

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)	ダイヒョウトリシマリヤク 〇〇〇〇〇
		代表者氏名	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 8月 7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 8月22日 午前 9時00分から 令和 7年 8月29日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 9月 5日 午前10時00分 盛岡地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7年 9月19日 午後 1時00分 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 8月 7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）
1～6	5,727,800 4,582,240	一括	1,145,560	62,627	0
1	1,600,000				
2	200				
3	3,500				
4	2,700				
5	1,400				
6	4,120,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 奥州市江刺愛宕字馬場先
地 番 5 1 番 8
地 目 宅地
地 積 2 9 7 . 3 6 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 奥州市江刺愛宕字馬場先
地 番 5 1 番 6
地 目 公衆用道路
地 積 9 . 6 1 平方メートル

共有者 A 持分 8 分の 1

- 3 所 在 奥州市江刺愛宕字馬場先
地 番 5 1 番 7
地 目 公衆用道路
地 積 1 6 0 平方メートル

共有者 A 持分 8 分の 1

- 4 所 在 奥州市江刺愛宕字馬場先
地 番 1 0 5 番 3
地 目 公衆用道路
地 積 1 2 4 平方メートル

共有者 A 持分 8 分の 1



物 件 目 録

5 所 在 奥州市江刺愛宕字馬場先

地 番 109番2

地 目 公衆用道路

地 積 67平方メートル

共有者 A 持分8分の1

6 所 在 奥州市江刺愛宕字馬場先51番地8

家屋 番号 51番8

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 58.50平方メートル
2階 57.50平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 6月17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1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

Bが占有している。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

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 奥州市江刺愛宕字馬場先
地 番 5 1 番 8
地 目 宅地
地 積 2 9 7 . 3 6 平方メートル

所有者 A

2 所 在 奥州市江刺愛宕字馬場先
地 番 5 1 番 6
地 目 公衆用道路
地 積 9 . 6 1 平方メートル

共有者 A 持分 8 分の 1

3 所 在 奥州市江刺愛宕字馬場先
地 番 5 1 番 7
地 目 公衆用道路
地 積 1 6 0 平方メートル

共有者 A 持分 8 分の 1

4 所 在 奥州市江刺愛宕字馬場先
地 番 1 0 5 番 3
地 目 公衆用道路
地 積 1 2 4 平方メートル

共有者 A 持分 8 分の 1



物 件 目 録

5 所 在 奥州市江刺愛宕字馬場先
地 番 109番2
地 目 公衆用道路
地 積 67平方メートル
共有者 A 持分8分の1

6 所 在 奥州市江刺愛宕字馬場先51番地8
家屋 番号 51番8
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 58.50平方メートル
2階 57.50平方メートル
所有者 A



令和7年(ケ)第15号

令和7年3月28日受理

令和7年5月8日提出

現況調査報告書

盛岡地方裁判所

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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 奥州市江刺愛宕字馬場先
51番8
宅地
297.36平方メートル |
| | 所有者 | A | |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 奥州市江刺愛宕字馬場先
51番6
公衆用道路
9.61平方メートル |
| | 共有者 | A | 持分8分の1 |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 奥州市江刺愛宕字馬場先
51番7
公衆用道路
160平方メートル |
| | 共有者 | A | 持分8分の1 |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 奥州市江刺愛宕字馬場先
105番3
公衆用道路
124平方メートル |
| | 共有者 | A | 持分8分の1 |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 奥州市江刺愛宕字馬場先
109番2
公衆用道路
67平方メートル |
| | 共有者 | A | 持分8分の1 |

6 所 在 奥州市江刺愛宕字馬場先 51番地8
家屋番号 51番8
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 58.50平方メートル
2階 57.50平方メートル
所有者 A

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() 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6	
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 { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者(B) 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

(土地用)

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2ないし5	
現況地目	☒ 公衆用道路 (物件2ないし5) ☐ ☐	
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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、建物を所有し占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者が道路として一般の通行の用に供している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐	
その他の事項	1 物件2ないし5土地は、A他9名の共有であり、本事件の売却の対象は、Aの持ち分である。 2 物件2ないし5土地は一体で幅員約6.0メートルの舗装私道となっている。	
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	
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)	
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

(占有關係用〈单独〉)

占有者及び占有権原 (物件6建物関係)			
占有範囲		■全部 ☐ (平方メートル)	
占有者		☐ 債務者 ■B (Aの母)	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ ホテル	
■関係人(B (占有者) の陳述 / ☐ 提示文書(土地・倉庫・工場) 賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■不明	
占有開始時期		令和5年6月28日頃 (Aの転出年月日)	
最初の契約等	契約日		
	期間	平成 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	平成 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎月 金 円 (毎月 日限り 翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり Aは令和5年6月28日に転出している。この日頃にBが独立した占有を取得したものと推測される。 Bは、Aの母である。Aとの間に物件を使用することについて、契約も金銭の支払いも無と陳述しており、親子関係を基礎とした黙示の使用借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

(5 枚目)

その他の事項

■物件1土地関係

- 1 物件1土地は、物件6建物の敷地として利用されている。
- 2 公図上本土地の南側が、Aが持ち分を所有する公衆用道路（物件3・51番7）に接面している。現況、南側が幅員約6.0メートルの舗装私道に接面している。
- 3 本土地の南西端に工作物（アルミ製カーポート）が設置されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 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
■ B (物件 1、6 所有者 物件 2 ないし 5 共有者 A の 母 (占有者))	私は、物件 1 土地、物件 6 建物の所有者兼物件 2 ないし 5 土地の共有者 A の母です。 私が物件 6 建物を住居として使用しています。 南側の私道 (物件 2 ないし 5) は、周辺の方々との共有となっています。私道を通ることや、維持管理について特に決まりはありません。 A も以前はここに居住していましたが、仕事の都合で現在は住んでいません。 私が物件を使用することについて、A との間で家賃の支払いや契約書を締結しているというようなことは親子ですからありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 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3月28日(金)	執行官室	課税関連資料申請 (郵送)
令和7年3月28日(金)	執行官室	登記関係資料申請 (郵送)
令和7年3月28日(金)	執行官室	市道調査 (FAX)
令和7年5月1日(木)	執行官室	所有者Aに期日通知 (郵送)
令和7年5月2日(金) 12:10~12:49	物件所在地	占有者Bに期日通知 現場確認 Bより占有関係聴取
令和7年5月7日(水) 14:00~14:54	物件所在地	B立会のもと物件に立入調査 評価人同行

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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、解錠技術者に解錠させ建物内に立ち入った。

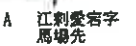
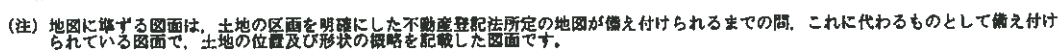
☐ 令和 年 月 日

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

(8 枚目)

4-86-3



(9 枚目)

図

555044

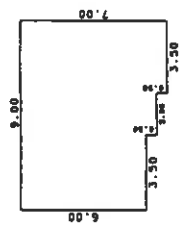
建築物図面
各階平面図

各階平面図

家屋番号 51番8

建築物の所在 奥州市江刺区愛宕字馬場先51番地8

1 階

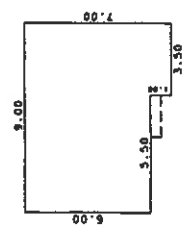


算 算 表

6.00 x 3.30	=	21.0000
6.50 x 2.00	=	13.0000
7.00 x 3.30	=	24.5000

合 計	58.5000
床面積	58.50 m ²

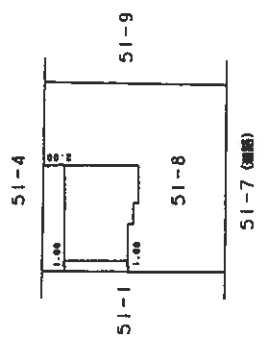
2 階



算 算 表

6.00 x 5.50	=	33.0000
7.00 x 3.30	=	24.5000

合 計	57.5000
床面積	57.50 m ²



報告書 No. 0900106

作成者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

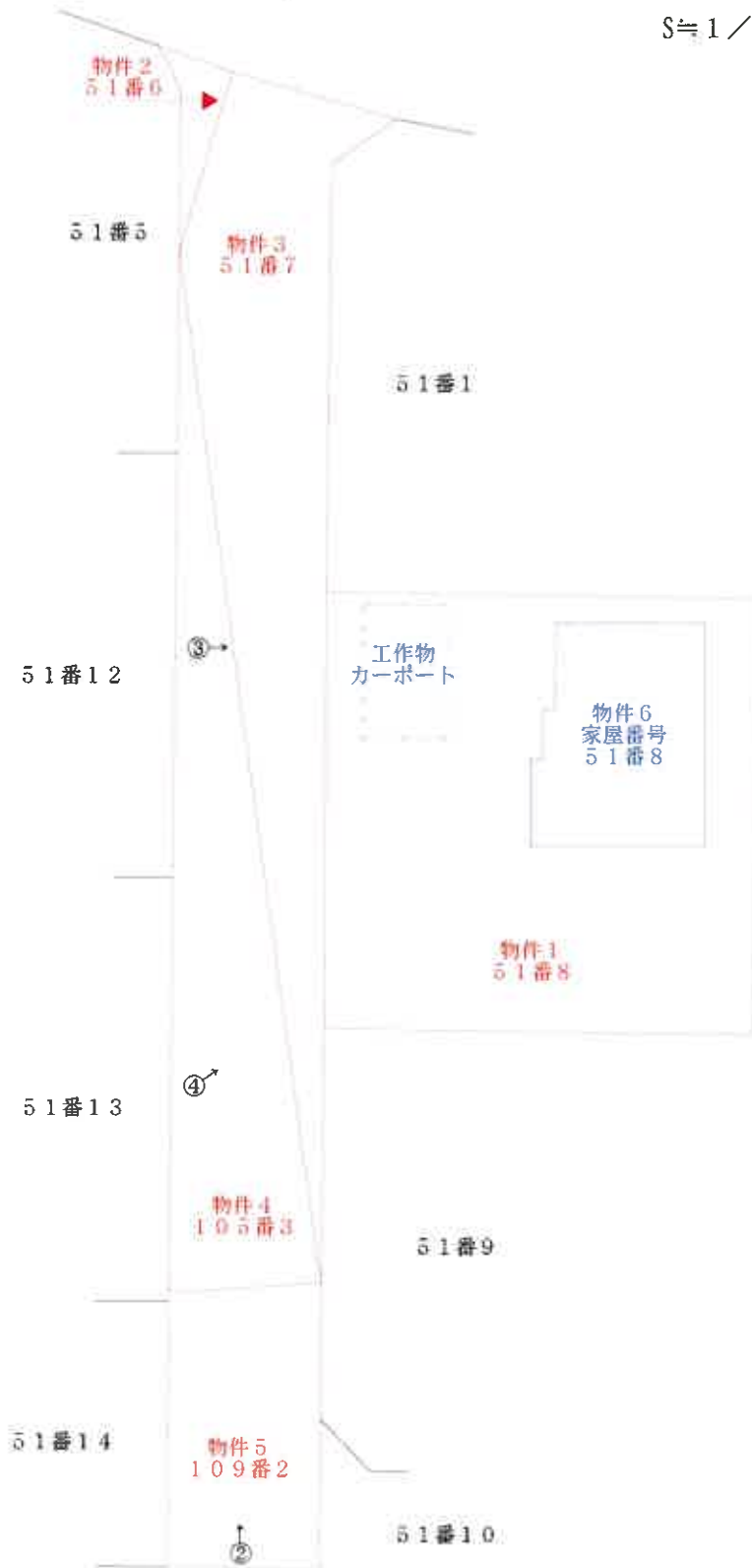
平成 21年 8月 25日 登記

令和7年（ケ）第15号 土地建物位置関係図

舗装市道 幅員6.0メートル
八日市馬場先西下川原線



S=1/300

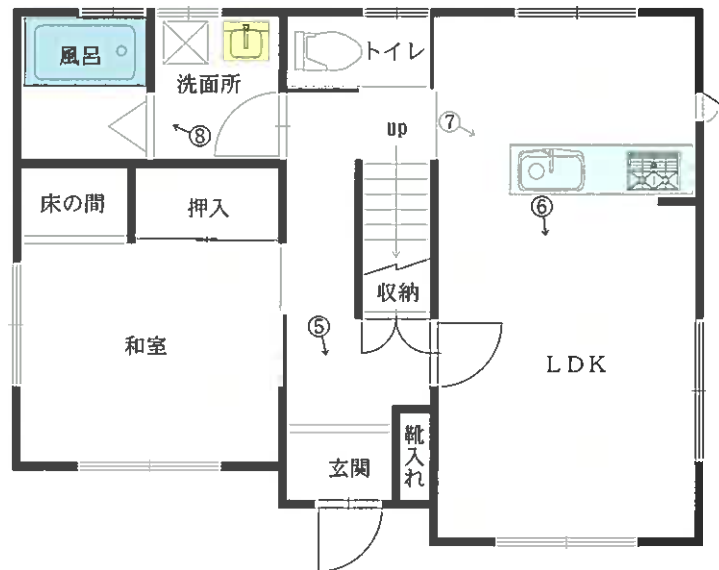


←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。
土地の形状および建物の位置関係は概略を記載したものである。
(11 枚目)

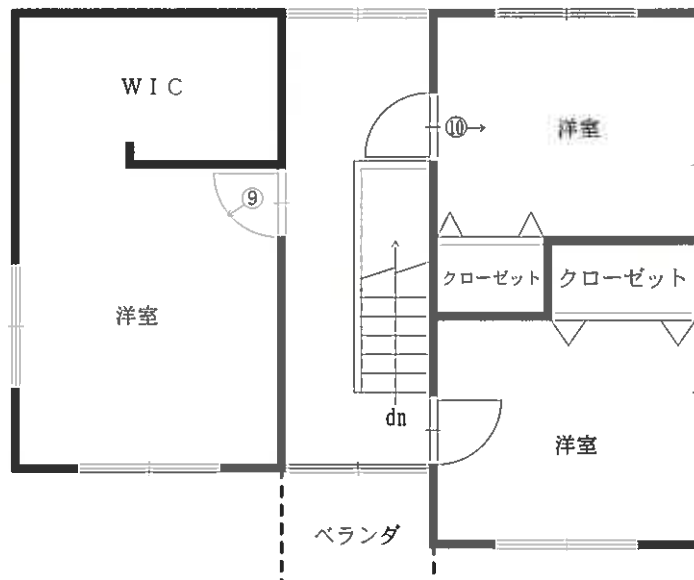
令和7年(ケ)第15号
 物件6
 建物間取図



S≒1/100



1階



2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。
 (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10



令和7年（ケ）第15号
令和7年 5月 7日 現地調査
令和7年 5月15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

佐 藤 真

第1 評価額

一 括 価 格	
物件1～6	金 5,727,800円
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,600,000円
物件2（土地）	金 200円
物件3（土地）	金 3,500円
物件4（土地）	金 2,700円
物件5（土地）	金 1,400円
物件6（建物）	金 4,120,000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る。
- 4 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

番 号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 在番 地目 地積	奥州市江刺愛宕字馬場先 5 1 番 8 宅地 2 9 7. 3 6 m ²	同 左
2	所在地 在番 地目 地積	奥州市江刺愛宕字馬場先 5 1 番 6 公衆用道路 9. 6 1 m ²	同 左
3	所在地 在番 地目 地積	奥州市江刺愛宕字馬場先 5 1 番 7 公衆用道路 1 6 0 m ²	同 左
4	所在地 在番 地目 地積	奥州市江刺愛宕字馬場先 1 0 5 番 3 公衆用道路 1 2 4 m ²	同 左
5	所在地 在番 地目 地積	奥州市江刺愛宕字馬場先 1 0 9 番 2 公衆用道路 6 7 m ²	同 左
6	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	奥州市江刺愛宕字馬場先 5 1 番地 8 5 1 番 8 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 1 階 5 8. 5 0 m ² 2 階 5 7. 5 0 m ²	同 左
番 号	特 記 事 項		
1・6	特記すべき事項はない。		
2～5	本件の対象となる共有持分は8分の1である。		

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

(1) 物件1

位置・交通	J R東北本線「水沢」駅の北東方約5.9km（道路距離）の位置。 その他の主要な施設等への道路距離は次のとおり。 奥州市役所江刺総合支所 : 約2.1km（道路距離） バス停「江刺自動車学校前」 : 約380m（道路距離） イオンタウン江刺 : 約1.8km（道路距離） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	対象物件の周辺地域は、小規模一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域である。 近年は、格別の地域要因の変動は認められないため、当面現状のままで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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 第一種中高層住居専用地域 60% 200% — 奥州市ハザードマップでは想定浸水深が0.5m未満の区域となっている。
画地条件 （規模、形状等）	南側間口約17.5m、奥行約17m、地積297.36㎡のほぼ正形状の画地である。 地勢は概ね平坦である。 現況面積は公簿面積とほぼ一致している。	
接面道路の状況	南側で幅員約6m舗装私道にほぼ等高に接面している。 当該私道は物件2～5によって構成され、位置指定道路（建築基準法第42条第1項第5号道路（水地土第29-9号・平成17年9月8日指定））となっている。	
土地の利用状況等	物件6の建物の敷地として利用されており、土地所有者が物件6の建物を所有し、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 あ り	
特記事項	① 土壌汚染については、当該物件を含む周辺が住宅地域として推移してきたことを考慮すると、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。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。 ② 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	

(2) 物件 2 ～ 5

位置・交通	物件 1 とほぼ同じ	
付近の状況	物件 1 と同じ	
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	物件 1 と同じ
画地条件 (規模、形状等)	物件 2 ～ 5 一体で幅約 6m、長さ約 60m、地積 360.61 m²の帯状の画地である。 地勢は平坦である。 現況面積は公簿面積とほぼ一致している。	
接面道路の状況	西側で幅員6m舗装市道「八日市馬場先西下川原線」に接面している。	
土地の利用状況等	沿接する宅地の舗装共有私道として、各共有者が共有持分に応じて通路として使用している。 前記(1)記載のとおり、当該私道は位置指定道路（建築基準法第42条第1項第5号道路（水地土第29-9号・平成17年9月8日指定））となっている。	
特記事項	物件 2 ～ 5 は、一体で複数の共有者が自由に通行できる通路を構成しており、準公道的私道である。	

2 建物の概況及び利用状況（物件6）

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（登記事項証明書記載） 平成21年8月24日新築 経過年数 15.8年 経済的残存耐用年数 14.2年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 合金メッキ鋼板ぶき 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 : フローリング、畳等 設 備 : 電気、給排水設備等 （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。 その他 : な い
床面積（現況）	公簿面積とほぼ一致している。
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 居 宅 間取り 別紙「建物間取図」のとおり
品 等	居宅としては普通である。
保守管理の状態	保守管理の状態は普通であるが、経年相応の劣化が見られる。
建物の利用状況	建物所有者の母が、居宅として使用占有している。
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）

更地価格を算出し、これに必要なに応じて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 補 正 率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	11,600	1.03	297.36	1.00	3,550,000

ア 標準画地価格：地価調査価格からの規準を行って、下記のとおり査定した。

地価調査：奥州（県）－9

地価調査価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $14,400\text{円/㎡} \times 100/100 \times 100/100.5 \times 100/123.5 \approx 11,600\text{円/㎡}$

○ 時点修正：地価調査価格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：+0.5%（方位）

∴ $1 + 0.005 = 100.5\%$

○ 地域格差：街路条件 +5%（幅員+2%、系統連続性+3%）

交通接近条件 -2%（最寄商業施設）

環境条件 +20%（土地の利用度+10%、系統連続性+10%）

∴ 相乗積により、 $(1+0.05) \times (1-0.02) \times (1+0.2) \approx 123.5\%$

イ 個別格差：画地条件 +3%（方位）

∴ $1 + 0.03 = 103\%$

ウ 地 積：公簿数量を採用。

エ 建付減価補正率：特に必要ないものと判断。

(2) 物件6（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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ÷エ
2	140,000	116.00	0.368	5,980,000

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。

定額法：経済的全耐用年数30年、経過年数15.8年、経済的残存耐用年数14.2年、残価率10%で、52.6%と査定した。

= 残価率10% + $(1-0.1) \times \text{経済的残存耐用年数}14.2\text{年} \div \text{経済的全耐用年数}30\text{年}$

= 52.6%

観察減価法：建物の保守管理の状態等を勘案して、観察減価法による減価率を-30%と査定した。

定額法 観察減価法
 ∴ 現価率 = $52.6\% \times (100\% - 30\%) \approx 36.8\%$

2 物件2～5の価格

物件2～5の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	持 分 エ	土地価格(円) ア×イ×ウ×エ＝オ
2	11,600	0.025	9.61	1/8	300
3			160		5,800
4			124		4,500
5			67		2,400

ア 標準画地価格：前記1(1)のとおり。

イ 個別格差：画地条件 －50%（形状）

その他条件 －95%（利用用途の制限）

∴相乗積により、 $(1-0.5) \times (1-0.95) = 2.5\%$

ウ 地 積：公簿数量を採用。

エ 持 分：公簿上の持分を採用。

3 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、下記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 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ＝ウ
1	3,550,000	0.25	法定地上権	890,000

イ 土地利用権等割合：物件2の建物の土地利用権等を法定地上権と判断し、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	基礎となる価格等 (円) (1(1)オ、1(2)エ、2オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (3(1)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	3,550,000	－890,000		1.0	0.6	1,600,000
2	300	－	1.0	1.0	0.6	200
3	5,800	－	1.0	1.0	0.6	3,500
4	4,500	－	1.0	1.0	0.6	2,700
5	2,400	－	1.0	1.0	0.6	1,400
6	5,980,000	＋890,000	1.0	1.0	0.6	4,120,000
一 括 価 格 (合 計)						5,727,800

ウ 占有減価修正：特に必要ないものと判断。

エ 市場性修正：特に必要ないものと判断。

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。

第6 参考価格資料

・地価調査基準地 奥州（県）－9

所 在	奥州市江刺愛宕字東下川原87番外
価 格	14,400 円/㎡
位 置	J R 東北本線「水沢」駅 5.3km
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	641 ㎡
供給処理施設	水道、下水道
接 面 街 路	北西側 8m舗装市道
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域・1住居（60・200）
地 域 の 概 要	中規模一般住宅、農家住宅等が混在する住宅地域

第7 附属資料の表示

位置図①②

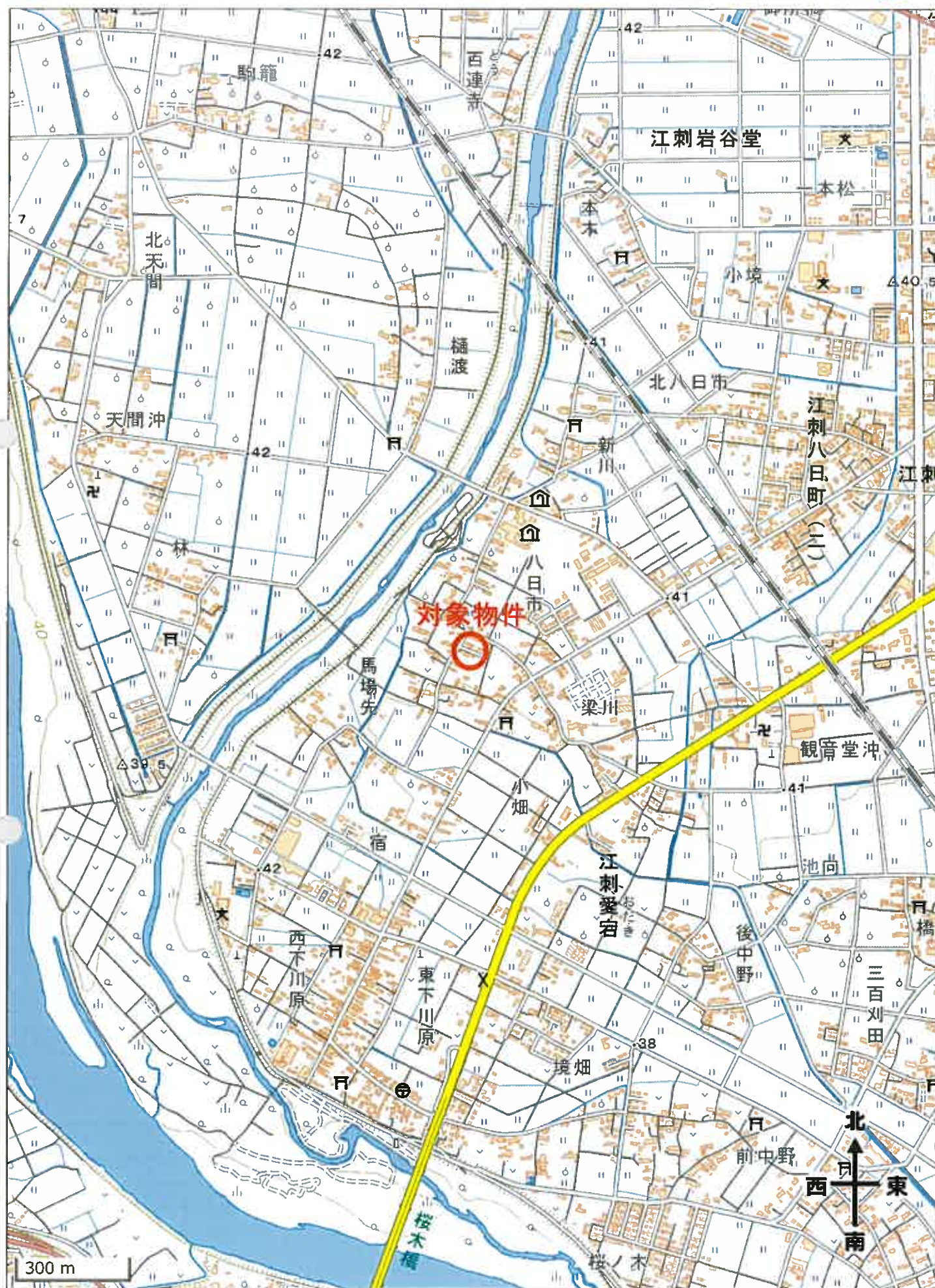
公図写

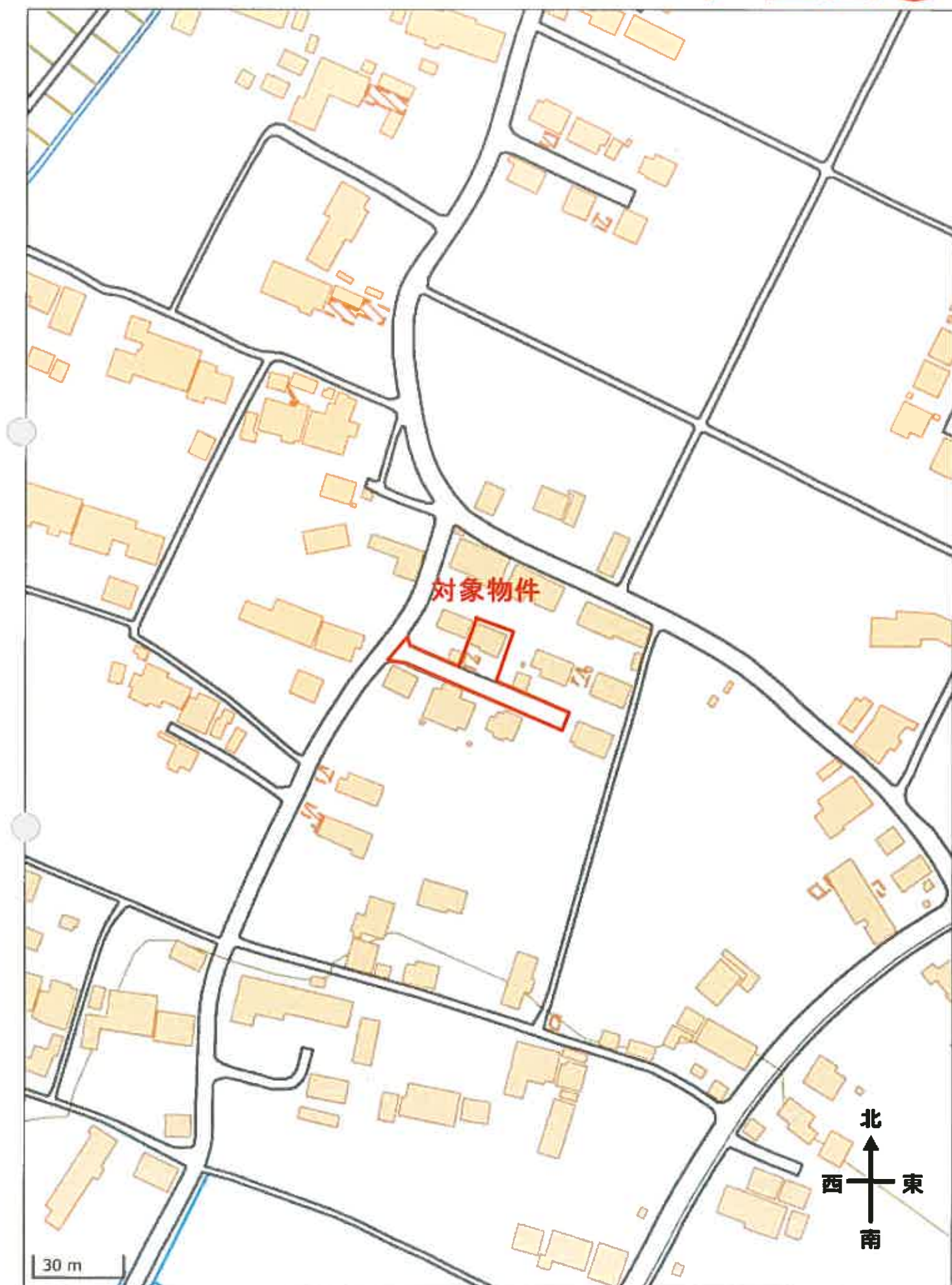
土地建物位置関係図

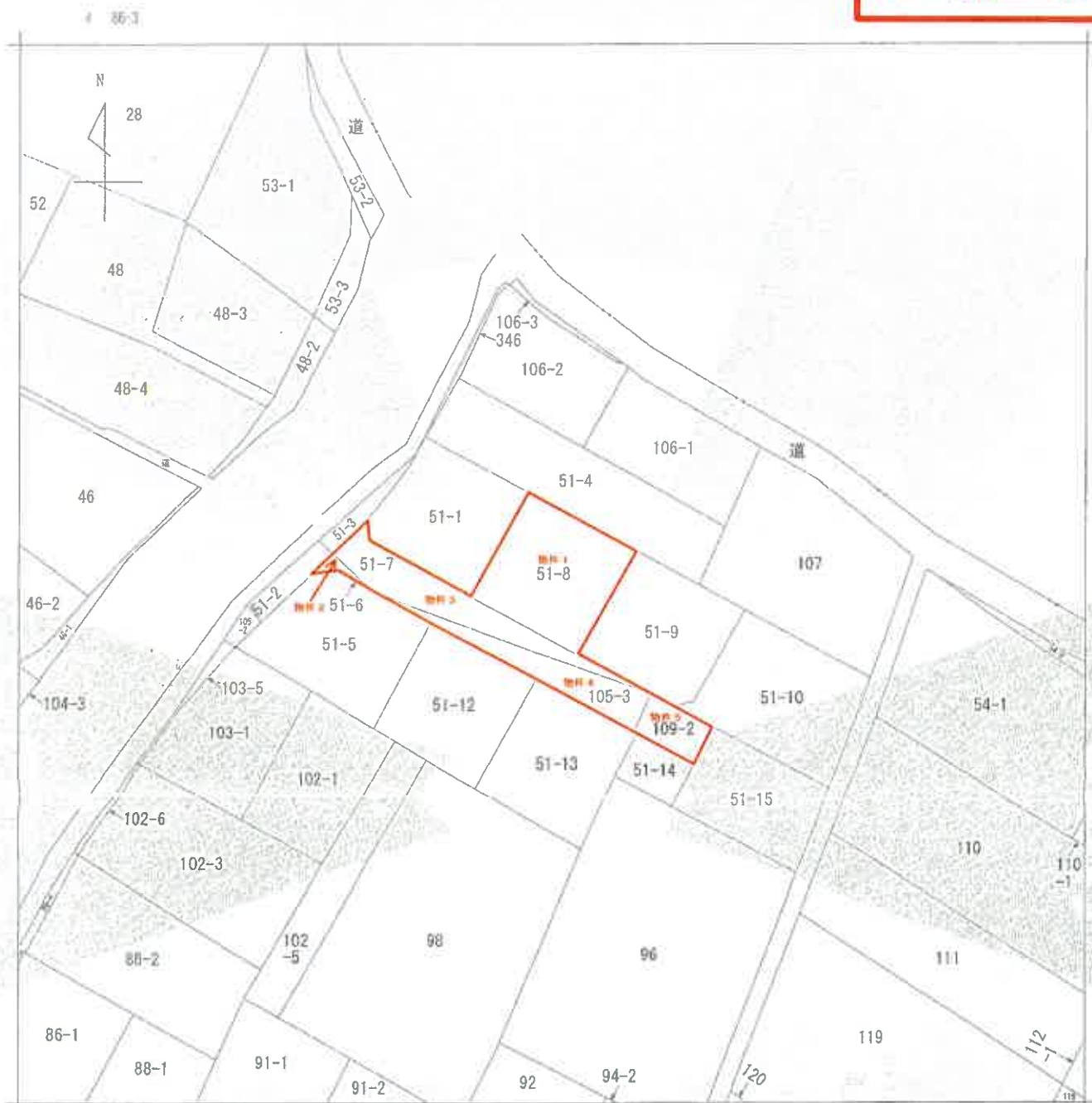
建物図面・各階平面図写

建物間取図

以 上







(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



部 分	所 在	奥州市江刺愛宕字馬場先				地 番	51番8			
出 力	1/600	精 度	区 分	座 標 系	又 は 記 号	分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地改良所在図
作 成	年 月 日	備 付 年 月 日 (原 図)				補 記 項				

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(盛岡地方支局水沢支局管轄)

令和7年2月27日

広島法務局

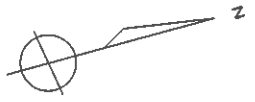
地図整理番号: M03449

登記官

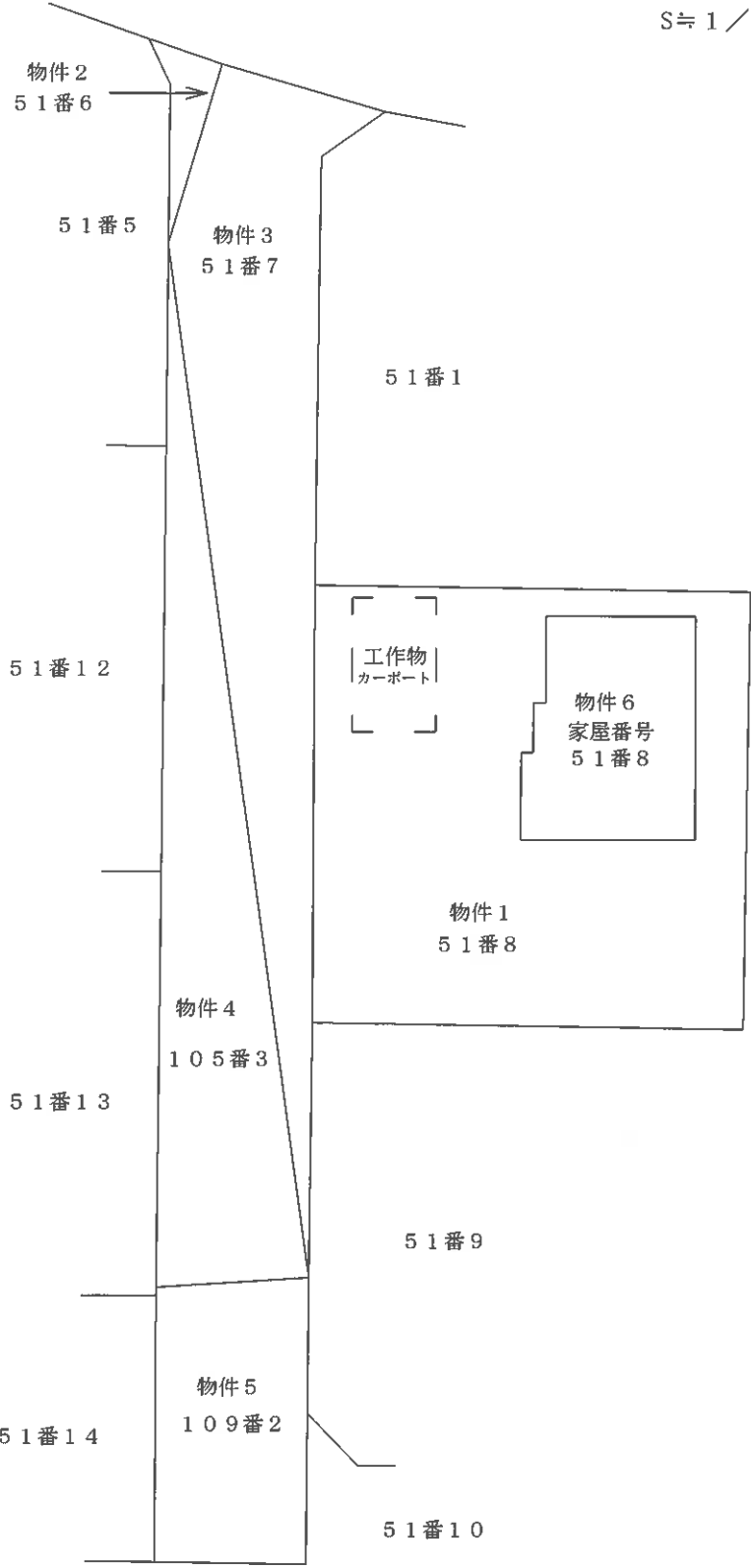
(1/1)

令和 7 年（ケ）第 1 5 号 土地建物位置関係図

舗装市道 幅員 6. 0メートル 八日市馬場先西下川原線



S≒ 1 / 3 0 0



登記年月日：平成21年8月25日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

各階平面図

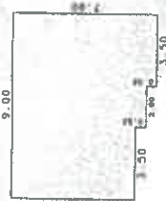
555044

建物図面
各階平面図

家屋番号 51番8

建物の所在 奥州市江刺区愛宕字馬場先51番地8

1階

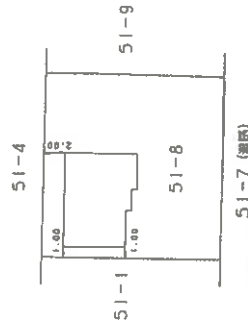


求積表	
6.00 × 3.50	21.0000
6.50 × 2.00	13.0000
7.00 × 3.50	24.5000
合計	58.5000
所収積	58.50 m ²

2階



求積表	
6.00 × 5.50	33.0000
7.00 × 3.50	24.5000
合計	57.5000
所収積	57.50 m ²



(B様用紙)

報告書 No.0900106

作成者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(日本工務店建築士会連合会)

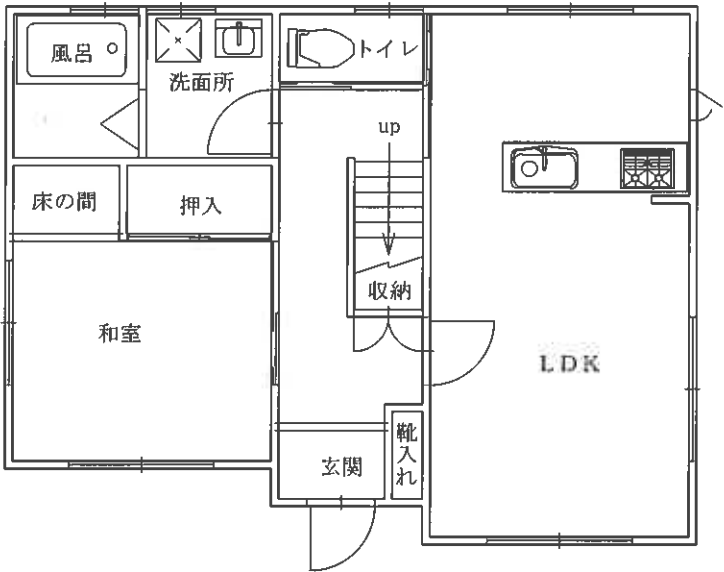
平成 21年 8月 25日 登記

A 4 版に縮小

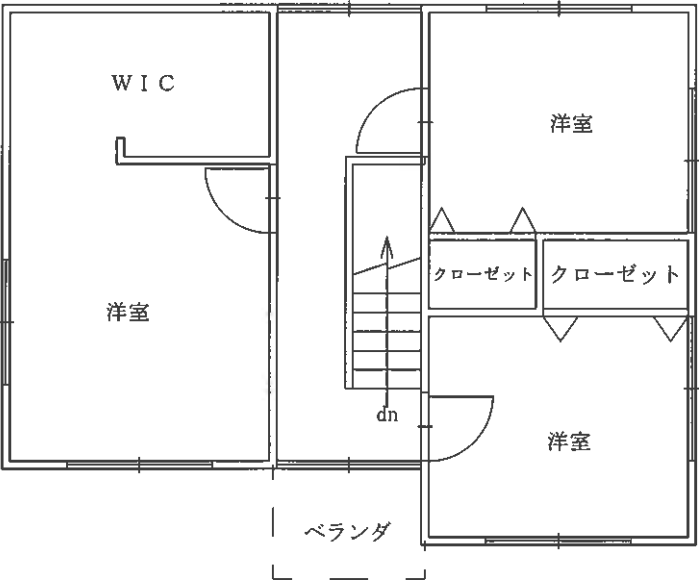
令和7年（ケ）第15号 物件6 建物間取図



S≒1 / 100



1階



2階