

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 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	日 時 令和 7 年 9 月 17 日 午前 10 時 00 分 場 所 盛岡地方裁判所花巻支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 10 月 1 日 午後 1 時 00 分 場 所 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。	



313

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）
2, 3	4, 760, 000 3, 808, 000	一括	952, 000	72, 400	0
2	2, 430, 000				
3	2, 330, 000				



物 件 目 録

- 2 所 在 花巻市石鳥谷町新堀第 5 2 地割
地 番 1 7 0 番 1
地 目 宅地
地 積 1 9 0 1 . 3 1 平方メートル
所 有 者 A
- 3 所 在 花巻市石鳥谷町新堀第 5 2 地割 1 7 0 番地 1
家屋 番号 1 7 0 番 1 の 2
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 6 9 . 1 1 平方メートル
2 階 5 2 . 1 7 平方メートル
所 有 者 B



物 件 明 細 書

令和 7年 7月17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2, 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

【物件番号2】

本件土地の一部につき、売却対象外の建物（家屋番号170番1附属建物符号1及び未登記建物）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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

(1) Bが物件3の敷地として占有している。同人の占有権限は使用借権と認められる。

(2) 売却対象外建物（家屋番号170番1附属建物符号1及び未登記建物）が本件土地上に存在する。

【物件番号3】

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】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号170番1の主たる建物及び附属建物符号2ないし5並びに家屋番号170番1の1）の登記が存在する。

《 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登載されています。）



物 件 目 録

2 所 在 花巻市石鳥谷町新堀第52地割

地 番 170番1

地 目 宅地

地 積 1901.31平方メートル

所有者 A

3 所 在 花巻市石鳥谷町新堀第52地割170番地1

家屋 番号 170番1の2

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 169.11平方メートル
2階 52.17平方メートル

所有者 B



令和 6 年 (ケ) 第 7 号

令和 6 年 6 月 1 9 日受理

令和 6 年 1 1 月 1 5 日提出

現況調査報告書

(物件 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

2 所 在 花巻市石鳥谷町新堀第52地割
地 番 170番1
地 目 宅地
地 積 1901.31平方メートル

所有者 A

3 所 在 花巻市石鳥谷町新堀第52地割 170番地1
家屋番号 170番1の2
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 169.11平方メートル
2階 52.17平方メートル

所有者 B

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2	
現況地目	☒ 宅地(物件2) ☐ 公衆用道路() ☐ 原野(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() ☒ その他の者(B、D、E相続人) Bが本土地上に下記建物を所有し、D、E相続人らが目的外建物を共有しそれぞれ占有している ☒ 「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	☒ 建物所有者(B) ☐ その他の者() 上記の者が本建物を 家財道具を残置したままの空住居 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件 2 関係）		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 目的外建物敷地部分以外全部	
占有者	☐ 債務者 ☒ B	
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者)■C(所有者Aの妹の子の夫)の陳述)		
占有権原	☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 不明	
占有開始時期	平成12年8月1日（登記簿上の物件3建物増改築年月日）	
最初の契約等	契約日	
	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 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	令和 年 月 日から ☐ 令和 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 ☐ その他の者（ ）
	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者（ ）
賃料・支払時期等	毎月金 円（毎月末限り 翌月分支払） ☐ 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 物件2土地所有者Aは、物件3建物所有者Bの祖母である。Bは、契約を結んだことも、賃料を支払っていることもない旨陳述しており、調査に立ち会ったCも同様の陳述していることから、親族関係を基礎とする黙示の使用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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件 2 関係）		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 目的外建物（170番1附属建物符号1、5）敷地部分	
占有者	☐ 債務者 ☒ D相続人	
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(☐ ())■C（所有者Aの妹の子の夫）の陳述		
占有権原	☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 不明	
占有開始時期	昭和56年7月27日（Aの物件2相続年月日）	
最初の契約等	契約日	
	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 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	令和 年 月 日から ☐ 令和 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 ☐ その他の者()
	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者()
賃料・支払時期等	毎月金 円（毎月末限り 翌月分支払） ☐ 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 物件2土地所有者Aは、本目的外建物の登記上の所有者Dの孫である。本調査に立ち会ったCは、Dの死亡によって開始した相続手続きが未了であることは不知で、Dの家督相続と共にE所有になっているものだと考えていたと陳述している。また、併せて被相続人D所有の建物がAの土地にあることについて、D相続人が契約を結んだことも、賃料を支払っていることもない旨陳述しており、親族関係を基礎とする黙示の使用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
(4 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件 2 関係）		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 目的外建物（未登記建物）敷地部分	
占有者	☐ 債務者 ☒ E相続人	
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(☐ ())■C（所有者Aの妹の子の夫）の陳述		
占有権原	☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 不明	
占有開始時期	昭和56年7月27日（Aの物件2相続年月日）	
最初の契約等	契約日	
	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 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	令和 年 月 日から ☐ 令和 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 ☐ その他の者()
	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者()
賃料・支払時期等	毎月金 円（毎月末限り 翌月分支払） ☐ 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 本目的外建物は未登記である。管轄する花巻市が所有する課税資料によれば、所有者EとしてEの相続人に課税されている。 物件2土地所有者Aは、本未登記目的外建物の課税上の所有者Eの子である。本調査に立ち会ったCは、Eの死亡によって開始した相続手続きが未了であることは承知しており、納税は、Cの妻が管理している旨陳述している。また、併せて被相続人E所有の建物がAの土地にあることについて、Eの相続人が契約を結んだことも、賃料を支払っていることもない旨陳述しており、親族関係を基礎とする黙示の使用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
(5 枚目)

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件 2 関係)	
所 在	花巻市石鳥谷町新堀第 5 2 地割 1 7 0 番地 1
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 1 7 0 番 1 (附属建物符号 1)
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 ☐
構 造	土蔵造垂鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 (概 略)	1 階 3 3 . 0 5 平方メートル 2 階 3 0 . 4 1 平方メートル
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (D 相続人) ☐ 不明
建 築 時 期	☐ ☒ 不明 (関係人の陳述及びその外観等から最先の抵当権が設定された昭和 6 3 年以前に建築されたものと推測される)
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	登記簿上存在する家屋番号 1 7 0 番 1 の建物のうち、附属建物符号 1 が、物件 2 土地上に現存する倉庫であるのか判然としないが、登記上の所有者が、物件 2 土地所有者の先々代にあたり、調査に立ち会った C の陳述、建物の構造、その外観等から、家屋番号 1 7 0 番 1 の主たる建物、附属建物符号 2、3、4 は取り壊され、附属建物符号 1、5 のみ本土地上に現存しているものとするのが妥当である。 故 D は、A の祖父にあたり、相続登記が未了であるが、関係人の陳述より A も幾ばくかの持分を持っ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
(6 枚目)

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件 2 関係)	
所 在	花巻市石鳥谷町新堀第 5 2 地割 1 7 0 番地 1
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 1 7 0 番 1 (附属建物符号 5)
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 便所
構 造	木造草葺平家建 (現況: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建)
床 面 積 (概 略)	9. 9 1 平方メートル
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (D 相続人) ☐ 不明
建 築 時 期	☐ ☒ 不明 (関係人の陳述及びその外観等から最先の抵当権が設定された昭和 6 3 年以前に建築されたものと推測される)
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	1 登記簿上存在する家屋番号 1 7 0 番 1 の建物のうち、附属建物符号 5 が、物件 2 土地に現存する便所であるのか判然としないが、登記上の所有者が、物件 2 土地所有者の先々代にあたり、立ち会った C の陳述、建物の構造、その外観等から、家屋番号 1 7 0 番 1 の主たる建物、附属建物符号 2、3、4 は取り壊され、附属建物符号 1、5 のみ本土地上に現存しているものとするのが妥当である。 2 本建物は著しく朽廃しており、建物の用をなしていない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(7 枚目)

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件 2 関係)	
所 在	花巻市石鳥谷町新堀第52地割 170番地1
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 作業所
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積(概 略)	1階 47.3平方メートル 2階 41.5平方メートル
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (E相続人) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 大正2年4月1日 (課税資料上の建築年月日) ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	本目的外建物は未登記である。 管轄する花巻市が所有する課税資料によれば、大正2年ころの建築とされており、その所有者は、物件2土地所有者Aの父Eと記載されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(8 枚目)

その他の事項

■物件2土地関係

- 1 本土地は、物件3建物、目的外建物の敷地として利用されている。
- 2 公図上、本一体地の西側は、道に、北側が稗貫郡石鳥谷町（現花巻市）所有の公衆用道路（170番8）にそれぞれ接面している。現況、本一体地の西側が幅員約9.5メートルの舗装国道456号に、北側が幅員約4.5メートルの市道種森北線にそれぞれ接面している。
- 3 本土地の北西、南東に、目的外建物（家屋番号170番1附属建物符号1、5）が、南東に、目的外未登記建物が存在する。
- 4 本土地の北西端に朽廃した車庫跡が存在する。
- 5 本土地の南側には、南側隣地（170番9）所有者の薪が置かれている。
- 6 本土地上に、家屋番号170番1の1 畜舎の登記が存在するが、見当たらない。

■物件3建物関係

本建物は、所有者Bが相当量の家財道具を残置したままの空住戸として管理占有しているものと認められる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(9 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3建物所有者です。長い間、岩手には戻っていないため、物件について、詳細はわかりませんが、誰も使用していません。空家になっていると思います。 Aは私の祖母ですが、Aも高齢の為立ち会えないと思います。A所有の物件2土地に私所有の建物があることについて、契約も金銭の支払いもありません。 (期日通知に応答した電話により執行官室で聴取)
■ C	私はAの妹の子の夫です。 Aは高齢であるため立ち会えず、Bとはしばらく会っていません。私が物件3の鍵を預かっていることから、調査に立ち会います。物件は、現在誰も使っていません。 執行官がお持ちになるD名義の登記が残っている建物は、蔵と、便所のみ現存しており、それ以外は取り壊されていると思います。 未登記の作業所は、Eが米を脱穀したりするのに使用していたもので、税については、E名義で課税されており、私のところで納税を管理しています。 A所有の物件2土地に、これらの建物があることについて、相続人間で契約しているとか、金銭の支払いをしているというようなことは聞いたことがありません。 また執行官がお持ちになる、物件2上に登記が残る畜舎は、私は見たことがありません。
■ F	私は物件2土地の南側隣接地所有者です。 物件2土地の南側に置いてある薪は私の物です。手続きが進行したら撤去するつもりです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

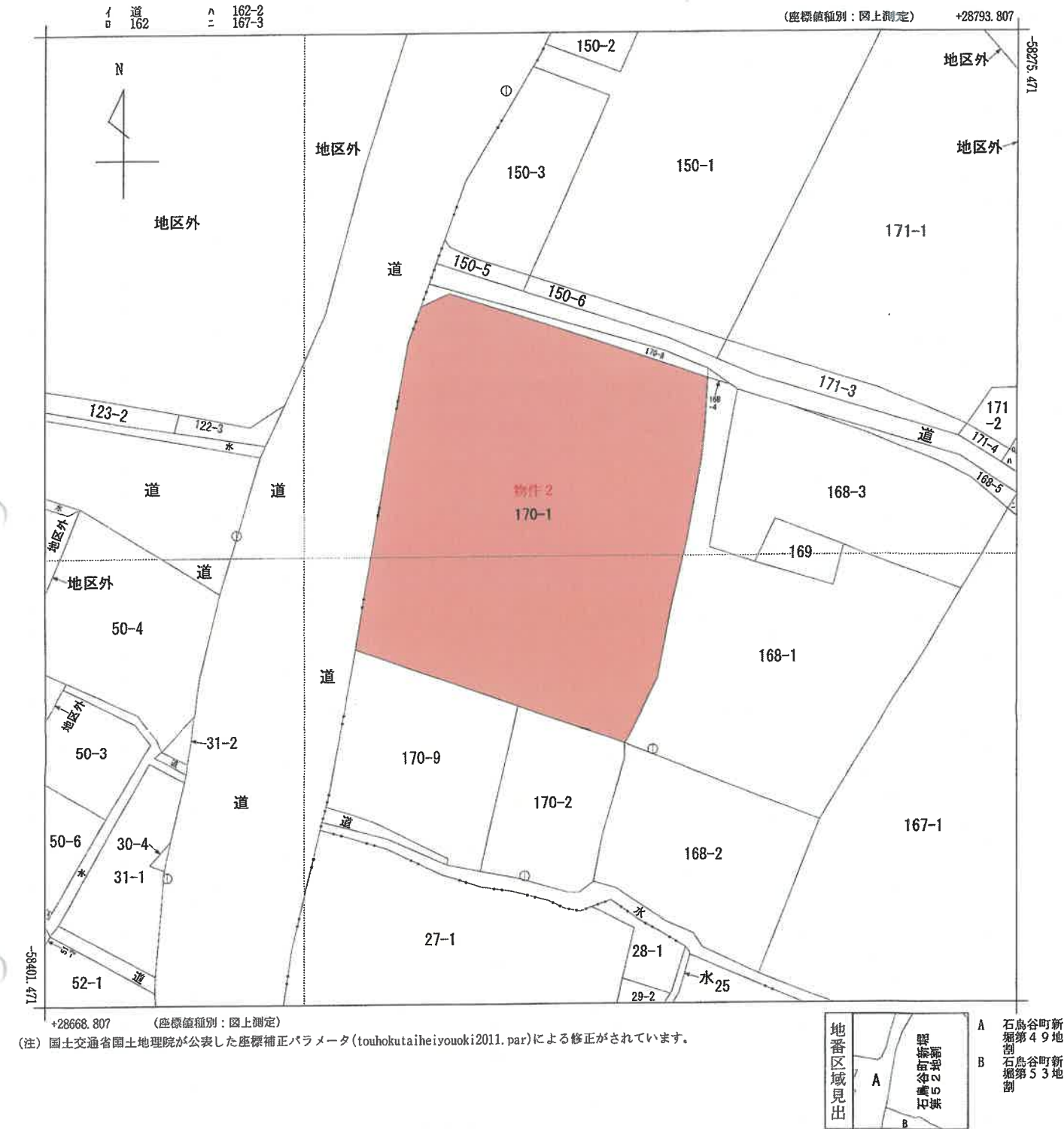
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年7月19日(金)	花巻市役所	課税関係資料申請 (事務員)
令和6年7月29日(月)	花巻市役所	農地等現況照会
令和6年9月6日(金)	法務局	登記関係資料申請 (事務員)
令和6年9月6日(金)	執行官室	市道確認 (FAX)
令和6年9月7日(火) 14:00~16:30	物件所在地	G立会いのもと物件に立入調査 評価人同行
令和6年11月7日(木) 9:00~11:50	物件所在地	C立会いのもと物件に立入調査 評価人同行

(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

(11 枚目)

A3判をA4判に縮小



請求部	所在	花巻市石鳥谷町新堀第52地割				地番	170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					備付年月日(原図)			補記事項		

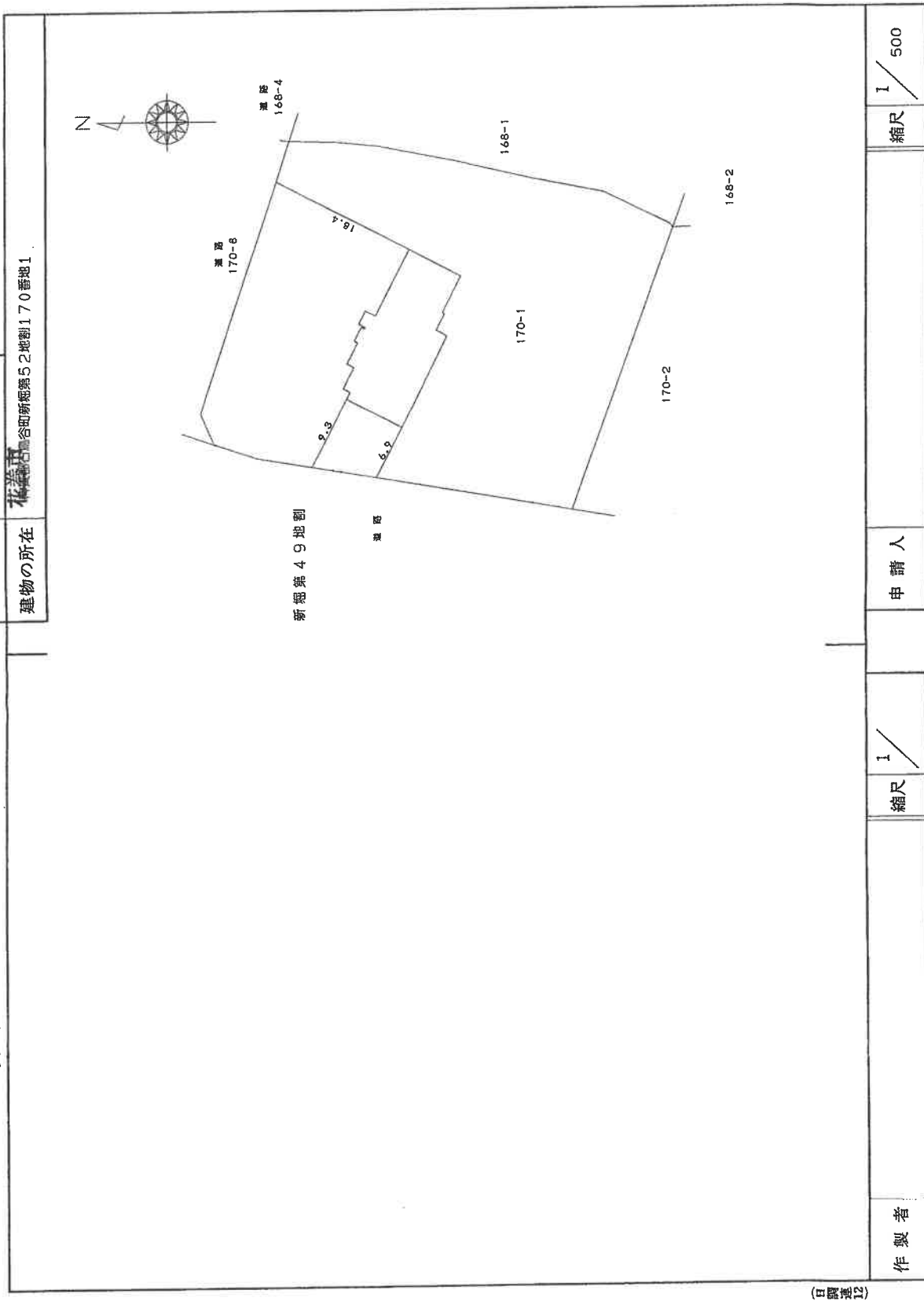
登記年月日：平成12年9月1日

各階平面図 122556

建物図面
各階平面図

家屋番号 170番1の2

建物の所在 花巻市田代町新堀第52地割170番地1



作製者

縮尺 1/500

申請人

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成12.9.-1

(13 枚目)

請求番号：1-3

(1/2)

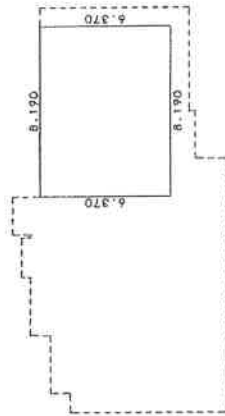
各階平面図 122557

建物図面
各階平面図

家屋番号 170番1m2

建物の所在 千葉県葛飾区新堀第52地割170番地1

2階

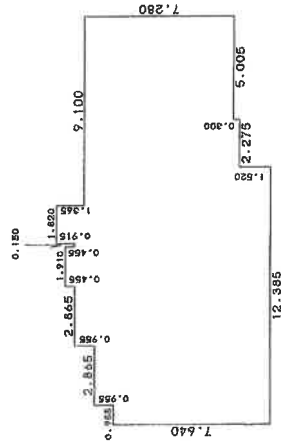


求積表

8.190 x 6.370 = 52.170300 ㎡

床面積 52.17 ㎡

1階



求積表

1.820 x 0.915 = 1.665300
1.910 x 0.455 = 0.869050
6.745 x 0.450 = 3.035250
15.845 x 0.505 = 8.001725
18.710 x 0.955 = 17.868050
19.665 x 5.820 = 114.450300
14.660 x 0.300 = 4.398000
12.385 x 1.520 = 18.825200
計 169.112875 ㎡

床面積 169.11 ㎡

(日測連12)

作製者

縮尺 1/250

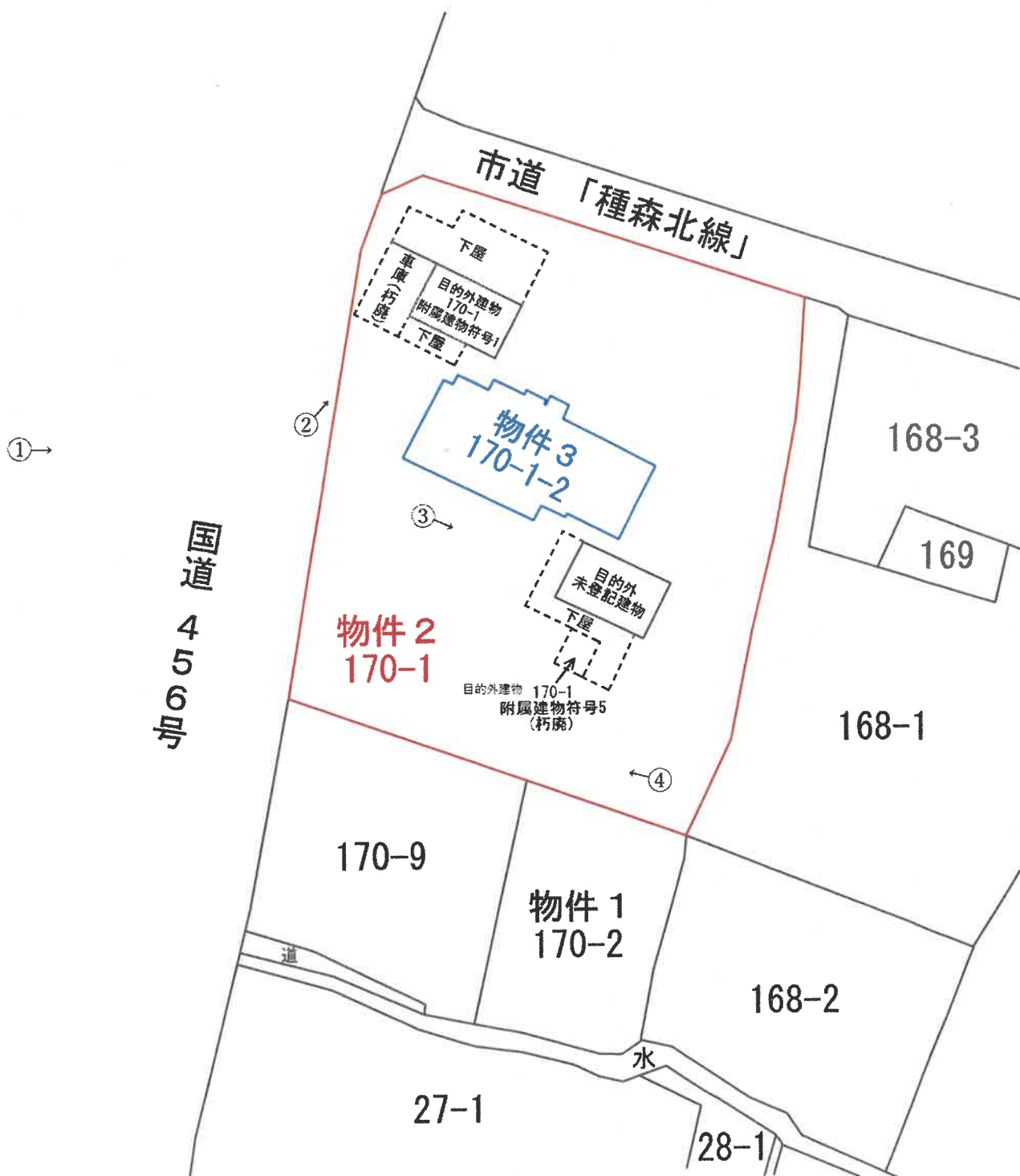
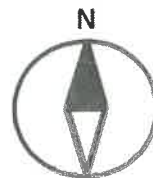
申請人

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成12.9.-1

土地建物位置関係図



1/500

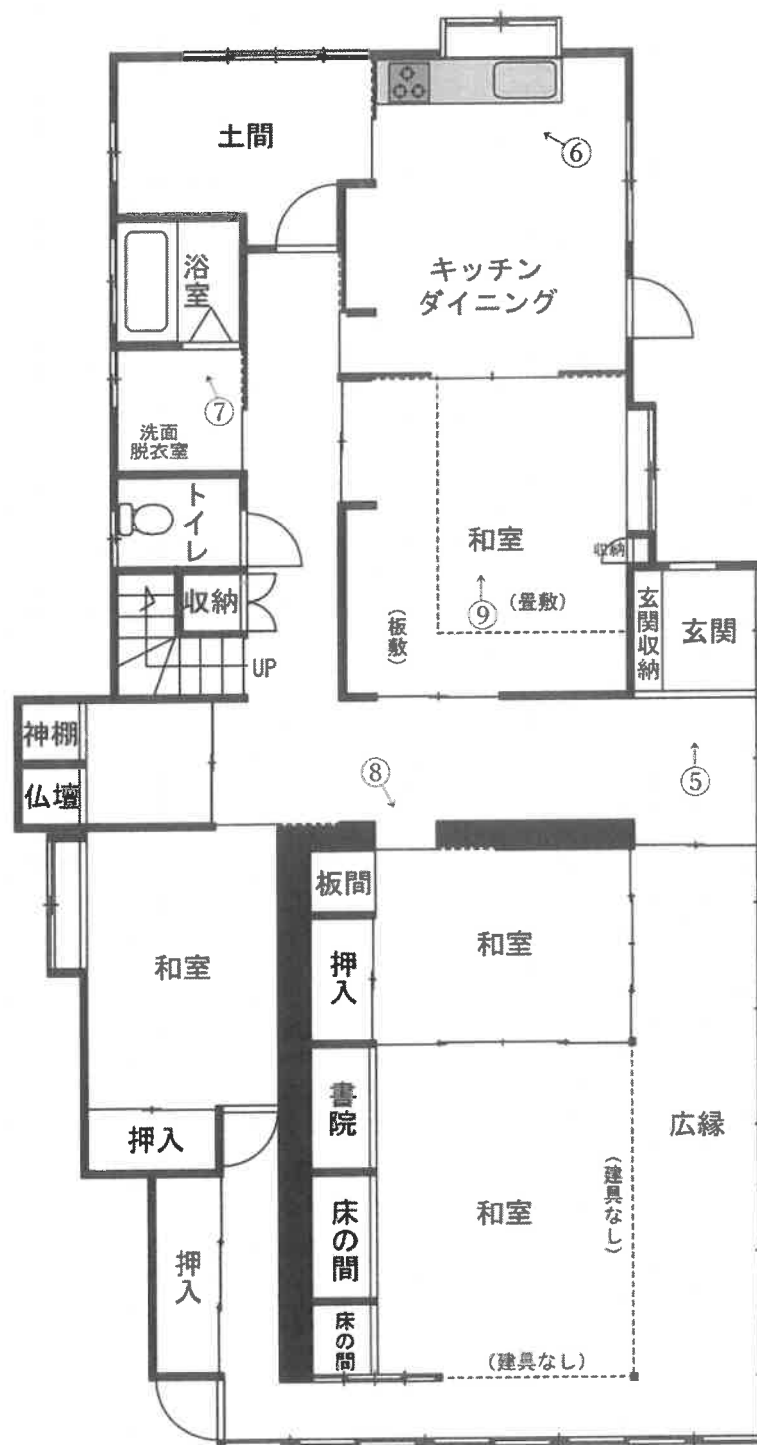
←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

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。

(15 枚目)

建物間取図

1階



1/100

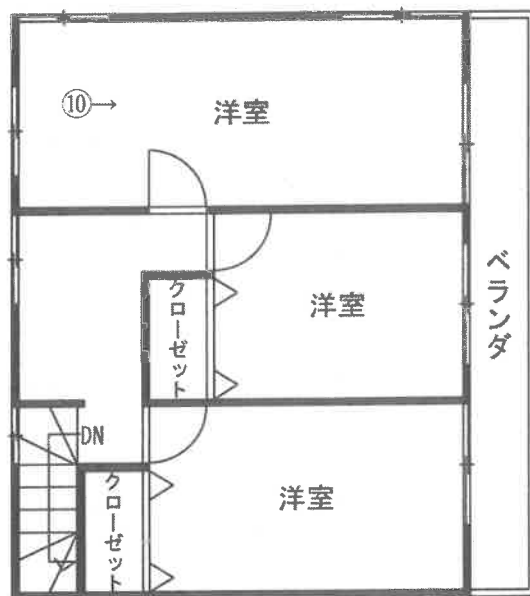
←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

建具・住設機器等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。

(16 枚目)

建物間取図

2階



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。

(17 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6年 (ケ) 第 7 号
令和6年 9月17日 現地調査
令和6年 11月 7日 現地調査
令和6年 11月29日 評価

盛岡地方裁判所 花巻支部 御中

評 価 書

(物件 2 ・ 3)

評価人 不動産鑑定士

新沼 輝雄

第1 評価額

一 括 価 格	
物件2・3	金4,760,000円
内 訳 価 格	
物件2（土地）	金2,430,000円
物件3（建物）	金2,330,000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
2 (土地)	所在地番 目積者 所有者	花巻市石鳥谷町新堀第52地割 170番1 宅 地 1,901.31m ² A	同 左
3 (建物)	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 所 有 者	花巻市石鳥谷町新堀第52地割170番地1 170番1の2 居 宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1階 169.11m ² 2階 52.17m ² B	同 左
番号	特 記 事 項		
2	物件2土地上に、目的外建物及び目的外未登記建物が各1棟 存する。		

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2）

位置・交通	J R 東北本線「石鳥谷」駅の南東方・約3.7km 最寄バス停「新堀」停の南西方・約1.7km 花巻市役所石鳥谷総合支所の南東方・約2.7km 市立新堀小学校の南西方・約1.0km （以上道路距離）	
付近の状況	対象物件が存する地域は、農家住宅、一般住宅、農地等が存する、花巻市北部郊外の農家集落地域である。	
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 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 指定なし 70% 200% なし 特になし
面地条件	地積 間口 奥行 形状 接道状況 地勢	1,901.31㎡ 約45m（西側） 約37～40m ほぼ長方形 角画地 概ね平坦
接面道路の状況	西側 幅員約 9.5m 舗装国道（456号） （建築基準法第42条第1項1号道路） 北側 幅員約 4.5m 舗装市道「種森北線」 （建築基準法第42条第1項1号道路） ともに概ね等高に接面。	
土地の利用状況等	物件3の建物の敷地として建物所有者Bが占有しているほか、一部は目的外建物及び目的外未登記建物の敷地として、それぞれ目的外建物の共有者であるD相続人及び目的外未登記建物の共有者であるE相続人らが占有している。 土地所有者Aと、B、D相続人、E相続人との間で地代の授受はなく、いずれについても、親族関係に基づく黙示の使用貸借関係が成立しているものと思料される。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 下水道：なし 上水道は、対象土地北側の市道「種森北線」に敷設の本管に接続する私設共有管（物件2、168番1、53地割27番1の3宅地で使用）から引き込まれている。当該私設管は、岩手中部水道企業団の資料によると、物件2土地内の東端付近を南北に通っていると推定される。 （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	・ 目的外建物の概要 所 在：花巻市石鳥谷町新堀第52地割170番地1 家屋番号：170番1附属建物符号1 種 類：倉庫 構 造：土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 床 面 積：1階 33.05㎡ 2階 30.41㎡ 所 有 者：Dの相続人 建築時期：不明（現況の状態、仕様等から少なくとも昭和63年以前であると推定される。） ・ 目的外未登記建物の概要 所 在：花巻市石鳥谷町新堀第52地割170番地1 家屋番号：未登記 種 類：作業所 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 床 面 積：1階 約 47.3㎡ 2階 約 41.5㎡ 所 有 者：Eの相続人 建築時期：不詳（固定資産課税台帳によると大正2年頃と推定される） ・ 目的外未登記建物の南に、朽廃した便所が存する。当該便所は、用途、規模等から、家屋番号170番1の附属建物符号5に該当するものと推定される。170番1の主である建物及び附属建物符号2～4は現存しない。 ・ 目的外建物の西に、朽廃状態にある鉄骨製の車庫が存する。 ・ 対象土地内北側に、杉をはじめとする多数本の高低木が存する。 ・ 花巻市のハザードマップにおいて、対象土地は、水害時の想定浸水深0.5m以上3.0m未満の地域となっている。 ・ 対象土地の土壤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、土壤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、土壤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。 ・ 対象土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地「種森遺跡」に指定されている。
----------------	--

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	建築年月日（登記記載） 昭和37年月日不詳新築 平成12年8月1日増築 経過年数 新築時より約 62年 増築時より約 24年 経済的残存耐用年数 新築部分：認められない 増築部分：約 6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、漆喰等 内 壁：ビニールクロス、漆喰等 天 井：ビニールクロス、化粧合板等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水、給湯、衛生等 その他：特になし （注）建物に付属する各種設備については動作確認までできないため、使用可能か否かは不明である。
床面積（現況）	第3目的物件欄記載の通り 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：建物間取図の通り
品 等	普通
保守管理の状態	新築部分は、建築後相当の期間が経過し老朽化が著しく、内装、外壁に汚損・損傷箇所が多数認められる。増築部分は、概ね経年相応の状態である。
建物の利用状況	居宅（空き家）として、建物所有者Bが占有・管理している。
特 記 事 項	・固定資産税課税資料、現況等から、増築部分は、1階の東側部分及び2階全体であると認められる。1階の面積内訳は、建物図面上の算定で新築部分約79.82㎡、増築部分約89.29㎡である。 ・対象建物について、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。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件2（土地）

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

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
2	5,700	0.783	1,901.31	0.90	7,640,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 《 花巻(県)－10 》

地価調査価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $3,880\text{円}/\text{㎡} \times 99.7 / 100 \times 100 / 100.0 \times 100 / 67.8 \approx 5,700\text{円}/\text{㎡}$

◇時 点 修 正：地価調査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：補正要因なし

◇地 域 格 差：交通接近条件（最寄駅距離）▲6%、環境条件（居住環境）▲30%、

環境条件（下水道あり）+3%

以上相乗積▲32.2%

イ 個 別 格 差：画地条件（角地）+3%、同（規模）▲20%、同（共有水道管理設の可能性）▲2%

行政的條件（埋蔵文化財包蔵地）▲3%

以上相乗積▲21.7%

ウ 地 積：公簿数量を採用。

エ 建付減価補正率：建物の老朽化により建物と敷地との適応の状態が劣ることを考慮して査定した。

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 新築	120,000	79.82	0.010	100,000
3 増築	160,000	141.46	0.252	5,700,000
物件3建物価格合計				5,800,000

ウ 現 価 率：

<新築部分>

定額法による耐用年数に基づく方法（残価率として5%と査定）と観察減価法（建物の老朽化の程度、保守管理の状況等を勘案し、－80%と査定）を併用して下記の通り査定した。

$$\text{現価率} \quad 0.05 \times (1 - 0.80) = 0.010$$

<増築部分>

耐用年数に基づく方法（定額法）と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

【定額法】経済的全耐用年数30年、経過年数24年、経済的残存耐用年数6年、残価率10%で、28%と査定した。

$$\text{残価率} 10\% + (1 - 0.10) \times [\text{経済的残存耐用年数} 6 \text{年} \div (\text{経過年数} 24 \text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 6 \text{年})] = 0.28$$

【観察減価法】保守管理の状況等を勘案し、－10%と査定

$$\text{現価率} = \begin{array}{cc} \text{定額法} & \text{観察減価} \\ 28\% & \times (100\% - 10\%) \end{array} = 25.2\%$$

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、下記の通り評価額を求めた。

① 土地利用権価格

物件 番号	建 付 地 価 格(円) ア	地 積 (㎡) イ	土地利用権等割合 ウ		土 地 利 用 権 価 格(円) ア×イ×ウ ÷エ
2 (物件3)	7,640,000	1,701.31/1,901.31	0.10	使用借権	680,000
2 (目外)	7,640,000	88.00/1,901.31	0.25	法定地上権	90,000
2 (目外未)	7,640,000	112.00/1,901.31	0.25	法定地上権	110,000

※ 2(物3)…物件3に係る土地利用権 2(目外)…目的外建物に係る土地利用権

2(目外未)…目的外未登記建物に係る土地利用権

イ 地積：目的外建物及び目的外未登記建物のために土地利用権が及ぶ範囲を、両建物の土地における位置等を勘案し机上概測して、物件3、目的外建物、目的外未登記建物の土地利用権が及ぶ範囲の地積を各々上記のとおり算定した。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等を、物件3については使用借権、目的外建物及び目的外未登記建物については法定地上権と判定し、その割合をそれぞれ上記のとおり査定した。

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エ) イ	占有 減価 修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ) × ウ × エ × オ
2	7,640,000	－880,000		0.60	0.60	2,430,000
3	5,800,000	＋680,000	1.00	0.60	0.60	2,330,000
一括価格（合計）						4,760,000

ウ 占有減価修正：修正の必要はないものと判断した。

エ 市場性修正：目的外の建物などが存することによる市場性減退の程度（▲30%）、土地内に高木を含む樹木が存することによる市場性減退の程度（▲10%）を考慮し査定した。

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等を考慮した。

第6 参考価格資料

【地価調査基準地価格】（花巻（県）－10）

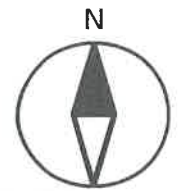
所 在： 花巻市大迫町亀ヶ森第7地割5番13
価 格： 3,880円／ m^2
位 置： J R 東北本線「石鳥谷」駅の南東方約9.6km
価 格 時 点： 令和6年7月1日
地 積： 130m^2
供給処理施設： 水道、下水
接 面 街 路： 北側幅員約9m舗装県道
用 途 指 定 等： 非線引都市計画区域、用途指定なし
建蔽率70%、容積率200%
地 域 の 概 要： 一般住宅、農家住宅の中に農地が混在する住宅地域

第7 附属資料の表示

位置図
公図写
建物図面・各階平面図写
土地建物位置関係図
建物間取図

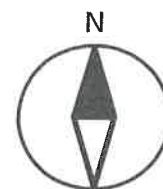
以 上

位置図

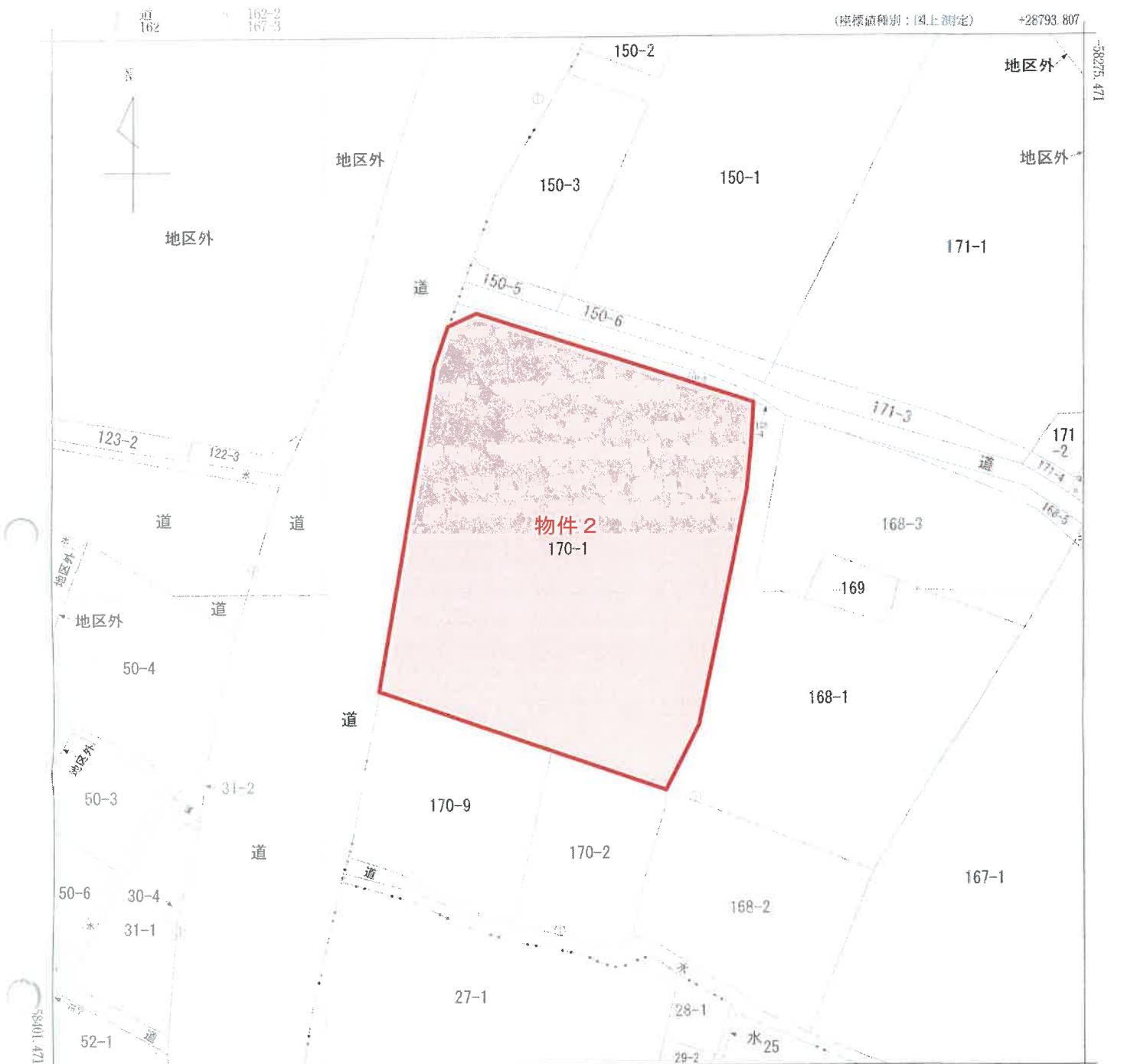


国土地理院の電子地形図を加工して作成

位置図



国土地理院の電子地形図を加工して作成



+28668.807 (座標値補正：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 石鳥谷町新堀第49地
 B 石鳥谷町新堀第53地

請求 部分	所在	花巻市石鳥谷町新堀第52地割				地番	170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					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5月1日
 盛岡地方法務局花巻支局
 登記官

請求番号：17-3
 (1/1)

A3→A4縮小版

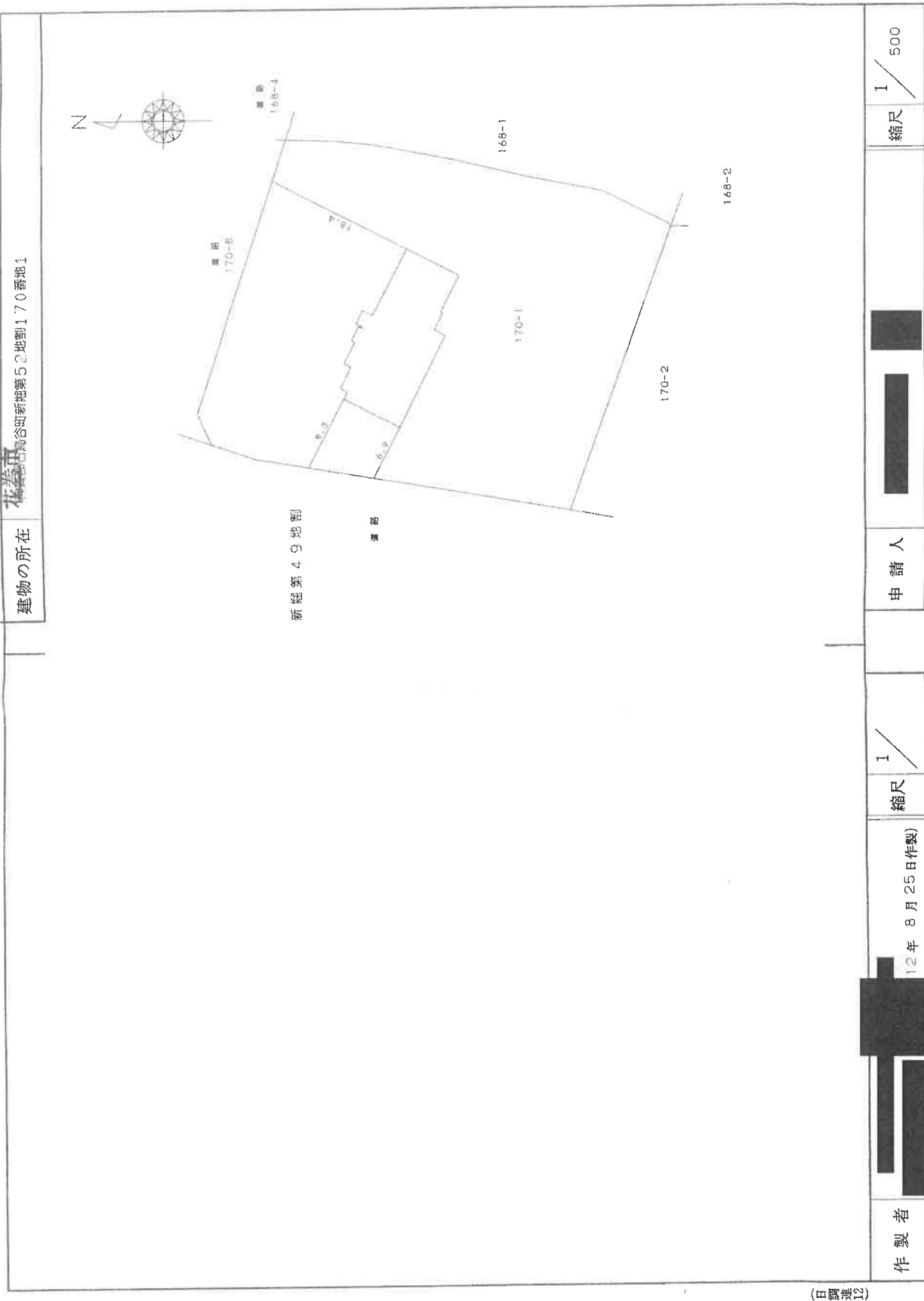
登記年月日：平成12年9月1日

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5月8日 盛岡地方方法務局花巻支局 登記官

各階平面図 122553

建物図面
各階平面図

家屋番号	170番102
建物の所在	北盛岡市高谷町新堀第52地割170番地1



(日国連12)

作製者

12年 8月 25日作製

縮尺

1 /

申請人

縮尺

1 / 500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成12.9.1

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5月8日 盛岡地方協議局花巻支局 登記官

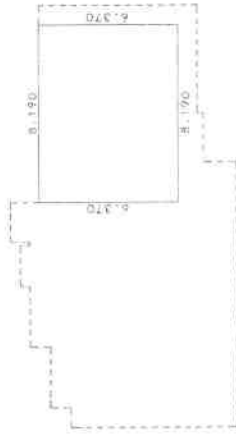
各階平面図 122557

家屋番号 170番1の2

建物図面 各階平面図

建物の所在 花巻市二風谷町新郷第52地割170番地1

2階

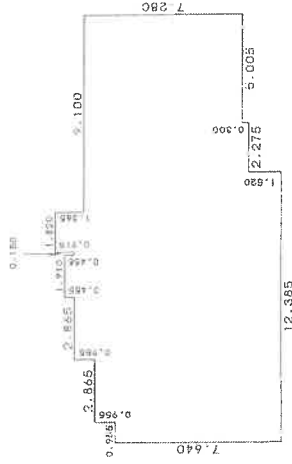


求積表

8.190 × 6.370 = 52.170300

床面積 52.17 m²

1階



求積表

1.820 × 0.915 = 1.665300
1.910 × 0.455 = 0.869050
6.745 × 0.450 = 3.035250
15.845 × 0.505 = 8.001725
18.710 × 0.955 = 17.868050
19.665 × 5.820 = 114.450300
14.640 × 0.300 = 4.398000
12.385 × 1.520 = 18.825200
計 169.112875

床面積 169.11 m²

(自署発行)

作製者

2年8月25日作製

縮尺 1/250

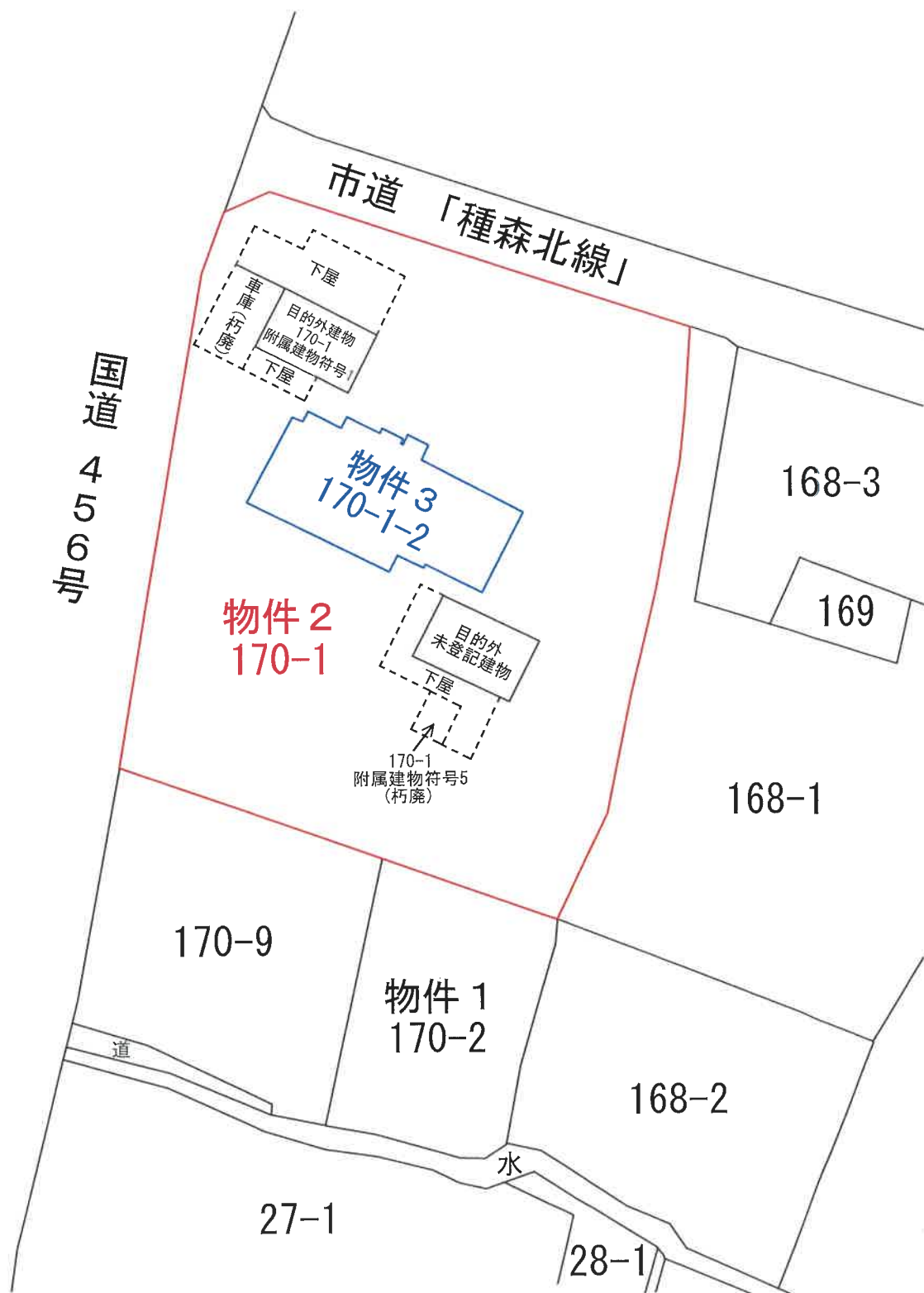
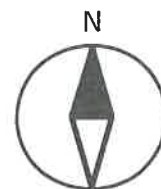
申請人

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

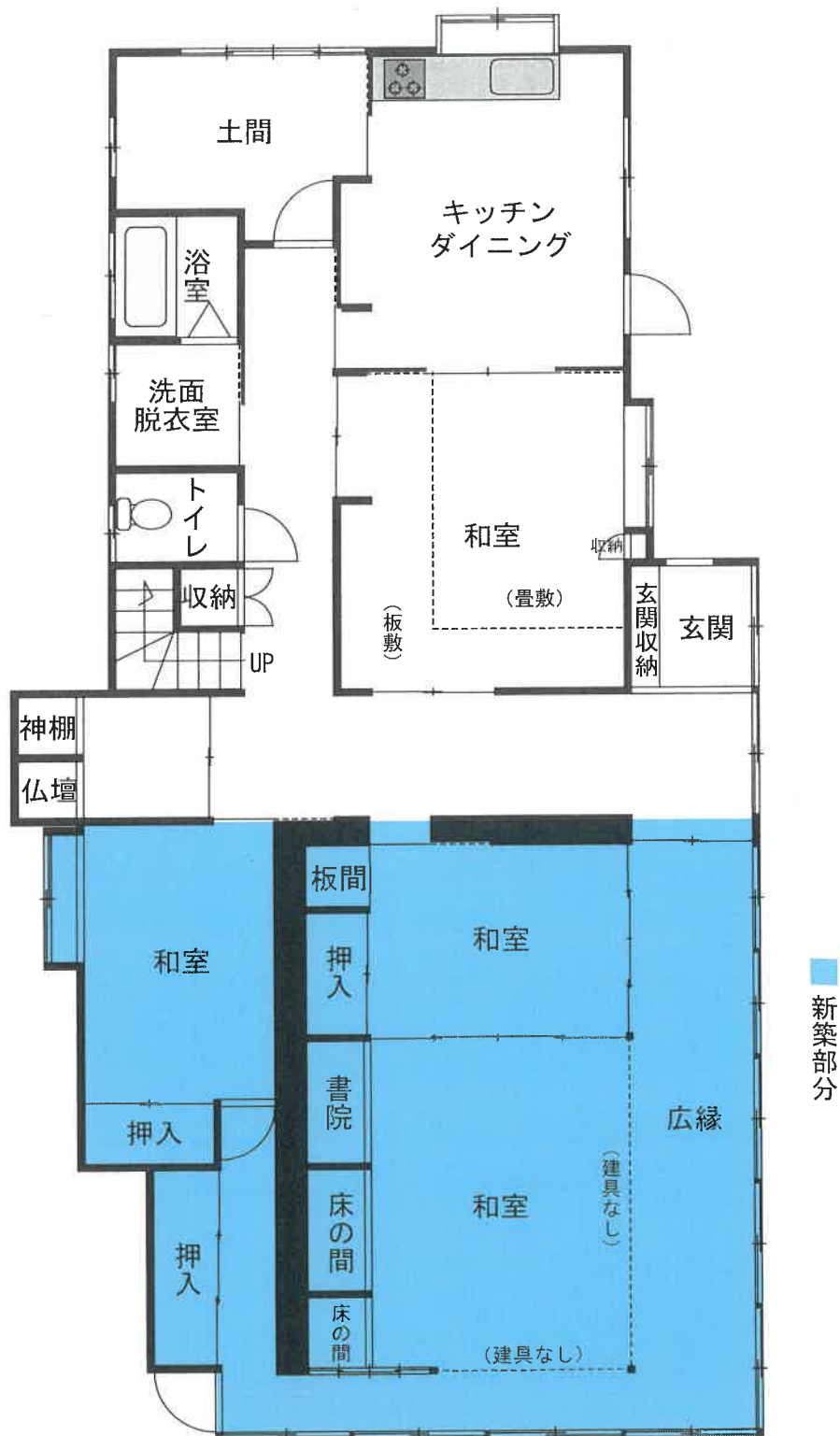
平成12.9.1

土地建物位置関係図



建物間取図

1 階



建物間取図

2階

