

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 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	1, 040, 000 832, 000	一括	208, 000	31, 638	0
1	870, 000				
2	170, 000				
					</



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------|
| 1 | 所 在 | 盛岡市上太田上ノ畑 |
| | 地 番 | 5 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 8 . 8 2 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 積 | 約 6 5 1 . 8 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 盛岡市上太田上ノ畑 5 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 5 6 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 9 1 . 0 5 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 5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

【物件番号1】

本件土地につき、次の売却対象外の建物のために法定地上権が成立する。

(1) 種 類：物置

構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積：1階約144.8平方メートル

2階約 63.7平方メートル

(2) 種 類：物置

構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積：18.2平方メートル

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

【物件番号1】

売却対象外の土地（地番58番1、62番、117番）を通行のため利用している。



《 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登載されています。）



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------|
| 1 | 所 在 | 盛岡市上太田上ノ畑 |
| | 地 番 | 5 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 8 . 8 2 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 積 | 約 6 5 1 . 8 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 盛岡市上太田上ノ畑 5 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 5 6 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 9 1 . 0 5 平方メートル |



令和7年(ヌ)第24号

令和7年6月26日受理

令和7年8月5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 | 盛岡市上太田上ノ畑 |
| | 地 | 番 | 56番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 338.82平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 盛岡市上太田上ノ畑 56番地1 |
| | 家屋番号 | | 56番1 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床面積 | | 91.05平方メートル |

不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		(住居表示未実施)	
土地		物件1	
現況地目		☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路() ☐	
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、及び目的外建物を所有し、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」のとおり	
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」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

目的外建物の概況 (物件 1 関係)		
1	所 在	盛岡市上太田上ノ畑 56番地1、58番地1
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 物置
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	床面積 (概略)	1階 約144.8平方メートル 2階 約 63.7平方メートル
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (亡B相続人) ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和27年ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (亡B) ☐ 不明
	そ の 他 の 事 項	1 本建物は、物置として利用されている。 2 本建物は未登記であり、Aの課税関係資料にも掲載がない。 3 Aは、本建物は昭和27年頃にAの父Bが建築した物であるが、Bの相続人と本建物について、相続について特段話し会ったことは無いと陳述している。 4 Aも幾ばくかの共有持ち分を有しているものと推測される。
2	所 在	盛岡市上太田上ノ畑 56番地1
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 物置
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積 (概略)	18.2平方メートル
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (亡B相続人) ☐ 不明
	建 築 時 期	☐ ☒ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (亡B) ☐ 不明
	そ の 他 の 事 項	1 本建物は、物置として利用されている。 2 本建物は未登記であり、Aの課税関係資料にも掲載がない。 3 Aは、本建物は、大正時代にAの父Bが建築した物であるが、Bの相続人と本建物について、相続について特段話し会ったことは無いと陳述している。 4 Aも幾ばくかの共有持ち分を有してい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

その他の事項

■物件1 土地関係

- 1 本土地は、物件2 建物及び目的外建物の敷地として利用されている。
- 2 公図上本土地の北側が道に接面している。現況、本土地の北側が幅員約4.0メートルの未舗装道に接面している。
- 3 本土地の北側と東側に、目的外建物が存在する。
- 4 本土地の公図は、旧土地台帳附属地図である。
現地で簡易に計測し、机上で簡易に計算したところ、本土地の地積は、概測665.4平方メートルで公簿上の地積と比べ、倍近い縄延びが見られる。
- 5 本土地の北側に、工作物（木製物置）が存在する。
- 6 本土地への車両等の出入りは、南東側から行っており、目的外土地58番1、62番、117番上を通過しているものと認められる。
- 7 本土地上には、アルミ製カーポートが2基設置されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (物件 1、2 所有者)	私は、物件 1、2 の所有者です。 物件 2 を私が住居として使用しています。 土地上の物置に関しては、未登記です。6 人の兄弟姉妹がいましたが、相続について話し合ったことはありません。 北側の物置は、大正時代に、東側の物置は、昭和 27 年頃に、どちらも私の亡くなった父 B が建築しました。 これらの物置ですが、しばらく立ち入っていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

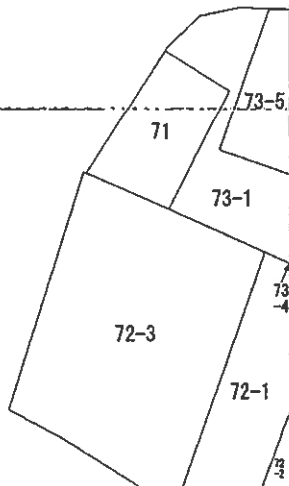
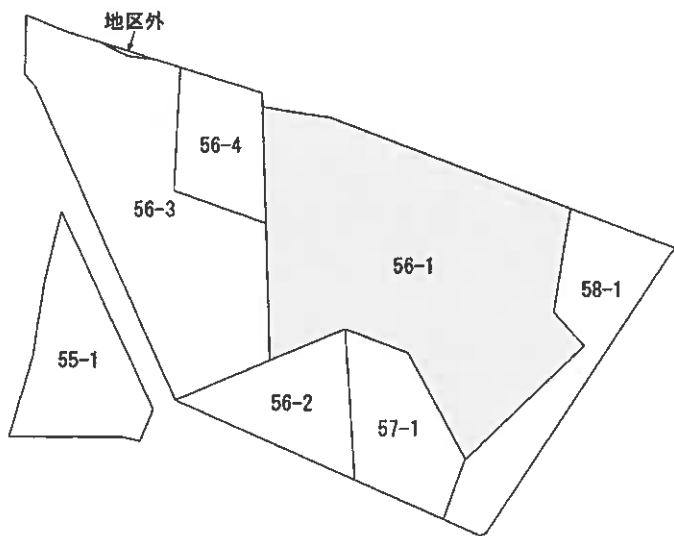
(調査経過用)

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6月26日(木)	執行官室	登記関係資料申請 (郵送)
令和7年6月26日(木)	市役所	課税関連資料申請 (事務員)
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2日(水)	執行官室	登記関係資料申請 (郵送)
令和7年8月1日(金) 9:20~10:40	物件所在地	A立会いのもと、物件に立入調査 評価人同行

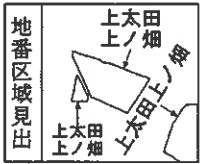
(特記事項)
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在であったので、立会人を立ち会わせ、建物内に立ち入った。
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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)



(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	盛岡市上太田上ノ畑				地番	56番1			
出力尺	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		

登記年月日：昭和61年12月18日

912786

各階平面図

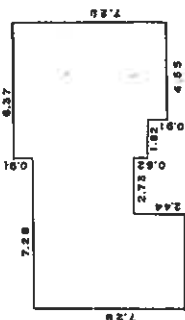
建物図面
各階平面図

56-1

家屋番号

盛岡市上太田土庫番地56番地1

建物の所在



求 積

$$6.37 \times 0.91 = 5.7967$$

$$13.65 \times 4.84 = 66.0660$$

$$4.55 \times 2.44 = 11.1020$$

$$6.37 \times 0.62 = 3.9494$$

$$4.55 \times 0.91 = 4.1405$$

$$\text{計} = 91.0546$$

$$\text{床面積} = 91.05 \text{ m}^2$$

(目録12)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(目録1)

A3判をA4判に縮小

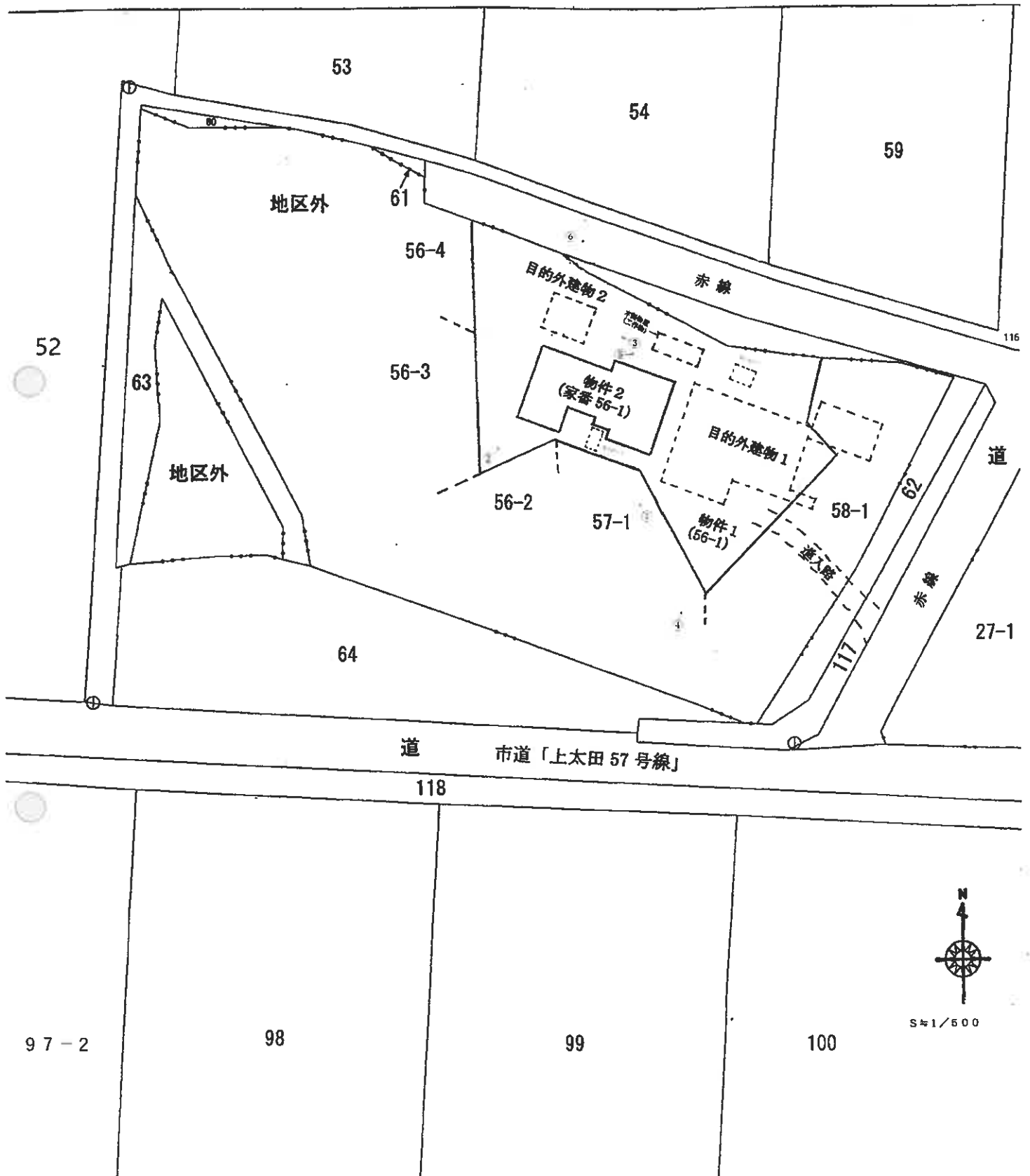
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和61.12.18

地図整理番号：M98113

令和7年（ヌ）第24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。

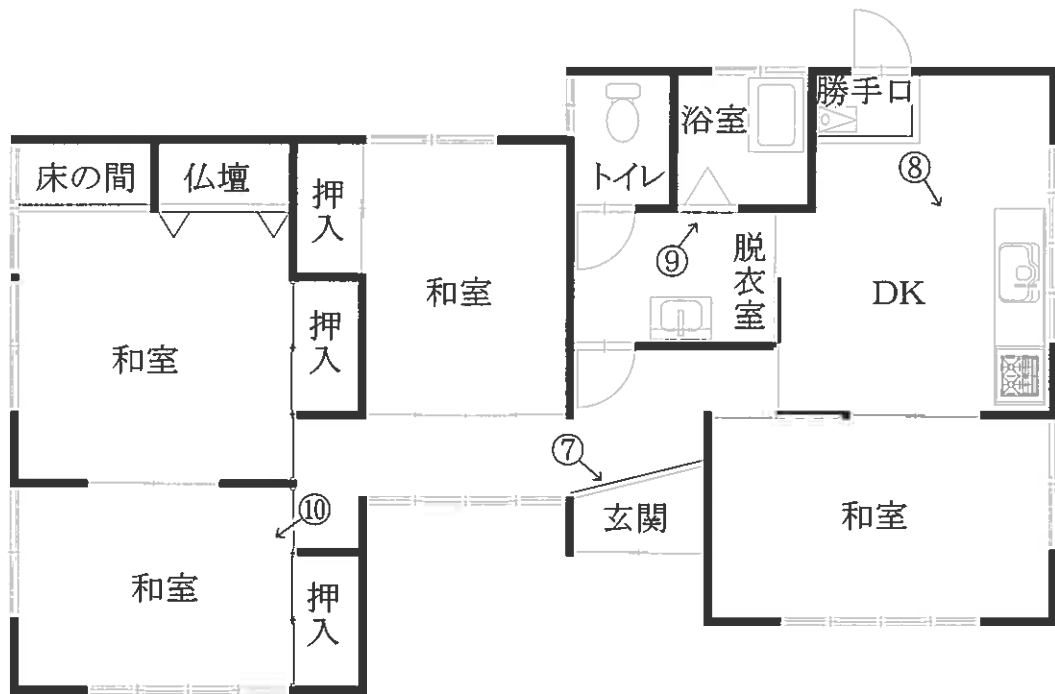
土地の形状および建物の位置関係は概略を記載したものである。

(9 枚目)

令和7年(ヌ)第24号
物件2
建物間取図



S≒1/100



←○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)

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(ヌ)第 24号
令和7年 8月 1日 現地調査
令和7年 8月 12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
吉田 勇光

第1 評価額

一括価格	
物件1、2	金1,040,000円
内訳価格	
物件1（土地）	金870,000円
物件2（建物）	金170,000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	所在地 在番 地目 地積	盛岡市上太田上ノ畑 56番1 宅地 338.82㎡	約651.87㎡
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	盛岡市上太田上ノ畑56番地1 56番1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 91.05㎡	同左
番号	特 記 事 項		
1	地積は、縄延びしていると推察され、現況欄の通り。 目的外建物が2棟存する。		

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	JR東北本線「仙北町」駅の西方・道路距離約5,600m 最寄バス停「農協太田前」の南方約1,130m（徒歩約14分） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	対象物件の存する地域は、盛岡市中心部から南西郊外に位置する農家集落地域である。	
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	市街化調整区域 無指定 70% 200% — 特になし
画地条件	地積 間口 奥行 形状 その他	約651.87㎡ 約9m 約24m 不整形 中間画地 略等高 平坦地
接面道路の状況	北側幅員約4m未舗装公道 （建築基準法第42条第1項3号道路）	
土地の利用状況等	物件1の土地は、土地所有者が後記建物、及び下記目的外建物を所有し、占有している。 ・目的外建物の概況（物件1関係） 現況調査報告書3枚目参照 本土地への車両等の出入りは、南東側から行っており、目的外土地（58番1、62番、117番）上を通過しているものと認められる。 下記工作物が設置されている。 木製物置 … 約4.7m×1.9m アルミ製カーポート … 2基	
供給処理施設	上水道 … あり（但し、目的外土地を経て配管されている。） ガス配管 … なし 下水道（農業集落排水） … あり（但し、目的外土地を経て配管されている。） （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	公図の精度が低く、地積測量図もないため、現地で簡易に計測し、机上で簡易に計算したところ、建築計画概要書の面積（651.87㎡）と概ね一致したため、建築計画概要書の面積を採用した。但し、倍近い縄延びと推察されるため、専門家による境界確定・測量を要する。 登記簿の履歴及び現地調査の範囲では土壤汚染の端緒は認められなかったが、当該調査は試料採取・分析を行うものではないため、汚染の有無は指定調査機関等の専門家による土壤汚染状況調査でなければ確定はできない。 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。
----------------	--

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） 昭和61年12月15日新築 経過年数 39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 外 壁：リシン吹付 内 壁：じゅらく、クロス貼、化粧合板他 天 井：杉柁、ジプトーン他 床：フローリング、畳、クッションフロア他 設 備：電気、給排水設備等一式 その他：－ （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 目的物件記載の通り。
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	やや劣る
建物の利用状況	現況は、建物所有者が住居として使用している。
特 記 事 項	当該物件は、市街化調整区域内の土地上の建築物で、競落人が当該建築物を使用する場合は都市計画法第43条第1項の規定による許可が必要である。また、建築物の用途変更後の改築・建替えについては、許可不要の基準に該当する場合を除き都市計画法第43条第1項の規定による許可が必要である。なお、競落後の利用目的が、当該許可を必要とするか否か、上記法令等に適合するか否か、入札参加前に、許可権者等（盛岡市）に照会すること。 内外装の劣化箇所等が観察される。 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（土地）

目的土地の建付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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エキオ
1	14,500	0.855	651.87	0.90	7,270,000 (11,153円/㎡)

ア 標準画地価格：類似地域所在の取引事例価格等を比較考量の上、標準画地価格を上記の通り査定した。

イ 個 別 格 差：供給処理施設(上下水道配管) -5.0%、不整形地 -10.0% (相乗積 -14.5%)

ウ 地 積：現況数量を採用。

エ 建付減価補正率：経済的耐用年数を満了した建物が存することによる建付減価補正 -10%と査定した。

② 物件2（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
2	140,000	91.05	0.040	510,000

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 39 年、経済的残存耐用年数 0 年、残価率 5%で、5%と査定した。

$$= \{ \text{残価率 } 5\% + (1 - 0.05) \times [\text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} \div (\text{経過年数 } 39 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年})] \} = 0.05 \text{ (小数第3位四捨五入)}$$

観察減価法：全体として経年相応の減価であるが、内外装の劣化等も見られ、観察減価を-20%と判断した。

定額法 観察減価

現価率 = $5\% \times (100\% - 20\%) = 4.0\%$

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、下記の通り評価額を求めた。

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	2,970,000 ※	0.20	法定地上権	590,000
	3,710,000 ※	0.20	法定地上権	740,000
	590,000 ※	0.20	法定地上権	120,000
土地利用権等価格 (合計)				1,450,000

※ 物件2建物、目的外建物1、2のために土地利用権等が及ぶ範囲を概測し、算出した。

11,153円/㎡×265.96㎡≒2,970,000円…物件2建物

11,153円/㎡×332.45㎡≒3,710,000円…目的外建物1

11,153円/㎡× 53.46㎡≒ 590,000円…目的外建物2

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20%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) (1⑩オ、1⑫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	7,270,000	-1,450,000		0.25	0.60	870,000
2	510,000	+590,000	1.00	0.25	0.60	170,000
一括価格 (合計)						1,040,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：目的外建物が存すること(-30%)、市街化調整区域内の属人的許可による土地建物であること(-30%)、農家集落地域に存すること(-10%)、境界確定・測量を要すること(-5%)による市場性減退の程度を考慮し、市場性修正 -75%と判断。

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 附属資料の表示

位置図

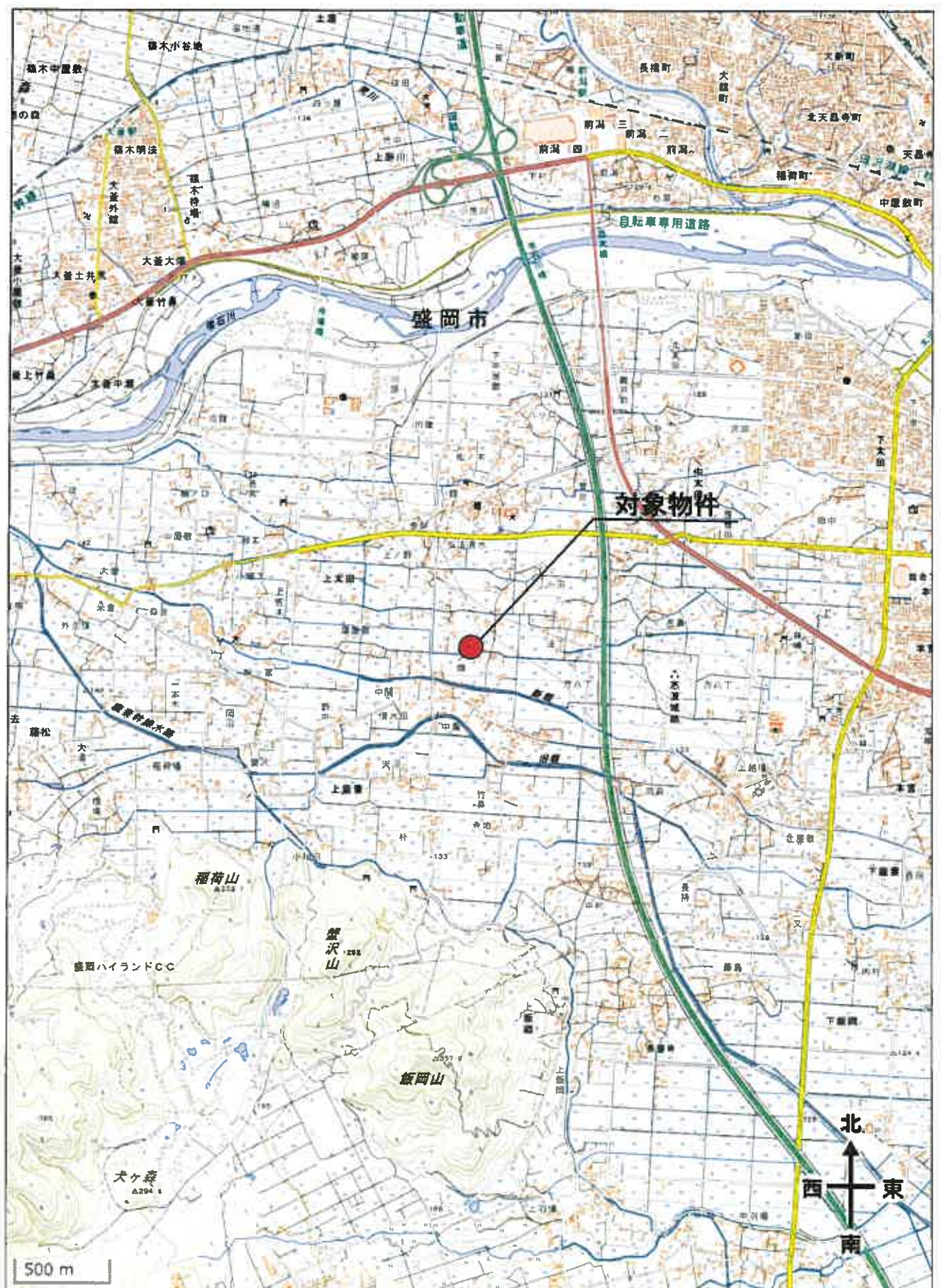
公図写

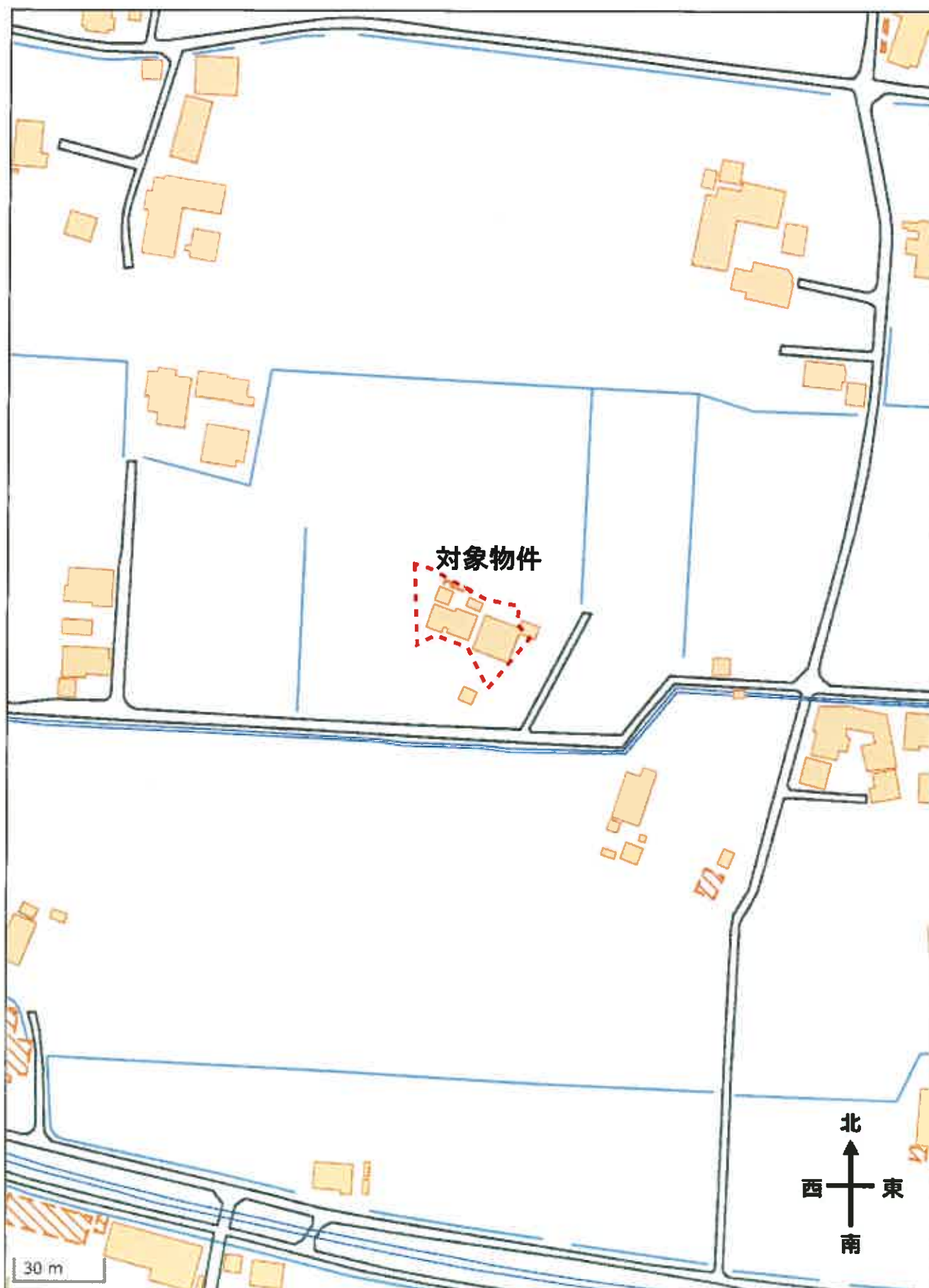
建物図面・各階平面図写

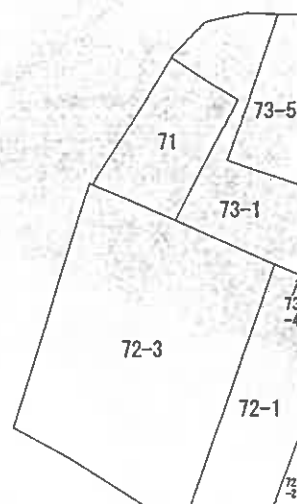
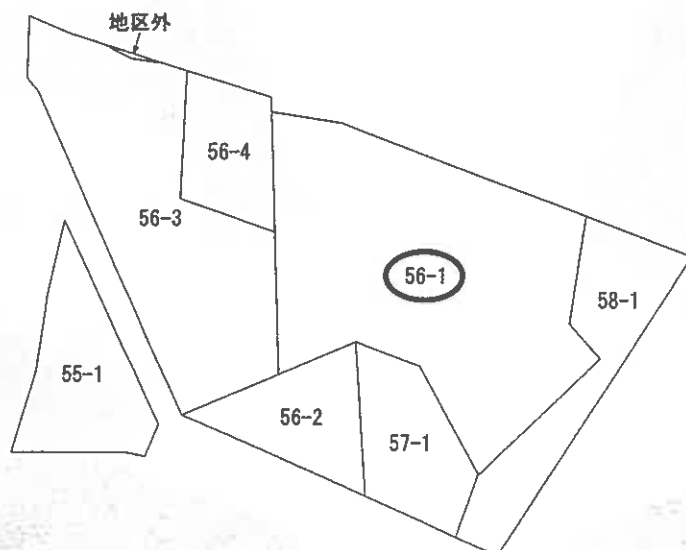
配置図

建物間取図

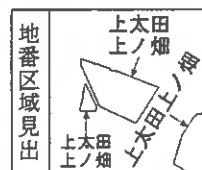
以 上







(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 分	所 在	盛岡市上太田上ノ畑				地 番	56番1			
出 力 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5月22日

仙台法務局

地図整理番号：M98112

登記官

登記年月日：昭和61年12月18日

（盛岡地方方法務局管轄）
令和7年5月22日 仙台法務局

912786

各階平面図

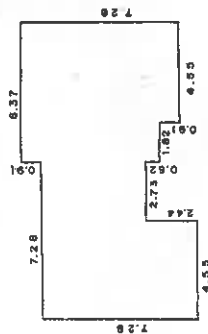
建物図面
各階平面図

家屋番号

56-1

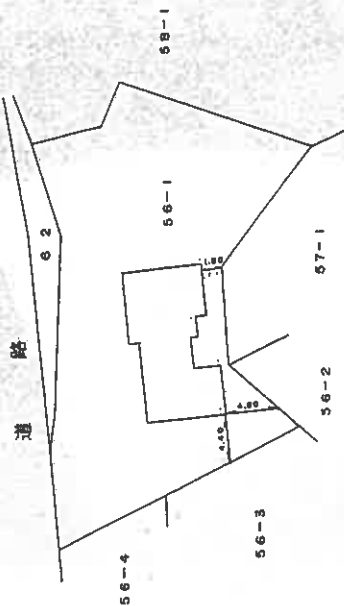
建物の所在

盛岡市上太田56番地1



求 積

$$\begin{aligned} 6.37 \times 0.91 &= 5.7967 \\ 13.65 \times 4.84 &= 66.0680 \\ 4.55 \times 2.44 &= 11.1020 \\ 6.37 \times 0.62 &= 3.9494 \\ 4.55 \times 0.91 &= 4.1405 \\ \hline \text{計} &= 91.0546 \\ \text{床面積} &= 91.05 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



(日 縮減 12)

(日 加納)

作製者

土地調査士
家屋

2月16日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

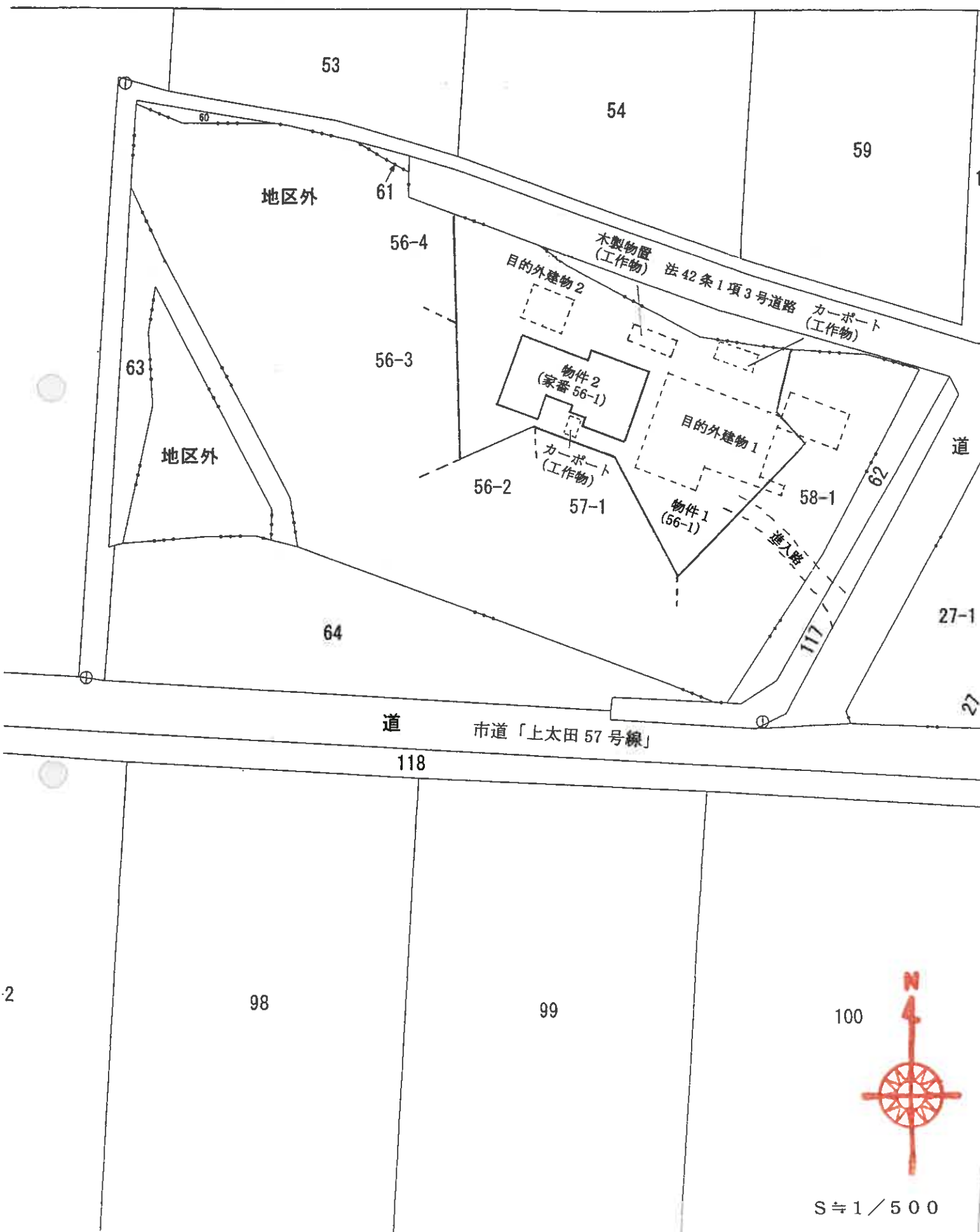
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和61.12.18

A4判に縮小

配置図

※この配置は公図上に概略を示したものである



物件 2

