

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 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 令和 7年 9月 5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 9月19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 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）
1～3	9,110,000 7,288,000	一括	1,822,000	93,291	0
1	2,560,000				
2	30,000				
3	6,520,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 奥州市水沢字立町
 地 番 1 6 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 9 1 . 1 6 平方メートル

- 2 所 在 奥州市水沢字立町
 地 番 1 6 番 6
 地 目 宅地
 地 積 1 9 . 2 3 平方メートル
 (現況)
 地 目 公衆用道路

- 3 所 在 奥州市水沢字立町 1 6 番地 1
 家屋 番号 1 6 番 1
 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 5 5 . 0 8 平方メートル
 2 階 4 6 . 9 8 平方メートル



物件明細書

令和 7年 7月15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 ~ 3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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 奥州市水沢字立町
 地 番 16 番 1
 地 目 宅地
 地 積 191.16 平方メートル

- 2 所 在 奥州市水沢字立町
 地 番 16 番 6
 地 目 宅地
 地 積 19.23 平方メートル
 (現況)
 地 目 公衆用道路

- 3 所 在 奥州市水沢字立町 16 番地 1
 家屋 番号 16 番 1
 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 55.08 平方メートル
 2 階 46.98 平方メートル



令和7年(ケ)第17号
令和7年4月7日受理
令和7年6月3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 | 奥州市水沢字立町
16番1
宅地
191.16平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 奥州市水沢字立町
16番6
宅地
19.23平方メートル |
| 3 | 所
家屋番号
種
構
床面積 | 在

号
類
造
積 | 奥州市水沢字立町16番地1
16番1
居宅
木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
1階 55.08平方メートル
2階 46.98平方メートル |

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録（物件１、３）」のとおり															
住居表示	（未実施）															
土地	物件１															
現況地目	■宅地															
形状	☐ 公図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 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３															
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：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></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 ☐ その他の者 上記の者が、本建物を、空住居として管理占有している。 ☐ 「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</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年（ ）第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>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

(土地用)

不動産の表示	「物件目録（物件２）」のとおり
住居表示	（未実施）
土地	物件２
現況地目	■公衆用道路（物件２）
形状	☐ 公図のとおり ☐ 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 ☐ 土地現況図のとおり
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、下記目的外建物を所有し、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 ☒ 上記の者が道路として通行の用に供している
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 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

その他の事項

■物件1 土地関係

- 1 本土地は、物件3 建物の敷地として利用されている。
- 2 本土地は、公図上、北側で「道」に接面している。

現況、本土地は、北側で幅員約7.0メートルの舗装市道「川口町柳町線」に、西側で幅員約5.0メートルの舗装私道に接面している。

■物件2 土地関係

本土地は、物件1 土地西側に接面する舗装私道（幅員約5.0メートル）の一部である。この舗装私道は、本土地（16番6）、16番7及び16番8の3筆で構成されており、建築基準法上の道路ではないが、これら3筆の所有者が共同利用する私道敷である。

■物件3 建物関係

- 1 建物内には、家財道具らしきものは、ほとんど見られない。
- 2 障子が破れている箇所がいくつか見受けられた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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 (所有者兼債務者)	物件3建物は、私が住宅として使用していましたが、3か月ぐらい前から空家の状態です。

(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8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4月8日(火)	執行官室(郵便)	奥州市役所へ課税関係資料申請
令和7年4月8日(火)	執行官室(FAX)	奥州市役所へ道路照会
令和7年5月13日(火)	執行官室(郵便)	期日通知送付
令和7年5月21日(水) 15:40~15:42	執行官室(電話)	Aに聴取
令和7年5月29日(木) 11:00~11:30	物件所在地	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。

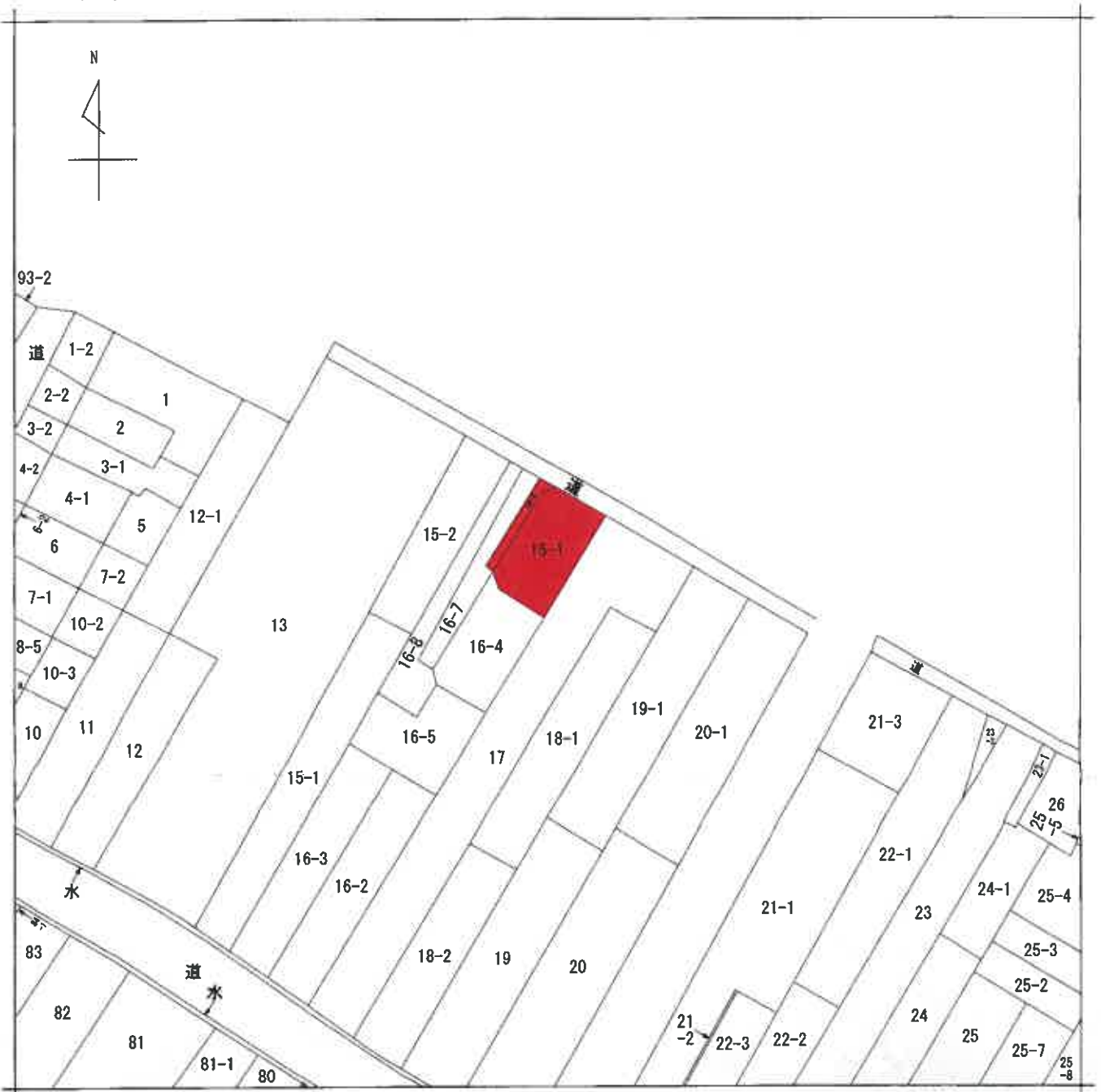
☒ 令和 7 年 5 月 29 日
目的物件は不在であったので、解錠技術者に解錠させ、立会人Bを立ち会わせて建物内に立ち入った。

☐ 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

A3判をA4判に縮小

4 79



(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。



請求部	所在	奥州市水沢字立町				地番	16番1			
出力縮	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

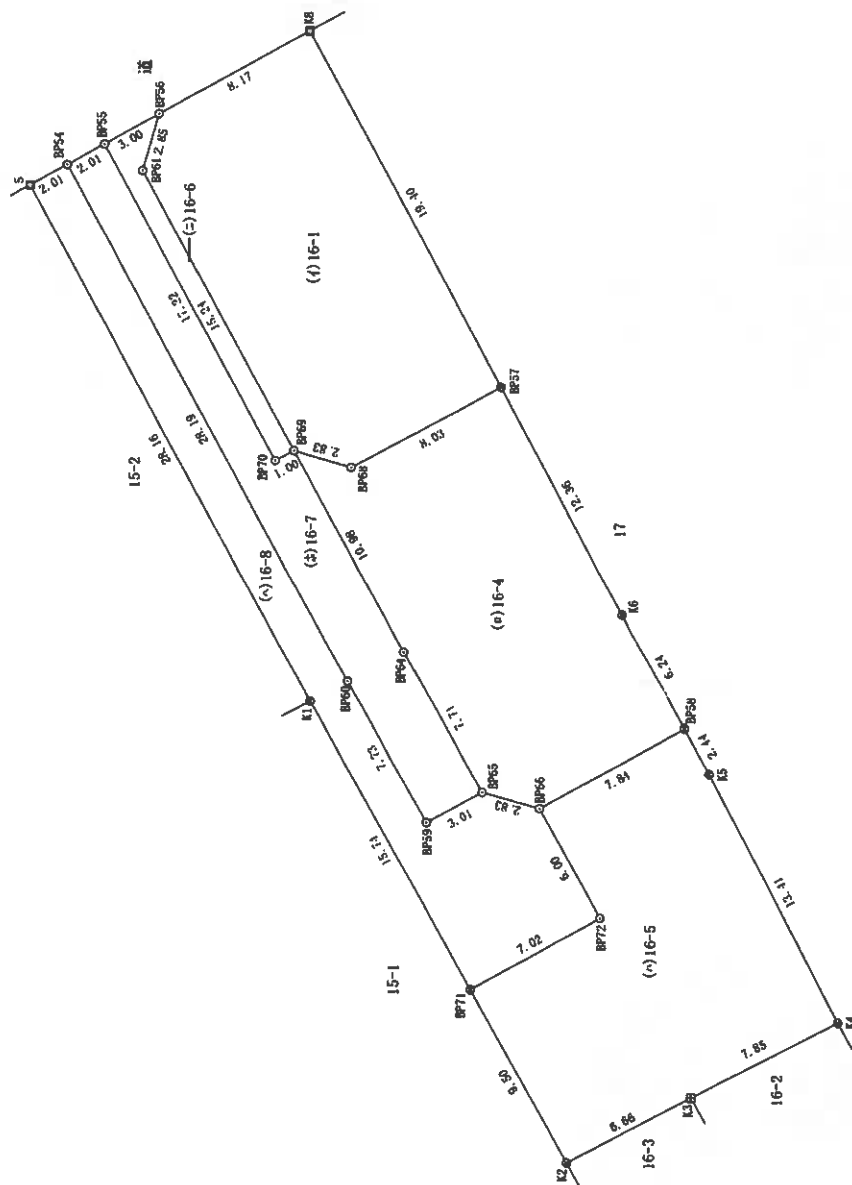
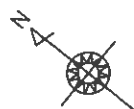
(7 枚目)

A 3 判をA4判に縮小

① 1/2

地 帶	16-1, 16-4乃至16-8
-----	------------------

奥州市水沢字立町



田	凡例
田	ロングアート紙
田	アクリルシート紙
田	金銀シート
田	金銀紙
田	針葉紙
田	厚紙

(单位:元)

$$\frac{1}{250}$$

申請人

作者

登記年月日：令和元年11月29日

A3判をA4判に縮小

地積測量図 ②/②

地番 16-1, 16-4乃至16-8

土地の所在 奥州市水沢字立町

座標表

地番	(1)16-1	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)/m	距離
BP69	-94572.632	26637.542	448712.58942	15.24	
BP71	-94558.542	26643.134	448218.527642	2.83	
BP66	-94557.423	26645.960	-43774.632860	8.17	
BP67	-94600.410	26653.568	-558419.865568	19.40	
BP57	-94578.799	26646.061	-395241.012811	2.03	
BP68	-94575.243	26638.631	159961.121877	2.83	
併合面積			-382.372000		
面積			191.16	m	
坪数			57.82	m	

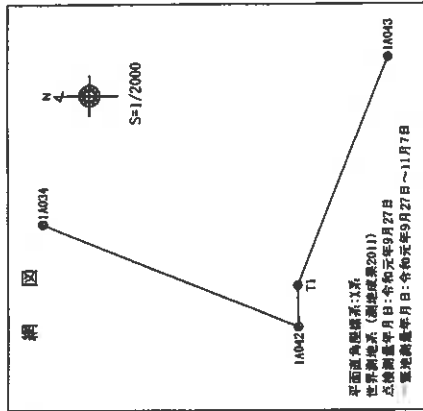
地番	(1)16-4	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)/m	距離
BP66	-94592.552	26631.614	148820.067982	2.83	
BP65	-94589.932	26630.500	259940.310300	7.71	
BP64	-94592.791	26631.264	411390.844480	10.58	
BP63	-94572.632	26637.542	201860.167016	2.83	
BP68	-94575.243	26638.631	-159961.121877	8.03	
BP67	-94578.799	26646.061	-385168.817152	12.36	
BP66	-94589.932	26641.277	-457324.169882	6.24	
BP58	-94595.465	26638.698	-76027.414882	7.84	
併合面積			-371.079528		
面積			185.537640	m	
坪数			56.12	m	

地番	(1)16-5	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)/m	距離
BP72	-94604.241	26619.339	303673.419212	9.50	
BP71	-94595.516	26622.868	165540.993224	7.02	
BP72	-94596.133	26621.396	78929.500184	5.00	
BP66	-94592.552	26631.614	70786.830012	7.84	
BP58	-94595.465	26638.698	-137696.463762	2.41	
BP67	-94597.721	26637.967	-388381.668660	13.41	
BP66	-94610.045	26632.676	-45100.517228	7.85	
BP63	-94606.924	26631.474	151871.703696	6.66	
併合面積			-376.093502		
面積			188.045710	m	
坪数			56.88	m	

地番	(1)16-6	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)/m	距離
BP70	-94572.632	26636.617	434336.676802	17.22	
BP66	-94558.542	26643.167	395091.523443	3.00	
BP67	-94557.423	26645.960	-56047.417560	2.85	
BP61	-94558.542	26643.338	-65518.527642	15.24	
BP69	-94572.632	26637.542	-365200.708620	1.00	
併合面積			-38.475377		
面積			19.237786	m	
坪数			5.81	m	

奥水三島地区の地積測量図

点名	Xn	Yn	備考	測量年度
IA034	-94651.008	26655.287	測量点	測量年度
IA042	-94648.767	26635.579	測量点	測量年度
IA043	-94582.806	26729.318	測量点	測量年度
T1	-94568.531	26641.084	測量点	測量年度



地番	(2)16-7	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)/m	距離
BP59	-94588.834	26627.705	220223.557565	7.71	
BP60	-94581.549	26630.575	885253.574150	28.19	
BP54	-94555.592	26641.296	674903.951568	2.01	
BP55	-94556.326	26643.167	-443875.162220	17.22	
BP60	-94572.632	26636.617	-434336.676802	1.00	
BP69	-94572.632	26637.542	-280733.055134	10.98	
BP64	-94582.791	26641.264	-461283.864480	7.71	
BP65	-94589.932	26630.500	-160928.111500	3.01	
併合面積			-181.786557		
面積			90.8934285	m	
坪数			27.49	m	

地番	(2)16-8	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)/m	距離
BP71	-94595.516	26622.868	438413.164992	15.74	
BP71	-94580.904	26628.712	1082996.801208	28.16	
BP54	-94554.857	26639.425	674907.125500	2.01	
BP54	-94555.592	26641.296	-714940.015392	28.19	
BP60	-94581.659	26630.575	-885253.574150	7.73	
BP59	-94588.834	26627.705	-220823.557565	3.01	
BP60	-94589.932	26630.500	-99812.174000	2.83	
BP66	-94592.552	26641.614	-217606.917994	6.00	
BP72	-94598.123	26629.396	-78928.500184	7.02	
併合面積			-252.673305		
面積			126.346625	m	
坪数			38.21	m	

合計 801.2169845

作製者

申請人

縮尺

②

A3判をA4判に縮小

建築物図面図

各階平面図

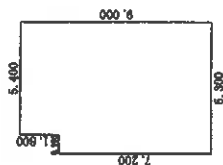
家屋番号

16番1

建築物の所在

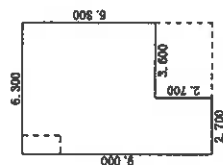
奥州市水沢字立町16番地1

1階

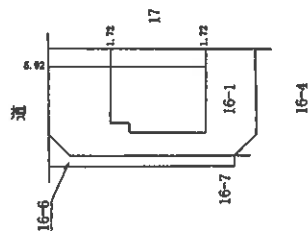


求積表		
6.300 × 7.200	=	45.360000
5.400 × 1.800	=	9.720000
合計		55.080000
床面積		55.08 m ²

2階



求積表		
2.700 × 2.700	=	7.290000
6.300 × 6.300	=	39.690000
合計		46.980000
床面積		46.98 m ²



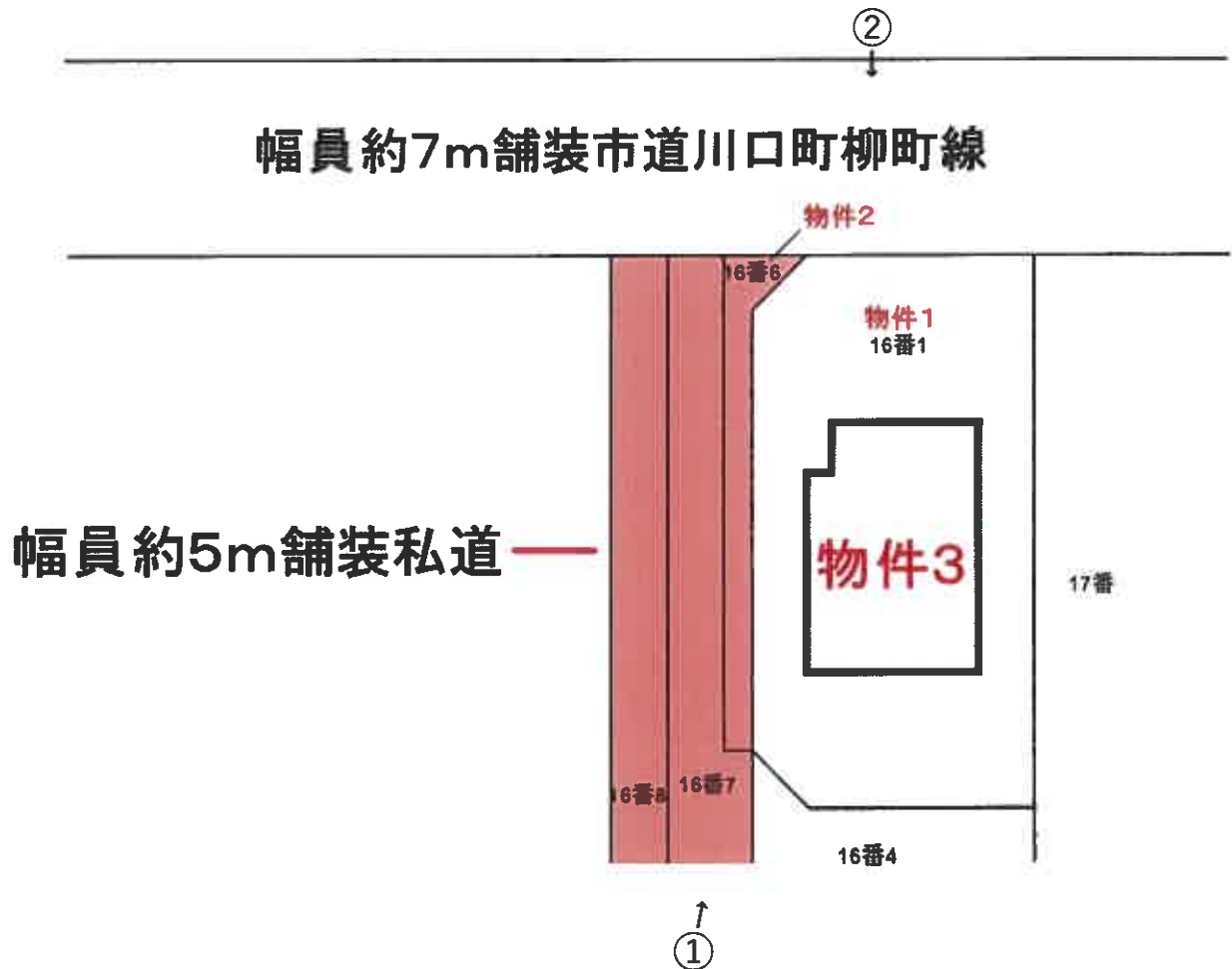
作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

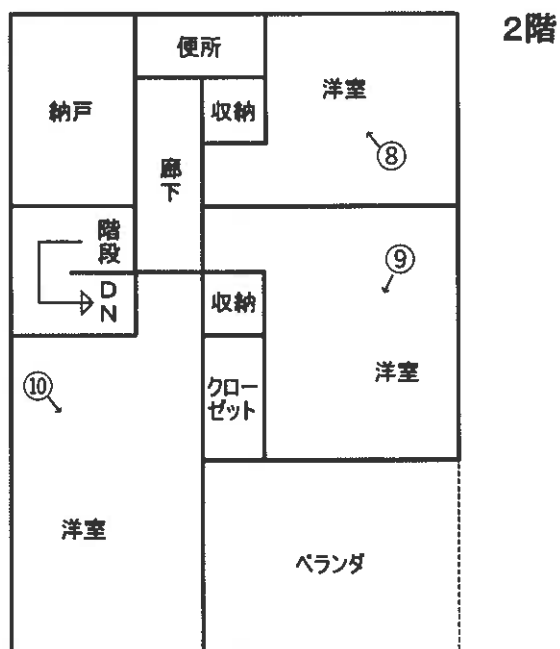
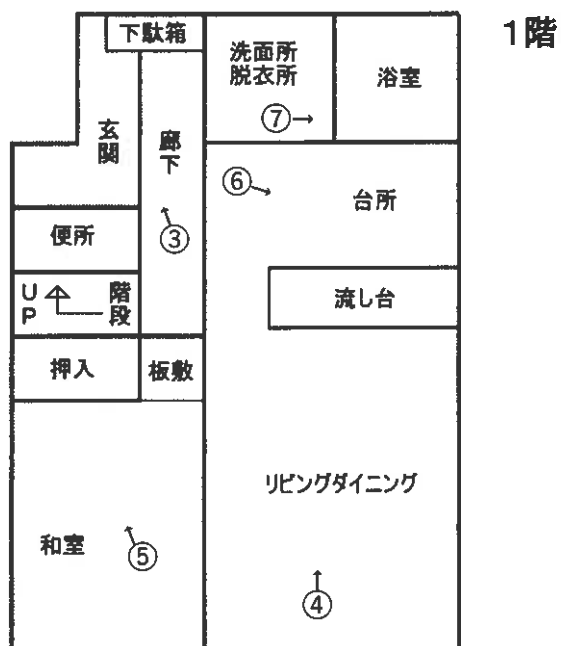
令和7年(ケ)第17号
土地建物位置関係図



←○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。
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。

令和7年（ケ）第17号

物件3 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。

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



令和7年(ケ)第17号
令和7年5月29日現地調査
令和7年6月5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

城 石 雅 彦

第1 評価額

一 括 価 格	
物件1、2、3	金 9,110,000円
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,560,000円
物件2（土地）	金 30,000円
物件3（建物）	金 6,520,000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 番 地 目 地 積	奥州市水沢字立町 16番1 宅地 191.16m ²	同 左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	奥州市水沢字立町 16番6 宅地 19.23m ²	公衆用道路
3	所 在 家 番 屋 号 種 類 構 造 床 面 積	奥州市水沢字立町16番地1 16番1 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 55.08m ² 2階 46.98m ²	同 左
番号	特 記 事 項		
	なし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況等（物件1、2）

物件1は、物件3の建物の敷地、物件2は私道敷である。

位置・交通	J R 東北本線「水沢」駅の北西方約1.3km(道路距離)、最寄りバス停「立町角」の北方徒歩約3分に位置する。	
付近の状況	一般住宅に事業所、アパート等が混在する住宅地域	
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種住居地域 60% 200% 指定なし 特になし
特記事項	・ 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には該当していない。	

2 対象土地の利用状況等（物件1）

画地条件	地間奥行 形状その他	191.16㎡ 約8m（北東側） 約19m ほぼ長方形地 地勢は平坦
接面道路の状況	北東側が幅員約7mの舗装市道川口町柳町線に、北西側が幅員約5mの行き止まり舗装私道（物件2を含む。建築基準法上の道路ではない）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3の建物の敷地となっており、土地所有者が建物を所有し、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	

3 対象土地の利用状況等（物件2）

画地条件	地間奥行その他の積口行状他	19.23㎡ 約3m（北東側） 17m 带状地（私道敷の一部） 隣接する地番16番7並びに16番8と一体となって、アスファルト舗装された行き止まり私道敷として共同利用に供されている。
土地の利用状況等	物件2の土地は、前記画地条件のとおり隣接地と一体として、共同利用する私道敷（公衆用道路）の一部である。隣接地の地番16番7は地番16番4と地番16番8は地番16番5と、それぞれ路地状敷地として建築確認を受けており、物件2（地番16番6）、地番16番7、地番16番8は、建築基準法上の道路には該当しないー奥州市建築指導課。	

4 建物の概況及び利用状況（物件3）

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2年2月7日新築 経 過 年 数：約5年 経済的残存耐用年数：約25年
仕 様	構 造：木造 屋 根：合金メッキ鋼板葺 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：畳、フローリング等 設 備：電気、給排水等一式 その他：特記すべき事項はない (注)建物に附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）	2頁の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	普通
建物の利用状況	建物所有者が空住居として管理占有している。
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	27,000	1.03	191.16	1.0	5,320,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 奥州（県）-3

基準地価格

時点修正

標準化補正

地域格差

標準画地価格

$$25,600 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/101 \times 100/94 \div 27,000 \text{ 円/㎡}$$

◇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：方位+1%

◇地 域 格 差：街路条件-3%、環境条件-3%

$$(100\%-3\%) \times (100\%-3\%) \div 94\%$$

イ 個 別 格 差：角地+2%、方位+1%

$$(100\%+2\%) \times (100\%+1\%) \div 103\%$$

ウ 地 積：公簿数量を採用。

エ 建付減価補正率：特にないものと判断した。

② 物件2（土地）

目的土地の土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	土地価格 (円) ア×イ×ウ÷エ
2	27,000	0.10	19.23	50,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

前記①物件1と同じ

イ 個 別 格 差：道路敷-90%

ウ 地 積：公簿数量を採用。

③ 物件3（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
3	160,000	102.06	60%	9,800,000

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5年、経済的残存耐用年数約25年、残価率10%とした定額法（現価率85%）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＝85%×(100%-30%)＝60%

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地（物件1のみ）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	5,320,000	20%	法定地上権	1,060,000

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20%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②エ・1③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	5,320,000	-1,060,000		1.0	0.6	2,560,000
2	50,000			1.0	0.6	30,000
3	9,800,000	+1,060,000	1.0	1.0	0.6	6,520,000
一括価格（合計）						9,110,000

ウ 占有減価修正：特にないものと判断した。

エ 市場性修正：特にないものと判断した。

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（奥州（県）－3）

所 在：奥州市水沢秋葉町92番7

価 格：25,600円/㎡

位 置：「水沢」駅の北西方約1.3km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：277㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：北西側4m市道に接面

用途指定等：第1種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）

地域の概要：中規模一般住宅とアパートが混在する既成住宅地域

第7 附属資料の表示

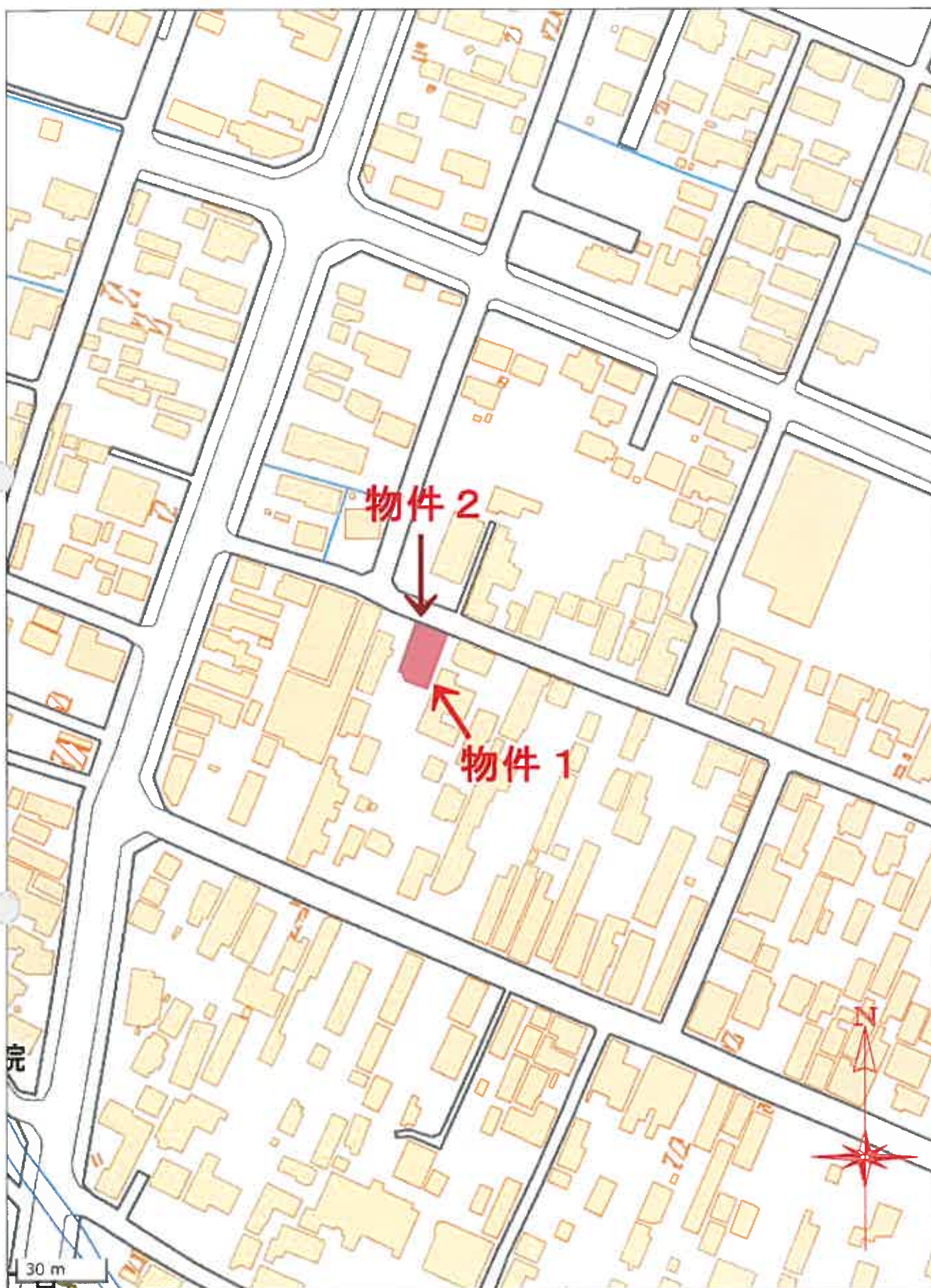
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上



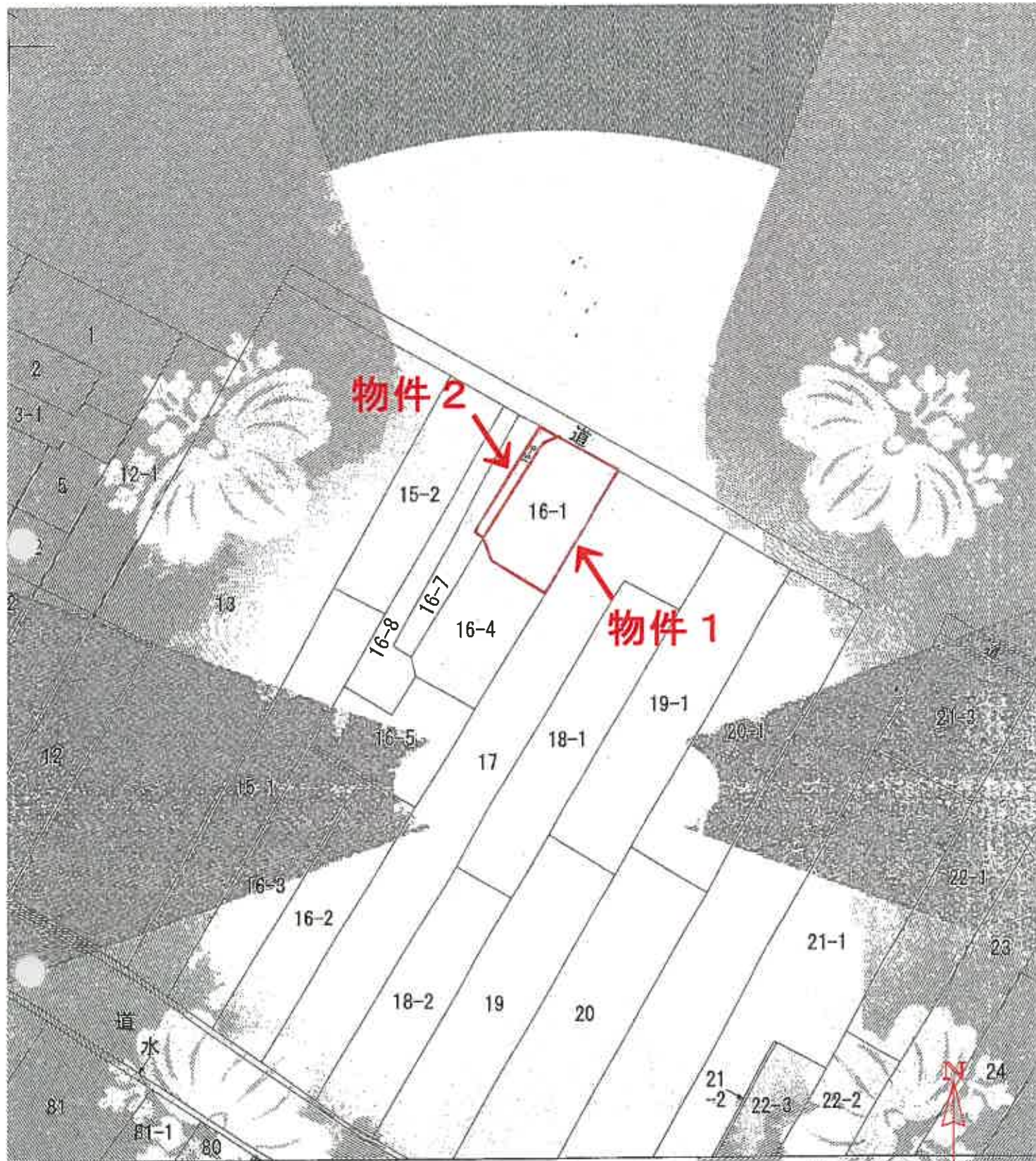
電子地形図（国土地理院）を加工して作成

位置図



電子地形図（国土地理院）を加工して作成

位置図



この図面は、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、これに代わるものでして備え付けられたもので、土地の位置及び形状の概略を略記した図面です。



奥州市水沢字立町	地番 16番1	縮尺不明
精度	図標	種類 地籍図
公図写 土地台帳		

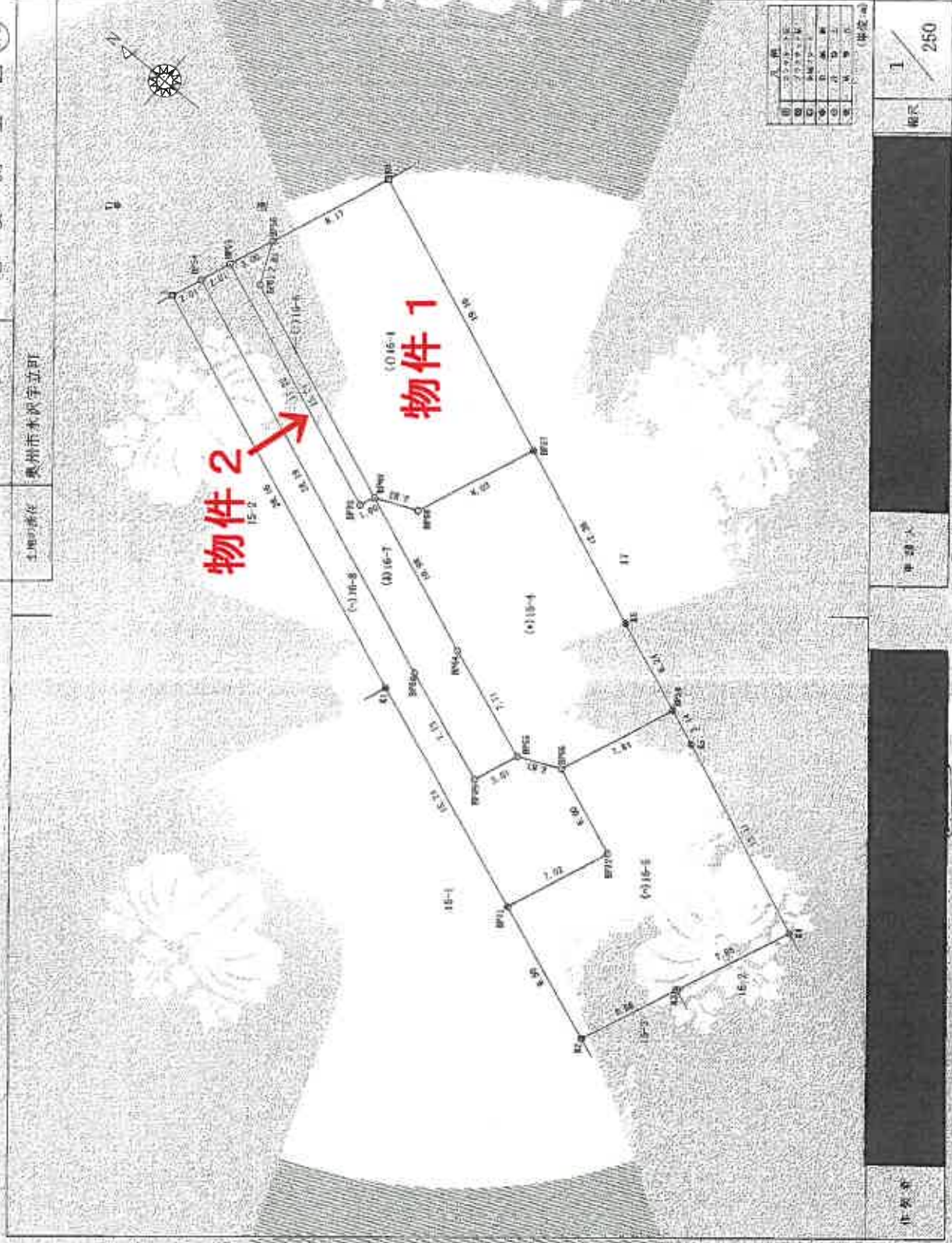
登記年月日：令和1年11月25日

これは図面に記載されている内容を説明した図面である。
(盛岡地方裁判所本庁文庫蔵)
令和7年3月6日 東京法務局

図 1/2

地 番 16-1, 16-4, 16-8

土地の所在 奥州市水沢字立町



地図整理番号：M06273

原図を縮小したものである

地積測量図写

これは図面に記録されている内容を証明したものである。
 (盛岡地方事務局長水沢文局管轄)
 令和7年3月6日 東京法務局

令和7年3月6日

東京支務局

1件物

[illegible][illegible]

日期	形式	Xn	Yn	Xn-1	Xn-1Yn	累积
10-15		-94504.341	25619.339	303573.14912	9.10	
		-94595.16	25622.688	165540.99324	7.03	
		-94598.123	25629.365	187929.50014	6.60	
		-94592.552	26531.614	30706.829012	7.84	
		-94595.665	25658.898	37196.41752	2.41	
		-94597.721	26537.967	-388.8158560	13.41	
		-94610.045	26532.678	275100.517228	7.83	
		-94506.924	26532.474	151101.103936	6.67	
	平均			376.93302		
	标准差			198.1467510		
	标准差			19.04		
	平均			19.88		

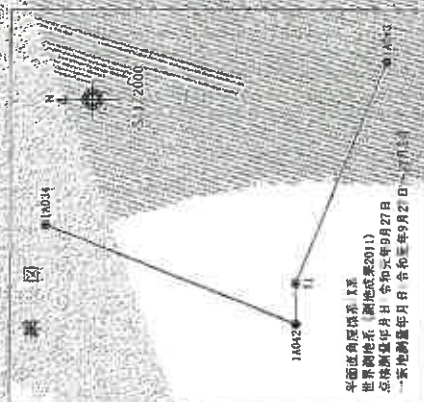
[illegible]

2. 莊

地 點	(A) 16-7	x_n	y_n	$(x_n - \bar{x})^2$	$(y_n - \bar{y})^2$	距 離
湖 59	9458.8	9458.8	2667.705	220823.557565	1.773	
湖 50	9450.1	9450.1	2650.575	188523.574150	24.19	
湖 54	9455.1	9455.1	2664.126	674903.521558	2.01	
湖 55	9455.6	9455.6	2664.3167	443855.162220	17.22	
湖 70	9457.2	9457.2	2656.36	444365.764802	1.00	
湖 60	9457.2	9457.2	2667.542	280733.055138	10.98	
湖 52	9452.701	9452.701	2663.361	481280.884480	7.71	
湖 5	9450.952	9450.952	2650.500	160928.111540	3.01	
伊 面 洞				181786857		
西 面				90893285		
後 洞				30.69		
伊 面 洞				32.46		

星 系 名	α 15 h	δ	V_h	Q_{X-1}	$X_{0.11V_h}$	距 星
IC 871	4 59 56.16	26 52.868		484.15	15.64092	15.74
A1	9 43 50.394	28 38.712		162886.	801.088	28.16
A2	9 43 54.857	26 55.425		614297.	125.000	2.01
A3	9 43 55.292	26 41.296		711400.	013.932	28.11
AP60	9 45 17.659	26 520.573		893253.	574.150	7.73
AP59	9 45 38.334	26 537.763		270823.	357.655	3.01
AP63	9 45 49.352	26 530.590		-# 012.	1590.000	2.83
AP65	9 45 52.352	26 519.614		917694.	917694	6.00
AP72	9 45 58.123	26 529.386	併 合 性	781879.	500.014	7.02
			252.673 # 5			
			126.336 525			
			126.33			m
			度 量			
			38 21			

合計	801.2159845
----	-------------



年次	項目	金額	備註	附屬
昭和40	新築	286,655	287	新築
昭和41	修繕	266,255	579	修繕
昭和42	修繕	267,239	318	修繕
昭和43	修繕	266,611	684	修繕
昭和44	修繕	945,183	571	修繕

平面近角型環系 (A型)
世界陶地系 (副地成果2011)
点校測量年月日 令和元年9月27日
一家地測量年月日 令和三年9月27日

これは図面に記載されている内容を証明する図面です。
 (盛岡地方裁判所民事文庫蔵蔵)
 令和7年3月5日 東京地裁第1部

建物図面図

建物図面図	1.5 階
建物の所在地	盛岡市水沢字本町1-5番地

物件3

1 階

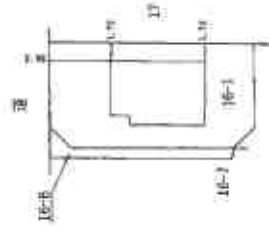


床面積	床面積
5.300 × 7.200	48.360000
5.400 × 1.800	9.720000
合計	58.080000
床面積	58.08 ㎡

2 階



床面積	床面積
2.700 × 2.700	7.290000
5.300 × 5.300	28.090000
合計	35.380000
床面積	35.38 ㎡



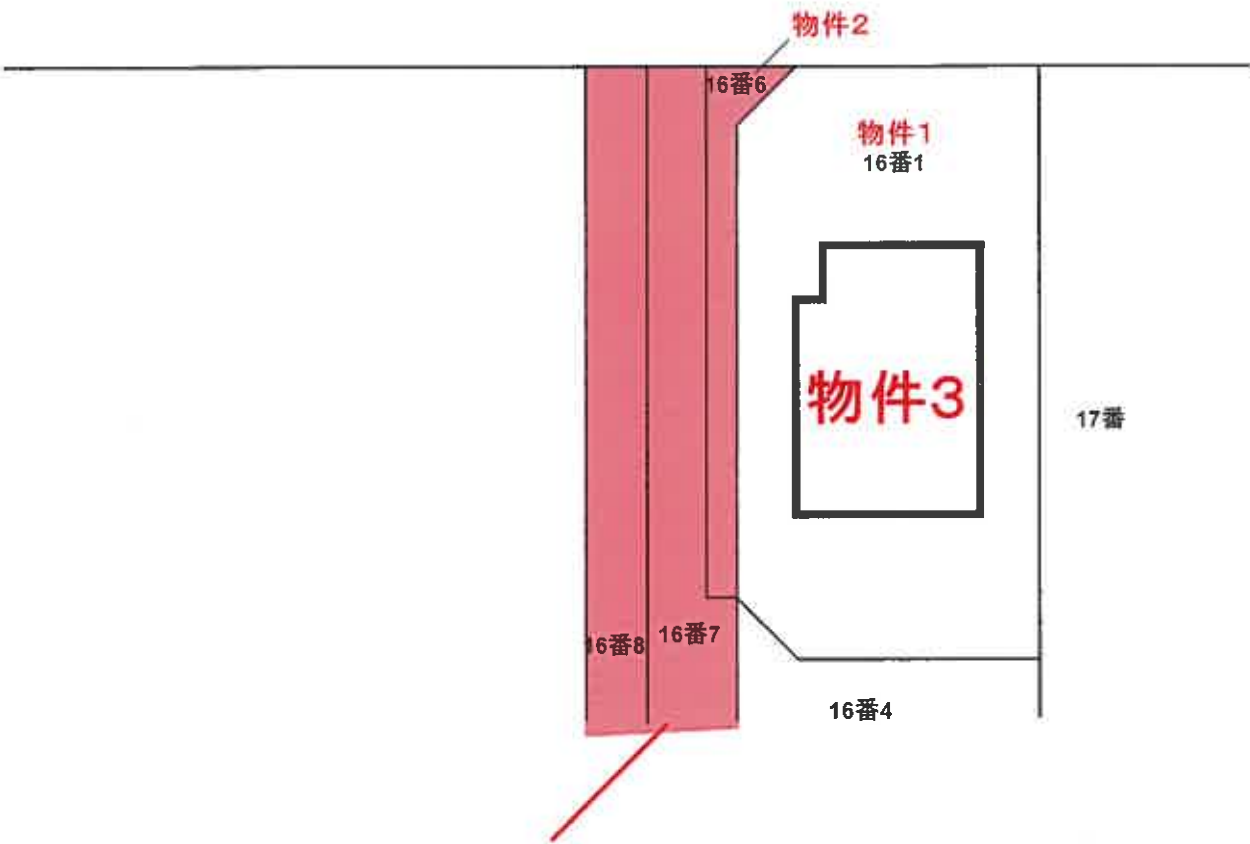
500

原図を縮小したものである

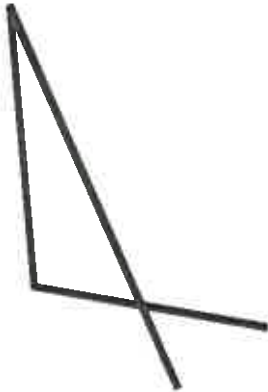
建物図面・各階平面図写

土地建物位置関係図

幅員約7m舗装市道川口町柳町線



幅員約5m舗装私道



1:250

※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3

