

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	<input type="checkbox"/> 当法人は、暴力団員等が役員である法人ではありません。		
	<input type="checkbox"/> 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 5月15日
 盛岡地方裁判所第2民事部
 裁判所書記官 松 坂 亜 衣

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 6月 1日 午前 9時00分から 令和 8年 6月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月12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 6月22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 5月15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 | 奥州市水沢字新小路 |
| | 地 番 | 25番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 221.23平方メートル |
| 2 | 所 在 | 奥州市水沢字新小路 |
| | 地 番 | 25番12 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 60平方メートル |
| 3 | 所 在 | 奥州市水沢字新小路 25番地10 |
| | 家屋 番号 | 25番10 |
| | 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 54.27平方メートル
2階 46.98平方メートル |



物件明細書

令和 8年 3月10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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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、BIT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 | 奥州市水沢字新小路 |
| | 地
番 | 25番10 |
| | 地
目 | 宅地 |
| | 地
積 | 221.23平方メートル |
| 2 | 所
在 | 奥州市水沢字新小路 |
| | 地
番 | 25番12 |
| | 地
目 | 公衆用道路 |
| | 地
積 | 60平方メートル |
| 3 | 所
在 | 奥州市水沢字新小路 25番地10 |
| | 家屋 番号 | 25番10 |
| | 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 54.27平方メートル
2階 46.98平方メートル |



令和7年(ケ)第56号
令和7年11月14日受理
令和7年12月24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 | 所在地 | 奥州市水沢字新小路
25番10
宅地
221.23平方メートル |
| 2 | 所在地 | 奥州市水沢字新小路
25番12
公衆用道路
60平方メートル |
| 3 | 所在地
家屋番号
種類
構造
床面積 | 奥州市水沢字新小路 25番地10
25番10
居宅
木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
1階 54.27平方メートル
2階 46.98平方メートル |

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	<input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" 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"/> 土地所有者(A) <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 checked="" type="checkbox"/> 一般交通の用に供する道路として使用されている
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 [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 本土地上に、スチール製の物置がある。この物置は、土地への定着性がない工作物である。

■物件2土地関係

- 1 本土地は、公図上、西側で、奥州市所有の宅地（地番 25番13）及び「水」を介して「道」に接面している。
現況、本土地は、西側で幅員約4.0メートルの舗装市道「新小路日高小路線」に接面している。
- 2 本土地は、北側の土地（地番25番11）と一体となっており、道路の形状をしている（写真1参照）。しかしながら、東側へは抜けることができず、行き止まりとなっている。
このことから、現況地目を敷地内通路とすることも考えたが、公衆用道路としたのは、不動産登記事務取扱手続準則第68条第21号の一般的な解釈（道路の形状をしており、配送事業者等により使用されている状況が認められれば、行き止まりであっても公衆用道路とする）に倣ったものである。
- 3 本土地を、Aは西側の市道から物件1土地へ至る通路として利用している。C（地番25番11及び地番25番6の土地の所有者）も、本土地の一部を通行に利用していると思われる（その範囲は明確でない）ところ、Aは、Cとの間に、物件2土地の利用（通行）に関する取決め等は一切無い旨を陳述している。

■物件3建物関係

本建物は、空住居であるが、家具が一部残存している。（写真8、写真9参照）

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼物件 1～3所有者)	物件3建物は、今年の6月ころから空き家となっています。 物件2土地の利用(通行)について、その北側の土地(地番25番1 1)所有者であるCとの間に、取り決め等は一切ありません。

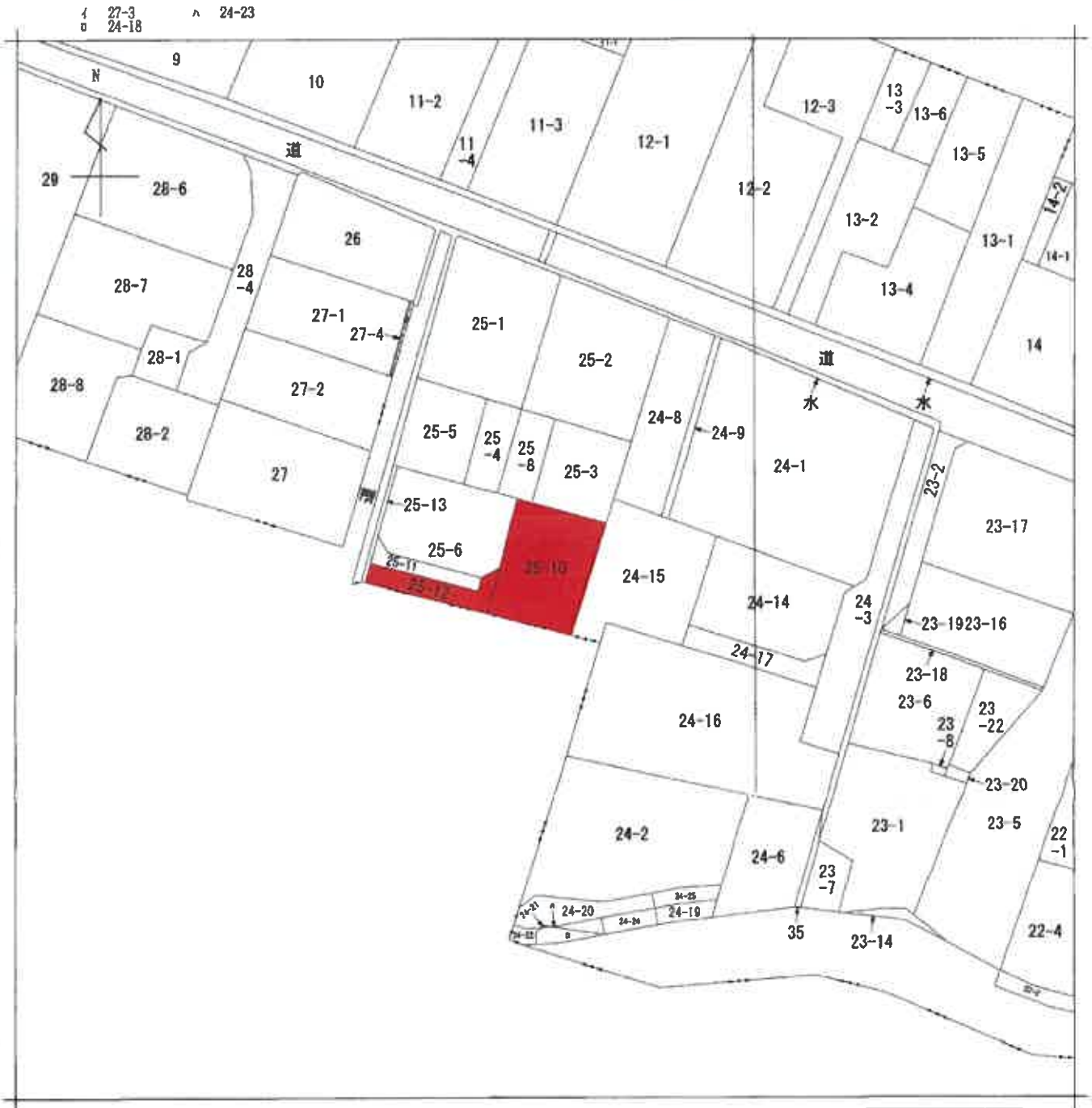
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

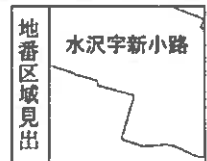
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年11月14日(金)	執行官室(郵便)	法務局へ登記関係資料申請
令和7年11月14日(金)	執行官室(郵便)	奥州市役所へ課税関係資料申請
令和7年11月17日(月)	執行官室	道路照会(HP閲覧)
令和7年12月3日(水)	執行官室(郵便)	期日通知送付
令和7年12月8日(月) 18:00~18:03	執行官室(電話)	Aより聴取
令和7年12月17日(水) 14:00~14:55	物件所在地	B立会いのもと、物件に立入調査 評価人同行
令和7年12月23日(水) 18:00~18:02	執行官室(電話)	Aより聴取
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7 年 12 月 17 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Bを立ち会わせて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(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



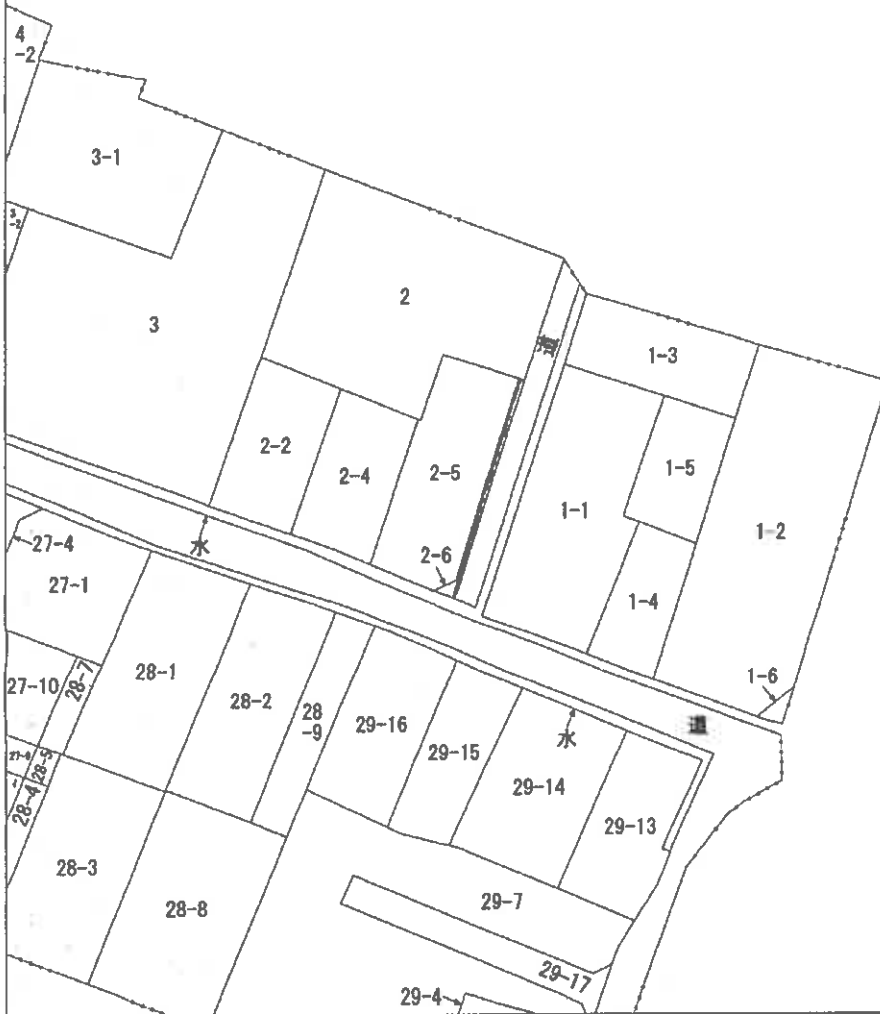
(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部分	所在		奥州市水沢字新小路		地番	25番10		
出力縮尺	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				

A3判をA4判に縮小

1 27-7
0 2-7



(注) 地図に準ずる図面は、土地の位置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	奥州市水沢字日高小路			地番	1番3		
出力縮尺	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	

地積測量図 (2/2)

地番 25-6、25-10乃至25-13

土地の所在 奥州市水沢字新小路

地積測量図表

測量点	Xn	Yn	(Xn-1 - Xn-2) / 2	距離
10	-85198.641	28320.649	-27680.832	18.23
11	-85208.716	28318.282	591.043	2.88
12	-85208.716	28315.915	-232.367	6.56
13	-85208.716	28329.449	1346.534	7.44
14	-85208.716	28327.082	-232.367	2.78
15	-85208.716	28324.715	-232.367	18.23
16	-85208.716	28312.348	-1235.367	8.48
17	-85208.716	28317.282	488.565	2.78
18	-85208.716	28315.915	-232.367	65.62
合計				

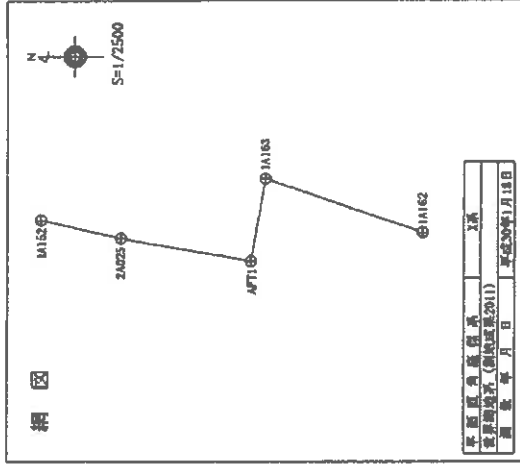
測量点	Xn	Yn	(Xn-1 - Xn-2) / 2	距離
19	-85208.716	28323.179	-6020.832	18.23
20	-85208.716	28320.812	-232.367	65.62
21	-85208.716	28318.445	-232.367	2.78
22	-85208.716	28316.078	-232.367	18.23
23	-85208.716	28313.711	-232.367	7.44
24	-85208.716	28311.344	-232.367	2.78
25	-85208.716	28308.977	-232.367	18.23
26	-85208.716	28306.610	-232.367	11.15
合計				

測量点	Xn	Yn	(Xn-1 - Xn-2) / 2	距離
27	-85208.716	28304.243	-232.367	2.78
28	-85208.716	28301.876	-232.367	7.44
29	-85208.716	28299.509	-232.367	6.56
30	-85208.716	28297.142	-232.367	2.78
31	-85208.716	28294.775	-232.367	6.56
32	-85208.716	28292.408	-232.367	2.78
33	-85208.716	28290.041	-232.367	4.00
合計				

測量点	Xn	Yn	(Xn-1 - Xn-2) / 2	距離
34	-85208.716	28287.674	-232.367	9.48
35	-85208.716	28285.307	-232.367	6.56
36	-85208.716	28282.940	-232.367	2.00
37	-85208.716	28280.573	-232.367	2.68
38	-85208.716	28278.206	-232.367	7.00
39	-85208.716	28275.839	-232.367	8.48
40	-85208.716	28273.472	-232.367	3.00
合計				

測量点	Xn	Yn	(Xn-1 - Xn-2) / 2	距離
41	-85208.716	28271.105	-232.367	0.59
42	-85208.716	28268.738	-232.367	10.28
43	-85208.716	28266.371	-232.367	6.00
44	-85208.716	28264.004	-232.367	3.40
45	-85208.716	28261.637	-232.367	0.57
46	-85208.716	28259.270	-232.367	17.29
合計				

点名	Xn	Yn	備考
1A102	-85208.716	28302.117	全周線
1A103	-85208.716	28307.967	全周線
1A104	-85208.716	28308.225	全周線
2A025	-85183.732	28299.440	多角点
1A111	-85250.226	28287.991	多角点



作成者	申請人	縮尺
-----	-----	----

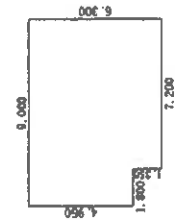
A3判をA4判に縮小

建築物図面図

家庭番号	25番10
建物の所在	奥州市水沢字新小路25番地10

各階平面図

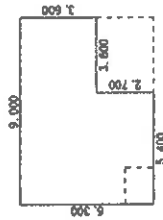
1階



求積表

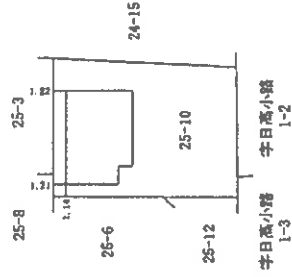
$7,200 \times 1,350$	=	9,720,000
$9,000 \times 4,950$	=	44,550,000
合計		54,270,000
床面積		54.27 m ²

2階



求積表

$5,400 \times 2,700$	=	14,580,000
$9,000 \times 3,600$	=	32,400,000
合計		46,980,000
床面積		46.98 m ²



作成者

縮尺 1/250

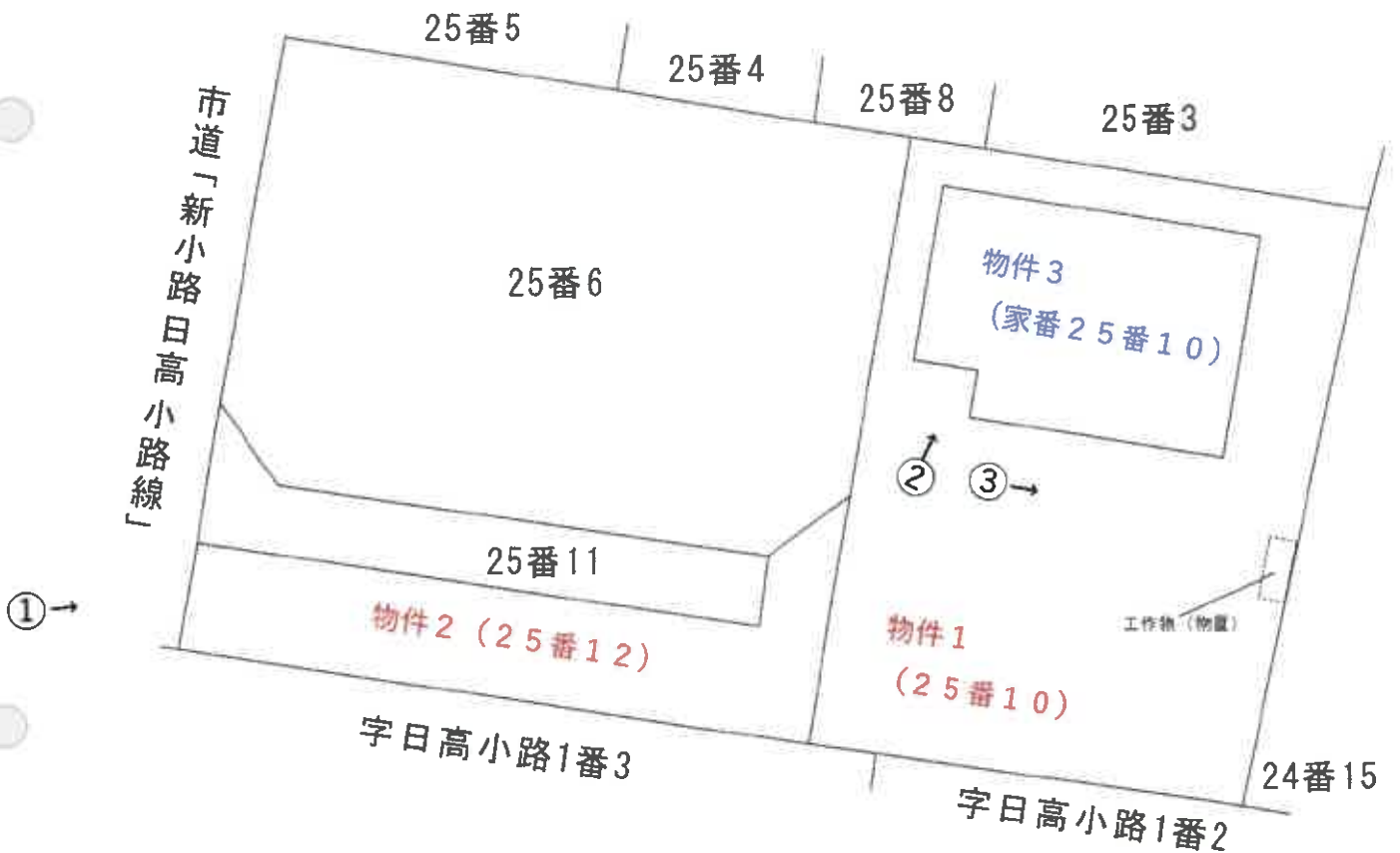
申請人

縮尺 1/500

令和7年(ケ)第56号 土地建物位置関係図



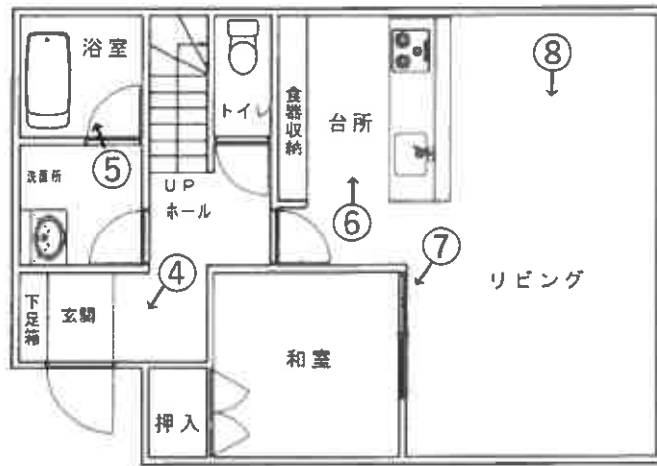
S≒1/200



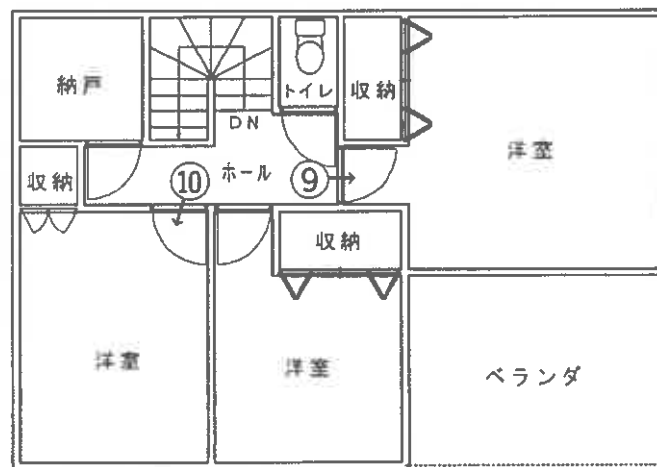
←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。
土地・建物の形状及び位置関係は概略を記載したものである。

令和7年(ケ)第56号
物件3建物間取図

S=1/100



1階



2階

←○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。

(13 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



写真9



写真10



令和7年(ケ)第56号
令和7年12月17日 現地調査
令和8年 1月20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

佐藤 真

第1 評価額

一括価格	
物件1～3	金 8,120,000円
内訳価格	
物件1 (土地)	金 2,500,000円
物件2 (土地)	金 20,000円
物件3 (建物)	金 5,600,000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 在番 地目 地積	奥州市水沢字新小路 25番10 宅地 221.23㎡	同 左
2	所在地 在番 地目 地積	奥州市水沢字新小路 25番12 公衆用道路 60㎡	同 左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	奥州市水沢字新小路25番地10 25番10 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 54.27㎡ 2階 46.98㎡	同 左
番 号	特 記 事 項		
1～3	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

(1) 物件1

位置・交通	<p>J R東北本線「水沢」駅の北西方約1.0km（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。</p> <p>奥州市役所 : 約450m（道路距離） バス停「日高神社入口」 : 約220m（道路距離） ユニバース水沢日高店 : 約450m（道路距離） （別添「位置図」参照）</p>	
付近の状況	<p>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。</p> <p>近年は、格別の地域要因の変動は認められないため、当面現状のまま推移するものと予測される。</p>	
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）	<p>物件2との接面間口約7.0m、奥行約12.6m、地積221.23㎡のほぼ長方形の画地である。</p> <p>地勢は概ね平坦である。</p> <p>現況面積は公簿面積とほぼ一致している。</p>	
接面道路の状況	<p>西側で物件2にはほぼ等高に接面し、物件2を介して西側の市道「新小路日高小路線」に接面している。</p>	
土地の利用状況等	<p>物件3の建物の敷地として利用されており、土地所有者が物件3の建物を空き家として所有・管理し、占有している。</p>	
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	<p>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。</p> <p>② 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</p>	

(2) 物件 2

位置・交通	物件 1 とほぼ同じ	
付近の状況	物件 1 と同じ	
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 (西端の一部は第二種中高層住居専用地域) 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)	幅約 3~7m、長さ約 17.8m、地積 60 m ² の帯状の画地である。 地勢は平坦である。 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	西側で幅員 4m 舗装市道「新小路日高小路線線」に接面している。	
土地の利用状況等	物件 1 から西側市道「新小路日高小路線線」への通行の用に供する通路として利用されている。	
特記事項	外形上、北側隣接地である 25 番 11 と一体で通路を構成しており、物件 1 の所有者及び 25 番 6 の所有者が通路として共用に供しているものの推定される。	

2 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（登記事項証明書記載） 令和1年6月3日新築 経過年数 6.6年 経済的残存耐用年数 23.4年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 合金メッキ鋼板ぶき 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、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	居宅としては普通である。
保守管理の状態	令和7年6月頃から空き家状態が継続していることから保守管理の 状態はやや劣る。 なお、建物内部に家財道具の一部が残存している。
建物の利用状況	建物所有者が空き家として管理し、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 (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	26,200	0.96	221.23	1.00	5,560,000

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）－4

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
 $28,000\text{円}/\text{m}^2 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/106.9 \approx 26,200\text{円}/\text{m}^2$

○ 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：なし

○ 地域格差：街路条件 +5%（幅員+5%）

交通接近条件 -3%（最寄駅-2%、最寄商業施設-1%）

環境条件 +5%（居住環境+5%）

∴相乗積により、 $(1+0.05) \times (1-0.03) \times (1+0.05) \approx 106.9\%$

イ 個別格差：画地条件 +1%（方位）、-5%（間口・奥行の関係）

∴相乗積により、 $(1+0.01) \times (1-0.05) \approx 96.0\%$

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 (土地)

物件2の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	土地価格(円) ア×イ×ウ÷エ
2	26,200	0.025	60	40,000

ア 標準画地価格：前記1(1)のとおり。

イ 個別格差：画地条件 -50%（形状）

その他条件 -95%（利用現況）

∴相乗積により、 $(1-0.5) \times (1-0.95) = 2.5\%$

ウ 地積：公簿数量を採用。

(3) 物件3 (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
3	140,000	101.25	0.561	7,950,000

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6.6年、経済的残存耐用年数23.4年、残価率10%で、80.2%と査定した。

$$\begin{aligned} &= \text{残価率}10\% + (1-0.1) \times \text{経済的残存耐用年数}23.4\text{年} \div \text{経済的全耐用年数}30\text{年} \\ &= 80.2\% \end{aligned}$$

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

$$\begin{aligned} \therefore \text{現価率} &= \begin{array}{c} \text{定額法} \\ 80.2\% \end{array} \times \begin{array}{c} \text{観察減価法} \\ (100\% - 30\%) \end{array} \approx 56.1\% \end{aligned}$$

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	5,560,000	0.25	法定地上権

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	基礎となる価格等 (円) 1(1)オ、1(2)エ、1(3)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	5,560,000	-1,390,000	/	1.0	0.6
2	40,000	-	/	1.0	0.6	20,000
6	7,950,000	+1,390,000	1.0	1.0	0.6	5,600,000
一括価格(合計)						8,120,000

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）－4

所 在	奥州市水沢字日高西106番1外
価 格	28,000 円/㎡
位 置	JR東北本線「水沢」駅 1.6km
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	225 ㎡
供給処理施設	水道・ガス・下水
接 面 街 路	北側7m舗装市道
用途指定等	非線引都市計画区域・1中専（60・200）
地域の概要	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

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

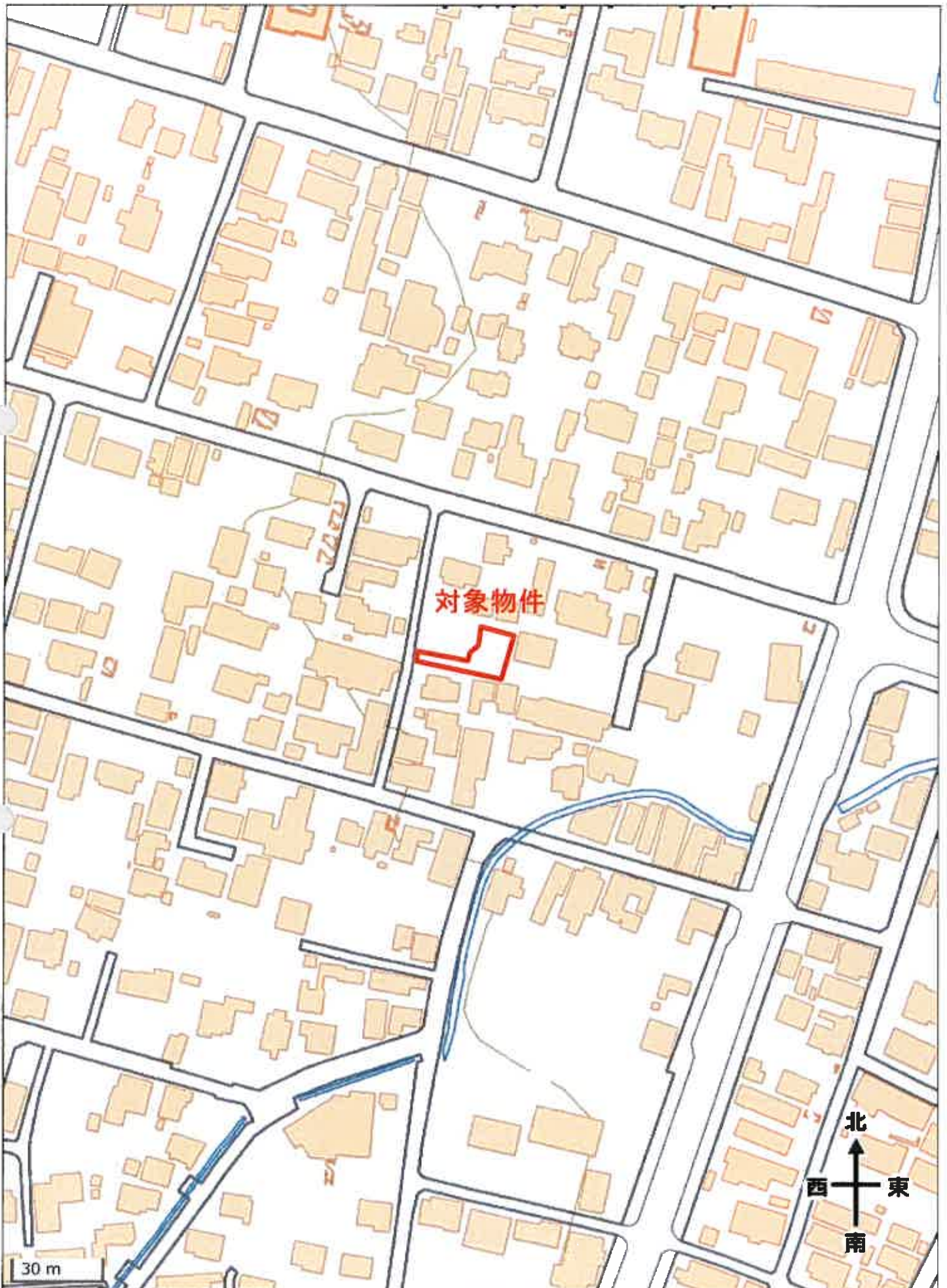
建物図面・各階平面図写

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

イ 27-3 ハ 24-23
ロ 24-18



(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	奥州市水沢字新小路		地番	25番10		
出力縮尺	縮尺不明	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	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。

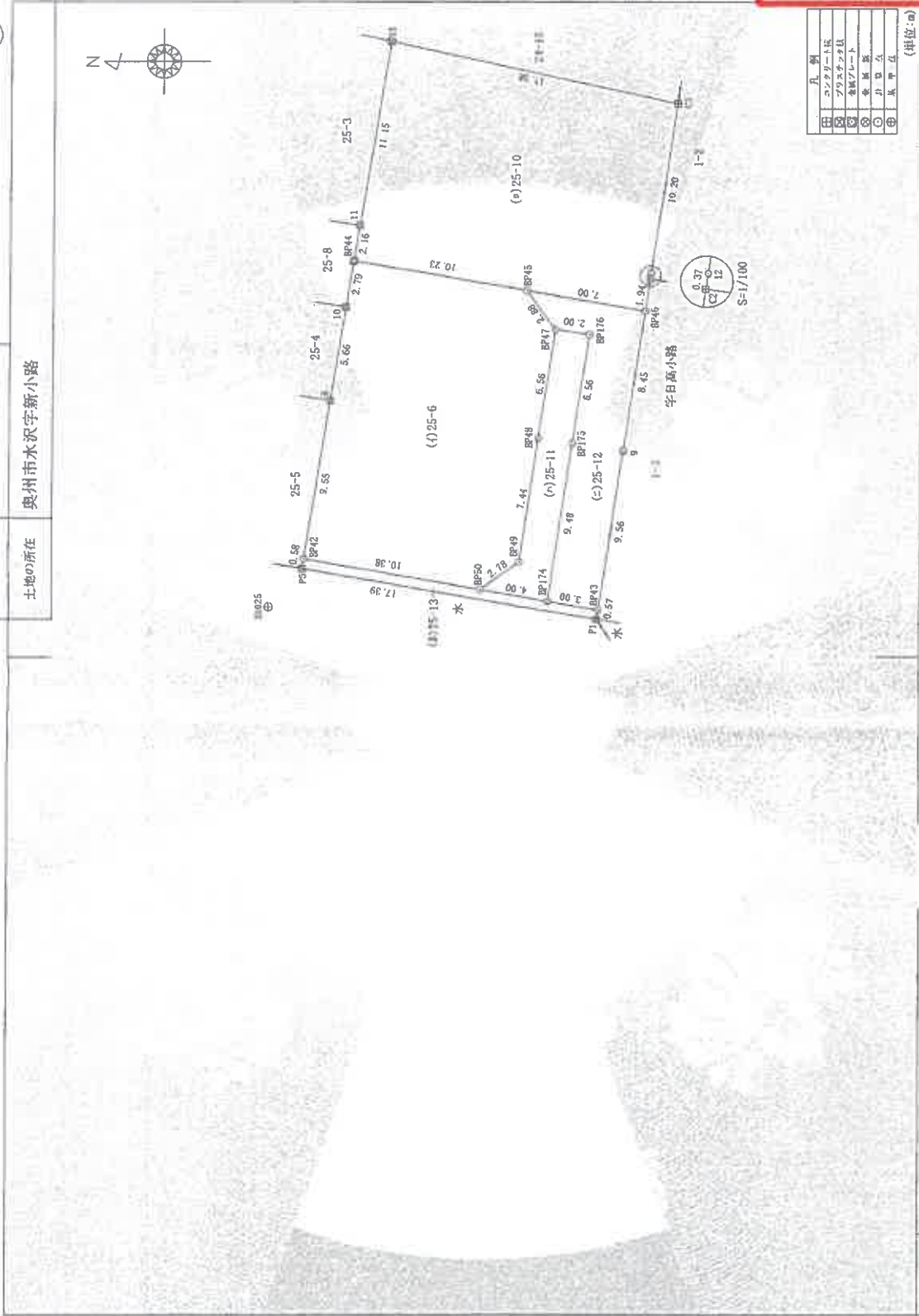
(盛岡地方法務局水沢支局管轄)
令和7年9月25日
東京法務局

登記年月日：平成31年4月26日

地積測量図 (1/2)

地番 25-6, 25-10乃至25-13

土地の所在 奥州市水沢字新小路



A 4版に縮小

凡例	
田	コンクリート板
□	プラスチック板
○	金属プレート
◎	金属板
⊙	鉄釘
⊕	基準点

(単位:m)

縮尺 1/250

申請人

作成者

(1/2)

地図整理番号：W92699

これは図面に記録されている内容を証明した複写面である。
 (盛岡地方支務局水沢支局管轄)
 令和7年9月25日 東京法務局

登記簿

地積測量図 2/2

土地の所在
奥州市水沢字新小路

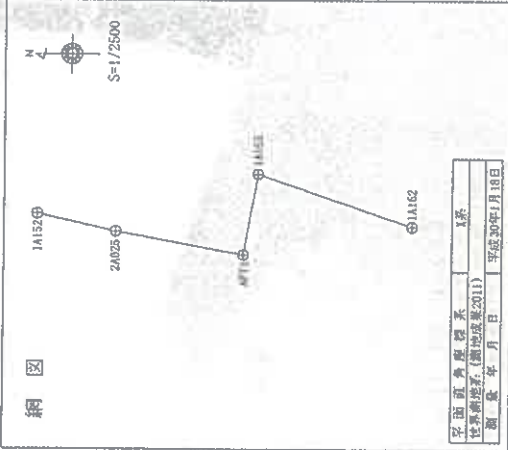
奥州市水沢字新小路

座標表 単位 尺

座標点	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	Yn+1 - Yn-1	面積
RP1	-95195.643	26299.749			10.21
RP2	-95195.643	26299.749			17.06
RP3	-95195.643	26299.749			10.20
RP4	-95195.643	26299.749			10.20
RP5	-95195.643	26299.749			10.20
RP6	-95195.643	26299.749			10.20
RP7	-95195.643	26299.749			10.20
RP8	-95195.643	26299.749			10.20
RP9	-95195.643	26299.749			10.20
RP10	-95195.643	26299.749			10.20
RP11	-95195.643	26299.749			10.20
RP12	-95195.643	26299.749			10.20
RP13	-95195.643	26299.749			10.20
RP14	-95195.643	26299.749			10.20
RP15	-95195.643	26299.749			10.20
RP16	-95195.643	26299.749			10.20
RP17	-95195.643	26299.749			10.20
RP18	-95195.643	26299.749			10.20
RP19	-95195.643	26299.749			10.20
RP20	-95195.643	26299.749			10.20
RP21	-95195.643	26299.749			10.20
RP22	-95195.643	26299.749			10.20
RP23	-95195.643	26299.749			10.20
RP24	-95195.643	26299.749			10.20
RP25	-95195.643	26299.749			10.20
RP26	-95195.643	26299.749			10.20
RP27	-95195.643	26299.749			10.20
RP28	-95195.643	26299.749			10.20
RP29	-95195.643	26299.749			10.20
RP30	-95195.643	26299.749			10.20
RP31	-95195.643	26299.749			10.20
RP32	-95195.643	26299.749			10.20
RP33	-95195.643	26299.749			10.20
RP34	-95195.643	26299.749			10.20
RP35	-95195.643	26299.749			10.20
RP36	-95195.643	26299.749			10.20
RP37	-95195.643	26299.749			10.20
RP38	-95195.643	26299.749			10.20
RP39	-95195.643	26299.749			10.20
RP40	-95195.643	26299.749			10.20
RP41	-95195.643	26299.749			10.20
RP42	-95195.643	26299.749			10.20
RP43	-95195.643	26299.749			10.20
RP44	-95195.643	26299.749			10.20
RP45	-95195.643	26299.749			10.20
RP46	-95195.643	26299.749			10.20
RP47	-95195.643	26299.749			10.20
RP48	-95195.643	26299.749			10.20
RP49	-95195.643	26299.749			10.20
RP50	-95195.643	26299.749			10.20
RP51	-95195.643	26299.749			10.20
RP52	-95195.643	26299.749			10.20
RP53	-95195.643	26299.749			10.20
RP54	-95195.643	26299.749			10.20
RP55	-95195.643	26299.749			10.20
RP56	-95195.643	26299.749			10.20
RP57	-95195.643	26299.749			10.20
RP58	-95195.643	26299.749			10.20
RP59	-95195.643	26299.749			10.20
RP60	-95195.643	26299.749			10.20
RP61	-95195.643	26299.749			10.20
RP62	-95195.643	26299.749			10.20
RP63	-95195.643	26299.749			10.20
RP64	-95195.643	26299.749			10.20
RP65	-95195.643	26299.749			10.20
RP66	-95195.643	26299.749			10.20
RP67	-95195.643	26299.749			10.20
RP68	-95195.643	26299.749			10.20
RP69	-95195.643	26299.749			10.20
RP70	-95195.643	26299.749			10.20
RP71	-95195.643	26299.749			10.20
RP72	-95195.643	26299.749			10.20
RP73	-95195.643	26299.749			10.20
RP74	-95195.643	26299.749			10.20
RP75	-95195.643	26299.749			10.20
RP76	-95195.643	26299.749			10.20
RP77	-95195.643	26299.749			10.20
RP78	-95195.643	26299.749			10.20
RP79	-95195.643	26299.749			10.20
RP80	-95195.643	26299.749			10.20
RP81	-95195.643	26299.749			10.20
RP82	-95195.643	26299.749			10.20
RP83	-95195.643	26299.749			10.20
RP84	-95195.643	26299.749			10.20
RP85	-95195.643	26299.749			10.20
RP86	-95195.643	26299.749			10.20
RP87	-95195.643	26299.749			10.20
RP88	-95195.643	26299.749			10.20
RP89	-95195.643	26299.749			10.20
RP90	-95195.643	26299.749			10.20
RP91	-95195.643	26299.749			10.20
RP92	-95195.643	26299.749			10.20
RP93	-95195.643	26299.749			10.20
RP94	-95195.643	26299.749			10.20
RP95	-95195.643	26299.749			10.20
RP96	-95195.643	26299.749			10.20
RP97	-95195.643	26299.749			10.20
RP98	-95195.643	26299.749			10.20
RP99	-95195.643	26299.749			10.20
RP100	-95195.643	26299.749			10.20

基本三角測量の座標値の算出

点名	Xn	Yn	測量	備考	種別
IA162	-95331.848	26302.117	新点		金属板
IA163	-95257.056	26327.967	新点		金属板
IA152	-95151.046	26308.226	新点		金属板
2A025	-95180.732	26299.410	多角点		金属板
AT1	-95250.226	26287.991	多角点		金属板



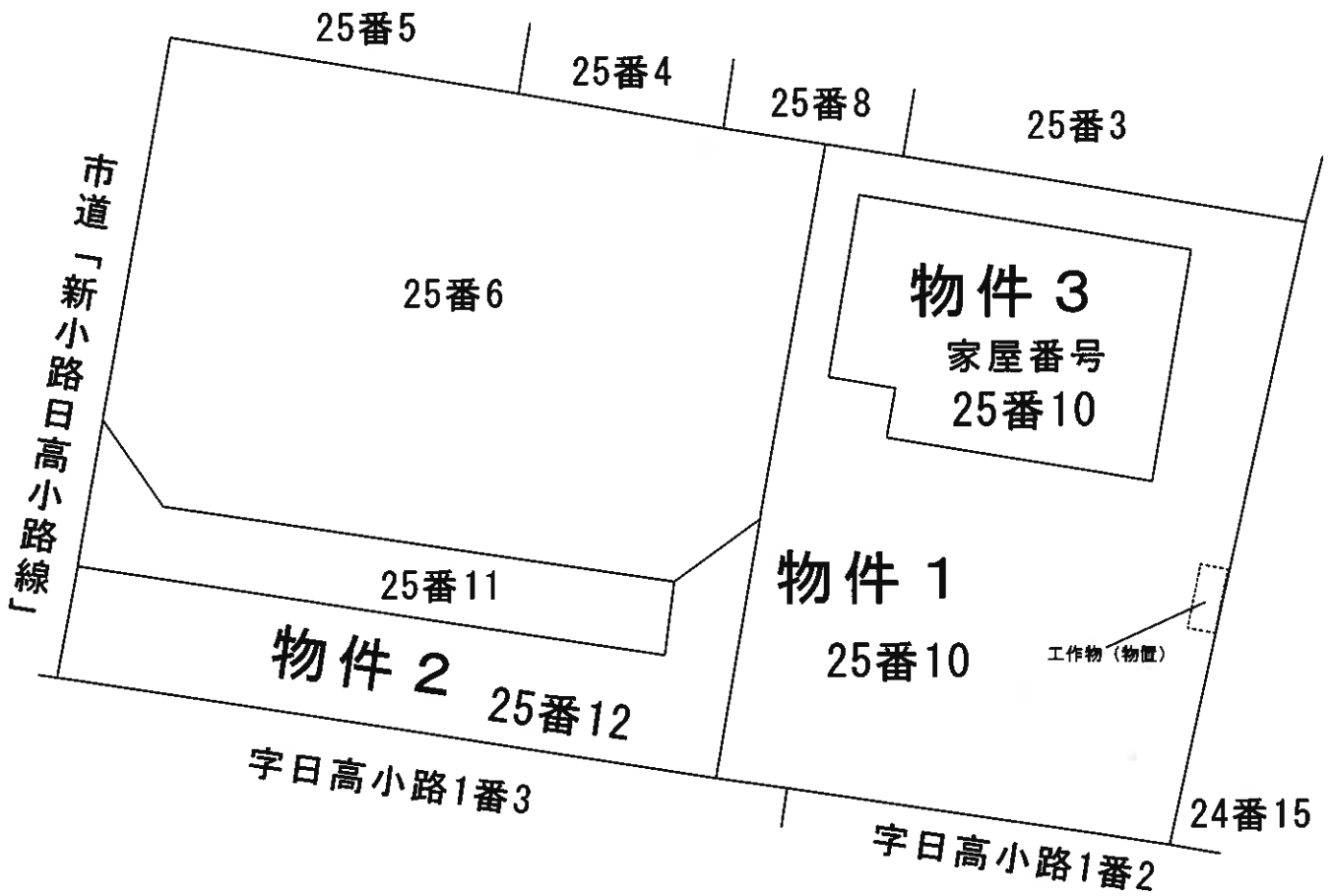
A 4 版に縮小

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(宮岡地方法務局水沢支局管轄)
令和7年9月25日 東京法務局

申請人

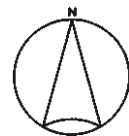
作成者

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 / 200



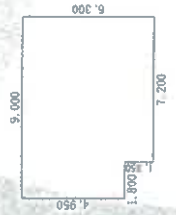
A 4 版に縮小

建築物図面

家屋番号 25番10
 建築物の所在 奥州市水沢字新小路25番地10

各階平面図

1階



求積表

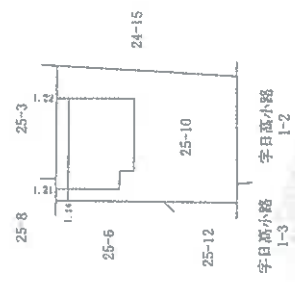
7,200 × 1,350	=	9,720,000
9,000 × 4,950	=	44,550,000
合計		54,270,000
床面積		54.27 m ²

2階



求積表

5,400 × 2,700	=	14,580,000
9,000 × 3,600	=	32,400,000
合計		46,980,000
床面積		46.98 m ²



申請人: _____

縮尺: 1/250

縮尺: 1/500

申請日: _____

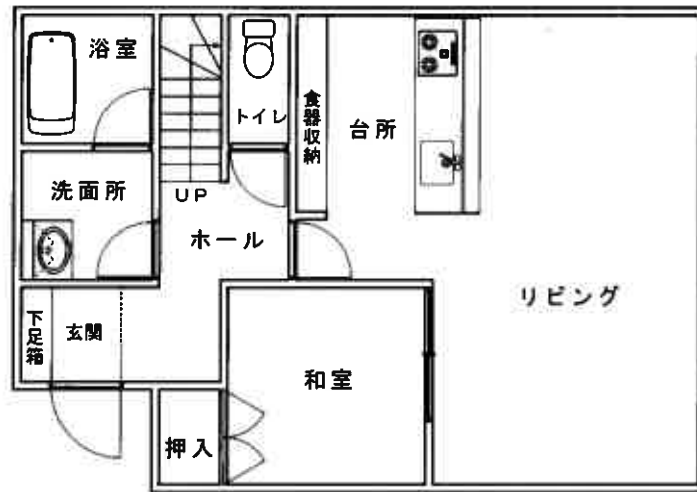
登記年月日: 令和1年6月17日

これは図面に記録されている内容を証明した建面である。
 (盛岡地方支務局水沢支局管轄)
 令和7年9月25日 東京法務局

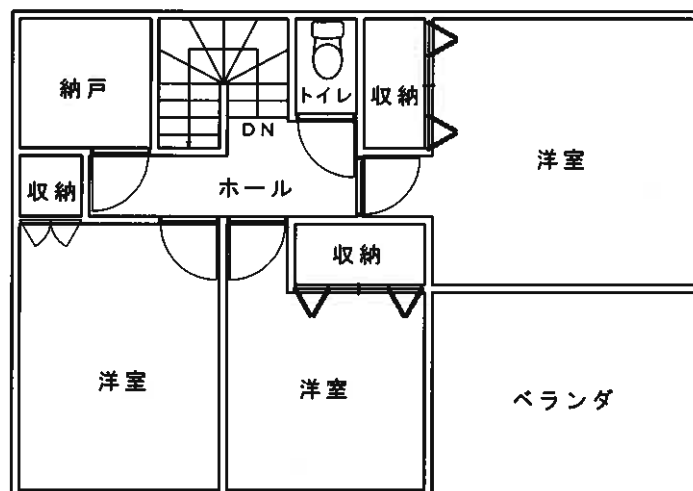
地図整理番号: M92697

建物間取図（物件3）

1階



2階



S = 1 / 1 0 0