

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 11 月 6 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 11 月 21 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 28 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 12 月 3 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 12 月 12 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 11 月 6 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	2,000,000 1,600,000	一括	400,000	30,134	6,414
1	1,290,000				
2	10,000				
3	700,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 盛岡市三ツ割三丁目
地 番 7番8
地 目 宅地
地 積 277.14平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 盛岡市三ツ割三丁目
地 番 7番10
地 目 公衆用道路
地 積 70平方メートル

共有者 A 持分4分の1

- 3 所 在 盛岡市三ツ割三丁目7番地8
家屋 番号 7番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 60.45平方メートル
2階 27.32平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年10月 9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。



11

- 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 盛岡市三ツ割三丁目
 地 番 7 番 8
 地 目 宅地
 地 積 277.14 平方メートル

所有者 A

2 所 在 盛岡市三ツ割三丁目
 地 番 7 番 10
 地 目 公衆用道路
 地 積 70 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

3 所 在 盛岡市三ツ割三丁目 7 番地 8
 家屋 番号 7 番 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 60.45 平方メートル
 2 階 27.32 平方メートル

所有者 A



令和7年(ヌ)第26号
令和7年7月22日受理
令和7年9月2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 | 盛岡市三ツ割三丁目 |
| | 地 | 番 | 7番8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 277.14平方メートル |
| | 所有者 | A | |
| 2 | 所 | 在 | 盛岡市三ツ割三丁目 |
| | 地 | 番 | 7番10 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 70平方メートル |
| | 共有者 | A | 持分4分の1 |
| 3 | 所 | 在 | 盛岡市三ツ割三丁目 7番地8 |
| | 家屋番号 | | 7番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 | 60.45平方メートル |
| | | 2階 | 27.32平方メートル |
| | 所有者 | A | |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	盛岡市三ツ割三丁目4番1号	
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 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 { 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 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

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	盛岡市三ツ割三丁目4番1号 付近		
土地	物件2		
現況地目	☒ 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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、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 ☐ 上記の者が道路として一般の通行の用に供している ☒ 上記の者が、敷地内通路として、通行の用に供している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
その他の事項	1 本土地は、A他の共有であり、本事件の売却の対象は、Aの持ち分である。 2 本土地は幅員約4.0メートルの舗装道となっている。 3 本土地は、評価人の調査によれば、敷地内通路である。		
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		
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

(3 枚目)

その他の事項

■物件1 土地関係

- 1 本土地は、物件3 建物の敷地として利用されている。
- 2 公図上本土地の西側がAが持ち分を所有する公衆用道路（物件2・7番10）に接面している。現況、本土地の西側が幅員約4.0メートルの舗装敷地内通路に接面している。この敷地内通路を介して、幅員約6.0メートルの舗装盛岡市道三ツ割38号線へ接続している。
- 3 本土地は、接面する敷地内通路より約1.5メートル程高くなっている。
- 4 本土地は、公図が、旧土地台帳附属地図である。現地に入立調査したところ、その形状は公図とは異なり、概ね地積測量図のとおりと認められた。
- 5 本土地敷地内には、北側から東側にかけて擁壁が存在する。この擁壁は約0～5.0メートル程高くなっている。

■物件3 建物関係

- 1 関係人の陳述及び建物内の状況から、Aが住居として、本建物を使用し占有しているものと認められる。
- 2 本建物内は、リフォーム施工中であり、施工途中の部屋が存在する。

(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、3 所有者 物件 2 共有者)	私は、物件 1、3 の所有者兼物件 2 の共有者です。 調査に立ち会います。 物件を私が住居として使用しています。 西側の私道（物件 2）は、周辺の方々との共有となっています。 私道を通ることや、維持管理について特に決まりはありません。 物件 3 建物は、根太が羽蟻等の被害により腐食し床が抜け落ちたことから、盛岡市の担当部署に確認したところ、敷地内通路の幅員から、建物を再建築できない土地だと説明を受け、リフォームを選択し、現在物件 3 建物のリフォームを行っています。 2 階には、雨漏りが見られます。

(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)

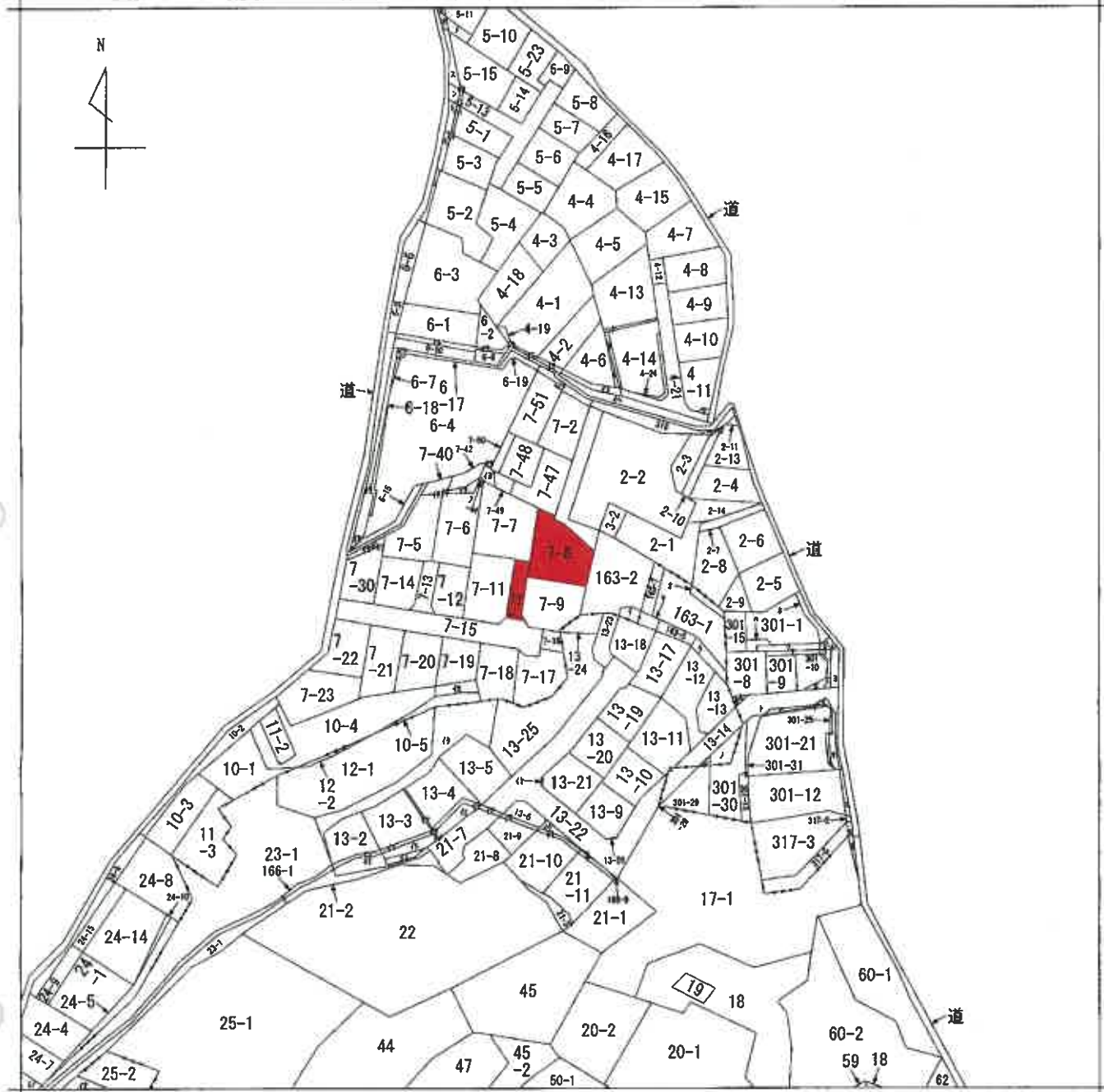
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年7月22日(火)	執行官室	登記関係資料申請 (郵送)
令和7年7月22日(火)	市役所	課税関連資料申請 (事務員)
令和7年7月22日(火)	執行官室	市道調査 (FAX)
令和7年8月28日(木) 16:40~17:00	物件所在地	Aに期日通知交付 占有確認
令和7年9月2日(火) 9:45~10:40	物件所在地	A立会いのうえ、物件に立入調査 評価人同行
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在であったので、立会人 を立ち会わせて、解錠技術者に解錠さ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)

A3判をA4判に縮小

1 163-3 ハ 301-16 * 301-18 ト 301-2 1 301-26 * 301-33
2 2-12 301-17 301-19 301-23 301-32 つづく



(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略略を記載した図面です。



A 三ツ割三丁目

請求部	所在	盛岡市三ツ割三丁目				地番	7番8			
出力縮	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		

853750

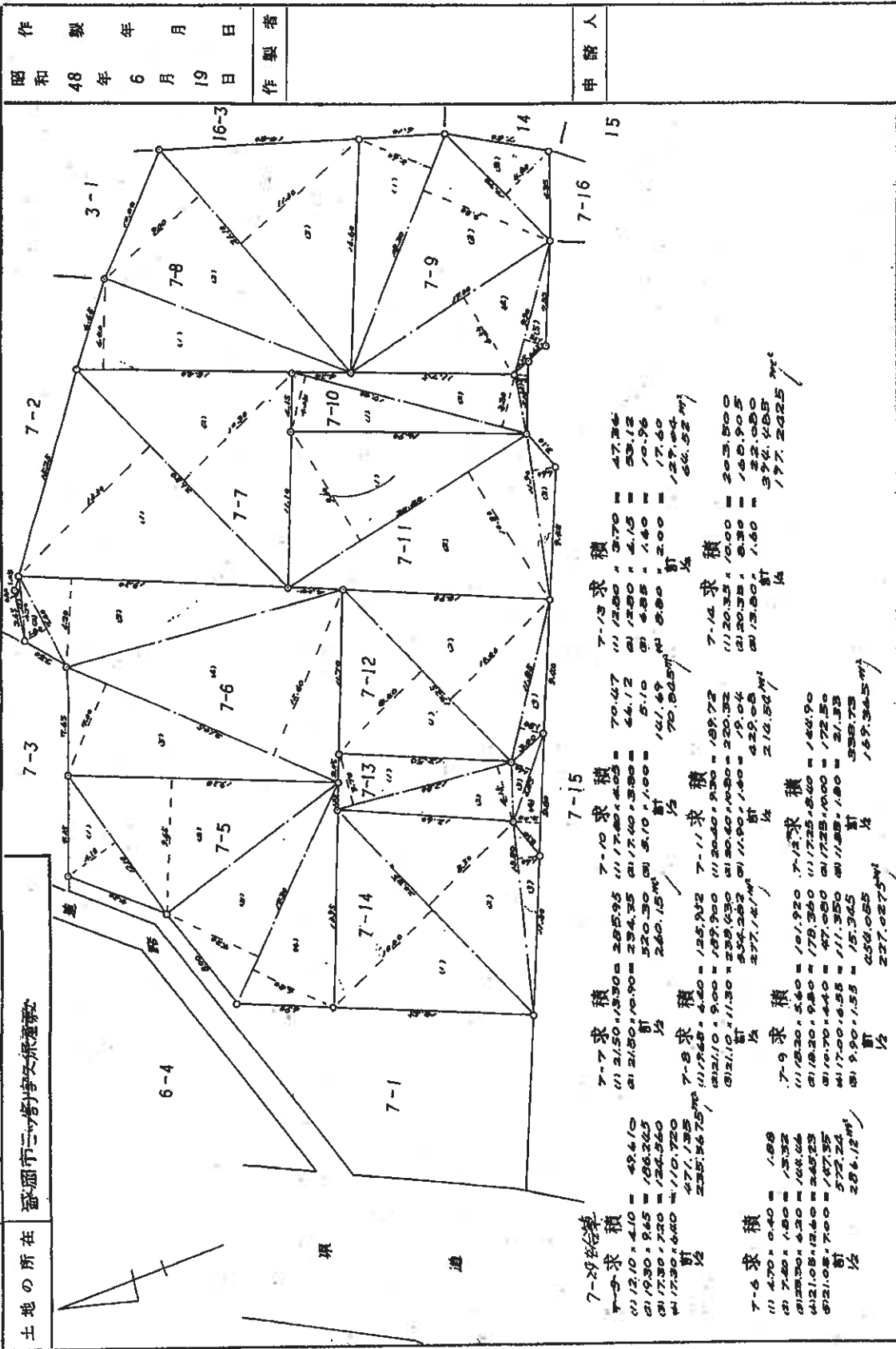
三ツ割三丁目

後 崎 7-1

紙 7-1, 5-23, 30-32

地 積 測 量 図

地 番	7-5, 7-6, 7-7, 7-8, 7-9, 7-10 7-11, 7-12, 7-13, 7-14
土地の所在	香川県三ツ割三丁目



(日本土地家屋調査士会用紙)

縮 尺 1/300

98.6.22

登記年月日：昭和48年11月13日

979203

三ツ割三丁目

建築物図面
各階平面図

909879

家屋番号	7-8
建物の所在	宮城県仙台市青葉区七丁目八番地
作製年月日	昭和48年11月12日
作製者	
申請人	

1 階

1 階床面積

①	$6.37 \times 1.42 = 9.0454$
②	$2.87 \times 2.73 = 7.8351$
③	$1.64 \times 2.22 = 3.6408$
④	$2.22 \times 3.46 = 7.6812$
⑤	$1.42 \times 2.73 = 3.8766$
⑥	$2.73 \times 1.64 = 4.4772$
計	40.4513 m^2

2 階

2 階床面積

①	$5.66 \times 0.91 = 5.1486$
②	$3.64 \times 2.73 = 9.9372$
③	$4.55 \times 2.73 = 12.4215$
計	27.5073 m^2

3 階

3 階床面積

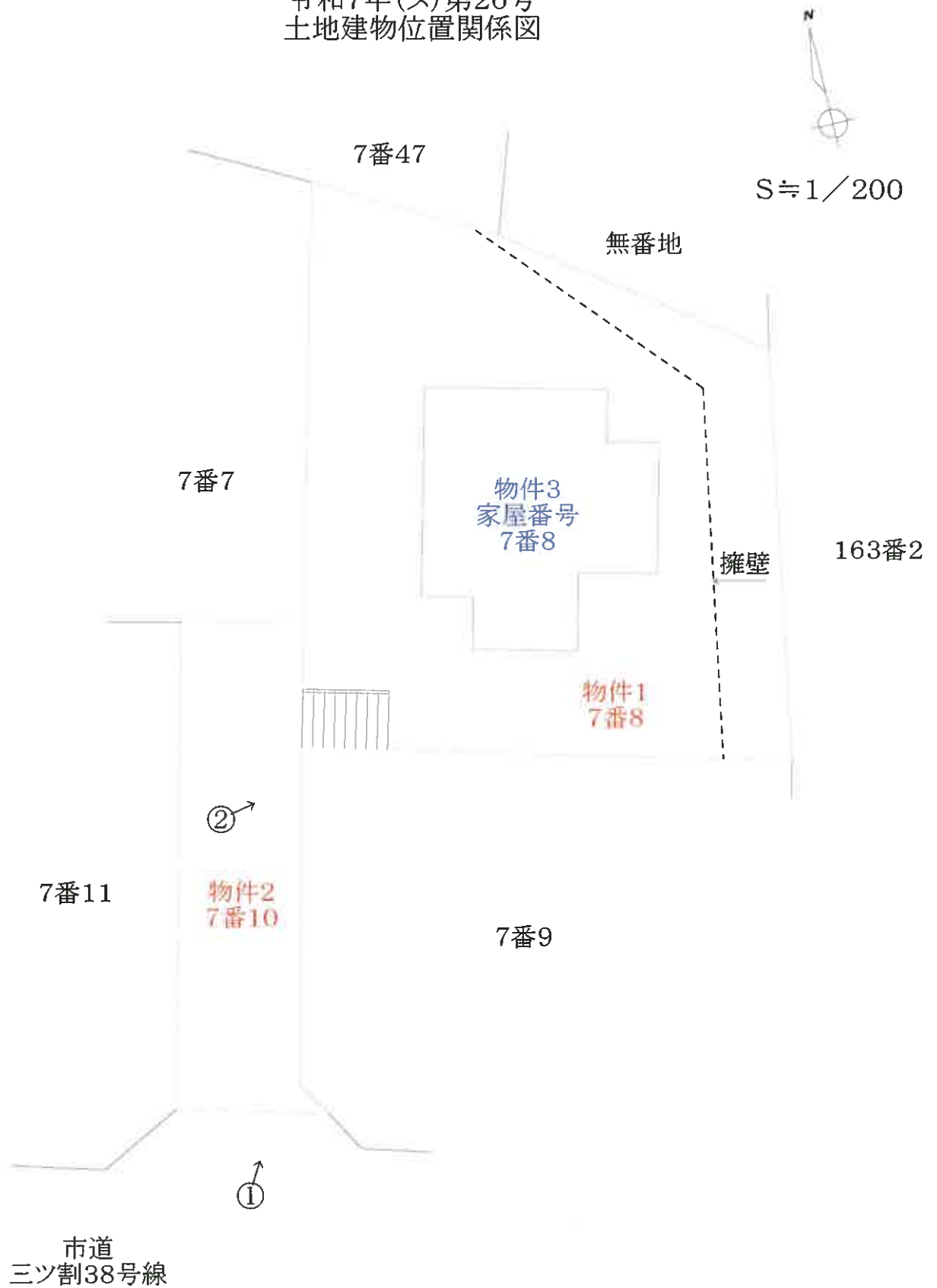
①	$7-2 \times 3-1 = 21.62$
②	$7-7 \times 7-8 = 54.96$
③	$7-9 \times 7-10 = 49.00$
④	$16-3 \times 7-8 = 126.24$
計	251.82 m^2

(宮城県地家屋調査士用紙)

548.11.13

縮尺 1/200 1/500

令和7年(又)第26号
土地建物位置関係図

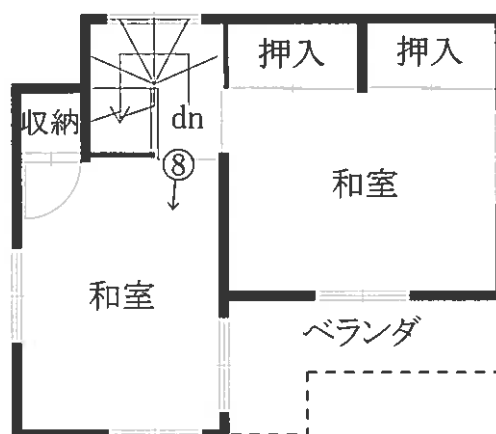
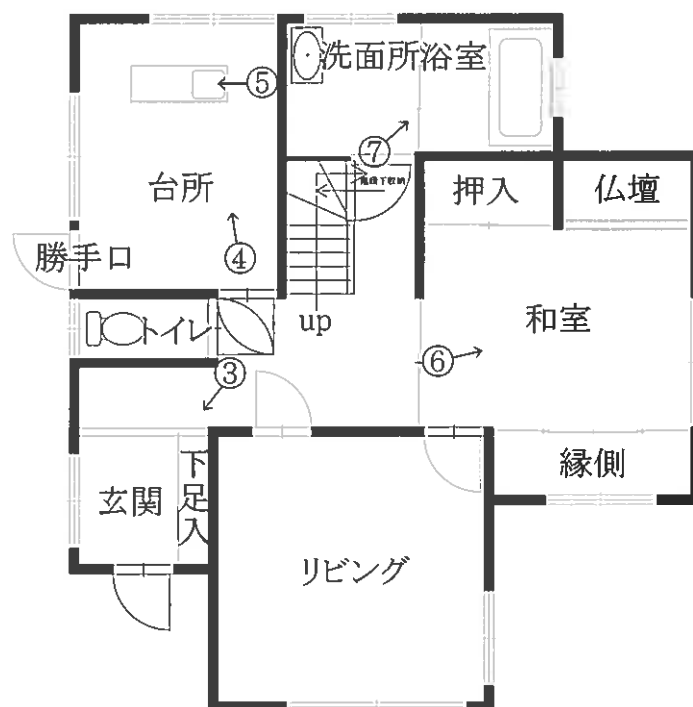


○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。
土地の形状および建物の位置関係は概略を記載したものである。
(10 枚目)

令和7年(ヌ)第26号
 物件3 家屋番号
 7番8 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。
 (11 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



令和7年（又）第 26 号
令和7年 9月 2日 現地調査
令和7年 9月 3日 評 価

盛岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
横 田 浩

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 0 0 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 1, 2 9 0, 0 0 0 円
物件 2	金 1 0, 0 0 0 円
物件 3	金 7 0 0, 0 0 0 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 物件1の土地の内訳価格は物件3の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件3の価格は当該敷地利用権付建物としての価格である。
- 4 物件2の価格は共有持分4分の1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	盛岡市三ツ割三丁目	同左
	地 番	7 番 8	
	地 目	宅地	
	地 積	2 7 7. 1 4 m ²	
2	所 在	盛岡市三ツ割三丁目	同左
	地 番	7 番 1 0	
	地 目	公衆用道路	
	地 積	7 0 m ²	
3	所 在	盛岡市三ツ割三丁目 7 番地 8	同左
	家屋番号	7 番 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 6 0. 4 5 m ²	
		2 階 2 7. 3 2 m ²	
番号	特 記 事 項		
	ない		

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）

位 置 ・ 交 通	受命物件はJR東北本線「盛岡」駅の北東方約3.7km（道路距離）付近に位置している。 バス便としては岩手県交通バス「金比羅前」停留所の北東方約270m（徒歩約3分）の距離である。	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の既成住宅地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等	都市計画区分	市街化区域
	用 途 地 域	第一種低層住居専用地域
	指 定 建 蔽 率	50%
	指 定 容 積 率	80%
	防 火 規 制	指定なし
	埋 蔵 文 化 財	周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない
	その他の規制	ない
画 地 条 件	地 積	各物件の現況地積は登記地積と概ね一致
	間 口	約4.3m（物件1）
	奥 行	約16.6m（物件1）
	形 状	略台形地（物件1）
	その他	① 物件2は幅約4mの行止り舗装敷地内通路である。 物件1は物件2よりも約0m～1.5m高く接している。 ② 別添土地建物位置関係図の通り、敷地内には北側から東側に掛けて、高さ約0m～5mのコンクリート擁壁が存する。
接 面 道 路	物件1の南西側で幅約4mの敷地内通路（物件2）を介して、幅員約6mの行止り舗装市道「三ツ割38号線」（建築基準法第42条第1項第1号道路）に接面している。	
土地の利用状況 隣地の状況等	物件1の土地は物件3の建物の敷地として建物所有者が使用し占有している。 物件2は当該土地に接面する各宅地の通路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
	下 水 道	あり
	（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。	

土 壌 汚 染	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。
特 記 事 項	前記の通り物件1と物件2とは最大1.5mの高低差（別添土地建物位置関係図の通り8段程度の階段有り）があり、当該土地には駐車スペースがない。

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 残存耐用年数	建築年月日	昭和48年10月28日新築
	経済的残存 耐用年数等	当初の建築から約52年が経過しており、経過年数及び現況からその経済価値は殆どないものと判断した。
仕 様	構 造	木造
	基 礎	布基礎
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板
	外 壁	サイディング
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス、合板等
	床	フローリング、畳等
	設 備	電気・給排水・換気設備等一式
	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については不明である。	
床面積（現況）	現況床面積は登記床面積と概ね一致	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取 り	別添建物間取図参照
品 等	極めて劣る	
保守管理の状態	1階はシロアリ被害で根太等が腐朽し、2階には雨漏りの痕等が見られ、保守管理の状態は極めて劣る。 現在、所有者本人が床の張替え等のリフォーム工事を行っている。	
建物の利用状況 （占有状況）	本件所有者が家族と共に居宅として使用し占有している。	

特 記 事 項	1 当該建物は昭和48年6月に建築確認申請を行い、新築された建物である。ただし完了検査を受検し不適合であったにもかかわらず必要な是正措置が講じられることなく、現在に至った違反状態の建物である（検査不備の理由は現在となつては不明である）。 したがって、競落人が当該建物を解体し新築する場合には特段の問題はないが、当該建物を利用して改築または増築等の建築行為を行う場合には、事前に盛岡市建築指導課と協議する必要がある。 2 1階はシロアリ被害で床を張り替えているが、所有者によると、シロアリ駆除は簡易的な措置を行ったにすぎない、とのことである。 3 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。
----------------	--

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）

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	共 有 持 分 エ	建付減価 補 正 率 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ ×エ×オ
1	30,800	64.5%	277.14	—	75%	4,130,000
2	30,800	5%	70. —	1/4	—	30,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 盛岡（県）－34

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$35,400\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/115 \approx 30,800\text{円}/\text{㎡}$

◇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

◇標準化補正：特になし

◇地 域 格 差：街路条件＋4%、交通接近条件＋1%、環境条件＋10%の計＋15%と査定

イ 個 別 格 差：物件1は方位△0.5%、敷地内擁壁△10%、間口狭小△10%、高低差△15%の計△35.5%と査定
物件2は敷地内通路△95%と査定

ウ 地 積：各公簿数量を採用した。

エ 共 有 持 分：物件2について共有持分4分の1を採用

オ 建付減価補正率：物件1について建物と敷地との適応の状態等を考慮の上、建付減価補正率を△25%と判断

(2) 物件3（建物）

前記の通り、物件3の建物は建築後相当な年数が経過しており、物理的・機能的・経済的要因等から、一式10,000円と査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1については建物の敷地利用権価格を控除し、建物については敷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) 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円) (1(1)) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権価格 (円) ア×イ
1	4,130,000	35%	法定地上権	1,450,000

イ 敷地利用権等割合：敷地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を35%と査定

(2) 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1(1), 1(2)) ア	敷地利用権価格の 控除及び加算 (円) (2(1)) 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	4,130,000	－ 1,450,000		80%	60%	1,290,000
2	30,000	－		80%	60%	10,000
3	10,000	＋ 1,450,000	－	80%	60%	700,000
一括価格 (合計)						2,000,000

ウ 占有減価修正：必要ない

エ 市場性修正：建物が違法状態にある市場性を考慮して△20%と査定

オ 競売市場修正：不動産競売市場の特殊性を考慮して△40%と査定

第6 参考価格資料

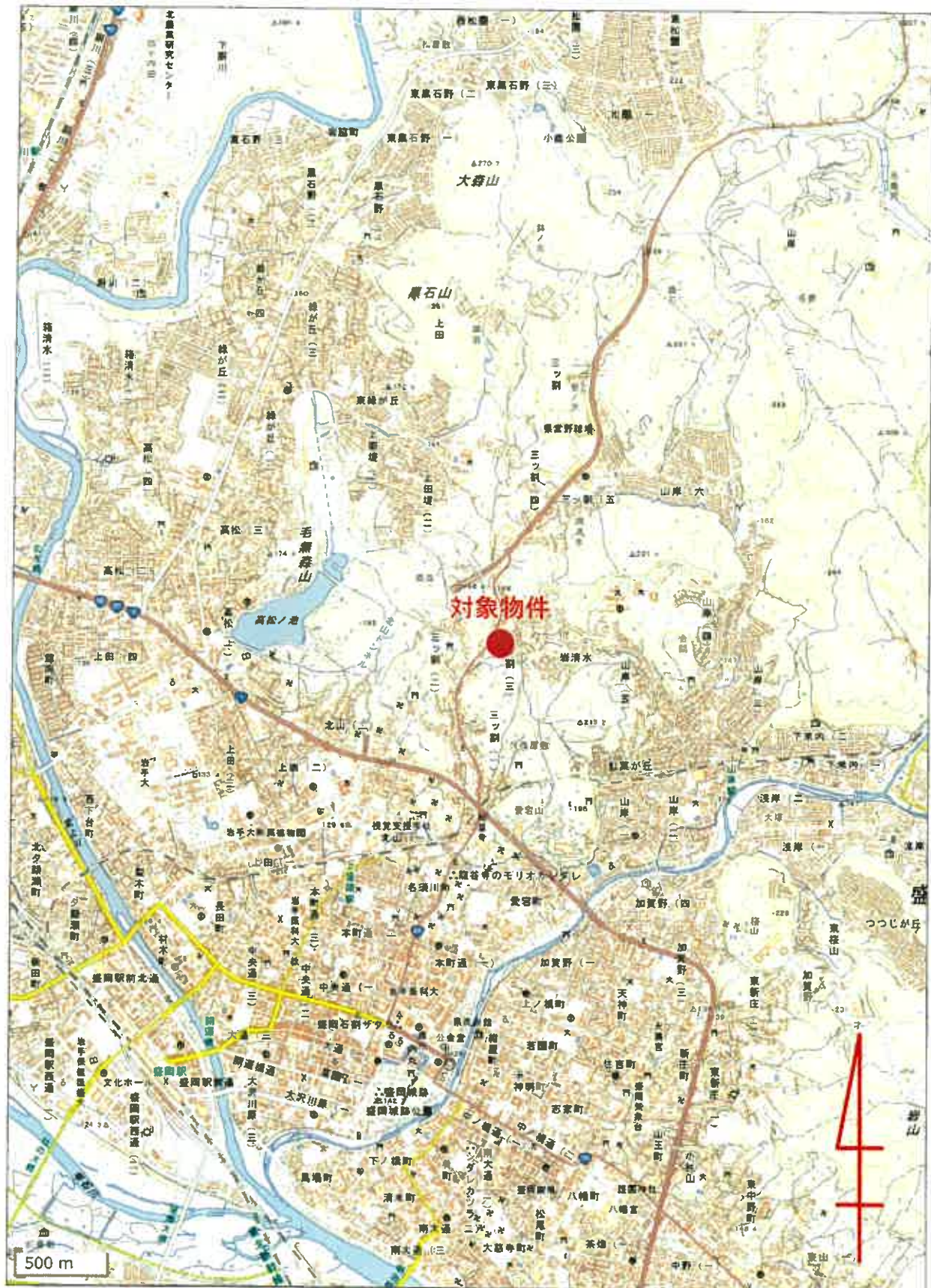
地価調査基準地価格・盛岡（県）－34

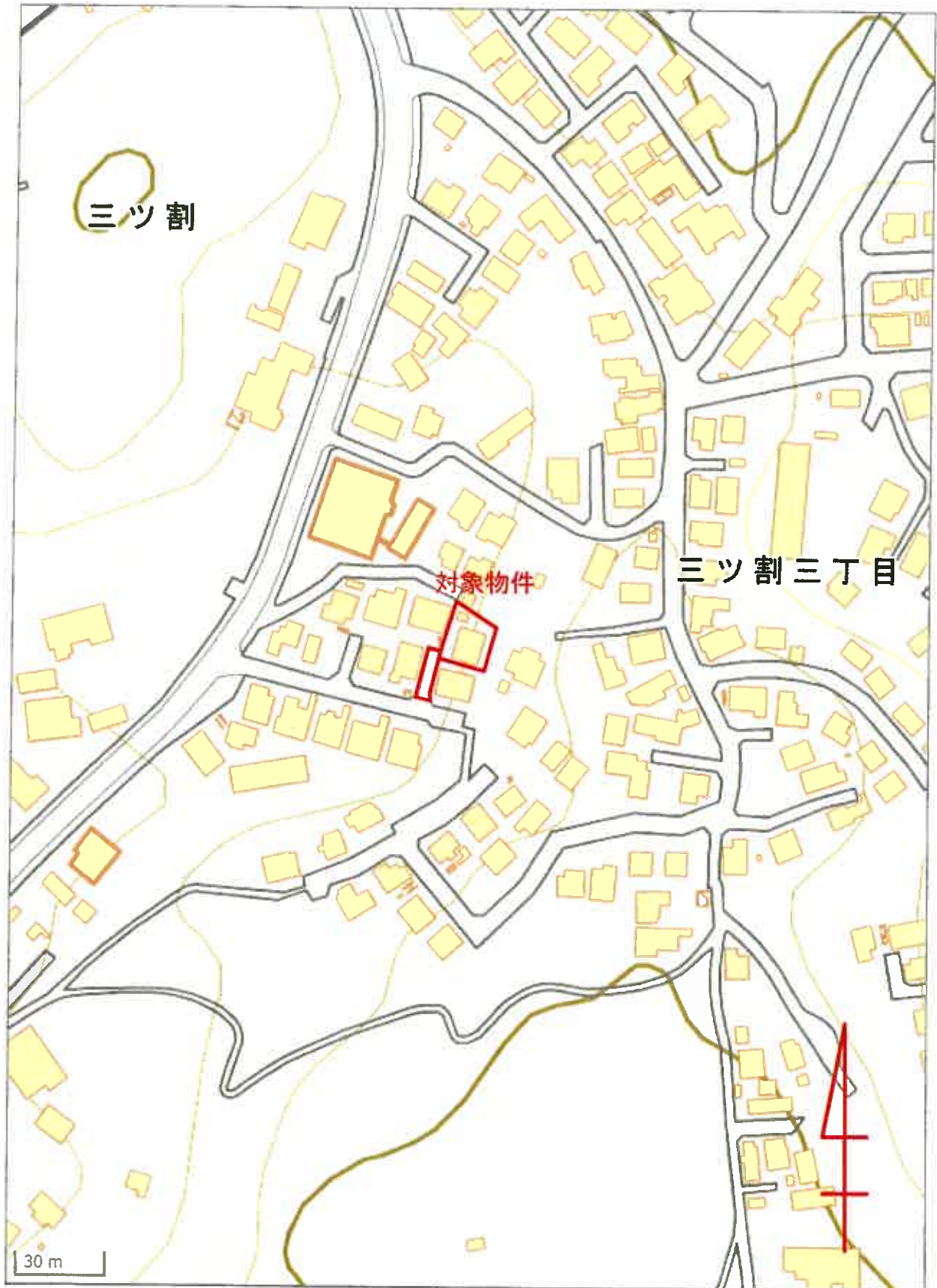
所 在	盛岡市岩清水37番6外 「岩清水6－18」
価 格	35,400円/㎡
位 置	盛岡駅 4.4km
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	195㎡
供給処理施設	水道、下水
接 面 街 路	南東6m市道
用途指定等	一低専（50％、80％）
地域の概要	中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

第7 附属資料の表示

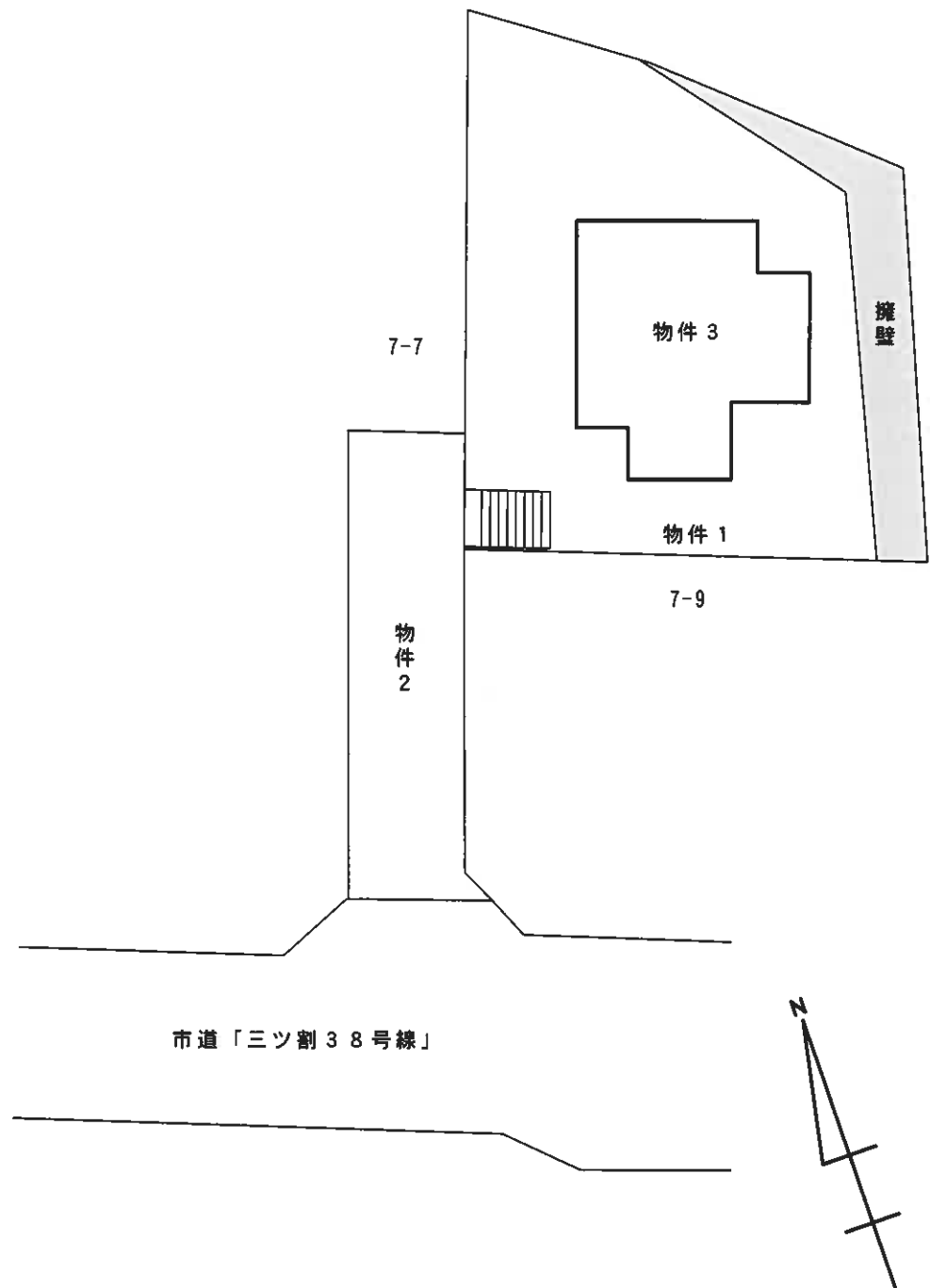
- 1 位置図1、2
- 2 土地建物位置関係図
- 3 公図
- 4 土地所在図
- 5 地積測量図
- 6 建物図面・各階平面図
- 7 建物間取図

以 上



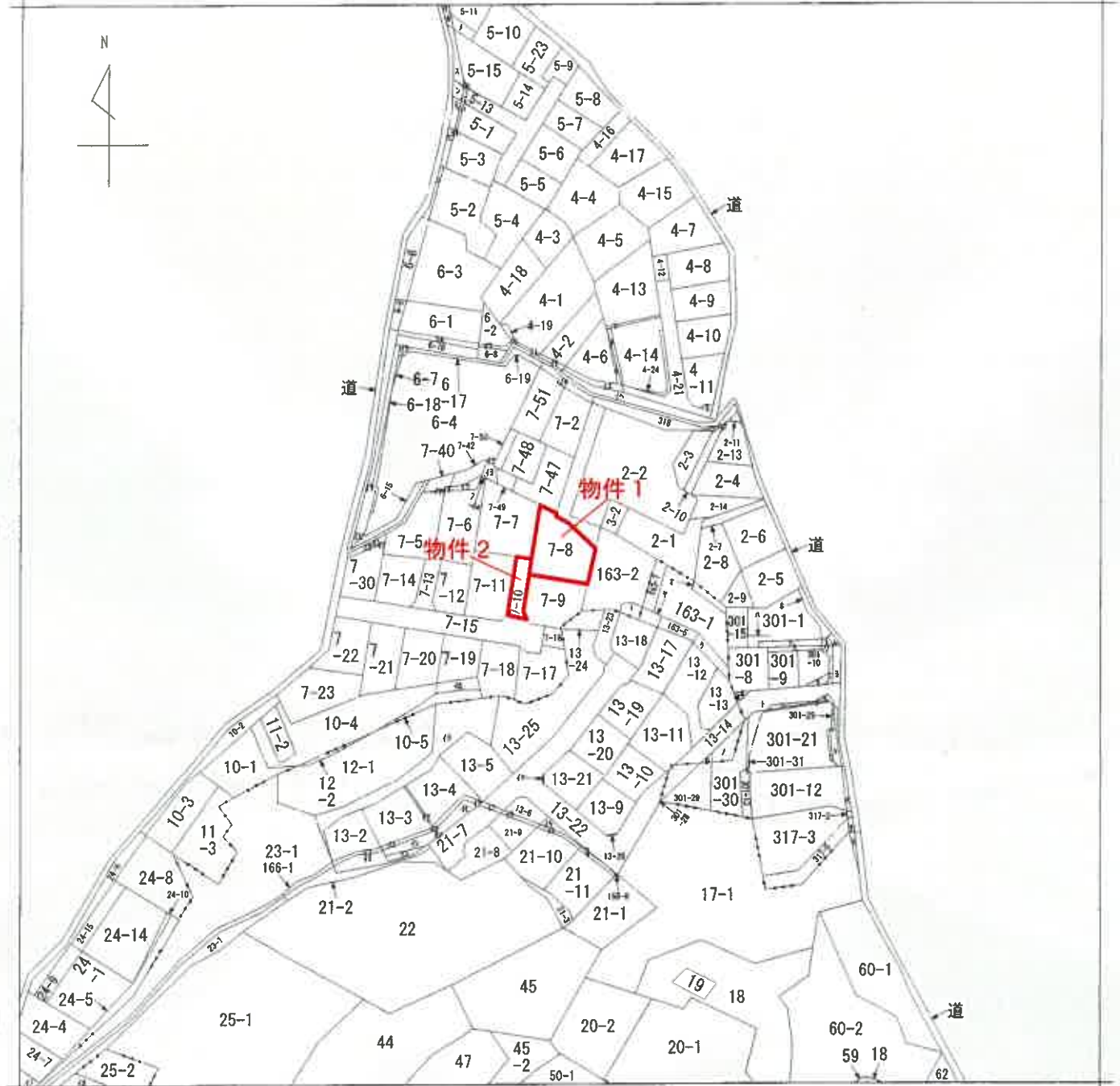


土地建物位置関係図

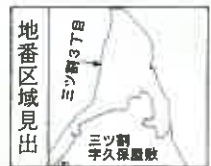


※ 土地の形状及び建物の位置等は概略を記したものであり正確なものではない。

163-3 301-16 301-18 301-2 301-25 301-33
2-12 301-17 301-19 301-23 301-32 つづく



(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。



A 三ツ割三丁目

請求部	所在	盛岡市三ツ割三丁目				地番	7番8		
出力縮尺	1/1200	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		

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20日

東京法務局

地図整理番号：M87956

登記官

縮小版

登記年月日：昭和48年6月22日

853749 前 7-1 後 新7-1、5-23、-20~-32、

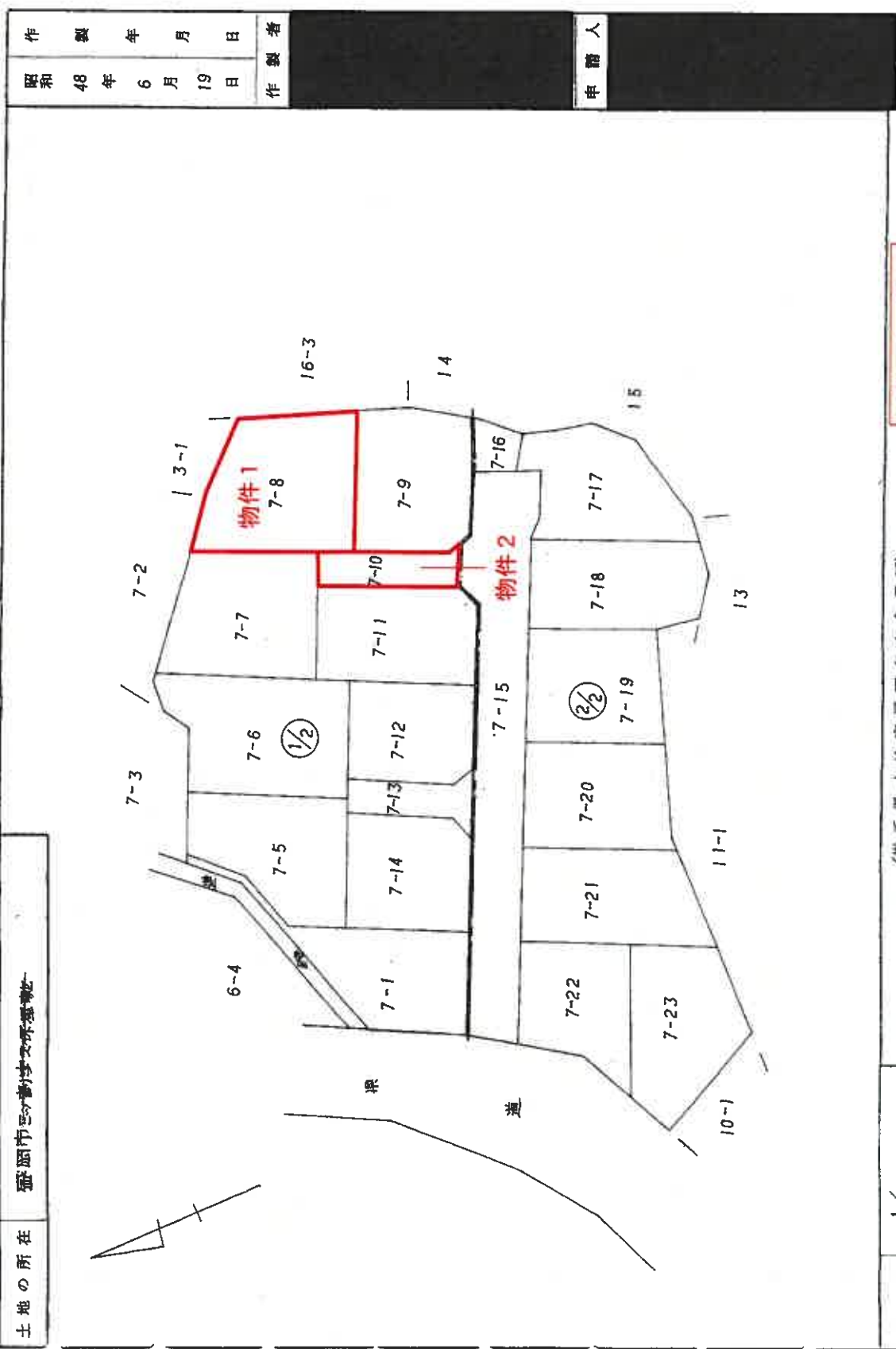
三ツ割 三丁目

地番 7-5、7-6、7-7、7-8、7-9、7-10、7-11、7-12、7-13、7-14、7-15、7-16、7-17、7-18、7-19、7-20、7-21、7-22、7-23、7-24

土地の所在 盛岡市ミヤコ町字大野郷

図

図



縮尺 1/500

(岩手県土地家屋調査士会印紙)

縮小版

48.6.22

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7年7月24日

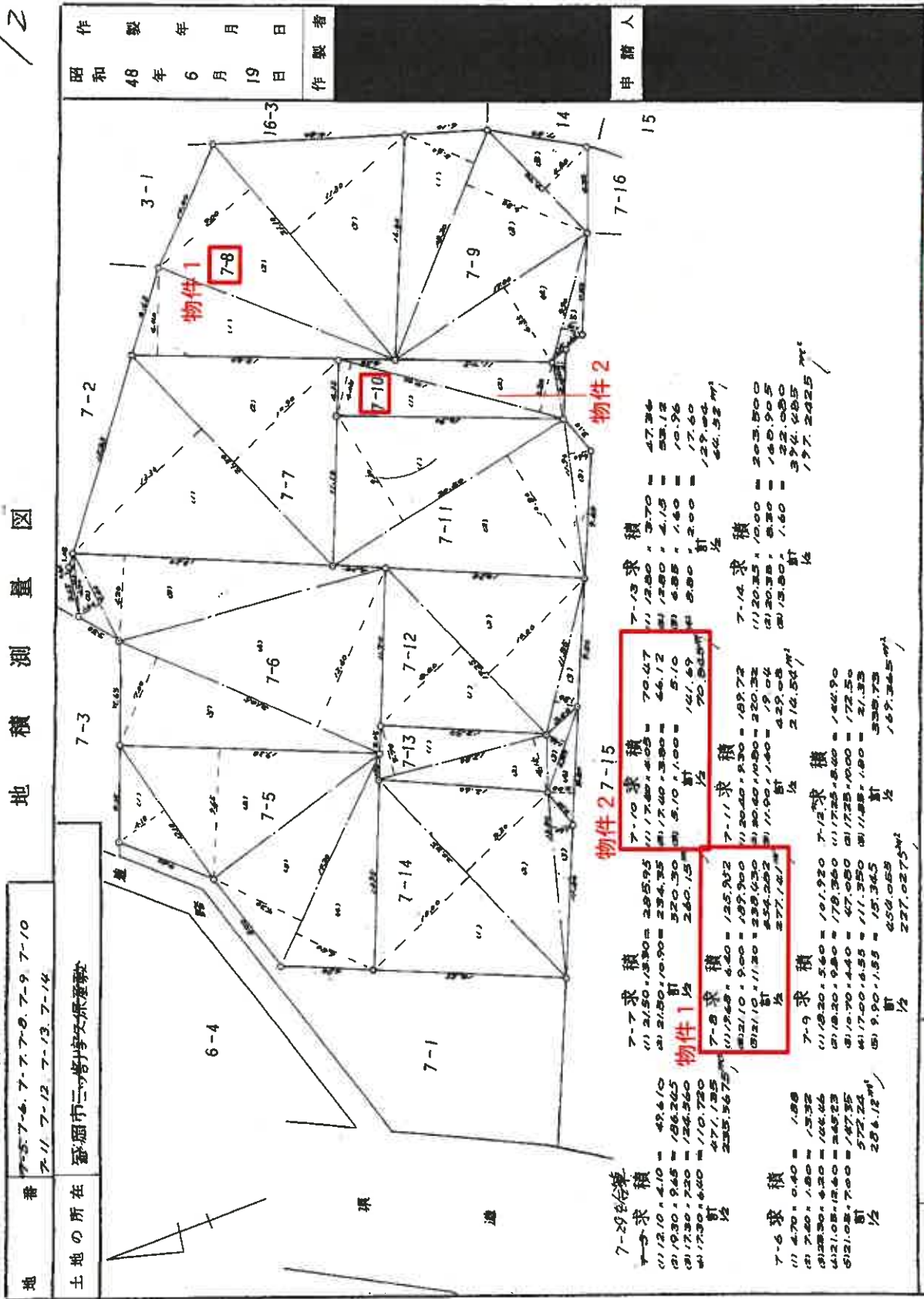
盛岡地方法務局

登記官

登記年月日：昭和48年6月22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7月24日 盛岡地方裁判所

853750 三ツ割三丁目 後 新7-1-5~23-30~32 地積測量図



縮尺 1/300

(日本土地家屋調査士会用紙)

縮小版

98.6.22

登記年月日：昭和48年11月13日

979203

三ツ割三丁目

建築物平面図



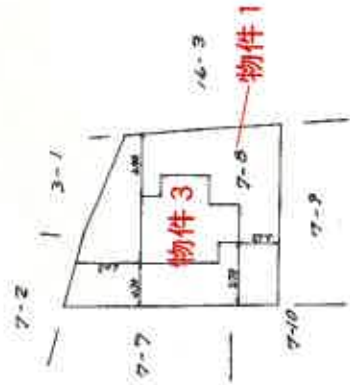
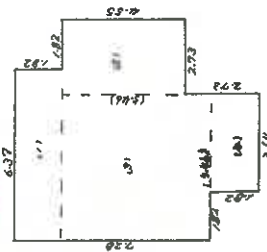
0108070

家屋番号 7-8

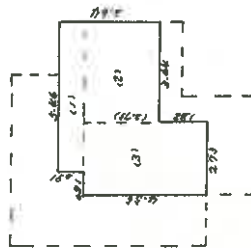
建物の所在 宮城県仙台市青葉区七番地3

物件3

1 階



2 階



2 階床面積

(1) 5.46 × 0.91 = 4.9696
(2) 3.64 × 2.73 = 9.9372
(3) 4.55 × 2.73 = 12.4215
計 27.3273 m²

1 階床面積

(1) 6.37 × 1.82 = 11.5934
(2) 4.55 × 2.73 = 12.4215
(3) 5.46 × 5.46 = 29.8116
(4) 3.64 × 1.82 = 6.6248
計 60.4513 m²

昭和48年11月12日
製作年 月 日

製作者

申請人

縮尺

1/200

1/300

(宮城土地家屋調査士用紙)

548.11.13

縮小版

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。

(盛岡地方方法務局管轄)

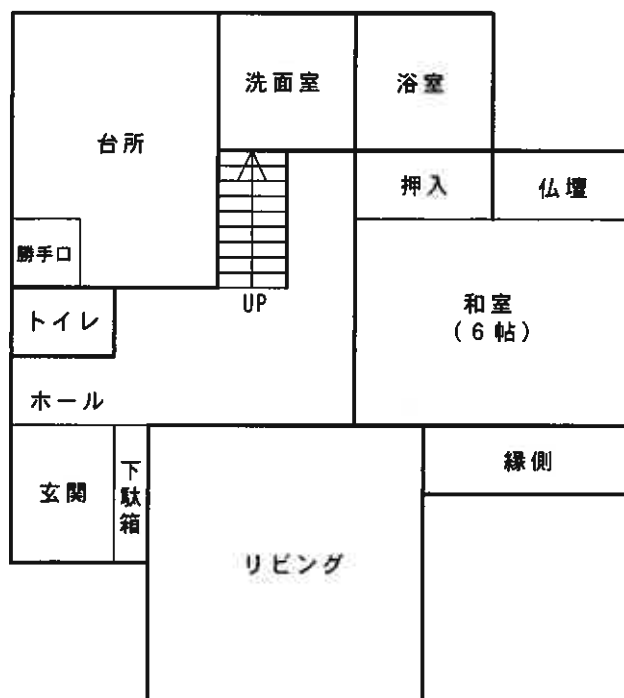
令和7年5月20日

東京法務局

登記

建 物 間 取 図

1 階



2 階

