

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	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。		
	<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 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 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。	



\*912\*



## 物 件 目 録

- 1 所 在 奥州市水沢佐倉河字石橋  
地 番 18番7  
地 目 宅地  
地 積 191.46平方メートル  
所有者 A
- 2 所 在 奥州市水沢佐倉河字石橋  
地 番 18番2  
地 目 公衆用道路  
地 積 73平方メートル  
共有者 A 持分7分の1
- 3 所 在 奥州市水沢佐倉河字石橋  
地 番 19番2  
地 目 公衆用道路  
地 積 73平方メートル  
共有者 A 持分7分の1
- 4 所 在 奥州市水沢佐倉河字石橋18番地7  
家屋 番号 18番7  
種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 47.77平方メートル  
2階 40.32平方メートル



# 物 件 目 録

所有者 A



※  
※  
※

## 物 件 明 細 書

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

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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 奥州市水沢佐倉河字石橋  
地 番 1 8 番 7  
地 目 宅地  
地 積 1 9 1 . 4 6 平方メートル  
所有者 A
- 2 所 在 奥州市水沢佐倉河字石橋  
地 番 1 8 番 2  
地 目 公衆用道路  
地 積 7 3 平方メートル  
共有者 A 持分7分の1
- 3 所 在 奥州市水沢佐倉河字石橋  
地 番 1 9 番 2  
地 目 公衆用道路  
地 積 7 3 平方メートル  
共有者 A 持分7分の1
- 4 所 在 奥州市水沢佐倉河字石橋1 8 番地 7  
家屋 番号 1 8 番 7  
種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき 2 階建  
床 面 積 1 階 4 7 . 7 7 平方メートル  
2 階 4 0 . 3 2 平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



令和8年(ケ)第9号  
令和8年2月20日受理  
令和8年4月17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 奥州市水沢佐倉河字石橋  
地番 18番7  
地目 宅地  
地積 191.46平方メートル  
所有者 A
- 2 所在地 奥州市水沢佐倉河字石橋  
地番 18番2  
地目 公衆用道路  
地積 73平方メートル  
共有者 A 持分7分の1
- 3 所在地 奥州市水沢佐倉河字石橋  
地番 19番2  
地目 公衆用道路  
地積 73平方メートル  
共有者 A 持分7分の1
- 4 所在地 奥州市水沢佐倉河字石橋18番地7  
家屋番号 18番7  
種類 居宅  
構造 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建  
床面積 1階 47.77平方メートル  
2階 40.32平方メートル  
所有者 A



(土地用)

不動産の表示	「物件目録(物件2、3)」のとおり														
住居表示	(未実施)														
土地	物件2、物件3														
現況地目	■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、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"/> 上記の者が、本土地を公衆用道路として共同で使用し、占有している														
その他の事項	その他の事項のとおり														
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; padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 20px;">平成</td> <td style="padding-left: 20px;">年( )</td> <td style="padding-left: 20px;">第</td> <td style="padding-left: 20px;">号</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 20px;">平成</td> <td style="padding-left: 20px;">年</td> <td style="padding-left: 20px;">月</td> <td style="padding-left: 20px;">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 checked="" 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4建物の敷地として利用されている。
- 2 本土地は、公図上、本土地の西側に所在しAが持分7分の1を所有する物件2土地及び物件2土地の西側に所在しAが持分7分の1を所有する物件3土地を介して、物件2土地及び物件3土地の南側で水沢市（現 奥州市）が所有する公衆用道路（地番 18番3及び19番3）に接面している。

現況、本土地は、本土地の西側に所在する物件2土地及び物件2土地の西側に所在する物件3土地を一体とする敷地内通路を介して、物件2土地及び物件3土地の南側で幅員約4.0メートル～約6.0メートルの舗装市道「石橋前田線」に接面している。

■物件4建物関係

- 1 本建物には、ベッド等、少量の動産が残置されている。

■物件2土地、物件3土地関係

- 1 物件2土地及び物件3土地は、いずれもA外6名が共有する土地であり、売却の対象は、Aの持分7分の1に関するものである。
- 2 物件2土地と物件3土地は、一体となって、幅員約4.0メートルの公衆用道路として使用されている。
- 3 本一体地は、評価人の調査によれば、位置指定道路（建築基準法42条1項5号）となっている。
- 4 本一体地は、公図上、南側で水沢市（現 奥州市）が所有する公衆用道路（地番 18番3及び19番3）に接面している。

現況、本一体地は、南側で幅員約4.0メートル～約6.0メートルの舗装市道「石橋前田線」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
■近隣の者	物件4建物にはAは、2年以上前から住んでいません。 Aの兄が、今年の1月の半ばころから1か月ぐらい住んでいたと思います。
■C (Aの妻)	物件4建物は空家です。(文書回答)

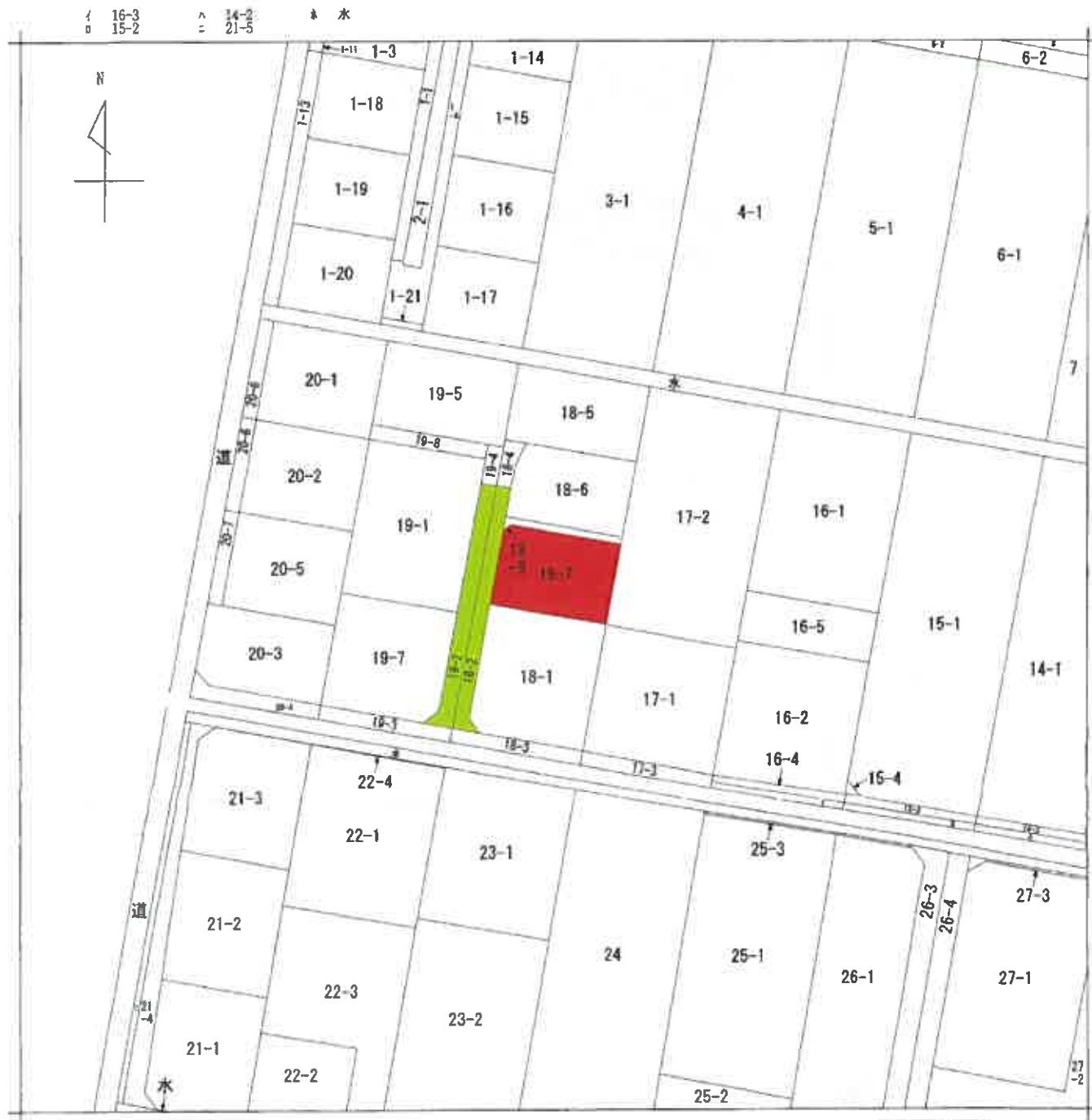
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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24日(火)	執行官室	法務局へ登記関係資料交付申請(郵送)
令和8年2月24日(火)	執行官室	奥州市役所へ課税関係資料申請(郵送)
令和8年2月24日(火)	執行官室	奥州市役所道路照会(HP閲覧)
令和8年3月27日(金)	執行官室	期日通知送付
令和8年3月31日(火) 13:35~13:40	物件所在地	物件確認、外観調査
令和8年4月14日(火) 10:20~11:15	物件所在地	B立会いのもと物件に立入調査 評価人同行 近隣に聴取
<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 4 月 14 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。</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。

地番区域見出  
水沢佐倉河  
宇石橋

請求部分	所在 奥州市水沢佐倉河宇石橋			地番	18番7		
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	昭和38年1月10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 18-7、18-8

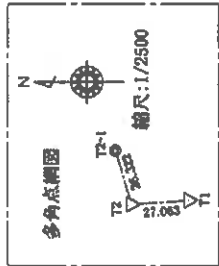
土地の所在 奥州市水沢佐倉町字石橋

点名	X座標	Y座標
木下1(電子基準点)	-98070.039	32082.093
原田(電子基準点)	-98905.061	13414.643
江刺(電子基準点)	-84778.163	41297.763

境界線画定(測量法2011)令和4年6月14日ネオラータ型RTK-GPS(NGS)方式測量

点名	X座標	Y座標
T1	-94597.017	27603.922
T2	-94570.017	27602.078

点名	X座標	Y座標
T2-1	-94562.365	27627.261



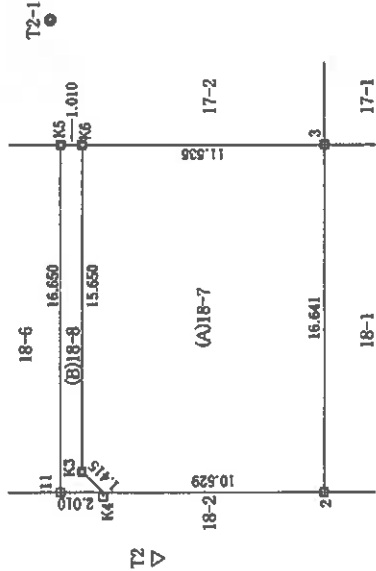
求積法

番号	(A)18-7	Xn	Yn	Xn+1-Yn+1	Yn(Xn+1-Yn+1)	Xn(Yn+1-Yn-1)	Yn(Xn+1-Yn-1)
2		-94577.654	27606.038	-17.617	166174.63618		
14		-94597.178	27604.976	-0.170	16076.40290		
13		-94586.090	27605.898	18.461	-165662.24280		
16		-94584.476	27621.436	16.724	-1581496.279900		
3		-94576.962	27622.932	-15.398	1450206.500396		
合計					382.936904		
合計面積					191.4684470		m <sup>2</sup>

番号	(B)18-8	Xn	Yn	Xn+1-Yn+1	Yn(Xn+1-Yn+1)	Xn(Yn+1-Yn-1)	Yn(Xn+1-Yn-1)
14		-94567.178	27604.976	-1.098	109645.637088		
11		-94566.178	27604.772	16.300	-1547066.312900		
13		-94563.470	27621.335	18.664	-1978806.664080		
16		-94564.476	27621.436	-16.467	1462928.734825		
13		-94566.090	27605.898	-16.461	165662.242800		
合計					34.626833		
合計面積					17.3143166		m <sup>2</sup>

總合計面積 208.7827636 m<sup>2</sup>

測量年月日	令和4年6月14日、6月16日
図解系	X 系



縮尺	1/250
申請人	

作成者

前 18-1  
後 18-1 ~ 18-7

# 地積測量図 200220

地番 18-2、18-3、18-1

土地の所在 東京都佐倉区水沢  
石橋



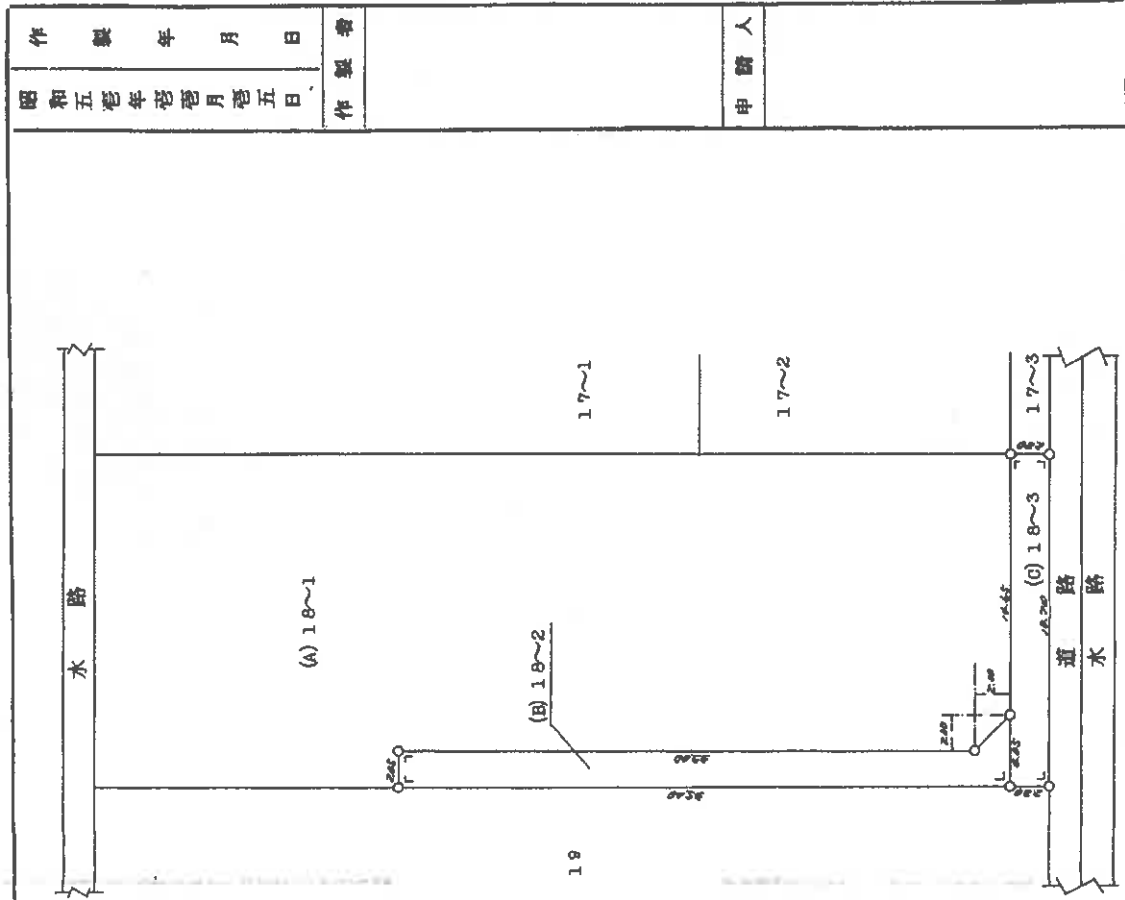
(B) 18-2

$$\begin{aligned}
 &205 \times 3500 = 717500 \\
 &200 \times 200 \div 2 = 20000 \\
 &\hline
 &\text{TOTAL} = 737500\text{m}^2
 \end{aligned}$$

(G) 18-3

$$1870 \times 220 = 411400\text{m}^2$$

縮尺 1/300



作製年月日  
昭和五十年五月五日

作製者

申請人

A3判をA4判に縮小

277. (9) 000

SJ/11.17

(日本土地家屋調査士会連合会紙)

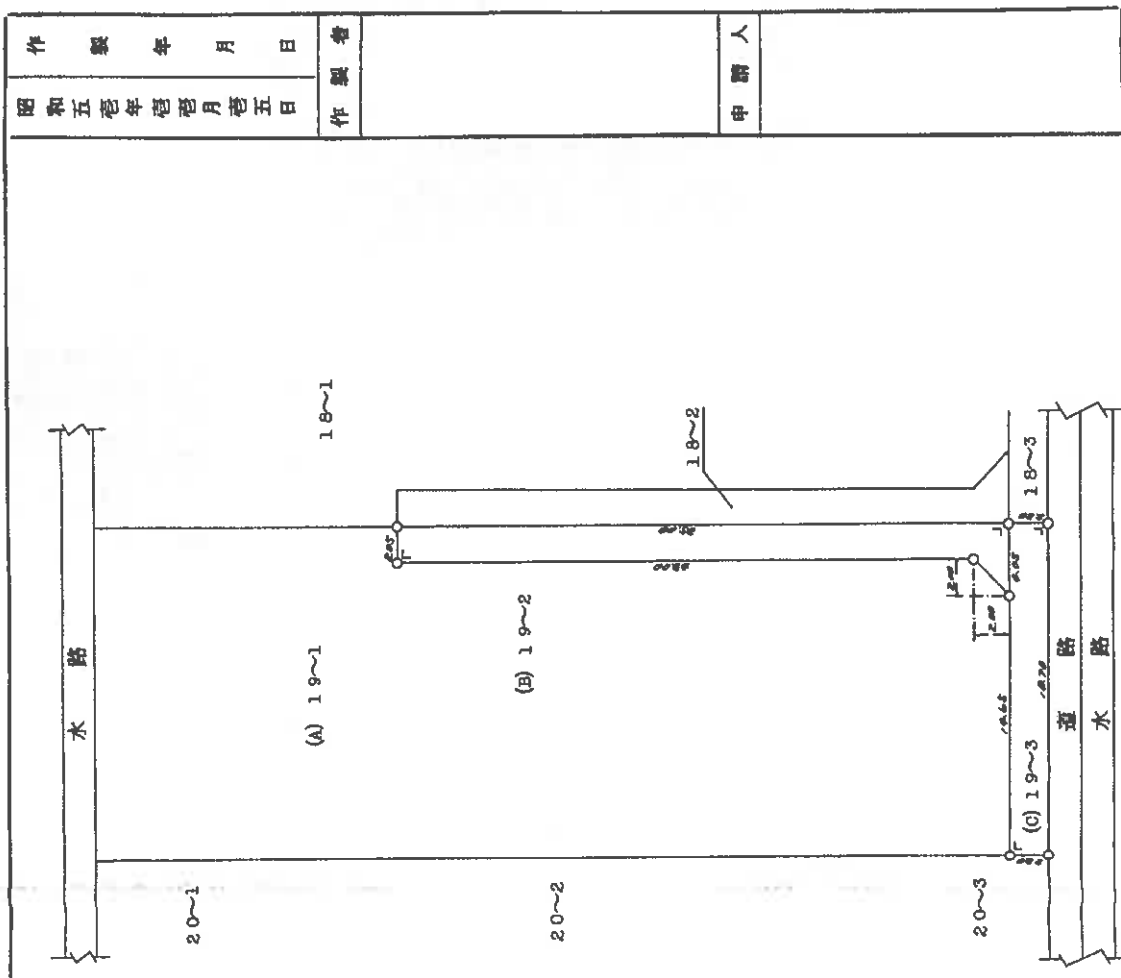
前 19-1 後 200222  
 新19-1~19-5 19-7. 19-8 地積測量図

地番 19~2, 19~3, 19~1  
 土地の所在 奥州市水沢区  
 本沢市佐倉河字石橋



(B) 19~2  
 $205 \times 3500 = 717500$   
 $200 \times 200 \times 2 = 20000$   
 TOTAL = 737500㎡

(C) 19~3  
 $1870 \times 220 = 411400㎡$



作製年月日	作製者
昭和五十年五月五日	
申請人	

(日本土地家屋調査士会連合会用紙) S51. 11. 17

縮尺 1/300

A3判をA4判に縮小

昭和51.11.17

登記年月日：令和4年9月26日

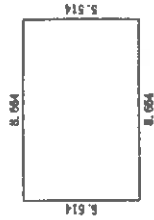
建築物図面

各階平面図

家屋番号 18番7

建築物の所在 奥州市水沢佐倉河字石橋18番地7

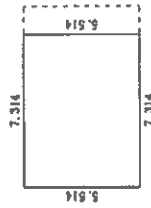
1階



求積表

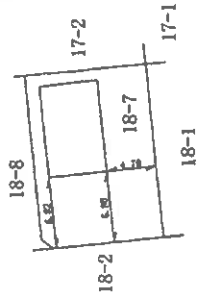
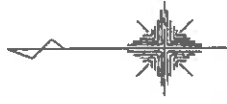
8.664 × 5.514 = 47.773296  
 合計 47.773296  
 床面積 47.77 m<sup>2</sup>

2階



求積表

7.314 × 5.514 = 40.328396  
 合計 40.328396  
 床面積 40.32 m<sup>2</sup>



作成者

縮尺 1/250

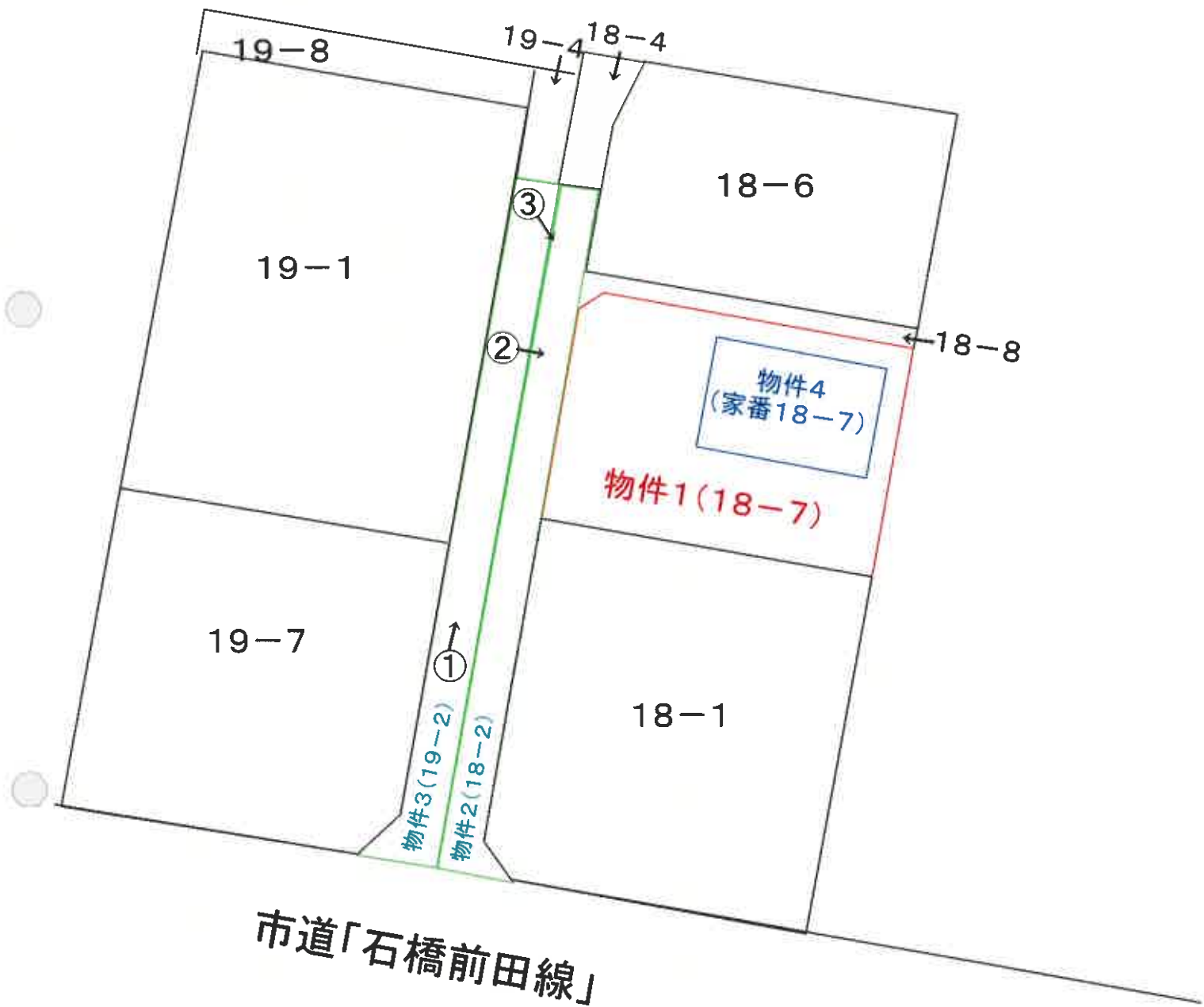
申請人

縮尺 1/500

# 令和8年(ケ)第9号 土地建物位置関係図



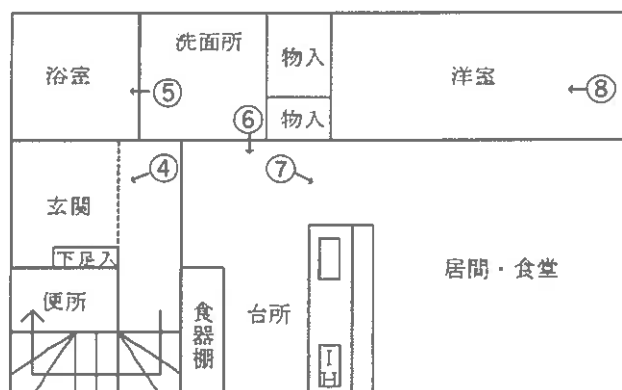
S≒1/300



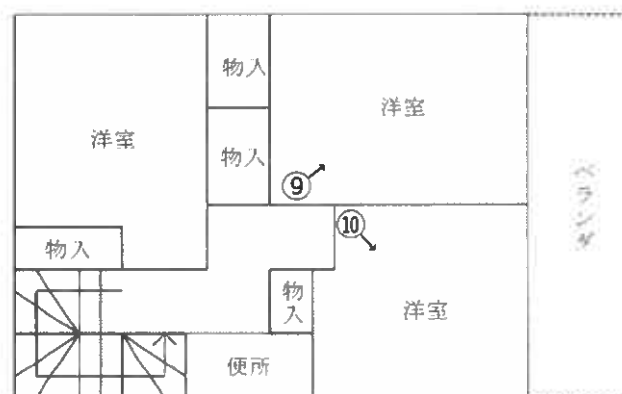
←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。  
土地・建物の形状及び位置関係は概略を記載したものである。

( 12 枚目 )

# 令和8年(ケ)第9号 物件4建物間取図



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 9号  
令和8年 4月14日 現地調査  
令和8年 4月23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

東 野 成 紀

## 第1 評価額

一 括 価 格	
物件1～4	金 10,980,000円
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,290,000円
物件2 (土地)	金 10,000円
物件3 (土地)	金 10,000円
物件4 (建物)	金 8,670,000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、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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載と同じ。

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地積	奥州市佐倉河字石橋 18番7 宅地 191.46㎡	同左
2	所在地 地積	奥州市佐倉河字石橋 18番2 公衆用道路 73㎡	同左
3	所在地 地積	奥州市佐倉河字石橋 19番2 公衆用道路 73㎡	同左
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	奥州市佐倉河字石橋18番地7 18番7 居宅 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建 1階 47.77㎡ 2階 40.32㎡	同左
番号	特記事項		
2・3	評価（売却）対象は共有持分7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（物件1）

位置・交通	J R 東北本線「水沢」駅 北東方 約 1.6 km（道路距離）	
付近の状況	付近は奥州市役所より東方約 1.5 km（道路距離）に位置する住宅地域である。	
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	非線引都市計画区域 第1種住居地域 60% 200% — —
画地条件 （規模、形状等）	西側間口約 10.5 m、奥行約 16.5 m で、地勢概ね平坦なほぼ整形の中間画地である。現況面積は公簿面積と略一致。	
接面道路の状況	西側で幅員約 4 m 舗装私道（物件2・3）に等高に接面している。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件4の建物の敷地として利用されており、所有者が占有している。	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	あり（団地共用の私設管） なし あり（団地共用の私設管の可能性あり）
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土壌汚染については、当該物件を含む周辺が住宅地域であることを考慮すると、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。また、物件4の建物の利用状況からも汚染の可能性は低いものと判断した。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。</li> <li>・ 周知の埋蔵文化財包蔵地に該当していない。</li> </ul>	

2 土地の概況及び利用状況等（物件2・3）

位置・交通	J R 東北本線「水沢」駅 北東方 約 1. 6 k m（道路距離）	
付近の状況	付近は奥州市役所より東方約 1. 5 k m（道路距離）に位置する住宅地域である。	
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 第 1 種住居地域 6 0 % 2 0 0 % — —
画地条件 （規模、形状等）	東西約 4 m、南北約 3 5 m で、地勢平坦な概ね帯状の画地（以上、物件 2・3 一体の画地）である。現況面積は公簿面積と略一致。	
接面道路の状況	南側で幅員約 4 ～ 6 m 舗装市道「石橋前田線」に等高に接続している。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件 2 ・ 3 の両土地は一体となって、幅員約 4 m の舗装公衆用道路（私道）を構成しており、当該私道に接面する各土地所有者等が通行に利用している。なお、当該私道は位置指定道路（建築基準法第 42 条第 1 項 5 号道路、指定番号：水土第 24-29 号、指定年月日：昭和 51 年 12 月 28 日）である。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 周知の埋蔵文化財包蔵地に該当していない。</li> </ul>	

### 3 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	主である建物																
建築時期及び 経済的 残存耐用年数	<table> <tr> <td>建築年月日（登記記載等）</td> <td>令和4年9月14日新築</td> </tr> <tr> <td>経済的全耐用年数</td> <td>30年</td> </tr> <tr> <td>経過年数</td> <td>4年</td> </tr> <tr> <td>経済的残存耐用年数</td> <td>26年</td> </tr> </table>	建築年月日（登記記載等）	令和4年9月14日新築	経済的全耐用年数	30年	経過年数	4年	経済的残存耐用年数	26年								
建築年月日（登記記載等）	令和4年9月14日新築																
経済的全耐用年数	30年																
経過年数	4年																
経済的残存耐用年数	26年																
仕 様	<table> <tr> <td>構 造</td> <td>軽量鉄骨造</td> </tr> <tr> <td>屋 根</td> <td>ステンレス鋼板</td> </tr> <tr> <td>外 壁</td> <td>サイディング等</td> </tr> <tr> <td>内 壁</td> <td>ビニールクロス等</td> </tr> <tr> <td>天 井</td> <td>合板、ビニールクロス等</td> </tr> <tr> <td>床</td> <td>フローリング、ビニールタイル等</td> </tr> <tr> <td>設 備</td> <td>特記すべき設備なし</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>特記事項欄参照</td> </tr> </table> <p>（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。</p>	構 造	軽量鉄骨造	屋 根	ステンレス鋼板	外 壁	サイディング等	内 壁	ビニールクロス等	天 井	合板、ビニールクロス等	床	フローリング、ビニールタイル等	設 備	特記すべき設備なし	その他	特記事項欄参照
構 造	軽量鉄骨造																
屋 根	ステンレス鋼板																
外 壁	サイディング等																
内 壁	ビニールクロス等																
天 井	合板、ビニールクロス等																
床	フローリング、ビニールタイル等																
設 備	特記すべき設備なし																
その他	特記事項欄参照																
現況床面積	現況床面積は公簿面積と略一致。																
現況用途等	<table> <tr> <td>階 層</td> <td>2階建</td> </tr> <tr> <td>現況用途</td> <td>居 宅</td> </tr> <tr> <td>間 取 り</td> <td>別紙建物間取図のとおり</td> </tr> </table>	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										
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	居宅としては中の下品等である。																
保守管理の状態	保守管理の状態は概ね普通である。																
建物の利用状況	家具等が残置された空き家であり、所有者が占有している。																
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築時期、構造及び種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性はほとんどないものの、アスベスト使用の有無については専門機関の分析調査を要する。</li> </ul>																

## 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 エ	市場性修正 オ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ ≒カ
1	26,300	1.01	191.46	1.00	—	5,090,00

ア 標準画地価格：公示価格等からの規準を行って、下記のとおり査定した。

地価公示：奥州-3

標準画地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$28,700\text{円}/\text{m}^2 \times 100/100 \times 100/103 \times 100/106 \approx 26,300\text{円}/\text{m}^2$

※ 時点修正：公示価格等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 +3%

※ 地域格差：街路条件 +6%、交通接近条件  $\Delta$ 1%、環境条件 +1%、行政的条件  $\pm$ 0%（相乗積）

イ 個別格差：方位 +1%

ウ 地積：公簿数量を採用した。

エ 建付減価：特に必要ないものと判断。

オ 市場性修正：土地・建物一体として後記にて考慮。

#### ② 物件2・3（土地）

物件2と物件3の両土地を不可分一体の画地と判断し、公衆用道路としての更地価格を求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	共有持分 エ	市場性修正 オ	更地価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ ≒カ
2・3	1,300	1.00	146	1/7	—	30,000

ア 標準画地価格：周辺の地価水準、地元精通者の意見等を参考として、上記のとおり私道の標準画地価格を査定した。

イ 個別格差：特になし

ウ 地積：合計公簿数量を採用。

オ 市場性修正：土地・建物一体として後記にて考慮。

#### ③ 物件4（建物）

当該建物の再調達原価を現在の建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮したうえ、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	市場性修正 エ	建物等の価格 (円) ア×イ×ウ×エ≒オ
4	170,000	88.09	0.88	—	13,180,000

ウ 現価率：定額法（残価率10%で経済的全耐用年数30年、経過年数4年、経済的残存耐用年数26年）を適用し、観察減価法（減価は特に必要ないものと判断）を併用して、下記のとおり査定した。

$88\% \times (100\% - 0\%) = 88\%$

エ 市場性修正：土地・建物一体として後記にて考慮。

## 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、次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	5,090,000	0.25	法定地上権	1,270,000

イ 土地利用権等割合：物件4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 (円) (1㉠カ、 ②カ、③オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2㉠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	5,090,000	-1,270,000	1.00	1.00	0.60	2,290,000
2・3	30,000	—	1.00	1.00	0.60	20,000
4	13,180,000	+1,270,000	1.00	1.00	0.60	8,670,000
一括価格						10,980,000

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。

※ 各物件の価格：物件2・3の各評価額を地積案分により下記のとおり求めた。

物件2 20,000円×73㎡/146㎡= 10,000円

物件3 20,000円×73㎡/146㎡= 10,000円

## 第6 参考価格資料

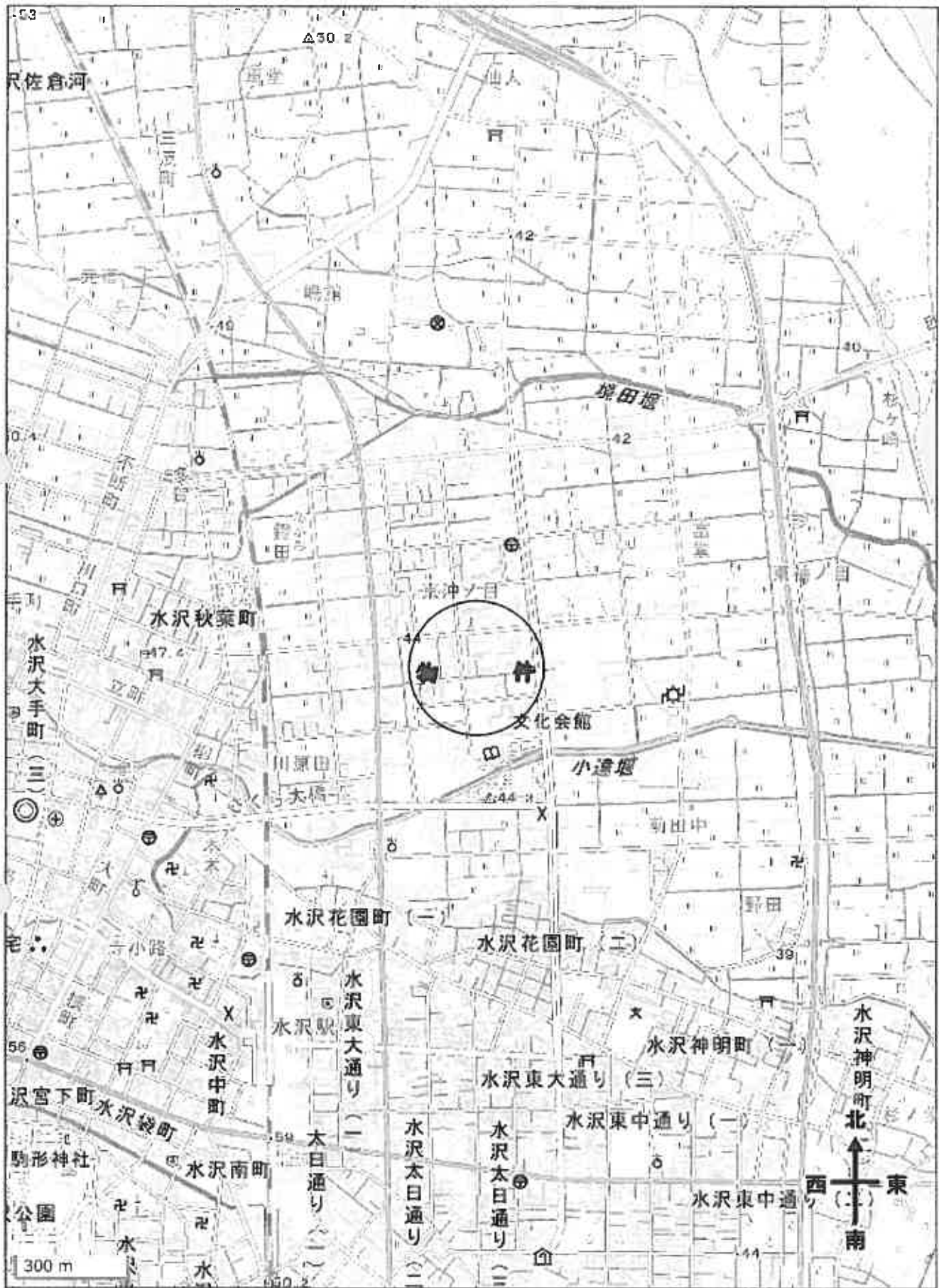
### ・ 地価公示標準地 奥州－3

所 在	奥州市水沢佐倉河字東沖ノ目51番2
価 格	28,700円/m <sup>2</sup>
位 置	JR東北本線「水沢」駅 1.9km
価 格 時 点	令和8年1月1日
地 積	239m <sup>2</sup>
供給処理施設	水道、下水
接 面 街 路	南側6m舗装市道
用途指定等	2中専(60、200)
地域の概要	一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域

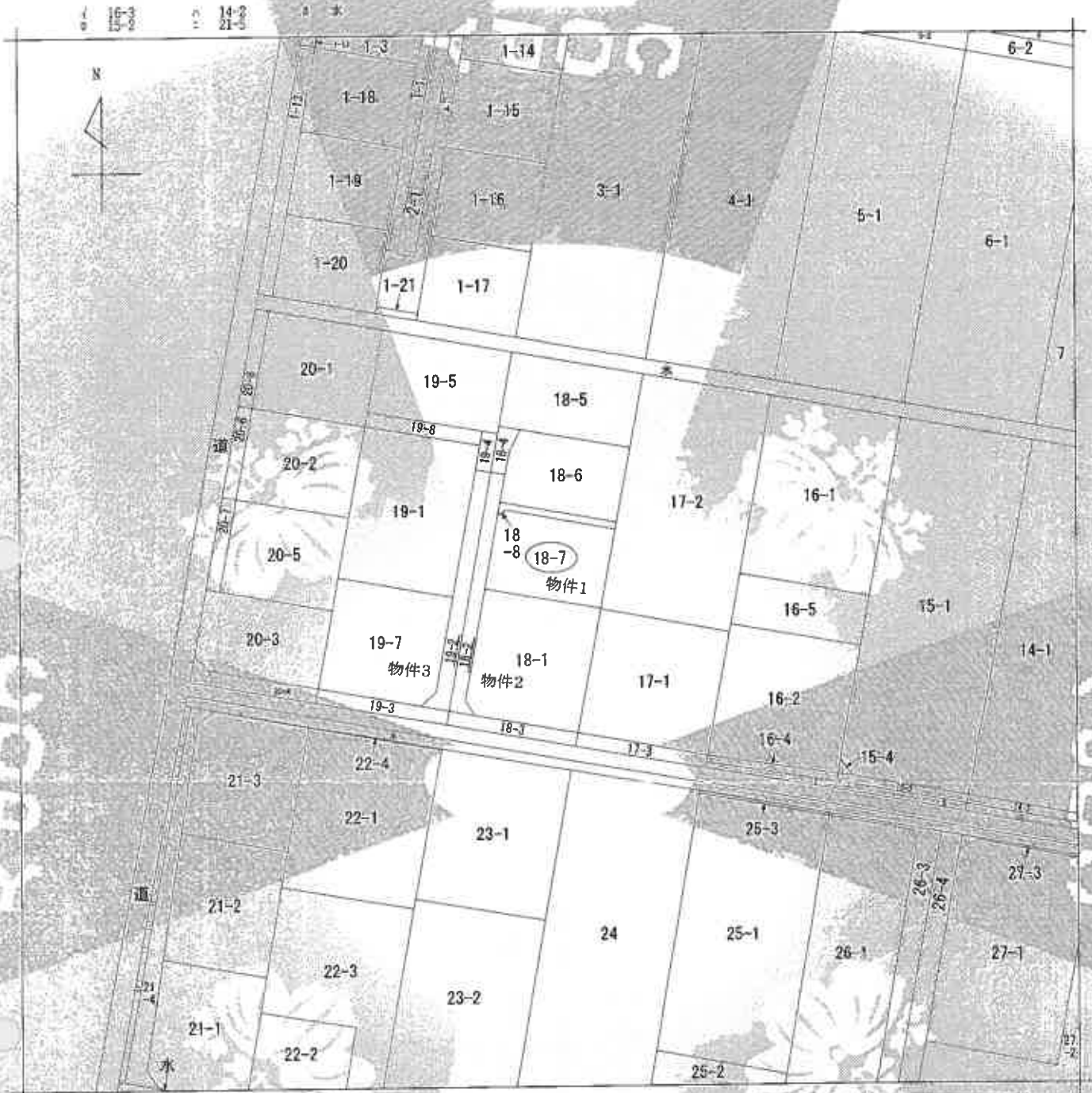
## 第7 附属資料の表示

受命物件の位置図  
公図写  
地積測量図写  
建物図面・各階平面図写  
建物間取図

以 上



# 写図公



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区割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履時を記録した図面です。

地番  
区  
域  
見  
出  
水沢佐倉河  
字  
石橋

請求 部分	所在	奥州市水沢佐倉河字石橋		地番	18番7	
出 力 尺 寸	1/600	精度 区分	応 答 系 号 又 は 記 号	分類	地図に準ずる図面	
作 成 年 月 日	昭和38年1月10日		備 付 年 月 日 (原 図)	補 記 項	土地改良所在図	

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8年1月19日

東京法務局

縮小版

地図整理番号：M96368

(1/1)

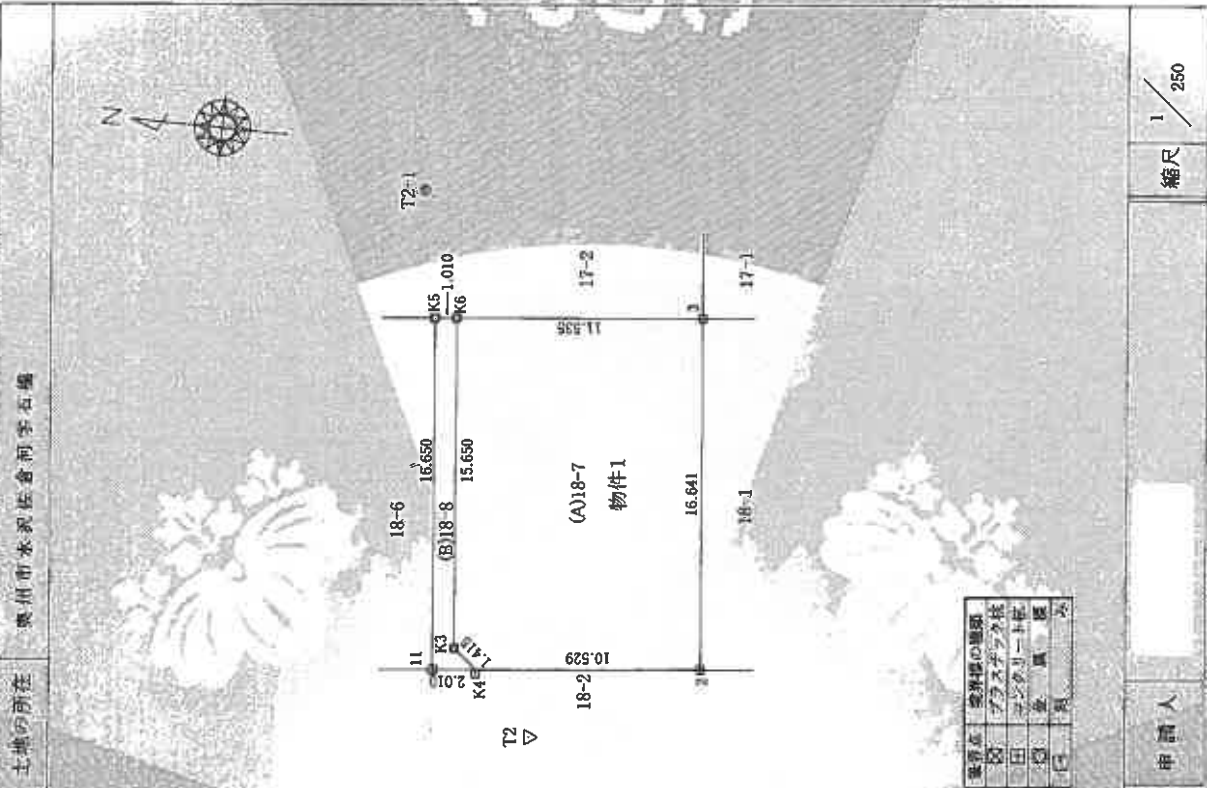
登記官

登記年月日：令和4年6月23日

これは図面に記録されている内容を証明した書面による。  
 (盛岡地方支務局水沢支局管轄)  
 令和8年1月19日 東京法務局 登記官

地積測量図

地番 18-7、18-8  
 土地の所在 奥州市水沢区倉前字石備



使用方位座標

座標	X座標	Y座標
水沢(電子基準点)	186070.039	37032.063
田代(電子基準点)	186000.086	13434.653
田代(電子基準点)	184772.183	41791.763

測量地平面座標(2011) 令和4年6月14日現在、GPS(NTN-GPS)VR-140測量

測量成果表

点名	座標	X座標	Y座標
T1	座標	184977.017	27603.322
T2	座標	184570.077	27602.076

多角座標表

点名	X座標	Y座標
T2-1	177457.246	27602.305
T2	177637.261	27602.305

令和4年6月16日T2-1から測量

求積表

測量 (A)18-7

NO	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn-1-Yn-1	Xn-1-Yn-1
2	94577.654	27606.038	17.617	1663174.530518	
K4	94567.178	27604.975	-0.170	16076.420260	
K3	94566.080	27605.968	16.461	1556652.242580	
K6	94564.475	27621.436	16.724	1581496.279500	
3	94575.952	27622.592	-15.398	1456290.508896	
合計				382.936894	
合計座積				191.4684170	㎡

測量 (B)18-8

NO	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn-1-Yn-1	Xn-1-Yn-1
K4	94567.178	27604.975	-1.096	103845.627088	
T1	94565.178	27604.372	16.360	1547086.312080	
K5	94563.470	27621.335	16.604	1574506.664000	
K6	94564.475	27621.436	16.461	1482626.724820	
K3	94566.080	27605.968	-16.461	1556652.242580	
合計				34.628633	
合計座積				17.3143165	㎡

測量面積 200.1827635 ㎡

測量年月日 令和4年6月14日、15日、16日  
 測量者 大野

作成者 土地家屋調査士 [ ] (令和4年6月16日作成)

申請人 [ ]

縮尺 1/250

登記年月日：昭和51年11月17日

前/8-

後 新 18-1~18-7

# 地積測量図 200220

地番	18~2, 18~3, 18-
土地の所在	東京都港区南千石 櫻井町

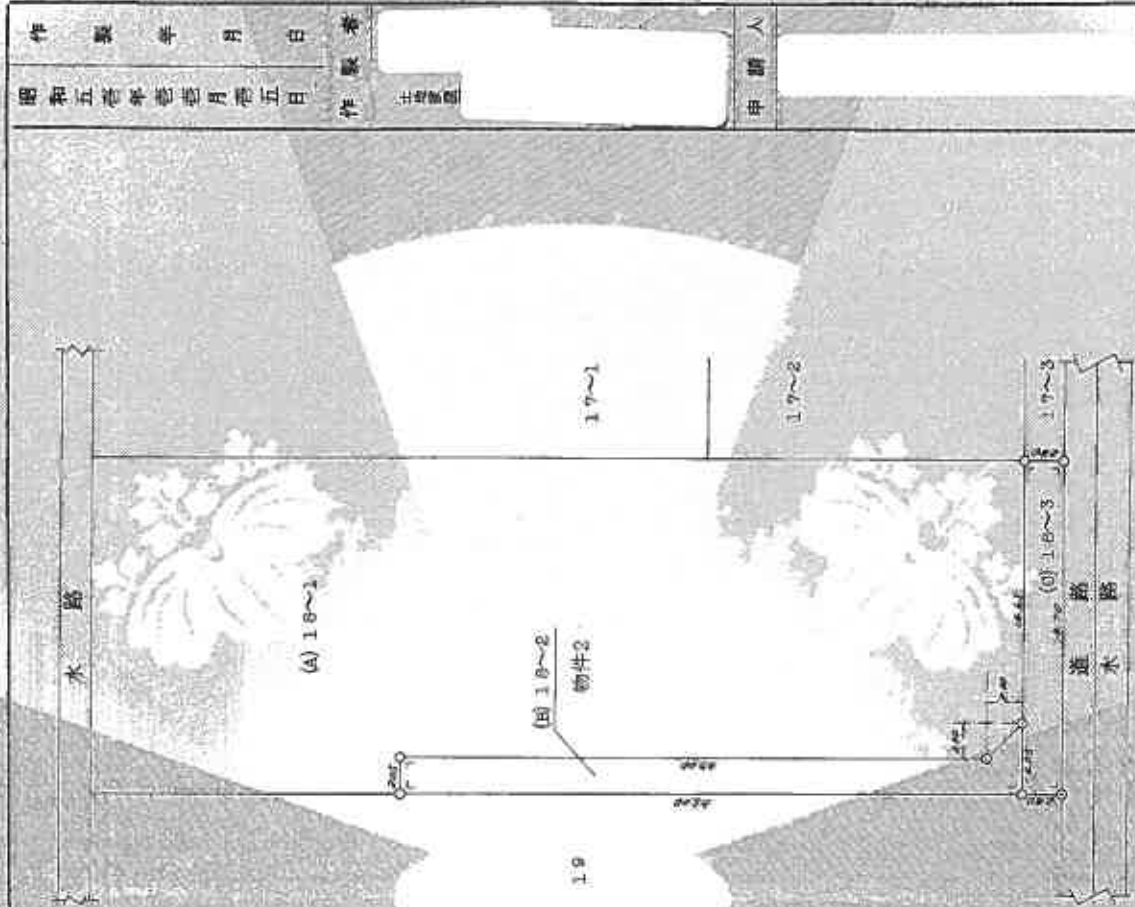


(b) 18~2

205 x 3500 = 717500  
 200 x 200 + 2 = 20000  
 TOTAL = 737500㎡

(c) 18~3

1870 x 220 = 411400㎡



(日本土地家屋調査士会連合会所属)

S5/11.17

縮尺 1/300

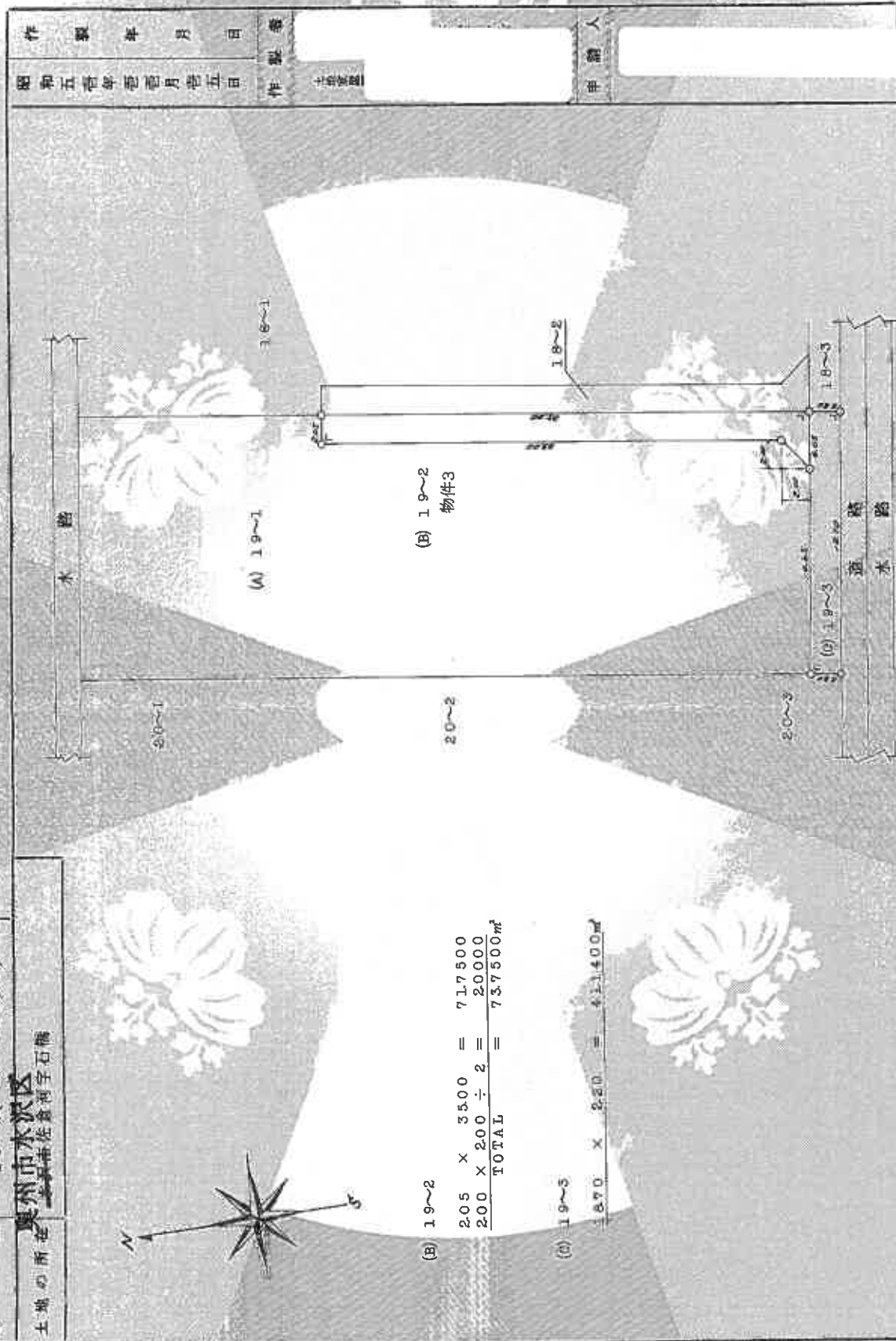
これは図面に記載されている内容を説明する図面である  
 (測量方法事務局承認)  
 昭和8年1月19日 東京法律局

次頁に図面に関する変更内容を示す。

登記年月日：昭和51年11月17日

地番	前 19-1 後 19-2、19-3、19-1 新 19-2、19-3、19-1
土地の所在	東州市水沢区 佐倉新田佐倉河字石橋

積測區圖 200222



(B) 19-2	205 X 3500 = 717500
(B) 19-3	200 X 200 ÷ 2 = 20000
TOTAL	= 737500㎡
(D) 19-3	1870 X 220 = 411400㎡

縮尺	1 / 300
----	---------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

制作年月日	制作者	申請人
昭和五十年五月五日	土橋重雄	

地図整理番号：M06365

縮小版

登記年月日 令和4年9月26日

これは図面に記載されている内容を証明する書類です。  
(登記簿地方自治体水災支局管理)

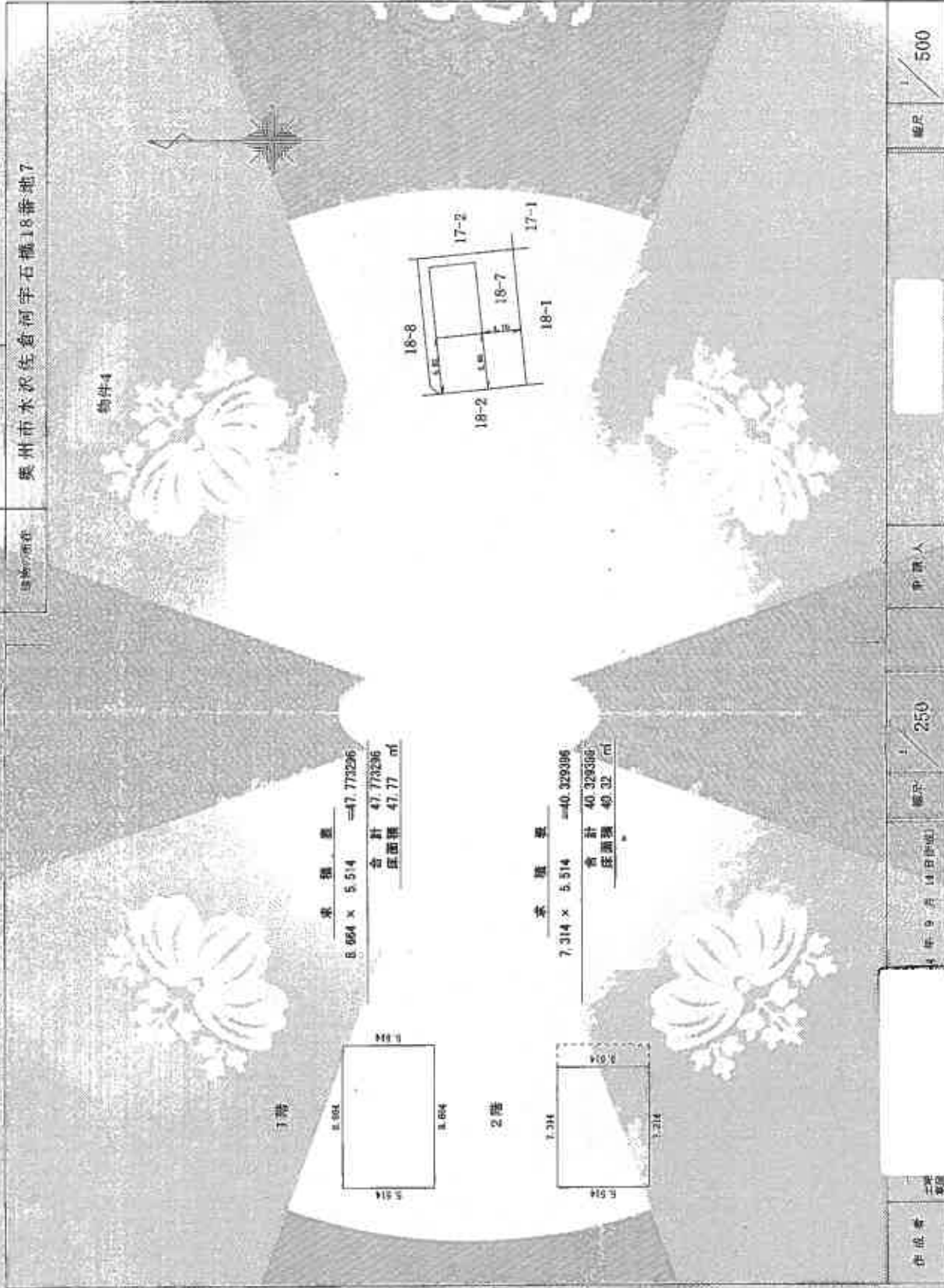
令和8年1月19日 東京支務局

建築物図面

登記番号 18番7

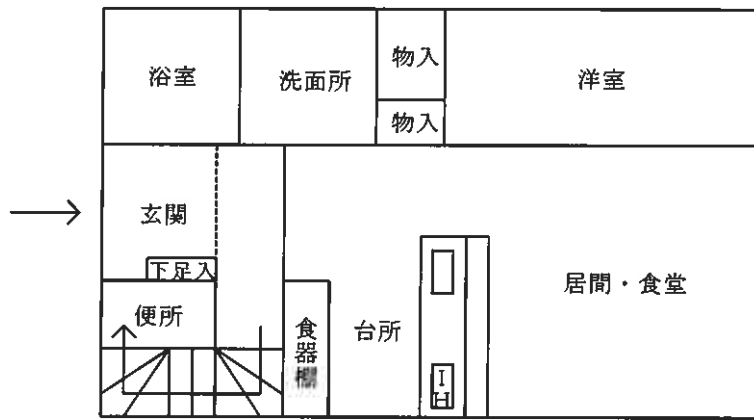
建築物名称 奥州市水沢佐倉河宇石橋18番地7

各階平面図

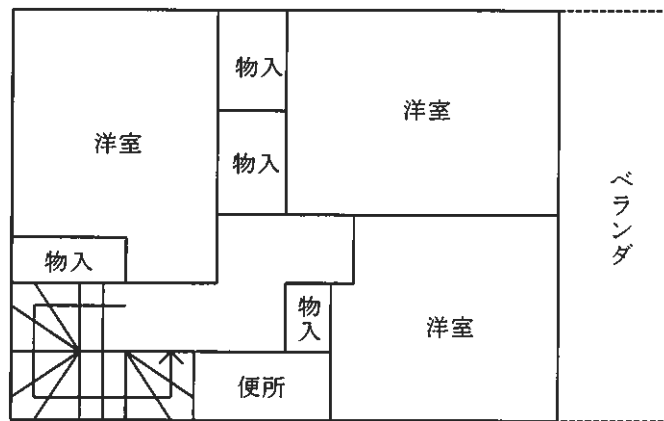


# 建物間取図

物件 4



1 階



2 階