

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 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。		
	☐	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 場 所 令和 8 年 1 月 21 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 8 年 1 月 30 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 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	1, 560, 000 1, 248, 000	一括	312, 000	83, 350	0
1	450, 000				
2	1, 110, 000				
				</	



物 件 目 録

- 1 所 在 二戸郡一戸町中山字大塚
 地 番 89 番 4
 地 目 宅地
 地 積 168.76 平方メートル

- 2 所 在 二戸郡一戸町中山字大塚 89 番地 4
 家屋 番号 89 番 4
 種 類 店舗・居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 218.14 平方メートル
 2 階 218.14 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 216.1 平方メートル
 2 階 約 216.1 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11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

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

【物件番号2】

売却対象外の土地（所在：二戸郡一戸町奥中山字西田子、地番：940番2）
につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

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掲載されています。)



物 件 目 録

- 1 所 在 二戸郡一戸町中山字大塚
 地 番 89 番 4
 地 目 宅地
 地 積 168.76 平方メートル

- 2 所 在 二戸郡一戸町中山字大塚 89 番地 4
 家屋 番号 89 番 4
 種 類 店舗・居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 218.14 平方メートル
 2 階 218.14 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 216.1 平方メートル
 2 階 約 216.1 平方メートル



令和7年(ケ)第41号

令和7年8月14日受理

令和7年10月3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 | 二戸郡一戸町中山字大塚 |
| | 地 番 | 89番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 168.76平方メートル |
| 2 | 所 在 | 二戸郡一戸町中山字大塚 89番地4 |
| | 家屋番号 | 89番4 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 218.14平方メートル |
| | | 2階 218.14平方メートル |

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(A) ☐ 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異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 概測216.1平方メートル 2階 概測216.1平方メートル			
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 style="padding-left: 5px;"> 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(A) ☐ その他の者() 上記の者が本建物を 空き店舗・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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 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

(目的外土地用(単独))

目的外土地の概況(物件 2 関係)		
所在	二戸郡一戸町奥中山字西田子	
地番	940番2	
地目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地積	102.79平方メートル (☒ 全部 ☐)	
所有者	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
その他の事項	公図上、本土地の南側が道に接面している。現況、本土地の南側は、幅員5.8メートル～6.0メートルの県道 葛巻安代線に接面している。	
☒ 関係人 (☒ A (建物所有者) ☐ ()) の陳述 / ☐ 提示文書() の要旨		
占有権原	☒ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	平成17年8月27日 (Aが物件2建物を相続した年月日)	
最初の契約等	契約日	
	期間	令和 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	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()
	借主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
地代・支払時期等	毎月金 円 (毎月末日限り 翌月分支払)	
地代前払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		
地代滞納	☐ ない ☐ ある (令和 年 月 日現在 金 円)	
契約解除	☐ ない ☐ ある	
訴訟提起等	☐ ある ☐ ない 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐係属中 ☐終局 ()	
その他		
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」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
(3 枚目)

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 公図上、本土地の東側、南側がそれぞれ道に接面している。現況、本土地の東側が幅員約8.3メートルの県道 奥中山停車場線に、南側が幅員5.8メートル～6.0メートルの県道 葛巻安代線にそれぞれ接面している。

■物件2 建物関係

- 1 Aの陳述及び建物内の状況から、Aが空き店舗・住居として、本建物を管理し占有しているものと認められる。
- 2 本建物は、A所有の西側目的外土地（奥中山字西田子 940番2）上に跨って建設されている。
- 3 本建物に接続すると認められる下水道取り付けマスが、A所有の西側目的外土地（奥中山字西田子 940番17）上に設置されており、物件2に設置されている設備を使用するためには、取り付けマスの設置替え或いは所有者Aの許可が必要になる。

(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)

(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 (物件 1、2 所有者)	私は、物件 1 土地、物件 2 建物の所有者です。20 年位前まで、店舗、住居として物件を使用していました。 それ以後、4 年間くらい、物件 2 をお貸ししたことがあります が、現在は、誰も使用していません。 私が所有する奥中山字西田子 940 番 2 に跨って物件 2 が建っています。 私が所有する奥中山字西田子 940 番 17 上に設置されている下水 取り付けマスは、物件 2 の為の物です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

(調査経過用)

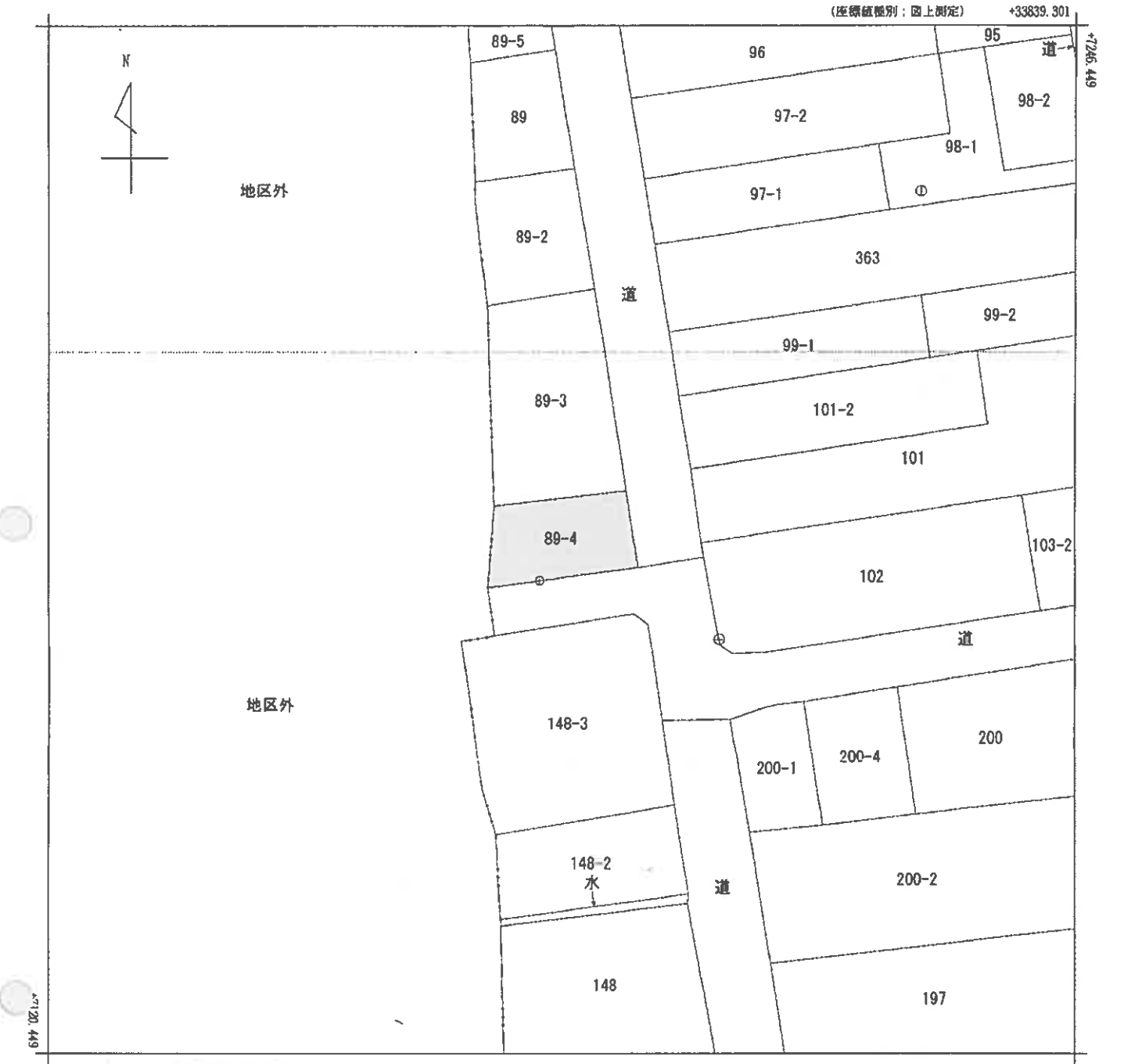
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年8月21日(木)	執行官室	登記関連資料申請 (郵送)
令和7年8月22日(金)	執行官室	課税関連資料申請 (郵送)
令和7年8月28日(木)	執行官室	登記関連資料申請 (郵送)
令和7年9月25日(木) 10:50~12:35	物件所在地	A立会いのうえ 物件に立入調査 評価人同行

(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
威力の行使の可能性があった為、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

(6 枚目)

A3判をA4判に縮小

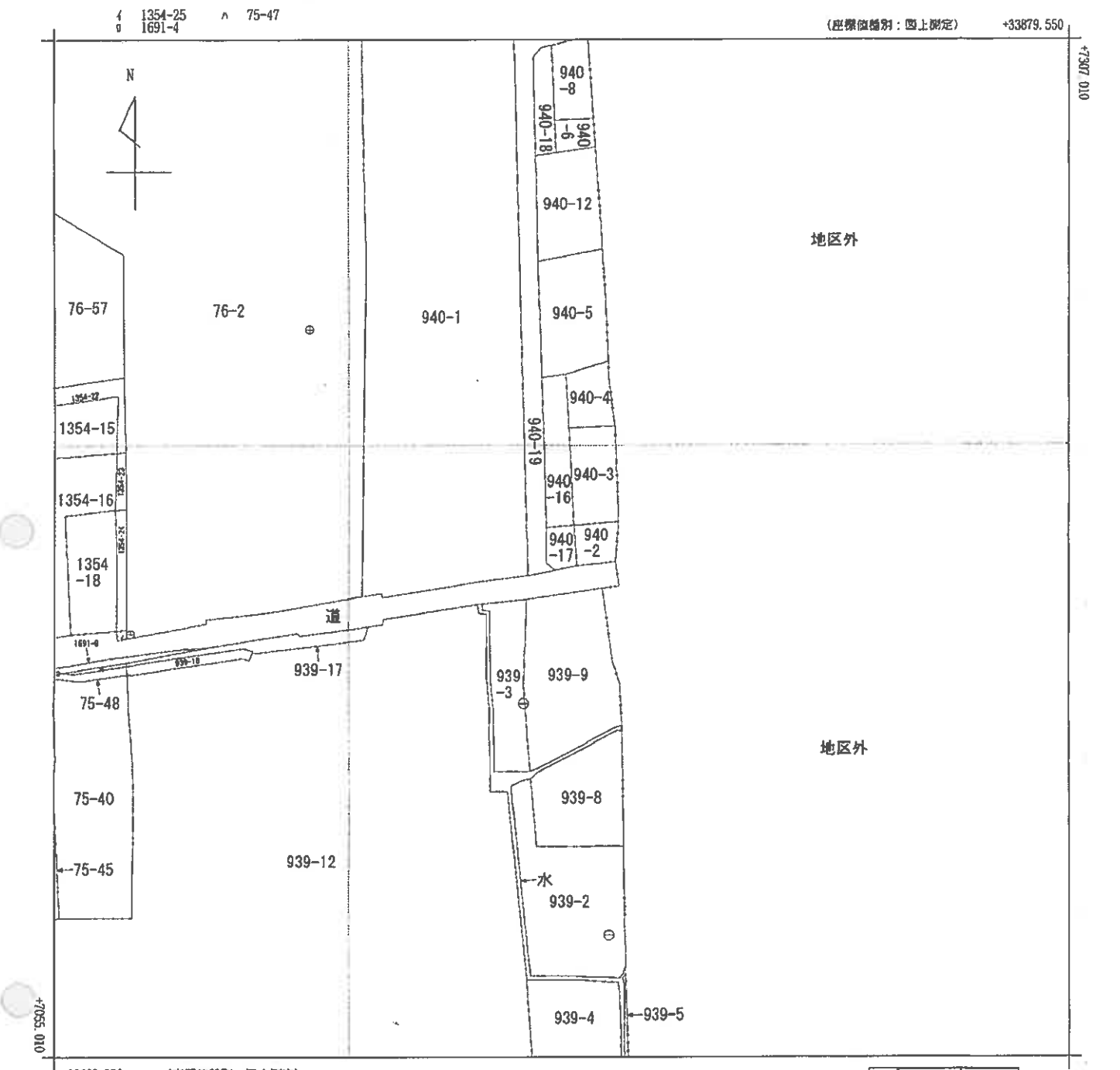


(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	中山 字大塚
--------	-----------

請求部	所在	二戸郡一戸町中山字大塚				地番	89番4			
出力尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成9年2月				備付年月日(原図)			補記事項		

A3判をA4判に縮小



(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し	奥中山 字西田子
---------	-------------

請求部	所在	二戸郡一戸町奥中山字西田子				地番	940番17			
出力尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成7年10月			備付年月日(原図)	平成9年3月31日			補記事項		

昭和四十八年六月二十八日

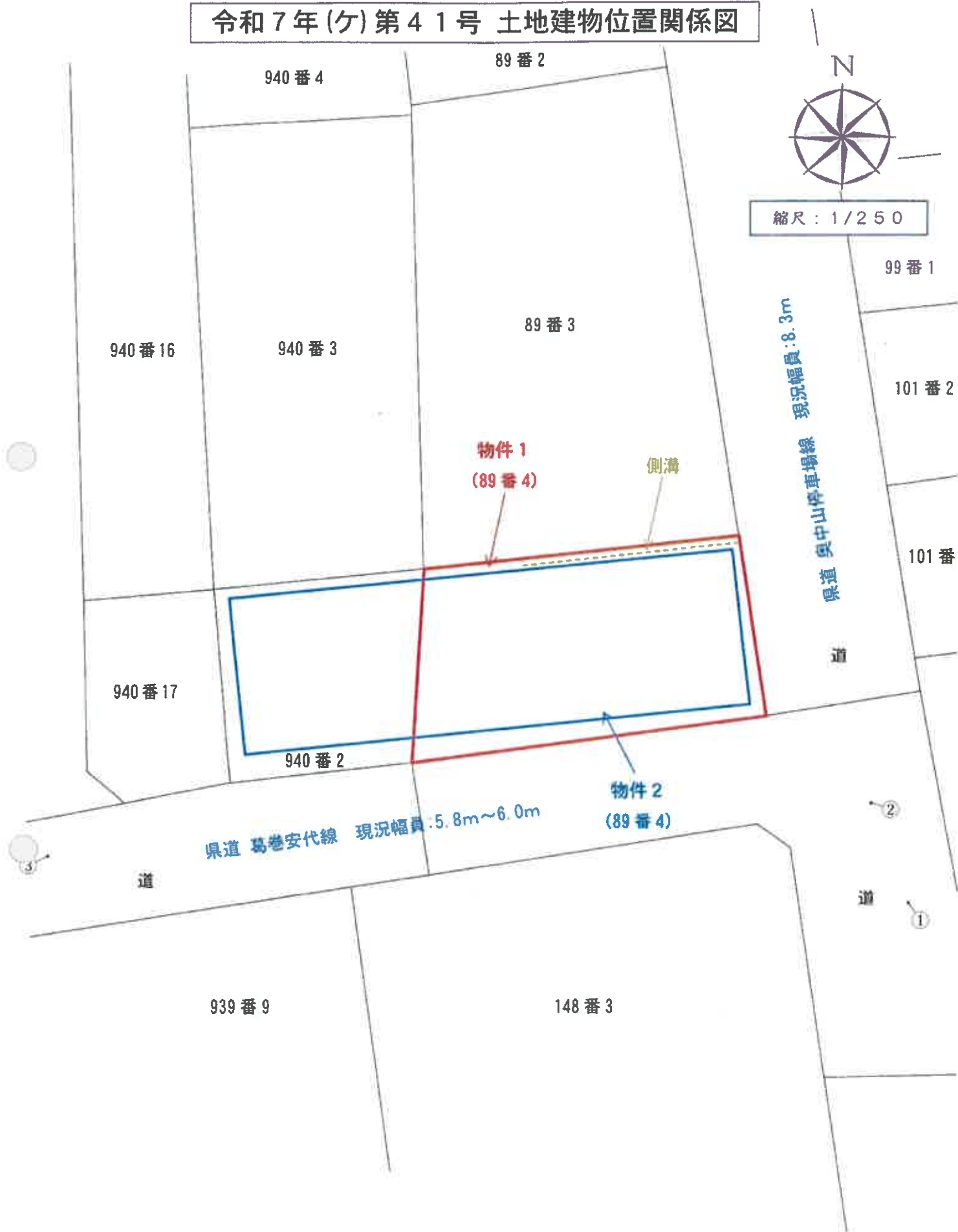
A 3 判を A 4 判に縮小

家屋番号 89-4	建物の所在 二子郡一ツ町中山学大塚89-4	建物階面図 平面図		作製年 昭和47年7月4日	作製者	申請人	額尺 1/200 1/500	(盛岡土地家屋調査士会 用紙)
				作製日 昭和47年7月4日	作製者			

（麻）岡土地家屋調査士会（紙）用

箱	尺	$1\frac{1}{2}$	$1\frac{1}{2}$
---	---	----------------	----------------

令和7年(ケ)第41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。

令和7年(ケ)第41号
物件2 家番89番4
建物間取図



縮尺≒1/150

物件2

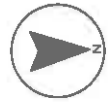


1階

概測面積:216.13㎡

←○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)

令和7年(ケ)第41号
物件2 家番89番4
建物間取図



縮尺≒1/150

物件2



2階

概測面積:216.13㎡

←○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。
(12 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07年（ケ）第41号

令和07年09月25日 現地調査

令和07年10月07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

細 川 卓

第 1 評価額

一 括 価 格		
物件 1、物件 2	金	1,560,000 円
内 訳 価 格		
物件 1（土地）	金	450,000 円
物件 2（建物）	金	1,110,000 円

- ① 一括価格は、各不動産について、一括売却（民事執行法第 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考慮していない。
- 3 現地での現地調査は、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	二戸郡一戸町中山字大塚	同 左
	地 番	89番4	
	地 目	宅地	
	地 積	168.76 m ²	
	所 有 者	A	
2	所 在	二戸郡一戸町中山字大塚89番地4	床面積(1階) : 216.13 m ² 床面積(2階) : 216.13 m ²
	地 番	89番4	
	種 類	店舗・居宅	
	構 造	木造、亜鉛メッキ鋼板葺、2階建	
	床 面 積	1階 : 218.14 m ²	
		2階 : 218.14 m ²	
	所 有 者	A	
番号	特 記 事 項		
1	物件1上に、土地の附合物で抵当権の効力が及ぶと認められる工作物（コンクリート舗装、コンクリート製側溝）が設置されている（別添の土地建物位置関係図を参照）。		
2	物件2の建物は、西側で隣接する目的外土地（二戸郡一戸町奥中山字西田子940番2）にはみ出して設置されている。 当該目的外土地について、物件2の建物の土地利用権の範囲は102.79 m ² である（別添の土地利用権の範囲を参照）。 物件2の建物に接続している上水道引込み管・下水道引込み管が、西側で近接する目的外土地（二戸郡一戸町奥中山字西田子940番17）に設置されている。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	最寄鉄道駅 : IGRいわて銀河鉄道線「奥中山高原駅」駅の南方約250m(道路距離・徒歩約04分)。
	最寄バス停 : 岩手県北バス「奥中山高原駅前バス停留所」の南方約180m(道路距離・徒歩約03分)。
	最寄商店 : 二戸郡一戸町中山字大塚「てるいストアー店」の北方至近(道路距離・徒歩約01分)。
付近の状況	物件1は、一戸町中心部の南西方面の郊外である中山字大塚地区内に位置する土地であり、付近の状況は、一般住宅、店舗・住宅が混在する住宅地域である。

付 近 の 状 況	近年は、格別の地域変動要因も見当たらないため、当面現状のまま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：都市計画区域外。
	用 途 地 域：指定なし。
	建 蔽 率：指定なし。
	容 積 率：指定なし。
	防 火 規 制：指定なし。
	埋 蔵 文 化 財：埋蔵文化財包蔵地の該当なし。
	その他の規制：指定なし。
	小中学校学区：一戸町立奥中山小学校、一戸町立奥中山中学校。
画 地 条 件 (規模・形状等)	地 積：168.76㎡(現況面積は登記面積と略一致)。
	形 状：略長方形。
	間口奥行：東西約18.6m×南北約9.6m(最大)。
	地 勢 等：地勢は略平坦、日照の障害はなし。
	画地区分：角地。
	隣接状況：西側・北側の隣接地と略等高。
	そ の 他：なし。
接 面 道 路 の 状 況	東側道路：現況幅員約8.3m舗装県道(奥中山停車場線)。 道路法の道路に該当する。 当該接面道路よりも約0.1m～約0.3m高い。
	南側道路：現況幅員約5.8m～約6.0m舗装県道(葛巻安代線)。 道路法の道路に該当する。 当該接面道路よりも約0.1m～約0.3m高い。
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2の建物の敷地、工作物が設置された土地として使用されている。 西側の隣接地(940番2)は物件2の敷地、北側の隣接地(89番3)は店舗・住宅の敷地として使用されている。
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 (土 壌 汚 染 等)	外観調査を行ったところ、土壌汚染及び水質汚濁、これらの端緒は確認されなかった(端緒とは、土壌汚染等を伺わせる兆候をいう)。 また、土壌汚染等の可能性について、登記記録の履歴上、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土壌汚染等が存在する可能性は低いものと判断される。 但し、土壌汚染等の有無は、指定調査機関などの専門家による詳細調査でなければ確定できない。

特記事項 (上記以外)	前記「第3 目的物件 物件1の特記事項」のとおり。
----------------	---------------------------

2 対象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	昭和47年12月20日新築(登記)。 年月日不詳改築(調査結果)。
	経済的全耐用年数	30.0年。
	経過年数	約52.8年。
	経済的残存耐用年数	経済的残存耐用年数は認められない。
仕様	構造	木造。
	屋根	亜鉛メッキ鋼板葺。
	外壁	サイディング、モルタル吹付。
	天井	化粧ボード、桎目合板、板貼り。
	内壁	ビニールクロス、布クロス、塗り壁、木目ボード。
	床	フローリング、畳、絨毯、クッションフロア、P タイル、コンクリート。
	基礎	コンクリート。
	設備	電気、給排水。 建物に付属する各種の設備は、動作確認まではで きないため、使用可能か否かについては不明。
	その他	なし。
床面積(現況)	1階	216.13㎡。
	2階	216.13㎡。
	合計	432.26㎡。 現況床面積は、登記床面積と一致しないことから概測調査内 容に基づく数量を採用した。
現況用途等	階層	2階建。
	現況用途	店舗・居宅。
	間取り	添付の間取り図を参照。
品等	総合	普通程度。
	使用資材	普通程度。
	施工	普通程度。
保守管理の 状態	屋根材の錆、軒天の破損、外壁材の破損・ひび割れ、ビニール クロスの汚れ、布クロスの捲れ・汚れ、塗り壁の解れ、床材 の傷み、結露による構造材(木)の腐食、雨漏り跡が見受けら れる等の要修繕箇所があり、維持管理の状態は劣る。	

建 物 の 利 用 状 況	物件2の占有の状況は、平成22年頃から空家の状態でAが管理・占有している。
特 記 事 項 (アスベスト)	物件2の建物について、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。
特 記 事 項 (上 記 以 外)	前記「第3 目的物件 物件2の特記事項」のとおり。

第5 土地利用権の対象となる土地の概況及び利用状況

1 土地利用権の対象となる土地

番号	所 在 等	登 記	現 況
一	所 在	二戸郡一戸町奥中山字西田子	同 左
	地 番	940番2	
	地 目	宅地	
	地 積	102.79 m ²	
	所 有 者	A	

2 土地利用権の対象となる土地の概況及び利用状況

位 置 ・ 交 通	最寄鉄道駅： I G Rいわて銀河鉄道線「奥中山高原駅」駅の南方約270m(道路距離・徒歩約04分)。
	最寄バス停： 岩手県北バス「奥中山高原駅前バス停留所」の南方約200m(道路距離・徒歩約03分)。
	最寄商店： 二戸郡一戸町中山字大塚「てるいストアー店」の北方約20m(道路距離・徒歩約01分)。
付 近 の 状 況	土地利用権の対象となる土地は、一戸町中心部の南西方面の郊外である中山字大塚地区内に位置する土地であり、付近の状況は、一般住宅、店舗・住宅が混在する住宅地域である。 近年は、格別の地域変動要因も見当たらないため、当面現状のまま推移するものと予測される。
主 な 公 法 上 の 規 制 等	都市計画区分： 都市計画区域外。
	用 途 地 域： 指定なし。

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)	建 蔽 率 : 指定なし。
	容 積 率 : 指定なし。
	防 火 規 制 : 指定なし。
	埋 蔵 文 化 財 : 埋蔵文化財包蔵地の該当なし。
	その他の規制 : 指定なし。
	小中学校学区 : 一戸町立奥中山小学校、一戸町立奥中山中学校。
画 地 条 件 (規模・形状等)	地 積 : 102.79㎡(現況面積は登記面積と略一致)。
	形 状 : 略長方形。
	間口奥行 : 東西約11.0m×南北約10.0m(最大)。
	地 勢 等 : 地勢は略平坦、日照の障害はなし。
	画地区分 : 中間画地。
	隣接状況 : 東側・北側の隣接地と略等高。
	そ の 他 : なし。
接 面 道 路 の 状 況	南側道路 : 現況幅員約5.8m～約6.0m舗装県道(葛巻安代線)。 道路法の道路に該当する。 当該接面道路よりも約0.1m～約0.3m高い。
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2の敷地として使用されている。 西側の隣接地(940番17)は未利用地、北側の隣接地(940番3)は倉庫の敷地として使用されている。
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 (土 壌 汚 染 等)	外観調査を行ったところ、土壌汚染及び水質汚濁、これらの端緒は確認されなかった(端緒とは、土壌汚染等を伺わせる兆候をいう)。 また、土壌汚染等の可能性について、登記記録の履歴上、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土壌汚染等が存在する可能性は低いものと判断される。 但し、土壌汚染等の有無は、指定調査機関などの専門家による詳細調査でなければ確定できない。
特 記 事 項 (上 記 以 外)	特記すべき事項はなし。

第6 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1及び土地利用権の対象となる土地

物件1及び土地利用権の対象となる土地について、一体としての建付地価格を次のとおり求めた。

記号	ア	イ	ウ	エ	オ
物件番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	地 積 (㎡)	建付減価 補 正	建 付 地 価 格(円) (ア×イ×ウ×エ)
1	10,000	1.060	168.76	0.700	1,250,000
－			102.79		760,000

ア 標準画地価格：類似地域所在の取引事例価格等を比較考量の上、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：個別格差率(相乗積) +6.0%

(内 訳) 街 路 条 件 ±0%(格差なし)。 交通接近条件 ±0%(格差なし)。
環 境 条 件 ±0%(格差なし)。 画 地 条 件 +6%(方位、形状等)。
行政的条件 ±0%(格差なし)。 その他条件 ±0%(格差なし)。

ウ 地 積：登記数量を採用した。

エ 建付減価補正：▲30%

② 物件2の建物

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て求めた現価率を乗じて、建物価格を判定した。

記号	ア	イ	ウ	エ
物件番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建物の価格(円) (ア×イ×ウ)
2	120,000	432.26	0.035	1,820,000

イ 現況延床面積：概測調査内容に基づく数量を採用した。

ウ 現価率

定額法：5.0% (経過年数52.8年、経済的残存耐用年数0.0年、残価率5.0%)

観察減価法：▲30.0% (物理的・機能的・経済的減価)

◇ 現価率 = $0.050 \times (1 - 0.30) \div 0.035$

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、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 土地利用権等価格

記号	ア	イ	ウ
物件番号	建付地価格(円)	土地利用権等割合	土地利用権等価格(円) (ア×イ)
1	1,250,000	0.25 法定地上権	310,000
—	760,000	0.25 法定地上権	190,000

② 内訳価格及び一括価格

記号	ア	イ	ウ	エ	オ	カ
物件 番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有 減 修正	市場性 修正	競売 市場 修正	評価額(円) ((ア±イ)×ウ×エ×オ)
1	1,250,000	▲ 310,000		0.80	0.60	450,000
2	1,820,000	+ 500,000				1.00
一括価格(合計)						1,560,000

イ 土地利用権等価格 : 物件2に加算する土地利用権価格は、物件1の土地利用権等価格及び土地利用権の対象となる土地の土地利用権等価格である。

ウ 占有減修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : 競落人は、競落後、物件2の建物が西側で隣接する目的外土地(二戸郡一戸町奥中山字西田子940番2)にはみ出していることから、土地利用権の対象となる当該目的外土地の所有者との間で土地使用に関する協議を行う必要があり、また、物件2の建物に接続している上水道引込み管・下水道引込み管が西側で近接する目的外土地(二戸郡一戸町奥中山字西田子940番17)に設置されていることから、当該目的外土地の所有者との間で土地使用に関する協議を行う必要があり、市場性の減退が認められ、市場性修正率を▲20%と査定した。

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を考慮した。

第7 附属資料の表示

- 1 所在位置図。
- 2 公図写。

- 3 建物図面写。
- 4 土地建物位置関係図。
- 5 土地利用権の範囲。
- 6 建物間取図。

以 上。

所在位置図



中山校

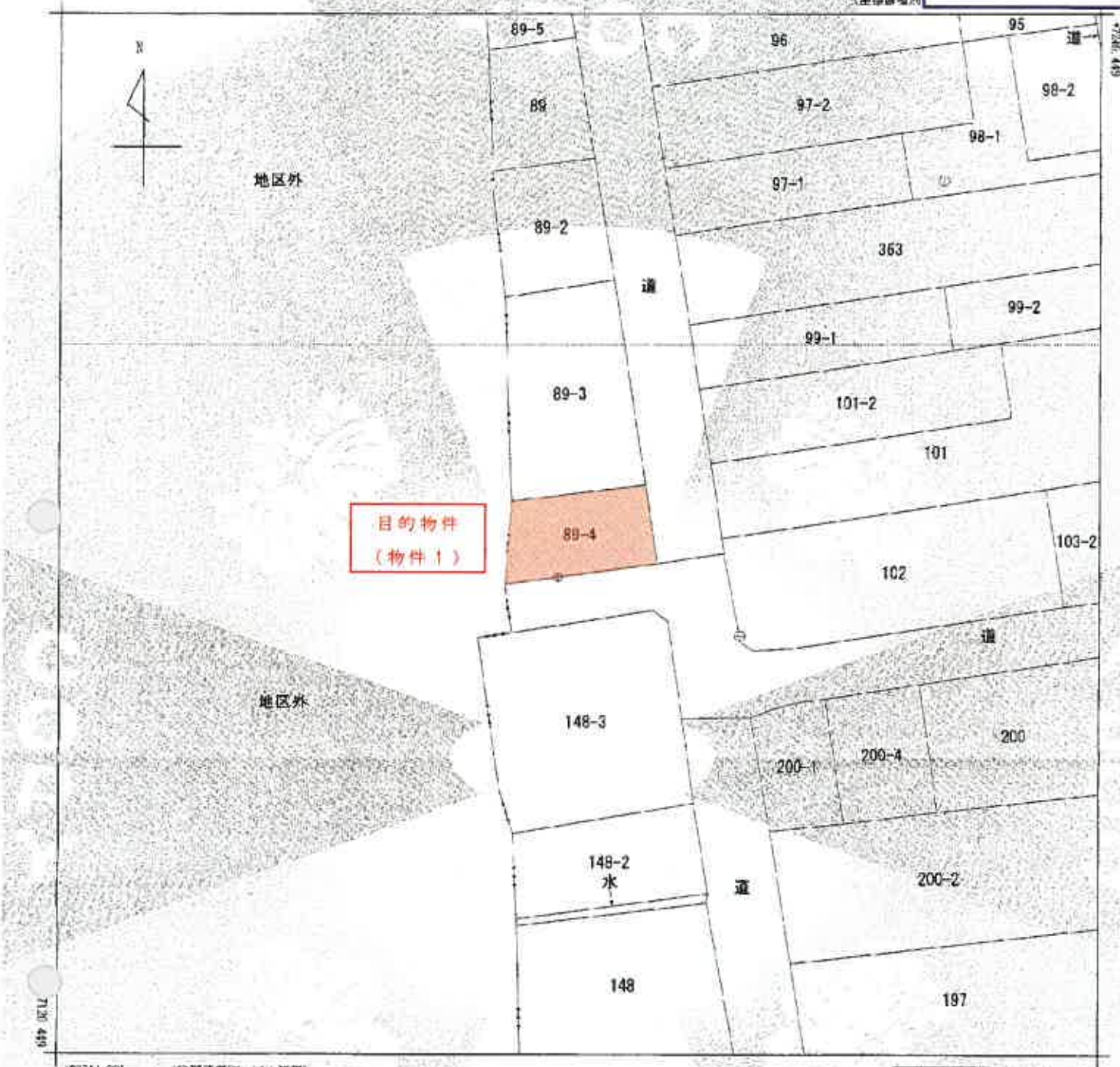
所在位置図

目的物件



地理院地図(電子国土Web)を加工して作成

縮尺: 1/1,500



*33714:301

(座標値略別：国土院定)

(注) 国土交通省国土院が公表した座標補正パラメータ(zenhokutaiheiyoushi2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
中山
字大塚

請求部	所在	二戸郡一戸町中山字大塚				地番	89番4			
出力幅	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成9年2月				備付年月日(原図)			備考	記項	



これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(盛岡地方裁判所二戸支部管轄)

令和7年7月24日

仙台湾務局

整理番号：H42582-1

登記官



1 1354-25 75-47
2 1691-4

(座標値種別)

公 図 写



+33629.550 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
奥中山
宇西田子

請求部	所在	二戸郡一戸町奥中山宇西田子				地番	940番17			
出力縮	1/1000	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成7年10月				備付年月日(原図)	平成9年3月31日		補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年8月25日
盛岡地方法務局二戸支局
登記官

請求番号：15-1
(1/1)



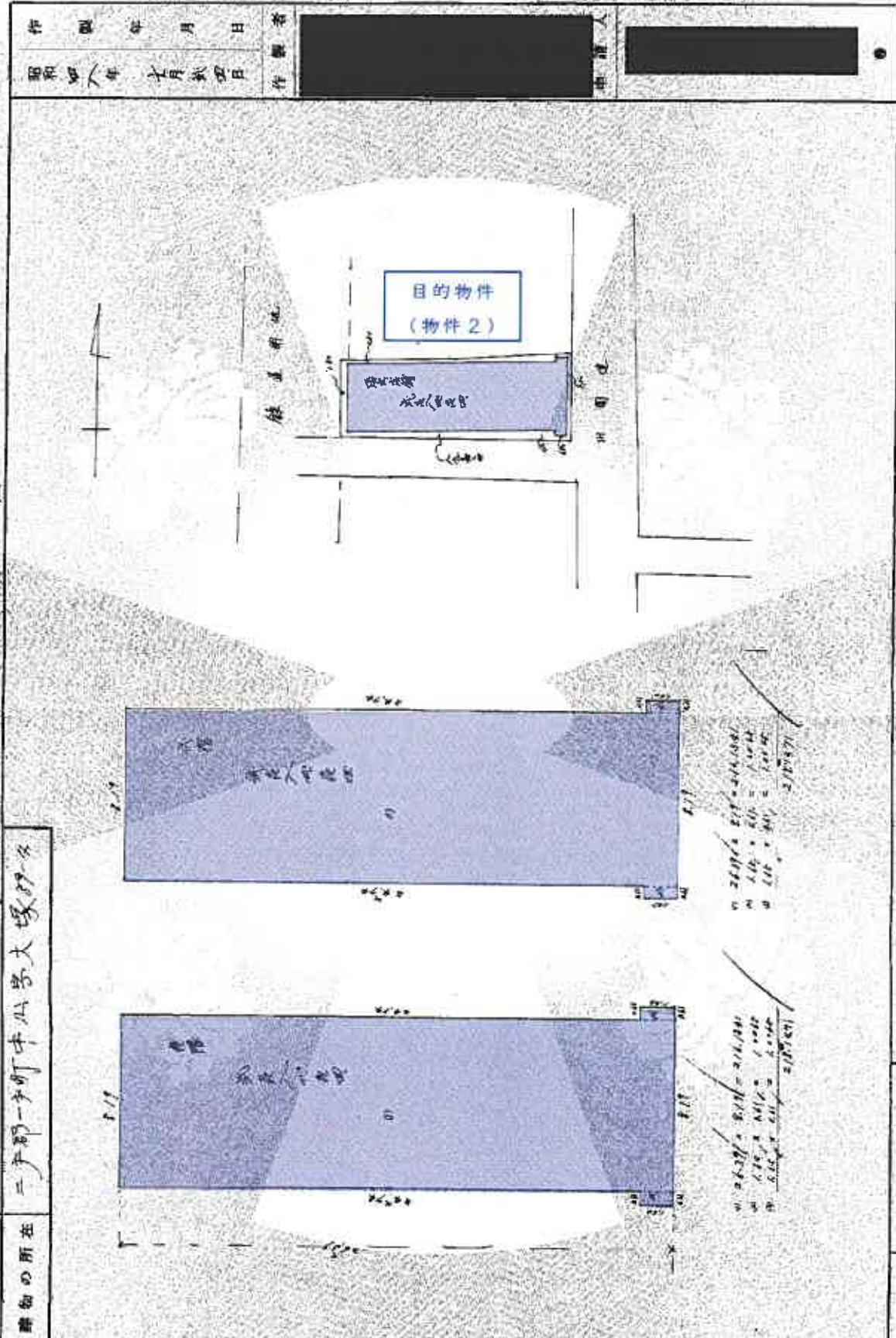
縮小：A3版→A4版

登記年月日：昭和48年6月28日

712271

家屋番号 89-4 建物附 図面

所在地 二子郡一子町中込字大塚89-4



(福岡土地家屋調査士会館)

548.6.28

縮尺 1/200 1/500

これは図面に記載されている内容を正確に表現したものであり、

(福岡地方広域連合 三友局管理)

令和7年7月24日 仙台支局

製造日

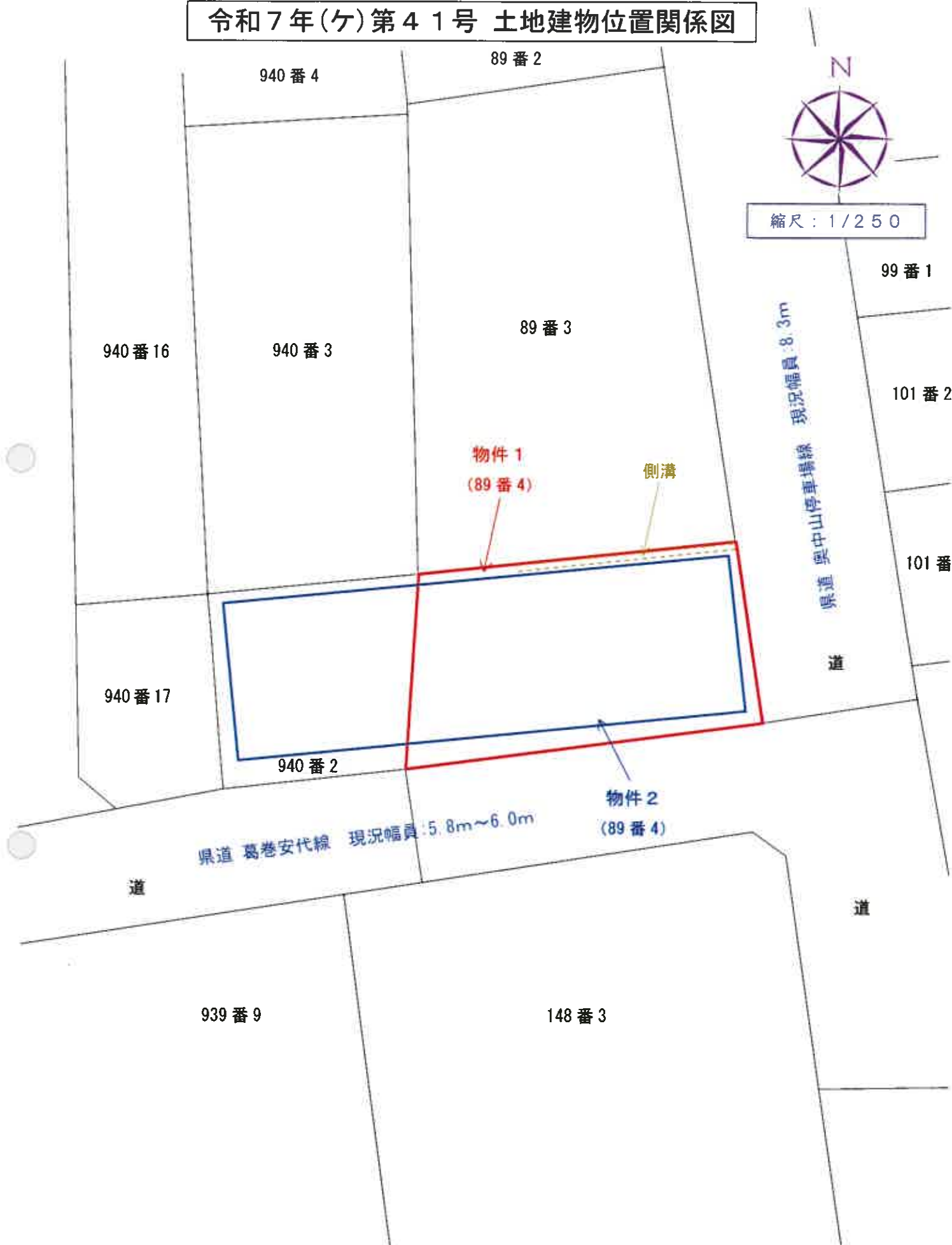
縮小：A3版→A4版

登録番号：M42583-1

昭和四十八年六月二十八日

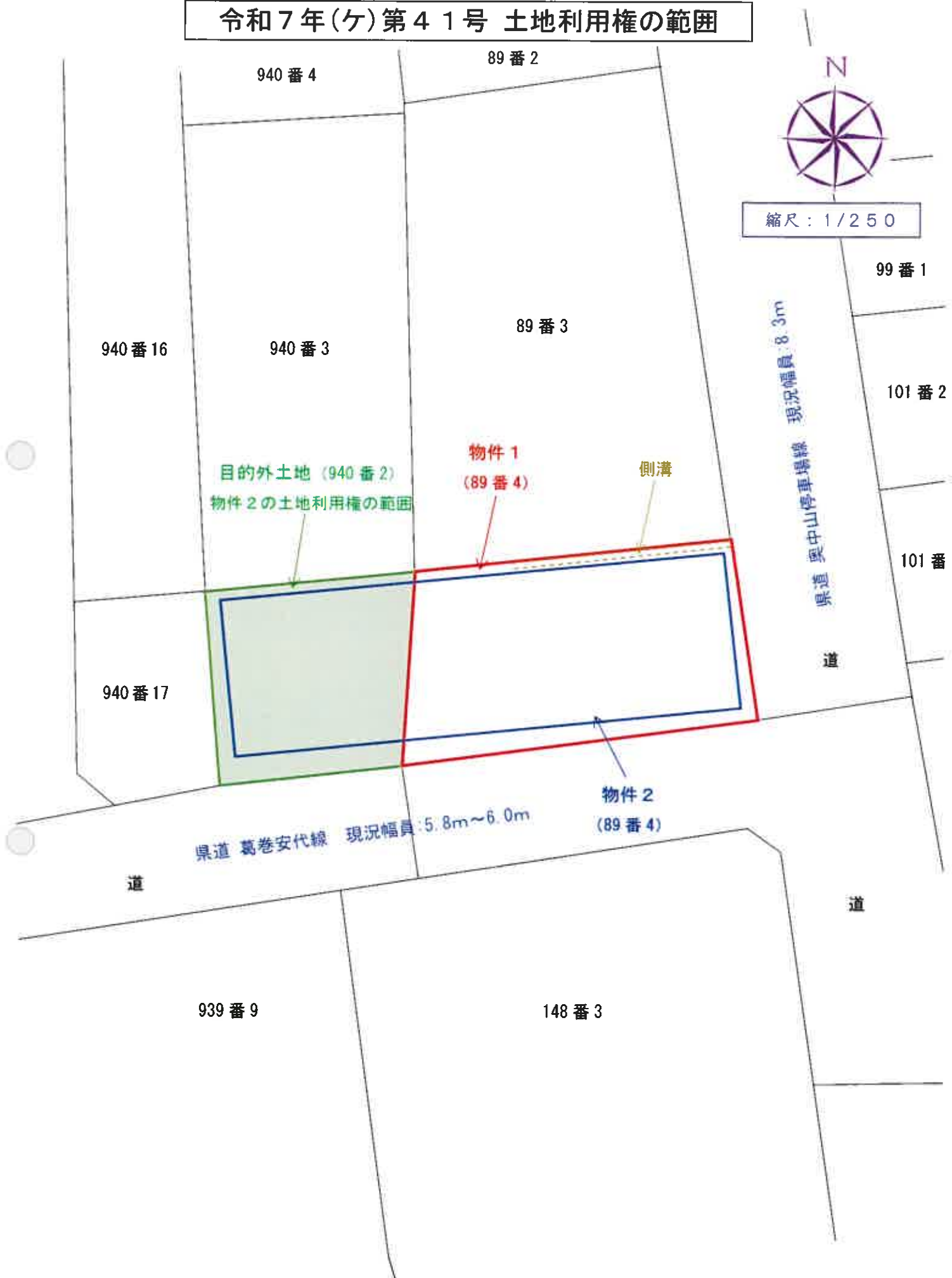
建物図面写

令和7年(ケ)第41号 土地建物位置関係図



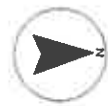
※ 土地の形状及び建物、工作物等の位置関係は、概略を記載したものである。

令和7年(ケ)第41号 土地利用権の範囲



※ 土地の形状及び建物、工作物等の位置関係は、概略を記載したものである。

令和7年(ケ)第41号 建物間取図



縮尺≒1/150

物件2



1階

概測面積: 216.13㎡

※ 建具・住設機器等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。

令和7年(ケ)第41号 建物間取図



縮尺≒1/150

物件2



2階

概測面積:216.13㎡

※ 建具・住設機器等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。