

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。		
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)	ダイヒョウトリシマリヤク 〇〇〇〇〇
		代表者氏名	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 場 所 令和 7年10月22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10月31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 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	390,000 312,000		78,000	5,655	807



物 件 目 録

1 所 在 盛岡市長田町143番地

家屋 番号 143番の1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 76.03平方メートル
2階 19.83平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約88.9平方メートル
2階 約52.1平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 作業所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約19.8平方メートル

共有者 A 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 8月 8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】

A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】

本件建物につき、その敷地利用権はない。

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 盛岡市長田町 1 4 3 番地

家屋 番号 1 4 3 番の 1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 7 6 . 0 3 平方メートル
2 階 1 9 . 8 3 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 8 8 . 9 平方メートル
2 階 約 5 2 . 1 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 作業所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 1 9 . 8 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1



令和7年(ヌ)第15号
令和7年5月14日受理
令和7年6月30日提出

現況調査報告書

盛岡地方裁判所
執行官 糠盛 誠一朗

(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	盛岡市長田町143番地
	家屋番号		143番の1
	種類		居宅
	構造		木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	床面積		1階 76.03平方メートル
			2階 19.83平方メートル

共有者 A 持分2分の1

(建物用〈単独〉)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	盛岡市長田町12番7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が異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☒ 床面積：概測 1階 88.9平方メートル 2階 52.1平方メートル	
物件目録にない 附 属 建 物	☐ ない ☒ ある 種類：作業所 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：概測 19.8平方メートル	
占有者及び 占有状況	☒ 建物共有者A ☐ その他の者（ ） 建物共有者Aが単独で本建物の主である建物を 住居 として、未 登記附属建物を 空き作業所 として それぞれ使用・管理してい 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」のとおり	
執行官保管の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 平成 年 支部 年 平成 月 年（ ）第 日 号	
敷 地 （目的外土地）	「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

(2 枚目)

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件 1 関係)			
所 在	盛岡市長田町		
地 番	143番		
地 目	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □		
地 積	288.24平方メートル (■全部 □約 平方メートル)		
所 有 者	■建物共有者(源勝寺) □その他の者()		
その他の事項	公図上、本土地の北西側と南東側が水に接面している。現況北西側が幅員約8.0m舗装市道材木町長田町線に南東側が幅員約2.5mの未舗装道にそれぞれ接面している。		
■関係人(□ (建物所有者) ■債権者代理人弁護士(B))の陳述／■提示文書(土地賃貸借契約書)の要旨			
占有権原	□所有権 □地上権 □賃借権 □使用借権 ■不明		
占有開始時期	昭和58年 4月 1日		
最初の契約等	契約日	昭和58年 4月 1日	
	期 間	昭和58年 4月 1日から ■昭和61年 3月31日まで 3年間 □期間の定めなし	
更新の種別	■合意更新 □自動更新 □法定更新		
現在の期間契約等	期 間	年 月 日から □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等	貸主	■土地所有者 □その他の者()	
当事者	借主	■建物所有者 □その他の者()	
地代・支払時期等	毎月 金 円 (毎 限り 分支払)		
地 代 前 払	■ない □ある (金 円 分まで)		
敷金・保証金	■ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	□ない ■ある (令和7年6月24日現在 金 367,992 円)		
契 約 解 除	□ない ■ある (令和6年 9月12日)		
訴 訟 提 起 等	□ない 盛岡 地方裁判所 令和6年(ワ)第104号 ■ある □係属中 ■終局 (令和6年11月6日)		
そ の 他	本土地の賃貸借に関し、当初は、Aの祖父が借主であったが、Aは借主の地位を継承している。一方Aは、A、所有者兼債権者源勝寺間の訴訟で、賃貸借契約が解除されているため、現在は利用権限を持たない占有状態にあると推測される。		
執 行 官 の 意 見	■上記のとおり □「執行官の意見」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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ B (債権者代理人弁護士)	物件には、Aが居住していると考えています。 目的外土地の当初の契約書及び、別訴関連の書類の写しを提出します。 債権者は、目的外土地について、債務者又は債務者の先代以外と、土地の賃貸の契約を締結したことはありません。
☒ 近隣住民1	物件には、Aさんが居住していると思います。
☒ 近隣住民2	物件には、Aさんが居住しています。昨日もお見かけしました。 (1、2共に6月10日 物件所在地にて聴取)

(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 本競売は、Aの持ち分に係る競売である。

2 関係人の陳述及び建物内の状況から、本建物の主である建物をAが住居として、未登記附属建物を空き作業場としてそれぞれ使用、管理し占有しているものと認められる。

3 本建物の南東側に作業所が存在する。

この建物は未登記である。

その所有について公的資料としては、関係人等の固定資産税名寄台帳のみに記載されている。

Aは調査に立ち会わず、当職の書面による調査にも回答がないため、判然としないものの、この建物は、債権者代理人の陳述、Aが賃貸している同筆の土地にあること、主である建物との位置関係、その用途から主である建物と同様の共有形態であると推測される。

以上から物件1建物の附属建物と認めるのが相当である。

4 本建物内には、生活廃棄物が散見される。

水回りについては、台所は、写真で示す通りであるが、調査の為立ち入った際、浴室、トイレは、水が何らかの理由により給水できていないと推測するが、汚物が散見され衛生状態が良いものではなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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5月15日(木)	当 庁	法務局申請 (郵送) 物件1の建物図面が無いことを確認
令和7年5月15日(木)	当 庁	道路関連照会 (HP閲覧)
令和7年5月15日(木)	盛岡市役所	課税関連資料申請 (事務員)
令和7年6月4日(水) 14:50~15:05	物件所在地	A宛期日通知書 及び占有関係照会書投函 現地確認
令和7年6月10日(火) 9:30-11:00	物件所在地	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。

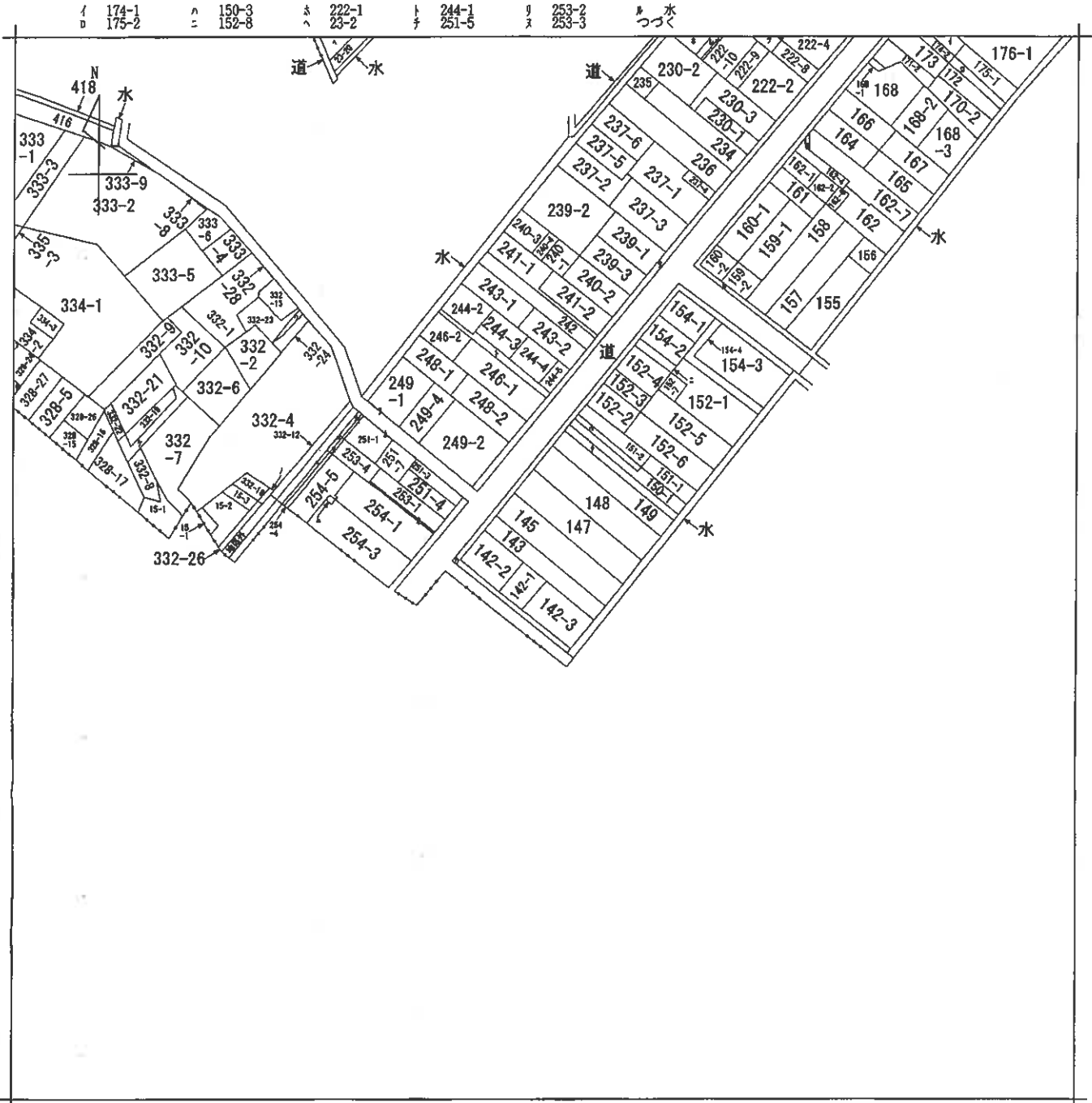
☒ 令和 7年 6月10日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち会わせ、技術者に 解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

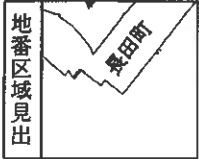
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

A3判をA4判に縮小



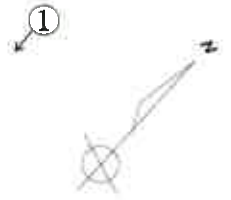
(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



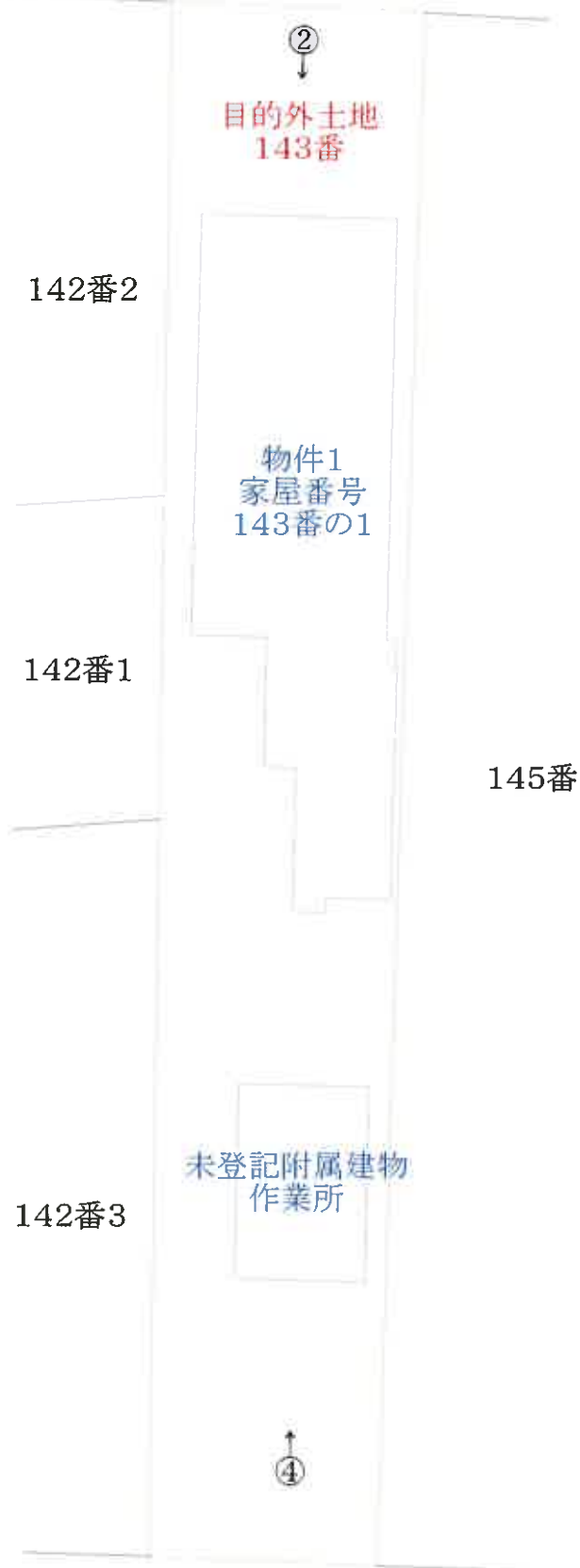
請求部	所在	盛岡市長田町				地番	143番			
出力尺	1/1200	精度区分		座標系 番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日 (原図)		補記事項				

令和7年(ヌ)第15号
土地建物位置関係図

市道 材木町長田町線 (幅員約8.0メートル)



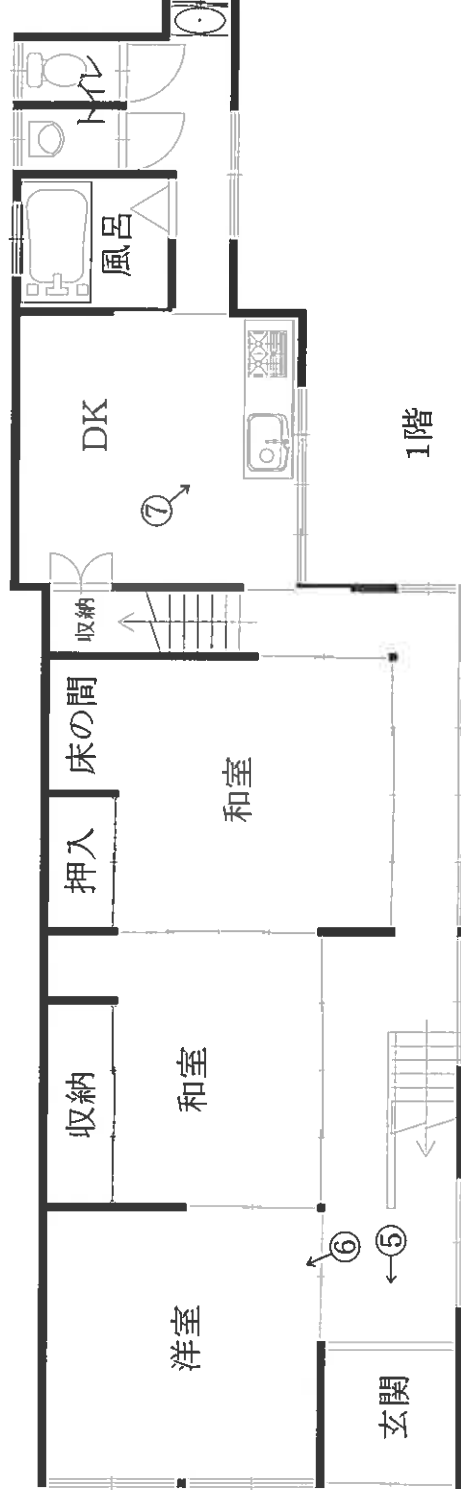
S ≡ 1 / 200



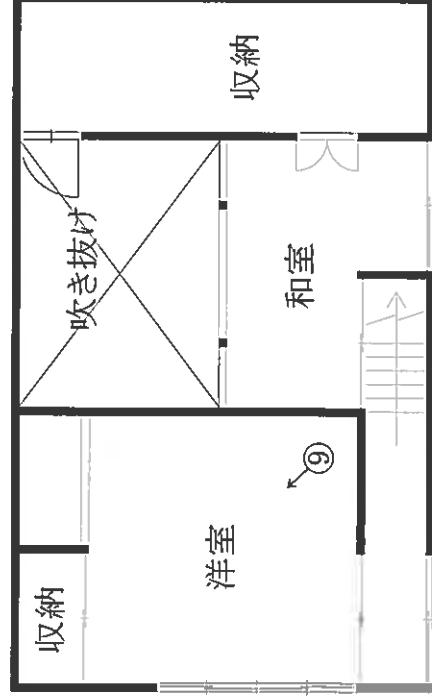
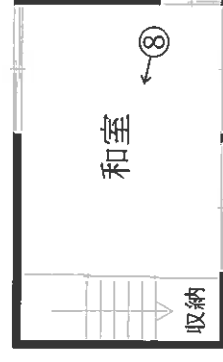
③ 未舗装道 幅員約2.5メートル

←○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(又)第15号
物件1
建物間取図



未登記附属建物
作業所



←○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)

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7年（又）第15号
令和7年6月10日 現地調査
令和7年7月8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 390,000円

※ 物件1の価格は、土地利用権付建物の共有持分の価格である。

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。
- 5 物件1を含む一棟の建物が所在する土地は、当該建物の敷地として有機的に結合し、一体として効用を発揮するものであり、かつ、一体として取引の対象とされるのが通例であることから一体として評価する。

第3 目的物件

番 号	所 在 等	登 記	現 況						
物件1を含む 一棟の建物が 所在する土地 (目的外土地)	所 在	盛岡市長田町	同 左						
	地 番	143番							
	地 目	宅地							
	地 積	288.24㎡							
	所 有 者	源勝寺							
物件1を含む 一棟の建物	所 在	盛岡市長田町143番地		同 左					
	家 屋 番 号	143番の1							
	種 類	居宅							
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建							
	床 面 積	1階	76.03㎡						
		2階	19.83㎡						
	共 有 者 名	A	持分2分の1						
		源勝寺	持分2分の1						
番 号	特 記 事 項								
1	物件1を含む一棟の建物は、A及び源勝寺の共有であるが、本件の評価対象は当該建物におけるAの持分のみである。								
2	物件1を含む一棟の建物は、現地調査の結果、増築等により床面積が異なる。当該床面積の概測は以下のとおりである(「現況調査報告書」参照)。 ＜物件1建物＞ <table><tr><td rowspan="2">床 面 積</td><td>1階</td><td>88.9㎡</td></tr><tr><td>2階</td><td>52.1㎡</td></tr></table>			床 面 積	1階	88.9㎡	2階	52.1㎡	
床 面 積	1階	88.9㎡							
	2階	52.1㎡							
3	物件1を含む一棟の建物の南東側には、未登記の附属建物が存している。当該未登記附属建物の詳細は、以下のとおりである(「現況調査報告書」参照)。 ＜未登記附属建物＞ <table><tr><td>種 類</td><td>作業所</td></tr><tr><td>構 造</td><td>木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</td></tr><tr><td>床 面 積</td><td>19.8㎡</td></tr></table>			種 類	作業所	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	床 面 積	19.8㎡
種 類	作業所								
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建								
床 面 積	19.8㎡								

第4 目的物件の位置・環境等

1 物件1を含む一棟の建物が所在する土地(目的外土地)の概況及び利用状況

位 置 ・ 交 通	JR東北本線「盛岡」駅	北東方	約 950 m
	最寄バス停「啄木新婚の家口」		約 280 m
	盛岡市役所		約 1,500 m
	マルイチ材木町店		約 450 m
	盛岡市立河北小学校		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、盛岡市の中心市街地、県道盛岡横手線(通称・中央通)の北側背後に存しており、店舗・事業所、一般住宅等が混在する地域である。 地域の南方を東西に走る中央通沿いには、スーパー、コンビニ、各種店舗等が建ち並んでおり、盛岡駅や中心市街地にも徒歩圏内の立地であることから、生活利便性の良好な地域である。		
主な公法上の規制等	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	居住誘導区域(都心居住区域) 駐車場整備地区 洪水浸水想定区域(浸水深0.5m以上3.0m未満)	
画 地 条 件	地 積	288.24㎡	
	間 口	約7.0m	
	奥 行	約43.3m	
	形 状	ほぼ長方形	
	接 道 状 況	中間画地	
	地 勢	概ね平坦	
接 面 道 路 の 状 況	目的外土地は、以下の道路にほぼ等高に接面している。 ・北西側幅員約8.0m舗装市道「材木町長田町線(建築基準法第42条第1項第1号道路)」		
土地の利用状況等	物件1を含む一棟の建物が所在する目的外土地は、当該建物の敷地となっている。 関係人の陳述及び建物内の状況から、主である建物をAが住居として、未登記建物を空き作業場として、それぞれ使用・管理し、占有しているものと認められる(「現況調査報告書」参照)。		
	物件1を含む一棟の建物の敷地(目的外土地・143番)について、当初はAの祖父が借主であったが、その後、Aが借主の地位を継承している。一方Aは、所有者兼債権者である源勝寺との訴訟により、賃貸借契約を解除されているため、現況においては、利用権限を持たない占有状態にあるものと推測される(「現況調査報告書」参照)。		

供給処理施設	上水道		あり
	下水道		あり
	ガス配管		なし(引込可)
	(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	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。		
	周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。		
	目的外土地の南東部付近(物件1を含む一棟の建物の南東側)に、未登記附属建物が存している。		
	目的外土地の南東側には、現況幅員約2.5mの未舗装通路(公図上は「水」)があり、近隣住民により利用されているが、当該通路は建築基準法上の道路ではない。		

2 物件1を含む一棟の建物の概況及び利用状況

① 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 (登 記 記 載)	大正11年月日不詳 新築
	経 過 年 数	約104年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	サイディング、モルタル等
	内 壁	ビニールクロス、木板張、砂壁等
	天 井	石膏ボード、ビニールクロス、木板張等
	床	フローリング、畳等
	設 備	電気設備、給排水設備、給湯設備等
	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)	1 階	88.9㎡
	2 階	52.1㎡
	延床面積	141.0㎡
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取 り	別紙「建物間取図」のとおり
品 等	中品等	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	建物共有者Aが、単独で主である建物を住居として、使用・管理し、占有している(「現況調査報告書」参照)。	

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。
	本件主たる建物は、複数回の増築により、現在に至っている。本件主たる建物の建築年次は、登記簿に記載がないため判然としないが、固定資産名寄帳兼課税台帳等においては大正11年とされており、建築計画概要書においては昭和52年4月頃(建築確認のみ)となっている。これらの状況及び現地調査の結果から、いずれの場合でも経済的残存耐用年数を満了しているものと推定される。
	本件主たる建物内には、生活廃棄物が散見される。特に、浴室、トイレ等には、汚物が放置されており、衛生環境は劣悪である(「現況調査報告書」参照)。

② 未登記附属建物

区 分	未登記附属建物	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 (登 記 記 載)	昭和40年月日不詳 新築
	経 過 年 数	約61年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	トタン板等
	内 壁	木板張等
	天 井	木板張等
	床	フローリング等
	設 備	電気設備、給排水設備等
	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)	延床面積	19.8㎡
現 況 用 途 等	現況用途	作業所
	間 取 り	別紙「建物間取図」のとおり
品 等	低品等	
保 守 管 理 の 状 態	著しく劣る	
建 物 の 利 用 状 況	建物共有者Aが、単独で未登記附属建物を空き作業所として、使用・管理し、占有している(「現況調査報告書」参照)。	
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。	
	当該建物については、固定資産名寄帳兼課税台帳の登載、債権者代理人の陳述、Aが賃貸している同筆の土地にあること、主である建物との位置関係、その用途等から、主である建物と同様の共有形態であるものと推測され、物件1を含む一棟の建物の附属建物と認めることが相当と判断した(「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

① 物件1を含む一棟の建物が所在する土地(目的外土地)

物件1を含む一棟の建物が所在する土地(目的外土地)の建付地価格を次のとおり求めた。

物 件 号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) オ(ア×イ×ウ×エ)
目的外土地	83,300	90.4%	288.24	100.0%	21,710,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示・盛岡ー14

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 80,600\text{円/㎡} & \times & 101.2 / 100 & \times & 100 / 102.0 & \times & 100 / 96.0 & \approx & 83,300\text{円/㎡} \end{array}$$

・ 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 : 格差率(相乗積) +2.0%

条 件 項 目	格差率	内 訳	条 件 項 目	格差率	内 訳
街 路 条 件	±0.0	格差なし	画 地 条 件	+ 2.0	方位(南西)
交通接近条件	±0.0	格差なし	行 政 的 条 件	±0.0	格差なし
環 境 条 件	±0.0	格差なし	そ の 他 条 件	±0.0	格差なし

・ 地 域 格 差 : 格差率(相乗積) -4.0%

条 件 項 目	格差率	内 訳	条 件 項 目	格差率	内 訳
街 路 条 件	- 4.0	幅員等	環 境 条 件	±0.0	格差なし
交通接近条件	±0.0	格差なし	行 政 的 条 件	±0.0	格差なし
			そ の 他 条 件	±0.0	格差なし

イ 個 別 格 差

格差率(相乗積) -9.6%

条 件 項 目	格差率	内 訳	条 件 項 目	格差率	内 訳
街 路 条 件	±0.0	格差なし	画 地 条 件	-9.6	方位(北西) 間口・奥行の関係
交通接近条件	±0.0	格差なし	行 政 的 条 件	±0.0	格差なし
環 境 条 件	±0.0	格差なし	そ の 他 条 件	±0.0	格差なし

ウ 地 積 : 公簿数量を採用。

エ 建付減価補正率 : 特にないものと判断した。

② 物件1を含む一棟の建物

i 主である建物

物件1を含む一棟の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) エ(ア×イ×ウ)
主	125,000	141.00	2.5%	440,000

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。

<主である建物>

耐用年数に基づく方法(定額法) : 経済的耐用年数30年、経過年数約104年、経済的残存耐用年数0年、残価率5%により、下記のとおり査定した。

$$\text{残価率} \quad 5\% + (1 - 5\%) \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数} \quad 0\text{年}}{\text{経済的耐用年数} \quad 30\text{年}} \right) = 5.0\%$$

観 察 原 価 法 : 建物の老朽化の程度、保守管理の状況等を勘案して、減価率50%と査定した。

以上により現価率を下記のとおり査定した。

$$\diamond \text{現価率} : \begin{matrix} \text{定額法} \\ 5.0\% \end{matrix} \times (1 - \begin{matrix} \text{観察原価法} \\ 50\% \end{matrix}) = 2.5\%$$

ii 未登記附属建物

未登記附属建物については、老朽化が相当進行した建物であり、建物の状態、保守管理の状態が著しく劣ること等により、単独では市場性が認められないこと等を勘案して0円と査定した。

iii 建物価格合計

	1主 (円) (② i エ) ア	未登記 (円) (ii) イ	建物価格合計 (円) ウ(ア+イ)
建物の価格	440,000	0	440,000

2 評価額の判定

前記により求めた建物価格に、土地利用権等価格を求めて加算し、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 (円) ア	土 地 利 用 権 等 割 合 イ	土 地 利 用 権 等 価 格 (円) ウ (ア × イ)
目的外 土 地	21,710,000	10% 敷地占有利益	2,170,000

イ 土地利用権等割合 : 賃貸借契約が解除されていること等により、無権限占有の状態にあるものと推測されるので、敷地占有利益の割合を 10% と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	建 物 価 格 合 計 (円) (1②iiiウ) ア	土 地 利 用 権 等 価 格 の加算 (円) (2①ウ) イ	共 有 持 分 割 合 ウ	市 場 性 修 正 エ	競 売 市 場 修 正 オ	評 価 額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	440,000	2,170,000	1 / 2	50%	60%	390,000

エ 市場性修正 : 建物内部の状態及び共有持分に対する市場性を考慮した。

オ 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。

第6 参考価格資料

【地価公示標準地・盛岡－14】

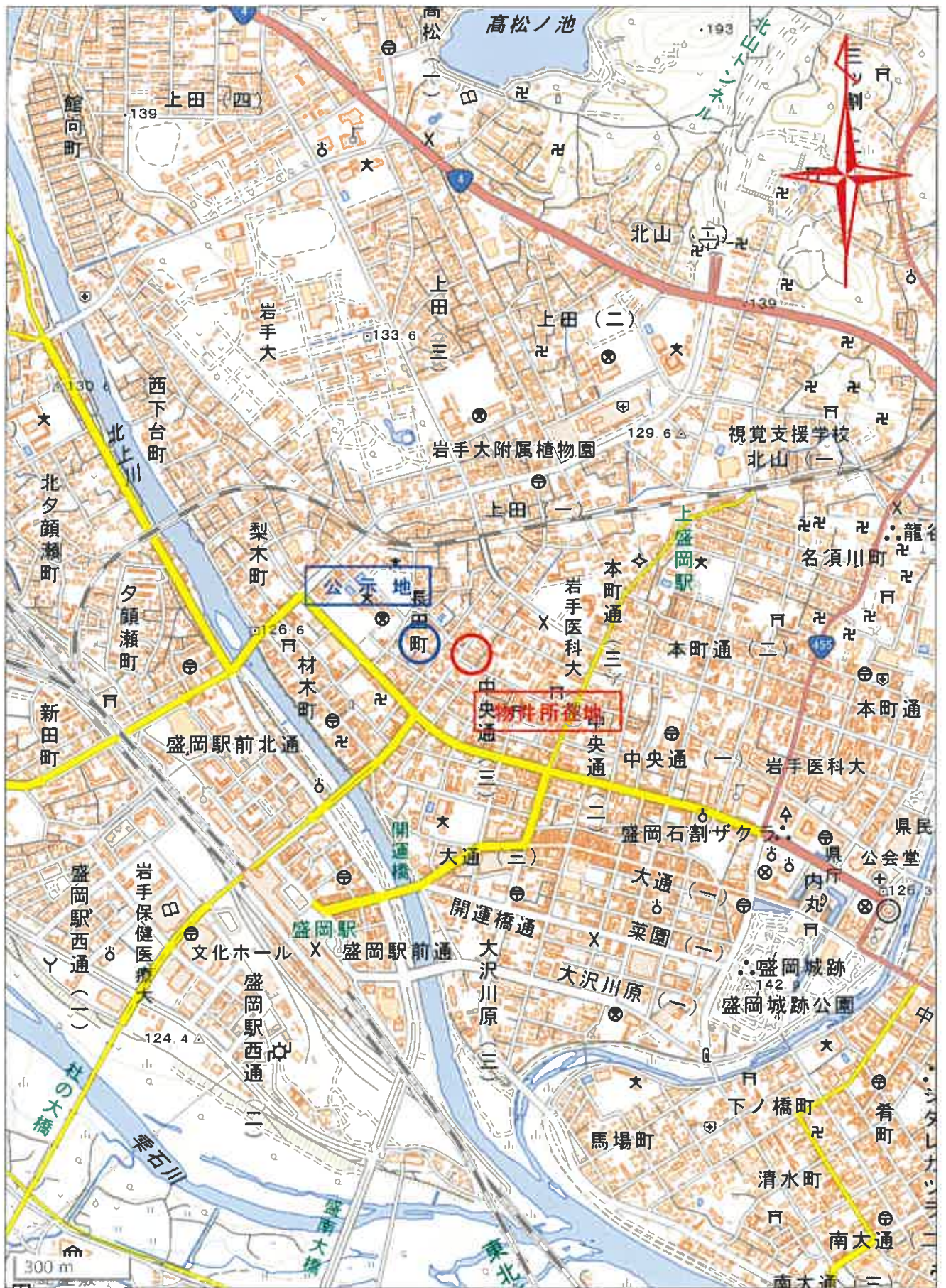
所 在	盛岡市長田町328番17「長田町15-5」	
価 格 時 点	令和7年1月1日	
価 格	80,600円/㎡	
地 積	188㎡	
地 域 の 概 要	一般住宅、アパートが混在する閑静な住宅地域	
接 面 道 路	南西側幅員4.4m舗装市道	
供 給 処 理 施 設	上水道・ガス・下水道	
位 置	JR東北本線「盛岡」駅の北東方1,100m	
用 途 指 定 等	市街化区域・第1種住居地域・準防火地域	
	指定建ぺい率	60%
	指定容積率	200%(基準容積率176%)

第7 附属資料の表示

- 1 位置図(国土地理院発行地形図を加工して作成)
- 2 公図写
- 3 地積測量図
- 4 土地建物位置関係図
- 5 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



出典：国土地理院発行地形図

公 図 写



物件所在地
(目的外土地)



縮尺：1/1,200

地積測量図

登記年月日：平成19年5月24日

825198

前 / 43 後 (新)

地積測量図

地番 143

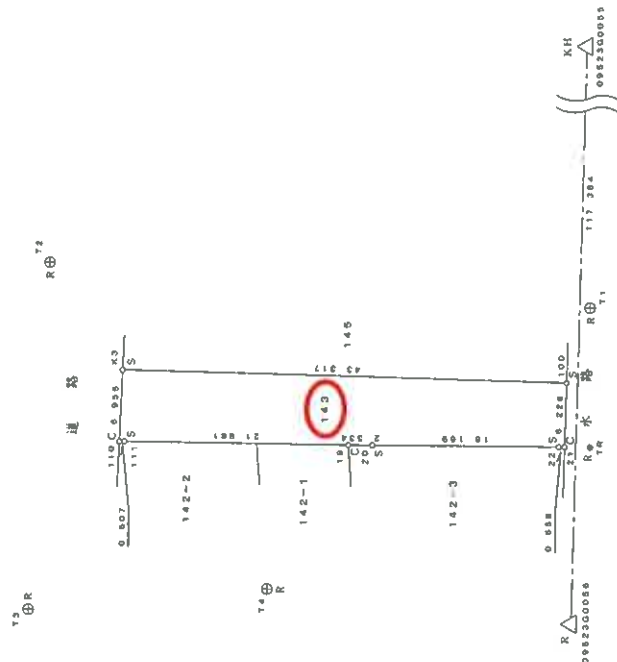
土地の所在 盛岡市長田町

座標求積表

地番 NO	143		座標		座標		座標		座標	
	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn	Xn	Yn
21	-32403.009	26467.512	133435	59106300						
22	-32402.703	26467.045	499250	84782400						
20	-32392.364	26452.104	546135	25704000						
19	-32391.035	26450.185	641148	14679000						
111	-32378.415	26432.310	592330	72401000						
110	-32378.129	26431.891	-121741	76504000						
K3	-32372.570	26436.070	3271335	56904000						
100	-32397.963	26471.163	-1018636	78264600						
合計			578	48000000						
合計面積			288	24000000						
合計地積			288.24							

基準点座標リスト

点名	X座標	Y座標	備考
0952300055	-32322.195	26528.927	3級精密水準点
0952300056	-32417.505	26458.441	3級精密水準点
T1	-32393.275	26477.120	角点
T2	-32369.078	26436.006	角点
T3	-32386.528	26415.453	角点
T4	-32398.080	26435.830	角点
TR	-32404.433	26469.565	角点



境界点	境界線の種類
S	石
R	塀
C	コンクリート垣
P	プラスチック垣
KH	金属柵

1 / 500

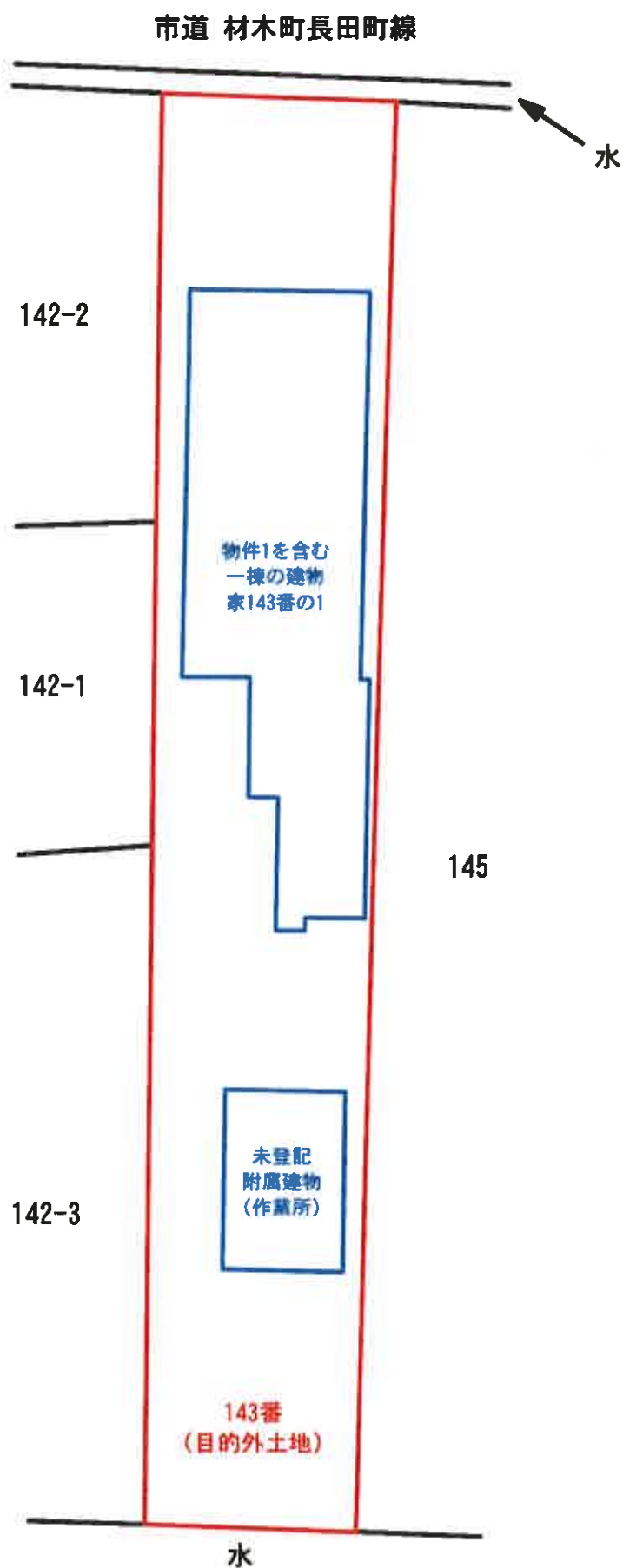
平成19年5月24日登記

(日本土地家屋調査士会連合会印)

縮小：A3 → A4

土地建物位置関係図

令和7年(又)第15号

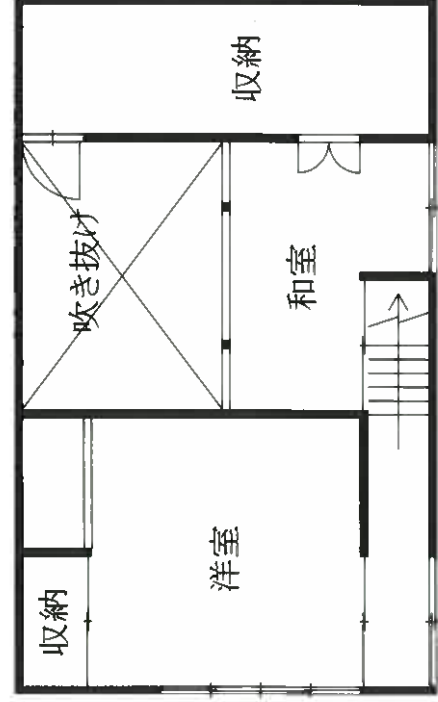
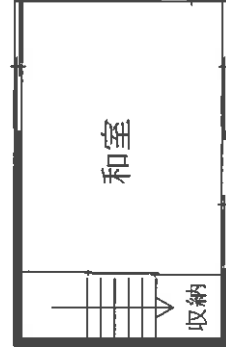
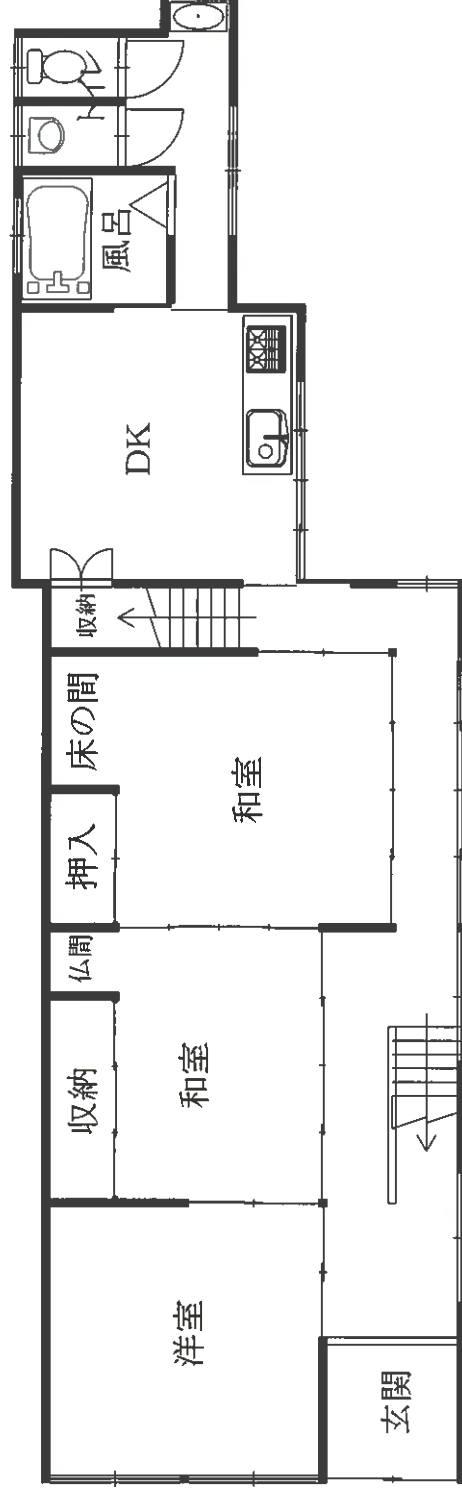


※ 土地の形状、建物の位置等は、概略についての便宜的な表示である。 縮尺：1/200

建物間取図①

＜主である建物＞

令和7年(ヌ)第15号



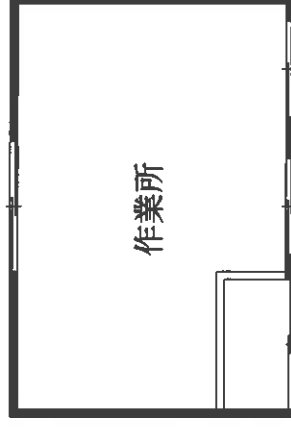
※ 建具・住設機器等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。

縮尺：1/100

建物間取図②

令和7年(ヌ)第15号

＜未登記附属建物＞



※ 建具・住設機器等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。