

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 〇 〇 「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。		
陳述	☐	自己の計算において当法人に買受けの申出をさせようとする者は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」記載のとおりです。	
	☐	この者は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。 ※「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者」とは、買受申出人に資金を渡すなどして買受けをさせようとする者をいいます。該当する場合のみ左の□にチェックを入れ、上記の別紙を添付してください。	
(陳述書作成日)令和 〇〇 年 〇〇 月 〇〇 日			
買受申出人(法人)	代表者	法人の所在地	〒 〇〇〇 - 〇〇〇 岩手県盛岡市内丸9番1号
		法人の名称	株式会社〇〇〇〇
		(フリガナ) 代表者氏名	ダイヒョウトリシマリヤク 〇〇〇〇〇 代表取締役 〇〇〇〇 (印)
		役員	別紙「買受申出人(法人)の役員に関する事項」のとおり

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

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

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 4月30日

盛岡地方裁判所第2民事部

裁判所書記官 齋 藤 恭 央

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 7年 5月15日 午前 9時00分から 令和 7年 5月22日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月28日 午前10時00分 場 所 盛岡地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 6月 6日 午後 1時00分 場 所 盛岡地方裁判所第2民事部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者 (国や都道府県、債務者でない所有者等) に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7年 4月30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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2,450,000 1,960,000	一括	490,000	33,212	0
1	1,770,000				
2	680,000				



物 件 目 録

1 所 在 盛岡市黒川11地割

地 番 5番30

地 目 宅地

地 積 231.92平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 盛岡市黒川11地割5番地30

家屋 番号 5番30

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 92.74平方メートル
2階 34.78平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 4月 9日

盛岡地方裁判所第2民事部

裁判所書記官 齋 藤 恭 央

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件共有者らが占有している。

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 盛岡市黒川11地割
地 番 5番30
地 目 宅地
地 積 231.92平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 盛岡市黒川11地割5番地30
家屋 番号 5番30
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 92.74平方メートル
2階 34.78平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



令和7年（ケ）第7号
令和7年2月6日受理
令和7年3月21日提出

現況調査報告書

盛岡地方裁判所

執行官 糠盛 誠一郎

(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 盛岡市黒川11地割
地 番 5番30
地 目 宅地
地 積 231.92平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 盛岡市黒川11地割 5番地30
家屋番号 5番30
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 92.74平方メートル
2階 34.78平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	《住居表未実施》			
土地	物件1			
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 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	☒ 土地共有者(A、B) ☐ その他の者() 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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 ☐ 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 ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類: 構造: 床面積: </td> </tr> </table>		{	種類: 構造: 床面積:
{	種類: 構造: 床面積:			
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者ら(A、B) ☐ その他の者() 上記の者が本建物を 住居 として、分け隔てなく使用し占有している ☐ 「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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </td> </tr> </table>		{	地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
{	地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日			
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

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、西側で盛岡市所有の公衆用道路（5番72）に接面している。現況、本土地の西側が幅員約6.2メートルの市道「第3花園ニュータウン1号線」に接面している。
- 3 本土地の西側にはカーポート（工作物）が、南西端には、物置（工作物）がそれぞれ設置されている。

■物件2 建物関係

Aの陳述及び建物内の状況から、本建物は、A、Bが分け隔てなく、住居として使用し占有しているものと認められる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A	私は物件 1 土地、物件 2 建物共有者です。 私が調査に立ち会います。 相共有者 B は私の妻です。 私たちが住居として使用しています。 平成 2 6 年に物件を購入した際に費用をかけてリフォームしました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

(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7年2月6日(木)	市役所	課税関係資料申請 (事務員)
令和7年2月6日(木)	執行官室	登記関係資料申請 (郵送)
令和7年2月6日(木)	執行官室	道路照会 (HP閲覧)
令和7年3月12日(水) 16:00~16:10	物件所在地	現地確認 期日通知差し置き
令和7年3月19日(水) 14:00~14:34	物件所在地	A立会いのうえ、物件に立ち入調査 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、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在であったので、立会人 を立ち会わせ、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

(5 枚目)

A 3 判を A 4 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(touhokutaiheiyoueki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

請求部	所在地	盛岡市黒川11地割				地番	5番30			
出力縮	1/1000	精度区分	乙一	座標系 又記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日 (原図)			補記事項		

(目録用)

建物図面
各階平面図

5-30

家屋番号

建築物の所在
東京都府南村大字黒川111地割字三角5番地30

各階平面図

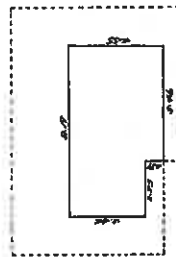
922418



1階床面積

8.19×7.28=59.6232
7.28×4.45=32.5960
92.2192

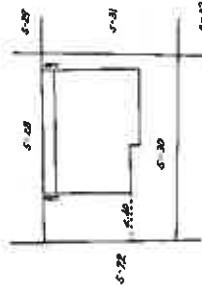
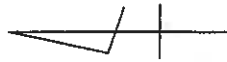
1階床面積 92.2192㎡



2階床面積

5.46×4.55=24.8430
3.64×2.73=9.9372
34.7802

2階床面積 34.7802㎡



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

560、10、16

(目録用)

写真1



写真2



写真3



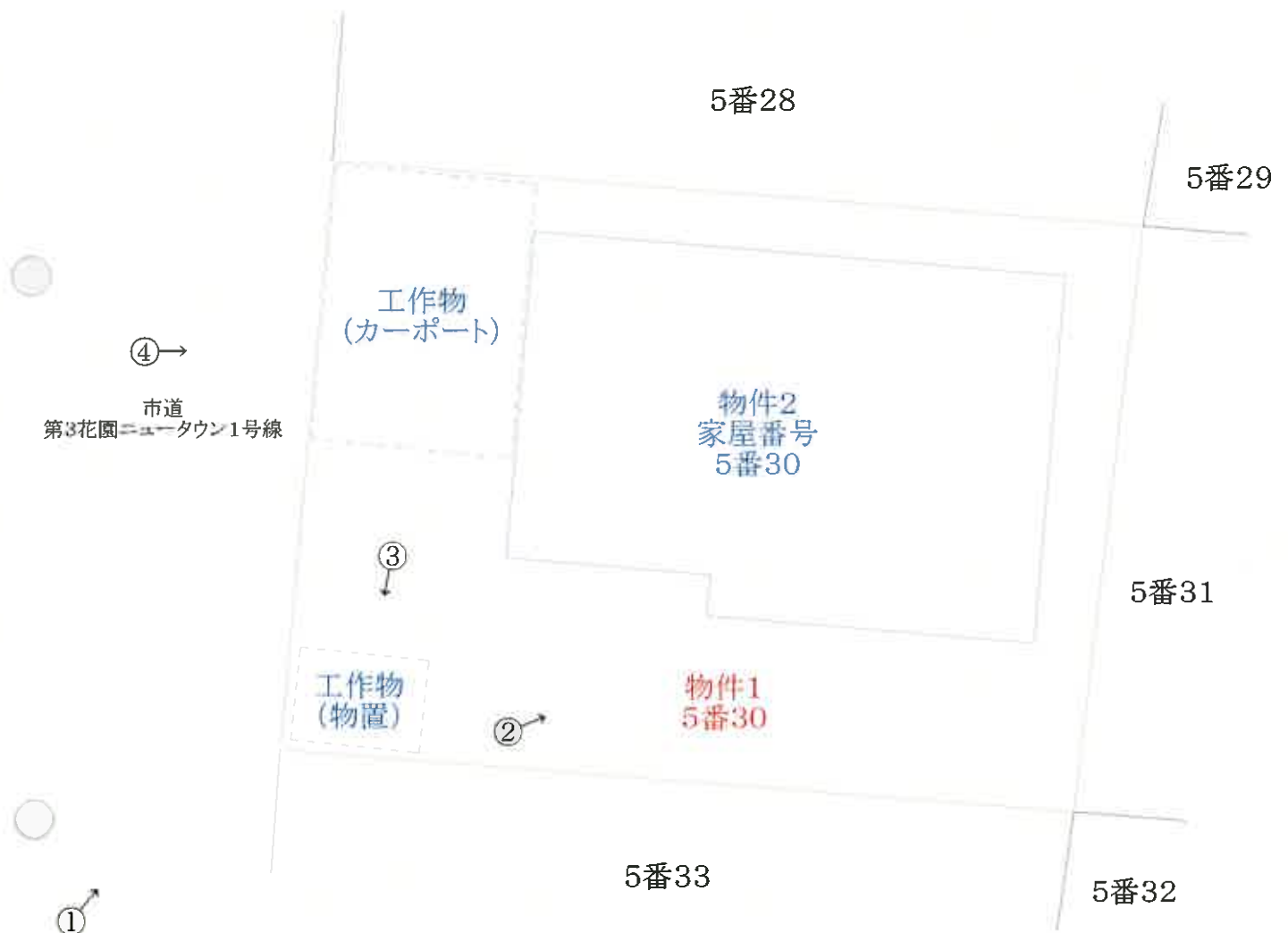
写真4



令和7年(ケ)第7号
土地建物位置関係図



S≒1/150

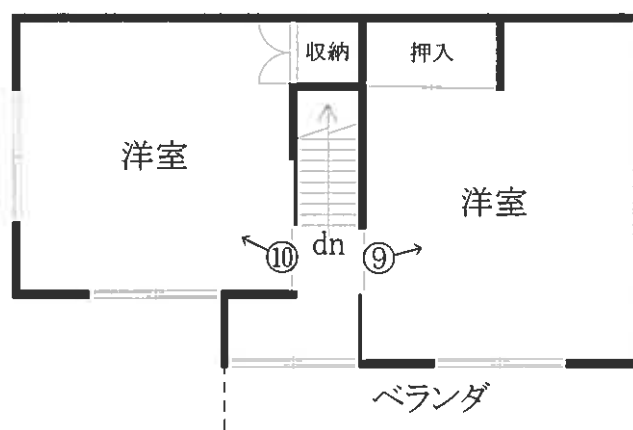


←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。
土地の形状および建物の位置関係は概略を記載したものである。
(9 枚目)

令和7年(ケ)第7号
 物件2
 建物間取図



S ≒ 1/100



←○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。
 (10 枚目)

写真5



写真6



写真7



写真8

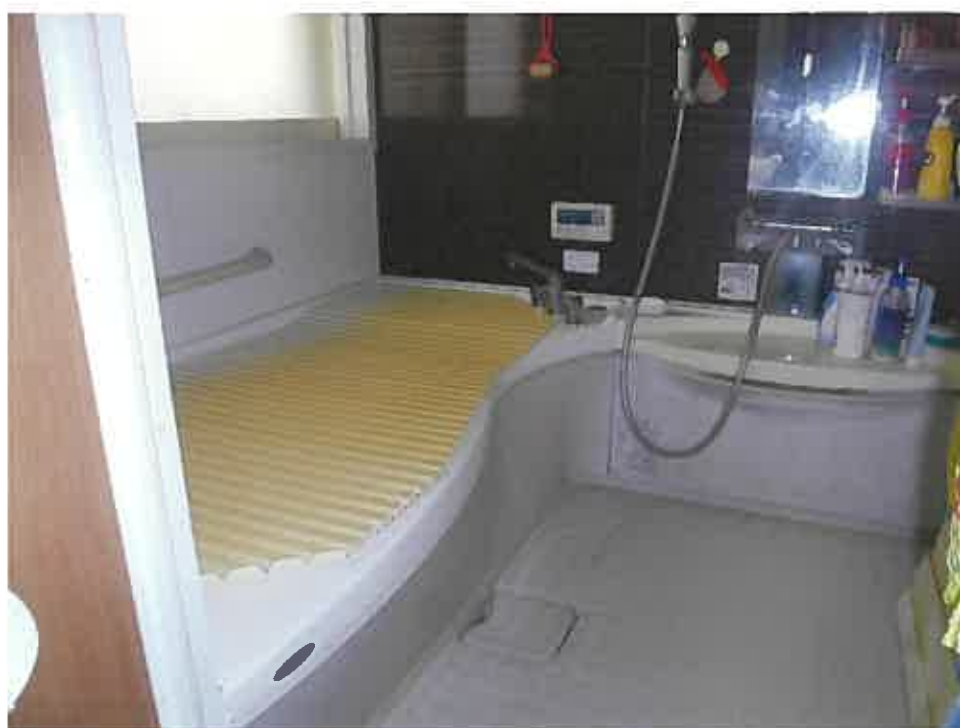


写真9



写真10



令和7年（ケ）第7号
令和7年3月19日 現地調査
令和7年3月27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・2	金 2,450,000円
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,770,000円
物件2(建物)	金 680,000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 (土地)	所 在	盛岡市黒川11地割	特記事項欄参照
	地 番	5番30	
	地 目	宅地	
	地 積	231.92㎡	
	所 有 者	A 持分2分の1 B 持分2分の1	
2 (建物)	所 在	盛岡市黒川11地割 5番地30	同 左
	家 屋 番 号	5番30	
	種 類	居宅	
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
	床 面 積	1階 92.74㎡	
		2階 34.78㎡	
	所 有 者	A 持分2分の1	
		B 持分2分の1	
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。		
2	物件1土地の西側市道沿いには、地面に支柱が固定されたカーポート(工作物)が設置されている。また、南西端付近には、木製物置(工作物)が設置されている。当該物置は、コンクリートブロック上に置かれている状態であり、土地への定着性は認められない(「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「矢幅」駅		北東方	約	6.0 km
	最寄バス停「上黒川」			約	700 m
	盛岡市役所都南総合支所			約	5.3 km
	たもり乙部店			約	1.8 km
	盛岡市立手代森小学校			約	1.5 km
(以上道路距離)					
付 近 の 状 況	対象物件が存する地域は、盛岡市中心市街地の南東郊外、国道396号の東側背後に存しており、一般住宅のほか農地等も見られる住宅地域である。 当該地域の周辺は、果樹畑や原野等が広がっており、地域の西方を南北に走る国道396号沿いには、事業所、店舗、一般住宅等が建ち並んでいる。				
主な公法上の規制等	都 市 計 画 区 分	市街化調整区域（平成11年10月22日編入）			
	用 途 地 域	指定なし			
	建 へ い 率	70%			
	容 積 率	200%（基準容積率200%）			
	防 火 規 制	－			
	そ の 他 の 規 制	－			
画 地 条 件	地 積	231.92㎡			
	間 口	約13.0m			
	奥 行	約18.0m			
	形 状	ほぼ長方形			
	接 道 状 況	中間画地			
	地 勢	概ね平坦			
接 面 道 路 の 状 況	物件1土地は、以下の道路に、等高～1.0m程度高くに接面している。 ・西側幅員約6.2m舗装市道「第3花園ニュータウン1号線（建築基準法第42条第1項第1号道路）」				
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、物件共有者A・B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	なし			
	ガ ス 配 管	なし			
	(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	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。
	周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。
	当該物件は、当該物件の敷地が市街化調整区域に編入される以前から存する建築物、または、市街化調整区域編入後に適法に許可等を得て建築された建築物で、改築・建替えを行う際は、①従前の建築物と同一の敷地、②従前の建築物と同一の構造・用途に限られる。また、③改築・建替後の延べ床面積が、従前の建築物の延べ床面積の1.5倍を超える場合及び当該改築・建替えにより、従前の建築物の建築に要した許可の基準を満たさなくなる場合は都市計画法第43条第1項の規定による許可を得る必要がある。なお、競落後の利用目的が、当該許可を必要とするか否か、上記法令等に適合するか否か、入札参加前に、許可権者(盛岡市)に照会する必要がある。
	物件1土地の西側市道沿いには、地面に支柱が固定されたカーポート(工作物)が設置されている。また、南西端付近には、木製簡易物置(工作物)が設置されている。当該物置は、コンクリートブロック上に置かれている状態であり、土地への定着性は認められない(「現況調査報告書」参照)。

2 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 経 済 的 残 存 耐 用 年	建 築 年 月 日 (登 記 記 載)	昭和60年10月3日 新築
	経 過 年 数	約39.4年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	モルタル等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス、板張り等
	床	フローリング、畳、絨毯等
	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	92.74㎡
	2 階	34.78㎡
	延床面積	127.52㎡
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	建物共有者A・Bが、物件2建物を住居として、分け隔てなく使用し、占有している(「現況調査報告書」参照)。	
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。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1(土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

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	22,500	101.0%	231.92	100.0%	5,270,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示・盛岡-31

地価公示価格 37,500円/㎡ × 時点修正 102.7 / 100 × 標準化補正 100 / 102.0 × 地域格差 100 / 168.0 = 標準画地価格 22,500円/㎡

・ 時点修正 : 地価公示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) +2.0%

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 (相乗積)	+2.0	方位(東)+2
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) +68.0%

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	環境条件	+50.0	居住環境+20 画地整然性+20 地勢等+10
交通接近条件	+12.0	最寄駅+17 最寄商業施設-10 都心距離+5	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

格差率(相乗積) +1.0%

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 (相乗積)	+1.0	方位(西)+1
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。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ÷エ
2	125,000	127.52	3.5%	560,000

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>

耐用年数に基づく方法(定額法) : 経済的耐用年数30年、経過年数39.4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。

$$\text{残価率} \quad 5\% + (1 - 5\%) \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数} \quad 0\text{年}}{\text{経済的耐用年数} \quad 30\text{年}} \right) = 5.0\%$$

観 察 原 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。

$$\diamond \text{現価率} : \quad \begin{array}{c} \text{定額法} \\ 5.0\% \end{array} \times \left(1 - \begin{array}{c} \text{観察原価法} \\ 30\% \end{array} \right) = 3.5\%$$

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 土地利用権価格

物件番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格 (円) ア×イ＝ウ
1	5,270,000	20% 法定地上権	1,050,000

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

物件番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等 価格の加算 (円) (2①ウ) イ	占有減価修正 ウ	市場性修正 エ	競売市場修正 オ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	5,270,000	-1,050,000		70%	60%	1,770,000
2	560,000	1,050,000	100%	70%	60%	680,000
一括価格 (合計)						2,450,000

ウ 占有減価修正 : 特に必要ないものと判断した。

エ 市場性修正 : 市街化調整区域内に存しており、経済的残存耐用年数が満了した建物であることから老朽化・機能的陳腐化等が懸念されること等を考慮し、周辺の市場動向等を勘案して査定した。

オ 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

【地価公示標準地・盛岡－31】

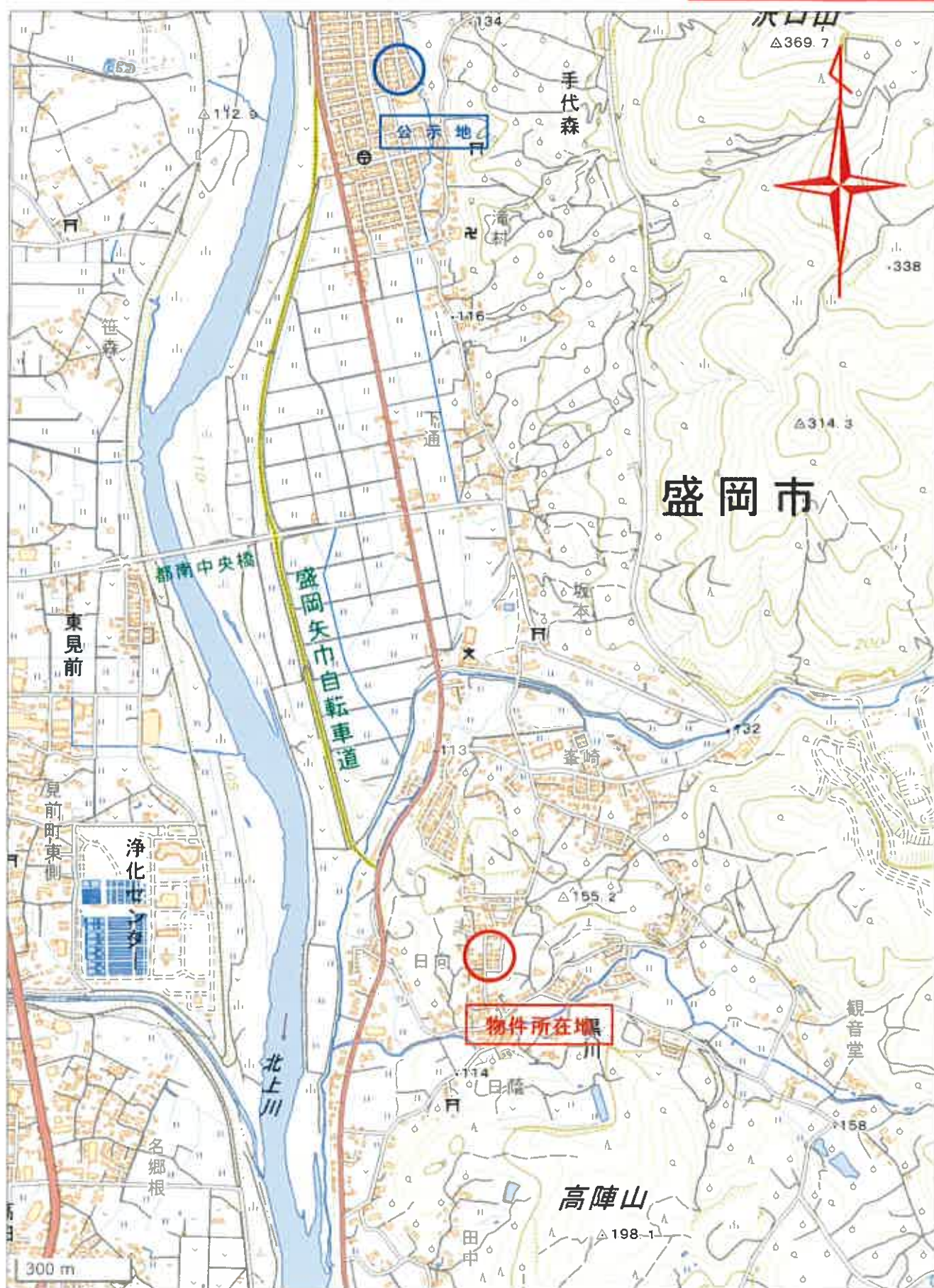
所 在	盛岡市手代森14地割16番142	
価 格 時 点	令和7年1月1日	
価 格	37,500円/㎡	
地 積	224㎡	
地 域 の 概 要	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	
接 面 道 路	東側幅員6.2m舗装市道	
供 給 処 理 施 設	上水道・下水道・ガス	
位 置	JR東北本線「岩手飯岡」駅の東方4.3km	
用 途 指 定 等	市街化調整区域	
	指定建ぺい率	70%
	指定容積率	200%

第7 附属資料の表示

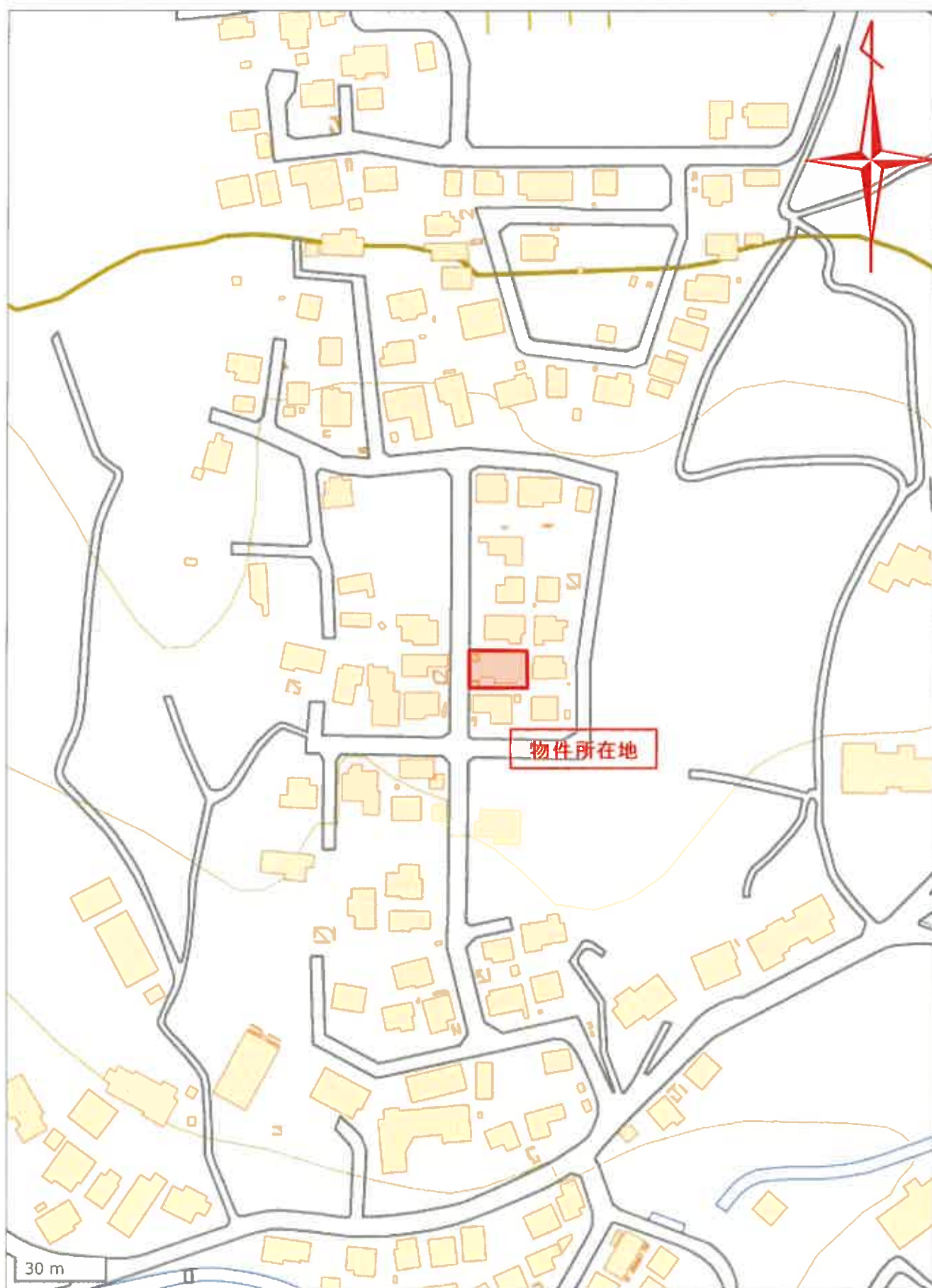
- 1 位置図(国土地理院発行地形図を加工して作成)
- 2 公図写
- 3 地積測量図
- 4 建物図面・各階平面図
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上

位置図



位置図



出典：国土地理院発行地形図

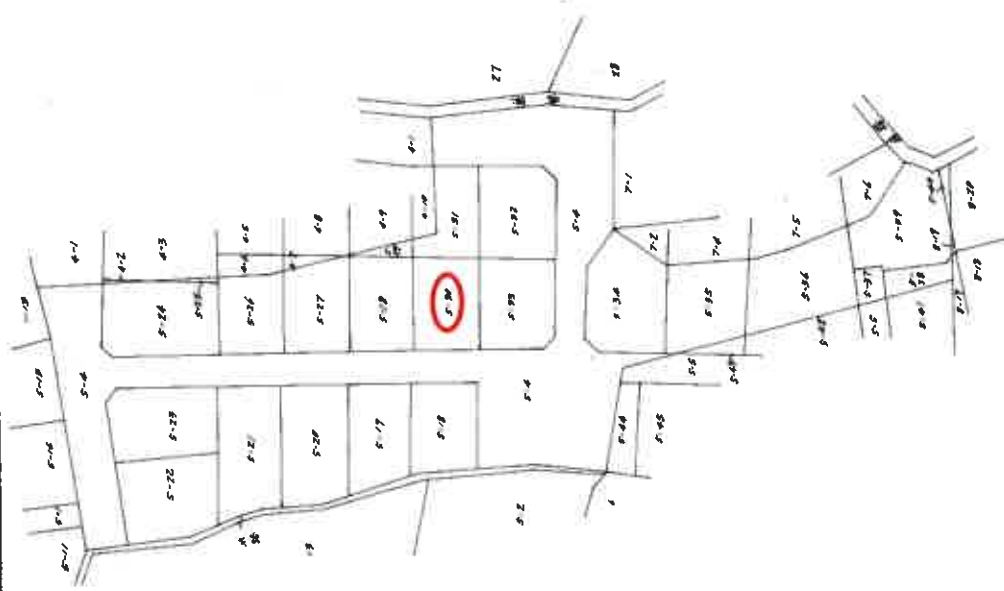
公 函 写



縮尺：1/1,000

地積測量圖上地所在圖

土地の所在



(日版第9)

縮尺 $\frac{1}{1,000}$

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

789616

前 園 後

4/7

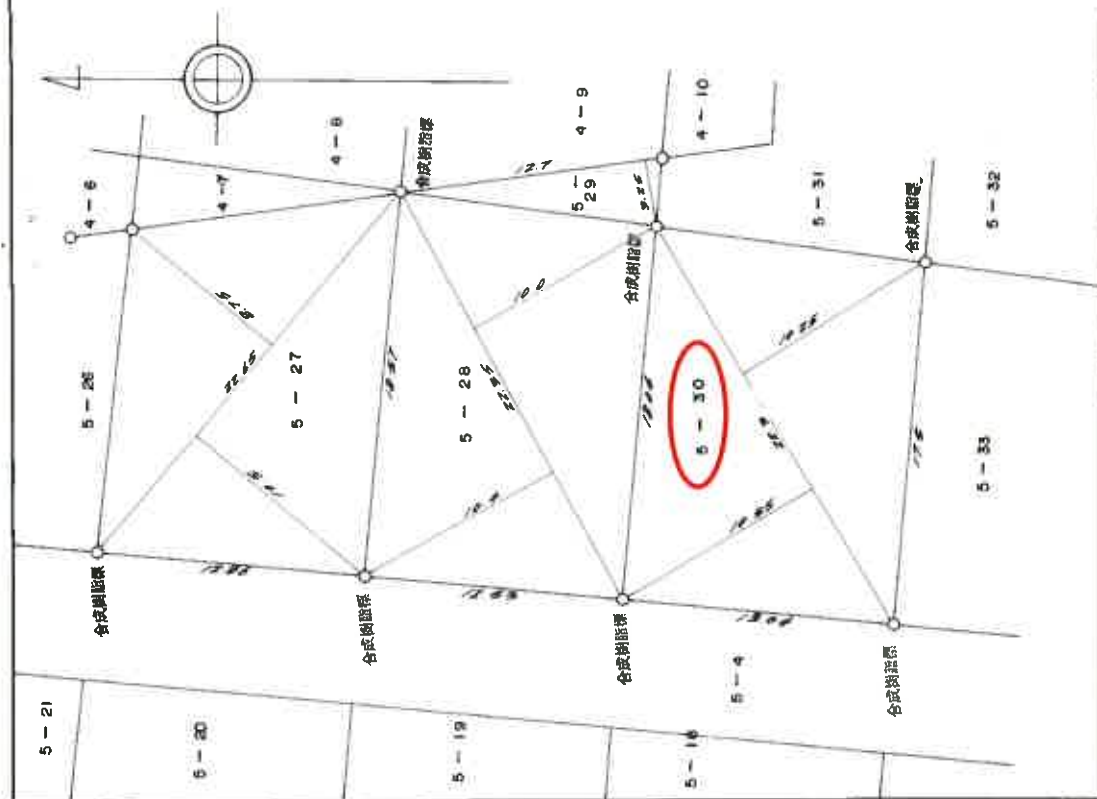
地 積 測 量 図

新 5-27.5-28
5-29.5-30

地 番

土地の所在

東京都府中市大字黒川11地割序二角



5-27
22.65 x (8.75 + 10.5) x 1/2 = 218.00625 m²

5-28
22.35 x (10.0 + 10.4) x 1/2 = 227.97 m²

5-29
12.7 x 3.25 x 1/2 = 20.6375 m²

5-30
22.5 x (10.25 + 10.55) x 1/2 = 231.92 m²

縮尺 1/250

縮小：A3 → A4

922418

各階平面図

家屋番号

5-30

建物の所在

愛知県豊橋市黒川11地割字三角5番地30

建物図面
各階平面図



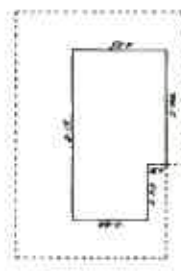
巻掛求積

8.19×7.28=59.6232

7.28×2.30=16.7440

92.7472

巻掛床面積 92.74㎡



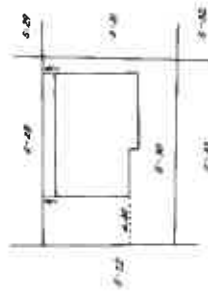
武階求積

5.96×4.55=27.1180

3.64×2.30=8.3720

35.4900

武階床面積 35.49㎡



(日割縮)

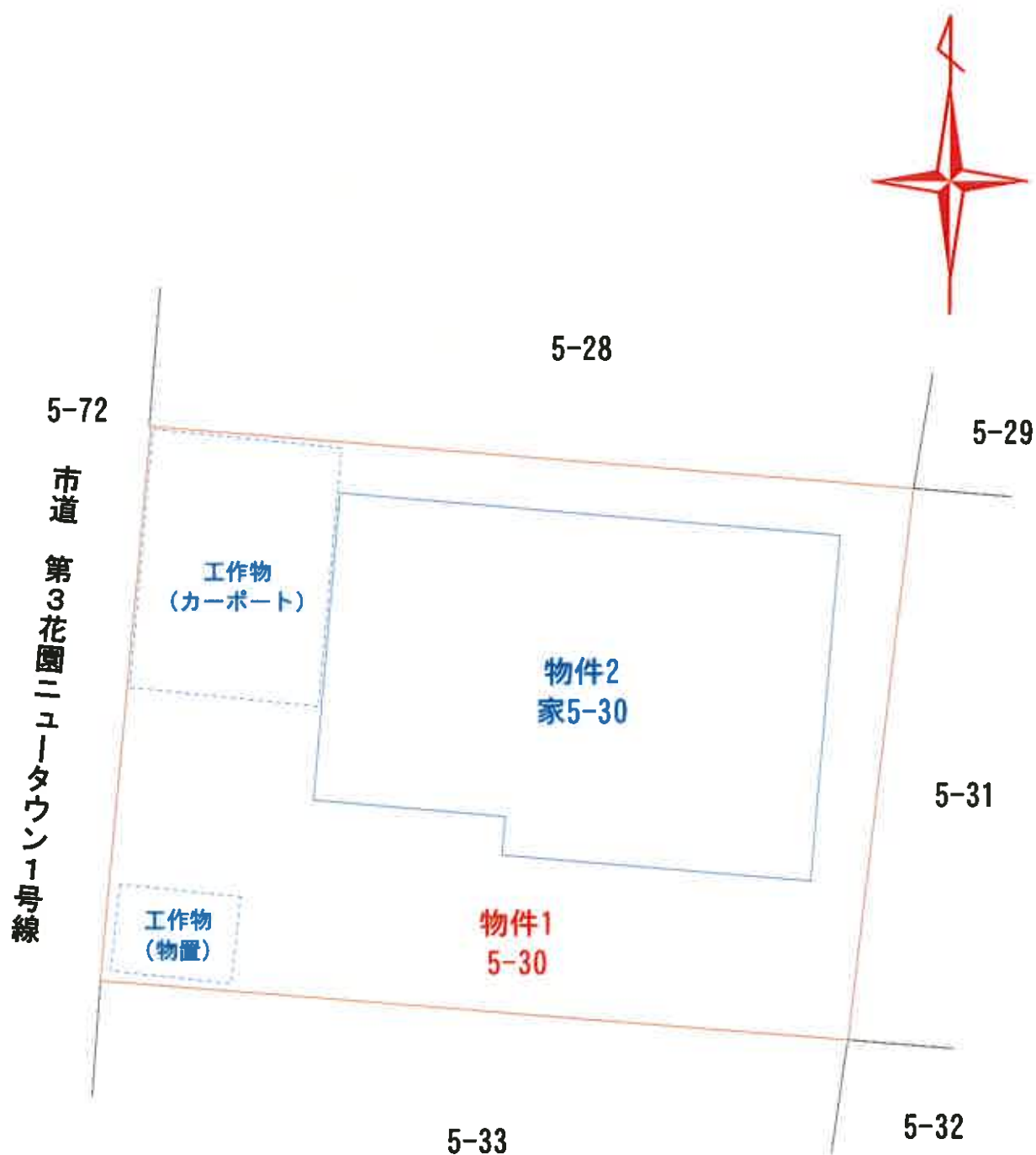
縮尺 1/250

縮尺 1/500

縮小：A3→A4

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第7号

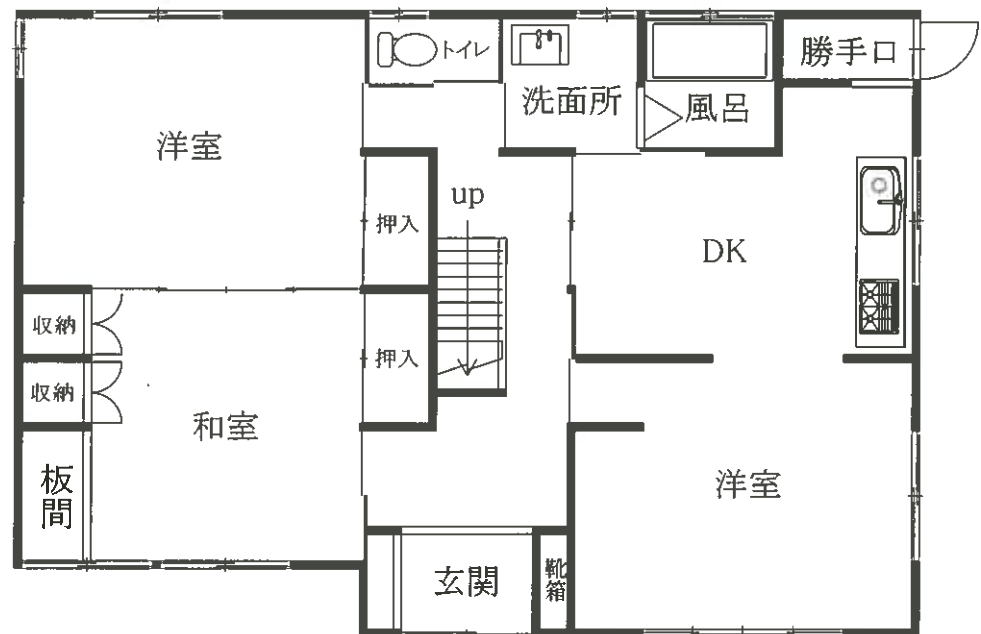


※ 土地の形状、建物の位置等は、概略についての便宜的な表示である。

縮尺：1/150

建物間取図

令和7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