

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)	ダイヒョウトリシマリヤク 〇〇〇〇〇
		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 7 月 22 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 8 月 20 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 8 月 27 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 9 月 2 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 9 月 14 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 7 月 22 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 盛岡市向中野七丁目15番地
家屋 番号 15番の5
種 類 店舗
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 240.14平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 6月 8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】

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】

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

【物件番号1】

本件建物のために、その敷地（地番15番、地積17,565.53平方メートルの一部、所有者株式会社アクティブ・インターナショナル）につき借地権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

《 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掲載されています。)



物 件 目 録

- 1 所 在 盛岡市向中野七丁目 15 番地
- 家屋 番号 15 番の 5
- 種 類 店舗
- 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
- 床 面 積 240.14 平方メートル



令和 8 年 (ケ) 第 1 1 号
令和 8 年 3 月 2 7 日受理
令和 8 年 5 月 1 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	盛岡市向中野七丁目 1 5 番地
	家 屋 番 号	1 5 番の 5
	種 類	店舗
	構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
	床 面 積	2 4 0 . 1 4 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	盛岡市向中野七丁目15番35号	
建物	物件1	
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 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 空店舗 として管理・占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐	
その他の事項	その他の事項のとおり	
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	
敷地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」に記載のとおり	
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

(目的外土地用〈单独〉)

目的外土地の概況(物件 1 関係)			
所 在	盛岡市向中野七丁目		
地 番	15番		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	17565.53平方メートル ☐ 全部 ☒ 一部(1114平方メートル)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者(株式会社アクティブ・インターナショナル)		
その他の事項			
☐ 関係人(☐ () ☐ ())の陳述／ ☒ 提示文書(事業用定期借権設定契約公正証書)の要旨			
占有権原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐ 不明		
占有開始時期	平成29年8月1日ころ		
最初の契約等	契約日	平成29年7月ころ	
	期 間	平成29年8月1日から ☒ 平成45年3月20日まで ☐ 期間の定めなし	
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新 ☒ 無い(事業用定期借地)		
現在の契約等	期 間	平成 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸 主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者()	
	借 主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者()	
地代・支払時期等	毎月金286,450円(毎月末日限り 翌月分支払)		
地代前払	☒ ない ☐ ある(金 円 分まで)		
敷金・保証金	☐ ない ☒ ある(☒ 敷金1,185,750円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地代滞納	☒ ない(令和8年5月8日現在) ☐ ある(年 月 日現在 金 円)		
契約解除	☒ ない ☐ ある		
訴訟提起等	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局()		
そ の 他	その他の事項のとおり		
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」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建物関係

- 1 回転寿司の店舗として営業をしていたと思われ(屋号は「すし江戸」、ほぼ営業当時の状態のままである。
- 2 玄関扉には、1月31日から2月4日まで休業する旨の貼り紙が貼られていた。このことから、令和8年1月31日から本建物での営業は行われていないものと思われる。

■目的外土地関係

- 1 物件1建物の目的外土地に対する占有権原は、借地借家法23条2項に基づく事業用定期借地権である。したがって、同条3項により、公正証書が作成されている。
- 2 賃料は月額286,450円であるが、「共益費負担に関する契約書」が目的外土地所有者である株式会社アクティブ・インターナショナルと債務者兼物件1建物所有者である株式会社ブレーンリンク・ダイニングとの間で平成28年11月19日に締結されており、それによれば平成29年8月分より月額50,000円の共益費を毎月末までに株式会社ブレーンリンク・ダイニングが、株式会社アクティブ・インターナショナルに支払う契約となっている。
- 3 事業用定期借地権設定契約公正証書第9条において、「本契約が期間満了し、甲に対する賃料その他の債務および第10条の各号においても乙の責めに帰する事由が無く、乙の本件土地の明け渡し完了したときは、甲は2週間以内に敷金を全額無利息にて乙に返還しなければならない。」と規定されている。なお、同契約書において甲は株式会社アクティブ・インターナショナル、乙は株式会社ブレーンリンク・ダイニングである。第10条は土地の明け渡しに関する記載である。
- 4 目的外土地所有者の回答によれば、令和8年5月8日現在、地代の滞納は無い。
- 5 目的外土地は、南側で、幅員約9.0メートルの舗装市道「向中野218号線」に、西側で幅員約12.0メートルの舗装市道「向中野215号線」に接面している。
- 6 目的外土地の借地範囲内にスチール製物置(工作物)が1個ある。

(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
■目的外土地前所有者 使用人	目的外土地は、本年2月に売却しました。
■担保権者使用人	目的外土地が本年2月に売却されていた事実は知りませんでした。 賃貸借契約書も所持しておらず、既に提出している覚書だけがあります。目的外土地所有者の代理人の連絡先及び債務者兼所有者の代理人 弁護士の連絡先はわかりますのでお伝えします。
■目的外土地所有者代 理人弁護士事務所事務 員	執行官が目的外土地所有者に照会した文書の回答と契約書類を提出 します。定期借地で公正証書を結んでいます。付帯して共益費負担に 関する契約書もありますので、これも提出します。
■物件1建物所有者代 理人弁護士	私は物件1建物所有者である会社の代表者であるAから破産申立の 委任を受けています。Aとは連絡が取りにくくなっています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年3月27日(金)	執行官室	法務局へ登記関係資料申請(郵送)
令和8年3月27日(金)	盛岡市役所	課税関連資料申請(事務員)
令和8年3月27日(金)	執行官室	道路照会(HP閲覧)
令和8年4月23日(木)	執行官室	期日通知送付
令和8年4月24日(金) 14:30-14:35 15:55-16:00 16:50-16:55	執行官室	目的外土地の旧所有者に電話照会
令和8年4月24日(金) 14:45-15:00	盛岡地方法務局	目的外土地の登記簿申請・受領 目的外土地所有者の法人登記簿申請・受領
令和8年4月24日(金)	執行官室	目的外土地所有者に照会書発送
令和8年4月28日(火) 13:45-13:50	物件所在地	物件確認、外観調査
令和8年5月7日(木) 15:30-15:35	執行官室	担保権者使用人に聴取(電話)
令和8年5月8日(金) 9:30-9:35	執行官室	担保権者使用人に聴取(電話)
令和8年5月8日(金) 13:40-13:45	執行官室	目的外土地所有者代理人事務所事務員に聴取
令和8年5月8日(金) 16:30-16:35	執行官室	債務者破産申立代理人に聴取(電話)
令和8年5月11日(月) 14:00-14:40	物件所在地	立会人Bを立ち合わせ物件に立入調査 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、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和8年5月11日 目的物件は不在で施錠されていたので、解錠技術者に解錠させ、立会人Bを立ち合わせ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。		

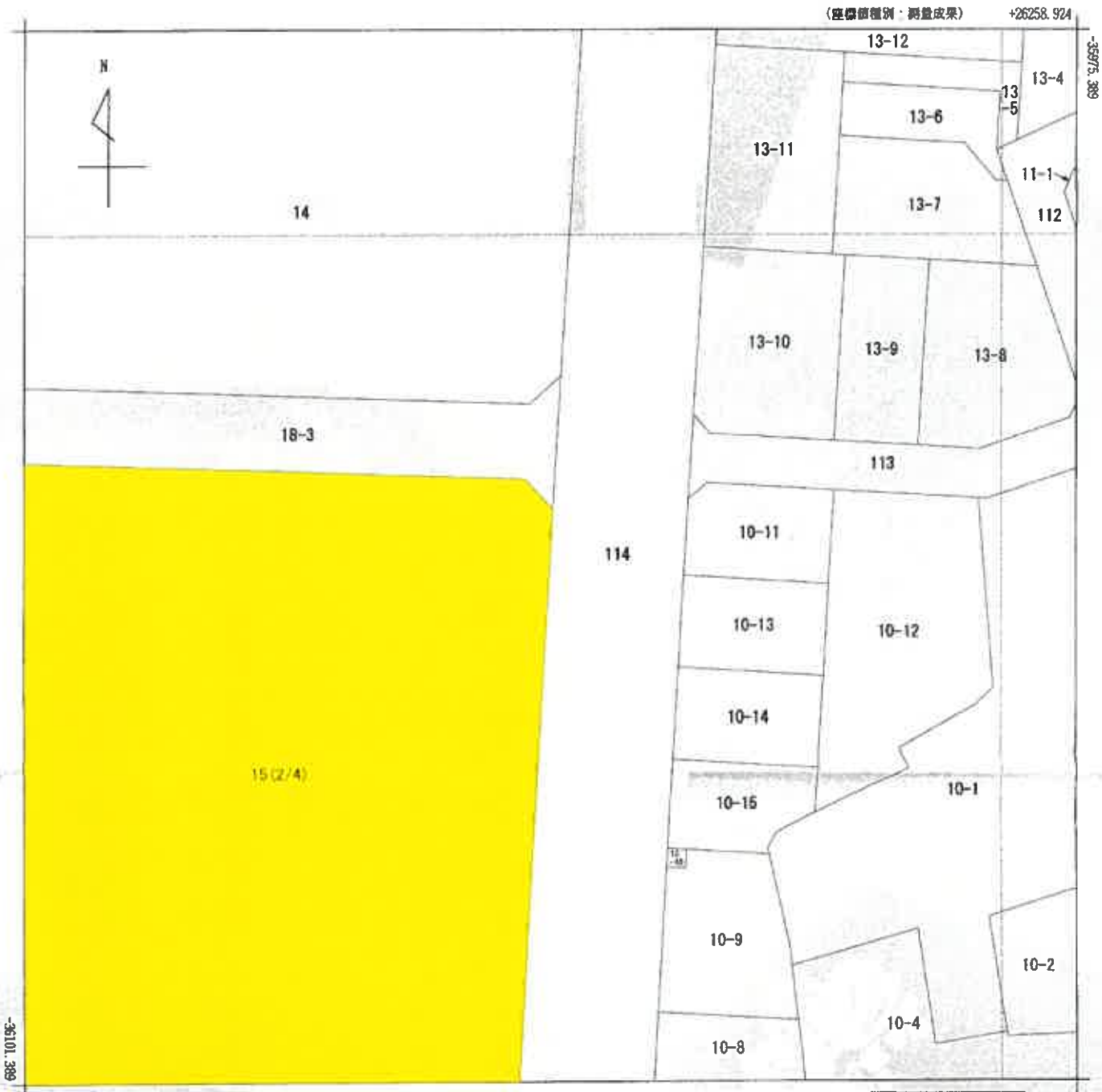
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



請求部	所在	盛岡市向中野七丁目				地番	15番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系 番号 は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)国調法1 9-5指定	種類	土地区画整理所在図	
作成年月日	平成25年10月26日				備付年月日 (原図)	平成25年10月28日			補記事項	

目的外土地（賃借範囲はこれの一部）

A3判をA4判に縮小



地番区域見出
向中野7丁目

請求部	所 在	盛岡市向中野七丁目					地 番	15番		
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)国調法19-S指定		種類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成25年10月26日				備 付 年 月 日 (原 図)	平成25年10月28日			補 記 事 項	

目的外土地（賃借範囲はこれの一部）

(A3判をA4判に縮小)

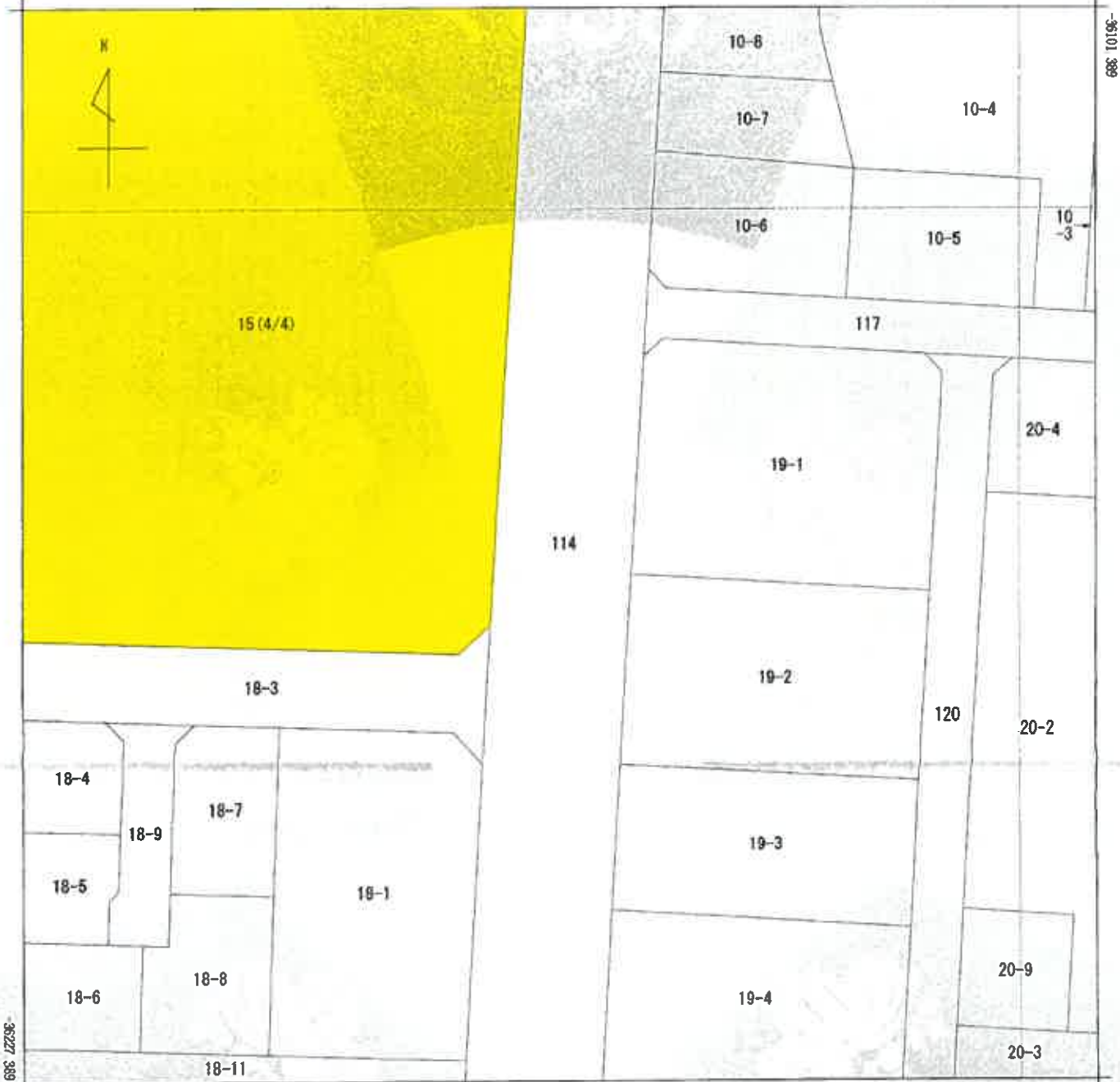


請求部	所在	盛岡市向中野七丁目				地番	15番		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成25年10月26日				備付年月日(原図)	平成25年10月28日		補記事項	

目的外土地（賃借範囲はこれの一部）

(A3判をA4判に縮小)

(座標値種別：測量成果) +26258.924



+26133.924 (座標値種別：測量成果)

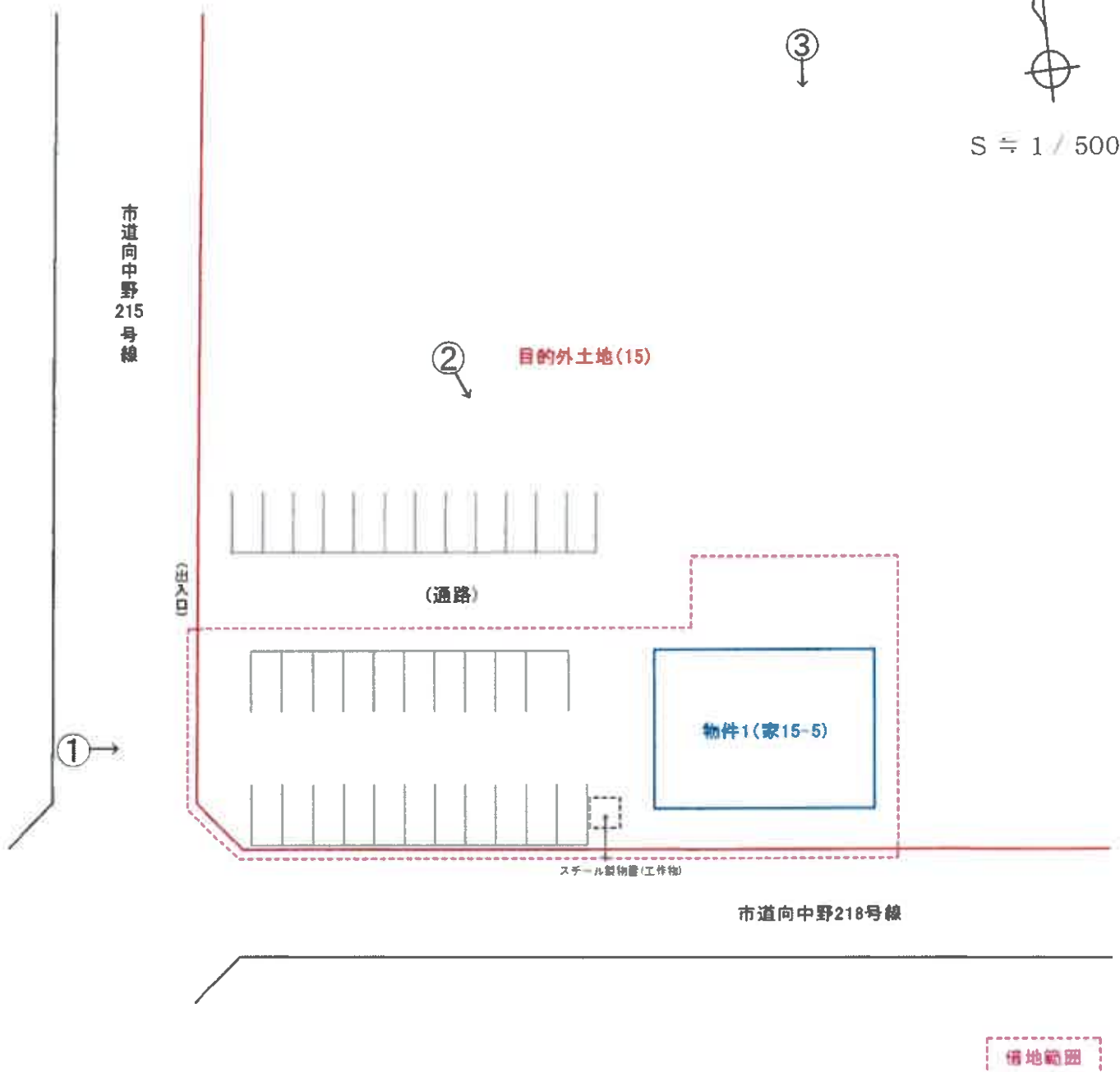
地番区域見出
向中野7丁目

請求部	所在	盛岡市向中野七丁目					地番	15番			
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)国調法19-5指定			種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成25年10月26日				備付年月日(原図)	平成25年10月28日			補記事項		

令和8年(ケ)第11号 土地建物位置関係図



S ≒ 1 / 500



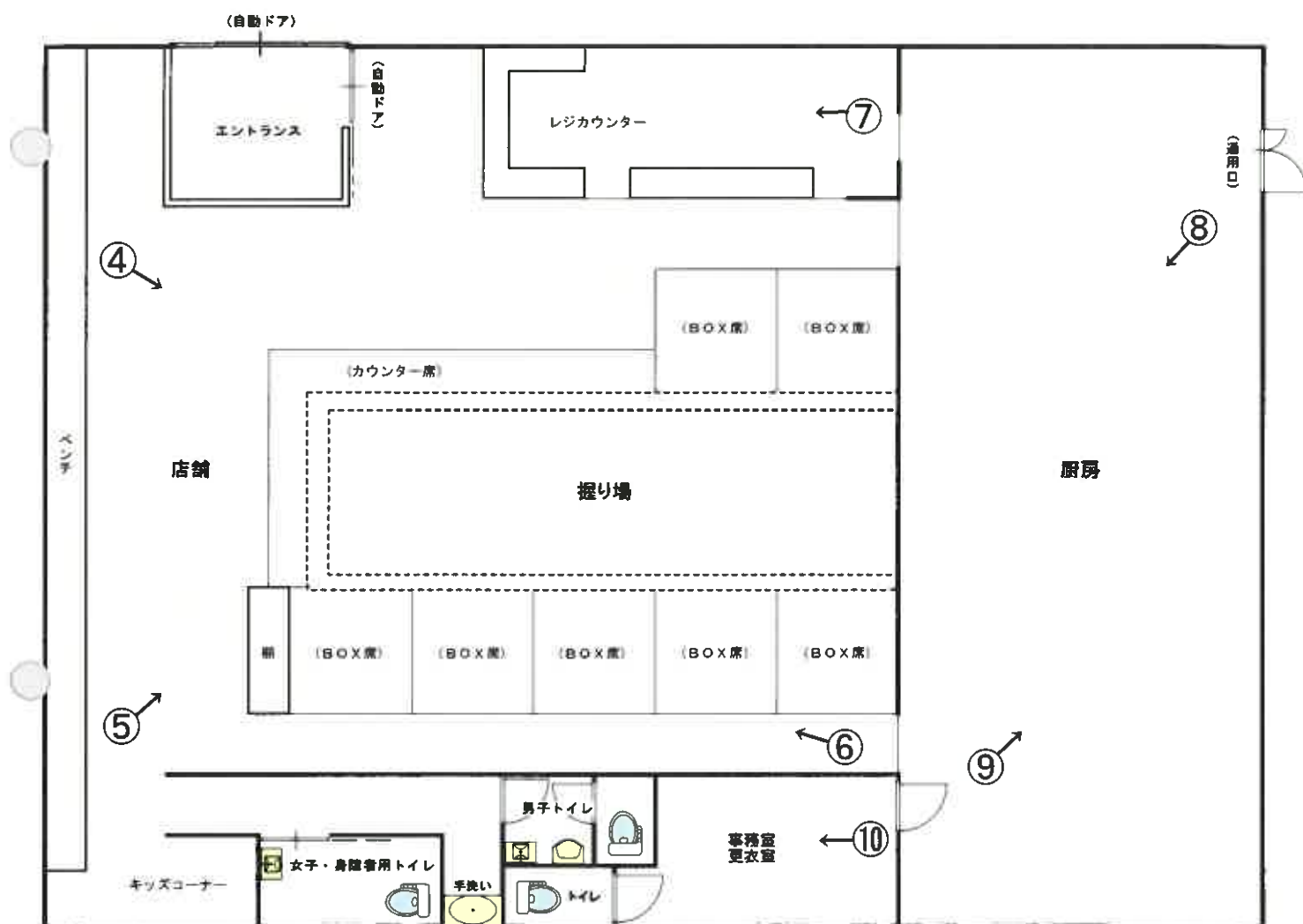
←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。
土地の形状および建物の位置関係は概略を記載したものである。

(12 枚目)

令和8年（ケ）第11号 物件1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 8 年（ケ）第 11 号
令和 8 年 5 月 11 日 現地調査
令和 8 年 5 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

大 下 智

第1 評価額

評 価 額		
物件 1 (建物)	金	14,940,000 円

物件1の価格は、目的外土地の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	盛岡市向中野七丁目15番地	同 左
	家屋番号	15番の5	
	種 類	店 舗	
	構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき平家建	
	床 面 積	1階 ----- 240.14㎡	
	所 有 者	株式会社ブレーションリンク・ダイニング	
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 対象物件所在地の位置・環境等

位 置 ・ 交 通	JR東北本線仙北町駅の南西方道路距離約2.5kmの位置。 盛岡市役所 約 4.7 km バス停(県交通 向中野五丁目) 約 490 m (徒歩7分) 市立向中野小学校 約 990 m スーパーセンタートライアル盛岡西バイパス店 約 150 m (以上道路距離)	
付 近 の 状 況	対象土地は、盛岡市南部の向中野地区に所在する。 周辺は、幹線道路沿いにロードサイド型店舗等が連坦する県内随一の路線商業地域であるが、対象土地が所在する地域はその背後に位置するため、顧客の通行量等の商繁華性がやや劣る商業地域である。 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	準工業地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	準防火地域
特 記 事 項	そ の 他 の 規 制	指定なし
	特記すべき事項はない。	

2 物件1の敷地となっている目的外土地の概況・利用状況等

所 在 地 番 等	所在地番	盛岡市向中野七丁目15番
	地 目	宅 地
	地 積	17,565.53㎡ (登記地積)
	所 有 者	株式会社アクティブ・インターナショナル
	借地範囲	1,114.00㎡ (契約地積) 上記土地のうち、南西側一部(土地建物位置関係図参照)。以下は当該借地範囲についての記載である。
画 地 条 件	西側間口約19m、奥行約58m、規模約1,110㎡のやや不整形画地で、地勢は概ね平坦である。	
接面道路の状況	西側幅員約12m両側歩道付き舗装市道向中野215号線、南側幅員約9m片側歩道付き舗装市道向中野218号線(いずれも建築基準法第42条第1項第1号道路)に接面。南側市道とは約+0.8mの高低差があるため車輛進入はできない。また、西側市道についても等高～+約0.8mの高低差があるため、車輛進入は借地範囲北側の共用通路部分に限定される。	
土地の利用状況	物件1の建物の敷地として、賃借権(事業用定期借地権、後記特記事項①参照)に基づき、建物所有会社が占有している。	

供給処理施設	上水道	あり
	下水道	あり
	ガス配管	あり
特記事項	① 土地賃貸借契約(事業用定期借地権)の概要	
	貸主	株式会社アクティブ・インターナショナル
	借主	株式会社ブレーンリンク・ダイニング
	使用目的	店舗建物所有
	契約数量	1,114.00㎡
	契約期間	平成29年8月1日から平成45年3月20日まで
	賃料	286,450 円/月
	支払方法	毎月末日限り翌月分払い
	権利金等	敷金1,185,750円
	契約方法	書面(公正証書作成)
	その他	契約満了後、原状回復(更地)のうえ明け渡し 共益費50,000円/月(共益費負担に関する契約書) 令和9年1月から3年ごとに賃料10%の値上げ要請通知あり。
	※ 地代滞納なし。(令和8年5月8日現在)	
	② 借地範囲に他店舗の案内看板が設置されている。	
	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。	
	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。	
	⑤ 対象土地は、盛岡市防災マップに特段の記載はない。	

3 建物の概況及び利用状況

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7月7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
	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)、ALC板等
	内 壁	ビニールクロス、プリント合板等
	天 井	ボードペンキ塗、ビニールクロス、ラミ天、ジプトーン等
	床	カラークリート、プラスチックタイル等
	設 備	電気、給排水、衛生、換気、消防、防犯等
	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	店 舗
	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	やや劣る	
建物の利用状況	店舗(令和8年1月末頃から営業休止の状態)として、建物所有会社が管理・占有している。【店舗名:すし江戸盛岡南店】	
特 記 事 項	当該建物内には、営業用の厨房設備、什器、備品等がそのまま残置されている。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件1(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)
1	170,000	240.14	0.657	26,820,000

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 0.730 (経過年数 9年 経済的残存耐用年数 21年 残価率10%)

観察減価法 ▲ 10% (物理的・機能的・経済的減価)

◇ 現価率 $0.730 \times (1 - 0.10) = 0.657$

(2) 土地利用権価格

① 建付地価格

目的外土地の更地価格を算出し、これに建付減価補正率を乗じて次のとおり建付地価格を査定した。

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)
目的外 土 地	90,700	0.969	1,114.00	1.000	97,910,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 《 盛岡5-15 》

地価公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $115,000\text{円/㎡} \times 102.0 / 100 \times 100 / 105.0 \times 100 / 123.2 \approx 90,700\text{円/㎡}$

◇ 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 : + 5% (三方路)

◇ 地 域 格 差 : 街路条件 + 2% (系統・連続性等) + 5% (幅員) 環境条件 + 15% (商環境)

各条件相乗積 + 23.2%

イ 個 別 格 差 : 画地条件 + 2% (角地) ▲ 5% (形状)

相乗積 ▲ 3.1%

ウ 地 積 : 契約数量を採用

エ 建付減価補正率 : ± 0% (必要なし)

② 土地利用権価格

前記により査定した建付地価格に土地利用権等割合を乗じて、次のとおり土地利用権価格を求めた。

記号	ア	イ	ウ	エ	オ
物件 番号	建付地価格(円) (①・オ)	土地利用権等 の及ぶ範囲	土地利用権等 割 合	定借減価率	土地利用権価格(円) (ア×イ×ウ×エ)
目的外 土 地	97,910,000	1.00	0.30 既 存 借地権割合	0.50	14,690,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：

借地範囲の過半は来客用駐車場であるが、店舗営業に不可欠な施設であることから、対象建物の土地利用権は借地範囲全体に及ぶものと判断した。

ウ 土 地 利 用 権 等 割 合：

当該地域における一般的な既存借地権割合を30%と査定

エ 定 借 減 価 率：

既存借地権との比較において、事業用借地権は①約定期間満了により確定的に借地権が消滅すること、②建物買取請求権はなく更地化して返還しなければならないことを考慮し、さらに③借地契約の残存期間(約7年)も勘案して、定借減価率を▲50%と査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた建物価格に、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。

記号	ア	イ	ウ	エ	オ	カ
物件 番号	基礎となる価格 (円) (1(1)(エ))	土地利用権価格の 加 算 (円)、(1(2)②オ)	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	26,820,000	+ 14,690,000		0.60	0.60	14,940,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：汎用性に劣る土地利用権付特殊用途建築物のみの売却であることによる市場性減退の程度を▲40%と査定

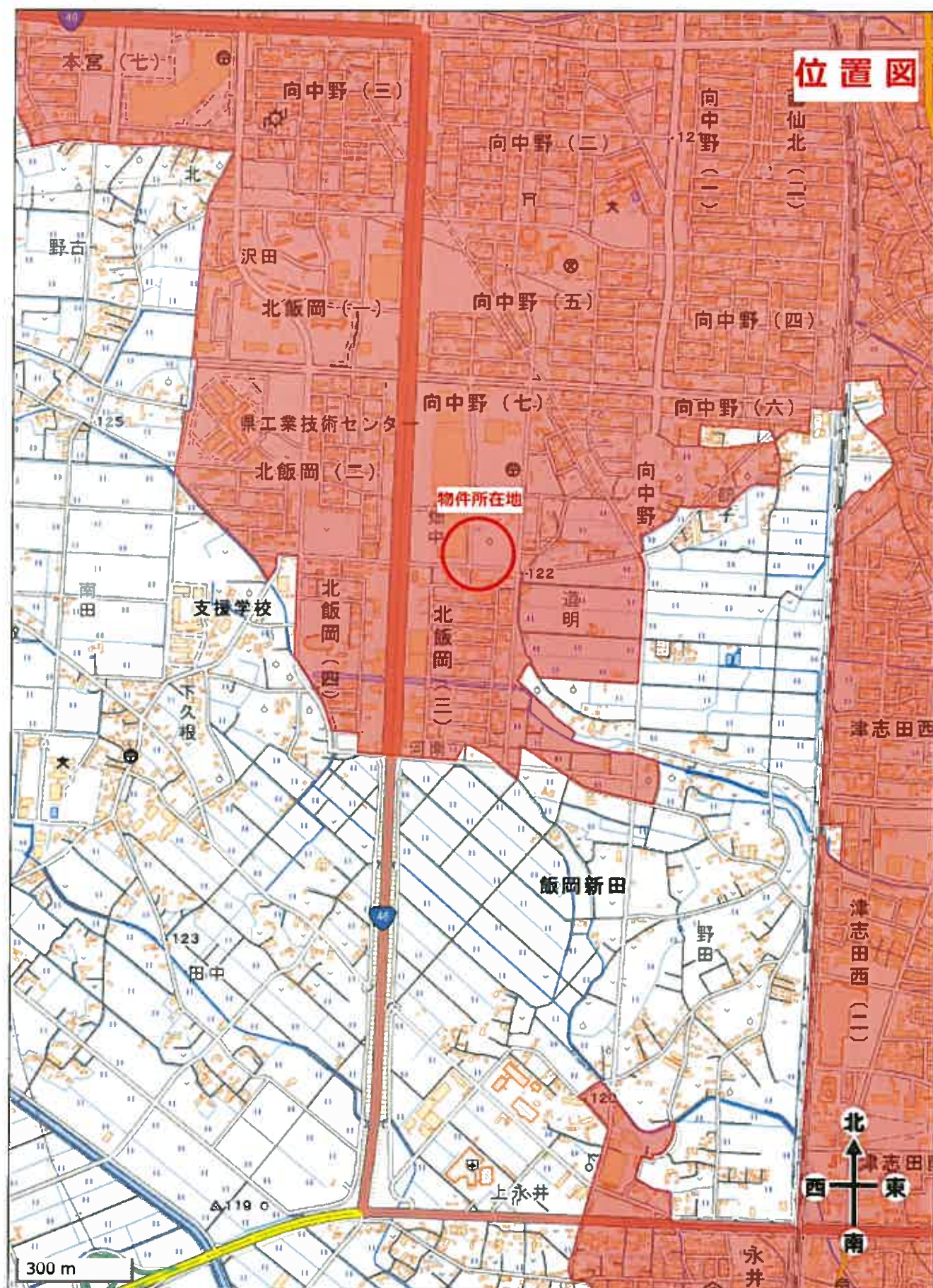
オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮して査定

第6 参考価格資料

地価公示価格	盛岡5-15
所 在	盛岡市向中野三丁目3番1外【向中野3-3-48】
価 格	115,000 円／㎡
価 格 時 点	令和8年1月1日
地 積	1,677 ㎡
供給処理施設	上水道、下水道、都市ガス
接 近 条 件	仙北町駅北西方約1.8km
接 面 街 路	北側45m国道、三方路
用 途 指 定 等	市街化区域、近隣商業地域(80・200)、準防火地域
地 域 の 概 要	大型SC、小売店舗等が建ち並ぶ路線商業地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公 図(省略、現況調査報告書参照)
- 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



登記年月日 平成29年7月26日

圖書集成

家國寶珍

盛岡市向中野七丁目15番地



18-3
(道路)

求和函数

240 1401000

隔面積	240.16	m ²
-----	--------	----------------

2000

1000

0001

これは図面に記録される内容を証明する書類である。
(通関地方建設局管轄)

宣統元年一月二十日

宣統三年一月二十日

并参加省农科院培训

● 2011 年 12 月 1 日

1-800-441-1111

A3→A4縮小版

令和8年(ケ)第11号
土地建物位置関係図



S ≒ 1 / 500

市道向中野
215号線

目的外土地(15)

(出入口)

(通路)

物件1(家15-5)

スチール製物置(工作物)

市道向中野218号線

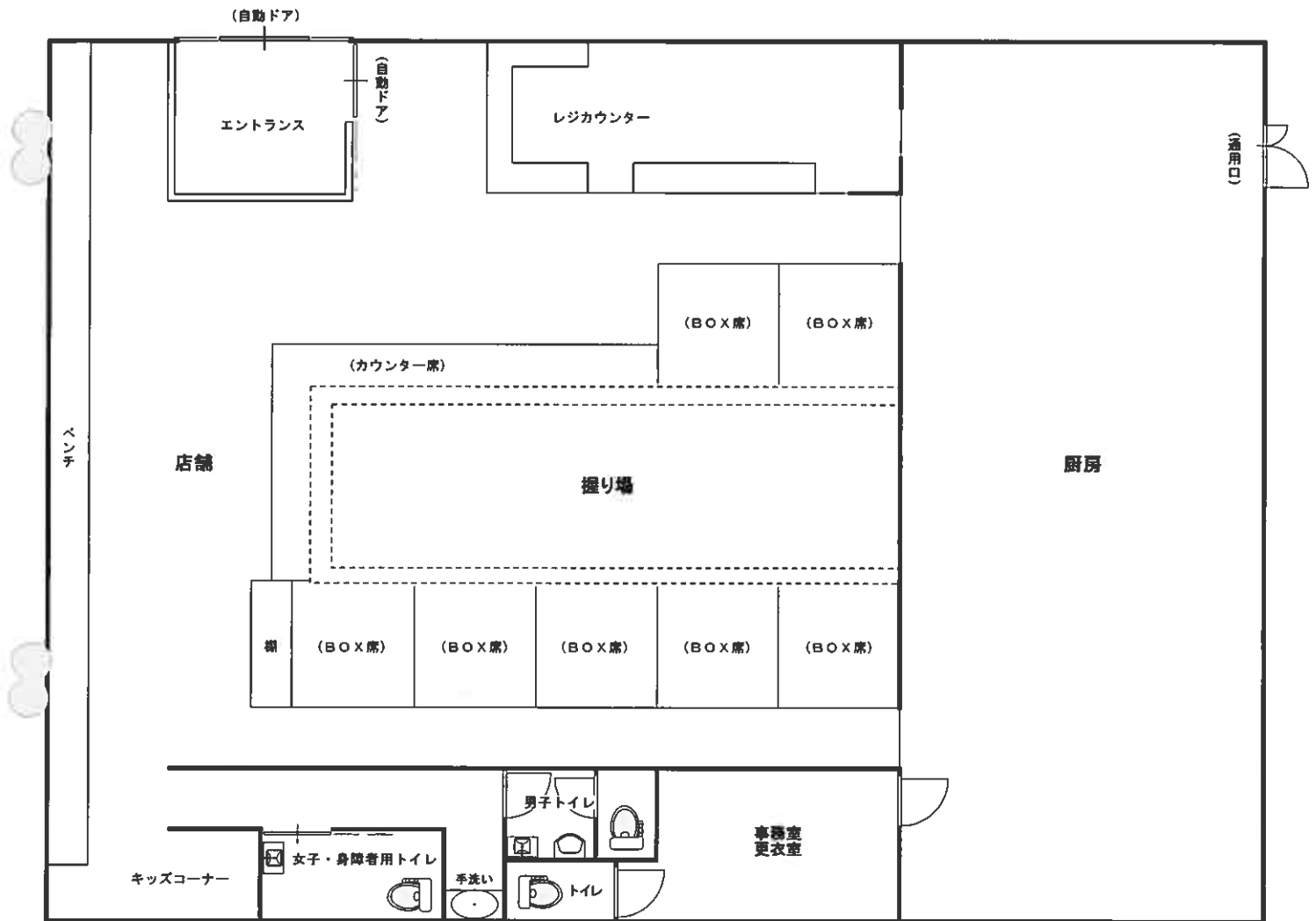
借地範囲

※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8年(ケ)第11号
物件1 家番15番の5
建物間取図



S ≒ 1 / 100



※ 建具・住設器機等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。