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）	ダイヒョウトリシマリヤク　〇〇〇〇〇
		代表者氏名	代表取締役　〇〇〇〇　㊞
		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　８年（ケ）第　　１６号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１１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　９年　１月１３日　午前　９時００分から 令和　９年　１月２０日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　９年　１月２５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　９年　２月　８日　午後　１時１０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１１月１１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	2,190,000 1,752,000	一括	438,000	63,083	0
1	690,000				
2	20,000				
3	1,480,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　１６号

物　件　目　録

１　所　　在　　花巻市東和町安俵７区

　　地　　番　　１２８番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６８６．１０平方メートル

２　所　　在　　花巻市東和町安俵７区

　　地　　番　　１３１番１

　　地　　目　　原野

　　地　　積　　１３０平方メートル

３　所　　在　　花巻市東和町安俵７区１２８番地

　　家屋　番号　　１２８番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　１４８．２２平方メートル
　　２階　　４２．８５平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　２階　概測４９．４平方メートル

（未登記附属建物）

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　概測１９．８平方メートル

令和　８年（ケ）第　　１６号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月２７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，ＢＩＴのお知らせメニューにも登載されています。）

令和　８年（ケ）第　　１６号

物　件　目　録

１　所　　在　　花巻市東和町安俵７区

　　地　　番　　１２８番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６８６．１０平方メートル

２　所　　在　　花巻市東和町安俵７区

　　地　　番　　１３１番１

　　地　　目　　原野

　　地　　積　　１３０平方メートル

３　所　　在　　花巻市東和町安俵７区１２８番地

　　家屋　番号　　１２８番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　１４８．２２平方メートル
　　２階　　４２．８５平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　２階　概測４９．４平方メートル

（未登記附属建物）

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　概測１９．８平方メートル

令和８年(ケ)第１６号
令和８年８月３１日受理
令和８年１０月１６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　誠一朗

(注)　チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和８年(ケ)第１６号

物　件　目　録

１　所　　在　　花巻市東和町安俵７区
　　地　　番　　１２８番
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　６８６．１０平方メートル

２　所　　在　　花巻市東和町安俵７区
　　地　　番　　１３１番１
　　地　　目　　原野
　　地　　積　　１３０平方メートル

３　所　　在　　花巻市東和町安俵７区　１２８番地
　　家屋番号　　１２８番
　　種　　類　　居宅
　　構　　造　　木造瓦葺２階建
　　床　面　積　　１階　１４８．２２平方メートル
　　　　２階　　４２．８５平方メートル

（土地・建物用）

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（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：　２階　概測４９．４平方メートル
物件目録にない附属建物	□ない ■ある　種　類：物置 構　造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：概測１９．８平方メートル
占有者及び占有状況	■建物所有者（A）　　□その他の者（　　） 上記の者が本建物の主である建物を　住居　として、未登記附属建物を　物置　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

（土地・建物用）

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（物件　　）　□公衆用道路（　　）　■原野（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	■土地所有者（A）　□その他の者（　） 上記の者が本土地を　原野　として管理、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
	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　　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

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、本土地の南西側が、和賀郡東和町（現花巻市）所有の公衆用道路（１２８番３）に接面している。現況、本土地の南西側が幅員約４．５メートルの舗装されている市道本町線に接している。

３　本土地の南西端には工作物（カーポート）が設置されている。

■物件２土地関係

１　本土地は現況において建物等の建築物はなく、雑草や雑木等が繁茂している原野の状態である。現地確認の結果、農地や宅地等として利用されている状況は認められず、現況は原野である。

２　公図上、本土地の北東側が、無番地を介して道に接面している。現況本土地の北東側が、幅員約１０．０メートルの舗装されている市道赤坂線に接しているが、本土地は、この市道より法地を介して７．０メートル程高く接しているため、本土地からの出入りは困難である。

■物件３建物関係

１　Ａの陳述及び建物内の状況から、Ａが住居として、本建物を使用し占有しているものと認められる。

２　本建物の北側に物置が存在する。

３　この物置は、未登記であり、Ａの課税台帳にも記載がないが、物件３の元の所有者の課税台帳には元の所有者のものとして登載されている。

４　Ａは、本年３月に売買により、物件３を取得している。物件３の元の所有者の課税台帳には元の所有者のものとして登載されている。

５　Ａは、この物置について、物件３とともに購入したものであり、自己の所有であると陳述している。

６　公的証明からは所有関係を確認することができないものの、Ａ所有の物件１上に存在すること、Ａが物置として使用していること及びＡの陳述を総合的に勘案すると、本件建物はＡ所有の未登記附属建物と認められる。現地で概測し、机上で概算した結果は、２枚目記載のとおりと認められる。

７　本建物の主である建物には建物間取図で示すように増築が見られる。現地で概測し、机上で概算した結果は、２枚目記載のとおりと認められる。

（注）　チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（関係人の陳述等用）

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。 私が住居として使用しています。 土地上に存在する物置（未登記附属建物と認定した建物）は、私が、売り主から土地建物と共に買い受けた物です。この物置に関しては、本年中に建物登記をすると売り主から聞いています。 今回の事件の進行に合わせて引っ越しの準備をしています。

(注)　チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（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９月１６日（水）	執行官室	登記関係資料申請　（郵送）
令和８年９月１８日（金）	市役所	課税関連資料申請　（事務員）
令和８年９月１８日（金）	執行官室	市道調査　（ＦＡＸ）
令和８年１０月２日（金）	執行官室	期日通知　（郵送）
令和８年１０月１４日（水） １３：３０～１５：１２	物件所在地	Ａ立会の上、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。

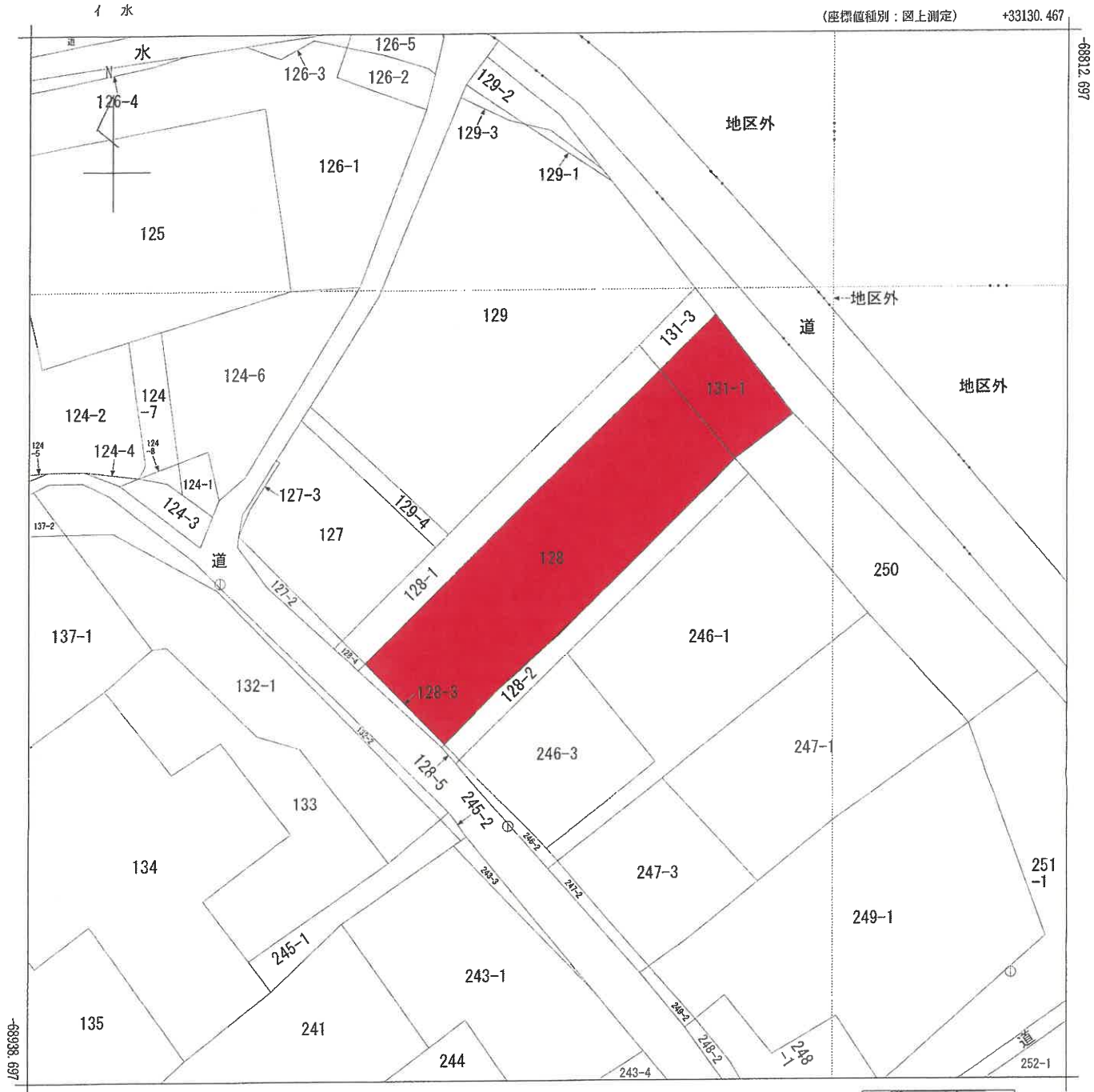
□　令和　　年　　月　　日

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



(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。

請求部分	所在	花巻市東和町安俵７区				地番	128番		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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			

Ａ３判をＡ４判に縮小

登記年月日：平成7年11月28日

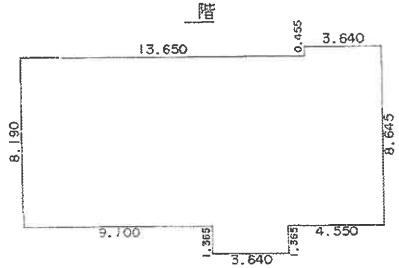
218602

建物図面
各階平面図

家屋番号	128
建物の所在	花巻市 東和町安俵7区128番地

各階平面図

1階

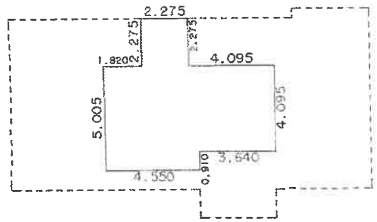


求積表

㋐	17.290	× 8.190	=	141.60510
㋑	3.640	× 1.365	=	4.96860
㋒	3.640	× 0.455	=	1.65620
計				148.22990

床面積　148.22㎡

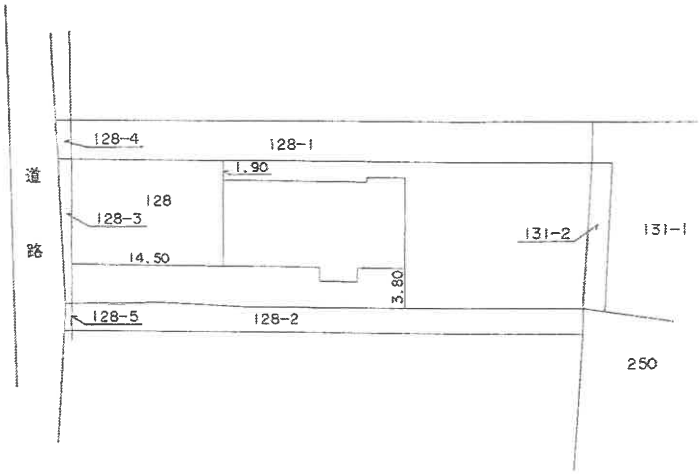
2階



求積表

㋐	4.550	× 5.005	=	22.77275
㋑㋒	2.275	× 2.275	=	5.17563
㋓	3.640	× 4.095	=	14.90580
計				42.85418

床面積　42.85㎡



作製者		縮尺	1/250

申請人		縮尺	1/500

（日調連12）

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

（日加納）

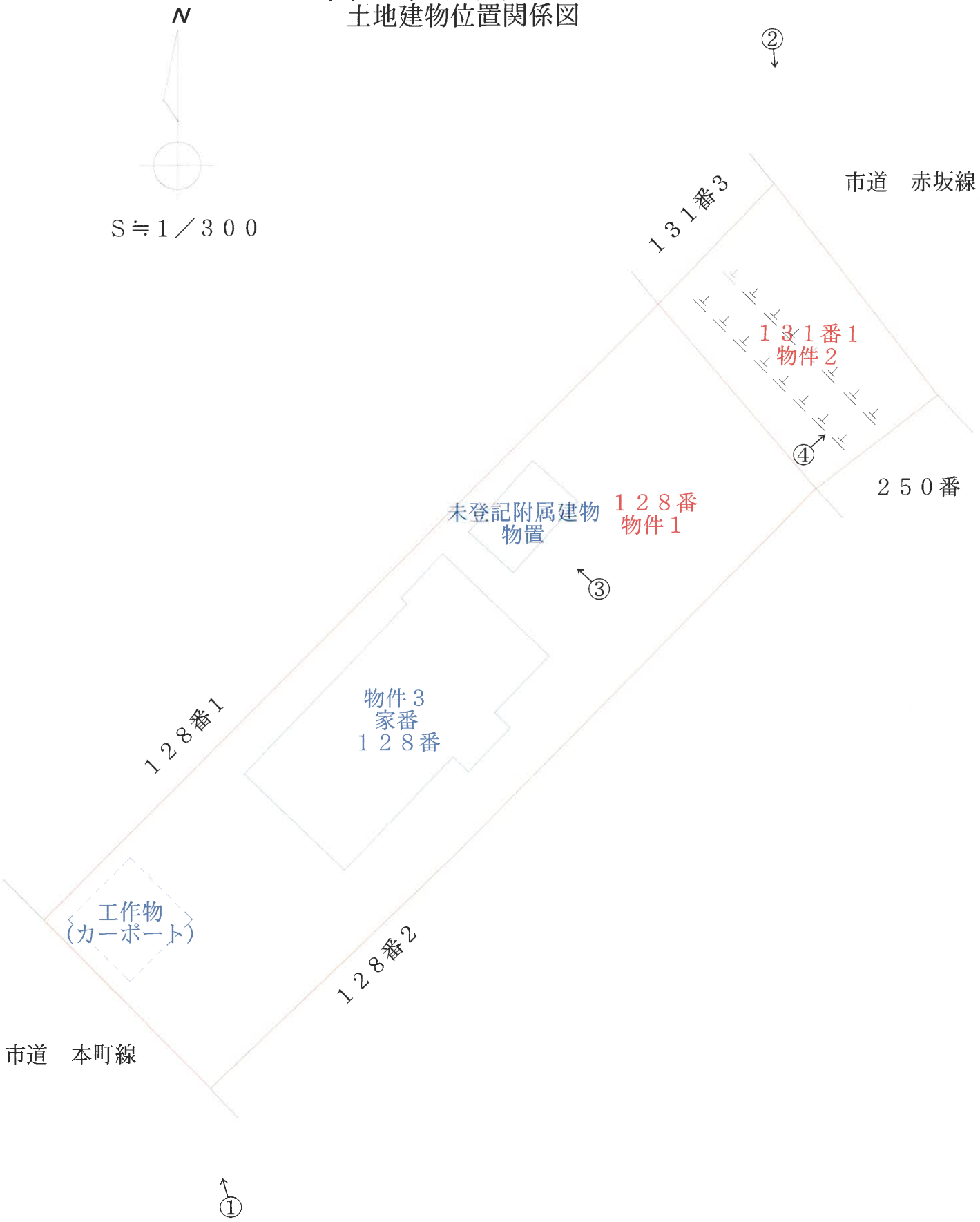
平成 7. 11. 28

（8枚目）

A3判をA4判に縮小

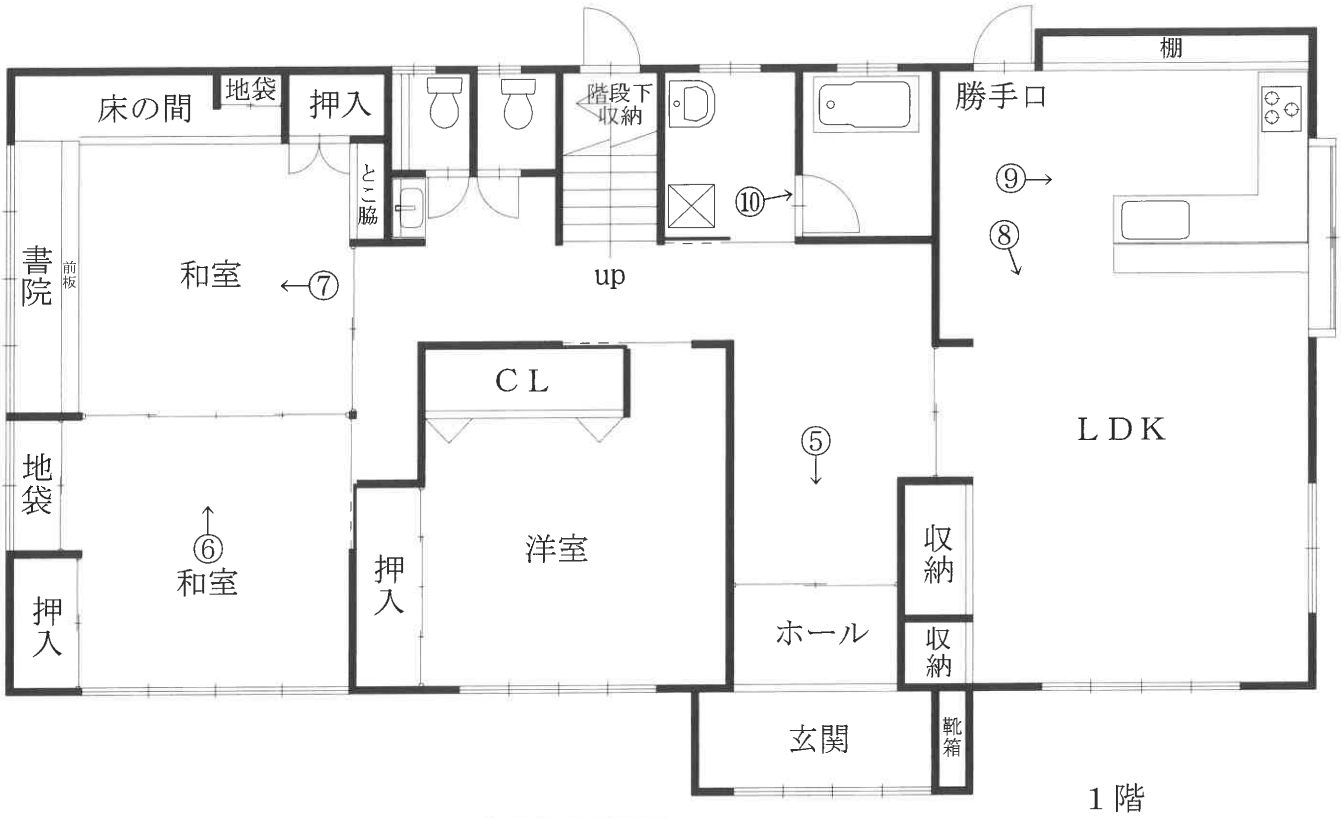
地図整理番号：M04242

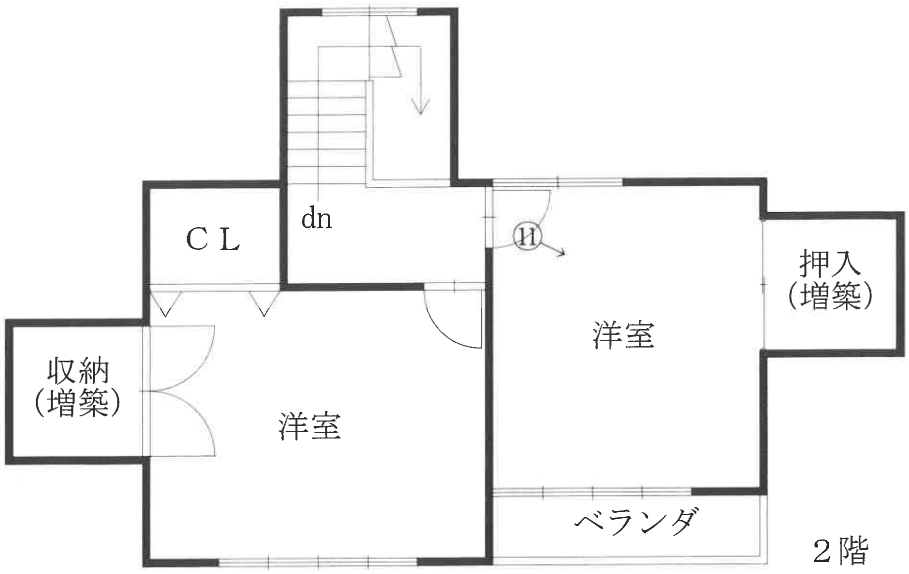
令和８年（ケ）第１６号
土地建物位置関係図

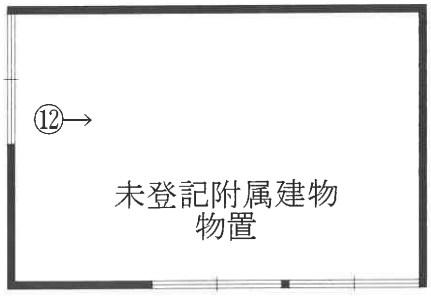


←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。
土地の形状および建物の位置関係は概略を記載したものである。
（　9　枚目）

令和８年（ケ）第１６号
物件３　家番１２８番
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

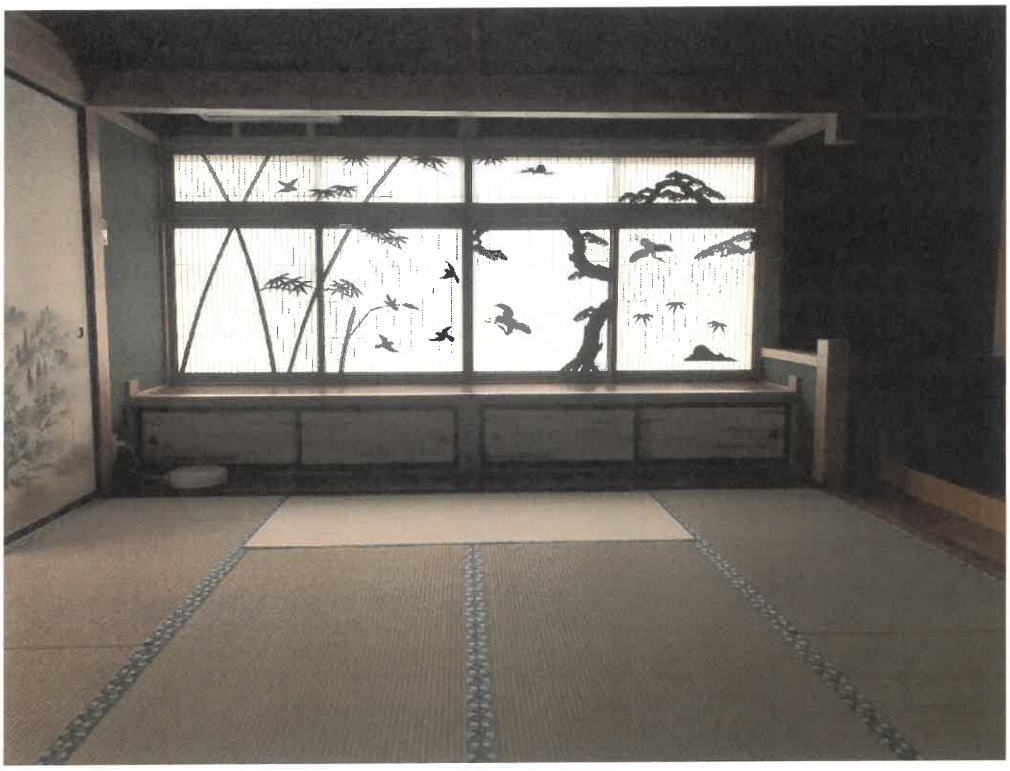


写真８



写真９



写真１０



写真１１



写真１２



令和８年（ケ）第１６号
令和　８年１０月１４日 現地調査
平成　８年１０月２６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

佐 藤　　真

第１　評価額

一　括　価　格	
物件１～３	金 2,190,000円
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金 690,000円
物件２（土地）	金 20,000円
物件３（建物）	金 1,480,000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る。

４　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

番　号	所在等	登　記	現　況
1	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積	花巻市東和町安俵７区 １２８番 宅地 ６８６．１０㎡	同　左
2	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積	花巻市東和町安俵７区 １３１番１ 原野 １３０㎡	同　左
3	主である建物		
	所　　在 家屋番号 種　　類 構　　造 床 面 積	花巻市東和町安俵７区１２８番地 １２８番 居宅 木造瓦葺２階建 １階　１４８．２２㎡ ２階　　４２．８５㎡	２階は増築部分があるため、現況概測床面積は49.4㎡で登記面積と異なる。
	未登記附属建物		
	種　　類 構　　造 床 面 積	物置 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 １９．８㎡（概測）	同　左
番　号	特 記 事 項		
１～３	特記すべき事項はない。		

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）

⑴　物件１

位置・交通	ＪＲ釜石線「土沢」駅　：約2.2㎞（道路距離） 花巻市東和総合支所　：約1.9㎞（道路距離） バス停「道の駅とうわ」：約1.2㎞（道路距離） ベルプラス東和店　：約1.6㎞（道路距離） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	付近はＪＲ釜石線「土沢」駅より南西方約 2.2㎞（道路距離）に位置する一般住宅のほかに農地が見られる住宅地域である。 近年は、格別の地域要因の変動は認められないため、当面現状のままで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 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 用途指定無し 70% 200% なし 花巻市ハザードマップでは浸水深想定区域外
画地条件（規模、形状等）	間口約13.8m、奥行約49.0m、地積686.10㎡、地勢平坦な長方形状の画地である。	
接面道路の状況	南西側で幅員約4.5m舗装市道「本町線」（建築基準法第42条第1項第1号道路）にほぼ等高に接面している。	
土地の利用状況等	物件３の建物の敷地として利用されており、土地所有者が物件３の建物を所有し、使用占有している。	
供給処理施設	上水道　あ　り ガス配管　な　し 下水道　あ　り	
特記事項	①　土壌汚染については、当該物件を含む周辺が住宅地域として推移してきたことを考慮すると、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。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出来ない。 ②　周知の埋蔵文化財包蔵地「安俵城跡」に該当する。 ③　対象地の南西端に工作物（カーポート）が設置されている（「土地建物位置関係図」参照）。	

(2)　物件２

位置・交通	物件１とほぼ同じ	
付近の状況	物件１とほぼ同じ	
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 用途指定無し 70% 200% なし 花巻市ハザードマップでは浸水深想定区域外 土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊）
画地条件（規模、形状等）	物件１との接面間口約14.0m、奥行約8.8m、地積130㎡、南西方から北東方に向かって下り傾斜地となっている長方形状の画地である。	
接面道路の状況	北東側で幅員約10m舗装市道「赤坂線」（建築基準法第42条第1項第1号道路）に約0～7m高く接面している。	
土地の利用状況等	物件２の所有者が雑草、雑木が繁茂した傾斜地として所有し、占有している。 物件２が傾斜地であることを勘案すると特定の用途として利用することは想定し難い。	
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	①　土壌汚染については、当該物件を含む周辺が住宅地域として推移してきたことを考慮すると、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。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出来ない。 ②　周知の埋蔵文化財包蔵地「安俵城跡」に該当する。	

2　建物の概況及び利用状況（物件３）

⑴　主である建物

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（登記事項証明書記載）：平成７年１１月７日新築 経過年数　：３１年 経済的残存耐用年数　：　０年
仕　　様	構　造　：木造 屋　根　：瓦葺 外　壁　：漆喰等 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、給排水設備等 （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。 その他　：な　い
床面積（現況）	１階は公簿面積とほぼ一致している。 ２階は増築部分があるため、現況概測床面積は49.4㎡で登記面積と異なる。
現況用途等	階　層　　２階建 現況用途　居宅 間取り　　別紙「建物間取図」のとおり
品　　等	品等は普通である。
保守管理の状態	新築時から31年経過しているものの、早期の補修が必要な著しい損傷個所は認められず、保守管理の状態は概ね良好である。
建物の利用状況	建物所有者が居宅として使用・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。

⑵　未登記附属建物

区　　分	未登記附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（固定資産税公課証明書記載）：平成８年 経過年数　：約３０年 経済的残存耐用年数　：　　０年
仕　　様	構　造　：軽量鉄骨造 屋　根　：亜鉛メッキ鋼板葺 外　壁　：サイディング 内　壁　：鉄骨あらわし 天　井　：鉄骨あらわし 床　　：板張 その他　：な　い
床面積（現況）	概測床面積は19.8㎡
現況用途等	階　層　　平家建 現況用途　物置 間取り　　別紙「建物間取図」のとおり
品　　等	品等は普通である。
保守管理の状態	新築時から約30年経過し、経年相応の劣化が認められることから保守管理の状態は普通である。
建物の利用状況	建物所有者が物置として使用・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

⑴　物件１（土地）

更地価格を算出し、これに必要に応じて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	建付減価補正率 エ	建付地価格（円）ア×イ×ウ×エ≒オ
1	3,500	0.918	686.10	1.00	2,200,000

ア　標準画地価格：周辺の地価水準及び現地調査結果等を総合的に勘案して査定した。
イ　個別格差：画地条件　方位＋2%、地積－10%
　　∴相乗積により、（1＋0.02）×（1－0.1）＝ 91.8%
ウ　地　積：公簿数量を採用。
エ　建付減価補正率：特に必要ないものと判断。

⑵　物件２（土地）

物件２の価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準画地価格（円／㎡）ア	個別格差 イ	地積（㎡）ウ	土地価格（円）ア×イ×ウ≒エ
2	3,500	0.1	130	50,000

ア　標準画地価格：前記１⑴のとおり。
イ　個別格差：画地条件　－90%（傾斜地）
　　∴1 － 0.9 ＝ 10%
ウ　地　積：公簿数量を採用。

⑶　物件３（建物）

①　主である建物

当該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	建物の価格（円）ア×イ×ウ≒エ
3	200,000	197.62	0.07	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31年、経済的残存耐用年数0年、残価率10％で、10％と査定した。

＝ 残価率10％ ＋（1－0.1）× 経済的残存耐用年数0年÷経済的全耐用年数30年

＝ 10％

観察減価法：建物の保守管理の状態等を勘案して、観察減価法による減価率を－30％と査定した。

定額法　　観察減価法

∴現価率　＝ 10％ ×（100％－30％）　＝ 7％

②　未登記附属建物

建物の経済的残存耐用年数、利用用途及びその市場性を総合的に勘案し、一式200,000円と査定した。

③　物件３合計

以上、①及び②を合算して以下のとおり査定した。

2,770,000円　＋　200,000円　＝　2,970,000円

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、下記のとおり評価額を求めた。

⑴　土地利用権等価格

物件番号	建付地価格（円）ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格（円）ア×イ≒ウ
1	2,200,000	0.25	法定地上権	550,000

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。

⑵　内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格等（円）(1⑴オ、1⑵エ、1⑶③) ア	土地利用権等価格の控除及び加算（円）(2⑴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	2,200,000	−550,000		0.7	0.6	690,000
2	50,000	−		0.7	0.6	20,000
3	2,970,000	＋550,000	1.0	0.7	0.6	1,480,000
一括価格（合計）						2,190,000

ウ　占有減価修正：特に必要ないものと判断。
エ　市場性修正：物件所在地における不動産需要の実情等を考慮し査定。
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。

第６　参考価格資料

当該物件において参考とすべき地価公示・地価調査の公示価格等はない。

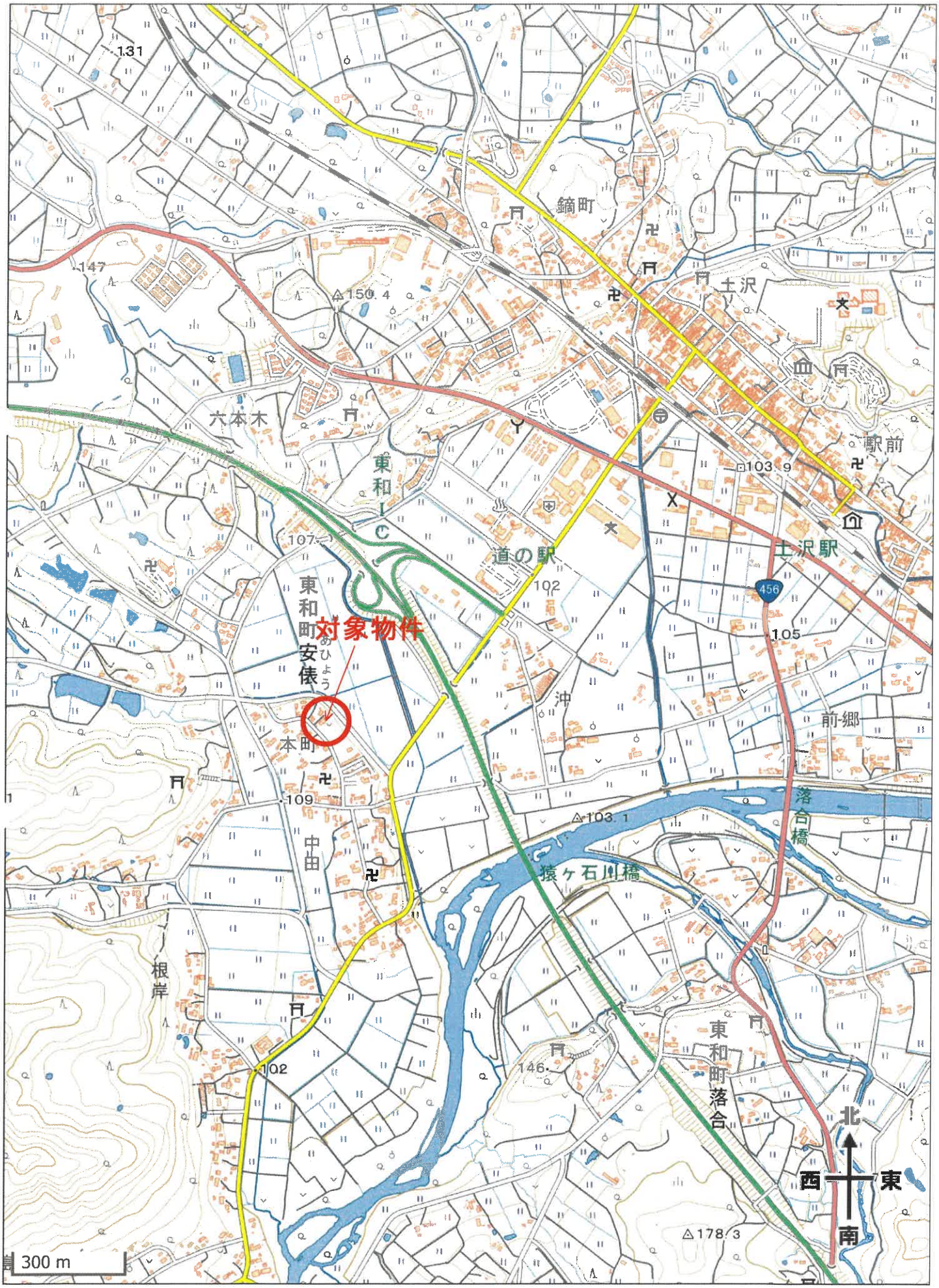
第７　附属資料の表示

位置図①②
公図写
土地建物位置関係図
建物図面・各階平面図写
建物間取図

以　上

地理院地図
GSI Maps

位置図①



出典：地理院地図（電子国土ＷＥＢ）を一部加工したものである。

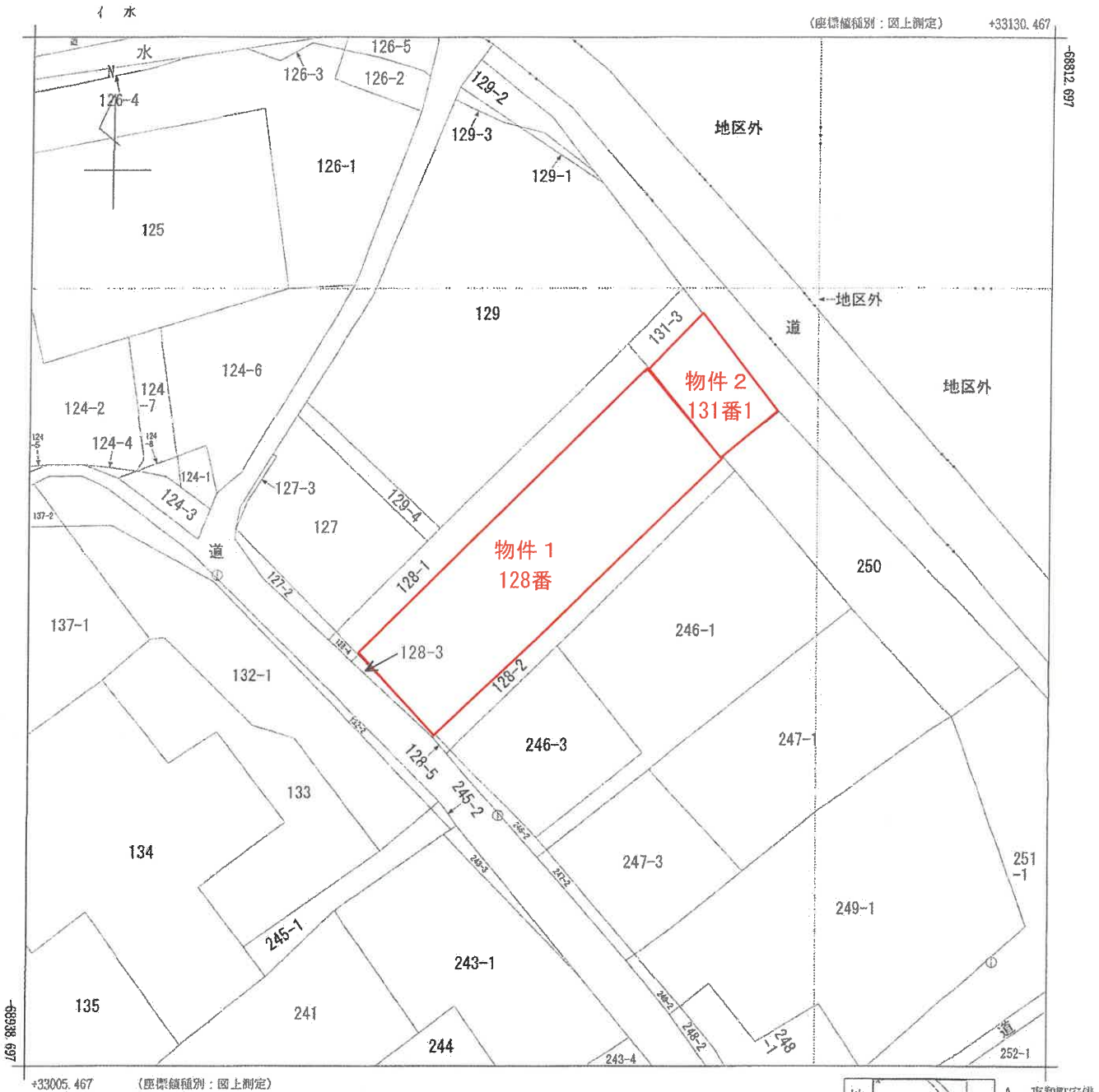
地理院地図
GSI Maps

位置図②

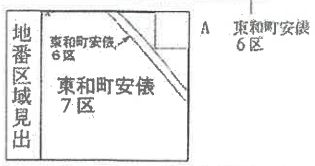


出典：地理院地図（電子国土ＷＥＢ）を一部加工したものである。

A４版に縮小

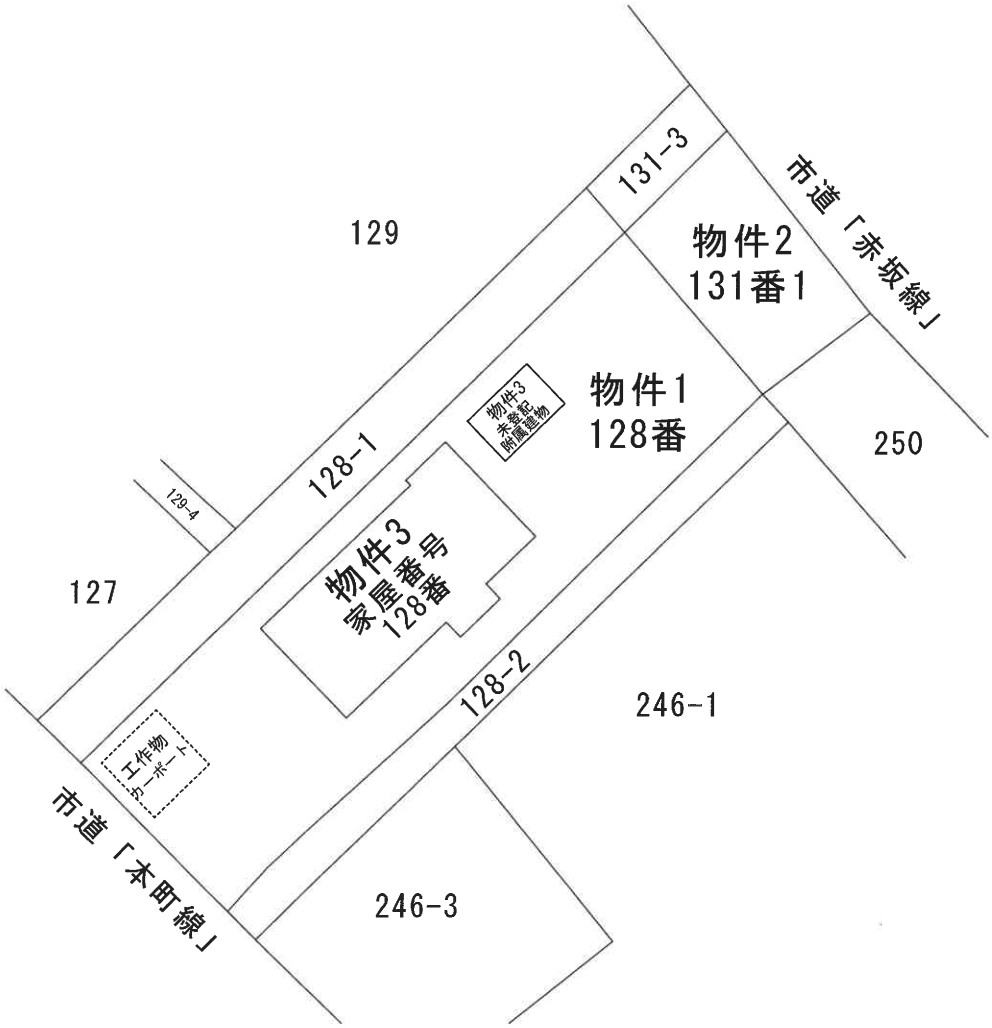


(注) 地図に準ずる図面は，土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間，これに代わるものとして備え付けられている図面で，土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請求部分	所在	花巻市東和町安俵７区				地番	128番		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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			

土地建物位置関係図



※）土地の形状及び建物の位置は概略を記載したものであり正確なものではない。

S ≒ 1/500

登記年月日：平成7年11月28日

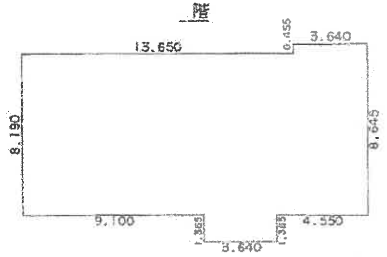
218692

各階平面図

家屋番号	128
建物の所在	花巻市 東和町安俵7区128番地

建物図面 各階平面図

1階

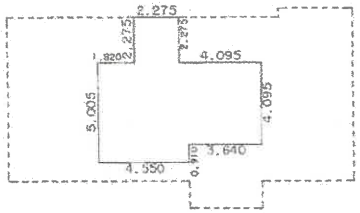


求積表

①	17.290	× 8.190	=	141.60510
②	3.640	× 1.365	=	4.96860
③	3.640	× 0.455	=	1.65620
		計		148.22990

床面積 148.22㎡

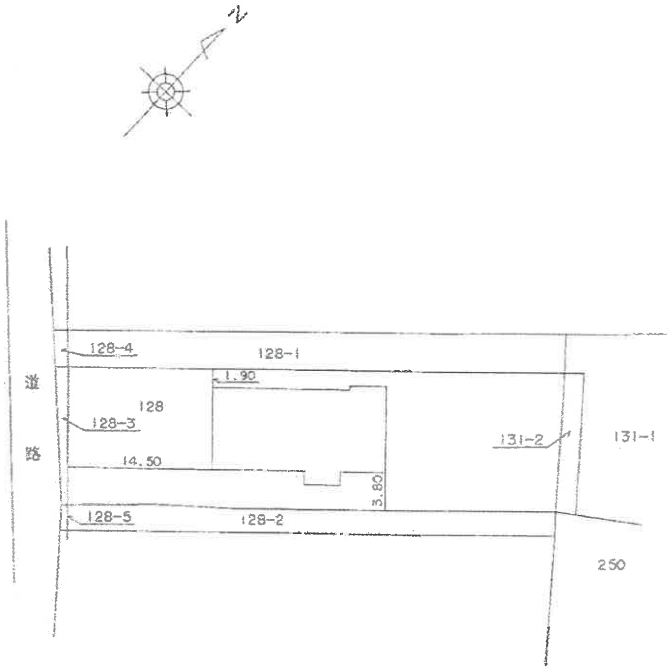
2階



求積表

①	4.550	× 5.005	=	22.77275
②	2.275	× 2.275	=	5.17563
③	3.640	× 4.095	=	14.90580
		計		42.85418

床面積 42.85㎡



作製者		縮尺	1/250

申請人		縮尺	1/500

（日調連12）

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

平成 7. 11. 28

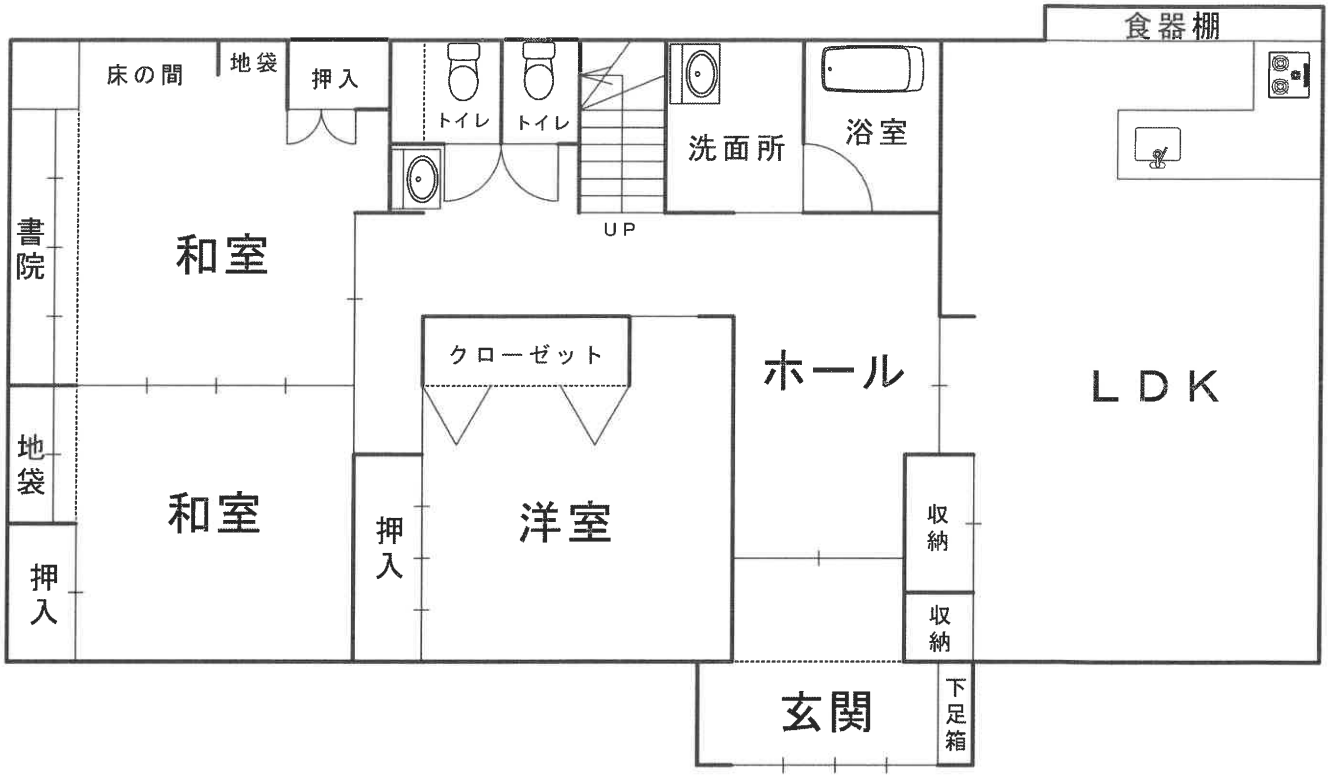
（日加納）

A4版に縮小

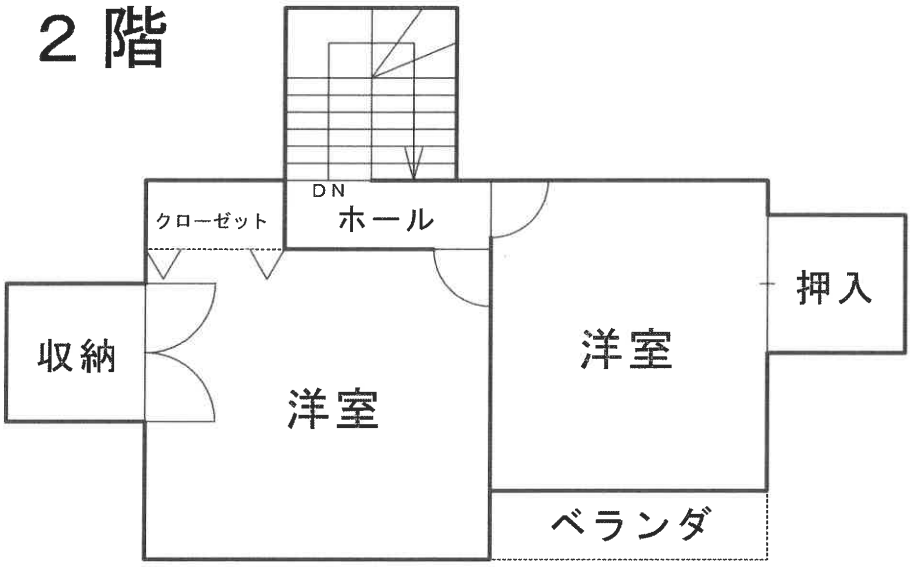
地図整理番号：H04242

建物間取図（物件３）

１階



２階



未登記附属建物



S≒1/100