令和８年（ヌ）第１９号

注　意　書

売却対象物件は、１及び２（土地）です。

現況調査報告書及び評価書には物件３（建物）に関する記載もありますが、今回の入札ではこれらの物件は売却対象ではありませんので、ご注意ください。

盛岡地方裁判所第２民事部

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
		代表者氏名	代表取締役　〇〇〇〇　㊞
		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」）。

令和　８年（ヌ）第　　１９号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月　４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１１月２０日　午前　９時００分から 令和　８年１１月２７日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月　３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１２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１１月　４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, 150, 000 4, 920, 000	一括	1, 230, 000	50, 552	0
1	3, 050, 000				
2	3, 100, 000				
備考					

令和　８年（ヌ）第　　１９号

物　件　目　録

１　所　　在　　滝沢市穴口

　　地　　番　　４６８番１７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２２１．３２平方メートル

２　所　　在　　滝沢市穴口

　　地　　番　　４６８番１８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２２４．５９平方メートル

令和　８年（ヌ）第　　１９号

物　件　明　細　書

令和　８年　９月　１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
【物件番号１，２】
本件土地につき、売却対象外の建物（家屋番号４６８番１８）のために法定地上権が成立する。

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１，２】
本件債務者が占有している。

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、ＢＩＴのお知らせメニューにも登載されています。）

令和　８年（ヌ）第　　１９号

物　件　目　録

１　所　　在　　滝沢市穴口

　　地　　番　　４６８番１７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２２１．３２平方メートル

２　所　　在　　滝沢市穴口

　　地　　番　　４６８番１８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２２４．５９平方メートル

令和８年(ヌ)第１９号
令和8年5月２６日受理
令和８年７月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

令和８年(ヌ)第１９号

物　件　目　録

１　所　　在　滝沢市穴口
　　地　　番　４６８番１７
　　地　　目　宅地
　　地　　積　２２１．３２平方メートル

２　所　　在　滝沢市穴口
　　地　　番　４６８番１８
　　地　　目　宅地
　　地　　積　２２４．５９平方メートル

３　所　　在　滝沢市穴口４６８番地１８、４６８番地１７
　　家屋番号　４６８番１８
　　種　　類　居宅
　　構　　造　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建
　　床面積　　１階　１２５．６６平方メートル
　　　　　　２階　　６６．８６平方メートル

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録（物件１～３）」のとおり
住居表示	（未実施）
土地	物件１、２
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３
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　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　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、物件２土地関係

１　物件１土地、物件２土地は、一体となって物件３建物の敷地として利用されている。

２　本一体地は、公図上、東側で岩手郡滝沢村（現　滝沢市）が所有する宅地（地番４６８番５、４６８番６）を介して岩手山麓南部土地改良区が所有する公衆用道路（地番５０５番）に、北側で岩手郡滝沢村（現　滝沢市）が所有する宅地（地番４６８番５）を介して岩手郡滝沢村（現　滝沢市）が所有する公衆用道路（地番５０６番４）に接面している。

　現況、本土地は、東側で幅員約６．０メートルの舗装市道「穴口１号線」に、北側で幅員約６・５メートルの舗装市道「北稜団地１号線」に接面している。

３　本土地にはスチール製の物置が１個存在する。これは、土地への定着性が無い工作物である。（土地建物位置関係図、写真３参照）

■物件３建物関係

１　本建物の２階には屋根裏収納がある（間取図参照）。評価人がその面積を概測したところ、約２．５平方メートルであった。ただし、不動産登記事務取扱手続準則８２条１号により、当該面積は登記面積には算入されていない。

２　本建物には通常より多くの動産が存在する。（写真７、８、１０参照）

３　本建物内で小型犬が一匹飼育されている。

（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（A（債務者兼所有者）の子	物件３建物は、Aが住居として使用しています。建物内で小型犬を一匹飼育しています。

（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５月２６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５月２６日（火）	滝沢市役所(郵便)	課税関係資料申請
令和８年５月２６日（火）	執行官室	道路照会（ＦＡＸ照会）
令和８年６月１１日（木）	執行官室（郵便）	期日通知送付
令和８年６月１２日（金） １６：００～１６：１０	物件所在地	物件確認、外観調査
令和８年７月２日（木） １５：２０～１６：３５	物件所在地	Ｂ及び立会人Ｃ立会いのもと、物件に立入調査評価人同行

（特記事項）

■　令和　８　年　７　月　２　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、威力の行使の可能性があったので立会人　Ｃ　を立ち会わせて建物内に立ち入った。

□　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



(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	穴口

請求部分	所在	滝沢市穴口					地番	468番17		
出力縮尺	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				備付年月日(原図)				補記事項		

次頁に図面に関する変更内容を示す。

607734

前 5

後 新

地積測量図 5/6

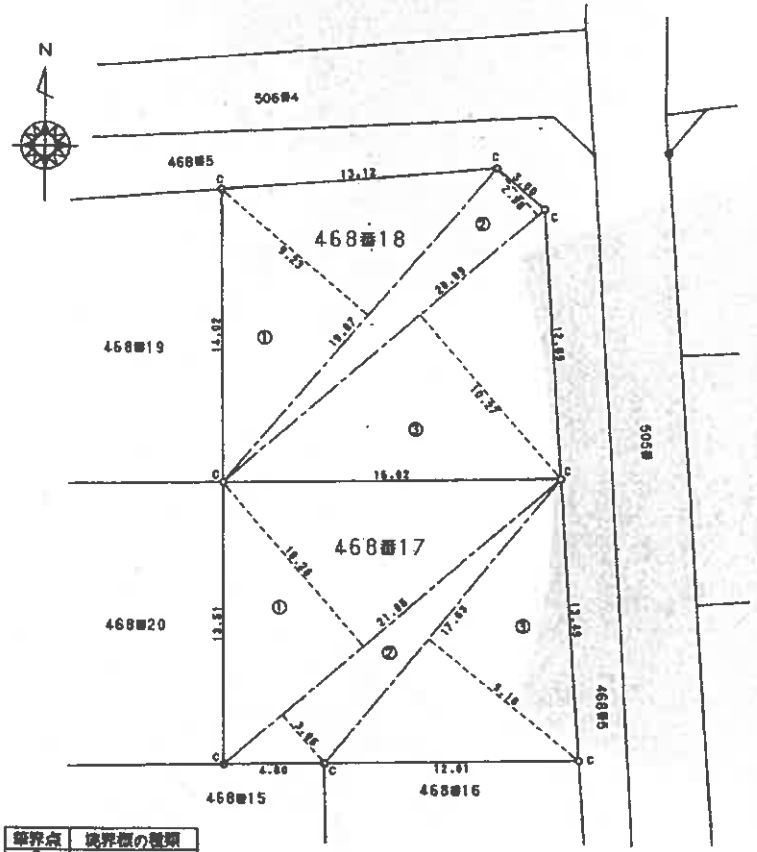
地番	468番17，468番18
土地の所在	岩手郡滝沢村滝沢字穴口

求積表

地番	468番17		
符号	底辺	高さ	倍面積
1	21.05	10.28	216.39400
2	21.05	3.06	64.41300
3	17.63	9.18	161.84340
		合計	442.65040
		合計倍積	221.32520
		地積	221.32 m²
		坪数	66.94 坪

地番	468番18		
符号	底辺	高さ	倍面積
1	19.87	9.23	183.40010
2	20.09	2.96	59.46640
3	20.09	10.27	206.32430
		合計	449.19080
		合計倍積	224.59540
		地積	224.59 m²
		坪数	67.93 坪

地番	地積
468番17	221.32 m²
468番18	224.59 m²



境界点	境界標の種類
S	石杭
Pi	金属鋲
C	コンクリート杭
P	プラスチック杭

A3判をA4判に縮小

(m単位)

作製者		申請人		縮尺	1/250

平成 7. 5. 29

（7枚目）

F

登記年月日：平成8年2月16日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

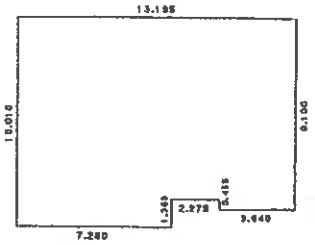
657076

各階平面図

建物図面 各階平面図

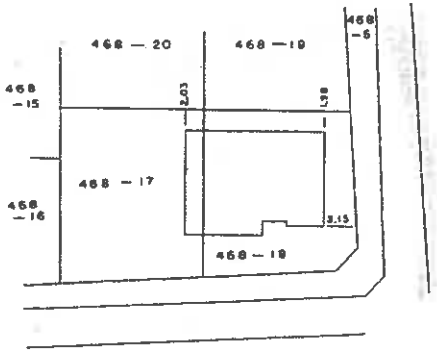
家屋番号	468-18
建物の所在	岩手郡滝沢村滝沢字穴口４６８番地１８、４６８番地１７

1 階

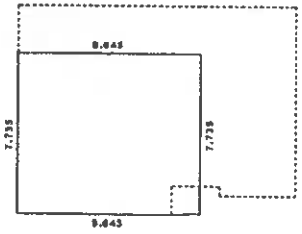


求積表

8.645	× 13.195 =	114.070775
0.455	× 3.640 =	1.656200
1.365	× 7.280 =	9.937200
合計		125.664175
床面積		125.66 ㎡



2 階



求積表

7.735	× 8.645 =	66.869075
床面積		66.86 ㎡

単位 ： メートル

A3判をA4判に縮小

（8枚目）

作製者		縮尺	1/250

申請人		縮尺	1/500

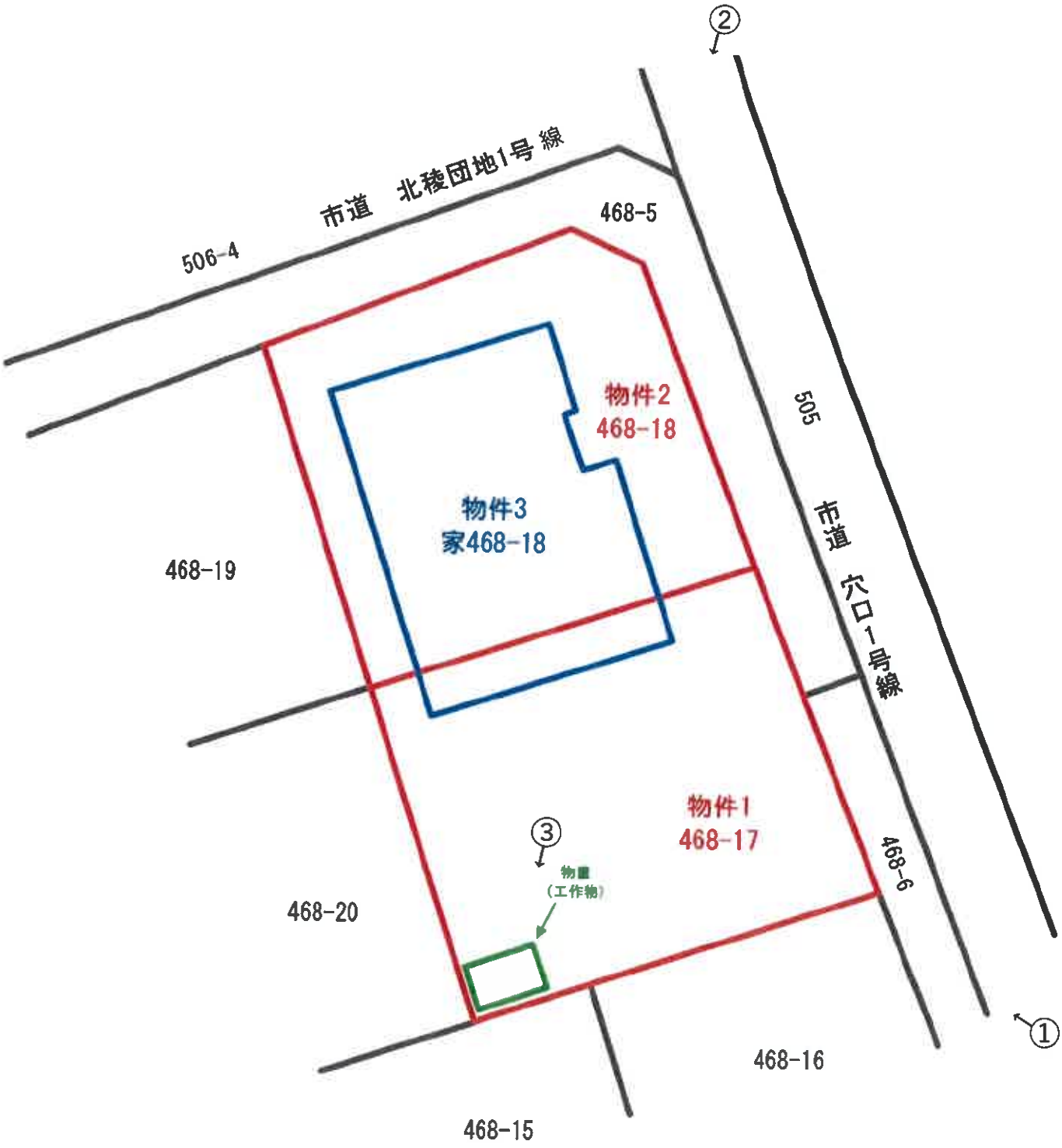
平成 8. 2. 16

地図整理番号 M00424 (1/2)

令和８年（ヌ）第１９号

土地建物位置関係図

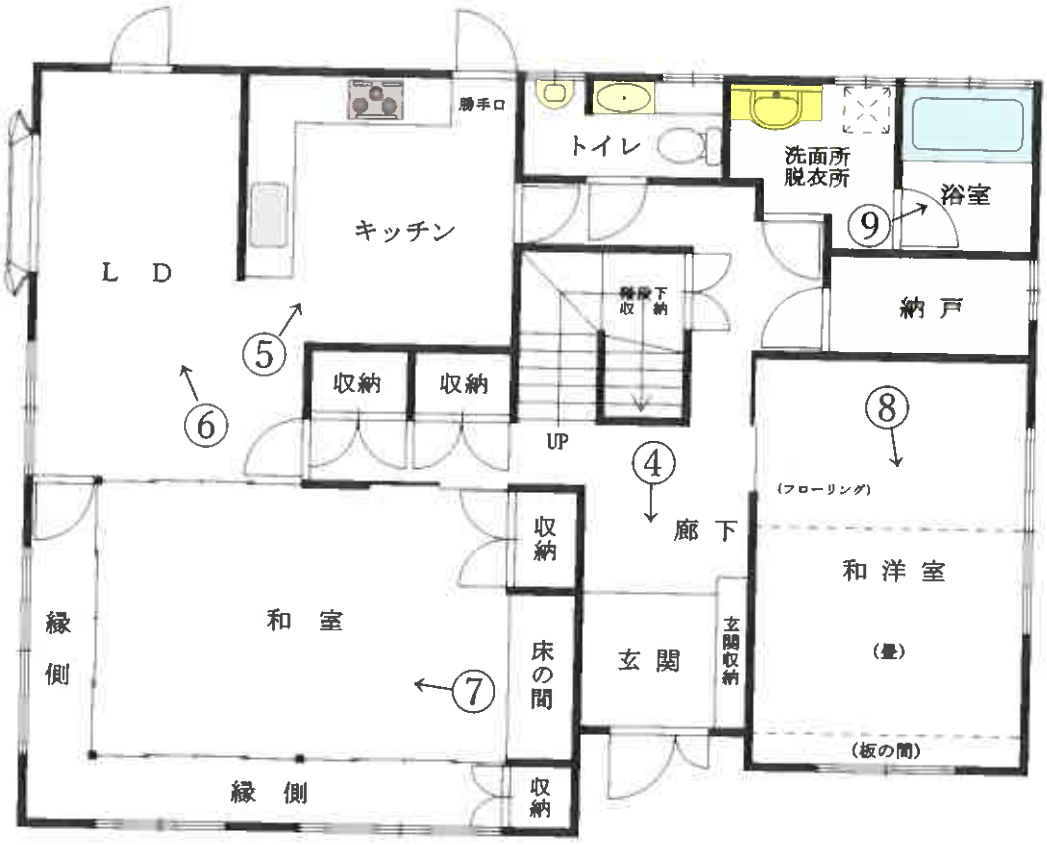
S≒1/200



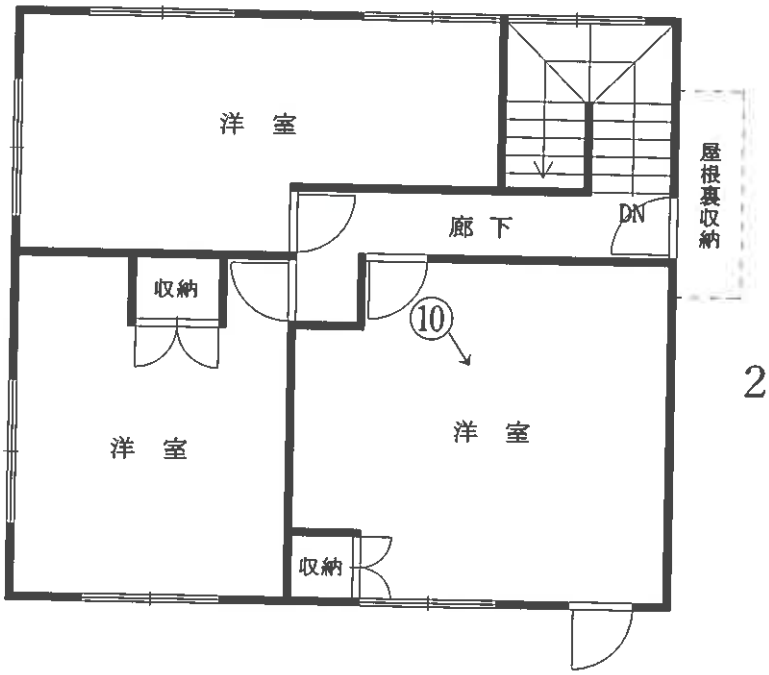
←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

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（ヌ）第１９号
物件３建物 間取図



1階



2階

←○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 8 年 (ヌ) 第 19 号
令和8年7月2日　現地調査
令和8年7月16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

畠 山　順

第1　評価額

一　　括　　価　　格	
物 件 1 ～ 3	金 9,700,000円
内　　訳　　価　　格	
物件1（土地）	金 3,050,000円
物件2（土地）	金 3,100,000円
物件3（建物）	金 3,550,000円

①　一括価格は、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等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等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 (土地)	所在	滝沢市穴口	特記事項欄参照
	地番	468番17	
	地目	宅地	
	地積	221.32㎡	
	所有者	A	
2 (土地)	所在	滝沢市穴口	特記事項欄参照
	地番	468番18	
	地目	宅地	
	地積	224.59㎡	
	所有者	A	
3 (建物)	所在	滝沢市穴口 468番地18、468番地17	同左
	家屋番号	468番18	
	種類	居宅	
	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
	床面積	1階　125.66㎡	
		2階　66.86㎡	
	所有者	A	

番　号	特記事項
1	物件1土地及び物件2土地は、一体となって物件3建物の敷地として利用されている。
2	物件1土地の南西端には、スチール製物置が存在する。当該物置は、土地への定着性が認められない工作物である(「現況調査報告書」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・2）

位置・交通	いわて銀河鉄道線「厨川」駅	西方	約	1.9 km
	最寄バス停「せいほくタウン」		約	320 m
	滝沢市役所		約	4.2 km
	ベルフ牧野林		約	350 m
	滝沢市立滝沢小学校		約	3.8 km
				（以上道路距離）

付近の状況	対象物件が存する地域は、滝沢市の中心市街地東部、盛岡市との市境に存し、一般住宅が建ち並びアパート等も見られる住宅地域である。	
主な公法上の規制等 （道路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	第1種住居地域
	建ぺい率	60%（基準建ぺい率70%）
	容積率	200%
	防火規制	なし
	その他の規制	洪水浸水想定区域（浸水深0.5m以上3.0m未満）
画地条件	地積	445.91㎡
	間口	約26.4m（東側間口）
	奥行	約16.8m
	形状	ほぼ長方形
	接道状況	角地
	地勢	概ね平坦
接面道路の状況	物件1土地及び物件2土地の一体地は、以下の道路にそれぞれほぼ等高に接面している。 ・東側幅員約6.0m舗装市道「穴口1号線（建築基準法第42条第1項第1号道路）」 ・北側幅員約6.5m舗装市道「北稜団地1号線（建築基準法第42条第1項第1号道路）」	
土地の利用状況等	物件1土地及び物件2土地は、一体となって物件3建物の敷地となっており、土地所有者Aが建物を所有し、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
	下水道	あり
	ガス配管	なし
	（注）	「あり」とは当該供給処理施設が対象物件の敷地内に引込まれていることをいい、「なし」とは対象物件の敷地内に引込まれていないことをいう。

特　記　事　項	対象土地の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の指定はない。
	物件1土地の南西端には、スチール製物置が存在する。当該物置は、土地への定着性が認められない工作物である(「現況調査報告書」参照)。

2　建物の概況及び利用状況（物件3）

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8年2月12日　　新築
	経　過　年　数	30.4年
	経済的残存耐用年数	0年
仕　　様	構　造	木造
	屋　根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外　壁	サイディングモルタル吹付、窯業系サイディング等
	内　壁	ビニールクロス、砂壁、タイル等
	天　井	ビニールクロス、石膏ボード、板張等
	床	畳、フローリング等
	設　備	電気設備、給排水設備、給湯設備等
	その他	特になし
	（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）	1　階	125.66㎡
	2　階	66.86㎡
	延床面積	192.52㎡
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	別紙「建物間取図」のとおり
品　　等	高品等	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	物件3建物については、建物所有者Aが当該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	物件3建物の2階には、屋根裏収納（概測約2.5㎡）があるが、不動産登記事務取扱手続準則第82条により、当該面積は登記面積に参入されていない（「現況調査報告書」参照）。	
	物件3建物内には、大量の生活ゴミが存在するほか、家財道具類が残置されている（「現況調査報告書」参照）。	
	物件3建物内では、小型犬1匹が飼育されている（「現況調査報告書」参照）。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2(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) オ(ア×イ×ウ×エ)
1	52,100	105.1%	221.32	100.0%	12,120,000
2	52,100	105.1%	224.59	100.0%	12,300,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示・滝沢－3

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
51,800円/㎡	×	102.6 ／ 100	×	100 ／ 100.0	×	100 ／ 102.0	≒	52,100円/㎡

・ 時点修正 : 地価調査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 : 格差率(相乗積) ±0.0%

条件項目	格差率	内訳	条件項目	格差率	内訳
街路条件	±0.0	格差なし	画地条件	±0.0	格差なし
交通接近条件	±0.0	格差なし	行政的条件	±0.0	格差なし
環境条件	±0.0	格差なし	その他条件	±0.0	格差なし

・ 地域格差 : 格差率(相乗積) +2.0%

条件項目	格差率	内訳	条件項目	格差率	内訳
街路条件	±0.0	格差なし	環境条件	±0.0	格差なし
交通接近条件	+2.0	最寄駅接近性 +2	行政的条件	±0.0	格差なし
			その他条件	±0.0	格差なし

イ 個別格差 : 格差率(相乗積) +5.1%

条件項目	格差率	内訳	条件項目	格差率	内訳
街路条件	±0.0	格差なし	画地条件	+5.1	方位(東) +2 角地 +3
交通接近条件	±0.0	格差なし			
環境条件	±0.0	格差なし			
行政的条件	±0.0	格差なし	その他条件	±0.0	格差なし

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3(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) エ(ア×イ×ウ)
3	165,000	192.52	8.0%	2,540,000

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。

＜主である建物＞

定 額 法 : 経済的耐用年数30年、経過年数30.4年、経済的残存耐用年数0年、残価率10%により、下記のとおり査定した。

残価率 10% ＋ (1 － 10%) × (経済的残存耐用年数 0年 ／ 経済的耐用年数 30年) ＝ 10.0%

観 察 減 価 法 : 建物の老朽化の程度、保守管理の状況等を勘案して、減価率を－20%と査定した。

以上により現価率を下記のとおり査定した。

◇ 現価率 : 定額法 10.0% × (1 － 観察減価法 20%) ＝ 8.0%

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		土地利用権等価格（円）ウ(ア×イ)
1	12,120,000	30%	法定地上権	3,640,000
2	12,300,000	30%	法定地上権	3,690,000
土地利用権価格（合計）				7,330,000

イ　土地利用権等割合　：　最先順位抵当権設定時の土地建物の所有関係等をも考慮のうえ、土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を　30%　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	土地利用権等価格の加算（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	12,120,000	-3,640,000		60%	60%	3,050,000
2	12,300,000	-3,690,000		60%	60%	3,100,000
3	2,540,000	7,330,000	100%	60%	60%	3,550,000
一括価格（合計）						9,700,000

ウ　占有減価修正　：　特に必要ないものと判断した。

エ　市場性修正　：　以下の事項を総合的に考慮し、周辺の市場動向等を勘案して査定した。

・経済的残存耐用年数が経過した建物であることから老朽化・機能的陳腐化等が認められること。

・建物の内外に大量の生活ゴミ、家財道具類等が残置されていることから、その処分費用等を考慮し、周辺の市場動向等を勘案して査定した。

オ　競売市場性修正　：　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

【地価公示標準地・滝沢－3】

所在		滝沢市穴口446番17
価格時点		令和8年1月1日
価格		51,800円/㎡
地積		172㎡
地域の概要		一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域
接面道路		北側幅員6.0m舗装市道
供給処理施設		上水道・下水道
位置		いわて銀河鉄道線「厨川」駅の北西方1.7km
用途指定等	市街化区域・第1種住居地域	
	指定建ぺい率	60%
	指定容積率	200%

第7　附属資料の表示

1　位置図(国土地理院発行地形図を加工して作成)
2　公図写
3　地積測量図
4　建物図面・各階平面図
5　土地建物位置関係図
6　建物間取図
7　仮名一覧表

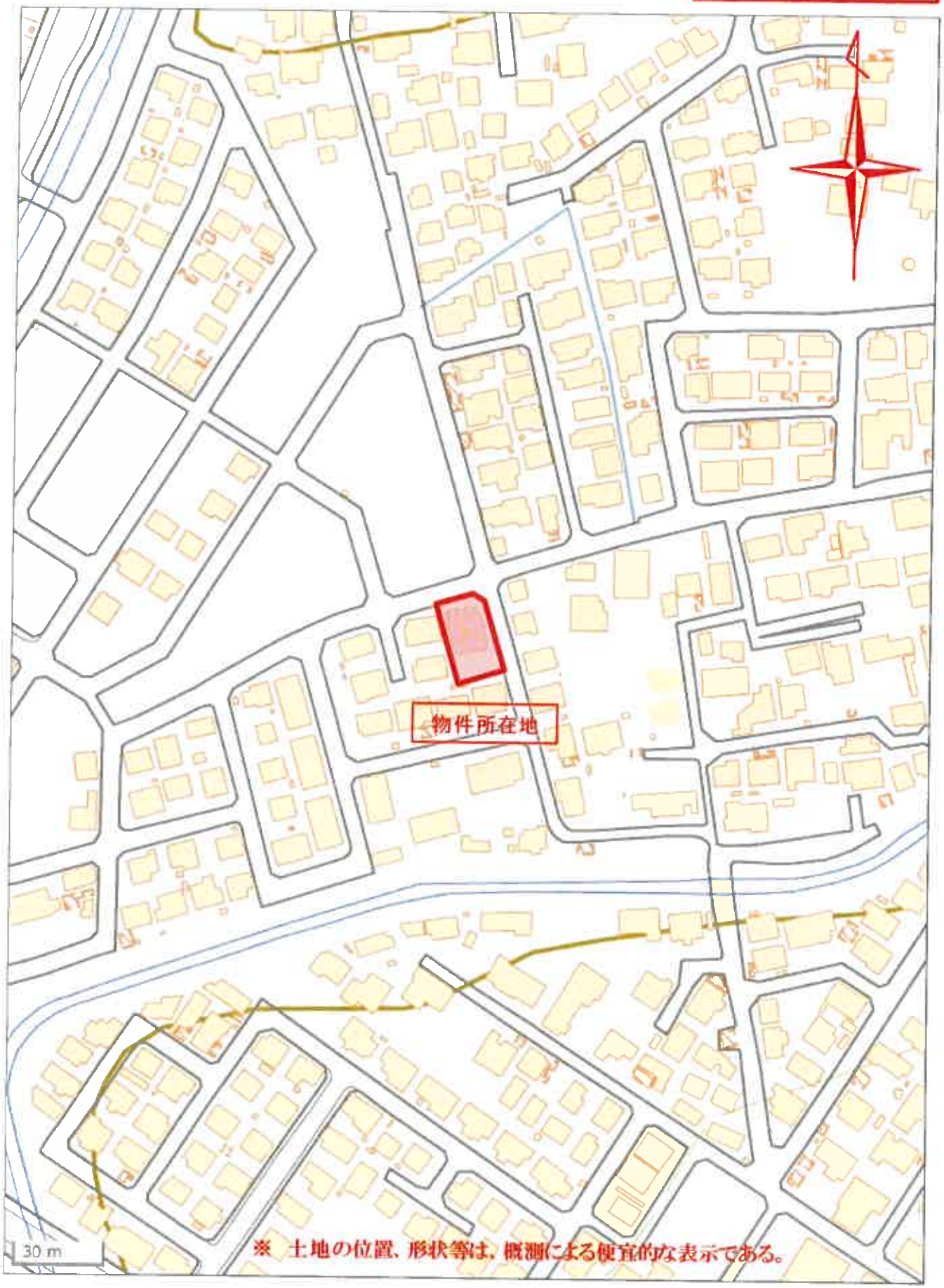
以　上

位　置　図



出典　：　国土地理院発行地形図

位　置　図



※　土地の位置、形状等は、概測による便宜的な表示である。

出典　：　国土地理院発行地形図

公　図　写


4-21
34-26
34-27
34-28
34-107
453-20
453-34
453-42
453-24
453-26
453-25
466
518
498
34-29
34-35
34-20
34-30
34-32
34-33
34-34
-37
34-36
105-2
105-1
454-1
506-4
468-5
506-3
468-4
468-18
物件2
468-19
102-4
468-1
468-11
468-17
物件1
468-10
468-9
468-20
468-6
102-5
100-1
468-12
170
-6
468-16
102-6
468-15
468-14
100-6
468-13
470-2
468-8
468-7
469-8
505
102-1
100-5
469-6
470-9
469-5
469
-7
102-3
100-10
469-4
469-3
102-2
470-1
469-1
100-1

縮尺：1／500

607734

前 白　後 新

地積測量図 5/6

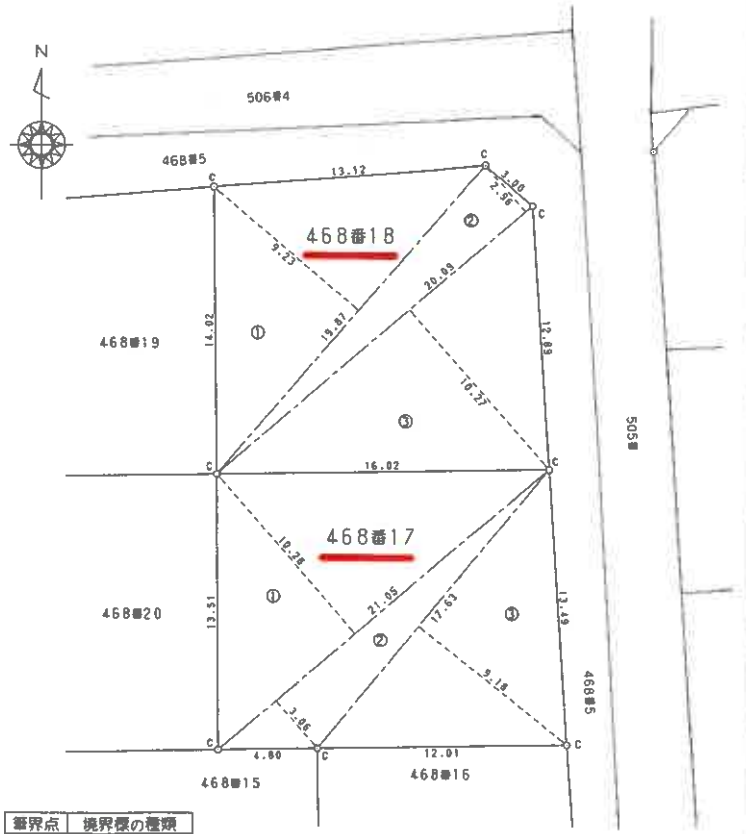
地番	468番17，468番18
土地の所在	岩手郡滝沢村滝沢字穴口

求積表

地番	468番17		
符号	底辺	高さ	倍面積
1	21.05	10.28	216.39400
2	21.05	3.06	64.41300
3	17.63	9.18	161.84340
		合計	442.65040
		合計面積	221.32520
		地積	221.32 m²
		坪数	66.94 坪

地番	468番18		
符号	底辺	高さ	倍面積
1	19.87	9.23	183.40010
2	20.09	2.96	59.46640
3	20.09	10.27	206.32430
		合計	449.19080
		合計面積	224.59540
		地積	224.59 m²
		坪数	67.93 坪

地番	地積
468番17	221.32 m²
468番18	224.59 m²



境界点	境界標の種類
S	石杭
R	金属鋲
C	コンクリート杭
P	プラスチック杭

縮尺 1/250

（日調査9）　（日加筆）

[redacted]

縮小：A3→A4

地積測量図

登記年月日：平成8年2月16日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

657076

各階平面図

建物図面
~~各階平面図~~

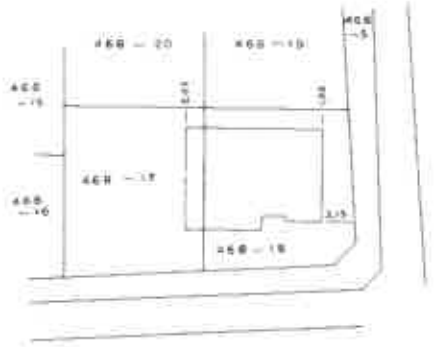
家屋番号	468-18
建物の所在	岩手郡滝沢村滝沢字穴口４６８番地１８、４６８番地１７

１階

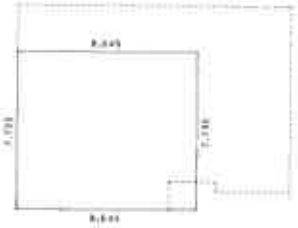


求積表

8.645	×	13.195 =	114.070775
0.455	×	3.640 =	1.656200
1.365	×	7.280 =	9.937200
合　計			125.664175
床面積			125.66㎡



２階



求積表

7.735	×	8.645 =	66.869075
床面積			66.86㎡

単位：メートル

[redacted]

縮尺 1／500

平成 8. 2. 16

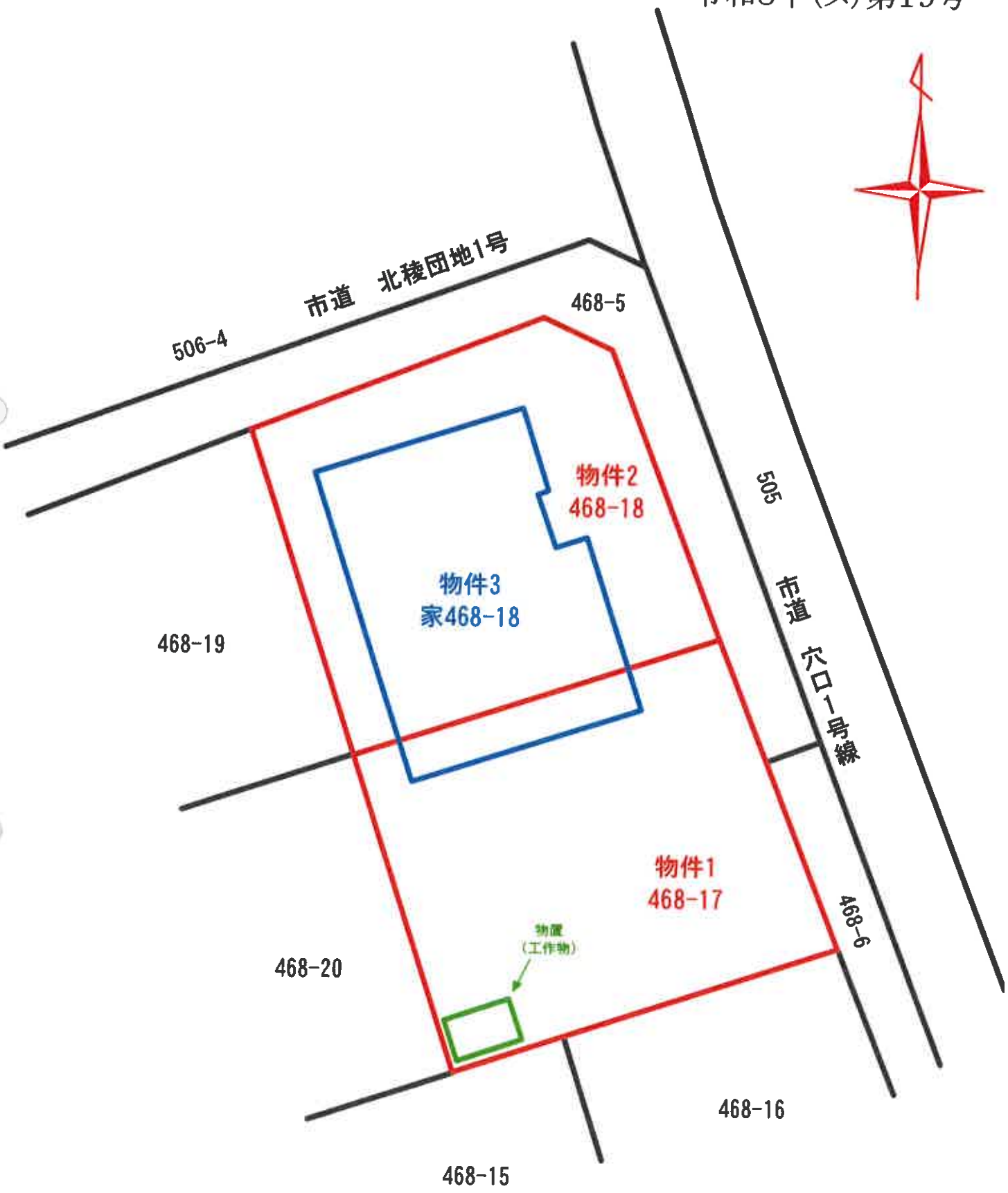
(1/2)

縮小：A３→A４

建物図面・各階平面図

土地建物位置関係図

令和8年(ヌ)第19号

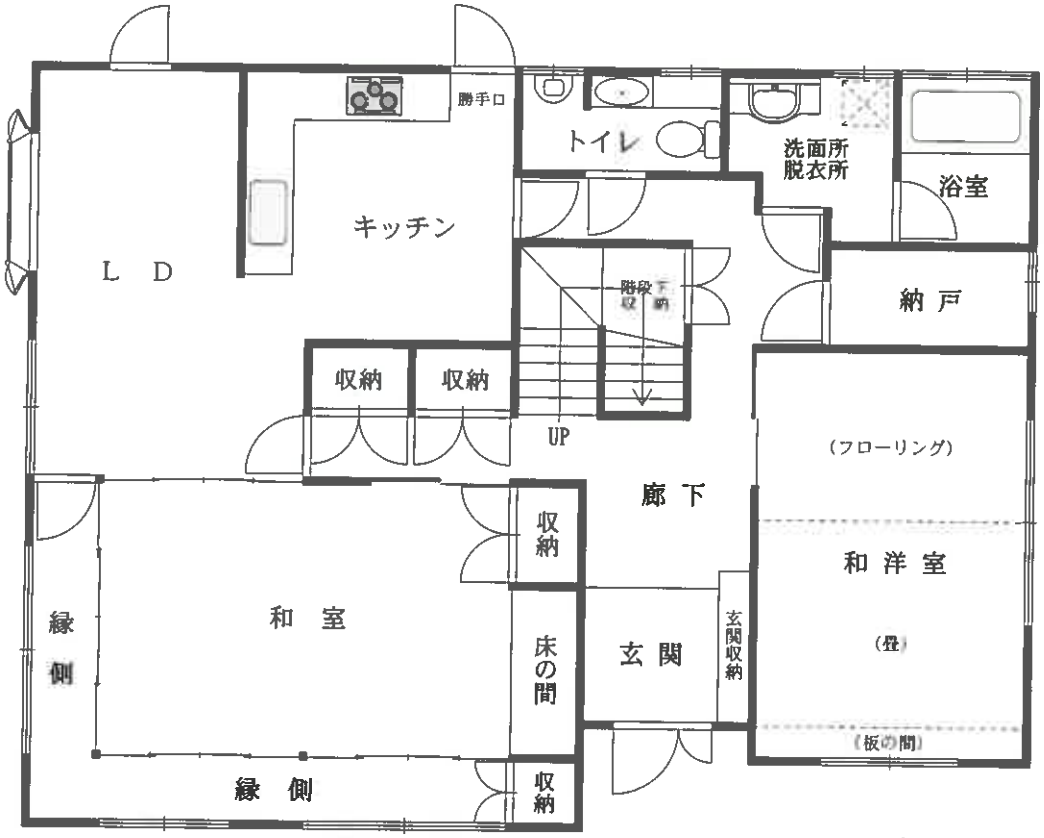


※　土地の形状、建物の位置等は、概測による便宜的な表示である。

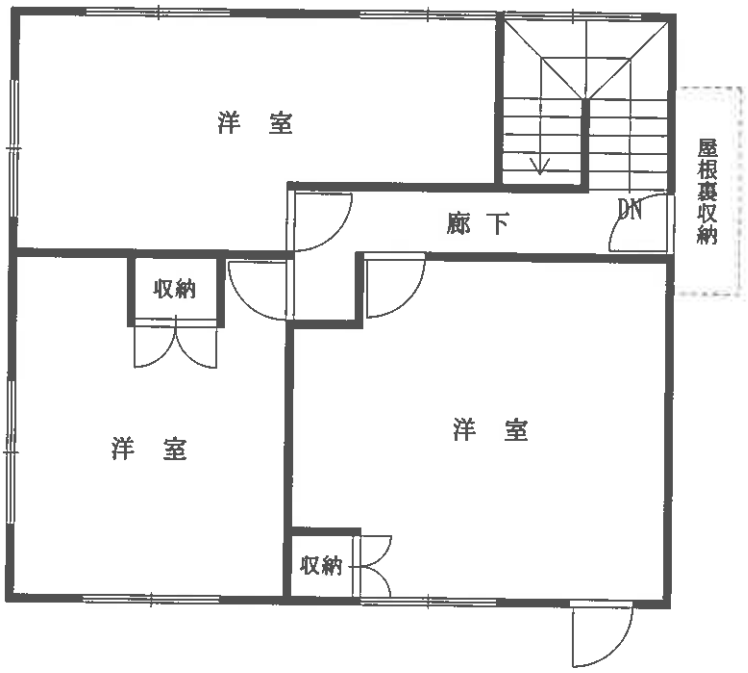
縮尺：1／200

建物間取図

令和8年(ヌ)第19号



1階



2階

※ 建具・住設機器等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。

縮尺：1／100