

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 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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	5, 340, 000 4, 272, 000	一括	1, 068, 000	92, 863	0
1	200, 000				
2	5, 140, 000				
</					



物 件 目 録

1 所 在 奥州市江刺稲瀬字水先
地 番 4 3 4 番 5
地 目 宅地
地 積 1 5 6 . 2 9 平方メートル

所有者 A

2 所 在 奥州市江刺稲瀬字水先 4 3 4 番地 5
家屋 番号 4 3 4 番 5
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 8 4 . 4 6 平方メートル
2 階 6 2 . 1 0 平方メートル

所有者 B



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 北 條 秋 美

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登載されています。)



物 件 目 録

- 1 所 在 奥州市江刺稲瀬字水先
地 番 4 3 4 番 5
地 目 宅地
地 積 1 5 6 . 2 9 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 奥州市江刺稲瀬字水先 4 3 4 番地 5
家屋 番号 4 3 4 番 5
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 8 4 . 4 6 平方メートル
2 階 6 2 . 1 0 平方メートル

所有者 B



令和7年(ケ)第20号

令和7年4月23日受理

令和7年6月13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 在 奥州市江刺稲瀬字水先
地 番 4 3 4 番 5
地 目 宅地
地 積 1 5 6 . 2 9 平方メートル

所有者 A

2 所 在 奥州市江刺稲瀬字水先 4 3 4 番地 5
家屋番号 4 3 4 番 5
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 8 4 . 4 6 平方メートル
2 階 6 2 . 1 0 平方メートル

所有者 B

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録（物件１、２）」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（Ｂ） 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（ ☐ 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、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</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

その他の事項

■物件1 土地関係

- 1 本土地は、物件2 建物の敷地として利用されている。
- 2 本土地は、公図上、西側で江刺市（現奥州市）が所有する公衆用道路（地番434番3）を介して建設省（現国土交通省）が所有する公衆用道路（地番700番1）に、南側で建設省（現国土交通省）が所有する公衆用道路（地番699番1）に接面している。
 現況、本土地は、西側で幅員約4.5メートルの舗装市道「水先馬場線」に接面している。本土地の南側の土地については、登記地目は公衆用道路となっているものの、その現況からは、道路と認めることは難しいのではないかとと思われる。（写真2参照）
 本土地の所有権登記名義人はBの妻であるCの実父であり、AやBとの間で、地代等の金銭のやりとりはないとのことである。よって、物件2 建物の使用権原は、親族関係を基礎とした黙示の使用貸借契約によるものと推測する。
- 3 本土地の北東の角付近において、隣地にある物置の底が越境している可能性がある。（写真3参照）

■物件2 建物関係

- 1 本建物内で、猫が一匹飼育されており、これによるものと思われる損傷が見受けられる。（写真10参照）
- 2 本建物の屋根にはソーラーパネルがあり、Cの陳述によればBが所有しているとのことである。
- 3 2階の納戸に入る引き戸は、理由は不明であるが、途中までしか開くことができない。（写真10参照。写真10の状態が最大に開いた状態である。）

（注） チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
■ C (B (債務者兼 物件 2 建物所有者) の妻)	私は物件 2 建物所有者である B の妻です。物件 2 建物は、B が住居として使用しています。B は普段は仕事で他県にいますが、時々帰ってきます。 物件 1 土地所有者の A は、私の実父です。物件 2 建物を建てるにあたり、土地を貸してもらいました。A と B との間に地代等の金銭のやりとりはありません。 物件 2 建物内で猫を一匹飼育しています。屋根にあるソーラーパネルは B が所有しています。2 階の納戸に入る引き戸は、途中までしか開きません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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23日(水)	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23日(水)	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23日(水)	執行官室(FAX)	奥州市役所へ道路照会
令和7年5月14日(水)	執行官室(郵便)	期日通知送付
令和7年6月9日(月) 13:50~14:40	物件所在地	C立会いの上、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、解錠技術者に解錠させ、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

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	江刺稲瀬字水先
----------------	---------

請 求 部 分	所 在	奥州市江刺稲瀬字水先				地 番	434番5			
出 力 尺 寸	1/500	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	昭和51年3月12日				備 付 年 月 日 (原図)		補 記 項			

A3判をA4判に縮小

地積測量図

地番	434、434-5
土地の所在	奥州市江刺区福源字水先

求積表

地番	① 434	② 434-5			
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _{n+1} -X _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
FK21	-85011.880	24335.881	15.989	-128.274	257.320
FK22	-85015.407	24349.820	23.886	-202.897	703.482
FKJ10	-85020.221	24359.847	8.851	-78.261	97.607
PK3	-85052.706	24358.471	-17.781	161.232	165.386
DP52	-85048.208	24342.086	-14.828	123.559	283.824
DP51	-85035.269	24343.943	-13.590	115.568	465.710
DP50	-85036.348	24328.476	-14.360	122.112	597.290
FKJ11	-85030.484	24328.583	2.404	-20.441	283.636
FKJ12	-85022.742	24330.820	2.574	-21.848	537.800
PK4	-85018.975	24332.187	2.056	-17.478	283.800
FK28	-85014.215	24332.936	2.374	-20.182	748.410
FK29	-85012.264	24334.331	3.045	-26.882	943.880
合計					1744.548813
合計面積					872.27 ㎡
坪数					263.88 坪

地番	②	434-5					
NO		X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})		
FK20		-85048.924	24326.868	-13.590	1155774.107160		
DP50		-85036.348	24328.476	17.275	-1489002.911700		
DP51		-85039.289	24343.943	13.590	-1155893.665710		
DP52		-85049.208	24342.056	-17.275	1489235.058200		
			合計	面積	合計	坪数	
			158.2683750		312.537910		
			156.28		158.2683750	坪	
			47.28			坪	

総合面積 1028.5738815 ㎡

測測方法：ネットワーク型RTK-GPS(FKP方式)

測測日時	点名	X座標	Y座標	高	補正係数
2023.02.03	FKP1	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP2	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP3	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP4	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP5	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP6	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP7	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP8	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP9	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP10	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP11	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP12	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP13	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP14	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP15	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP16	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP17	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP18	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP19	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP20	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP21	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP22	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP23	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP24	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP25	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP26	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP27	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP28	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP29	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP30	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP31	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP32	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP33	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP34	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP35	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP36	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP37	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP38	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP39	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP40	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP41	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP42	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP43	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP44	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP45	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP46	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP47	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP48	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP49	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP50	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP51	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP52	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP53	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP54	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP55	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP56	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP57	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP58	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP59	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP60	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP61	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP62	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP63	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP64	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP65	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP66	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP67	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP68	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP69	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP70	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP71	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP72	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP73	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP74	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP75	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP76	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP77	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP78	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP79	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP80	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP81	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP82	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP83	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP84	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP85	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP86	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP87	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP88	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP89	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP90	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP91	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP92	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP93	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP94	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP95	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP96	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP97	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP98	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP99	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000
	FKP100	-44733.800	24304.716	7.74	1.000000

求積点以外の境界点座標リスト

点名	X座標	Y座標
FKP1	-85047.701	24326.316

境界線増減による面積を算出

平面直角座標系 X系 測量年月日 平成23年 1月13日

不動産調査報告書番号 U10311

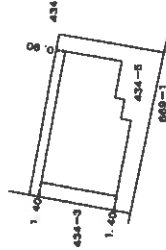
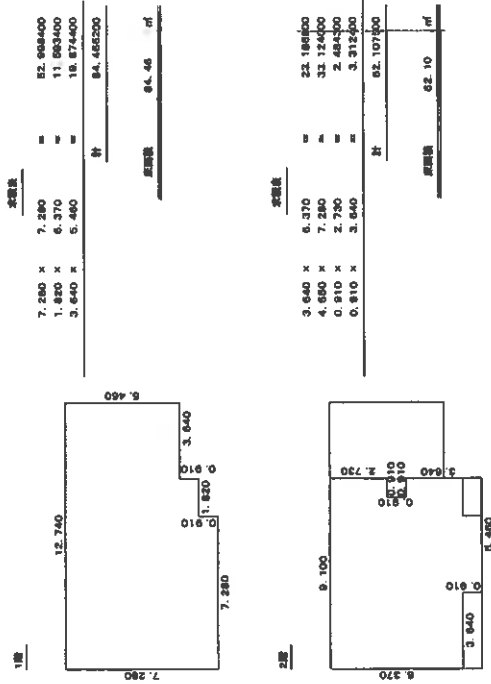
作成者	申請人	縮尺 1/250
-----	-----	----------

各階平面図

建物図面

家屋番号 434番5

建物の所在 奥州市江刺区稲渚字水先434番地5



不動産調査報告書番号 U10311

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

令和7年(ケ)第20号 土地建物位置関係図



S≒1/200

434

433

←③

物件2
(家屋番号434番5)

物件1(434番5)
699-1

②

①

701-2

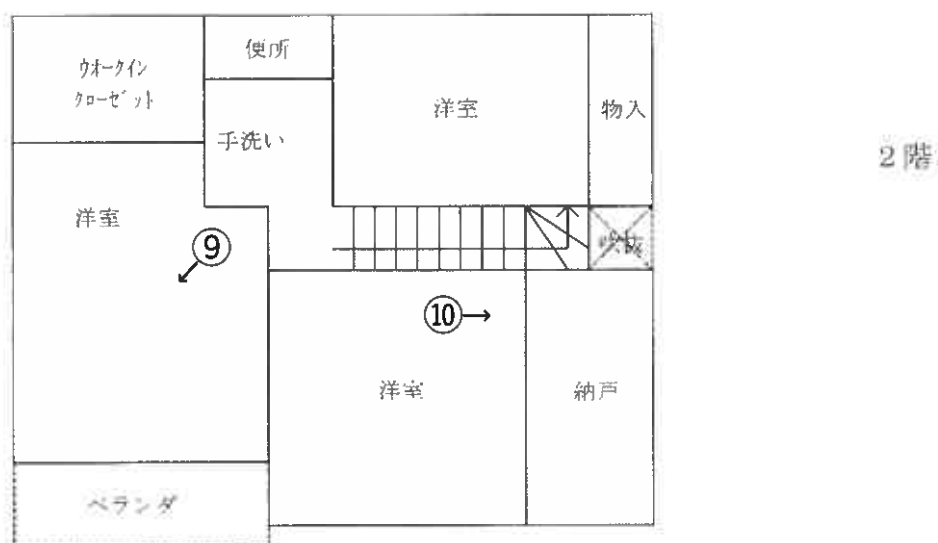
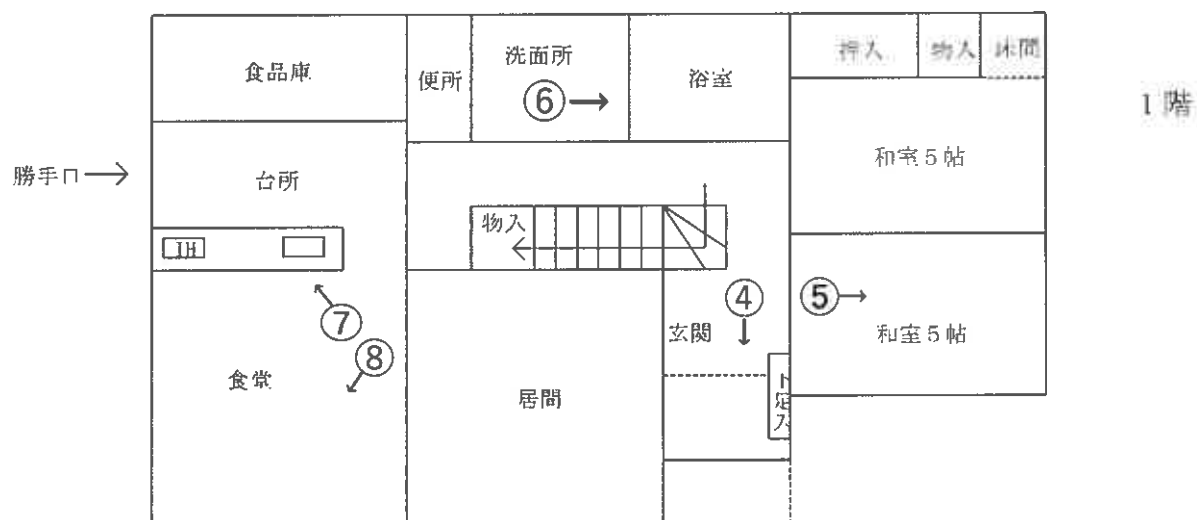
394-1

舗装市道「水先馬場線」

←○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20号

物件2 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



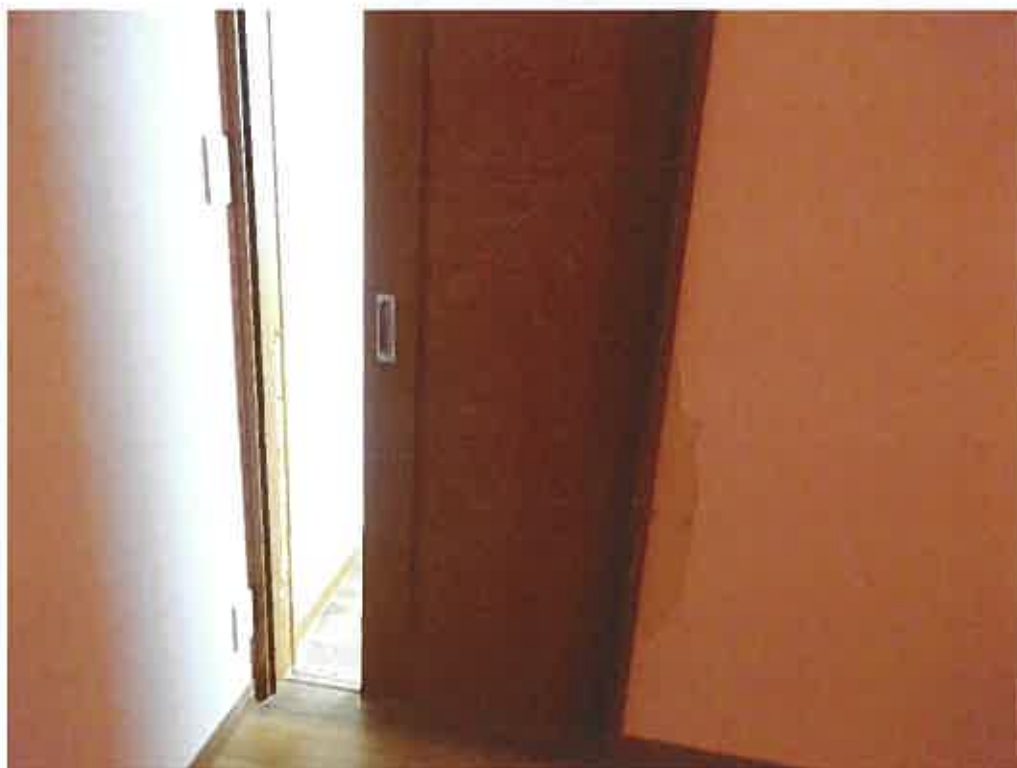
写真 8



写真 9



写真 1 0





令和7年(ケ)第 20号
令和7年 6月 9日 現地調査
令和7年 6月17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

東 野 成 紀

第1 評価額

一 括 価 格	
物件1・2	金 5, 3 4 0, 0 0 0 円
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2 0 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 5, 1 4 0, 0 0 0 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、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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載と同じ。

番 号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地目 地積	奥州市江刺稲瀬字水先 434番5 宅地 156.29㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	奥州市江刺稲瀬字水先434番地5 434番5 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 84.46㎡ 2階 62.10㎡	同左
番 号	特 記 事 項		
1・2	特記すべき事項はない。		

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（物件1）

位置・交通	J R 東北本線「六原」駅 北東方 約 4. 3 k m（道路距離）	
付近の状況	付近は奥州市役所江刺総合支所より北西方約 6. 9 k m（直線距離）に位置する農家集落地域である。	
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 指定なし 7 0 % 2 0 0 % － 洪水浸水想定区域（0. 5 m 以上 3. 0 m 未満）
画地条件 （規模、形状等）	西側間口約 1 0 m、奥行約 1 6 m で、地勢平坦な整形の中間画地である。現況面積は公簿面積と略一致。	
接面道路の状況	西側で幅員約 4. 5 m 舗装市道「水先馬場線」（建築基準法第 42 条第 1 項 1 号道路）に等高に接面している。なお、公図上は南側に公衆用道路（市道認定外未舗装道路）が存在するが、現況では道路形状は認め難い。	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件 2 の建物の敷地として利用されており、建物所有者が使用借権に基づいて占有している。	
供給処理施設	上水道	あり（私設管）
	ガス配管	なし
	下水道	あり（下記特記事項欄参照）
特記事項	・ 土壌汚染については、当該物件を含む周辺が住宅地域であることを考慮すると、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。また、物件 2 の建物の利用状況からも汚染の可能性は低いものと判断した。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。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。 ・ 下水道は農業集落排水が供用されており、周辺道路には下水管が敷設されているが、当該物件の接面箇所には届いていないため、地番 4 3 4 番（あるいは 699-2）の隣接地に汚水枳を設置して利用している。 ・ 当該物件の北東端で、上記隣接地に建在する物置の底が越境している可能性がある。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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） 平成23年6月30日新築 経済的全耐用年数 30年 経過年数 14年 経済的残存耐用年数 16年
仕 様	構 造 木 造 屋 根 瓦 外 壁 サイディング等 内 壁 ビニールクロス等 天 井 ビニールクロス、敷目張等 床 フローリング、ビニールシート、畳等 設 備 ソーラーパネル、蓄熱式温風暖房機 その他 オール電化住宅 （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。
現況床面積	現況床面積は公簿数量と略一致。
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	居宅としては概ね中品等と判断した。
保守管理の状態	保守管理の状態はやや劣り、要修繕箇所が認められる。
建物の利用状況	所有者及びその家族が居宅として使用占有している。
特記事項	建築時期、構造及び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出来ない。な お、アスベスト使用の有無については専門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 エ	市場性 修 正 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ ≒ カ
1	2,900	1.01	156.29	1.00	—	460,000

ア 標準画地価格：検討すべき地価公示標準地、地価調査基準地が得られなかったため、地域における地価水準、地元精通者の意見等を参考として、上記のとおり標準画地価格を査定した。

イ 個別格差：方位 +1%（角地補正は不要と判断）

ウ 地 積：公簿数量を採用した。

エ 建付減価：特に必要ないものと判断。

オ 市場性修正：土地・建物一体として後記にて考慮。

② 物件2（建物）

当該建物の再調達原価を現在の建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮したうえ、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	市場性 修 正 エ	建物等の価格 (円) ア×イ×ウ×エ≒ オ
2	158,000	146.56	0.46	—	10,650,000

ウ 現価率：定額法（残価率10%で経済的全耐用年数30年、経過年数14年、経済的残存耐用年数16年）を適用し、観察減価法（物理的要因△20%）を併用して、下記のとおり査定した。

$$58\% \times (100\% - 20\%) \approx 46\%$$

エ 市場性修正：土地・建物一体として後記にて考慮。

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、次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	460,000	0.10	使用借権	50,000

イ 土地利用権等割合：物件2の建物の土地利用権等を使用借権と判断し、その割合を10%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カ、②オ) ア	土地利用権等価格 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	460,000	-50,000	1.00	0.80	0.60	200,000
2	10,650,000	+50,000	1.00	0.80	0.60	5,140,000
一括価格						5,340,000

ウ 占有減価修正：特に必要ないものと判断。

エ 市場性修正：物件の所在（△10％）及び下水道利用の状態（△10％）から、市場参加者の可能性等を考慮して査定。

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。

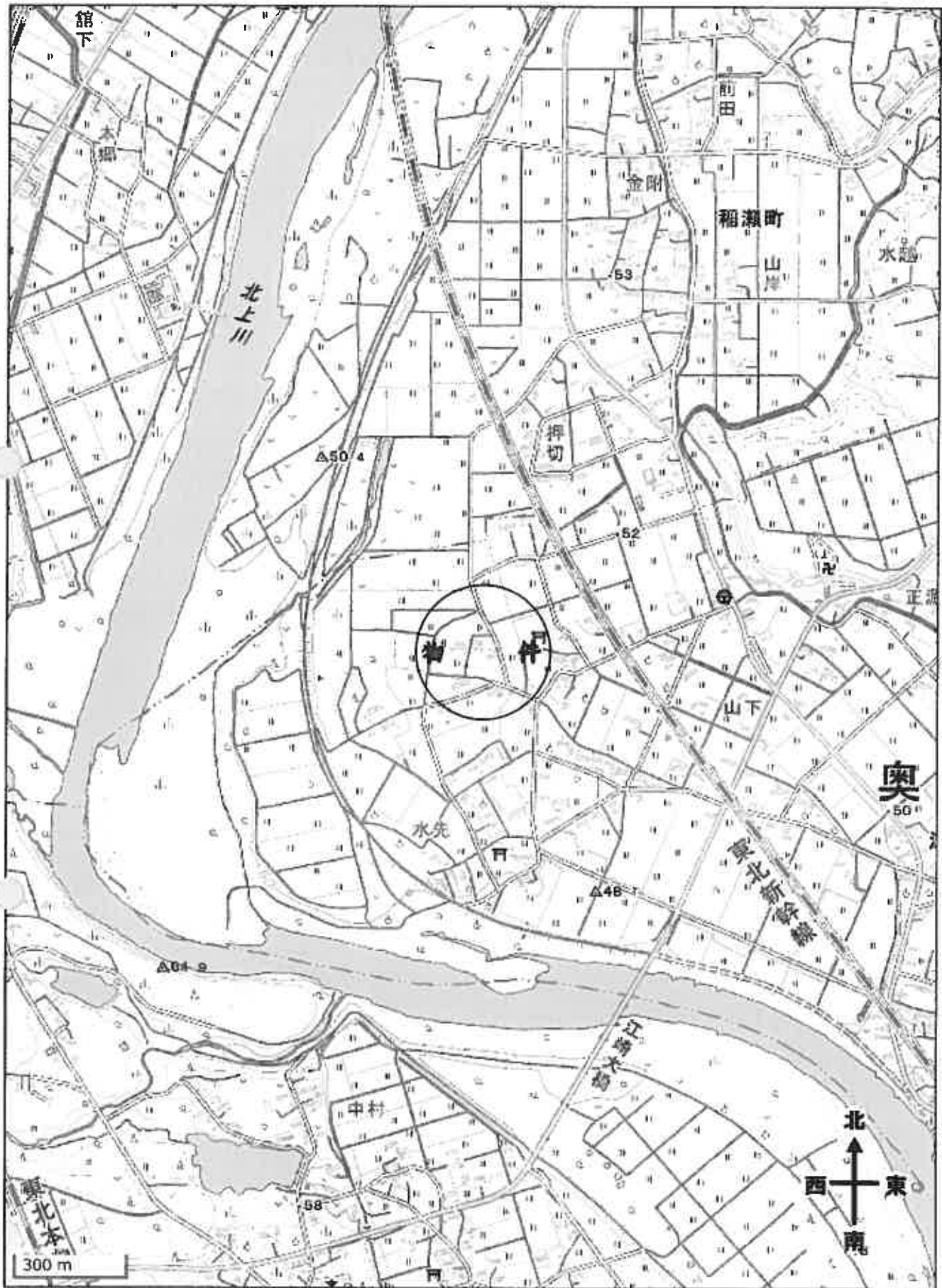
第6 参考価格資料

参考とすべき地価公示標準地、地価調査基準地は得られなかった。

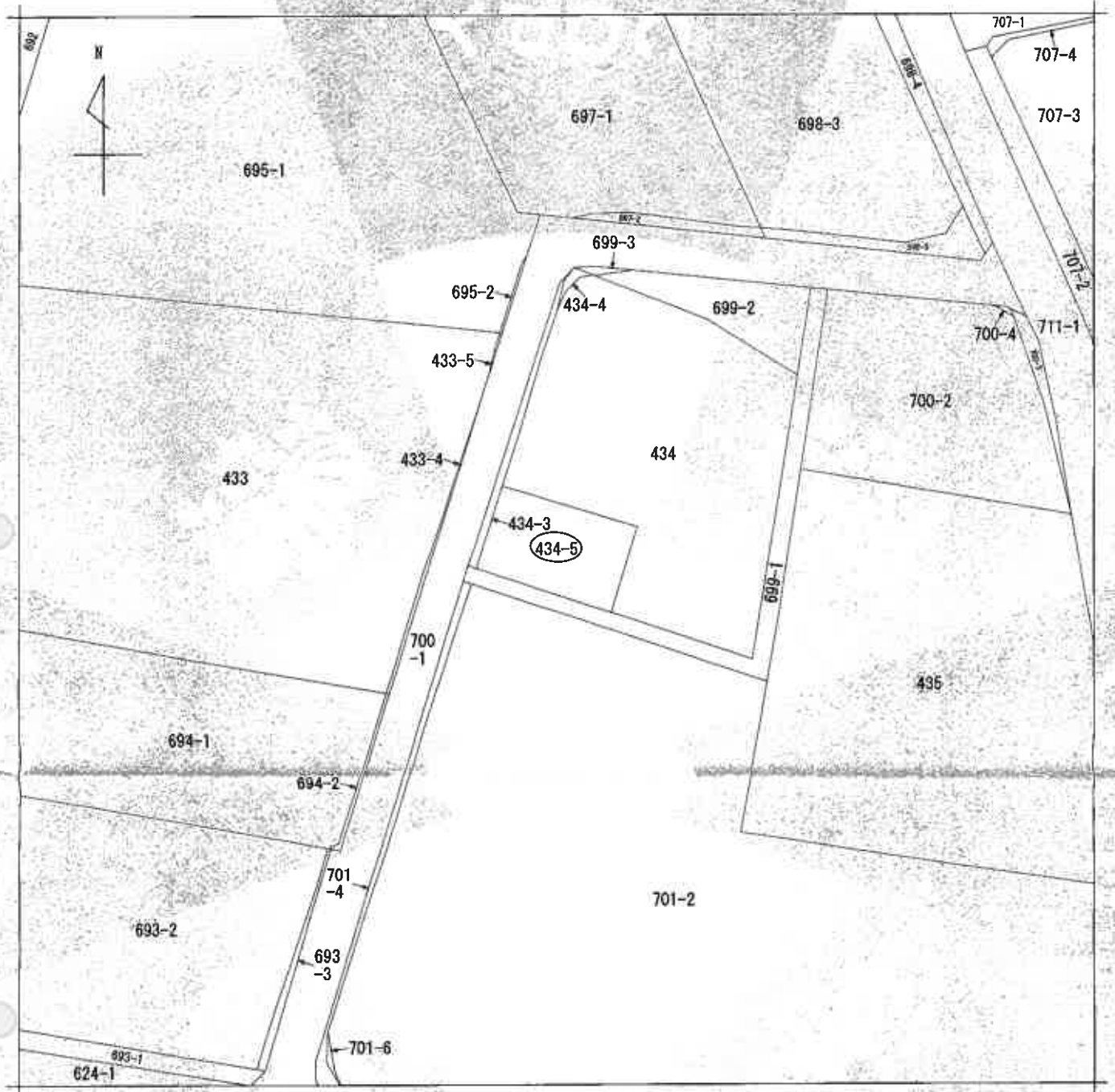
第7 附属資料の表示

受命物件の位置図
公図写
地積測量図写
建物図面・各階平面図写
建物間取図

以 上



公図写



(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提出されるまでの間、これに代わるものとして提出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。

地番区域見出し
江刺稲瀬字水先

請求部	所 在				奥州市江刺稲瀬字水先		地 番	434番5		
出力 縮尺	1/500	精 度 区 分	座標系 番号 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	昭和51年3月12日			備 付 年月日 (原図)		補 記 事 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。

(盛岡地方裁判所水沢支部管轄)

令和7年3月13日

東京法務局新宿出張所

登記官

縮小版

請求番号：14-1

(1/1)

これは図面に記載されている内容を証明し、真実である。
 (盛岡地方方法務局水沢支局管轄)
 令和7年3月13日 東京法務局新南出張所 登記官

地積測量図

地番 434.434-5
 土地の所在 奥州市江刺区稻葉字水先

求積表

地番	④ 434	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _{n+1} -X _{n-1}	(Y _{n+1} -Y _{n-1}) X _n	(X _{n+1} -X _{n-1}) Y _n
PK21	-0.5917	9.80	24325.901	12.588	-128224.27229		
PK22	-0.5918	4.97	24326.810	22.882	-202877.703482		
PK118	-0.5920	2.31	24329.847	8.851	-78253.373921		
PK3	-0.5922	7.08	24338.471	-17.781	161232.16586		
DP82	-0.5940	2.08	24342.088	-14.528	120594.89824		
DP51	-0.5938	5.9	24343.943	-13.583	115532.565219		
DP50	-0.5920	3.98	24328.478	-14.389	121121.957280		
PKJ11	-0.6020	4.84	24329.583	2.484	-102412.283328		
PKJ12	-0.6022	7.42	24330.880	3.574	-118848.327608		
PK4	-0.6018	6.75	24332.157	2.058	-174734.282800		
PK28	-0.6014	2.15	24332.938	2.374	-101823.748410		
PK28	-0.6012	2.04	24334.531	8.045	-232892.243820		
合計					1744.849113		
合計面積					372.2742681		坪
面積					372.27		坪

地番	④ 434-5	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _{n+1} -X _{n-1}	(Y _{n+1} -Y _{n-1}) X _n	(X _{n+1} -X _{n-1}) Y _n
PK280	-0.6045	9.24	24328.658	-13.590	-175572.470780		
DP58	-0.6038	3.48	24326.478	17.375	-148802.811708		
DP51	-0.6038	2.88	24343.942	12.382	-115582.685712		
DP52	-0.6048	2.88	24342.080	-17.275	148925.088202		
合計					312.387358		
合計面積					156.193758		m ²
面積					156.29		m ²

地積計算表 1025 5738015 坪

測量方法：ネットワーク面RTK-GPS(FKP方式)

点名	点号	経度	緯度	高さ	取得時刻
PK280	1	141.25.000	24328.716	2.00	2016.12.20
DP58	2	141.25.000	24326.478	2.00	2016.12.20
DP51	3	141.25.000	24343.942	2.00	2016.12.20
DP52	4	141.25.000	24342.080	2.00	2016.12.20
PKJ11	5	141.25.000	24329.583	2.00	2016.12.20
PKJ12	6	141.25.000	24330.880	2.00	2016.12.20
PK4	7	141.25.000	24332.157	2.00	2016.12.20
PK28	8	141.25.000	24332.938	2.00	2016.12.20
PK28	9	141.25.000	24334.531	2.00	2016.12.20

求積点以外の高さを補正リスト

点名	点号	経度	緯度	高さ	取得時刻
PK1	1	141.25.000	24328.716	2.00	2016.12.20
PK2	2	141.25.000	24326.478	2.00	2016.12.20

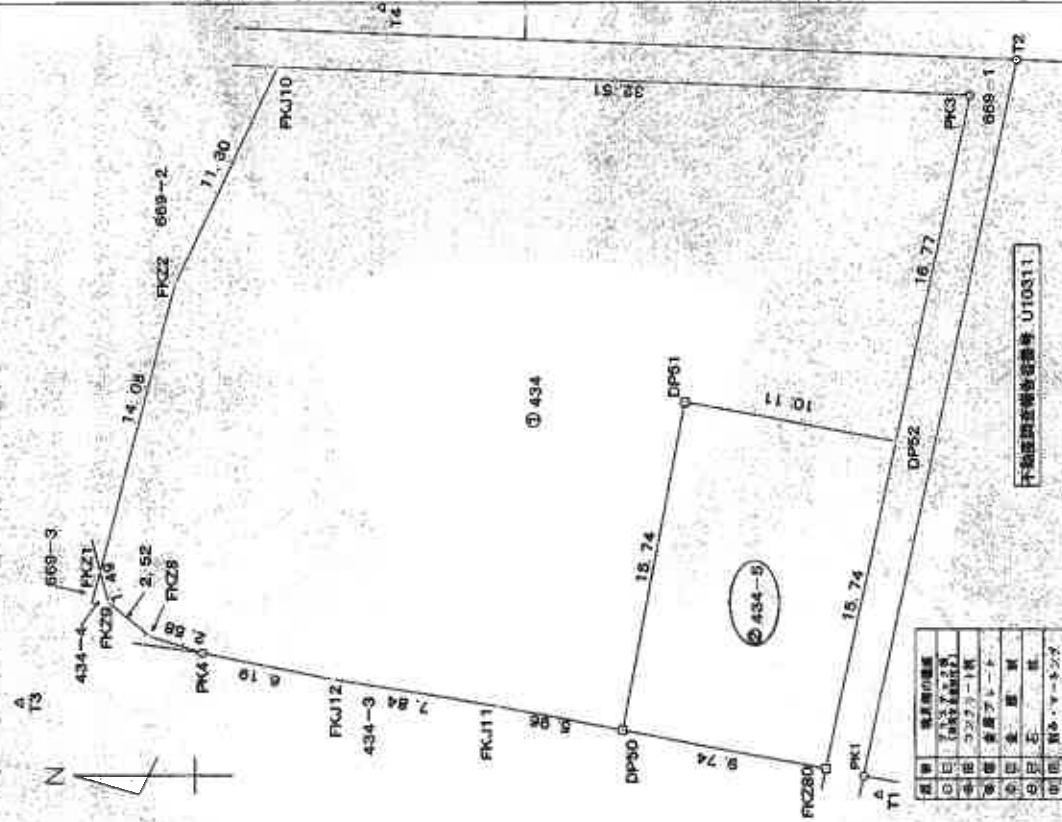
測量結果に誤差を補正

平面測量座標系 X系 測量年月日 平成23年 1月13日

作成者 土地客員

作成 平成23年 1月25日 作成

縮尺 1/250

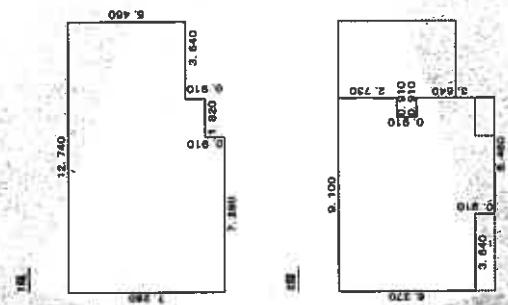


土地客員測量番号 U10311

各階平面図

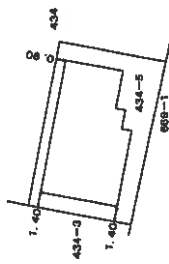
面園物建物

434番地5	
434番地5	434番地5



次	積算	計	積算	計
7	280 ×	7,280	×	52,992,400
1	820 ×	6,370	×	11,993,400
3	840 ×	5,480	×	19,874,000
				84,465,800

支款項				
3,640	×	8,370	=	23,188.00
4,390	×	7,280	=	31,124.00
0,910	×	2,750	=	2,484.00
0,910	×	3,640	=	3,312.00
計				62,107.00

[illegible]

作者

平成23年 7月 1日 (作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

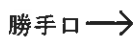
請求番号：14-2

 $(1/2)$

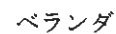
縮小版

建物間取図

物件 2



1 階



2 階