

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 4 月 30 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 5 月 15 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 22 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 28 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 6 月 6 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 4 月 30 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



576

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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 430, 000 1, 944, 000	一括	486, 000	92, 072	0
1	1, 820, 000				
2	610, 000				
3～11	850, 000 680, 000	一括	170, 000	385, 274	0
3	60, 000				
4	60, 000				
5	80, 000				
6	300, 000				
7	110, 000				
8	70, 000				
9	60, 000				
10	60, 000				
11	50, 000				
備考	民事執行規則30条の3第1項による価額変更				

物 件 目 録

- 1 所 在 奥州市前沢字新町
 - 地 番 67 番
 - 地 目 宅地
 - 地 積 916.29 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 奥州市前沢字新町 67 番地
 - 家屋 番号 67 番
 - 種 類 店舗・居宅
 - 構 造 木造瓦、亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 - 床 面 積
 - 1 階 303.71 平方メートル
 - 2 階 72.92 平方メートル
 - (現況)
 - 床 面 積
 - 1 階 約 315.7 平方メートル
 - 2 階 約 77.4 平方メートル
 - (附属建物)
 - 符 号 2
 - 種 類 倉庫
 - 構 造 木造瓦葺 2 階建
 - 床 面 積
 - 1 階 58.36 平方メートル
 - 2 階 58.36 平方メートル
 - 符 号 7
 - 種 類 倉庫



物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 34.86 平方メートル

符 号 2

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

3 所 在 奥州市前沢字七日町

地 番 64番2

地 目 宅地

地 積 101.04 平方メートル

所有者 有限会社おかる

4 所 在 奥州市前沢字七日町

地 番 65番2

地 目 宅地

地 積 103.74 平方メートル

所有者 有限会社おかる

5 所 在 奥州市前沢字七日町

地 番 85番4

地 目 宅地

地 積 190.40 平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

6 所 在 奥州市前沢字七日町
地 番 91番
地 目 宅地
地 積 525.99平方メートル

所有者 有限会社おかる

7 所 在 奥州市前沢字七日町91番地、85番地4、87番地
3、87番地4、89番地
奥州市前沢字七日町裏135番地2、135番地3、
135番地4

家屋 番号 91番
種 類 料理店・居宅
構 造 木、鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 622.03平方メートル
2階 193.58平方メートル

(現況)

種 類 料理店
床 面 積 1階 約625.6平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 機械室



物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 25.11平方メートル

符 号 1

(現況)

種 類 倉庫

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 約26.4平方メートル平方メートル
2階 約26.4平方メートル平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

8 所 在 奥州市前沢字七日町裏

地 番 135番2

地 目 宅地

地 積 151.58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

9 所 在 奥州市前沢字七日町裏

地 番 135番3

地 目 宅地

地 積 133.55平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

10 所 在 奥州市前沢字七日町裏
地 番 135番4
地 目 宅地
地 積 137.46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

11 所 在 奥州市前沢字七日町裏
地 番 135番5
地 目 宅地
地 積 84.31平方メートル

所有者 有限会社おかる



物 件 明 細 書

令和 6 年 6 月 21 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

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, 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

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登載されています。)



物 件 目 録

1 所 在 奥州市前沢字新町

地 番 67 番

地 目 宅地

地 積 916.29 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 奥州市前沢字新町 67 番地

家屋 番号 67 番

種 類 店舗・居宅

構 造 木造瓦、亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 303.71 平方メートル
2 階 72.92 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 315.7 平方メートル
2 階 約 77.4 平方メートル

(附属建物)

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 58.36 平方メートル
2 階 58.36 平方メートル

符 号 7

種 類 倉庫



物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 34.86 平方メートル

符 号 2

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和5年(ケ)第37号
令和6年2月14日受理
令和6年4月3日提出

現況調査報告書

(物件1、2)

盛岡地方裁判所
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 奥州市前沢字新町
 地 番 67番
 地 目 宅地
 地 積 916.29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 奥州市前沢字新町67番地
 家屋番号 67番
 種 類 店舗・居宅
 構 造 木造瓦、亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 303.71平方メートル
 2階 72.92平方メートル
 (附属建物)
 符 号 2
 種 類 倉庫
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 58.36平方メートル
 2階 58.36平方メートル
 符 号 7
 種 類 倉庫
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 34.86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

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 (物件) ☐ (物件)		
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 及び同 B ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、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: } 「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 種類: ☐ ある 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者 A 及び同 B ☐ その他の者 上記の者が本建物の一部を営業を停止した店舗として、一部を住居 (空家) としてそれぞれ占有している ☐ 「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 [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 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、東向きの緩やかな傾斜地で、物件2建物等の敷地として利用されている。
- 2 公図上、本土地の西側が国土交通省所有の公衆用道路（1001番）に、南側が奥州市所有の公衆用道路（69番）に、東側が奥州市所有の用悪水路（1009番）を介して同市所有の公衆用道路（1002番）にそれぞれ接面している。現況、本土地の西側が幅員約9.0メートルの舗装県道「新城馬口沢線」に、南側が幅員約7.0メートルの舗装市道「新町新町裏線」に、東側が幅約5.0メートルの舗装市道「新町裏七日町裏線」に接面している。
- 3 本土地南西付近にスチール製物置（工作物）が設置されている。この物置は地面に置かれているだけであり、土地への定着性が認められない。

■物件2 建物関係

- 1 関係人の陳述及び建物内の状況から、本建物は共有者A及び同Bが営業を停止した店舗及び住居（空き家）として管理し、占有しているものと認められる。
- 2 本建物について、公簿の記載と次の点が異なっている。

主である建物

床面積：1階 約315.7平方メートル 2階 約77.4平方メートル

附属建物符号2

構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

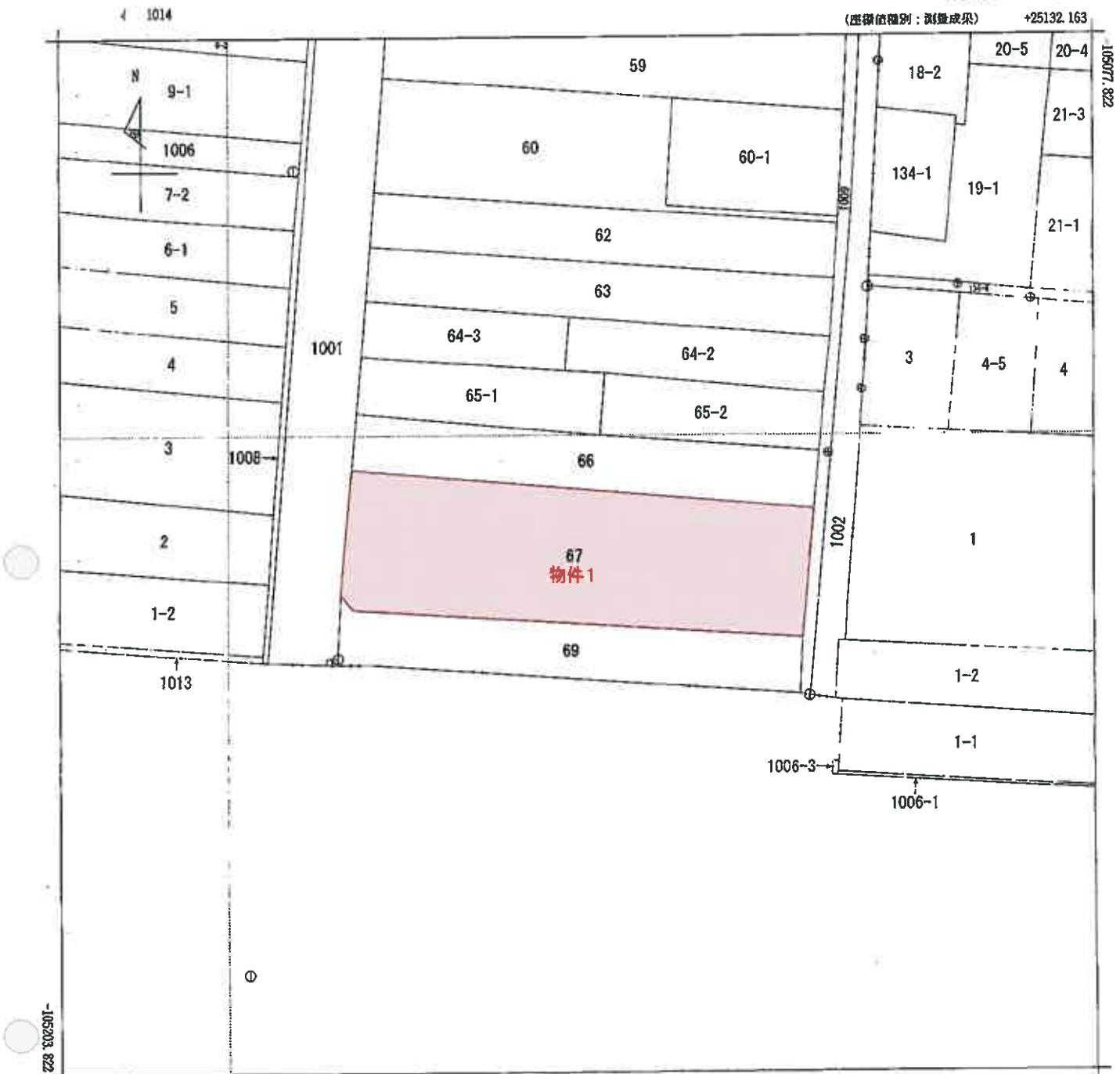
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (共有者)	1 物件の相共有者Bは私の弟になります。 2 物件2建物には、私が居住していましたが、去年の10月くらいに退去し、現在は誰も住んでいません。お店も2年くらい前にはやめています。 3 物件2建物の1階に中庭のようなものがありましたが、そこを潰して私の部屋にしました。もう、30年以上前のことです。 4 東側にある土蔵は、もともと、瓦葺でしたが、震災で瓦が大分落ちたので、トタン葺きに直しました。 5 玄関先にあるスチール製物置は、父がここを購入したときにはすでにあったものです。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6年 2月15日 (木) 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 (2/21着)
R6年 2月15日 (木) 16:00 - :	執行官室 (郵便)	奥州市役所に関係人の固定資産税名寄せ等申請 (2/28着)
R6年 2月28日 (水) 16:00 - :	執行官室 (郵便)	共有者A及び同Bあてに現況調査日時通知書及び占有関係照会書送付 (3/6Aから、3/13Bから各回答)
R6年 3月19日 (火) 10:00 - 11:50 15:10 - 15:20	物件所在地	E立会いのうえ、物件に立入調査。評価人同行
R6年 3月30日 (土) 17:05 - 17:15	執行官室 (電話)	Aから事情聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■ 令和6年3月19日 目的物件は施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。 ■ 令和6年3月19日 目的物件は不在だったので、立会人E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



(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。
(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(iwatemiya2008.par)による修正がされています。

地番区域見出
前沢字新町
前沢字新町

請求部	所在	奥州市前沢字新町					地番	67番		
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	平成16年2月				備付年月日(原図)	平成21年11月20日		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。

令和5年10月26日
盛岡地方方法務局水沢支局
地図整理番号: M06465
(1/1)



登記年月日：昭和62年2月4日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和5年11月16日 盛岡地方建設局水災支局

登記番

(7 枚目)

請求番号：13-1

建築物図面
各階平面図

570722

家屋番号

67
奥州市前沢区
釜手保田新田

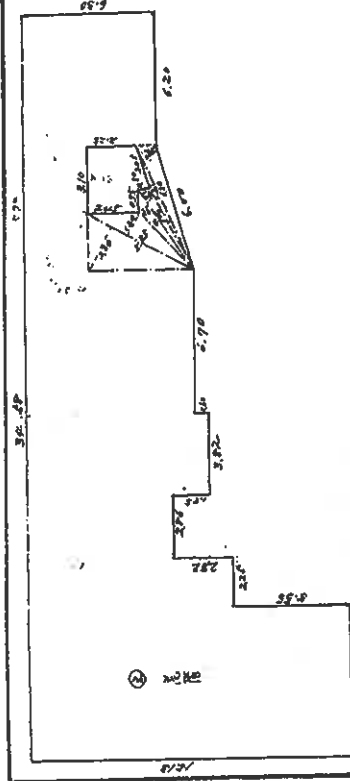
建築物の所在

多新町 67

方位：N-NW

方位：N-NW

各階平面図



床面積計算			
①	15.00 x 70.00	=	1050.00
②	2.25 x 6.80	=	15.30
③	2.25 x 6.80	=	15.30
④	3.82 x 8.60	=	32.85
⑤	4.70 x 2.50	=	11.75
⑥	5.70 x 4.95	=	28.20
⑦	6.20 x 6.30	=	39.06
⑧	5.55 x 23.00	=	127.65
⑨	5.55 x 4.20	=	23.31
⑩	4.50 x 6.40	=	28.80
⑪	6.30 x 4.20	=	26.46
⑫	6.30 x 4.20	=	26.46
⑬	6.30 x 4.20	=	26.46
⑭	6.30 x 4.20	=	26.46
⑮	6.30 x 4.20	=	26.46
⑯	6.30 x 4.20	=	26.46
⑰	6.30 x 4.20	=	26.46
⑱	6.30 x 4.20	=	26.46
⑲	6.30 x 4.20	=	26.46
⑳	6.30 x 4.20	=	26.46
㉑	6.30 x 4.20	=	26.46
㉒	6.30 x 4.20	=	26.46
㉓	6.30 x 4.20	=	26.46
㉔	6.30 x 4.20	=	26.46
㉕	6.30 x 4.20	=	26.46
㉖	6.30 x 4.20	=	26.46
㉗	6.30 x 4.20	=	26.46
㉘	6.30 x 4.20	=	26.46
㉙	6.30 x 4.20	=	26.46
㉚	6.30 x 4.20	=	26.46
㉛	6.30 x 4.20	=	26.46
㉜	6.30 x 4.20	=	26.46
㉝	6.30 x 4.20	=	26.46
㉞	6.30 x 4.20	=	26.46
㉟	6.30 x 4.20	=	26.46
㊱	6.30 x 4.20	=	26.46
㊲	6.30 x 4.20	=	26.46
㊳	6.30 x 4.20	=	26.46
㊴	6.30 x 4.20	=	26.46
㊵	6.30 x 4.20	=	26.46
㊶	6.30 x 4.20	=	26.46
㊷	6.30 x 4.20	=	26.46
㊸	6.30 x 4.20	=	26.46
㊹	6.30 x 4.20	=	26.46
㊺	6.30 x 4.20	=	26.46
㊻	6.30 x 4.20	=	26.46
㊼	6.30 x 4.20	=	26.46
㊽	6.30 x 4.20	=	26.46
㊾	6.30 x 4.20	=	26.46
㊿	6.30 x 4.20	=	26.46
合計			1000.00

① 4.42 x 5.43 = 24.00 ㎡
床面積 24.00 ㎡

② 1.15
10.44 x 5.55 = 58.26 ㎡
床面積 58.26 ㎡

③ 2.15
10.44 x 5.55 = 58.26 ㎡
床面積 58.26 ㎡

作成者 土壌研社 保置

作製者

昭和62年1月22日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

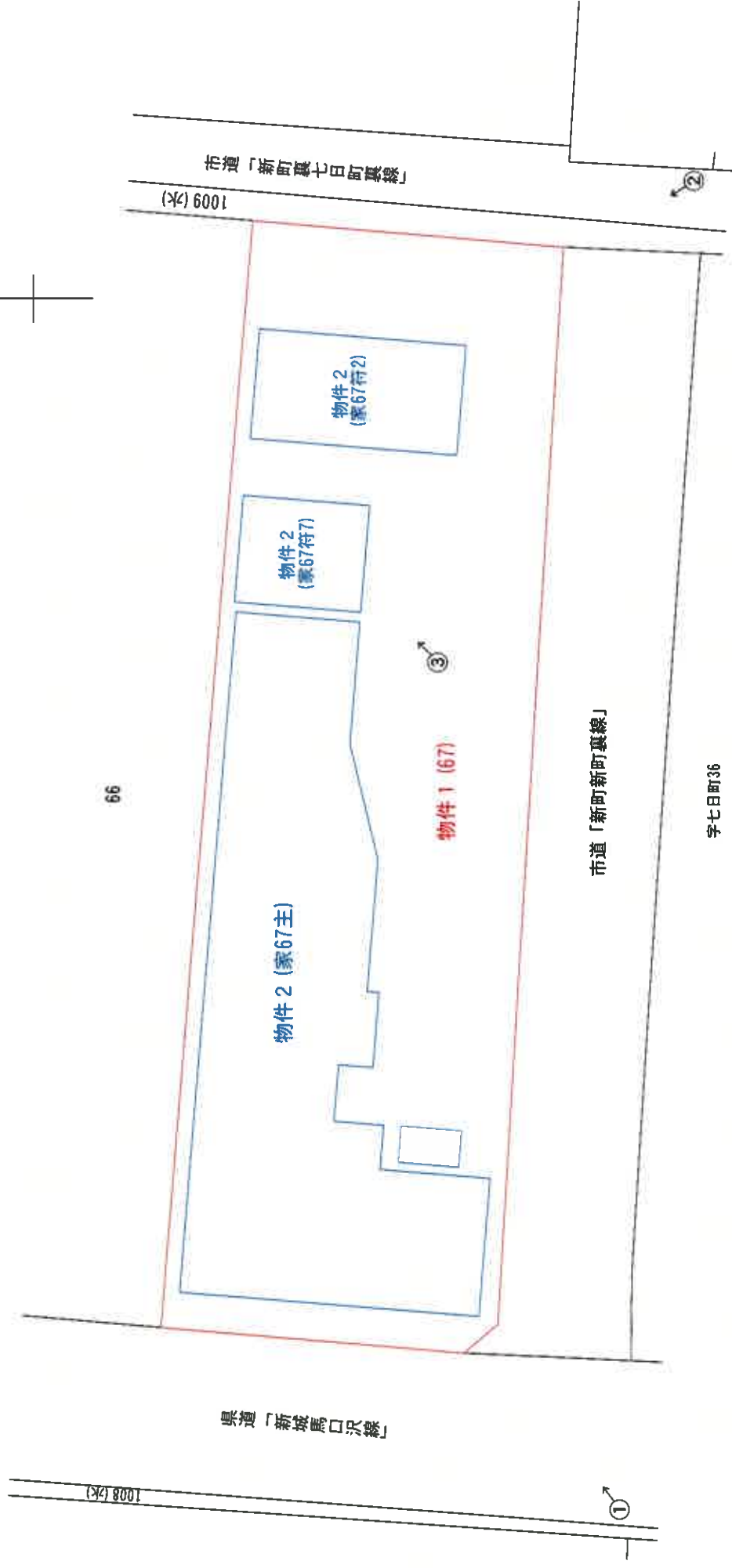
572-2-4

(土木・地政関係実士会連合会印紙)

(1/2)

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。



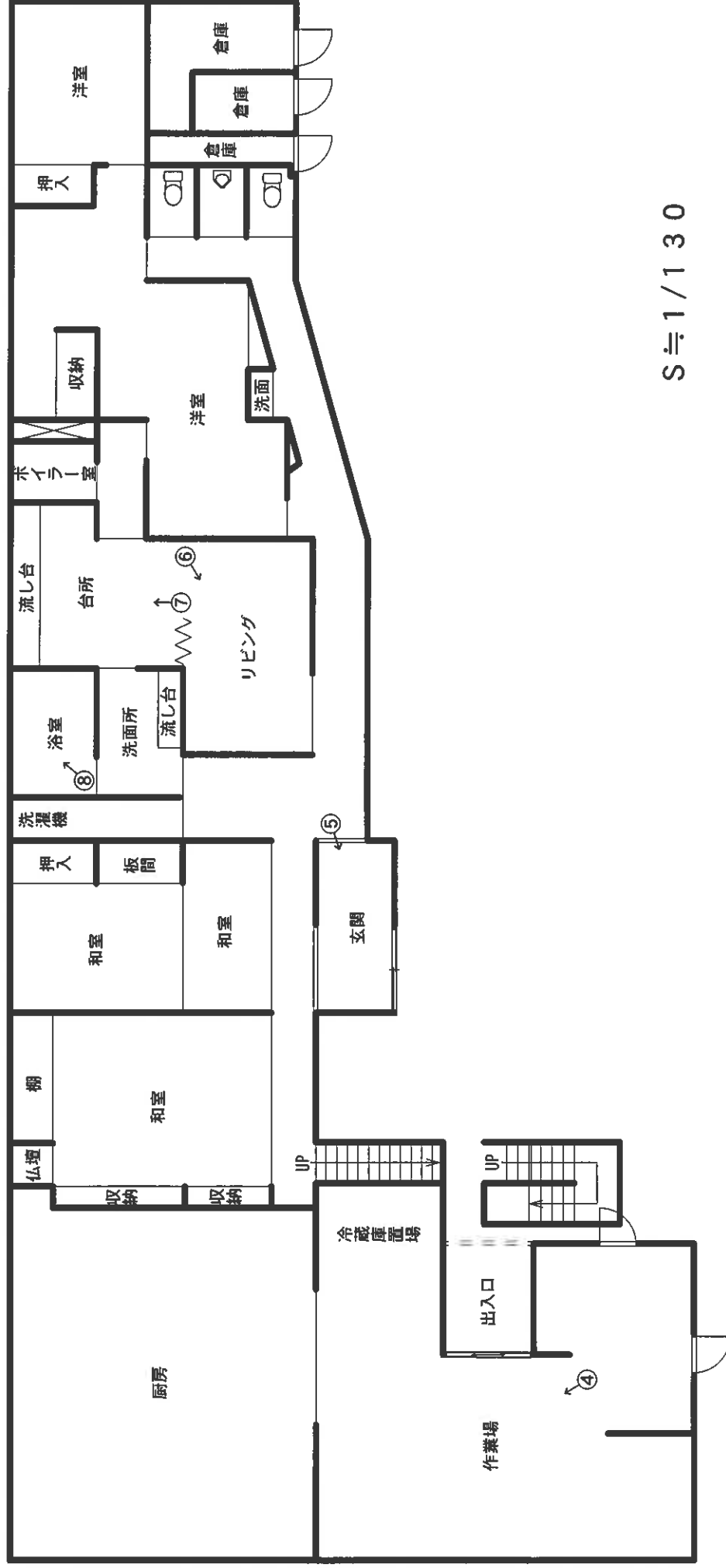
S≒1/300

←○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。

(8 枚目)

建物間取図(物件2主)

(1F)



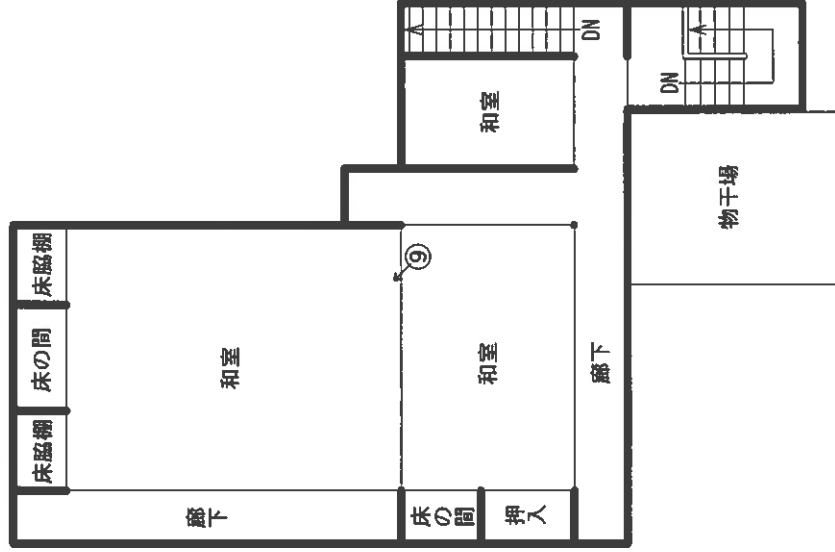
S ÷ 1/130

←○印は写真撮影所であり、○印の中の数字は写真番号である。

(9 枚目)

建物間取図 (物件 2 主)

(2F)



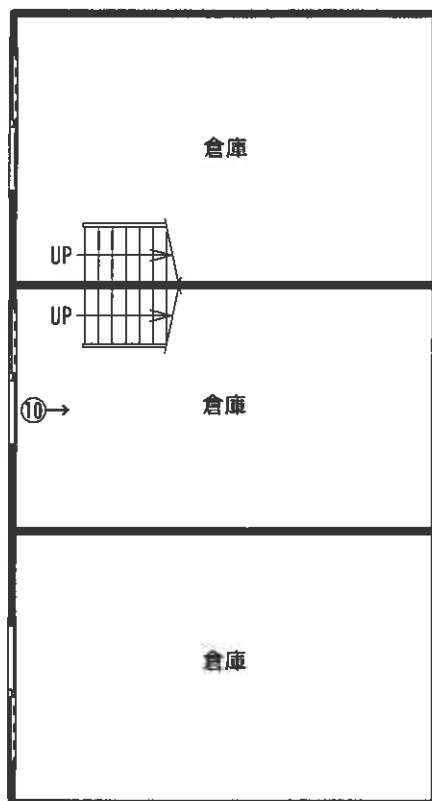
S ≒ 1 / 1 3 0

←○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。

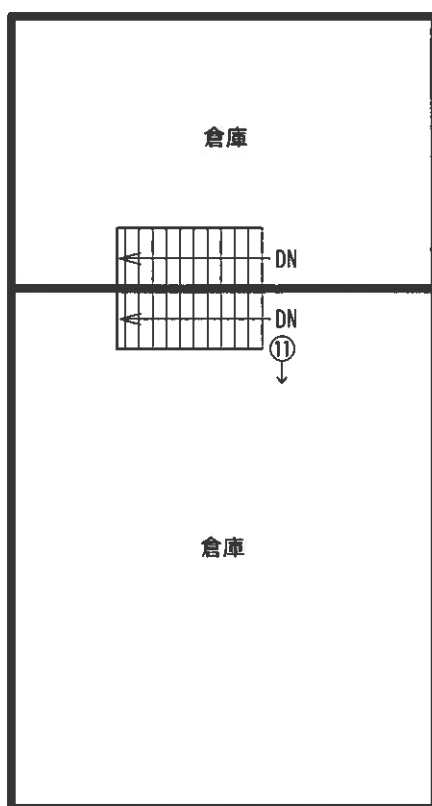
(10 枚目)

建物間取図 (物件 2 符 2)

(1F)



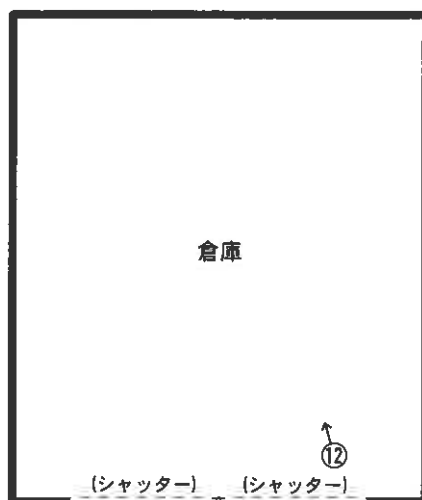
(2F)



S ≒ 1 / 1 0 0

←○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 2 符 7)



S ≒ 1 / 1 0 0

←○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。

(12 枚目)

写 真 1



写 真 2



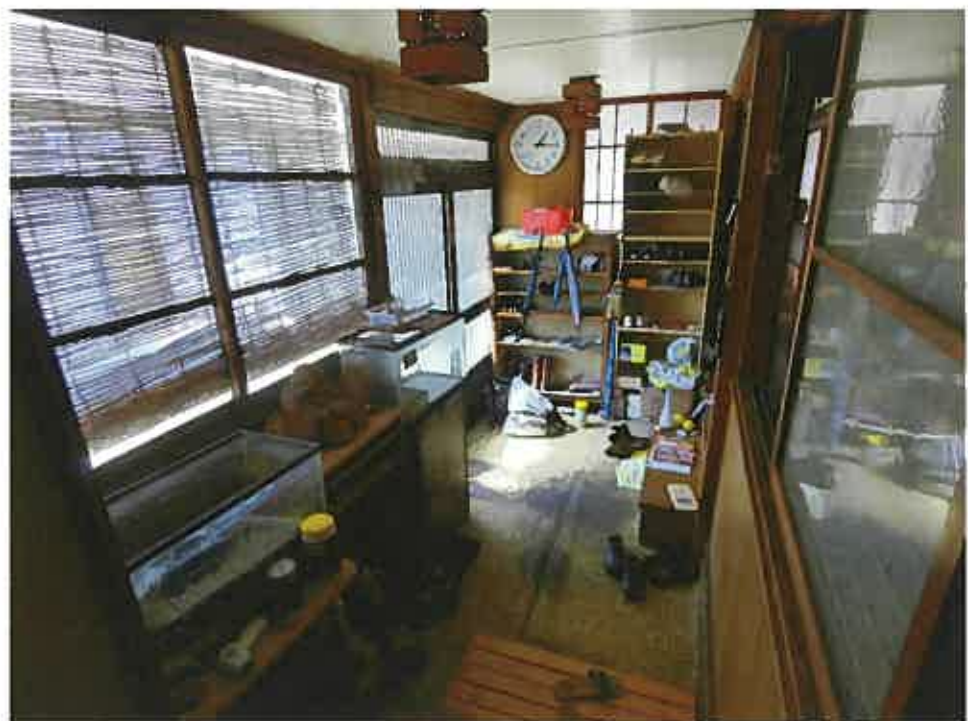
写 真 3



写 真 4



写 真 5



写 真 6



写 真 7



写 真 8



写 真 9



写 真 1 0



写 真 1 1



写 真 1 2



令和5年（ケ）第 37 号
令和6年 3月19日 現地調査
令和6年 4月 5日 評 価

盛岡地方裁判所 御中

評 価 書

（物件 1、2）

評価人 不動産鑑定士
横 田 浩

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 0 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 3, 0 4 0, 0 0 0 円
物件 2	金 1, 0 2 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、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 物件1の土地の内訳価格は物件2の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該敷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	所 在	奥州市前沢字新町	同左
	地 番	6 7 番	
	地 目	宅地	
	地 積	9 1 6 . 2 9 m ²	
2	主である建物の表示		
	所 在	奥州市前沢字新町 6 7 番地	現況床面積は概測で1階約315.70m ² 、2階約77.40m ² となっている。
	家屋番号	6 7 番	
	種 類	店舗・居宅	
	構 造	木造、瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2階建	
	床 面 積	1階 3 0 3 . 7 1 m ²	
		2階 7 2 . 9 2 m ²	
	附属建物の表示		
	符 号	2	屋根は亜鉛メッキ鋼板葺となっている。
	種 類	倉庫	
	構 造	木造、瓦葺、2階建	
	床 面 積	1階 5 8 . 3 6 m ²	
		2階 5 8 . 3 6 m ²	
	符 号	7	同左
	種 類	倉庫	
	構 造	軽量鉄骨造、亜鉛メッキ鋼板葺 平家建	
	床 面 積	3 4 . 8 6 m ²	
番号	特 記 事 項		
	ない		

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	受命物件はＪＲ東北本線「前沢」駅の北西方約６９０ｍ（道路距離）付近に位置している。 バス便としては岩手県交通バス「前沢新町」停留所の略南方約７０ｍ（徒歩約１分）の距離である。	
付 近 の 状 況	一般住宅を中心に店舗併用住宅等も混在する県道沿いの既成住宅地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等	都市計画区分	非線引都市計画区域
	用 途 地 域	近隣商業地域
	指定建蔽率	８０％
	指定容積率	２００％
	防 火 規 制	指定なし
	埋 蔵 文 化 財	周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。
	その他の規制	1 奥州市ハザードマップによると、当該土地は洪水浸水想定区域（浸水深０．５ｍ～３．０ｍ未満）に指定されている。 2 西端が都市計画道路「３・４・４３新城馬口沢線」（計画幅員１６ｍ）に掛かっている。
面 地 条 件	地 積	現況地積は登記地積と概ね一致する。
	東 西	約５６ｍ
	南 北	約１６ｍ
	形 状	長方形地
	その他	東向き緩傾斜地となっている。
接 面 道 路	西側で幅員約９ｍの舗装県道「新城馬口沢線」に、東側で幅員約５ｍの舗装市道「新町裏七日町裏線」に、南側で幅員約７ｍの舗装市道「新町新町裏線」に、各々等高に接面した三方路地となっている。なお各道路は建築基準法第４２条第１項第１号道路である。	
土地の利用状況 隣地の状況等	物件１の土地は物件２の建物の敷地として建物共有者が使用し占有している。 また別添土地建物位置関係図の通り、敷地の西側にスチール製の物置（工作物、約４．２０㎡）が１基設置されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	ガス配管	なし
	下 水 道	あり
	（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。	

土 壌 汚 染	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。
特 記 事 項	特記すべき事項はない。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

（1）主である建物

建築時期及び 残存耐用年数	建築年月日	固定資産公課証明書によると大正元年頃の新築となっているが、詳細は不明である。
	経済的残存 耐用年数等	当初の建築から相当な年月が経過しており、経過年数及び現況からその経済価値は殆どないものと判断した。
仕 様	構 造	木造
	基 礎	コンクリート
	屋 根	瓦・亜鉛メッキ鋼板
	外 壁	金属板等
	内 壁	クロス、合板等
	天 井	石膏ボード、板張り等
	床	フローリング、畳等
	設 備	電気・給排水・換気設備等一式
	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については不明である。	
床面積（現況）	現況床面積は概測で1階約315.70㎡、2階約77.40㎡となっている。	
現 況 用 途 等	現況用途	店舗・居宅
	間 取 り	別添建物間取図1、2参照
品 等	劣る	
保守管理の状態	空店舗、空家の状態で保守管理の状態は極端に劣っている。	
建物の利用状況 （占有状況）	空店舗、空家の状態となっている。	
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。	

(2) 附属建物・符号 2

建築時期及び 残存耐用年数	建築年月日	固定資産公課証明書によると、昭和10年頃の新築となっているが、詳細は不明である。	
	経済的残存 耐用年数等	当初の建築から相当な年月が経過しており、経過年数及び現況からその経済価値はないものと判断した。	
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板	
	設 備	電気設備	
	その他	特記すべき事項はない。	
	(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については不明である。		
床面積(現況)	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	現況用途	倉庫	
	間 取 り	別添建物間取図2参照	
品 等	劣る		
保守管理の状態	極端に劣る		
建物の利用状況 (占有状況)	空家の状態である。		
特 記 事 項	特記すべき事項はない。		

(3) 附属建物・符号7

建築時期及び 残存耐用年数	建築年月日	固定資産公課証明書によると、昭和30年頃の新築となっているが、詳細は不明である。 当初の建築から相当な年月が経過しており、経過年数及び現況からその経済価値はないものと判断した。
	経済的残存 耐用年数等	
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板
	設 備	電気・換気設備
	その他	特記すべき事項はない。
	(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については不明である。	
床面積(現況)	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	現況用途	倉庫
	間 取 り	別添建物間取図2参照
品 等	劣る	
保守管理の状態	極端に劣る	
建物の利用状況 (占有状況)	空家の状態である。	
特 記 事 項	特記すべき事項はない。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件1 (土地)

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個 別 格 差	地 積 (㎡)	建付減価 補 正 率	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	22,300	86%	916.29	55%	9,660,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 奥州（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
 $23,200\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/104 \approx 22,300\text{円}/\text{㎡}$

◇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：特にないものと判断した。

◇地 域 格 差：街路条件＋2%、環境条件＋3%、行政的條件△1%の計＋4%と査定した。

イ 個 別 格 差：方位＋1%、三方路地＋5%、規模△20%の計△14%と判定した。

ウ 地 積：公簿数量を採用した。

エ 建付減価補正率：建物と敷地との適応の状態等を考慮の上、建付減価補正率を△45%と判断した。

(2) 物件2 (建物)

前記の通り、物件2の各建物は建築後相当な年数が経過しており、物理的・機能的・経済的要因等から、各々下記の通り査定した。

物件 番号	種 類	建物の価格（円）
2	主である建物	10,000
	附属建物・符号2	0
	附属建物・符号7	0
	合計	10,000

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については建物の敷地利用権価格を控除し、建物については敷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) 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円) (1(1)) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権価格 (円) ア×イ
1	9,660,000	25%	法定地上権	2,420,000

イ 敷地利用権等割合：敷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) (1 (1), 1 (2)) ア	敷地利用権価格の 控除及び加算 (円) (2 (1)) 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	9, 660, 000	－ 2, 420, 000		70%	60%	3, 040, 000
2	10, 000	＋ 2, 420, 000		－	70%	60%
一括価格 (合計)						4, 060, 000

ウ 占有減価修正：必要ない。

エ 市場性修正：閉鎖された大規模の店舗併用住宅の市場性を考慮して△30%と判断した。

オ 競売市場修正：不動産競売市場の特殊性を考慮して△40%と査定した。

第6 参考価格資料

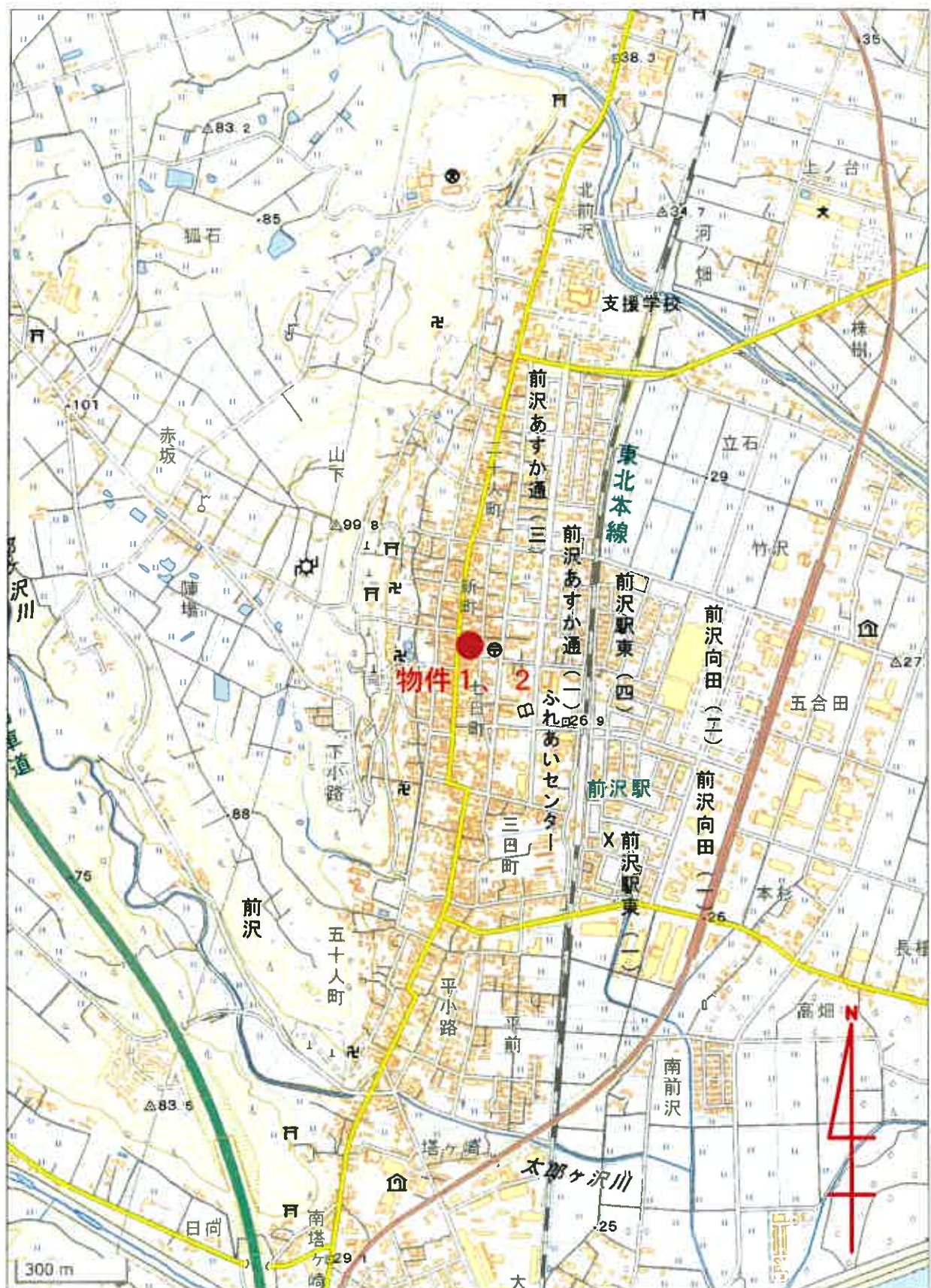
地価調査基準地価格・奥州（県）－15

所 在	奥州市前沢字新町裏46番1
価 格	23,200円/㎡
位 置	前沢駅 780m
価 格 時 点	令和5年7月1日
地 積	548㎡
供給処理施設	水道、下水
接 面 街 路	東11m市道
用 途 指 定 等	1住居（60%、200%）
地 域 の 概 要	中規模一般住宅、事業所、公共施設等が混在する住宅地域

第7 附属資料の表示

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

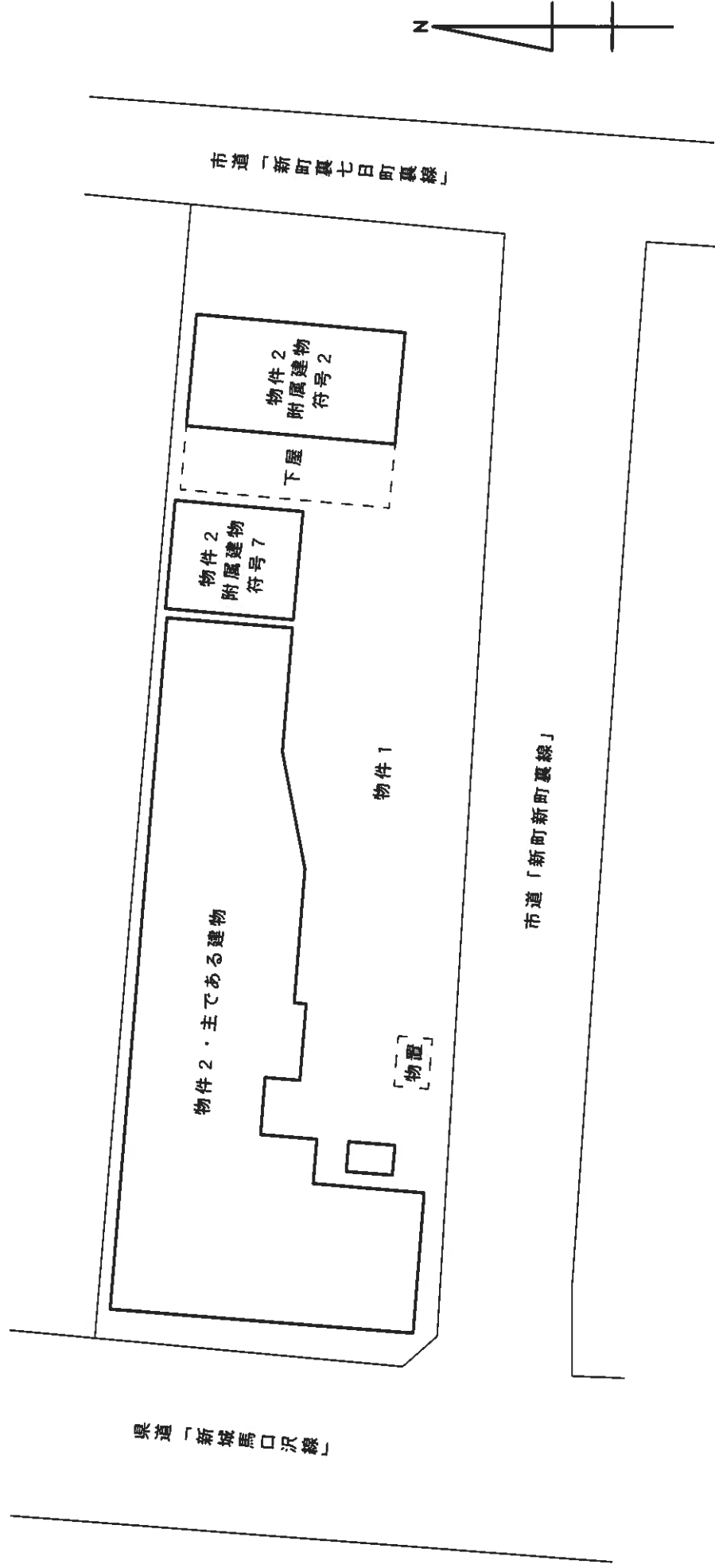
以 上



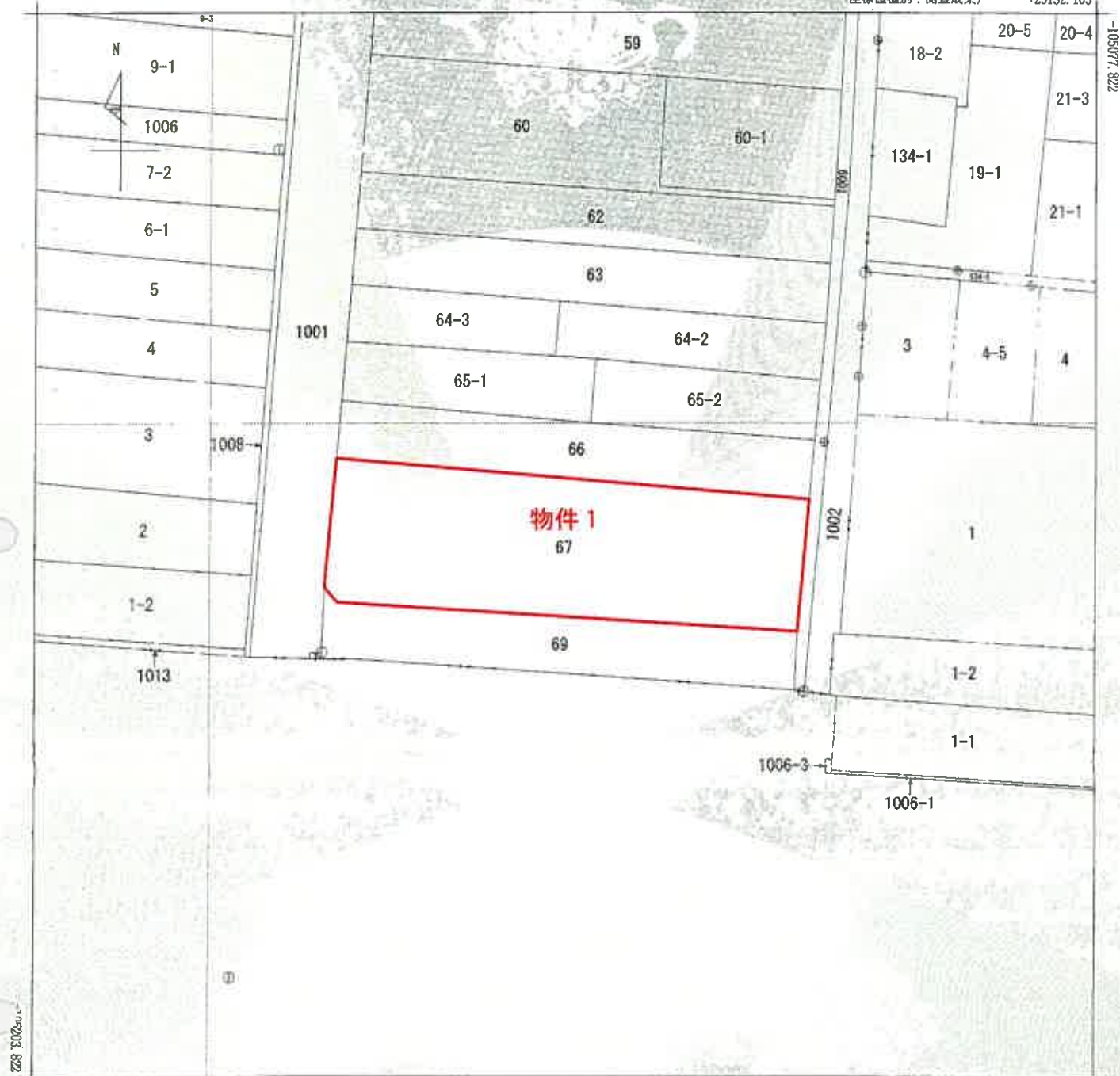


位置図 2

土地建物位置関係図



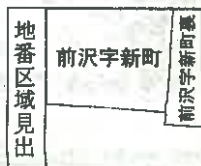
※ 土地の形状及び建物の位置等は概略を記したものであり正確なものではない。



+25007.163

座標値種別：測量成果

(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。
 (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(iwatemiyagi2008.par)による修正がされています。



請求 部	所 在	奥州市前沢字新町				地 番	67番			
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	平成16年2月				備 付 年 月 日 (原図)	平成21年11月20日		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。

令和5年10月26日

盛岡地方法務局水沢支局

地図整理番号：M06465

登記官

(1/1)

縮小版

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
令和5年11月16日 鹿嶋地方建設局 水産支局

建物図面 各階平面図

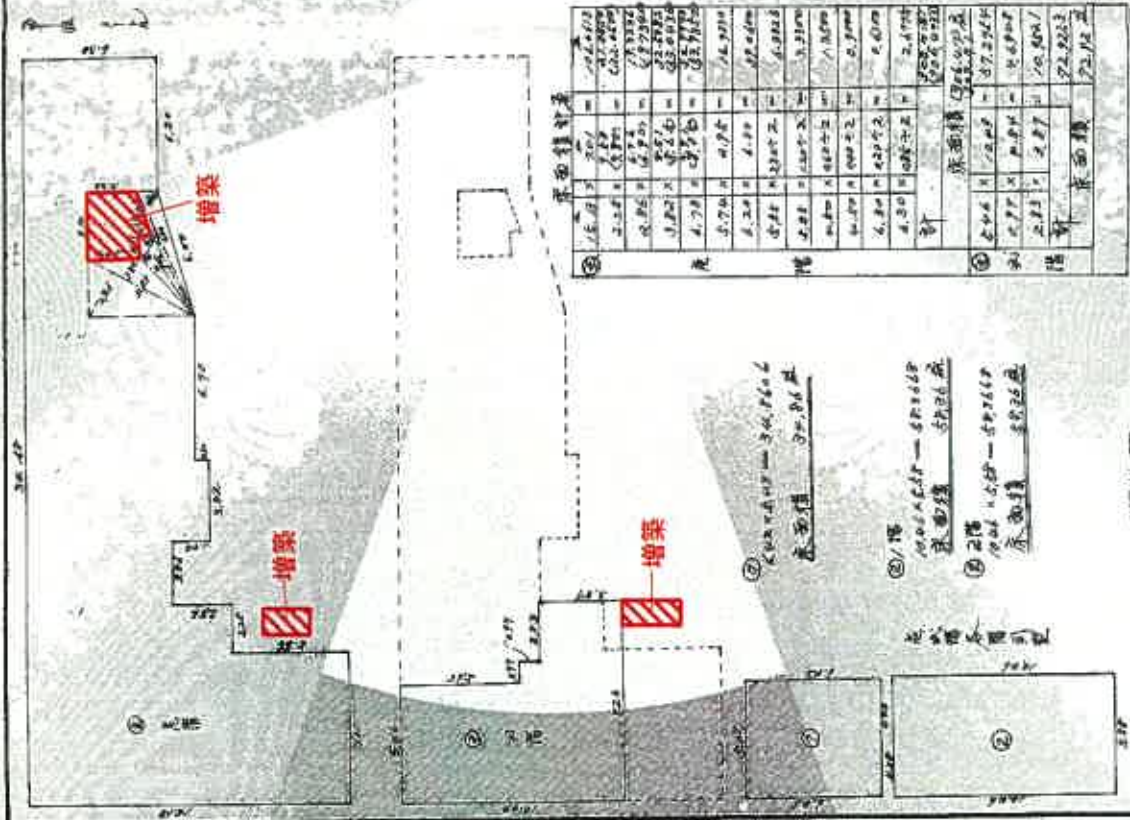
570722

家屋番号

奥州市前沢区
多新町67

建物の所在

各階平面図



(日加納)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

奥州市建設局 建築士会連合会

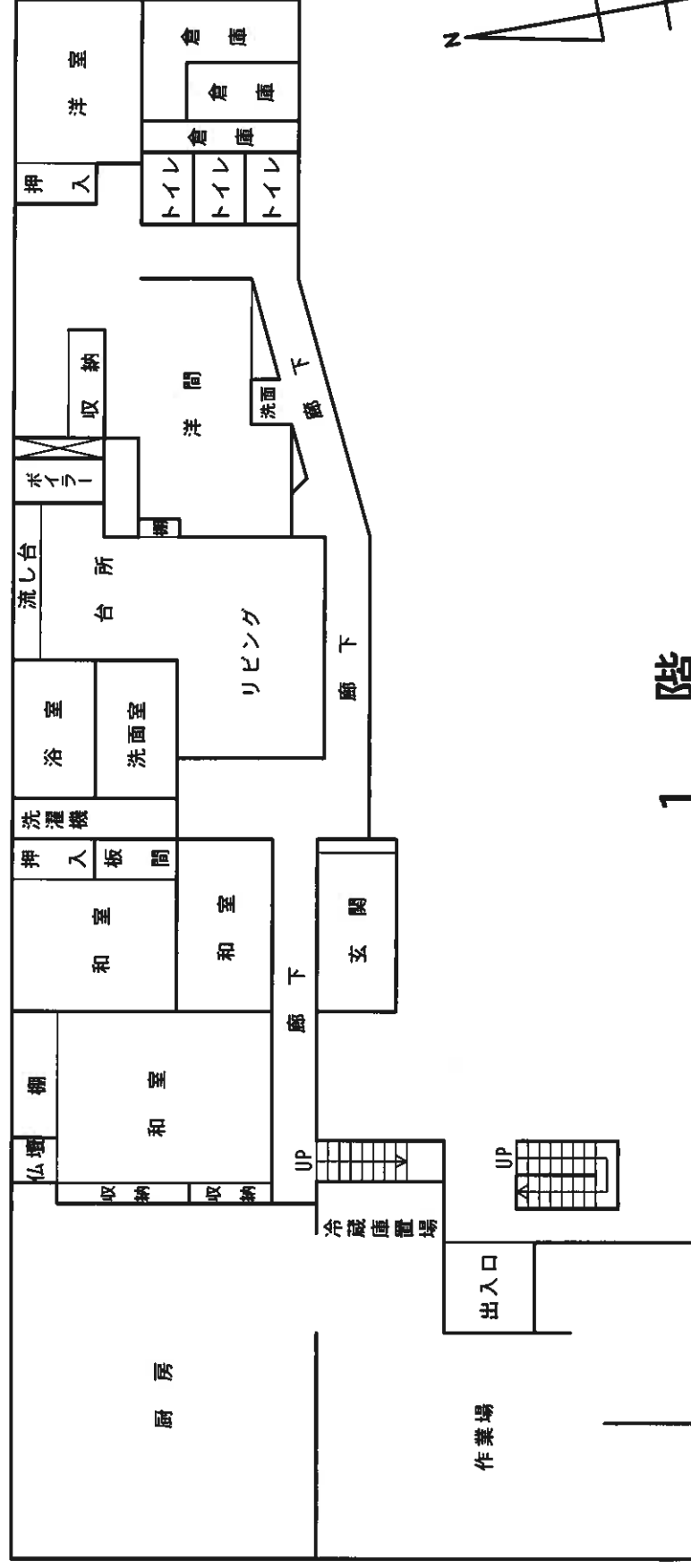
(1/2)

請求番号：13-1

縮小版

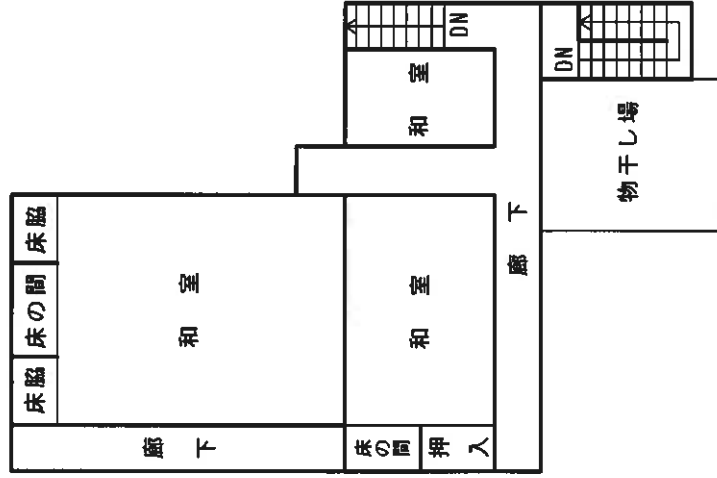
建物間取図 1

主である建物



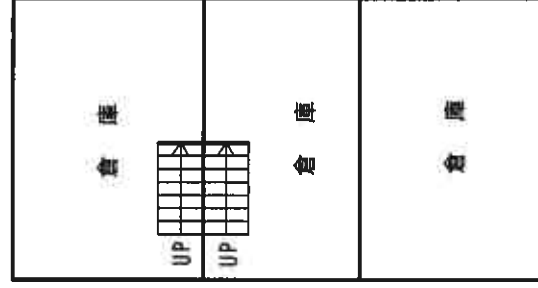
建物間取図 2

主である建物

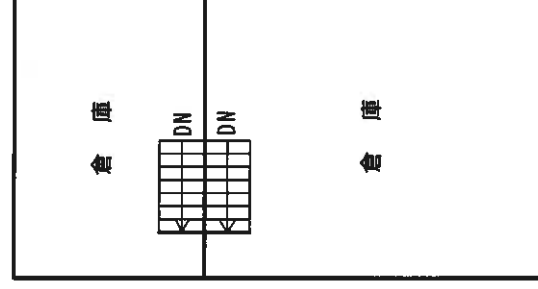


2 階

附属建物・符号 2



1 階



2 階

附属建物・符号 7

