

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」)。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月15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11月 2日 午前 9時00分から 令和 8年11月 9日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年11月11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	日 時 場 所	令和 8年11月25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10月15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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	13,350,000 10,680,000	一括	2,670,000	98,291	0
1	2,330,000				
2	80,000				
3	10,940,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 花巻市桜台二丁目
 地 番 27番10
 地 目 宅地
 地 積 189.91平方メートル
 所有者 A

- 2 所 在 花巻市桜台二丁目
 地 番 27番1
 地 目 公衆用道路
 地 積 180平方メートル
 共有者 A 持分5分の1

- 3 所 在 花巻市桜台二丁目27番地10
 家屋 番号 27番10
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板葺ぶき2階建
 床 面 積 1階 55.48平方メートル
 2階 54.65平方メートル
 所有者 A

物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 7 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（共有者）が占有している。

【物件番号 1】

西側隣地所有者が境界上に設置したフェンスの越境部分を占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

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 花巻市桜台二丁目
 地 番 27 番 10
 地 目 宅地
 地 積 189.91 平方メートル

所有者 A

2 所 在 花巻市桜台二丁目
 地 番 27 番 1
 地 目 公衆用道路
 地 積 180 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 1

3 所 在 花巻市桜台二丁目 27 番地 10
 家屋 番号 27 番 10
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板葺ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 55.48 平方メートル
 2 階 54.65 平方メートル

所有者 A

令和 8 年 (ケ) 第 1 3 号
令和 8 年 6 月 1 2 日受理
令和 8 年 7 月 2 9 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 | 花巻市桜台二丁目 |
| | 地 | 番 | 27番10 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 189.91平方メートル |
| | 所有者 | | A |
| 2 | 所 | 在 | 花巻市桜台二丁目 |
| | 地 | 番 | 27番1 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 180平方メートル |
| | 共有者 | | A 持分5分の1 |
| 3 | 所 | 在 | 花巻市桜台二丁目 27番地10 |
| | 家屋番号 | | 27番10 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床面積 | 1階 | 55.48平方メートル |
| | | 2階 | 54.65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	花巻市桜台二丁目30番18号	
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（A） □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（A） □その他の者（ ） 上記の者が本建物を 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 □「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

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	花巻市桜台二丁目30番18号 付近	
土 地	物件2	
現 況 地 目	☒ 公衆用道路 (物件2) ☐ ☐	
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	☒ 土地共有者ら ☐ 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 ☒ 上記の者が道路として一般の通行の用に供している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐	
そ の 他 の 事 項	1 本土地は、A他3名の共有であり、本事件の売却の対象は、Aの持ち分である。 2 本土地は幅員約4.0メートルから6.0メートルの舗装私道となっている。 3 本土地は、公図上、東側で花巻市所有の公衆用道路(103番)に、西側で岩手県所有の公衆用道路(99番)にそれぞれ接面している。現況においては、東側は幅員約6.1メートルの市道桜台西8号線に、西側は舗装部分幅員約3.0メートルの岩手県道501号線にそれぞれ接面している。ただし、西側の岩手県道501号線は車両通行ができないため、車両による本土地への出入りは東側市道からとなる。 4 本土地は、建築基準法第42条第1項第5号に規定する位置指定道路である。位置指定の経緯、法令上の位置付け及び評価への影響等の詳細については、評価人が作成する不動産鑑定評価書を参照されたい。	
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	
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

(3 枚目)

その他の事項

■物件 1 土地関係

- 1 本土地は、物件 3 建物の敷地として利用されている。
- 2 公図上、本土地の東側が、花巻市所有の公衆用道路（103 番）に接面している。現況、本土地の東側が幅員約 6.1 メートルの舗装市道桜台西 8 号線に接面している。
- 3 本土地上には、9 枚目土地建物位置関係図で示すように、カーポート、物置及びメッシュフェンスの各工作物が設置されている。
- 4 本土地の西側隣接地所有者のメッシュフェンスが越境している。

■物件 2 建物関係

- 1 A の陳述及び建物内の状況から、A が本建物を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 本建物には太陽光発電システムが設置されている。現地確認によれば、室内に設置されたパワーコンディショナには定格出力 5.5 kW との表示がある。

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A	私は、物件 1 及び物件 3 の所有者であり、物件 2 については共有者です。 本件建物は私の住居として使用していましたが、事情により本年 4 月頃から別の場所で生活しています。それ以降、本件建物は空き家となっており、私の家財道具が残置されています。 土地及び建物の売却を予定し、不動産を扱う方へ売却依頼を検討していましたが、現在のところ手続は進んでいません。 物件 2 である公衆用道路については、共有者間で特段の取り決めはありません。 本件土地の西側に設置されているフェンスは私の所有ではなく、隣地所有者のものです。私が所有しているフェンスは東側のもののみです。 また、物件 3 に設置されている太陽光発電システムは私の所有です。 物件内で以前犬を 1 匹飼育していました。
■ 西側隣地在宅者	A さんとの境のフェンスは、当方の所有です。 南側の道路（物件 2）に関して、共有者間で特段の取り決めはありません。 (令和 8 年 7 月 2 3 日 物件所在地にて聴取)

(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6月17日(水)	市役所	課税関連資料申請 (事務員)
令和8年7月1日(水)	執行官室	市道調査 (FAX)
令和8年7月3日(金)	執行官室	登記関係資料申請 (郵送)
令和8年7月14日(火)	執行官室	期日通知 (郵送)
令和8年7月21日(火) 11:25~11:35	執行官室	Aより占有関係聴取 (電話)
令和8年7月23日(木) 15:00~15:55	物件所在地	物件に立入調査 評価人同行 西側隣地所有者より境界関係聴取

(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 8年 7月23日
目的物件は不在で施錠されていた為、立会人Bを立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて立ち入った。

☐ 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)

(座標値種別：図上測定) +23376.518



+23251.518 (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。

地番区域見出
桜台2丁目

請求部	所在	花巻市桜台二丁目				地番	27番10			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	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		

A3判をA4判に縮小

(7 枚目)

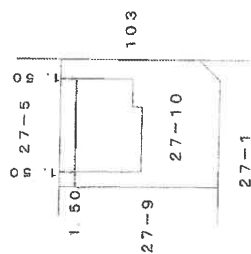
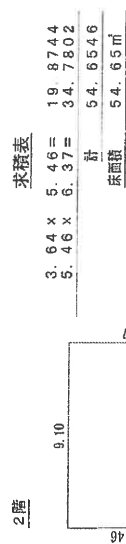
圖面階各

27番10

面
圖
物
建

建物の所在

花巻市桜台二丁目27番地10



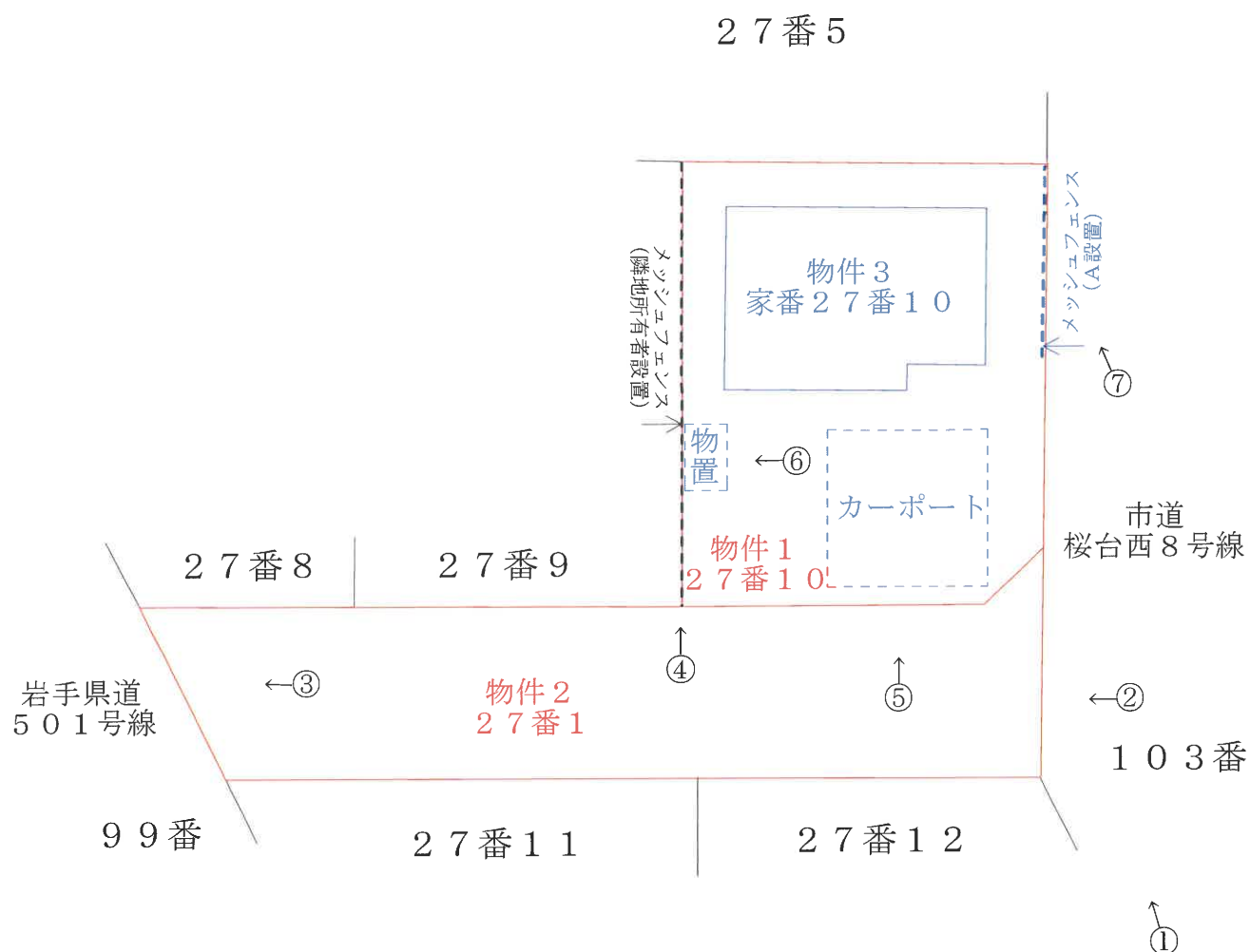
著

縮尺 $\frac{1}{250}$

人請申

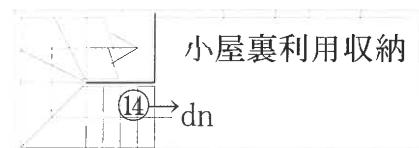
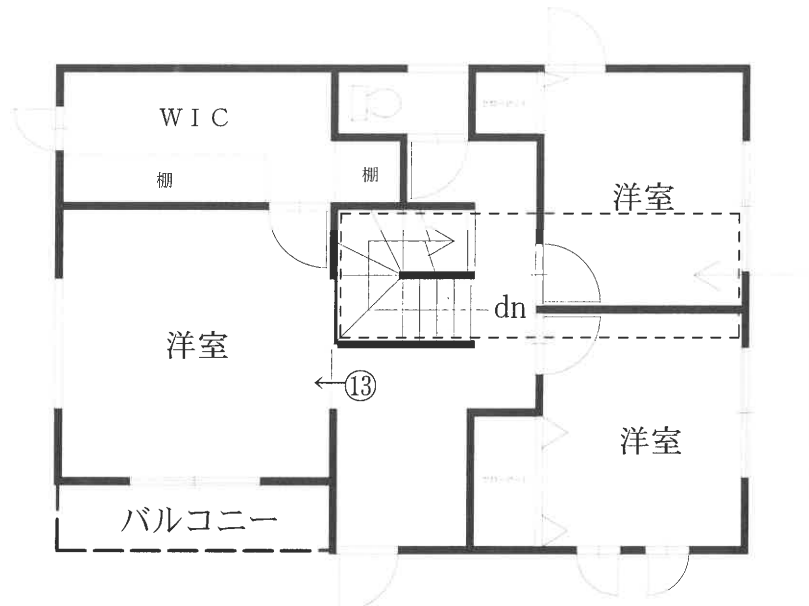
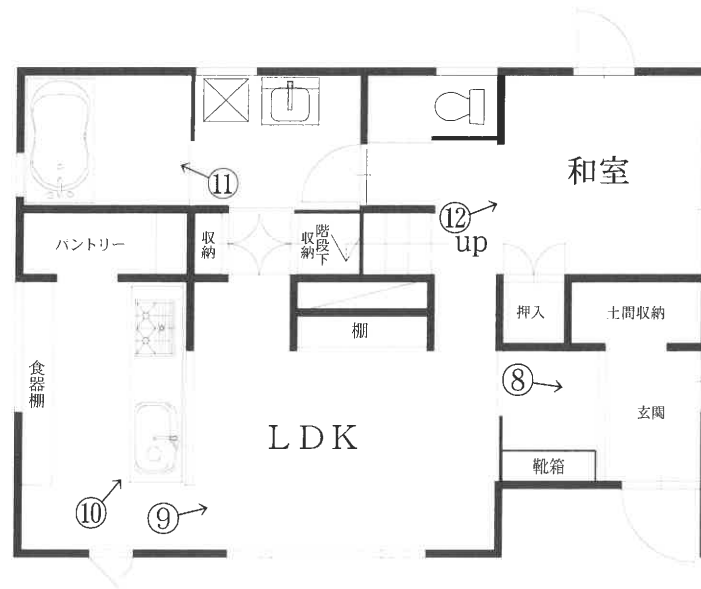
縮尺 $1/500$

令和8年（ケ）第13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。
(9 枚目)

令和8年（ケ）第13号
 物件3 家番27番10
 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。
 (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

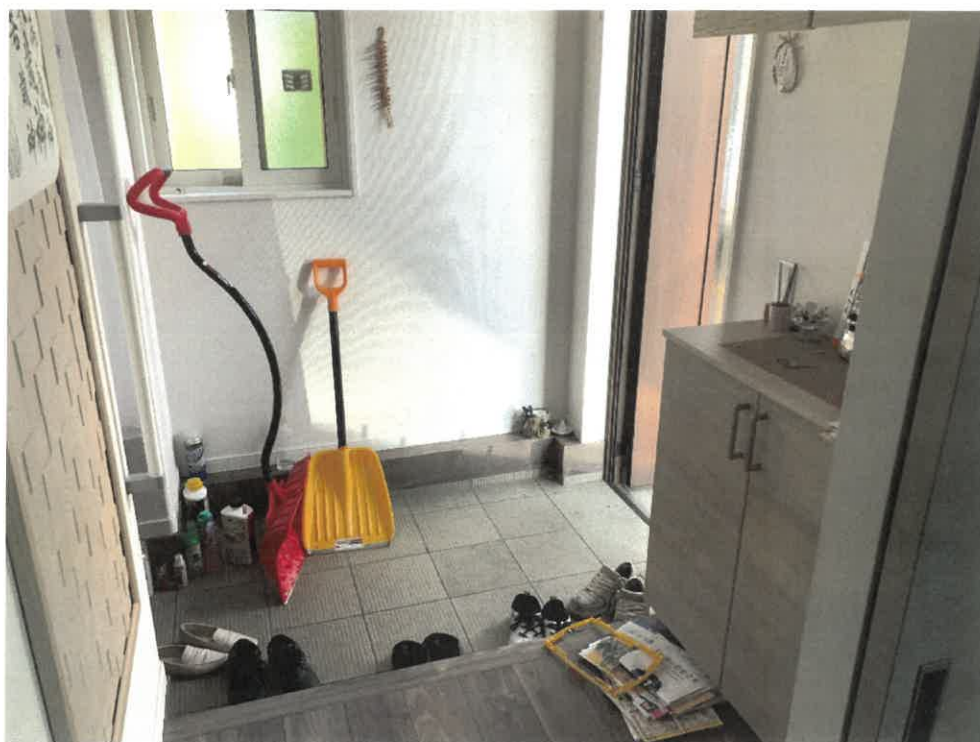


写真9



写真10



写真1 1



写真1 2



写真13



写真14



令和０８年 （ケ） 第１３号

令和０８年０７月２３日 現地調査

令和０８年０７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

細 川 卓

第 1 評価額

物 件 1 ～ 物 件 3 の 一 括 価 格		
物件 1 ～物件 3	金	13,350,000 円
内 訳 価 格		
物件 1（土地）	金	2,330,000 円
物件 2（土地）	金	80,000 円
物件 3（建物）	金	10,940,000 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、物件 1 の土地の内訳価格は物件 3 の建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件 3 の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考慮していない。
- 3 現地での現地調査は、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	花巻市桜台二丁目	同 左
	地 番	27番10	
	地 目	宅地	
	地 積	189.91 m ²	
	共 有 者	A	
2	所 在	花巻市桜台二丁目	地積：180.98m ² (実測)
	地 番	27番1	
	地 目	公衆用道路	
	地 積	180 m ²	
	所 有 者	A（持分5分の1）	
3	所 在	花巻市桜台二丁目27番地10	同 左
	家屋番号	27番10	
	種 類	居宅	
	構 造	木造、合金メッキ鋼板ぶき、2階建	
	床 面 積	1階：55.48m ²	
		2階：54.65m ²	
	共 有 者	A	
番号	特 記 事 項		
1	物件1上に、土地の附合物で抵当権の効力が及ぶと認められる鉄製ネットフェンス・アスファルト舗装が設置されている(別添の土地建物位置関係図を参照)。 物件1上に、土地との定着性が認められない以下の工作物が設置されている(別添の土地建物位置関係図を参照)。 工作物①：鉄製物置、概測3.30m²。 工作物②：鉄製カーポート、概測29.70m²。 物件1の西端に、西側で隣接する目的外土地（27番9）の所有者が設置した鉄製フェンスが越境している。		
2	物件2上に、土地の附合物で抵当権の効力が及ぶと認められるアスファルト舗装・コンクリート製側溝が設置されている。		
3	物件3に太陽光発電システム（定格出力5.5kw）が設置されているが、建物所有者Aの陳述によれば、太陽光発電システム付住宅として建築しているとのことであり、建物の附合物に該当する。 建物所有者Aの陳述によれば、以前にペット（犬1匹）の飼育をしていたとのことである。		

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）

位置・交通	最寄鉄道駅：JR東北本線・釜石線「花巻駅」の北西方約1.4km(道路距離・徒歩約18分)。
	最寄バス停：岩手県交通「桜台バス停留所」の北西方約300m(道路距離・徒歩約04分)。
	最寄官公署：花巻市役所「花巻市役所」の北西方約2.2km(道路距離・徒歩約28分)。
付近の状況	物件1は、花巻市中心部の北西方面の近郊に位置する住宅地であり、付近の状況は、一般住宅の中にアパートが混在する住宅地域である。 近年は、格別の地域変動要因も見当たらないため、当面現状のまま推移するものと予測される。
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、非線引き地域。
	用途地域：(北側過半)第1種住居地域。 (南側一部)第1種低層住居専用地域。
	建蔽率：(北側過半)60%。 (南側一部)50%。
	容積率：(北側過半)200%。 (南側一部)100%。
	防火規制：指定なし。
	埋蔵文化財：埋蔵文化財包蔵地の該当なし。
	その他の規制：花巻市立地適正化計画・居住誘導区域。
	小中学校学区：花巻市立桜台小学校、花巻市立花巻北中学校。
画地条件 (規模・形状等)	地積：189.91㎡(現況面積は登記面積・実測面積と略一致)。
	形状：略長方形。
	間口奥行：東西約12.5m×南北約15.4m(最大)。
	地勢等：地勢は略平坦で、日照の障害はなし。
	画地区分：角地。
	隣接状況：西側・北側の隣接地と略等高。
接面道路の状況	東側道路：幅員約6.1m舗装市道(桜台西8号線)。 道路法・建築基準法の道路に該当。 当該接面道路と略等高。
	南側道路：幅員約4.0m～約6.0m舗装私道(位置指定道路、令和元年10月15日付・第4-293号)。 建築基準法の道路に該当。 当該接面道路と略等高。
土地の利用状況等	物件3の建物の敷地、工作物①(鉄製物置)・工作物②(鉄製カーポート)が設置された土地として使用されている。 西側の隣接地(27番9)は一般住宅の敷地、北側の隣接地(27番5)は一般住宅の敷地となっている。

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 (土壌汚染等)	外観調査を行ったところ、土壌汚染及び水質汚濁、これらの端緒は確認されなかった（端緒とは、土壌汚染等を伺わせる兆候をいう）。 また、土壌汚染等の可能性について、登記記録の履歴上、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土壌汚染等が存在する可能性は低いものと判断される。 但し、土壌汚染等の有無は、指定調査機関などの専門家による詳細調査でなければ確定できない。
特記事項 (上記以外)	前記「第3 目的物件 物件1の特記事項」のとおり。

2 対象土地の概況及び利用状況等（物件2）

位置・交通	最寄鉄道駅：JR東北本線・釜石線「花巻駅」の北西方約1.4km(道路距離・徒歩約18分)。
	最寄バス停：岩手県交通「桜台バス停留所」の北西方約300m(道路距離・徒歩約04分)。
	最寄官公署：花巻市「花巻市役所」の北西方約2.2km(道路距離・徒歩約28分)。
付近の状況	物件2は、花巻市中心部の北西方面の近郊に位置する私道敷地であり、付近の状況は、一般住宅の中にアパートが混在する住宅地域である。 近年は、格別の地域変動要因も見当たらないため、当面現状のまま推移するものと予測される。
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、非線引き地域。
	用途地域：第1種低層住居専用地域。
	建蔽率：50%。
	容積率：100%。
	防火規制：指定なし。
	埋蔵文化財：埋蔵文化財包蔵地の該当なし。
	その他の規制：花巻市立地適正化計画・居住誘導区域。
	小中学校学区：花巻市立桜台小学校、花巻市立花巻北中学校。

画 地 条 件 (規模・形状等)	地 積 : 180.98㎡ (現況面積は実測面積と略一致)。
	形 状 : 帯状。
	幅員延長 : 幅員約4.0m～約6.0m、延長約31.2m(最大)。
	地 勢 等 : 地勢は略平坦で、日照の障害はなし。
	そ の 他 : 東側で市道(桜台西8号線)に接続しており、自動車の往来が可能。 西側で県道(北上花巻温泉自転車道線)に接続しているが、自動車の往来は不可能。
道 路 の 種 類	幅員約4.0m～約6.0mの舗装私道(位置指定道路、令和元年10月15日付・第4-293号)で、建築基準法の道路に該当する。
土 地 の 利 用 状 況 等	土地共有者及び近隣住民が通行する公衆用道路(私道)として利用されている。
供給処理施設	上 水 道 : なし。
	ガス配管 : なし。
	下 水 道 : なし。
特 記 事 項 (土 壌 汚 染 等)	外観調査を行ったところ、土壌汚染及び水質汚濁、これらの端緒は確認されなかった(端緒とは、土壌汚染等を伺わせる兆候をいう)。 また、土壌汚染等の可能性について、登記記録の履歴上、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土壌汚染等が存在する可能性は低いものと判断される。 但し、土壌汚染等の有無は、指定調査機関などの専門家による詳細調査でなければ確定できない。
特 記 事 項 (上 記 以 外)	前記「第3 目的物件 物件2の特記事項」のとおり。

3 対象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 (登 記)	令和02年05月25日新築。
	経 済 的 全 耐 用 年 数	30.0年。
	経 過 年 数	約6.2年。
	経済的残存耐用年数	約23.8年。
仕 様	構 造 : 木造。	
	屋 根 : 合金メッキ鋼板葺。	

仕 様	外 壁 : サイディング。
	天 井 : ビニールクロス。
	内 壁 : ビニールクロス。
	床 : フローリング、クッションフロア、畳。
	基 礎 : コンクリート。
	設 備 : 電気、給排水、電磁調理器、電気給湯機。 建物に付属する各種の設備は、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。
	そ の 他 : 太陽光発電システム（定格出力5.5kw）。
床面積（現況）	1階 : 55.48㎡。 2階 : 54.65㎡。 合計 : 110.13㎡。 現況床面積は、登記床面積と概ね一致している。
現 況 用 途 等	階 層 : 2階建。
	現況用途 : 居宅。
	間 取 り : 添付の間取り図を参照。
品 等	総 合 : 普通。
	使用資材 : 普通。
	施 工 : 普通。
保 守 管 理 の 状 態	内壁材（ビニールクロス）の汚れが見受けられるものの、維持管理の状態は概ね良好である。
建 物 の 利 用 状 況	占有の状況は、建物所有者Aが令和08年04月頃から空き家の状態で占有している。
特 記 事 項 （アスベスト）	物件3の建物について、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。
特 記 事 項	前記「第3 目的物件 物件3の特記事項」のとおり。

第5 物件1・物件3の評価額算出の過程

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とおり求めた。

記号	ア	イ	ウ	エ	オ
物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	地 積 (㎡)	建付減価 補 正	建付地価格(円) (ア×イ×ウ×エ)
1	33,000	1.060	189.91	1.000	6,640,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの比準)

地価公示標準地《花巻-4》

標準地価格 時点修正率 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $33,900\text{円/㎡} \times 101.2 / 100 \times 100 / 101.0 \times 100 / 102.9 \div 33,000\text{円/㎡}$

◇ 時点修正率 : 公示価格等の価格時点から評価日までの時点修正の推定変動率である。

◇ 標準化補正 : 個別格差率(相乗積) +1.0%

(内 訳) 街 路 条 件 ±0%(格差なし)。 交通接近条件 ±0%(格差なし)。
 環 境 条 件 ±0%(格差なし)。 画 地 条 件 +1%(方位)。
 行政的条 件 ±0%(格差なし)。 その他条件 ±0%(格差なし)。

◇ 地 域 格 差 : 地域格差率(相乗積) +2.9%

(内 訳) 街 路 条 件 ±0%(格差なし)。 交通接近条件 ▲2%(駅の接近等)。
 環 境 条 件 +5%(居住環境)。 行政的条 件 ±0%(格差なし)。
 その他条件 ±0%(格差なし)。

イ 個 別 格 差 : 個別格差率(相乗積) +6.0%

(内 訳) 街 路 条 件 ±0%(格差なし)。 交通接近条件 ±0%(格差なし)。
 環 境 条 件 ±0%(格差なし)。 画 地 条 件 +6%(方位、角地)。
 行政的条 件 ±0%(格差なし)。 その他条件 ±0%(格差なし)。

ウ 地 積 : 登記面積・実測面積を採用。

エ 建付減価補正 : ±0.0%

② 物件3(建物)

目的建物の再調達原価を、現在の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。

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	200,000	110.13	0.814	17,930,000

- ア 再調達原価：太陽光発電システムを含む。
- イ 現況延床面積：登記数量を採用。
- エ 現価率
 定額法：81.4%（経過年数 6.2年、経済的残存耐用年数 23.8年、残価率10.0%）
 観察減価法：±0.0%（物理的・機能的・経済的減価）
 ◇ 現価率 = 0.814 × (1-0.00) = 0.814

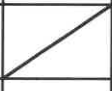
2 物件1・物件3の評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用率等価格を控除し、建物については土地利用率等価格を加算し、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 土地利用率等価格

記号	ア	イ	ウ
物件番号	建付地価格(円)	土地利用率等割合	土地利用率等価格(円) (ア×イ)
1	6,640,000	0.35 法定地上権	2,320,000

② 内訳価格

記号	ア	イ	ウ	エ	オ	カ
物件番号	基礎となる価格 (円)	土地利用率等価格 の控除及び加算 (円)	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	6,640,000	▲ 2,320,000		0.90	0.60	2,330,000
3	17,930,000	+ 2,320,000	1.00			10,940,000

- ウ 占有減価修正：必要なし。
- エ 市場性修正：物件1の西側で隣接する目的外土地（27番9）の所有者が設置した鉄製フェンスが越境していることから、競落人は当該目的外土地（27番9）の所有者との間で物件1の越境部分の土地使用に関する協議を行う必要があることから、市場性の減退が認められ、市場性修正率を▲10%と査定した。
- 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を考慮した。

第6 物件2の評価額算出の過程

当該地域の地価水準を考量して、近隣地域における標準価格を査定し、次に目的土地の個別的価格形成要因を分析して、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。

記号	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ
物件 番号	標準価格 (円/㎡)	個別格差	占有減価 修正	地 積 (㎡)	共有持分 比 率	市 場 性 修 正	競売市場 修 正
2	33,000	0.235	1.000	180.98	1 / 5	0.500	0.600

ク
評価額(円) (ア×イ×ウ×エ×オ×カ×キ)
80,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの比準)

地価公示標準地《花巻-4》

標準地価格 時点修正率 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $33,900\text{円/㎡} \times 101.2 / 100 \times 100 / 101.0 \times 100 / 102.9 \div 33,000\text{円/㎡}$

◇ 時点修正率 : 公示価格等の価格時点から評価日までの時点修正の推定変動率である。

◇ 標準化補正 : 個別格差率(相乗積) +1.0%

(内 訳) 街 路 条 件 ±0% (格差なし)。 交通接近条件 ±0% (格差なし)。
 環 境 条 件 ±0% (格差なし)。 画 地 条 件 +1% (方位)。
 行政的条 件 ±0% (格差なし)。 その他条件 ±0% (格差なし)。

◇ 地 域 格 差 : 地域格差率(相乗積) +2.9%

(内 訳) 街 路 条 件 ±0% (格差なし)。 交通接近条件 ▲2% (駅の接近等)。
 環 境 条 件 +5% (居住環境)。 行政的条 件 ±0% (格差なし)。
 その他条件 ±0% (格差なし)。

イ 個 別 格 差 : 個別格差率(相乗積) ▲76.5%

(内 訳) 街 路 条 件 ±0% (格差なし)。 交通接近条件 ±0% (格差なし)。
 環 境 条 件 ▲6% (上水、下水)。 画 地 条 件 ▲50% (形状)。
 行政的条 件 ±0% (格差なし)。 その他条件 ▲50% (利用の制約)。

エ 地 積 : 実測数量を採用。

カ 市場性修正 : 物件2は私道敷地(位置指定道路)で自己利用が不可能であること、物件2は共有持分であることから、市場流動性が劣ると認められ、市場性修正率を▲50%と査定した。

キ 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を考慮した。

第7 参考価格資料

1 地価公示標準地《花巻-4》

所 在 : 花巻市星が丘一丁目18番13外「星が丘1-18-10」。

価 格 : 33,900 円/㎡。

位 置 : JR東北本線・釜石線「花巻駅」の北西方約1.8km。

価 格 時 点 : 令和08年01月01日。

地 積 : 313 ㎡。

供給処理施設 : 上水道、下水道。

接 面 街 路 : 西側・約6.0m舗装市道。

用途指定等 : 都市計画区域、非線引き区域、第1種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率100%）。

地域の概要 : 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域。

第8 附属資料の表示

- 1 所在位置図。
- 2 公図写。
- 3 地積測量図写。
- 4 建物図面写。
- 5 土地建物位置関係図。
- 6 建物間取図。

以 上。

所在位置図



地理院地図(電子国土 Web)を加工して作成

縮尺 $\div 1/15,000$

所在位置図

花巻

目的物件





+23251.518 (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(touhokutaihe:youuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

桜台2丁目

請求部	所在	花巻市桜台二丁目				地番	27番10			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	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。

(盛岡地方支局花巻支局管轄)

令和8年5月8日

東京法務局

地図整理番号：M00736

登記官

(1/1)

縮小：A3版→A4版



登記年月日：令和1年10月8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。
(盛岡地方支務局花巻支局管轄)
令和8年5月8日 東京支務局

登記官

図整理番号：M00737

縮小：A3版→A4版

地積測量図

地番 ④27-1、
⑤27-6、⑥27-12
土地の所在 花巻市桜台二丁目

1/2

求積表

地番	④27-1	⑤27-6	⑥27-12	④27-1	⑤27-6	⑥27-12
NO	506	507	508	509	510	511
X _n	-66572.465	-66572.465	-66572.465	-66572.465	-66572.465	-66572.465
Y _n	23279.518	23279.518	23279.518	23279.518	23279.518	23279.518
X _{n+1}}	-66572.465	-66572.465	-66572.465	-66572.465	-66572.465	-66572.465
Y _{n+1}}	23279.518	23279.518	23279.518	23279.518	23279.518	23279.518
合計	160.97 m ²	160.97 m ²	160.97 m ²	160.97 m ²	160.97 m ²	160.97 m ²

目的物件
(物件2)

地番	④27-6	⑤27-6	⑥27-12	④27-6	⑤27-6	⑥27-12
NO	29	30	31	32	33	34
X _n	-66537.201	-66537.201	-66537.201	-66537.201	-66537.201	-66537.201
Y _n	23279.531	23279.531	23279.531	23279.531	23279.531	23279.531
X _{n+1}}	-66537.201	-66537.201	-66537.201	-66537.201	-66537.201	-66537.201
Y _{n+1}}	23279.531	23279.531	23279.531	23279.531	23279.531	23279.531
合計	259.68 m ²	259.68 m ²	259.68 m ²	259.68 m ²	259.68 m ²	259.68 m ²

地番	④27-7	⑤27-7	⑥27-12	④27-7	⑤27-7	⑥27-12
NO	16	17	18	19	20	21
X _n	-66537.490	-66537.490	-66537.490	-66537.490	-66537.490	-66537.490
Y _n	23305.595	23305.595	23305.595	23305.595	23305.595	23305.595
X _{n+1}}	-66537.490	-66537.490	-66537.490	-66537.490	-66537.490	-66537.490
Y _{n+1}}	23305.595	23305.595	23305.595	23305.595	23305.595	23305.595
合計	519.37 m ²	519.37 m ²	519.37 m ²	519.37 m ²	519.37 m ²	519.37 m ²

地番	④27-8	⑤27-8	⑥27-12	④27-8	⑤27-8	⑥27-12
NO	41	42	43	44	45	46
X _n	-66554.420	-66554.420	-66554.420	-66554.420	-66554.420	-66554.420
Y _n	23296.519	23296.519	23296.519	23296.519	23296.519	23296.519
X _{n+1}}	-66554.420	-66554.420	-66554.420	-66554.420	-66554.420	-66554.420
Y _{n+1}}	23296.519	23296.519	23296.519	23296.519	23296.519	23296.519
合計	292.47 m ²	292.47 m ²	292.47 m ²	292.47 m ²	292.47 m ²	292.47 m ²



目的物件
(物件1)

目的物件
(物件2)

境界線の種類	境界線の種類
コンクリート杭	コンクリート杭
金属プレート	金属プレート
プラスチック杭	プラスチック杭

測量年度	測量年度
測量年度	測量年度
測量年度	測量年度

縮尺 1/500

申請人

(令和1年10月3日作成)

作成者

(1/2)

登記年月日：令和1年10月8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8年5月8日 東京法務局

地積測量図

地番 ② 27-1
土地の所在 花巻市桜台二丁目

(2/2)

地番	② 27-9				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _{n+1} -(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
413	-66554.463	22926.675	9.015	-66998.48945	
414	-66554.536	23005.534	8.816	-66744.76376	
415	-66557.993	23005.491	2.473	-15497.915681	
416	-66553.010	23008.007	2.598	-15990.927680	
300	-66572.402	23307.879	-11.488	76795.342175	
301	-66572.309	22296.519	-11.294	76887.354039	
合計				410.874522	
合計面積				205.431010	
合計地積				205.431010	

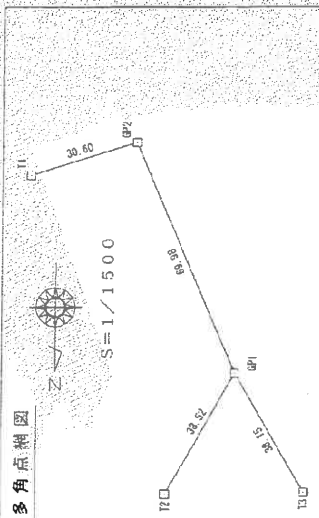
地番	② 27-10	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_{n+1} - (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
NO					
415		63653.019	23066.467	12.641	63945.422320
416		63653.086	23072.491	12.331	63977.807790
511		63671.499	23050.338	2.452	144200.432033
417		63671.641	23111.354	13.489	639459.037159
510		63671.466	23067.879	-13.317	63957.164434
合計面積					379.834013
合計地積					379.834013

地番	② 27-11				
NO	$\bar{X}_n$	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$\bar{X}_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$	
535	-66579.286	22292.031	7.627	-507800.214322	
536	-66579.418	23066.359	16.193	-1078120.516574	
425	-66595.690	23066.224	-7.022	467634.935190	
109	-66597.850	23001.337	-7.492	499851.092200	
305	-66595.642	23000.732	-9.306	619748.350452	
合計			合計	413.647836	
合計面積			合計地積	206.829180	
			地積	206.829180	

地番	① 27-3,2				
NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	
535	-66579.418	23066.359	12.026	-800064.060868	
302	-66579.513	23020.250	14.709	-915318.026717	
405	-66585.080	23223.068	4.787	-318742.777900	
304	-66589.020	23225.037	2.677	-171599.904540	
303	-66590.226	23225.845	-16.813	1119591.409738	
425	-66595.690	23000.224	-17.266	1151173.057340	
合計面積				469.746993	
合計地積				204.874405	

総合面積 1738.8600210 m²

基礎多角点精図



座標一覧表

座標系	点名	X座標	Y座標	備考
世界測地系2011 観測年月日：2019/4/11 座標系：110系	矢巾	-44734.920	23097.452	電子基準点
	大田	-59329.317	39553.159	電子基準点
	花巻A	-70803.246	19074.739	電子基準点
	GP1	-66535.140	23270.408	金庫
	GP2	-66599.935	23277.908	金庫

換算方法：ITSCより換算

換算年月日：2019/4/11	点名	X座標	Y座標	備考
換算年月日：2019/4/11	T1	-66500.715	23326.718	金庫
	T2	-66501.921	23249.218	ブラスネット
	T3	-66502.932	23231.985	金庫

申請人

縮尺

(令和1年10月3日作成)

作成者

登記年月日：令和2年6月1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庁管轄)

令和8年5月8日

東京法務局

登記証

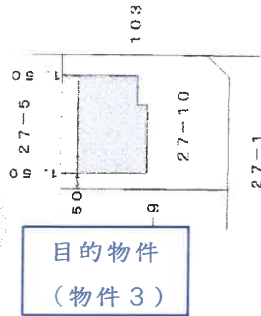
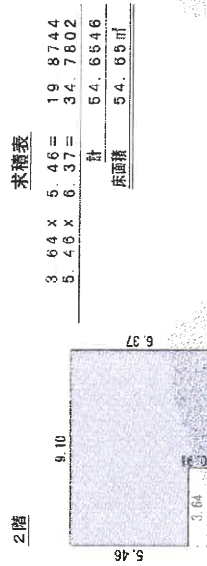
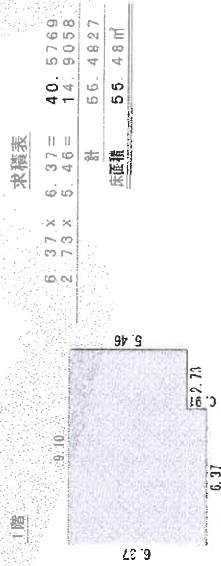
地図管理番号：M00738

縮小：A3版→A4版

各階平面図

建物図面

家屋番号	27番10
建物の所在	花巻市桜台三丁目27番地10



作成者

和2年5月22日作成

縮尺

1/250

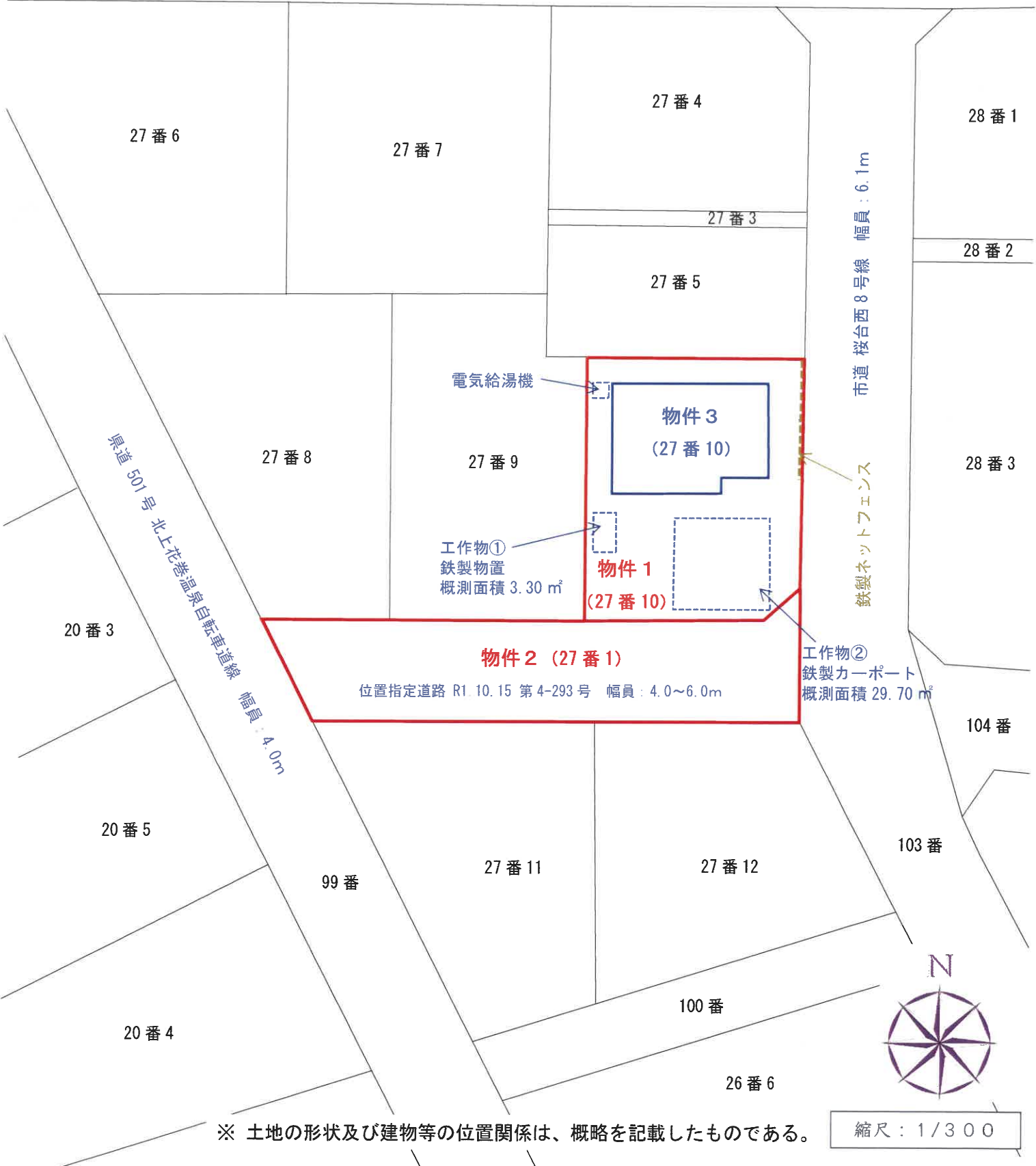
申請人

縮尺

1/500

令和8年(ケ)第13号 土地建物位置関係図

129 番

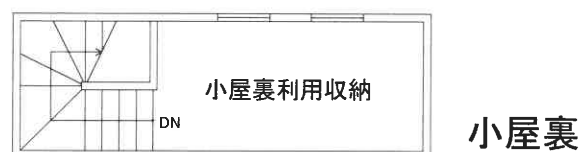
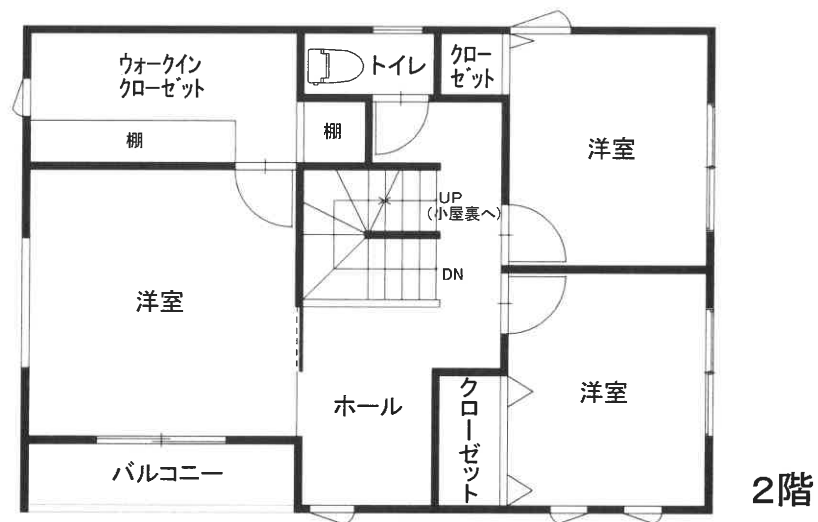
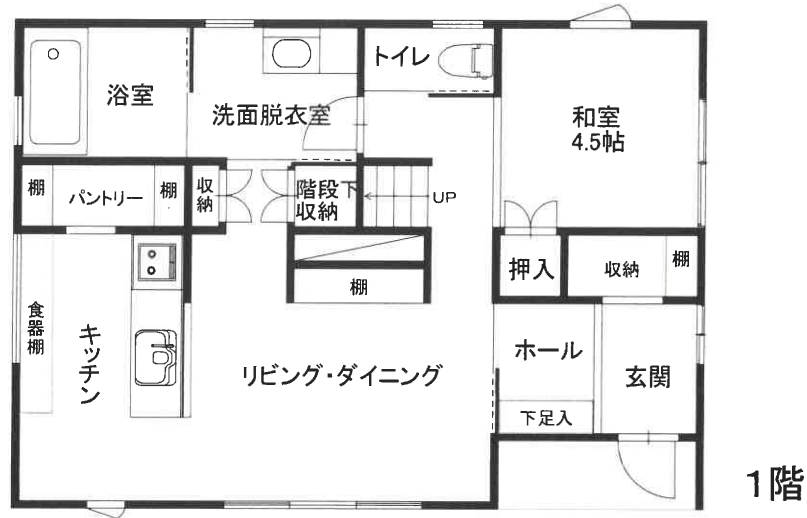


令和8年(ケ)13号 建物間取図



縮尺≒1/100

物件3



※ 建具・住設機器等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。