

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	○○年(ケ,ヌ)第○○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 ○○年 ○○月 ○○日			
買受申出人(法人)	代表者	法人の所在地	〒○○○-○○○ 岩手県盛岡市内丸9番1号
		法人の名称	株式会社○○○○
		(フリガナ) 代表者氏名	ダイヒョウトリシマリヤク ○○○○ 代表取締役 ○○○○ (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 場 所 令和 8年 4月24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 5月13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 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 盛岡市桜台二丁目
地 番 11番4
地 目 宅地
地 積 172.32平方メートル
共有者 A 持分5分の3
共有者 B 持分5分の2
- 2 所 在 盛岡市桜台二丁目11番地4
家屋 番号 11番4
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 63.97平方メートル
2階 46.68平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約75.6平方メートル
2階 46.68平方メートル
共有者 A 持分5分の3
共有者 B 持分5分の2



物 件 明 細 書

令和 8年 2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

-
- 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

- 1 所 在 盛岡市桜台二丁目
地 番 11番4
地 目 宅地
地 積 172.32平方メートル
共有者 A 持分5分の3
共有者 B 持分5分の2
- 2 所 在 盛岡市桜台二丁目11番地4
家屋 番号 11番4
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 63.97平方メートル
2階 46.68平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約75.6平方メートル
2階 46.68平方メートル
共有者 A 持分5分の3
共有者 B 持分5分の2



令和7年(ケ)第63号

令和7年12月15日受理

令和8年1月19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 盛岡市桜台二丁目
地 番 11番4
地 目 宅地
地 積 172.32平方メートル
共有者 A 持分5分の3
共有者 B 持分5分の2
- 2 所 在 盛岡市桜台二丁目11番地4
家屋番号 11番4
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積 1階 63.97平方メートル
2階 46.68平方メートル
共有者 A 持分5分の3
共有者 B 持分5分の2

不動産の表示	「物件目録（物件1、2）」のとおり													
住居表示	盛岡市桜台二丁目11番4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"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が、本土地上に、下記建物を共有し、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異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 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75.6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"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が、本建物を 空住居 として管理し、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 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、北西側で盛岡市所有の公衆用道路（地番 32番）に接面している。
現況、本土地は、北西側で幅員約6.0メートルの舗装市道「上米内62号線」に接面している。
- 3 本土地上に物置が1個ある。これは、土地への定着性がないため、建物とは言えない工作物である。

■物件2 建物関係

- 1 1階の和室の南側に広縁が、LDKの南側にサンルームが、増築されている。(物件2建物 間取図参照) これにより、1階の床面積は約75.6平方メートルとなる。
- 2 本建物には太陽光パネルが設置されている。

(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
■ B (債務者兼共有者)	<p>物件1土地と物件2建物の相共有者であるAは、私の夫です。</p> <p>物件2建物は、夫婦で住宅として使用していましたが、令和7年10月上旬に転居したため、今は空家です。家具も置いていません。</p> <p>太陽光パネルは8年か9年ぐらい前に200万円以上出して付けました。24枚あります。</p> <p>1階の和室の南側及びLDKの南側の増築部分は、12年か13年前(平成26年か27年)に増築したように思います。</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

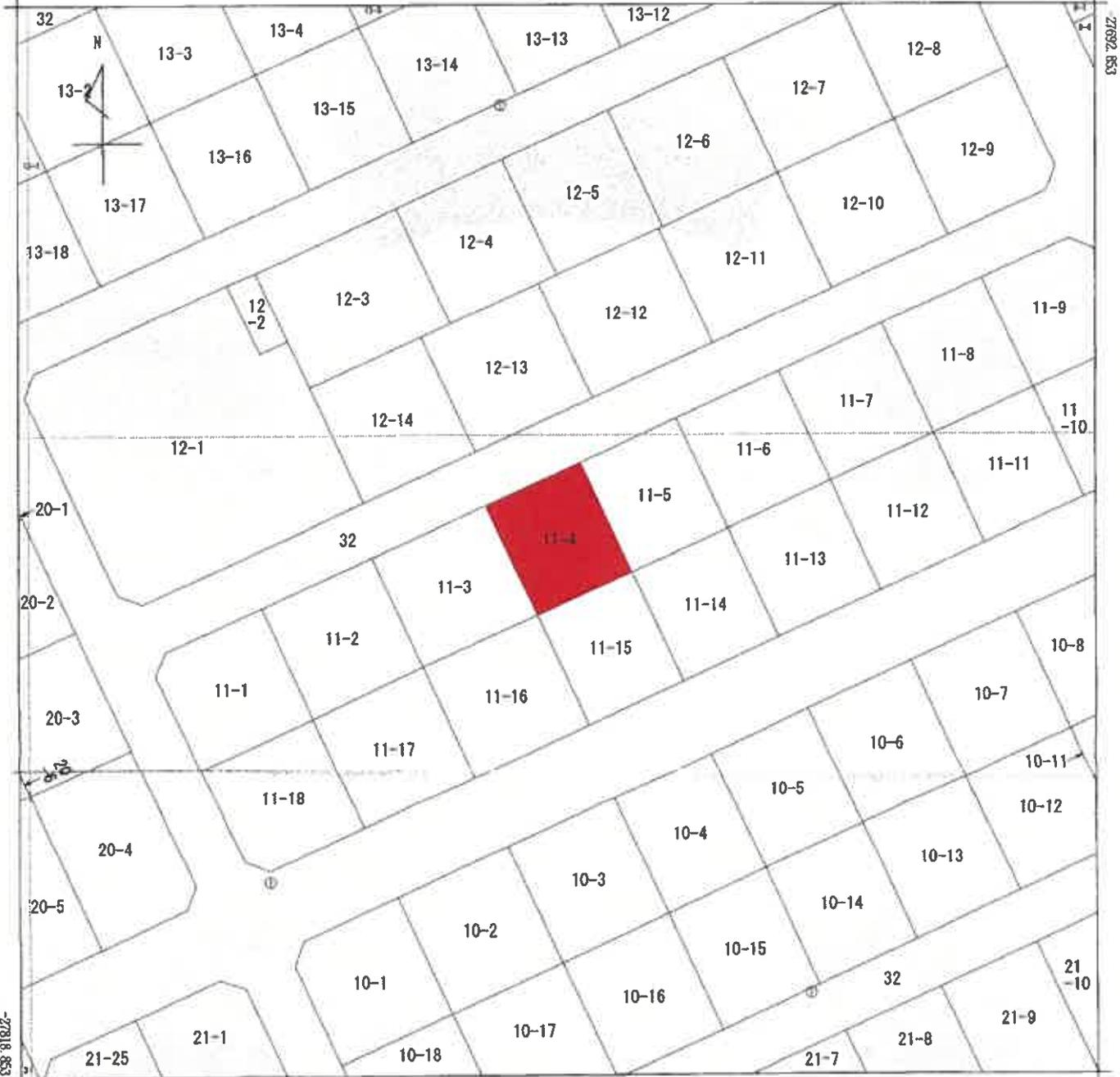
(調査経過用)

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12月15日(月)	執行官室(郵便)	法務局へ登記関係資料申請
令和7年12月15日(月)	執行官室	道路照会(HP閲覧)
令和7年12月16日(火)	盛岡市役所	課税関係資料申請(事務員)
令和7年12月25日(木)	執行官室(郵便)	期日通知送付
令和8年1月7日(水) 13:30~13:35	執行官室(電話)	Bより聴取
令和8年1月15日(木) 9:55~10:45	物件所在地	C立会いのもと、物件に立入調査 評価人同行
令和8年1月15日(木) 13:15~13:20	執行官室(電話)	Bより聴取
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 8 年 1 月 1 5 日 目的物件は不在で施錠されていたため、解錠技術者に解錠させ、立会人Cを立ち会わせて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</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

A3判をA4判に縮小

(座標値種別：図上測定) +31425.707



+31300.707 (座標値種別：図上測定)

(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
桜台2丁目

請求部分	所在 盛岡市桜台二丁目				地番 11番4			
出力尺	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	その他
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

792503 前 107

後 217-4-219-6, 217-13-219-15
新 11-4-11-6, 11-13-11-15

11-4~11-6 11-13~11-15
地積測量図

土地の所在 盛岡市上米内字米内沢 第2丁目

No.	底辺	高さ	各面積
1	18.47	9.24	172.5108
2	18.47	9.22	172.1374
			244.1482
			172.32410
			172.32410

No.	底辺	高さ	各面積
1	18.79	9.33	175.3107
2	18.79	9.31	174.8249
			250.2458
			175.12280
			175.12280

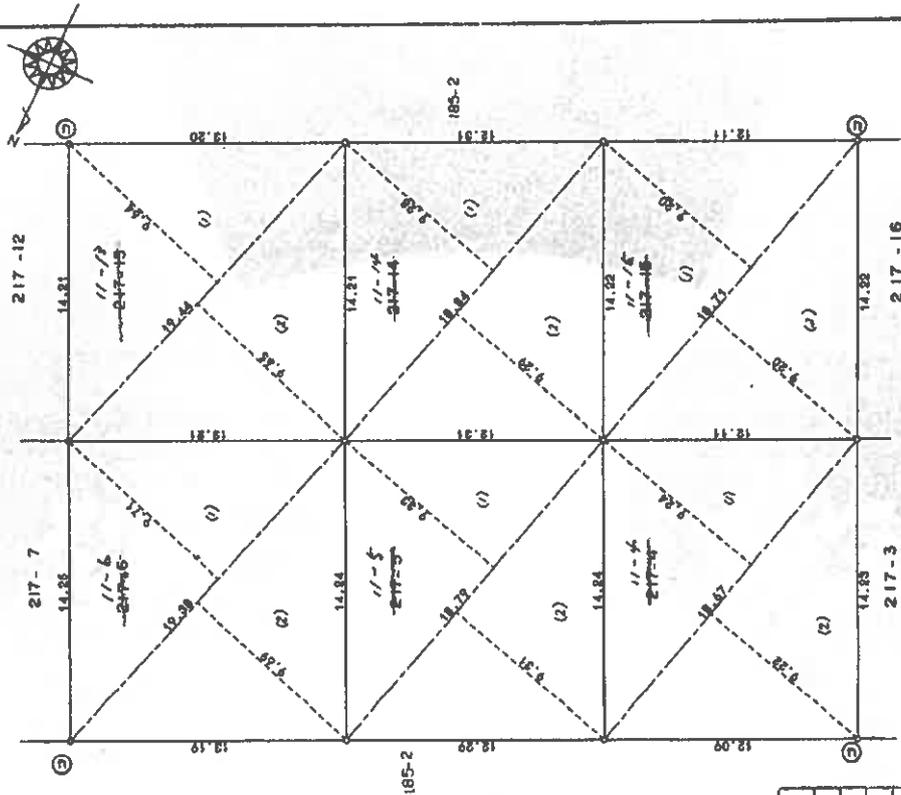
No.	底辺	高さ	各面積
1	19.28	9.41	180.1728
2	19.28	9.41	180.1728
			318.5720
			187.94800
			187.94800

No.	底辺	高さ	各面積
1	19.44	9.64	187.4016
2	19.44	9.65	187.5960
			374.9976
			187.49880
			187.49880

No.	底辺	高さ	各面積
1	18.84	9.88	174.8952
2	18.84	9.89	175.0936
			349.9888
			174.99240
			174.99240

No.	底辺	高さ	各面積
1	18.71	9.80	172.1320
2	18.71	9.80	172.1320
			344.2640
			172.13200
			172.13200

境界	境界線の種類
①	コンクリート杭
②	
③	
④	
⑤	



(目録表)

(目録表)

申請者

縮尺 1/

作製者

59.8.10

926787

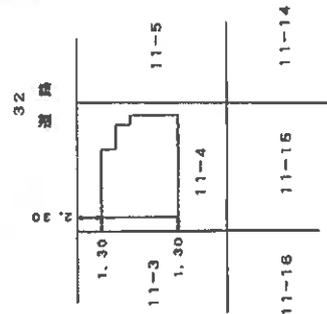
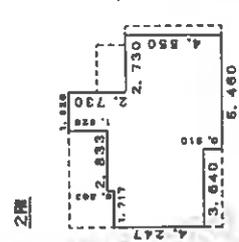
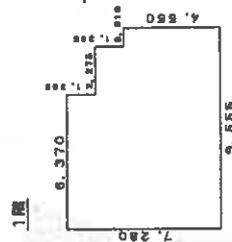
各階平面図

11番4

盛岡市桜台二丁目11番地4

家屋番号

建物の所在



(日国連立)

作製者

縮尺 1/250

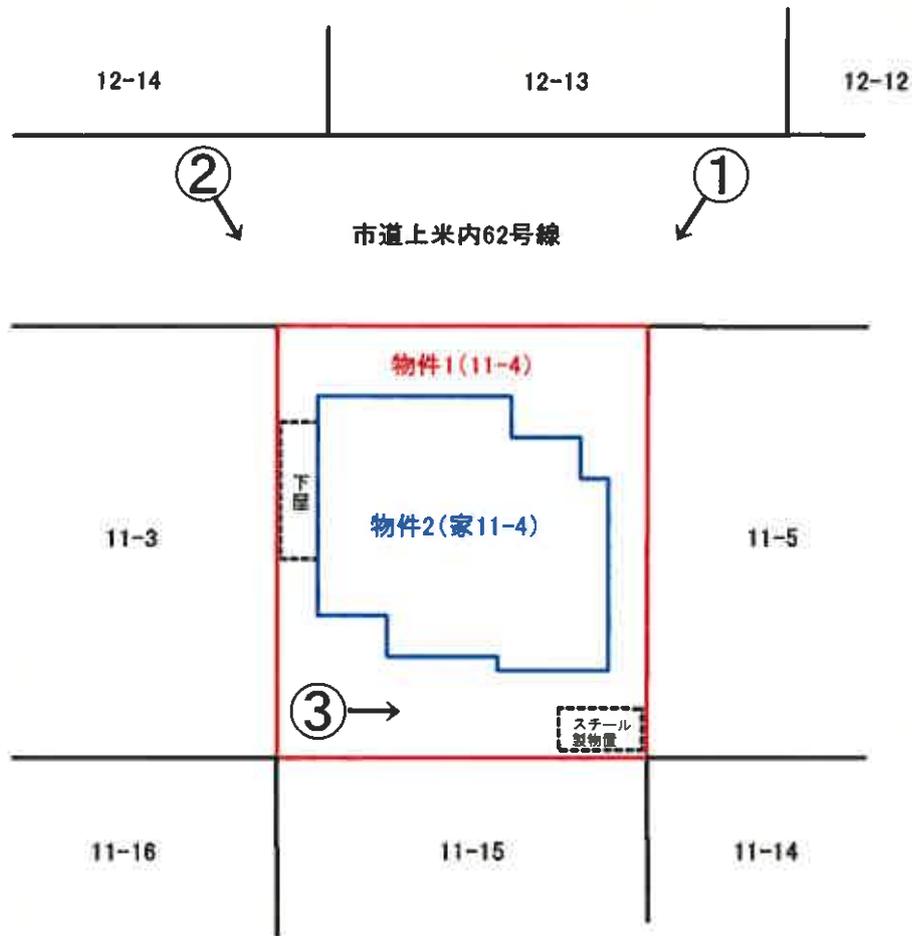
申請人

縮尺 1/500

令和7年(ケ)第63号 土地建物位置関係図



S ≒ 1/250



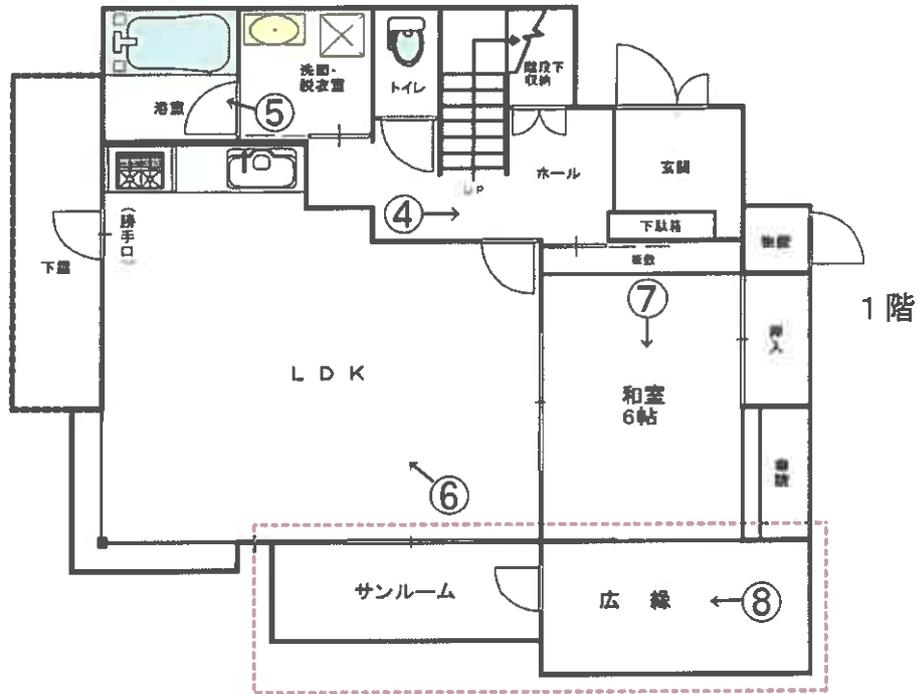
←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。
土地の形状および建物の位置関係は概略を記載したものである。

(9 枚目)

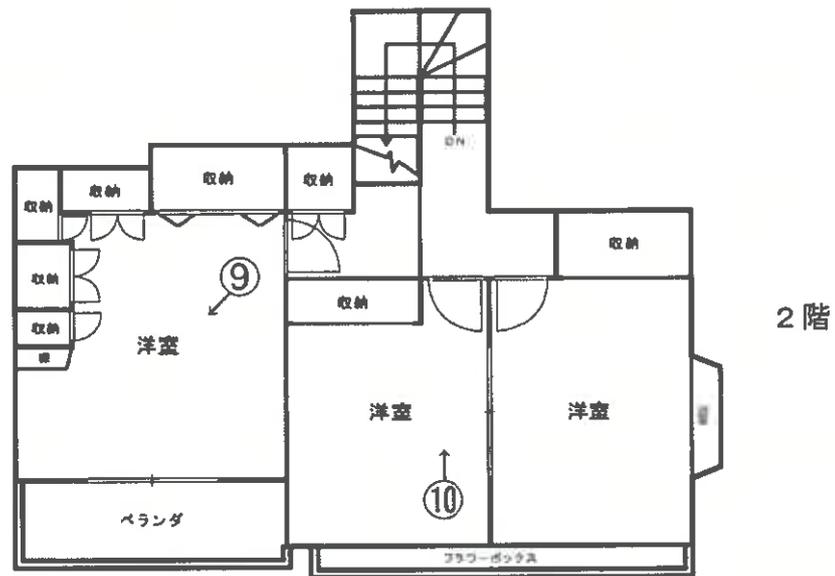
令和7年(ケ)第63号 物件2建物 間取図



S 4.1 / 100



増築部分



←○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。

(10 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



副

令和 7年(ケ)第 63 号
令和 8年 1月15日 現地調査
令和 8年 1月26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	3,340,000 円
内 訳 価 格		
物件 1 (土地)	金	1,340,000 円
物件 2 (建物)	金	2,000,000 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	盛岡市桜台二丁目	同左	
	地番	11番4		
	地目	宅地		
	地積	172.32 m ²		
	共有者	A (持分5分の3) B (持分5分の2)		
2	所在	盛岡市桜台二丁目11番地4	現況床面積は、1階概測75.60m ² である。	
	家屋番号	11番4		
	種類	居宅		
	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建		
	床面積	1階		63.97m ²
		2階		46.68m ²
	共有者	A (持分5分の3) B (持分5分の2)		
番号	特記事項			
2	物件2建物は、基準建蔽率を超過している。(後記第4・1・特記事項参照)			

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東北本線盛岡駅の北東方道路距離約9.8kmの位置。 盛岡市役所 約 9.3 km バス停(県交通 米内中学校前) 約 160 m (徒歩2分) 市立米内小学校 約 940 m マート桜台 約 250 m ユニバースサントウン松園店 約 4.4 km (以上道路距離)									
付近の状況	対象土地は、盛岡市の北部郊外、「桜台ニュータウン」の一角に所在する。 周辺は、国道455号南側背後地域に昭和末期に開発された大規模分譲団地で、戸建住宅を中心とした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	市街化調整区域								
	用途地域	第一種低層住居専用地域相当								
	建ぺい率	40%								
	容積率	80%								
	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12m、奥行約14m、規模約170㎡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	北西側幅員約6m舗装市道上米内62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、土地共有者が占有している。また、敷地南端にスチール製物置(工作物)が設置されている。									
供給処理施設	上水道	あり								
	下水道	あり								
	ガス配管	あり								
※「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	<p>① 「桜台ニュータウン」は、市街化調整区域大規模開発許可内容により地域ごとに建蔽率・容積率が定められており、対象土地が所在する地域は建蔽率40%・容積率80%(第一種低層住居専用地域相当)とされている。</p> <p>② 物件2は、次のとおり基準建蔽率を超過している。</p> <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>概測建築面積</td> <td>敷地面積</td> <td>使用建蔽率</td> <td>基準建蔽率</td> </tr> <tr> <td>75.60㎡</td> <td>÷ 172.32㎡</td> <td>≒ 44%</td> <td>> 40%</td> </tr> </table> <p>物件2の公簿上の建築面積は63.97㎡で当初の使用建蔽率は約37%であるが、その後の増築は建築確認を得ず行われたものであり、当該建物は違反建築状態にある。(盛岡市建築指導課、後記2特記事項及び建物間取図参照)</p>		概測建築面積	敷地面積	使用建蔽率	基準建蔽率	75.60㎡	÷ 172.32㎡	≒ 44%	> 40%
概測建築面積	敷地面積	使用建蔽率	基準建蔽率							
75.60㎡	÷ 172.32㎡	≒ 44%	> 40%							

特 記 事 項	<p>③ 対象土地に係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。但し、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。</p> <p>④ 対象土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地に該当していない。</p> <p>⑤ 対象土地は、盛岡市防災マップによれば、特段の災害が想定されている区域には該当していない。</p>
---------	---

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12年2月15日新築
	経過年数	約 26年
	経済的残存耐用年数	約 4年
仕様	構造	木造
	基礎	鉄筋コンクリート布基礎
	屋根	長尺カラー亜鉛メッキ鋼板横葺
	外壁	サイディング(窯業系)等
	内壁	ビニールクロス、じゅらく壁等
	天井	ビニールクロス、板目合板等
	床	フローリング、タタミ等
	設備	電気、給排水、衛生、換気等
	その他	エコキュート、太陽光発電システム
		※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)	1F概測: 75.60㎡ 2F: 46.68㎡	延床面積概測: 122.28㎡
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(令和7年10月頃から空き家の状態)として、建物共有者が管理・占有している。	
特記事項	<p>① 当該建物は、1階サンルーム及び広縁部分が増築されている。詳細は不明であるが、共有者の陳述によれば12、3年前に増築したとのことである。</p> <p>② また、太陽光発電システムについても詳細は不明であるが、共有者の陳述によれば8、9年前に設置したとのことである。</p>	

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	24,000	1.005	172.32	0.900	3,740,000

ア 標準画地価格

地価調査《盛岡(県)-56》

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 23,300\text{円}/\text{㎡} & \times 102.3 / 100 & \times 100 / 102.5 & \times 100 / 97.0 & \ni & 24,000\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 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：+ 2.5% (方位)

◇ 地域格差：環境条件 ▲ 3% (居住環境等)

イ 個別格差：+ 0.5% (方位)

ウ 地積：公簿数量を採用

エ 建付減価補正率：▲ 10% (建物が古く、建物と敷地との適応の状態がやや劣ることを考慮して査定)

(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	150,000	122.28	0.176	3,230,000

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 0.220 (経過年数 26年 経済的残存耐用年数 4年 残価率10%)

観察減価法 ▲ 20% (物理的・機能的・経済的減価)

◇ 現価率 $0.220 \times (1 - 0.20) = 0.176$

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	3,740,000	0.25	法定地上権	940,000

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 修 正	市場性 修 正	競 売 市 場 修 正	評 価 額 (円) ((ア±イ)×ウ×エ×オ)
1	3,740,000	▲ 940,000	/	0.80	0.60	1,340,000
2	3,230,000	+ 940,000				-
一括価格(合計)						3,340,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：違反建築状態にある経済的残存耐用年数が短い建物であることによる市場性減退の程度を▲20%と査定

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

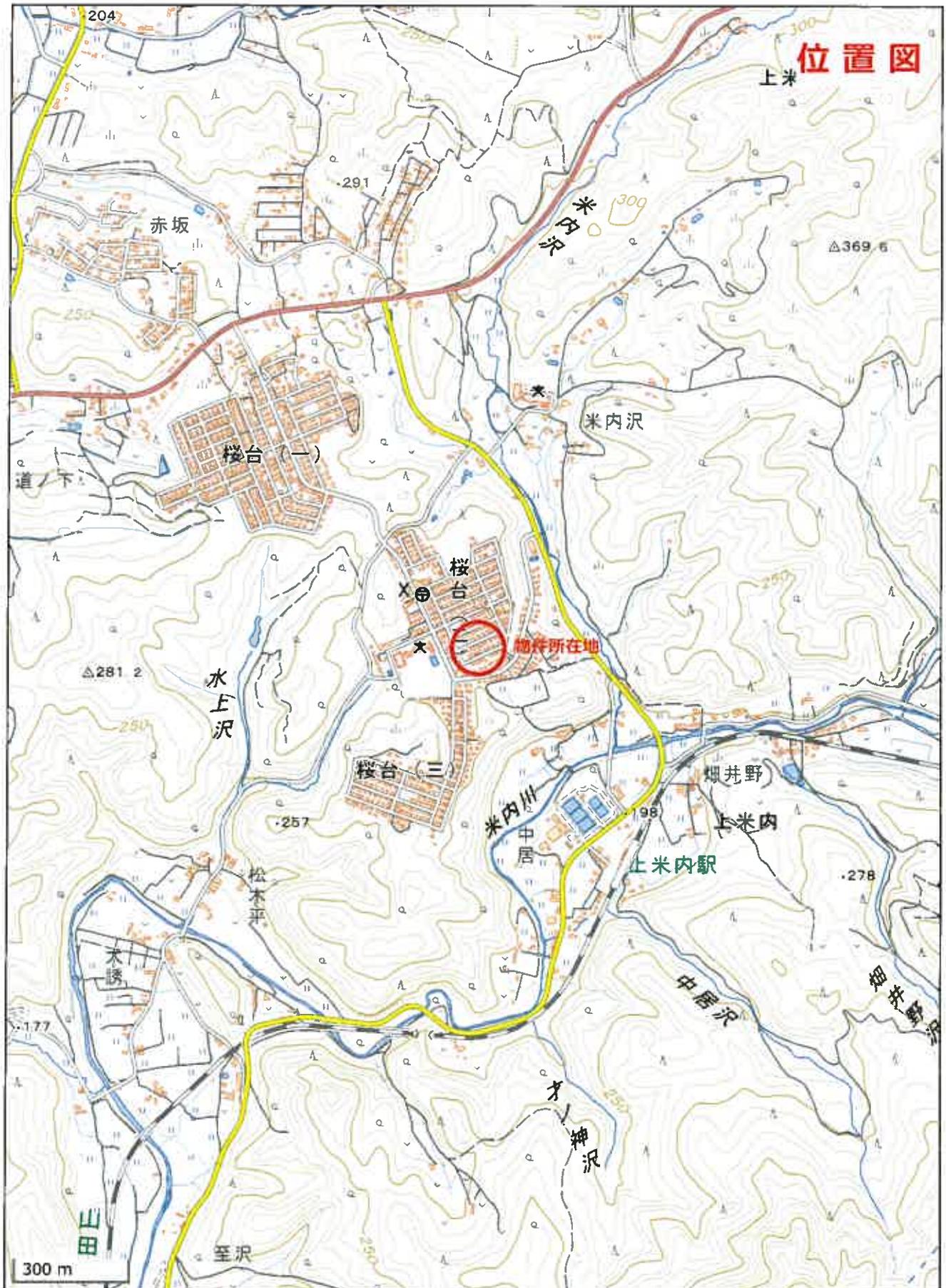
地価調査価格	盛岡(県)－56
所 在	盛岡市桜台1丁目30番7
価 格	23,300 円／㎡
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	170 ㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
接 近 条 件	盛岡駅北東方約9.6km
接 面 街 路	南東側6m舗装盛岡市道
用途指定等	市街化調整区域(40/80、第一種低層住居専用地域相当)
地域の概要	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料の表示

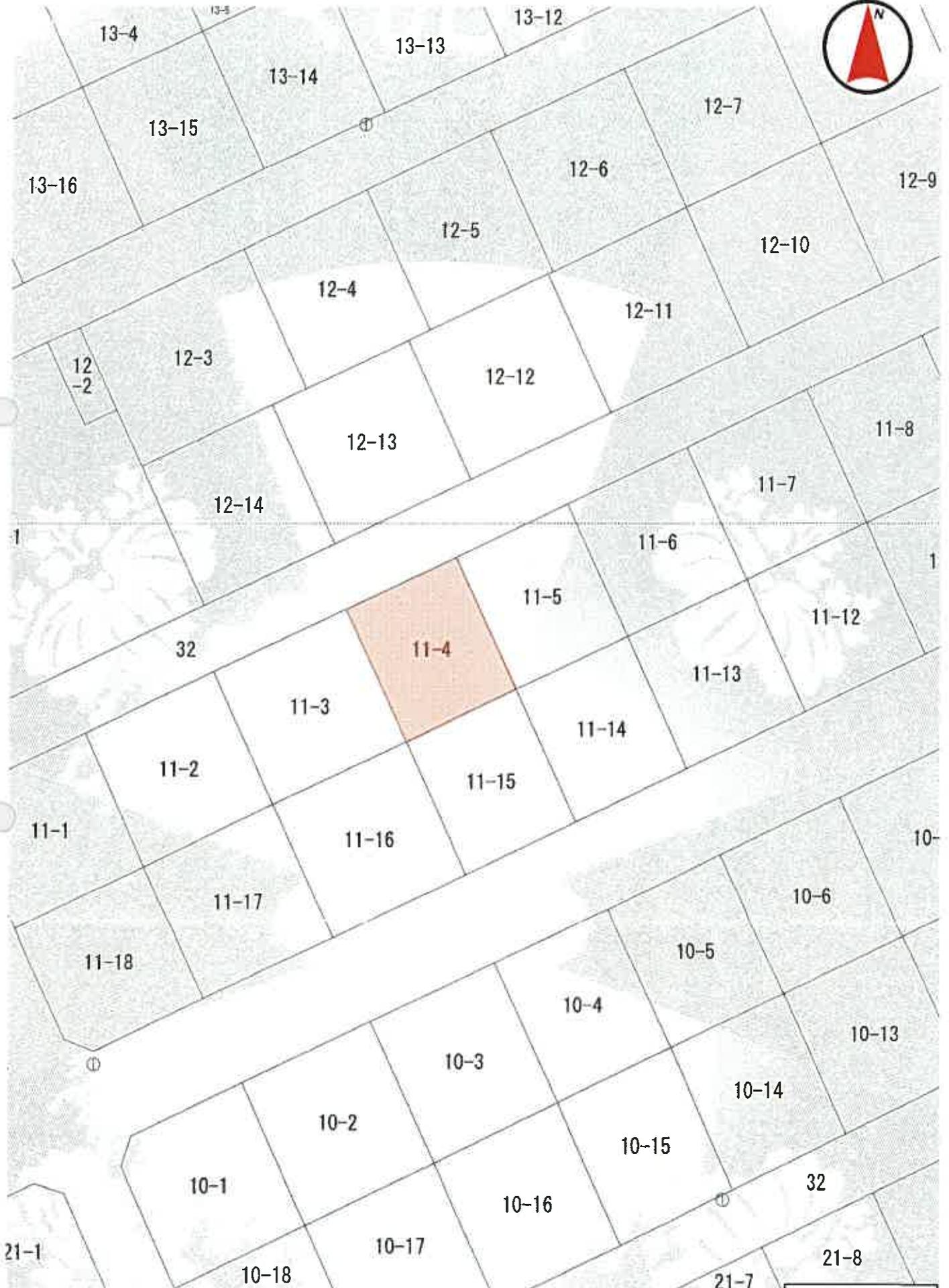
- 1 位置図
- 2 公 図
- 3 建物図面・各階平面図
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

地理院地図

GSI Maps



※電子地形図(国土地理院)を加工して作成



登記年月日：平成12年5月23日

926787

各階平面図

家屋番号 11番4

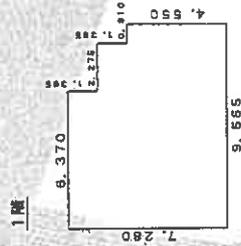
建築物図面

建築物の所在 盛岡市桜台二丁目11番地4

1階

形状数	6.370 X 7.280	=	46.373600
	2.275 X 5.915	=	13.456625
	0.910 X 4.550	=	4.140500
計			63.970725

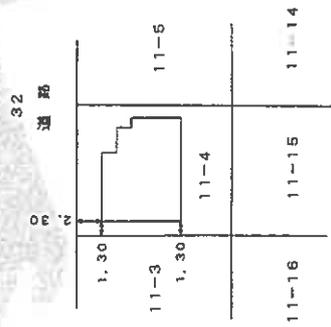
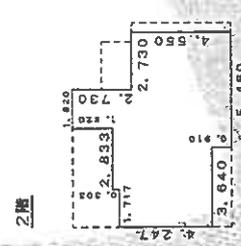
床面積 63.97㎡



2階

形状数	1.717 X 4.247	=	7.292089
	4.553 X 4.550	=	20.716500
	2.730 X 0.910	=	2.484300
	1.820 X 1.820	=	3.312400
	2.730 X 4.550	=	12.421500
計			46.681449

床面積 46.68㎡



(目録参照)

作製者

縮尺 1/250

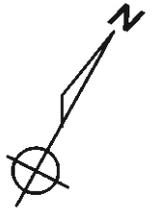
申請人

縮尺 1/500

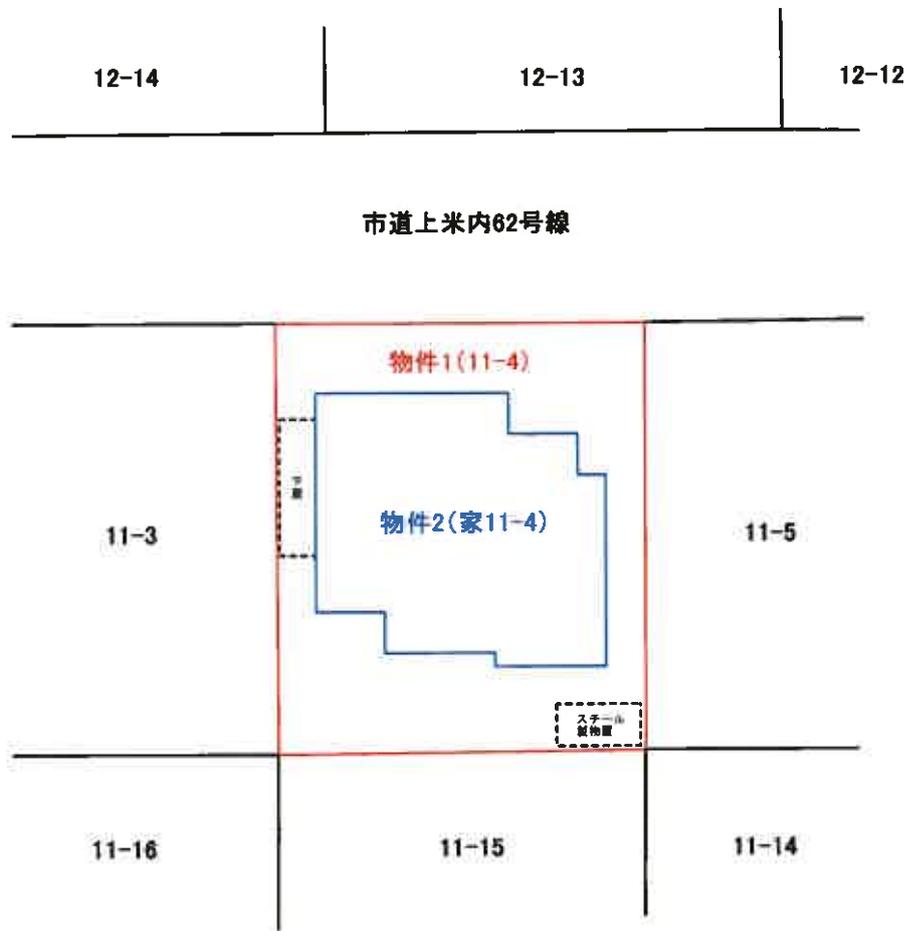
A3→A4縮小版

これは図面に記載されている内容を証明する書面である。
 (盛岡地方公務局 建築課)
 令和7年11月6日 盛岡市役所

令和7年(ケ)第63号
土地建物位置関係図



S ≒ 1 / 250

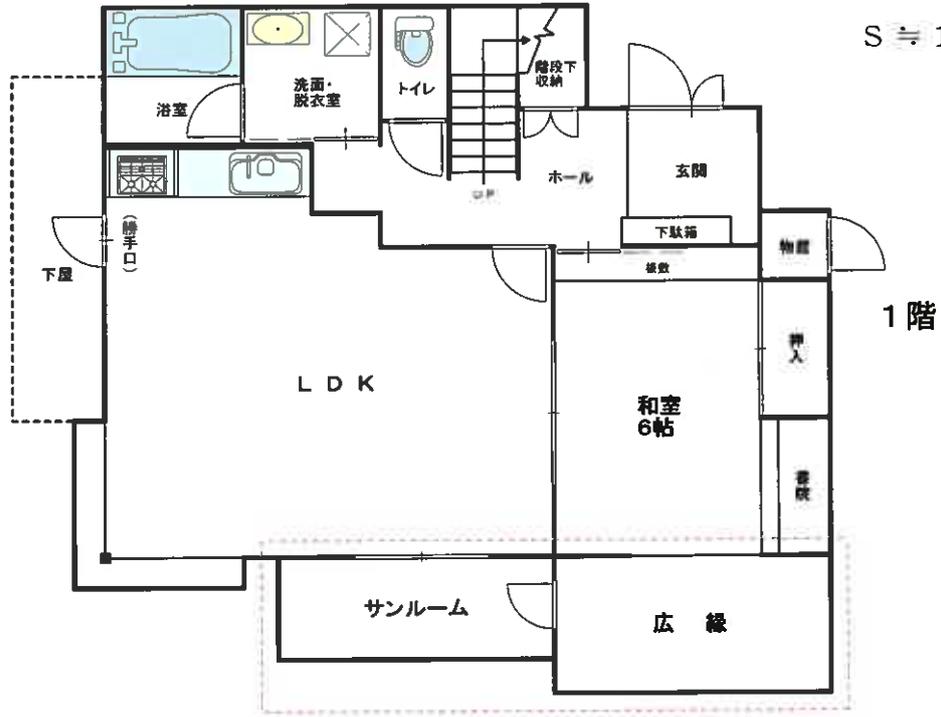


※土地の形状および建物の位置関係は概略を記載したものである。

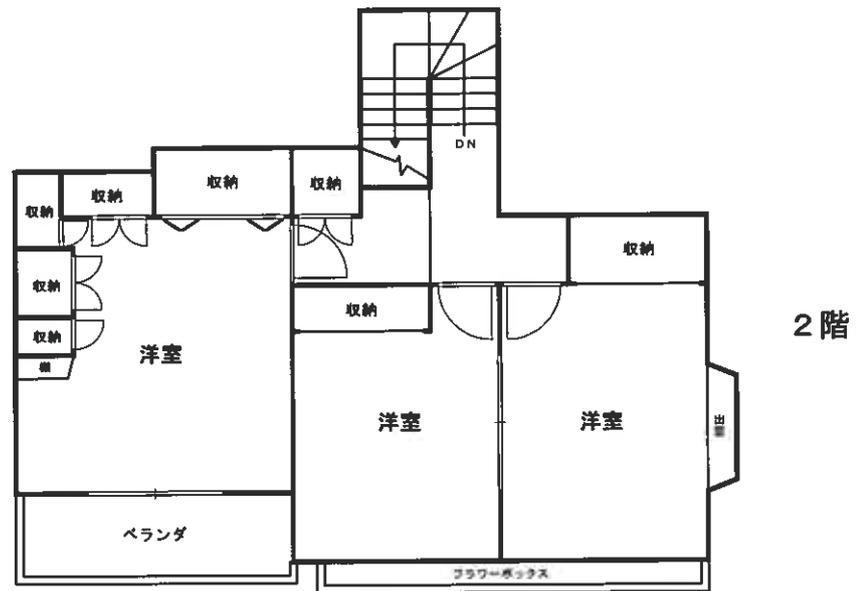
令和7年(ケ)第63号 物件2 建物間取図



S ≒ 1 / 100



増築部分



※ 建具・住設器機等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。