

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 (月) 第〇〇 号	物件番号
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	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 4 月 30 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 5 月 15 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 22 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 5 月 28 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 6 月 6 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 4 月 30 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
3～6	960,000 768,000	一括	192,000	71,591	0
3	90,000				
4	560,000				
5	180,000				
6	130,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 3 | 所 在 | 奥州市水沢羽田町宝生 |
| | 地 番 | 6 7 番 3 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 6 2 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 4 | 所 在 | 奥州市水沢羽田町宝生 |
| | 地 番 | 6 9 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 7. 4 3 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 奥州市水沢羽田町宝生 6 9 番地、6 7 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 6 9 番 |
| | 種 類 | 店舗・倉庫 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 2 1 7. 7 1 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 奥州市水沢羽田町宝生 6 9 番地 |
| | 家屋 番号 | 6 9 番の 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 2. 3 6 平方メートル
2 階 1 7. 8 8 平方メートル |



物 件 目 録

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 コンクリートブロック造木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 4.96平方メートル

(現況)

種 類 機械室



物 件 明 細 書

令和 6 年 9 月 20 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 3 ～ 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 3 ～ 6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 5、6】

本件所有者の亡 A 相続財産清算人 E が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 3】

隣地（地番 6 7 番 1）との境界が不明確である。

《 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

- | | | |
|---|-------|--|
| 3 | 所 在 | 奥州市水沢羽田町宝生 |
| | 地 番 | 6 7 番 3 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 6 2 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 4 | 所 在 | 奥州市水沢羽田町宝生 |
| | 地 番 | 6 9 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 7 . 4 3 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 奥州市水沢羽田町宝生 6 9 番地、6 7 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 6 9 番 |
| | 種 類 | 店舗・倉庫 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 2 1 7 . 7 1 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 奥州市水沢羽田町宝生 6 9 番地 |
| | 家屋 番号 | 6 9 番の 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 2 . 3 6 平方メートル
2 階 1 7 . 8 8 平方メートル |



物 件 目 録

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 コンクリートブロック造木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 4.96平方メートル

(現況)

種 類 機械室



令和6年(ケ)第13号
令和6年5月27日受理
令和6年7月5日提出

現況調査報告書

(物件3～6)

盛岡地方裁判所

執行官 藤井 浩

(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

3 所 在 奥州市水沢羽田町宝生

地 番 67番3

地 目 原野

地 積 62平方メートル

所有者 亡A相続財産

4 所 在 奥州市水沢羽田町宝生

地 番 69番

地 目 宅地

地 積 307.43平方メートル

所有者 亡A相続財産

5 所 在 奥州市水沢羽田町宝生69番地、67番地3

家屋番号 69番

種 類 店舗・倉庫

構 造 木造垂鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 217.71平方メートル

所有者 亡A相続財産

6 所 在 奥州市水沢羽田町宝生69番地

家屋番号 69番の3

物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 92.36 平方メートル
2 階 17.88 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 コンクリートブロック造木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 4.96 平方メートル

所有者 亡A相続財産

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 3、4		
現況地目	☒ 宅地 (物件 3、4) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)		
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	☒ 土地所有者亡 A 相続財産清算人 E ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記及び 4 枚目記載の各建物を所有し、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	☒ 建物所有者亡 A 相続財産清算人 E ☐ その他の者 上記の者が、本建物について、営業を停止した店舗や倉庫として占有している ☐ 「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 [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 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

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						
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)						
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							
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 ☒ 附属建物符号 1) ■種類：機械室 □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: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 種類： 構造： 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	☒ 建物所有者亡A相続財産清算人E ☐ その他の者 上記の者が本建物を空き住居として占有している ☐ 「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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 保管開始日 </td> <td> 令和 年 月 日 </td> <td> 支部 令和 年()第 号 </td> </tr> </table>			[	地方裁判所 保管開始日	令和 年 月 日	支部 令和 年()第 号
[	地方裁判所 保管開始日	令和 年 月 日	支部 令和 年()第 号				
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3～6土地建物関係

物件3～6土地建物所有者Aは令和4年8月12日死亡し、相続人不存在のため、物件3～6土地建物の所有者は亡A相続財産となっている。亡A相続財産の清算人として、弁護士Eが選任されている。

■物件3、4土地関係

- 1 物件3、4土地は、一体となって物件5建物及び物件6建物の敷地として利用されている。
- 2 物件3、4土地の公図は縮尺不明の旧土地台帳附属地図であり、その形状等をこれに求めることは難しい。そこで、物件2建物、物件5建物及び物件6建物の建物図面を参考に現地を概測し、机上計算した結果、その形状はおおよそ「土地建物位置関係図」（ただし、物件3土地と物件1土地との境界は判然としない。）のとおりである。一体地としての地積は、公簿の物件3、4土地合計地積より大きくなり、いわゆる、縄延びが認められる。なお、物件3土地及び物件4土地の正確な形状及び地積を求めるには、専門家による測量を要すると考えられる。
- 3 公図上、物件3、4土地の東側が道に、物件4土地の北側が水沢市（現奥州市）所有の宅地（70番）に接面している。現況、物件3、4一体地の東側が幅員約10.0メートルの市道「駅南下小谷木線」に、一体地の北側が幅員約3.8メートルの舗装市道「宝生線」にそれぞれ接面している。
- 4 閉鎖された登記簿によると、物件4土地及び物件5建物に担保権が設定された昭和46年4月28日ころ、物件4土地及び物件5建物はDの所有であったことが明らかである。
- 5 また、閉鎖された登記簿によると、そのころ、物件3土地は、水沢市（現奥州市）の所有であった。関係人の陳述によると、物件3土地所有者（貸主）と物件5建物所有者（借主）との間には、物件5建物の敷地である物件3土地について、明示又は黙示の使用貸借契約が存在していたものと推測される。
- 6 物件4土地上には、登記上、家屋番号69番の2居宅（構造：木造木羽葺平家建、床面積41.32平方メートル）が存在することになっているが、現況、それらしい建物は見受けられない。

■物件5建物関係

- 1 関係人の陳述及び建物内の状況から、本建物はその所有者である亡A相続財産清算人Eが営業を停止した店舗や倉庫として管理し、占有しているものと認められる。
- 2 本建物は、登記上、その築年が不明であるところ、全体的に老朽化が進行している。

■物件6建物関係

- 1 関係人の陳述及び建物内の状況から、本建物はその所有者である亡A相続財産清算人Eが空き家の住居として管理し、占有しているものと認められる。
- 2 本建物は、昭和46年に新築された建物であり、全体的に老朽化が進行している。また、台所の流し台が撤去されていたり、浴室のドアがなくなったりしている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ E (物件3～6土地建物所有者亡A相続財産の清算人) ■ B (所有者Aの子)	1 物件5建物及び物件6建物は、どちらも空き家の状態で当職が管理しています。 2 調査日には、Aの子であるBが立ち会ってくれると思いますから、当職から連絡してみます。 1 物件5建物では、Aがスーパーマーケットをやっていましたが、Aが亡くなって、翌9月に営業を停止しました。 2 物件6建物には、物件2建物を建ててから10年くらいまで、Aが住んでいましたが、現在は、誰も住んでいません。建物内の造作等をAが壊したりしたようです。 3 物件5建物に最先の担保権が設定された昭和46年4月28日ころ、物件4土地及び物件5建物は、私の祖母Dが所有していました。そのころ、物件3土地は水沢市の所有でしたが、水沢市との間では、特に貸し借りの定めなどはしていなかったと思います。もともと、物件3土地は赤線だったので、その払い下げを受けようとしたらしいですが、結局、立ち消えとなりました。最終的には、物件4土地の北側部分の現在は市道となっているところと物件3土地とを交換したようです。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6年 5月28日 (火) 16:00 - :	執行官室 (郵便)	盛岡地方法務局水沢支局へ登記関係資料申請 (6/3着) 奥州市役所へA～Cの固定資産税名寄せ等申請 (6/5着)
R6年 6月 3日 (月) 16:00 - :	執行官室 (郵便)	盛岡地方法務局水沢支局へ登記関係資料追加申請 (6/7着)
R6年 6月 5日 (水) 16:55 - 17:00	執行官室 (電話)	亡A相続財産清算人Eあてに現況調査日時を告知し、事情聴取
R6年 6月 7日 (金) 16:00 - :	執行官室 (郵便)	物件2建物共有者Bあてに現況調査日時通知書送付
R6年 6月24日 (月) 10:50 - 12:15	物件所在地	物件2建物共有者B立会いのうえ、物件に立入調査。 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠さ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



(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縮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録した図面です。



請求部	所在	奥州市水沢羽田町宝生				地番	67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		

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2月8日
盛岡地方法務局水沢支局

地図整理番号：M06591

登記官

(1/1)

次頁に図面に關する変更内容を示す。

登記年月日：平成3年6月21日

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。
令和6年4月11日 盛岡地方支務局水沢支局

(9 枚目)

登記号

建築物図面
各階平面図

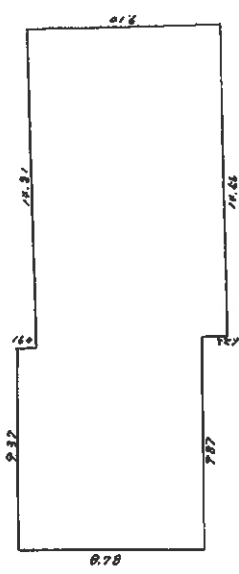
631005

家屋番号 69番

建築物の所在 水沢市羽田町字宮生 69番地、67番地 3

奥州市水沢区

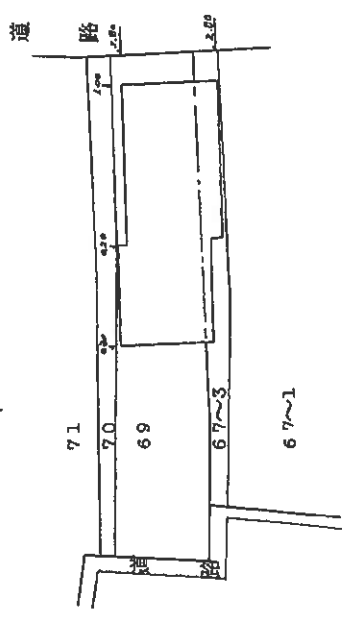
各階平面図



求 積 表

$9.37 \times 8.78 = 82.2686$
 $(0.25 + 0.50) \times 7.87 \times 1 = 2.95125$
 $14.56 \times 9.10 = 132.4960$

求 積 217.71585
求 積 217.71 m^2



(目録表12)

(目録表)

作製者 土地調査士 宮田 隆夫
年 6月 20日(作製)

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

次頁に図面に關する変更内容を示す。

登記年月日：昭和46年11月12日

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。
令和6年4月11日 盛岡地方裁判所水沢支局 登記官

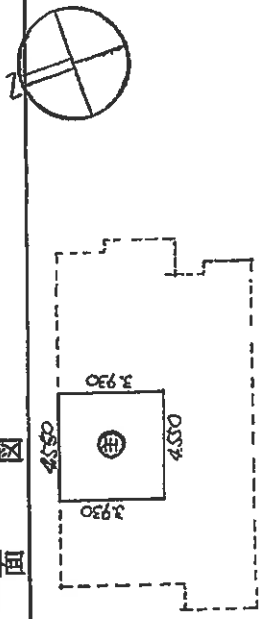
家屋番号	69-3
建物の所在	岩手県水沢市田町字宝生69番地

奥州市水沢区

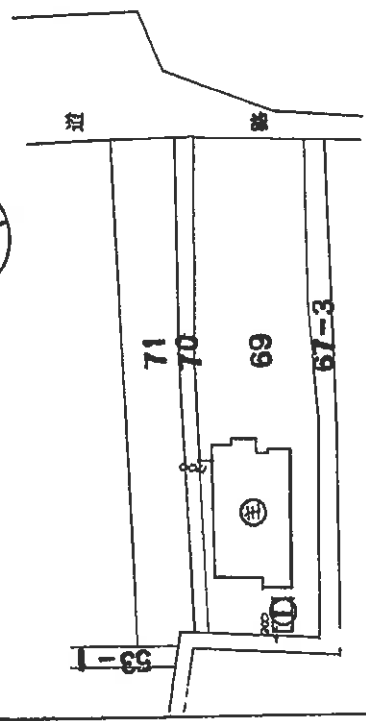
631006

建各階平面図

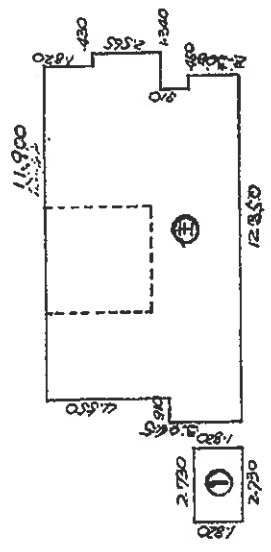
昭和46年9月8日	作製年月日
土浦英樹王	作製者



二階平面図 S = 1/200



建物図面 S = 1/500



一階平面図 S = 1/200

①面積計算書

記号	底面(m)	辺高(m)	面積(m ²)
一階	2.730	1.820	4.9686
二階	4.500	3.930	17.6850
合計			22.6536

②面積計算書

記号	底面(m)	辺高(m)	面積(m ²)
一階	11.900	12.350	146.8550
二階	4.500	3.930	17.6850
合計			164.5400

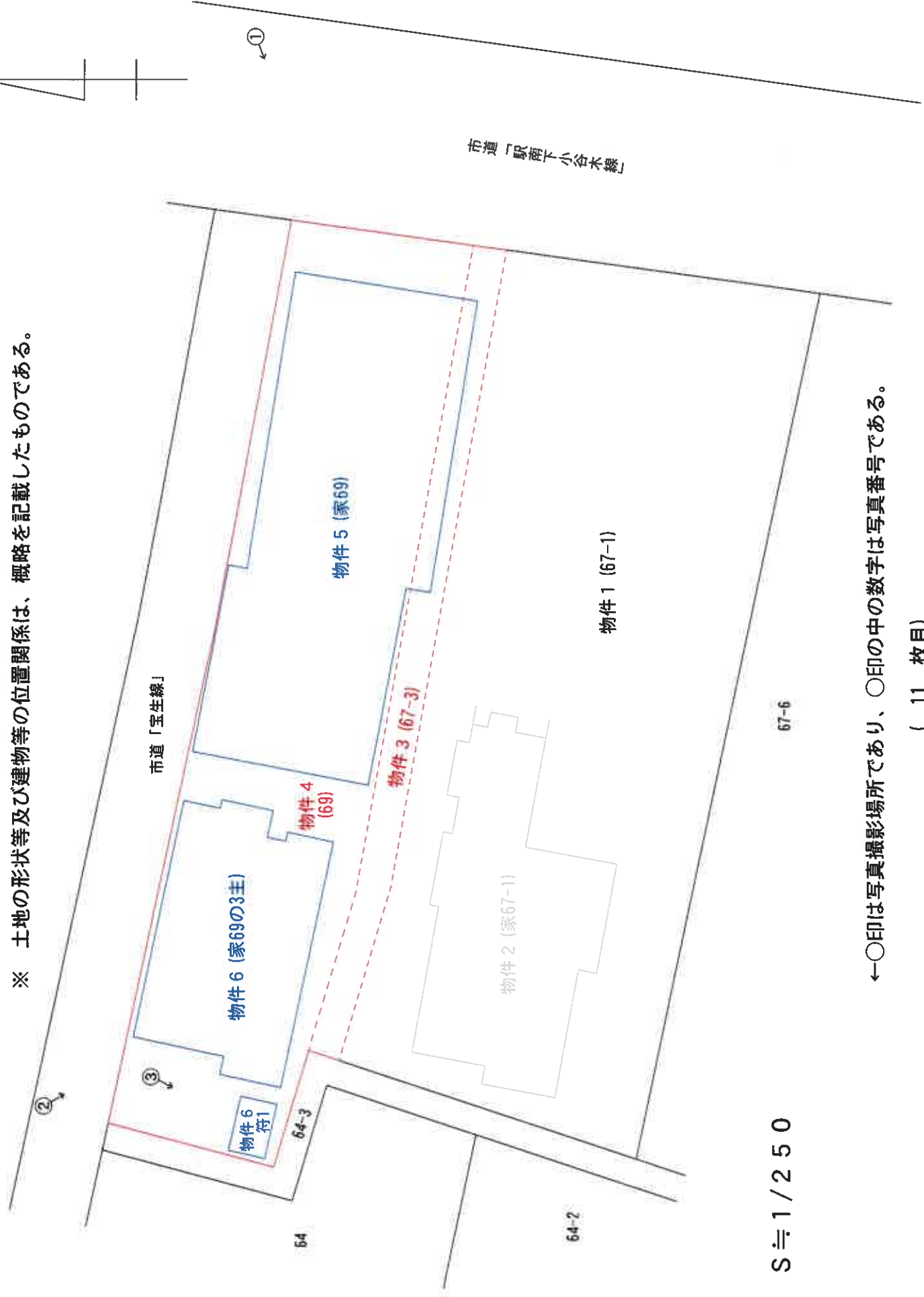
縮尺 1/500・1/200

(岩手県土地家屋調査士会 用紙)

昭和46.11.12

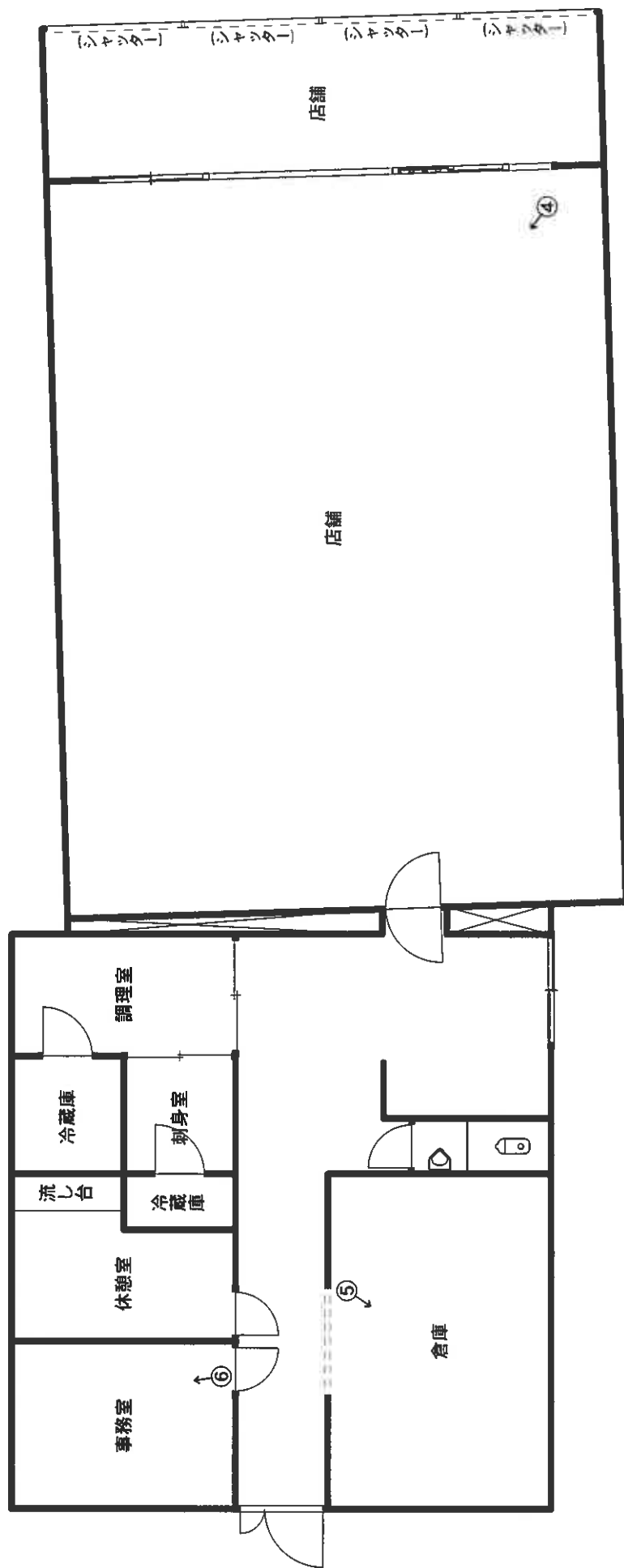
土地建物位置関係図 (物件 3 ～ 6)

※ 土地の形状等及び建物等の位置関係は、概略を記載したものである。



←○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。

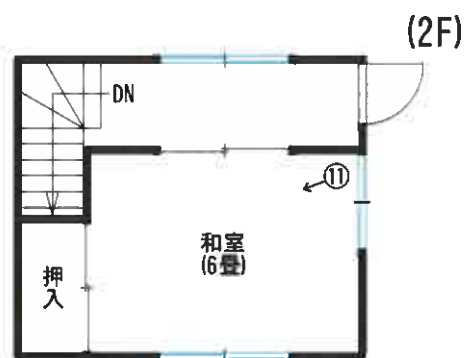
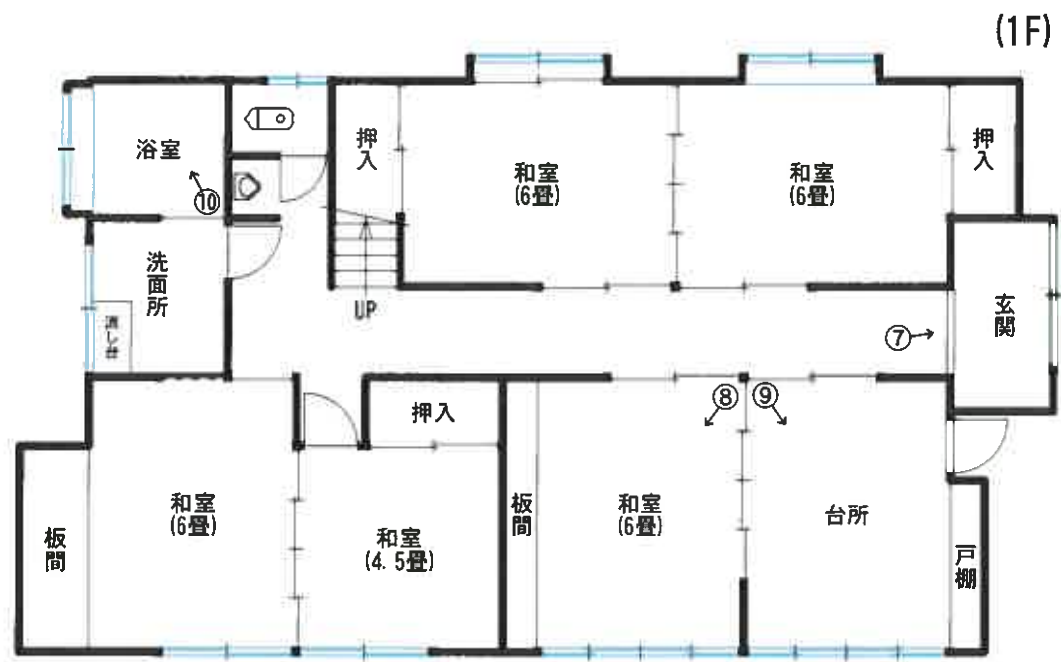
建物間取図 (物件 5)



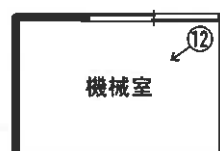
←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

建物間取図 (物件 6)

主である建物



附属建物符号 1



←○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。

写 真 1



写 真 2



写 真 3



(物件 5 建物)

写 真 4



写 真 5



(16 枚目)

写 真 6



(物件 6 建物)

写 真 7



写 真 8



(18 枚目)

写 真 9



写 真 1 0



写 真 1 1



写 真 1 2



令和6年（ケ）第13号
令和6年 6月24日 現地調査
令和6年 7月12日 評 価

盛岡地方裁判所第2民事部 御中

評 価 書
(物件3～6)

評価人 不動産鑑定士

佐 藤 真

第1 評価額

一括価格	
物件3～6	金 1,590,000円
内訳価格	
物件3（土地）	金 150,000円
物件4（土地）	金 930,000円
物件5（建物）	金 300,000円
物件6（建物）	金 210,000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
3	所在地 在番 地目 地積	奥州市水沢羽田町宝生 67番3 原 野 62㎡	現況地目は宅地である。 縄伸びの可能性がある。
4	所在地 在番 地目 地積	奥州市水沢羽田町宝生 69番 宅 地 307.43㎡	縄伸びの可能性がある。
5	所在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	奥州市水沢羽田町宝生69番地、67番地3 69番 店舗・倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 217.71㎡	同 左
6	主である建物		同 左
	所在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	奥州市水沢羽田町宝生69番地 69番の3 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 92.36㎡ 2階 17.88㎡	
	附属建物		種類は機械室であり、公簿と異なる。
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 倉庫 コンクリートブロック造木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 4.96㎡	
番 号	特 記 事 項		
3～6	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3・4）

位置・交通	J R 東北本線「水沢」駅の東方約4.4km（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5.2km（道路距離） バス停「羽田本町」：約60m（道路距離） ジョイス水沢原中店：約3.3km（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、一般住宅、工場等が混在する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 工業地域 60% 200% — 奥州市ハザードマップでは想定浸水深3～5m未満となっている。
画地条件 （規模、形状等）	物件3及び4の一体画地は東側間口約10.7m、奥行約46.5m、地積約484㎡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よりも大きい（縄伸びの可能性はある）。	
接面道路の状況	東側で幅員約10m舗装市道「駅南下小谷木線」（建築基準法第42条第1項第1号道路）に、北側で幅員約3.8m舗装市道「宝生線」（建築基準法第42条第2項道路）に、接面している。	
土地の利用状況等	物件3及び4一体で物件5及び6の建物の敷地として利用されており、土地所有者の相続財産清算人が物件5及び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　な　し（※） ※物件4に汚水桝は設置されているが物件5・6では使用できない。	
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 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） 不明 経過年数 60年以上と推定 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造 : コンクリートブロック造・木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : サイディング 内 壁 : 板張り、ボード等 天 井 : ジプトーン等 床 : カラークリート等 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 平家建 現況用途 店舗・倉庫 間取り 別紙「建物間取図」のとおり
品 等	店舗・倉庫としては劣る。
保守管理の状態	建物が利用されなくなってから相当期間が経過しており、全体的に老朽化が認められ、保守管理の状態は著しく劣る。
建物の利用状況	建物所有者の相続財産清算人が、営業を停止した店舗・倉庫として管理・占有している。
特記事項	① 建物内に不用品が残置されている。 ② 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。

3 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） 昭和46年7月25日新築 経過年数 約53年 経済的残存耐用年数 認められない。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : モルタル、サイディング等 内 壁 : 板張り、クロス等 天 井 : 板張り等 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	居宅としては劣る。
保守管理の状態	建物が利用されなくなってから相当期間が経過しており、多数の損傷個所が認められ、保守管理の状態は著しく劣る。
建物の利用状況	建物所有者の相続財産清算人が、空き家の居宅として管理・占有している。
特記事項	① 建物内に不用品が残置されている。 ② 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。

区 分	附属建物符号 1
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） 昭和 4 6 年 7 月 2 5 日新築 経過年数 約 5 3 年 経済的残存耐用年数 認められない。
仕 様	構 造 : コンクリートブロック造・木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : サイディング 内 壁 : コンクリートブロック等 天 井 : 板張り等 床 : コンクリートタタキ 設 備 : な い その他 : な い
床面積（現況）	公簿面積とはほぼ一致している。
現況用途等	階 層 平家建 現況用途 機械室 間取り 別紙「建物間取図」のとおり
品 等	機械室としては劣る。
保守管理の状態	保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	建物所有者の相続財産清算人が、機械室として管理・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3・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
3・4	17,900	0.792	484	0.7	4,800,000

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）－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
 $21,100\text{円}/\text{m}^2 \times 100/100 \times 100/102 \times 100/115.5 \approx 17,900\text{円}/\text{m}^2$

○ 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：画地条件 +2%（方位）

∴ $1 + 0.02 = 1.02$

○ 地域格差：交通接近条件 +5%（最寄駅・最寄商業施設）

環境条件 +10%（居住環境）

∴ 相乗積により、 $(1+0.05) \times (1+0.1) = 115.5\%$

イ 個別格差：環境条件 -4%（供給処理施設の状態）

画地条件 +2%（方位）、+3%（角地）、-10%（地積過大）、
 -10%（間口・奥行の関係）、-3%（要セットバック）

∴ 相乗積により、 $(1-0.04) \times (1+0.02) \times (1+0.03) \times (1-0.1) \times (1-0.1) \times (1-0.03) \approx 79.2\%$

ウ 地 積：縄伸びの可能性があるので土地建物位置関係図に基づく数量を採用。

物件3が66㎡、物件4が418㎡

エ 建付減価補正率：建物の老朽化が著しく建物と敷地との適応の状態等を考慮して建付減価を-30%と査定した。

∴ $1 - 0.3 = 0.7$

(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	100,000	217.71	0.015	330,000

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：経過年数60年以上、経済的残存耐用年数0年、残価率5%で、5%と査定した。

$$= \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 0 \text{年} \div \text{経済的全耐用年数} 30 \text{年}$$

$$= 5\%$$

観察減価法：保守管理の状態等を勘案し、観察減価法による減価率を-70%と査定した。

$$\therefore \text{現価率} = \begin{array}{c} \text{定額法} \\ 5\% \end{array} \times \begin{array}{c} \text{観察減価法} \\ (100\% - 70\%) \end{array} = 1.5\%$$

(3) 物件 6 (建物)

① 主である建物

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
6	100,000	110.24	0.015	170,000

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：経過年数53年、経済的残存耐用年数0年、残価率5%で、5%と査定した。

$$= \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} 0 \text{年} \div \text{経済的全耐用年数} 30 \text{年}$$

$$= 5\%$$

観察減価法：保守管理の状態等を勘案し、観察減価法による減価率を-70%と査定した。

$$\therefore \text{現価率} = \begin{array}{c} \text{定額法} \\ 5\% \end{array} \times \begin{array}{c} \text{観察減価法} \\ (100\% - 70\%) \end{array} = 1.5\%$$

② 附属建物（符号1）

前記のとおり、経済的残存耐用年数が認められない物置であること及び保守管理の状態が劣ることを考慮して一式10,000円と査定した。

③ 物件 6 合計

以上、①及び②を合算して以下のとおり査定した。

$$170,000 \text{円} + 10,000 \text{円} = 180,000 \text{円}$$

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、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
3	650,000	0.25	法定地上権	160,000
4	4,150,000			1,040,000
合計	4,800,000			1,200,000

ア 各物件の内訳は、以下のとおり地積に基づき案分して求める。

物件3：4,800,000円 × 66㎡/484㎡ ≒ 650,000円

物件4：4,800,000円 × 418㎡/484㎡ ≒ 4,150,000円

イ 土地利用権等割合：物件5及び6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 (円) (2(1)ア、1(2)③) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2(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
3	650,000	－160,000		0.5	0.6	150,000
4	4,150,000	－1,040,000		0.5	0.6	930,000
5	330,000	＋680,000	1.0	0.5	0.6	300,000
6	180,000	＋520,000	1.0	0.5	0.6	210,000
一 括 価 格 (合 計)						1,590,000

イ 土地利用権等価格の控除及び加算：物件3の土地利用権等価格相当分は物件5に配分加算した。物件4の土地利用権等価格相当分は物件5及び6に均等に配分加算した。

ウ 占有減価修正：特に必要ないものと判断。

エ 市場性修正：周辺地域における不動産市場の減退の程度等を総合的に勘案して査定。

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

・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5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

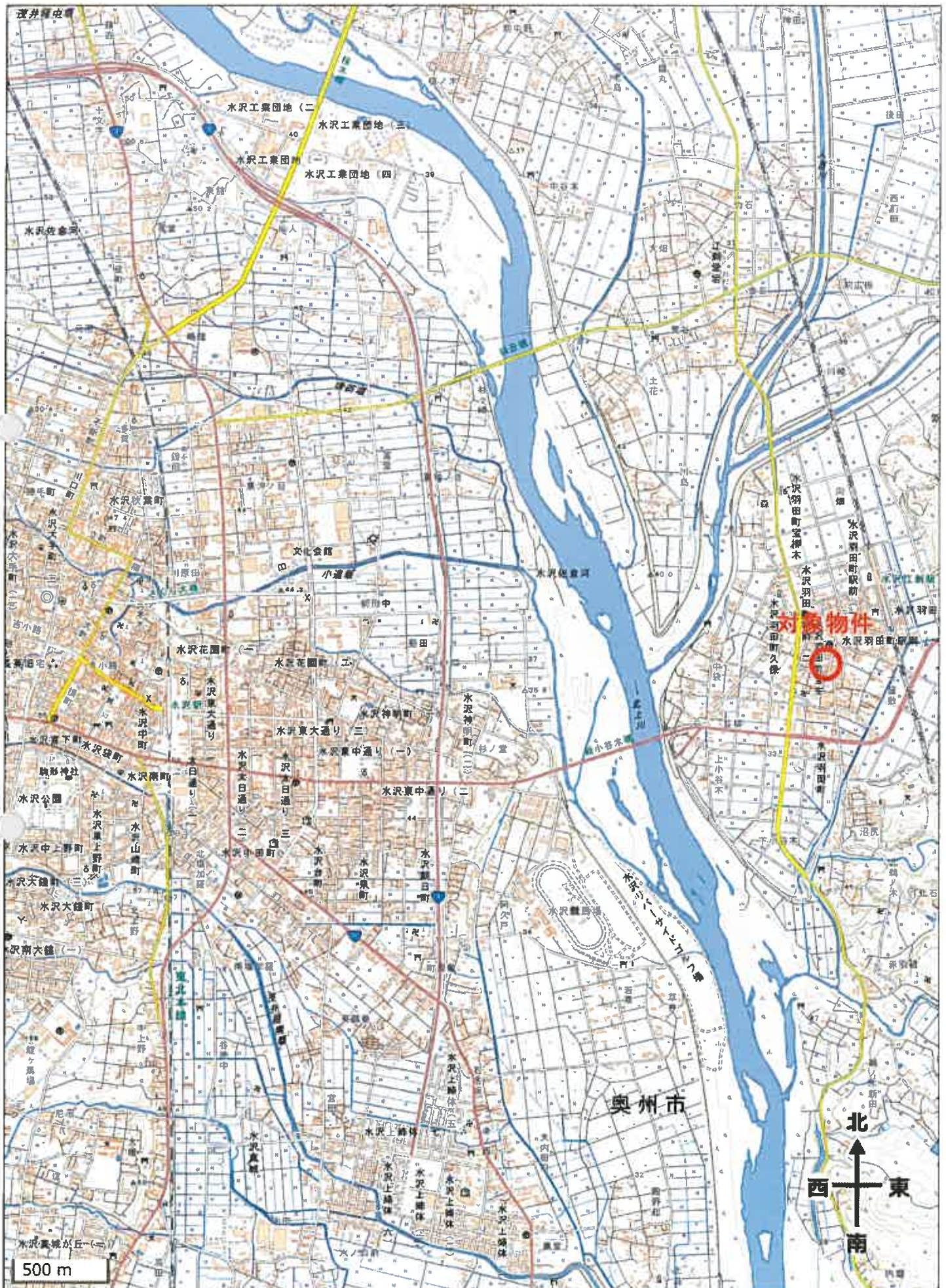
公図写

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







(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	奥州市水沢羽田町宝生				地番	67番1			
出力縮尺	縮尺不明	精度	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		

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。

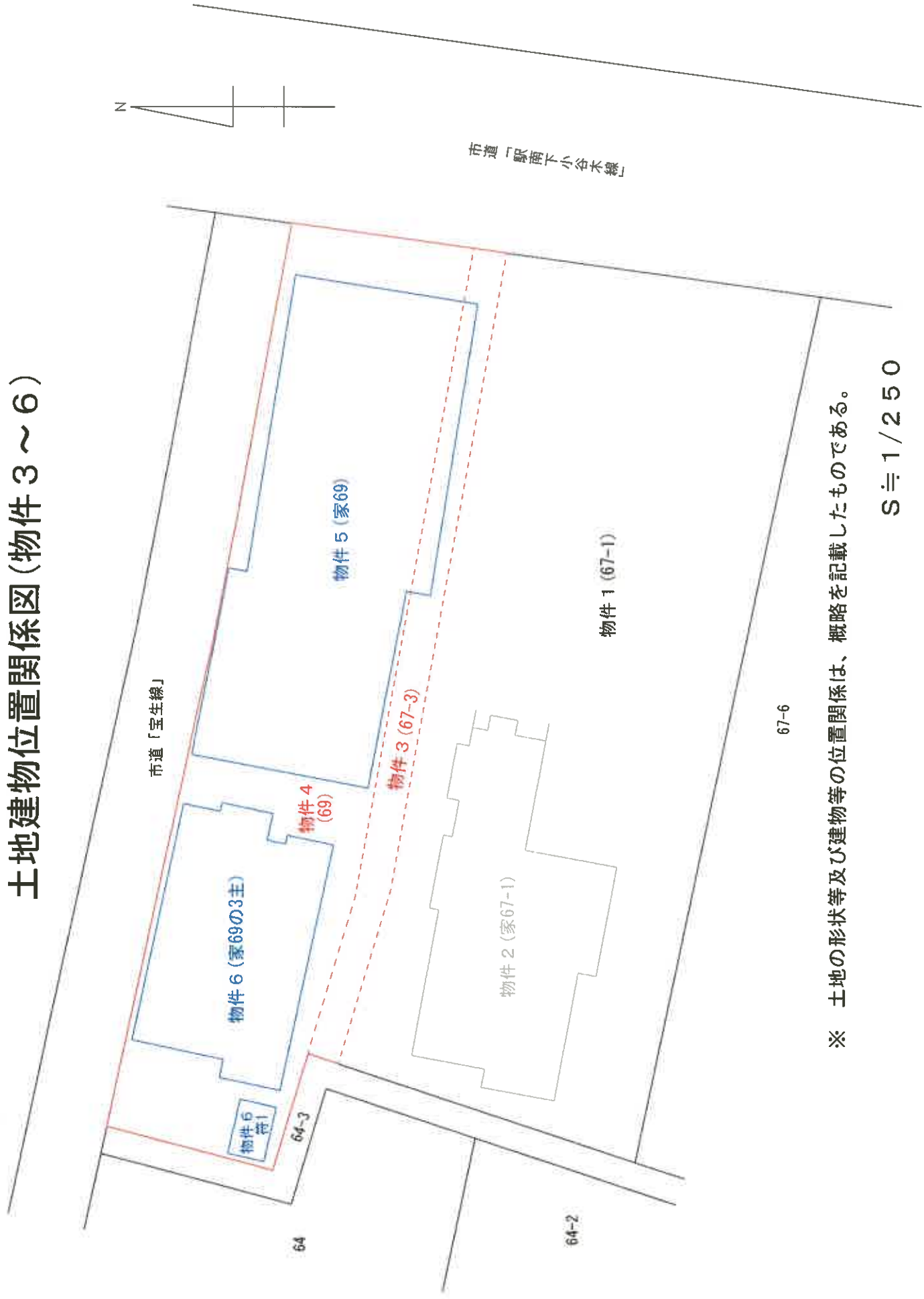
令和6年2月8日

盛岡地方裁判所水沢支部

地図整理番号：M06591

登記官

土地建物位置関係図(物件3～6)



※ 土地の形状等及び建物等の位置関係は、概略を記載したものである。

各階平面図

建物図面
各階平面図

631005

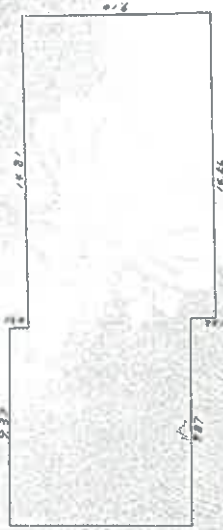
69番

水沢市羽田町李宝生 69番地、67番地3

家屋番号

建物の所在

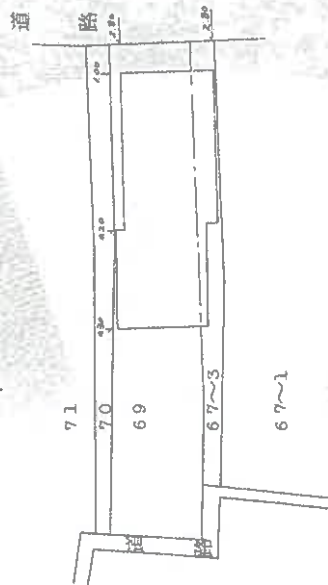
奥州市水沢区



求 積 表

$$\begin{aligned} 9.37 \times 8.78 &= 82.2686 \\ (0.25+0.50) \times 7.87 &= 2.95125 \\ 14.56 \times 9.10 &= 132.4960 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{求 積} \quad &217.71585 \\ &\underline{217.71 \text{ m}^2} \end{aligned}$$



(日割縮小)

(日割縮小)

作製者
土井 隆雄

完成
6月20日(作製)

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

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。
令和6年4月11日 盛岡地方建設局水沢支局

登記官

登記年月日：昭和46年11月12日

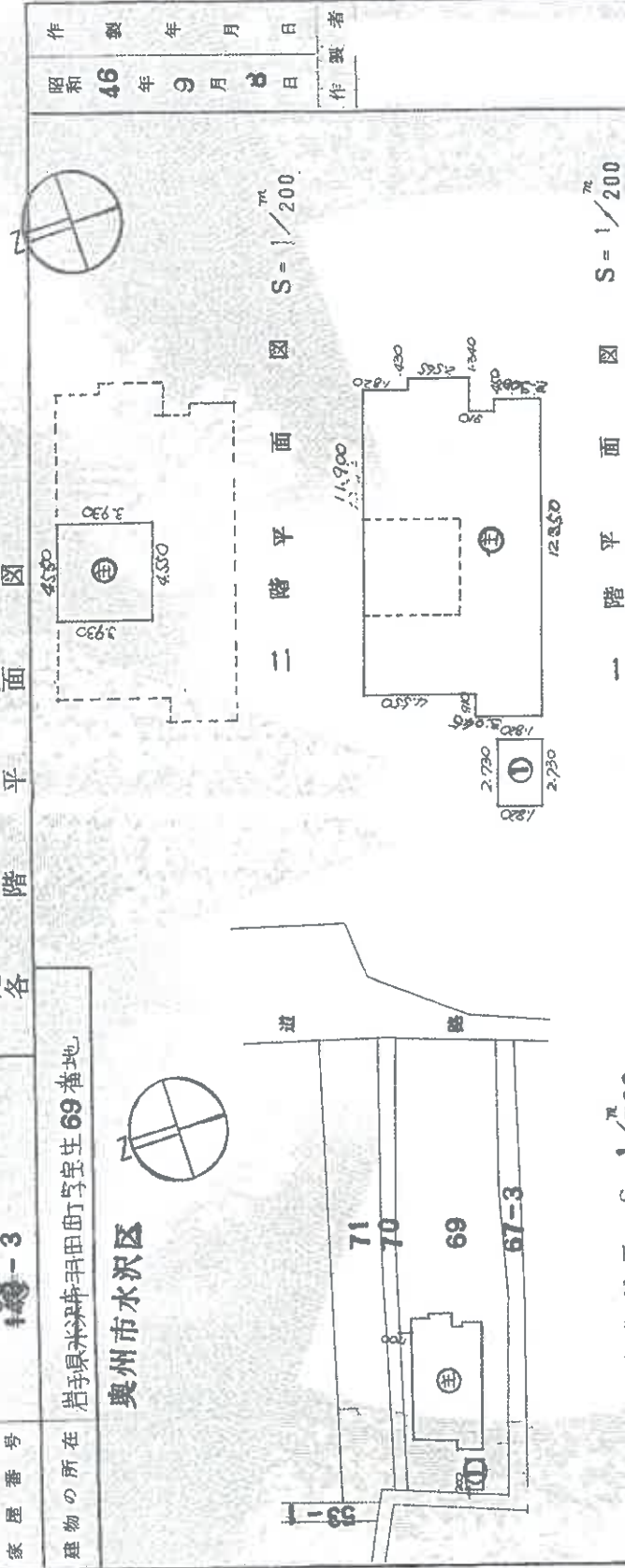
次頁に図面に図する変更内容を示す。

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。
令和5年4月11日 盛岡地方建設局水沢支局 登記官

家屋番号	69-3
建物の所在	岩手県水沢市羽田町与生69番地

奥州市水沢区

建物階平面図 631006



建物1階平面図 $S = 1/500$

二階平面図 $S = 1/200$

①面積計算書

配号	階	底辺(m)	高さ(m)	面積(㎡)
1	1	2.730	1.820	4.9686
TOTAL				4.9686
1/2 TOTAL				

②面積計算書

配号	階	底辺(m)	高さ(m)	面積(㎡)
1	2	4.550	3.930	17.885
2	2	0.910	3.930	3.5781
3	2	10.990	7.000	77.073
4	2	0.450	2.340	1.053
5	2	1.340	2.555	3.427
TOTAL				92.308
1/2 TOTAL				

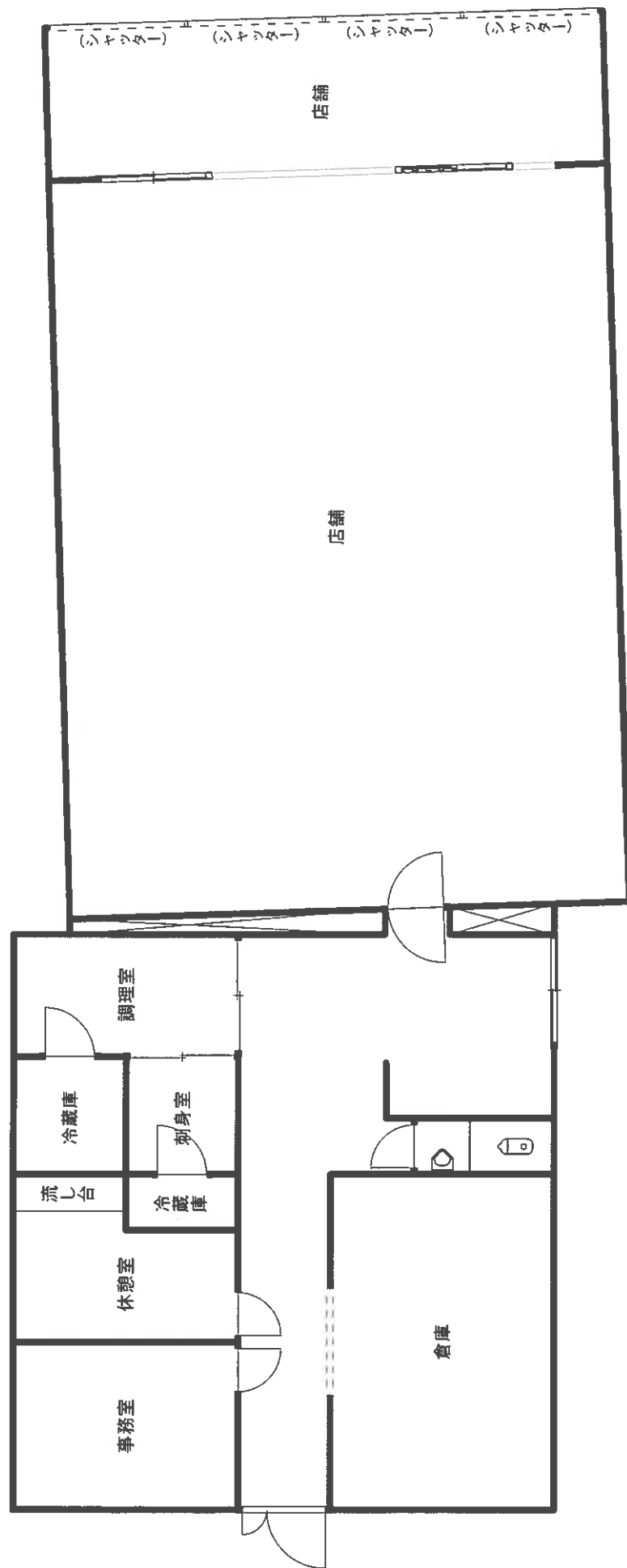
(岩手県土地家屋調査士会用地)

縮尺 $1/500 \cdot 1/200$

昭和46.11.12

A 4 版に縮小

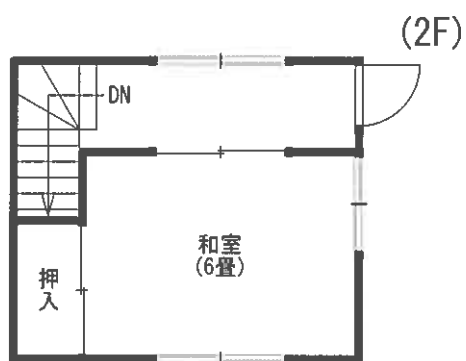
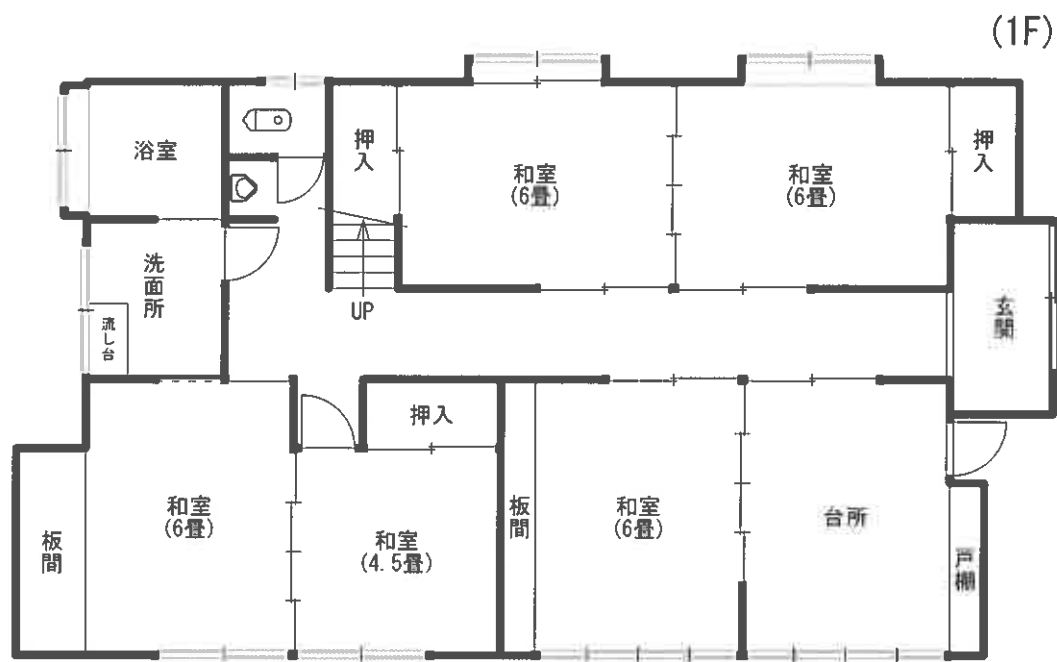
建物間取図(物件5)



S ≒ 1/100

建物間取図(物件 6)

主である建物



附属建物符号 1



S ≒ 1 / 1 0 0