

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 4 月 3 0 日

盛岡地方裁判所第 2 民事部

裁判所書記官 齋 藤 恭 央

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 5 月 1 5 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 5 月 2 2 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 2 8 日 午前 1 0 時 0 0 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 6 月 6 日 午後 1 時 0 0 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 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 (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 4 月 3 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
4, 5, 8	1,010,000 808,000	一括	202,000	115,995	0
4	640,000				
5	60,000				
8	310,000				
6	430,000 344,000		86,000	15,081	0



物 件 目 録

- 4 所 在 紫波郡矢巾町大字土橋第 1 1 地割
地 番 4 2 番 3
地 目 宅地
地 積 1 3 2 6 . 8 7 平方メートル
- 5 所 在 紫波郡矢巾町大字土橋第 1 1 地割 4 2 番地 3、4 2
番地 6
家屋 番号 4 2 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 2 2 3 . 6 7 平方メートル
2 階 6 4 . 5 9 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 約 2 2 8 . 0 0 平方メートル
2 階 6 4 . 5 9 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 6 0 . 7 3 平方メートル
2 階 5 3 . 8 0 平方メートル
符 号 2
種 類 倉庫
構 造 コンクリートブロック造瓦葺 2 階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 28.98平方メートル
 2階 27.32平方メートル

符 号 3

種 類 物置

構 造 木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 49.04平方メートル
 2階 46.56平方メートル

8 所 在 紫波郡矢巾町大字土橋第11地割

地 番 42番6

地 目 宅地

地 積 629.87平方メートル

6 所 在 紫波郡矢巾町大字土橋第11地割

地 番 42番4

地 目 畑

地 積 564平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



物 件 明 細 書

令和 6年 7月 3日

盛岡地方裁判所第2民事部

裁判所書記官 鎌 田 正 久

1 不動産の表示

【物件番号4, 5, 8】

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

【物件番号4, 5, 8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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4, 5, 8】

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、B I Tのお知らせメニューにも登載されています。)



物 件 目 録

4 所 在 紫波郡矢巾町大字土橋第 1 1 地割
地 番 4 2 番 3
地 目 宅地
地 積 1 3 2 6 . 8 7 平方メートル

所有者 A

5 所 在 紫波郡矢巾町大字土橋第 1 1 地割 4 2 番地 3、4 2
番地 6

家屋 番号 4 2 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 2 2 3 . 6 7 平方メートル
2 階 6 4 . 5 9 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 2 2 8 . 0 0 平方メートル
2 階 6 4 . 5 9 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 6 0 . 7 3 平方メートル
2 階 5 3 . 8 0 平方メートル

符 号 2

種 類 倉庫



物 件 目 録

構 造 コンクリートブロック造瓦葺2階建

床 面 積 1階 28.98平方メートル
2階 27.32平方メートル

符 号 3

種 類 物置

構 造 木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 49.04平方メートル
2階 46.56平方メートル

所有者 A

8 所 在 紫波郡矢巾町大字土橋第11地割

地 番 42番6

地 目 宅地

地 積 629.87平方メートル

所有者 A



令和6年(ケ)第1号
令和6年3月4日受理
令和6年4月15日提出

現況調査報告書

(物件4、5、8)

盛岡地方裁判所

執行官 藤井 浩

(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

4 所 在 紫波郡矢巾町大字土橋第 1 1 地割
地 番 4 2 番 3
地 目 宅地
地 積 1 3 2 6 . 8 7 平方メートル

所有者 A

5 所 在 紫波郡矢巾町大字土橋第 1 1 地割 4 2 番地 3、4 2 番地 6
家屋番号 4 2 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 2 2 3 . 6 7 平方メートル
2 階 6 4 . 5 9 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 6 0 . 7 3 平方メートル
2 階 5 3 . 8 0 平方メートル

符 号 2
種 類 倉庫
構 造 コンクリートブロック造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 2 8 . 9 8 平方メートル
2 階 2 7 . 3 2 平方メートル

物 件 目 録

符 号 3
 種 類 物置
 構 造 木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 49.04平方メートル
 2階 46.56平方メートル

所有者 A

8 所 在 紫波郡矢巾町大字土橋第11地割
 地 番 42番6
 地 目 宅地
 地 積 629.87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 4、8	
現況地目	☒ 宅地(物件 4、8) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)	
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 5	
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: 1階 約 228.0 平方メートル 2階 公簿に同じ	
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類: ☐ ある { 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住居等(空き家)として占有している ☐ 「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 [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある 保管開始日 令和 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4、8土地関係

- 1 物件4、8土地は、一体となって、ほぼ物件5建物及びその附属建物の敷地や庭となっている。
- 2 公図上、物件4土地の西側から北側にかけて紫波郡矢巾町所有の公衆用道路（42番9）に、物件8土地の北側も同町所有の公衆用道路（42番11）に接面している。現況、物件4、8一体地の西側が幅員約5.0メートルの舗装町道「三枚橋1号線」に、北側が幅員約5.3メートルの舗装道にそれぞれ接面している。
- 3 Aが代表者を務めていた株式会社いわて食品が所有する物件11建物（家屋番号42番8）の一部が物件4土地にはみ出している可能性が高い。
- 4 閉鎖された登記簿によると、物件4、8土地に最先の担保権が設定された昭和63年10月22日ころ、物件4、8土地はCが所有し、物件5建物はDが所有していたことが明らかである。CとDとは登記の経緯などから親子であると推測される。そうすると、これまでの経験則から、CとDとの間には、物件4、8土地について、親族関係を基礎とする使用貸借契約が存在していた可能性が高いと考えられる。

■物件5建物関係

- 1 建物内の状況から、本建物はその所有者が空き家の住居及び物置として管理し、占有しているものと認めるほかない。
- 2 主である建物の南側玄関付近の軒天等が崩落している。また、東側の犬走りにも大きな亀裂がある。
- 3 主である建物が増築されて、附属建物符号1とつながっている。なお、この増築時期は不明である。
- 4 附属建物符号3は2階に上がる階段等が見当たらない。
- 5 附属建物符号3の軒が紫波郡矢巾町所有の公衆用道路（42番9）にはみ出している可能性が高い。

(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 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6年 3月 4日 (月) 16:00 - :	執行官室 (郵便)	盛岡地方法務局へ登記関係資料申請 (3/11着)
R6年 3月 5日 (火) 16:00 - :	執行官室 (郵便)	矢巾町役場へ所有者Aの固定資産税名寄せ等申請 (3/11着)
R6年 3月12日 (火) 16:00 - :	執行官室 (郵便)	矢巾町農業委員会へ農地の現況等について照会書送付 (4/1回答)
R6年 3月29日 (金) 9:30 - 13:10	物件所在地	E立会いのうえ、物件に立入調査。降雨により、外観等調査を中止。評価人同行
R6年 3月30日 (土) 9:00 - 12:00	物件所在地	外観等調査。評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

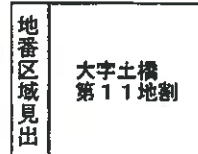
(特記事項)

- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☒ 令和6年3月29日
目的物件は不在だったので、立会人E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

(座標値判別：図上測定) +29395.318



請求部	所在地	紫波郡矢巾町大字土橋第11地割					地番	42番1		
出力尺	1/500	精度区	甲三	座標系又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備考 付年月日 (原図)			補記事項		

令和5年12月15日
盛岡地方法務局

地圖整理番号：M22810
(1/1)

登記年月日：昭和50年3月17日

公用

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。
令和6年3月6日 盛岡地方方法務局

令和6年3月6日

盛岡地方志書

최여남

(7 枚目)

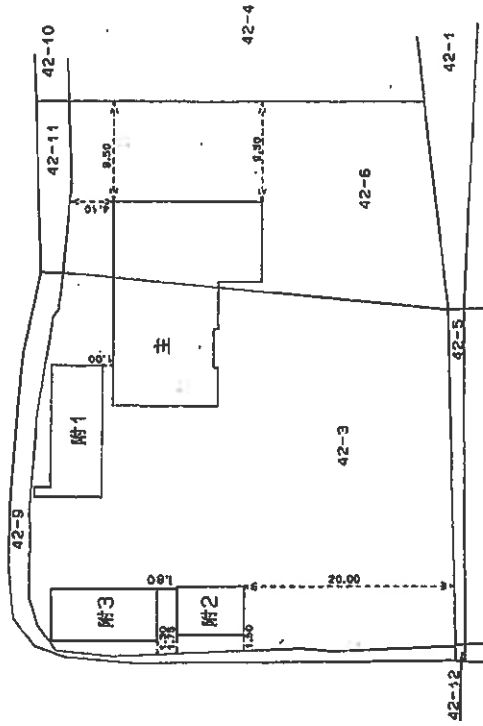
請求番号：29-2

建 物 圖 面 圖
各 階 平 面 圖

42-3

号
番
屋
家

建築物の所在
茨城県大子町大字土橋第11地割字二枚橋42番地3、42番地6



(日加納)

(日曆表12)

作者

成 8 年 6 月 24 日作製)

氏姓

申請人

缩尺

500

(日本土産家屋調査士会連合会用法)

250.3.17

公用

登記年月日：昭和50年3月17日

これは図面に記号されている内容を証明した書面である。
令和6年3月6日 盛岡地方裁判所

(8 枚目)

登記官

請求番号：29-2

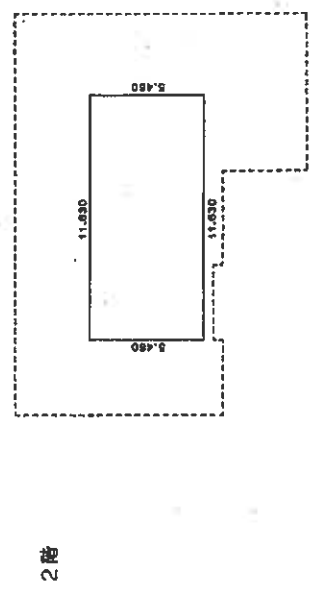
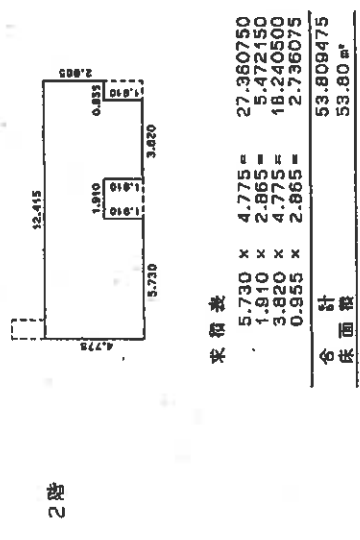
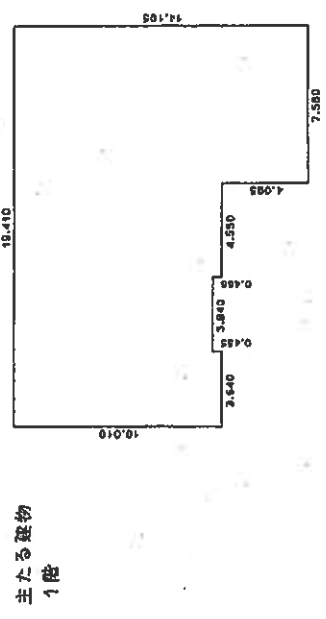
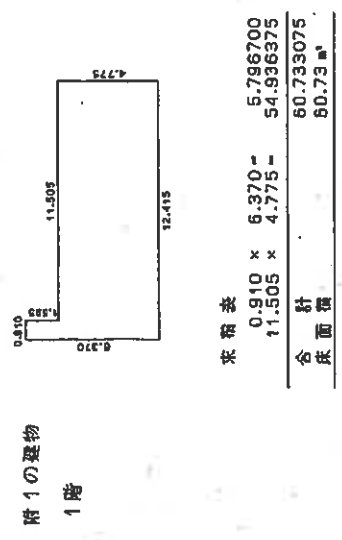
(2/2)

353045 各階平面図

家屋番号 42-3

建物図面
各階平面図

建築物の所在 秋波郡矢巾町大字土橋第11地割字三枚堀42番地3、42番地6



作業者 土橋 隆雄	平成 8 年 6 月 24 日 (作製)	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/250
--------------	----------------------	----------	-----	----------

(日本工務局建築士会連合会印)

50.3.17

(日 期)

(日 期)

登記年月日：平成8年6月28日

公用

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年3月6日 盛岡地方方法務局

登記官

(9 枚目)

請求番号：43-1

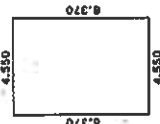
353046 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 42-3

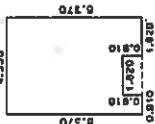
建物の所在 紫波郡矢巾町大字土橋第11地割字三块番42番地3、42番地6

附2の建物 1階



求積表
4.550 × 8.370 = 28.983500
床面積 28.98 ㎡

2階



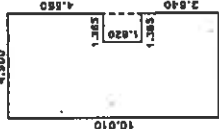
求積表
0.910 × 6.370 = 5.796700
1.820 × 5.460 = 9.937200
1.820 × 6.370 = 11.593400
合 計 27.327300
床面積 27.32 ㎡

附3の建物 1階



求積表
4.900 × 10.010 = 49.049000
床面積 49.04 ㎡

2階



求積表
3.535 × 10.010 = 35.385350
1.365 × 3.640 = 4.968600
1.365 × 4.550 = 6.210750
合 計 46.564700
床面積 46.56 ㎡

(日図原12)

(日図原13)

作製者 土地調査士 花田	縮尺 1/250	申請人 [Redacted]	縮尺 1/250
--------------------	-------------	-------------------	-------------

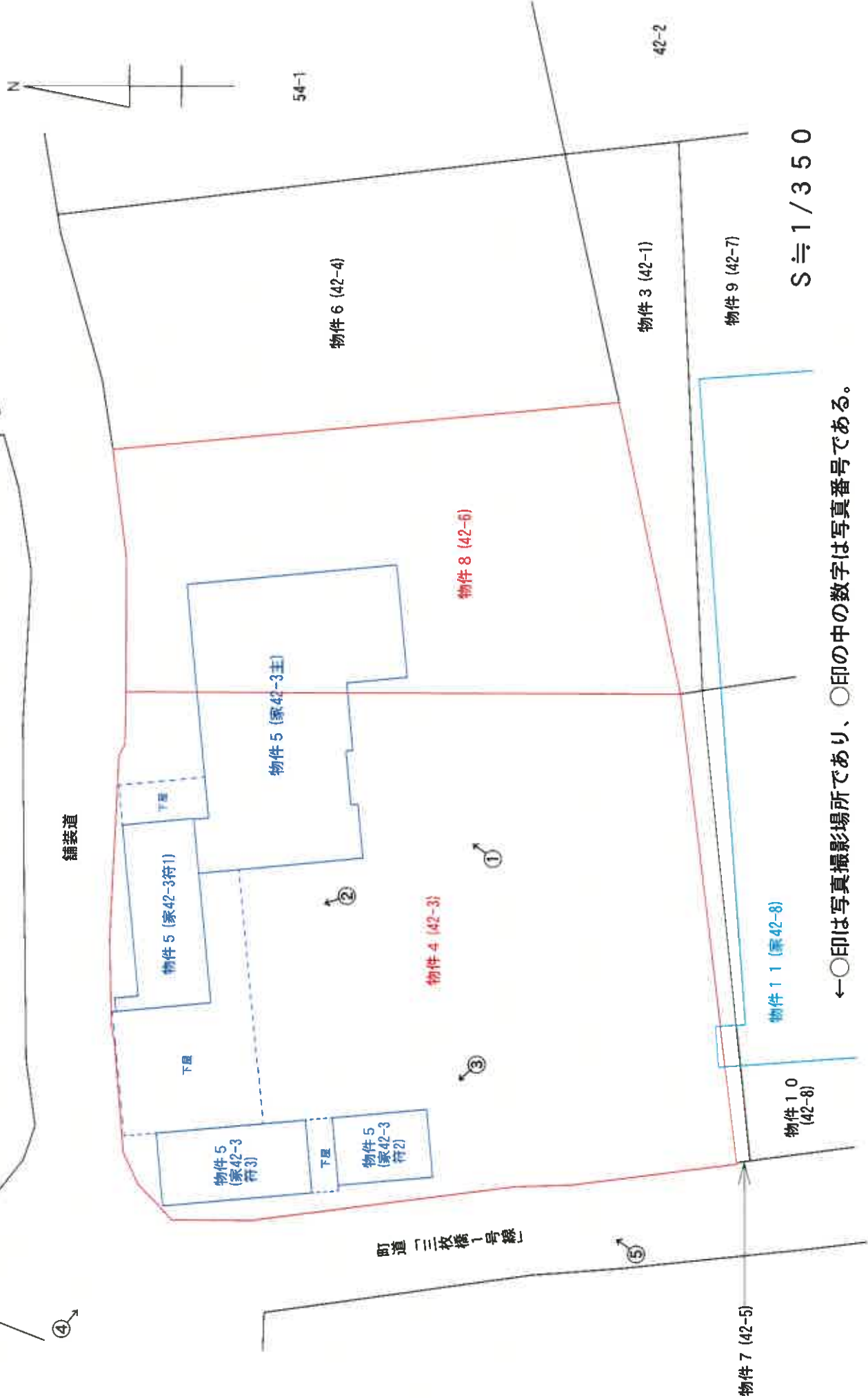
(平成8年6月24日作製)

(日本土地家屋調査士会連合会所属)

4.8.6.28

土地建物位置関係図

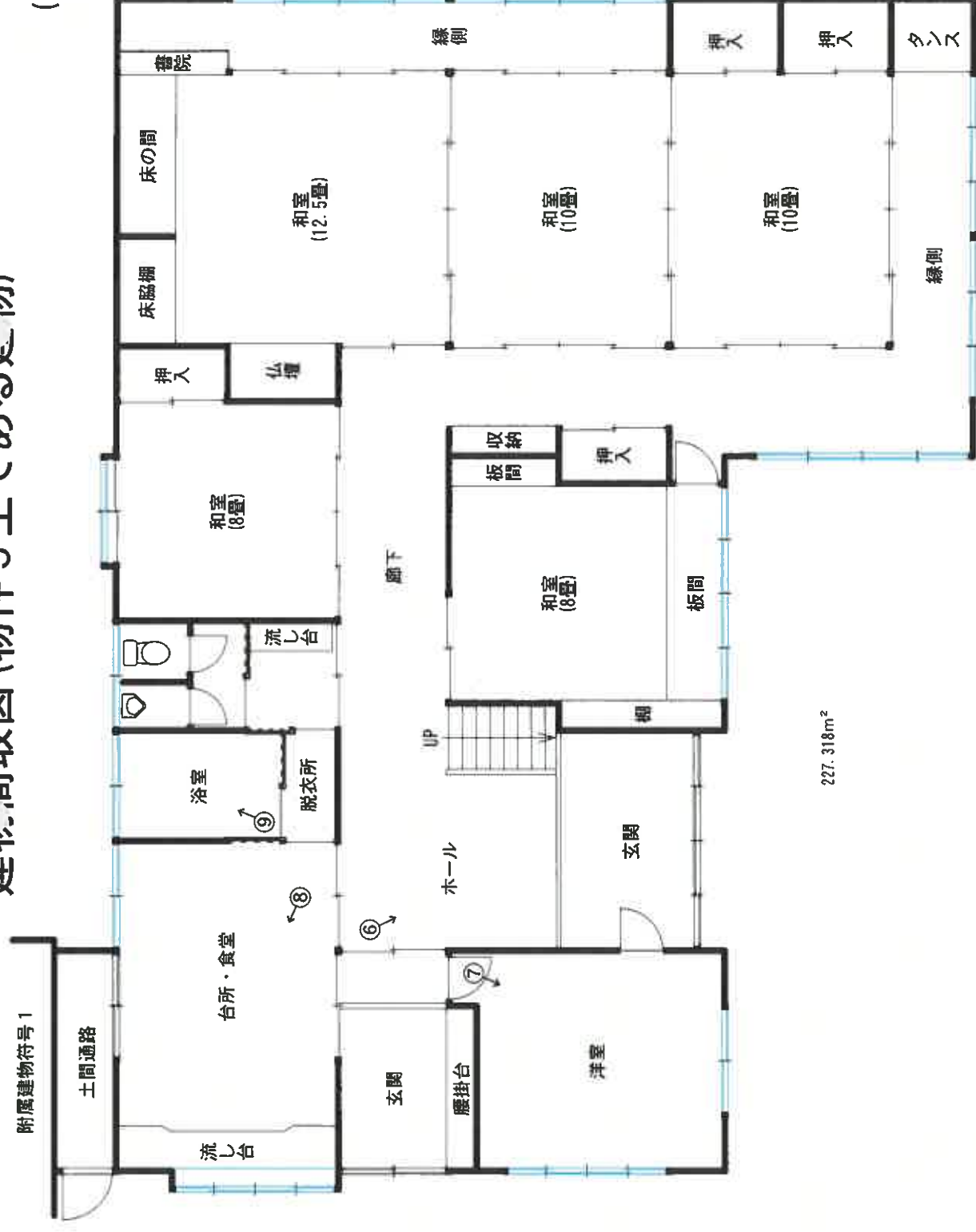
※ 土地の形状等及び建物等の位置関係は、略を記載したものである。



←○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。

建物間取図 (物件5主である建物)

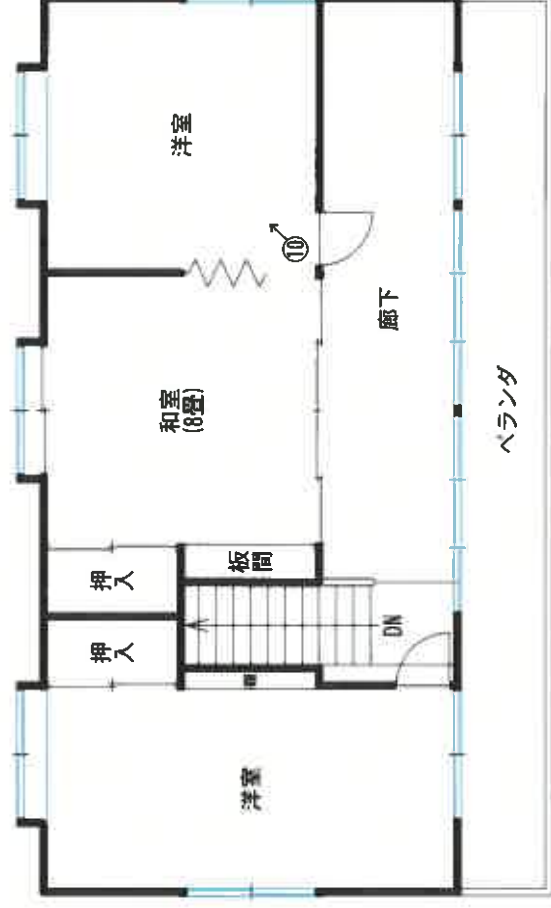
(1F)



←○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。

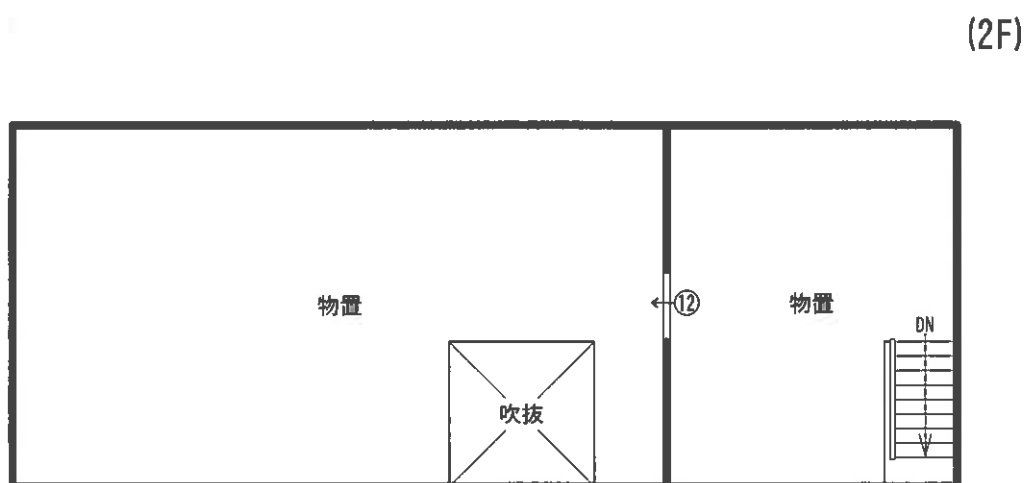
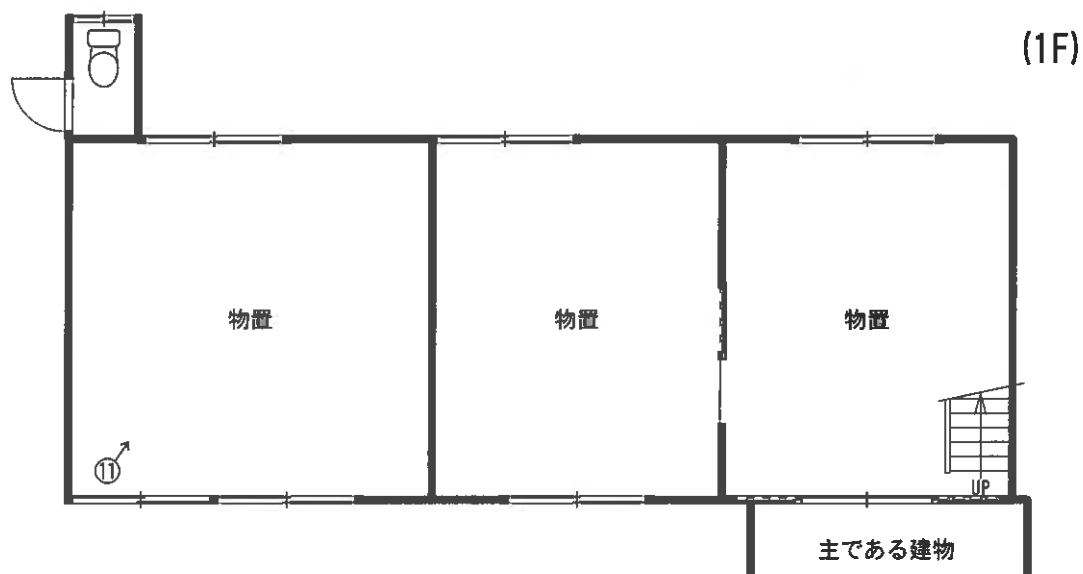
建物間取図 (物件 5 主である建物)

(2F)



←○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。

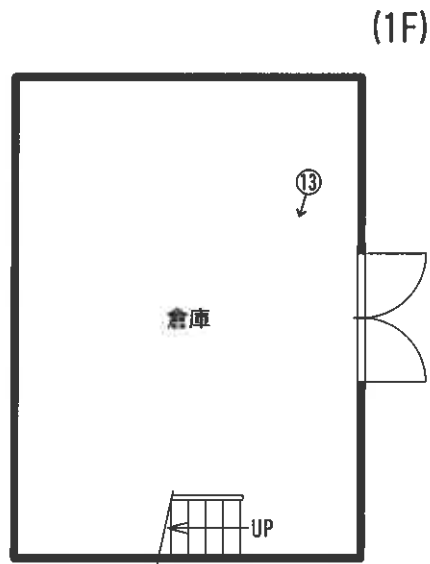
建物間取図 (物件 5 附属建物符号 1)



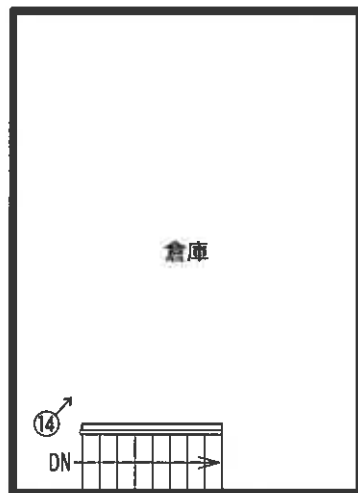
←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

建物間取図 (物件 5 附属建物)

符号 2



(2F)

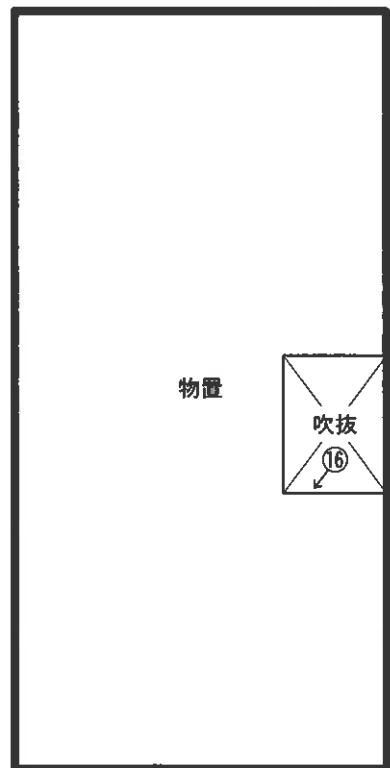


符号 3

(1F)



(2F)



←○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。

写 真 1



写 真 2



写 真 3



写 真 4



写 真 5



(物件 5 主である建物)

写 真 6



写 真 7



写 真 8



写 真 9



写真 10



(物件 5 附属建物符号 1)

写 真 1 1



写 真 1 2



(物件 5 附属建物符号 2)

写 真 1 3



写 真 1 4



(物件 5 附属建物符号 3)

写 真 1 5



写 真 1 6



副

令和 6 年（ケ）第	1 号
令和 6 年 3 月 1 4 日	現地調査
令和 6 年 3 月 2 9 日	現地調査
令和 6 年 3 月 3 0 日	現地調査
令和 6 年 4 月 1 0 日	現地調査
令和 6 年 4 月 2 5 日	評 価

盛岡地方裁判所 第2民事部 御中

評 価 書
【物件4・5・8】

評価人 不動産鑑定士

大 下 智

第1 評価額

一 括 価 格		
物件 4・5・8	金	2,810,000 円
内 訳 価 格		
物件 4 (土地)	金	1,790,000 円
物件 5 (建物)	金	170,000 円
物件 8 (土地)	金	850,000 円

- (1) 一括価格は、物件4・5・8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、物件4・8土地の内訳価格は建物のための土地利用権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
4	所 在	紫波郡矢巾町大字土橋第11地割	同 左
	地 番	42番3	
	地 目	宅 地	
	地 積	1,326.87 m ²	
	所 有 者	A	
5	所 在	紫波郡矢巾町大字土橋第11地割42番地3、42番地6	現況床面積は、1階概測228.00m ² である。
	家屋番号	42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 ----- 223.67m ² 2階 ----- 64.59m ²	
	附属建物		同 左
	符 号	1	
	種 類	物 置	
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
	床 面 積	1階 ----- 60.73m ² 2階 ----- 53.80m ²	
	符 号	2	同 左
	種 類	倉 庫	
	構 造	コンクリートブロック造瓦葺2階建	
	床 面 積	1階 ----- 28.98m ² 2階 ----- 27.32m ²	
	符 号	3	同 左
	種 類	物 置	
	構 造	木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
	床 面 積	1階 ----- 49.04m ² 2階 ----- 46.56m ²	
	所 有 者	A	
8	所 在	紫波郡矢巾町大字土橋第11地割	同 左
	地 番	42番6	
	地 目	宅 地	
	地 積	629.87 m ²	
	所 有 者	A	
番号	特 記 事 項		
	対象物件は市街化調整区域内の農家住宅である。後記第4・1特記事項参照。		

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4・8)

位 置 ・ 交 通	JR東北本線古館駅の北東方道路距離約2.7kmの位置。 矢巾町役場 約 4.5 km バス停(県交通下土橋公民館前) 約 290 m (徒歩約4分) 町立德田小学校 約 3.0 km イオンスーパーセンター紫波古館店 約 2.2 km (以上道路距離)	
付 近 の 状 況	対象土地は、矢巾町のほぼ南端、紫波町との行政界に程近い地点に所在する。 対象土地の周辺は、田畑を中心とした農地の中に農家住宅等が散在する典型的な農家集落地域である。 近年は格別の地域変動要因は認められないことから、当面現状のまま推移していくものと予想する。	
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	市街化調整区域
	用 途 地 域	用途指定なし
	建 ぺ い 率	70%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 の 規 制	特になし
画 地 条 件	西側間口約40m、奥行約51m、規模約1,960㎡の概ね整形な画地で地勢はほぼ平坦である。	
接面道路の状況	西側が幅員約5m舗装町道三枚橋1号線(建築基準法第42条第1項第1号道路)に、北側が幅員約5.3m町管理舗装認定外道路に、いずれもほぼ等高接面。	
土地の利用状況等	物件5建物の敷地として、土地所有者Aが占有している。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	下 水 道	あり
	ガ ス 配 管	なし
	※「あり」:当該敷地内引込済。「なし」:当該敷地内引込未了。	
特 記 事 項	① 対象土地は、昭和45年10月1日に市街化調整区域に編入されている。対象土地上の物件5建物の建築経緯は、詳細は不明であるが、登記事項証明書、閉鎖登記簿、建築計画概要書の記載内容及び許可権者(岩手県都市計画課)へのヒアリング結果から、概ね次のとおりと推定される。 a 物件5主建物の登記上の新築年月日は昭和50年3月4日であるところ、同建物の建築計画概要書(盛岡土木事務所:盛土建第4186号)は昭和48年3月5日の受付となっている。当該概要書によれば、物件5主建物は、当時既に存在していた物件5附属建物に係る「増築」として取り扱われており、市街化調整区域で建築許可不要の「農家住宅」と判断されていたことが窺える。(なお、物件5附属建物が登記されたのは平成8年である。)	

特 記 事 項	b したがって、物件5については、農家住宅としての継続利用、同一用途での建替えが可能と推定されるが、買受人は、競落後の利用目的を変更等しようとする場合には、その適否について入札参加前に許可権者等(岩手県又は矢巾町)に照会すること。 ② 画地南西端部分に別評価物件11建物の一部が若干はみだしている可能性があるが、その面積は極僅かであることから評価上は考慮外とした。(土地建物位置関係図参照) ③ 対象土地に係る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。但し、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。 ④ 対象土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地「高水寺遺跡」に含まれている。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況(物件5)

(1)	区 分	主である建物	
		建築年月日(登記記載)	昭和50年3月4日新築
		経 過 年 数	約 49 年
		経済的残存耐用年数	経済的残存耐用年数は認められない。
	仕 様	構 造	木 造
		基 礎	鉄筋コンクリート布基礎(一部独立基礎)
		屋 根	亜鉛メッキ鋼板瓦棒葺・横葺
		外 壁	粒状セメント化粧板、化粧合板、タイル、しっくい等
		内 壁	ビニールクロス、じゅらく壁、繊維壁、プリント合板、ボード等
		天 井	ビニールクロス、桎目合板、化粧ボード、竿縁天井等
		床	タタミ、フローリング、縁甲板、寄木貼、Pタイル、コンクリートタタキ等
		設 備	電気、給排水、衛生、換気等
		そ の 他	特になし
		※設備については動作確認まではしていないため、使用可否は不明である。	
	床面積(現況)	1F概測: 228.00㎡ 2F: 64.59㎡ 延床面積概測: 292.59㎡	
	現 況 用 途 等	現況用途	居 宅
		間 取 り	添付建物間取図参照
	品 等	総 合	やや劣る
	保守管理の状態	劣 る	
	建物の利用状況	建物所有者Aが居宅(空き家の状態)として管理・占有している。	
	特 記 事 項	① 当該建物は、北西端部分が増築されて附属建物符号1と一体化している。 ② 当該建物が空き家となった時期は不明であるが、建物内には家具・家電・日用品等が残置されている。 ③ 当該建物は、数次のリフォーム等が行われているものと推定されるが詳細は不明である。 ④ 当該建物は、築約50年経過した木造建物で、玄関付近の軒天等部分が崩落しているほか、内外装とも要修繕箇所が多数見受けられ、一般論として建替相当である。	

(2)	区 分	附属建物符号1	
	建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 (登 記 記 載)	昭和42年 月 日 不詳新築
		経 過 年 数	約 57 年
		経 済 的 残 存 耐 用 年 数	経 済 的 残 存 耐 用 年 数 は 認 め ら れ な い。
仕 様	構 造	木 造	
	基 礎	コンクリート布基礎	
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板横葺	
	外 壁	しっくい、カラー鉄板、板等	
	内 壁	ベニヤ板、ボード、プリント合板等	
	天 井	ベニヤ板、ジブトーン、現シ等	
	床	コンクリート土間、フローリング、板等	
	設 備	電気、排水等	
	そ の 他	特になし	
		※設備については動作確認まではしていないため、使用可否は不明である。	
床 面 積 (現 況)	第3目的物件欄記載のとおり		
現 況 用 途 等	現 況 用 途	物 置	
	間 取 り	添付建物間取図参照	
品 等	総 合	劣 る	
保守管理の状態	劣 る		
建物の利用状況	建物所有者Aが物置(空き家の状態)として管理・占有している。		
特 記 事 項	① 当該建物内には、日用品等が残置されている。		
	② 当該建物は、築約60年経過した木造建物で、一般論として取壊し相当である。		

(3)	区 分	附属建物符号2	
	建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 (登 記 記 載)	昭和39年月日不詳新築
		経 過 年 数	約 60 年
		経済的残存耐用年数	経済的残存耐用年数は認められない。
仕 様	構 造	コンクリートブロック	
	基 礎	コンクリート布基礎	
	屋 根	瓦葺	
	外 壁	コンクリートブロック等	
	内 壁	コンクリート、コンクリートブロック等	
	天 井	現シ等	
	床	コンクリートタタキ、板等	
	設 備	な し	
	そ の 他	特になし	
		※設備については動作確認まではしていないため、使用可否は不明である。	
床面積(現況)	第3目的物件欄記載のとおり		
現 況 用 途 等	現況用途	倉 庫	
	間 取 り	添付建物間取図参照	
品 等	総 合	劣 る	
保守管理の状態	劣 る		
建物の利用状況	建物所有者Aが倉庫(空き家の状態)として管理・占有している。		
特 記 事 項	① 当該建物内には、農作業品・日用品等が残置されている。		
	② 当該建物は、築約60年経過したコンクリートブロック造建物で、一般論として取壊し相当である。		

(4)

区 分	附属建物符号3	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 (登 記 記 載)	昭和46年月日不詳新築
	経 過 年 数	約 53 年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	経済的残存耐用年数は認められない。
仕 様	構 造	木・コンクリートブロック造
	基 礎	コンクリート布基礎、独立基礎
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板横葺
	外 壁	しっくい、コンクリートブロック、トタン等
	内 壁	板、現シ等
	天 井	現シ等
	床	コンクリート土間、板等
	設 備	な し
	そ の 他	特になし
	※設備については動作確認まではしていないため、使用可否は不明である。	
床 面 積 (現 況)	第3目的物件欄記載のとおり	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	物 置
	間 取 り	添付建物間取図参照
品 等	総 合	劣 る
保守管理の状態	劣 る	
建物の利用状況	建物所有者Aが物置(空き家の状態)として占有している。	
特 記 事 項	① 当該建物内には、農作業品・日用品等が残置されている。	
	② 当該建物は、築約50年以上経過した木・コンクリートブロック造建物で、一般論として取壊し相当である。	
	③ 当該建物の軒部分は、道路にはみ出しているものと思われる。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件4・8(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 率	建 付 地 価 格 (円) (ア×イ×ウ×エ)
4	9,400	0.721	1,326.87	0.700	6,290,000
8			629.87		2,990,000
建付地価格計					9,280,000

ア 標準画地価格

地価調査 《矢巾(県) - 8》

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 9,700\text{円/㎡} & \times 100.0 / 100 & \times 100 / 101.0 & \times 100 / 102.0 & \div 9,400\text{円/㎡} \end{array}$$

◇時 点 修 正：地価調査価格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：+ 1% (方位)

◇地 域 格 差：街路条件 + 2% (幅員)

イ 個 別 格 差：画地条件 + 3% (角地) ▲ 30% (規模)

相乗積 ▲ 27.9%

ウ 地 積：公簿数量を採用

エ 建付減価補正率：▲ 30% (建物が古く、建物と敷地との適応の状態が劣ることを考慮して査定)

(2) 物件5(建物)

前記のとおり、経済的残存耐用年数が認められない建物であることから、

一式 100,000円 と査定した。(附属建物を含む)

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価格を控除し、建物については土地利用権価格を加算し、さらに競売市場修正等を行って、次のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権価格

記号	ア	イ		ウ
物件 番号	建付地価格(円)	土地利用権等割合		土地利用権価格(円) (ア×イ)
4	6,290,000	0.05	使用借権	310,000
8	2,990,000	0.05	使用借権	150,000
土地利用権価格計				460,000

イ 土地利用権等割合：最先順位抵当権設定時の土地所有者C及び建物所有者Dは親子と推測されることから、土地利用権等を親族関係に基づく使用借権と判定し、その割合を5%と査定

(2) 内訳価格及び一括価格

記号	ア	イ	ウ	エ	オ	カ
物件 番号	基礎となる価格 (円) (1(1)(2))	土地利用権価格の 控除及び加算 (円)、((1)ウ)	占 有 減 修 正	市場性 修 正	競 売 市 場 修 正	評 価 額 (円) ((ア±イ)×ウ×エ×オ)
4	6,290,000	▲ 310,000		0.50	0.60	1,790,000
5	100,000	+ 460,000	－			170,000
8	2,990,000	▲ 150,000				850,000
一 括 価 格 (合計)						2,810,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：市街化調整区域内における不動産需要の実情▲20%、経済的残存耐用年数の認められない複数の建築物であることによる市場性減退の程度▲30%、計▲50%と査定

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等を考慮して査定

第6 参考価格資料

地価調査価格	矢巾(県)－8
所 在	紫波郡矢巾大字東徳田第14地割7番1
価 格	9,700 円／㎡
価 格 時 点	令和5年7月1日
地 積	888 ㎡
供給処理施設	上水道、下水道
接 近 条 件	矢幅駅南東方約4.8km
接 面 街 路	西側6.3m舗装矢巾町道
用 途 指 定 等	市街化調整区域 (70/200)
地 域 の 概 要	農家住宅のほかに農地も多い住宅地域

第7 附属資料の表示

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