

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	○○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	<input type="checkbox"/> 当法人は、暴力団員等が役員である法人ではありません。		
	<input type="checkbox"/> 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。		
	<input type="checkbox"/> 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 ○○年 ○○月 ○○日			
買受申出人(法人)	代表者	法人の所在地	〒○○○-○○○ 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」)。

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月12日
 盛岡地方裁判所花巻支部
 裁判所書記官 鈴木 誉 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 6年 5月13日 午前 9時00分から 令和 6年 5月20日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 6年 5月22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 6年 6月 5日 午後 1時00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 6年 4月12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 花巻市石鳥谷町上口一丁目
地 番 7番13
地 目 宅地
地 積 460.33平方メートル

所有者 A

2 所 在 花巻市石鳥谷町上口一丁目 7番地13
家屋 番号 7番13
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき平家建
床 面 積 168.51平方メートル

所有者 B



物件明細書

令和 6年 3月26日

盛岡地方裁判所花巻支部

裁判所書記官 伊藤 秀之

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

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】

物件2建物所有者Bが本土地上に物件2建物を所有し占有している。
同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号2】

C(Bの元妻)が本建物を住居として使用し占有している。
同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

《 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掲載されています。)



物 件 目 録

1 所 在 花巻市石鳥谷町上ロ一丁目
地 番 7番13
地 目 宅地
地 積 460.33平方メートル

所有者 A

2 所 在 花巻市石鳥谷町上ロ一丁目 7番地13
家屋 番号 7番13
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき平家建
床 面 積 168.51平方メートル

所有者 B



令和5年(ケ)第18号
令和6年1月12日受理
令和6年3月1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 花巻市石鳥谷町上ロ一丁目
地 番 7番13
地 目 宅地
地 積 460.33平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 花巻市石鳥谷町上ロ一丁目 7番地13
家屋番号 7番13
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき平家建
床面積 168.51平方メートル

所有者 B

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 ■その他の者(B 物件2建物所有者) 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が異なる □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(C) 上記の者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	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者兼物件2建物所有者 B <input type="checkbox"/>
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
■陳述(■C (物件2建物占有者)) / ■文書(■所有者A)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	令和3年7月26日 (物件2建物の登記簿上の新築年月日)
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 関係人の陳述によると、物件2建物所有者BはAの子Cと令和5年1月頃まで、婚姻関係にあった。 A、C共に、土地を使用することに関する契約等はなく、金銭の支払いもないと陳述していることから、元の姻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)

(占有関係用 (単独))

占有者及び占有権原（物件2建物関係）		
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"/> C	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
■陳述（■C（占有者）） / <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	令和5年1月頃	
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	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	
	<p>Cの陳述によると、BとCは令和5年1月頃まで、婚姻関係にあった。</p> <p>Cの陳述から、Bが実際に転居した前記日頃にCが独立した占有を取得したものと推測される。</p> <p>CはBとの間で建物を使用することに関する契約等は無く、金銭の支払いもないと陳述していることから、元の姻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)

(その他の事項用)

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 本土地の西側と北側が、公図上稗貫郡石鳥谷町（継承者花巻市）所有の公衆用道路（27番、28番）に接面している。現況、物件1土地の西側が、幅員約6.0メートルの舗装市道上口21号線に、北側が幅員約7.0メートルの舗装市道上口18号線にそれぞれ接面している。

■物件2建物関係

- 1 関係人の陳述及び本建物内の状況から、C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、犬、ウサギ、フクロウ、トカゲ等のペットが飼育されている。

(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	<p>私は物件1土地の所有者です。 物件1土地は、Bが建物の敷地として使用しています。 貸借契約等はなく、金銭のやり取りもありません。</p>
■ C	<p>私は、物件1土地所有者Aの子、物件2建物所有者Bの元妻です。 私が調査に立ち会います。 物件2建物所有者Bとは、令和5年1月頃に離婚しました。私が物件2建物を住居として使用しています。Bは別の所に住んでいます。 物件2建物を新築した当時は、Bと私は婚姻関係にあった為、私の親Aの土地を使うことについて、契約もお金のやり取りもありません。 また、Bと離婚後私が物件2建物を使用することについても、契約もお金のやり取りもありません。 建物内で、犬4匹、ウサギ2羽、フクロウ1羽、フクロモモンガ2匹、その他爬虫類を飼っています。</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
(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2月14日(水)	法務局	登記関係資料申請 (事務員)
令和6年2月16日(金)	花巻市役所	課税関連資料申請 (事務員)
令和6年2月16日(金)	執行官室	市道確認 (FAX)
令和6年2月21日(水) 15:30~15:45	物件所在地	物件確認
令和6年2月26日(月) 10:00~11:10	物件所在地	C立会いのうえ、物件に立入調査 評価人同行
<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ことも予想されたので、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、解錠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>		

(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

4 8-14

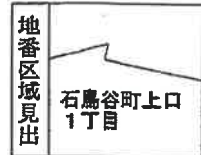
(座標値種別：測量成果)

+28122.168



-58095.365

+27997.168 (座標値種別：測量成果)



請求部分	所在	花巻市石鳥谷町上口一丁目			地番	7番13				
出力尺	1/500	精度分	甲一	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	街区単位修正図
作成年月日				備付年月日(原図)	平成25年3月			補記事項		

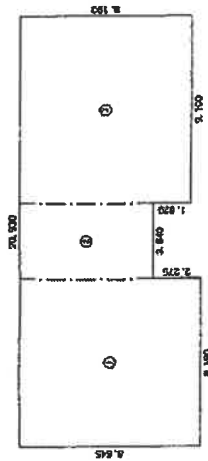
A3判をA4判に縮小

登記年月日：令和3年8月19日

各階平面図

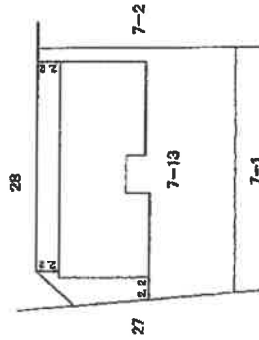
建築物図面

家屋番号	7番13
建物の所在	花巻市石鳥谷町上口一丁目7番地13



求積表

①	8.190 x 8.645m	70.802550
②	3.640 x 6.370m	23.166800
③	9.100 x 6.190m	74.528000
計		168.518350
床面積		168.51㎡



報告書番号 2100073

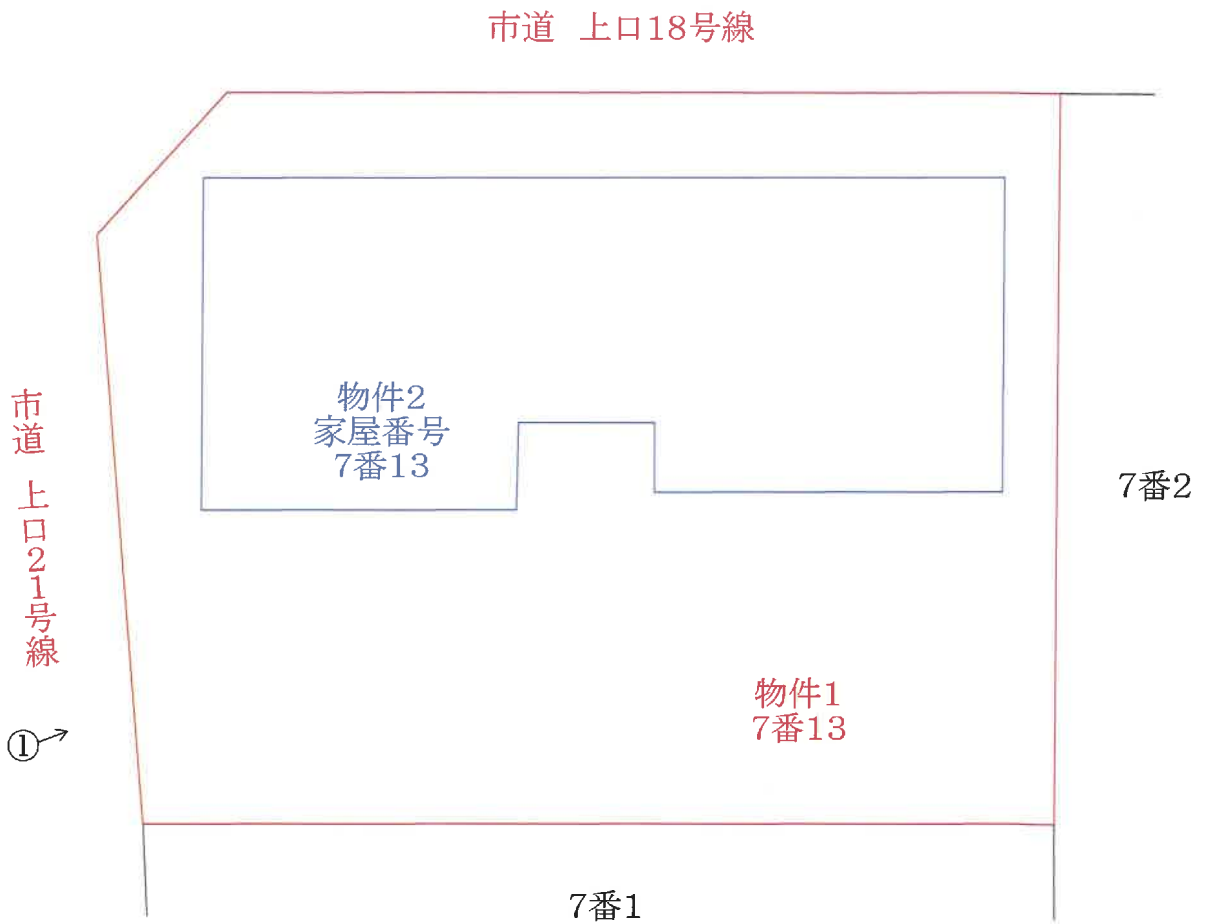
作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

令和5年(ケ)第18号
土地建物位置関係図



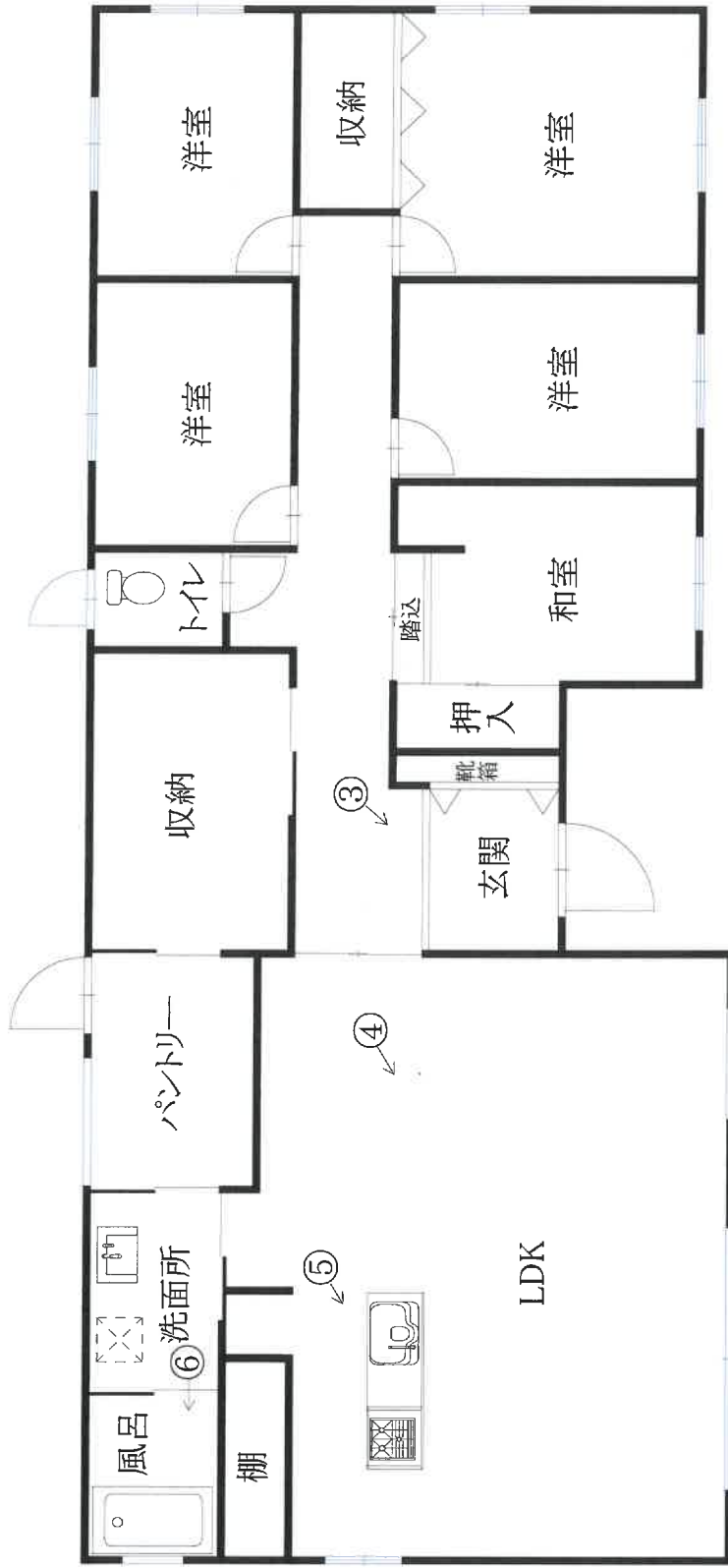
S≒ 1/200

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。
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5年(ケ)第18号
物件2
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。
(11 枚目)

写真1



写真2



写真3

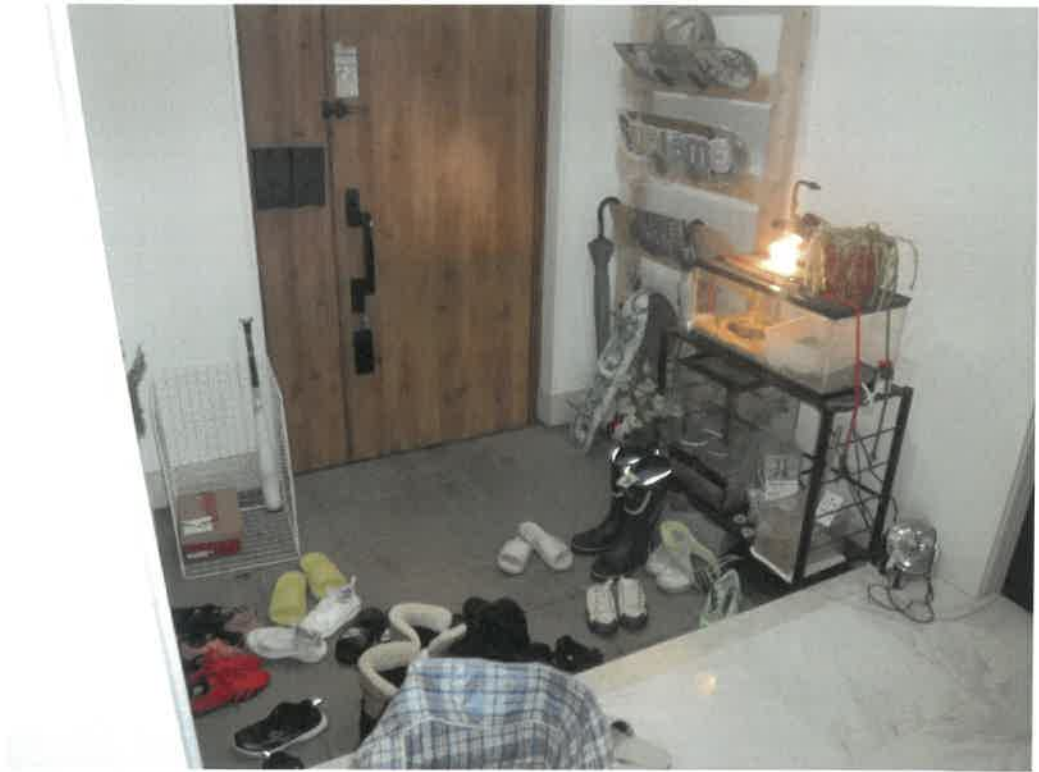


写真4



写真5



写真6



令和5年(ケ)第18号
令和6年2月26日現地調査
令和6年3月8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

城 石 雅 彦

第1 評価額

一 括 価 格	
物件1、2	金 14,390,000円
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,630,000円
物件2（建物）	金 10,760,000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
1	所在地 地目積	花巻市石鳥谷町上ロ一丁目 7番13 宅地 460.33㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	花巻市石鳥谷町上ロ一丁目7番地13 7番13 居宅 木造ルーフィングぶき平家建 168.51㎡	同左
番号	特記事項		
	なし		

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	JR東北本線「石鳥谷」駅の北東方、約2.1km(道路距離)、最寄りバス停「志和口」の北東方約860mに位置する。	
付近の状況	戸建住宅に事業所等が介在するほか空閑地が残る区画整然とした住宅地域	
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	非線引き都市計画区域 第1種低層住居専用地域 指定建ぺい率40% 指定容積率80% ない 花巻市ハザードマップの浸水想定区域(浸水深0.5m~3.0m)
画地条件	地間 奥行 形状 その他	積口 行状 その他 460.33㎡ 約15.4m(西側) 約23.8m 長方形地 地勢は平坦
接面道路の状況	西側が幅員約6mの舗装市道上口21号線に、北側が幅員約7mの舗装市道上口18号線にそれぞれ等高に接面している。	
土地の利用状況等	物件1の土地は、物件2の建物の敷地となっており、建物所有者(B)が建物を所有し占有している(現況調査報告書参照)。	
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	<ul style="list-style-type: none"> ・土壤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、土壤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、土壤汚染の有無は、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。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。 	

2 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)：令和3年7月26日新築 経過年数：約3年 経済的残存耐用年数：約27年
仕 様	構造：木造 屋根：ルーフィング 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：フロアタイル、畳、フローリング等 設備：電気、給排水等一式 その他：屋根に太陽光発電システムが設置されている。 (注)建物に付属する各種設備については動作確認までできないため、使用可能か否かは不明である。
床面積(現況)	2頁目的物件欄記載のとおり
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：建物間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	犬、ウサギ、フクロウ、トカゲ等のペットを飼育しており、ペット等の臭いが一部認められ、保守管理の状態はやや劣る。
建物の利用状況	その他の者(C)が本建物を住居として使用し占有している(現況調査報告書参照)。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> 一部、ペット飼育用に設計されたやや個性的な建物である。 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

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。

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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ≒オ
1	14,900	0.98	460.33	1.0	6,720,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 花巻(県)-15

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$15,100 \text{ 円/㎡} \times 99/100 \times 100/100 \times 100/100 \div 14,900 \text{ 円/㎡}$

◇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：ない

◇地域格差：ない

イ 個別格差：道路方位+1%、角地+2%、規模が大きい-5%

$(100\%+1\%) \times (100\%+2\%) \times (100\%-5\%) \div 98\%$

ウ 地 積：公簿数量を採用

エ 建付減価補正率：特になし

② 物件2 (建物)

当該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
2	160,000	168.51	0.64	17,260,000

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して査定。

経過年数約3年、経済的残存耐用年数約27年、残価率10%とした定額法(現価率91%)と観察減価法(物理的・機能的・経済的要因から-30%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

・現価率： $91\% \times (100\% - 30\%) \div 64\%$

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		土地利用権価格 (円) ア×イ×ウ
1	6,720,000	0.10	使用借権	670,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、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オ・1②エ) ア	土地利用権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	6,720,000	-670,000		1.0	0.6	3,630,000
2	17,260,000	+670,000	1.0	1.0	0.6	10,760,000
一括価格 (合計)						14,390,000

ウ 占有減価修正：特にないと判断した。

エ 市場性修正：特にないと判断した。

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等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価調査基準地価格 (花巻 (県) - 15)

所 在：花巻市石鳥谷町上口1丁目11番2

価 格：15,100円/m²

位 置：「石鳥谷」駅北東方約2.1km

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：250m²

供給処理施設：水道・下水

接面街路：北側6m市道に接面

用途指定等：第1種低層住居専用地域

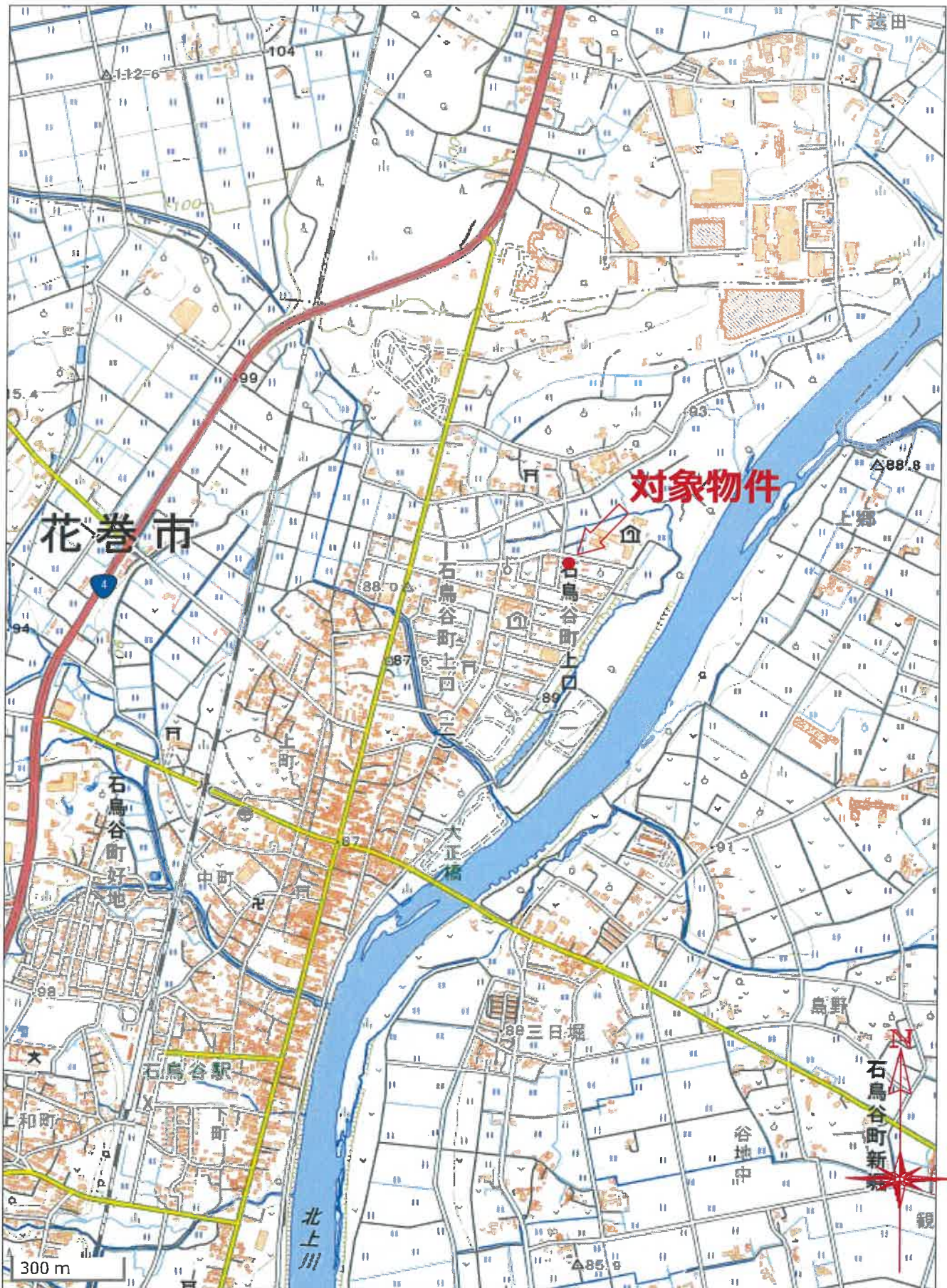
指定建ぺい率40%、指定容積率80%

地域の概要：一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 14条地図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以上



電子地形図（国土地理院）を加工して作成

位置図



電子地形図（国土地理院）を加工して作成

位置図

地区外

6-13
6-17

6-18

物件1

7-13

28

7-10

7-2

7-1

7-11

7-9

6-8

6-9

6-10

6-22

27

8-1

29

8-2

8-15

6-25

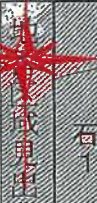
6-26

8-11

8-16

標値種別：測量成果

8-3



石鳥谷町上区
1丁目

1:500

地番 7番13

地図 (不動産登記法
第14条第1項) **写**

座標系

登記年月日：令和2年12月4日

これは図面に記録されている内容を証明した複写面である。
令和6年2月15日 盛岡地方方法務局花巻支局 登記官

地積測量図

地番 7-1, 7-13

土地の所在 花巻市石鳥谷町上ロー丁目

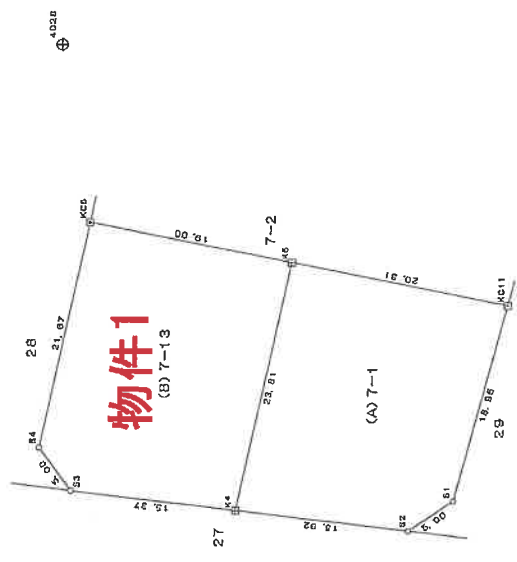
画角座標法求積表

物件1

測点名	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	距離
K4	-55165.017	28046.062	1399633.824	471	16.92
S2	-55180.614	28044.107	-47455.500	040	5.00
S1	-55184.950	28046.922	-1166665.027	950	18.95
KC11	-55189.783	28065.248	-1238900.248	784	20.31
K5	-55168.894	28069.870	1058489.586	284	23.81
合計			-397.366	019	
合計地積			448.683	095	m

測点名	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	距離
S4	-55146.851	28052.013	1399391.805	876	5.00
S3	-55149.766	28047.950	328196.287	466	15.37
K4	-55165.017	28046.062	-1181534.684	140	23.81
K5	-55168.894	28069.870	-1498635.000	616	19.00
KC5	-55151.289	28073.226	957260.923	173	21.67
合計			-920.678	241	
合計地積			460.339	1205	m

総合計面積 909.0221300 m²



基準点網図 S=1:1000



平成24年盛岡市中石鳥谷町上ロー丁目地区
基準点座標一覧表

測点の種類	点名	X座標	Y座標	市域別
4028	4028	-55148.622	28069.984	盛岡
4029	4029	-55155.344	28043.644	盛岡

令和2年11月5日測量

田	例
田	コンクリート杭
田	金属プレート

測地系	世界測地系 (測地院案2011)
座標系	X 系
測量年月日	令和2年12月2日
報告書番号	2000111

作成者

申請人

縮尺 1/500

原図を縮小したものである

地積測量図写

登記年月日：令和5年10月10日

これは図面に記載されている内容を証明する図面である
令和5年11月10日 盛岡地方建設局地産課

各階平面図

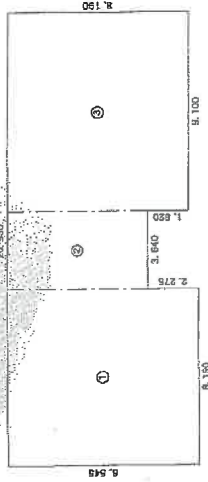
建物図面

家屋番号

建物の所在

花巻市石巻谷町三丁目六番地

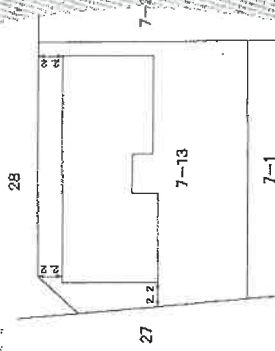
物件2



求積表

- ① 8.190 x 8.645 = 70.802550
- ② 3.640 x 6.370 = 23.186800
- ③ 9.100 x 8.190 = 74.529000

計 168.518350
床面積 183.51㎡



報告書番号 2100073

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺

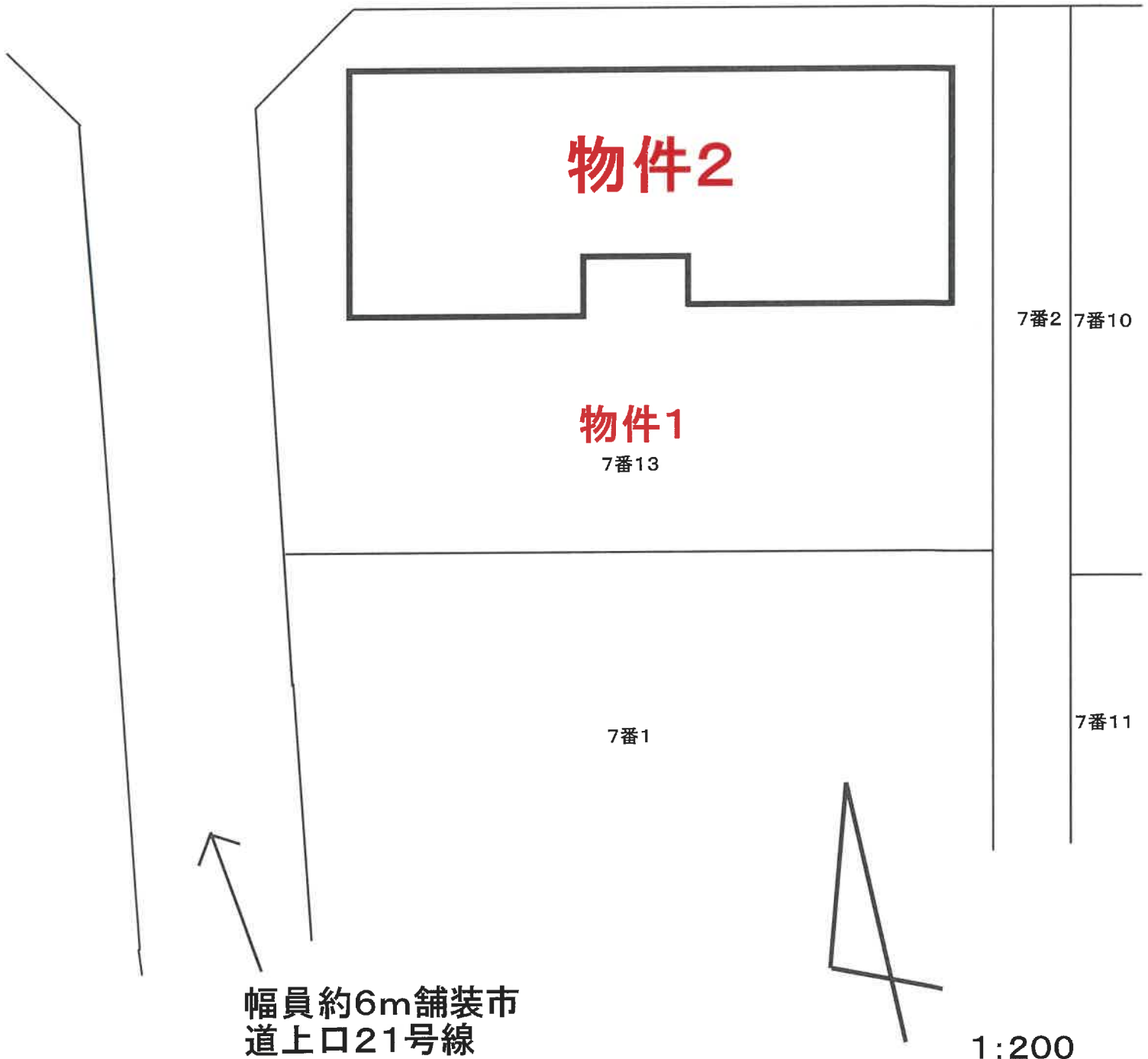
1/500

原図を縮小したものである

建物図面・各階平面図写

土地建物位置関係図

幅員約7m舗装市道上口18号線



※土地の形状及び建物の位置関係は、概略を記載したものである。

建物間取図

物件2

