

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12月25日

盛岡地方裁判所第2民事部

裁判所書記官 千葉 麻 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 8年 1月 9日 午前 9時00分から 令和 8年 1月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月21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 8年 1月30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12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, 2	10,390,000 8,312,000	一括	2,078,000	52,884	0
1	2,330,000				
2	8,060,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 奥州市水沢字川端 |
| | 地 番 | 1 4 8 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 6 . 4 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 奥州市水沢字川端 1 4 8 番地 1 2 |
| | 家屋 番号 | 1 4 8 番 1 2 |
| | 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 . 4 8 平方メートル
2 階 4 7 . 2 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月28日

盛岡地方裁判所第2民事部

裁判所書記官 千 葉 麻 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 | 奥州市水沢字川端 |
| | 地 番 | 1 4 8 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 6 . 4 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 奥州市水沢字川端 1 4 8 番地 1 2 |
| | 家屋 番号 | 1 4 8 番 1 2 |
| | 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 . 4 8 平方メートル
2 階 4 7 . 2 0 平方メートル |



令和7年(ケ)第39号
令和7年7月30日受理
令和7年9月16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 | 奥州市水沢字川端 |
| | 地 番 | 148番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 196.40平方メートル |
| 2 | 所 在 | 奥州市水沢字川端148番地12 |
| | 家屋番号 | 148番12 |
| | 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 55.48平方メートル |
| | | 2階 47.20平方メートル |

(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 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 style="vertical-align: middle;"> 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 ☐ 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 style="vertical-align: middle;"> 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 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、北西側及び南西側で水沢市（現奥州市）所有の公衆用道路（地番 1 4 8 番 4）に接面している。
現況、本土地は、北西側で幅員約 4. 2 メートルの舗装市道「川端 1 号線」に、南西側で幅員約 4. 0 メートルの舗装市道「川端 2 号線」に接面している。
- 3 本土地の北西側に物置 1 個が、本土地の南側にカーポート 1 個が存在する。
これらはいずれも、土地への定着性のない工作物である。

■物件 2 建物関係

室内で猫一頭が飼育されているが、これによる目立った傷等は、確認できなかった。

(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 (債務者兼所有者)	物件2建物は、私が住宅として使用しています。 室内で猫を一匹飼っています。

(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7月30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7月30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7月30日(水)	執行官室(FAX)	奥州市役所へ道路照会
令和7年8月19日(火)	執行官室(郵便)	期日通知送付
令和7年8月21日(木) 15:30~15:35	物件所在地	物件確認、外観調査
令和7年9月8日(月) 13:00~13:05	奥州市役所	課税関係資料交付申請
令和7年9月8日(月) 14:00~14:30	物件所在地	A立会いのもと、物件に立入調査 評価人同行

(特記事項)

■ 令和 7 年 9 月 8 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。

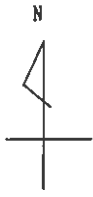
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在であったので、解錠技術者に解錠させ、立会人 を立ち会わせて建物内に立ち入った。

□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

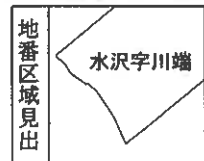
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A3判をA4判に縮小

イ 145-18
ロ 145-16



(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	奥州市水沢字川端				地番	148番12			
出力尺	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	土地改良所在図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

A3判をA4判に縮小

地積測量図

地番 148-12, 148-20, 148-21
土地の所在 奥州市水沢字川端

求積表

図番	点番号	X	Y	X _前	Y _前	X _次	Y _次	面積
図番 (A)148-11	AK1	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	0.00
	AK2	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	0.00
	AK3	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	0.00
	AK4	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	0.00
	AK5	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	0.00
図番 (B)148-20	AK1	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	0.00
	AK2	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	0.00
	AK3	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	0.00
	AK4	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	0.00
	AK5	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	0.00
図番 (C)148-21	AK1	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	0.00
	AK2	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	0.00
	AK3	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	0.00
	AK4	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	0.00
	AK5	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	0.00

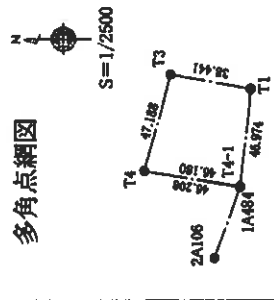
図番	点番号	X	Y	X _前	Y _前	X _次	Y _次	面積
図番 (A)148-12	AK1	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	0.00
	AK2	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	0.00
	AK3	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	0.00
	AK4	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	0.00
	AK5	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	0.00
図番 (B)148-20	AK1	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	0.00
	AK2	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	0.00
	AK3	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	0.00
	AK4	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	0.00
	AK5	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	0.00
図番 (C)148-21	AK1	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	0.00
	AK2	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	0.00
	AK3	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	0.00
	AK4	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	0.00
	AK5	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	0.00

図番	点番号	X	Y	X _前	Y _前	X _次	Y _次	面積
図番 (A)148-12	AK1	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	0.00
	AK2	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	0.00
	AK3	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	0.00
	AK4	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	0.00
	AK5	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	0.00
図番 (B)148-20	AK1	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	0.00
	AK2	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	0.00
	AK3	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	0.00
	AK4	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	0.00
	AK5	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	0.00
図番 (C)148-21	AK1	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	0.00
	AK2	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	0.00
	AK3	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	0.00
	AK4	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	0.00
	AK5	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	25013.161	16117.0	0.00

総合面積 654.72 m²

測量年月日	令和4年 1月18日
図例系	10系

多角点網図



点番号	X	Y
T1	25013.161	16117.0
T2	25013.161	16117.0
T3	25013.161	16117.0
T4	25013.161	16117.0

点番号	X	Y
T1	25013.161	16117.0
T2	25013.161	16117.0
T3	25013.161	16117.0
T4	25013.161	16117.0

図例	説明
○	境界点
△	境界線の種類
□	アスファルト舗装
◇	コンクリート舗装
●	金庫
○	計算点

作成者

申請人

縮尺 1/250

A3判をA4判に縮小

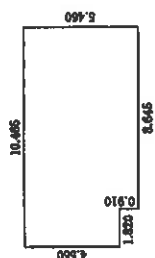
建物図面

家屋番号
148番12

建物の所在
奥州市水沢字川端148番地12

各階平面図

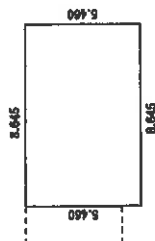
1階



求積表

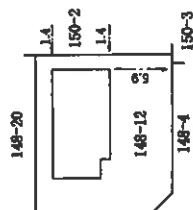
1.820 X	4.550 =	8.281000
8.645 X	5.460 =	47.201700
計		55.482700
床面積		55.48㎡

2階



求積表

8.645 X	5.460 =	47.201700
床面積		47.20㎡



作成者

縮尺
1 / 250

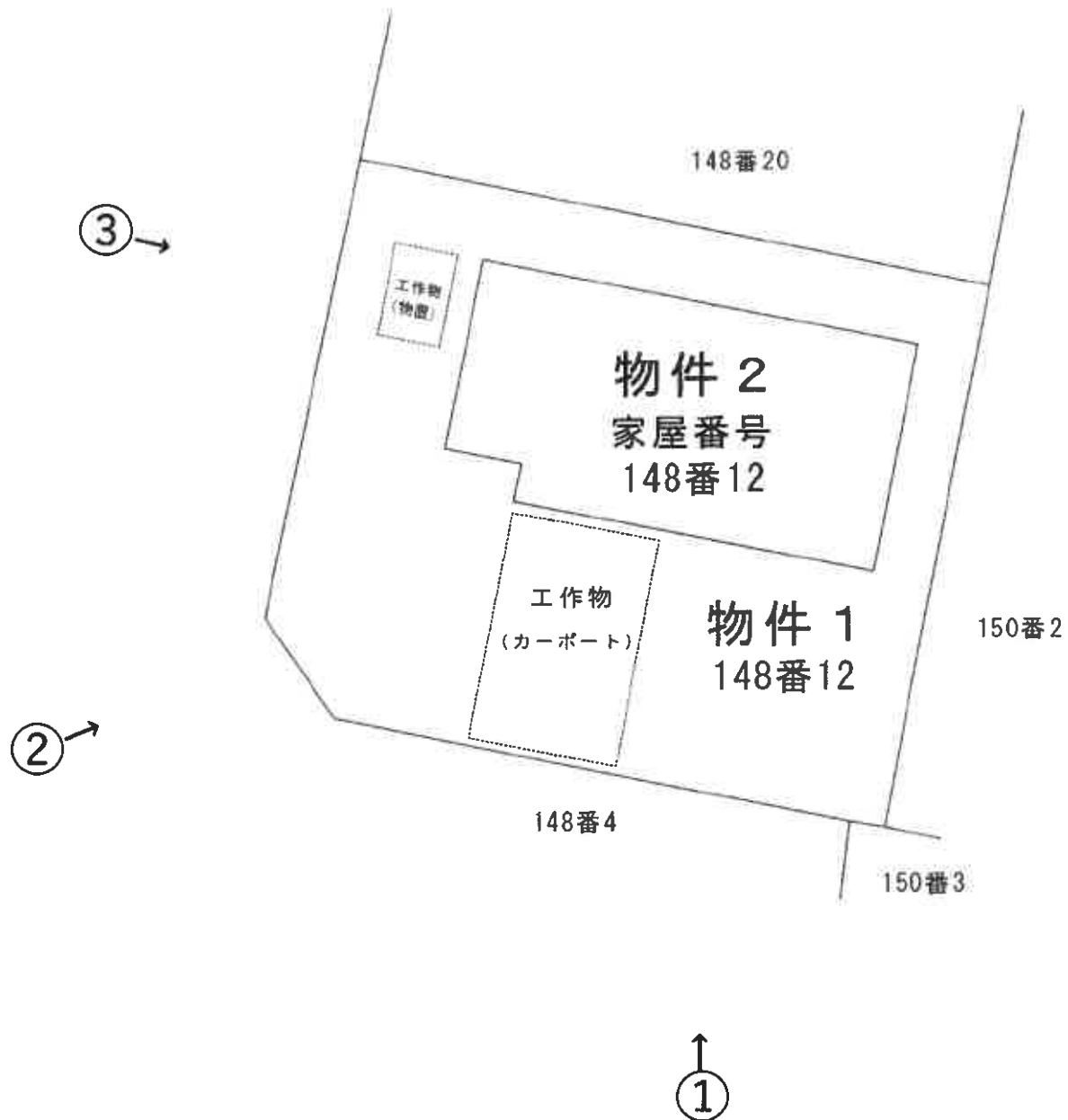
申請人

縮尺
1 / 500

令和7年(ケ)第39号 土地建物位置関係図

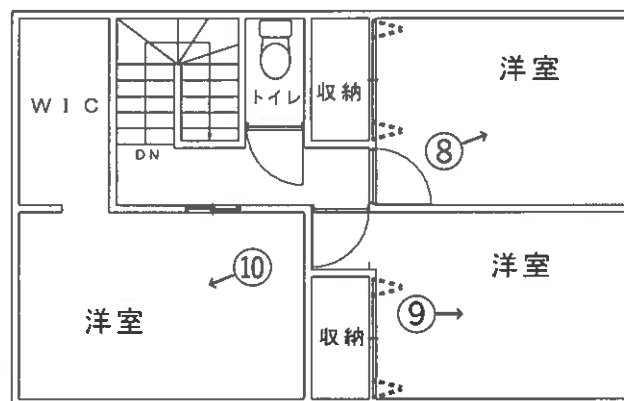
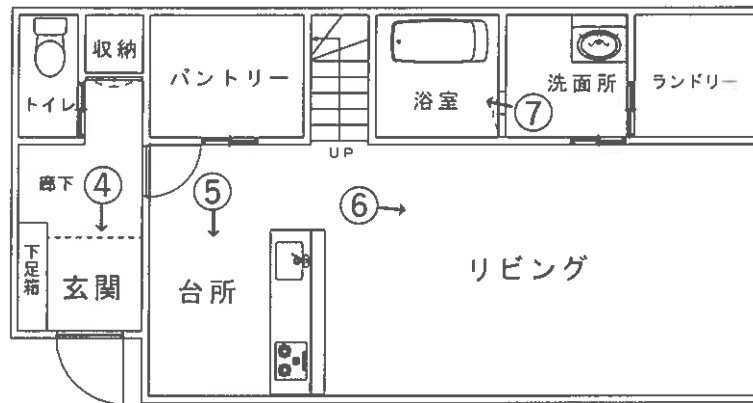


S≒1/150



←○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39号 物件2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

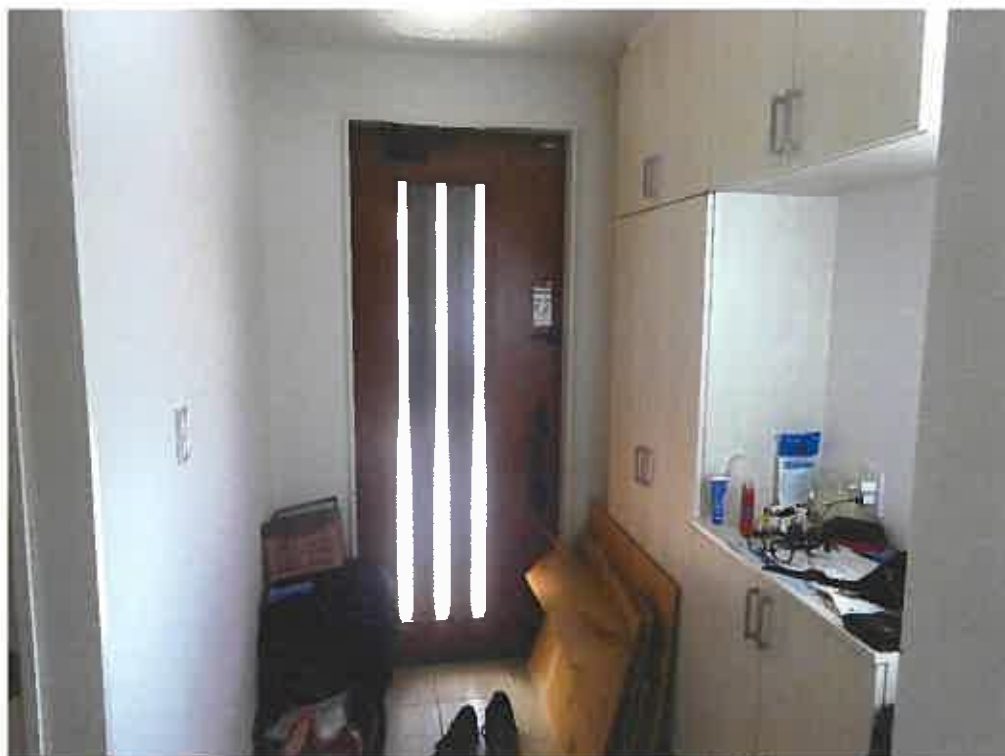


写真 5



写真 6



写真 7



写真 8

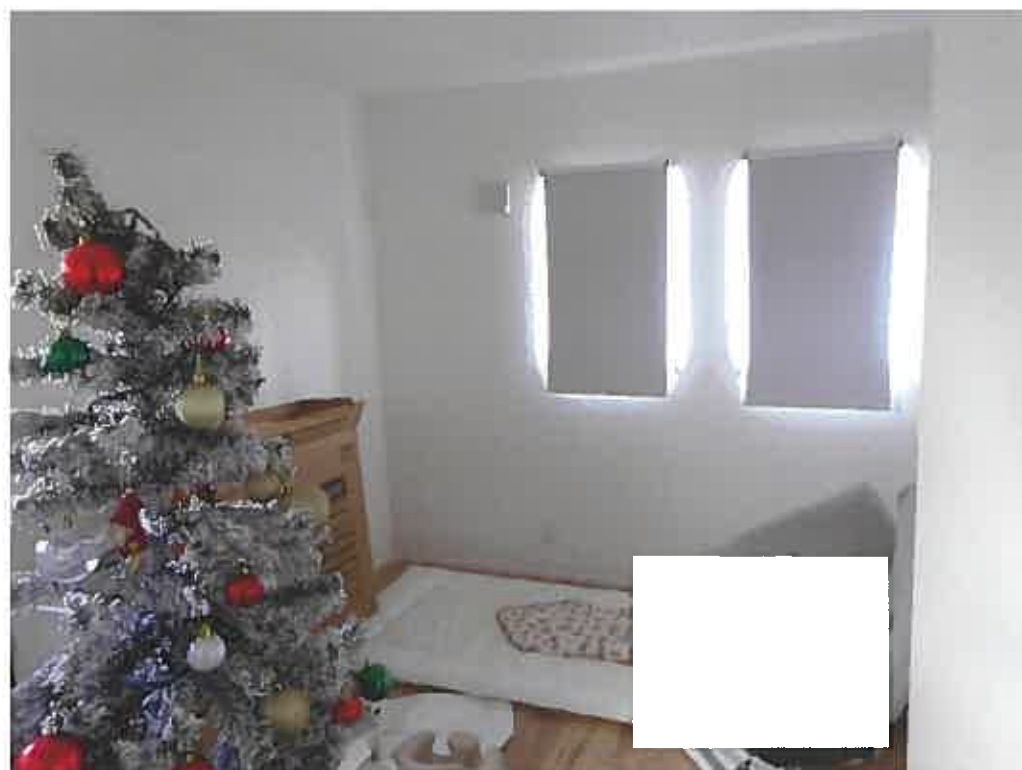


写真 9



写真 10



令和 7 年（ケ）第 39 号
令和 7 年 9 月 8 日 現地調査
令和 7 年 9 月 24 日 評 価

盛岡地方裁判第 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・2	金 10,390,000円
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,330,000円
物件2（建物）	金 8,060,000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 地目積	奥州市水沢字川端 148番12 宅地 196.40㎡	同 左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	奥州市水沢字川端148番地12 148番12 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 55.48㎡ 2階 47.20㎡	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	JR東北本線「水沢」駅の南西方約2.3km（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2.2km（道路距離） バス停「南大鐘」：約50m（道路距離） スーパーアークス龍ヶ馬場店：約1.1km（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、アパート等が混在する住宅地域である。 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 第一種住居地域 60% 200% － 奥州市ハザードマップでは浸水想定区域外
画地条件 （規模、形状等）	南側間口約14.5m、奥行約13m、地積196.40㎡のほぼ長方形の画地である。 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	南側で幅員約4.0m舗装市道「川端2号線」に、西側で幅員約4.2m舗装市道「川端1号線」に接面している。 上記市道はいずれも建築基準法第42条第1項第1号道路である。	
土地の利用状況等	物件2の建物の敷地として利用されており、土地所有者が物件2の建物を所有し、使用占有している。	
供給処理施設	上水道　　あり ガス配管　なし（※） 下水道　　あり ※南側接面市道に都市ガス本管埋設済であるが対象地に引込なし	
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の指定はない。 ③ 画地の西側に物置（工作物）が、南側にカーポート（工作物）が設置されている（別紙「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（登記事項証明書記載） 令和4年8月30日新築 経過年数 3. 1年 経済的残存耐用年数 26. 9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	保守管理の状態は普通である。 なお、建物内で猫が飼育されている。
建物の利用状況	建物所有者が居宅として使用占有している。
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低いものと推定される。 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）

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
1	25,300	1.040	196.40	1.00	5,170,000

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）－6

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
 $25,300\text{円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 25,300\text{円/㎡}$

○ 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：なし

○ 地域格差：なし

イ 個別格差：環境条件 －2%（都市ガス引込なし）

画地条件 ＋3%（方位）、＋3%（角地）

∴相乗積により、 $(1-0.02) \times (1+0.03) \times (1+0.03) \div 104.0\%$

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2（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
2	145,000	102.68	0.816	12,150,000

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3.1年、経済的残存耐用年数26.9年、残価率10%で、90.7%と査定した。

$= \text{残価率}10\% + (1-0.1) \times \text{経済的残存耐用年数}26.9\text{年} \div \text{経済的全耐用年数}30\text{年}$

$= 90.7\%$

観察減価法：建物の保守管理の状態等を勘案して、観察原価法による減価率を－30%と査定した。

定額法 観察減価法

∴現価率 $= 90.7\% \times (100\% - 10\%) \div 81.6\%$

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
1	5,170,000	0.25	法定地上権	1,290,000

イ 土地利用権等割合：物件2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) (1(1)オ、1(2)エ) 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
1	5,170,000	-1,290,000		1.0	0.6	2,330,000
2	12,150,000	+1,290,000	1.0	1.0	0.6	8,060,000
一 括 価 格 (合 計)						10,390,000

ウ 占有減価修正：特に必要ないものと判断。

エ 市場性修正：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）－6

所 在	奥州市水沢字川端150番1
価 格	25,300 円/㎡
位 置	J R 東北本線「水沢」駅 2.2km
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	284 ㎡
供給処理施設	水道、都市ガス、下水道
接 面 街 路	北側 4m舗装市道
用途指定等	非線引都市計画区域・1住居（60.200）
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

位置図①②

公図写

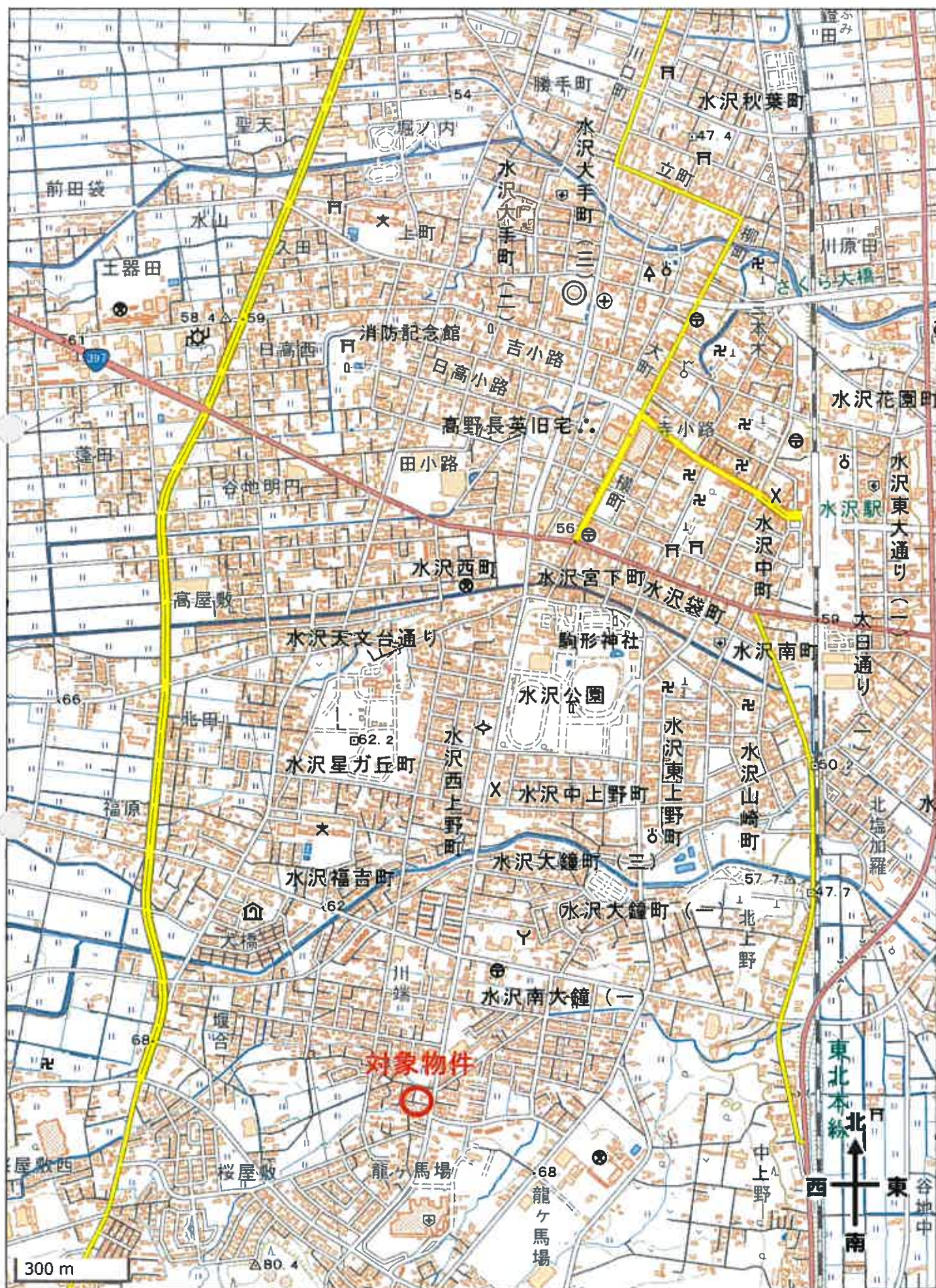
地積測量図写

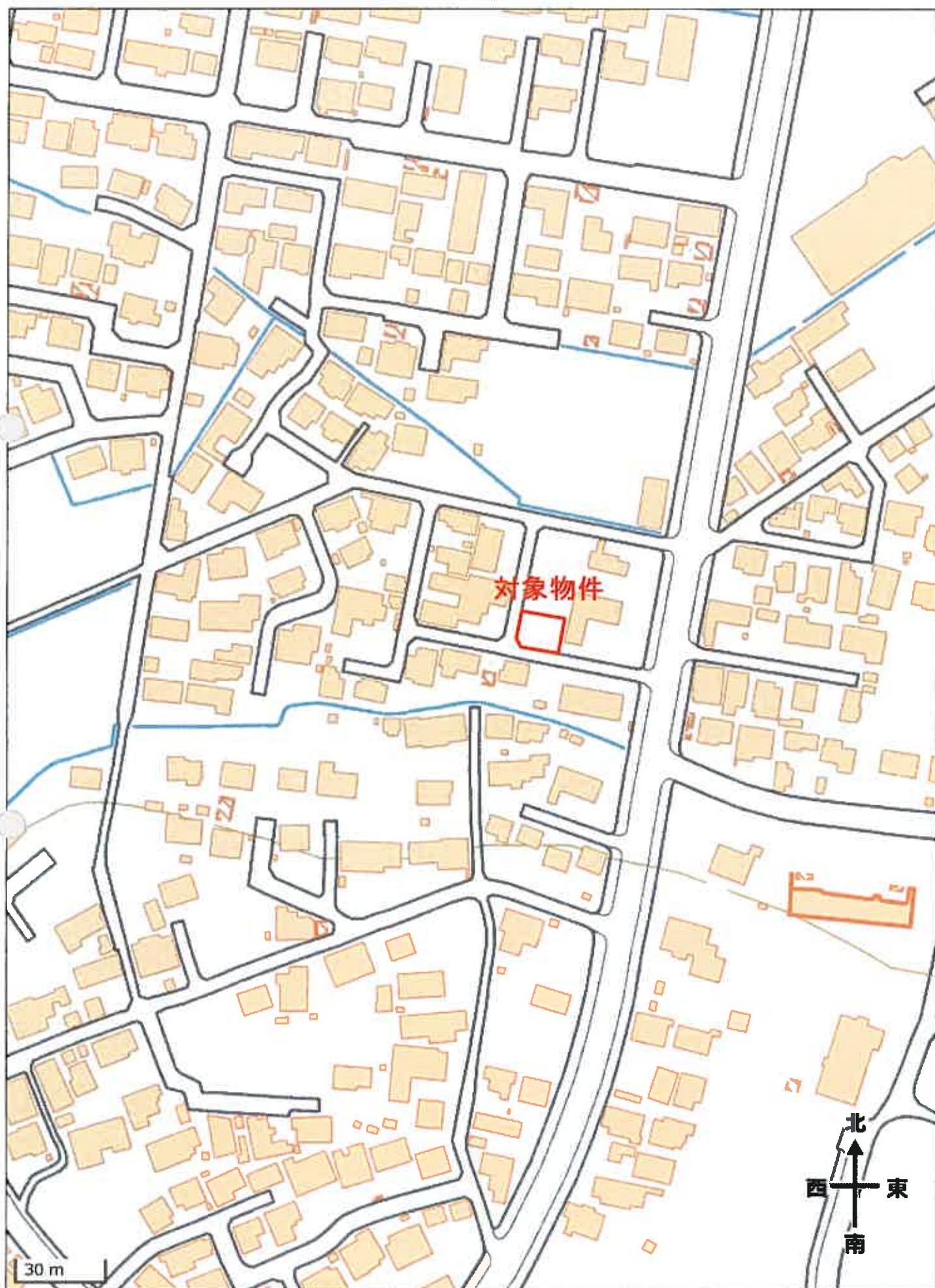
土地建物位置関係図

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。

A 4 版に縮小

145-18
145-16



(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 分	所 在 奥州市水沢字川端					地 番	148番12				
出 力 縮 尺	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 日 年 月 (原図)				補 事 記 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。

(盛岡地方法務局水沢支局管轄)

令和7年7月15日

広島法務局

地図整理番号：M05174

登記官

(1/1)

登記年月日：令和4年1月28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。
(感測地方法務局水沢支局管轄)
令和7年7月15日 広島法務局

登記簿

地積測量図

地番 148-12, 148-20, 148-21
土地の所在 奥州市水沢字川端

求積表

地番	(A)148-12	(B)148-20	(C)148-21
点号	点号	点号	点号
BK2	-97025.541	26006.046	-19.353
AK1	-97031.004	26004.412	-7.005
BK4	-97039.599	26011.161	13.296
AK19	-97055.429	26044.733	18.575
AK10	-97055.615	26045.566	2.057
BK5	-97042.041	26049.109	-4.388
合計			-17.119
面積			243.332510
1/250			243.33

地番	(B)148-20	点号	Yn	Yn+1-Yn-1	Yn-1-Yn-1
BK2	-97025.541	26006.046	-19.353	181294.414	171253
AK1	-97031.004	26004.412	-7.005	215930.180	180340
BK4	-97039.599	26011.161	13.296	-215142.918	97185
AK19	-97055.429	26044.733	18.575	-430716.483	15197
AK10	-97055.615	26045.566	2.057	-430716.483	48106
BK5	-97042.041	26049.109	-4.388	943330.416	100072
合計			-17.119	-486.666502	
面積				243.332510	
1/250				943.33	

地番	(C)148-21																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
----	-----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

合計面積 654.72 m²

測量年月日 令和4年1月18日
図幅 10m

多角点網図



点号	経度	緯度	X座標	Y座標
A148-12	-97035.319	26028.014		
T4	-97043.372	26034.116		

点号	X座標	Y座標	面積
T1	-97039.645	26074.727	金庫
T2	-97032.929	26081.436	金庫
T3	-97010.204	26036.016	金庫
T4-1	-97055.788	26028.019	金庫

作成者

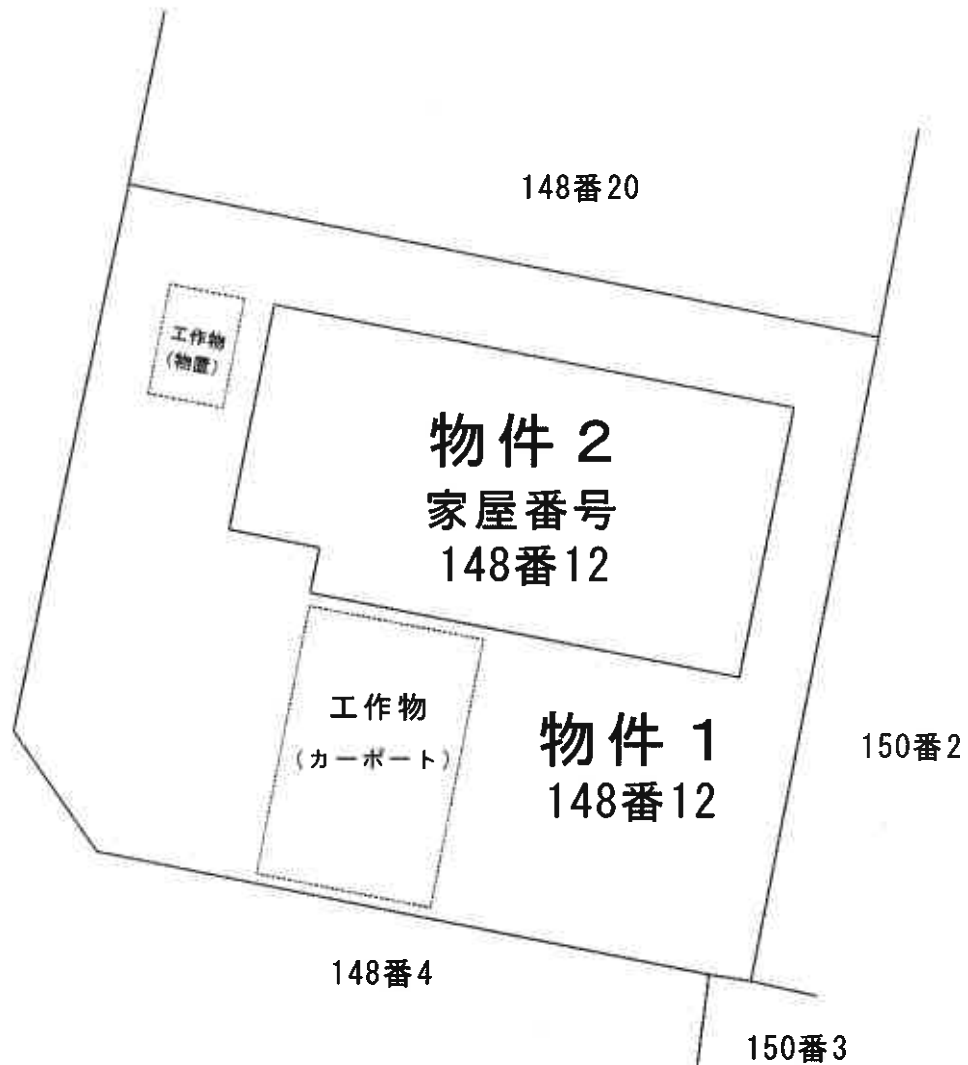
(令和4年1月21日作成)

申請人

縮尺 1/250

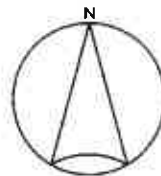
A4版に縮小

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 / 150



登記年月日：令和4年9月2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。

(盛岡地方支務局 水沢支局管轄)

令和7年7月15日

広島港務局

登記官

A 4 版に縮小

各階平面図

148 番 12

建物図面

家屋番号

建物の所在

奥州市水沢字川端148番地12

1階



求積表

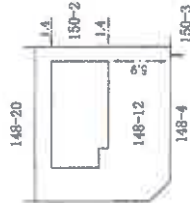
1.820 X	4.550 =	8.281000
8.645 X	5.460 =	47.201700
計		55.482700
床面積		55.48 m ²

2階



求積表

8.645 X	5.460 =	47.201700
床面積		47.20 m ²



作成者

令和4年8月29日作成

縮尺 1/250

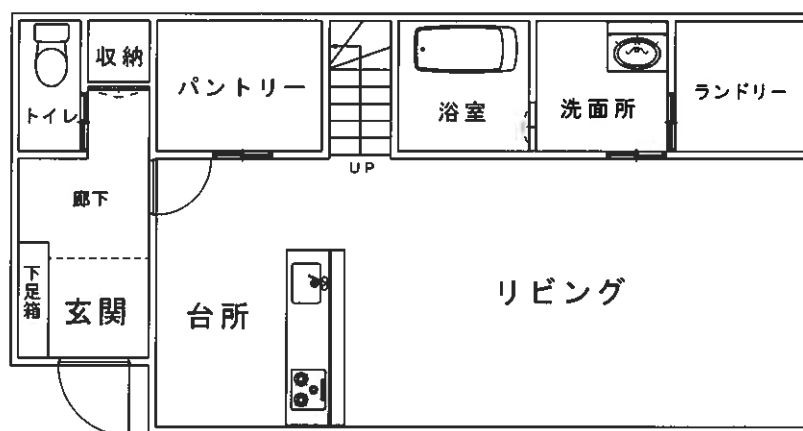
申請人

縮尺

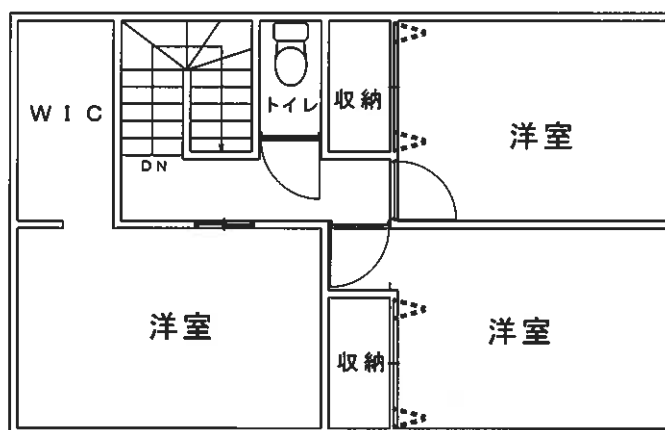
1/500

建物間取図（物件 2）

1 階



2 階



$$S = 1 / 100$$