

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) 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 8 年 2 月 18 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 8 年 3 月 6 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 19 日 午前 10 時 00 分 場 所 盛岡地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 3 月 30 日 午後 1 時 00 分 場 所 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 8 年 2 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）
1～5	1,930,000 1,544,000	一括	386,000	59,856	0
1	460,000				
2	670,000				
3	220,000				
4	80,000				
5	500,000				
6, 7	11,750,000 9,400,000	一括	2,350,000	98,995	20,595
6	6,260,000				
7	5,490,000				
		</			



物 件 目 録

- 1 所 在 岩手郡岩手町大字坊第 1 地割
地 番 1 7 番 1
地 目 宅地
地 積 4 0 3 . 0 0 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 岩手郡岩手町大字坊第 1 地割
地 番 1 7 番 2
地 目 宅地
地 積 5 8 2 . 0 0 平方メートル

所有者 A

- 3 所 在 岩手郡岩手町大字坊第 1 地割
地 番 1 7 番 4
地 目 雑種地
地 積 2 4 0 平方メートル

(現況)

地 目 原野

所有者 A

- 4 所 在 岩手郡岩手町大字一方井第 1 5 地割
地 番 1 7 番 8
地 目 公衆用道路



11

物 件 目 録

地 積 4 5 5 平方メートル

所有者 A

5 所 在 岩手郡岩手町大字坊第 1 地割 1 7 番地 2、1 7 番地 1

家屋 番号 1 7 番 2

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 5 2. 2 6 平方メートル
2 階 5 8. 7 6 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 1 6 1. 1 6 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 3 9. 7 4 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 2

共有者 B 持分 3 分の 1

6 所 在 盛岡市城西町

地 番 4 1 番 5

地 目 宅地

地 積 3 0 3. 7 8 平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

7 所 在 盛岡市城西町42番地18、41番地5、41番地14

家屋 番号 42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 107.23平方メートル
2階 92.74平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年12月23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6, 7】

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6, 7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7】

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。)



物 件 目 録

- 6 所 在 盛岡市城西町
地 番 41番5
地 目 宅地
地 積 303.78平方メートル
- 7 所 在 盛岡市城西町42番地18、41番地5、41番地14
家屋 番号 42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 107.23平方メートル
2階 92.74平方メートル



令和7年(ケ)第42号
令和7年8月7日受理
令和7年10月20日提出

現況調査報告書
(物件6、7)

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

6 所 在 盛岡市城西町
 地 番 41番5
 地 目 宅地
 地 積 303.78平方メートル
 所有者 A

7 所 在 盛岡市城西町42番地18, 41番地5, 41番地14
 家屋番号 42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 107.23平方メートル
 2階 92.74平方メートル
 所有者 A

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録（物件6、7）」のとおり			
住居表示	盛岡市城西町7番33号			
土地	物件6			
現況地目	■宅地（物件6）			
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7			
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: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類： 構造： 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				
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> 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 6 土地関係

- 1 物件 6 土地は物件 7 建物の敷地として利用されている。
- 2 本土地は、公図上、北側で「道」に、南側で盛岡市が所有する宅地（地番 4 1 番 1 2）に接面している。
現況、本土地は、北側で幅員約 4.3 メートルの舗装市道「城西町 15 号線」に、南側で幅員約 4.0 メートルの舗装市道「城西町 16 号線」に接面している。
- 3 本土地の西側及び東側に物置が各 1 個ある。これらはいずれも土地への定着性が無い工作物である。

■ 物件 7 建物関係

2 階の洋室の窓に不具合があると思われ、応急処置として木の枠が取り付けられている。（写真⑨参照）

(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
■ A (債務者兼所有者)	物件7建物は、私が住宅として使用しています。2階の洋室の窓が、それ自身の重みで傾いており、応急処置として木の枠を付けていますが、倒れる可能性があると思います。2階は風が強いと大きな揺れを感じます。倒れてしまうのではないかと思います。 また、1階・2階ともトイレの排水が詰まりやすいです。
■ C (物件7建物占有補助者)	物件7建物1階の玄関から遠い方の和室に住まわせていただいています。家賃等を支払うといったことはしていません。Aの身の回りの世話をしています。

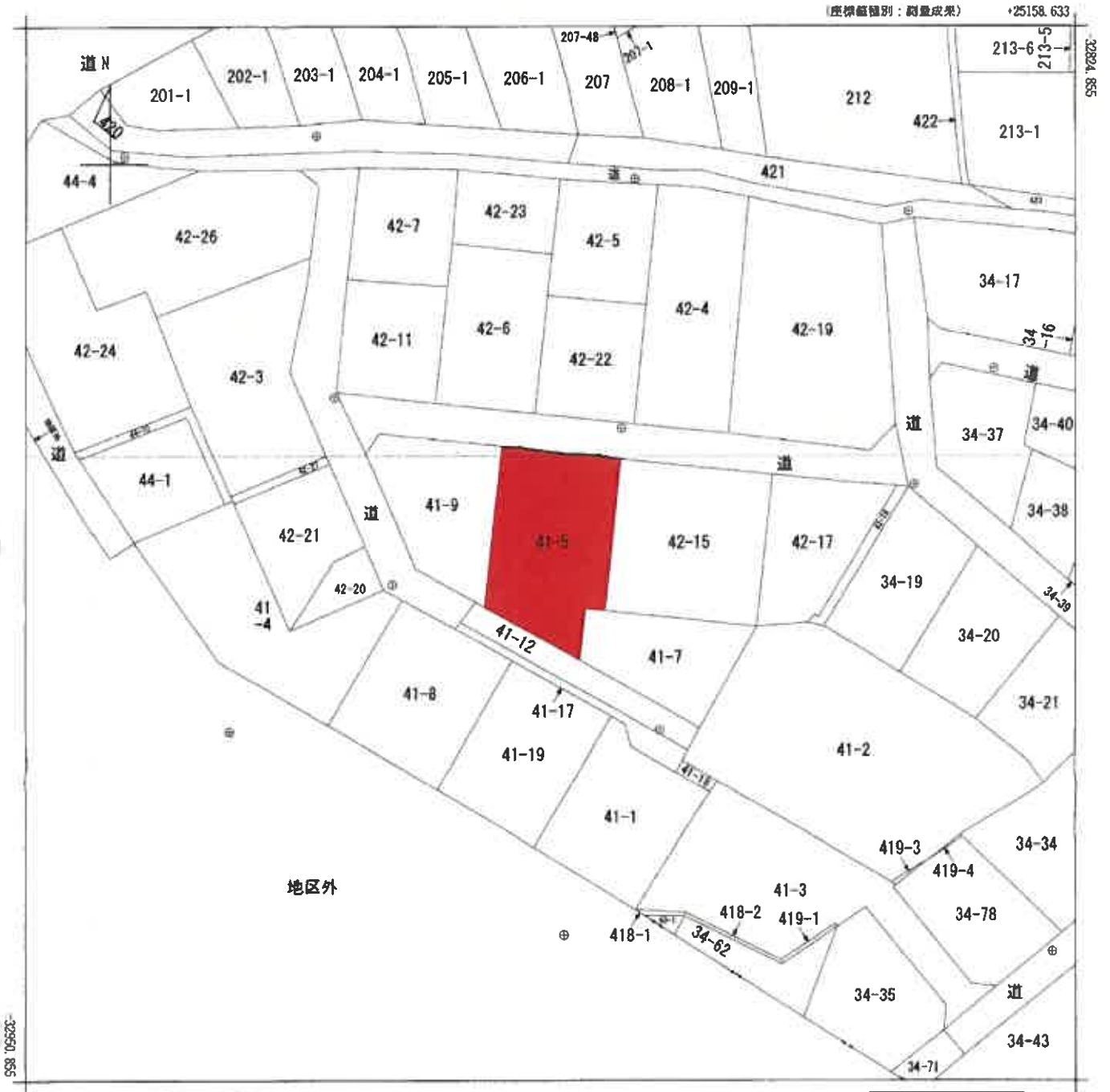
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

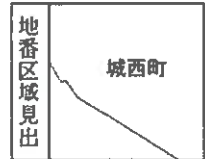
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年8月7日(木)	執行官室(郵便)	法務局へ登記関係資料交付申請
令和7年8月7日(木)	執行官室(郵便)	岩手町役場へ課税関係資料交付申請
令和7年8月7日(木)	執行官室	道路照会(HP閲覧)
令和7年8月8日(金)	執行官室(FAX)	岩手町役場へ道路照会
令和7年8月8日(金)	盛岡市役所	課税関係資料交付申請(事務員)
令和7年8月21日(木)	執行官室(郵便)	法務局へ登記関係資料追加交付申請
令和7年9月3日(水)	執行官室(郵便)	物件6、7 期日通知送付
令和7年9月12日(金) 14:45~14:50	物件所在地	物件6、7 物件確認、外観調査
令和7年9月16日(火)	執行官室(郵便)	物件1~5 期日通知送付
令和7年9月17日(水) 13:45~15:00	物件6、7所在地	A立会いのもと、物件6、7に立入調査 評価人同行
令和7年9月29日(月) 9:00~9:10	盛岡地方法務局	登記関係資料追加申請・受領
令和7年9月29日(月) 13:50~16:00	物件1~5所在地	A立会いのもと、物件1~5に立入調査 評価人同行
令和7年10月20日(月) 9:55~10:00	執行官室(電話)	岩手町建設課職員に聴取
(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 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

A3判をA4判に縮小



(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 (touhokutaiheiyouoki2011.par) による修正がされています。



請 部 分	所 在	盛岡市城西町				地 番	41番5			
出 縮 力 尺	1/500	精 度 区 分	甲一	座 標 系 又 番 号 は 記 号	X	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	法務局作成地図
作 成 年 月 日	平成19年1月29日				備 付 年 月 日 (原図)	平成19年3月9日			補 事 記 項	

A3判をA4判に縮小

建物図面
各階平面図

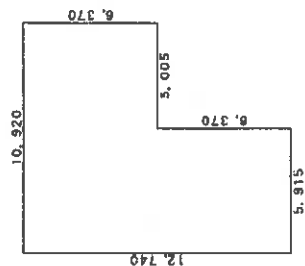
家屋番号
42番18

建物の所在
盛岡市城西町42番地18・41番地5・41番地14

各階平面図

934349

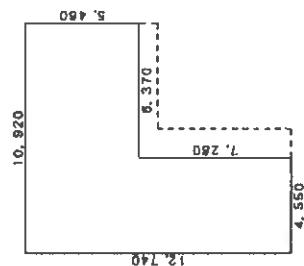
1階



求積表

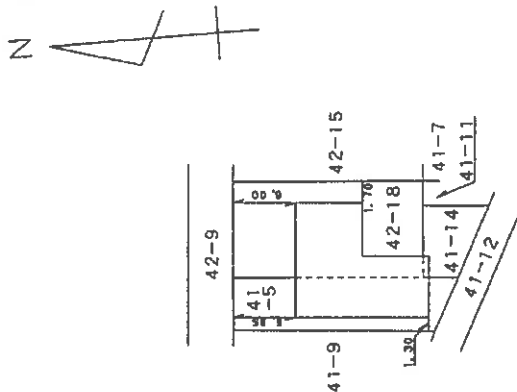
$10.920 \times 6.370 = 69.560400$
 $5.915 \times 6.370 = 37.678550$
 合計 107.238950
 床面積 107.23 m²

2階



求積表

$10.920 \times 5.460 = 59.623200$
 $4.550 \times 7.280 = 33.124000$
 合計 92.747200
 床面積 92.74 m²



作製者

縮尺
1/250

申請人

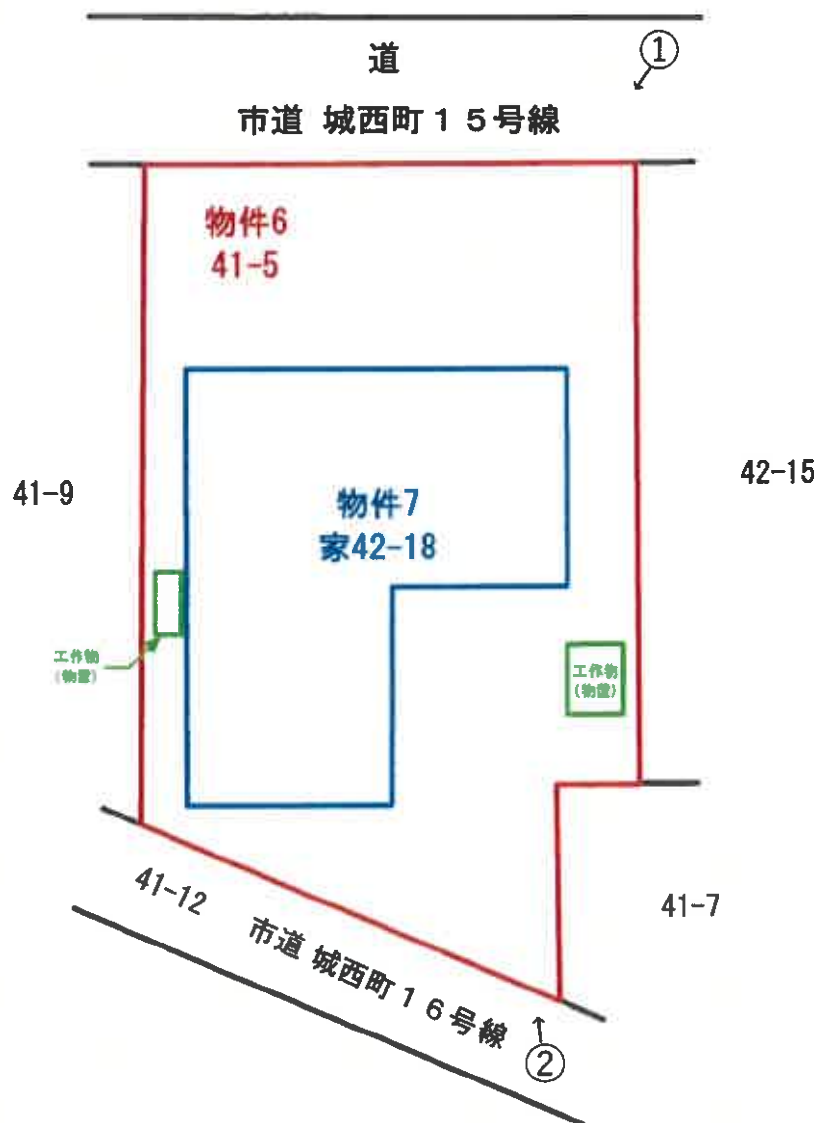
縮尺
1/500

平成12.4.4

土地建物位置関係図



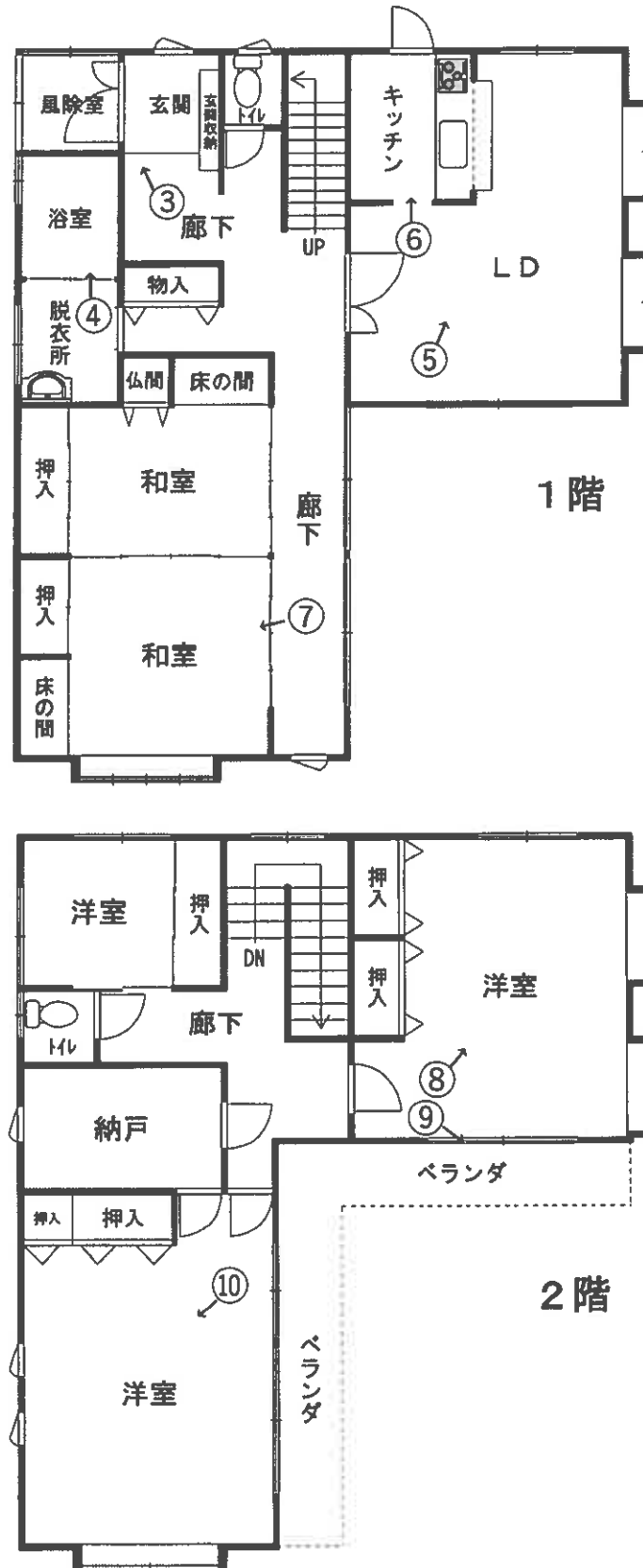
5=1/200



←○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42号

物件7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



令和7年（ケ）第42号
令和7年9月17日 現地調査
令和7年11月10日 評価

盛岡地方裁判所 第2民事部 御中

評 価 書
(物 件 6 ・ 7)

評価人 不動産鑑定士

畠 山 順

第1 評価額

一括価格	
物件 6 ・ 7	金 11,750,000円
内訳価格	
物件 6 (土地)	金 6,260,000円
物件 7 (建物)	金 5,490,000円

- ① 一括価格は、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
6 (土地)	所 在	盛岡市城西町		特記事項欄参照
	地 番	41番5		
	地 目	宅地		
	地 積	303.78㎡		
	所 有 者	A		
7 (建物)	所 在	盛岡市城西町 42番地18、41番地5、4番地14		同 左
	家 屋 番 号	42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	107.23㎡	
		2階	92.74㎡	
	所 有 者	A		
番 号	特 記 事 項			
1	物件6土地は、物件7建物の敷地として利用されている。			

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6)

位 置 ・ 交 通	JR東北本線「盛岡」駅		北西方	約	1,200 m
	最寄バス停「城西町」			約	240 m
	盛岡市役所			約	3,000 m
	マルイチ城西店			約	250 m
	盛岡市立厨川小学校			約	1,800 m
(以上道路距離)					
付 近 の 状 況	対象物件が存する地域は、盛岡市中心市街地の西寄り、県道盛岡横手線の南東側背後に存しており、一般住宅、アパート、事業所等が混在する住宅地域である。 地域北西方の県道盛岡横手線沿いには、店舗、事業所等が建ち並んでおり、盛岡駅や中心市街地にも比較的近い立地であることから、生活利便性は比較的良好な地域である。				
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1種住居地域			
	建 へ い 率	60%(基準容積率70%)			
	容 積 率	200%(基準容積率172%)			
	防 火 規 制	準防火地域			
	そ の 他 の 規 制	居住誘導区域(公共交通沿線居住区域) 洪水浸水想定区域(浸水深0.5m以上3.0m未満) 洪水浸水想定区域(浸水深3.0m以上5.0m未満)			
画 地 条 件	地 積	303.78㎡			
	間 口	約13.8m			
	奥 行	約24.0m			
	形 状	不整形			
	接 道 状 況	二方路地			
	地 勢	概ね平坦			
接 面 道 路 の 状 況	物件6土地は、以下の道路にそれぞれほぼ等高に接面している。 ・北側幅員約4.3m舗装市道「城西町15号線(建築基準法第42条第1項第1号道路)」 ・南側幅員約4.0m舗装市道「城西町16号線(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6土地は、物件7建物の敷地となっており、物件所有者Aが建物を所有し、占有している(「現況調査報告書」参照)。				
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり			
	下 水 道	あり			
	ガ ス 配 管	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い、「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	対象土地の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の指定はない。 物件6土地の西側及び東側には、各1個の簡易物置が設置されている。当該物置は、土地への定着性が認められない工作物である（「現況調査報告書」参照）。
----------------	---

2 建物の概況及び利用状況(物件7)

区 分	主である建物	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年	建 築 年 月 日 (登 記 記 載)	平成12年3月15日 新築
	経 過 年 数	約25.6年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約4.4年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	タイル等
	内 壁	ビニールクロス、砂壁、木板張等
	天 井	ビニールクロス、板張り等
	床	フローリング、畳等
	設 備	電気設備、給排水設備、給湯設備、冷暖房設備等
	そ の 他	特になし
	(注)	建物に付属する各種設備については、動作確認までではないため、使用可能か否かは不明である。
床 面 積 (現 況)	1 階	107.23㎡
	2 階	92.74㎡
	延床面積	199.97㎡
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取 り	別紙「建物間取図」のとおり
品 等	高品等	
保守管理の状態	普通	
建 物 の 利 用 状 況	建物所有者Aが、物件7建物を住居として使用し、占有している(「現況調査報告書」参照)。	
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。	
	対象建物の2階洋室の窓に不具合があり、応急処置として木枠が取り付けられている。また、建物所有者Aによると、1・2階のトイレの排水が詰まりやすい等の不具合も生じているとのことである(「現況調査報告書」参照)。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件6(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) オ(ア×イ×ウ×エ)
6	70,900	98.8%	303.78	100.0%	21,280,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査・盛岡-26

地価調査価格 70,600円/㎡ × 時点修正 100.4 / 100 × 標準化補正 100 / 100.0 × 地域格差 100 / 100.0 ≒ 標準画地価格 70,900円/㎡

・ 時点修正 : 地価調査価格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 : 格差率(相乗積) ±0.0

条件項目	格差率	内 訳	条件項目	格差率	内 訳
街路条件	±0.0	格差なし	画地条件 (相乗積)	±0.0	格差なし
交通接近条件	±0.0	格差なし	行政的条件	±0.0	格差なし
環境条件	±0.0	格差なし	その他の条件	±0.0	格差なし

・ 地域格差 : 格差率(相乗積) ±0.0

条件項目	格差率	内 訳	条件項目	格差率	内 訳
街路条件	±0.0	格差なし	環境条件	±0.0	格差なし
交通接近条件	±0.0	格差なし	行政的条件	±0.0	格差なし
			その他の条件	±0.0	格差なし

イ 個別格差

格差率(相乗積) -1.2%

条件項目	格差率	内 訳	条件項目	格差率	内 訳
街路条件	±0.0	格差なし	画地条件 (相乗積)	-1.2	方位(南) 二方路 不整形
交通接近条件	±0.0	格差なし	行政的条件	±0.0	格差なし
環境条件	±0.0	格差なし	その他の条件	±0.0	格差なし

ウ 地 積 : 公簿数量を採用。

エ 建付減価補正率 : 特にないものと判断した。

② 物件7(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) エ(ア×イ×ウ)
7	180,000	199.97	18.6%	6,690,000

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。

<主である建物>

耐用年数に基づく方法(定額法) : 経済的耐用年数30年、経過年数25.6年、経済的残存耐用年数4.4年、残価率10%により、下記のとおり査定した。

$$\text{残価率} \quad 10\% + \left(1 - 10\% \right) \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数} \quad 4.4\text{年}}{\text{経済的耐用年数} \quad 30\text{年}} \right) \rightleftharpoons 23.2\%$$

観 察 原 価 法 : 建物の老朽化の程度、保守管理の状況等を勘案して、減価率20%と査定した。

以上により現価率を下記のとおり査定した。

$$\diamond \text{現価率} : \quad \begin{array}{c} \text{定額法} \\ 23.2\% \end{array} \times \left(1 - \begin{array}{c} \text{観察減価法} \\ 20\% \end{array} \right) \rightleftharpoons 18.6\%$$

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) ウ(ア×イ)
6	21,280,000	30% 法定地上権	6,380,000

イ 土地利用権等割合 : 最先順位抵当権設定時の土地建物の所有関係等をも考慮のうえ、土地利用権等を法定地上権と判定し、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オ、1②エ) ア	土地利用権等 価格の加算 (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
6	21,280,000	-6,380,000		70%	60%	6,260,000
7	6,690,000	6,380,000	100%	70%	60%	5,490,000
一括価格 (合計)						11,750,000

ウ 占有減価修正 : 特に必要ないものと判断した。

エ 市場性修正 : 耐用年数が経過した建物であることから老朽化・機能的陳腐化等の懸念があり、建物の維持管理の状態等を考慮し、周辺の市場動向等を勘案して査定した。

オ 競売市場性修正 : 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

【地価調査基準地・盛岡－26】

所 在	盛岡市城西町33番1外「城西町2-32」	
価 格 時 点	令和7年7月1日	
価 格	70,600円/㎡	
地 積	257㎡	
地 域 の 概 要	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	
接 面 道 路	北側幅員4.0m舗装市道	
供 給 処 理 施 設	上水道・下水道・ガス	
位 置	JR東北本線「盛岡」駅の北西方1,000m	
用 途 指 定 等	市街化区域・第1種住居地域・準防火地域	
	指定建ぺい率	60%(基準容積率70%)
	指定容積率	200%(基準容積率160%)

第7 附属資料の表示

- 1 位置図(国土地理院発行地形図を加工して作成)
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図
- 6 仮名一覧表

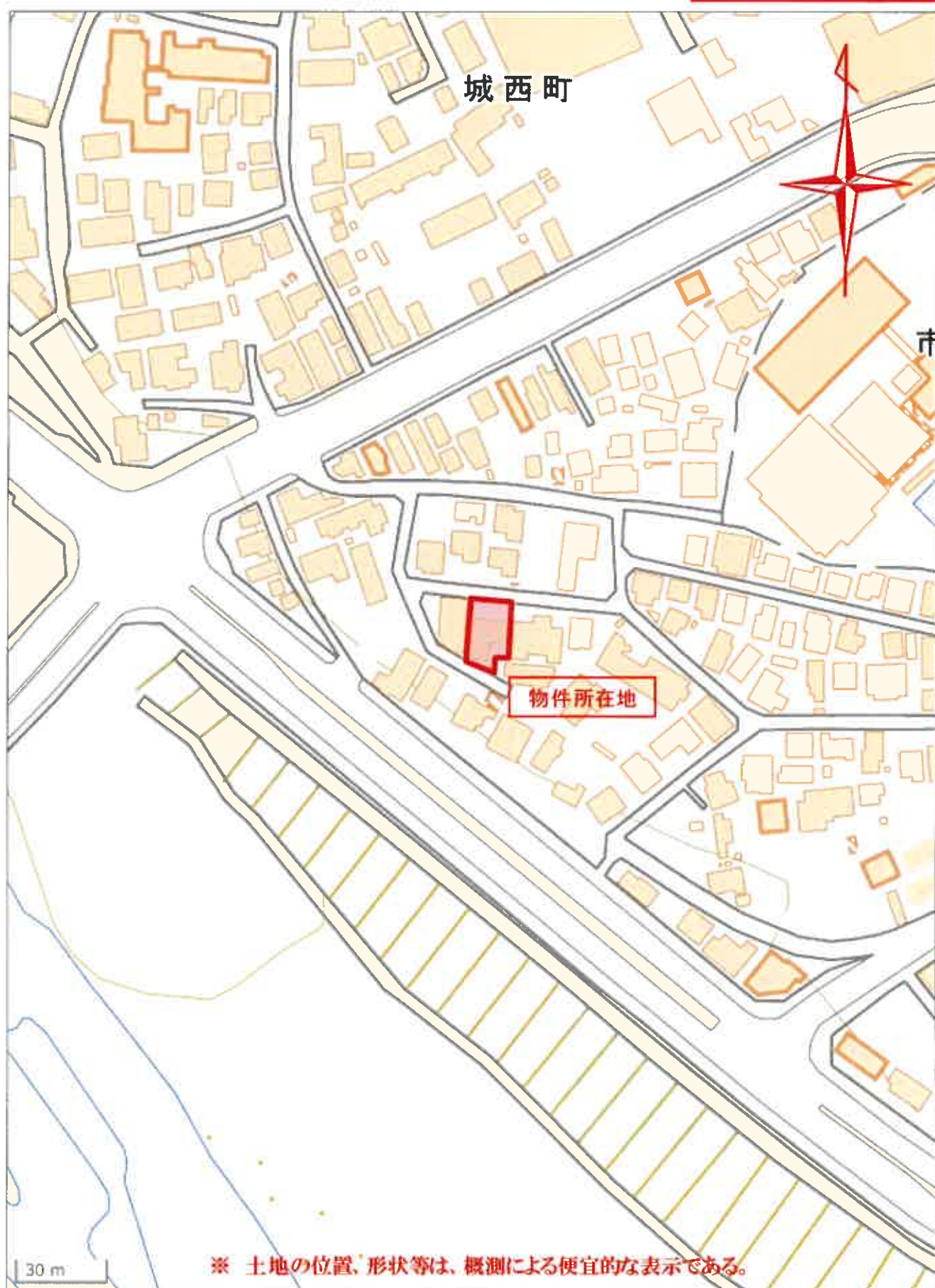
以 上

位置図



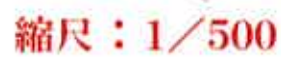
出典：国土地理院発行地形図

位置図



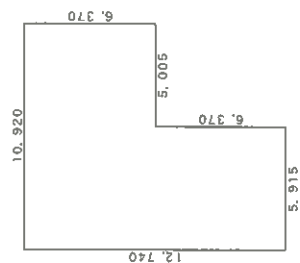
出典：国土地理院発行地形図

公 函 写



地区外

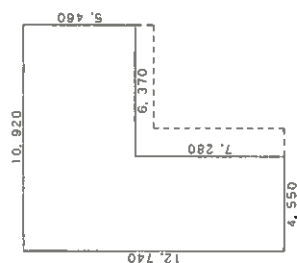
附



求積表

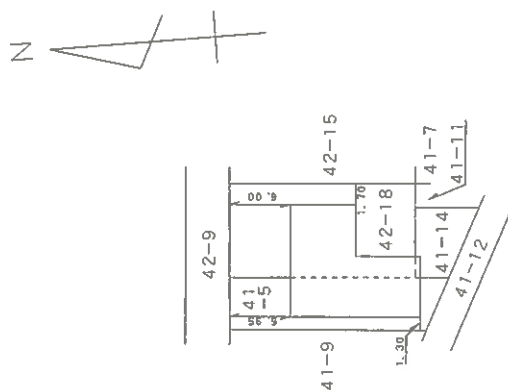
10. 920 × 6. 370 = 69. 560400	合計 107. 238950
5. 915 × 6. 370 = 37. 678550	床面積 107. 23 m ²

2階



求積表

10. 920	$\times$ 5. 460	= 59. 623200
4. 550	$\times$ 7. 280	= 33. 124000
合 計		92. 747200
床面積		92. 74 m ²



(日 誌 連 12)

(日加基)

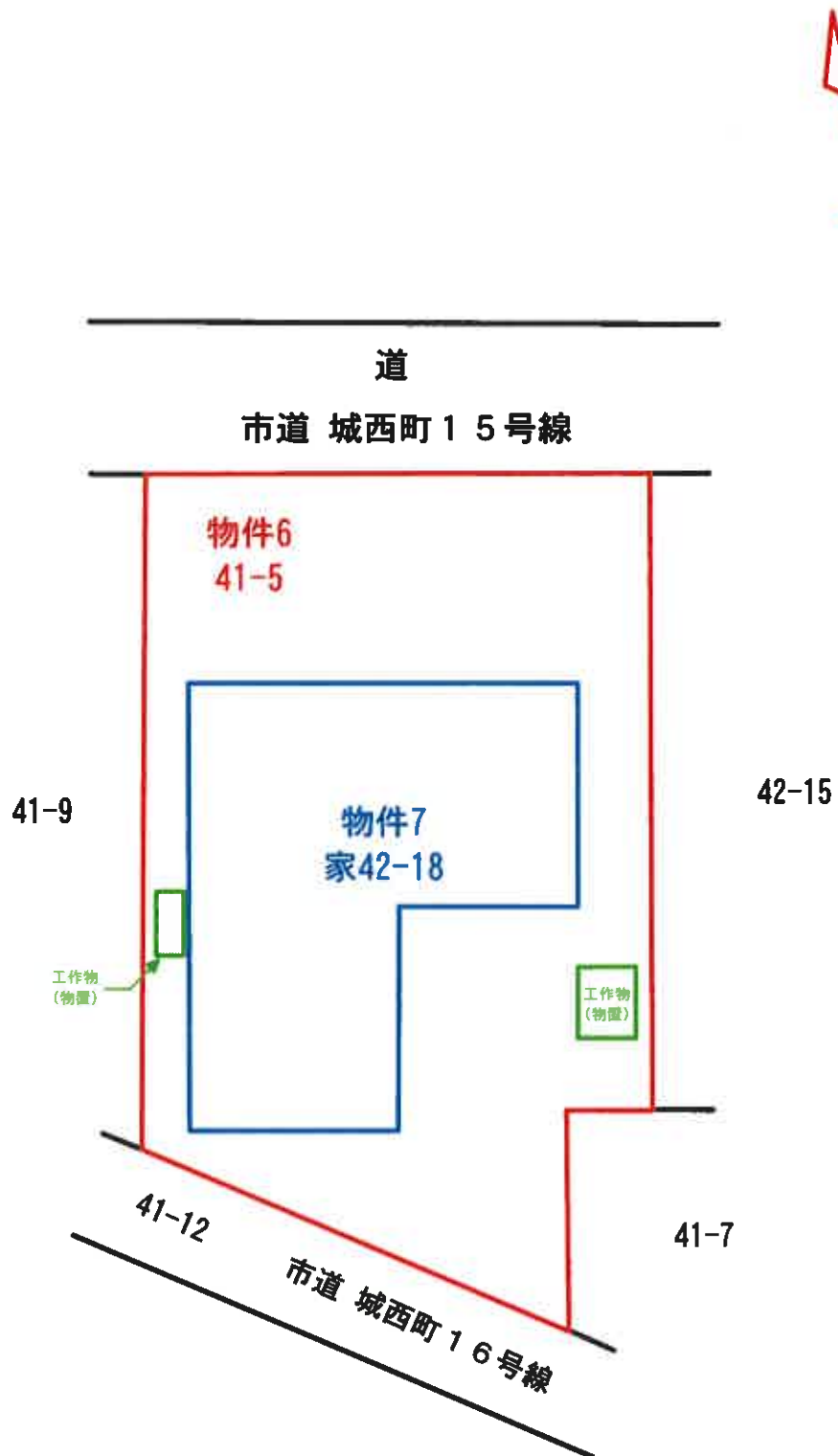
縮尺 1/250

縮尺 $\frac{1}{500}$

平成 12. 4. 4

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第42号(物件6・7)

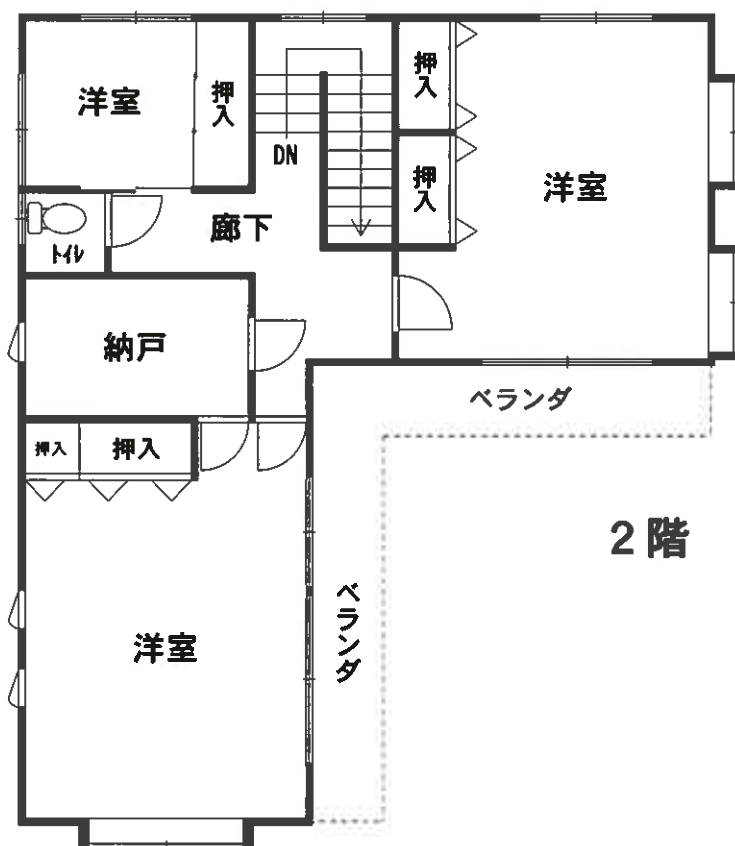
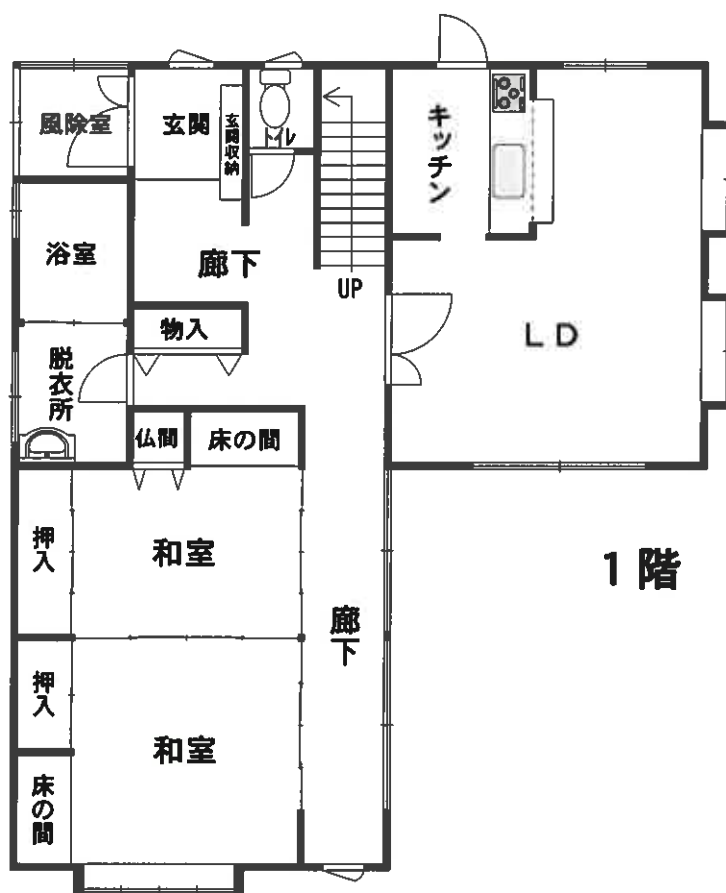


※ 土地の形状、建物の位置等は、概測による便宜的な表示である。

縮尺：1/200

建物間取図（物件7）

令和7年(ケ)第42号



※ 建具・住設機器等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。

縮尺：1/120