

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	○○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	<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 ○○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」)。

## 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 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 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 令和 8年 7月17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 8月 7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 6月16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   | 滝沢市牧野林                                     |
|   | 地 番   | 8 4 1 番 3 4                                |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1 9 7 . 5 5 平方メートル                         |
| 2 | 所 在   | 滝沢市牧野林8 4 1 番地3 4                          |
|   | 家屋 番号 | 8 4 1 番 3 4                                |
|   | 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 3 . 5 0 平方メートル<br>2階 6 2 . 7 5 平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 5月 8日

盛岡地方裁判所第2民事部

裁判所書記官 松 坂 亜 衣

---

---

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】

Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しは猶予される。

---

---

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登載されています。)



物 件 目 録

- 1 所 在 滝沢市牧野林  
地 番 841番34  
地 目 宅地  
地 積 197.55平方メートル
- 2 所 在 滝沢市牧野林841番地34  
家屋 番号 841番34  
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 63.50平方メートル  
2階 62.75平方メートル



令和7年(ケ)第70号  
令和8年1月27日受理  
令和8年3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 | 所在地  | 滝沢市牧野林         |
|   | 地番   | 841番34         |
|   | 地目   | 宅地             |
|   | 地積   | 197.55平方メートル   |
| 2 | 所在地  | 滝沢市牧野林841番地34  |
|   | 家屋番号 | 841番34         |
|   | 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 63.50平方メートル |
|   |      | 2階 62.75平方メートル |

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	<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"/> 土地所有者 <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2													
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; margin-left: 10px;"> <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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者（B） 上記の者が、本建物を、住居として使用し、占有している。 <input checked="" 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; margin-left: 10px;"> <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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 一部 ( )	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (B (物件2建物所有者Aの妻の弟))	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人 (A (物件2建物所有者) 及びB (物件2建物占有者)) の陳述		
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> 不明	
占有開始時期	令和6年4月1日	
最初の契約等	契約日	令和6年4月1日
	期間	令和6年4月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和11年3月31日まで5年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> A (物件2建物所有者) <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 (B) <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎月金50,000円 (毎月末翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( ) 分 円)	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他	その他の事項に記載のとおり	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

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、西側で、滝沢市が所有する公衆用道路（地番841番4）に接面している。  
現況、本土地は、西側で、幅員約6.0メートルの舗装市道「せいほくタウン69号線」に接面している。

■物件2 建物関係

- 1 本建物内で、猫一匹が飼育されている。

(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
■ 滝沢市市民課職員	Bさんは昨年末に住民票を異動しており、令和8年2月12日時点で、目的物件に住民票がある人はいません。
■ A (物件1、2所有者)	物件2建物は令和6年4月からBに貸しています。Bは私の妻の弟です。契約書は作成していません。毎月末までに翌月分の賃料として5万円を支払ってもらっていると思います。 本建物は24時間換気ができます。 現在、任意売却も進めています。
■ B (物件2建物占有者)	私は物件2建物を住宅として使用しています。物件2建物所有者であるAは、私の姉の夫です。姉を介してAに毎月末までに5万円を、翌月分の賃料として支払っています。契約書は作成していません。現金手渡しするときもあれば、姉名義の口座に振り込むときもあります。口座に振り込んだときの記録がスマホにありますのでお見せします。 もともと令和11年3月末日までの5年間の契約で借りていましたが、私が別に家を買うこととなり、住民票は昨年末ごろに異動しました。ただ、子供の保育園がまだ決まっていないため、やむを得ず住んでいる状態です。令和8年4月に入園する準備をしており、また、新しい家のローンも始まってしまっているため、令和8年3月末には、物件2建物を退去する予定です。 本建物内で猫を一匹飼育しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

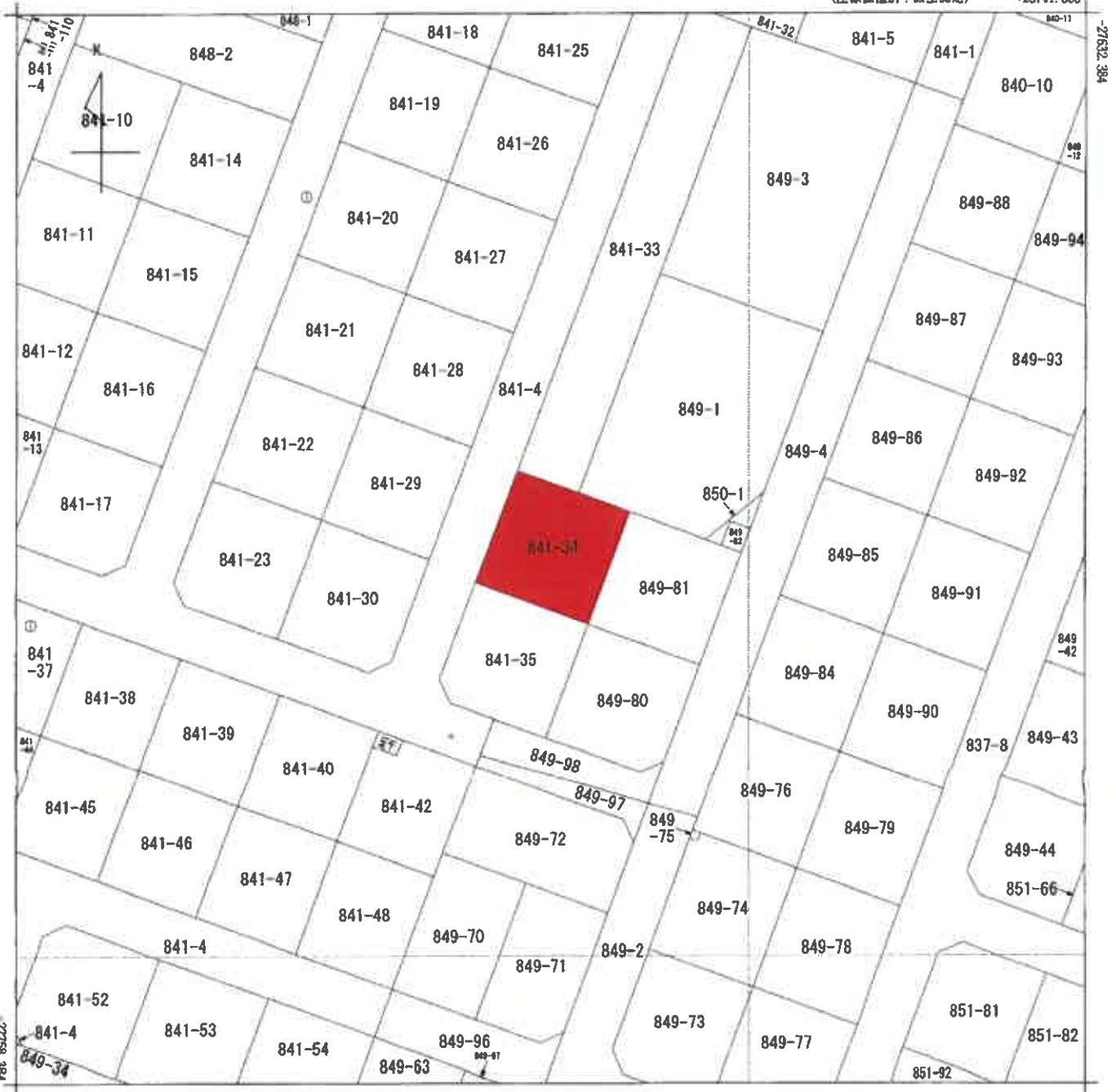
(調査経過用)

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27日(火)	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27日(火)	執行官室(郵便)	滝沢市役所へ課税関係資料交付申請
令和8年1月27日(火)	執行官室(FAX)	滝沢市役所へ道路照会
令和8年2月10日(火) 9:25~9:40	滝沢市役所	住民票交付申請・受領
令和8年2月10日(火) 10:45~10:55	物件所在地	物件確認、外観調査
令和8年2月10日(火)	執行官室(郵便)	A宛て期日通知送付
令和8年2月12日(木) 11:55~11:57	執行官室(電話)	滝沢市役所市民課職員に聴取
令和8年2月18日(水) 15:15~15:20	物件所在地	B宛て期日通知投函
令和8年3月2日(月) 13:50~14:35	物件所在地	A及びB立会いの上、物件に立入調査 評価人同行
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 8 年 3 月 2 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 type="checkbox"/> 令和 年 月 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 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

(座標値種別：図上測定) +23741.383



+23616.383 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

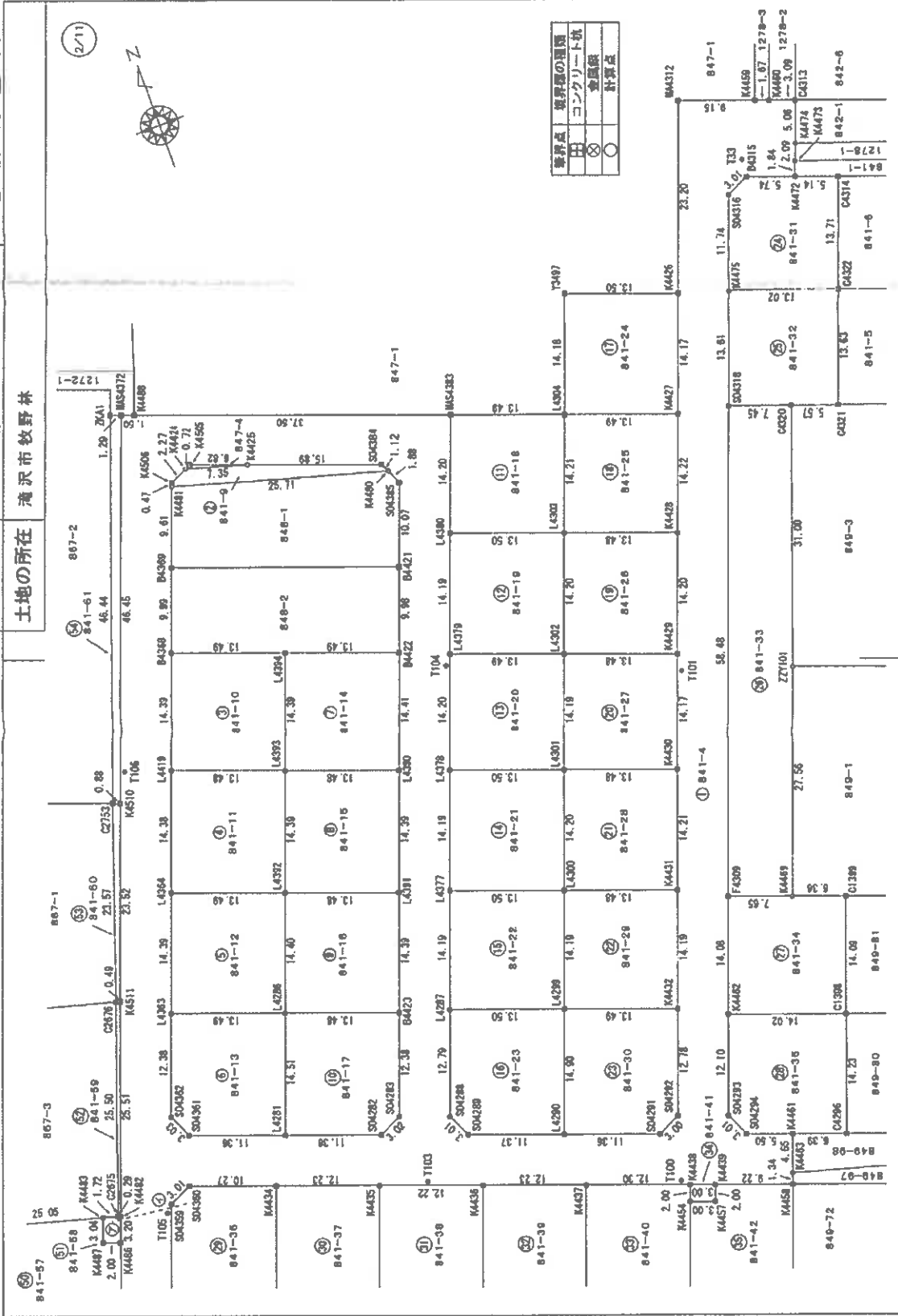
地番区域見出	牧野林
--------	-----

請求部	所在	滝沢市牧野林			地番	841番34				
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)				補記事項		

# A3判をA4判に縮小

## 地積測量図

地番 841-4  
841-9乃至841-61  
土地の所在 滝沢市牧野林



境界点	境界線の種類
⊕	コンクリート杭
⊗	金釘
○	計算点

作成者	縮尺 1/500
申請人	縮尺 1/500

A3版をA4版に縮小

地番 841-4  
841-9乃至841-61

地積測量図

土地の所在 滝沢市牧野林

(7/1)

地番 ① 841-33

地番 NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
S04318	-27631.471	23685.033	-27.285	754201.00045
F4309	-27688.333	23674.750	-13.694	369524.844302
K4489	-27688.989	23681.939	16.773	-464427.412497
Z27107	-27683.150	23691.529	20.112	-558381.272800
C4320	-27633.985	23702.051	3.504	-98828.483440
合計				-82.323490
合計面積				446.16 m <sup>2</sup>

地番 ① 841-34

地番 NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
F4309	-27688.333	23674.756	-12.045	334035.607645
K4482	-27688.543	23669.874	8.268	-228935.722895
C1398	-27704.415	23683.021	18.038	-498876.829840
C1399	-27691.187	23687.910	-1.092	28961.879164
K4489	-27688.989	23681.939	-13.154	364220.981308
合計				-395.107730
合計面積				197.550650 m <sup>2</sup>

地番 ① 841-35

地番 NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
K4482	-27689.543	23669.874	-17.344	484420.737922
S04293	-27710.897	23665.677	-2.945	18600.91665
S04284	-27713.638	23666.829	6.413	-17727.560494
K4451	-27717.547	23672.090	11.182	-300360.935814
C4296	-27717.766	23678.091	10.931	-302982.900146
C1398	-27704.415	23683.021	-8.217	227647.176055
合計				-394.752742
合計面積				197.37 m <sup>2</sup>

地番 ① 841-36

地番 NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
L4420	-27708.794	23596.094	7.507	-208009.916558
K4447	-27713.095	23607.721	16.487	-456905.787265
K4434	-27699.946	23612.581	-4.772	132184.142312
S04360	-27695.382	23602.849	-12.367	342521.156194
S04359	-27697.646	23600.214	-6.055	189867.363330
合計				-343.051887
合計面積				171.5250935 m <sup>2</sup>

地番 ① 841-37

地番 NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
K4434	-27699.946	23612.581	-16.336	452504.317856
K4447	-27713.095	23607.721	6.616	-183340.836570
L4277	-27717.341	23619.197	16.330	-452790.482576
K4435	-27704.182	23624.057	-6.616	183290.934272
合計				-343.061887
合計面積				171.5334840 m <sup>2</sup>

地番 ① 841-38

地番 NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
K4431	-27683.506	23669.394	17.577	-486592.984982
K4430	-27670.169	23674.326	-7.122	213869.045018
L4301	-27665.500	23661.672	-17.577	486276.493500
L4300	-27678.826	23656.749	7.722	-213735.894372
合計				-383.340816
合計面積				191.6704080 m <sup>2</sup>

地番 ① 841-39

地番 NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
K4432	-27686.826	23664.476	17.572	-486698.826472
K4431	-27683.506	23668.394	-7.726	213882.767358
L4300	-27678.826	23656.749	-17.572	486372.330472
L4399	-27692.143	23651.822	7.726	-213940.496618
合計				-383.023462
合計面積				191.5127310 m <sup>2</sup>

地番 ① 841-30

地番 NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
S04291	-27710.072	23657.311	13.380	-371037.804088
S04292	-27708.821	23660.045	7.164	-188605.993644
K4432	-27686.826	23664.475	-8.223	227251.000198
L4299	-27492.143	23651.822	-17.820	483473.982260
L4290	-27706.128	23646.855	5.489	-152078.936592
合計				-397.805958
合計面積				180.90 m <sup>2</sup>

地番 ① 841-31

地番 NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
K4475	-27618.687	23698.764	8.201	-226500.934097
C4322	-27623.084	23712.026	17.022	-470198.795408
C4314	-27610.187	23716.716	-0.076	2098.374972
K4472	-27608.410	23711.950	-10.210	281881.066100
K4315	-27606.415	23706.566	-8.125	224302.121675
S04316	-27407.981	23703.825	-6.812	188063.522972
合計				-354.643866
合計面積				177.4217838 m <sup>2</sup>

地番 ① 841-32

地番 NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
S04318	-27631.471	23685.033	2.297	-63469.488687
C4370	-27633.985	23702.051	12.267	-338986.093995
C4321	-27635.852	23707.300	8.975	-275667.623700
C4372	-27823.064	23712.026	-7.546	208443.640944
K4475	-27618.697	23699.754	-11.983	469324.518121
合計				-355.047517
合計面積				177.5275565 m <sup>2</sup>

作成者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/

A3判をA4判に縮小

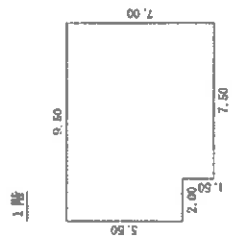
各階平面図 建物図面

家屋番号 841番34  
 建物の所在 滝沢市牧野林841番地34



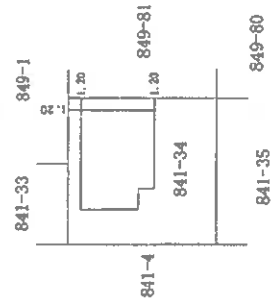
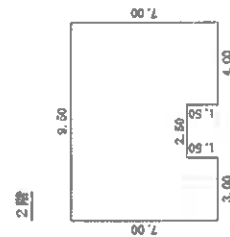
**1階**

求積表  
 2.00 X 5.50 = 11.0000  
 7.50 X 7.00 = 52.5000  
 計 63.5000  
 床面積 63.50㎡



**2階**

求積表  
 9.50 X 5.50 = 52.2500  
 3.00 X 1.50 = 4.5000  
 4.00 X 1.50 = 6.0000  
 計 62.7500  
 床面積 62.75㎡



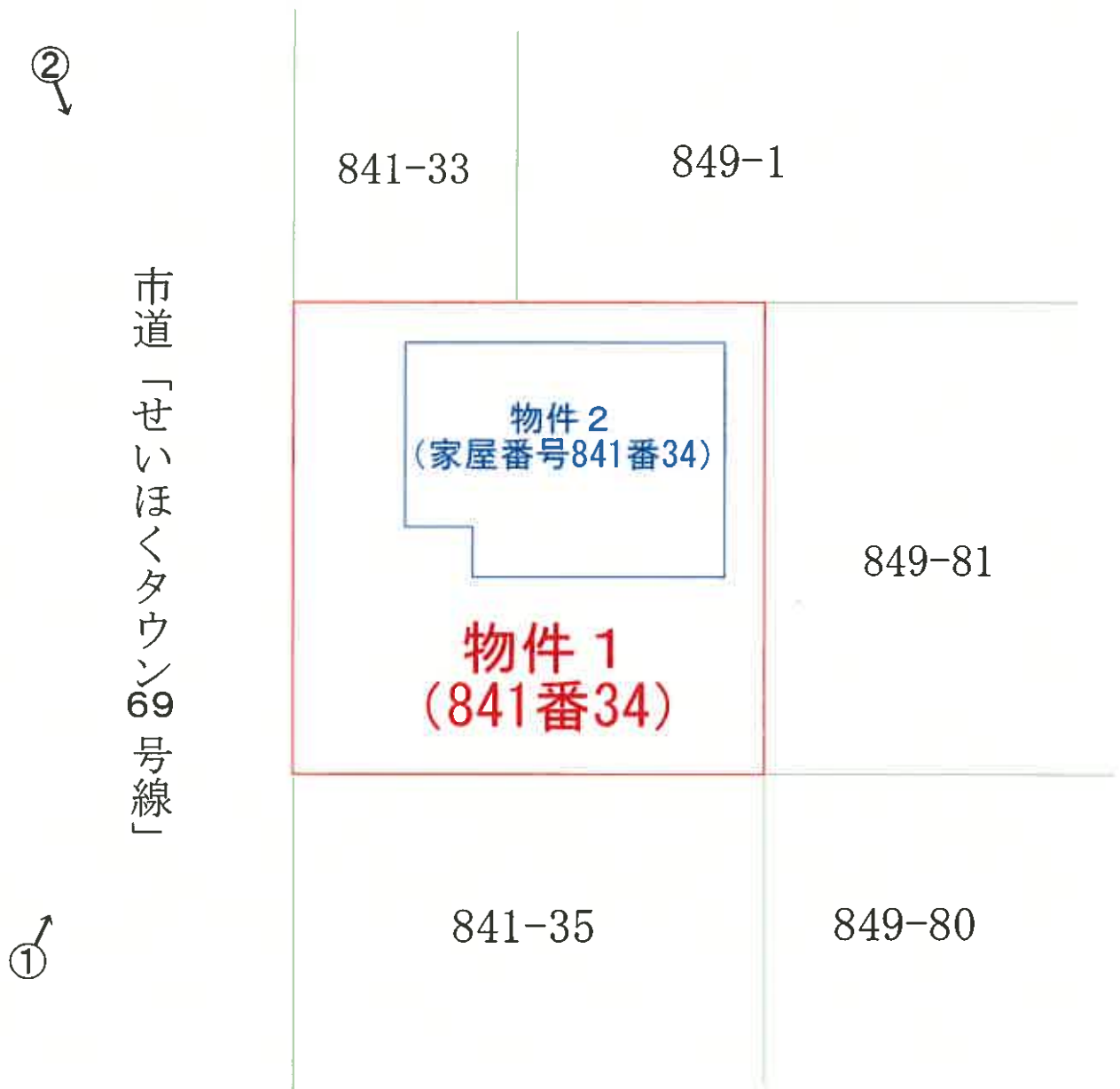
報告書No.2002094

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

# 令和7年（ケ）第70号 土地建物位置関係図

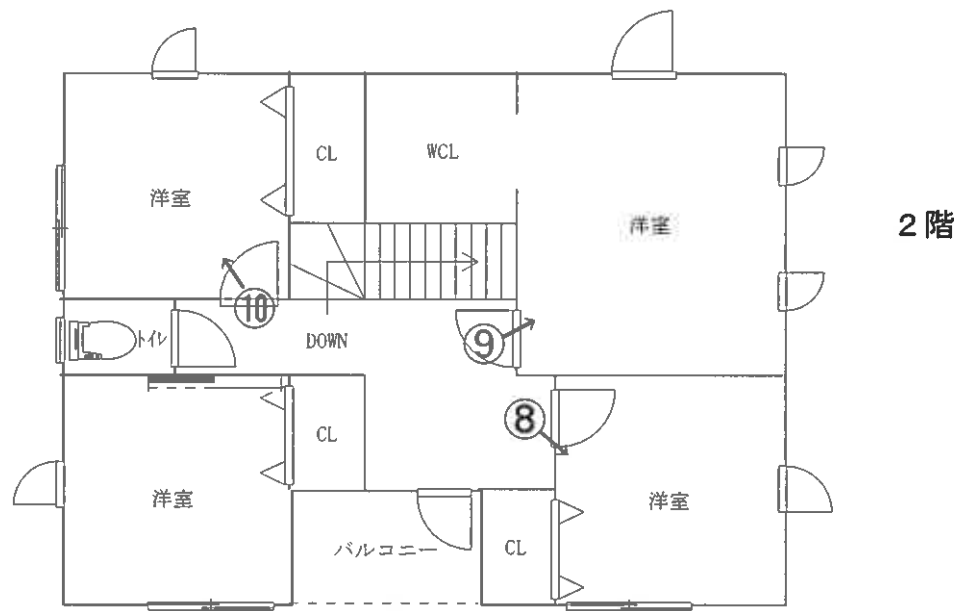
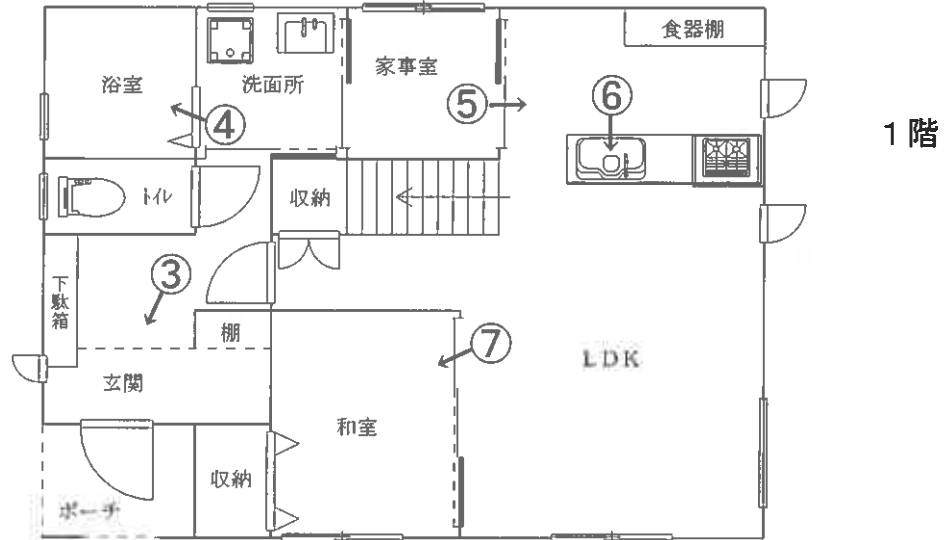


S=1/200



←○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70号 物件2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



写真5



写真6



写真7



写真8

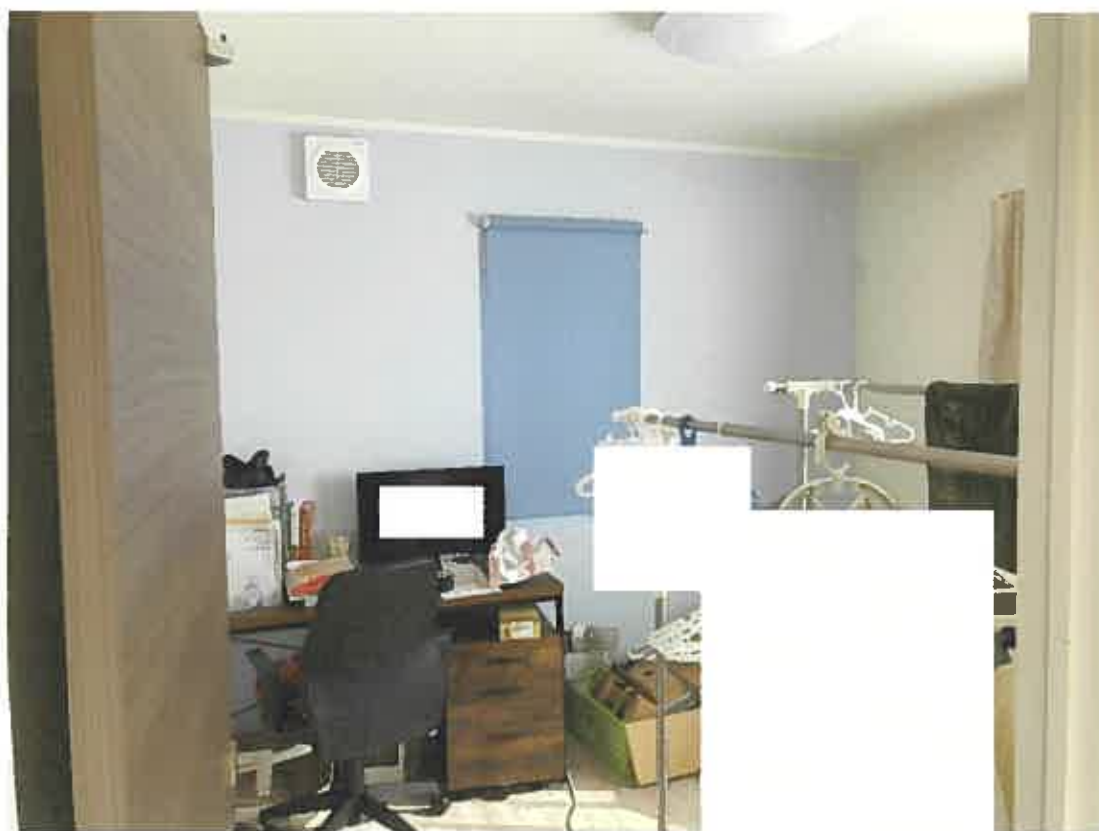


写真9



写真10



令和 7年(ケ)第 70号  
令和 8年 3月 2日 現地調査  
令和 8年 3月 12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 20,790,000円
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 4,630,000円
物件2(建物)	金 16,160,000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 地目 地積	滝沢市牧野林 841番34 宅地 197.55平方メートル	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	滝沢市牧野林841番地34 841番34 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 63.50平方メートル 2階 62.75平方メートル	同左
番号	特記事項		
	特にない		

#### 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「厨川」駅の西方・道路距離約2,550m 最寄りバス停「せいほくタウン中央公園前」の北方・道路距離約310m （徒歩約4分） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	目的物件の存する地域は、中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第一種低層住居専用地域 50% 80% 指定なし 宅地造成等工事規制区域 浸水想定区域（～0.5m未満：想定最大規模）
画地条件	地積 間口 奥行 形状 その他	197.55㎡ 約14m 約14m ほぼ正方形 平坦地
接面道路の状況	物件1は、西側で幅員約6mの舗装市道「せいほくタウン69号線」（建築基準法上の道路）に接面する。	
土地の利用状況等	物件1は、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 あり （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	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「まきのばやし遺跡」に含まれている。	

## 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(登記記載) 令和2年10月14日新築 経過年数 5年 経済的残存耐用年数 25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 内 壁： ビニールクロス 外 天 井： ビニールクロス 外 床： フローリング、畳 外 設 備： 電気、給排水設備等一式（オール電化） その他： エコキュート  (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	やや優る
保守管理の状態	やや優る
建物の利用状況	物件2は、賃借人(所有者の親族)が住居として使用・占有している。 (賃貸借契約等の内容等は「現況調査報告書」ご参照)
特記事項	建物内で、猫が一匹飼育されている。 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	51,500	1.01	197.55	1.0	10,280,000

ア 標準画地価格：地価調査基準地 滝沢（県）－5

$$\begin{array}{ccccc} \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 51,200 \text{ 円/㎡} & \times 102.5/100.0 & \times 100.0/102.0 & \times 100.0/100.0 & \approx 51,500 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正：地価調査基準地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：方位+2.0%

◇地域格差：格差なし

イ 個別格差：方位+1.0%

ウ 地 積：公簿数量を採用。

エ 建付減価補正率：必要がないものと判断した。

#### ② 物件2（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	227,000	126.25	0.85	24,360,000

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、現価率を次のとおり求めた。

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

$$= \left[ \text{残価率}10\% + (1-0.10) \times \left[ \text{経済的残存耐用年数}25\text{年} \div (\text{経過年数}5\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}25\text{年}) \right] \right] \approx 85\%$$

観察減価法：減価の必要がないものと判断した

定額法      観察減価

$$\text{現価率} = 85\% \times (100\% - 0\%) = 85\%$$

## 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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ÷ウ
1	10,280,000	0.25	法定地上権	2,570,000

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)	土地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)	占有減価 修正	市場性 修正	競売市場 修正	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	10,280,000	- 2,570,000		1.0	0.6	4,630,000
2	24,360,000	+ 2,570,000	1.0	1.0	0.6	16,160,000
一括価格 (合計)						20,790,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：必要が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 [滝沢(県) - 5]

所 在：滝沢市牧野林297番13

価 格：52,100円/㎡

位 置：いわて銀河鉄道「厨川」駅の西方道路距離約2,600m

価格時点：令和7年7月1日

地 積：182㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接面街路：東側6.0m舗装市道

用途指定等：市街化区域 第一種中高層住居専用地域  
(建ぺい率60%, 容積率200%)

地域の概要：一般住宅等が建ち並ぶ利便性の良い住宅地域

## 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

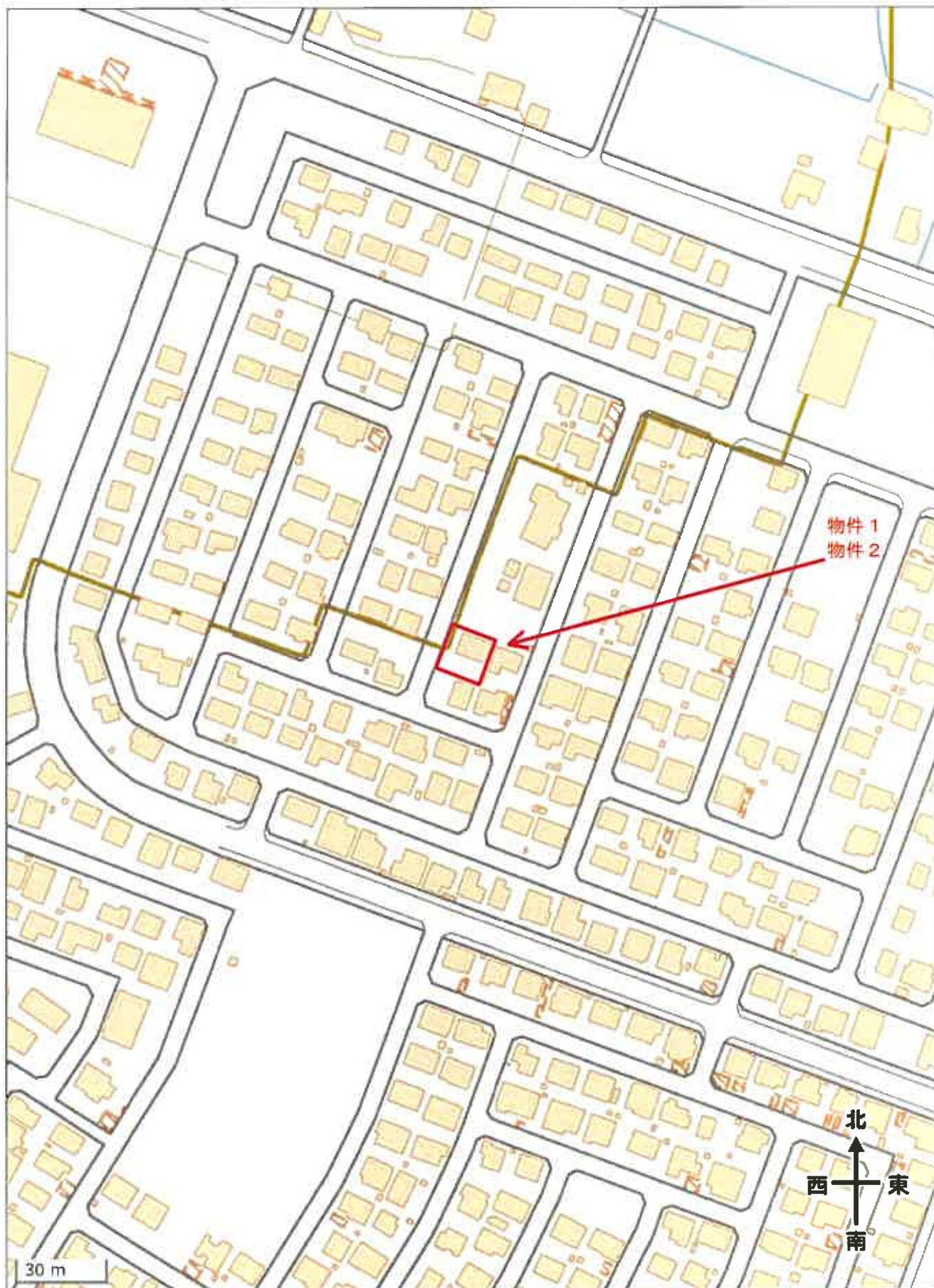
以 上

# 位置図



※ 国土地理院地図（電子国土Web）を加工して作成

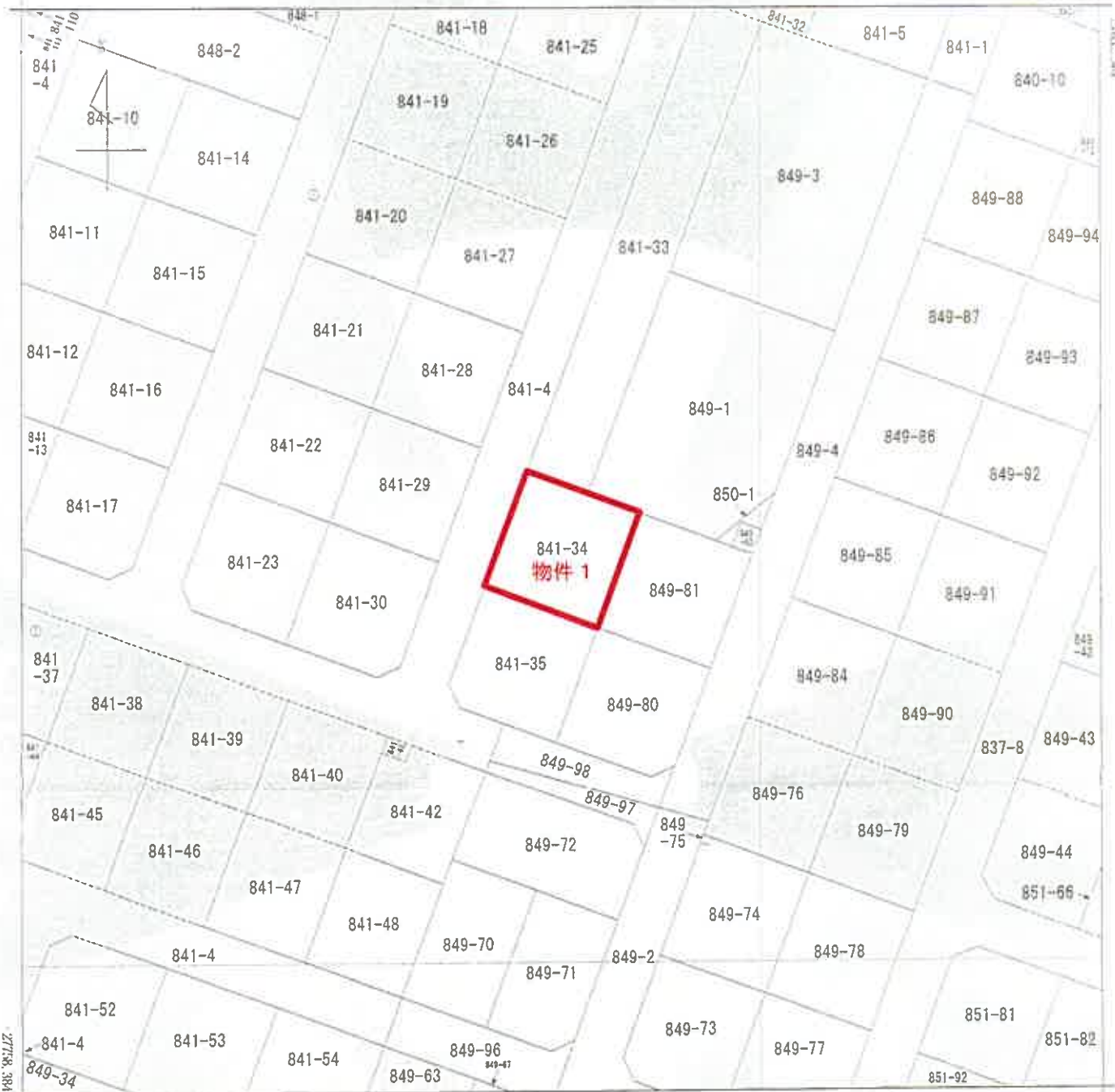
# 位置図



※ 国土地理院地図（電子国土Web）を加工して作成

# 公図写

(座標値種別：図上測定)



+23616.383 (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(touhokutaiheiy@uoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出  
牧野林

A 4 判に縮小

請求部	所在	滝沢市牧野林			地番	841番34			
出力尺	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		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(盛岡地方方法務局管轄)

令和7年3月7日

青森地方方法務局

請求番号：14-1

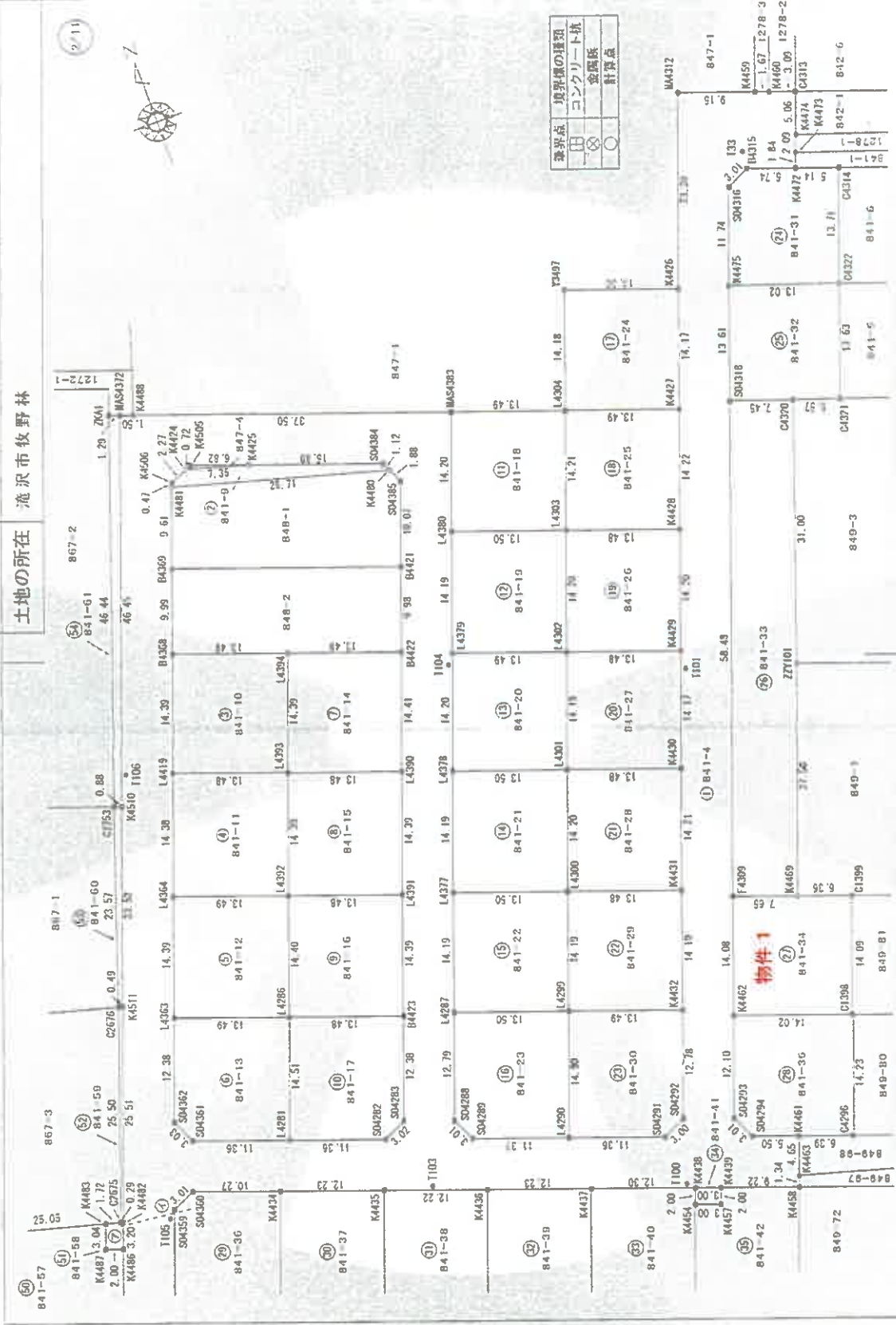
登記官

# 地積測量図写

## 地積測量図

地番 841-4  
841-9乃至841-61

土地の所在 滝沢市牧野林



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/

作成者

A4判に縮小

登記年月日：令和1年9月24日

凡そ図面に記載されている内容を証明した書面である。  
 盛岡地方公務局管轄  
 令和1年3月7日 青森地方公務局

# 地積測量図写

地積測量図

地番 841-4  
841-9乃至841-61

土地の所在 滝沢市牧野林

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1	Yn-1	Xn - (Yn+1 - Yn-1)
841-33	S04318	-27631.471	23695.033	-27.295	754201.000945	
	F4309	-27686.333	23674.756	13.094	362574.844302	
	K4469	-27688.989	23681.939	16.773	464427.412497	
	Z27101	-27663.150	23691.529	20.112	556361.272800	
	C4320	-27633.985	23702.051	3.504	90829.483440	
合計				-892.323490		
合計面積				446.1677450		
合計地積				446.16		

物件1

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1	Yn-1	Xn - (Yn+1 - Yn-1)
841-34	F4309	-27686.333	23674.756	-12.065	334035.607645	
	K4462	-27699.543	23669.374	8.265	228938.722805	
	C1398	-27704.415	23683.021	18.036	499616.878940	
	C1399	-27691.197	23687.910	-1.082	29961.875154	
	K4469	-27688.989	23681.939	-13.154	384220.981306	
合計				395.107720		
合計面積				197.5536850		
合計地積				197.55		

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1	Yn-1	Xn - (Yn+1 - Yn-1)
841-35	K4462	-27699.543	23669.374	-17.344	480420.813392	
	S04293	-27710.897	23665.677	2.945	81608.591665	
	S04294	-27713.638	23666.929	6.413	177727.660494	
	K4461	-27715.547	23672.090	11.162	309360.935614	
	G4296	-27717.766	23678.091	10.931	302982.900146	
C1398	-27704.415	23683.021	-8.217	227647.118055		
合計				-394.352742		
合計面積				197.3763710		
合計地積				197.37		

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1	Yn-1	Xn - (Yn+1 - Yn-1)
841-36	L4420	-27708.794	23596.094	7.507	208009.916558	
	K4447	-27713.095	23607.721	16.487	458905.797265	
	K4434	-27699.946	23612.581	-4.772	132184.142312	
	S04360	-27696.382	23602.949	-12.367	342521.156194	
	S04359	-27697.646	23600.214	-6.855	188867.383330	
合計				-343.051997		
合計面積				171.5259935		
合計地積				171.52		

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1	Yn-1	Xn - (Yn+1 - Yn-1)
841-37	K4434	-27699.946	23612.581	-16.336	462506.378556	
	K4447	-27713.095	23607.721	6.616	183349.836220	
	L4277	-27717.341	23619.197	16.336	452790.482576	
	K4433	-27704.192	23624.057	6.616	183299.934272	
	合計				-343.066968	
合計面積				171.5334440		
合計地積				171.51		

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1	Yn-1	Xn - (Yn+1 - Yn-1)
841-28	K4431	-27683.506	23669.394	17.577	-485592.984962	
	K4430	-27670.169	23674.326	7.722	213669.045018	
	L4381	-27676.500	23661.677	17.577	486276.493500	
	L4300	-27678.826	23656.749	7.722	-213735.894372	
	合計				383.340816	
合計面積				191.6704080		
合計地積				191.67		

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1	Yn-1	Xn - (Yn+1 - Yn-1)
841-29	K4432	-27696.826	23664.475	17.572	-416668.626472	
	K4431	-27683.506	23669.394	7.726	213882.767356	
	L4300	-27678.826	23656.749	-17.572	486372.330472	
	L4299	-27692.143	23651.822	7.726	-213949.496818	
	合計				383.025462	
合計面積				191.5127310		
合計地積				191.51		

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1	Yn-1	Xn - (Yn+1 - Yn-1)
841-30	S04291	-27710.072	23657.311	13.390	-371037.864080	
	S04292	-27708.821	23660.045	7.164	-199505.993644	
	K4432	-27696.826	23664.475	-8.223	227751.000198	
	L4299	-27692.143	23651.822	-17.820	493473.988260	
	L4290	-27706.128	23646.655	5.409	-152078.936592	
合計				-387.805858		
合計面積				198.9029290		
合計地積				198.90		

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1	Yn-1	Xn - (Yn+1 - Yn-1)
841-31	K4475	-27618.697	23699.754	8.201	-226500.934097	
	C4322	-27623.064	23712.076	17.022	-470189.795408	
	C4314	-27610.197	23716.776	-0.076	2098.374972	
	K4477	-27608.410	23711.950	10.210	281881.866100	
	B4315	-27606.415	23706.566	-8.125	224102.121875	
S04316	-27607.681	23703.825	6.812	188063.522972		
合計				354.843586		
合計面積				177.4217930		
合計地積				177.42		

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1	Yn-1	Xn - (Yn+1 - Yn-1)
841-32	04311	-27631.471	23695.033	2.297	-63469.488887	
	C4320	-27633.985	23702.051	12.267	-338986.093995	
	C4371	-27635.852	23707.300	9.975	275667.623700	
	C4322	-27623.064	23712.076	-1.546	208443.640944	
	K4475	-27618.697	23699.754	16.993	469324.518171	
合計				-355.047517		
合計面積				177.5237585		
合計地積				177.52		

登記年月日：令和元年9月28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。  
 盛岡地方支務局管轄  
 令和7年3月7日  
 青森地方支務局

登記官

作成者

申請人

縮尺

A4判に縮小

# 建物図面・各階平面図写

登記年月日：令和2年10月19日

## 各階平面図 建物図面

家屋番号 841番34

建物の所在 滝沢市牧野林841番地34

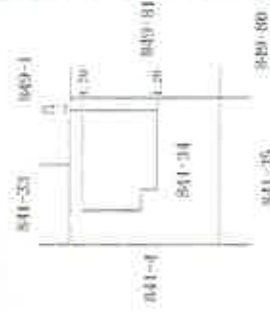
求積表

2.00 X 5.50 =	11.0000
7.50 X 7.00 =	52.5000
計	63.5000
床面積	63.50㎡



求積表

9.50 X 5.50 =	52.2500
3.00 X 1.50 =	4.5000
4.00 X 1.50 =	6.0000
計	62.7500
床面積	62.75㎡



報告書No.2002091

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成者

A4判に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した複写である。

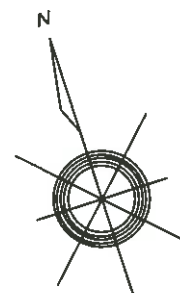
(盛岡地方裁判所管轄)

令和7年3月7日

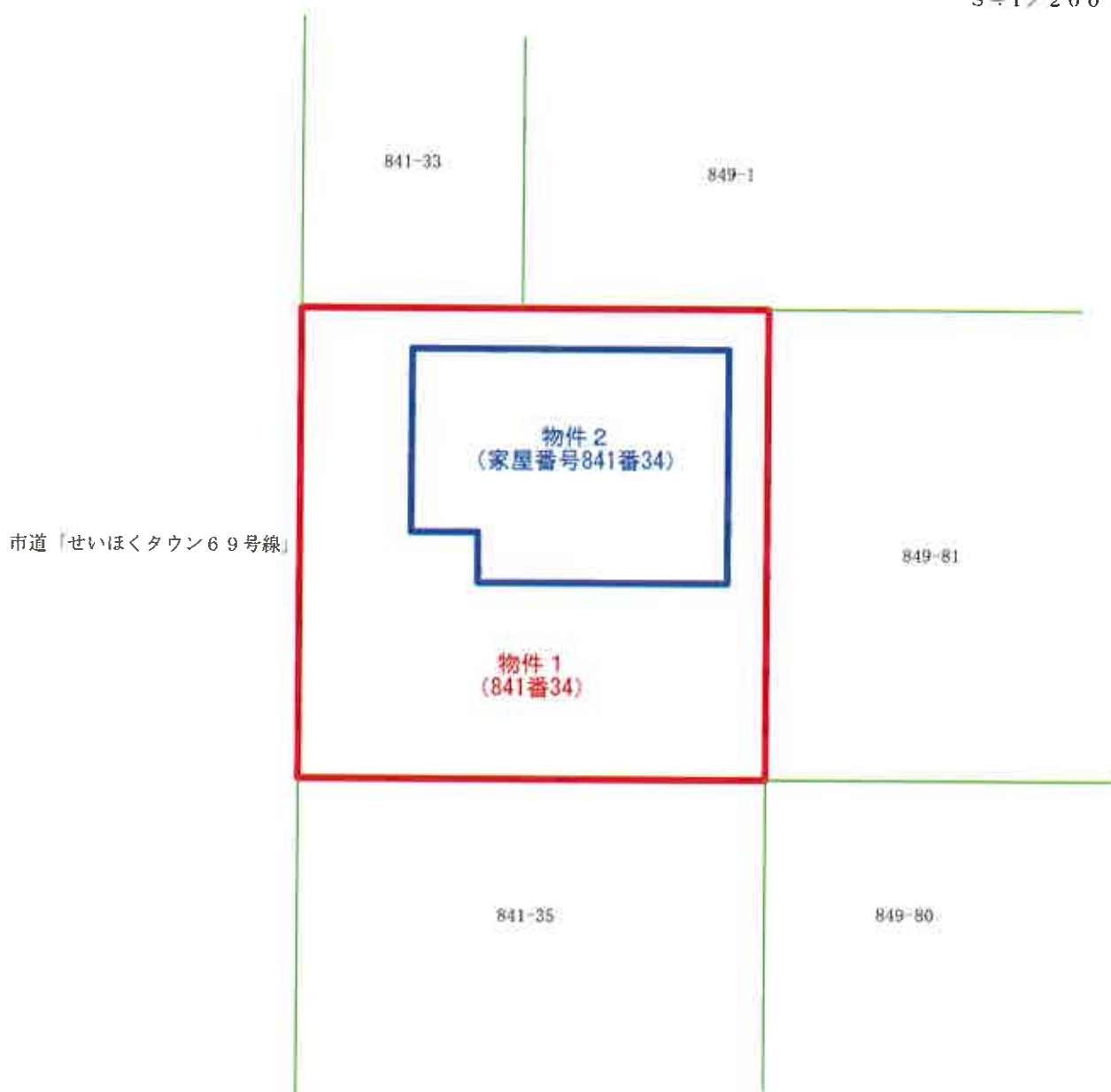
青森地方裁判所

登記簿

# 土地建物位置関係図



S = 1 / 200

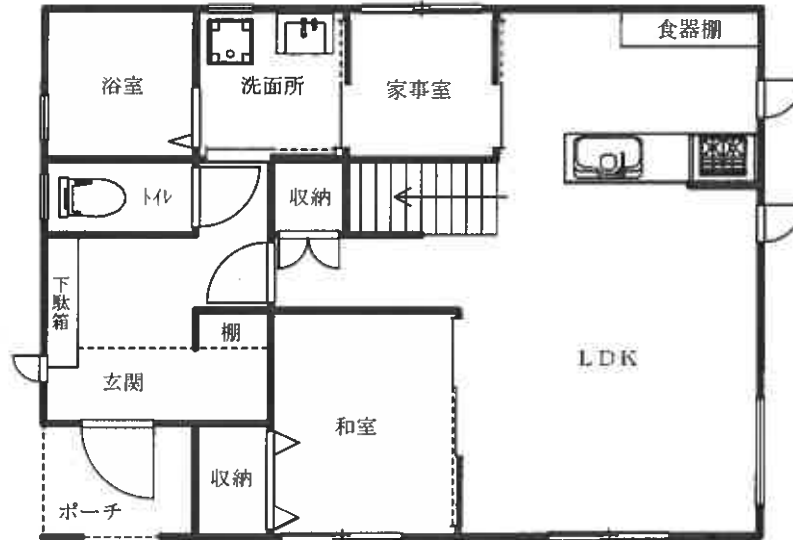


※ 土地の形状、建物等の位置関係は概略を表示したものである。

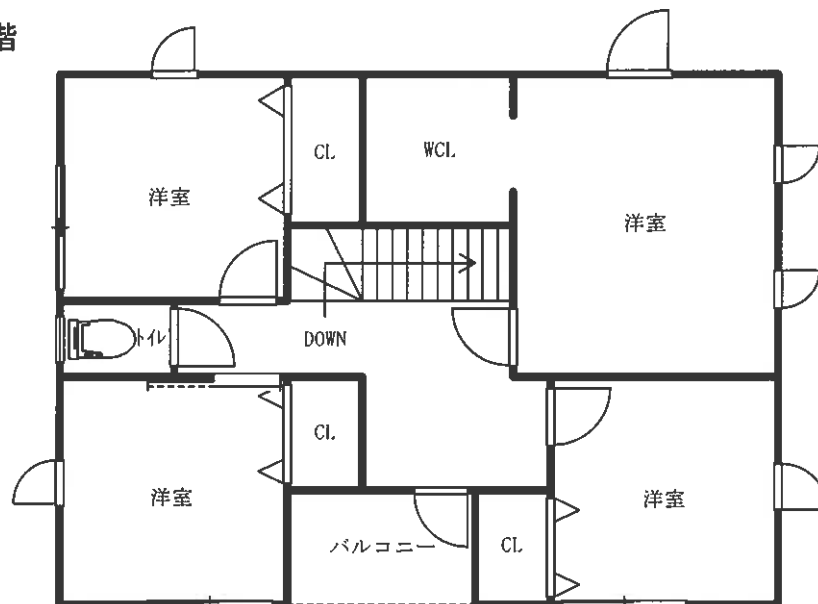
# 建物間取図

## 物件 2

### 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。