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　○○ 年（ ケ、ヌ ）第○○号	物件番号	○ ○ 「1、2」「1～3」等の物件番号を記入して下さい。

陳述		
	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渡すなどして買受けをさせようとする者をいいます。該当する場合のみ左の□にチェックを入れ、上記の別紙を添付してください。

（陳述書作成日）令和 ○○ 年 ○○ 月 ○○ 日

買受申出人（法人）			
	代表者	法人の所在地	〒 ○○○ － ○○○ 岩手県盛岡市内丸９番１号
		法人の名称	株式会社○○○○
		（フリガナ）	ダイヒョウトリシマリヤク　○○○○○
		代表者氏名	代表取締役　○○○○　印
		役　員	別紙「買受申出人（法人）の役員に関する事項」のとおり

法人の場合，役員全員分の住所や氏名等を記入し，提出する必要があります。忘れずに添付してください。

入札書や陳述書は、盛岡地方裁判所執行官室（☎019－651－7666）で配布するほか、BITからもダウンロードすることができます（「手続案内」→「入札等の手続きについて」→「入札書式のダウンロード」）。

令和　８年（ケ）第　　８号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月　４日
盛岡地方裁判所第２民事部
裁判所書記官　松　坂　亜　衣

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和　８年１１月２０日　午前　９時００分から 令和　８年１１月２７日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月　３日　午前１０時００分 盛岡地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１４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１１月　４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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～9, 11	7, 920, 000 6, 336, 000	一括	1, 584, 000	1, 831, 796	0
1	60, 000				
2	2, 540, 000				
3	50, 000				
4	80, 000				
5	2, 400, 000				
6	920, 000				
7	170, 000				
8	560, 000				
9	1, 000, 000				
11	140, 000				
備考	民事執行規則３０条の３第１項による価額変更				

令和　８年（ケ）第　　８号

物　件　目　録

１　所　　在　二戸市福岡字前田

　　地　　番　１番１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　８５．２５平方メートル

２　所　　在　二戸市福岡字前田

　　地　　番　１番２

　　地　　目　宅地

　　地　　積　３６７２．２４平方メートル

３　所　　在　二戸市福岡字田町

　　地　　番　４番３

　　地　　目　宅地

　　地　　積　７１．５４平方メートル

４　所　　在　二戸市福岡字田町

　　地　　番　５５番３

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１１７．９９平方メートル

５　所　　在　二戸市福岡字前田１番地２

　　家屋　番号　１番２

　　種　　類　店舗

　　構　　造　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺３階建

物　件　目　録

床　面　積　　１階　　７８１．６６平方メートル
　　２階　１０５５．３５平方メートル
　　３階　　３７．２５平方メートル

（現況）

床　面　積　　１階　　７８１．６６平方メートル
　　２階　約１０９４．５０平方メートル
　　３階　約　　７５．８６平方メートル

（未登記附属建物）

種　　類　　ボイラー室・便所

構　　造　　コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　約２５．７７平方メートル

６　所　　在　　二戸市福岡字前田１番地２

家屋　番号　　１番２の２

種　　類　　居宅

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階　２８４．１８平方メートル
　　２階　　９２．３３平方メートル

（現況）

構　　造　　木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺２階建

（未登記附属建物）

種　　類　　物置

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　約９．７２平方メートル

（未登記附属建物）

物　件　目　録

種　　類　物置

構　　造　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　約６．０３平方メートル

（未登記附属建物）

種　　類　物置

構　　造　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　約５．２２平方メートル

７　所　　在　二戸市福岡字前田

地　　番　１番

地　　目　宅地

地　　積　２５４．９２平方メートル

８　所　　在　二戸市福岡字長嶺

地　　番　３５番１

地　　目　宅地

地　　積　８０４．６６平方メートル

９　所　　在　二戸市福岡字長嶺３５番地

家屋　番号　３５番

種　　類　店舗

構　　造　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　１階　　２８０．０９平方メートル
２階　　２７５．１７平方メートル

物　件　目　録

中２階　　２２．３１平方メートル

（現況）

構　　造　　木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階　約４２７．５９平方メートル
２階　約４２５．０３平方メートル

（未登記附属建物）

種　　類　　ボイラー室

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　約２．６４平方メートル

１１　所　　在　　二戸市福岡字長嶺

地　　番　　１４１番

地　　目　　宅地

地　　積　　１９５．４７平方メートル

令和　８年（ケ）第　　８号

物　件　明　細　書

令和　８年　７月　２日
盛岡地方裁判所第２民事部
裁判所書記官　松　坂　亜　衣

1　不動産の表示

【物件番号１～９，１１】

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１～９，１１】

なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号５，６】

本件所有者が占有している。

【物件番号９】

建物の一部をＣが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし，代金納付日から６か月間明渡しが猶予される。

上記占有部分以外を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

【物件番号８】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号３５番１の１）の登記が存在する。

【物件番号６，９】

本件建物の敷地として、売却対象外の水路（地番１番２地先）を無権原で利用している。

《　注　　意　　書　》

1　本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実とそれに基づく法律

判断に関して、裁判所書記官の一応の認識を記載したものであり、関係者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、ＢＩＴ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　　二戸市福岡字前田

　　地　　番　　１番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８５．２５平方メートル

２　所　　在　　二戸市福岡字前田

　　地　　番　　１番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３６７２．２４平方メートル

３　所　　在　　二戸市福岡字田町

　　地　　番　　４番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７１．５４平方メートル

４　所　　在　　二戸市福岡字田町

　　地　　番　　５５番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１１７．９９平方メートル

５　所　　在　　二戸市福岡字前田１番地２

　　家屋　番号　　１番２

　　種　　類　　店舗

　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺３階建

物　件　目　録

床　面　積　　１階　　７８１．６６平方メートル
　　２階　１０５５．３５平方メートル
　　３階　　３７．２５平方メートル

（現況）

床　面　積　　１階　　７８１．６６平方メートル
　　２階　約１０９４．５０平方メートル
　　３階　約　　７５．８６平方メートル

（未登記附属建物）

種　　類　　ボイラー室・便所

構　　造　　コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　約２５．７７平方メートル

６　所　　在　　二戸市福岡字前田１番地２

家屋　番号　　１番２の２

種　　類　　居宅

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階　２８４．１８平方メートル
　　２階　　９２．３３平方メートル

（現況）

構　　造　　木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺２階建

（未登記附属建物）

種　　類　　物置

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　約９．７２平方メートル

（未登記附属建物）

物　件　目　録

種　　類　物置

構　　造　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　約６．０３平方メートル

（未登記附属建物）

種　　類　物置

構　　造　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　約５．２２平方メートル

７　所　　在　二戸市福岡字前田

地　　番　１番

地　　目　宅地

地　　積　２５４．９２平方メートル

８　所　　在　二戸市福岡字長嶺

地　　番　３５番１

地　　目　宅地

地　　積　８０４．６６平方メートル

９　所　　在　二戸市福岡字長嶺３５番地

家屋　番号　３５番

種　　類　店舗

構　　造　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　１階　２８０．０９平方メートル
２階　２７５．１７平方メートル

物　件　目　録

中２階　　２２．３１平方メートル

（現況）

構　　造　　木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階　約４２７．５９平方メートル
２階　約４２５．０３平方メートル

（未登記附属建物）

種　　類　　ボイラー室

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　約２．６４平方メートル

１１　所　　在　　二戸市福岡字長嶺

地　　番　　１４１番

地　　目　　宅地

地　　積　　１９５．４７平方メートル

令和８年(ケ)第８号
令和８年３月６日受理
令和８年５月１日提出

現況調査報告書

(物件１ないし９、１１)

盛岡地方裁判所
執行官　　糠盛　誠一朗

(注)　チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和８年(ケ)第８号

物　件　目　録

１　所　　在　二戸市福岡字前田
　　地　　番　１番１
　　地　　目　宅地
　　地　　積　　８５．２５平方メートル

２　所　　在　二戸市福岡字前田
　　地　　番　１番２
　　地　　目　宅地
　　地　　積　３６７２．２４平方メートル

３　所　　在　二戸市福岡字田町
　　地　　番　４番３
　　地　　目　宅地
　　地　　積　　７１．５４平方メートル

４　所　　在　二戸市福岡字田町
　　地　　番　５５番３
　　地　　目　宅地
　　地　　積　　１１７．８９平方メートル

５　所　　在　二戸市福岡字前田　１番地２
　　家屋番号　１番２
　　種　　類　店舗
　　構　　造　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺３階建
　　床面積　１階　　７８１．６６平方メートル
　　　　２階　１０５５．３５平方メートル
　　　　３階　　３７．２５平方メートル

６　所　　在　二戸市福岡字前田　１番地２
　　家屋番号　１番２の２
　　種　　類　居宅
　　構　　造　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　1階　　２８４．１８平方メートル
　　2階　　９２．３３平方メートル

７　所　　在　　二戸市福岡字前田
　　地　　番　　1番
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　２５４．９２平方メートル

８　所　　在　　二戸市福岡字長嶺
　　地　　番　　３５番１
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　８０４．６６平方メートル

９　所　　在　　二戸市福岡字長嶺　３５番地
　　家屋番号　　３５番
　　種　　類　　店舗
　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建
　　床　面　積　　1階　　２８０．０９平方メートル
　　2階　　２７５．１７平方メートル
　　中2階　　２２．３１平方メートル

１１　所　　在　　二戸市福岡字長嶺
　　地　　番　　１４１番
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　１９５．４７平方メートル

不動産の表示		「物件目録」のとおり
住居表示		〈住居表示未実施〉
土地		物件１ないし４、７、８、１１
	現況地目	■宅地（物件１ないし４、７、８、１１）　□公衆用道路（　　）　□
	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（　） 上記の者が本土地上に下記及び４枚目記載建物を所有し、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」のとおり
建物		物件５
	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：２階　概測　１０９４．５０平方メートル ３階　概測　　７５．８６平方メートル
	物件目録にない附属建物	□ない ■ある　種　類：ボイラー室・便所 構　造：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：概測　２５．７７平方メートル
	占有者及び占有状況	■建物所有者　　□その他の者（　　） 上記の者が本建物を　　空店舗　として管理し占有している □「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」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（各階平面図）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

（建物用（複数））

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	〈住居表示未実施〉
建物	物件６
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：木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺２階建 □床面積：
物件目録にない附属建物	□ない ■ある　種　類： 構　造：「その他の事項」のとおり 床面積：
占有者及び占有状況	■建物所有者　□その他の者 上記の者が本建物を　空住居　として管理し占有している □「占有者及び占有権原」のとおり
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	■ない　地方裁判所　支部　令和　年(　)第　号 □ある　保管開始日　令和　年　月　日
敷地	３枚目記載のとおり
土地建物の位置関係	□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
住居表示	〈住居表示未実施〉
建物	物件９
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：木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建 ■床面積：１階　概測　４２７．５９平方メートル　２階　概測　４２５．０３平方メートル
物件目録にない附属建物	□ない ■ある　種　類：ボイラー室 構　造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：概測　２．６４平方メートル
占有者及び占有状況	■建物所有者　■その他の者（C） 建物所有者が本建物の大部分を空店舗として管理し、Cが一部を店舗として使用しそれぞれ占有している。 ■「占有者及び占有権原」のとおり
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	■ない　地方裁判所　支部　令和　年(　)第　号 □ある　保管開始日　令和　年　月　日
敷地	３枚目記載のとおり
土地建物の位置関係	□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

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原（物件９関係）		
占有範囲		□全部　■一階の一部（建物間取図で示す１階店舗部分）
占有者		□債務者　■C
占有状況		□敷地　□駐車場　□ □居宅　□事務所　■店舗　□倉庫　□
■関係人(■C　(占有者)　□　　(　　))の陳述／□提示文書(　　)の要旨		
占有権原		■賃借権　□使用借権　□
占有開始時期		平成２３年　４月　１日
最初の契約等	契約日	平成２３年　４月　１日
	期　間	平成２３年　４月　１日から　□　　年　　月　　日まで　　年間 ■期間の定めなし
更新の種別		□合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期　間	年　　月　　日から　□　　年　　月　　日まで　　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者　□その他の者（　　）
	借主	■占有者（C）　□その他の者（　　）
賃料・支払時期等		毎　月　金２５，０００円（毎２５日～２７日限り　当月分支払） □前払（　　分　　円） □相殺（　　分　　円）
敷金・保証金		■ない　□ある（□敷金　　円　□保証金　　円）
特約等		□譲渡・転貸を認める　□
その他		
執行官の意見		□上記のとおり　■下記のとおり　□「執行官の意見」のとおり

Cは、平成２３年４月に法人の前代表者との間で口頭による賃貸借契約を締結し、現在に至っている。

賃料については、当初は月額４５，０００円であったが、令和２年１１月分より月額３０，０００円に変更され、その後、令和４年２月からは現在の賃料に改定された旨を陳述している。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■物件１ないし４、７、８、１１土地関係

１　物件１ないし４、７、８及び１１の各土地は、一体として物件５、６及び９建物の敷地として利用されている。

２　物件２と物件４との間には道が介在しているが、全体として一体的に利用されている。

３　物件２と物件７、８及び１１との間には水路が存在するが、その一部については所有者によりコンクリート暗渠化（コンクリート擁壁、コンクリート製川床及び上部コンクリート板の設置）がなされ、往来可能な状態とされており、全体として一体的に利用されている。

評価人の調査によれば、二戸市に対し、占用使用に関する届け出は提出されていない。

４　公図上、本一体地の西側は道に接しているところ、現況においても本一体地の西側は幅員約８．８メートルの舗装された岩手県道二戸一戸線に接している。

５　本一体地上には、北側に工作物（木製のゴミ置場）、東側に工作物（鉄製の物置）が設置されている。

６　本一体地上には、自家発電設備、変電設備及び冷温水発生機等が設置されている。また、北側隣地（３７番１）上にクーリングタワーが存在するが、当該設備は物件９建物の関連設備である旨、調査に立ち会ったＡが陳述している。

７　物件８上には、家屋番号３５番１の１の建物登記が残っているが、調査の為に立ち入った際、見当たらなかった。

■物件５建物関係

１　Ａの陳述および建物内の状況から、二戸ロイヤルパレス株式会社が、本建物を設備等を残置したままの空店舗として、未登記附属建物をボイラー室・便所として、それぞれ管理しているものと認められる。

２　本建物には、増築が見られる。

３　本建物の西方には、ブロック造のボイラー室・便所が存在する。当該建物は未登記である。関係人の固定資産税名寄台帳に記載された機械室とは構造が異なるものの、課税対象とされている機械室の平面図と現況は一致している。

４　Ａは、当該建物は二戸ロイヤルパレス株式会社の所有であると陳述しており、その所有を疑わせる事情は認められない。

５　以上によれば、公的書類により所有者の特定は判然としないものの、当該建物は二戸ロイヤルパレス株式会社の所有であると推認される。また、その用途に照らし、本建物は物件５建物の附属建物と認めるのが相当である。

■物件６建物関係

１　Ａの陳述および建物内の状況から、二戸ロイヤルパレス　株式会社が、本建物を家財道具を残置したままの空住居として、未登記附属建物３棟を物置としてそれぞれ管理しているものと認められる。

２　本建物は、構造が登記と次の点で異なる。

構造：木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺２階建

３　本建物の東方には、３棟の建物が存在する。当該建物は未登記であり、関係人の固定

その他の事項

資産税名寄台帳にも登載されていない。

4　Aは、当該建物は二戸ロイヤルパレス株式会社の所有であると陳述しており、その所有を疑わせる事情は認められない。

5　以上によれば、公的書類により所有者の特定は判然としないものの、当該建物は二戸ロイヤルパレス　株式会社の所有であると推認される。また、その用途に照らし、本建物は物件６建物の附属建物と認めるのが相当である。

6　物件目録にない附属建物は以下のとおり

未登記附属建物１

種　類：物置

構　造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積：概測９．７２平方メートル

未登記附属建物２

種　類：物置

構　造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積：概測６．０３平方メートル

未登記附属建物３

種　類：物置

構　造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積：概測５．２２平方メートル

■物件９建物関係

1　A、Cの陳述および建物内の状況から、二戸ロイヤルパレス　株式会社が、本建物の大部分を設備等を残置したままの空店舗として、未登記附属建物をボイラー室としてそれぞれ管理し、Cが本建物の建物間取図で示す店舗部分を飲食店として使用しそれぞれ占有しているものと認められる。

2　本建物には、増築が見られる。

3　本建物の主である建物は、南東側の一部が、公図上の水に建っている可能性がある。

4　本建物の東方には建物が存在する。当該建物は未登記であり、関係人の固定資産税名寄台帳にも登載されていない。

5　Aは、当該建物は二戸ロイヤルパレス株式会社の所有であると陳述しており、その所有を疑わせる事情は認められない。

6　以上によれば、公的書類により所有者の特定は判然としないものの、当該建物は二戸ロイヤルパレス　株式会社の所有であると推認される。また、その用途に照らし、本建物は物件９建物の附属建物と認めるのが相当である。

7　調査の為に立ち入った際、中２階にあたる箇所は見当たらなかった。

■物件５、６、９建物関係

1　経年劣化によるとみられる損傷が散見される。

2　物件９建物に関しては、野生動物等によるものと考えられる侵入の痕跡が散見される。

（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	私は、物件１ないし９及び１１の所有者である二戸ロイヤルパレス株式会社の元代表者です。 本件物件については、物件９の一部を除き、現在はおおむね空き物件になっています。 物件５は結婚式場など、物件６は前の代表者の住居、物件９は宴会場として使われていましたが、いずれも５年ほど前から営業ができない状態になっていたと思います。 物件６については、それより前から空き住居になっていたように記憶していますが、正確な時期までは覚えていません。 建物内の設備や什器については、破産手続開始に伴い、破産管財人の方が売却などを行ったと聞いていますが、売却できなかった物が現在も相当数残っています。 物件５の敷地については、もともと池であったと聞いており、会社で埋め立てを行って現在の状態になったものと思いますが、詳しい時期や経緯については分かりません。 物件９の一部については、Ｃさんに賃貸しているという認識で、現在も使用して頂いています。契約は、私より前の代表者が口頭で締結したと聞いており、そのまま継続しているものと思います。賃料については、これまでに何度か改定があったと記憶しています。 また、土地の間にある水路については、会社でコンクリートの側溝に改良し、一部に蓋を設置して通行できるようにしたものと認識しています。ただし、施工時期や範囲については明確には覚えておらず、二戸市に対して届出をしていたかどうかについても分かりません。 物件９建物の付帯設備と考えられるクーリングタワーが隣地に設置されていることについて、隣地所有者様と賃貸借契約等は無かったと記憶しています。
■C	私は、二戸ロイヤルパレス株式会社から建物を借りて、飲食店として使用しています。 借り始めたのは平成２３年４月からです。 契約については、当時の二戸ロイヤルパレス株式会社の代表者と口頭で行いました。賃貸期間については特に定めていませんでした。 賃料は、当初は月額４５，０００円でしたが、令和２年１１月から３０，０００円、令和４年２月から２５，０００円となり、現在に至っています。 敷金や保証金については、なかったように記憶しています。

（注）　チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和８年３月９日（月）	執行官室	課税関連資料申請　（郵送）
令和８年３月９日（月）	執行官室	登記関係資料申請　（郵送）
令和８年３月１０日（火）	執行官室	図面申請（二戸地区行政事務組合）（郵送）
令和８年３月１０日（火）	執行官室	特別代理人Ｂへ日程調整・及び立会依頼（電話）
令和８年４月１日（水） １０：００～１２：００ １３：００～１６：４０	物件所在地	Ａ、Ｂ、Ｃ立会いのうえ、 物件に立入調査 評価人同行
令和８年４月４日（土） １０：００～１１：３０	物件所在地	Ａ、Ｃ立会いのうえ、 物件に立入調査 評価人同行

（特記事項）

■　令和　８年　４月　１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

威力の行使の可能性があった為、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



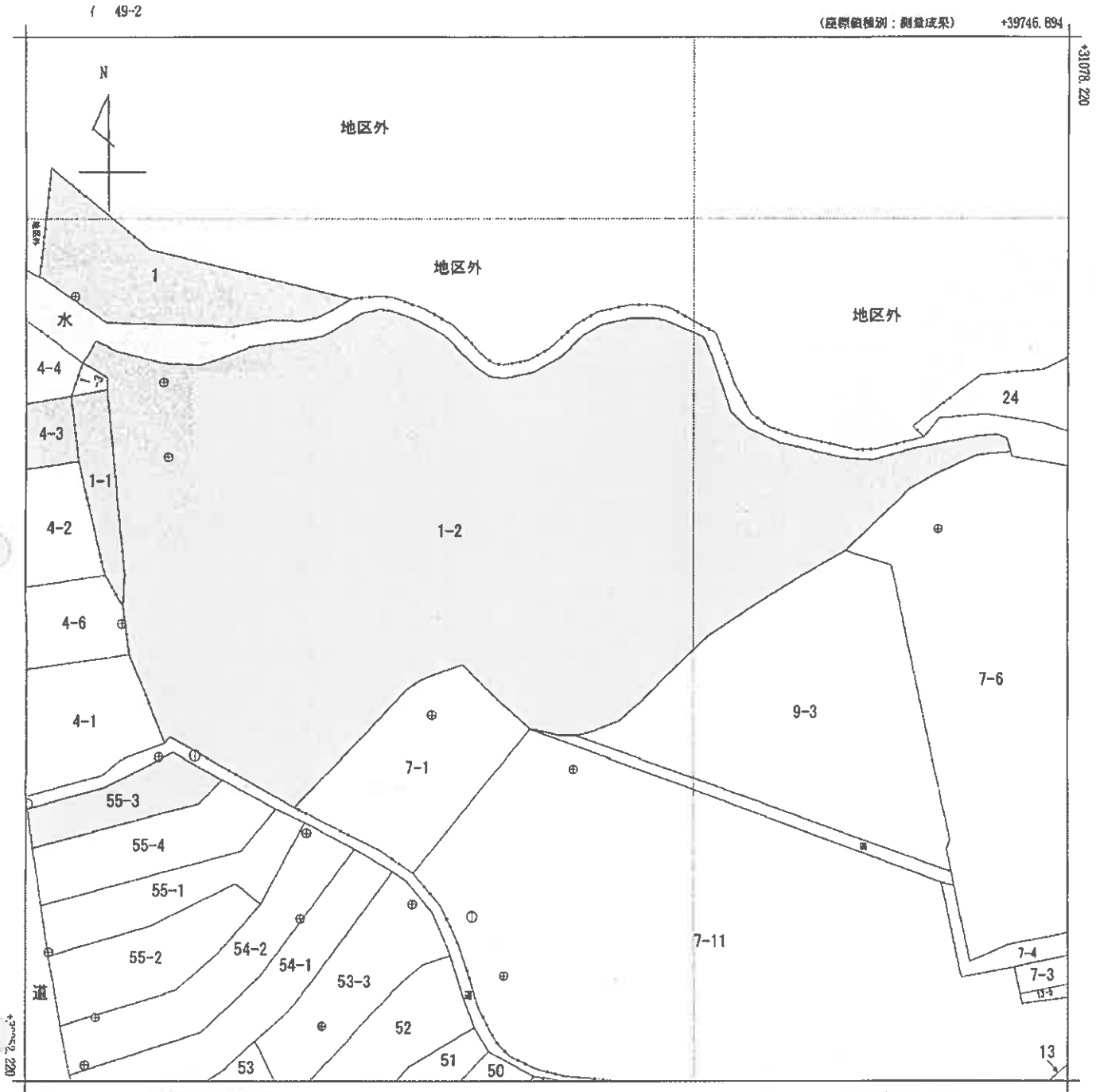
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請求部分	所在	二戸市福岡字田町				地番	4番3			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第１４条第１項)		種類	地籍図
作成年月日	平成20年12月			備付年月日(原図)				補記事項		

(１０ 枚目)

A３判をＡ４判に縮小



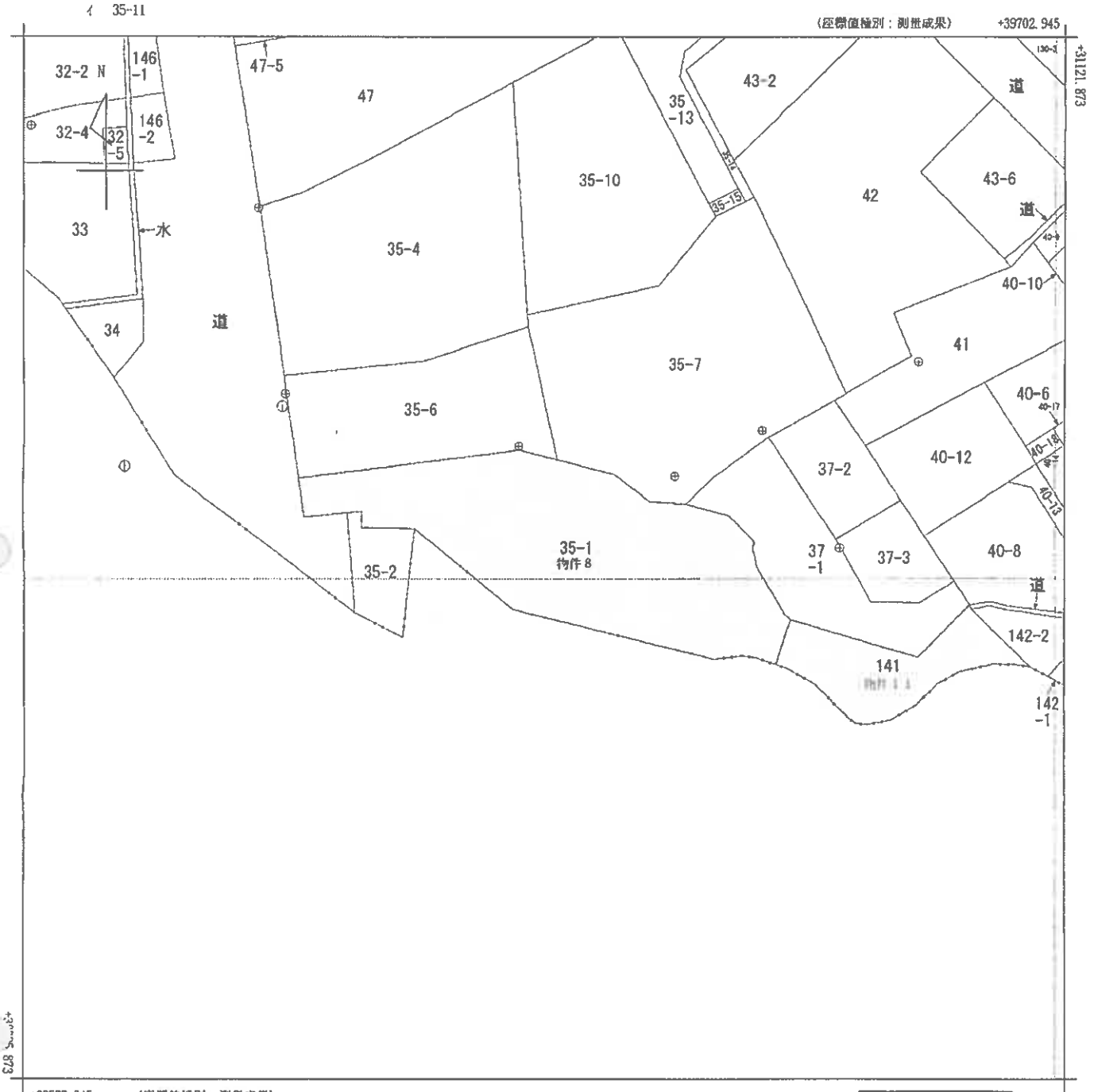
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



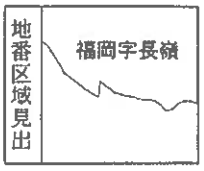
請求部分	所在	二戸市福岡字前田				地番	1番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第１４条第１項)		種類	地籍図
作成年月日	平成20年12月			備付年月日(原図)				補記事項		

(１１ 枚目)

Ａ３判をＡ４判に縮小



(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhoku(taiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請求部分	所在	二戸市福岡字長嶺				地番	35番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第１４条第１項)	種類	地籍図
作成年月日	平成21年12月			備付年月日(原図)	平成23年4月28日	補記事項			

（　１２　枚目）

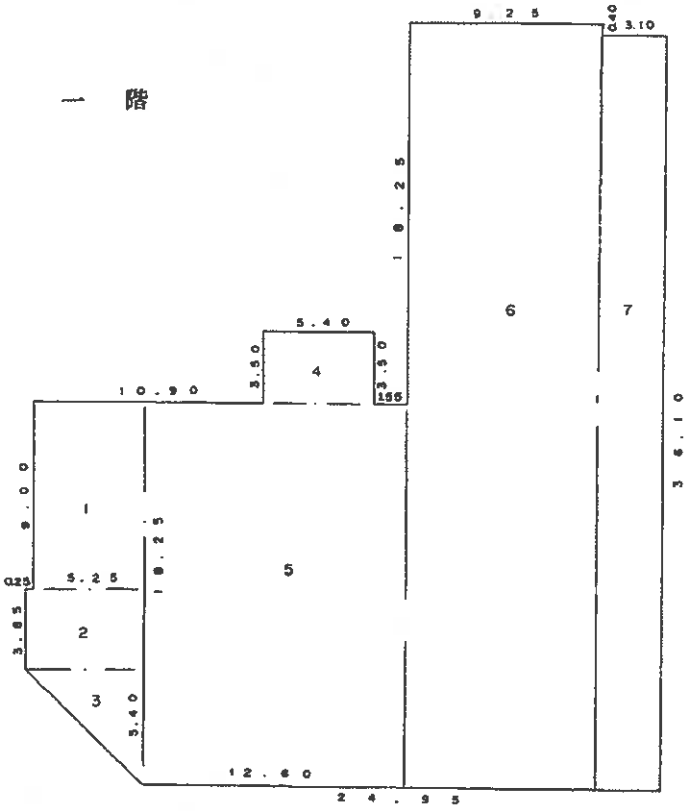
登記年月日：昭和60年11月16日

706718 ~~各階平面図~~

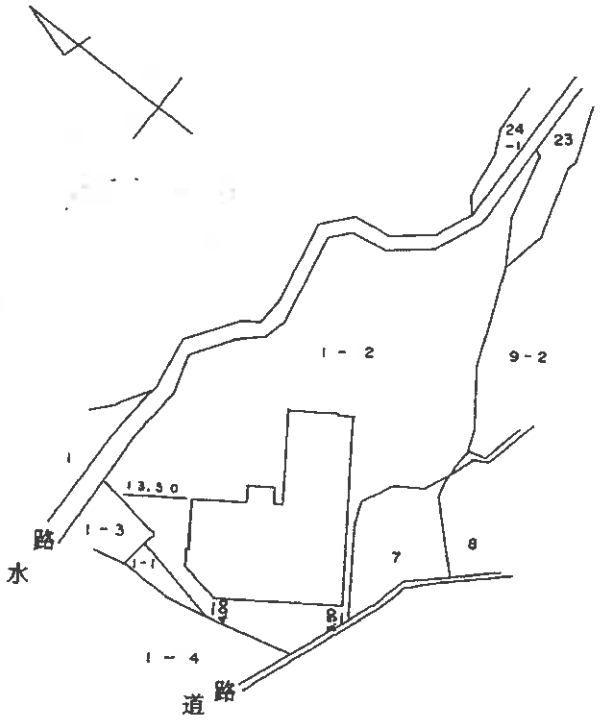
建物図面
~~各階平面図~~

家屋番号	1 － 2
建物の所在	二戸市福岡字前田１－２

一　階



1	9.00	× 5.25	=	47.2500
2	3.85	× 5.50	=	21.1750
3	5.50	× 5.40÷2	=	14.8500
4	3.50	× 5.40	=	18.9000
5	18.25	× 12.60	=	229.9500
6	36.50	× 9.25	=	337.6250
7	36.10	× 3.10	=	111.9100
合　計				781.6600



（日調連12）

作製者		縮尺	1/250

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

申請人		縮尺	1/1,000

（日加約）

S60. 11. 16

~~昭和60. 11. 16~~

A３判をA４判に縮小

（１３枚目）

地図整理番号：M26101　(1/2)

登記年月日：昭和60年11月16日

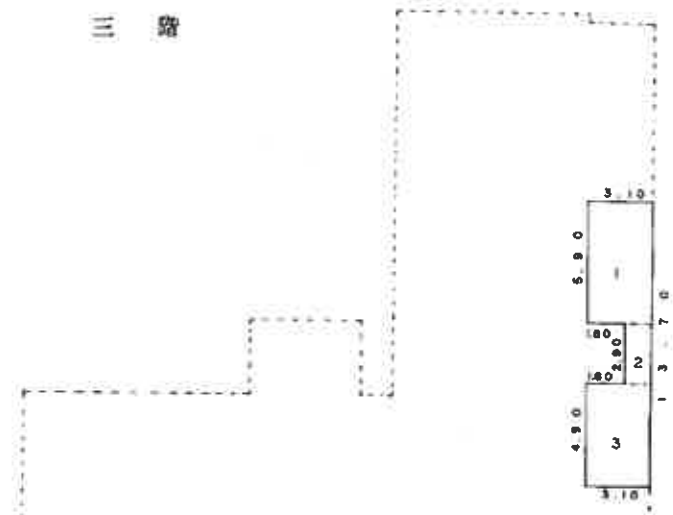
706719 ~~各階平面図~~

~~建物図面~~
各階平面図

家屋番号	1－2
建物の所在	二戸市福岡字前田1－2

3/3

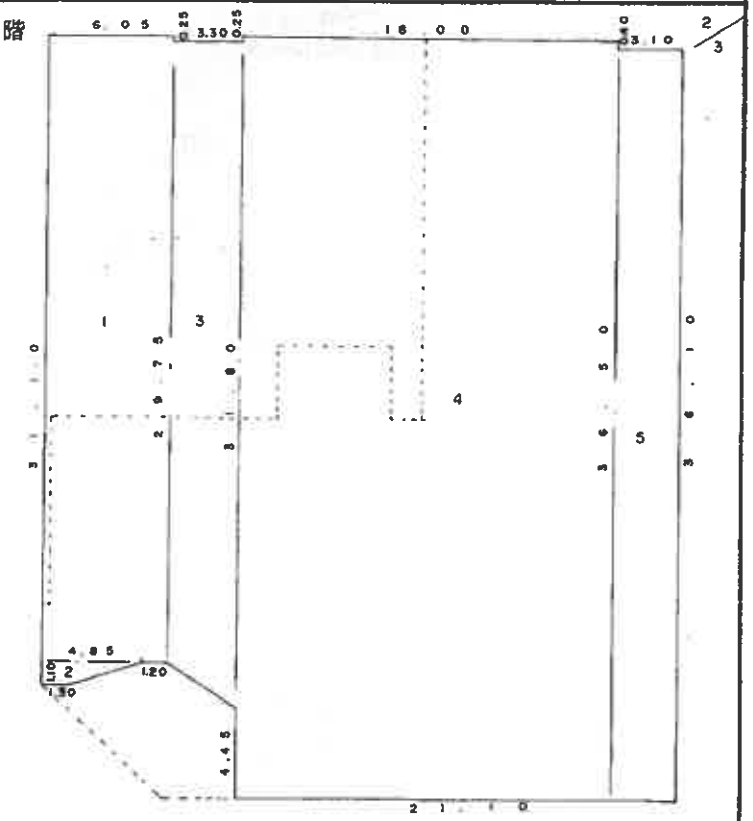
三階



1	5.90	x 3.10	= 18.2900
2	2.90	x 1.30	= 3.7700
3	4.90	x 3.10	= 15.1900
合計			37.2500

二階

2/3



1	30.00	x 6.05	= 181.5000
2	(1.30+4.85)	x1.10÷2	= 3.3825
3	(29.75+31.80)	x3.30÷2	= 101.5575
4	36.50	x 18.00	= 657.0000
5	36.10	x 3.10	= 111.9100
合計			1,055.3500

作製者		縮尺	1/250

申請人		縮尺	1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

S60.11.16 ~~建物第一類十号~~

A3判をA4判に縮小

(14枚目)

地図整理番号：M26101 (2/2)

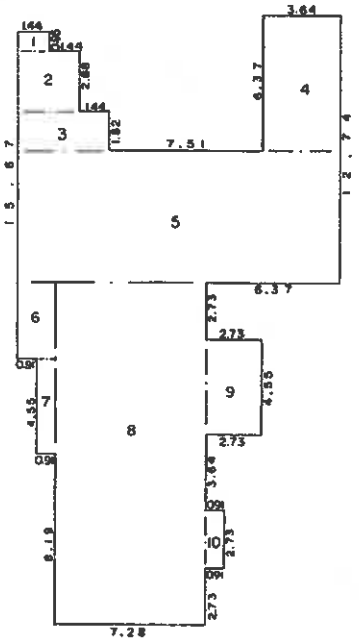
登記年月日：昭和63年9月29日

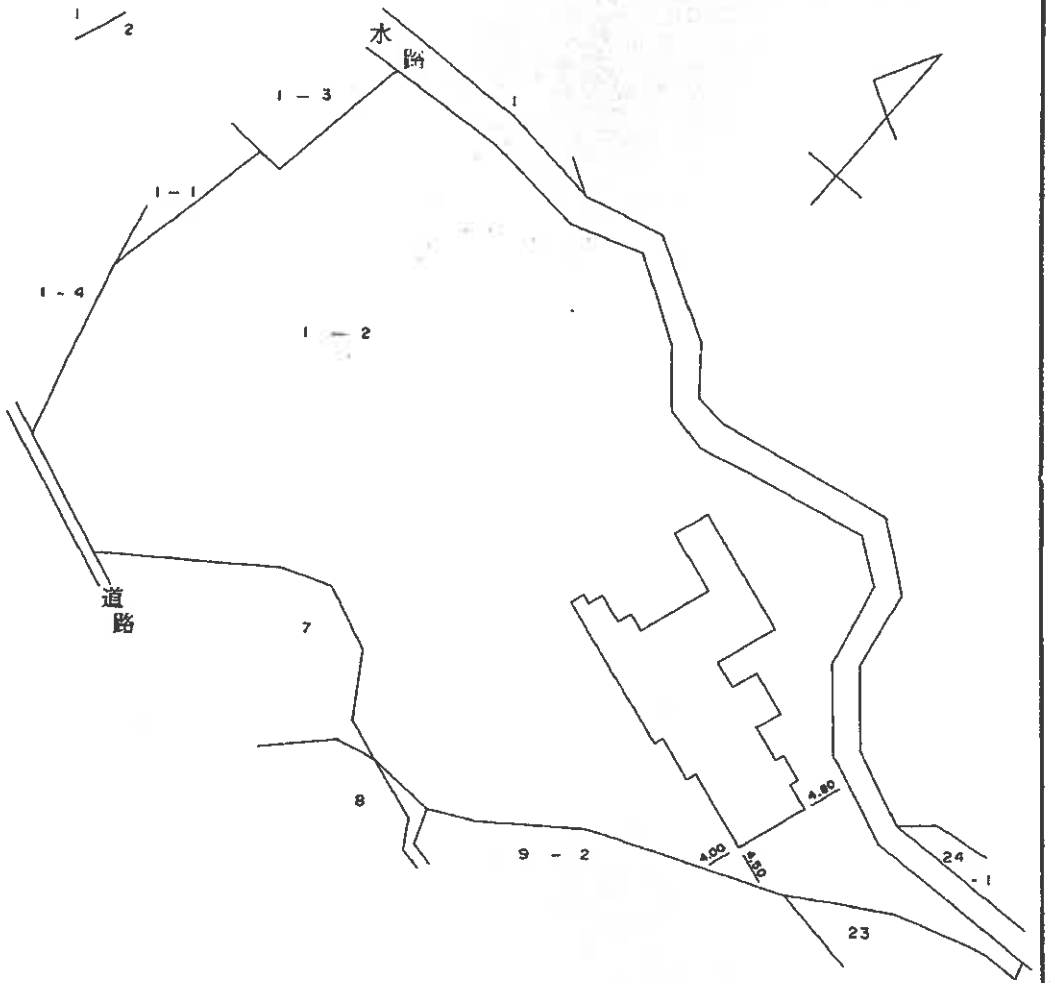
706720　~~各階平面図~~

建物図面
~~各階平面図~~

家屋番号	1－2－2
建物の所在	二戸市福岡字前田　1－2

一　階





1	0.96	x	1.44	=	1.3824
2	2.88	x	2.88	=	8.2944
3	1.82	x	4.32	=	7.8624
4	6.37	x	3.64	=	23.1868
5	6.37	x	15.47	=	98.5439
6	3.64	x	1.82	=	6.6248
7	4.55	x	0.91	=	4.1405
8	16.38	x	7.28	=	119.2464
9	4.55	x	2.73	=	12.4215
10	2.73	x	0.91	=	2.4843
合　計					284.1874
床面積					284.18 ㎡

(日調連12)

作製者		縮尺	1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

申請人		縮尺	1/500

(日調連)

S63. 9. 29

A3判をA4判に縮小。

（15枚目）

地図整理番号：M26102　(1/2)

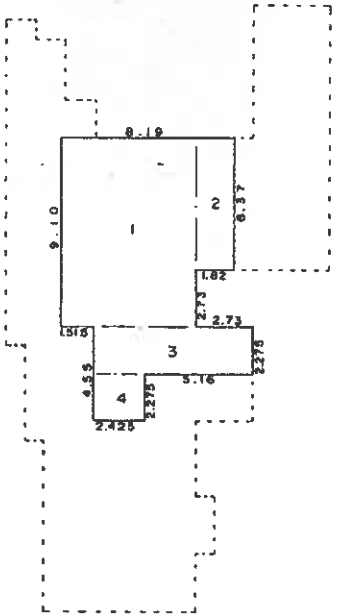
登記年月日：昭和63年9月29日

706721 ~~各階平面図~~

~~建物図面~~
各階平面図

家屋番号	1－2－2
建物の所在	二戸市福岡字前田 1－2

2/2



1	9.10	× 6.37	=	57.9670
2	6.37	× 1.82	=	11.5934
3	2.275	× 7.585	=	17.255875
4	2.275	× 2.425	=	5.516875
		合 計		92.333150
		床面積		92.33 ㎡

(日調連12)

作製者		縮尺	1/

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(日加連)

申請人		縮尺	1/250

S63.9.29

A3判をA4判に縮小

（16枚目）

地図整理番号：M26102 (2/2)

登記年月日：昭和40年10月25日

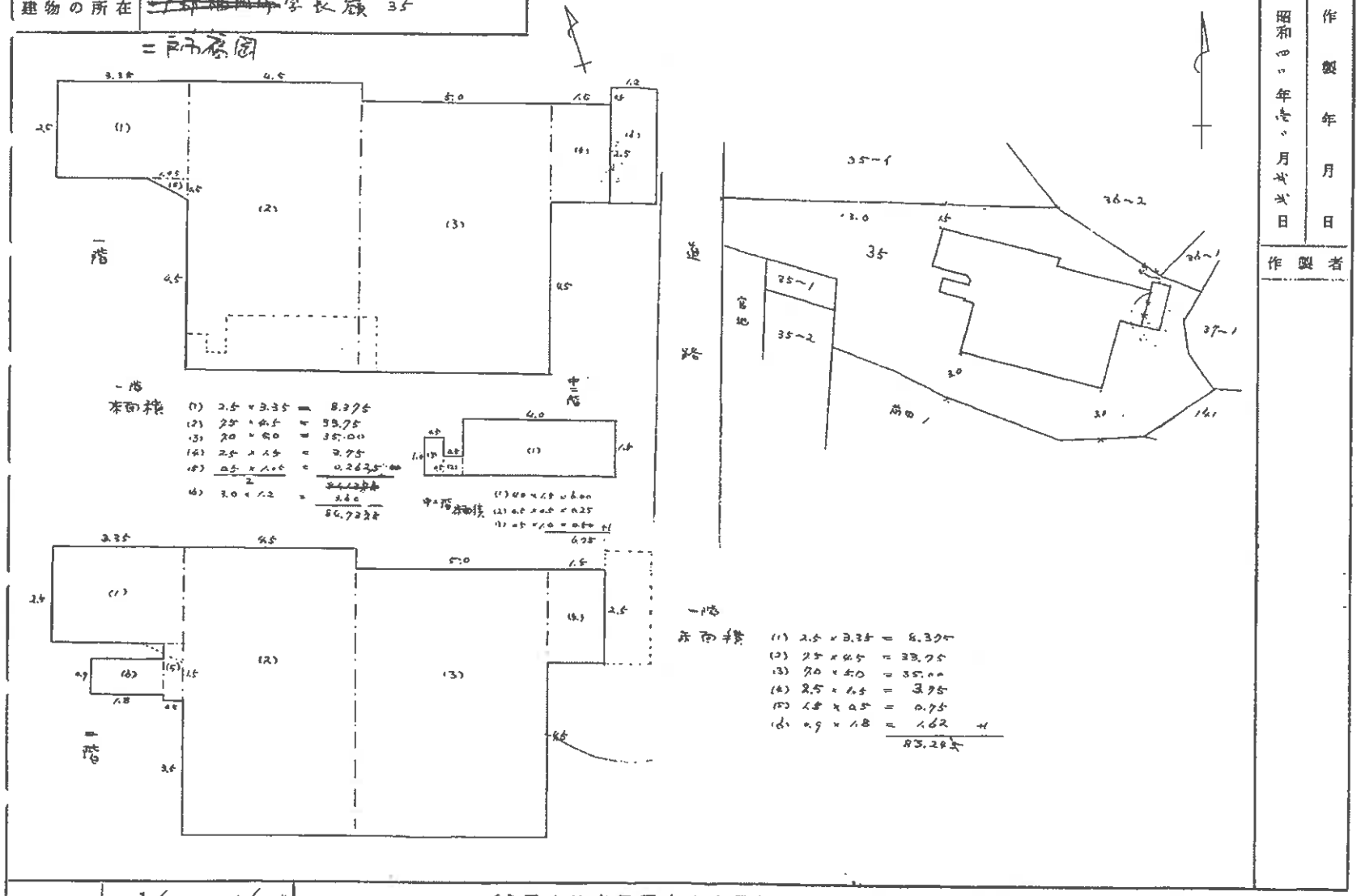
706368

建物図面

家屋番号	35
建物の所在	~~二戸裏岡~~字長嶺 35

各階平面図

二戸裏岡



縮尺	1/200 1/500

(盛岡土地家屋調査士会用紙)

昭和40.10.25

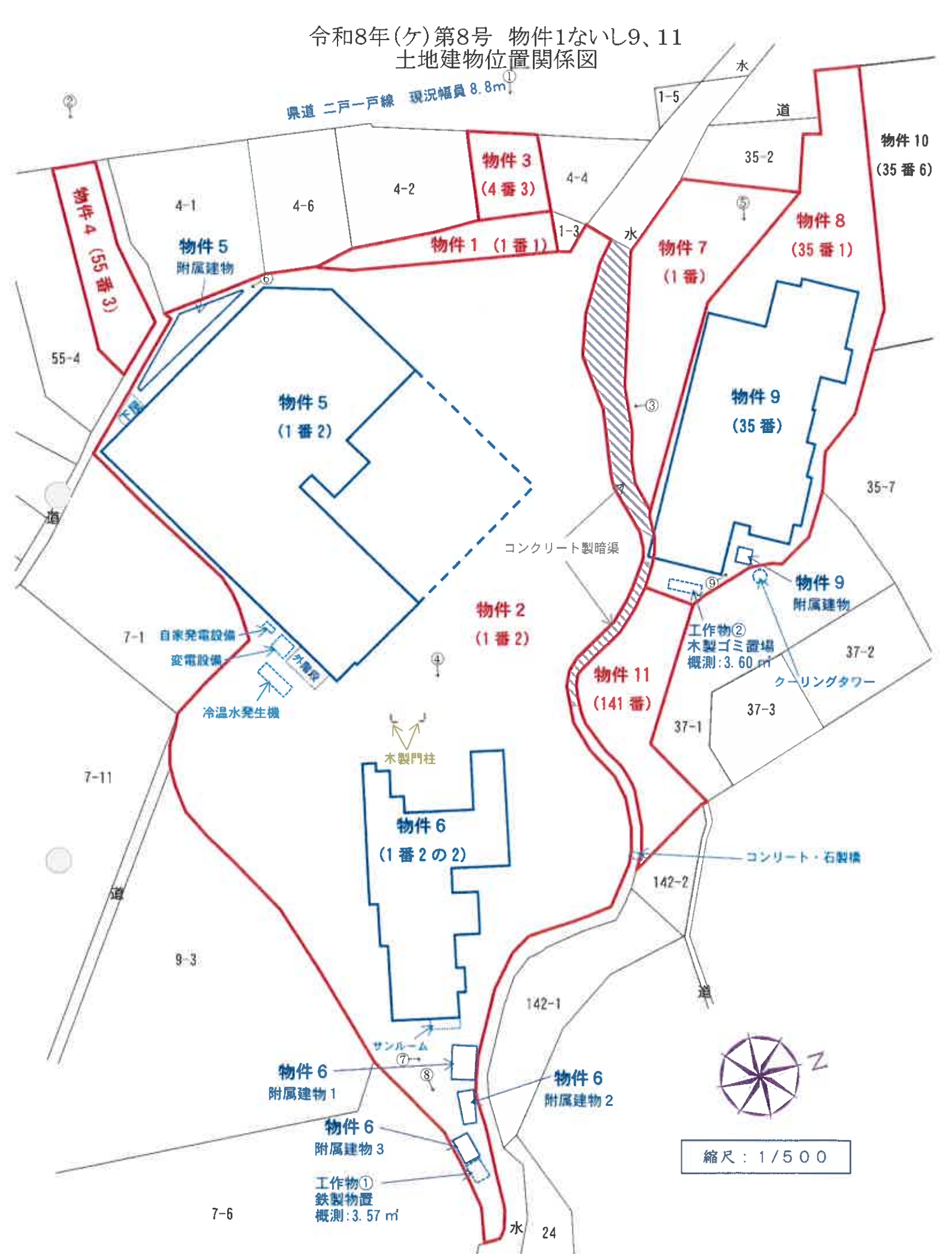
作製年月日	昭和 年 月 日
作製者	

A3判をA4判に縮小

（117枚目）

地図整理番号：M26104

令和8年(ケ)第8号　物件1ないし9、11
土地建物位置関係図

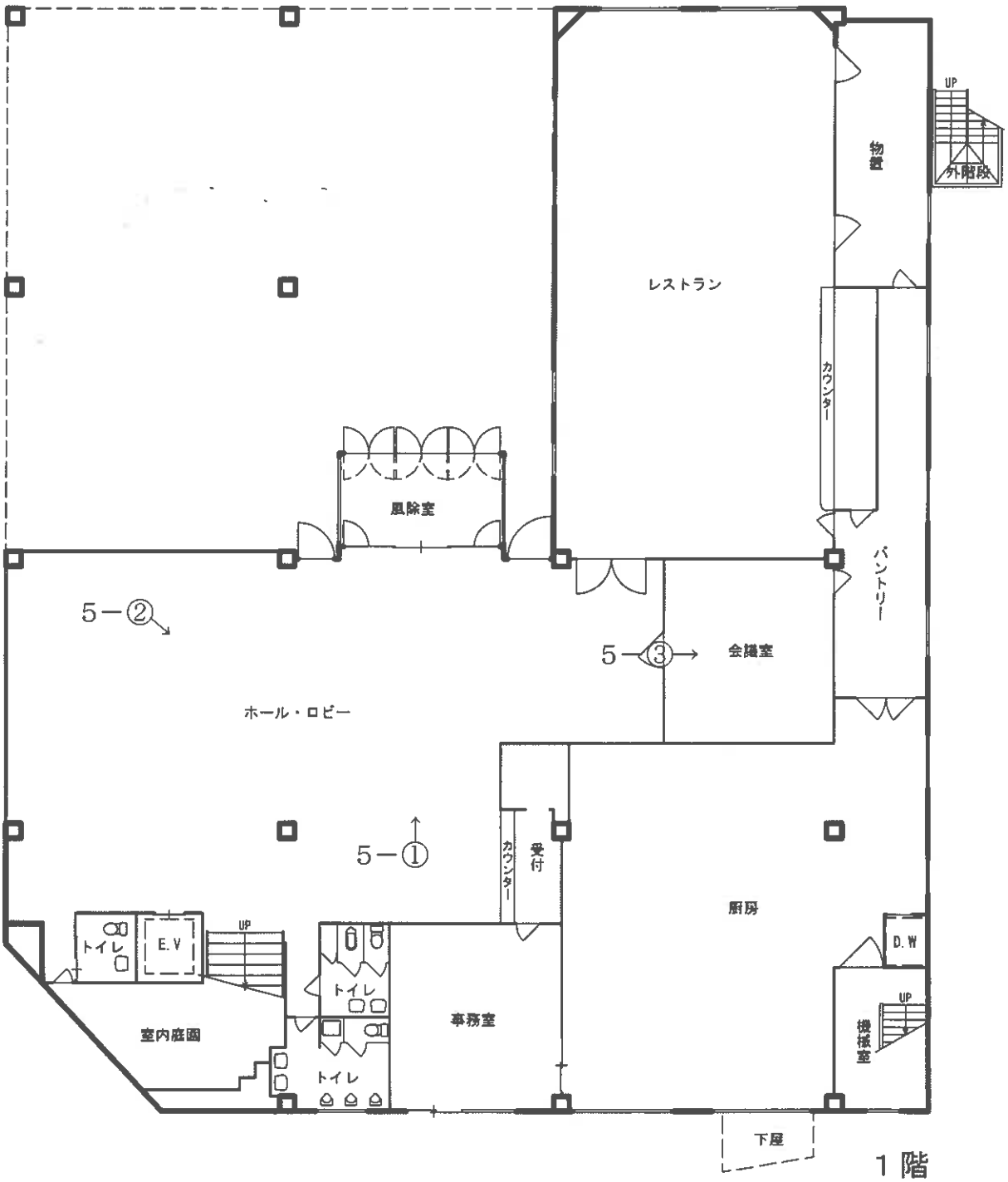


←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。
土地の形状および建物の位置関係は概略を記載したものである。

令和8年(ケ)第8号
物件5　建物間取図

物件５
（主である建物）

縮尺≒１/２００



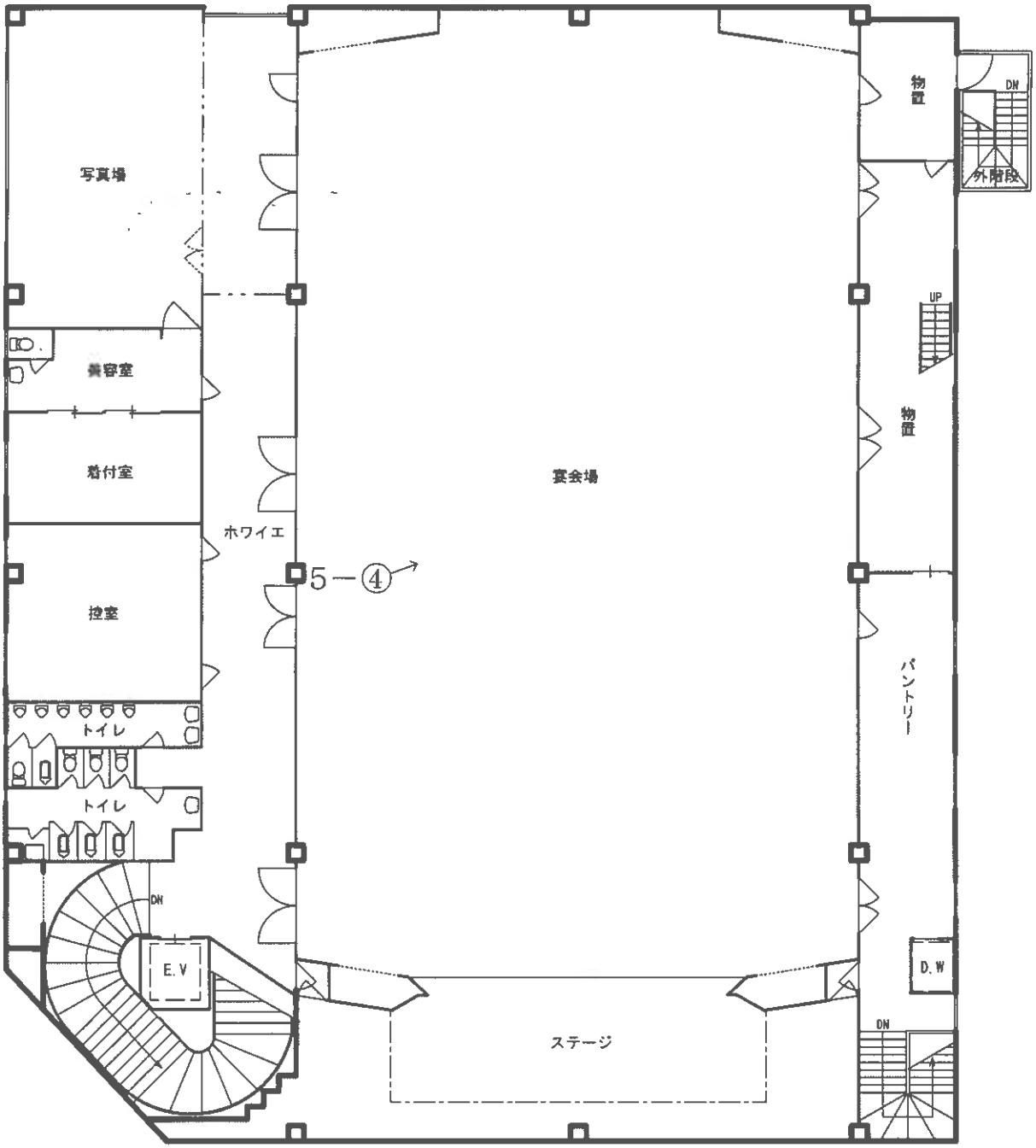
１階

←○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。
（ 19 枚目）

令和8年(ケ)第8号
物件5　建物間取図

物件５
（主である建物）

縮尺≒１/２００



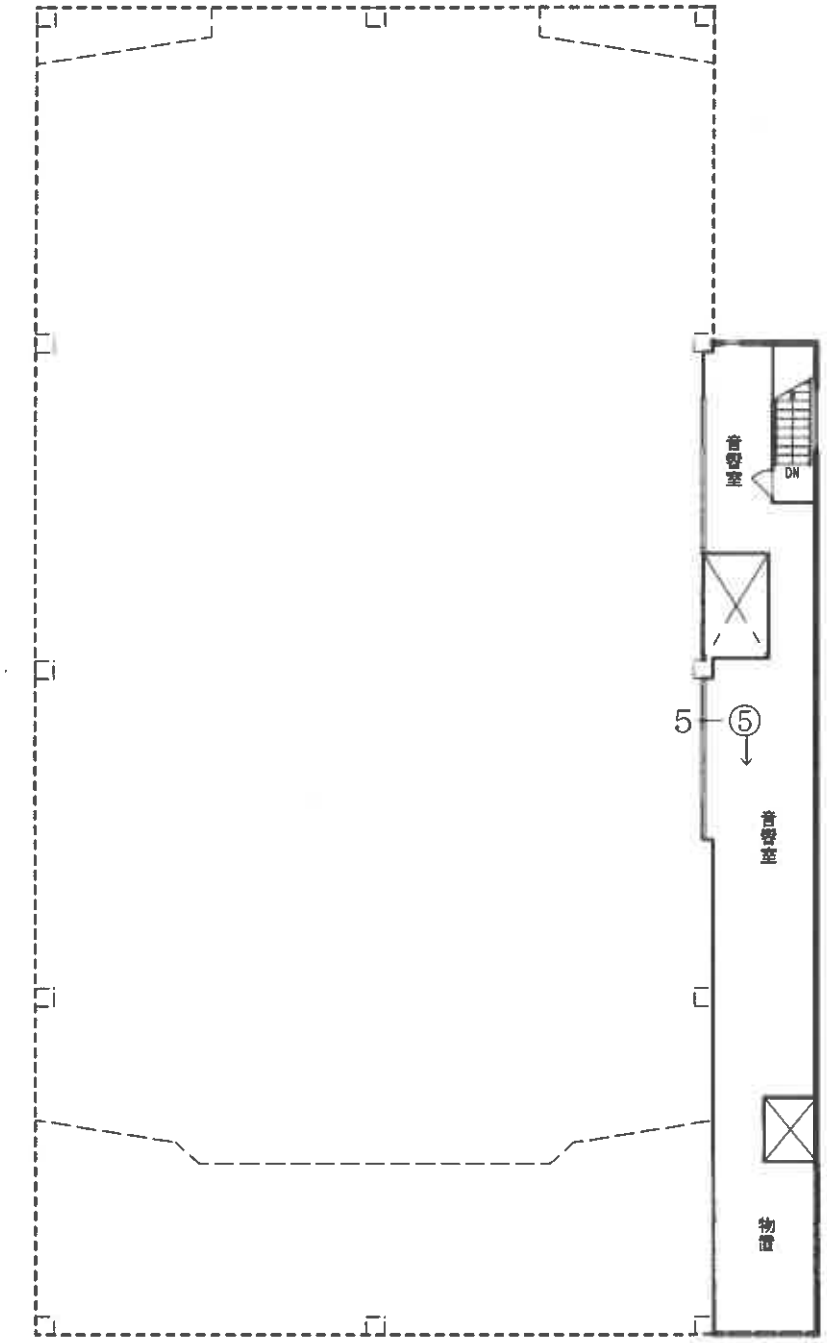
２階
１，０９４．５０㎡（概測）

←○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。
（ 20 枚目）

令和8年(ケ)第8号
物件5　建物間取図

縮尺≒1/200

物件５
（主である建物）



３階
７５．８６㎡（概測）

←○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。
（ 21 枚目）

令和8年(ケ)第8号
物件5　建物間取図

縮尺≒１/２００

物件５
（附属建物）



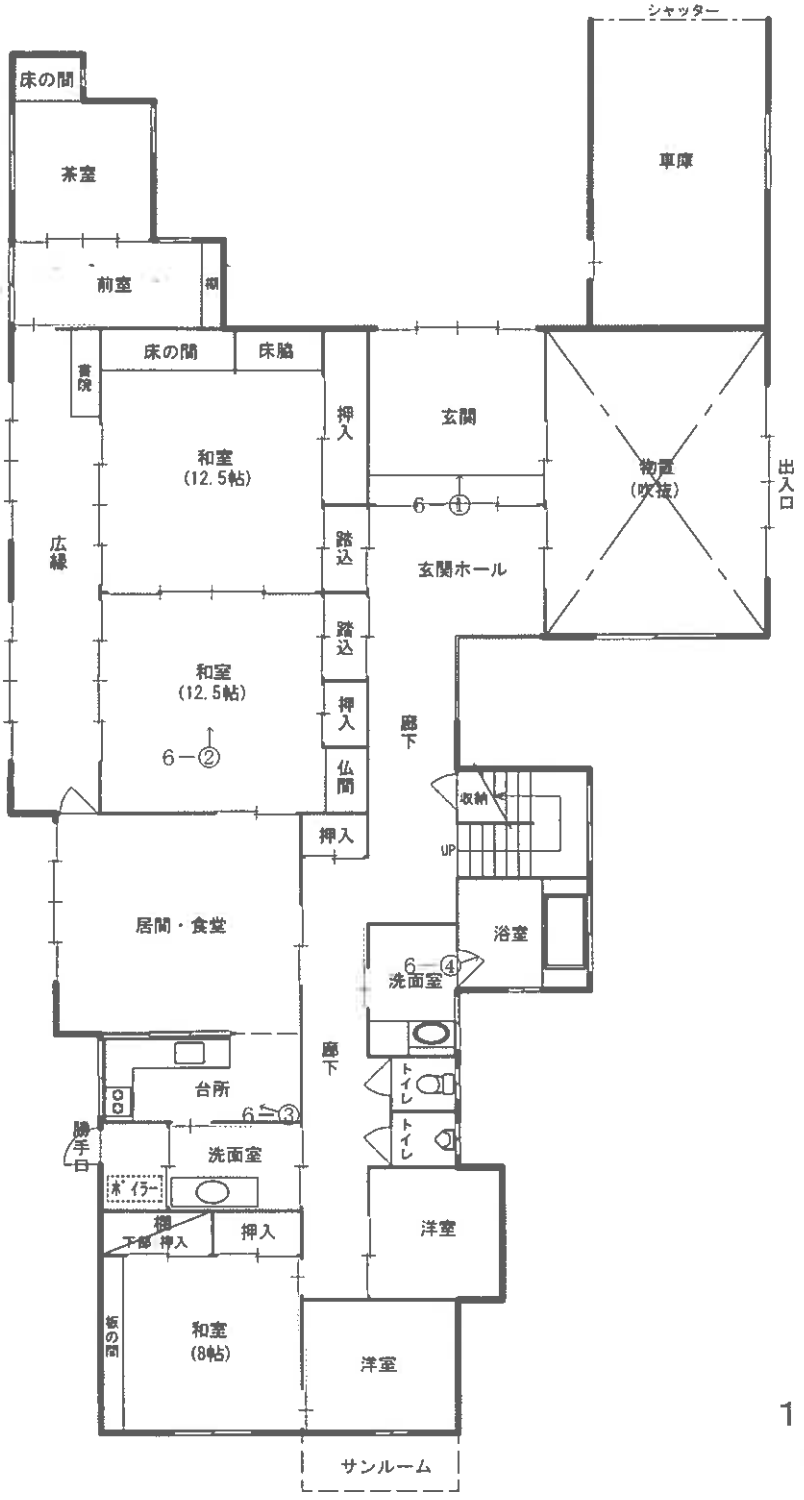
２５．７７㎡（概測）

←○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。
（　22　枚目）

令和8年(ケ)第8号
物件6　建物間取図

物件６
（主である建物）

縮尺≒１/１５０



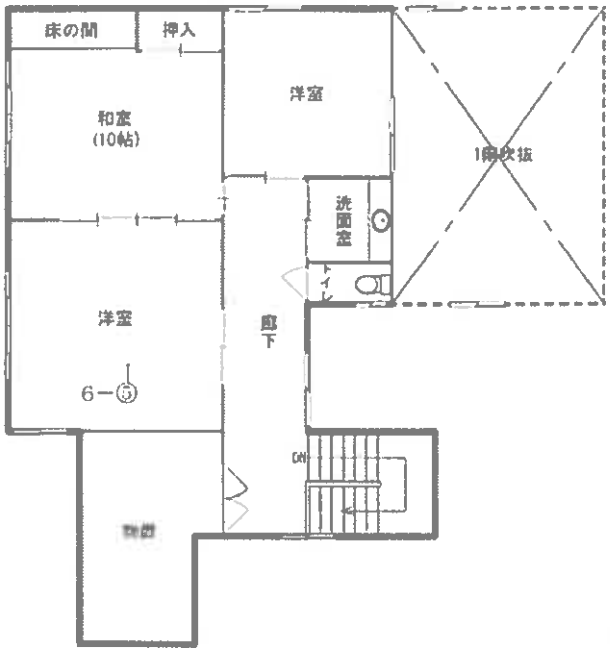
１階

←○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。
（ 23 枚目）

令和8年(ケ)第8号
物件6　建物間取図

物件６
（主である建物）

縮尺≒１／１５０



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。
（ 24 枚目）

令和8年(ケ)第8号
物件6　建物間取図

物件６
（附属建物１）

縮尺≒１/１５０



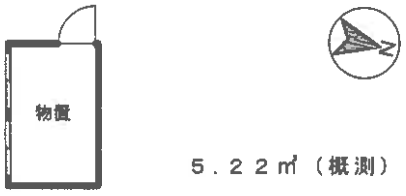
９．７２㎡（概測）

物件６
（附属建物２）



６．０３㎡（概測）

物件６
（附属建物３）



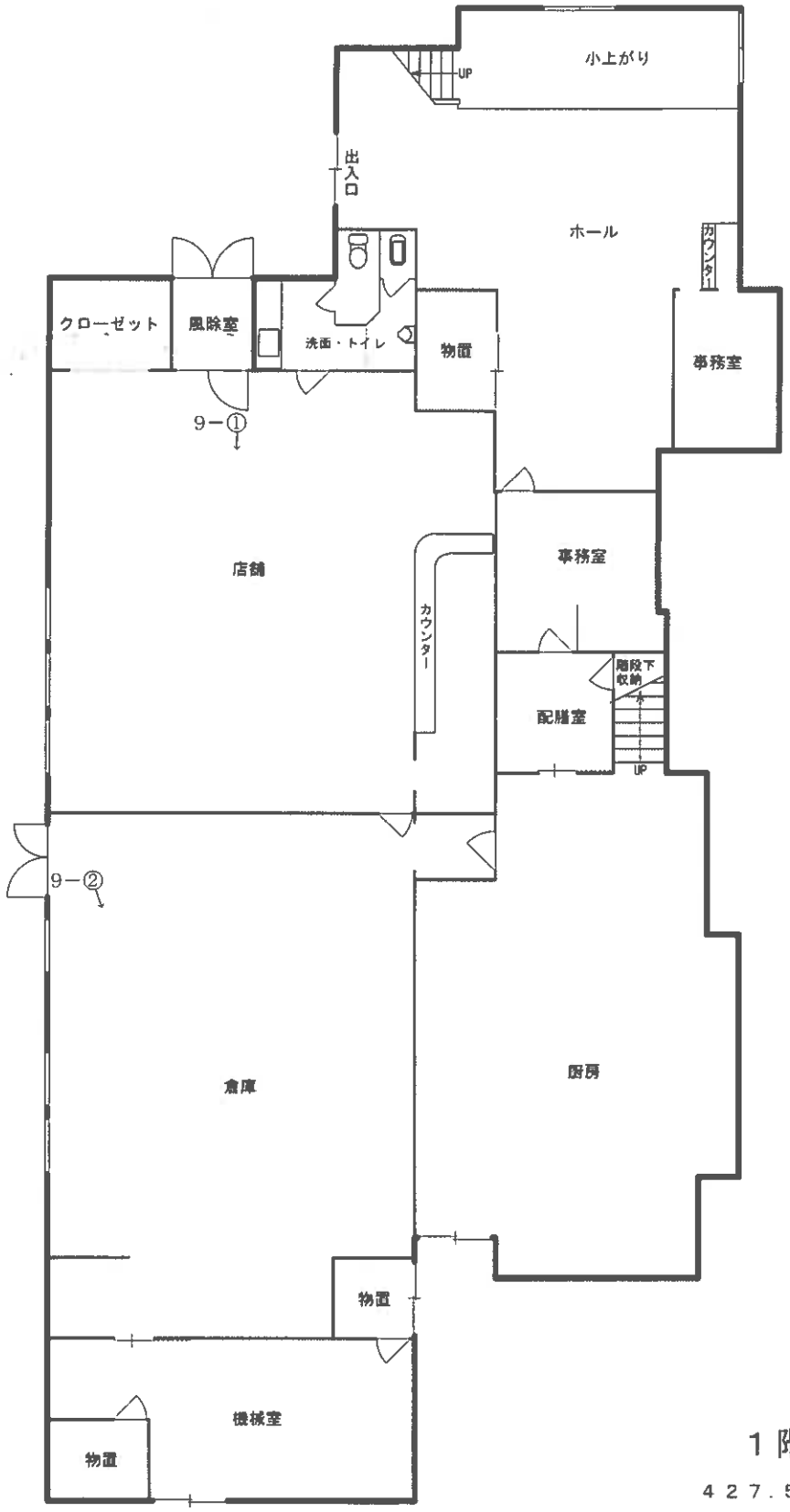
５．２２㎡（概測）

←○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。
（ 25 枚目）

令和8年(ケ)第8号
物件9　建物間取図

物件９
（主である建物）

縮尺≒１/１５０



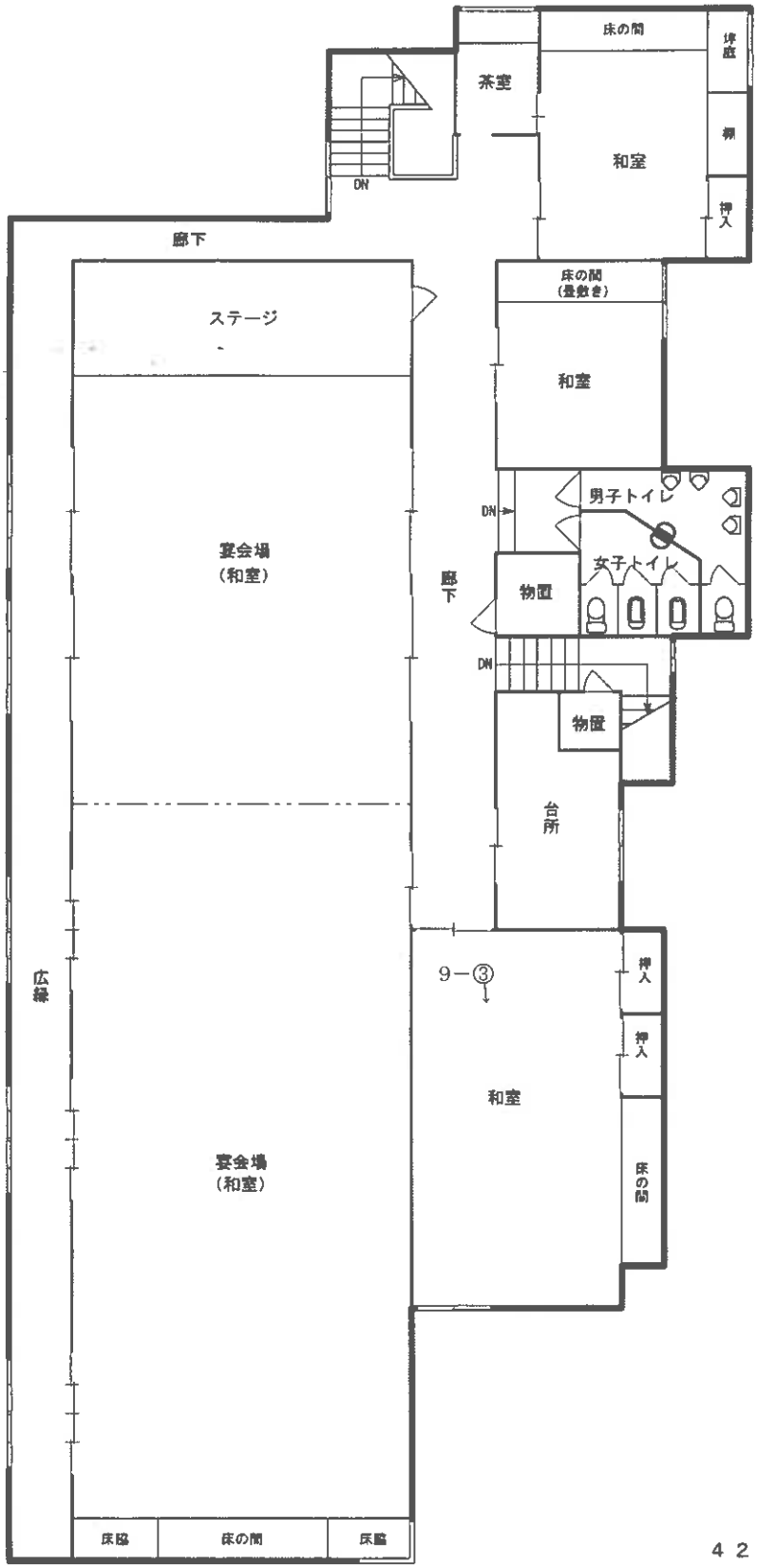
１階
４２７．５９㎡（概測）

←○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。
（ 26 枚目）

令和8年(ケ)第8号
物件9　建物間取図

物件９
（主である建物）

縮尺≒１/１５０



２階

４２５．０３㎡（概測）

←○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。
（ 27 枚目）

令和8年(ケ)第8号
物件9　建物間取図

物件９
（附属建物）

縮尺≒１/１５０



２．６４㎡（概測）

←○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。
（ 28 枚目）

写真１



写真２



写真３



写真４



写真５



写真６



写真７



写真８



写真９



写真５－１



写真５－２



写真５－３



写真５－４



写真５－５



写真６－１



写真６－２



写真６－３



写真６－４



写真６－５



写真９－１



写真９－２



写真９－３



令和０８年　（ケ）　第８号
令和０８年０４月０１日　現地調査
令和０８年０５月０７日　評　　価

盛岡地方裁判所　第二民事部　御中

評　　価　　書

（物件１～物件９、物件11）

評価人　不動産鑑定士
細　川　　卓

第１　評価額

一　括　価　格			
物件１～物件９、物件11	金	13,200,000	円
内　訳　価　格			
物件１（土地）	金	100,000	円
物件２（土地）	金	4,230,000	円
物件３（土地）	金	80,000	円
物件４（土地）	金	140,000	円
物件５（建物）	金	4,000,000	円
物件６（建物）	金	1,530,000	円
物件７（土地）	金	290,000	円
物件８（土地）	金	930,000	円
物件９（建物）	金	1,670,000	円
物件11（土地）	金	230,000	円

① 一括価格は、各不動産について、一括売却（民事執行法第６１条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。

② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

③ 各物件のうち、土地の内訳価格は建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、建物の価格は当該土地利用権付建物としての価格である。

第２　評価の条件

１　本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
　したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較して競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

2　評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。

3　現地での現地調査は、原則として目視可能な部分に限定される。

4　物件に関する情報提供の内容は、民事執行法第５８条第４項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第３　目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在	二戸市福岡字前田	同左
	地番	1番1	
	地目	宅地	
	地積	85.25 ㎡	
	所有者	二戸ロイヤルパレス株式会社	
2	所在	二戸市福岡字前田	同左
	地番	1番2	
	地目	宅地	
	地積	3,672.24 ㎡	
	所有者	二戸ロイヤルパレス株式会社	
3	所在	二戸市福岡字田町	同左
	地番	4番3	
	地目	宅地	
	地積	71.54 ㎡	
	所有者	二戸ロイヤルパレス株式会社	
4	所在	二戸市福岡字田町	同左
	地番	55番3	
	地目	宅地	
	地積	117.99 ㎡	
	所有者	二戸ロイヤルパレス株式会社	
5	所在	二戸市福岡字前田1番地2	床面積(2階)：1,094.50㎡ 床面積(3階)：75.86㎡
	家屋番号	1番2	
	種類	店舗	
	構造	鉄骨造、亜鉛メッキ鋼板葺、3階建	
	床面積	1階　：781.66㎡	
		2階　：1,055.35㎡	
		3階　：37.25㎡	
	所有者	二戸ロイヤルパレス株式会社	

番号	所在等	登記	現況
6	所在	二戸市福岡字前田1番地2	構造：木造、瓦・亜鉛メッキ鋼板葺、2階建
	家屋番号	1番2の2	
	種類	居宅	
	構造	木造、亜鉛メッキ鋼板葺、2階建	
	床面積	1階　：284.18㎡	
		2階　：92.33㎡	
	所有者	二戸ロイヤルパレス株式会社	
7	所在	二戸市福岡字前田	同左
	地番	1番	
	地目	宅地	
	地積	254.92 ㎡	
	所有者	二戸ロイヤルパレス株式会社	
8	所在	二戸市福岡字長嶺	同左
	地番	35番1	
	地目	宅地	
	地積	804.66 ㎡	
	所有者	二戸ロイヤルパレス株式会社	
9	所在	二戸市福岡字長嶺35番地	構造：木・鉄骨造、亜鉛メッキ鋼板葺、2階建 床面積(1階)：427.59㎡ 床面積(2階)：425.03㎡
	家屋番号	35番	
	種類	店舗	
	構造	木造、亜鉛メッキ鋼板葺、2階建	
	床面積	1階　：280.09㎡	
		2階　：275.17㎡	
		中2階　：22.31㎡	
	所有者	二戸ロイヤルパレス株式会社	
11	所在	二戸市福岡字長嶺	同左
	地番	141番	
	地目	宅地	
	地積	195.47 ㎡	
	所有者	二戸ロイヤルパレス株式会社	

番号	特記事項
1～4・7・8・11	物件２と物件４の間には、道路（無地番）が介在しているが、一体として利用されている。 物件２と物件７・物件８・物件11の間には、水路（無地番）が介在しているが、水路の一部を土地所有者がコンクリート暗渠化（コンクリート擁壁、コンクリート川床、上部のコンクリート版を設置）のうえ往来可能な状態で一体として利用されている。 土地所有者による水路の暗渠化・占有権原は、水路管理者である二戸市建設課に確認したところ、無許可での暗渠化（工事施工）・占有権原は無権限（占有届出なし）であるとの回答を得た。

1 ～ 4 ・ 7 ・ 8 ・ 11	また、物件２の北東部で隣接する水路（無地番）の一部を土地所有者がコンクリート擁壁化している。 土地所有者による水路のコンクリート擁壁化は、水路管理者である二戸市建設課に確認したところ、無許可でのコンクリート擁壁化であるとの回答を得た。 土地の附合物で抵当権の効力が及ぶと認められるアスファルト舗装、コンクリート舗装、インターロッキング舗装、コンクリート塀、コンクリート擁壁、コンクリートブロック擁壁、石積擁壁、、コンクリート製暗渠、コンクリート・石製橋、木製門扉、外灯が設置されている。 土地との定着性が認められない以下の工作物が設置されている（別添の土地建物位置関係図を参照）。 工作物①：物件２の東側、鉄製物置、概測3.57㎡。 工作物②：物件８の東側、木製ゴミ置場、概測3.60㎡。 土地上に、廃冷蔵庫、廃ストーブ、廃オーブンレンジ、廃自転車、廃電話機、古タイヤ、鉄片、プラスチック片、コンクリートブロック片等が残置されている。
5	物件５の附属建物が現存している（別添の土地建物位置関係図、建物間取図を参照）。 種　類：ボイラー室・便所。 構　造：コンクリートブロック造、亜鉛メッキ鋼板葺、平家建。 床面積：(1階)概測25.77㎡。 所有者：　二戸ロイヤルパレス株式会社。 物件１・物件２・物件３・物件４の土地のうち、物件５の建物の土地利用権の範囲は概測2,248.09㎡である（別添の土地利用権の範囲を参照）。 各土地の内訳は、物件１のうち：69.01㎡、物件２のうち：2,024.33㎡、物件３のうち：36.76㎡、物件４：117.99㎡。
6	物件６の附属建物１が現存している（別添の土地建物位置関係図、建物間取図を参照）。 種　類：物置。 構　造：木造、亜鉛メッキ鋼板葺、平家建。 床面積：(1階)概測9.72㎡。 所有者：　二戸ロイヤルパレス株式会社。 物件６の附属建物２が現存している（別添の土地建物位置関係図、建物間取図を参照）。 種　類：物置。 構　造：木造、亜鉛メッキ鋼板葺、平家建。 床面積：(1階)概測6.03㎡。 所有者：　二戸ロイヤルパレス株式会社。 物件６の附属建物３が現存している（別添の土地建物位置関係図、建物間取図を参照）。 種　類：物置。 構　造：木造、亜鉛メッキ鋼板葺、平家建。 床面積：(1階)概測5.22㎡。

6	所有者： 二戸ロイヤルパレス株式会社。 物件１・物件２・物件３の土地及び水路敷のうち、物件６の建物の土地利用権の範囲は概測1,716.05㎡である（別添の土地利用権の範囲を参照）。 各土地の内訳は、物件１のうち：16.24㎡、物件２のうち：1,646.41㎡、物件３のうち：34.78㎡、水路敷のうち：18.62㎡。
9	物件９の附属建物が現存している（別添の土地建物位置関係図、建物間取図を参照）。 種　類：ボイラー室。 構　造：木造、亜鉛メッキ鋼板葺、平家建。 床面積：(1階)概測2.64㎡。 所有者： 二戸ロイヤルパレス株式会社。 物件２・物件７・物件８・物件11の土地及び水路敷のうち、物件９の建物の土地利用権の範囲は概測1,368.63㎡である（別添の土地利用権の範囲を参照）。 各土地の内訳は、物件２のうち：1.50㎡、物件７：254.92㎡、物件８：804.66㎡、物件11：195.47㎡、水路敷のうち：112.08㎡。

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～物件４、物件７・物件８、物件11）

位置・交通	最寄鉄道駅：ＪＲ東北新幹線・ＩＧＲいわて銀河鉄道線「二戸駅」の北東方約3.1ｋｍ(道路距離・徒歩圏外)。
	最寄バス停：ＪＲバス東北「中長嶺バス停留所」の南方約200ｍ(道路距離・徒歩約03分)。
	最寄官公署：福岡字川又「二戸市役所」の北西方約1.2ｋｍ(道路距離・徒歩約15分)。
付近の状況	対象土地は、二戸市中心部の北方面の近郊の福岡字前田地区、字田町地区、字長嶺地区に跨る土地であり、付近の状況は、各種店舗・店舗兼住宅・一般住宅等が混在する商業地域である。 近年は、格別の地域変動要因も見当たらないため、当面現状のまま推移するものと予測される。
主な公法上の規制等	都市計画区分：都市計画区域、非線引き区域。
	用途地域：商業地域。
	建蔽率：80％。
	容積率：400％。
	防火規制：指定なし。
	埋蔵文化財：埋蔵文化財包蔵地の該当なし。

（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）	その他の規制 ： 立地適正化計画・都市機能誘導区域。 立地適正化計画・居住誘導区域。 宅地造成等工事規制区域。
	小中学校学区 ： 二戸市立福岡小学校、二戸市立福岡中学校。
画地条件（規模・形状等）	地　　積 ： 5,202.07㎡（現況面積は登記面積と略一致）。 （内訳）物件１：85.25㎡、物件２：3,672.24㎡、 物件３：71.54㎡、物件４：117.99㎡、 物件７：254.92㎡、物件８：804.66㎡、 物件11：195.47㎡。
	形　　状 ： 不整形。
	間口奥行 ： 東西約127ｍ×南北約91ｍ（最大）。
	地勢等 ： 地勢は西側一部が東下り傾斜（高低差約2.0ｍ）、北側一部が南下り傾斜（高低差約5.0ｍ）、東側過半が略平坦（2段、高低差約1.0ｍ）である。 日照の阻害はなし。
	画地区分 ： 二方路地。
	隣接状況 ： 南東側の隣接地よりも約1.0ｍ～約3.0ｍ低い。 南西側の隣接地よりも約0ｍ～約3.0ｍ低い。 北東側の隣接地よりも約0ｍ～約5.0ｍ低い。 北西側の隣接地よりも約0ｍ～約3.0ｍ低い。 西側の隣接地よりも約0ｍ～約2.0ｍ低い。
	その他 ： 物件２と物件４の間には、道路（無地番）が介在しているが、一体として利用されている。 また、物件２と物件７・物件８・物件11の間には、水路（無地番）が介在しているが、水路の一部を土地所有者が暗渠化のうえ往来可能な状態で一体として利用されている。
接面道路の状況	西　　側 ： 現況幅員約8.8ｍ舗装県道（二戸一戸線）。 建築基準法第42条第1項第1号道路に該当。 都市計画道路3・4・2荒瀬上田面線、計画幅員は16.0ｍ。 当該接面道路と略等高。
	南西側 ： 現況幅員約1.2ｍ未舗装道路（法定外公共物）。 道路法・建築基準法の道路に該当しない。 当該接面道路と略等高。
土地の利用状況等	物件５の建物（主である建物、附属建物）の敷地、物件６の建物（主である建物、附属建物１、附属建物２、附属建物３）の敷地、物件９の建物（主である建物、附属建物）の敷地、工作物①（鉄製物置）及び工作物②（木製ゴミ置場）が設置された土地として利用されている。
供給処理施設	上水道 ： あり。
	ガス配管 ： なし。
	下水道 ： なし。
特記事項（土壌汚染等）	外観調査を行ったところ、土壌汚染及び水質汚濁、これらの端緒は確認されなかった（端緒とは、土壌汚染等を伺わせる兆候をいう）。

特記事項（土壌汚染等）	物件２の土地の一部は、閉鎖登記記録によれば池沼から宅地に昭和年月日不詳で地目変更（昭和60年11月12日登記）されており、国土地理院が昭和49年から昭和53年の間に撮影した航空写真においても池沼であることが確認できる。 当該土地の埋立て工事の内容が不明であり、土壌に深刻な影響を及ぼす土壌汚染等が存在する可能性がある。 上記以外の土地については、登記記録の履歴上、特に疑義が生じるような土地利用は確認されず、土壌に深刻な影響を及ぼす土壌汚染等が存在する可能性は低いものと判断される。 なお、土壌汚染等の有無は、指定調査機関などの専門家による詳細調査でなければ確定できない。
特記事項（上記以外）	前記「第３ 目的物件　物件１～物件４・物件７・物件８・物件11の特記事項」のとおり。

２　対象建物の概況及び利用状況（物件５の主である建物）

区分		
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	昭和60年09月30日新築（登記）。
	経済的全耐用年数	35.0年。
	経過年数	40.7年。
	経済的残存耐用年数	経済的残存耐用年数は認められない。
仕様	構造：鉄骨造。	
	屋根：亜鉛メッキ鋼板葺。	
	外壁：サイディング、モルタル吹付。	
	天井：ビニールクロス、柾目合板。	
	内壁：ビニールクロス、化粧ボード、石貼り、ボード。	
	床：絨毯、Ｐタイル、畳、コンクリート。	
	基礎：コンクリート。	
	設備：電気、給排水、エレベーター1基（9人乗り）、小荷物専用昇降機1基、変電設備、自家発電設備、冷温水発生機、冷蔵庫等。 建物に付属する各種の設備は、動作確認まではできないため、使用可能か否かについては不明。	
	その他：なし。	
床面積（現況）	1階：781.66㎡。 2階：1,094.50㎡。 3階：75.86㎡。 合計：1,952.02㎡。 現況床面積は登記面積と一致していないことから、概測調査内容に基づく数量を採用した。	

現況用途等	階　　層 ：3階建。
	現況用途 ：店舗。
	間 取 り ：添付の間取り図を参照。
品　　等	総　　合 ：普通程度。
	使用資材 ：普通程度。
	施　　工 ：普通程度。
保守管理の状態	屋根材の錆・色褪せ、天井材（化粧ボード）の破損、内壁材（ビニールクロス）の破損・捲れ・汚れ、床材（Ｐタイル）の破損・汚れ、床材（絨毯）の破れ・汚れ、雨漏り跡、構造材（鉄骨）の腐食・錆が見受けられる等の要修繕箇所があり、維持管理の状態は劣る。
建物の利用状況	物件５の主である建物の占有の状況は、建物所有者が空き店舗の状態で管理・占有している。
特記事項（アスベスト）	物件５の主である建物について、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。
特記事項（上記以外）	前記「第３ 目的物件　物件５の特記事項」のとおり。

３　対象建物の概況及び利用状況（物件５の附属建物）

区　　分	附属建物（未登記）。	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建　築　年　月　日	昭和60年月日不詳新築(固定資産税名寄帳兼課税台帳)。
	経済的全耐用年数	35.0年。
	経　過　年　数	41.0年。
	経済的残存耐用年数	経済的残存耐用年数は認められない。
仕　　様	構　　造 ：コンクリートブロック造。	
	屋　　根 ：亜鉛メッキ鋼板葺。	
	外　　壁 ：コンクリートブロック。	
	天　　井 ：塗り壁。	
	内　　壁 ：塗り壁。	
	床　　：コンクリート。	
	基　　礎 ：コンクリート。	

仕　　様	設　　備	：電気、給排水、ボイラー設備。 建物に付属する各種の設備は、動作確認まではできないため、使用可能か否かについては不明。
	その他	：なし。
床面積（現況）	1階	：25.77㎡。 現況床面積は概測調査内容に基づく数量を採用した。
現況用途等	階　　層	：平家建。
	現況用途	：ボイラー室・便所。
	間取り	：添付の間取り図を参照。
品　　等	総　　合	：劣る。
	使用資材	：劣る。
	施　　工	：劣る。
保守管理の状態	雨漏り跡が見受けられる等の要修繕箇所があり、維持管理の状態は劣る。	
建物の利用状況	物件５の附属建物の占有の状況は、建物所有者が空き家（ボイラー室・便所）の状態で管理・占有している。	
特記事項（アスベスト）	物件５の附属建物について、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。	
特記事項（上記以外）	前記「第３　目的物件　物件５の特記事項」のとおり。	

４　対象建物の概況及び利用状況（物件６の主である建物）

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	昭和59年10月07日新築（登記）。
	経済的全耐用年数	30.0年。
	経過年数	41.6年。
	経済的残存耐用年数	経済的残存耐用年数は認められない。
仕　　様	構　　造	：木造。
	屋　　根	：瓦・亜鉛メッキ鋼板葺。
	外　　壁	：モルタル吹付。
	天　　井	：柾目板、化粧ボード、ボード。
	内　　壁	：塗り壁、ボード。

仕様	床　：フローリング、畳、絨毯、タイル、コンクリート。
	基　礎：コンクリート。
	設　備：電気、上水、下水。 建物に付属する各種の設備は、動作確認まではできないため、使用可能か否かについては不明。
	その他：なし。
床面積（現況）	1階：284.18㎡。 2階：92.33㎡。 合計：376.51㎡。 現況床面積は登記面積と略一致している。
現況用途等	階　層：2階建。
	現況用途：居宅。
	間取り：添付の間取り図を参照。
品等	総　合：普通程度。
	使用資材：普通程度。
	施　工：普通程度。
保守管理の状態	屋根材（瓦）の破損・剥離、屋根材（亜鉛メッキ鋼板）の色褪せ、外壁材（モルタル吹付）のひび割れ、天井材の破損、床材（畳）の傷み、床材（フローリング）の傷み、結露による構造材（木）の腐食、雨漏り跡が見受けられる等の要修繕箇所があり、維持管理の状態は劣る。
建物の利用状況	物件６の主である建物の占有の状況は、建物所有者が空き住居の状態で管理・占有している。
特記事項（アスベスト）	物件６の主である建物について、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。
特記事項（上記以外）	前記「第３　目的物件　物件６の特記事項」のとおり。

５　対象建物の概況及び利用状況（物件６の附属建物１）

区分	附属建物１（未登記）。	
建築時期	建築年月日	昭和60年月日不詳新築（聞取り調査内容）。

経済的残存耐用年数	経済的全耐用年数	30.0年。
	経過年数	40.0年。
	経済的残存耐用年数	経済的残存耐用年数は認められない。
仕様	構造：木造。	
	屋根：亜鉛メッキ鋼板葺。	
	外壁：サイディング。	
	天井：化粧ボード。	
	内壁：板。	
	床：板。	
	基礎：コンクリート（独立基礎）。	
	設備：電気。 建物に付属する各種の設備は、動作確認まではできないため、使用可能か否かについては不明。	
	その他：なし。	
床面積（現況）	1階：9.72㎡。 現況床面積は概測調査内容に基づく数量を採用した。	
現況用途等	階層：平家建。	
	現況用途：物置。	
	間取り：添付の間取り図を参照。	
品等	総合：普通程度。	
	使用資材：普通程度。	
	施工：普通程度。	
保守管理の状態	要修繕箇所は見受けられず、維持管理の状態は普通程度。	
建物の利用状況	物件６の附属建物１の占有の状況は、建物所有者が空き家（物置）の状態で管理・占有している。	
特記事項（アスベスト）	物件６の附属建物１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。	
特記事項（上記以外）	前記「第３ 目的物件 物件６の特記事項」のとおり。	

6　対象建物の概況及び利用状況（物件６の附属建物２）

区　　分	附属建物２（未登記）。	
建築時期	建築年月日	昭和60年月日不詳新築(聞取り調査内容)。
経済的残存耐用年数	経済的全耐用年数	30.0年。
	経過年数	40.0年。
	経済的残存耐用年数	経済的残存耐用年数は認められない。
仕様	構　造：木造。	
	屋　根：亜鉛メッキ鋼板葺。	
	外　壁：板貼り。	
	天　井：化粧ボード。	
	内　壁：板。	
	床　：板。	
	基　礎：コンクリート（独立基礎）。	
	設　備：電気。 建物に付属する各種の設備は、動作確認まではできないため、使用可能か否かについては不明。	
	その他：なし。	
床面積(現況)	1階：6.03㎡。 現況床面積は概測調査内容に基づく数量を採用した。	
現況用途等	階　層：平家建。	
	現況用途：物置。	
	間取り：添付の間取り図を参照。	
品等	総　合：普通程度。	
	使用資材：普通程度。	
	施　工：普通程度。	
保守管理の状態	外壁材の腐食が見受けられる等の要修繕箇所があり、維持管理の状態はやや劣る。	
建物の利用状況	物件６の附属建物２の占有の状況は、建物所有者が空き家（物置）の状態で管理・占有している。	
特記事項(アスベスト)	物件６の附属建物２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。	
特記事項(上記以外)	前記「第３　目的物件　物件６の特記事項」のとおり。	

7　対象建物の概況及び利用状況（物件６の附属建物３）

区　　分	附属建物３（未登記）。	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建　築　年　月　日	昭和60年月日不詳新築(聞取り調査内容)。
	経済的全耐用年数	30.0年。
	経　過　年　数	40.0年。
	経済的残存耐用年数	経済的残存耐用年数は認められない。
仕　　様	構　　造 ：木造。	
	屋　　根 ：亜鉛メッキ鋼板葺。	
	外　　壁 ：板貼り。	
	天　　井 ：板。	
	内　　壁 ：板。	
	床　　：板。	
	基　　礎 ：コンクリート（独立基礎）。	
	設　　備 ：電気。 建物に付属する各種の設備は、動作確認まではできないため、使用可能か否かについては不明。	
	そ の 他 ：なし。	
床面積(現況)	1階　：5.22㎡。 現況床面積は概測調査内容に基づく数量を採用した。	
現況用途等	階　　層 ：平家建。	
	現況用途 ：物置。	
	間　取　り ：添付の間取り図を参照。	
品　　等	総　　合 ：普通程度。	
	使用資材 ：普通程度。	
	施　　工 ：普通程度。	
保守管理の状態	外壁材の腐食が見受けられる等の要修繕箇所があり、維持管理の状態はやや劣る。	
建物の利用状況	物件６の附属建物３の占有の状況は、建物所有者が空き家（物置）の状態で管理・占有している。	
特記事項(アスベスト)	物件６の附属建物３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。	
特記事項(上記以外)	前記「第３　目的物件　物件６の特記事項」のとおり。	

8　対象建物の概況及び利用状況（物件９の主である建物）

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	昭和40年09月05日新築(登記)。 年月日不詳増改築(聞取り調査内容)。
	経済的全耐用年数	30.0年。
	経　過　年　数	60.7年。
	経済的残存耐用年数	経済的残存耐用年数は認められない。
仕　　様	構　　造：木・鉄骨造。	
	屋　　根：亜鉛メッキ鋼板葺。	
	外　　壁：モルタル吹付、トタン板、板貼り。	
	天　　井：化粧ボード、板、ビニールクロス。	
	内　　壁：塗り壁、ビニールクロス、レンガ貼り。	
	床　　：フローリング、クッションフロア、畳、絨毯、Pタイル、コンクリート。	
	基　　礎：コンクリート、コンクリートブロック、鉄骨。	
	設　　備：電気、上水、下水、消火設備。 建物に付属する各種の設備は、動作確認まではできないため、使用可能か否かについては不明。	
	その他：なし。	
床面積(現況)	1階：427.59㎡。 2階：425.03㎡。 合計：852.62㎡。 現況床面積は登記面積と一致していないことから、概測調査内容に基づく数量を採用した。	
現況用途等	階　　層：2階建。	
	現況用途：店舗。	
	間取り：添付の間取り図を参照。	
品　　等	総　　合：劣る。	
	使用資材：劣る。	
	施　　工：劣る。	
保守管理の状態	屋根材の錆、外壁材（モルタル吹付）の破損・ひび割れ、雨樋の破損、天井材の破損、内壁材（塗り壁）のひび割れ、床材（畳）の傷み、床材（絨毯）の汚れ、動物のフン害、結露による構造材（木）の腐食、雨漏り跡が見受けられる等の要修繕箇所があり、維持管理の状態は劣る。	
建物の利用状況	物件９の主である建物の占有の状況は、1階の一部をＣが店舗として使用・占有し、その他は建物所有者が空き店舗の状態で管理・占有している。 建物賃借人Ｃの陳述によると、以下の賃貸借契約が締結されている。	

建物の利用状況	使用権限：賃借権 賃貸人：二戸ロイヤルパレス株式会社 賃借人：C 書面有無：なし（陳述） 期間：平成23年04月01日から期間の定めなし 使用用途：店舗 賃貸面積：117.58㎡（概測） 賃貸借料：25,000円/月 敷金：なし 保証金：なし その他：造作あり（洗面・トイレ改装～賃借人の陳述）
特記事項（アスベスト）	物件９の主である建物について、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。
特記事項（上記以外）	前記「第３ 目的物件 物件９の特記事項」のとおり。

９ 対象建物の概況及び利用状況（物件９の附属建物）

区分	附属建物（未登記）。	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	年月日不詳新築(聞取り調査内容)。
	経済的全耐用年数	30.0年。
	経過年数	不明。
	経済的残存耐用年数	経済的残存耐用年数は認められない。
仕様	構造：木造。	
	屋根：亜鉛メッキ鋼板葺。	
	外壁：トタン板。	
	天井：なし。	
	内壁：ボード。	
	床：コンクリート。	
	基礎：コンクリート。	
	設備：電気、ボイラー設備、クーリングタワー。 建物に付属する各種の設備は、動作確認まではできないため、使用可能か否かについては不明。	
	その他：なし。	

床面積(現況)	1階 ： 2.64㎡。 現況床面積は概測調査内容に基づく数量を採用した。
現況用途等	階　　層 ： 平家建。
	現況用途 ： ボイラー室。
	間 取 り ： 添付の間取り図を参照。
品　　等	総　　合 ： 劣る。
	使用資材 ： 劣る。
	施　　工 ： 劣る。
保守管理の状態	屋根材の錆、外壁材の錆が見受けられる等の要修繕箇所があり、維持管理の状態は劣る。
建物の利用状況	物件９の附属建物の占有の状況は、建物所有者が空き家（ボイラー室）の状態で管理・占有している。
特記事項(アスベスト)	物件９の附属建物について、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。
特記事項(上記以外)	クーリングタワーが北東側の目的外土地（37番1）に設置されている。

第５　土地利用権の対象となる土地の概況及び利用状況

１　土地利用権の対象となる土地

番号	所在等	登記	現況
水路敷	所在	なし	二戸市福岡字前田
	地番		1番2地先のうち
	地目		用悪水路
	地積		概測130.70㎡
	所有者		二戸市
番号	特記事項		
水路敷	物件１～物件４・物件７・物件８・物件11の土地所有者によるコンクリート暗渠化・占有権原は、水路管理者である二戸市建設課に確認したところ、無許可での暗渠化（工事施工）・占有権原は無権限（占有届出なし）との回答を得た。		

2　土地利用権の対象となる土地の概況及び利用状況

位置・交通	最寄鉄道駅：ＪＲ東北新幹線・ＩＧＲいわて銀河鉄道線「二戸駅」の北東方約3.1ｋｍ(道路距離・徒歩圏外)。
	最寄バス停：ＪＲバス東北「中長嶺バス停留所」の南方約200ｍ(道路距離・徒歩約03分)。
	最寄官公署：福岡字川又「二戸市役所」の北西方約1.2ｋｍ(道路距離・徒歩約15分)。
付近の状況	土地利用権の対象となる土地は、二戸市中心部の北方面の近郊の福岡字前田地区、字長嶺地区に跨る水路敷であり、付近の状況は、各種店舗・店舗兼住宅・一般住宅等が混在する商業地域である。 近年は、格別の地域変動要因も見当たらないため、当面現状のまま推移するものと予測される。
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分：都市計画区域、非線引き区域。
	用途地域：商業地域。
	建蔽率：80％。
	容積率：400％。
	防火規制：指定なし。
	埋蔵文化財：埋蔵文化財包蔵地の該当なし。
	その他の規制：立地適正化計画・都市機能誘導区域。 立地適正化計画・居住誘導区域。 宅地造成等工事規制区域。
	小中学校学区：二戸市立福岡小学校、二戸市立福岡中学校。
画地条件 (規模・形状等)	地積：130.70㎡(概測調査内容に基づく数量)。
	形状：帯状。
	間口奥行：東西約51ｍ×南北約5ｍ（最大）。
	地勢等：地勢は略平坦。
	画地区分：無道路地。
	その他：なし。
接面道路の状況	西側：現況幅員約8.8ｍ舗装県道(二戸一戸線)。 建築基準法第42条第1項第1号道路に該当。 都市計画道路3・4・2荒瀬上田面線、計画幅員は16.0ｍ。 当該接面道路と略等高。
土地の利用状況等	物件１～物件４・物件７・物件８・物件11の土地所有者がコンクリート擁壁、コンクリート川床、上部のコンクリート版を無許可で設置して暗渠化のうえ、物件６の建物の敷地、物件９の建物の敷地として無権限で使用・占有している。
供給処理施設	上水道：なし。
	ガス配管：なし。
	下水道：なし。

特記事項（土壌汚染等）	外観調査を行ったところ、土壌汚染及び水質汚濁、これらの端緒は確認されなかった（端緒とは、土壌汚染等を伺わせる兆候をいう）。 また、土壌汚染等の可能性について、登記記録の履歴上、特に疑義が生じるような土地利用は確認されず、土壌に深刻な影響を及ぼす土壌汚染等が存在する可能性は低いものと判断される。 但し、土壌汚染等の有無は、指定調査機関などの専門家による詳細調査でなければ確定できない。
特記事項（上記以外）	特記すべき事項はなし。

第６　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　物件１～物件４、物件７・物件８、物件11(土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

記号	ア	イ	ウ	エ	オ
物件番号	標準画地価格（円/㎡）	個別格差	地積（㎡）	建付減価補正	建付地価格（円）（ア×イ×ウ×エ）
1	25,400	0.582	85.25	0.500	630,000
2			3,672.24		27,143,000
3			71.54		529,000
4			117.99		872,000
7			254.92		1,884,000
8			804.66		5,948,000
11			195.47		1,445,000

ア　標準画地価格(公示価格等からの比準)

地価公示標準地《二戸5-1》

標準地価格　時点修正率　標準化補正　地域格差　標準画地価格

30,400円/㎡ × 99.6 ／ 100 × 100 ／ 100.0 × 100 ／ 119.0 ≒ 25,400円/㎡

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

◇標準化補正 ： 個別格差率(相乗積) ±0.0%

（内訳）　街路条件 ±0%(格差なし)。　交通接近条件 ±0%(格差なし)。

環境条件　±0%（格差なし）。　画地条件　±0%（格差なし）。
行政的条件　±0%（格差なし）。　その他条件　±0%（格差なし）。

◇地域格差　：地域格差率（相乗積）　+19.0%

（内訳）　街路条件　+4%（幅員、歩道）。　交通接近条件　+4%（駅の接近等）。
環境条件　+10%（繁華性等）。　行政的条件　±0%（格差なし）。
その他条件　±0%（格差なし）。

イ　個別格差　：個別格差率（相乗積）　▲41.8%

（内訳）　街路条件　±0%（格差なし）。　交通接近条件　±0%（格差なし）。
環境条件　▲3%（下水）。　画地条件　▲40%（規模、形状等）。
行政的条件　±0%（格差なし）。　その他条件　±0%（格差なし）。

ウ　地積　：登記数量を採用した。

エ　建付減価補正　：▲50%

②　物件５（主である建物）

当該建物の再調達原価を、現在の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。

記号	ア	イ	ウ	エ
物件番号	再調達原価（円/㎡）	現況延床面積（㎡）	現価率	建物の価格（円）（ア×イ×ウ）
5-1	220,000	1,952.02	0.025	10,736,000

ア　再調達原価　：物件５の主である建物の他、アスファルト舗装、コンクリート舗装、コンクリート塀、コンクリート擁壁等を含む。

イ　現況延床面積　：概測調査内容に基づく数量を採用した。

ウ　現価率

定額法　：5.0%　（経過年数40.7年、経済的残存耐用年数 0.0年、　残価率5.0%）

観察減価法　：▲50.0%　（物理的・機能的・経済的減価）

◇　現価率　＝　0.050　×　（1－0.50）　≒　0.025

③　物件５（附属建物）

記号	ア	イ	ウ	エ
物件番号	再調達原価（円/㎡）	現況延床面積（㎡）	現価率	建物の価格（円）（ア×イ×ウ）
5-2	150,000	25.77	0.025	97,000

イ　現況延床面積　：概測調査内容に基づく数量を採用した。

ウ　現価率

定額法　：5.0%　（経過年数41.0年、経済的残存耐用年数 0.0年、　残価率5.0%）

観察減価法　：▲50.0%　（物理的・機能的・経済的減価）

◇　現価率　＝　0.050　×　（1－0.50）　≒　0.025

④ 物件６（主である建物）

記号	ア	イ	ウ	エ
物件番号	再調達原価（円/㎡）	現況延床面積（㎡）	現　価　率	建物の価格（円）（ア×イ×ウ）
6-1	200,000	376.51	0.025	1,883,000

ア　再調達原価：物件６の主である建物の他、アスファルト舗装、コンクリート舗装、インターロッキング舗装、コンクリート塀、コンクリート擁壁、コンクリート暗渠、コンクリート・石製橋、木製門扉等を含む。

イ　現況延床面積：登記数量を採用した。

ウ　現価率

定額法：5.0%（経過年数41.6年、経済的残存耐用年数 0.0年、残価率5.0%）

観察減価法：▲50.0%（物理的・機能的・経済的減価）

◇ 現価率 ＝ 0.050 × (1－0.50) ≒ 0.025

⑤ 物件６（附属建物１）

記号	ア	イ	ウ	エ
物件番号	再調達原価（円/㎡）	現況延床面積（㎡）	現　価　率	建物の価格（円）（ア×イ×ウ）
6-2	80,000	9.72	0.050	39,000

イ　現況延床面積：概測調査内容に基づく数量を採用した。

ウ　現価率

定額法：5.0%（経過年数40.0年、経済的残存耐用年数 0.0年、残価率5.0%）

観察減価法：±0.0%（物理的・機能的・経済的減価）

◇ 現価率 ＝ 0.050 × (1－0.00) ≒ 0.050

⑥ 物件６（附属建物２）

記号	ア	イ	ウ	エ
物件番号	再調達原価（円/㎡）	現況延床面積（㎡）	現　価　率	建物の価格（円）（ア×イ×ウ）
6-3	80,000	6.03	0.035	17,000

イ　現況延床面積：概測調査内容に基づく数量を採用した。

ウ　現価率

定額法：5.0%（経過年数40.0年、経済的残存耐用年数 0.0年、残価率5.0%）

観察減価法：▲30.0%（物理的・機能的・経済的減価）

◇ 現価率 ＝ 0.050 × (1－0.30) ≒ 0.035

⑦ 物件６(附属建物３)

記号	ア	イ	ウ	エ
物件番号	再調達原価(円/㎡)	現況延床面積(㎡)	現　価　率	建物の価格(円)(ア×イ×ウ)
6-4	80,000	5.22	0.035	15,000

イ　現況延床面積 ： 概測調査内容に基づく数量を採用した。

ウ　現価率

定額法 ： 5.0% (経過年数 40.0年、 経済的残存耐用年数 0.0年、 残価率5.0%)

観察減価法 ： ▲30.0% (物理的・機能的・経済的減価)

◇ 現価率 ＝ 0.050 × (1－0.30) ≒ 0.035

⑧ 物件９(主である建物)

記号	ア	イ	ウ	エ
物件番号	再調達原価(円/㎡)	現況延床面積(㎡)	現　価　率	建物の価格(円)(ア×イ×ウ)
9-1	170,000	852.62	0.025	3,624,000

ア　再調達原価 ： 物件９の主である建物の他、アスファルト舗装、コンクリート舗装、コンクリート塀、コンクリート擁壁、コンクリートブロック擁壁、石積擁壁、コンクリート暗渠、外灯等を含む。

イ　現況延床面積 ： 概測調査内容に基づく数量を採用した。

ウ　現価率

定額法 ： 5.0% (経過年数 60.7年、 経済的残存耐用年数 0.0年、 残価率5.0%)

観察減価法 ： ▲50.0% (物理的・機能的・経済的減価)

◇ 現価率 ＝ 0.050 × (1－0.50) ≒ 0.025

⑨ 物件９(附属建物)

記号	ア	イ	ウ	エ
物件番号	再調達原価(円/㎡)	現況延床面積(㎡)	現　価　率	建物の価格(円)(ア×イ×ウ)
9-2	200,000	2.64	0.025	13,000

イ　現況延床面積 ： 概測調査内容に基づく数量を採用した。

ウ　現価率

定額法 ： 5.0% (経過年数 不明、 経済的残存耐用年数 0.0年、 残価率5.0%)

観察減価法 ： ▲50.0% (物理的・機能的・経済的減価)

◇ 現価率 ＝ 0.050 × (1－0.50) ≒ 0.025

⑩ 土地利用権の対象となる土地

土地利用権の対象となる土地の価格を次のとおり求めた。

記号	ア	イ	ウ	エ
物件番号	標準画地価格（円/㎡）	個別格差	地積（㎡）	土地価格(円)（ア×イ×ウ）
水路	25,400	0.260	130.70	863,000

ア　標準画地価格(公示価格等からの比準)

地価公示標準地《二戸5-1》

標準地価格		時点修正率		標準化補正		地域格差		標準画地価格
30,400円/㎡	×	99.6	／ 100 ×	100	／ 100.0 ×	100	／ 119.0	≒ 25,400円/㎡

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

◇ 標準化補正 ： 個別格差率(相乗積) ±0.0%

（内訳） 街路条件 ±0%(格差なし)。 交通接近条件 ±0%(格差なし)。

環境条件 ±0%(格差なし)。 画地条件 ±0%(格差なし)。

行政的条件 ±0%(格差なし)。 その他条件 ±0%(格差なし)。

◇ 地域格差 ： 地域格差率(相乗積) +19.0%

（内訳） 街路条件 +4%(幅員、歩道)。 交通接近条件 +4%(駅の接近等)。

環境条件 +10%(繁華性等)。 行政的条件 ±0%(格差なし)。

その他条件 ±0%(格差なし)。

イ　個別格差 ： 個別格差率(相乗積) ▲74.0%

（内訳） 街路条件 ±0%(格差なし)。 交通接近条件 ±0%(格差なし)。

環境条件 ±0%(格差なし)。 画地条件 ▲60%(形状等)。

行政的条件 ±0%(格差なし)。 その他条件 ▲35%(地下阻害)。

ウ　地積 ： 概測調査内容に基づく数量を採用した。

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

記号	ア	イ		ウ		エ
物件番号	建付地価格(円)	土地利用権面積(㎡) ／	全体の面積(㎡)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)（ア×イ×ウ）
1-1	630,000	69.01 ／	85.25	0.35	法定地上権	178,000
1-2	630,000	16.24 ／	85.25	0.35	法定地上権	42,000

2-1	27,143,000	2,024.33 / 3,672.24	0.35	法定地上権	5,237,000
2-2	27,143,000	1,646.41 / 3,672.24	0.35	法定地上権	4,259,000
2-3	27,143,000	1.50 / 3,672.24	0.35	法定地上権	4,000
3-1	529,000	36.76 / 71.54	0.35	法定地上権	95,000
3-2	529,000	34.78 / 71.54	0.35	法定地上権	90,000
4	872,000	117.99 / 117.99	0.35	法定地上権	305,000
7	1,884,000	254.92 / 254.92	0.35	法定地上権	659,000
8	5,948,000	804.66 / 804.66	0.35	法定地上権	2,082,000
11	1,445,000	195.47 / 195.47	0.35	法定地上権	506,000
水路-1	863,000	18.62 / 130.70	0.10	敷地占有利益	12,000
水路-2	863,000	112.08 / 130.70	0.10	敷地占有利益	74,000

ウ　　土地利用権面積 ： (1-1)物件１のうち、物件５の建物の土地利用権等価格。
(1-2)物件１のうち、物件６の建物の土地利用権等価格。
(2-1)物件２のうち、物件５の建物の土地利用権等価格。
(2-2)物件２のうち、物件６の建物の土地利用権等価格。
(2-3)物件２のうち、物件９の建物の土地利用権等価格。
(3-1)物件３のうち、物件５の建物の土地利用権等価格。
(3-2)物件３のうち、物件６の建物の土地利用権等価格。
(４)物件４のうち、物件５の建物の土地利用権等価格。
(７)物件７のうち、物件９の建物の土地利用権等価格。
(８)物件８のうち、物件９の建物の土地利用権等価格。
(11)物件11のうち、物件９の建物の土地利用権等価格。
(水路-1) 土地利用権の対象となる土地のうち、物件６の建物の土地利用権等価格。
(水路-2) 土地利用権の対象となる土地のうち、物件９の建物の土地利用権等価格。

② 内訳価格及び一括価格

記号	ア	イ	ウ	エ	オ	カ
物件番号	基礎となる価格（円）	土地利用権等価格の控除及び加算（円）	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	評価額（円）((ア±イ)×ウ×エ×オ)
1	630,000	▲ 220,000		0.40	0.60	100,000
2	27,143,000	▲ 9,500,000				4,230,000
3	529,000	▲ 185,000				80,000
4	872,000	▲ 305,000				140,000

5	10,833,000	+ 5,815,000	1.00	0.40	0.60	4,000,000
6	1,954,000	+ 4,403,000	1.00			1,530,000
7	1,884,000	▲ 659,000				290,000
8	5,948,000	▲ 2,082,000				930,000
9	3,637,000	+ 3,325,000	1.00			1,670,000
11	1,445,000	▲ 506,000				230,000
一 括 価 格 （合計）						13,200,000

ウ　占有減価修正 ： 買受人は物件２と物件７・物件８・物件11の間に介在する水路のコンクリート暗渠化・コンクリート擁壁化・占有権原について、水路管理者である二戸市建設課との間で協議が必要となること、対象土地上に廃冷蔵庫、廃ストーブ、廃オーブンレンジ、廃自転車、廃電話機、古タイヤ、鉄片、プラスチック片、コンクリートブロック片等が残置されていること、物件９の附属建物の設備（クーリングタワー）が北東側の目的外土地（37番1）に設置されていることから当該目的外土地の所有者との間で土地使用に関する協議が必要となること、物件５の建物（主である建物、附属建物）・物件６の建物（主である建物、附属建物１、附属建物２、附属建物３）・物件９の建物（主である建物、附属建物）は近隣地域の標準的使用にそぐわない汎用性の劣る建物であること、土地建物総額の市場性に劣る物件であることから、複合不動産として市場性の減退が認められ、市場性修正率を▲60％と査定した。

エ　市場性修正 ： 必要なし。

オ　競売市場修正 ： 「第２ 評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

第７　参考価格資料

１　地価公示標準地《二戸5-1》

所　　在 ： 二戸市福岡字落久保11番。

価　　格 ： 30,400 円/㎡。

価 格 時 点 ： 令和08年01月01日。

地　　積 ： 151 ㎡。

供給処理施設 ： 上水道、下水道。

接 近 条 件 ： ＪＲ東北新幹線・ＩＧＲいわて銀河鉄道線「二戸駅」の北東方約2.2ｋｍ。

接 面 街 路 ： 西側約19.0ｍ舗装県道。

用 途 指 定 等 ： 都市計画区域、非線引き区域、商業地域（建蔽率80％、容積率400％）。

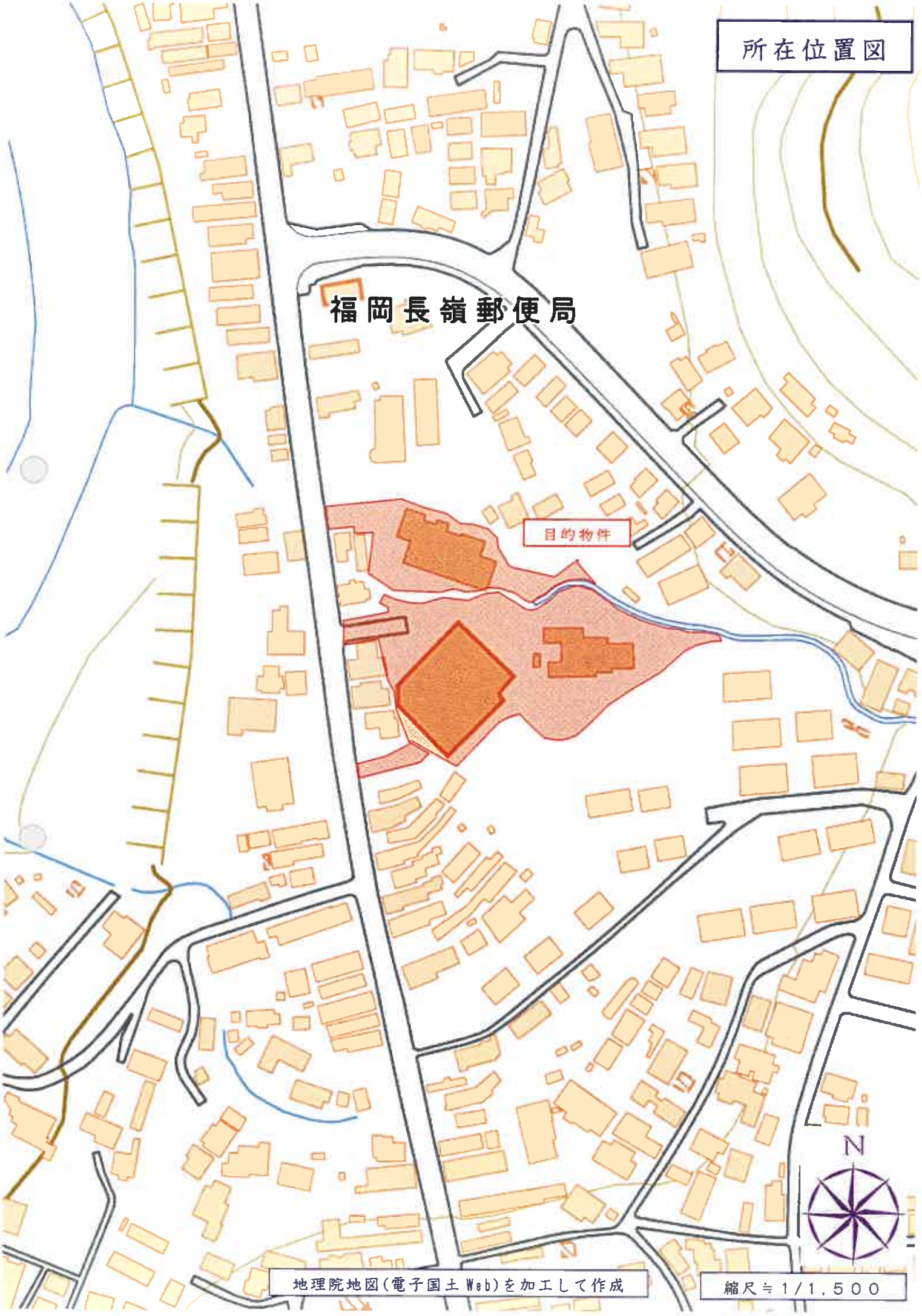
地 域 の 概 要 ： 小売店舗が建ち並ぶ県道沿いの中心的商業地域。

第８　附属資料の表示

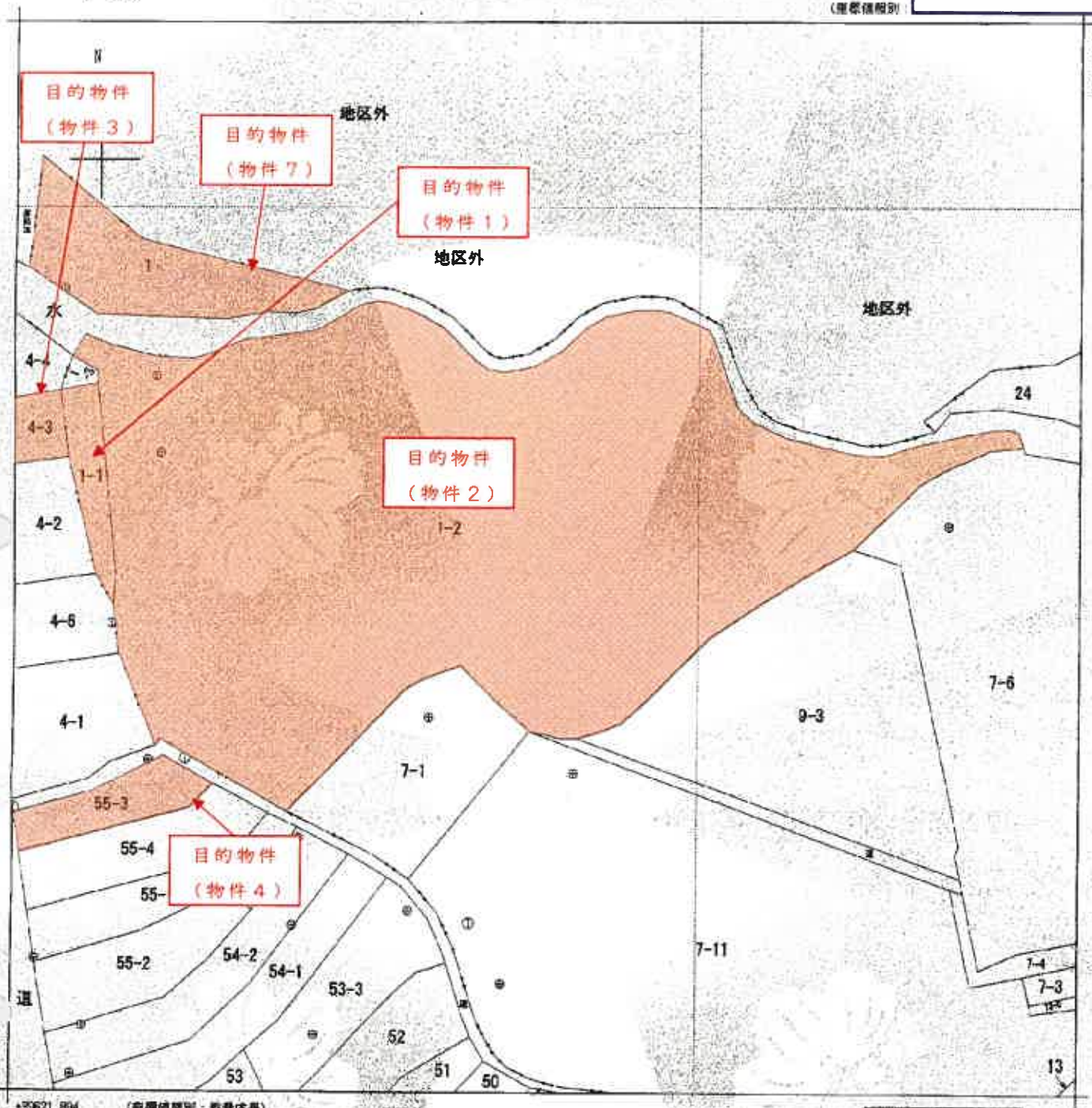
１　所在位置図。
２　公図写。
３　建物図面・各階平面図写。
４　土地建物位置関係図。
５　土地利用権の範囲。
６　建物間取図。

二戸 所在位置図


十文字
下米沢
斗米駅
米沢
上米沢
高森山
△324.8
長根
目的物件
中町
上野
陣場
川又
貸取
穴牛
地価公示標準地
（二戸 5-1）
二戸大橋
文化会館
スポーツセンター
福岡トンネル
日詰橋
大村
九戸城跡
五日町
八幡下
八幡平
上野々
村松
石切所
二戸駅
杉ノ沢
N
地理院地図（電子国土 Web）を加工して作成
縮尺≒1/15,000


所在位置図
福岡長嶺郵便局
目的物件
N
地理院地図(電子国土 Web)を加工して作成
縮尺≒1/1,500

公　図　写



（注）国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ（touhokutaiheiyouki2011.par）による修正がされています。



請求部分	所在	二戸市福岡字前田				地番	1番2		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	X	分類	地図（法第１４条第１項）	種類	地籍図
作成年月日	平成20年12月			備付年月日（原図）		備考			

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

（盛岡地方法務局二戸支局管轄）

令和8年1月26日

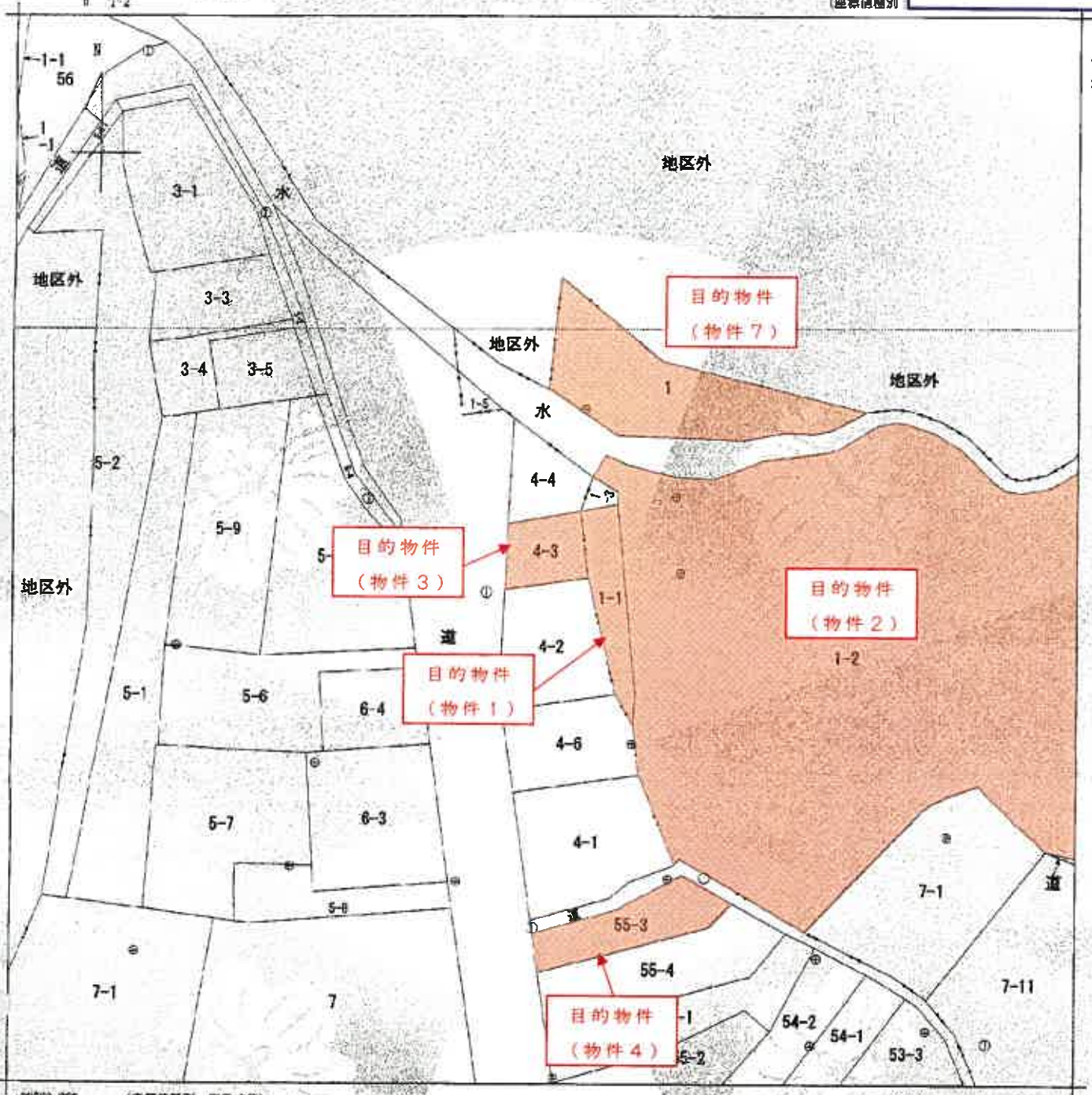
盛岡地方法務局

地図整理番号：M26099　　登記官

（1/1）

縮小：Ａ３版→Ａ４版

公　図　写



（座標値種別：測量成果）

（注）国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



請求部分	所在	二戸市福岡字田町			地番	4番3			
出力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	平成20年12月			備付年月日(原図)				補記事項	



これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

（盛岡地方法務局二戸支局管轄）

令和8年1月26日

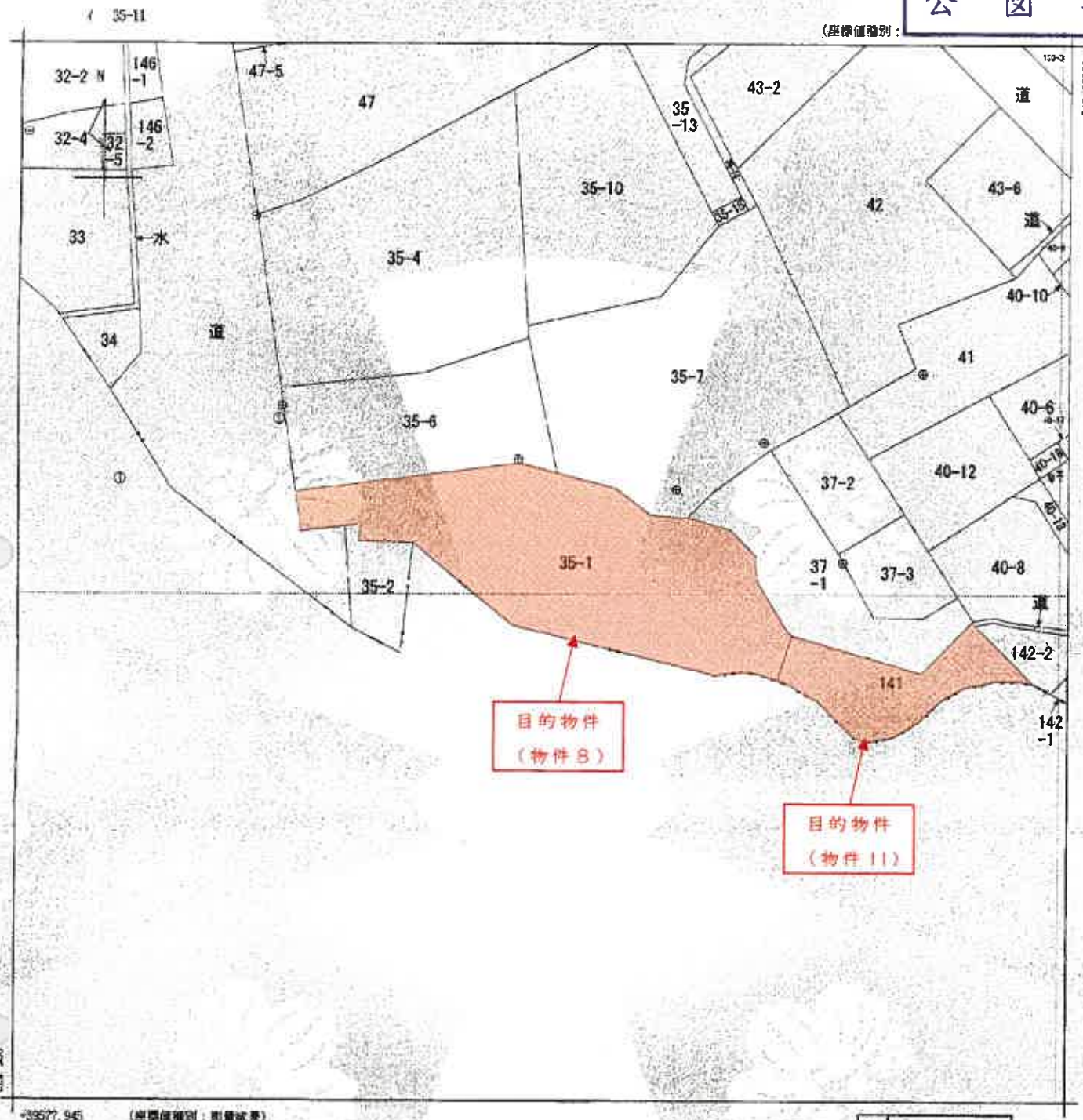
盛岡地方法務局

地図整理番号：M26100　　登記官 [redacted]

(1/1)

縮小：Ａ３版→Ａ４版

公　図　写



(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(tohokutaiheiyouki2011.par)による補正がされています。

地番区域見出　福岡字長嶺

請求部分	所在	二戸市福岡字長嶺					地番	35番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図	
作成年月日	平成21年12月			備付年月日(原図)	平成23年4月28日			備考	記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(盛岡地方法務局二戸支局管轄)

令和8年1月26日

盛岡地方法務局

地図整理番号：M26103　　登記官

(1/1)

N

縮小：Ａ３版→Ａ４版

登記年月日：昭和60年11月16日

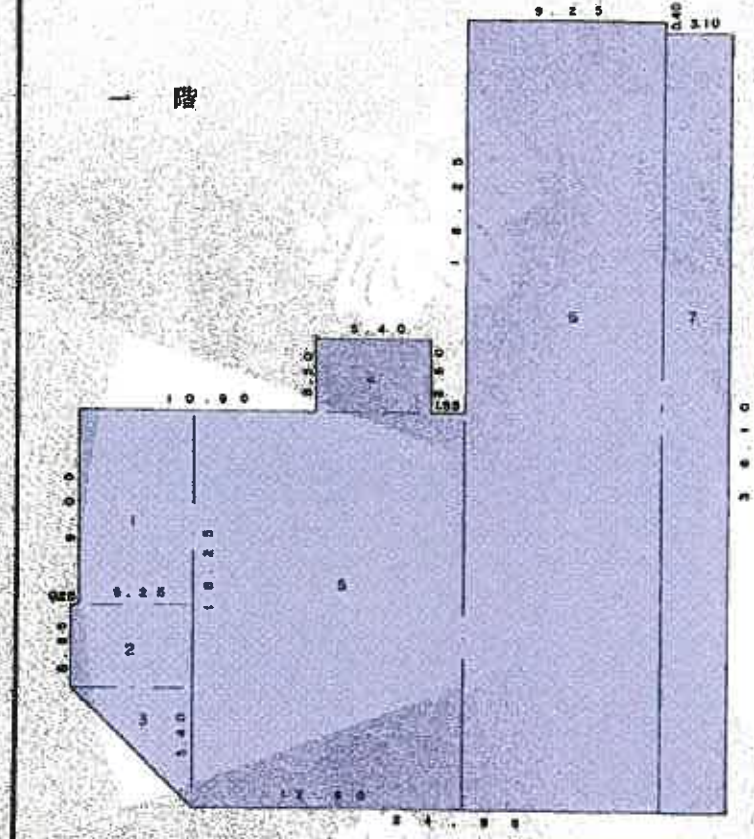
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（盛岡地方法務局二戸支局管轄）
令和8年1月26日　盛岡地方法務局
登記官

706718　~~各階平面図~~

建物図面
~~各階平面図~~

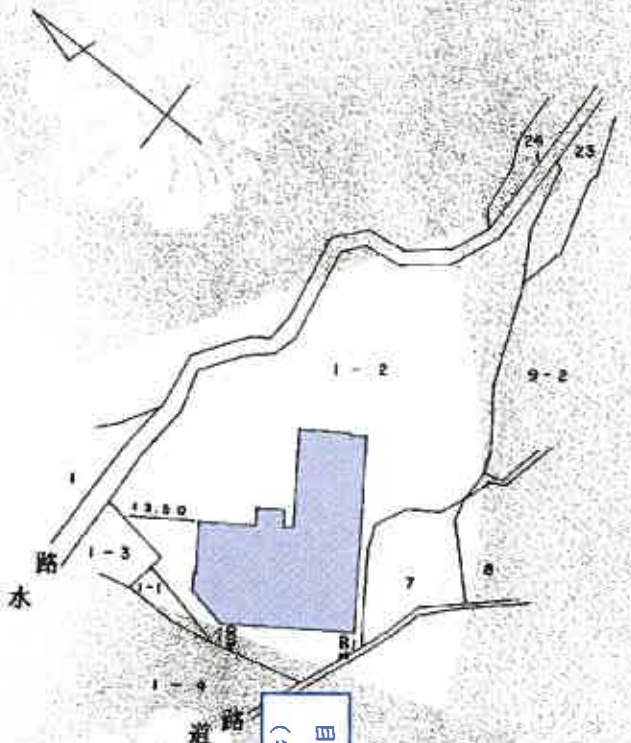
家屋番号	1－2
建物の所在	二戸市福岡字前田1－2

一　階



1	9.00	× 5.25	=	47.2500
2	3.85	× 5.50	=	21.1750
3	5.50	× 5.40÷2	=	14.8500
4	3.50	× 5.40	=	18.9000
5	18.25	× 12.60	=	229.9500
6	36.60	× 9.25	=	337.6250
7	36.10	× 3.10	=	111.9100
合　計				781.6600

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）



作製者	[redacted]	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/1,000

（日加約）

S60. 11. 16

~~建物番号 11-19~~

縮小：A3版→A4版

地図整理番号：M25101　(1/2)

建物図面写

登記年月日：昭和60年11月16日

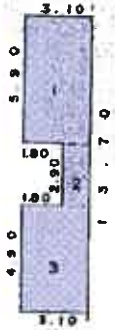
706719　~~各階平面図~~

~~建物図面~~
各階平面図

家屋番号	1－2
建物の所在	二戸市福岡字前田1－2

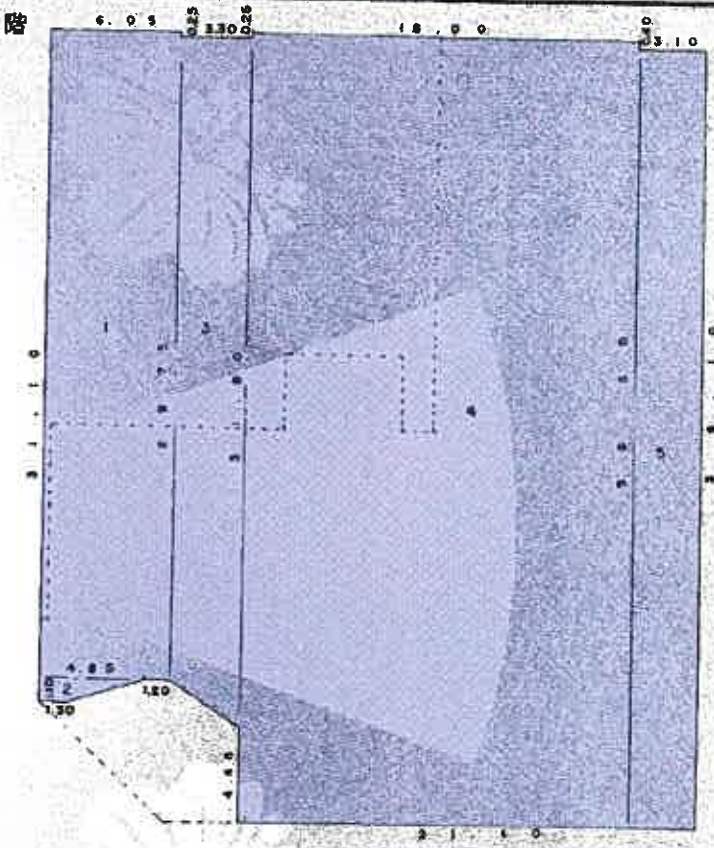
3/3

三　階



1	5.90 × 3.10	18.2900
2	2.90 × 1.30	3.7700
3	4.90 × 3.10	15.1900
合　計		37.2500

二　階



1	30.00 × 6.05	181.5000
2	[1.30+4.85] × 1.10÷2	3.3825
3	(29.75+31.80) × 3.30÷2	101.5575
4	36.50 × 18.00	657.0000
5	36.10 × 3.10	111.9100
合　計		1,055.3500

（日調連12）

作製者	[redacted]	縮尺	1/250
	11月15日作製）		

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

申請人	[redacted]	縮尺	1/250

（日調連）

S60.11.16

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（盛岡地方法務局二戸支局管轄）
令和8年1月26日　盛岡地方法務局
登記官

縮小：A3版→A4版

地図整理番号：M26101　(2/2)

建物図面写

登記年月日：昭和63年9月29日

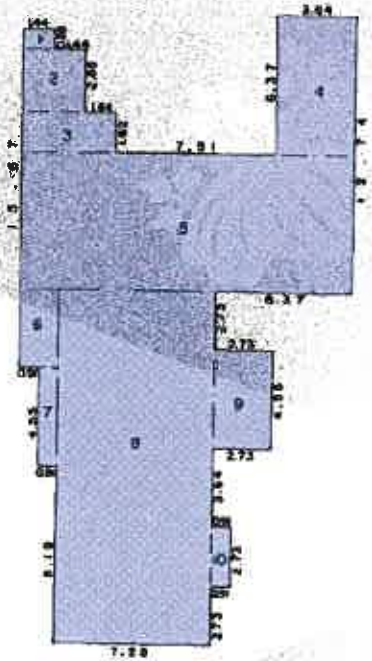
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（盛岡地方法務局一戸支局管轄）
令和8年1月26日　盛岡地方法務局
登記官

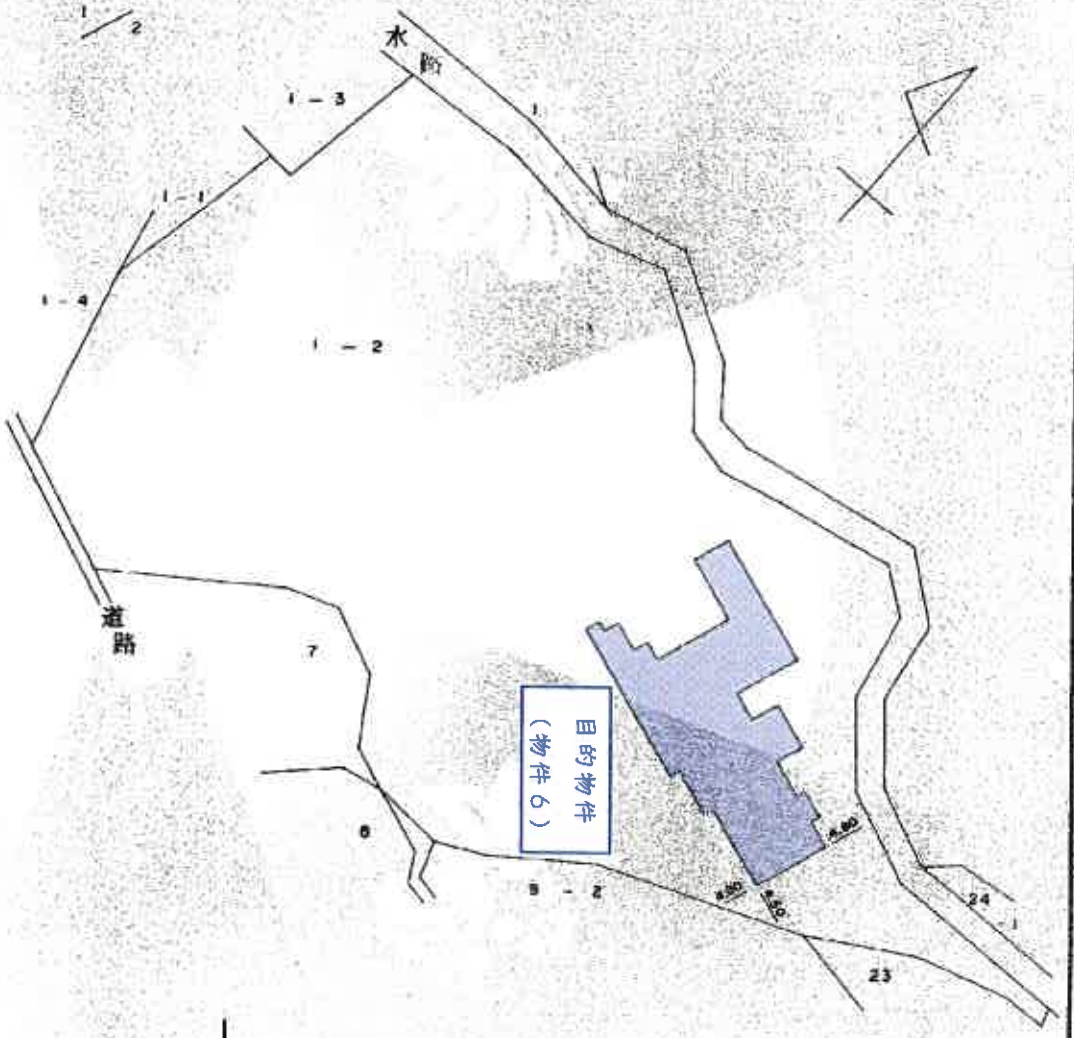
706720　各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	1－2－2
建物の所在	二戸市福岡字前田　1－2

一　階





1	0.96	× 1.44	=	1.3824
2	2.88	× 2.88	=	8.2944
3	1.82	× 4.32	=	7.8624
4	6.37	× 3.64	=	23.1868
5	6.37	× 15.47	=	98.5439
6	3.64	× 1.82	=	6.6248
7	4.55	× 0.91	=	4.1405
8	16.38	× 7.28	=	119.2464
9	4.55	× 2.73	=	12.4215
10	2.73	× 0.91	=	2.4843
	合　計			294.1874
	床面積			294.18 ㎡

（日測連用）

作製者	[redacted]	9月26日作製	縮尺	1/250	
申請人	[redacted]		縮尺	1/500	（日測前）

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

S63.9.29

地図番号：M26102　(1/2)

縮小：A３版→A４版

建物図面写

登記年月日：昭和63年9月29日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

（盛岡地方法務局二戸支局管轄）

令和8年1月26日　盛岡地方法務局

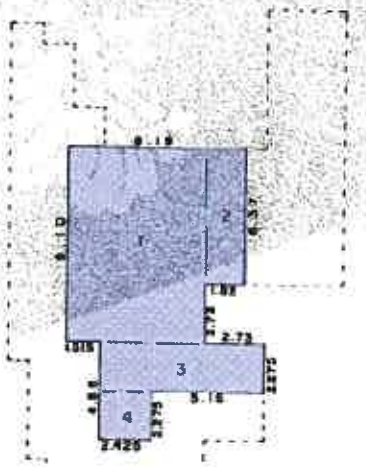
登記官

706721　~~各階平面図~~

~~建物図面~~ 各階平面図

家屋番号	1－2－2
建物の所在	二戸市福岡字前田　1－2

2/2



1	9.10	× 6.37	=	57.9670
2	6.37	× 1.82	=	11.5934
3	2.275	× 7.585	=	17.255875
4	2.275	× 2.425	=	5.515875
		合計		92.333150
		床面積		92.33㎡

（日調連13）

作製者	[redacted] 9月28日作製）	縮尺	1/

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

（日調連14）

申請人	[redacted]	縮尺	1/250

S63.9.29

地図整理番号：M26102　(2/2)

縮小：A3版→A4版

建物図面写

登記年月日：昭和40年10月25日

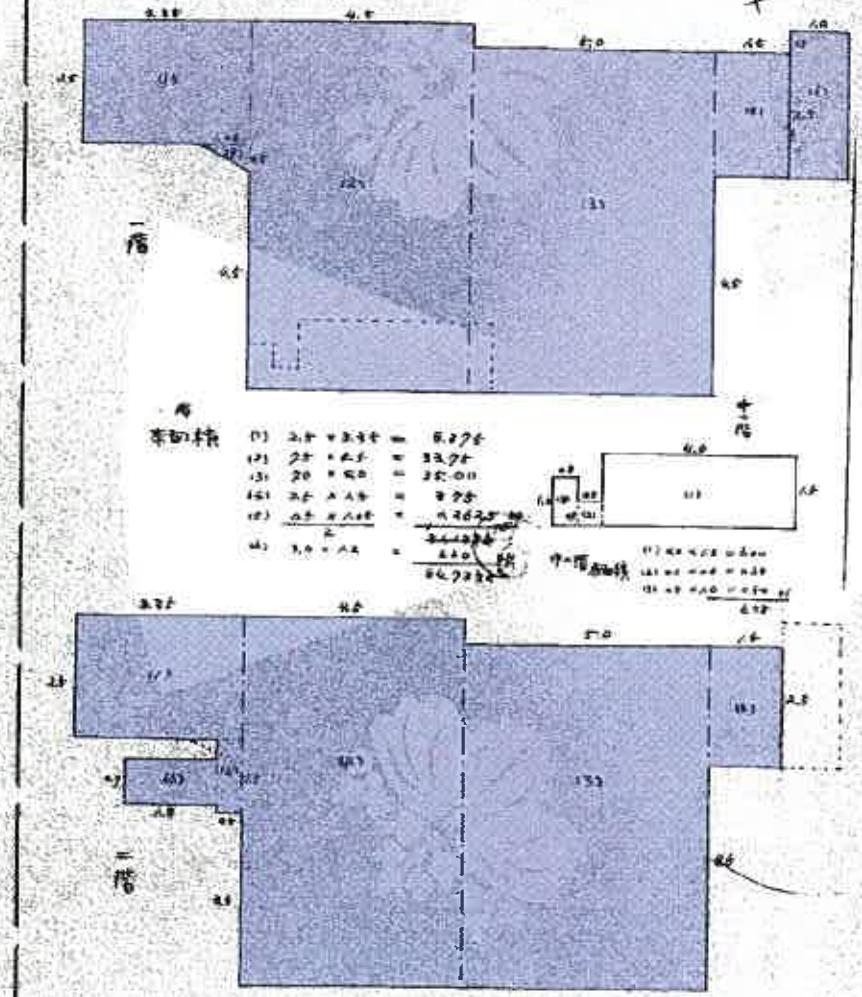
706368

建物図面

家屋番号	35
建物の所在	~~二戸郡福岡町~~ 字長嶺 35

各階平面図

二戸市全図



作製年月日 昭和四十年七月弐拾五日

作製者

人

縮尺 1/200 1/500

（盛岡土地家屋調査士会用紙）

S40.10.25

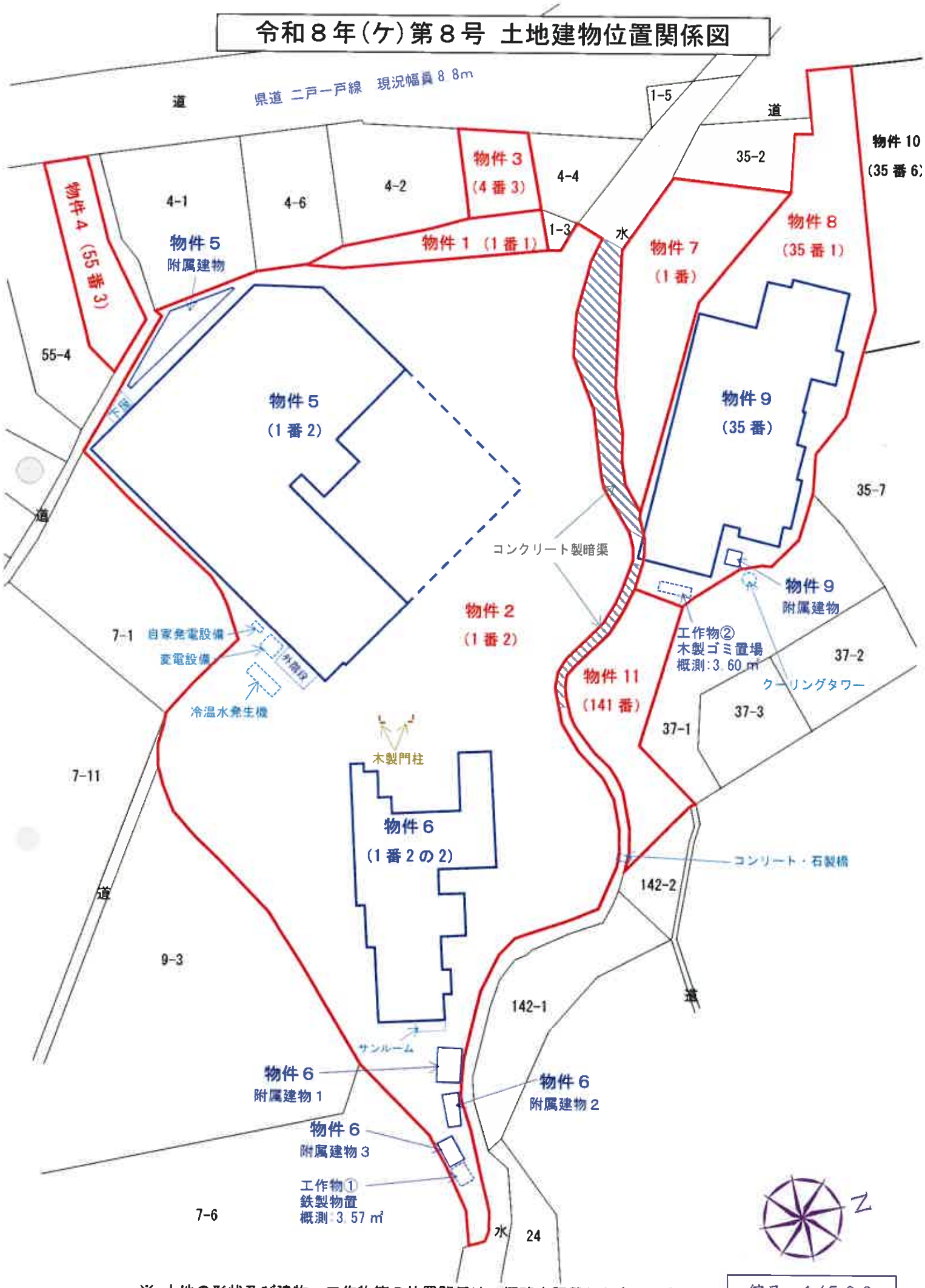
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（盛岡地方法務局二戸支局管轄）
令和8年1月26日 盛岡地方法務局
登記官

縮小：A3版→A4版

地図整理番号：M26104

建物図面写

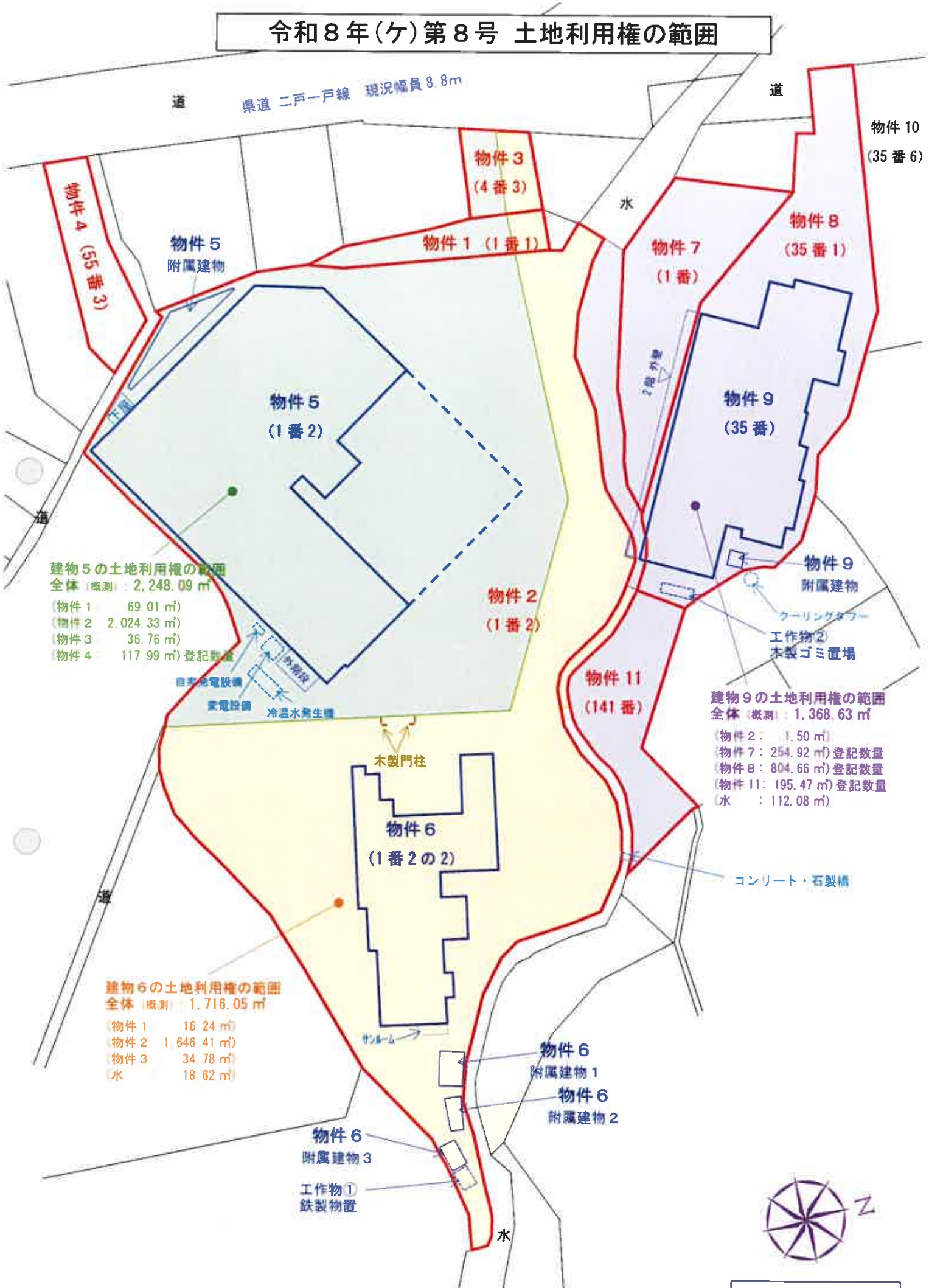
令和８年(ケ)第８号 土地建物位置関係図



※ 土地の形状及び建物、工作物等の位置関係は、概略を記載したものである。

縮尺：1/500

令和８年(ケ)第８号　土地利用権の範囲



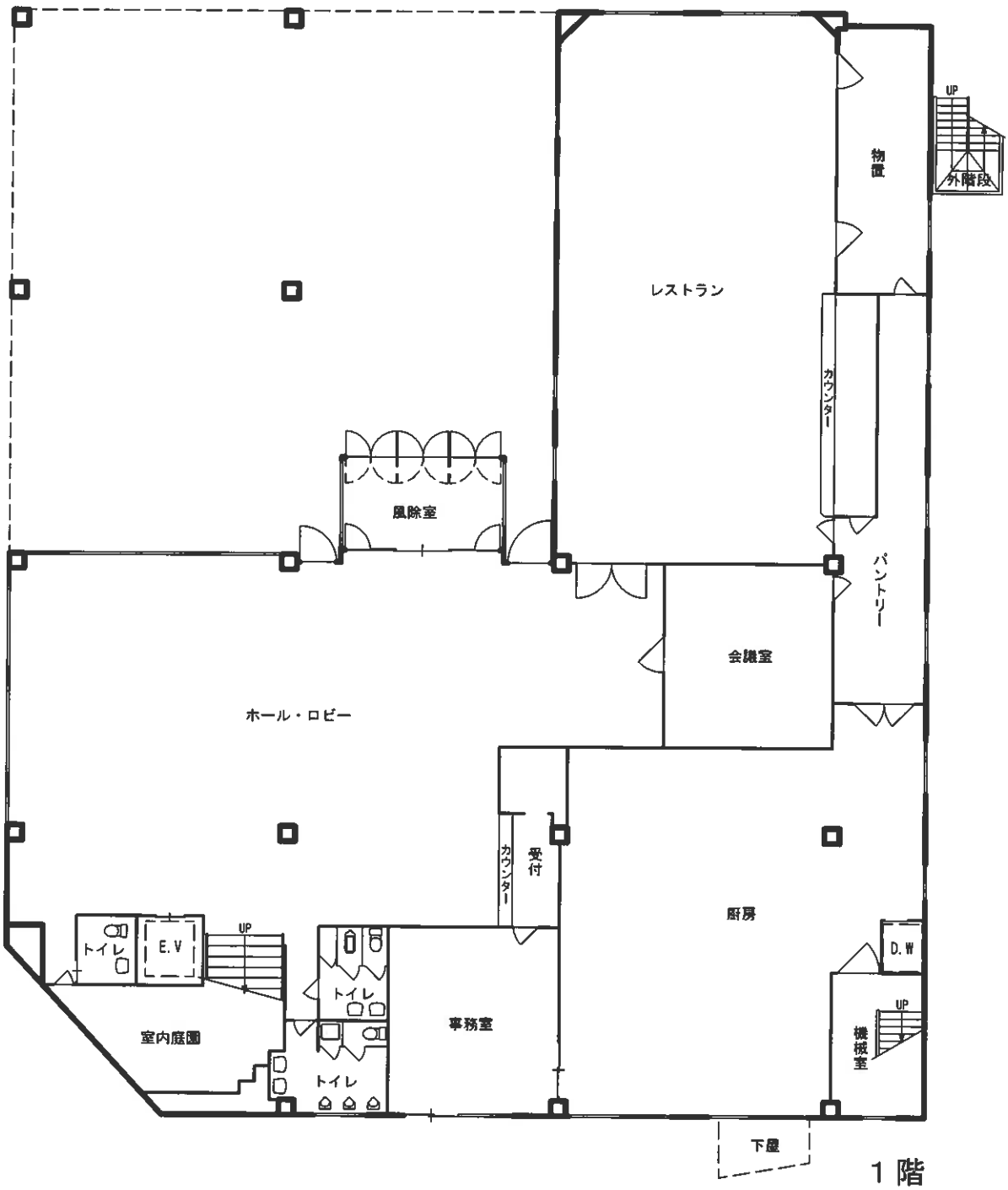
※ 土地の形状及び建物、工作物等の位置関係は、概略を記載したものである。

縮尺：1/500

令和８年(ケ)第８号 建物間取図

物件５
（主である建物）

縮尺≒１/２００

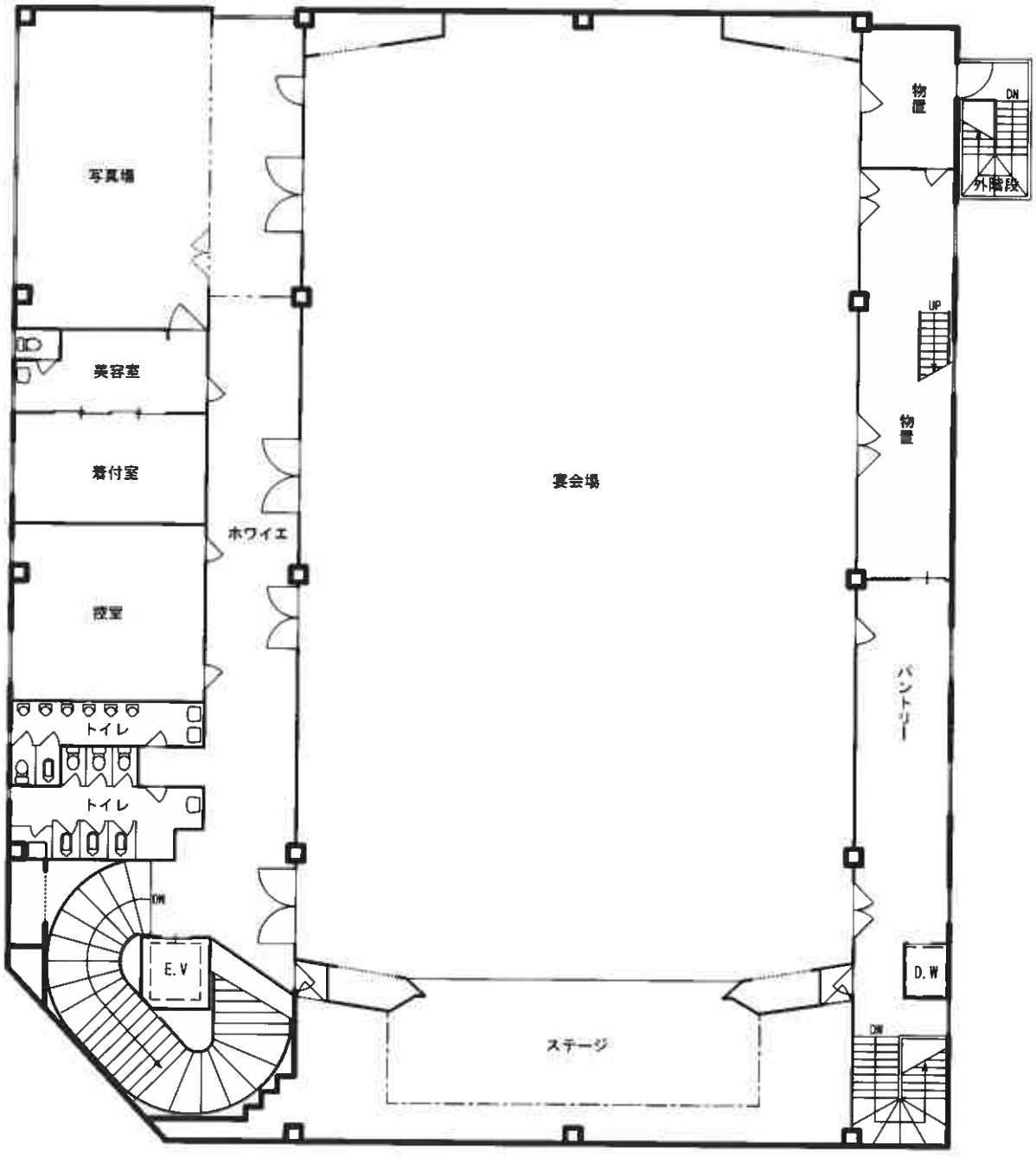


※ 建具・住設機器等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。

令和８年(ケ)第８号 建物間取図

物件５
（主である建物）

縮尺≒１/２００



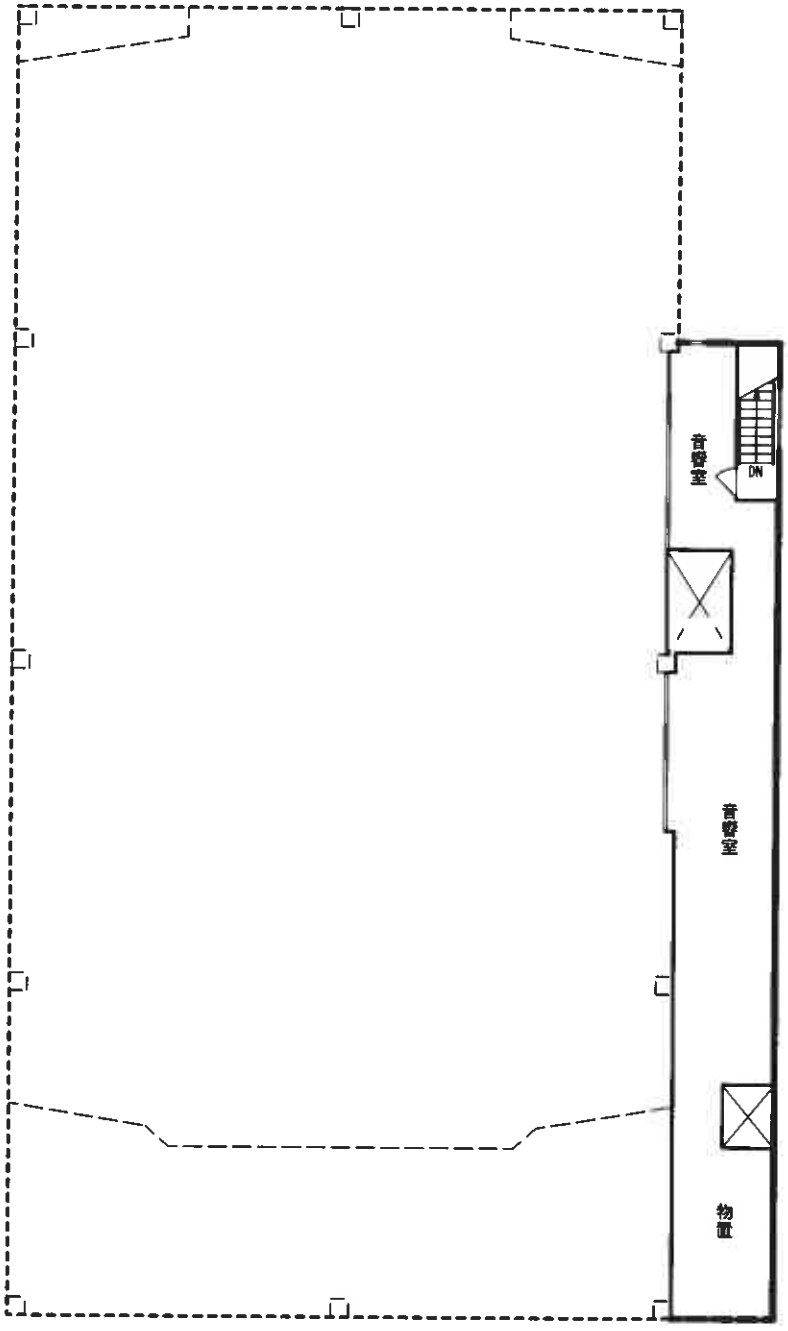
２階
１，０９４．５０㎡（概測）

※ 建具・住設機器等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。

令和８年(ケ)第８号 建物間取図

物件５
(主である建物)

縮尺≒１/２００



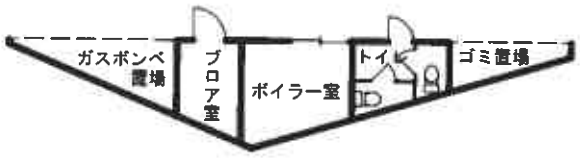
３階
７５．８６㎡（概測）

※ 建具・住設機器等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。

令和８年(ケ)第８号 建物間取図

縮尺≒１/２００

物件５
（附属建物）

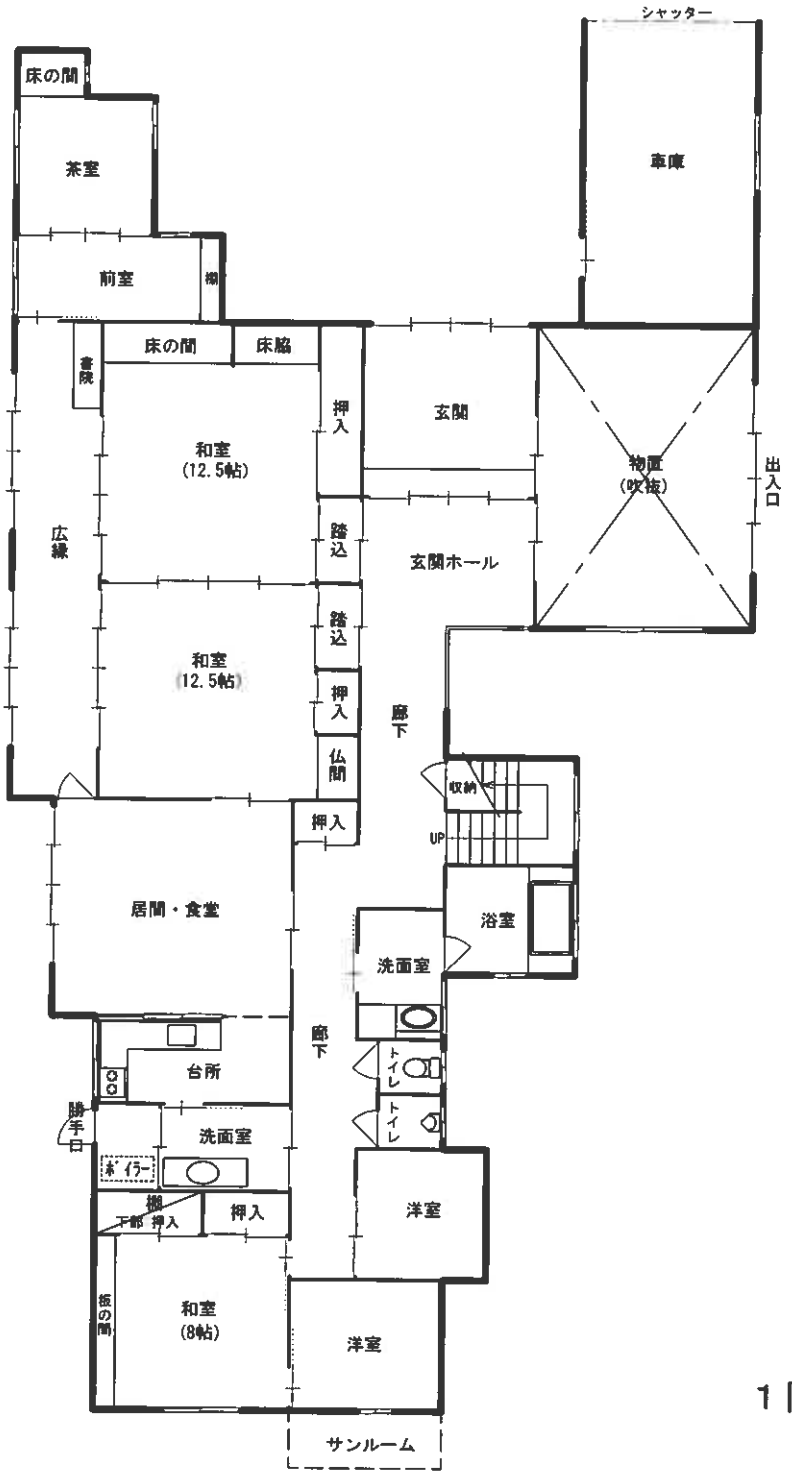


２５．７７㎡（概測）

令和８年(ケ)第８号 建物間取図

物件６
（主である建物）

縮尺≒１/１５０



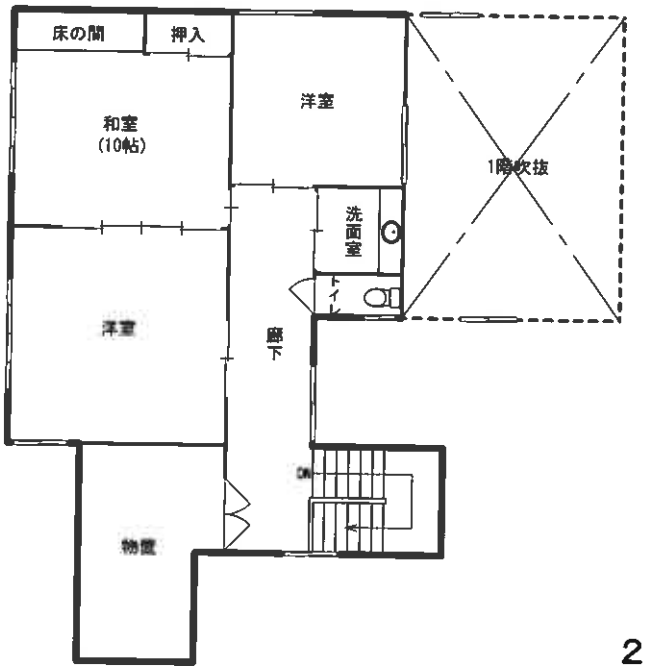
１階

※ 建具・住設機器等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。

令和８年(ケ)第８号 建物間取図

物件６
（主である建物）

縮尺≒１/１５０



２階

※ 建具・住設機器等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。

令和８年(ケ)第８号 建物間取図

物件６
（附属建物１）

縮尺≒１/１５０





９．７２㎡（概測）

物件６
（附属建物２）





６．０３㎡（概測）

物件６
（附属建物３）





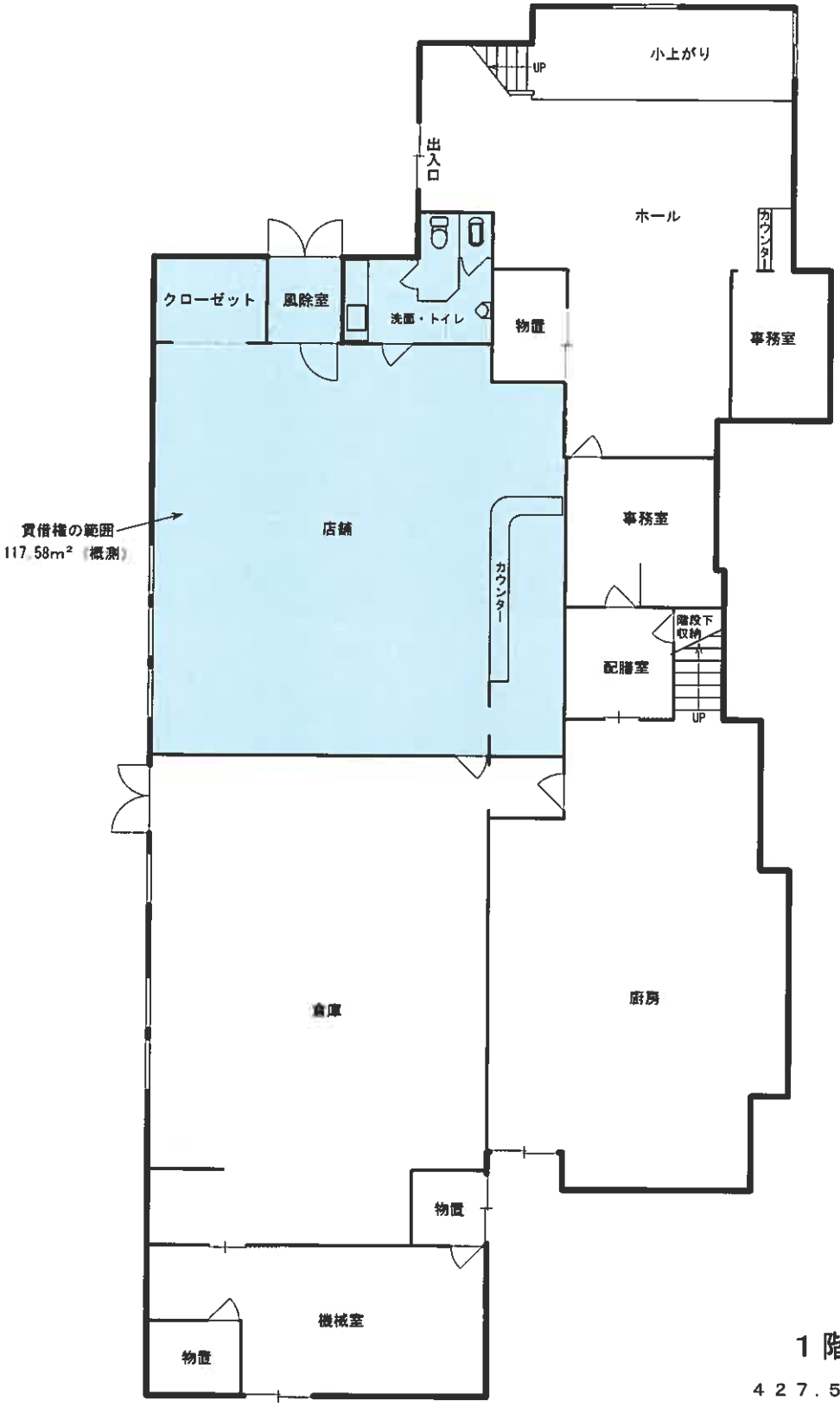
５．２２㎡（概測）

※ 建具等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。

令和８年(ケ)第８号 建物間取図

物件９
（主である建物）

縮尺≒１/１５０



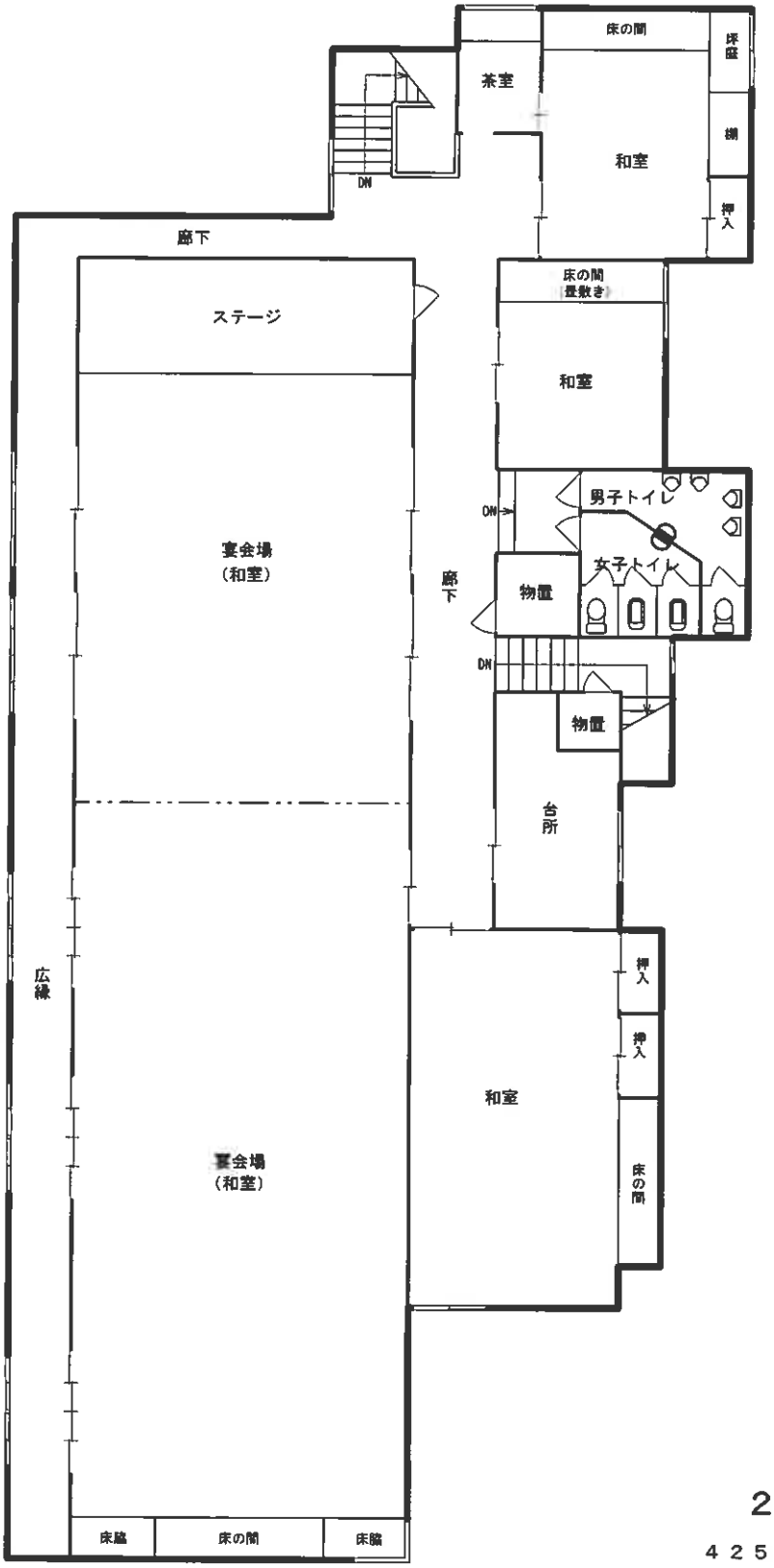
１階
４２７.５９㎡（概測）

※ 建具・住設機器等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。

令和８年(ケ)第８号　建物間取図

物件９
（主である建物）

縮尺≒１/１５０



２階
４２５．０３㎡（概測）

※ 建具・住設機器等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。

令和８年(ケ)第８号 建物間取図

縮尺≒１／１５０

物件９
（附属建物）



２．６４㎡（概測）

※ 建具等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。