

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 8 月 7 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 8 月 22 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 8 月 29 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 5 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 9 月 19 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 8 月 7 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 所 在 紫波郡矢巾町大字東徳田第 1 3 地割

地 番 1 4 3 番 9

地 目 宅地

地 積 5 8 2 . 7 5 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 紫波郡矢巾町大字東徳田第 1 3 地割 1 4 3 番地 9

家屋 番号 1 4 3 番 9

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 0 6 . 7 2 平方メートル
2 階 3 7 . 2 6 平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 26 日

盛岡地方裁判所第 2 民事部

裁判所書記官 齋 藤 恭 央

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】

本件土地の一部につき、以下の売却対象外の未登記建物のために法定地上権が成立する。

種 類 物置 (旧居宅)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 約 30.2 平方メートル

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】

売却対象外の土地 (地番 143 番 13) を通行のため無償で利用している。

《 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

1 所 在 紫波郡矢巾町大字東徳田第13地割

地 番 143番9

地 目 宅地

地 積 582.75平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 紫波郡矢巾町大字東徳田第13地割143番地9

家屋 番号 143番9

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 106.72平方メートル
2階 37.26平方メートル

所有者 A



令和7年（ケ）第9号

令和7年4月9日受理

令和7年5月29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 紫波郡矢巾町大字東徳田第13地割
地 番 143番9
地 目 宅地
地 積 582.75平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 紫波郡矢巾町大字東徳田第13地割 143番地9
家屋番号 143番9
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 106.72平方メートル
2階 37.26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（亡C相続人） 上記の者が 本土地上に 下記建物 及び 目的外建物 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： 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（ ） 建物所有者（A）が本建物を 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	☐ 全部 ☒ 目的外建物敷地部分	
占有者	☐ 債務者 ☒ 亡C相続人	
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
☒ 陳述(☒ A(物件1土地共有者)、 ☐ ()) / ☐ 文書(☐)の要旨		
占有権原	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 不明	
占有開始時期	平成23年4月20日（物件1土地相続年月日）	
最初の 契約等	契約日	年 月 日
	期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等 当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他()
	借主	☐ 占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期	毎 金 円（毎 限り 分払） ☐ 前払（ ） ☐ 相殺（ ）	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）	
特約等	☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他		
執行官の意見	☐ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり Aは、本未登記目的外建物が、亡Cの所有であったが、亡Cの相続開始後、相続人であるBと話し合いはなく、物件1土地登記の経過から、AとBの共有であると考えていると陳述していることから、物件1土地と同じ持分割合での共有持分で、このことを権原とする占有と推測される。	

(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	紫波郡矢巾町大字東徳田第13地割 143番地9、143番地2
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☒ 物置 (旧居宅)
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積(概 略)	概測 30.2平方メートル
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (亡C相続人) ☐ 不明
建 築 時 期	☐ ☒ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他者 (C) ☐ 不明
その他の事項	本未登記目的外建物は、現地で調査したところ、所在は、143番地9、143番地2である。 Aは本未登記目的外建物は、A、Bの父C所有であった、物件1土地上に建築されていた居宅に40年程前増築した部分を、取り壊さずにそのまま利用している建物であること、本事件にかかわる物件1土地については、故CからA、Bへ所有権が債権者により代位で登記されているが、相続者間で分割についての協議も被相続人の遺言も無いと、陳述した。 この建物は、登記が見当たらず、A、Bの課税情報にも記載がなく、公的な資料からその所有について明らかにすることができないが、以上のことから、物件1土地と同じ持分割合による共有であると推測される。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

その他の事項

■物件1 土地関係

- 1 本土地は、物件2建物及び目的外建物の敷地として利用されている。
- 2 本土地の東側は、公図上、紫波郡矢巾町所有の宅地(143番13)に接面している。
現況、本土地の東側が、矢巾町所有の雑種地を介して幅員約8.5メートルの舗装町道五百刈田巾線に接面している。この宅地(143番13)は東側過半が町道、西側一部が雑種地となっているが、当該西側一部の雑種地の通行について、買受人は矢巾町との間で、通行に関し協議を行う必要がある。
- 3 本土地の北西側に目的外建物が存在する。

■物件2 建物関係

- 1 Aの陳述及び建物内の状況から、本建物は、Aが住居として使用し占有しているものと認められる。
- 2 本建物内で猫が一匹飼育されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
■ A (物件 1、2 所有者)	私は、物件 1、2 所有者です。物件 1 土地の相共有者 B は、私の姉です。 調査に立ち会います。 物件を私が住居として使用しています。 矢巾町所有の東側の宅地の一部に、廃材を置いています。使用や通行について、契約も、賃料の支払い也没有ありません。 北西側にある建物は、父が所有していた以前の居宅に 40 年程前に増築した建物を取り壊さずに残して使用しているものです。物置にしています。この建物について、B と相続について話し合ったことはありませんが、土地が債権者に代位登記された経過から、私と B の共有であろうと思います。
■ 矢巾町 道路住宅課職員	当町所有の宅地 143 番 13 は、東側が町道として利用されており、西側が残地となっています。これについて、A さんと使用や通行について契約を結んだり、使用料を徴収していることはありません。使用等について、買受人は当町へ相談に来ていただくことになると考えています。

(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7年4月9日(水)	執行官室	登記関係資料申請 (郵送)
令和7年4月9日(水)	執行官室	課税関連資料申請 (郵送)
令和7年4月9日(水)	執行官室	町道確認 (FAX)
令和7年5月2日(金)	執行官室	期日通知 (郵送)
令和7年5月19日(月) 13:45~15:10	物件所在地	A立会いのもと物件に立入調査 評価人同行
令和7年5月22日(木) 14:20~14:35	矢巾町役場	町有地の占用使用について聴取
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在が予測されたため、立会人及び解錠技術者を同行した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在であったため、立会人を立ち会わせ、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。		

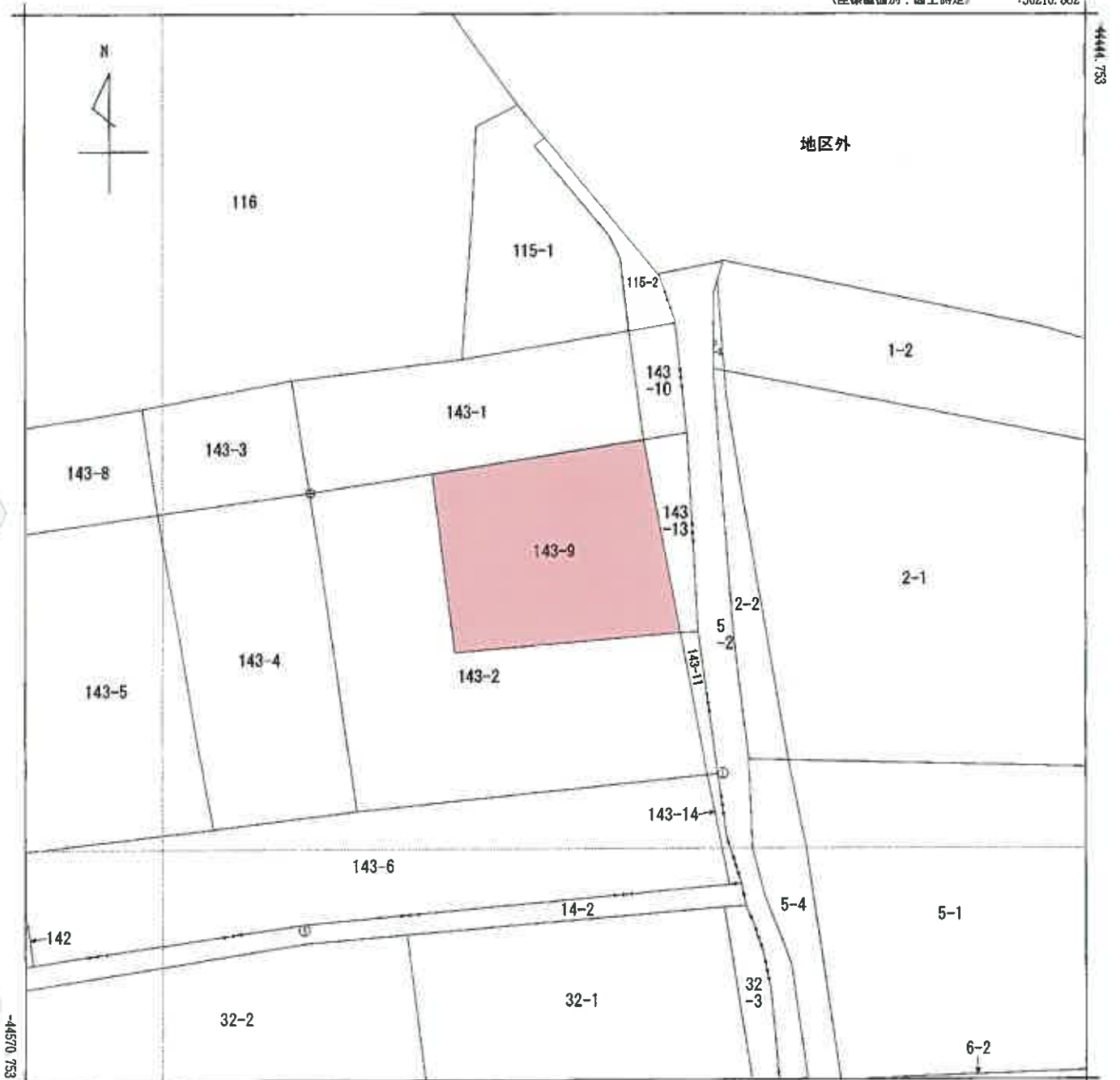
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

A3判をA4判に縮小

(座標値種別：図上測定)

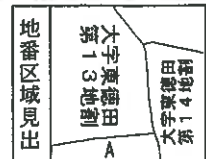
+30210.882



+30085.882

(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。



A 大字間野々第16地割

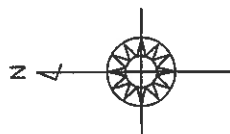
請求部	所在	紫波郡矢巾町大字東徳田第13地割				地番	143番9			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

354061 各階平面図

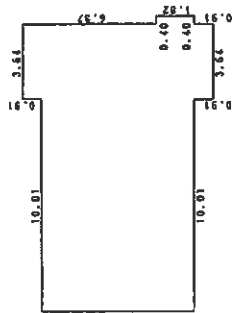
建物図面 C'2-1 各階平面図

家屋番号 143番9

建物の所在 紫波郡矢野町大字東徳田第13地割等常光第143番地9



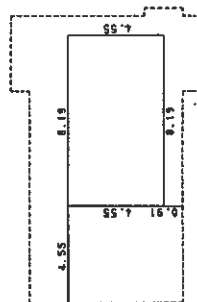
1 階



求積表

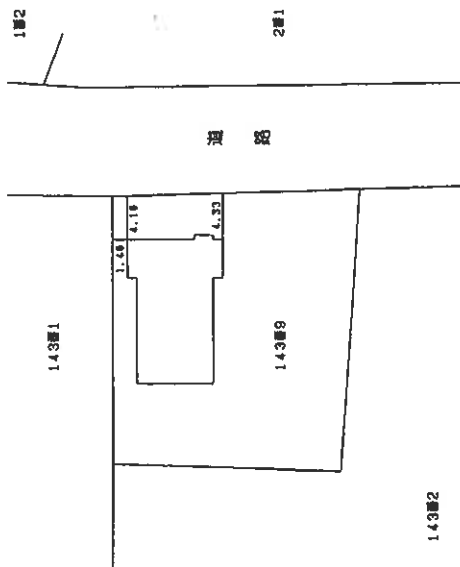
$7.28 \times 10.01 = 72.8728$
$9.10 \times 3.64 = 33.1240$
$1.82 \times 0.40 = 0.7280$
合 計 106.7248
床面積 106.72 m ²

2 階



求積表

$4.55 \times 8.19 = 37.2645$
37.2645
床面積 37.26 m ²



(日 図 12)

[単位：m]

(日 図 13)

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成 7. 8. 4

令和7年(ケ)第9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。

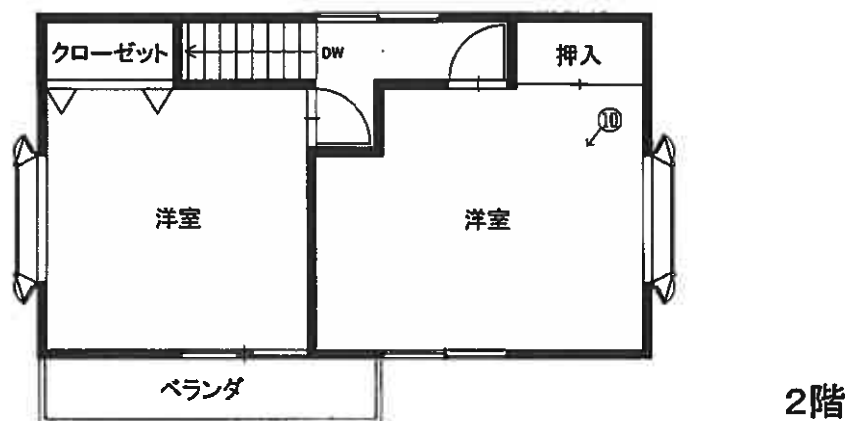
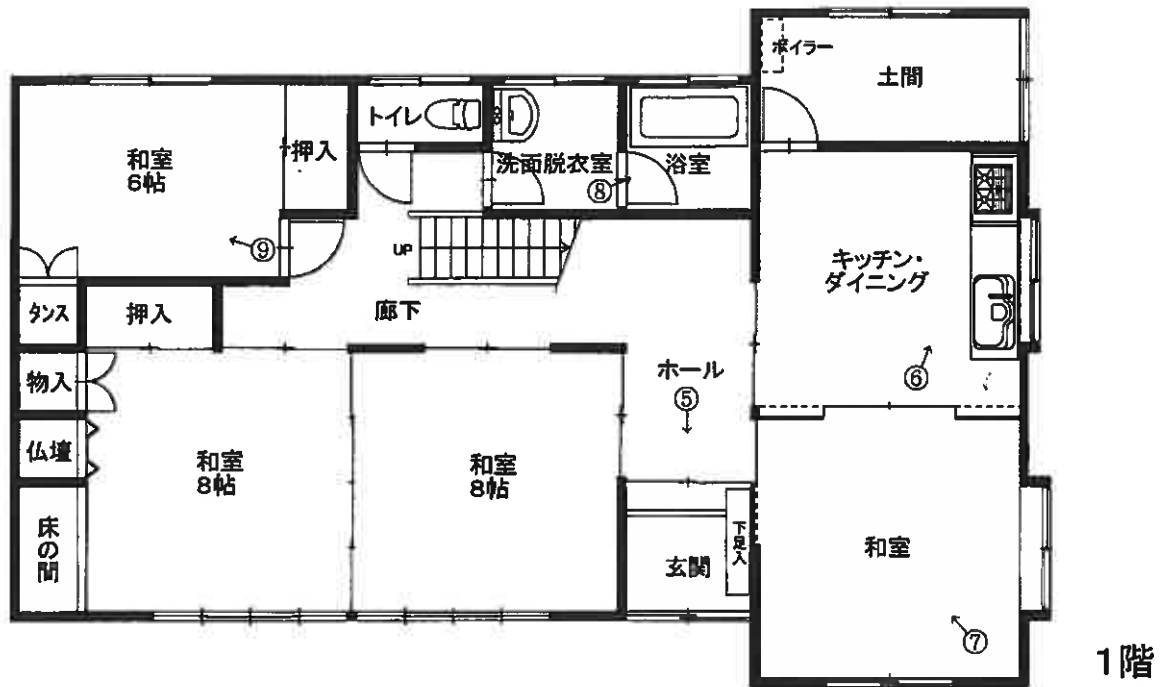
(10 枚目)

令和7年(ケ)第9号 建物間取図



縮尺≒1/100

物件2



←○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。
(11 枚目)

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6

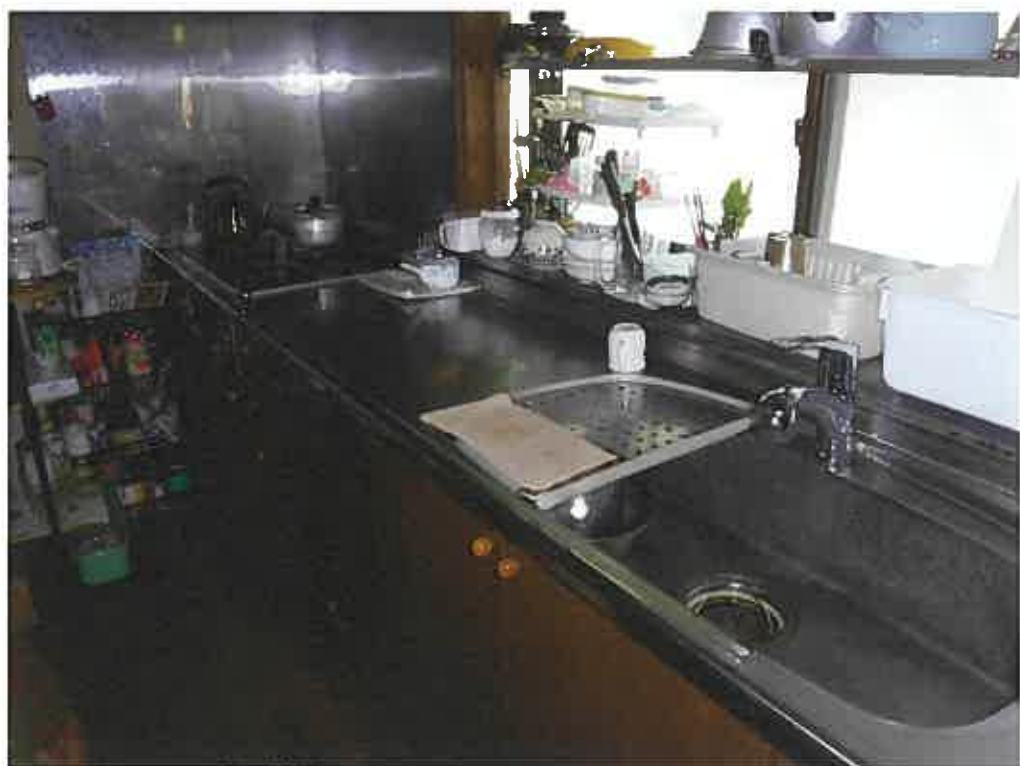


写真7



写真8



写真9



写真10



令和０７年（ケ）第９号

令和０７年０５月１９日 現地調査

令和０７年０５月３０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

細 川 卓

第 1 評価額

一 括 価 格		
物件 1、物件 2	金	1,730,000 円
内 訳 価 格		
物件 1（土地）	金	1,220,000 円
物件 2（建物）	金	510,000 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、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	紫波郡矢巾町大字東徳田第13地割	同 左
	地 番	143番9	
	地 目	宅地	
	地 積	582.75 m ²	
	共 有 者	A（持分2分の1）	
		B（持分2分の1）	
2	所 在	紫波郡矢巾町大字東徳田第13地割	同 左
		143番地9	
	家屋番号	143番9	
	種 類	居宅	
	構 造	木造、亜鉛メッキ銅板葺、2階建	
	床 面 積	1階：106.72m ²	
		2階：37.26m ²	
	所 有 者	A	
番号	特 記 事 項		
1	物件1の土地は、市街化調整区域内に所在しており、市街化を抑制する観点から開発又は建築行為は制限されている。 開発又は建築行為は、原則として、都市計画法第29条第1項各号、第34条各号、第43条第1項各号、及び、都市計画法施行令第36条第1項第3号に規定するものに限られる。 なお、競落後の利用目的が、上記法令等に適合するか否か、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。 物件1の土地は、農家住宅の建築を目的とした建築確認申請（平成07年03月24日付・No.44-2794号）を受けて建築された建物2の敷地となっている。 物件1の土地の東側で隣接する目的外土地（地番：143番13、所有者：矢巾町）は、東側過半が町道、西側一部が雑種地となっているが、当該西側一部の雑種地の通行について、買受人は矢巾町との間で、通行に関する協議を行う必要がある（別添の土地建物位置関係図を参照）。 物件1の土地上に、物件2の建物、目的外建物が現存している（別添の土地建物位置関係図を参照）。 物件1の土地のうち、物件2の建物の土地利用権の範囲は概測546.62m²である（別添の土地利用権の範囲を参照）。 物件1の土地のうち、目的外建物の土地利用権の範囲は概測36.13m²である（別添の土地利用権の範囲を参照）。 物件1の土地上に、廃洗濯機、木片、鉄材、廃プラスチック、廃陶器等が残置されている。		

2	物件2の建物は、市街化調整区域内の土地上の建築物で、買受人が当該建築物を使用する場合は、都市計画法第43条第1項の規定による許可が必要である。 また、建築物の用途変更後の改築・建替えについては、許可不要の基準に該当する場合を除き、都市計画法第43条第1項の規定による許可が必要である。 なお、競落後の利用目的が、当該許可を必要とするか否か、上記法令等に適合するか否か、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。 物件2の建物は、農家住宅の建築を目的とした建築確認申請(平成07年03月24日付・No44-2794号)を受けて建築された建物である。 物件2の建物内で、ペット(猫1匹)の飼育あり。
---	---

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「矢幅駅」の南東方約4.7km(道路距離・徒歩圏外)。
	最寄バス停：岩手県交通「常光坊バス停留所」の北方至近(道路距離・徒歩約01分)。
	最寄商店：西徳田第5地割「マルイチ矢巾店」の南東方約2.7km(道路距離・徒歩圏外)。
付近の状況	物件1の土地は、紫波郡矢巾町中心部の南東方面の大字東徳田第13地割地区内に位置する住宅地であり、付近の状況は、農家住宅のほかに農地も多い住宅地域である。 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、市街化調整区域(昭和45年10月01日編入)。
	用途地域：指定なし。
	建蔽率：70%。
	容積率：200%。
	防火規制：指定なし。
	埋蔵文化財：埋蔵文化財包蔵地「常光坊遺跡」に該当。
	その他の規制：なし。
画地条件 (規模・形状等)	小中学校学区：矢巾町立徳田小学校、矢巾町立矢巾中学校。
	地積：582.75㎡(現況面積は登記面積と略一致)。
	形状：略長方形。
	間口奥行：東西約27.0m×南北約23.2m(最大)。
	地勢等：地勢は略平坦で、日照の障害はなし。

画 地 条 件 (規模・形状等)	画地区分：無道路地。															
	隣接状況：東側・西側・南側・北側の隣接地と略等高。															
	そ の 他：物件1は東側で隣接する目的外土地(143番13)の雑種地部分を介して接面しているが、所有者である矢巾町への占有申請等の届出はなく、当該目的外土地の分筆・所有権移転の履歴から、圍繞地通行権に基づき通行しているものと推測される。															
接 面 道 路 の 状 況	東側道路：現況幅員約8.5m舗装町道(五百川田巾線)。 建築基準法第42条第1項第1号道路に該当する。 当該接面道路よりも約0m～約0.5m高い。															
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2の建物の敷地、及び、目的外建物の敷地として使用されている。 なお、物件2の建物の新築時点での占有権限は、親子関係を基礎とする黙示の承諾による使用借権と推測される。 東側の隣接地(143番13)は町道・雑種地、西側・南側の隣接地(143番2)は畑、北側の隣接地(143番1)は畑となっている。															
供給処理施設	上 水 道：なし(自家水道)。															
	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 (目的外建物)	目的外建物の概要は、以下のとおりである。 <table border="1"> <tr> <td>区 分</td><td>主である建物</td></tr> <tr> <td>家屋番号</td><td>なし(未登記)</td></tr> <tr> <td>建築年月</td><td>年月日不詳新築 昭和60年頃新築(Aからの聞き取り調査内容)</td></tr> <tr> <td>種 類</td><td>物置(旧居宅)</td></tr> <tr> <td>構 造</td><td>木造、亜鉛メッキ鋼板葺、平家建</td></tr> <tr> <td>床 面 積</td><td>1階：30.25㎡(概測)</td></tr> <tr> <td rowspan="2">共 有 者</td><td>亡C相続人であるA(持分2分の1)</td></tr> <tr> <td>亡C相続人であるB(持分2分の1)</td></tr> </table>	区 分	主である建物	家屋番号	なし(未登記)	建築年月	年月日不詳新築 昭和60年頃新築(Aからの聞き取り調査内容)	種 類	物置(旧居宅)	構 造	木造、亜鉛メッキ鋼板葺、平家建	床 面 積	1階：30.25㎡(概測)	共 有 者	亡C相続人であるA(持分2分の1)	亡C相続人であるB(持分2分の1)
区 分	主である建物															
家屋番号	なし(未登記)															
建築年月	年月日不詳新築 昭和60年頃新築(Aからの聞き取り調査内容)															
種 類	物置(旧居宅)															
構 造	木造、亜鉛メッキ鋼板葺、平家建															
床 面 積	1階：30.25㎡(概測)															
共 有 者	亡C相続人であるA(持分2分の1)															
	亡C相続人であるB(持分2分の1)															
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	平成07年07月27日新築(登記)。
	経済的全耐用年数	30.0年。
	経 過 年 数	約29.8年。
	経済的残存耐用年数	約0.2年。
仕 様	構 造	：木造。
	屋 根	：亜鉛メッキ鋼板。
	外 壁	：サイディング。
	天 井	：ビニールクロス、桎目合板。
	内 壁	：ビニールクロス。
	床	：フローリング、畳、コンクリート。
	基 礎	：コンクリート。
	設 備	：電気、給排水。 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	：なし。
床面積(現況)	1階	：106.72㎡。
	2階	：37.26㎡。
	合計	：143.98㎡。
	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	：普通程度。
	使用資材	：普通程度。
	施 工	：普通程度。
保 守 管 理 の 状 態	屋根材の錆、外壁材のサイディングの劣化、内壁材のビニールクロスの剥がれ・汚れ、床材の畳の傷み、床材のフローリングの撓み・傷み、建具（襖）の破れ、ベットによるビニールクロス・建具の引っかき傷が見受けられる等の要修繕箇所があり、維持管理の状態は劣る。	
建 物 の 利 用 状 況	物件2の建物の占有の状況は、建物所有者Aが居宅として使用・占有している。	
特 記 事 項 (アスベスト)	物件2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2の特記事項」のとおり。
---------	---------------------------

第5 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	9,600	0.819	582.75	1.000	4,580,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの比準)

地価調査基準地《矢巾(県)-8》

基準地価格 時点修正率 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $9,700\text{円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 101.0 \times 100 / 100.0 \approx 9,600\text{円/㎡}$

◇ 時点修正等 : 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) ±0.0%

(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)。 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) ▲18.1%

(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 ▲3%(上水道)。 画 地 条 件 ▲13%(方位、無接道)。
 行政的条 件 ▲3%(文化財包蔵地)。 その他条件 ±0%(格差なし)。

ウ 地 積 : 登記数量を採用した。

エ 建付減価補正 : ±0%

② 物件2(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)
2	120,000	143.98	0.074	1,280,000

イ 現況延床面積：登記数量を採用した。

ウ 現価率

定額法：10.6%（経過年数29.8年、経済的残存耐用年数0.2年、残価率10.0%）

觀察減価法：▲30.0%（物理的・機能的・経済的減価）

◇ 現価率 = $0.106 \times (1 - 0.30) \div 0.074$

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実施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

記号	ア	イ	ウ	エ
物件 番号	建付地価格(円)	土地利用権 面積(㎡) / 物件1の 面積(㎡)	土地利用権等割合	土地利用権等価格(円) (ア×イ×ウ)
1-i	4,580,000	546.62 / 582.75	0.10 使用借権	430,000
1-ii	4,580,000	36.13 / 582.75	0.25 法定地上権	70,000

イ 土地利用権面積：(1-i)物件1のうち、物件2の建物の土地利用権面積
(1-ii)物件1のうち、目的外建物の土地利用権面積

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)	土地利用権等価格 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	4,580,000	▲ 500,000	1.00	0.50	0.60	1,220,000
2	1,280,000	+ 430,000				510,000
一括価格(合計)						1,730,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

- エ 市場性修正：買受人は物件2の建物を自ら使用する場合には都市計画法第43条第1項の規定による許可が必要であること、買受人は物件1の土地の東側で隣接する目的外土地（143番13）の雑種地部分の通行について矢巾町との間で通行に関する協議を行う必要があること、買受人は物件1上に現存する目的外建物の所有者との間で土地使用に関する協議を行う必要があること、物件1の土地上に廃洗濯機等が残置されていることから、市場性の減退が認められ、市場性修正率を▲50%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 参考価格資料

1 地価調査基準地《矢巾(県)－8》

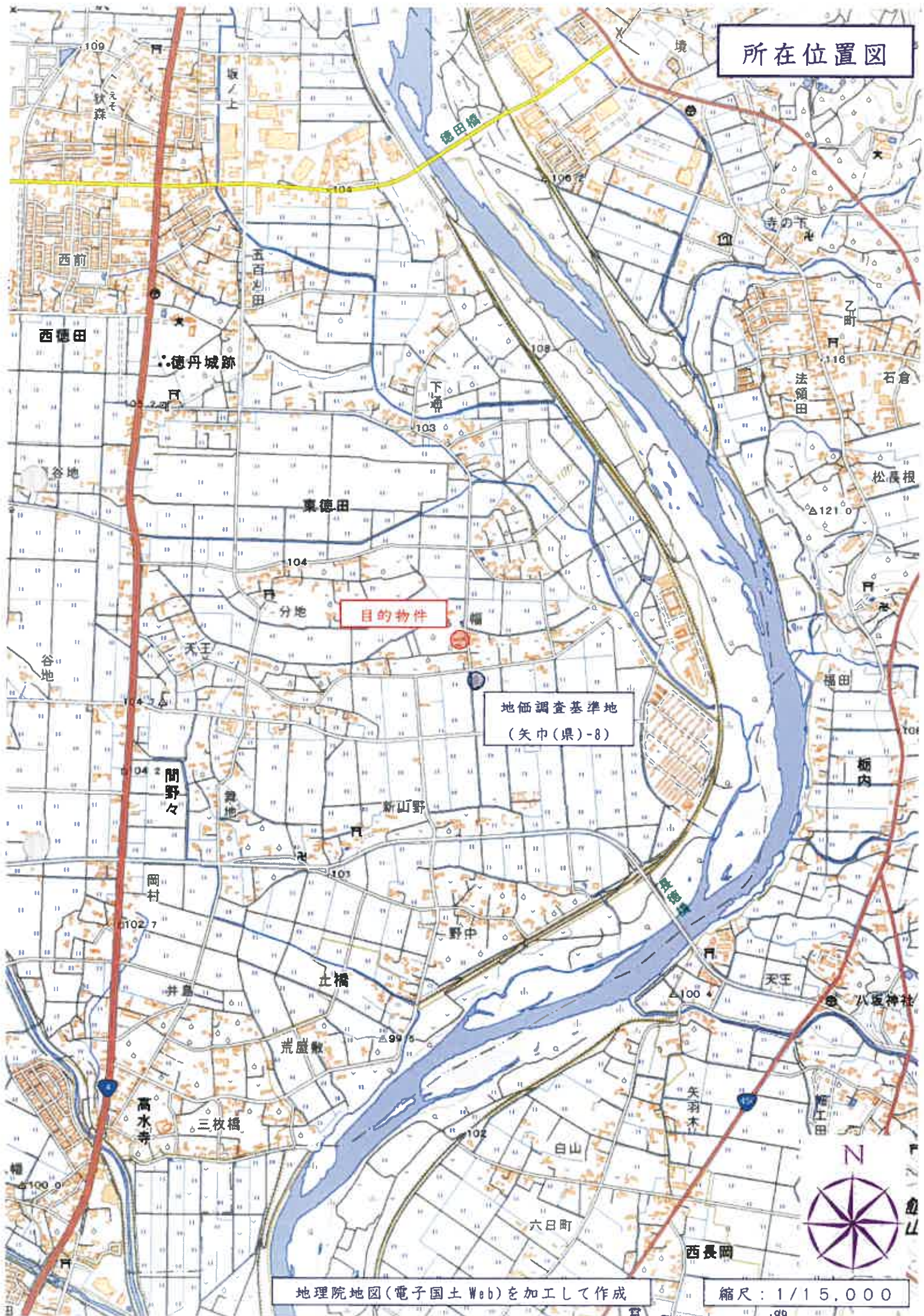
所 在：紫波郡矢巾町大字東徳田第14地割7番1。
価 格：9,700 円/㎡。
位 置：JR東北本線「古館駅」の北東方約4.5km。
価 格 時 点：令和06年07月01日。
地 積：888 ㎡。
供給処理施設：上水道、下水道。
接 面 街 路：西側・約6.3m舗装町道。
用 途 指 定 等：都市計画区域、市街化調整区域（建蔽率70%、容積率200%）。
地 域 の 概 要：農家住宅のほかに農地も多い住宅地域。

第7 附属資料の表示

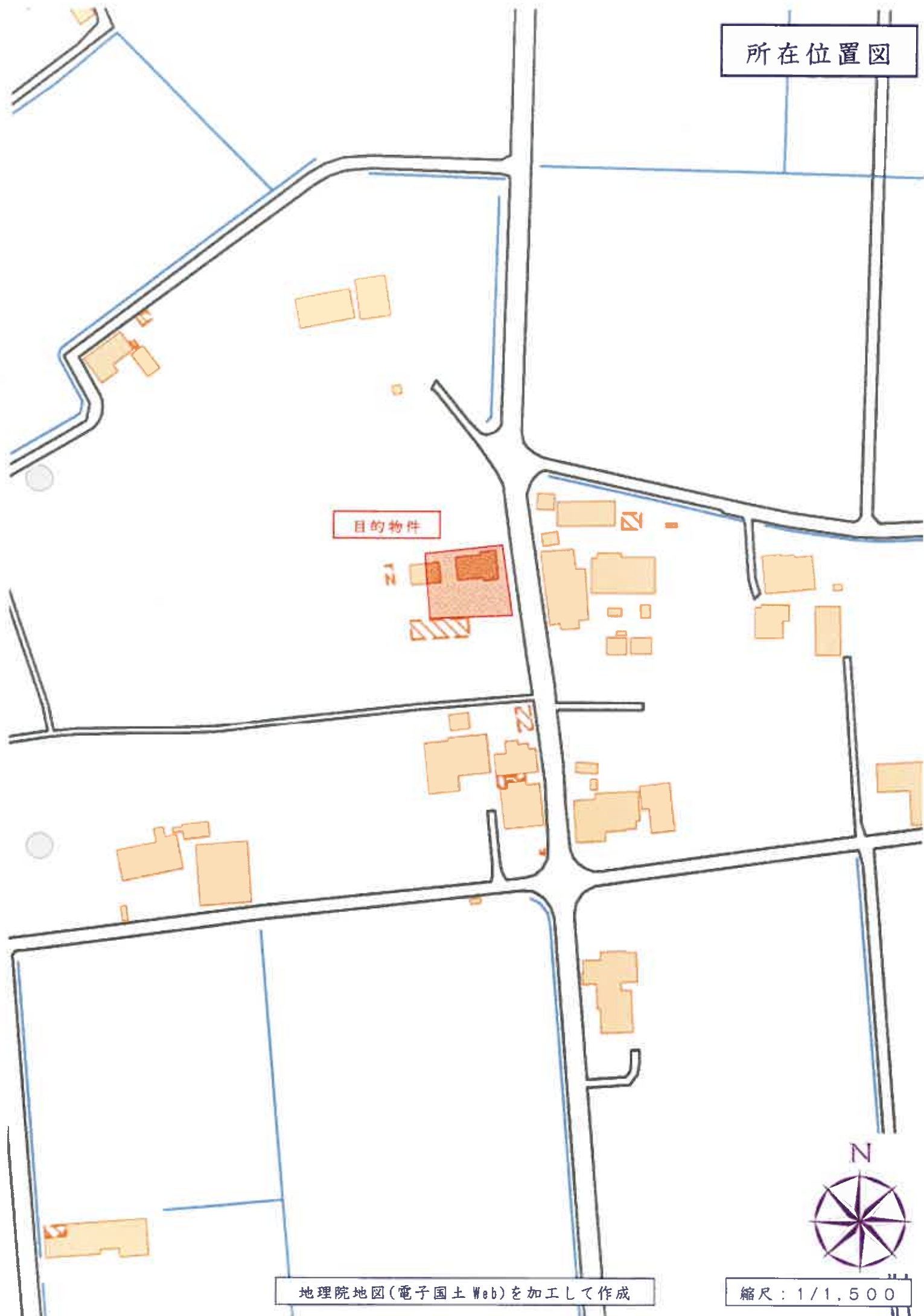
- 1 所在位置図。
- 2 公図写。
- 3 建物図面・各階平面図写。
- 4 土地建物位置関係図。
- 5 土地利用権の範囲。
- 6 建物間取図。

以 上。

所在位置図

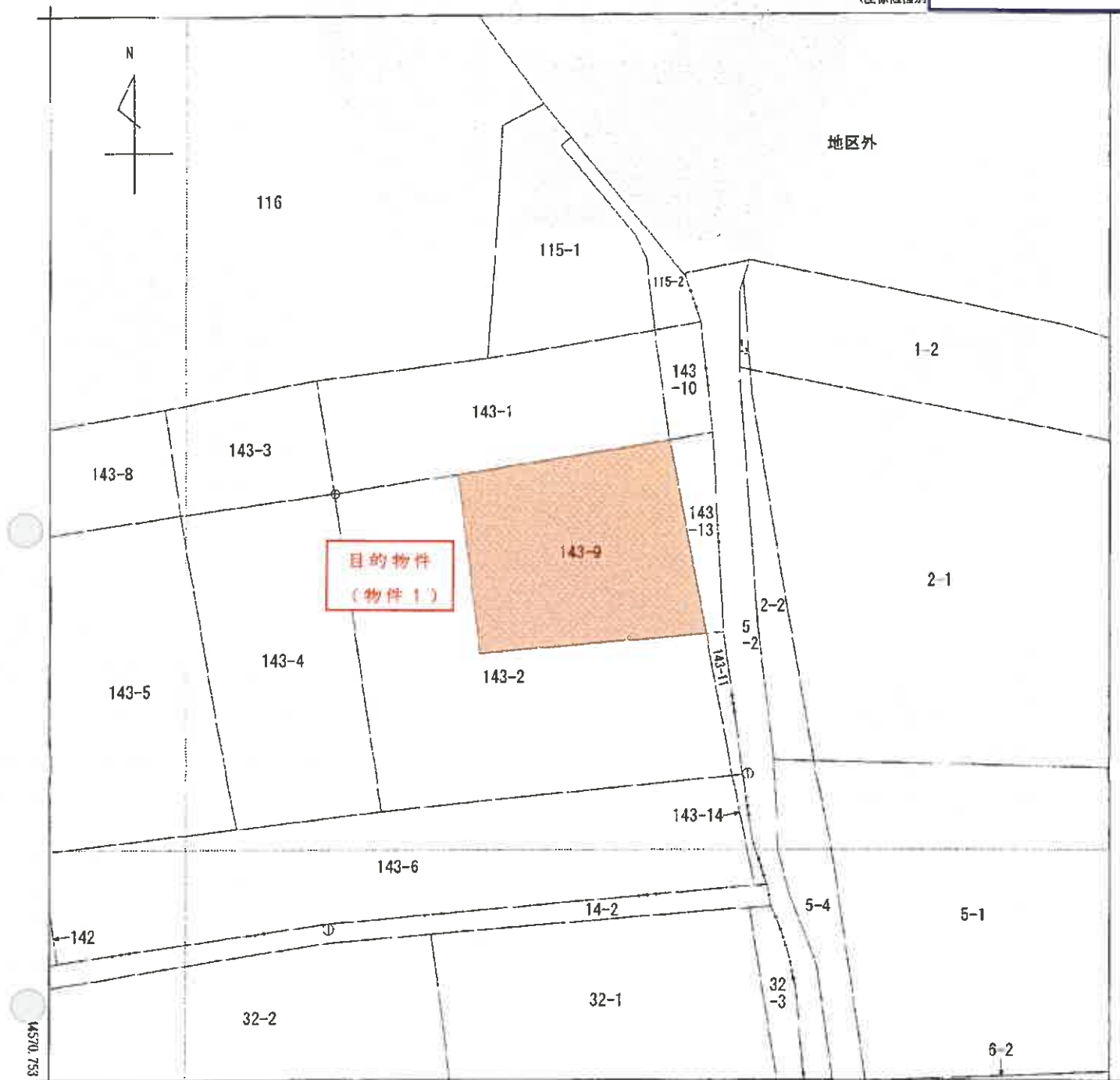


所在位置図



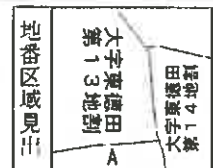
地理院地図(電子国土Web)を加工して作成

縮尺: 1/1,500



+30085.832 (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(ouhokutaibeiyouuki2011.par)による修正がされてハます。



A 大字間野々第16地割

請求部	所在	紫波郡矢巾町大字東徳田第13地割				地番	143番9			
出力尺	1/500	精度区分	甲三	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					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。

(盛岡地方方法務局管轄)

令和7年2月3日

東京法務局港出張所

登記官

請求番号: 33-1

(1/1)

縮小: A3版 → A4版



登記年月日：平成7年8月14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。）
（盛岡地方事務所管轄）
令和7年2月3日 東京法務局提出者所

登記簿

縮小：A3版→A4版

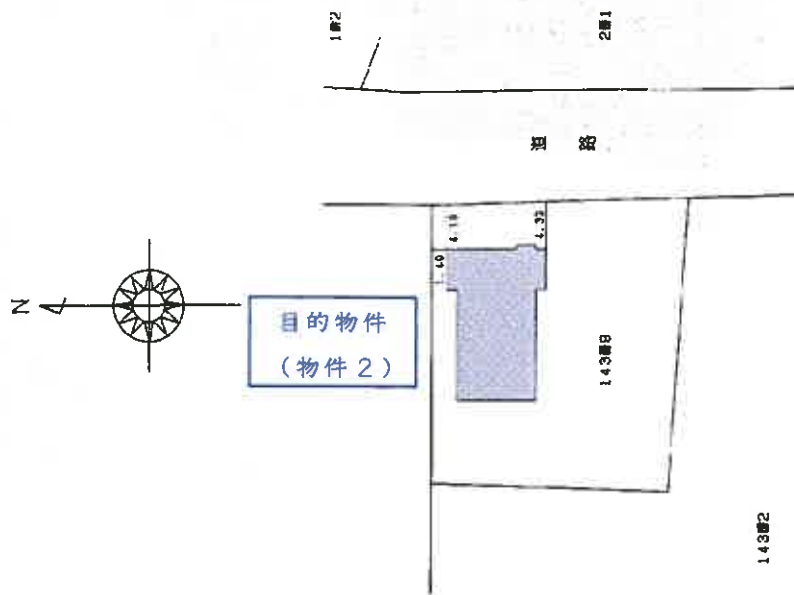
図番番号：333

建物図面写

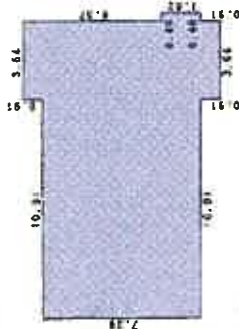
354061各階平面図

家屋番号 143番9

建物の所在 紫波郡矢巾町大字東徳田第13地割宇常光坊143番地9



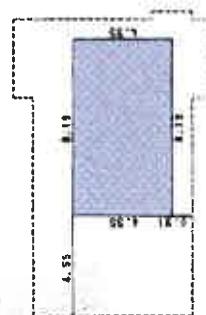
1 階



求積表

7.78 X 10.01	=	72.8728
9.10 X 3.64	=	33.1240
1.82 X 0.40	=	0.7280
合計		106.7248
床面積		106.72 m²

2 階



求積表

4.55 X 8.19	=	37.2645
床面積		37.26 m²

(正寫増3)

[単位:m]

(日加新)

作製者

平成7年8月8日作製

縮尺 1/250

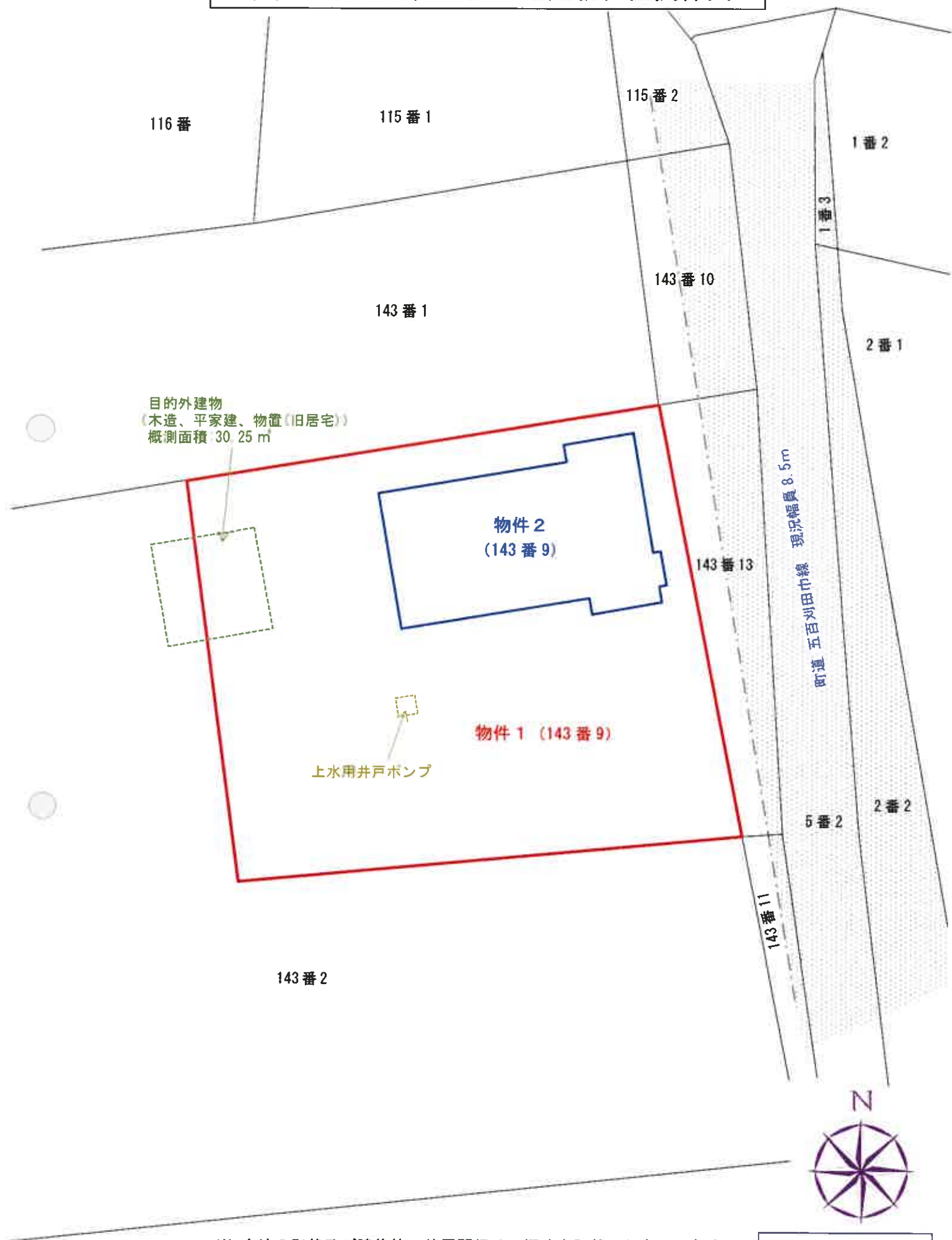
申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成7.8.4

令和7年(ケ)第9号 土地建物位置関係図



※ 土地の形状及び建物等の位置関係は、概略を記載したものである。

縮尺：1/250

令和7年(ケ)第9号 土地利用権の範囲

116 番

115 番 1

115 番 2

1 番 2

1 番 3

143 番 10

143 番 1

2 番 1

目的外建物
(木造、平家建、物置(旧住宅))
概測面積 30.25 m²

物件 2
(143 番 9)

143 番 13

物件 1 のうち、目的外建物
の土地利用権の範囲
概測面積 36.13 m²

物件 1 (143 番 9)

上水用井戸ポンプ

物件 1 のうち、物件 2
の土地利用権の範囲
概測面積 546.62 m²

143 番 2

5 番 2

2 番 2

143 番 11

町道 五百刈田巾線 現況幅員 8.5m



※ 土地の形状及び建物等の位置関係は、概略を記載したものである。

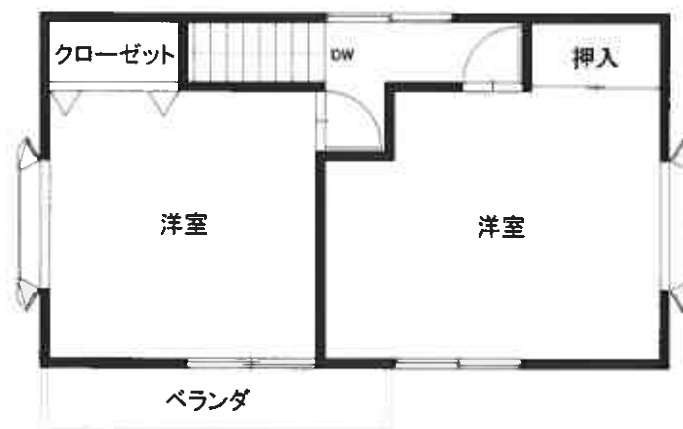
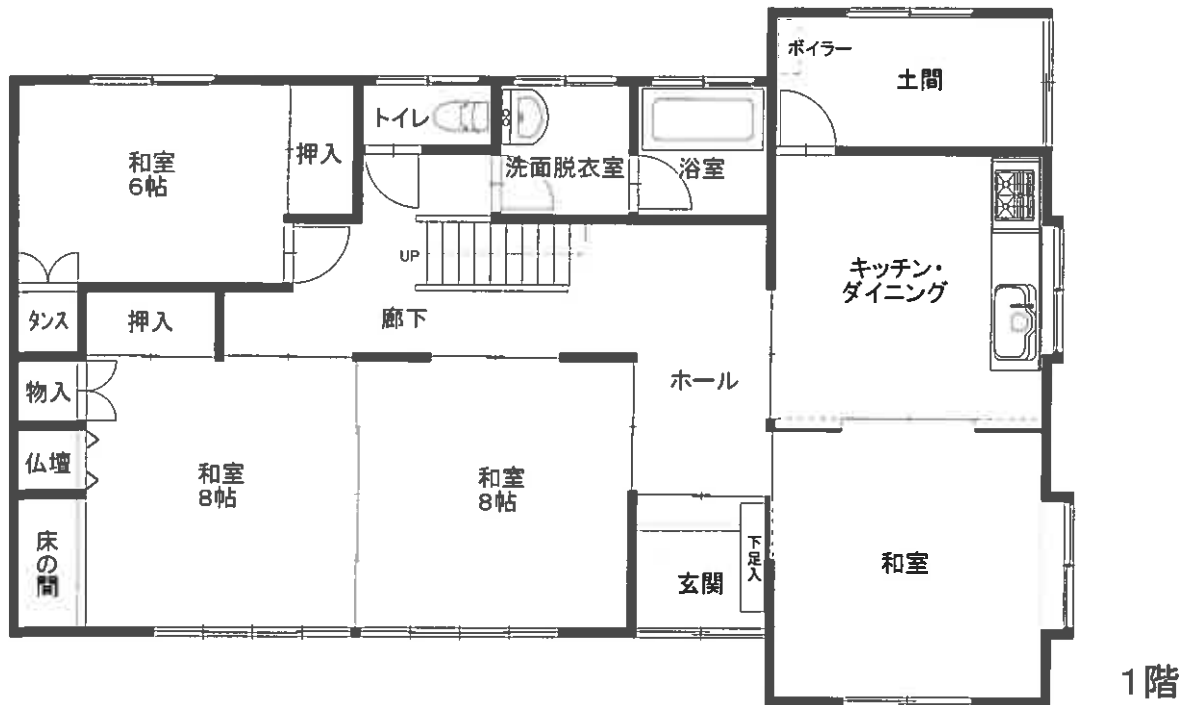
縮尺：1/250

令和7年(ケ)第9号 建物間取図



縮尺≒1/100

物件2



※ 建具・住設機器等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。