

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」)。

本物件は、民事執行規則 30 条
の 3 の規定により、裁判所が売却
基準価額を変更した物件です。

盛岡地方裁判所花巻支部

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 1 月 1 4 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 1 2 月 1 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 1 2 月 8 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 1 2 月 1 0 日 午前 1 0 時 0 0 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 7 年 1 2 月 2 4 日 午後 1 時 0 0 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 3 3 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 1 1 月 1 4 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	402,000 321,600		81,000	13,342	0



物 件 目 録

- 1 所 在 花巻市石鳥谷町新堀第52地割
地 番 170番2
地 目 田
地 積 305平方メートル
(現況)
地 目 雑種地



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 9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】

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】

本件所有者が占有している。

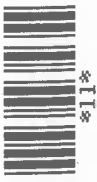
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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登載されています。)



物 件 目 録

- 1 所 在 花巻市石鳥谷町新堀第 5 2 地割
地 番 1 7 0 番 2
地 目 田
地 積 3 0 5 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地



令和6年(ケ)第7号

令和6年6月19日受理

令和6年11月15日提出

現況調査報告書

(物件1)

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 | 在 | 花巻市石鳥谷町新堀第52地割 |
| | 地 | 番 | 170番2 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 305平方メートル |
| | 所有者 | | A |

(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1			
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☒ 雑種地 (物件 1) ☐ 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 (A) ☐ 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 雑種地 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1土地関係

- 1 本土地は、雑草灌木が繁茂する雑種地である。
- 2 本土地は、公簿地目が農地であることから、花巻市農業委員会へ農地等の現況について照会したところ、同農業委員会からは、本土地の現況地目は非農地であること、本土地に関し所有権移転又は賃（使用）借権設定の許可等及び転用許可等についてはなされていないこと、買受適格証明書が不要であること、本土地の買受人は所有権移転後、同農業委員会へ「農地法の適用外証明願」を提出し、地目の変更手続きを進める必要がある旨回答があった。
- 3 本土地は無道路地である。

(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	別の場所に居住しているため、調査に立ち会えません。 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。 長い間、岩手には戻っていないため、物件について、現況などはわかりません。
■ 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、私が立ち会います。 以前は、畑で使っていたようですが、現在は、誰も使用していません。

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

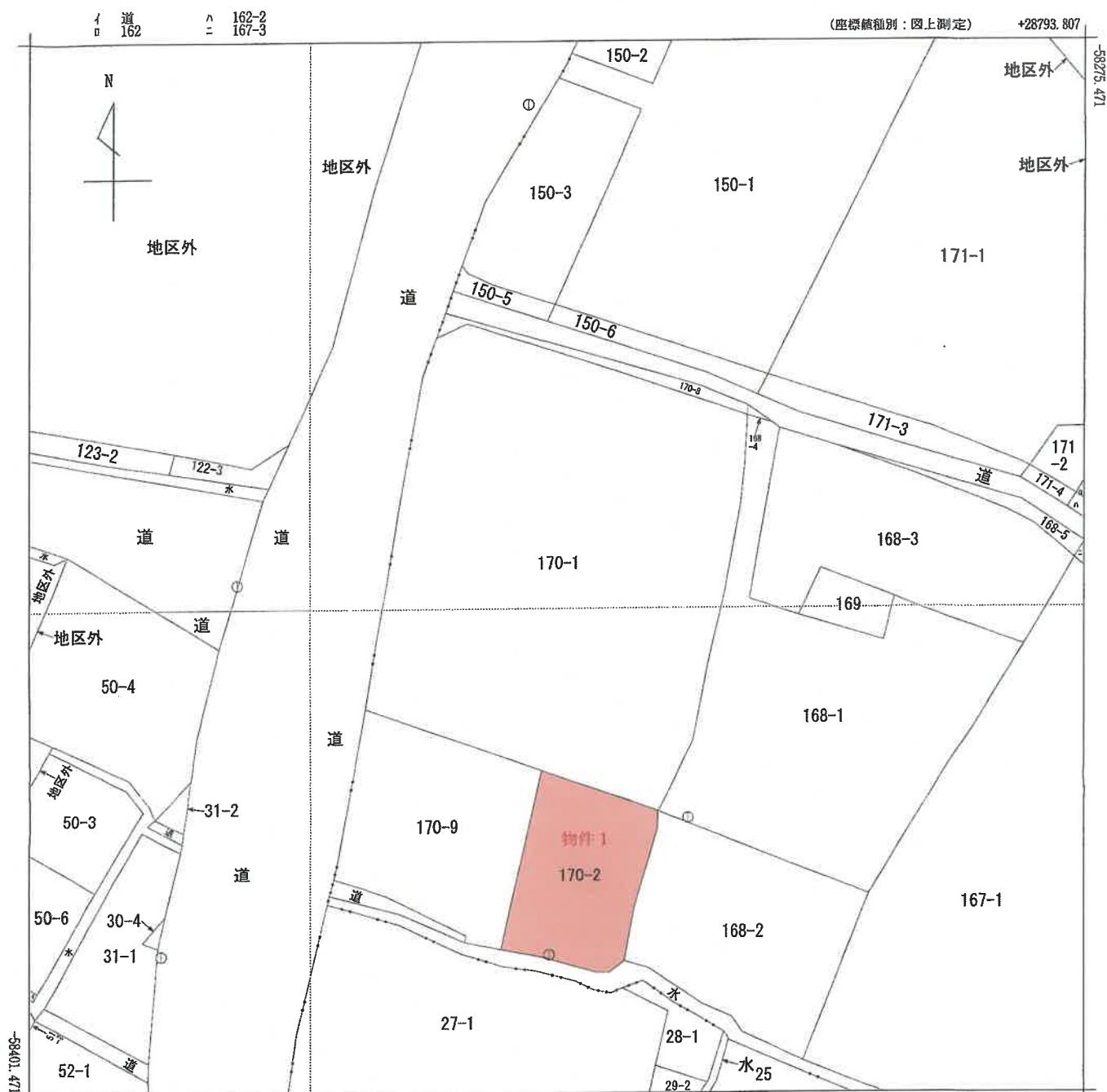
(調査経過用)

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。		

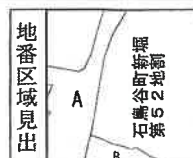
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

A3判をA4判に縮小



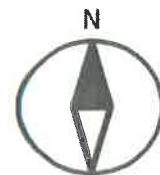
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



A	石堀割	鳥谷町新地
B	石堀割	鳥谷町新地

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 又 号 番 号 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 事 記 項		

土地所在図



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。

(7 枚目)

写真1



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 1)

評価人 不動産鑑定士

新沼 輝雄

第1 評価額

物件1	金670,000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
1	所在地 地目 地積 所有者	花巻市石鳥谷町新堀第52地割 170番2 田 305m ² A	雑種地
番号	特 記 事 項		
—	特になし		

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

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1.8km 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1.1km (以上道路距離)	
付近の状況	対象物件が存する地域は、花巻市の北部郊外、農家住宅、一般住宅、農地等が存する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
画地条件	地積 東西 南北 形状 接道状況 地勢	305㎡ 約13～15m 約18～22m ほぼ長方形 無道路地 概ね平坦
接面道路の状況	接面道路なし 本件物件2の土地を介し、国道456号及び市道「種森北線」に通ずる。	
土地の利用状況等	所有者が雑草・低木が繁茂する雑種地の状態で占有している。	
供給処理施設	上水道：なし ガス配管：なし 下水道：なし 上水道に関し、本件物件2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（170番1（物件2）、168番1、53地割27番1の3宅地で使用）が、物件1土地を通っている可能性がある。 (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	- 対象土地の登記地目は田であるが、非農地の状態で、農地に復旧することは困難と認められ、農地法適用外証明が発行される可能性が見込まれることから、買受人は事前に許可権者（花巻市農業委員会）に照会すること。 - 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。	

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。 ・ 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。
----------------	---

第5 評価額算出の過程

対象物件が存する地域の地価水準を考慮し、当該地域における標準的な画地の価格を査定し、次に物件の個別的な価格形成要因を分析のうえ、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	占有 減価 修正 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	5,700	0.645	305	1.00	1.00	0.60	670,000

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
 $3,880\text{円}/\text{m}^2 \times 99.7 / 100 \times 100 / 100.0 \times 100 / 67.8 \approx 5,700\text{円}/\text{m}^2$

◇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（無道路地）▲30%、同（他者利用の水道管理設の可能性）▲5%
 行政的条件（埋蔵文化財包蔵地）▲3% 以上相乗積▲35.5%

ウ 地 積：公簿数量を採用。

エ 占有減価修正：修正の必要はないものと判断した。

オ 市場性修正：修正の必要はないものと判断した。

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

【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/㎡

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： 130㎡

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%

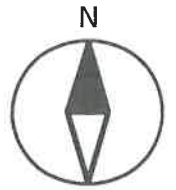
地 域 の 概 要： 一般住宅、農家住宅の中に農地が混在する住宅地域

第 7 附属資料の表示

位置図
公図写
土地所在図

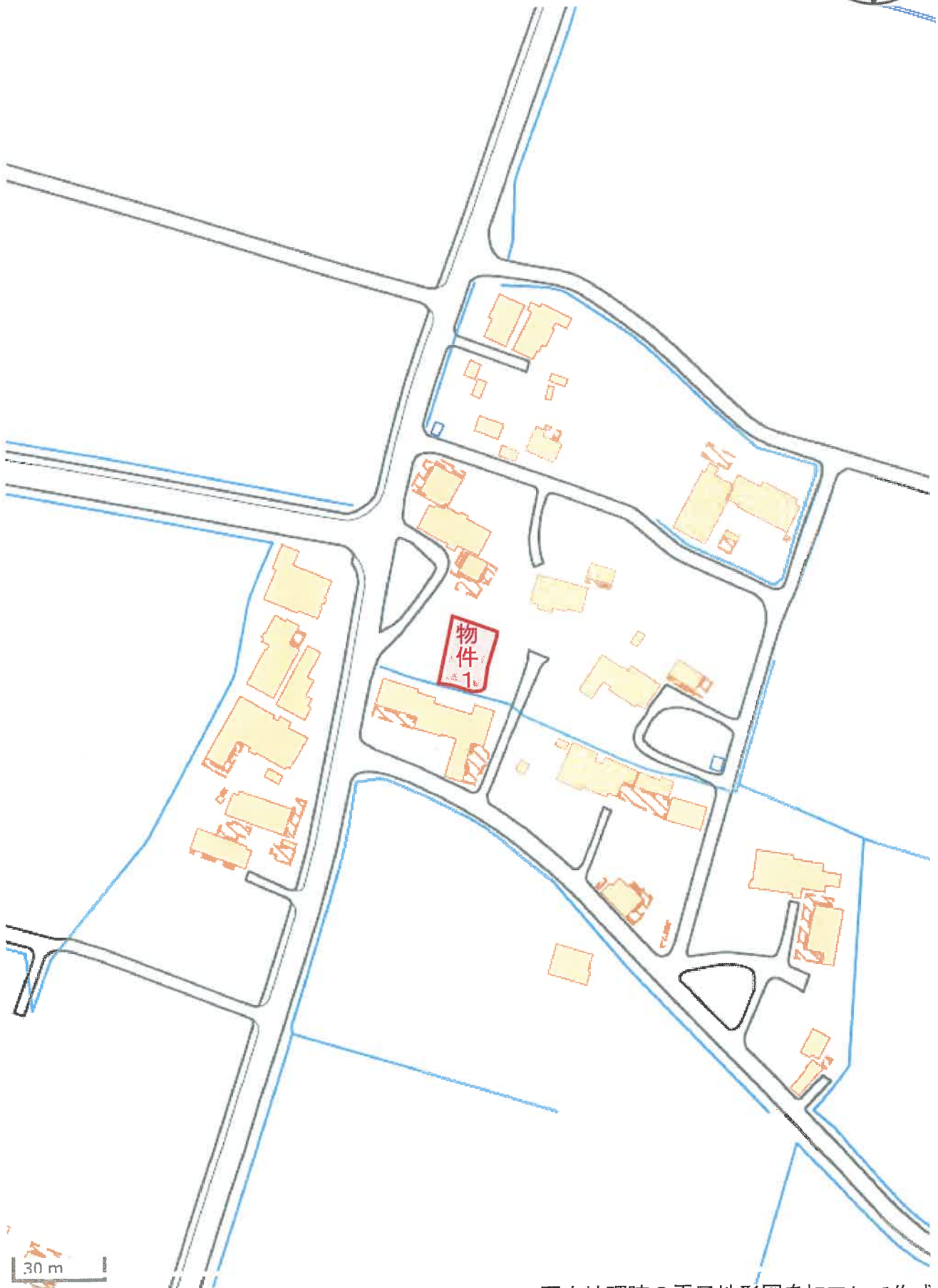
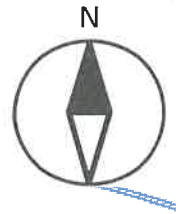
以 上

位置図

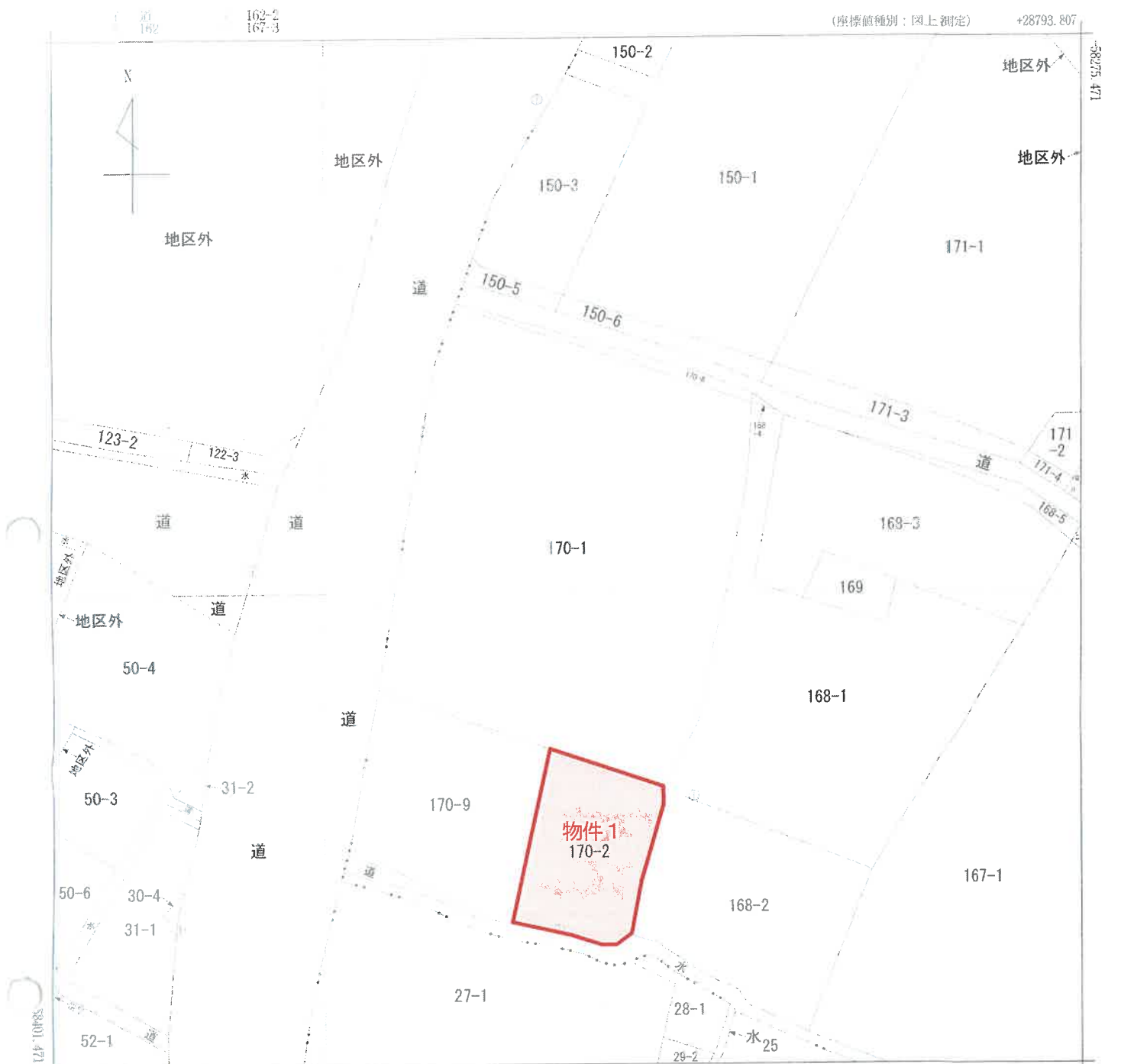


国土地理院の電子地形図を加工して作成

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 石島谷町新堀第49地
 B 石島谷町新堀第53地

請求部	所在	花巻市石島谷町新堀第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
 盛岡地方方法務局花巻支局
 登記官

請求番号：17-3
 (1/1)

A3→A4縮小版

土地所在図

