

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 11 月 14 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 12 月 1 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 12 月 8 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 7 年 12 月 10 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 12 月 24 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 11 月 14 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。

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	570,000 456,000	一括	114,000	40,695	0
1	252,000				
2	96,000				
3	222,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|---------------|
| 1 | 所 在 | 花巻市東和町外谷地1区 |
| | 地 番 | 132番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1304.87平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 2 | 所 在 | 花巻市東和町外谷地1区 132番地 |
| | 家屋 番号 | 132番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 46.37平方メートル
2階 41.40平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 3 | 所 在 | 花巻市東和町外谷地1区 132番地 |
| | 家屋 番号 | 132番の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 173.13平方メートル
2階 49.68平方メートル |
- (附属建物)
- | | | |
|--|-------|----------------------------------|
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 99.12平方メートル
2階 65.89平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月15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1～3】

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1】

売却対象外の土地（地番130番1）を通行のため利用している。

《 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



11

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

- 1 所 在 花巻市東和町外谷地 1 区
地 番 132 番
地 目 宅地
地 積 1304.87 平方メートル
- 2 所 在 花巻市東和町外谷地 1 区 132 番地
家屋 番号 132 番
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 46.37 平方メートル
2 階 41.40 平方メートル
- 3 所 在 花巻市東和町外谷地 1 区 132 番地
家屋 番号 132 番の 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 173.13 平方メートル
2 階 49.68 平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 99.12 平方メートル
2 階 65.89 平方メートル



令和6年（ケ）第18号

令和7年1月17日受理

令和7年3月10日提出

現況調査報告書

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 | 花巻市東和町外谷地1区 |
| | 地 番 | 132番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1304.87平方メートル |
| 2 | 所 在 | 花巻市東和町外谷地1区 132番地 |
| | 家屋番号 | 132番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 46.37平方メートル |
| | | 2階 41.40平方メートル |
| 3 | 所 在 | 花巻市東和町外谷地1区 132番地 |
| | 家屋番号 | 132番の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 173.13平方メートル |
| | | 2階 49.68平方メートル |
| (附属建物) | | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 99.12平方メートル |
| | | 2階 65.89平方メートル |

所有者 A

(2 枚目)

(土地・建物用)

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						
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路() ☐					
形状	☐ 公図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 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() ☐ 「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						
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 { 種　類： ☐ ある { 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() 上記の者が主である建物を 住居 として 附属建物符号1を 物置 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					
前記以外の敷地(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

(3 枚目)

その他の事項

■物件1土地関係

- 1 本土地は、物件2建物、物件3建物（家屋番号132番の2主である建物、附属建物符号1）の敷地として利用されている。
- 2 本土地の北東側は、公図上、和賀郡東和町（現花巻市）所有の公衆用道路（132番2）に接面している。現況、本土地の北東側が幅員約6.5メートルの舗装市道鹿子林線に接面している。
- 3 本土地への車両での乗り入れは、南側隣地A所有の目的外土地を使用している。

■物件2建物関係

- 1 本建物は、所有者Aが住居として使用し占有しているものと認められる。
- 2 本建物には、台所、風呂場がない。
- 3 本建物には、経年劣化によるとみられる損傷が散見される。

■物件3建物関係

- 1 本建物はAが主である建物を住居として使用し、附属建物符号1を物置として使用し占有しているものと認められる。
- 2 本建物には、経年劣化によるとみられる損傷が散見される。

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A	私は、物件1、2、3の所有者です。調査に立ち会います。 私が物件2、3建物を住居として使用しています。 物件2建物は、台所、風呂がなく、居室とトイレのみです。家を建設した時から西側にある物件3建物の主である建物の台所、風呂を使うことにして、作りませんでした。そのため、台所や風呂は、物件3の物を使用しています。 物件3建物附属建物符号1は物置として使用していますが、ほとんど出入りしていないので、入り口の扉が硬くて開閉が困難です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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2月3日(月) 10:40~11:10	物件所在地	A立会いのもと、物件に立入調査 評価人同行

(特記事項)

☒ 令和7年2月3日
目的物件は不在が予測されたため、解錠技術者を同行した。

☒ 令和7年2月3日
威力の行使の可能性があった為、立会人Bを立会わせ、建物内に立ち入った。

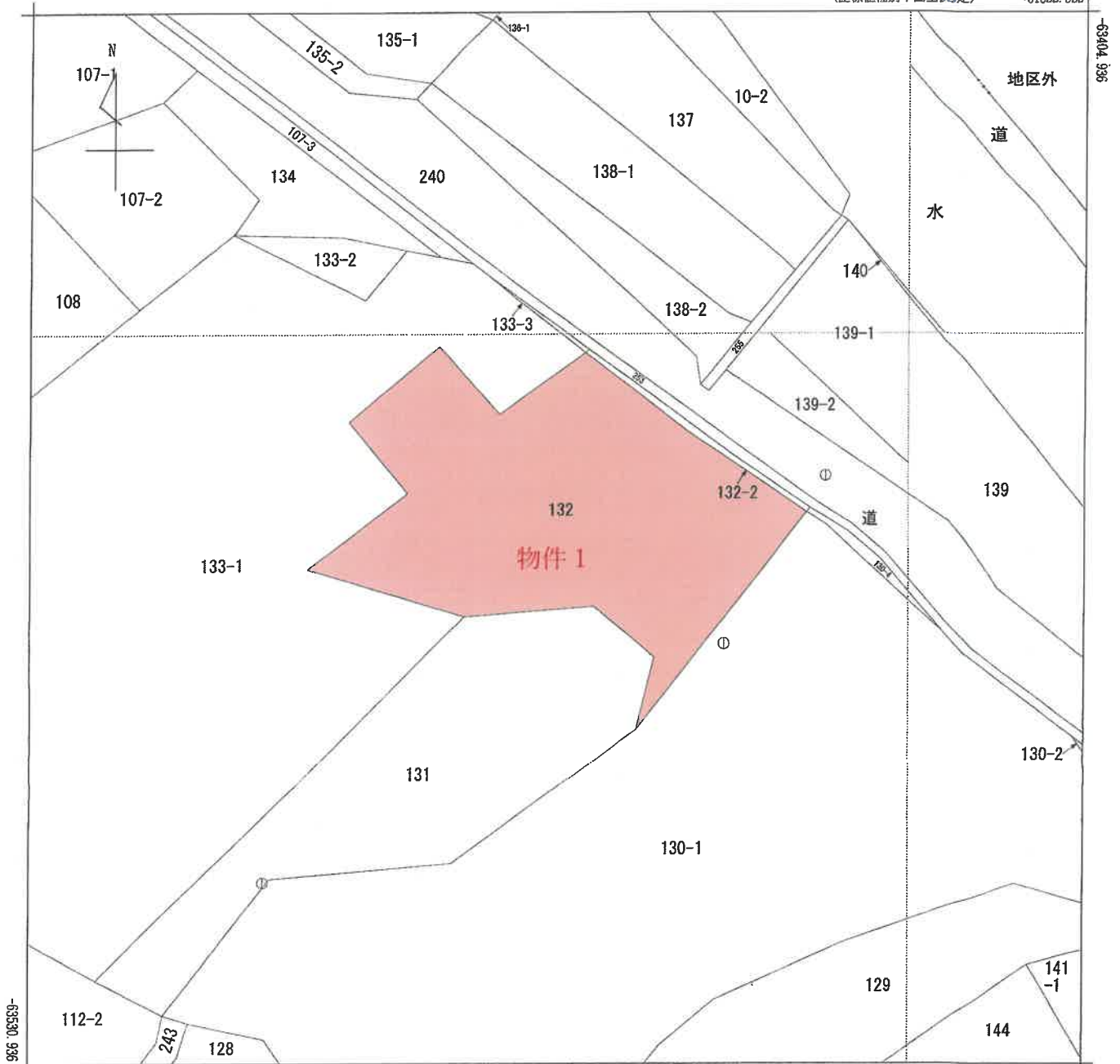
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

A3判をA4判に縮小

(座標値種別：図上測定) +31322.522



+31197.522 (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。

地番区域見出
東和町外谷地
1区

請 求 部 分	所 在					花巻市東和町外谷地1区		地 番	132番		
出 力 縮	1/500		精 度 区 分	甲 三	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 日 年 月 日 (原図)				補 記 事 項	

219483

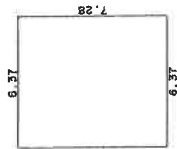
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号
132

建物の所在
花巻市東和町外谷地1区132番地

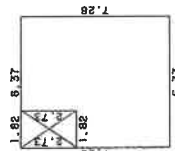
1 階



求積表

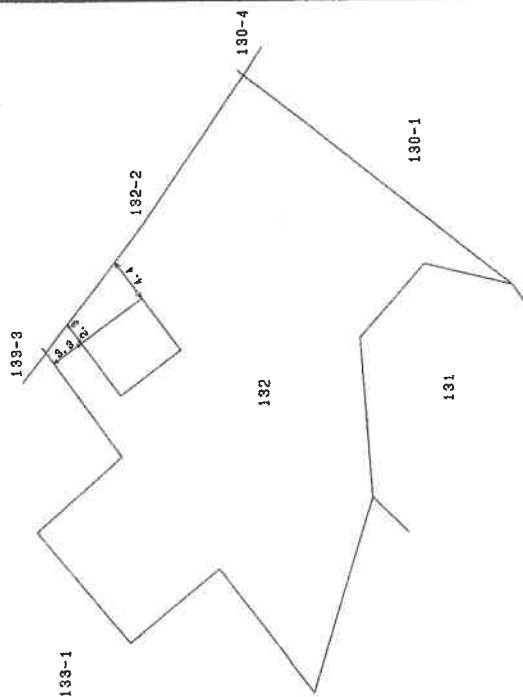
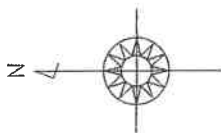
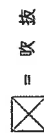
$7.28 \times 6.37 = 46.3736$
床面積 <u>46.37 m²</u>

2 階



求積表

$7.28 \times 6.37 = 46.3736$
$- 2.73 \times 1.82 = 4.9686$
合計 <u>41.4050</u>
床面積 <u>41.40 m²</u>



(日蘭測量院)

(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 6. 1. 28

登記年月日：平成6年2月1日

219484

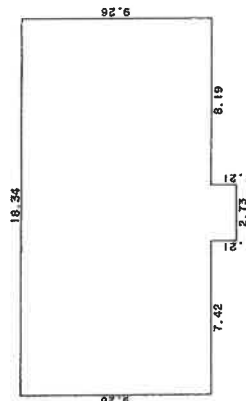
各階平面図

建物図面
各階平面図

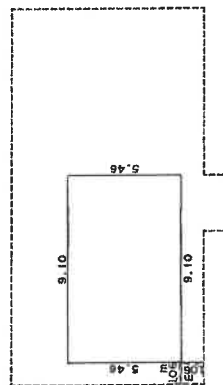
家屋番号 132-2

建物の所在 花巻市郡東和面外谷地1区132番地

1 階



2 階

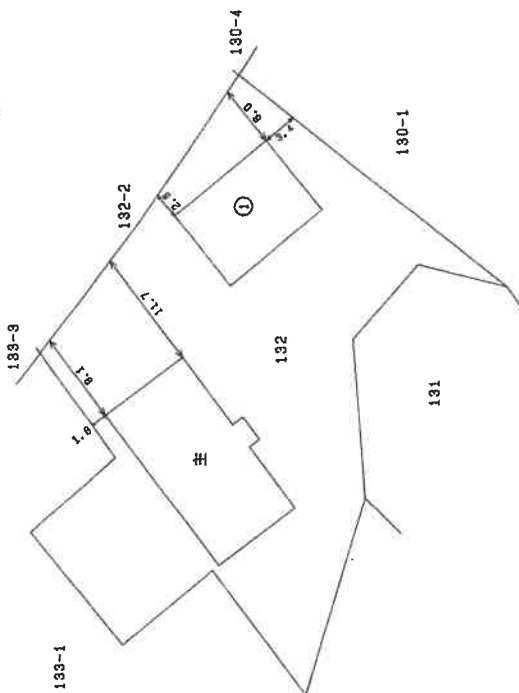
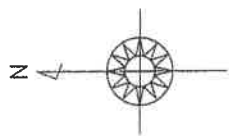


求積表

9.26 X 18.34	= 169.8284
1.21 X 2.73	= 3.3033
合計	173.1317
床面積	173.13 m ²

求積表

5.46 X 9.10	= 49.6860
49.6860	
床面積	49.68 m ²



(目録用紙)

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

46-2, J

(1/2)

請求番号：6-4

A3判をA4判に縮小

219485

各階平面図

132-2

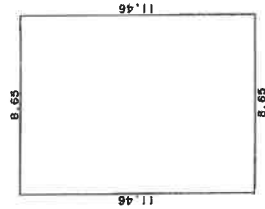
家屋番号

建築物図面
各階平面図

建築物の所在

花巻市東和町外谷地1区132番地

(符1) 1 階



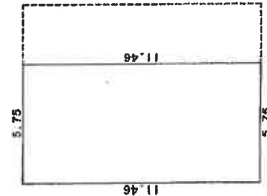
求積表

$$11.46 \times 8.65 = 99.1290$$

99.1290

床面積 99.12 m²

(符1) 2 階



求積表

$$11.46 \times 5.75 = 65.8950$$

65.8950

床面積 65.89 m²

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(日調連12)

(日調連)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

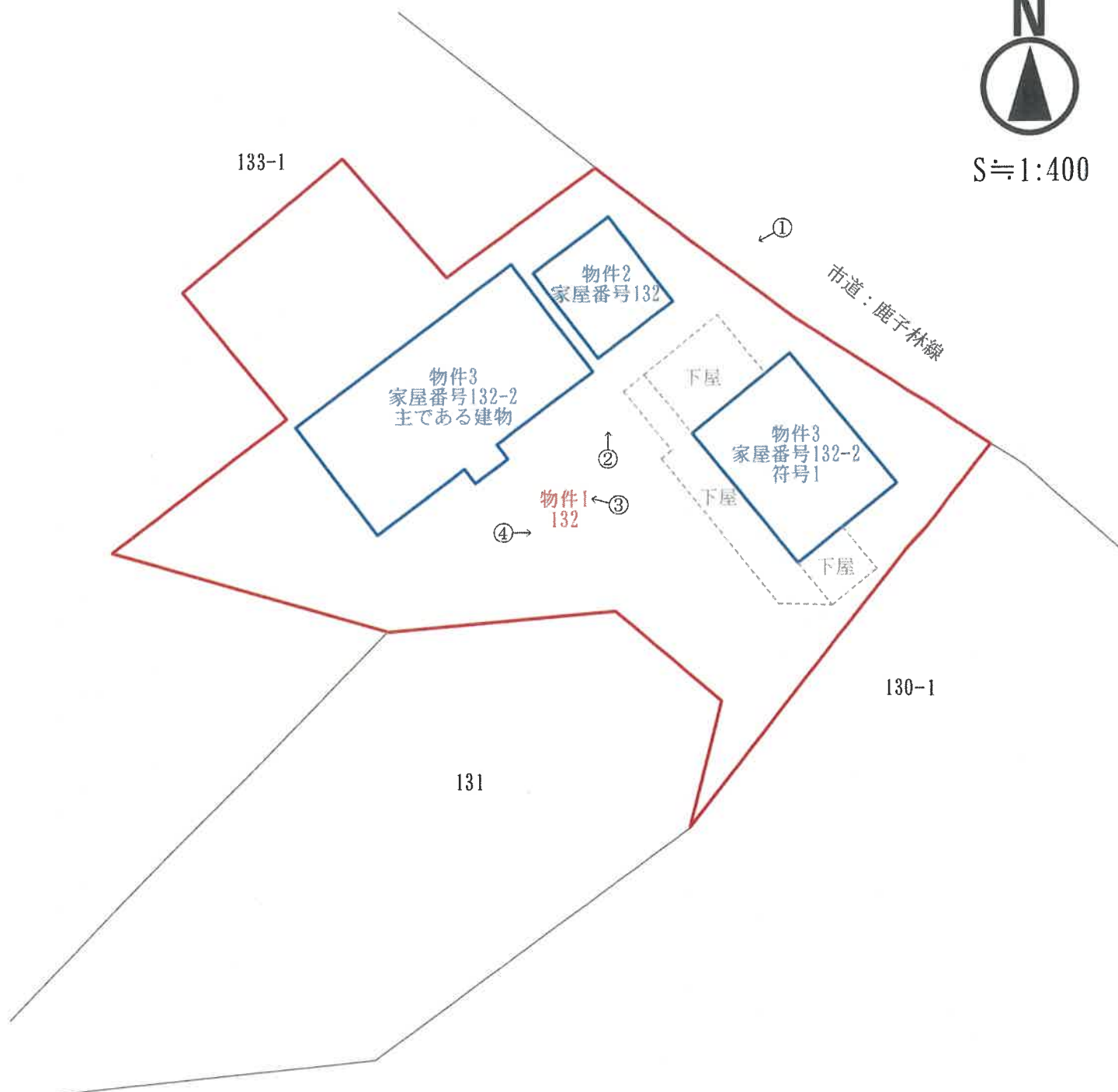
(2/2)

請求番号：6-4

令和6年（ケ）第18号
土地建物位置関係図



S≒1:400

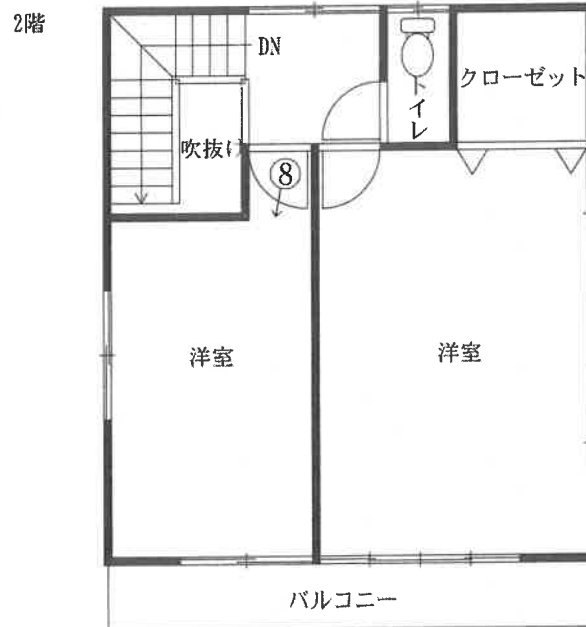
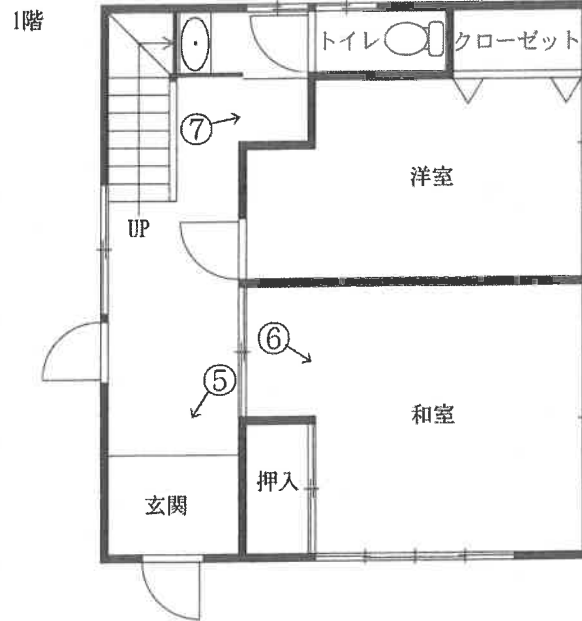


←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。
土地の形状および建物の位置関係は概略を記載したものである。
(1 1 枚目)

令和6年（ケ）第18号
物件2
建物間取図

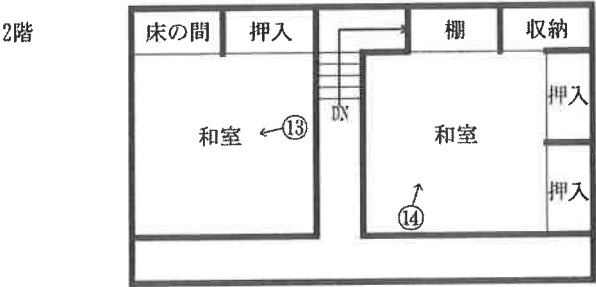
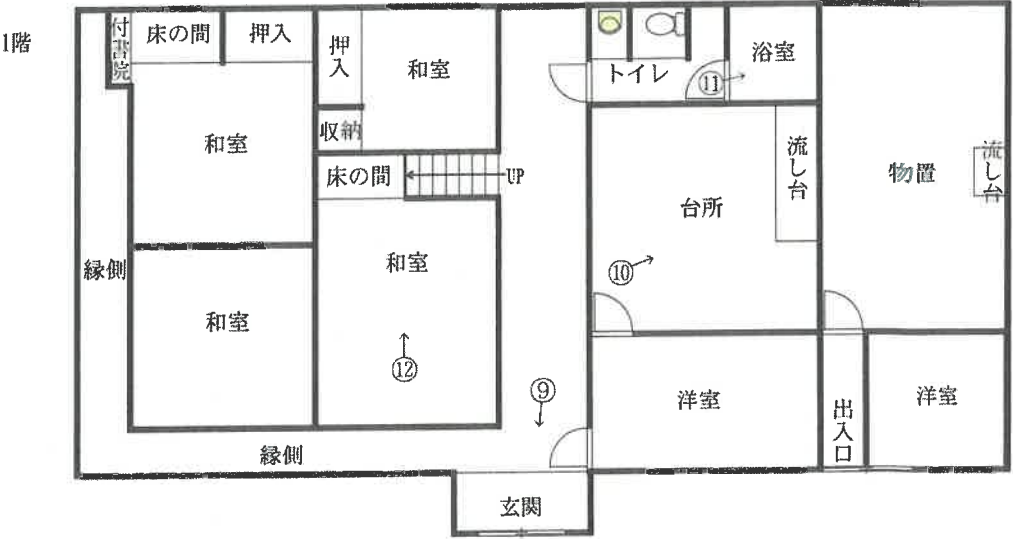


S≒1:100



←○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。
(12 枚目)

令和6年（ケ）第18号
 物件3主である建物
 建物間取図

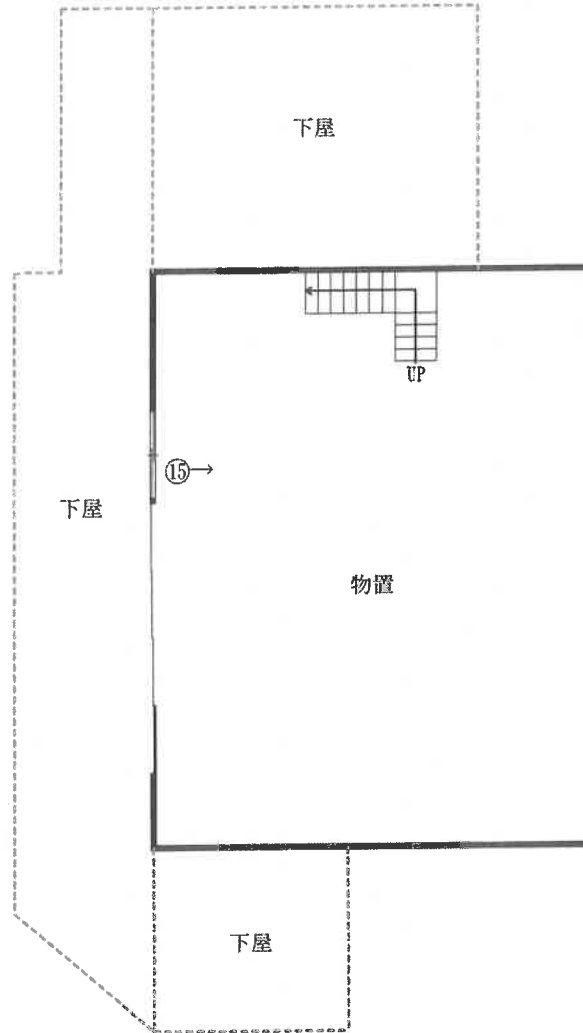


S≒1:150

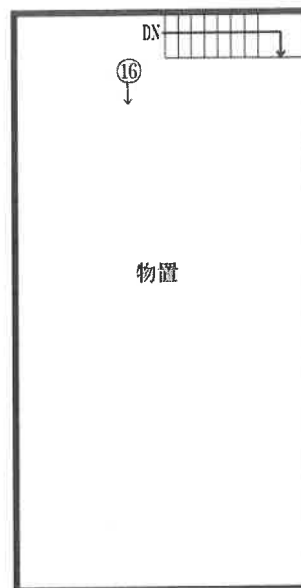
←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。
 建具・住設機器等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。
 (1 3 枚目)

令和6年（ケ）第18号
 物件3附属建物符号1
 建物間取図

1階



2階



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。
 建具・住設機器等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。
 (14 枚目)

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5

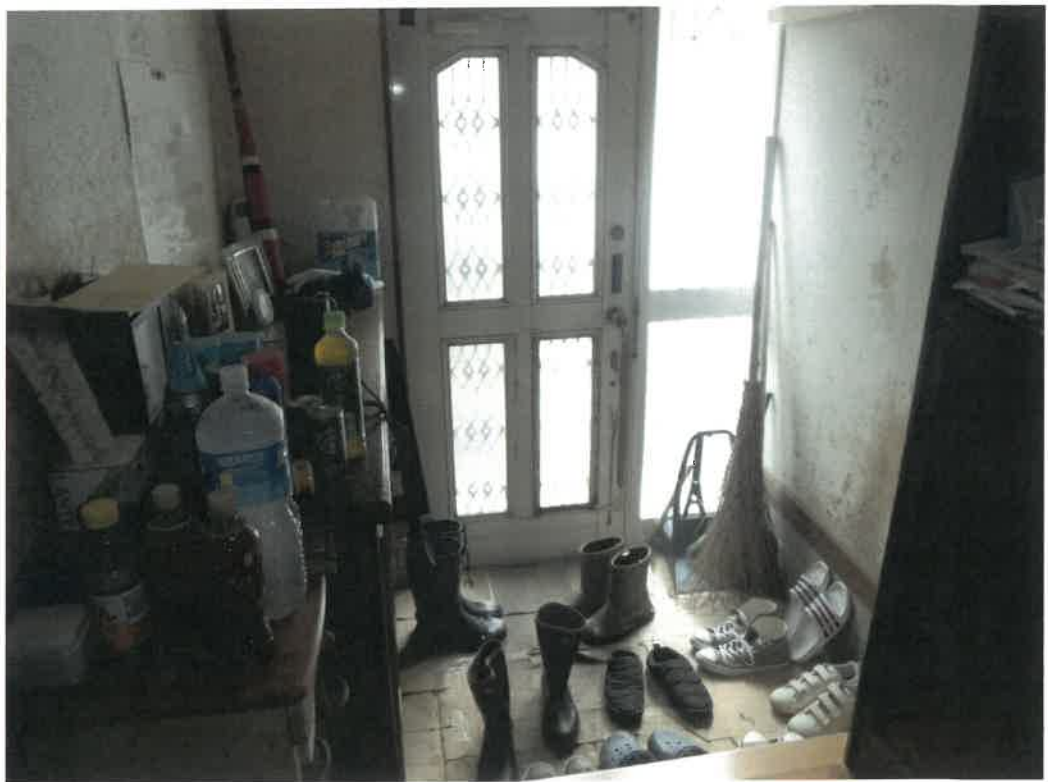


写真6



写真7



写真8



写真9

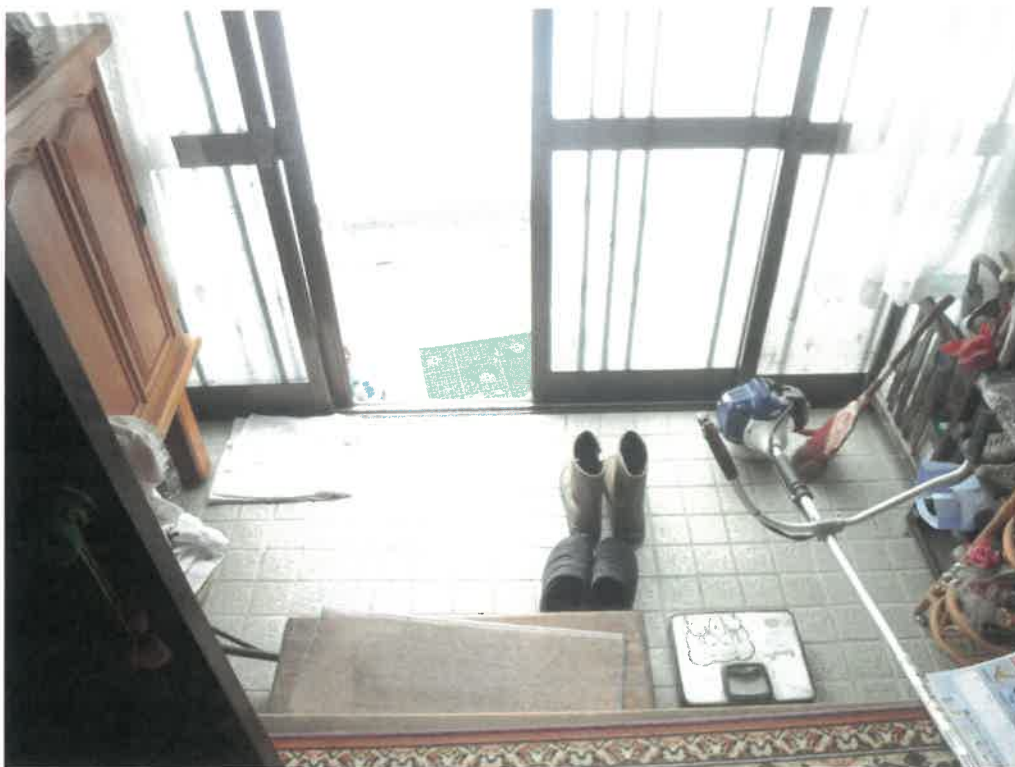


写真10



写真1 1



写真1 2



写真13



写真14



写真15



写真16



令和6年（ケ）第 18 号
令和7年2月3日 現地調査
令和7年3月14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

佐々木 健一

第1 評価額

一 括 価 格	
物件1 ～3	金 950,000 円
内 訳 価 格	
物件1 （土地）	金 420,000 円
物件2 （建物）	金 160,000 円
物件3 （建物）	金 370,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3の各不動産について、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等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等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 地 地 目 地 積 所 有 者	花巻市東和町外谷地1区 132番 宅地 1,304.87㎡ A	同左
2	所 在 地 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 所 有 者	花巻市東和町外谷地1区132番地 132番 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 46.37㎡ 2階 41.40㎡ A	同左
3	所 在 地 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	花巻市東和町外谷地1区132番地 132番の2 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 173.13㎡ 2階 49.68㎡	同左
	附属建物		
	符 号 種 類 構 造 床 面 積 所 有 者	1 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 99.12㎡ 2階 65.89㎡ A	同左
番号	特 記 事 項		
	特になし。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 目的土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	JR釜石線「小山田」駅の北方・約3.5kmに所在する。 「鷺の巣」バス停 北西方へ 約2.3km 花巻市東和総合支所 南東方へ 約6.7km 花巻市立東和小学校 南東方へ 約7.1km バルプラス東和店 南東方へ 約7.1km (いずれも道路距離)	
付近の状況	目的物件が存するのは、農地、山林が広がる中に住宅が点在する農家集落地域である。 地域としておおむね北東方に傾斜している。	
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	都市計画区域内・非線引都市計画区域
	用途地域	用途地域の指定なし
	建蔽率	70%
	容積率	200%
	防火地域	-
	その他の規制	岩手県屋外広告物規制区域（農山漁村景観地区）
画地条件	地積	1,304.87㎡
	間口	約33m
	奥行	約40m
	形状	不整形
	接道状況	中間画地
	その他	敷地内には高低差があり、土地内南西寄りの部分がその他の部分と比較して2m程度高くなっている。
接面道路の状況	北 東 側 ： 幅員約6.5mの舗装済市道（鹿子林線）に最大で1m程度高く接面 当該道路は建築基準法第42条第1項第1号道路	
土地の利用状況等	物件2建物及び物件3建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上 水 道 ： あり 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目的土地の敷地内に引込まれていることをいう。「なし」とは目的土地の敷地内に引込まれていないことをいう。	

特記事項	車両による道路からの出入りはA所有の南東側隣地（130番1）を介して行われている。現状の建物配置を前提とすると、間口からの車両での出入りは困難であるため、買受後においては南東側隣地の使用に関するAとの協議、または建物配置の変更等を要すると考えられる。 なお、花巻市担当部署において建築計画概要書を閲覧したところ、物件2建物は、物件1土地のみを敷地とし、北東側市道によって接道を確保して建築された模様である。
	間口付近及び土地内の南西寄りには樹木、雑草等の植物が繁茂しているほか、北側から西側にかけて山林に隣接している。
	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。
	周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。

2 目的建物の概況及び利用状況

① 物件2（主である建物）

区分	物件2 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）：平成6年1月13日新築 経 過 年 数：約31年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：0年
仕様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板 外 壁：サイディング 内 壁：ビニルクロス等 天 井：ビニルクロス等 床：フローリング等 設 備：電気、給排水衛生等 そ の 他：特になし (注)建物に附属する各種設備について、動作確認まではできないが、目視では使用可能の ように見られた。
床面積（現況）	「第3 目的物件」に記載のとおり
現況用途等	現 況 用 途：居宅 間 取 り：別紙「建物間取図」のとおり
品等	劣る
保守管理の状態	劣る（詳細は下記「特記事項」に記載）
建物の利用状況	所有者Aが住居として使用し占有している。
特記事項	保守管理の状態としては以下のとおり。 ・内装は経年以上の汚れ、変色が見られる。 ・一部の建具が破損している。 台所、浴室が無い。所有者Aによると、物件3建物（主である建物）の台所、浴室を使用することを前提としていたため設置しなかったとのことである。 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。

② 物件3（主である建物）

区分	物件3 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41年12月10日新築 経 過 年 数 ： 約58年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 ： 0年
仕様	構 造 ： 木造 屋 根 ： 亜鉛メッキ鋼板 外 壁 ： 漆喰、トタン 等 内 壁 ： 砂壁、化粧合板 等 天 井 ： 化粧合板 等 床 ： 畳、フローリング 等 設 備 ： 電気、給排水衛生 等 そ の 他 ： 特になし (注)建物に附属する各種設備について、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である。
床面積（現況）	「第3 目的物件」に記載のとおり
現況用途等	現 況 用 途 ： 居宅 間 取 り ： 別紙「建物間取図」のとおり
品等	普通
保守管理の状態	劣る（詳細は下記「特記事項」に記載）
建物の利用状況	所有者Aが住居として使用し占有している。
特記事項	保守管理の状態としては以下のとおり。 ・内装の劣化、変色が見られる。 ・2階の天井にゆがみが見られる場所がある。 ・経年によるとみられる損傷が散見される。 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。

③ 物件3（符号1）

区分	物件3 附属建物符号1
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36年9月1日新築 経 過 年 数 ： 約64年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 ： 0年
仕様	構 造 ： 木造 屋 根 ： 亜鉛メッキ鋼板 外 壁 ： トタン 等 内 壁 ： あらわし 天 井 ： あらわし 床 ： 板 設 備 ： 特になし そ の 他 ： 特になし
床面積（現況）	「第3 目的物件」に記載のとおり
現況用途等	現 況 用 途 ： 物置 間 取 り ： 別紙「建物間取図」のとおり
品等	劣る
保守管理の状態	劣る（詳細は下記「特記事項」に記載）
建物の利用状況	所有者Aが物置として使用し占有している。
特記事項	保守管理の状態としては以下のとおり。 ・内外装の腐食、劣化が見られる。 ・ほとんど出入りが行われていないとのことであり、扉の開閉がやや困難である。 ・経年によるとみられる損傷が散見される。 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1

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 ア	個別格差 イ	地積 ウ	建付減価 エ	建付地価格 ア×イ×ウ×エ÷オ
1	2,100円/㎡	0.903	1,304.87㎡	0.50	1,240,000円

ア 標準画地価格： 類似地域の地価水準、現地調査結果等を勘案して、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差： ▲9.7%（相乗積）

▲5%（形状）

▲5%（地勢）

ウ 地 積： 登記数量

エ 建 付 減 価： 物件2建物、物件3建物はともに経済的な耐用年数が残存していないと判断されることを考慮した。

② 物件2、物件3（建物）

目的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、建物の価格を求めた。

なお、物件3附属建物符号1については経済価値は認められないものと判断した。

物件番号／区分	再調達原価 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物の価格 ア×イ×ウ÷エ
2 主である建物	150,000円/㎡	87.77㎡	0.025	330,000円
3 主である建物	120,000円/㎡	222.81㎡	0.025	670,000円
3 符号1	-	165.01㎡	-	0円

イ 現況延床面積： 登記数量

ウ 現 価 率： 耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用して査定した。

現価率 = $\{(1 - \text{残価率}) \times \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) + \text{残価率}\} \times (1 - \text{観察減価率})$

	経過年数	経済的残存耐用年数	残価率	観察減価率	現価率
2 主である建物	約31年	0年	5%	50%(※1)	0.025
3 主である建物	約58年	0年	5%	50%(※2)	0.025

(※1)建物の保守管理の状態、台所と浴室が無いことの機能性等を勘案した。

(※2)建物の保守管理の状態を勘案した。

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

物件 番号	建付地価格 ア(1①オ)	土地利用権等割合 イ (対応建物)	土地利用権等範囲 ウ	土地利用権等価格 ア×イ×ウ÷エ
1	1,240,000円	0.20 法定地上権 (物件2)	189.90㎡/1,304.87㎡	40,000円
		0.20 法定地上権 (物件3)	1,114.97㎡/1,304.87㎡	210,000円

イ 土地利用権等割合：物件2建物、物件3建物の土地利用権とともに法定地上権と判定し、その割合を20%と査定した。

ウ 土地利用権等範囲：物件2建物、物件3建物に対応する土地利用権等の及ぶ範囲を建築面積比率を考慮して査定した。

② 評価額

物件 番号	基礎となる価格 ア(1①オ/1②エ)	土地利用権等価格 の控除及び加算 イ(2①エ)	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	1,240,000円	▲250,000円		0.70	0.60	420,000円
2	330,000円	+ 40,000円	1.00	0.70	0.60	160,000円
3	670,000円	+ 210,000円	1.00	0.70	0.60	370,000円
一括価格(合計)						950,000円

ウ 占有減価修正：修正の必要はなし。

エ 市場性修正：以下の市場性減退要因を考慮した。(総和)

- ・現状の建物配置を前提とすると、間口からの車両での出入りが困難であること▲10%
- ・需要が少ない農家集落地域内に存在すること▲20%

オ 競売市場修正：「第2 評価の条件」に記載した不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 附属資料

位置図

公図写し

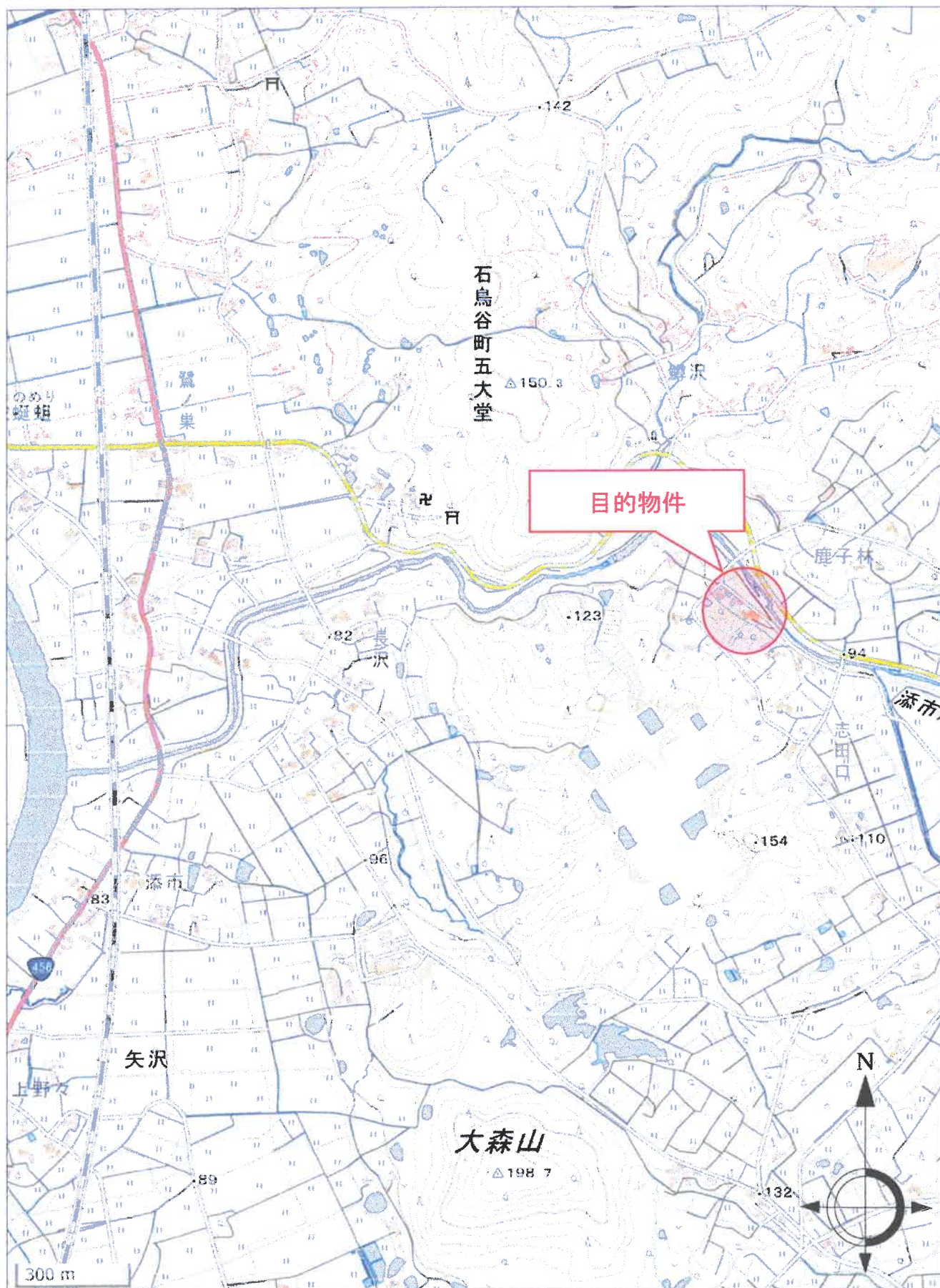
地積測量図写し

建物図面・各階平面図写し

土地建物位置関係図

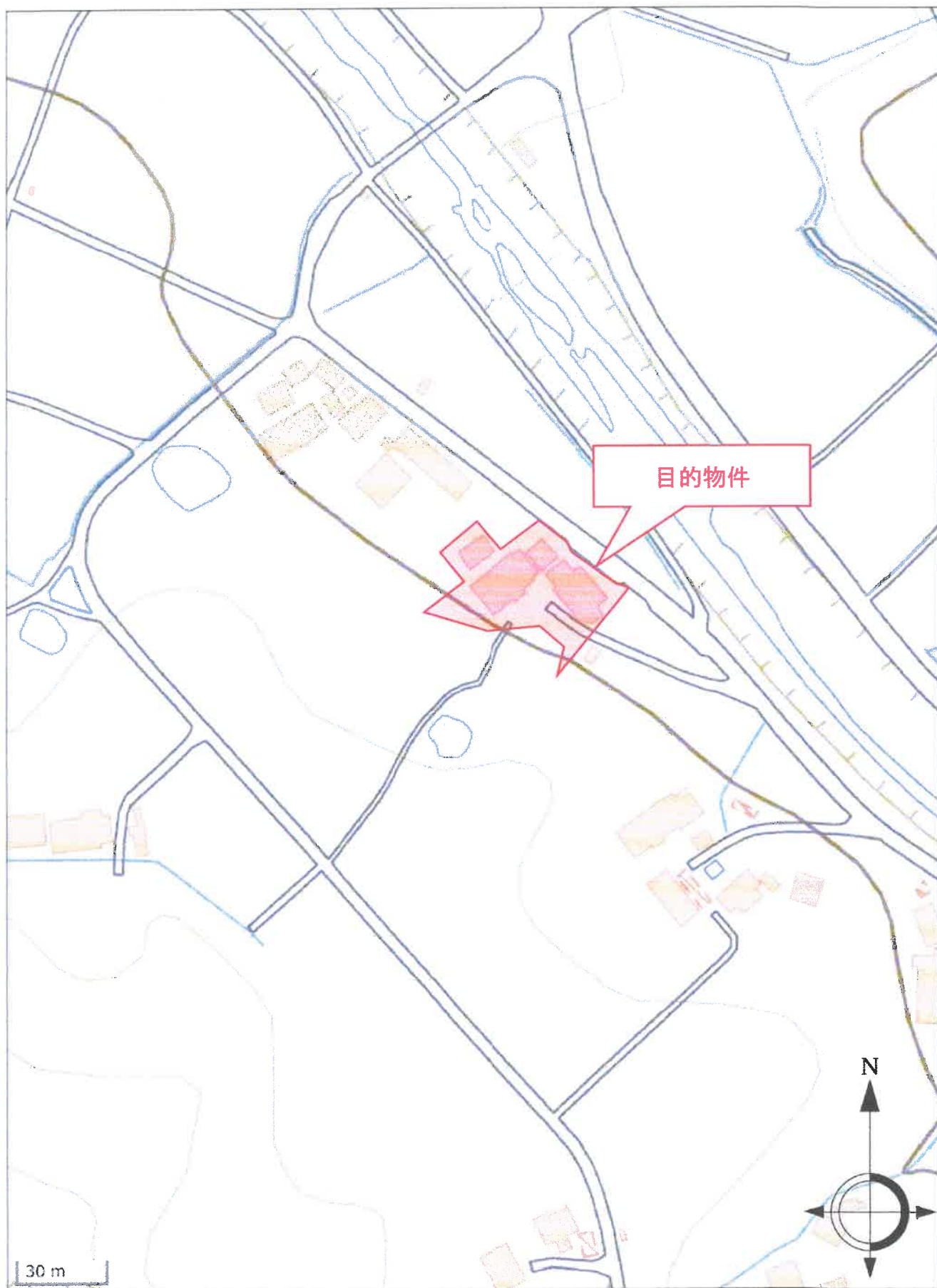
建物間取図

位置図



地理院地図(電子国土Web)を加工して作成

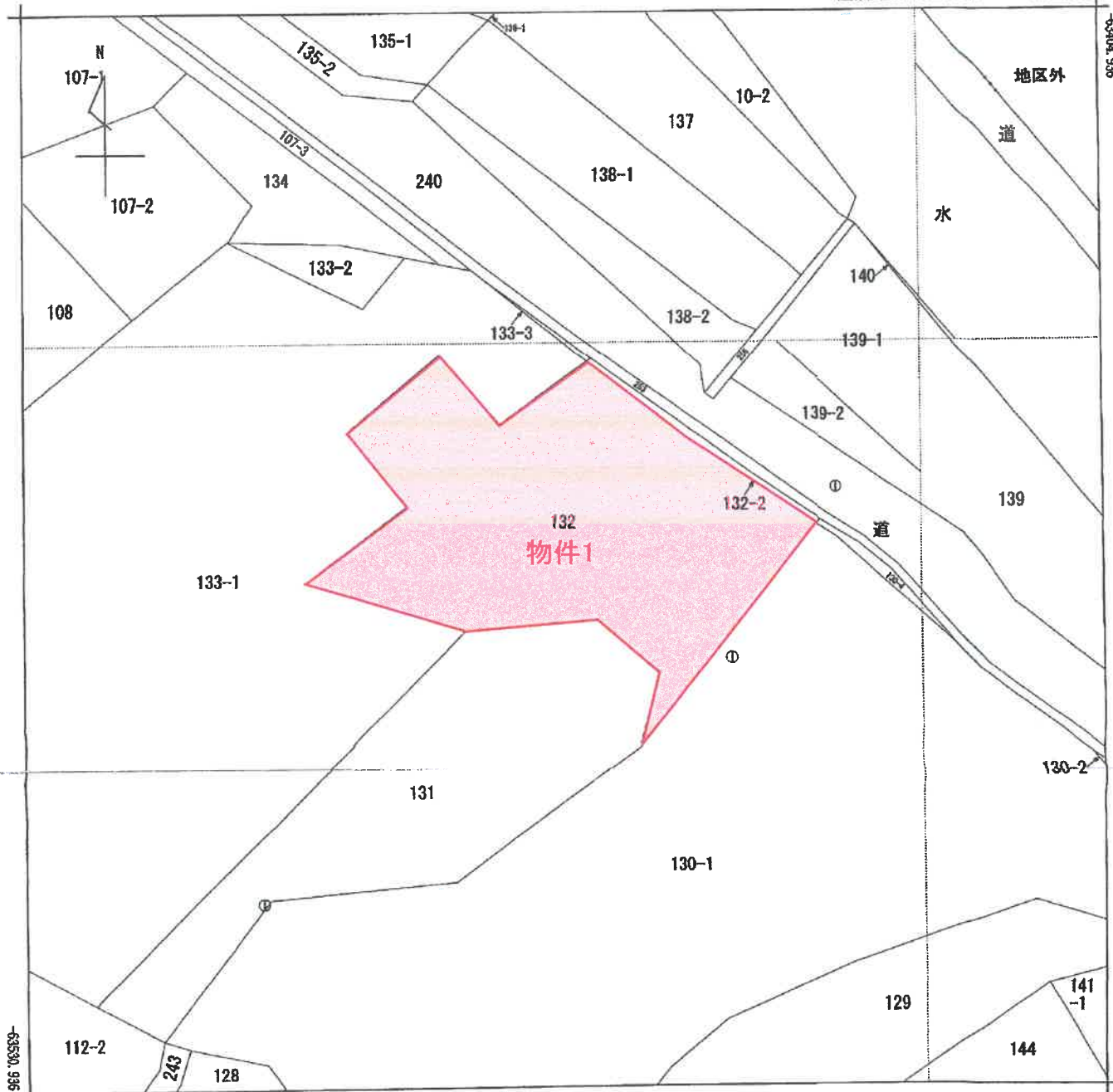
位置図



地理院地図(電子国土Web)を加工して作成

公図写し

(座標値種別：図上測定) +31322.522



+31197.522 (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。

地番区域見出
東和町外谷地
1区

請求部	所在	花巻市東和町外谷地1区				地番	132番			
出力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	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。

(盛岡地方法務局花巻支局管轄)

令和6年11月8日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：6-1

(1/1)

(A4に縮小)

登記年月日：昭和56年6月18日

207191

前 132 後 新

E34-4

地積測量図

地番	132-2, 132
土地の所在	和歌山県東和町 外谷地 1 区

花巻市

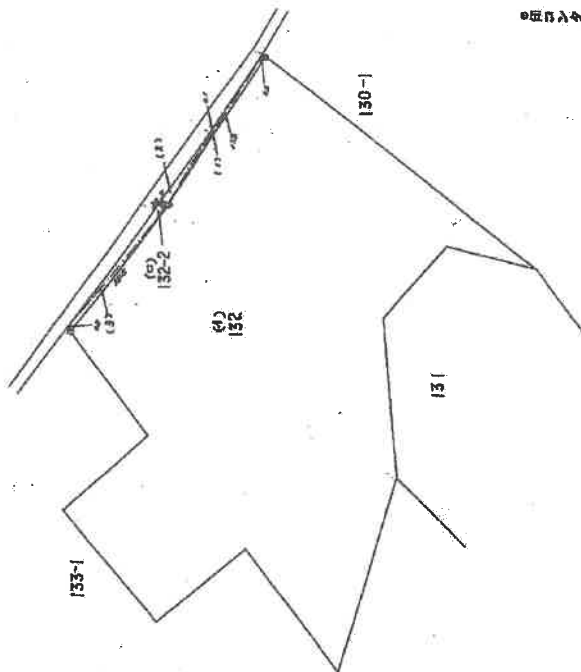
求積

(1)	$17.3 \times (0.4 + 0.1) = 8.65$
(2)	$23.7 \times 0.8 = 18.96$
(3)	$15.5 \times 0.5 = 7.75$
計	35.36
1/2	17.68

(4) $1322.55 \text{ m}^2 - 17.68 = 1304.87$

地積

(4)	1,304.87 m^2
(2)	17. ㎡



作製者

原比者

尺 1/500

昭和56.6.18

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。
(産間地方方法務局花巻支局管轄)

令和6年11月8日

東京法務局中野出張所

登記官

測量番号：6-2

(A4に縮小)

登記年月日：平成6年1月28日

219483

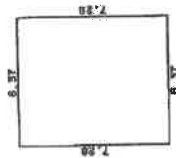
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 132

建物の所在 花巻市東和町外谷地1区132番地

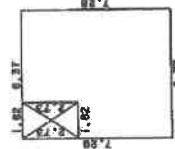
1 階



求積表

7.28 X 6.37 =	46.3736
床面積	46.37 m ²

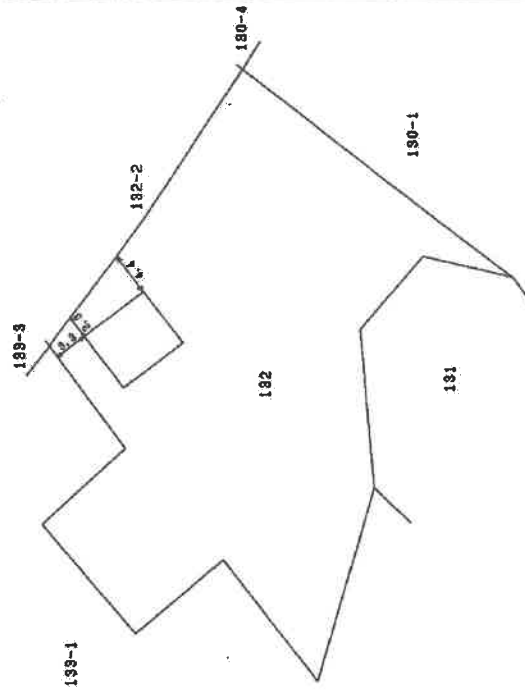
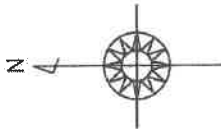
2 階



求積表

7.28 X 6.37 =	46.3736
- 2.73 X 1.82 =	4.9686
合計	41.4050
床面積	41.40 m ²

☒ = 取壊



(目録表12)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成 6. 1. 28

請求番号：6-3

(A4に縮小)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(花巻地方建設局花巻支局登録)
令和6年11月8日 東京法務局中野出張所

登記官

登記年月日：平成6年2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12月26日 盛岡地方広務局花巻支局 登記官

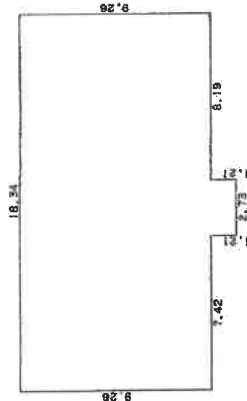
建物図面
各階平面図

219484 各階平面図

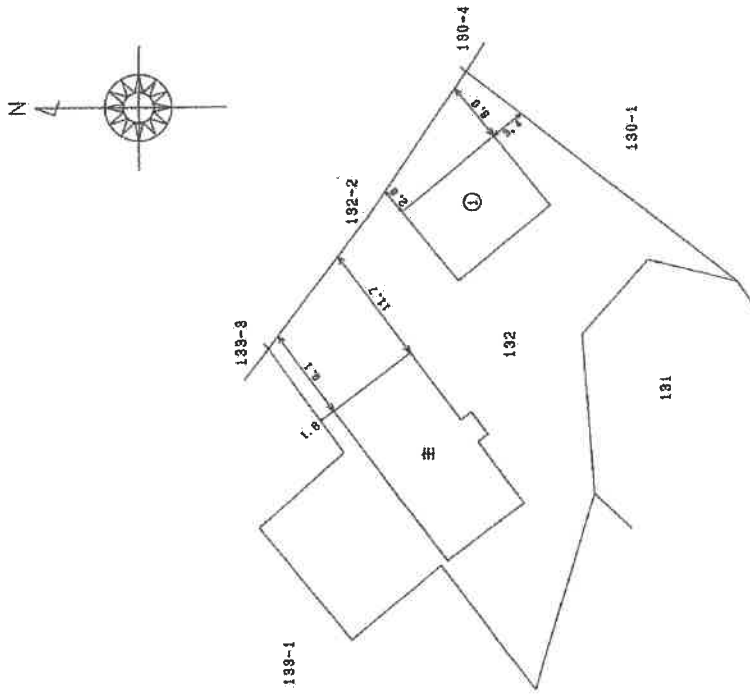
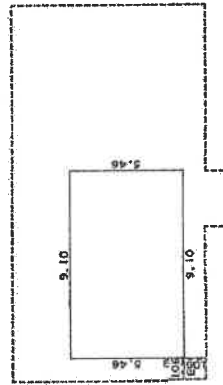
家屋番号 132-2

建物の所在 花巻市東和町外谷地1区132番地

1 階



2 階



(日取巻)

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)

#6-1.1

請求番号：3-2

(1/2)

(A4に縮小)

建物図面・各階平面図写し

登記年月日：平成6年2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12月26日 盛岡地方発達文化審判局

登記官

請求番号：3-2

(2/2)

219485

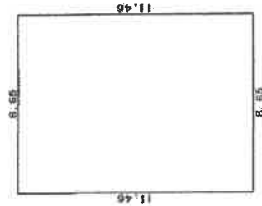
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 132-2

建築物の所在 花巻市東和町外谷地1区132番地

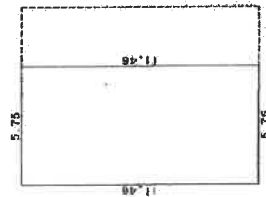
(符1) 1 階



求積表

11.46 X 8.65 =	99.1290
床面積	99.12 m ²

(符1) 2 階



求積表

11.46 X 5.75 =	65.8950
床面積	65.89 m ²

(目録裏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)

(目録表)

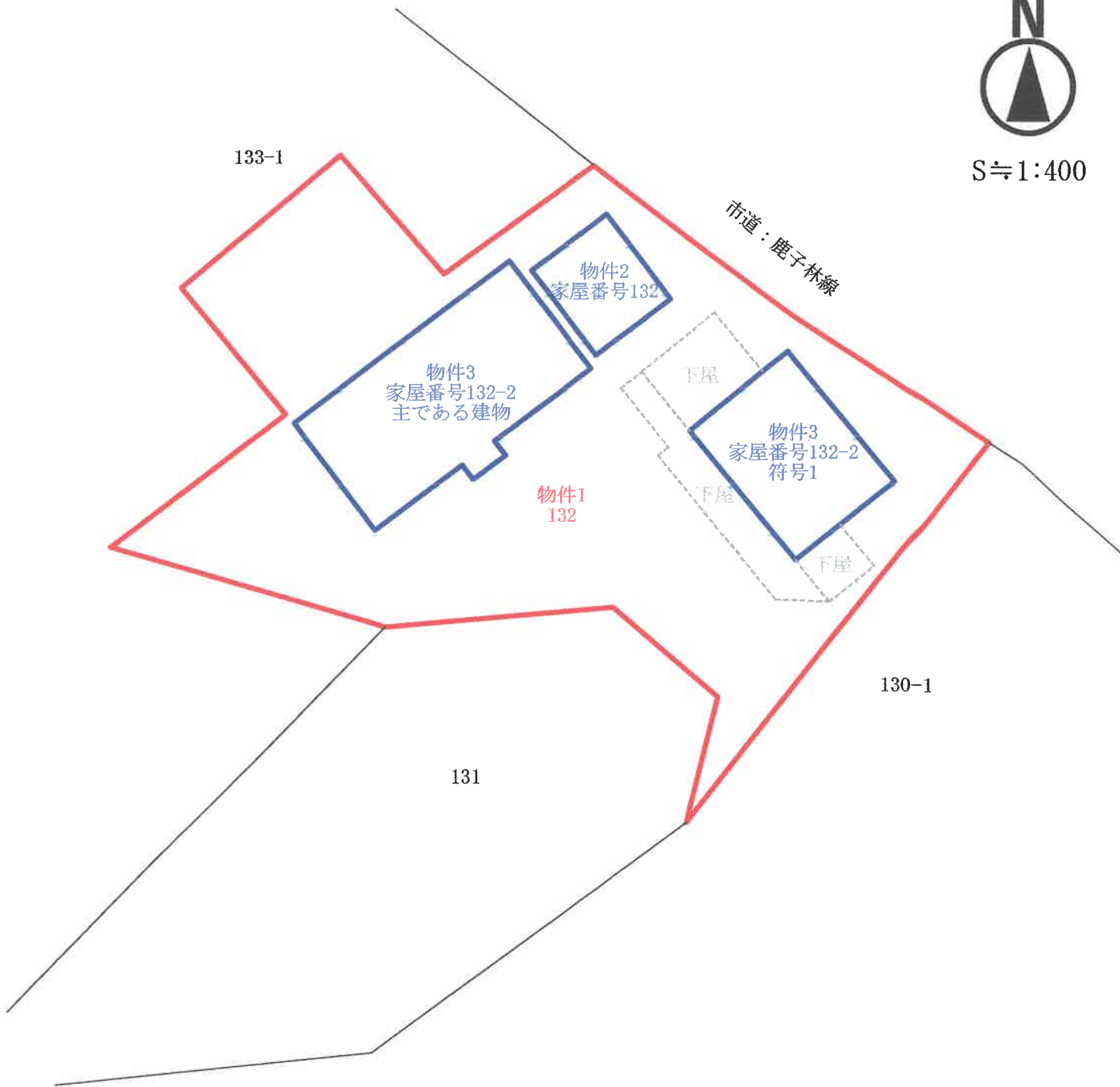
(A4に縮小)

建物図面・各階平面図写し

土地建物位置関係図

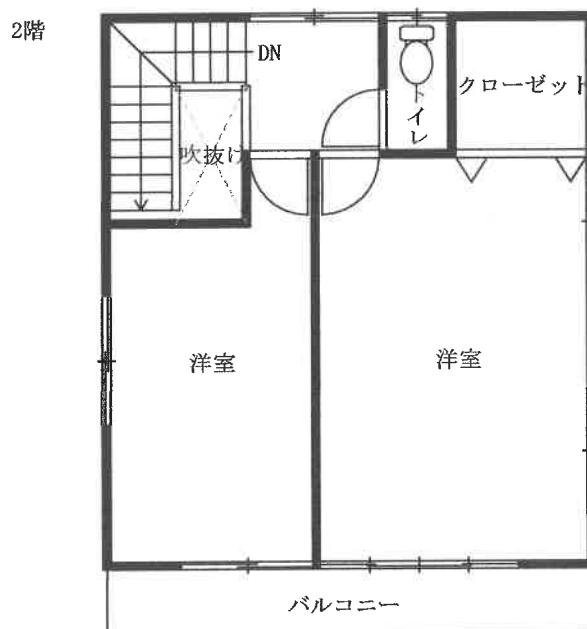
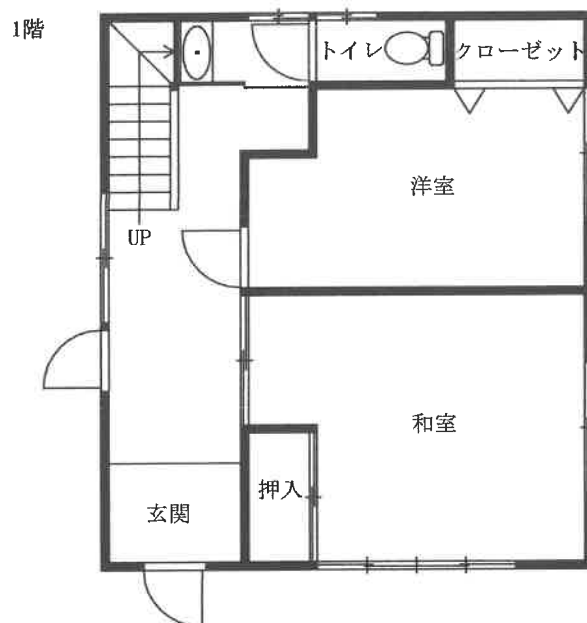


S≒1:400



※土地建物の位置、範囲及び形状等は概略についての便宜的な表示である。

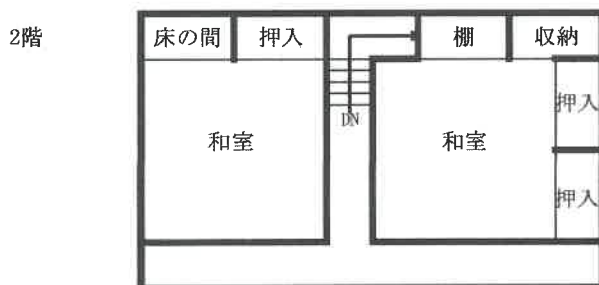
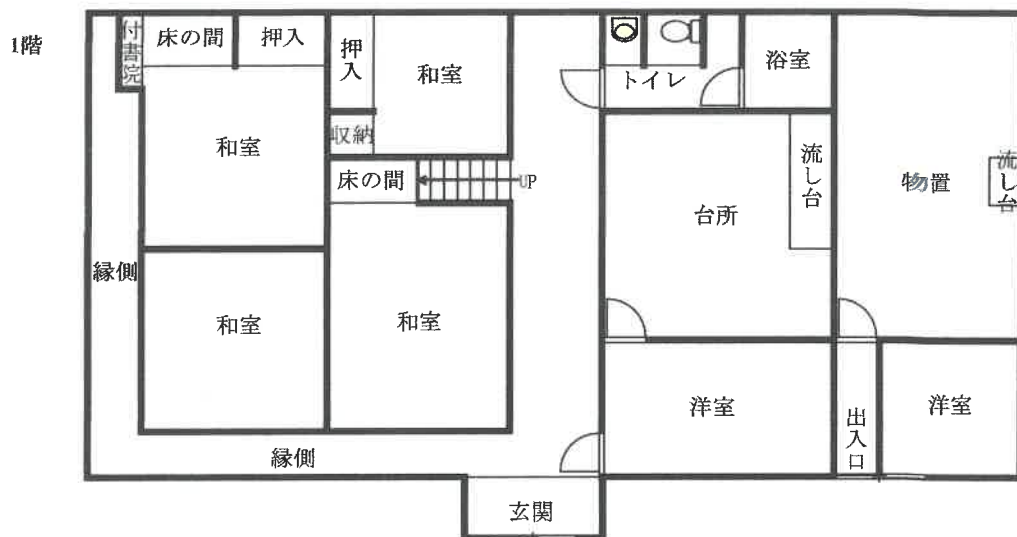
建物間取図 (物件2)



S≒1:100

※概略を記載したものであり、建具・設備の配置、仕様及び規格は便宜的な表示である。

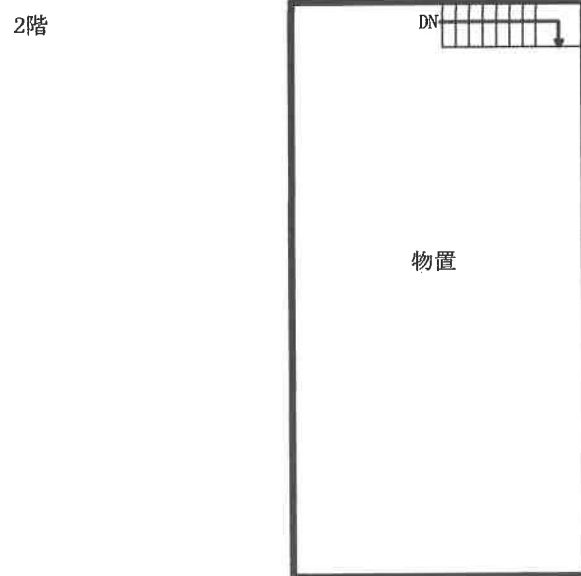
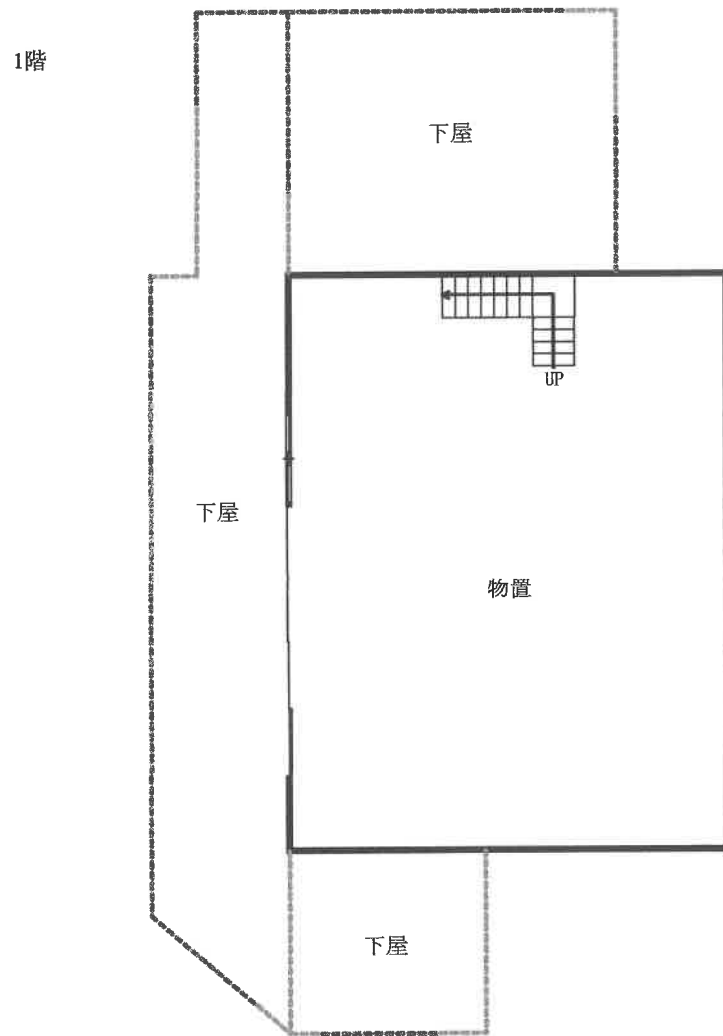
建物間取図 (物件3主である建物)



S ≒ 1:150

※概略を記載したものであり、建具・設備の配置、仕様及び規格は便宜的な表示である。

建物間取図
(物件3附属建物符号1)



S≒1:150

※概略を記載したものであり、建具・設備の配置、仕様及び規格は便宜的な表示である。