

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	T 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 6月16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 7月 3日 午前 9時00分から 令和 8年 7月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 7月17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 8月 7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 6月16日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



4516*

物 件 目 録

- 1 所 在 奥州市胆沢小山字尼沼
地 番 1 3 番 1 5
地 目 宅地
地 積 2 2 4 . 5 6 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
- 2 所 在 奥州市胆沢小山字尼沼
地 番 1 3 番 1 6
地 目 公衆用道路
地 積 2 2 3 平方メートル
共有者 A 持分 6 分の 1
共有者 B 持分 6 分の 1
- 3 所 在 奥州市胆沢小山字尼沼 1 3 番地 1 5
家屋 番号 1 3 番 1 5
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 6 2 . 7 2 平方メートル
2 階 5 1 . 3 4 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



物 件 明 細 書

令和 8年 4月 23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1～3】
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 奥州市胆沢小山字尼沼
地 番 1 3 番 1 5
地 目 宅地
地 積 2 2 4 . 5 6 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
- 2 所 在 奥州市胆沢小山字尼沼
地 番 1 3 番 1 6
地 目 公衆用道路
地 積 2 2 3 平方メートル
共有者 A 持分 6 分の 1
共有者 B 持分 6 分の 1
- 3 所 在 奥州市胆沢小山字尼沼 1 3 番地 1 5
家屋 番号 1 3 番 1 5
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 6 2 . 7 2 平方メートル
2 階 5 1 . 3 4 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



令和8年(ケ)第1号
令和8年1月23日受理
令和8年3月12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 奥州市胆沢小山字尼沼
地 番 1 3 番 1 5
地 目 宅地
地 積 2 2 4 . 5 6 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
- 2 所 在 奥州市胆沢小山字尼沼
地 番 1 3 番 1 6
地 目 公衆用道路
地 積 2 2 3 平方メートル
共有者 A 持分6分の1
共有者 B 持分6分の1
- 3 所 在 奥州市胆沢小山字尼沼13番地15
家屋番号 1 3 番 1 5
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 6 2 . 7 2 平方メートル
2階 5 1 . 3 4 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、3)」のとおり															
住居表示	(未実施)															
土地	物件1															
現況地目	■宅地															
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"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> 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。 <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 上記の者が、本建物を少量の動産を残置したまま、空住居として占有している。 <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	「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;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()</td> <td>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> <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											
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	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路												
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"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、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"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が道路として一般の通行の用に供している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>												
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 border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding: 0 5px;">支部</td> <td style="padding: 0 5px;">平成</td> <td style="padding: 0 5px;">年()</td> <td style="padding: 0 5px;">第</td> <td style="padding: 0 5px;">号</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">保管開始日</td> <td style="padding: 0 5px;">平成</td> <td style="padding: 0 5px;">年</td> <td style="padding: 0 5px;">月</td> <td style="padding: 0 5px;">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、南側で物件2土地及び奥州市が所有する田（胆沢小山字尼沼13番11）を介して「道」（水沢真城字塚に所在）に接面している。
現況、本土地は、物件2土地を介して南側で幅員約6.0メートルの舗装市道「塚1号線」（物件2土地との接面部分は幅員約7.4メートル）に接面している。
- 3 本土地にはカーポート（工作物）がある。（土地建物位置関係図、写真2参照）

■物件3 建物関係

- 1 本建物は、空家となっているが、内部には少量の動産が残されている。
（ただし、本建物を共有し、占有するA、Bともに、必要な物は既に持ち出しており、残置物は不要である旨を当職に陳述した。）

■物件2 土地関係

- 1 本土地は、A、Bそれぞれが、いずれも持分6分の1を有する共有土地であり、本件の対象はその持分（AB合計で3分の1）についてのものである。
- 2 本土地は、公衆用道路として利用されており、その幅員は約6.0メートルである。
- 3 本土地は、南側で幅員約6.0メートルの舗装市道「塚1号線」（本土地との接面部分は幅員約7.4メートル）に接面している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (債務者兼共有者)	相共有者Aは、私の元夫です。目的物件は空家ですが、もう鍵は持っていません。私は、目的物件の建築後から令和7年の3月ごろまで住んでいたと思います。物件3建物の中には私の洋服なども残っていますが、全て不要な物ですので捨ててもらって構いません。
■ A (債務者兼共有者)	相共有者Bは、私の元妻です。目的物件は空家になっています。鍵は破産管財人に預け、私はもう持っていません。荷物が残っていますが、必要な物は全部持ち出しましたので、残っているのは不要な物です。建築後から令和7年の5月ぐらいまで住んでいたと思います。

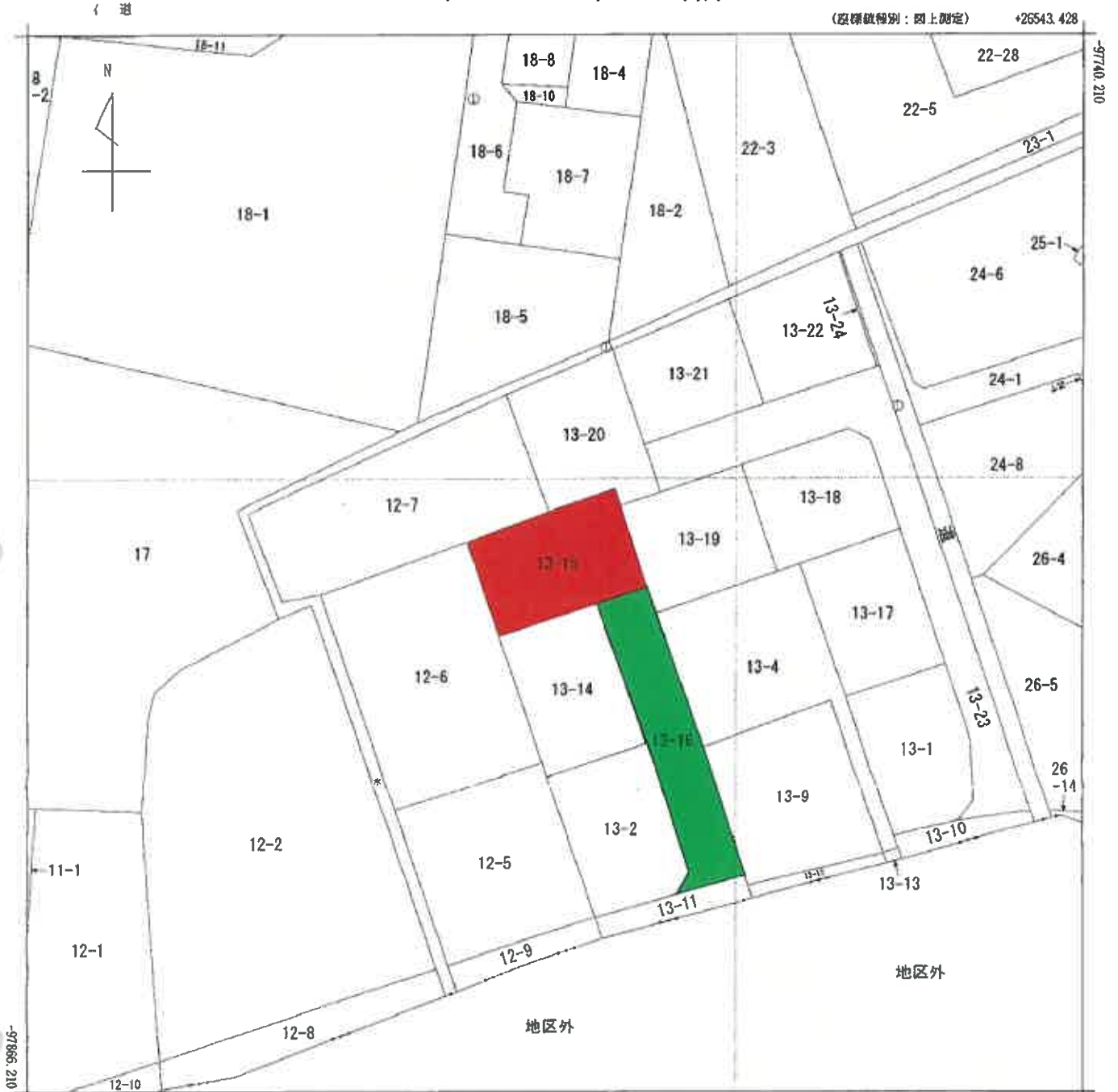
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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8年1月23日(金)	執行官室(郵便)	法務局へ登記関係資料交付申請
令和8年1月23日(金)	執行官室(郵便)	奥州市役所へ課税関係資料申請
令和8年1月23日(金)	執行官室	道路照会(HP閲覧)
令和8年2月12日(木)	執行官室(郵便)	期日通知送付
令和8年3月9日(月) 13:50~15:10	物件所在地	C立会いのもと、物件に立入調査。 評価人同行
令和8年3月10日(火) 11:00~11:10	執行官室(電話)	Bに聴取
令和8年3月11日(水) 17:55~18:00	執行官室(電話)	Aに聴取
<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 8 年 3 月 9 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C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



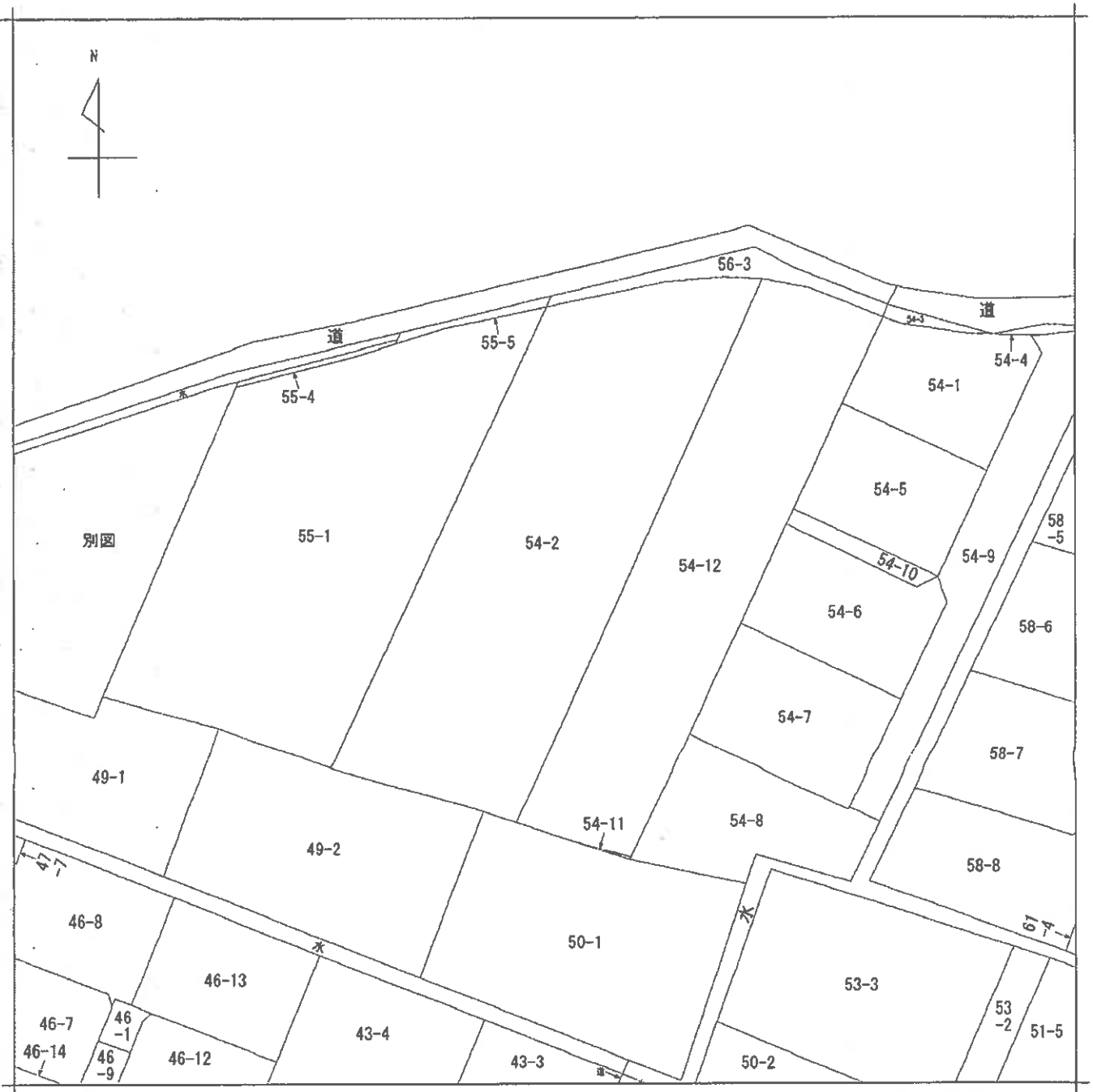
+26418.428 (座標値種別：図上測定)
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(iwatemiyagi2008.par)による修正がされています。

地番区域見出し
 胆沢小山字尼沼

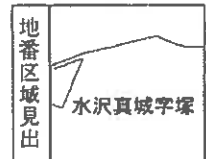
請求分	所在 奥州市胆沢小山字尼沼				地番	13番15				
出力尺	1/500	精度分	甲三	座標系番号又は記号	X	分類	地区(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)	昭和61年10月20日			補事項	

A3判をA4判に縮小

42-3



(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	奥州市水沢真城字塚			地番	54番2		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系又は座番は記号	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		

(8 枚目)

A3判をA4判に縮小

イ 47-6 ハ 31-16
ロ 31-13 ニ 30-4



(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	奥州市水沢真城字塚			地番	32番3		
出力縮尺	1/500	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

地積測量図 (1/2)

13-2, 13-14, 13-15,
13-16

奥州市胆沢小山字沼沼

地番

土地の所在

求積表

(測地成果2011) 境界線地積

地番	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_{n+1} - X_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n) - (Y_n \cdot (X_{n+1} - X_n))$
12-7	-7846.600	26465.418	-11.801	113676.27630	
13	-7828.167	26478.729	6.236	-51059.19102	
13-1	-7824.703	26491.054	12.326	-125411.69160	
14	-7827.184	26482.540	4.874	-47809.69416	
14-1	-7846.623	26496.629	2.626	-23707.09128	
12	-7842.768	26485.178	-5.807	46888.72676	
12-12	-7843.754	26481.321	-3.729	35473.35132	
合計				442.81632	
合計面積				221.40816	
合計地積				221.86 m ²	

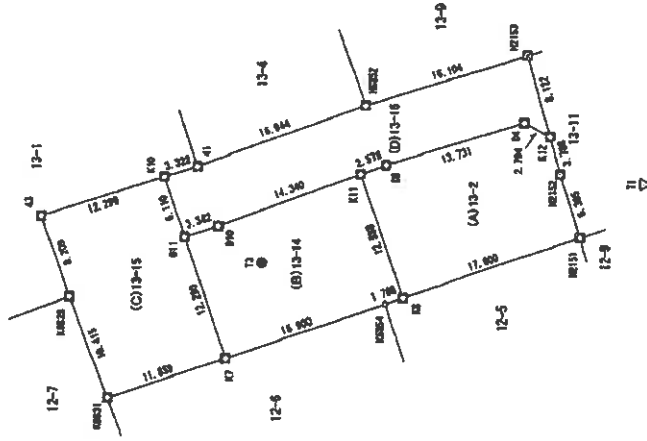
地番	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_{n+1} - X_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n) - (Y_n \cdot (X_{n+1} - X_n))$
13-14	-7828.167	26478.729	-12.848	122344.48114	
15	-7827.184	26479.148	-5.653	83288.89728	
13-15	-7812.018	26474.088	6.569	-46154.97280	
17	-7808.093	26465.707	12.697	-122825.11001	
18	-7811.297	26468.725	5.917	-51083.79258	
11	-7824.703	26491.054	-7.905	68282.44418	
合計				438.44183	
合計面積				218.020815	
合計地積				219.02 m ²	

地番	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_{n+1} - X_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n) - (Y_n \cdot (X_{n+1} - X_n))$
13-15	-7812.018	26474.088	-15.445	151678.48450	
17	-7808.093	26465.707	5.815	-54818.81125	
13-16	-7792.111	26468.613	17.513	-131278.91621	
13	-7794.448	26467.172	11.491	-112728.97888	
18	-7806.166	26491.044	-2.868	20226.19128	
11	-7808.093	26465.707	-17.446	170328.99418	
合計				649.12084	
合計面積				324.560420	
合計地積				324.95 m ²	

地番	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_{n+1} - X_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n) - (Y_n \cdot (X_{n+1} - X_n))$
13-15	-7808.093	26465.707	5.779	-67424.07947	
11	-7804.148	26491.044	6.886	-80473.13244	
11	-7825.312	26490.238	10.597	-102786.62801	
13-13	-7844.652	26483.018	-3.182	38872.41154	
11	-7842.768	26485.178	-5.489	43098.44130	
14	-7811.297	26468.725	-2.626	25707.09128	
13	-7821.184	26492.148	-4.874	47809.69416	
11	-7824.703	26491.054	-5.815	58288.92615	
11	-7811.297	26468.725	-5.917	51083.79258	
合計				648.03292	
合計面積				324.016460	
合計地積				323.21 m ²	

地積計算表 698.721945 m²

測量年月日 令和4年6月14日
 測者 〇 〇 〇



境界点	境界線の種類
○	境界点
△	境界線
□	金庫
田	コンクリート杭
⊗	プラスチック杭
◇	紙

縮尺 1/500

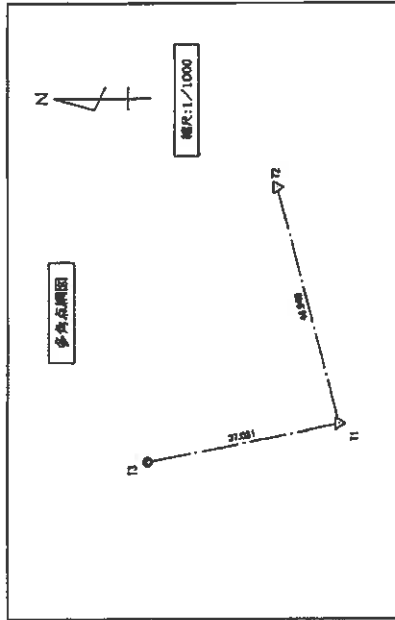
申請人

作成者

地積測量図 (2/2)

地番 13-2, 13-14, 13-15, 13-16

土地の所在 奥州市胆沢小山字尾沼



位置関係表 (測地法第2011)

使用外点座標リスト			
点名	X座標	Y座標	備 考
四沢 (電子座標点)	-96805.086	13414.683	
水沢1 (電子座標点)	-98670.039	3252.093	
水沢2 (電子座標点)	-84778.185	41297.703	

測量外点座標リスト			
点名	X座標	Y座標	備 考
T1	-97851.714	28490.484	概 算
T2	-97840.001	28333.348	概 算

令和4年10月13日 ネットワーク型GNSS方式による測量

測量外点座標リスト			
点名	X座標	Y座標	備 考
T3	-97815.421	29483.128	プラスチック杭

令和4年6月14日 TS測量

作成者

申請人

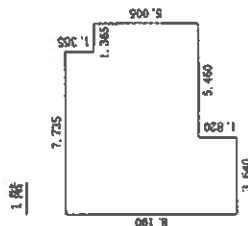
縮尺 1/1000

A3判をA4判に縮小

建築物図面

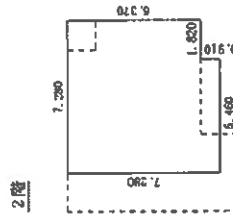
家屋番号	13番15
建築物の所在	奥州市胆沢小山字尾沼13番地15

各階平面図



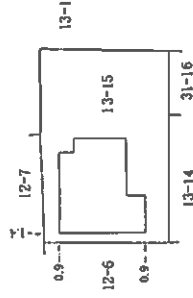
求積表

7.735 × 1.365 =	10.558275
9.100 × 5.005 =	45.543500
3.640 × 1.820 =	6.624800
計	62.726575
床面積	62.72㎡



求積表

7.280 × 6.370 =	46.373600
6.460 × 0.910 =	4.998600
計	51.372200
床面積	51.37㎡

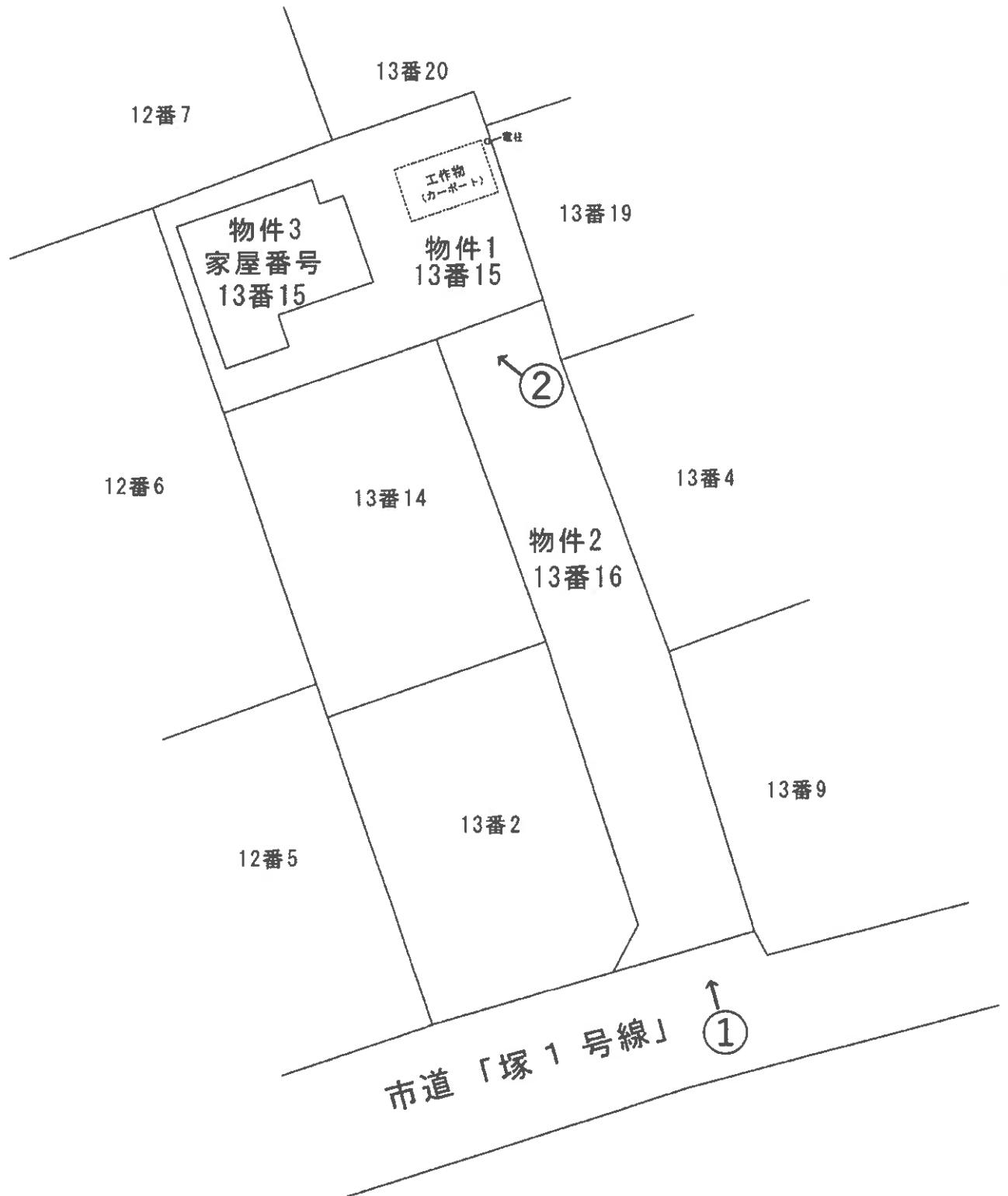


作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

令和8年(ケ)第1号 土地建物位置関係図



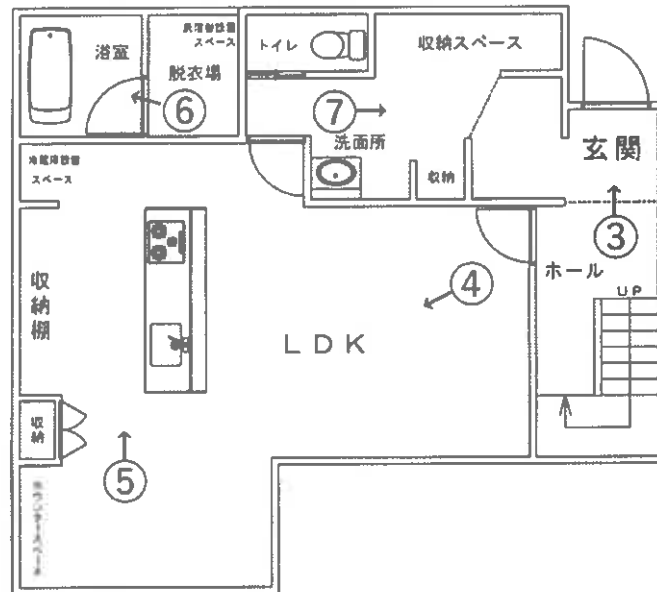
S≒1/300



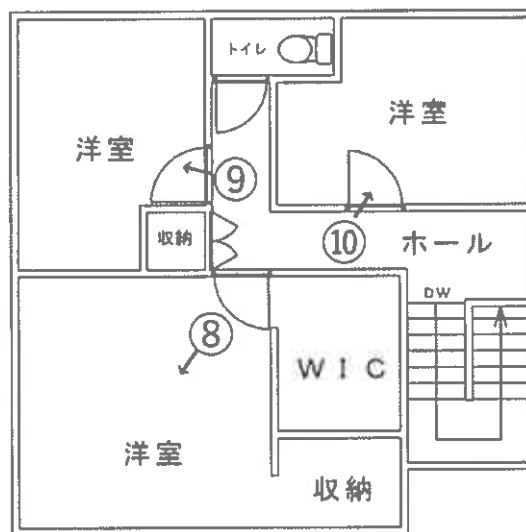
←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。
土地・建物の形状及び位置関係は概略を記載したものである。

令和8年(ケ)第1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。

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



写真7



写真8

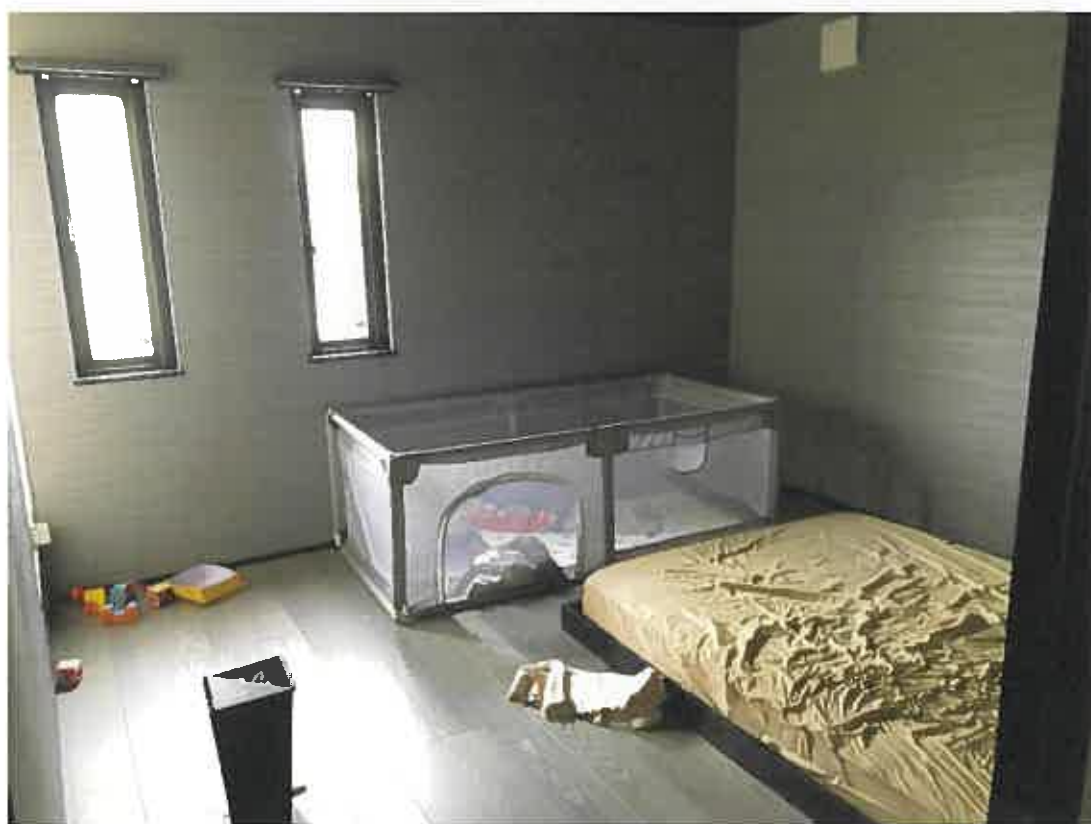


写真9



写真10



令和8年（ケ）第1号
令和8年 3月 9日 現地調査
令和8年 3月18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 7,720,000円
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,890,000円
物件2（土地）	金 20,000円
物件3（建物）	金 5,810,000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 地積	奥州市胆沢小山字尼沼 13番15 宅地 224.56㎡	同 左
2	所在地 地積	奥州市胆沢小山字尼沼 13番16 公衆用道路 223㎡	同 左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	奥州市胆沢小山字尼沼13番地15 13番15 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 62.72㎡ 2階 51.34㎡	同 左
番 号	特 記 事 項		
1・3	特記すべき事項はない。		
2	本件の対象となる共有持分は3分の1（共有者2名が各6分の1）である。		

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」駅の南方約3.0km（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。 奥州市役所 : 約3.6km（道路距離） バス停「大歳医院前」 : 約210m（道路距離） スーパーアークス龍ヶ馬場店 : 約630m（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。 近年は、格別の地域要因の変動は認められないため、当面現状のまままで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 用途指定無し 70% 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6.1m、奥行約12.3m、地積224.56㎡のほぼ長方形の画地である。 地勢は概ね平坦である。 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>南側で物件2にほぼ等高に接面し、物件2を介して南側の市道「塚1号線」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、土地共有者2名が物件3の建物を空き家として共有・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 土壤汚染については、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、土壤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、土壤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。 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)	物件 1 と同じ
画地条件 (規模、形状等)	幅約 6m、長さ約 36m、地積 223 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	南側で幅員6m舗装市道「塚 1 号線」に接面している。 なお、物件 2 との接面部分の幅員は約7.4mである。
土地の利用状況等	物件 1 から南側市道「塚 1 号線」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、通路と認められ、物件 1 の共有者、1 3 番 2 及び 1 3 番 1 4 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4年12月6日新築 経過年数 3.3年 経済的残存耐用年数 26.7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	建物共有者からの聴取によると、令和7年5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劣る。 なお、建物内部に家財道具の一部等が残存している。
建物の利用状況	建物共有者2名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	19,100	0.979	224.56	1.00	4,200,000

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）－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
 $20,800\text{円}/\text{m}^2 \times 100/100 \times 100/101 \times 100/107.8 \approx 19,100\text{円}/\text{m}^2$

○ 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 +1%（方位）

$\therefore 1 + 0.01 = 101\%$

○ 地域格差：交通接近条件 -2%（最寄駅-1%、最寄商業施設-1%）

環境条件 +10%（居住環境+10%）

\therefore 相乗積により、 $(1-0.02) \times (1+0.1) = 107.8\%$

イ 個別格差：画地条件 +3%（方位）、-5%（間口・奥行の関係）

\therefore 相乗積により、 $(1+0.03) \times (1-0.05) \approx 97.9\%$

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	持 分 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ≒オ
2	19,100	0.025	223	1/3	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）

\therefore 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。

エ 持 分：公簿上の持分を採用。

(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	114.06	0.541	8,640,000

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3.3年、経済的残存耐用年数26.7年、残価率10%で、90.1%と査定した。

$$\begin{aligned} &= \text{残価率}10\% + (1-0.1) \times \text{経済的残存耐用年数}26.7\text{年} \div \text{経済的全耐用年数}30\text{年} \\ &= 90.1\% \end{aligned}$$

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。

定額法 観察減価法

$$\therefore \text{現価率} = 90.1\% \times (100\% - 40\%) \doteq 54.1\%$$

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	4,200,000	0.25	法定地上権

イ 土地利用権等割合：物件3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)オ、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	4,200,000	-1,050,000	/	1.0	0.6
2	40,000	-	/	1.0	0.6	20,000
6	8,640,000	+1,050,000	1.0	1.0	0.6	5,810,000
一括価格(合計)						7,720,000

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）－2

所 在	奥州市水沢真城が丘1丁目10番5
価 格	20,800 円/㎡
位 置	JR東北本線「水沢」駅の南方約3.5km
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	382 ㎡
供給処理施設	水道・ガス・下水
接 面 街 路	北東側6m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	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料の表示

位置図①②

公図写

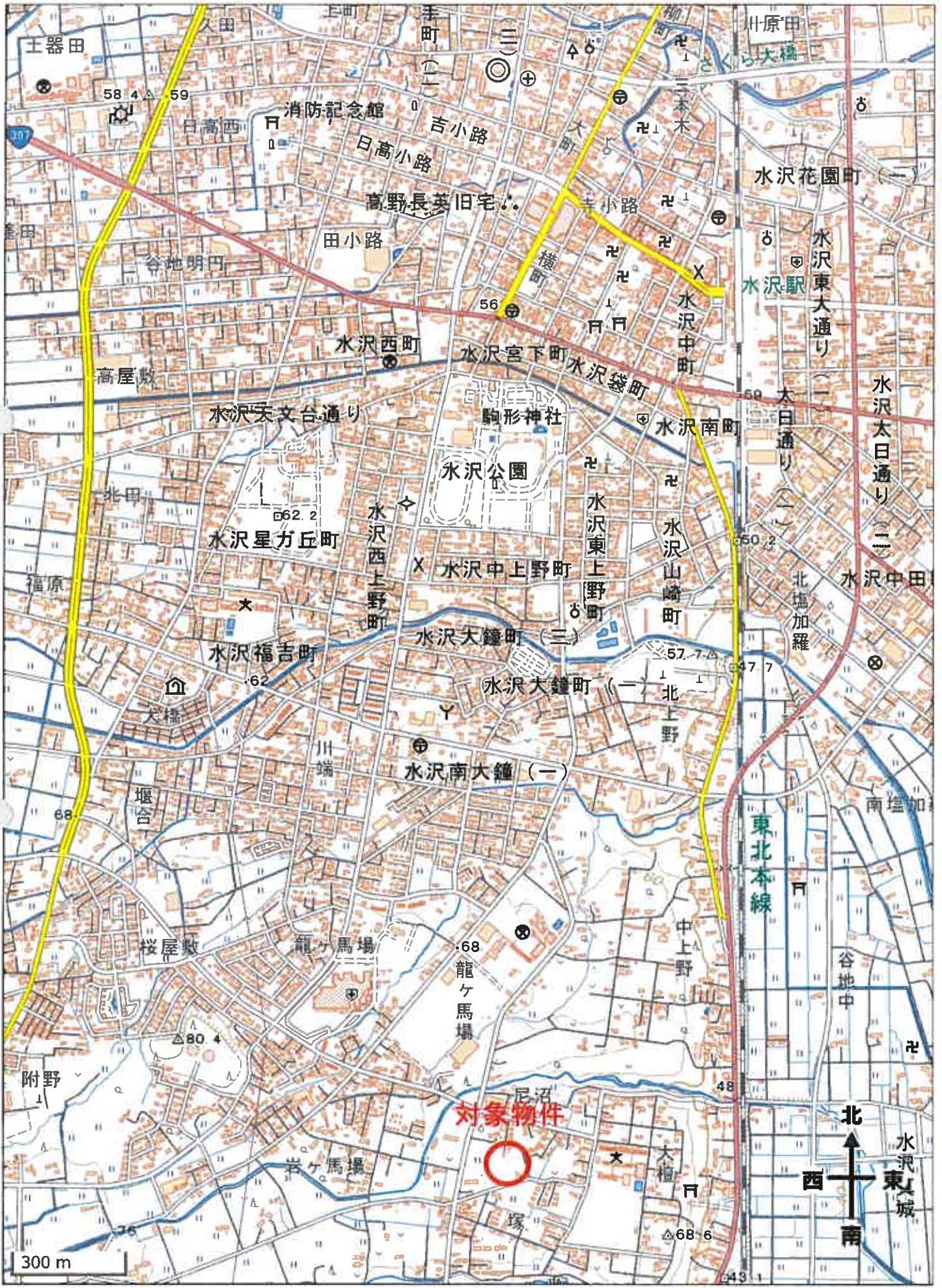
地積測量図写

土地建物位置関係図

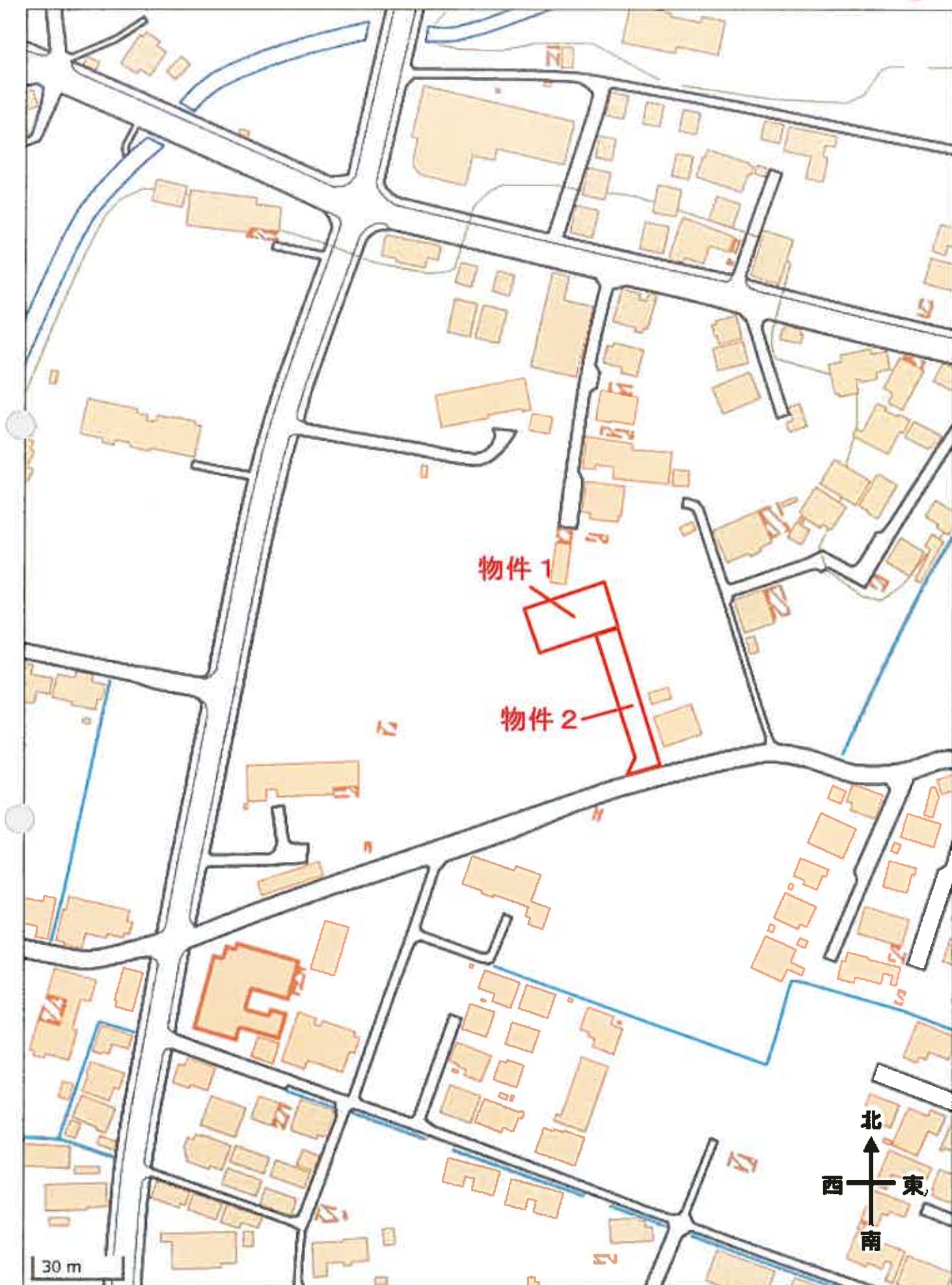
建物図面・各階平面図写

建物間取図

以 上

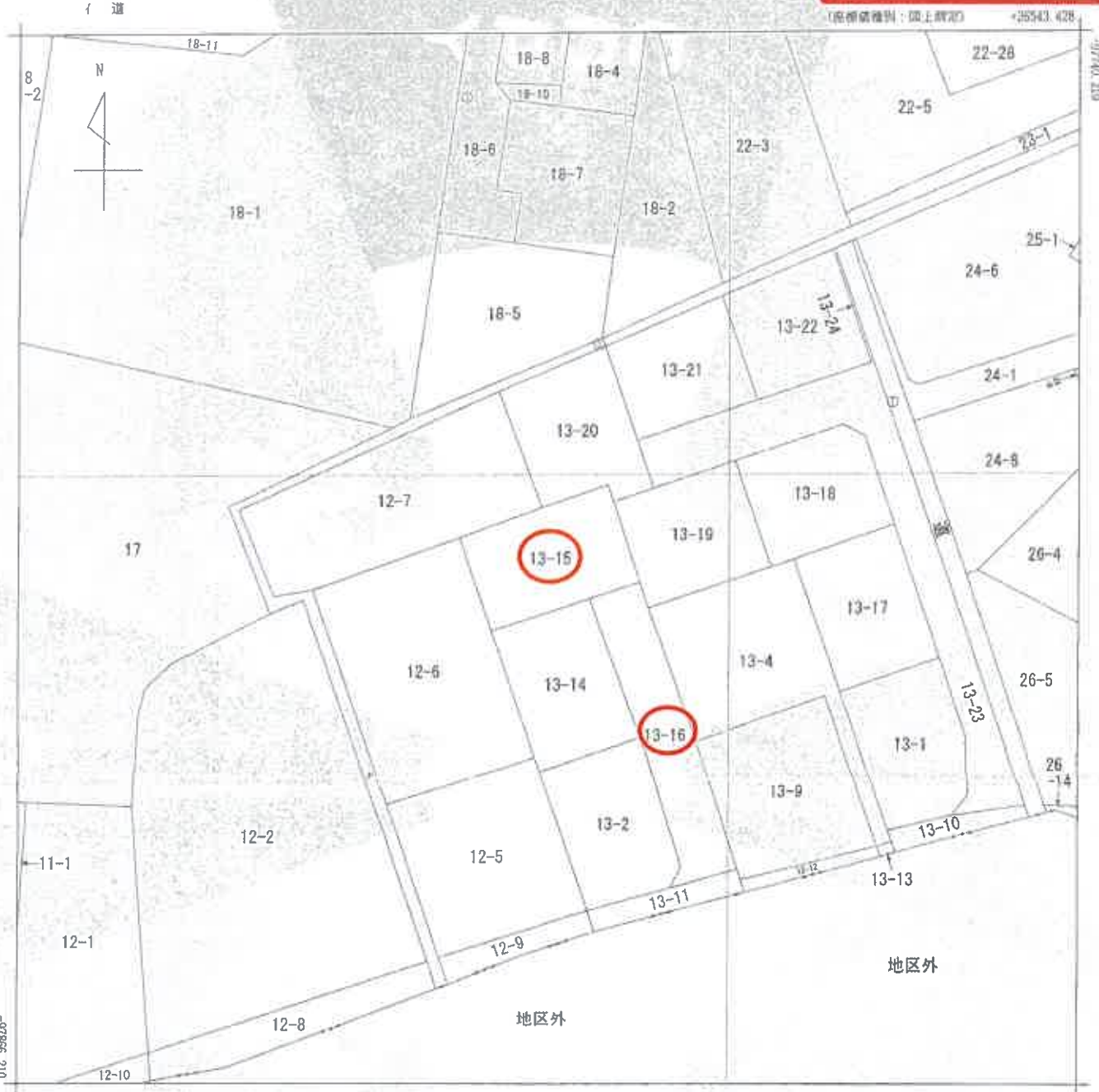


出典：地理院地図（電子国土WEB）を一部加工したものである。



出典：地理院地図（電子国土WEB）を一部加工したものである。

(座標値種別：国上測定) +35543.428



+26418.428 (座標値種別：国上測定)

(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 (toughokutaiheiyuuki2011.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 (iwatemiya2008.par) による修正がされています。

地番区域見出
胆沢小山字尼沼

請求部分	所在 奥州市胆沢小山字尼沼				地番	13番15			
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)	種類	地籍図
作成年月日				備付年月日(原図)	昭和61年10月20日		補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(盛岡地方務局水沢支局管轄)
 令和7年11月7日
 東京法務局

登記年月日：令和4年7月22日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
 (盛岡地方裁判所 民事部 第10部)
 令和7年11月7日 東京法律事務所

地積測量図 (1/2)

地番 13-2, 13-14, 13-15, 13-16

土地の所在 奥州市胆沢小山字尼沼



境界点	境界線の種類
○	境界点
⊗	金属標
田	コンクリート板
⊗	プラスチック板
◇	旗
ニ	ニ

求積表

(測地成果2011) 世界新地系

地番	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	Yn+1 - Yn-1	Xn · Yn+1 - Yn · Xn-1
13-2	-97845.434	26485.418	-11.001	11.54076	276950
13-15	-97828.767	26479.720	6.236	-61000.0	191012
13-14	-97824.763	26491.654	12.650	-125411.3	461660
13-16	-97827.184	26492.540	4.674	-476009.6	694815
13-9	-97840.323	26496.528	2.636	-257907.0	591428
13-10	-97842.768	26495.176	-5.077	489998.2	283705
13-11	-97843.754	26491.521	-0.758	954709.2	5532
合計			443.891	1622	221.96
面積					221.96

地番	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	Yn+1 - Yn-1	Xn · Yn+1 - Yn · Xn-1
13-14	-97828.767	26479.720	-12.506	122346.6	594100
13-15	-97827.073	26479.148	-6.662	583996.8	877326
13-16	-97812.010	26474.000	6.559	-611548.9	972500
13-9	-97808.093	26485.707	12.667	-1239735.1	114031
13-10	-97811.297	26486.723	5.947	-591683.7	782259
13-11	-97824.763	26491.654	-2.005	682652.4	464815
合計			438.041	1363	219.02
面積					219.02

地番	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	Yn+1 - Yn-1	Xn · Yn+1 - Yn · Xn-1
13-15	-97812.010	26474.000	6.446	1510006.0	494160
13-16	-97800.725	26479.282	5.985	-584821.6	615125
13-9	-97797.117	26489.013	17.513	-174720.9	910211
13-10	-97794.446	26492.771	7.491	1123765.9	978965
13-11	-97800.165	26491.504	-2.068	262283.1	151288
13-12	-97804.053	26485.707	-17.416	1700359.9	994478
合計			449.120	12001	224.56
面積					224.56

地番	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	Yn+1 - Yn-1	Xn · Yn+1 - Yn · Xn-1
13-16	-97804.053	26485.707	4.779	-67424.8	876447
13-9	-97800.165	26491.504	6.804	-665473.1	153164
13-10	-97802.343	26494.311	6.634	-684408.9	974888
13-11	-97810.632	26488.328	10.507	-1027049.6	628201
13-12	-97812.758	26485.176	-3.182	300772.1	141624
13-13	-97816.632	26496.018	-6.490	634999.6	564320
13-14	-97812.323	26496.528	-2.636	257907.0	591428
13-15	-97824.763	26491.654	-4.874	473009.6	694816
13-16	-97824.763	26491.654	-5.815	568850.9	968145
13-9	-97811.297	26486.723	-0.947	581683.7	782259
合計			446.430	3022	223.21
面積					223.21

求積表

測量年月日	令和4年6月14日
測量者	文彦
面積	886.721605 ㎡

作成者

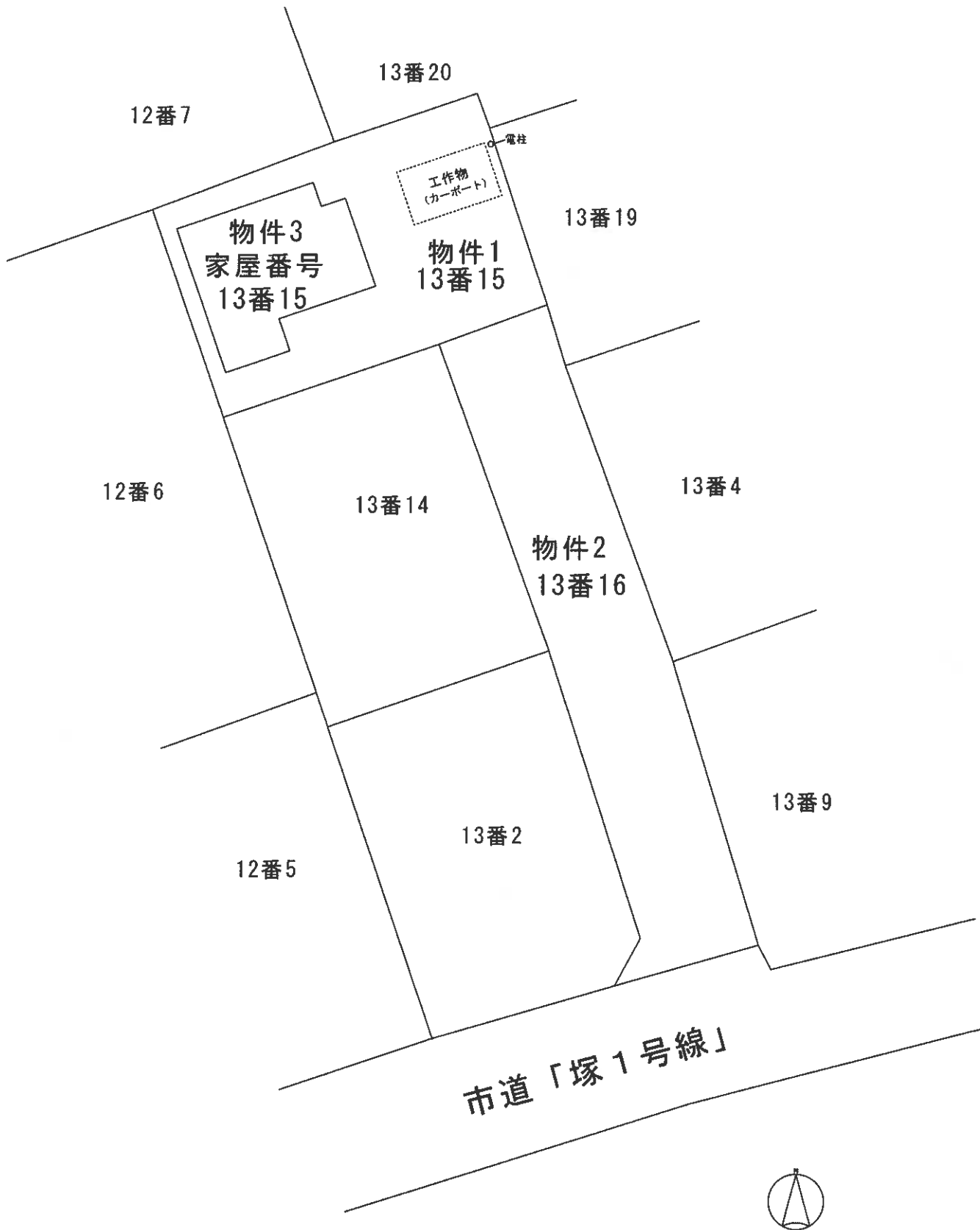
(令和4年6月14日作成)

申請人

縮尺 1/500

A4版に縮小

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。

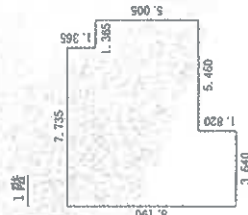
S ≒ 1 / 300

A 4 版に縮小

建築物図面

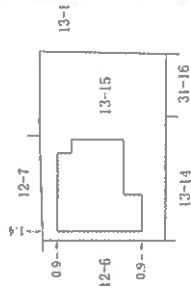
家屋番号 13番15
奥州市胆沢小山字尾沼13番地15
建築物の所在

各階平面図



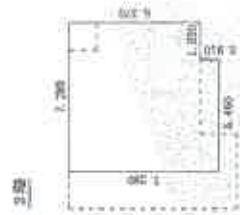
求積表

7.735 X 1.365 =	10.553275
9.100 X 5.005 =	45.545500
3.640 X 1.820 =	6.623800
計	62.722575
床面積	62.72 m ²



求積表

7.280 X 6.370 =	46.373600
5.460 X 0.910 =	4.968600
計	51.342200
床面積	51.34 m ²



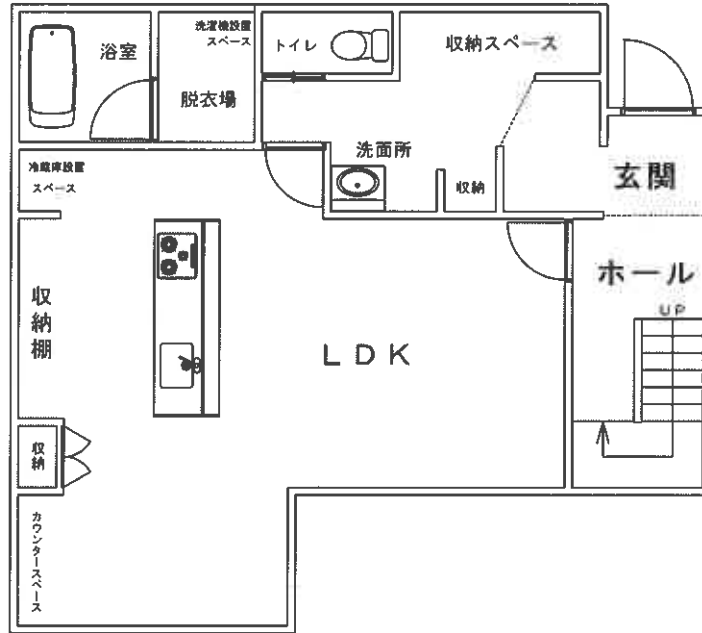
作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
(令和4年12月8日作成)			

登記年月日：令和4年12月13日

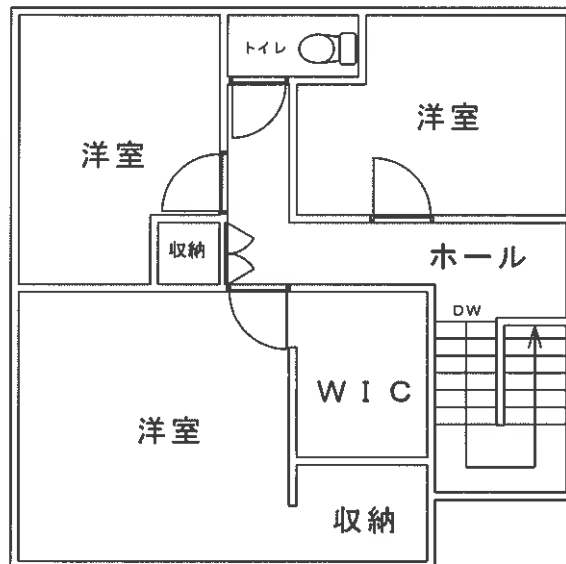
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(盛岡地方法務局水沢支庁管轄)
令和7年11月7日 東京法務局

建物間取図（物件 3）

1 階



2 階



S = 1 / 1 0 0