

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, ス) 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。		
	☐	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 令和 7年 9月 5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 9月19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 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	18,240,000 14,592,000		3,648,000	154,772	23,081
				</	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 盛岡市中央通三丁目7番地15

建物の名称 ランドシティ中央通

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中央通三丁目7番15の901

建物の名称 901

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 83.42平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 盛岡市中央通三丁目7番15

地 目 宅地

地 積 707.18平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 135350分の8854



物 件 明 細 書

令和 7年 7月14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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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1】

管理費等の滞納あり。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 盛岡市中央通三丁目7番地15

建物の名称 ランドシティ中央通

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中央通三丁目7番15の901

建物の名称 901

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 83.42平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 盛岡市中央通三丁目7番15

地 目 宅地

地 積 707.18平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 135350分の8854



令和7年(ケ)第21号
令和7年4月14日受理
令和7年6月2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 (一棟の建物の表示)

所 在 盛岡市中央通三丁目 7番地15

建物の名称 ランドシティ中央通

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 中央通三丁目7番15の901

建物の名称 901

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 83.42平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 盛岡市中央通三丁目7番15

地 目 宅地

地 積 707.18平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 135350分の8854

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	盛岡市中央通三丁目7番5-901号	
建物	物件1	
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 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住居として使用し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	(以下は月額) 管理費 15,900円 修繕積立金 29,660円 駐車場使用料 25,000円 円	令和7年4月30日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年9月分～令和7年4月分 (駐車場使用料、水道代、町内会費が含まれている可能性がある。) 計 528,560円
管理費等照会先	ランドシティ中央通管理組合	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷地権	符号1	
概況地目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
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 ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号 1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
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	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
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 建物関係

- 1 本建物は、10階建てランドシティ中央通の9階にある建物である。
- 2 Aの陳述及び建物内の状況から、本建物はAが住居として使用し、占有しているものと認められる。
- 3 ランドシティ中央通の規約第28条には、管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても行うことができる旨定められている。

物件 1 敷地権の目的である土地関係

- 1 公図上、本土地の南側が盛岡市所有の公衆用道路（101番1）に接面している。
現況、本土地の南側が幅員約6メートルの舗装市道「中央通三丁目14号線」に接面している。
- 2 本土地内には18台分の平場の駐車場、自転車置き場、タイヤ置場、受水槽等が設けられている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ A (債務者兼所有者)	私は物件1の所有者です。私が住居として使用しています。 調査に立ち会うことができないため、妻が調査に立ち会います。 (5月16日 現場で電話にて聴取)
■ B (Aの妻)	私は所有者Aの妻です。調査に立ち会います。 物件を私達が住居として使用しています。 入居する際に内装を変更しています。

(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7年4月14日(月)	執行官室(郵便)	法務局へ登記関係資料交付申請
令和7年4月14日(月)	執行官室(HP閲覧)	市道確認
令和7年4月15日(火)	市役所(事務員)	盛岡市役所へ固定資産税名寄せ等交付申請
令和7年4月24日(木)	執行官室(郵便)	管理会社へ管理費等の調査
令和7年5月1日(木)	執行官室(郵便)	現況調査期日通知
令和7年5月16日(金) 13:00~13:15 16:00~16:31	物件所在地	B立会いのうえ、 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、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□ 令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠さ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

(5 枚目)

A 3 判をA 4 判に縮小



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

地番区域見出し
中央通3丁目

請求部	所在	盛岡市中央通三丁目				地番	7番15			
出力縮	1/500	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和54年2月14日				備付年月日(原図)		補記事項			

809306

前 7-2 後 7-2

地積測量図

7-15 7-2

土地の所在 盛岡市中央通三丁目

求積表

測量年月日 平成17年2月24日

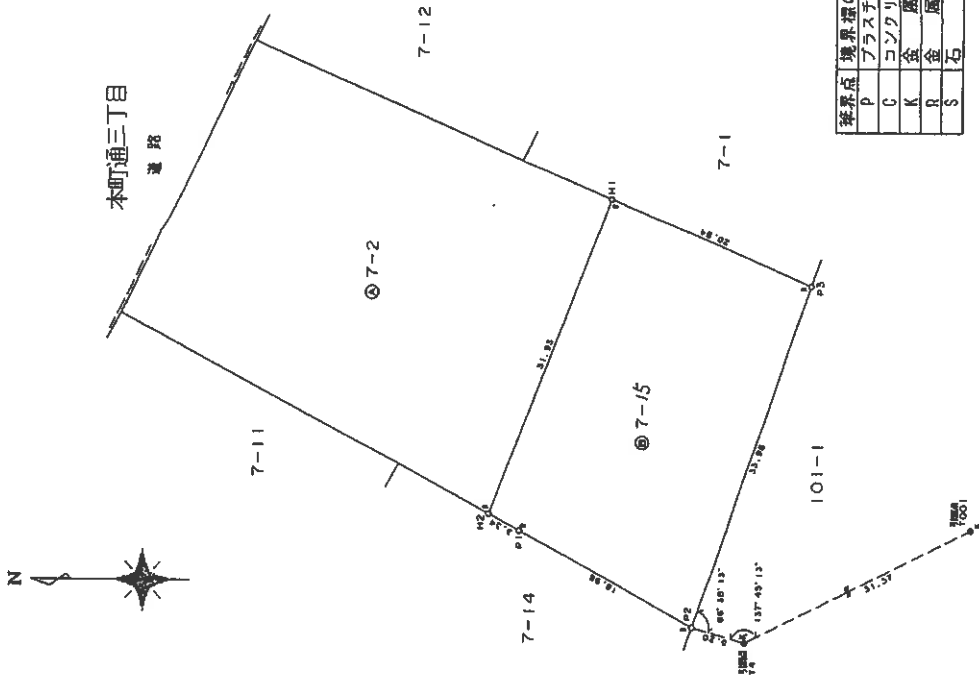
地積	7-15	7-2	7-15	7-2	7-15	7-2	7-15	7-2
X _n	-32528.150	26590.018	-31.352	1019822.558800				
Y _n	-32531.105	26588.445	-10.482	340991.042610				
P1	-32547.846	26579.536	23.237	-756314.297502				
P2	-32558.887	26611.682	40.261	-1310833.349507				
H1	-32539.682	26619.797	-21.664	704939.670848				
合計				-1414.374751				
面積				707.1873755				

地積	7-15	7-2	7-15	7-2
X _n	-32528.150	26590.018	-31.352	1019822.558800
Y _n	-32531.105	26588.445	-10.482	340991.042610
P1	-32547.846	26579.536	23.237	-756314.297502
P2	-32558.887	26611.682	40.261	-1310833.349507
H1	-32539.682	26619.797	-21.664	704939.670848
合計				-1414.374751
面積				707.1873755

点名	座標	X座標	Y座標
7-15	-32528.150	26590.018	-31.352
7-2	-32531.105	26588.445	-10.482
P1	-32547.846	26579.536	23.237
P2	-32558.887	26611.682	40.261
H1	-32539.682	26619.797	-21.664

測量の基準	測量の場所
測量の基準	測量の場所

点名	X座標	Y座標
T001	-32581.094	26592.301
T002	-32537.333	26533.734
T003	-32571.805	26518.053
T1-1	-32540.364	26614.786
T2	-32526.233	26614.905
T2-1	-32502.209	26624.577
T3	-32496.221	26628.327
T4	-32462.009	26565.426
T4-1	-32552.863	26578.136
T4-2	-32527.353	26591.776



境界線の種類	境界線の種類
P	プラスチック杭
C	コンクリート杭
K	金属杭
R	金属杭
S	石

作製者	委託者 申請人	縮尺 1/500
平成17.3.3		

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

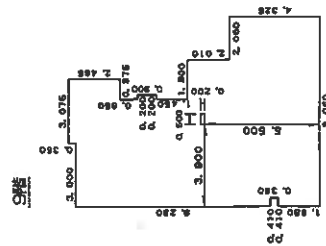
942534

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号
中央通三丁目
7番15の901

建物の所在
盛岡市中央通三丁目7番地15

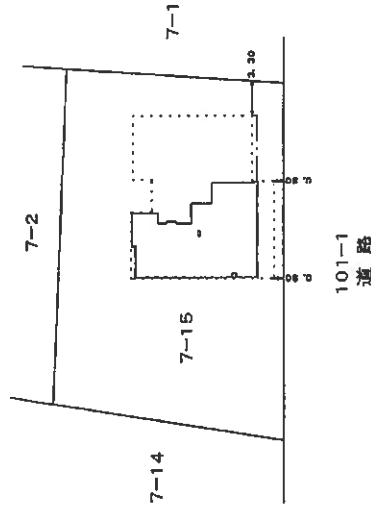


9階
床面積

0.975	X	2.465	=	2.403375
2.100	X	12.000	=	25.200000
2.990	X	11.280	=	33.738000
4.110	X	8.290	=	34.080900
0.200	X	6.930	=	1.386000
1.900	X	6.332	=	12.030800
2.060	X	4.325	=	8.909500
0.410	X	1.950	=	0.801500
0.500	X	0.200	=	-0.100000
計				83.423575

床面積 83.42 m²

建築物の存する部分 9階



作成者

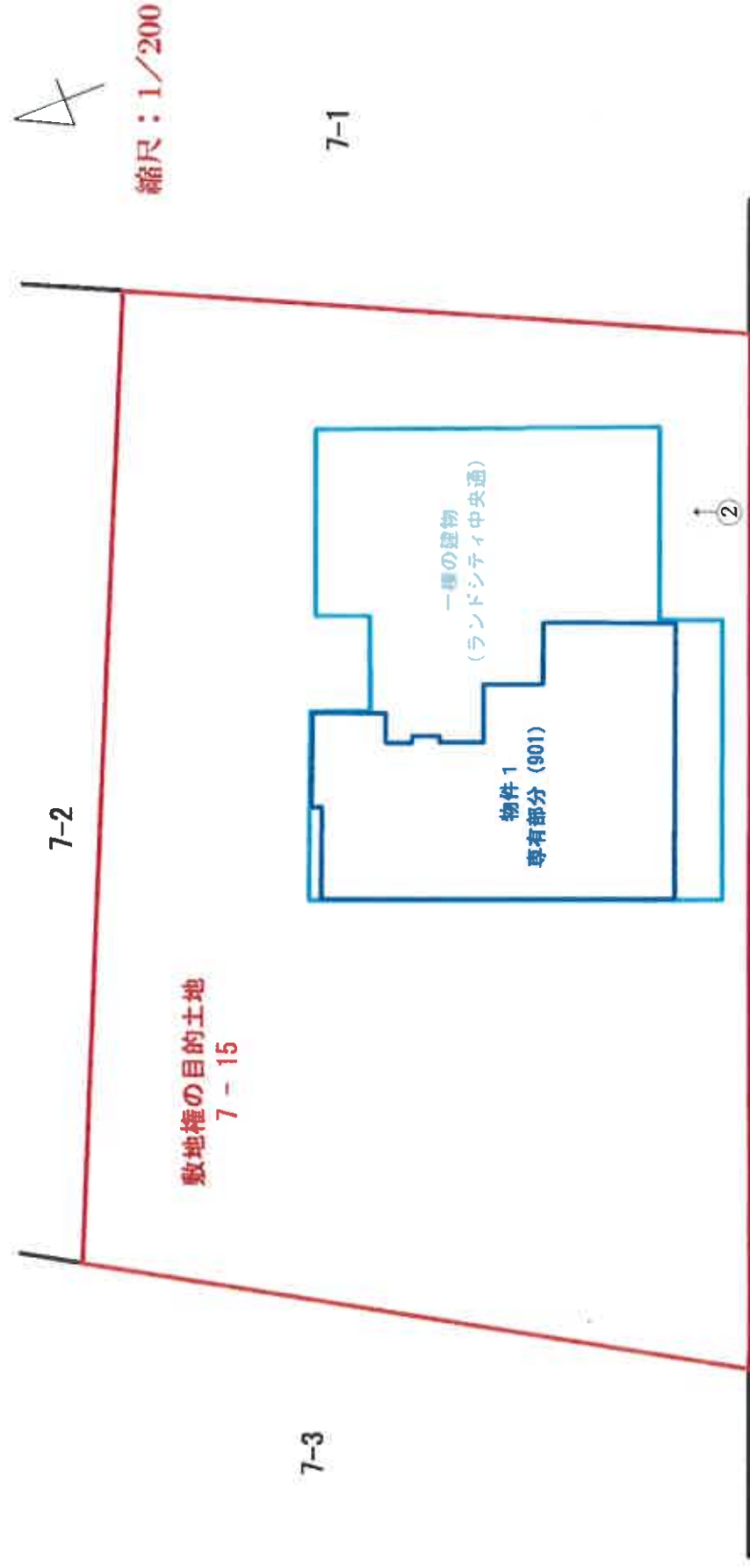
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

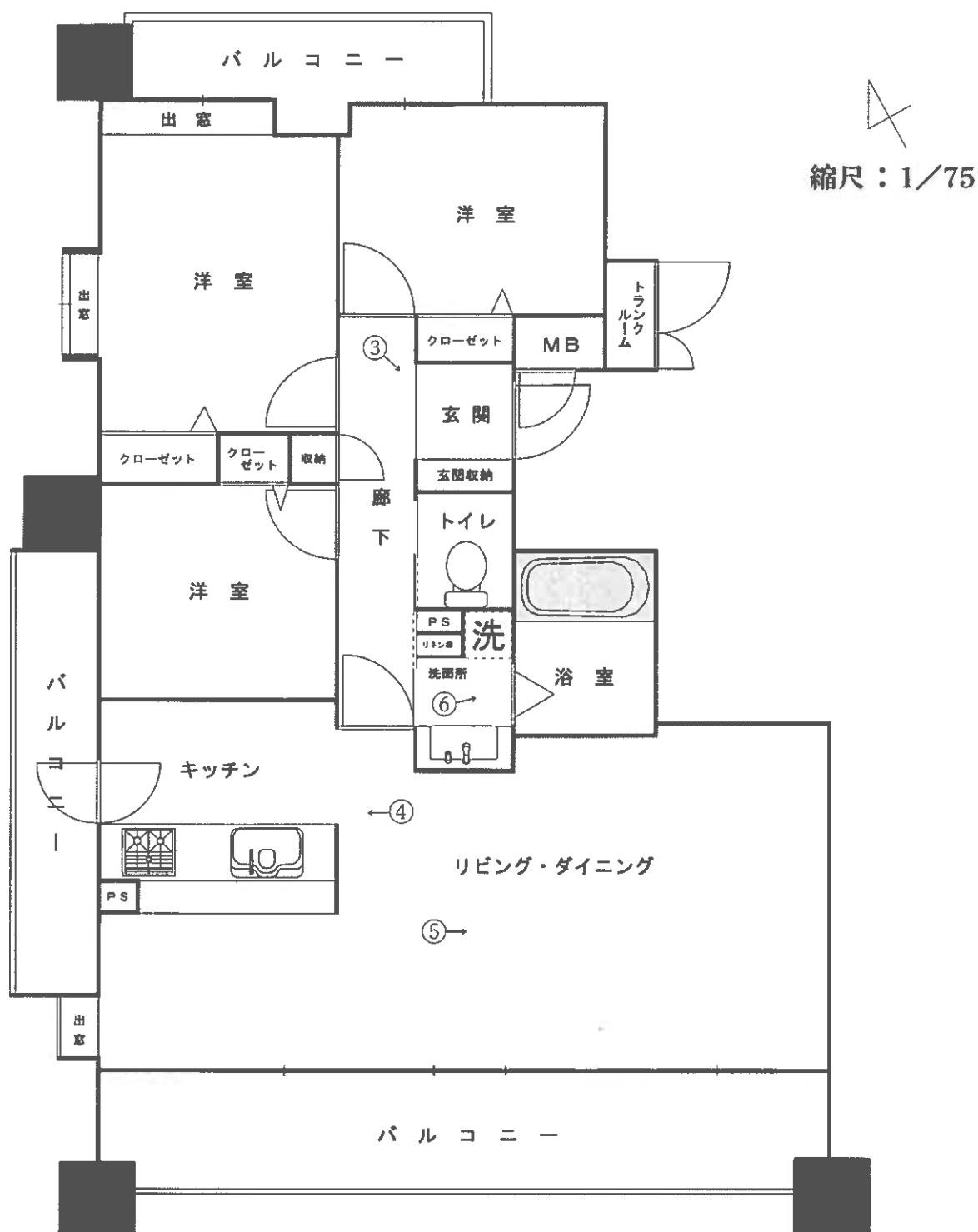
平成18.10.31



←○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7年(ケ)第21号

建物間取図



←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

建具・住設機器等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。

(10 枚目)

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



令和7年（ケ）第21号
令和7年5月16日 現地調査
令和7年6月10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

評 価 額	
物件1	金 18,240,000円

※ 上記評価額は、管理費等滞納額を控除した後の価格である。

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	< 一 棟 の 建 物 の 表 示 >		同 左	
	所 在	盛岡市中央通三丁目7番地15		
	建 物 の 名 称	ランドシティ中央通		
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	床 面 積	1階		----- 192.89㎡
		2階		----- 150.04㎡
		3階		----- 180.62㎡
		4階		----- 180.62㎡
		5階		----- 180.62㎡
		6階		----- 180.62㎡
		7階		----- 180.62㎡
		8階		----- 180.62㎡
		9階		----- 180.62㎡
		10階		----- 117.78㎡
	< 専 有 部 分 の 建 物 の 表 示 >			
	家 屋 番 号	中央通三丁目 7番15の901		
	建 物 の 名 称	901		
	種 類	居宅		
	構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
	床 面 積	9階部分 ----- 83.42㎡		
	< 敷 地 権 の 目 的 た る 土 地 の 表 示 >			
	土 地 の 符 号	1		
	所在及び地番	盛岡市中央通三丁目7番15		
地 目	宅地			
地 積	707.18㎡			
< 敷 地 権 の 表 示 >				
土 地 の 符 号	1			
敷地権の種類	所有権			
敷地権の割合	135350分の8854			
所 有 者 名	A			
番号	特 記 事 項			
1	ランドシティ中央通の規約第28条には、管理組合が管理費等について有する債権を区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対して行うことができる旨定められている(「現況調査報告書」参照)。			

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

位 置 ・ 交 通	JR東北本線「盛岡」駅	北東方	約	950 m
	最寄バス停「中央通三丁目」		約	180 m
	盛岡市役所		約	1,200 m
	ベルプラスワン		約	600 m
	盛岡市立桜城小学校		約	350 m
(以上道路距離)				
付 近 の 状 況	対象物件が存する地域は、盛岡市の中心部、県道盛岡横手線(通称:中央通)の北側背後に存し、マンション、事業所等が建ち並ぶ商住混在地域である。中央通背後に存し、周辺には公園等も見られることから、居住環境及び利便性ともに良好な地域である。			
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都 市 計 画 区 分	市街化区域		
	用 途 地 域	近隣商業地域		
	建 ぺ い 率	80%		
	容 積 率	200%		
	防 火 規 制	準防火地域		
	そ の 他 の 規 制	都市機能誘導区域(中心拠点・中心) 居住誘導区域(都心居住区域) 市街地景観地域 眺望景観保全地域 駐車場整備地区		
画 地 条 件	地 積	707.18㎡		
	間 口	約34.0m		
	奥 行	約20.8m		
	形 状	ほぼ長方形		
	接 道 状 況	中間画地		
	地 勢	概ね平坦		
	そ の 他	特になし		
接面道路の状況	南側で幅員約6.0m舗装市道「中央通三丁目14号線(建築基準法第42条第1項第1号道路)」に、ほぼ等高に接面する。			
土地の利用状況等	物件1が存する一棟の建物(10階建の分譲マンション)及びその附属設備の敷地として利用されている。			
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり		
	下 水 道	あり		
	ガ ス 配 管	あり		
	「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	物件1が存する土地に係る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。 対象土地について、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。
----------------	---

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ランドシティ中央通			
建物の用途	居宅(総戸数17戸)、管理人室1戸			
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載)	平成18年10月13日 新築		
	経過年数	約18.6年		
	経済的残存耐用年数	約21.4年		
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート造		
	屋 根	アスファルト露出断熱防水砂付仕上		
	外 壁	タイル貼(一部吹付タイル)		
	そ の 他	なし		
設 備 等	エレベーター	1基(9人乗り)		
	駐 車 場	18台(敷地内平置) 使用料:8,000円/月～18,000円/月		
	駐 輪 場	28台		
	バイク置場	2台		
	集 会 場	なし		
	防犯・消防	オートロックシステム、防犯カメラ、火災報知器等		
建 物 の 品 等	そ の 他	トランクルーム(各戸の玄関脇に1ヶ所設置)、集合郵便受、宅配ボックス、ロードヒーティング(エントランスアプローチ、駐車場部分)、パラボラアンテナ(BS・CS)、タイヤ置場等		
	使用資材 施 工	中等上位 中等上位		
管 理 の 形 態 等	管理組合	あり		
	組合名称	ランドシティ中央通管理組合		
	管理方式	委託		
	管理会社	株式会社東急コミュニティ		
	管理形態	管 理 員	なし	管理人室 あり
管 理 の 状 態	普通			
特 記 事 項	管理会社の巡回は、週1～2回、1回あたり1時間弱程度である。 館内清掃は、委託により週3回程度である(マンション管理会社担当者)。			

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造	
位 置	9階(901号室) 主要開口部の方位:南向・西向	
床 面 積	登記面積	83.42㎡
	壁芯面積	88.54㎡
間 取 り	3LDK・三方向開口(「間取図」参照) その他:バルコニー(南側・西側・北側)	
仕 様	天 井	ビニールクロス、化粧石膏ボード等
	床	フローリング、大理石貼、長尺塩ビシート貼、合板等
	内 壁	ビニールクロス、化粧石膏ボード等
	設 備	電気、給排水、給湯(ガス)、衛生、換気、火災報知器等
	そ の 他	ホームセキュリティシステム(防犯監視機能付玄関ドア)、トランクルーム、システムキッチン、温水式床暖房(リビング)等
	(注)	専有部分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。
保守管理の状態	普 通	
管 理 費 等	管 理 費	15,900円(月額)
	修繕積立金	29,660円(月額)
	駐車場使用料	25,000円(月額)
	町内会費	400円(月額)
	水道料	2ヶ月毎に請求
	火災保険料	—
	滞 納 額	528,560円(令和7年4月30日現在) ※内訳は「現況調査報告書」参照
専有部分の 利用状況等	物件所有者が、本建物を住居として使用し、占有している。	
特 記 事 項	ランドシティ中央通の規約第28条には、管理組合が管理費等について有する債権を区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対して行うことができる旨定められている(「現況調査報告書」参照)。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件 番号	基準階の基準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	基準価格 (円) ア×イ×ウ
1	280,000	115%	83.42	26,860,000

ア 基準階の基準価格

近隣地域及び同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分(5階部分)の1㎡当たりの基準価格を査定した。

イ 個別格差 : 階層別効用比 10%
位置別効用比 5%
総 和 15%

ウ 専有面積 : 登記面積による。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価を考慮して評価額を求めた。

物件 番号	基準価格 (円) ア	占有減価 修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	滞納管理費等 相当額の減価 オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	26,860,000	100%	100%	70%	97%	18,240,000

イ 占有減価修正 : 修正の必要はないものと判断した。

ウ 市場性修正 : 地域における中古マンション市場の取引動向等を考慮し、修正の必要はないものと判断した。

エ 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。

オ 滞納管理費等相当額の減価 : 代金納付における管理費等の滞納相当額について、競売市場修正考慮後の価格で除した割合として査定した。

第6 附属資料の表示

- 1 位置図
- 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

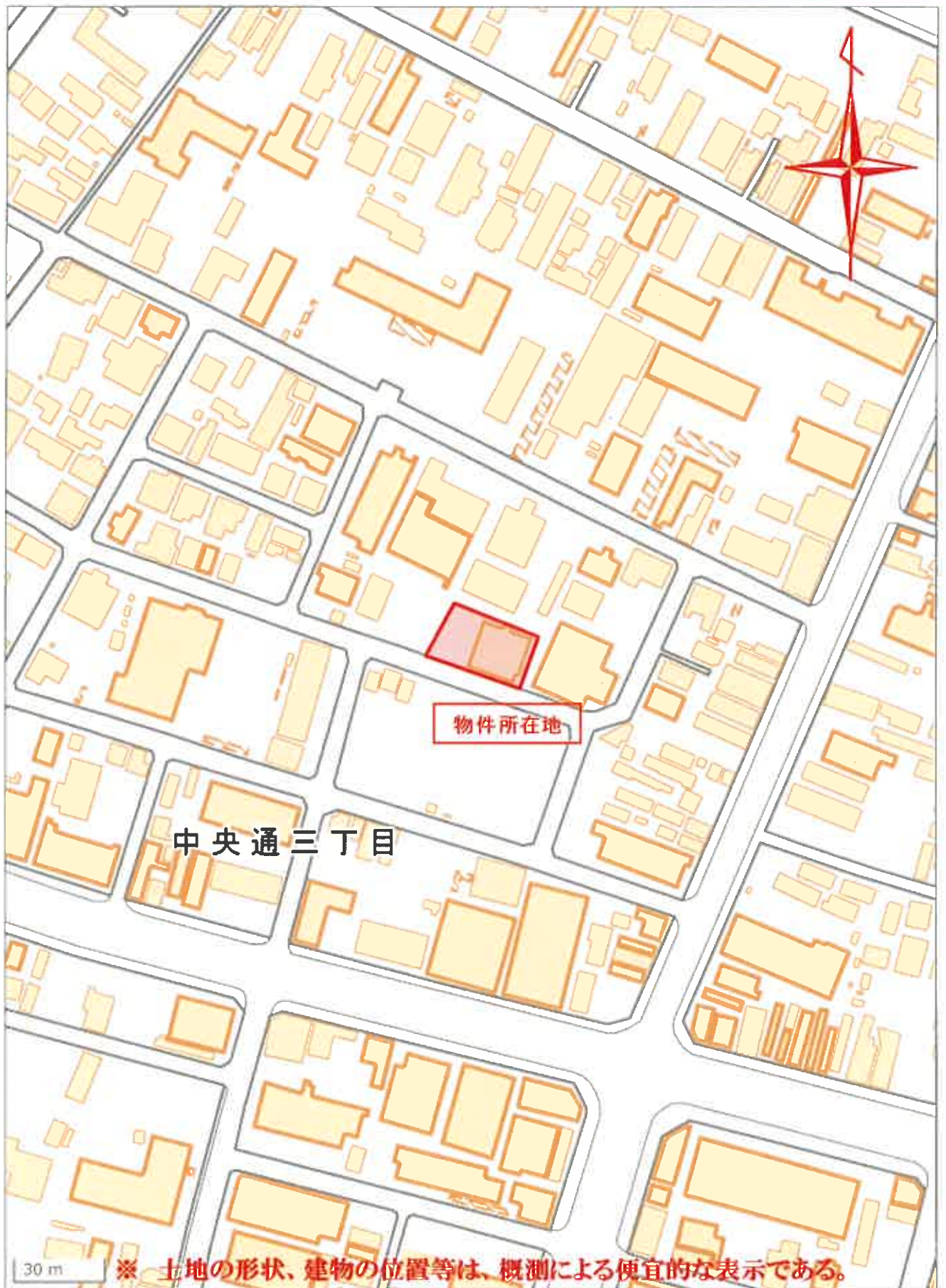
以 上

位置図

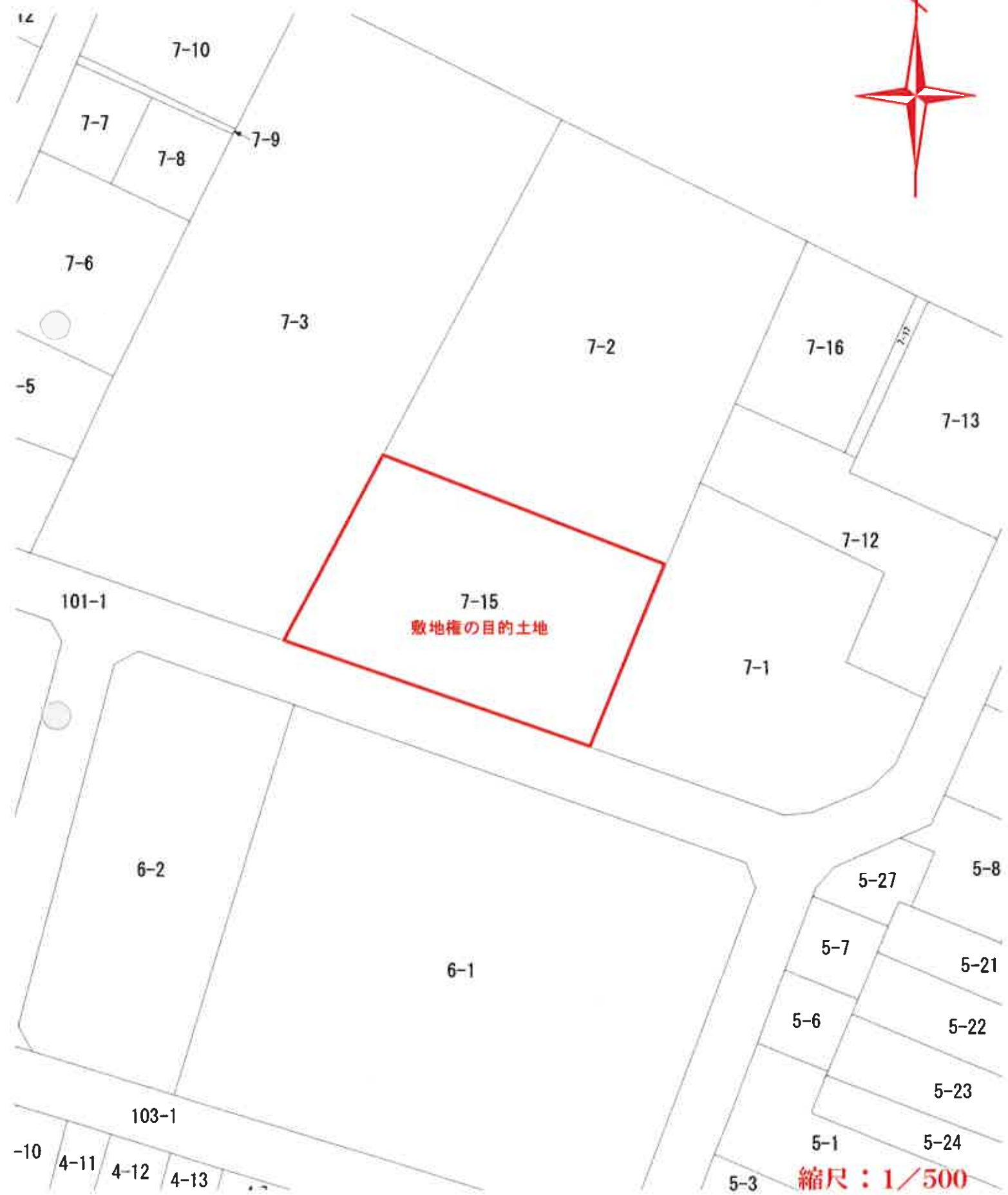


出典：国土地理院発行地形図

位置図



公 図 写



縮尺：1/500

809306

前 7-2 後 7-2

地積測量図

地番 7-15 7-2

土地の所在 盛岡市中央通三丁目

求積表

測量士長 栗原 正樹

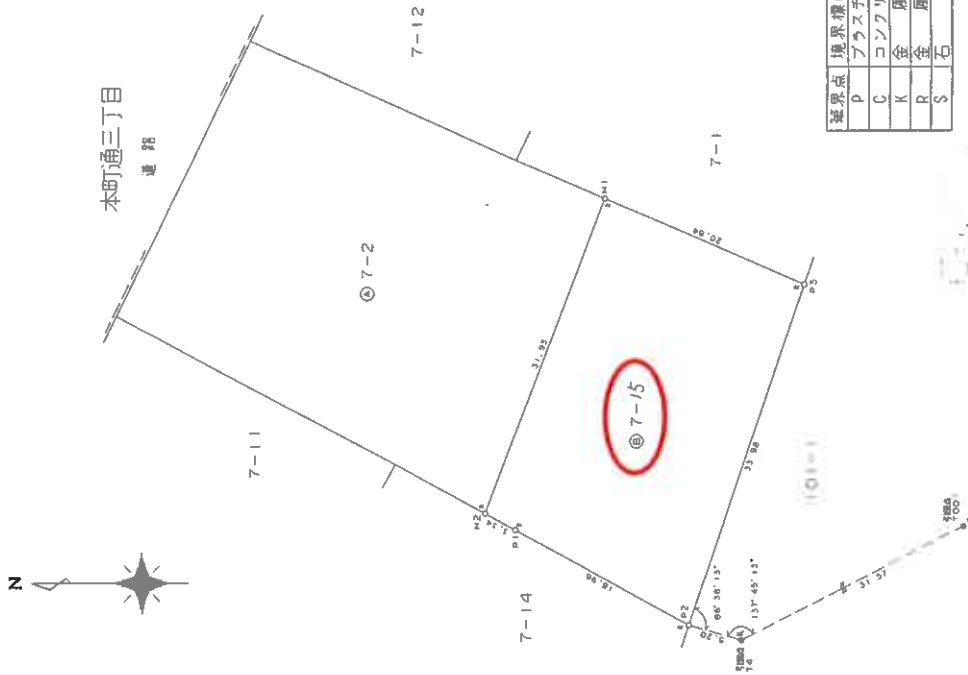
点番	X	Y	Xn+1-Yn-1	Yn+1-Xn-1	Xn+1-Yn-1	Yn+1-Xn-1
H2	-32528.150	26590.018	-31.352	1019822.558800		
P1	-32531.105	26588.445	-10.482	340991.042610		
P2	-32547.846	26579.536	23.237	-756314.297502		
P3	-32558.887	26611.682	40.261	-1310853.349507		
H1	-32539.682	26619.797	-21.664	704939.670848		
				-1414.374751		
				707.1873755		
				707.18 m		

点番	X	Y	Xn+1-Yn-1	Yn+1-Xn-1	Xn+1-Yn-1	Yn+1-Xn-1
H2	-32528.150	26590.018	-31.352	1019822.558800		
P1	-32531.105	26588.445	-10.482	340991.042610		
P2	-32547.846	26579.536	23.237	-756314.297502		
P3	-32558.887	26611.682	40.261	-1310853.349507		
H1	-32539.682	26619.797	-21.664	704939.670848		
				-1414.374751		
				707.1873755		
				707.18 m		

点名	座標	X座標	Y座標
電子基準点岡山		-16462.335	26569.024
電子基準点宇治		-33176.600	11248.511
電子基準点大阪		-44733.560	29095.716

測量の基準	使用の図	使用の図
測量の基準	電子基準点	使用の図

引点名	X座標	Y座標
T001	-32581.084	26592.301
T002	-32537.333	26533.734
T003	-32571.809	26518.053
T1	-32540.564	26614.786
T1-1	-32526.233	26614.905
T2	-32502.209	26624.577
T2-1	-32495.221	26628.327
T3	-32462.009	26565.426
T4	-32552.863	26578.136
T4-1	-32527.395	26591.776



境界線の種類	境界線の種類
P	プラスチック杭
C	コンクリート杭
K	金属板
R	金属杭
S	石杭

縮尺 1/500

平成17.3.3

縮小：A3→A4

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

作成年月日：平成18年10月31日

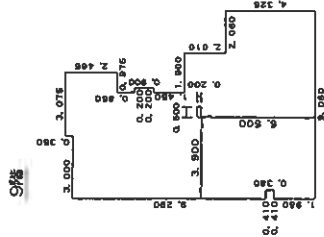
942534

各階平面図

家屋番号
中央通三丁目
7番15の901

建物図面
各階平面図

建物の所在
盛岡市中央通三丁目7番地15

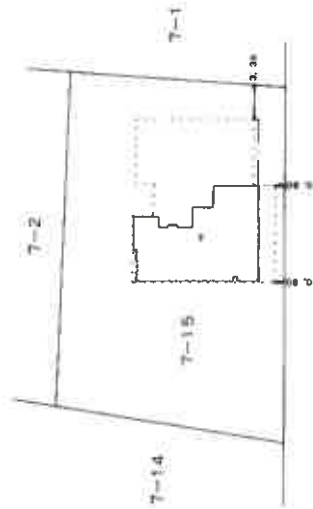


床面積

0.975	x	2.465	=	2.403375
2.100	x	12.000	=	25.200000
2.590	x	11.650	=	30.173500
0.410	x	9.290	=	3.808900
0.200	x	0.900	=	0.180000
1.900	x	6.335	=	12.036500
2.060	x	4.325	=	8.909500
0.410	x	1.980	=	0.811800
0.500	x	0.200	=	-0.100000
計				83.423575

床面積 83.42 m

建物の体する部分 9階



101-1
道路

(図面用紙)

持分100分の1

株式会社 ランド
代表取締役 松谷 樹

縮尺 1/250

縮尺 1/500

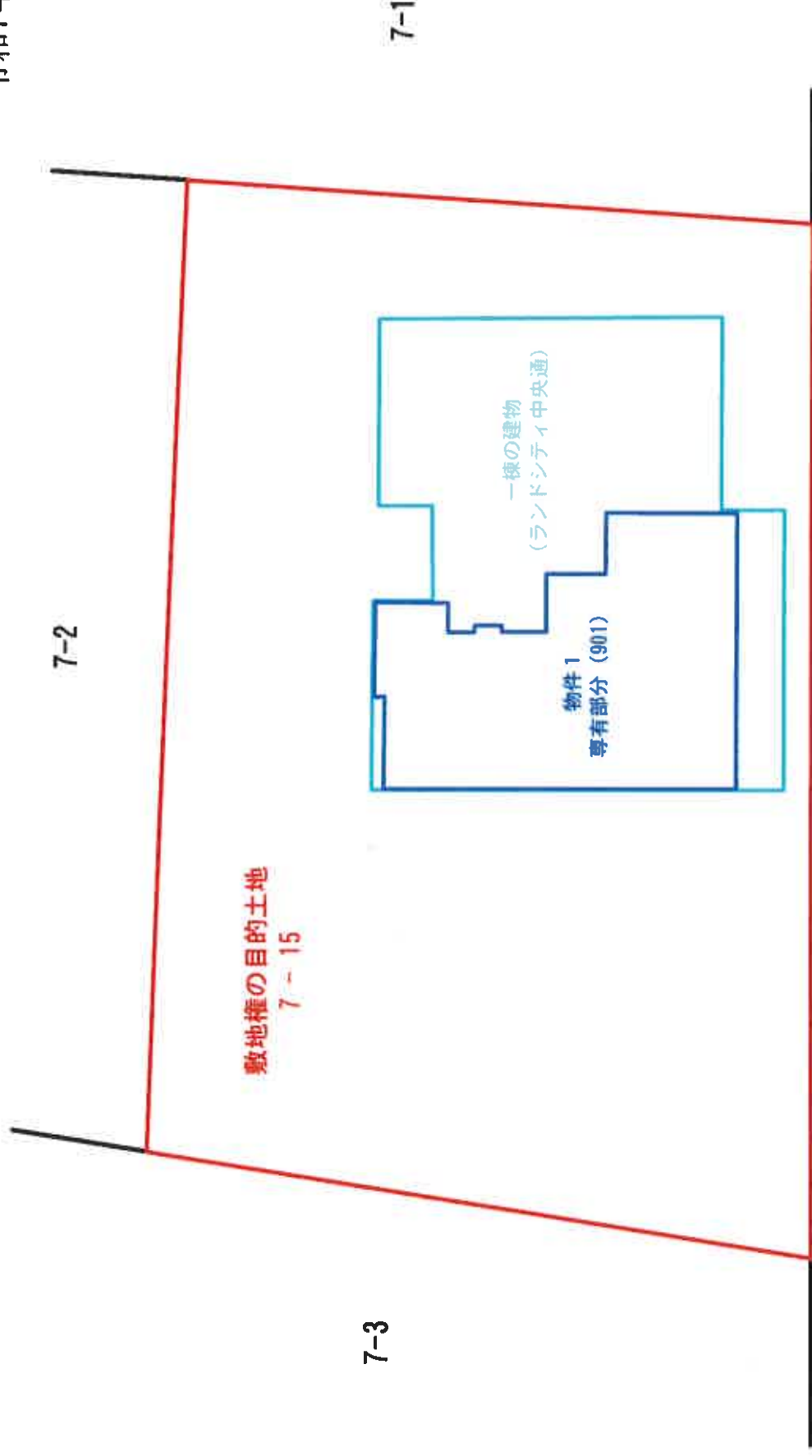
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成18.10.31

縮小：A3→A4

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第21号

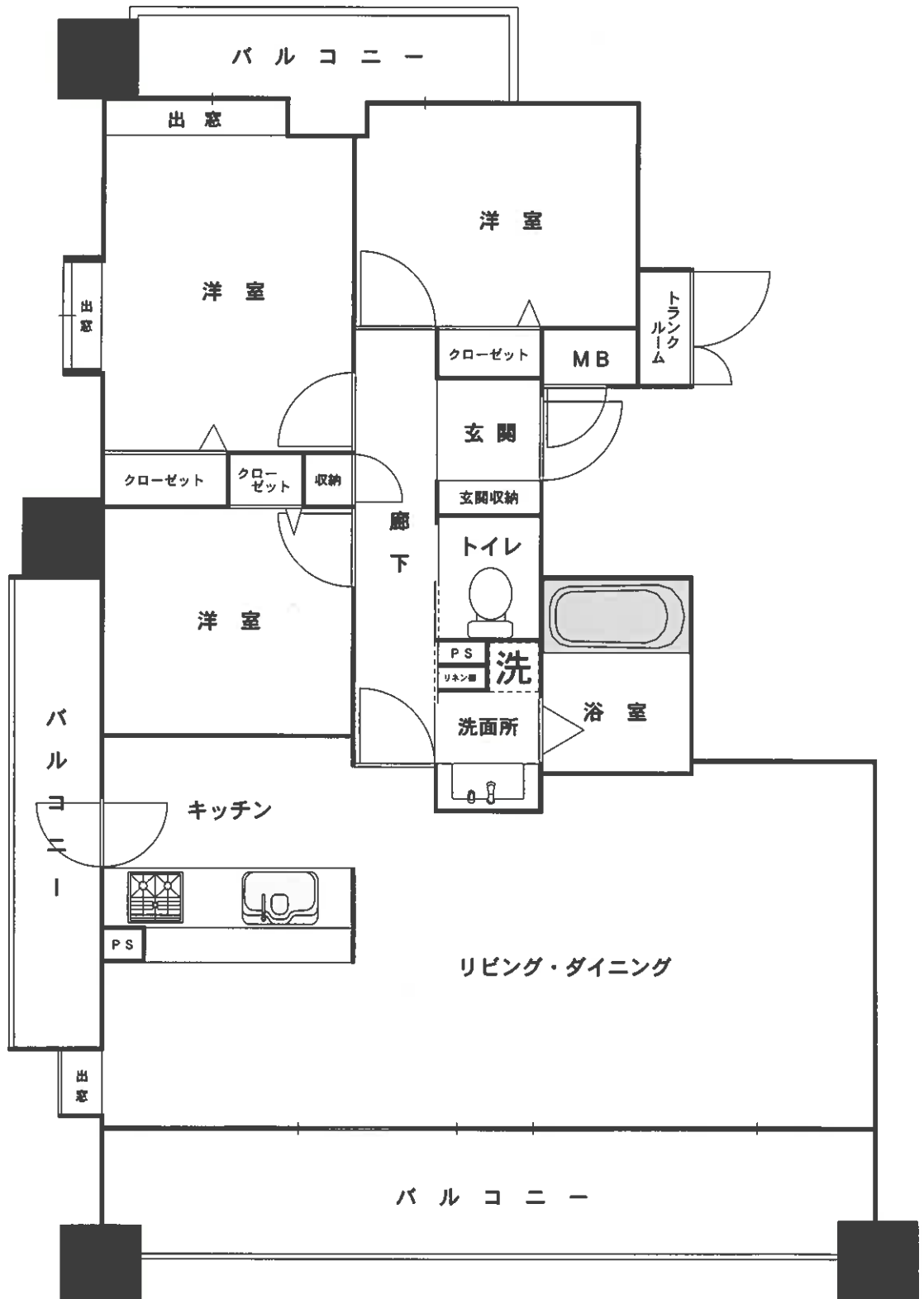


※ 土地の形状、建物の位置等は、概略による便宜的な表示である。

縮尺：1/200

建物間取図

令和7年(ケ)第21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：1/75