

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 8 年 8 月 2 0 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 9 月 7 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 9 月 1 4 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 1 6 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 0 月 7 日 午後 1 時 0 0 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 3.3 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 8 月 2 0 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

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）
1～3	3,140,000 2,512,000	一括	628,000	71,785	0
1	1,250,000				
2	160,000				
3	1,730,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----------|--|
| 1 | 所 在 | 花巻市大畑第 1 地割 |
| | 地 番 | 3 6 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 6 7. 9 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 花巻市大畑第 1 地割 |
| | 地 番 | 1 0 1 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 0. 1 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 花巻市大畑第 1 地割 3. 6 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 3 6 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 5 7. 9 3 平方メートル
2 階 7 9. 9 3 平方メートル |
| | (未登記附属建物) | |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 約 8. 2 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 3 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 ～ 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 1 ～ 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

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掲載されています。）

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|-------------------|
| 1 | 所 在 | 花巻市大畑第 1 地割 |
| | 地 番 | 3 6 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 6 7. 9 2 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-----|-----------------|
| 2 | 所 在 | 花巻市大畑第 1 地割 |
| | 地 番 | 1 0 1 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 0. 1 7 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 3 | 所 在 | 花巻市大畑第 1 地割 3 6 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 3 6 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 5 7. 9 3 平方メートル
2 階 7 9. 9 3 平方メートル |
- (未登記附属建物)
- | | | |
|--|-------|---------------|
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 約 8. 2 平方メートル |

令和 8 年 (ケ) 第 5 号

令和 8 年 4 月 8 日受理

令和 8 年 5 月 2 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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 花巻市大畑第1地割
36番3
宅地
567.92平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 花巻市大畑第1地割
101番12
宅地
70.17平方メートル |
| 3 | 所
家屋番号
種
構
床面積 | 在
番
類
造
積 | 花巻市大畑第1地割 36番地3
36番3
居宅
木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
1階 157.93平方メートル
2階 79.93平方メートル |

(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	☒ 宅地（敷地内通路） ☐ ☐
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、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、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。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
そ の 他 の 事 項	1 本土地は幅約 3.0 メートルの舗装の敷地内通路となっている。 (登記地目：宅地) 2 公図上、物件 2 土地南側は、道に接面している。現況、物件 2 土地南側は、幅員約 6.0 メートルの舗装市道二枚橋・花巻温泉線に接面している。
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 支部 平成 年 月 日 () 第 号
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

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 6. 0 メートル 舗装市道二枚橋・花巻温泉線）に到達する。
- 3 本土地に最先順位の担保権が設定された平成 7 年 5 月 5 日当時、本土地は B（A の父）の所有であり、また、物件 3 建物については A 及び B の共有名義であったことが、各登記記録上明らかである。

A の陳述によれば、本土地元所有者である B（貸主）と、物件 3 建物共有者である A との間には、親族関係を基礎として、本土地の使用を目的とする黙示の使用貸借契約が成立していたものと推認される。

その後、貸主 B は令和 4 年 2 月 23 日に死亡し、A 及び C（A の母）が物件 1 土地に係る貸主たる地位を承継したものと認められる。

■物件 3 建物関係

- 1 A の陳述及び建物内の状況から、本建物の主である建物を所有者 A が住居として、未登記附属建物を物置として、各使用し占有しているものと認められる。
- 2 本建物南側には、木造物置 1 棟が存在する。
- 3 当該物置は未登記であるものの、A 名義の固定資産税名寄台帳に登載されている。
- 4 A は、当該未登記附属建物について自己所有である旨陳述しており、これを覆すに足る事情は特段認められない。
- 5 以上の事情を総合考慮すると、当該物置は A の所有に属するものと推認される。また、その利用状況及び用途に照らせば、当該物置は物件 3 建物に附属する建物と認めるのが相当である。
- 6 本建物 2 階南側の洋室 3 室には、それぞれ収納の上部に、間口約 2. 7 メートル、奥行約 0. 9 メートルのロフトが設けられている。

(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
■A	私は、物件1ないし3の所有者です。 また、本件調査に立ち会います。 現在、私は本件建物を住居として使用しております。 物件2については、通路として使用しております。 なお、敷地内に存在する物置は、私の所有物です。 抵当権設定当時、物件1土地の所有者は父でしたが、私が相続により取得するまでの間、土地使用に関する賃貸借契約その他の契約は存在していませんでした。 また、母が共有持分を有していた期間についても、土地使用に関して金銭の授受は一切ありませんでした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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8年4月16日(木)	執行官室	登記関係資料申請(郵送)
令和8年4月16日(木)	執行官室	道路照会(FAX)
令和8年4月16日(木)	花巻市役所	課税関連資料申請(事務員)
令和8年5月15日(金)	執行官室	期日通知発送
令和8年5月22日(金) 10:00~10:40	物件所在地	A立会いのうえ物件に立入調査 評価人同行

(特記事項)

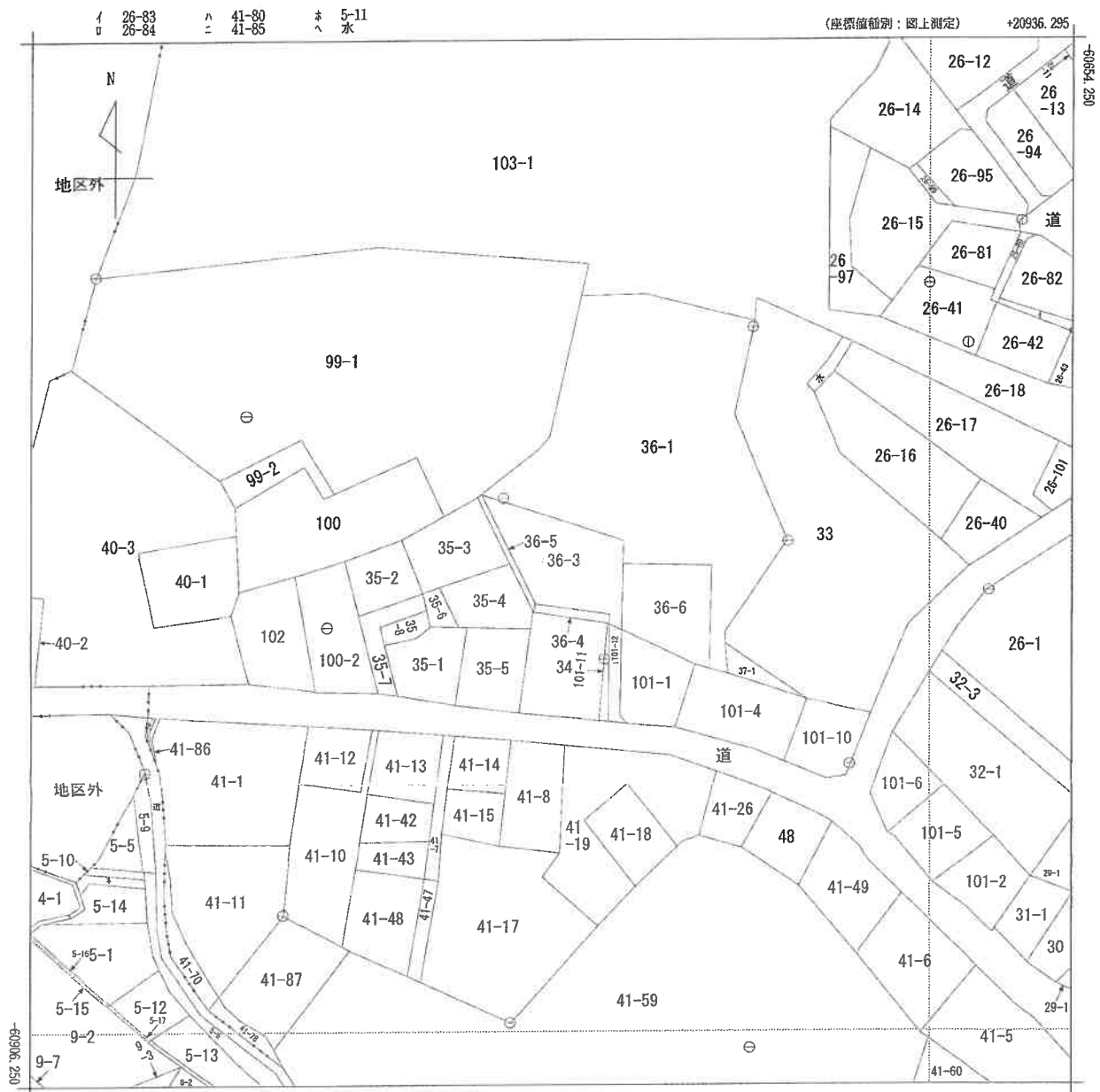
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は応答がなかった為、立会人を立ち会わせ、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

(6 枚目)



(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
 大畑第1地割
 湯本第2地割

請求部	所在	花巻市大畑第1地割				地番	36番3			
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			
作成年月日					備付年月日(原図)					補記事項

A 3判をA 4判に縮小

(7 枚目)

登記年月日：平成6年2月25日

307335

前 36-1 後

新 地 積 測 量 図

地 番 36-3, 36-4, 36-5
土地の所在 花巻市大畑第1地割

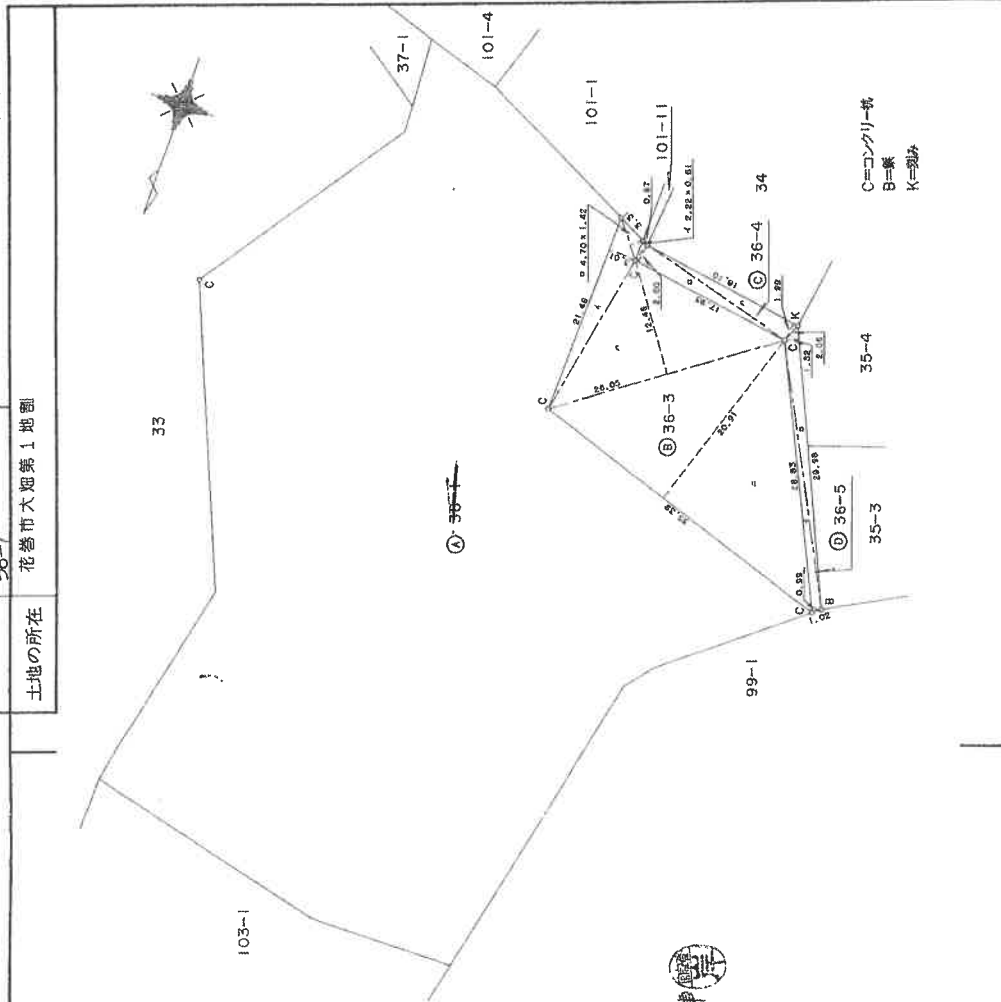
地番 ④ 36-3	NO.	底 辺	高 さ	延 面積	積 算 面積
イ	21.46	3.01		64.5946	
ロ	4.70	1.42		6.6740	
ハ	26.05	12.46		324.5830	
ニ	35.39	20.91		740.0049	
			延 面積	1135.8565	
			地 積	567.9225	
			地 積	567.92 m ²	

地番 ④ 36-4	NO.	底 辺	高 さ	延 面積	積 算 面積
イ	2.22	0.61		1.3542	
ロ	17.95	2.00		35.9000	
ハ	18.10	1.99		36.0190	
			延 面積	73.2732	
			地 積	36.63660	
			地 積	36.63 m ²	

地番 ④ 36-5	NO.	底 辺	高 さ	延 面積	積 算 面積
イ	28.83	0.99		28.5417	
ロ	29.98	1.52		45.5696	
			延 面積	74.1113	
			地 積	37.05565	
			地 積	37.05 m ²	

地番 ④ 36-1	公 簿	延 面積	積 算 面積
	4304.6910	641.62050	3653.07050
		延 面積	3653.07 m ²

平成11.11.9 36-1, 36-4, 36-5 分筆



作製者

申請人

縮尺 1/500

平成 6. 2. 25

地図整理番号：M82359

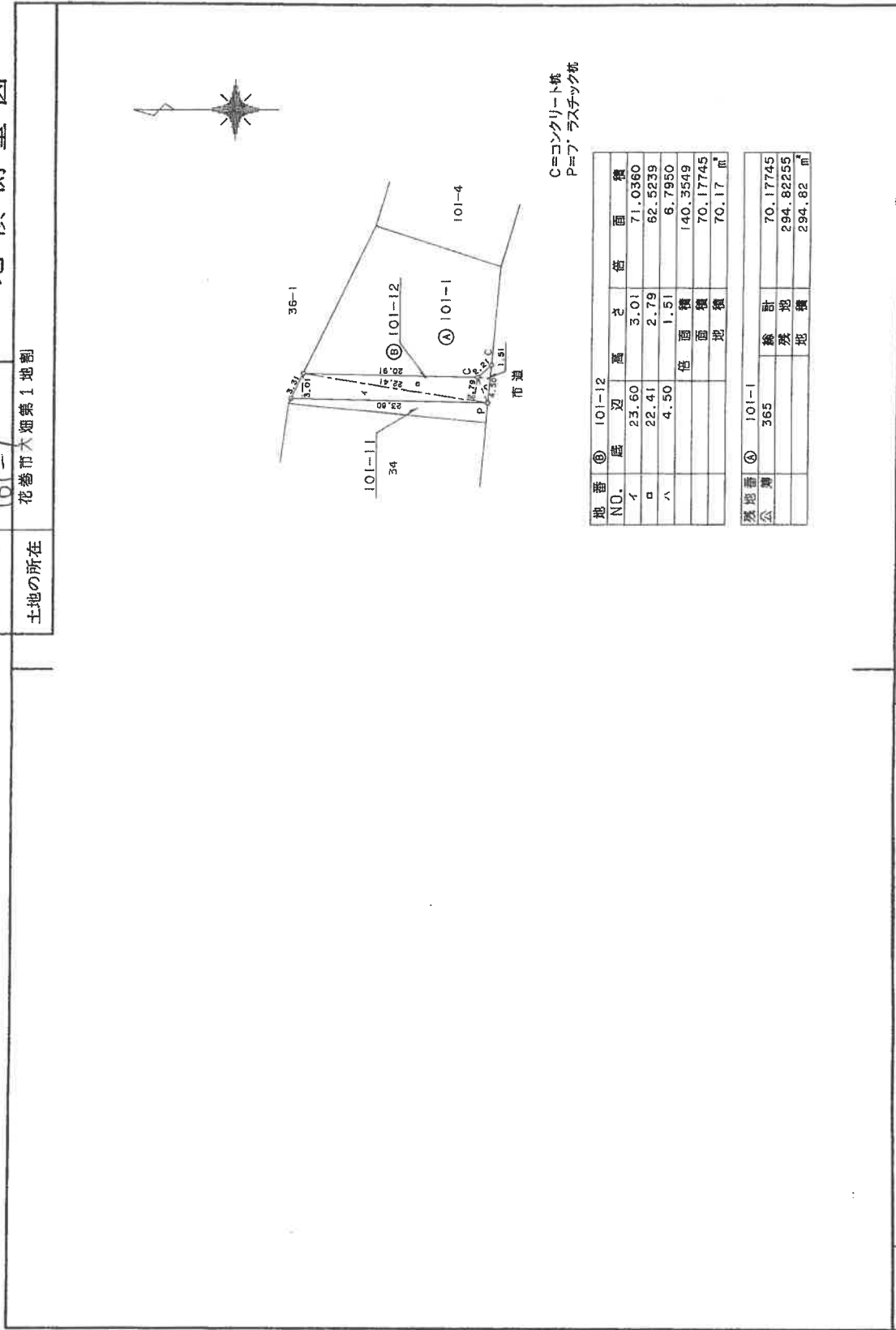
A3判をA4判に縮小

(8 枚目)

307520

前 101-1 後 新 地積測量図

地 番	101-12 101-1
土地の所在	花巻市大畑第1地割



C=コンクリート杭
P=ア・ラスチック杭

地番	⑩	101-12	辺 長	高 さ	面 積
NO.	イ	23.60	3.01		71.0360
	ロ	22.41	2.79		62.5239
	ハ	4.50	1.51		6.7950
				面 積	140.3549
				地 積	70.17745

基地番	④	101-1	公 積	面 積
		365	総 計	70.17745
			残 地	294.82255
			地 積	294.82

申請人

作製者

縮尺 1/500

平成 6. 2. 2 5

登記年月日：平成7年4月3日

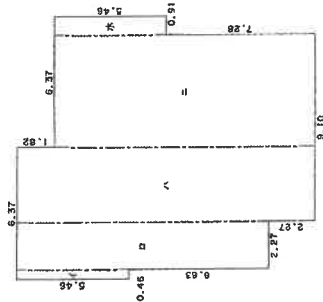
502091
各階平面図

建物図面
各階平面図

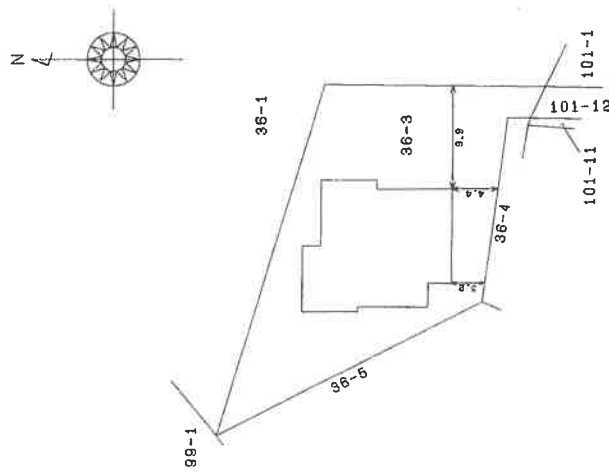
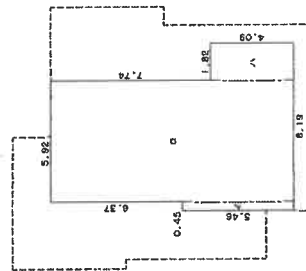
家屋番号
36-3

建物の所在
花巻市大畑第1地割36番地3

1 階



2 階



(日蘭裏12)

(日加納)

作製者

縮尺 1/250

申請人

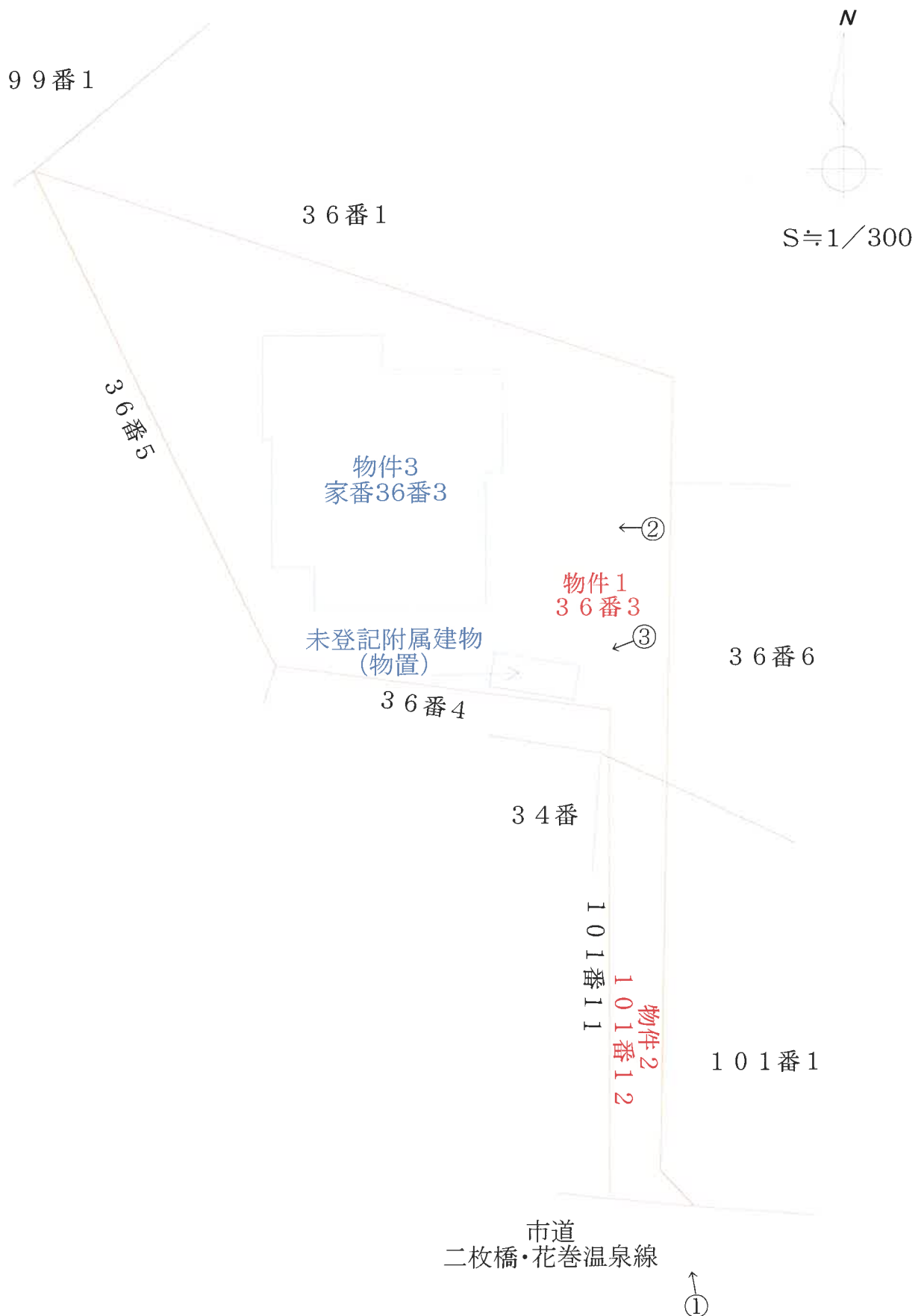
縮尺 1/500

平成 7. 4. 3

A 3判をA 4判に縮小

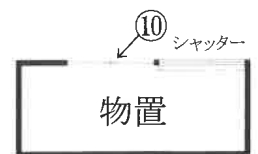
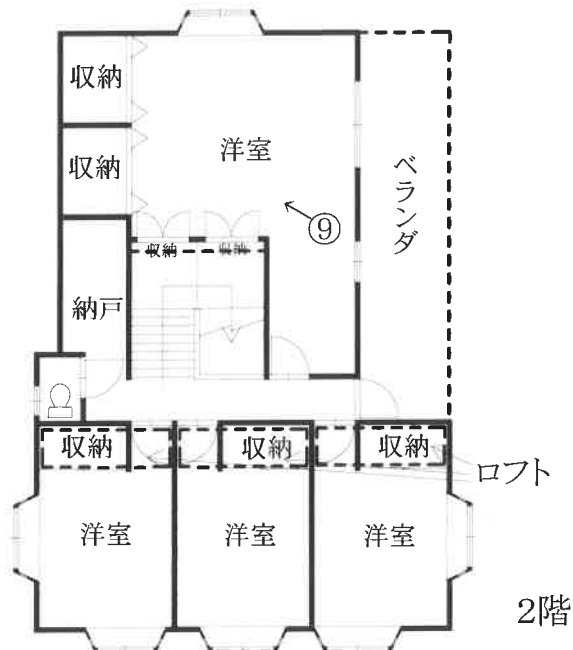
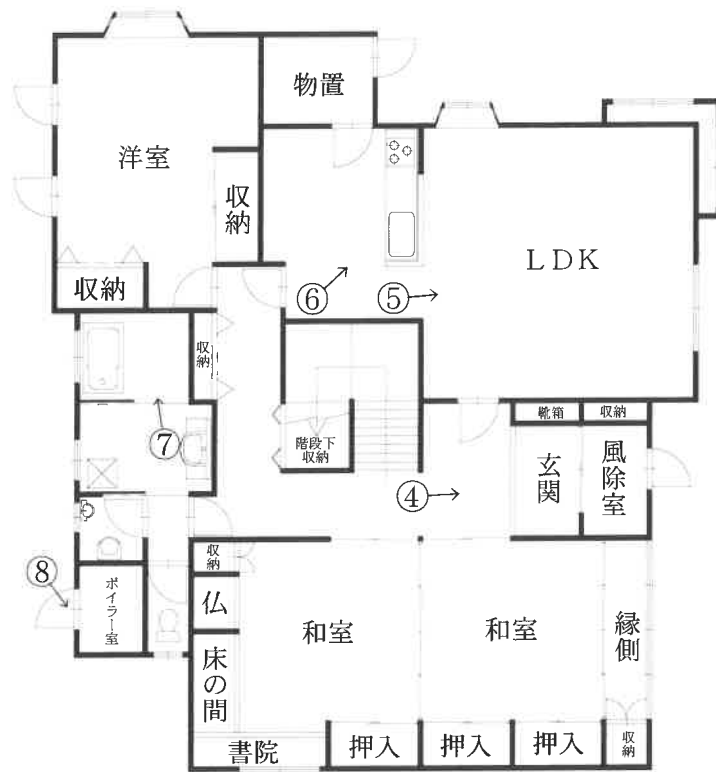
(10 枚目)

令和8年（ケ）第5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8年（ケ）第5号
物件3 建物間取図



←○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。
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



写真9



写真10





令和8年（ケ）第 5号
令和8年 5月22日 現地調査
令和8年 5月29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

東 野 成 紀

第1 評価額

一 括 価 格	
物件1～3	金 3, 1 4 0, 0 0 0円
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1, 2 5 0, 0 0 0円
物件2（土地）	金 1 6 0, 0 0 0円
物件3（建物）	金 1, 7 3 0, 0 0 0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。
従って、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、物件に関する情報提供の内容も、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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載と同じ。

番 号	所在等	登 記	現 況
1	所在地番目積 地地地	花巻市大畑第1地割 36番3 宅地 567.92m ²	同左
2	所在地番目積 地地地	花巻市大畑第1地割 101番12 宅地 70.17m ²	同左
3	所在家屋番号種類構造床面積	花巻市大畑第1地割36番地3 36番3 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 157.93m ² 2階 79.93m ²	同左
番 号	特 記 事 項		
3	未登記建物が1棟附属している。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1・2）

位置・交通	J R 東北本線「花巻空港」駅 西方 約 5.4 km（道路距離）	
付近の状況	付近は花巻市役所より北西方約 7.9 km（直線距離）に位置する郊外の住宅地域である。	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 第1種住居地域 60% 200% — —
画地条件 （規模、形状等）	南側間口約 4.5 m、奥行最長部分約 45 mで、物件1の土地の東側に段差、北西側に傾斜を有するほかは、地勢概ね平坦な不整形の中間画地である。現況面積は公簿面積と略一致（以上、物件1・2 一体の画地）。	
接面道路の状況	南側で幅員約 6 m舗装市道「二枚橋・花巻温泉線」（建築基準法第42条第1項1号道路）に等高に接面している。	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件3の建物の敷地として利用されており、所有者が占有している。なお、物件2の土地は舗装されており、敷地内通路になっている。	
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	なし
	下水道	あり
特記事項	・ 土壌汚染については、当該物件を含む周辺が住宅地域であることを考慮すると、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。また、物件3の建物の利用状況からも汚染の可能性は低いものと判断した。但し、土壌汚染の有無は指定機関等の専門家による調査を経なければ確定は出来ない。 ・ 周知の埋蔵文化財「大畑遺跡」及び「山本遺跡」包蔵地に該当しており、土地の改変（掘削工事）等を行う際には発掘届の提出が必要である。	

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） 経済的全耐用年数 経過年数 経済的残存耐用年数	平成7年3月29日新築 30年 31年 －年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木 造 亜鉛メッキ鋼板 サイディング等 ビニールクロス等 ビニールクロス、敷目張等 フローリング、カーペット、畳等 エコキュート、IHクッキングヒーター 特になし (注) 建物の各種設備については動作確認まで出来ないため、使用可能か否かについては不明である。
現況床面積	現況床面積は公簿数量と略一致。	
現況用途等	階 層 現況用途 間取り	2階建 居 宅 別紙建物間取図のとおり
品 等	居宅としては中品等と判断した。	
保守管理の状態	保守管理の状態にやや劣っている。	
建物の利用状況	所有者及びその家族が居宅として使用占有している。	
特記事項	建築時期、構造及び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出来ない。なお、アスベスト使用の有無については専門機関の分析調査を要する。	

区 分	未登記 附属建物
建築時期	推定平成7年頃新築
構造・種類	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建・物置
床 面 積	概測約8.2㎡
保守管理の状態	保守管理の状態にやや劣る。
建物の利用状況	所有者が物置として使用占有している。
特記事項	特記すべき事項はない。

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）

物件1及び物件2の両土地を不可分一体の画地と判断して更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

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	市場性 修 正 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ ÷ カ
1・2	7,700	0.75	638.09	0.85	—	3,130,000

ア 標準画地価格：検討すべき地価公示標準地、地価調査基準地が得られなかったので、地域における地価水準、地元精通者の意見等を参考として、上記のとおり標準画地価格を査定した。

イ 個別格差：方位 +3% 規模 △5%、形状 △10%、間口奥行 △10%、地勢 △5%（相乗積）

ウ 地 積：合計公簿数量を採用した。

エ 建付減価：物件3の建物の状態等を考慮して査定。

オ 市場性修正：土地・建物一体として後記にて考慮。

② 物件3（建物）

当該建物の再調達原価を現在の建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮したうえ、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	市場性 修正 エ	建物等の価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
3 主である建物	125,000	237.86	0.07	－	2,080,000
3 未登記附属建物	20,000円と査定				20,000
合計 建物価格					2,100,000

ウ 現価率：定額法（経済的全耐用年数30年、経済的残存耐用年数0年で残価率10%）を適用し、観察減価法（物理的減価△30%）を併用して、下記のとおり査定した。

$$10\% \times (100\% - 30\%) = 7\%$$

エ 市場性修正：土地・建物一体として後記にて考慮。

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、更に競売市場修正等を施して、次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 (1①カより) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ≒ ウ
1・2	3,130,000円	0.25	法定地上権	780,000

イ 土地利用権等割合：物件3の建物の土地利用権等を法定地上権と判断し、その割合を25%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カ、②オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) 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・2	3,130,000	-780,000	1.00	1.00	0.60	1,410,000
3	2,100,000	+780,000	1.00	1.00	0.60	1,730,000
一 括 価 格						3,140,000

ウ 占有減価修正：特に必要ないものと判断。

エ 市場性修正：特に必要ないものと判断。

オ 競売市場修正：不動産競売市場の特殊性等を考慮して査定。

※ 各物件の価格：物件1・2の各評価額を地積案分により下記のとおり求めた。

物件1 $1,410,000\text{円} \times 567.92\text{m}^2 / 638.09\text{m}^2 \div 1,250,000\text{円}$

物件2 $1,410,000\text{円} \times 70.17\text{m}^2 / 638.09\text{m}^2 \div 160,000\text{円}$

第6 参考価格資料

参考とすべき地価公示標準地、地価調査基準地は得られなかった。

第7 附属資料の表示

受命物件の位置図

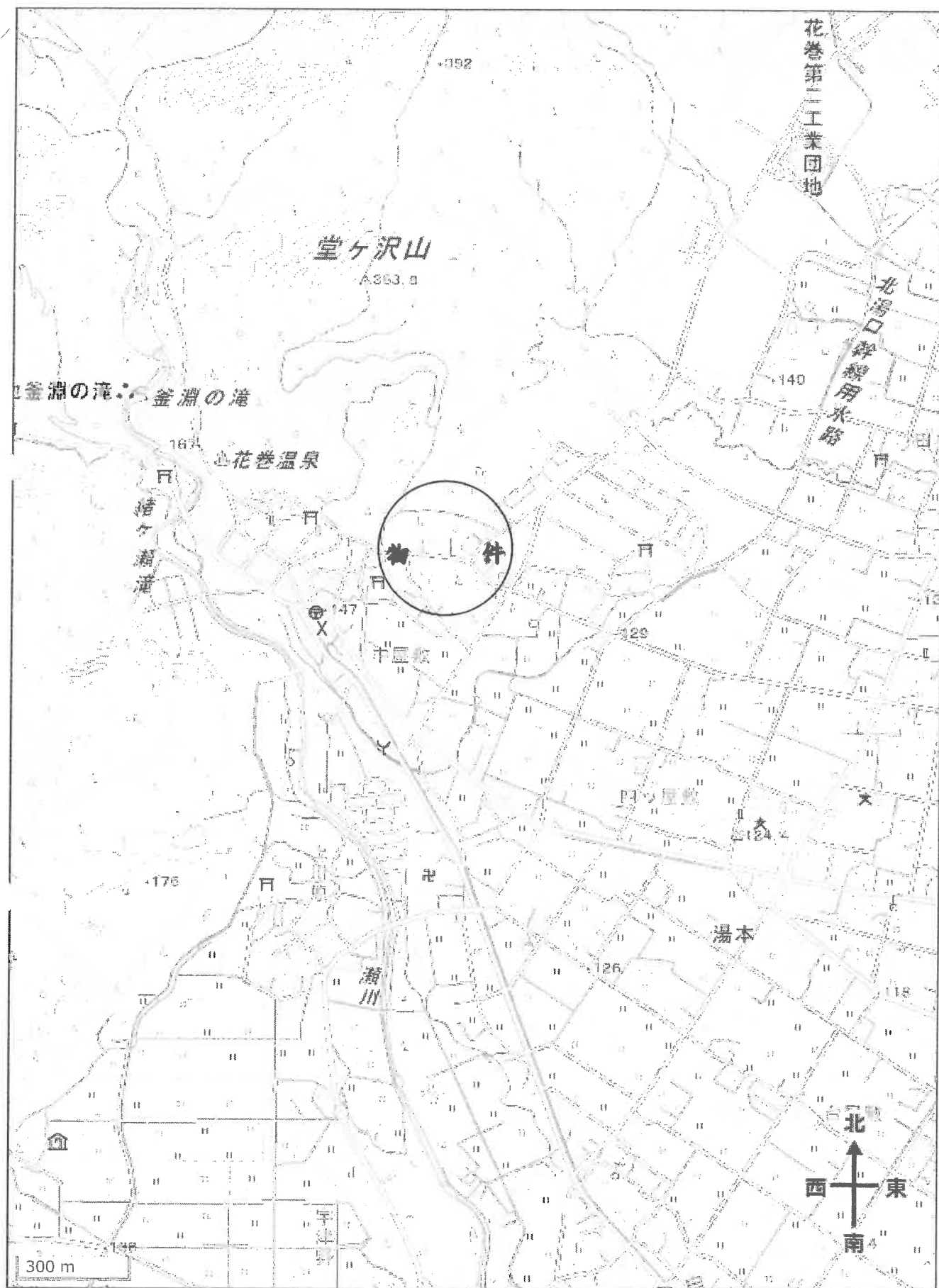
公図写

地積測量図写

建物図面・各階平面図写

建物間取図

以 上



公図写

イ 26-83
ロ 26-84

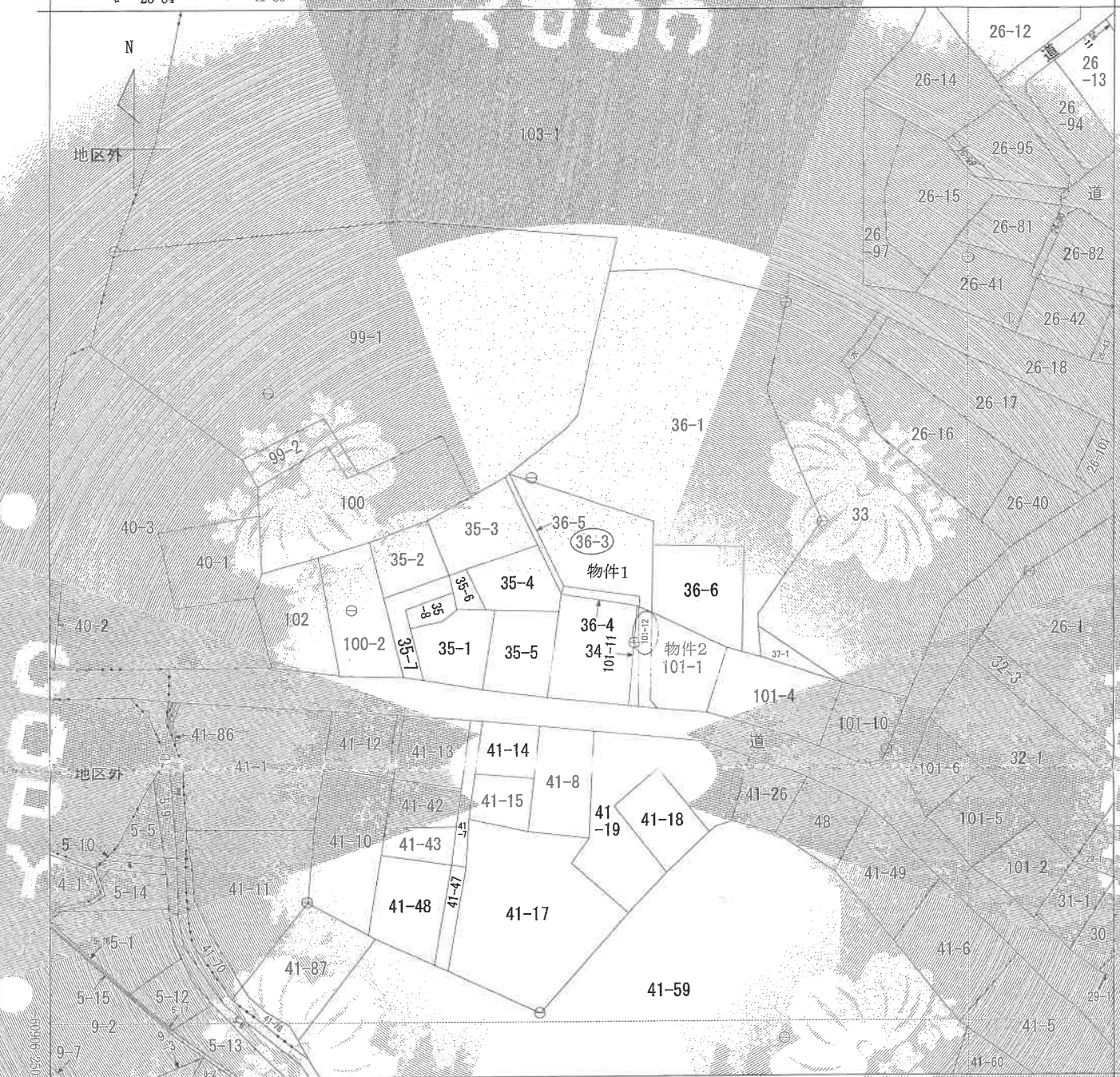
ハ 41-80
ニ 41-85

ホ 5-11
ヘ 水

(座標値種別：図上測定)

+20936.295

-60654.250



*20686.295

(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(rounoku-taiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し

大畑第1地割
湯本
第2地割

請求部	所在	花巻市大畑第1地割				地番	36番3			
出力 縮尺	1/1000	精度 区分	乙二	座標系 番号又は 記号	X	分類	地区に準ずる図面			
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。

(盛岡地方方法務局花巻支局管轄)

令和8年2月16日

福岡法務局

地図整理番号：M82358

登記官

(1/1)

縮小版

登記年月日：平成6年2月23日

これは図面に記録されている内容を証明する書面である。
(盛岡地方方法務局花巻支局管轄)
令和8年2月16日 盛岡法務局

307335

前 36-1 後

新 地積測量図

地番	36-3, 36-4, 36-5
土地の所在	花巻市大畑第1地割

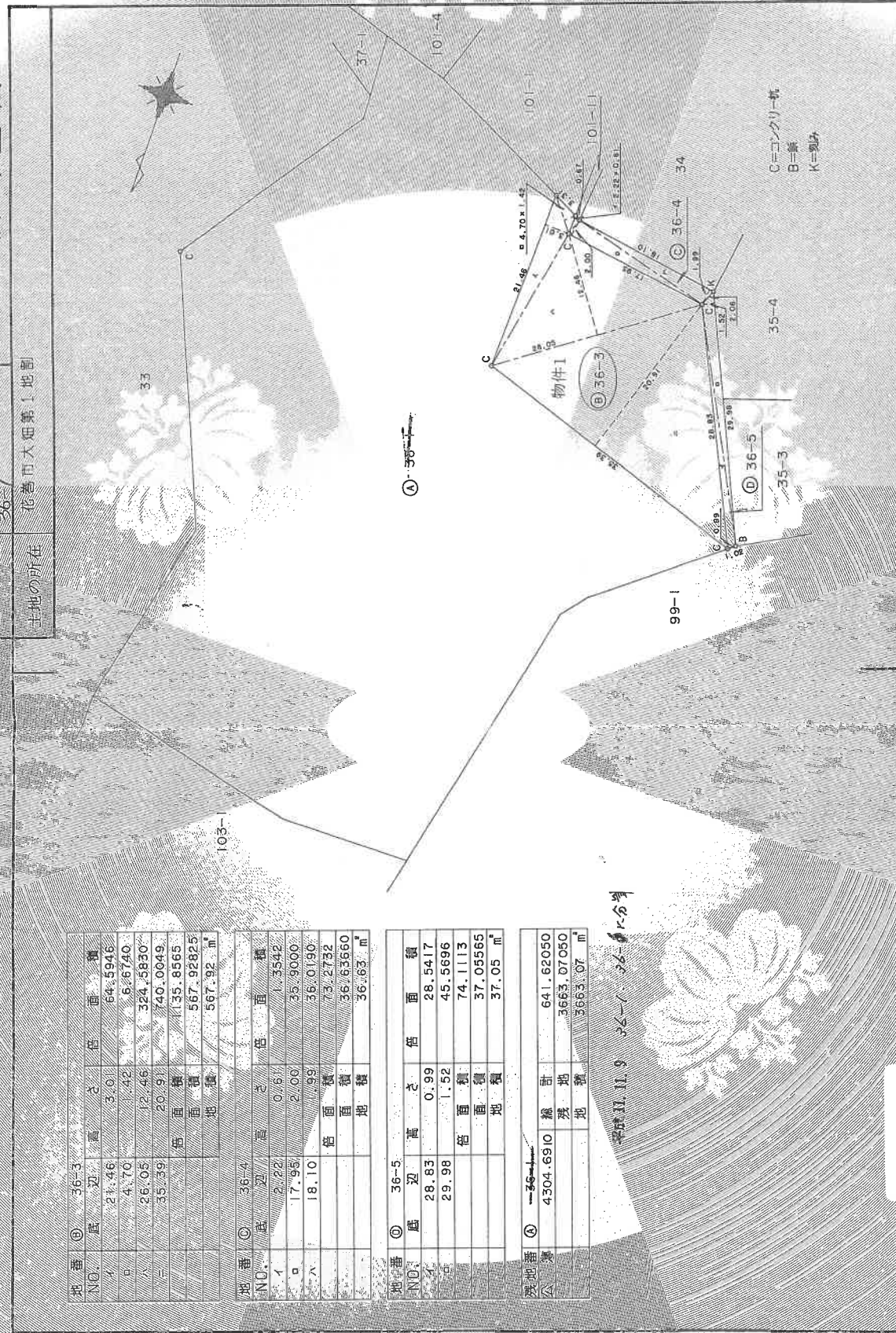
地番	①	36-3			
NO.	区	辺	高さ	倍	面積
イ		21.46	3.01		64.5946
ロ		4.70	42		5.6740
ハ		26.05	12.46		324.5830
ニ		35.39	20.91		740.0649
			倍面積		135.8565
			面積		567.92825
			地積		567.92 m ²

地番	①	36-4			
NO.	区	辺	高さ	倍	面積
イ		2.22	0.61		1.3542
ロ		17.95	2.00		35.9000
ハ		18.10		99	35.0130
				倍面積	73.2732
				面積	36.6360
				地積	36.63 m ²

地番	③	36-5				
NO.	区	辺	高さ	倍	面積	
イ		28.83	0.99		28.5417	
ロ		29.98	1.52		45.5696	
				倍面積	74.1113	
				面積	37.0565	
				地積	37.05	m ²

残地番	④	36-1		
公簿	4304.6910	繰計	641.62050	
		残地積	3663.07050	
		地積	3663.07	m ²

平成11.11.9 36-1 36-5 分筆



作製者 土地家屋調査士

平成6年2月22日作成

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成 5. 2. 25

地図整理番号：M82359

縮小版

登記年月日 平成6年2月25日

令和8年2月16日

福岡法務局

これは図面に記録されたい内容を示したものであります。
(盛岡地方法務局花巻支局管轄)

307520

前 101-1 後 新

地積測量図

地番 101-12
土地の所在 花巻市大畑第1地割



O=コンクリート
P=アスファルト

地番	⑩	101-12	延	高	坪	積
NO.	1	23.60	3.01		71	0.360
2	22.41	2.79			62	5239
3	4.50	1.51			6	7950
4		坪			140	3549
5		坪			70	17745
6					70	17745

残地番	⑩	101-1		
公積	区画	面積	地積	坪
1	365		70.17745	
2			294.82255	
3			294.82	

作製者

土地家屋調査士

(平成6年2月22日作成)

申請人

縮尺 1/500

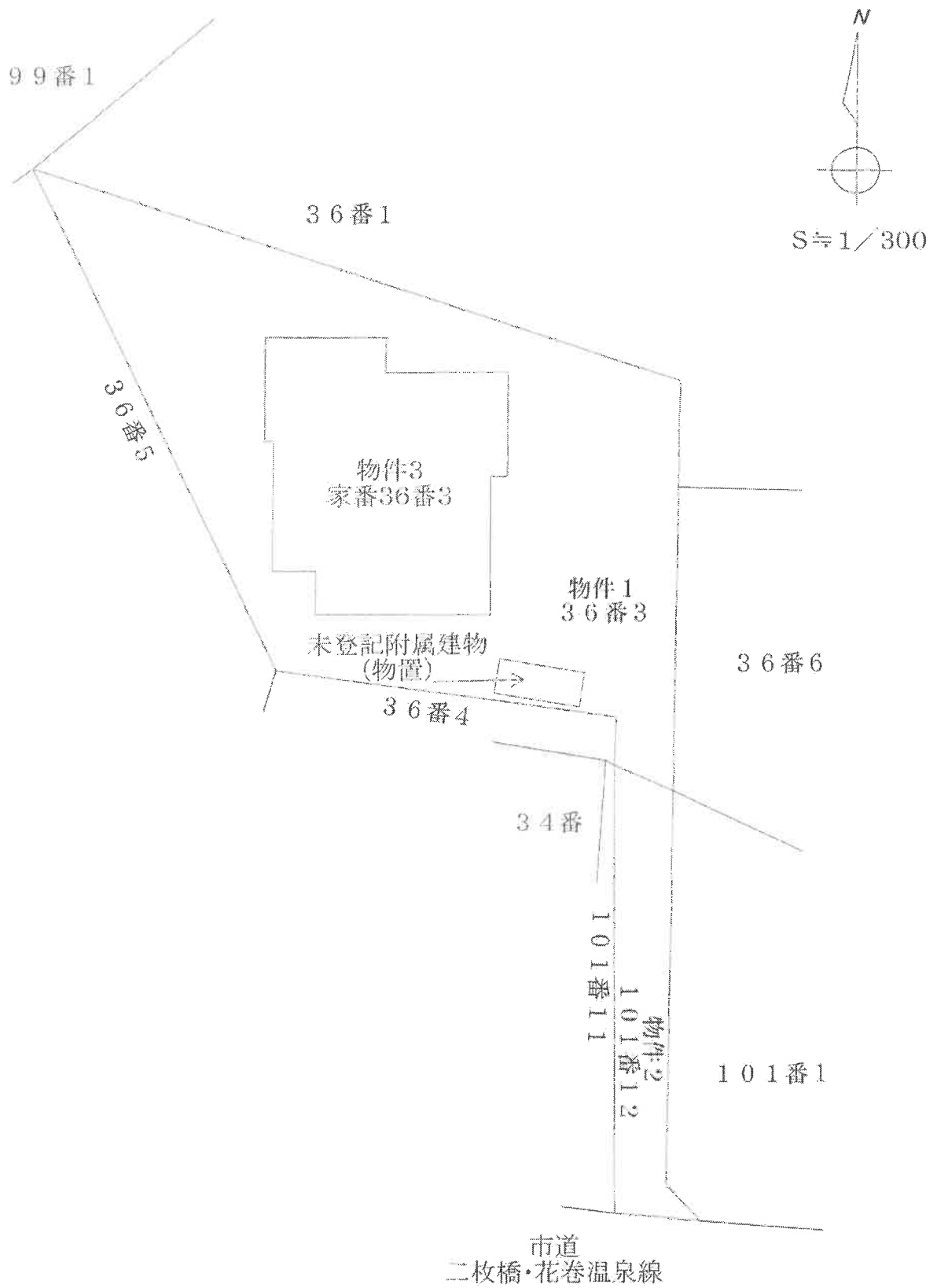
(日本土地家屋調査士会連合会)

平成6.2.25

地図整理番号: M82360

縮小版

令和8年(ケ)第5号
土地建物位置関係図



登記年月日：平成7年4月3日

これは図面に記録されたい内容を示す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8年2月16日 盛岡法務局

502091

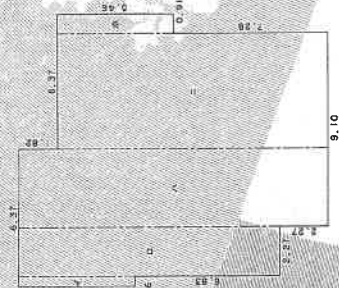
各階平面図

建物図面
各階平面図

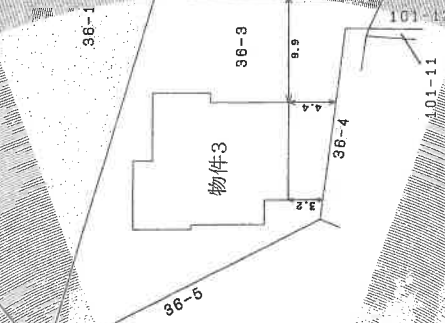
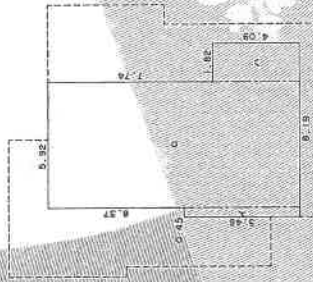
家屋番号 36-3

建物の所在 花巻市大畑第1地割36番地3

1 階



2 階



(日加納)

(日加納12)

作製者 土地家屋調査士

平成7年3月30日作製

申請人

持分 3分の2
持分 3分の1

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地図整理番号：M82361

縮小版

令和8年(ケ)第5号
物件3 建物間取図

