

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 7 年 8 月 21 日

盛岡地方裁判所花巻支部

裁判所書記官 安 海 ちひろ

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 7 年 9 月 5 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 7 年 9 月 17 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 場 所	令和 7 年 10 月 1 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 7 年 8 月 21 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	2,250,000 1,800,000	一括	450,000	52,966	0
1	230,000				
2	440,000				
3	1,580,000				
	</				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 花巻市東十二丁目第 15 地割 |
| | 地 番 | 19 番 13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 114.03 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 花巻市東十二丁目第 15 地割 |
| | 地 番 | 195 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 224.77 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 花巻市東十二丁目第 15 地割 195 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 195 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 124.83 平方メートル
2 階 67.90 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月16日

盛岡地方裁判所花巻支部

裁判所書記官 安 海 ちひろ

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, 2】

本件所有者が占有している。

【物件番号3】

C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。

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



11

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登載されています。)



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 花巻市東十二丁目第15地割 |
| | 地 番 | 19番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 114.03平方メートル |
| 2 | 所 在 | 花巻市東十二丁目第15地割 |
| | 地 番 | 195番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 224.77平方メートル |
| 3 | 所 在 | 花巻市東十二丁目第15地割195番地4 |
| | 家屋 番号 | 195番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 124.83平方メートル
2階 67.90平方メートル |



令和6年(ヌ)第11号
令和7年2月21日受理
令和7年4月11日提出

現況調査報告書

(物件1、2、3)

盛岡地方裁判所 花巻支部

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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 花巻市東十二丁目第15地割
19番13
宅地
114.03平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 花巻市東十二丁目第15地割
195番4
宅地
224.77平方メートル |
| 3 | 所
家屋番号
種
構
床面積 | 在
番
類
造
積 | 花巻市東十二丁目第15地割 195番地4
195番4
居宅
木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
1階 124.83平方メートル
2階 67.90平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり							
住居表示	《住居表示未実施》							
土地	物件1、2							
現況地目	☒ 宅地(物件1、2) ☐ 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	☒ 土地所有者(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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:	{	構造:	{	床面積:
{	種類:							
{	構造:							
{	床面積:							
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者() ☒ その他の者(C) Cが本建物を 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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>地方裁判所 支部 平成 年()第 号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>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

(2 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件3建物関係）		
占有範囲	☒ 全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ☒ C	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
■陳述（■B（亡A代表者相続財産清算人）、■C（占有者））の要旨		
占有権原	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 不明	
占有開始時期	令和4年 4月18日	
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類別	☐ 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
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他（ ）
	借主	☐ 占有者 ☐ その他（ ）
賃料・支払時期	毎 金 円（毎 限り 分払） ☐ 前払（ ） ☐ 相殺（ ）	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）	
特約等	☐ 譲渡転貸可 ☐	
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 関係人の陳述によると、令和4年4月18日にAが死亡したことによって開始した相続において、亡Aの妻Cは相続放棄の申述を行った。 B、Cの陳述から、その後、独立した占有を取得したものと推測される。 Cは使用することについて特に契約も金銭の支払いについての取り決めもなく、現在に至っていると陳述している。 これらのことから、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)

その他の事項

■物件1、2土地関係

- 1 物件1、2土地は、一体となって物件3建物の敷地として利用されている。
- 2 本一体地の西側は、公図上、豊沢川土地改良区所有の公衆用道路（19番5、196番2）に接面している。現況、本一体地の西側が、幅員約3.6メートルの舗装市道穂貫田・中道東縦断線に接面している。
- 3 物件1土地南側には、建物位置関係図に示すように工作物（カーポート、物置）が存在する。

■物件2建物関係

Cの陳述及び建物内の状況から、本建物は、Cが住居として使用し占有しているものと認められる。

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B	私は物件 1、 2、 3 の元の所有者 A 相続財産 代表者相続財産清算人です。 物件 3 には、亡 A の妻 C が居住しています。
■ C	私が、物件 3 建物を住居として使用しています。 私が調査に立ち会います。 私は、亡 A に関し相続放棄の申述を行いました。 亡 A の相続財産清算人が決まった際に、物件について、売買等が決まるまでの間、そのまま居住していて良いと言われ現在に至っています。 物件 3 には床暖房設備が設置されていますが、燃料費の高騰で、4 年位使用していません。今使用できるかわかりません。

(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)

(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3月26日(水)	市役所	課税関係資料申請(事務員)
令和7年3月26日(水)	法務局	登記関係資料申請(事務員)
令和7年3月26日(水)	執行官室	道路照会(FAX)
令和7年3月26日(水)	執行官室	Bより占有関係聴取(電話)
令和7年3月26日(水)	執行官室	Cより占有関係聴取(電話)
令和7年4月1日(火) 12:50~14:11	物件所在地	C立会いのうえ、物件に立ち入調査 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、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

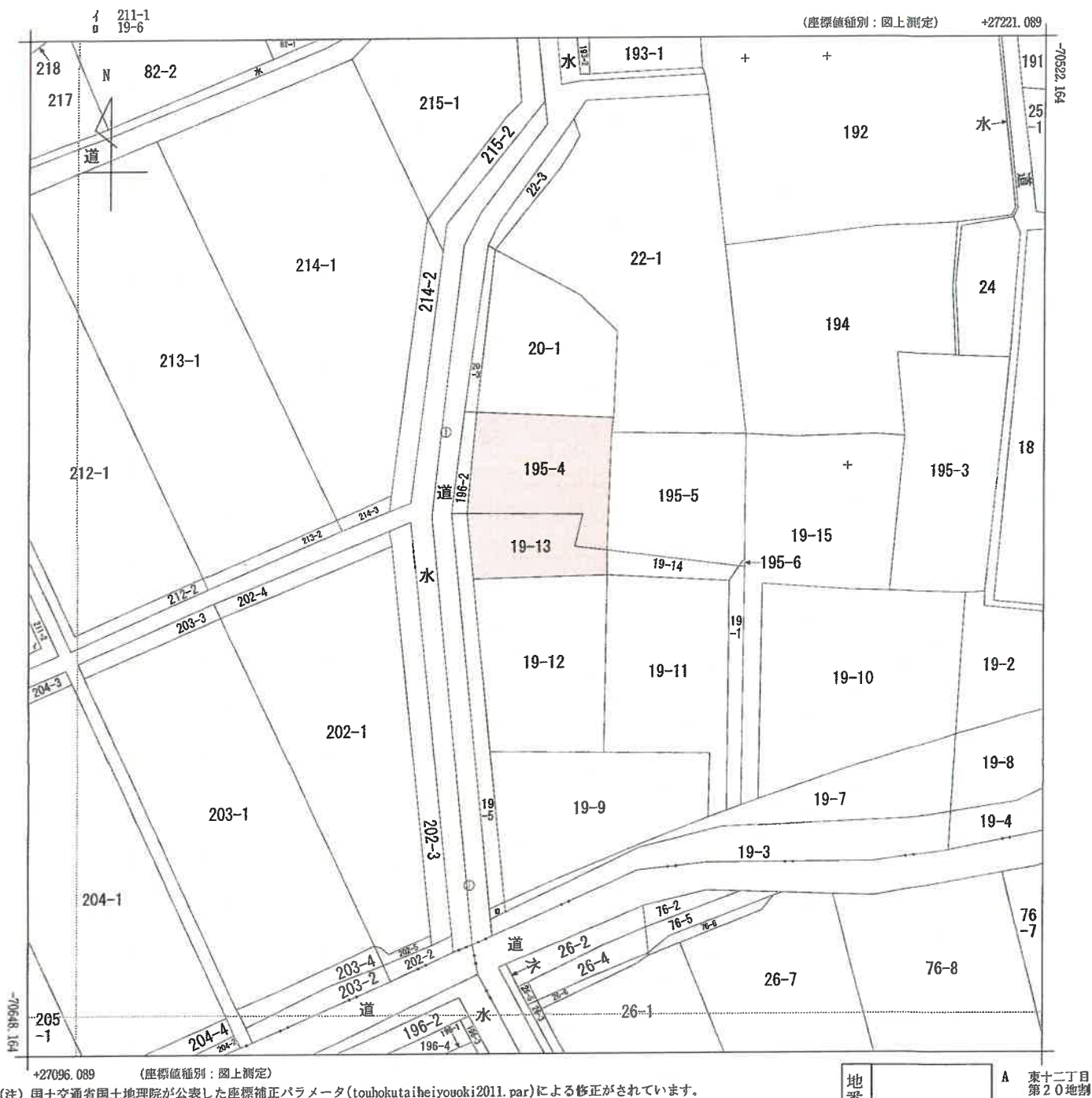
☐ 令和 年 月 日

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

(6 枚目)

A 3 判をA 4 判に縮小



請 求 部 分	所 在					花巻市東十二丁目第 1 5 地割		地 番	19番13			
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分	甲三		座 標 系 又 は 記 号	X	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日						備 付 年 月 日 (原図)				補 事 記 項		

516784

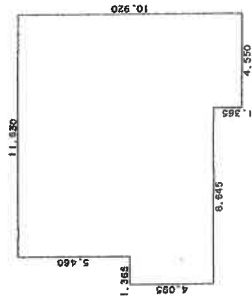
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号
195番4

建物の所在
花巻市東十二丁目第15地割195番地4

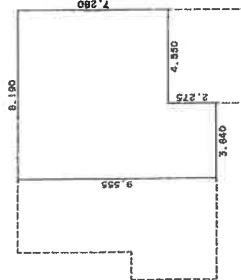
1 階



求積表

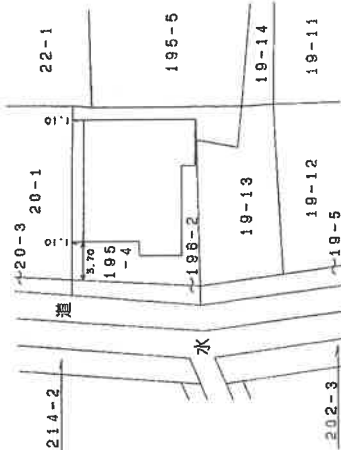
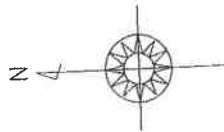
4.095	×	1.365	=	5.589675
9.555	×	7.280	=	69.560400
10.920	×	4.550	=	49.686000
合 計				124.836075
床面積				124.83 m ²

2 階



求積表

9.555	×	3.640	=	34.780200
7.280	×	4.550	=	33.124000
合 計				67.904200
床面積				67.90 m ²



(日 規 準 12)

(日 加 納)

作 製 者

縮尺 1/250

申 請 人

縮尺 1/500

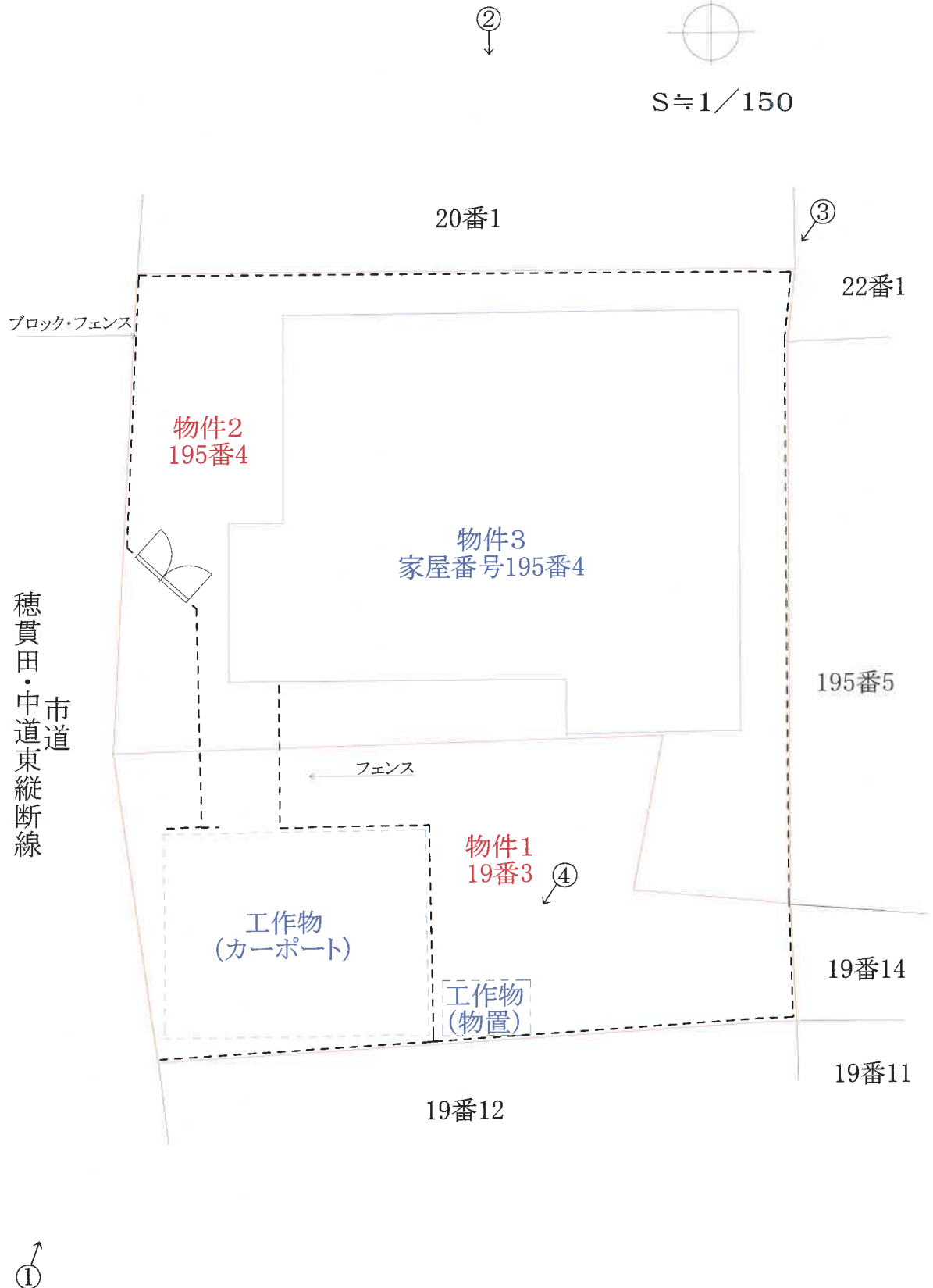
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成 7. 12. 6

令和6年(ヌ)第11号
 物件1、2、3
 土地建物位置関係図

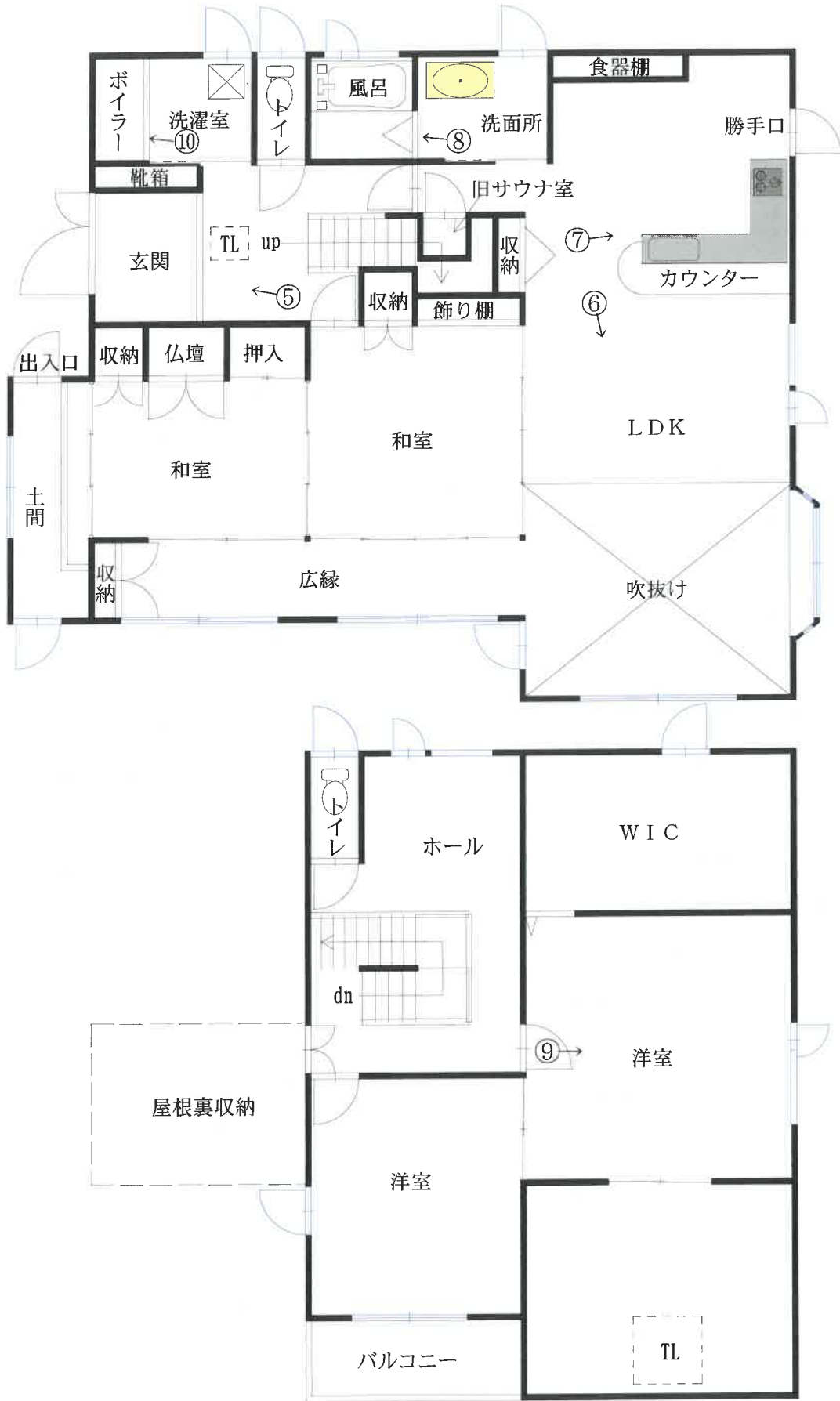


S≒1/150



←○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6年(又)第11号
物件3 建物間取図



←○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。
 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06年（ヌ）第11号

令和07年04月01日 現地調査

令和07年04月11日 評 価

盛岡地方裁判所 花巻支部 御中

評 価 書

(物件1～物件3)

評価人 不動産鑑定士

細 川 卓

第 1 評価額

一 括 価 格		
物件 1 ～物件 3	金	2,250,000 円
内 訳 価 格		
物件 1 (土地)	金	230,000 円
物件 2 (土地)	金	440,000 円
物件 3 (建物)	金	1,580,000 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考慮していない。
- 3 現地での現地調査は、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	花巻市東十二丁目第15地割	同 左
	地 番	19番13	
	地 目	宅地	
	地 積	114.03 m ²	
	所 有 者	亡A相続財産	
2	所 在	花巻市東十二丁目第15地割	同 左
	地 番	195番4	
	地 目	宅地	
	地 積	224.77 m ²	
	所 有 者	亡A相続財産	
3	所 在	花巻市東十二丁目第15地割	同 左
		195番地4	
	家屋番号	195番4	
	種 類	居宅	
	構 造	木造、亜鉛メッキ鋼板葺、2階建	
	床 面 積	1階：124.83m ²	
		2階：67.90m ²	
所 有 者	亡A相続財産		
番号	特 記 事 項		
1・2	物件1：物件2上に、土地の附合物で抵当権の効力が及ぶと認められるフェンス付コンクリートブロック塀、鉄製門扉、ネットフェンス、インターロッキング舗装が設置されている（別添の土地建物位置関係図を参照）。		
	物件1上に以下の工作物が設置されている（別添の土地建物位置関係図を参照）。 工作物①：鉄製カーポート（概測31.20m ² ）、土地との定着性あり。 工作物②：鉄製物置（概測3.08m ² ）、土地との定着性なし。		
3	特記すべき事項はなし。		

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・物件2）

位置・交通	最寄鉄道駅：JR東北本線・釜石線「花巻駅」の南東方約6.2km（道路距離・徒歩圏外）。
-------	---

位 置 ・ 交 通	最寄バス停：岩手県交通「古舘バス停留所」の南東方約2.1 k m（道路距離・徒歩約27分）。
	最寄商店：高木第16地割「スーパーアークス花巻高木店」の南東方約3.1 k m（道路距離・徒歩圏外）。
付 近 の 状 況	対象土地は、花巻市中心部の南東方面の郊外に位置する住宅地であり、付近の状況は、一般住宅・農家住宅・農地が混在する住宅地域である。 近年は、格別の地域変動要因も見当たらないため、当面現状のまま推移するものと予測される。
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：都市計画区域、非線引き区域。
	用 途 地 域：指定なし。
	建 蔽 率：70%。
	容 積 率：200%。
	防 火 規 制：指定なし。
	埋 蔵 文 化 財：埋蔵文化財包蔵地の該当なし。
	その他の規制：立地適正化計画・居住誘導区域外。
	防 災 マ ッ プ：洪水時の浸水深0.5 m～3.0 m未満の地域。
画 地 条 件 （規模・形状等）	小中学校学区：花巻市立矢沢小学校、花巻市立矢沢中学校。
	地 積：338.80㎡（現況面積は登記・実測面積と略一致）。 （内訳）物件1：114.03㎡。 物件2：224.77㎡。
	形 状：略長方形地。
	間口奥行：間口約20.6 m×奥行約17.4 m（最大）。
	地 勢 等：地勢は略平坦で、日照の障害はなし。
	画地区分：中間画地。
接 面 道 路 の 状 況	隣接状況：東側・南側の隣接地と略等高。 北側の隣接地よりも約0.5 m高い。
	西側道路：現況幅員約3.6 m舗装市道（穂貫田・中道東縦断線）。 花巻市担当課に確認したところ、認定幅員は4.0 mで、セットバックは不要との回答を得た。 建築基準法第42条第1項第1号の道路に該当する。 当該接面道路よりも約0 m～約0.2 m高い。
土 地 の 利 用 状 況 等	物件3の建物の敷地、及び、工作物①・工作物②が設置された土地として使用されている。 東側の隣接地（19番14、195番5）は一般住宅の敷地、南側の隣接地（19番12）は一般住宅の敷地、北側の隣接地（20番1）は畑地となっている。
供 給 処 理 施 設	上 水 道：あり。
	ガ ス 配 管：なし。
	下 水 道：あり。

特記事項 (土壌汚染等)	外観調査を行ったところ、土壌汚染及び水質汚濁、これらの端緒は確認されなかった（端緒とは、土壌汚染等を伺わせる兆候をいう）。 また、土壌汚染等の可能性について、登記記録の履歴上、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土壌汚染等が存在する可能性は低いものと判断される。 但し、土壌汚染等の有無は、指定調査機関などの専門家による詳細調査でなければ確定できない。
特記事項 (上記以外)	土地の附合物であるフェンス付コンクリートブロック塀に破損、ひび割れが見受けられる要修繕箇所があり、維持管理の状態は劣る。

2 対象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（登記）	平成07年11月19日新築。
	経済的全耐用年数	30.0年。
	経過年数	約29.5年。
	経済的残存耐用年数	約0.5年。
仕 様	構 造	：木造。
	屋 根	：亜鉛メッキ鋼板葺。
	外 壁	：サイディング。
	天 井	：ビニールクロス、桎目合板。
	内 壁	：ビニールクロス、板貼り。
	床	：フローリング、畳、クッションフロア。
	基 礎	：コンクリート。
	設 備	：電気、給排水、温水式床暖房(1階)、温水式ルームヒーター(2階)。 建物に付属する各種の設備は、動作確認まではできないため、使用可能か否かについては不明。
	そ の 他	：なし。
床面積（現況）	1階	：124.83㎡。
	2階	：67.90㎡。
	合計	：192.73㎡。
	現況床面積は、登記床面積と概ね一致している。	
現況用途等	階 層	：2階建。
	現況用途	：居宅。
	間 取 り	：添付の間取り図を参照。

品等	総 合 : 普通。
	使用資材 : 普通。
	施 工 : 普通。
保守管理の 状 態	屋根材の錆、外壁材（サイディング）の破損・劣化、内壁材（ビニールクロス）のひび割れ・汚れ、床材（フローリング）の傷み、床材（畳）の傷み、建具（天窓）の雨漏り跡、2階トイレの排水不良、基礎（コンクリート）のひび割れが見受けられる等の要修繕箇所があり、維持管理の状態は劣る。
建 物 の 利 用 状 況	占有の状況は、亡Aの相続財産清算人Bが管理し、Cが居宅として使用・占有している。 Cによる物件3の建物の使用権原は、期間の定めのない使用借権である（始期は令和04年04月18日のAの死亡時点）。
特 記 事 項 (アスベスト)	物件3の建物について、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。
特 記 事 項	前記「第3 目的物件 物件3の特記事項」のとおり。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・物件2(土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

記号	ア	イ	ウ	エ	オ
物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	地 積 (㎡)	建付減価 補 正	建 付 地 価 格(円) (ア×イ×ウ×エ)
1	5,400	1.010	114.03	0.900	560,000
2			224.77		1,100,000

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 : 個別格差率(相乗積) +1.0%

(内 訳) 街 路 条 件 ±0% (格差なし)。 交通接近条件 ±0% (格差なし)。

環 境 条 件 ±0% (格差なし)。 画 地 条 件 +1% (方位)。

行政的條件 ±0% (格差なし)。 その他条件 ±0% (格差なし)。

ウ 地 積 : 登記・実測数量を採用。

エ 建付減価補正 : ▲10%

② 物件3(建物)

当該建物の再調達原価を、現在の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。

記号	ア	イ	ウ	エ
物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建物の価格(円) (ア×イ×ウ)
3	160,000	192.73	0.081	2,500,000

ア 再 調 達 原 価 : 建物3の建物の他、工作物①の鉄製カーポートを含む。

イ 現況延床面積 : 登記数量を採用。

ウ 現価率

定 額 法 : 11.5% (経過年数 29.5年、経済的残存耐用年数 0.5年、 残価率10.0%)

観察減価法 : ▲30.0% (物理的・機能的・経済的減価)

◇ 現価率 = $0.115 \times (1 - 0.30) = 0.081$

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

記号	ア	イ		ウ
物件 番号	建付地価格(円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円) (ア×イ)
1	560,000	0.25	法定地上権	140,000
2	1,100,000	0.25	法定地上権	280,000

② 内訳価格及び一括価格

記号	ア	イ	ウ	エ	オ	カ
物件 番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有 減価 修正	市場性 修正	競売 市場 修正	評価額(円) ((ア±イ)×ウ×エ×オ)
1	560,000	▲ 140,000				230,000
2	1,100,000	▲ 280,000		0.90	0.60	440,000
3	2,500,000	+ 420,000	1.00			1,580,000
一括価格(合計)						2,250,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : 土地の附合物であるフェンス付コンクリートブロック塀に破損、ひび割れが見受けられる要修繕箇所があることから、市場性修正率を▲10%と査定した。

オ 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を考慮した。

第6 附属資料の表示

- 1 所在位置図。
- 2 公図写。
- 3 地積測量図写。
- 4 建物図面写。
- 5 土地建物位置関係図。
- 6 建物間取図。

以 上。

所在位置図



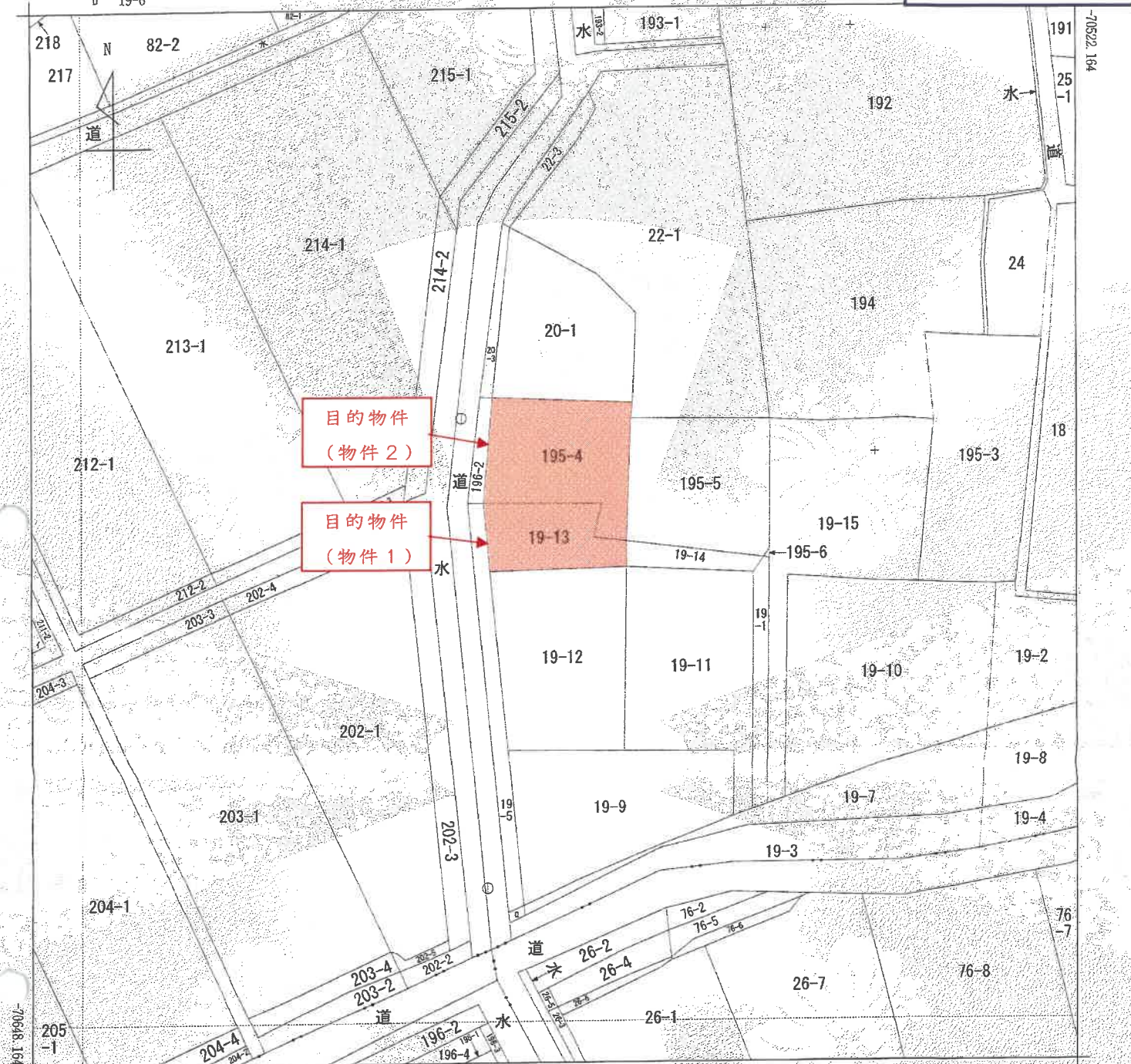
所在位置図

目的物件



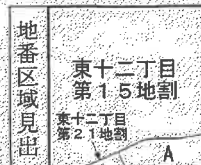
地理院地図(電子国土Web)を加工して作成

縮尺：1/1,500



+27096.089 (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。



A 東十二丁目
第20地割

請求部	所在	花巻市東十二丁目第15地割				地番	19番13			
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		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年11月20日

盛岡地方税務局花巻支局

地図整理番号 : M09384

登記官

(1/1)

縮小 : A3版 → A4版



登記年月日：平成6年10月3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7年3月26日 盛岡地方裁判所花巻支部 登記官

348086

前 19-1 後 19-1, 19-13~19-16

新 19-1 地積測量図

地積測量図 19-1, 19-13~19-16

土地の所在 花巻市東十二丁目第15地割

三斜求積表

地番	19-13 (A)	19-14 (B)	19-15 (C)
NO.	底辺	高さ	面積
イ	14.07	3.99	56.1393
ロ	13.79	7.39	101.9081
ハ	16.34	3.55	58.0070
ニ	5.25	2.79	12.0225
		面積	228.0769
		地積	114.03845
		地積	114.03 m ²

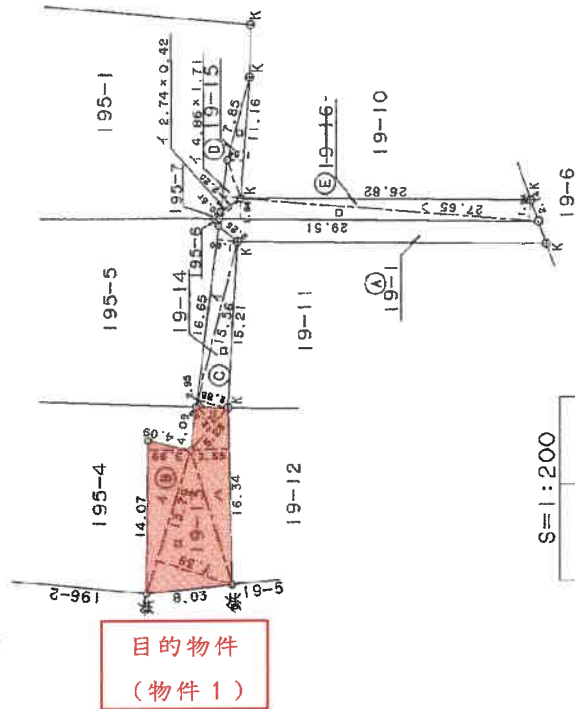
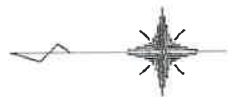
地番	19-14 (C)	19-15 (D)
NO.	底辺	高さ
イ	16.65	1.90
ロ	15.56	2.88
	面積	76.4478
	面積	38.22390
	地積	38.22 m ²

地番	19-15 (D)	19-16 (E)
NO.	底辺	高さ
イ	4.86	1.71
ロ	11.16	1.54
	面積	17.1864
	面積	25.4970
	面積	12.74850
	地積	12.74 m ²

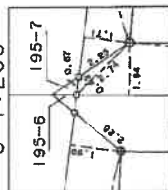
地番	19-16 (E)	19-17 (F)
NO.	底辺	高さ
イ	2.74	0.42
ロ	29.51	1.94
ハ	27.65	1.94
	面積	112.0412
	面積	56.02080
	地積	56.02 m ²

総計 221.03145

地番	19-1 (A)	19-13 (B)
NO.	底辺	高さ
イ	278.00625	1.94
ロ		1.94
ハ		1.94
	面積	221.03145
	面積	56.97480
	地積	56.97 m ²



S=1:200



境界線の種類

⊕ プラスチック杭

K = 既 存 杭

作製者

昭和 6 年 5 月 26 日 作製

申請人

縮尺

1/500

(日本土地家屋調査士会連合会相模)

平成 6. 10. 3

地積測量図写

(日加納)

(日加納)

縮小：A 3 版 → A 4 版

登記年月日：平成6年10月3日

令和7年3月26日
盛岡地方広域圏花巻支局

登記官

縮小：A3版→A4版

請求番号：15-2

348158

前 195-1 新

地積測量図

地積 8.84

土地の所在 花巻市東十二丁目第15地割

195-7 → 195-15に合併

三 測量結果表

地番	195-4 (B)	測量結果	面積
NO.	測量結果	面積	面積
1	14.63	3.50	48.3450
2	5.48	3.04	16.6592
3	19.06	9.80	176.9880
4	15.06	9.77	176.4462
5	15.82	1.83	31.1170
6		測量結果	449.5554
7		測量結果	224.7770
8		測量結果	224.7770

地番	195-5	(C)	延	坪	延	坪	積
NO.	底	辺					
1		22.53		12.00		270.3600	
2		22.53		10.89		245.3517	
3		17.24		0.87		14.9988	
4				延	坪	積	530.7105
5				延	坪	積	265.3525
6				延	坪	積	265.3525

地番	195-6 (D)			
NO.	庭	辺	高	倍
1		1.06	0.56	0.5936
			倍	面積
				0.5936
			倍	面積
				0.29680
			倍	面積
				0.29

地番	195-7 (E)				倍	面	積
NO.	感	辺	端	さ			
1		1.18		0.51		0.6018	
			倍	面	積	0.6018	
						0.30090	
					倍	面	積
						0.30	㎡

総計 490.73065

地番	195-1	(A)	測量結果	面積
NO.	測量結果	面積	面積	面積
1	816.222997	測量結果	490.73065	面積
2		測量結果	325.49235	面積
3		測量結果	325.49235	面積

作製者

(平成6年9月30日作製)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

申請人

縮尺

1/500

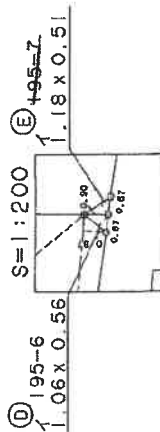
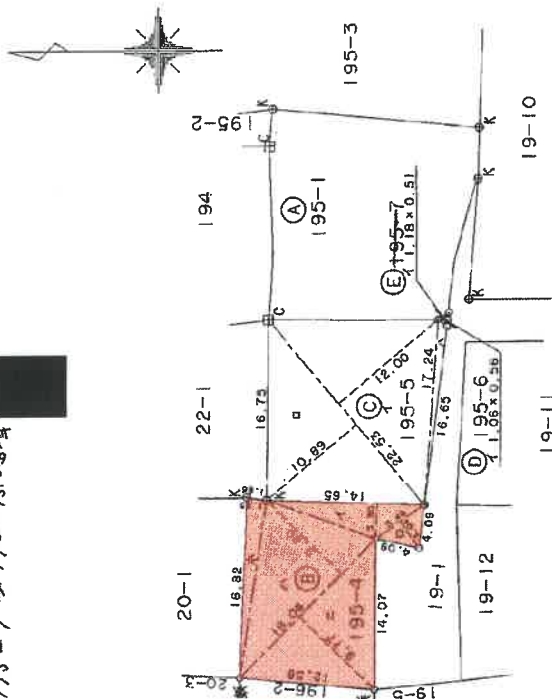
平成6.10.3

地積測量図写

(日調連9)

境界線の種類

Ⓐ=プラスチック杭
K=既存杭
田=既存コンクリート杭



登記年月日：平成7年12月5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6年11月20日 盛岡地方支務局花巻支局 登記官

図影照番号：W09387

縮小：A3版→A4版

建物図面写

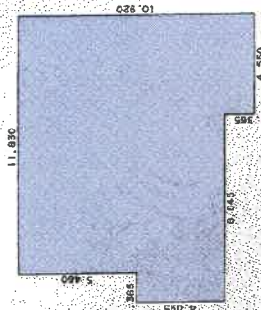
(正加縮)

建物図面 各階平面図

家屋番号	195番4
建物の所在	花巻市東十二丁目第195番地4

各階平面図 516734

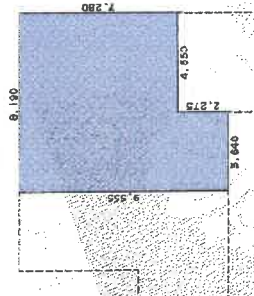
1 階



求積表

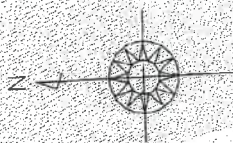
$4.095 \times 1.365 = 5.589675$
$9.555 \times 7.280 = 69.560400$
$10.920 \times 4.550 = 49.686000$
合計 124.836075
床面積 124.83 m ²

2 階

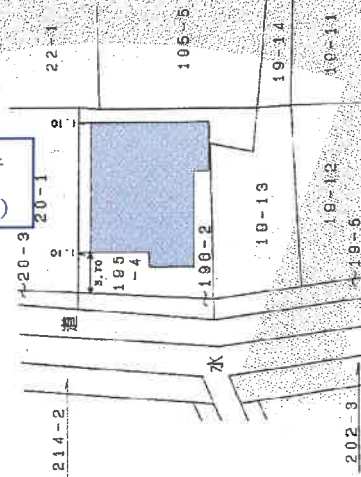


求積表

$9.555 \times 3.640 = 34.780200$
$7.280 \times 4.550 = 33.124000$
合計 67.904200
床面積 67.90 m ²



目的物件
(物件3)



作製者

11月27日(作製)

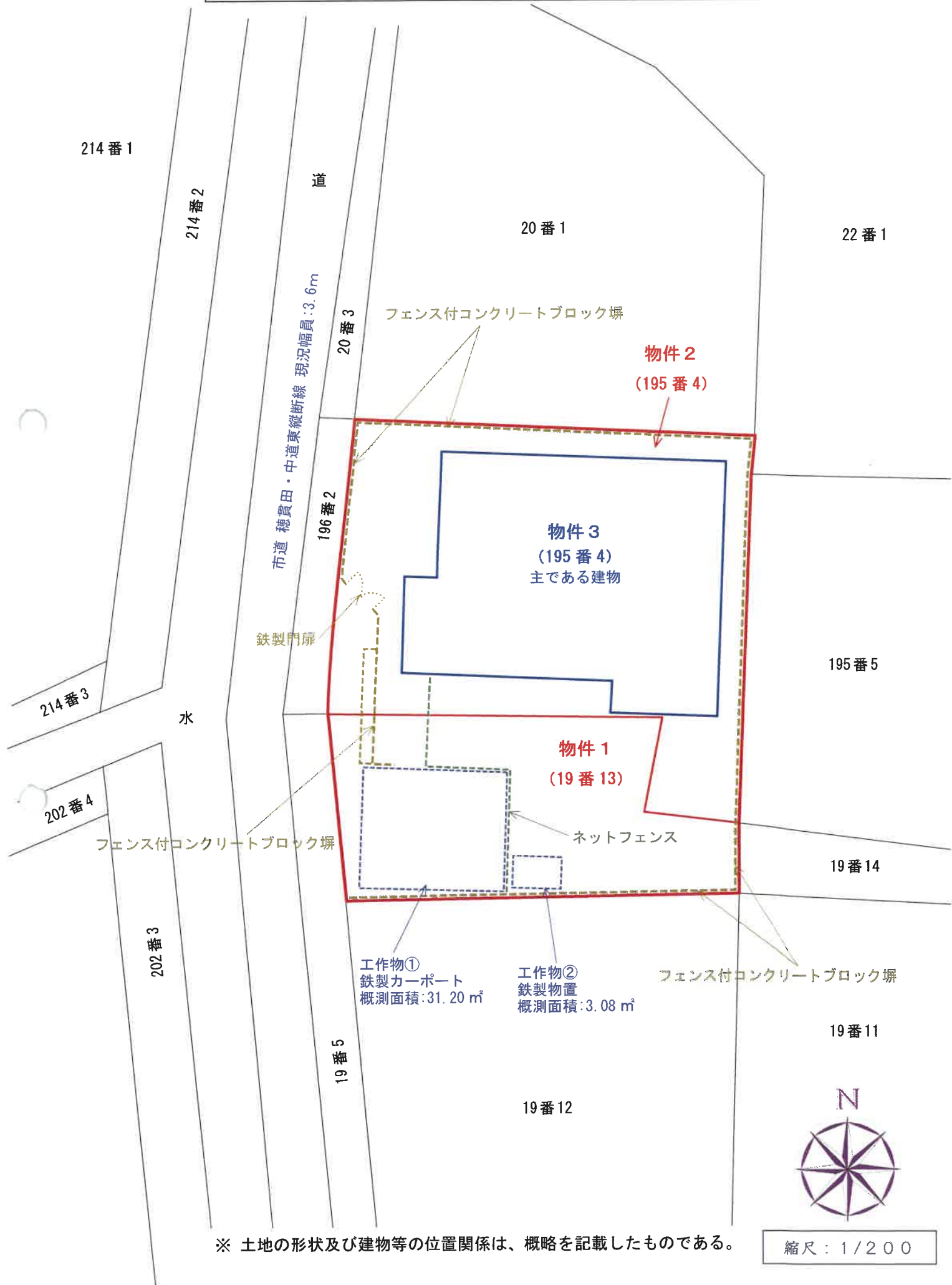
申請人

縮尺

1/500

平成7.12.5

令和6年(又)第11号 土地建物位置関係図



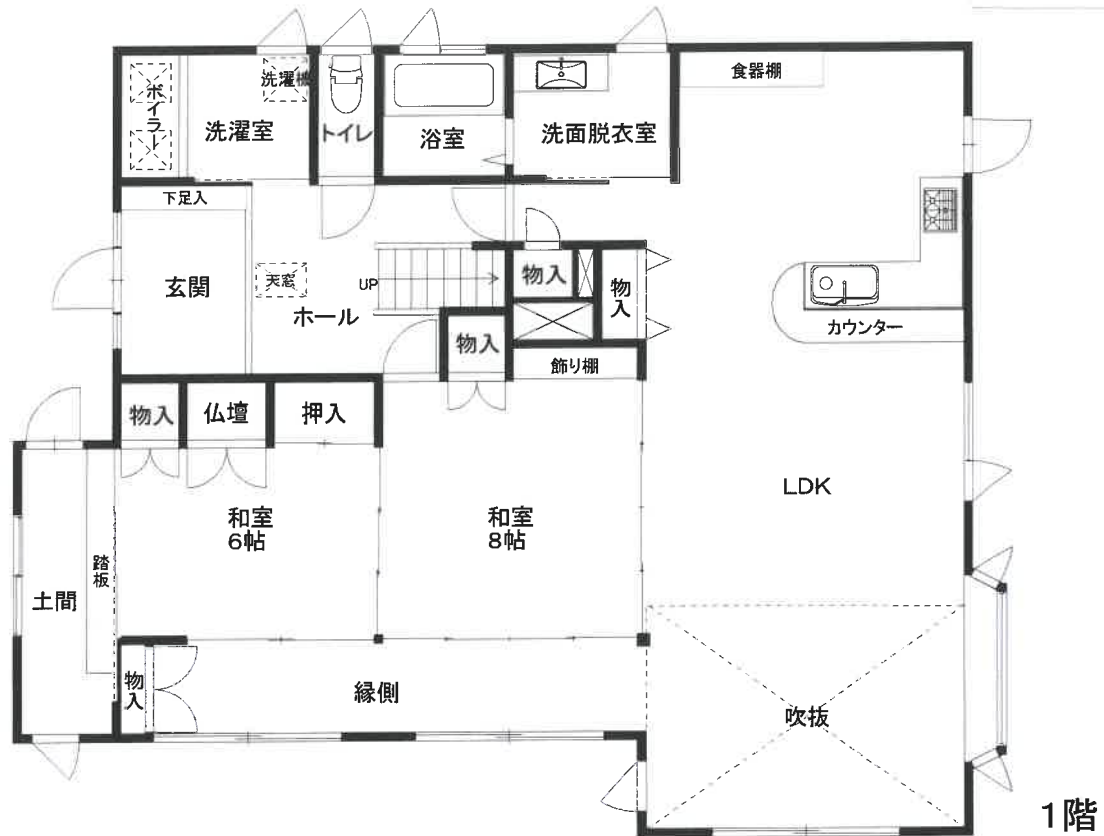
※ 土地の形状及び建物等の位置関係は、概略を記載したものである。

令和6年(ヌ)第11号 建物間取図



縮尺≒1/100

物件3（主である建物）



※ 建具・住設機器等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。