

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	☐ 平成 ☒ 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。		
	☐	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贈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 9 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 10 月 2 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 8 年 10 月 15 日 午前 10 時 00 分 盛岡地方裁判所売却場
売却決定 期 日 場 所	令和 8 年 10 月 26 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 9 月 16 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	2,970,000 2,376,000	一括	594,000	117,828	0
1	1,290,000				
2	710,000				
3	510,000				
4	460,000				
					</



物 件 目 録

1 所 在 奥州市江刺南大通り
 地 番 74 番 1
 地 目 宅地
 地 積 363.63 平方メートル

(現況)

地 積 約 526.6 平方メートル

所有者 A

2 所 在 奥州市江刺南大通り
 地 番 75 番
 地 目 宅地
 地 積 350.41 平方メートル

(現況)

地 積 約 287.2 平方メートル

所有者 A

3 所 在 奥州市江刺南大通り 74 番地 1、75 番地

家屋 番号 74 番 1 の 2

種 類 店舗・居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 118.45 平方メートル
 2 課 113.47 平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

4 所 在 奥州市江刺南大通り 74 番地 1

家屋 番号 74 番 1 の 1

種 類 倉庫

構 造 土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 236.36 平方メートル
2 階 95.86 平方メートル

(現況)

種 類 事務所・倉庫

構 造 土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建

床 面 積 1 階 約 286.5 平方メートル
2 階 約 52.7 平方メートル
3 階 約 168.7 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 37.19 平方メートル

(現況)

不存在

所有者 B



物 件 明 細 書

令和 8年 8月24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3】

本件所有者Aが占有している。

【物件番号4】

本件所有者B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登載されています。)



物 件 目 録

- 1 所 在 奥州市江刺南大通り
 地 番 7 4 番 1
 地 目 宅地
 地 積 3 6 3 . 6 3 平方メートル
 (現況)
 地 積 約 5 2 6 . 6 平方メートル
 所有者 A

- 2 所 在 奥州市江刺南大通り
 地 番 7 5 番
 地 目 宅地
 地 積 3 5 0 . 4 1 平方メートル
 (現況)
 地 積 約 2 8 7 . 2 平方メートル
 所有者 A

- 3 所 在 奥州市江刺南大通り 7 4 番地 1、7 5 番地
 家屋 番号 7 4 番 1 の 2
 種 類 店舗・居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 1 8 . 4 5 平方メートル
 2 課 1 1 3 . 4 7 平方メートル
 所有者 A



物 件 目 録

4 所 在 奥州市江刺南大通り 74 番地 1

家屋 番号 74 番 1 の 1

種 類 倉庫

構 造 土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 236.36 平方メートル
2 階 95.86 平方メートル

(現況)

種 類 事務所・倉庫

構 造 土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建

床 面 積 1 階 約 286.5 平方メートル
2 階 約 52.7 平方メートル
3 階 約 168.7 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 37.19 平方メートル

(現況)

不存在

所有者 B



令和8年(ケ)第21号
令和8年5月19日受理
令和8年7月13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 奥州市江刺南大通り
地番 74番1
地目 宅地
地積 363.63平方メートル
所有者 A
- 2 所在地 奥州市江刺南大通り
地番 75番
地目 宅地
地積 350.41平方メートル
所有者 A
- 3 所在地 奥州市江刺南大通り74番地1、75番地
家屋番号 74番1の2
種類 店舗・居宅
構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積 1階 118.45平方メートル
2階 113.47平方メートル
所有者 A
- 4 所在地 奥州市江刺南大通り74番地1
家屋番号 74番1の1
種類 倉庫
構造 土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積 1階 236.36平方メートル
2階 95.86平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種類 物置
構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 37.19平方メートル
所有者 B

不動産の表示	「物件目録（物件１、２、３）」のとおり	
住居表示	奥州市江刺南大通り２番１２号	
土地	物件１、２	
現況地目	■宅地	
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 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 ☐	
占有者及び占有状況	■土地所有者（Ａ） ☐ その他の者（ ） 上記の者Ａが本一体地上に下記建物（物件３）を所有し占有している。 ☐ 「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 ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）	
その他の事項	「その他の事項」に記載のとおり	
建物	物件３	
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	■ない ☐ 種類： ☐ ある ☐ 構造：	
占有者及び占有状況	■建物所有者（Ａ） ☐ その他の者（ ） 上記の者が物件３建物を空住居・空店舗として管理・占有している。 ☐ 「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 ☐ 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 ☐ ある ☐ 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
土地建物の位置関係	■建物図面のとおり ☐ 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１、２、４）」のとおり	
住居表示	奥州市江刺南大通り２番１２号	
土地	物件１、２	
現況地目	■宅地	
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 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 ☐	
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者（ ） ■その他の者（Ｂ） 上記の者Ｂが物件１土地上に下記建物（物件４）を所有し占有している。 ☐ 「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 ☐ 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４	
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 ■公簿上の記載と次の点が異なる（■主たる建物 ☐ 附属建物） ■種類：事務所・倉庫 ■構造：土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺３階建 ■床面積：１階 約２８６．５平方メートル ２階 約 ５２．７平方メートル ３階 約１６８．７平方メートル	
物件目録にない附属建物	■ない ☐ ある { 種類： 構造：	
占有者及び占有状況	■建物所有者（Ｂ） ☐ その他の者（ ） 上記の者が物件４建物を空倉庫・空事務所として管理・占有している。 ☐ 「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 ☐ 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 ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
土地建物の位置関係	■建物図面のとおり ☐ 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、物件2土地関係

- 1 物件1土地、物件2土地は、一体として物件3建物、物件4建物の敷地として利用されている。
- 2 本一体地は、公図上、西側で「水」を介して「道」に、東側で「水」に接面している。
現況、本土地は、西側で、幅員約8.0メートルの舗装市道「南大通り杉ノ町線」に接面している。
なお、本土地の東側は水路の上にコンクリートで蓋掛けがされており事実上通行ができる状態となっているが、(道路法上も建築基準法上も)道路認定はされていない。その幅員は約2.0メートルである。
- 3 評価人が作成図面から算出したところによれば、物件1土地の地積は約526.6平方メートル、物件2土地の地積は約287.2平方メートルとなるとのことであるが、正確な地積を知るには専門家による測量を要する。
- 4 物件2土地の南側に、屋根のみで壁のない簡易な工作物がある。(写真2参照)

■物件3建物関係

- 1 本建物は、債務者である小田嶋林業株式会社が店舗兼事務室として使用していた部分と、Aの姉Cが住宅として使用していた部分とがある。物件3建物間取図において、1階の事務室と記載されている部分が小田嶋林業株式会社が使用していた部分であり、それ以外がCが使用していた部分である。小田嶋林業株式会社は既にその事業を停止しており、また、Cは既に転居しているため、本建物は現在は空家となっている。
- 2 本建物の2階の南側の部屋の2室について、Aから雨漏りがするとの陳述があり、天井を確認したところ、いずれも雨漏りの跡が見られた(写真10, 11参照)

■物件4建物関係

- 1 本建物は、債務者である小田嶋林業株式会社が事務所・倉庫として使用していた部分と、Aの姉Cがピアノ教室として使用していた部分とがある。物件4建物間取図において、1階の事務室と記載された2室が小田嶋林業株式会社が事務所として使用していた部分であり、1階乃至3階の倉庫と記載された部分が小田嶋林業株式会社が倉庫として使用していた部分である。1階の応接室及びその上部で倉庫と記載された部屋がCがピアノ教室(及びその倉庫)として使用していた部分である。小田嶋林業株式会社は既にその事業を停止しており、また、Cは既にピアノ教室の運営はしておらず、そのため、本建物は現在は空家となっている。
- 2 本建物の附属建物は登記はあるものの、現況は存在しない。Bの陳述によれば、物件2土地の付近にあったと思われるが約30年前から無いとのことである。
- 3 本建物の現況は3階建てであり、床面積も登記とは異なっていた。2枚目に記載した床面積は概測であり、正確な床面積を知るには専門家による測量を要する。

(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
■ A (物件 1, 2, 3 所有者)	物件 4 建物所有者の B は私の夫です。物件 4 建物は私が所有する土地にあります。B との間にお金のやり取りや取決め等は、ありません。 物件 3 建物は、小田嶋林業株式会社の店舗・事務室として使用していた部分と、私の姉 C が住宅として使用していた部分があります。C は既に約 2 年前に転居しています。 物件 3 建物の 2 階の南側の部屋は雨漏りがします。 物件 4 建物は小田嶋林業株式会社の事務室と倉庫、それに C がピアノ教室をしていた部分があります。C は令和 7 年 3 月にピアノ教室をやめています。 物件 3 建物内の動産は捨てたいのですが、それには多額の費用がかかるので、できれば建物を買われた方に処分していただけないかと思っています。
■ B (物件 4 所有者)	物件 4 建物内の動産は捨てたいのですが、それには多額の費用がかかるので、そのままにしています。 物件 4 建物の附属建物は、物件 2 土地の付近にあったように思いますが、もう約 30 年ほど前からありません。

(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5月19日(火)	執行官室(郵便)	法務局へ登記関係資料交付申請
令和8年5月19日(火)	執行官室(郵便)	奥州市役所へ課税関係資料申請
令和8年5月19日(火)	執行官室	道路照会(HP閲覧)
令和8年6月4日(木)	執行官室	期日通知送付(郵便)
令和8年6月16日(火) 15:25~15:40	物件所在地	物件確認、外観調査
令和8年6月29日(月) 10:00~13:15	物件所在地	A・B立会いのもと、物件に立入調査 評価人同行

(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。

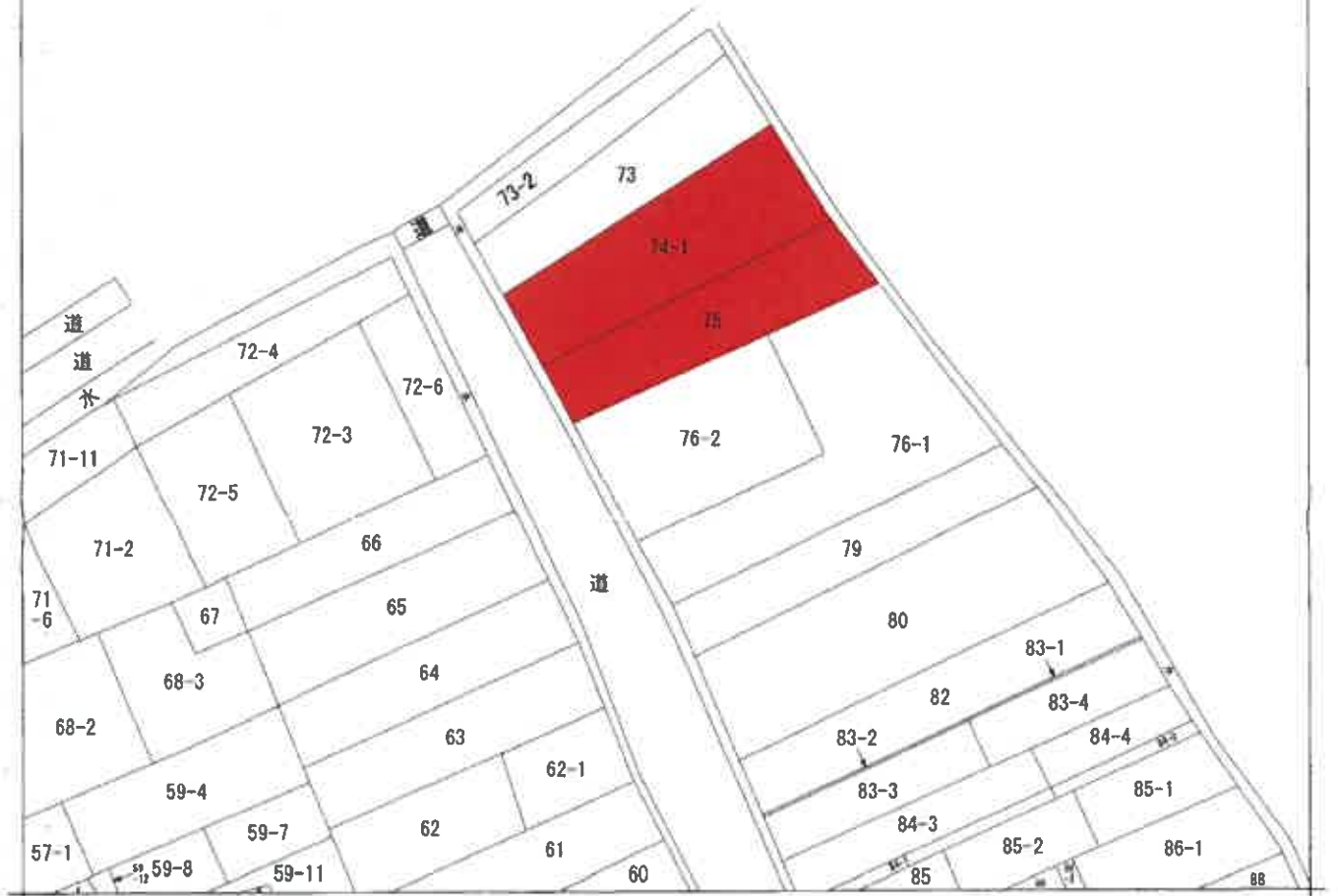
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、解錠技術者に解錠させ、立会人 を立ち会わせて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

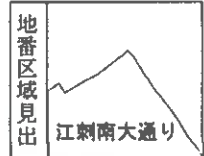
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A3判をA4判に縮小

4 57-3
5 58

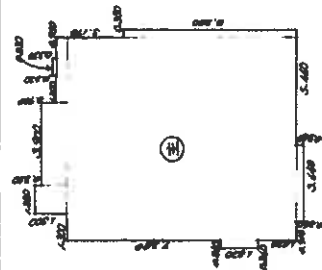


(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



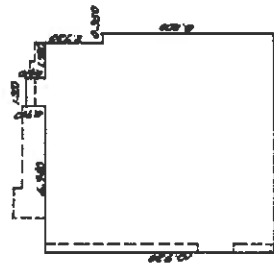
請求部	所在	奥州市江刺南大通り				地番	74番1			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)				補事項		

各階平面図



1階平面図 1/250

1.500	X	1.500	=	2.2500
1.100	X	3.900	=	4.2850
0.450	X	3.000	=	1.3500
0.200	X	4.800	=	0.9600
1.400	X	0.500	=	0.7000
10.900	X	9.600	=	105.4800
8.500	X	1.600	=	13.6000
8.200	X	6.050	=	49.6100
				計 110.4547 ㎡



2階平面図 1/250

4.500	X	1.500	=	1.1250
10.900	X	10.000	=	109.0000
8.500	X	0.500	=	0.4250
				計 113.4500 ㎡

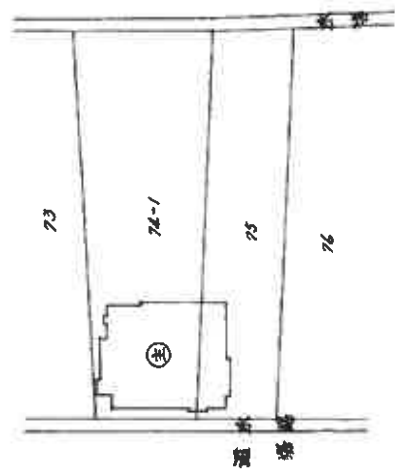
建築物図面
各階平面図

552711

家屋番号 74 卷 1 号 2

建築物の所在 茨城県水戸市南入道 74 卷 地 1

75 卷 地



(日 月 年)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

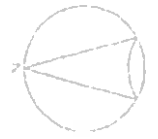
作製者

昭和 55. 12. 17

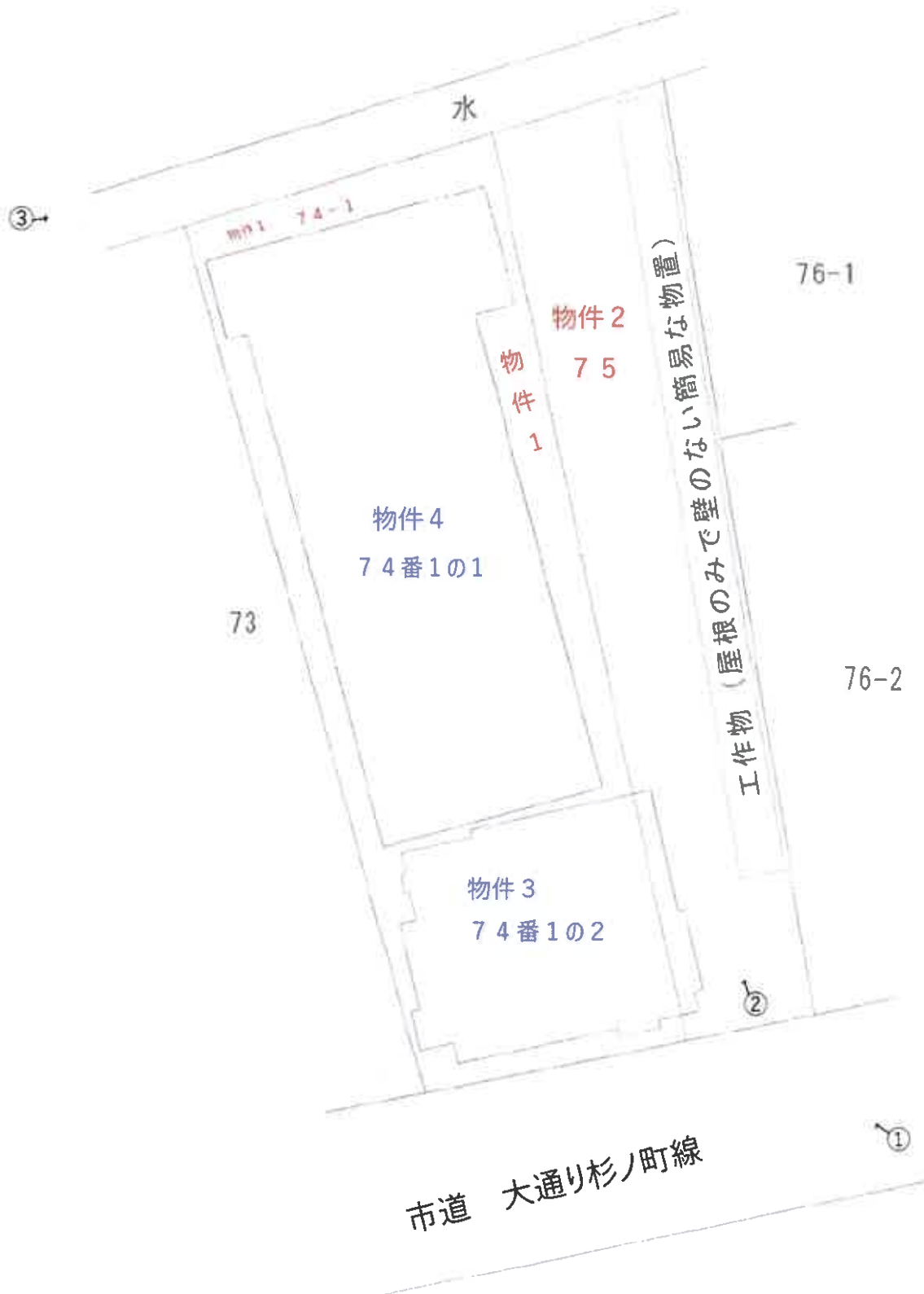
A3判をA4判に縮小

- (1) 平成30年5月25日
この図面に記載されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は座標番号が変更された。上
記の日付は、この図面に変更内容を記載した日
付である。

令和8年（ケ）第21号 土地建物位置関係図



S 1/250

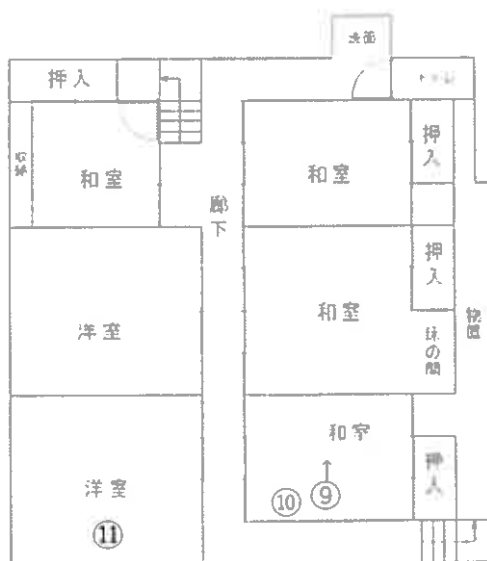
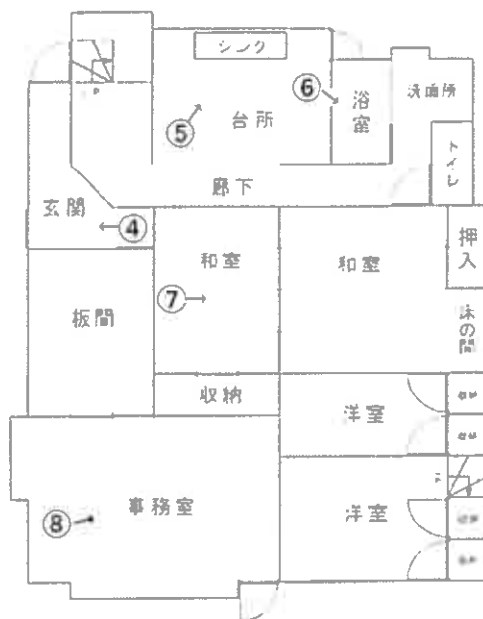


←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

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り、正確なものではない。

令和8年（ケ）第21号 物件3建物 間取図

S ≒ 17150

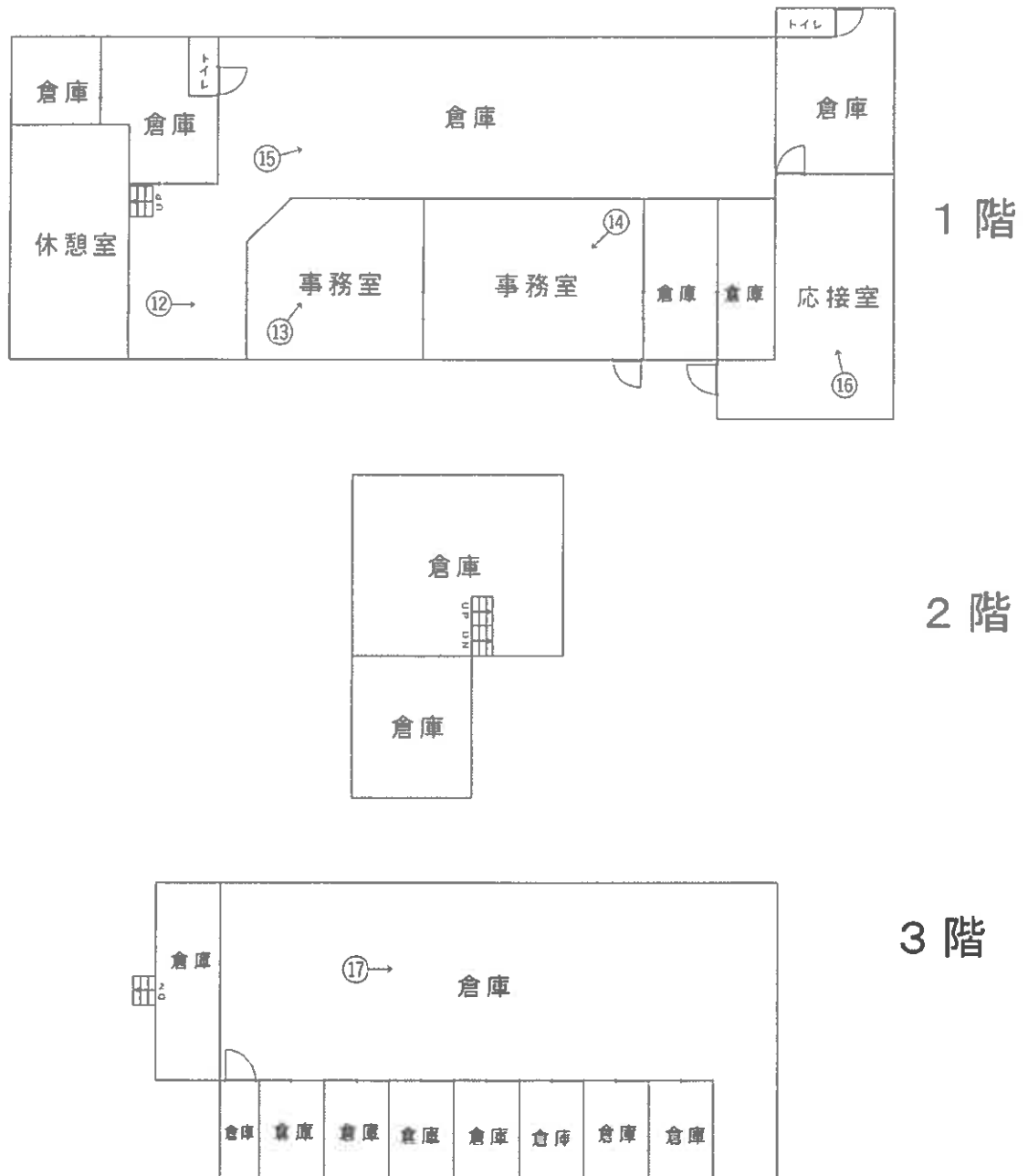


←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。
 （←が無い○印は天井の雨漏り跡を撮影した箇所である。）

概略を記載したものであるため、実際の寸法等は異なる場合がある。
 建具・住設機器等は便宜的な表示である。

令和8年（ケ）第21号 物件4建物 間取図

S ≒ 1/200



←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。
概略を記載したものであるため、実際の寸法等は異なる場合がある。
建具・住設機器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



写真 1 1



写真 1 2



写真 1 3



写真 1 4



写真15



写真16





令和 8 年（ケ）第 2 1 号
令和 8 年 6 月 2 9 日 現地調査
平成 8 年 7 月 1 5 日 評 価

盛岡地方裁判所第 2 民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

佐 藤 真

第1 評価額

一 括 価 格	
物件1～4	金 2,970,000円
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,290,000円
物件2（土地）	金 710,000円
物件3（建物）	金 510,000円
物件4（建物）	金 460,000円

- 1 一括価格は、各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 各物件のうち、土地の内訳価格は建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、建物の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
従って、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは、物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容も、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番 号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 番地 目録	奥州市江刺南大通り 74番1 宅地 363.63㎡	現況概測地積は 526.6㎡で登記 地積と異なる。
2	所在地 番地 目録	奥州市江刺南大通り 75番 宅地 350.41㎡	現況概測地積は 287.2㎡で登記 地積と異なる。
3	主である建物		
	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	奥州市江刺南大通り74番地1、75番地 74番1の2 店舗・居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 118.45㎡ 2階 113.47㎡	同 左
4	主である建物		
	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	奥州市江刺南大通り74番地1 74番1の1 倉庫 土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 236.36㎡ 2階 95.86㎡	現況の種類は 事務所・倉庫で ある。 3階が存し、 各階の現況概測 床面積は次のと おりで登記面積 と異なる。 1階：286.52㎡ 2階：52.71㎡ 3階：168.72㎡
	附属建物		
	符 号 種類 構造 床面積	1 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 37.19㎡	現存しない。
番 号	特 記 事 項		
1～4	特記すべき事項はない。		

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・2）

位置・交通	J R 東北本線「水沢」駅：約7.2km（道路距離） 奥州市江刺総合支所：約450m（道路距離） バス停「大通り公園前」：約50m（道路距離） イオンタウン江刺：約850m（道路距離） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	付近はJ R 東北本線「水沢」駅より北東方約7.2km（道路距離）に位置する店舗、一般住宅等が混在する地域である。 近年は、格別の地域要因の変動は認められないため、当面現状のまままで推移するものと予測される。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 商業地域（※） 80%（※） 400%（※） ※県道「水沢米里線」南端から30mまでは上記のとおりであるが、30m以南は近隣商業地域（建蔽率80%・容積率200%）であり、物件2の南端の一部がこれに該当する。 － 奥州市ハザードマップでは想定浸水深が0.5m未満のエリア
画地条件 （規模、形状等）	物件1・2一体地で、間口約17.5m、奥行約41m、地積約814㎡、地勢平坦なほぼ台形状の画地である。 物件1の現況概測地積は526.6㎡で公簿地積より大きい。 物件2の現況概測地積は287.2㎡で公簿地積より小さい。 なお、正確な地積の確定は専門家による測量が必要である。	
接面道路の状況	西側で市道「南大通り杉ノ町線」（建築基準法第42条第1項第1号道路）に接面している。東側で「水」に接面し外形上通路となっているが建築基準法上の道路ではない。	
土地の利用状況等	物件3・4の建物の敷地として利用されている。 物件3の所有者が物件1・2上に物件3を所有し、占有している。 物件4の所有者が物件1上に物件4を所有し、占有している。	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	あ り な し あ り
特記事項	① 土壤汚染については、当該物件を含む周辺が住宅地域として推移してきたことを考慮すると、土壤に深刻な影響を及ぼす汚染が存在する可能性は低いものと判断される。但し、土壤汚染の有無は指定機関等の専門家による調査を経なければ確定は出来ない。 ② 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	

2 建物の概況及び利用状況

(1) 物件 3

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的 残存耐用年数	建築年月日（固定資産税公課証明書記載）：昭和34年月日不詳 経過年数：65年以上 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 外 壁：モルタル等 内 壁：石膏ボード、板張り、聚楽壁等 天 井：石膏ボード、ラミ天等 床：板張、畳等 設 備：電気、給排水設備等 （注）建物の各種設備については動作確認まで出来ないため、 使用可能か否かについては不明である。 その他：な い
床面積（現況）	公簿面積とほぼ一致している。
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 店舗・居宅 間取り 別紙「建物間取図」のとおり
品 等	品等は劣る。
保守管理の状態	新築時から65年以上経過し、雨漏りの痕跡のほか損傷個所が随所に認められ、利用されなくなってから相当期間が経過しているものと思われることから保守管理の状態は極めて劣る。
建物の利用状況	建物所有者が空店舗・空き家として管理・占有している。
特記事項	対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

(2) 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	建築年月日（固定資産税公課証明書記載）：明治元年月日不詳 経過年数：100年以上 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造：土蔵造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板 外 壁：漆喰、波板トタン張等 内 壁：塗壁、板張、石膏ボード等 天 井：板張、石膏ボード等 床：板張、コンクリートタタキ等 設 備：電気、給排水設備等 （注）建物の各種設備については動作確認まで出来ないため、 使用可能か否かについては不明である。 その他：な い
床面積（現況）	3階が存し、各階の現況概測床面積は次のとおりである。 1階：286.52㎡ 2階：52.71㎡ 3階：168.72㎡
現況用途等	階 層 3階建 現況用途 事務所・倉庫 間取り 別紙「建物間取図」のとおり
品 等	品等は劣る。
保守管理の状態	新築時から100年以上経過し、損傷個所が随所に認められ、利用されなくなってから相当期間が経過しているものと思われることから保守管理の状態は極めて劣る。
建物の利用状況	建物所有者が空事務所・空倉庫として管理・占有している。
特記事項	対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

なお、附属建物は現存しない。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件1・2（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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	21,300	0.855	526.6	0.6	5,750,000
2			287.2		3,140,000
建付地価格合計					8,890,000

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5-3

標準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $24,300\text{円}/\text{㎡} \times 99.8/100 \times 100/100 \times 100/113.4 \div 21,300\text{円}/\text{㎡}$

○ 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：なし

○ 地域格差：街路条件 +8%（系統連続性+3%、幅員+5%）、環境条件 +5%（繁華性）

以上、相乗積により $(1+0.08) \times (1+0.05) = 1.134$

イ 個別格差：画地条件 -10%（地積過大）、-5%（間口奥行の関係）

以上、相乗積により $(1-0.1) \times (1-0.05) = 0.855$

ウ 地 積：現況地積を採用。

エ 建付減価：物件3・4の建物の状態等を総合的に勘案して-40%と査定した。

(2) 物件3（建物）

前記のとおり経済的残存耐用年数が認められない建物であること及びその市場性を総合的に勘案し、500,000円と査定した。

(3) 物件4（建物）

前記のとおり経済的残存耐用年数が認められない建物であること及びその市場性を総合的に勘案し、500,000円と査定した。

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、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) 土地利用権等価格

各建物（物件3・4）の土地利用権等及びその割合を下表エのとおり判定し、各土地に複数建物が存する場合においては、各筆の建築面積の割合に応じて各建物に加算すべき土地利用権等価格を下表オのとおり求めた。

物件 番号	建付地 価格(円) ア	各筆の建築面積(㎡) イ		イの合計 (㎡) ウ	敷地利用権割合 エ	土地利用権等価格 (円) ア×イ÷ウ×エ÷オ
1	5,750,000	物件 3	109.35	395.87	法定地上権 0.25	400,000
		物件 4	286.52		法定地上権 0.25	1,040,000
	計					1,440,000
2	3,140,000	物件 3	9.69	9.69	法定地上権 0.25	790,000

エ 土地利用権等割合：物件3・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(1)オ、1(2)(3)) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2(1)オ) 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	5,750,000	-1,440,000		0.5	0.6	1,290,000
2	3,140,000	-790,000		0.5	0.6	710,000
3	500,000	+1,190,000	1.0	0.5	0.6	510,000
4	500,000	+1,040,000	1.0	0.5	0.6	460,000
一 括 価 格 (合 計)						2,970,000

ウ 占有減価修正：特に必要ないものと判断。

エ 市場性修正：物件所在地における不動産需要の実情、土地は規模が大きく総額が高価なこと、建物は経済的残存耐用年数が認められないこと等による市場性減退を考慮し査定。

オ 競売市場修正：不動産競売市場の特殊性等を考慮して査定。

第6 参考価格資料

・地価公示標準地 奥州5-3

所 在	奥州市江刺川原町81番4外（江刺川原町2-20）
価 格	24,300 円/㎡
位 置	J R 東北本線「水沢」駅の北東方約 7.8km
価 格 時 点	令和8年1月1日
地 積	301 ㎡
供給処理施設	水道・下水
接 面 街 路	南西側 14m舗装市道
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域・商業地域（80・200）
地 域 の 概 要	小売店舗が建ち並ぶ既成の中心的商業地域

第7 附属資料の表示

位置図①②

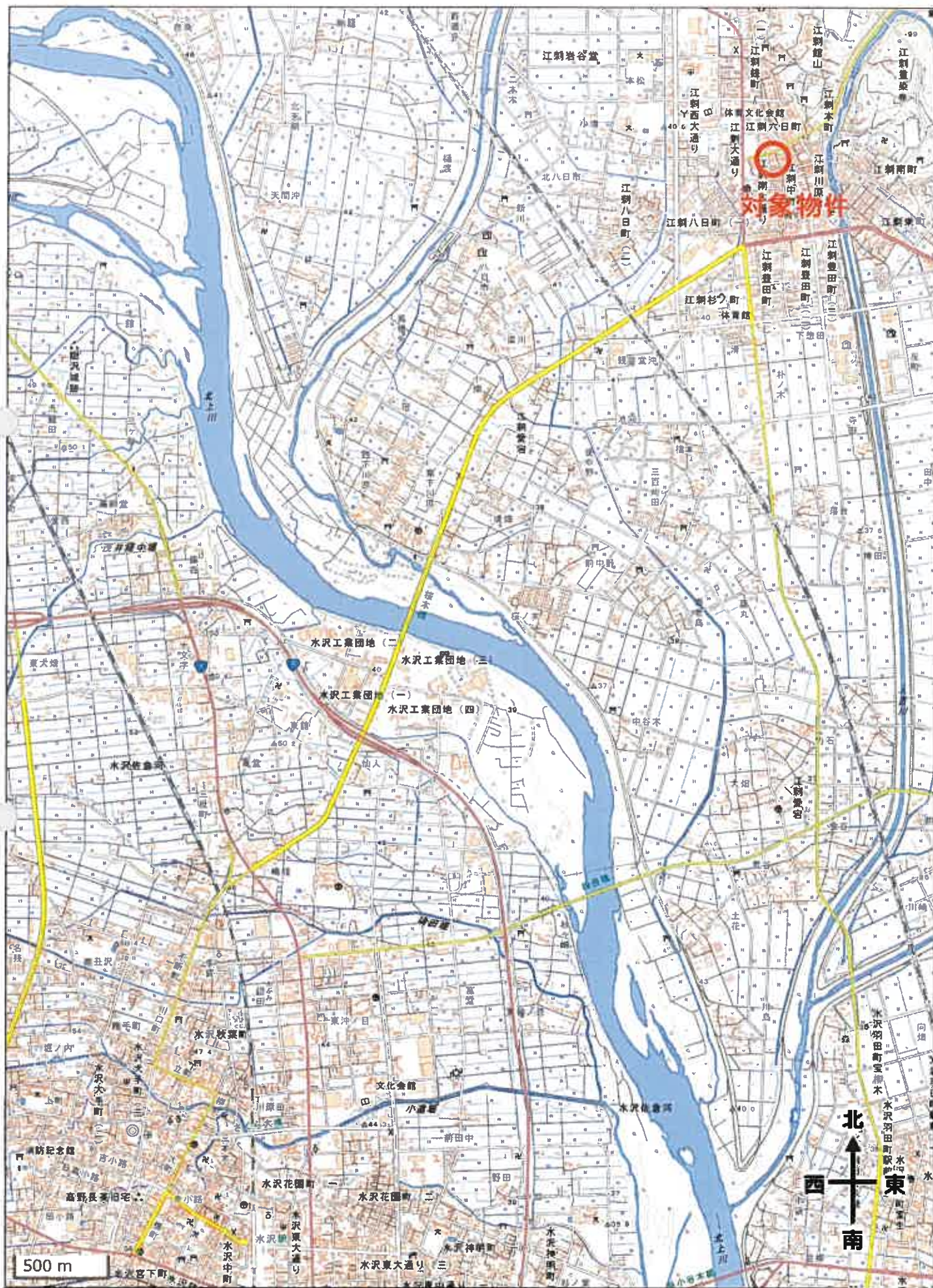
公図写

土地建物位置関係図

建物図面・各階平面図写

建物間取図

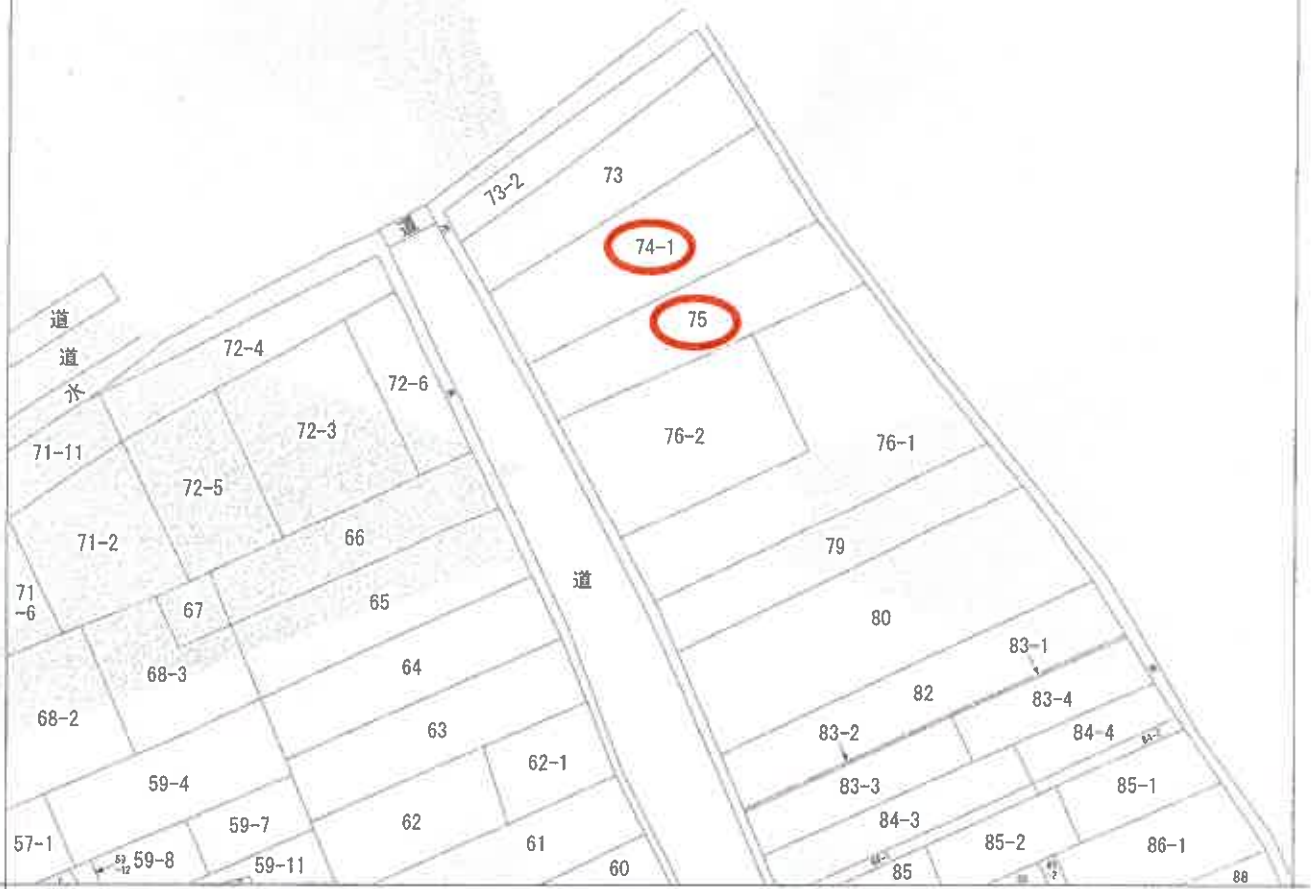
以 上



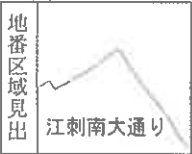
出典：地理院地図（電子国土WEB）を一部加工したものである。



57-3
58



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

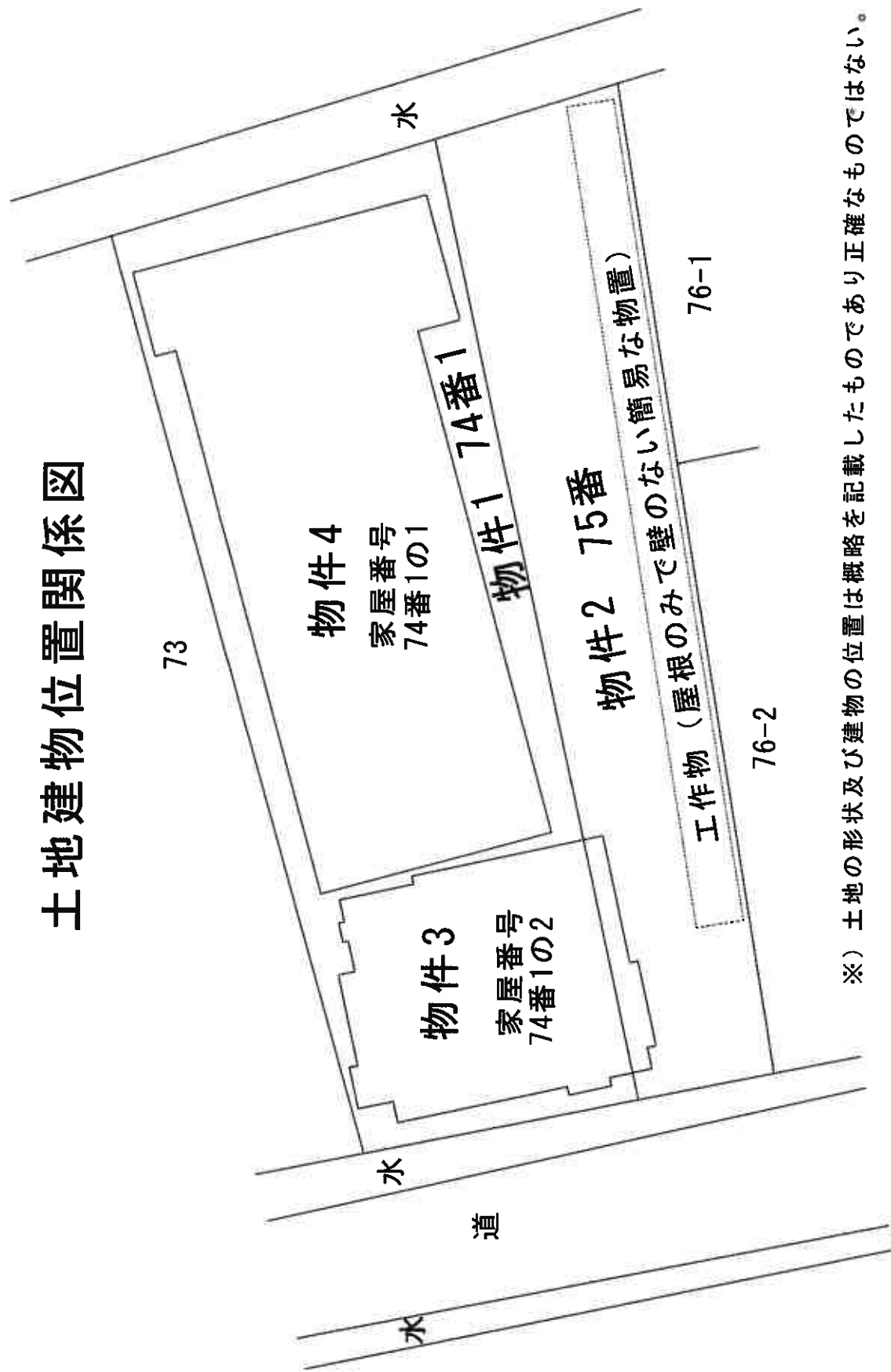


請求部	所在	奥州市江刺南大通り				地番	74番1			
出縮力尺	1/600	精度区分		座標系又は番号は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

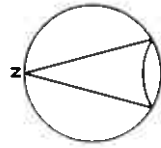
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年4月27日
盛岡地方法務局水沢支局
登記官

土地建物位置関係図



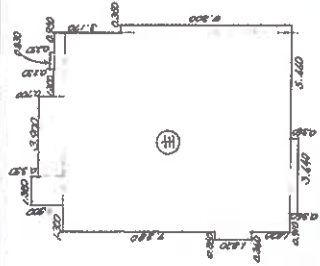
※）土地の形状及び建物の位置は概略を記載したものであり正確なものではない。



S ≒ 1/250

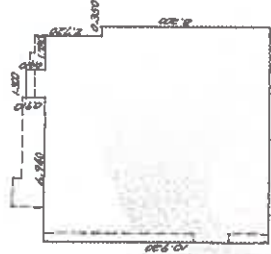
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年4月27日 盛岡地方裁判所水産支部

各階平面図



1階平面図 1/250

床面積 110.467 ㎡



2階平面図 1/250

床面積 110.780 ㎡

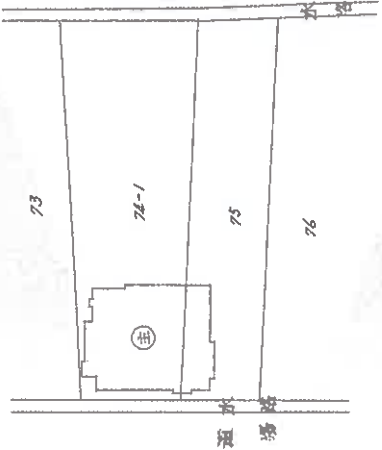
建物図面
各階平面図

552711

家屋番号 74巻102

建築物の所在 岩手県盛岡市江刺区

75巻地



A 4 版に縮小

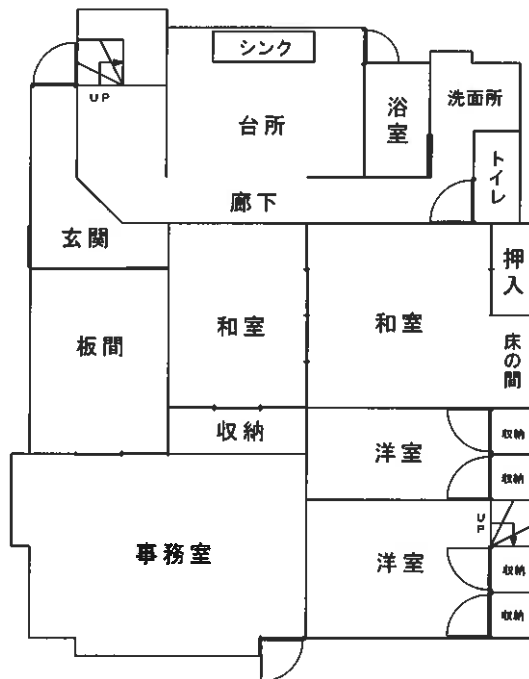
作製者 土地調査 家屋調査	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
---------------------	-------------	-----	-------------

12月17日作製

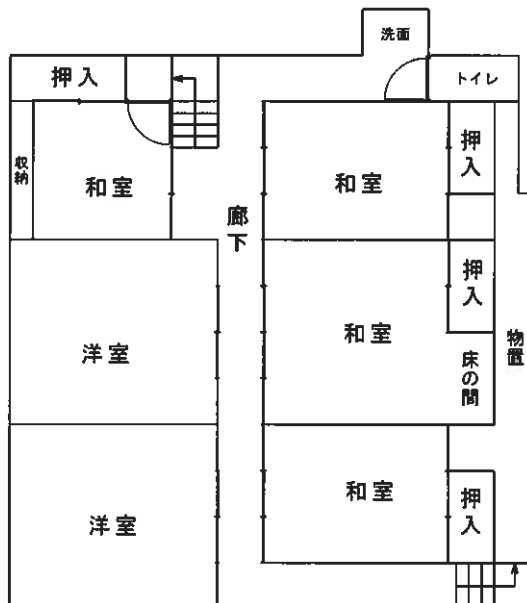
(日本土地家屋調査士会連合会印)

建物間取図（物件 3）

1 階

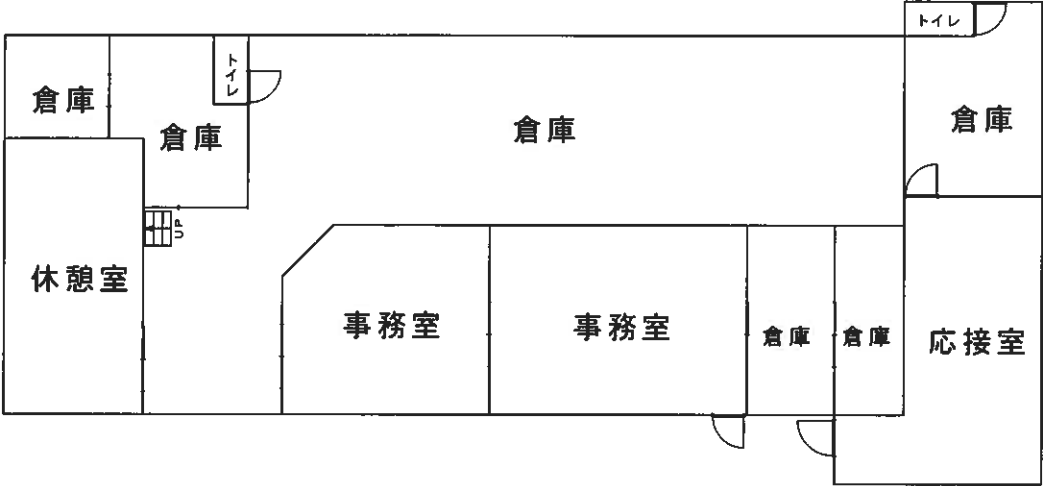


2 階

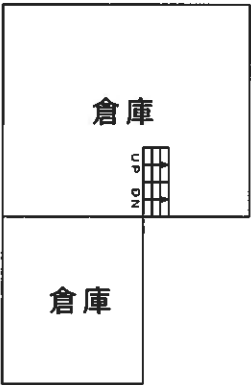


建物間取図（物件 4）

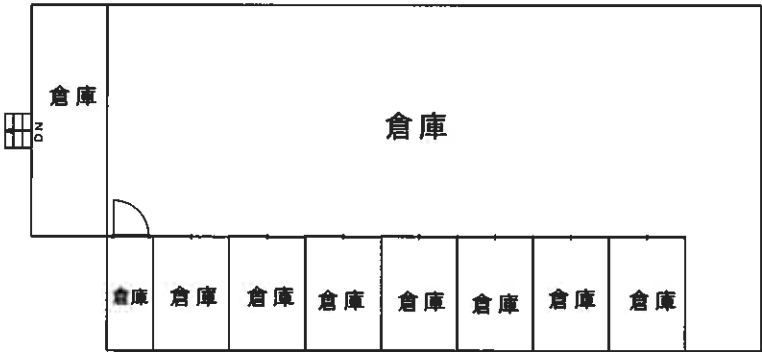
1 階



2 階



3 階



S ≒ 1/200