

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)			
盛岡地方裁判所一関支部 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、盛岡地方裁判所一関支部執行官室(☎0191-21-8001)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 4 月 18 日

盛岡地方裁判所一関支部

裁判所書記官 豊 原 亘

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 5 月 7 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 7 年 5 月 20 日 午前 10 時 00 分 盛岡地方裁判所一関支部売却場
売却決定 期日 場 所	令和 7 年 6 月 11 日 午後 1 時 00 分 盛岡地方裁判所一関支部
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 4 月 18 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------|
| 1 | 所 在 | 一関市山目字三反田 |
| | 地 番 | 1 6 4 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 0 . 5 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 一関市山目字三反田 |
| | 地 番 | 1 6 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 0 2 . 7 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 一関市山目字三反田 1 6 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 6 5 番 1 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 9 6 . 0 5 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 約 9 2 . 7 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 25 日

盛岡地方裁判所一関支部

裁判所書記官 工 藤 洋 志

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。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------|
| 1 | 所 在 | 一関市山目字三反田 |
| | 地 番 | 1 6 4 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 0 . 5 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 一関市山目字三反田 |
| | 地 番 | 1 6 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 0 2 . 7 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 一関市山目字三反田 1 6 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 6 5 番 1 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 9 6 . 0 5 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 約 9 2 . 7 平方メートル |



令和6年(ケ)第19号
令和7年1月23日受理
令和7年2月27日提出

現況調査報告書

盛岡地方裁判所一関支部

執行官 藤 井 浩

(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 | 一関市山目字三反田 |
| | 地 番 | 1 6 4 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 0 . 5 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 一関市山目字三反田 |
| | 地 番 | 1 6 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 0 2 . 7 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 一関市山目字三反田 1 6 5 番地 1 |
| | 家 屋 番 号 | 1 6 5 番 1 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 9 6 . 0 5 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録（物件２、３）」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件２		
現況地目	☒ 宅地（物件２） ☐ 公衆用道路（物件　　） ☐ （物件　　）		
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 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」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異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：約９２．７平方メートル		
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Ａ ☐ その他の者 上記の者が本建物を営業停止した空き店舗として占有している ☐ 「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」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年（　）第 号 保管開始日 令和 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

不動産の表示	「物件目録（物件1）」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（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐ ☐		
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 ☐ 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 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者が雑草繁茂の通路状地として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
その他の事項	1 本土地は、雑草が繁茂する幅4.0メートル、延長約17.5メートルの通路状の土地となっている。評価人の調査によると、本土地には、物件3建物への水道管が埋設されているということである。 2 公図上、本土地の南側が道に接面している。現況、本土地の南側が幅員約9.0メートルの舗装市道「向野線」に接面している。 3 本土地の北隣に物件2土地が存在する。ただし、本土地は物件2土地より約0.7メートルほど高くなっている。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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2土地関係

- 1 本土地は、ほぼ平坦な細長い台形状の土地で、物件3建物の敷地及び駐車場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15.0メートルの国道342号に接面している。

■物件3建物関係

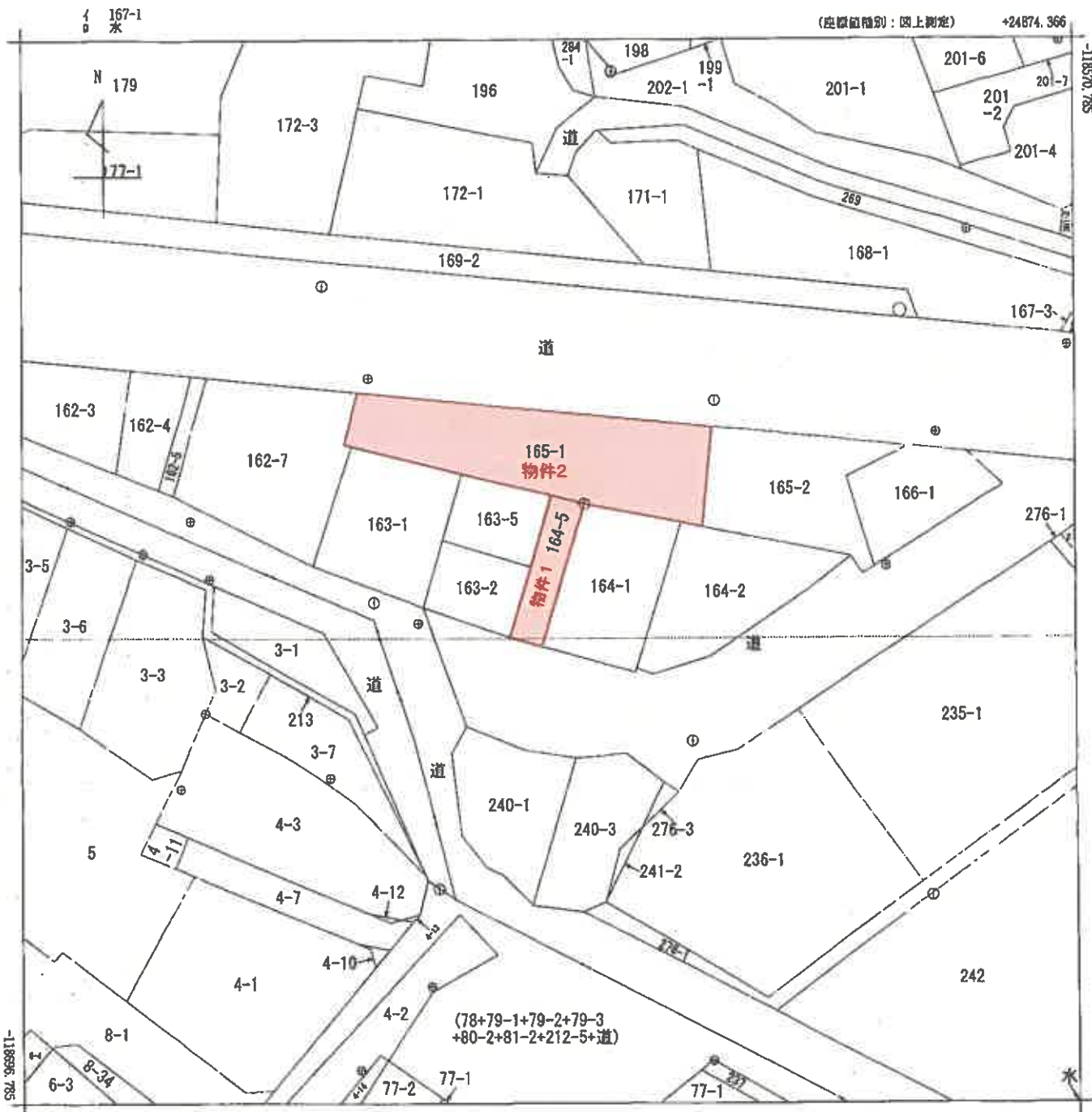
- 1 建物の外観及び建物内の状況から、本建物はその所有者Aが営業を停止（令和3年ころ）して、什器備品等が残置された空き店舗（飲食店）として管理し、占有しているものと認められる。
- 2 各階平面図に存在する西側の一坪ほどの出っ張り部分が減築されたものと推測される。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年 1月24日 (金) 16:00- :	執行官室 (郵便)	盛岡地方法務局水沢支局へ登記関係資料申請 (1/29着) 一関市役所へ所有者Aの固定資産税名寄せ等申請 (2/3着)
R7年 1月30日 (木) 16:00- :	執行官室 (郵便)	所有者Aあてに現況調査日時通知書及び占有関係照会書送付 (回答なし)
R7年 2月17日 (月) 14:40-14:50 15:00-15:10	物件所在地及び所有者宅	物件3建物で営業を停止していることを確認。所有者A宅は全戸不在
R7年 2月19日 (水) 13:30-14:20	物件所在地	全戸不在につき、外観等調査。評価人同行
R7年 2月19日 (水) 16:00- :	執行官室 (郵便)	所有者Aあてに現況調査日時通知書送付
R7年 2月25日 (火) 13:30-14:10	物件所在地	B立会いのうえ、物件に立入調査。評価人同行
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和7年2月25日 目的物件3は施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、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

A4判に縮小



地番区域見出し
山目字三反田
山目字十二

請求部	所在	一関市山目字三反田				地番	164番5			
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14条第1項)		種類	街区単位修正図
作成年月日	平成25年3月			備付年月日(原図)	平成26年2月28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。

令和6年12月11日
盛岡地方方法務局水沢支局
登記官

地図整理番号：M06955
(1/1)

登記年月日：昭和53年8月5日

114331

各階平面図

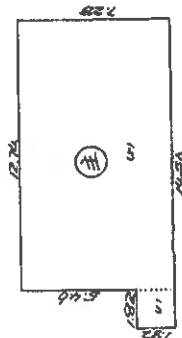
建築物各階平面図

165-1

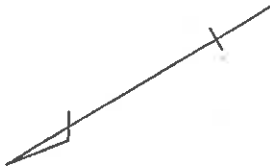
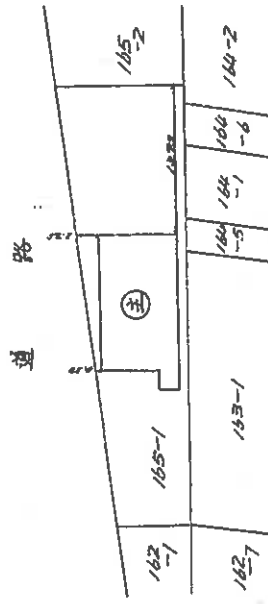
家屋番号

一関市山目字三及田 165-1

建物の所在



1) $12.24 \times 18.2 = 223.124$
 2) $12.74 \times 7.28 = 92.7472$
 計 延面積 96.0546㎡



道路

(図例)

作製者

花田四郎士

53年7月25日作成

縮尺 1/250

申請人

花田四郎士

縮尺 1/500

53.8.5

(日本土地総合開発)

地図整理番号：M06956

これは図面に記述されている内容を証明した図面である。
 令和6年12月11日 盛岡地方方法務局 水沢支局

登記官

土地建物位置関係図

※ 土地の形状等及び建物等の位置関係は、概略を記載したものである。

①

国道 3 4 2 号



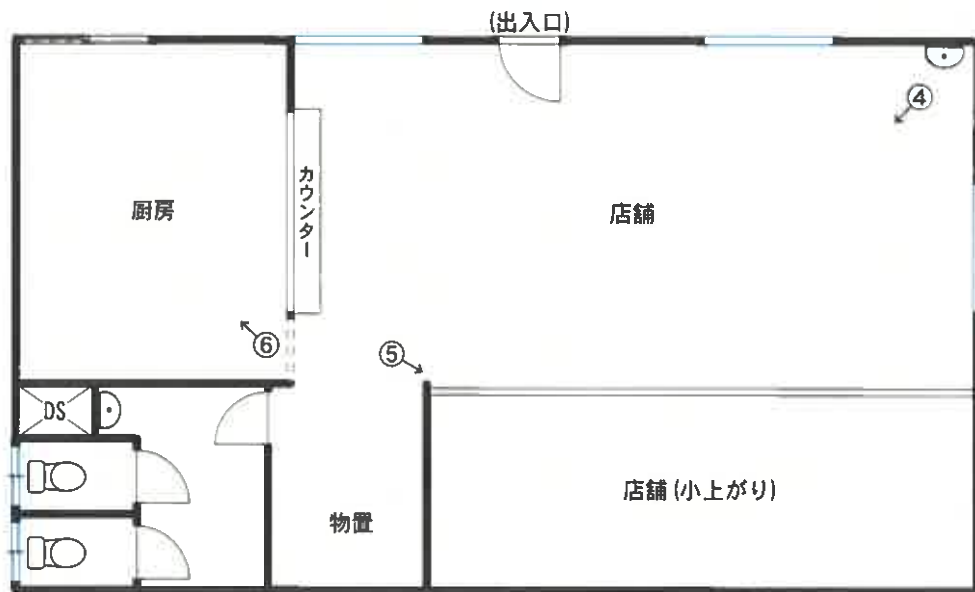
S ≒ 1 / 3 0 0

市道「向野線」

③

←○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。

建物間取図 (物件 3)



←○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。

写 真 1



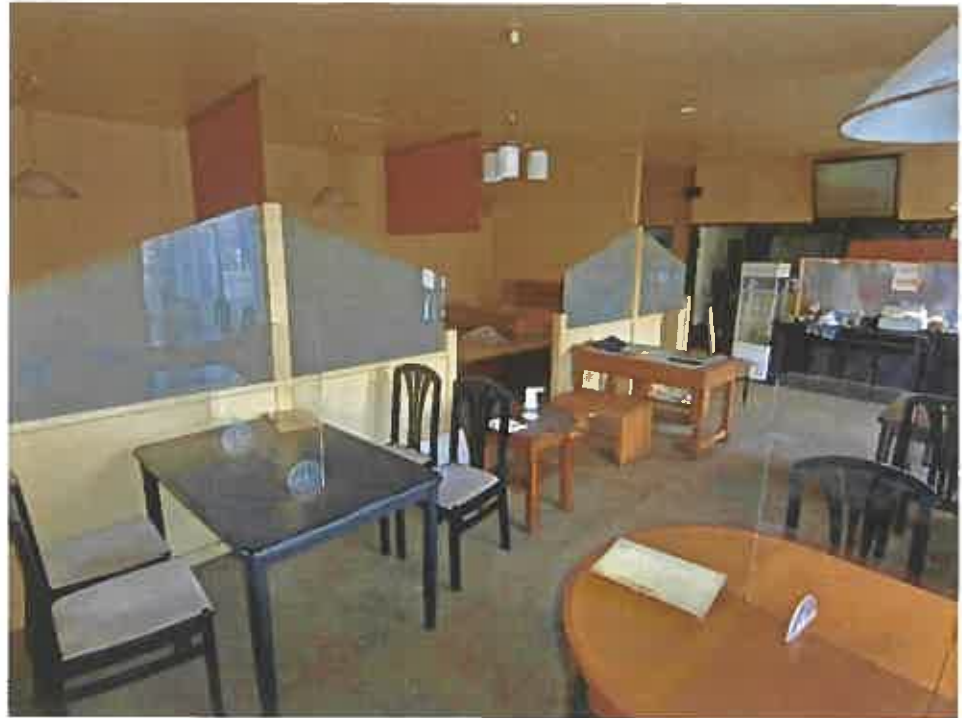
写 真 2



写 真 3



写 真 4



写 真 5



写真 6



令和6年（ケ）第 19 号
令和7年2月19日 現地調査
令和7年2月25日 現地調査
令和7年3月14日 評 価

盛岡地方裁判所 一関支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

佐々木 健一

第1 評価額

一 括 価 格	
物件1 ～3	金 10,370,000 円
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,200,000 円
物件2 (土地)	金 5,770,000 円
物件3 (建物)	金 3,400,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3の各不動産について、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。

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	一関市山目字三反田 164番5 宅地 70.51㎡	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	一関市山目字三反田 165番1 宅地 402.79㎡	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	一関市山目字三反田165番地1 165番1 店舗 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 96.05㎡	約92.7㎡
番号	特 記 事 項		
3	各階平面図に存在する西側の1坪ほどの出っ張り部分は竣工後に減築されたものと推測され、登記と現況の床面積の差は当該部分によるものである。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 目的土地の概況及び利用状況等

① 物件1

位置・交通	JR東北本線ほか「一ノ関」駅の北西方・約1,700mに所在する。 「三反田」バス停 東方へ 約130m 一関市役所 北東方へ 約850m 一関市立山目小学校 南東方へ 約350m イオン一関店 北西方へ 約1,100m (いずれも道路距離)	
付近の状況	国道背後に一般住宅、共同住宅、駐車場及び小規模店舗等が混在する住商混在地域である。	
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	都市計画区域・非線引都市計画区域
	用途地域	近隣商業地域
	建蔽率	80%
	容積率	200%
	防火地域	-
	その他の規制	岩手県屋外広告物規制区域(市街地景観地区)
画地条件	地積	70.51㎡
	間口	約4m
	奥行	約17.5m
	形状	長方形
	接道状況	中間画地
	その他	敷地内はほぼ平坦。なお、物件1と物件2との筆界付近には段差があり、物件1が物件2より約0.7m高い。
接面道路の状況	南側：幅員約9mの舗装済市道(向野線)に未舗装の市所有地を介してほぼ等高接面 当該道路は建築基準法第42条第1項第1号道路	
土地の利用状況等	物件1には雑草等が繁茂しており、通路上の土地となっている。	
供給処理施設	上水道：特記事項に記載 ガス配管：なし 下水道：特記事項に記載 (注)「あり」とは当該供給処理施設が目的土地の敷地内に引込まれていることをいう。「なし」とは目的土地の敷地内に引込まれていないことをいう。	

特記事項	一関市担当部署で入手した図面によると、上水道は南側市道に埋設されている本管から物件1を介して物件2まで引込まれている。
	一関市担当部署で入手した図面によると、下水道は物件2及び周辺土地には引込まれているが、物件1には現状では引き込まれていない。
	一関市担当部署への照会によると、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しないものの、工事を行うに際しては試掘等の協議が必要とのことである。
	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。

② 物件2

位置・交通	① 物件1と同じ	
付近の状況	国道沿いに小規模店舗、事業所、一般住宅及び共同住宅等が混在する商住混在地域である。	
主な公法上の規制等	① 物件1と同じ	
画地条件	地積	402.79㎡
	間口	約42m
	奥行	最大約11.7m
	形状	ほぼ台形
	接道状況	中間画地
	その他	敷地内はほぼ平坦。なお、物件1と物件2との筆界付近には段差があり、物件1が物件2より約0.7m高い。また、物件2は他の南側隣接地より約0.7m、西側隣接地より最大で約1m低い。
接面道路の状況	北 側 ： 幅員約15mの舗装済国道（342号）にほぼ等高接面 当該道路は建築基準法第42条第1項第1号道路	
土地の利用状況等	物件2は物件3建物の敷地及び駐車場として利用されている。	
供給処理施設	上 水 道	あり
	ガ ス 配 管	なし
供給処理施設	下 水 道	あり
	(注)「あり」とは当該供給処理施設が目的土地の敷地内に引込まれていることをいう。「なし」とは目的土地の敷地内に引込まれていないことをいう。	
特記事項	一関市担当部署で入手した図面によると、上水道は南側市道に埋設されている本管から物件1を介して物件2まで引込まれている。	
	一関市担当部署への照会によると、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しないものの、工事を行うに際しては試掘等の協議が必要とのことである。	
	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。	

2 目的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）：昭和52年10月20日新築 経 過 年 数 ： 約47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 ： サイディング等 内 壁 ： クロス等 天 井 ： 合板等 床 ： カーペット等 設 備 ： 電気、給排水衛生等 そ の 他 ： 特になし (注)建物に附属する各種設備について、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である。
床面積（現況）	「第3 目的物件」に記載のとおり
現況用途等	現 況 用 途 ： 店舗 間 取 り ： 別紙「建物間取図」のとおり
品等	普通
保守管理の状態	劣る（詳細は下記「特記事項」に記載）
建物の利用状況	所有者が営業を停止して、什器備品等が残置された空き店舗（飲食店）として管理し、占有している。
特記事項	保守管理の状態としては以下のとおり。 ・外壁の汚れ等が見られる。 ・内壁及び床仕上の変色、汚れ等が見られる。 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

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 ア	個別格差 イ	地積 ウ	建付減価 エ	建付地価格 ア×イ×ウ×エ÷オ
1	41,500円/㎡	0.684	70.51㎡	1.000	2,000,000円
2	41,500円/㎡	0.931	402.79㎡	0.950	14,780,000円

ア 標準画地価格：（公示価格等からの規準）

地価調査基準地 一関(県)5-2

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $41,600\text{円}/\text{㎡} \times 99.8/100 \times 100/100.0 \times 100/100.0 \approx 41,500\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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： ±0.0%（相乗積）

なし ±0%

◇ 地 域 格 差： ±0.0%（相乗積）

なし ±0%

イ 個 別 格 差：物件1

▲31.6%（相乗積）

幅員 ▲3.0%

繁華性の程度 ▲10.0%

間口奥行の関係等 ▲20.0%

埋蔵文化財 ▲2.0%（工事を行うに際しては試掘等の協議が必要）

物件2

▲6.9%（相乗積）

奥行短小 ▲5.0%

埋蔵文化財 ▲2.0%（工事を行うに際しては試掘等の協議が必要）

ウ 地 積：登記数量

エ 建 付 減 価：経済的な耐用年数が残存していない建物が存在することを考慮した。

② 物件2（建物）

目的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、建物の価格を求めた。

物件番号／区分	再調達原価 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物の価格 ア×イ×ウ÷エ
3 主である建物	150,000円/㎡	92.7㎡	0.035	490,000円

イ 現 況 延 床 面 積：現況数量

ウ 現 価 率：耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用して査定した。

現価率 = $\{(1 - \text{残価率}) \times \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) + \text{残価率}\} \times (1 - \text{観察減価率})$

	経過年数	経済的残存耐用年数	残価率	観察減価率(※)	現価率
3 主である建物	約47年	0年	5%	30%	0.035

(※)観察減価率は建物の保守管理の状況等を勘案して査定した。

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

物件 番号	建付地価格 ア(1①オ)	土地利用権等割合 イ (対応建物)	土地利用権等価格 ア×イ÷ウ
2	14,780,000円	0.35 法定地上権 (物件3)	5,170,000円

イ 土地利用権等割合： 物件3建物に対応する土地利用権の範囲を物件2土地の範囲と判定し、その土地利用権を法定地上権、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 ア(1①オ/1②エ)	土地利用権等価格 の控除及び加算 イ(2①ウ)	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	2,000,000円	-		1.00	0.60	1,200,000円
2	14,780,000円	▲5,170,000円		1.00	0.60	5,770,000円
3	490,000円	+ 5,170,000円	1.00	1.00	0.60	3,400,000円
一括価格(合計)						10,370,000円

ウ 占有減価修正：修正の必要はなし。

エ 市場性修正：修正の必要はなしと査定した。

オ 競売市場修正：「第2 評価の条件」に記載した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

地価調査価格（一関(県)5-2）

所 在 ： 一関市山目字三反田248番1

価 格 ： 41,600円/㎡

位 置 ： JR東北本線ほか「一ノ関」駅の北西方1,600m（道路距離）

価 格 時 点 ： 令和6年7月1日

地 積 ： 352㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路 ： 北 15m国道

用途指定等：都市計画区域・非線引都市計画区域 近隣商業地域（建蔽率80%、容積率200%）

地域の概要：小売店舗、一般住宅等が混在する商業地域

第7 附属資料

位置図

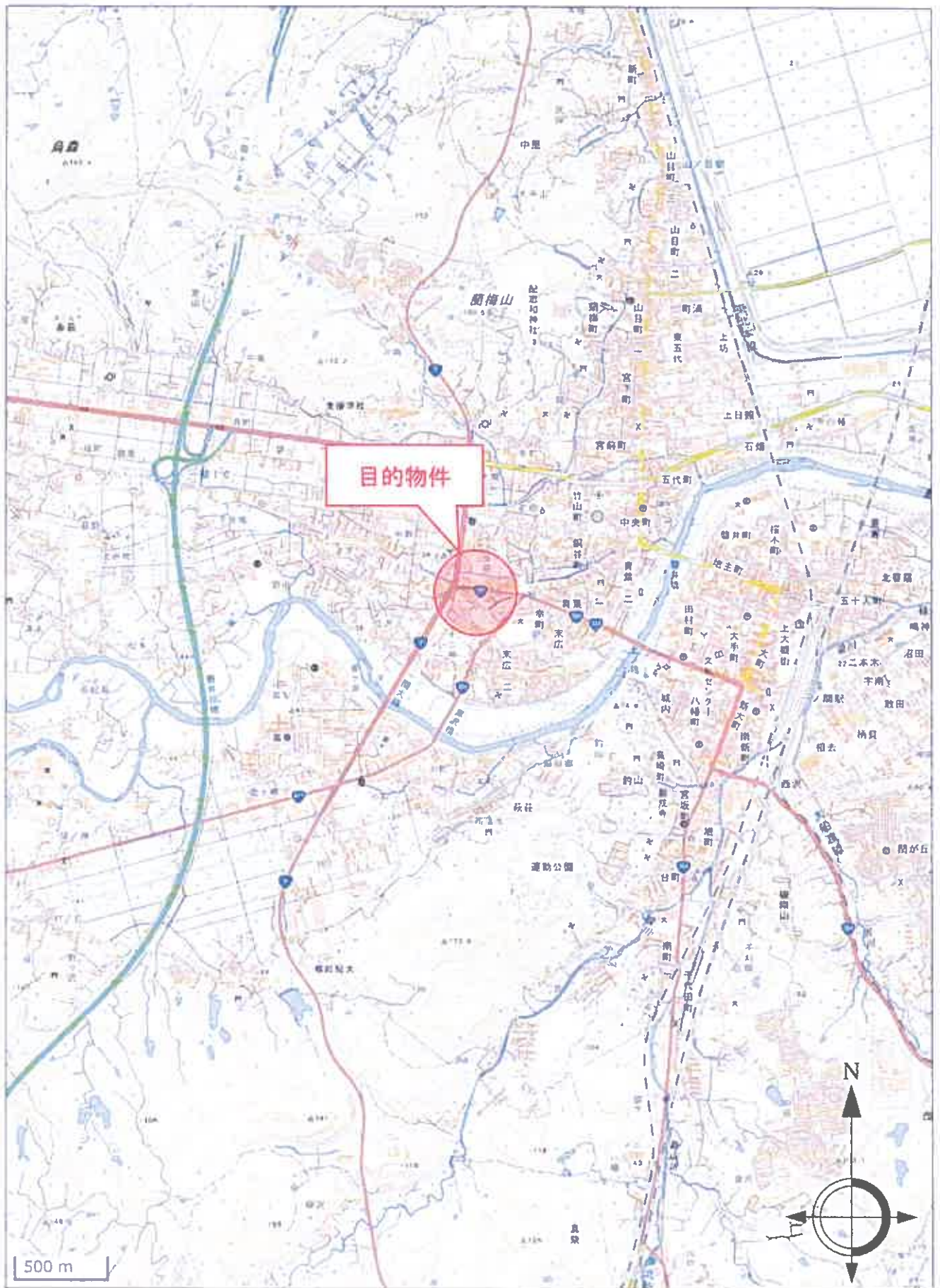
公図写し

建物図面・各階平面図写し

土地建物位置関係図

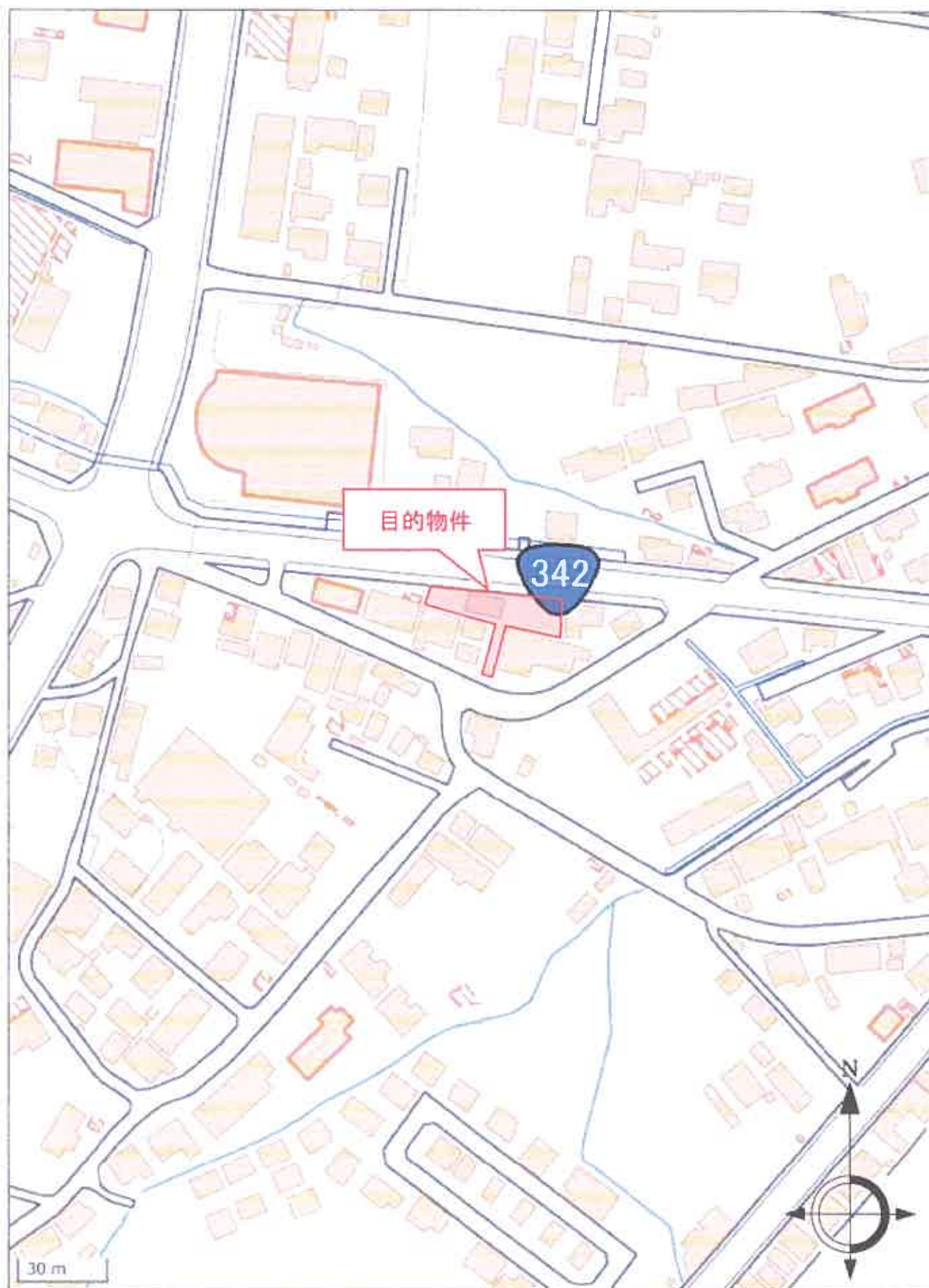
建物間取図

位置図



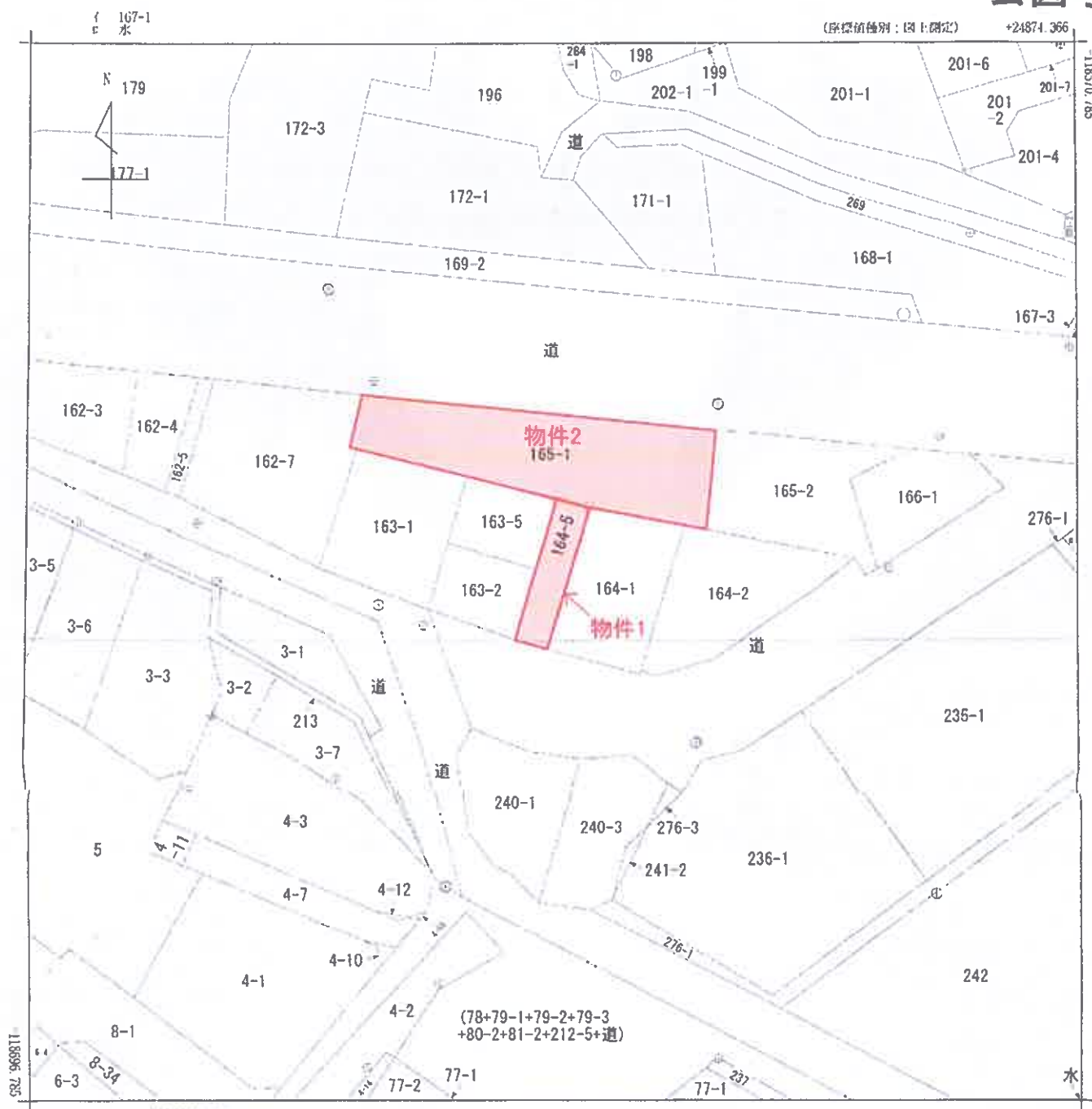
地理院地図(電子国土Web)を加工して作成

位置図



地理院地図(電子国土Web)を加工して作成

公図写し



地番区域見出し
山目字三反田
山目
字十二

請求部	所 在	関市山目字三反田				地 番	164番5			
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	街区単位修正図
作成年月日	平成25年3月				備付年月日(原図)	平成26年2月28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。

令和6年12月11日
盛岡地方方法務局水沢支局

地図整理番号: M06955

登記官

(1/1)

(A4に縮小)

登記年月日：昭和53年8月5日

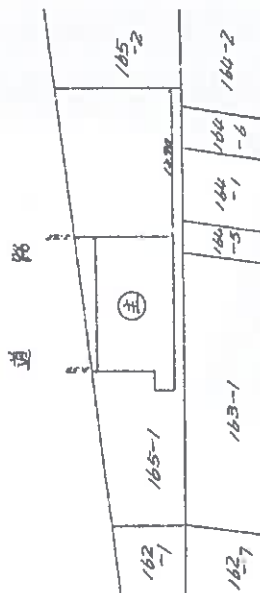
これは図面に記載されている内容を証明した書面である
令和6年12月11日 盛岡地方裁判所水沢支部 登記官

114331 各階平面図 建物図面

家屋番号	165-1
建物の所在	一関市山田字三及田165-1



1) $12.74 \times 12.74 = 162.1476$
2) $12.74 \times 1.28 = 16.3072$
計 取面積 96.0596㎡



53 8 5

(出図先)

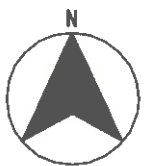
製作者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
J53-8-5			

地図整理番号 M06956

建物図面・各階平面図写し

(A4に縮小)

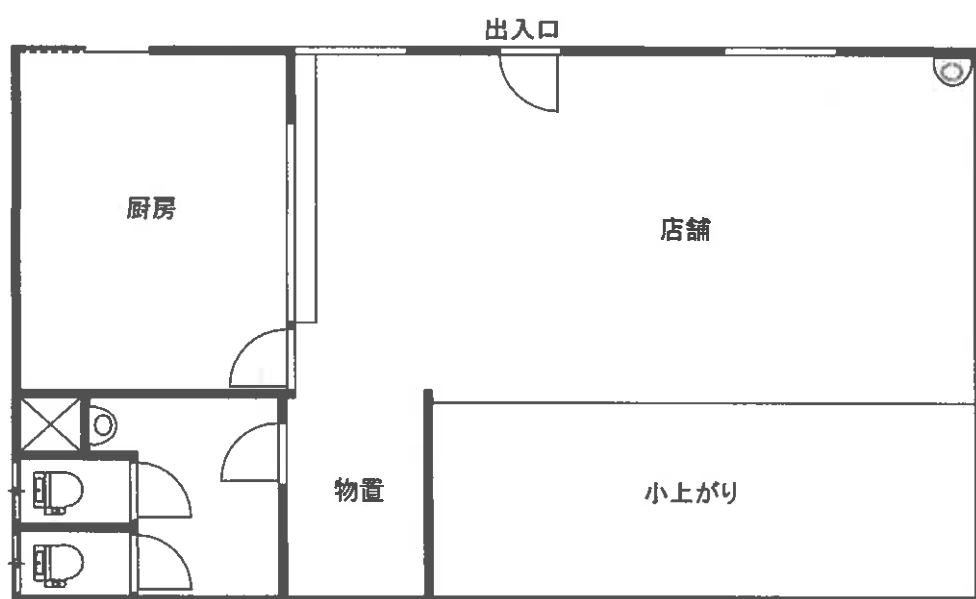
土地建物位置関係図



S ≒ 1/250

※土地建物の位置、範囲及び形状等は概略についての便宜的な表示である。

建物間取図
(物件3)



S≒1/100

※概略を記載したものであり、建具・設備の配置、仕様及び規格は便宜的な表示である。