.964	10.404	267260.032216	9.335	
合計				2071.952437		
面積				1038.9762185		
地積				1038.97		㎡
坪数				313.38		坪

点番	Xn	Yn	ΔX	ΔY	ΔX × Yn	面積
1	-45154.794	24618.801	21.099	61732.182299	30.848	
2	-45142.208	24480.995	-8.311	-22794.254445	22.657	
3	-45164.105	24475.198	-28.658	-72343.802484	7.884	
4	-45171.764	24472.016	-7.659	-31427.98615	6.343	
5	-45176.848	24471.703	-5.084	-14112.311231	2.017	
6	-45177.631	24472.634	-0.783	-12949.672350	17.049	
7	-45182.468	24488.857	-4.837	-26501.322241	16.894	
8	-45187.944	24505.724	-5.476	-56883.718718	4.084	
9	-45194.785	24508.256	6.438	20900.684128	18.651	
10	-45179.806	24492.457	23.325	57151.484095	18.051	
11	-45181.430	24488.478	13.317	22824.191575	13.998	
12	-45185.188	24482.773	-3.668	-94570.278224	0.868	
13	-45186.288	24813.100	2.094	70885.780400	2.721	
14	-45183.305	24514.964	10.404	267260.032216	9.335	
合計				2071.952437		
面積				1038.9762185		
地積				1038.97		㎡
坪数				313.38		坪

多角点座標

点番	X座標	Y座標	備考
1087300107	-45154.794	24618.801	3級登記基準点
1087300108	-45173.143	24345.404	3級登記基準点
1087300095	-45160.907	24801.112	3級登記基準点
1087300098	-45252.819	24795.483	3級登記基準点
T1	-45311.382	24448.973	多角点
T2	-45208.011	24468.127	多角点
T3	-45132.099	24741.008	多角点
T4	-45145.804	24525.185	多角点
T5	-45084.781	24541.700	多角点
T6	-45118.399	24813.382	多角点
T7	-45140.952	24680.017	多角点
T8	-45173.781	24729.416	多角点
T4-1	-45175.517	24510.787	多角点

境界点	境界線の種類
S	石
P	プラスチック杭
C	コンクリート杭
M	金属杭
R	杭

調査報告書番号 1200151

作成者

(平成24年10月18日作成)

申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

建物平面図

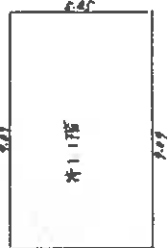
357303

24~1

家屋番号

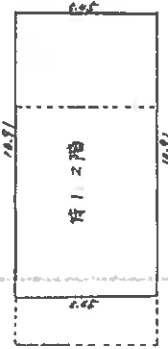
建物の所在 松波町矢中町大字聖園東7地割 24番地の1

5.45 x 9.09 = 49.5405
水面積 49.5405

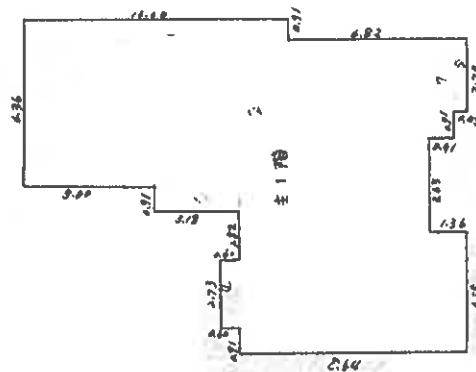


主1階

5.45 x 10.91 = 59.4595
水面積 59.4595

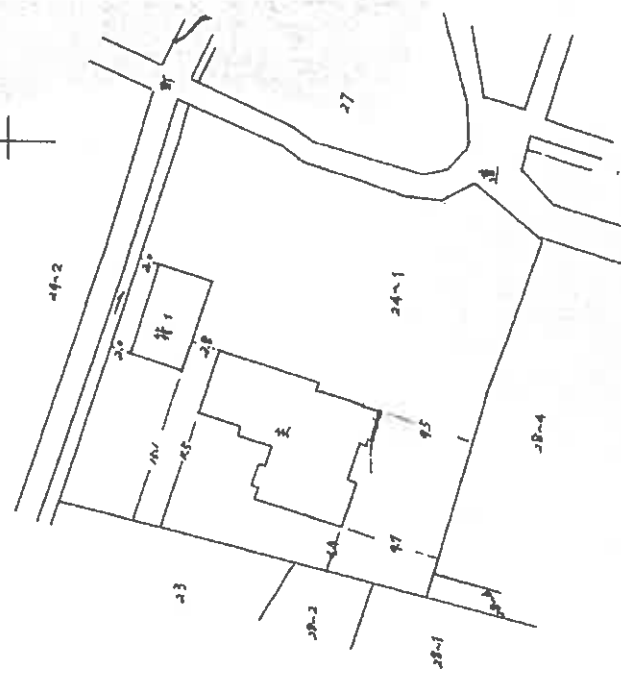


主1階

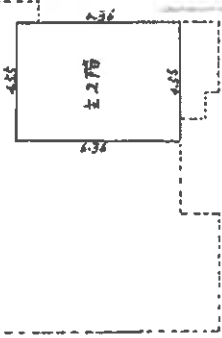


主1階

1	4.81 x 10.00 = 48.1000
2	4.81 x 15.46 = 74.3626
3	4.81 x 3.11 = 14.9791
4	4.40 x 3.23 = 14.3120
5	4.37 x 9.23 = 40.3251
6	4.36 x 4.56 = 19.8816
7	4.81 x 3.40 = 16.3540
8	4.45 x 3.23 = 14.4735
9	5.45 x 10.91 = 59.4595
水面積	346.9977



4.45 x 6.36 = 28.2880
水面積 28.2880



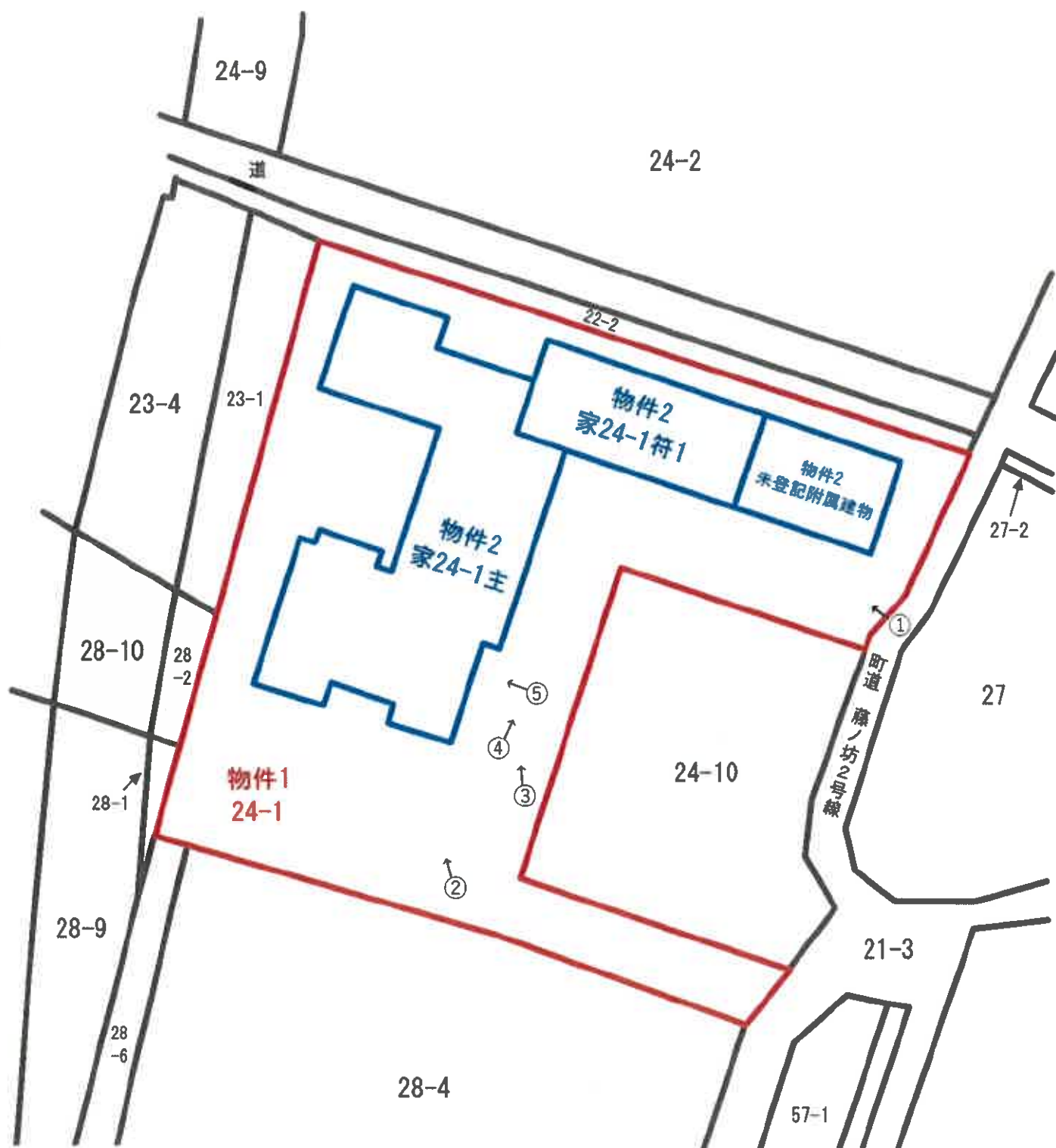
主2階

(岩手県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/200 1/500

49.5.8

令和8年（ヌ）第11号 土地建物位置関係図

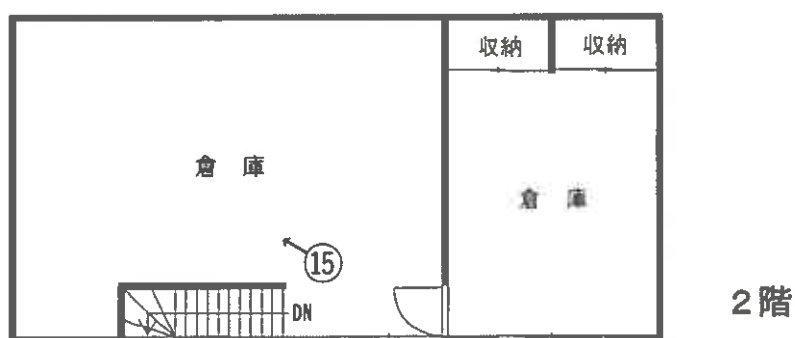


○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。
土地・建物の形状及び位置関係は概略を記載したものである。

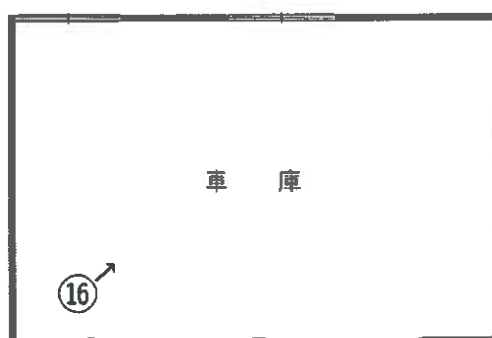


令和8年（又）第11号 物件2 附属建物間取図

5/1/120



＜物件2・未登記附属建物＞



←○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 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



令和8年（ヌ）第11号
令和8年5月18日 現地調査
令和8年6月10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

畠 山 順

第1 評価額

一括価格	
物件 1 ・ 2	金 1,650,000円
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 1,070,000円
物件 2 (建物)	金 580,000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	紫波郡矢巾町大字室岡第7地割		同 左									
	地 番	24番1											
	地 目	宅地											
	地 積	1,035.97㎡											
	所 有 者	A											
2 (建物)	所 在	紫波郡矢巾町大字室岡第7地割 24番地1		特記事項欄参照									
	家 屋 番 号	24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	154.99㎡										
		2階	28.93㎡										
	符 号	1											
	種 類	物置											
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建											
	床 面 積	1階	49.54㎡										
		2階	59.45㎡										
	所 有 者	A											
番 号	特 記 事 項												
1	物件1土地は、物件2主である建物、物件2附属建物符号1、物件2未登記附属建物(下記参照)等の敷地として利用されている(「現況調査報告書」参照)。												
2	物件2主である建物については、公簿上の記載と異なる点がある。当該物件2主である建物及び物件2未登記附属建物の詳細については、以下のとおりである(「現況調査報告書」参照)。 ＜物件2主である建物＞ <table><tr><td>床 面 積</td><td>1階</td><td>約 235.1㎡</td></tr></table> ＜物件2未登記附属建物＞ <table><tr><td>種 類</td><td>車庫</td></tr><tr><td>構 造</td><td>木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</td></tr><tr><td>床 面 積</td><td>約 44.7㎡</td></tr></table>				床 面 積	1階	約 235.1㎡	種 類	車庫	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	床 面 積	約 44.7㎡
床 面 積	1階	約 235.1㎡											
種 類	車庫												
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建												
床 面 積	約 44.7㎡												

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」駅の北西方・約4.2km		
	最寄バス停「町民体育館前」	約	3.5 km
	矢巾町役場	約	3.3 km
	ユニバース矢巾店	約	4.1 km
	紫波町立不動小学校	約	630 m
(以上道路距離)			
付 近 の 状 況	対象物件が存する地域は、矢巾町中心市街地の南西部郊外、東北自動車道の東側に存し、農地等が広がる中に農家住宅、一般住宅、事業所等が点在する地域である。		
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)	都 市 計 画 区 分	市街化調整区域	
	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	洪水浸水想定区域(浸水深0.5m未満)	
画 地 条 件	地 積	1,035.97㎡	
	間 口	約13m	
	奥 行	約40m (最大)	
	形 状	不整形	
	接 道 状 況	中間画地	
	地 勢	概ね平坦	
接面道路の状況	物件1土地は、東側で幅員約2.5m舗装(一部未舗装)町道「藤ノ坊2号線(建築基準法第42条第2項道路)」に、ほぼ等高に接面している。		
土地の利用状況等	物件1土地は、物件2主である建物、物件2附属建物符号1、物件2未登記附属建物等の敷地となっており、物件1土地所有者が当該建物等を所有し、占有している(「現況調査報告書」参照)。		
供給処理施設	上 水 道	引込可	
	下 水 道	あり	
	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	対象土地の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。
	周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。
	物件1の土地は、市街化調整区域に存しているため、市街化を抑制する観点から開発または建築等が制限されている。したがって、開発または建築等については、原則として都市計画法29条1項各号、34条各号、43条1項各号及び都市計画法施行令36条1項3号等に規定するものに限られる。 なお、競落後の利用目的が上記法令等に適合するか否か等については、入札参加前に許可権者（岩手県または矢巾町）等に照会のうえ、確認すべき点に留意する必要がある。
	当該町道は、幅員4m未満の建築基準法第42条第2項道路であることから、建物の建替等に当たっては約0.75mのセットバックを要する。 セットバックに要する面積としては、以下のとおりである。 $0.75\text{m (セットバック)} \times 13.0\text{(間口)} \approx 9.8\text{m}^2$

2 建物の概況及び利用状況(物件2)

① 物件2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)	昭和39年5月30日 新築		
	経 過 年 数	約62.0年		
	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	金属系サイディング、石タイル等		
	内 壁	砂壁、木板張、ビニールクロス、土壁、トタン板等		
	天 井	石膏ボード、木板張等		
	床	フローリング、畳、土間等		
	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、動作確認までではないため、使用可能か否かは不明である。		
床 面 積 (現 況)	1 階	約 235.1㎡		
	2 階	約 28.93㎡		
	延床面積	約 264.03㎡		
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	劣る			
建物の利用状況	物件2主である建物については、建物所有者が当該建物を空住居として管理・占有している(「現況調査報告書」参照)。			
特 記 事 項	物件2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2主である建物については、1階の床面積が公簿と大幅に異なることから、現況を考慮して、下表のとおりであることを確認した(「現況調査報告書」参照)。 なお、公簿と異なるに至った経緯等については不明である。			
	<table border="1"> <tr> <td>床 面 積</td><td>1階</td><td>約 235.1㎡</td></tr> </table>		床 面 積	1階
床 面 積	1階	約 235.1㎡		
	物件2主である建物内には、多数の家財道具類や農業用排水資材等が残置されている。また、物件2主である建物は、破損した襖や天井材が剥離している部分が散見される(「現況調査報告書」参照)。			

② 物件2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	建 築 年 月 日 (登 記 記 載)	昭和39年5月30日 新築
	経 過 年 数	約62.0年
	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	土壁、石タイル、コンクリートブロック、トタン板等
	内 壁	土壁、コンクリートブロック、木板張、トタン板(外壁現し)等
	天 井	木板張等
	床	コンクリート打放、木板張等
	設 備	電気設備
	そ の 他	特になし
	(注)	建物に付属する各種設備については、動作確認までではないため、使用可能か否かは不明である。
床 面 積 (現 況)	1 階	約 49.54㎡
	2 階	約 59.45㎡
	延床面積	約 108.99㎡
現 況 用 途 等	現況用途	物置
	間 取 り	別紙「建物間取図」のとおり
品 等	低品等	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	物件2附属建物符号1については、建物所有者が当該建物を物置(倉庫)として管理・占有している(「現況調査報告書」参照)。	
特 記 事 項	物件2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2附属建物符号1内には、資材や粗大ゴミ等が残置されている。	

③ 物件2未登記附属建物

区 分	未登記附属建物(車庫)	
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20年月日不詳 新築
	経 過 年 数	約18.4年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約1.6年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	金属系サイディング等
	内 壁	金属板(外壁現し)等
	天 井	木板張等
	床	コンクリート打放等
	設 備	電気設備
	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	約 44.7㎡
現 況 用 途 等	現況用途	車庫
	間 取 り	別紙「建物間取図」のとおり
品 等	低品等	
保守管理の状態	劣る	
建 物 の 利 用 状 況	物件2未登記附属建物については、建物所有者が当該建物を車庫として使用し、占有している(「現況調査報告書」参照)。	
特 記 事 項	物件2未登記附属建物について、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2未登記附属建物(車庫)は、物件2附属建物符号1の東側に隣接している。物件2未登記附属建物(車庫)の詳細については、下表のとおりである(「現況調査報告書」参照)。	
	種 類	車庫
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床 面 積	約 44.7㎡

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 (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	9,350	81.8%	1,035.97	70.0%	5,550,000

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) -18.2%

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	-18.2%	方位(東)+2 形状(不整形)-10 間口・奥行の関係 -10 セットバック-1
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 条 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 : 経済的残存耐用年数が満了した複数棟の建物が存すること等を考慮して査定した。

② 物件2(建物)

当該建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、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) ア×イ×ウ÷エ
2 主	110,000	264.03	2.5%	730,000
2 符 1	95,000	108.99	2.5%	260,000
2未登記	55,000	44.7	12.0%	300,000

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30年、経過年数約62.0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。

$$\text{残価率} \quad 5\% + (1 - 5\%) \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数} \quad 0\text{年}}{\text{経済的耐用年数} \quad 30\text{年}} \right) = 5.0\%$$

観 察 減 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50%と査定した。

以上により、現価率を下記のとおり査定した。

$$\diamond \text{現価率} : \begin{array}{cc} \text{定額法} & \text{観察減価法} \\ 5.0\% & \times (1 - 50\%) \end{array} = 2.5\%$$

<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30年、経過年数62.0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。

$$\text{残価率} \quad 5\% + (1 - 5\%) \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数} \quad 0\text{年}}{\text{経済的耐用年数} \quad 30\text{年}} \right) = 5.0\%$$

観 察 減 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50%と査定した。

以上により、現価率を下記のとおり査定した。

$$\diamond \text{現価率} : \begin{array}{cc} \text{定額法} & \text{観察減価法} \\ 5.0\% & \times (1 - 50\%) \end{array} = 2.5\%$$

<未登記附属建物>

耐用年数に基づく方法(定額法) : 経済的耐用年数20年、経過年数18.4年、経済的残存耐用年数1.6年、残価率10%により、下記のとおり査定した。

$$\text{残価率} \quad 10\% + (1 - 10\%) \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数} \quad 1.6\text{年}}{\text{経済的耐用年数} \quad 20\text{年}} \right) = 17.2\%$$

観 察 減 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。

$$\diamond \text{現価率} : \begin{array}{cc} \text{定額法} & \text{観察減価法} \\ 17.2\% & \times (1 - 30\%) \end{array} = 12.0\%$$

③ 物件2建物価格合計

	2主 (円) (②エ) ア	2符1 (円) (②エ) イ	2未登記 (円) (②エ) ウ	建物価格合計 (円) エ
建物の価格	730,000	260,000	300,000	1,290,000

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 土地利用権価格

物件 番号	建 付 地 価 格 (円) (1①オ) ア	土 地 利 用 権 等 割 合 イ		土 地 利 用 権 等 価 格 (円) ア×イ÷ウ
1	5,550,000	20%	法 定 地 上 権	1,110,000

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、1③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	5,550,000	-1,110,000	100%	40%	60%	1,070,000
2	1,290,000	1,110,000	100%	40%	60%	580,000
一 括 価 格 (合 計)						1,650,000

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。

- ・農家住宅及びその敷地であり、土地及び建物の規模が大きいため市場流動性において劣ること。
- ・未登記建物を含めて複数棟の建物が存しており、これらの建物は経済的残存耐用年数が満了及び相当程度経過していることから、老朽化・機能的陳腐化等が認められること。
- ・建物の内に家財道具類、農業用排水資材等が残置されていること。

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 地積測量図
- 4 建物図面・各階平面図
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図
- 7 仮名一覧表

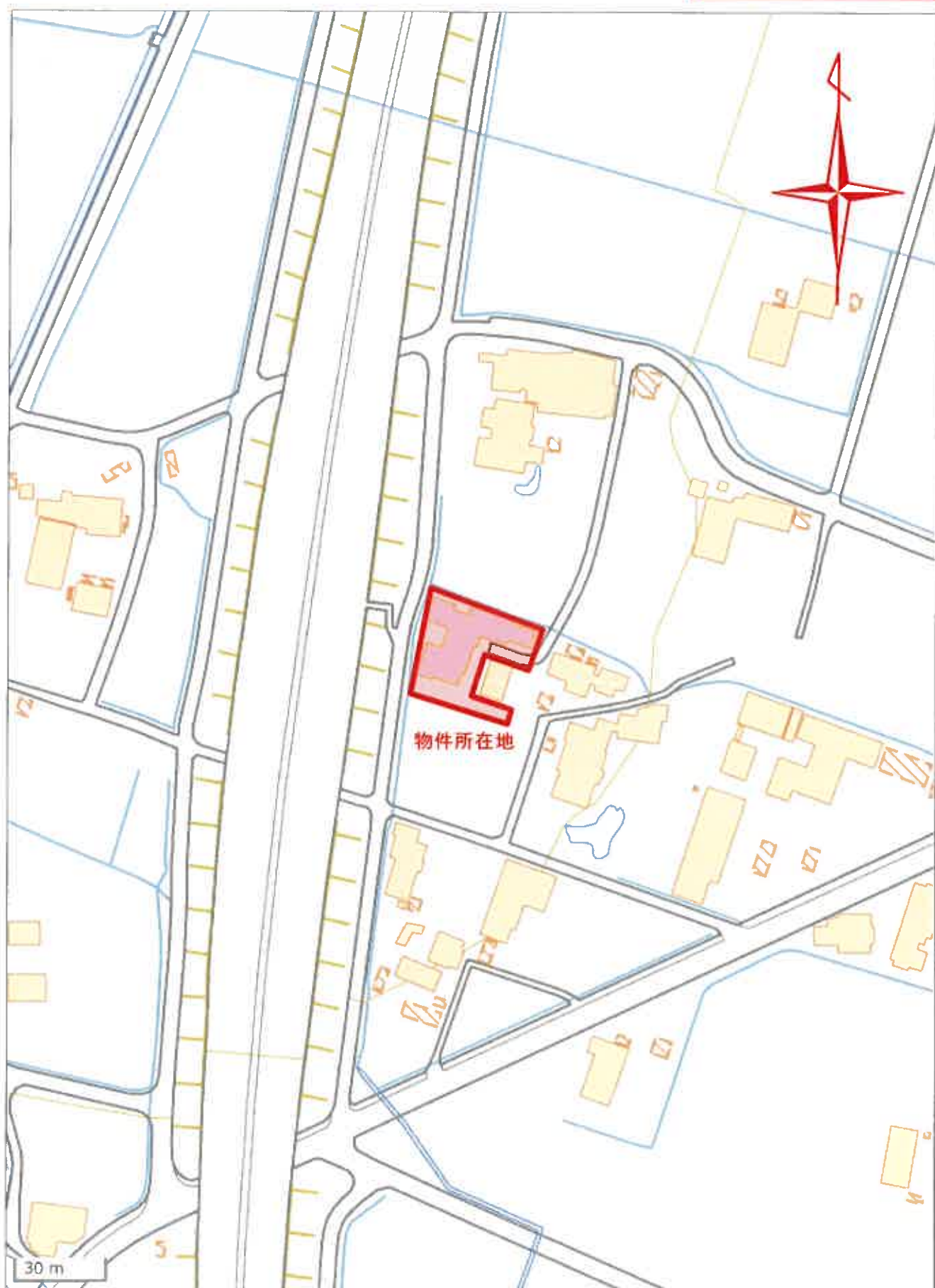
以 上

位置図

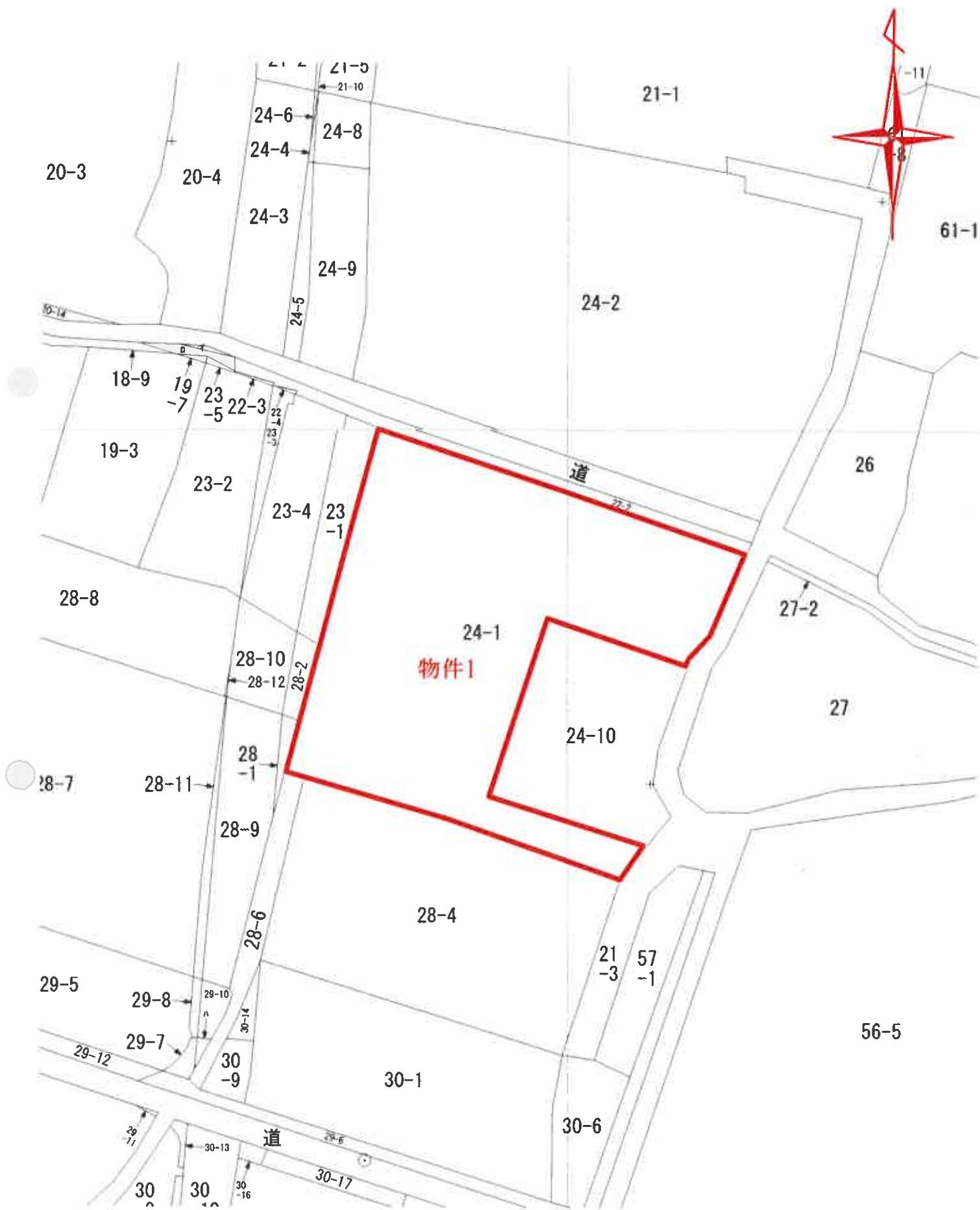


出典：国土地理院発行地形図

位置図



出典：国土地理院発行地形図

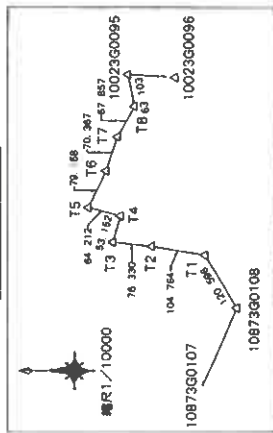


地積測量図

地番 24-1, 24-10

土地の所在 津波郡矢巾町大字堂岡第7地割

多角点線図



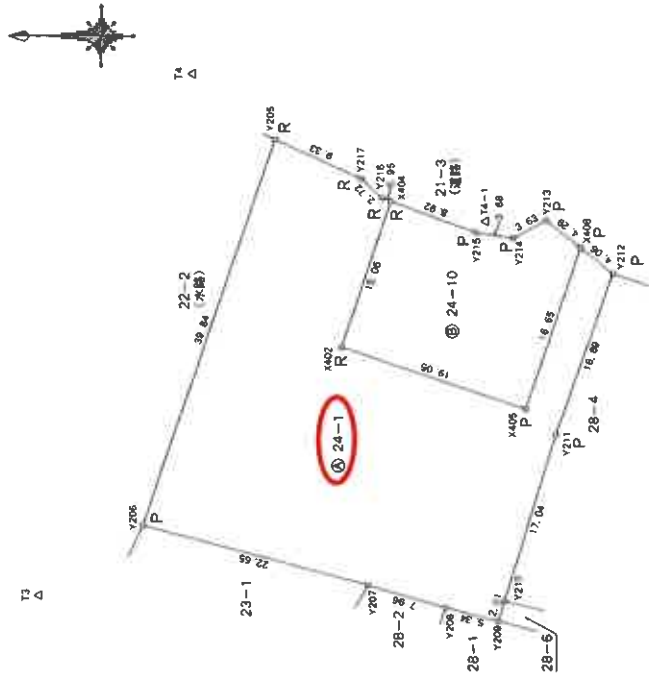
※ 東北地方太平洋沖地震(平成23年3月11日)前の
基準点成果である。任意座標である。
世界測地系(測地成果2000)
平面直角座標系の番号又は記号: X
一帯地積年月日: 平成24年10月5日

求積表

地番	24-1	Xn	Yn	ΔX	ΔY	ΔX X Yn	面積
Y205		-45154.794	24518.801	21.099		617322.182289	39.846
Y206		-45142.206	24480.995	-9.311		-227942.544445	22.653
Y207		-45164.105	24475.198	-29.558		-723437.802484	964
Y208		-45171.764	24473.015	-12.841		-314257.986615	5.345
Y209		-45178.948	24471.703	-5.797		-141128.311201	2.017
Y210		-45177.531	24473.634	-5.510		-134849.723240	17.049
Y211		-45182.458	24485.957	-10.413		-255013.822241	16.694
Y212		-45187.944	24505.724	-2.309		-55553.716716	4.084
X408		-45184.765	24508.255	8.438		208900.864128	18.651
X405		-45178.506	24492.457	23.335		571531.484095	19.051
X402		-45161.430	24498.475	13.317		326246.191575	15.069
X404		-45165.189	24512.713	-3.858		-94570.278224	0.958
Y216		-45165.288	24513.100	2.884		70605.760400	2.721
Y217		-45163.305	24514.964	10.494		257260.032216	9.336
計						2071.950437	
面積						1035.972516	
坪数						1035.97 坪	
坪数						313.38 坪	

地番	24-10					
測点	Xn	Yn	ΔX	ΔY	ΔX X Yn	面積
X404	-45166.189	24512.773	13.147	322269.426631	15.069	
X402	-45161.430	24498.475	-13.317	-326246.191575	19.051	
X405	-45179.506	24492.457	-23.335	-571531.484095	18.651	
X408	-45184.765	24508.256	-1.903	-48639.211168	4.292	
Y213	-45181.409	24510.932	8.547	169473.071904	3.639	
Y214	-45178.218	24508.194	8.832	167446.813408	3.680	
Y215	-45174.577	24506.733	12.029	294927.578257	8.921	
計					600.002262	
面積					300.0016310	
坪数					300.00	坪
					90.75	坪

総合計面積 1335.978495 m²



多角点座標

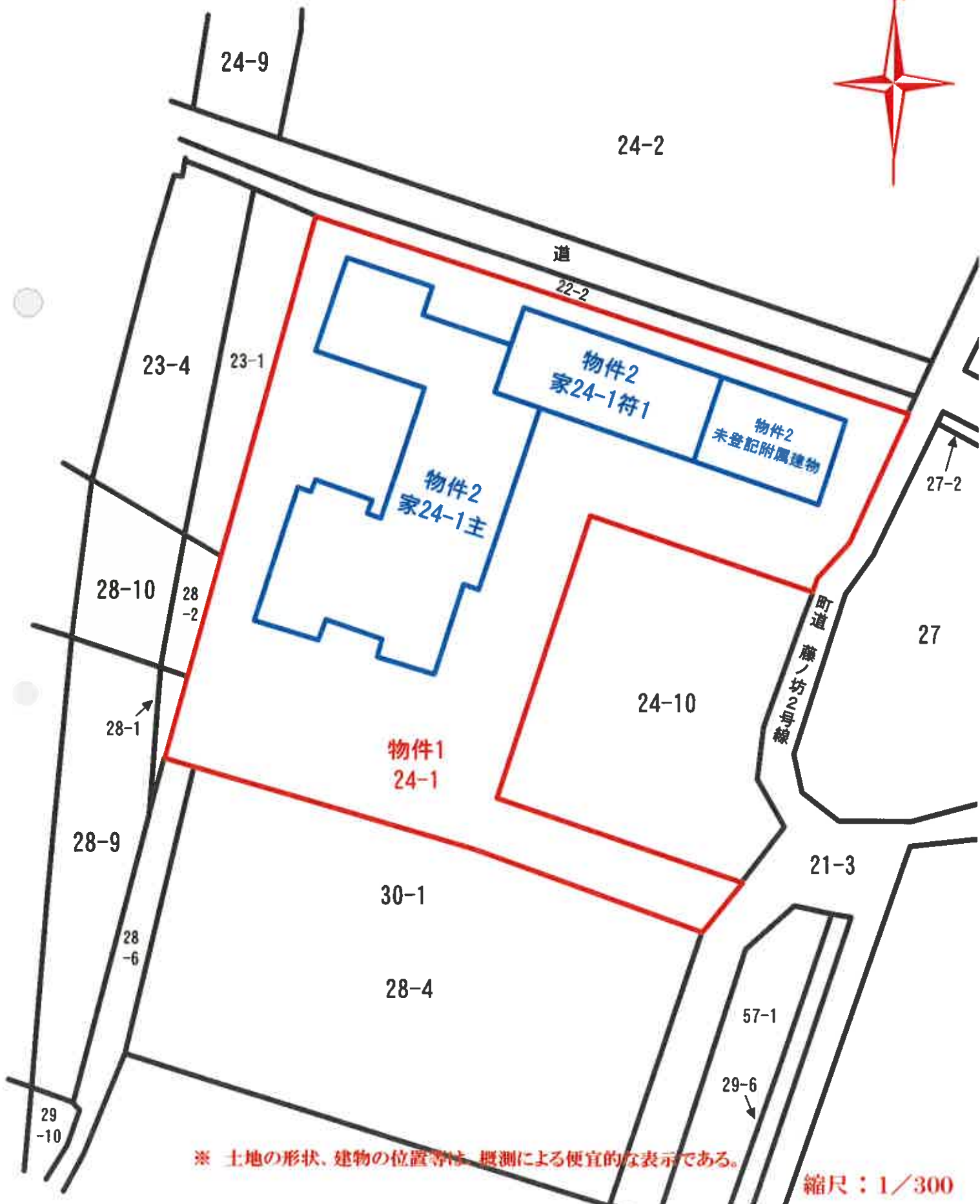
点名	X座標	Y座標	備考
1087300107	-45159.398	23850.757	3級固定基準点
1087300108	-45373.143	24345.404	3級固定基準点
1002300095	-45160.507	24801.112	3級固定基準点
1002300096	-45252.519	24795.453	3級固定基準点
T1	-45311.362	24448.973	多角点
T2	-45208.011	24466.127	多角点
T3	-45132.099	24474.108	多角点
T4	-45146.804	24525.186	多角点
T5	-45084.751	24541.700	多角点
T6	-45118.399	24613.362	多角点
T7	-45140.952	24680.017	多角点
T8	-45173.761	24739.416	多角点
T8-1	-45175.517	24510.787	多角点

境界線の種類	境界線の種類
S 石	石
P プラスチック杭	プラスチック杭
C コンクリート杭	コンクリート杭
M 金風杭	金風杭
R 金風杭	金風杭

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

令和8年(又)第11号



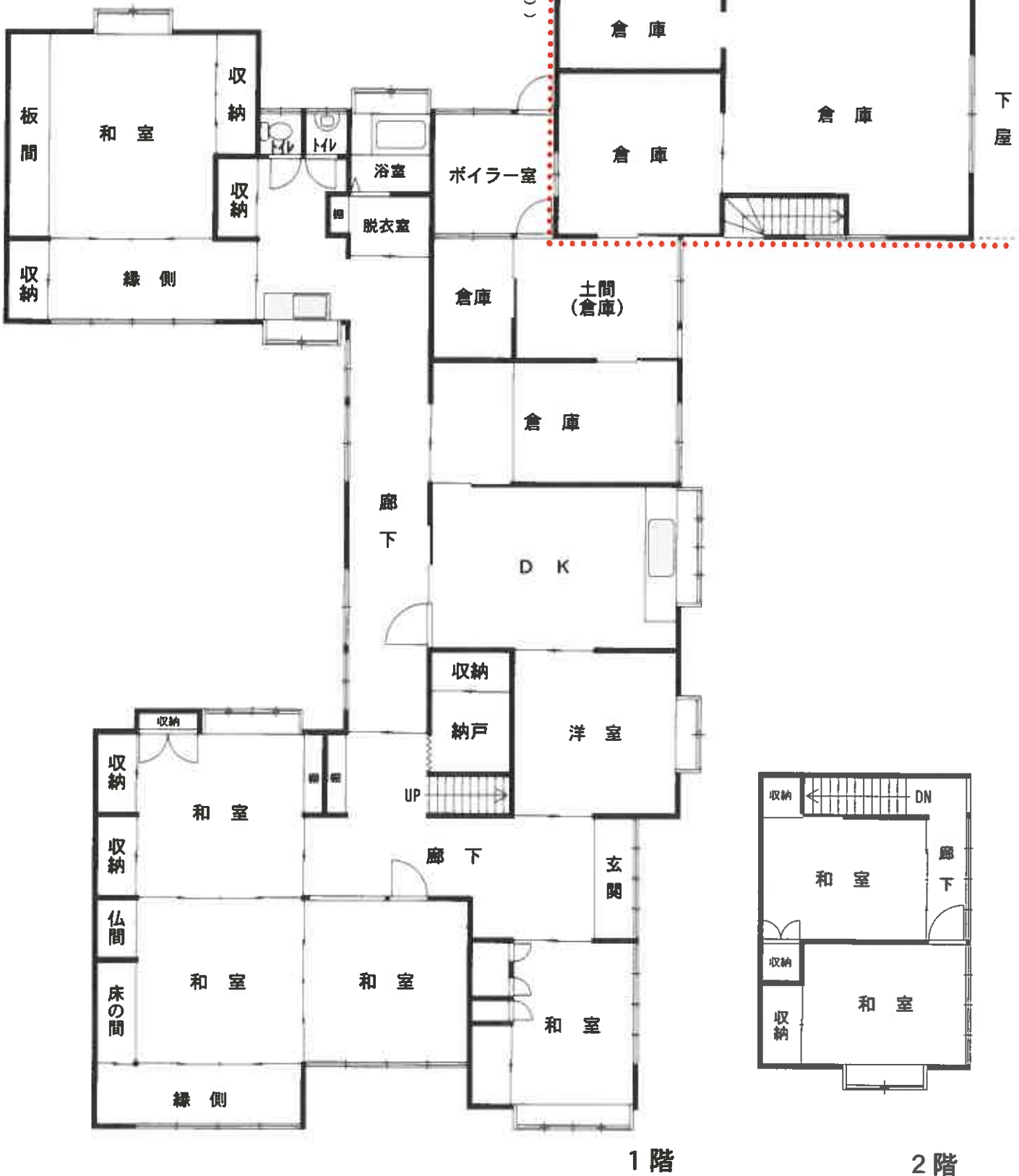
建物間取図

令和8年(又)第11号

＜物件2・主である建物＞

＜建物2・附属建物 符号1＞

(物件2主と符号1の接合部)



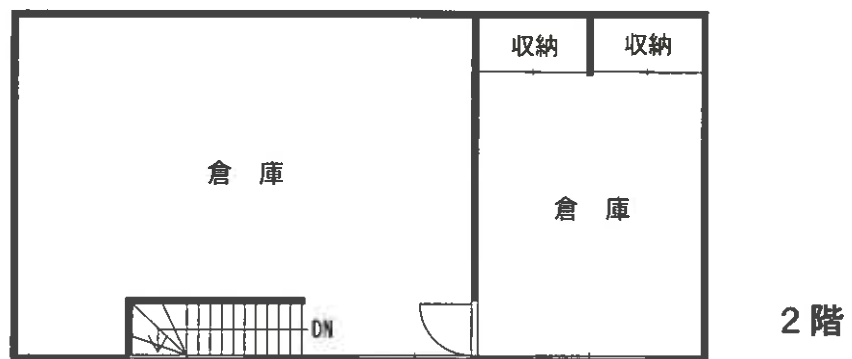
※ 建具・住設機器等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。

縮尺：1/120

建物間取図

令和8年(又)第11号

＜建物2・附属建物 符号1＞



＜物件2・未登記附属建物＞



※ 建具・住設機器等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。

縮尺：1/120