

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	<input type="checkbox"/> 平成 <input checked="" type="checkbox"/> 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。		
	<input type="checkbox"/>	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 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 3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 4月10日 午前 9時00分から 令和 8年 4月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月24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 5月13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 8年 3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 目 録

- 1 所 在 胆沢郡金ヶ崎町西根大前
地 番 14番1
地 目 宅地
地 積 287.76平方メートル
共有者 A 持分5分の3
共有者 C 持分5分の2
- 2 所 在 胆沢郡金ヶ崎町西根大前
地 番 14番11
地 目 公衆用道路
地 積 565平方メートル
共有者 A 持分40分の3
共有者 C 持分40分の2
- 3 所 在 胆沢郡金ヶ崎町西根大前14番地1
家屋 番号 14番1
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 61.00平方メートル
2階 48.00平方メートル
共有者 A 持分5分の3
共有者 C 持分5分の2



物 件 明 細 書

令和 7年10月22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1～3】

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】

地役権

範 囲 全部

要役地 奥州市水沢区字日高西11番

設定日 平成18年3月31日

目 的 1、土地所有者は次の行為をしないこと。

送電線の最下垂時における電線から3・6メートル以内の範囲に入る高さの建造物の築造、工作物の設置および竹木の植栽

送電線の設置・保守等に支障となる土地の形質変更等の行為

爆発性・引火性を有する危険物の製造・取扱いおよび貯蔵

2、地役権者が、電線の支持物を除く送電線を設置すること、その設置・保守等のため土地に立入ること、ならびに前記1に違反する竹木および工作物を直ちに伐採または撤去すること。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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。）



311*

物 件 目 録

1 所 在 胆沢郡金ヶ崎町西根大前
地 番 14番1
地 目 宅地
地 積 287.76平方メートル
共有者 A 持分5分の3
共有者 C 持分5分の2

2 所 在 胆沢郡金ヶ崎町西根大前
地 番 14番11
地 目 公衆用道路
地 積 565平方メートル
共有者 A 持分40分の3
共有者 C 持分40分の2

3 所 在 胆沢郡金ヶ崎町西根大前14番地1
家屋 番号 14番1
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 61.00平方メートル
2階 48.00平方メートル
共有者 A 持分5分の3
共有者 C 持分5分の2



令和7年(ケ)第37号
令和7年7月17日受理
令和7年9月3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 胆沢郡金ヶ崎町西根大前
地 番 14番1
地 目 宅地
地 積 287.76平方メートル
共有者 A 持分5分の3
共有者 C 持分5分の2
- 2 所 在 胆沢郡金ヶ崎町西根大前
地 番 14番11
地 目 公衆用道路
地 積 565平方メートル
共有者 A 持分40分の3
共有者 C 持分40分の2
- 3 所 在 胆沢郡金ヶ崎町西根大前14番地1
家屋番号 14番1
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床面積 1階 61.00平方メートル
2階 48.00平方メートル
共有者 A 持分5分の3
共有者 C 持分5分の2

不動産の表示	「物件目録（物件1、3）」のとおり													
住居表示	未実施													
土地	物件1													
現況地目	■宅地（物件1）													
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 物件1土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが物件1土地に下記建物を共有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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3													
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本建物を空住居として全部共同で管理・占有している。 <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）													
その他の事項														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</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></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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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(物件2)」のとおり																			
住居表示		未実施																			
土地		物件2																			
現況地目	■公衆用道路(物件2)																				
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/> 土地現況図のとおり																				
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者A(B)及びC外7名 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が物件2の土地を更地の状態で占有している <input checked="" type="checkbox"/> 物件2の土地については、公衆用道路として使用されている <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td style="padding: 0 10px;">地方裁判所</td> <td style="padding: 0 10px;">支部</td> <td style="padding: 0 10px;">平成</td> <td style="padding: 0 10px;">年()</td> <td style="padding: 0 10px;">第</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="padding: 0 10px;">号</td> <td></td> <td style="padding: 0 10px;">保管開始日</td> <td style="padding: 0 10px;">平成</td> <td style="padding: 0 10px;">年</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="padding: 0 10px;">月</td> <td style="padding: 0 10px;">日</td> <td></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																	
建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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3 建物の敷地として利用されている。
- 2 本土地は公図上、東側が胆沢郡金ヶ崎町所有の田（地番1 6 番3）及び用悪水路（地番1 4 番2）を介して「道」に、南側と北側がA（B）が持分4 0 分の3、Cが持分4 0 分の2を共有する公衆用道路（物件2 地番1 4 番1 1）に接面している。
現況、本土地の東側が幅員約1 2. 0メートルの舗装町道「野田・前野線」に、北側と南側が幅員約5. 0メートルの位置指定道路に接面している。
- 3 本土地の南西側に物置が一個存在する。（写真3 参照）これは、土地との定着性が無い工作物である。
- 4 本土地は、送電線の下にあるため、そのための地役権が本土地の全部に設定されている。（写真2 参照）

■物件2 土地関係

- 1 本土地は、A（B）、Cの他、近隣の者らが共有する公衆用道路である。
- 2 本土地は、位置指定道路（建築基準法第4 2 条第1 項第5号）に指定されている。
- 3 本土地については、共有者A（B）、Cの持分についての売却である。

■物件3 建物関係

- 1 本建物は、空住居であるが、家具が一部残存している。（写真5，写真1 0 参照）
- 2 本建物の1 階の壁には、汚損が著しい箇所が複数見られる。（写真6 参照）

(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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■D (C) の破産管財人)	物件1 土地及び物件3 建物の相共有者A (B) は、Cの夫です。 物件3 建物は、空住居となっています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(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7月17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17日(木)	執行官室(郵便)	金ヶ崎町役場へ課税関係資料申請
令和7年7月17日(木)	執行官室(FAX)	道路照会
令和7年7月24日(木)	執行官室(郵便)	法務局へ登記関係資料追加申請
令和7年7月31日(木)	執行官室(郵便)	A(B)に期日通知送付
令和7年7月31日(木) 14:30~14:35	執行官室(電話)	D(Cの破産管財人)に聴取、期日通知
令和7年8月21日(木) 13:40~14:50	物件所在地	D(Cの破産管財人)立会いのもと、物件に立入調査。評価人同行
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在であったので、立会人を立ち合わせて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 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

(座標値種別：測量成果)

+23442.698



+23317.698

(座標値種別：測量成果)

(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	西根大谷
	西根大前

請求分	所在 胆沢郡金ヶ崎町西根大前				地番	14番1			
出力尺	1/500	精度区	甲三	座標系又は番号記号	X	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項	

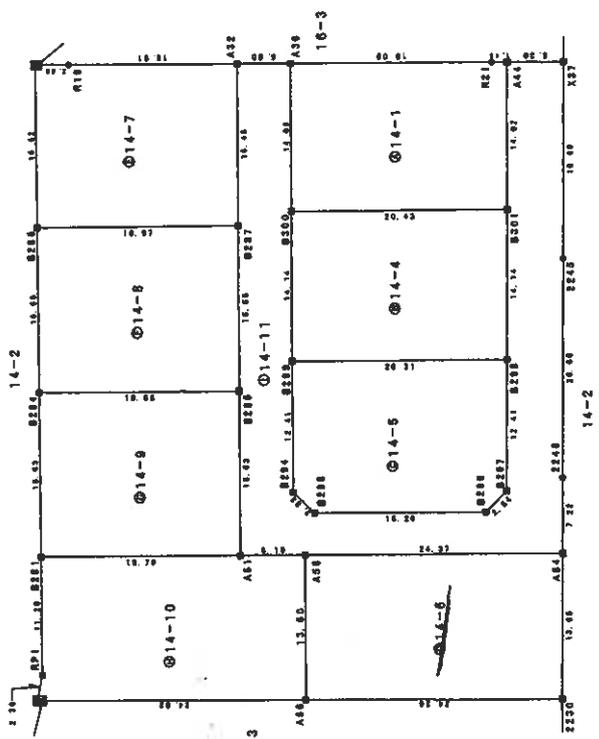
A3判をA4判に縮小

025851 前4-1 後
 新14-1~14-5・13-2・14-7~14-11 (1/2)
 地積測量図

地番 14-1、14-4~14-11

土地の所在 胆沢郡金ヶ崎町西根大前

筆数 19.30 14-6を13-2に合筆



測量の経緯	測量の緯度
北緯	東経
南緯	西経
東緯	北経
西緯	南経

測量の経緯	測量の緯度
北緯	東経
南緯	西経
東緯	北経
西緯	南経

(平成16年 9月 2日 測量結果)

測量の経緯	測量の緯度
北緯	東経
南緯	西経
東緯	北経
西緯	南経

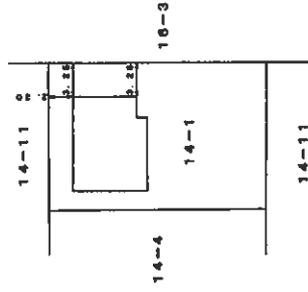
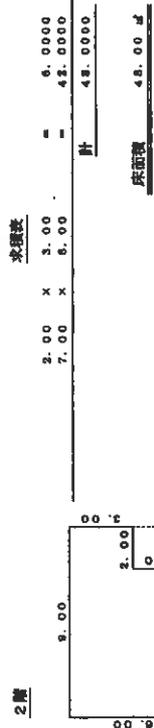
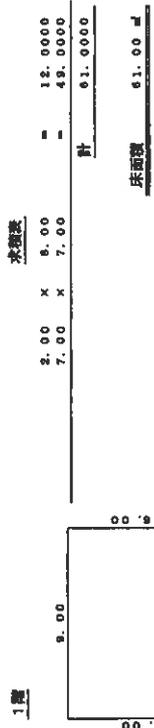
製作者	申請人	縮尺 1/500
-----	-----	----------

平成17年7月5日 登記(1/2)

510410 建物図面図

家屋番号 14番1
 建物の所在 胆沢郡金ヶ崎町西根大前14番地1

各階平面図



A3判をA4判に縮小

作成者

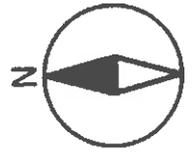
申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/250

平成20年6月9日 登記

令和7年(ケ)第37号
土地建物位置関係図



1/300

①

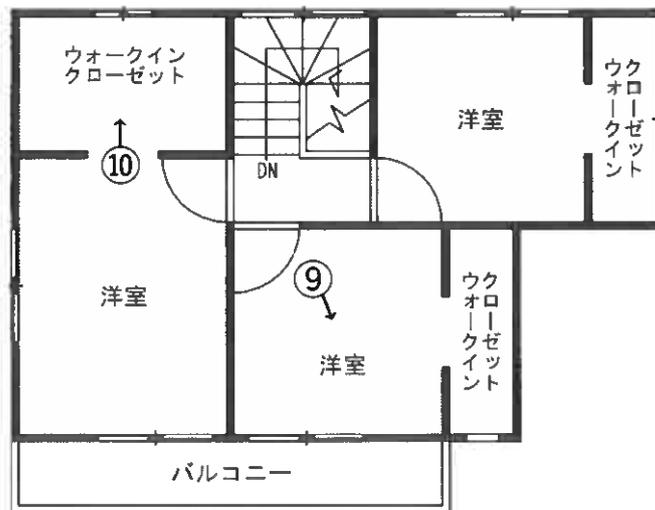
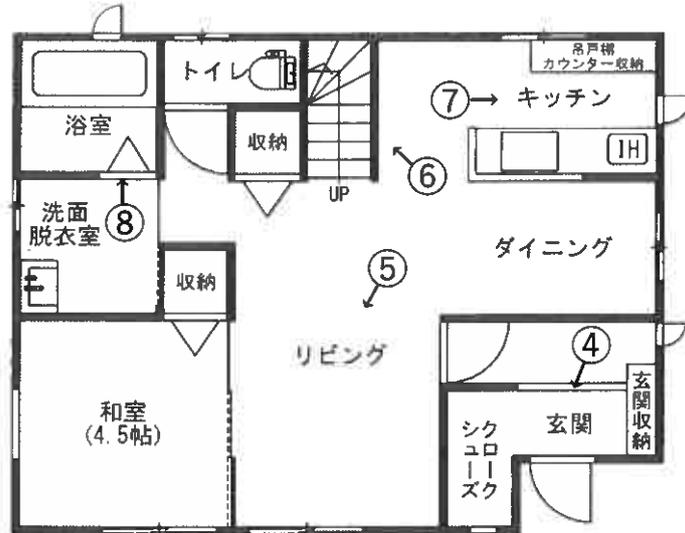
市道「野田・前野線」



←○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37号

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。

(12 枚目)

写真1



写真2



写真3



写真4



(14 枚目)

写真5



写真6



(15 枚目)

写真7



写真8



写真9



写真10



(17 枚目)

令和7年(ケ)第37号
令和8年2月3日受理
令和8年2月12日提出

補充現況調査報告書

(添付図面は令和7年9月3日提出分の報告書のとおり)

盛岡地方裁判所

執行官 小中 憲司

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-----------------------|---------------------------------|--|
| 1 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 胆沢郡金ヶ崎町西根大前
14番1
宅地
287.76平方メートル |
| | 共有者 | A | 持分5分の3 |
| | 共有者 | C | 持分5分の2 |
| | | | |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 胆沢郡金ヶ崎町西根大前
14番11
公衆用道路
565平方メートル |
| | 共有者 | A | 持分40分の3 |
| | 共有者 | C | 持分40分の2 |
| | | | |
| 3 | 所
家
種
構
床 | 在
屋
番
類
造
面
積 | 胆沢郡金ヶ崎町西根大前14番地1
14番1
居宅
木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
1階 61.00平方メートル
2階 48.00平方メートル |
| | 共有者 | A | 持分5分の3 |
| | 共有者 | C | 持分5分の2 |

不動産の表示	「物件目録（物件1、3）」のとおり													
住居表示	未実施													
土地	物件1													
現況地目	■宅地（物件1）													
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 物件1土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが物件1土地上に下記建物を共有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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3													
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本建物を空住居として全部共同で管理・占有している。 <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）													
その他の事項														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</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></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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (B)	私は、物件3建物の鍵を所持していますが、私の荷物で必要な荷物は全て搬出しました。
■ D (共有者Cの破産管財人であった者)	物件3建物の鍵はCに返却しました。したがって、物件3建物は、空家ですが、A (B) とCが全部共同で管理・占有していると思います。
■ C	物件3建物は空家であり、既に私の荷物は置いていませんが、物件3建物の鍵は所持しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和7年（ケ）第37号
令和7年8月21日 現地調査
令和7年9月10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

新沼 輝雄

第1 評価額

一括価格	
物件1、2、3	金7,660,000円
内訳価格	
物件1（土地）	金1,950,000円
物件2（土地）	金60,000円
物件3（建物）	金5,650,000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。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 (土地)	所在地 地積 共有者	胆沢郡金ヶ崎町西根大前 14番1 宅地 287.76㎡ A 持分5分の3 C 持分5分の2	同左
2 (土地)	所在地 地積 共有者	胆沢郡金ヶ崎町西根大前 14番11 公衆用道路 565㎡ A 持分40分の3 C 持分40分の2	同左
3 (建物)	所家屋番 種号 構類 造積 床面積 共有者	胆沢郡金ヶ崎町西根大前14番地1 14番1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 61.00㎡ 2階 48.00㎡ A 持分5分の3 C 持分5分の2	同左
番号	特記事項		
2	物件2は、私道（位置指定道路）の道路敷である。		

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	JR東北本線「金ヶ崎」駅の南西方・約950m 最寄バス停「図書館入口」停の北西方・約700m 金ヶ崎役場の北西方・約1.7km 町立金ヶ崎小学校の南西方・約200m （以上道路距離）	
付近の状況	対象物件が存する地域は、金ヶ崎町中心部から西方近郊に位置する宅地分譲された住宅地域である。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別の規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制	非線引都市計画区域 第一種低層住居専用地域 40% 80% なし
画地条件	地積 間口 奥行 形状 接道状況 地勢	287.76㎡ 約20.5m（東側） 約14m 長方形 三方路地 概ね平坦
接面道路の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・東側 幅員約12m 舗装町道「野田・前野線」（建築基準法第42条第1項1号道路） ほぼ等高に接面 ・南側 幅員約5m 舗装私道（本件物件2）（建築基準法第42条第1項5号道路） ほぼ等高に接面 ・北側 幅員約5m 舗装私道（本件物件2）（建築基準法第42条第1項5号道路） ほぼ等高に接面 	
土地の利用状況等	物件3の建物の敷地として、建物共有者らが占有している。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 下水道：あり 上水道、下水道ともに、物件1北側の私道（物件2）に敷設された本管から引き込まれている。 （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	<ul style="list-style-type: none">・ 物件1の全体について、東北電力ネットワーク(株)の高圧電線架設のための地役権が設定されている。 送電線の最下垂時における電線から3.6m以内の範囲に入る高さの建造物の築造等はできない。 最下垂時の電線の高さは約12.2m(同社・水沢電力センター送電課より聴取)・ 物件1内、南西角付近にスチール製の物置(工作物)が設置されている。・ 対象土地の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。・ 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。
------	--

2 対象土地の概況及び利用状況等（物件2）

位置・交通	JR東北本線「金ヶ崎」駅の南西方・約950m 最寄バス停「図書館入口」停の北西方・約700m 金ヶ崎役場の北西方・約1.7km 町立金ヶ崎小学校の南西方・約200m （以上道路距離）	
付近の状況	対象物件が存する地域は、金ヶ崎町中心部から西方近郊に位置する宅地分譲された住宅地域である。	
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 建蔽率 容積率 防火規制	非線引都市計画区域 第一種低層住居専用地域 40% 80% なし
画地条件	地形 積状 地勢	565㎡ コの字型（幅員約5m及び4m、延長約114mの道路敷） 概ね平坦
接面道路の状況	物件2は、物件1の接面道路である。また物件2は東側で、幅員約12mの舗装町道（野田・前野線）に、ほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	建築基準法第42条第1項5号道路（位置指定道路（平成17年7月21日・水地土第29-1号））に指定された私道であり、A（B）及びCを含む土地共有者ら（計8名）が、一般の通行の用に供している。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> 対象土地の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。 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 	

3 建物の概況及び利用状況（物件3）

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（登記記載） 平成20年6月2日新築 経過年数 約 17年 経済的残存耐用年数 約 13年
仕 様	構 造： 木造 屋 根： 亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁： 吹付タイル 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、給湯等 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目的物件欄記載の通り 現況床面積は登記床面積とほぼ一致
現況用途等	現況用途： 居宅 間 取 り： 建物間取図の通り
品 等	普通
保守管理の状態	1階の内壁クロスに汚損箇所が多数確認された。
建物の利用状況	居宅（空き家）として、建物共有者らが管理・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1・2（土地）

目的土地の建付地価格または更地価格を次の通り求めた。

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	共有 持分 オ	建付地価格 更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	14,800	1.018	287.76	1.00		4,340,000
2	14,800	0.100	565		5/40	100,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 < 金ヶ崎(県)-2 >

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
 $20,500\text{円}/\text{m}^2 \times 102.9 / 100 \times 100 / 102.0 \times 100 / 139.7 \approx 14,800\text{円}/\text{m}^2$

◇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（方位）+2%

◇地 域 格 差：街路条件（幅員）▲1%、交通接近条件（最寄駅距離）▲2%
 環境条件（居住環境）+20%、同（土地利用度）+20%

以上相乗積 +39.7%

イ 個 別 格 差：〔物件1〕画地条件（三方路）+4%、同（方位）+3%

同（高圧線下地）▲5% 以上相乗積 +1.8%

〔物件2〕画地条件（私道敷地）-90%

ウ 地 積：公簿数量を採用。

エ 建付減価補正率：物件1につき建付減価の発生はないものと判断した。

② 物件3（建物）

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。

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
3	195,000	109.00	0.392	8,330,000

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】経済的全耐用年数30年、経過年数17年、経済的残存耐用年数13年、残価率10%で、49%と査定した。

$$\text{残価率}10\% + (1-0.10) \times [\text{経済的残存耐用年数}13\text{年} \div (\text{経過年数}17\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}13\text{年})] = 0.49$$

【観察減価法】保守管理の状況等を勘案し、-20%と査定

$$\text{現価率} = \begin{matrix} \text{定額法} \\ 49\% \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{観察減価} \\ (100\% - 20\%) \end{matrix} = 39.2\%$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地のうち物件1については土地利用権価格を控除し、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、下記の通り評価額を求めた。

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		土地利用権価格 (円) ア×イ≒ウ
1	4,340,000	0.25	法定地上権	1,090,000

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) (1①カ、1②エ) ア	土地利用権等価格 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	4,340,000	-1,090,000		1.00	0.60	1,950,000
2	100,000			1.00	0.60	60,000
3	8,330,000	+1,090,000	1.00	1.00	0.60	5,650,000
一括価格 (合計)						7,660,000

ウ 占有減価修正：修正の必要はないものと判断した。

エ 市場性修正：修正の必要はないものと判断した。

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

【地価調査基準地価格】 (金ヶ崎(県) - 2)

所 在： 胆沢郡金ヶ崎町西根城堰18番3

価 格： 20,500円/㎡

位 置： JR東北本線「金ヶ崎」駅の南西方約1.9km

価 格 時 点： 令和6年7月1日

地 積： 293㎡

供給処理施設： 水道、下水

接 面 街 路： 東側幅員約9.6m舗装町道

用 途 指 定 等： 非線引都市計画区域、第一種低層住居専用地域
建蔽率40%、容積率80%

地 域 の 概 要： 中規模一般住宅が建ち並ぶ周囲が農地の住宅地域

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

地積測量図写

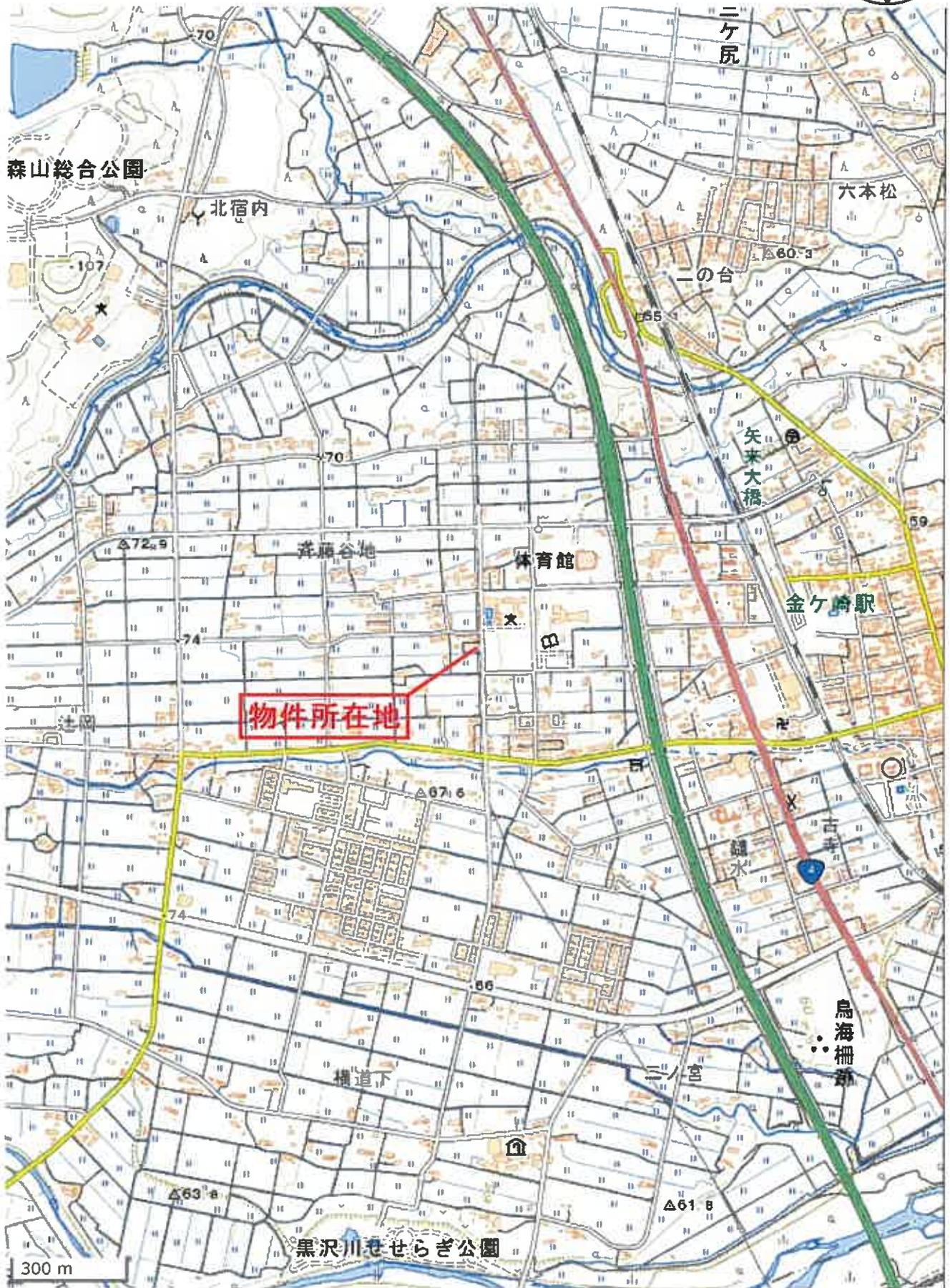
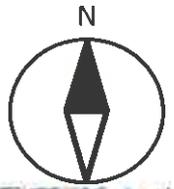
建物図面・各階平面図写

土地建物位置関係図

建物間取図

以 上

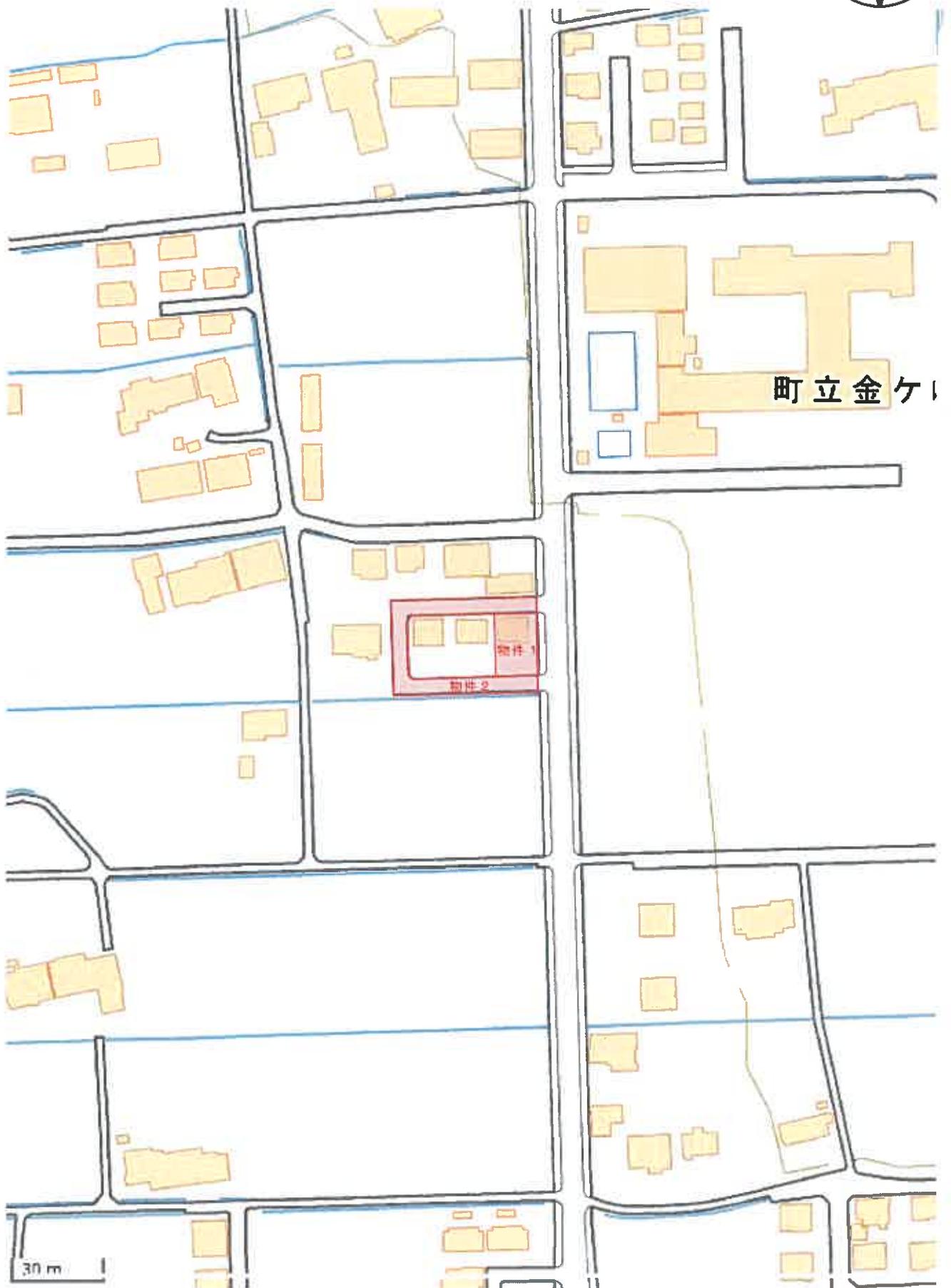
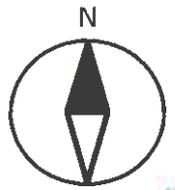
位置図



300 m

国土地理院の電子地形図を加工して作成

位置図



国土地理院の電子地形図を加工して作成



+23317.698

(座標値種別：測量成果)

(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	西根大谷
	西根大前

請求部	所在	胆沢郡金ヶ崎町西根大前			地番	14番1			
出縮	1/500	精度区	甲三	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				備付年月日(原図)			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。

(盛岡地方法務局水沢支局管轄)

令和7年5月14日
東京法務局

地図整理番号：M87732

登記官



A 3 → A 4 縮小版

025852前図後

地積測量図

番 14-1、14-4~14-11

土地の所在 胆沢郡金ヶ崎町西根大前

原簿記載法求差表

Table (B) 14-1 with columns: 測量点名, Xn, Yn, Yn+1 - Yn-1, Xn - (Yn+1 - Yn-1), Yn - (Xn - (Yn+1 - Yn-1))

Table (C) 14-4 with columns: 測量点名, Xn, Yn, Yn+1 - Yn-1, Xn - (Yn+1 - Yn-1), Yn - (Xn - (Yn+1 - Yn-1))

Table (D) 14-5 with columns: 測量点名, Xn, Yn, Yn+1 - Yn-1, Xn - (Yn+1 - Yn-1), Yn - (Xn - (Yn+1 - Yn-1))

Table (E) 14-6 with columns: 測量点名, Xn, Yn, Yn+1 - Yn-1, Xn - (Yn+1 - Yn-1), Yn - (Xn - (Yn+1 - Yn-1))

Table (F) 14-7 with columns: 測量点名, Xn, Yn, Yn+1 - Yn-1, Xn - (Yn+1 - Yn-1), Yn - (Xn - (Yn+1 - Yn-1))

Table (B) 14-8 with columns: 測量点名, Xn, Yn, Yn+1 - Yn-1, Xn - (Yn+1 - Yn-1), Yn - (Xn - (Yn+1 - Yn-1))

Table (C) 14-9 with columns: 測量点名, Xn, Yn, Yn+1 - Yn-1, Xn - (Yn+1 - Yn-1), Yn - (Xn - (Yn+1 - Yn-1))

Table (D) 14-10 with columns: 測量点名, Xn, Yn, Yn+1 - Yn-1, Xn - (Yn+1 - Yn-1), Yn - (Xn - (Yn+1 - Yn-1))

Table (A) 14-11 with columns: 測量点名, Xn, Yn, Yn+1 - Yn-1, Xn - (Yn+1 - Yn-1), Yn - (Xn - (Yn+1 - Yn-1))

作製者

申請人

縮尺 1/

(平成17年6月21日作製)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成17年7月15日 登記

各階平面図

510410

建築物各階平面図

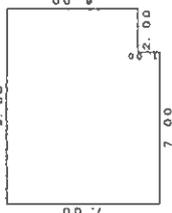
家屋番号 14番1

建築物の所在 胆沢郡金ヶ崎町西根大前14番地1



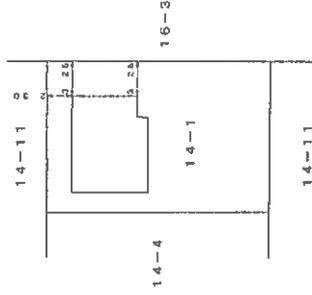
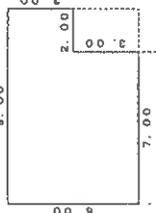
1階

床面積	
2.00	× 6.00 = 12.0000
7.00	× 7.00 = 49.0000
計 61.0000	



2階

床面積	
2.00	× 3.00 = 6.0000
7.00	× 8.00 = 56.0000
計 62.0000	



作成者

0年 6月 6日(作成)

申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/250

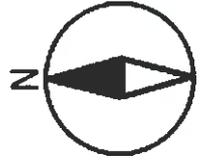
これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

(盛岡地方支務局水沢支庁管轄)

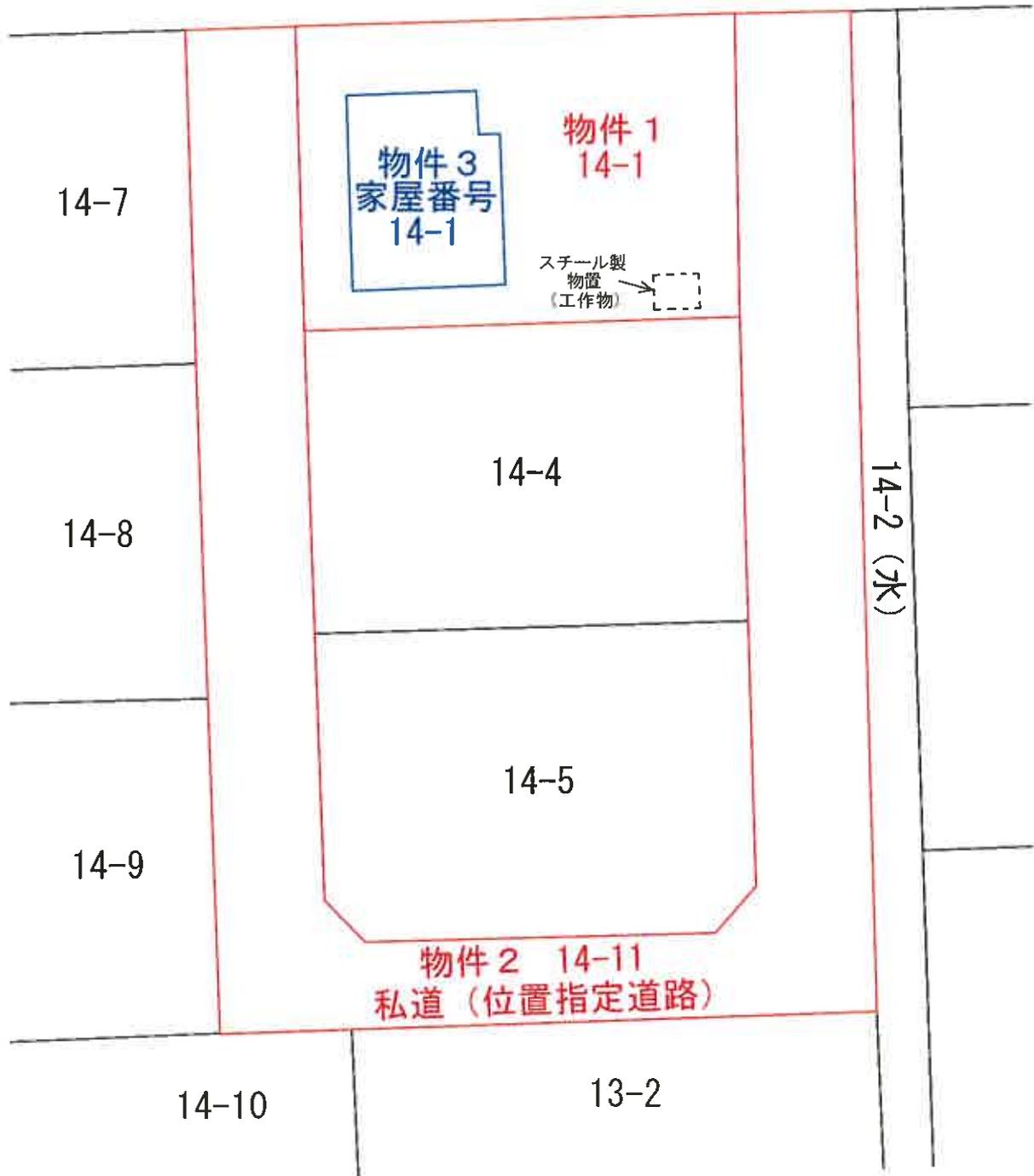
令和7年5月14日 東京法務局

登記官

土地建物位置関係図

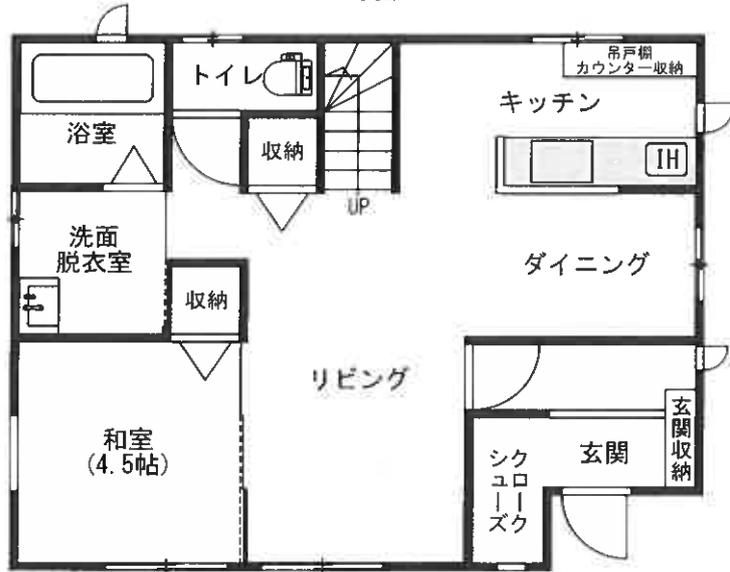


町道 「野田・前野線」



建物間取図

1階



2階

