

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 「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 6 月 5 日

盛岡地方裁判所第 2 民事部

裁判所書記官 北 條 秋 美

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 6 月 20 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 27 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 2 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 7 月 11 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 6 月 5 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



913

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	3,850,000 3,080,000	一括	770,000	50,972	0
1	1,190,000				
2	570,000				
3	300,000				
4	1,790,000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 岩手郡雫石町長山羽上
 地 番 6 3 番 1
 地 目 宅地
 地 積 4 4 4. 6 8 平方メートル
- 2 所 在 岩手郡雫石町長山羽上
 地 番 6 3 番 1 2
 地 目 宅地
 地 積 2 1 2. 0 0 平方メートル
- 3 所 在 岩手郡雫石町長山羽上
 地 番 6 3 番 1 8
 地 目 宅地
 地 積 1 1 2. 7 7 平方メートル
- 4 所 在 岩手郡雫石町長山羽上 6 3 番地 1 8、6 3 番地 1
 家屋 番号 6 3 番 1 8
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 6 8. 3 1 平方メートル
 2 階 4 2. 6 4 平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 車庫
- 構 造 木造、波型ビニール板葺、平家建



物 件 目 録

床 面 積 概測 25.83 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置 (旧浴場)

構 造 木・コンクリートブロック造、鉄板葺、平家建

床 面 積 概測 4.90 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造、鉄板・波型ビニール板葺、平家建

床 面 積 概測 32.07 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 5月19日

盛岡地方裁判所第2民事部

裁判所書記官 北 條 秋 美

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

【物件番号1～4】

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掲載されています。)



物 件 目 録

- 1 所 在 岩手郡雫石町長山羽上
 地 番 63 番 1
 地 目 宅地
 地 積 444.68 平方メートル
- 2 所 在 岩手郡雫石町長山羽上
 地 番 63 番 12
 地 目 宅地
 地 積 212.00 平方メートル
- 3 所 在 岩手郡雫石町長山羽上
 地 番 63 番 18
 地 目 宅地
 地 積 112.77 平方メートル
- 4 所 在 岩手郡雫石町長山羽上 63 番地 18、63 番地 1
 家屋 番号 63 番 18
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 68.31 平方メートル
 2 階 42.64 平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 車庫
 構 造 木造、波型ビニール板葺、平家建



物 件 目 録

床 面 積 概測25.83平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置(旧浴場)

構 造 木・コンクリートブロック造、鉄板葺、平家建

床 面 積 概測4.90平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造、鉄板・波型ビニール板葺、平家建

床 面 積 概測32.07平方メートル



令和6年(ケ)第50号
令和7年2月25日受理
令和7年4月8日提出

現況調査報告書

盛岡地方裁判所

執行官 小中 憲司

(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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 岩手郡雫石町長山羽上
63番1
宅地
444.68平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 岩手郡雫石町長山羽上
63番12
宅地
212.00平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 岩手郡雫石町長山羽上
63番18
宅地
112.77平方メートル |
| 4 | 所
家屋番号
種
構
床面積 | 在
番
類
造
造 | 岩手郡雫石町長山羽上63番地18、63番地1
63番18
居宅
木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
1階 68.31平方メートル
2階 42.64平方メートル |

不動産の表示	「物件目録（物件１～３、４）」のとおり			
住居表示	(住居表示未実施)			
土地	物件１～３			
現況地目	■宅地（物件１～３）			
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」に記載のとおり			
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： ☐ 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: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 種類： 構造：「その他の事項」に記載のとおり 床面積： </td> </tr> </table>		{	種類： 構造：「その他の事項」に記載のとおり 床面積：
{	種類： 構造：「その他の事項」に記載のとおり 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」に記載のとおり			
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: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 地方裁判所 支部 平成 年（ ） 第 号 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1～3土地関係

- 1 本土地は、一体となって物件4建物の敷地として利用されている。
- 2 本土地は、公図上、南側で「道」に接面している。
現況、本土地は南側で幅員約4.0メートルの舗装町道「東林崎線」に接面している。
- 3 物件1土地には、物件4建物の他に、未登記附属建物2、未登記附属建物3、工作物①の一部、工作物②の一部、工作物④の一部がある。
- 4 物件2土地には、未登記附属建物1、工作物①の一部、工作物③、工作物④の一部がある。

■物件4建物関係

本建物の南側に物置（未登記附属建物3）と車庫（未登記附属建物1）、西側に物置（旧浴場 未登記附属建物2）が存在する。これらの建物はいずれも未登記である。関係人等の固定資産税の名寄台帳において、これらの未登記附属建物は、いずれも登載されていない。したがって、これらの未登記附属建物の所有関係を示す公的な資料は存在しない。

しかしながら、Aは、これらの未登記附属建物は、いずれもAの所有である旨陳述している。また、物件4建物とこれら未登記附属建物との場所的關係、これら未登記附属建物が物件4建物の常用に供されているとみられることを勘案すると、これら未登記附属建物は、いずれも物件4建物の附属建物と認めるのが相当である。

Aの陳述によれば、抵当権設定当時、物件1～3土地の所有者はAの祖母であるが、物件1～3土地を利用することに対する地代等の支払いは無かったとのことであり、親族関係を基礎とした黙示の使用貸借契約が存在したと推測される。

未登記附属建物1

- 種類：車庫
- 構造：木造、波型ビニール板葺、平家建
- 床面積：概測25.83平方メートル

未登記附属建物2

- 種類：物置（旧浴場）
- 構造：木・コンクリートブロック造、鉄板葺、平家建
- 床面積：概測4.90平方メートル

未登記附属建物3

- 種類：物置
- 構造：木造、鉄板・波型ビニール板葺、平家建
- 床面積：概測32.07平方メートル

(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
■ A (債務者兼所有者)	物件1、2上の未登記の建造物は物置も車庫もすべて父が作ったもので、現在は相続人である私の所有だと思います。物件4建物の建築以前よりあったと思います。 抵当権設定当時、物件1～3土地は、私の祖母にあたるCが所有していましたが、物件4建物共有者である私もDも、地代等の土地を借りることに対する対価を支払ったことは無いと思います。

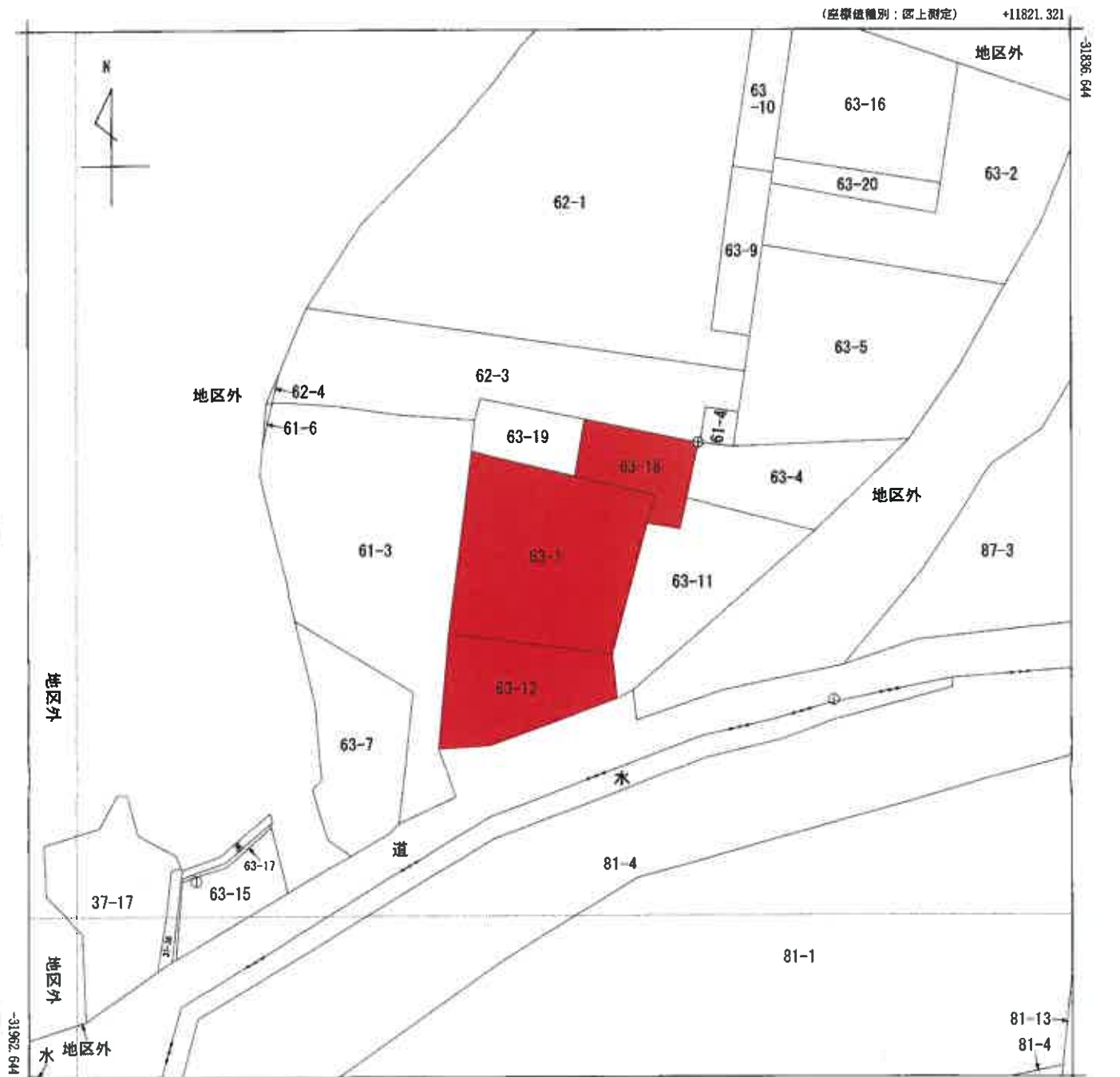
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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2月25日(火)	執行官室(郵便)	法務局へ登記関係資料交付申請
令和7年2月25日(火)	執行官室(郵便)	雫石町役場へ課税関係資料申請
令和7年2月25日(火)	執行官室(FAX)	雫石町役場へ道路照会
令和7年3月12日(水)	執行官室(郵便)	期日通知送付
令和7年3月25日(火) 13:50~15:30	物件所在地	B立会のうえ物件に立入調査 評価人同行
令和7年3月26日(水) 9:30~9:55	盛岡地方法務局	閉鎖登記申請・受領
令和7年3月27日(木) 9:15~9:50	盛岡地方法務局	滅失登記申請・受領
令和7年4月2日(水) 10:40~10:50	執行官室(電話)	雫石町社会福祉協議会に聴取
令和7年4月2日(水) 11:05~11:15	執行官室(電話)	盛岡広域振興局保護課に聴取
令和7年4月2日(水) 16:35~16:45	執行官室(電話)	Aより聴取
令和7年4月3日(木) 10:55~11:00	執行官室(電話)	Aより聴取
(特記事項) ☒ 令和 7 年 3 月 25 日 目的物件は空き家で施錠されていることが予想されたので、立会人Bを立ち会わせて解錠技術者に解錠させて調査した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在であったので、立会人 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

A 3 判をA4判に縮小



(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。



請求部	所在	岩手郡雫石町長山羽上				地番	63番1			
出力縮尺	1/500	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41年8月			備付年月日(原図)				補記事項		

518082

直角度法求積表

点名	① 63-18	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	Yn · (Xn+1 - Xn-1)
0111	-32189.834	12072.997	2.282	-73460.021186		
KK38	-32193.108	12074.475	-4.867	156683.856836		
0102	-32191.751	12086.130	-13.788	444181.780298		
KK35	-32190.260	12080.677	-8.637	278027.275820		
KK39	-32197.057	12058.493	8.544	-275091.655008		
0108	-32186.417	12086.221	8.822	-284083.256774		
KK40	-32202.812	12068.315	2.872	-95706.757264		
KK37	-32203.488	12072.193	4.882	-150776.768272		
合計面積				-224.945852		
合計面積				112	m ²	

点名	② 63-19	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	Yn · (Xn+1 - Xn-1)
KK35	-32180.260	12060.677	-11.224	361303.478240		
0103	-32187.778	12048.269	-13.212	425264.822836		
KK44	-32190.300	12047.485	-1.036	33346.150800		
0105	-32194.082	12047.233	12.028	-387230.418286		
KK39	-32197.057	12058.493	13.444	-432857.234308		
合計面積				-170.100628		
合計面積				85	m ²	

点名	③ 63-11	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	Yn · (Xn+1 - Xn-1)
合計面積				197.8232900		
合計面積				257.1767100		
合計面積				257	m ²	

座標一覽表

点名	X座標	Y座標
63-11-14	-32192.970	12074.420
0101	-32174.860	12256.550

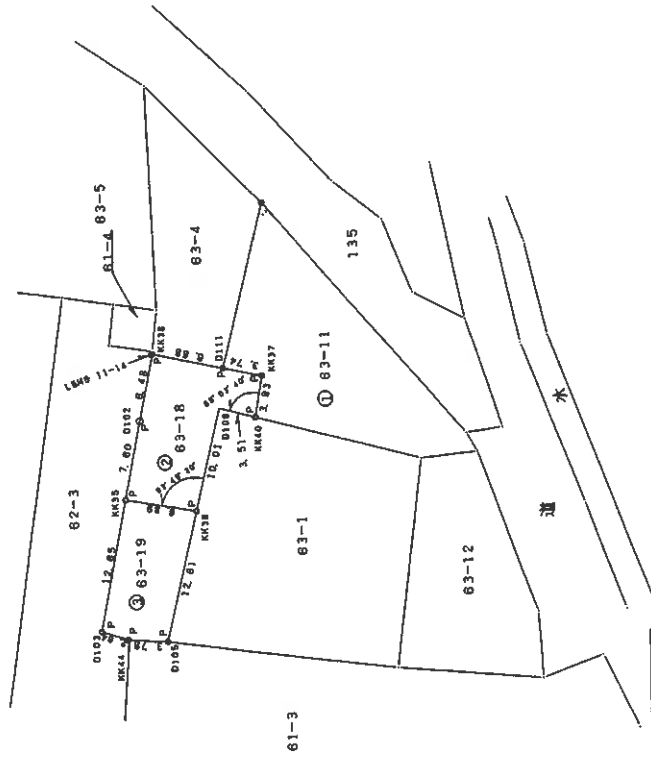
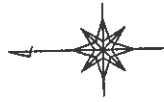
A3判をA4判に縮小

(日加算)

後
新
地積測量図
63番18
63番19 63-11

岩手郡磐石町大字長山第44地積測量図

岩手郡磐石町長山羽上



境界表示物の種類
P 公成測量図
C コンクリート杭
S 石杭
R 金属標
F フロップ増角

縮尺 1/500

申請人

作製者

平成14年3月20日登記

建 物 圖 面 圖
各 階 平 面 圖

呼 審 厘 寒

岩手郡雫石町長山羽上63番地18、63番地1

554899 各階平面図

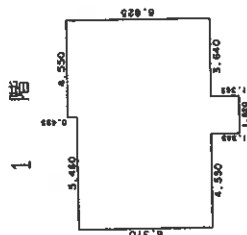
作者

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

H14822



求讀家

0.455	×	4.550	=	2.070250
6.370	×	10.010	=	63.763700
1.365	×	1.820	=	2.484300
合 計				68.318250
床 面 積				58.31 m ²

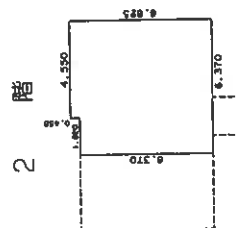
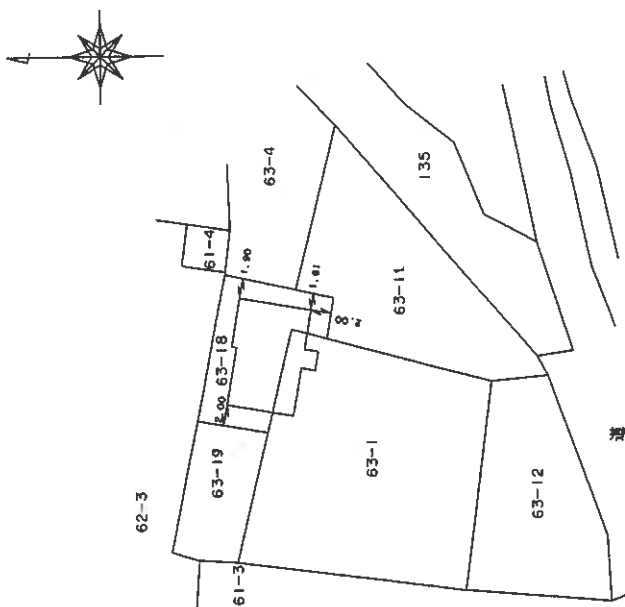


表 2

6.370	x	1.820	=	11.593400
6.825	x	4.550	=	31.053750
合 計				42.647150
床 面 積				42.64 m ²



令和6年(ケ)第50号 土地建物位置関係図



S=1/250



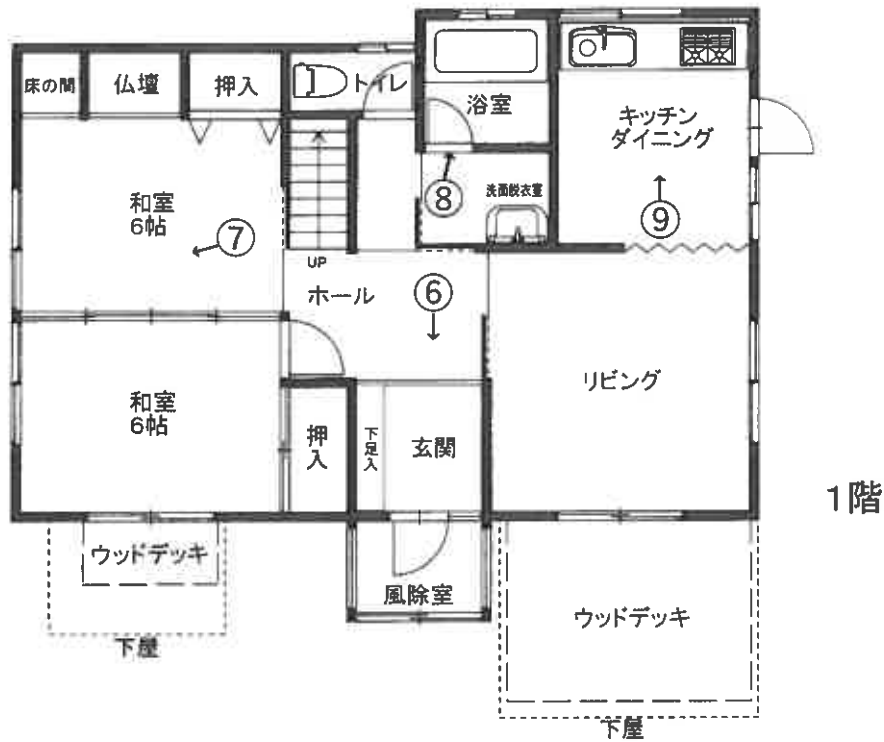
←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

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。



縮尺≒1/100

物件4（主である建物）



←○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。

物件4 (未登記附属建物 1)



概測面積: 25.83㎡



物件4 (未登記附属建物 2)



概測面積: 4.90㎡



物件4 (未登記附属建物 3)



概測面積: 32.07㎡



建具・住設機器等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8



写真 9



写真 10



令和06年（ケ）第50号

令和07年03月25日 現地調査

令和07年04月08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 4	金	3,850,000 円
内 訳 価 格		
物件 1 (土地)	金	1,190,000 円
物件 2 (土地)	金	570,000 円
物件 3 (土地)	金	300,000 円
物件 4 (建物)	金	1,790,000 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	岩手郡雫石町長山羽上	同 左
	地 番	63番1	
	地 目	宅地	
	地 積	444.68 m ²	
	所 有 者	A	
2	所 在	岩手郡雫石町長山羽上	同 左
	地 番	63番12	
	地 目	宅地	
	地 積	212.00 m ²	
	所 有 者	A	
3	所 在	岩手郡雫石町長山羽上	同 左
	地 番	63番18	
	地 目	宅地	
	地 積	112.77 m ²	
	所 有 者	A	
4	所 在	岩手郡雫石町長山羽上63番地18、 63番地1	同 左
	家屋番号	63番18	
	種 類	居宅	
	構 造	木造、亜鉛メッキ鋼板葺、2階建	
	床 面 積	1階：68.31m ²	
		2階：42.64m ²	
	所 有 者	A	
番号	特 記 事 項		
1 ・ 2 ・ 3	物件1・物件2上に、以下の工作物が設置されている（別添の土地建物位置関係図を参照）。 工作物①：木製物置、概測9.93m ² 。 工作物②：プレハブ製物置、概測15.87m ² 。 工作物③：旧井戸、概測4.50m ² 。 工作物④：軽量鉄骨製物置、概測15.39m ² 。 物件1・物件2上に、木片、鉄材、プラスチック片、古タイヤ、古ホイール等の一般廃棄物が残置されている。 物件1・物件2の西端部に植栽された樹木の枝が、西側で隣接する目的外土地に越境している。 雫石町担当課からの聞き取りによれば、令和6年度分の道路占用料（浄化槽排水管設置）が未納であるとの回答を得た。		

4	物件4の未登記附属建物が現存している（別添の土地建物位置関係図、建物間取図を参照）。 （未登記附属建物1） 種 類：車庫。 構 造：木造、波型ビニール板葺、平家建。 床面積：（1階）概測25.83㎡。 所有者：A。
	（未登記附属建物2） 種 類：物置（旧浴場）。 構 造：木・コンクリートブロック造、鉄板葺、平家建。 床面積：（1階）概測4.90㎡。 所有者：A。
	（未登記附属建物3） 種 類：物置。 構 造：木造、鉄板・波型ビニール板葺、平家建。 床面積：（1階）概測32.07㎡。 所有者：A。

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～物件3）

位 置 ・ 交 通	最寄鉄道駅：JR田沢湖線「雫石駅」の北方約3.1km（道路距離・徒歩圏外）。
	最寄バス停：岩手県交通「雫石営業所バス停留所」の北方約1.3km（道路距離・徒歩約17分）。
	最寄商店：柿木「ビックハウス雫石店」の北方約1.8km（道路距離・徒歩約23分）。
付 近 の 状 況	対象土地は、雫石町中心部の北方面の近郊に位置する住宅地であり、付近の状況は、一般住宅、農家住宅、農地が混在する住宅地域である。 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、非線引き区域。
	用 途 地 域：指定なし。
	建 蔽 率：70%。
	容 積 率：200%。
	防 火 規 制：なし。
	埋 蔵 文 化 財：埋蔵文化財包蔵地の該当なし。
	その他の規制：立地適正化計画・居住誘導区域外。
	防 災 マ ッ プ：南側の一部が土砂災害警戒区域（急傾斜地）に該当する。
	小中学校学区：雫石町立西山小学校、雫石町立雫石中学校。

画 地 条 件 (規模・形状等)	地 積 : 769.45㎡ (現況面積は登記面積と略一致)。 (内訳) 物件1 : 444.68㎡。 物件2 : 212.00㎡。 物件3 : 112.77㎡。
	形 状 : 不整形地。
	間口奥行 : 間口約22.4m×奥行約38.0m (最大)。
	地 勢 等 : 地勢は東側過半が略平坦地で、西側端部が西下り 法面となっている。 日照の障害はなし。
	画地区分 : 中間画地。
接 面 道 路 の 状 況	隣接状況 : 東側・北側の隣接地と略等高。 西側の隣接地よりも約0m～約1.0m高い。
	南側道路 : 現況幅員約4.0m舗装町道 (東林崎線)。 建築基準法第42条第1項第1号の道路に該当。 当該接面道路と略等高。
土 地 の 利 用 状 況 等	物件4の建物 (主である建物、未登記附属建物1～未登記付 属建物3) の敷地、工作物①～工作物④が設置された土地とし て使用されている。 東側の隣接地 (63番11、63番4) は畑地、北側の隣接地 (62番 3、63番19) は畑地、西側の隣接地 (61番3) は農家住宅の敷地 となっている。
供給処理施設	上 水 道 : あり。
	ガス配管 : なし。
	下 水 道 : なし。
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 (上 記 以 外)	前記「第3 目的物件 物件1・物件2・物件3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4の主である建物)

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)	平成14年07月01日新築。
	経済的全耐用年数	30.0年。
	経過年数	約22.8年。
	経済的残存耐用年数	約7.2年。
仕 様	構造	木造。
	屋根	亜鉛メッキ鋼板葺。
	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。
	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	68.31㎡。
	2階	42.64㎡。
	合計	110.95㎡。
	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。
	使用資材	普通。
	施工	普通。
保守管理の 状態	屋根材の錆、雨樋の破損、内壁材(ビニールクロス)の破損・汚れ、建具(ドア)の破損等の要修繕箇所が見受けられ、維持管理の状態は劣る。	
建物の利用 状況	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4の主である建物について、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4の特記事項」のとおり。	

3 対象建物の概況及び利用状況（物件4の附属建物1）

区 分	附属建物（未登記）。	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建 築 年 月 日	平成14年07月01日以前（聞き取り調査内容）。
	経済的全耐用年数	30.0年。
	経 過 年 数	約22.8年以上。
	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。	
	屋 根：波型ビニール板葺。	
	外 壁：サイディング。	
	天 井：なし。	
	内 壁：なし。	
	床：土間。	
	基 礎：コンクリート独立基礎。	
	設 備：電気。 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：25.83㎡。 現況床面積は概測調査内容に基づく数量を採用した。	
現 況 用 途 等	階 層：平家建。	
	現況用途：車庫。	
	間 取 り：添付の間取り図を参照。	
品 等	総 合：劣る。	
	使用資材：劣る。	
	施 工：劣る。	
保守管理の 状 態	雨漏り跡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	占有の状況は、建物所有者Aが車庫として使用・占有している。	
特 記 事 項 （アスベスト）	物件4の附属建物1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。	
特 記 事 項 （上記以外）	前記「第3 目的物件 物件4の特記事項」のとおり。	

4 対象建物の概況及び利用状況（物件4の附属建物2）

区 分	附属建物（未登記）。	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建 築 年 月 日	平成14年07月01日以前（間取り調査内容）。
	経済的全耐用年数	30.0年。
	経 過 年 数	約22.8年以上。
	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。
	屋 根	鉄板葺。
	外 壁	コンクリートブロック。
	天 井	なし。
	内 壁	なし。
	床	コンクリート。
	基 礎	コンクリート。
	設 備	電気、給水。 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：4.90㎡。 現況床面積は概測調査内容に基づく数量を採用した。	
現 況 用 途 等	階 層	平家建。
	現況用途	物置（旧浴場）。
	間 取 り	添付の間取り図を参照。
品 等	総 合	劣る。
	使用資材	劣る。
	施 工	劣る。
保守管理の 状 態	屋根材の錆、雨漏り跡、建具（窓ガラス）の破損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	占有の状況は、建物所有者Aが物置として使用・占有している。	
特 記 事 項 （アスベスト）	物件4の附属建物2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。	
特 記 事 項 （上記以外）	前記「第3 目的物件 物件4の特記事項」のとおり。	

5 対象建物の概況及び利用状況（物件4の附属建物3）

区 分	附属建物（未登記）。	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建 築 年 月 日	平成14年07月01日以前（間取り調査内容）。
	経済的全耐用年数	30.0年。
	経 過 年 数	約22.8年以上。
	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。	
	屋 根：鉄板・波型ビニール板葺。	
	外 壁：鉄板・波型ビニール板。	
	天 井：板。	
	内 壁：ボード。	
	床：板、土間。	
	基 礎：コンクリート独立基礎。	
	設 備：電気。 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：32.07㎡。 現況床面積は概測調査内容に基づく数量を採用した。	
現 況 用 途 等	階 層：平家建。	
	現況用途：物置。	
	間 取 り：添付の間取り図を参照。	
品 等	総 合：劣る。	
	使用資材：劣る。	
	施 工：劣る。	
保守管理の 状 態	屋根材の錆、外壁材の錆、雨漏り跡、天井材（板）の腐食、内壁材（ボード）の腐食の破損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	占有の状況は、建物所有者Aが物置として使用・占有している。	
特 記 事 項 （アスベスト）	物件4の附属建物3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。	
特 記 事 項 （上記以外）	前記「第3 目的物件 物件4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～物件3(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	7,300	0.940	444.68	0.900	2,750,000
2			212.00		1,310,000
3			112.77		700,000

ア 標準画地価格：類似地域所在の取引事例価格等を比較考量の上、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：個別格差率(相乗積) ▲6.0%

(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 ▲5%(方位、規模等)。
行政的条件 ▲1%(災害の危険性)。 その他条件 ±0%(格差なし)。

ウ 地 積：登記数量を採用。

エ 建付減価補正：▲10%。

② 物件4(主である建物)

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)
4-1	125,000	110.95	0.221	3,060,000

イ 現況延床面積：登記数量を採用。

ウ 現価率

定額法：31.6% (経過年数22.8年、経済的残存耐用年数7.2年、残価率10.0%)

観察減価法：▲30.0% (物理的・機能的・経済的減価)

◇ 現価率 = $0.316 \times (1 - 0.30) = 0.221$

③ 物件4(附属建物1)

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)
4-2	50,000	25.83	0.070	90,000

イ 現況延床面積：概測調査内容に基づく数量を採用。

ウ 現価率

定額法：10.0%（経過年数22.3年以上、経済的残存耐用年数0.0年、残価率10.0%）

観察減価法：▲30.0%（物理的・機能的・経済的減価）

◇ 現価率 = $0.100 \times (1 - 0.30) = 0.07$

④ 物件4(附属建物2)

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)
4-3	100,000	4.90	0.050	20,000

イ 現況延床面積：概測調査内容に基づく数量を採用。

ウ 現価率

定額法：10.0%（経過年数22.8年以上、経済的残存耐用年数0.0年、残価率10.0%）

観察減価法：▲50.0%（物理的・機能的・経済的減価）

◇ 現価率 = $0.100 \times (1 - 0.50) = 0.05$

⑤ 物件4(附属建物3)

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)
4-4	50,000	32.07	0.050	80,000

イ 現況延床面積：概測調査内容に基づく数量を採用。

ウ 現価率

定額法：10.0%（経過年数22.3年以上、経済的残存耐用年数0.0年、残価率10.0%）

観察減価法：▲50.0%（物理的・機能的・経済的減価）

◇ 現価率 = $0.100 \times (1 - 0.50) = 0.05$

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率等価格を控除し、建物については土地利用率等価格を加算し、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 土地利用率等価格

記号	ア	イ		ウ
物件 番号	建付地価格(円)	土地利用率等割合		土地利用率等価格(円) (ア×イ)
1	2,750,000	0.10	使用借権	280,000
2	1,310,000	0.10	使用借権	130,000
3	700,000	0.10	使用借権	70,000

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)	土地利用率等価格 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	2,750,000	▲ 280,000		0.80	0.60	1,190,000
2	1,310,000	▲ 130,000				570,000
3	700,000	▲ 70,000				300,000
4	3,250,000	+ 480,000	1.00			1,790,000
一括価格(合計)						3,850,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : 物件1・物件2上に木片、鉄材、プラスチック片、古タイヤ、古ホイール等の一般廃棄物が残置されていること、物件1・物件2の西端部に植栽された樹木の枝が西側で隣接する目的外土地に越境していることから、市場性の減退が認められ、市場性修正率を▲20%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。

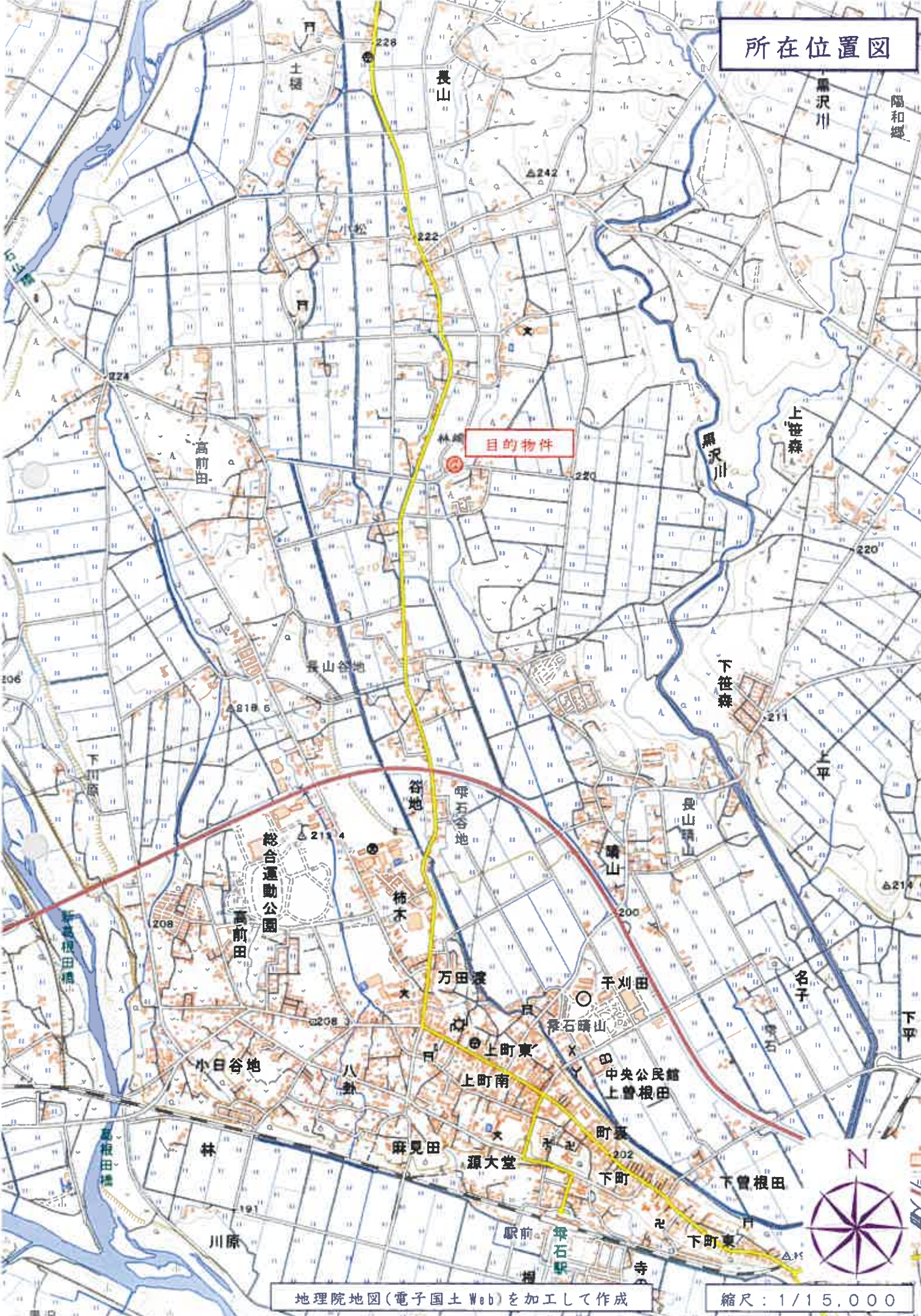
第6 附属資料の表示

- 1 所在位置図。
- 2 公図写。

- 3 地積測量図写。
- 4 建物図面写。
- 5 土地建物位置関係図。
- 6 建物間取図。

以 上。

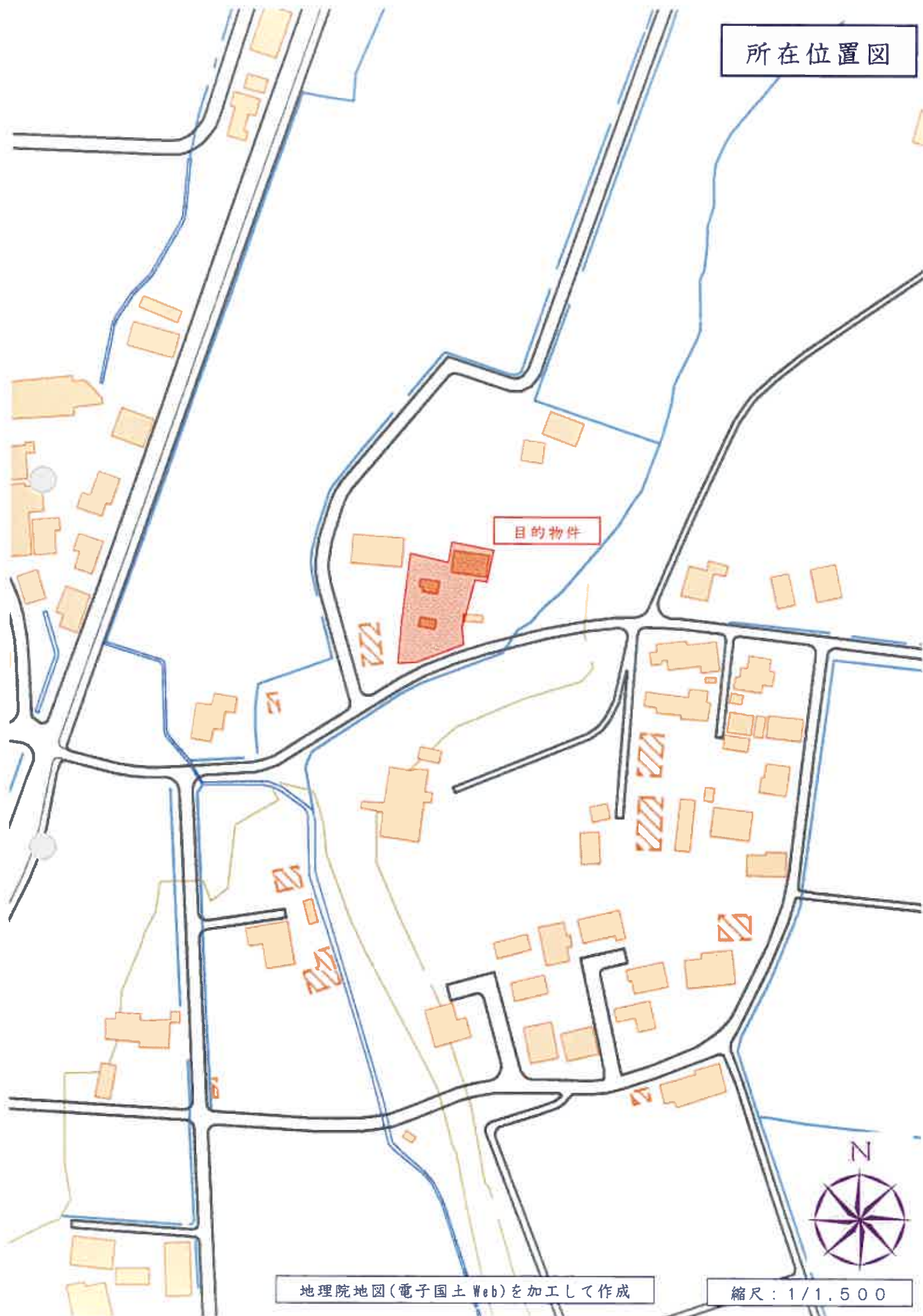
所在位置図

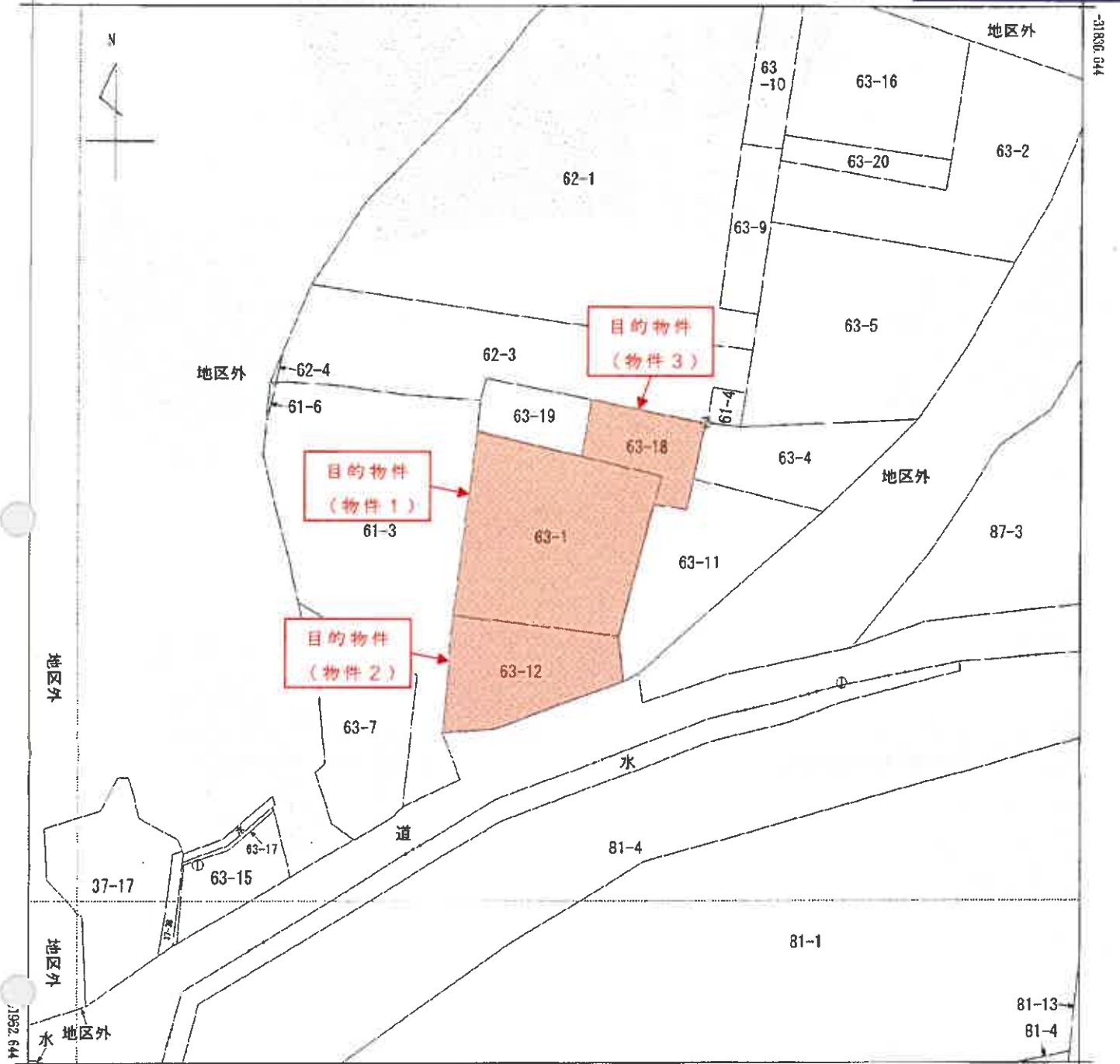


地理院地図(電子国土Web)を加工して作成

縮尺：1/15,000

所在位置図





+11696.321 (座標補正: 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 (touhoku.aiheiyouki2011.par) による修正がされています。



請 求 部 分	所 在	岩手郡雫石町長山羽上				地 番	63番1			
出 力 尺 寸	1/500	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41年8月				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。

(盛岡地方法務局管轄)

令和6年12月13日

東京法務局港出張所

登記官

請求番号: 25-1

(1/1)

縮小: A3版 → A4版

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。
(盛岡地方裁判所 審判)

518082

新 63-11 後

地積測量図

63番18
63番19

岩手都立石町長山羽上

直角座標法求積表

点番	Xn	Yn	n+1	Yn+1	Xn+1	Yn+1 - Yn	Xn+1 - Xn
0111	-32149.834	12072.887	2	2.282	-32147.552	2.282	2.268
KK38	-32193.108	12074.475	3	-4.807	-32197.915	-4.807	-4.807
0102	-32181.791	12068.130	4	-13.768	-32195.559	-13.768	-13.768
KK39	-32180.569	12060.577	5	-8.437	-32189.006	-8.437	-8.437
0106	-32187.257	12056.485	6	3.844	-32183.413	3.844	3.844
0108	-32188.417	12056.321	7	8.422	-32180.000	8.422	8.422
KK40	-32202.812	12068.315	8	11.972	-32190.843	11.972	11.972
KK37	-32207.486	12072.183	9	4.882	-32202.669	4.882	4.882
合計			10				
合計			10				

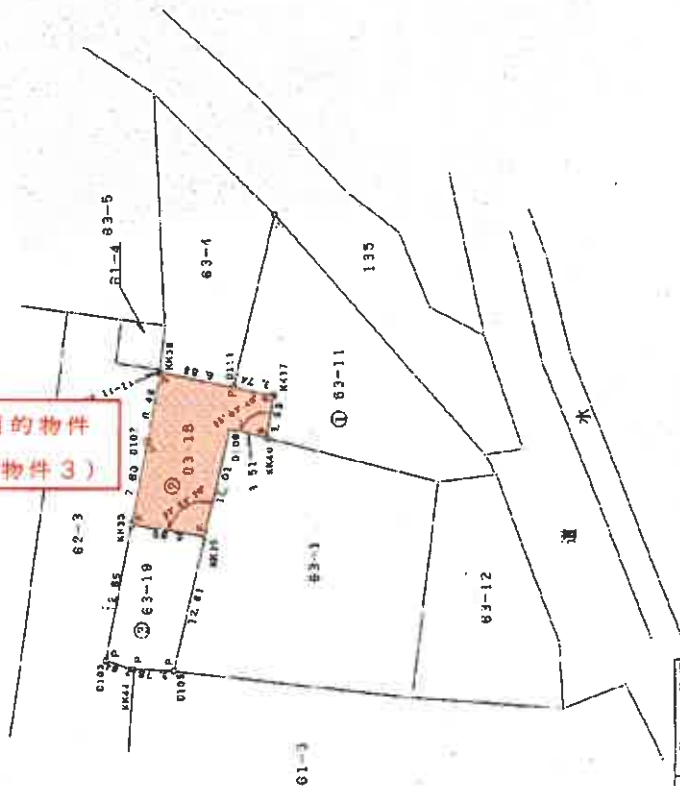
点番	Xn	Yn	n+1	Yn+1	Xn+1	Yn+1 - Yn	Xn+1 - Xn
KK35	-32190.200	12060.677	11	-11.224	-32201.424	-11.224	-11.224
0103	-32187.728	12048.289	12	-13.212	-32198.940	-13.212	-13.212
KK44	-32190.300	12047.485	13	-1.038	-32191.338	-1.038	-1.038
0105	-32184.082	12047.233	14	12.028	-32172.054	12.028	12.028
KK39	-32197.057	12058.493	15	13.444	-32183.501	13.444	13.444
合計			16				
合計			16				

座標一覽表

点名	X座標	Y座標
5945 11-14	-32192.570	12074.420
0101	-32184.880	12058.552



目的物件
(物件3)



境界線の西側	境界線の東側
P 合 成 新 証 書	C フォトリソグ
S 石 柱	R 金 属 柱
G フロック 案内	

作製者

申請人

縮尺 1/500

(平成14年3月18日作製)

(日本土地家産法施行規則第14条第1項第2号の会則)

平成14年3月20日登記

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。
(盛岡地方裁判所管轄)
令和6年12月13日 東京法務局港出支所

登記官

縮小：A3版→A4版

建物図面
各階平面図

家屋番号	63番18
建物の所在	岩手郡雫石町長山羽上63番地18、63番地1

554899 各階平面図

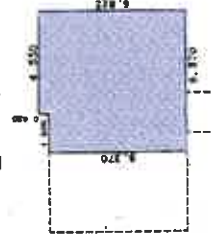
1 階



求積表

$0.455 \times 4.550 = 2.070250$
$6.370 \times 10.010 = 63.763700$
$1.365 \times 1.820 = 2.484300$
合計 68.318250
所収積 68.31㎡

2 階



求積表

$6.370 \times 1.820 = 11.593400$
$6.823 \times 4.550 = 31.053750$
合計 42.647150
所収積 42.64㎡



目的物件
(物件4)



(日積米12)

作製者

年 8 月 7 日(作製)

縮尺 1/250

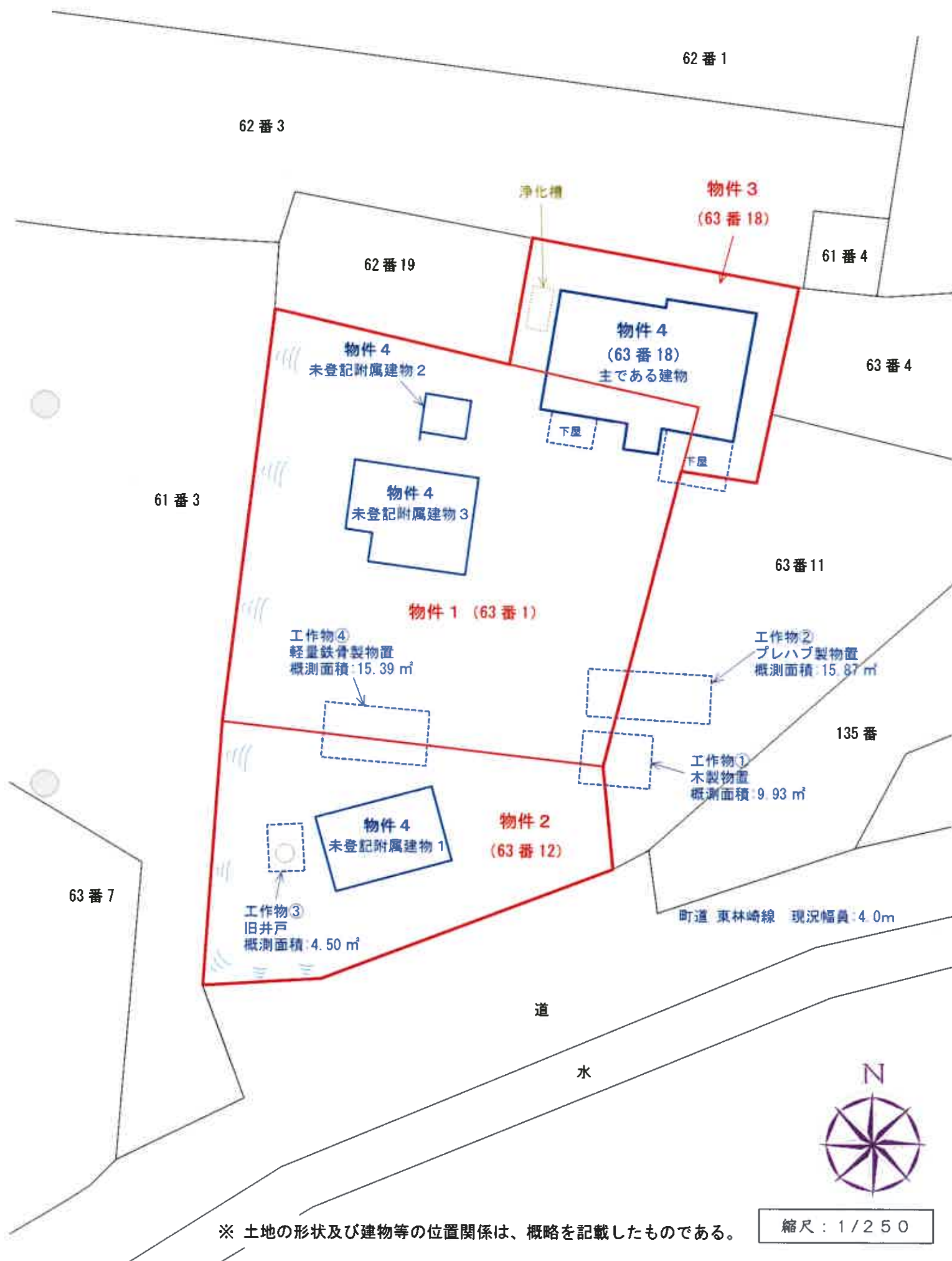
申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

H148.22

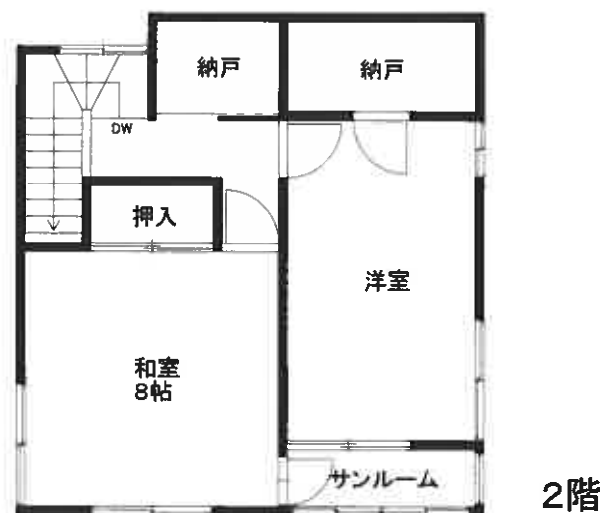
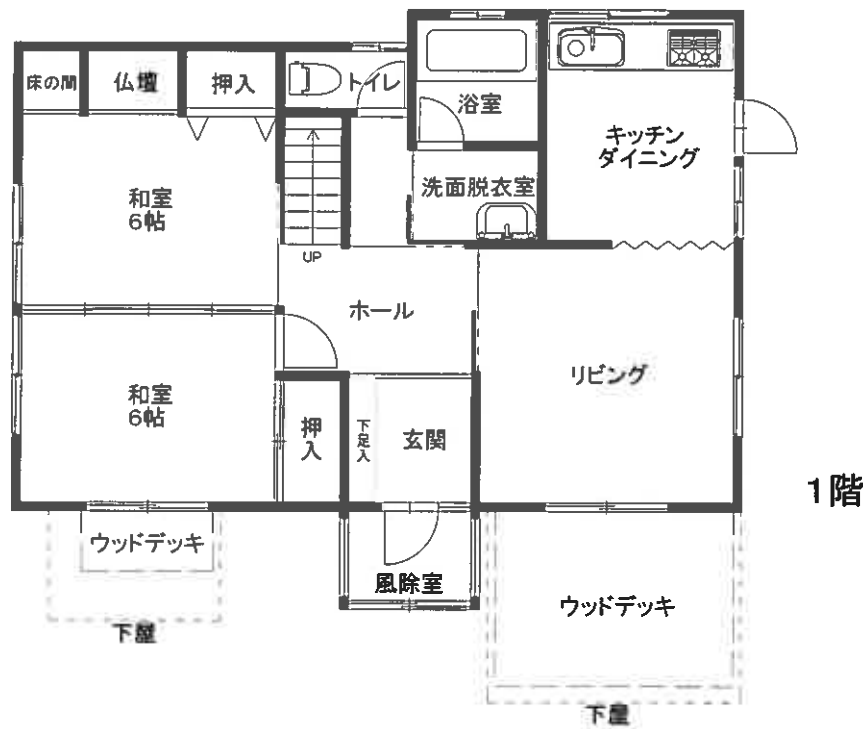
令和6年(ケ)第50号 土地建物位置関係図



令和6年(ケ)第50号 建物間取図

物件4 (主である建物)

縮尺≒1/100



※ 建具・住設機器等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。

令和6年(ケ)第50号 建物間取図

縮尺≒1/100

物件4 (未登記附属建物 1)



概測面積:25.83㎡



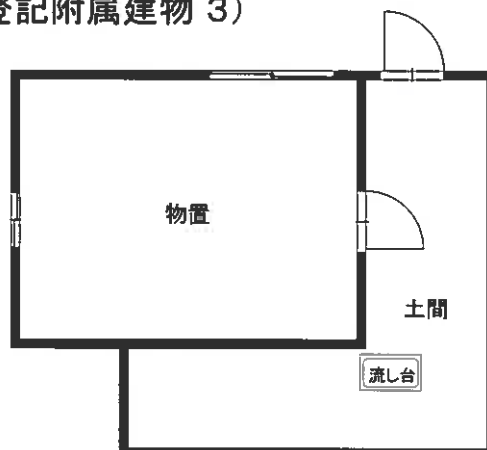
物件4 (未登記附属建物 2)



概測面積:4.90㎡



物件4 (未登記附属建物 3)



概測面積:32.07㎡



※ 建具・住設器具等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。