

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。		
	☐ 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 場 所 令和 8年 3月19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 8年 3月30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 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, 2	5,800,000 4,640,000	一括	1,160,000	63,765	0
1	2,060,000				
2	3,740,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 盛岡市本宮字水門
地 番 20番1
地 目 宅地
地 積 231.00平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 盛岡市本宮字水門20番地1
家屋 番号 20番1
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 98.12平方メートル
2階 60.86平方メートル

共有者 B 持分10分の1

共有者 C 持分10分の9



物 件 明 細 書

令和 8年 1月15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

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, 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】

本件共有者らが占有している。

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登載されています。)



物 件 目 録

1 所 在 盛岡市本宮字水門

地 番 20 番 1

地 目 宅地

地 積 231.00 平方メートル

所有者 A

2 所 在 盛岡市本宮字水門 20 番地 1

家屋 番号 20 番 1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 98.12 平方メートル
2 階 60.86 平方メートル

共有者 B 持分 10 分の 1

共有者 C 持分 10 分の 9



令和7年(ケ)第48号

令和7年10月2日受理

令和7年11月17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 在 盛岡市本宮字水門
 地 番 20番1
 地 目 宅地
 地 積 231.00平方メートル
 所有者 A

- 2 所 在 盛岡市本宮字水門20番地1
 家屋番号 20番1
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 98.12平方メートル
 2階 60.86平方メートル
 共有者 B 持分10分の1
 共有者 C 持分10分の9

不動産の表示	「物件目録（物件１、２）」のとおり			
住居表示	(未実施)			
土地	物件１			
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（Ｂ、Ｄ（Ｃ）） 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: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 10px;"> 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	☒ 建物共有者 ☐ その他の者 上記の者が、本建物を、住居として共同で使用し、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」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: 2em; 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

(占有關係用〈單獨〉)

占有者及び占有権原（物件 1 関係）			
占有範囲		☒ 全部 ☐ 一部（ ）	
占有者		☐ 債務者 ☒ その他の者（物件 2 建物共有者 B、D（C））	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(D（C）（物件 2 建物共有者）の陳述、A（物件 1 土地所有者）、B（物件 2 建物共有者）の提出文書）			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 不明	
占有開始時期		平成 1 6 年 5 月 1 1 日頃（登記上の物件 2 建物新築日）	
最初の契約等	契約日	平成 年 月 頃	
	期間	平成 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	平成 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☒ A（物件 1 土地所有者） ☐ その他の者（ ）	
	借主	☒ 占有者（B、D（C）） ☐ その他の者（ ）	
賃料・支払時期等		毎月金 円（毎月末限り 翌月分支払） ☐ 前払（ 分 円） ☐ 相殺（ 分 円）	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☐ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
D（C）の陳述によれば、物件 1 土地所有者 A は D（C）の弟であり、A や、A の前に物件 1 土地の所有者であった A の父に対し、物件 2 建物建築当初から契約等はしておらず、地代等の支払をしていない。また、A も B も、物件 1 土地の使用にあたり、契約等はしていない旨を文書で当職に提出した。 これらのことから、物件 2 建物共有者である B、D（C）と物件 1 土地所有者である A との間に、親族関係を基礎とする黙示の使用貸借契約が存す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 建物の敷地として利用されている。
- 2 本土地は、公図上、東側で建設省（現 国土交通省）所有の公衆用道路（地番81番）に接している。

現況、本土地は、東側で舗装部分が約2.5メートルの舗装道路（地番81番）に、ほぼ等高に接面している。評価人の調査では、当該道路は公図及び建築計画概要書等によると幅員約4.2メートルであり、盛岡市が管理するセットバック済みの建築基準法第42条第2項道路であるが、現況の舗装部分は約2.5メートルであるとのことである。

- 3 本土地の北西端には、スチール製の物置が2個設置されている。これらは、いずれも土地への定着性がない工作物であり、ともに隣接する土地（地番41番）に跨って設置されている可能性がある。

■物件2 建物関係

- 1 本建物内で、猫が四匹飼育されている。
- 2 本建物には、ウッドデッキがある。（土地建物位置関係図参照）

(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
■ D (C) (物件 2 建物共有者)	物件 2 建物の相共有者 B は私の夫です。物件 1 土地所有者 A は、私の弟です。私の物件 2 建物の登記上の氏名は C ですが、今は D です。 物件 2 建物は私と B が住居として分け隔てなく使用しています。 物件 1 土地の前の所有者は私の父でした。物件 2 建物を建てたときから、物件 1 土地の使用に関して、契約や金銭の授受はありませんでしたし、物件 1 土地を弟が相続してからも同様です。 物件 2 建物の北西にある 2 つの物置は、いずれも私と B が所有し、使用しています。 E さんが登記名義人である隣地 (4 1 番の土地) は父が E さんから購入したけれども、登記名義は E さんのままにしている旨を父からは聞いていました。ただし、その場所 (4 1 番の土地の所在) がどの範囲であるかについては、よくわかっていません。 物件 2 建物内で猫を四匹飼育しています。 リビングのサッシの建付けが悪いようで、うまく閉まりません。
B (建物共有者)	物件 2 建物の相共有者 D (C) は私の妻です。物件 1 土地の使用に関し、契約等はありません。(文書にて回答提出)
A (土地所有者)	D (C) は、私の姉です。物件 1 土地の使用に関し、物件 2 建物共有者である B や D (C) との間に、契約等はありません。(文書にて回答提出)

(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)

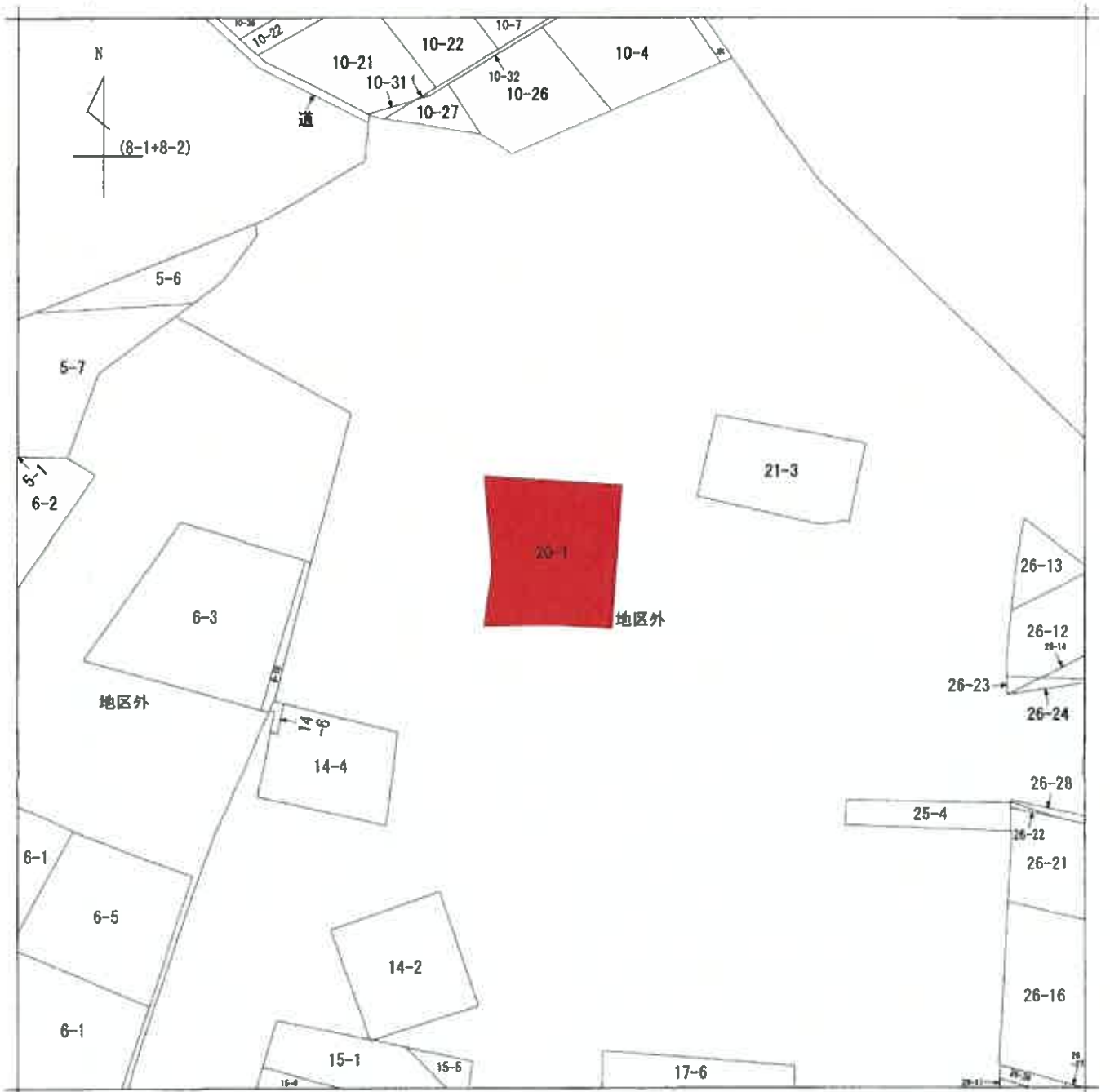
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年10月3日(金)	執行官室(郵便)	法務局へ登記関係資料交付申請
令和7年10月3日(金)	執行官室	道路照会(HP閲覧)
令和7年10月6日(月)	盛岡市役所	課税関係資料交付申請(事務員)
令和7年10月24日(金) 14:45~14:55	物件所在地	物件確認、外観調査
令和7年10月27日(月)	執行官室(郵便)	期日通知送付
令和7年11月10日(月) 14:00~14:45	物件所在地	D(C)立会いの上、物件に立入調査 評価人同行

(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、解錠技術者に解錠させ、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

10-33



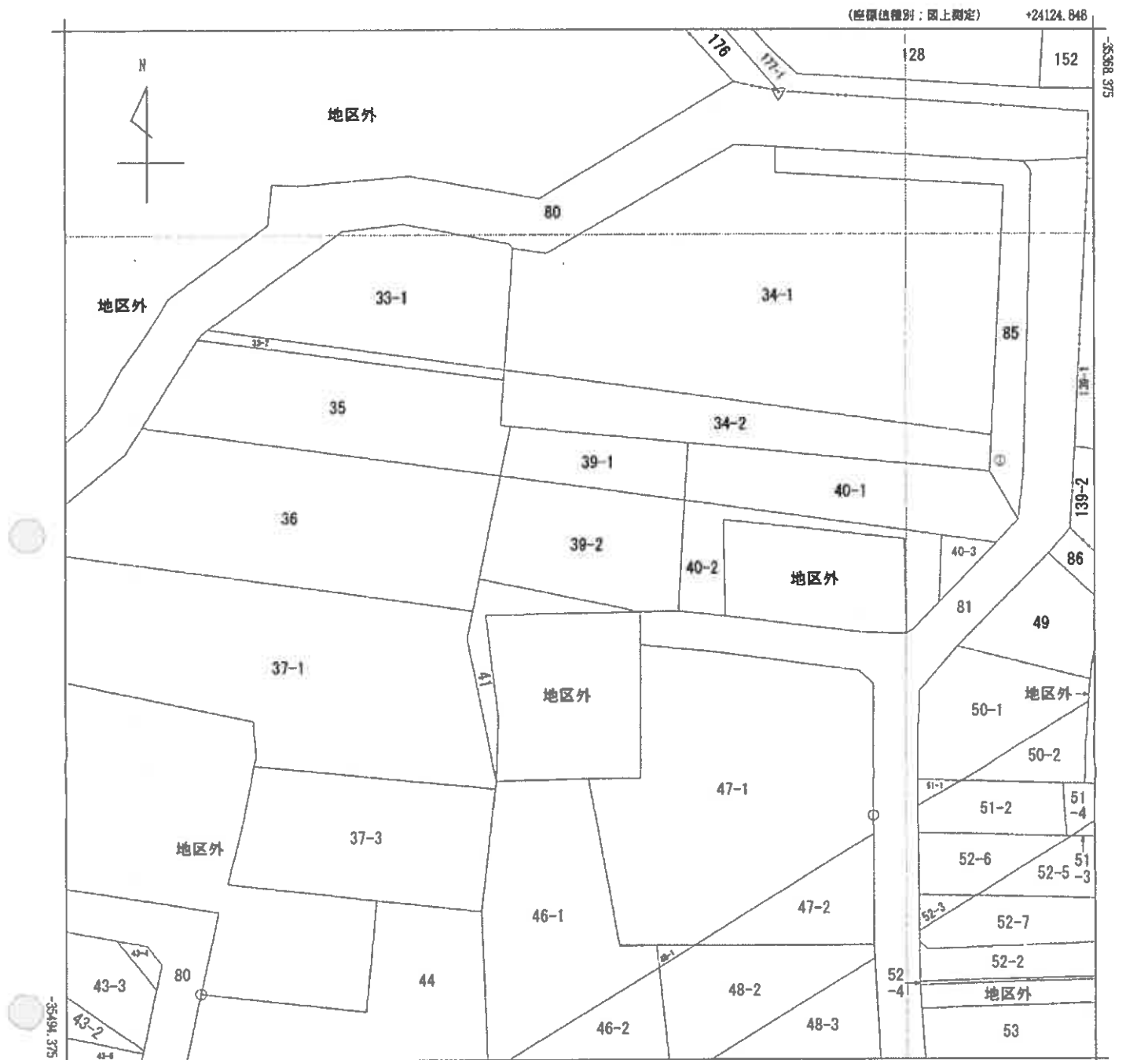
(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 本宮字水門
B 本宮字水門
C 本宮字水門
D 本宮字水門
E 本宮字水門
F 本宮字水門
G 本宮字水門

請求部	所在	盛岡市本宮字水門				地番	20番1			
出力縮	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)			補事項		

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(touhokutaiheiyowuki2011.par)による修正がされています。

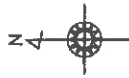


請求部	所在	盛岡市本宮字水門				地番	39番2			
出力尺	1/500	精度	甲三	座標系 番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)国調法1 9-5指定	種類	土地改良所在図	
作成年月日	平成7年10月16日			備付年月日 (原図)	平成7年10月16日			補記事項		

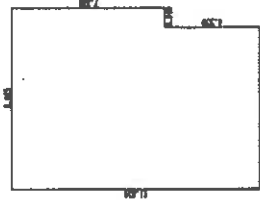
988438 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	20-1
建物の所在	盛岡市本宮き水門20番地1

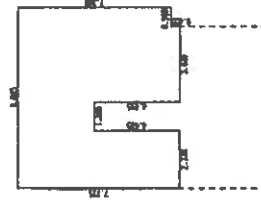


1 階

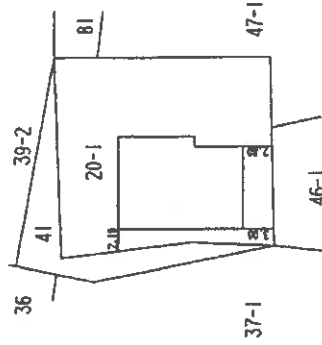


収 入 表		
7.735 × 4.550	-	35.194250
8.645 × 7.280	-	62.935600
合 計	98.129850	
床面積	98.12	m ²

2 階



収 入 表		
2.730 × 4.095	-	11.179350
3.640 × 4.095	-	14.905800
0.910 × 3.640	-	3.312400
8.645 × 3.640	-	31.467800
合 計	60.865350	
床面積	60.86	m ²



(白黒印刷)

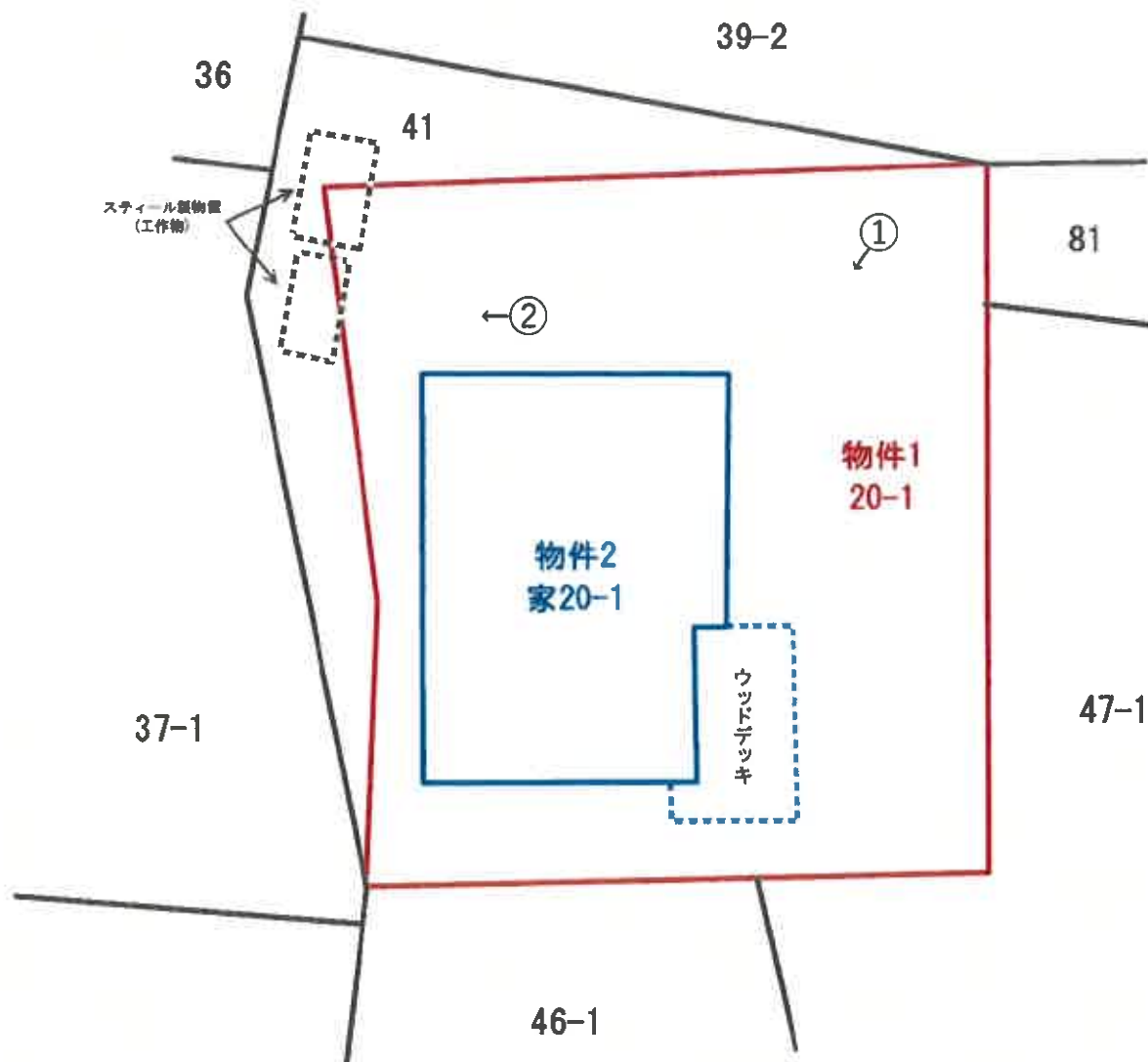
作製者	縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/500
-----	----	-------	-----	----	-------

平成16. 7. 23

令和7年(ケ)第48号 土地建物位置関係図



S≒1/200

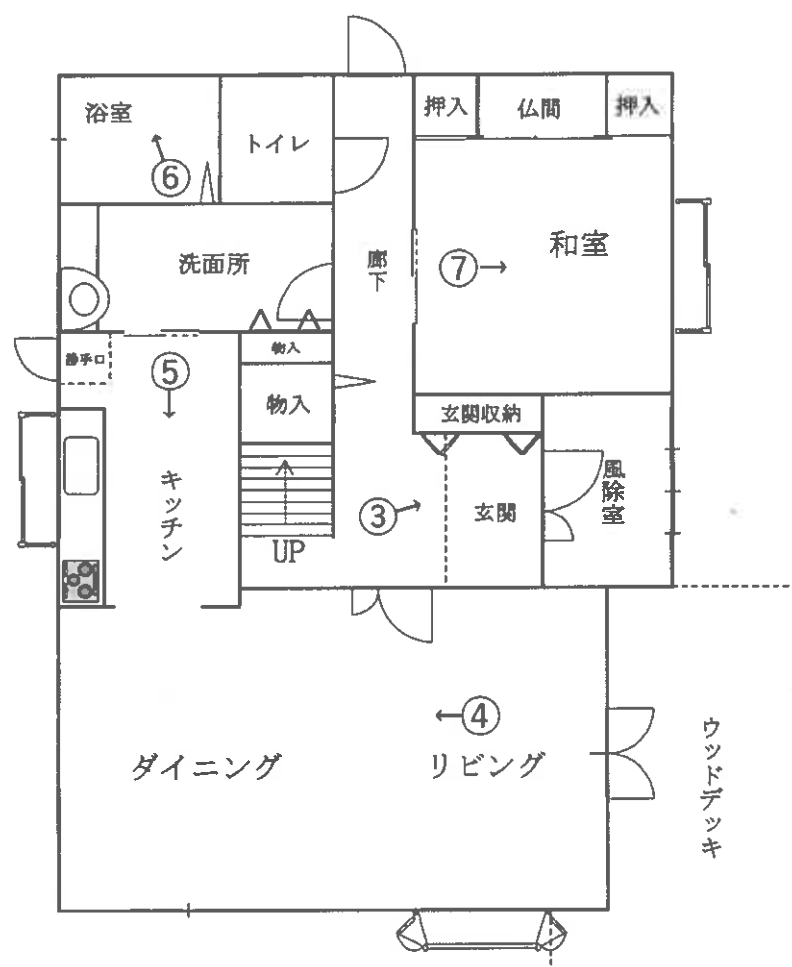


←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。
土地の形状および建物の位置関係は概略を記載したものである。

令和7年(ケ)第48号 物件2建物1階間取図



Scale 1/100



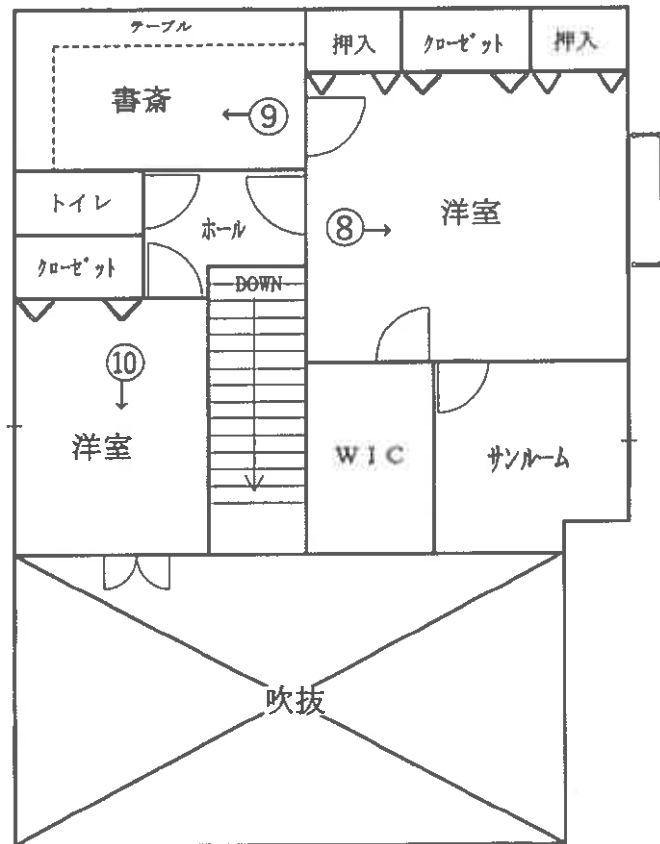
1 階

←○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。

令和7年(ケ)第48号
物件2建物 2階間取図



S≒1/100



2 階

←○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。

(12 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（ケ）第48号
令和7年11月10日 現地調査
令和7年12月4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

畠山 順

第1 評価額

一括価格	
物件 1 ・ 2	金 5,800,000円
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 2,060,000円
物件 2 (建物)	金 3,740,000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
1 (土地)	所 在	盛岡市本宮字水門	特記事項欄参照
	地 番	20番1	
	地 目	宅地	
	地 積	231.00㎡	
	所 有 者	A	
2 (建物)	所 在	盛岡市本宮字水門20番地1	特記事項欄参照
	家 屋 番 号	20番1	
	種 類	居宅	
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
	床 面 積	1階	98.12㎡
		2階	60.86㎡
	所 有 者	B	持分10分の1
		C(D)	持分10分の9
番 号	特 記 事 項		
1	物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。		
2	登記上、物件2の共有者であるCは、数年前前に復縁し、現在はDとのことである (「現況調査報告書」参照)。		

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「盛岡」駅	南西方	約	3.7 km
	最寄バス停「大宮中学校前」		約	350 m
	盛岡市役所		約	5.5 km
	イオンモール盛岡南店		約	1.7 km
	盛岡市立本宮小学校		約	3.1 km
(以上道路距離)				
付 近 の 状 況	対象物件が存する地域は、盛岡市の南西部郊外に存し、農地等の中に一般住宅、農家住宅等が散在する地域である。			
主な公法上の規制 (道路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	市街化調整区域		
	用 途 地 域	指定なし		
	建 ぺ い 率	70%		
	容 積 率	200%		
	防 火 規 制	なし		
	そ の 他 の 規 制	なし		
画 地 条 件	地 積	231.00㎡		
	間 口	約4.2m		
		※ 道路舗装部分は現況約2.5mであるが、当該道路はセットバック済みの建築基準法第42条第2項道路であり、公図及び建築計画概要書等からも当該道路幅員は約4.2mであることから、間口については上記のとおりとした。		
	奥 行	約19.0m		
	形 状	ほぼ長方形		
	接 道 状 況	中間画地		
地 勢	概ね平坦			
接 面 道 路 の 状 況	東側幅員約4.2m舗装道路(所有者・建設省、盛岡市管理、建築基準法第42条第2項道路)にほぼ等高に接面する。 当該道路は、公図及び建築計画概要書等によると幅員約4.2mであり、セットバック済みの建築基準法第42条第2項道路であるが、現況の舗装部分は約2.5mである。			
土地の利用状況等	物件1土地は、物件2建物の敷地となっており、建物共有者B・D(C)が物件1土地上に物件2建物を所有し、占有している(「現況調査報告書」参照)。			
	物件1土地について、建物共有者の占有権原は、親族関係を基礎とする黙示の使用借権と認定した(「現況調査報告書」参照)。 占有権原:期間の定めのない使用借権 占有開始始期:平成16年5月11日(物件2建物の登記上の新築年月日)			

供給処理施設	上	水	道	あり	
	下	水	道	あり	
	ガ	ス	配	管	なし
	(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	市街化調整区域における建築等の制限については、後記「2 建物の概況及び利用状況(物件2)・特記事項」を参照のこと。				
	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(水門遺跡)に指定されている。				
	物件1土地の北西端には、物件1土地と隣地(41番・畑)に跨ってスチール製物置(工作物)が2個設置されている。当該物置は、アスファルト舗装部分に金具で固定されただけの構造であり、土地に対する定着性のない工作物と認定した(「現況調査報告書」参照)。				

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	建 築 年 月 日 (登 記 記 載)	平成16年5月11日 新築
	経 過 年 数	約21.5年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約8.5年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	サイディング
	内 壁	ビニールクロス、板張等
	天 井	ビニールクロス、化粧合板張、板張等
	床	フローリング、畳、カーペット等
	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)	1 階	98.12㎡
	2 階	60.86㎡
	延床面積	158.98㎡
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	上品等	
保守管理の状態	普通	
建 物 の 利 用 状 況	建物共有者らが、物件2建物を住居として共同で使用し、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。	
	物件2建物内においては、4匹の猫が飼育されている(「現況調査報告書」参照)。	
	リビングの建具(サッシ)等の不具合があるとのことで、建付け等の懸念がある(「現況調査報告書」参照)。	
	物件2建物の南東側には、ウッドデッキ(工作物)が設置されている(「現況調査報告書」参照)。	

特 記 事 項	物件1土地は、市街化調整区域に存しているため、市街化を抑制する観点から開発または建築等が制限されている。したがって、開発または建築等については、原則として都市計画法29条1項各号、34条各号、43条1項各号及び都市計画法施行令36条1項3号等に規定するものに限られる。 建築等制限の詳細については、以下のとおりである。 当該物件は、「建物の敷地が市街化調整区域に編入される以前から存する建築物」または「市街化調整区域編入後に適法に許可等を得て建築された建築物」であり、建築・増改築等に当たっては、①従前の建築物と同一の敷地、②従前の建築物と同一の構造・用途に限られる。また、③建築・増改築後の延床面積が従前の建築物の延床面積の1.5倍を超える場合及び当該建築・増改築等により従前の建築物の建築に要した許可基準を満たさなくなる場合は都市計画法第43条の規定による許可を得る必要がある。 なお、競落後の利用目的が上記法令等に適合するか否か、当該許可を必要とするか否か等については、入札参加前に許可権者(盛岡市)に照会のうえ、確認すべき点に留意する必要がある。
----------------	---

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)
1	25,700	91.8%	231.00	100.0%	5,450,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

【地価公示価格・盛岡ー44】

$$\text{地価公示価格} \quad 27,400\text{円/㎡} \quad \times \quad \text{時点修正} \quad 101.0 \quad / \quad 100 \quad \times \quad \text{標準化補正} \quad 100 \quad / \quad 102.5 \quad \times \quad \text{地域格差} \quad 100 \quad / \quad 105.0 \quad \approx \quad \text{標準画地価格} \quad 25,700\text{円/㎡}$$

・ 時点修正 : 地価公示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) +2.5%

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)	+2.5	方位(南東)
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) +5.0%

条件項目	格差率	内 訳	条件項目	格差率	内 訳
街路条件	+5.0	幅員 系統連続性	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) -8.2%

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)	-8.2	方位(東) 間口奥行の関係
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) エ(ア×イ×ウ)
2	185,000	158.98	28.4%	8,350,000

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21.5年、経済的残存耐用年数8.5年、残価率10%により、下記のとおり査定した。

$$\begin{array}{c} \text{残価率} \\ 10\% \end{array} + \left(1 - 10\% \right) \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的耐用年数}} \right) = 35.5\%$$

観 察 減 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。

$$\diamond \text{ 現価率 : } \begin{array}{c} \text{定額法} \\ 35.5\% \end{array} \times \left(1 - \begin{array}{c} \text{観察減価法} \\ 20\% \end{array} \right) = 28.4\%$$

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)
1	5,450,000	10% 使用借権	550,000

イ 土地利用権等割合 : 土地利用権等を使用借権と判定し、その権利割合を 10% 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
1	5,450,000	-550,000		70%	60%	2,060,000
2	8,350,000	550,000	100%	70%	60%	3,740,000
一括価格 (合計)						5,800,000

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

【地価公示価格・盛岡－44】

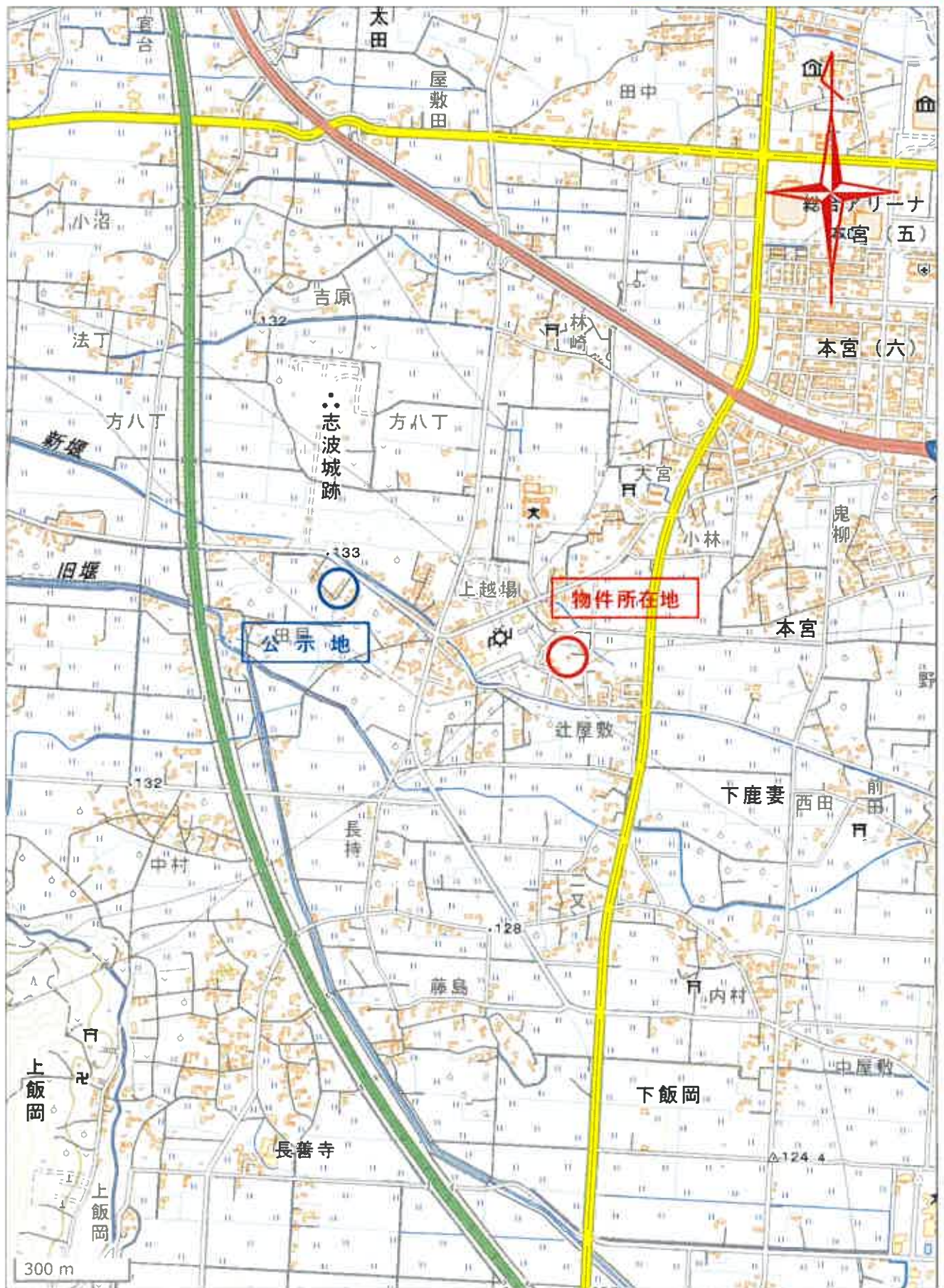
所 在	盛岡市上鹿妻田貝14番3	
価 格 時 点	令和7年1月1日	
価 格	27,400円/㎡	
地 積	184㎡	
地 域 の 概 要	戸建住宅の中に事業所等が見られる住宅地域	
接 面 道 路	南東側幅員6.0m舗装市道	
供 給 処 理 施 設	水道・下水	
位 置	JR東北本線「盛岡」駅の南西方4.4km	
用 途 指 定 等	市街化調整区域	
	指定建ぺい率	70%
	指定容積率	200%

第7 附属資料の表示

- 1 位置図①②
- 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

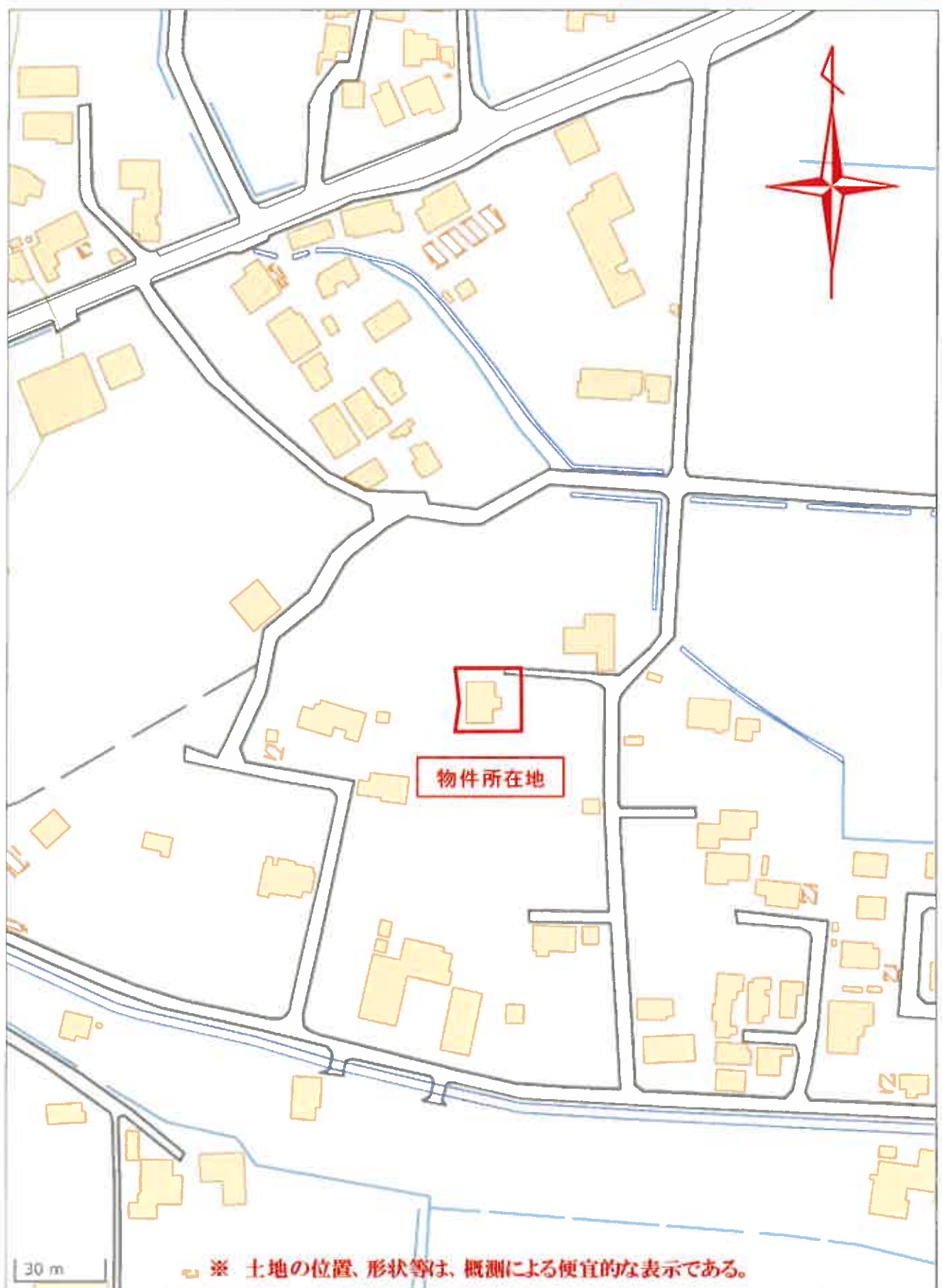
以 上

位置図①



出典：国土地理院発行地形図

位置図②



出典：国土地理院発行地形図

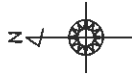
公 図 写



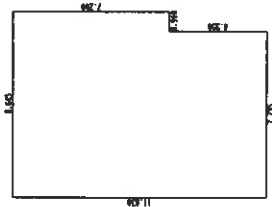
988438 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	20-1
建物の所在	盛岡市本宮字水門20番地1

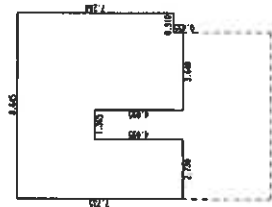


1 階

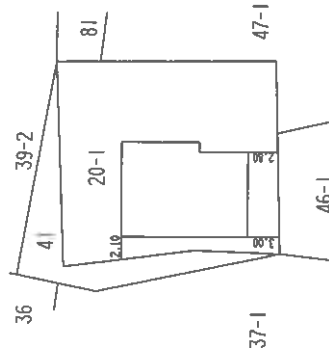


求 積 表	
7.735×4.550	$= 35.194250$
8.645×7.280	$= 62.935600$
合 計	98.129850
床面積	98.12 m ²

2 階



求 積 表	
2.730×4.095	$= 11.179350$
3.640×4.095	$= 14.905800$
0.910×3.640	$= 3.312400$
8.645×3.640	$= 31.467800$
合 計	60.863350
床面積	60.86 m ²



(B 図参照)

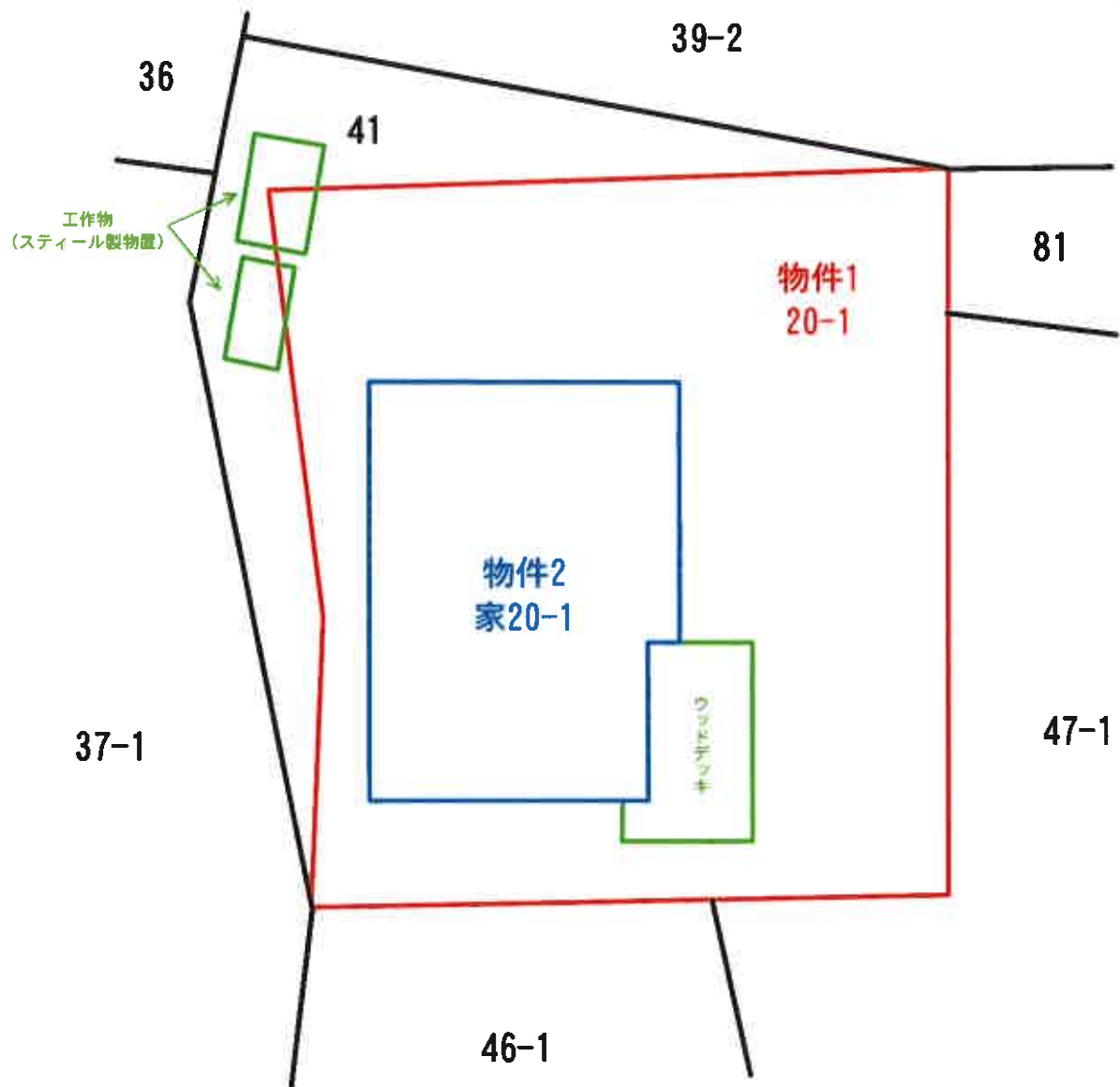
縮尺	1/500
----	-------

縮尺	1/250
----	-------

平成16. 7. 23

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第48号

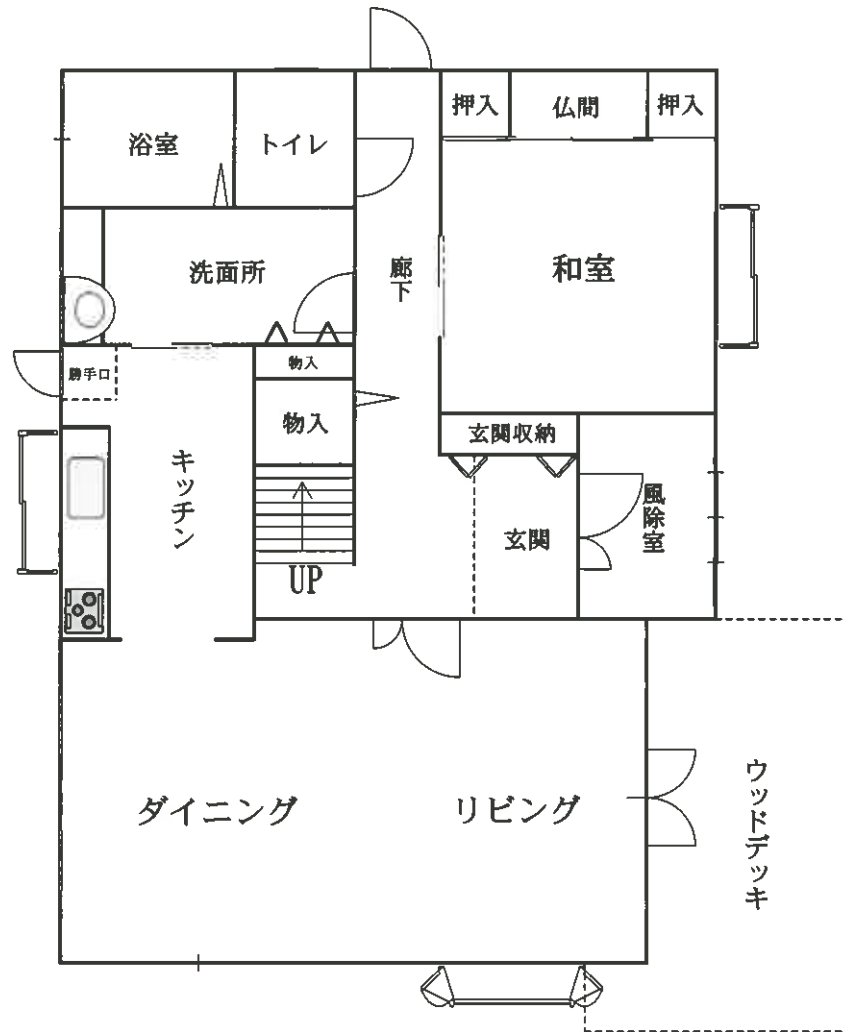


※ 土地の形状、建物の位置等は、概略についての便宜的な表示である。

縮尺：1/200

建物間取図

令和7年(ケ)第48号



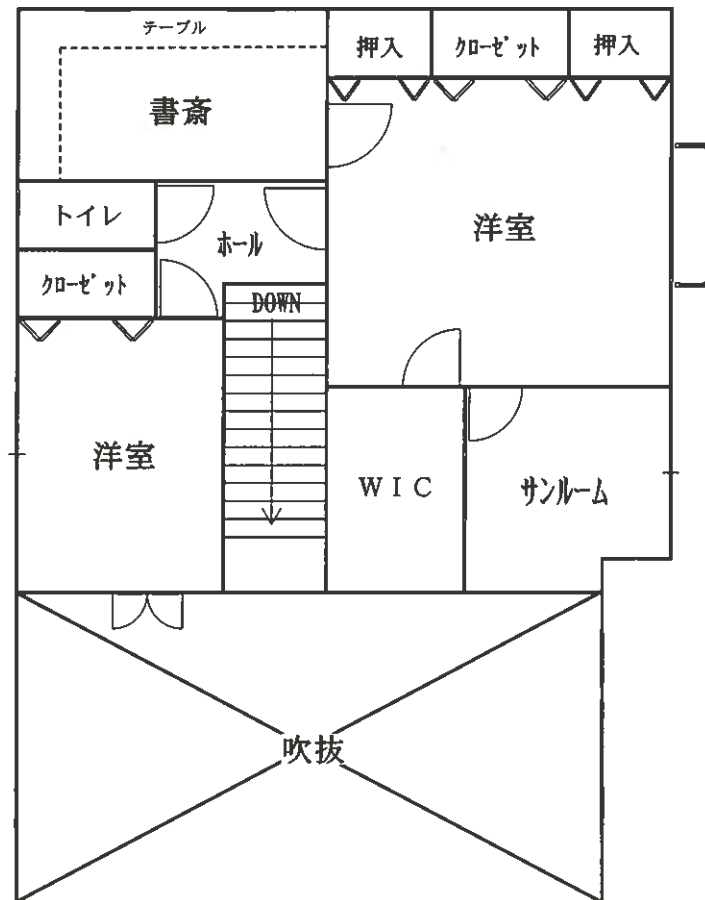
1 階

※ 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：1/100

建物間取図

令和7年(ケ)第48号



2 階

※ 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：1／100