

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	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。 <input type="checkbox"/> 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、盛岡地方裁判所執行官室(☎019-651-7666)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 7年 3月21日  
 盛岡地方裁判所第2民事部  
 裁判所書記官 北 條 秋 美

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 7年 4月11日 午前 9時00分から 令和 7年 4月18日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月24日 午前10時00分 場 所 盛岡地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 5月 9日 午後 1時00分 場 所 盛岡地方裁判所第2民事部
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(国や都道府県、債務者でない所有者等)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 7年 3月21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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	3,190,000 2,552,000	一括	638,000	56,556	0
1	1,580,000				
2	1,610,000				
備考					



## 物 件 目 録

1 所 在 岩手郡岩手町大字五日市第9地割

地 番 84番87

地 目 宅地

地 積 661.70平方メートル

共有者 A 持分5分の1

共有者 B 持分5分の1

共有者 C 持分5分の1

共有者 D 持分5分の1

共有者 E 持分5分の1

2 所 在 岩手郡岩手町大字五日市第9地割84番地87

家屋 番号 84番87の1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 98.54平方メートル

2階 89.84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19.8平方メートル

所有者 A



## 物件明細書

令和 7年 2月25日

盛岡地方裁判所第2民事部

裁判所書記官 北 條 秋 美

---

---

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

【物件番号1】

本件土地につき、売却対象外の建物（家屋番号84番87の2）のために法定地上権が成立する。

---

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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1, 2】

売却対象外の土地（地番84番85）を通行のため利用している。

### 《 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とそれに基づく法律判断に関して、裁判所書記官の一応の認識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」を御覧ください。
- 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 岩手郡岩手町大字五日市第9地割  
地 番 84番87  
地 目 宅地  
地 積 661.70平方メートル  
共有者 A 持分5分の1  
共有者 B 持分5分の1  
共有者 C 持分5分の1  
共有者 D 持分5分の1  
共有者 E 持分5分の1

2 所 在 岩手郡岩手町大字五日市第9地割84番地87  
家屋 番号 84番87の1  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 98.54平方メートル  
2階 89.84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19.8平方メートル

所有者 A



令和6年(ケ)第36号  
令和6年10月28日受理  
令和6年12月9日提出

## 現況調査報告書

盛岡地方裁判所  
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 所在地 岩手郡岩手町大字五日市第9地割  
地番 84番87  
地目 宅地  
地積 661.70平方メートル

共有者 A 持分5分の1  
共有者 B 持分5分の1  
共有者 C 持分5分の1  
共有者 D 持分5分の1  
共有者 E 持分5分の1

2 所在地 岩手郡岩手町大字五日市第9地割 84番地87  
家屋番号 84番87の1  
種類 居宅  
構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床面積 1階 98.54平方メートル  
2階 89.84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	■土地共有者(A) ■その他の者(G) Aが本土地上に下記建物を所有し、G相続人が目的外建物を所有し、それぞれ占有している ■「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:物置 構造:木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( ) 上記の者が本建物を家財道具を残置したままの空き住居として使用し、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1土地関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 目的外建物敷地分
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> G相続人
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫
<input type="checkbox"/> 陳述( <input type="checkbox"/> ( )、 <input type="checkbox"/> ( ) ) / <input type="checkbox"/> 文書( <input type="checkbox"/> ( ) )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
占有開始時期	平成24年 8月10日頃 (Gの相続開始日)
最初の契約等	契約日 年 月 日
	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<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	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他( )
	借主 <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他( )
賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) <input type="checkbox"/> 相殺 ( )
敷金・保証金	<input 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 相続の経過を見ると、物件1土地の現在の土地共有者は、Gの子らである。近隣住民の陳述や本目的外建物の状況から、本目的外建物は、相続登記が未了であるものの、Gの子B (物件1土地共有者) が住居として使用し占有しているものと推測され、Bから陳述を得ることができなかったが、物件1土地の相続の経過から鑑み、Bは、少なくとも本目的外建物にも幾ばくかの共有持ち分を所持しているものと推測される。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 3 枚目)

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件 1 関係)	
所 在	岩手郡岩手町大字五日市第9地割 84番地87
家 屋 番 号	<input type="checkbox"/> ない (未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 84番87の2
種 類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積(概 略)	48.02平方メートル
所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 ( ) <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 ( G ) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 平成12年5月17日ころ (登記記録上の新築日) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 ( G ) <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項	<p>本目的外建物の登記簿上の所有者は、物件1土地の元の所有者Gである。</p> <p>調査の際に、応答はなかったが、現場の状況、近隣住民によれば、現在は、本目的外建物にGの子かつ物件1土地共有者Bが居住しているものと推測される。</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

( 4 枚目)

その他の事項

■物件1 土地関係

- 1 本土地は、物件2 建物及び本土地の北側に存在する目的外建物（家屋番号84番87の2）の敷地として利用されている。
- 2 本土地の東側は、公図上、F他4名共有の公衆用道路（84番85）に接面している。現況、本土地の東側が幅員約6.0メートルの未舗装公衆用道路に接面している。
- 3 本土地に最先の担保権が設定された平成12年3月20日ころ、本土地はGの所有であり、物件2 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。本土地所有者G（貸主）と物件2 建物所有者A（借主）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Gは平成24年8月10日死亡し、貸主の地位を相続人らが承継し、その後の相続を経て、現在に至ったものと考えられる。

■物件2 建物関係

- 1 本建物は、所有者Aが家財道具を残置したままの 空き住戸として管理占有しているものと認められる。
- 2 本建物の南側に物置が存在する。この建物は未登記であり、関係人等の固定資産税名寄台帳にも記載されていない。Aが共有持分をもつ物件1 土地に存在する位置関係、及び物置としてのその用途を考慮するとこの建物は、物件2 建物の附属建物と認め、Aの所有であると推測するのが相当である。
- 3 本建物内では、建具等に破損が見られる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 5 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
■近隣住民1	<p>Aさんは、1年位見ていません。            昨年くらいに別の場所に引っ越したと思います。            北側の平家には、Aさんの弟Bさんが居住しているようです。            しばらく見ていませんが、Aさんのご家族が今年の初めくらいに            物件2建物に来て、掃除等しているのを見かけました。</p>
■近隣住民2	<p>Aさんは、別の所に引っ越したと思います。            物件2は、今は空き家だと思います。            東側の私道は、Fさんの物だと思います。使用することについて、            特に決まり事等は無いと思います。</p>
■F	<p>私は、物件1土地の東側に隣接する公衆用道路（84番85）の            共有者です。            父から相続した物ですが、この公衆用道路に隣接した土地を売却            しているため、お話があれば、皆様に持分をお譲りしていました。            Aさんや、故Gさんからお話がなかったので、持分をお譲りして            いませんが、当然に通行して頂いて構わないと考えています。            新しい所有者になったとしても変わりません。</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 )

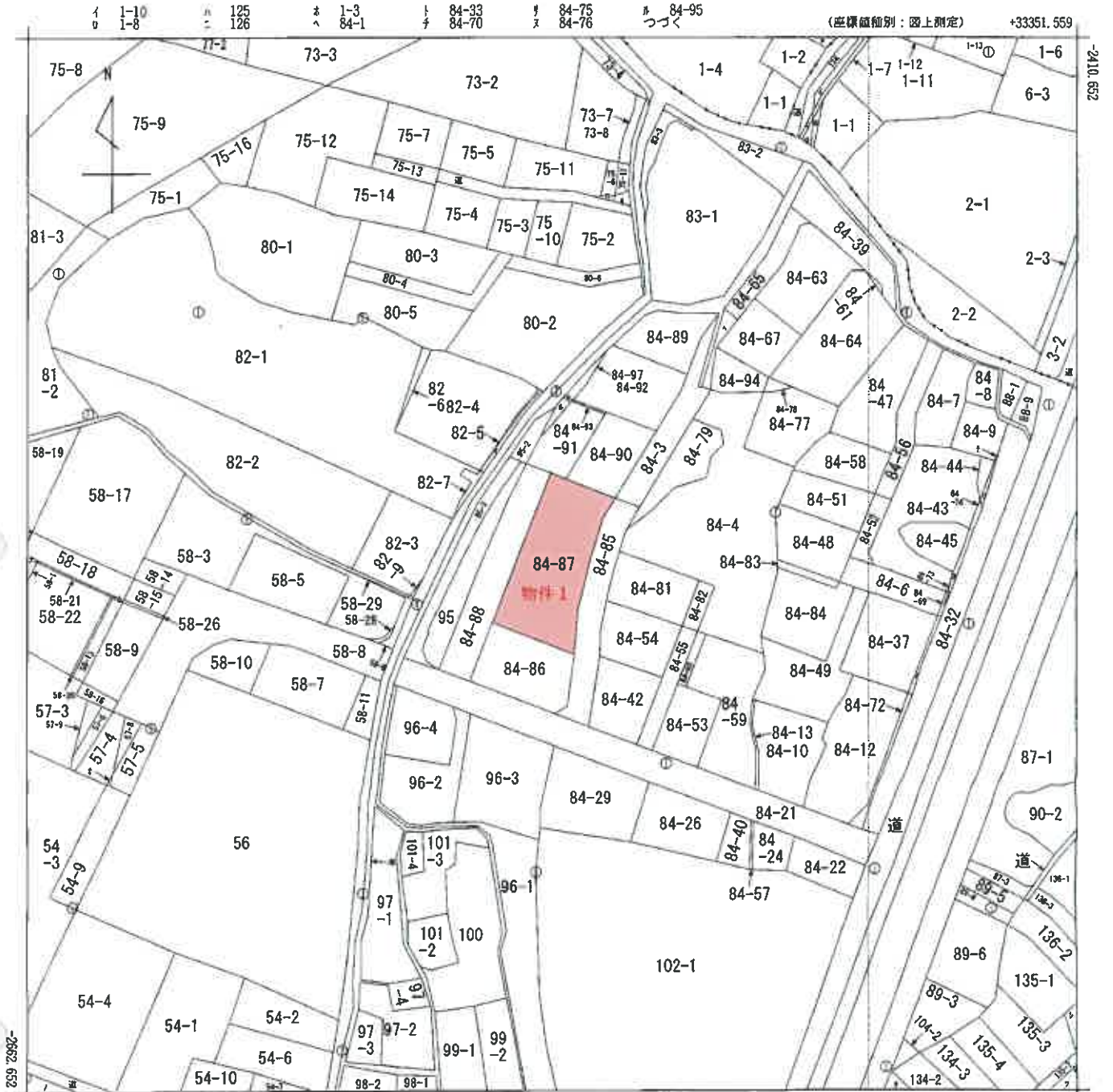
(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年10月28日(月)	執行官室	登記関係資料申請 (郵送)
令和6年10月28日(月)	執行官室	課税関連資料申請 (郵送)
令和6年10月29日(火)	執行官室	町道確認 (FAX)
令和6年11月28日(木) 9:50~10:05	物件所在地	期日通知 現地確認 目的外建物確認
令和6年12月4日(水) 10:00~11:00	物件所在地	物件に立入調査 評価人同行
令和6年12月4日(水) 14:00~14:10	物件所在地	近隣住民から聞取調査
令和6年12月9日(月)	執行官室	隣接公衆用道路所有者Fより聴取 (電話)
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和6年12月4日 目的物件は不在が予測されたため、解錠技術者を同行した。</p> <p>■ 令和6年12月4日 目的物件は不在であったため、立会人Hを立ち合わせ、建物内に立ち入った。</p> <p>□ 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

( 7 枚目 )

# A3判をA4判に縮小



+33101.559 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し

大字五日市  
第7地割

大字五日市  
第9地割

A 大字五日市  
第8地割

請求部	所在	岩手郡岩手町大字五日市第9地割				地番	84番87			
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和44年11月			備付年月日(原図)		補記事項				



登記年月日：平成11年6月8日

101735

前 (司) 後新  
地積測量図  
84番87  
土地の所在  
岩手郡岩手町大字五日市第9地割字大宮平

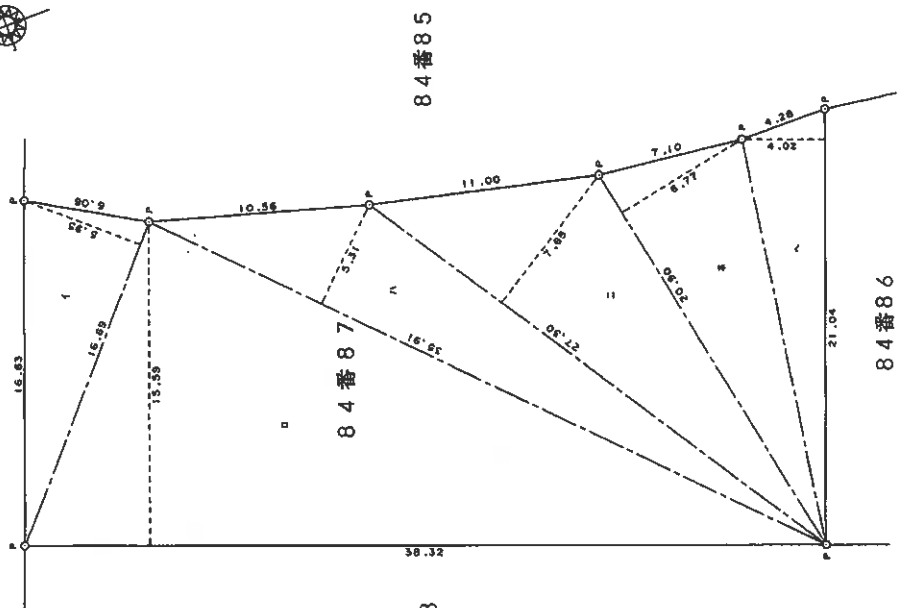
3/5

系図表

地番	84-87	地積	寄附積
f	16.83	5.93	99.3053
d	38.32	15.59	997.4086
a	35.91	5.31	190.6821
z	27.30	7.68	208.9370
s	20.80	8.77	141.4930
h	21.04	4.02	84.5808
	合計		1323.4072
	面積		961.70 m <sup>2</sup>

境界線の種類

P プラスチック杭



A3判をA4判に縮小

作製者

申請人

縮尺 1/250

平成11.6.8

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

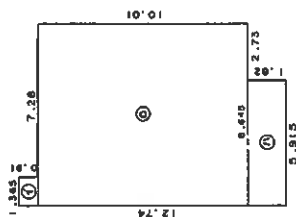
(4/6)

請求番号：13-2

登記年月日：平成12年2月17日

150238 各階平面図

各階平面図

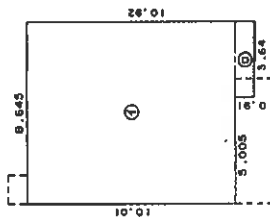


壹階床面積求積式

- ① 1.365 x 0.91 = 1.24215
- ② 8.645 x 10.01 = 86.53645
- ③ 5.915 x 1.82 = 10.7653
- 計 98.5439

床面積 98.54㎡

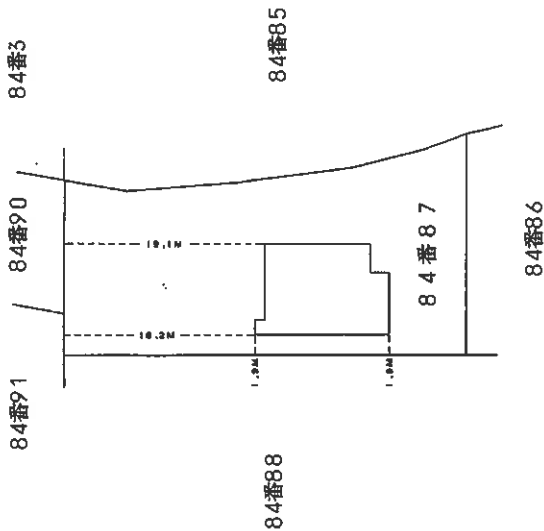
貳階平面図



貳階床面積求積式

- ① 8.645 x 10.01 = 86.53645
- ② 3.64 x 0.91 = 3.3124
- 計 89.84885

床面積 89.84㎡



建物図面  
各階平面図

家屋番号 84番87の1

建物の所在 岩手郡岩手町大字五日市第9地割字大宮平84番地87

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

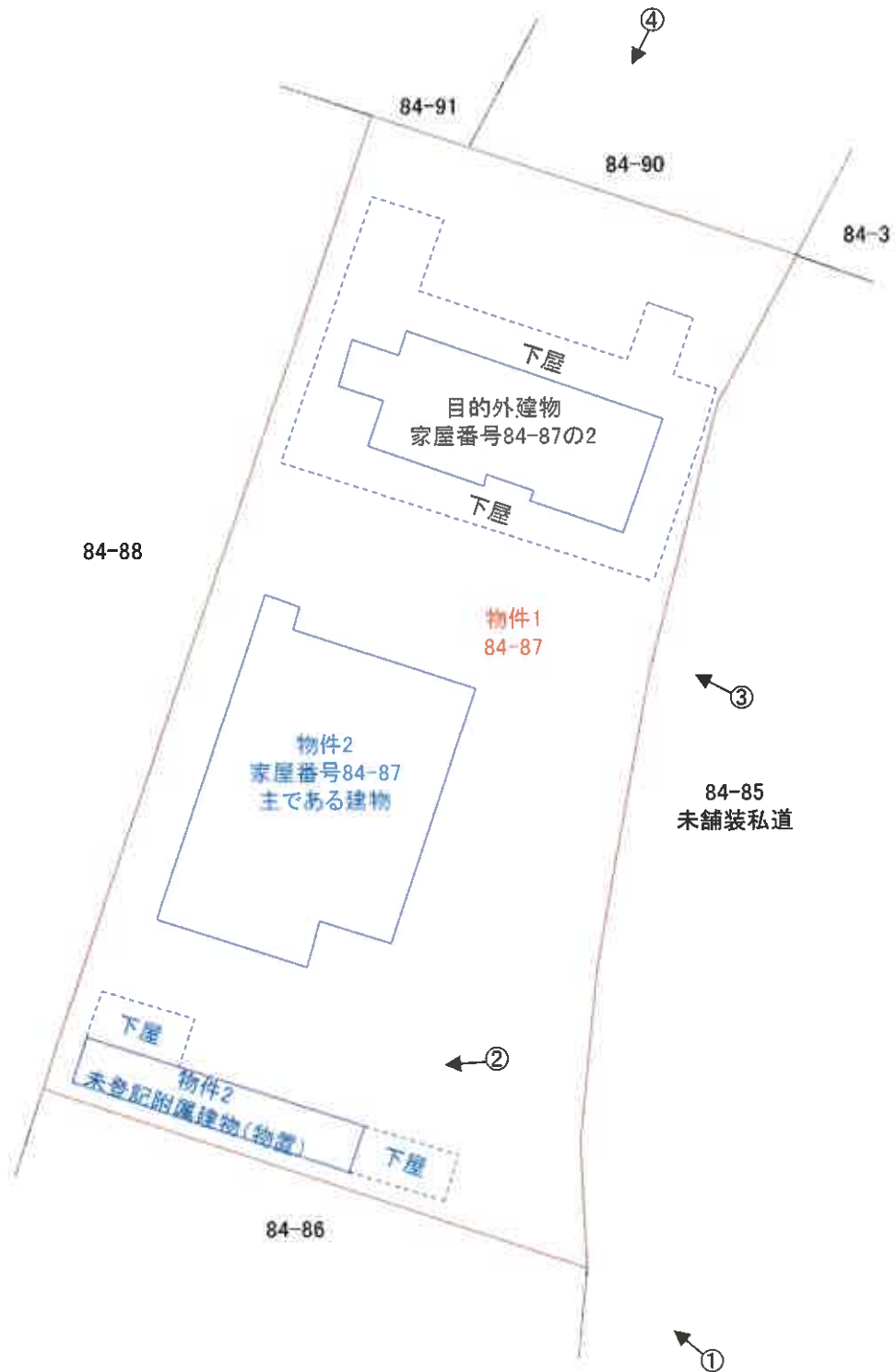
(日国発12)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

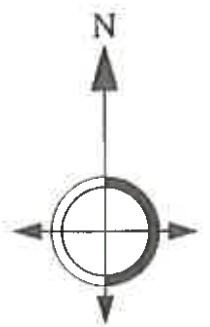
H. 12. 2. 17.

A3判をA4判に縮小

# 土地建物位置関係図



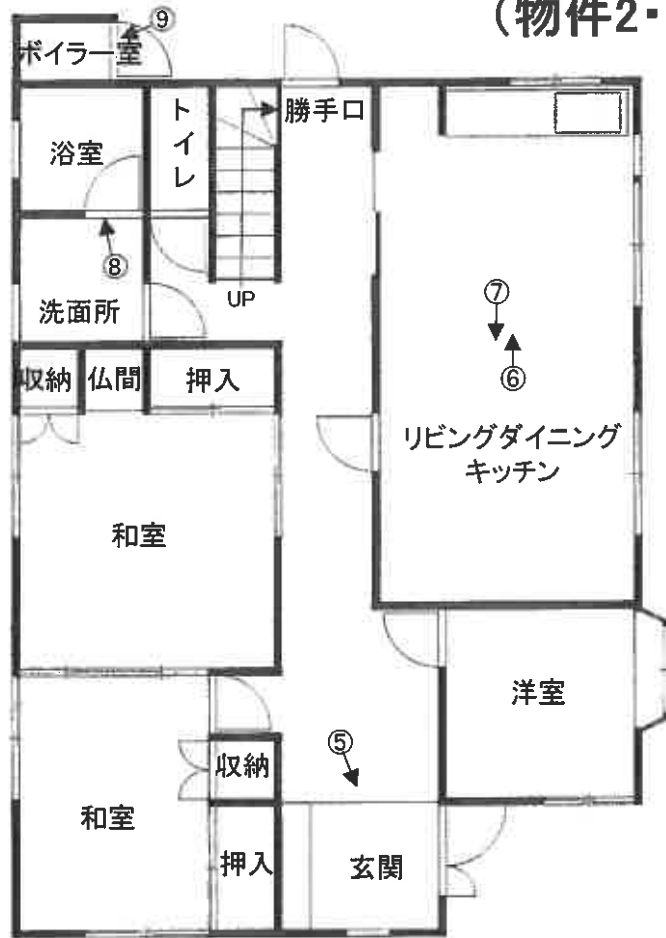
←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。  
土地の形状および建物の位置関係は概略を記載したものである。  
( 11 枚目)



S ≒ 1/250

# 建物間取図 (物件2・主である建物)

1階



2階



S ≒ 1/100

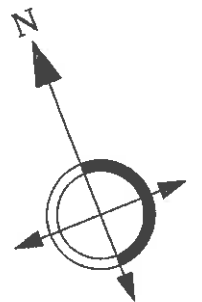
←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。  
 建具・住設機器等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。  
 ( 12 枚目)

# 建物間取図 (未登記附属建物)



未登記附属建物1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。  
( 13 枚目)



S ≒ 1/100

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6年 (ケ) 第 36 号  
令和6年12月4日 現地調査  
令和6年12月17日 評 価

盛岡地方裁判所第2民事部 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

佐々木 健一

## 第1 評価額

一括価格	
物件1～2	金 3,190,000 円
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,580,000 円
物件2 (建物)	金 1,610,000 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。  
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	所在地 地番 地目 地積 共有者	岩手郡岩手町大字五日市第9地割 84番87 宅地 661.70㎡ A (持分5分の1) B (持分5分の1) C (持分5分の1) D (持分5分の1) E (持分5分の1)	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	岩手郡岩手町大字五日市第9地割84番地87 84番87の1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 98.54㎡ 2階 89.84㎡	同左
	附属建物		
	種類	未登記	物置
	構造		木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積		概測19.8㎡
	所有者	A	
番号	特記事項		
1	<p>物件1土地には物件2建物のほか、北側に目的外建物が存する。 目的外建物の概要は以下のとおり。</p> <p>所在地：岩手郡岩手町大字五日市第9地割84番地87 家屋番号：84番87の2 種類：居宅 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：48.02㎡</p>		
2	物件2建物の南側に上記の未登記附属建物が存する。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 目的土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	いわて銀河鉄道線ほか「いわて沼宮内」駅の北方・約2.2kmに所在する。 最寄りバス停「沼宮内新町」 東方へ 約500m 岩手町役場 南西方へ 約1.4km 岩手町立沼宮内小学校 東方へ 約750m ベルプラス沼宮内店 南西方へ 約1.5km (いずれも道路距離)												
付近の状況	目的物件が存するのは、一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。												
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)	<table border="1"> <tr> <td>都市計画区分</td> <td>非線引都市計画区域</td> </tr> <tr> <td>用途地域</td> <td>第1種低層住居専用地域</td> </tr> <tr> <td>建蔽率</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>80%</td> </tr> <tr> <td>防火地域</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>その他の規制</td> <td>外壁の後退距離の限度1.0m 建築物の高さの限度10m</td> </tr> </table>	都市計画区分	非線引都市計画区域	用途地域	第1種低層住居専用地域	建蔽率	50%	容積率	80%	防火地域	-	その他の規制	外壁の後退距離の限度1.0m 建築物の高さの限度10m
都市計画区分	非線引都市計画区域												
用途地域	第1種低層住居専用地域												
建蔽率	50%												
容積率	80%												
防火地域	-												
その他の規制	外壁の後退距離の限度1.0m 建築物の高さの限度10m												
画地条件	<table border="1"> <tr> <td>地積</td> <td>661.70㎡</td> </tr> <tr> <td>間口</td> <td>約39m</td> </tr> <tr> <td>奥行</td> <td>最大約21m</td> </tr> <tr> <td>形状</td> <td>ほぼ整形</td> </tr> <tr> <td>接道状況</td> <td>中間画地</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>ほぼ平坦</td> </tr> </table>	地積	661.70㎡	間口	約39m	奥行	最大約21m	形状	ほぼ整形	接道状況	中間画地	その他	ほぼ平坦
地積	661.70㎡												
間口	約39m												
奥行	最大約21m												
形状	ほぼ整形												
接道状況	中間画地												
その他	ほぼ平坦												
接面道路の状況	東側：幅員約6mの未舗装私道 当該道路は建築基準法上の道路ではない												
土地の利用状況等	物件1土地は、物件2建物及び北側に所在する目的外建物（家屋番号84番87の2）の敷地として利用されている。												
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 下水道：引込可 (注)「あり」とは当該供給処理施設が目的土地の敷地内に引込まれていることをいう。「なし」とは目的土地の敷地内に引込まれていないことをいう。												

特記事項	<p>物件2建物新築当時の物件1土地所有者G（貸主）と物件2建物所有者A（借主）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、貸主の地位を相続人らが承継し、現在に至ったものと考えられる。</p>
	<p>目的外建物の概要は「第3 目的物件」に記載のとおり。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・登記によると平成12年5月17日新築</li> <li>・占有範囲は、目的外建物敷地部分（物件2との建築面積比率により188.19㎡と算定）</li> <li>・占有者は、登記上の所有者Gの相続人</li> <li>・現在はGの子かつ物件1土地共有者Bが居住していると推測される。 （詳細は現況調査報告書3～4枚目）</li> </ul>
	<p>物件1土地は単独では建築基準法上の道路に接面していない。 東側で接面する未舗装私道（地番：84番85）はF他4名の共有であり、物件1土地共有者はその4名には含まれていない。 当該私道の持分10分の7を共有しているFによると、希望があれば持分を譲っているとのことであり、物件1土地共有者が通行することも差し支えないとのことである。 なお、岩手町担当部署への聴取によると、当該私道は将来的な町への移管が予定されており、これに合わせて既に下水道が整備中とのことである。</p>
	<p>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。</p>
	<p>周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。</p>

2 目的建物の概況及び利用状況（物件2）

区分	主である建物
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成12年2月9日新築 経過年数：約25年 経済的残存耐用年数：5年
仕様	構造：木造 屋根：亜鉛メッキ鋼板 外壁：サイディング 内壁：ビニールクロス等 天井：ビニールクロス等 床：フローリング等 設備：電気、給排水衛生等 その他：特になし (注)建物に附属する各種設備について、動作確認まではできないが、目視では使用不能のように見られた。
床面積（現況）	「第3 目的物件」に記載のとおり
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：別紙「建物間取図」のとおり
品等	普通
保守管理の状態	劣る（詳細は下記「特記事項」に記載）
建物の利用状況	所有者Aが家財道具を残置したままの空き住戸として管理占有している。
特記事項	<p>保守管理の状態としては以下のとおり。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建具等の破損が見られる。</li> <li>・床、内壁仕上げの汚れ、変色が見られる。</li> </ul> <p>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。</p> <p>未登記附属建物の概況等は以下のとおり。</p> <p>建築年月日：不明（主である建物より老朽化しているように見受けられる）</p> <p>構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</p> <p>現況用途等：物置</p> <p>床面積：概測19.8㎡</p> <p>品等：劣る</p> <p>保守管理の状態：劣る</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・家財道具等が大量に残置されている。</li> <li>・外壁の腐食、破損が見られる。</li> </ul>



## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 ア	個別格差 イ	地積 ウ	建付減価 エ	建付地価格 ア×イ×ウ×エ÷オ
1	9,080円/㎡	1.020	661.70㎡	1.000	6,130,000円

ア 標準画地価格： (公示価格等からの規準)

地価調査基準地 岩手(県)-1

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $12,200\text{円}/\text{㎡} \times 97.5/100 \times 100/102.0 \times 100/128.5 \approx 9,080\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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である。

◇ 標準化補正： +2.0% (相乗積)

方位 +2%

◇ 地域格差： +28.5% (相乗積)

街路条件 +5% (道路の種類)

交通接近条件 +2% (中心部からの距離)

環境条件 +20% (周辺の利用状況)

行政的条件 ±0%

その他の条件 ±0%

イ 個別格差： +2.0% (相乗積)

方位 +2%

ウ 地 積： 登記数量

エ 建 付 減 価： 建物と敷地との適応の状態を考慮し、減価はなしと査定した。

#### ② 物件2 (建物)

目的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、建物の価格を求めた。

なお、未登記附属建物については経済価値は認められないものと判断した。

物件番号/区分	再調達原価 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物の価格 ア×イ×ウ÷エ
2 主である建物	150,000円/㎡	188.38㎡	0.175	4,940,000円
2 未登記附属建物	-	19.8㎡	-	0円
2 合計				4,940,000円

イ 現 況 延 床 面 積： 主である建物は登記数量、未登記附属建物は概測数量

ウ 現 価 率： 耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用して査定した。

現価率 =  $\{(1 - \text{残価率}) \times \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) + \text{残価率}\} \times (1 - \text{観察減価率})$

	経過年数	経済的残存耐用年数	残価率	観察減価率(※)	現価率
2 主である建物	約25年	5年	10%	30%	0.175

(※)観察減価率は建物の保守管理の状態等を勘案した。

## 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、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 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 ア(1①オ)	土地利用権等割合 イ (対応建物)	土地利用権等範囲 ウ	土地利用権等価格 ア×イ×ウ÷エ
1	6,130,000円	0.10 使用借権 (物件2)	473.51㎡/661.70㎡	440,000円
		0.25 法定地上権 (目的外)	188.19㎡/661.70㎡	440,000円

イ 土地利用権等割合： 物件2建物の土地利用権については使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

目的外建物の土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を25%と査定した。

ウ 土地利用権等範囲： 物件1土地について、物件2建物及び目的外建物に対応する土地利用権等の及ぶ範囲を建築面積比率を考慮して査定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 ア(1①オ/1②エ)	土地利用権等価格 の控除及び加算 イ(2①エ)	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	6,130,000円	▲880,000円	/	0.50	0.60	1,580,000円
2	4,940,000円	+440,000円	1.00	0.50	0.60	1,610,000円
一括価格(合計)						3,190,000円

ウ 占有減価修正： 修正の必要はなし。

エ 市場性修正： 目的外建物が存すること▲40%、建築基準法上の道路に接面しないこと▲10%をそれぞれ考慮した。

オ 競売市場修正： 「第2 評価の条件」に記載した不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

## 第6 参考価格資料

地価調査価格（岩手（県）-1）

所在：岩手郡岩手町大字五日市第10地割174番1

価格：12,200円/㎡

位置：いわて銀河鉄道線ほか「いわて沼宮内」駅の北方1.8km（道路距離）

価格時点：令和6年7月1日

地積：667㎡

供給処理施設：水道・下水

接面街路：東 6.5m町道

用途指定等：都市計画区域・非線引都市計画区域 第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：一般住宅に事業所等が混在する住宅地域

## 第7 附属資料

位置図

公図写し

地積測量図写し

建物図面・各階平面図写し

土地建物位置関係図

建物間取図

# 位置図



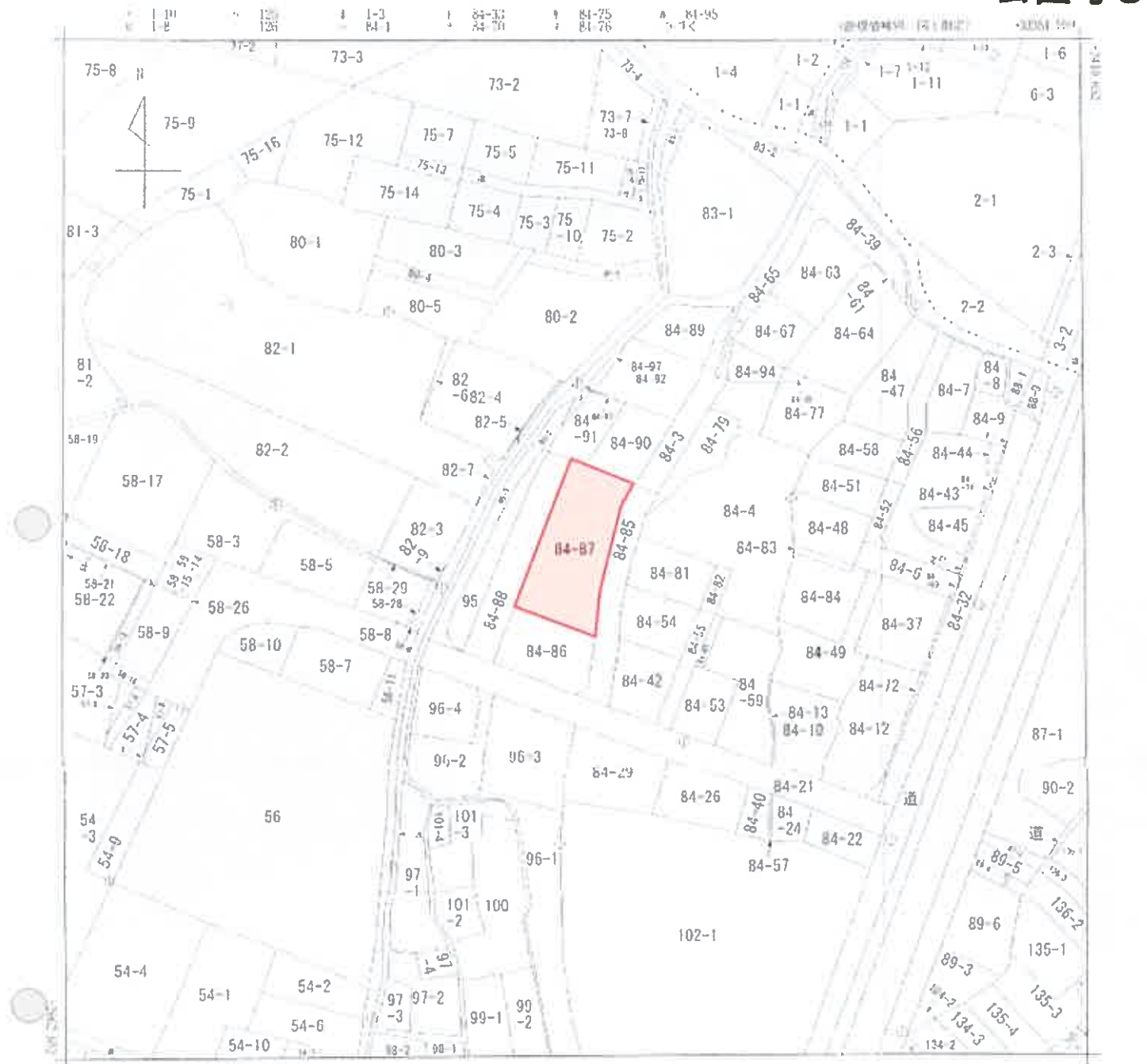
地理院地図(電子国土Web)を加工して作成

# 位置図



地理院地図(電子国土Web)を加工して作成





大字五白市  
 大字五白市  
 第9地割  
 地番区域見出

請求部分	所在		岩手郡岩手町大字五白市第9地割			地番	84番87		
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和44年11月			発行年月日(原図)		備考			

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。  
 (盛岡地方務務局管轄)  
 令和6年7月31日  
 東京法務局港出張所  
 登記官

請求番号: 13-1  
 (1/2)

(A4に縮小)

登記年月日：平成11年6月8日

101735

和 (西)

後

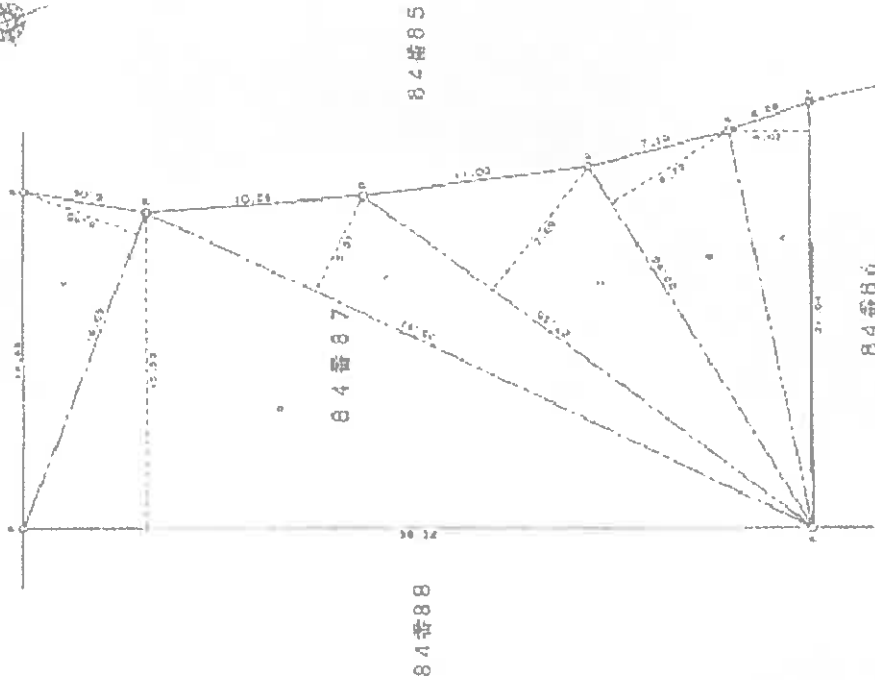
地積測量図

土地の所在 和手郡新井町大字五日市第9地割字大宮平

地番 84番87

84番83

84番85



距離表

支線	距離	方位	面積
1	14.59	3.45	33.3523
2	19.32	15.44	15.4528
3	21.31	5.71	130.4521
4	27.35	7.43	209.2370
5	26.80	8.37	141.4230
6	71.64	21.41	84.3809
7			372.3572
8			441.2014
9			441.1014

境界線の種類  
P プラスチック杭

製作者

申請人

縮尺 1/250

平成11.6.8

(百圓換算)

これは図面に記載のある内容を示すもので、図面と異なる場合は、図面を優先する。  
(或る場合を除く)

令和6年7月31日

東京建設測量士会

会章

5259

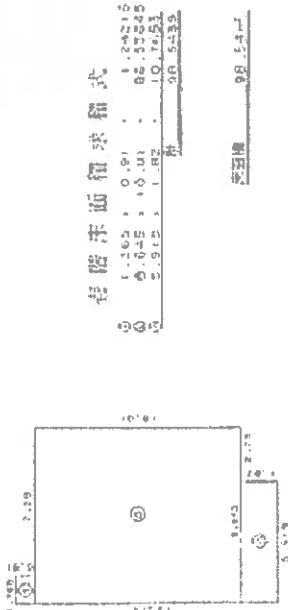
建物図面  
各階平面図

家屋番号 84番8/の1

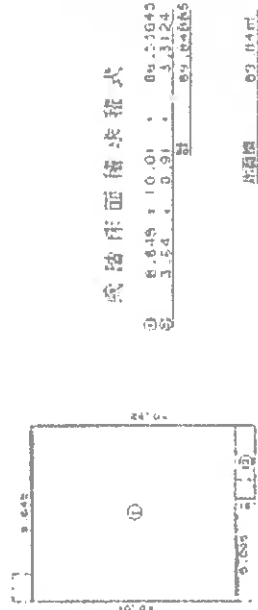
建物の所在 岩手県岩手県大宮町大字五丁目第9地割字大宮平84番地87

150238 各階平面図

各階平面図



各階平面図



84番3

84番90

84番91

84番35

84番88

84番87

84番86

製作者

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会適合印載)

日 月 年

登録年月日 平成12年2月17日

凡そ図面に記載されたものは、図面を正確に写したものである。  
(保戸地又は高層建築物)

令和5年7月31日 株式会社地籍調査課

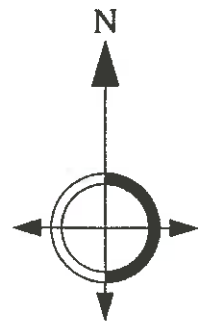
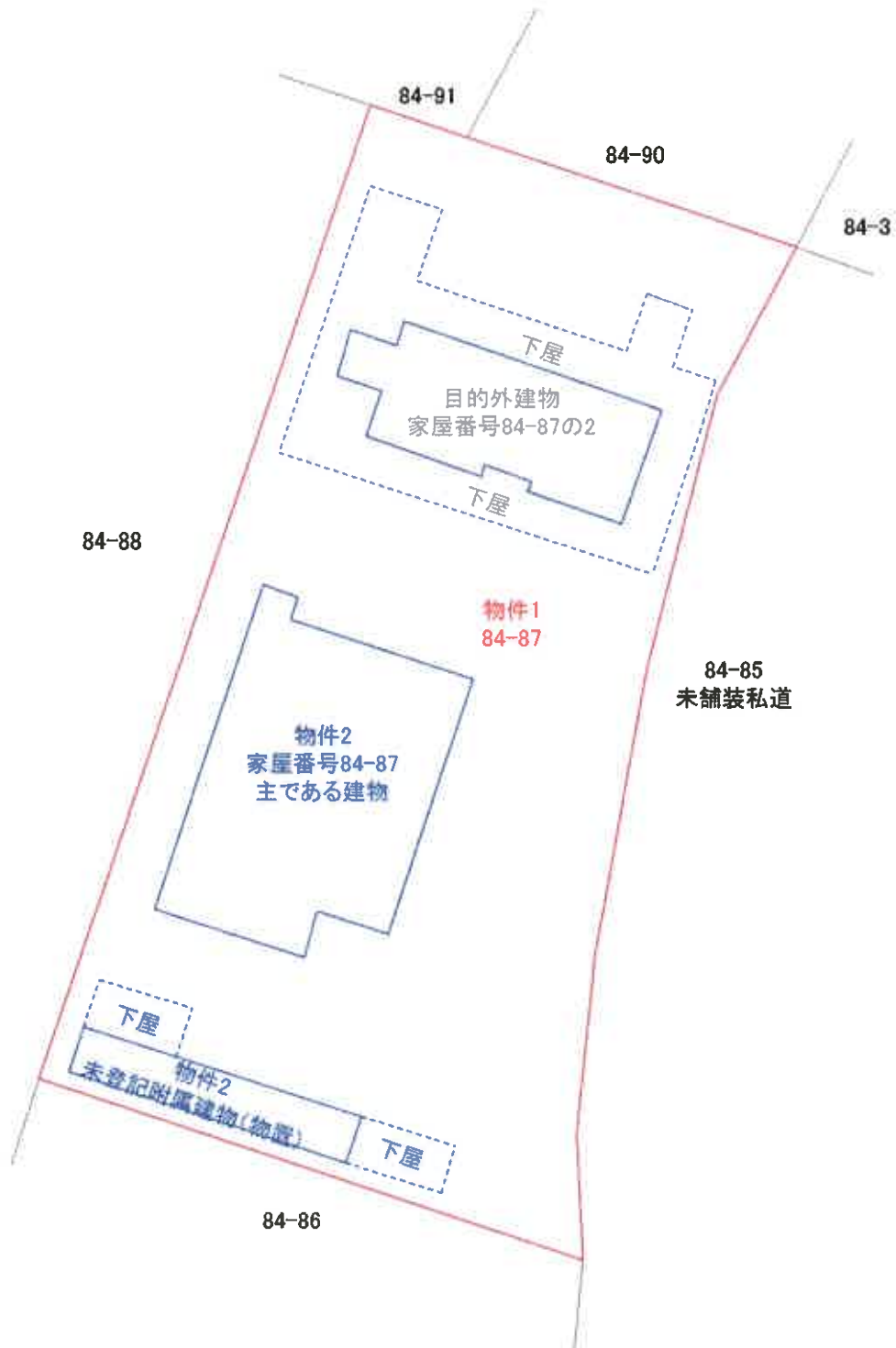
登記簿

図面番号: 12-3

(A4に縮小)



# 土地建物位置関係図

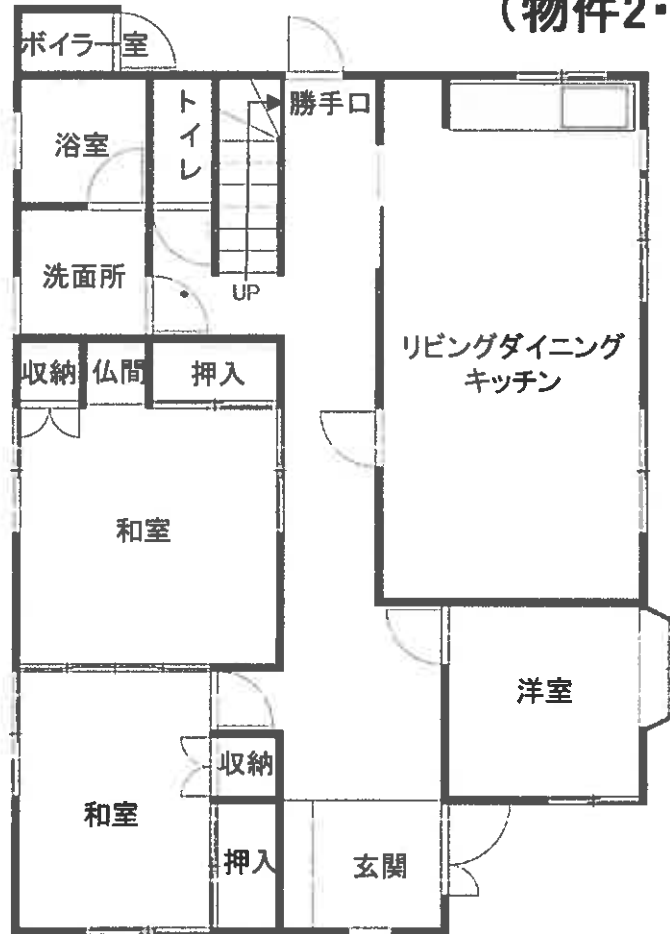


S ≒ 1/250

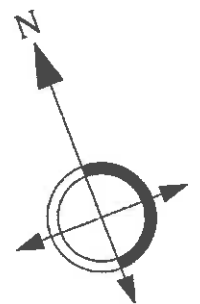
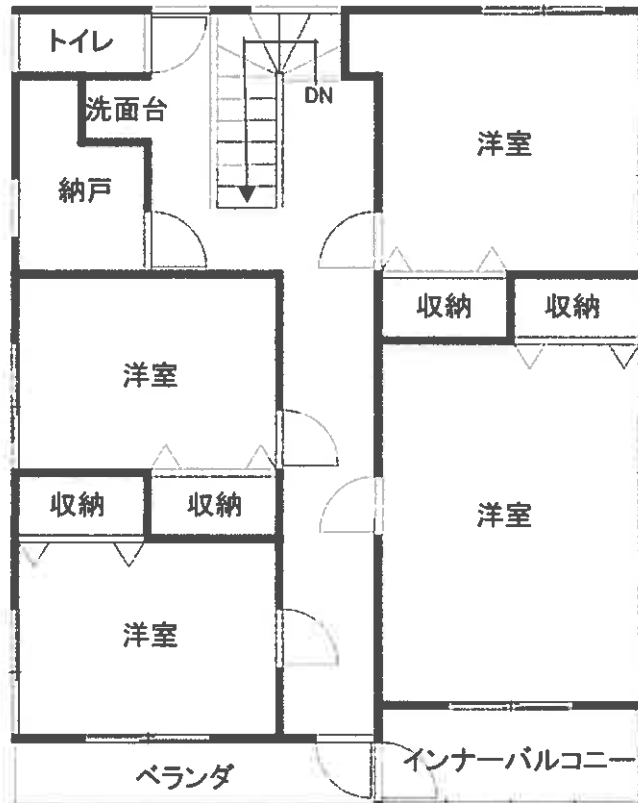
※土地建物の位置、範囲及び形状等は概略についての便宜的な表示である。

# 建物間取図 (物件2・主である建物)

1階



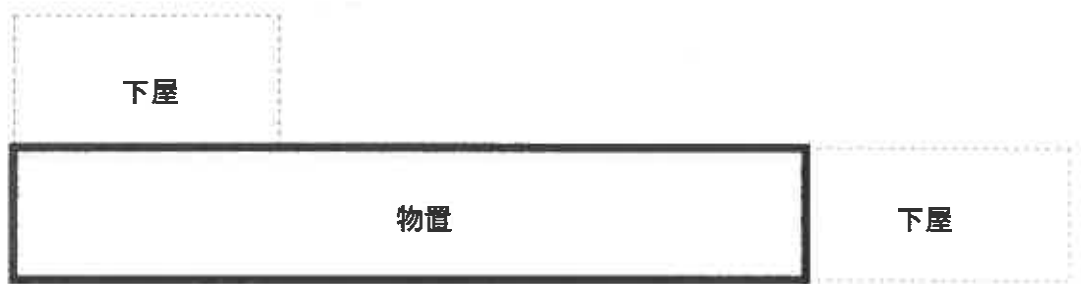
2階



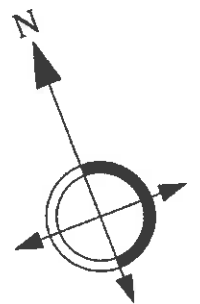
S ≒ 1/100

※概略を記載したものであり、建具・設備の配置、仕様及び規格は便宜的な表示である。

# 建物間取図 (未登記附属建物)



未登記附属建物1階



S ≒ 1/100

※概略を記載したものであり、建具・設備の配置、仕様及び規格は便宜的な表示である。