

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。		
陳述	<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。 <input type="checkbox"/> 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) 代表者氏名	ダイヒョウトリシマリヤク ○○○○ 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 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。	





## 物 件 目 録

1 所 在 奥州市水沢字大町  
地 番 94番  
地 目 宅地  
地 積 115.76平方メートル  
所有者 A

2 所 在 奥州市水沢字大町  
地 番 94番4  
地 目 宅地  
地 積 17.35平方メートル  
共有者 A 持分3分の1



## 物 件 明 細 書

令和 8年 5月12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】

賃借権

範 囲 108.35㎡

賃借人 B

期 限 令和8年6月12日まで

賃 料 月額1万3000円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

Bが占有している。同人所有の売却対象外建物（家屋番号94番の1、94番の2）が本件土地上に存在する。賃貸借契約の範囲外の部分の同人の賃借権の存否（占有権原の存否、占有権原の種別）は不明である。

【物件番号2】

売却対象外の共有持分を有するBが占有している。同人所有の売却対象外建物（家屋番号94番の1）が本件土地上に存在する。



---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

売却基準価額は本件土地の一部につき敷地利用権が不明であることを考慮して定められている。

【物件番号2】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

売却基準価額は敷地利用権が不明であることを考慮して定められている。

《 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、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 奥州市水沢字大町  
地 番 94番  
地 目 宅地  
地 積 115.76平方メートル

所有者 A

2 所 在 奥州市水沢字大町  
地 番 94番4  
地 目 宅地  
地 積 17.35平方メートル

共有者 A 持分3分の1



令和8年(ケ)第5号  
令和8年2月3日受理  
令和8年3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 奥州市水沢字大町  
地 番 94番  
地 目 宅地  
地 積 115.76平方メートル

所有者 A

2 所 在 奥州市水沢字大町  
地 番 94番4  
地 目 宅地  
地 積 17.35平方メートル

共有者 A 持分3分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	未実施													
土地	物件1、2													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 公衆用道路 <input type="checkbox"/>													
形状	<input 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 checked="" 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 type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(B) <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が物件1土地及び物件2土地の上に、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"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> <input checked="" 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」に記載の通り													
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 rowspan="2" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="text-align: center;">地方裁判所</td> <td style="text-align: center;">支部</td> <td style="text-align: center;">平成</td> <td style="text-align: center;">年( )</td> <td style="text-align: center;">第</td> <td style="text-align: center;">号</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">保管開始日</td> <td style="text-align: center;">平成</td> <td style="text-align: center;">年</td> <td style="text-align: center;">月</td> <td style="text-align: center;">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 type="checkbox"/> ない <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>													

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(2枚目)

(占有関係用 (単独))

占有者及び占有権原 (物件 1 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 (目的外建物所有者))
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人(A (物件1土地所有者)、B (目的外建物1, 2所有者)の陳述) <input checked="" type="checkbox"/> 提示文書(調停調書、土地賃貸借契約書)の要旨	
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	昭和38年8月頃 (調停調書記載の物件1土地の賃貸借の始期)
最初の契約等	契約日 昭和38年8月頃
	期間 昭和38年8月から終期不明 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" 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5年6月13日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年6月12日まで3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1土地所有者) <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13,000円 (毎月末限り 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	
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
「その他の事項」に記載のとおり	

(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 (目的外建物所有者))
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人(A (物件2土地所有者)、B (目的外建物1、2所有者)の陳述) <input checked="" type="checkbox"/> 提示文書 (調停調書) の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
占有開始時期	昭和38年8月頃 (調停調書記載の目的外建物の建築時期)
最初の契約等	契約日 昭和 年 月 頃
	期間 昭和 年 月から終期不明 <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 年 月 日から 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 type="checkbox"/> ( ) <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
	借主 <input type="checkbox"/> 占有者 ( ) <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎月金 円 (毎月 限り 月分支払)
	<input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input 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	
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
「その他の事項」に記載のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用 (複数))

目的外建物の概況 (物件1、2関係)		
1	所 在	奥州市水沢字大町94番地、94番地4
	家 屋 番 号	<input type="checkbox"/> ない (未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 水沢字大町94番の1
	種 類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 物置
	構 造	木造及びコンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	床面積 (概略)	1階 約59.7平方メートル 2階 約80.3平方メートル
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (B) <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和38年8月ころ <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (C) <input type="checkbox"/> 不明
	そ の 他 の 事 項	「その他の事項」に記載のとおり
2	所 在	奥州市水沢字大町94番地、94番地4
	家 屋 番 号	<input type="checkbox"/> ない (未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 水沢字大町94番の2
	種 類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 畜舎
	構 造	木造及びコンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積 (概略)	約35.2平方メートル
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (B) <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和38年ころ (名寄帳上の建築年) <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (C) <input type="checkbox"/> 不明
	そ の 他 の 事 項	「その他の事項」に記載のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 5 枚目 )

その他の事項

■物件1 土地関係

- 1 本土地は、目的外建物1、2の敷地として利用されている。
- 2 公図上本土地の東側が「水」を介して「道」に、接面している。  
現況、本土地の東側が幅員約9.6メートルの舗装県道「佐倉河真城線」に接面している。

■物件2 土地関係

- 1 本土地の共有持分3分の1が、本件競売の対象である。
- 2 Aが提出した昭和62年3月24日付契約書において、その第4条でAとDが共に通路として使用する旨が記載されているところ、目的外建物1が本土地上にもある。

■目的外建物1 関係

- 1 登記記録によれば、Bは、目的外建物1を亡Dから平成2年11月14日相続を原因として取得している。また、Aは、物件1土地及び物件2土地を亡Eから昭和62年2月13日相続財産処分の審判を原因として取得している。
- 2 Aが提出した昭和44年3月25日付の調停調書によれば、
  - ① 亡Eを貸主、亡Dを借主として昭和44年3月25日より昭和69年3月24日までの25年間、毎月1万3千円の賃料を支払う旨の合意がなされていることが確認できる。
  - ② 調停以前に昭和38年8月から地代毎月7千円とすることの内容で亡E所有の物件1土地について賃貸借契約を締結することとし、亡Dが直ちに目的外建物を建てて理容業を営んでいた旨の記載が確認できる。なお、固定資産の名寄帳には、建築年は昭和38年と記載されている。
- 3 Aが提出した令和5年6月12日付土地賃貸借契約書によれば令和5年6月13日から令和8年6月12日まで3年間、賃料を毎月金13,000円(毎月末限り 翌月分支払)との約定で賃貸借契約がなされている。しかしながら、最初の契約は昭和38年8月であることが調停調書から認められるため、本件賃貸借契約には借地法が適用されると思われる。

■目的外建物2 関係

- 1 Aが提出した昭和62年3月24日付契約書において、その第5条で「94番2居宅35.23平方メートルについてはEの遺品を保存するためにAが当分の間使用する」旨が記載されている。これは家屋番号94番の2の本建物を指すものと思われる。本建物は、平成3年11月19日付でBにより所有権保存登記がなされている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 6 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
■ A (物件1土地所有者)	<p>DとEが最初に賃貸借契約を締結したのは昭和38年8月となっています。(昭和38年8月に地代毎月7千円とすることの内容で賃貸借契約を締結することとし、亡Dが直ちに店舗兼住宅を建てて理容業を営んだ旨の記載がある調停調書の提出あり)</p> <p>令和5年6月12日に令和5年6月13日から令和8年6月12日までを契約期間とする賃貸借契約を結びましたので、令和8年6月12日をもって賃貸借契約を終了するものだとの認識です。その契約を結んだ際に、「これで最後にしたい」と申し入れたところ、Bは、「では建物を壊して出ていくことになるんですね。」と答えましたので、Bも同意していると思います。物件1土地の他に物件2土地も目的外建物の底地になっていることですが、物件2土地は、おそらく通路の部分ではないかと思いますが、そこもBに貸していると思います。持分3分の1について無償で貸しているのか、それも含めて目的外建物1, 2の敷地としての賃料を決めたのかとの問いには明確な答えは難しいです。</p>
■ C	<p>私はBの子です。</p> <p>令和5年6月12日の賃貸借契約書は、賃貸借期間が3年となっていますが、Bは、その期間に明確に同意したわけではないと聞いています。これまでと同一の期間だと思って契約に伺ったところ、3年と記載された契約書が用意されていたと聞いています。</p>
■ B	<p>現行の賃貸借契約書の契約期間については、明確に同意したつもりはないのですが、契約書がそうだったので、それに印を押すしかないのかと思い、仕方なく印を押しました。ずっとここに住み続けたいと思っています。</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

(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2月3日(火)	執行官室	登記関係資料申請 (郵送)
令和8年2月3日(火)	執行官室	奥州市役所へ課税関連資料申請 (郵送)
令和8年2月18日(水)	執行官室	Aへ期日通知送付
令和8年2月27日(金) 11:25~11:30	執行官室	Aより聴取(電話)
令和8年3月2日(月) 10:10~10:15	執行官室	Aより聴取(電話)
令和8年3月2日(月) 10:25~10:30	執行官室	Bより聴取(電話)
令和8年3月9日(月) 10:25~11:35	物件所在地	現況調査 評価人同行
<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 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、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

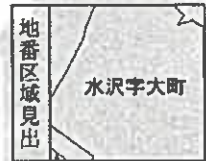
A3判をA4判に縮小

94-4は持分3分の1

1 6-11 13-7  
6 6-12 18-5



(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。



A 水沢字大町

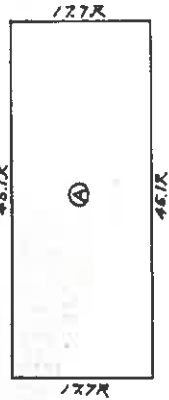
請求部	所在	奥州市水沢字大町		地番	94番		
出力尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日			備付年月日(原図)			補記事項	

# 目的外建物 A3判をA4判に縮小

建築物階平面図 604271

床屋番号	94-1
建物の所在	水沢本字大町 94-94-4
	奥州市水沢区 各階平面図

1 階



計算表  $45.1 \times 17.7 \times \frac{1}{66} = 22.1741$

床面積 22坪1合7勺 73.28㎡

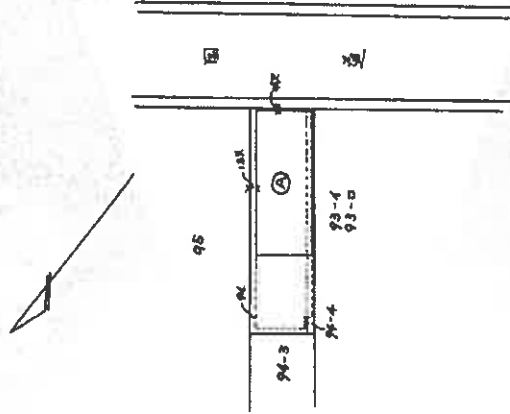
2 階



計算表  $42.7 \times 17.7 = 773.49$   
 $12.0 \times 15.2 = 182.40$   
 計  $955.89$   
 $\frac{1}{66}$   $26.5326$

床面積 26坪5合5勺 87.76㎡

建物図面



縮尺	1/200
	1/500

(盛岡土地家屋調査士会 用紙)

S 40728

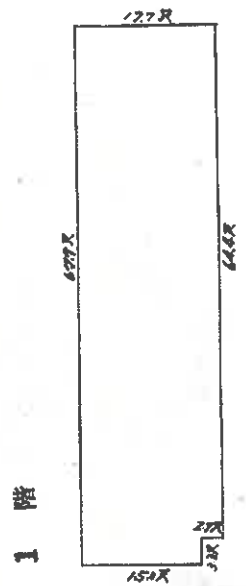
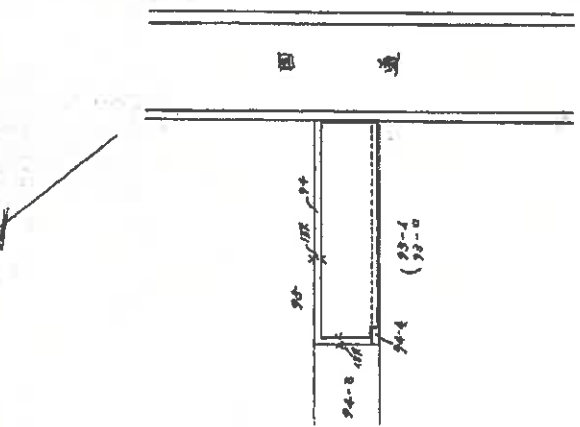
# 目的外建物 A3判をA4判に縮小

各階平面図 60127U

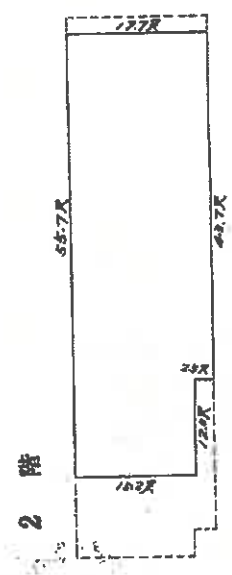
家屋番号 94-1-14-26  
 建物の所在 平塚市大字大町94-94-4  
奥州市水沢区 各階平面図

製 作 年 月 日 昭和40年七月拾四日	製 者 中 納 人
-------------------------	--------------

建物周囲



計算表  
 $33 \times 15.1 = 498.3$   
 $144 \times 127 = 18288$   
 計 18786.3  
 床面積 33坪30 109.19 $\text{m}^2$



計算表  
 $120 \times 15.1 = 1812.0$   
 $437 \times 127 = 55499$   
 計 57311  
 床面積 26坪58 $\text{cm}^2$  87.76 $\text{m}^2$

(盛岡土地家屋調査士会用紙)

縮 尺	1/200	1/500
-----	-------	-------

# 令和8年(ケ)第5号



## 土地建物位置関係図1



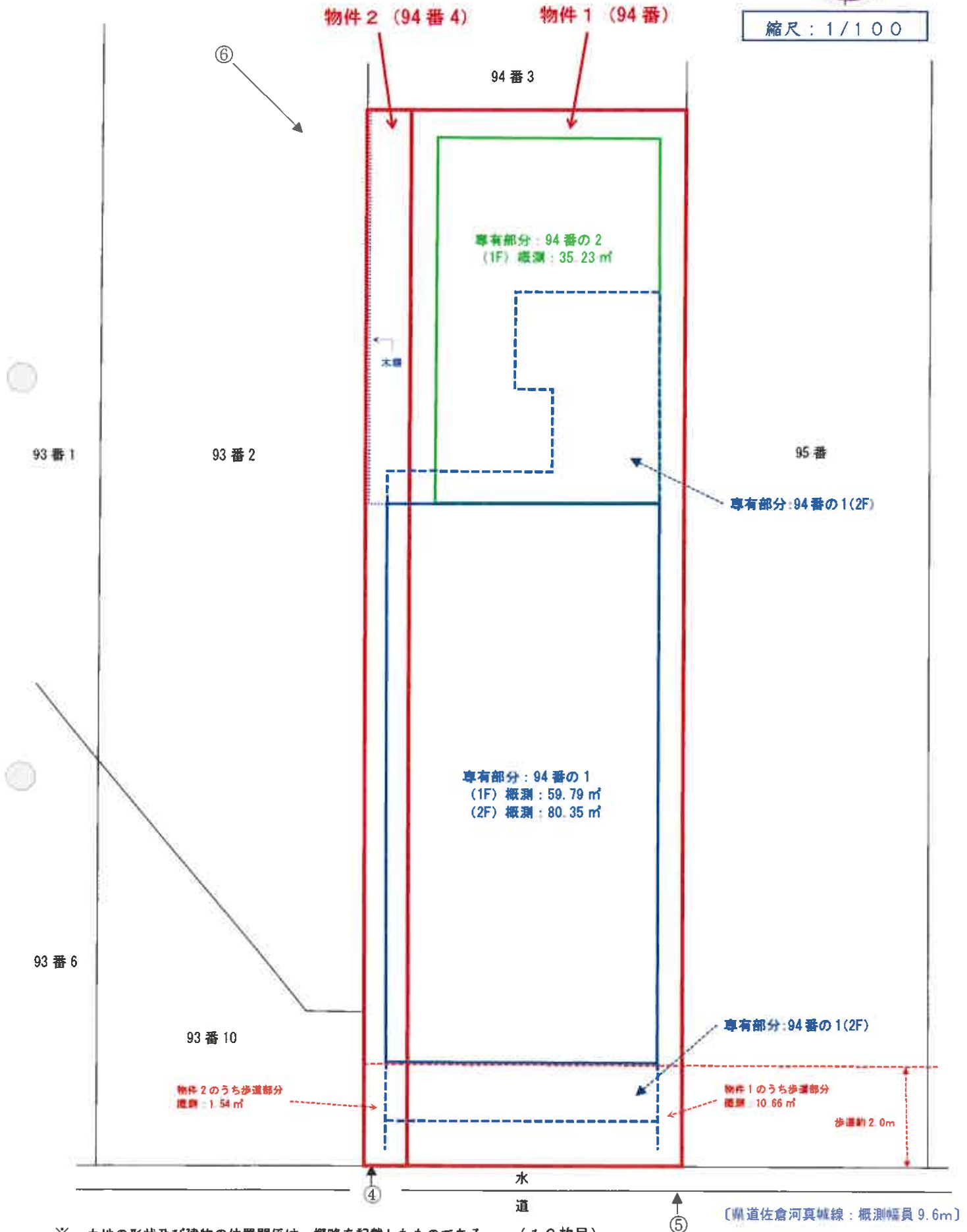
←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。  
土地・建物の形状及び位置関係は概略を記載したものである。

# 令和8年(ケ)第5号 土地建物位置関係図2



○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。

縮尺：1/100



※ 土地の形状及び建物の位置関係は、概略を記載したものである。 (13枚目)

写真1



写真2



写真 3



写真 4



写真5



写真6



令和08年（ケ）第5号

令和08年03月09日 現地調査

令和08年03月26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

細 川 卓

## 第1 評価額

一括価格		
物件1、物件2	金	720,000 円
内訳価格		
物件1（土地）	金	670,000 円
物件2（土地）	金	50,000 円

- ① 一括価格は、各不動産について、一括売却（民事執行法第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 物件1及び物件2の内訳価格は、物件1及び物件2上に現存する目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

## 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き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考慮していない。
- 3 現地での現地調査は、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、民事執行法第58条第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	奥州市水沢字大町	同 左
	地番	94番	
	地目	宅地	
	地積	115.76 m <sup>2</sup>	
	所有者	A	
2	所在	奥州市水沢字大町	同 左
	地番	94番4	
	地目	宅地	
	地積	17.35 m <sup>2</sup>	
	共有者	A (持分3分の1)	
番号	特記事項		
1	<p>物件1上に、目的外の区分所有建物の専有部分①及び専有部分②が現存している（別添の土地建物位置関係図を参照）。</p> <p>専有部分① 家屋番号：水沢字大町94番の1、種類：店舗・居宅、構造：木造及びコンクリートブロック造、亜鉛メッキ鋼板葺、2階建、床面積：1階59.79m<sup>2</sup>(概測)・2階80.35m<sup>2</sup>(概測)。</p> <p>専有部分② 家屋番号：水沢字大町94番の2、種類：居宅、構造：木造及びコンクリートブロック造、亜鉛メッキ鋼板葺、平屋建、床面積：1階35.23m<sup>2</sup>(登記・概測)。</p> <p>物件1の所有者Aからの聞き取り調査内容、目的外の区分所有建物の専有部分①及び専有部分②の所有者Bからの聞き取り調査内容、土地賃貸借契約書によると、物件1は使用権原が賃借権の部分と使用権原が不明な部分が混在しているものと推測される。</p> <p>使用権原が賃借権の部分の主な内容は、以下のとおりである。</p> <p>権原：期間の定めのある賃借権。  貸主：A。  借主：B。  期間：令和05年06月13日～令和08年06月12日（3年間）。  面積：108.35m<sup>2</sup>(契約)。  賃借料：13,000円/月。  一時金：敷金なし、保証金なし。</p> <p>使用権原が不明な部分の主な内容は、以下のとおりである。</p> <p>権原：不明（敷地占有利益）。  占有者：B。  期間：始期は昭和38年の区分所有建物の専有部分①及び専有部分②の新築時点と推測。  面積：7.41m<sup>2</sup>(概測)。  賃借料：なし。  一時金：敷金なし、保証金なし。</p>		

2	<p>物件2上に、目的外の区分所有建物の専有部分①が現存している（別添の土地建物位置関係図を参照）。</p> <p>専有部分① 家屋番号：水沢字大町94番の1、種類：店舗・居宅、構造：木造及びコンクリートブロック造、亜鉛メッキ鋼板葺、2階建、床面積：1階59.79㎡(概測)・2階80.35㎡(概測)。</p> <p>物件2の共有者Aからの聞き取り調査内容、物件2の共有者かつ目的外の区分所有建物の専有部分①の所有者Bからの聞き取り調査内容、土地賃貸借契約書によると、物件2の共有持分は使用権原が不明と推測される。</p> <p>使用権原が不明の主な内容は、以下のとおりである。  権原：不明（敷地占有利益）。  占有者：B。  期間：始期は昭和38年の目的外の区分所有建物の専有部分①の新築時点と推測。  面積：17.35㎡(登記)。  賃借料：なし。  一時金：敷金なし、保証金なし。</p>
---	--

#### 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及び物件2）

位置・交通	最寄鉄道駅：JR東北本線「水沢駅」の北西方約900m（道路距離・徒歩約12分）。
	最寄バス停：岩手県交通「大町坂ノ上バス停留所」の南西方約70m（道路距離・徒歩約01分）。
	最寄官公署：水沢大手町一丁目「奥州市役所」の東方約350m（道路距離・徒歩約05分）。
付近の状況	<p>物件1及び物件2は、奥州市中心部の水沢字大町地区内に位置する土地であり、付近の状況は、店舗兼住宅・事業所の中に一般住宅が混在する商業地域である。</p> <p>近年は格別の地域変動要因も見当たらないため、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：都市計画区域、非線引き区域。
	用途地域：商業地域。
	建ぺい率：80%。
	容積率：400%。
	防火規制：準防火地域。
	埋蔵文化財：埋蔵文化財包蔵地の該当なし。
	その他の規制：大町地区まちづくり協定区域。 立地適正化区域・都市機能誘導区域。
小中学校学区：奥州市立水沢小学校、奥州市立水沢中学校。	

画地条件 (規模・形状等)	地積：133.11㎡（現況面積は登記面積と略一致）。 （内訳）物件1：115.76㎡。 物件2：17.35㎡。
	形状：略長方形。
	間口奥行：間口約6.4m×奥行約21.1m（最大）。
	地勢等：地勢は略平坦、日照の障害はなし。
	画地区分：中間画地。
隣接状況：西側・南側・北側の隣接地と略等高。	
接面道路	南東側：幅員約9.6m舗装県道（佐倉河真城線）。 都市計画道路3・4・7横町多賀線（計画幅員約17.0m）。 建築基準法第42条第1項第1号道路。 当該接面道路と略等高。
土地の利用 状況等	物件1は、目的外の区分所有建物の専有部分①及び専有部分②の敷地として使用・占有されている。  目的外の区分所有建物の物件1の占有は、当該建物の所有者Bが目的外の区分所有建物の専有部分①及び専有部分②を所有して使用・占有しており、使用権原が賃借権の部分と使用権原が不明な部分が混在しているものと推測される。  物件2の共有持分は、目的外の区分所有建物の専有部分①の敷地として使用・占有されている。  目的外の区分所有建物の物件2の占有は、当該建物の所有者Bが目的外の区分所有建物の専有部分①を所有して使用・占有しており、使用権原は不明と推測される。  西側の隣接地（94番3）は一般住宅の敷地、南側の隣接地（93番2）は一般住宅の敷地、北側の隣接地（95番）は事務所の敷地となっている。
供給処理施設	上水道：なし（自家水道）。
	ガス配管：あり。
	下水道：なし。
特記事項 (土壌汚染等)	外観調査を行ったところ、土壌汚染及び水質汚濁、これらの端緒は確認されなかった（端緒とは、土壌汚染等を伺わせる兆候をいう）。  また、土壌汚染等の可能性について、登記記録の履歴上、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土壌汚染等が存在する可能性は低いものと判断される。  但し、土壌汚染等の有無は、指定調査機関などの専門家による詳細調査でなければ確定できない。
特記事項	物件1及び物件2に設置された目的外の区分所有建物の概要は、以下のとおり（別添の土地建物位置関係図を参照）。

特記事項	(専有部分①)	
	家屋番号	水沢字大町94番の1。
	建築年月	昭和38年新築（固定資産税の名寄帳記載）。
	種類	店舗・居宅。
	構造	木造及びコンクリートブロック造、垂鉛メッキ鋼板葺、2階建。
	床面積	1階：59.79㎡(概測)。
		2階：80.35㎡(概測)。
	所有者	B。
	利用状況	Bが居宅として使用・占有している。
	(専有部分②)	
	家屋番号	水沢字大町94番の2。
	建築年月	昭和38年新築（固定資産税の名寄帳記載）。
	種類	居宅。
	構造	木造及びコンクリートブロック造、垂鉛メッキ鋼板葺、平家建。
床面積	1階：35.23㎡(登記・概測)。	
所有者	B。	
利用状況	Bが居宅として使用・占有している。	
<p>物件1及び物件2の南東側の端部（水平面積の概測12.20㎡・高さの概測3.0mの空間）は、大町地区まちづくり協定に基づいて、幅員約2.0mの歩道部分として使用されている（別添の土地建物位置関係図を参照）。</p>		

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

記号	ア	イ	ウ	エ	オ	カ
物件番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	地積 (㎡)	建付減価 補正	共有持分	建付地価格(円) (ア×イ×ウ×エ×オ)
1	28,700	0.970	115.76	0.800	-	2,580,000
2			17.35			130,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの比準)

地価調査基準地《奥州(県)5-1》

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準地価格} & \text{時点修正等} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 34,700\text{円}/\text{m}^2 \times 98.9 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 119.6 & \cong & 28,700\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 時点修正等 : 公示価格等の価格時点から評価日までの時点修正の推定変動率である。

◇ 標準化補正 : 個別格差率(相乗積) ±0.0%

(内訳) 街路条件 ±0%(格差なし)。 交通接近条件 ±0%(格差なし)。  
 環境条件 ±0%(格差なし)。 画地条件 ±0%(格差なし)。  
 行政的條件 ±0%(格差なし)。 その他条件 ±0%(格差なし)。

◇ 地域格差 : 地域格差率(相乗積) +19.6%

(内訳) 街路条件 +3%(幅員)。 交通接近条件 +1%(駅の接近)。  
 環境条件 +15%(繁華性)。 行政的條件 ±0%(格差なし)。  
 その他条件 ±0%(格差なし)。

イ 個別格差 : 個別格差率(相乗積) ▲3.0%

(内訳) 街路条件 ±0%(格差なし)。 交通接近条件 ±0%(格差なし)。  
 環境条件 ±0%(格差なし)。 画地条件 ±0%(格差なし)。  
 行政的條件 ▲3%(歩道部分)。 その他条件 ±0%(格差なし)。

ウ 地積 : 登記数量を採用した。

エ 建付減価補正 : ▲20%。

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格から土地利用権等価格を控除し、更に競売市場修正等を実施して、下記のとおり評価額を求めた。

### ① 土地利用権等価格

記号	ア	イ	ウ		エ
物件番号	建付地価格(円)	土地利用権面積(m <sup>2</sup> ) / 全面積(m <sup>2</sup> )	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円) (ア×イ×ウ)
1-i	2,580,000	108.35 / 115.76	0.40	賃借権	970,000
1-ii	2,580,000	7.41 / 115.76	0.10	敷地占有利益	20,000
2	130,000	17.35 / 17.35	0.10	敷地占有利益	10,000

## ② 物件 1 及び物件 2 の評価額

記号	ア	イ	ウ	エ	オ	カ
物件 番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有 減価 修正	市場性 修正	競売 市場 修正	評価額(円) $((ア \pm イ) \times ウ \times エ \times オ)$
1	2,580,000	▲ 990,000	1.00	0.70	0.60	670,000
2	130,000	▲ 10,000				50,000
一括価格(合計)						720,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : 物件 1 及び物件 2 上に、目的外の区分所有建物の専有部分①及び専有部分②が現存しており、買受人は、買受後、当該建物の所有者 B との間で土地使用に関する協議を行う必要があることから、市場性の減退が認められ、市場性修正率を▲30%と査定した。

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を考慮した。

## 第 6 参考価格資料

### 1 地価調査基準地《奥州(県)5-1》

所 在 : 奥州市水沢字横町230番。

価 格 : 34,700 円/m<sup>2</sup>。

位 置 : JR 東北本線「水沢駅」の南西方約700m。

価 格 時 点 : 令和07年07月01日。

地 積 : 176 m<sup>2</sup>。

供給処理施設 : 上水道、下水道、都市ガス。

接 面 街 路 : 南東側・約20.0m舗装県道。

用途指定等 : 都市計画区域、非線引き区域、商業地域(建蔽率80%、容積率400%)、準防火地域。

地域の概要 : 店舗、店舗兼住宅が建ち並ぶ県道沿いの商業地域。

## 第 7 附属資料の表示

- 1 所在位置図。
- 2 公図写。
- 3 建物図面写。
- 4 土地建物位置関係図。

以 上。

# 所在位置図



地理院地図(電子国土Web)を加工して作成

縮尺 ≒ 1/15,000

所在位置図

水沢大手町四丁目

水沢支部  
庁部  
察序部  
検察支  
方検水  
地区所  
岡沢判  
盛永裁  
方庭易  
地家簡  
岡沢  
盛水

目的物件

手町五丁目

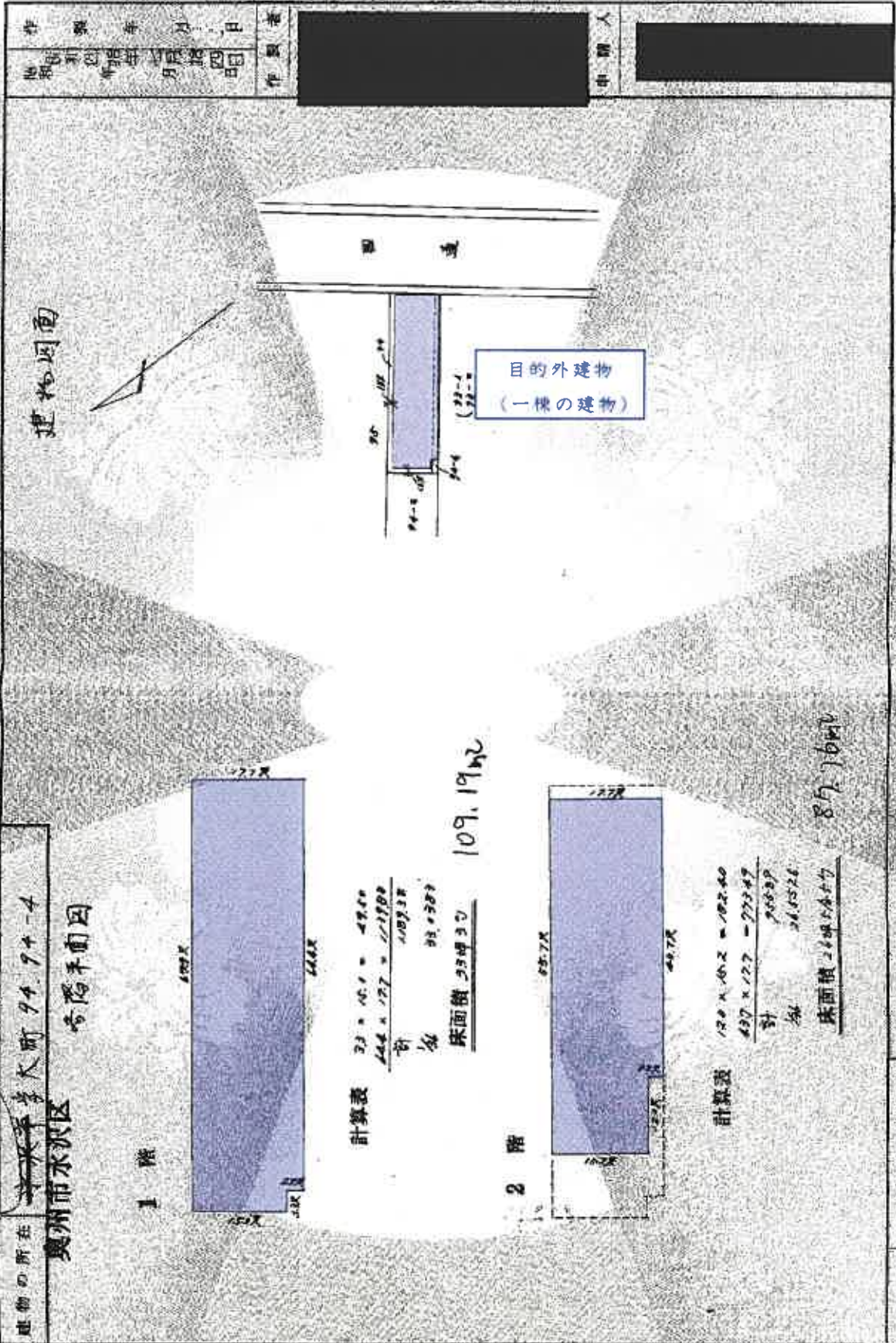
水沢大町郵便局





601270  
各階平面図

棟名表示  
 家屋番号 94-1-14-2  
 建物の所在 ~~平野町~~ 平野町 94-1-4  
 奥州市水沢区 各階平面図



(奥州市地籍課調査士合同課)

縮尺 1/200 1/300

これは図面に記載されている内容を正確に示す図面である  
 (奥州市方法課局次所支局事務課)  
 令和8年1月14日 仙台支務局 登記係

登記年月日：昭和40年7月28日

此図に図面に關する変更内容は示す。

昭和40年七月廿八日

# 建物図面写

建築階平面図 60A271

家屋番号	94-1-1
建物の所在	水沢平字大町 94-4

奥州市水沢区 各階平面図

1 階



計算式  $451 \times 127 \times \frac{1}{100} = 22.1741$

床面積 22坪16.75

7.328㎡

2 階



計算式  $437 \times 127 = 77349$   
 $120 \times 153 = 18240$

計 79189  
/100 24.524

床面積 24坪5.65坪

817.96㎡

積尺 1/200 1/100

(盛岡土地家屋調査士会印)

540.728

作製者	作製年	作製月	作製日
	昭和40年	7月	28日

申請人	
-----	--

建物図面

目的外建物  
(専有部分①)

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。  
(盛岡地方事務所水沢支局管轄)

昭和40年1月14日 仙台法務局

登記官

縮小：A3版→A4版

調査番号：14-2

(1/2)

次頁に図面に關する変更内容を示す。

# 建物図面写

各階平面図 601272

家屋番号	94-1-2
建物の所在	東京都中央区 94-94-4

各階平面図



計算表

	$22.3 \times 18.0 = 333.00$
	$2.4 \times 2.7 = 5.10$
計	<u>338.10</u>
坪	106675
床面積	10坪6675

申請年 月 日	申請者
昭和44年 7月 28日	[Redacted]
申請種別	申請人
建築士	[Redacted]

建物図面



目的外建物  
(専有部分②)

540728

(個別土地家屋調査士会 用紙)

縮尺	1/200
縮尺	1/500

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。  
(個別土地家屋調査士会 用紙)  
令和6年1月14日 仙台法務局

登記官

縮小：A3版→A4版

図面番号：14-3

(1/2)

令和8年(ケ)第5号 土地建物位置関係図



縮尺：1/100

物件2 (94番4)      物件1 (94番)

94番3

専有部分②：94番の2  
(1F)登記・概測：35.23㎡

木

93番1

93番2

95番

専有部分：94番の1(2F)

専有部分①：94番の1  
(1F)概測：59.79㎡  
(2F)概測：80.35㎡

93番6

93番10

専有部分：94番の1(2F)

物件2のうち歩道部分  
概測 1.54㎡

物件1のうち歩道部分  
概測 10.66㎡

歩道幅 2.0m

水

道

[県道佐倉河真城線：概測幅員 9.6m]

※ 土地の形状及び建物の位置関係は、概略を記載したものである。