

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 5月28日

盛岡地方裁判所花巻支部

裁判所書記官 松田将高

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 6月15日 午前 9時00分から 令和 8年 6月22日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月24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 7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 5月28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 | 花巻市南諏訪町 |
| | 地 番 | 8番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 241.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 花巻市南諏訪町 8番地4 |
| | 家屋 番号 | 8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 76.18平方メートル
2階 44.71平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 4月 22日

盛岡地方裁判所花巻支部

裁判所書記官 松 田 将 高

1 不動産の表示

【物件番号 1, 2】

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 2】

Cが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しを猶予される。

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掲載されています。）

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 花巻市南諏訪町 |
| | 地 番 | 8番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 241.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 花巻市南諏訪町 8番地4 |
| | 家屋 番号 | 8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 76.18平方メートル
2階 44.71平方メートル |

令和8年(ケ)第2号
令和8年1月23日受理
令和8年3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 | 花巻市南諏訪町 |
| | 地 番 | 8番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 241.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 花巻市南諏訪町 8番地4 |
| | 家屋番号 | 8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 76.18平方メートル |
| | | 2階 44.71平方メートル |

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	□建物所有者() ■その他の者(C) 上記の者が本建物を 住居 として使用し、占有している ■「占有者及び占有権原」のとおり
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2建物関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> C	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 住居 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
■陳述(B(破産者A破産管財人)、C(占有者))■賃貸借契約書の要旨		
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/> 不明	
占有開始時期	平成25年 10月8日 (Cの占有開始年月日)	
最初の契約等	契約日	平成25年11月1日
	期間	平成25年11月1日から <input type="checkbox"/> 年 <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 日まで <input type="checkbox"/> 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	令和7年3月1日から <input type="checkbox"/> 年 <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 日まで <input type="checkbox"/> 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()
賃料・支払時期	金 38,300円 (毎月未限り 当月分払) <input type="checkbox"/> 前払() <input type="checkbox"/> 相殺()	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり B及びCの各陳述によれば、Aの破産手続の際、両名間において賃貸借契約書が作成され、以後、現在の契約等に記載の賃貸借関係にあるとされる。 また、Cによれば、従前については、口頭により、上記最初の契約等に記載の賃貸借契約が締結されていて、その賃料は月30,000円であったという。	

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

その他の事項

■物件1土地関係

- 1 本土地は、物件2建物の敷地として利用されている。
- 2 公図上、本土地の北東側と南東側はそれぞれ、花巻市所有の公衆用道路（101番、128番）に各接面している。現況、本土地の北東側が、幅員約16.0メートルの両側歩道付き舗装市道山の神・諏訪線に、南東側が幅員約7.2メートルの舗装市道瀬畑口・下根子線に各接面している。

■物件2建物関係

- 1 B、C陳述及び建物内の状況から、本建物はCが、住居として使用し占有しているものと認められる。
- 2 本建物には、太陽光発電システムが設置されている。契約書によれば、パネル容量は3.08Kwで、室内に設置されたパワーコンディショナには、定格出力2.7Kwと表示されている。

(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、破産者Aの破産管財人弁護士です。 物件には、Cが居住しています。 Cは、Aの元妻です。 A、C間の調停によって賃料の変更等があり、提出した契約書の通りになっています。
■ C	物件の所有者Aは、私の元夫です。 平成25年10月8日頃から、住宅として使用しています。 平成25年11月から、敷金礼金なし、賃料30,000円、当月分を当月末振り込みもしくは直接払いという条件で借りていました。 Aの破産手続きに関連して、賃料の見直しを行いたいという調停を申し立てられ、令和7年3月分からは、提出した賃貸住宅標準契約書の内容に変わっています。 建物の建具に不具合が多数見られます。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

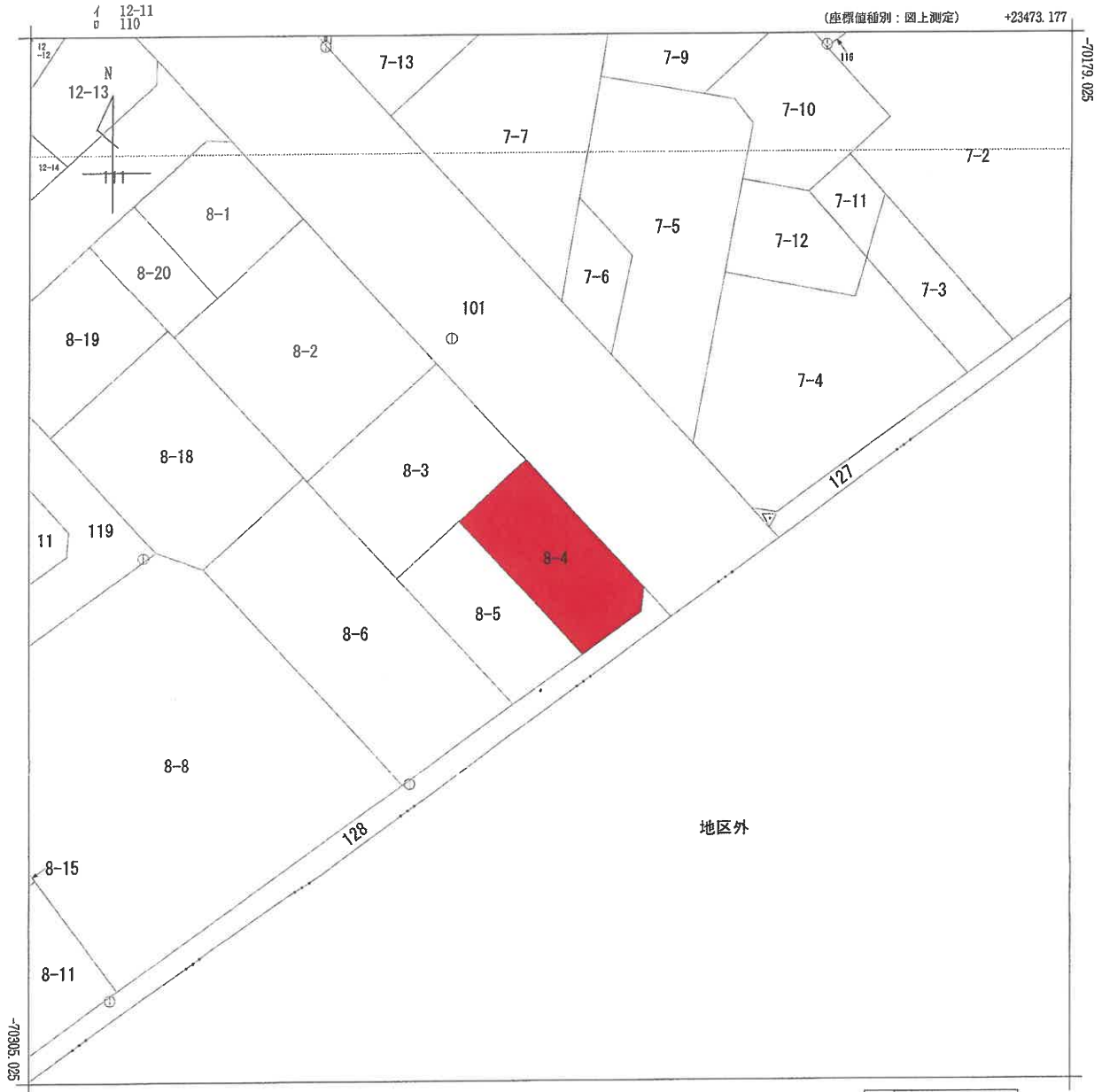
(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年1月30日(金)	執行官室	登記関係資料申請 (郵送)
令和8年2月2日(月)	市役所	課税関連資料申請 (事務員)
令和8年2月5日(木)	執行官室	市道確認 (FAX)
令和8年3月2日(月) 14:30~14:38	執行官室	B宛期日通知 Bより占有関係聴取(電話)
令和8年3月2日(月) 14:47~15:10	執行官室	C宛期日通知 Cより占有関係聴取(電話)
令和8年3月10日(火) 9:55~11:15	物件所在地	C立会のうえ、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 type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</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>		

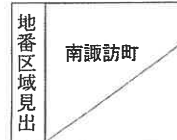
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

A3判をA4判に縮小



+23348.177 (座標値種別：図上測定)
 (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	花巻市南諏訪町				地番	8番4			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定		種類	土地区画整理所在図
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項		

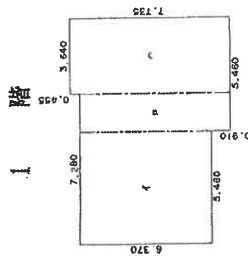
登記年月日：平成7年12月20日

建物図面
各階平面図

各階平面図 519720

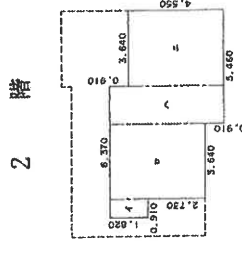
家屋番号 18番4

建物の所在 花巻市南沢町8番地4



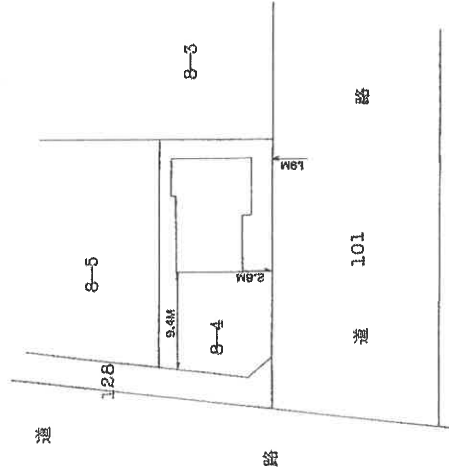
求積表

イ	6.370 X 5.460	= 34.780200
ロ	7.280 X 1.820	= 13.249600
ハ	7.735 X 3.640	= 28.155400
合計		76.185200
床面積		76.18 m ²



求積表

イ	1.820 X 0.910	= 1.656200
ロ	4.550 X 3.640	= 16.562000
ハ	5.460 X 1.820	= 9.932000
ニ	4.550 X 3.640	= 16.562000
合計		44.717400
床面積		44.71 m ²



(目録12)

製作者

縮尺 1/250

申請人

H. 7. 12. 20. /

縮尺 1/500

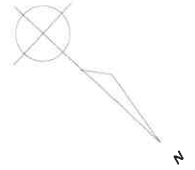
(目録)

A3判をA4判に縮小

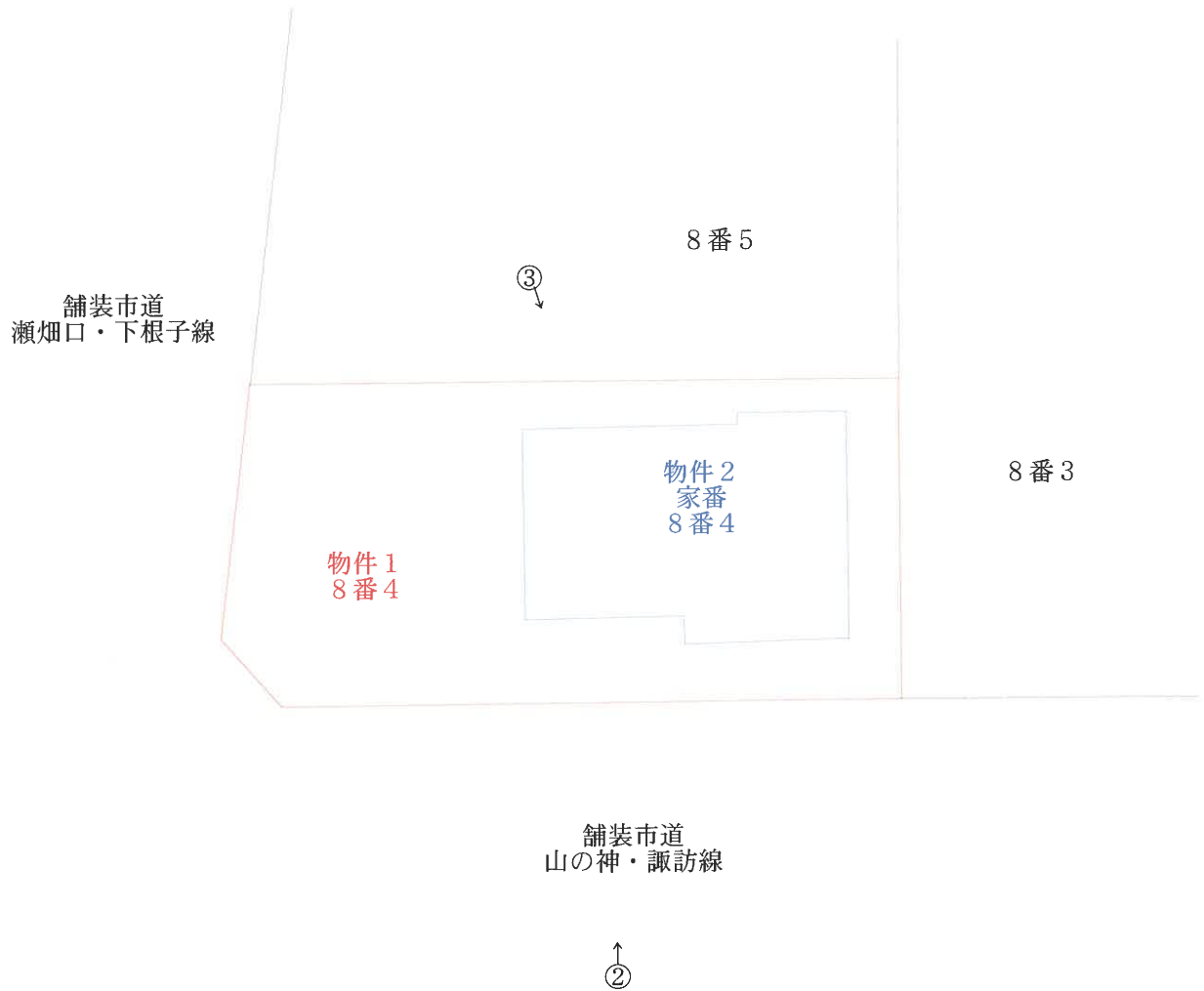
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地図整理番号：M95860

令和8年(ケ)第2号
土地建物位置関係図

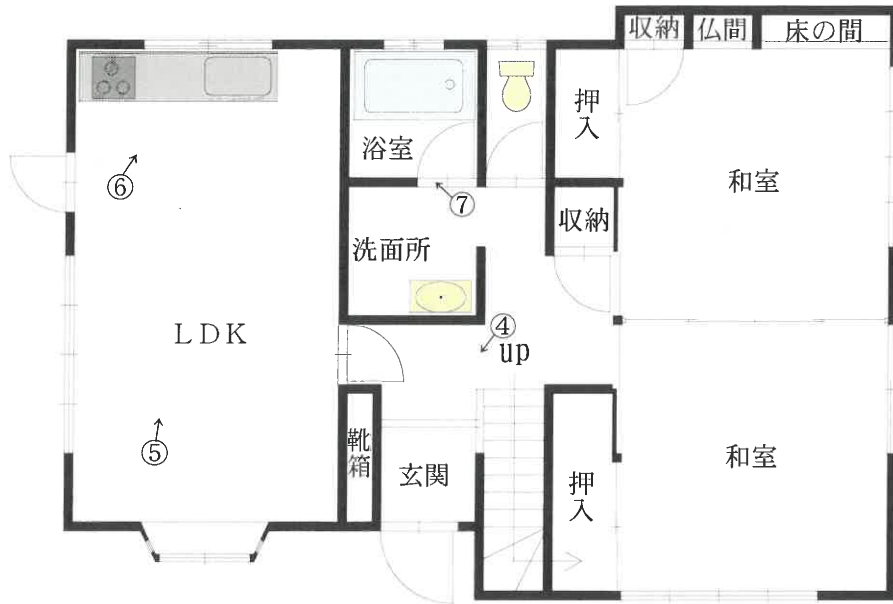


S≒1/250

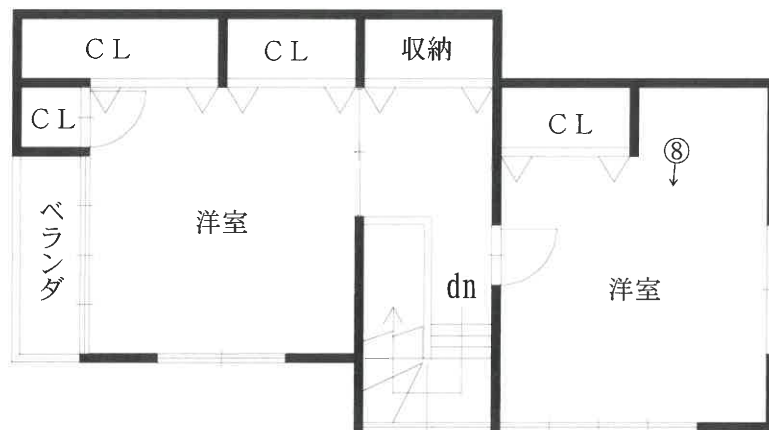


←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。
土地の形状および建物の位置関係は概略を記載したものである。
(9 枚目)

令和8年(ケ)第2号
 物件2 家番 8番4
 建物間取図



1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。
 (10 枚目)

写真1



写真2



写真3



写真4

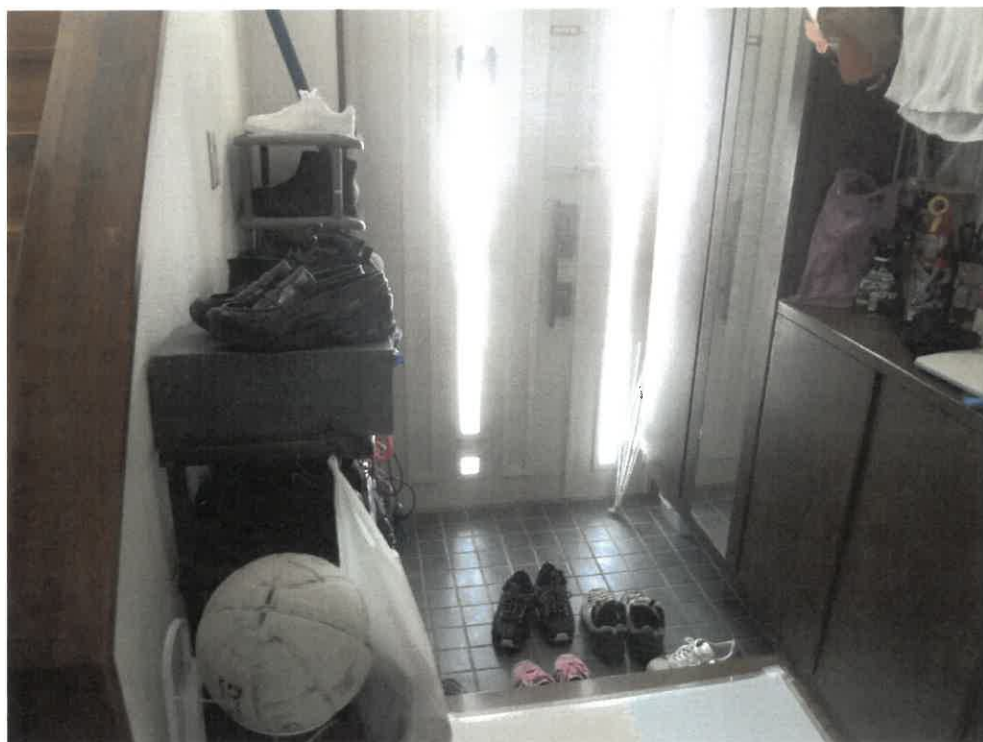


写真5



写真6



写真7



写真8



令和8年 (ケ) 第 2 号
令和8年 3月10日 現地調査
令和8年 3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
横 田 浩

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 7 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 2, 5 1 0, 0 0 0 円
物件 2	金 1, 2 1 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1、2 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 物件 1 の土地の内訳価格は物件 2 の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件 2 の価格は当該敷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 5 8 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	所 在	花巻市南諏訪町	同左
	地 番	8番4	
	地 目	宅地	
	地 積	241.00m ²	
2	所 在	花巻市南諏訪町8番地4	同左
	家屋番号	8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	
2階		44.71m ²	
番号	特 記 事 項		
	ない		

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	受命物件はJR東北本線「花巻」駅の南方約3.5km（道路距離）付近に位置している。 バス便としては岩手県交通バス「国立病院機構花巻病院」停留所の南西方約200m（徒歩約3分）の距離である。	
付近の状況	一般住宅、アパート等が混在する区画整然とした住宅地域	
主な公法上の規制等	都市計画区分	非線引都市計画区域
	用途地域	第一種低層住居専用地域
	指定建蔽率	50%
	指定容積率	100%
	防火規制	指定なし
	埋蔵文化財	周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない
	その他の規制	ない
画地条件	地積	現況地積は登記地積と概ね一致
	間口	約22m（北東側）
	奥行	約11m
	形状	長方形地
	その他	ない
接面道路	北東側で幅員約16mの両側歩道付舗装市道「山の神・諏訪線」に、南東側で幅員約7.2mの舗装市道「瀬畑口・下根子線」に、各々等高に接面した角地となっている。 なお、両市道は建築基準法第42条第1項第1号道路である。	
土地の利用状況 隣地の状況等	物件1の土地は物件2の建物の敷地として建物所有者が使用し占有している。	
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	なし
	下水道	あり
(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。		
土壌汚染	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。	
特記事項	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 残存耐用年数	建築年月日	平成7年12月15日新築
	経済的残存 耐用年数等	当初の建築より30年以上が経過しており、経過年数及び現況からその経済価値は殆どないものと判断した。
仕 様	構造	木造
	基礎	布基礎
	屋根	亜鉛メッキ鋼板
	外壁	サイディング
	内壁	クロス等
	天井	クロス、合板等
	床	畳、フローリング等
	設備	電気・給排水・換気設備等一式
	その他	特記すべき事項はない。
		(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については不明である。
床面積(現況)	現況床面積は登記床面積と概ね一致	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	別添建物間取図参照
品等	普通	
保守管理の状態	内壁のクラックや室内ドアの開閉時の不具合など、経過年数相応の劣化が認められるが、保守管理の状況は概ね普通	
建物の利用状況 (占有状況)	当該建物には所有者の元妻及びその家族が賃貸借契約に基づき居住している。当該賃貸借契約は抵当権設定後に成立したものであり、買受人には対抗できない。 なお、賃貸借契約の概要については「現況調査報告書」の3枚目「占有者及び占有権原（物件2建物関係）」を参照。	
特記事項	1 屋根には、平成29年1月頃に設置したハンファQセルズ社製の太陽光発電システムが設けられている。なおパネル容量は3.08kWであり、パワーコンディショナーの容量は2.7kWである。	

特 記 事 項	2 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)

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格 差	地 積 (㎡)	建付減価 補 正 率	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	21,900	105.5%	241.00	100%	5,570,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 花巻 (県) - 8

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $24,400\text{円}/\text{m}^2 \times 102.1/100 \times 100/100 \times 100/114 \approx 21,900\text{円}/\text{m}^2$

◇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

◇標準化補正：特になし

◇地域格差：街路条件△8%、交通接近条件+7%、環境条件+15%の計+14%と査定

イ 個別格差：方位+2.5%、角地+3%の計+5.5%と判定

ウ 地 積：公簿数量を採用

エ 建付減価補正率：建物と敷地との適応の状態等を考慮し、建付減価補正率はない

(2) 物件2 (建物)

物件2の建物について、その再調達原価を現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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た減価修正を行って、建物価格を下記の通り判定した。なお本価格には太陽光発電システムの価格を含んでいる。

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	ア×イ×ウ
2	210,000	120.89	2.5%	630,000

ウ 現価率

残価率5%に観察減価法 (観察減価率は物理的・機能的・経済的要因から△50%と査定) を併用して下記のとおり査定

◇ 現価率 = $5.0\% \times (100 - 50)\% = 2.5\%$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については建物の敷地利用権価格を控除し、建物については敷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) 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円) (1(1)) ア	敷地利用権等割合		敷地利用権価格 (円) ア×イ
			イ	
1	5,570,000	25%	法定地上権	1,390,000

イ 敷地利用権等割合：敷地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を25%と査定

(2) 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1(1), 1(2)) ア	敷地利用権価格の 控除及び加算(円) (2(1)) イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	5,570,000	- 1,390,000		100%	60%	2,510,000
2	630,000	+ 1,390,000	-	100%	60%	1,210,000
一括価格(合計)						3,720,000

ウ 占有減価修正：必要ない

エ 市場性修正：特にない

オ 競売市場修正：不動産競売市場の特殊性を考慮して△40%と査定

第6 参考価格資料

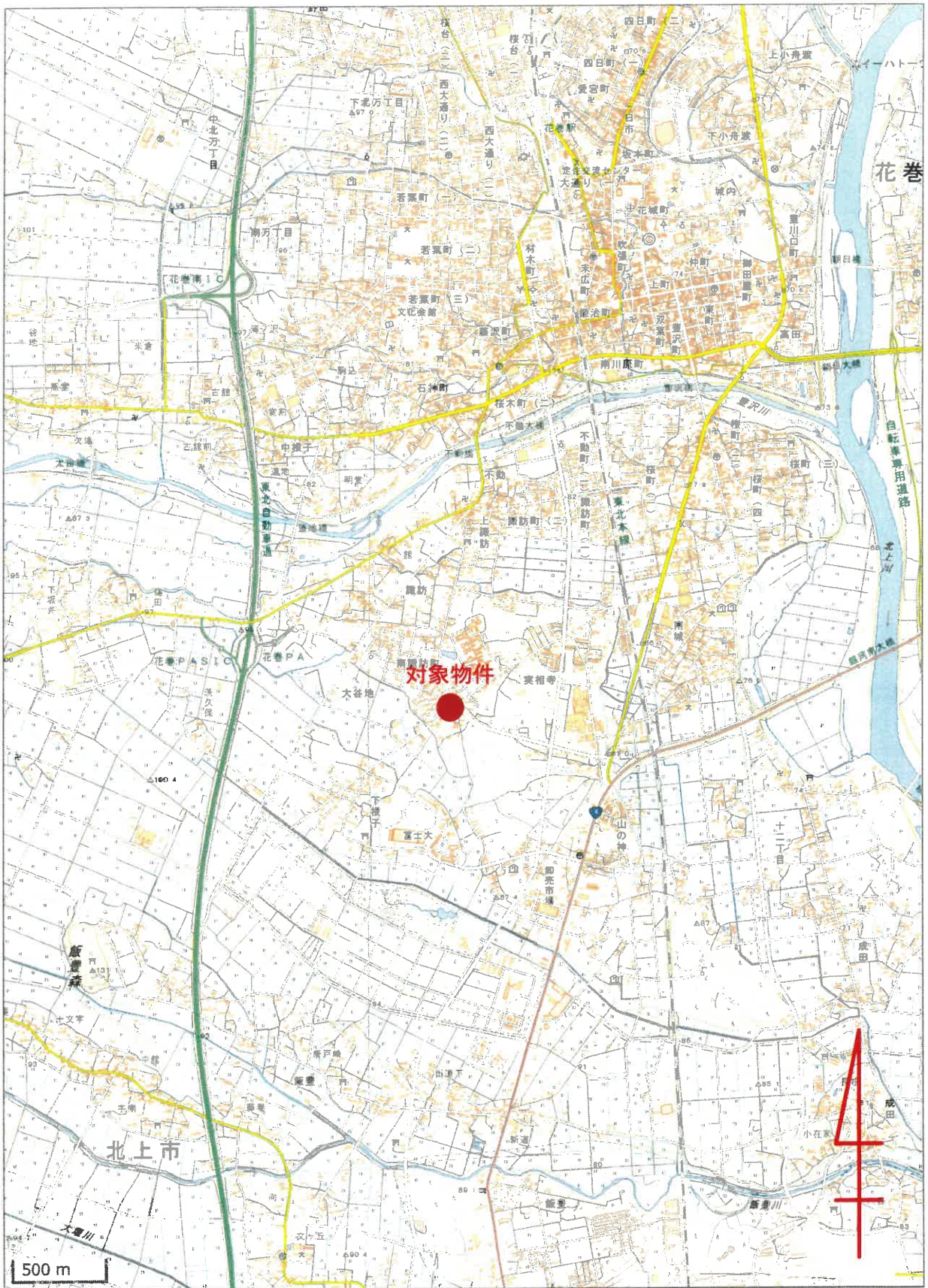
地価調査基準地価格・花巻（県）－8

所 在	花巻市桜町1丁目780番7
価 格	24,400円/㎡
位 置	花巻駅 2.7km
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	397㎡
供給処理施設	水道、下水
接 面 街 路	北6m市道
用途指定等	第一種低層住居専用地域（50%、100%）
地域の概要	中規模一般住宅が建ち並ぶ新興住宅地域

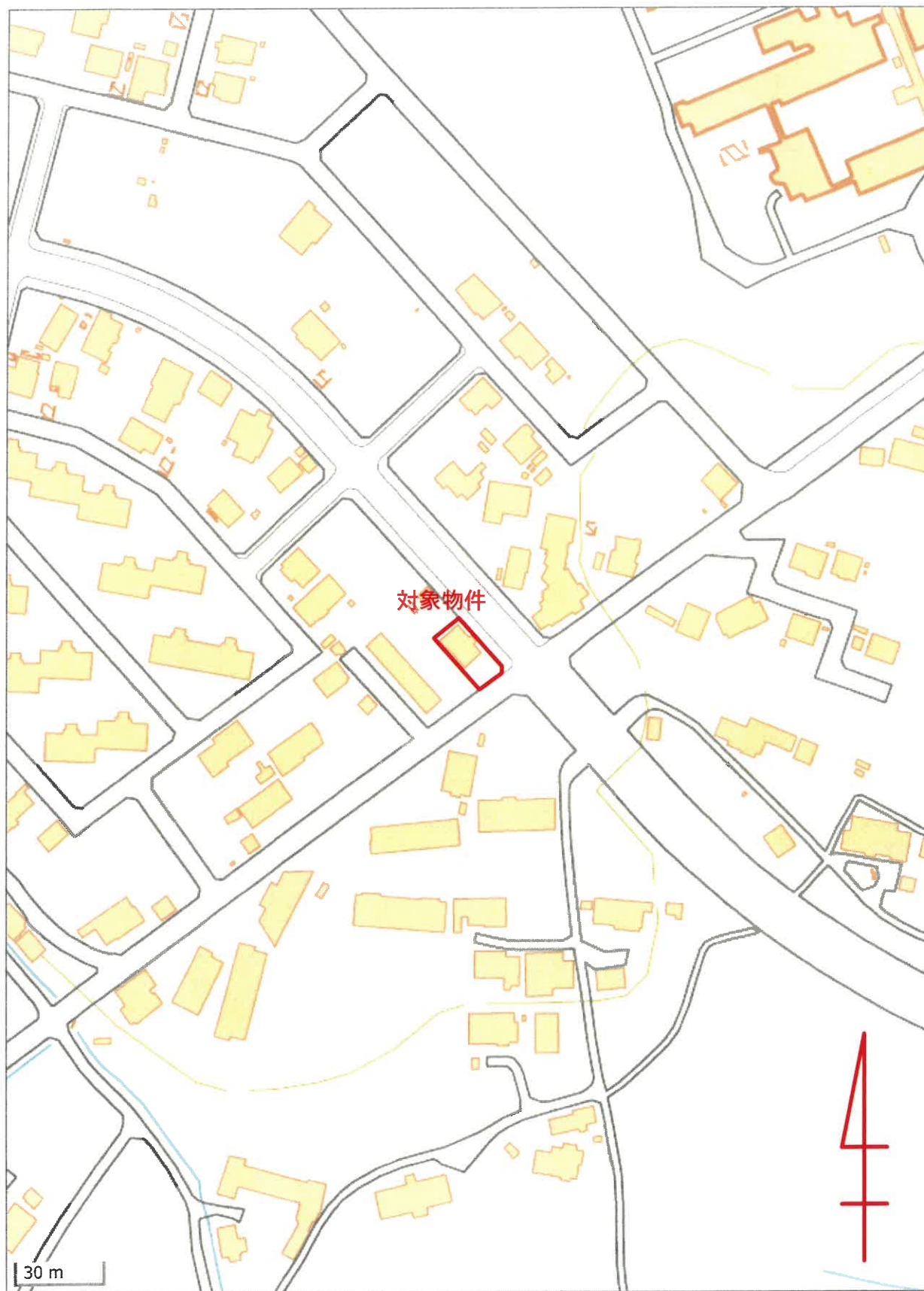
第7 附属資料の表示

- 1 位置図1、2
- 2 土地建物位置関係図
- 3 14条地図
- 4 建物図面・各階平面図
- 5 建物間取図

以 上

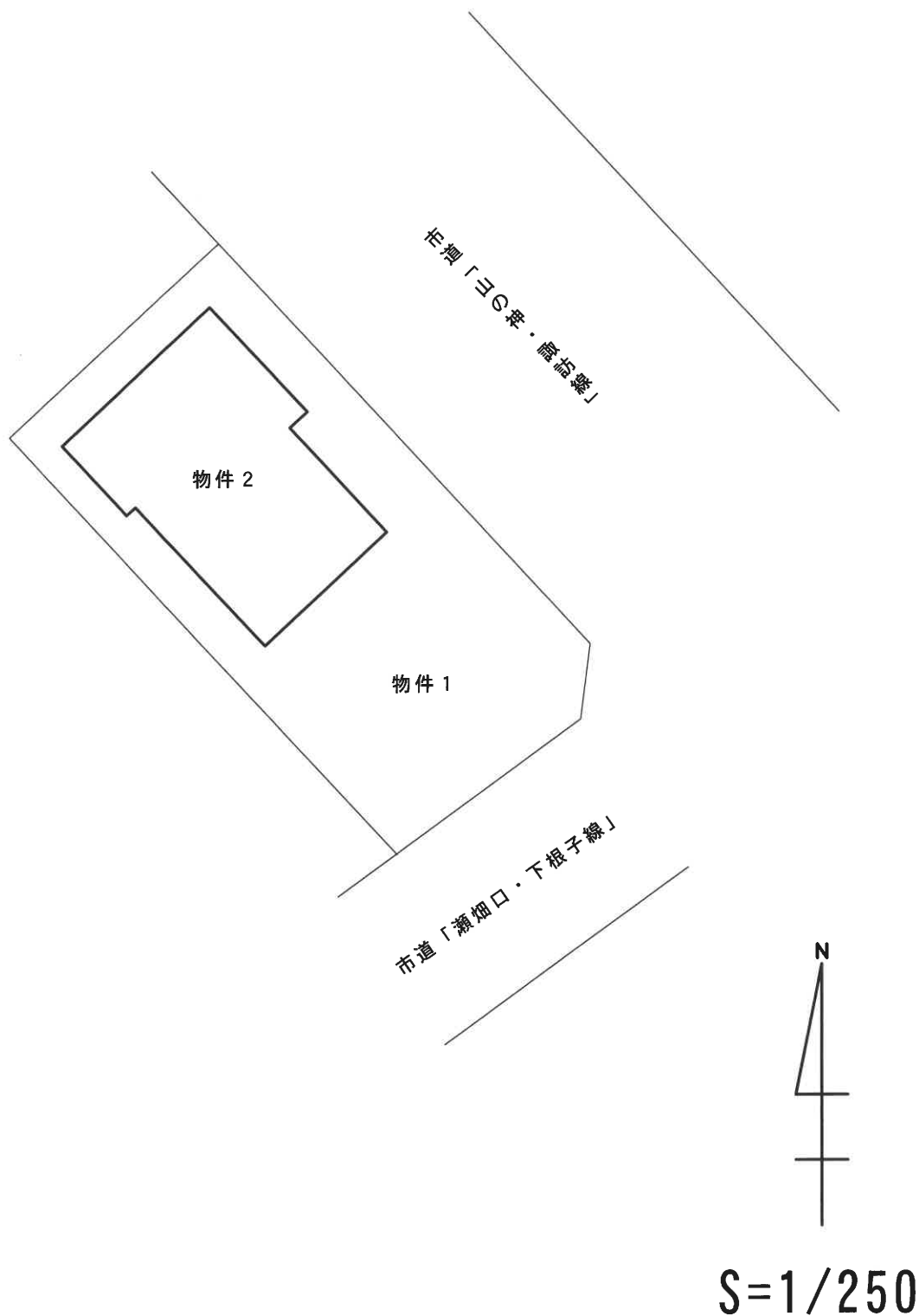


位置図 1

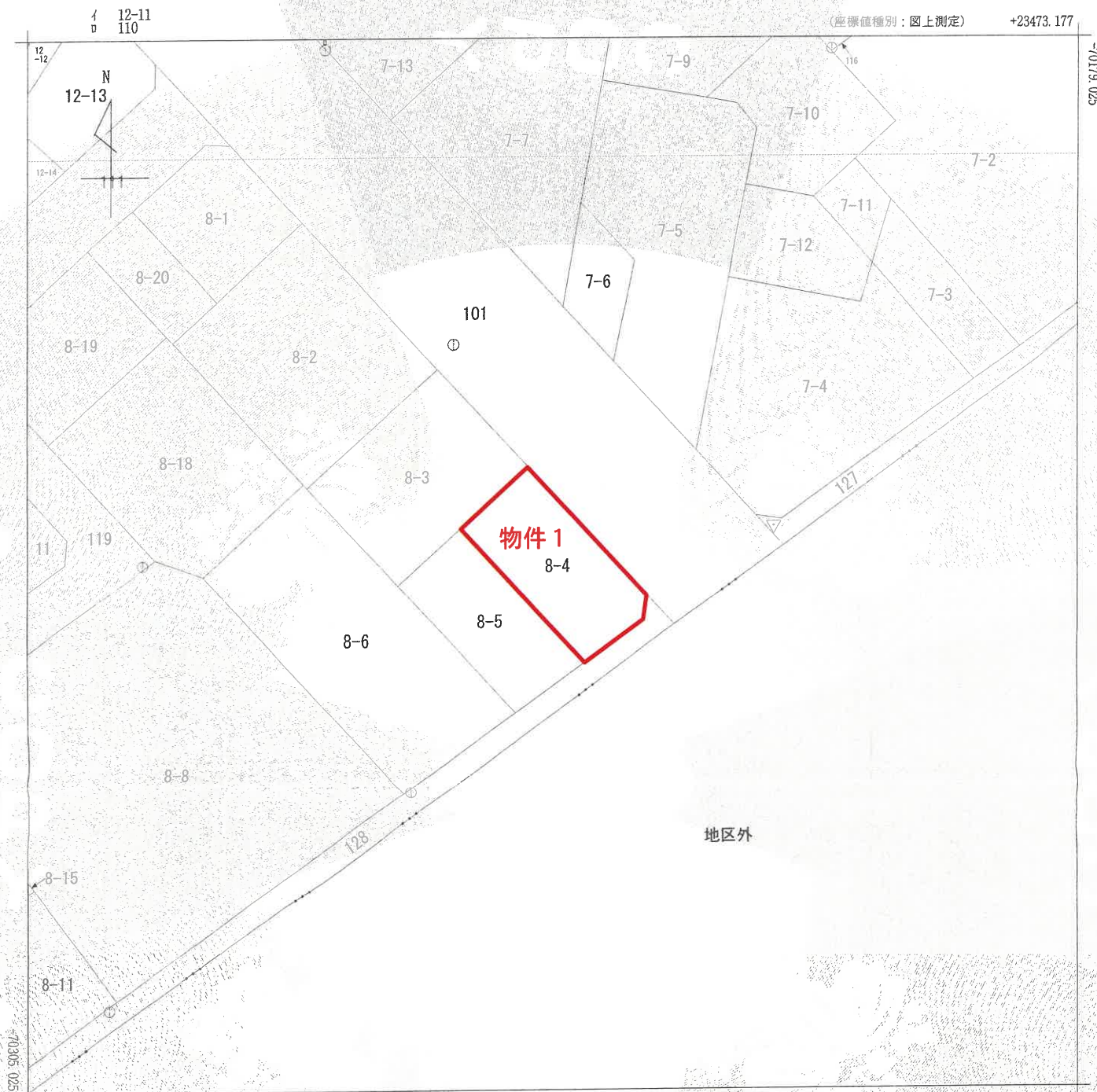


位置図 2

土地建物位置関係図



※ 土地の形状及び建物の位置等は概略を記したものであり正確なものではない。



+23348.177 (座標値種別：図上測定)
 (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(touhokutai/heiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
 南諏訪町

請求部	所在	花巻市南諏訪町				地番	8番4				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地区画整理所在図		
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項			

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(盛岡地方法律局花巻支局管轄)

令和8年1月5日

東京法律局

地図整理番号：M95859

登記官

縮小版

登記年月日：平成7年12月20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。
(盛岡地方事務所花巻支店管轄)
令和8年1月5日 東京法務局 登記官

建物図面

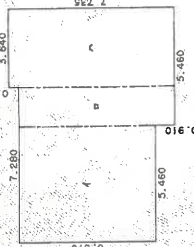
各階平面図 519720

家屋番号 10番4

建物の所在 花巻市南藤町8番地4

物件2

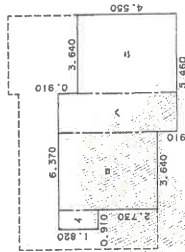
1階



求積表

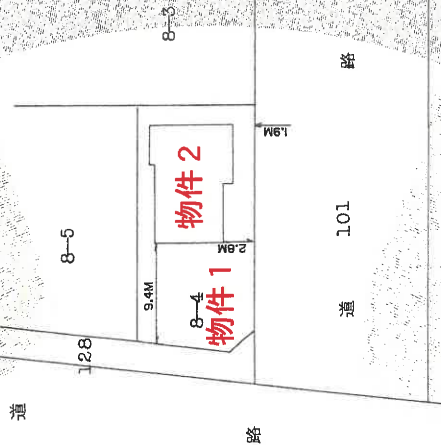
A	6.370	X	5.460	=	34.780200
B	7.280	X	1.820	=	13.249600
C	7.735	X	3.640	=	28.155400
合計					76.185200
床面積					76.18 m ²

2階



求積表

A	1.820	X	0.910	=	1.656200
B	4.550	X	3.640	=	16.562000
C	5.460	X	1.820	=	9.937200
D	4.550	X	3.640	=	16.562000
合計					44.717400
床面積					44.71 m ²



(日積算12)

(日積算)

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)

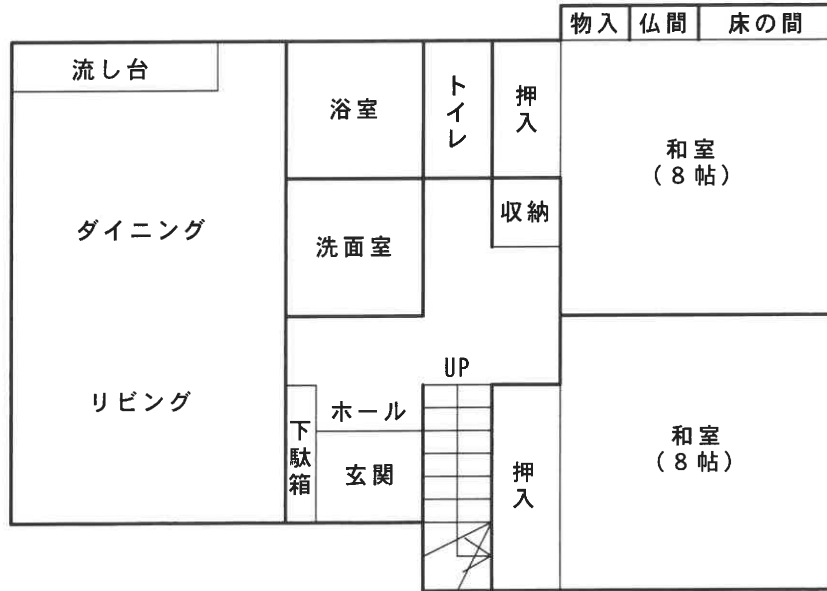
H. 7. 12. 20. /

地図整理番号：M95860

縮小版

建物間取図

1 階



2 階

