

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, 2	4, 800, 000 3, 840, 000	一括	960, 000	45, 604	8, 841
1	3, 050, 000				
2	1, 750, 000				



物 件 目 録

1 所 在 盛岡市門一丁目

地 番 4番18

地 目 宅地

地 積 222.22平方メートル

所有者 A

2 所 在 盛岡市門一丁目4番地18

家屋 番号 4番18

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 73.70平方メートル
2階 54.65平方メートル

共有者 B 持分3分の2

共有者 A 持分3分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 3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, 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2】

賃借権

範 囲 別紙建物間取図のうち斜線部分

賃借人 C

期 限 期間の定めなし

賃 料 毎月50,000円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 なし

上記賃借権は抵当権設定後の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

別紙建物間取図のうち斜線部分以外について、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

なし



11

《 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 盛岡市門一丁目
地 番 4番18
地 目 宅地
地 積 222.22平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 盛岡市門一丁目4番地18
家屋 番号 4番18
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 73.70平方メートル
2階 54.65平方メートル

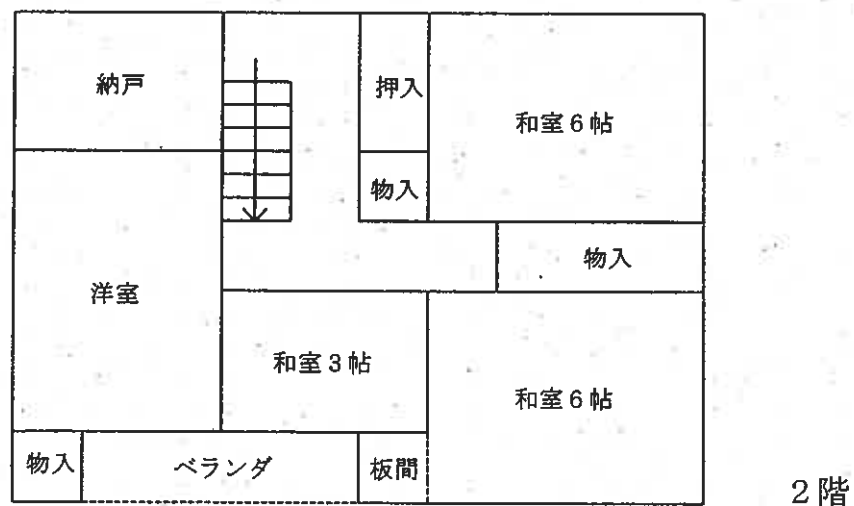
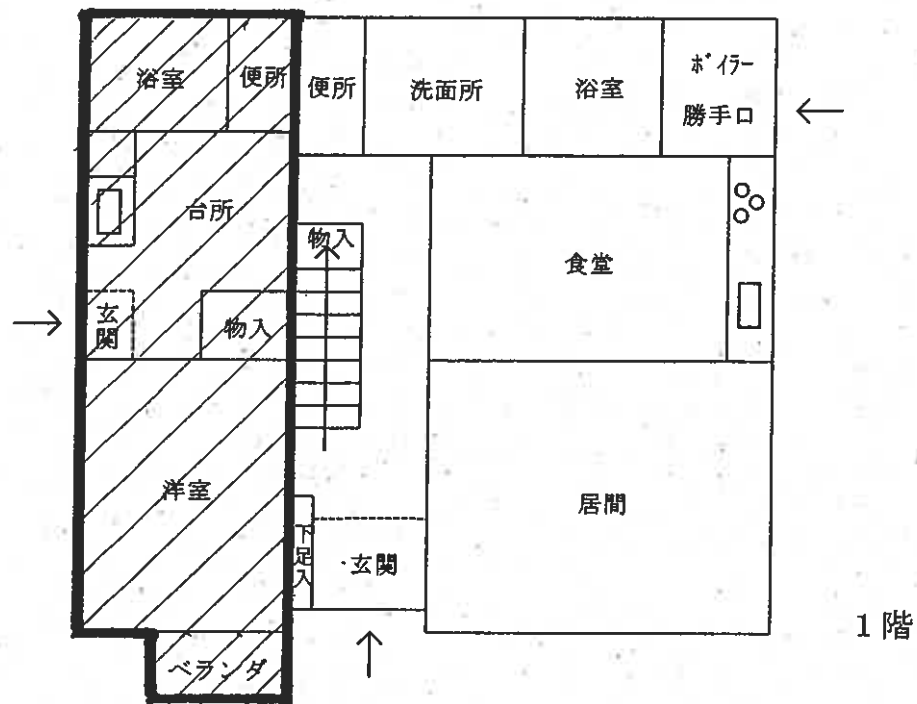
共有者 B 持分3分の2

共有者 A 持分3分の1



建物間取図

物件 2



//// ... 斜線部分

令和7年(ケ)第30号
令和7年6月26日受理
令和7年7月31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 盛岡市門一丁目
 地 番 4 番 1 8
 地 目 宅地
 地 積 2 2 2 . 2 2 平方メートル
 所有者 A

- 2 所 在 盛岡市門一丁目 4 番地 1 8
 家 屋 番 号 4 番 1 8
 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 3 . 7 0 平方メートル
 2 階 5 4 . 6 5 平方メートル
 所有者 B 持分 3 分の 2
 所有者 A 持分 3 分の 1

不動産の表示	「物件目録（物件１、２）」のとおり													
住居表示	盛岡市門一丁目２番２９号													
土地	物件１													
現況地目	■宅地（物件１）													
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（Ａ） ☒ その他の者（物件２建物共有者Ｂ） 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、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	１ 本土地は、物件２建物の敷地として利用されている。 ２ 本土地は、公図上、南西側が盛岡市所有の公衆用道路（２９番）に接面している。現況、本土地の南西側が、幅員約６．０メートルの舗装市道「門２７号線」に接面している。 ３ 本土地の南西側に物置がある。これは、土地への定着性が無い工作物である。													
建物	物件２													
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: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 10px;">種類：</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 10px;">構造：</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 10px;">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（Ａ、Ｂ） ☒ その他の者（Ｃ） 上記の者Ａ、Ｂ及びＣが、本建物を住居として使用している。 Ｃの占有部分は、Ａ及びＢが占有している部分から独立している。 ☒ 「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														
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: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 10px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 10px;">支部</td> <td style="padding-left: 10px;">平成</td> <td style="padding-left: 10px;">年（ ）第</td> <td style="padding-left: 10px;">号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 10px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 10px;">平成</td> <td style="padding-left: 10px;">年</td> <td style="padding-left: 10px;">月</td> <td style="padding-left: 10px;">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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件 1 関係）		
占有範囲	☒ 全部 ☐ 一部（ ）	
占有者	☐ 債務者 ☒ その他の者（物件2建物共有者B）	
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(B（物件2建物共有者）の陳述)		
占有権原	☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 不明	
占有開始時期	平成3年11月19日頃（登記上の物件2建物新築日）	
最初の契約等	契約日	平成 年 月 頃
	期間	平成 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 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	
現在の契約等	期間	平成 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☒ A（物件1土地所有者） ☐ その他の者（ ）
	借主	☒ 占有者（B） ☐ その他の者（ ）
賃料・支払時期等	毎月金 円（毎月末限り 翌月分支払）	
	☐ 前払（ 分 円） ☐ 相殺（ 分 円）	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		
執行官の意見	☐ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
Bの陳述によれば、物件1土地所有者であるAに対し、Bは当初から地代等の支払をしていない。物件1土地所有者AがBの子であることから、AとBの間に親族関係を基礎とする黙示の使用貸借契約が存するものと推測される。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件 2 関係）		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 一部（物件2建物1階西側 建物間取図着色部分）	
占有者	☐ 債務者 ☒ C	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(B（物件2建物共有者）の陳述)		
占有権原	☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐ 不明	
占有開始時期	平成14年4月16日頃	
最初の契約等	契約日	平成14年4月頃
	期間	平成14年4月16日から ☐ 令和 年 月 日まで 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	
現在の契約等	期間	平成 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☒ A及びB（物件2建物共有者） ☐ その他の者（ ）
	借主	☒ 占有者（C） ☐ その他の者（ ）
賃料・支払時期等	毎月金 50,000 円（毎月末限り 翌月分支払） ☐ 前払（ 分 円） ☐ 相殺（ 分 円）	
敷金・保証金	☒ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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 (物件 2 建物共有者)	物件 1 土地の所有者であり、物件 2 建物の相共有者でもある A は、私の子（長男）です。 物件 1 土地を物件 2 建物の敷地とするにあたり、A と何らかの契約を結んだことはなく、よって地代の支払也没有ありません。 物件 2 建物は、1 階西側の部分を除き、A と私が、住居として使用しています。 1 階西側の部分は、C が占有しています。 C は私の子（長女）である亡 D の夫です。亡 D は 15 年ぐらい前に亡くなりました。西側部分を占有する対価として、月額 5 万円を毎月末に翌月分を、C から現金で支払ってもらっています。この 5 万円のなかには、食費や水道光熱費も含まれています。亡 D が存命のころから月額 5 万円を支払ってもらっていました。授受した一時金はありません。物件 2 建物は、当初から、西側部分を将来に私の専用の住宅として使用するために独立した構造となるように建てたものですが、D の婚姻後は亡 D 夫婦の住居として貸していました。契約書は作っていません。

(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6月26日(木)	執行官室(郵便)	法務局へ登記関係資料交付申請
令和7年6月26日(木)	執行官室	盛岡市役所へ課税関係資料申請
令和7年6月26日(木)	執行官室	道路確認(HP閲覧)
令和7年7月9日(水)	執行官室(郵便)	期日通知送付
令和7年7月16日(水) 14:45~14:53	物件所在地	物件確認、外観調査
令和7年7月24日(木) 10:00~10:38	物件所在地	B立会いのもと、物件に立入調査。 評価人同行
令和7年7月28日(月) 9:30~9:47	盛岡市役所	Cの住民票請求・受領、本籍地確認
令和7年7月28日(月) 10:25~10:38	盛岡市役所	Cの戸籍関係資料交付申請・受領

(特記事項)

■ 令和 7 年 7 月 24 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E及び解錠技術者を同行して臨場し、Cが占有する部分が施錠されていたため、解錠して立会人Eを立ち会わせて調査した。

□ 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。

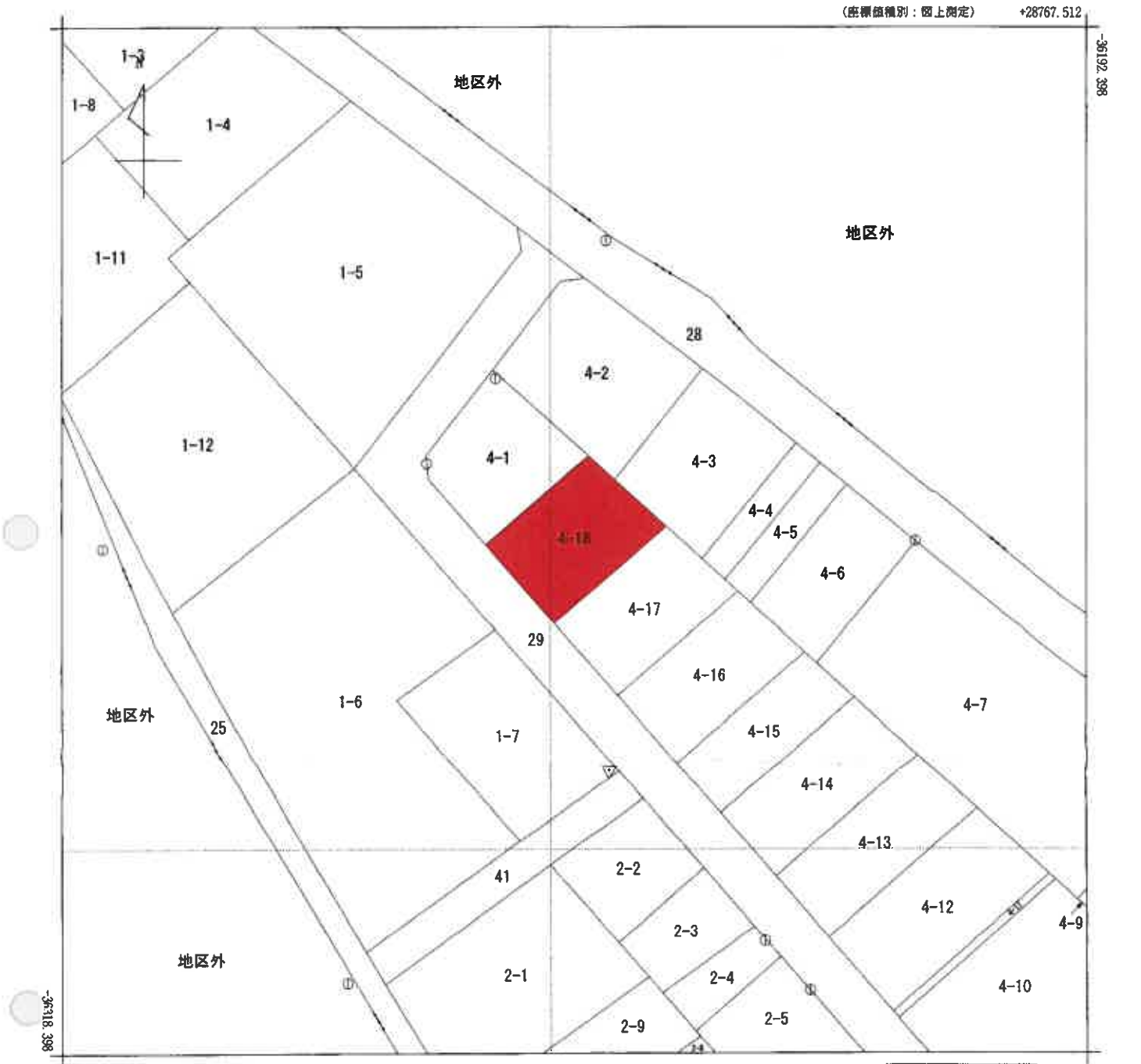
□ 令和 年 月 日

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

(6 枚目)

A3判をA4判に縮小



請求部	所在	盛岡市門一丁目					地番	4番18			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定			種類	土地改良所在図
作成年月日					備付年月日(原図)				補記事項		

A3判をA4判に縮小

(目録表)

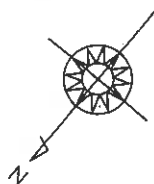
建物図面
各階平面図

家屋番号	4-18 -28-1-2
建物の所在	盛岡市大字田島地2-8番地1、2-8番地8

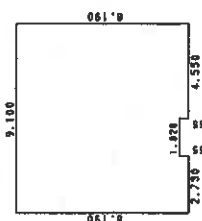
(保留地)盛岡市都市計画第幾号門、第幾号土地用途指定第幾号

街区番号3-4 符号5-3

岩手県盛岡市門一丁目4番地18



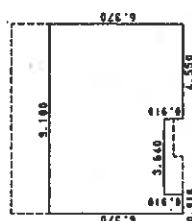
1 階



求積表

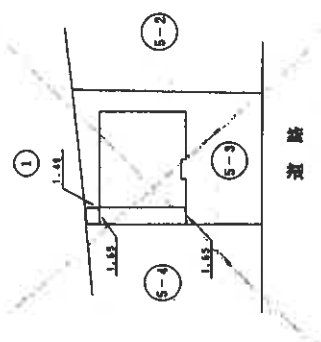
8.190 X 2.730	=	22.358700
7.735 X 1.820	=	14.07700
8.190 X 4.550	=	37.264500
合 計		73.700900
床面積		73.70 m ²

2 階



求積表

6.370 X 0.910	=	5.796700
5.460 X 3.640	=	19.874400
6.370 X 4.550	=	28.983500
合 計		54.654600
床面積		54.65 m ²

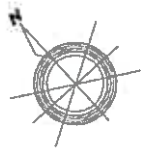


(目録表12)

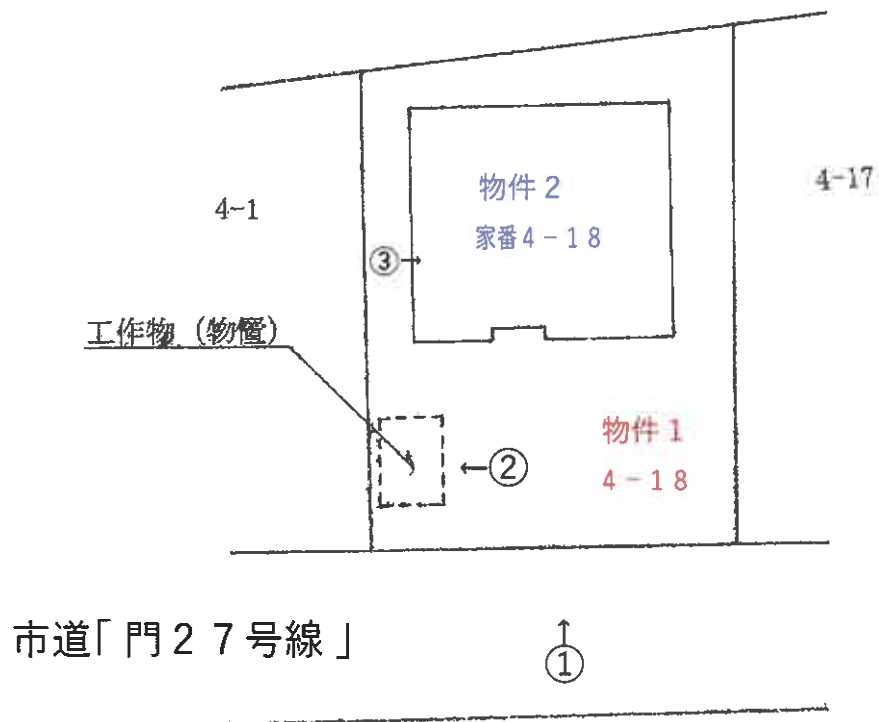
作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

平成 3.11.21

令和7年(ケ)第30号
土地建物位置関係図

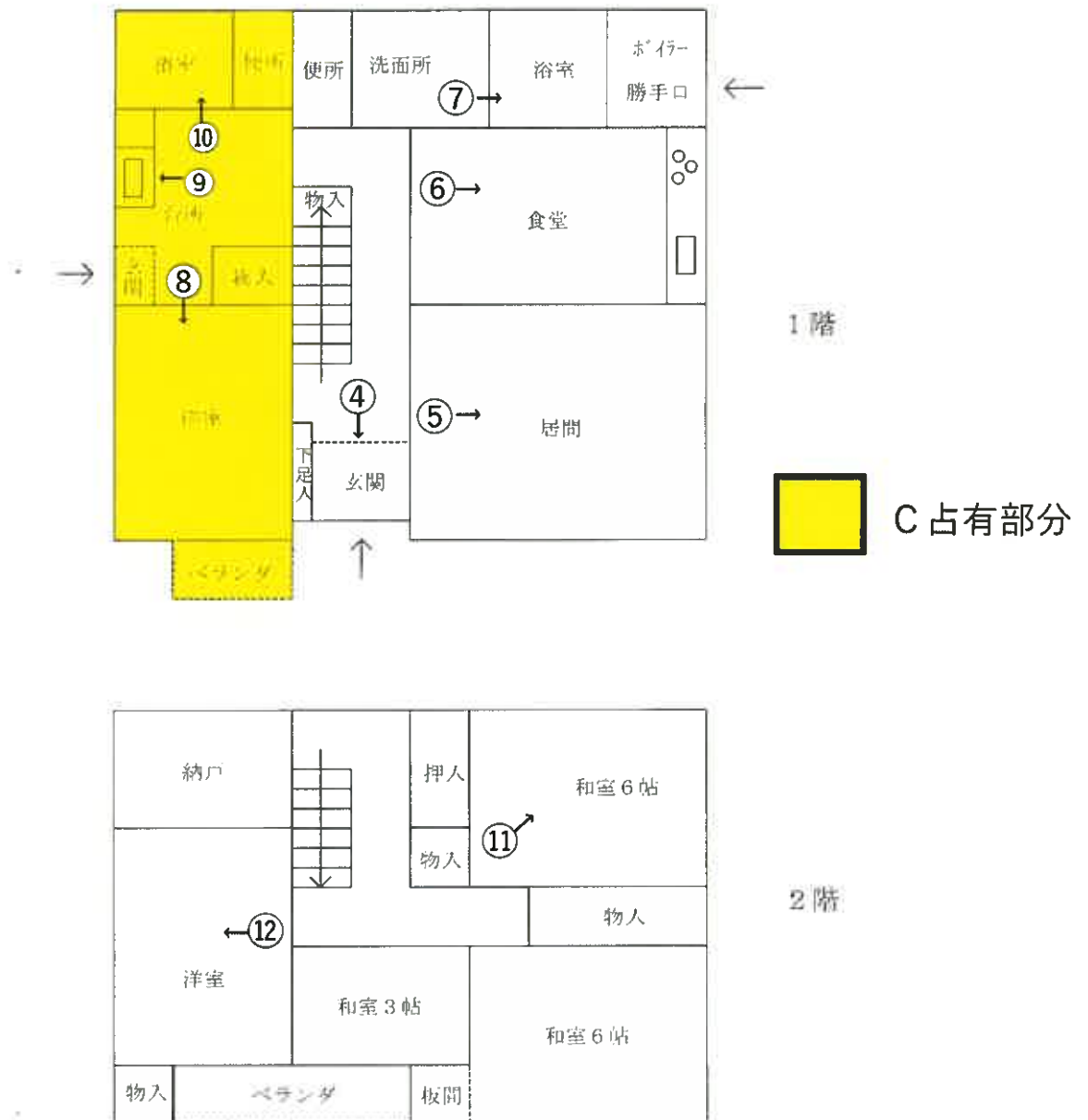


5=1/250



←○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。

物件 2 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



写真 1 1



写真 1 2





令和7年（ケ）第 30号
令和7年 7月24日 現地調査
令和7年 8月 6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

東 野 成 紀

第1 評価額

一括価格	
物件1・2	金 4,800,000円
内訳価格	
物件1 (土地)	金 3,050,000円
物件2 (建物)	金 1,750,000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。
従って、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、物件に関する情報提供の内容も、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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載と同じ。

番 号	所在等	登 記	現 況
1	所在地番 地目積	盛岡市門一丁目 4番18 宅 地 222.22㎡	同 左
2	所在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	盛岡市門一丁目4番地18 4番18 居 宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 73.70㎡ 2階 54.65㎡	同 左
番 号	特 記 事 項		
1・2	特記すべき事項はない。		

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（物件1）

位置・交通	J R 東北本線「仙北町」駅 南東方 約 3. 1 k m（道路距離）	
付近の状況	付近は盛岡市中心部（大通さわや書店前）より南東方約 3. 8 k m（直線距離）に位置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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第 1 種低層住居専用地域 5 0 % 8 0 % － 北上川浸水想定区域（0. 5 m 以上 3. 0 m 未満）
画地条件 （規模、形状等）	南西側間口約 1 3 m、奥行最長部分約 1 8 m で、接面道路境から 5 m 付近で段差を有するほかは地勢概ね平坦なほぼ整形の中間画地である。現況面積は公簿面積と略一致。	
接面道路の状況	南西側で幅員約 6 m 舗装市道「門 27 号線」（建築基準法第 42 条第 1 項 1 号道路）に 0 ～ 約 1 m 高く接面している。	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件 2 の建物の敷地として利用されており、建物共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
特記事項	・ 土壌汚染については、当該物件を含む周辺が住宅地域であることを考慮すると、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。また、物件 2 の建物の利用状況からも汚染の可能性は低いものと判断した。但し、土壌汚染の有無は指定機関等の専門家による調査を経なければ確定は出来ない。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。 ・ 工作物（物置）が設置されている（土地建物位置関係図参照）。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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） 平成3年11月19日新築 経済的全耐用年数 30年 経過年数 34年 経済的残存耐用年数 一年
仕 様	構 造 木 造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板 外 壁 サイディング等 内 壁 ビニールクロス等 天 井 ビニールクロス、数目張等 床 フローリング、畳等 設 備 特記すべき設備なし その他 二世帯住宅 （注）建物の各種設備については動作確認まで出来ないため、使用可能か否かについては不明である。
現況床面積	現況床面積は公簿数量と略一致。
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 居 宅 間取り 別紙建物間取図のとおり
品 等	居宅としては概ね中品等と判断した。
保守管理の状態	保守管理の状態は普通であるが、経年相応の要修繕箇所が認められる。
建物の利用状況	建物共有者が居宅として占有しているほか、建物賃借人が賃借権に基づいて居宅として占有している。なお、土地所有者以外の建物共有者は使用借権に基づいて占有しているものと思料される。
特記事項	・ 建築時期、構造及び種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定出来ない。なお、アスベスト使用の有無については専門機関の分析調査を要する。 ・ 建物賃貸借の概要は以下のとおり。 賃 貸 人：建物共有者 賃 借 人：建物賃借人 契 約 日：平成14年4月頃 賃貸期間：平成14年4月16日から期間の定めなし 賃 料：月額50,000円 一 時 金：な し 賃貸部分：建物1階西側の一部

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

更地価格を算出し、これに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/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	市場性 修 正 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ ≒ カ
1	40,100	1.02	222.22	1.00	—	9,090,000

ア 標準画地価格：公示価格等からの規準を行って、下記のとおり査定した。

地価公示：盛岡-9

標準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$42,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.3/100 \times 100/102 \times 100/103 \approx 40,100\text{円}/\text{㎡}$

※ 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である。

※ 標準化補正：方位 +2%

※ 地域格差：街路条件 ±0%、交通接近条件 ±0%、環境条件 +3%、行政的条件 ±0%（相乗積）

イ 個別格差：方位 +2%（相乗積）

ウ 地 積：公簿数量を採用した。

エ 建付減価：特に必要ないものと判断。

オ 市場性修正：土地・建物一体として後記にて考慮。

② 物件2（建物）

当該建物の再調達原価を現在の建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮したうえ、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	市場性 修 正 エ	建物等の価格 (円) ア×イ×ウ×エ≒ オ
2	142,000	128.35	0.05	—	910,000

ウ 現価率：定額法（経済的全耐用年数30年、経済的残存耐用年数0年で残価率10%）を適用し、観察減価法（物理的要因△20%、経済的減価△30%）を併用して、下記のとおり査定した。

$10\% \times (100\% - 50\%) = 5\%$

エ 市場性修正：土地・建物一体として後記にて考慮。

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、更に競売市場修正等を施して、次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) ア×イ≒ ウ
1	9,090,000	0.30	法定地上権	2,730,000

イ 土地利用権等割合：物件2の建物の土地利用権等を法定地上権と判断し、その割合を30%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、②オ) 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	9,090,000	-2,730,000	0.80	1.00	0.60	3,050,000
2	910,000	+2,730,000	0.80	1.00	0.60	1,750,000
一括価格						4,800,000

ウ 占有減価修正：建物賃貸借の概要を考慮して査定。

エ 市場性修正：特に必要ないものと判断。

オ 競売市場修正：不動産競売市場の特殊性等を考慮して査定。

第6 参考価格資料

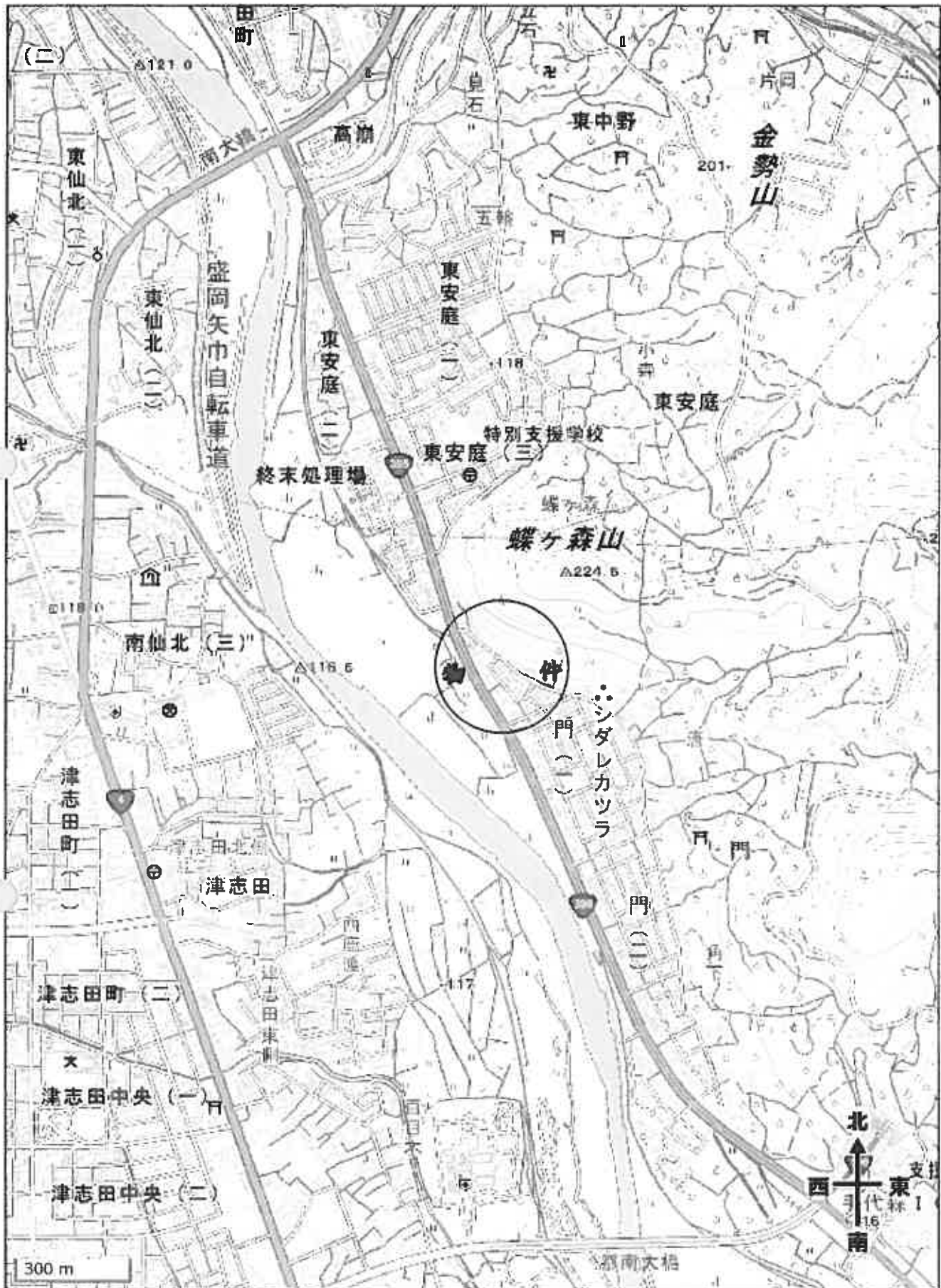
- ・ 地価公示標準地 盛岡－9

所 在 盛岡市門1丁目17番16
 価 格 42,000円/㎡
 位 置 JR東北本線「仙北町」駅 3.2km
 価 格 時 点 令和7年1月1日
 地 積 209㎡
 供給処理施設 水道、下水
 接 面 街 路 南西側6m舗装市道
 用途指定等 1低専(50、80)
 地域の概要 アパートが多く混在する区画整理済の住宅地域

第7 附属資料の表示

受命物件の位置図
 公図写
 土地建物位置関係図
 建物図面・各階平面図写
 建物間取図

以 上

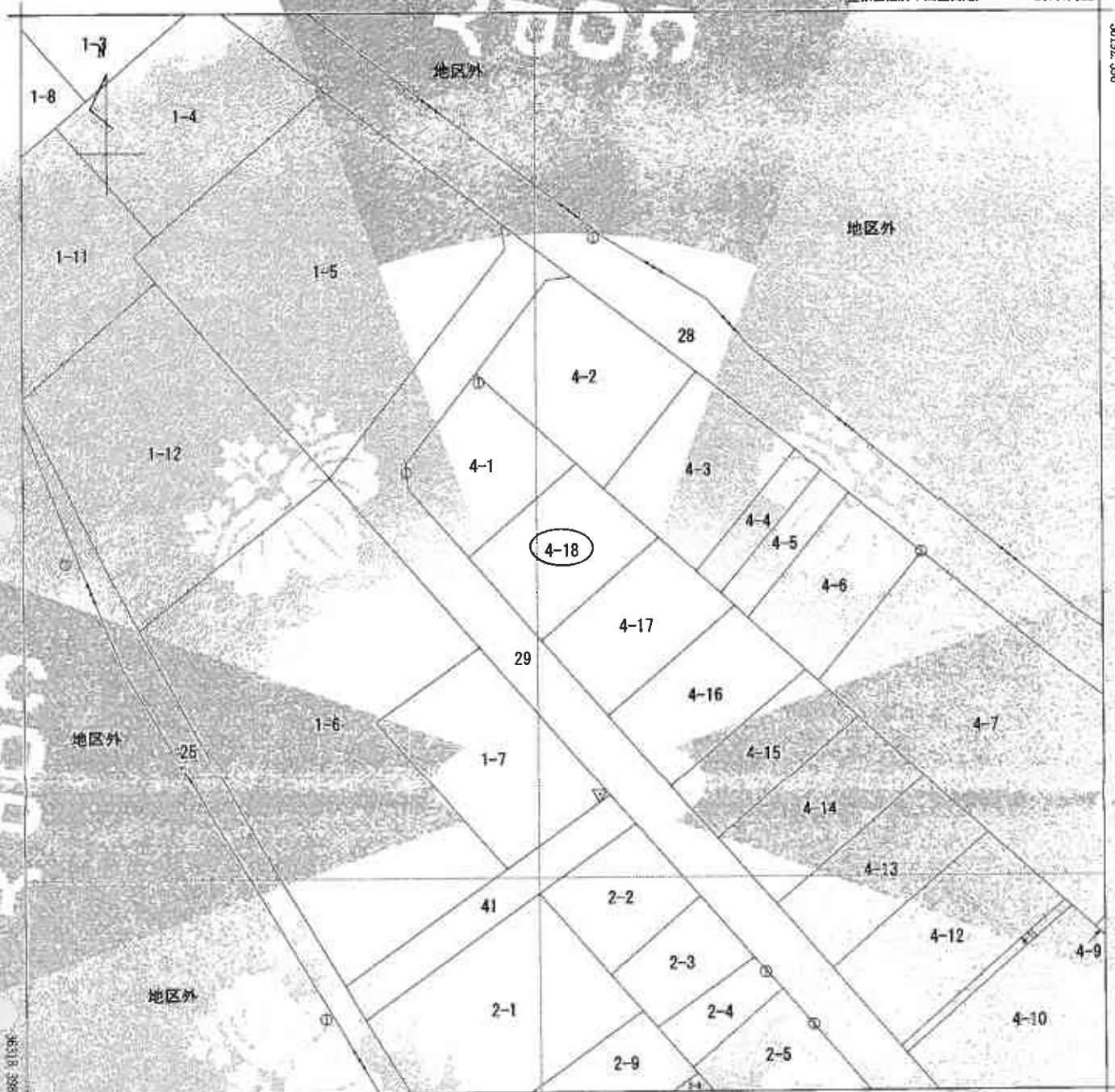


公図写

(座標値種別：図上測定)

+28767.512

-36122.398



+28642.512

(座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求 区分	所 在 盛岡市門一丁目					地 番 4番18			
出力 寸法	1/500	精度 区分	申一	座標系 番号又は 記号	X	分類	地図(法第1.4条第1項)国調法1 9-5指定	種類	土地改良所在図
作成 年月日					備考 年月日 (原図)			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。

(盛岡地方務局管轄)

令和7年5月12日

福岡法務局

地図整理番号：M71783

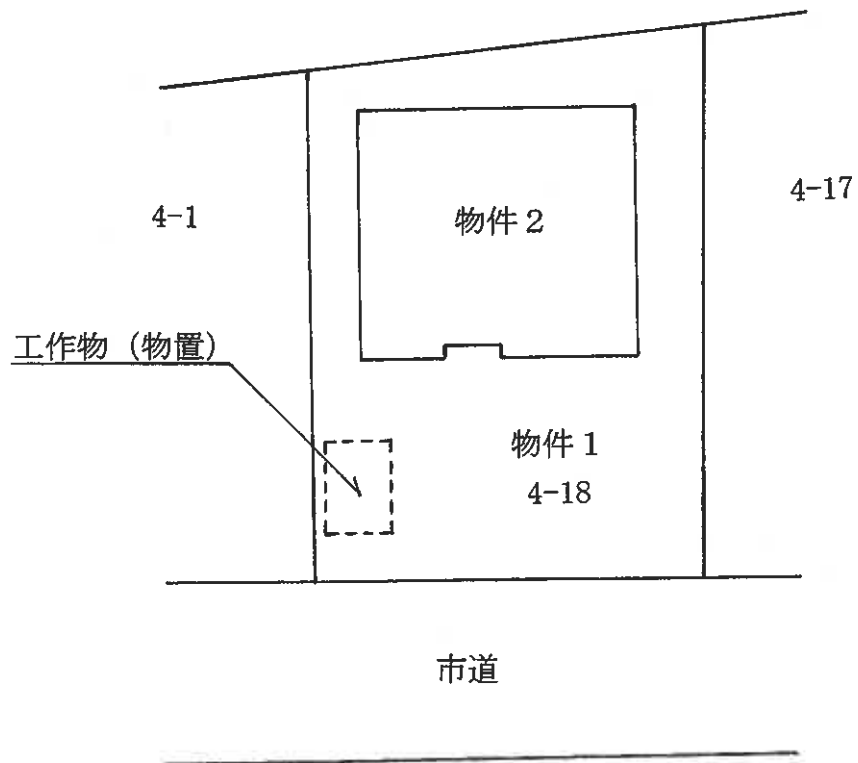
登記簿

(1/1)

縮小版

土地建物位置関係図

4
1/250



登記年月日：平成33年11月21日

これは図面に記載されている内容を証明し、地理を調査。
(業同地方自治局管轄)
令和7年5月12日 福岡法務局 登記官

建物図面

各階平面図

912013

家屋番号 4-1-2
2-8-1-2

建物の所在 福岡県福岡市東区3-8番地1-2-8番地6

(特種第一種都市計画事業 門・東区都市計画調整事業)

街区番号 3-4 番号 5-3

岩手県盛岡市門一丁目4番地13

1 階



求積表

8,190 X 2,750 = 22,558,750

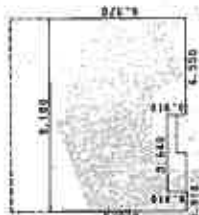
7,750 X 1,820 = 14,077,700

8,190 X 4,550 = 37,264,500

合 計 73,700,950

床面積 73.70 m²

2 階



求積表

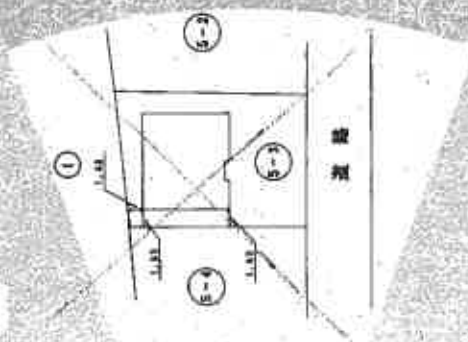
8,370 X 0,910 = 5,756,700

5,450 X 3,640 = 19,874,400

8,370 X 4,550 = 28,983,500

合 計 54,654,600

床面積 54.65 m²



(日 期 別)

(日 期 別)

作 製 者 主 持 課 長 土 田 隆 夫

製 図 3 年 11 月 20 日 (作 製)

縮 尺 1/250

申 請 人

縮 尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会印刷)

平成 33.11.21

地図登録番号：W1784

縮小版

建物間取図

物件 2

