

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, ス) 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) 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）
1～3	5,200,000 4,160,000	一括	1,040,000	14,317	4,090
1	880,000				
2	2,230,000				
3	2,090,000				
	</				



物 件 目 録

- 1 所 在 盛岡市長田町
 地 番 192番5
 地 目 宅地
 地 積 44.95平方メートル

- 2 所 在 盛岡市長田町
 地 番 192番2
 地 目 宅地
 地 積 114.61平方メートル

- 3 所 在 盛岡市長田町192番地5
 家屋 番号 192番5
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 24.79平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約6.4平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 1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掲載されています。)



11

物 件 目 録

- 1 所 在 盛岡市長田町
 地 番 192番5
 地 目 宅地
 地 積 44.95平方メートル

- 2 所 在 盛岡市長田町
 地 番 192番2
 地 目 宅地
 地 積 114.61平方メートル

- 3 所 在 盛岡市長田町192番地5
 家屋 番号 192番5
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 24.79平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約6.4平方メートル



令和7年(ケ)第24号
令和7年6月9日受理
令和7年7月24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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 盛岡市長田町
192番5
宅地
44.95平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 盛岡市長田町
192番2
宅地
114.61平方メートル |
| 3 | 所
家屋
種
構
床 | 在
番号
類
造
面 積 | 盛岡市長田町192番地5
192番5
居宅
木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
24.79平方メートル |

不動産の表示	「物件目録（物件１、２、３）」のとおり			
住居表示	盛岡市長田町２３番２５号			
土地	物件１、２			
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: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 10px;"> 種類： 構造：「その他の事項」に記載のとおり 床面積： </td> </tr> </table>		{	種類： 構造：「その他の事項」に記載のとおり 床面積：
{	種類： 構造：「その他の事項」に記載のとおり 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、空住居として管理し、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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 10px;"> 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 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

その他の事項

■物件1、2土地関係

- 1 物件1、2土地は、一体として物件3建物の敷地として利用されている。
- 2 本一体地は、公図上、南東側で「水」を介して「道」に接面している。
現況、本一体地は、南東側で幅員約6.2メートルの舗装市道「長田町6号線」に接面している。
- 3 物件1、2土地は、いずれも法務局に地積測量図の提出がなく、公図も地図に準ずる図面（旧土地台帳附属地図）である。おおまかな形状は、土地建物位置関係図のとおりであるが、縄伸びや縄縮みがある可能性もあり、正確な地積や形状を知るには、専門家による測量をする必要がある。
- 4 本一体地には、物置が3個存在する。これらのうち、1個は建物（物件3建物関係参照）と認め、2個は工作物と認めた。（土地建物位置関係図参照）

■物件3建物関係

- 1 本建物は、老朽化が著しく、雨漏り等がある可能性がある。
- 2 本建物には浴室が無い。
- 3 本建物の北側に建物である物置が存在する。この物置は、建物であるが登記されておらず、また、関係人等の固定資産税の名寄台帳にも登載されていない。したがって、この物置の所有関係を示す公的な資料は存在しない。しかしながら、物件3建物とこの物置との場所的關係、物件3建物の常用に供されているとみられることを勘案すると、物件3建物の附属建物と認めるのが相当である。

未登記附属建物の概要

- 種類：物置
- 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
- 床面積：概測6.4平方メートル

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

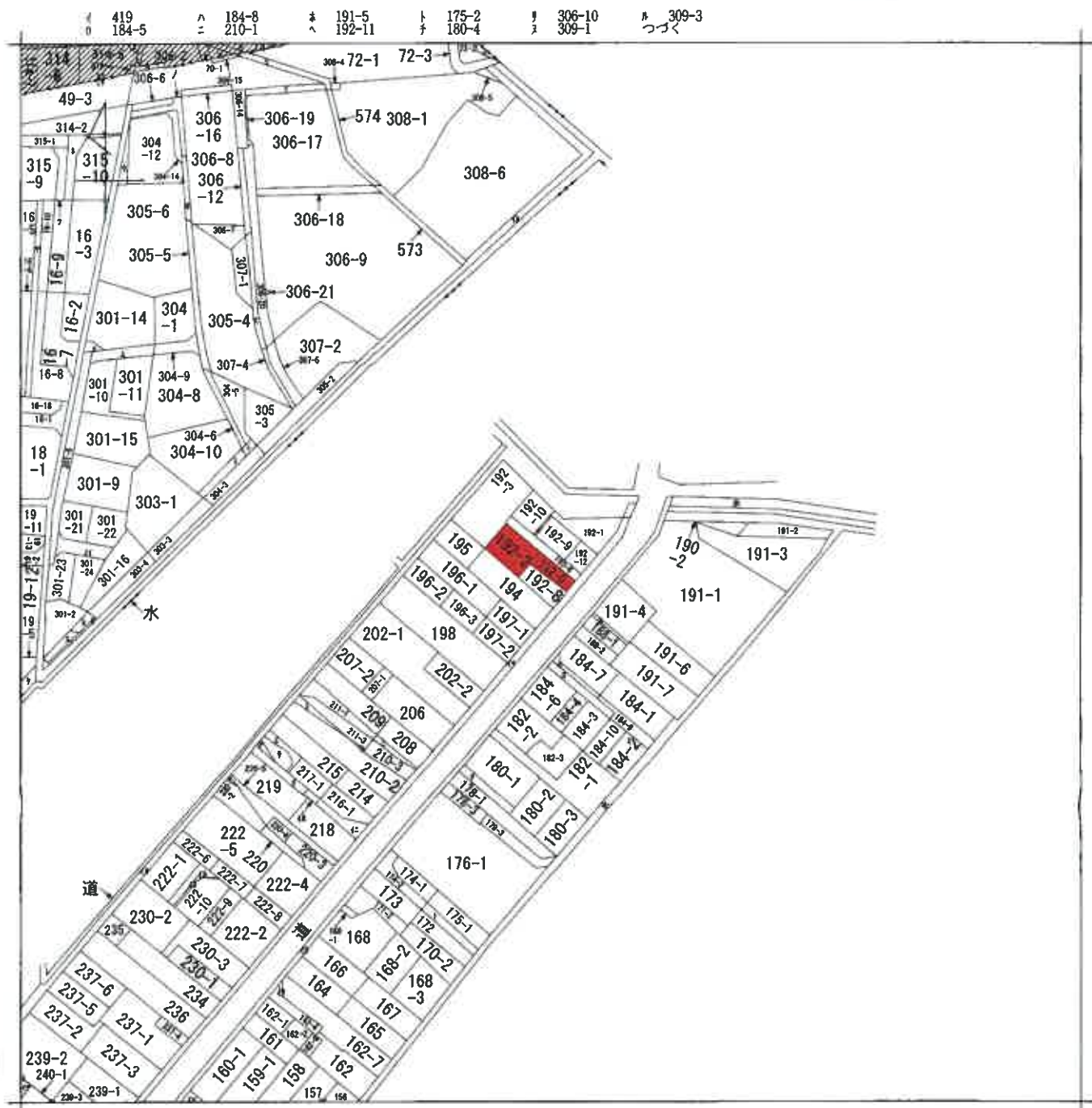
関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債権者代理人事務 所従業員	亡Aの住所が「B方」となっている理由は不明ですが、Bは亡Aの親族であり、すでに亡くなっていることを債権者に確認しました。
■近隣住人	亡Aは6年か7年ぐらい前、もしかするともう少し前かもしれませんが、そのころまで物件3建物で暮らしていたと思います。 その後施設に入り、しばらくして亡くなられたと聞いています。
■近隣住人	法務局が最近測量を始めたようで、立会いを求められました。
■法務局職員	地図作成のため、付近で測量への立会いを求めました。一部測量を開始したところもありますが、そのようなところであっても、今後に関係人に案を送付して確認を求めるなど、まだまだ作業途上であり、実際に地図ができるのは、先になります。現時点でお示しできるものは何也没有什么ありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

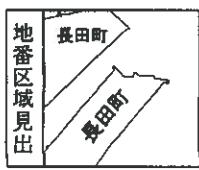
(調査経過用)

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9日(月)	執行官室	道路照会(HP閲覧)
令和7年6月9日(月)	執行官室(郵便)	法務局へ登記関係資料申請
令和7年6月10日(火)	盛岡市役所	課税関係資料申請(事務員)
令和7年7月2日(水) 15:05~15:07	執行官室(電話)	亡A特別代理人に期日を通知し、鍵について確認
令和7年7月2日(水) 15:40~15:43	執行官室(電話)	債権者代理人の事務所に聴取
令和7年7月4日(金) 9:00~9:10	物件所在地	物件確認、外観調査
令和7年7月15日(火) 16:05~16:08	執行官室(電話)	債権者代理人の事務所に聴取
令和7年7月17日(木) 9:45~10:40	物件所在地	物件に立入調査、評価人同行 近隣住人に聴取
令和7年7月17日(木) 11:00~11:05	執行官室(電話)	盛岡地方法務局に聴取
(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 7年 7月 17日 目的物件は不在であったので、立会人C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



(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。
(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



A 上田1丁目

請求部	所在	盛岡市長田町				地番	192番5		
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		

ヲ	309-6
ワ	309-7
カ	314-1
ヨ	314-15
タ	306-13
レ	道
ソ	306-5
ツ	315-12
ネ	315-13
ナ	315-14
ラ	71
ム	304-13
ウ	304-11
ノ	306-13
オ	306-11
ク	70-2
ヤ	16-4
マ	19-17
ケ	19-7
フ	211-2
コ	213-2
エ	217-2
テ	217-4
ア	217-5
サ	217-6
キ	220-6
ユ	301-13
メ	301-17
ミ	304-4
シ	304-7
ヒ	307-3
モ	301-4
セ	301-19
ス	301-20
ン	301-5
イイ	301-1
イロ	155
イハ	160-2
イニ	216-2
イホ	217-3
イヘ	240-2
イト	240-3
イチ	240-4
イリ	水
イヌ	水
イル	道
イヲ	水
イワ	162-5
イカ	222-3
イヨ	222-11

A3判をA4判に縮小

建物図面図
各階平面図

家屋番号	192-5
所在	盛岡市長田町192番地5

作成者	縮尺	1 / 250	申請人	縮尺	1 / 500

床面積

24.79 m²

求積数

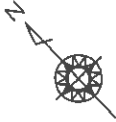
3.000 x 8.264 = 24.792000

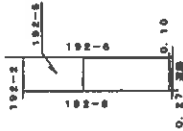
3.000

8.264

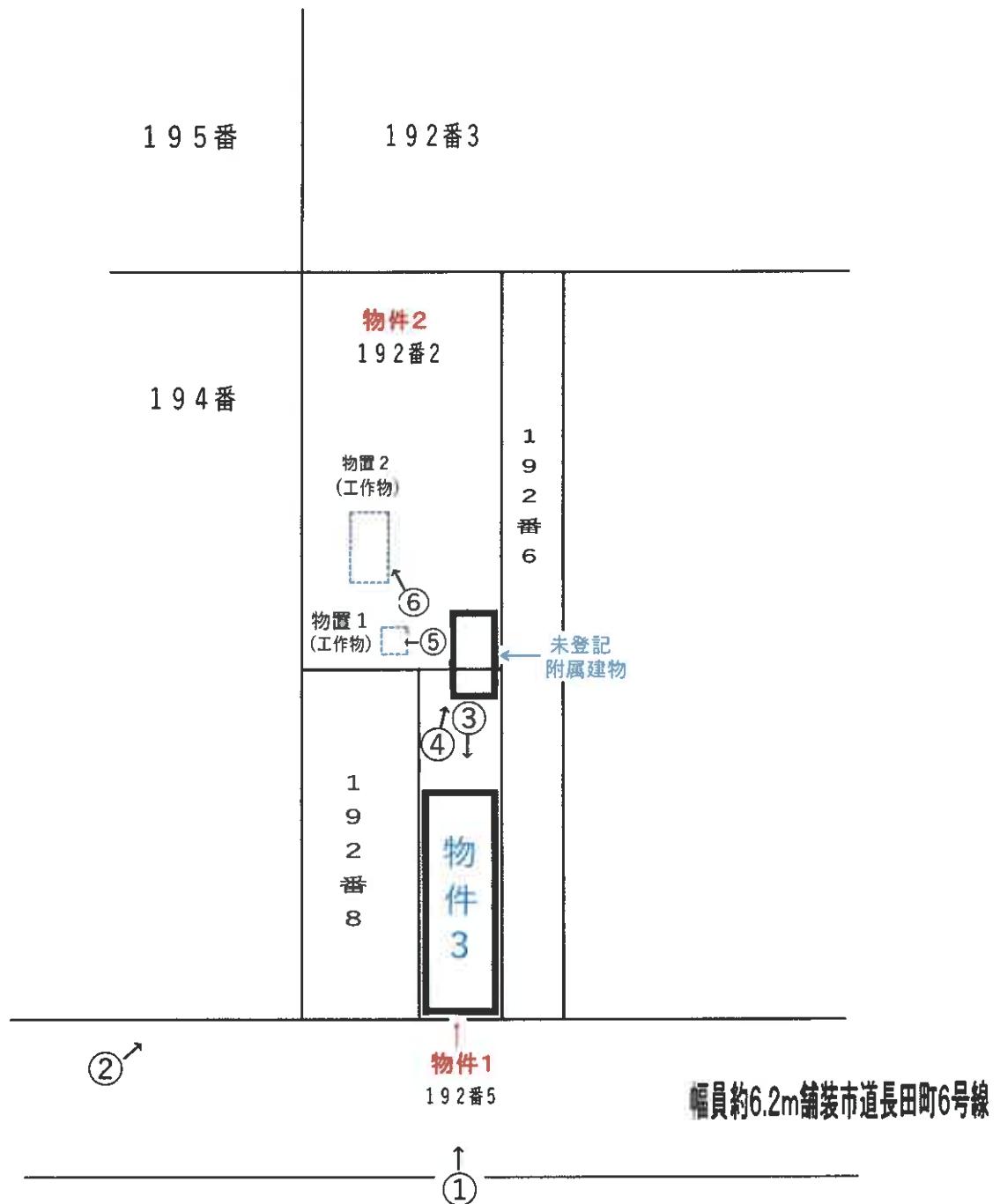
8.264

3.000





令和7年（ケ）第24号 土地建物位置関係図

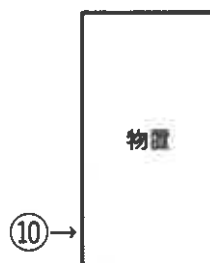


←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。
土地の形状および建物の位置関係は概略を記載したものである。

令和7年（ケ）第24号
物件3建物 間取図



物件3



未登記附属建物

←○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 10



令和7年（ケ）第24号
令和7年7月17日 現地調査
令和7年8月5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

城 石 雅 彦

第1 評価額

一 括 価 格	
物件1～3	金 5,200,000円
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 880,000円
物件2（土地）	金 2,230,000円
物件3（建物）	金 2,090,000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き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。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 積	盛岡市長田町 192番5 宅地 44.95㎡	同左
2	所在地 地目 積	盛岡市長田町 192番2 宅地 114.61㎡	同左
3	所 家屋 種 構 床面積	盛岡市長田町192番地5 192番5 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 24.79㎡	附属の未登記建 物が1棟ある。
番号	特記事項		
	なし		

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、2）

物件1、2は一体として利用されているため、一体地の概況を記述する。

位置・交通	JR東北本線「盛岡」駅の北東方約1.3km(道路距離)、最寄りバス停「県立中央病院前」の南西方徒歩約5分に位置する。	
付近の状況	一般住宅にアパート、店舗、事業所、駐車場等が混在する地域	
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種住居地域 60% 200% 準防火地域 盛岡市防災マップの洪水浸水想定区域(浸水深0.5m～3m未満)
画地条件	地間奥行形状その他	159.56㎡ 約3m 約30m L字状の不整形地 地勢は概ね平坦
接面道路の状況	南東側が幅員約6.2mの舗装市道長田町6号線に等高に接面している。	
土地の利用状況等	物件1、2は、一体となって物件3の建物の敷地となっており、土地所有者が建物を所有し、占有している。また、土地建物位置関係図のとおり、未登記附属建物1棟と物置(工作物)が2棟設置されている(現況調査報告書参照)ほか、物件2上には、手入れされていない庭木、雑木が荒れほうだいで繁茂している。	
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	・概ねの画地条件は、土地建物位置関係図のとおりであるが、縄伸びや縄縮みがある可能性もあり、正確な地積や形状を知るには、専門家による測量を要する(現況調査報告書参照)。 ・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には該当していない。	

2 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(固定資産課税台帳)：明治34年新築 経 過 年 数：約124年 経済的残存耐用年数：耐用年数は概ね尽きており、経済的残存耐用年数は認められない。
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：鋼板 内 壁：ボード等 天 井：ボード等 床：板張り、カーペット等 設 備：電気、給排水等一式 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）	2頁目的物件欄記載のとおりで、ほかに附属の未登記建物が1棟ある（特記事項参照）。
現況用途等	現況用途：居宅 間 取 り：建物間取図のとおり
品 等	建物は旧式化しており品等は劣る
保守管理の状態	物理的老朽化、機能的陳腐化が著しい。保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	建物所有者が、空住居として管理し、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。 (未登記附属建物の概要) 種 類：物置 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：概測約6.4㎡ 建築年：不明 その他：建物所有者が物置として使用している。物理的老朽化が著しく、保守管理の状態は劣る。

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を次のとおり求めた。

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÷オ
1	77,500	0.82	44.95	0.85	2,430,000
2	77,500	0.82	114.61	0.85	6,190,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示価格 盛岡-14

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

80,600 円/㎡ × 101/100 × 100/101 × 100/104 ≒ 77,500 円/㎡

◇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+1%

◇地 域 格 差：街路条件-2%、接近条件+1%、環境条件+5%

(100%-2%) × (100%+1%) × (100%+5%) ≒ 104%

イ 個 別 格 差：方位+2%、形状-20%

(100%+2%) × (100%-20%) ≒ 82%

ウ 地 積：公簿数量を採用。

エ 建付減価補正率：老朽化した建物等が存すること、当該建物の状態・規模等を考慮して査定した。

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。なお、附属建物は経済的残存耐用年数が尽きていることから、一式10,000円と査定した。

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
3主である建物	120,000	24.79	0.01	30,000
3附属建物		6.4		10,000
3 合計				40,000

ウ 現価率：本件建物の経過年数及び現況等を考慮の上、経済的残存耐用年数は概ね尽きていると判断されることから、現価率を1%と査定した。

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	2,430,000	0.4	法定地上権	970,000
2	6,190,000	0.4	法定地上権	2,480,000
合 計				3,450,000

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40%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オ・1②エ) ア	土地利用権価 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	2,430,000	-970,000		1.0	0.6	880,000
2	6,190,000	-2,480,000		1.0	0.6	2,230,000
3	40,000	+3,450,000	1.0	1.0	0.6	2,090,000
一括価格 (合計)						5,200,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：特に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

地価公示価格（盛岡－14）

所 在：盛岡市長田町328番17（長田町15－5）
価 格：80,600円／m²
位 置：「盛岡」駅北東方約1.1km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：188m²
供給処理施設：水道・下水・ガス
接 面 街 路：南西側4.4m市道に接面
用 途 指 定 等：市街化区域
第1種住居地域
指定建ぺい率60%、指定容積率200%
準防火地域
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

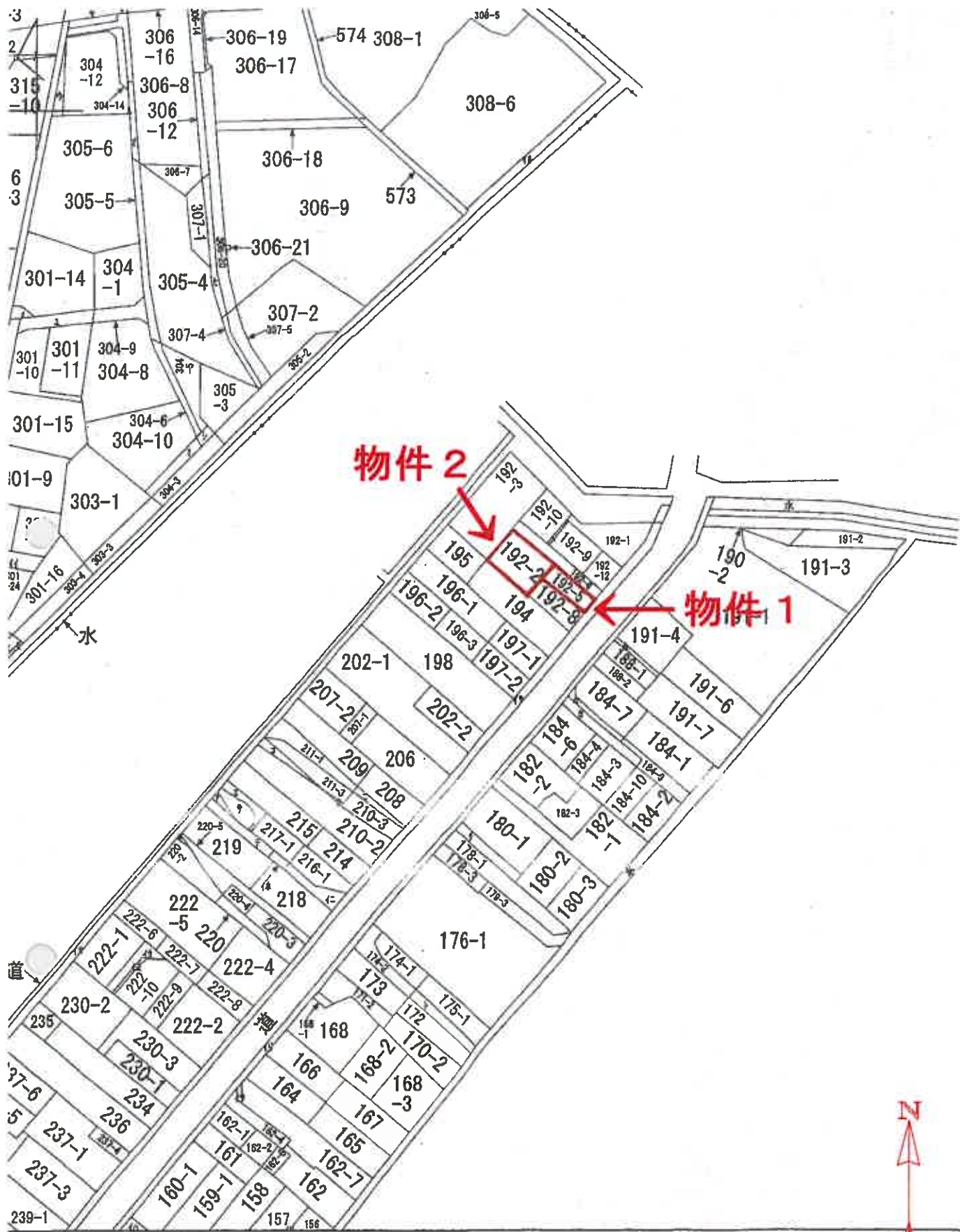
第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以 上







物件 2

物件 1



地番区域見出し
長田

1:1200

この図面は、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た図面です。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
また部分は、閉鎖された部分です。

登記年月日：平成24年9月19日

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4月11日 盛岡地方裁判所

登記官

請求番号：31-1

建物図面

家屋番号 192-5

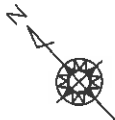
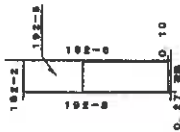
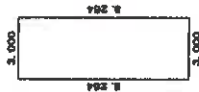
所在 盛岡市長田町192番地5

物件3

本図紙

3.000 x 8.284 = 24.792000

床面積 24.79 m²



作成者

縮尺 1/250

申請人

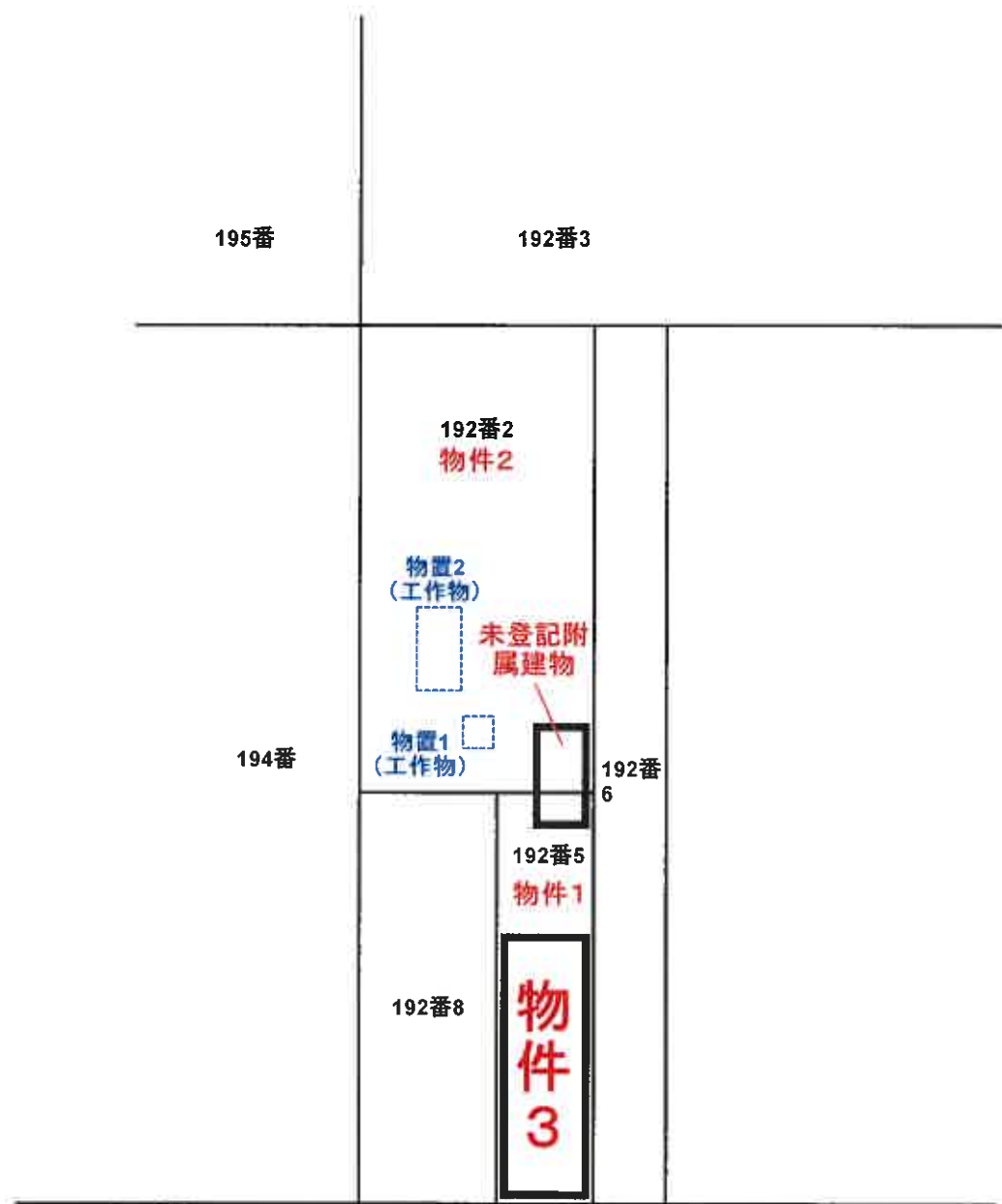
縮尺

1/500

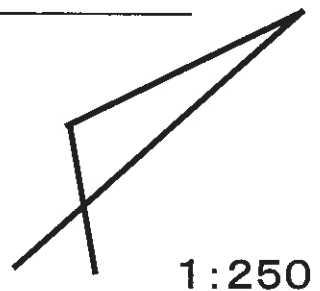
原図を縮小したものである

建物図面・各階平面図写

土地建物位置関係図



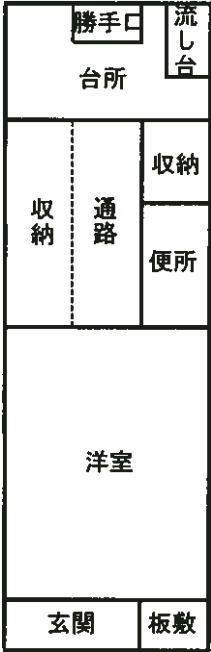
幅員約6.2m舗装市道長田町6号線



※土地の形状及び建物の位置関係は、概略を記載したものである。

建物間取図

物件3



物件3の未登記附属建物

