

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 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。		
	<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 (フリガナ)	株式会社〇〇〇〇 ダイヒョウトリシマリヤク 〇〇〇〇
		代表者氏名	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 6月16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 7月 3日 午前 9時00分から 令和 8年 7月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月17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 8月 7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 6月16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 盛岡市前九年二丁目
地 番 14番5
地 目 宅地
地 積 653.31平方メートル

所有者 A

2 所 在 盛岡市前九年二丁目14番地5
家屋 番号 14番5
種 類 居宅
構 造 木造かわら・ソーラーパネルぶき2階建
床 面 積 1階 103.00平方メートル
2階 68.00平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 1.17平方メートル

共有者 B 持分10分の9
共有者 C 持分10分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 5月11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1】

本件土地の一部につき、株式会社m a s tが占有している。同人の占有権原は不明である。同人所有の工作物が本件土地上に存在する。

【物件番号2】

本件所有者B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 盛岡市前九年二丁目
地番 14番5
地目 宅地
地積 653.31平方メートル

所有者 A

- 2 所在 盛岡市前九年二丁目14番地5
家屋番号 14番5
種類 居宅
構造 木造かわら・ソーラーパネルぶき2階建
床面積 1階 103.00平方メートル
2階 68.00平方メートル

(附属建物)

- 符号 1
種類 物置
構造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床面積 1.17平方メートル

共有者 B 持分10分の9
共有者 C 持分10分の1

令和7年(ケ)第71号
令和8年2月13日受理
令和8年3月27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 盛岡市前九年二丁目
地 番 14番5
地 目 宅地
地 積 653.31平方メートル

所有者 A

2 所 在 盛岡市前九年二丁目14番地5
家屋番号 14番5
種 類 居宅
構 造 木造かわら・ソーラーパネルぶき2階建
床面積 1階 103.00平方メートル
2階 68.00平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床面積 1.17平方メートル

所有者 B 持分10分の9

所有者 C 持分10分の1

不動産の表示	「物件目録（物件1、2）」のとおり														
住居表示	盛岡市前九年二丁目21番49号														
土地	物件1														
現況地目	■宅地（物件1）														
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														
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者（ ） <input checked="" type="checkbox"/> その他の者（物件2建物共有者B及びC） 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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input 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 type="checkbox"/> 床面積：														
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;"> <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（B） <input type="checkbox"/> その他の者（ ） 上記の者Bが、本建物を住居として使用して占有している。 <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;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年（ ）</td> <td>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> <td></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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 一部 ()
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (物件 2 建物共有者 B)
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(A (物件 1 土地所有者)、B (物件 2 建物共有者) の陳述)	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
占有開始時期	平成 29 年 1 月 14 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 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 平成 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> A (物件 1 土地所有者) <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 (B) <input type="checkbox"/> 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)
	<input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
「その他の事項」に記載のとおり	

(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、北側及び西側で「道」に接面している。
現況、本土地は、北側で幅員約4.3メートルの舗装市道「前九年三丁目大新町線」に、西側で幅員約6.0メートルの「前九年二丁目21号線」に接面している。
- 3 本土地には、物置が2個存在する（土地建物位置関係図、写真1、2参照）。これらはいずれも、土地への定着性が無い工作物である。
- 4 本土地の南東端には、事務室（土地建物位置関係図、写真3参照）が設置されている。これは、盛岡市の課税台帳において、株式会社 mast が所有する事務所として搭載されているが、外観上、羽子板付沓石9個により地上に設置されているものであり、土地への定着性が弱い構造であるため、評価人とも相談の上、工作物と認定した。D（株式会社 mast の代表取締役）によれば、この事務室の設置当初しばらくは土地使用の対価を支払っていたが、現在においては支払は行っていないとのことである。この事務室については、課税台帳上の所有者は確認されるものの、土地使用に関する権原関係は現時点において明確ではなく、また、使用に対する対価の授受も確認されていない。もっとも、土地所有者Aの子Bが株式会社 mast の取締役であったことから、同人と土地所有者Aとの親族関係を基礎として、当該工作物の設置および存続が黙示的に容認されている可能性がある。

■物件2 建物関係

- 1 本建物は、Bが持分10分の9を、Cが持分10分の1を所有している。物件1 土地所有者Aは本建物共有者Bの母であり、Aも本建物内に居住しているが、Bの占有補助者と認められる。なお、Cは本建物を占有していない。
A、B及びCの陳述や文書での回答によれば、物件1 土地所有者であるAに対し、建物共有者であるB及びCは物件2 建物の建築当初から地代等の支払をしていない。
本建物の物件1 土地の占有権原については、建物共有者の一人であるBが物件1 土地所有者Aの子であること、もう一人の建物共有者であるCはBの元夫であることから、建物共有者B、Cと土地所有者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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (物件2建物共有者)	<p>物件1土地の所有者Aは私の母です。Aとの間に物件2建物が物件1土地を使用することについての取決めや金銭のやり取りはありません。</p> <p>物件2建物には、私と家族が居住しており、Aもその中に入っています。物件2建物の相共有者Cは私の元夫です。</p> <p>外にある事務室は、会社設立とほぼ同時期の令和2年の5月ごろ株式会社 mast が建築費用を出して建てたものです。事務室の鍵は私が持っています。中の荷物は全て株式会社 mast の物です。Dとは連絡がとれなくなっています。私は株式会社メディカルライフサポート stars の従業員でした。株式会社 mast は法人格がありますが、株式会社メディカルライフサポート stars の支店とか出先のような感覚です。株式会社メディカルライフサポート stars の代表は同じくDです。私はいずれも令和7年の8月に退職しました。(ただし、株式会社 mast の法人登記上、令和8年2月18日時点でBは同社の取締役である。)株式会社 mast が設立された令和2年の5月ごろから令和7年の6月ごろまで会社として介護タクシー事業を行っておりました。</p> <p>附属建物符号1はプロパンガスのガスボンベを入れている部分です。同附属建物の鍵は、A、B及びCのいずれも持っておらず、ガス会社だけが鍵を持って管理してくれていて、ガスボンベを交換してくれています。</p>
■ C (物件2建物共有者)	<p>物件1土地の所有者であるAとの間に物件1土地を使用することについての取決めや金銭のやり取りはありません。物件2建物にはBが居住しています。(文書回答)</p>
■ A (物件1土地所有者)	<p>物件2建物共有者との間に物件1土地を使用することについての取決めや金銭のやり取りはありません。(文書回答)</p>
■ D (株式会社 mast 代表取締役)	<p>事務室は株式会社 mast の物です。賃料は、はじめは支払っていたと思いますが、いくらであったかなど、詳細はわかりません。今は支払っていません。</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8年2月13日(金)	執行官室(郵便)	法務局へ登記関係資料交付申請
令和8年2月13日(金)	盛岡市役所	課税関係資料申請(事務員)
令和8年2月13日(金)	執行官室	道路確認(HP閲覧)
令和8年2月16日(月)	執行官室	法人登記申請
令和8年3月3日(火)	執行官室(郵便)	Cへ期日通知送付
令和8年3月5日(木) 13:30~13:45	物件所在地	物件確認、外観調査、Bと面談、A宛て及び B宛て期日通知手交
令和8年3月18日(水) 14:00~14:40	物件所在地	B立会いのもと、物件に立入調査。 評価人同行
令和8年3月18日(水) 15:20~15:25	執行官室(電話)	Bに聴取
令和8年3月26日(木) 13:00~13:05	執行官室(電話)	株式会社メディカルライフサポート stars 従 業員に聴取
令和8年3月26日(木) 14:40~14:45	執行官室(電話)	盛岡市資産税課職員に聴取
令和8年3月26日(木) 15:50~15:55	執行官室(電話)	Dに聴取

(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、立会人 及び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 を立ち合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。

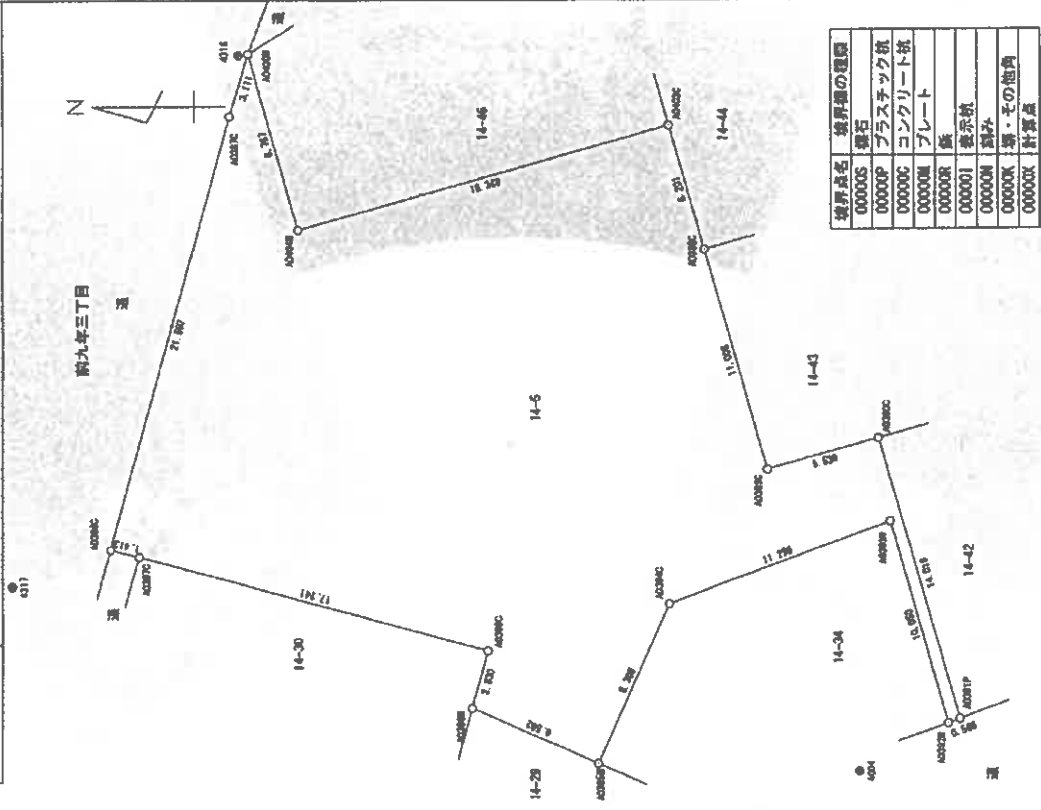
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A3判をA4判に縮小

地積測量図

地番 14-5

土地の所在 盛岡市前九年二丁目



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
00000M	プレート
00000R	板
00000J	標示杭
00000M	刻み
00000K	溝・その他内
00000X	計算値

点番	X座標 (Xm)	Y座標 (Ym)	点距離 (m)	備考
A0396C	-31384.322	24824.884	21.087	
A0387C	-31389.872	24845.609	2.111	
A0400M	-31390.881	24849.488	6.787	
A0404M	-31395.881	24840.082	18.389	
A0403C	-31410.893	24845.066	6.201	
A0388C	-31412.836	24829.088	11.008	
A0389C	-31418.880	24829.908	6.588	
A0390C	-31420.981	24820.018	14.018	
A0391P	-31424.884	24818.881	0.888	
A0392M	-31424.328	24818.343	10.080	
A0393M	-31421.882	24826.003	11.288	
A0394C	-31410.888	24822.083	6.308	
A0395M	-31407.888	24814.483	6.682	
A0398M	-31401.878	24817.088	2.830	
A0388C	-31402.838	24818.828	17.241	
A0397C	-31388.880	24828.308	1.412	
測量方法	SF=Σ [Xn(Yn+1 - Yn-1)]			
閉面積	1306.924880			
面積	823.2124780			
地積	823.21			㎡

点番	X座標	Y座標	距離	備考
4004	-31420.088	24614.082	4.888	測量点
4314	-31390.404	24848.428	4.888	測量点
4317	-31378.080	24822.881	4.888	測量点

資料地籍 (測地法2011)
 平面座標系(旧国土地院)の番号又は記号: 文
 一筆地積測量年月日: 令和1年9月28日

縮尺 1/250

計画図

縮尺

作業図

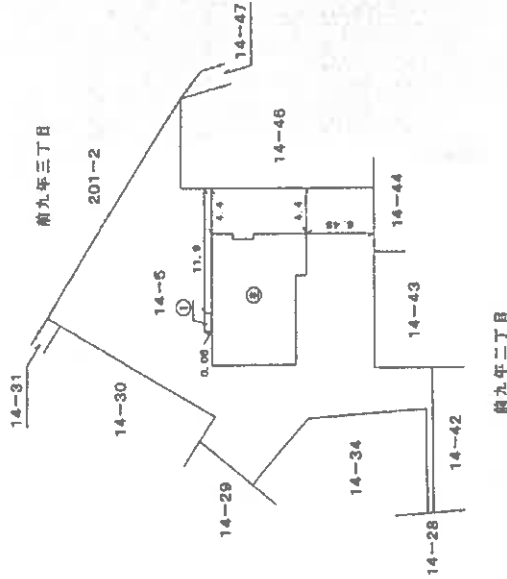
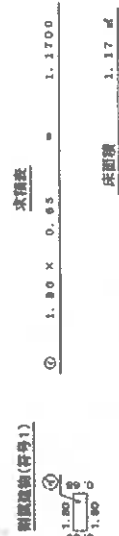
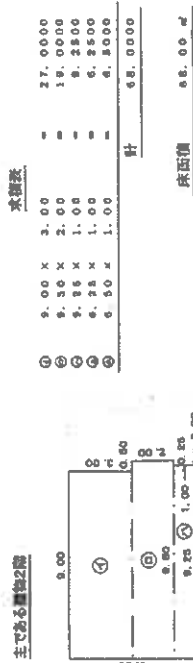
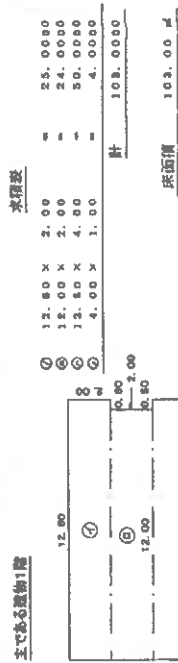
建物図面図

各階平面図

A3判をA4判に縮小

家屋番号 14番5

建物の所在 盛岡市前九年二丁目14番地5



(特許番号 1700502)

作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

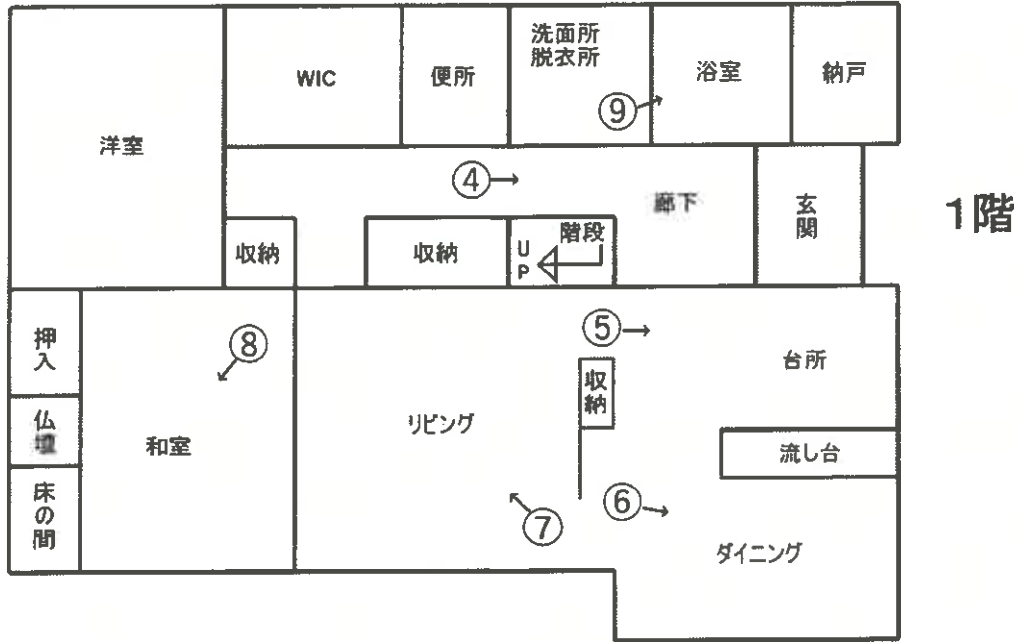
令和7年（ケ）第71号 土地建物位置関係図



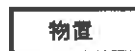
←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。
土地・建物の形状及び位置関係は概略を記載したものである。

令和7年（ケ）第71号

物件2建物間取図



附属建物符号1



←○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71号
令和8年3月18日現地調査
令和8年4月3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

城 石 雅 彦

第1 評価額

一括価格	
物件1、2	金 19,280,000円
内訳価格	
物件1 (土地)	金 11,200,000円
物件2 (建物)	金 8,080,000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	所在地 地目積	盛岡市前九年二丁目 14番5 宅地 653.31㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 (附属建物) 符号 種類 構造 床面積	盛岡市前九年二丁目14番地5 14番5 居宅 木造かわら・ソーラーパネルぶき2階建 1階 103.00㎡ 2階 68.00㎡ 1 物置 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 1.17㎡	同左 同左
番号	特記事項		
	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	I G Rいわて銀河鉄道「青山」駅の南方約1.1km（道路距離）、最寄りバス停「前九年二丁目」の西方徒歩約7分に位置する。	
付近の状況	一般住宅にアパート、事業所等が介在する住宅地域	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第2種中高層住居専用地域 60% 200% 指定なし 盛岡市防災マップの洪水浸水想定区域外
画地条件	地積 間口 奥行 形状 その他	653.31㎡ 約25m 約41m 台形状の不整形地 地勢は平坦である。
接面道路の状況	北側約25mが幅員約4.3mの舗装市道前九年三丁目大新町線に、西側約0.6mが幅員約6mの舗装市道前九年二丁目21号線に、それぞれ等高に接面している。	
土地の利用状況等	物件1の土地は、物件2の建物の敷地となっており、その他の者（物件2建物共有者B及びC）が建物を共有し、占有している（現況調査報告書参照）。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：あり 下水道：あり	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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には該当していない。 	

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29年1月14日新築 経過年数：約9年 経済的残存耐用年数：約21年
仕 様	構 造：木造 屋 根：かわら・ソーラーパネル葺 外 壁：サイディング 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス等 床 : 畳、フローリング等 設 備：電気、給排水一式 その他：特にな (注)建物に附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)	2頁目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：建物間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物共有者(B)が、本建物を住居として使用して占有している(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地調査を行った結果、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。

区 分	附属建物符号 1
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 29 年 1 月 14 日頃新築 経過年数：約 9 年 経済的残存耐用年数：約 21 年
仕 様	構造：軽量鉄骨造 屋根：合金メッキ鋼板葺 外壁：鋼板 内壁：アラワシ 天井：アラワシ 床：コンクリート 設備：特にない その他：特にない (注)建物に附属する各種設備については動作確認までにはできないため、使用可能か否かは不明である。
床面積(現況)	2 頁目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途：物置 間取り：建物間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物共有者 (B) が物置として管理し、占有している。
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地調査を行った結果、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。

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) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	52,900	0.60	653.31	1.0	20,740,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 盛岡-4

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

50,200 円/㎡ × 100/100 × 100/101 × 100/94 ≒ 52,900 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：道路方位+1%

◇地 域 格 差：街路条件-1%、環境条件-5%

(100%-1%) × (100%-5%) ≒ 94%

イ 個 別 格 差：形状-20%、規模-25%

(100%-20%) × (100%-25%) = 60%

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) ア×イ×ウ÷エ
2 主である建物	130,000	171.00	0.51	11,340,000
2 附属建物符号1	100,000	1.17	0.51	60,000
2 合計				11,400,000

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。
経過年数約9年、経済的残存耐用年数約21年、残価率10%とした定額法(現価率73%)と観察減価法(物理的・機能的・経済的要因から-30%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

定額法 観察減価法

・現価率 = 73% × (100%-30%) ≒ 51%

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		土地利用権価格 (円) ア×イ÷ウ
1	20,740,000	0.1	使用借権	2,070,000

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	20,740,000	-2,070,000		1.0	0.6	11,200,000
2	11,400,000	+2,070,000	1.0	1.0	0.6	8,080,000
一括価格 (合計)						19,280,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：特にないと判断した。

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

地価公示価格（盛岡－4）

所 在：盛岡市安倍館町47番37（住居表示：安倍館町11－9）

価 格：50,200円/m²

位 置：「盛岡」駅の北西方約2.7km
「青山」駅の南東方約1.1km

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：205m²

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：北西側4m市道に接面

用 途 指 定 等：第1種中高層住居専用地域
（指定建ぺい率60%、指定容積率200%）

地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

第7 附属資料の表示

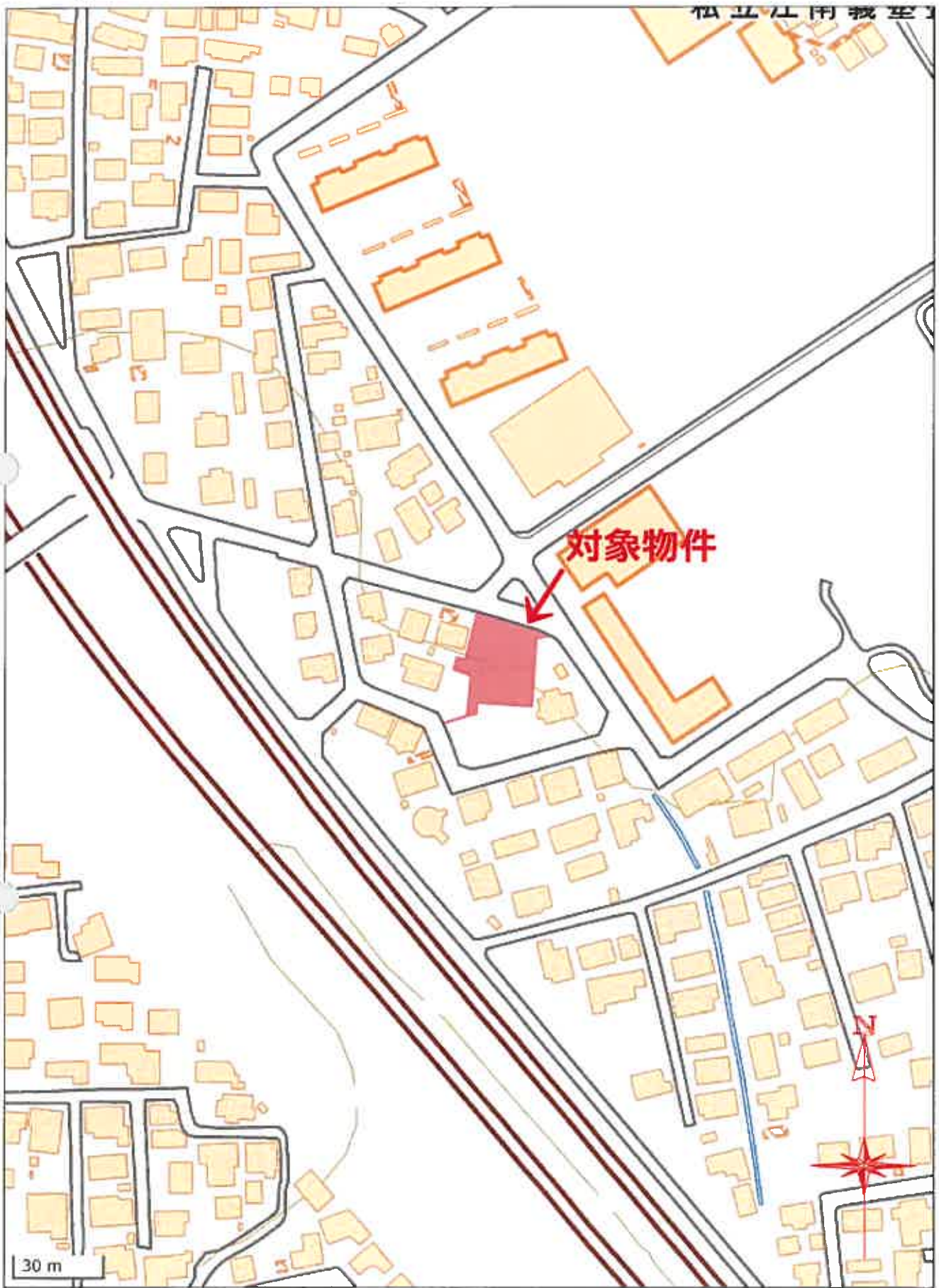
- 1 位置図
- 2 14条地図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上



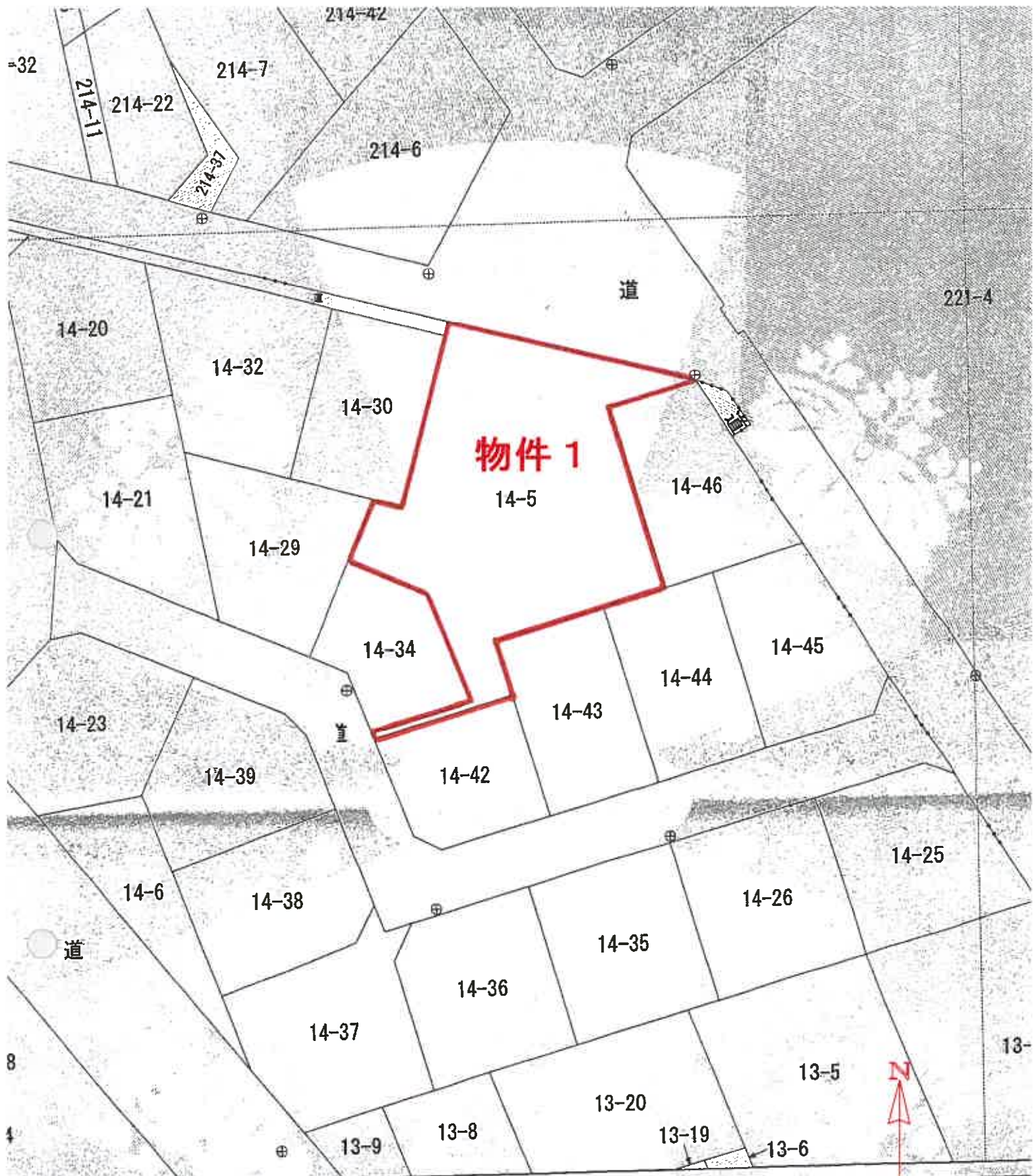
電子地形図（国土地理院）を加工して作成

位置図



電子地形図（国土地理院）を加工して作成

位置図



(座標値種別：測量成果)



地番区域見出
前九
前九
二丁

1:500

盛岡市前九年二丁目

地番 14番5

地図 (不動産登記法 第14条第1項) 写

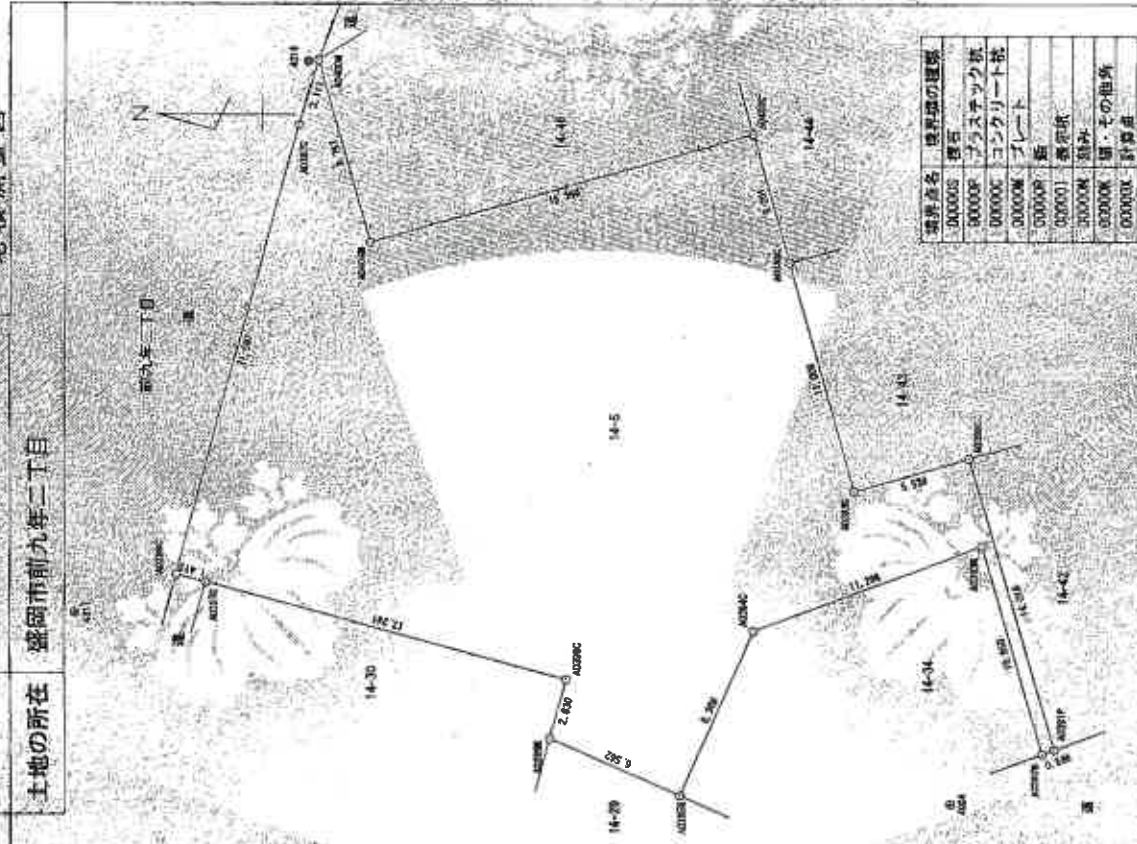
登記年月日：令和5年4月15日

地積測量図

地番 14-5

土地の所在 盛岡市前九等二丁目

物件1



境界番号	境界線の種類
000000	標石
000001	プラスチック杭
000002	コンクリート杭
000003	プレート
000004	新
000005	新杭
000006	測針
000007	旗、その他
000008	計算点

番号	14-5	X座標 (Xm)	Y座標 (Ym)	辺長 (m)	方位角 (度)
A0396C	-31384.322	24024.684	0.000	0.000	0.000
A0387C	-31388.372	24648.809	0.111	0.111	0.111
A0400M	-31388.881	24648.486	0.787	0.787	0.787
A0454M	-31388.281	24640.062	18.888	18.888	18.888
A0483C	-31411.883	24848.066	6.201	6.201	6.201
A0388C	-31412.639	24609.098	11.008	11.008	11.008
A0388C	-31415.650	24828.609	6.938	6.938	6.938
A0380C	-31420.881	24850.019	14.018	14.018	14.018
A0381P	-31424.884	24811.851	0.888	0.888	0.888
A0382M	-31424.328	24816.343	10.030	10.030	10.030
A0383M	-31421.852	24826.003	11.396	11.396	11.396
A0384C	-31410.888	24822.053	8.308	8.308	8.308
A0389M	-31401.588	24614.483	6.882	6.882	6.882
A0398C	-31402.338	24518.925	17.241	17.241	17.241
A0397C	-31381.853	24824.308	1.413	1.413	1.413
計算点					
面積	22.22 [Xn Yn-1 - Yn-1 Xn]		1908.624960		
実積			653.3124780		
備註			653.31		

点	X座標 (Xm)	Y座標 (Ym)	距離 (m)	方位角 (度)
4004	-31420.000	24614.000	0.000	0.000
4014	-31380.404	24648.486	0.000	0.000
4024	-31377.677	24633.381	0.000	0.000

測量士 佐藤 誠
 測量士 佐藤 誠
 測量士 佐藤 誠

縮尺 1/250

計画確認

縮尺

作業確認

原図を縮小したものである

地積測量図写

これは図面に記載されている内容を証した図面である
 令和5年2月16日 盛岡地方建設局 測量課

公用

土地建物位置関係図

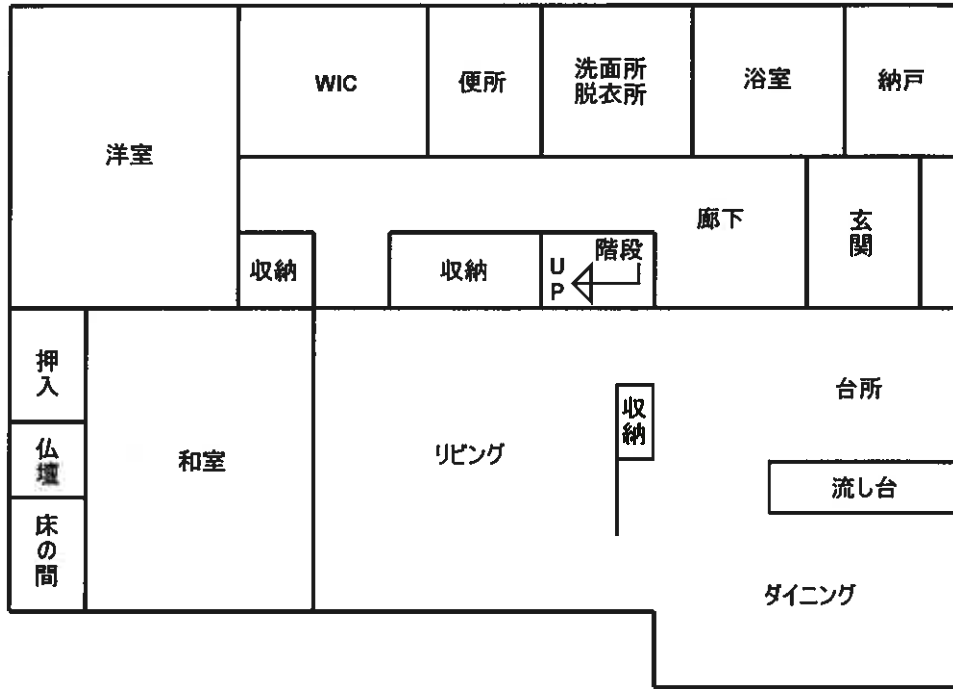


※土地の形状及び建物の位置関係は、概略を記載したものである。

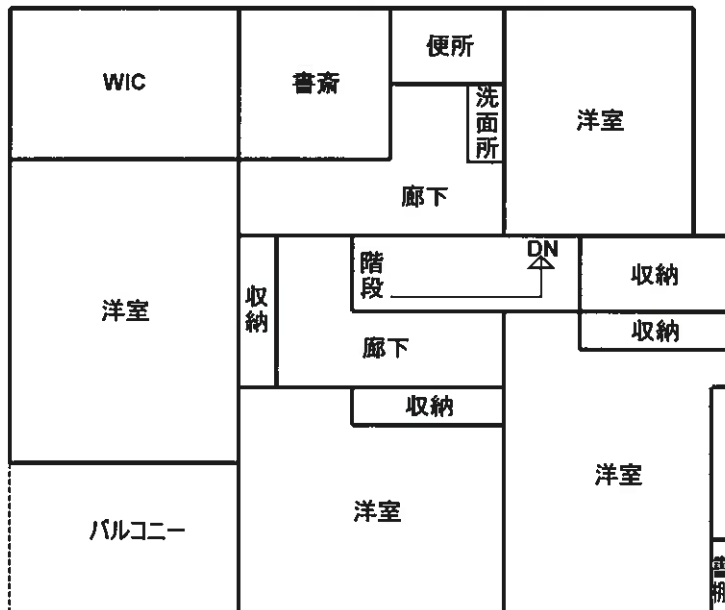
建物間取図

物件2

1階



2階



附属建物符号1

物置

