

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	<input type="checkbox"/> 平成 <input checked="" type="checkbox"/> 令和	○○年(ケ,ヌ)第○○号	物件番号 ○ ○ 「1, 2」「1~3」等の物件番号を記入して下さい。
陳述	<input type="checkbox"/> 当法人は、暴力団員等が役員である法人ではありません。		
	<input type="checkbox"/> 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。		
	<input type="checkbox"/> 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 ○○年 ○○月 ○○日			
買受申出人(法人)	代表者	法人の所在地	〒 ○○○ - ○○○ 岩手県盛岡市内丸9番1号
		法人の名称	株式会社○○○○
		(フリガナ) 代表者氏名	ダイヒョウトリシマリヤク ○○○○ 代表取締役 ○○○○ (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 3月26日

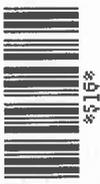
盛岡地方裁判所花巻支部

裁判所書記官 安 海 ちひろ

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 4月13日 午前 9時00分から 令和 8年 4月20日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月22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 5月13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 3月26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 花巻市上小舟渡
地 番 1番20
地 目 宅地
地 積 235.36平方メートル

所有者 A

2 所 在 花巻市上小舟渡
地 番 1番23
地 目 雑種地
地 積 74平方メートル

共有者 A 持分12分の4

3 所 在 花巻市上小舟渡 1番地20
家屋 番号 1番20
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 76.59平方メートル
2階 51.34平方メートル

所有者 A



物件明細書

令和 8年 2月24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。

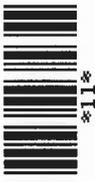
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

本件土地は通路(私道)として利用されている。

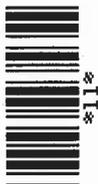
《 注 意 書 》

- 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掲載されています。)



物 件 目 録

1 所 在 花巻市上小舟渡
地 番 1番20
地 目 宅地
地 積 235.36平方メートル

所有者 A

2 所 在 花巻市上小舟渡
地 番 1番23
地 目 雑種地
地 積 74平方メートル

共有者 A 持分12分の4

3 所 在 花巻市上小舟渡 1番地20
家屋 番号 1番20
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 76.59平方メートル
2階 51.34平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第15号

令和7年10月30日受理

令和8年1月19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 花巻市上小舟渡
地 番 1番20
地 目 宅地
地 積 235.36平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 花巻市上小舟渡
地 番 1番23
地 目 雑種地
地 積 74平方メートル
共有者 A 持分12分の4
- 3 所 在 花巻市上小舟渡 1番地20
家屋番号 1番20
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 76.59平方メートル
2階 51.34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 { 種類: 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

(2 枚目)

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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(敷地内通路) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>												
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>												
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者(A、C、D) <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者らが、本土地を宅地(敷地内通路)として共同で使用し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>												
その他の事項	<p>1 本土地は、A他2名の共有であり、売却の対象は、Aの持ち分12分の4である。</p> <p>2 本土地は幅約4.0メートルの未舗装の敷地内通路となっている。(登記地目：雑種地)</p> <p>3 公図上、物件2土地南西側は、無番地に接面している。現況、物件2土地南西側は、幅員約4.0メートルの舗装市道小舟渡・四日町線に接面している。</p>												
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding: 0 5px;">支部</td> <td style="padding: 0 5px;">平成</td> <td style="padding: 0 5px;">年()</td> <td style="padding: 0 5px;">第</td> <td style="padding: 0 5px;">号</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">保管開始日</td> <td style="padding: 0 5px;">平成</td> <td style="padding: 0 5px;">年</td> <td style="padding: 0 5px;">月</td> <td style="padding: 0 5px;">日</td> <td></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									
建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり												

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■物件1土地関係

- 1 物件1土地は、物件3建物の敷地として利用されている。
- 2 物件1土地は、物件2土地を介し、その先の舗装市道（幅員約4.0メートル 小舟渡・四日町線）に到達する。
- 3 本土地に最先の担保権が設定された平成20年7月28日ころ、本土地はB（Aの母）の所有であり、物件3建物はAの所有であったことがその登記から明らかである。Aの陳述によると、本土地元所有者B（貸主）と物件3建物所有者Aとの間には、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たものと推測される。その後、貸主Bは平成27年4月7日死亡し、Aが相続し物件1土地の所有者となり、現在に至ったものと考えられる。
- 4 本土地の北端に工作物（物置）が設置されている。

■物件3建物関係

Aの陳述及び建物内の状況から、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。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A	<p>私は物件1、3の所有者及び、物件2の共有者です。 調査に立ち会います。私が物件を住居として使用しています。 物件2は、共有者らで通路として使用しています。 通路の補修等について、特に共有者間で約束事のようなことはありません。</p> <p>抵当権設定当時、物件1土地の所有者は母で、その後私が相続しましたが、私が相続するまで貸し借りの契約等はなく、金銭の授受もありません。</p>
■ 近隣住民	<p>物件にはAさんが居住しています。 (12月12日 現地にて聴取)</p>
■ Dの妻	<p>私は、物件2土地共有者Dの妻です。 共有者で通路として使用しています。 補修等について、共有者間で決め事はないと思います。</p>

(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)

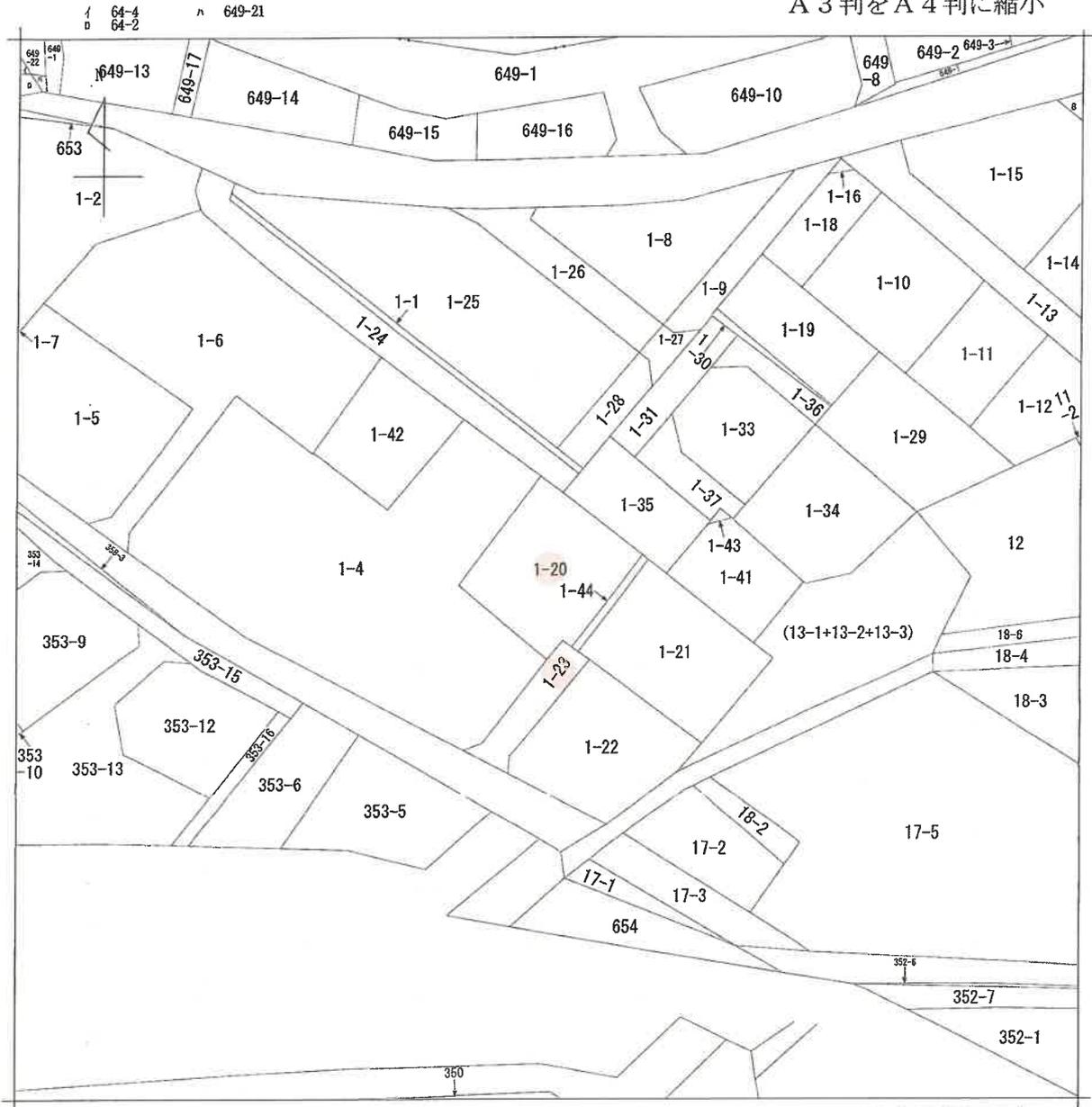
(調査経過用)

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7日(金)	執行官室	登記関係資料申請 (郵送)
令和7年11月7日(金)	執行官室	道路照会 (FAX)
令和7年11月7日(金)	花巻市役所	課税関連資料申請 (事務員)
令和7年11月21日(金)	執行官室	期日通知発送
令和7年12月12日(金) 10:00~10:30	物件所在地	近隣住民より占有聴取 物件外観調査 評価人同行
令和7年12月12日(金) 17:00~17:05	物件所在地	期日通知(再)投函
令和7年12月25日(木) 14:00~14:40	物件所在地	A立会いのうえ物件に立入調査 評価人同行
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月25日 目的物件は応答がなく施錠されていた為、立会人Eを立ち合わせ、解錠技術者に解錠させ建物内に立ち入ったところ、室内にいたAがその後調査に立ち会った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

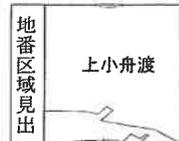
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

A3判をA4判に縮小



(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。



A 上小舟渡

請求部	所在	花巻市上小舟渡			地番	1番20		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	平成6年2月25日			備付年月日(原図)			補記事項	

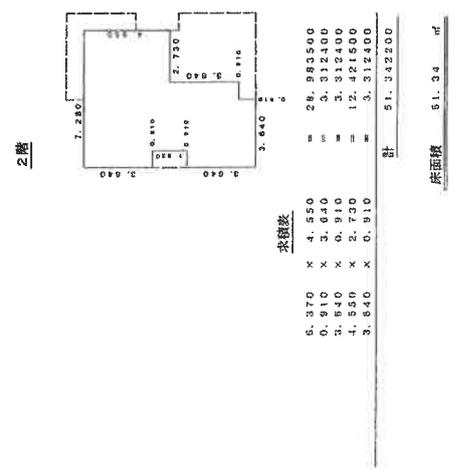
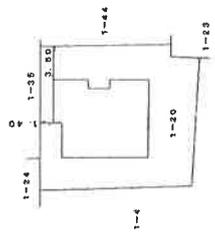
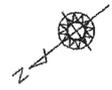
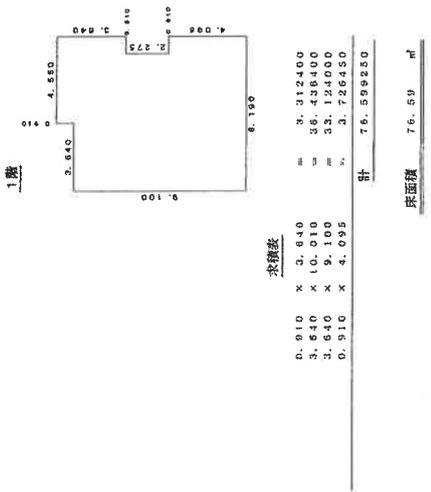
(7 枚目)

登記年月日：平成20年9月17日

建築物図面
各階平面図

家屋番号 1番20
 建築物の所在 花巻市上小舟渡1番地20

各階平面図



(百 圓 進 位)

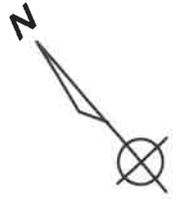
作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

平成20年9月17日登記

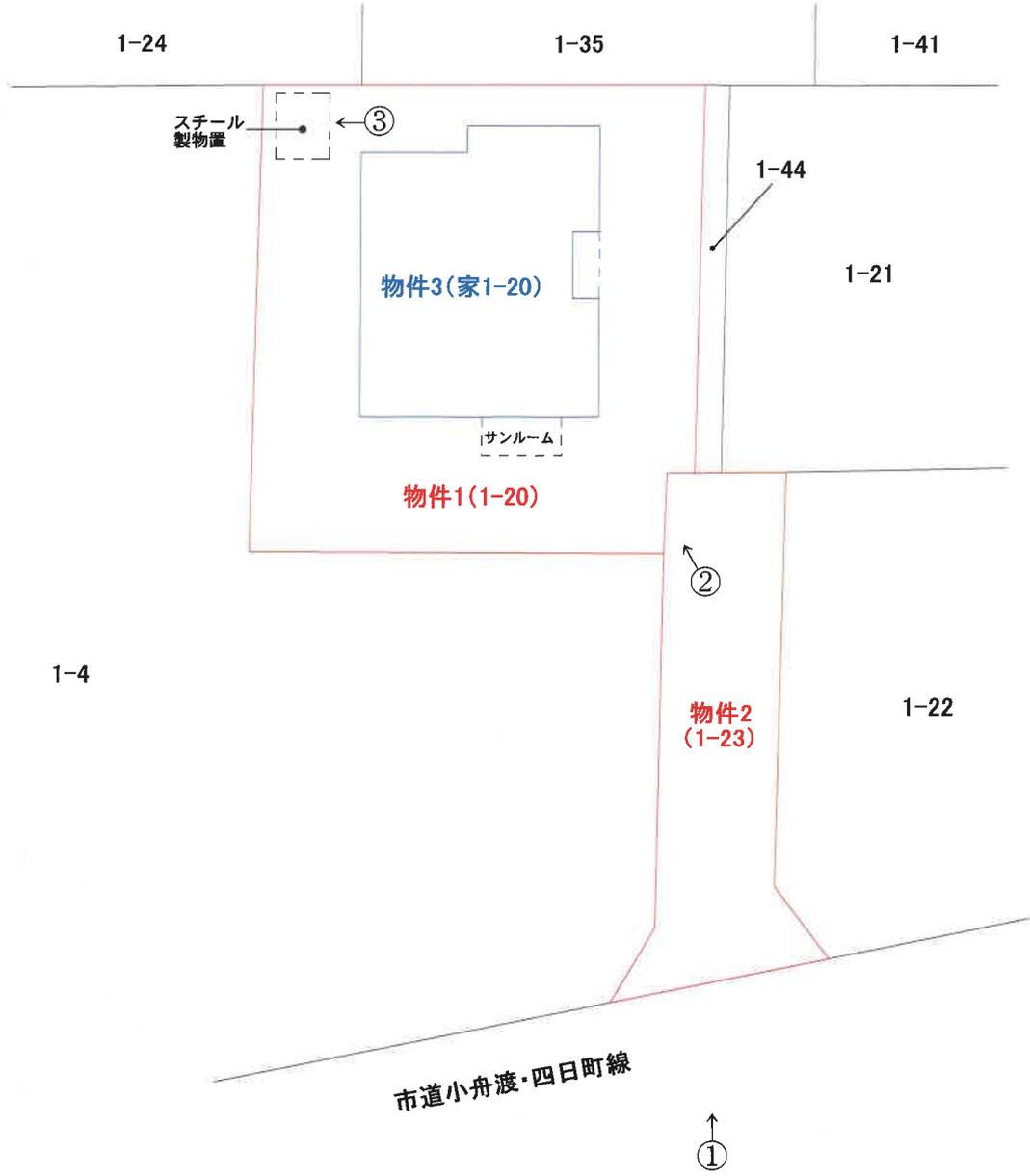
(日本土地建物測量士会連合会所属)

A3判をA4判に縮小

令和7年(ケ)第15号
土地建物位置関係図

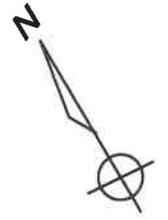


S ≒ 1 / 250

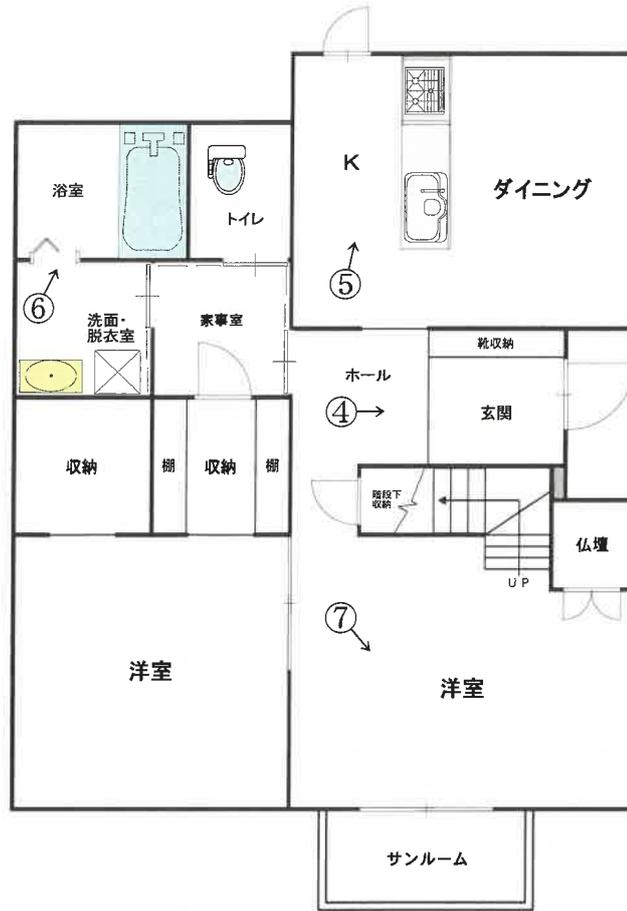


←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。
土地の形状および建物の位置関係は概略を記載したものである。
(9 枚目)

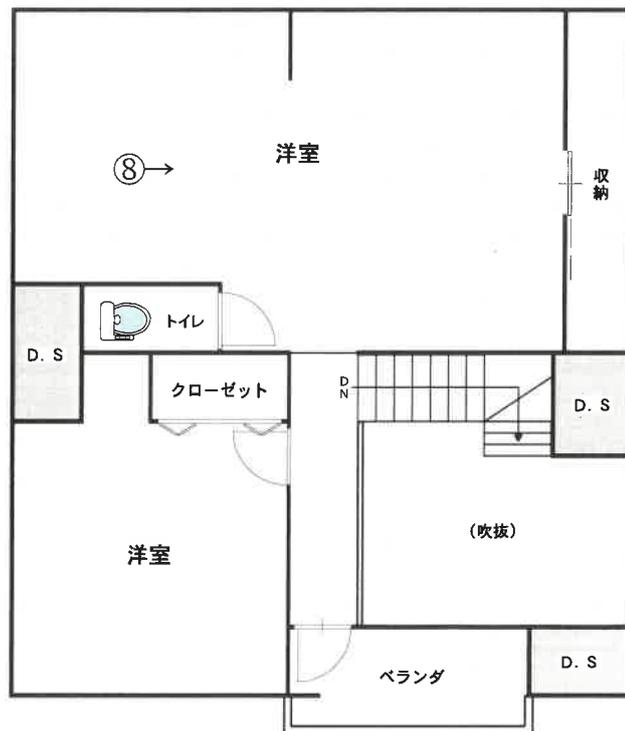
令和7年(ケ)第15号
 物件3 家番1番20
 建物間取図



S ≒ 1 / 100



1階



2階

←○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。
 (10 枚目)

写真1



写真2



写真3



写真4

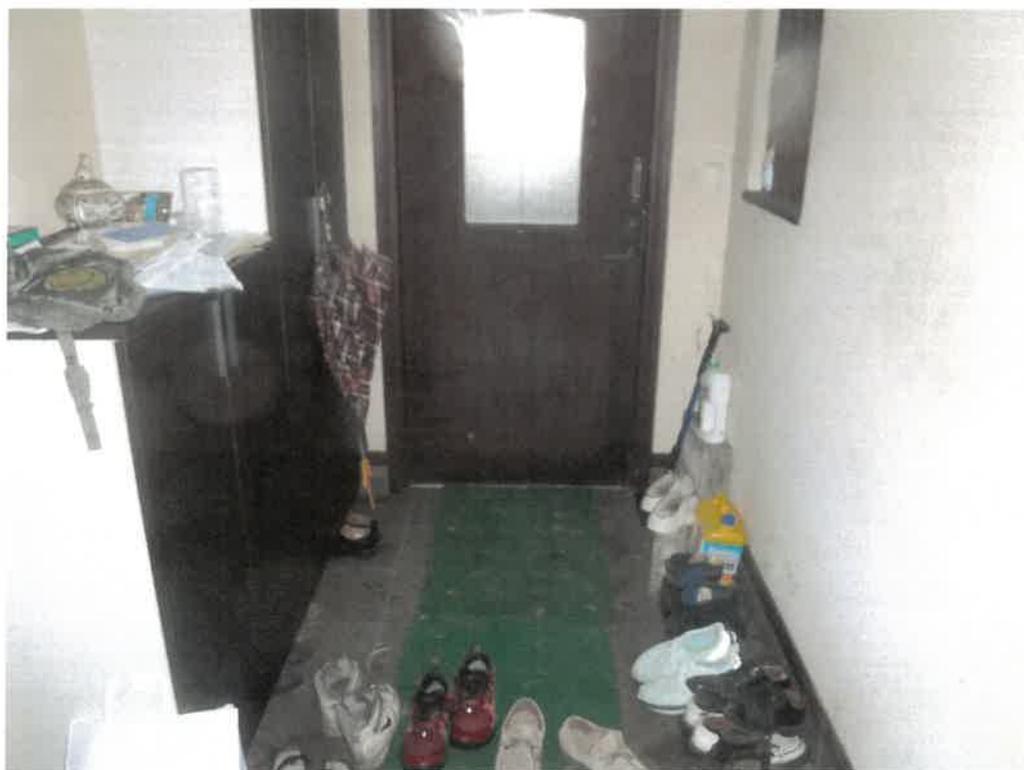


写真5



写真6



写真7



写真8



副

令和 7年(ケ)第 15 号
令和 7年12月12日 現地調査
令和 7年12月25日 現地調査
令和 8年 1月19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

大 下 智

第1 評価額

一 括 価 格		
物件 1 ～ 3	金	5,920,000 円
内 訳 価 格		
物件 1 (土地)	金	1,740,000 円
物件 2 (土地)	金	180,000 円
物件 3 (建物)	金	4,000,000 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き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	所在	花巻市上小舟渡	同左	
	地番	1番20		
	地目	宅地		
	地積	235.36 m ²		
	所有者	A		
2	所在	花巻市上小舟渡	同左	
	地番	1番23		
	地目	雑種地		
	地積	74.00 m ²		
	共有者	A (持分12分の4)		
3	所在	花巻市上小舟渡1番地20	同左	
	家屋番号	1番20		
	種類	居宅		
	構造	木造かわらぶき2階建		
	床面積	1階 -----		76.59m ²
		2階 -----		51.34m ²
	所有者	A		
番号	特記事項			
2	物件2は敷地内共有通路である。			

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・2)

位置・交通	JR東北線花巻駅の北東方道路距離約1.6kmの位置。 花巻市役所 約 1.7 km バス停(県交通 四日町二丁目) 約 390 m (徒歩5分) 花巻市立花巻小学校 約 1.2 km ロピア花巻店 約 730 m (以上道路距離)	
付近の状況	対象土地は、花巻市の中心市街地北部外縁に所在する。 周辺は、市道山の神西宮野目線(旧国道4号)西側背後地域の一般住宅、アパート等が混在し、若干の農地も混在する土地利用となっている住宅地域である。 近年は、格別の地域変動要因は認められないことから、当面現状のまま推移していくものと予想する。	
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	非線引都市計画区域
	用途地域	第2種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	指定なし
	その他の規制	特になし
画地条件 (規模・形状等)	対象土地は有効宅地部分(物件1)及び敷地内共有通路部分(物件2)とで構成され、物件1は幅約16m、奥行約14m、物件2は幅約4m、長さ約17m、計約310㎡の不整形画地(いわゆる「袋地」)である。地勢は平坦で隣接地等とはほぼ等高に接面している。	
接面道路の状況	幅員約4m舗装市道小舟渡・四日町線(建築基準法第42条第1項第1号道路)に等高接面。	
土地の利用状況等	物件1については、物件3建物の敷地として、土地所有者Aが占有している。物件2については、敷地内通路(宅地)として、土地共有者A及びB・Cが共有持分に基づき使用・占有している。	
供給処理施設	上水道	あり
	下水道	あり
	ガス配管	なし
	※「あり」:当該敷地内引込済。「なし」:当該敷地内引込未了。	
特記事項	<p>① 対象土地に係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。但し、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。</p> <p>② 対象土地は、北上川氾濫時の最大想定浸水深3m～5mの地域とされている。(花巻市ハザードマップ)</p> <p>③ 対象土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。</p>	

2 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20年9月5日新築
	経過年数	約 17年
	経済的残存耐用年数	約 13年
仕 様	構 造	木造
	基 礎	鉄筋コンクリート布基礎
	屋 根	かわらぶき
	外 壁	サイディング(窯業系)
	内 壁	ビニールシート等
	天 井	ビニールシート等
	床	フローリング、ビニールシート、人工石等
	設 備	電気、給排水、衛生、換気等
	そ の 他	特になし
		※設備については動作確認まではしていないため、使用可否は不明である。
床面積(現況)	第3目的物件欄記載のとおり	
現況用途等	現況用途	居 宅
	間 取 り	添付建物間取図参照
品 等	総 合	中品等
保守管理の状態	相当劣る	
建物の利用状況	居宅として、建物所有者Aが使用・占有している。	
特 記 事 項	<p>① 当該建物内は、日用品・衣類・ゴミが無秩序に溢れ、長期間清掃等を行った様子が窺えず、床・内壁等に黒カビ等の発生も認められ、維持管理状態は相当劣る。</p> <p>② 当該建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、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が必要となる。</p>	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件1・2(土地)

目的土地一体としての建付地価格を次のとおり求めた。

記号	ア	イ	ウ	エ	オ	カ
物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	共有持分	地積 (㎡)	建付減価 補正率	建付地価格(円) (ア×イ×ウ×エ×オ)
1	20,300	0.800	—	235.36	1.000	3,820,000
2			4/12	74.00		400,000
建付地価格合計						4,220,000

ア 標準画地価格

地価公示《花巻-2》

$$\text{地価公示価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$26,100\text{円/㎡} \times 102.0 / 100 \times 100 / 100.0 \times 100 / 131.3 \approx 20,300\text{円/㎡}$$

◇時 点 修 正：地価公示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：±0%

◇地 域 格 差：街路条件 + 5% (幅員) 環境条件 + 25% (居住環境等) 相乗積 + 31.3%

イ 個 別 格 差：画地条件 ▲ 20% (形状)

ウ 共 有 持 分：公簿記載のとおり

エ 地 積：公簿数量を採用

オ 建付減価補正率：必要なし

(2) 物件3(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、次のとおり建物価格を判定した。

記号	ア	イ	ウ	エ
物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建物の価格(円) (ア×イ×ウ)
3	185,000	127.93	0.343	8,120,000

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、次のとおり現価率を査定した。

定 額 法 0.490 (経過年数 17年 経済的残存耐用年数 13年 残価率10%)

観 察 減 価 法 ▲ 30% (物理的) (機能的) (経済的減価)

◇ 現 価 率 $0.490 \times (1 - 0.30) = 0.343$

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行って、次のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権価格

記号	ア	イ		ウ
物件 番号	建付地価格(円)	土地利用権等割合		土地利用権価格(円) (ア×イ)
1	3,820,000	0.05	使用借権	190,000
2	400,000	0.05	使用借権	20,000
土地利用権価格計				210,000

イ 土地利用権等割合：最先順位抵当権設定受付時(平成20年7月28日)における土地所有者は亡B(Aの母)であることから土地利用権等を親族関係を基礎とした使用借権と判定し、その割合を5%と査定

(2) 内訳価格及び一括価格

記号	ア	イ	ウ	エ	オ	カ
物件 番号	基礎となる価格 (円) (1(1)(2))	土地利用権価格の 控除及び加算 (円)、(1)ウ)	占有 減価 修正	市場性 修正	競売 市場 修正	評価額(円) ((ア±イ)×ウ×エ×オ)
1	3,820,000	▲ 190,000		0.80	0.60	1,740,000
2	400,000	▲ 20,000				180,000
3	8,120,000	+ 210,000	—			4,000,000
一括価格(合計)						5,920,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：建物の維持管理状態が相当劣ることによる市場性減退の程度▲20%と査定

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て査定

第6 参考価格資料

地価公示価格	花巻一2
所 在	花巻市四日町3丁目308番9【四日町3-13-7】
価 格	26,100 円／㎡
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	217 ㎡
供給処理施設	上水道、下水道
接 近 条 件	花巻駅北東方約1.6km
接 面 街 路	北側6m舗装花巻市道
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域、第二種中高層住居専用地域(60/200)
地 域 の 概 要	幹線道路背後の区画整然とした住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公 図
- 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



登記年月日：平成1年1月11日

公用

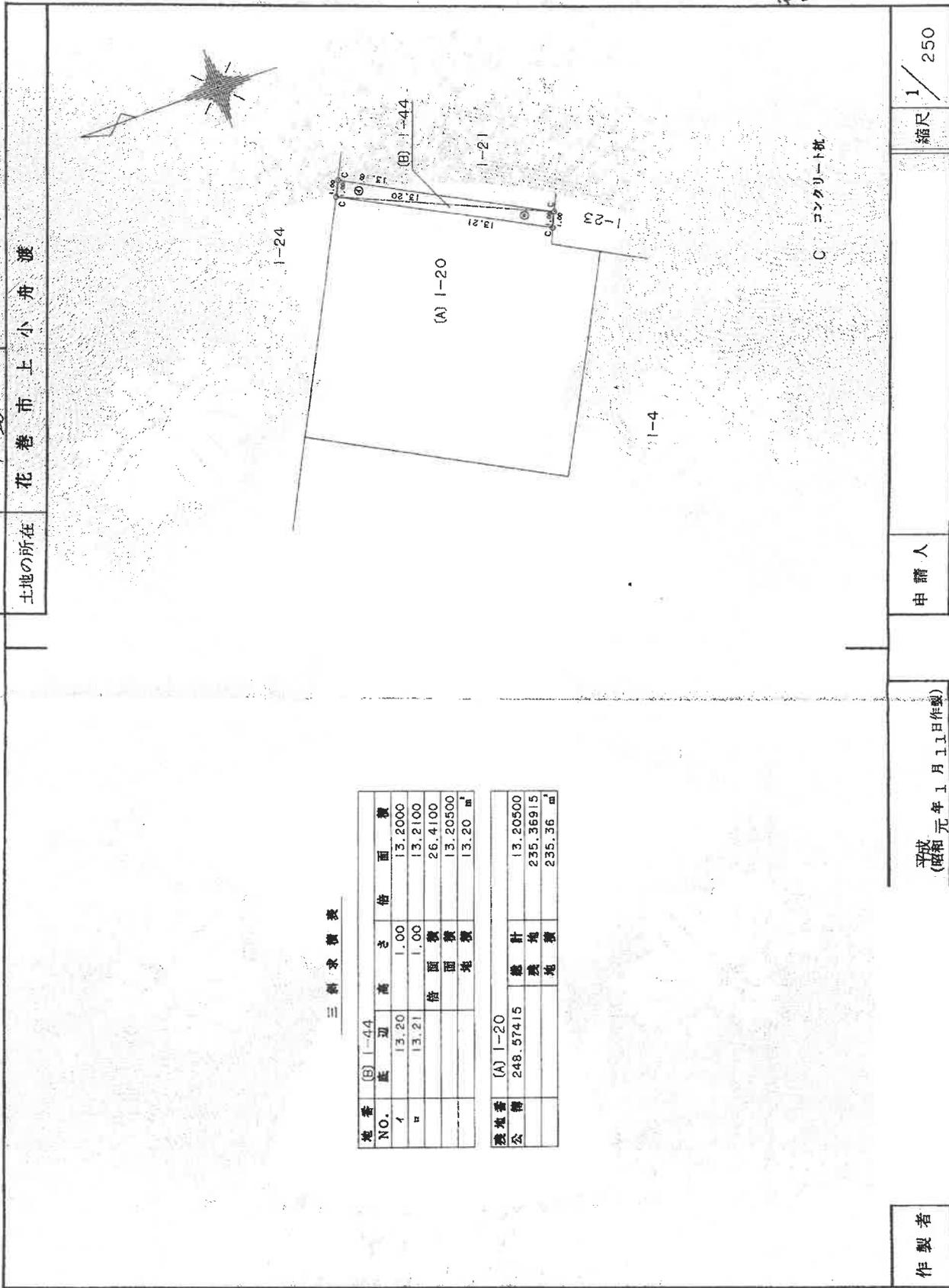
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年11月10日 盛岡地方裁判所花巻支局 登記官

309833

前 1-20 後 新

地積測量図

地番 (B) 1-44
土地の所在 花巻市上小舟渡



三斜求積表

地番 NO.	(B) 1-44	底辺	高さ	倍	面積
1		13.20	1.00		13.2000
2		13.21	1.00		13.2100
			倍	面積	26.4100
				面積	13.20500
				地積	13.20 ㎡

地番 NO.	(A) 1-20	底辺	高さ	倍	面積
1		248.57415			13.20500
2					235.36915
					235.36 ㎡

(日積測量)

作製者

平成
元年 1月 11日(作製)

申請人

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A3→A4縮小版

請求番号：6-1

登記年月日：昭和45年12月15日

公用

前 1-4 後 新

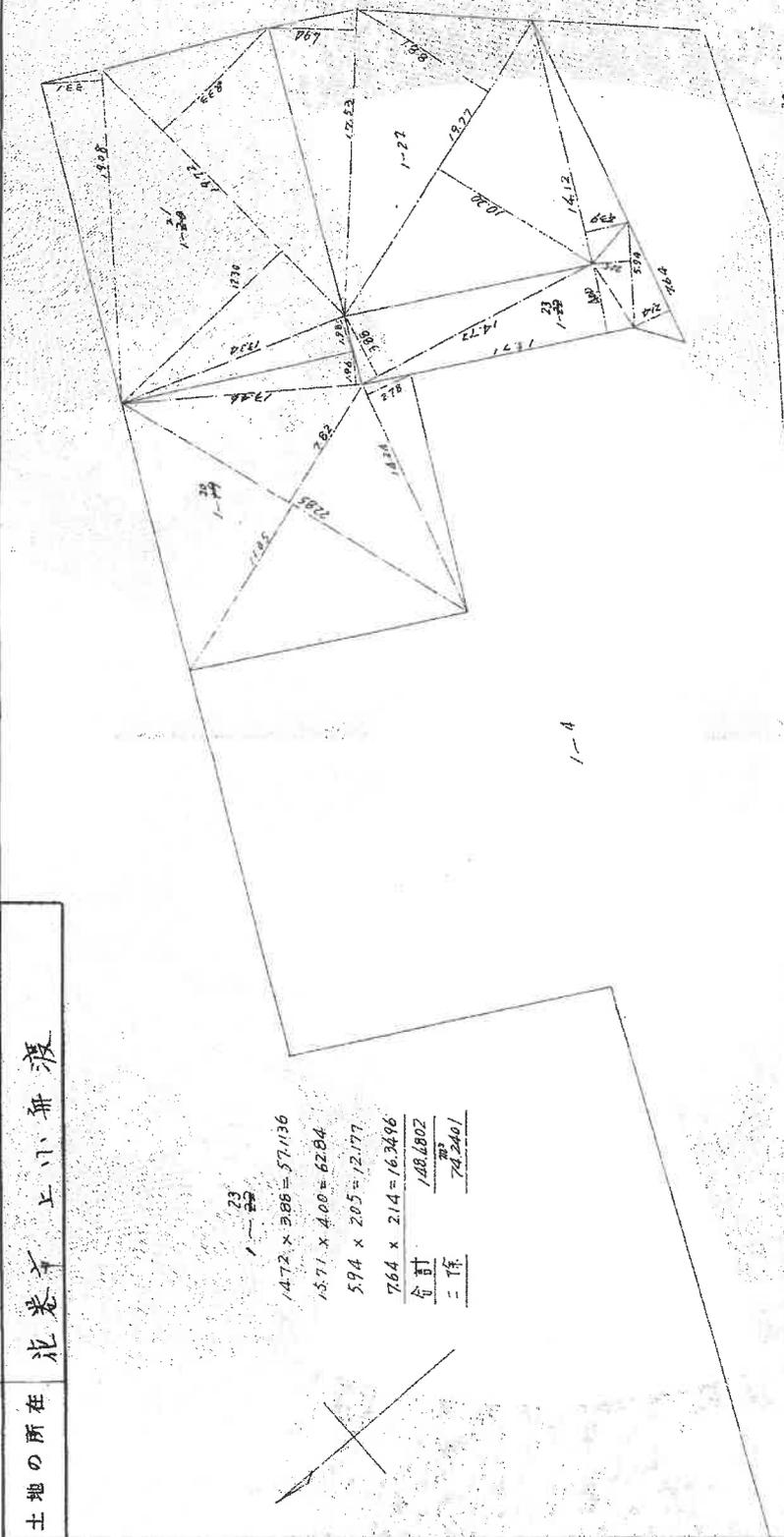
309819

地 積 測 量 図

地 番	1-4 (1-20)	21 (1-21)	22 (1-22)	23 (1-23)
土地の所在	北巻市 上小、無渡			

作 製 年 月 日	作 製 者
昭和 45 年 12 月 4 日	

申 請 人



23
1-23
14.72 x 3.88 = 57.1136
15.71 x 4.00 = 62.84
5.94 x 2.05 = 12.177
7.64 x 2.14 = 16.3496
合計 148.2802
二條 74.2461

21
1-21
17.53 x 4.94 = 86.5982
19.77 x 8.81 = 174.1737
19.77 x 10.20 = 201.654
14.12 x 2.39 = 33.4468
合計 496.0771
二條 248.0385

22
1-22
13.34 x 1.98 = 26.4132
19.08 x 3.31 = 63.1548
19.72 x 12.30 = 242.556
19.72 x 8.33 = 164.2676
合計 497.0837
二條 248.57415

23
1-23
22.83 x 1.05 = 252.4935
22.85 x 7.82 = 178.687
13.46 x 4.96 = 66.5816
14.24 x 2.78 = 39.5872
合計 497.0837
二條 248.57415

縮 尺 1/300

(岩手県土地家屋調査士会 用紙)

A3→A4縮小版

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 7 年 11 月 10 日

盛岡地方法務局花巻支局

登記官

請求番号：6-2

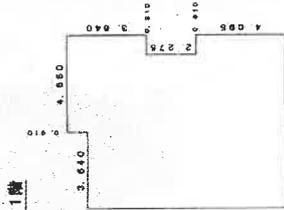
登記年月日：平成20年9月17日

建物図面 各階平面図

家屋番号 1番20

建物の所在 花巻市上小舟渡1番地20

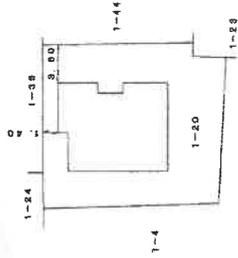
各階平面図



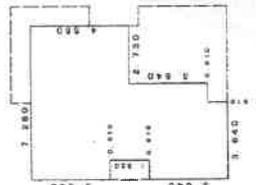
床面積

0.910 x 3.640	=	3.312400
3.640 x 10.010	=	36.426400
0.910 x 9.100	=	8.281000
0.910 x 4.098	=	3.728430
計		76.508230

床面積 76.50 m²



2階



床面積

0.910 x 4.550	=	4.140500
0.910 x 3.640	=	3.312400
3.640 x 0.910	=	3.312400
4.550 x 2.730	=	12.421500
3.640 x 0.910	=	3.312400
計		31.503200

床面積 31.50 m²

(日 冊 第 12)

作成者

縮尺 1/250

申請人

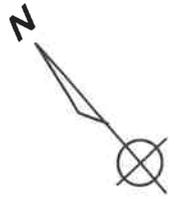
縮尺 1/500

(日本工科大学建築工芸部 555/1034)

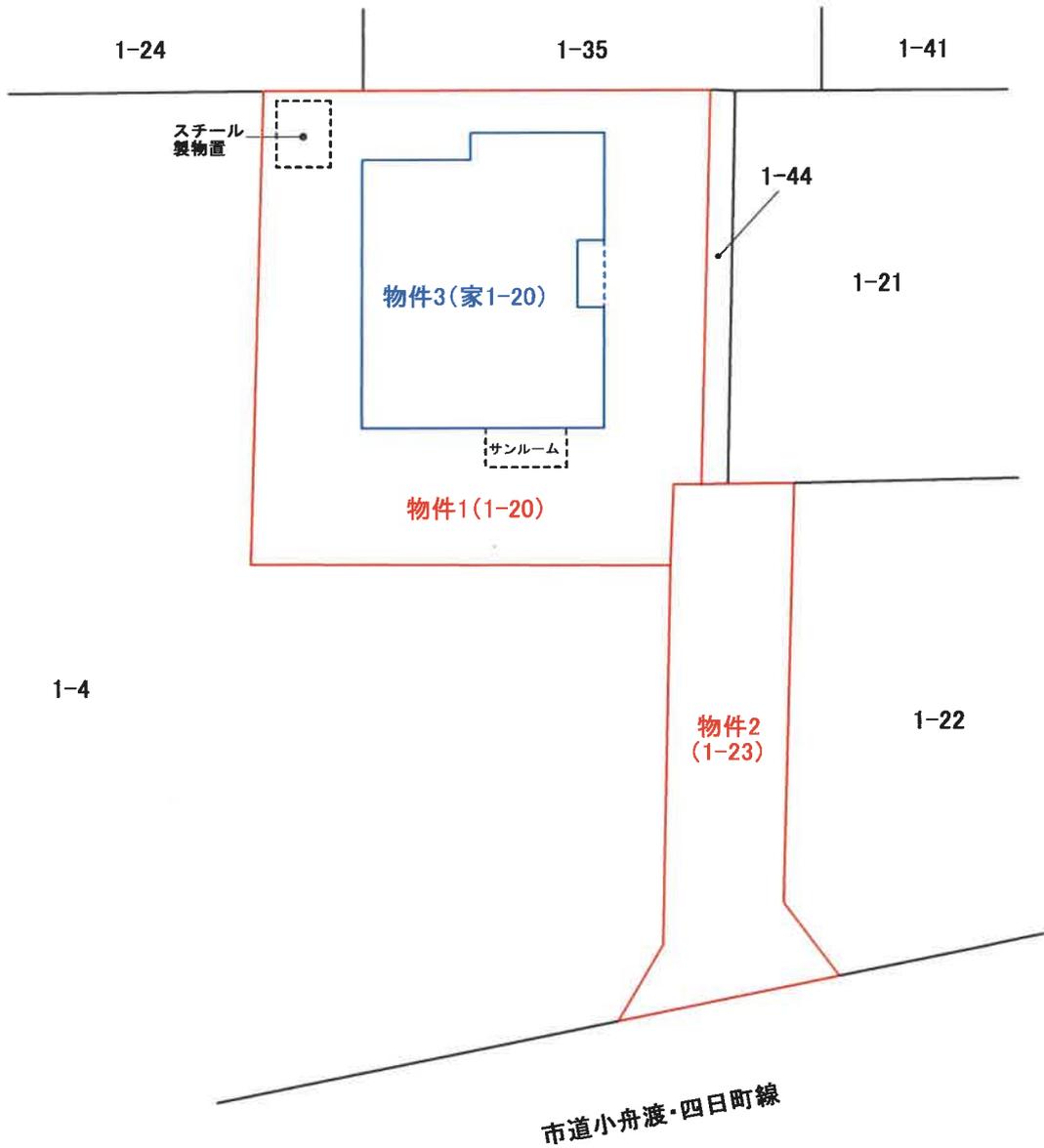
平成20年9月17日登記

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。
(盛岡地方法務局花巻支局管轄)
令和7年10月9日 盛岡地方法務局 登記官

令和7年(ケ)第15号
土地建物位置関係図



S ≒ 1 / 250

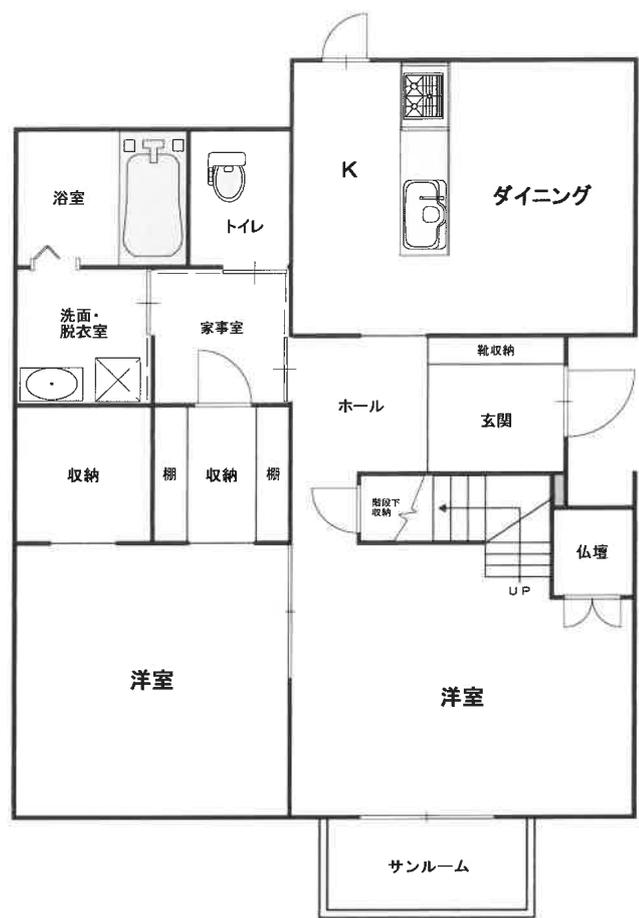


※土地の形状および建物の位置関係は概略を記載したものである。

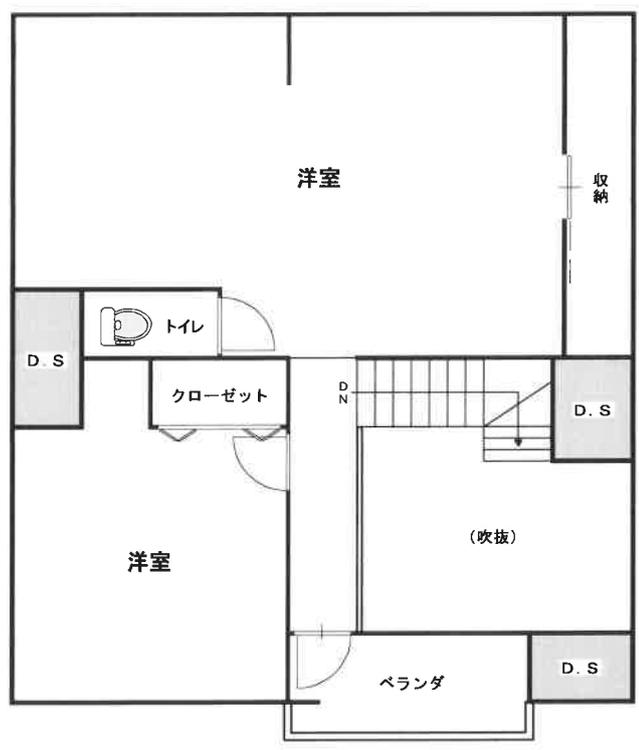
令和7年(ケ)第15号
 物件3 家番1番20
 建物間取図



S ≒ 1 / 100



1階



2階

※ 建具・住設器機等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。