

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	<input type="checkbox"/> 平成 <input checked="" type="checkbox"/> 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。		
	<input type="checkbox"/>	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 3月25日
 盛岡地方裁判所第2民事部
 裁判所書記官 千葉麻美

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 4月10日 午前 9時00分から 令和 8年 4月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月24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 5月13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 3月25日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件目録

- 1 所 在 盛岡市八幡町
地 番 24番5
地 目 宅地
地 積 1047.68平方メートル
- 2 所 在 盛岡市八幡町24番地5、24番地7
家屋 番号 24番5
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 211.99平方メートル
2階 136.38平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約216.34平方メートル
2階 136.38平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 1月 29日

盛岡地方裁判所第2民事部

裁判所書記官 千 葉 麻 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 盛岡市八幡町
地 番 24番5
地 目 宅地
地 積 1047.68平方メートル
- 2 所 在 盛岡市八幡町24番地5、24番地7
家屋 番号 24番5
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 211.99平方メートル
2階 136.38平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約216.34平方メートル
2階 136.38平方メートル



令和7年(ケ)第59号
令和7年11月20日受理
令和8年1月9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 | 所在地 | 盛岡市八幡町
24番5
宅地 |
| | 地積 | 1047.68平方メートル |
| 2 | 所在地 | 盛岡市八幡町24番地5、24番地7 |
| | 家屋番号 | 24番5 |
| | 種類 | 居宅 |
| | 構造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床面積 | 1階 211.99平方メートル
2階 136.38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	盛岡市八幡町13番28号													
土地	物件1													
現況地目	■宅地													
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(■主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約216.34平方メートル													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</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></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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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2 建物の敷地として利用されている。
- 2 本土地は、公図上、北東側で岩手県が所有する畑（地番 224番7）に接面している。
現況、本土地は、北東側で幅員約16.0メートルの国道106号に接面している。
- 3 本土地の東部分にカーポートが、北西部分に物置が、それぞれ1個存在する。これらはいずれも、土地への定着性のない工作物である。

■物件2 建物関係

- 1 1階部分の現況の床面積は、登記面積よりも約4.35平方メートル大きいですが、これは、間取図のフリースペースの北側の出っ張った部分が、登記後に増築されたことによるものである。
- 2 屋根にソーラーパネルがあり、Aは、自己の所有と陳述している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A	<p>物件2建物は、私が住居として使用しています。オール電化の建物です。1階だけ全室床暖房ですが、稼働しないところも、ところどころあります。ソーラーパネルは新築時からあり、私が所有しています。</p> <p>1階フリースペース北側の出っ張った部分は新築後、わりとすぐに増築しました。</p> <p>物件1土地の一部にロードヒーティングが設備としてはありますが、故障しているのか、全く使えない状態です。</p>

(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11月20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11月20日(木)	盛岡市役所	課税関係資料交付申請(事務員)
令和7年11月27日(木)	執行官室(郵便)	法務局へ追加申請
令和7年12月12日(金) 13:35~13:40	物件所在地	物件確認、外観調査、期日通知投函
令和7年12月25日(木) 14:00~15:25	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)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

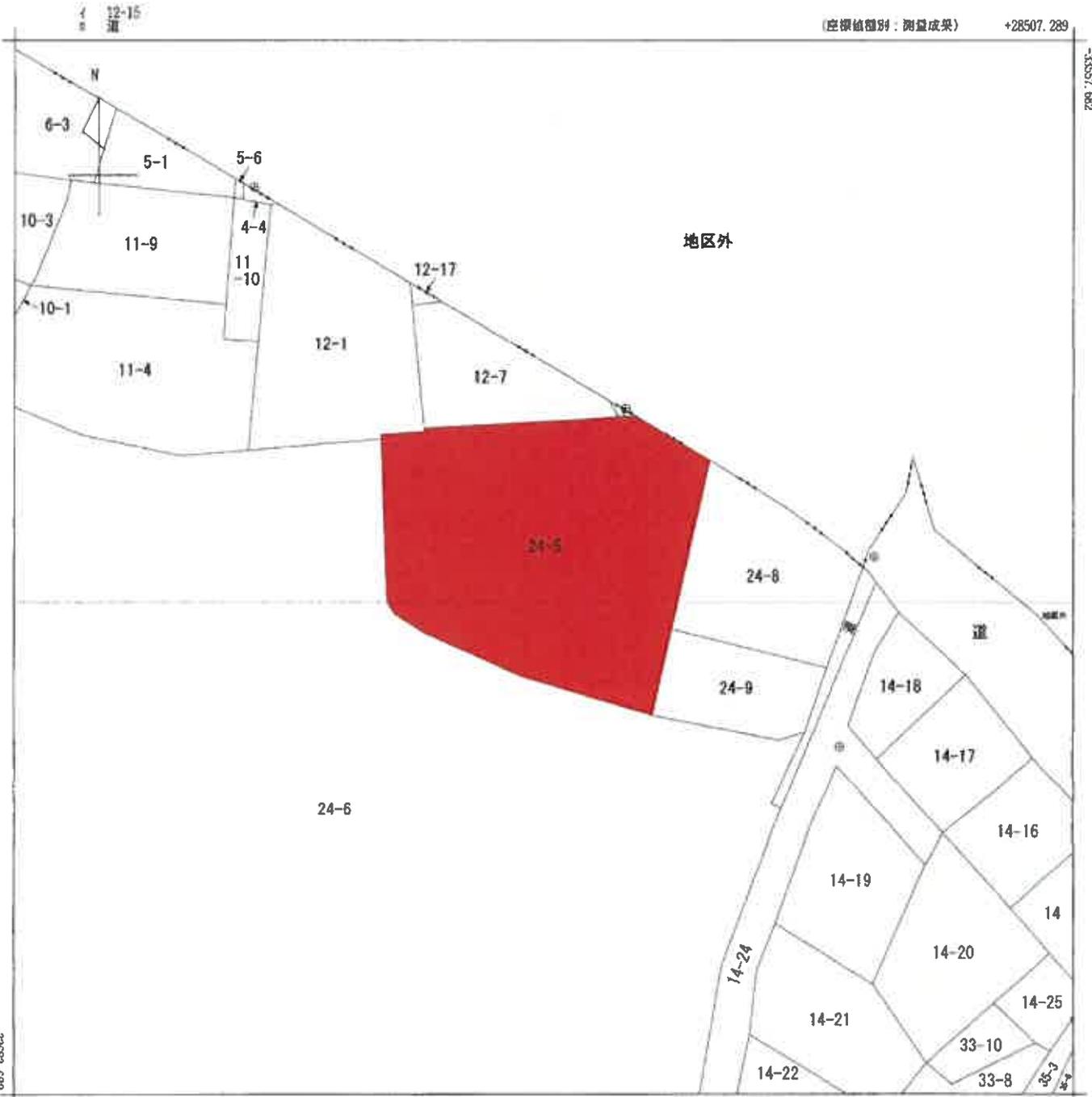
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A3判をA4判に縮小

(座標値種別：測量成果)

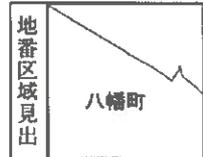
+28507.289

-33557.682



+28382.289

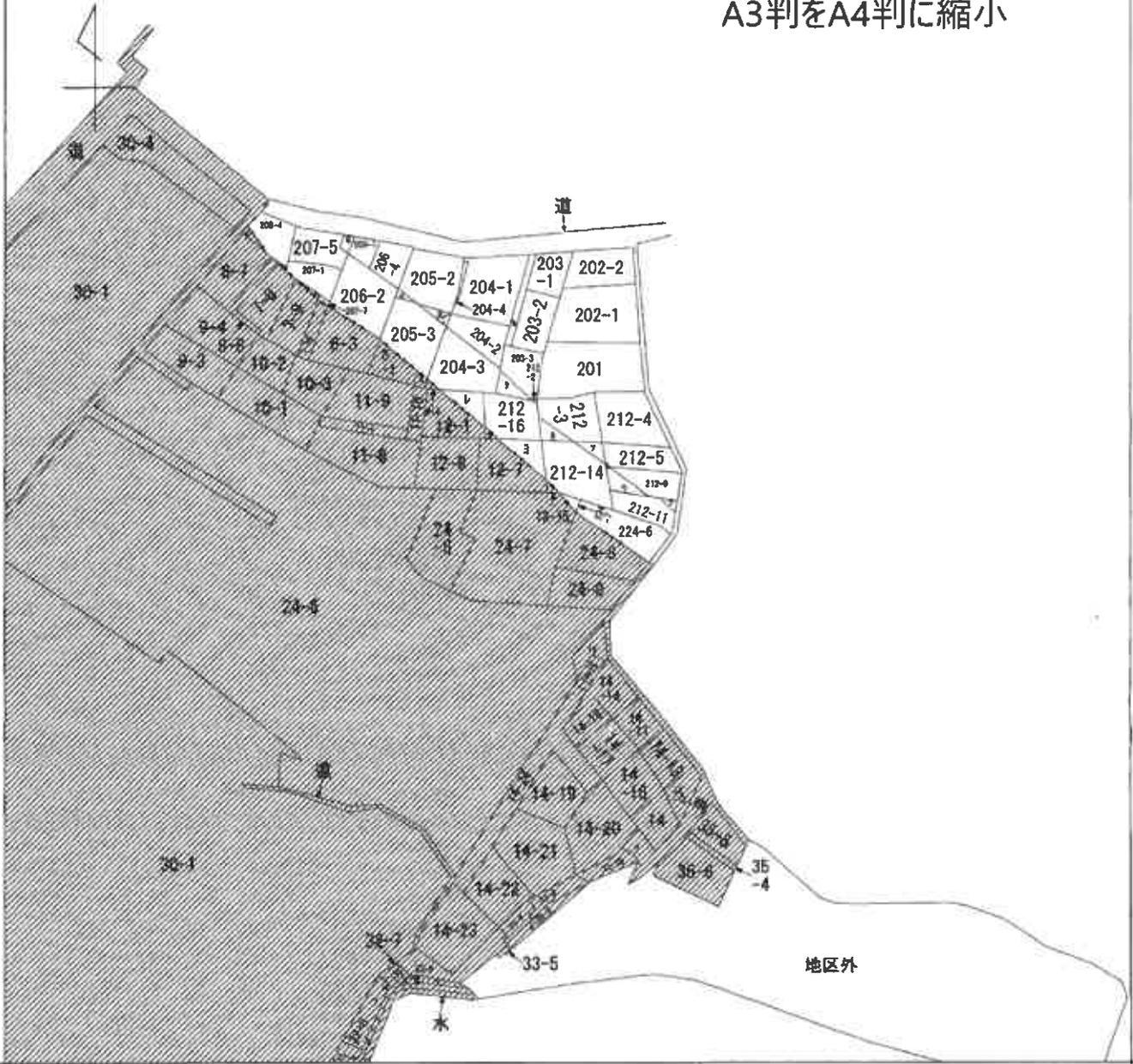
(座標値種別：測量成果)



請求部	所在	盛岡市八幡町			地番	24番5				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系 番号又は 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	令和3年12月16日			備付年月日 (原図)	令和4年1月17日			補記事項		

イ 8-9 △ 205-5 ▲ 207-2 1 208-6 1 14-25 ▲ 203-4
 ロ 205-4 ニ 205-6 ヘ 207-6 2 12-17 2 5-6 つづく

A3判をA4判に縮小



(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。

(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部分	所在	盛岡市山王町			地番	224番7		
出力尺	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	

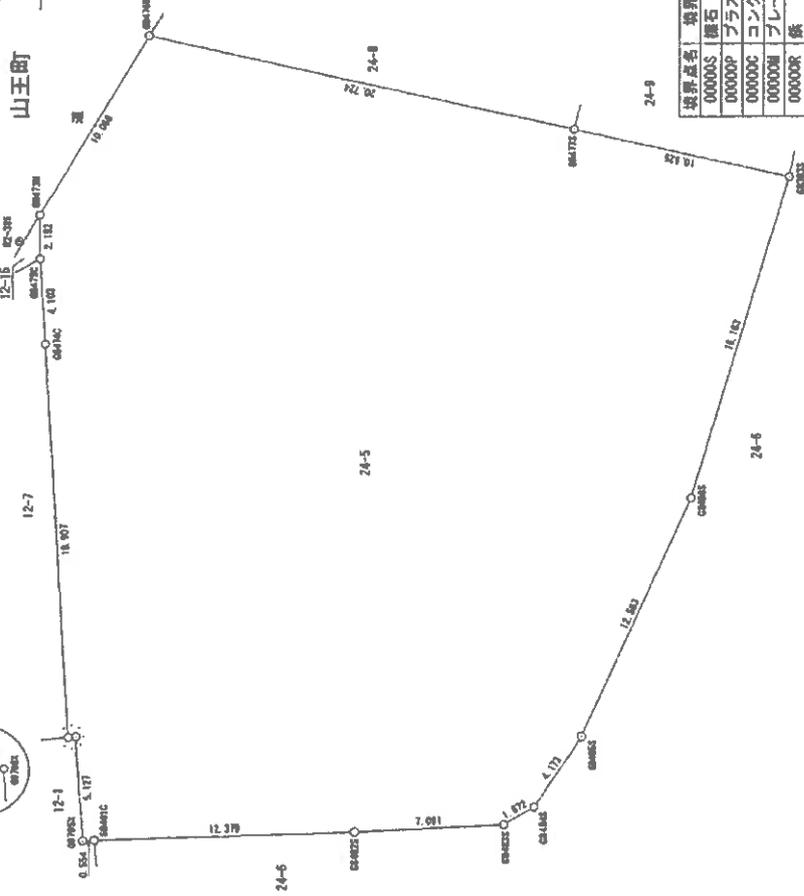
登記年月日：令和4年1月17日

A3判をA4判に縮小

地積測量図

地番 24-5

土地の所在 盛岡市八幡町



境界点名	境界線の種類
00000S	礎石
00000P	プラスチック板
00000C	コンクリート板
00000H	プレート
00000R	鉄
00000I	表示板
00000K	測み
00000X	測・その他角
00000X	計算値

地番	24-5	X座標 (Xm)	Y座標 (Ym)	点距離	備考
境界点					
003030	-32699.616	26487.410	16.183		
004408	-32632.866	26441.030	12.883		
004858	-32628.880	26430.473	4.122		
004848	-32638.382	26426.873	1.092		
004838	-32652.646	26428.113	7.081		
004828	-32617.864	26468.789	12.379		
00481C	-32605.481	26425.388	0.354		
00790X	-32604.939	26428.582	8.127		
00790X	-32604.939	26428.582	0.309		
00791C	-32604.216	26430.441	18.907		
00474C	-32602.326	26426.212	4.103		
00476C	-32602.881	26425.612	5.162		
00473M	-32602.868	26425.574	10.008		
00476M	-32602.018	26484.216	20.724		
004778	-32628.242	26428.066	10.226		
計算点					
004828					
面積				2086.072802	
備考				1047.8864310	
				1047.88	m ²

点名	X座標	Y座標	種別	位置	備考
R2-384	-32699.306	26378.976	4級基準点	角隅	
R2-385	-32678.380	26410.276	4級基準点	角隅	
R2-386	-32601.850	26404.250	4級基準点	角隅	
R2-387	-32619.572	26423.751	4級基準点	角隅	

測量地番 (測量成果第101)
 平面座標座標系の番号又は記号: X
 一筆測量年月日: 令和3年9月30日

縮尺 1/250

計画機関

縮尺

作業機関

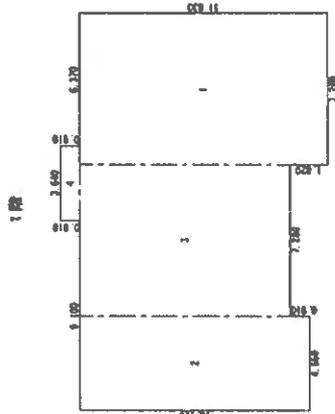
A3判をA4判に縮小

建築物図面

家屋番号 24番5

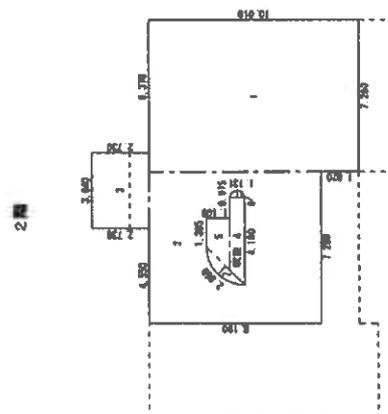
建築物の所在 盛岡市八幡町24番地5、24番地7

各階平面図



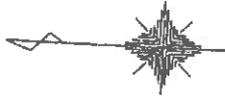
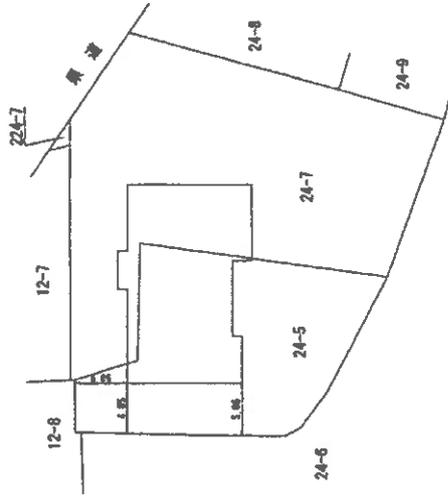
求積表

①	7.280×11.830	$= 86.122400$
②	4.550×10.920	$= 49.688000$
③	7.280×10.010	$= 72.872800$
④	3.640×0.910	$= 3.312400$
合計		211.993600
床面積		211.99 m ²



求積表

①	7.280×10.010	$= 72.872800$
②	7.280×8.190	$= 59.623200$
③	3.640×2.730	$= 9.937200$
④	$(4.190 + 3.470) \times 0.720 / 2$	$= -2.751600$
⑤	$(2.495 + 1.395) \times 1.100 / 2$	$= -2.138500$
⑥	$3.1415 \times 0.360^2 / 2$	$= -0.2035692$
⑦	$3.1415 \times 1.820^2 \times (90.0000) / 360$	$= -0.9452762$
	$- 1.820^2 \times \sin(90.0000) / 2$	$= -0.9452762$
合計		136.387255
床面積		136.38 m ²



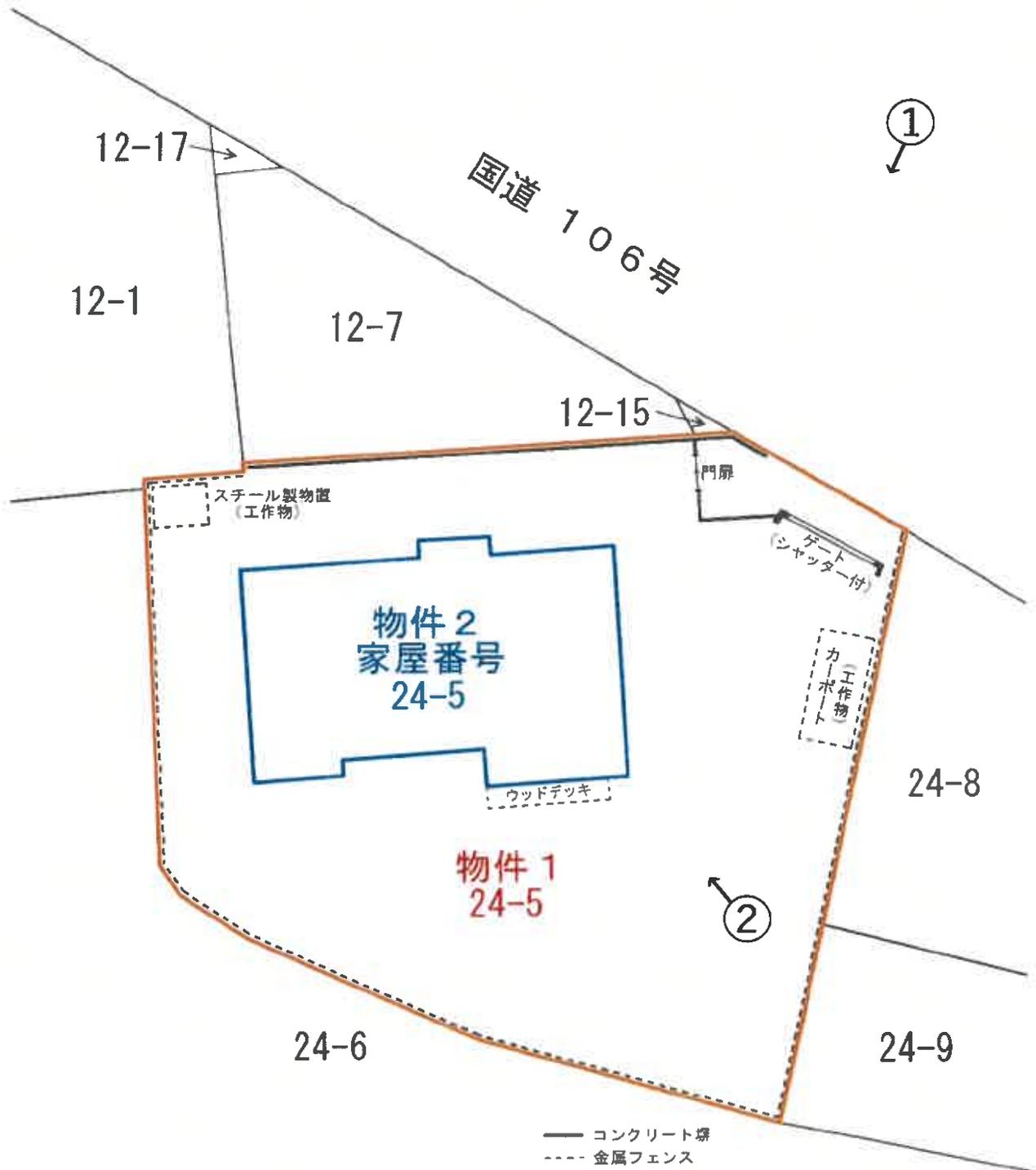
作成者

縮尺 250

申請人

縮尺 500

令和7年(ケ)第59号 土地建物位置関係図

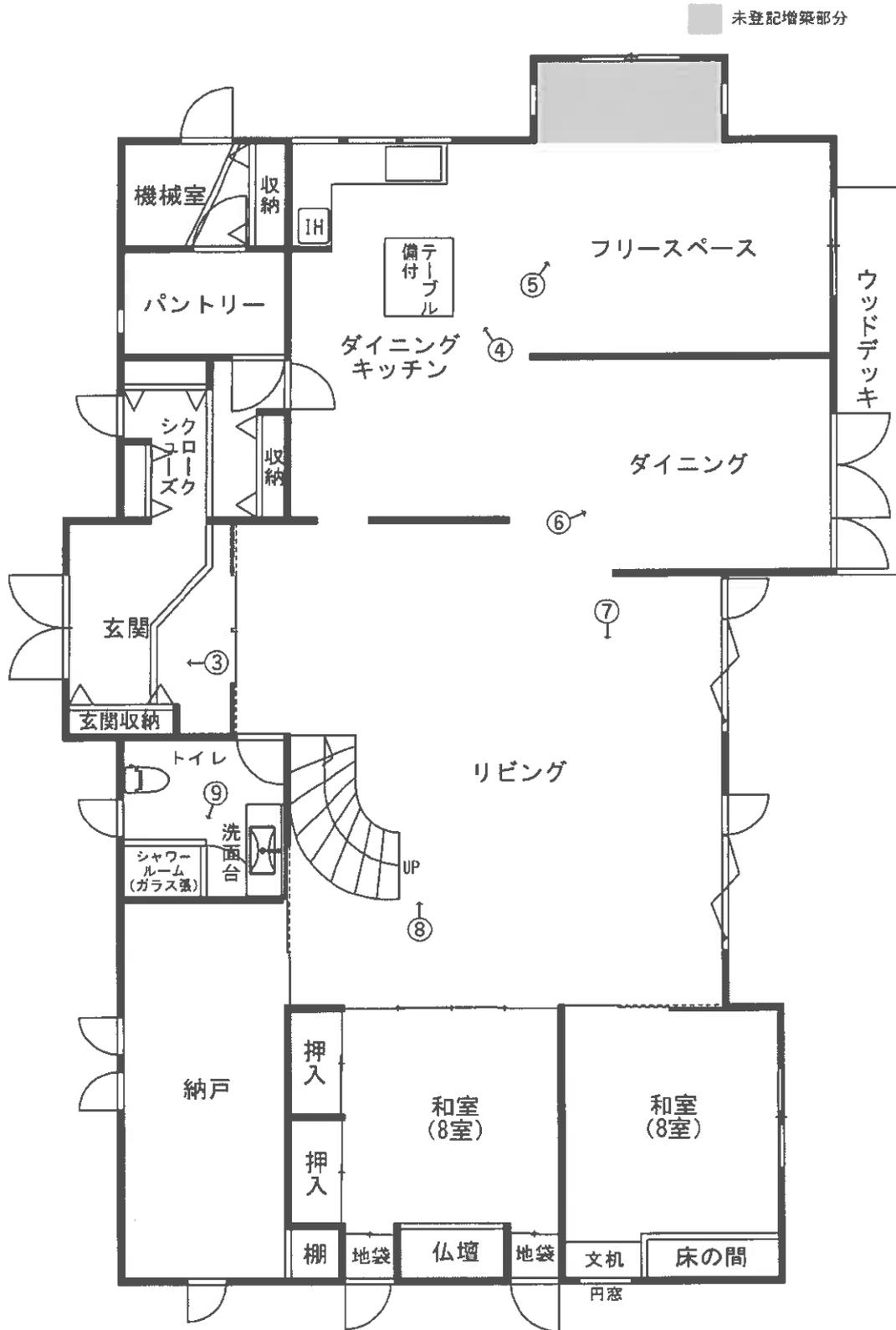


○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。
土地・建物の形状及び位置関係は概略を記載したものである。

令和7年(ケ)第59号

S≒1/100

物件2 建物間取図(1階)

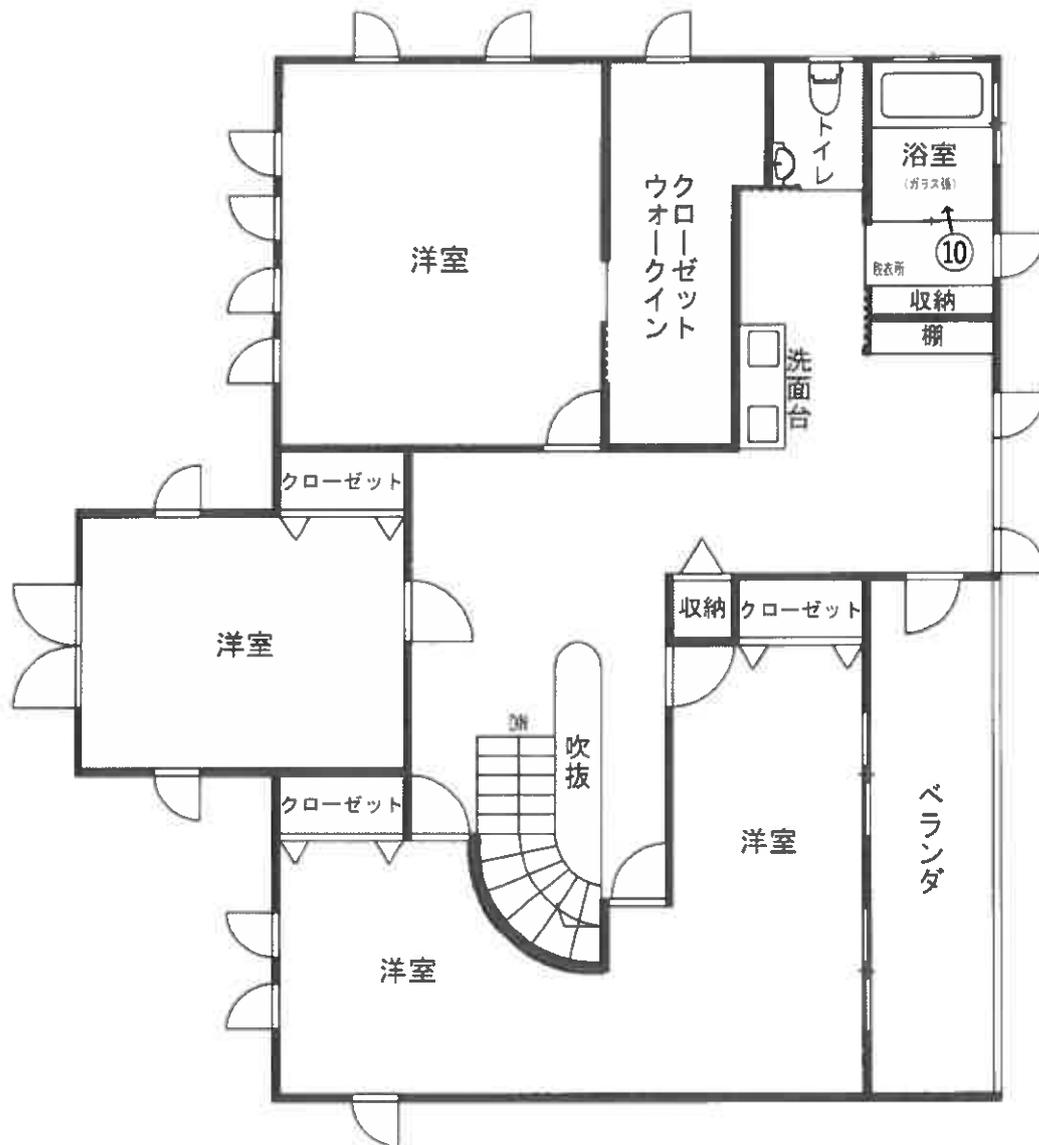


○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。
建具・住設機器等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。

令和7年(ケ)第59号

S=1/100

物件2建物間取図(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。

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 59 号
令和7年12月25日 現地調査
令和8年 1月13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

新沼 輝雄

第1 評価額

一 括 価 格	
物件1、2	金61,860,000円
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金19,780,000円
物件2（建物）	金42,080,000円

- ① 一括価格は、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 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 (土地)	所在地 在番 目積	盛岡市八幡町 24番5 宅地 1,047.68㎡	同左
2 (建物)	所家屋番 種号 類 構 造 床面積	盛岡市八幡町24番地5、24番地7 24番5 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 211.99㎡ 2階 136.38㎡	盛岡市八幡町24番地5 1階 216.34㎡
番号	特記事項		
—	特になし		

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東北本線等「盛岡」駅の南東方・約3.1km 最寄バス停「茶畑十文字」停の北西方・約100m 盛岡市役所の南東方・約1.3km 市立山王小学校の西方・約650m （以上道路距離）	
付近の状況	対象物件が存する地域は、国道沿いに一般住宅のほか事務所併用住宅等が混在する住宅地域である。	
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 防火規制 その他の規制	市街化区域 第二種住居地域 60% 200% なし ・風致地区（第4種） 当該規制により建蔽率は40%。 ・接道する国道106号の道路端から30mを超える範囲は、第一種低層住居専用地域（40, 80）。 基準容積率は机上概算で約187%。
画地条件	地積 間口 奥行 形状 接道状況 地勢	1,047.68㎡ 約10m 約30～37m 不整形 中間画地 大半は概ね平坦であるが、南側部分は北方へ下る法地となっている。
接面道路の状況	北東側 幅員約16m 舗装国道（106号） ほぼ等高に接面 （建築基準法第42条第1項1号道路）	
土地の利用状況等	物件2の建物の敷地として、建物所有者が占有している。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし（引込み可） 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。	

特記事項	<ul style="list-style-type: none">・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。・対象土地内、東側にカーポート（工作物）、北西角付近にスチール製物置（工作物）が設置されている。・対象土地の北東部分（概ね物件2建物の南東角付近から、北及び東）に、ヒートポンプ式のロードヒーティング設備が敷設されている。所有者の陳述では、現在は使用しておらず、使用可能か否かは不明である。
------	---

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23年2月18日新築 経過年数 約 15年 経済的残存耐用年数 約 15年
仕 様	構 造：木造 屋 根：かわらぶき 外 壁：窯業系サイディング等 内 壁：漆喰等 天 井：漆喰等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水、給湯、床暖房（1階）、太陽光発電設備等 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）	第3目的物件欄記載の通り 未登記増築部分（1階の北側部分（約4.35㎡））が存するため、現況床面積は登記床面積と若干相違する。所有者の陳述によると、新築後ほどなくして増築された。
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：建物間取図の通り
品 等	上品等
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	居宅として、建物所有者が使用・占有している。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> 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。 建物の附帯設備として、屋根一体型ソーラーパネル式の太陽光発電設備（最大出力5.5kW）が組み込まれている。所有者の陳述によると、新築時から導入されている。

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通り求めた。

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) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	68,000	0.791	1,047.68	1.00	56,350,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 < 盛岡(県) - 18 >

地価調査価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $76,700\text{円}/\text{m}^2 \times 101.6 / 100 \times 100 / 102.5 \times 100 / 111.8 \approx 68,000\text{円}/\text{m}^2$

◇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：画地条件 (方位) +2.5%

◇地 域 格 差：街路条件 (幅員) ▲4%、同 (系統連続性) ▲2%

交通接近条件 (最寄駅接近性) ▲1%、環境条件 (居住環境) +20%

以上相乗積 +11.8%

イ 個 別 格 差：画地条件 (規模) ▲5%、同 (形状) ▲3%、同 (一部法地) ▲15%

同 (方位) +1%

以上相乗積 ▲20.9%

ウ 地 積：公簿数量を採用。

エ 建付減価補正率：建付減価の発生は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) ア×イ×ウ÷エ
2	300,000	352.72	0.550	58,200,000

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。

【定額法】経済的全耐用年数30年、経過年数15年、経済的残存耐用年数15年、残価率10%で、55%と査定した。

残価率10% + (1-0.10) × [経済的残存耐用年数15年 ÷ (経過年数15年 + 経済的残存耐用年数15年)]
 = 0.55

【観察減価法】保守管理の状況等を勘案し、減価の必要なしと判断した。

定額法 観察減価
 現価率 = 55% × (100% - 0%) = 55.0%

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施して、下記の通り評価額を求めた。

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		土地利用権価格 (円) ア × イ ÷ ウ
		イ	ウ	
1	56,350,000	0.35	法定地上権	19,720,000

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 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 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (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	56,350,000	-19,720,000		0.90	0.60
2	58,200,000	+19,720,000	1.00	0.90	0.60	42,080,000
一括価格 (合計)						61,860,000

ウ 占有減価修正：修正の必要はないものと判断した。

エ 市場性修正：一般的な居宅に比べて、規模の大きい建物及びその敷地であることによる市場性減退の程度を考慮した。

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た。

第6 参考価格資料

【地価調査基準地価格】（盛岡（県）－18）

（地価公示標準地「盛岡－19」と同一地点）

所 在： 盛岡市茶畑一丁目5番5外

価 格： 76,700円／㎡

位 置： J R 東北本線等「盛岡」駅の南東方約3.4km

価 格 時 点： 令和7年7月1日

地 積： 250㎡

供給処理施設： 水道、ガス、下水

接 面 街 路： 南東側幅員約4.5m舗装市道

用途指定等： 市街化区域、第一種住居地域

建蔽率60%、容積率200%

地域の概要： 中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な既成住宅地域

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

地積測量図写

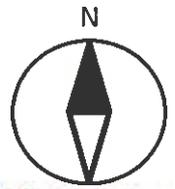
建物図面・各階平面図写

土地建物位置関係図

建物間取図

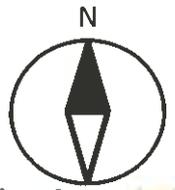
以 上

位置図

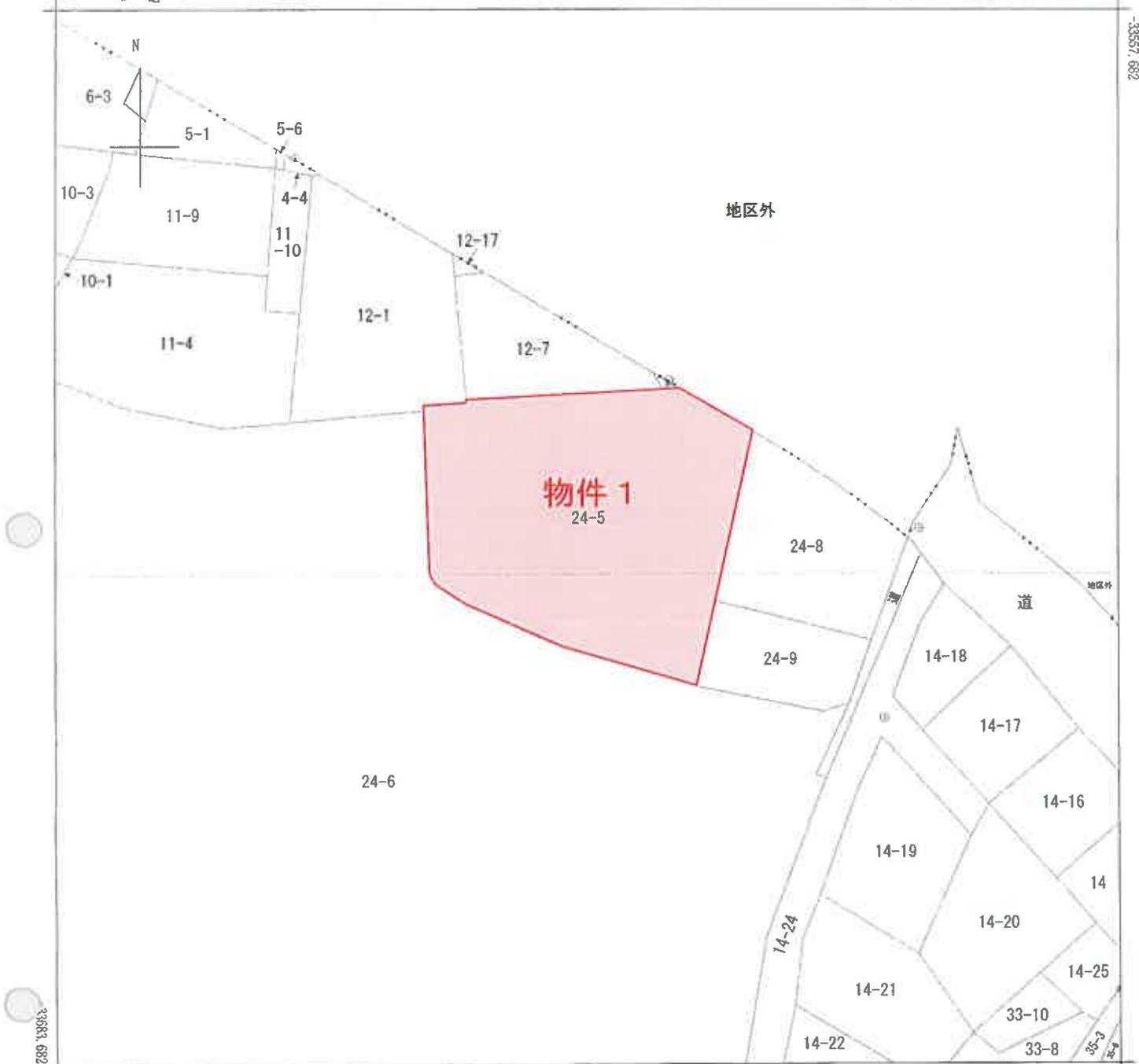


国土地理院の電子地形図を加工して作成

位置図



国土地理院の電子地形図を加工して作成



+28382.289

(座標値種別：測量成果)



請 求 部 分	所 在	盛岡市八幡町			地 番	24番5			
出 縮 力 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 又 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	令和3年12月16日			備 付 年 月 日 (原図)	令和4年1月17日		補 記 事 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年11月5日
盛岡地方務局

整理番号：H75845-1

登記官

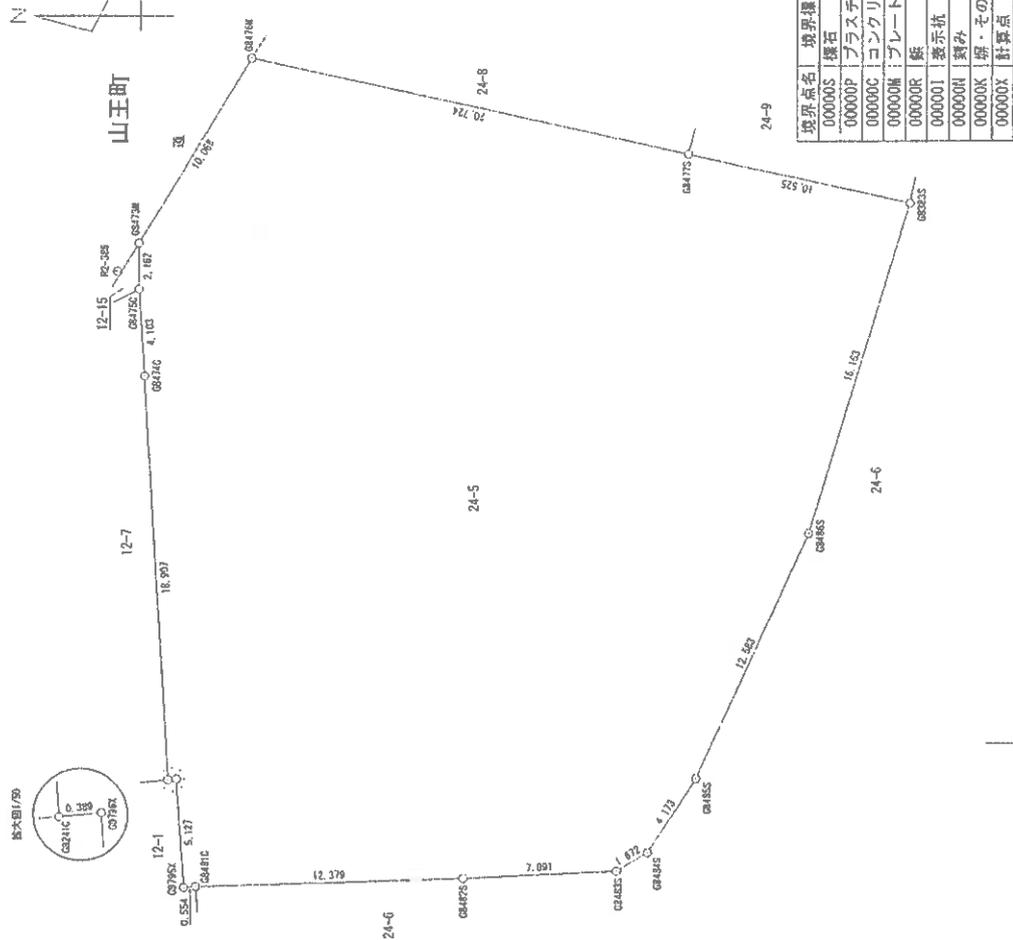


A 3 → A 4 縮小版

登記年月日：令和4年1月17日

地積測量図

地番	24-5
土地の所在	盛岡市八幡町



境界点名	境界線の種類
00000S	標石
00000P	プラスチック杭
00000C	コンクリート杭
00000H	プレート
00000R	鉄
00000I	標示杭
00000M	銅み
00000K	銅・その他角
00000X	計算点

地番	24-5	X座標 (X(m))	Y座標 (Y(m))	点間距離	備考
G8476A	-33658.816	28457.410	18.103		
G8477C	-33653.664	28447.820	12.583		
G8475S	-33628.660	28430.477	4.173		
G8475A	-33626.382	28428.873	1.672		
G8475B	-33624.048	28428.113	7.091		
G8475D	-33617.864	28425.788	12.378		
G8475E	-33605.491	28425.388	0.554		
G8475F	-33604.938	28425.862	5.127		
G8475G	-33604.604	28430.479	0.389		
G8475H	-33604.216	28430.441	18.907		
G8475I	-33603.128	28449.317	4.103		
G8475J	-33602.861	28483.412	2.182		
G8475K	-33602.648	28455.574	10.068		
G8475L	-33606.016	28464.216	20.724		
G8475M	-33628.242	28488.896	10.625		
計算方法	2F=Σ(Xn(Yn+1 - Yn-1))				
総面積	2095.372862				
面積	1047.6864310				
地積	1047.68				m ²

点名	X座標	Y座標	距離	備考
R2-384	-33558.396	28378.878	4段基準点	変位点
R2-385	-33576.380	28410.276	4段基準点	変位点
R2-386	-33601.850	28454.250	4段基準点	変位点
R2-387	-33619.573	28483.751	4段基準点	変位点

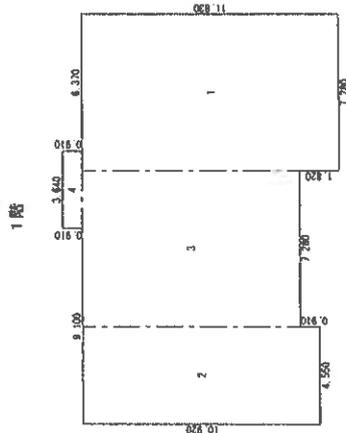
世界測地系(測地緯度2011)
平面直角座標系の番号又は符号: X
一筆地積測量年月日: 令和3年9月30日

作業機関	盛岡市八幡町地籍課
縮尺	縮尺 1/250
計画機関	盛岡市八幡町地籍課
縮尺	縮尺 1/250

令和7年11月5日 盛岡地方法務局 登記官

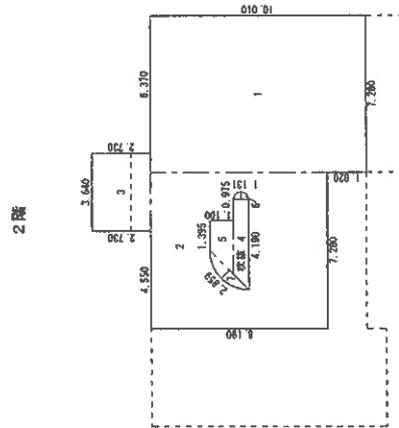
各階平面図 建物図面

家屋番号	24番5
建物の所在	盛岡市八幡町24番地5、24番地7



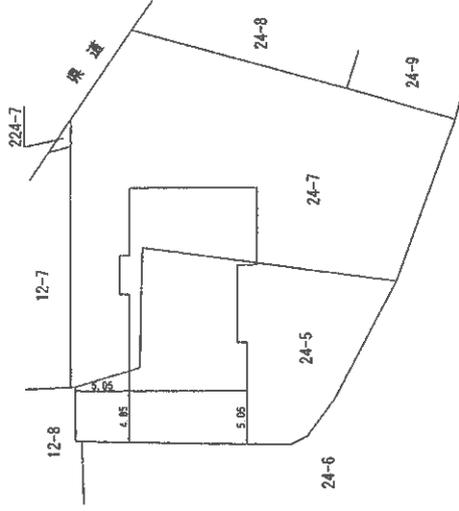
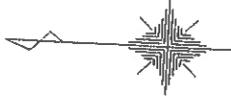
求積表

①	7.280×11.830	$= 86.122400$
②	4.550×10.920	$= 49.686000$
③	7.280×10.010	$= 72.872800$
④	3.640×0.910	$= 3.312400$
合計		211.993600
床面積		211.99 m ²



求積表

①	7.280×10.010	$= 72.872800$
②	7.280×8.190	$= 59.623200$
③	3.640×2.730	$= 9.937200$
④	$(4.190 + 3.470) \times 0.720 / 2$	$= -2.757600$
⑤	$(2.485 + 1.395) \times 1.100 / 2$	$= -2.138500$
⑥	$3.1415 \times 0.360^2 / 2$	$= -0.2035692$
⑦	$3.1415 \times 1.820^2 \times (90.0000) / 360$	$= -0.9452762$
	$- 1.820^2 \times \sin(90.0000) / 2$	$= -0.9452762$
合計		136.387255
床面積		136.38 m ²

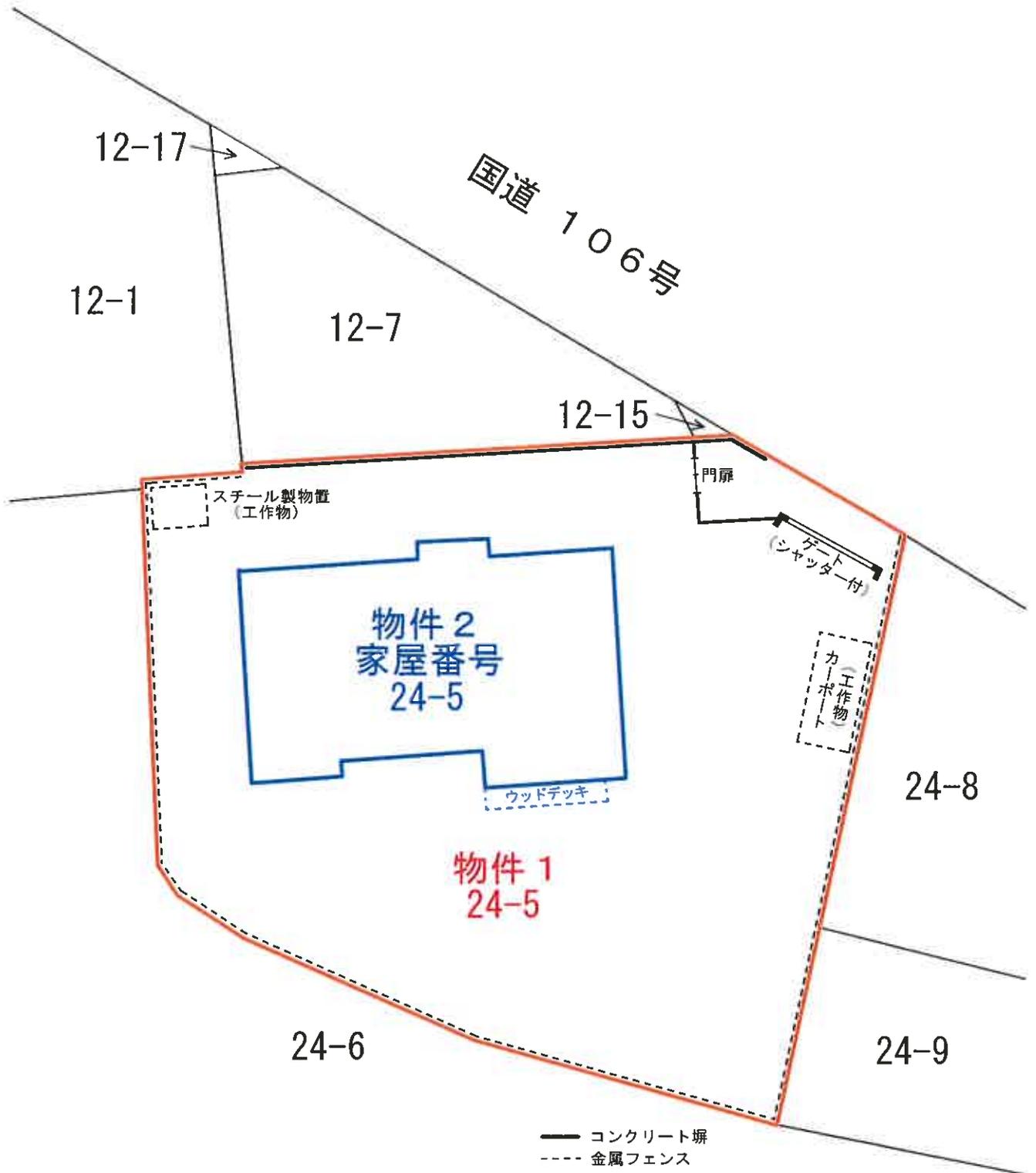
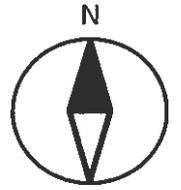


作成者	23年2月21日 作成	縮尺	250
申請人		縮尺	500

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11月5日 盛岡地方方法務局

登記官

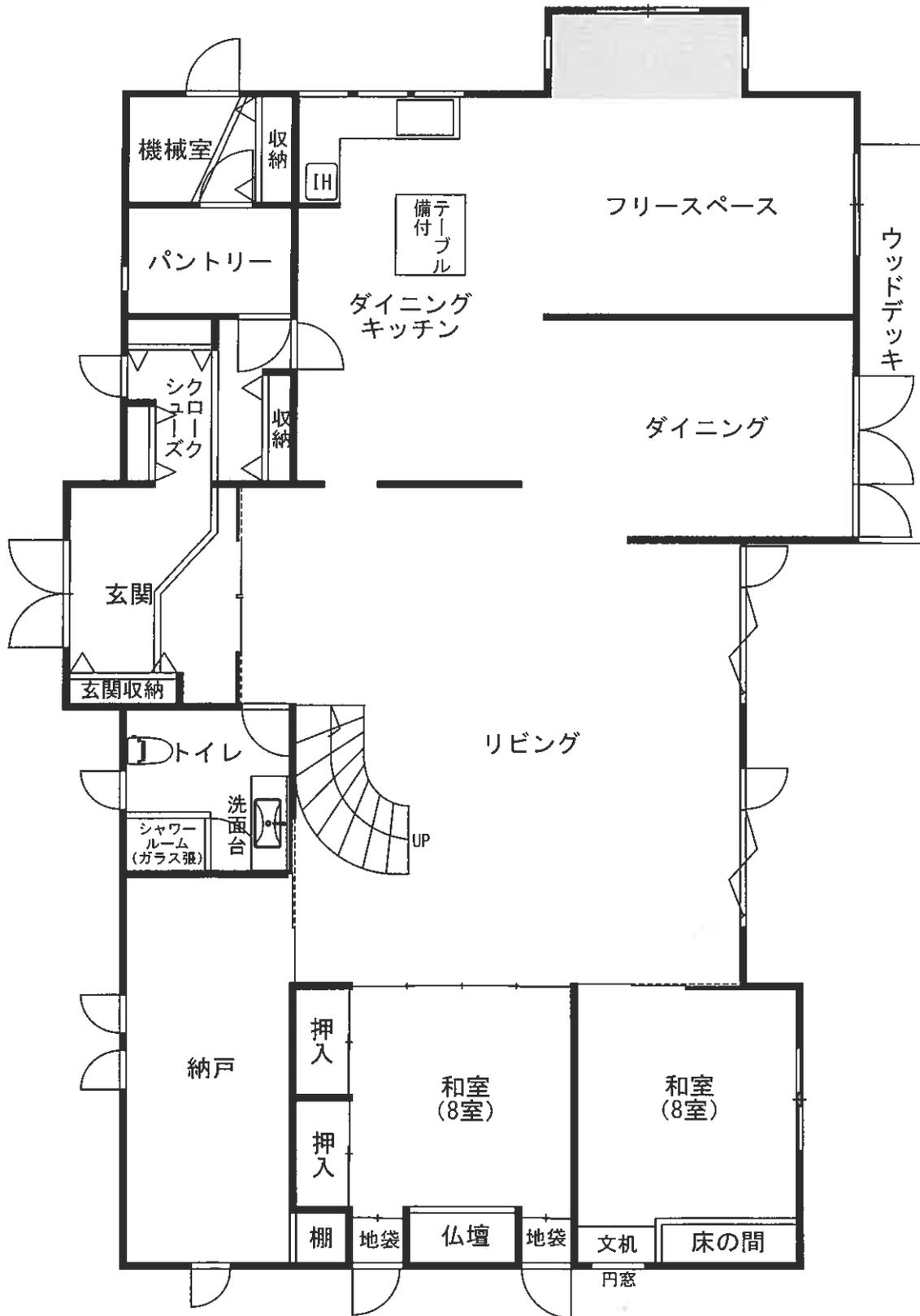
土地建物位置関係図



建物間取図

1階

未登記増築部分



※間取りは概略を記載したものであり、建具・住設機器等の仕様及び規格は便宜的な表示である。

建物間取図

2階

