

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。		
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 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	18, 500, 000 14, 800, 000	一括	3, 700, 000	116, 964	26, 118
1	11, 000, 000				
2	7, 500, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 盛岡市鉾屋町
 地 番 480番4
 地 目 宅地
 地 積 568.07平方メートル

- 2 所 在 盛岡市鉾屋町480番地4
 家屋 番号 480番4
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 111.05平方メートル
 2階 67.53平方メートル
 (現況)
 構 造 木造スレート、瓦亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 約190.7平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 約33.0平方メートル



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 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

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掲載されています。)



物 件 目 録

- 1 所 在 盛岡市鉾屋町
 地 番 480番4
 地 目 宅地
 地 積 568.07平方メートル

- 2 所 在 盛岡市鉾屋町480番地4
 家屋 番号 480番4
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 111.05平方メートル
 2階 67.53平方メートル
 (現況)
 構 造 木造スレート、瓦垂鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 約190.7平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 約33.0平方メートル



令和7年(ケ)第23号

令和7年4月28日受理

令和7年6月17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 | 盛岡市鉾屋町 |
| | 地 番 | 480番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 568.07平方メートル |
| 2 | 所 在 | 盛岡市鉾屋町 480番地4 |
| | 家屋番号 | 480番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 111.05平方メートル |
| | | 2階 67.53平方メートル |

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 公図上、本土地の東側は、盛岡市所有の公衆用道路（108番1）に、北側が道にそれぞれ接面している。現況、本土地の東側が幅員約9.0メートルの舗装市道鉦屋町4号線に、北側が幅員約6.0メートルの舗装市道東中野28号線に接面している。
- 3 本土地に植栽されている樹木が、設置されている塀を超え市道鉦屋町4号線に越境している。

■物件2 建物関係

- 1 Aの陳述及び建物内の状況から、Aが主である建物を住居として、未登記附属建物を車庫として使用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 本建物の南東側に車庫が存在する。この建物は未登記であるものの、Aの固定資産税名寄台帳にA所有の建物として登載されている。Aが自己の所有であると陳述していること、A所有の物件1土地上に存在することから、この建物は、Aの所有であると認められる。その用途を考慮するとこの建物は、物件2建物の附属建物と認めるのが相当である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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	私は、物件 1、2 の所有者です。物件を住居として使用しています。 調査に立ち会います。 物件 2 建物の増築箇所と車庫（未登記附属建物）は、登記していませんが、私が建築させたもので、私が所有者です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

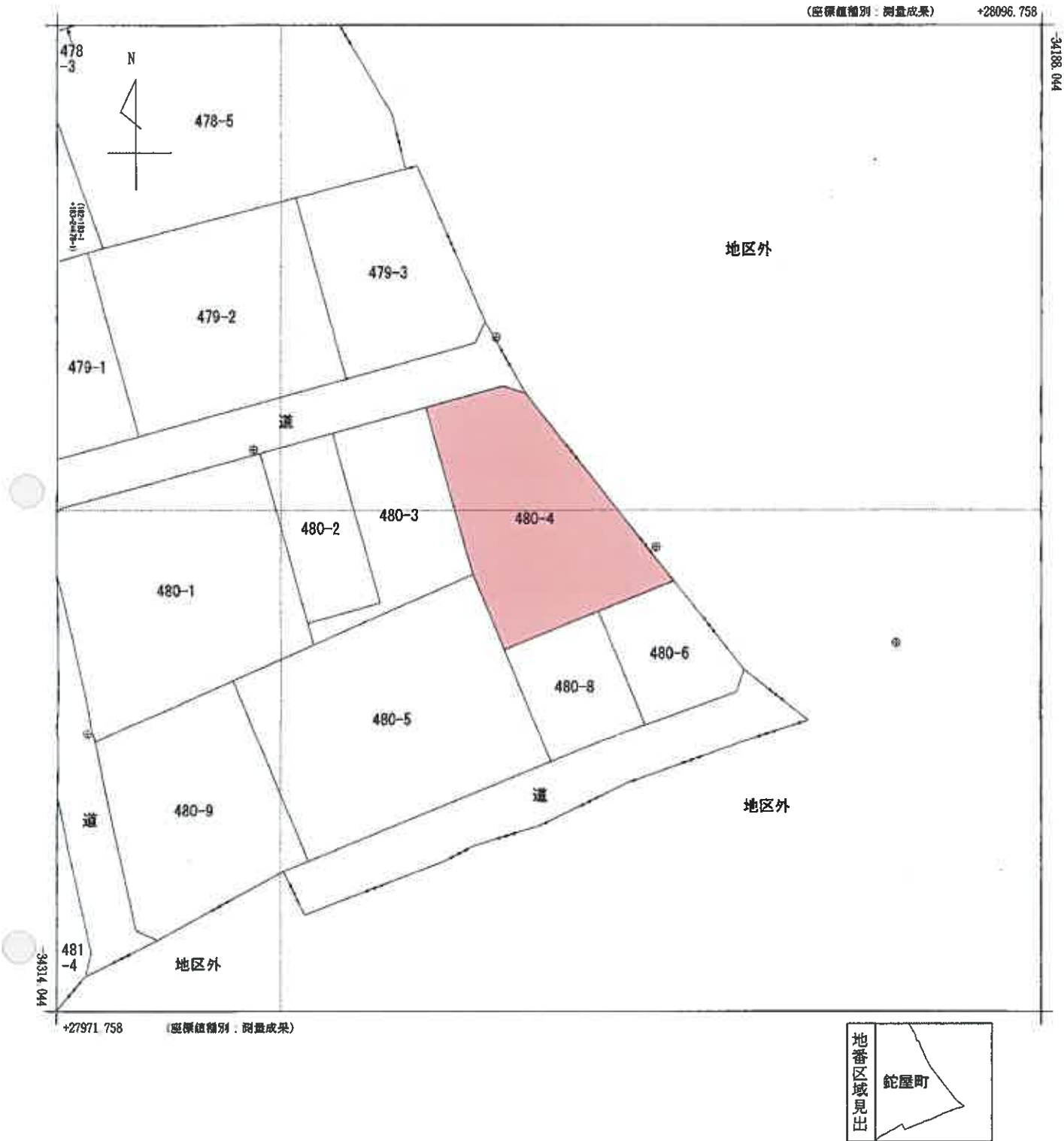
(調査経過用)

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4月28日(月)	市役所	課税関連資料申請(事務員)
令和7年4月28日(月)	執行官室	登記関係資料申請(郵送)
令和7年4月28日(月)	執行官室	市道調査(HP閲覧)
令和7年6月3日(火) 11:00~11:15	物件所在地	期日通知 現地確認
令和7年6月4日(水) 9:30~9:35	執行官室	Aより占有確認(電話)
令和7年6月10日(火) 13:30~14:50	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ため、立会人B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

(5 枚目)

A 3 判をA 4 判に縮小



請 求 部 分	所 在		盛岡市鉈屋町					地 番	480番4		
出 力 尺	1/500		精 度 区 分	甲二	座 標 系 番 号 又 は 記 号	X	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	法務局作成地図
作 成 年 月 日	令和3年12月16日					備 付 年 月 日 (原 図)	令和4年1月17日		補 事 記 項		

(田原案)

建 物 圖 面 圖
各 階 平 面 圖

480-4
y-80m-4

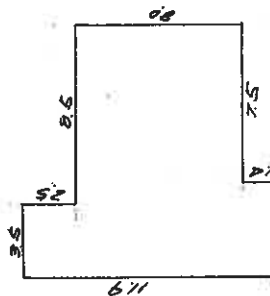
呼番匪家

480-4
道
康中野
市
因

各階平面図

957877

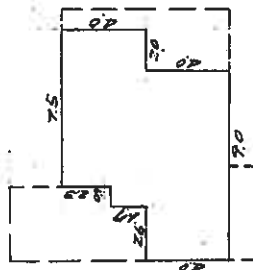
一、



$$\begin{array}{r} 25 \times 2.5 = 6.25 \\ 120 \times 8.0 = 96.00 \\ 45 \times 1.4 = 6.30 \\ \hline 111.05 \end{array}$$

床面積 $11.05(m^2)$

隨



$$\begin{array}{r} 75 \times 40 = 3000 \\ 09 \times 17 = 153 \\ \hline 90 \times 40 = 3600 \\ 6753 \end{array}$$

床面積 67.53(m²)

(日期連12)

作者

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

4.57.1.12

令和7年(ケ)第23号
土地建物位置関係図



S 1 / 250

479 番 3

108 番 4

107 番 1

108 番 1

480 番 3

物件 2
(480 番 4)
主である建物

物件 1 (480 番 4)

物件 2
未登記附属建物

市道 蛇屋町 4 号線 現況幅員 9.0m

480 番 2

480 番 8

480 番 6

480 番 5

道

コンクリート塀

コンクリート塀

鉄製門扉

コンクリート塀

市道 東中野 2 8 号線 現況幅員 6.0m
道

←○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。

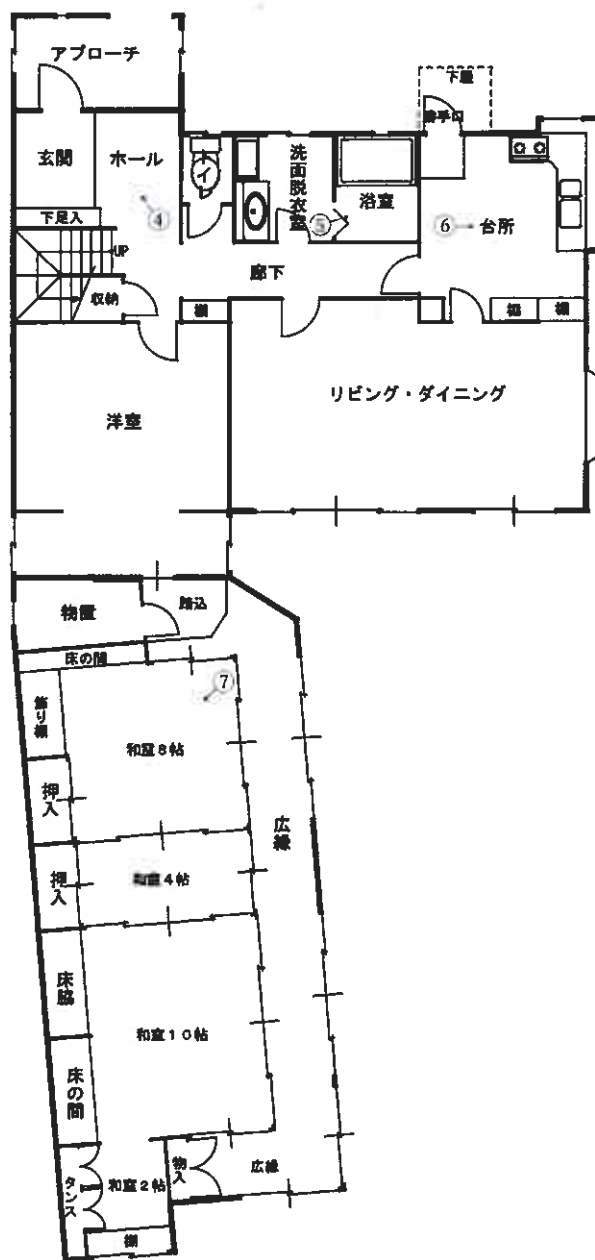
(8 枚目)

令和7年(ケ)第23号
 建物間取図 家番480番4
 主である建物 1階



物件2
 (主である建物)

縮尺≒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。

建具・住設機器等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。

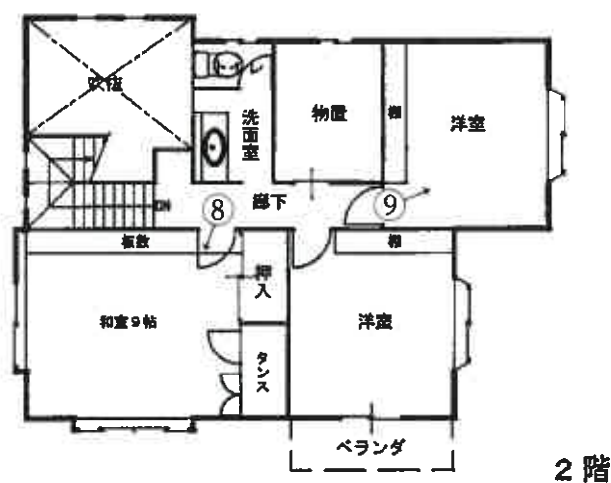
(9 枚目)

令和7年（ケ）第23号
建物間取図 家番480番4
主である建物 2階



物件2
(主である建物)

縮尺 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。

建具・住設機器等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。

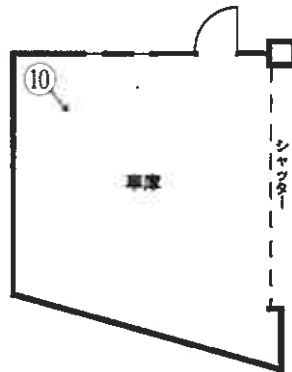
(10 枚目)

令和7年（ケ）第23号
建物間取図
未登記附属建物



縮尺 1/150

物件2
(未登記附属建物)



←○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。

(11 枚目)

写真1



写真2



写真3



写真4

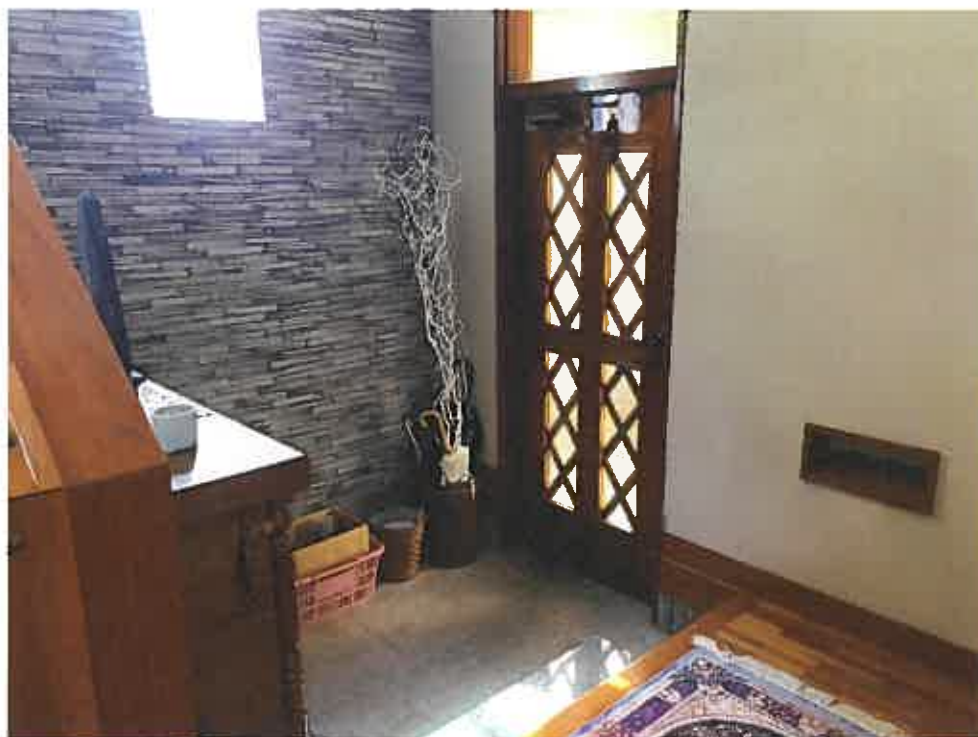


写真5



写真6



写真7



写真8



写真9



写真10



令和07年（ケ）第23号

令和07年06月10日 現地調査

令和07年06月24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

細 川 卓

第 1 評価額

一 括 価 格		
物件 1、物件 2	金	18,500,000 円
内 訳 価 格		
物件 1（土地）	金	11,000,000 円
物件 2（建物）	金	7,500,000 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	盛岡市鉦屋町	同 左
	地 番	480番4	
	地 目	宅地	
	地 積	568.07 m ²	
	所 有 者	A	
2	所 在	盛岡市鉦屋町480番地4	構 造：木造、スレート・瓦・ 亜鉛メッキ銅板葺、 2階建 床面積：(1階)概測190.75m ²
	地 番	480番4	
	種 類	居宅	
	構 造	木造、スレート葺、2階建	
	床 面 積	1階：111.05m ²	
		2階：67.53m ²	
所 有 者	A		
番号	特 記 事 項		
1	物件1上に、土地の附合物で抵当権の効力が及ぶと認められるコンクリート塀、鉄製門扉が設置されている（別添の土地建物位置関係図を参照）。 物件1上に植栽された樹木の枝が北東側の道路に越境している。		
2	物件2の未登記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：車庫 構 造：鉄筋コンクリート造、陸屋根、平家建 床面積：(1階)概測33.04m ² 所有者：A		

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	最寄鉄道駅：JR東北新幹線・東北本線・田沢湖線・山田線及びいわて銀河鉄道線「盛岡駅」の南東方約2.8km(道路距離・徒歩圏外)。
	最寄バス停：岩手県交通「中野小学校口バス停留所」の西方約700m(道路距離・徒歩約09分)。
	最寄商店：鉦屋町「ユニバース鉦屋町店」の東方約450m(道路距離・徒歩約06分)。
付近の状況	対象土地は、盛岡市中心部の南東方面の鉦屋町地区内に位置する住宅地であり、付近の状況は、一般住宅、アパート等が混在する住宅地域である。

付 近 の 状 況	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、市街化区域。
	用 途 地 域：第1種住居地域。
	建 蔽 率：60%。
	容 積 率：200%。
	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：宅地造成工事等規制区域。 立地適正化計画・居住誘導区域外。 大慈寺地区地区計画。 大慈寺地区景観地区（居住ゾーン）。 盛岡市防災マップでは、河川が氾濫した場合の浸水深3.0m～5.0m未満の区域に該当。
	小中学校学区：盛岡市立大慈寺小学校、盛岡市立河南中学校。
画 地 条 件 (規模・形状等)	地 積：568.07㎡(現況面積は登記面積と略一致)。
	形 状：略台形。
	間口奥行：東西約23.3m×南北約32.6m（最大）。
	地 勢 等：地勢は略平坦で、日照の障害はなし。
	画地区分：角地。
	隣接状況：西側・南側の隣接地と略等高。
	そ の 他：なし。
接 面 道 路 の 状 況	北 東 側：幅員約9.0m舗装市道（鉾屋町4号線）。 建築基準法第42条第1項第1号道路に該当する。 当該接面道路と略等高。
	北 側：幅員約6.0m舗装市道（東中野28号線）。 建築基準法第42条第1項第1号道路に該当する。 当該接面道路と略等高。
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2の主である建物・附属建物の敷地、及び、コンクリート塀・鉄製門扉が設置された土地として使用されている。 南側の隣接地（480番6）は一般住宅の敷地、南側の隣接地（480番8）は一般住宅の敷地、西側の隣接地（480番3）はアパートの敷地、南西側の隣接地（480番5）は駐車場となっている。
供 給 処 理 施 設	上 水 道：あり。
	ガス配管：なし。
	下 水 道：あり。
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)	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)	前記「第3 目的物件 物件1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2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56年11月04日新築(登記記載)。 昭和63年月日不詳増築(固定資産税名 寄帳記載)。
	経済的全耐用年数	30.0年。
	経 過 年 数	約43.7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 : 木造。	
	屋 根 : スレート、瓦、亜鉛メッキ鋼板。	
	外 壁 : モルタル吹付、タイル。	
	天 井 : 化粧ボード、桎目板、布クロス、ビニールクロス。	
	内 壁 : 塗り壁、布クロス、タイル、木目ボード、ビニールクロス。	
	床 : フローリング、畳、絨毯、クッションフロア。	
	基 礎 : コンクリート。	
	設 備 : 電気、給排水。 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 : 190.75㎡。 2階 : 67.53㎡。 合計 : 258.28㎡。 現況床面積は登記床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 : 住宅。	
	間 取 り : 添付の間取り図を参照。	

品等	総 合 : 普通。
	使用資材 : 普通。
	施 工 : 普通。
保守管理の 状 態	屋根材（スレート）の色褪せ、屋根材（亜鉛メッキ鋼板）の錆・色褪せ、軒天の破損、外壁材（モルタル吹付）のひび割れ、建具（雨戸）の破損、結露による構造材（木材）の腐食、基礎（コンクリート）のモルタルひび割れ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2の主である建物の占有の状況は、建物所有者Aが居宅として使用・占有している。
特記事項 (アスベスト)	物件2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2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2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63年月日不詳新築(固定資産税名寄帳記載)。
	経済的全耐用年数	30.0年。
	経 過 年 数	約37.0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	鉄筋コンクリート造。
	屋 根	アスファルトルーフィング。
	外 壁	モルタル吹付。
	天 井	コンクリート。
	内 壁	コンクリート。
	床	コンクリート。
	基 礎	コンクリート。
	設 備	電気、給排水。 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 : 33.04㎡ 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 : 車庫。
	間 取 り : 添付の間取り図を参照。
品 等	総 合 : 普通。
	使用資材 : 普通。
	施 工 : 普通。
保守管理の 状 態	外壁材(モルタル吹付)のひび割れ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2の附属建物の占有の状況は、建物所有者Aが車庫として使用・占有している。
特 記 事 項 (アスベスト)	物件2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2の特記事項」のとおり。

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。

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	71,700	0.959	568.07	0.900	35,200,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの比準)

地価調査基準地《盛岡(県)-20》

基準地価格 時点修正率 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $71,800\text{円/㎡} \times 102.8 / 100 \times 100 / 103.0 \times 100 / 100.0 \div 71,700\text{円/㎡}$

- ◇ 時点修正等 : 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) +3.0%
- (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 +3%(方位)
 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) ±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) 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) ▲4.1%
- (内訳) 街路条件 +2%(幅員) 交通接近条件 ±0%(格差なし)
 環境条件 ±0%(格差なし) 画地条件 ▲6%(角地、規模等)
 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 : ▲10%

② 物件2(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)
2-1	180,000	258.28	0.070	3,250,000

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 : 10.0% (経過年数43.7年、経済的残存耐用年数0.0年、残価率10.0%)

観察減価法 : ▲30.0% (物理的・機能的・経済的減価)

◇ 現価率 = $0.100 \times (1 - 0.30) \div 0.070$

③ 物件2(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)
2-2	70,000	33.04	0.070	160,000

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 : 10.0% (経過年数37.0年、経済的残存耐用年数0.0年、残価率10.0%)

観察減価法：▲30.0%（物理的・機能的・経済的減価）

$$\diamond \text{ 現価率} = 0.100 \times (1 - 0.30) = 0.070$$

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
物件 番号	建付地価格(円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円) (ア×イ)
1	35,200,000	0.35	法定地上権	12,300,000

② 内訳価格及び一括価格

記号	ア	イ	ウ	エ	オ	力
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 修 正	市場性 修 正	競 売 場 修 正	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ)
1	35,200,000	▲ 12,300,000		0.80	0.60	11,000,000
2	3,410,000	+ 12,300,000				1.00
一 括 価 格 (合計)						18,500,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：物件1・物件2ともに規模が大きいことで土地建物総額が高くなり、近隣地域の取引総額の価格帯から外れていることから、市場性の減退が認められ、市場性修正率を▲20%と査定した。

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6 参考価格資料

1 地価調査基準地《盛岡(県)-20》

所 在 : 盛岡市鉦屋町480番8「盛岡市鉦屋町8-48」。

価 格 : 71,800 円/m²。

位 置 : JR東北新幹線・東北本線・田沢湖線・山田線及びいわて銀河
鉄道線「盛岡駅」の南東方約2.8km。

価 格 時 点 : 令和06年07月01日。

地 積 : 200 m²。

供給処理施設 : 上水道、下水道。

接 面 街 路 : 南側・約6.0m舗装市道。

用途指定等 : 都市計画区域、市街化区域、第1種住居地域（建蔽率60%、容
積率200%）。

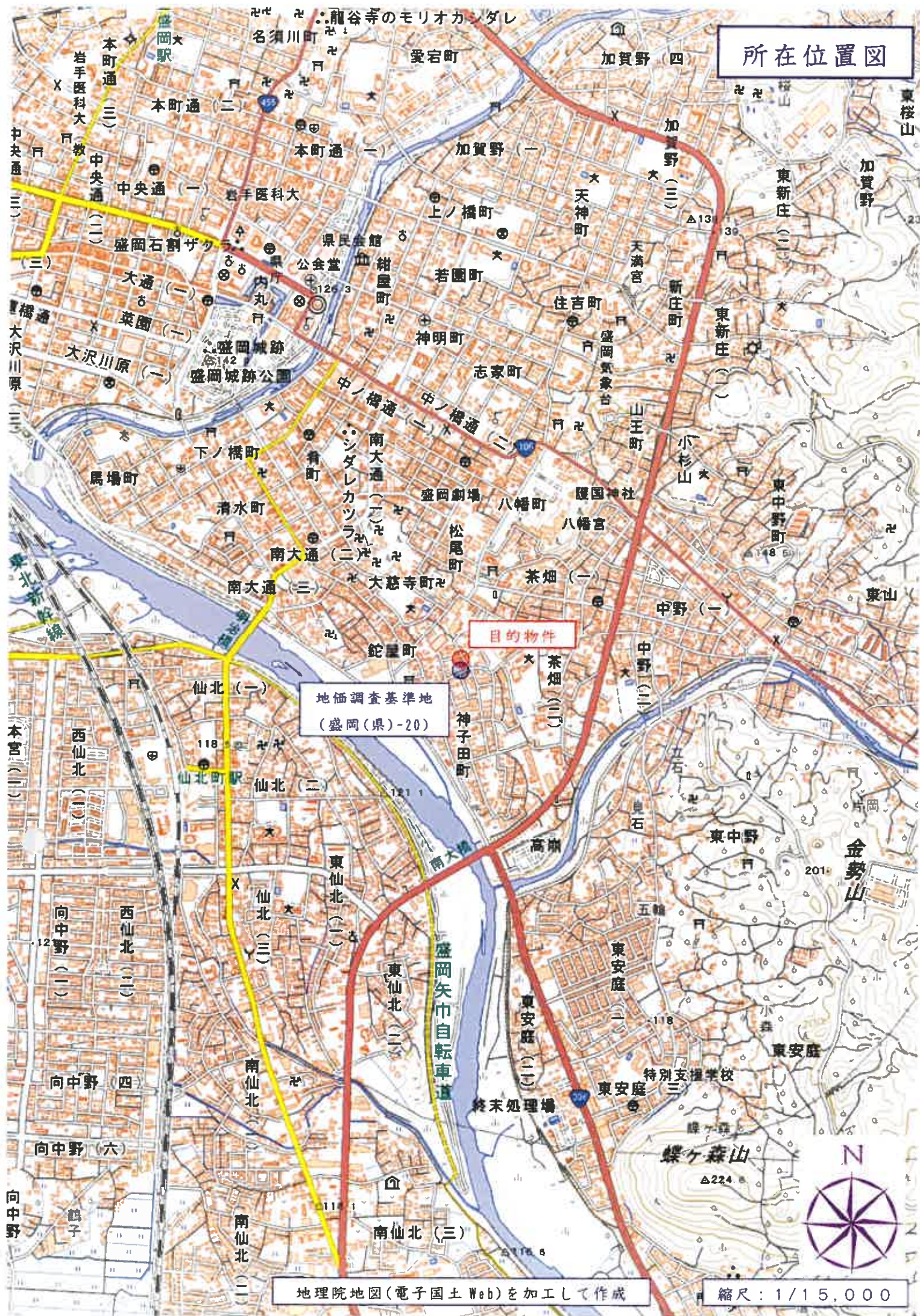
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域。

第7 附属資料の表示

- 1 所在位置図。
- 2 公図写。
- 3 地積測量図写。
- 4 建物図面写。
- 5 土地建物位置関係図。
- 6 建物間取図。

以 上。

所在位置図



地理院地図(電子国土Web)を加工して作成

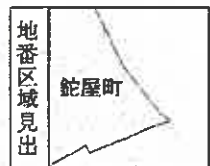
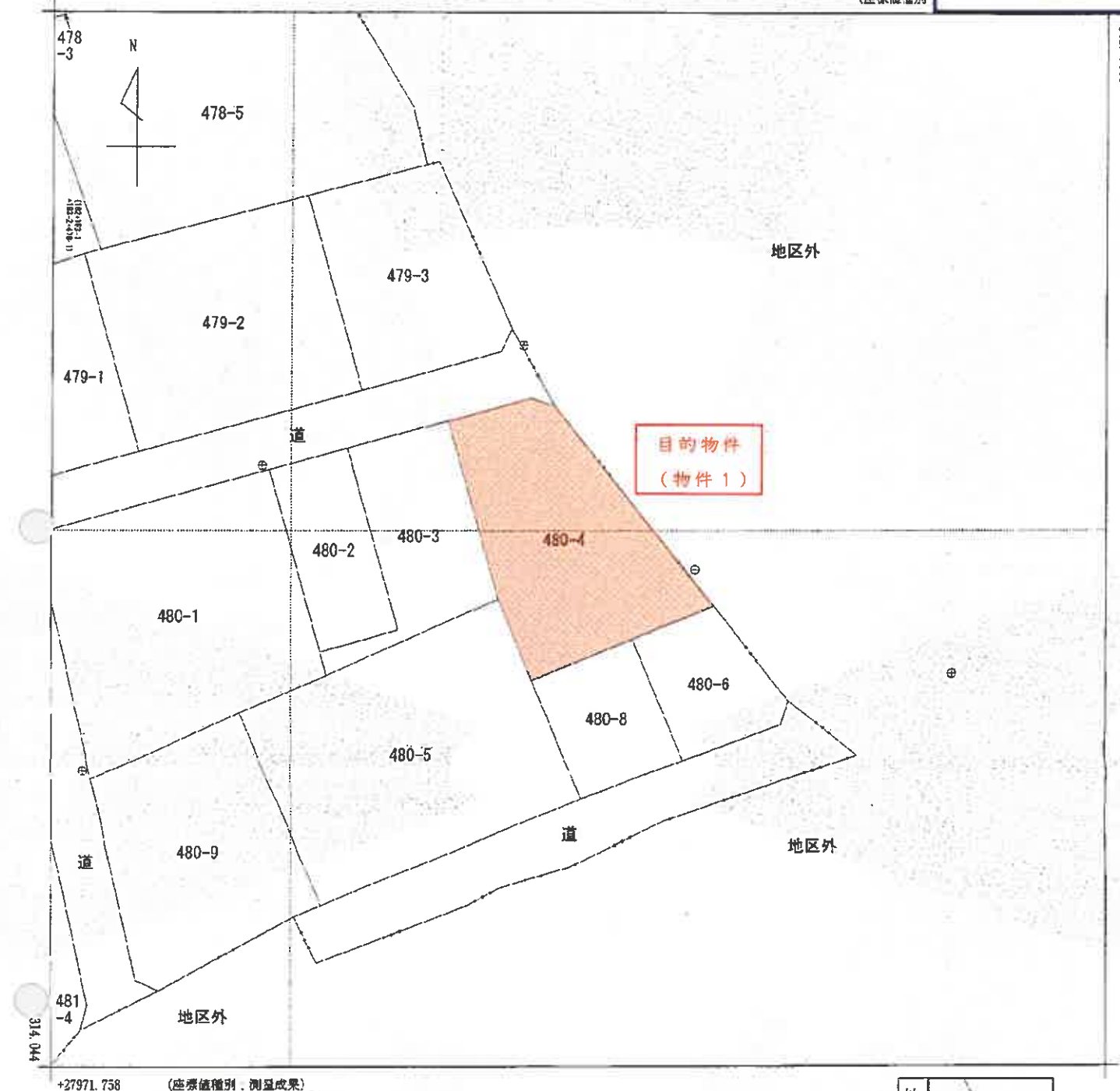
縮尺：1/15,000

所在位置図

立大慈寺小学校

目的物件





請求 部分	所 在 盛岡市鉾屋町					地 番 480番4			
出力 縮尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座標系 番号又は 記号	X	分類	地図(法第14条第1項)	種類	法務局作成地図
作成 年月日	令和3年12月16日			備 付 年月日 (原図)	令和4年1月17日		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。

(盛岡地方法務局管轄)

令和7年4月7日
仙台法務局

請求番号: 34-1
(1/1)

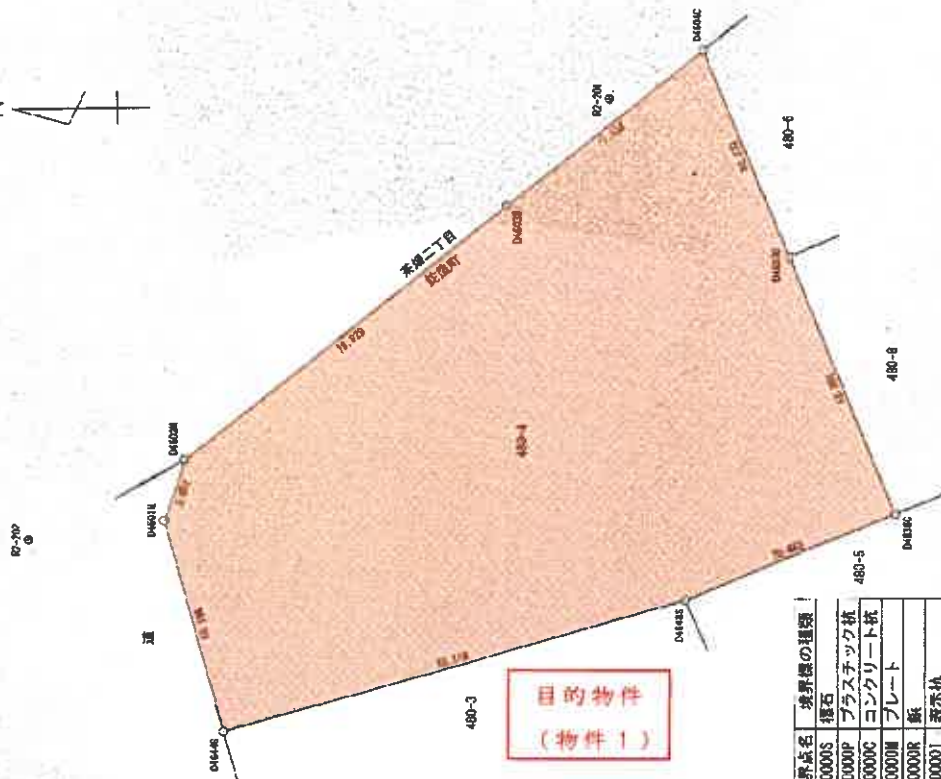
登記官



縮小: A3版 → A4版

地積測量図写

地番	480-4	地積測量図
土地の所在 盛岡市鉈屋町		



境界標の種類	境界点名
樫石	00000S
プラスチック杭	00000P
コンクリート杭	00000C
プレート	00000M
鉄	00000R
表示杭	00000T
銅み	00000M
釘・その他角	00000K
針金	00000X

海標	480+4	試驗值 (X _n)	平均值 (Y _n)	調整值	商值
第壹站		34234.192	28088.817	3.901	
D4801M		-44236.125	28081.170	18.929	
D4802M		-32603.000	28042.877	11.372	
D4803M		-34239.882	28050.019	10.372	
D4804C		-34239.882	28042.519	12.361	
D4827C		-44237.887	28028.471	16.360	
D4828C		-34238.225	28028.471	22.159	
D4844B		34236.225	28019.079	10.169	
計算方法			Σ Y _n = 19671	Σ Y _n = 11	
調整值			1132	146324	
商值			582	071520	
海標			2808	0	45

成 名	X 坐标	Y 坐标	情 况	建 造	日 期
1A10	-34267.04	28076.317	恒通多角形井	金属	
R2-201	-34284.704	28047.770	4#凉水站	金属	
R2-202	-34227.932	28027.482	4#凉水站	金属	
R2-203	-34242.284	27896.691	4#凉水站	金属	

世界測地系（測地成果2011）
平西直角座標系の番号又は記号・X
一筆地測量年月日：令和3年9月30日

作業機要	縮尺	計画機関	縮尺 1/250
------	----	------	----------

縮小：A 3 版→A 4 版

(盛岡地方法務局管記)

令和7年4月7日

仙台法院

製品名

請求番号: 34-2

縮小：A 3 版→A 4 版

480-4
7-20-4

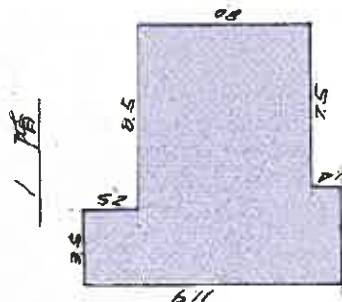
弓番屋家

480-4 康康下道

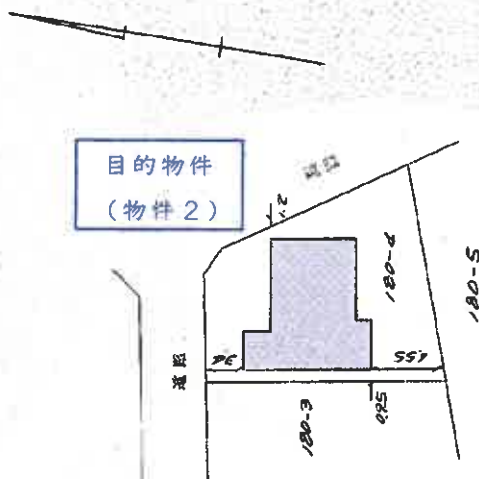
各階平面図

228256

目的物件
(物件 2)


$$\begin{array}{r} 3.5 \times 2.5 = 8.75 \\ 12.1 \times 8.0 = 96.80 \\ 4.5 \times 1.4 = 6.30 \end{array}$$

床面積 11.05(m²)


$$\begin{array}{r} 75 \times 40 = 3000 \\ 0.9 \times 1.7 = 1.53 \\ 90 \times 40 = 3600 \\ \hline 6753 \end{array}$$

床面積 67.53 (㎡)

作者

57年 1月1日作製

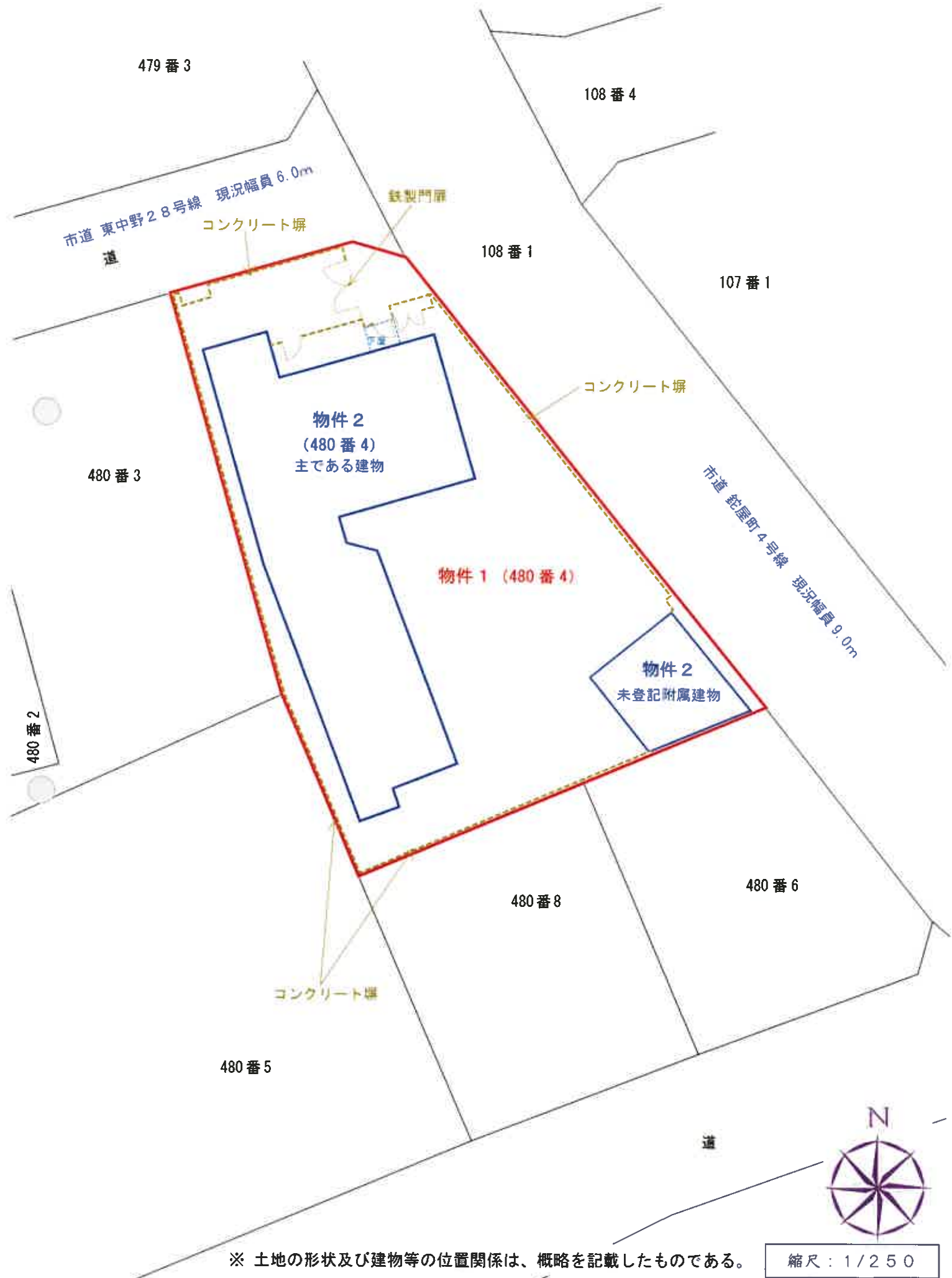
縮尺 $1/250$

人請卑

箱尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

令和7年(ケ)第23号 土地建物位置関係図

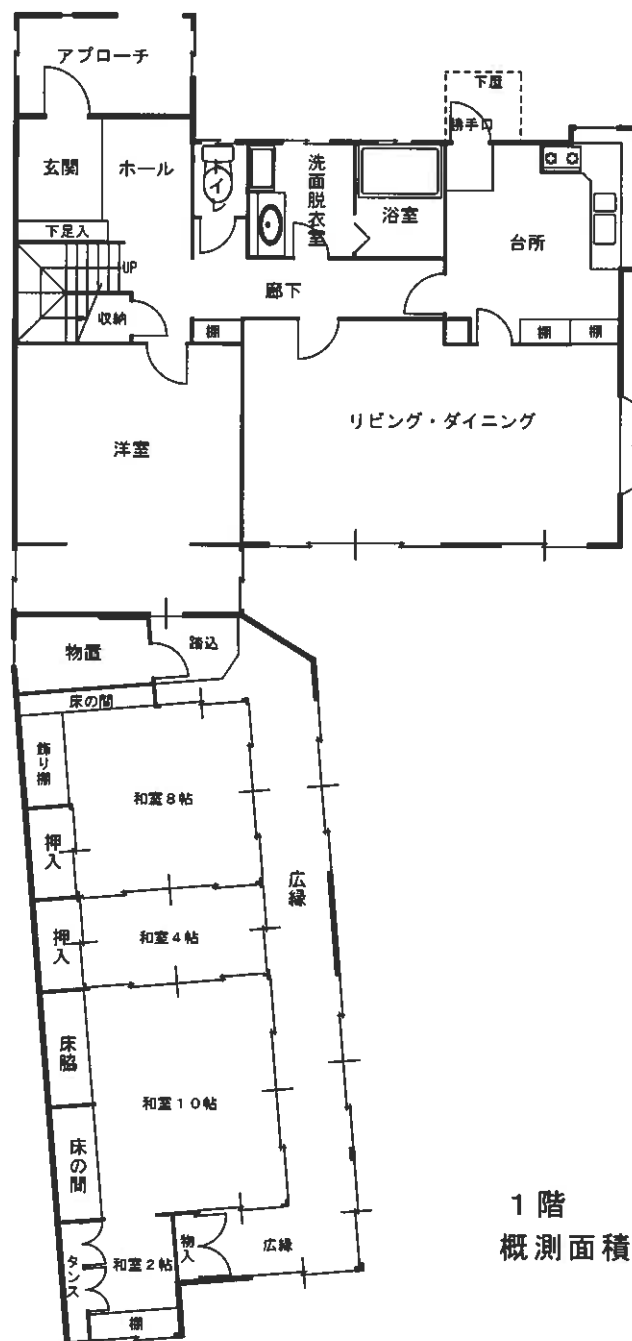


令和7年(ケ)第23号 建物間取図



物件2
(主である建物)

縮尺 ≒ 1/150



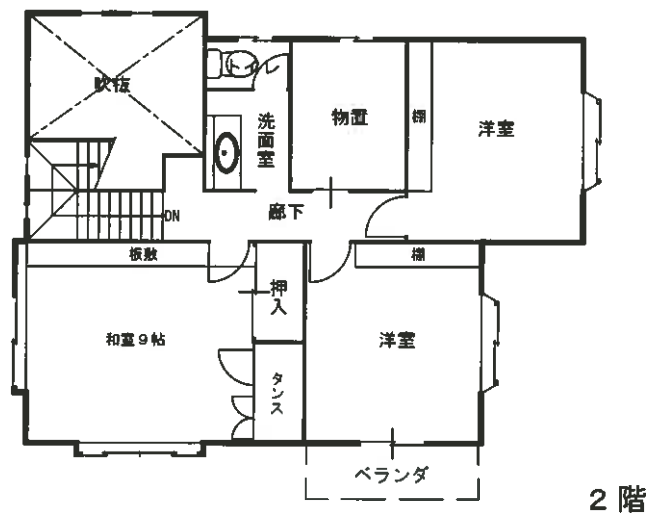
※ 建具・住設機器等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。

令和 7 年 (ケ) 第 2 3 号 建物間取図



物件 2
(主である建物)

縮尺 $\approx 1/150$



※ 建具・住設機器等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。

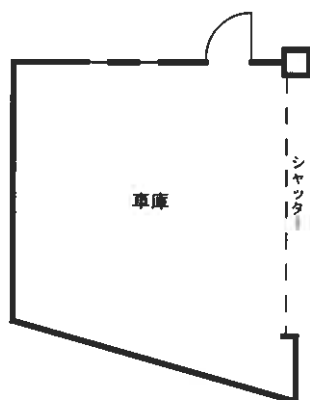
令和 7 年 (ケ) 第 2 3 号 建物間取図



縮尺 $\approx 1/150$

物件 2

(未登記附属建物)



概測面積: 33.04 m²

※ 建具等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。