

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 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	760,000 608,000	一括	152,000	41,040	7,727
1	460,000				
2	30,000				
3	0				
4	0				
5	270,000				



物 件 目 録

1 所 在 盛岡市三ツ割二丁目
地 番 50 番 18
地 目 宅地
地 積 275.25 平方メートル

所有者 A

2 所 在 盛岡市三ツ割二丁目
地 番 50 番 4
地 目 宅地
地 積 241.40 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 3 分の 1

3 所 在 盛岡市三ツ割二丁目
地 番 50 番 12
地 目 宅地
地 積 33.38 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分 3 分の 1

4 所 在 盛岡市三ツ割二丁目



11

物 件 目 録

地 番 50 番 17

地 目 宅地

地 積 26.38 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分 3 分の 1

5 所 在 盛岡市三ツ割二丁目 50 番地 18

家屋 番号 50 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 100.61 平方メートル
2 階 36.43 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 8.40 平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 8月27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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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 盛岡市三ツ割二丁目
地 番 50番18
地 目 宅地
地 積 275.25平方メートル

所有者 A

2 所 在 盛岡市三ツ割二丁目
地 番 50番4
地 目 宅地
地 積 241.40平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分3分の1

3 所 在 盛岡市三ツ割二丁目
地 番 50番12
地 目 宅地
地 積 33.38平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分3分の1

4 所 在 盛岡市三ツ割二丁目



物 件 目 録

地 番 50 番 17
 地 目 宅地
 地 積 26.38 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地
 共有者 A 持分 3 分の 1

5 所 在 盛岡市三ツ割二丁目 50 番地 18

家屋 番号 50 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 100.61 平方メートル
 2 階 36.43 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 物置
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 8.40 平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第26号

令和7年5月22日受理

令和7年7月14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 盛岡市三ツ割二丁目
 地 番 50番18
 地 目 宅地
 地 積 275.25平方メートル
 所有者 A

2 所 在 盛岡市三ツ割二丁目
 地 番 50番4
 地 目 宅地
 地 積 241.40平方メートル
 共有者 A 持分3分の1

3 所 在 盛岡市三ツ割二丁目
 地 番 50番12
 地 目 宅地
 地 積 33.38平方メートル
 共有者 A 持分3分の1

4 所 在 盛岡市三ツ割二丁目
 地 番 50番17
 地 目 宅地
 地 積 26.38平方メートル
 共有者 A 持分3分の1

物 件 目 録

5 所 在 盛岡市三ツ割二丁目50番地18
 家屋 番号 50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 100.61平方メートル
 2階 36.43平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 物置
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 8.40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１、５）」のとおり			
住居表示	盛岡市三ツ割二丁目１１番１３号			
土地	物件１			
現況地目	■宅地（物件１）			
形状	☐ 公図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 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５			
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 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」に記載のとおり			
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（物件２）」のとおり		
住居表示	盛岡市三ツ割二丁目１１番１３号		
土地	物件２		
現況地目	☐ 宅地 ☒ 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 ☐ 土地現況図のとおり		
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☒ 土地共有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、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 ☒ 上記の者が道路として通行の用に供している		
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 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

(土地用)

不動産の表示	「物件目録（物件３、４）」のとおり		
住居表示	盛岡市三ツ割二丁目１１番１３号		
土地	物件３、４		
現況地目	☐ 宅地 ☐ 公衆用道路 ☒ 雑種地		
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 ☐ 土地現況図のとおり		
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☒ 土地共有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、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 ☐ 上記の者が道路として通行の用に供している ☒ 上記の者が雑種地として管理し、占有している。		
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 地方裁判所 号 [支部 平成 年（ ）第 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

その他の事項

■物件1 土地関係

- 1 物件1 土地は物件5 建物の敷地として利用されている。
- 2 本土地は、公図上、方位は不明であるが、A外2 者が共有する宅地（物件2（地番50番4）及び物件4（地番50番17））に接面している。
現況、本土地は、幅員約3.2メートルの舗装私道（評価人の調査によれば建築基準法上の道路ではない）に接面している。

■物件2、3、4 土地関係

- 1 物件2 土地、物件3 土地及び物件4 土地は、A外2 者が共有している。いずれの土地も、Aは、持分3分の1を有している。本件不動産競売の対象は、Aの持分3分の1である。これらの土地の公簿上の地目は宅地である。
- 2 物件2 土地は、共有している3者により、通行の用に供されていると思われる。評価人の調査によれば、物件2 土地は、建築基準法上の道路ではない。
- 3 物件2 土地は、物件3 土地の法地以外の部分と一体となって、北西側で、幅員約2.6メートルの舗装市道「三ツ割3号線」（評価人の調査によれば建築基準法第42条第2項に規定する道路）に接面している。
- 4 土地建物位置関係図に記載のとおり、物件2の一部及び物件3の一部は法地であり、物件4は全て法地である。いずれも、法地部分には草木が繁茂している。
- 5 Aは、物件2、物件3、物件4のいずれの土地についても、他の共有者との間に何らかの取決めや金銭の授受はない旨を陳述している。

■物件5 建物関係

猫によるものと思われるひっかき傷が散見される。特に、障子については、破れている箇所が多数見受けられる。（写真5、6、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)	私は、現在、物件 5 建物に居住しています。 物件 5 建物内で、約 2 か月前まで、猫を一頭飼育していました。 持分 3 分の 1 を持つ物件 2、物件 3、物件 4 の各土地について、他の共有者との間に、何らかの取決めや、金銭の授受といったことは、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5月21日(水)	執行官室	道路照会(HP閲覧)
令和7年5月22日(木)	執行官室(郵便)	法務局へ登記関係資料申請
令和7年5月22日(木)	盛岡市役所	課税関係資料申請(事務員)
令和7年6月11日(水)	執行官室(郵便)	期日通知送付
令和7年6月18日(水) 14:40~14:50	物件所在地	物件確認、外観調査
令和7年7月2日(水) 14:50~15:30	物件所在地	A立会いのもと、物件に立入調査。 評価人同行
令和7年7月10日(木) 13:25~13:35	盛岡地方法務局	登記関係資料申請・受領

(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。

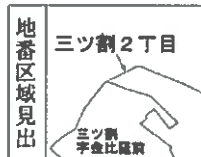
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A3判をA4判に縮小

50-18



(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。



請求部	所在	盛岡市三ツ割二丁目				地番	50番18			
出力縮	1/600	精度区分		座標系又は 座番は記号		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	方位不明	

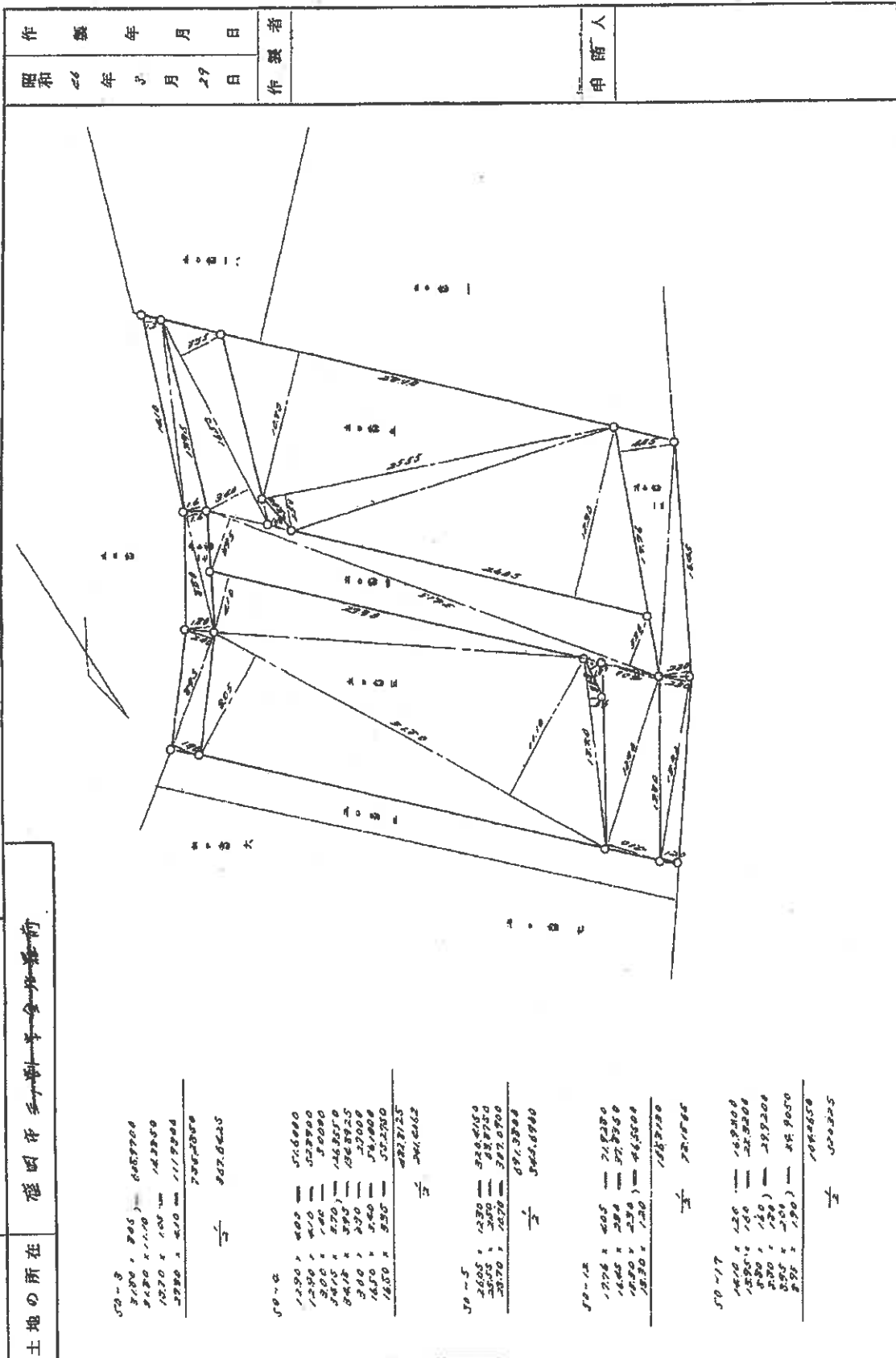
853510 三ツ割二丁目 前 50-2 後 50-2 ~ 50-6, 50-12, 50-17, 50-18

新 50-2 ~ 50-6, 50-12, 50-17, 50-18, 50-21, 50-24

地 番 50-2, -3, -4, -5, -12, -17

土地の所在 碓氷市多野村金地最前

地 積 測 量 図



縮 尺 1/500

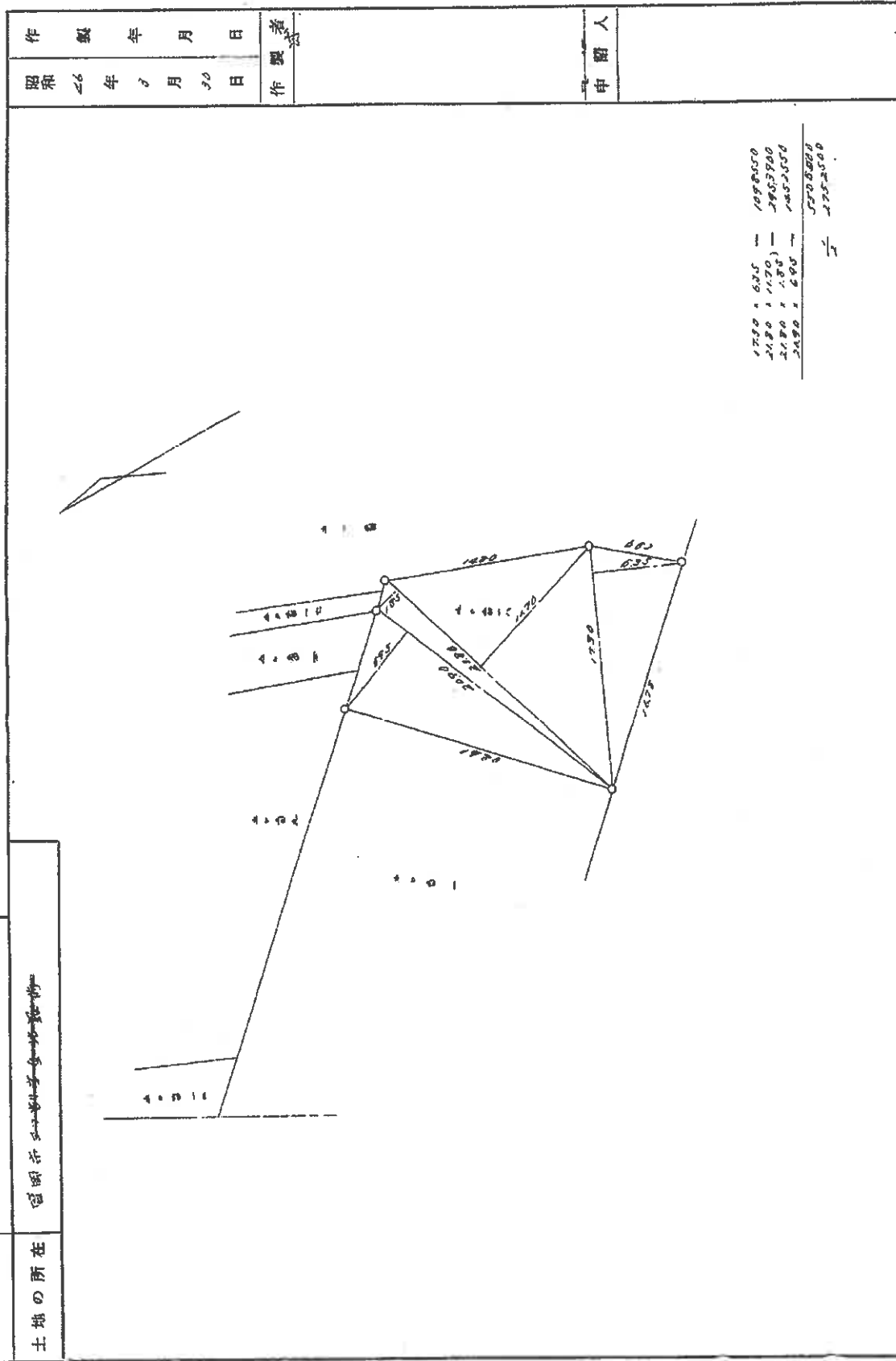
登記年月日：昭和46年4月3日

853511 三ツ割 二丁目 前 河 後 新

地 番 50-12

土地の所在 福岡市早良区早良

地 積 測 量 図



175.2500 ㎡ = 63.5 ㎡ = 109.8500 ㎡
175.2500 ㎡ = 11.20 ㎡ = 164.0500 ㎡
175.2500 ㎡ = 1.80 ㎡ = 173.4500 ㎡
175.2500 ㎡ = 0.95 ㎡ = 174.3000 ㎡
175.2500 ㎡ = 0.95 ㎡ = 174.3000 ㎡

縮 尺 1/500

A3判をA4判に縮小

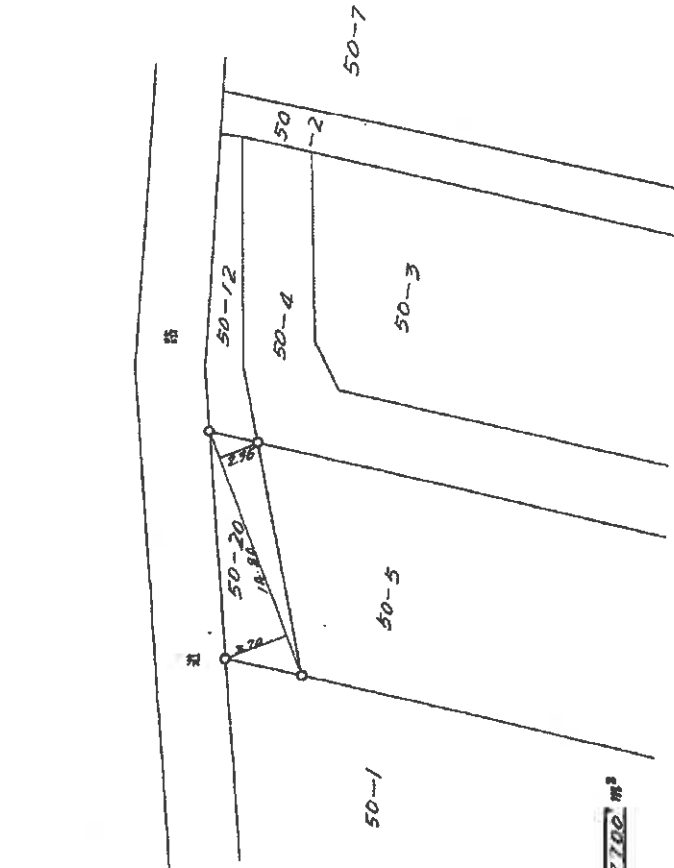
昭和46.4.3

011833 1/2

853518 三ツ割 二丁目 前 50-12 後 50-12 50-20 新 地 積 測 量 図

地 番	50-20	50-12
土地の所在	東京都三ツ割二丁目三番地	

作 製 年 月 日	作 製 者	申 請 人
昭和五十二年七月十九日		



$$(3.70 + 2.35) \times 14.80 \times \frac{1}{2} = 41.7700 \text{ m}^2$$

縮 尺 1/300^m

(地 積 測 量)

A3判をA4判に縮小

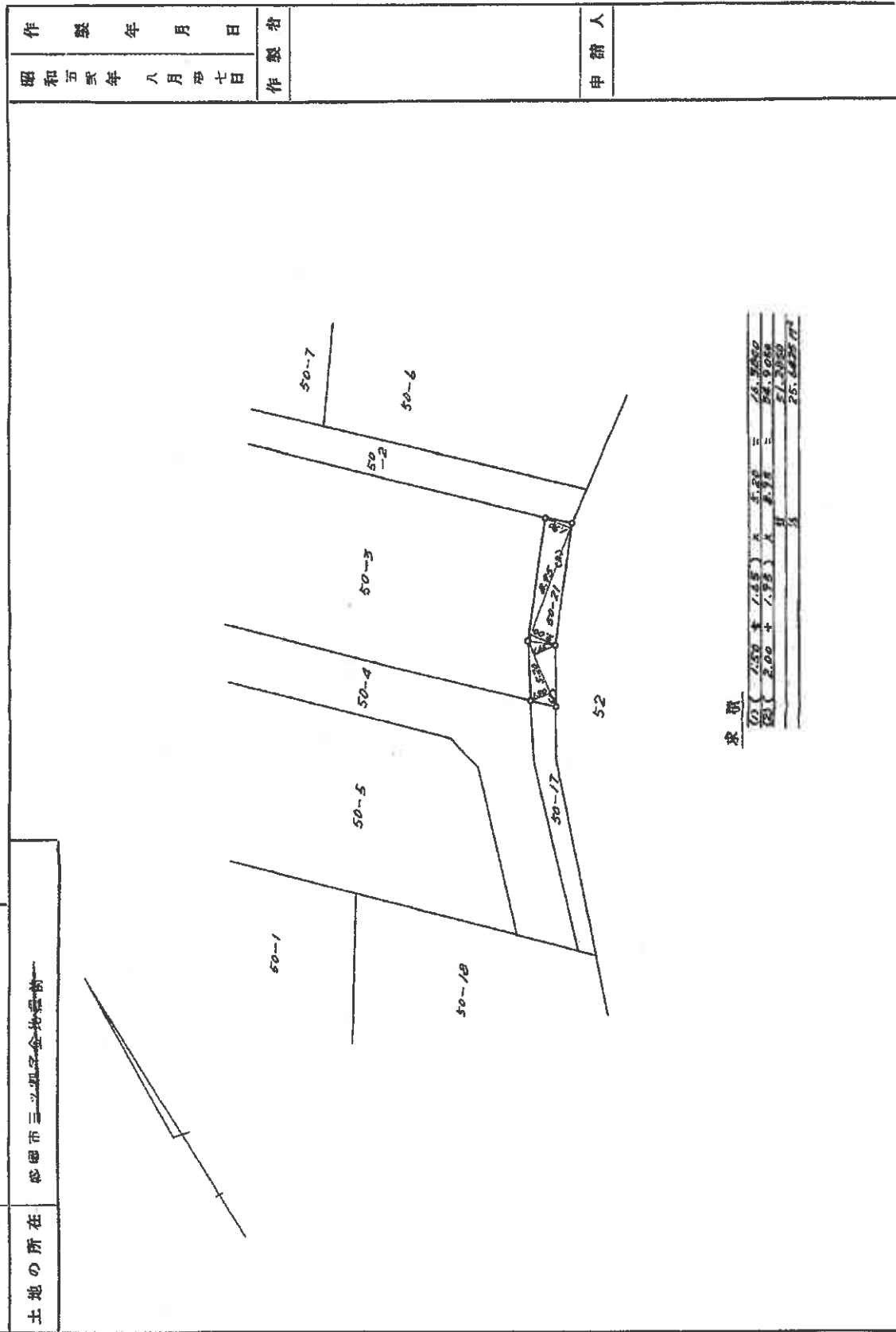
昭和52.7.21

853519 三ツ割ニ丁目 前 50-7 後) 50-17, 50-21 新

地積測量図

812828

地番	50-21
土地の所在	徳島市三ツ割子金地番前



作製年月日	昭和52年8月7日
作製者	
申請人	

縮尺	1/300 ^m
----	--------------------

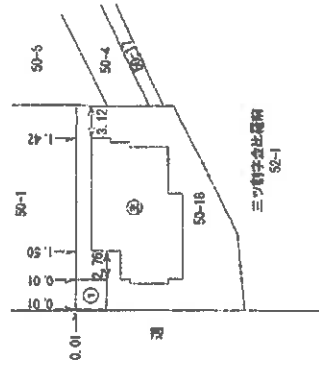
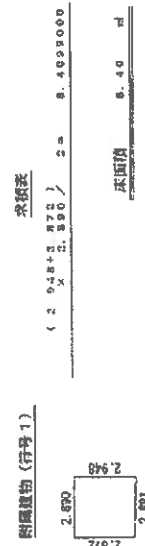
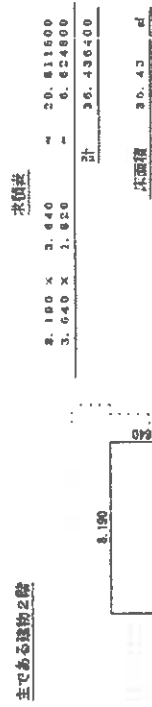
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

52.8.18

A3判をA4判に縮小

面
图
物
建

建物の所在
盛岡市三ツ割二丁目50番地18

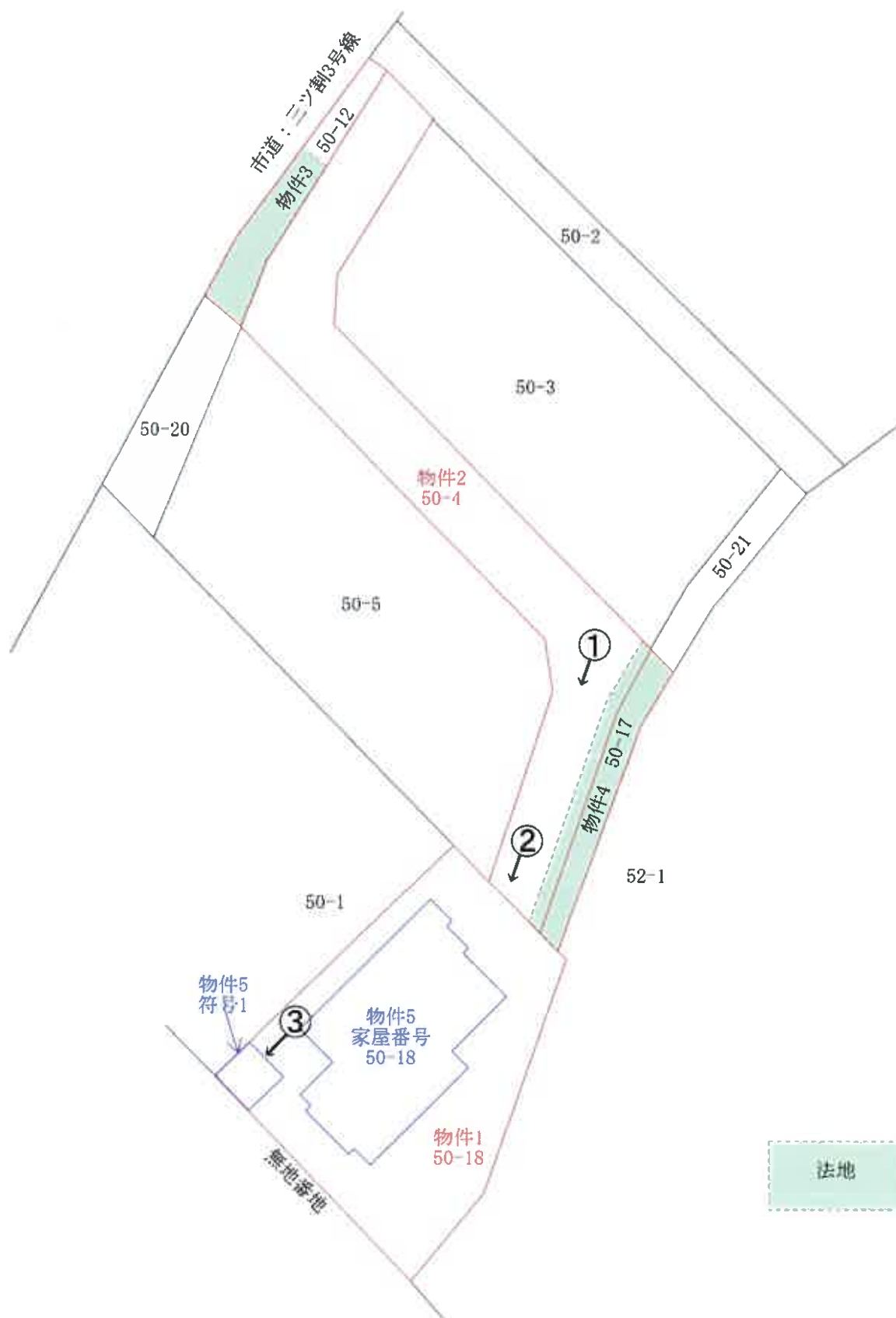


箱尺	1500
----	------

令和7年(ケ)第26号 土地建物位置関係図



S≒1:350

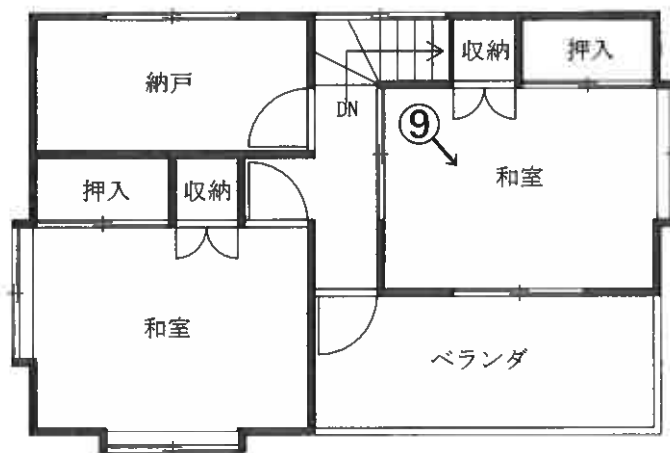


←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。
土地の形状および建物の位置関係は概略を記載したものである。

令和7年(ケ)第26号 物件5建物 間取図

S≒1:100

(主である建物)

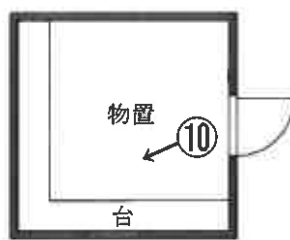


←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。
建具・住設機器等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。

令和7年(ケ)第26号 物件5建物 間取図

S≒1:100

(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。

(17 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 26 号
令和7年7月2日 現地調査
令和7年7月25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

佐々木 健一

第1 評価額

一 括 価 格	
物件1 ～5	金 2,100,000 円
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,260,000 円
物件2 (土地)	金 90,000 円
物件3 (土地)	金 0 円
物件4 (土地)	金 0 円
物件5 (建物)	金 750,000 円

- 1 一括価格は、物件1～5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 番 地 目 地 積 所 有 者	盛岡市三ツ割二丁目 50番18 宅地 275.25㎡ A	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積 共 有 者	盛岡市三ツ割二丁目 50番4 宅地 241.40㎡ A（持分3分の1）	公衆用道路
3	所 在 地 番 地 目 地 積 共 有 者	盛岡市三ツ割二丁目 50番12 宅地 33.38㎡ A（持分3分の1）	雑種地
4	所 在 地 番 地 目 地 積 共 有 者	盛岡市三ツ割二丁目 50番17 宅地 26.38㎡ A（持分3分の1）	雑種地
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	盛岡市三ツ割二丁目50番地18 50番18 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 100.61㎡ 2階 36.43㎡	同左
	附属建物		
	符 号 種 類 構 造 床 面 積 所 有 者	1 物置 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 8.40㎡ A	同左
番号	特 記 事 項		
2	物件2、物件3及び物件4は、Aほか2者が共有しており、Aは持分3分の1を有している。本件不動産競売の対象は、Aの持分3分の1である。		
3			
4			

第4 目的物件の位置・環境等

1 目的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」駅の北東方・約4,000mに所在する。 「金比羅前」バス停から 北西方へ 約650m 盛岡市役所 約2,900m 盛岡市立仁王小学校 約2,300m ビッグハウス 上盛岡店 約2,400m （いずれも道路距離）	
付近の状況	目的物件は、山林に隣接した丘陵地に位置し、中規模の一般住宅が建ち並ぶ地域に存する。	
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 用途地域 建蔽率 容積率 防火地域 その他の規制	都市計画区域・市街化区域 第一種低層住居専用地域 （外壁の後退距離：1m、建築物の高さの制限：10m） 50% 80% - 風致地区（第4種地区） 盛土規制法による宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 間口 奥行 形状 接道状況 その他	275.25㎡ 北東側で約4mにわたり私道（物件2）に接しているが、このうち約0.8mは法地部分である。 約20m ほぼ台形 中間画地 物件1土地内はほぼ平坦 （その他、地勢に関しては「特記事項」に記載）
接面道路の状況	北 東 側 ： 幅員約3.2mの私道（物件2の舗装部分）に等高接面 この私道は建築基準法上の道路ではなく、物件3の一部を含む当該私道を介して幅員約2.6mの舗装済市道（三ツ割3号線）に接面する。なお、当該市道は建築基準法第42条第2項道路である。	
土地の利用状況等	物件5建物の敷地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目的土地の敷地内に引込まれていることをいう。「なし」とは目的土地の敷地内に引込まれていないことをいう。	

特記事項	物件2、物件3及び物件4は、Aほか周辺の土地の所有者2名を含む計3名によって共有されており、各共有者がそれぞれ持分3分の1を有している。地積等は「第3 目的物件」に記載のとおり。 ・物件2は、主として幅員約4mの舗装済私道として利用されているが、物件4に面する幅約0.8mの部分は、物件4と一体で東向き傾斜の法地となっており、植物が繁茂している。 ・物件3は、主として東向き傾斜の法地であり、植物が繁茂しているが、北側の一部は物件2とともに舗装済私道として利用されている。 ・物件4は、東向き傾斜の法地であり、植物が繁茂している。 ・Aによると、物件2、物件3及び物件4のいずれも、共有者間で何らかの取り決めや金銭の授受はないとのことである。
	地勢等については以下のとおり。 【物件1】 ・私道（物件2の舗装部分）には、おおむね等高で接している。 ・北西側隣接地には、等高から約1m低く接している。 ・南西側隣接地には、約1.5m低く接している。なお、物件1は、公図上では南西側で線状の無地番地に接するものの、現況では草木が繁茂しており、当該草木が物件1に越境している。 ・東～南東側隣接地には、等高から約1m高く接している。 【物件2、物件3及び物件4】 ・物件2は、北西側で物件3を介して、等高から約2m低く市道に接している。 ・物件2は、東側で物件4を介して、約2～3m高く隣接地に接している。
	物件3の西側で接面する市道（三ツ割3号線）は、建築基準法第42条第2項道路であり、舗装済部分のみの幅員は、現地計測により約2.6mであった。ただし、当該舗装済部分と物件3との間には未舗装の道路敷が存在しており、その位置関係を考慮すると、セットバックを要しない、または軽微で済む可能性がある。 なお、公図上は物件3と「道」の間に、無地番地が介在する。
	風致地区（第4種地区）の範囲に含まれており、建築物の建築等を行うにあたっては市長の許可を要する。（詳細は「盛岡市風致地区内における建築等の規制に関する条例」等）
	物件1、物件3は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。一方で、物件4及び物件2の一部（法地部分）は周知の埋蔵文化財包蔵地（金比羅前遺跡）に含まれる可能性がある。
	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。

2 目的建物の概況及び利用状況（物件5）

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）：昭和54年11月19日新築 経 過 年 数：約46年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：0年
仕様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：リシン吹付 内 壁：聚楽壁等 天 井：化粧合板等 床：畳等 設 備：電気、給排水衛生等 そ の 他：ボイラー (注)建物に附属する各種設備について、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）	「第3 目的物件」に記載のとおり
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	劣る
保守管理の状態	劣る（詳細は下記「特記事項」に記載）
建物の利用状況	建物所有者が住居として使用し占有している。
特記事項	保守管理の状態としては以下のとおり。 ・ふすまの表面が大きく破れている箇所が多数見られる。 ・障子紙の破れや剥がれが多数見られる。 ・畳に擦り切れが生じている箇所が見られる。 ・内壁、床および天井の仕上げにおいて、色ムラや変色が確認される。 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。 附属建物符号1の概況等は以下のとおり。 建築年月日：昭和57年月日不詳新築（登記記載） 構 造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 現況用途等：物置 床 面 積：8.40㎡ 品 等：劣る 保守管理の状態：劣る

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～4（土地）

目的土地の建付地価格等を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 ア	個別格差 イ	地積 ウ	建付減価 エ	建付地価格 ア×イ×ウ×エ＝オ
1	23,000円/㎡	0.909	275.25㎡	0.700	4,030,000円
2	23,000円/㎡	0.100	241.40㎡	-	560,000円
3	23,000円/㎡	0.040	33.38㎡	-	30,000円
4	23,000円/㎡	0.010	26.38㎡	-	10,000円

ア 標準画地価格：（公示価格等からの規準）

地価調査基準地 盛岡(県)-34

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $35,400\text{円/㎡} \times 99.7/100 \times 100/102.5 \times 100/149.8 \approx 23,000\text{円/㎡}$

◇ 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： +2.5%（相乗積）

方位 +2.5%

◇ 地 域 格 差： +49.8%（相乗積）

街路条件 +7%（幅員+4、系統連続性+3）

交通接近条件 ±0%

環境条件 +40%（居住環境等）

行政的条件 ±0%

その他の条件 ±0%

イ 個 別 格 差：物件1

▲9.1%（相乗積）

方位 +1.0%

間口狭小 ▲10%

物件2

▲90.0%（相乗積）

道路 ▲90.0%（私道として利用されていることを考慮）

物件3

▲96.0%（相乗積）

道路・法地 ▲96.0%（一部が私道であること、その他が法地であることを考慮）

物件4

▲99.0%（相乗積）

法地 ▲99.0%（法地であることを考慮）

ウ 地 積：登記数量

エ 建 付 減 価：経済的な耐用年数が残存していない建物が存在することを考慮した。

② 物件5（建物）

目的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、建物の価格を求めた。

なお、附属建物符号1については経済価値は認められないものと判断した。

物件番号／区分	再調達原価 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物の価格 ア×イ×ウ÷エ
5 主である建物	120,000円/㎡	137.04㎡	0.010	160,000円

イ 現況延床面積：登記数量

ウ 現 価 率：耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用して査定した。

現価率 = $\{ (1 - \text{残価率}) \times \text{経済的残存耐用年数} + (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times \text{残価率} \} \times (1 - \text{観察減価率})$

	経過年数	経済的残存耐用年数	残価率	観察減価率(※)	現価率
5 主である建物	約46年	0年	5%	80%	0.010

(※)観察減価率は建物の保守管理の状況等を勘案して査定した。

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 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 ア(1①オ)	土地利用権等割合 イ (対応建物)	土地利用権等価格 ア×イ÷ウ
1	4,030,000円	0.35 法定地上権 (物件5)	1,410,000円

イ 土地利用権等割合：物件5建物に対応する土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を35%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 ア(1①オ/1②エ)	土地利用権等価格 の控除及び加算 イ(2①ウ)	共有持分 割合 ウ	占有減価 修正 エ	市場性 修正 オ	競売市場 修正 カ	評価額 (ア+イ)×ウ×エ×オ×カ
1	4,030,000円	▲1,410,000円	-		0.80	0.60	1,260,000円
2	560,000円	-	3分の1		0.80	0.60	90,000円
3	30,000円	-	3分の1		0.80	0.60	0円
4	10,000円	-	3分の1		0.80	0.60	0円
5	160,000円	+1,410,000円	-	1.00	0.80	0.60	750,000円
一括価格(合計)							2,100,000円

ウ 占有減価修正：修正の必要はなし。

エ 市場性修正：共有持分の物件を含むことを考慮した。

オ 競売市場修正：「第2 評価の条件」に記載した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

地価調査価格（盛岡(県)-34）

所 在 ： 盛岡市岩清水37番6外

価 格 ： 35,400円/㎡

位 置 ： JR東北本線「盛岡」駅の北東方4,400m（道路距離）

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 ： 都市計画区域・市街化区域 第1種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率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

位置図

公図写し

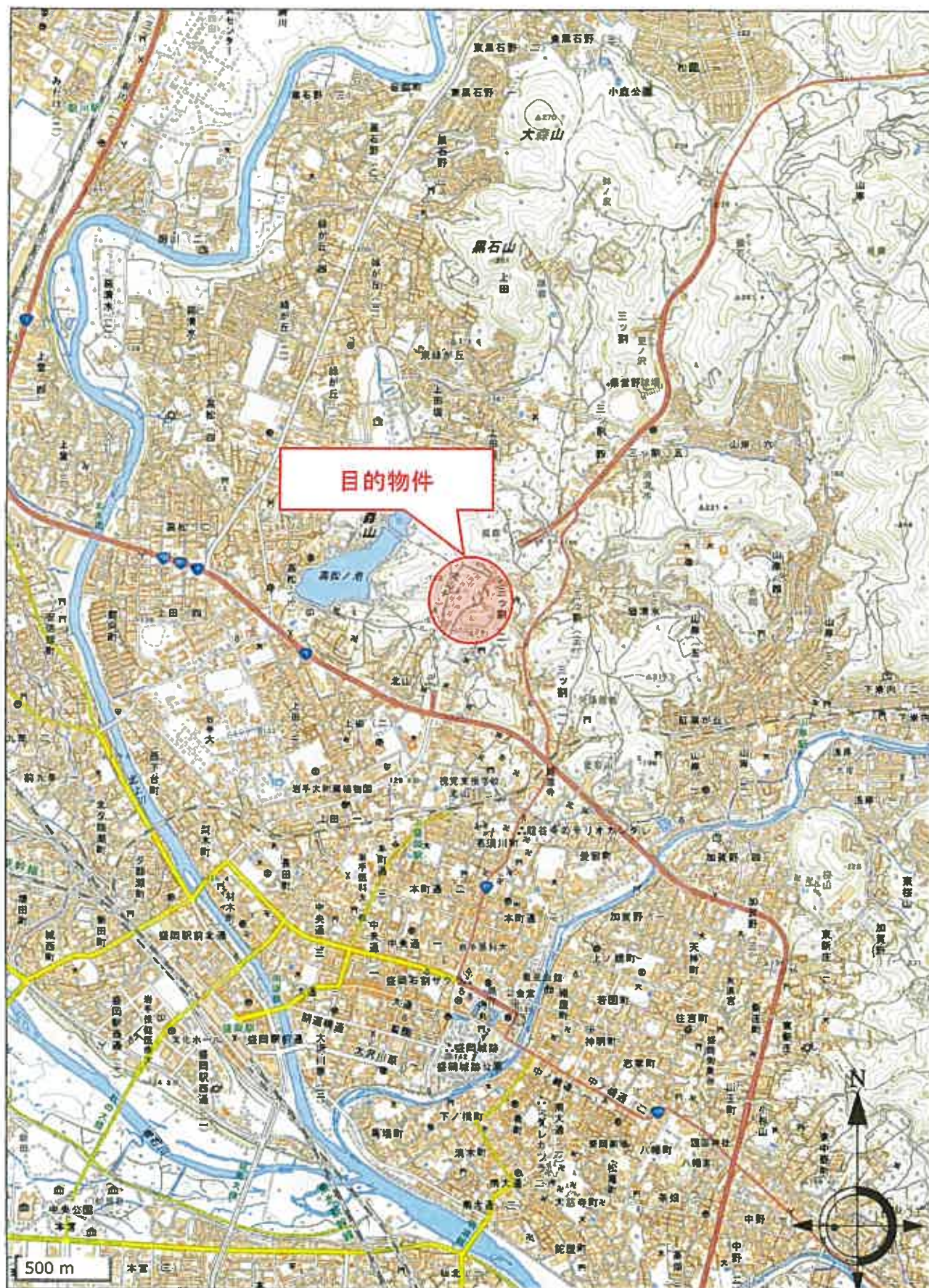
地積測量図写し

建物図面・各階平面図写し

土地建物位置関係図

建物間取図

位置図

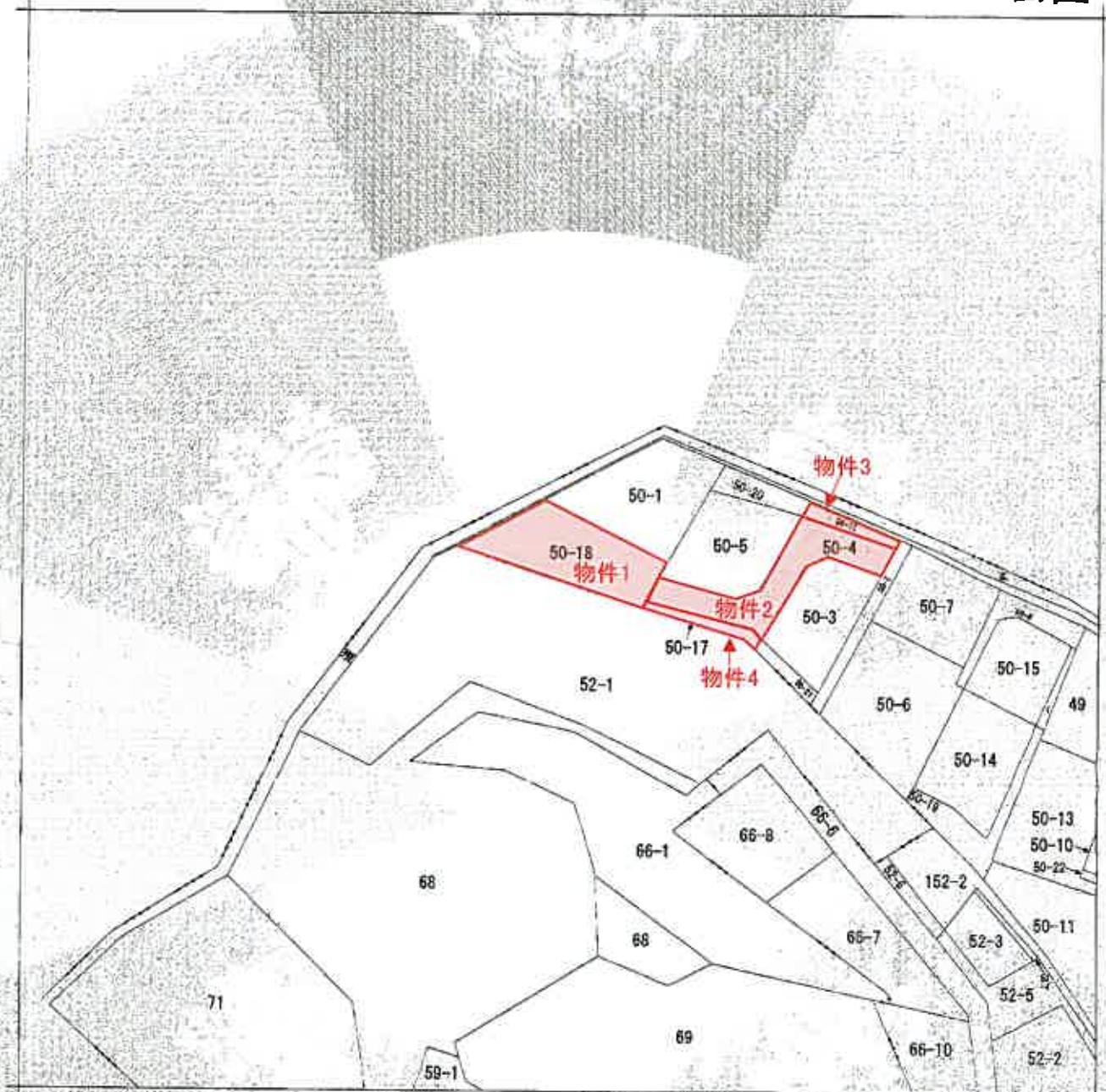


地理院地図(電子国土Web)を加工して作成

位置図



地理院地図(電子国土Web)を加工して作成



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を基礎とした不動産登記所管の地図が編み付けられるまでの間、これに代わるものとして編み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。



測量 区分	所 在				盛岡市三ツ割二丁目				地 番	50番18		
出 力 尺	1/600		精 度 区 分	登録系 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					編 制 年 月 日 (原 図)					補 記 事項	方位不明	

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。

令和7年4月18日

盛岡地方法務局

地図整理番号：M25114

登記官

(1/1)

(A4に縮小)

地積測量図写し
(物件1)

登記年月日：昭和46年4月3日

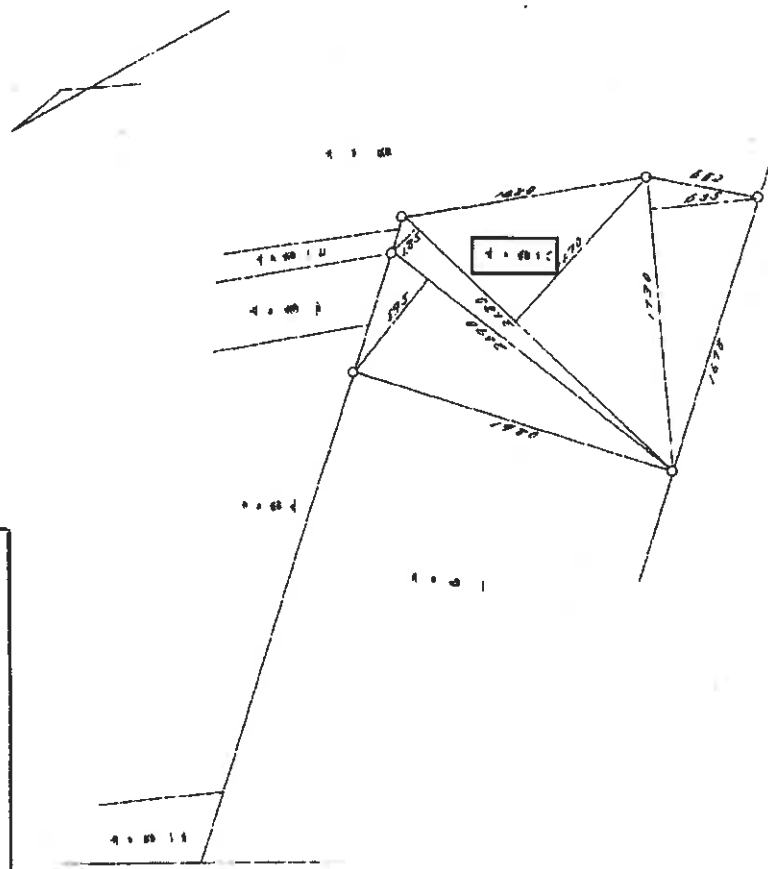
853511

11 三ッ割 二丁目 前 後

胸 腹

土地の所在

區 嘯 氣 麤 邦



昭和44年3月30日	作製者
作製年月日	

申請人

1730 = 635	—	1098550
2120 = 170	—	2953900
2180 = 185	—	1452550
2070 = 605	—	5508000
	—	2752500

(若手県土地家屋調査士会(新用))

縮尺	1/300
----	-------

$(1/2)$ $\frac{1}{2}$

(五) 土地用途管制

1/300	尺
-------	---

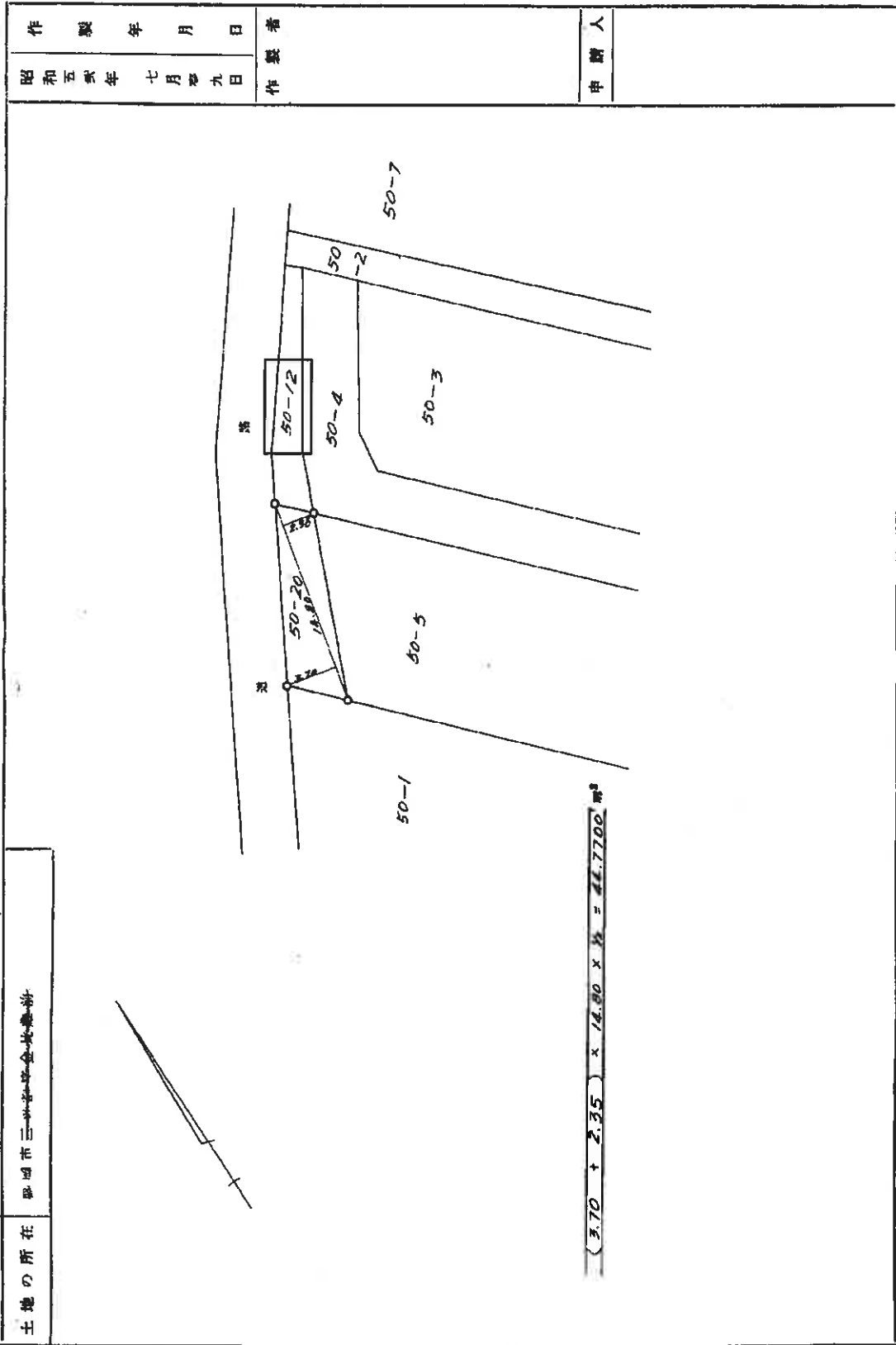
1500

登記年月日：昭和52年7月21日

853518 三ツ割 二丁目 50-12 後 50-12, 50-20 新

地積測量図

地番	50-20	50-12
土地の所在	昭和三十三年度金沢市地積測量図	



$$(3.70 + 2.35) \times 14.80 \times \frac{1}{2} = 44.7700 \text{ m}^2$$

製作年月日	昭和五十二年七月二十九日
製作者	
申請人	

縮尺 1/300^m

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地積測量図写し
(物件3)

昭和52.7.21

(巻頭書)

(A4に縮小)

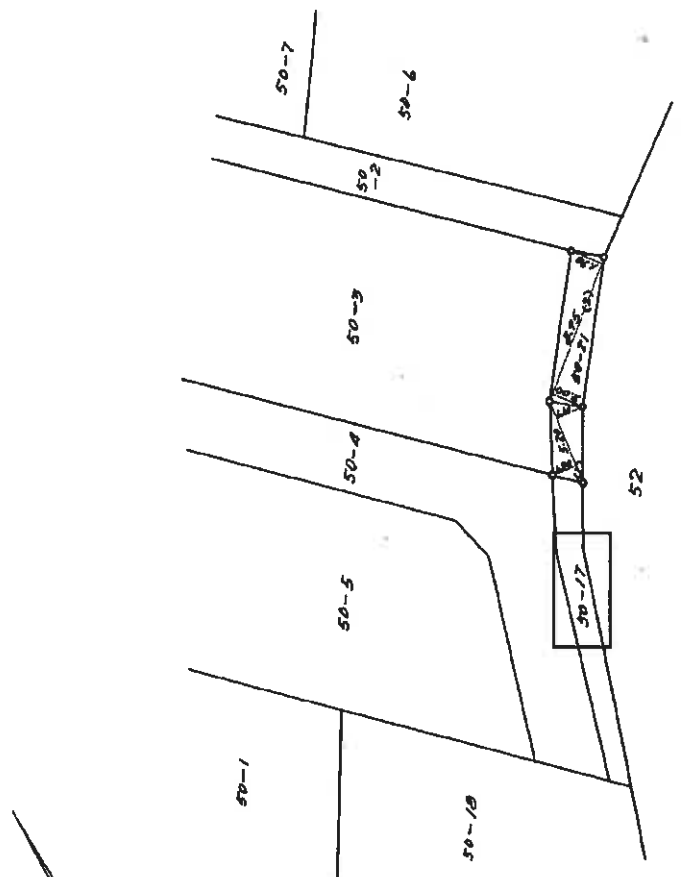
登記年月日：昭和52年8月18日

853519 三ツ割二丁目 前 50-17 後 50-17 50-21 新

812828

地積測量図

地番 50-21	土地の所在 成田市三ツ割二丁目地積測量図
-------------	-------------------------



求積

(1)	$1.50 + 1.15$	$\times$	1.20	$=$	2.475
(2)	$2.00 + 1.15$	$\times$	1.15	$=$	2.4075
					21.125
					25.125

作製年月日 昭和五十二年八月十七日	作製者	申請人
----------------------	-----	-----

縮尺 1/300^m

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地積測量図写し
(物件4)

A 52.8.18

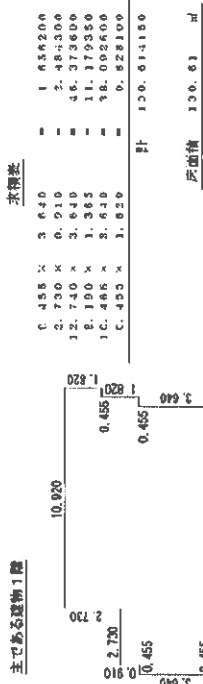
(A4に縮小)

各階平面図

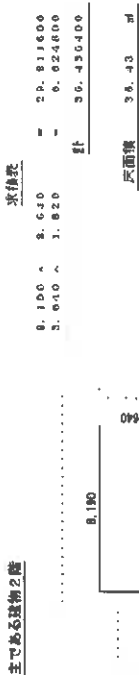
建物図面

家屋番号	50番18
建物の所在	盛岡市三ツ峠二丁目50番地18

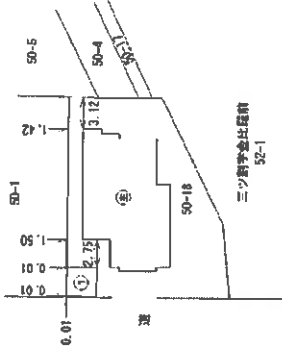
主である建物1階



主である建物2階



附属建物(符号1)



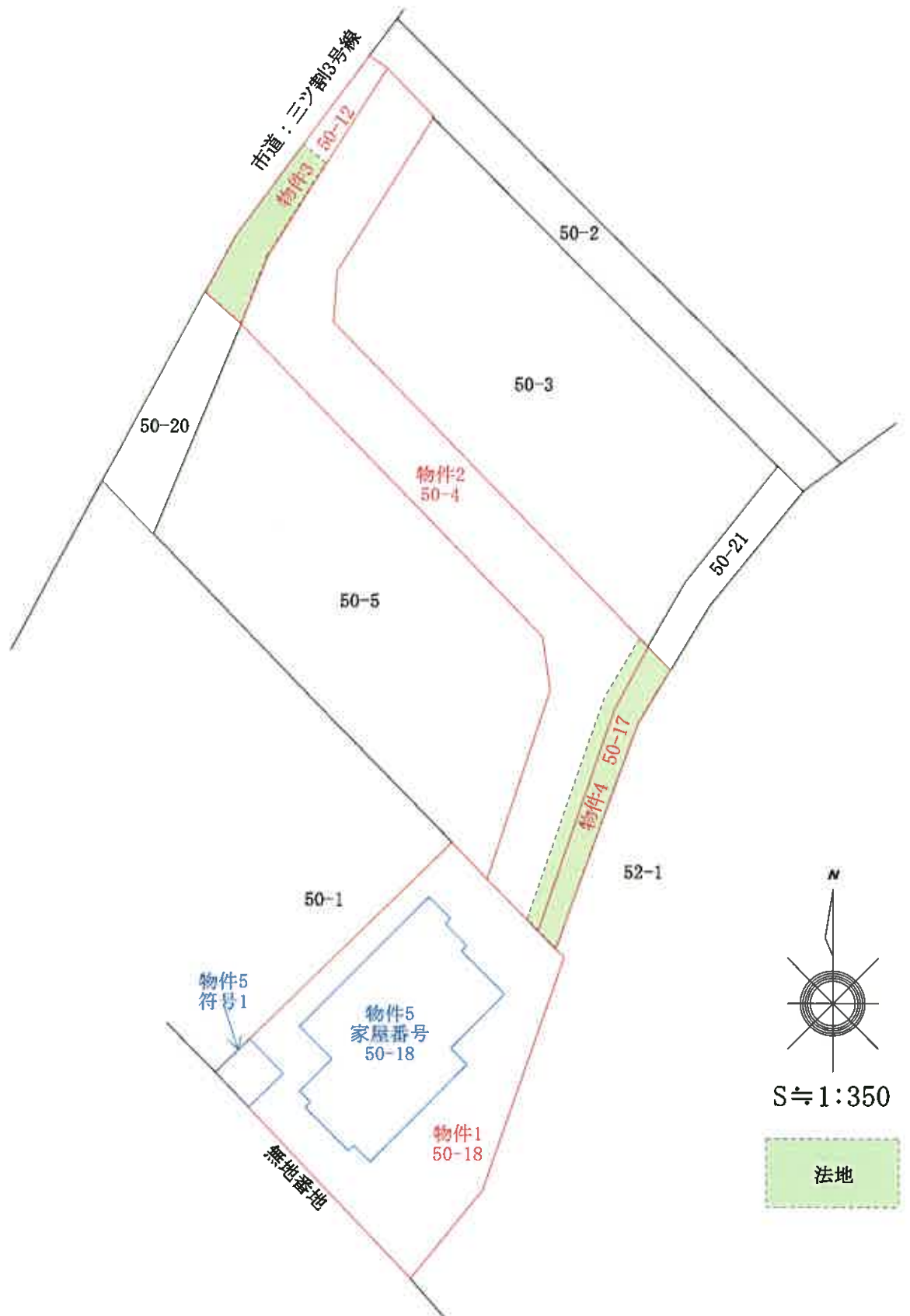
作成者

縮尺 1/250

申請人

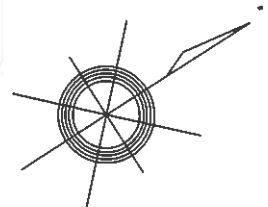
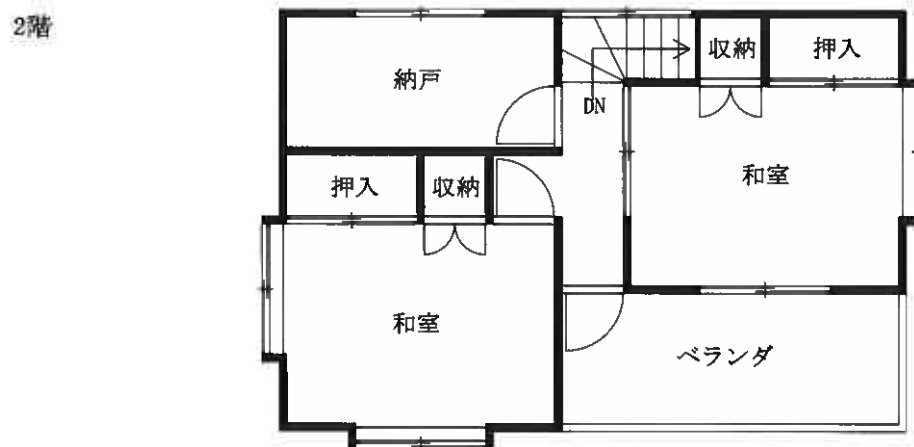
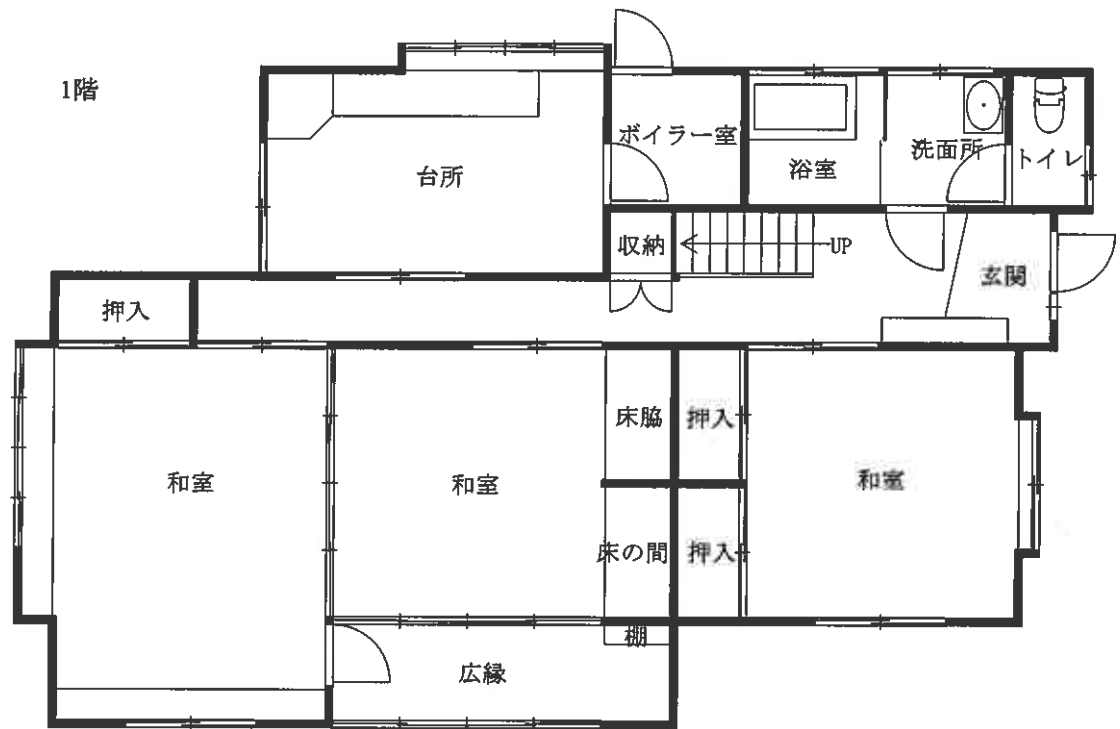
縮尺 1/500

土地建物位置関係図



※土地建物の位置、範囲及び形状等は概略についての便宜的な表示である。

建物間取図 (物件5主である建物)



S≒1:100

※概略を記載したものであり、建具・設備の配置、仕様及び規格は便宜的な表示である。

建物間取図
(物件5附属建物符号1)

