

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 9 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 10 月 2 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 15 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 10 月 26 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 9 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	6, 400, 000 5, 120, 000	一括	1, 280, 000	37, 589	6, 632
1	3, 210, 000				
2	3, 190, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 盛岡市東緑が丘 |
| | 地 番 | 1 5 5 番 1 1 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 9 . 1 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 盛岡市東緑が丘 1 5 5 番地 1 1 8 |
| | 家屋 番号 | 1 5 5 番 1 1 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 1 . 3 4 平方メートル
2 階 5 2 . 1 7 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 7 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 | 盛岡市東緑が丘 |
| | 地 番 | 1 5 5 番 1 1 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 9 . 1 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 盛岡市東緑が丘 1 5 5 番地 1 1 8 |
| | 家屋 番号 | 1 5 5 番 1 1 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 1 . 3 4 平方メートル
2 階 5 2 . 1 7 平方メートル |



令和8年(ケ)第23号
令和8年6月2日受理
令和8年7月13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 | 盛岡市東緑が丘 |
| | 地 | 番 | 155番118 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 179.14平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 盛岡市東緑が丘155番地118 |
| | 家屋番号 | | 155番118 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | | 1階 51.34平方メートル |
| | | | 2階 52.17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	盛岡市東緑が丘２４番３９号													
土地	物件１													
現況地目	■宅地													
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 ☐													
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２													
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</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	☒ 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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</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	☒ 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 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、南東側及び北東側で「道」に接面している。
現況、本土地は、南東側及び北東側で幅員約 6.0 メートルの舗装市道「東緑が丘 2 2 号線」に接面している。
- 3 本土地の北東側から南東側にかけてコンクリート擁壁がある。また、南東部分にコンクリート階段が、南部分に鉄製階段がある（土地建物位置関係図参照）。
- 4 本土地には屋上付鉄骨製車庫（土地建物位置関係図の工作物① 写真 2 参照）及び鉄製物置（土地建物位置関係図の工作物② 写真 3 参照）がそれぞれ 1 個存在する。工作物①は土地への定着性はあるが外気分断性が無い。工作物②は土地への定着性が無い。

■物件 2 建物関係

- 1 本建物には小屋裏収納があり、そのための可動式の梯子が設置されている。
（建物間取図、写真 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

(関係人の陳述等用)

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)	物件2建物は、私が住居として使用しています。 屋上付鉄骨製車庫は、物件2建物の新築後、1年ぐらいして作ったと思います。

(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6月2日(火)	執行官室(郵便)	法務局へ登記関係資料交付申請
令和8年6月2日(火)	盛岡市役所	課税関係資料申請(事務員)
令和8年6月2日(火)	執行官室	道路照会(HP閲覧)
令和8年6月19日(金)	執行官室(郵便)	期日通知送付
令和8年7月1日(水) 16:15~16:20	物件所在地	物件確認、外観調査
令和8年7月7日(火) 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

(特記事項)

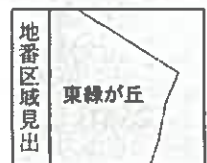
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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



請求部	所在	盛岡市東緑が丘				地番	155番118			
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	平成29年12月5日			備付年月日(原図)	平成30年2月5日			補記事項		

A3判をA4判に縮小

地積測量図

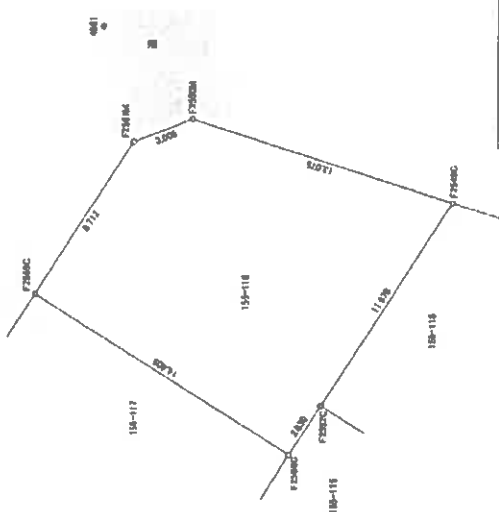
地番	155-118
土地の所在	盛岡市東緑が丘

求積表

地番	155-118				
測点	X座標(m)	Y座標(m)	面積(m ²)	点間距離(m)	備考
F25050	-29628.078	27483.894		0.712	
F25516	-29633.784	27491.346		3.005	
F25504	-29636.880	27492.447		13.075	
F25490	-29648.888	27488.409		11.979	
F25530	-29645.788	27478.648		2.820	
F25890	-29641.232	27478.890		14.405	
計算式	$2F = 2 \{ (x_1 y_2 + x_2 y_3 + \dots + x_n y_1) - (y_1 x_2 + y_2 x_3 + \dots + y_n x_1) \}$				
面積	356.297818				
面積	178.1489090				
面積	178.14				

点名	X座標(m)	Y座標(m)	地番	備考
4001	-29632.208	27486.020	4番地	
4007	-29648.828	27473.018	4番地	
4008	-29672.434	27488.102	4番地	

世界測系(測地系2011)
平面角変換法の番号又は記号:X
一筆測量年月日 平成20年10月25日



測量点名	境界線の種別
00000S	緑石
00000P	プラスチック杭
00000C	コンクリート杭
00000M	プレート
00000R	旗
00000I	測量杭
00000N	測み
00000K	等・その他角
00000X	計算点

作業機関

計画機関

縮尺

1/250

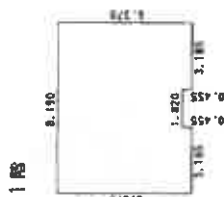
A3判をA4判に縮小

(B4判用)

建築物図面
各階平面図

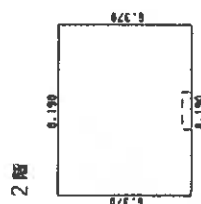
家屋番号	155-118
建築物の所在	盛岡市東緑が丘155番地118

970153 各階平面図



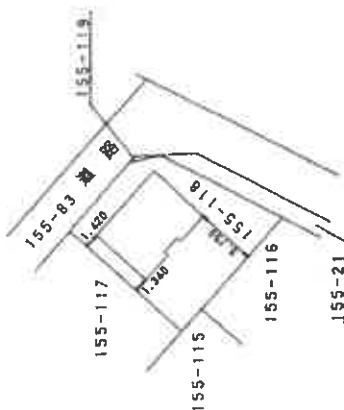
求積表

6.370 X 3.185 =	20.288450
5.915 X 1.820 =	10.765300
6.370 X 3.185 =	20.288450
合 計	51.342200
求 積 量	51.34㎡



求積表

6.370 X 8.190 =	52.176300
減 算 量	52.17㎡



作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

平成11.5.12

令和8年(ケ)第23号 土地建物位置関係図



S ≡ 1/200

道 ①

155 番 87

155 番 112

155 番 117

物件 2
(155 番 118)

フェンス付
コンクリート擁壁

物件 1
(155 番 118)

工作物②
鉄製物置
概測面積 5.72 m²

コンクリート階段

155 番 115

コンクリート擁壁

工作物①
屋上付鉄骨製車庫
概測面積 28.77 m²

155 番 116

市道 東緑が丘 22 号線 現況幅員: 6.0m ②

155 番 134

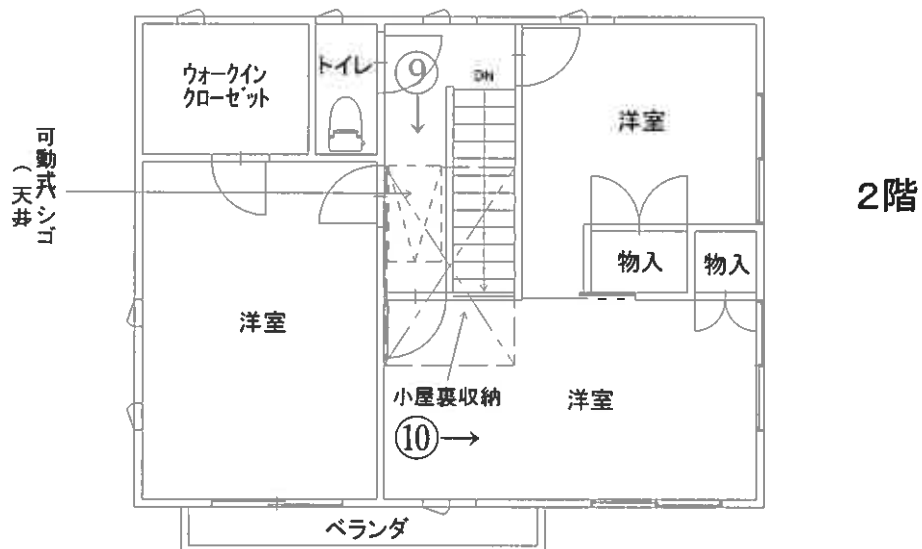
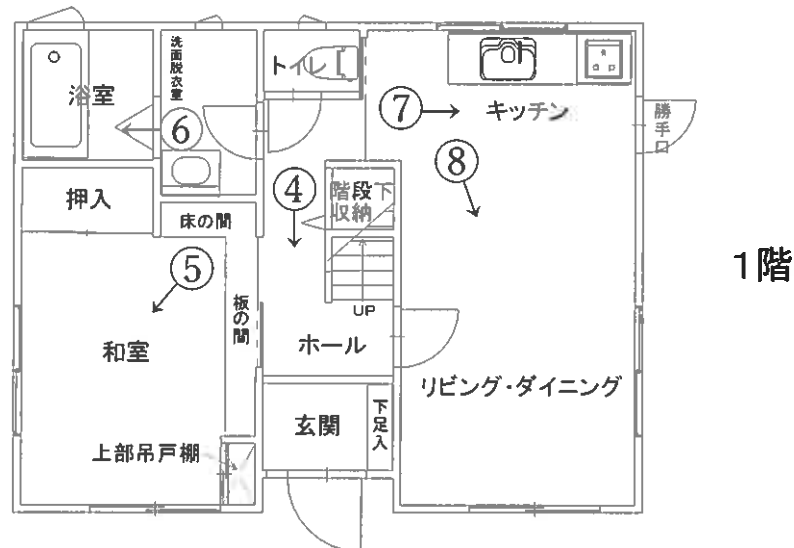
155 番 151

土地の形状及び建物等の位置関係は概略を記載したものである。

令和8年（ケ）第23号 物件2建物間取図



縮尺≒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。
概略を記載したものであるため、実際の寸法等は異なる場合がある。
建具・住設機器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08年（ケ）第23号

令和08年07月07日 現地調査

令和08年07月17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

細 川 卓

第 1 評価額

一括価格		
物件 1、物件 2	金	6,400,000 円
内訳価格		
物件 1（土地）	金	3,210,000 円
物件 2（建物）	金	3,190,000 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考慮していない。
- 3 現地での現地調査は、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	盛岡市東緑が丘	同 左
	地 番	155番118	
	地 目	宅地	
	地 積	179.14 m ²	
	所 有 者	A	
2	所 在	盛岡市東緑が丘155番地118	同 左
	家屋番号	155番118	
	種 類	居 宅	
	構 造	木造、亜鉛メッキ鋼板葺、2階建	
	床 面 積	1階：51.34 m ²	
		2階：52.17 m ²	
所 有 者	A		
番号	特 記 事 項		
1	物件1上に、土地の附合物で抵当権の効力が及ぶと認められるコンクリート階段・フェンス付コンクリート擁壁・コンクリート擁壁・コンクリート舗装が設置されている（別添の土地建物位置関係図を参照）。 物件1上に、土地との定着性が認められる工作物（屋上付鉄骨製車庫、概測28.77 m²）が設置されている（別添の土地建物位置関係図を参照）。 物件1上に、土地との定着性が認められない工作物（鉄製物置、概測5.72 m²）が設置されている（別添の土地建物位置関係図を参照）。		
2	2階の天井部分に収納式の梯子、及び、小屋裏収納が設置されている（別添の建物間取図を参照）。		

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	最寄鉄道駅：JR東北本新幹線・東北本線・田沢湖線・山田線及びIGRいわて銀河鉄道線「盛岡駅」の北東方約5.6 km（道路距離・徒歩圏外）。
	最寄商店：緑が丘二丁目「ジョイス緑が丘店」の北東方約1.9 km（道路距離・徒歩約24分）。
	最寄官公署：内丸「盛岡市役所」の北西方約5.0 km（道路距離・徒歩圏外）。

付 近 の 状 況	物件1の土地は、盛岡市中心部の北方面の近郊の東緑が丘地区内に位置する住宅地であり、付近の状況は、一般住宅が建ち並ぶ傾斜部の住宅地域である。 近年は、格別の地域変動要因も見当たらないため、当面現状のまま推移するものと予測される。
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：都市計画区域、市街化区域。
	用 途 地 域：第1種低層住居専用地域。
	建 蔽 率：50%。
	容 積 率：80%。
	防 火 規 制：指定なし。
	埋 蔵 文 化 財：埋蔵文化財包蔵地の該当なし。
	その他の規制：宅地造成工事等規制区域。 盛岡市市街地景観地域。 盛岡市立地適正化計画・居住誘導区域外。 土砂災害特別警戒区域(北側一部)。 土砂災害警戒区域(南側過半)。
画 地 条 件 (規模・形状等)	小中学校学区：盛岡市立高松小学校、盛岡市立黒石野中学校。
	地 積：179.14㎡(現況面積は登記面積・実測面積と略一致)。
	形 状：略台形。
	間口奥行：東西約14.4m×南北約14.4m(最大)。
	地 勢 等：地勢は二段の平坦部で構成され、その高低差は約1.3mである。 日照の障害はなし。
	画地区分：準角地。
	隣接状況：南西側の隣接地よりも約0m～約1.3m高い。 北西側の隣接地よりも約0.7m低い。
接 面 道 路 の 状 況	そ の 他：一段目の平坦部は駐車場、二段目の平坦部は一般住宅の敷地として使用されている。
	南 東 側：幅員約6.0m舗装市道(東緑が丘22号線)。 建築基準法第42条第1項第1号道路に該当する。 当該接面道路よりも約0m～約1.3m高い。 北 東 側：幅員約6.0m舗装市道(東緑が丘22号線)。 建築基準法第42条第1項第1号道路に該当する。 当該接面道路よりも約0m～約0.5m高い。
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2の建物の敷地、工作物(屋上付鉄骨製車庫)が設置された土地として使用されている。 南西側の隣接地(155番116)は一般住宅の敷地、北西側の隣接地(155番117)は一般住宅の敷地となっている。
供 給 処 理 施 設	上 水 道：あり。
	ガ ス 配 管：なし。
	下 水 道：あり。

特記事項 (土壌汚染等)	外観調査を行ったところ、土壌汚染及び水質汚濁、これらの端緒は確認されなかった（端緒とは、土壌汚染等を伺わせる兆候をいう）。 また、土壌汚染等の可能性について、登記記録の履歴上、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土壌汚染等が存在する可能性は低いものと判断される。
特記事項 (上記以外)	前記「第3 目的物件 物件1の特記事項」のとおり。

2 対象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）	平成11年05月01日新築。
	経済的全耐用年数	30.0年。
	経 過 年 数	約27.3年。
	経済的残存耐用年数	約2.7年。
仕 様	構 造	：木造。
	屋 根	：亜鉛メッキ鋼板葺。
	外 壁	：サイディング。
	天 井	：ビニールクロス。
	内 壁	：ビニールクロス。
	床	：フローリング、畳、クッションフロア、絨毯。
	基 礎	：コンクリート。
	設 備	：電気、給排水。 建物に付属する各種の設備は、動作確認までにはできないため、使用可能か否かについては不明。
	そ の 他	：なし。
床面積（現況）	1階	：51.34㎡。
	2階	：52.17㎡。
	合計	：103.51㎡。
	現況床面積は登記面積と概ね一致している。	
現況用途等	階 層	：2階建。
	現況用途	：居宅。
	間 取 り	：添付の間取り図を参照。
品 等	総 合	：普通。
	使用資材	：普通。
	施 工	：普通。

保守管理の 状 態	屋根材の錆、ビニールクロスのひび割れ・汚れが見受けられる等の要修繕箇所があり、維持管理の状態はやや劣る。
建物の利用 状 況	物件2の占有の状況は、建物所有者Aが居宅として使用・占有している。
特記事項 (アスベスト)	物件2の建物について、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。
特記事項 (上記以外)	前記「第3 目的物件 物件2の特記事項」のとおり。

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	建付地価格(円) (ア×イ×ウ×エ)
1	53,400	0.957	179.14	1.000	9,150,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの比準)

地価調査基準地《盛岡(県)-33》

基準地価格 時点修正率 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $55,000\text{円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 101.0 \times 100 / 102.0 \div 53,400\text{円/㎡}$

◇時点修正率：公示価格等の価格時点から評価日までの時点修正の推定変動率である。

◇標準化補正：個別格差率(相乗積) +1.0%

(内 訳) 街 路 条 件 ±0%(格差なし)。 交通接近条件 ±0%(格差なし)。
 環 境 条 件 ±0%(格差なし)。 画 地 条 件 +1%(方位)。
 行政的条 件 ±0%(格差なし)。 その他条 件 ±0%(格差なし)。

◇地 域 格 差：地域格差率(相乗積) +2.0%

(内 訳) 街 路 条 件 ±0%(格差なし)。 交通接近条件 +2%(駅の接近等)。
 環 境 条 件 ±0%(格差なし)。 行政的条 件 ±0%(格差なし)。
 その他条 件 ±0%(格差なし)。

- イ 個別格差 : 個別格差率(相乗積) ▲4.3%
- (内訳) 街路条件 ±0%(格差なし)、 交通接近条件 ±0%(格差なし)、
 環境条件 ±0%(格差なし)、 画地条件 +4%(方位、準角地)、
 行政的条件 ▲8%(土砂災害特別警戒区域)、 その他条件 ±0%(格差なし)。
- ウ 地 積 : 登記面積・実測面積を採用。
- エ 建付減価補正 : ±0.0%

② 物件2(建物)

当該建物の再調達原価を、現在の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。

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	180,000	103.51	0.145	2,700,000

ア 再 調 達 原 価 : 物件2の建物の他、工作物(屋上付鉄骨製車庫)を含む。

イ 現況延床面積 : 登記数量を採用。

ウ 現価率

定 額 法 : 18.1% (経過年数 27.3年、経済的残存耐用年数 2.7年、 残価率10.0%)

観察減価法 : ▲20.0% (物理的・機能的・経済的減価)

◇ 現価率 = $0.181 \times (1 - 0.20) \div 0.145$

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率等価格を控除し、建物については土地利用率等価格を加算し、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 土地利用率等価格

記号	ア	イ	ウ
物件番号	建付地価格(円)	土地利用率等割合	土地利用率等価格(円) (ア×イ)
1	9,150,000	0.35 法定地上権	3,200,000

② 内訳価格及び一括価格

記号	ア	イ	ウ	エ	オ	力
物件 番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有 減 修 正	市場性 修 正	競 売 場 修 正	評 価 額 (円) ((ア±イ)×ウ×エ×オ)
1	9,150,000	▲ 3,200,000		0.90	0.60	3,210,000
2	2,700,000	+ 3,200,000				1.00
一 括 価 格 (合計)						6,400,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : 物件1の土地は北側一部が土砂災害特別警戒区域に指定されており、競落人は、物件2の建物の建替え時、盛岡市担当部署や岩手県振興局担当部署との間で建物の構造規制についての協議や確認申請を行う必要があることから、市場性修正率を▲10%と査定した。

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を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価調査基準地《盛岡(県)-33》

所 在 : 盛岡市東緑が丘95番8「盛岡市東緑が丘21-13」。

価 格 : 55,000 円/㎡。

位 置 : JR東北本新幹線・東北本線・田沢湖線・山田線及びIGRいわて銀河鉄道線「盛岡駅」の北東方約5.2km。

価 格 時 点 : 令和07年01月01日。

地 積 : 231 ㎡。

供給処理施設 : 上水道、下水道。

接 面 街 路 : 北東側・約6.0m舗装市道。

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 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。

第7 附属資料の表示

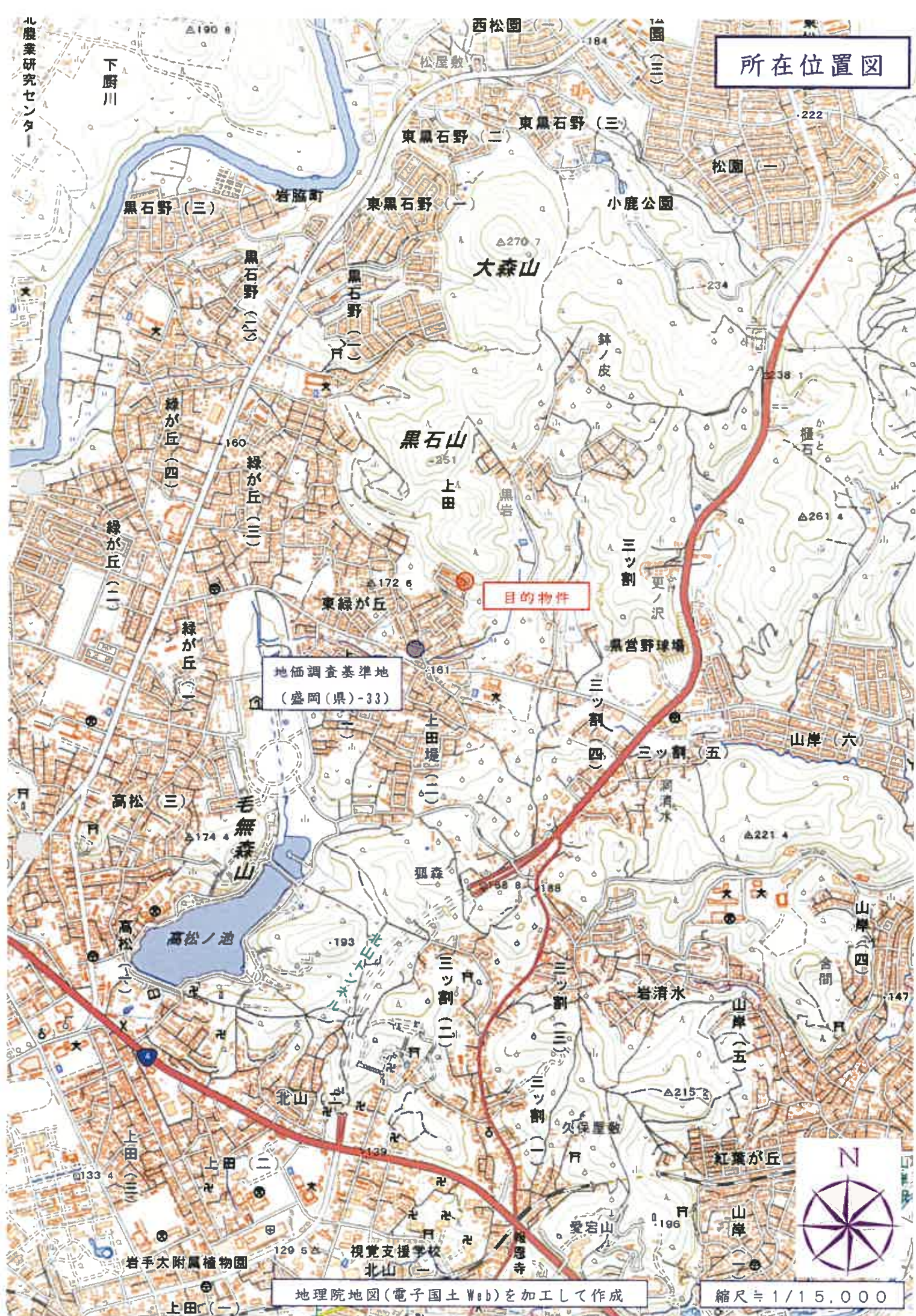
- 1 所在位置図。
- 2 公図写。
- 3 地積測量図写。
- 4 建物図面・各階平面図写。

5 土地建物位置関係図

6 建物間取図

以 上。

所在位置図



地理院地図(電子国土Web)を加工して作成

縮尺 $\div 1/15,000$

所在位置図

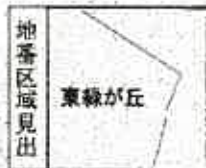
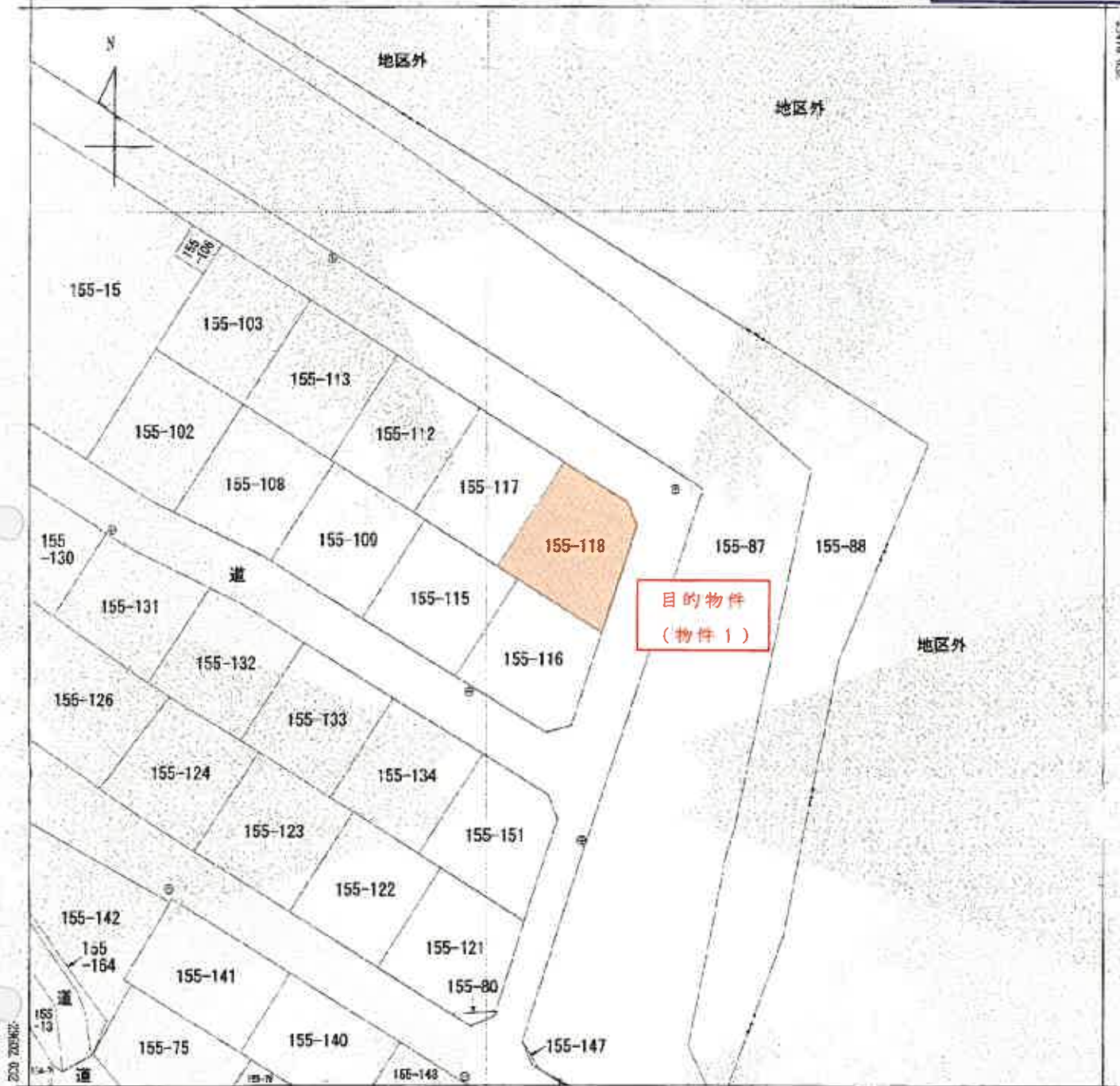


目的物件



地理院地図(電子国土Web)を加工して作成

縮尺≒1/1,500



請求 部	所在	盛岡市東緑が丘				地番	155番118			
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	平成29年12月5日				備付 年月日 (原図)	平成30年2月5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。

(盛岡地方裁判所管轄)

令和8年4月20日

盛岡法務局

地図整理番号: M85087

登記官

(1/1)

縮小: A3版 → A4版

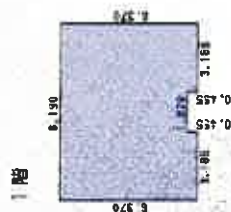
970153

各階平面図

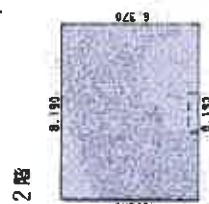
建 物 圖 面 圖
各 階 半 面

155-118

盛岡市東縁が丘155番地118



求積表			
6.370 X	5.95 =	20.208450	
5.915 X	1.826 =	0.765300	
6.370 X	3.105 =	20.208450	
合計		51.32200	
片割額		51.3441	



求積表	6,370 x 6.190 =	原圖號
-----	-----------------	-----



目的物件
(物件2)

(自弱進12)

(田房探)

作者

縮尺 1/750

中 續 人

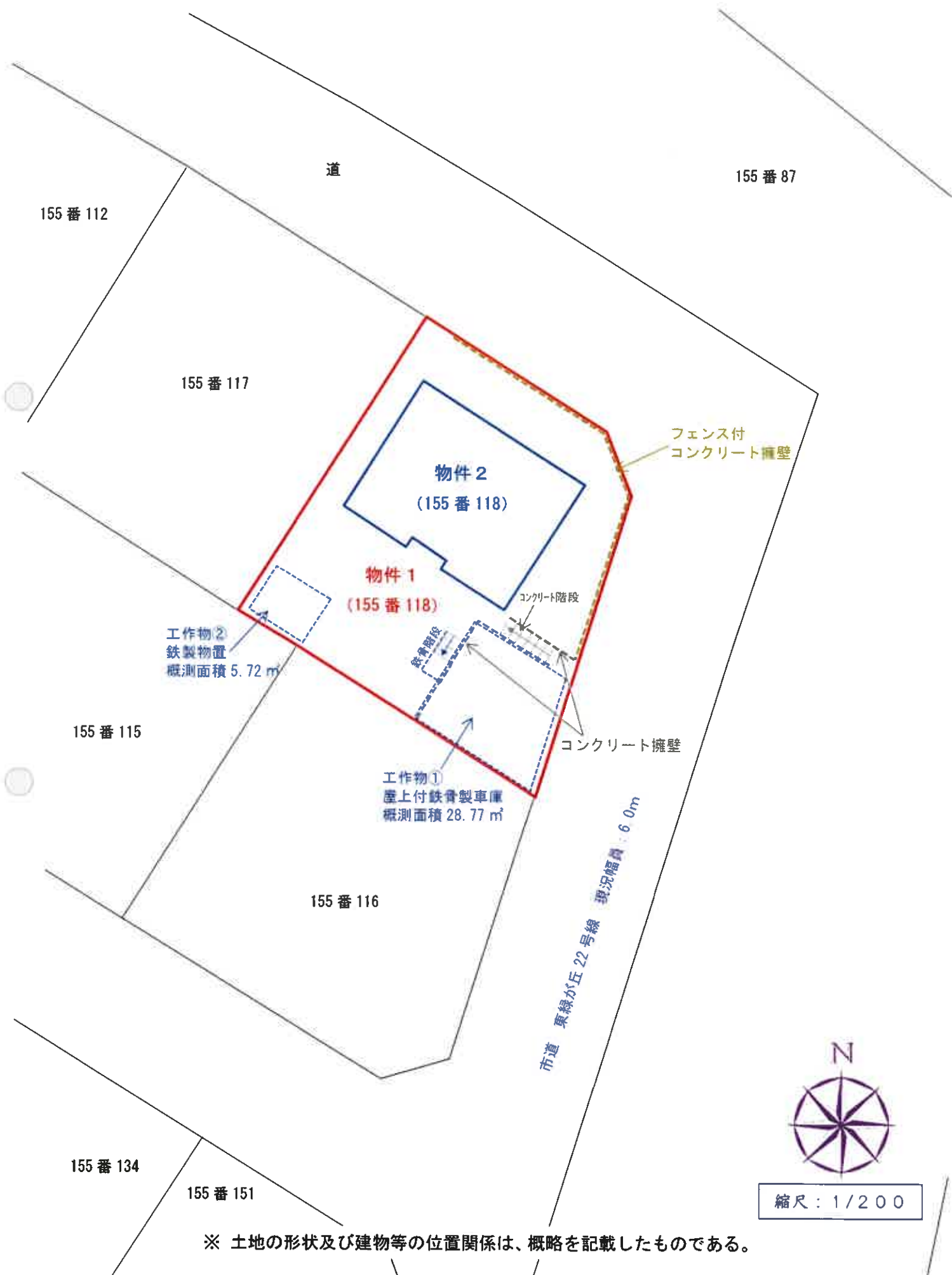
1/2

(日本土地家屋調査士会連合会刊)

平定 5.12

縮小：A 3 版→A 4 版

令和8年(ケ)第23号 土地建物位置関係図



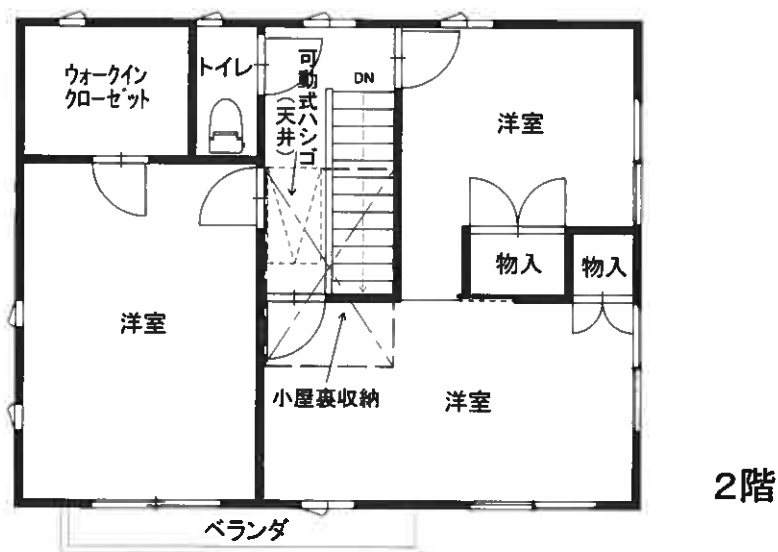
※ 土地の形状及び建物等の位置関係は、概略を記載したものである。

令和8年(ケ)23号 建物間取図



縮尺≒1/100

物件2



※ 建具・住設機器等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。