

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貸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 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 松 坂 亜 衣

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 3.3 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	500,000 400,000		100,000	11,840	0



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 二戸市仁左平字小山 |
| | 地 | 番 | 16番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 589.80平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 8月17日

盛岡地方裁判所第2民事部

裁判所書記官 松 坂 亜 衣

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】

Bが占有している。売却対象外建物(家屋番号16番符号1及び下記記載の未登記建物)が本件土地上に存在する。

(1) 種 類 居 宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積 143.79平方メートル

(2) 種 類 車 庫

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床面積 14.87平方メートル

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地(地番16番2、17番及び19番5)との境界が不明確である。

売却対象外の土地(地番16番2)を通行のため利用している。

本件土地上に現存しない建物(家屋番号16番)の登記が存在する。

《 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 | 二戸市仁左平字小山 |
| | 地 番 | 16 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 589.80 平方メートル |



令和8年(ヌ)第14号
令和8年4月16日受理
令和8年6月10日提出

現況調査報告書

盛岡地方裁判所

執行官 糠盛 誠一郎

(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	二戸市仁左平字小山
	地	番	16番
	地	目	宅地
	地	積	589.80平方メートル

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
土地	物件1
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林(物件) ☐
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(B) ☒ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	1 公図上本土地の北側が、二戸市所有の宅地(16番2)に接面している。現況、本土地の北側が、幅員約8.2メートルの舗装市道仁左平線に接面している。 2 本土地上には、目的外建物(居宅、物置、車庫)が存在する。 3 本土地は、市道仁左平線より等高から約4.0メートル高い位置にある。 4 評価人の調査によれば、土地建物位置関係図に示す車庫入口及びアスファルト舗装部分の一部については、道路占用の取扱いに関し、二戸市と協議する必要がある。 5 調査の為、物件に立ち入った際、登記の残る家屋番号16番の主である建物は見当たらなかった。
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 令和 年 月 日 支部 令和 年()第 号
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)
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件1土地関係）		
占有範囲	■全部 □	
占有者	■B（家屋番号16番附属建物符号1の登記上の所有者 兼 居宅（未登記）、車庫（未登記）の課税台帳上の所有者）	
占有状況	■敷地 □駐車場 □ □空き住居 □事務所 □店舗 □倉庫	
□陳述(□()、□())の要旨		
占有権原	□賃借 □使用借 □転借 ■不明	
占有開始時期	昭和27年頃（課税台帳上の家屋番号16番符号1の新築年月日）	
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期 間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
更新の種別	□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期 間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	□所有者 □その他()
	借主	□占有者 □その他()
賃料・支払時期	毎 金 円（毎 限り 分払） □前払（ ） □相殺（ ）	
敷金・保証金	□ない □ある（□敷金 円 □保証金 円）	
特約等	□譲渡転貸可 □	
その他		
執行官の意見	□上記のとおり ■下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	
	Aは調査に立ち会わず、また、Aに対して行った占有権原に関する文書照会についても回答は得られなかった。 物件1土地の登記事項を確認すると、BからCへの贈与及びCからAへの相続を原因として所有権移転登記がなされていることが認められる。 一方、家屋番号16番の建物については、確認できた登記は表題登記のみであるが、課税台帳上はB所有として課税されていることから、物件1土地の元所有者Bと当該建物の所有者Bは同一人物である可能性が高いものと推測される。 これらの事情から、各人の間に一定の関係性が存在することがうかがわれるものの、B所有とされる建物について、その設置又は占有の権原を裏付ける資料は確認できず、また、関係者からの説明も得られなかった。したがって、占有権原の有無及び内容を認定するに足る資料は確認できず、占有権原は不明とせざるを得ない。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

(目的外建物用 (複数))

1	所在	二戸市仁左平字小山 16番地
	家屋番号	☒ ない (未登記) ☐
	種類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	床面積 (概略)	延床面積 143.79平方メートル (課税台帳による延床面積)
	所有者	☐ 土地所有者 () ☒ その他の者 (B) ☐ 不明
	建築時期	☒ 昭和51年ころ (課税台帳上の新築年月日) ☐ 不明
	建築者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
	その他の事項	本建物は未登記建物である。 Aは調査に立ち会わず、当職の照会文書にも回答していないが、二戸市の課税台帳にB所有の建物 (居宅) として登載されている。
2	所在	二戸市仁左平字小山 16番地、19番地2
	家屋番号	☒ 16番 符号1 ☐
	種類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 物置 ☐
	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	床面積 (概略)	延床面積 79.32平方メートル (登記、課税台帳による延床面積)
	所有者	☐ 土地所有者 () ☒ その他の者 (B) ☐ 不明
	建築時期	☒ 昭和27年ころ (課税台帳上の新築年月日) ☐ 不明
	建築者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
	その他の事項	本建物については表題登記のみがなされており、所有権保存登記その他の権利に関する登記は確認できない。 本建物の所在は、現地における簡易な実測の結果、上記のとおりであると認められる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

(目的外建物用 (複数))

3	所在	二戸市仁左平字小山 16番地
	家屋番号	☒ ない (未登記) ☐
	種類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 車庫
	構造	ブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積 (概略)	14.87平方メートル (課税台帳による延床面積)
	所有者	☐ 土地所有者 () ☒ その他の者 (B) ☐ 不明
	建築時期	☒ 昭和51年ころ (課税台帳上の新築年月日) ☐ 不明
	建築者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
	その他の事項	本建物は未登記建物である。 Aは調査に立ち会わず、当職の照会文書にも回答していないが、二戸市の課税台帳にB所有の建物 (車庫) として登載されている。
4	所在	
	家屋番号	☐ ない (未登記) ☐
	種類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構造	
	床面積 (概略)	
	所有者	☐ 土地所有者 () ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建築時期	☐ 昭和 年 月 日 ころ ☐ 不明
	建築者	☐ 土地所有者 () ☐ その他の者 () ☐ 不明
	その他の事項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

(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
■近隣住民	物件には、Aさんとそのご家族が居住されています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

(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4月16日(木)	執行官室	登記関係資料申請 (郵送)
令和8年4月16日(木)	執行官室	課税関連資料申請 (郵送)
令和8年4月16日(木)	執行官室	市道確認 (FAX)
令和8年5月26日(火)	執行官室	期日通知 (郵送)
令和8年6月2日(火) 14:00~15:36	物件所在地	物件に立入調査、評価人同行 近隣住民より事情聴取

(特記事項)

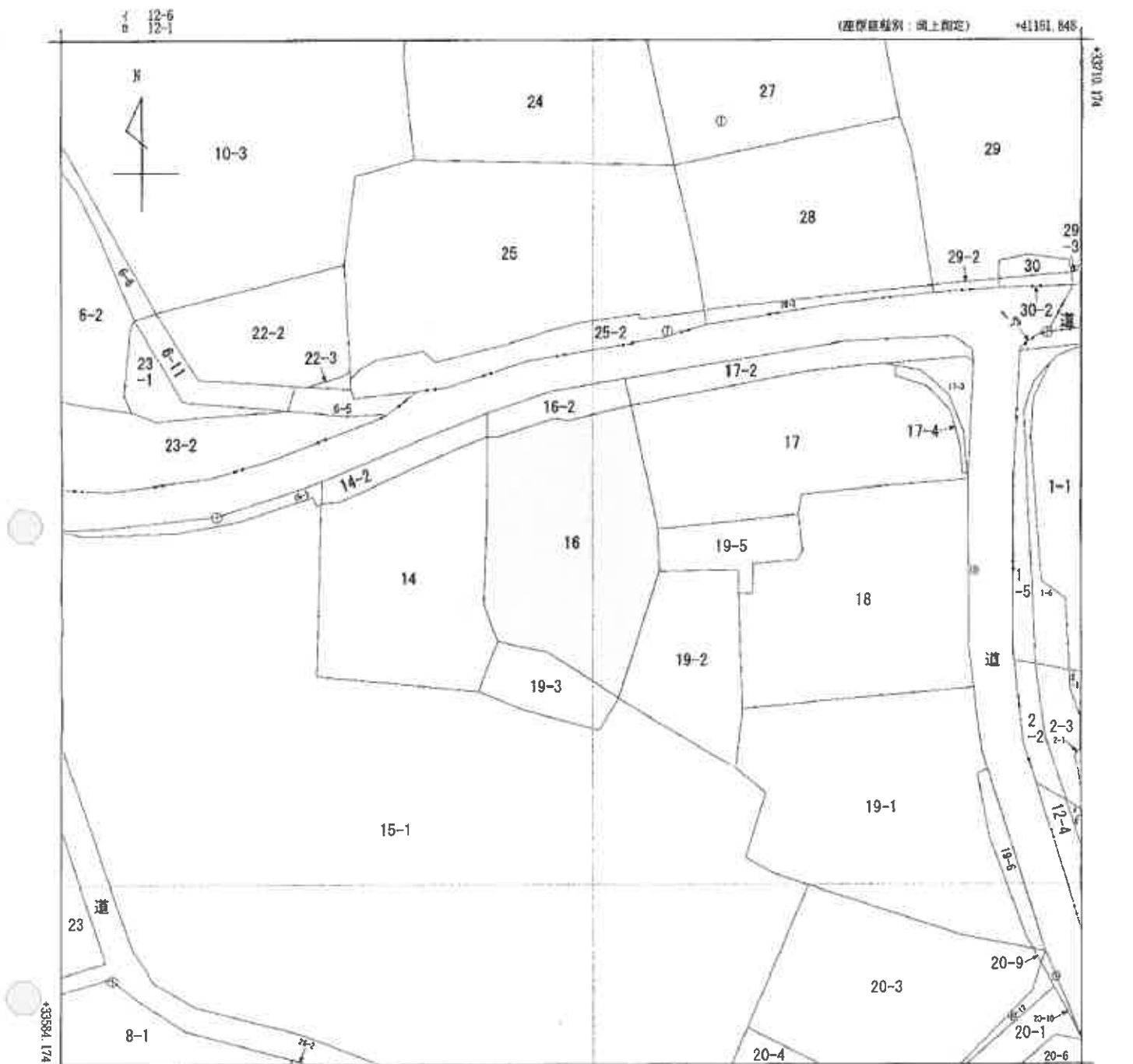
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を
同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在であったので、立会人 を立ち会わせ、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

(7 枚目)



+41036.848 (座標値類別：图上測定)
 (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

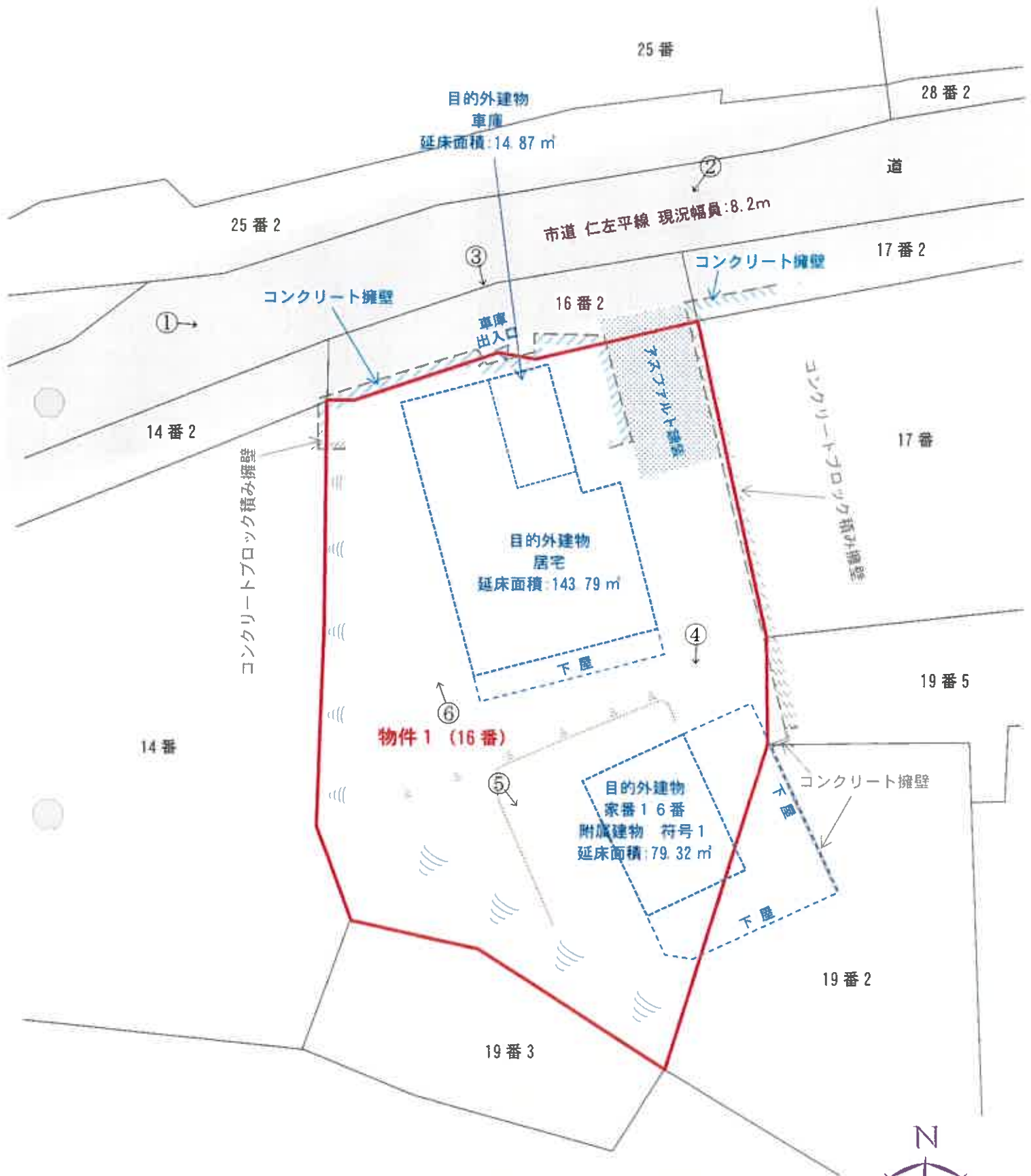
仁左平字中田
 仁左平字小山
 仁左平字大段

A 仁左平字大下

請求部	所在	二戸市仁左平字小山				地番	16番			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和50年10月				備考付年月日(原図)			補記事項		

A 3判をA 4判に縮小

令和8年(ヌ)第14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)



縮尺: 1/250

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



令和08年（ヌ）第14号

令和08年06月02日 現地調査

令和08年06月19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

物 件 1 の 評 価 額		
金	500,000	円

物件 1 の評価額は、物件 1 上に現存する目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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	二戸市仁左平字小山	同 左
	地 番	16 番	
	地 目	宅地	
	地 積	589.80 m ²	
	所 有 者	A	

番号	特 記 事 項
1	物件1上に、以下の目的外建物が現存している（別添の土地建物位置関係図を参照）。 目的外建物1：木造垂鉛メッキ鋼板葺2階建、居宅、延床面積143.79㎡。 目的外建物2：木造垂鉛メッキ鋼板葺2階建、物置、延床面積79.32㎡。 目的外建物3：コンクリートブロック造陸屋根平家建、車庫、延床面積14.87㎡。 物件1上の北側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擁壁が設置され、北西側にコンクリートブロック積み擁壁が設置され、北東側にアスファル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）。 北側のコンクリート擁壁は北側で隣接する目的外土地（16番2、所有者：二戸市）上に設置されたコンクリート擁壁と一体化しており、また、北西側のコンクリートブロック積み擁壁は北側で隣接する目的外土地（16番2、所有者：二戸市）上に設置されたコンクリート擁壁と連続していることから、二戸市建設課に聞き取り調査を行ったところ、平成元年頃の北側の市道拡幅に伴って二戸市が従前の工作物の補償として設置したものと思われる、土地境界で所有権が別れる旨の回答を得た。 物件1と北側の市道との間の目的外土地（16番2、所有者：二戸市）の車庫出入口部分及びアスファルト舗装部分を物件1の所有者Aが通行していることから、二戸市建設課に聞き取り調査を行ったところ、道路占用の届出はない旨の回答を得た。 東側で隣接する目的外土地（17番、19番5）に設置されたコンクリート擁壁及びコンクリートブロック積み擁壁が、物件1に越境している可能性がある（別添の土地建物位置関係図を参照）。 なお、物件1と隣接する目的外土地との境界を確定するためには、境界立会いのうえ測量を実施する必要がある。

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：IGRいわて銀河鉄道線「金田一温泉駅」の南東方約3.1km（道路距離・徒歩圏外）。
	最寄バス停：コミュニティバス「仁左平出張所バス停留所」の南西方約200m（道路距離・徒歩約03分）。
	最寄商店：堀野大谷地「ユニバース二戸堀野店」の北東方約1.8km（道路距離・徒歩約23分）。
付 近 の 状 況	対象土地は、二戸市中心部の北東方面の郊外の仁左平字小山地地区内に位置する住宅地であり、付近の状況は、一般住宅、農家住宅、公共機関、農地等が混在する住宅地域である。 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、非線引き区域。
	用途地域：指定なし。
	建蔽率：70%。
	容積率：200%。
	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。
	小中学校学区：二戸市立仁左平小学校、二戸市立金田一中学校。
画地条件 (規模・形状等)	地積：589.80㎡（現況面積は登記面積と概ね一致している）。
	形状：やや不整形。
	間口奥行：東西約21.6m×南北約36.2m（最大）。
	地勢等：地勢は2段の平坦部（高低差約1.5m）である。 日照の障害はなし。
	画地区分：中間画地。
	隣接状況：東側の隣接地よりも約1.0m～約2.5m低い。 西側の隣接地よりも約2.5m～約4.0m高い。 南側の隣接地よりも約0m～約10.0m高い。
	その他：物件1上に木片、鉄材、古タイヤ、廃ドラム缶が 残置されている。
接面道路の 状 況	北側道路：現況幅員約8.2m舗装市道（仁左平線）。 建築基準法第42条第1項第1号の道路に該当する。 当該接面道路よりも約0m～約4.0m高い。
土地の利用 状 況 等	物件1は、目的外建物1～目的外建物3の敷地として、占有 されている。 目的外建物1～目的外建物3の敷地の占有は、登記上及び課 税上の建物所有者であるBが目的外建物1～目的外建物3を所 有して占有しているが、占有権原は不明である。
供給処理施設	上水道：あり。
	ガス配管：なし。
	下水道：なし。
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。 但し、土壌汚染等の有無は、指定調査機関などの専門家によ る詳細調査でなければ確定できない。

物件1に設置された目的外建物の概要は、以下のとおりである（別添の土地建物位置関係図を参照）。

（目的外建物1）

建築年月	昭和51年月日不詳新築(固定資産税名寄帳)。
家屋番号	なし(未登記)。
種 類	居宅。
構 造	木造、亜鉛メッキ鋼板葺、2階建。
床 面 積	143.79㎡(課税面積)。
所 有 者	B。
特記事項	なし。

（目的外建物2）

建築年月	昭和27年月日不詳新築(固定資産税名寄帳)。
符 号	符号1。
種 類	物置。
構 造	木造、亜鉛メッキ鋼板葺、2階建。
床 面 積	79.32㎡(登記面積・課税面積)。
所 有 者	B。
特記事項	なし。

（目的外建物3）

建築年月	昭和51年月日不詳新築(固定資産税名寄帳)。
家屋番号	なし(未登記)。
種 類	車庫。
構 造	コンクリートブロック造、陸屋根、平家建。
床 面 積	14.87㎡(課税面積)。
所 有 者	B。
特記事項	なし。

特 記 事 項

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

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) (7×1×ウ×エ)
1	7,300	0.850	589.80	0.500	1,830,000

- ア 標準画地価格：類似地域所在の取引事例価格等を比較考量の上、標準画地価格を上記のとおり査定した。
- イ 個別格差：個別格差率(相乗積) ▲15.0%
 (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 ▲15%(形状、高低差)。
 行政的条件 ±0%(格差なし)。 その他条件 ±0%(格差なし)。
- ウ 地 積：登記数量を採用。
- エ 建付減価補正：▲50%。

2 評価額の判定

前記により求めた価格から土地利用権等価格を控除しさらに競売市場修正等を実施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

記号	ア	イ	エ
物件番号	建付地価格(円)	土地利用権等割合	土地利用権等価格(円) (ア×イ)
1	1,830,000	0.10 敷地占有利益	180,000

② 物件1の評価額

記号	ア	イ	ウ	エ	オ	カ
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 減価 修正	市場性 修正	競売 市場 修正	評価額(円) ((ア±イ)×ウ×エ×オ)
1	1,830,000	▲ 180,000	1.00	0.50	0.60	500,000

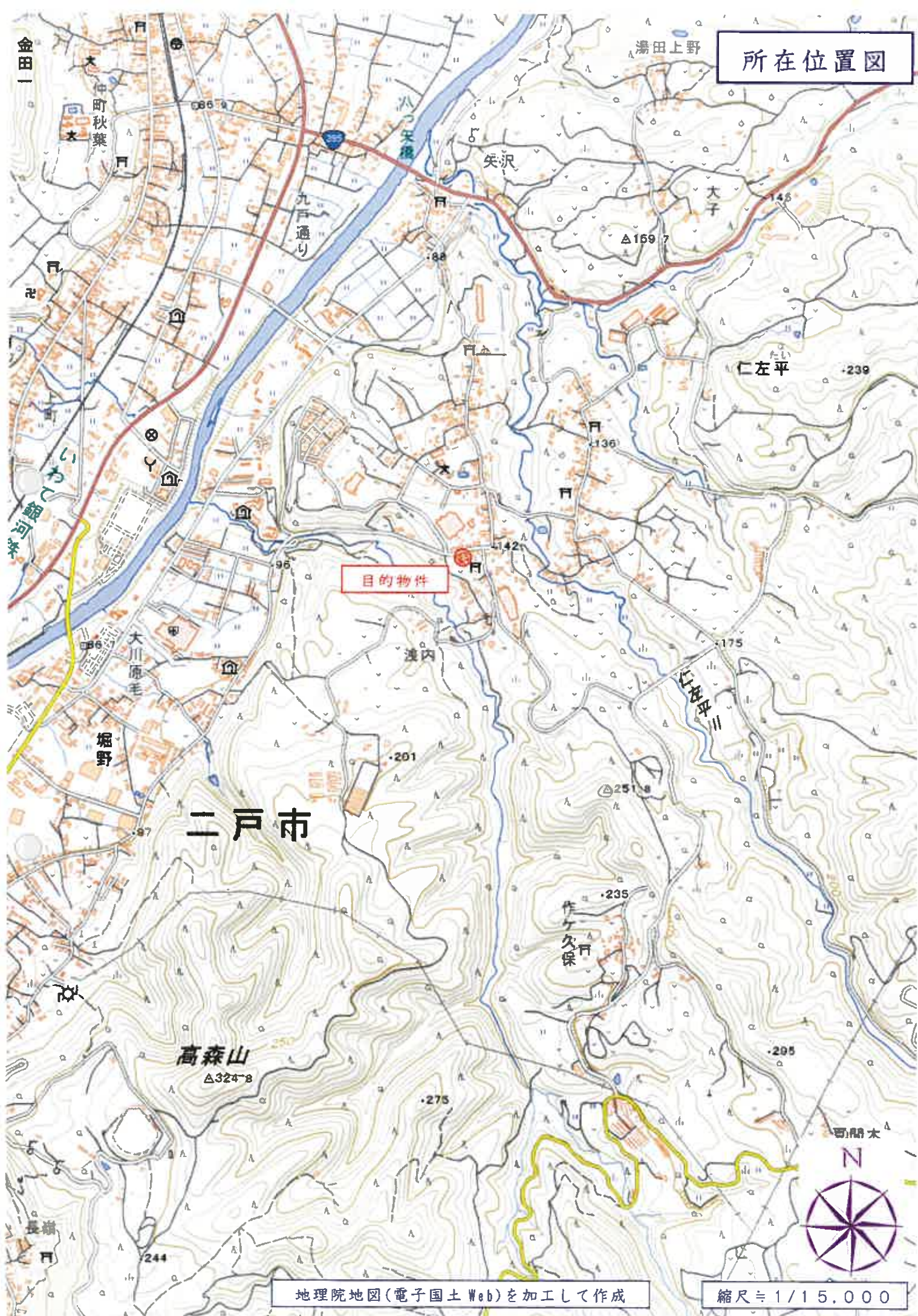
- ウ 占有減価修正：必要なし。
- エ 市場性修正：物件1上に目的外建物が現存しており、買受後、買受人は当該目的外建物の所有者との間で土地使用に関する協議を行う必要があること、買受人は二戸市建設課との間で道路占用に関する協議を行う必要があること、物件1上に木片、鉄材、古タイヤ、廃ドラム缶が残置されていることから、市場性の減退が認められ、市場性修正率を▲50%と査定した。
- オ 競売市場修正：「第2 評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

第 6 附 属 資 料 の 表 示

- 1 所 在 位 置 図。
- 2 公 図 写。
- 3 地 積 測 量 図。
- 4 土 地 建 物 位 置 関 係 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≒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

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8年4月20日 盛岡地方裁判所三戸支部

登記簿

地積測量図写

土地積測量図

地番 16-2 16

土地の所在 一戸市仁左平字小山

009142

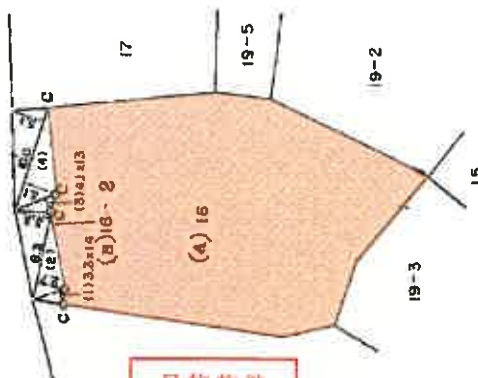
前 16 後 新

求積表

16-2				
(1)	3.3	×	1.4	= 4.62
(2)	8.3	×	(2.7 + 3.3)	= 49.80
(3)	4.1	×	1.3	= 5.33
(4)	10.0	×	(3.1 + 3.1)	= 62.00
計	121.75			
1/2	60.875			

公称地積 求積(a) 表地面積(A)
660.68 60.875 589.805㎡

道



境界線の種類	
C	コンクリート杭

作製者

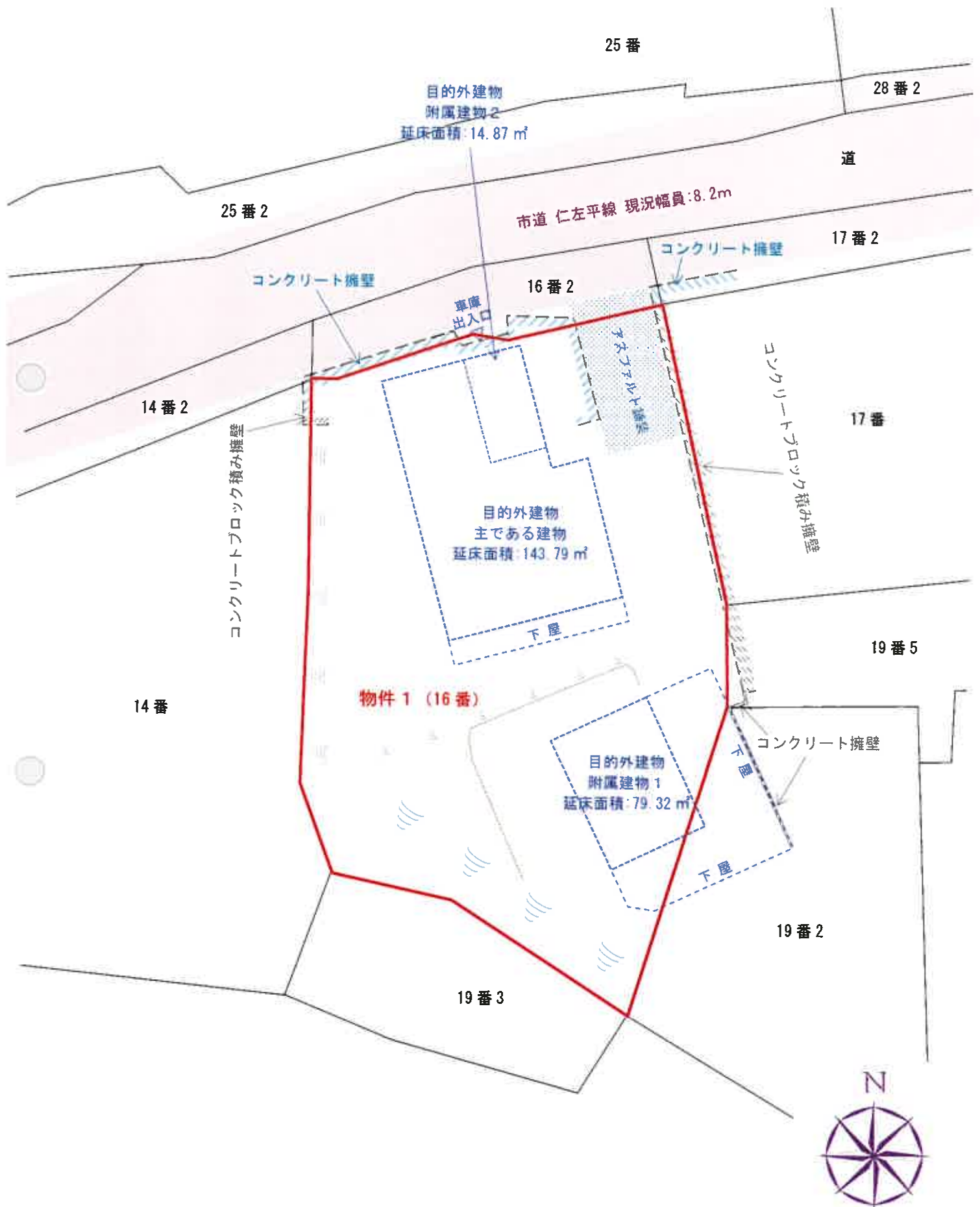
申請人

8R 1/500

(昭和63年3月1日作製)

563.3.31

令和8年(ヌ)第14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。

縮尺: 1/250