

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)			
盛岡地方裁判所一関支部 執行官 殿			
事件番号	<input type="checkbox"/> 平成 <input checked="" type="checkbox"/> 令和	○○年(ケ,ヌ)第○○号	物件番号 ○○ 「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 ○○年 ○○月 ○○日			
買受申出人(法人)	代表者	法人の所在地	T ○○○ - ○○○ 岩手県盛岡市内丸9番1号
		法人の名称	株式会社○○○○
		(フリガナ) 代表者氏名	ダイヒョウトリシマリヤク ○○○○ 代表取締役 ○○○○ (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、盛岡地方裁判所一関支部執行官室(☎0191-21-8001)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18日

盛岡地方裁判所一関支部

裁判所書記官 工 藤 洋 志

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 9日 午前 9時00分から 令和 7年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月23日 午前10時00分 場 所 盛岡地方裁判所一関支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 5月14日 午後 1時00分 場 所 盛岡地方裁判所一関支部
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 7年 3月18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 一関市萩荘字上大桑
地 番 13番5
地 目 宅地
地 積 119.38平方メートル

所有者 A

2 所 在 一関市萩荘字上大桑
地 番 13番6
地 目 宅地
地 積 132.80平方メートル

所有者 A

3 所 在 一関市萩荘字上大桑
地 番 13番7
地 目 宅地
地 積 13.35平方メートル

所有者 A

4 所 在 一関市萩荘字上大桑
地 番 13番8
地 目 宅地
地 積 15.38平方メートル

所有者 A



11

物 件 目 録

5 所 在 一関市萩荘字上大桑
地 番 59番6
地 目 宅地
地 積 10.57平方メートル

所有者 A

6 所 在 一関市萩荘字上大桑
地 番 125番8
地 目 宅地
地 積 71.44平方メートル

所有者 A

7 所 在 一関市萩荘字上大桑 13番地5、13番地8
家屋 番号 13番5
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 40.58平方メートル
2階 39.74平方メートル

共有者 B 持分2分の1
共有者 亡D相続財産 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 2月27日

盛岡地方裁判所一関支部

裁判所書記官 工 藤 洋 志

1 不動産の表示

【物件番号1～7】

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1～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2, 3, 5, 6】

本件土地の一部は売却対象外の土地(58番)への通行のため利用されている。

《 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。

物 件 目 録

1 所 在 一関市萩荘字上大桑
地 番 13番5
地 目 宅地
地 積 119.38平方メートル

所有者 A

2 所 在 一関市萩荘字上大桑
地 番 13番6
地 目 宅地
地 積 132.80平方メートル

所有者 A

3 所 在 一関市萩荘字上大桑
地 番 13番7
地 目 宅地
地 積 13.35平方メートル

所有者 A

4 所 在 一関市萩荘字上大桑
地 番 13番8
地 目 宅地
地 積 15.38平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 一関市萩荘字上大桑
地 番 59番6
地 目 宅地
地 積 10.57平方メートル

所有者 A

6 所 在 一関市萩荘字上大桑
地 番 125番8
地 目 宅地
地 積 71.44平方メートル

所有者 A

7 所 在 一関市萩荘字上大桑 13番地5、13番地8
家屋 番号 13番5
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 40.58平方メートル
2階 39.74平方メートル

共有者 B 持分2分の1
共有者 亡D相続財産 持分2分の1

令和6年(ケ)第18号
令和6年12月12日受理
令和7年1月22日提出

現況調査報告書

盛岡地方裁判所一関支部

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

1 所 在 一関市萩荘字上大桑
地 番 13番5
地 目 宅地
地 積 119.38平方メートル
所有者 A

2 所 在 一関市萩荘字上大桑
地 番 13番6
地 目 宅地
地 積 132.80平方メートル
所有者 A

3 所 在 一関市萩荘字上大桑
地 番 13番7
地 目 宅地
地 積 13.35平方メートル
所有者 A

4 所 在 一関市萩荘字上大桑
地 番 13番8
地 目 宅地
地 積 15.38平方メートル
所有者 A

物 件 目 録

- 5 所 在 一関市萩荘字上大桑
地 番 59番6
地 目 宅地
地 積 10.57平方メートル
所有者 A
- 6 所 在 一関市萩荘字上大桑
地 番 125番8
地 目 宅地
地 積 71.44平方メートル
所有者 A
- 7 所 在 一関市萩荘字上大桑13番地5、13番地8
家屋番号 13番5
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積 1階 40.58平方メートル
2階 39.74平方メートル
共有者 B 持分2分の1
共有者 C 持分2分の1

不動産の表示	「物件目録（物件1、4、7）」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件1、4		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1、4） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）		
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者B及び同C 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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7		
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類： 構造： 床面積： }		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者B及び同C <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居（空き家）として共同で占有している <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 }		
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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

不動産の表示	「物件目録（物件2、3、5、6）」のとおり
住居表示	（住居表示未実施）
土地	物件2、3、5、6
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件2、3、5、6） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/>
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者A <input checked="" type="checkbox"/> その他の者B及び同C <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者らが通路として共同で使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	<p>1 物件2、3、5、6土地は、物件1、4土地と公道とを結ぶ最小幅約3.0メートルほどの未舗装通路となっている。また、物件2土地の東隣にある本土地所有者が所有する宅地（58番）からの通路としても利用されている。</p> <p>2 公図上、物件6土地の南西端が道に接面している。現況、物件6土地の南西端が幅員約7.5メートルの舗装市道「外谷地霜後線」に接面している。</p>
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日
建物（目的外建物）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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

占有者及び占有権原 (物件1～6土地関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 物件7建物共有者B及び同C
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地及び通路 <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"/>
■関係人(<input type="checkbox"/> (占有者) <input checked="" type="checkbox"/> A (物件1～6土地所有者))の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
占有開始時期	年 月 日
最初の契約等	契約日 年 月 日
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
更新の種類別	<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	貸主 <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者	借主 <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)
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・転貸を認める <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
<p>関係人の陳述によると、物件1～6土地所有者(貸主)Aと物件7建物共有者B及び元共有者Dとの間には、物件1～6土地について、物件7建物新築時である平成11年5月26日ころから、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、Dが平成28年1月7日亡くなったため、AとDとの間の使用貸借契約は消滅したが、現在の物件7建物共有者であるCとの間では、物件7建物を相続した令和4年12月8日ころから、一応、新たな使用貸借契約が生じ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

その他の事項

■物件1、4土地関係

- 1 物件1、4土地は一体となって物件7建物の敷地として利用されている。
- 2 物件1、4土地周辺の土地は、物件1、4土地所有者が所有するため池（13番4、現況は雑種地状）及び宅地（58番）であり、物件1、4土地と地続きになっているため、外観上、その境界は不明瞭な状況である。ただ、測量の際に埋設されたと推測される境界杭が一部残っていることから、この境界杭をもとに概測して調査を実施した。
- 3 公図及び現況とも、物件1、4土地自体は無道路地である。物件1土地の南西端付近が物件3土地に接し、順次、物件2土地、物件5土地、そして、物件6土地へと接続し、最終的に公道に至ることができる。

■物件7建物関係

関係人の陳述及び建物内の状況から、本建物はその共有者B及びCが若干の家財道具類を残置した空き家の住居として共同で管理し、占有しているものと認められる。

(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	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
<p>■ C (物件7建物共有者)</p>	<p>1 物件7建物共有者であったDは、家から嫁いだ者なので、まったく関係ないと思っていました。ですから、私は相続放棄の手続をしたいと思いません。</p> <p>2 物件については、まったくわかりません。</p>
<p>■ A (物件1～6土地所有者)</p>	<p>1 物件7建物共有者Bは私の子になります。物件7建物の前共有者Dは、Bの元妻です。Dは平成28年1月7日に亡くなりました。CはDの弟になるはずです。</p> <p>2 私が所有する物件1、4土地上にBとDとが共有する物件7建物を平成11年5月26日建てたわけですが、私とB及びDとの間で、敷地や通路である物件1～6土地について、貸し借りの定め等はしたことがありませんし、地代をもらったこともありません。</p> <p>3 物件7建物は、現在、誰も住んでいません。</p> <p>4 物件2、3、5、6土地については、分筆したことも知りませんが、物件7建物からの出入りのための通路のほか、私方でも通路として使用しています。</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

調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R6年12月13日(金) 16:00- :	執行官室(郵便)	盛岡地方法務局水沢支局へ登記関係資料申請(12/18着)
R6年12月13日(金) 16:00- :	執行官室(郵便)	一関市役所へA、B及びDの固定資産税名寄せ等申請(1/6着)
R6年12月21日(土) 14:00- :	執行官室(郵便)	A、B及びCあてに現況調査日時通知書及び占有関係照会書送付(A及びBから回答なし)
R6年12月25日(水) 10:30-10:35	執行官室	Cが来庁し、同人から事情聴取
R7年1月7日(火) 14:55-15:05	盛岡地方法務局水沢支局	登記関係資料追加申請、受領
R7年1月10日(金) 10:20-11:30	物件所在地	A立会いのうえ、物件に立入調査。評価人同行
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

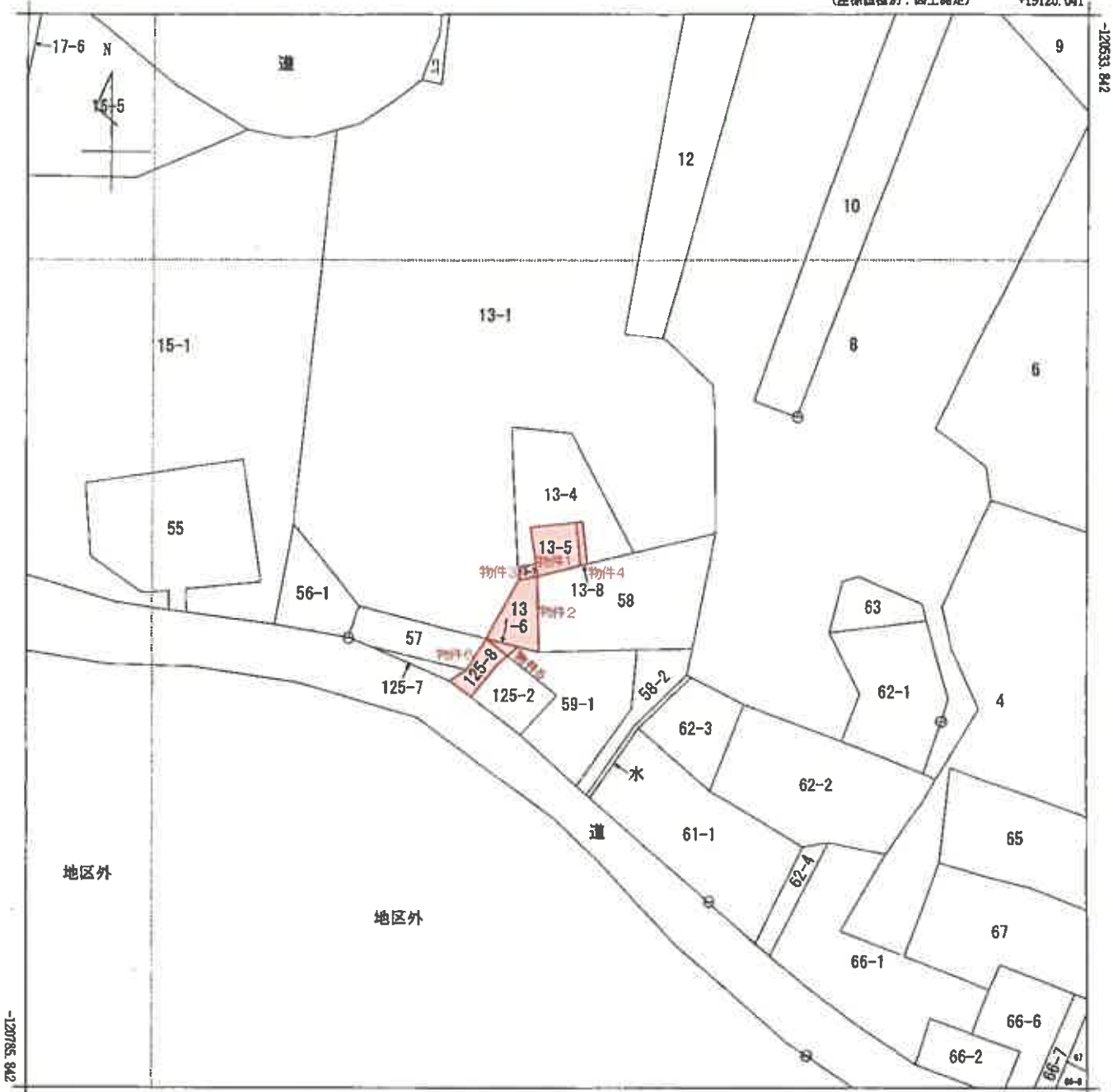
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A4判に縮小

4 59-6

(座標値種別：図上測定)

+19120.041



+18870.041 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院による座標補正パラメータ(iwataniyagi2008.par)が未公表等の理由により、修正がされていません。

地番区域見出
萩荘字上大桑

請求部分	所在	一関市萩荘字上大桑			地番	13番5			
出縮力尺	1/1000	精度分	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56年5月			備付年月日(原図)		補記事項			

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(盛岡地方法務局水沢支局管轄)

令和6年10月10日

東京法務局港出張所

請求番号：21-1

登記官

(1/1)

(9 枚目)

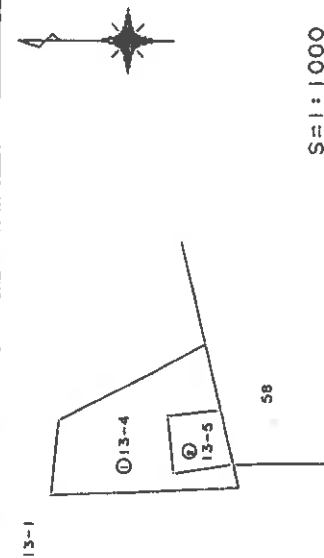
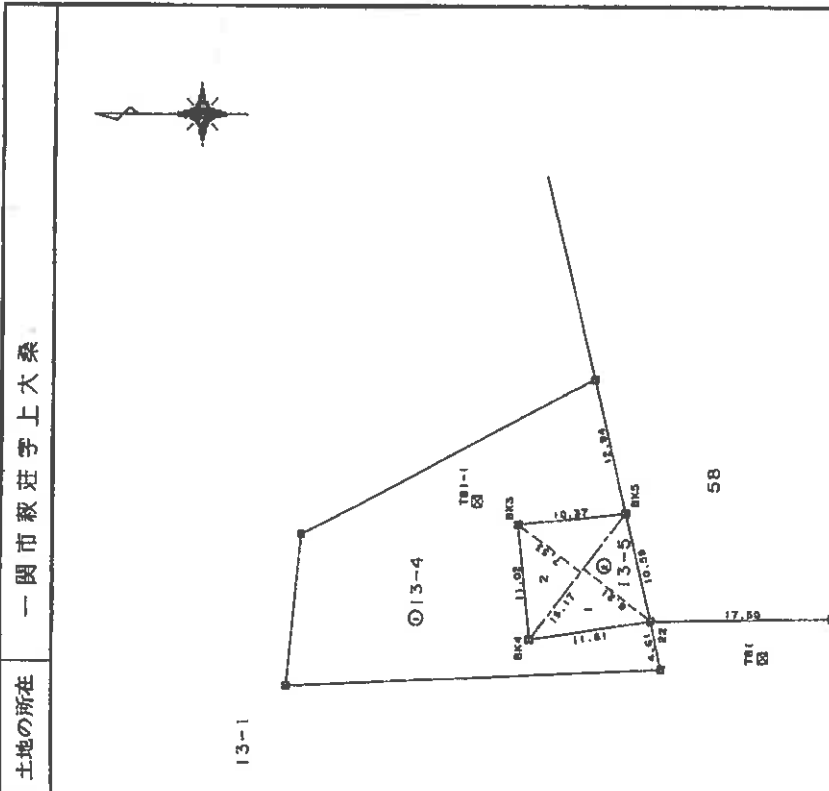
登記年月日：平成10年10月15日

384751

図

新13-4-13-5-13-7-13-8
地積測量図

地番 13-5 13-4
土地の所在 一関市萩荘字上大桑



三線点測量表

地番	①13-5	高さ	各	名	面積
NO.	1	15.17	8.21		124.5457
	2	15.17	7.53		114.2301
				積面積	238.7758
				面積	119.38790
				面積	119.38790

測量点	①13-4	測量	面積
公算	692		119.38790
		測量	572.61210
		測量	572.61210

Si 観点表

P 1	TB1	X座標	-120984.993		
		Y座標	19287.624		
P 2	TB1-1	X座標	-120957.443		
		Y座標	19302.522		
境界点	P	点	距離	内角	
	1		11.38	20.26	6-03-03
	2		22.60	14.09	40-44-20
	BK4		26.79	4.53	0-31-50
	BK3		19.11	14.32	336-12-34

(日角約)

境界標略号
☒ フラスチャック

縮尺 1/500

申請人

(平成10年10月13日作成)

作製者 土地家屋調査士

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成10年10月15日

請求番号：21-2

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。

(従前地方法務局水戸支局管轄)

令和6年10月10日

茨城法務局地籍課

登記官

登記年月日：平成11年6月24日

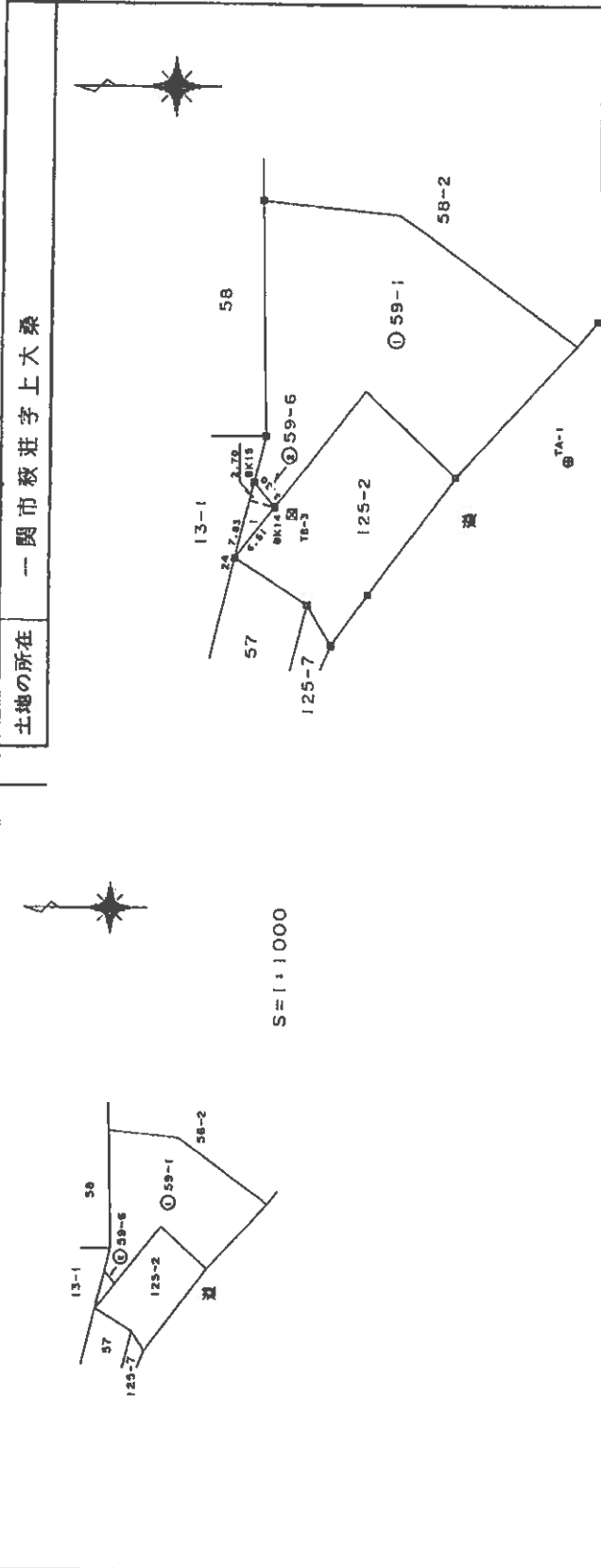
384768

地積測量図

後 59-1 (新)

地番 59-6 59-1

土地の所在 一関市萩荘字上大桑



境界線番号	田
コンクリート杭	区
ワラスチ・タ杭	区
鉄	区

三側求積表

地番	② 59-6
NO.	1
延辺	7.83
高さ	2.70
容積	21.1410
容積率	21.1410
面積	10.57050
地積率	1.0

地番	① 59-1
NO.	597
延辺	10.57050
高さ	588.42950
容積	588.42950
容積率	588.42950
面積	588.42950
地積率	588.42950

引照点表

地番	TA-1	X座標	-121022.726
		Y座標	19289.015
地番	T8-3	X座標	-120994.464
		Y座標	19283.444
境界点	P	座標	座標
		1	2
BK14		30.50	1.97
BK15		32.34	5.12
24		35.61	7.37

申請人 [Redacted]

申請年月日 (平成11年6月22日作製)

作製者 土地家屋調査士 [Redacted]

縮尺 1/500

平成11年6月24日

(日本土地家屋調査士会館)

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
 (鑑測地方法務局 水沢支店 鑑測)

令和6年10月10日 東京法務局 鑑測事務所

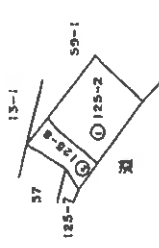
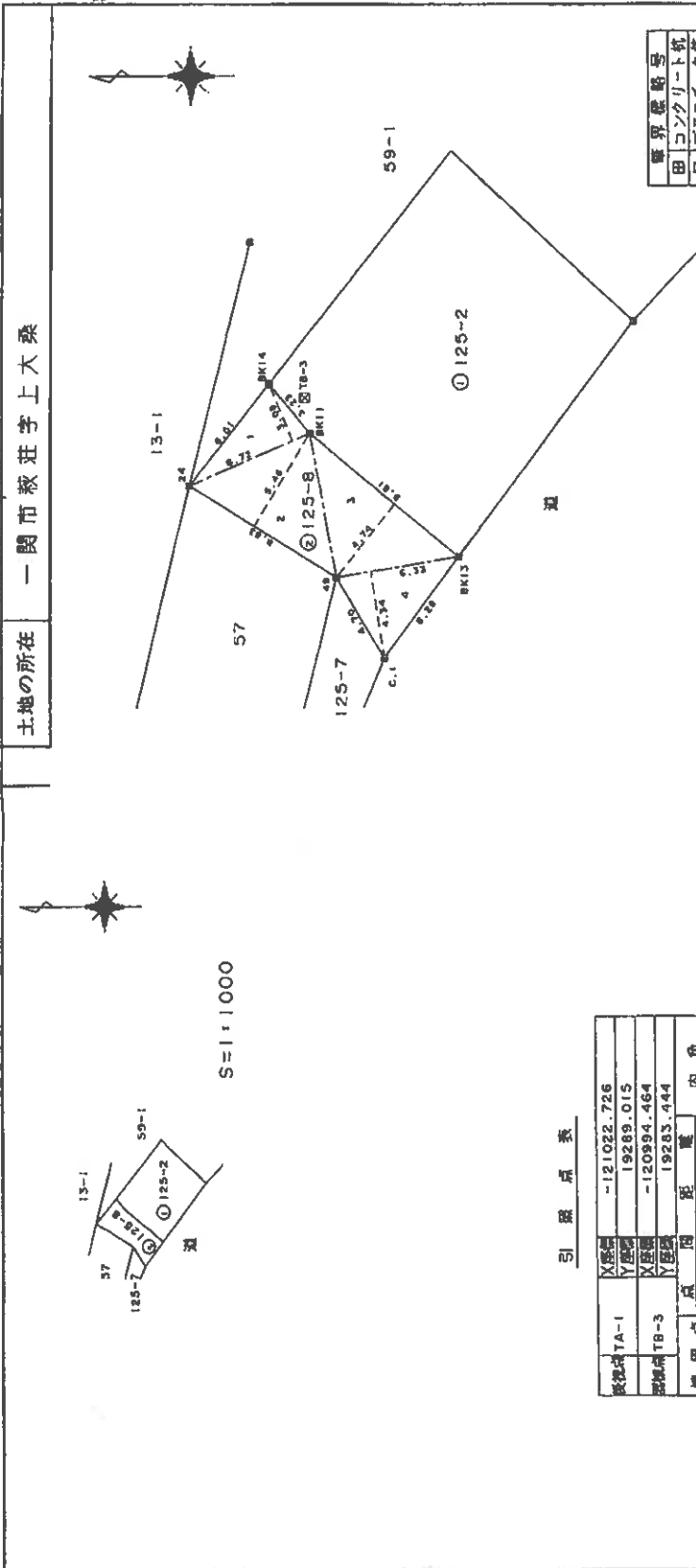
登記簿

登記年月日：平成11年6月24日

384773

地積測量図

地番 125-8
土地の所在 一関市萩荘字上大桑



S = 1 : 1000

引張点表

標識	X座標	Y座標	内角
TA-1	-121022.726	19289.015	
TB-3	-120994.464	19285.444	
境界点	距離	距離	内角
BK14	30.50	1.97	211-38-26
24	35.51	7.37	154-37-30
49	30.37	9.14	91-00-14
C.1	30.48	13.62	83-42-26
BK13	24.49	11.19	56-35-04
BK11	28.95	1.78	92-51-44

三測点概要

地番	② 125-8	測点	供	面積
NO.	1	6.72	3.08	20.5976
	2	6.83	5.46	48.2118
	3	9.81	4.74	46.4994
	4	6.33	4.34	27.4722
				142.8810
				71.44050

地番	① 125-2	面積	面積	面積
公積	266		71.44050	
			194.55950	
			194	

境界線号	田	コンクリート杭	図	プラスチック杭	黄
②					

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

平成11年6月22日作製

北地家屋調査士 (日本土地家屋調査士会連合会)

製作者 [Redacted]

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。
(盗刷地方自治体局 水沢支局管理)

令和6年10月10日 東京法務局提出事務所

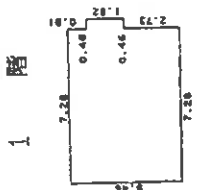
登記官

登記年月日：平成11年7月9日

建築物図面
各階平面図

家屋番号	13番5
建築物の所在	一岡市萩荘字上大森13番地5、13番地8

107560
各階平面図



求積表

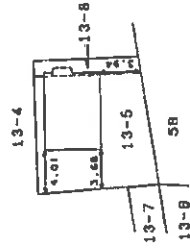
5.46 X 7.28	=	39.7488
1.82 X 0.46	=	0.8372
合 計		40.5860
床面積		40.58 m ²

2 階



求積表

5.46 X 7.28	=	39.7488
床面積		39.74 m ²



(目録参照)

作製者	士地師	11年 7月 8 日作製	縮尺	1 / 250	申請人	縮尺	1 / 500
[Redacted]		[Redacted]		[Redacted]		14-117-1	

(日本土地家屋調査士会連合会附紙)

請求番号：21-7

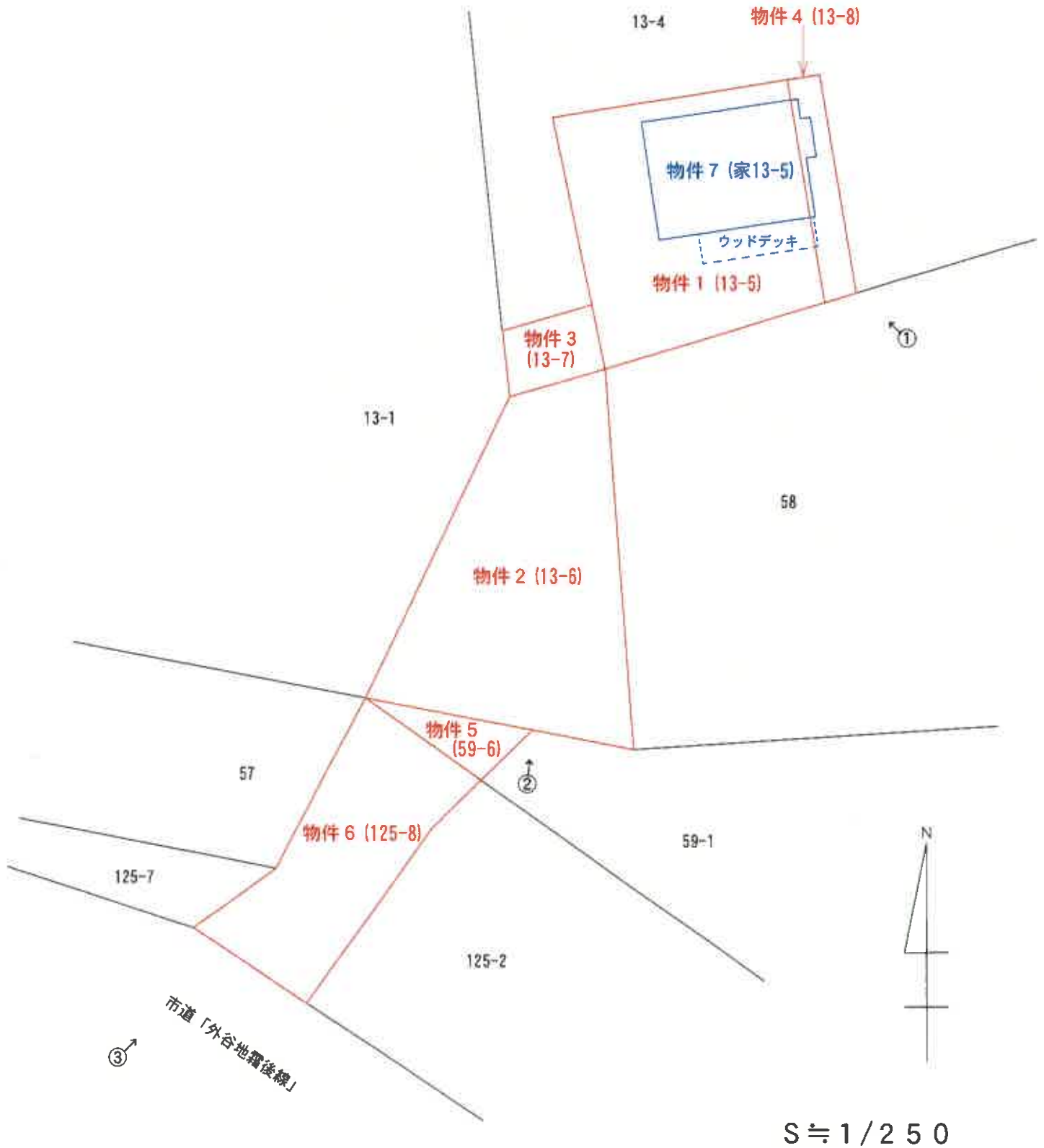
これは図面に記載されている内容を証明した場面である。
(岡地方事務所 水沢支所管理)

令和6年10月10日 東京事務所 提出済

登記簿

土地建物位置関係図

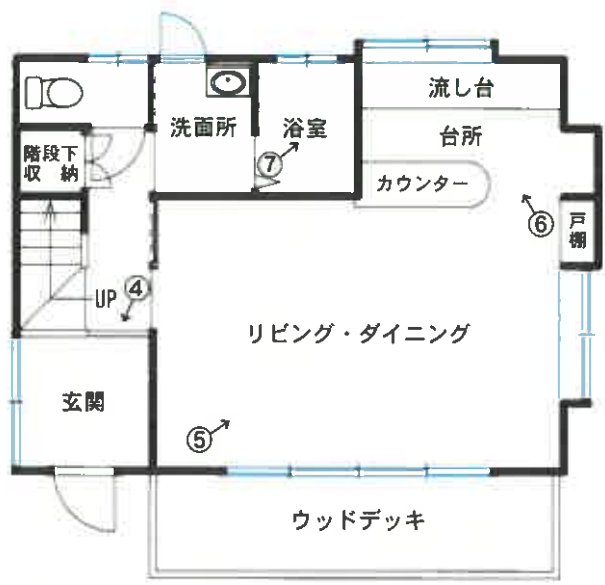
※ 土地の形状等及び建物等の位置関係は、概略を記載したものである。



←○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 7)

(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



写真 6



写真 7



写真 8





令和6年(ケ)第 18号
令和7年 1月10日 現地調査
令和7年 1月28日 評 価

盛岡地方裁判所一関支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

東 野 成 紀

第1 評価額

一括価格	
物件1～7	金 1, 200, 000円
内訳価格	
物件1 (土地)	金 130, 000円
物件2 (土地)	金 150, 000円
物件3 (土地)	金 20, 000円
物件4 (土地)	金 20, 000円
物件5 (土地)	金 10, 000円
物件6 (土地)	金 80, 000円
物件7 (建物)	金 790, 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、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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載と同じ。

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地積	在番目積 一関市萩荘字上大桑 13番5 宅地 119.38㎡	同左
2	所在地 地積	在番目積 一関市萩荘字上大桑 13番6 宅地 132.80㎡	同左
3	所在地 地積	在番目積 一関市萩荘字上大桑 13番7 宅地 13.35㎡	同左
4	所在地 地積	在番目積 一関市萩荘字上大桑 13番8 宅地 15.38㎡	同左
5	所在地 地積	在番目積 一関市萩荘字上大桑 59番6 宅地 10.57㎡	同左
6	所在地 地積	在番目積 一関市萩荘字上大桑 125番8 宅地 71.44㎡	同左
7	家屋番号 種類 構造 床面積	在番目積 一関市萩荘字上大桑13番地5、13番地8 13番5 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 40.58㎡ 2階 39.74㎡	同左
番号	特記事項		
1～7	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1～6）

位置・交通	J R 東北本線「一ノ関」駅 西方 約 8.3 km（道路距離）	
付近の状況	付近は一関市役所より南西方約 6.9 km（直線距離）に位置する農家集落地域である。	
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）	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域外 — — — — —
画地条件 （規模、形状等）	南西側間口約 6 m、奥行最長部分約 48 m で、物件 5、6 の両土地に南西向き傾斜を有するほかは、概ね地勢平坦な不整形の中間画地である。現況面積は公簿面積と略一致（以上、物件 1～6 一体の画地）。	
接面道路の状況	南西側で幅員約 7～7.5 m 舗装市道「外谷地霜後線」にほぼ等高に接面している。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件 1、4 の両土地は物件 7 の建物の敷地として利用されており、建物共有者が期限の定めのない使用借権に基づいて占有している。また、物件 2、3、5、6 の各土地は建物共有者のほか、地番 58 番の隣接地に居宅を構える本件土地所有者が通路として利用している。	
供給処理施設	上水道	不明（下記特記事項欄参照）
	ガス配管	なし
	下水道	なし
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土壌汚染については、当該物件を含む周辺が農家集落地域であることを考慮すると、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。また、物件 7 の建物の利用状況からも汚染の可能性は低いものと判断した。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は出来ない。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。 ・ 一関市上下水道部において、接面市道から地番 58 番の隣接地までの水道管の図面を確認することが出来たが、それ以降の物件 1 の土地に至るまでの配管図面は見当たらないため、当該物件に上水道が供給されているか不明と言わざるを得ない（私設管敷設又は井戸水利用の可能性が推測される）。 	

2 建物の概況及び利用状況（物件7）

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11年5月26日新築 経済的全耐用年数 30年 経過年数 26年 経済的残存耐用年数 4年
仕 様	構 造 木 造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板 外 壁 サイディング等 内 壁 ビニールクロス等 天 井 ビニールクロス、ボード等 床 フローリング、ビニールシート等 設 備 特記すべき設備なし その他 特になし （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。
現況床面積	現況床面積は公簿数量と略一致。
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	居宅としては中の下品等と判断した。
保守管理の状態	保守管理の状態にやや劣り、要修繕箇所が認められる。
建物の利用状況	建物共有者が、家財道具等を残置した空き家の居宅として占有している。
特記事項	建築時期、構造及び種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定出来ない。なお、アスベスト使用の有無については専門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

① 物件1～6（土地）

物件1～6の各土地を不可分一体の画地と判断して更地価格を算出し、これに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 エ	市場性修正 オ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ ≒カ
1～6	3,600	0.64	362.92	1.00	—	840,000

ア 標準画地価格：検討すべき地価公示標準地、地価調査基準地が得られなかったため、地域における地価水準、地元精通者の意見等を参考として、上記のとおり標準画地価格を査定した。

イ 個別格差：方位 +2%、形状△30%、間口奥行△10%（相乗積）

ウ 地積：合計公簿数量を採用した。

エ 建付減価：特に必要ないものと判断。

オ 市場性修正：土地・建物一体として後記にて考慮。

② 物件7（建物）

当該建物の再調達原価を現在の建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮したうえ、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	市場性修正 エ	建物等の価格 (円) ア×イ×ウ×エ≒オ
7	125,000	80.32	0.15	—	1,510,000

ウ 現価率：定額法（残価率10%で経済的全耐用年数30年、経過年数26年、経済的残存耐用年数4年）を適用し、観察減価法（物理的減価△30%）を併用して、下記のとおり査定した。

$$22\% \times (100\% - 30\%) \approx 15\%$$

エ 市場性修正：土地・建物一体として後記にて考慮。

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、次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 (1①カより) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ≒ウ
1～6	840,000円×134.76㎡/362.92㎡ ≒310,000円	0.10	使用借権	30,000

ア 建付地価格：物件7の建物の土地利用権等の及ぶ範囲を物件1、4の両土地合計134.76㎡と特定した。

イ 土地利用権等割合：物件7の建物の土地利用権等を使用借権と判断し、その割合を10%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ、②オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①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
1～6	840,000	-30,000	1.00	0.85	0.60	410,000
7	1,510,000	+30,000	1.00	0.85	0.60	790,000
一括価格						1,200,000

ウ 占有減価修正：特に必要ないものと判断。

エ 市場性修正：物件の所在（△10%）及び物件の一部を通路として共同利用している状態（△5%）から、市場参加者の可能性等を考慮して査定。

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。

※ 各物件の価格：物件1～6の各評価額を地積案分により下記のとおり求めた。

物件1 410,000円×119.38㎡/362.92㎡≒ 130,000円

物件2 410,000円×132.80㎡/362.92㎡≒ 150,000円

物件3 410,000円× 13.35㎡/362.92㎡≒ 20,000円

物件4 410,000円× 15.38㎡/362.92㎡≒ 20,000円

物件5 410,000円× 10.57㎡/362.92㎡≒ 10,000円

物件6 410,000円× 71.44㎡/362.92㎡≒ 80,000円

第6 参考価格資料

参考とすべき地価公示標準地、地価調査基準地は得られなかった。

第7 附属資料の表示

受命物件の位置図

公図写

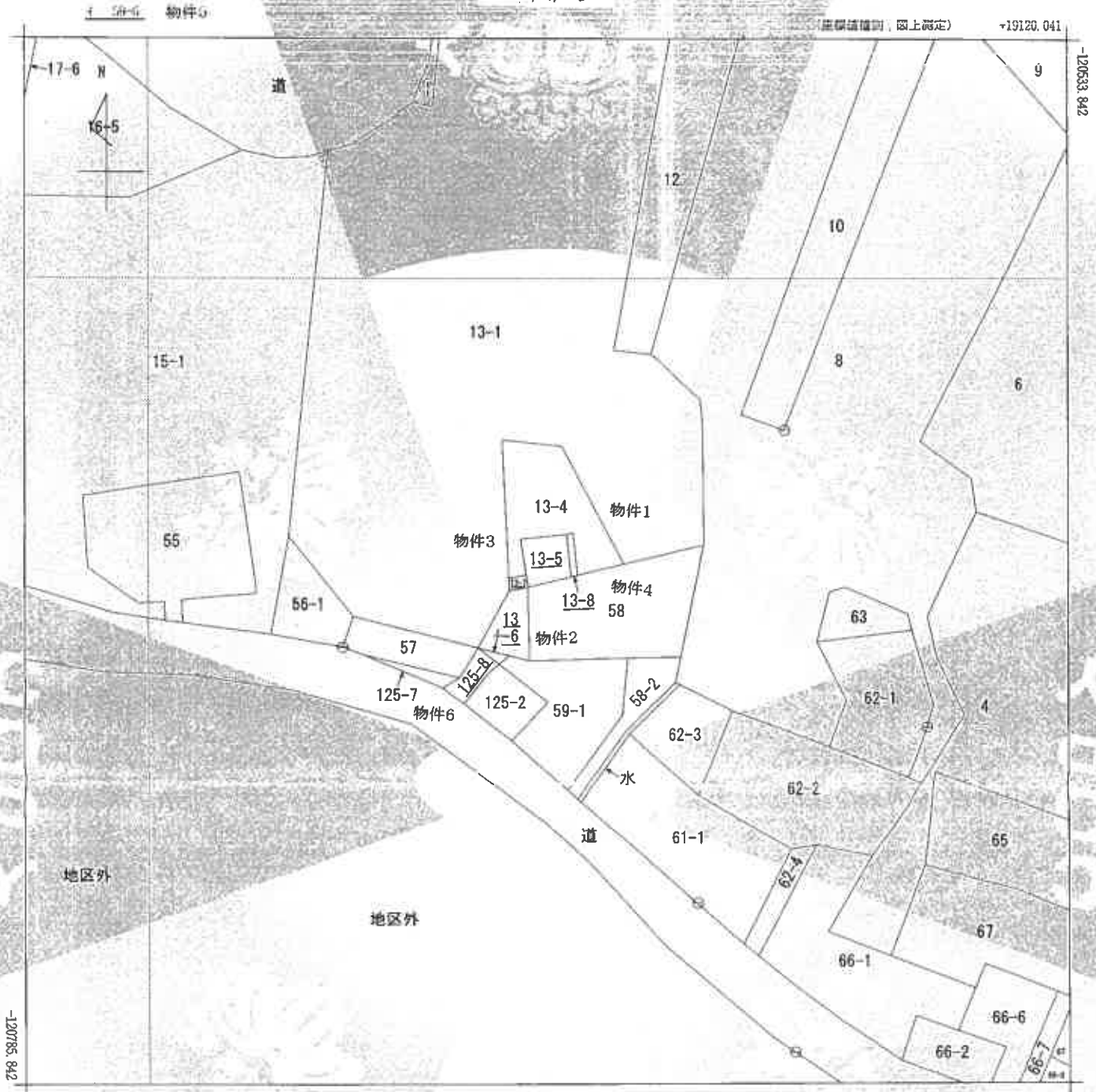
地積測量図写

建物図面・各階平面図写

建物間取図

以 上

公図写



+18870.041 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院による座標補正パラメータ(iwateniyagi2008.par)が未公表等の理由により、修正がされていません。

地番区域見出
萩荘字上大桑

請求分	所在	一関市萩荘字上大桑			地番	13番5			
出力尺	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56年5月	備考 付生年月日(図区)			補事項		証項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(盛岡地方法務局水沢支局管轄)

令和6年10月10日

東京法務局港出張所

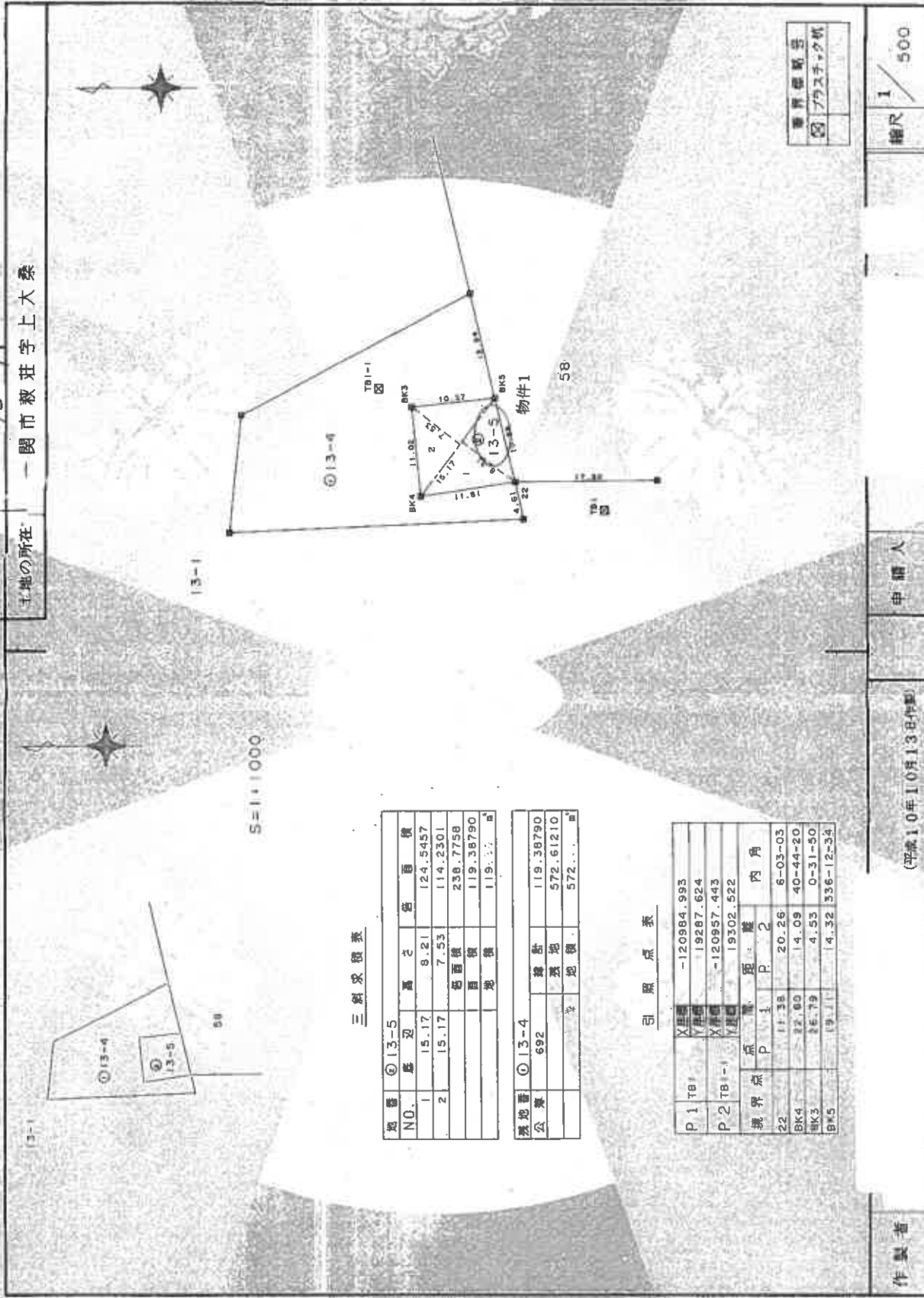
登記官

縮小版

登記年月日：平成10年10月15日

384751

地番 13-5 13-4
 土地の所在 一関市萩荘字上大桑
 新13-4-13-5/3-7-13-8
 積測量



三斜求積表

地番	NO.	底辺	高さ	底面積
13-5	1	15.17	8.21	124.5457
	2	15.17	7.53	114.2301
13-4			総面積	238.7758
			面積	119.38790
			地積	119.38790

地番	公積	簿計	登記	地積
13-4	692			119.38790
				572.61210
				572.61210

引照点表

P	1	2	内角
P 1	11.38	20.26	6-03-03
P 2	22.00	14.09	40-44-20
BK 4	25.79	4.53	0-31-50
BK 3	19.11	14.32	336-12-34

(日野製)

作製者

平成10年10月13日作成

申請人

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成10.10.15

登記年月日 平成11年6月24日

384752

地積測量図

後新
13-6
13-1

土地の所在
一関市萩荘字上大桑

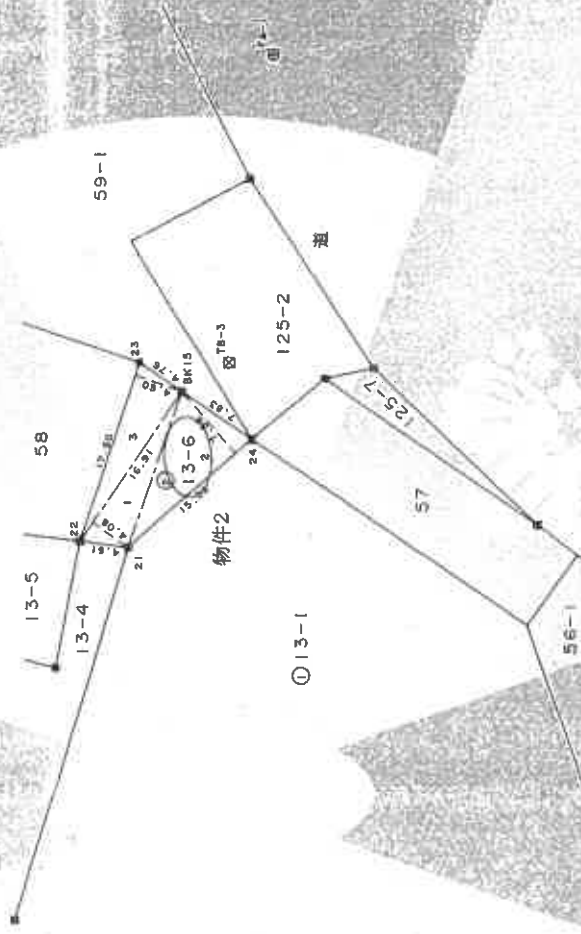
三斜求積表

地番 NO.	① 13-6	高さ	積算面積
1	16.91	4.08	68.9928
2	15.36	7.56	115.1216
3	17.50	4.60	80.5000
		延面積	265.6144
		西傾積	132.10720
		地積	132

地番 NO.	① 13-1	積算	延面積
16246		132.80720	16113.19280
		延面積	16113

引照点表

界点	P	1	2	内角	
				距離	角度
TA-1	X座標	-121022.726			
	Y座標	19289.015			
TB-3	X座標	-120994.464			
	Y座標	19283.444			
21		47.65	19.57	200-19-11	
22		48.62	21.70	121-42-20	
23		31.16	8.30	261-18-23	
24		35.61	7.37	154-37-30	



原簿種別	縮尺
田	1/500
畑	
雑草	
空地	

縮尺 1/500

申請人

(平成11年6月22日作製)

(日本土地家屋調査士会連合会印)

作製者

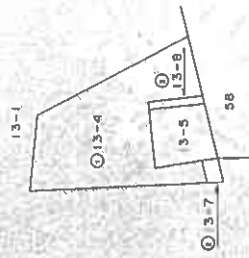
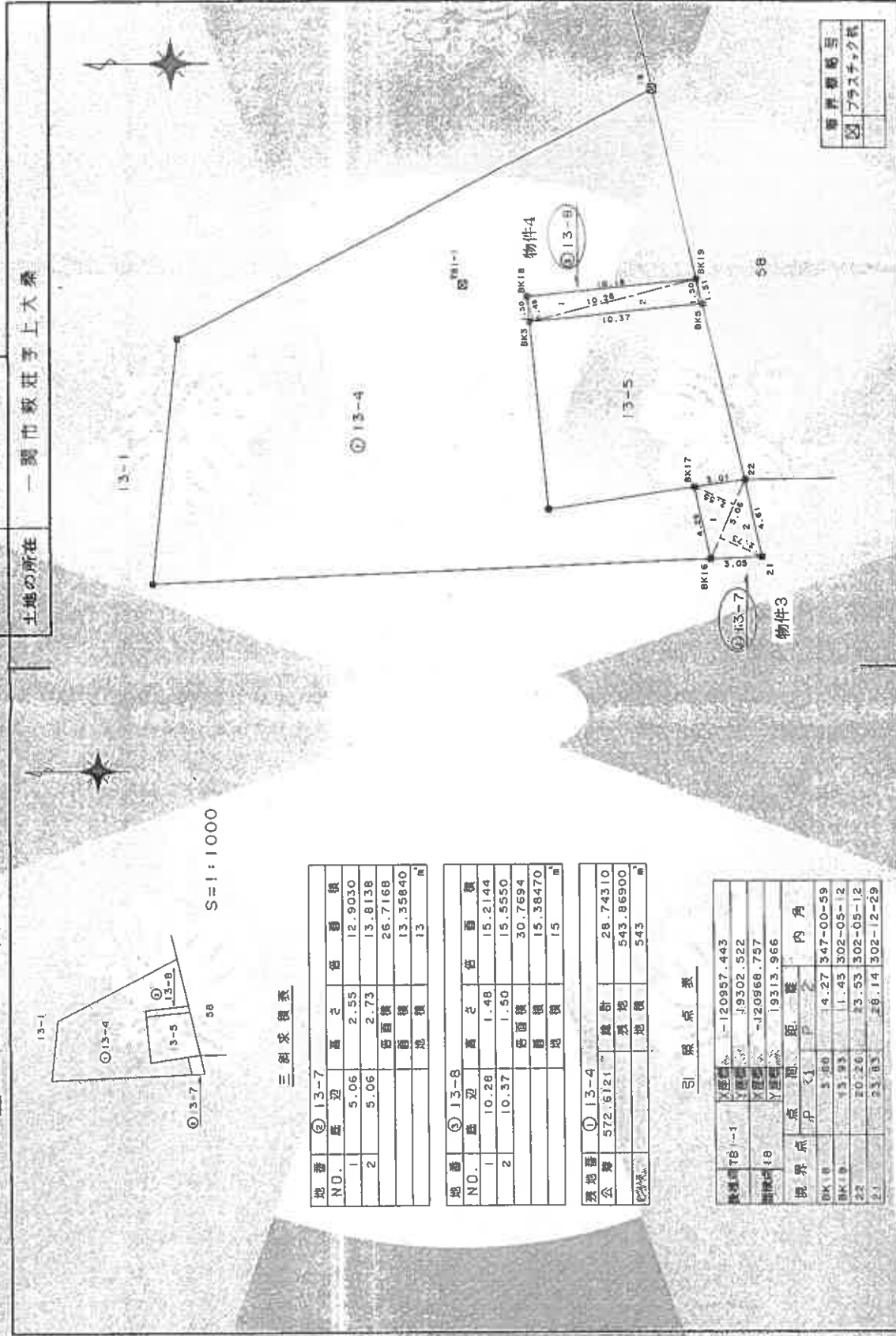
登記年月日：平成11年6月24日

384754

地積測量図

地番 13-4
13-7, 13-8
敷 13-4
新

土地の所在 一 獨市教社才上大桑



S=1:1000

三斜交積表

地番	② 13-7	高さ	底面積
NO.	1	5.06	2.55
	2	5.06	2.73
			底面積 26.7168
			面積 13.35840
			地積 13

地番	③ 13-8	高さ	底面積
NO.	1	10.28	1.48
	2	10.37	1.50
			底面積 30.7694
			面積 15.38470
			地積 15

地番	① 13-4	總計
公積	572.6121	28.74310
		543.86900
		543

引張点表

座標	X座標	Y座標	距離	内角
TB 1-1	-120957.443	19302.522		
TB 1-8	-120968.757	19313.966		
境界点	P	距離	内角	
BK18	5.80	4.27	347-00-59	
BK19	13.93	1.43	302-05-12	
22	20.26	3.53	302-05-12	
21	33.83	26.14	302-12-29	

(注) 縮尺 1/250

製作者

申請人

申請人

縮尺 1/250

平成11年6月22日

平成11.6.24

登記年月日：平成11年6月24日

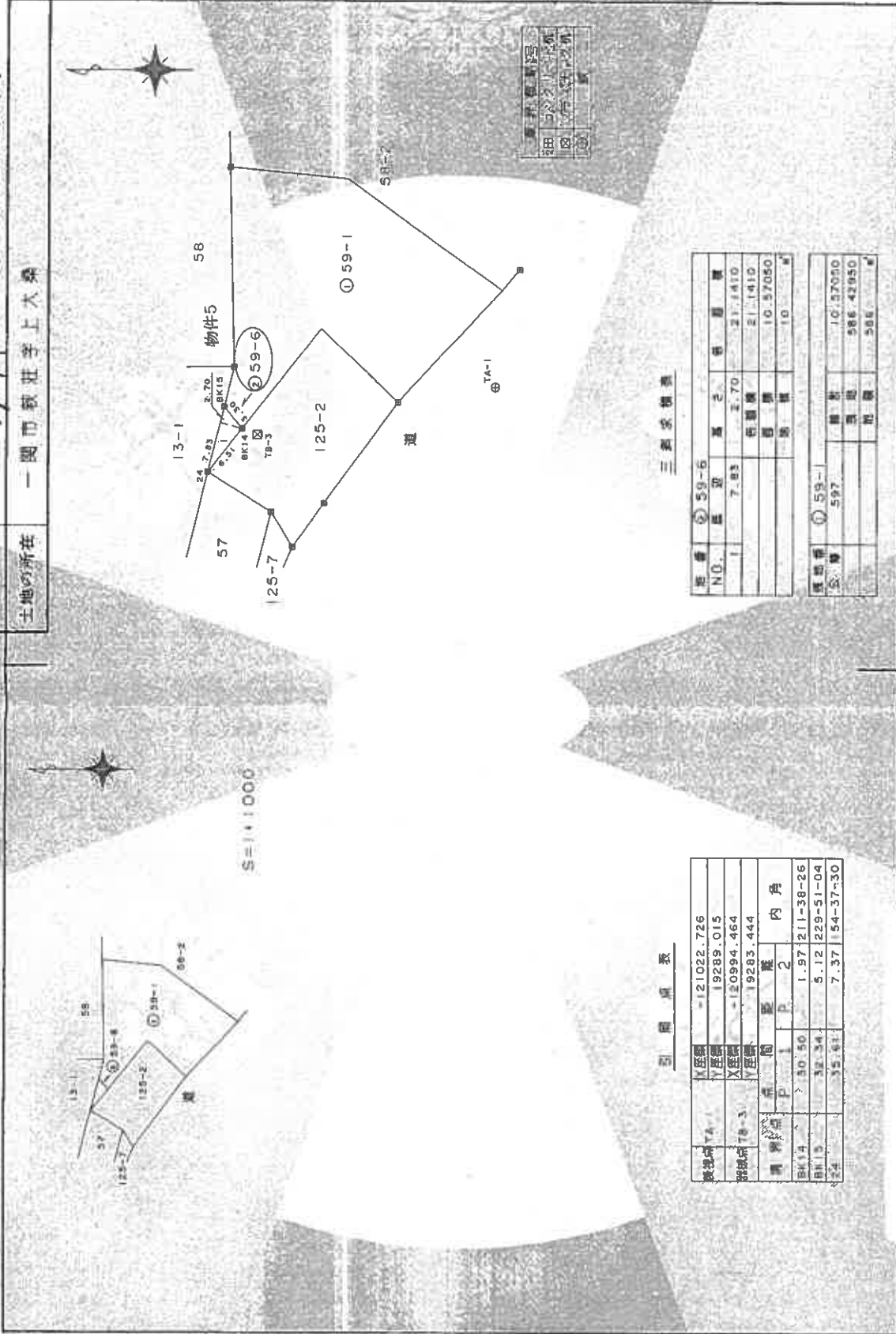
384768

全 図

番 59-6 59-1 (新) 後

地積測量図

土地の所在 一関市教莊字上大桑



S=1:1000

測量者	田中 隆夫
測量員	田中 隆夫
測量日	平成11年6月24日
測量地	一関市教莊字上大桑
測量図	384768
測量地	59-6 59-1

三邊長積算表

距離	① 59-6	② 59-1	③ 59-2	④ 59-6
N.O.	1	2	3	4
距離	7.83	2.70	21.1410	21.1410
面積			10.57050	10.57050
合計			10.57050	10.57050

引用角表

距離	① 59-6	② 59-1	③ 59-2	④ 59-6
N.O.	1	2	3	4
距離	7.83	2.70	21.1410	21.1410
面積			10.57050	10.57050
合計			10.57050	10.57050

申請人

(平成11年6月22日作成)

縮尺 1/500

平成11.6.24

日本工務株式会社(五五五五五)

製作者 土

(日国製)

これは図面に記載された内容と異なる内容を示すものではありません。
(新関市方法局局長宛書翰)

令和6年10月10日 東京建設局 提出書

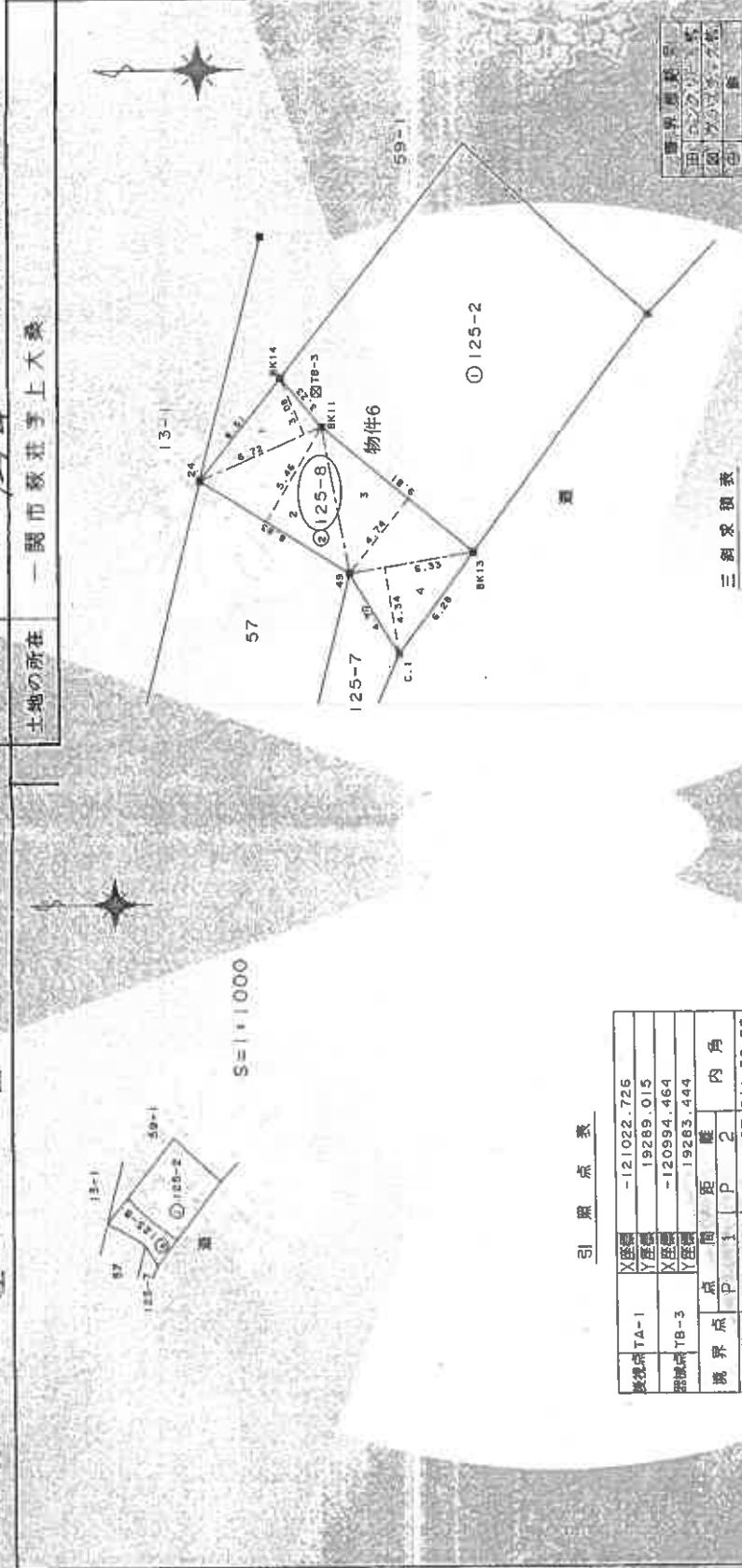
登記官

登記年月日：平成11年5月24日

384773

地積測量図

地番 125-8 125-2
 土地の所在 一関市萩荘手上大桑



面積	71.44050
地積	194.55950
その他	

三級求積表

階層	NO.	底辺	高さ	延面積
125-8	1	6.72	3.08	20.6976
	2	6.83	5.46	48.2118
	3	9.81	4.74	46.4994
	4	6.33	4.34	27.4722
延面積				142.8810
面積				71.44050

階層	NO.	延面積	地積
125-2	266	71.44050	194.55950
			194

引照点表

境界点	P	点間距離		内角
		1	2	
BK14	30.90	1.97	211-38-26	
24	35.61	7.37	154-37-30	
49	30.37	9.14	91-00-14	
C.1	30.48	13.62	83-42-26	
BK13	24.43	11.19	56-35-04	
BK11	26.95	1.78	92-51-44	

平成11年6月22日作到

申請人

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会印紙)

製作者 士

これは図面に記載されている内容を証明したものである。
 (登録地方法務局より複製)

令和6年10月10日 東京地籍測量士会

登記簿

登記年月日：平成11年7月9日

これは図面に記載されている内容に準じた図面である。
(権利地方法務局水災査定係印)
令和6年10月10日 東京建設機材センター

建物図面 各階平面図

107560

家屋番号 13番5

建築物の所在 一関市森町字上大森13番地5、13番地8

物件7

1 階



求積表

$5.46 \times 7.28 = 39.7488$
 $1.82 \times 0.46 = 0.8372$
合計 40.5860
床面積 40.58 ㎡

2 階



求積表

$5.46 \times 7.28 = 39.7488$
床面積 39.74 ㎡



(日経建設)

製作者

11年 7月 8日作成

縮尺 1/250

申請人

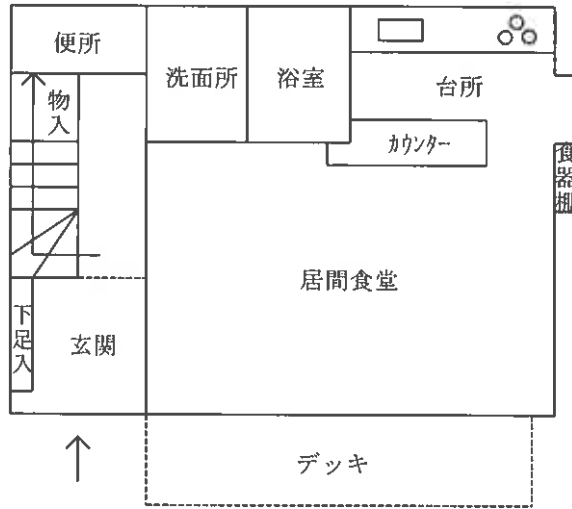
縮尺 1/500

14.11.7.9

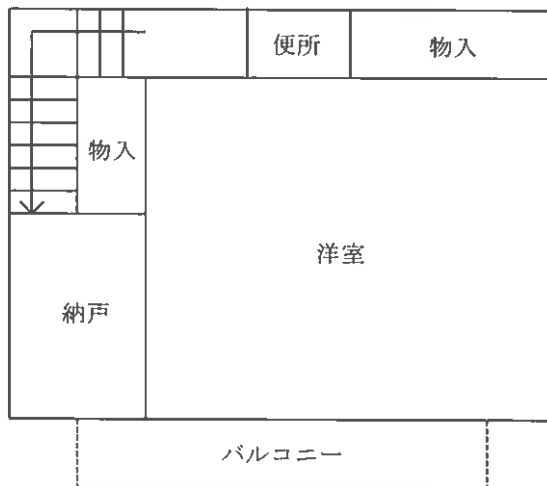
(日本土木建築調査士会連合会用紙)

建物間取図

物件 7



1階



2階