

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 場 所 令和 7年10月22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10月31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 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）
1～5	5,285,300 4,228,240	一括	1,057,060	68,104	0
1	200				
2	600				
3	14,500				
4	1,910,000				
5	3,360,000				

物 件 目 録

1 所 在 奥州市水沢真城字町屋敷

地 番 7 0 番 3

地 目 公衆用道路

地 積 8. 3 5 平方メートル

共有者 A 持分 7 2 分の 1

共有者 B 持分 7 2 分の 1

共有者 C 持分 7 2 分の 1

共有者 D 持分 7 2 分の 6

2 所 在 奥州市水沢真城字町屋敷

地 番 7 0 番 4

地 目 公衆用道路

地 積 2 3 平方メートル

共有者 A 持分 7 2 分の 1

共有者 B 持分 7 2 分の 1

共有者 C 持分 7 2 分の 1

共有者 D 持分 7 2 分の 6

3 所 在 奥州市水沢真城字町屋敷

地 番 7 5 番 1

地 目 公衆用道路

地 積 5 3 0 平方メートル

共有者 A 持分 7 2 分の 1

共有者 B 持分 7 2 分の 1

共有者 C 持分 7 2 分の 1

共有者 D 持分 7 2 分の 6

4 所 在 奥州市水沢真城字町屋敷



11

物 件 目 録

地 番 7 5 番 2
地 目 宅地
地 積 2 9 1 . 5 2 平方メートル
共有者 A 持分 9 分の 1
共有者 B 持分 9 分の 1
共有者 C 持分 9 分の 1
共有者 D 持分 9 分の 6

5 所 在 奥州市水沢真城字町屋敷 7 5 番地 2

家屋 番号 7 5 番 2
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 0 4 . 7 5 平方メートル
2 階 5 5 . 8 9 平方メートル
共有者 A 持分 9 分の 1
共有者 B 持分 9 分の 1
共有者 C 持分 9 分の 1
共有者 D 持分 9 分の 6



物 件 明 細 書

令和 7年 8月 8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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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 奥州市水沢真城字町屋敷

地 番 7 0 番 3

地 目 公衆用道路

地 積 8. 3 5 平方メートル

共有者 A 持分 7 2 分の 1

共有者 B 持分 7 2 分の 1

共有者 C 持分 7 2 分の 1

共有者 D 持分 7 2 分の 6

2 所 在 奥州市水沢真城字町屋敷

地 番 7 0 番 4

地 目 公衆用道路

地 積 2 3 平方メートル

共有者 A 持分 7 2 分の 1

共有者 B 持分 7 2 分の 1

共有者 C 持分 7 2 分の 1

共有者 D 持分 7 2 分の 6

3 所 在 奥州市水沢真城字町屋敷

地 番 7 5 番 1

地 目 公衆用道路

地 積 5 3 0 平方メートル

共有者 A 持分 7 2 分の 1

共有者 B 持分 7 2 分の 1

共有者 C 持分 7 2 分の 1

共有者 D 持分 7 2 分の 6

4 所 在 奥州市水沢真城字町屋敷



物 件 目 録

地 番 7 5 番 2

地 目 宅地

地 積 2 9 1 . 5 2 平方メートル

共有者 A 持分 9 分の 1

共有者 B 持分 9 分の 1

共有者 C 持分 9 分の 1

共有者 D 持分 9 分の 6

5 所 在 奥州市水沢真城字町屋敷 7 5 番地 2

家屋 番号 7 5 番 2

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 0 4 . 7 5 平方メートル
2 階 5 5 . 8 9 平方メートル

共有者 A 持分 9 分の 1

共有者 B 持分 9 分の 1

共有者 C 持分 9 分の 1

共有者 D 持分 9 分の 6



令和6年(ケ)第6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 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 奥州市水沢真城字町屋敷
地 番 70番3
地 目 公衆用道路
地 積 8.35平方メートル

共有者 A 持分72分の1
共有者 B 持分72分の1
共有者 C 持分72分の1
共有者 D 持分72分の6

2 所 在 奥州市水沢真城字町屋敷
地 番 70番4
地 目 公衆用道路
地 積 23平方メートル

共有者 A 持分72分の1
共有者 B 持分72分の1
共有者 C 持分72分の1
共有者 D 持分72分の6

3 所 在 奥州市水沢真城字町屋敷
地 番 75番1
地 目 公衆用道路
地 積 530平方メートル

共有者 A 持分72分の1
共有者 B 持分72分の1
共有者 C 持分72分の1
共有者 D 持分72分の6

4 所 在 奥州市水沢真城字町屋敷
地 番 75番2
地 目 宅地
地 積 291.52平方メートル

共有者 A 持分9分の1

共有者 B 持分9分の1

共有者 C 持分9分の1

共有者 D 持分9分の6

5 所 在 奥州市水沢真城字町屋敷 75番地2
家屋番号 75番2
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 104.75平方メートル
2階 55.89平方メートル

共有者 A 持分9分の1

共有者 B 持分9分の1

共有者 C 持分9分の1

共有者 D 持分9分の6

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4	
現況地目	☒ 宅地(物件4) ☐ 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(A、B、C、D) ☐ 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5	
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	☒ 建物共有者ら(A、B、C、D) ☐ その他の者() 上記の者が本建物を 大量の家財道具を残置したままの空き住居 として管理し占有している ☐ 「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1ないし3
現 況 地 目	☒ 公衆用道路 (物件1ないし3) ☐ ☐
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1ないし3土地は、A、B、C、D他の共有であり、本事件の売却の対象は、A、B、C、Dの持ち分である。 2 物件1、2は道と一体となって道路として利用されている。 3 物件3土地は幅員約6.0メートルの舗装私道となっている。 4 評価人の調査によれば、物件1ないし3は、道と一体となって、位置指定道路(建築基準法第42条第1項第5号道路)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

(4 枚目)

その他の事項

■物件4土地関係

- 1 本土地は、物件5建物の敷地として利用されている。
- 2 公図上本土地の北側が、A、B、C、Dが持ち分を所有する公衆用道路（物件3・75番1）に接面している。現況、北側が幅員約6.0メートルの舗装私道に接面している。
- 3 本土地の東、西、南側にはフェンスが設置されている。
- 4 本土地の北端部に電柱が設置されている。

(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
■ D (物件 1 ないし 5 共有者)	私は、物件 1 ないし 4 土地、物件 5 建物の共有者です。 令和 6 年 1 0 月頃から物件 5 建物は、誰も使用していません。 私達が住居として使用していましたが、任意売却をする計画で、 転居しました。 物件内でウサギを 2 羽飼育していましたが、ゲージに入れて飼育 していました。 物件に設置されているフェンスは、私達が設置した物です。 北側の私道（物件 1 ないし 3 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。 現在は私が、物件の鍵を管理しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

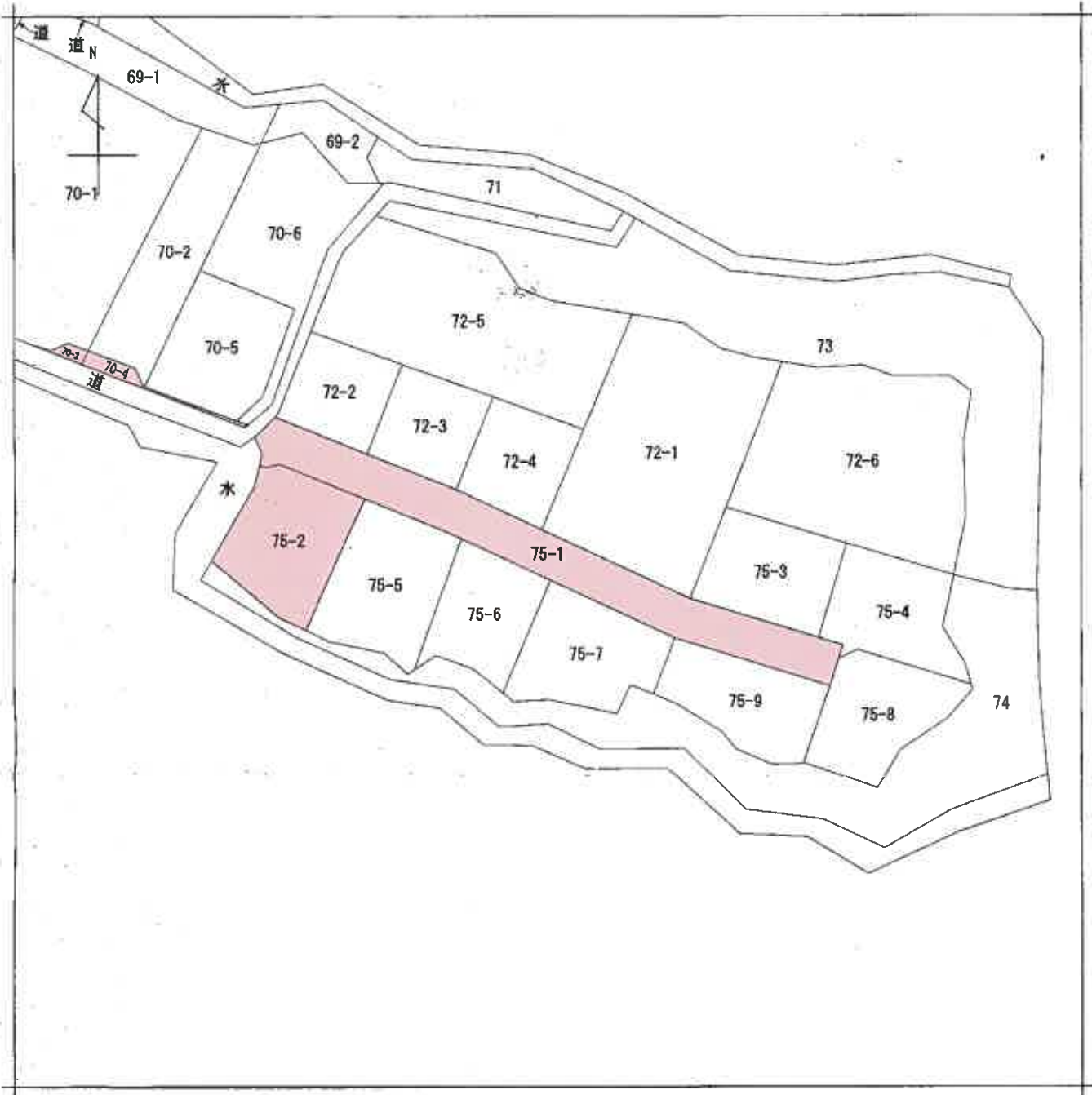
(調査経過用)

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4月23日(水)	執行官室	課税関連資料申請 (郵送)
令和7年4月23日(水)	執行官室	登記関係資料申請 (郵送)
令和7年4月23日(水)	執行官室	市道調査 (FAX)
令和7年6月3日(火)	執行官室	共有者らに期日通知 (郵送)
令和7年6月9日(月) 16:30~16:40	物件所在地	現場確認 空き住戸であることを確認
令和7年6月11日(水) 9:50~11:35	物件所在地	D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。		

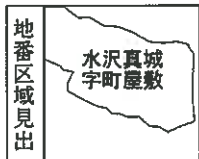
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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。



請求部	所在	奥州市水沢真城字町屋敷				地番	75番1			
出力縮	1/600	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	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		

各階平面図

642105

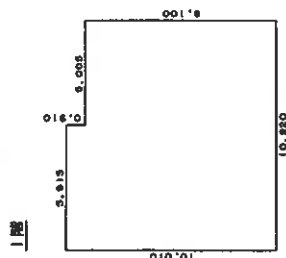
建物図面
各階平面図

75番2

家屋番号
75番2

建物の所在
水沢町霞城字田屋敷75番地2

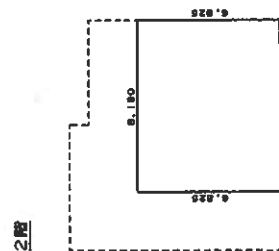
奥州市水沢区



求積表

5.915 x 0.910 = 5.382650
10.920 x 9.100 = 99.372000
計 104.754650

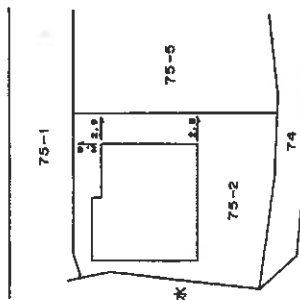
床面積 104.75 m²



求積表

8.190 x 6.825 = 55.896750

床面積 55.89 m²



作製者

縮尺 1/250

申請人

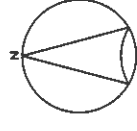
縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

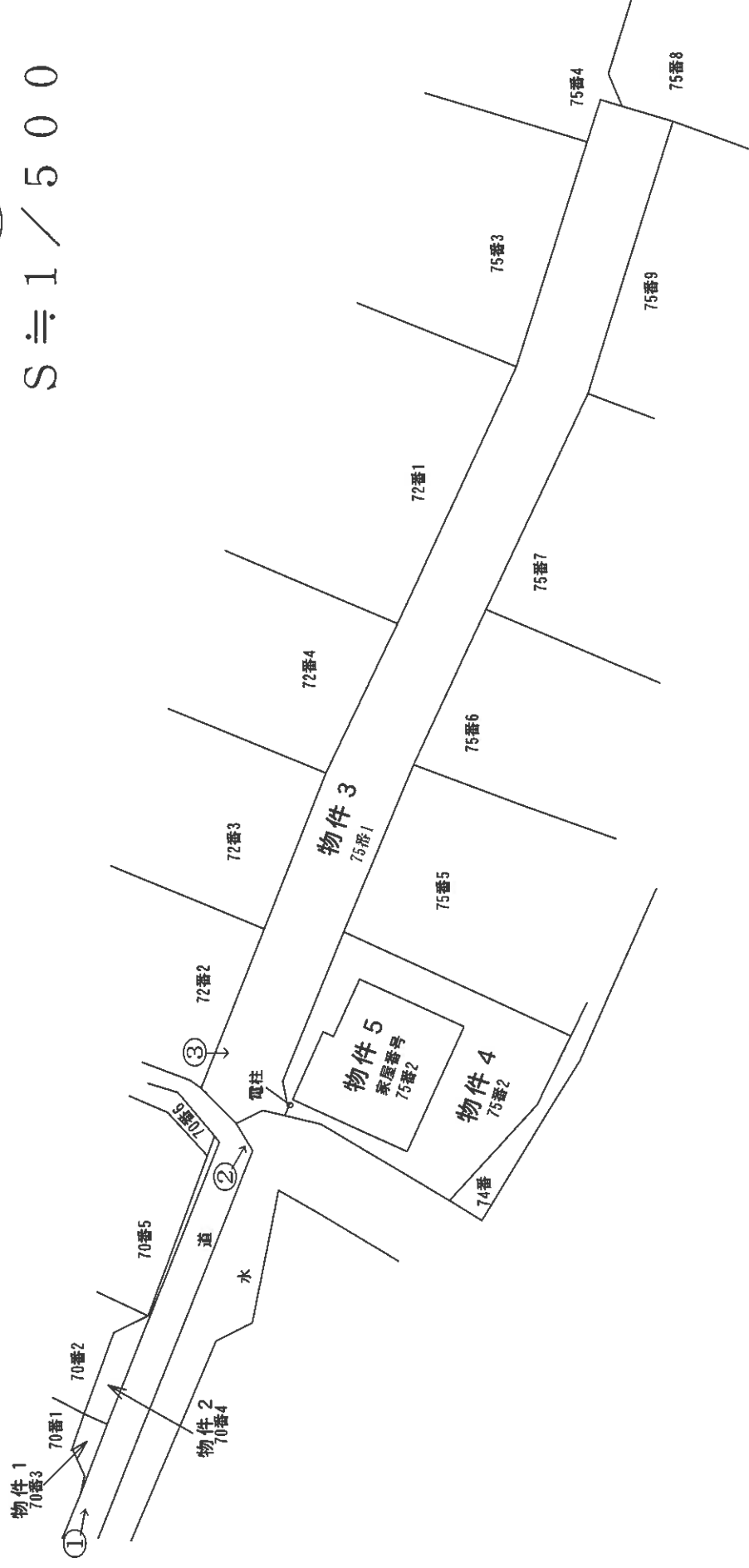
H14.8.8

A3判をA4判に縮小

令和6 年(ケ) 第6 号
土地建物位置関係図



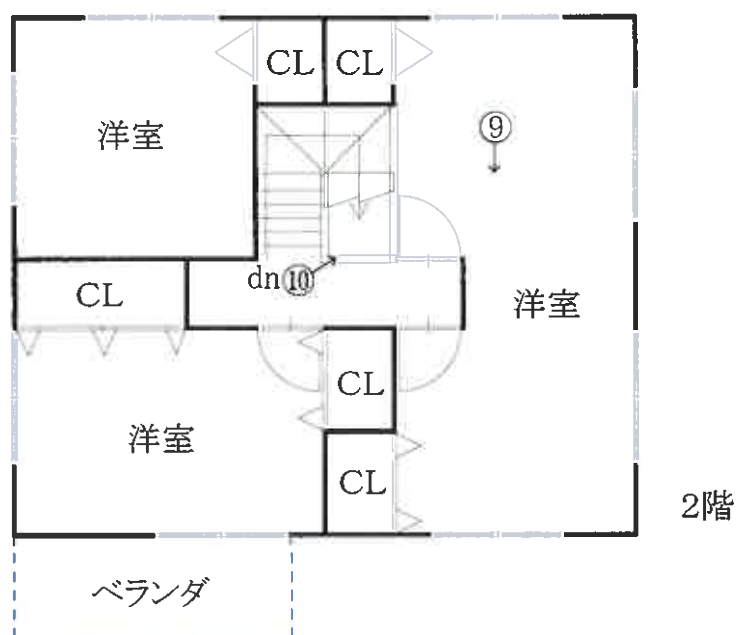
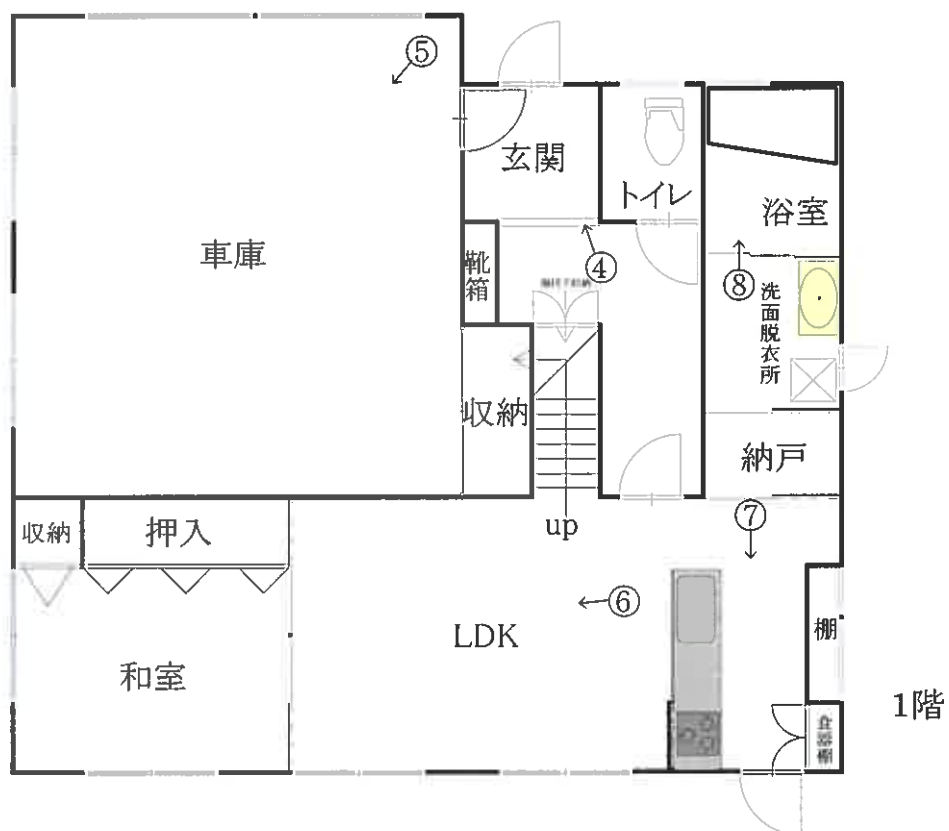
S ≒ 1 / 500



←○印は写真撮影場所であり、○印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6年(ケ)第6号
 物件5 間取図
 家番 75番2



←○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



写真9



写真10



令和 6 年（ケ）第 6 号
令和 7 年 6 月 1 1 日 現地調査
令和 7 年 6 月 2 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

佐 藤 真

第1 評価額

一括価格	
物件1～6	金 5,285,300円
内訳価格	
物件1（土地）	金 200円
物件2（土地）	金 600円
物件3（土地）	金 14,500円
物件4（土地）	金 1,910,000円
物件5（建物）	金 3,360,000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 番 目 地 積	奥州市水沢真城字町屋敷 70番3 公衆用道路 8.35㎡	同 左
2	所在地 番 目 地 積	奥州市水沢真城字町屋敷 70番4 公衆用道路 23㎡	同 左
3	所在地 番 目 地 積	奥州市水沢真城字町屋敷 75番1 公衆用道路 530㎡	同 左
4	所在地 番 目 地 積	奥州市水沢真城字町屋敷 75番2 宅地 291.52㎡	同 左
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	奥州市水沢真城字町屋敷75番地2 75番2 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 104.75㎡ 2階 55.89㎡	同 左
番 号	特 記 事 項		
1～3	本件の対象となる共有持分は8分の1（72分の9）である。		
4・5	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

(1) 物件1～3

位置・交通	ＪＲ東北本線「水沢」駅の南東方約3.0km（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：約3.7km（道路距離） バス停「石名坂」：約490m（道路距離） トライアル水沢上姉体店：約1.7km（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なか周辺に農地も見られる住宅地域である。 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적인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 用途指定無し 70％ 200％ － 奥州市ハザードマップでは想定浸水区域外
画地条件 （規模、形状等）	物件1～3合計で地積561.351㎡の私道である。 物件1及び2は不整形な画地であり、物件3は帯状の画地である。 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。	
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。 当該私道は道と一体で位置指定道路（建築基準法第42条第1項第5号道路（都13-6号・平成13年3月16日指定））となっている。	
特記事項	物件1～3は、道と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) 物件 4

位置・交通	物件 1 ～ 3 とほぼ同じ	
付近の状況	物件 1 ～ 3 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 ～ 3 と同じ
画地条件 (規模、形状等)	北側間口約15.3m、奥行約19.4m、地積291.52㎡のほぼ整形な画地である。 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	北側で幅員約6m舗装私道にほぼ等高に接面している。 当該私道は、位置指定道路（建築基準法第42条第1項第5号道路（都13-6号・平成13年3月16日指定））となっている。	
土地の利用状況等	物件 5 の建物の敷地として利用されており、土地共有者が物件 5 の建物を共有し、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 土壤汚染については、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、土壤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、土壤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「町屋敷遺跡」に指定されている。 ③ 北端部に電柱が設置されている（「土地建物位置関係図」参照）。	

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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14年7月30日新築 経過年数 22.9年 経済的残存耐用年数 7.1年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 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 : 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	令和6年10月頃から空き家状態が継続しており、建物内部に大量の家財道具等が残置されていることから保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	建物共有者が、空き家として管理し、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 物件1～3の価格

物件1～3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
1	14,600	0.025	8.35	1/8	400
2			23		1,000
3			530		24,200

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）－8

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
 $21,100\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/102 \times 100/142.0 \approx 14,600\text{円}/\text{㎡}$

○ 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：+2%（方位）

∴ $1 + 0.02 = 102\%$

○ 地域格差：街路条件 +5%（幅員+2%、系統連続性+3%）

交通接近条件 +4%（最寄商業施設）

環境条件 +30%（居住環境+20%、画地の配置の状態+10%）

∴ 相乗積により、 $(1+0.05) \times (1+0.04) \times (1+0.3) \approx 142.0\%$

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。

2 基礎となる価格

(1) 物件4（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
4	14,600	1.00	291.52	1.00	4,260,000

ア 標準画地価格：前記1に同じ。

イ 個別格差：個別格差なし ∴100%

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5（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
5	150,000	160.64	0.188	4,530,000

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22.9年、経済的残存耐用年数7.1年、残価率10%で、31.3%と査定した。

$$= \text{残価率}10\% + (1-0.1) \times \text{経済的残存耐用年数}7.1\text{年} \div \text{経済的全耐用年数}30\text{年}$$

$$= 31.3\%$$

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-40%と査定した。

$$\therefore \text{現価率} = \text{定額法} \quad \text{観察減価法}$$

$$= 31.3\% \times (100\% - 40\%) \div 100\% = 18.8\%$$

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
4	4,260,000	0.25	法定地上権	1,070,000

イ 土地利用権等割合：物件5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オ、2(1)オ、2(2)エ) 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	400	—	1.0	1.0	0.6	200
2	1,000	—	1.0	1.0	0.6	600
3	24,200	—	1.0	1.0	0.6	14,500
4	4,260,000	－1,070,000		1.0	0.6	1,910,000
5	4,530,000	＋1,070,000	1.0	1.0	0.6	3,360,000
一 括 価 格 (合 計)						5,285,300

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）－8

所 在	奥州市水沢姉体町字水ノ口前9番
価 格	21,100 円/㎡
位 置	J R 東北本線「水沢」駅 3.2km
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	295 ㎡
供給処理施設	水道、都市ガス、下水道
接 面 街 路	東側 8m舗装市道
用途指定等	非線引都市計画区域・2中専（60・200）
地 域 の 概 要	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

第7 附属資料の表示

位置図①②

公図写

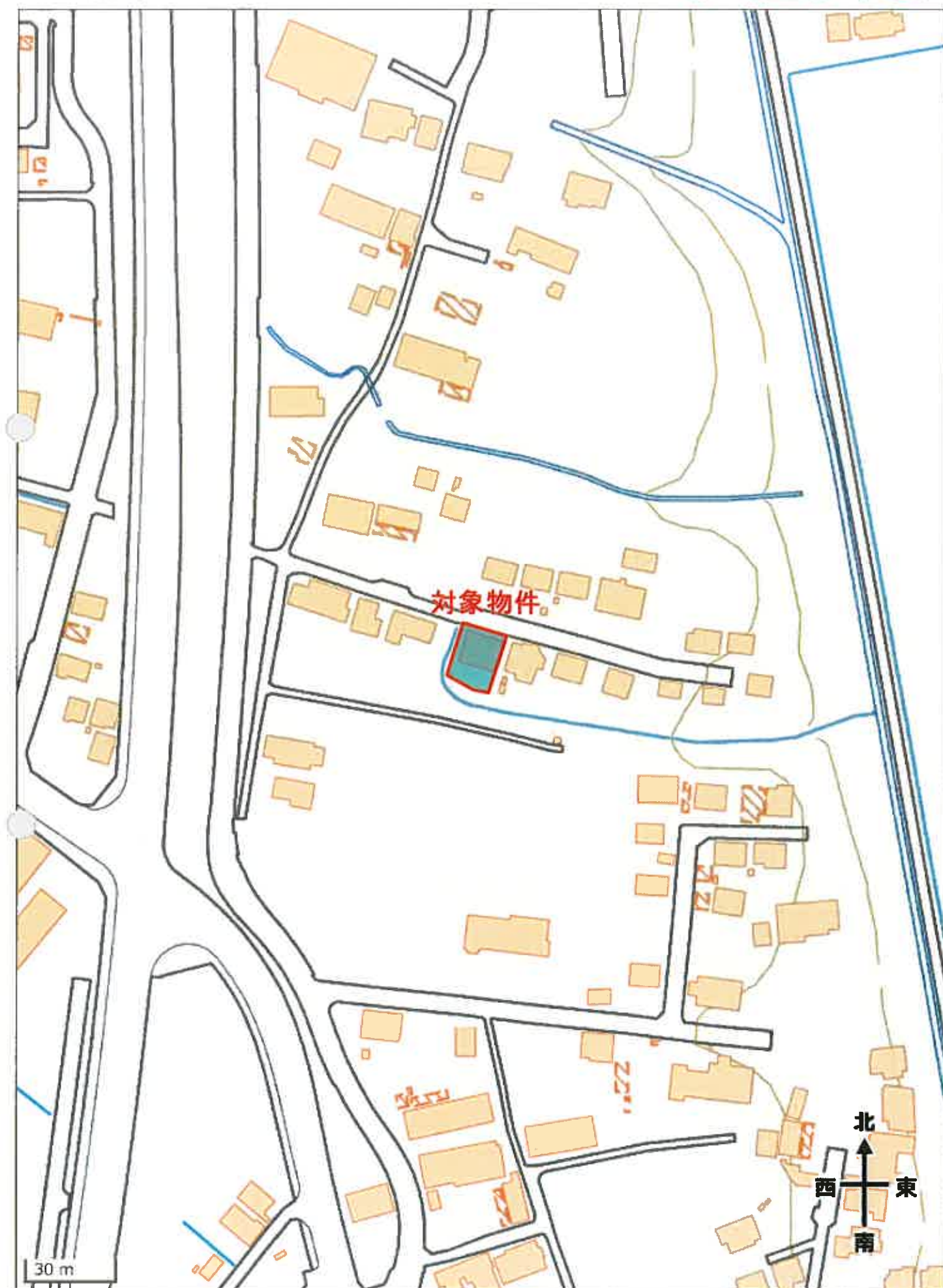
土地建物位置関係図

建物図面・各階平面図写

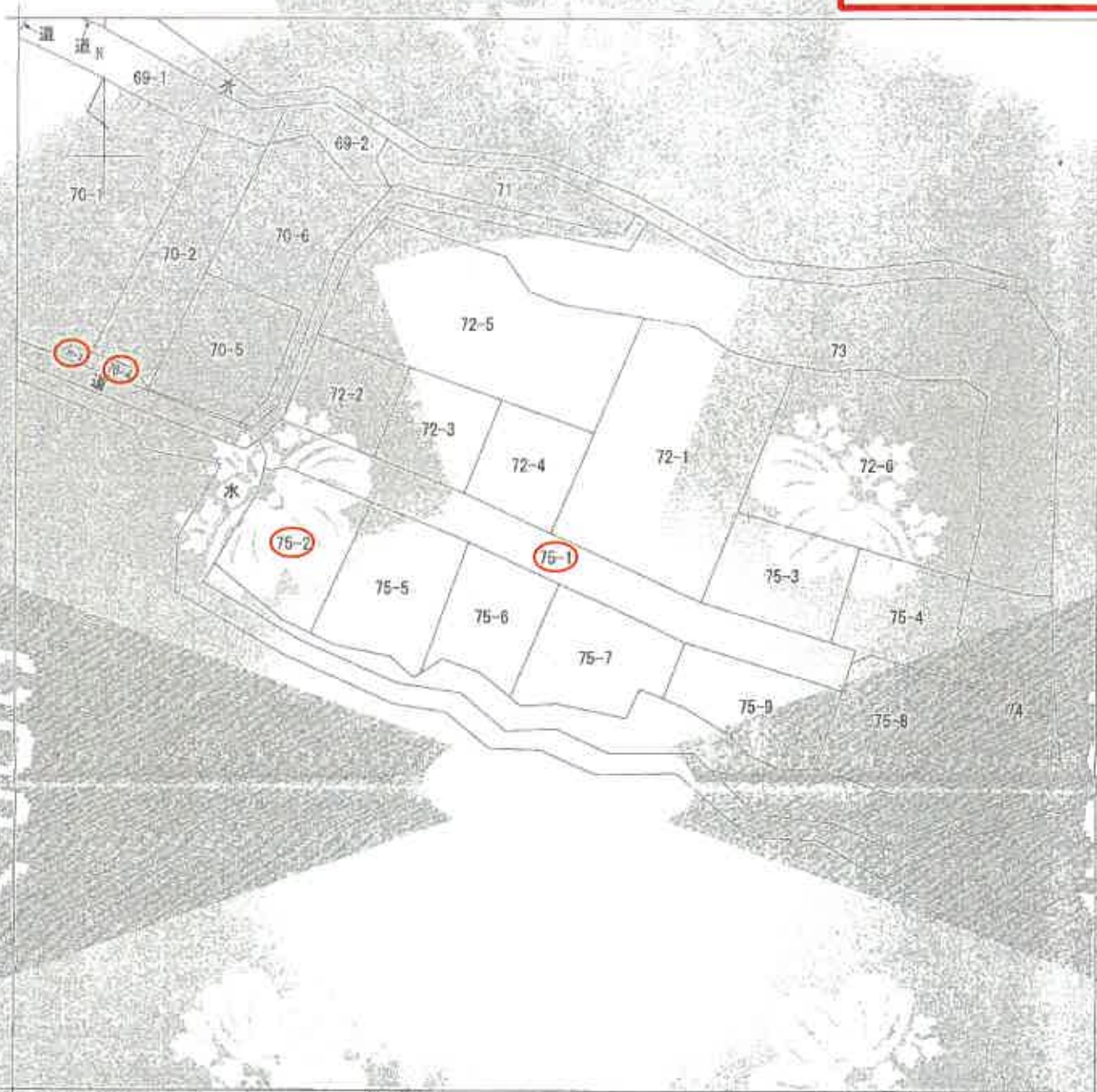
建物間取図

以 上





出典：地理院地図（電子国土WEB）を一部加工したものである。



(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、土地の位置や形状の概略を記載した図面です。

地番
区画
見出
水沢真城
字町屋敷

部 分	所 在	茨城県水沢真城字町屋敷				地 番	75番1			
出 力 尺	1/600	地 区 分	地 区 分	地 区 分	地 区 分	分 類	地図に準ずる図面			
作 成 年 月 日		備 付 年 月 日 (原簿)				備 付 年 月 日 (原簿)				

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。

令和6年1月30日

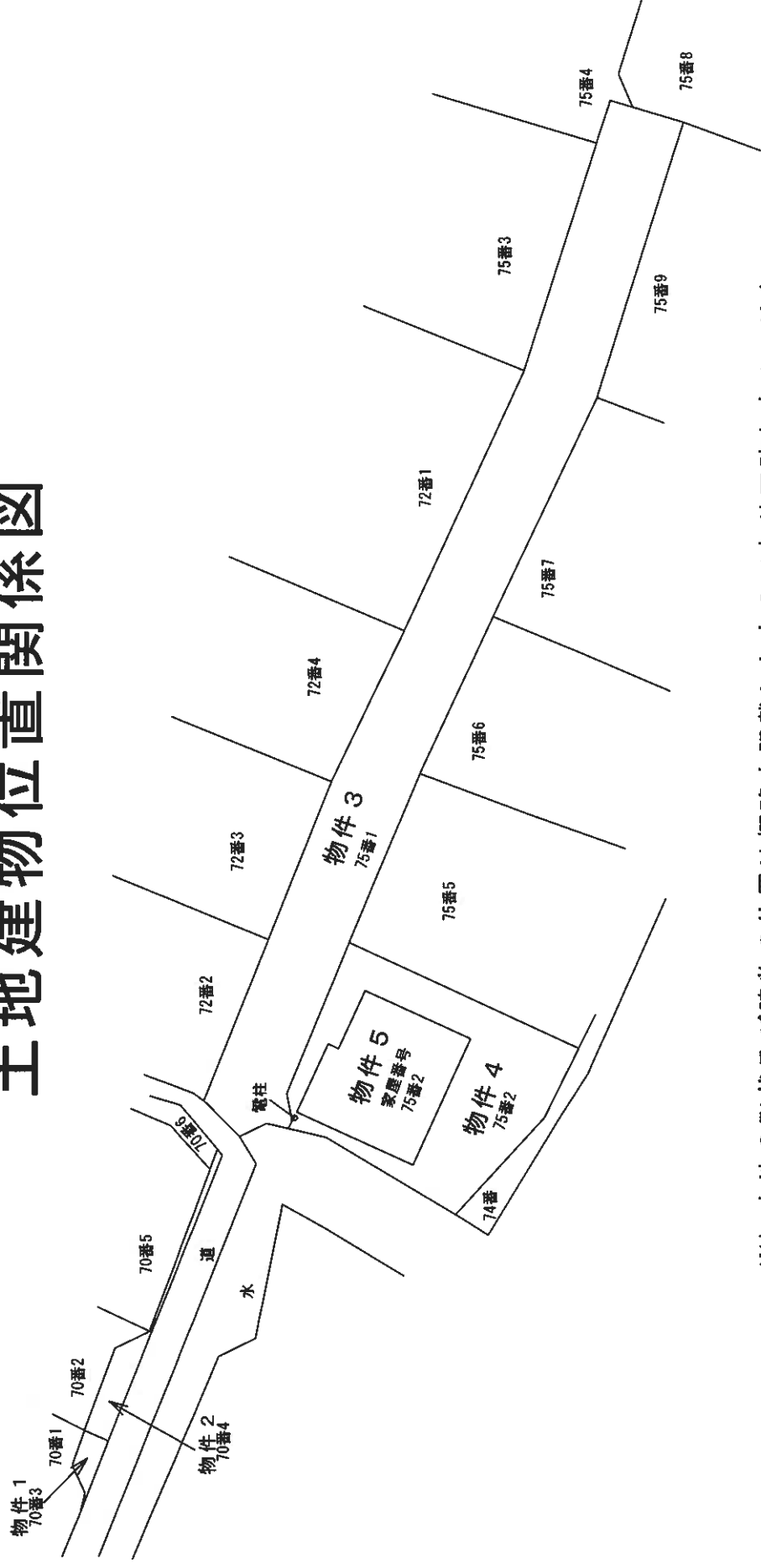
盛岡地方裁判所水沢支部

登記官

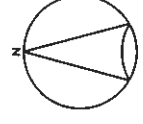
請求番号：8-2

(1/1)

土地建物位置関係図



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



S ≐ 1 / 500

各階平面図

642105

案件番号	75番2
建築物の所在	本邦特異建築主即座敷75番地2

建築物面
各階平面図

奥州市水沢区



床面積	
5.915 x 0.910	= 5.382650
10.920 x 9.100	= 99.372000
計	104.754650

床面積 104.75 ㎡

2階



床面積	
10.920 x 6.025	= 65.607500
計	170.362150



作製者

8/月/日 年製

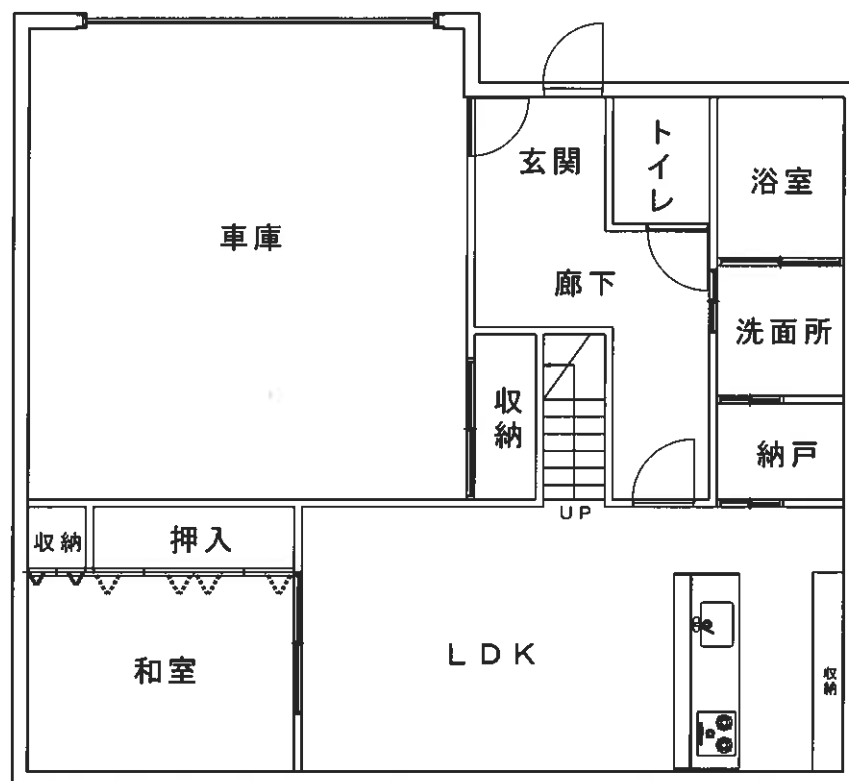
縮尺

縮尺 1/500

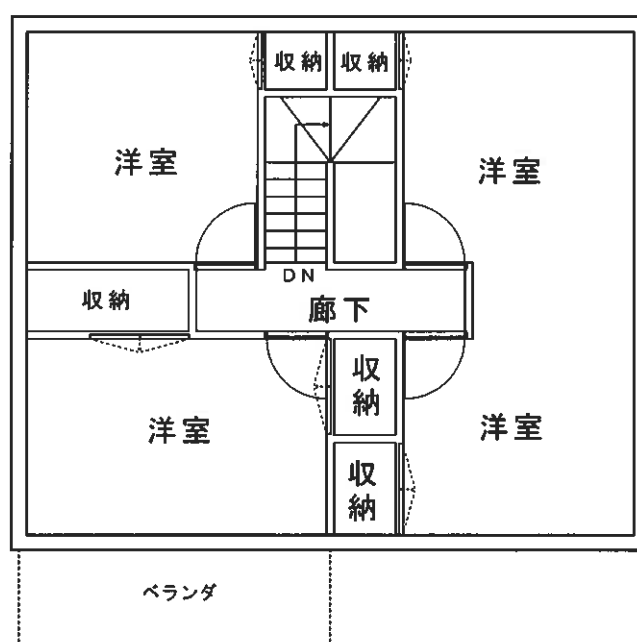
A 4 版に縮小

建物間取図（物件 5）

1 階



2 階



S ≒ 1/100