

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) 代表者氏名	ダイヒョウトリシマリヤク 〇〇〇〇〇 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 場 所 令和 8 年 10 月 15 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 10 月 26 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 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	7,600,000 6,080,000	一括	1,520,000	73,958	0
1	1,410,000				
2	6,190,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 岩手郡岩手町大字沼宮内第10地割
地 番 19番58
地 目 宅地
地 積 246.20平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 岩手郡岩手町大字沼宮内第10地割19番地58
家屋 番号 19番58
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 71.25平方メートル
2階 66.25平方メートル

所有者 B



物 件 明 細 書

令和 8年 8月25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, 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登載されています。)



物 件 目 録

- 1 所 在 岩手郡岩手町大字沼宮内第 10 地割
地 番 19 番 58
地 目 宅地
地 積 246.20 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 岩手郡岩手町大字沼宮内第 10 地割 19 番地 58
家屋 番号 19 番 58
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 71.25 平方メートル
2 階 66.25 平方メートル

所有者 B



令和 8 年 (ケ) 第 2 4 号
令和 8 年 6 月 8 日 受理
令和 8 年 7 月 1 6 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 岩手郡岩手町大字沼宮内第 1 0 地割
 地 番 1 9 番 5 8
 地 目 宅地
 地 積 2 4 6 . 2 0 平方メートル
 所有者 A

- 2 所 在 岩手郡岩手町大字沼宮内第 1 0 地割 1 9 番地 5 8
 家屋番号 1 9 番 5 8
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 7 1 . 2 5 平方メートル
 2 階 6 6 . 2 5 平方メートル
 所有者 B

不動産の表示	「物件目録 (物件 1、2)」のとおり			
住居表示	(未実施)			
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 (B) 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： 構造： 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				
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 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 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

(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	☒ 全部 ☐ 一部 ()	
占有者	☒ 債務者 ☐ その他の者	
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(B (債務者兼物件2建物所有者) の陳述)		
占有権原	☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 不明	
占有開始時期	平成25年10月21日ころ (登記上の物件2建物新築日)	
最初の 契約等	契約日	年 月 頃
	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	☒ A (物件1土地所有者) ☐ その他の者 ()
	借 主	☒ 占有者 (B) ☐ 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) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷 金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
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	
「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 本土地の北東側が、岩手町が所有する幅員約4.0メートルの舗装認定外道路に接面している。
この道路は、評価人の調査によれば、建築基準法42条1項3号に規定する道路である。
- 2 本土地に、土地への定着性が無い工作物が2個（物置とカーポート）存在する。
- 3 Bの陳述によれば、本土地の所有者であるAはBの妻であり、本土地を使用するにあたり、BとAとの間に、何らかの取決めや、金銭のやり取りといったことは無いとのことである。
よって、本土地の占有権原は、AがBの妻であることから、親族関係を基礎とした黙示の使用貸借契約によるものと推測される。

■物件2 建物関係

- 1 本建物内で、小型犬2匹と猫2匹が飼育されている。

(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 (物件2建物所有者)	物件2建物は、私が住宅として使用しています。 物件1土地の所有者Aは、私の妻です。Aは家族ですので、物件1土地を使用することについて、何らかの取決めや、お金のやり取りといったことはありません。 室内で小型犬2匹と猫2匹を飼っています。

(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7月1日(水)	執行官室	AとBへ期日通知送付
令和8年7月15日(水) 13:40-13:50	物件所在地	B立会のうえ物件に立入調査 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 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、技術者に解錠さ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



(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
大字沼宮内
第10地割

請求部	所在	岩手郡岩手町大字沼宮内第10地割				地番	19番58			
出力 力尺	1/500	精度 区分	甲三	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60年11月				備付 年月日 (原図)	昭和62年3月30日			補記 事項	

170987

前 9-4 新

土地所在圖
地積測量圖
1/2

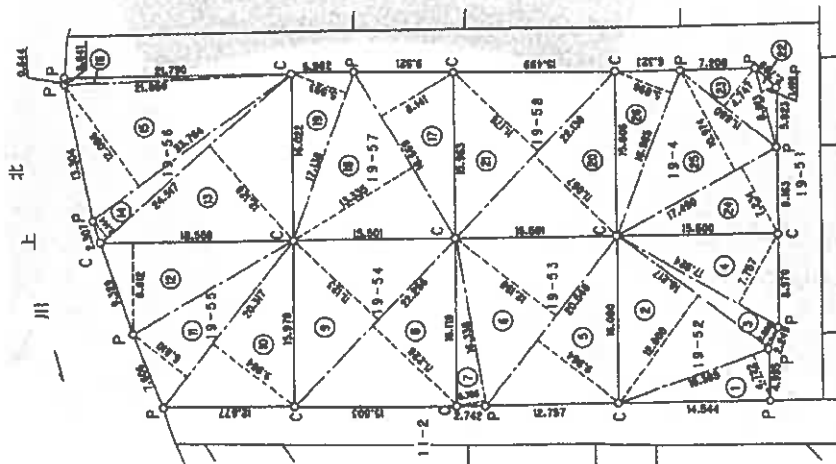
地番
19-4、19-52~19-58

土地の所在
岩手郡岩手郡大字沼宮内第壹〇地割字新田裏

三斜求積表

地番 符号	19-52	底辺	高さ	積面積
1	15.385	4.722		72.647970
2	18.217	12.800		233.177600
3	18.217	2.208		40.223136
4	17.924	7.757		139.036456
		積面積		485.085174
		面面積		242.542587
		地積		242.54 m ²
地番 符号	19-53	底辺	高さ	積面積
5	20.548	9.964		204.740272
6	20.548	12.150		249.658200
7	16.338	2.705		44.194290
		積面積		498.592762
		面面積		249.296381
		地積		249.29 m ²
地番 符号	19-54	底辺	高さ	積面積
8	22.256	11.228		249.890368
9	22.256	11.123		247.553488
		積面積		497.443856
		面面積		248.721928
		地積		248.72 m ²
地番 符号	19-55	底辺	高さ	積面積
10	20.317	9.964		202.438588
11	20.317	6.610		134.296370
12	18.558	8.812		163.533096
		積面積		500.267054
		面面積		250.133527
		地積		250.13 m ²

境界線の種類
C=コンクリート杭
P=プラスチック杭



作製者

B4 第A45 1.7

申請人

1/500

H4-4.16

(1) 平成24年3月16日
19番56、19番62に分筆

(2) 平成24年4月12日
19番55、19番63に分筆

A3判をA4判に縮小

170988

前 16 後 新

土地所在図

2/3

19-4, 19-56-19-58

地 番

土地の所在
岩手郡岩手町大字沼宮内第何〇地割手新即表

三 角 求 積 表

地 番 符 号	19-56 底 辺	高 さ	積 面 積
13	24.517	12.128	297.342176
14	24.517	2.144	52.564448
15	23.764	12.086	287.211704
16	21.850	0.641	14.005850
		積 面 積	551.124178
		面 積	325.562089
		地 積	325.56m ²
地 番 符 号	19-57 底 辺	高 さ	積 面 積
17	18.669	8.141	151.984329
18	18.669	13.335	248.951115
19	17.138	5.593	95.852314
		積 面 積	496.788278
		面 積	248.394139
		地 積	248.39m ²
地 番 符 号	19-58 底 辺	高 さ	積 面 積
20	22.138	11.067	245.001246
21	22.138	11.176	247.414280
		積 面 積	492.415534
		面 積	246.207767
		地 積	246.20m ²
地 番 符 号	19-4 底 辺	高 さ	積 面 積
22	8.013	1.460	11.698980
23	11.880	4.747	56.394360
24	17.490	7.234	126.522660
25	17.490	10.974	191.935260
26	16.965	5.850	99.323850
		積 面 積	485.475110
		面 積	243.237555
		地 積	243.23m ²

作 製 者

申 請 人

縮尺 1/

B4 第A45 1.7

H4.4.16

A3判をA4判に縮小

建物図面

各階平面図

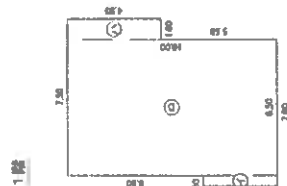
家屋番号 19番58

建物の所在 岩手県岩手町大字沼宮内第10地割19番地58

1階

求積表			
①	0.80 × 3.80	=	1.7600
②	6.50 × 10.00	=	65.0000
③	1.00 × 4.80	=	4.8000
計			71.5600

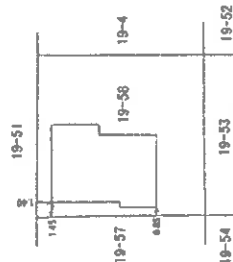
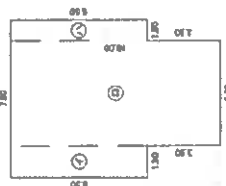
床面積 71.56 m²



2階

求積表			
①	1.80 × 6.50	=	0.7600
②	4.80 × 10.00	=	50.0000
③	1.00 × 6.50	=	0.5000
計			66.2600

床面積 66.26 m²



(報告書番号 1306003)

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500



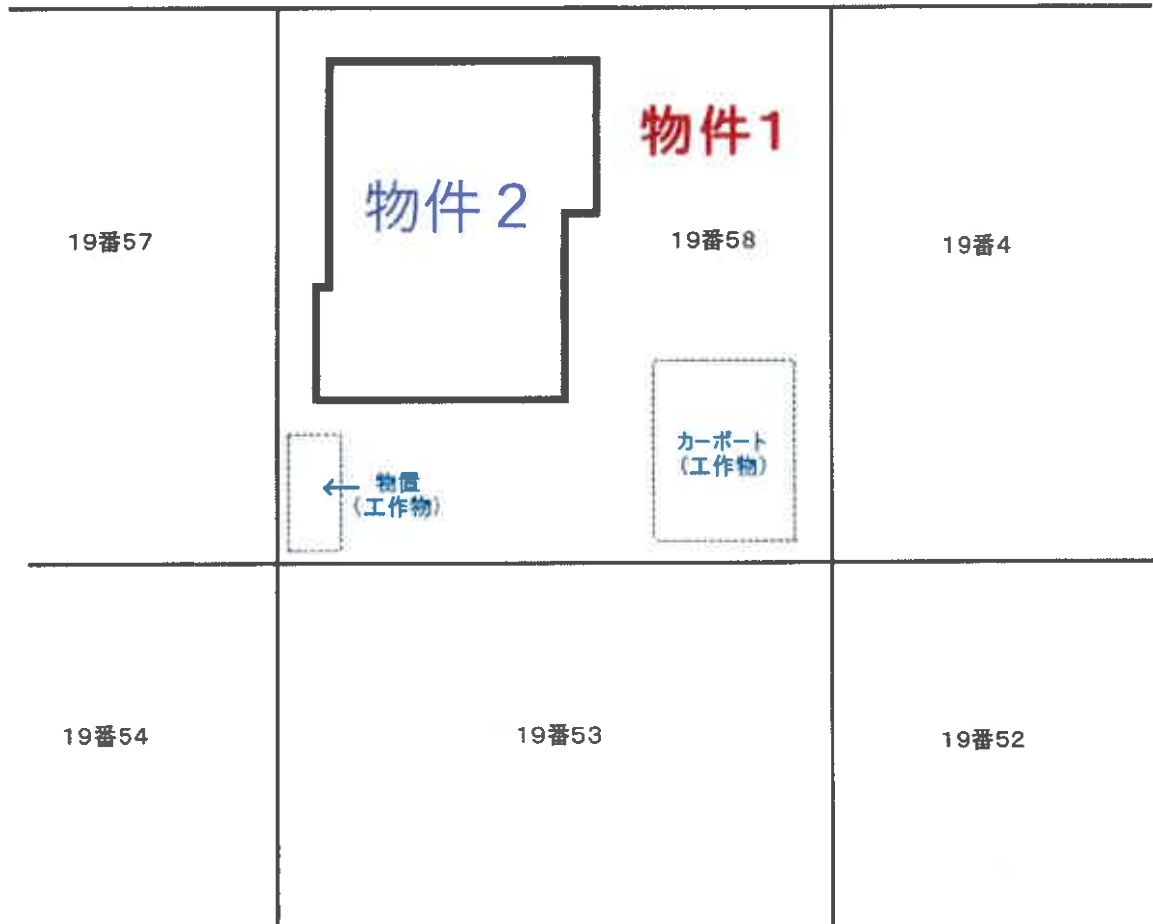
土地建物位置関係図

①

幅員約4m舗装法定外道路(建築基準法第42条1項3号の既存道路)

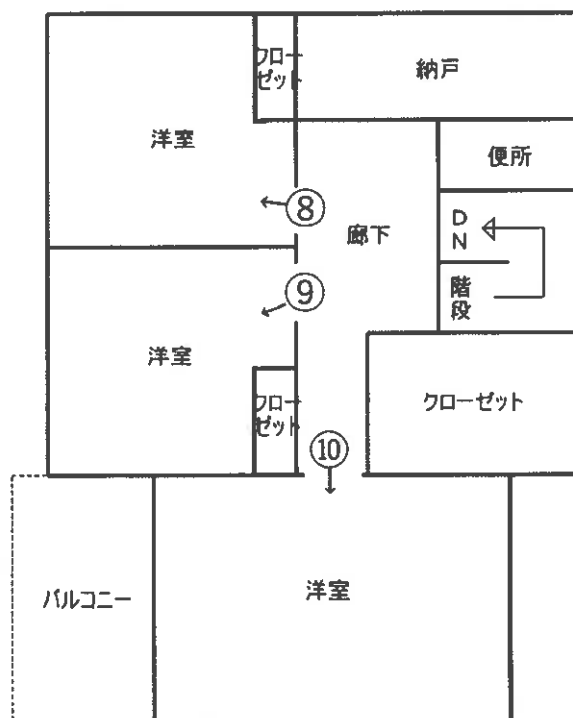
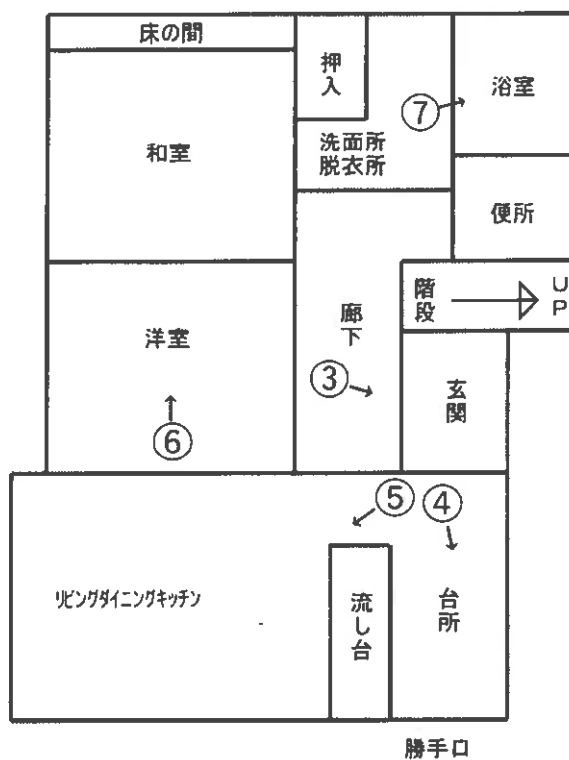
②

19番51



←○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8年（ケ）第24号 物件2建物間取図



←○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。
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

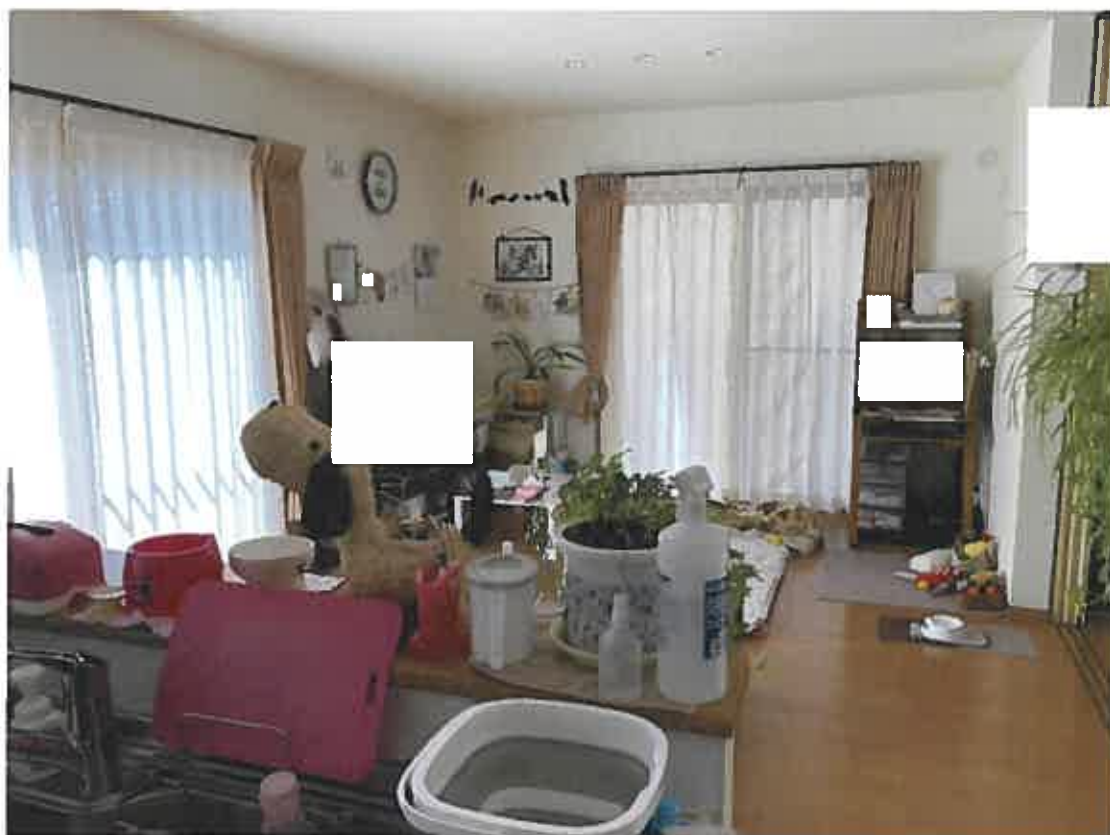


写真 6



写真 7



写真 8



写真 9



写真 10



令和8年（ケ）第24号
令和8年7月15日 現地調査
令和8年7月21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7,600,000円
内訳価格	
物件1（土地）	金1,410,000円
物件2（建物）	金6,190,000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 番目積	岩手郡岩手町大字沼宮内第10地割 19番58 宅地 246.20㎡	同左
2	所 家屋番 種 構 造 床面積	岩手郡岩手町大字沼宮内第10地割19番地58 19番58 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 71.25㎡ 2階 66.25㎡	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「いわて沼宮内」駅の北方約2.2 km(道路距離)、最寄りバス停「沼宮内新町」の北西方徒歩約2分に位置する。	
付近の状況	一般住宅にアパート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	非線引き都市計画区域 第1種住居地域 60% 200% 指定なし 岩手町防災マップの浸水想定区域(0.5m～3.0m未満の区域)
画地条件	地積 間口 奥行 形状 その他	246.20㎡ 約15.5m 約16m ほぼ正方形地 地勢は平坦である。
接面道路の状況	北東側が幅員約4mの舗装法定外道路(建築基準法第42条1項3号の既存道路:岩手町所有)に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(B)が建物を所有し、占有している(現況調査報告書参照)。また、土地建物位置関係図のとおり、物件1には物置とカーポート(いずれも工作物)が設置されている。	
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25年10月21日新築 経過年数：約13年 経済的残存耐用年数：約17年
仕 様	構 造：木造 屋 根：合金メッキ鋼板葺 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、給排水等一式 その他：屋根に太陽光発電システムが設置されている。 (注)建物に付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頁目的物件欄記載のとおり
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	建物所有者が建物を住居として使用し占有している（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。

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	10,500	1.01	246.20	1.0	2,610,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 岩手-1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$14,800 \text{ 円/㎡} \times 98/100 \times 100/101 \times 100/137 \approx 10,500 \text{ 円/㎡}$

◇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+5%、環境条件+30%

$(100\%+5\%) \times (100\%+30\%) \approx 137\%$

イ 個 別 格 差：道路方位+1%

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	170,000	137.50	0.43	10,050,000

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13年、経済的残存耐用年数約17年、残価率10%とした定額法（現価率61%）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 = $61\% \times (100\%-30\%) \approx 43\%$

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	2,610,000	0.1	使用借権	260,000

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	2,610,000	-260,000		1.0	0.6	1,410,000
2	10,050,000	+260,000	1.0	1.0	0.6	6,190,000
一括価格(合計)						7,600,000

ウ 占有減価修正：特にないと判断した。

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(岩手ー1)

所 在：岩手郡岩手町大字沼宮内第10地割43番1

価 格：14,800円/㎡

位 置：「いわて沼宮内」駅北方約2.3km

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：214㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：北東側7m県道に接面

用 途 指 定 等：非線引き都市計画区域

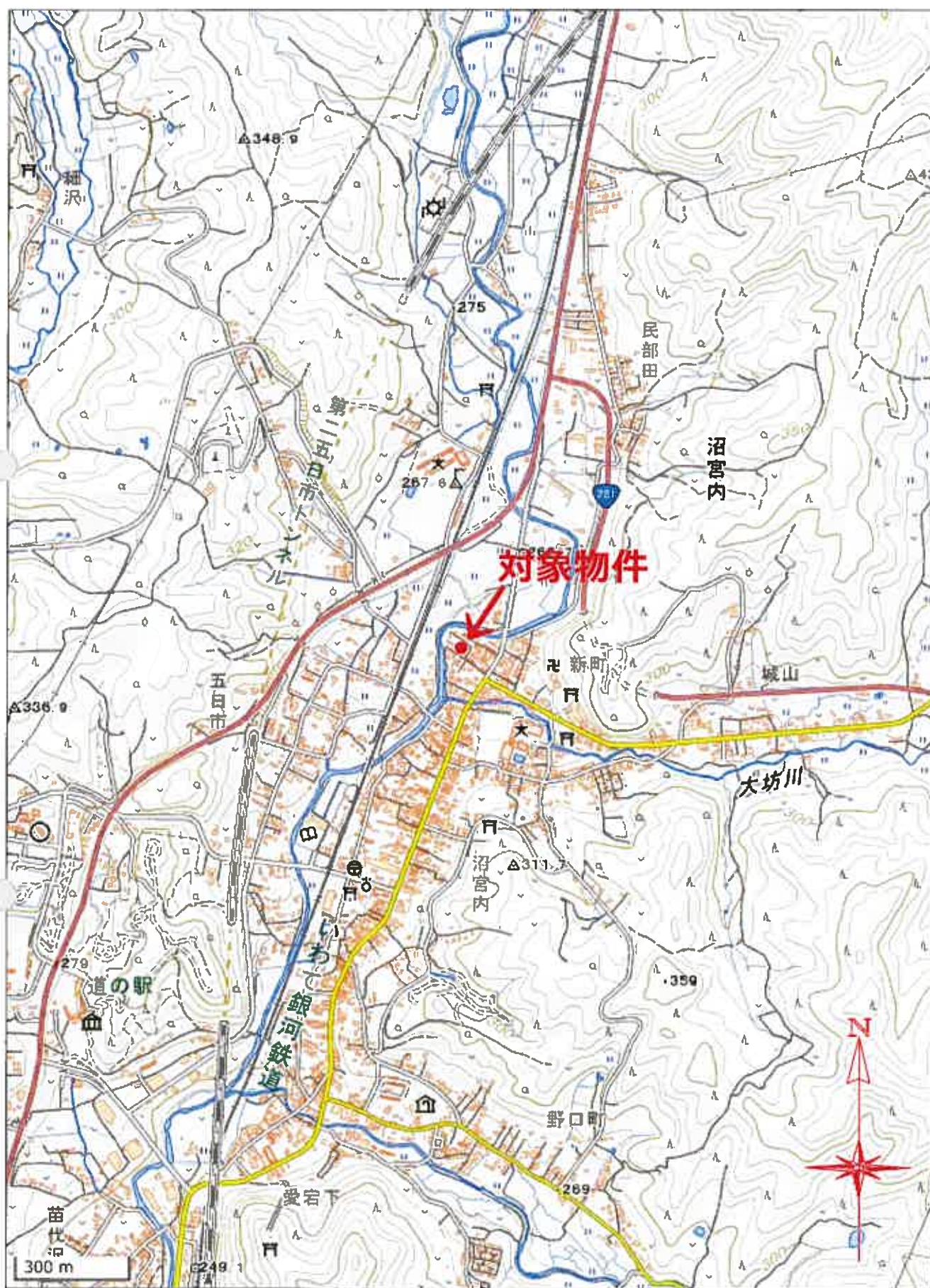
第1種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要：一般住宅、斎場等が混在する住宅地域

第 7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 1 4 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



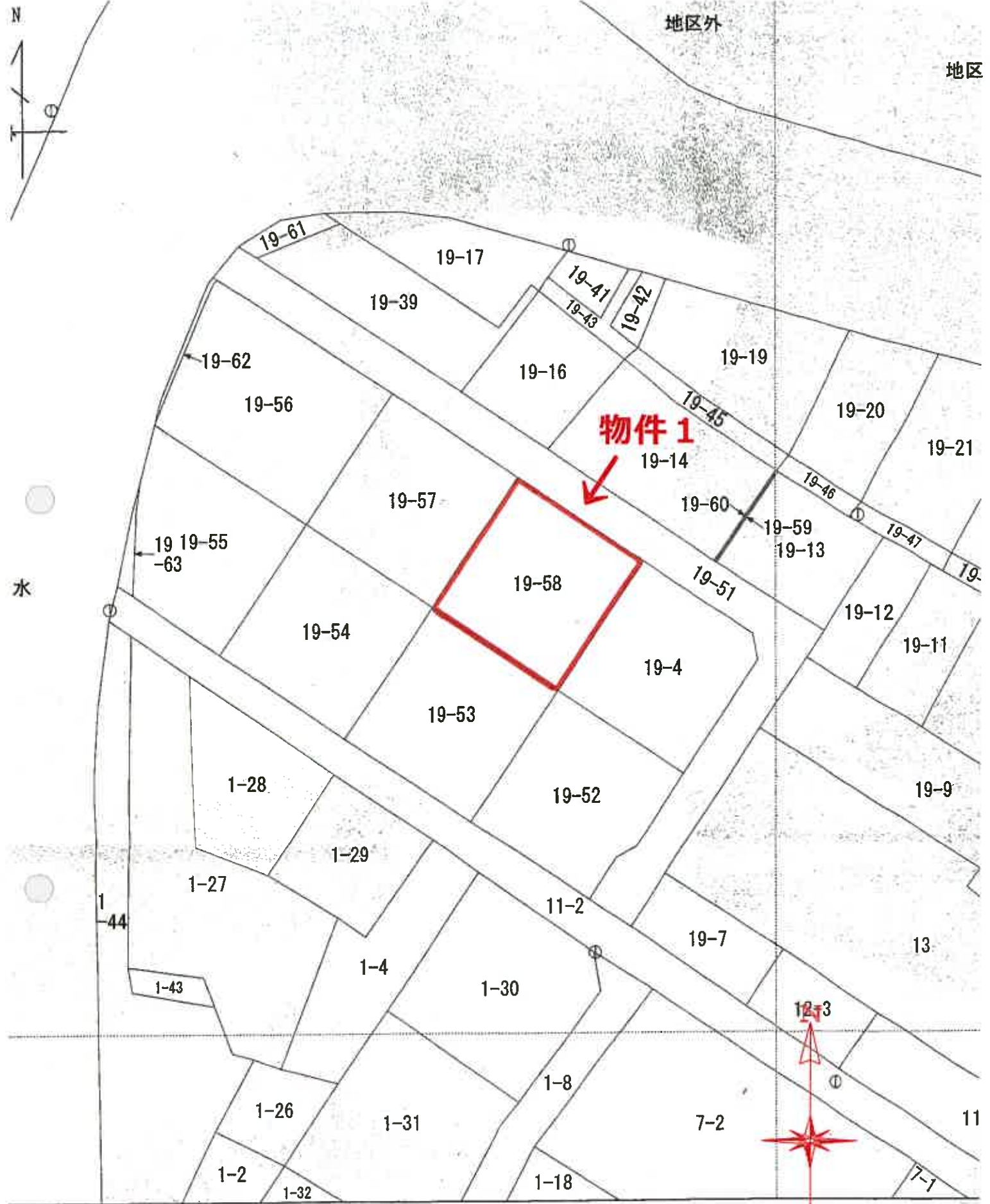
電子地形図（国土地理院）を加工して作成

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：図上測定)

国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

1:500

地図(不動産登記法
第14条第1項)写

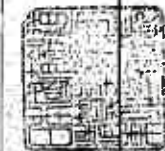
地番区域見出し

大第

登記年月日：平成4年4月16日

公用

170987



前 19-4

後 新

土地新査図
地積測量図

1/3

地 番
19-4-19-52-19-58

土地の所在
岩手県岩手郡大槌町宮内新田〇地積測量図

三斜求積表

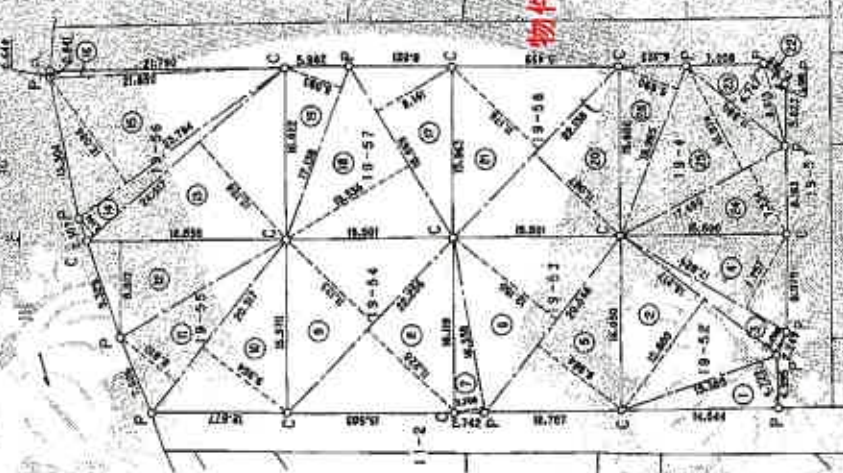
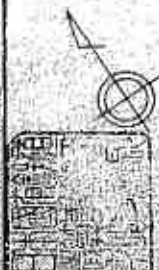
地番	9-52	底辺	高さ	倍面積
1	15.355	4.722	72.647970	
2	16.217	12.800	333.177600	
3	10.217	2.208	40.223136	
4	17.994	7.757	139.036468	
合 計				485.085174
平均面積				242.542587
倍面積				242.54 m ²

地番	19-53	底辺	高さ	倍面積
5		20.548	9.964	204.740272
6		20.548	12.150	249.658200
7		16.338	2.705	44.194290
合 計				498.592762
平均面積				249.296381
倍面積				249.29 m ²

地番	19-54	底辺	高さ	倍面積
8	22.256	11.228	249.890368	
9	22.256	11.123	247.553488	
合 計				497.443856
平均面積				248.721928
倍面積				248.72 m ²

地番	19-55	底辺	高さ	倍面積
10	20.317	9.964	202.438588	
11	20.317	8.810	134.295370	
12	16.538	8.812	163.533096	
合 計				500.267054
平均面積				250.133527
倍面積				250.13 [㎡]

境界線の種類
C=コンクリート杭
P=ブラスチヤック杭



作製者

平成4年3月23日(作製)

申請人

1/500

原図を縮小したものである
(1/3)

地積測量図写

登記年月日：平成4年4月16日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である
令和8年1月21日 盛岡地方広務局

登記官

請求番号：22-1

前 16 後
土地所在図
地積測量図

170988

19-4, 19-56-19-58

土地の所在 岩手都志手町大字宮内袋田二丁目新田裏



三井不動産

地番 符号	19-56 区画 番号	高さ	面積 ㎡
13	24.517	12.128	297.542176
14	24.517	2.144	52.564448
15	23.784	12.036	287.211104
16	21.850	0.643	14.009850
		面積 ㎡	651.124178
		面積 ㎡	325.582089
		面積 ㎡	325.5681

地番 符号	19-57 区画 番号	高さ	面積 ㎡
17	18.669	8.141	151.964823
18	18.669	13.335	248.951115
19	17.138	5.593	95.857834
		面積 ㎡	496.783228
		面積 ㎡	248.381139
		面積 ㎡	248.3387

物件 1

地番 符号	19-58 区画 番号	高さ	面積 ㎡
20	22.138	11.067	245.807948
21	22.138	11.176	247.414298
		面積 ㎡	492.415344
		面積 ㎡	246.207167
		面積 ㎡	246.2081

地番 符号	19-4 区画 番号	高さ	面積 ㎡
22	8.013	1.460	11.688960
23	11.490	4.742	56.394360
24	17.450	7.214	126.522860
25	22.490	10.374	191.562650
26	18.560	5.838	99.523950
		面積 ㎡	485.475110
		面積 ㎡	243.237585
		面積 ㎡	243.2387

作製者

4年3月3日作成

申請人

日4 第445 1 7

(3/3)

地積測量図写

登記年月日：平成25年11月27日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(盛岡地方裁判所 登記部)

令和7年12月4日 仙台地方法務局

登記簿

地図整理番号：N01363

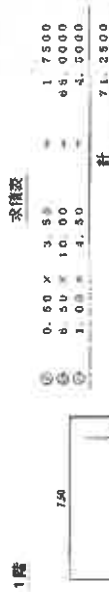
建物図面

家屋番号 19番58

建物の所在 岩手県岩手県大子沼宮内第10地割19番地58

各階平面図

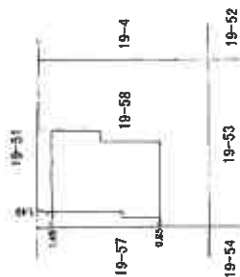
物件2



床面積 71.25 m²



床面積 44.00 m²



(報告書番号 1300603)

作成者

縮尺 1/250

申請人

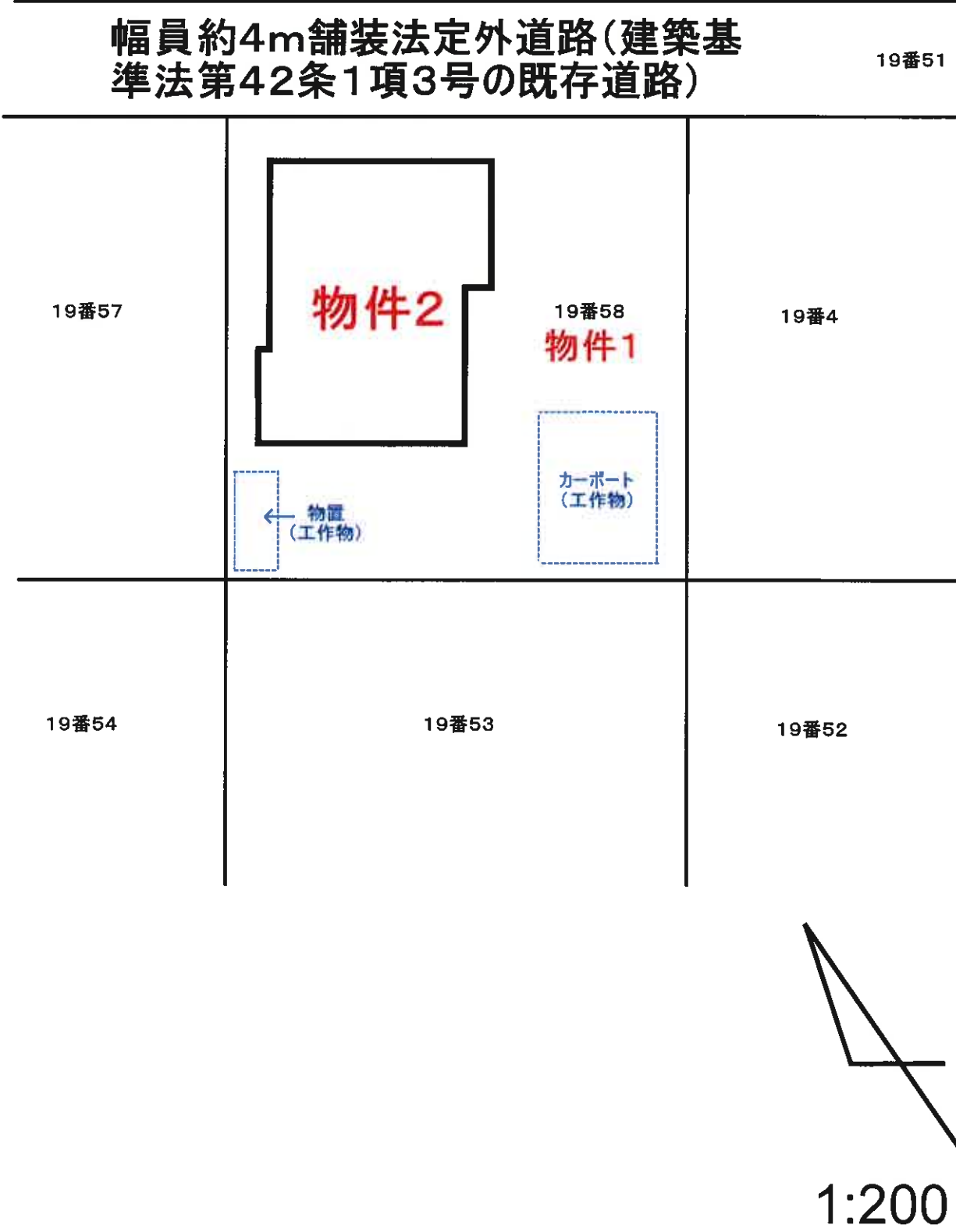
縮尺

1/500

原図を縮小したものである

建物図面・各階平面図写

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

