

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)			
盛岡地方裁判所一関支部 執行官 殿			
事件番号	<input type="checkbox"/> 平成 <input checked="" type="checkbox"/> 令和	○○年(ケ、ヌ)第○○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。 ※「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 ○○年 ○○月 ○○日			
買受申出人(法人)	代表者	法人の所在地	〒○○○-○○○ 岩手県盛岡市内丸9番1号
		法人の名称	株式会社○○○○
		(フリガナ) 代表者氏名	ダイヒョウトリシマリヤク ○○○○ 代表取締役 ○○○○ (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、盛岡地方裁判所一関支部執行官室(☎0191-21-8001)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13日

盛岡地方裁判所一関支部

裁判所書記官 佐藤 宏幸

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 8日 午前 9時00分から 令和 8年 4月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月22日 午前10時00分 場 所 盛岡地方裁判所一関支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 5月20日 午後 1時00分 場 所 盛岡地方裁判所一関支部
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13日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



913

物 件 目 録

- 1 所 在 一関市千厩町千厩字四日町
地 番 2番3
地 目 宅地
地 積 132.62平方メートル
- 2 所 在 一関市千厩町千厩字四日町 2番地3
一関市千厩町千厩字前田 1番地21
家屋 番号 2番3
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 121.92平方メートル
2階 85.50平方メートル
(現況)
床 面 積 2階 約86.8平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 2月19日

盛岡地方裁判所一関支部

裁判所書記官 佐藤 宏 幸

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

【物件番号2】

売却対象外の土地(地番1番21)につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

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1】

売却対象外建物(未登記)の敷地部分を同建物所有者Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【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

【物件番号2】

本件建物と売却対象外建物(未登記)とは、一部内壁を共有して接している。本件建物の一部(前記接触部分付近)は、前記売却対象外建物(未登記)からの出入りを要する。

《 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。



物 件 目 録

- 1 所 在 一関市千厩町千厩字四日町
地 番 2番3
地 目 宅地
地 積 132.62平方メートル
- 2 所 在 一関市千厩町千厩字四日町 2番地3
一関市千厩町千厩字前田 1番地21
家屋 番号 2番3
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 121.92平方メートル
2階 85.50平方メートル
(現況)
床 面 積 2階 約86.8平方メートル



令和7年(ヌ)第8号

令和7年9月5日受理

令和7年10月24日提出

現況調査報告書

盛岡地方裁判所 一関支部

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 在 | 一関市千厩町千厩字四日町 |
| | 地 番 | 2番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 132.62平方メートル |
| 2 | 所 在 | 一関市千厩町千厩字四日町 2番地3 |
| | | 一関市千厩町千厩字前田 1番地21 |
| | 家屋番号 | 2番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 121.92平方メートル |
| | | 2階 85.50平方メートル |

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"/> 土地所有者(A) <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(B) Aが本土地上に下記建物を所有し、Bが一部目的外建物の敷地として使用し占有している <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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2
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 床面積: 2階 概則 86.8平方メートル
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 種類: 構造: 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() 上記の者が本建物を 住居 として使用し占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 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	<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
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件1土地関係）		
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 目的外建物敷地部分	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B	
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 空き住居 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
■陳述(■A(物件1土地、物件2建物所有者)、□())の要旨		
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input checked="" type="checkbox"/> 不明	
占有開始時期	平成 年 月 日 ()	
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<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	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()
	借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()
賃料・支払時期	毎金 円(毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払() <input type="checkbox"/> 相殺()	
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	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり Aは、目的外建物所有者BはAの祖父母とBの親が親族関係にあり、Aが幼少の頃から現在の状態であったと陳述する。 Aは、A所有の土地が一部Bの建物敷地になっていることに関する契約等は無く、金銭の受け取りもないこと、Aが所有する前も同様であったとも陳述していることから、親族関係を基礎とする黙示の承諾による使用貸借契約が存在しているものと推測される。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

(目的外土地用 (単独))

目的外土地の概況 (物件 2 関係)		
所在	一関市千厩町千厩字前田	
地番	1番21	
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	26.49平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>)	
所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()	
その他の事項	本土地は、物件1土地と一体となって物件2建物の敷地となっている。 本土地の南側が公図上道に接面しており、南側が現況幅員約1.8メートルの未舗装道に接面している。	
■関係人 (<input checked="" type="checkbox"/> A (物件2建物、目的外土地所有者) <input type="checkbox"/> ()) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書() の要旨		
占有権原	<input checked="" 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 type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成29年5月8日 (物件2建物の登記上のAの所有権保存登記年月日)	
最初の契約等	契約日	
	期間	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 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	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	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	毎月金 円 (毎月末日限り 翌月分支払)	
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 金 円)	
契約解除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある	
訴訟提起等	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ()]	
その他		
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、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

その他の事項

■ 物件 1 土地関係

- 1 本土地は、目的外土地（前田 1 番 2 1）と一体となって物件 2 建物の敷地として利用されている。
- 2 公図上、本一体地の南北が、道に接面している。現況、本一体地の北側が幅員約 8.4 メートルの国道 4 5 6 号に、南側が幅員約 1.8 メートルの未舗装市道四日町線に接面している。
- 3 A の陳述、また、物件 2 建物に立入調査を行った際、建物間取り図で示す箇所に、物件 2 より立ち入ることができなかった。以上のことから、本土地の西側は、一部西側に隣接する目的外建物の敷地となっていると推測される。
- 4 写真 3 で示すように、東側の建物の屋根が物件 1 土地に越境している可能性がある。

■ 物件 2 建物関係

- 1 A の陳述及び建物内の状況から、A が住居として、本建物を使用しているものと認められる。
- 2 本建物は、建物間取り図で示すように西側の一部で、西側目的外建物と内壁が共有されており、物理的に接している。（写真 1 参照）
- 3 本建物には、経年劣化による痛みが散見される。

(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)

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、2の所有者です。私が住居として使用しています。</p> <p>調査に立ち会います。</p> <p>西側のBさんの建物が、一部私所有の建物と壁でつながっています。西側のBさんの建物からしか私所有の土地上の建物のその箇所に行くことができません。</p> <p>Bさんとは、私の祖父母とBさんの親が親類関係にあると聞いており、私が幼少の頃に物件2建物を一部改築したと記憶しておりますが、そのころから現在のようになっており、Bさんは親類ですから、お金をもらったり、契約があるというようなことは無いと思いますし、私が所有者になってからも同様です。</p> <p>東側の建物の屋根や工作物（下屋）が崩れてきており、私の土地上にはみ出していると思います。</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

(6 枚目)

(調査経過用)

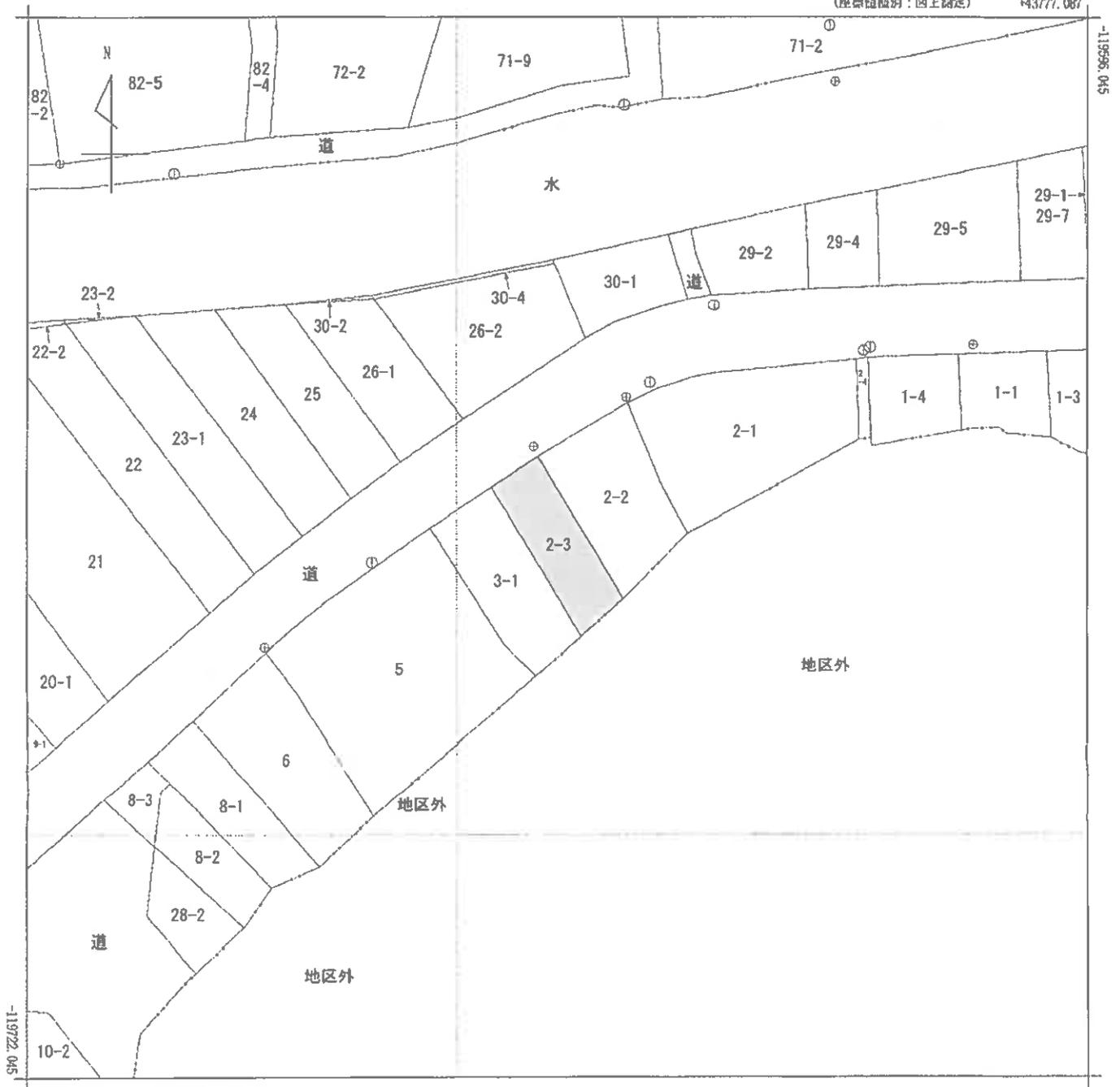
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年9月9日(火)	執行官室	課税関連資料申請 (郵送)
令和7年9月9日(火)	執行官室	登記関係資料申請 (郵送)
令和7年9月9日(火)	執行官室	市道調査 (FAX)
令和7年10月1日(水)	執行官室	期日通知 (郵送)
令和7年10月10日(水) 14:00~15:10	物件所在地	A立会いの上、物件に立入調査 評価人同行
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 威力の行使の可能性があった為、立会人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

(7 枚目)

A3判をA4判に縮小

(座標値種別：図上測定) +43777.087

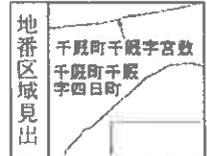


-119596.045

+43652.087 (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。

(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(iwatemiyagi2008.par)による修正がされています。



請求部	所在	一関市千厩町千厩字四日町				地番	2番3		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	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1年2月			備付年月日(原図)		補記事項			

A3判をA4判に縮小

1-10

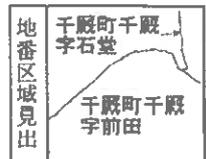
(座標値種別：図上測定)

+43803.979



+43678.979 (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。
 (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(iwatemiyagi2008.par)による修正がされています。



請求部	所在	一関市千厩町千厩字前田				地番	1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	昭和60年11月			備付年月日(原図)		補記事項			

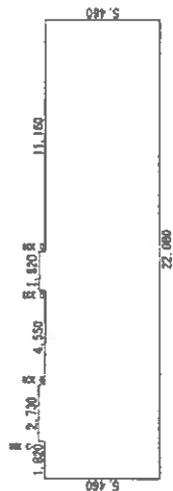
A 3判をA 4判に縮小

登記年月日：平成29年4月25日

各階平面図 建築物図面

家屋番号	2番3
建築物の所在	一 関市千原町千原字四日町2番地3 一 関市千原町千原字前田1番地21

1階



求積表

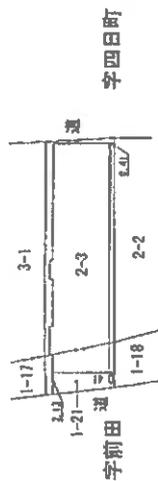
22.080×5.460	$= 120.556800$
2.730×0.300	$= 0.819000$
1.820×0.300	$= 0.546000$
合計	121.921800
床面積	121.92 m ²

2階



求積表

15.660×5.460	$= 85.503600$
合計	85.503600
床面積	85.50 m ²



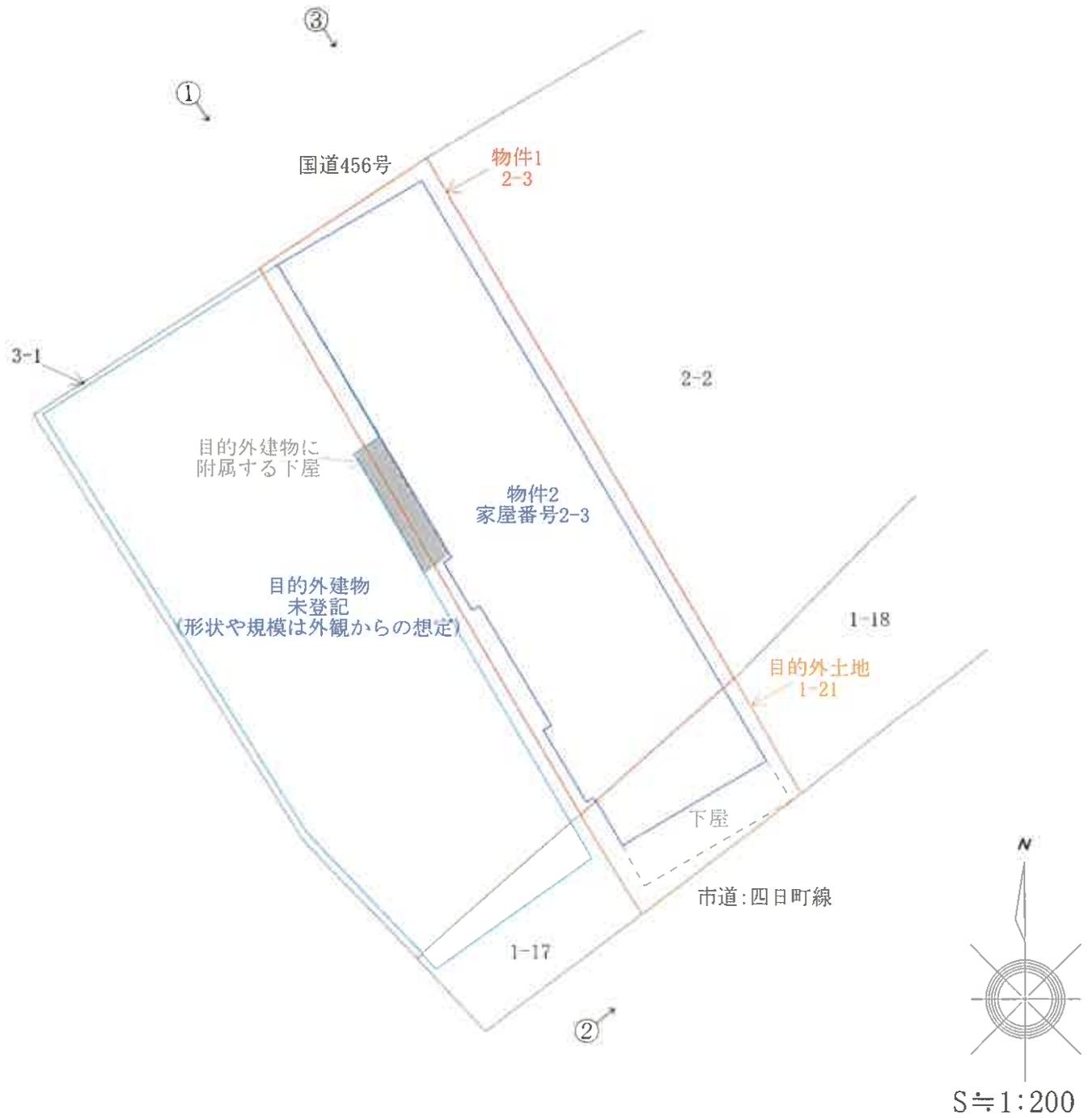
作成者

縮尺 1/250

申請人

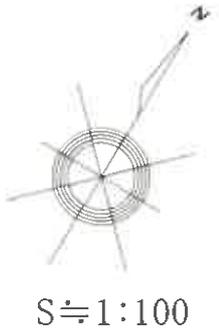
縮尺 1/500

令和7年（又）第8号 土地建物位置関係図



←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。
土地の形状および建物の位置関係は概略を記載したものである。
(1 1 枚目)

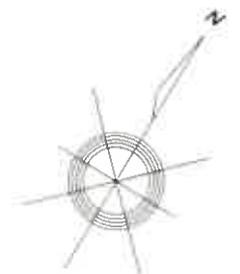
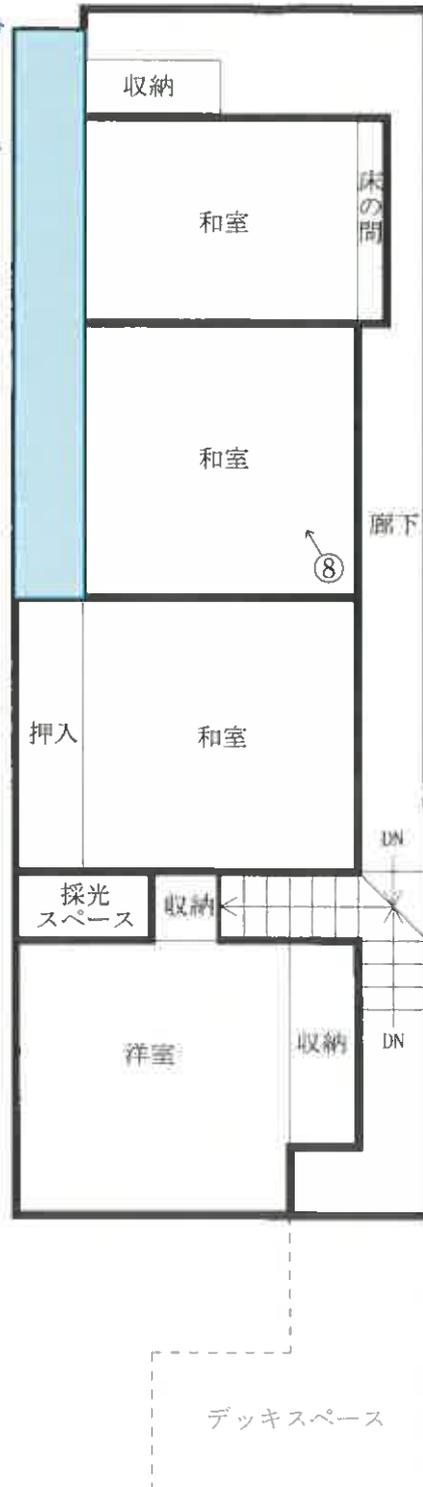
令和7年（又）第8号
 物件2
 建物間取図（1階）



←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。
 建具・住設機器等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。
 (1 2 枚目)

令和7年（又）第8号
物件2
建物間取図（2階）

物件2建物内部からは
立ち入ることができない部分



S ≒ 1:100

←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。
建具・住設機器等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。
(1 3 枚目)

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



写真7



写真8



令和7年 (又) 第 8 号
令和7年10月10日 現地調査
令和7年11月3日 評 価

盛岡地方裁判所 一関支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

佐々木 健一

第1 評価額

一 括 価 格	
物件1～2	金 520,000 円
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 370,000 円
物件2（建物）	金 150,000 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等価格を控除した価格であり、建物の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

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

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地番 地目 地積 所有者	一関市千厩町千厩字四日町 2番3 宅地 132.62㎡ A	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	一関市千厩町千厩字四日町2番地3 一関市千厩町千厩字前田1番地21 2番3 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 121.92㎡ 2階 85.50㎡ A	2階 86.8㎡ (概測)
番号	特記事項		
1 2	物件1土地は、目的外土地（一関市千厩町千厩字前田1番21）と一体となって物件2建物の敷地として利用されている。		
1	物件1土地の西側部分の一部は目的外建物（未登記）の敷地となっている。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 目的土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	JR大船渡線「千厩」駅の南西方・約850mに所在する。 「構井田」バス停から 一関市役所千厩支所 一関市立千厩小学校 神文ストアせんまや店 南西方へ 約230m 約850m 約1,200m 約750m (いずれも道路距離)	
付近の状況	目的物件が存するのは、事業所又は店舗兼住宅等が建ち並ぶ国道456号沿道の商住混在地域である。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火地域 その他の規制	都市計画区域・非線引都市計画区域 商業地域 80% 400% - -
画地条件	地積 間口 奥行 形状 接道状況 その他	132.62㎡ 約6.5m 約20m ほぼ長方形 中間画地 地勢はほぼ平坦
接面道路の状況	北側：幅員約8.4mの舗装済国道（456号）にほぼ等高接面 建築基準法第42条第1項第1号道路	
土地の利用状況等	物件1土地は、目的外土地（一関市千厩町千厩字前田1番21）と一体となって物件2建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 下水道：あり（一関市担当部署によると公共桧ありとのこと） (注)「あり」とは当該供給処理施設が目的土地の敷地内に引込まれていることをいう。「なし」とは目的土地の敷地内に引込まれていないことをいう。	

特記事項	<p>物件1土地は、目的外土地（字前田1番21）と一体となって物件2建物の敷地として利用されている。一体地としての画地条件等は以下のとおり。</p> <p>地積 159.11㎡</p> <p>間口 約6.5m</p> <p>奥行 約24m</p> <p>形状 ほぼ長方形</p> <p>接道状況 二方路地</p> <p>北側国道のほか、南側で幅員約1.8mの未舗装市道（四日町線）にほぼ等高接面</p> <p>一関市担当部署での聴取によると、南側市道の建築基準法上の扱いは未判定とのことである。</p> <p>その他 地勢はほぼ平坦</p>
	<p>物件1土地の西側部分の一部は目的外建物（未登記）の敷地となっている。目的外建物の概要等は以下のとおり。</p> <p>種類 事業所兼居宅</p> <p>構造 木造2階建</p> <p>所有者 B</p> <p>占有権原については親族関係を基礎とする黙示の承諾による使用貸借契約が存在しているものと推測される（詳細は「現況調査報告書・3枚目」）</p> <p>さらに、当該目的外建物に附属する下屋が物件1土地に越境している可能性がある。</p>
	<p>東側の建物の屋根が物件1土地に越境している可能性がある。</p>
	<p>北側間口から約2.5m～3mの範囲は都市計画道路（3・5・35構井田梅田線、計画幅員12m）の事業予定地となっている。</p>
	<p>一関市防災マップによると以下のとおり。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・河川がはん濫した場合の最大水深0.5m～3m未満の区域（大部分が該当） ・早期の立退き避難が必要な区域（北側一部が含まれている可能性がある）
	<p>周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。</p>
	<p>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。</p>

2 目的建物の概況及び利用状況（物件2）

区分	主である建物
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：昭和29年月日不詳新築 昭和50年月日不詳増築 経過年数：新築時から70年以上 経済的残存耐用年数：0年
仕様	構造：木造 屋根：亜鉛メッキ鋼板ぶき 外壁：金属サイディング等 内壁：塗り仕上、化粧合板張等 天井：木板張、石膏ボード等 床：畳、モルタル仕上等 設備：電気、給排水衛生等 その他：特になし (注)建物に附属する各種設備について、動作確認までできないため、使用可能か否かについては不明である。
床面積（現況）	「第3 目的物件」に記載のとおり
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：別紙「建物間取図」のとおり
品等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者が住居として使用し、占有している。
特記事項	経年劣化による老朽化は見られるが保守管理の状態は普通程度である。 物件2建物は、西側の一部において隣接する目的外建物と内壁を共有しており、両建物が物理的に接している。また、当該接触部分付近（約6.8㎡）には物件2建物内部から立ち入ることができず、Aの説明によれば、Bが所有する目的外建物側からのみ当該部分に出入り可能とのことである。なお、この点に関して金銭の授受等はないとのことである（詳細は「現況調査報告書・6枚目」参照） 物件2建物は、物件1土地のほか、目的外土地にまたがって位置する。 目的外土地の概要は以下のとおり。 所在地番：一関市千厩町千厩字前田1番21 地積：26.49㎡ 地目：宅地 所有者：A 占有権原：所有権 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。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 ア	個別格差 イ	地積 ウ	建付減価 エ	建付地価格 ア×イ×ウ×エ≒オ
1	17,800円/㎡	1.000	132.62㎡	0.500	1,180,000円
目的外	17,800円/㎡	1.000	26.49㎡	0.500	240,000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 一関(県)5-5

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $20,300\text{円}/\text{㎡} \times 99.3/100 \times 100/102.0 \times 100/111.0 \approx 17,800\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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： +2.0% (相乗積)

二方路地 +2.0%

◇ 地域格差： +11.0% (相乗積)

街路条件 +4% (幅員)

交通接近条件 ▲3% (最寄り駅への接近性)

環境条件 +10% (周辺の利用状況)

行政的條件 ±0%

その他の条件 ±0%

イ 個別格差： ±0.0% (相乗積)

二方路地 ±0.0% (増価なし)

ウ 地積： 登記数量

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

② 物件2 (建物)

築後年数を考慮し、備忘価格として10,000円とした。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 ア(1①オ)	土地利用権等割合 イ (対応建物)	土地利用権等範囲 ウ	土地利用権等価格 ア×イ×ウ×エ
1	1,180,000円	0.25 法定地上権 (物件2)	126.37㎡/132.62㎡	280,000円
		0.10 使用借権 (目的外)	6.25㎡/132.62㎡	10,000円
目的外	240,000円	0.25 法定地上権 (物件2)	26.49㎡/26.49㎡	60,000円

イ 土地利用権等割合： 物件2建物の土地利用権を法定地上権、目的外建物の土地利用権を使用借権と判定し、その割合をそれぞれ25%、10%と査定した。

ウ 土地利用権等範囲： 物件1土地について、目的外建物の敷地となっている範囲を概測し、都市計画上の建蔽率を考慮した最低限の範囲として、目的外建物の土地利用権の範囲を査定した。また、その残余として物件2建物の土地利用権の範囲を査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 ア(1①オ/1②)	土地利用権等価格 の控除及び加算 イ(2①エ)	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	1,180,000円	▲290,000円		0.70	0.60	370,000円
2	10,000円	+340,000円	1.00	0.70	0.60	150,000円
一括価格(合計)						520,000円

ウ 占有減価修正： 修正の必要はなし。

エ 市場性修正： 目的外土地が存在すること▲10、目的外建物が存在すること▲10、物件2建物内に内部から立ち入ることができない部分があること▲10、それぞれの市場性減退要因を考慮した。

オ 競売市場修正： 「第2 評価の条件」に記載した不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価調査価格（一関(県)5-5)

所 在 : 一関市千厩町千厩字町213番外

価 格 : 20,300円/㎡

位 置 : JR大船渡線「千厩」駅の南西方1,400m（道路距離）

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 519㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 北西 16m国道

用途指定等 : 都市計画区域・非線引都市計画区域 商業地域（建蔽率80%、容積率400%）

地域の概要 : 小売店舗、事務所等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域

第7 附属資料

位置図

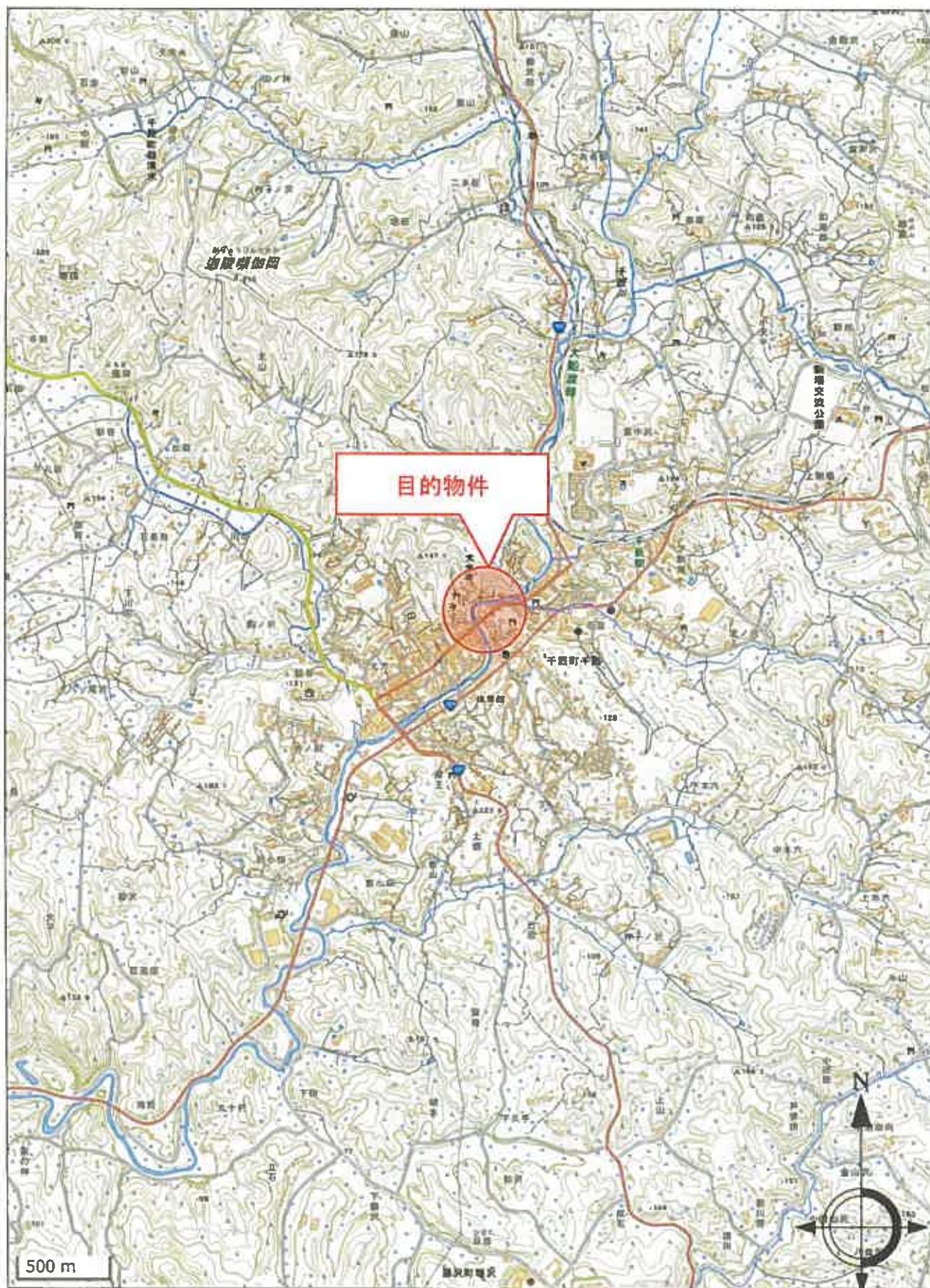
公図写し

建物図面・各階平面図写し

土地建物位置関係図

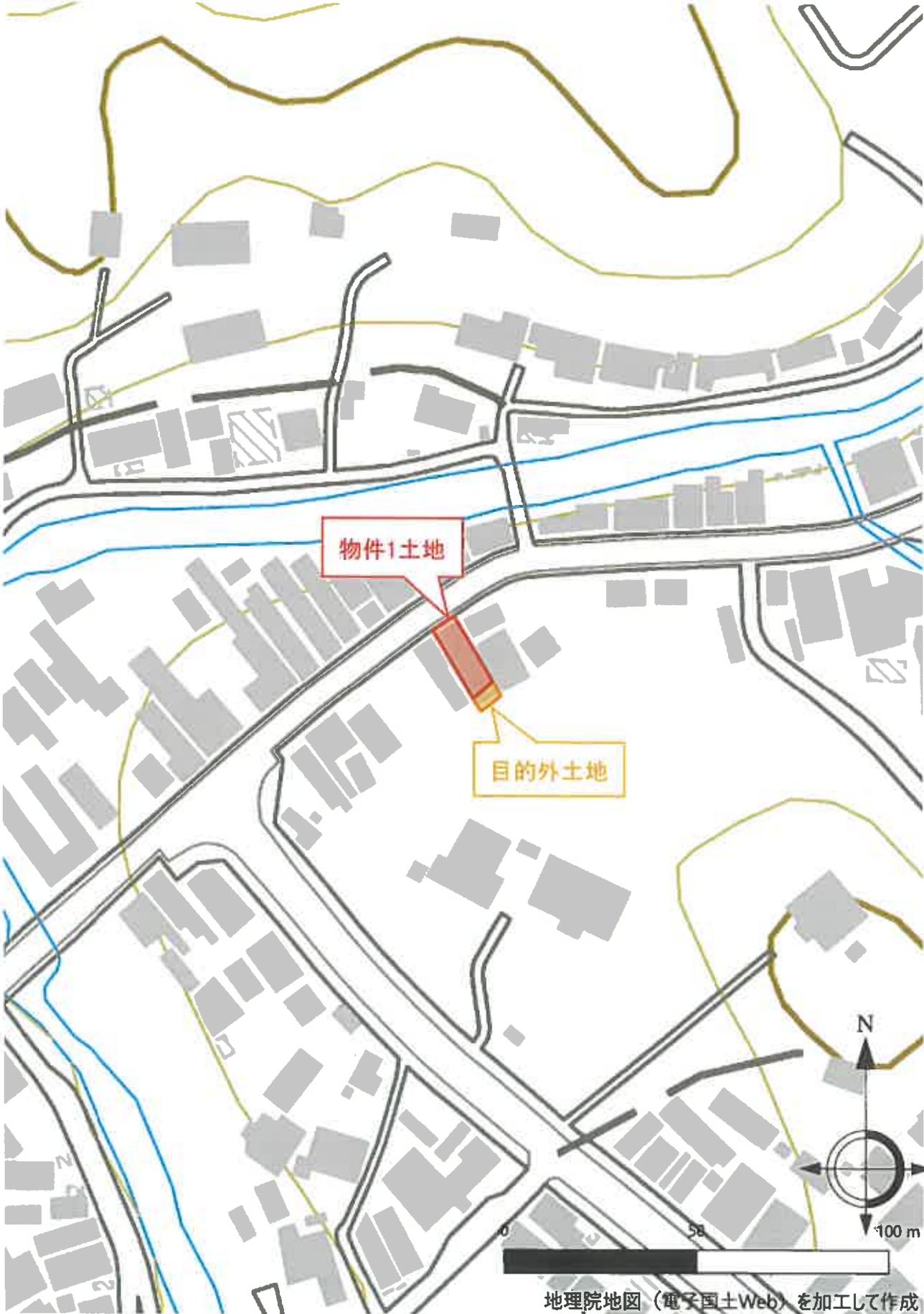
建物間取図

位置図



地理院地図(電子国土Web)を加工して作成

位置図



地理院地図（電子国土Web）を加工して作成

公図写し

(座標補正別：図上測定) +43777.067



+43652.087 (座標補正別：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(iouhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。
 (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(iwataniyagi2008.par)による修正がされています。



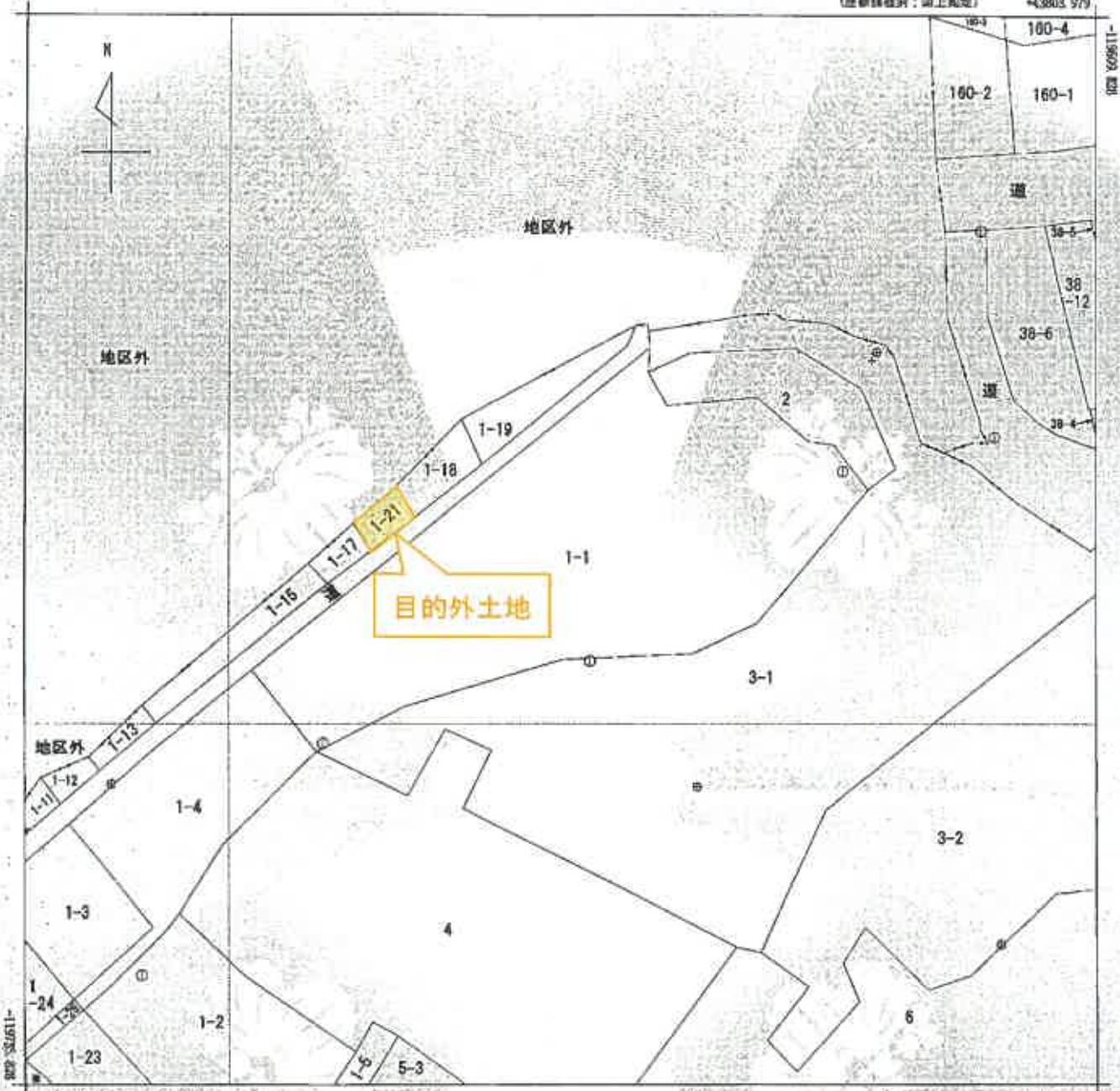
請求部	所在	関市千厩町千厩字四日町				地番	2番3	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	×	種類	地籍図	
作成年月日	平成1年2月		測日年月日	[]		補記類	[]	

これは地図に記載されている内容との一致を要する。
 (盛岡地方方法務局水沢支局管轄)

令和7年7月3日
 東京法務局提出済

地図整理番号：M52931
 (1/1)

(A4に縮小)



+43676.979 (座標換算式：国上規定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した最新補正パラメータ (souhokutsaibeiryounaki2011.par) による修正がされています。
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した最新補正パラメータ (wstomiyag2000.par) による修正がされています。



請求 区分	所在 一関市千厩町千厩宇前田			地番 1番1	
出力 尺	1/500	精度 区分	甲三	登録系 番号又 は記号	X
作成 年月日	昭和60年11月		贈付 年月日 (原図)	分類	地図(法第14条第1項)
				種類	地籍図
				補記 事項	

これは地籍に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年9月11日
 盛岡地方裁判所水沢支局

請求番号：11-1
 (1/1)

登記官

公用

(A4に縮小)

建物図面・各階平面図写し

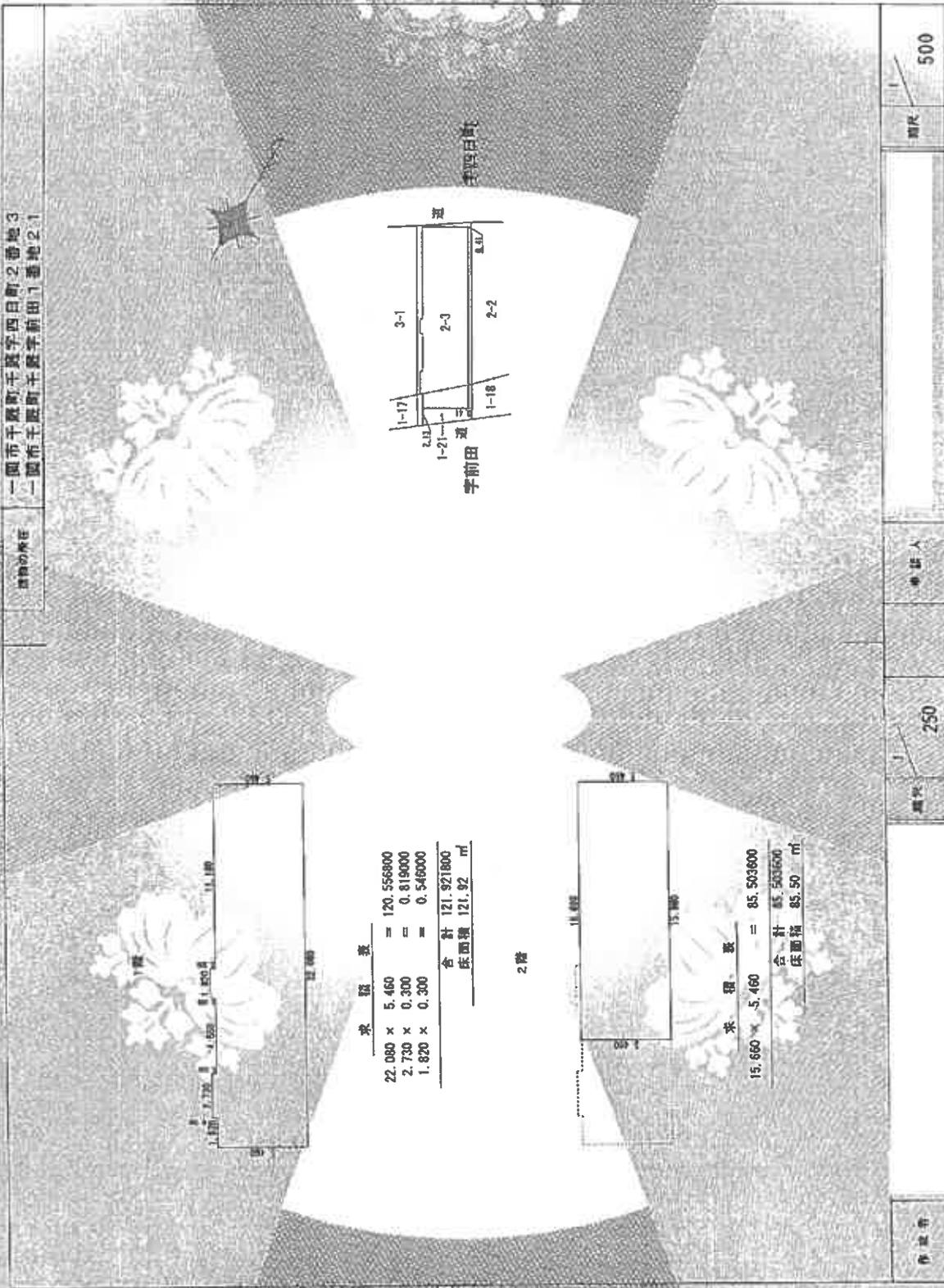
登記年月日：平成29年4月25日

建物図面

2番3
一 四市千原町千原字四日新2番地3
一 四市千原町千原字前田1番地2-1

2番4
四市の所在

各階平面図

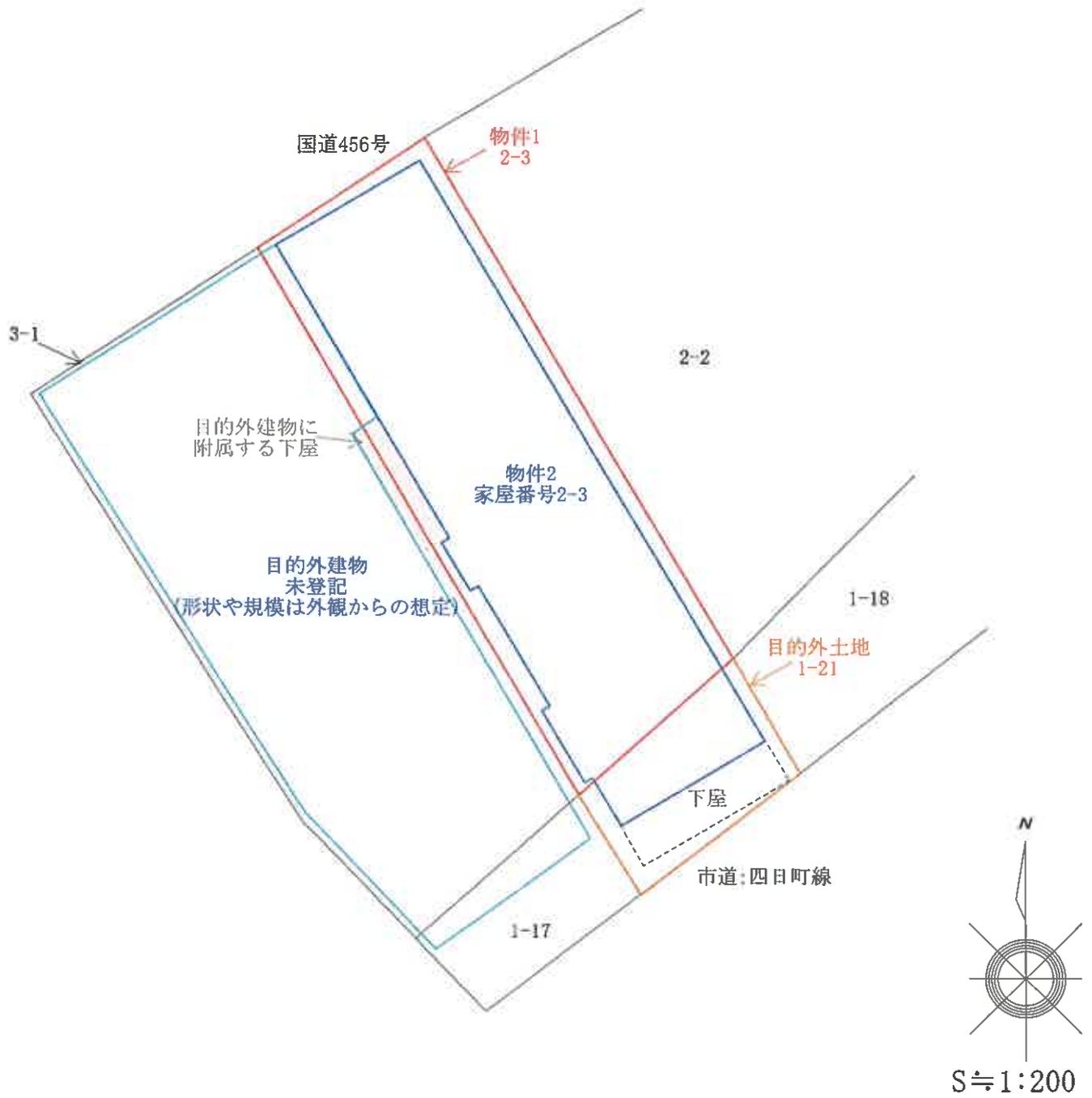


これは図面に記載されている内容と異なる場合があります。
(盛岡地方建設局水災支局管轄)
令和7年7月3日 東京建設局 提出

地図整理番号：M52930

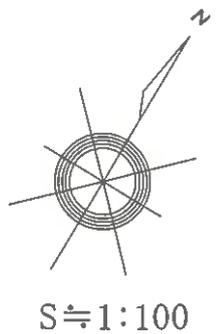
(A4に縮小)

土地建物位置関係図



※土地建物の位置、範囲及び形状等は概略についての便宜的な表示である。

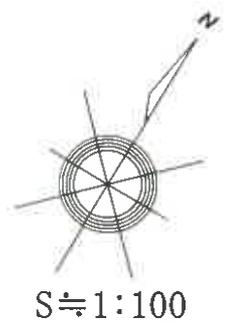
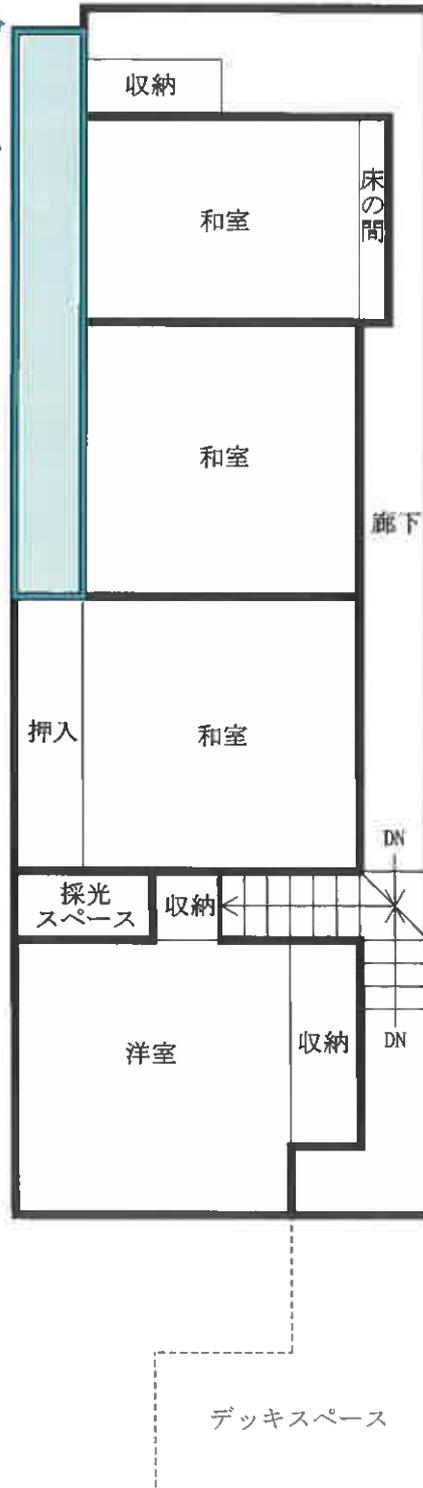
建物間取図 (物件2 1階)



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

建物間取図 (物件2 2階)

物件2建物内部からは
立ち入ることができない部分



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