

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。	



516

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	12, 730, 000 10, 184, 000	一括	2, 546, 000	80, 447	12, 687
1	2, 520, 000				
2	10, 210, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 盛岡市黒川 2 2 地割 |
| | 地 番 | 4 3 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 6 . 4 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 盛岡市黒川 2 2 地割 4 3 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 4 3 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 3 . 8 2 平方メートル
2 階 4 8 . 8 5 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 1月19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登載されています。)



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 盛岡市黒川22地割 |
| | 地 番 | 43番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 196.41平方メートル |
| 2 | 所 在 | 盛岡市黒川22地割 43番地3 |
| | 家屋 番号 | 43番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.82平方メートル
2階 48.85平方メートル |



令和7年(ケ)第54号

令和7年10月29日受理

令和7年12月16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 | 盛岡市黒川22地割 |
| | 地 番 | 43番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 196.41平方メートル |
| 2 | 所 在 | 盛岡市黒川22地割 43番地3 |
| | 家屋番号 | 43番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.82平方メートル |
| | | 2階 48.85平方メートル |

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 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>種類：</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>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	☒ A（建物所有者） ☐ その他の者 上記の者が、本建物を空家として管理し、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: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年（ ）第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>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 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、南東側で盛岡市所有の公衆用道路（地番 43番1）に接面している。
現況、本土地は、南東側で幅員約6.0メートルの舗第市道「第1花園ニュータウン11号線」に接面している。
- 3 本土地上に、ソーラーパネル付カーポート（スチール製）がある。

■物件2 建物関係

- 1 本建物の南側に、ウッドデッキが設置されている。(写真2参照)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼物件 1, 2 所有者)	物件 2 建物は、今年の 6 月ごろから空家となっています。私は週に一度程度の頻度で来ており、片づけたり、郵便物を確認したりしています。

(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10月29日(水)	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29日(水)	盛岡市役所	課税関係資料申請(事務員)
令和7年10月29日(水)	執行官室	道路照会(HP閲覧)
令和7年11月27日(木)	執行官室(郵便)	期日通知送付
令和7年12月4日(木) 16:20~16:25	物件所在地	物件確認、外観調査
令和7年12月11日(木) 13:55~14:25	物件所在地	A立会いのもと、物件に立入調査 評価人同行

(特記事項)

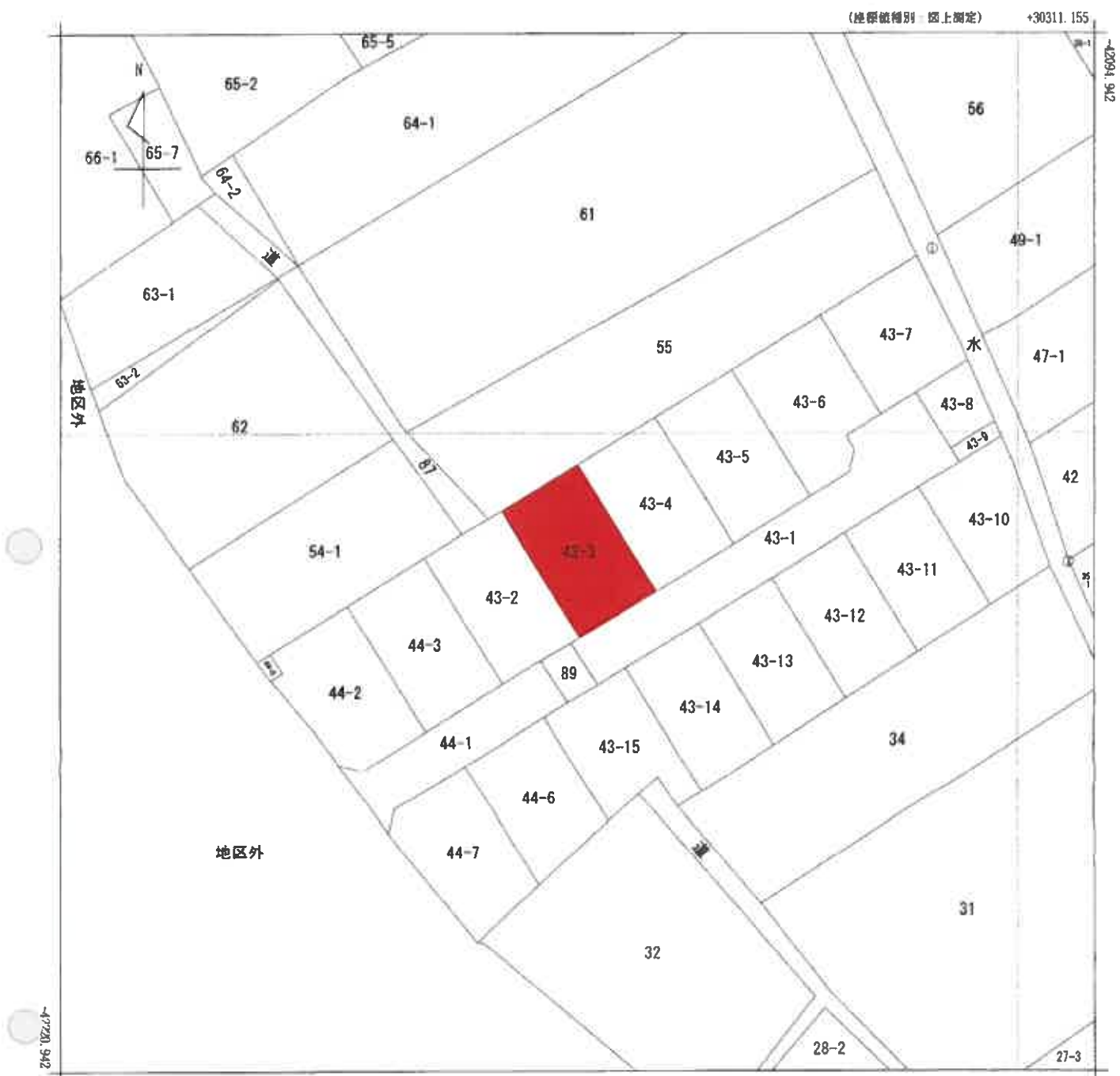
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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



+30186.155 (座標値補正: 国上測定)
(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。

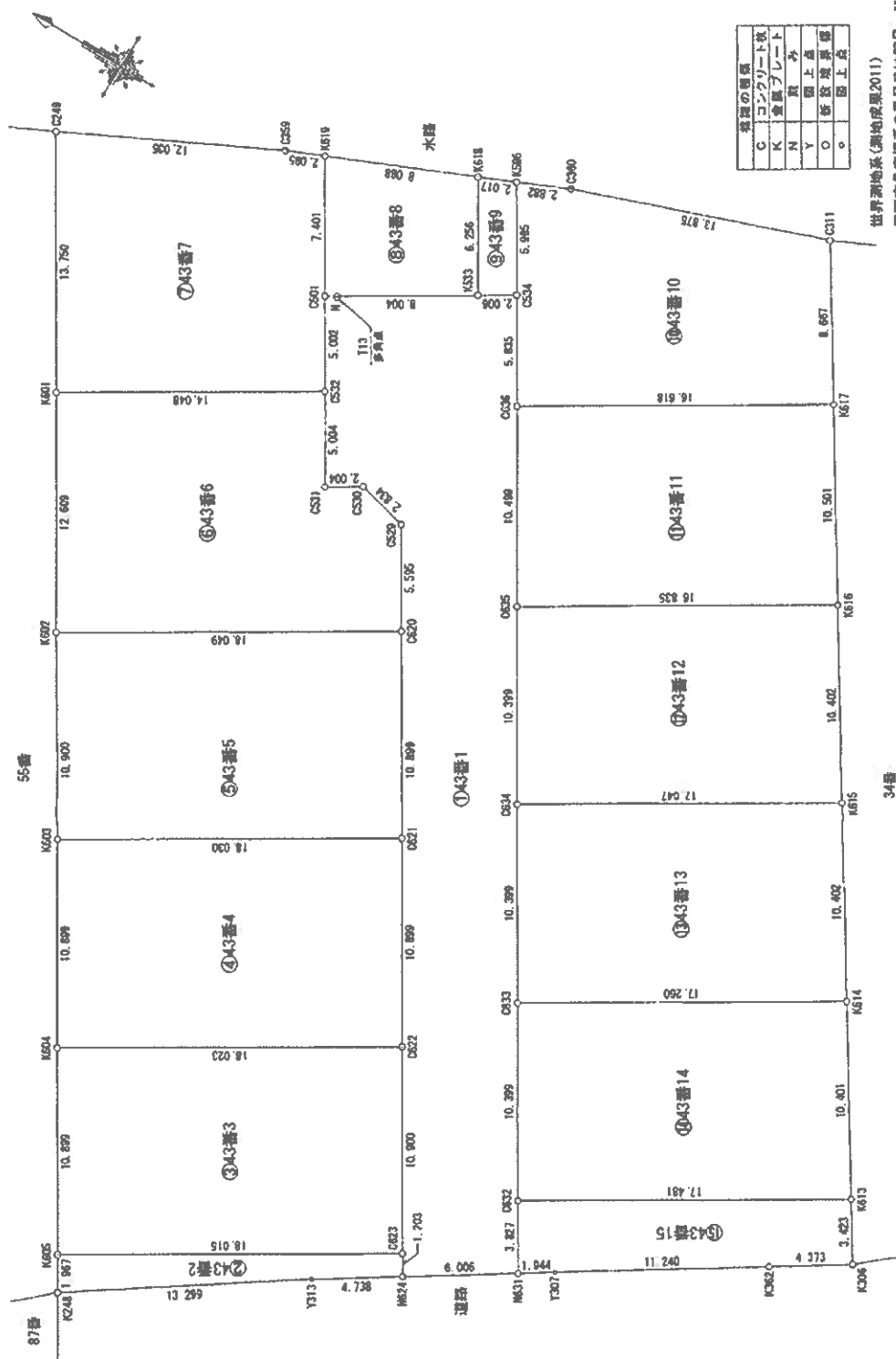
地番区域見出
黒川 2 2 地割

請求部	所在	盛岡市黒川 2 2 地割				地番	43番3			
出力尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

A3判をA4判に縮小

地積測量図 1/4

地番	43番1、 43番2ないし43番15
土地の所在	盛岡市黒川22地割



世界測地系(測地成果2011)
平面直角座標系の番号又は記号：X
一筆地測量年月日：平成29年7月19日

不動産調査報告書番号 1700119

作成者

(平成29年7月26日作成)

申請人

縮尺 1/250

43番1、
43番2ないし43番15

地 番

土地の所在 盛岡市黒川22地割

2/4

地積測量図

地番 43番4

測点	Xn	Yn	ΔX	ΔX×Yn	距離
K603	-42141.004	30257.894	-9.631	-281413.68804	18.000
K611	-42157.159	30257.338	-21.069	-637702.54432	10.889
K622	-42162.875	30258.067	9.631	291411.14090	18.070
K604	-42141.528	30248.807	21.068	637507.90883	10.888
前面積				-392.977278	
面積				196.486380	
坪数				58.43 坪	

地番 43番5

測点	Xn	Yn	ΔX	ΔX×Yn	距離
K602	-42138.077	30257.158	-9.841	-281885.67028	18.049
K620	-42151.447	30276.621	-21.082	-638291.72392	10.889
K631	-42157.154	30277.334	9.641	291807.40654	18.000
K601	-42141.806	30257.884	21.082	637894.71048	10.900
前面積				301.716534	
面積				194.630270	
坪数				58.48 坪	

地番 43番6

測点	Xn	Yn	ΔX	ΔX×Yn	距離
K601	-42129.465	30277.892	-5.345	-161119.33240	14.048
K620	-42141.432	30285.258	-14.589	-441831.62882	5.004
K631	-42144.048	30280.958	-4.331	-131147.00738	2.004
K630	-42145.753	30282.053	-4.458	-134897.30274	2.834
K629	-42148.607	30281.382	-5.684	-174222.18106	5.586
K620	-42151.447	30276.621	12.430	376338.39800	18.049
K602	-42138.077	30287.158	21.987	681404.00546	12.888
前面積				-411.143446	
面積				205.571230	
坪数				62.18 坪	

地番 43番7

測点	Xn	Yn	ΔX	ΔX×Yn	距離
K249	-42122.239	30289.594	-3.539	-107184.873165	12.035
K250	-42132.699	30334.887	-12.682	-384201.025134	2.004
K619	-42134.921	30295.822	-5.802	-175776.359244	7.401
K501	-42138.801	30280.519	-6.601	-186912.163019	5.002
K532	-42141.422	30285.258	9.341	282884.594978	14.048
K601	-42129.465	30277.892	17.113	540018.807216	12.750
前面積				-369.022349	
面積				184.5116745	
坪数				54.81 坪	

求積表

地番 43番1

測点	Xn	Yn	ΔX	ΔX×Yn	距離
K601	-42138.801	30280.519	-4.197	-127125.11243	8.004
K533	-42145.819	30293.712	-6.528	-245344.75916	7.006
K534	-42147.329	30294.161	-4.769	-144478.715209	5.835
K536	-42150.388	30289.191	-8.944	-259401.770124	10.409
K534	-42161.346	30280.859	-10.958	-331817.554000	10.399
K533	-42166.797	30271.985	-10.964	-330066.833480	10.399
K532	-42172.249	30263.138	-10.903	-329958.9914	10.399
K511	-42174.255	30254.282	-7.459	-278538.435166	5.107
K624	-42169.219	30247.748	3.000	91880.598660	6.006
K623	-42168.588	30248.773	6.344	171413.987916	1.203
K621	-42162.875	30258.067	11.479	191896.215912	10.890
K620	-42167.159	30267.338	11.428	345895.135644	10.890
K620	-42151.447	30276.621	8.463	241853.154882	5.595
K539	-42148.607	30281.382	5.864	174222.18108	2.834
K530	-42145.753	30282.053	4.458	144877.937714	2.004
K531	-42144.049	30280.968	4.331	131147.007338	5.004
K532	-42141.422	30285.258	5.248	12837.003864	5.002
前面積				-701.973881	
面積				350.98 ㎡	
坪数				106.11 坪	

地番 43番2

測点	Xn	Yn	ΔX	ΔX×Yn	距離
K005	-42103.247	30239.338	-14.314	-131845.740967	18.015
K073	-42168.588	30248.773	-15.972	-483133.402356	1.203
K074	-42169.219	30247.748	3.349	109877.918116	4.736
Y313	-42165.246	30246.166	14.945	652014.095870	11.290
K248	-42164.274	30237.650	11.989	363821.562350	1.987
前面積				56.601312	
面積				27.8006560	
坪数				8.40 坪	

地番 43番3

測点	Xn	Yn	ΔX	ΔX×Yn	距離
K004	-42147.329	30348.807	-9.638	-281233.588148	18.023
K537	-42152.825	30344.061	-1.060	-337234.680420	10.900
K537	-42168.588	30248.773	9.638	291235.186444	18.015
K005	-42153.247	30239.328	21.060	636940.247000	10.898
前面積				-577.834887	
面積				196.4172400	
坪数				59.41 坪	

作成者

申請人

縮尺

(平成29年 7月26日作成)

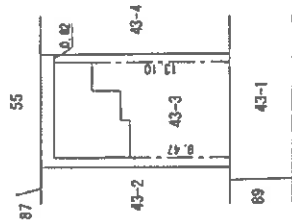
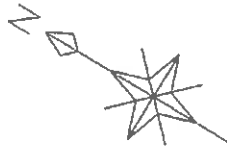
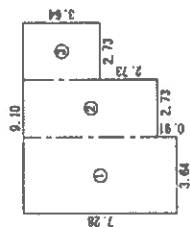
A3判をA4判に縮小

建物図面図

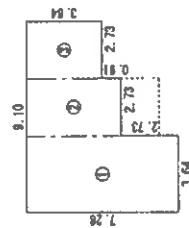
家屋番号	43番3
建物の所在	盛岡市黒川22地割43番地3

各階平面図

1 階



2 階



作成者

(平成30年10月5日作成)

縮尺 1/250

申請人

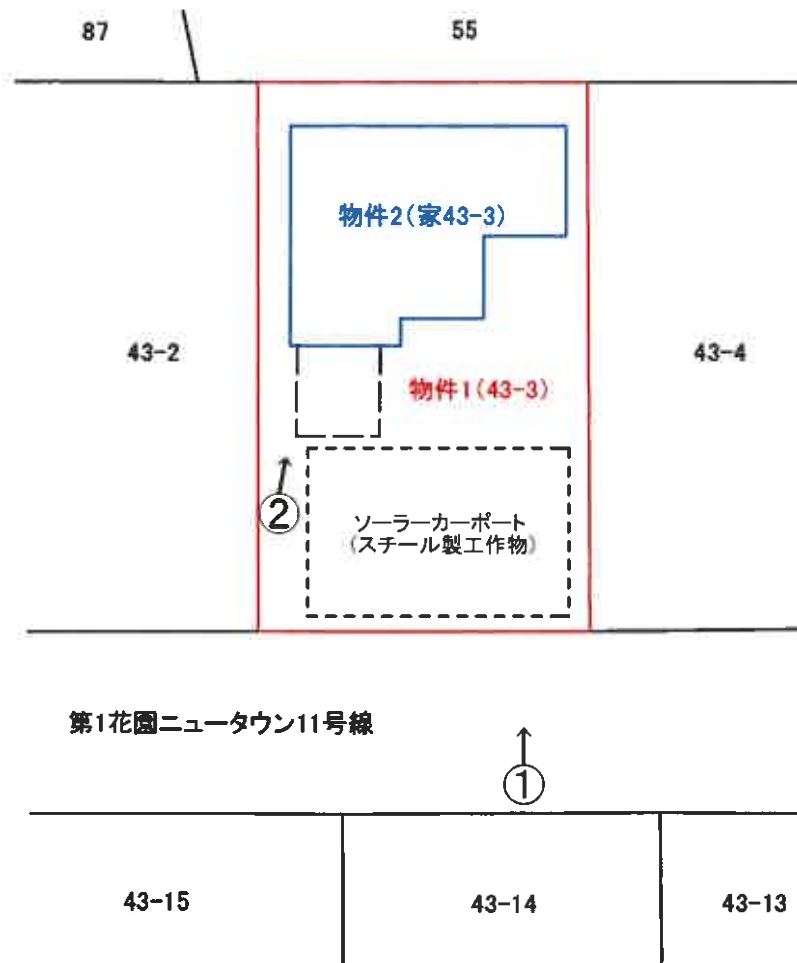
縮尺

1/500

令和7年(ケ)第54号 土地建物位置関係図



S 1 / 250



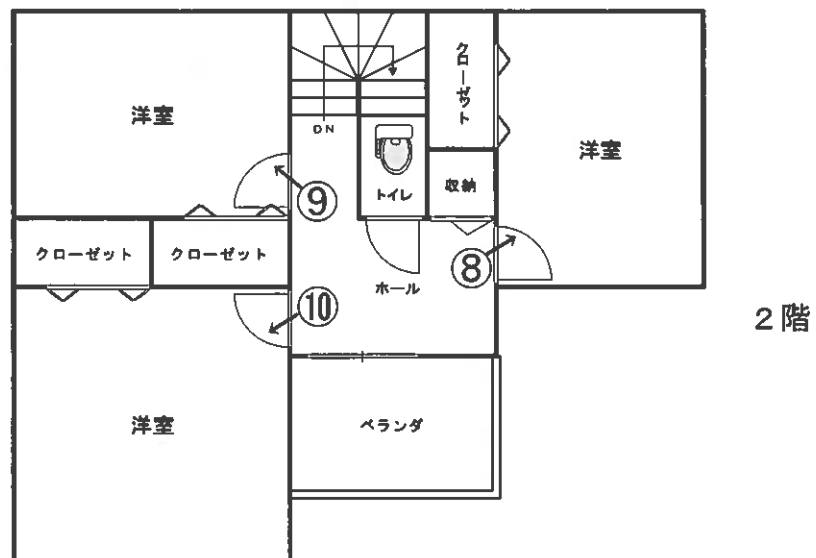
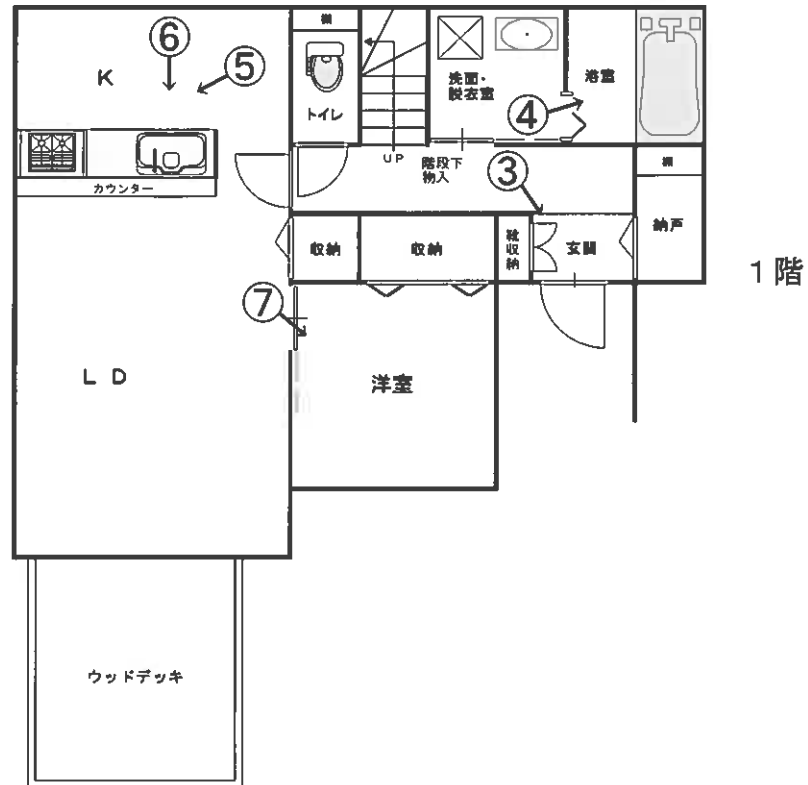
←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。
土地・建物の形状及び位置関係は概略を記載したものである。

(10 枚目)

令和7年(ケ)第54号
 物件2 建物間取図



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。

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



副

令和 7 年（ケ）第 54 号
令和 7 年 12 月 11 日 現地調査
令和 7 年 12 月 22 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

大 下 智

第1 評価額

一 括 価 格		
物件 1・2	金	12,730,000 円
内 訳 価 格		
物件 1 (土地)	金	2,520,000 円
物件 2 (建物)	金	10,210,000 円

- (1) 一括価格は、物件1・2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	盛岡市黒川22地割	同 左
	地 番	43番3	
	地 目	宅 地	
	地 積	196.41 m ²	
2	所 在	盛岡市黒川22地割43番地3	同 左
	家屋番号	43番3	
	種 類	居 宅	
	構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき2階建	
	床 面 積	1階 ----- 53.82m ²	
		2階 ----- 48.85m ²	
番 号	特 記 事 項		
	特記すべき事項はない。		

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)

位 置 ・ 交 通	JR東北本線矢幅駅の北東方道路距離約4.6kmの位置。 盛岡市役所都南総合支所 約 6.3 km バス停(県交通 乙部中学校前) 約 360 m (徒歩5分) 市立都南東小学校 約 1.9 km たもり乙部店 約 270 m (以上道路距離)	
付 近 の 状 況	対象土地は、盛岡市のほぼ南東端、紫波町及び矢巾町との行政界付近に所在する。 周辺は、国道396号と一級河川北上川との間の戸建住宅、アパート等を中心として農地も若干残る土地利用となっている住宅地域である。 近年は、格別の地域変動要因は認められないことから、当面現状のまま推移していくものと予想する。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第一種住居地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	指定なし
	そ の 他 の 規 制	指定なし
画 地 条 件 (規模・形状等)	間口約11m、奥行約18m、規模約197㎡の長形状の画地で、地勢は概ね平坦である。	
接面道路の状況	南側幅員約6m舗装市道第1花園ニュータウン11号線(建築基準法第42条第1項第1号道路)に等高に接面。	
土地の利用状況等	物件2建物の敷地として、土地所有者Aが占有している。	
供給処理施設	上 水 道	あり
	下 水 道	なし(合併浄化槽使用)
	ガ ス 配 管	なし
	※「あり」:当該敷地内引込済。「なし」:当該敷地内引込未了。	
特 記 事 項	① 対象土地上のカーポートは、太陽光発電一体型カーポート(屋根に太陽電池パネルを用いているカーポート。以下「ソーラーカーポート」。)であり、土地所有者Aの説明によれば令和5年末頃に設置したとのことである。 なお、詳細は不詳であるが、10kw/h程度の規格であると推定される。 ② 対象土地に係る土壤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、土壤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。但し、土壤汚染の有無は、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	③ 対象土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地に該当していない。 ④ 対象土地は、盛岡市防災マップによれば、北上川の氾濫流による家屋倒壊等の危険がある区域(浸水深3～5m)とされている。
---------	---

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 耐用年数	建築年月日(登記記載)	平成30年4月16日新築
	経過年数	約 8 年
	経済的残存耐用年数	約 22 年
仕 様	構 造	木 造
	基 礎	鉄筋コンクリート布基礎
	屋 根	長尺合金メッキ鋼板横葺
	外 壁	サイディング(窯業系)等
	内 壁	ビニールクロス、集成材合板等
	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング等
	設 備	電気、給排水、衛生、換気等
	そ の 他	特になし
	※設備については動作確認まではしていないため、使用可否は不明である。	
床面積(現況)	第3目的物件欄記載のとおり	
現況用途等	現況用途	居 宅
	間 取 り	添付建物間取図参照
品 等	総 合	中品等
保守管理の状態	普 通	
建物の利用状況	居宅(本年6月頃から空き家の状態)として、建物所有者Aが管理・占有している。	
特記事項	対象建物内には若干の家財道具等が残置されている。	

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。

記号	ア	イ	ウ	エ	オ
物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	地 積 (㎡)	建付減価 補 正 率	建付地価格(円) (ア×イ×ウ×エ)
1	28,500	1.000	196.41	1.000	5,600,000

ア 標準画地価格

地価公示《盛岡-22》

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 30,600\text{円/㎡} & \times 102.3 / 100 & \times 100 / 100.0 & \times 100 / 110.0 & \approx 28,500\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：± 0%

◇地 域 格 差：環境条件 + 10% (居住環境等)

イ 個 別 格 差：± 0%

ウ 地 積：公簿数量を採用

エ 建付減価補正率：必要なし

(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、次のとおり建物価格を判定した。

記号	ア	イ	ウ	エ
物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建物の価格(円) (ア×イ×ウ)
2	200,000	102.67	0.760	15,610,000

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、次のとおり現価率を査定した。

定 額 法 0.760 (経過年数 8年 経済的残存耐用年数 22年 残価率10%)

観察減価法 — (経年相当の減価で、不要と判断)

※ ソーラーカーポート等については、再調達原価の査定において考慮した。

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行って、次のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権価格

記号	ア	イ		ウ
物件 番号	建付地価格(円)	土地利用権等割合		土地利用権価格(円) (ア×イ)
1	5,600,000	0.25	法定地上権	1,400,000

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25%と査定

(2) 内訳価格及び一括価格

記号	ア	イ	ウ	エ	オ	カ
物件 番号	基礎となる価格 (円) (1(1)(2))	土地利用権価格の 控除及び加算 (円)、((1)ウ)	占有 減価 修正	市場性 修正	競売 市場 修正	評価額(円) ((ア±イ)×ウ×エ×オ)
1	5,600,000	▲ 1,400,000		1.00	0.60	2,520,000
2	15,610,000	+ 1,400,000				－
一括価格(合計)						12,730,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

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て査定

第6 参考価格資料

地価公示価格	盛岡－22
所 在	盛岡市黒川23地割44番6
価 格	30,600 円／㎡
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	199 ㎡
供給処理施設	上水道、ガス
接 近 条 件	矢幅駅北東方約4.4km
接 面 街 路	北西側6m舗装盛岡市道
用 途 指 定 等	市街化区域、第一種住居地域(60/200)
地 域 の 概 要	中規模の一般住宅等が建ち並ぶ郊外の住宅地域

第7 附属資料の表示

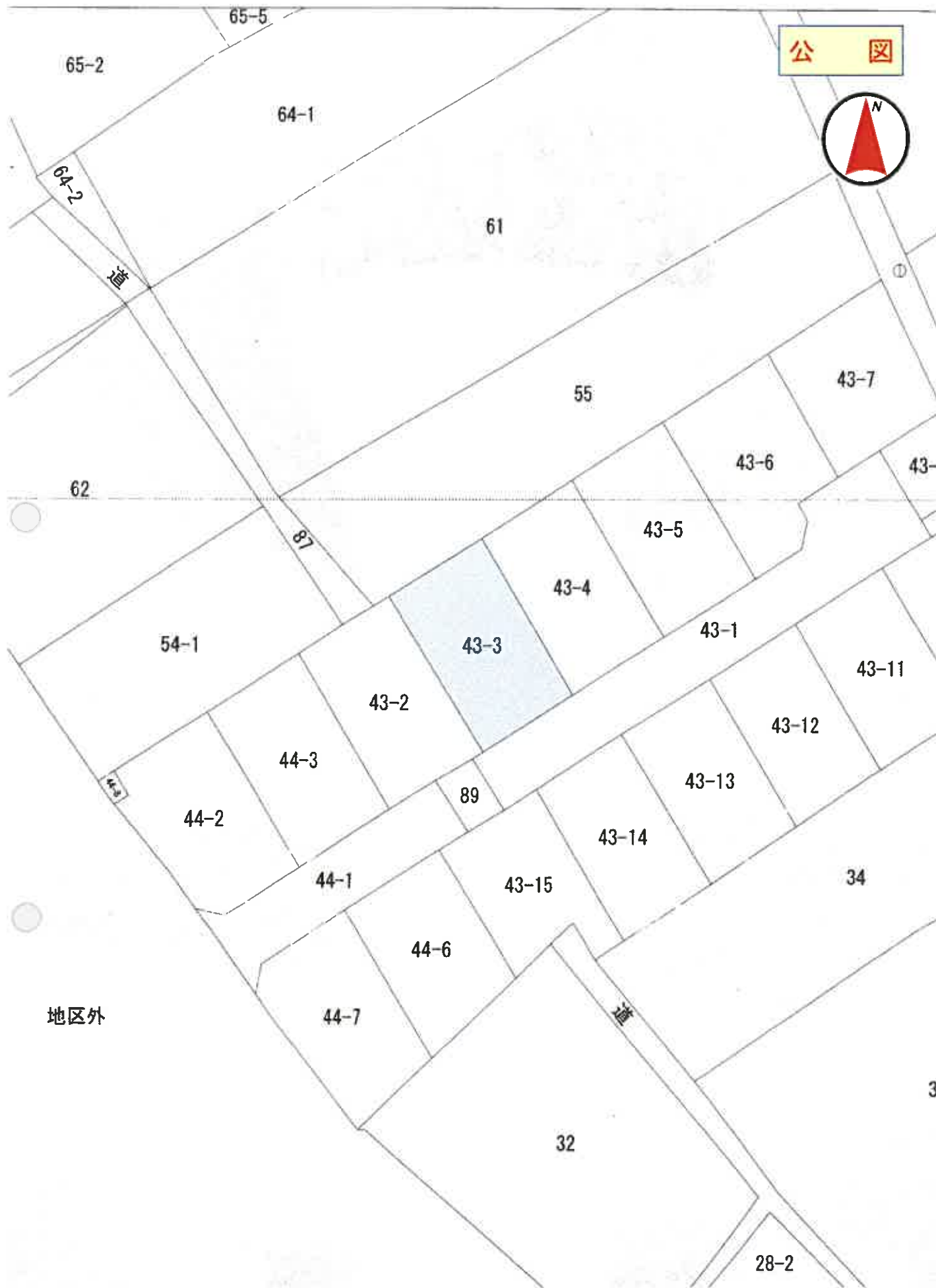
- 1 位置図
- 2 公 図
- 3 建物図面・各階平面図
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

地理院地図

GSI Maps



※電子地形図(国土地理院)を加工して作成



S ≒ 1:500

登記年月日：平成30年10月9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。
(盛岡地方裁判所 審判部)
令和7年9月10日 東京法務局

登記官

建物図面図

43番3

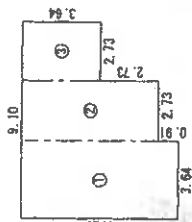
家屋番号

盛岡市黒川22地割43番地3

建物の所在

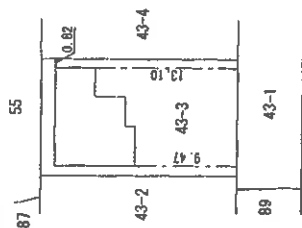
各階平面図

1 階

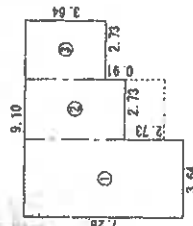


求積表

①	3.64×7.28	=	26.4992
②	2.73×6.37	=	17.3901
③	2.73×3.64	=	9.9372
合計			53.8265
床面積			53.82 m ²



2 階



求積表

①	3.64×7.28	=	26.4992
②	2.73×4.55	=	12.4215
③	2.73×3.64	=	9.9372
合計			48.8579
床面積			48.85 m ²

A3→A4縮小版

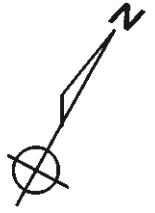
作成者

申請人

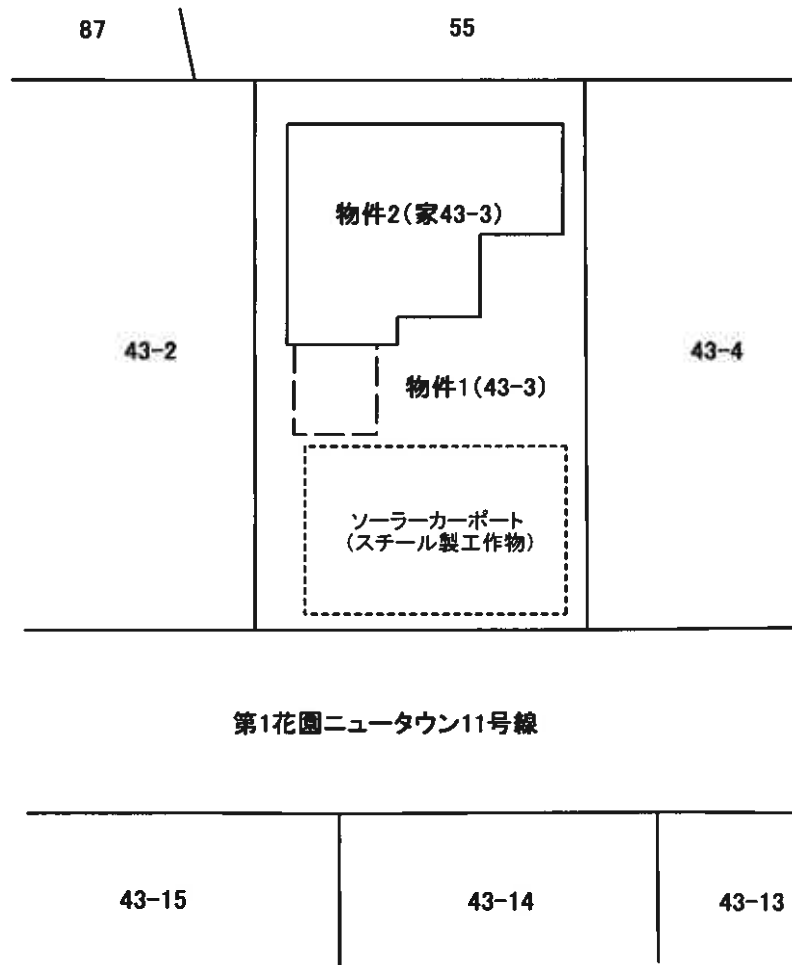
縮尺 1/250

縮尺 1/500

令和7年(ケ)第54号
土地建物位置関係図



S ≒ 1 / 250

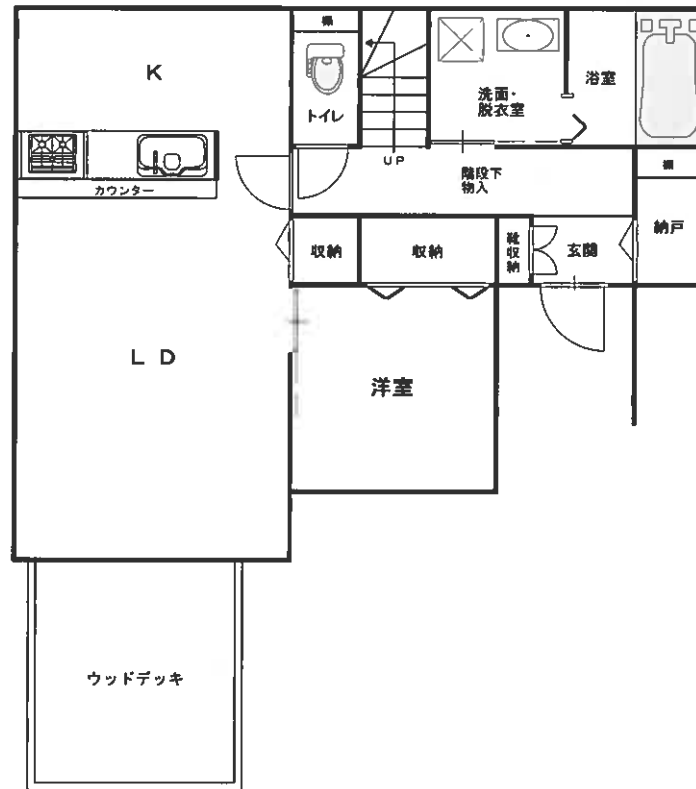


※土地の形状および建物の位置関係は概略を記載したものである。

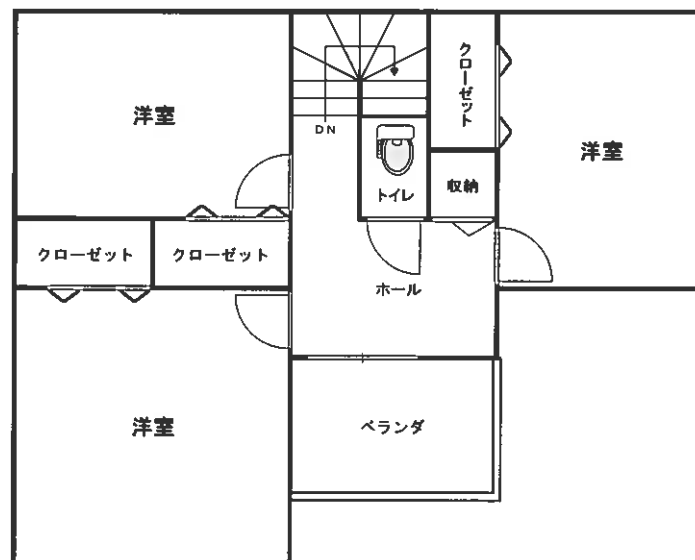
令和7年(ケ)第54号
 物件2 家番43番3
 建物間取図



S ≒ 1 / 100



1階



2階

※ 建具・住設器機等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。