

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)	ダイヒョウトリシマリヤク 〇〇〇〇〇
		代表者氏名	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 8年 2月19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 3月 9日 午前 9時00分から 令和 8年 3月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月18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 8年 4月 8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 8年 2月19日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

1 所 在 花巻市石鳥谷町好地第7地割

地 番 9番1

地 目 宅地

地 積 142.00平方メートル

(現況)

地 積 約173.1平方メートル

所有者 A

2 所 在 花巻市石鳥谷町好地第7地割

地 番 9番5

地 目 宅地

地 積 32.00平方メートル

(現況)

地 積 約11.6平方メートル

所有者 A

3 所 在 花巻市石鳥谷町好地第7地割 9番地1、9番地5、
162番地3

家屋 番号 9番1

種 類 居宅・車庫

構 造 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付
2階建

床 面 積 1 階 79.49平方メートル



物 件 目 録

2 階 79.49平方メートル
地下1階 79.49平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



※22※

物 件 明 細 書

令和 8年 1月26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3】

本件共有者らが占有している。

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、BIT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 花巻市石鳥谷町好地第7地割

地 番 9番1

地 目 宅地

地 積 142.00平方メートル

(現況)

地 積 約173.1平方メートル

所有者 A

2 所 在 花巻市石鳥谷町好地第7地割

地 番 9番5

地 目 宅地

地 積 32.00平方メートル

(現況)

地 積 約11.6平方メートル

所有者 A

3 所 在 花巻市石鳥谷町好地第7地割 9番地1、9番地5、
162番地3

家屋 番号 9番1

種 類 居宅・車庫

構 造 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付
2階建

床 面 積 1 階 79.49平方メートル



物 件 目 録

2 階 79.49平方メートル
地下1階 79.49平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



令和7年（ケ）第12号

令和7年8月22日受理

令和7年10月7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 | 花巻市石鳥谷町好地第7地割 |
| | 地 | 番 | 9番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 142.00平方メートル |
| | 所有者 | A | |
| | | | |
| 2 | 所 | 在 | 花巻市石鳥谷町好地第7地割 |
| | 地 | 番 | 9番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 32.00平方メートル |
| | 所有者 | A | |
| | | | |
| 3 | 所 | 在 | 花巻市石鳥谷町好地第7地割 |
| | | | 9番地1、9番地5、162番地3 |
| | 家屋番号 | 9番1 | |
| | 種類 | 居宅・車庫 | |
| | 構造 | 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付2階建 | |
| | 床面積 | 1階 | 79.49平方メートル |
| | | 2階 | 79.49平方メートル |
| | | 地下1階 | 79.49平方メートル |
| | 共有者 | A 持分2分の1 | |
| | 共有者 | B 持分2分の1 | |

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、2							
現況地目	☒ 宅地(物件1、2) ☐ 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(物件3建物共有者B) 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 ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:	{	構造:	{	床面積:
{	種類:							
{	構造:							
{	床面積:							
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者(A、B) ☐ その他の者() 上記の者が本建物を 空き住居 として管理し、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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>地方裁判所 支部 平成 年()第 号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>保管開始日 平成 年 月 日</td> </tr> </table>		{	地方裁判所 支部 平成 年()第 号	{	保管開始日 平成 年 月 日		
{	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1、2土地関係）		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ■B	
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 住居 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
■陳述（■A（物件1、2土地所有者兼物件3建物共有者）、■B（物件3建物共有者））の要旨		
占有権原	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ■不明	
占有開始時期	平成21年5月22日（物件3建物をBが相続した年月日）	
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期間	年 月 日から ☐ 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	年 月 日から ☐ 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（ ）
	借主	☐ 占有者 ☐ その他（ ）
賃料・支払時期	毎金 円（毎 限り 分払） ☐ 前払（ ） ☐ 相殺（ ）	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）	
特約等	☐ 譲渡転貸可 ☐	
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 A、Bの陳述によれば、AとBは姉妹である。Bが物件3建物を相続した平成21年5月22日頃、物件1、2土地の所有者は、A、Bの父親であった。Aによれば、当時から、父とBの間には、使用についての契約も無く、土地上に共有の建物が存在することについて、金銭の支払いもないと陳述しており、令和4年11月23日に父が死亡し、Aが相続し所有者の地位を承継してからと同様であると陳述していることから、親族関係を基礎とする黙示の承諾による使用貸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)

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況(物件 3 関係)		
所 在	花巻市石鳥谷町好地第7地割	
地 番	1 6 2 番 3	
地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☒ 用悪水路	
地 積	1 0 2 平方メートル(■物件3建物敷地部分(概測13.2平方メートル))	
所有者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者(稗貫郡石鳥谷町(現花巻市))	
その他の事項		
■関係人(■A(建物共有者) ■花巻市職員)の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨		
占有権原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 不明	
占有開始時期	平成21年5月22日(Bが物件3建物の持分を相続した年月日) 令和4年11月23日(Aが物件3建物の持分を相続した年月日)	
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	☐ 土地所有者 ☐ その他の者()
	借 主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者()
地代・支払時期等	毎月金 円(毎月末日限り 翌月分支払)	
地代前払	☐ ない ☐ ある(金 円 分まで)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		
地代滞納	☐ ない ☐ ある(令和 年 月 日現在 金 円)	
契約解除	☐ ない ☐ ある	
訴訟提起等	☐ ある ☐ ない 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐係属中 ☐終局()	
その他	Aは、本土地に関し、占有使用について手続きが必要である旨、所有者職員から助言されていたが、手続きは行っていないと陳述する。所有者職員によれば、占有使用或いは払い下げ等の検討については、境界等を確定させ、水路の廃止の可否など、手続きが必要であり聴取した時点では、A、Bから使用について申請等は出ておらず、占有使用料等の徴収も無いと陳述している。	
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」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)

(その他の事項用)

その他の事項

■物件 1、2 土地関係

- 1 物件 1、2 土地は、目的外土地（1 6 2 番 3）と一体となって、物件 3 建物の敷地として利用されている。
- 2 本一体地の南側は、公図上稗貫郡石鳥谷町（現花巻市）所有の公衆用道路（9 番 8）、用悪水路（1 6 2 番 3）に接面している。現況、本土地の南側が、幅員約 4. 5 メートルの市道上和町物見山線に接面している。
- 3 本一体地は、現地で簡易に計測し、机上で概算すると物件 1 土地は、概測 1 7 3. 1 平方メートル、物件 2 土地は、概測 1 1. 6 平方メートルであり、縄延び縄縮みがみられる。
- 4 本一体地の東側に、工作物（カーポート）が存在する。このカーポートには車検切れの軽自動車が残置されている。
- 5 土地建物位置関係図に示すように、本一体地の北東側にあったと推測される工作物が倒壊し、東側隣地にはみだしている。

■物件 3 建物関係

- 1 A、B の陳述及び建物内の状況から、本建物は共有者らが、大量の家財道具を残置したままの空き住居として管理し占有しているものと認められる。
- 2 競落人は、花巻市に対し、用悪水路（1 6 2 番 3）の占用使用の届出について確認する必要がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (物件 1、2 所有者 兼物件 3 共有者)	私は、物件 1、2 土地所有者兼物件 3 建物の共有者です。 事情があり、別の場所に居住しています。物件 3 建物の相共有者 B は、私の妹で、B も別の場所に居住しています。 物件は現在空き家です。 私所有の土地に、B が共有持ち分を持つ建物があることについて、前共有者の母が亡くなった時に、B が母の持分を相続したのですが、物件 1、2 土地の当時の所有者は私達の父でしたから、B と契約を結んだり、賃料等を貰ったりしたことは無いと思いますし、私が、相続してから同様です。 物件 3 建物が、一部花巻市所有の土地に建っていることについて、花巻市の担当者から、買取等の手続きを行うように言われています。
■花巻市職員 (石鳥谷支所 建設係)	A、B さんの建物の底地の一部が当市所有の土地である可能性があります。占用使用等の申請は行われていません。 払い下げ等についても、この土地に関し、現在申請はありません。 払い下げについては、用悪水路の廃止の可否の検討や、詳細な測量が必要であることから、直ぐに対応できるものではありません。
■花巻市職員 (道路課)	競落人は、当市所有の土地の占用使用について、手続きの確認を石鳥谷総合支所にて行ってください。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

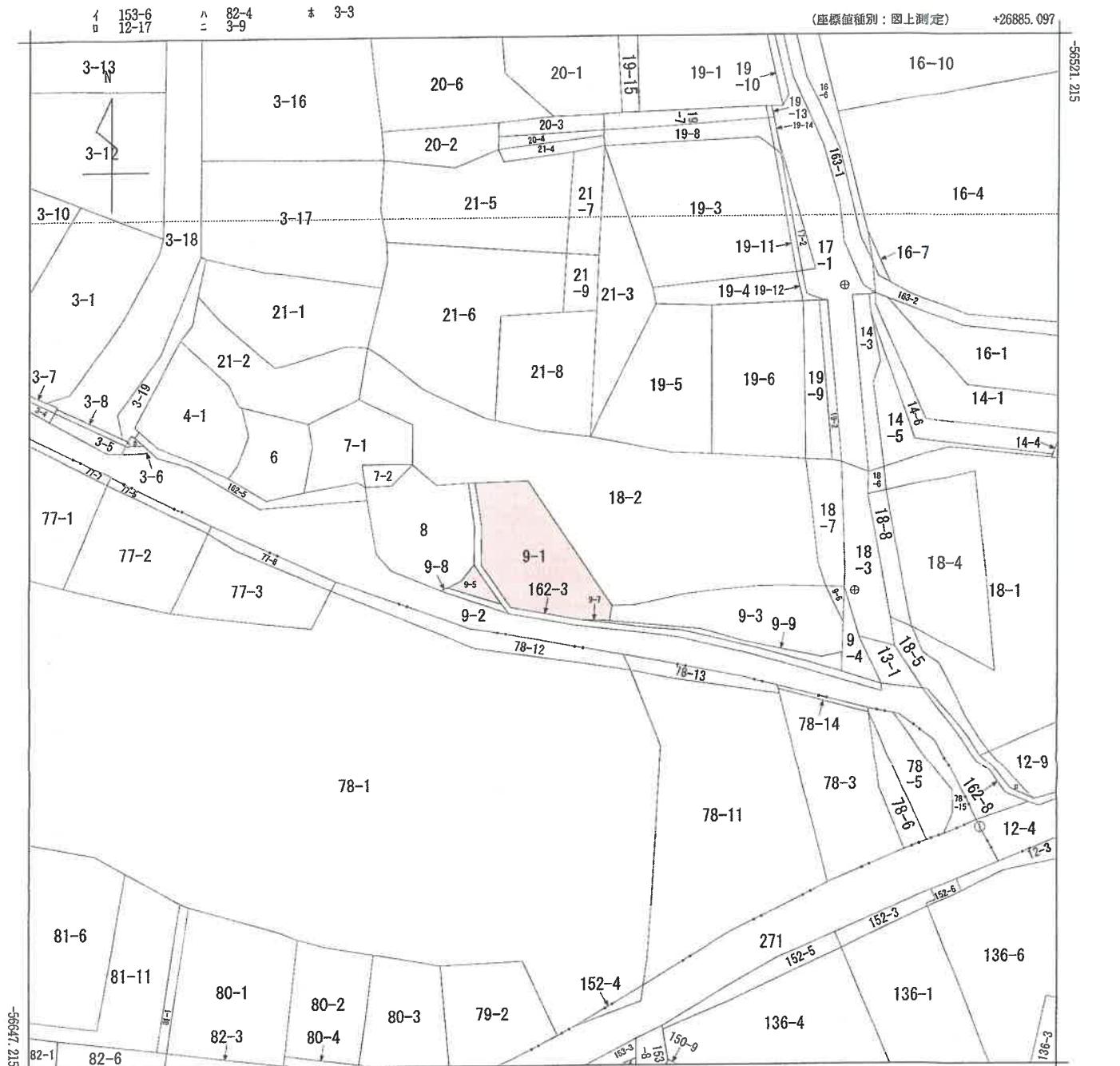
(調査経過用)

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9月1日(月)	執行官室	登記関係資料申請 (郵送)
令和7年9月8日(月)	市役所	課税関連資料申請 (事務員)
令和7年9月9日(火)	執行官室	市道確認 (FAX)
令和7年9月12日(金)	執行官室	A、B宛期日通知発送
令和7年9月24日(水) 15:15~15:40	執行官室	Aより占有関係聴取 (電話)
令和7年9月26日(金) 14:00~15:05	物件所在地	物件に立入調査 評価人同行
令和7年9月26日(金) 15:15~15:30 16:10~16:20	石鳥谷総合支所建設係 花巻市役所道路課	目的外土地占有関係調査 (162番3)
(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 7年 9月26日 目的物件は不在であったので、立会人C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

(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し

石鳥谷町好地第7地割

石鳥谷町好地第5地割

A

石鳥谷町好地第6地割

請 求 部 分	所 在 花巻市石鳥谷町好地第7地割					地 番 9番1				
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		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	

(8 枚目)

登記年月日：平成4年10月15日

建物図面

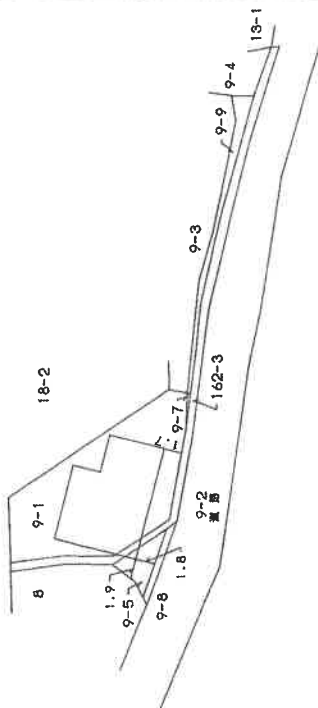
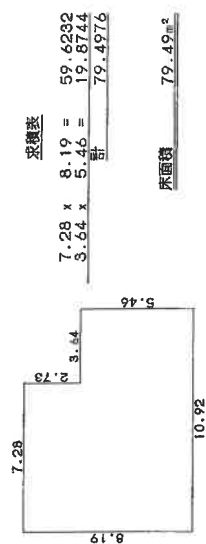
120159 各階平面図

家屋番号 9-1

建物の所在 北条市 石鳥谷面好地第7地割9番地1.9番地5.162番地3



地下1階、1階、2階（各階同型）



A3判をA4判に縮小

(日規案)

作製者

縮尺 1/250

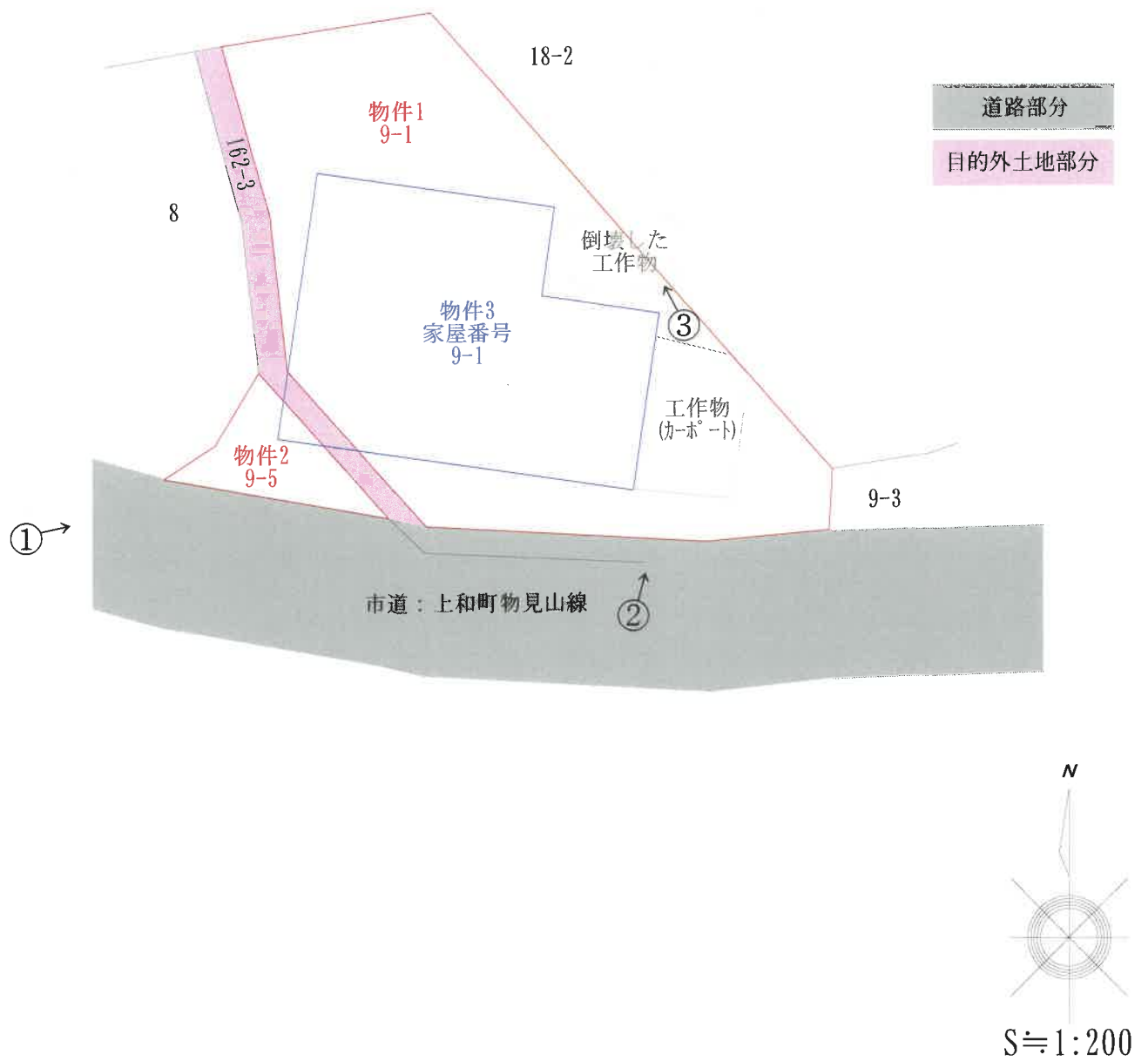
申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成4年12月15日

令和7年（ケ）第12号
土地建物位置関係図



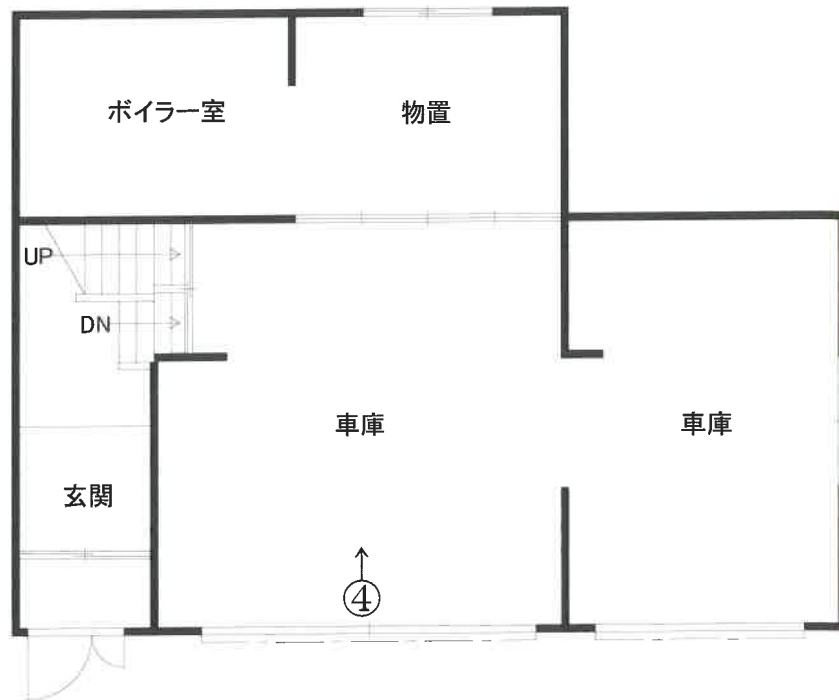
←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。
土地の形状および建物の位置関係は概略を記載したものである。
(10 枚目)

令和7年（ケ）第12号

物件3

建物間取図
(地下1階、1階)

地下1階



1階



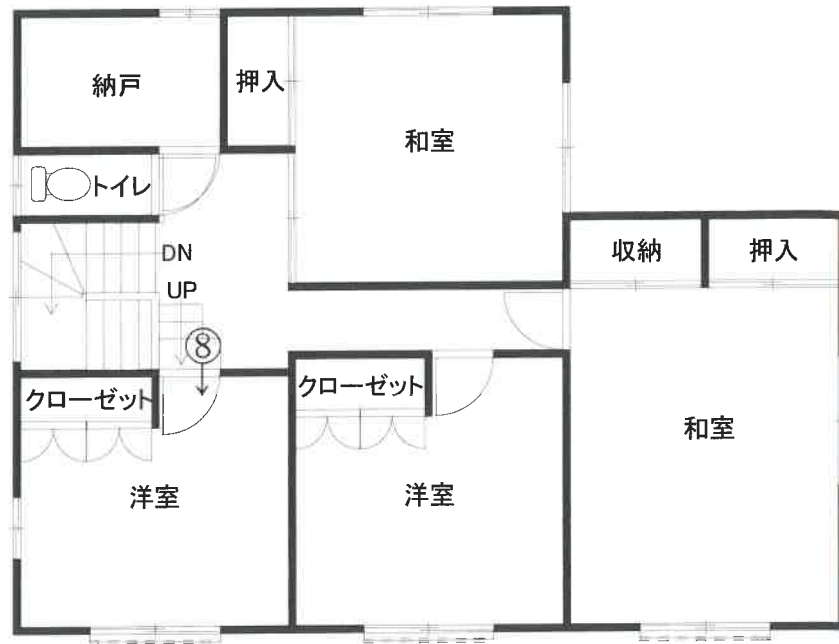
S≒1:100

←○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。
(11 枚目)

令和7年（ケ）第12号

物件3
建物間取図
(2階)

2階



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。
(1 2 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



令和7年 (ケ) 第 12 号
令和7年9月26日 現地調査
令和7年10月13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 1,120,000 円
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 540,000 円
物件2 (土地)	金 30,000 円
物件3 (建物)	金 550,000 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 番 地 目 地 積 所 有 者	花巻市石烏谷町好地第7地割 9番1 宅地 142.00㎡ A	下記特記事項に記載
2	所 在 地 番 地 目 地 積 所 有 者	花巻市石烏谷町好地第7地割 9番5 宅地 32.00㎡ A	下記特記事項に記載
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 共 有 者	花巻市石烏谷町好地第7地割9番地1、9番地 5、162番地3 9番1 居宅・車庫 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階 付2階建 1階 79.49㎡ 2階 79.49㎡ 地下1階 79.49㎡ A（2分の1） B（2分の1）	下記特記事項に記載
番号	特 記 事 項		
1 2	公図から机上で概算すると、物件1土地は概測173.1㎡、物件2土地は概測11.6㎡であり、縄延び、縄縮みが見られる。		
3	物件3建物は、物件1及び物件2土地のほか、目的外土地（同所地番162番3の一部、概測13.2㎡）に跨って存在する。		
3	物件3建物の地下1階部分は道路に面しており、地盤面とほぼ同じ高さになっている。		
1 2 3	物件1及び物件2土地はAが単独所有、物件3建物はABが共有しているが、ABによるとABは姉妹とのことであり、親族関係を基礎とする黙示の承諾による使用貸借契約が存在していると推測される。（詳細は現況調査報告書・3枚目）		

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及び物件2）

位置・交通	JR東北本線「石鳥谷」駅の南西方・約1,080mに所在する。 「石鳥谷駅前」バス停から 南西方へ 約1,040m 花巻市石鳥谷総合支所 約1,200m 花巻市立石鳥谷小学校 約240m ジョイス石鳥谷店 約900m (いずれも道路距離)	
付近の状況	目的物件が存するのは、一般住宅が建ち並ぶ東向きにやや傾斜した既成住宅地域である。	
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	都市計画区域・非線引都市計画区域
	用途地域	第1種低層住居専用地域
	建蔽率	50%
	容積率	80%
	防火地域	-
	その他の規制	-
画地条件	地積	184.7㎡（物件1及び物件2の机上概測合計）
	間口	約20m（物件1と物件2の間に介在する目的外土地を含む）
	奥行	約15m
	形状	不整形
	接道状況	中間画地
	その他	敷地はやや東向きに傾斜している。また、北側隣地には約1m高く接している。
接面道路の状況	南 西 側：幅員約4.5mの舗装済市道（上和町物見山線）にほぼ等高接面 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1及び物件2土地は、目的外土地（162番3の一部）と一体となって物件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：あり（花巻市担当部署によると公共桝はあるが使用されていないとのこと） (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	公図から机上で概算すると、物件1土地は概測173.1㎡、物件2土地は概測11.6㎡であり、目的外土地（162番3の一部）概測13.2㎡を含む一体地の地積は概測197.9㎡である。 なお、正確な地積を計測するには、買受人において測量を実施する必要がある。
	・一体地内の東側に工作物（カーポート）が存在し、このカーポートには車検切れの軽自動車が残置されている。 ・一体地内の北東側に倒壊した工作物が存在し、東側隣地にはみだしている。
	周知の埋蔵文化財包蔵地（備中館）に該当するため、掘削工事の60日前までに届出が必要となる。
	はなまきデジタルマップ内のハザードマップでは、敷地の一部が浸水想定区域（0.5m未満）に該当する。
	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。

2 目的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）：平成4年9月24日新築 経 過 年 数：約33年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：0年
仕様	構 造：木・鉄筋コンクリート造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁：サイディング 内 壁：ビニールクロス、塗り壁、あらわし等 天 井：ビニールクロス 化粧合板等 床：フリーリング、畳、コンクリート等 設 備：電気、給排水衛生等 そ の 他：ボイラー (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・車庫 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	非常に劣る
建物の利用状況	建物共有者が空き住居として管理し、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。 ・大量の家財道具が残置されている。 ・水回り（洗面・脱衣・浴室）は全体的に汚損・カビの発生が著しい。 ・内壁、床の劣化や変色が見られる。 ・経年に加え、長期間の不使用による劣化が全体的に見られる。
	物件3建物は、物件1及び物件2土地のほか、目的外土地に跨って存在する。 目的外土地の概要は以下のとおり。 所在地番：花巻市石鳥谷町好地第7地割162番3 地積：登記地積102㎡のうち、概測13.2㎡ 地目：登記上の地目は用悪水路 所有者：登記上の所有者は石鳥谷町（現花巻市） 占有権限：不明 その他：・所有者職員によると、払下げ等を行うには境界確定、水路廃止の可否の検討等を要すること。また、聴取時点において建物共有者からは申請等は行われておらず、占用使用料等の徴収も無いとのこと。 ・買受人は、当該目的外土地の使用について、花巻市に確認する必要がある。 （詳細は現況調査報告書4～6枚目、配置は別紙「土地建物位置関係図」参照）
	床面積から計算すると、都市計画による容積率80%を超過しているように見受けられるが、花巻市担当部署での調査において、建築当時においては建築確認による検査済証が発行されていることが確認された。
	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及び物件2（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 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	14,400円/㎡	0.867	173.1㎡	0.700	1,510,000円
2	14,400円/㎡	0.867	11.6㎡	0.700	100,000円
目的外	14,400円/㎡	0.867	13.2㎡	0.700	120,000円

ア 標準画地価格：（公示価格等からの規準）

地価公示標準地 花巻-7

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $14,500\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/101.0 \times 100/100.0 \div 14,400\text{円}/\text{㎡}$

◇ 時点修正：公示価格等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： +1.0%（相乗積）

方位 +1.0%

◇ 地域格差： ±0.0%（相乗積）

街路条件 +2%（幅員）

交通接近条件 ▲2%（最寄り駅への接近性）

環境条件 ±0%

行政的条件 ±0%

その他の条件 ±0%

イ 個別格差： ▲13.3%（相乗積）

方位 +2.0%

形状 ▲15%

ウ 地 積：概測数量

エ 建 付 減 価：経済的な耐用年数が残存していない建物が存在することを考慮して査定した。

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。

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
3 主である建物	150,000円/㎡	238.47㎡	0.020	720,000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33年 0年 10% 80% 0.020

(※)観察減価率は建物の保守管理の状況等を勘案して査定した。

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)	土地利用権等価格 ア×イ÷ウ
1	1,510,000円	0.25 法定地上権 (物件3)	380,000円
2	100,000円	0.25 法定地上権 (物件3)	30,000円
目的外	120,000円	0.10 敷地占有利益 (物件3)	10,000円

イ 土地利用権等割合： 物件3建物に対応する物件1及び物件2の土地利用権を法定地上権、その割合を25%と査定した。
物件3建物に対応する目的外土地の土地利用権を敷地占有利益、その割合を10%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 ア(1①オ/1②エ)	土地利用権等価格 の控除及び加算 イ(2①ウ)	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	1,510,000円	▲380,000円		0.80	0.60	540,000円
2	100,000円	▲30,000円		0.80	0.60	30,000円
3	720,000円	+ 420,000円	1.00	0.80	0.60	550,000円
一括価格(合計)						1,120,000円

ウ 占有減価修正：修正の必要はなし。

エ 市場性修正：正確な地積を計測するには測量を要すること▲10、目的外土地が介在すること▲5、周知の埋蔵文化財包蔵地に該当すること▲5の市場性減退要因を考慮した。

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 参考価格資料

地価公示価格（花巻-7）

所 在 ： 花巻市石鳥谷町中寺林第7地割38番30

価 格 ： 14,500円/㎡

位 置 ： JR東北本線「石鳥谷」駅の南西方1,400m（道路距離）

価 格 時 点 ： 令和7年1月1日

地 積 ： 235㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路 ： 西 6m市道

用 途 指 定 等 ： 都市計画区域・非線引都市計画区域 第1種低層住居専用地域（建蔽率40%、容積率80%）

地 域 の 概 要 ： 中規模一般住宅が多い分譲住宅地域

第7 附属資料

位置図

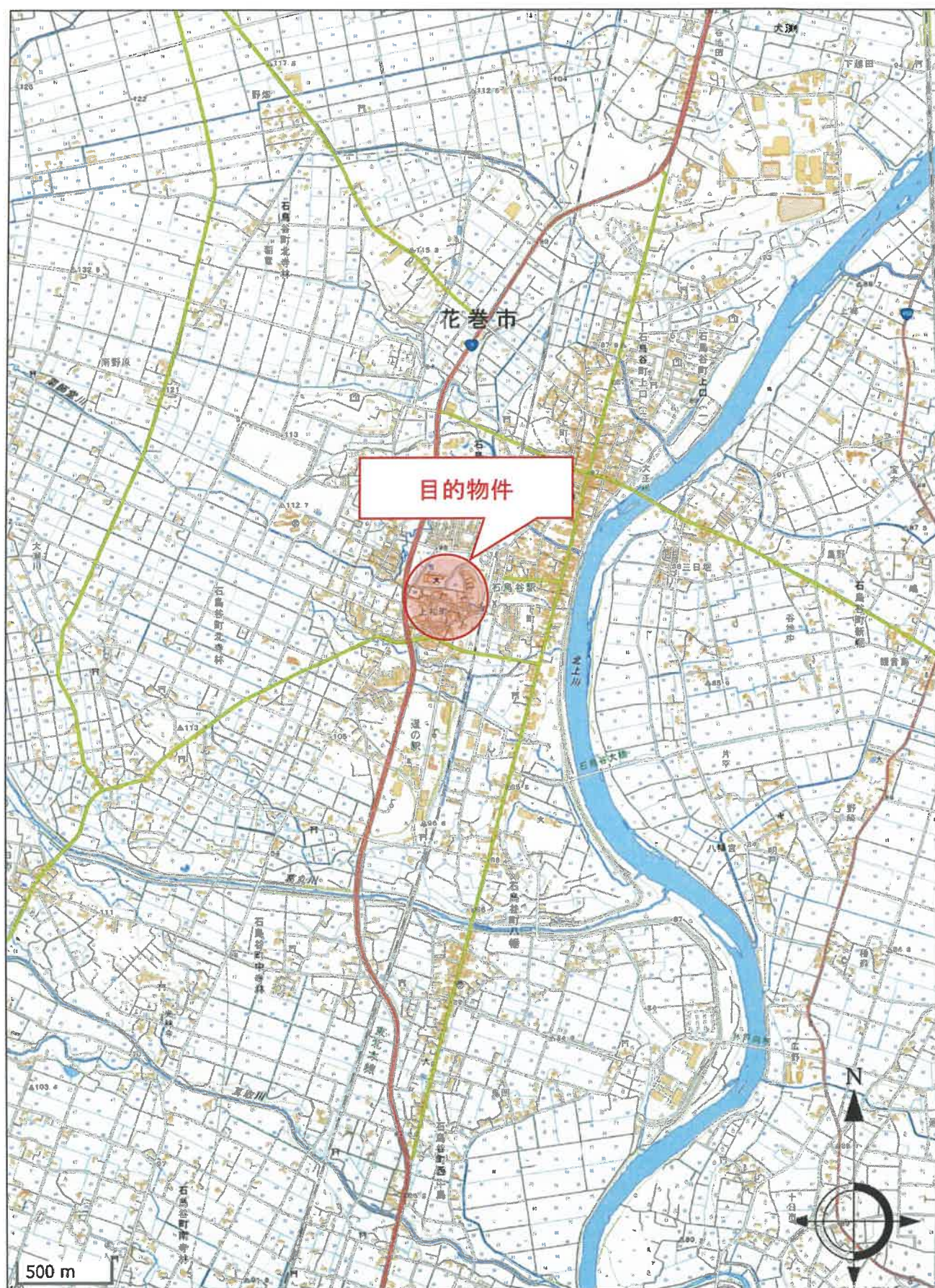
公図写し

建物図面・各階平面図写し

土地建物位置関係図

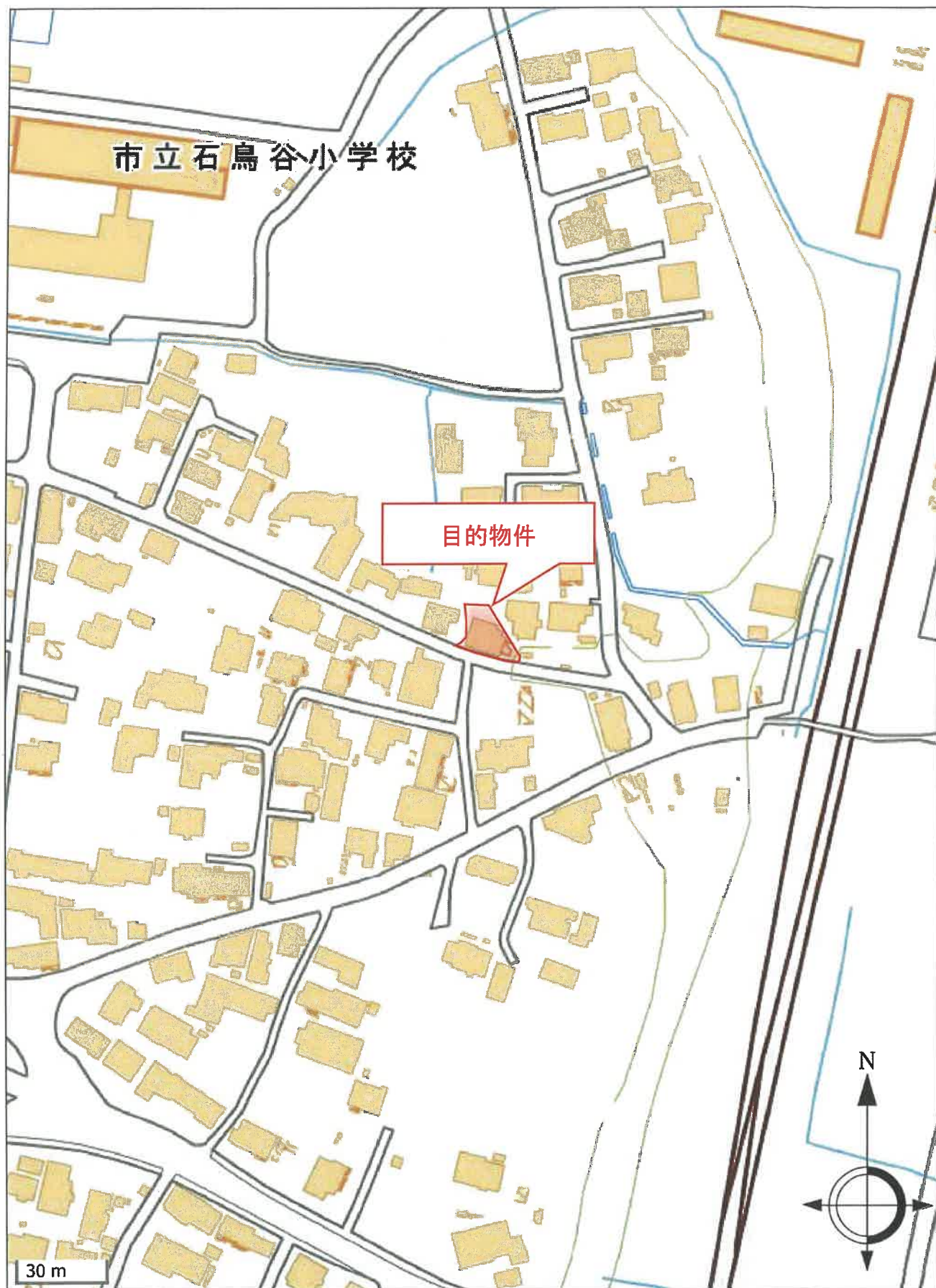
建物間取図

位置図

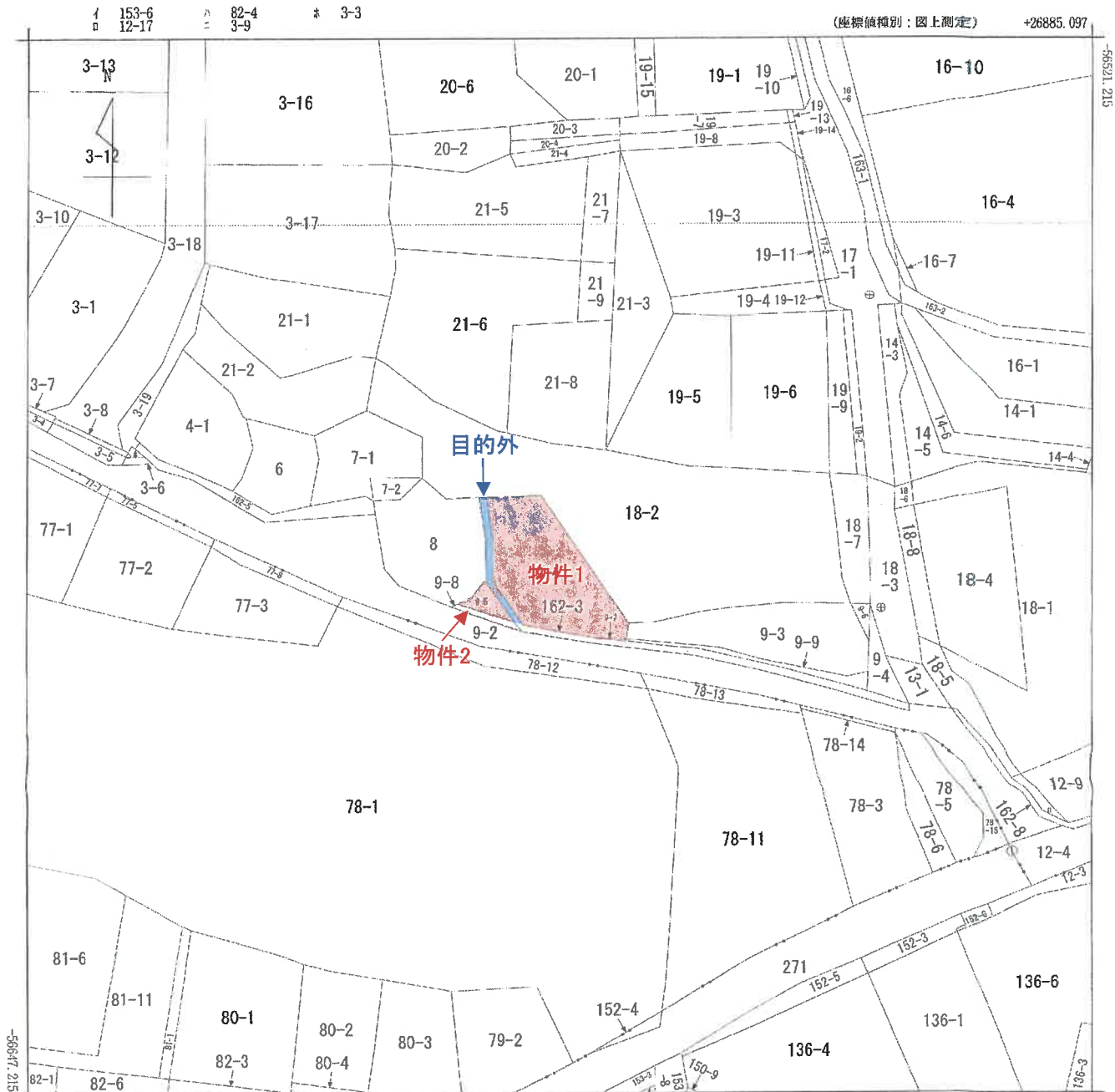


地理院地図(電子国土Web)を加工して作成

位置図



地理院地図(電子国土Web)を加工して作成



(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す。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(tonhokulaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し

石鳥谷町好地第7地割

石鳥谷町好地第5地割

A 石鳥谷町好地第6地割

請 部 分	所 在	花巻市石鳥谷町好地第7地割				地 番	9番1			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		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。

(盛岡地方法務局花巻支局管轄)

令和7年6月26日

東京法務局中野出張所

請求番号：9-2

登記官

(1/1)

(A4に縮小)

建物図面・各階平面図写し

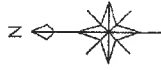
登記年月日：平成4年10月15日

120159 各階平面図

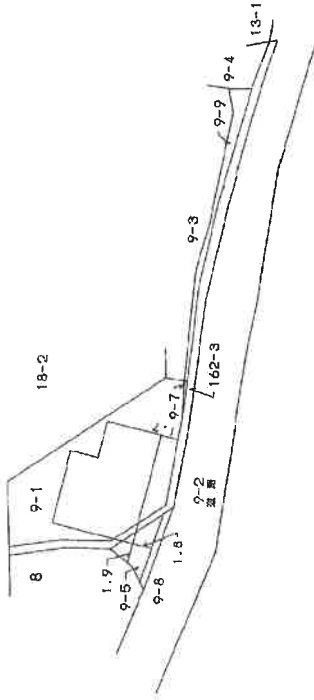
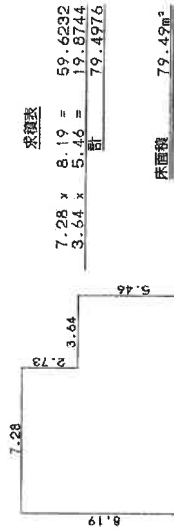
建物図面 各階平面図

家屋番号 9-1

建物の所在 北海道 石狩市 石狩谷町好地第7地割9番地1.9番地5.162番地3



地下1階、1階、2階（各階同型）



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(正比例)

平成4年10月15日

請求番号：9-4

(A4に縮小)

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。

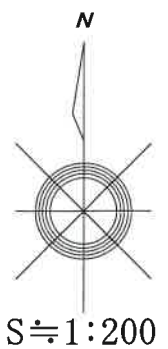
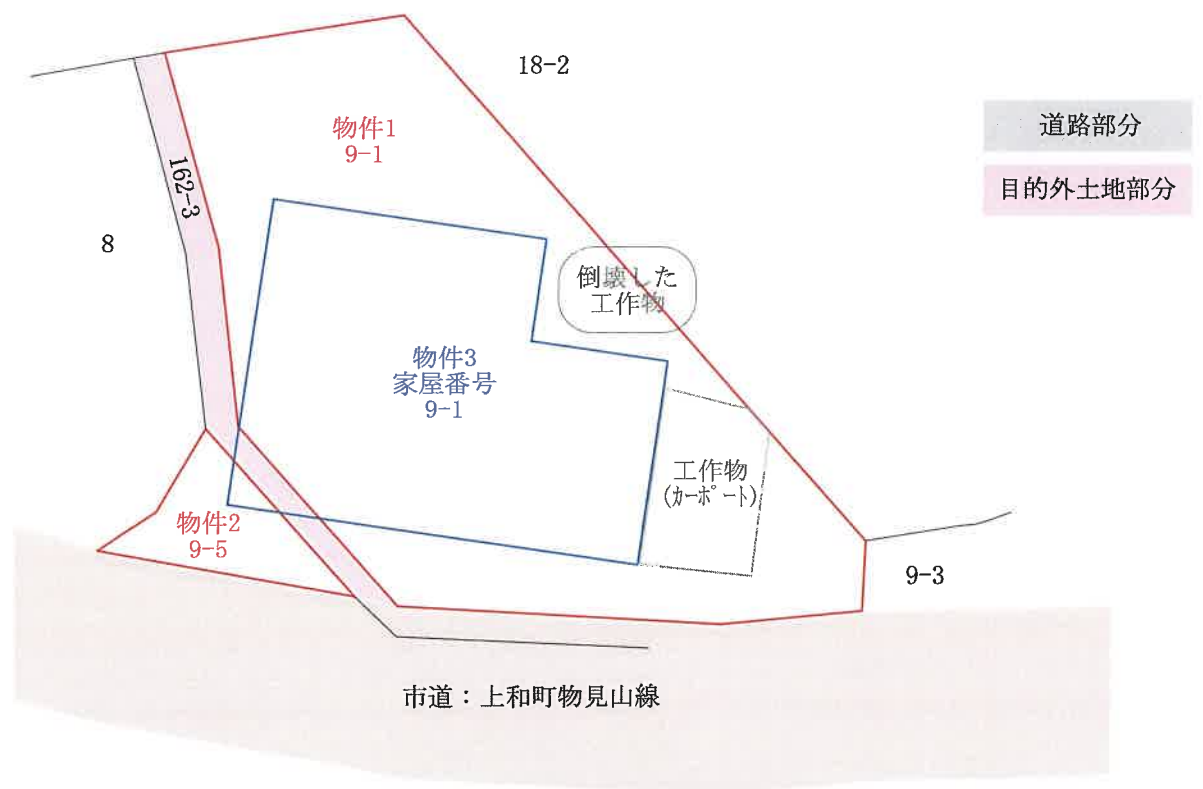
(盛岡地方方法務局花巻支局管轄)

令和7年6月26日

東宮法律局中野出張所

登記官

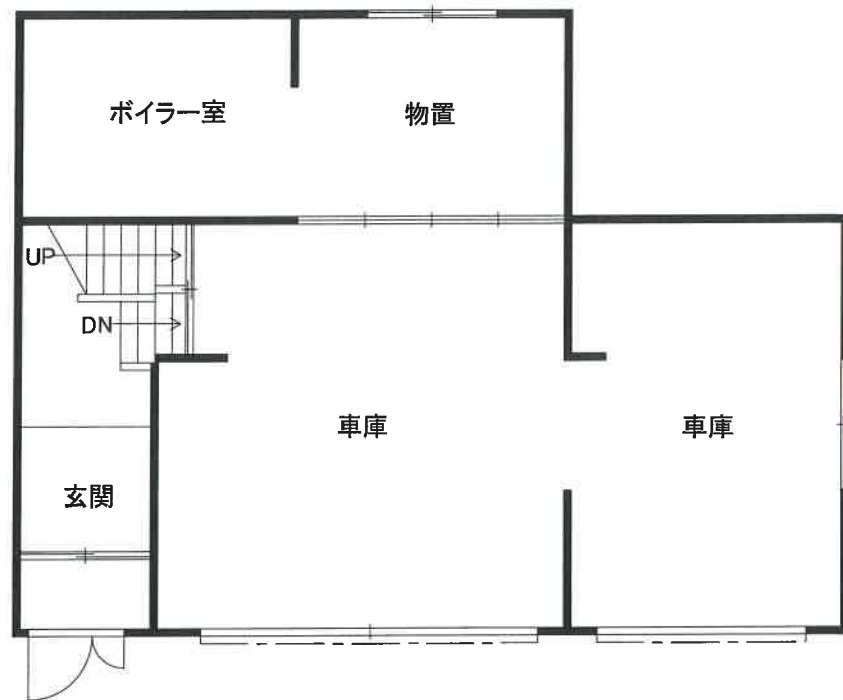
土地建物位置関係図



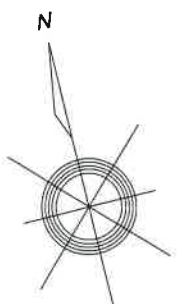
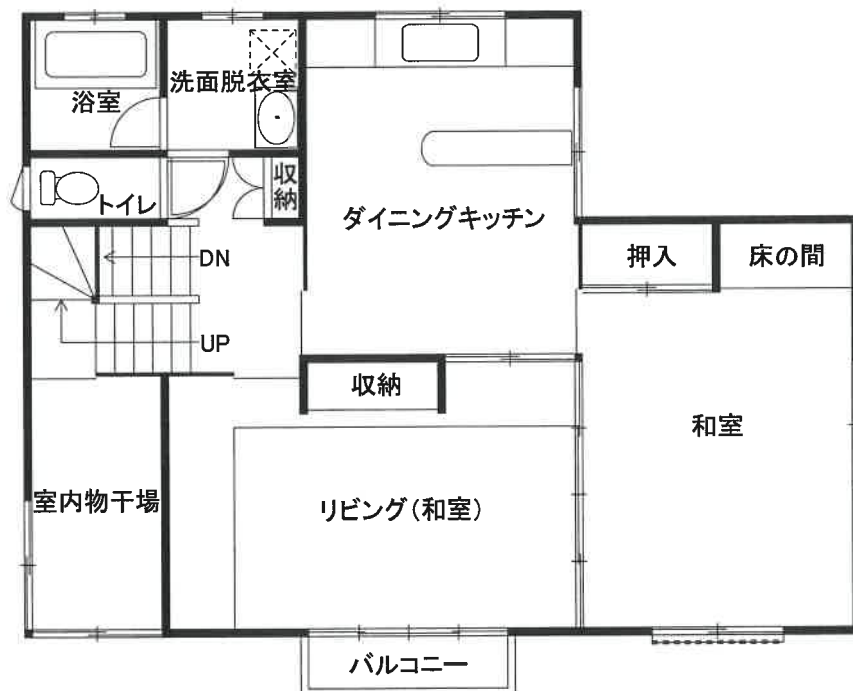
※土地建物の位置、範囲及び形状等は概略についての便宜的な表示である。

建物間取図 (物件3 地下1階・1階)

地下1階



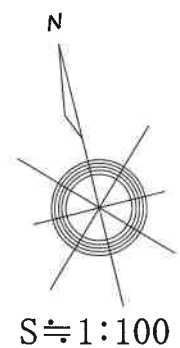
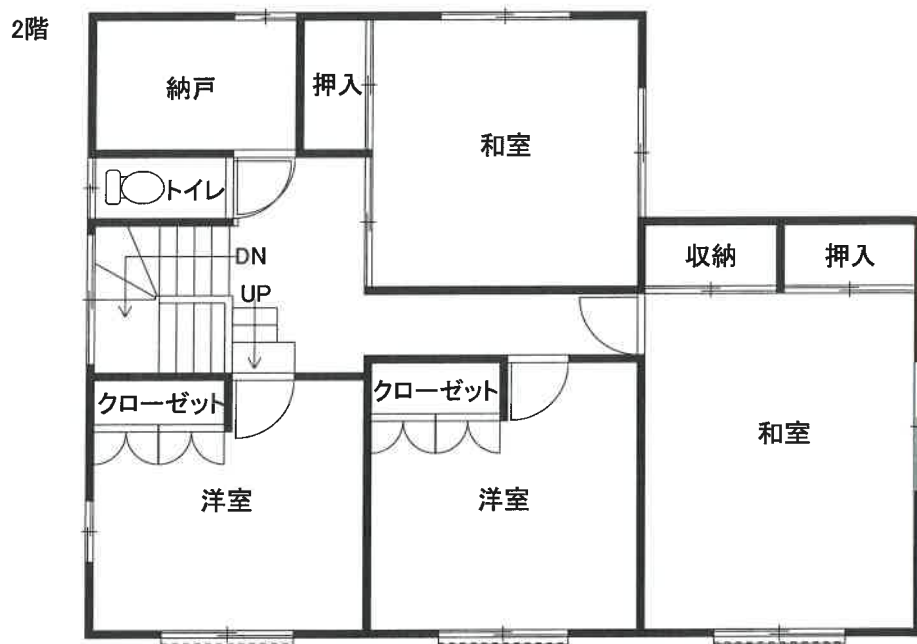
1階



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 2階)



※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。