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	□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流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　㊞
		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」）。

令和　８年（ケ）第　　２号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月　６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１１月２５日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　２日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月　８日　午前１０時００分 盛岡地方裁判所一関支部売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月　６日　午後　１時００分 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１１月　６日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。

516

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	3,720,000 2,976,000	一括	744,000	32,078	0
1	740,000				
2	20,000				
3	2,960,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　２号

物　件　目　録

１　所　　在　　一関市花泉町金沢字舘前

　　地　　番　　２９番１２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３１４．０６平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１
　　共有者　Ｂ　持分２分の１

２　所　　在　　一関市花泉町金沢字舘前

　　地　　番　　２９番９

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　２７５平方メートル

　　共有者　Ａ　持分４分の１

３　所　　在　　一関市花泉町金沢字舘前　２９番地１２

　　家屋　番号　　２９番１２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　６３．００平方メートル
　　２階　５９．５０平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１
　　共有者　Ｂ　持分２分の１

令和　8年（ケ）第　　2号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月　3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１～３】
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】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号３】
本件共有者Ａ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】
本件土地は通路として利用されている。

《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。

令和　８年（ケ）第　　２号

物　件　目　録

１　所　　在　　一関市花泉町金沢字舘前

　　地　　番　　２９番１２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３１４．０６平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１
　　共有者　Ｂ　持分２分の１

２　所　　在　　一関市花泉町金沢字舘前

　　地　　番　　２９番９

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　２７５平方メートル

　　共有者　Ａ　持分４分の１

３　所　　在　　一関市花泉町金沢字舘前　２９番地１２

　　家屋　番号　　２９番１２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　６３．００平方メートル
　　２階　５９．５０平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１
　　共有者　Ｂ　持分２分の１

令和８年(ケ)第２号
令和８年５月１５日受理
令和８年７月３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　誠一朗

(注)　チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和８年(ケ)第２号

物　件　目　録

１　所　　在　　一関市花泉町金沢字舘前
　　地　　番　　２９番１２
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　３１４．０６平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１
　　共有者　Ｂ　持分２分の１

２　所　　在　　一関市花泉町金沢字舘前
　　地　　番　　２９番９
　　地　　目　　公衆用道路
　　地　　積　　２７５平方メートル

　　共有者　Ａ　持分４分の１

３　所　　在　　一関市花泉町金沢字舘前　２９番地１２
　　家屋番号　　２９番１２
　　種　　類　　居宅
　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建
　　床　面　積　　１階　　６３．００平方メートル
　　　　２階　　５９．５０平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１
　　共有者　Ｂ　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	■宅地（物件１） □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	■土地共有者（A、B）　□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」のとおり
建物	物件３
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物　□附属建物） □種　類： □構　造： □床面積：
物件目録にない附属建物	■ない □ある　種　類： 構　造： 床面積：
占有者及び占有状況	■建物共有者（A）　□その他の者（　） 上記の者が本建物を　単独で住居　として使用し占有している □「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

（土地・建物用）

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２
現況地目	□宅地（　　）　■公衆用道路（物件２）　□
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	■土地共有者ら　　□その他の者（　） 上記の者が本土地を　道路　として一般の通行の用に供している。 □「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
種類、構造及び床面積の概略	□公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物　□附属建物） □種　類： □構　造： □床面積：
物件目録にない附属建物	□ない　　種　類： □ある　　構　造： 床面積：
占有者及び占有状況	□建物共有者（　）　　□その他の者（　） 上記の者が本建物を　　として使用し占有している □「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

その他の事項

■物件１土地関係

１　本土地は、物件３建物の敷地として利用されている。

２　公図上、本土地の西側は、A他共有の公衆用道路（物件２（２９番９）に、南側が一関市所有の公衆用道路（２９番１）にそれぞれ接面している。現況、本土地の西側が幅員約３．７メートルの舗装私道（一部）に、南側が幅員約５．５メートルの舗装市道舘前篭ノ沢線にそれぞれ接面している。

３　本土地の東側に、工作物（物置）が２台設置されている。

■物件２土地関係

１　本競売は、Ａの持分にかかる競売である。

２　公図上、本土地の南側が一関所有の公衆用道路（２９番１）に接面している。現況、本土地の南側が幅員約５．５メートルの舗装市道舘前篭ノ沢線に接面している。

■物件３建物関係

１　Ａの陳述及び建物内の状況から、Ａが単独で、本建物を住居として使用し占有しているものと認められる。

２　本建物の西側には下屋が設置されている。

３　本建物には太陽光発電システムが設置されているが、Ａの陳述によれば、故障しており、現在は使用できない状況であるとのこと。

４　本建物内で猫が１匹飼育されている。

（注）　チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（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
■Ａ	私は、物件１ないし３の共有者です。物件１、３の相共有者Ｂは私の元妻です。 私が物件を住居として使用しています。 Ｂは、別の場所に居住しています。 太陽光発電システムがありますが、現在故障しており使用できません。 室内で猫を１匹飼育しています。 物件２は、隣接地の所有者で共有しています。 使用や修繕について共有者間での取り決めはありません。 物件１土地が接している箇所のみ、私が舗装しました。
■Ｂ	私は、物件１、３の共有者です。 ９年ほど前に、事情により、別の場所に居住しています。 物件１、３はＡが使用しています。 （当職の照会書、電話聴取に対し回答）

（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５月１５日（金）	執行官室	市道調査　（ＦＡＸ）
令和８年５月１９日（火）	執行官室	登記関係資料申請　（郵送）
令和８年５月１９日（火）	執行官室	課税関連資料申請　（郵送）
令和８年６月１１日（木）	執行官室	Ａ、Ｂ宛　期日通知（郵送）
令和８年６月２６日（金） １７：３０～１７：４２	執行官室	Ｂより占有関係聴取（電話）
令和８年６月２７日（土） １１：００～１１：３６	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）

□　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、立会人、解錠技術者を同行して臨場した。

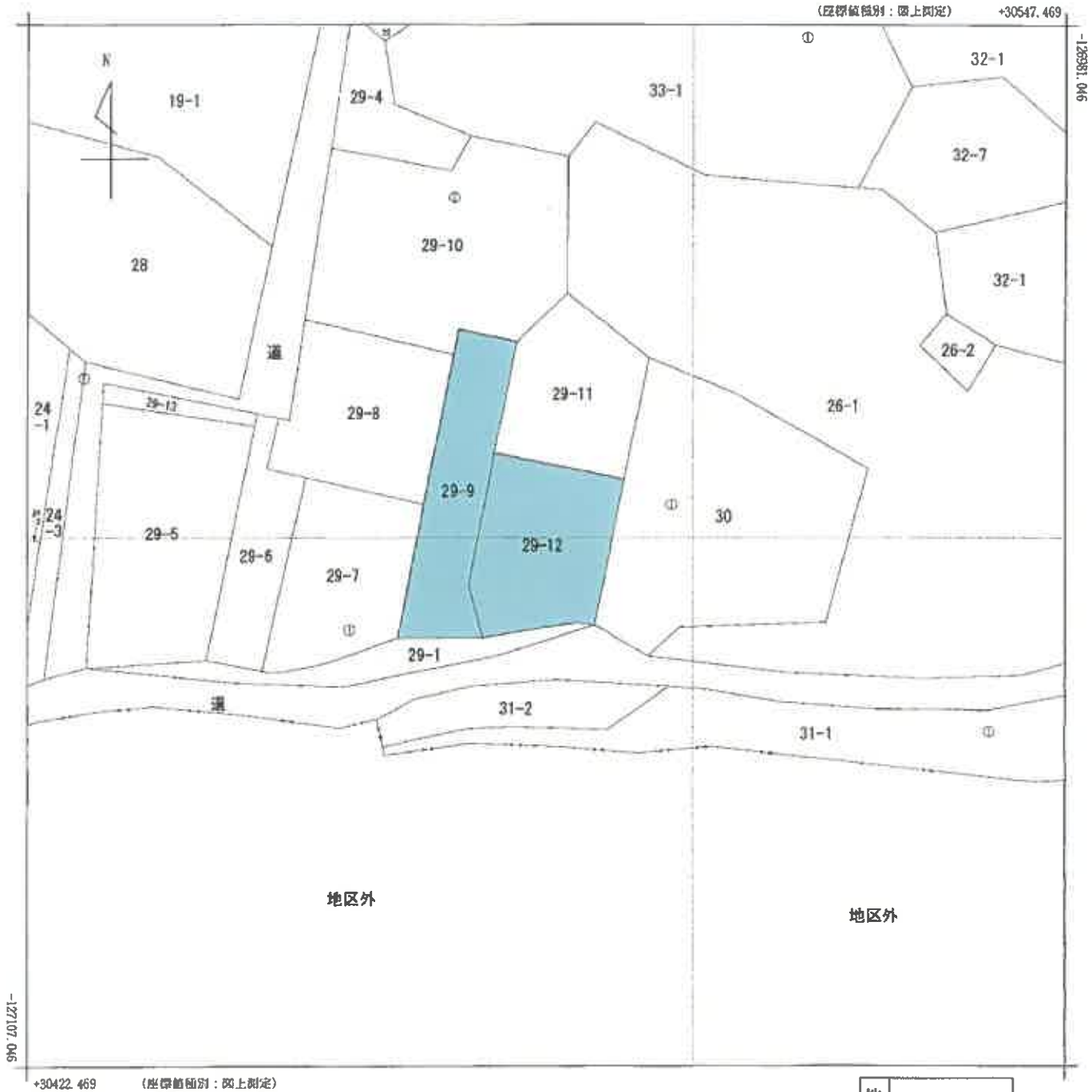
□　令和　　年　　月　　日

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



(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。
(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。

地番区域見出	花泉町金沢字舘前

請求部分	所在	一関市花泉町金沢字舘前				地番	29番12		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	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4年2月			備付年月日(原図)				補記事項	

Ａ３判をＡ４判に縮小

登記年月日：平成12年10月6日

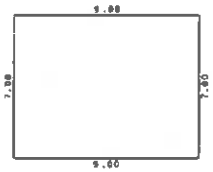
132896

各階平面図

家屋番号	29番12
建物の所在	一関市 ~~西磐井郡花泉町金沢字舘前~~２９番地１２

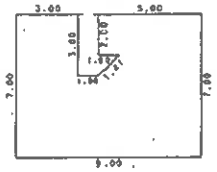
建物図面
~~各階平面図~~

１階

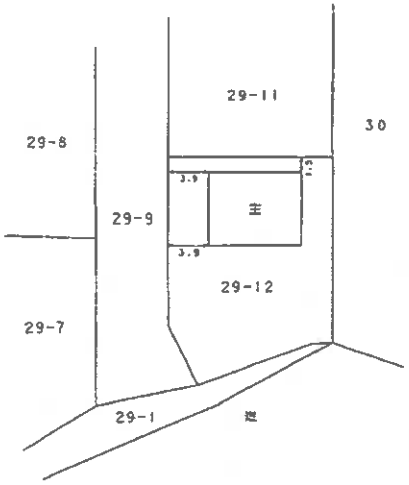


家屋調書	
7.00 × 9.00 =	63.0000
	63.0000
床面積	63.00 ㎡

２階



家屋調書		
7.00 × 3.00	=	21.0000
4.00 × 1.00	=	4.0000
(4.00 + 5.00) × 1.00 × 1/2	=	4.5000
2.00 × 1.00	=	2.0000
7.00 × 4.00	=	28.0000
合計		59.5000
床面積		59.50 ㎡



作製者		縮尺	1/250

申請人		縮尺	1/500

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

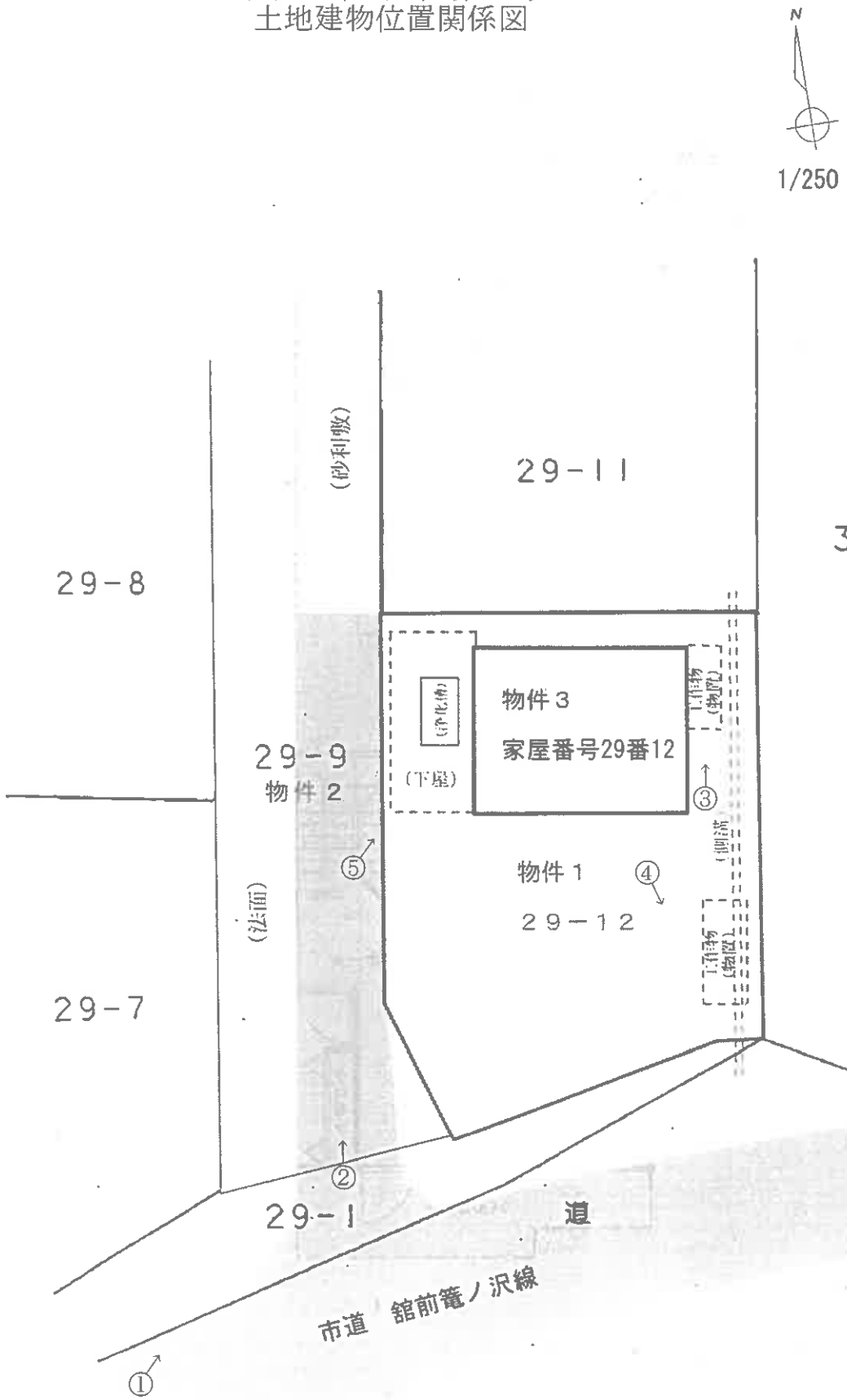
平成12.10.6

（８枚目）

A３判をA４判に縮小

地図整理番号：M95194

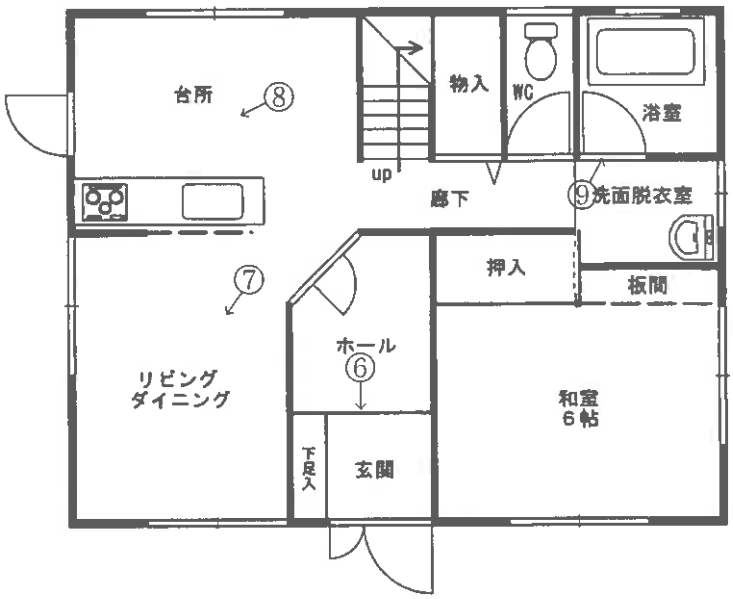
令和８年（ケ）第２号
土地建物位置関係図



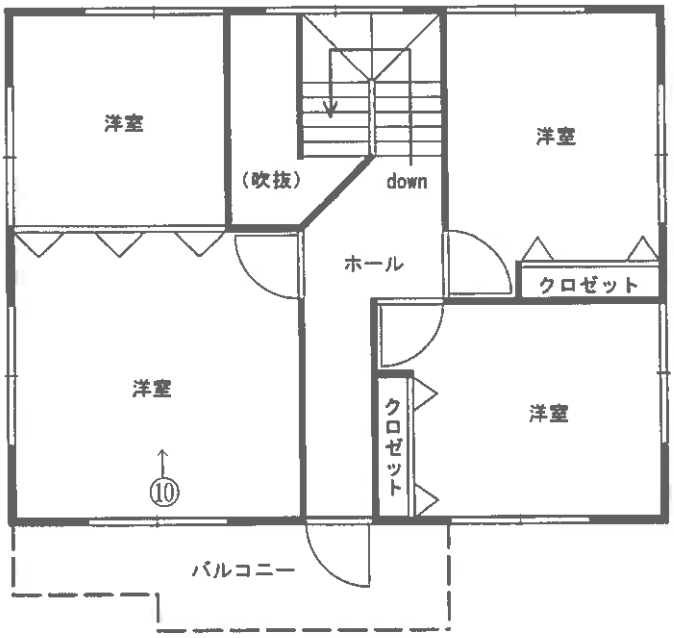
←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。
土地の形状および建物の位置関係は概略を記載したものである。
（　９　枚目）

令和８年（ケ）第２号
物件３　家番２９番１２
建物間取図

１階



２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。
（　１０　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



写真９



写真１０



令和　８年（ケ）第２号
令和　８年　６月　27日　現地調査
令和　８年　７月　９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

服 部 幸 司

第1　評価額

一　括　価　格	
物件1～3	金 3,720,000円
内　訳　価　格	
物件　1　（土地）	金 740,000円
物件　2　（土地）	金 20,000円
物件　3　（建物）	金 2,960,000円

① 一括価格は、各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
③ 各物件のうち、土地の内訳価格は建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、建物の価格は当該土地利用権付建物としての価格である。

第2　評価の条件

1　本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較して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きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

2　評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。

3　現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。

4　物件に関する情報提供の内容は、民事執行法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　番 地　目 地　積 所有者	一関市花泉町金沢字舘前 29番12 宅地 314.06㎡ 共有者 A 持分2分の1 共有者 B 持分2分の1	同 左
2	所　在 地　番 地　目 地　積 所有者	一関市花泉町金沢字舘前 29番9 公衆用道路 275㎡ 共有者 A 持分4分の1	同 左
3	所　在 家屋番号 種　類 構　造 床面積 所有者	一関市花泉町金沢字舘前29番地12 29番12 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階　63.00㎡ 2階　59.50㎡ 共有者 A 持分2分の1 共有者 B 持分2分の1	同 左

番号	特記事項
2	売却対象は共有持分のみである。
3	太陽光発電設備が設置されている。

第4　目的物件の位置・環境等

1　　土地の概況及び利用状況　（物件１）

位置・交通	JR東北本線「花泉」駅の北方（道路距離）約2.7km 一関市役所花泉総合支所の北方・道路距離 約3.1km （別添「位置図」参照）
付近の状況	丘陵地に低層戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域
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　都市計画区域外 用途地域　－ 建蔽率　－　（基準建蔽率　－　） 容積率　－　（基準容積率　－　） 防火規制　なし 埋蔵文化財　埋蔵文化財包蔵地の該当なし その他の規制　特にない。
画地条件	間口×奥行　西側間口約23m×奥行約16m 形状　ほぼ長方形 地勢　ほぼ平坦 その他　特にない 現況面積　公簿面積とほぼ一致
接面道路の状況	西　側 幅員約 3.7m舗装私道 （ほぼ等高に接面） 路線名：私道につきなし　歩道：なし 南　側 幅員約 5.5m舗装市道 （約1m～2m高く接面） 路線名：舘前篭ノ沢線　歩道：なし
土地の利用状況等	土地共有者が物件3の建物を所有し、占有している。
供給処理施設	上水道　あり ガス配管　なし 下水道　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。
特記事項	・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。 ・埋蔵文化財包蔵地の指定は特にない。 ・土地の南東端に土地との定着性のない工作物（物置）が設置されている。また物件3建物の西側及び東側にも工作物が設置されている。 ・土地の東端には南北方向に側溝が通っており、その東側は西向き傾斜地（法地）である。 ・現地調査時において、土地の南側に建設資材やナンバープレートのない自動車等が置いてあった。

2　土地の概況及び利用状況　（物件２）

位置・交通	JR東北本線「花泉」駅の北方（道路距離）約2.7km 一関市役所花泉総合支所の北方・道路距離 約3.1km （別添「位置図」参照）
付近の状況	丘陵地に低層戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域
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　都市計画区域外 用途地域　－ 建蔽率　－　（基準建蔽率　－　） 容積率　－　（基準容積率　－　） 防火規制　なし その他の規制　特にない。
画地条件	間口×奥行　南側間口約10m×奥行約37m 形状　帯状地 地勢　ほぼ平坦 その他　特にない 現況面積　公簿面積とほぼ一致
接面道路の状況	南側 幅員約 5.5m舗装市道 （ほぼ等高に接面） 路線名：舘前篭ノ沢線　歩道：なし
土地の利用状況等	幅員約3.7mの公衆用道路（都市計画区域外につき建築基準法上の道路認定はない）で、主に土地共有者が通行の用に供している。なお、道路の西側は西向き傾斜の法地である。
供給処理施設	上水道　特記事項のとおり ガス配管　なし 下水道　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。
特記事項	・ 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。 ・ 埋蔵文化財包蔵地の指定は特にない。 ・ 物件2の地下に上水道管が配管されている。 ・ 物件1の西側付近まではアスファルト舗装がなされており、物件1共有者であるAが自己負担で施工したとのことである。

3　建物の概況及び利用状況　（物件３）

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　平成12年9月25日新築 （登記記載） 経過年数　26.0 年 経済的残存耐用年数　4.0 年
仕　様	構 造　：木造 屋 根　：亜鉛メッキ鋼板葺（カラー鋼板） 外 壁　：窯業系サイディング 内 壁　：ビニールクロス、板張り 等 天 井　：ビニールクロス、和風ビニールクロス 等 床　：フローリング、畳 等 設 備　：電気設備、給水設備、排水設備（浄化槽処理）、給湯設備（ヒートポンプ式）、24時間換気、ペアガラス、IH調理器 等 その他　：オール電化住宅につきガス設備なし 太陽光発電設備について特記事項欄参照。 （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）	現況床面積は登記床面積とほぼ一致。
現況用途等	現況用途　居宅 間 取 り　建物間取図のとおり
品　等	仕様及び施工の質は戸建住宅としては普通程度
保守管理の状態	外装部ではサイディングのつなぎ目の補修を行う必要があると見られる。内部では一部にペットによるものとみられるクロスの破損個所が確認された。全体的な維持管理の状態に若干劣り、劣化の程度は経年相応と判断される。
建物の利用状況等	建物共有者Aが居宅として占有している。
特 記 事 項	・ 建物の新築年月日から推測するに、非飛散性アスベスト含有建築材料が使用されている可能性があり、解体時に注意する必要がある。 ・ 屋根に太陽光発電設備が設置されている。新築当時から設置しており、所有者の陳述によると、現在は制御機器が故障しているため動作していないとのことである。

第5　評価額算出の過程

1　基礎となる価格

① 物件 1、2(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	5,500	1.019	314.06	1.00	1,760,000
2	5,500	0.10	275	－	150,000

ア　標準画地価格:類似地域所在の取引事例価格等を比較考量の上、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ　個別格差

物件1	接面方位(南)	+3%	角地	+2%
(相乗積)	一部法地	−3%		
物件2	利用現況(公衆用道路)	−90%		

ウ　地　積　　公簿数量を採用

エ　建付減価　　建付減価の必要はないものと判断した。

② 物件 3(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
3	180,000	122.50	0.20	4,410,000

ウ　現価率

・物件3

経済的全耐用年数　30 年	経過年数　26.0 年	経済的残存耐用年数　4.0 年
上記における定額法(残価率10%)の現価率		0.220
観察減価法による減価 (維持管理の状態及び物理的損耗の状況を考慮して査定)		−10%
現価率 定額法の現価率　観察減価率　現価率 0.22　×　(　100%　−　10%　)　≒　0.20		

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） ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権価格（円） ア×イ＝ウ
1	1,760,000	0.3	法定地上権	530,000

イ　土地利用権等割合　　物件3の建物敷地について法定地上権が成立するものと判定し、土地利用権等割合を査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格（円） （1①オ、1②エ） ア	土地利用権価格の控除及び加算（円） （2①ウ） イ	占有減価修正 ウ	持分割合 エ	市場性修正 オ	競売市場修正 カ	評価額（円） （ア±イ）×ウ×エ×オ×カ
1	1,760,000	−530,000	1.0	1 / 1	1.0	0.6	740,000
2	150,000	±0	1.0	1 / 4	0.7	0.6	20,000
3	4,410,000	+530,000	1.0	1 / 1	1.0	0.6	2,960,000
一括価格（合計）							3,720,000

ウ　占有減価修正：　占有減価の必要はないものと判断した。

オ　市場性修正：　物件2は私道敷の共有持分のみの売却につき、市場競争力を欠いているものと判断した。

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

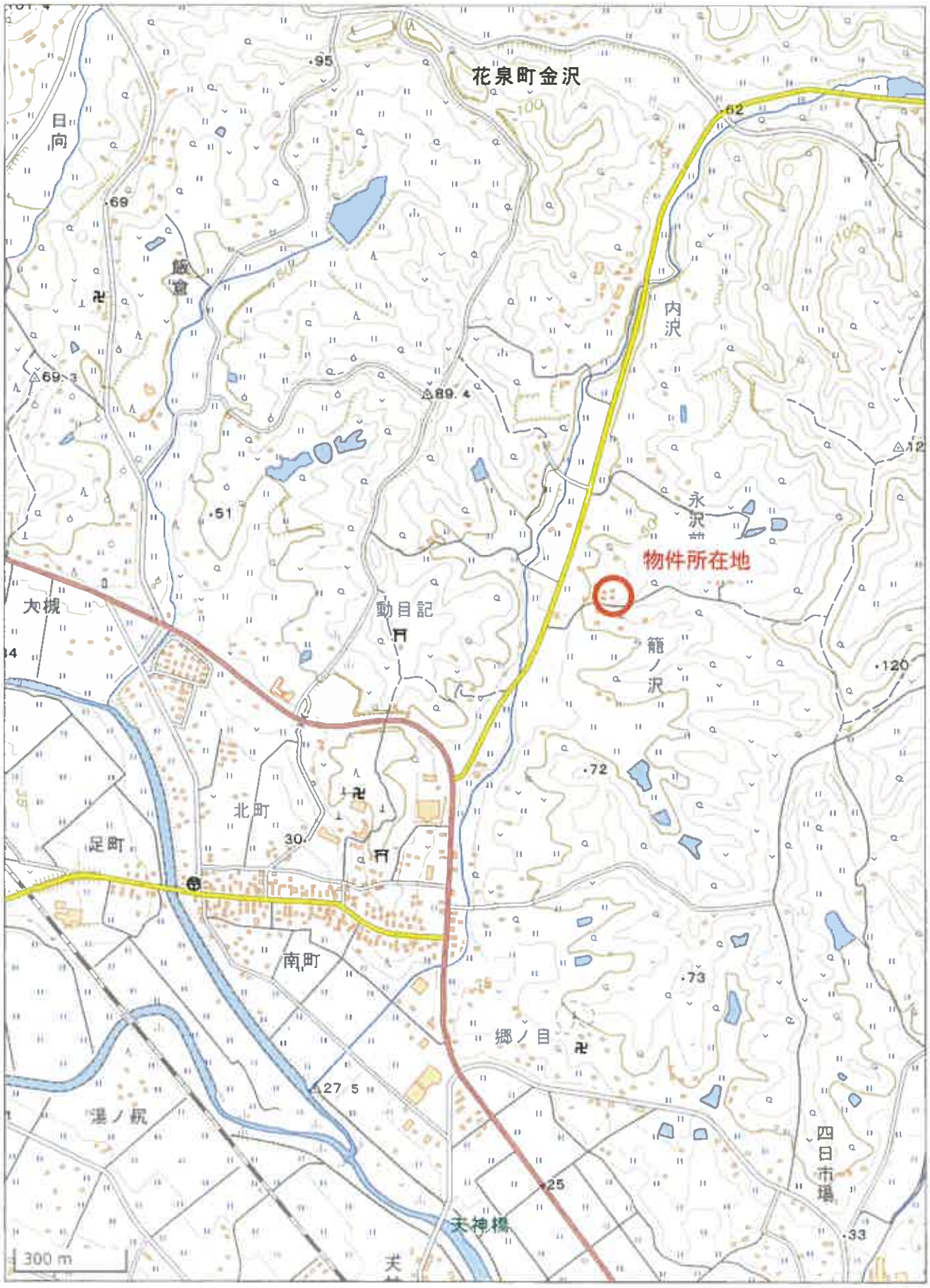
・ 規準可能な地価公示標準地及び地価調査基準地は得られなかった。

第7　附属資料の表示

位置図
公図写
建物図面・各階平面図
土地建物位置関係図
建物間取図

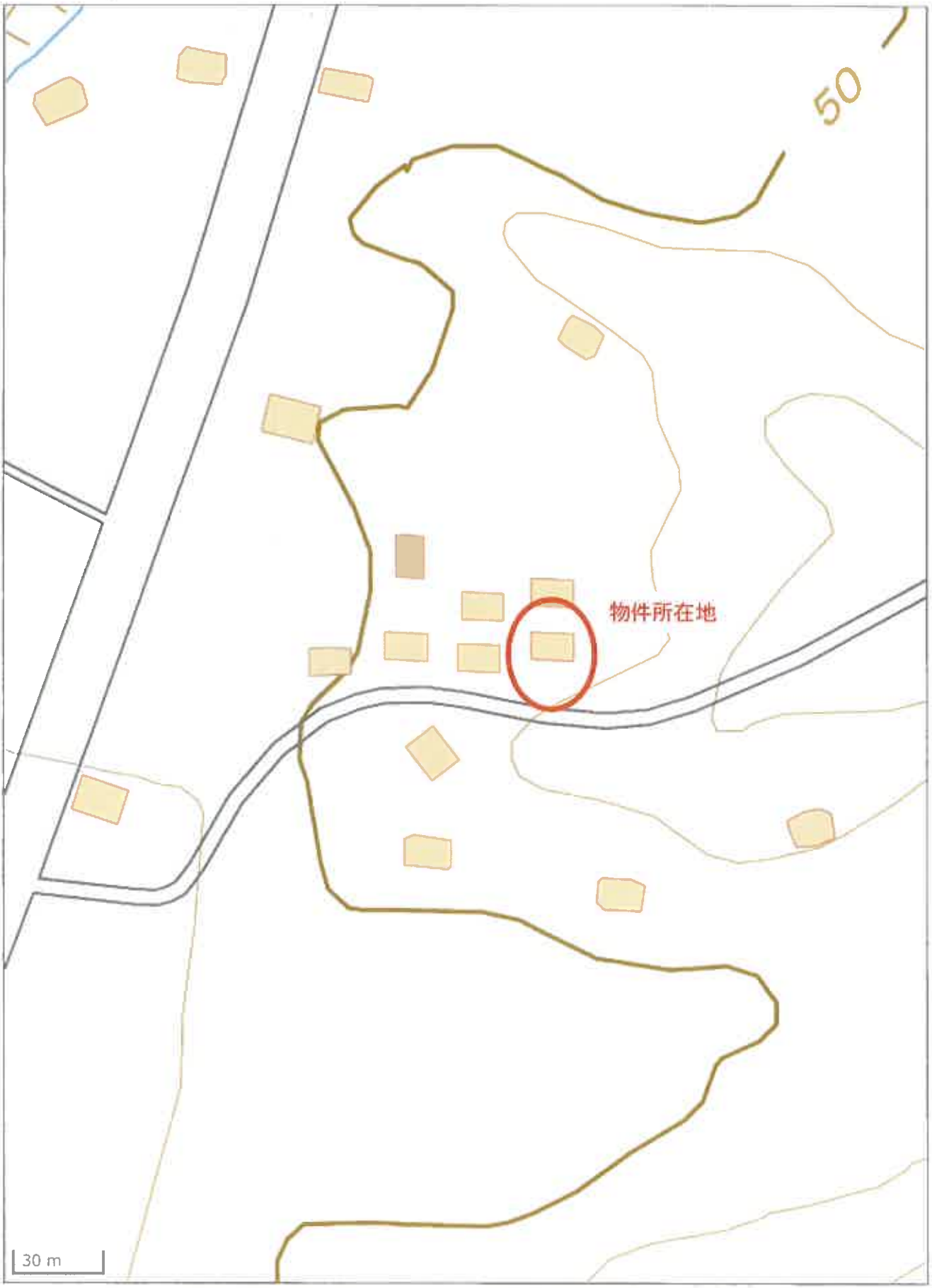
以　上

位　置　図



国土地理院の電子地形図（タイル）に物件位置を追記して掲載

位　置　図



国土地理院の電子地形図（タイル）に物件位置を追記して掲載

公　図　写

1/500


N
19-1
29-4
33-1
29-10
28
道
29-13
29-8
物件２
29-11
26-1
29-9
物件１
30
29-5
29-12
29-6
29-7
29-1
道
31-2
31-1
地区外
地区外

登記年月日：平成12年10月6日

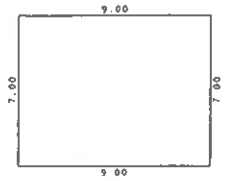
132896

各階平面図

建物図面
~~各階平面図~~

家屋番号	29番12
建物の所在	~~一関市~~ 西磐井郡花泉町金沢字舘前２９番地１２

１階



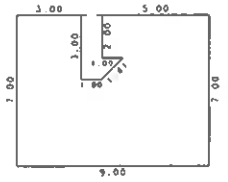
求積表

7.00 × 9.00 = 63.0000

63.0000

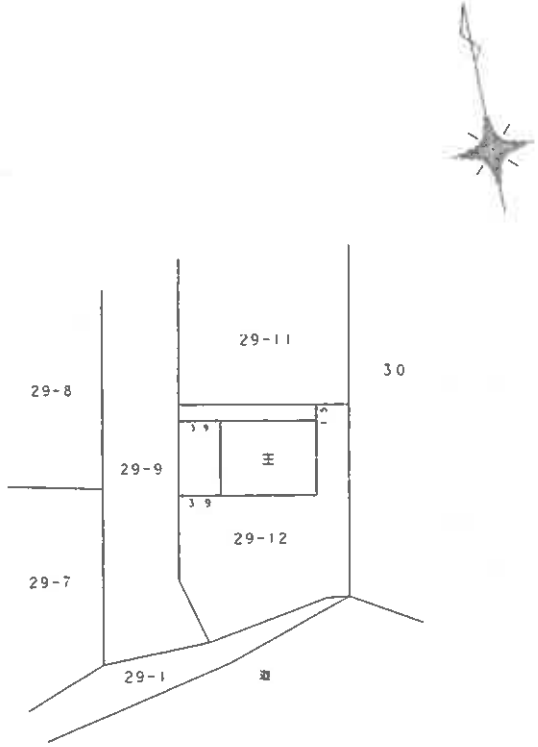
床面積 63.00 ㎡

２階



求積表

7.00 × 3.00	=	21.0000
4.00 × 1.00	=	4.0000
(4.00 + 5.00) × 1.00 × 1/2	=	4.5000
2.00 × 1.00	=	2.0000
7.00 × 4.00	=	28.0000
合計		59.5000
床面積		59.50 ㎡



作製者	[redacted]	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

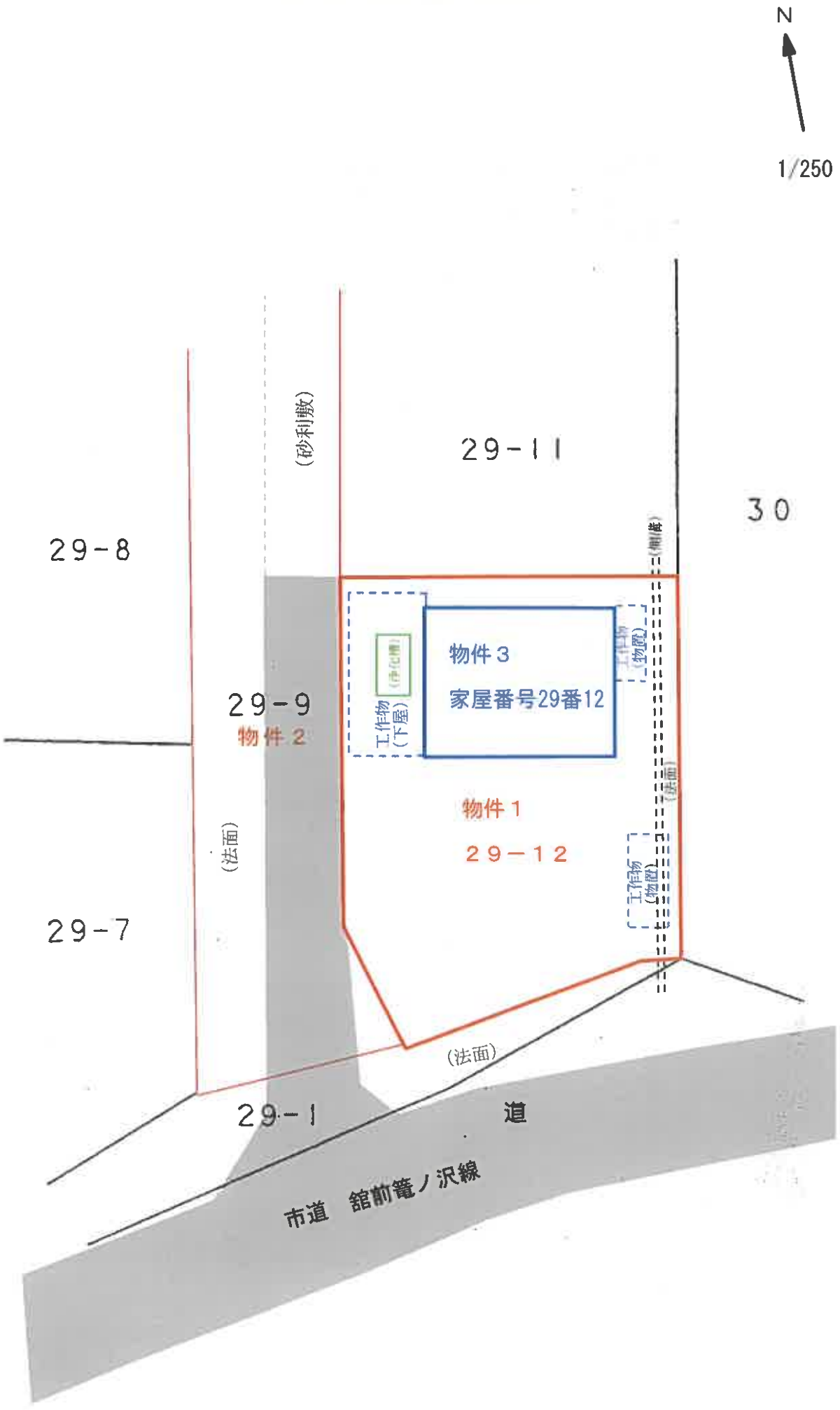
平成12.10.6

（A４版に縮小）

（日調連12）

地図整理番号：M95194

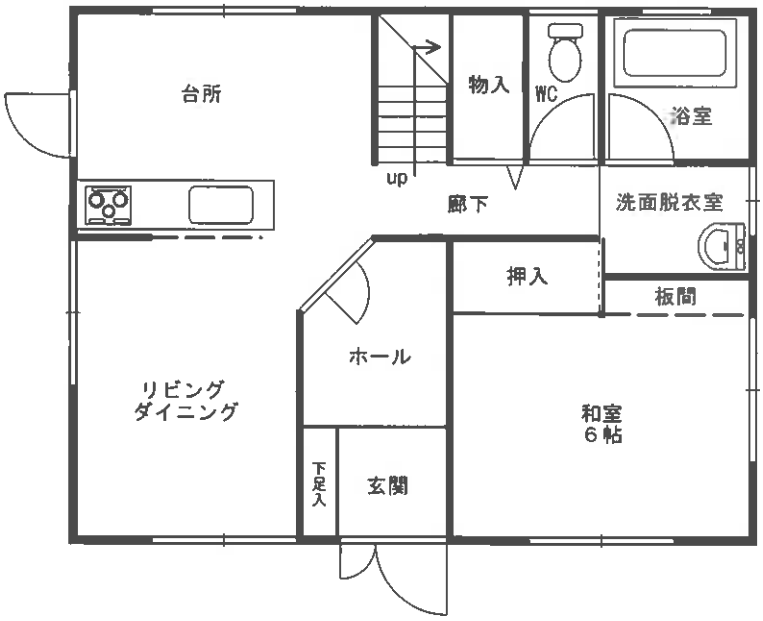
土地建物位置関係図


N
1/250
(砂利敷)
29-11
30
29-8
物件３
家屋番号29番12
工作物
(下屋)
工作物
(物置)
29-9
物件２
物件１
２９－１２
(法面)
(法面)
29-7
工作物
(物置)
(法面)
29-1
道
市道　舘前篭ノ沢線

建 物 間 取 図

物件３

１階



２階

