

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12月18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 8年 1月 9日 午前 9時00分から 令和 8年 1月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 1月21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	日 時 場 所 令和 8年 2月 4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12月18日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



213

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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	10,170,000 8,136,000	一括	2,034,000	77,808	0
1	1,870,000				
2	10,000				
3	30,000				
4	8,260,000				
		</			



物 件 目 録

1 所 在 花巻市実相寺
 地 番 213 番 9
 地 目 宅地
 地 積 259.63 平方メートル

2 所 在 花巻市実相寺
 地 番 213 番 14
 地 目 宅地
 地 積 111.20 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分 10 分の 1

3 所 在 花巻市実相寺
 地 番 213 番 3
 地 目 公衆用道路
 地 積 386 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 1

4 所 在 花巻市実相寺 213 番地 9
 家屋 番号 213 番 9
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建



11

物 件 目 録

床 面 積	1階	61.75平方メートル
	2階	54.25平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11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1～4】

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

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

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 花巻市実相寺
地 番 2 1 3 番 9
地 目 宅地
地 積 2 5 9 . 6 3 平方メートル

2 所 在 花巻市実相寺
地 番 2 1 3 番 1 4
地 目 宅地
地 積 1 1 1 . 2 0 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分 10 分の 1

3 所 在 花巻市実相寺
地 番 2 1 3 番 3
地 目 公衆用道路
地 積 3 8 6 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 1

4 所 在 花巻市実相寺 2 1 3 番地 9
家屋 番号 2 1 3 番 9
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	61.75平方メートル
	2階	54.25平方メートル



令和7年(ケ)第10号
令和7年7月25日受理
令和7年9月12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 | 花巻市実相寺 |
| | 地 | 番 | 2 1 3 番 9 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 5 9 . 6 3 平方メートル |
| | 所有者 | A | |
| 2 | 所 | 在 | 花巻市実相寺 |
| | 地 | 番 | 2 1 3 番 1 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 1 1 . 2 0 平方メートル |
| | 共有者 | A 持分10分の1 | |
| 3 | 所 | 在 | 花巻市実相寺 |
| | 地 | 番 | 2 1 3 番 3 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 3 8 6 平方メートル |
| | 共有者 | A 持分10分の1 | |
| 4 | 所 | 在 | 花巻市実相寺 2 1 3 番地 9 |
| | 家屋番号 | | 2 1 3 番 9 |
| | 種 類 | | 居宅 |
| | 構 造 | | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 | 6 1 . 7 5 平方メートル |
| | | 2 階 | 5 4 . 2 5 平方メートル |
| | 所有者 | A | |

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1) □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 □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4	
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 □種類: □ある □構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	■建物所有者 □その他の者() 上記の者が本建物を 住居 として、使用している □「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

(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 2		
現況地目	☒ 雑種地 ☐ ☐		
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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、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 ☐ 上記の者が道路として一般の通行の用に供している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
その他の事項	1 本土地は、A他の共有であり、本事件の売却の対象は、Aの持分である。 2 本土地は西側で隣接する物件3土地、213番7、213番12より、概測1.0メートルほど低くなっている。 3 本土地は雑草灌木が生い茂る雑種地である。 4 本土地の東側は、公図上道に接しているが、現況、雑草灌木が繁茂し道の体をなしていない。		
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		
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

(3 枚目)

(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 3		
現況地目	☒ 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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、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 ☒ 上記の者が道路として一般の通行の用に供している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
その他の事項	1 本土地は、A 他の共有であり、本事件の売却の対象は、A の持ち分である。 2 本土地は幅員約 6.0 メートルの舗装私道となっている。 3 評価人の調査によれば、本土地は、建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号道路である。 4 本土地は、西側で幅員約 6.0 メートルの舗装花巻市道実相寺北線に接面している。		
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		
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

(4 枚目)

その他の事項

■物件1 土地関係

- 1 物件1 土地は、物件4 建物の敷地として利用されている。
- 2 公図上本土地の北側がAが持ち分を所有する公衆用道路（物件3・2 1 3 番3）に接面している。現況、本土地の北側が幅員約6. 0メートルの舗装私道に接面している。

■物件4 建物関係

近隣住人の陳述及び建物内の状況から、Aが住居として、本建物を使用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
■近隣住人	物件にはAさんが居住しています。 昨日も自動車がありました。 物件3の公衆用道路は、周辺住民で共有していますが、使用することや、管理することについて、特に決まりはありません。 物件2は、購入する際に、共有者で利用できる旨の説明を受けましたが、特に管理等の決まりは無いと思います。共有者の方々に冬期の雪捨て場として使用しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

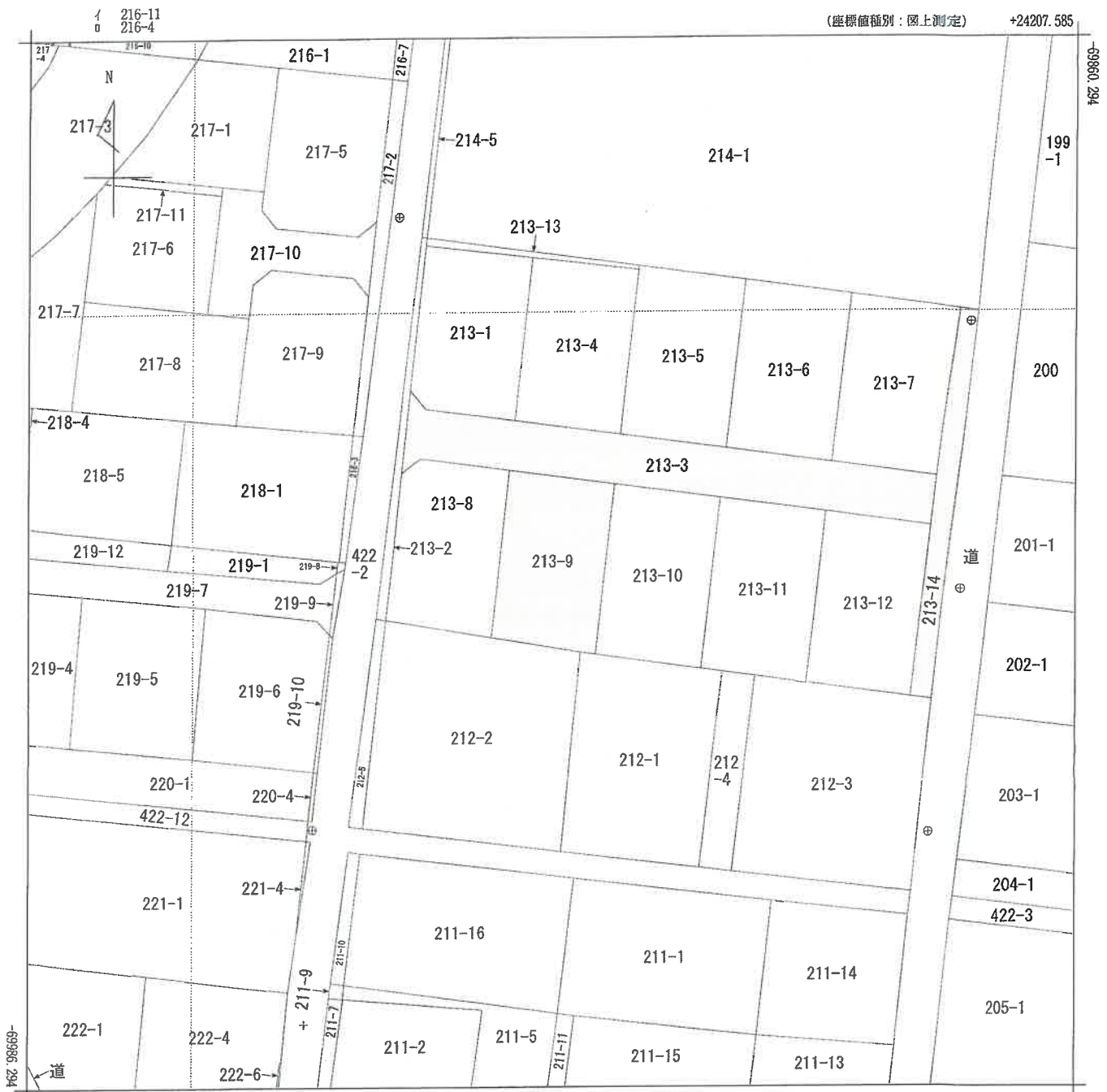
(調査経過用)

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8月8日(金)	法務局	登記関係資料申請 (事務員)
令和7年8月8日(金)	市役所	課税関連資料申請 (事務員)
令和7年8月8日(金)	執行官室	市道調査 (FAX)
令和7年9月1日(月)	執行官室	期日通知 (郵送)
令和7年9月11日(木) 10:00~10:30	物件所在地	外観調査 近隣住民より占有関係聴取 評価人同行
令和7年9月11日(木) 12:50~13:30	物件所在地	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、解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和7年9月11日 目的物件は不在であったので、立会人Bを立ち会わせて、解錠技術者に解錠さ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

(7 枚目)

A3判をA4判に縮小



(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(touhokuta1heiyououki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

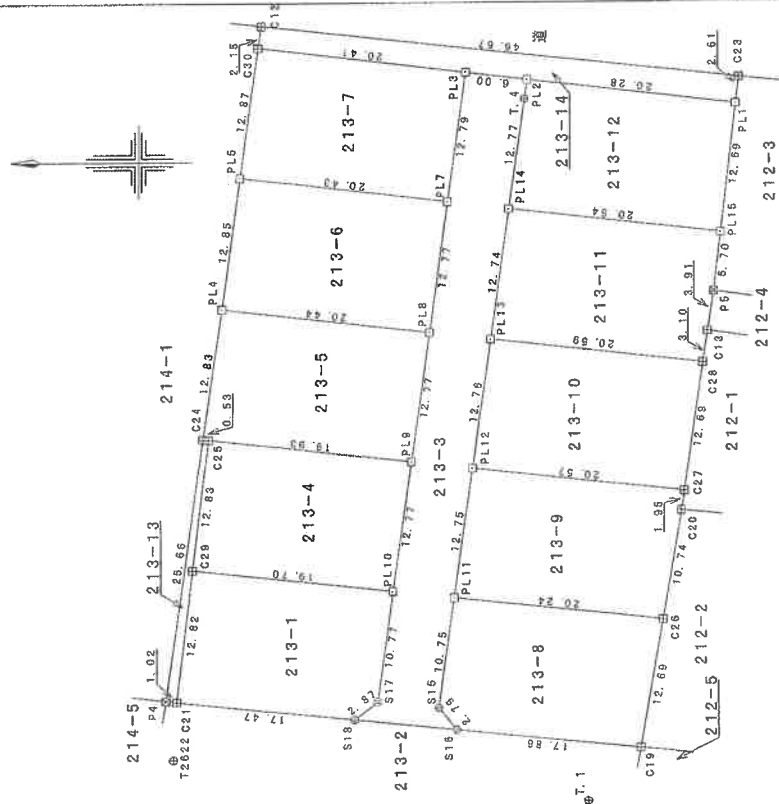
実相寺

請 求 部	所 在					花巻市実相寺		地 番	213番9		
出 力 縮	1/500	精 度 区 分	甲三	座 標 系 又 是 番 号 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			

(8 枚目)

地積測量図 NO.1

地番	213-1 213-4ないし213-14
土地の所在	花巻市実相寺



世界測地系 (測地年度2011)
一等地測量年月日 平成26年10月3日
座標系 第10系

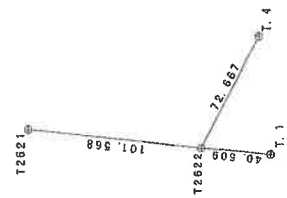
- ⊕ = 金属杭
- 田 = コンクリート杭
- ⊗ = プラスチック杭
- = 金属プレート
- ◎ = コンクリート構造物屈折点 (キガミ)

基準点網図 (GPS測量)

基準点測量年月日	平成26年10月23日
縮尺	1/3000

座標一覧表

点名	X座標	Y座標
電子基準点 (広義A)	-70805.246	18074.739
電子基準点 (狭義)	-44734.820	29097.352
電子基準点 (広義)	-59329.317	39555.759
T2621	-68784.021	24135.756
T2622	-68854.933	24124.232
T.1	-69925.222	24120.016
T.4	-69918.796	24188.526



作成者

申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

建築物図面図

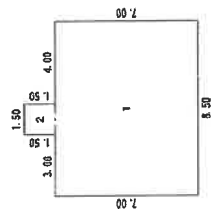
家屋番号

213番9

建築物の所在

花巻市麦相寺 213番地9

1階

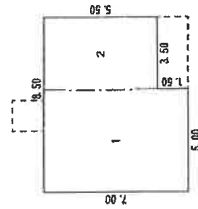


求積表

1	8.50	×	7.00	=	59.5000
2	1.50	×	1.50	=	2.2500
計					61.7500

床面積 61.75 m²

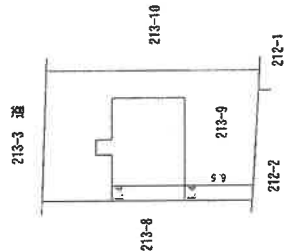
2階



求積表

1	5.00	×	7.00	=	35.0000
2	3.50	×	5.50	=	19.2500
計					54.2500

床面積 54.25 m²



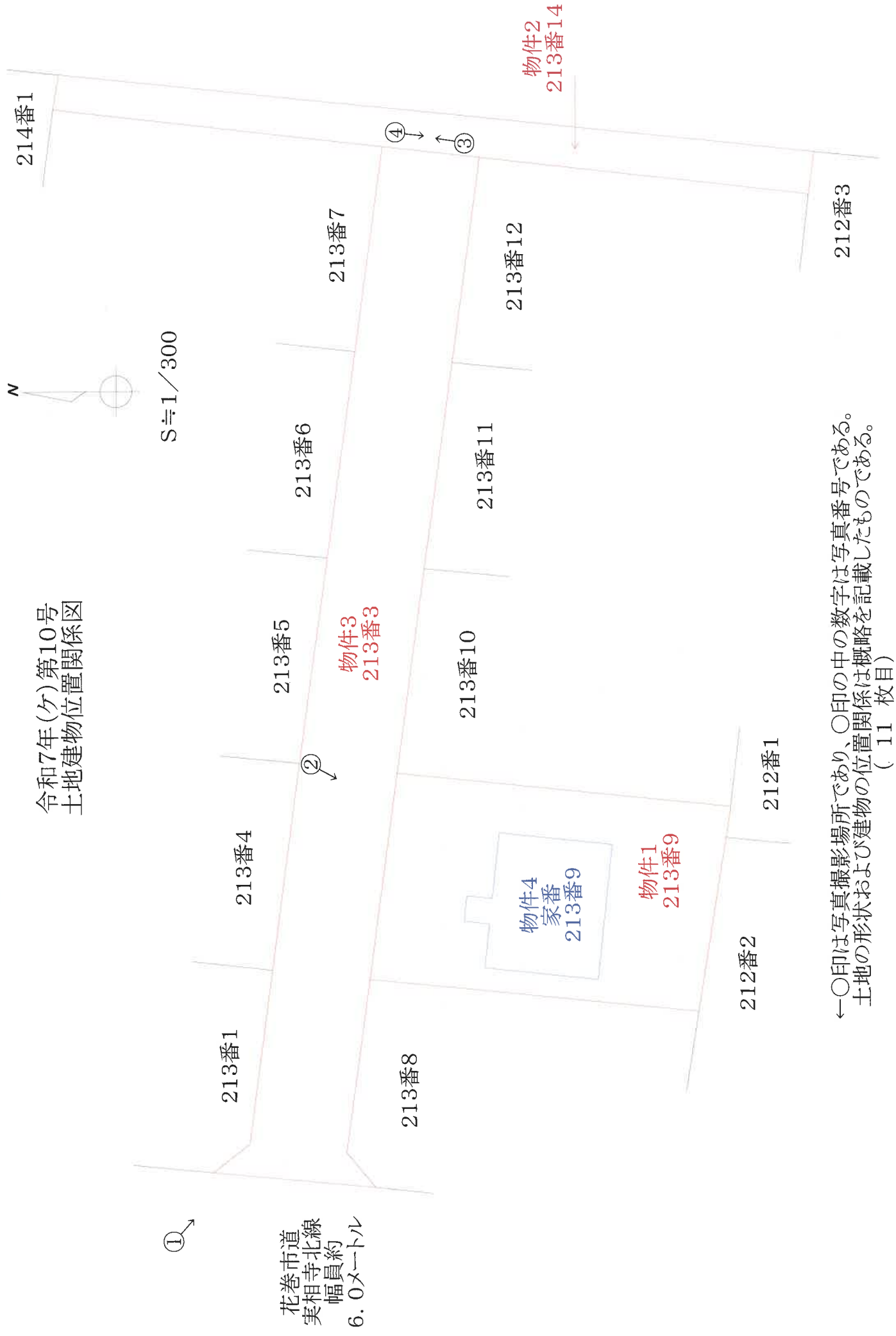
作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

令和7年(ケ)第10号
土地建物位置関係図

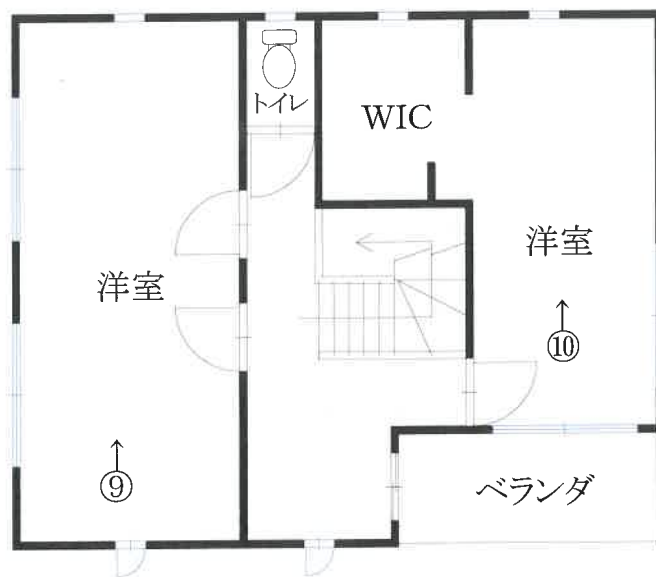
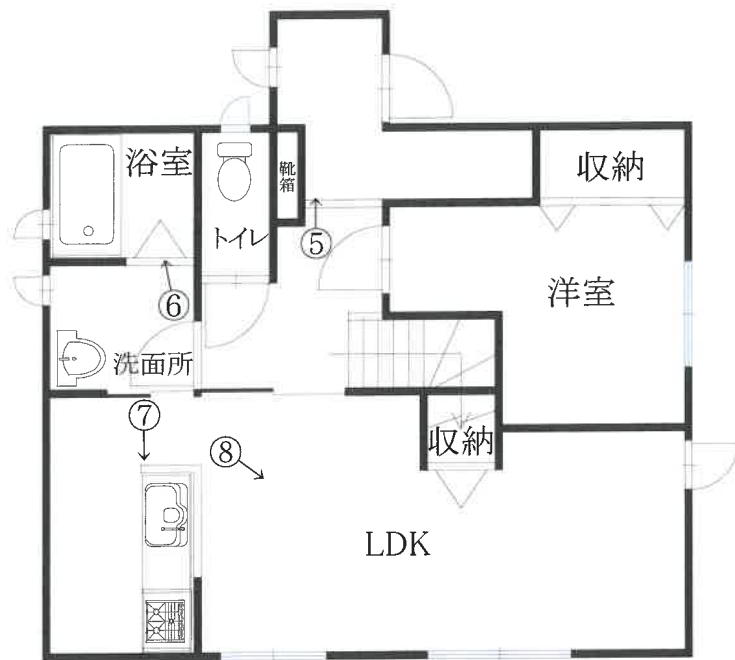


←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。
土地の形状および建物の位置関係は概略を記載したものである。
(11 枚目)

令和7年(ケ)第10号
物件3 家番213番9
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)

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5

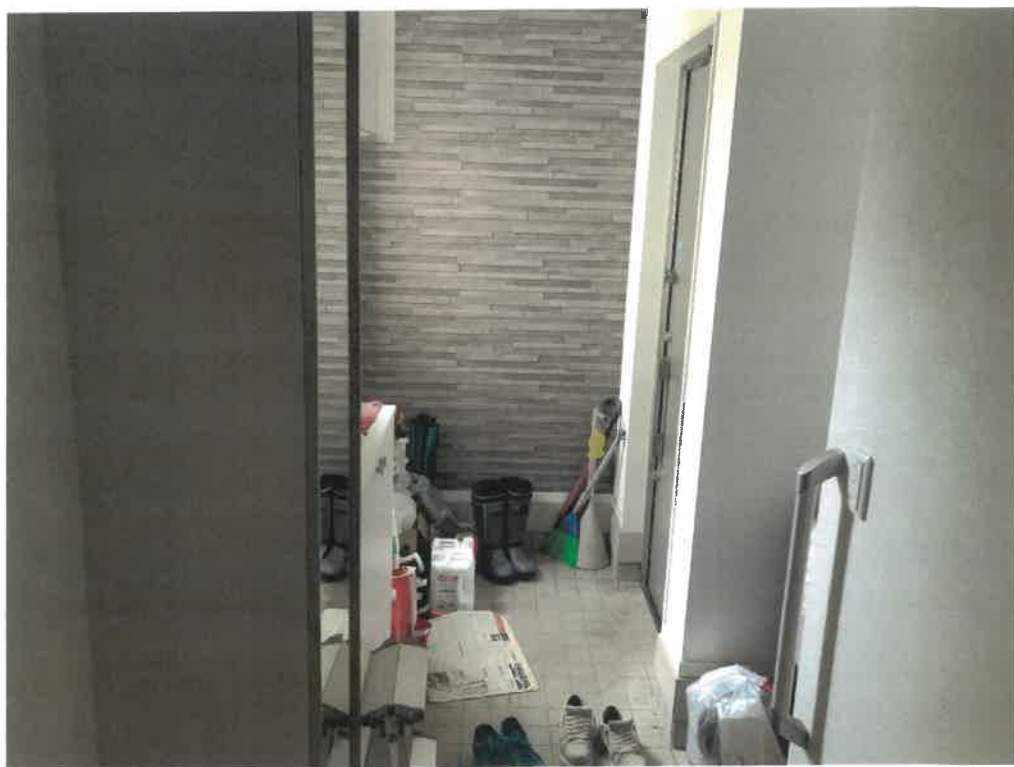


写真6



写真7



写真8

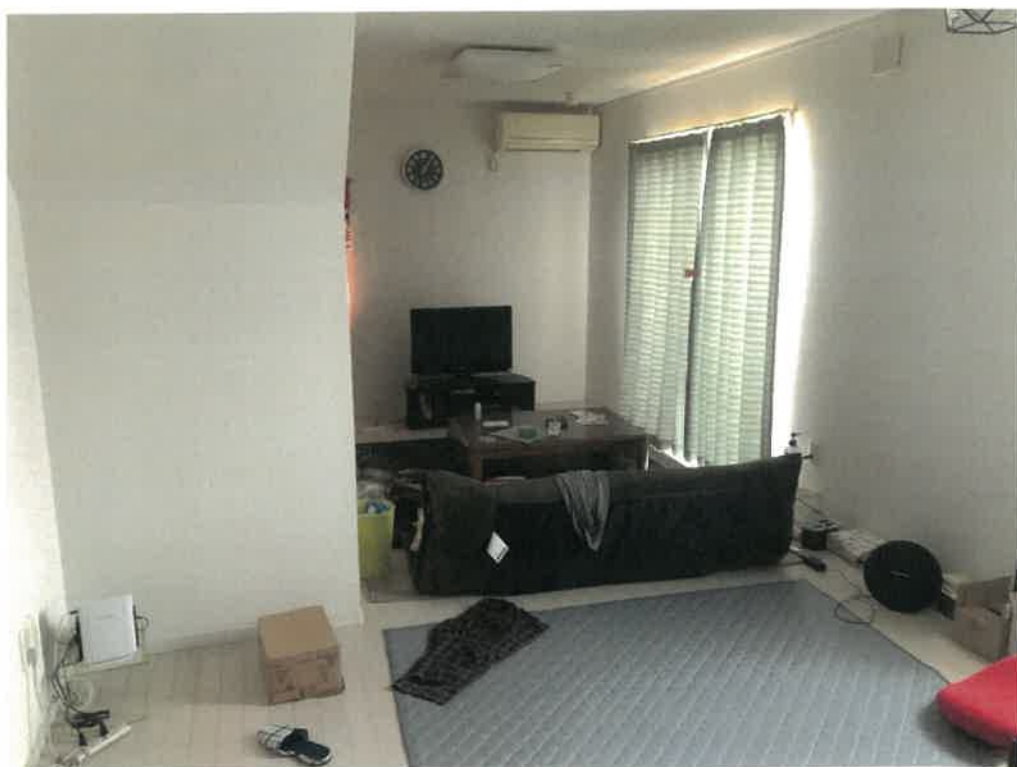


写真9



写真10



令和7年（ケ）第10号
令和7年9月11日 現地調査
令和7年9月26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

畠 山 順

第1 評価額

一括価格	
物件1～4	金 10,170,000円
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,870,000円
物件2(土地)	金 10,000円
物件3(土地)	金 30,000円
物件4(建物)	金 8,260,000円

- ① 一括価格は、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 (土地)	所 在	花巻市実相寺		同 左
	地 番	213番9		
	地 目	宅地		
	地 積	259.63㎡		
	所 有 者	A		
2 (土地)	所 在	花巻市実相寺		特 記 事 項 欄 参 照
	地 番	213番14		
	地 目	宅地		
	地 積	111.20㎡		
	所 有 者	A 持分10分の1		
3 (土地)	所 在	花巻市実相寺		同 左
	地 番	213番3		
	地 目	公衆用道路		
	地 積	386㎡		
	所 有 者	A 持分10分の1		
4 (建物)	所 在	花巻市実相寺213番地9		同 左
	家 屋 番 号	213番9		
	種 類	居宅		
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建		
	床 面 積	1階	61.75㎡	
		2階	54.25㎡	
	所 有 者	A		
番 号	特 記 事 項			
1	物件1土地は、物件4建物の敷地として利用されている。また、物件3土地は公衆用道路であり、物件2土地は物件3土地の東端で1.0m程度低く接面する雑種地である。			

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1)

位 置 ・ 交 通	東北本線「花巻」駅の南方・約3.3km		
	最寄バス停「大谷地住宅前」	約	240 m
	花巻市役所	約	2.6 km
	ビブレ花巻店	約	600 m
	花巻市立南城小学校	約	750 m
(以上道路距離)			
付 近 の 状 況	対象物件が存する地域は、花巻市南部郊外に存し、農地・原野等が広がる中に開発された小規模な分譲住宅地域である。		
主な公法上の規制等 (道路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	非線引都市計画区域	
	用 途 地 域	第1種住居地域	
	建 ぺ い 率	60%	
	容 積 率	200%	
	防 火 規 制	なし	
	そ の 他 の 規 制	なし	
画 地 条 件	地 積	259.63㎡	
	間 口	約12.8m	
	奥 行	約20.6m	
	形 状	ほぼ長方形	
	接 道 状 況	中間画地	
	地 勢	概ね平坦	
接 面 道 路 の 状 況	北側幅員約6.0m舗装私道(位置指定道路・建築基準法第42条第1項5号道路・本件物件3)にほぼ等高に接面している。		
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1土地は、物件4建物の敷地となっており、物件所有者が建物を所有し、占有している(「現況調査報告書」参照)。		
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり	
	下 水 道	あり	
	ガ ス 配 管	なし	
	(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い、「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。		
	周知の埋蔵文化財包蔵地(実相寺Ⅰ遺跡)に指定されている。		

2 対象土地の概況及び利用状況等(物件2)

位 置 ・ 交 通	東北本線「花巻」駅の南方・約3.3km 最寄バス停「大谷地住宅前」 約 240 m 花巻市役所 約 2.6 km ビブレ花巻店 約 600 m 花巻市立南城小学校 約 750 m (以上道路距離)	
付 近 の 状 況	対象物件が存する地域は、花巻市南部郊外に存し、農地・原野等が広がる中に開発された小規模な分譲住宅地域である。	
主な公法上の規制等 (道路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	非線引都市計画区域
	用 途 地 域	第1種住居地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 の 規 制	なし
画 地 条 件	地 積	111.20㎡
	形 状	带状 (幅員2.15m～2.61m・長さ約46.7mの道路敷)
	地 勢	概ね平坦
接 面 道 路 の 状 況	西側幅員約6.0m舗装私道(位置指定道路・建築基準法第42条第1項5号道路・本件物件3)に、約1.0m低く接面している。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2土地は、土地共有者らが更地の状態で占有している。	
特 記 事 項	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。	
	周知の埋蔵文化財包蔵地(実相寺 I 遺跡)に指定されている。	
	物件2土地は、現況は雑種地であり、共有者が使用できる事となっているが、特に決まりはなく、実際は冬期の雪捨て場として使用されている(「現況調査報告書」参照)。 上記のとおり、物件2土地は冬期の雪捨て場として利用される以外は、利用価値が見出されず、実際は未利用の状態と言わざるを得ない。	
	物件2土地の東側は、公図上道(赤線)となっているが、現況は雑草や灌木が繁茂していることから通行できる状態になく、道の体をなしていない(「現況調査報告書」参照)。	

3 対象土地の概況及び利用状況等(物件3)

位 置 ・ 交 通	東北本線「花巻」駅の南方・約3.3km		
	最寄バス停「大谷地住宅前」	約	240 m
	花巻市役所	約	2.6 km
	ビブレ花巻店	約	600 m
	花巻市立南城小学校	約	750 m
(以上道路距離)			
付 近 の 状 況	対象物件が存する地域は、花巻市南部郊外に存し、農地・原野等が広がる中に開発された小規模な分譲住宅地域である。		
主な公法上の規制等 (道路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	非線引都市計画区域	
	用 途 地 域	第1種住居地域	
	建 ぺ い 率	60%	
	容 積 率	200%	
	防 火 規 制	なし	
	そ の 他 の 規 制	なし	
画 地 条 件	地 積	386㎡	
	形 状	帯状(幅員6.0m・延長63.75mの道路敷)	
	地 勢	概ね平坦	
接 面 道 路 の 状 況	物件3は、物件1・2の接面道路である。また、物件3は西側で幅員約6.0mの舗装市道「実相寺北線」にほぼ等高に接面している。		
土地の利用状況等	物件3は、建築基準法第42条第1項第5号道路(位置指定道路)に指定されており、私道として土地共有者らにより一般の通行の用に供されている。当該位置指定道路の詳細は、以下のとおりである。 位置指定番号:第4-244号 指定日:平成26年10月27日 幅員:6.0m 延長:63.75m		
特 記 事 項	対象土地の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(実相寺Ⅰ遺跡)に指定されている。		

4 建物の概況及び利用状況(物件4)

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)	平成27年5月20日 新築
	経 過 年 数	10.3年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	19.7年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板ぶき
	外 壁	窯業系サイディング
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング等
	設 備	電気設備、給排水設備、給湯設備等
	そ の 他	特になし
	(注)	建物に付属する各種設備については、動作確認まではできないため、使用可能か否かは不明である。
床 面 積 (現 況)	1 階	61.75㎡
	2 階	54.25㎡
	延床面積	116.00㎡
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	中品等	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	建物所有者が、物件4建物を住居として使用し、占有している(「現況調査報告書」参照)。	
特 記 事 項	なし	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3(土地)

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 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) オ(ア×イ×ウ×エ)
1	15,000	100.0%	259.63	100.0%	3,890,000
2	15,000	9.0%	111.20		150,000
3	15,000	10.0%	386		580,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査・花巻(県)ー3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 17,500\text{円/㎡} & \times & 100 & / & 100 & \times & 100 & / & 102.0 & \times & 100 & / & 114.0 & \div & 15,000\text{円/㎡} \end{array}$$

・ 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 : 格差率(相乗積) +2.0%

条件項目	格差率	内 訳	条件項目	格差率	内 訳
街 路 条 件	±0.0	格差なし	画 地 条 件	+2.0	方位(南西)
交通接近条件	±0.0	格差なし	行政的 条件	±0.0	格差なし
環 境 条 件	±0.0	格差なし	そ の 他 条 件	±0.0	格差なし

・ 地 域 格 差 : 格差率(相乗積) +14.0%

条件項目	格差率	内 訳	条件項目	格差率	内 訳
街 路 条 件	-1.0	幅員 系統連続性	環 境 条 件	+20.0	居住環境 街区の整然性
交通接近条件	-4.0	最寄駅接近性等	行政的 条件	±0.0	格差なし
			そ の 他 条 件	±0.0	格差なし

イ 個 別 格 差

・ 物 件 1 : 格差率(相乗積) ±0.0%

条件項目	格差率	内 訳	条件項目	格差率	内 訳
街 路 条 件	±0.0	格差なし	画 地 条 件	±0.0	格差なし
交通接近条件	±0.0	格差なし	行政的 条件	±0.0	格差なし
環 境 条 件	±0.0	格差なし	そ の 他 条 件	±0.0	格差なし

・ 物 件 2 : 格差率(相乗積) -91.0%

条件項目	格差率	内 訳	条件項目	格差率	内 訳
街 路 条 件	±0.0	格差なし	画 地 条 件	-91.0	高低差 有効利用度
交通接近条件	±0.0	格差なし	行政的 条件	±0.0	格差なし
環 境 条 件	±0.0	格差なし	そ の 他 条 件	±0.0	格差なし

- ・ 物 件 3 : 格 差 率 (相 乗 積) -90.0%

条 件 項 目	格 差 率	内 訳	条 件 項 目	格 差 率	内 訳
街 路 条 件	±0.0	格 差 な し	画 地 条 件	-90.0	私道減価
交 通 接 近 条 件	±0.0	格 差 な し	行 政 的 条 件	±0.0	格 差 な し
環 境 条 件	±0.0	格 差 な し	そ の 他 条 件	±0.0	格 差 な し

ウ 地 積 : 公簿数量を採用。

エ 建付減価補正率 : 特にないものと判断した。

② 物件4(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) エ(ア×イ×ウ)
4	180,000	116.00	62.2%	12,990,000

ウ 現 価 率 : 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。

<主である建物>

定 額 法 : 経済的耐用年数30年、経過年数10.3年、経済的残存耐用年数19.7年、残価率10%により、下記のとおり査定した。

$$\text{残価率} \quad 10\% + (1 - 10\%) \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数} \quad 19.7\text{年}}{\text{経済的耐用年数} \quad 30\text{年}} \right) \div 69.1\%$$

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て、減価率を-10%と査定した。

以上により現価率を下記のとおり査定した。

$$\diamond \text{ 現 価 率 } : \text{定額法} \quad 69.1\% \times (1 - 10\%) \div \text{観察減価法} \quad 62.2\%$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地(物件1)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、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権価格

物件 番号	建 付 地 価 格 (円) ア	土 地 利 用 権 等 割 合 イ		土 地 利 用 権 等 価 格 (円) ウ(ア×イ)
1	3,890,000	20%	法定地上権	780,000

イ 土地利用権等割合 : 最先順位抵当権設定時の土地建物の所有関係等をも考慮のうえ、土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を 20% と査定した。

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	土地利用権等 価 格 の 加 算 (円) (2①ウ) イ	占 有 減 価 修 正 ウ	共 有 持 分 割 合 エ	市 場 性 修 正 オ	競 売 市 場 性 修 正 カ	評 価 額 (円) (ア+イ)×ウ ×エ×オ×カ
1	3,890,000	-780,000			100%	60%	1,870,000
2	150,000			1 / 10	100%	60%	10,000
3	580,000			1 / 10	100%	60%	30,000
4	12,990,000	780,000	100%		100%	60%	8,260,000
一 括 価 格 (合 計)							10,170,000

ウ 占有減価修正 : 特に必要ないものと判断した。
 エ 共有持分割合 : 私道・雑種地等の持分割合による。
 オ 市場性修正 : 建物の維持管理の状態等を考慮し、周辺の市場動向等を勘案して査定した。
 カ 競売市場性修正 : 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・花巻(県)－3】

所 在	花巻市山の神435番10	
価 格 時 点	令和7年7月1日	
価 格	17,500円/㎡	
地 積	198㎡	
地 域 の 概 要	一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域	
接 面 道 路	南西側幅員4.0m舗装市道	
供 給 処 理 施 設	上水道・下水道	
位 置	JR東北本線「花巻」駅の南方4.1km	
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域・第1種住居地域	
	指定建ぺい率	60%
	指定容積率	200%(基準容積率160%)

第7 附属資料の表示

- 1 位置図(国土地理院発行地形図を加工して作成)
- 2 公図写
- 3 地積測量図
- 4 建物図面・各階平面図
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

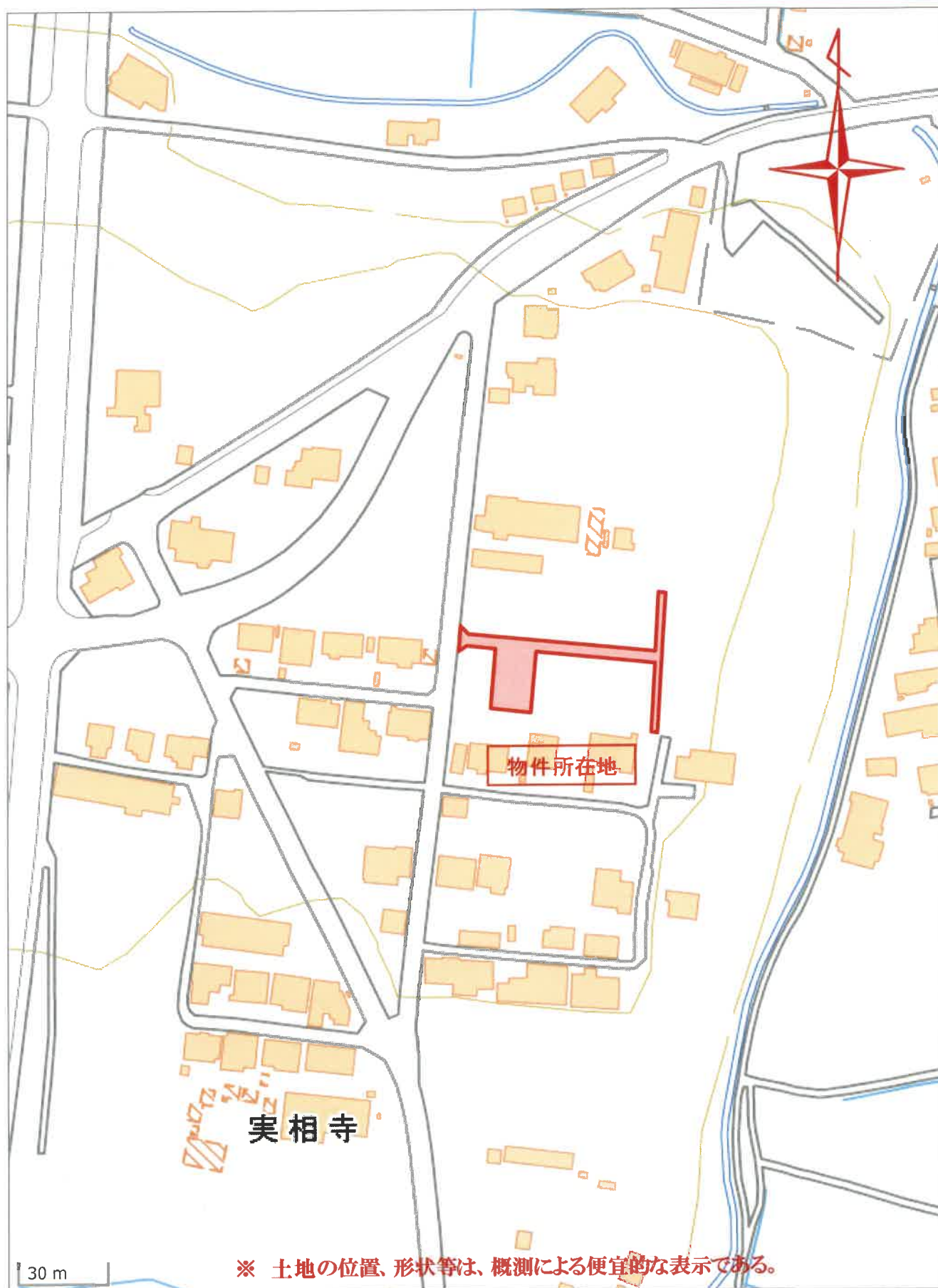
以 上

位置図



出典：国土地理院発行地形図

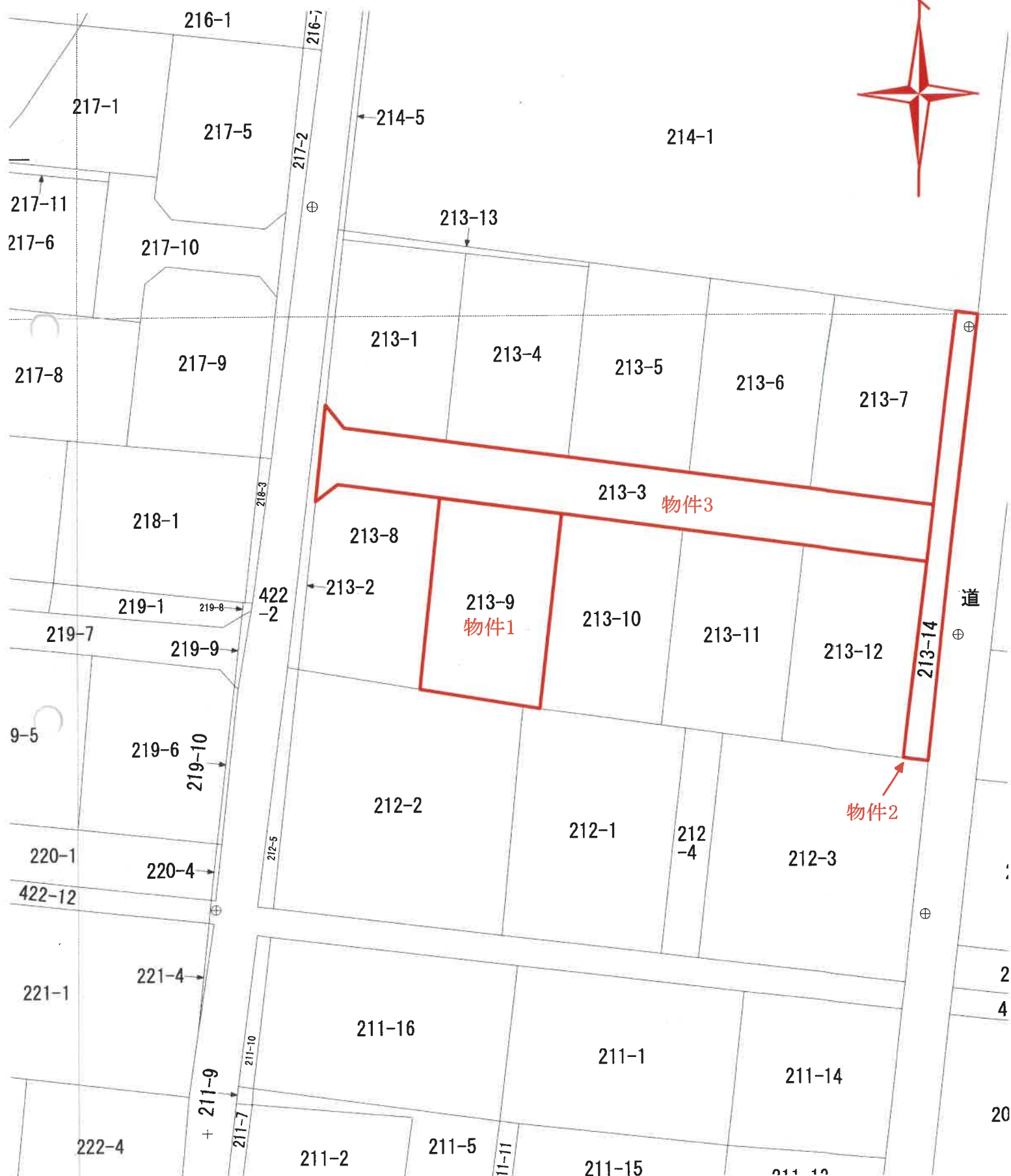
位置図



※ 土地の位置、形状等は、概測による便宜的な表示である。

出典：国土地理院発行地形図

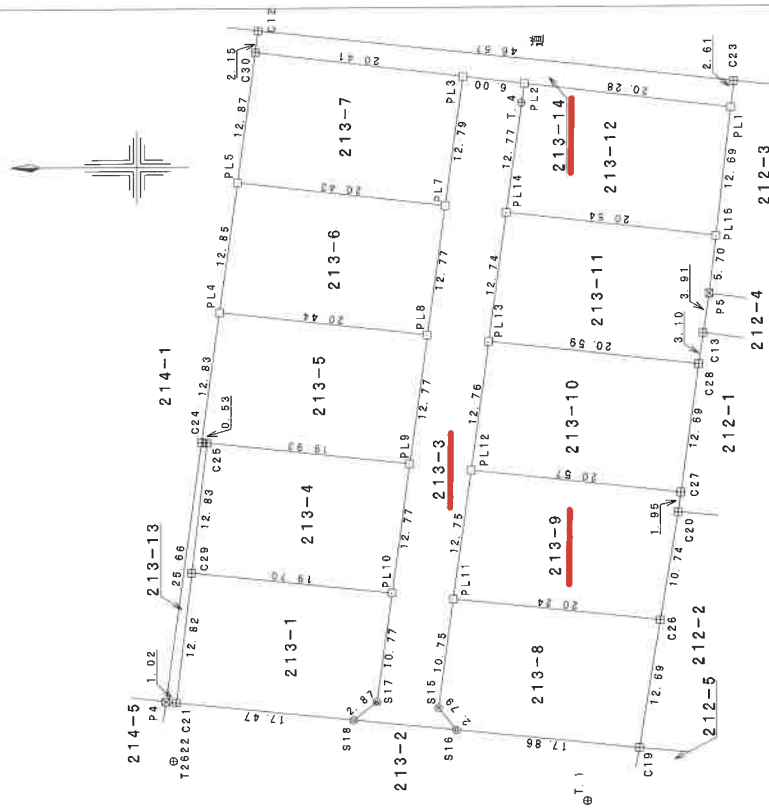
公 図 写



縮尺：1/500

地積測量図 NO.1

地番	213-1 213-4ないし213-14
土地の所在	花巻市実相寺



世界測地系 (測地成果2011)
一等地測量年月日 平成26年10月3日
座標系 第10系

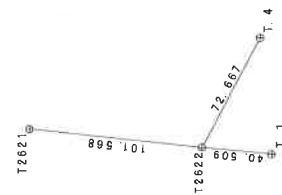
- ⊕ 金属板
- ⊗ コンクリート杭
- ⊗ プラスチック杭
- 金属プレート
- ⊙ コンクリート構造物屈折点 (キヤミ)

基準点網図 (GPS測量)

基準点測量年月日 平成26年5月23日
縮尺 1/3000

座標一覽表

点名	X座標	Y座標
電子基準点 (花巻A)	-70805.246	19074.739
電子基準点 (矢巾)	-44734.820	29097.352
電子基準点 (大迫)	-69329.317	39555.759
T2621	-69784.021	24135.756
T2622	-69884.933	24124.232
T.1	-69925.222	24120.015
T.4	-69918.796	24188.526



縮尺 1/500

縮小：A3 → A4

地積測量所
土地所在地213-1
213-4ないし213-14

花巻市実相寺

図
NO2

直角座標法求積表（世界測地系）

213-7				
地番 NO	X _n	Y _n	X _n ・(Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離
PL5	-69891.114	24180.828	-1057871.901504	12.87
C30	-69892.848	24193.595	-719407.084484	20.41
PL3	-69913.111	24191.121	1052204.848096	12.79
PL7	-69911.400	24178.449	719598.040200	20.43
		合計	523.902328	
		合計面積	261.9511640	
		地積	261.95 m ²	

213-8				
地番 NO	X _n	Y _n	X _n ・(Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離
S16	-69912.506	24127.008	-282306.699228	2.79
S15	-69910.781	24129.194	-897374.784916	10.75
PL11	-69912.222	24139.844	-592925.554782	20.24
C26	-69932.346	24137.675	1027166.298048	12.69
Q19	-69930.271	24125.156	745946.200757	17.86
		合計	505.459879	
		合計面積	252.7299395	
		地積	252.72 m ²	

213-9				
地番 NO	X _n	Y _n	X _n ・(Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離
PL11	-69912.222	24139.844	-1035260.183376	12.75
PL12	-69913.933	24152.483	-724238.431947	20.57
C27	-69934.371	24150.203	294533.505023	1.95
C20	-69934.103	24148.270	876134.442384	10.74
C26	-69932.346	24137.675	589249.947396	20.24
		合計	519.279480	
		合計面積	259.6397400	
		地積	259.63 m ²	

213-10				
地番 NO	X _n	Y _n	X _n ・(Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離
PL12	-69913.933	24152.483	-1043115.880360	12.76
PL13	-69915.841	24165.123	-719362.030249	20.59
C28	-69936.094	24162.772	1043446.522480	12.69
C27	-69934.371	24150.203	719554.743219	20.57
		合計	523.355090	
		合計面積	261.6775450	
		地積	261.67 m ²	

213-1				
地番 NO	X _n	Y _n	X _n ・(Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離
C21	-69885.182	24129.856	-1016689.627736	12.82
C29	-69886.672	24142.585	-743384.530064	19.70
PL10	-69906.256	24140.493	892493.170352	10.77
S17	-69904.812	24129.818	870734.338272	2.87
S18	-69902.560	24128.037	-2656.297280	17.47
		合計	497.053544	
		合計面積	248.5267720	
		地積	248.52 m ²	

213-4				
地番 NO	X _n	Y _n	X _n ・(Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離
C29	-69886.672	24142.585	-1036629.005776	12.83
C25	-69888.163	24155.326	-738019.001280	19.93
PL9	-69907.974	24153.145	1036944.978342	12.77
PL10	-69906.256	24140.493	738210.063360	19.70
		合計	507.034846	
		合計面積	253.5173230	
		地積	253.51 m ²	

213-5				
地番 NO	X _n	Y _n	X _n ・(Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離
C24	-69887.634	24155.385	-892744.636716	12.83
PL4	-69889.375	24168.100	-727618.283125	20.44
PL8	-69909.684	24165.796	1045499.324220	12.77
PL9	-69907.974	24153.145	731936.487780	19.93
C25	-69888.163	24155.326	-156549.485120	0.53
		合計	523.407039	
		合計面積	261.7035195	
		地積	261.70 m ²	

213-6				
地番 NO	X _n	Y _n	X _n ・(Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離
PL4	-69889.375	24168.100	-1050577.085000	12.85
PL5	-69891.114	24180.828	-723303.138786	20.43
PL7	-69911.400	24178.449	1050908.164800	12.77
PL8	-69909.684	24165.796	723495.319716	20.44
		合計	523.260730	
		合計面積	261.6303650	
		地積	261.63 m ²	

縮尺
1/

縮小：A3 → A4

地積測量所
213-1
213-4ないし213-14

地番
213-1
213-4ないし213-14

土地の所在
花巻市実相寺

縮尺
1/

地番		213-11				距離
NO	X _n	Y _n	X _n + (Y _n +1 - Y _{n-1})			
PL13	-69915.641	24165.123	-1046916.808334		12.74	
PL14	-69917.357	24177.746	-175743.983609		20.54	
PL15	-69937.760	24175.360	562579.341440		5.70	
P5	-69937.116	24169.702	655501.344320		3.91	
C13	-69936.514	24165.840	484560.042020		3.10	
C28	-69936.094	24162.772	50144.179398		20.59	
合計		524.115235				
合計面積		262.0576175				
合計地積		262.05		㎡		

地番		213-12			距離
NO	X _n	Y _n	X _n ・(Y _n +1 - Y _n -1)		
PL14	-69917.357	24177.746	-1051557.049280	12.77	
PL2	-69919.070	24190.400	-714293.219120	20.28	
PL1	-69939.206	24187.962	1051885.658240	12.69	
PL15	-69937.760	24175.360	714484.156160	20.54	
合計		519.646000			
合計面積		259.7730000			
合計地積		259.77 m			

地番		213-13			
NO		Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	距離
P4		-69884.165	24129.959	-1784072.848285	25.66
C24		-69887.634	24155.385	-1772839.611678	0.53
C25		-69888.163	24155.325	894558.486400	12.83
C29		-69886.672	24142.585	1780013.535840	12.82
C21		-69886.182	24129.856	882370.307932	1.02
		合計		39.870209	
		合計面積		19.9351045	
		地積		19.93	㎡

213-14				
地番	NO	X _n	Y _n	距離
	C30	-69892.848	24193.585	-320947.958016
	C12	-69893.138	24195.713	211846.101278
	C23	-69939.522	24190.554	542101.235022
	PL1	-69939.206	24187.982	10770.637724
	PL2	-69919.070	24190.400	-220874.342130
	PL3	-69913.111	24191.121	-222673.258535
合計		222.415343		
合計面積		111.2076715		
合計地積		111.20 m ²		

合計 2714.3497615

縮尺

測量所
地積測量図

地番 213-1 213-3

土地の所在
花巻市実相寺

直角座標法求積表 (世界測地系)

地番	NO	213-1	X_n	Y_n	X_{n+1}	Y_{n+1}	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	距離
	P4		-69884.165	24129.959	-4729480.750540	56.36		
	C12		-69893.138	24195.713	-4235174.697110	46.67		
	C23		-69939.522	24190.554	1819196.906742	20.99		
	P5		-69937.116	24169.702	1728425.884824	3.91		
	C13		-69936.514	24165.840	1498879.368048	17.74		
	C20		-69934.103	24148.270	2845199.048452	23.43		
	C19		-69930.271	24125.156	1486857.422002	17.86		
	S16		-69912.506	24127.008	-282306.698228	2.79		
	S15		-69910.781	24129.194	-4431784.229152	61.77		
	PL2		-69919.070	24190.400	-4329878.247890	6.00		
	PL3		-69913.111	24191.121	4235476.090602	61.86		
	S17		-69904.812	24129.818	4409875.160208	2.87		
	S18		-69902.560	24128.037	-9856.260960	18.50		
			合計		5428.993998			
			合計面積		2714.498990			
			合計地積		2714.49 m ²			

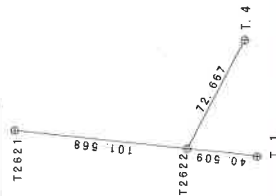
地番	NO	213-3	X_n	Y_n	X_{n+1}	Y_{n+1}	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	距離
	S18		-69902.560	24128.037	-196426.193600	2.87		
	S17		-69904.812	24129.818	-4409875.160208	61.86		
	PL3		-69913.111	24191.121	-4235476.090602	6.00		
	PL2		-69919.070	24190.400	4329878.247890	61.77		
	S15		-69910.781	24129.194	4431784.229152	2.79		
	S16		-69912.506	24127.008	80888.769442	10.00		
			合計		773.802074			
			合計面積		386.9010370			
			合計地積		386.90 m ²			

合計 3101.3980360

世界測地系 (測地成果2011)
一審地測量年月日 平成26年9月19日
座標系 第10系

基準点測量年月日 平成26年5月23日
縮尺 1/3000

基準点網図 (GPS測量)



座標一覧表

点名	X座標	Y座標
電子基準点 (花巻A)	-70605.246	19074.739
電子基準点 (茨市)	-44734.820	29097.352
電子基準点 (大迫)	-59329.317	39565.759
T2621	-69784.021	24135.756
T2622	-69884.933	24124.232
T.1	-69925.222	24120.015
T.4	-69918.796	24188.526

- ⊕ = 金属鉄
- ⊗ = コンクリート杭
- ⊠ = プラスチック杭
- = 金属プレート
- ⊙ = コンクリート構造物面折点 (キザミ)

縮尺 1/500

建物図面・各階平面図 (物件 4)

登記年月日：平成27年5月26日

建物図面
各階平面図

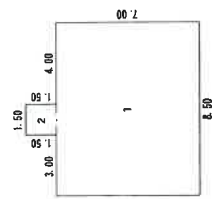
213番9

花巻市実相寺 213番地9

建物の所在



1 階

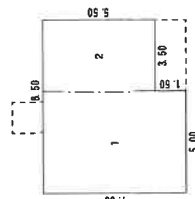


求積表

1	8.50	×	7.00	=	59.5000
2	1.50	×	1.50	=	2.2500
計					61.7500

床面積 61.75 m²

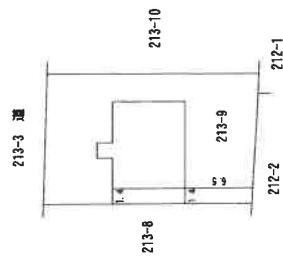
2 階



求積表

1	5.00	×	7.00	=	35.0000
2	3.50	×	5.50	=	19.2500
計					54.2500

床面積 54.25 m²



縮尺 1/250

縮尺 1/500

縮小：A3 → A4

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第10号

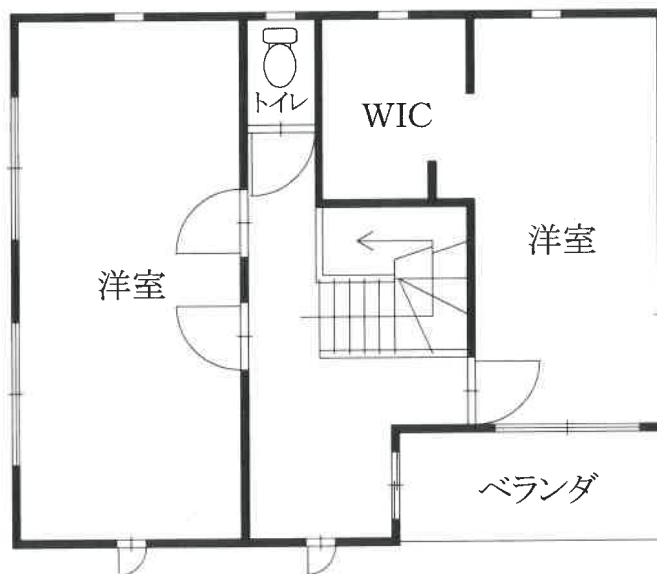


※ 土地の形状、建物の位置等は、概略による便宜的な表示である。

縮尺：1/350

建物間取図（物件4）

令和7年(ケ)第10号



※ 建具・住設機器等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。

縮尺：1/100