

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。		
	☐	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 9月25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10月10日 午前 9時00分から 令和 7年10月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月22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10月31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 9月25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）
1～3	18,200,000 14,560,000	一括	3,640,000	107,209	18,407
1	4,300,000				
2	90,000				
3	13,810,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 盛岡市東山二丁目
地 番 4 3 5 番 4
地 目 宅地
地 積 3 3 0 . 8 0 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 盛岡市東山二丁目
地 番 4 3 5 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 1 8 9 平方メートル
共有者 A 持分4分の1
- 3 所 在 盛岡市東山二丁目 4 3 5 番地 4
家屋 番号 4 3 5 番 4
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 8 . 8 9 平方メートル
2 階 5 9 . 6 2 平方メートル
所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 7月28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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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登載されています。)



物 件 目 録

- 1 所 在 盛岡市東山二丁目
地 番 4 3 5 番 4
地 目 宅地
地 積 3 3 0 . 8 0 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 盛岡市東山二丁目
地 番 4 3 5 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 1 8 9 平方メートル
共有者 A 持分4分の1
- 3 所 在 盛岡市東山二丁目4 3 5 番地4
家屋 番号 4 3 5 番 4
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 5 8 . 8 9 平方メートル
2階 5 9 . 6 2 平方メートル
所有者 A



令和7年(ケ)第10号
令和7年3月21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 盛岡市東山二丁目
 地 番 4 3 5 番 4
 地 目 宅地
 地 積 3 3 0 . 8 0 平方メートル
 所有者 A

- 2 所 在 盛岡市東山二丁目
 地 番 4 3 5 番 1
 地 目 公衆用道路
 地 積 1 8 9 平方メートル
 共有者 A 持分4分の1

- 3 所 在 盛岡市東山二丁目 4 3 5 番地 4
 家屋番号 4 3 5 番 4
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1 階 5 8 . 8 9 平方メートル
 2 階 5 9 . 6 2 平方メートル
 所有者 A

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録（物件１、３）」のとおり			
住居表示	盛岡市東山二丁目２１番５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 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３			
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 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			
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 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２）」のとおり					
住居表示	盛岡市東山二丁目２１番５					
土地	物件２					
現況地目	☒ 公衆用道路					
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 ☐ 土地現況図のとおり ☐ 地積測量図のとおり					
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、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 ☒ 上記の者が道路として一般の通行の用に供している					
その他の事項	本土地はA（債務者）が持分４分の１を有する私道であり、公衆用道路として利用されている。					
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 号 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 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 土地関係

- 1 本土地は、物件3 建物の敷地として利用されている。
- 2 本土地は、公図上、北側で「道」に、西側でAが持分4分の1を有する公衆用道路（物件2）に、それぞれ接面している。

現況、本土地は、西側で幅員約3.2～3.4メートルの舗装私道（物件2）に接面している。

- 3 本土地上に物置が存在する（写真4 参照）。この物置は土地への定着性がない。

■物件3 建物関係

Aの陳述によれば、暖かい時期には、キッチンと和室に多数の蟻の発生がみられるとのことである。

■物件2 土地関係

- 1 本土地は、公衆用道路として利用されている。
- 2 本土地は、建築基準法第42条第2項に規定する道路である。
- 3 本土地は、公図上、西側で盛岡市所有の公衆用道路（435-6）に接面している。

現況、西側で幅員約4.0メートルの舗装市道「東山二丁目5号線」に接面している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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)	物件3建物は、私が住居として使用しています。増改築等はありません。 暖かくなるとキッチンと和室に蟻がたくさん発生します。 物件1北西側にあるフェンス(写真3参照)は、西隣の方の物です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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21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3月21日(金)	盛岡市役所	課税関係資料申請(事務員)
令和7年3月21日(金)	執行官室	道路照会(HP閲覧)
令和7年5月2日(金)	執行官室	期日通知送付
令和7年5月13日(火) 11:15~11:30	物件所在地	物件確認、Aに面談して調査期日の立会依頼、外観調査
令和7年5月20日(火) 10:00~11:00	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



(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。



A 川目第15
B 地割川目第15
地割

請求部	所在	盛岡市東山二丁目				地番	435番4			
出力縮	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		

847079

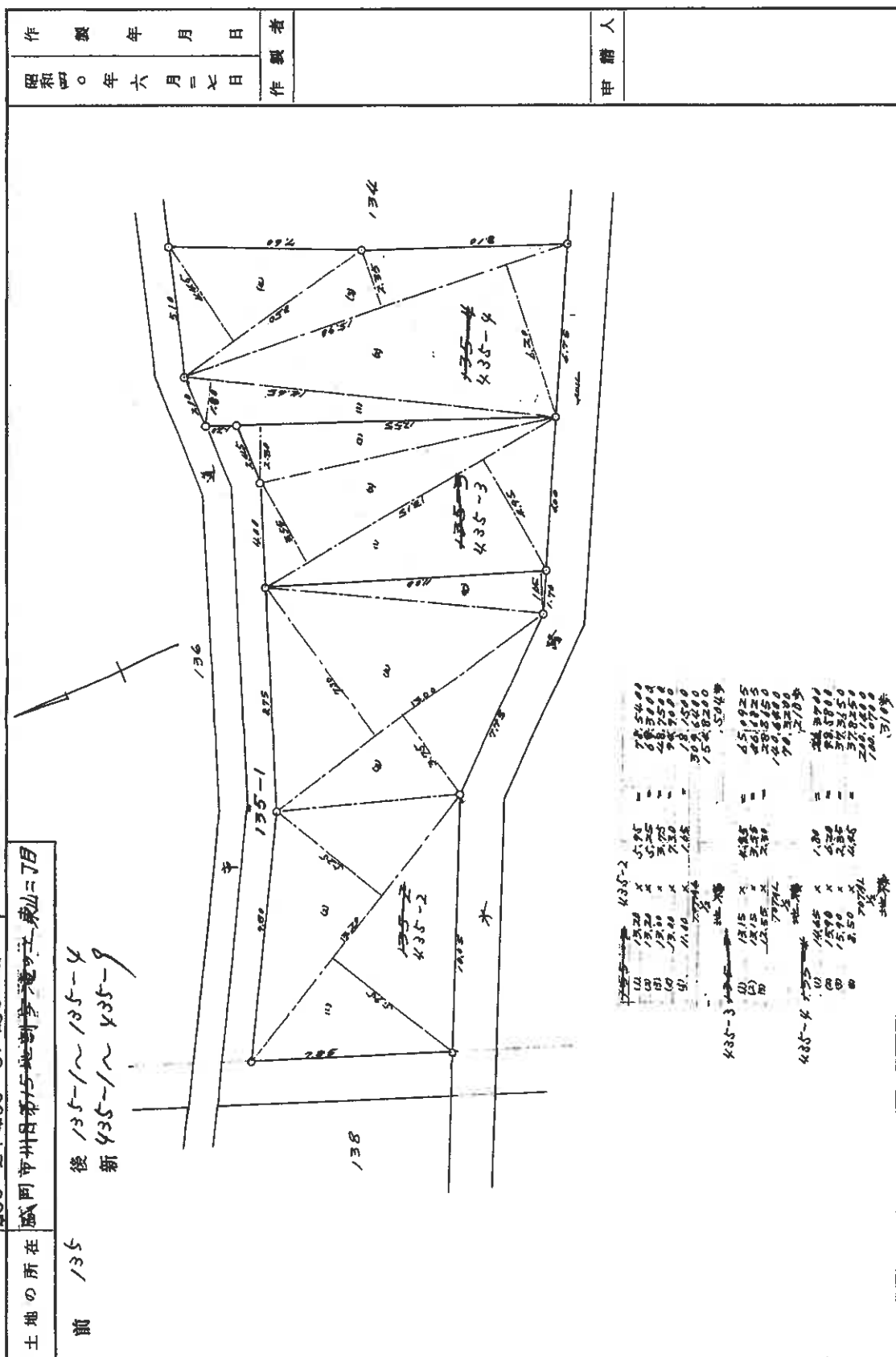
~~1735~2. 1735~3. 1735~4~~
435~2. 435~3. 435~4

土地の所在

前 135 後 135-1~135-4
新 435-1~435-9

地積測量図 870738

A3判をA4判に縮小



縮尺 $\frac{1}{300} k$

107.9

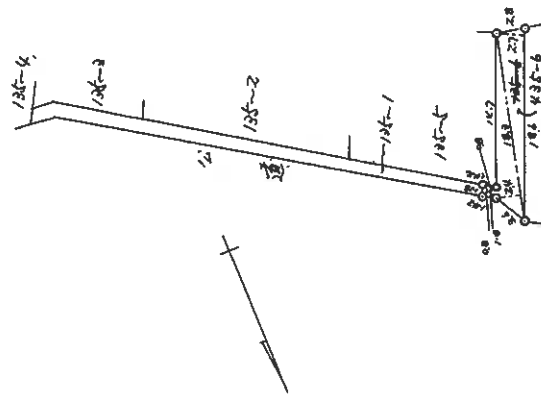
847081

地番 135-6 435-6

土地の所在 盛岡市山田町大字盛岡市土蔵山二丁目

前 135-1 後 135-1、135-6
新 435-1、435-6

地積測量図



1.8 x 0.8	=	1.44
1.8 x 0.8	=	1.44
18.3 x 2.4	=	43.92
18.6 x 2.7	=	50.22
$\frac{1}{2}$		97.02
		48.51
		m ²

昭和43年8月21日	作製年月日
昭和人	申請人

縮尺 1/500

昭和43.8.21

A3判をA4判に縮小

建物図面

435番4

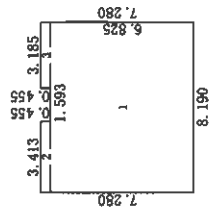
家屋番号

盛岡市東山二丁目435番地4

建物の所在

各階平面図

1 階

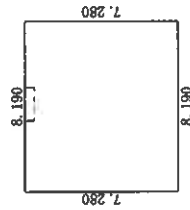


求積表

①	8.190×6.825	=	55.896750
②	3.413×0.455	=	1.552915
③	3.185×0.455	=	1.449175

合計	58.898840
床面積	58.89 m ²

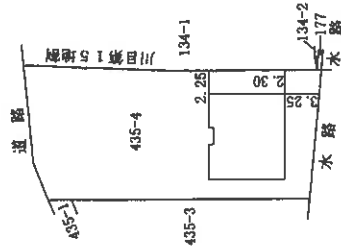
2 階



求積表

8.190×7.280	=	59.623200
----------------------	---	-----------

合計	59.623200
床面積	59.62 m ²



作成者

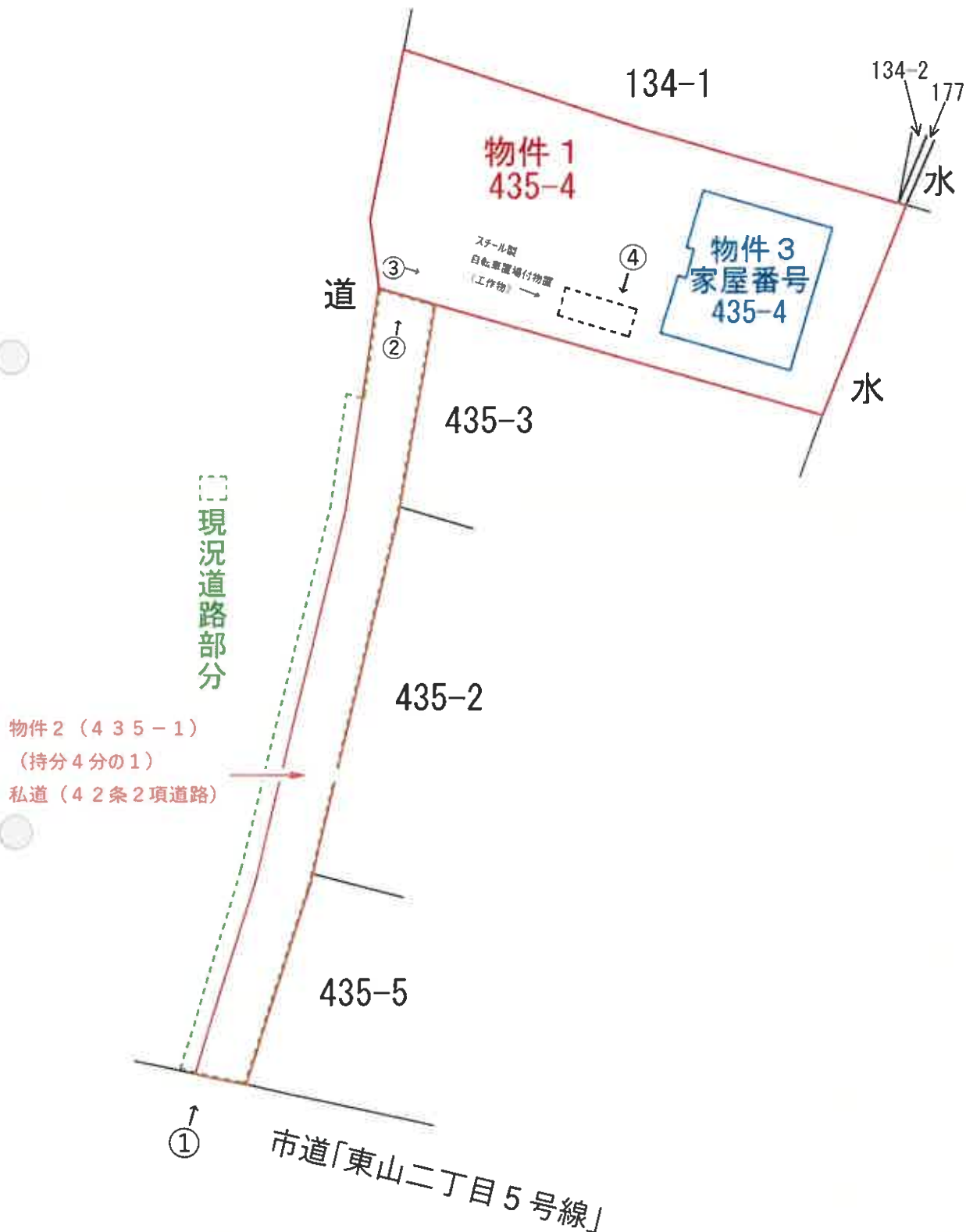
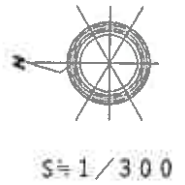
縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

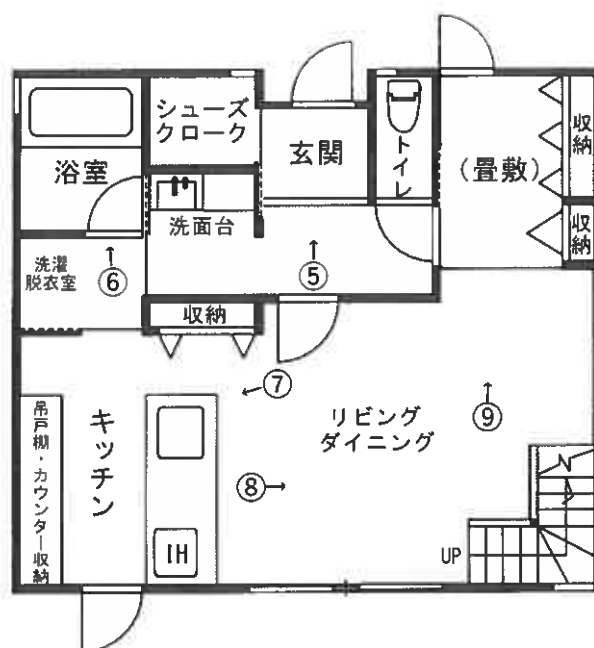
令和7年（ケ）第10号 土地建物位置関係図



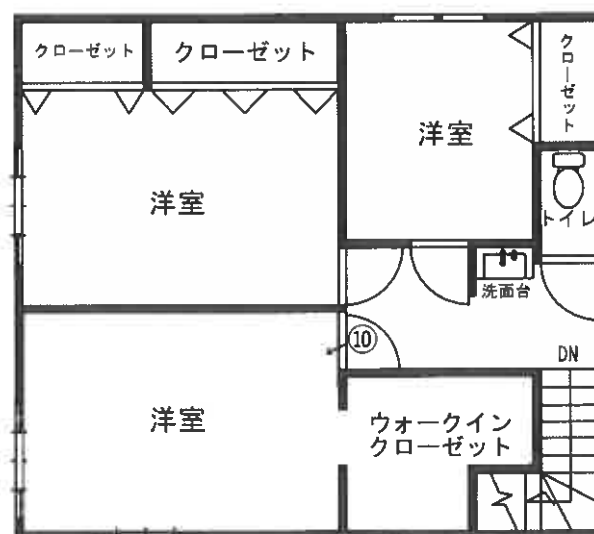
←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。
土地の形状および建物の位置関係は概略を記載したものである。

令和7年(ケ)第10号 建物間取図

1階



2階



←○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



令和7年（ケ）第10号
令和7年5月20日 現地調査
令和7年6月9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

新沼 輝雄

第1 評価額

一 括 価 格	
物件1、2、3	金18,200,000円
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金4,300,000円
物件2（土地）	金90,000円
物件3（建物）	金13,810,000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 (土地)	所在地番 地目積者 地所有者	盛岡市東山二丁目 435番4 宅 地 330.80㎡ A	同 左
2 (土地)	所在地番 地目積者 地共有者	盛岡市東山二丁目 435番1 公衆用道路 189㎡ A 持分4分の1	地積について、5頁 「特記事項」欄参照
3 (建物)	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 所 有 者	盛岡市東山二丁目435番地4 435番4 居 宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 58.89㎡ 2階 59.62㎡ A	同 左
番号	特 記 事 項		
2	物件2は、私道の道路敷である。		

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	J R 東北本線等「盛岡」駅の南東方・約5.1km 最寄バス停「砂溜」停の東方・約700m 盛岡市役所の南東方・約3.2km 盛岡市立中野小学校の東方・約1.8km （以上道路距離）	
付近の状況	対象物件が存する地域は、盛岡市中心部から東方郊外の丘陵地に存する住宅地域である。	
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 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制	市街化区域 第一種低層住居専用地域 40% 80% 指定なし
画地条件	地積 間口 奥行 形状 接道状況 地勢	330.80㎡ 約3m 約12～13m ほぼ長方形 中間画地 概ね平坦
接面道路の状況	西側 幅員約3.2～3.4m 舗装私道 （本件物件2、及びその北側の赤道の一部） （建築基準法第42条第2項道路） ほぼ等高に接面	
土地の利用状況等	物件3の建物の敷地として、建物所有者が占有している。	
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。	
特記事項	・物件1内の西側、物件3建物の北に、スチール製の自転車置場付物置（工作物）が設置されている。 ・対象土地の土壤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、土壤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、土壤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「和田遺跡」に指定されている。建替え等の際は、試掘調査の実施ではなく、基礎工事等への立会いの対応となる。現況建物の工事立会いでは、工事の影響範囲が盛土に止まるため、調査不要と判断された。 （盛岡市教育委員会埋蔵文化財担当より聴取）	

2 対象土地の概況及び利用状況等（物件2）

位置・交通	J R 東北本線等「盛岡」駅の南東方・約5.1km 最寄バス停「砂溜」停の東方・約660m 盛岡市役所の南東方・約3.2km 盛岡市立中野小学校の東方・約1.8km （以上道路距離）	
付近の状況	対象物件が存する地域は、盛岡市中心部から東方郊外の丘陵地に存する住宅地域である。	
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 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制	市街化区域 第一種低層住居専用地域 40% 80% 指定なし
画地条件	地形 地勢	189㎡ 幅約2.8～3.2m、長さ約44mの帯状 （北側の赤道の一部と合わせて現況幅員約3.2～3.4m、延長約44mの私道を構成している。） 概ね平坦
接面道路の状況	物件2は、物件1の接面道路である。また物件2は西側で、幅員約4mの舗装市道（東山二丁目5号線）に、ほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	私道（建築基準法第42条第2項道路）であり、Aを含む土地共有者ら（計3者）が、一般の通行の用に供している。	
特記事項	・概測した上記の幅と長さに基づく、現況の地積が登記地積より小さい、いわゆる「縄縮み」の状況である可能性がある。 ・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。 ・概ね中心から東側部分が、周知の埋蔵文化財包蔵地「和田遺跡」に指定されている。	

3 建物の概況及び利用状況（物件3）

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（登記記載） 令和2年9月23日新築 経過年数 約 5年 経済的残存耐用年数 約 25年
仕 様	構 造：木造 屋 根：合金メッキ鋼板ぶき 外 壁：角波合板等 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス等 床：フローリング等 設 備：電気、給排水、給湯等 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）	第3目的物件欄記載の通り 現況床面積は登記床面積とほぼ一致
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：建物間取図の通り
品 等	普通
保守管理の状態	概ね良好
建物の利用状況	居宅として、建物所有者が使用・占有している。
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。 ・建物内で小型犬1匹を飼育している。 ・Aの陳述によると、暖かい時期にキッチンと畳敷スペースに大量の蟻が発生するとのことであるが、経路は不明である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2（土地）

目的土地の建付地価格または更地価格を次の通り求めた。

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	共有 持分 オ	建付地価格 更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
1	35,100	0.950	330.80	1.00		11,030,000
2	35,100	0.090	189		1/4	150,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 《 盛岡ー20 》

地価公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $44,700\text{円}/\text{㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 100.0 \times 100 / 127.3 \approx 35,100\text{円}/\text{㎡}$

◇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：補正要因なし

◇地 域 格 差：街路条件（幅員・系統連続性）+5%、交通接近条件（最寄駅等接近性）+1%
 環境条件（居住環境）+20% 以上相乗積 +27.3%

イ 個 別 格 差：〔物件1〕間口狭小 ▲5%

〔物件2〕画地条件（私道敷地）▲90%、同（縄縮みの可能性）▲10%

以上相乗積 ▲91.0%

ウ 地 積：公簿数量を採用。

エ 建付減価補正率：物件1につき建付減価の発生はないものと判断した。

② 物件3（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
3	200,000	118.51	0.808	19,150,000

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。

【定額法】経済的全耐用年数30年、経過年数5年、経済的残存耐用年数25年、残価率10%で、85%と査定した。

$$\text{残価率10\%} + (1-0.10) \times [\text{経済的残存耐用年数25年} \div (\text{経過年数5年} + \text{経済的残存耐用年数25年})] \\ \rightleftharpoons 0.85$$

【観察減価法】保守管理の状況等を勘案し、-5%と査定

$$\begin{array}{ccc} \text{定額法} & \text{観察減価} & \\ \text{現価率} = & 85\% \times (100\% - 5\%) & \rightleftharpoons 80.8\% \end{array}$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地のうち物件1については土地利用権価格を控除し、建物については土地利用権価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

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		土地利用権価格 (円) ア×イ÷ウ
1	11,030,000	0.35	法定地上権	3,860,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を 35%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カ、1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (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	11,030,000	−3,860,000		1.00	0.60	4,300,000
2	150,000			1.00	0.60	90,000
3	19,150,000	+3,860,000	1.00	1.00	0.60	13,810,000
一括価格 (合計)						18,200,000

ウ 占有減価修正：修正の必要はないものと判断した。

エ 市場性修正：修正の必要はないものと判断した。

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等を考慮した。

第6 参考価格資料

【地価公示標準地価格】 (盛岡ー20)

所 在： 盛岡市東山1丁目4番9

価 格： 44,700円／㎡

位 置： JR東北本線等「盛岡」駅の南東方約4.5km

価 格 時 点： 令和6年1月1日

地 積： 198㎡

供給処理施設： 水道、下水

接 面 街 路： 北側幅員約5m舗装市道

用 途 指 定 等： 市街化区域、第一種低層住居専用地域
建蔽率40%、容積率80%

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

位置図

公図写

地積測量図写

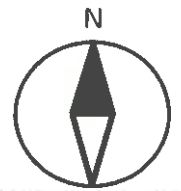
建物図面・各階平面図写

土地建物位置関係図

建物間取図

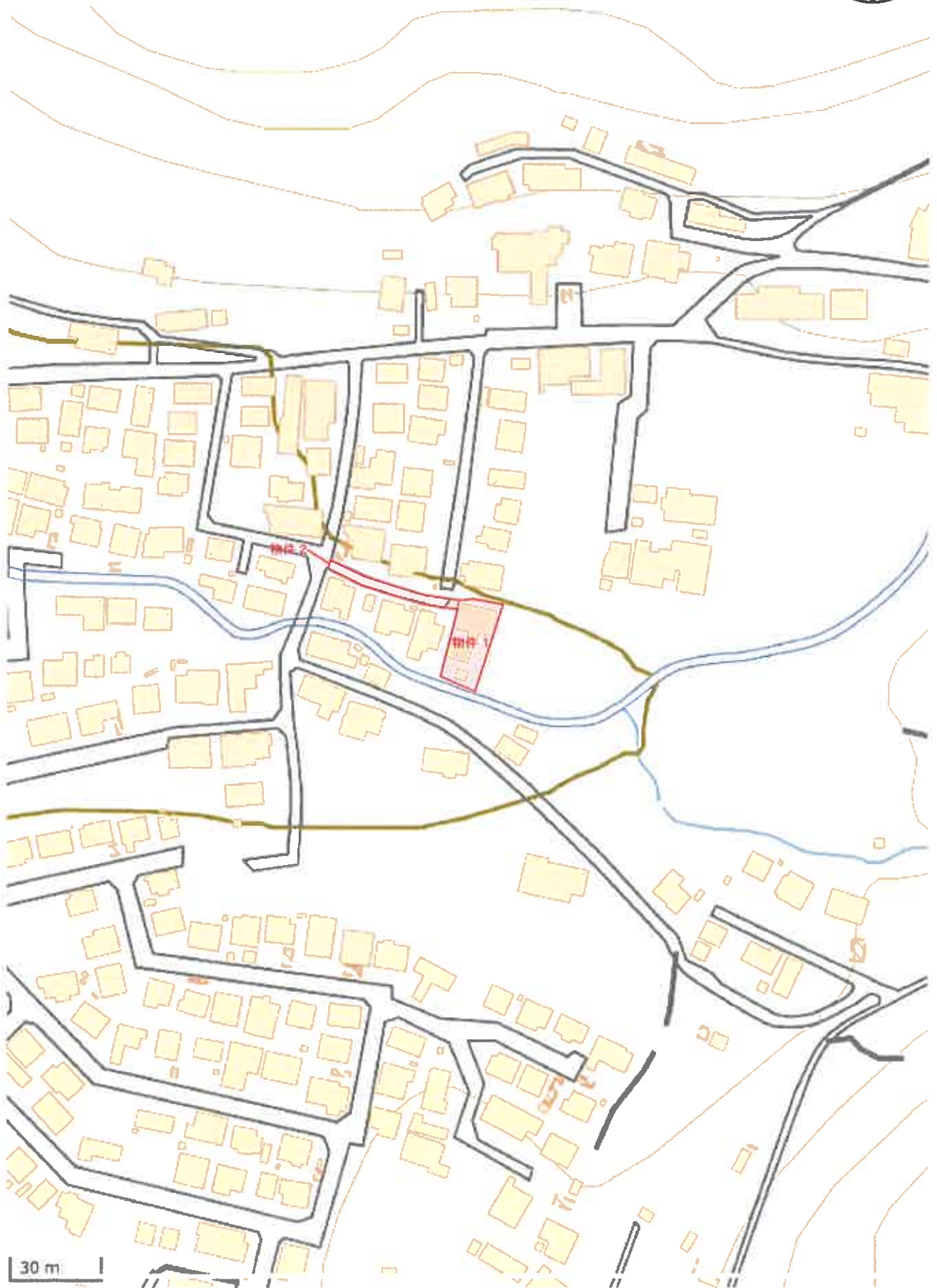
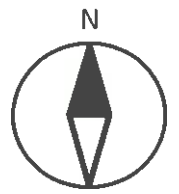
以 上

位置図

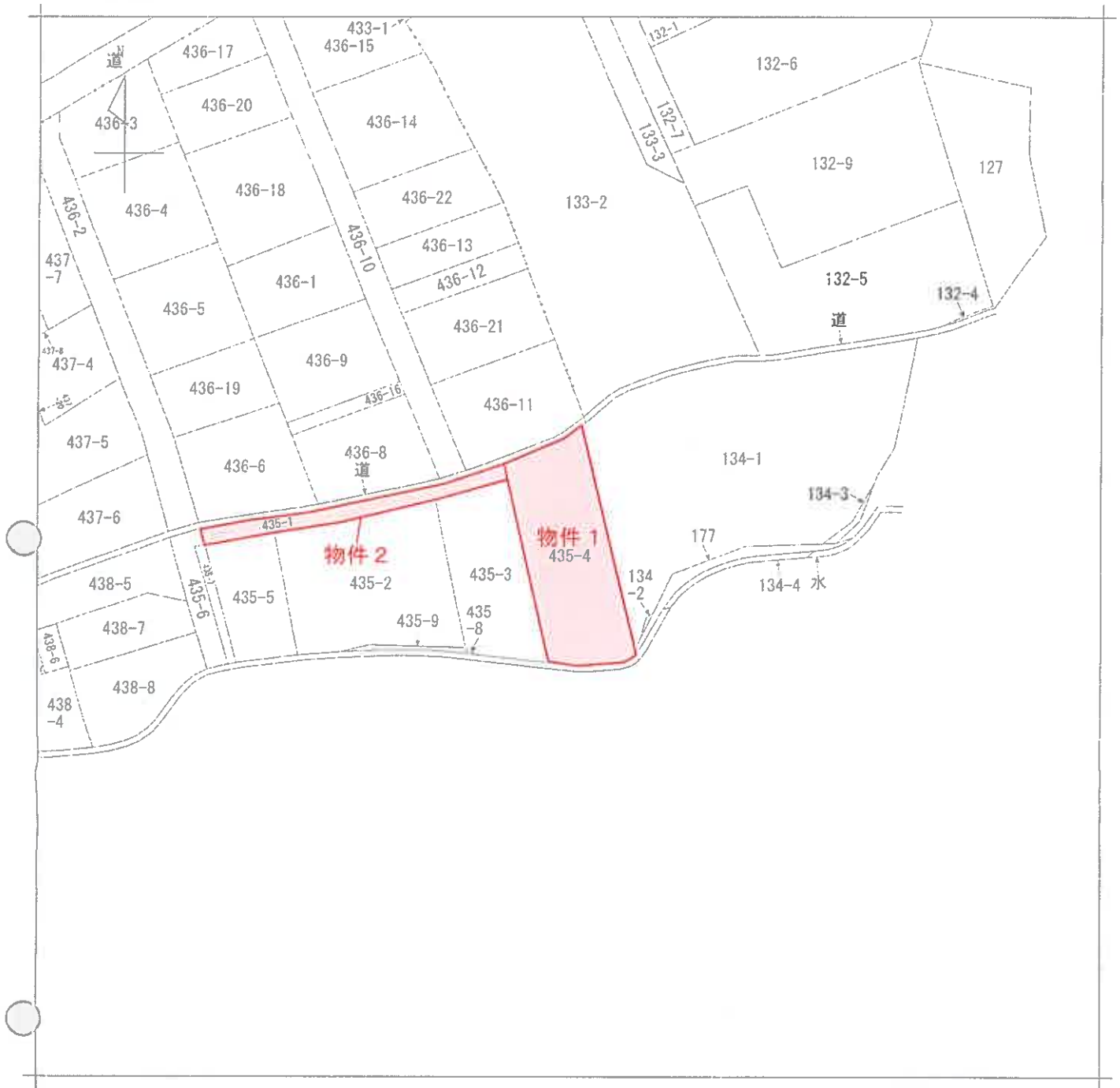


国土地理院の電子地形図を加工して作成

位置図



国土地理院の電子地形図を加工して作成



(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。



川目第15
地割第15
地割

請 求 部 分	所 在	盛岡市東山二丁目				地 番	435番4			
出 力 縮 小 率	1/600	精 度 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 事 記 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。

令和7年2月3日
盛岡地方法務局

登記官

請求番号：17-1
(1/1)

A 3 → A 4 縮小版

これは図面に記録されている内容を確認した書面である。
令和7年3月24日 愛知県方法総局

請注意此處說明

新设备

请求番号: 10-1

A3→A4縮小版

地番 135-2, 135-3, 135-4
435-2, 435-3, 435-4

土地の所在 盛岡市144番15地割等変更工事地区=丁目

前 135 後 135-1~135-4
新 435-1~435-9

地積測量図

作製年 月 日
昭和40年6月27日

作製者
[Redacted]

計測人
[Redacted]

区画番号	面積 (㎡)	形状	備考
135-1	13.24	△	435-2
135-2	13.24	△	
135-3	13.24	△	
135-4	13.24	△	
435-1	13.24	△	435-3
435-2	13.24	△	
435-3	13.24	△	
435-4	13.24	△	
435-5	13.24	△	435-4
435-6	13.24	△	
435-7	13.24	△	
435-8	13.24	△	
435-9	13.24	△	

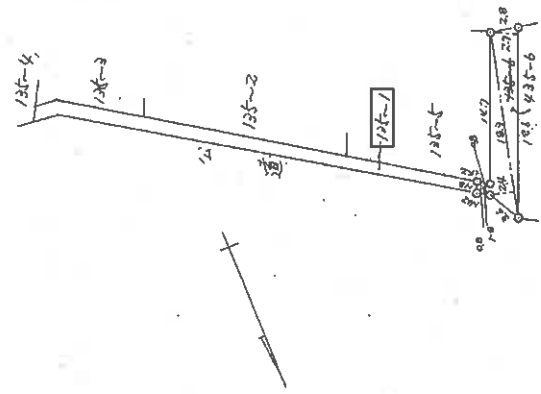
盛岡市地籍調査士会印

登記年月日：昭和43年8月21日

847081

地 積 測 量 図

地 番	735-06 435-6
土地の所在	盛岡市山田町新盛岡市土蔵山7丁目
前	135-1 後 135-1. 135-6 新 435-1. 435-6
縮 尺	1/500



1.8 x 0.8	=	1.44
1.8 x 0.8	=	1.44
18.3 x 2.4	=	43.92
18.6 x 2.7	=	50.22
計		97.02
1/2		48.51
		m ²

作 製 年 月 日	昭和43年 8 月 21 日
作 製 者	[Redacted]
申 請 人	[Redacted]

(岩手県土地家屋調査士会用紙)

昭和43. 8. 21

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。
令和7年3月24日 盛岡地方裁判所

登記官

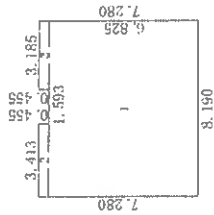
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年2月3日 盛岡地方公務局 登記官

各階平面図

建物図面

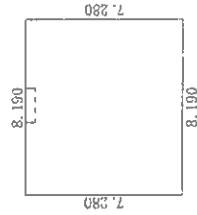
家屋番号	435番4
建物の所在	盛岡市東山二丁目435番地4

1 階

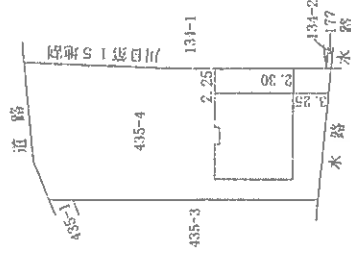


求積式		
①	8.190×6.825	$= 55.896750$
②	3.413×0.455	$= 1.552915$
③	3.185×0.455	$= 1.449175$
合計		58.898840
床面積		58.89 m ²

2 階



求積式		
	8.190×7.280	$= 59.623200$
合計		59.623200
床面積		59.62 m ²



作成者

(令和2年9月29日作成)

縮尺

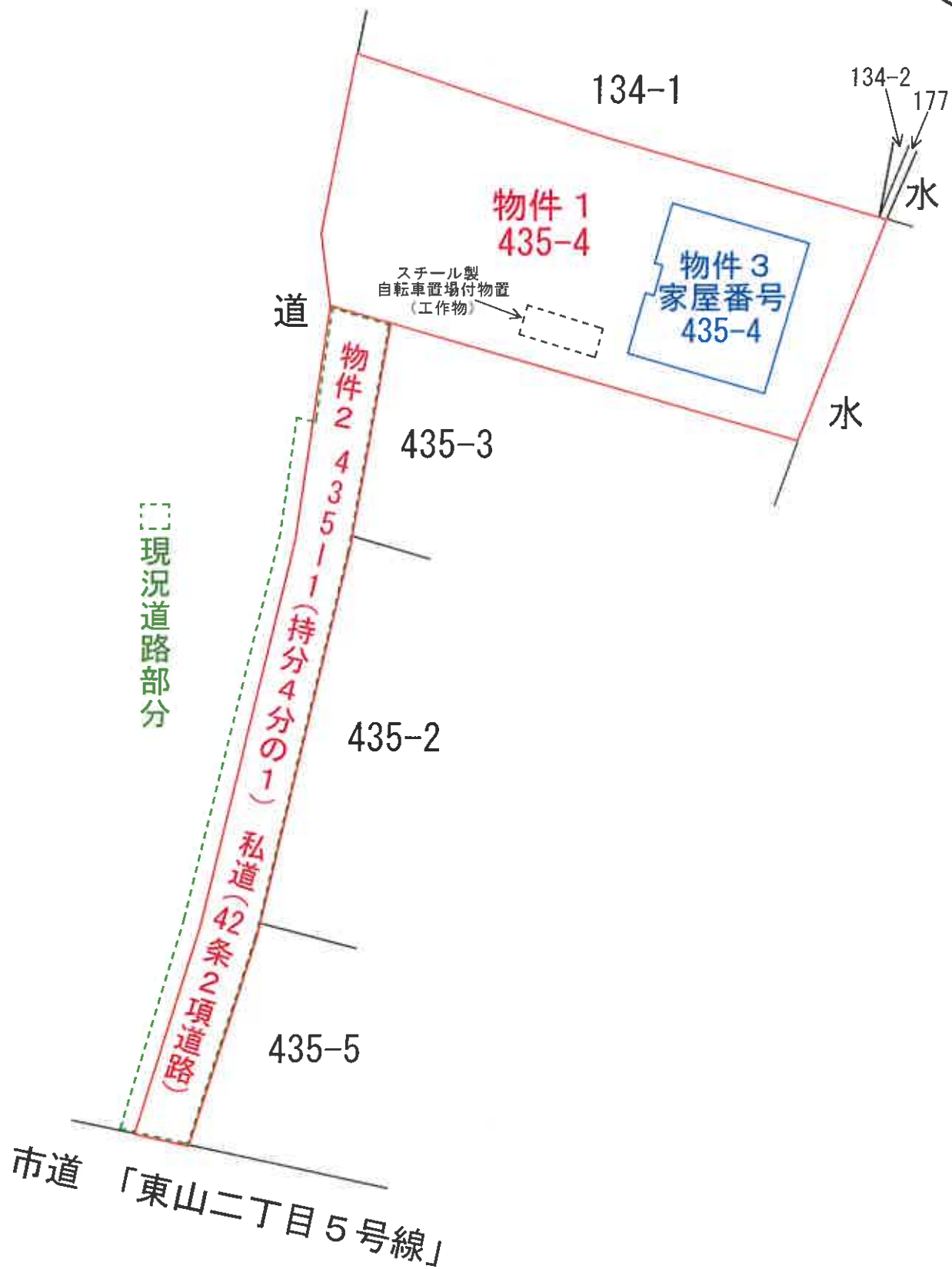
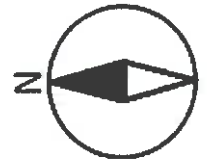
1 / 250

申請人

縮尺

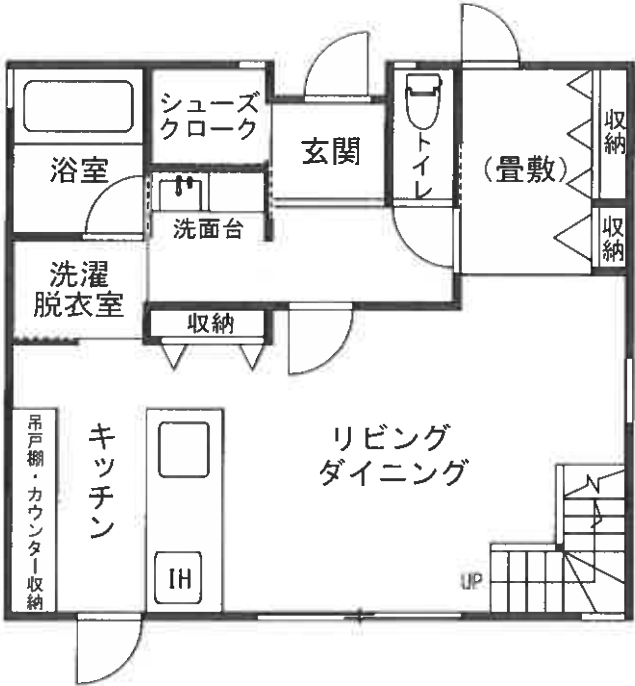
1 / 500

土地建物位置関係図

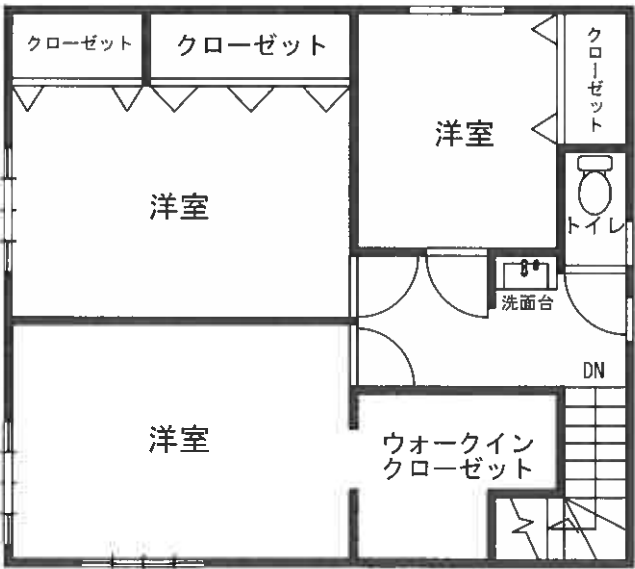


建物間取図

1 階



2 階



※間取りは概略を記載したものであり、建具・住設機器等の仕様及び規格は便宜的な表示である。