

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 北 條 秋 美

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 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）
1～4	24,500,000 19,600,000	一括	4,900,000	130,092	20,818
1	3,010,000				
2	1,560,000				
3	10,000				
4	19,920,000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 盛岡市東仙北二丁目
 地 番 33番3
 地 目 宅地
 地 積 157.06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 盛岡市東仙北二丁目
 地 番 33番1
 地 目 宅地
 地 積 81.31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

3 所 在 盛岡市東仙北二丁目
 地 番 33番5
 地 目 公衆用道路
 地 積 8.43平方メートル

(現況)

地 目 私道敷
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

4 所 在 盛岡市東仙北二丁目33番地3、33番地1
 家屋 番号 33番3



物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき2階建

床 面 積 1階 72.04平方メートル
2階 81.98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 7月17日

盛岡地方裁判所第2民事部

裁判所書記官 北 條 秋 美

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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

【物件番号3】

本件土地は通路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 盛岡市東仙北二丁目
 地 番 33番3
 地 目 宅地
 地 積 157.06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 盛岡市東仙北二丁目
 地 番 33番1
 地 目 宅地
 地 積 81.31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

3 所 在 盛岡市東仙北二丁目
 地 番 33番5
 地 目 公衆用道路
 地 積 8.43平方メートル
 (現況)
 地 目 私道敷
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

4 所 在 盛岡市東仙北二丁目33番地3、33番地1
 家屋 番号 33番3



物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき2階建

床 面 積 1階 72.04平方メートル
2階 81.98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22号

令和7年4月18日受理

令和7年6月5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 盛岡市東仙北二丁目
 地 番 33番3
 地 目 宅地
 地 積 157.06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 盛岡市東仙北二丁目
 地 番 33番1
 地 目 宅地
 地 積 81.31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

- 3 所 在 盛岡市東仙北二丁目
 地 番 33番5
 地 目 公衆用道路
 地 積 8.43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

- 4 所 在 盛岡市東仙北二丁目33番地3、33番地1
 家屋番号 33番3
 種 類 居宅
 構 造 木造ルーフィングぶき2階建
 床 面 積 1階 72.04平方メートル
 2階 81.98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

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録（物件1、2、4）」のとおり					
住居表示	盛岡市東仙北二丁目4番9号					
土地	物件1、2					
現況地目	■宅地					
形状	☐ 公図のとおり ☐ 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 ☐ 地積測量図のとおり					
占有者及び占有状況	■土地共有者ら ☐ 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」に記載のとおり					
建物	物件4					
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 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： 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 ☐ 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					
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 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

(土地用)

不動産の表示	「物件目録(物件3)」のとおり	
住居表示	盛岡市東仙北二丁目4番9号	
土地	物件3	
現況地目	☐ 宅地 ☐ 雑種地 ☒ 私道敷	
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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、建物を所有し占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者が道路として一般の通行の用に供している ☐ 「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」に記載のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
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)	
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、2土地関係

- 1 物件1土地及び物件2土地は、一体となって物件4建物の敷地として利用されている。
- 2 本一体地は、公図上、北側及び東側で「道」に接面している。

現況、本一体地は、北側で幅員約1.8メートルの未舗装法定外道路に、東側で幅員約3.0メートルの舗装法定外道路に接面している。この舗装法定外道路は、建築基準法第42条第2項に規定する道路であり、道路の中心線より2.0メートルの後退が必要となる。その後退した部分が物件3土地である。本一体地の当該道路を挟んだ向側も同様に後退しているため、本一体地が接面する道路幅員は、セットバック部分も含めると約4.0メートルとなる。

■物件3土地関係

本土地は、舗装法定外道路（建築基準法第42条第2項に規定する道路）の一部（セットバック部分）である。

■物件4建物関係

本建物は、1階と2階で玄関が異なり、それぞれが完全に独立した完全分離型二世帯住宅である。

(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 (債務者兼共有者)	相共有者Bは、私の妻です。 物件1土地、物件2土地及び物件4建物は、1階部分を私の両親が住居として、2階部分を私とBが住居として使用していました。 どちらも今年の5月上旬に転居しましたので、現在は空家となっています。

(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18日(金)	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18日(金)	盛岡市役所	課税関係資料申請(事務員)
令和7年4月18日(金)	執行官室	道路照会(HP閲覧)
令和7年5月12日(月)	執行官室(郵便)	期日通知送付
令和7年6月2日(月) 14:20~14:30	物件所在地	物件確認、外観調査
令和7年6月4日(水) 9:50~10:30	物件所在地	A立会いのもと、物件に立入調査。 評価人同行

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在であったので、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

イ 19-21
ロ 30-11 ハ 30-14
ニ 33-5



(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
東仙北2丁目

請求部	所在	盛岡市東仙北二丁目				地番	33番5			
出力 縮尺	1/600	精度 区分		座標系 又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成 年月日					備付 年月日 (原図)			補記 事項		

33番1

土地の所在 盛岡市東仙北二丁目

圖網點準基

縮尺=1/2500



年 度	人 数	男 性	女 性	备 注
1956年	35118	948	27775	男 27775 女 846
1957年	32311	436	27775	男 27775 女 460
1958年	35189	662	27704	男 27704 女 137
1959年	32568	94	27674	男 27674 女 94
1960年	31182	394	27788	男 27788 女 400
1961年	35187	389	27755	男 27755 女 432
1962年	35316	14	27744	男 27744 女 160
1963年	35247	42	27768	男 27768 女 79
1964年	35249	347	27763	男 27763 女 486



求積衣

来世境界

地 帶	33 卷 1		$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
	X_n	Y_n		
KT6	35186.676	27761.036	-5.233	184131.875806
KT1	35185.933	27755.031	-6.887	407139.881921
KT2	35200.927	27755.749	-6.233	184430.6450891
KT7	35200.942	27760.564	8.887	-307327.948554
		合 計	-162.639116	81.3195580
		西 貢	地 鐵	81.31
		堤 岸	堤 岸	24.59

審判点	審判員
S	石 込
C	コンクリート
P	プラスチック
K	金 属
R	金 属

不動產調查報告書番号 1000116

作者

申請人

縮尺 $\frac{1}{250}$

圖量測積地

33番3, 33番5

土地の所在

圖 案 點 準 基

縮尺=1/2500

[illegible]

校 刊 本

地 带	33 卷 3	世 界 經 濟 年 報				
地 带	NO	$\bar{X}_n$	Y_n	$\bar{Y}_{n+1}$	$\bar{X}_{n+1}$	$(Y_{n+1} - \bar{Y}_{n+1})$
K76		35186.576	27761.536	13.331	43386.901756	
K77		35200.942	27760.864	10.555	375056.307010	
K78		35200.977	27772.291	12.331	434083.247367	
K75		35186.011	27773.191	10.659	374958.257205	
				合 計	314.128436	
				面 積	187.0627189	
				地 點	187.06	
				厚 度	47.81	

地	井	3335
---	---	------

地	NO	X_n	Y_n	Y_{n+1}	$Y_{n+1} - Y_n$	X_{n+1}	$(Y_{n+1} - Y_n) \cdot X_{n+1}$
	K15	35188.011	27773.195	-1.452		81082.991672	
	K16	35200.977	27772.291	0.152		5350.548504	
	K17	35200.979	27773.043	1.452		-61311.821508	
	K14	35188.074	27773.743	0.152		-5348.597248	
				合計		16.668260	
				面積		5.4341400	
				地盤		6.43	
				地盤		2.55	

地	番	地	積
33番3		157.06	m ²
33番5		6.43	m ²

不動產調查報告書番号 1000117

作者

申請人

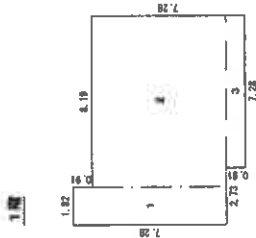
箱尺	1	250
----	---	-----

境界点	境界線の種類
S	石
C	コンクリート杭
P	プラスチック杭
K	金
D	土

A3判をA4判に縮小

家屋番号	33番3	建物図面	各階平面図
建物の所在	盛岡市東仙北二丁目 33番地3, 33番地1		

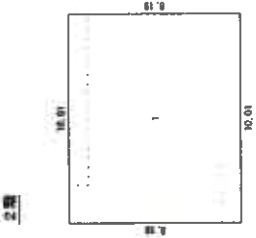
1階



求積表

1	1.82 x 7.28	=	13.2496
2	8.19 x 6.37	=	52.1703
3	7.28 x 0.91	=	6.6248
計	72.04700		
床面積	72.04㎡		

2階



求積表

1	10.01 x 8.19	=	81.9819
床面積	81.98㎡		

33-1

33-4

33-3

33-5

32-1

32-2

1.7

0.8

0.8

道路

N

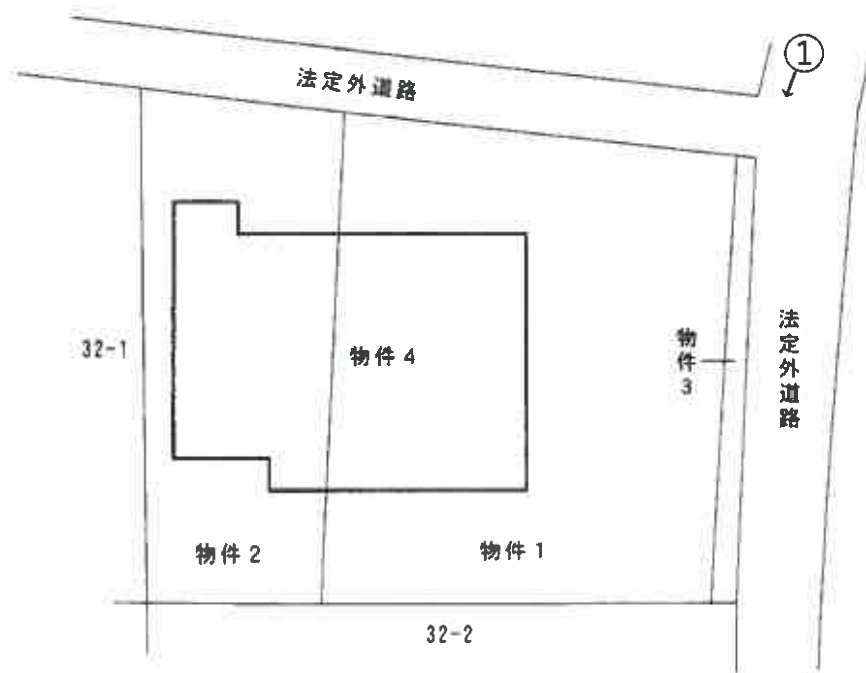
4

作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

令和7年（ケ）第22号 土地建物位置関係図

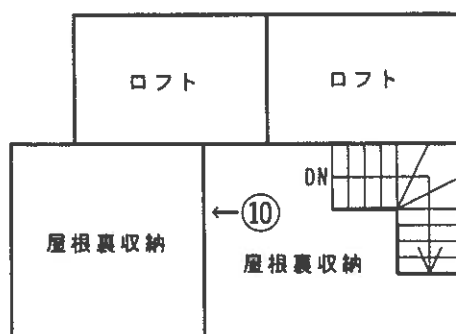
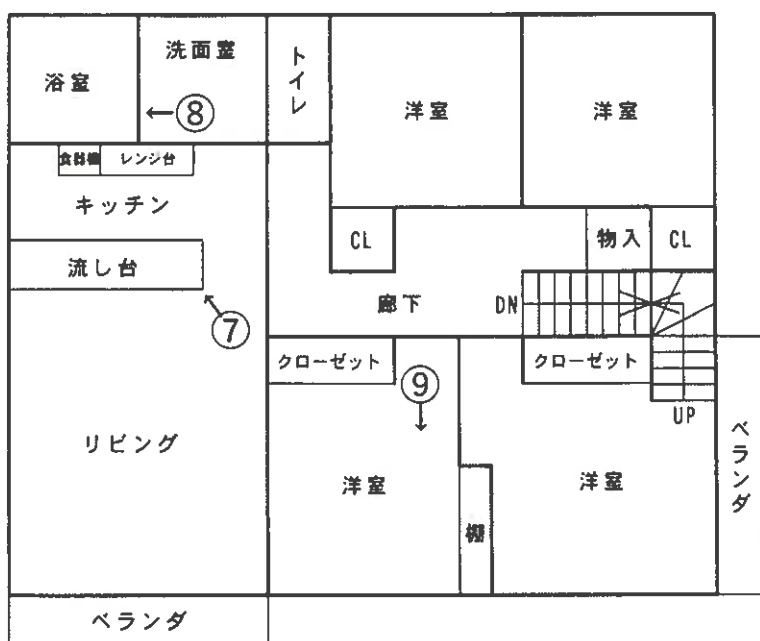
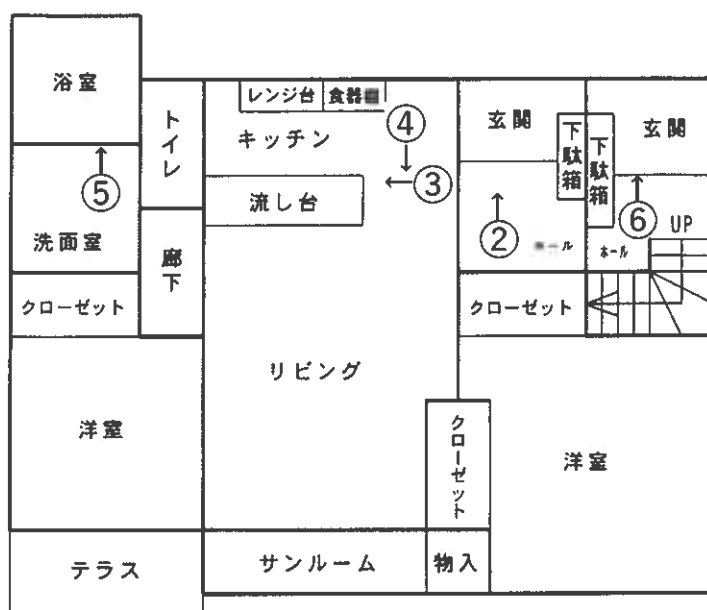


S≒1/200



←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。
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。

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。

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6

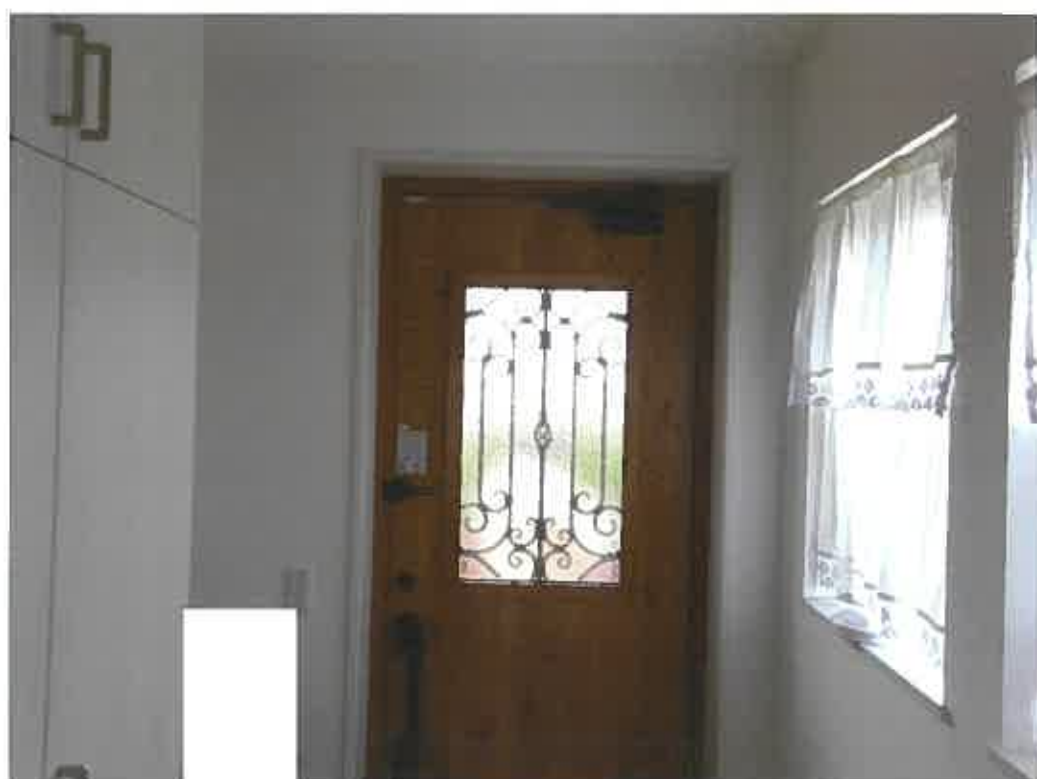


写真 7



写真 8



写真 9



写真 1 0



(1 7 枚目)

令和7年(ケ)第22号
令和7年6月4日 現地調査
令和7年6月6日 評価

盛岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
横 田 浩

第1 評価額

一括価格	
金24,500,000円	
内訳価格	
物件1	金3,010,000円
物件2	金1,560,000円
物件3	金10,000円
物件4	金19,920,000円

- 1 一括価格は、物件1～4の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1、2の土地の内訳価格は物件4の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件4の価格は当該敷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58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在	盛岡市東仙北二丁目	同左
	地 番	3 3 番 3	
	地 目	宅地	
	地 積	1 5 7. 0 6㎡	
2	所 在	盛岡市東仙北二丁目	同左
	地 番	3 3 番 1	
	地 目	宅地	
	地 積	8 1. 3 1㎡	
3	所 在	盛岡市東仙北二丁目	現況地目は私道敷
	地 番	3 3 番 5	
	地 目	公衆用道路	
	地 積	8. 4 3㎡	
4	所 在	盛岡市東仙北二丁目 3 3 番地 3、3 3 番地 1	同左
	家屋番号	3 3 番 3	
	種 類	居宅	
	構 造	木造、ルーフィングぶき、2階建	
	床 面 積	1階 7 2. 0 4㎡	
		2階 8 1. 9 8㎡	
番号	特 記 事 項		
	ない		

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1～3）

位 置 ・ 交 通	受命物件はJR東北本線「仙北町」駅の南東方約1.2km（道路距離）付近に位置している。 バス便としては岩手県交通バス「仙北中学校前」停留所の南東方約480m（徒歩6分）の距離である。	
付 近 の 状 況	一般住宅を中心にアパートも混在する狭隘道路沿いの住宅地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等	都市計画区分	市街化区域
	用 途 地 域	準工業地域
	指 定 建 蔽 率	60%
	指 定 容 積 率	200%
	防 火 規 制	指定なし
	埋 蔵 文 化 財	周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない
	その他の規制	第四種特別業務地区
画 地 条 件 （規模、形状等）	地 積	各物件の現況地積は登記地積と概ね一致
	東 西	約16m～17m（物件1、2）
	南 北	約12.5m～14.5m（物件1、2）
	形 状	略長方形地
	そ の 他	特にない
接 面 道 路	東側で幅員約3mの舗装された法定外道路に等高に接面している。当該道路は建築基準法第42条第2項道路に該当するため、道路の中心線より2mのセットバックが必要となる。そのセットバック部分が物件3に該当する。対面する敷地においても同様に後退されており、結果として物件1、2が接面する道路幅員はセットバック部分も含めて約4mとなっている。 また北側では幅員約1.8mの未舗装の法定外道路に接面している。	
土地の利用状況 隣地の状況等	物件1、2の土地は一体となって物件4の建物の敷地として建物共有者が使用し占有している。 物件3は私道であり、隣接する法定外道路と一体となって、公衆用道路として一般の通行に供されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	ガス配管	なし
	下 水 道	あり
	（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う。「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。	

土 壌 汚 染	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。
特 記 事 項	特記すべき事項はない

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	主である建物	
建築時期及び 残存耐用年数	建 築 年 月 日	令和1年11月18日新築
	経済的総耐用年数	30.0年
	経 過 年 数	5.5年
	経済的残存耐用年数	24.5年
仕 様	構 造	木造
	基 礎	ベタ基礎
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	フローリング等
	設 備	電気・給排水・換気設備等一式
	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）	現況床面積は登記床面積と概ね一致	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅（完全分離型二世帯住宅）
	間 取 り	別添建物間取図参照
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況 （占有状況）	家財道具等を残置した空家の状態で本件共有者が管理している。	
特 記 事 項	1 別添建物間取図の通り、東側中央部分にロフトと屋根裏収納が存する。 2 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1～3 (土地)

一体地としての更地価格を算出し、これに物件1、2は建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個 別 格 差	地 積 (㎡)	建付減価 補 正 率	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	54,000	101%	157.06	100%	8,570,000
2	54,000	101%	81.31	100%	4,430,000
3	54,000	5%	8.43	—	20,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 盛岡-37

標準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$64,900\text{円/㎡} \times 101.5/100 \times 100/100 \times 100/122 \approx 54,000\text{円/㎡}$

◇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

◇標準化補正：特になし

◇地 域 格 差：街路条件+8%、環境条件+15%、行政的條件△1%の計+22%と査定

イ 個 別 格 差：物件1、2は方位+1%、物件3は私道敷△95%と査定

ウ 地 積：各公簿数量を採用

エ 建付減価補正率：物件1、2について建物と敷地との適応の状態等を考慮の上、建付減価補正率はないものと判断

(2) 物件4 (建物)

物件4の建物について、その再調達原価を現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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た減価修正を行って、建物価格を下記の通り判定した。

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	ア×イ×ウ
4	250,000	154.02	84.0%	32,340,000

ウ 現価率

経過年数5.5年、経済的残存耐用年数24.5年、残価率10%とした定額法（現価率84.0%）と観察減価法（観察減価は特になしものと判断）を併用して下記のとおり査定した。

◇ 現価率 = $84.0\% \times (100 - 0)\% = 84.0\%$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地（物件1、2）については建物の敷地利用権価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算し、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) 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円) (1(1)) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権価格 (円) ア×イ
1	8,570,000	35%	法定地上権	3,000,000
2	4,430,000	35%	法定地上権	1,550,000
合計				4,550,000

イ 敷地利用権等割合：敷地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を35%と査定

(2) 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1(1)、1(2)) ア	敷地利用権価格の 控除及び加算 (円) (2(1)) 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	8,570,000	－ 3,000,000		90%	60%	3,010,000
2	4,430,000	－ 1,550,000		90%	60%	1,560,000
3	20,000	－		90%	60%	10,000
4	32,340,000	＋ 4,550,000	－	90%	60%	19,920,000
一括価格 (合計)						24,500,000

ウ 占有減価修正：必要ない

エ 市場性修正：完全分離型二世帯住宅の市場性を考慮して△10%と判断

オ 競売市場修正：不動産競売市場の特殊性を考慮して△40%と査定

第6 参考価格資料

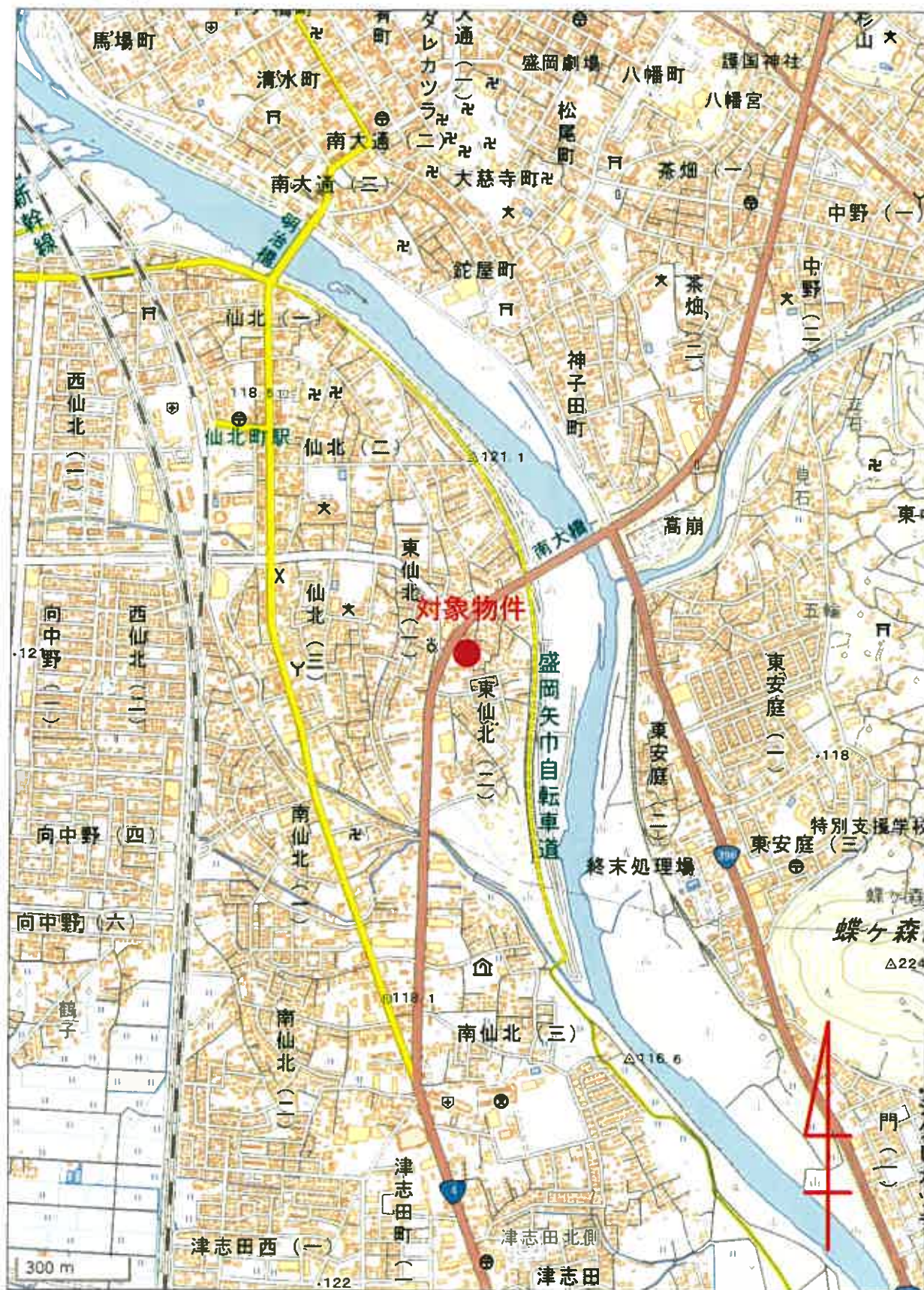
地価公示標準地価格・盛岡－37

所 在	盛岡市仙北3丁目149番6 「仙北3－21－27」
価 格	64,900円/㎡
位 置	仙北町駅 1.1km
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	233㎡
供給処理施設	水道、下水
接 面 街 路	西6m市道
用途指定等	2中専（60%、200%）
地 域 の 概 要	一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

第7 附属資料の表示

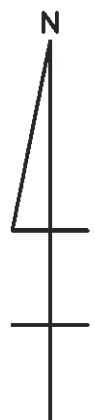
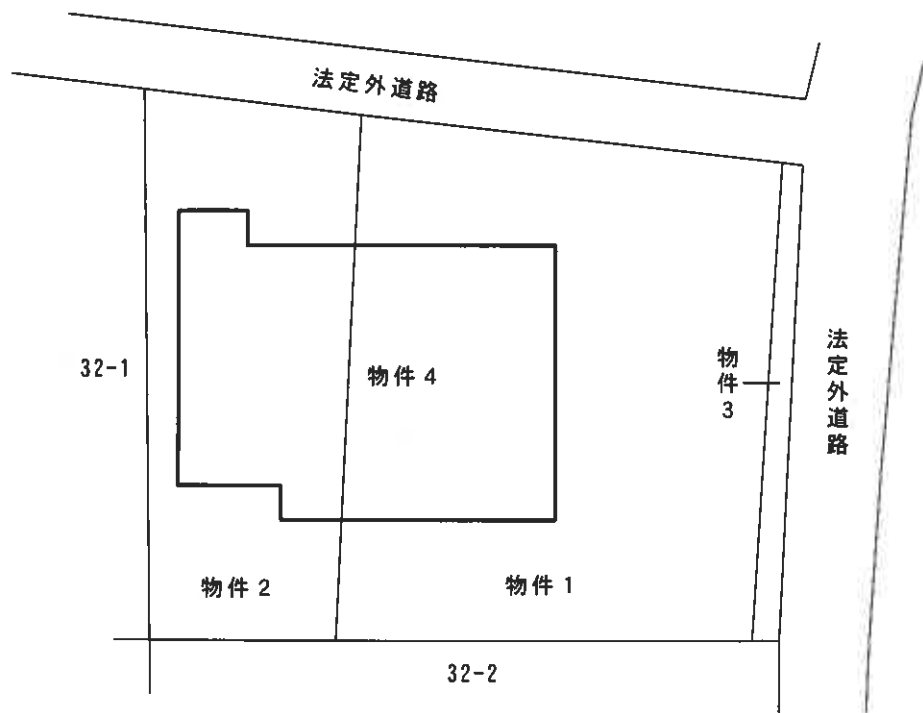
- 1 位置図1、2
- 2 土地建物位置関係図
- 3 公図
- 4 地積測量図
- 5 建物図面・各階平面図
- 6 建物間取図

以 上





土地建物位置関係図



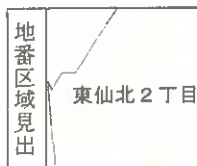
S=1/200

※ 土地の形状及び建物の位置等は概略を記したものであり正確なものではない。

19-7 30-14
30-11 33-5



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



請求部	所在	盛岡市東仙北二丁目			地番	33番3		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(盛岡地方法務局管轄)

令和7年3月24日

広島法務局

地図整理番号：M03778

登記官

(1/1)

縮小版

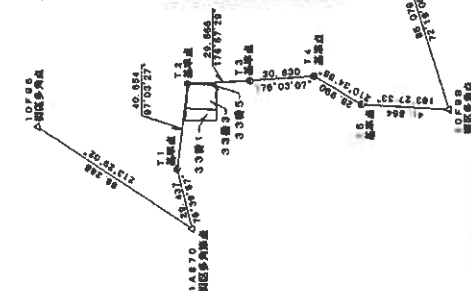
登記年月日：平成22年5月28日

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。
令和7年4月21日 盛岡地方法務局

地積測量図

地番	33番3, 33番5
土地の所在	盛岡市東仙北二丁目

基準点網図
縮尺=1/2500



求積表

物件1

地番	33番3				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	
KT6	35186.676	27761.63	12.331	433886.91156	
KT7	35200.942	27760.864	10.656	-375068.037010	
KT8	35200.977	27772.291	12.331	-434063.241387	
KT5	35188.011	27773.193	-10.653	374928.257205	
			合計	-314.125436	
			面積	157.062718	
			地價	157.08	
			坪数	47.51	

物件3

物件 3

地番

33番5

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
KT5	35188.011	27773.195	1.45	51092.981972
KT8	35200.977	27772.291	-0.152	5350.548504
KT3	35200.979	27773.043	1.453	-51111.821508
KT4	35188.074	27773.743	1.63	-5348.887248
合計				16.66290
面積				4341400
坪数				43
坪数				2.65

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
KT6	35188.076	27761.038	12.331	433886.911150
KT7	35200.942	27760.864	10.656	378086.037010
KT8	35200.977	27772.291	12.331	-434063.243887
KT5	35188.011	27773.195	10.655	374958.257205
合計				314.125436
面積				157.062318
地価				157.08
坪数				47.51

地番	33番3	33番5
面積	157.06	4341.40
坪数	47.51	43

境界点	境界線の種類
S	石
C	コンクリート杭
P	ラテックス杭
K	金目杭
R	鉄釘

作成者

不動産調査報告書番号 1000117

申請人

縮尺 1/2500

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年4月21日 盛岡地方法務局

藥品如

請求番号：31-2

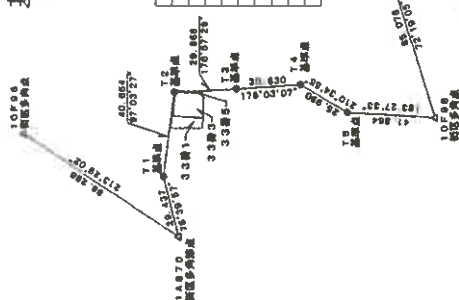
地積測量圖

地 番 33番1

土地の所在 盛岡市東仙北二丁目

圖網點準基

箱尺 1/2500



乙 材料

地 区	33年1		Y _n	Y _{n+1} - Y _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _n)
	NO	X _n			
地 区	K16	35186	676	27761	636
	K17	3185	983	27755	631
	K18	35200	927	27755	745
	K19	35200	942	27760	864
	K20	35200	942	27760	864
合 计					
面 积				162.039118	
地 数				83.3195580	
座 数				81.31	
座 数				24.59	

在 積 求

世界測地系	-Y-11	5508	1921	0991	5534	9116	95580
-------	-------	------	------	------	------	------	-------

世界測地系

基準点	基準様の標値
S	石 汰
C	コンクリート 汰
P	プラスチック 杭
K	金 属 標 杭
R	合 成 標 杭

不動產調查報告番号 1000116

作者成者

申請人

箱尺 1/250

縮小版

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。

盛岡地方方法務局 縮刷

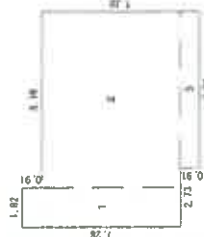
建物図面図
各階平面図

家屋番号
33番3

建物の所在
盛岡市東仙北二丁目 33番地3, 33番地1

物件4

1階



求積表

1 1.82 x 7.28 = 13.2496
2 7.28 x 1.24 = 9.0272
3 7.28 x 1.24 = 9.0272

計 72.04700
床面積 72.04 m²

2階



求積表

1 1.82 x 7.28 = 13.2496
2 7.28 x 1.24 = 9.0272
3 7.28 x 1.24 = 9.0272

計 72.04700
床面積 72.04 m²



作成者

縮尺 1/250

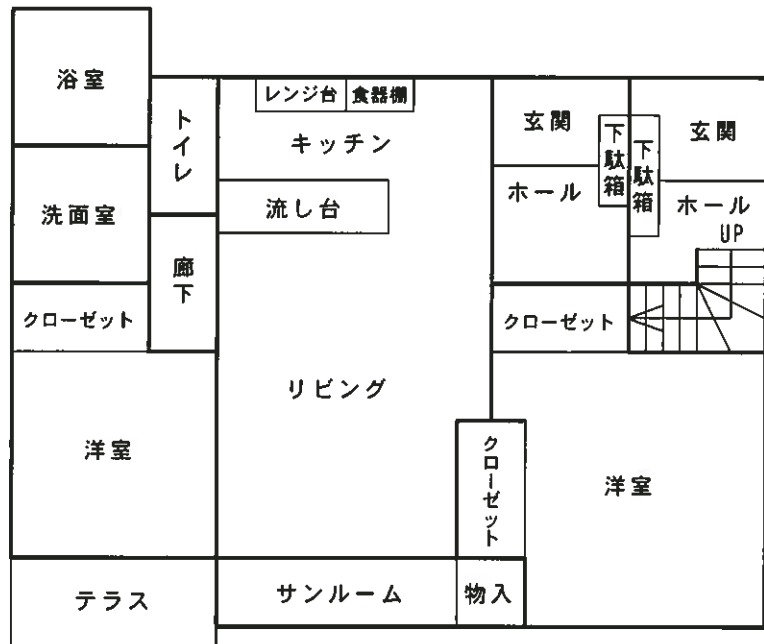
申請人

縮尺 1/500

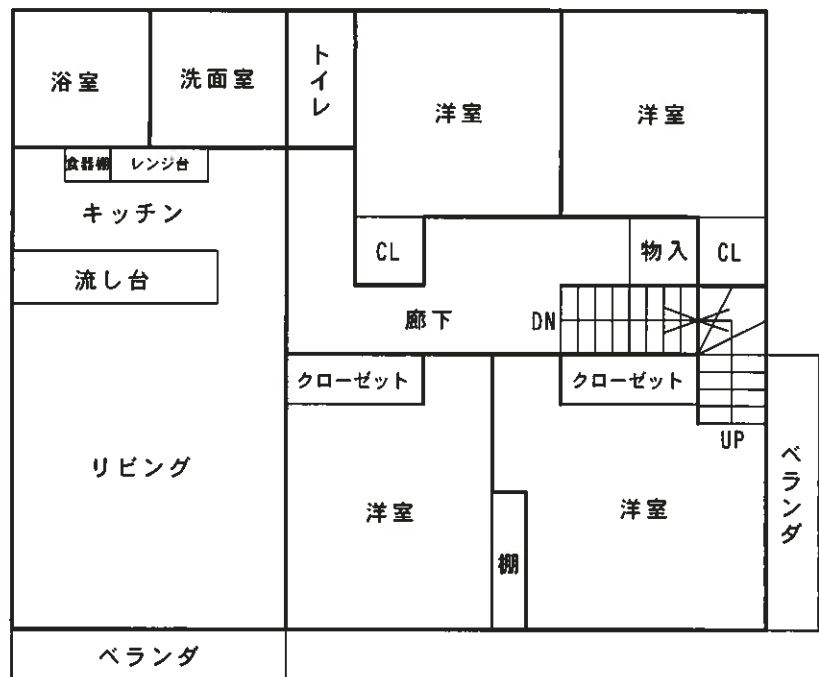
縮小版

建物間取図

1 階



2 階



屋根裏

