

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 8月 7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 8月22日 午前 9時00分から 令和 7年 8月29日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 9月 5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 7年 9月19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 7年 8月 7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	3, 470, 000 2, 776, 000	一括	694, 000	22, 389	5, 437
1	1, 940, 000				
2	1, 530, 000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------|
| 1 | 所 在 | 盛岡市材木町 |
| | 地 番 | 99番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 94.61平方メートル |
| 2 | 所 在 | 盛岡市材木町99番地 |
| | 家屋 番号 | 99番 |
| | 種 類 | 事務所・居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺鉛メッキ鋼板交葺平家建 |
| | 床 面 積 | 59.91平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7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1】

Dが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【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

【物件番号2】

本件建物と売却対象外建物（家屋番号98番の4）の隔壁が取り除かれ、両建物が一体として利用されている。

《 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、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 | 盛岡市材木町 |
| | 地 番 | 99 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 94.61 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 盛岡市材木町 99 番地 |
| | 家屋 番号 | 99 番 |
| | 種 類 | 事務所・居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺鉛メッキ鋼板交葺平家建 |
| | 床 面 積 | 59.91 平方メートル |



令和7年(ケ)第13号

令和7年3月25日受理

令和7年6月3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 | 盛岡市材木町 |
| | 地 番 | 99番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 94.61平方メートル |
| 2 | 所 在 | 盛岡市材木町99番地 |
| | 家屋番号 | 99番 |
| | 種 類 | 事務所・居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺鉛メッキ鋼板交葺平家建 |
| | 床 面 積 | 59.91平方メートル |

不動産の表示	「物件目録（物件１、２）」のとおり													
住居表示	盛岡市材木町２番２５号													
土地	物件１													
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（Ｄ） 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」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 ☐ 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: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が、本建物を、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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年（ ）第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件 1 関係)	
所 在	盛岡市材木町 9 8 番地
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 9 8 番の 4
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 ☐
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 (概 略)	1 階 3 2 . 7 7 平方メートル 2 階 1 6 . 0 6 平方メートル
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (D) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和 3 5 年ころ (登記記録上の新築日) ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	

(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、南側で「道」に接面している。

現況、本土地は、南側で幅員約4.0メートルの舗装された道路に接面している。

この舗装された道路（以下「当該道路」という。）は、盛岡市の市道には認定されていない。しかしながら、評価人が盛岡市に聴取したところでは、盛岡市が管理しているとのことである。当該道路の西端に設置されているガードレール下部を含んだうえでの現地計測では、当該道路の幅員は約4.0メートルであった。盛岡市建築指導課に評価人が聴取したところによると、幅員が4メートル以上あるのであれば、建築基準法第42条第1項第3号に規定する道路に該当すると扱える可能性が高いとのことである。

一方、評価人が岩手河川国道事務所における河川現況台帳図を確認したところ、当該道路の一部が北上川の河川区域に含まれているように見えるとのことであった。

以上から、買受人において、増改築や建替等を検討する際には、当該道路を幅員4メートル以上の建築基準法上の道路として扱えるか否かについて、関係各所での確認や協議等が必要であると思料される。

- 3 本土地に、隣地に建築された目的外建物が越境している。（目的外建物の概況のとおり）このことに関して、目的外建物（家屋番号98番の4）登記名義人であるDに照会文書を送付したところ、物件1 土地を借りることについての契約等はない旨の回答があった。よって、越境部分の土地使用権原については不明であるが、目的外建物が、平成22年12月24日及び平成23年1月12日に有限会社きづやからDの父である故Bに所有権移転がなされるまでは、土地と建物がともに有限会社きづやの所有であったこと、有限会社きづやは取締役が故C1名のみの会社であり、故Bは故Cの弟であることから、黙示の使用貸借契約があるのではないかと推測する。

■物件2 建物関係

- 1 本建物は、目的外建物（家屋番号98番の4）と接合してつながっており、行き来することができる。
- 2 本建物内には、事業で使用していたと思われる機材や商品と思われる物が残置されている。（写真5 参照）

（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 (有限会社きづや取締役)	有限会社きづやの取締役であった故Cが亡くなり、私が仮取締役 に選任されました。しかしながら本件の処理を目的として選任され たわけではなく、物件1、2について、特に何か情報を持っている ということはありません。
■ D	家屋番号98番の4の建物が、物件1土地にはみ出していること について、契約等はありません。

(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7年3月26日(水)	執行官室(郵便)	法務局へ登記関係資料交付申請
令和7年3月26日(水)	盛岡市役所	課税関係資料申請(事務員)
令和7年3月26日(水)	執行官室	道路照会(HP閲覧)
令和7年5月14日(水) 9:15~9:17	執行官室(電話)	A(有限会社きづや仮取締役)に現況調査期日を通知し、立会いを依頼。
令和7年5月14日(水) 11:10~11:40	物件所在地	物件確認、外観調査
令和7年5月22日(木) 10:00~10:40	物件所在地	A、E立会いのもと、物件に立入調査 評価人同行
令和7年5月22日(木) 15:05~15:25	法務局	隣地上の建物登記と建物図面取得
令和7年5月26日(月)	執行官室(郵便)	D(隣地の建物登記名義人)に照会文書送付

(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 7年 5月22日
目的物件は不在であったので、解錠技術者に解錠させ、立会人E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

イ	100-4	ハ	293-5	ホ	297-2	ト	298-3	リ	299-5	※	3-14
ロ	100-5	ニ	294-2	ヘ	297-5	チ	299-4	ヌ	3-13	つづく	



材木町

(7 枚目)

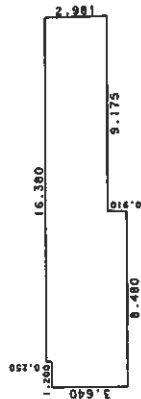
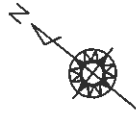
A3判をA4判に縮小

建物図面 各階平面図

家屋番号	99番
建物の所在	盛岡市材木町99番地

各階平面図

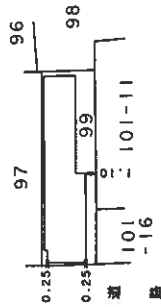
929627



求積表

1.200 × 3.640	=	4.368000
7.280 × 3.890	=	28.319200
(9.100 + 9.175) × 2.980 / 2	=	27.229750
計		59.916950

床面積 59.91㎡



作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

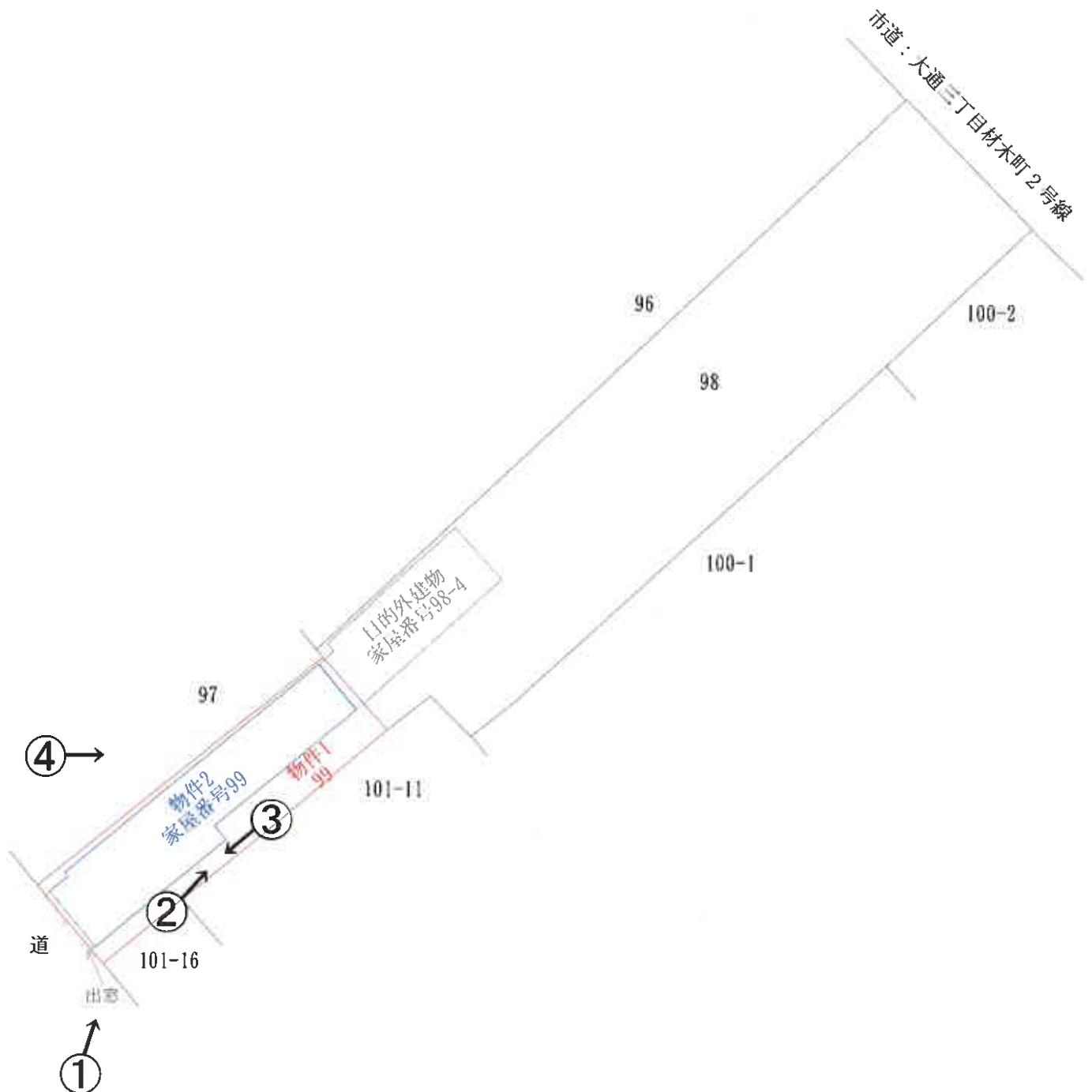
平成11.11.16

令和7年（ケ）第13号



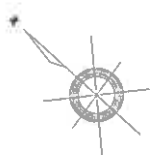
S≒1:300

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。

物件2 建物間取図



S≒1:100

家屋番号98番の4と接合してつながっている



←○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



(1 2 枚目)

写真 5



写真 6



写真 7



写真 8



写真 9



写真 1 0



(1 5 枚目)

令和7年（ケ）第 13 号
令和7年5月22日 現地調査
令和7年6月6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

佐々木 健一

第1 評価額

一 括 価 格	
物件1 ～2	金 3,470,000 円
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,940,000 円
物件2 (建物)	金 1,530,000 円

- 1 一括価格は、物件1～2の各不動産について、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	所 在 盛岡市材木町 地 番 99番 地 目 宅地 地 積 94.61㎡ 所 有 者 有限会社きづや		同左
2	所 在 盛岡市材木町99番地 家屋番号 99番 種 類 事務所・居宅 構 造 木造瓦葺鉛メッキ鋼板交葺平家建 床 面 積 59.91㎡ 所 有 者 有限会社きづや		同左
番号	特 記 事 項		
1	以下の目的外建物の一部が物件1土地上に越境している。 所 在 : 盛岡市材木町98番地 家屋番号 : 98番の4 種 類 : 倉庫 構 造 : 木造瓦葺鉛メッキ鋼板葺2階建 床 面 積 : 1階 32.77㎡ 2階 16.06㎡		

第4 目的物件の位置・環境等

1 目的土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	JR東北本線ほか「盛岡」駅の北方・約650mに所在する。 「材木町南口」バス停から 西方へ 約70m 盛岡市役所 約1.6km 盛岡市立河北小学校 約750m マルイチ材木町店 約500m （いずれも道路距離）	
付近の状況	目的物件が存するのは、小売店舗、マンション等が建ち並ぶ商業地域の背後に駐車場、一般住宅等が存する地域である。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分	都市計画区域・市街化区域
	用途地域	商業地域
	建蔽率	80%
	容積率	600%
	防火地域	準防火地域
	その他の規制	盛岡市立地適正化計画による都市機能誘導区域（中心拠点）
画地条件	地積	94.61㎡
	間口	約5m
	奥行	約18.5m
	形状	ほぼ長方形
	接道状況	中間画地
	その他	地勢はほぼ平坦
接面道路の状況	南西側：幅員約4.0mの舗装済道路にほぼ等高接面 当該道路の建築基準法による扱いを含む詳細については特記事項に記載	
土地の利用状況等	物件2建物の敷地として利用されている。また、目的外建物（家屋番号98番の4）の一部が越境して物件1土地上に存する。	
供給処理施設	上水道：なし ガス配管：なし 下水道：なし (注)「あり」とは当該供給処理施設が目的土地の敷地内に引込まれていることをいう。「なし」とは目的土地の敷地内に引込まれていないことをいう。	

特記事項	目的外建物（家屋番号98番の4）の一部が物件1土地上に越境しており、当該目的外建物の概要は「第3 目的物件」に記載のとおり。 ・登記によると昭和35年月日不詳新築 ・登記名義人はD ・有限会社きづやとDとの間で、黙示の使用貸借契約が存在するのではないかと推測される。（詳細は現況調査報告書4枚目）
	南西側道路について ・当該道路は盛岡市の市道には認定されていないが、盛岡市が管理する公図上の「道」である。 ・当該道路の西端に設置されているガードレール下部を含んだうえでの現地計測では、幅員は約4.0mであった。 ・盛岡市建築指導課への聴取によると、幅員が4m以上あるのであれば建築基準法第42条第1項第3号道路に該当すると扱える可能性が高いとのことである。 ・岩手河川国道事務所における河川現況台帳図を確認したところ、当該道路の一部が北上川の河川区域に含まれているように見える。 ・買受人において建物の増改築や建替等を検討する際には、当該道路を幅員4m以上の建築基準法上の道路として扱えるか否かについて、関係各所での確認や協議等が必要であると思料される。
	供給処理施設について、上水道、ガス配管、下水道のいずれも南西側道路には整備されていない。
	盛岡市防災マップによると以下の区域に含まれる。（いずれも洪水災害） ・大部分が浸水深の目安3.0～5.0m未満の区域 ・早期の立退き避難が必要な区域 ・河岸侵食によって家屋倒壊等の危険がある区域
	周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。
	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。

2 目的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 残存耐用年数	建 築 年 月 日 ： 昭和15年築 （令和6年度固定資産名寄帳兼課税台帳） 経 過 年 数 ： 約85年 経済的残存耐用年数： 0年
仕様	構 造 ： 木造 屋 根 ： 瓦垂鉛メッキ鋼板交葺 外 壁 ： サイディング、木板張り等 内 壁 ： 内装用化粧板等 天 井 ： 天井化粧板、あらわし等 床 ： コルクタイル、ベニヤ等 設 備 ： 電気、給排水衛生等 そ の 他 ： 特になし (注)建物に附属する各種設備について、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である。
床面積（現況）	「第3 目的物件」に記載のとおり
現況用途等	現 況 用 途 ： 事務所・物置 間 取 り ： 別紙「建物間取図」のとおり
品等	劣る
保守管理の状態	劣る（詳細は下記「特記事項」に記載）
建物の利用状況	建物所有者が空事務所・物置として管理占有している。
特記事項	保守管理の状態としては以下のとおり。 ・外壁には経年による日焼け・退色が見られる箇所がある。 ・内壁、天井及び床には経年による退色、汚れ、摩耗等が見られる。 ・事業で使用していたと推測される機材や商品と思われる物等が残置されている。 目的外建物（家屋番号98番の4）と接合してつながっており、北東端の内部から行き来することができる。 南西端の出窓部分が南西側道路に越境している可能性がある。 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 ア	個別格差 イ	地積 ウ	建付減価 エ	建付地価格 ア×イ×ウ×エ÷オ
1	97,200円/㎡	0.700	94.61㎡	0.900	5,790,000円

ア 標準画地価格：（公示価格等からの規準）

地価公示標準地 盛岡5-3

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $121,000\text{円/㎡} \times 100.7/100 \times 100/100.0 \times 100/125.4 \approx 97,200\text{円/㎡}$

◇ 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： ±0.0%（相乗積）

なし ±0%

◇ 地域格差： 25.4%（相乗積）

街路条件 +10%（幅員、系統連続性）

交通接近条件 ±0%

環境条件 +20%（繁華性の程度）

行政的条件 ±0%

その他の条件 ▲5%（容積率）

イ 個別格差： ▲30.0%（相乗積）

道路要確認 ▲30.0%（南西側道路を幅員4m以上の建築基準法上の道路として扱えるか否かについて、関係各所での確認や協議等が必要であると思料されることを考慮）

ウ 地 積： 登記数量

エ 建 付 減 価： 経済的残存耐用年数が満了している建物が存することを考慮した。

② 物件2（建物）

築年数や建物の保守管理の状況を考慮し、備忘価格として10,000円とした。

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

物件 番号	建付地価格 ア(1①オ)	土地利用権等割合 イ (対応建物)	土地利用権等範囲 ウ	土地利用権等価格 ア×イ×ウ÷エ
1	5,790,000円	0.45 法定地上権 (物件2)	92.22㎡/94.61㎡	2,540,000円
		0.10 使用借権 (目的外)	2.39㎡/94.61㎡	10,000円

イ 土地利用権等割合：物件2建物の土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を45%と査定した。

目的外建物の土地利用権を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

ウ 土地利用権等範囲：物件1土地について、物件2建物及び目的外建物に対応する土地利用権等の及ぶ範囲を建築面積比率を考慮して査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 ア(1①オ/1②)	土地利用権等価格 の控除及び加算 イ(2①エ)	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	5,790,000円	▲2,550,000円		1.00	0.60	1,940,000円
2	10,000円	+2,540,000円		1.00	1.00	0.60
一括価格(合計)						3,470,000円

ウ 占有減価修正：修正の必要はなし。

エ 市場性修正：修正の必要はなしと査定した。

オ 競売市場修正：「第2 評価の条件」に記載した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

地価公示価格（盛岡5-3）

所 在 ： 盛岡市材木町75番1

価 格 ： 121,000円/㎡

位 置 ： JR東北本線ほか「盛岡」駅の北方830m（道路距離）

価 格 時 点 ： 令和7年1月1日

地 積 ： 301㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路 ： 北東 14m市道

用 途 指 定 等 ： 都市計画区域・市街化区域 商業地域（建蔽率80%、容積率400%）

地 域 の 概 要 ： 小売店舗、マンション等が建ち並ぶ商業地域

第7 附属資料

位置図

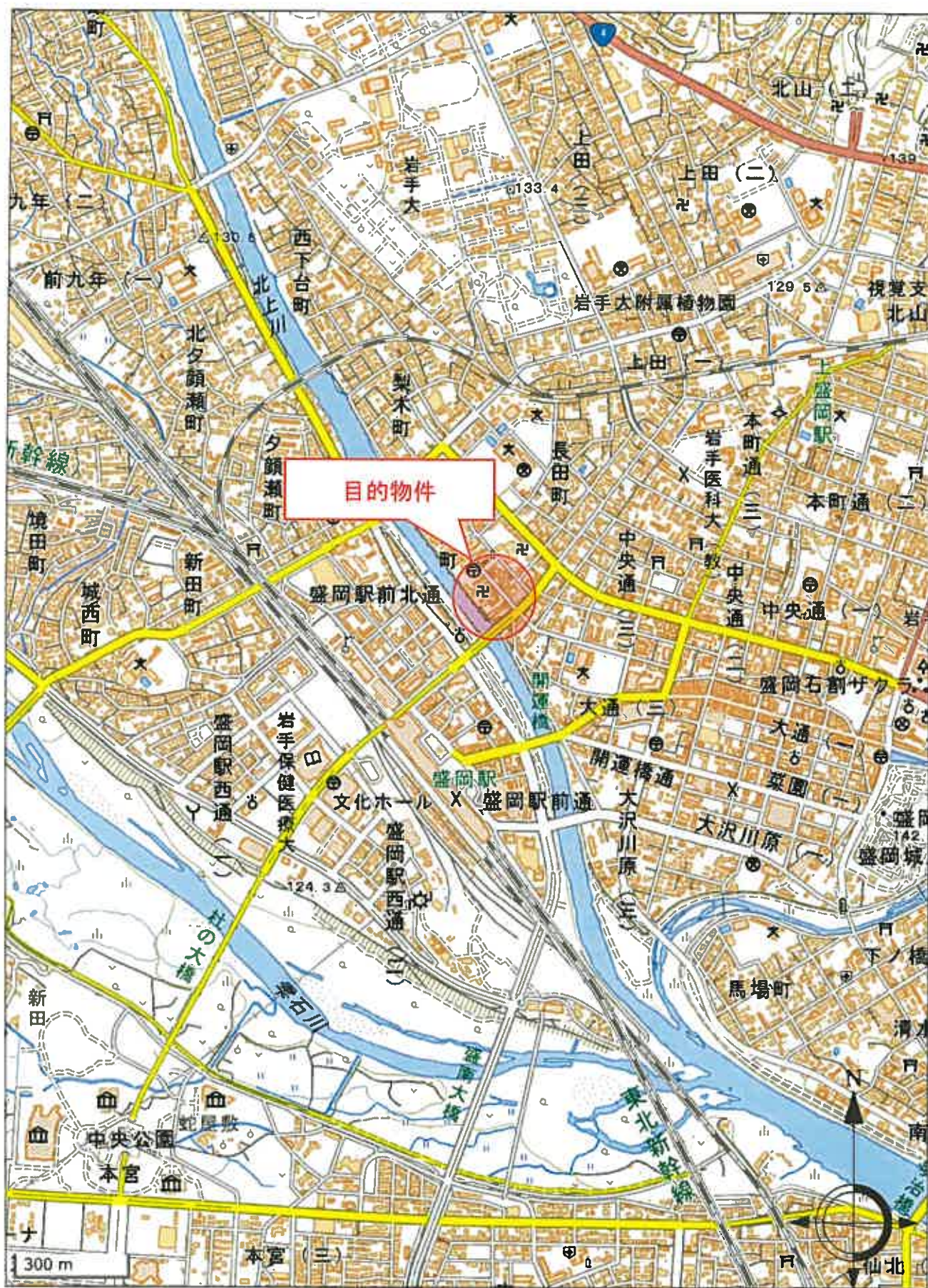
公図写し

建物図面・各階平面図写し

土地建物位置関係図

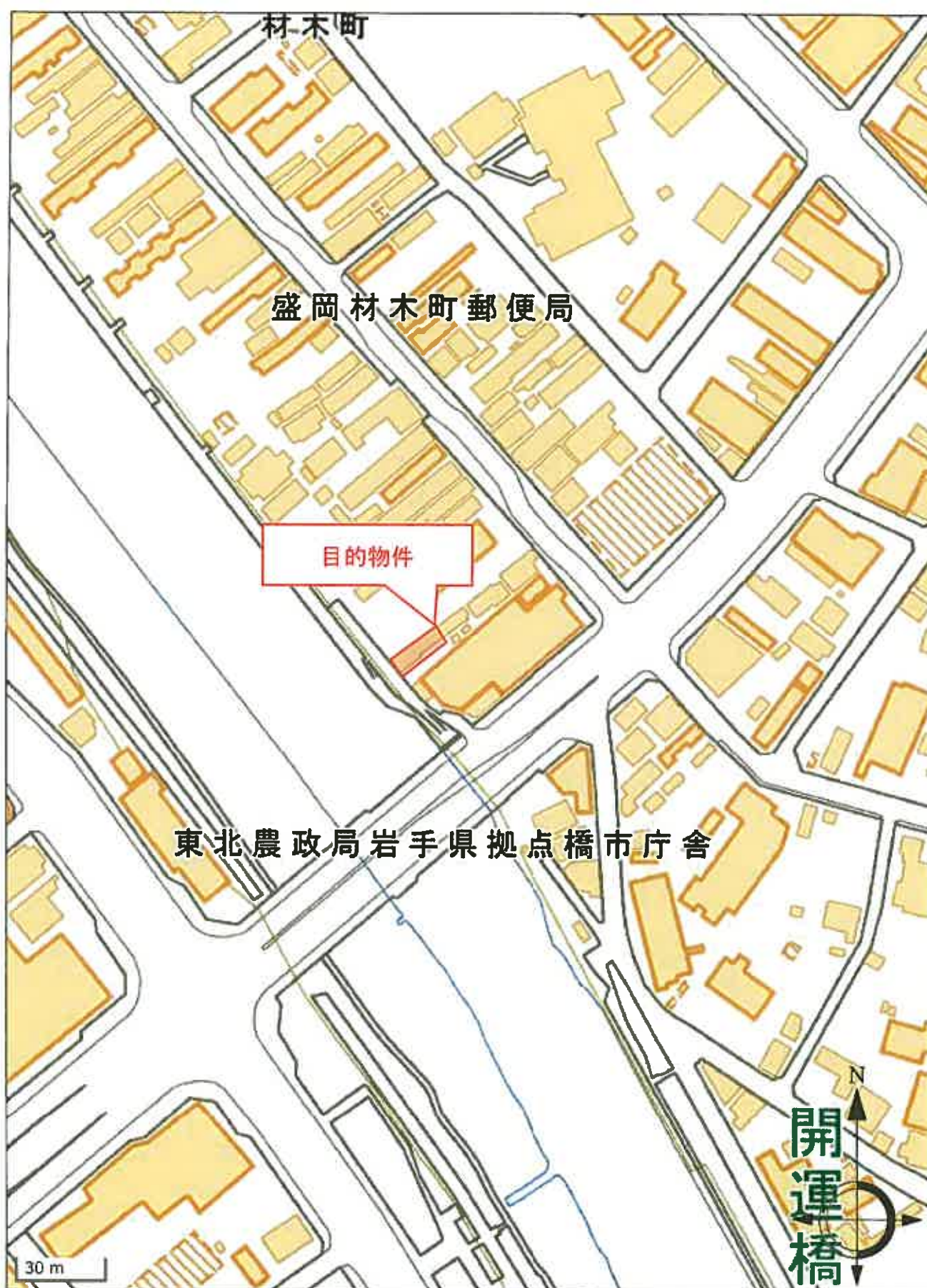
建物間取図

位置図



地理院地図(電子国土Web)を加工して作成

位置図



地理院地図(電子国土Web)を加工して作成



材木町

部 分	所 在	盛岡市材木町				地 番	99番	
出 力 縮 尺	1/1200	精 度 区 分	座 標 系 又 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	

(1/2)

(A4に縮小)

建物図面・各階平面図写し

登記年月日：平成11年11月16日

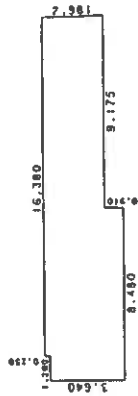
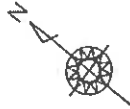
建物図面 各階平面図

929627 各階平面図

99番

家屋番号

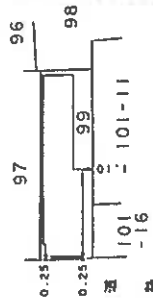
建物の所在
盛岡市材木町99番地



床面積

$1.200 \times 3.640 = 4.368000$
 $7.380 \times 3.890 = 28.519200$
 $(9.100 + 9.175) \times 2.980 / 2 = 27.229750$
 計 59.916950

床面積 59.91㎡



申請人

縮尺 1/250

製作者

縮尺 1/500

平成11116

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(盛岡地方建設局管理)

令和7年2月3日

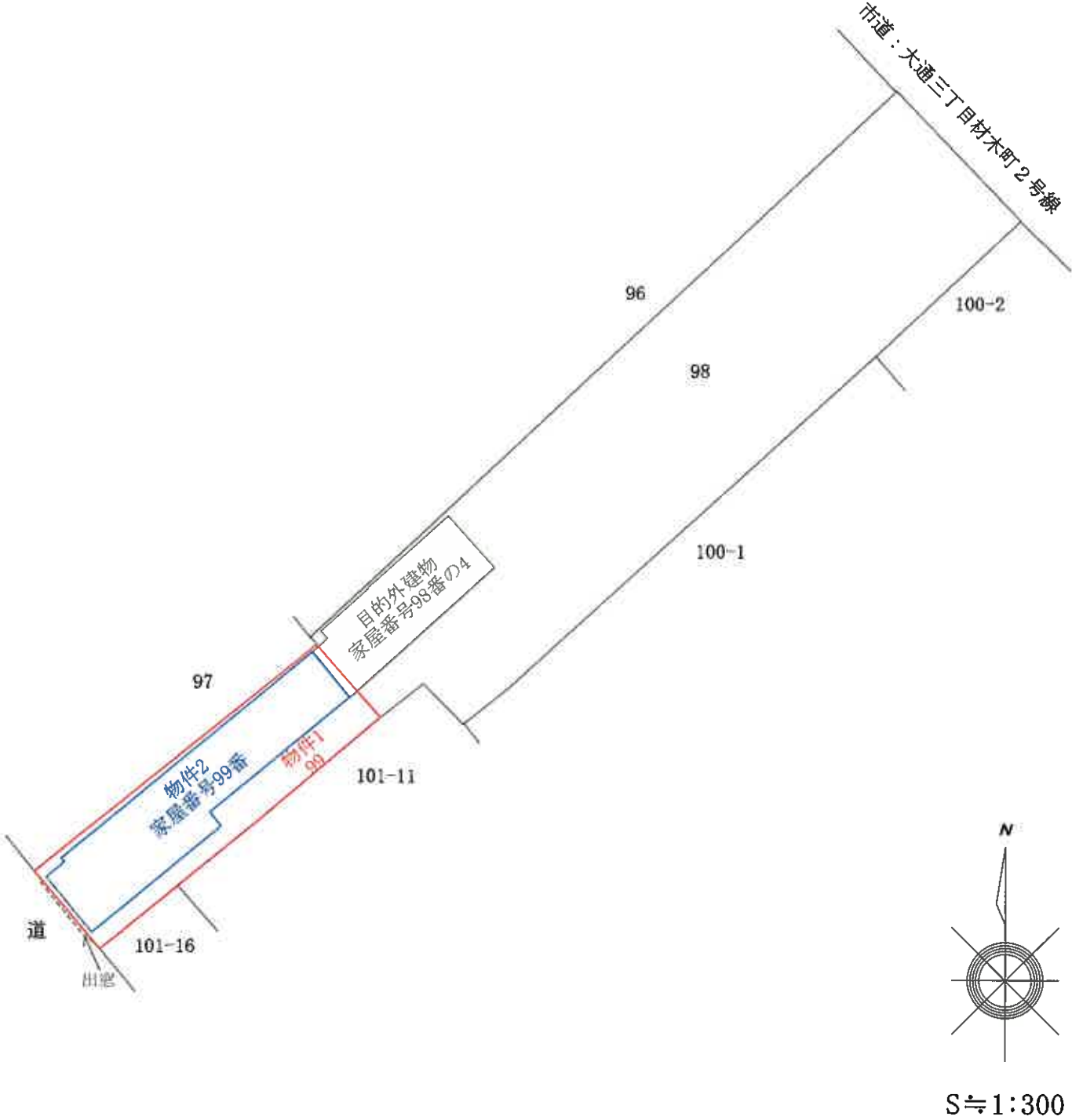
仙台支務局

登記官

整理番号：H41081-1

(A4に縮小)

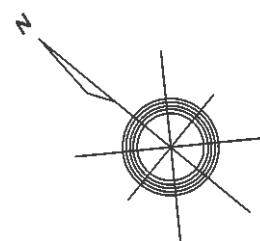
土地建物位置関係図



※土地建物の位置、範囲及び形状等は概略についての便宜的な表示である。

建物間取図 (物件2)

家屋番号98番の4と接合してつながっている



S ≒ 1:100

※概略を記載したものであり、建具・設備の配置、仕様及び規格は便宜的な表示である。