

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 8 年 2 月 18 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 3 月 6 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 3 月 19 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 3 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 8 年 2 月 18 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	990,000 792,000	一括	198,000	34,529	0
1	230,000				
2	760,000				



物 件 目 録

1 所 在 二戸市野々上字中道
地 番 10番14
地 目 宅地
地 積 394.61平方メートル

所有者 B

2 所 在 二戸市野々上字中道10番地14
家屋 番号 10番14
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 43.47平方メートル
2階 72.87平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 機械室
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 14.90平方メートル

(現況)

種 類 物置

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 7年10月 3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】

本件共有者B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2】

本件建物には玄関（出入口）がない。本件建物は、接合部分を介して売却対象外建物（家屋番号10番4）に接続しており、外部から本件建物に出入りするには当該売却対象外建物の内部を通る必要がある。

売却基準価格は上記の点を考慮して定められている。

《 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

1 所 在 二戸市野々上字中道
 地 番 10番14
 地 目 宅地
 地 積 394.61平方メートル

所有者 B

2 所 在 二戸市野々上字中道10番地14
 家屋 番号 10番14
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 43.47平方メートル
 2階 72.87平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 機械室
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 14.90平方メートル

(現況)

種 類 物置

共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1



令和7年(ケ)第35号
令和7年7月10日受理
令和7年8月28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 二戸市野々上字中道
 地 番 10番14
 地 目 宅地
 地 積 394.61平方メートル
 所有者 B

- 2 所 在 二戸市野々上字中道10番地14
 家屋番号 10番14
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 43.47平方メートル
 2階 72.87平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 機械室
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 14.90平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

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 ☐ 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（B） ☒ その他の者（A） 上記の者らが本土地上に下記建物を共有し、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：物置 □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 style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</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	☒ 建物共有者B ☐ 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 style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件 1 関係）		
占有範囲	■全部 □	
占有者	□債務者 ■物件2建物相共有者A	
占有状況	■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
□関係人(□ () の陳述 □提示文書（賃貸借契約書）の要旨		
占有権原	□賃借権 □使用借権 □所有権 ■不明	
占有開始時期	平成12年ごろ（物件2建物の登記上の建築年）	
最初の契約等	契約日	
	期 間	
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	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等	貸 主	□所有者 □その他の者 ()
当事者	借 主	□占有者 □その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎年金 円 □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金	□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等	□譲渡・転貸を認める □	
その他	関係人の陳述等を得ることはできなかったが、AとBは婚姻関係にあることから、これを基礎とする黙示の使用貸借契約が存在しているものと推測される。	
執行官の意見	■上記のとおり □下記のとおり □「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 本土地は公図上、北西側で「道」に接面している。
現況、本土地の北西側で舗装市道「中道谷地線」に接面している。
- 3 本土地の北側に、ビニールハウスと木製の物置が存在する。これらは土地への定着性のない工作物である。

■物件2建物関係

- 1 本建物は、隣接する建物（家屋番号10番4 登記名義人は亡D（Bの父）と写真1の接合部分を通じて接続する形状となっている。この接合部分の取扱いについて、買受人は、隣接する建物である家屋番号10番4の所有者（登記名義人である亡Dの相続人を調査する必要がある。）と協議する必要があると思われる。

なお、この接合部分については、

- (1) 建物の登記事項証明書と課税台帳を確認したところ、本建物及び隣接する建物（家屋番号10番4）の両建物については、どちらも登記面積で固定資産税が課税されており、接合部分に固定資産税は課税されていないことから、二戸市役所は接合部分を建物と認識していないと考えられること
- (2) 2階洋室の窓から接合部分を確認したところ、本建物及び隣接する建物（家屋番号10番4）の建物の壁が確認でき、隣接する建物（家屋番号10番4）の軒下に天井及び壁を貼ったような簡易な作りであったこと
- (3) 接合部分は、外気分断性はあるものの、単独で利用の独立性は無く、人貨滞留性もないこと。

以上の理由から、工作物と判断した。

- 2 本建物には玄関（出入口）が無いため、買受人は、その利用にあたっては、玄関（出入口）を設ける工事を施す必要がある。
- 3 本建物には台所が無い。

(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
■ C (B (債務者兼 物件 1 所有者兼物件 2 共有者) の弟)	私は今日たまたま来ているだけで、物件 2 建物には、B が居住しています。今日はいません。 物件 2 建物には玄関も台所也没有ありません。物件 2 建物には、隣の建物 (家屋番号 10-4 登記名義人は亡D) の玄関からしか入ることができません。 亡Dの相続人は、私の兄弟だけでも 5 名います。 物件 2 建物の検査の際には玄関も台所もある体にしたようです。 家屋番号 10-4 の建物と物件 2 建物の間 (写真 1 の接合部分) は、物件 2 建物の建築当初は隙間が空いていたのですが、その隙間を通行人が通るため、物件 2 建物が完成してから半年ほど経過してから、二つの建物をつなぐ工事をしました。その費用は亡E (B の母) が出しました。台所だということにしたのは、亡E の部屋です。一度も台所にしたことはありません。 物件 2 建物の附属建物である物置の東側部分には井戸がありましたが、今は使えないのではないかと思います。

(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10日(木)	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10日(木)	執行官室(郵便)	二戸市役所へ課税関係資料申請
令和7年7月10日(木)	執行官室(FAX)	二戸市役所へ道路照会
令和7年7月29日(火)	執行官室(郵便)	期日通知送付
令和7年8月20日(水) 12:50~14:15	物件所在地	C、F立会いのもと、物件に立入調査 評価人同行
令和7年8月22日(金) 14:55~15:07	盛岡地方法務局	登記事項証明書交付申請・受領

(特記事項)

■ 令和 7 年 8 月 20 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、威力の行使の可能性があったので立会人Fを立ち会わせて建物内に立ち入った。

□ 令和 年 月 日

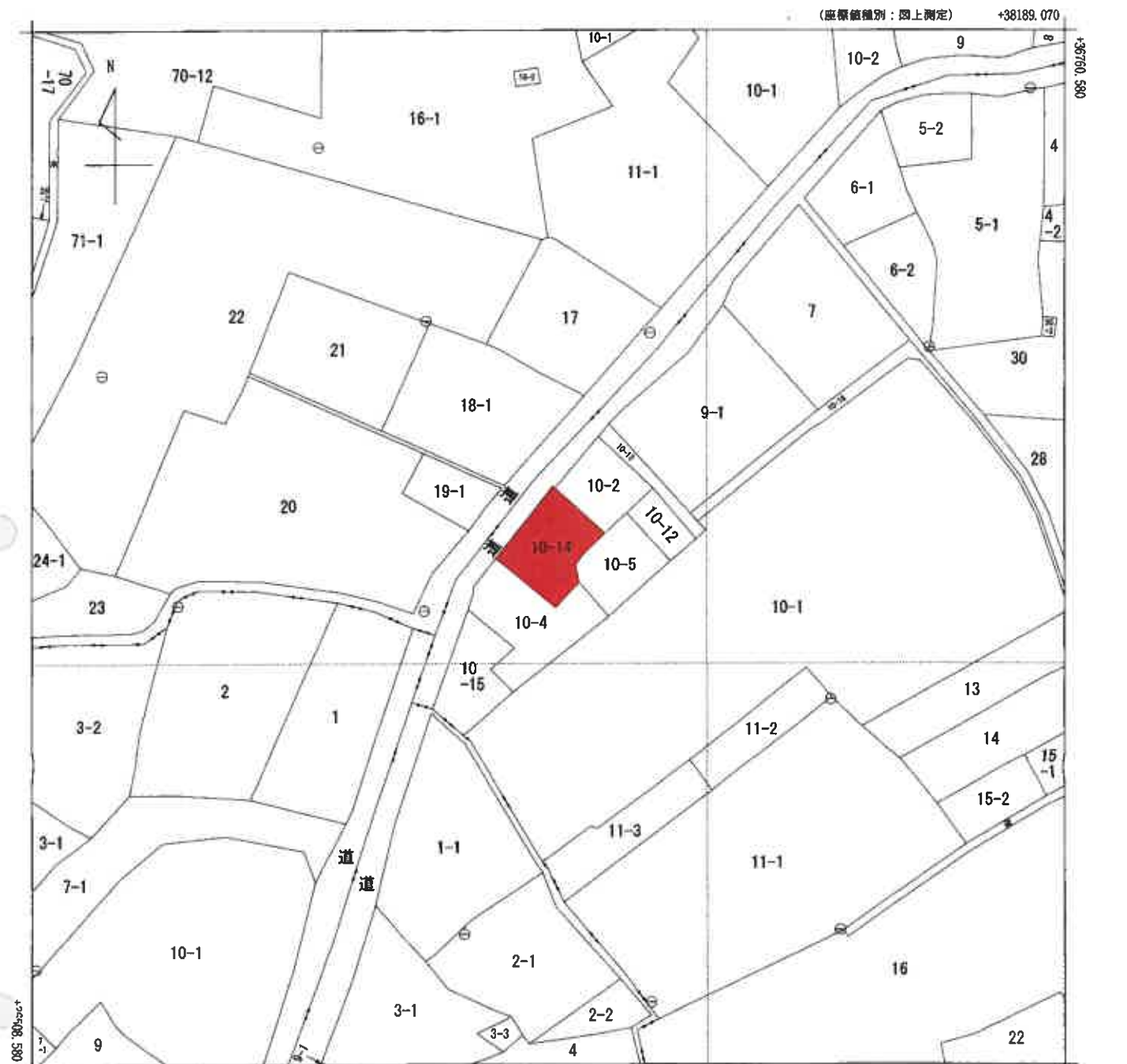
目的物件は不在であったので、立会人 を立ち会わせて建物内に立ち入った。

□ 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) 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。



請 求 分	所 在					二戸市野々上字中道		地 番	10番14		
出 力 尺	1/1000		精 度 区 分	乙一	座標系又は記号	X	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和63年11月				備 付 年 月 日 (原 図)	平成2年10月15日			補 事 記 項		

011280

地積測量図

地番 10-14 10-4

土地の所在 二戸市野々上字中道

前 10-4
後) 新

野々上字大溝水

座標求積表

地番 ⑧	10-14	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_{n-1})Y_n$	距離
測点					
B7		36313.236	36363.177	269156.049632	9.160
P4		36320.252	36369.067	413963.863863	3.858
P6		36324.025	36368.263	244674.413151	2.946
P3		36326.629	36369.641	300856.355081	7.484
P2		36331.866	36374.987	620254.914881	16.330
P9		36342.792	36362.850	433154.939350	0.627
P8		36343.157	36362.340	-410553.762680	14.154
C4		36332.090	36353.517	-675942.363608	8.239
B6		36325.533	36348.529	-723023.165766	19.125
B7		36313.236	36363.177	-471751.987569	0.000
			積算値	789.236535	
			面積	394.6182675	
			地積	394.61	m ²

地番 ④	10-4	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
公簿					
884.74				394.6182675	
				490.1217325	
				490.12	m ²

A3判をA4判に縮小

(日附第9)

(日附第9)

作製者

申請人

縮尺 1/500

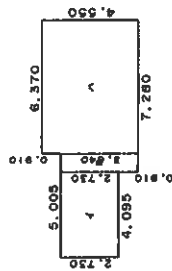
平成11.6.16

各階平面圖

中
華
國
庫

二戸市野々上字中道10番地14

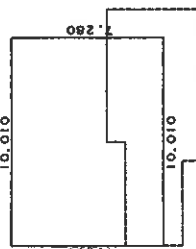
(主) 1 階



求值表

イ	2.730	X	4.095	=	11.179350
ロ	3.640	X	0.910	=	3.312400
ハ	4.550	X	6.370	=	28.983500
合 計					43.475250
床面積					43.47 m ²

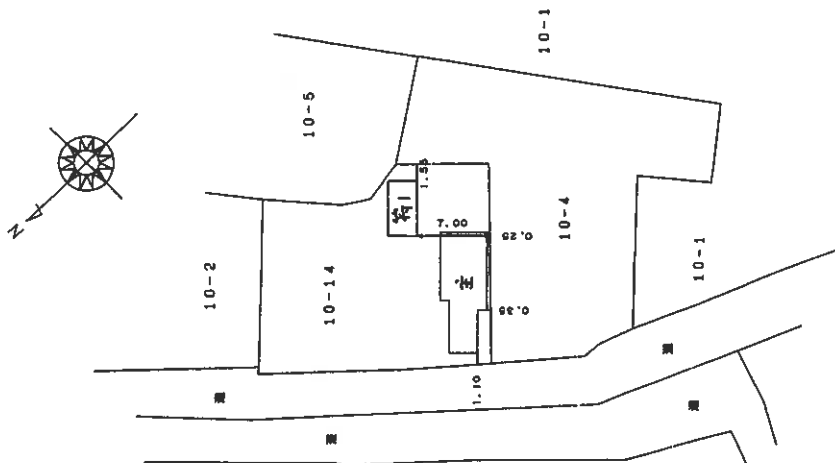
2(主)



求根表

7.280 x 10.010 =	72.872800
床面積	72.87 m ²

(日加城)



作者

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

$$\frac{1}{500}$$

縮尺

平成12.5.11

A3判をA4判に縮小

705104

各階平面図

家屋番号 10-14

建物図面
各階平面図

建物の所在
二戸市野々上字中道10番地14

(符 1)



求積表

2.730	X	5.460	=	14.905800
				14.905800
				床面積 14.90 m ²

作製者

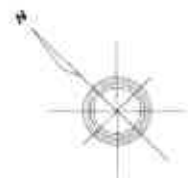
縮尺 1/

申請人

縮尺 1/250

平成12.5.11

令和7年（ケ）第35号
土地建物位置関係図



S 1/250



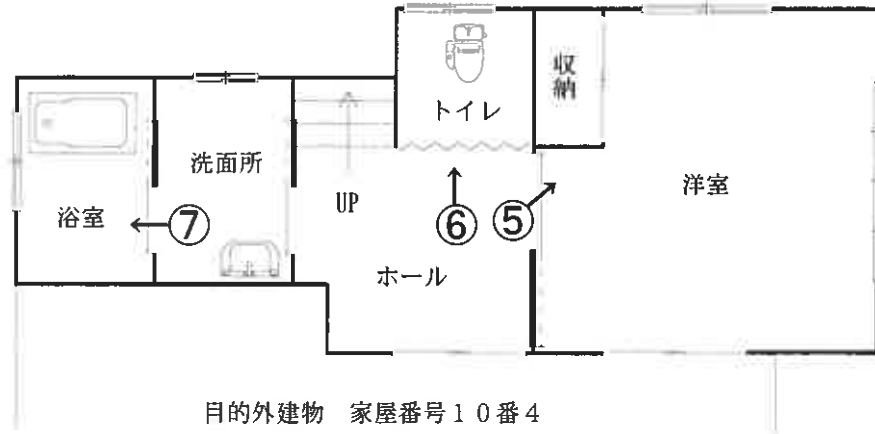
←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。
土地の形状および建物の位置関係は概略を記載したものである。

令和7年（ケ）第35号 建物間取図

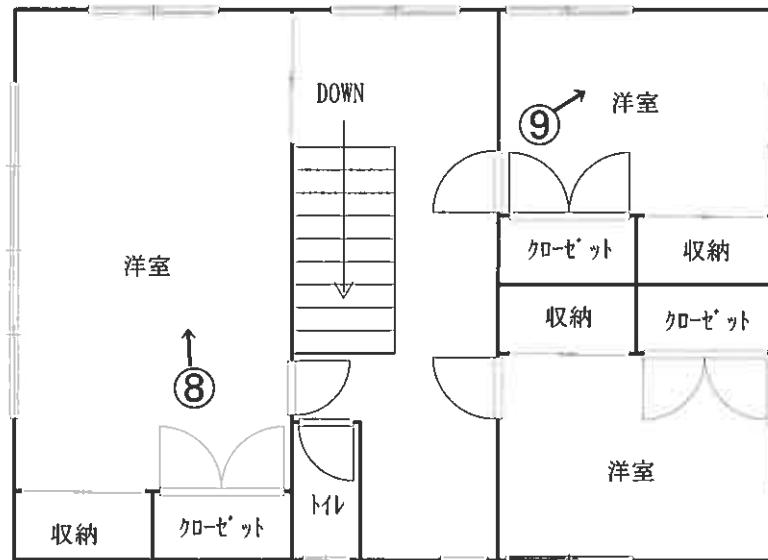
物件 2

主である建物

1 階



2 階



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。
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 35 号
令和 7 年 8 月 20 日 現地調査
令和 7 年 8 月 31 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

有 岡 智 昭

第1 評価額

一 括 価 格	
物件1、2	金 990,000円
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 230,000円
物件2(建物)	金 760,000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は、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 地 積	二戸市野々上字中道 1 0 番 1 4 宅地 3 9 4 . 6 1 平方メートル	同 左
2	主である建物		同 左
	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	二戸市野々上字中道 1 0 番地 1 4 1 0 番 1 4 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 4 3 . 4 7 平方メートル 2 階 7 2 . 8 7 平方メートル	
	附属建物 符号 1		物置
	種 類 構 造 床 面 積	機械室 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 1 4 . 9 0 平方メートル	
番 号	特 記 事 項		
2	接合部分を介して目的外建物（家屋番号10番4）につながっている。		

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	いわて銀河鉄道「金田一温泉」駅の西方・道路距離約3.5km 二戸市役所の北方・道路距離約10.8km 最寄りバス停「野々上」の南西方・道路距離240m（徒歩約3分） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	目的物件の存する地域は、農家住宅の外に空き家も見られる山間の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	都市計画区域外 — — — — 特になし
画地条件	地間 奥行 形状 その他	積口 行状 他 394.61平方メートル 約22.4平方メートル 約19.1平方メートル（最深部） 不整形 地勢は略平坦
接面道路の状況	北西側で幅員約6.5mの舗装市道「中道谷地線」に略等高に接面する。	
土地の利用状況等	物件2の共有者らが物件2の敷地として使用・占有している。	
供給処理施設	上水道 あり（部落管理の簡易水道） ガス配管 なし 下水道 なし （注）「あり」とは当該供給処理施設が対象物件の敷地内に引込まれていることをいう。「なし」とは、対象物件の敷地内に引込まれていないことをいう。	
特記事項	物件1の北側に、ビニールハウスと木造の物置（共に工作物）が設置されている。 土壌汚染の可能性について、登記記録の履歴及び現地調査の結果、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汚染が存在する可能性は低いものと判断される。ただし、土壌汚染の有無は、指定調査機関などの専門家による調査でなければ確定できない。 物件1は、周知の埋蔵文化財包蔵地「野々上Ⅲ遺跡」に該当する。	

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(登記記録記載) 平成12年4月21日新築 経過年数 25年 経済的残存耐用年数 5年
仕 様	構 造： 木造 屋 根： トタン板 外 壁： サイディング 内 壁： 杉羽目板 天 井： 杉羽目板 床： フローリング 設 備： 電気、給排水設備等一式 その他： 特になし (注) 建物に付属する各種設備については動作確認まではできないため、使用可能か否かは不明である。
床面積(現況)	「第3 目的物件」欄記載のとおり
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 建物間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	共有者のうち1名が住居として使用・占有している。
特記事項	外壁サイディングに表面塗料の剥離した箇所やクラックが多数見られる。また、外壁のシーリング材に経年劣化による硬化が生じている。軒天井の一部が雨水の浸透により腐朽し、抜け落ちそうになっている。 物件2には玄関及び台所が設けられていない。 物件2は、南西側が接合部分を介して目的外建物（家屋番号10番4）につながっており、外部から物件2へ出入りするには、同目的外建物の玄関及び内部を通る必要がある。 1階のトイレとホールの間には扉がなく、カーテンで仕切られている。 建物内で猫を多数飼っており、共有者の親族によると最初は一匹だったが、その後増えて今は何匹いるのかわからないとのことである。 2階のトイレ横の廊下に猫の排せつ物が大量に入った猫トイレが置かれている。 1階及び2階の内壁に猫による引っ掻き傷が多数見られる。 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(登記記録記載) 昭和 5 8 年月日不詳新築 経過年数 4 2 年 経済的残存耐用年数 認められない
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : トタン板 外 壁 : トタン板 内 壁 : 現し 天 井 : 現シ 床 : コンクリートタタキ 設 備 : 電気設備 その他 : 特になし (注) 建物に付属する各種設備については動作確認まではできないため、使用可能か否かは不明である。
床面積(現況)	「第 3 目的物件」欄記載のとおり
現況用途等	現況用途 物置 間 取 り 建物間取図のとおり
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る(老朽化が顕著である。)
建物の利用状況	共有者のうち 1 名が物置として使用・占有している。
特 記 事 項	附属建物符号 1 は、簡易水道を導入するまで、自家水道用のポンプ室であったが、現在は物置として利用されている。 屋根及び外壁に張られたトタン板に著しい発錆が見られる。 出入り口の木製扉が著しく腐朽している。 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1（土地）

目的土地の建付地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	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	2,500	0.95	394.61	1.0	940,000

ア 標準画地価格：周辺の地価水準及び現地調査結果等を総合的に勘案し査定した。

イ 個別格差：形状-5.0%

ウ 地 積：公簿数量を採用した。

エ 建付減価補正率：不要と判断した。

② 物件2（建物）

主である建物については、当該建物の再調達原価を、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。

附属建物符号1については、前記のとおり築後42年以上が経過しており、屋根、外壁のトタン板に著しい錆が生じている等老朽化が顕著で、経済的残存耐用年数は認められず、市場価値はほぼ認められない。よって附属建物符号1は金1万円（備忘価格）と査定した。

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 (主である建物)	115,000	116.34	0.175	2,340,000
2 (附属建物符号1)				10,000

ウ 現価率

○主である建物

耐用年数に基づく方法（定額法）と観察減価法を併用し、現価率を次のとおり査定した。

定額法：経済的全耐用年数30年、経過年数25年、経済的残存耐用年数5年、残価率10%で、25%と査定した。

$$= \{ \text{残価率} 10\% + (1 - 0.10) \times [\text{経済的残存耐用年数} 5\text{年} \div (\text{経過年数} 25\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 5\text{年})] \} \div 25\%$$

観察減価法：保守管理の状態で劣り外壁の老朽化や要修繕箇所が見られる点等を考慮し観察減価を-30%と判断した。

定額法 観察減価

$$\text{現価率} = 25\% \times (100\% - 30\%) = 17.5\%$$

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	940,000	0.20	法定地上権	190,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を20%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オ, 1②エ) ア	土地利用権価格 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	940,000	－ 190,000		0.5	0.6	230,000
2	2,350,000	＋ 190,000	1.0	0.5	0.6	760,000
一括価格（合計）						990,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：不動産流通量の少ない山間の農家集落地域内に所在し有効需要が乏しいこと、玄関がなく外部から出入りする場合は目的外建物の内部を通る必要があり、その場合は目的外建物の所有者と協議を要すること等に起因する市場性の減退の程度を考慮し査定した。

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等を考慮した。

第6 参考価格資料

本件評価において参考とすべき価格資料等はない。

第7 附属資料の表示

所在（位置）図

公図写

地積測量図写

建物図面・各階平面図写

土地建物位置関係図

建物間取図

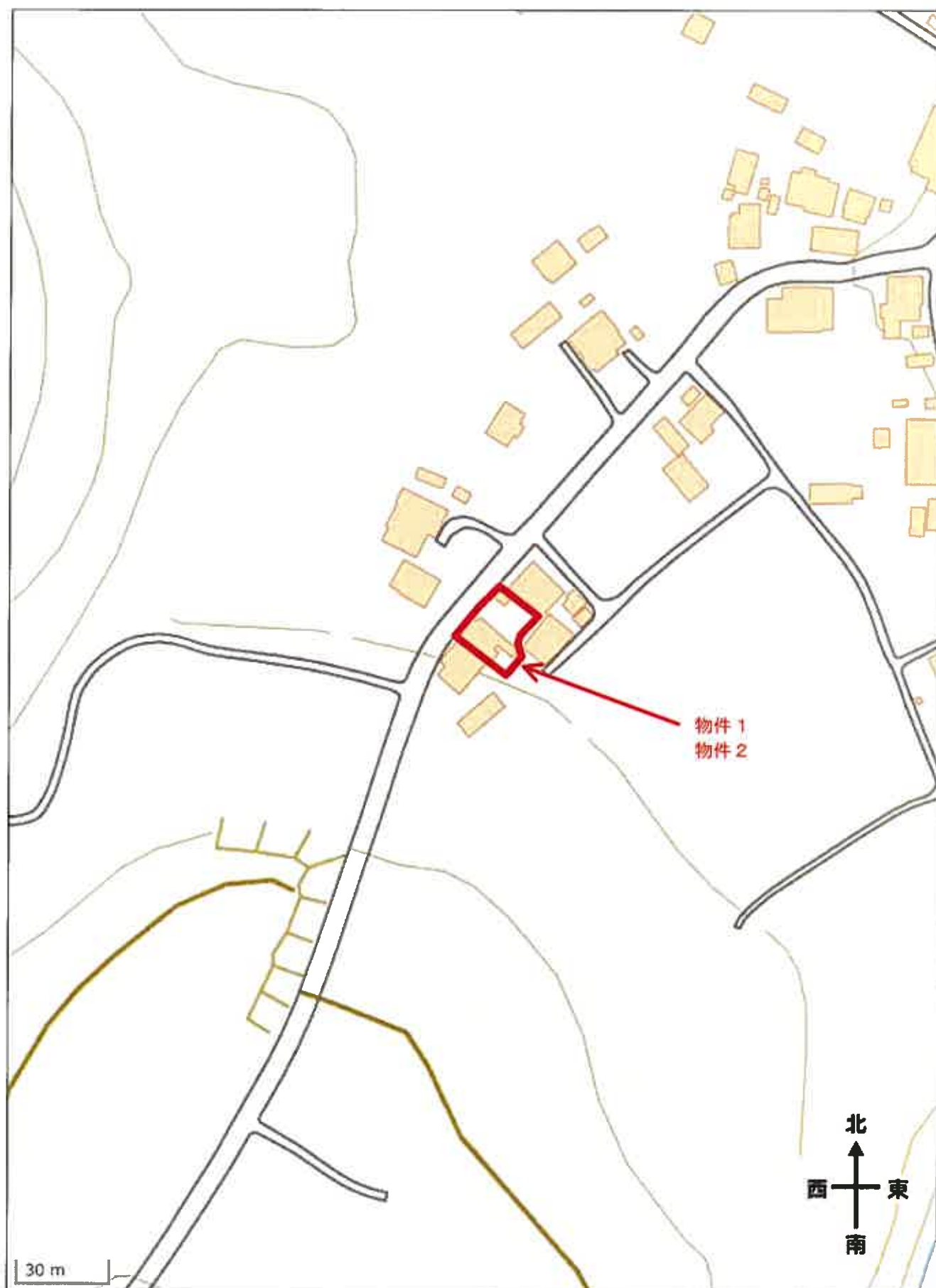
以 上

所在（位置）図



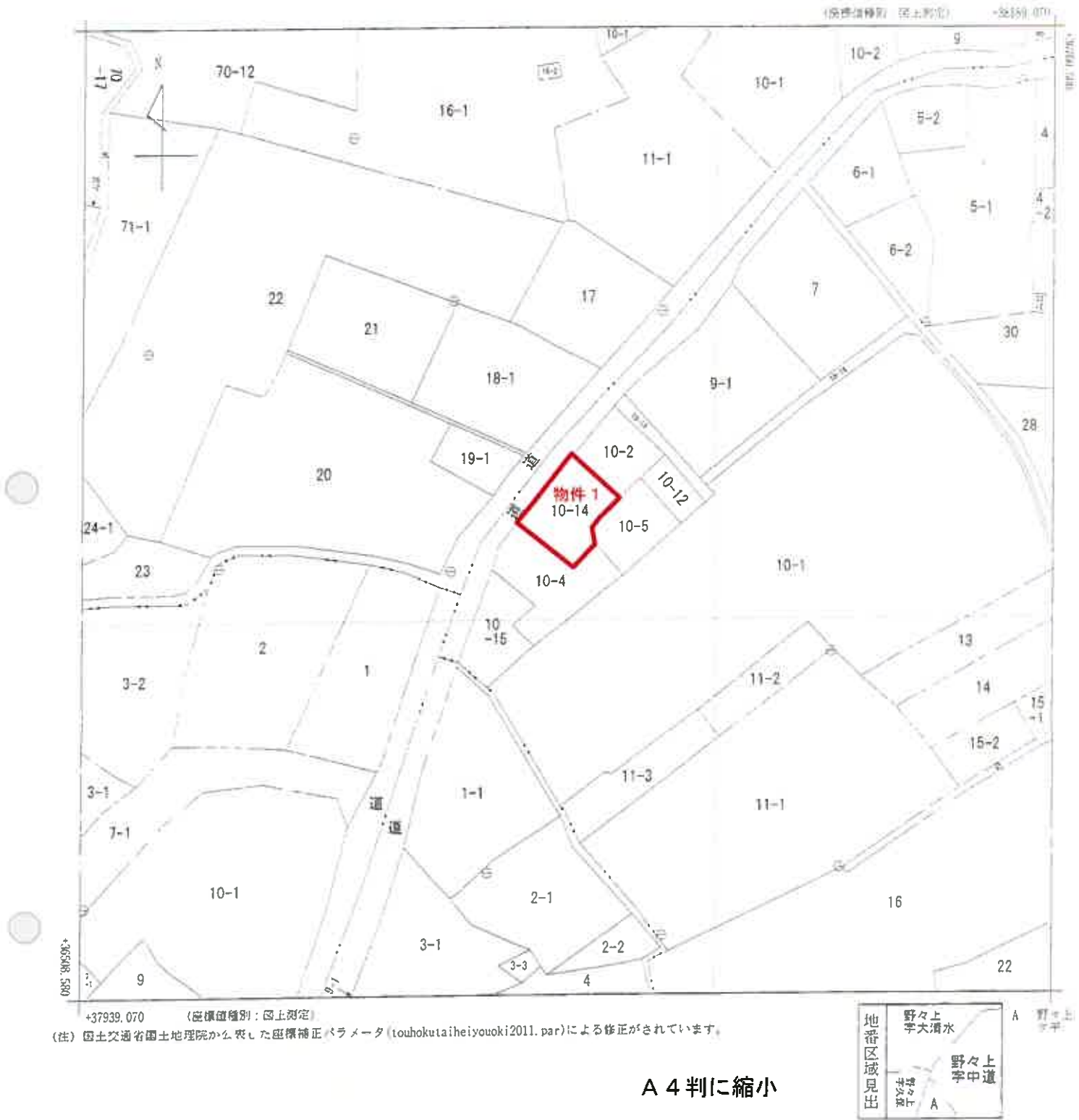
※ 国土地理院地図（電子国土Web）を加工して作成

所在（位置）図



※ 国土地理院地図（電子国土Web）を加工して作成

公図写



請 求 分		所 在				二戸市野々上字中道		地 番		10番14									
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		昭和63年11月						備 付 年月日 (原図)		平成2年10月15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。

(盛岡地方法務局二戸支局管轄)

令和7年5月23日

東京法務局品川出張所

地図整理番号：M84229

登記官

011280

地積測量図

10-14 10-4

1. 地の所在
二戸市野々上字中道

前 10-4
後)
新



野々上字大清水

座標求積表

地積点	④ 10-14	Xn	Yn	(Xn1 - Xn-1)Yn	面積
B7		36313.236	38363.177	269156.049832	9.163
P4		36320.252	38369.067	-113963.863863	3.851
P5		36324.025	38368.263	244674.413151	2.904
P3		36326.629	38369.641	300816.355081	7.401
P2		36331.866	38374.987	620254.914881	16.330
P9		36342.792	38362.850	433154.939350	0.627
P8		36343.157	38362.340	-410553.762680	14.154
C4		36332.090	38353.517	-675942.383608	8.239
B8		36325.533	38340.529	-723023.165766	19.125
B7		36313.236	38363.177	-471751.987569	0.006
合計				789.236535	
面積				394.6102675	
地積				394.61	m ²

物件 1

地積点	④ 10-4	Xn	Yn	(Xn1 - Xn-1)Yn	面積
B7		36313.236	38363.177	269156.049832	9.163
P4		36320.252	38369.067	-113963.863863	3.851
P5		36324.025	38368.263	244674.413151	2.904
P3		36326.629	38369.641	300816.355081	7.401
P2		36331.866	38374.987	620254.914881	16.330
P9		36342.792	38362.850	433154.939350	0.627
P8		36343.157	38362.340	-410553.762680	14.154
C4		36332.090	38353.517	-675942.383608	8.239
B8		36325.533	38340.529	-723023.165766	19.125
B7		36313.236	38363.177	-471751.987569	0.006
合計				789.236535	
面積				394.6102675	
地積				394.61	m ²

野々上字久保

X 座標 Y 座標
022 35312.880 38331.280
053 36293.160 38352.980
P: 1/25000 地形図
C: 1/25000 地形図
R: 木根

作製者

申請人

縮尺 1/500

日本土地家屋調査士会連合会調製

平成11.6.16

A4判に縮小

705103

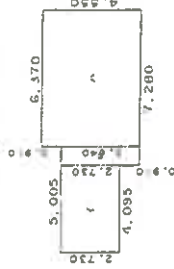
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 10-14

建物の所在 二戸市野々上字中道10番地14

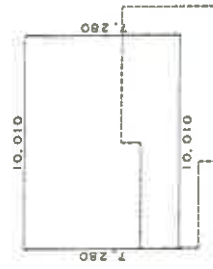
(主) 1 階



求積表

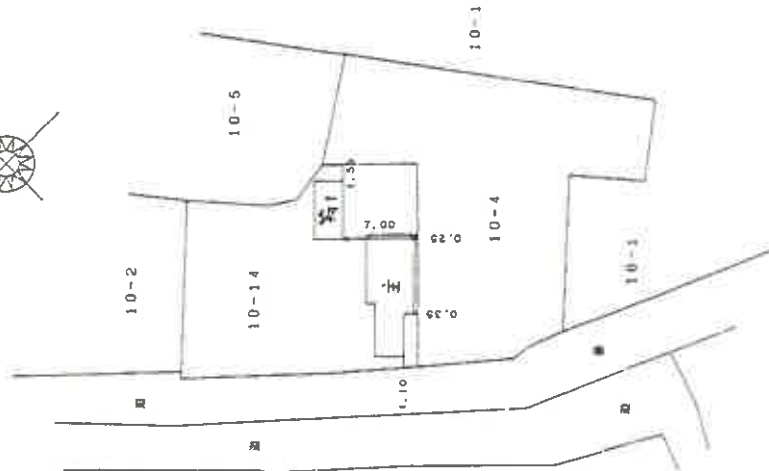
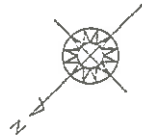
イ	2.730	X	4.095	=	11.179350
ロ	3.640	X	0.910	=	3.312400
ハ	4.550	X	6.370	=	28.963500
合計					43.475250
床面積					43.47 m ²

(主) 2 階



求積表

	7.280	X	10.010	=	72.872800
床面積					72.87 m ²



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)

平成12.5.11

A 4 判に縮小

705104

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 10-14

建物の所在 二戸市野々上字中道10番地14

(符1)



求積表

2.730 x 5.460 = 14.905800
14.905800
床面積 14.90 m²

A 4 判に縮小

(目録表12)

作製者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成12.5.11

(目録表12)

土地建物位置関係図



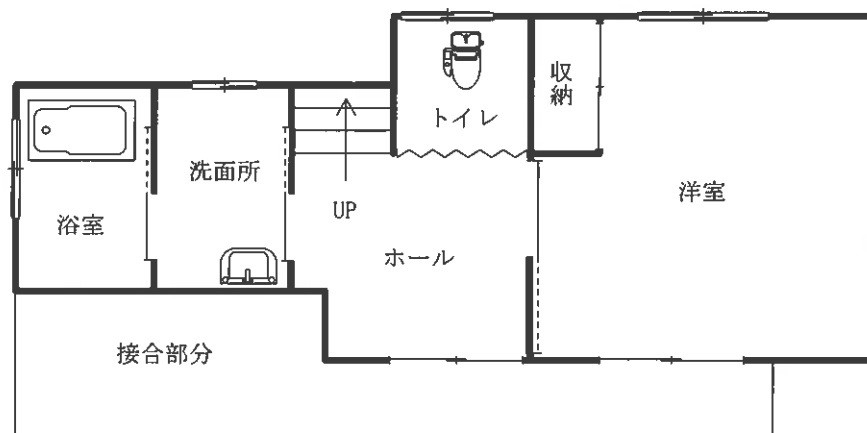
※ 土地の形状、建物等の位置関係は概略を表示したものである。

建物間取図

物件 2

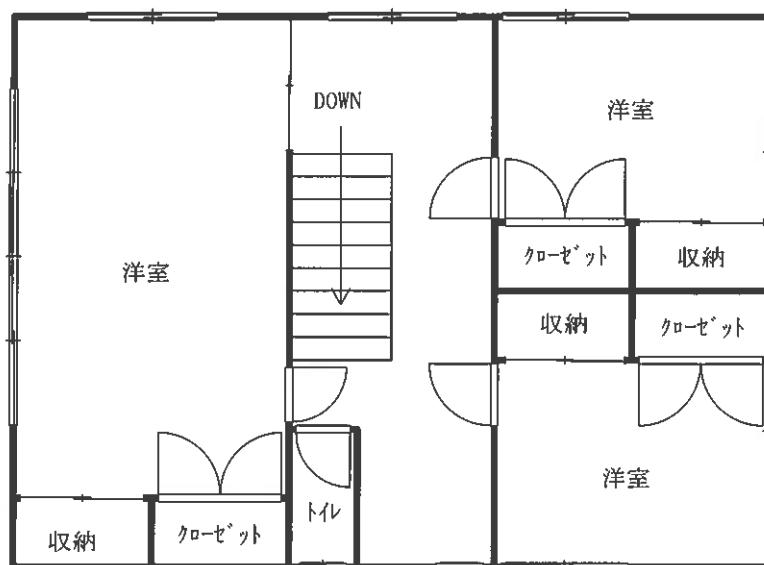
主である建物

1 階

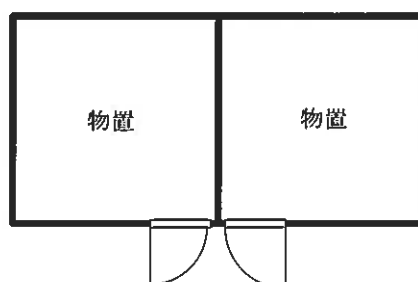


目的外建物 家屋番号 10 番 4

2 階



附属建物 符号 1



※ 建物の形状、間取等は概略を表示したものである。