

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」)。

令和7年(ヌ)第6号
令和7年(ケ)第14号

お知らせ

盛岡地方裁判所花巻支部

- (1) 令和7年(ヌ)第6号事件(物件1、2)と令和7年(ケ)第14号事件(物件1、2)は併合され、併合後の事件番号は「令和7年(ヌ)第6号、令和7(ケ)第14号」、物件番号は「1～4」となります。

買受の申出の際には、入札書等に「事件番号 令和7年(ヌ)第6号、令和7年(ケ)第14号」「物件番号1～4」と記入してください。

- (2) 現況調査報告書及び評価書は併合前の事件番号および物件番号で作成されていますので、閲覧の際はご注意ください。対応関係は次の通りです。

	令和7年(ヌ)第6号事件 令和7年(ケ)第14号事件 物件明細書、期間入札の公告	令和7年(ヌ) 第6号事件 現況調査報告書 ・評価書	令和7年(ケ) 第14号事件 現況調査報告書 ・評価書
物件番号	1	1	—
	2	2	—
	3	—	1
	4	—	2

- (3) 令和7年(ヌ)第6号事件と、令和7年(ケ)第14号事件の現況調査報告書及び評価書の当事者等の仮名は同じアルファベット文字でも別の人物を指していることがあります。対応関係は次の通りですので、閲覧の際はご注意ください。

令和7年(ヌ)第6号事件 令和7年(ケ)第14号事件 物件明細書、期間入札の公告	令和7年(ヌ) 第6号事件 現況調査報告書・評価書	令和7年(ケ) 第14号事件 現況調査報告書・評価書
A	A	C
B	B	B
C	C	A
—	—	D

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 場 所	令和 8年 3月18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 8年 4月 8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 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 花巻市湯口字渡

地 番 56番4

地 目 宅地

地 積 565.58平方メートル

共有者 A 持分3分の1

2 所 在 花巻市湯口字渡 56番地4

家屋 番号 56番4

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 93.57平方メートル
2階 44.71平方メートル

共有者 A 持分3分の1

3 所 在 花巻市湯口字渡

地 番 56番4

地 目 宅地

地 積 565.58平方メートル

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

4 所 在 花巻市湯口字渡 56番地4

家屋 番号 56番4

種 類 居宅



11

令和 7年(ヌ) 第 6号
令和 7年(ケ) 第 14号

物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 93.57平方メートル
2階 44.71平方メートル
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 1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

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

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】

(1) 本件共有者らが占有している。

(2) 本件共有者Cが、本件土地上に未登記の売却対象外建物（種類：車庫、構造：木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建、床面積：約41.4平方メートル）を単独で所有している。

同人の占有権原は、他の共有者らの持分につき使用借権と認められる。

【物件番号2、4】

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



11

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 花巻市湯口字渡

地 番 56番4

地 目 宅地

地 積 565.58平方メートル

共有者 A 持分3分の1

2 所 在 花巻市湯口字渡 56番地4

家屋 番号 56番4

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 93.57平方メートル
2階 44.71平方メートル

共有者 A 持分3分の1

3 所 在 花巻市湯口字渡

地 番 56番4

地 目 宅地

地 積 565.58平方メートル

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分3分の1

4 所 在 花巻市湯口字渡 56番地4

家屋 番号 56番4

種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 93.57 平方メートル
2 階 44.71 平方メートル
共有者 B 持分 3 分の 1
共有者 C 持分 3 分の 1



令和7年(ヌ)第6号
令和7年8月1日受理
令和7年9月29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 | 花巻市湯口字渡 |
| | 地 | 番 | 5 6 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 6 5 . 5 8 平方メートル |
| | 共有者 | A | 持分 3 分の 1 |
| 2 | 所 | 在 | 花巻市湯口字渡 5 6 番地 4 |
| | 家屋番号 | | 5 6 番 4 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 | 9 3 . 5 7 平方メートル |
| | | 2 階 | 4 4 . 7 1 平方メートル |
| | 共有者 | A | 持分 3 分の 1 |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
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	☒ 土地共有者(A、B、C) ☐ その他の者() 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、Cが本土地上に3枚目記載目的外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2	
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 { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者(A、B、C) ☐ その他の者() 上記の者が本建物を 住居 として分け隔てなく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

(2 枚目)

目的外建物の概況（物件 1 関係）		
1	所在	花巻市湯口字渡 5 6 番地 4
	家屋番号	■ない（未登記） □
	種類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 ■車庫
	構造	木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
	床面積（概略）	4 1 . 4 平方メートル
	所有者	■土地共有者（C） □その他の者（ ） □不明
	建築時期	■ 令和 3 年ころ（B の陳述による建築時期） □不明
	建築者	■現所有者 □その他の者（ ） □不明
	その他の事項	本建物は、未登記であり、C また他の共有者の課税台帳に登載もされていない。公的証明にその所有の拠を求めることができない。 一方 B によれば、この目的外建物は自分の夫 C が車庫として建築し、C の単独所有であると陳述している。

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

その他の事項

■物件 1、2 関係

本事件は、物件 1、2 の A の持分に係る競売である。

■物件 1 土地関係

- 1 本土地は、物件 2 建物、目的外建物の敷地として利用されている。
- 2 公図上、本土地の東側は、岩手県所有の原野（5 6 番 3）に、西側は道にそれぞれ接面している。現況、本土地の東側が県道敷きを介し幅員約 1 3. 0 メートルの舗装県道 1 2 号線に、西側が幅員約 2. 0 メートル～2. 5 メートルの未舗装道にそれぞれ接面している。
- 3 本土地の南側に工作物（物置）が 2 基設置されている。この工作物のうち、南東側の物は、県道敷きにはみ出て設置されている可能性がある。
- 4 本土地は、東側の接面道路より高くなっており、北東側に設置されているスロープを利用して出入りを行っている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 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 1、2 の共有者です。 A が不在で立ち会えない為、私が調査に立ち会います。 共有者 A は私の子で、共有者 C は私の夫です。 物件 2 を私達が住居として使用しています。 北側の車庫は、私の夫 C が令和 3 年頃に建築したもので、C の物です。 南東側の物置は、私達が設置したものです。県道敷きにはみ出ている可能性があるのではと執行官は話されますが、敷地内に設置したと思っており、よくわかりません。 南西側の物置は、物件 1、2 を購入した際からあったもので、私達が物置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
(5 枚目)

(調査経過用)

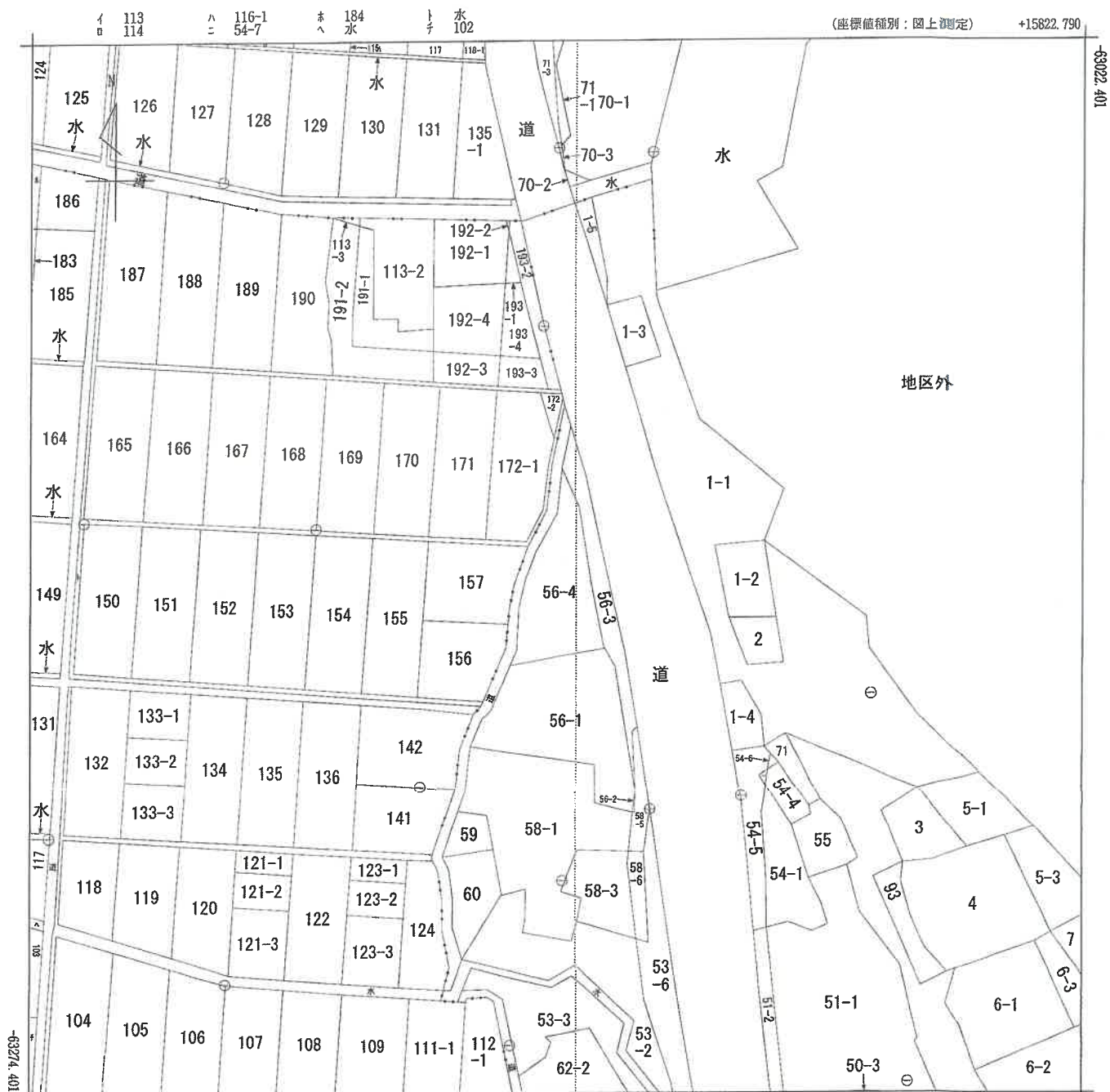
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年8月15日(金)	市役所	課税関連資料申請 (事務員)
令和7年8月15日(金)	法務局	登記関係資料申請 (事務員)
令和7年8月18日(月)	執行官室	市道調査 (FAX)
令和7年9月11日(木)	執行官室	期日通知 (郵送)
令和7年9月22日(月) 14:00~14:30	物件所在地	B立会いの上、物件に立入調査 評価人同行

(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 年 月 日
威力の行使の可能性があった為、立会人を立ち会わせて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)

A 3 判をA 4 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(touhokutaiheiyuoki2011.par)による修正がされています。



請 求 部 分	所 在	花巻市湯口字渡				地 番	56番4			
出 力 縮 尺	1/1000	精 度 区 分	乙二	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 事 記 項		

(7 枚目)

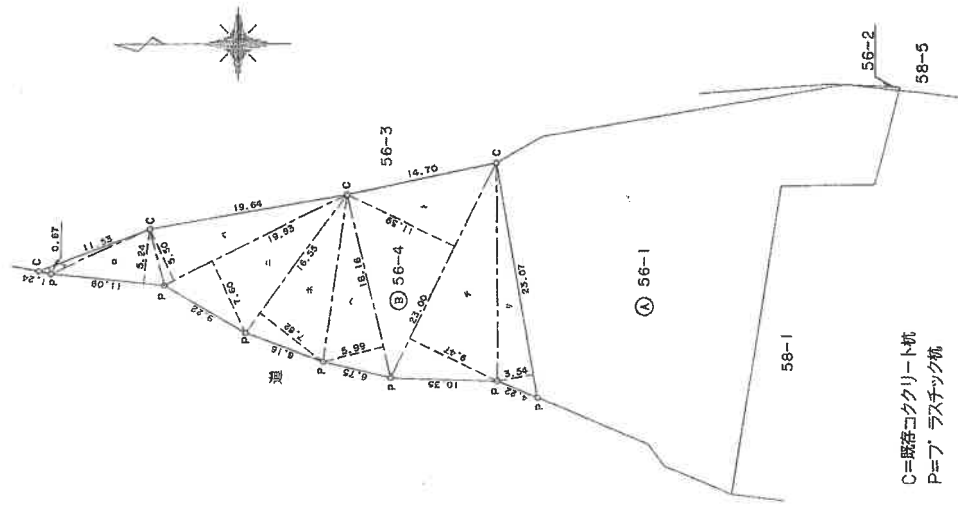
421601

前 56-1 後 新
地 56-4、56-1 地積測量図

土地の所在
花巻市湯口字渡り

地番 ④ 56-4			
NO.	底 辺	高 さ	積 面
イ	11.53	0.67	7.7251
ロ	11.09	5.24	58.1116
ハ	19.93	5.50	109.6150
ニ	19.93	7.60	151.4680
ホ	16.55	7.82	129.4210
ヘ	18.16	5.99	108.7784
ト	23.00	11.59	266.5700
チ	23.07	9.47	217.8100
リ	23.07	3.54	81.6678
		積 面	1131.1669
		面 積	565.58345
		地 積	565.58 m ²

地番 ④ 56-1			
NO.	底 辺	高 さ	積 面
イ	1353.12475	総 計	565.58345
ロ		残 地	787.54130
ハ		地 積	787.54 m ²



C=既設コンクリート杭
P=ブラスチック杭

作製者

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会密用紙)

平成 11. 4. 19

521960

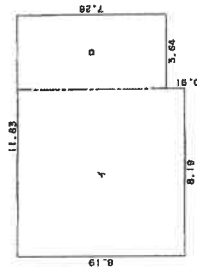
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号
56-4

建物の所在
花巻市湯口字渡り56番地4

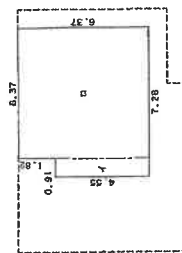
1 階



求積表

イ	8.19 X 8.19	= 67.0761
ロ	7.28 X 3.64	= 26.4992
合計		93.5753
床面積		93.57 m ²

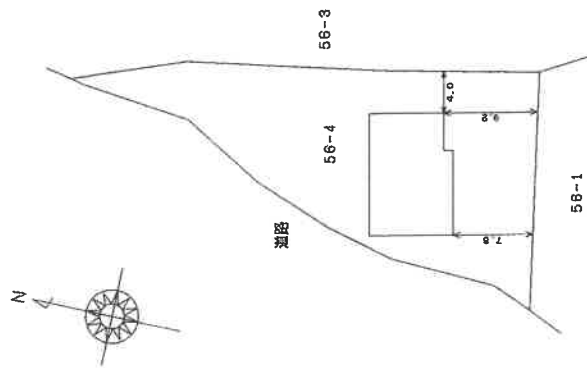
2 階



求積表

イ	4.55 X 0.91	= 4.1405
ロ	6.37 X 6.37	= 40.5769
合計		44.7174
床面積		44.71 m ²

(百圓未満)



作製者

縮尺
1/250

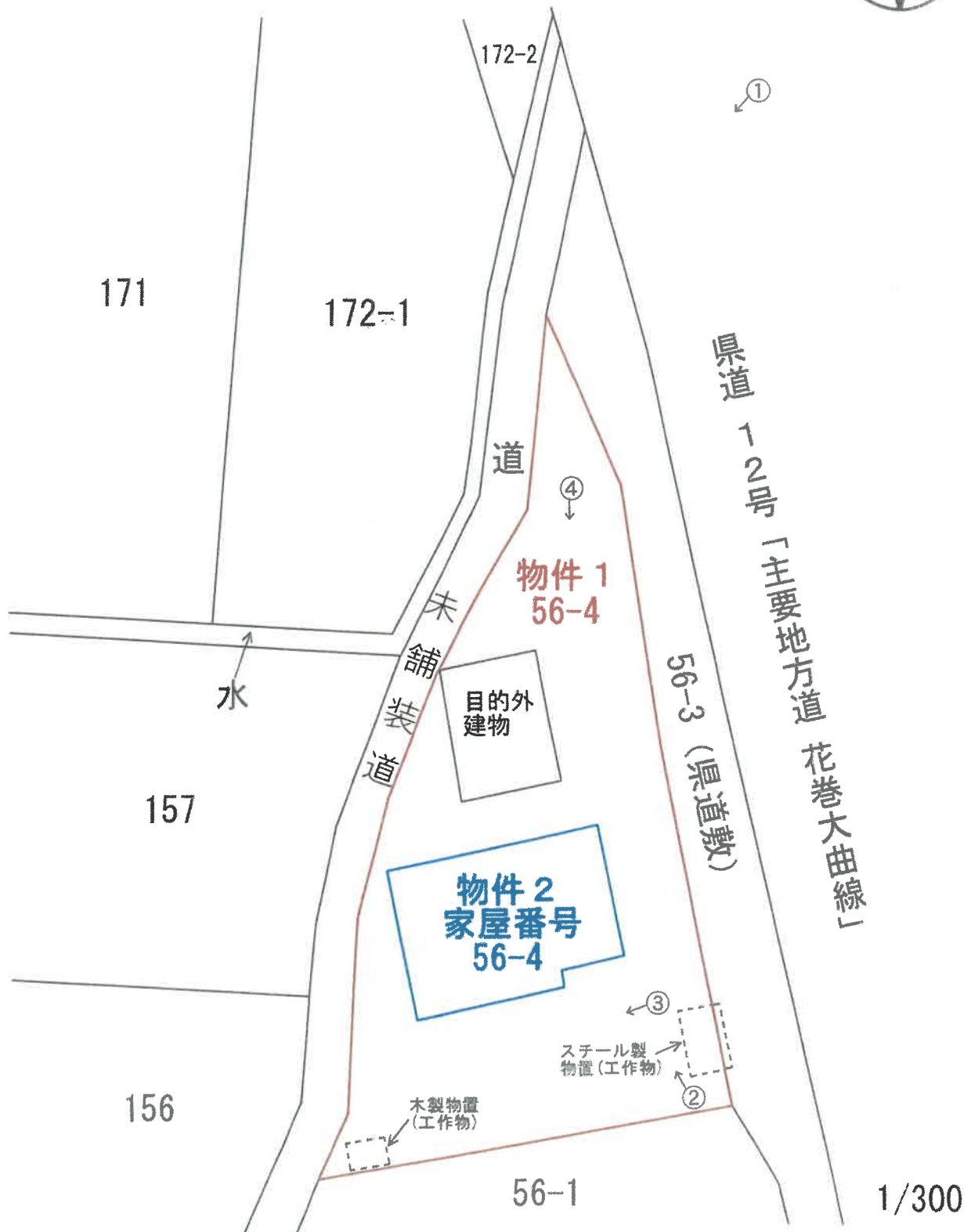
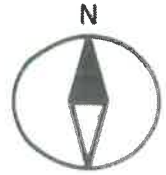
申請人

縮尺
1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成 11. 12. 21

令和7年（ヌ）第6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(ヌ)第6号
 物件2 家番56番4
 建物間取図



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)

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



令和7年(ケ)第14号
令和7年10月31日受理
令和7年12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 花巻市湯口字渡
地 番 5 6 番 4
地 目 宅地
地 積 5 6 5 . 5 8 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 1
共有者 B 持分 3 分の 1

- 2 所 在 花巻市湯口字渡 5 6 番地 4
家 屋 番 号 5 6 番 4
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 9 3 . 5 7 平方メートル
2 階 4 4 . 7 1 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 1
共有者 B 持分 3 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	
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	■土地共有者(A、B、C) □その他の者() 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、Aが本土地上に3枚目記載目的外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2	
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	■建物共有者(A、B、C) □その他の者() 上記の者が本建物を 住居 として分け隔てなく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

目的外建物の概況（物件 1 関係）		
1	所在	花巻市湯口字渡 5 6 番地 4
	家屋番号	☒ ない（未登記） ☐
	種類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 車庫
	構造	木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
	床面積（概略）	4 1. 4 平方メートル
	所有者	☒ 土地共有者（A） ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
	建築時期	☒ 令和 3 年ころ（A の陳述による建築時期） ☐ 不明
	建築者	☒ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
	その他の事項	本建物は、未登記であり、A また他の共有者の課税台帳に登載もされていない。公的証明にその所有の拠を求めることができない。 一方 A によれば、この目的外建物は自分が車庫として建築し、A の単独所有であると陳述している。

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

その他の事項

■物件1、2関係

本事件は、物件1、2のA、Bの持分に係る競売である。

■物件1土地関係

- 1 本土地は、物件2建物、目的外建物の敷地として利用されている。
- 2 公図上、本土地の東側は、岩手県所有の原野（56番3）に、西側は道にそれぞれ接面している。現況、本土地の東側が県道敷きを介し幅員約13.0メートルの舗装県道12号線に、西側が幅員約2.0メートル～2.5メートルの未舗装道にそれぞれ接面している。
- 3 本土地の南側に工作物（物置）が2基設置されている。この工作物のうち、南東側の物は、県道敷きにはみ出て設置されている可能性がある。
- 4 本土地は、東側の接面道路より高くなっており、北東側に設置されているスロープを利用して出入りを行っている。
- 5 本土地上に、花巻市が所有する課税台帳によると、D所有として未登記物置13平方メートルが存在することになっているが、本土地内に立ち入った際、該当建物は見当たらなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 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
■ A	私は、物件 1、2 の共有者です。 調査に立ち会います。 共有者 B は私の妻で、共有者 C は私の子です。 物件 2 を私達が住居として使用しています。 北側の車庫は、私が令和 3 年頃に建築したもので、私の物です。 南東側の物置は、私達が設置したものです。200 mm から 300 mm 程度県道敷きにはみ出ている可能性があります。 私所有の車庫も、国土調査の際に、西側の道にはみ出していると言われました。 南西側の物置は、物件 1、2 を購入した際からあったもので、私達が物置として使用しています。 物件 1、2 を購入した際にあったもう一棟の大きな物置は、雪で倒壊した為に取り壊しました。
■ B	私は、物件 1、2 の共有者です。 調査に立ち会います。共有者が住居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

(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11月21日(金)	執行官室	A、B宛期日通知 (郵送)
令和7年12月10日(水) 13:00~13:40	物件所在地	A、B立会いの上、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。

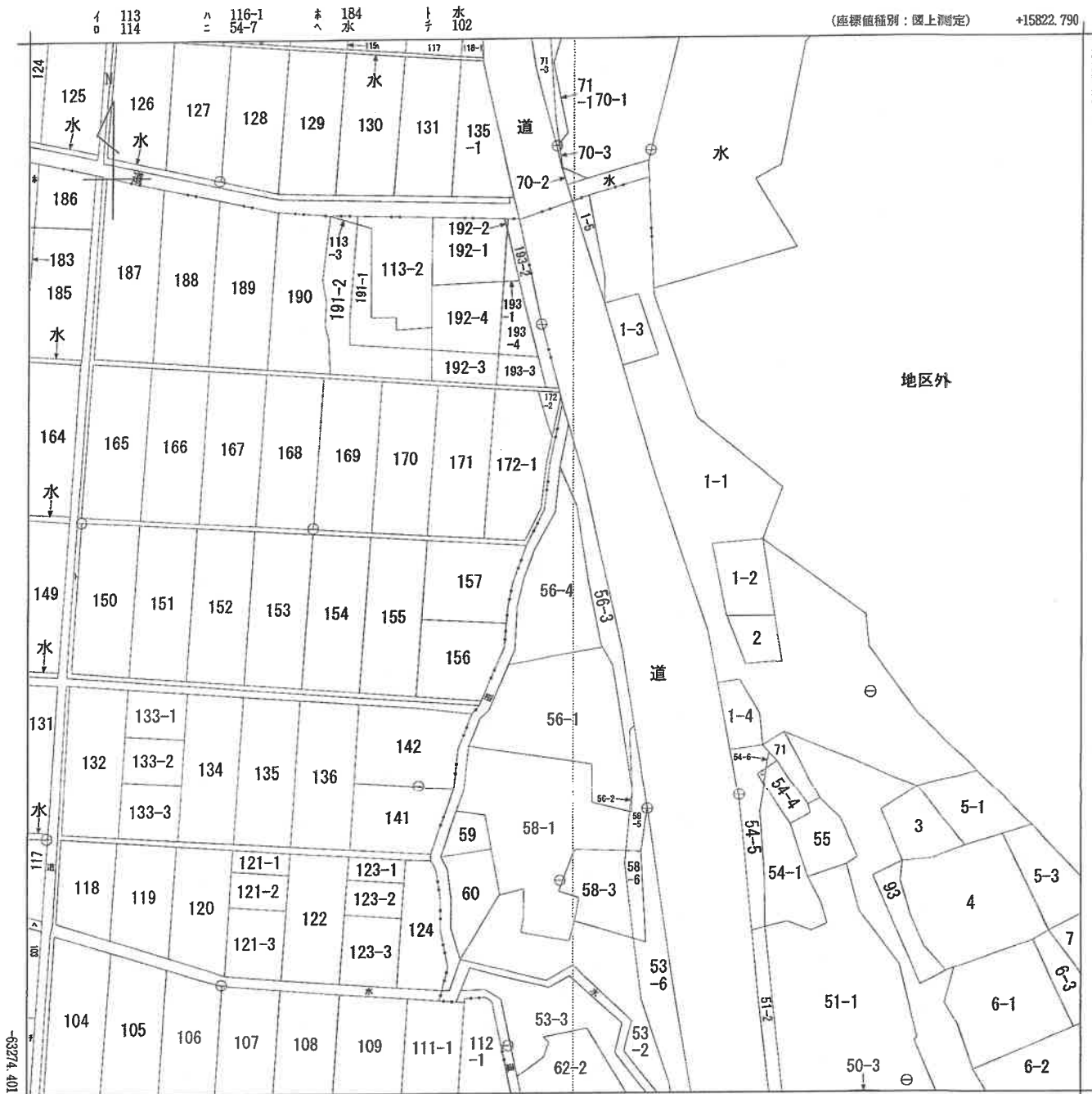
☐ 令和 年 月 日
威力の行使の可能性があった為、立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。

☐ 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



+15572.790 (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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



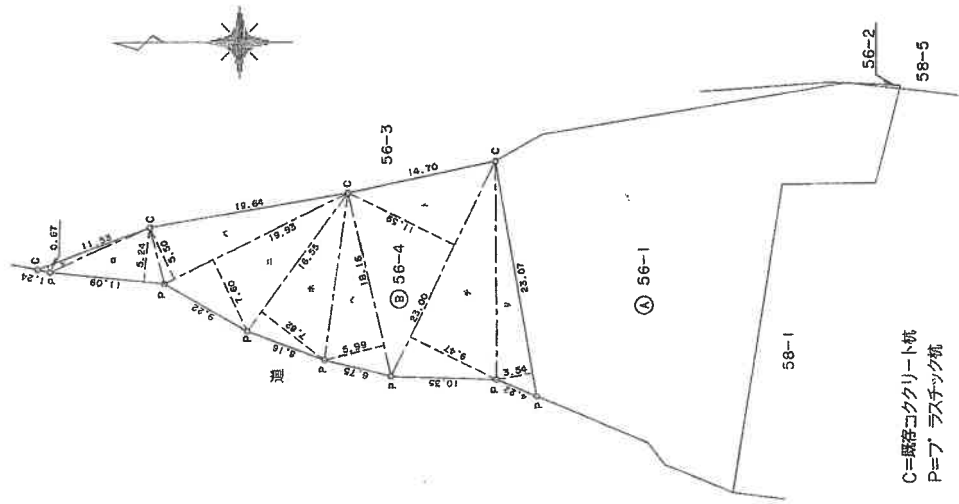
請求部	所在	花巻市湯口字渡				地番	56番4				
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙二	座標系番号又は記号	X	分類	地図に準ずる図面			種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)				補記事項		

421601

地積測量図
新 56-1
後 56-4、56-1
土地の所在
花巻市湯口字菱り

地番 ⑤ 56-4				
NO.	陸	辺	高	延 面 積
イ	11.53	0.67		7.7251
ロ	11.09	5.24		58.1116
ハ	19.93	5.50		109.6150
ニ	19.93	7.60		151.4680
ホ	16.55	7.82		129.4210
ヘ	18.16	5.99		108.7784
ト	23.00	11.59		266.5700
チ	23.00	9.47		217.8100
リ	23.07	3.54		81.6678
		延 面 積		1131.1669
		地 積		565.58345
		地 積		565.58 m ²

残地番 ④ 56-1		
公 簿	延 面 積	地 積
1353.12475	565.58345	787.54130
	地 積	787.54 m ²



C=既設コンクリート杭
P=ブラスチック杭

(日 冊 通 9)

作 製 者

申 請 人

縮 尺 1 / 500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

面積 11.41 ㎡

登記年月日：平成11年12月21日

各階平面図

521960

521960

建物図面
各階平面図

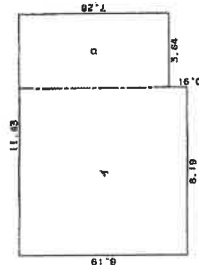
家屋番号

56-4

建物の所在

花巻市湯口字渡り56番地4

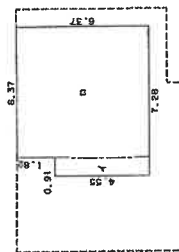
1 階



求積表

イ	8.19	X	8.19	=	67.0761
ロ	7.28	X	3.64	=	26.4992
合計					93.5753
床面積					93.57 m ²

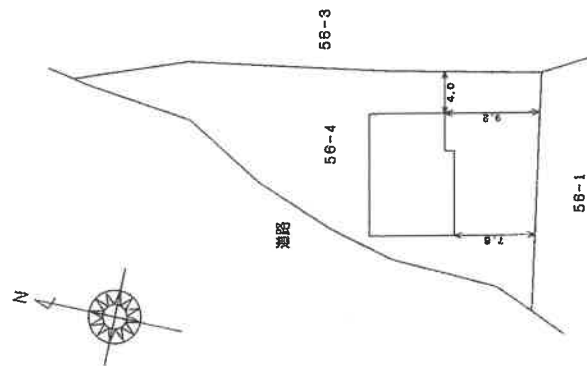
2 階



求積表

イ	4.55	X	0.91	=	4.1405
ロ	6.37	X	6.37	=	40.5769
合計					44.7174
床面積					44.71 m ²

(日積連22)



作製者

縮尺 1/250

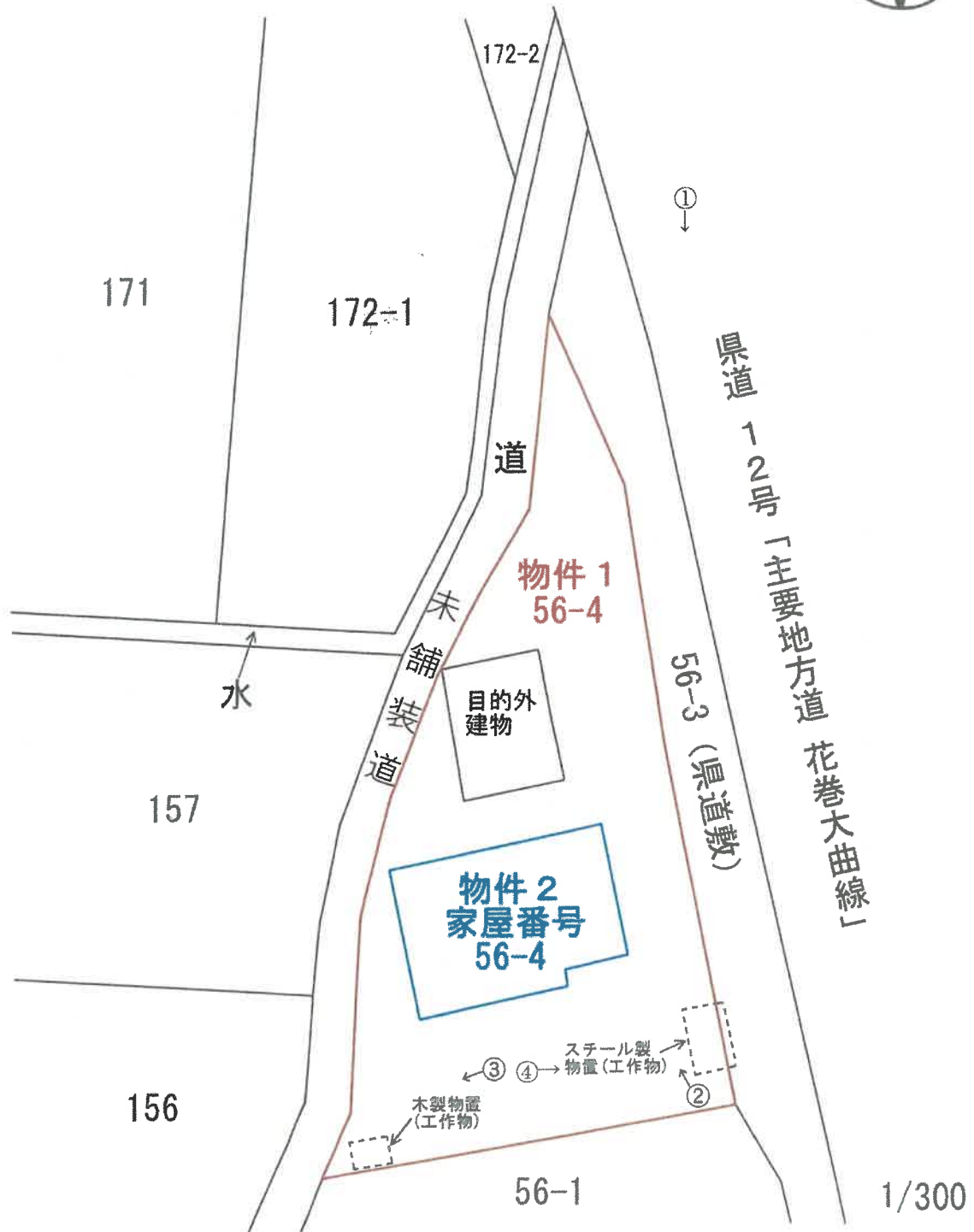
申請人

縮尺 1/500

(日本工務家屋調査士会連合会用紙)

平成 11. 12. 21

令和7年(ケ)第14号
土地建物位置関係図

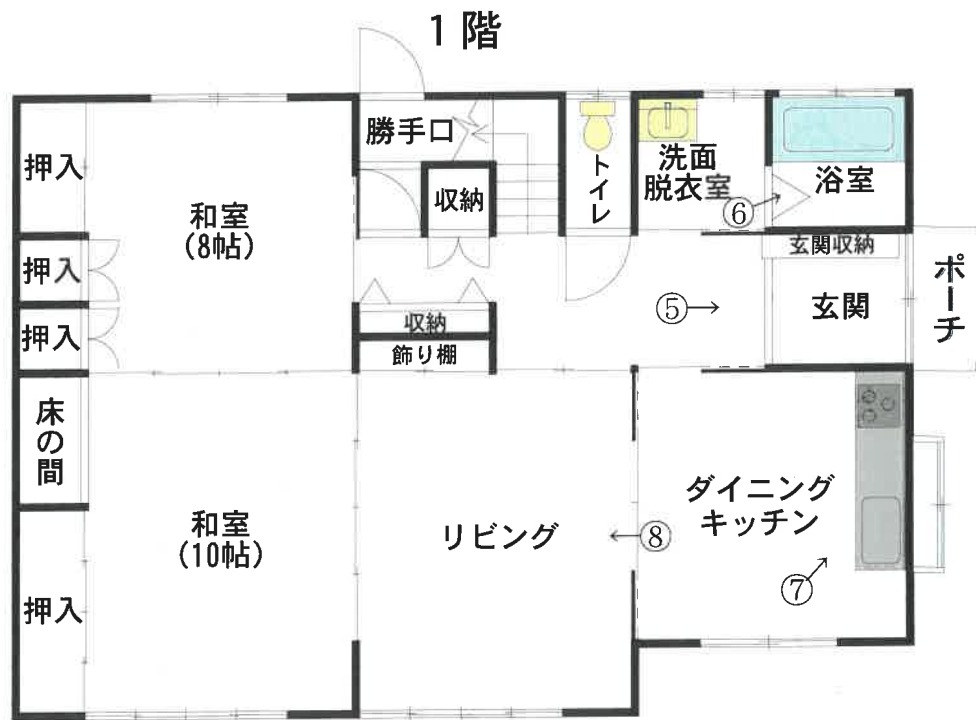


←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

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14号
 物件2 家番56番4
 建物間取図



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)

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



令和7年（又）第 6 号
令和7年9月22日 現地調査
令和7年9月30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

新沼 輝雄

第1 評価額

一 括 価 格	
物件1・2	金580,000円
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金230,000円
物件2（建物）	金350,000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
1 (土地)	所在地番 目積者 共有者	花巻市湯口字渡 56番4 宅 地 565.58m ² A 持分3分の1	同 左
2 (建物)	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 共 有 者	花巻市湯口字渡56番地4 56番4 居 宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 93.57m ² 2階 44.71m ² A 持分3分の1	同 左
番号	特 記 事 項		
1	物件1上に、目的外未登記建物が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1）

位置・交通	JR東北本線「花巻」駅の北西方・約11.5km 最寄バス停「大沢温泉」停の南方・約500m 花巻市役所の北西方・約12.5km 花巻市立湯口小学校の北西方・約7.0km （以上道路距離）	
付近の状況	対象物件が存する地域は、花巻市の西部、中山間部に農家住宅、一般住宅等が散在する地域である。	
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 用途指定なし 70% 200% なし 特になし
画地条件	地積 間口 奥行 形状 接道状況 地勢	565.58㎡ 約46m（東側）（大半に道路との高低差あり） 最大約23m 不整形 角画地 概ね平坦
接面道路の状況	・東側 舗装県道（12号「主要地方道 花巻大曲線」） （建築基準法第42条第1項1号道路） 当該県道の舗装部分との間には、岩手県所有の地番56番3の土地（県道敷）が介在する。土地56番3は、物件1から県道の道路面へと下る法地となっている。県道の舗装部分の幅員は約13m。 県道が南方へ下り傾斜となっているため、物件1の北寄り道路面と概ね等高であるが、南寄り道路面より3m程度高い。 ・西側 幅員約2～2.5m 未舗装道（建築基準法上の道路ではない）	
土地の利用状況等	物件2の建物の敷地として建物共有者ABCが占有しているほか、目的外未登記建物の敷地として、Cが占有している。 目的外未登記建物に係る土地占有権原（AとBの持分について）は、親族間の黙示の使用貸借関係に基づくものと判断した。	
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	- 対象土地内、南西角付近に木製物置(工作物)、南東角付近にスチール製物置(工作物)が各々存する。スチール製物置の一部が東側隣接地56番3(県道敷)に、はみ出て設置されている可能性がある。 - 目的外未登記建物の概要 所 在：花巻市湯口字渡56番地4 家屋番号：未登記 種 類：車庫 構 造：木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床 面 積：概測41.4㎡ 所 有 者：C 建築時期：関係人の陳述によると、令和3年頃の建築と推定される。 - 当該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の指定はない。
----------------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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11年8月23日新築 経過年数 約 26年 経済的残存耐用年数 約 4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 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、畳等 設 備：電気、給排水、給湯等 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）	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	普通
建物の利用状況	建物共有者A B Cが居宅として使用・占有している。
特 記 事 項	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1（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
1	5,000	0.765	565.58	1.00	2,160,000

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通り査定した。

イ 個 別 格 差：画地条件（形状）▲15%、同（道路高低差）▲10% 以上相乗積▲23.5%

ウ 地 積：公簿数量を採用。

エ 建付減価補正率：建付減価の発生はないものと判断した。

② 物件2（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
2	130,000	138.28	0.154	2,770,000

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。

【定額法】経済的全耐用年数30年、経過年数26年、経済的残存耐用年数4年、残価率10%で、22%と査定した。

$$\text{残価率}10\% + (1-0.10) \times [\text{経済的残存耐用年数}4\text{年} \div (\text{経過年数}26\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}4\text{年})] = 0.22$$

【観察減価法】保守管理の状況等を勘案し、-30%と査定

$$\text{現価率} = \begin{array}{c} \text{定額法} \\ 22\% \end{array} \times \begin{array}{c} \text{観察減価} \\ (100\% - 30\%) \end{array} = 15.4\%$$

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
1(物2)	2,160,000	458.58/565.58	0.10	敷地占有利益	180,000
1(目未)	2,160,000	107.00/565.58	0.10	使用借権 敷地占有利益	40,000

※ 1(物2)… 物件2に係る敷地利用権 1(目未)… 目的外未登記建物に係る敷地利用権

イ 地積：目的外未登記建物のために土地利用権が及ぶ範囲を、建物の土地における位置等を勘案し机上概測して、物件2並びに目的外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2については敷地占有利益、目的外未登記建物については、A Bの持分は使用借権、Cの持分は敷地占有利益と判定し、その割合をいずれも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 (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	共有 持分 割合 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	2,160,000	-220,000		1/3	0.60	0.60	230,000
2	2,770,000	+180,000	1.00	1/3	0.60	0.60	350,000
	一括価格 (合計)						580,000

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：売却対象が共有持分のみであることによる市場性減退の程度(▲30%)、及び目的外未登記建物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

規準可能な地価公示標準地及び地価調査基準地は設定されていない。

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

地積測量図写

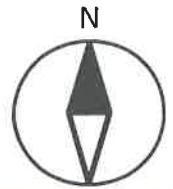
建物図面・各階平面図写

土地建物位置関係図

建物間取図

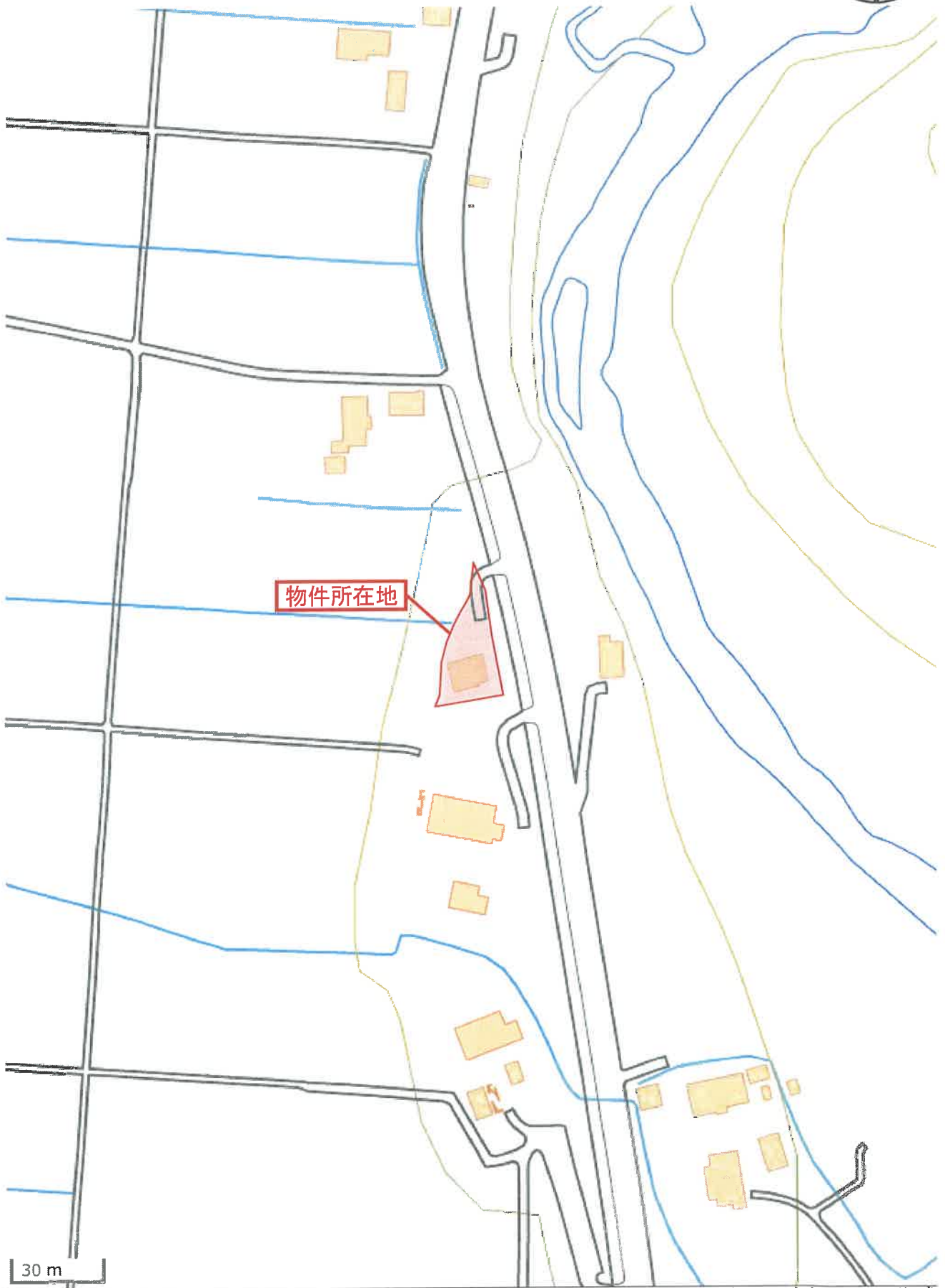
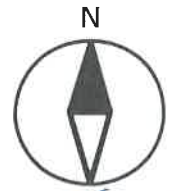
以 上

位置図



国土地理院の電子地形図を加工して作成

位置図



30 m

国土地理院の電子地形図を加工して作成

イ 113 ハ 116-1 ホ 184 ト 水
0 114 ニ 54-7 ヘ 水 チ 102

(座標値種別：図上測定)

+15822.790

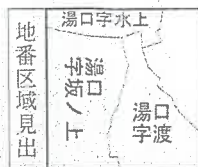
-63022.401



+15572.790 (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(touhokutaiheiyouoku2011.par)による修正がされています。



請 求 部 分	所 在				花巻市湯口字渡		地 番	56番4			
出 力 縮 尺	1/1000		精 度 区 分	乙二	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。

(盛岡地方税務局花巻支局管轄)

令和7年6月19日

大津地方税務局

地図整理番号：M30758

登記官

(1/1)

A3→A4縮小版

登記年月日：平成11年4月19日

421601

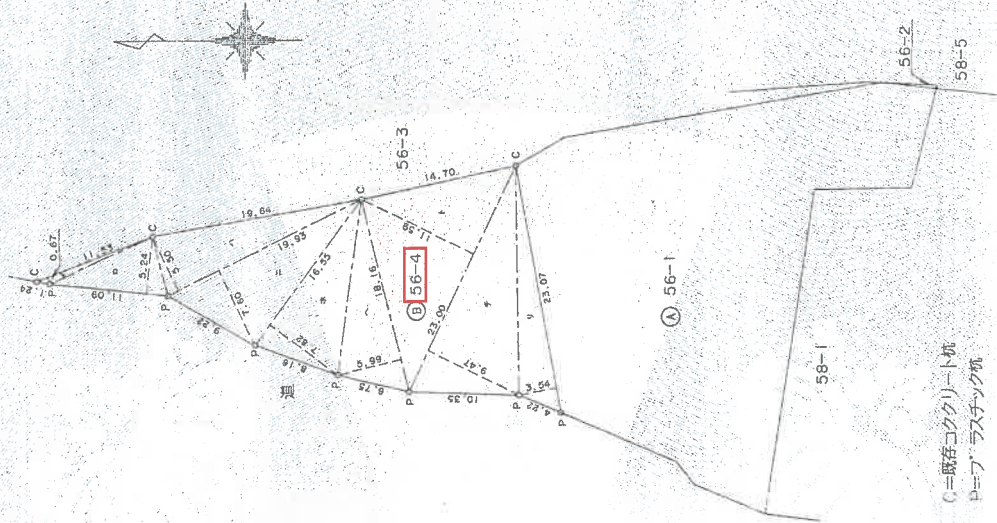
前 56-1
地 番 56-4、56-1

後 新 地 積 測 量 図

土地の所在 花巻市湯口字渡り

地 番	④	56-4	底 辺	高 さ	倍 積
NO.	イ		11.53	0.67	7.7251
	ロ		11.09	5.24	58.1116
	ハ		19.93	5.50	109.6150
	ニ		19.93	7.60	151.4680
	ホ		16.55	7.82	129.4210
	ヘ		18.16	5.99	108.7784
	フ		23.00	11.59	266.5700
	リ		23.00	9.47	217.8100
			23.07	3.54	81.6678
				倍 積	1131.1669
				倍 積	565.58345
				倍 積	565.58 m ²

地 番	④	56-1	底 辺	高 さ	倍 積
公 積			1353.12475		565.58345
				残 地	787.54130
				地 積	787.54 m ²



(目加納)

作 製 者

土地家屋調査士

(平成 11 年 4 月 14 日作製)

申 請 人



縮 尺

1/500

(日本土地家屋調査士会 用紙)

地図整理番号：M30759

A 3 → A 4 縮小版

登記年月日：平成11年12月21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。
(盛岡地方方法務局花巻支局管轄)
令和7年6月19日 大津地方方法務局

登記官

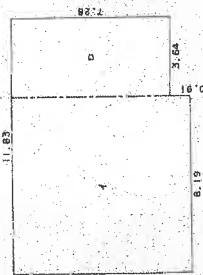
521960

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	56-4
建物の所在	花巻市湯口寄廻り56番地4

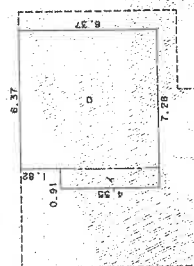
1 階



求積表

イ	8.19 X 8.19	=	67.0761
ロ	7.28 X 3.64	=	26.4992
合計			93.5753
床面積			93.57 m ²

2 階



求積表

イ	4.55 X 0.91	=	4.1405
ロ	6.37 X 6.37	=	40.5769
合計			44.7174
床面積			44.71 m ²

(百 平方メートル)

作製者
大津地方方法務局
花巻支局

11年11月1日(作製)

縮尺
1/250

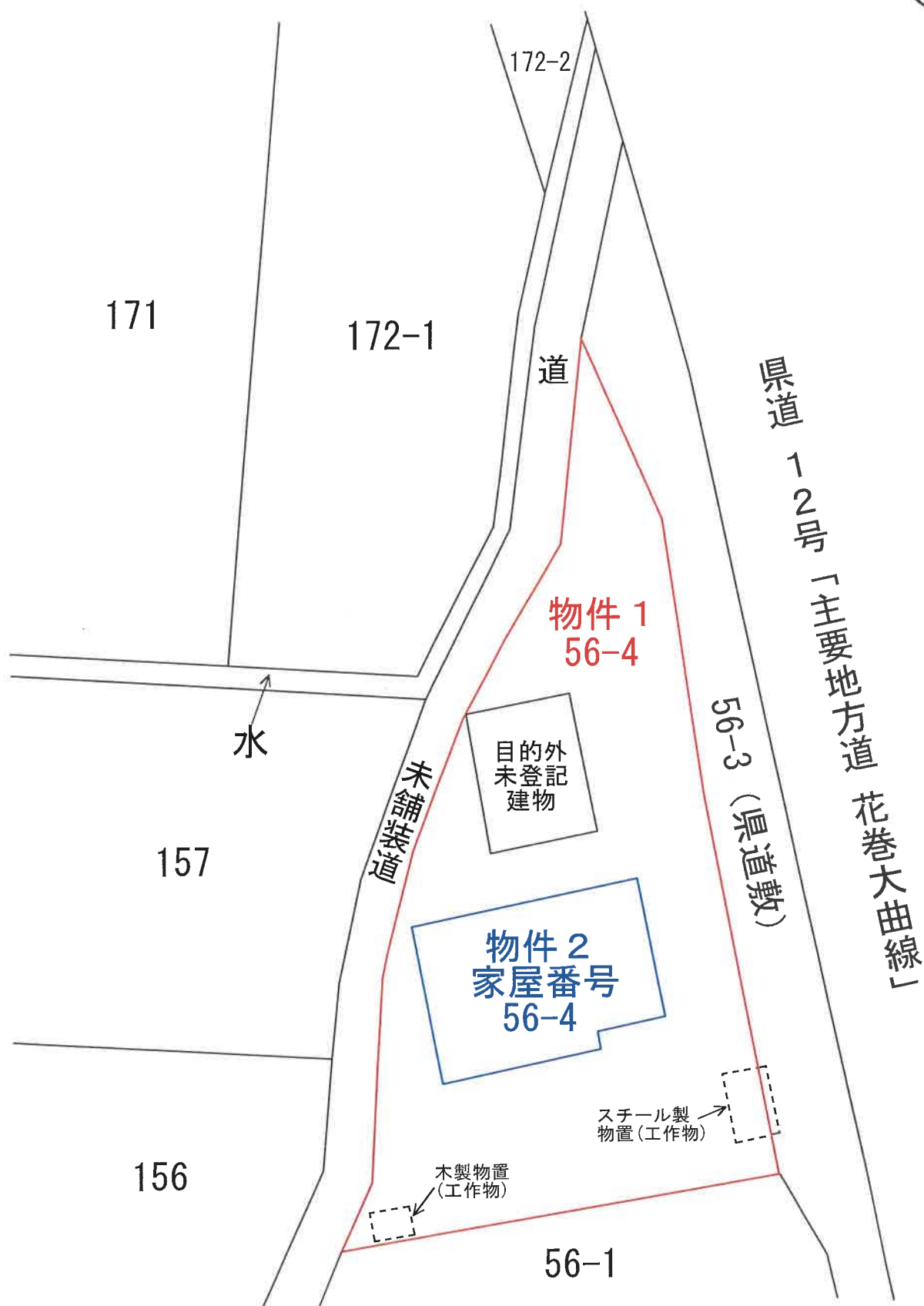
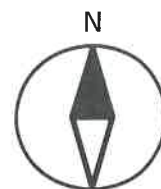
申請人

縮尺
1/500

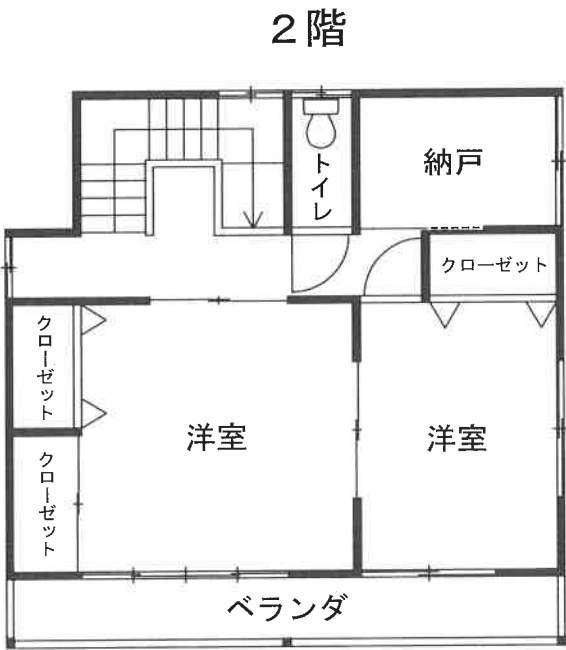
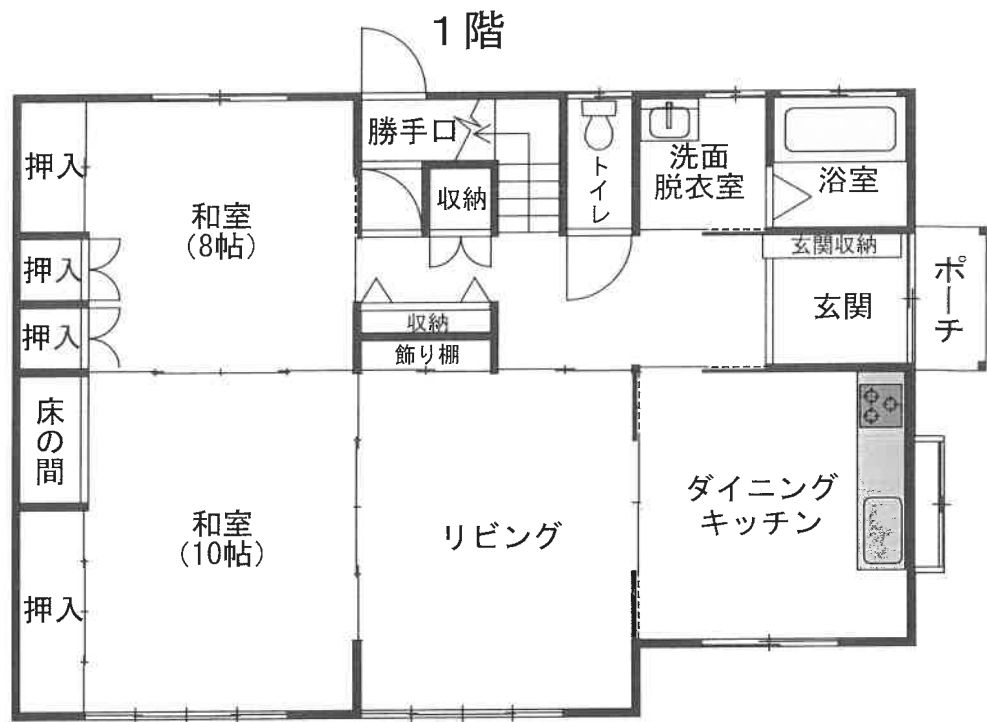
(日本建築士会連合会用紙)

平成11.12.21

土地建物位置関係図



建物間取図



※間取りは概略を記載したものであり、建具・住設機器等の仕様及び規格は便宜的な表示である。

令和7年（ケ）第 14 号
令和7年12月10日 現地調査
令和7年12月16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

新沼 輝雄

第1 評価額

一 括 価 格	
物件1・2	金1,180,000円
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金470,000円
物件2（建物）	金710,000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
1 (土地)	所在地 地目 地積 共有者 共有者	花巻市湯口字渡 56番4 宅地 565.58㎡ A 持分3分の1 B 持分3分の1	同左
2 (建物)	所 家屋 種 構造 床面積 共有者 共有者	花巻市湯口字渡56番地4 56番4 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 93.57㎡ 2階 44.71㎡ A 持分3分の1 B 持分3分の1	同左
番号	特記事項		
1	物件1上に、目的外未登記建物が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1）

位置・交通	JR東北本線「花巻」駅の北西方・約11.5km 最寄バス停「大沢温泉」停の南方・約500m 花巻市役所の北西方・約12.5km 花巻市立湯口小学校の北西方・約7.0km （以上道路距離）	
付近の状況	対象物件が存する地域は、花巻市の西部、中山間部に農家住宅、一般住宅等が散在する地域である。	
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 用途指定なし 70% 200% なし 特になし
画地条件	地積 間口 奥行 形状 接道状況 地勢	565.58㎡ 約46m（東側）（大半に道路との高低差あり） 最大約23m 不整形 角画地 概ね平坦
接面道路の状況	・東側 舗装県道（12号「主要地方道 花巻大曲線」） （建築基準法第42条第1項1号道路） 当該県道の舗装部分との間には、岩手県所有の地番56番3の土地（県道敷）が介在する。土地56番3は、物件1から県道の道路面へと下る法地となっている。県道の舗装部分の幅員は約13m。 県道が南方へ下り傾斜となっているため、物件1の北寄りには道路面と概ね等高であるが、南寄りは道路面より3m程度高い。 ・西側 幅員約2～2.5m 未舗装道（建築基準法上の道路ではない）	
土地の利用状況等	物件2の建物の敷地として建物共有者ABCが占有しているほか、目的外未登記建物の敷地として、Aが占有している。 目的外未登記建物に係る土地占有権原（BとCの持分について）は、親族間の黙示の使用貸借関係に基づくものと判断した。	
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	- 対象土地内、南西角付近に木製物置(工作物)、南東角付近にスチール製物置(工作物)が各々存する。スチール製物置の一部が東側隣接地56番3(県道敷)に、はみ出て設置されている可能性がある。 - 目的外未登記建物の概要 - 所 在：花巻市湯口字渡56番地4 - 家屋番号：未登記 - 種 類：車庫 - 構 造：木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 - 床 面 積：概測41.4㎡ - 所 有 者：A - 建築時期：Aの陳述によると、令和3年頃の建築と推定される。 - 当該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の指定はない。
----------------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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11年8月23日新築 経過年数 約 26年 経済的残存耐用年数 約 4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 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、畳等 設 備：電気、給排水、給湯等 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）	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	普通
建物の利用状況	建物共有者A B Cが居宅として使用・占有している。
特 記 事 項	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1（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
1	5,000	0.765	565.58	1.00	2,160,000

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通り査定した。

イ 個 別 格 差：画地条件（形状）▲15%、同（道路高低差）▲10% 以上相乗積▲23.5%

ウ 地 積：公簿数量を採用。

エ 建付減価補正率：建付減価の発生はないものと判断した。

② 物件2（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
2	130,000	138.28	0.154	2,770,000

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。

【定額法】経済的全耐用年数30年、経過年数26年、経済的残存耐用年数4年、残価率10%で、22%と査定した。

$$\text{残価率}10\% + (1-0.10) \times [\text{経済的残存耐用年数}4\text{年} \div (\text{経過年数}26\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}4\text{年})] = 0.22$$

【観察減価法】保守管理の状況等を勘案し、-30%と査定

$$\text{現価率} = \frac{\text{定額法}}{22\%} \times \frac{\text{観察減価}}{(100\% - 30\%)} = 15.4\%$$

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
1 (物 2)	2, 160, 000	458. 58/565. 58	0. 10	敷地占有利益	180, 000
1 (目未)	2, 160, 000	107. 00/565. 58	0. 10	敷地占有利益 使用借権	40, 000

※ 1 (物 2)… 物件 2 に係る敷地利用権 1 (目未)… 目的外未登記建物に係る敷地利用権

イ 地積：目的外未登記建物のために土地利用権が及ぶ範囲を、建物の土地における位置等を勘案し机上概測して、物件 2 並びに目的外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 2 については敷地占有利益、目的外未登記建物については、A の持分は敷地占有利益、B C の持分は使用借権と判定し、その割合をいずれも 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 (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	共有 持分 割合 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	2, 160, 000	－220, 000		2/3	0. 60	0. 60	470, 000
2	2, 770, 000	＋180, 000	1. 00	2/3	0. 60	0. 60	710, 000
	一括価格 (合計)						1, 180, 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：売却対象が共有持分のみであることによる市場性減退の程度（▲30%）、及び目的外未登記建物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

規準可能な地価公示標準地及び地価調査基準地は設定されていない。

第 7 附属資料の表示

位置図

公図写

地積測量図写

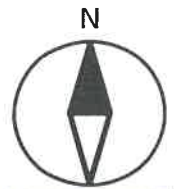
建物図面・各階平面図写

土地建物位置関係図

建物間取図

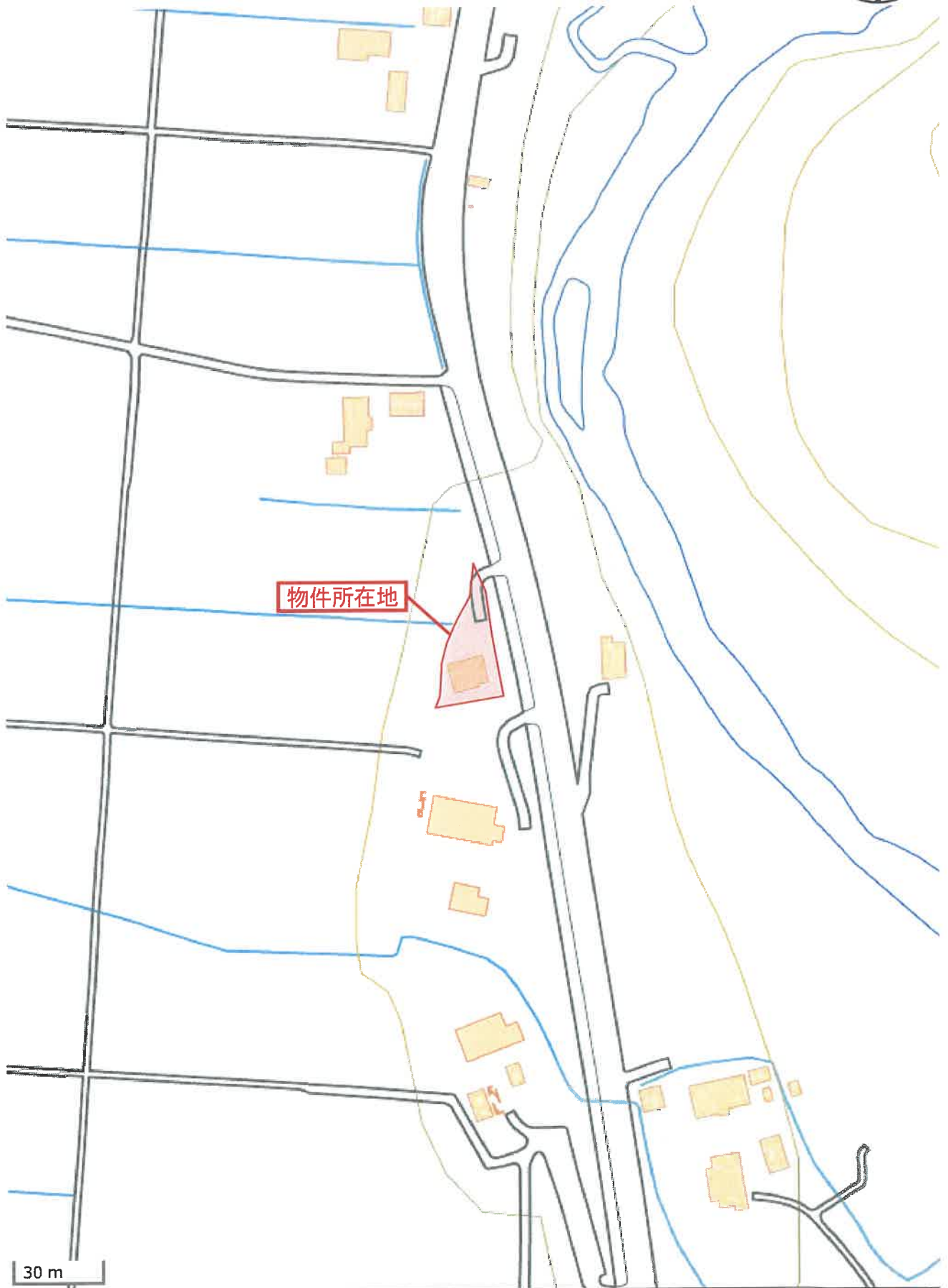
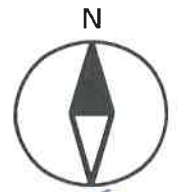
以 上

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

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。
(盛岡地方裁判所花巻支庁管轄)
令和7年9月10日 東京法務局中野出張所

登記官

421601

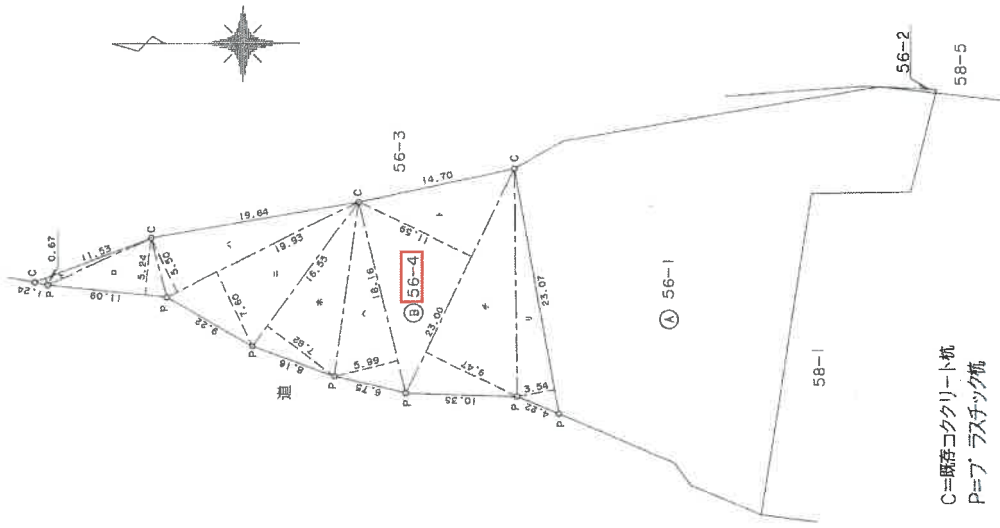
前 56-1
地 56-4、56-1

新 地積測量図

土地の所在
花巻市湯口字渡り

地番 NO.	④ 56-4	辺 長	高 さ	倍 面	積
イ		11.53	0.67		7.7251
ロ		11.09	5.24		58.1116
ハ		19.93	5.50		109.6150
ニ		19.93	7.60		151.4680
ホ		16.55	7.82		129.4210
ヘ		18.16	5.99		108.7784
ト		23.00	11.59		266.5700
チ		23.00	9.47		217.8100
リ		23.07	3.54		81.6678
			倍面積		1131.1669
			面積		565.58345
			地積		565.58 m ²

地番 公	④ 56-1	総計	残地	地積
		1353.12475		565.58345
				787.54130
				787.54 m ²



C=既存コククリート杭
P=ブラスチック杭

(日 加 算)

作製者
土地家屋調査士
(日本土地家屋調査士会 用紙)

(平成11年4月14日作製)

申請人

縮尺 1/500

平均 11.41%

登記年月日：平成11年12月21日

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。
(盛岡地方支務局花巻支局管轄)

令和7年9月10日 東京支務局中野出張所

登記官

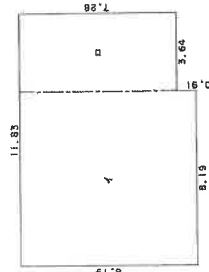
521960

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	58-4
建物の所在	花巻市湯口字裏り56番地4

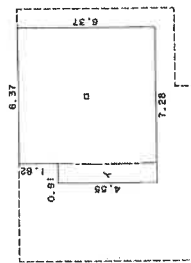
1 階



求積表

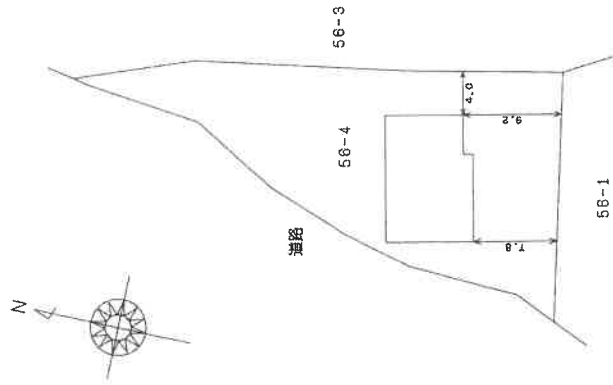
イ	8.19 X 8.19	=	67.0761
ロ	7.28 X 3.64	=	26.4992
合 計			93.5753
床面積			93.57 m ²

2 階



求積表

イ	4.55 X 0.91	=	4.1405
ロ	6.37 X 6.37	=	40.5769
合 計			44.7174
床面積			44.71 m ²



(百葉書12)

作製者

土地調査士
花巻支局

11年11月 1日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

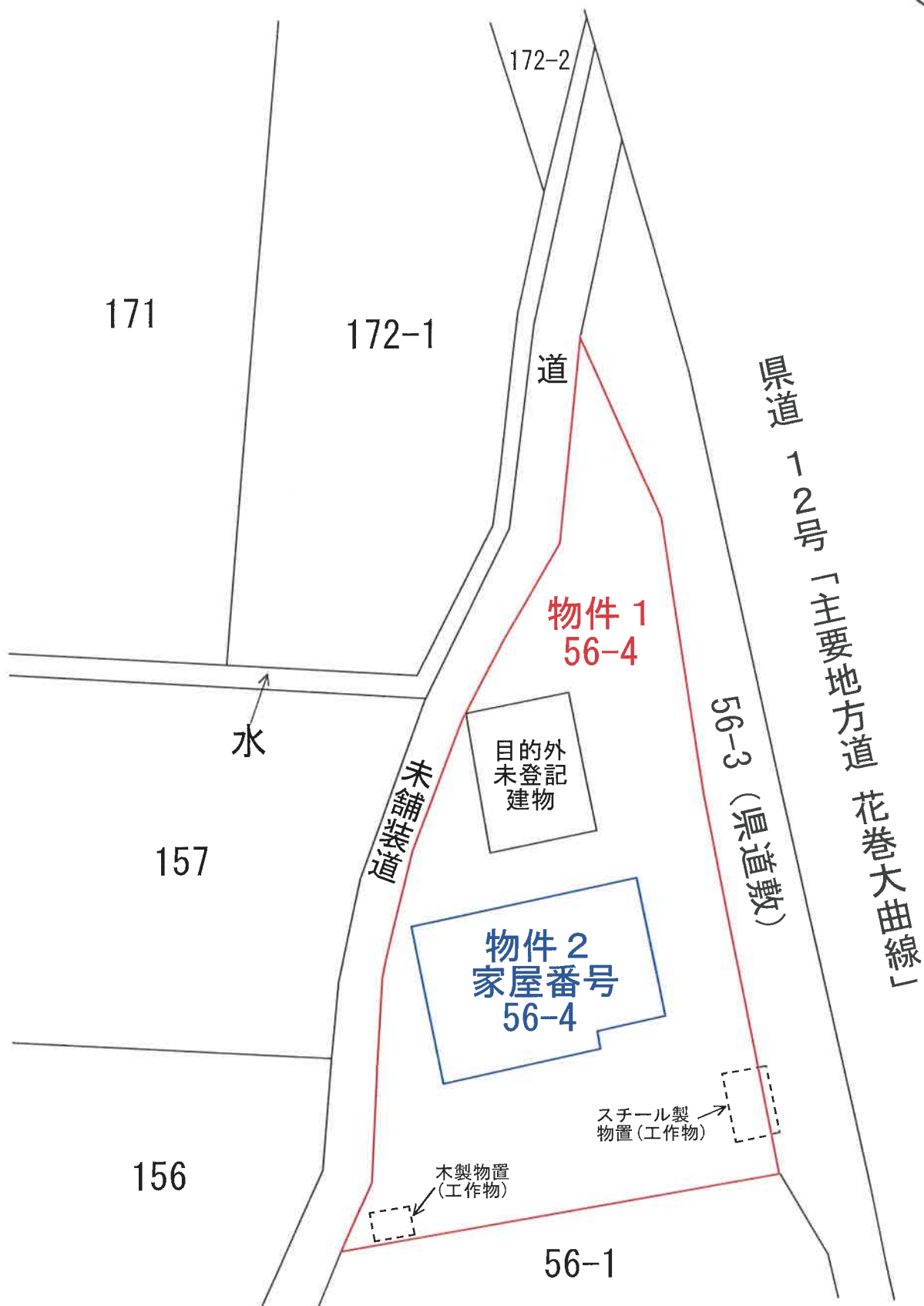
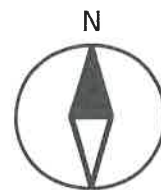
(日本土地調査士会連合会用紙)

平成11.12.21

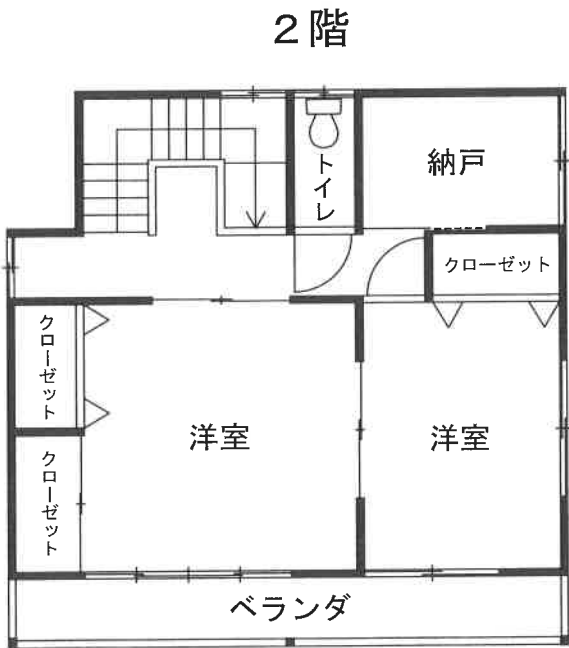
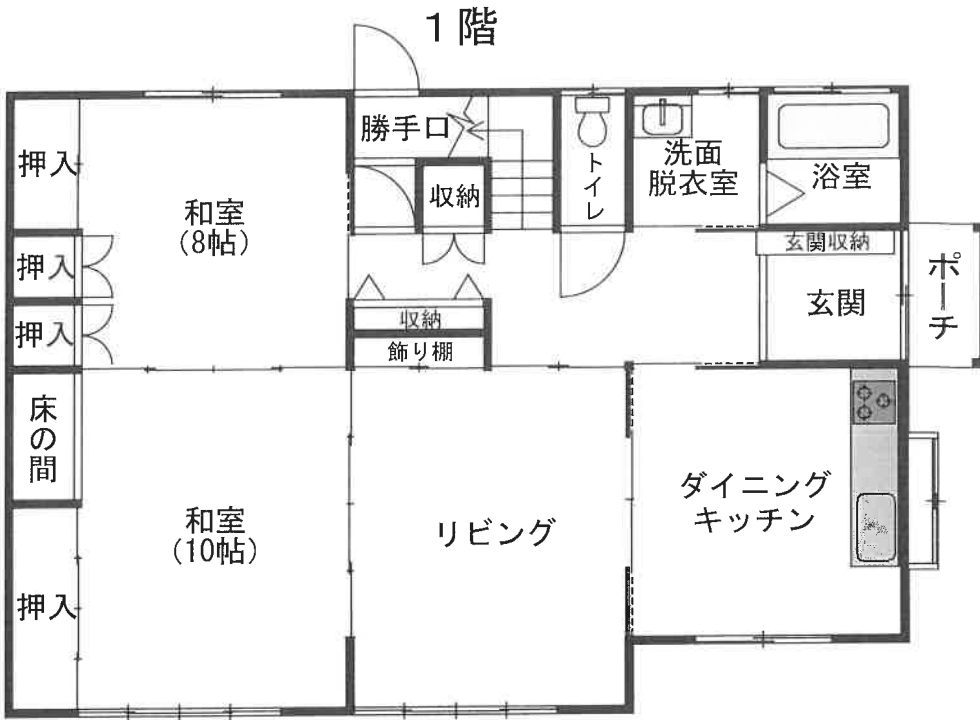
請求番号：6-3

A3→A4縮小版

土地建物位置関係図



建物間取図



※間取りは概略を記載したものであり、建具・住設機器等の仕様及び規格は便宜的な表示である。