

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<br>(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<br><input checked="" type="checkbox"/> 令和 | 〇〇 年 ( ケ、ヌ ) 第〇〇号                                                                                                                                                                                                    | 物件番号<br>〇 〇<br>「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。<br>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。<br>※「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<br>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)<br>代表者氏名                                                                                                                                                                                                      | ダイヒョウトリシマリヤク 〇〇〇〇〇<br>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 7 月 22 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 8 月 20 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 8 年 8 月 27 日 午後 5 時 00 分まで                                                              |
| 開札期日                                                                   | 日 時 令和 8 年 9 月 2 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 盛岡地方裁判所売却場                                                                           |
| 売却決定<br>期日                                                             | 日 時 令和 8 年 9 月 14 日 午後 1 時 00 分<br>場 所 盛岡地方裁判所第 2 民事部                                                                       |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                       | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 7 月 22 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 |                                                                                                                             |



| 物件番号 | 売却基準価額（円）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和7年度    |          |
|------|------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                        |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1～3  | 3,250,000<br>2,600,000 | 一括       | 650,000    | 32,203   | 0        |
| 1    | 2,340,000              |          |            |          |          |
| 2    | 860,000                |          |            |          |          |
| 3    | 50,000                 |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- 1 所 在 奥州市水沢字高屋敷  
地 番 3 6 番 3  
地 目 宅地  
地 積 2 5 6 . 5 6 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 奥州市水沢字高屋敷 3 6 番地 3  
家屋 番号 3 6 番 3  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建  
床 面 積 1 階 8 2 . 7 9 平方メートル  
2 階 2 6 . 4 9 平方メートル

所有者 A

- 3 所 在 奥州市水沢字高屋敷  
地 番 3 6 番 5  
地 目 公衆用道路  
地 積 3 0 4 平方メートル

共有者 A 持分 4 2 分の 6



## 物 件 明 細 書

令和 8年 5月26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2】

本件所有者が占有している。

---

### 5 その他買受けの参考となる事項

なし

### 《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実とそれに基づく法律判断に関して、裁判所書記官の一応の認識を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。



- 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 奥州市水沢字高屋敷  
地 番 3 6 番 3  
地 目 宅地  
地 積 2 5 6 . 5 6 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 奥州市水沢字高屋敷 3 6 番地 3  
家屋 番号 3 6 番 3  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建  
床 面 積 1 階 8 2 . 7 9 平方メートル  
2 階 2 6 . 4 9 平方メートル

所有者 A

- 3 所 在 奥州市水沢字高屋敷  
地 番 3 6 番 5  
地 目 公衆用道路  
地 積 3 0 4 平方メートル

共有者 A 持分 4 2 分の 6



令和8年(ケ)第7号  
令和8年2月25日受理  
令和8年4月27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 奥州市水沢字高屋敷  
 地 番 3 6 番 3  
 地 目 宅地  
 地 積 2 5 6 . 5 6 平方メートル  
 所有者 A
  
- 2 所 在 奥州市水沢字高屋敷 3 6 番地 3  
 家屋番号 3 6 番 3  
 種 類 居宅  
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建  
 床 面 積 1 階 8 2 . 7 9 平方メートル  
 2 階 2 6 . 4 9 平方メートル  
 所有者 A
  
- 3 所 在 奥州市水沢字高屋敷  
 地 番 3 6 番 5  
 地 目 公衆用道路  
 地 積 3 0 4 平方メートル  
 共有者 A 持分 4 2 分の 6

(土地・建物用)

|                |                                                                           |  |  |  |  |  |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録（物件１、２）」のとおり                                                         |  |  |  |  |  |
| 住居表示           | (未実施)                                                                     |  |  |  |  |  |
| 土地             | 物件１                                                                       |  |  |  |  |  |
| 現況地目           | ■宅地                                                                       |  |  |  |  |  |
| 形状             | □公図のとおり<br>□建物図面（各階平面図）のとおり □土地建物位置関係図のとおり<br>■地積測量図のとおり<br>□             |  |  |  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | ■土地所有者（破産管財人） □その他の者<br>上記の者が、本土地上に下記建物を所有し、占有している。<br>□「占有者及び占有権原」のとおり   |  |  |  |  |  |
| 下記以外の建物（目的外建物） | ■ない<br>□ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）                                             |  |  |  |  |  |
| その他の事項         | 「その他の事項」に記載のとおり                                                           |  |  |  |  |  |
| 建物             | 物件２                                                                       |  |  |  |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | ■公簿上の記載とほぼ同一である<br>□公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物 □附属建物）<br>□種類：<br>□構造：<br>□床面積： |  |  |  |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | ■ない<br>□ある { 種類：<br>構造：<br>床面積：                                           |  |  |  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | ■建物所有者（破産管財人） □その他の者<br>上記の者が、本建物を 空住居 として管理・占有している。<br>□「占有者及び占有権原」のとおり  |  |  |  |  |  |
| 上記以外の敷地（目的外土地） | ■ない<br>□ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）                                             |  |  |  |  |  |
| その他の事項         | 「その他の事項」に記載のとおり                                                           |  |  |  |  |  |
| 執行官保管の仮処分      | ■ない<br>□ある { 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号<br>保管開始日 平成 年 月 日                        |  |  |  |  |  |
| 土地建物の位置関係      | ■建物図面（各階平面図）のとおり<br>□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３）」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| 住居表示      | (未実施)                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
| 土地        | 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<br><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<br><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（破産管財人）ら <input type="checkbox"/> その他の者<br><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<br><input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している<br><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<br><input type="checkbox"/> ある 〔 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号<br>保管開始日 平成 年 月 日       ]                                                                                                                                               |  |  |
| 建物（目的外建物） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><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<br><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2建物の敷地として利用されている。
- 2 本土地は、公図上、本土地の南側に所在しAが持分42分の6を所有する物件3土地を介して、胆沢平野土地改良区が所有する用悪水路（地番 405番）に南側で接面している。この用悪水路は南側で「道」に接面している。  
現況、本土地は、本土地の南側に所在しAが持分42分の6を所有する物件3土地を介して、南側で幅員約8.0メートルの舗装市道「高屋敷矢中線」に接面している。
- 3 本土地の南西側にカーポートが、東側に物置があるが、いずれも土地への定着性に欠ける工作物である。

■物件2 建物関係

- 1 住民票の記載によれば、Aは令和7年11月26日に本建物から転居している。
- 2 本建物入口及び郵便受けにはAの姓の表札があったほか、郵便受けには「ユニバーサルエイム」なる記載があった。
- 3 部屋の中には一見洋室と見える部屋もあった（写真5, 9, 10）が、単にシートを畳の上に敷いているだけであり、いずれも和室であった。

■物件3 土地関係

- 1 物件3土地は、幅員約4.0メートルの未舗装の公衆用道路である。
- 2 本土地は、評価人の調査によれば、位置指定道路となっている。
- 2 本土地は、Aらの共有であり、売却の対象は、Aの持分42分の6である。
- 3 本土地は、公図上、南側で胆沢平野土地改良区が所有する用悪水路（地番 405番）に接面している。この用悪水路は南側で「道」に接面している。  
現況、本土地は、南側で幅員約8.0メートルの舗装市道「高屋敷矢中線」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

(関係人の陳述等用)

| 関係人の陳述等             |                                                      |
|---------------------|------------------------------------------------------|
| 陳 述 者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                |
| ■ C (Aの破産管財人)       | 郵便受けに記載があるユニバーサルエイムというのは、Aが行っていた内装業の屋号であり、法人格はありません。 |

(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26日(木)                | 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26日(木)                | 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26日(木)                | 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     | 期日を破産管財人に通知(電話)          |
| 令和8年3月31日(火)<br>12:30~12:35 | 物件所在地    | 物件確認、外観調査                |
| 令和8年4月17日(金)<br>9:35~9:40   | 破産管財人事務所 | Aの破産管財人事務所にて合鍵を借用        |
| 令和8年4月17日(金)<br>10:00~11:15 | 物件所在地    | B立会いのもと、物件に立入調査<br>評価人同行 |
| 令和8年4月17日(金)<br>13:15~13:20 | 破産管財人事務所 | Aの破産管財人事務所に合鍵を返却         |
| 令和8年4月17日(金)<br>16:45~16:50 | 執行官室     | Aの破産管財人に聴取(電話)           |

(特記事項)

☐ 令和    年    月    日  
目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 8年 4月17日  
目的物件は不在であったので、立会人 B を立ち会わせて建物内に立ち入った。

☐ 令和    年    月    日  
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

# A3判をA4判に縮小

1 45-4  
0 63-3



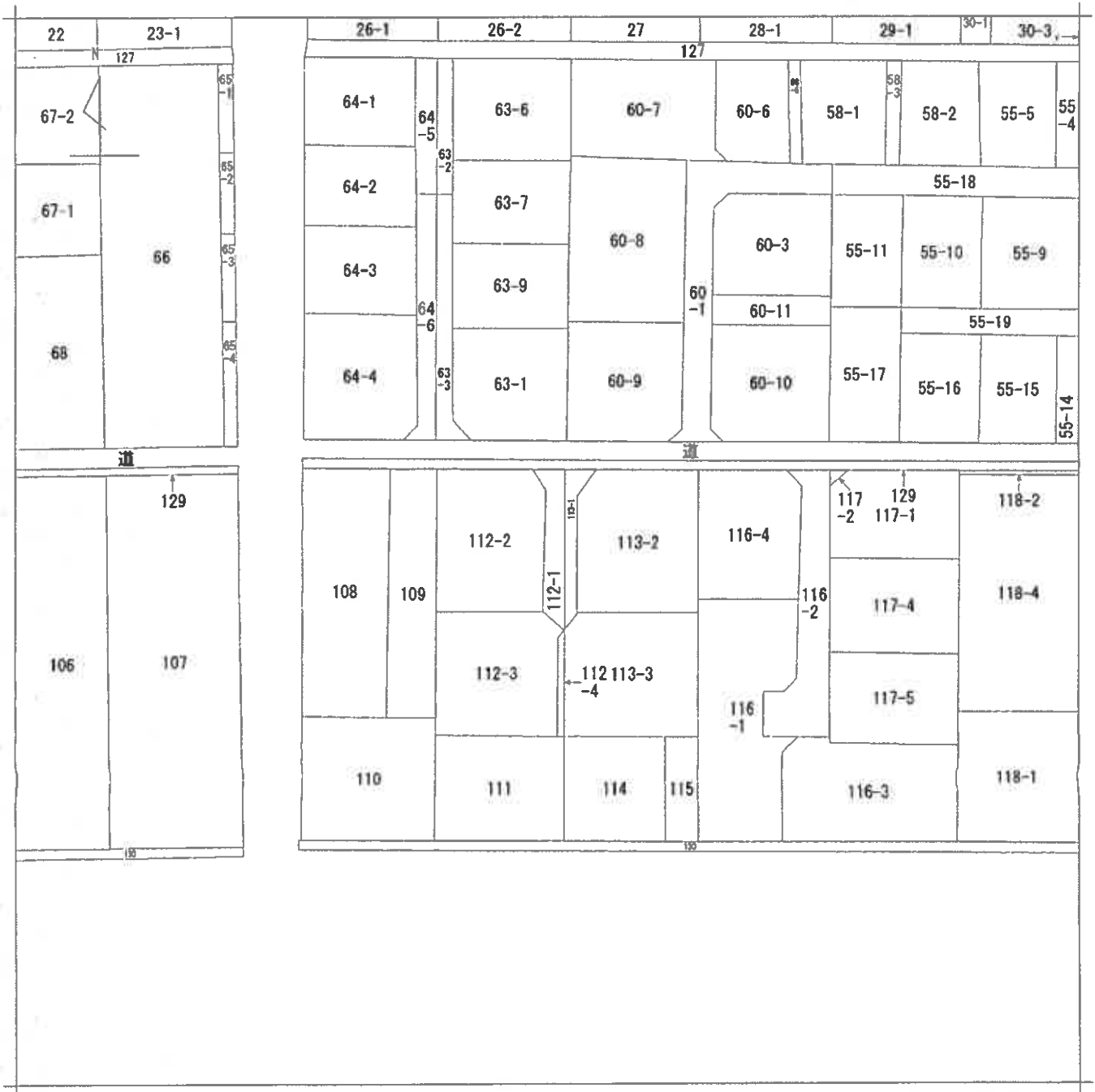
(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

|        |        |
|--------|--------|
| 地番区域見出 | 水沢字高屋敷 |
|--------|--------|

|       |       |           |         |           |          |      |      |         |
|-------|-------|-----------|---------|-----------|----------|------|------|---------|
| 請求部   | 所在    | 奥州市水沢字高屋敷 |         |           | 地番       | 36番3 |      |         |
| 出力縮   | 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   | 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

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。

|        |            |
|--------|------------|
| 地番区域見出 | 奥州市水沢字谷地明門 |
|--------|------------|

|       |       |            |           |           |          |    |       |      |         |  |
|-------|-------|------------|-----------|-----------|----------|----|-------|------|---------|--|
| 請求部   | 所在    | 奥州市水沢字谷地明門 |           |           |          | 地番 | 112番1 |      |         |  |
| 出力縮   | 1/600 | 精度区分       | 座標系番号又は記号 | 分類        | 地図に準ずる図面 |    |       | 種類   | 土地改良所在図 |  |
| 作成年月日 |       |            |           | 備付年月日(原図) |          |    |       | 補記事項 |         |  |



|   |       |   |      |   |       |
|---|-------|---|------|---|-------|
| イ | 70-16 | ハ | 71-2 | ホ | 73-2  |
| ロ | 70-2  | ニ | 72-2 | ヘ | 73-12 |



A 水沢字谷地  
塀門

( 9 枚目)

前 36

後 36-1~36-9

263828

10号地番

地 積 測 量 図

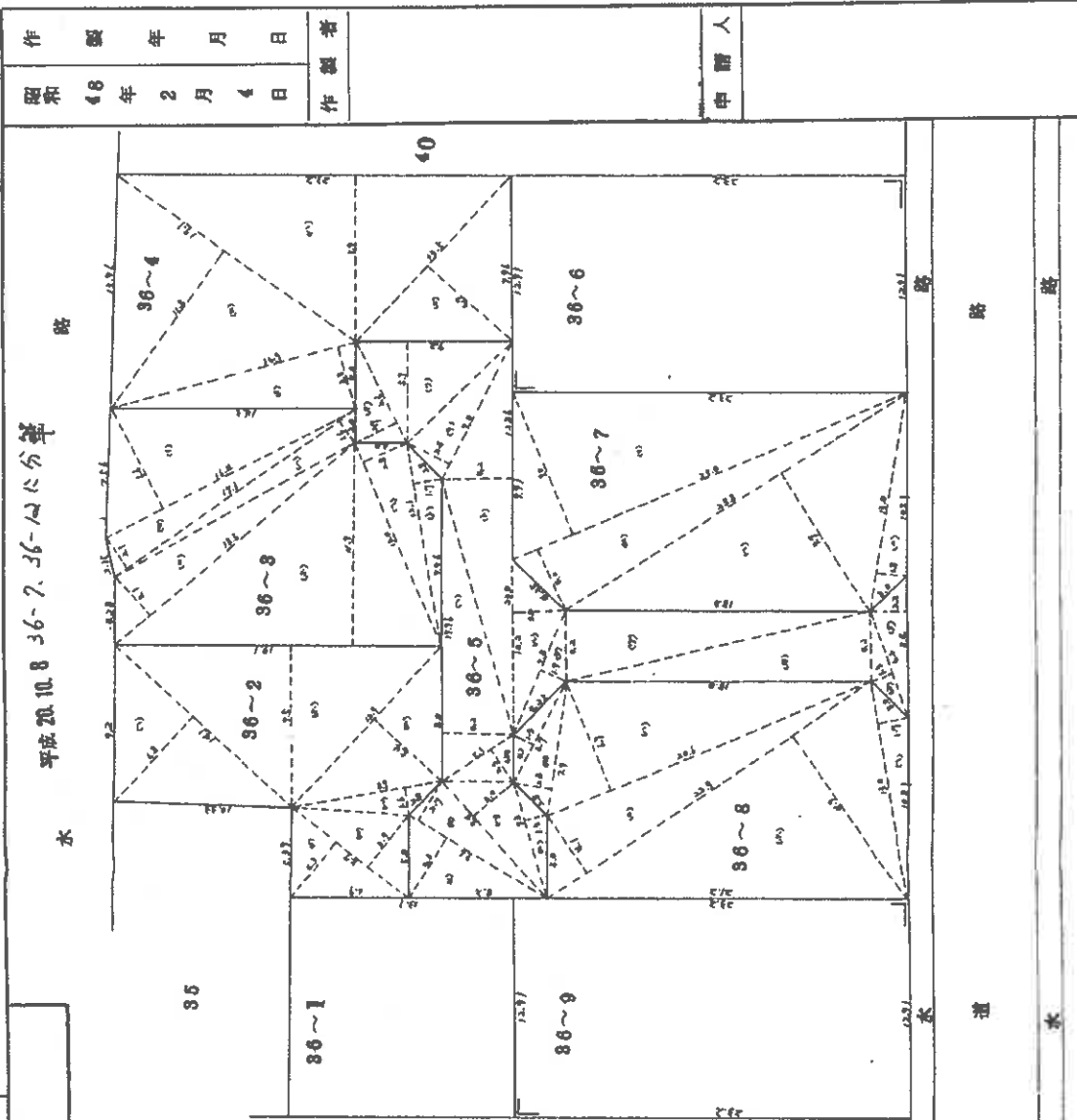
番 36の2 (36の9)

奥州市水沢区 林水町 高屋敷

平成20.10.8 36-7. 36-12 公分筆

地積計算表

|      |                      |      |                      |
|------|----------------------|------|----------------------|
| 36~2 | 16.24 x 2.2 = 35.72  | 36~5 | 2.6 x 4.3 = 11.18    |
| 1    | 8.7 x 4.3 = 37.41    | 2    | 7.6 x 2.7 = 20.52    |
| 2    | 8.7 x 2.3 = 20.01    | 3    | 7.4 x 2.0 = 14.80    |
| 3    | 8.1 x 1.8 = 14.58    | 4    | 7.3 x 1.3 = 9.49     |
| 4    | 12.7 x 5.4 = 68.58   | 5    | 6.1 x 2.3 = 14.03    |
| 5    | 17.1 x 7.5 = 128.25  | 6    | 17.3 x 8.2 = 141.86  |
| 6    | 18.1 x 6.8 = 123.08  | 7    | 23.0 x 4.3 = 98.10   |
| 計    | 432.27               | 8    | 9.0 x 2.8 = 25.20    |
|      | 216.14               | 9    | 9.2 x 5.9 = 54.28    |
| 36~3 | 16.24 x 4.6 = 74.70  | 10   | 6.6 x 2.7 = 17.82    |
| 1    | 17.1 x 2.1 = 35.91   | 11   | 18.2 x 3.0 = 54.60   |
| 2    | 17.1 x 1.6 = 27.36   | 12   | 7.8 x 1.7 = 13.26    |
| 3    | 18.5 x 3.1 = 57.35   | 13   | 18.0 x 4.2 = 75.60   |
| 4    | 19.1 x 11.9 = 227.29 | 14   | 18.5 x 4.2 = 77.70   |
| 5    | 13.8 x 2.8 = 38.64   | 15   | 6.4 x 1.3 = 8.32     |
| 6    | 12.1 x 1.7 = 20.57   | 16   | 8.4 x 2.3 = 19.32    |
| 計    | 513.12               | 計    | 608.972              |
|      | 256.56               |      | 304.486              |
| 36~4 | 16.24 x 3.8 = 61.71  | 36~7 | 21.0 x 7.0 = 147.00  |
| 1    | 17.1 x 1.5 = 25.65   | 2    | 25.0 x 8.0 = 200.00  |
| 2    | 22.2 x 7.9 = 175.52  | 3    | 23.8 x 7.7 = 183.26  |
| 3    | 13.5 x 6.7 = 90.45   | 4    | 13.0 x 1.3 = 16.90   |
| 計    | 273.40               | 計    | 577.26               |
|      | 136.70               |      | 288.63               |
| 36~6 | 23.2 x 12.8 = 296.96 | 36~8 | 6.7 x 1.3 = 8.71     |
| 1    | 23.2 x 12.8 = 296.96 | 2    | 7.9 x 2.3 = 18.17    |
| 計    | 296.96               | 3    | 24.6 x 6.9 = 169.74  |
|      | 148.48               | 4    | 22.9 x 4.1 = 93.99   |
| 36~9 | 23.2 x 12.8 = 296.96 | 5    | 22.9 x 11.9 = 272.51 |
| 1    | 23.2 x 12.8 = 296.96 | 6    | 12.0 x 1.7 = 20.40   |
| 計    | 296.96               | 計    | 557.62               |
|      | 148.48               |      | 278.81               |



|           |                 |
|-----------|-----------------|
| 作 製 年 月 日 | 昭和 48 年 2 月 4 日 |
| 作 製 者     | 中 野 人           |

(給手県土地家屋調査士会 用紙)

昭和48.2.8

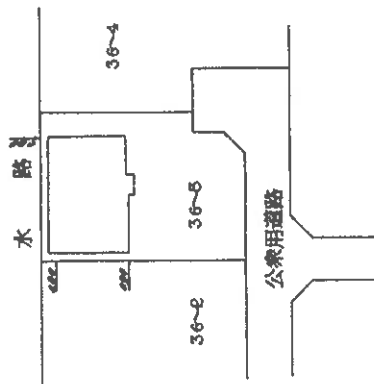
|     |       |
|-----|-------|
| 縮 尺 | 1/300 |
| 縮 尺 | 1/300 |

建物図 606847

|       |                        |
|-------|------------------------|
| 家屋番号  | 36~3                   |
| 建物の所在 | 奥州市水沢区<br>水沢南字高屋敷36番地3 |

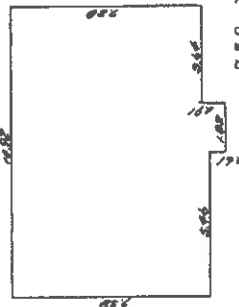


建物図面



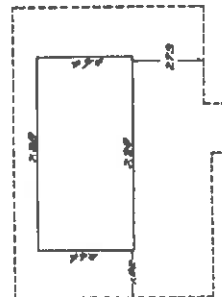
各階平面図

1 階



7.58 X 5.46 = 41.3868  
8.19 X 1.82 = 14.9058  
7.28 X 3.64 = 26.4992  
TOTAL = 82.7918㎡

2 階



3.64 X 7.28 = 26.4992㎡

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

752-8.13

縮尺 1/500 1/200

A3判をA4判に縮小

# 令和8年（ケ）第7号 土地建物位置関係図



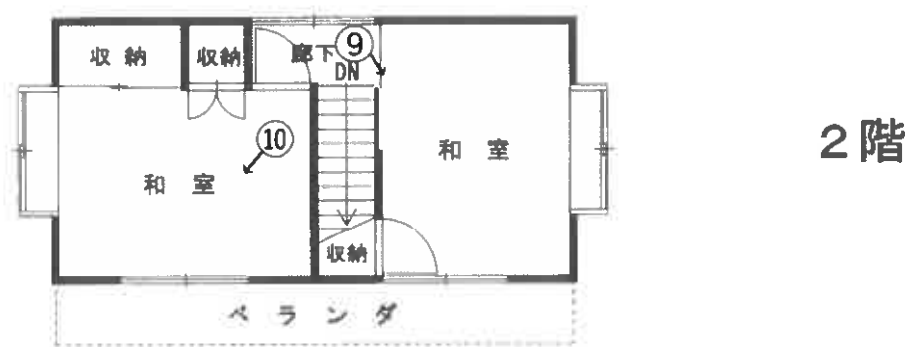
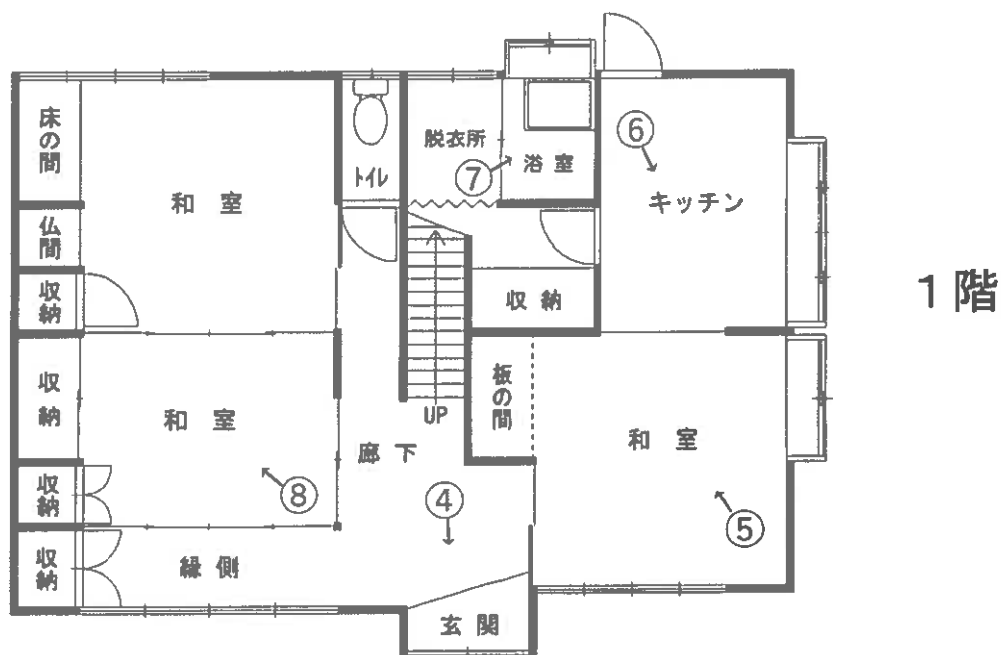
S 1/250



←○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7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。

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 1 0



令和8年（ケ）第7号  
令和8年4月17日 現地調査  
令和8年5月14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

畠 山 順

## 第1 評価額

| 一括価格      |              |
|-----------|--------------|
| 物件 1 ～ 3  | 金 3,250,000円 |
| 内訳価格      |              |
| 物件 1 (土地) | 金 2,340,000円 |
| 物件 2 (建物) | 金 860,000円   |
| 物件 3 (土地) | 金 50,000円    |

- ① 一括価格は、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 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。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<br>(土地) | 所 在                                                                            | 奥州市水沢字高屋敷              | 特記事項欄参照 |
|           | 地 番                                                                            | 36番3                   |         |
|           | 地 目                                                                            | 宅地                     |         |
|           | 地 積                                                                            | 256.56㎡                |         |
|           | 所 有 者                                                                          | A                      |         |
| 2<br>(建物) | 所 在                                                                            | 奥州市水沢字高屋敷36番地3         | 同 左     |
|           | 家 屋 番 号                                                                        | 36番3                   |         |
|           | 種 類                                                                            | 居宅                     |         |
|           | 構 造                                                                            | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建          |         |
|           | 床 面 積                                                                          | 1階 82.79㎡<br>2階 26.49㎡ |         |
|           | 所 有 者                                                                          | A                      |         |
| 3<br>(土地) | 所 在                                                                            | 奥州市水沢字高屋敷              | 特記事項欄参照 |
|           | 地 番                                                                            | 36番5                   |         |
|           | 地 目                                                                            | 公衆用道路                  |         |
|           | 地 積                                                                            | 304㎡                   |         |
|           | 所 有 者                                                                          | A 持分42分の6              |         |
| 番 号       | 特 記 事 項                                                                        |                        |         |
| 1         | 物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。また、物件3土地は公衆用道路であり、物件1土地は南端で等高～0.5m程度高く、物件3土地に接面している。 |                        |         |
| 2         | 物件1土地の南西端にはカーポートがあり、東端にはステンレス製物置があるが、いずれも土地への定着性が認められない工作物である(「現況調査報告書」参照)。    |                        |         |

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 対象土地の概況及び利用状況等(物件1)

|                                         |                                                                        |                                                                    |                                                                       |    |        |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|----|--------|
| 位 置 ・ 交 通                               | JR東北本線「水沢」駅                                                            |                                                                    | 西方                                                                    | 約  | 1.6 km |
|                                         | 最寄バス停「西町」                                                              |                                                                    |                                                                       | 約  | 420 m  |
|                                         | 奥州市役所本庁舎                                                               |                                                                    |                                                                       | 約  | 1.4 km |
|                                         | ユニバース水沢日高店                                                             |                                                                    |                                                                       | 約  | 500 m  |
|                                         | 奥州市立水沢小学校                                                              |                                                                    |                                                                       | 約  | 1.1 km |
| (以上道路距離)                                |                                                                        |                                                                    |                                                                       |    |        |
| 付 近 の 状 況                               | 対象物件が存する地域は、奥州市水沢地区の中心市街地西部に存し、一般住宅を中心としてアパート、事業所等が混在する住宅地域である。        |                                                                    |                                                                       |    |        |
| 主な公法上の規制等<br>(道路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                                                            |                                                                    | 非線引都市計画区域                                                             |    |        |
|                                         | 用 途 地 域                                                                |                                                                    | 第2種中高層住居専用地域                                                          |    |        |
|                                         | 建 ぺ い 率                                                                |                                                                    | 60%                                                                   |    |        |
|                                         | 容 積 率                                                                  |                                                                    | 200% (基準容積率160%)                                                      |    |        |
|                                         | 防 火 規 制                                                                |                                                                    | なし                                                                    |    |        |
|                                         | そ の 他 の 規 制                                                            |                                                                    | なし                                                                    |    |        |
| 画 地 条 件                                 | 地                                                                      | 積                                                                  | 256.56㎡                                                               |    |        |
|                                         | 間                                                                      | 口                                                                  | 約12.2m                                                                |    |        |
|                                         | 奥                                                                      | 行                                                                  | 約19.5m                                                                |    |        |
|                                         | 形                                                                      | 状                                                                  | ほぼ長方形                                                                 |    |        |
|                                         | 接 道 状 況                                                                | 中間画地                                                               |                                                                       |    |        |
|                                         | 地                                                                      | 勢                                                                  | 概ね平坦であるが、物件1土地南西端の駐車場部分が約0.5m低くなっている。南側私道に対しては、南西端の駐車場部分でほぼ等高に接面している。 |    |        |
| 接面道路の状況                                 | 南側幅員約4.0m未舗装私道(位置指定道路・建築基準法第42条第1項第5号道路・本件物件3土地)に、ほぼ等高～0.5m程度高く接面している。 |                                                                    |                                                                       |    |        |
| 土地の利用状況等                                | 物件1土地は、物件2建物の敷地となっており、土地所有者Aが建物を所有し、占有している(「現況調査報告書」参照)。               |                                                                    |                                                                       |    |        |
| 供 給 処 理 施 設                             | 上                                                                      | 水                                                                  | 道                                                                     | あり |        |
|                                         | 下                                                                      | 水                                                                  | 道                                                                     | あり |        |
|                                         | ガ                                                                      | ス                                                                  | 配 管                                                                   | 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い、「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 | <p>対象土地の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。</p> |
|         | <p>周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</p>                                                                                                                   |
|         | <p>物件1土地の南西端にはカーポートがあり、東端にはステンレス製物置があるが、いずれも土地への定着性が認められない工作物である（「現況調査報告書」参照）。</p>                                                          |

2 対象土地の概況及び利用状況等(物件3)

|                                         |                                                                                                                                                                |                        |   |        |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|---|--------|
| 位 置 ・ 交 通                               | JR東北本線「水沢」駅                                                                                                                                                    | 西方                     | 約 | 1.6 km |
|                                         | 最寄バス停「西町」                                                                                                                                                      |                        | 約 | 420 m  |
|                                         | 奥州市役所本庁舎                                                                                                                                                       |                        | 約 | 1.4 km |
|                                         | ユニバース水沢日高店                                                                                                                                                     |                        | 約 | 500 m  |
|                                         | 奥州市立水沢小学校                                                                                                                                                      |                        | 約 | 1.1 km |
| (以上道路距離)                                |                                                                                                                                                                |                        |   |        |
| 付 近 の 状 況                               | 対象物件が存する地域は、奥州市水沢地区の中心市街地西部に存し、一般住宅を中心としてアパート、事業所等が混在する住宅地域である。                                                                                                |                        |   |        |
| 主な公法上の規制等<br>(道路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                                                                                                                                                    | 非線引都市計画区域              |   |        |
|                                         | 用 途 地 域                                                                                                                                                        | 第2種中高層住居専用地域           |   |        |
|                                         | 建 ぺ い 率                                                                                                                                                        | 60%                    |   |        |
|                                         | 容 積 率                                                                                                                                                          | 200%                   |   |        |
|                                         | 防 火 規 制                                                                                                                                                        | なし                     |   |        |
|                                         | そ の 他 の 規 制                                                                                                                                                    | なし                     |   |        |
| 画 地 条 件                                 | 地 積                                                                                                                                                            | 304㎡                   |   |        |
|                                         | 形 状                                                                                                                                                            | 帯状(幅員4.0m・延長54.1mの道路敷) |   |        |
|                                         | 地 勢                                                                                                                                                            | 概ね平坦                   |   |        |
| 接 面 道 路 の 状 況                           | 物件3土地は、物件1土地の接面道路である。また、物件3土地は、南側で幅員約8.0mの舗装市道「高屋敷矢中線」にほぼ等高に接面している。                                                                                            |                        |   |        |
| 土地の利用状況等                                | 物件3土地は、建築基準法第42条第1項第5号道路(位置指定道路)に指定されており、私道として土地共有者らにより一般の通行の用に供されている。当該位置指定道路の詳細は、以下のとおりである。<br><br>位置指定番号:水土第24-42号<br>指定日:昭和48年2月20日<br>幅員:4.0m<br>延長:54.1m |                        |   |        |
| 特 記 事 項                                 | 対象土地の土壤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。ただし、土壤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。<br><br>周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 |                        |   |        |



### 3 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<br>経 済 的 残 存 耐 用<br>年 数 | 建 築 年 月 日 (登 記 記 載)                                                         | 昭和52年8月10日 新築                                  |
|                                     | 経 過 年 数                                                                     | 48.8年                                          |
|                                     | 経 済 的 残 存 耐 用 年 数                                                           | 0年                                             |
| 仕 様                                 | 構 造                                                                         | 木造                                             |
|                                     | 屋 根                                                                         | 亜鉛メッキ鋼板葺                                       |
|                                     | 外 壁                                                                         | モルタル吹付                                         |
|                                     | 内 壁                                                                         | ビニールクロス、板張、砂壁、モルタル等                            |
|                                     | 天 井                                                                         | ビニールクロス、板張等                                    |
|                                     | 床                                                                           | 畳、フローリング等                                      |
|                                     | 設 備                                                                         | 電気設備、給排水設備、給湯設備等                               |
|                                     | そ の 他                                                                       | 特になし                                           |
|                                     | (注)                                                                         | 建物に付属する各種設備については、動作確認までではできないため、使用可能か否かは不明である。 |
| 床 面 積 ( 現 況 )                       | 1 階                                                                         | 82.79㎡                                         |
|                                     | 2 階                                                                         | 26.49㎡                                         |
|                                     | 延床面積                                                                        | 109.28㎡                                        |
| 現 況 用 途 等                           | 現況用途                                                                        | 居宅                                             |
|                                     | 間 取 り                                                                       | 別紙「建物間取図」のとおり                                  |
| 品 等                                 | 中品等                                                                         |                                                |
| 保守管理の状態                             | 普通                                                                          |                                                |
| 建物の利用状況                             | 建物所有者が、物件2建物を空住居として管理・占有している(「現況調査報告書」参照)。                                  |                                                |
| 特 記 事 項                             | 物件2建物内には、一見洋室と見える部屋もあったが、畳の上にフローリング状のシートを敷いている状態であり、いずれも和室である(「現況調査報告書」参照)。 |                                                |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1・3(土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建 付 地 価 格<br>(円)<br>オ(ア×イ×ウ×エ) |
|----------|----------------------|-----------|-----------------|-----------|--------------------------------|
| 1        | 23,100               | 103.0%    | 256.56          | 100.0%    | 6,100,000                      |
| 3        | 23,100               | 10.0%     | 304             |           | 700,000                        |

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査・奥州(県)－4

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 28,000\text{円/㎡} & \times & 100.6 & / & 100 & \times & 100 & / & 100.0 \times 100 & / & 121.9 \div & 23,100\text{円/㎡} \end{array}$$

・ 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 : 格差率(相乗積) ±0.0%

| 条件項目    | 格差率  | 内 訳  | 条件項目      | 格差率  | 内 訳  |
|---------|------|------|-----------|------|------|
| 街 路 条 件 | ±0.0 | 格差なし | 画 地 条 件   | ±0.0 | 格差なし |
| 交通接近条件  | ±0.0 | 格差なし | 行 政 的 条 件 | ±0.0 | 格差なし |
| 環 境 条 件 | ±0.0 | 格差なし | そ の 他 条 件 | ±0.0 | 格差なし |

・ 地 域 格 差 : 格差率(相乗積) +21.9%

| 条件項目    | 格差率  | 内 訳               | 条件項目      | 格差率   | 内 訳      |
|---------|------|-------------------|-----------|-------|----------|
| 街 路 条 件 | +6.0 | 幅員 +3<br>系統連続性 +3 | 環 境 条 件   | +15.0 | 居住環境 +15 |
| 交通接近条件  | ±0.0 | 格差なし              | 行 政 的 条 件 | ±0.0  | 格差なし     |
|         |      |                   | そ の 他 条 件 | ±0.0  | 格差なし     |

イ 個 別 格 差

・ 物 件 1 : 格差率(相乗積) +3.0%

| 条件項目    | 格差率  | 内 訳  | 条件項目      | 格差率  | 内 訳      |
|---------|------|------|-----------|------|----------|
| 街 路 条 件 | ±0.0 | 格差なし | 画 地 条 件   | +3.0 | 方位(南) +3 |
| 交通接近条件  | ±0.0 | 格差なし | 行 政 的 条 件 | ±0.0 | 格差なし     |
| 環 境 条 件 | ±0.0 | 格差なし | そ の 他 条 件 | ±0.0 | 格差なし     |

・ 物 件 3 : 格差率(相乗積) -90.0%

| 条件項目    | 格差率  | 内 訳  | 条件項目      | 格差率   | 内 訳      |
|---------|------|------|-----------|-------|----------|
| 街 路 条 件 | ±0.0 | 格差なし | 画 地 条 件   | -90.0 | 私道減価 -90 |
| 交通接近条件  | ±0.0 | 格差なし | 行 政 的 条 件 | ±0.0  | 格差なし     |
| 環 境 条 件 | ±0.0 | 格差なし | そ の 他 条 件 | ±0.0  | 格差なし     |

ウ 地 積 : 公簿数量を採用。

エ 建付減価補正率 : 特に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<br>番号 | 再 調 達 原 価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現 価 率<br>ウ | 建 物 の 価 格<br>(円)<br>エ(ア×イ×ウ) |
|----------|-------------------------|--------------------|------------|------------------------------|
| 2        | 150,000                 | 109.28             | 3.5%       | 570,000                      |

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。

<主である建物>

定 額 法 : 経済的耐用年数30年、経過年数48.8年、経済的残存耐用年数0年、残価率5%により、下記のとおり査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{残価率} & & & \text{経済的残存耐用年数} & & \text{経済的耐用年数} & \\ 5\% & + & (1 - 5\%) & \times & (0\text{年} & / & 30\text{年}) = 5.0\% \end{array}$$

観 察 減 価 法 : 建物の老朽化の程度、保守管理の状況等を勘案して、減価率を-30%と査定した。

以上により現価率を下記のとおり査定した。

$$\diamond \text{ 現 価 率 } : \begin{array}{cc} \text{定額法} & \text{観察減価法} \\ 5.0\% & \times (1 - 30\%) = 3.5\% \end{array}$$

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地(物件1)については土地利用権価格を控除し、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<br>番号 | 建 付 地 価 格<br>(円)<br>ア | 土 地 利 用 権 等 割 合<br>イ |       | 土 地 利 用 権 等 価 格<br>(円)<br>ウ(ア×イ) |
|----------|-----------------------|----------------------|-------|----------------------------------|
| 1        | 6,100,000             | 20%                  | 法定地上権 | 1,220,000                        |

イ 土地利用権等割合 : 最先順位抵当権設定時の土地建物の所有関係等をも考慮のうえ、土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を 20% と査定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号        | 基礎となる<br>価<br>(円)<br>(1①オ、1②エ)<br>ア | 土地利用権等<br>価格の加算<br>(円)<br>(2①ウ)<br>イ | 占 有<br>減 価<br>修 正<br>ウ | 共 有<br>持 分<br>割 合<br>エ | 市場性<br>修 正<br>オ | 競 売<br>市 場<br>修 正<br>カ | 評 価 額<br>(円)<br>(ア+イ)×ウ<br>×エ×オ×カ |
|-----------------|-------------------------------------|--------------------------------------|------------------------|------------------------|-----------------|------------------------|-----------------------------------|
| 1               | 6,100,000                           | -1,220,000                           |                        |                        | 80%             | 60%                    | 2,340,000                         |
| 2               | 570,000                             | 1,220,000                            | 100%                   |                        | 80%             | 60%                    | 860,000                           |
| 3               | 700,000                             |                                      |                        | 6 / 42                 | 80%             | 60%                    | 50,000                            |
| 一 括 価 格 ( 合 計 ) |                                     |                                      |                        |                        |                 |                        | 3,250,000                         |

ウ 占有減価修正 : 特に必要ないものと判断した。

エ 共有持分割合 : 私道の持分割合による。

オ 市場性修正 : 耐用年数が経過した建物であることから老朽化・機能的陳腐化等の懸念があり、建物の維持管理の状態等を考慮し、周辺の市場動向等を勘案して査定した。

カ 競売市場性修正 : 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・奥州(県)－4】

|             |                        |      |
|-------------|------------------------|------|
| 所 在         | 奥州市水沢字日高西106番1外        |      |
| 価 格 時 点     | 令和7年7月1日               |      |
| 価 格         | 28,000円/㎡              |      |
| 地 積         | 225㎡                   |      |
| 地 域 の 概 要   | 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域       |      |
| 接 面 道 路     | 北側幅員7.0m舗装市道           |      |
| 供 給 処 理 施 設 | 上水道・ガス・下水道             |      |
| 位 置         | JR東北本線「水沢」駅の西方1.6km    |      |
| 用 途 指 定 等   | 非線引都市計画区域・第1種中高層住居専用地域 |      |
|             | 指定建ぺい率                 | 60%  |
|             | 指定容積率                  | 200% |

## 第7 附属資料の表示

- 1 位置図(国土地理院発行地形図を加工して作成)
- 2 公図写
- 3 地積測量図
- 4 建物図面・各階平面図
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図
- 7 仮名一覧表

以 上



# 位置図



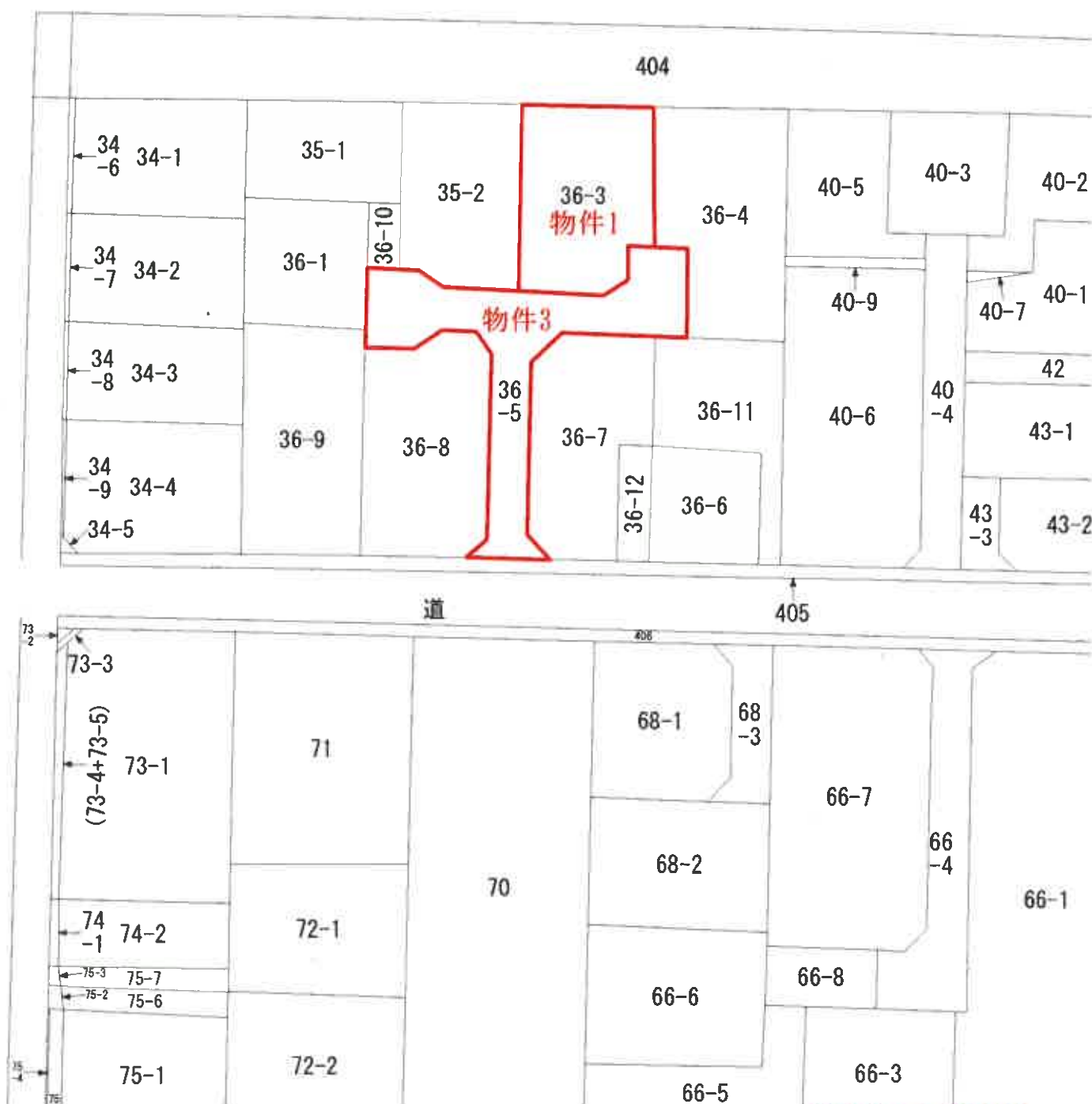


# 位置図



出典：国土地理院発行地形図

公 図 写



縮尺：1/600



縮小：A3 → A4

登記年月日： 1948年2月5日

前 36 後 36-1-36-9

263828

地積測量區

6

奥州市水沢区高屋敷

地積換算表

|      |                     |   |                    |
|------|---------------------|---|--------------------|
| 36~2 | (7.5 x 9.2 = 177.6) | イ | 9.3 x 9.3 = 41.28  |
| イ    | 8.7 x 9.3 = 37.01   | ロ | 7.8 x 2.7 = 21.92  |
| ロ    | 8.7 x 9.7 = 33.93   | ハ | 9.4 x 3.0 = 28.20  |
| ハ    | 8.9 x 7.6 = 32.64   | ニ | 7.3 x 1.3 = 9.49   |
| ニ    | 12.9 x 5.0 = 37.65  | ホ | 6.1 x 2.3 = 11.73  |
| ホ    | 12.9 x 7.5 = 117.65 | ヘ | 17.9 x 9.2 = 75.62 |
| ヘ    | 14.1 x 6.8 = 95.88  | ト | 23.0 x 4.3 = 96.10 |
|      | <u>計</u> 423.27     | チ | 9.0 x 2.0 = 21.20  |
|      | 216.285             | リ | 9.2 x 5.9 = 51.28  |
|      | 216.98              | ヲ | 9.4 x 4.0 = 37.60  |

|        |   |                      |   |                    |
|--------|---|----------------------|---|--------------------|
| 36 ~ 3 | 1 | 18 4 x 6.6 = 118.24  | 2 | 6.6 x 2.7 = 17.82  |
|        | 2 | 17 1 x 2.1 = 35.91   | 3 | 18 2 x 3.0 = 54.60 |
|        | 3 | 17 1 x 1.6 = 27.36   | 4 | 7 8 x 1.7 = 13.26  |
|        | 4 | 18 3 x 3.1 = 57.35   | 5 | 12 0 x 4.2 = 50.40 |
|        | 5 | 19 1 x 11.9 = 227.39 | 6 | 18 0 x 4.2 = 75.60 |
|        | 6 | 13 0 x 2.8 = 36.40   | 7 | 6.6 x 1.3 = 8.58   |
|        | 7 | 12 1 x 1.7 = 20.57   | 8 | 8.0 x 2.2 = 17.60  |
|        |   | 計 ) 513.12           | 9 | 計 } 408.72         |
|        |   | 261.42               |   | 304.036            |
|        |   |                      |   | 304.036            |

$$\begin{array}{r} 36 \sim 4 \\ \begin{array}{l} \text{イ } 25.0 \times 9.0 = 225.00 \\ \text{ロ } 25.0 \times 6.0 = 150.00 \\ \text{ハ } 25.0 \times 9.7 = 242.55 \\ \text{ニ } 17.1 \times 11.5 = 196.65 \\ \text{ホ } 23.2 \times 9.9 = 229.78 \\ \text{ヘ } 13.5 \times 6.7 = 90.45 \end{array} \\ \hline \text{計} \quad 573.43 \end{array}$$
[illegible]

縮 尺  $\frac{1}{300}$  m

(岩手県土地家屋調査士会 用紙)

昭和48.2.9

(1/2)

建物各階平面図

図 606847

家屋番号 36~3

貴州市水沢区

建物の所在 本区南字高屋敷36番地3

昭和五十二年八月五日

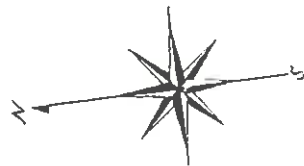
日

月

年

製

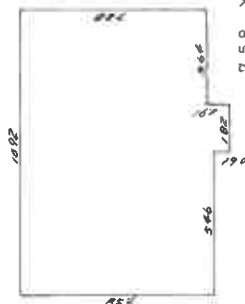
作



建物図面

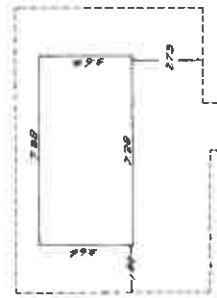


1 階



$7.58 \times 5.46 = 41.3868$   
 $8.19 \times 1.82 = 14.9058$   
 $7.28 \times 3.64 = 26.4992$   
TOTAL = 82.7918 $m^2$

2 階



$3.64 \times 7.28 = 26.4992 $m^2$$

縮尺 1/500 1/200

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

752-8-13

# 土地建物位置関係図

令和8年(ケ)第7号

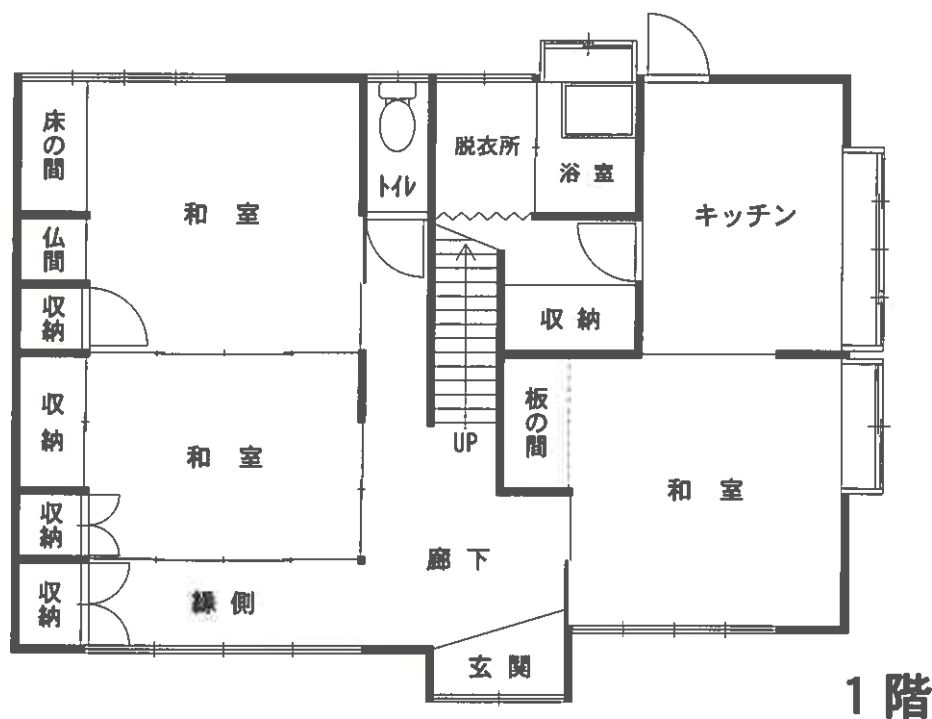


※ 土地の形状、建物の位置等は、概測による便宜的な表示である。

縮尺：1/250

# 建物間取図

令和8年(ケ)第7号



※ 建具・住設機器等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。

縮尺：1/100