

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) 代表者氏名	ダイヒョウトリシマリヤク 〇〇〇〇〇 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、盛岡地方裁判所花巻支部執行官室(☎0198-21-1502)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 6 年 4 月 12 日

盛岡地方裁判所花巻支部

裁判所書記官 鈴木 誉 志

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 6 年 5 月 13 日 午前 9 時 00 分から 令和 6 年 5 月 20 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 6 年 5 月 22 日 午前 10 時 00 分 盛岡地方裁判所花巻支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 6 年 6 月 5 日 午後 1 時 00 分 盛岡地方裁判所花巻支部
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 6 年 4 月 12 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



115

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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	1,200,000 960,000	一括	240,000	31,499	0
1	78,000				
2	1,062,000				
3	60,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 花巻市東和町舘迫 4 区
 地 番 1 1 5 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 6 7. 2 0 平方メートル

- 2 所 在 花巻市東和町舘迫 4 区
 地 番 1 1 6 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 6 8 0. 1 8 平方メートル

- 3 所 在 花巻市東和町舘迫 4 区 1 1 5 番地
 家屋 番号 1 1 5 番
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 7 7. 0 4 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 約 7 7. 6 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 1月24日

盛岡地方裁判所花巻支部

裁判所書記官 伊 藤 秀 之

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～3】

本件所有者Aが占有している。

【物件番号2】

Bが一部占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

《 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等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」をご覧ください。
- 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。)



※11※

物 件 目 録

- 1 所 在 花巻市東和町舘迫 4 区
地 番 115 番 1
地 目 宅地
地 積 167.20 平方メートル
- 2 所 在 花巻市東和町舘迫 4 区
地 番 116 番 1
地 目 宅地
地 積 1680.18 平方メートル
- 3 所 在 花巻市東和町舘迫 4 区 115 番地
家屋 番号 115 番
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 77.04 平方メートル
(現況)
床 面 積 約 77.6 平方メートル



令和5年(ケ)第12号
令和5年10月18日受理
令和5年12月6日提出

現況調査報告書

盛岡地方裁判所花巻支部

執行官 藤 井 浩

(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 | 花巻市東和町館迫 4 区 |
| | 地 番 | 1 1 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 7 . 2 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 花巻市東和町館迫 4 区 |
| | 地 番 | 1 1 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 8 0 . 1 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 花巻市東和町館迫 4 区 1 1 5 番地 |
| | 家 屋 番 号 | 1 1 5 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 7 7 . 0 4 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録（物件1、3）」のとおり		
住居表示	(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（物件 ） ☐ （物件 ）		
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：約77.6平方メートル		
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	☒ 建物所有者A ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居（空き家）として占有している ☐ 「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 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 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

(3 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2土地関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 本土地北東端部分約330平方メートル	
占有者		☐ 債務者 ☒ B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 畑 (家庭菜園) ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B (占有者) ■A (本土地所有者))の陳述／ ☐ 提示文書 ()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和4年ころ	
最初の契約等	契約日	令和4年ころ	
	期間	令和4年ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 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 金 円 (毎 限り 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・転貸を認める ☐	
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	

(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

公図上、本土地の南東側が道に、南西側が花巻市所有の宅地（115番2）にそれぞれ接面している。現況、本土地の南東側が幅員約9.0メートルの舗装市道「晴山梁川線」に、南西側が幅員約5.0メートルの舗装市道「館迫下道線」にそれぞれ接面している。しかし、本土地は上記二つの市道より約0.5メートルほど低くなっているため、直接、出入等には利用されていない状態である。本土地への出入りのため、物件2土地の一部を利用している。

■物件3 建物関係

- 1 関係人の陳述及び建物内の状況から、本建物はその所有者が空き住居として管理し、占有しているものと認められる。
- 2 本建物は、昭和20年代に建てられたもの（登記上は昭和29年築、課税上は昭和22年築）であり、老朽化が著しい。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	1 物件3建物は、現在、誰も住んでいません。自宅でペットが飼えないので、ここに猫を5、6匹住まわせて、日々、自宅から通ってきています。 2 私は猫を飼うためにここに来ています。 3 物件2土地の北東部分の土地を昨年隣Bさんに無償で貸しています。それ以外のところは、特に何もしていませんから、雑草が伸び放題です。物件2土地にあるビニールハウスは私のものです。草に埋もれている自動車は私の子のもです。
■ B (物件2土地占有者)	1 物件2土地の一部について、雑草が生えて、私方の敷地に侵入しそうでした。そこで、Aさんから、昨年、キュウリでも植えてと言われて、その部分を畑として無償で借りています。 2 物件3建物は、もともと、東隣の方のものでした。平成の初めころに、東隣方で家を新たに建てることになり、古くなった家をAさんに譲り、それを曳き家したのが物件3建物です。 3 Aさん方の家は物件2土地のビニールハウスのあるあたりに建っていましたが、その家は潰れてしまいました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R5年11月10日（金） ： ー ：	花巻市役所	所有者Aの固定資産税名寄せ等申請、受領（事務員）
R5年11月20日（月） 16：00－ ；	執行官室（郵便）	盛岡地方法務局花巻支局へ登記関係資料申請（11/24着）
R5年11月30日（木） 13：00－14：20	物件所在地	所有者A立会いのうえ、物件に立入調査し、Bから事情聴取。評価人同行
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		

（特記事項）

■ 令和5年11月30日
目的物件は不在が予想されたので、立会人を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠さ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

+36521.601



A 東和町館迫
5区

(8 枚目)

登記年月日：令和3年3月17日

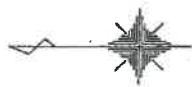
令和5年8月20日 盛岡地方裁判所花巻支部
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(9 枚目)

登記号

地番	(A)115-1(B)115-2
土地の所在	花巻市東和町館迫4区

地積測量図 2-1



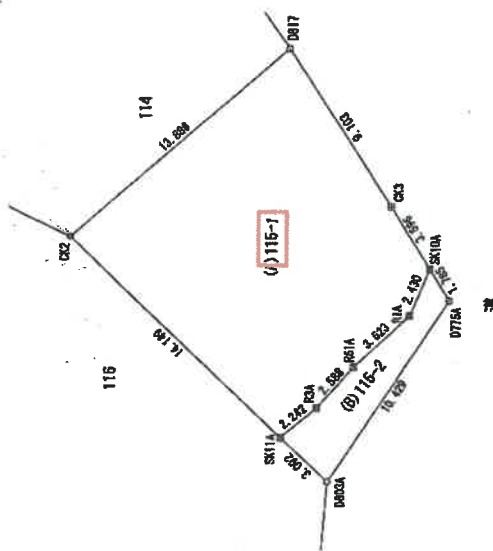
座標求積表(世界測地系)

地番	(A)115-1	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	Yn	距離
SK10A		-70932.845	36408.052	-34297.326984		2.430
R1A		-70931.905	36406.811	130154.348325		3.623
R3A		-70929.270	36404.325	157812.748875		2.588
SK11A		-70927.570	36402.374	124095.692966		2.242
CK2		-70925.861	36400.923	434853.421543		14.149
DB17		-70915.829	36410.695	-8774.977495		13.886
CK3		-70926.102	36419.813	-558461.412542		9.103
		-70930.963	36412.116	-245526.888188		3.596
			倍面積	-334.402500		
			面積	167.2012500		
			地積	167.20	m ²	

115

地番	(B)115-2	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	Yn	距離
SK10A		-70932.845	36408.052	-88266.972600		1.785
DB17A		-70933.780	36407.532	172862.961936		10.429
DB13A		-70928.097	36398.788	288242.002172		3.092
SK11A		-70925.861	36400.923	19183.288421		2.242
R3A		-70927.570	36402.374	-124095.692966		2.588
R61A		-70929.270	36404.325	-157812.748875		3.623
R1A		-70931.905	36406.811	-130154.348325		2.430
			倍面積	-41.513137		
			面積	20.7565685		
			地積	20.75	m ²	

合計 187.9578185



1004300218

田コンクリート株式会社
図ラフスケッチ図
④ 変更版

測量年月日	令和元年9月20日
縮尺	1/250

作成者	社員・土地測量士
報告番号	1800112
報告年月日	令和元年9月25日作成
領託者	
縮尺	1/250

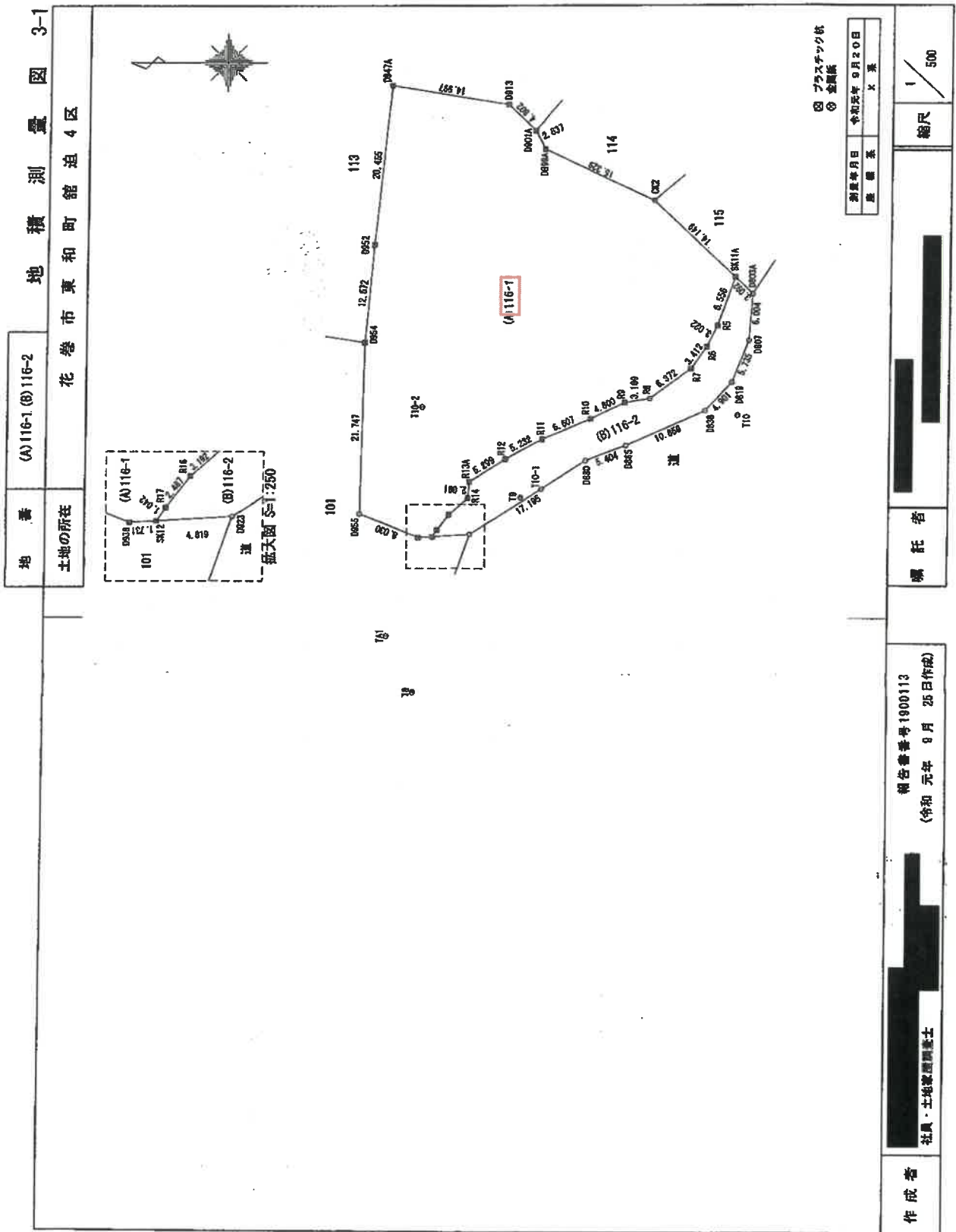
登記年月日：令和3年3月17日

これは図面に記録されている内容を証明した畫面である。
令和5年8月29日 盛岡地方方法務局花巻支局

(10 枚目)

地圖整理番号:M08467

(1/3)



登記年月日：令和3年3月17日

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5年8月29日 盛岡地方延滞局花巻支局

(11 枚目)

登記官

地積測量図 3-2

(A)116-1(B)116-2

花巻市東和町縮迫4区

地番

土地の所在

座標求積表(世界測地系)

地番	(A)116-1	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
R5	-70923.718	36394.727	125634.597604	3.022	
R6	-70922.409	36392.003	119111.025819	3.412	
R7	-70920.445	36389.213	257744.765679	6.372	
R8	-70915.326	36385.418	299051.385902	3.169	
R9	-70912.201	36384.893	270594.449241	4.800	
R10	-70907.889	36382.784	377398.618432	6.607	
R11	-70901.828	36380.155	388176.253850	5.232	
R12	-70897.219	36377.678	330854.990505	5.289	
R13A	-70892.733	36374.858	188742.866262	2.091	
R14	-70882.580	36372.773	94205.482070	3.192	
R16	-70880.143	36370.712	143737.053824	2.487	
R17	-70888.028	36368.740	76519.828860	1.042	
SK12	-70888.039	36367.880	84264.377960	1.731	
D938	-70886.311	36367.774	333237.913162	8.030	
D955	-70878.876	36370.807	256523.301771	21.747	
D954	-70878.258	36392.551	-51932.170277	12.572	
D952	-70880.303	36425.432	-112236.858557	20.455	
D947A	-70882.341	36425.432	-613185.722288	14.997	
D913	-70887.137	36422.985	-684974.437145	4.802	
D901A	-70900.588	36419.658	-169824.855928	2.637	
D886A	-70901.800	36417.309	-547388.571578	15.329	
GK2	-70915.629	36410.695	-876077.732305	14.149	
SK11A	-70925.861	36400.923	-294447.068147	6.556	
借面積				-3360.373185	
面積				1680.1865925	
地積				1680.18	m ²

地番	(B)116-2	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n - 1)Y_n$	距離
D803A	-70928.097	36398.788	-64753.443852	6.004	
D807	-70927.640	36392.801	92328.538137	5.735	
D819	-70925.560	36387.456	195437.028176	4.901	
D838	-70922.259	36383.824	479720.719440	10.859	
D865	-70912.375	36379.348	544562.460212	5.404	
D880	-70907.300	36377.492	710306.908782	17.185	
D923	-70892.849	36368.174	700487.399414	4.819	
SK12	-70888.039	36367.880	155508.821480	1.042	
R17	-70888.028	36368.740	-76519.828860	2.487	
R16	-70880.143	36370.712	-143737.053824	3.192	
R14	-70882.580	36372.773	-94205.482070	2.091	
R13A	-70882.733	36374.858	-168742.866262	5.289	
R12	-70897.219	36377.679	-330854.990505	5.232	
R11	-70901.828	36380.155	-388176.253850	6.607	
R10	-70907.889	36382.784	-377398.618432	4.800	
R9	-70912.201	36384.893	-270594.449241	3.169	
R8	-70915.326	36385.418	-299861.385692	6.372	
R7	-70920.445	36389.213	-257744.785679	3.412	
R6	-70922.409	36392.003	-119111.025819	3.022	
R5	-70923.718	36394.727	-125634.597604	6.556	
SK11A	-70925.861	36400.923	-159399.641817	3.092	
			借面積	-482.682256	
			面積	241.3311280	
			地積	241.33 m ²	

合計 1921.5177205

作成者

住友・土地家屋調査士

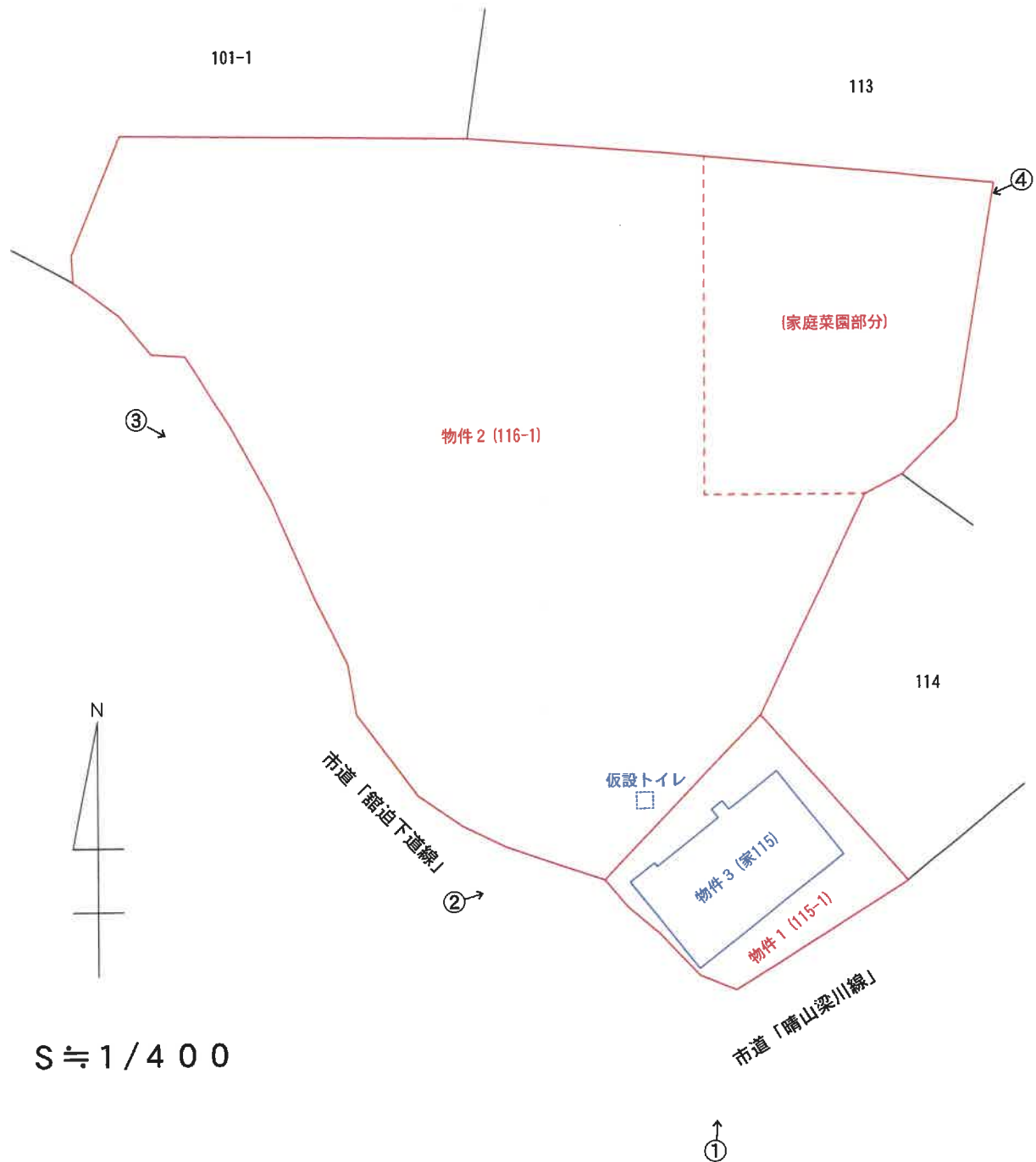
(令和元年 8月 25日作成)

備考者

縮尺

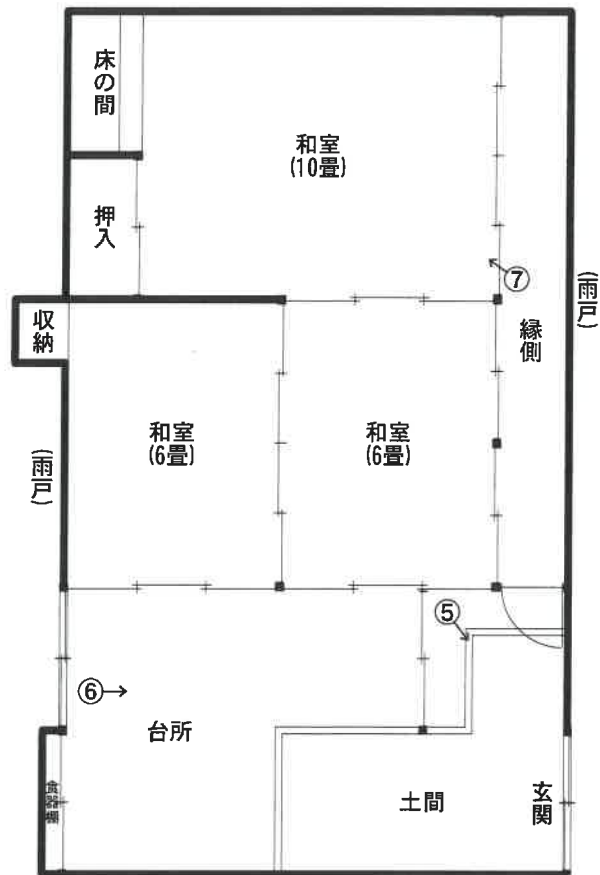
土地建物位置関係図

※ 土地の形状等及び建物等の位置関係は、概略を記載したものである。



←○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。

建物間取図 (物件 3)



←○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。

写 真 1



写 真 2



写 真 3



写 真 4



写 真 5



写 真 6



写真 7



令和5年(ケ)第12号

令和5年11月30日 現地調査

令和5年12月17日 評 価

盛岡地方裁判所花巻支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

近藤光保

第1 評価額

一 括 価 格	
物件1、2、3	金 2,000,000 円
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 130,000 円
物件2(土地)	金 1,770,000 円
物件3(建物)	金 100,000 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、物件1、2(土地)の内訳価格は物件3(建物)のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件3(建物)の価格は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。
- 5 物件1、2の土地は南東側が物件3の敷地として、有機的に結合し一体として効用を発揮しているものであり、かつ、一体として取引の対象とされるのが通例であるので一体として評価する。

第3 目的物件

番号	所在等	登記上	現況
1	所在	花巻市東和町館迫4区	
	地番	115番1	
	地目	宅地	
	地積	167.20平方メートル	
2	所在	花巻市東和町館迫4区	
	地番	116番1	
	地目	宅地	
	地積	1,680.18平方メートル	
3	所在	花巻市東和町館迫4区115番地	
	家屋番号	115番	
	種類	居宅	
	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
	床面積	77.04平方メートル	概測 77.6平方メートル
番号	特 記 事 項		
1	特にない		
2	工作物として仮設トイレがあるほか、ビニールハウス2か所、普通乗用自動車1台が放置されている。 このほかBが耕作している部分を含む(位置についての詳細は現況調査報告書参照)		
3	未登記増築部分があること以外は特にない		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ

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、2)

位置・交通	JR釜石線「晴山」駅の南方道路距離で約980m、最寄りバス停「雲南桜前」の南東方約2.9km(徒歩約36分)(別添「位置図」参照)	
付近の状況	地域の特性 環境条件 将来動向	農家住宅と戸建住宅を中心とする空閑地が多く残る地域である。 保育園まで約240m、郵便局まで約390m、日用品店舗・市役所東和総合支所・小学校・病院まで約4.4～4.7kmの距離にある。 猿ヶ石川左岸の丘陵地上にあり概ね北東側に下り勾配で緩傾斜するやや起伏のある地勢である。 近隣地域内には格別の変動要因はないので、当分の間現状を維持するものと予測する。
主な公法上の規制 (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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引き都市計画区域 無指定 70% 200% 無指定 特になし
画地条件	地積 合計	物件1 167.20平方メートル 物件2 1,680.18平方メートル で 合計 1,847.38平方メートル、間口約13m、奥行約68mの不整形地である。
接面道路の状況	南東側約13mが有効幅員約9mの舗装市道(晴山梁川線、片側歩道あり)の道路敷に道路面から約50cm低く、南西側約63mが有効幅員約5mの舗装市道(館迫下道線、歩道なし)の道路敷に道路面から物件1の南西角付近で概ね約50cm低く、物件2の南端付近で約70cm低く、同南端から約5m付近は概ね等高であるが北西側に向かって約2m低くなっており、北西端部では約1m高くそれぞれ接面する角地。	
土地の利用状況等	物件1、2の土地は南東側が物件3の建物の敷地となっており、北東側のBが耕作している範囲以外は更地の状態で所有者が占有しており、以前は他の建物が建っていたようであるが、現在はビニールハウスが2か所と工作物として仮設トイレがあるほか普通乗用自動車1台が放置されている。全体として北東側に下り勾配で緩傾斜しており、北西端に数本のスギ等の高木が生育しているほかは雑草と灌木が繁茂している。 Bとの契約内容及び占有権原については現況調査告書参照	
供給処理施設	上水道：あり(物件1の南東側市道沿いに隣地114番への配水管が埋設されている。) 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ない。	

2 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等	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	(登記記載) 昭和29年月日不詳 新築 70年 と査定 0年
仕様	構造 : 木造 屋根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 : 土塗壁ほか 内壁 : 土塗壁ほか 天井 : 竿縁天井、板張りほか 床 : 畳、板敷ほか 設備 : 電気設備 その他 : 特にない (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)	概測 77.6平方メートル	
現況用途	現況用途: 以前は住宅として使用されていたが、現在は雑品類が散乱放置された物置の状態で使用されている。 間取り、その他: 現況調査報告書のとおり	
品等	極めて劣る	
保守管理の状態	極めて劣る 経年相応の著しい老朽化に加え、壁は崩れかけており、建具(すべて木製)は著しい腐朽、損傷が認められるので全体的に崩壊が進んでいるものと推定される。 また、建具の開閉は困難となっている。	
建物の利用状況	雑品類を放置した物置の状態で所有者が占有しており、内部で猫数匹を飼育している。	
特記事項	対象建物は、吹き付けアスベスト及びアスベスト含有吹き付けロックウール(5.0重量%超)の使用禁止の規制導入前に建築された建物で、吹き付けアスベストの使用は不明である。 なお、建築当時、非飛散性アスベスト含有建材については規制対象外である。 実際のアスベスト含有等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、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	5,390	0.61	167.20	0.90	—	490,000
2			1,680.18		—	4,970,000
		小計	1,847.38		小計	5,460,000

ア 標準画地価格（基準地の標準価格に比準した価格）

基準地 花巻(県)－14

基準地の標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $6,700\text{円}/\text{㎡} \times 99.4 / 100 \times 100 / 100.0 \times 100 / 123.5 = 5,390\text{円}/\text{㎡}$

◇ 時 点 修 正 : 基準地の標準価格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 : ない

◇ 地 域 格 差 : 街路条件 -5.0% 環境条件 30.0%

イ 個 別 格 差 : 角地 2.0% 不整形で規模が大き -40.0%

ウ 地 積 : 公簿数量を採用

エ 建付減価修正率 : 建物と敷地との適応の状態が劣ることを考慮した。

②物件3（建物）

上記建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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た減価修正を行って、建物価格を判定した。

区分	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	一般市場性 修正率 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
主である建物	30,000	77.6	0.01	0.60	10,000

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、主である建物の現価率を査定した。

経過年数; 70年 経済的残存耐用年数; 0年 経済的全残存耐用年数; 70年

残 価 率 ; 5% とした定額法(現価率 0.05)と観察減価法(保守管理の状況

[建物の概要及び利用状況参照]による補正を -80% と査定)を併用して下記の通り査定した。

現価率= $0.05 \times (1 - 0.80) = 0.01$

エ 当該地域における、当該物件の市場性の劣る程度を査定した。

2評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1、2(土地)については土地利用権価格を控除し、物件3(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	土地利用権割合 及ぶ範囲		土地利用権価格 (円) ア×イ×ウ=エ
		イ	ウ	
1	490,000	25%	100%	120,000
2	4,970,000	25%	3%	40,000
計				160,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を 法定地上権 と判定し、その割合を 25% と査定した。

ウ 土地利用権等の及ぶ範囲： 範囲は配置図参照

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オ) ア	土地利用権価格の 控除及び加算(円) (2①エ) イ	占有 減価修正 ウ	一般市場 性修正率 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	490,000	-120,000		60%	60%	130,000
2	4,970,000	-40,000		60%	60%	1,770,000
3	10,000	160,000			60%	100,000
						2,000,000

ウ 占有原価修正： 必要ない。

エ 一般市場性修正率： 当該地域における、当該物件の市場性の劣る程度を査定した。

オ 競売市場修正率： 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

・基準地の標準価格（花巻(県)－14）

所 在：花巻市東和町東晴山8区201番

価 格：6,700円/㎡

位 置：「晴山」駅の南東方道路距離約400mに位置する

価格時点：令和5年7月1日

地 積：157㎡

供給処理施設：水道・下水道がある

接面街路：南東側が幅員約6.5mの舗装市道に接面

用途地域等：非線引き都市計画区域 無指定

(指定建ぺい率：70% 指定容積率：200%)

地域の概要：一般住宅、店舗等が混在する既成住宅地域

第7附属資料の表示

所在位置略図(地理院地図)

法務局備付の地図写

法務局備付の地積測量図写

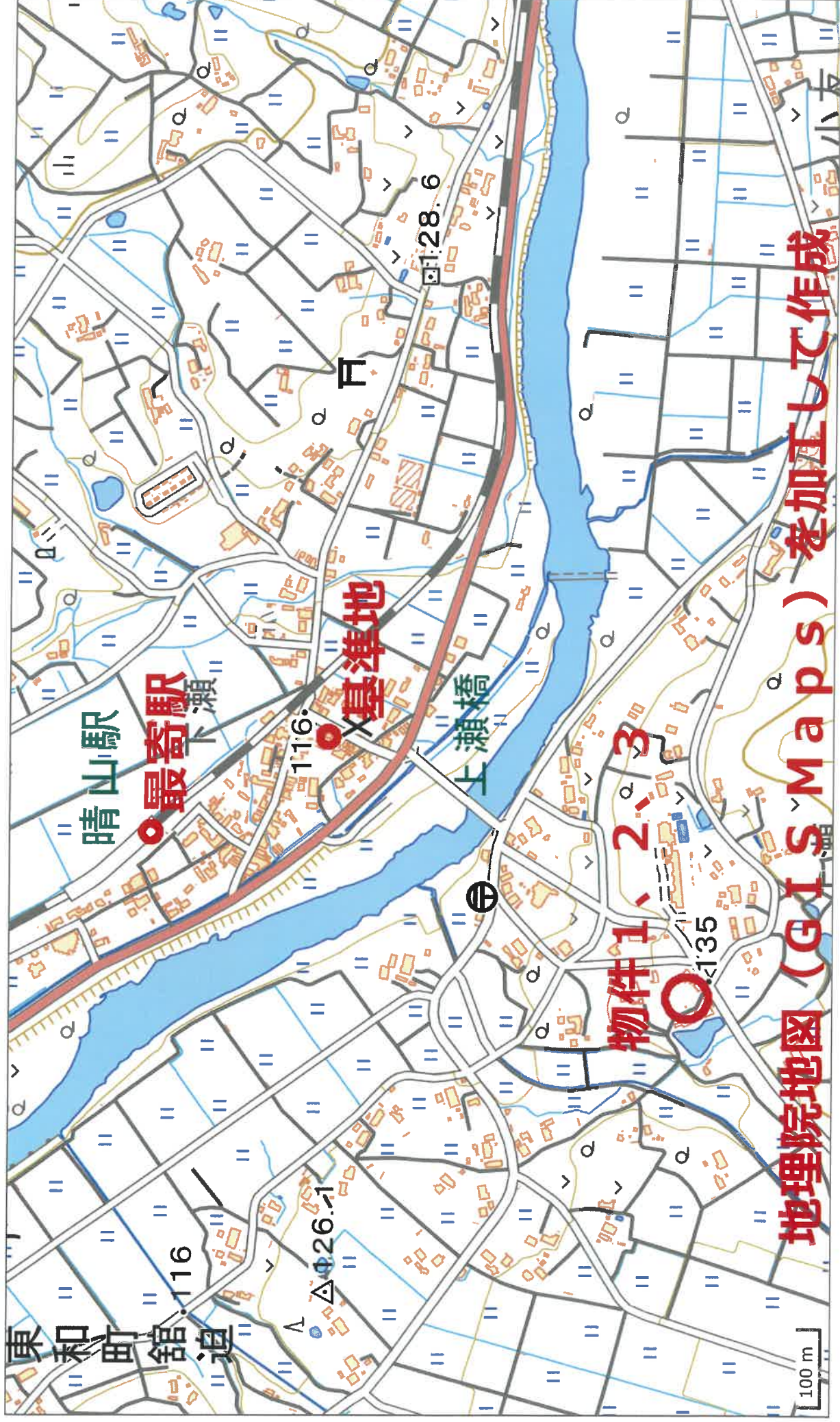
法務局備付の建物図面・各階平面図写

配置図

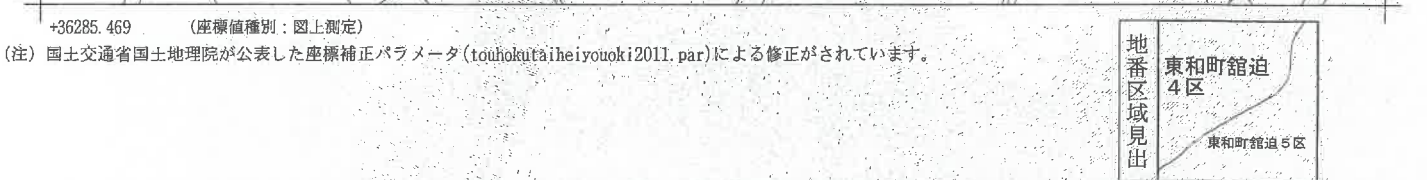
以 上

地理院地図

GSI Maps



地理院地図 (GSI Maps) を加工して作成



これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

A4版に縮小

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5年8月29日 盛岡地方建設局花巻支局

登記号

A4版に縮小

作成者

嘱託者

縮尺 1/250

測量年月日 令和5年9月20日
図 像 系 X 系

田 コンクリート社
区 プラスチック社
◎ 金剛鉄

1004080216.9

座標求積表 (世界測地系)

地番	(A)115-1	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
測点					
SK10A		-70932.845	36409.052	-34297.326984	2.430
R1A		-70931.905	36406.811	-130154.349325	3.623
R61A		-70929.270	36404.325	157812.748875	2.588
R3A		-70927.570	36402.374	124095.692966	2.242
SK11A		-70925.861	36400.923	434663.421543	14.149
CK2		-70915.629	36410.695	-8774.977495	13.886
D817		-70926.102	36419.813	-568461.412542	9.103
CK3		-70930.963	36412.116	-245526.898188	3.596
			倍面積	-334.402500	
			面積	167.2012500	
			地積	167.20	m ²

71°0

地番	(B)115-2	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
測点					
SK10A		-70932.845	36409.052	-68266.972500	1.785
D715A		-70933.780	36407.532	172862.961936	10.429
D803A		-70928.097	36398.788	288242.002172	3.092
SK11A		-70925.861	36400.923	19183.286421	2.242
R3A		-70927.570	36402.374	-124095.692966	2.588
R61A		-70929.270	36404.325	-157812.748875	3.623
R1A		-70931.905	36406.811	-130154.349325	2.430
			倍面積	-41.513137	
			面積	20.75	m ²

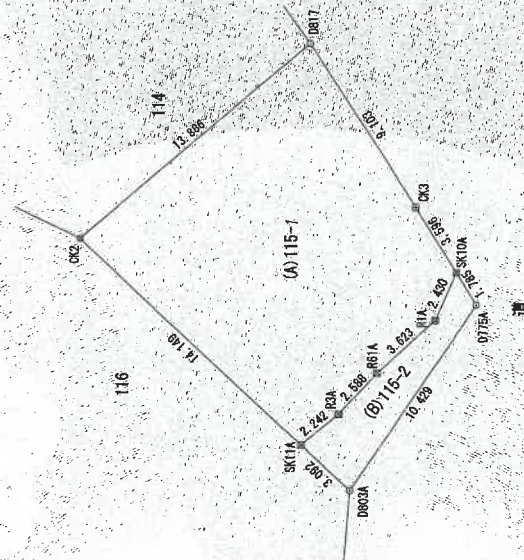
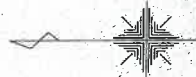
合 計 187.9578185

地 積 測 量 図 2-1

(A)115-1 (B)115-2

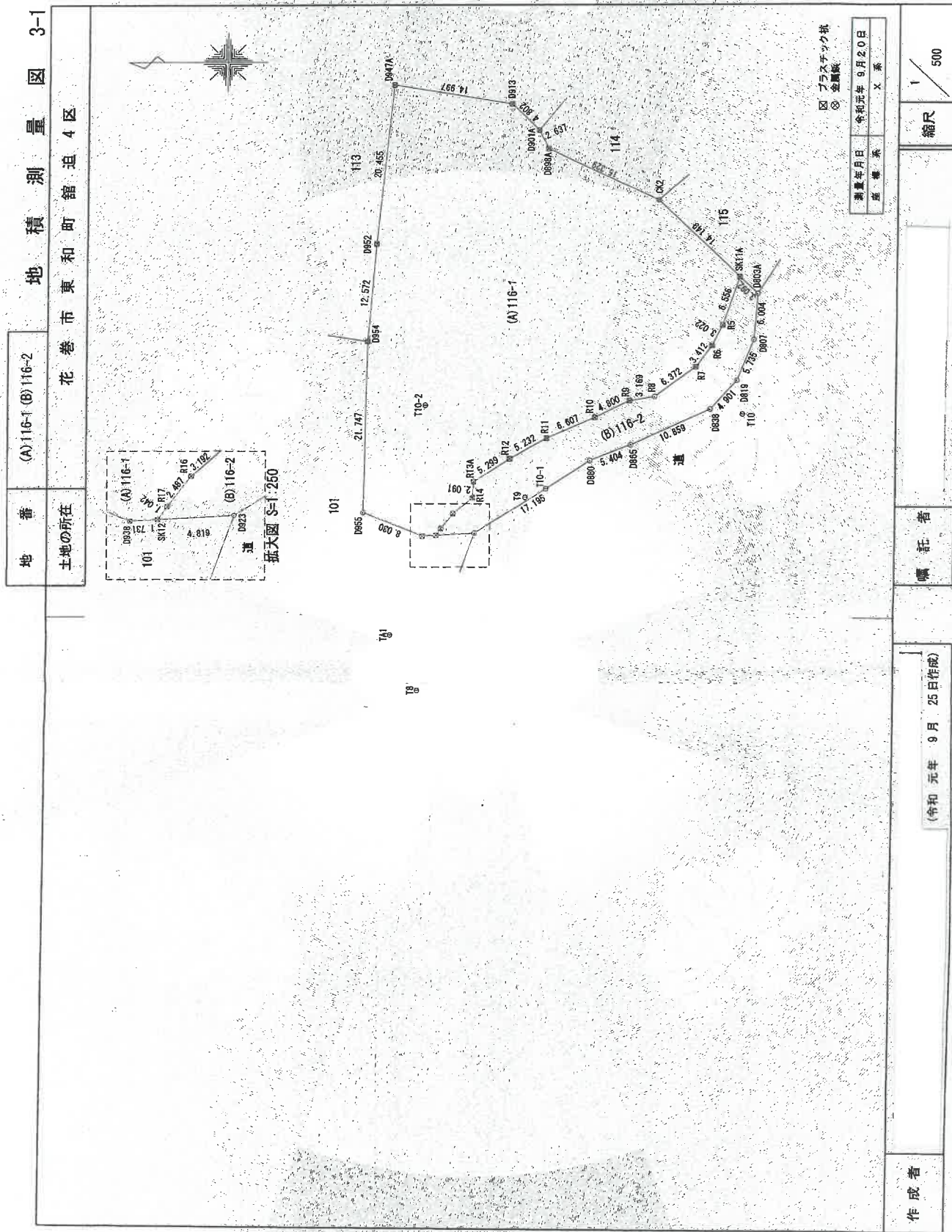
花巻市東和町館迫4区

土地の所在



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5年8月29日 盛岡地方整備局花巻支局 登記官

A4版に縮小



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5年8月29日 盛岡地方方法務局花巻支局 登記官

地積測量図 3-2

(A)116-1(B)116-2

地番

土地の所在 花巻市東和町館迫4区

座標求積表(世界測地系)

地番 測点	(A)116-1 Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
R5	-70923.718	36394.727	125634.597604	3.022
R6	-70922.409	36392.003	119111.025819	3.412
R7	-70920.445	36389.213	257744.795679	6.372
R8	-70915.326	36385.418	299961.385992	3.169
R9	-70912.201	36384.883	270594.449241	4.800
R10	-70907.889	36382.784	377398.618432	6.607
R11	-70901.828	36380.155	388176.253850	5.232
R12	-70897.219	36377.679	330854.990505	5.299
R13A	-70892.733	36374.858	168742.966262	2.091
R14	-70890.143	36370.712	94205.482070	3.192
R16	-70888.628	36370.712	143737.053824	2.487
R17	-70888.039	36367.880	76519.828960	1.042
SK12	-70886.311	36367.774	84264.377960	1.731
D938	-70878.876	36370.807	333237.913182	8.030
D955	-70879.258	36392.551	296523.301771	21.747
D954	-70880.303	36405.079	-51932.170277	12.572
D952	-70882.341	36425.432	-112236.858557	20.455
D947A	-70897.137	36422.985	-613185.722288	14.997
D913	-70900.598	36419.656	-664974.437145	4.802
D901A	-70901.800	36417.309	-169824.855928	2.637
D998A	-70915.629	36410.695	-547388.571579	15.329
CK2	-70925.861	36400.923	-876077.732395	14.149
SK11A	-70925.861	36400.923	-294447.066147	6.556
		積面積	1680.1865925	
		地積	1680.18	m

地番 測点	(B)116-2 Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
D803A	-70928.097	36398.788	-64753.443852	6.004
D807	-70927.640	36392.801	92328.536137	5.735
D819	-70925.560	36387.456	195437.026176	4.901
D838	-70922.269	36383.824	479720.719440	10.859
D865	-70912.375	36379.348	544562.460212	5.404
D880	-70907.300	36377.492	710306.908792	17.195
D923	-70892.849	36368.174	700467.399414	4.819
SK12	-70888.039	36367.880	153508.821480	1.042
R17	-70888.628	36368.740	-76519.828960	2.487
R16	-70890.143	36370.712	-143737.053824	3.192
R14	-70892.590	36372.773	-94205.482070	2.091
R13A	-70892.733	36374.858	-168742.966262	5.299
R12	-70897.219	36377.679	-330854.990505	5.232
R11	-70901.828	36380.155	-388176.253850	6.607
R10	-70907.889	36382.784	-377398.618432	4.800
R9	-70912.201	36384.883	-270594.449241	3.169
R8	-70915.326	36385.418	-299961.385992	6.372
R7	-70920.445	36389.213	-257744.795679	3.412
R6	-70922.409	36392.003	-119111.025819	3.022
R5	-70923.718	36394.727	-125634.597604	6.556
SK11A	-70925.861	36400.923	-159309.641817	3.092
		積面積	-482.662256	
		地積	241.3311280	m

合計 1921.5177205

作成者

嘱託者 (令和元年9月25日作成)

縮尺

A4版に縮小

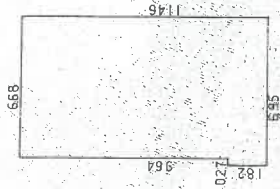
219852

各階平面図

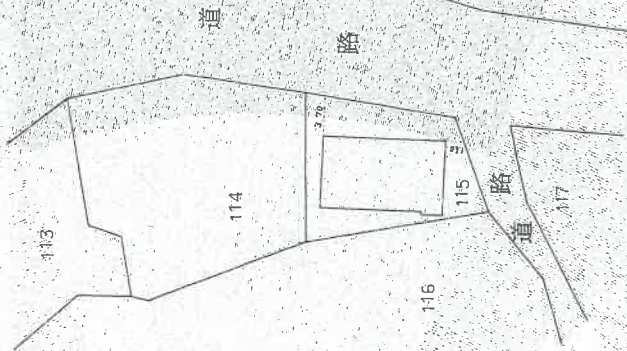
建物図面
各階平面図

家屋番号 1115

建物の所在 花巻市東和町館迫4区115番地



- (1) $11.46 \times 6.68 = 76.5528$
(2) $1.82 \times 0.27 = 0.4914$
T. 77.0442
床面積 77.04 m^2



(日加納)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

平成3年11月28日(作製)

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

H 3. 12. 7

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5年8月29日 盛岡地方建設局花巻支庁

登記官

A4版に縮小

