

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。	



515

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）
4	110,000 88,000		22,000	8,861	0
					</



物 件 目 録

4	所 在	花巻市大畑第1地割
	地 番	41番15
	地 目	宅地
	地 積	163.80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4】

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4】

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4】

南側隣地(地番41番17)との境界が不明確である。

《 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。)



物 件 目 録

4	所	在	花巻市大畑第1地割
	地	番	41番15
	地	目	宅地
	地	積	163.80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4)

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

4	所	在	花巻市大畑第1地割
	地	番	41番15
	地	目	宅地
	地	積	163.80平方メートル

(土地用)

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4		
現 況 地 目	☒ 宅地 (物件4) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (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 (B) ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」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		
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)		
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4土地関係

- 1 物件4土地は更地である。
本土地の南側が、写真で示すような石積み擁壁により、おおよそ1メートルから3メートル高くなっている。
本土地は、概ね平坦であるが、雑草灌木が繁茂している。
- 2 本土地は無道路地である。
本土地の西側が、D所有の山林(41番7)に接面している。現況、本土地の西側が、幅員約2.5メートルの未舗装通路に接面している。
- 3 正確な測量を要するが、現地で簡易に測量し、机上で計算した結果、石積み擁壁は、物件4内に設置されている可能性がある。
- 4 本土地には、写真で示すような建物の基礎と思われるコンクリートが残っている箇所がある。

(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)

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4の元の所有者A相続財産 代表者相続財産清算人です。 物件は誰も使用していないと思います。
■ C	私は、亡Aの妻です。 物件は誰も使用していないと思います。 亡Aが以前居住していた土地だと聞いています。
■ E	私は、物件4土地の南側土地（41番17）の所有者です。 物件4土地と私の土地の境付近の石積み擁壁は、私の土地と、亡Aさん土地で高低差があることから、私の父と亡Aさんで話し合い、私の方で費用を負担し設置したと記憶しています。 亡Aさんの土地上に設置したかについては、境界を含め、よくわかりません。 物件4土地は、数年前まで、近所の方が家庭菜園として使用していたようですが、ここしばらくは、誰も使用していないと思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

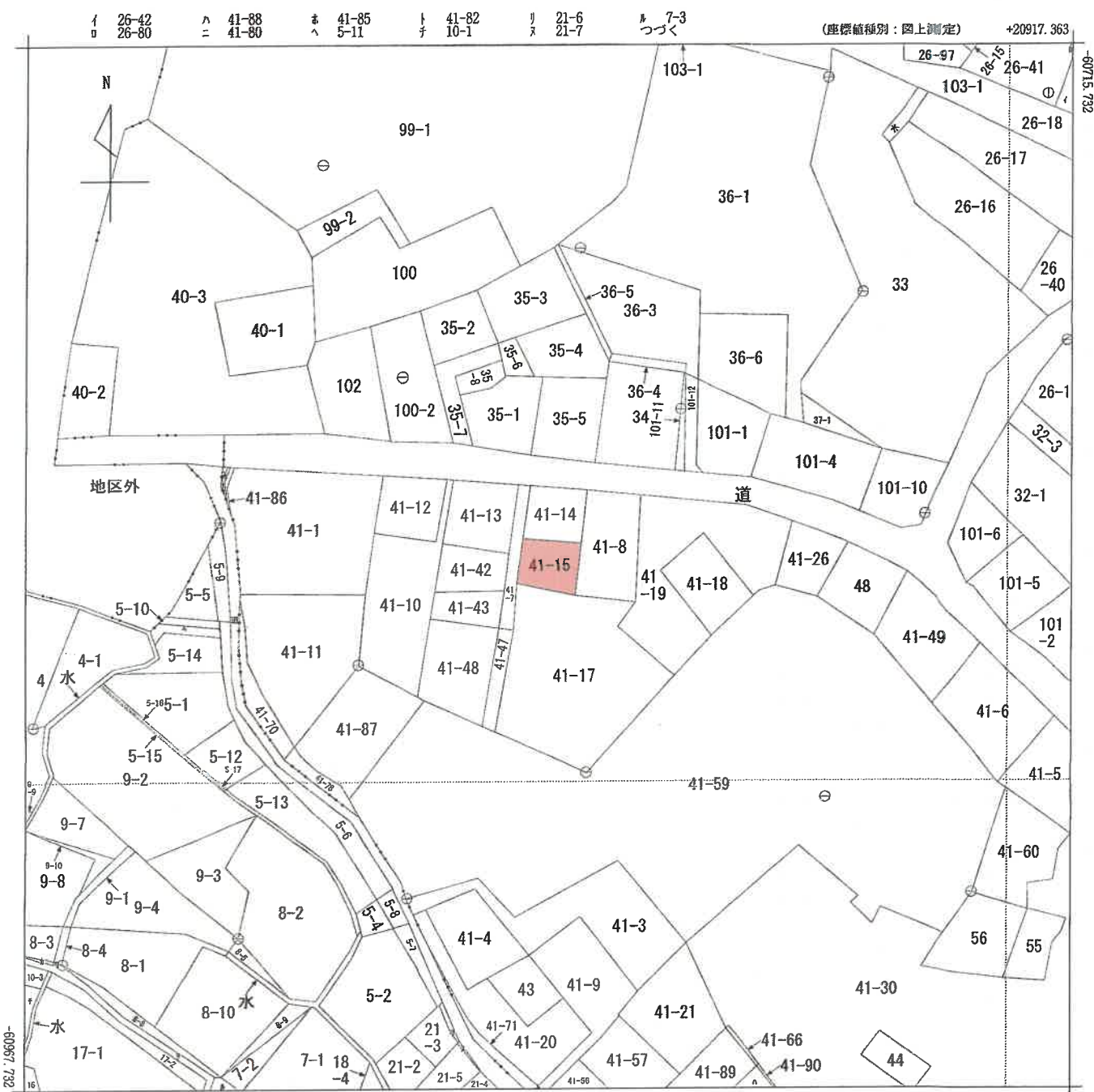
(調査経過用)

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) 14:45~15:30	物件所在地	物件に立ち入調査 評価人同行 Dより、境界関連聴取
令和7年4月2日(水) 16:30~16:50	法務局	閉鎖登記簿等請求(執行官)
(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 を立ち会わせ、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。		

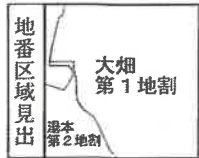
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

A3判をA4判に縮小



+20667.363 (座標値種別：図上測定)
(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請 求 部	所 在	花巻市大畑第1地割				地 番	41番15			
出 力 縮	1/1000	精 度 区 分	乙二	座 標 系 番 号 又 は 記 号	X	分 類	地図に準ずる図面		種 類	地籍図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 項		

令和6年(ヌ)第11号
物件4
土地所在図



S ≒ 1/200

舗装市道 二枚橋・花巻温泉線
幅員 約6.7メートル

①
↓

幅員
約2.5
メートル
未舗装
通路

ブロック擁壁

41番14

41番8

物件4
41番15

④

石積み擁壁

②
↑

← ③

41番17

←○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。
(7 枚目)

写真1



写真2



写真3



写真4



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4）

評価人 不動産鑑定士

細 川 卓

第 1 評価額

物 件 4 の 評 価 額		
金	110,000	円

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
4	所 在	花巻市大畑第1地割	同 左
	地 番	41番15	
	地 目	宅地	
	地 積	163.80 m ²	
	所 有 者	亡A相続財産	
番号	特 記 事 項		
4	物件4上に、土地の附合物で抵当権の効力が及ぶと認められるコンクリートブロック塀が設置されている（別添の土地建物位置関係図を参照）。 物件4上に、建物基礎と思われるコンクリート片、鉄材、プラスチック片、木片、コンクリート片が残置されている。		

4	物件4の南端の境界部分に、Eが設置した石積み擁壁が設置されている可能性がある。 物件4は隣接する目的外土地との境界が不明確であり、境界を確定するためには、境界立会いのうえ、測量を実施する必要がある。

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4）

位置・交通	最寄鉄道駅：JR東北本線「花巻空港駅」の西方約5.5km（道路距離・徒歩圏外）。
	最寄バス停：岩手県交通「花巻温泉バス停留所」の東方約400m（道路距離・徒歩約05分）。
	最寄商店：松園町「ベルプラス松園店」の北西方約6.3km（道路距離・徒歩圏外）。
付近の状況	対象土地は、花巻市中心部の北西方面の郊外の大畑第1地割地区内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、山林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：第1種住居地域。
	建ぺい率：60%。
	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「大畑遺跡」に該当する。
	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：指定なし。
画地条件 (規模・形状等)	小中学校学区：花巻市立湯本小学校、花巻市立湯本中学校。
	地積：163.80㎡（現況面積は登記面積と略一致）。
	形状：略長方形。
	間口奥行：東西約14.0m×南北約10.8m（最大）。
	地勢等：地勢は略平坦で、日照の障害はなし。
	画地区分：無道路地。
接面道路の状況	隣接状況：東側・西側・北側の隣接地と略等高。 南側の隣接地よりも約1.0m～約3.0m低い。
	西側で隣接する目的外土地（地番：41番7、所有者：D）を介して、北側の現況幅員約6.7mの舗装市道（二枚橋・花巻温泉線）に接続している。 なお、当該目的外土地は現況が通路で、道路法や建築基準法上の道路に該当しない。

土地の利用状況等	占有の状況は、殆どの部分を相続財産清算人Bが未利用地の状態で管理しているが、南端の境界部分をEが石積み擁壁を設置して占有している可能性がある。 東側の隣接地（41番8）は一般住宅の敷地、西側の隣接地（41番7）は未舗装の通路、南側の隣接地（41番17）は一般住宅の敷地・山林となっている。
供給処理施設	上水道：なし。
	ガス配管：なし。
	下水道：なし。
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）	前記「第3 目的物件 物件4の特記事項」のとおり。

第5 評価額算出の過程

当該地域の地価水準を考量して、近隣地域における標準価格を査定し、次に対象土地の個別的価格形成要因を分析して、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。

記号	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ
物件番号	標準価格 (円/㎡)	個別格差	占有減価 修正	地積 (㎡)	市場性 修正	競売市場 修正	土地価格(円) (ア×イ×ウ×エ×オ×カ)
4	7,500	0.376	1.000	163.80	0.400	0.600	110,000

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）▲62.4%

（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 ▲6%（上水、下水）。

画地条件 ▲60%（無接道、規模）。

行政的条件 ±0%（格差なし）。

その他条件 ±0%（格差なし）。

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 地積：登記数量を採用。

オ 市場性修正：物件4は無道路地であり建物建築ができず市場流動性が劣ること、物件4上に建物基礎と思われるコンクリート片、鉄材、プラスチック片、木片、コンクリート片が残置されていること、物件4の南端の境界部分にEが設置した石積み擁壁が設置されている可能性があること、物件4は隣接する目的外土地との境界が不明確であり境界を確定するためには境界立会いのうえ測量を実施する必要があることから、市場性の減退が認められ、市場性修正率を▲60%と査定した。

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 土地位置関係図。

以 上。

所在位置図



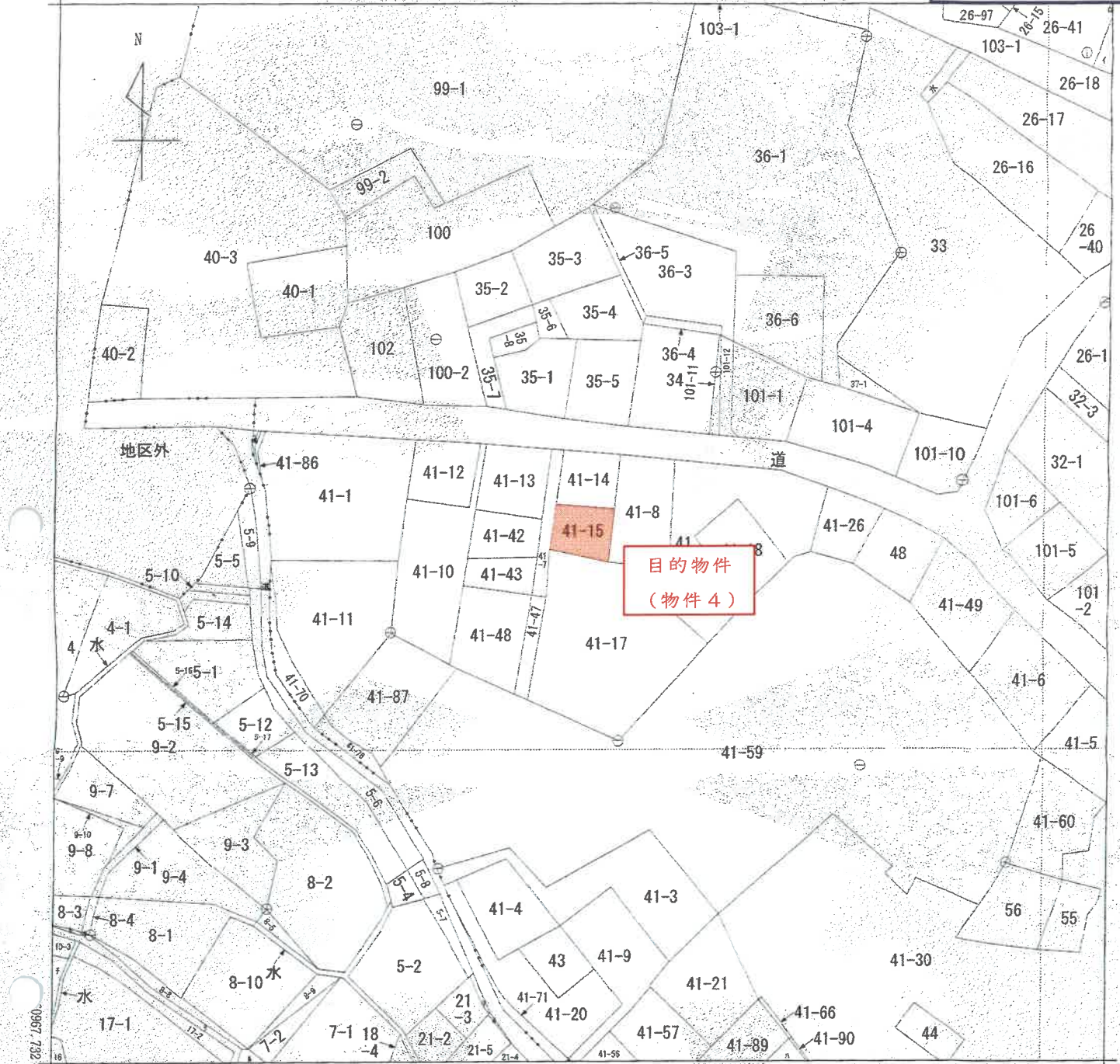
所在位置図

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

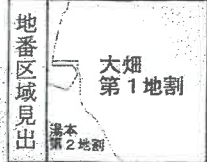




+20667.363 (座標値種別: 図上測定)

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

(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 (fouhokutaiheiyouki2011.par) による修正がされています。



請求 部分	所 在 花巻市大畑第1地割					地 番 41番15				
出力 縮尺	1/1000	精 度 区 分	乙二	座標系 番号又 は記号	X	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作 成 年月日					備 付 年月日 (原図)			補 記 事 項		



これは地図に準ずる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
盛岡地方方法務局花巻支局
登記官

地図整理番号: M09386

(1/2)

縮小: A3版 → A4版



令和6年(又)第11号 土地位置関係図

道

市道 二枚橋・花巻温泉線 現況幅員:6.7m

41番13

41番14

コンクリートブロック塀

41番8

物件4
(41番15)

41番42

進入通路(未舗装) 現況幅員:2.5m

コンクリートブロック塀

41番43

41番7

石積み擁壁

41番48

41番47

41番17



※ 土地の形状及び塀等の位置関係は、概略を記載したものである。

縮尺: 1/200