

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 (〇 月) 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。		
陳述	☐	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 9月25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10月10日 午前 9時00分から 令和 7年10月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月22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10月31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 9月25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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	9,630,000 7,704,000	一括	1,926,000	110,315	0
1	2,840,000				
2	30,000				
3	6,760,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 奥州市水沢字桜屋敷
地 番 246 番 10
地 目 宅地
地 積 275.80 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 奥州市水沢字桜屋敷
地 番 246 番 9
地 目 公衆用道路
地 積 83 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

- 3 所 在 奥州市水沢字桜屋敷 246 番地 10
家屋 番号 246 番 10
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 58.00 平方メートル
2 階 52.50 平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 8月 4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】

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掲載されています。)



物 件 目 録

1 所 在 奥州市水沢字桜屋敷
 地 番 246 番 10
 地 目 宅地
 地 積 275.80 平方メートル
 所有者 A

2 所 在 奥州市水沢字桜屋敷
 地 番 246 番 9
 地 目 公衆用道路
 地 積 83 平方メートル
 共有者 A 持分 4 分の 1

3 所 在 奥州市水沢字桜屋敷 246 番地 10
 家屋 番号 246 番 10
 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 58.00 平方メートル
 2 階 52.50 平方メートル
 所有者 A



令和7年(ケ)第25号
令和7年5月12日受理
令和7年6月25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 | 在 | 奥州市水沢字桜屋敷 |
| | 地 | 番 | 246番10 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 275.80平方メートル |
| | 所有者 | A | |
| 2 | 所 | 在 | 奥州市水沢字桜屋敷 |
| | 地 | 番 | 246番9 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 83平方メートル |
| | 共有者 | A | 持分4分の1 |
| 3 | 所 | 在 | 奥州市水沢字桜屋敷 246番地10 |
| | 家屋番号 | | 246番10 |
| | 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 | 58.00平方メートル |
| | | 2階 | 52.50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	
現 況 地 目	☒ 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 土地は、A 他 5 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 土地は一体で幅員約 5. 0 メートルの舗装私道となっている。 評価人の調査によれば、この私道は、開発道路(4 2 条 1 項 2 号道路)である。	
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3建物関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐ (平方メートル)	
占有者		☐ 債務者 ☒ B (Aの元妻)	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ ホテル	
☒ 関係人(A (所有者) B (占有者) の陳述 / ☐ 提示文書 (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10月25日頃 (Aの転居年月日)	
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10月25日に転居している。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の元妻である。A、B共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いと陳述しており、元の姻族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

(4 枚目)

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 公図上本土地の北西側がAが持ち分を所有する公衆用道路（物件2・246番9）に接面している。現況、北西側が幅員約5.0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（物置）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

(5 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 (物件1、3所有者 物件2共有者)	私は、物件1土地、物件3建物の所有者兼物件2土地の共有者です。 Bが物件3建物を住居として使用しています。 北西側の私道(物件2)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。 私も以前はここに居住していましたが、事情で現在は住んでいません。転居した日付は、住民票の転居年月日頃だと思います。 Bが物件を使用することについて、B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ありません。
■ B (占有者)	私はAの元妻です。 Aが転居してから、私が物件3を住居として使用しています。 私が居住することについて、私は元妻ですから、Aが転居した後もAとの間で使用することについて、契約も賃料の支払いもありません。 Aは令和5年5月くらいから物件には帰ってこなくなったと記憶しています。 室内で犬を1匹飼育しています。

(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5月12日(月)	執行官室	課税関連資料申請 (郵送)
令和7年5月12日(月)	執行官室	登記関係資料申請 (郵送)
令和7年5月12日(月)	執行官室	市道調査 (FAX)
令和7年6月3日(火) 13:45~14:00	執行官室	所有者Aより占有関係聴取 期日通知 (電話)
令和7年6月9日(月) 12:00~12:15	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6月9日(月) 13:15~13:30	仲介業者	物件に関する図面取得 占有関係聴取
令和7年6月23日(月) 14:00~14:20	物件所在地	B立会いのうえ、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

(7 枚目)

A3判をA4判に縮小



(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。

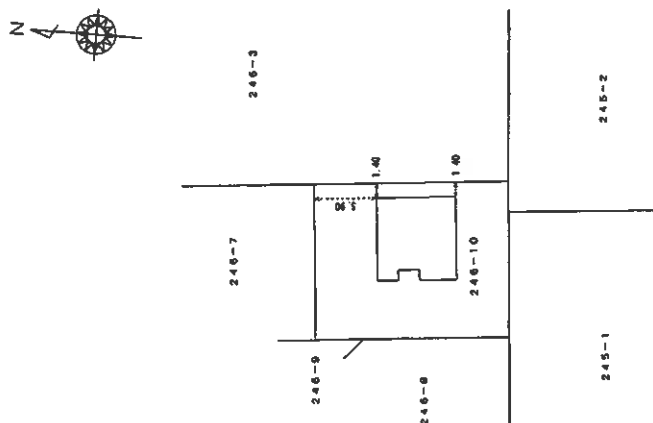
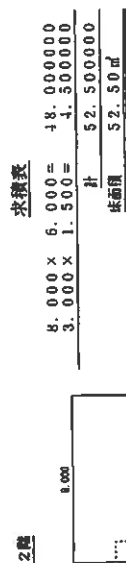
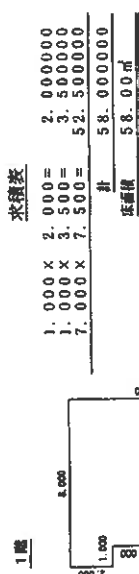
地番区域見出
水沢字桜屋敷

請 求 部	所 在	奥州市水沢字桜屋敷				地 番	246番10			
出 力 縮	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 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 事 項		

圖面階各

246番10

奥州市水沢字桜屋敷246番地10



作成者

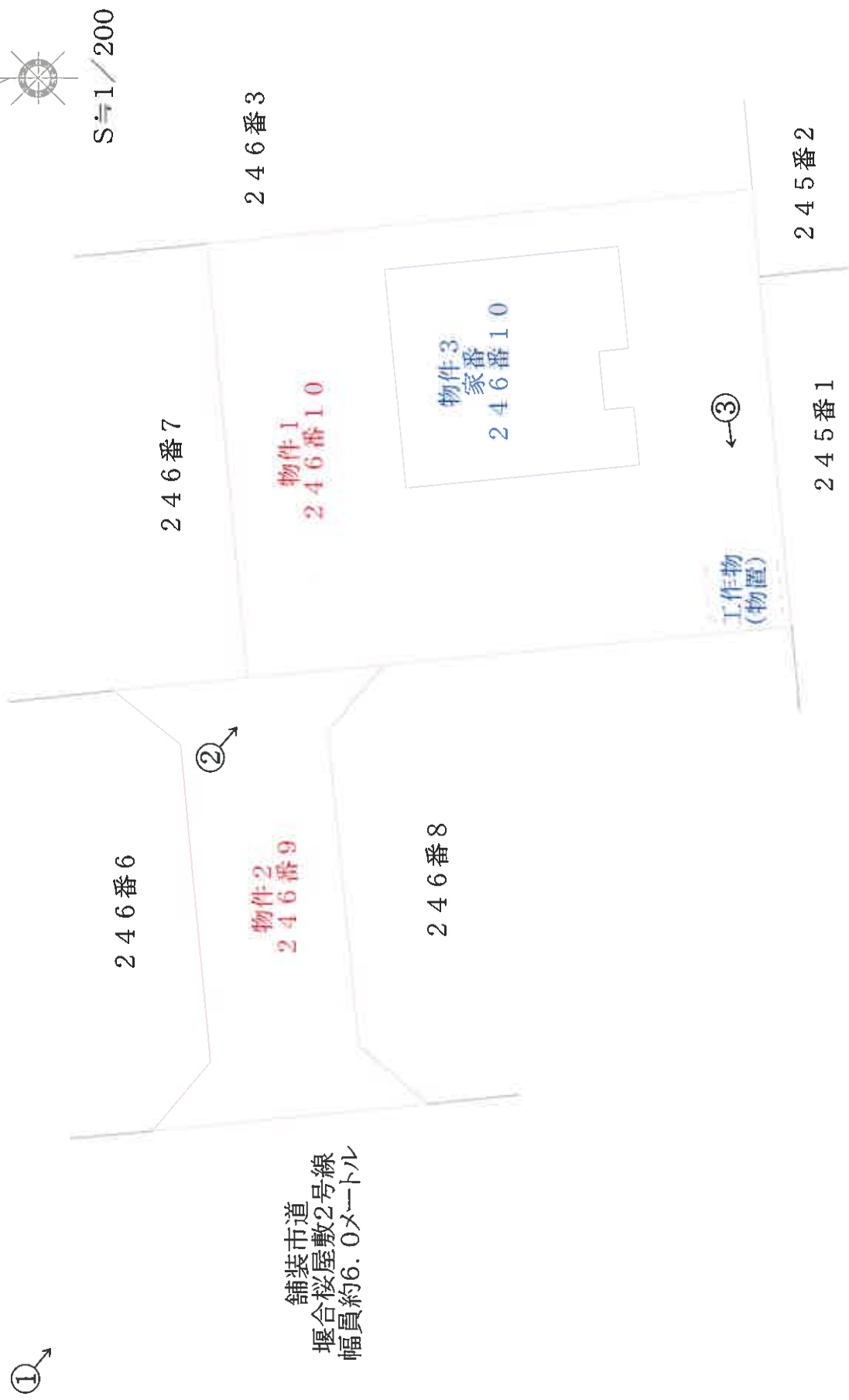
1/250
縮尺

申請人

縮尺

~~1/500~~

令和7年(ケ)第25号
土地建物位置関係図

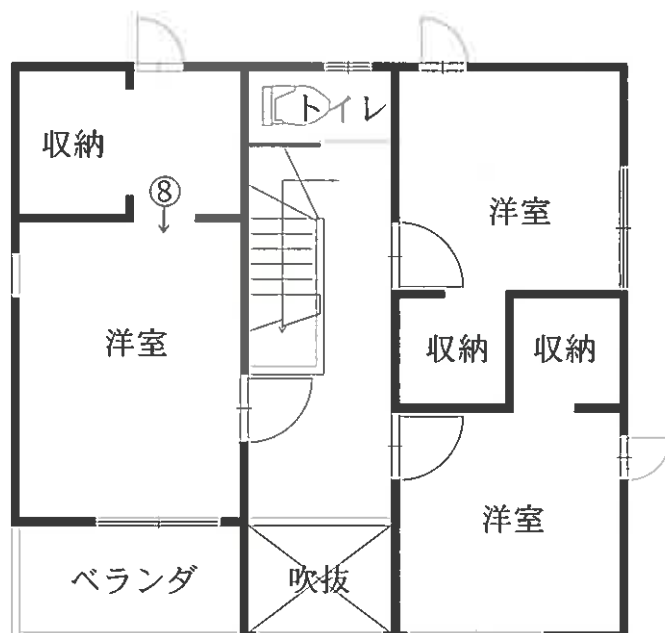
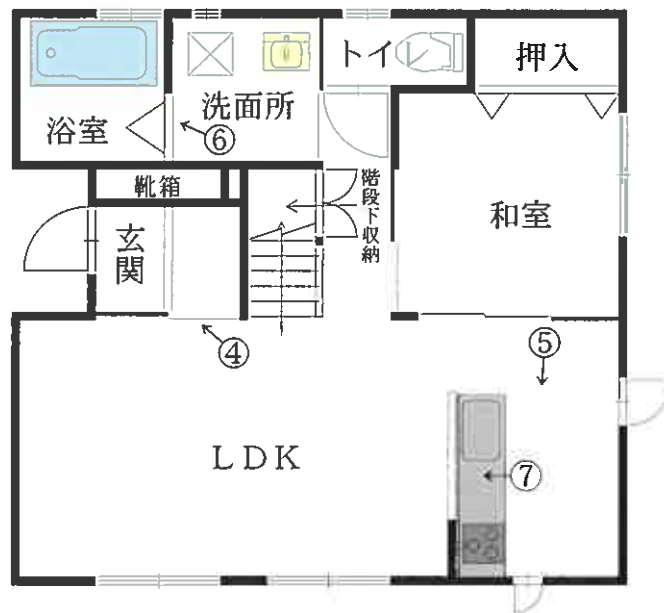


←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。
土地の形状および建物の位置関係は概略を記載したものである。
(10 枚目)

令和7年(ケ)第25号
 物件3 家屋番号246番10
 間取り図



S≒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。
 (11 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



令和7年（ケ）第25号
令和7年6月23日現地調査
令和7年7月4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 9,630,000円
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,840,000円
物件2（土地）	金 30,000円
物件3（建物）	金 6,760,000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	奥州市水沢字桜屋敷 2 4 6 番 1 0 宅地 2 7 5 . 8 0 m ²	同 左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	奥州市水沢字桜屋敷 2 4 6 番 9 公衆用道路 8 3 m ² (持分 4 分の 1)	同 左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	奥州市水沢字桜屋敷 2 4 6 番地 1 0 2 4 6 番 1 0 居 宅 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 1 階 5 8 . 0 0 m ² 2 階 5 2 . 5 0 m 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）

位置・交通	J R 東北本線「水沢」駅の南西方約 3.2 km (道路距離)、最寄りバス停「桜屋敷」の南方徒歩約 3 分に位置する。	
付近の状況	一般住宅にアパート等が介在する区画整然とした住宅地域	
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種低層住居専用地域 50% 80% 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	積口行状他 275.80㎡ 約4.5m（道路開口部） 約15m 長方形地 地勢は平坦
接面道路の状況	北西側が幅員約 5 m の舗装私道（建築基準法第 42 条 1 項第 2 号の開発道路）に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（現況調査報告書参照）。 また、土地建物位置関係図のとおり、物件 1 にはスチール製の物置（工作物）が 1 棟設置されている。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：あり 下水道：あり	

3 対象土地の利用状況等（物件2）

面 地 条 件	地 幅 積 奥 行 形 状 そ の 他	83 m ² 約5 m（一部約9 m） 約15 m 带状地（道路） 共有持分は4分の1で、アスファルト舗装されている。
土地の利用状況等	物件2の土地は、土地共有者らが道路として一般の通行の用に供している。物件2の土地は、建築基準法第42条1項第2号の開発道路となっており、西端で幅員約6 mの舗装市道堰合桜屋敷2号線に等高に接面している。	

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1年7月18日新築 経 過 年 数：約6年 経済的残存耐用年数：約24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	その他の者（B）が住居として使用し占有している（現況調査報告書参照）。
特 記 事 項	建物の1階で犬を一匹飼育しており、若干、壁等に汚れが認められる。

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	22,400	0.96	275.80	1.0	5,930,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 奥州（県）-6

標準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $25,300 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/113 \approx 22,400 \text{ 円/㎡}$

◇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：ない

◇地 域 格 差：街路条件+3%、接近条件+1%、環境条件+5%、行政的条件+3%

$(100\%+3\%) \times (100\%+1\%) \times (100\%+5\%) \times (100\%+3\%) \approx 113\%$

イ 個 別 格 差：方位+1%、道路開口部が狭い-5%

$(100\%+1\%) \times (100\%-5\%) \approx 96\%$

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	共有持分 割合 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ≒オ
2	23,900	0.10	83	1/4	50,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 奥州（県）-6

標準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $25,300 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/106 \approx 23,900 \text{ 円/㎡}$

◇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：ない

◇地 域 格 差：街路条件-3%、接近条件+1%、環境条件+5%、行政的条件+3%

$(100\%-3\%) \times (100\%+1\%) \times (100\%+5\%) \times (100\%+3\%) \approx 106\%$

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	110.50	57%	10,080,000

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6年、経済的残存耐用年数約24年、残価率10%とした定額法(現価率82%)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=82%×(100%-30%) ≒57%

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	5,930,000	20%	法定地上権	1,190,000

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) (1①②オ・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	5,930,000	-1,190,000		1.0	0.6	2,840,000
2	50,000			1.0	0.6	30,000
3	10,080,000	+1,190,000	1.0	1.0	0.6	6,760,000
一括価格(合計)						9,630,000

ウ 占有減価修正：特にない。

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）－6）

所 在：奥州市水沢字川端150番1

価 格：25,300円／ m^2

位 置：「水沢」駅の南西方約2.2km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：284 m^2

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：北側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：一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

第7 附属資料の表示

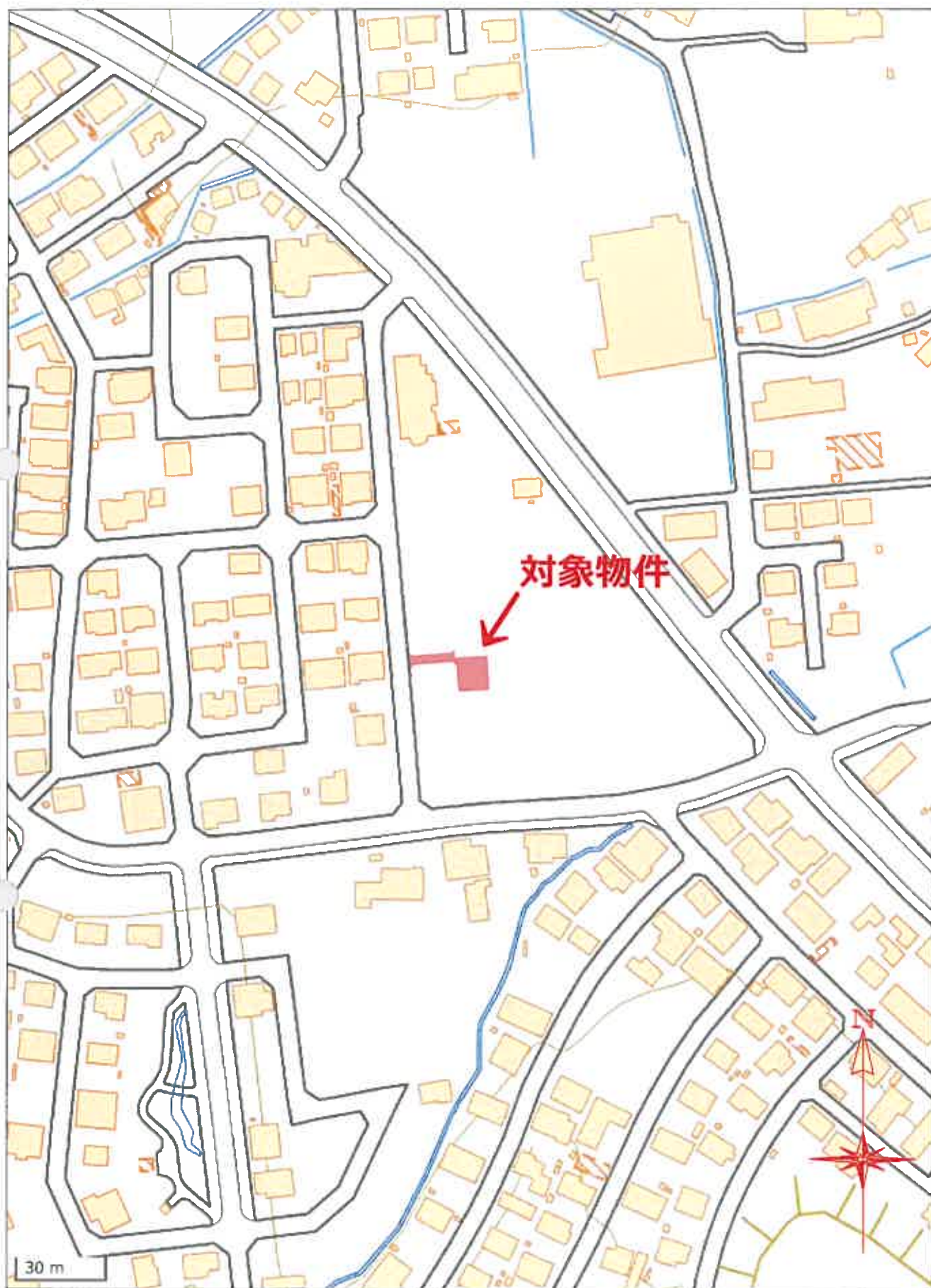
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

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
(盛岡地方事務局水沢文書管理)

令和7年4月8日 東京証券局

圖量測地

245-1,246 4,246 5,246-6.

土地の所在 奥州市水沢字桜屋敷

地 震	24-8			Yn	Yn+1, Yn-1		Yn - (Yn+1, Yn-1)
	Xn	Yn	Xn				
H0	-97253.653	25529.412	-16.227			45781.06, 027251	
X37H	-97240.085	25528.725	0.642			-62428.134570	
H026E	-97231.764	25530.054	12.750			1239381.491000	
G419	-97236.743	25546.875	13.000			-126407.659000	
G618	-97238.545	25543.054	3.477			338084.429965	
H0330	-97232.319	25544.352	-13.642			1351.136.135798	
104H			合 计			465.457494	
			合 计			232.7287610	
			合 计			232	
			合 计			m	

地 盤	HO	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn - (Yn-1-Yn-1)
246-9					
	HK020	-97230.857	25527.751	1.978	-188433.420246
	6612	-97232.789	25529.569	13.149	-172161.942551
	5016	-97231.764	25540.400	12.637	-123017.801558
	HK031	-97229.593	25542.265	2.228	-216627.532204
	112H	-97234.048	25542.528	0.849	-92351.707891
	HK030	-97238.545	25543.975	1.753	170459.169385
	5018	-97236.743	25540.915	13.000	1264077.659000
	5019	-97237.764	25520.764	-12.750	1239791.491000
	HK026	-97240.985	25529.125	-2.424	235709.965040
	HK03	-97224.890	25527.530	-0.874	94982.267640
				合計	1671447885
				合 計 面 積	83.9736925
				面 積	83

地 區	24-10		Yn	Ym-1-Yn-1		Xn - (Ym-1-Yn-1)
	Xn	Yn		Ym-1	Yn-1	
102H	-97234.043	255542.628	14,499		-1460938.476451	
103H	97232.634	25557.553	16,666		-1620079.078244	
103H	-97250.985	25559.294	1,214		118082.685780	
104H	-97251.249	25556.358	-14,942		1453132.16-18	
104H	-97252.319	25564.352	-13,285		1231987.057195	
HK030	-972328.545	255493.054	1,724	全 計	167693.251580	
					551.613148	
				名 計	275.8655740	
				地 區	275	

總合計面積	1675.340590 a2
-------	----------------

地 點	站 名	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn · (Yn-1-Yn-1)
	H001-1	97198.723	10.800	-1051668.542860
	H004	97195.620	14.938	-1451908.715580
	H0010	97185.346	4.651	-452055.554246
	1018	97213.072	13.245	-1287587.138640
	1158	97214.488	15.471	-1504005.343848
	H0032	97208.719	1.693	-164574.578187
		合計	53.97019	534.591019
		合計	267	267

站 名	站 号	Z_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$Z_n - \text{Orel} (m-1)$
HA0013		97219.232	25506.146	0.817	-79428.112547
6a13		97216.913	25528.768	14.739	-143289.065702
HA0023		97215.699	25540.807	14.137	137423.557971
HA0031		-97229.593	25542.065	-0.467	47350.811761
6a16		-97232.764	25540.400	-12.637	127871.071616
6a122		-97231.783	25529.598	-13.149	1278513.847161
HA0020		-97220.867	25527.251	-3.420	332528.546140
			合 计		445.591148
			合 计		232.1955730
			站 号		272

地 點	246-7	X_n	Y_n	$Y_n + Y_{n-1}$	$Y_n + Y_{n-1} + Y_{n-2}$	$X_n - (Y_n + Y_{n-1} + Y_{n-2})$
40						-1439746.567288
1154		-97214.488	25540.772	14.810		-1631322.561237
1014		-97213.072	25555.691	16.781		1270733.207474
0204		-97232.634	25567.553	13.069		1492248.114602
1124		-97234.049	25540.628	-15.348		1492748.711413
14001		-97228.533	25542.205	-1.741		139310.096657
190223		-97215.699	25540.387	-1.433	合計	5399.167334
					合 計 面 積	724.583530

作成者

人請申

1 / 2

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
(盛岡地方裁判所水沢支部管轄)
令和7年4月8日 奥宮法務局

登記簿

各階平面図

家屋番号 246番10

建物図面
各階平面図

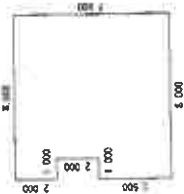
建物の所在 奥州市水沢字桜屋敷246番地10

物件3

求積表

1. 000 × 2. 000 =	2. 000000
1. 000 × 3. 500 =	3. 500000
7. 000 × 7. 500 =	52. 500000
計	58. 000000
延面積	58. 00㎡

1階



求積表

8. 000 × 6. 000 =	48. 000000
3. 000 × 1. 500 =	4. 500000
計	52. 500000
延面積	52. 50㎡

2階



246-7

246-8

246-9

246-10

246-11

246-12

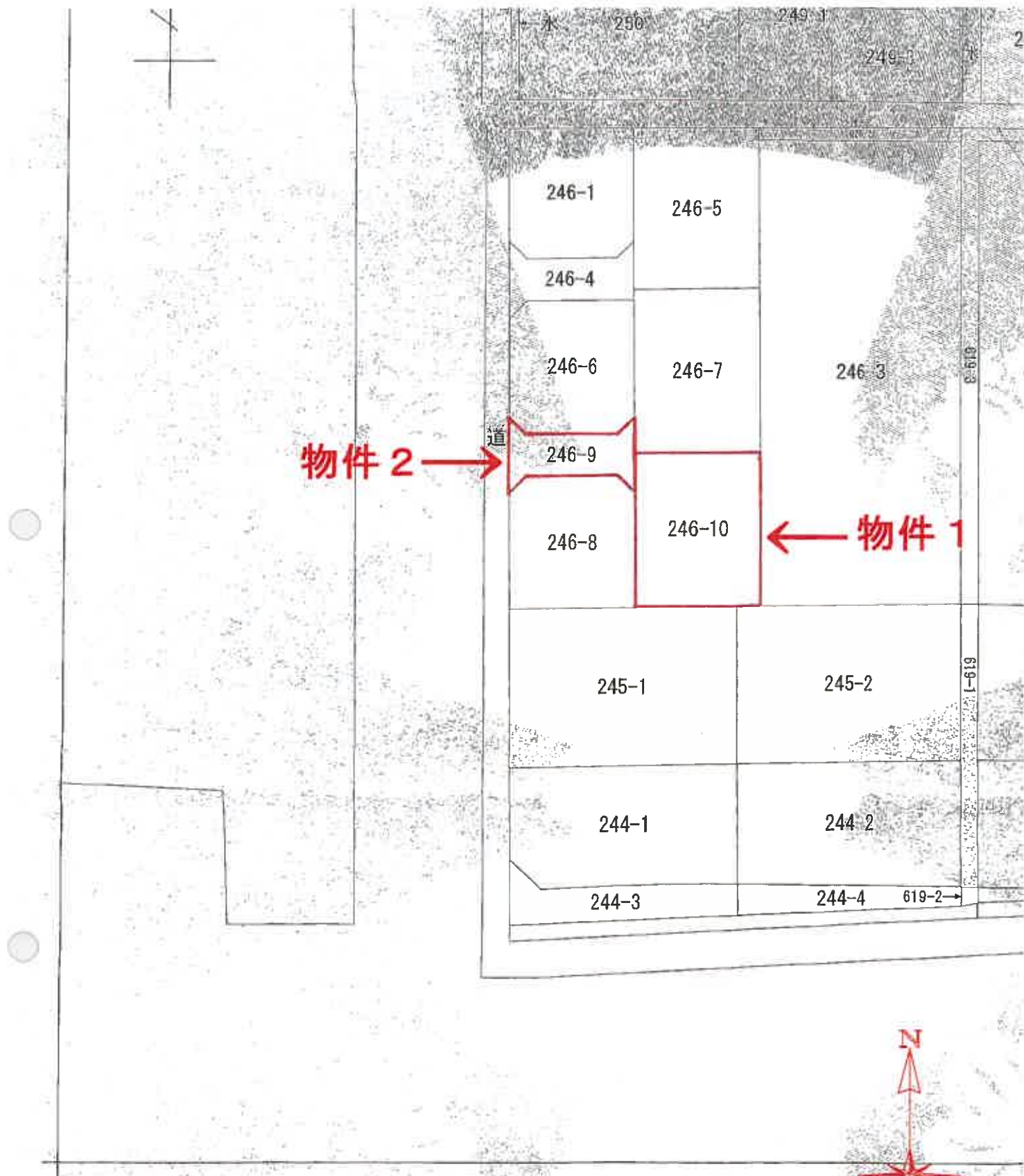
作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

輔士



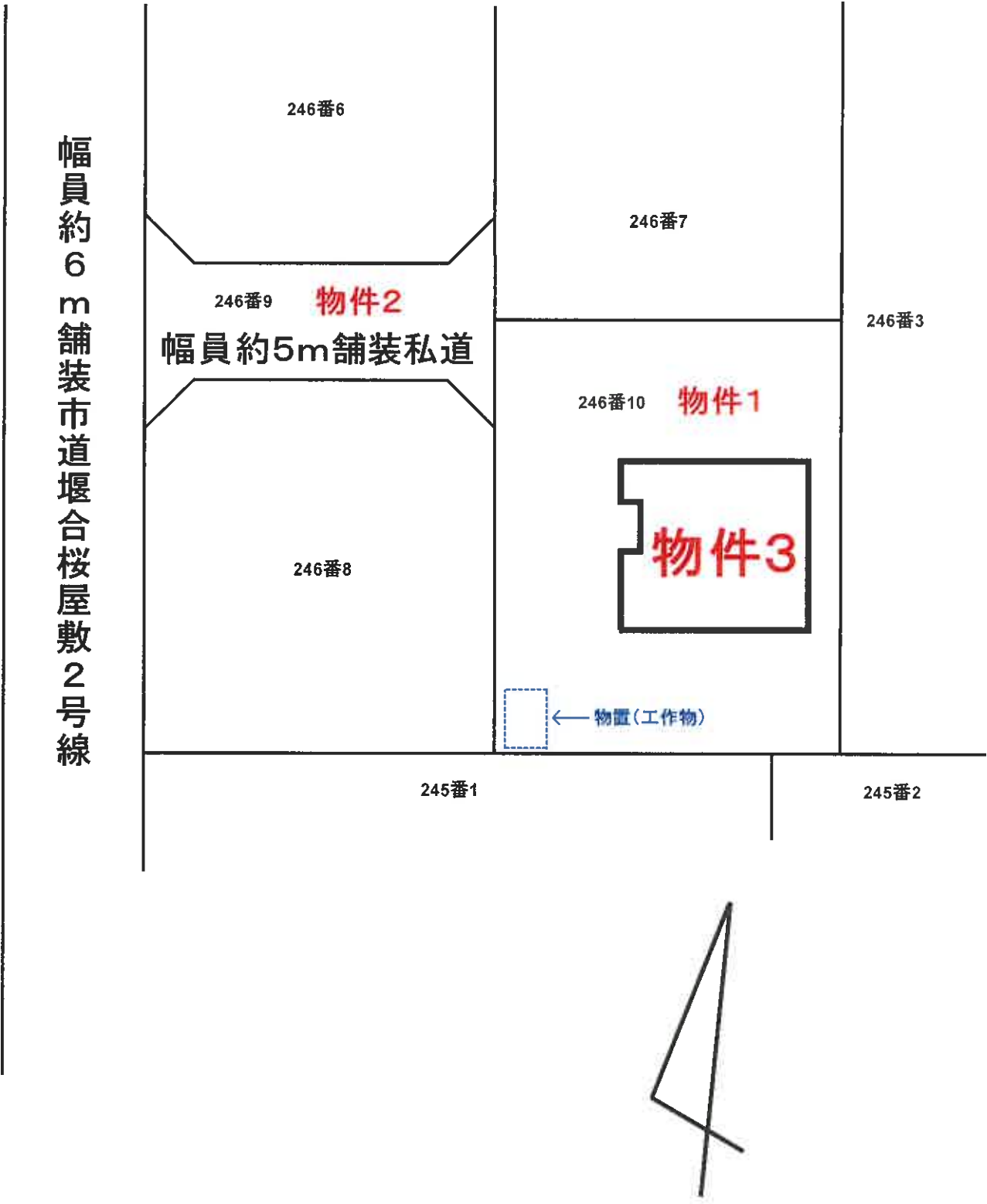
(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

1:600

請求部	所在	奥州市水沢字桜屋敷	地番	246番10
出力	1/600	精度	座標系	国測新基準

公図写

土地建物位置関係図

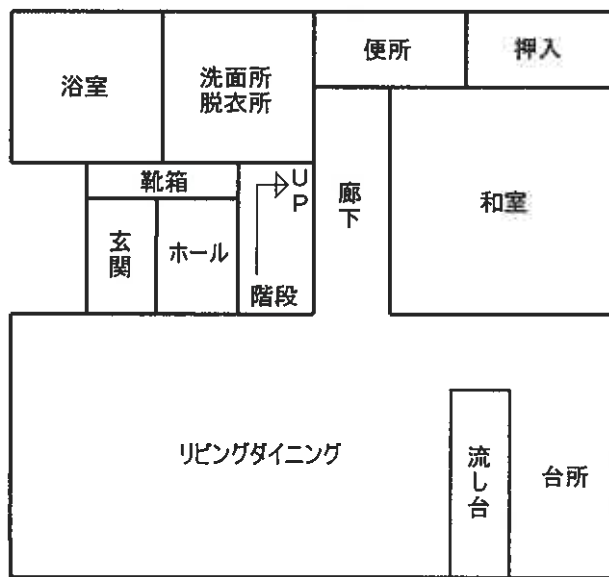


1:250

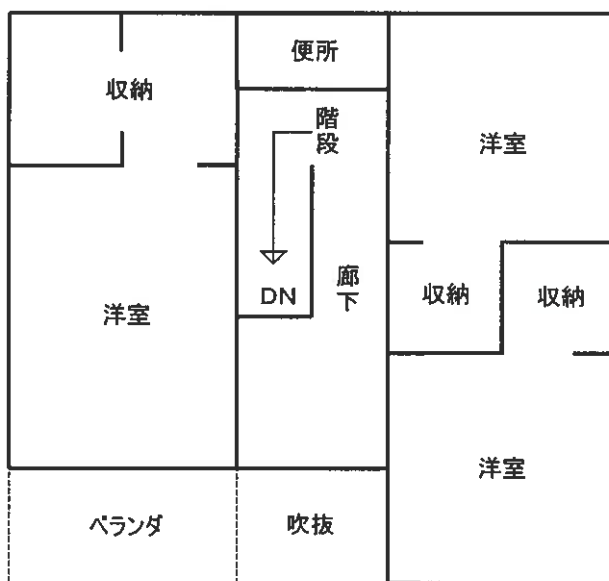
※土地の形状及び建物の位置関係は、概略を記載したものである。

建物間取図

物件3



1階



2階

