

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 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 7 年 10 月 9 日

盛岡地方裁判所花巻支部

裁判所書記官 安 海 ちひろ

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 10 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 31 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 7 年 11 月 5 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 場 所	令和 7 年 11 月 19 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 7 年 10 月 9 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, 4	720,000 576,000	一括	144,000	35,136	0
1	430,000				
4	290,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 花巻市石鳥谷町滝田第 10 地割
地 番 26 番 1
地 目 宅地
地 積 1331.02 平方メートル
- 4 所 在 花巻市石鳥谷町滝田第 10 地割 26 番地 1
家屋 番号 26 番 1
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 176.16 平方メートル
2 階 50.80 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 176.16 平方メートル
2 階 約 43.8 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 作業所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 65.70 平方メートル
2 階 36.71 平方メートル
符 号 2
種 類 便所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 5.60 平方メートル



11

物 件 目 録

符 号 3

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 49.68平方メートル
2階 47.32平方メートル

(現況)

構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 約79.4平方メートル
2階 47.32平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 9月22日

盛岡地方裁判所花巻支部

裁判所書記官 安 海 ちひろ

1 不動産の表示

【物件番号1, 4】

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4】

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

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等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、B I T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 花巻市石鳥谷町滝田第 10 地割
地 番 26 番 1
地 目 宅地
地 積 1331.02 平方メートル
- 4 所 在 花巻市石鳥谷町滝田第 10 地割 26 番地 1
家屋 番号 26 番 1
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 176.16 平方メートル
2 階 50.80 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 176.16 平方メートル
2 階 約 43.8 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 作業所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 65.70 平方メートル
2 階 36.71 平方メートル
符 号 2
種 類 便所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 5.60 平方メートル



物 件 目 録

符 号 3

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 49.68平方メートル
2階 47.32平方メートル

(現況)

構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 約79.4平方メートル
2階 47.32平方メートル

令和7年（ヌ）第2号
令和7年3月19日受理
令和7年5月30日提出

現況調査報告書

（物件1、4）

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 花巻市石鳥谷町滝田第10地割
 地 番 26番1
 地 目 宅地
 地 積 1331.02平方メートル

4 所 在 花巻市石鳥谷町滝田第10地割 26番地1
 家屋番号 26番1
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 176.16平方メートル
 2階 50.80平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 作業所
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 65.70平方メートル
 2階 36.71平方メートル

符 号 2
 種 類 便所
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 5.60平方メートル

符 号 3
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 49.68平方メートル
 2階 47.32平方メートル

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(A) ☐ 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4							
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: 「その他の事項」のとおり ☐ 床面積:							
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:	{	構造:	{	床面積:
{	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() 上記の者が本建物を 主である建物を住居、附属建物符号1を作業場、符号2を便所、符号3を物置 としてそれぞれ使用し、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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>地方裁判所 支部 平成 年()第 号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>保管開始日 平成 年 月 日</td> </tr> </table>		{	地方裁判所 支部 平成 年()第 号	{	保管開始日 平成 年 月 日		
{	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

その他の事項

■物件1 土地関係

- 1 本土地は、物件4建物の敷地として利用されている。
- 2 本土地の北側と西側が公図上、道に接面している。現況、本土地の北側が幅員約9.5メートルの舗装県道羽黒堂二枚橋線に、西側が幅員約2.4メートルの未舗装市道滝田52号線に接面している。

■物件4 建物関係

- 1 所有者Aが本建物の主である建物を住居として、附属建物符号1を作業場として、符号2を便所として、符号3を物置として使用、管理し占有しているものと認められる。
- 2 符号3には、増築が認められた。課税情報によれば、平成20年増築と記載されている。
- 3 本建物は、以下の点で公簿上の記載と異なる。
主である建物
床面積：2階 概測43.8平方メートル

附属建物 符号3

構造：木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床面積：1階 概測79.4平方メートル

■物件2 土地関係

- 1 本土地の西側と南側が公図上、道に接面している。現況、本土地の西側が幅員約2.4メートルの未舗装市道滝田52号線に接面している。南側は花巻市への調査の回答によれば幅員2.5メートルの未舗装市道滝田53号線に接面していることになっているが、雑草が繁茂し道の体をなしていない。
- 2 本土地上には、工作物（ビニールハウス）が設置されている。現地で簡易に計測したところ、東側でこのビニールハウスの一部が南北の隣接地にはみ出して設置されている可能性がある。
- 3 本土地は公簿地目が農地であることから、花巻市農業委員会へ農地等の現況について照会したところ、同農業委員会からは、本土地の現況地目は農地であること、本土地に関し所有権移転又は賃（使用）借権設定の許可等及び転用許可等についてはなされていないこと、買受適格証明書を要する旨、回答があった。

■物件3 土地関係

- 1 本土地の北側が公図上、道に接面している。現況、本土地の北側が幅員約9.5メートルの舗装県道羽黒堂二枚橋線に接面している。
- 2 本土地上には、りんごの木が植えられている。
- 3 本土地は公簿地目が農地であることから、花巻市農業委員会へ農地等の現況について照会したところ、同農業委員会からは、本土地の現況地目は農地であること、本土地に関し所有権移転又は賃（使用）借権設定の許可等及び転用許可等についてはなされていないこと、買受適格証明書を要する旨、回答があった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 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	私は、物件 1 ないし 4 の所有者です。調査に立ち会います。 私が物件 4 建物の主である建物を住居として、附属建物符号 1 を作業場として、符号 2 を便所として、符号 3 を物置として使用しています。 符号 3 物置は、増築をしています。 平成 28 年か 29 年頃と記憶していますが、主である建物の床下の白アリ被害で駆除を行い、床を張り替えました。 物件 2 土地にビニールハウスを設置し、畑として使用しています。 物件 3 土地には、りんごの木を植えており畑として使用していますが、手入れはあまり行っていません。

(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)

(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4日(金)	市役所	課税関係資料請求(事務員)
令和7年4月7日(月)	執行官室	登記関係資料請求(郵送)
令和7年4月16日(水)	執行官室	市道照会(FAX)
令和7年4月16日(水)	執行官室	農地照会(郵送)
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14日(水) 10時00分～12時40分	物件所在地	A立会いのもと、物件に立入調査 評価人同行
(特記事項) ☐ 令和 年 月 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。 ☐ 令和 年 月 日 威力の行使の可能性があった為、立会人 を立会わせ、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

(5 枚目)

A3判をA4判に縮小



+30595.668 (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(touhokutaiheiyououki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
石鳥谷町滝田
第12地割
石鳥谷町滝田
第10地割

請求部	所在	花巻市石鳥谷町滝田第10地割				地番	26番1			
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		

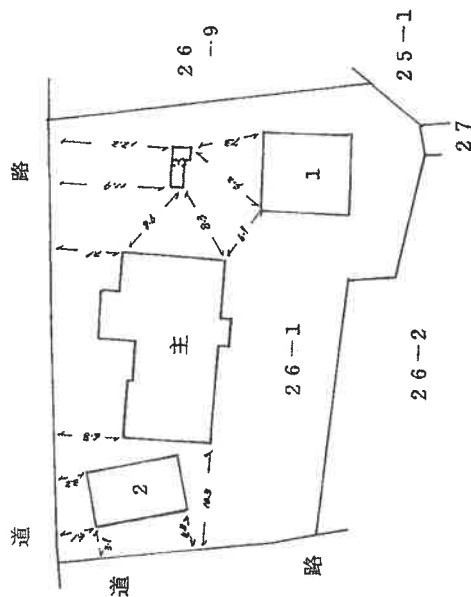
登記年月日：平成18年9月1日

各階平面図 121567

建物図面 各階平面図

家屋番号 26番1

建物の所在 花巻市石鳥谷町滝田第10地割26番地1



(百四十二)

作成者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成18.9.1

(7 枚目)

A3判をA4判に縮小

圖面
圖面
物階
建各

各階平面図

26番1

亭采監錄

花巻市石鳥谷町滝田第10地割26番地

符 2 1 階

符 2 2 階

隋 王

階 2 主

建物所在	主 1 階	主 2 階
花巻市石鳥谷町滝田第10地割26番地	符 2 1 階 符 1 1 階 符 1 2 階	縮尺 1 / 250 申請人 縮尺 1 / 250 作成者

(日蘭通12)

作者

縮尺	1	250
----	---	-----

人請申

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成18.9.1

地圖整理番号:M83184

(2/3)

(8 枚目)

各階平面図 121569

建物図面 各階平面図

家屋番号 26番1

建物の所在 花巻市石鳥谷町滝田第10地割26番地1

符 2 求 積

イ 4.04 × 1.21 = 4.8884
ロ 1.20 × 0.60 = 0.7200
ハ 5.6084
ニ 5.60 m²

主 1 階 求 積

イ 1.0095 × 3.64 = 3.6745800
ロ 1.1915 × 4.775 = 5.6894125
ハ 0.955 × 2.73 = 2.607150
ニ 8.095 × 3.82 = 30.922900
ホ 8.55 × 5.73 = 48.991500
176.161475
176.16 m²

符 3 1 階 求 積

イ 5.46 × 9.10 = 49.6860

主 2 階 求 積

イ 6.65 × 7.64 = 50.8060
50.80 m²

符 3 2 階 求 積

イ 2.86 × 9.10 = 26.0260
ロ 2.60 × 8.19 = 21.2940
47.3200
47.32 m²

符 1 1 階 求 積

イ 7.64 × 8.60 = 65.7040
65.70 m²

符 2 2 階 求 積

イ 2.525 × 0.80 = 2.02000
ロ 4.775 × 3.45 = 16.47375
ハ 3.275 × 1.70 = 5.56750
ニ 4.775 × 2.65 = 12.65375
36.71500
36.71 m²

(目録連12)

作成者

縮尺 1/

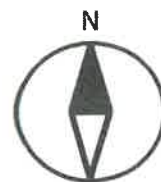
申請人

縮尺 1/

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成18.9.1

土地建物位置関係図



1/500



←○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。

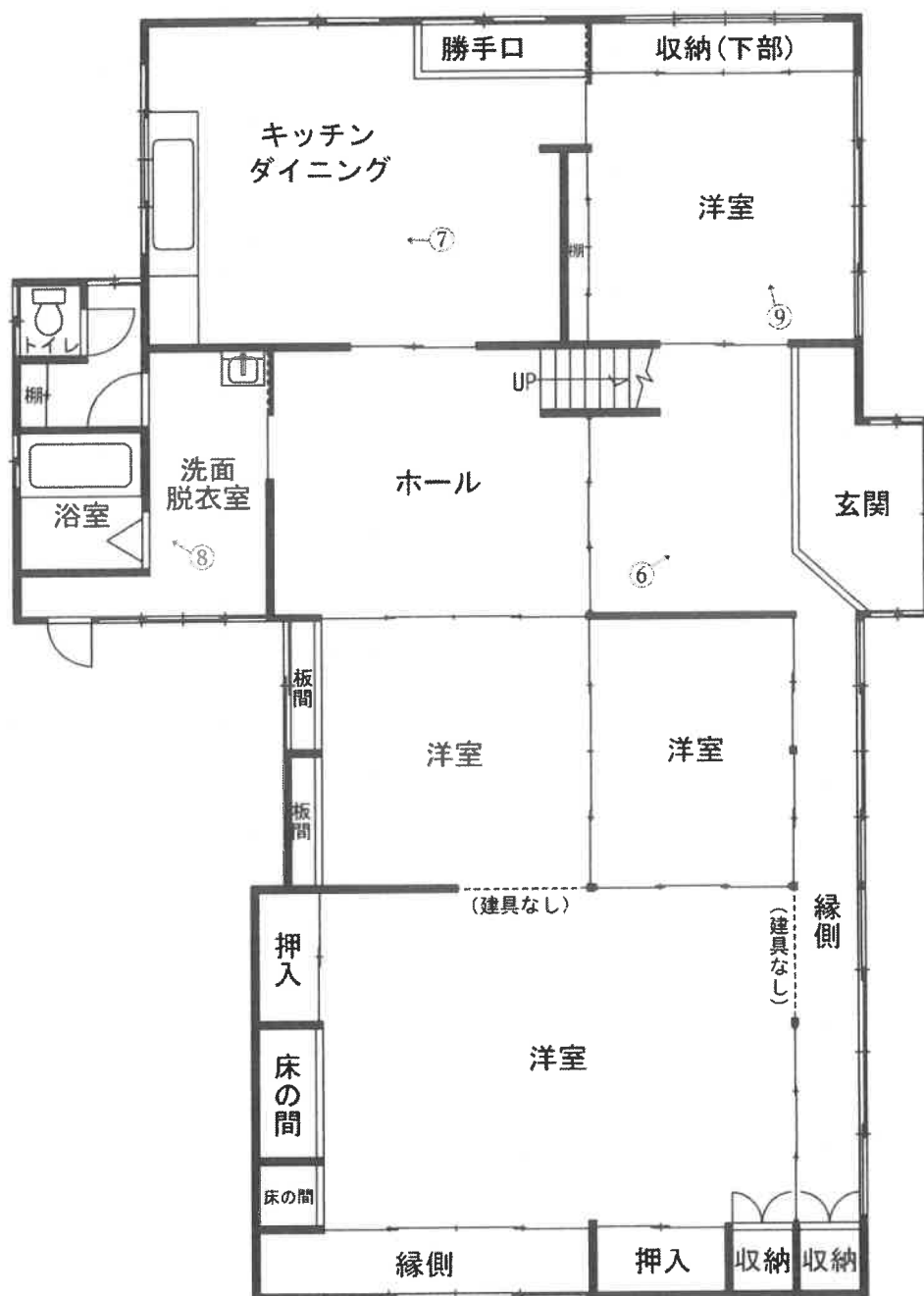
(10 枚目)

建物間取図

主である建物

1/100

1階



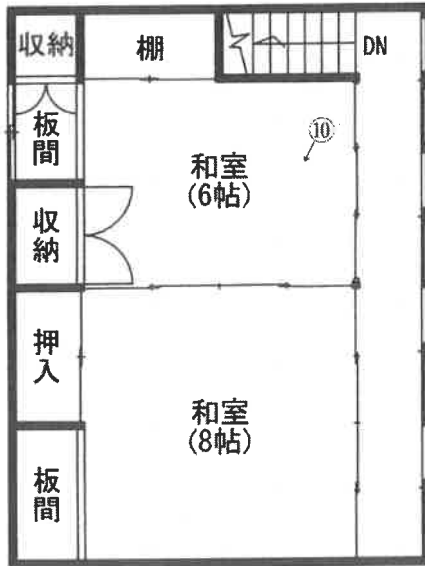
←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

建具・住設機器等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。

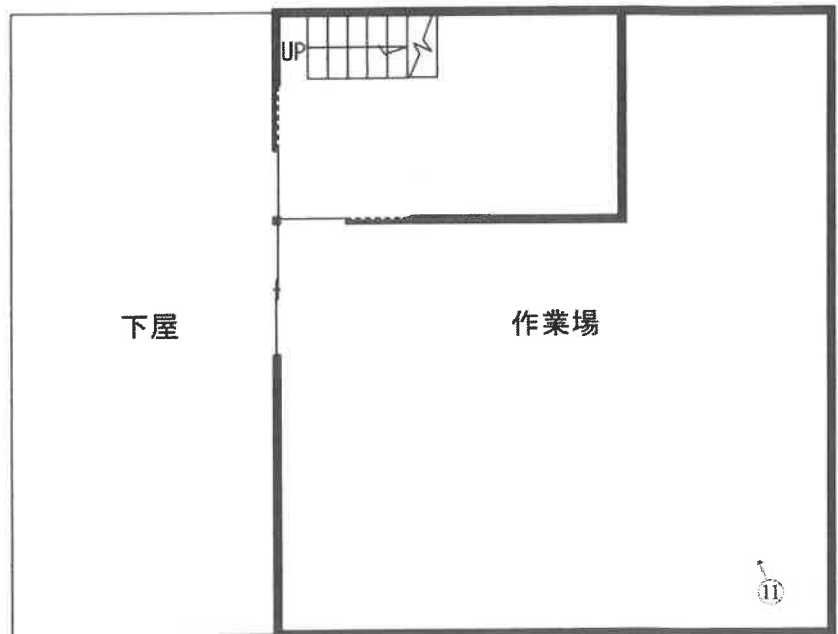
(1 1 枚目)

建物間取図

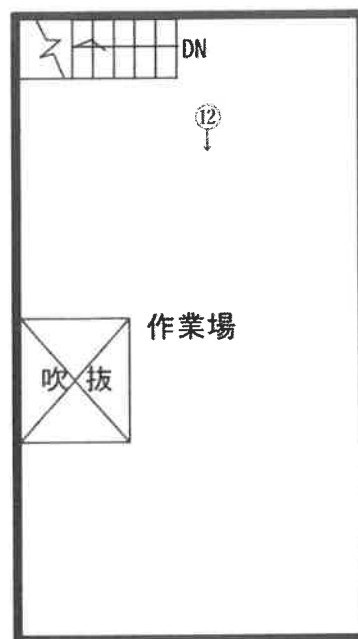
主である建物
2階



附属建物符号 1
1階



附属建物符号 1
2階



附属建物符号 2



1/100

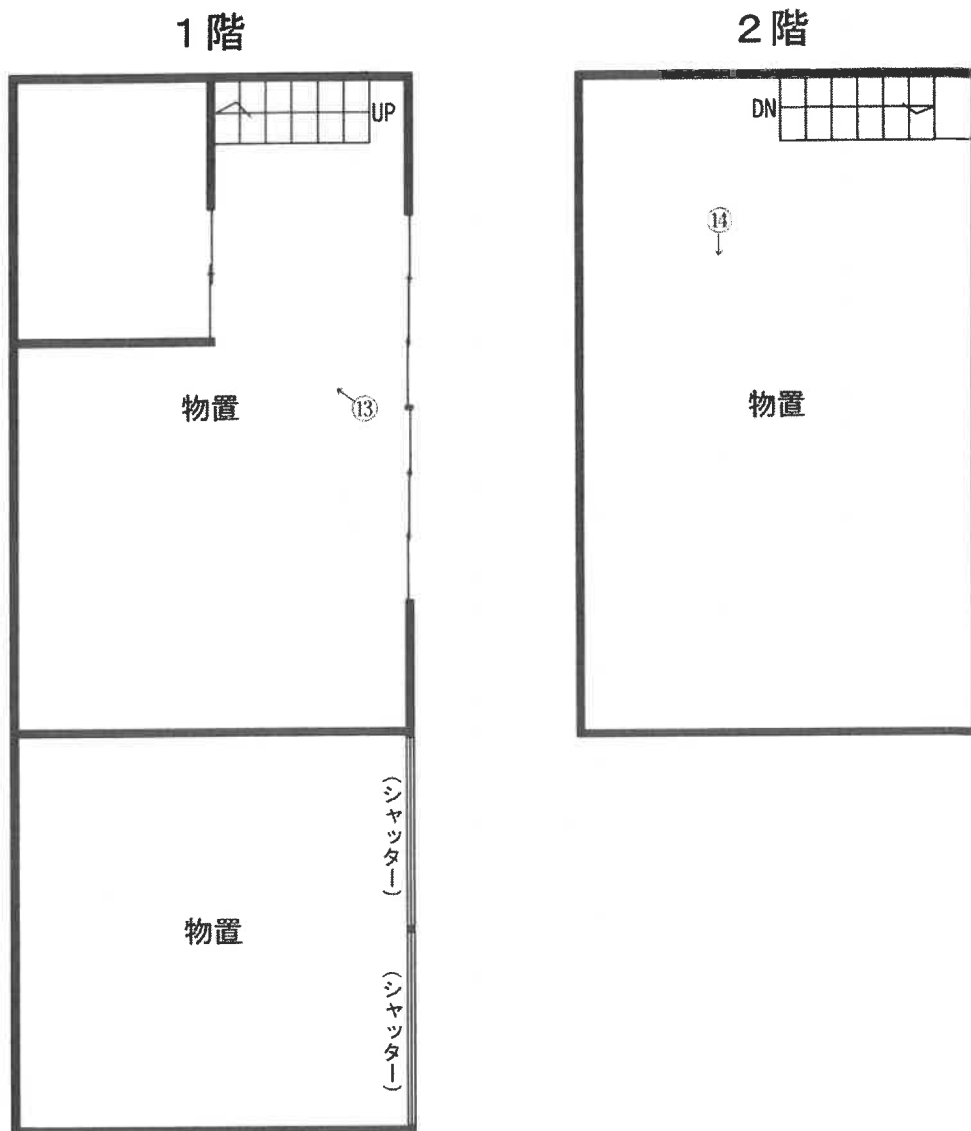
←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

建具・住設機器等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。

(1 2 枚目)

建物間取図

附属建物符号 3



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。

(13 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



写真1 1



写真1 2



写真13



写真14



令和7年（ヌ）第2号
令和7年5月14日 現地調査
令和7年6月6日 評価

盛岡地方裁判所 花巻支部 御中

評 価 書
(物件 1、4)

評価人 不動産鑑定士

新沼 輝雄

第1 評価額

一 括 価 格	
物件1・4	金720,000円
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金430,000円
物件4（建物）	金290,000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る。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、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

番号	所在等	登 記	現 況
1 (土地)	所在地番目積	花巻市石鳥谷町滝田第10地割 26番1 宅 地 1,331.02m ²	同 左
4 (建物)	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 (附属建物) 符 号 種類 構造 床面積 符 号 種類 構造 床面積 符 号 種類 構造 床面積	花巻市石鳥谷町滝田第10地割 26番地1 26番1 居 宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 176.16m ² 2階 50.80m ² 1 作業所 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 65.70m ² 2階 36.71m ² 2 便 所 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 5.60m ² 3 物 置 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 49.68m ² 2階 47.32m ²	2階 概測43.8m ² 同 左 同 左 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 概測79.4m ²
番号	特 記 事 項		
—	特になし		

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	J R 東北本線「花巻空港」駅の北東方・約6.0km 最寄バス停「南滝田」停の南西方・約100m 花巻市役所の北東方・約12.0km 市立八重畑小学校の北東方・約1.9km （以上道路距離）	
付近の状況	対象物件が存する地域は、花巻市中心部から北東方の郊外に位置し、農地が広がるなか、農家集落等が散在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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 指定なし 70% 200% なし 特になし
画地条件	地積 間口 奥行 形状 接道状況 地勢	1,331.02㎡ 約43m 約25～37m 不整形 角画地 概ね平坦
接面道路の状況	北側 幅員約9.5m 県道214号「羽黒堂二枚橋線」 （建築基準法第42条第1項1号道路） 西側 幅員約2.4m 未舗装市道「滝田52号線」 （公図上の「道」の幅は約3m） （建築基準法第42条第2項道路） いずれも、ほぼ等高に接面	
土地の利用状況等	物件4の建物の敷地として、建物所有者が占有している。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 下水道：なし 上水道は、上記県道に敷設の本管に接続する私設共有管から引き込まれている。岩手中部水道企業団より取得の管路図によると、共有管は南東側隣接地（25番1）等を通っており、対象土地への引き込み管は、25番1の土地内の共有管より、東側隣接地（26番9（本件物件3））を経由し対象土地へ至っているとみられる。 （注）「あり」とは当該供給処理施設が対象物件の敷地内に引込まれていることをいう。「なし」とは対象物件の敷地内に引込まれていないことをいう。	
特記事項	・対象土地の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。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地「南滝田遺跡」に指定されている。	

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

①

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） 昭和33年月日不詳新築 昭和59年月日不詳増築 経過年数 約67年（新築時より） 経済的残存耐用年数 認められない
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング等 内 壁：砂壁、ビニールクロス等 天 井：化粧ボード、石膏ボード等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水、給湯等 その他：特になし （注）建物に付属する各種設備については動作確認まではできないため、使用可能か否かは不明である。
床面積（現況）	第3目的物件欄記載の通り 現況床面積は、1階は登記床面積とほぼ一致するが、2階は相違している。
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：建物間取図の通り
品 等	普通
保守管理の状態	建築後相当の期間が経過しており、リフォームされた浴室等を除き、相応の老朽化が認められ、汚損・損傷箇所が散見される。
建物の利用状況	居宅として、建物所有者が使用・占有している。
特 記 事 項	・増築部分は、所有者からの聴取、固定資産税課税上の資料等によると、1階の東側部分であり、該当面積は概測で約47.6㎡である。 ・過去に1階床下でシロアリ被害があり、駆除及び床の張替え（西側の現洋室3室）が行われており、柱等に被害の痕跡が認められる。床の張替えにより畳敷だった床がフローリングとなった。 ・東日本大震災により、柱等のひび割れ、建具の建付けの不具合等の被害が生じた。 ・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。

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25年月日不詳新築 経過年数 約75年 経済的残存耐用年数 認められない
仕 様	構 造： 木造 屋 根： 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁： 板張り 内 壁： 板張り 天 井： 板張り 床 ： 板張り 設 備： 電気 その他： 特になし
床面積（現況）	第3目的物件欄記載の通り 現況床面積は登記床面積とほぼ一致
現況用途等	現況用途： 作業所 間 取 り： 建物間取図の通り
品 等	劣る
保守管理の状態	建築後相当の期間が経過しており、老朽化が極めて著しく、汚損・損傷箇所が多数認められる。
建物の利用状況	作業所として、建物所有者が使用・占有している。
特 記 事 項	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低い。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。

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25年月日不詳新築 経過年数 約75年 経済的残存耐用年数 認められない
仕 様	構 造： 木造 屋 根： 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁： 漆喰等 内 壁： 漆喰等 天 井： 板張り 床 ： 板張り 設 備： 電気 その他： 特になし
床面積（現況）	第3目的物件欄記載の通り 現況床面積は登記床面積とほぼ一致
現況用途等	現況用途： 便所 間 取 り： 建物間取図の通り
品 等	劣る
保守管理の状態	建築後相当の期間が経過しており、老朽化が極めて著しく、汚損・損傷箇所が多数認められる。
建物の利用状況	便所として、建物所有者が管理・占有している。
特 記 事 項	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低い。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。

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51年月日不詳新築 経過年数 約49年 経済的残存耐用年数 認められない
仕 様	構 造： 木・鉄骨造 屋 根： 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁： サイディング等 内 壁： 板張り 天 井： 板張り 床 ： コンクリート叩き等 設 備： 電気 その他： 特になし
床面積（現況）	第3目的物件欄記載の通り 現況床面積は、2階は登記床面積とほぼ一致するが、1階は増築により相違している。
現況用途等	現況用途： 物置 間 取 り： 建物間取図の通り
品 等	劣る
保守管理の状態	建築後相当の期間が経過しており、相応の老朽化が認められ、汚損・損傷箇所が散見される。増築部分についても相応の老朽化が認められる。
建物の利用状況	物置として、建物所有者が使用・占有している。
特 記 事 項	・ 南側は木・鉄骨造の増築部分で、増築時期は固定資産課税台帳によると平成20年、増築面積は概測で約29.8㎡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低い。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通り求めた。

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	3,500	0.821	1,331.02	0.50	1,910,000

ア 標準画地価格：類似地域の地価水準、現地調査結果等を勘案して、標準画地価格を上記の通り査定した。

イ 個別格差：画地条件（規模）▲10%、同（形状）▲3%、同（角地）+1%
同（セットバック）▲1%、同（水道管の状況）▲3%
行政的條件（埋蔵文化財包蔵地）▲3% 以上相乗積▲17.9%

ウ 地 積：公簿数量を採用。

エ 建付減価補正率：建物の老朽化により建物と敷地との適応の状態が劣ることを考慮して査定した。

② 物件 4（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。

なお、附属建物符号 2 については、老朽化の程度、規模、用途等を勘案し経済価値は認められないと判断した。

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
4 主 (新築)	120,000	172.36	0.010	210,000
4 主 (増築)	130,000	47.6	0.020	120,000
4 附 符 1	60,000	102.41	0.005	30,000
4 附 符 3 (新築)	60,000	96.92	0.015	90,000
4 附 符 3 (増築)	70,000	29.8	0.020	40,000
物件 4 建物価格合計				490,000

ウ 現 価 率：

耐用年数に基づく方法（定額法）と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

〔主たる建物（新築部分）〕

定額法による耐用年数に基づく方法（残価率として5%と査定）と観察減価法（建物の老朽化の程度、保守管理の状況等を勘案し、－80%と査定）を併用して下記の通り査定した。

$$\text{現価率 } 0.05 \times (1 - 0.80) = 0.010$$

〔主たる建物（増築部分）〕

定額法による耐用年数に基づく方法（残価率として5%と査定）と観察減価法（建物の老朽化の程度、保守管理の状況等を勘案し、－60%と査定）を併用して下記の通り査定した。

$$\text{現価率 } 0.05 \times (1 - 0.60) = 0.020$$

〔附属建物符号 1〕

定額法による耐用年数に基づく方法（残価率として5%と査定）と観察減価法（建物の老朽化の程度、保守管理の状況等を勘案し、－90%と査定）を併用して下記の通り査定した。

$$\text{現価率 } 0.05 \times (1 - 0.90) = 0.005$$

〔附属建物符号 3（新築部分）〕

定額法による耐用年数に基づく方法（残価率として5%と査定）と観察減価法（建物の老朽化の程度、保守管理の状況等を勘案し、－70%と査定）を併用して下記の通り査定した。

$$\text{現価率 } 0.05 \times (1 - 0.70) = 0.015$$

〔附属建物符号 3（増築部分）〕

定額法による耐用年数に基づく方法（残価率として5%と査定）と観察減価法（建物の老朽化の程度、保守管理の状況等を勘案し、－60%と査定）を併用して下記の通り査定した。

$$\text{現価率 } 0.05 \times (1 - 0.60) = 0.020$$

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施して、下記の通り評価額を求めた。

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	1,910,000	0.25	法定地上権	480,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を 25%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	1,910,000	－480,000		0.50	0.60	430,000
4	490,000	＋480,000	1.00	0.50	0.60	290,000
一括価格（合計）						720,000

ウ 占有減価修正：修正の必要はないものと判断した。

エ 市場性修正：需要に劣る農家集落地域に所在する、老朽化した居宅等及び敷地であることによる市場性減退の程度を勘案し査定した。

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等を考慮した。

第 6 参考価格資料

規準可能な地価公示標準地及び地価調査基準地は設定されていない。

第 7 附属資料の表示

位置図

公図写

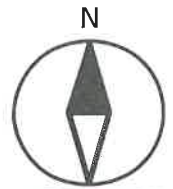
建物図面写

土地建物位置関係図

建物間取図

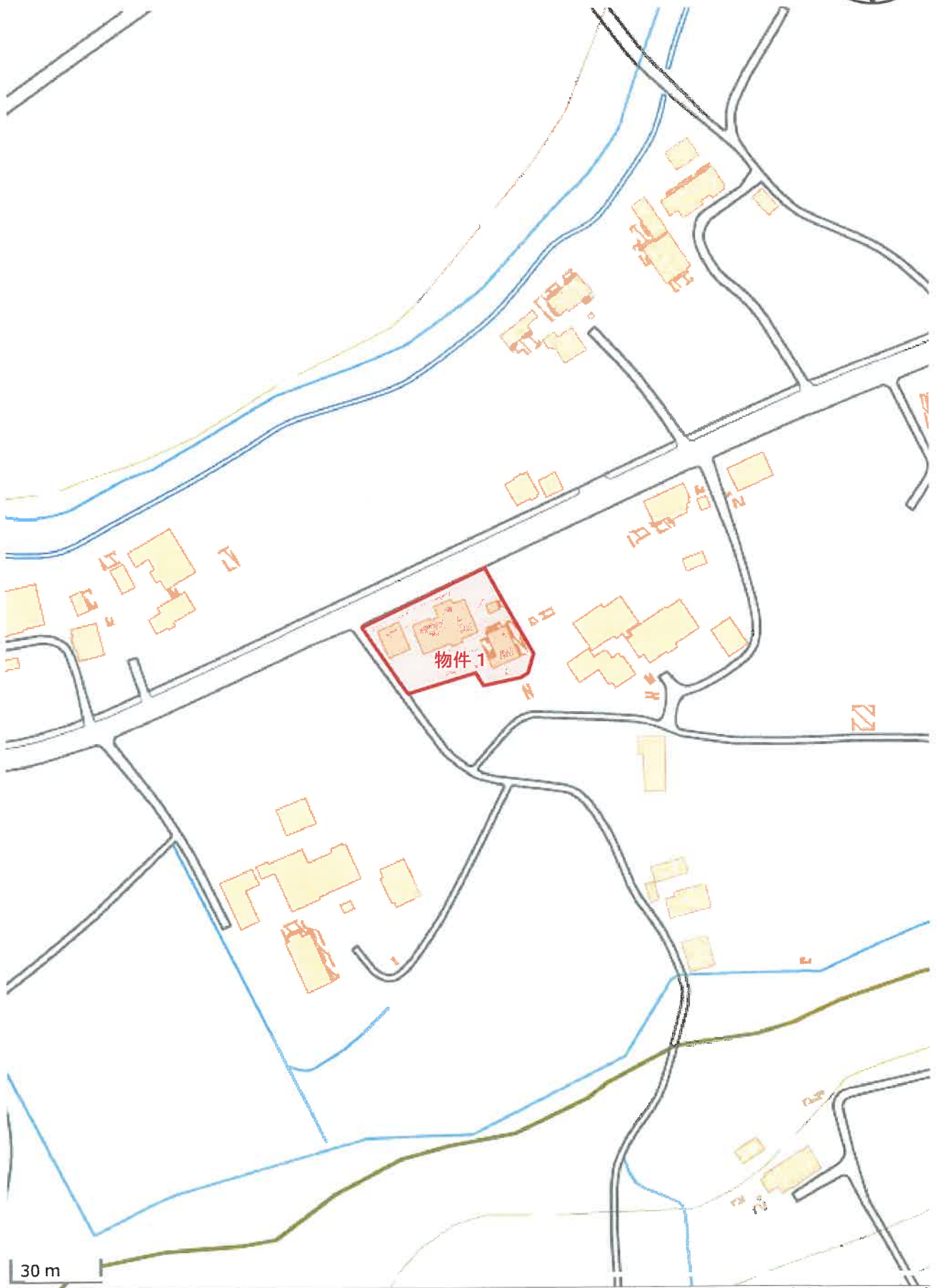
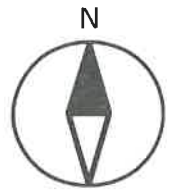
以 上

位置図

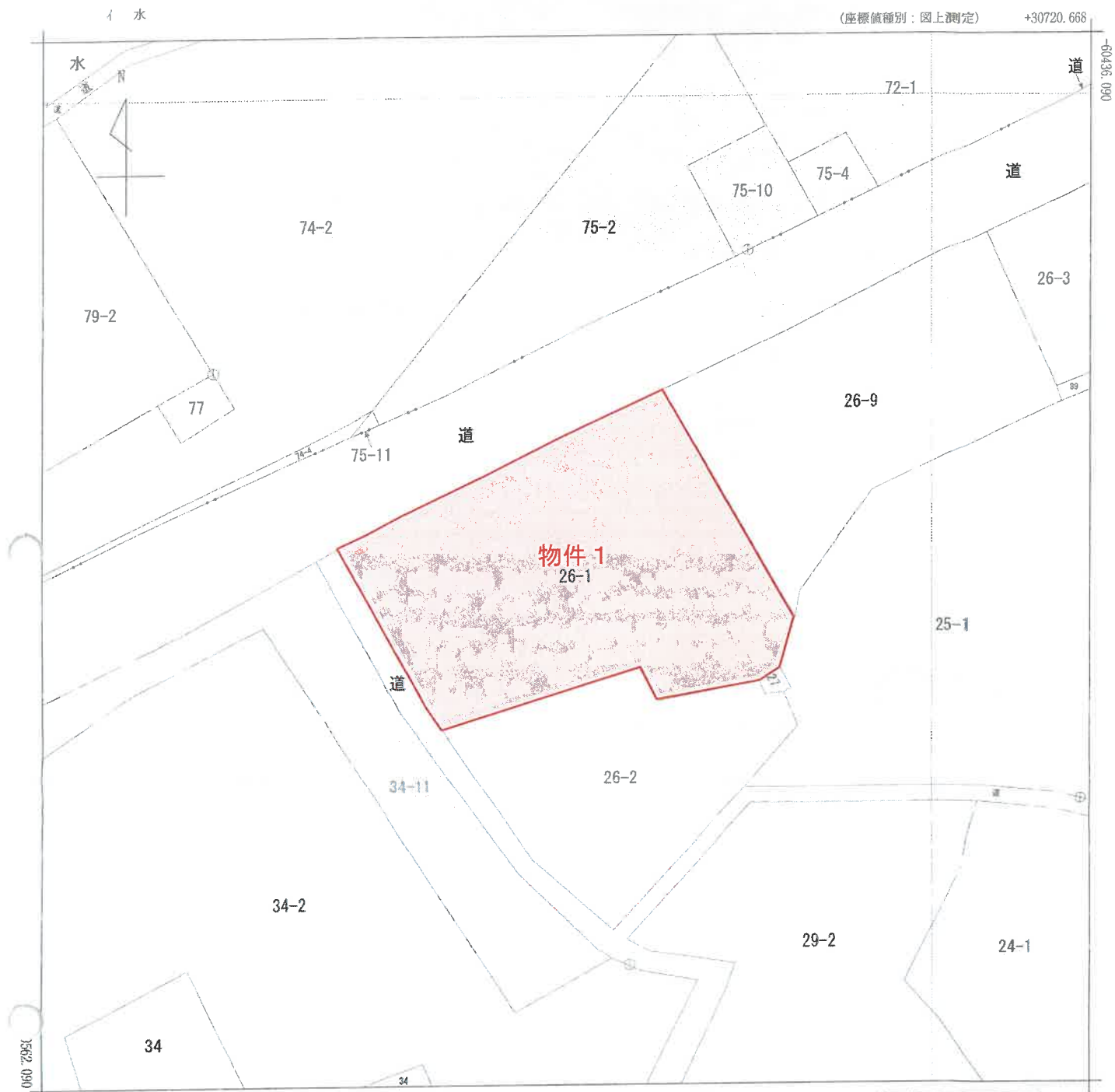


国土地理院の電子地形図を加工して作成

位置図



国土地理院の電子地形図を加工して作成



(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

石鳥谷町滝田
第10地割
石鳥谷町滝田
第10地割
地番区域見出

請求部	所在	花巻市石鳥谷町滝田第10地割				地番	26番1			
出力縮尺	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。

(盛岡地方法務局花巻支局管轄)

令和7年1月22日

東京法務局品川出張所

登記官

地図整理番号:M83183

(1/1)

A3→A4縮小版

登記年月日：平成18年9月1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。

(盛岡地方方法務局花巻支局管轄)

令和7年1月22日

東京法務局品川出張所

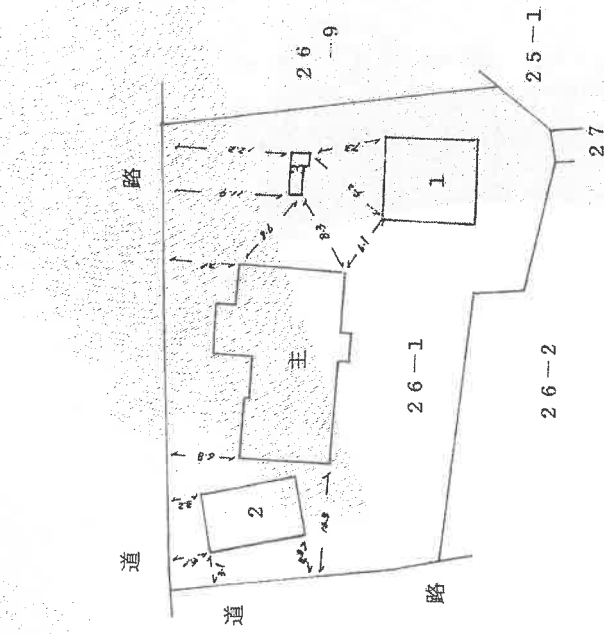
登記官

各階平面図

家屋番号 26番1

建物の所在 花巻市石鳥谷町滝田第10地割26番地1

建物図面
各階平面図



(目録表)

作成者
土地調査士
家屋

年 月 日 (作成)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成18.9.1

登記年月日：平成18年9月1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。

(盛岡地方法務局花卷支局管轄)

令和7年1月22日

東京法務局品川出張所

详细

圖面
圖面
物階
建各

121568

各階平面圖

26番1

花巻市石鳥谷町滝田第10地割26番地

符 2 2 階

符 2 1 階

隋 2 生

I
iii

隋 2 生

I
iii

3
符

符 1 1 階

隋 2

(日類連12)

者作成

年 8 月 22 日作成)

縮尺 1/250

申請人

鑑

50

(日本土地家産調査士会連合会用紙)

平成18.9.1

地图整理番号: M83184

$$(2/3)$$

A3→A4縮小版

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。
(盛岡地方支局花巻支局管轄)
令和7年1月22日 東京法務局品川出張所

登記官

各階平面図 121569

建物図面 各階平面図

家屋番号	26番1
建物の所在	花巻市石鳥谷町滝田第10地割26番地1

符 2 求 積	
イ 4.04 × 1.21 = 4.8884	
ロ 1.20 × 0.60 = 0.7200	
ハ 5.6084	
ニ 5.60 m ²	
ホ	
主 1 階 求 積	
イ 10.095 × 3.64 = 36.745800	
ロ 11.915 × 4.775 = 56.894125	
ハ 0.955 × 2.73 = 2.607150	
ニ 8.095 × 3.82 = 30.922900	
ホ 8.55 × 5.73 = 48.991500	
	176.161475
	176.16 m ²
主 2 階 求 積	
イ 6.65 × 7.64 = 50.8060	
	50.80 m ²
符 1 1 階 求 積	
イ 7.64 × 8.60 = 65.7040	
	65.70 m ²
符 2 2 階 求 積	
イ 25.25 × 0.80 = 20.2000	
ロ 4.775 × 3.45 = 16.47375	
ハ 3.275 × 1.70 = 5.56750	
ニ 4.775 × 2.65 = 12.65375	
	36.71500
	36.71 m ²

(白黒写真)

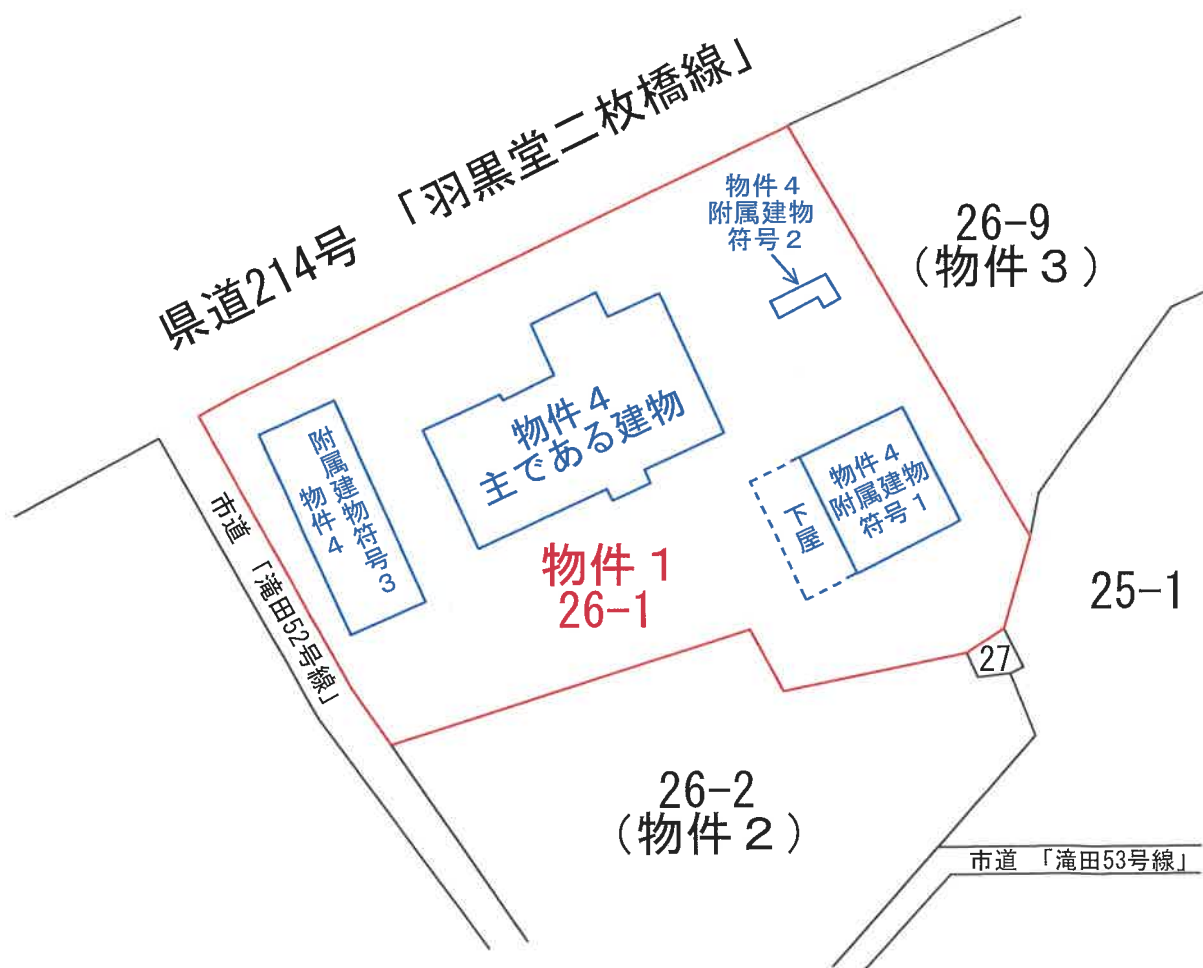
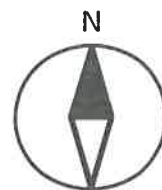
作成者	土地調査士 家屋	縮尺	1 /	申請人	縮尺	1 /
-----	-------------	----	-----	-----	----	-----

年 8 月 22 日 (作成)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成18. 9. 1

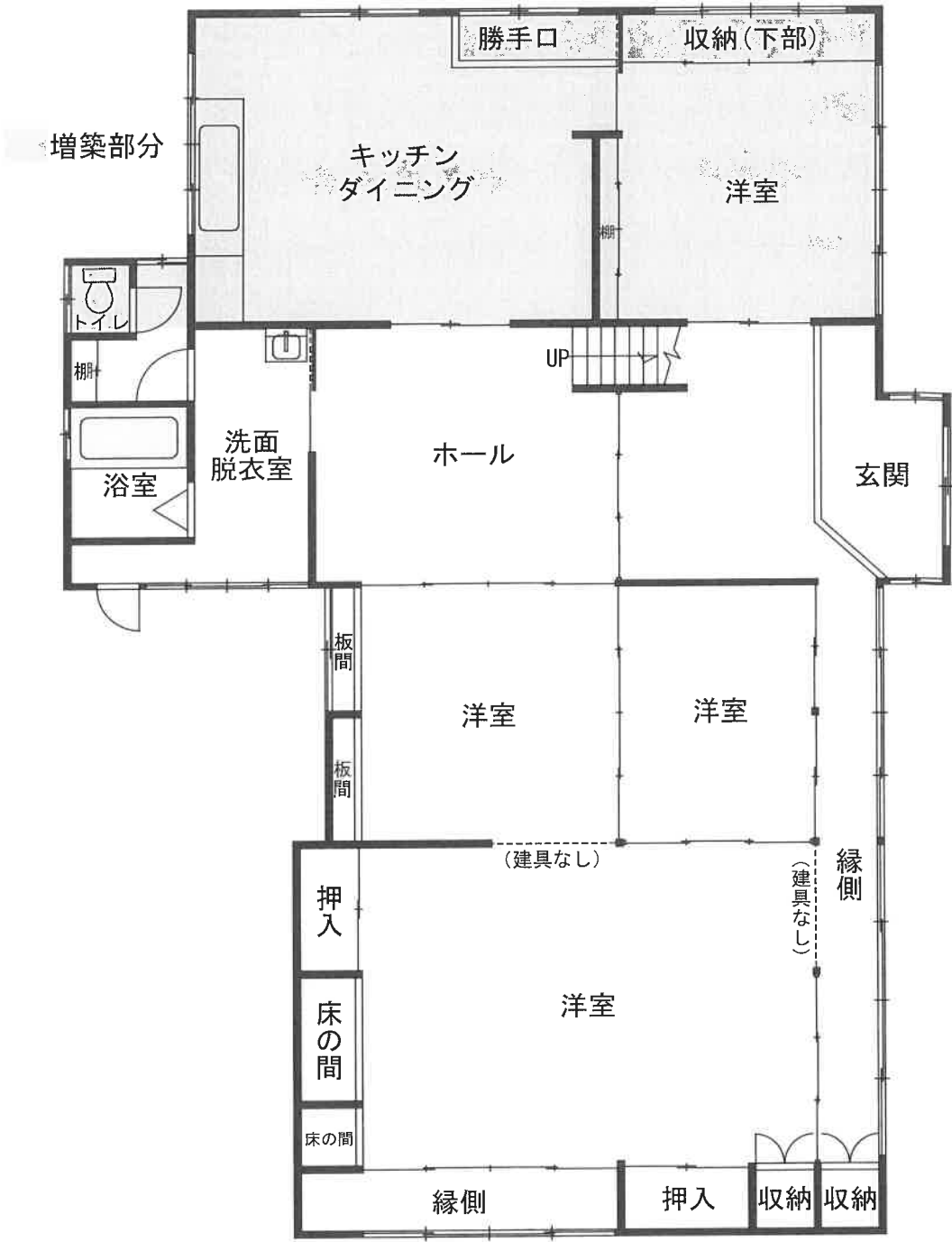
土地建物位置関係図



建物間取図

主である建物

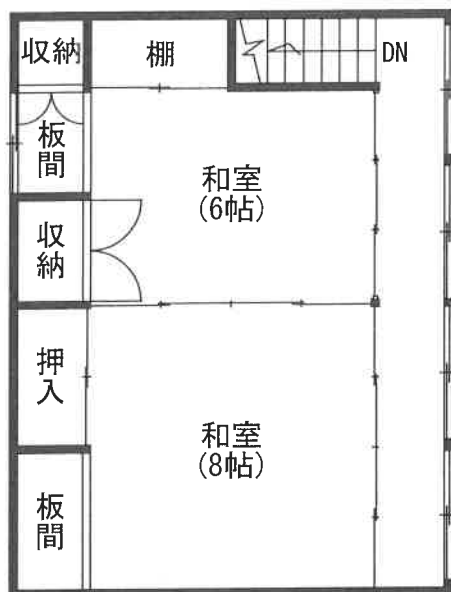
1階



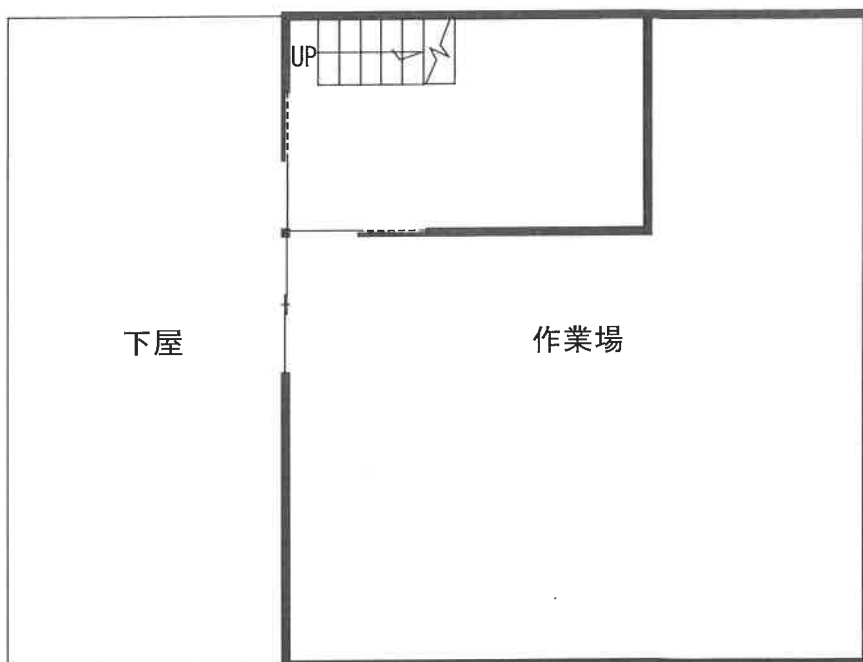
※間取りは概略を記載したものであり、建具・住設機器等の仕様及び規格は便宜的な表示である。

建物間取図

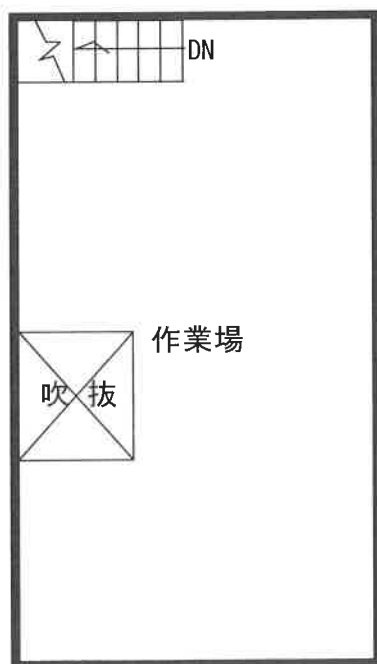
主である建物
2階



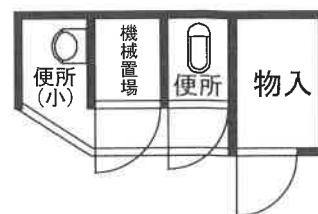
附属建物符号 1
1階



附属建物符号 1
2階



附属建物符号 2



建物間取図

附属建物符号 3

