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　○○ 年（ ケ，ヌ ）第○○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 ○○ 年 ○○ 月 ○○ 日

買受申出人（法人）	代表者	法人の所在地	〒 ○○○ － ○○○ 岩手県盛岡市内丸９番１号
		法人の名称	株式会社○○○○
		（フリガナ）	ダイヒョウトリシマリヤク ○○○○○
		代表者氏名	代表取締役 ○○○○ 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」）。

令和　7年（ケ）第　　49号

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　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　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 場　所	令和　8年　6月12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　6月22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）	令和７年度 都市計画税（円）
1, 2	2, 230, 000 1, 784, 000	一括	446, 000	97, 500	0
1	300, 000				
2	1, 930, 000				

備考	民事執行規則３０条の３第１項による価額変更

11

物　件　目　録

１　所　　　在	奥州市水沢真城字砂川
地　　　番	３０６番
地　　　目	宅地
地　　　積	１０７９．９１平方メートル

２　所　　　在	奥州市水沢真城字砂川３０６番地
家屋　番号	３０６番
種　　　類	居宅
構　　　造	木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床　面　積	１４８．２２平方メートル

（附属建物）

符　　　号	１
種　　　類	物置
構　　　造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建
床　面　積	１階　９８．７５平方メートル ２階　３９．７４平方メートル

令和　7年（ケ）第　　49号

物　件　明　細　書

令和　8年　1月　6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。

11

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登載されています。）

11

令和　７年（ケ）第　　　４９号

物　件　目　録

１	所　　　在	奥州市水沢真城字砂川
	地　　　番	３０６番
	地　　　目	宅地
	地　　　積	１０７９．９１平方メートル
２	所　　　在	奥州市水沢真城字砂川３０６番地
	家屋　番号	３０６番
	種　　　類	居宅
	構　　　造	木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
	床　面　積	１４８．２２平方メートル
	（附属建物）	
	符　　　号	１
	種　　　類	物置
	構　　　造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建
	床　面　積	1階　９８．７５平方メートル 2階　３９．７４平方メートル

令和７年(ケ)第４９号
令和７年１０月３日受理
令和７年１１月６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

令和７年(ケ)第４９号

物　件　目　録

１	所　　　在	奥州市水沢真城字砂川
	地　　　番	３０６番
	地　　　目	宅地
	地　　　積	１０７９．９１平方メートル
２	所　　　在	奥州市水沢真城字砂川３０６番地
	家屋番号	３０６番
	種　　　類	居宅
	構　　　造	木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
	床　面　積	１４８．２２平方メートル
	(附属建物)	
	符　　　号	１
	種　　　類	物置
	構　　　造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建
	床　面　積	１階　９８．７５平方メートル
		２階　３９．７４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　□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　□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　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、空住居として管理占有している。 □「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　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、南側で水沢市（現　奥州市）所有の公衆用道路（地番３７０番）に、西側で水沢市（現　奥州市）所有の公衆用道路（地番１３０番）に、それぞれ接面している。

　現況、本土地は、南側で、舗装部分の幅員約３．５メートル（認定は４．５メートル）の舗装市道「砂川１号線」に、西側で舗装部分の幅員約４．５メートル（認定は６．０メートル）の舗装市道「土手堂田線」に接面している。

３　本土地内の樹木の枝が、南側市道（砂川１号線）に、はみ出している。（写真②）

４　本土地内に、ナンバープレートのない車両が２台存在する（写真③）。

■物件２建物関係

１　主たる建物の外壁（サイディング）に、経年劣化によると思われる隙間が見受けられる（写真⑥）。シーリング材の注入等の工事が必要となる可能性が高いと思われる。

２　附属建物は、床に大きくへこみが感じられる部分があった。抜け落ちる可能性があると思われる。

３　附属建物は、窓とサッシの間に、わずかではあるが隙間があり、このことから、南に傾いていると思われる。

４　附属建物は、１階の和室の柱に、蟻道ではないかと思われる物が見られた（写真⑫参照）。このことから、附属建物には、シロアリが生息している可能性がある。

５　附属建物内では、台所に小動物の糞らしき物が散見された（写真⑭参照）。また、ネズミの穴ではないかと思われる穴が柱の根元に見られ（写真⑭参照）、これらのことから、附属建物にはネズミが生息している可能性がある。

６　附属建物の２階の部屋は、ところどころにクラックが見られる（写真⑬、写真⑯参照）。

（注）　チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（関係人の陳述等用）

関係人の陳述等	
陳　述　者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■近隣住人	１年ぐらい前だったかと思いますが、Ａさんが本建物から救急車で運ばれていきました。その後は、施設に入られたようです。 本土地の敷地内の樹木の枝が道路に被さっているので、なんとかしてもらいたいと思っています。

（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１０月６日（月）	執行官室（郵便）	法務局へ登記関係資料交付申請
令和７年１０月６日（月）	執行官室（郵便）	奥州市役所へ課税関係資料申請
令和７年１０月６日（月）	執行官室（FAX）	奥州市役所へ道路照会
令和7年１０月１６日（木）	執行官室（郵便）	期日通知送付
令和7年１０月３０日（木） １３：５０～１５：１０	物件所在地	Ｂ立会いのもと、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。

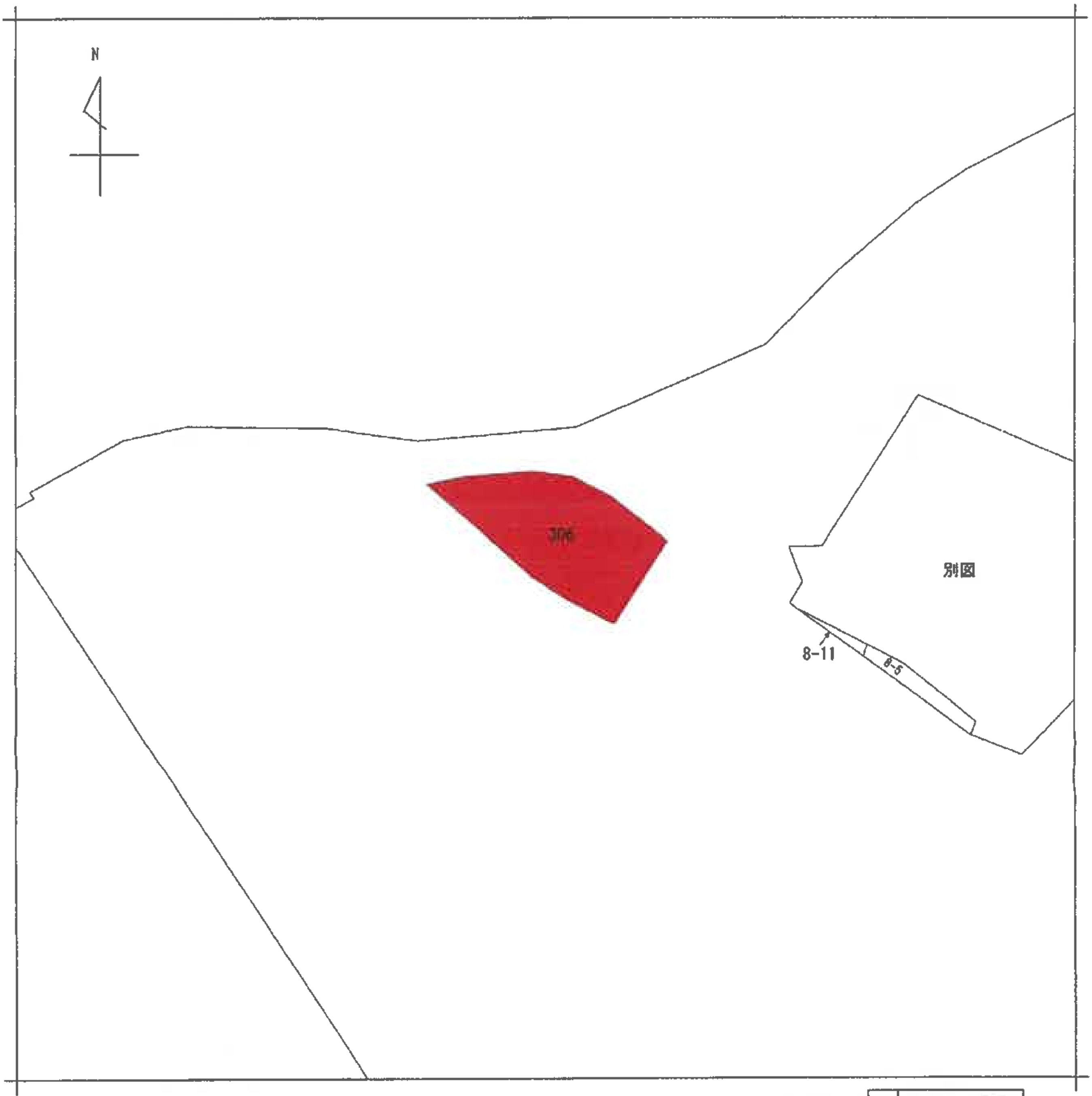
■ 令和　７　年　１０　月　３０　日

目的物件は不在で施錠されていたので、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。

□ 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

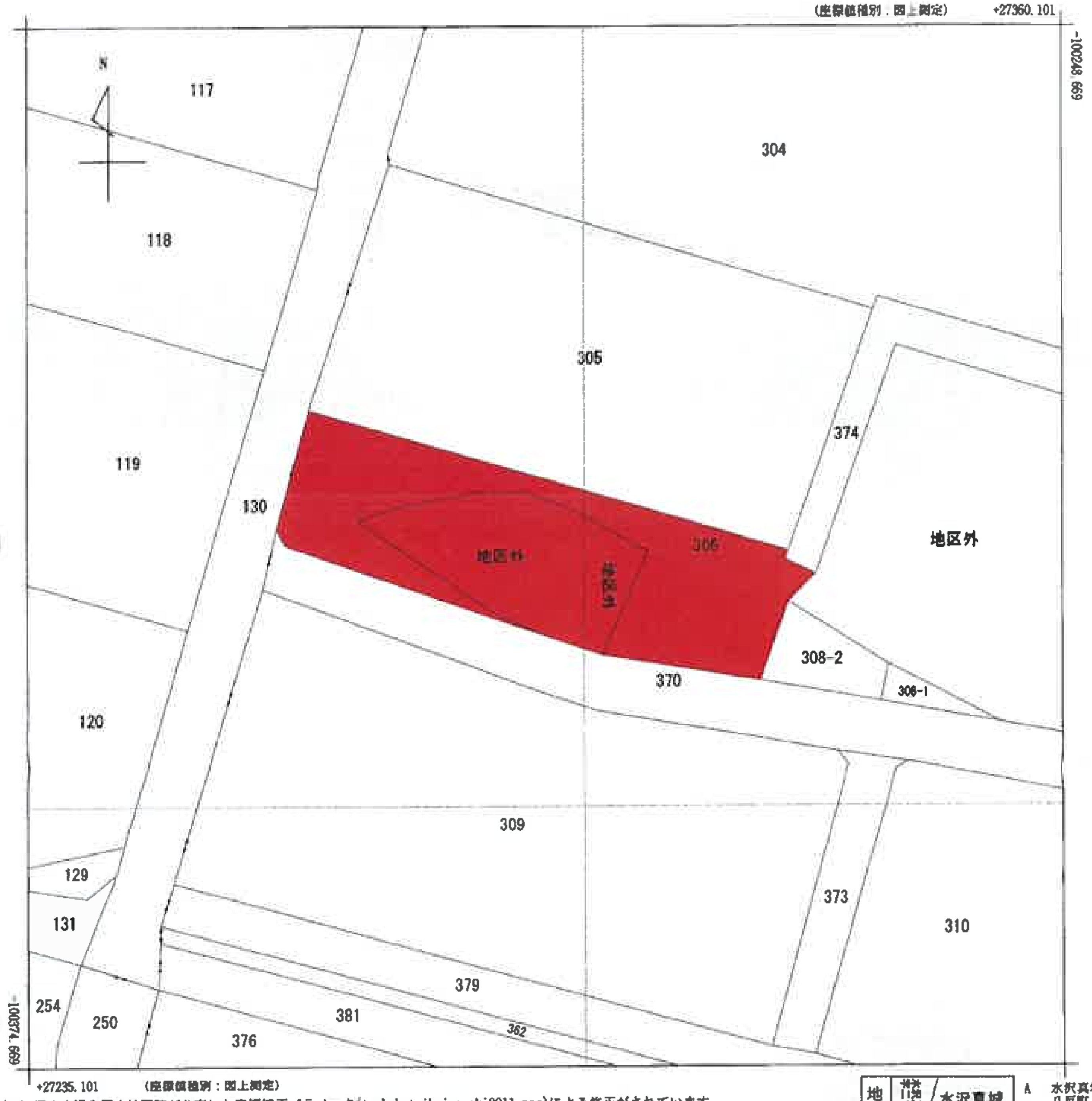


（注）地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

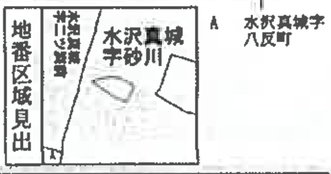
地番区域見出

請求部分	所在	奥州市水沢真城字砂川			地番	306番	
出力縮尺	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



(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。
(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(iwatemiyagi2008.par)による修正がされています。



請求部分	所在	奥州市水沢真城字砂川					地番	306番
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第１４条第１項)国調法１９－５指定	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		

(7 枚目)

登記年月日：平成20年5月22日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

641143

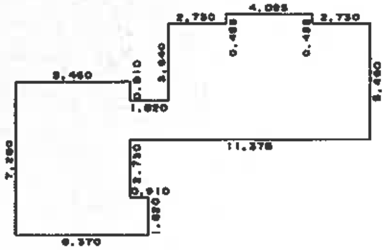
建物図面
各階平面図

家屋番号	３０６番
建物の所在	奥州市水沢区真城字砂川３０６番地

A3判をA4判に縮小

各階平面図

附属建物（符号１）１階

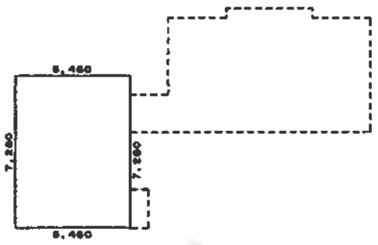


求積表

5.460	×	7.280	=	39.748800
0.910	×	1.820	=	1.656200
1.820	×	1.820	=	3.312400
9.555	×	5.460	=	52.170300
4.095	×	0.455	=	1.863225
			計	98.750925

床面積　98.75　㎡

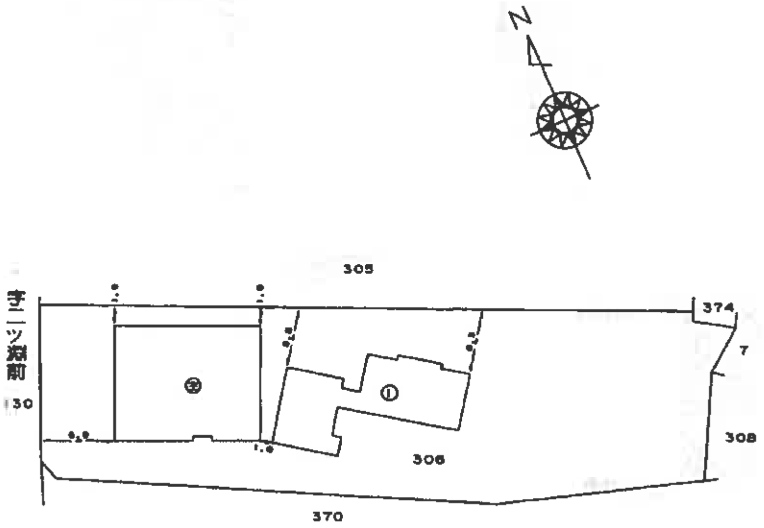
附属建物（符号１）２階



求積表

5.460　×　7.280　=　39.748800

床面積　39.74　㎡

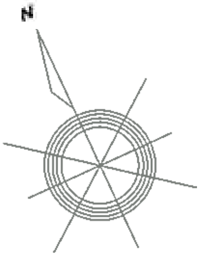


作成者	土地家屋調査士	縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/500

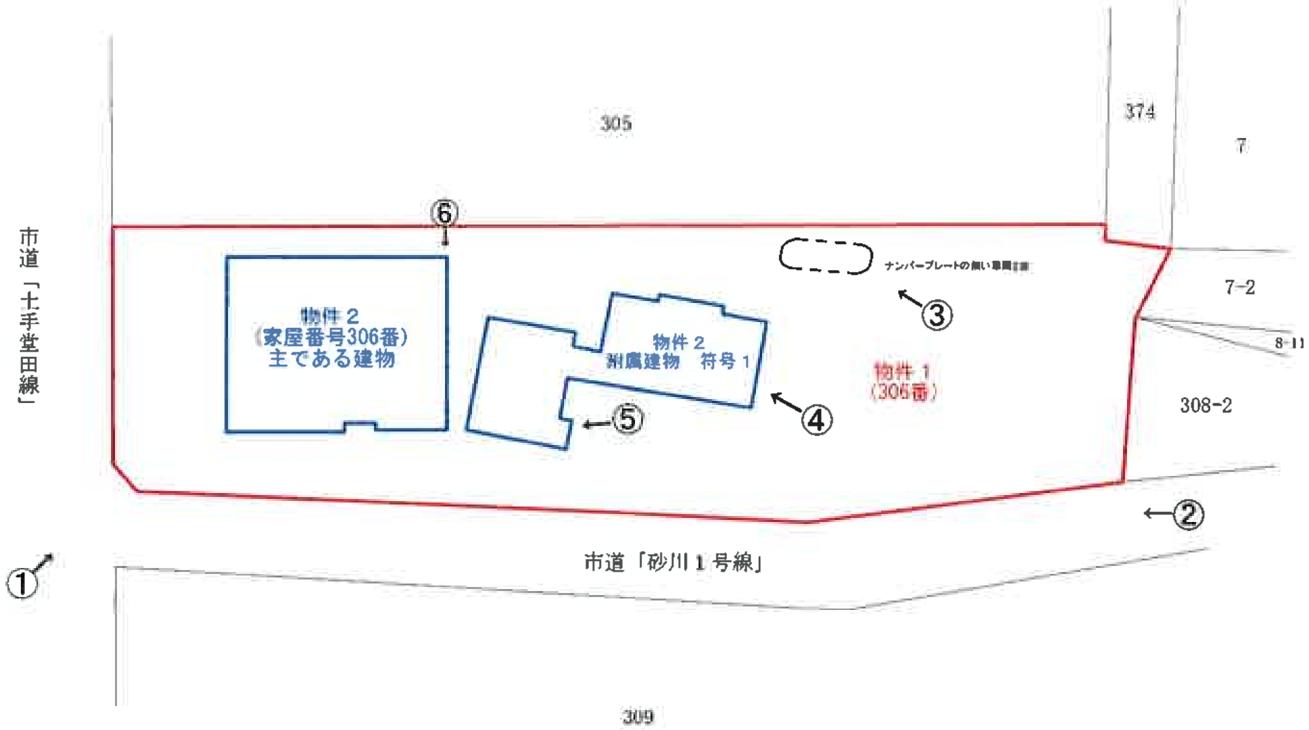
平成20年5月22日登記

(1/2)

令和７年（ケ）第４９号
土地建物位置関係図



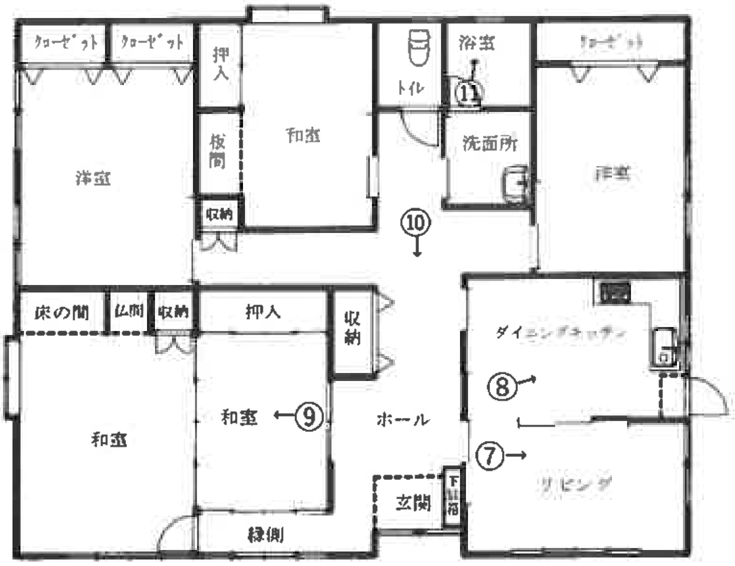
S≒1/500



←○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。

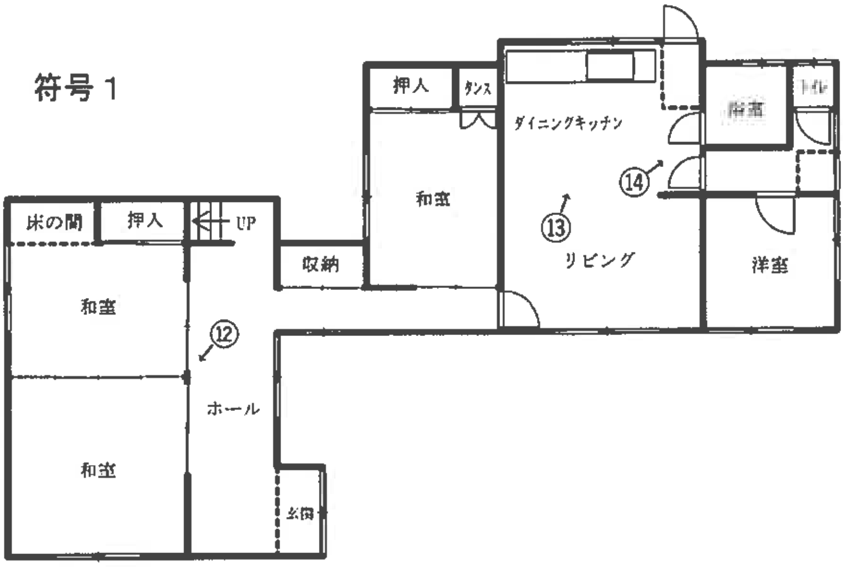
令和７年（ケ）第４９号
物件２建物　間取図

主である建物

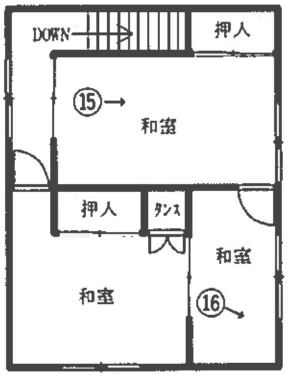


附属建物　符号１

１階



２階



←〇印は写真撮影場所であり、〇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

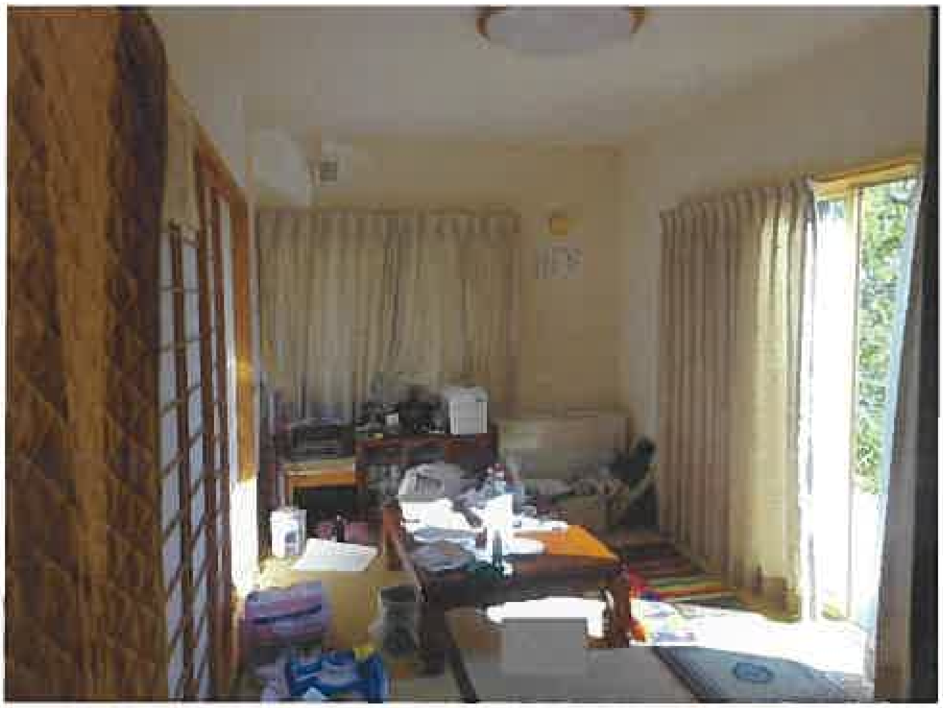


写真８

写真９

写真１０

写真１１

写真１２

写真１３

写真１４

写真１５

写真１６

令和　７年（ケ）第　　４９号
令和　７年１０月３０日　現地調査
令和　７年１１月１３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　３，７１０，０００円
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　４９０，０００円
物件２（建物）	金　３，２２０，０００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	奥州市水沢真城字砂川 ３０６番 宅地 １０７９．９１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	奥州市水沢真城字砂川３０６番地 ３０６番 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 １４８．２２平方メートル	
	附属建物		
	符　号 種　類 構　造 床面積	１ 物置 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建 １階　９８．７５平方メートル ２階　３９．７４平方メートル	

番号	特　記　事　項
	特になし

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「陸中折居」駅の東方・道路距離約1,050m 最寄りバス停「北折居」の東方・道路距離約1,360m（徒歩約17分） 奥州市役所の南方・道路距離約6,700m （別添「位置図」参照）	
付近の状況	目的物件の存する地域は、農地の中に農家住宅、一般住宅が散在する地域である。	
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	非線引き市街化区域 無指定 ７０％ ２００％ 指定なし 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 間口 奥行 形状 その他	１０７９．９１㎡ 約６２ｍ（南道路側） 約１７ｍ 概ね整形 角地
接面道路の状況	物件１は、南側で現況幅員約3.5mの舗装市道「砂川１号線」に、西側で現況幅員約4.5mの舗装市道「土手堂田線」にほぼ等高に接面する。（両道路は共に建築基準法上の道路である。）	
土地の利用状況等	所有者が物件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 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２附属建物符号１周辺から東側隣地境界付近まで、雑木が繁茂しており、その枝が南側の市道上に越境している。 物件２附属建物符号１の東側付近に、ナンバープレートのない車両が２台置かれている。 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。 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	

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(登記記載)　平成１８年１２月１１日新築 経過年数　　　　　　１９年 経済的残存耐用年数　１１年
仕　　　様	構　造：　木造 屋　根：　ガルバリウム鋼板 外　壁：　サイディング　外 内　壁：　クロス　外 天　井：　クロス　外 床　：　フローリング、畳　外 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	やや劣る
建物の利用状況	所有者が空住居として管理・占有している。
特記事項	外壁のシーリング材が経年劣化により痩せており、サイディングとの間に隙間が生じている箇所が多数見られることから、シーリング材の補修（打替え）が必要になるものと思料される。 内壁に、クロスの破れた箇所や汚れた箇所が複数見られる。 建物内に家具、家電、日用品雑貨、衣類、布団、食料品等が残置している。 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。

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５０年月日不詳新築 経過年数　　　　　　５０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：　サイディング　外 内　壁：　繊維壁、化粧合板　外 天　井：　ジプトーン、化粧合板　外 床　：　畳、フローリング　外 設　備：　なし その他：　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	極めて劣る
建物の利用状況	所有者が物置として管理・占有している。
特記事項	１階の複数の柱の表面に蟻道(白アリが地上を移動する際に作られるトンネル)が見られ、いたるところの床が抜け落ちそうになっていることから、建物の床下が広範囲にわたりシロアリの食害にあっている恐れがある。 外壁のサイディングに色褪、著しいチョーキングが生じている。 屋根のトタン板全体に塗料の剥離や発錆が見られる。 床に鼠穴と推定される穴が見られる。 内壁に、繊維壁が経年劣化により剥がれ落ちた箇所や汚れた箇所が多数見られる。 ２階の天井に雨漏りによるシミ跡が多数見られる。 建物全体が老朽化により南側に向かって若干傾いているため、壁に大きなクラックが多数生じており、複数のサッシ窓において、窓枠が歪んだため、窓枠と窓の間に隙間が見られる。 建物内に家具、家電、日用品雑貨、大量のごみ等が残置している。 以上から附属建物符号１はほぼ朽廃状態の建物と認められる。 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。

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	4,000	1.061	1079.91	0.3	1,370,000

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：方位+3.0%、角地+3.0%　相乗積+6.1%
ウ　地　　積：公簿数量を採用。
エ　建付減価補正率：物件２附属建物符号１は、シロアリの食害にあっている恐れがあるほか、建物が傾いている等老朽化が顕著で、ほぼ朽廃状態であること等を考慮し-70.0%と査定した。

②　物件２（主である建物）

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
2	125,000	148.22	0.344	6,370,000

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19年、経済的残存耐用年数11年、残価率10%で、次の通り査定した。
＝｛残価率10%＋(1-0.10)×［経済的残存耐用年数11年÷(経過年数19年＋経済的残存耐用年数11年)］｝≒　43%
観察減価法：要修繕箇所が複数見られること等を考慮し、観察減価を-20%と判断した。
　　　　定額法　　　　観察減価
現価率　＝　４３％×（１００％－２０％）　＝　３４．４％

③　物件２（附属建物　符号１）

前記のとおり、附属建物符号１は、新築後５０年以上が経過しており、経済的残存耐用年数は認められず、シロアリによる食害の恐れ、建物が傾いている等老朽化が顕著で使用は困難であり、ほぼ朽廃状態の建物と認められることから金０円と査定した。

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	1,370,000	0.25	法定地上権	340,000

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	1,370,000	－ 340,000		0.8	0.6	490,000
2	6,370,000	＋ 340,000	1.0	0.8	0.6	3,220,000
一括価格（合計）						3,710,000

ウ　占有減価修正：特にない。
エ　市場性修正：建物内に動産類等が大量に残置していること、雑木の枝が市道上に越境していること等によ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

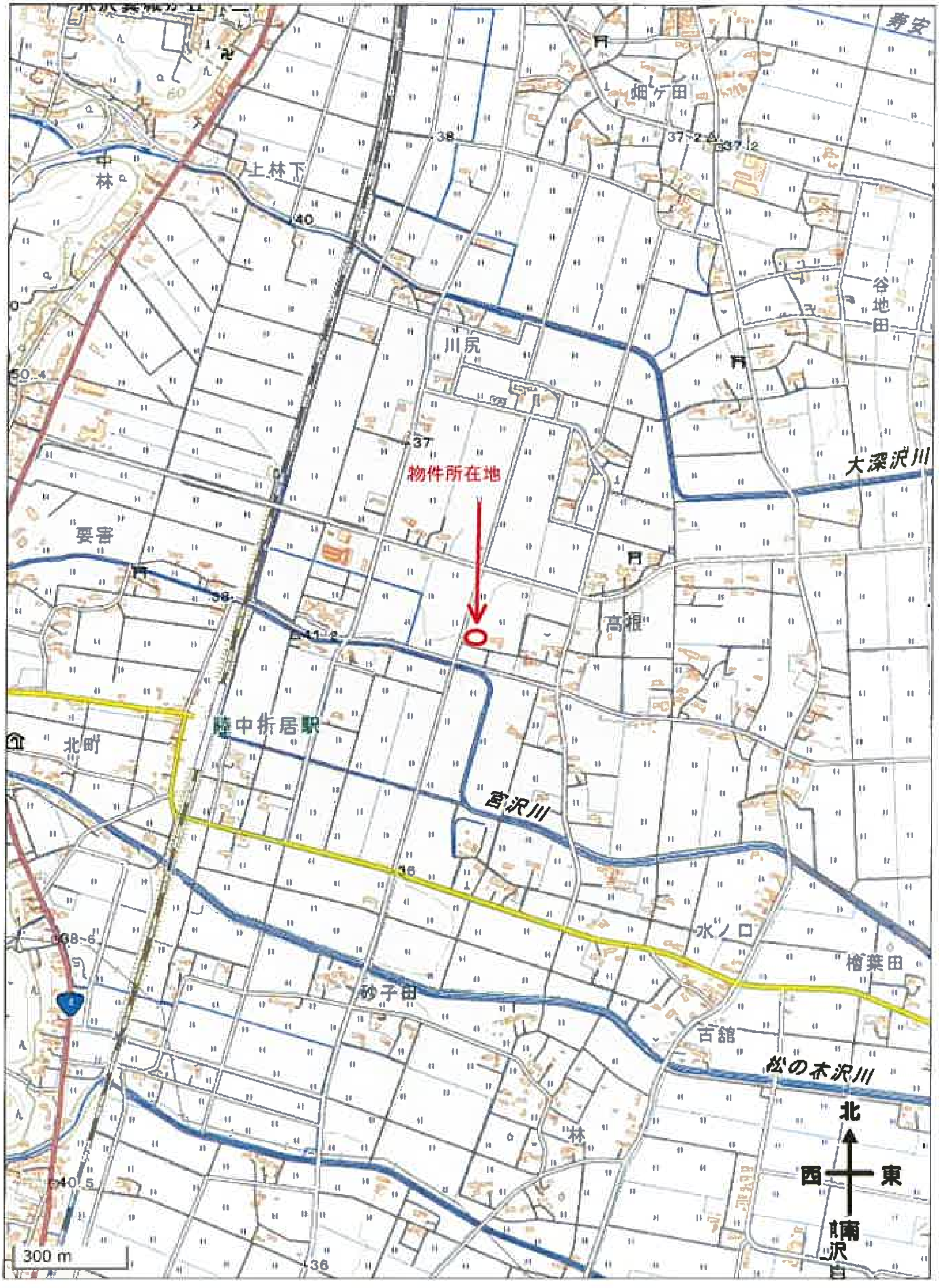
本件評価において参考とすべき価格資料等はない。

第７　附属資料の表示

所在図
公図写
建物図面・各階平面図写
土地建物位置関係図
建物間取図

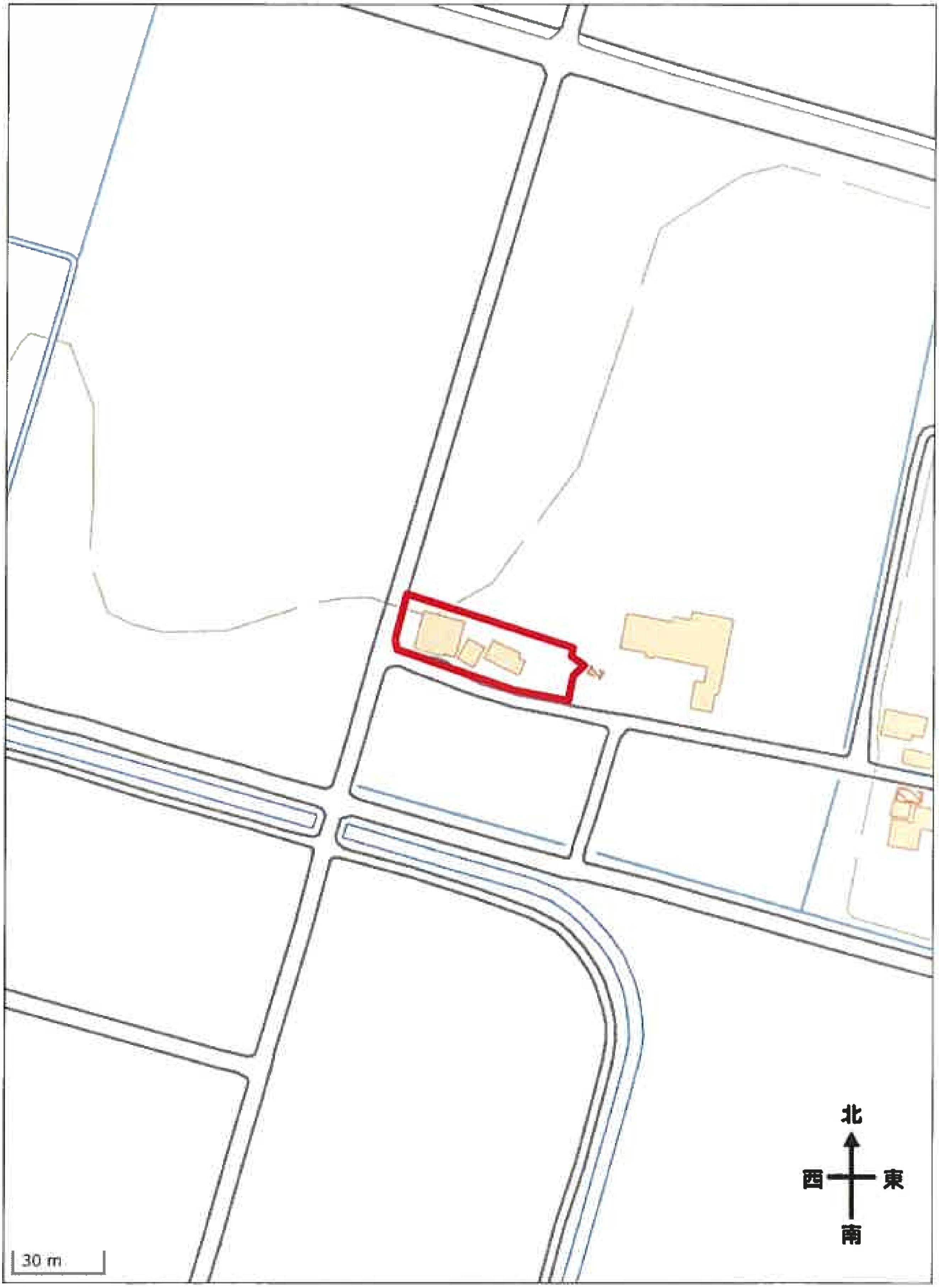
以　上

所　在　図



※　国土地理院地図（電子国土Web）を加工して作成

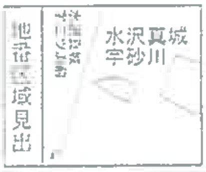
所　在　図



※　国土地理院地図（電子国土Web）を加工して作成

公図写

(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。
(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(iwatemiyagi2008.par)による修正がされています。



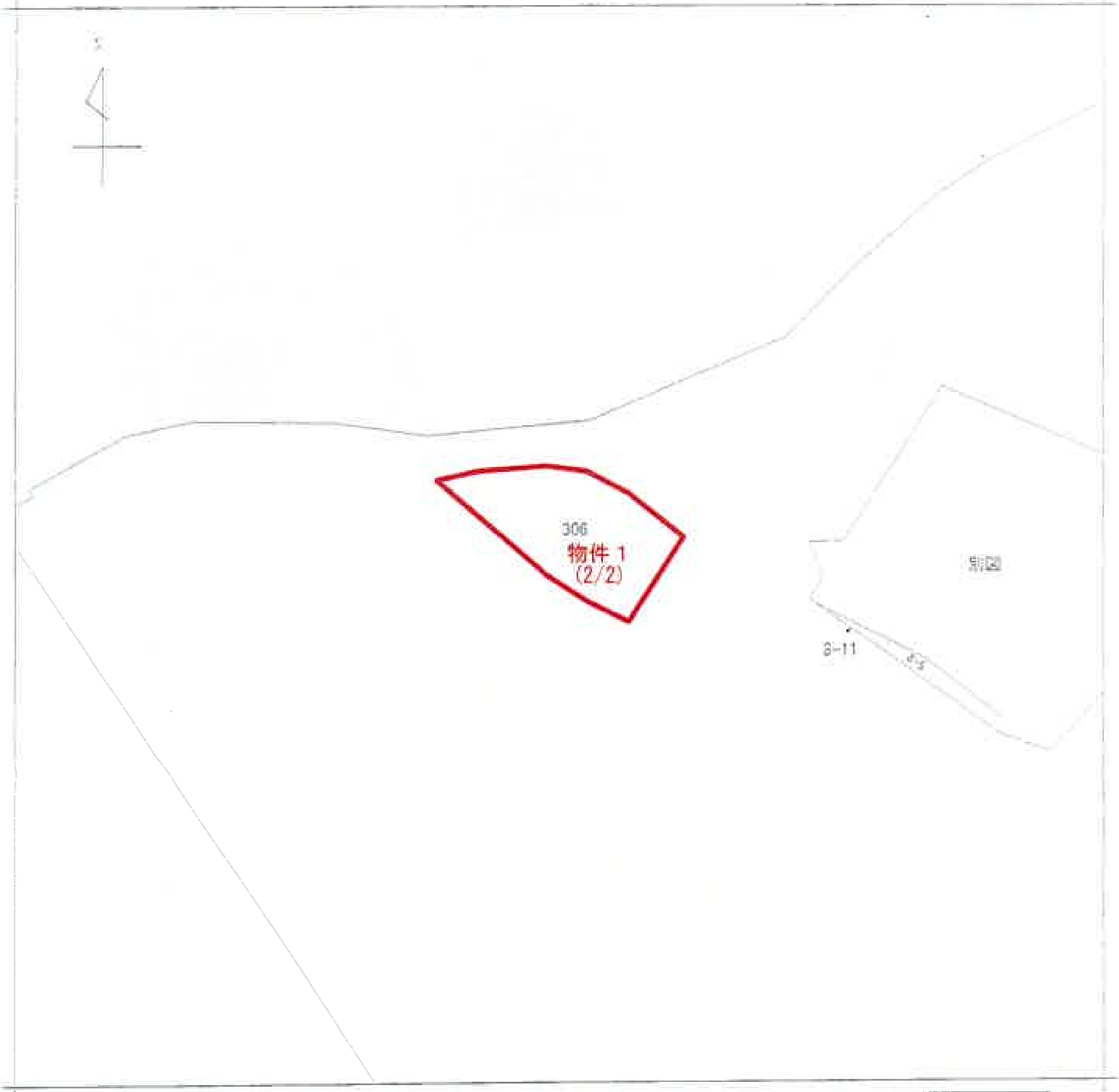
Ａ４判に縮小

請求部分	所　在	奥州市水沢真城字砂川			地　番	306番	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第１４条第１項)国調法１９－５指定
						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			

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9月9日
仙台法務局
登記官 [redacted]

地図整理番号：M99871
(2/2)

公図写



(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。

Ａ４判に縮小

地番区域見出	
水沢真城字砂川	水沢真城字砂川

請求部分	所在	奥州市水沢真城字砂川		地番	306番		
出力縮尺	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			

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9日
仙台法務局
登記官 [redacted]

地図整理番号：M99871
(1/2)

建物図面・各階平面図写

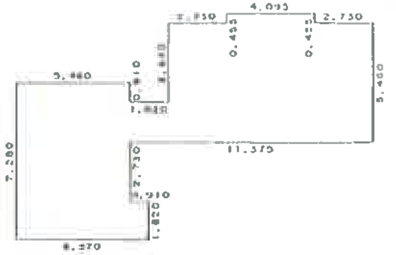
64114З

家屋番号	306番
建物の所在	奥州市水沢区真城字砂川306番地

建物図面 各階平面図

各階平面図

附属建物（符号1）1階

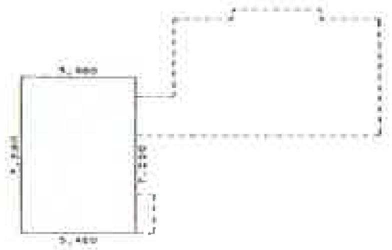


求積表

5.460	×	7.280	=	39.748800
0.910	×	1.820	=	1.656200
1.820	×	1.820	=	3.312400
9.555	×	5.460	=	52.170300
4.095	×	0.455	=	1.863225
			計	98.750925

床面積 98.75 ㎡

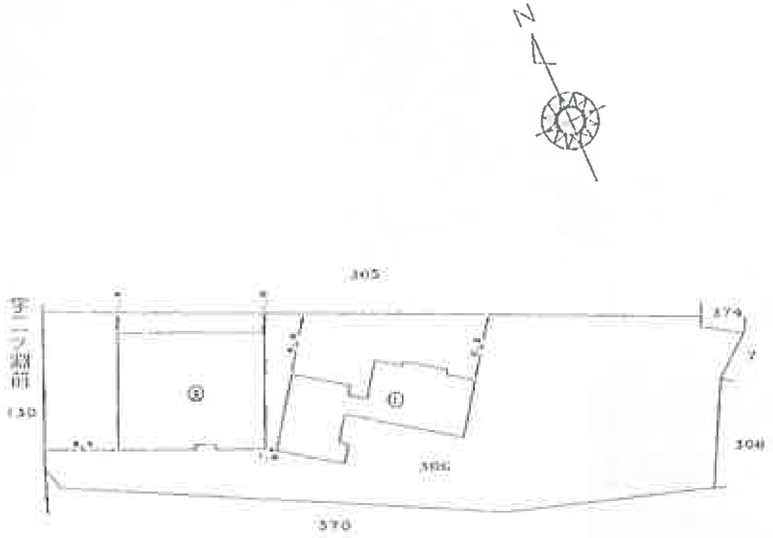
附属建物（符号1）2階



求積表

5.460	×	7.280	=	39.748800

床面積 39.74 ㎡



作成者	[redacted]	縮尺	1/250

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

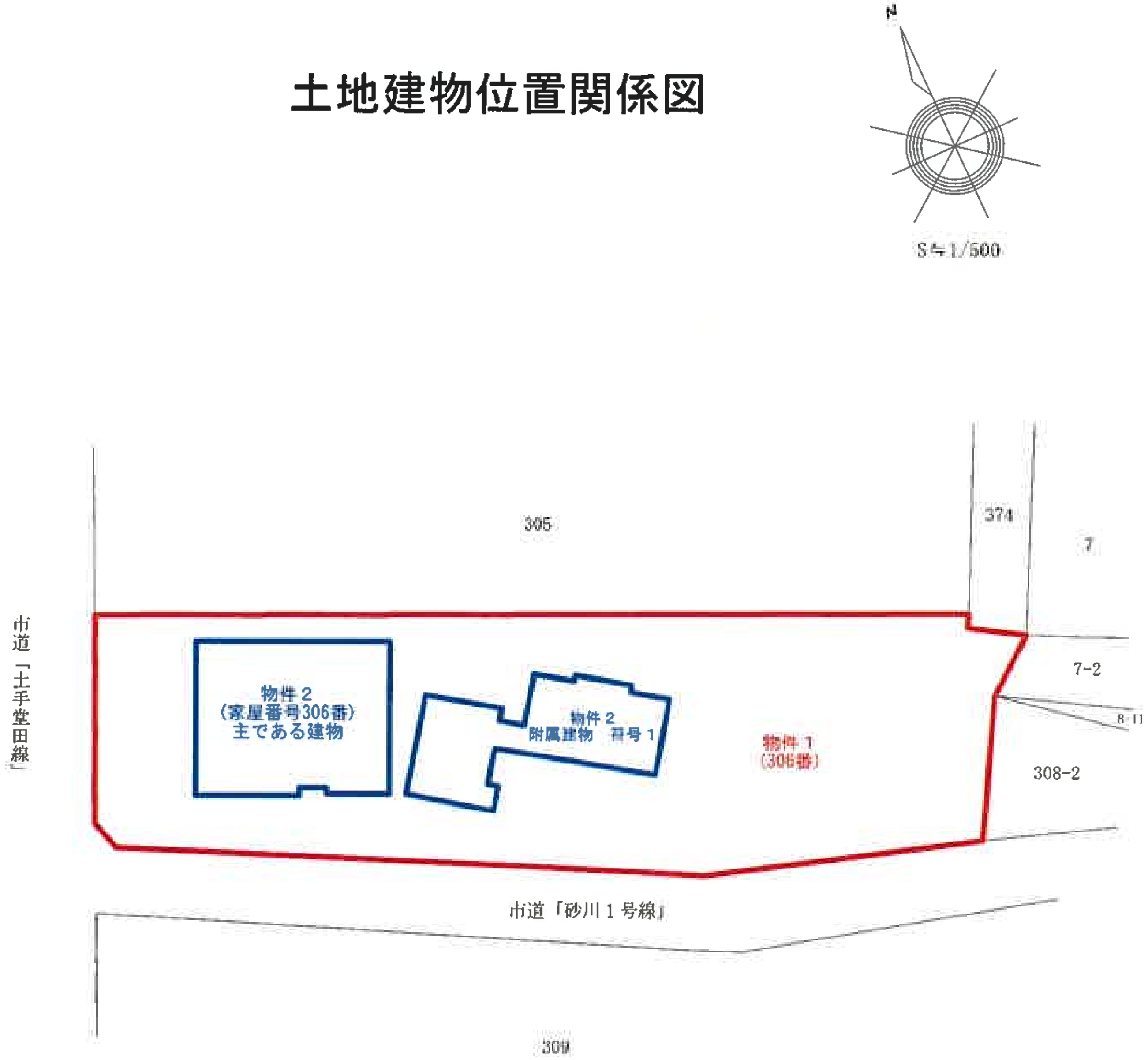
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

平成20年5月22日登記

A4判に縮小

令和　7年（ケ）第　49号

土地建物位置関係図

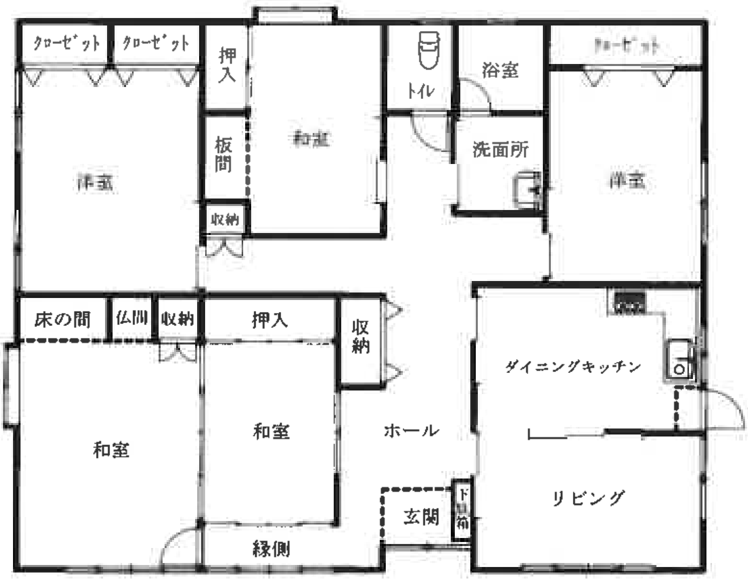


※　土地の形状、建物等の位置関係は概略を表示したものである。

建物間取図

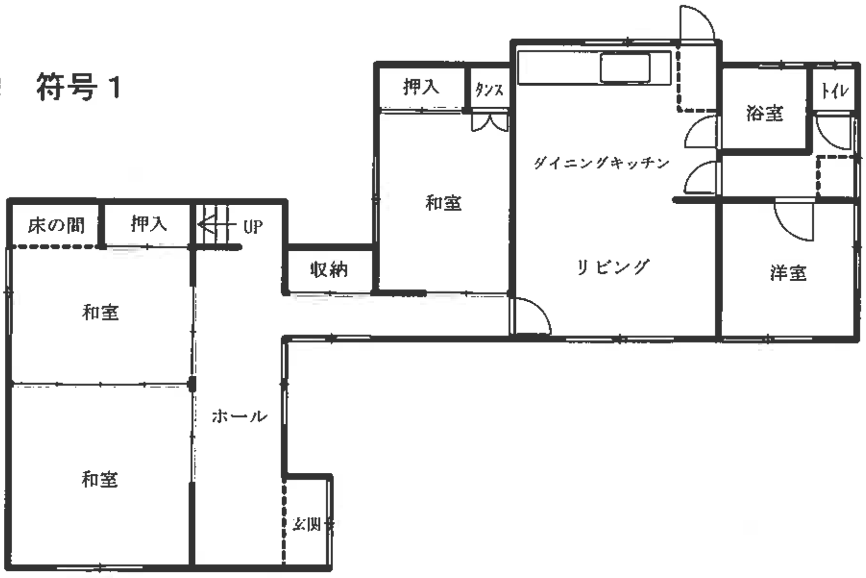
物件２

主である建物

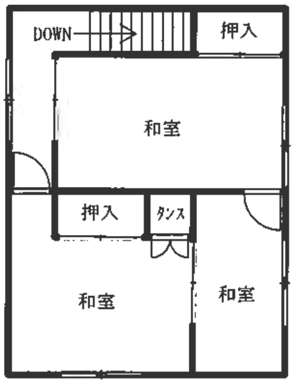


附属建物　符号１

１階



２階



※　建物の形状、間取等は概略を表示したものである。