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　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」）。

令和　８年（ヌ）第　　２５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	2, 010, 000 1, 608, 000	一括	402, 000	33, 652	6, 507
1	1, 200, 000				
2	810, 000				
備考					

令和　８年（ヌ）第　　２５号

物　件　目　録

１　所　　在　　盛岡市東緑が丘

　　地　　番　　１３４番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５９．２４平方メートル

２　所　　在　　盛岡市東緑が丘　１３４番地６、１３４番地３１

　　家屋　番号　　１３４番６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　８０．２６平方メートル
　　２階　５５．４８平方メートル

令和　８年（ヌ）第　　２５号

物　件　明　細　書

令和　８年　９月１４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　　２５号

物　件　目　録

１　所　　在　　盛岡市東緑が丘

　　地　　番　　１３４番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５９．２４平方メートル

２　所　　在　　盛岡市東緑が丘　１３４番地６、１３４番地３１

　　家屋　番号　　１３４番６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　８０．２６平方メートル
　　２階　５５．４８平方メートル

令和８年(ヌ)第２５号
令和８年７月１４日受理
令和８年８月２７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２５号

物　件　目　録

１　所　　在　　盛岡市東緑が丘
　　地　　番　　１３４番６
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　１５９．２４平方メートル

２　所　　在　　盛岡市東緑が丘１３４番地６、１３４番地３１
　　家屋番号　　１３４番６
　　種　　類　　居宅
　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建
　　床　面　積　　１階　８０．２６平方メートル
　　　　２階　５５．４８平方メートル

（土地・建物用）

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２５番２４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　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　　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

（その他の事項用）

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、南側で「道」に接面している。 　現況、本土地は、南側で幅員約４．４メートルの舗装市道「東緑が丘１０号線」に接面している。 ３　本土地上にカーポート（工作物）がある。（土地建物位置関係図、写真１参照） ■物件２建物関係 １　壁が傷んでいる箇所が見られる（写真６の右側部分参照）など経年相当の劣化が見られる。

（注）　チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（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、私が住宅として使用しています。 屋外にあるテレビの線が断線しています。 お風呂が壊れていて使えません。シャワーは使えます。 トイレのウオシュレットが壊れていて使えません。

（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１４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７月１４日（火）	執行官室	道路照会（HP 閲覧）
令和８年７月１６日（木）	盛岡市役所	課税関係資料申請　（事務員）
令和８年７月２７日（月）	執行官室（郵便）	期日通知送付
令和８年８月１４日（金） １５：３５－１５：４０	物件所在地	物件確認、外観調査
令和８年８月２４日（月） １３：５０－１４：３５	物件所在地	A立会いの下、物件内に立入調査 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、威力の行使の可能性があったので、立会人　を立ち会わせて建物内に立ち入った。

☐ 令和　　月　　日

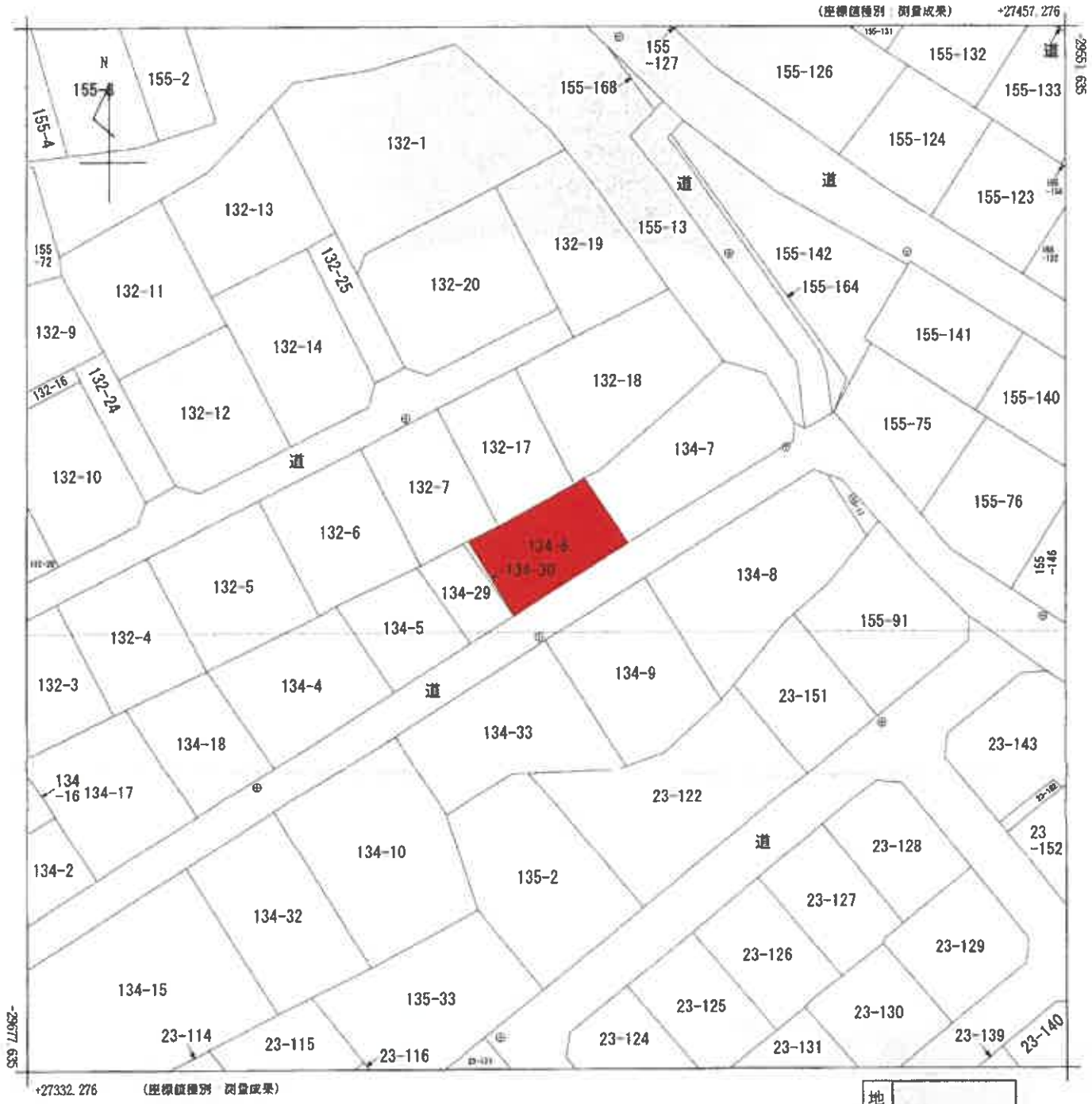
目的物件は不在で施錠されていたため、解錠技術者に解錠させ、立会人　を立ち会わせて建物内に立ち入った。

☐ 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



地番区域見出	東線が丘

請求部分	所在	盛岡市東緑が丘				地番	134番6		
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			

登記年月日：平成30年2月5日

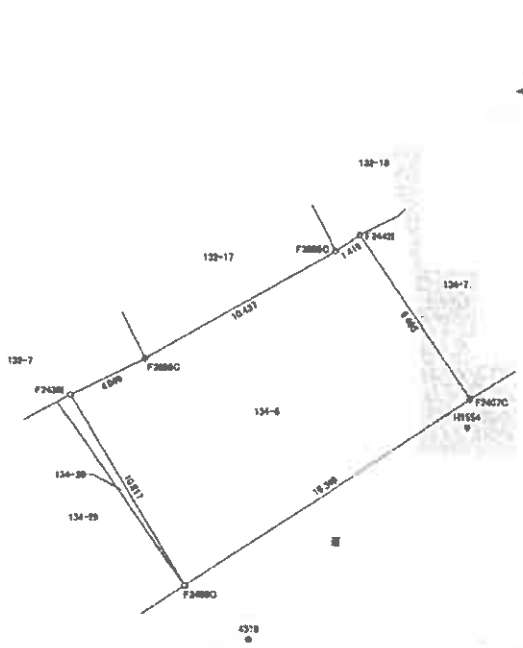
地　番	134-6
土地の所在	盛岡市東緑が丘

地積測量図

求積表

地　番	134-6			
筆界点	X座標(Xn)	Y座標(Yn)	合同条件	備　考
F2442I	-29606.286	27399.111	8 465	
F2407C	-29614.145	27404.401	18 348	
F2408C	-29622.975	27390.643	10 617	
F2439I	-29613.989	27385.150	4 049	
F2858C	-29612.166	27388.814	10 437	
F2859C	-29607.070	27397.922	1 419	
計算方法	2S=Σ{Xn(Yn+1 − Yn−1)}			
倍面積	319.498840			
面　積	159.2494200			
地　積	159.24			㎡

点　名	X座標	Y座標	種　別	摘　要	備　考
1A206	-29602.611	27423.602	街区基準点	金属標	
4519	-29625.554	27393.660	4等基準点	金属鋲	
H1554	-29615.484	27404.249	補助基準点	金属鋲	



筆界点名	境界標の種類
00000S	鋲石
00000P	プラスチック杭
00000C	コンクリート杭
00000M	プレート
00000R	鉄
00000I	表示杭
00000N	鋲み
00000K	塀・その他角
00000X	計算点

世界測地系（測地成果2011）
平面直角座標系の番号又は記号：X
一筆地測量年月日：平成29年10月25日

作業機関	（平成29年12月5日作成）	計画機関		縮尺	1／250

A3判をA4判に縮小

（ 7 枚目）

地図整理番号：M57548

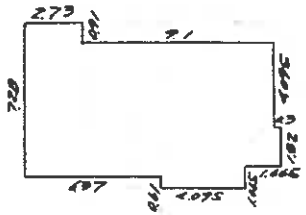
登記年月日：昭和55年12月12日

970109

建物図面
~~80.1078~~
各階平面図

家屋番号	134-6
建物の所在	盛岡市東緑が丘 134-6. 134-31

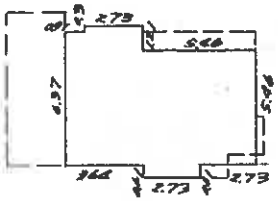
1階



2.73×7.29 = 19.8744
7.735×6.37 = 49.27195
4.095×0.61 = 2.49795
1.365×5.915 = 8.073975
0.3×1.82 = 0.546
80.264275

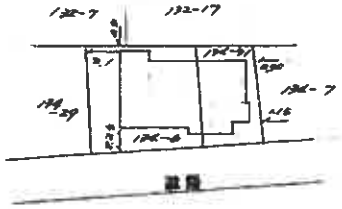
床面積 80.26(m²)

2階



2.73×0.3 = 0.819
3.64×6.37 = 23.1868
5.46×5.46 = 29.8116
2.73×0.61 = 1.6653
55.4827

床面積 55.48(m²)





作製者		縮尺	1/250

申請人		縮尺	1/500

55.12.12

A3判をA4判に縮小

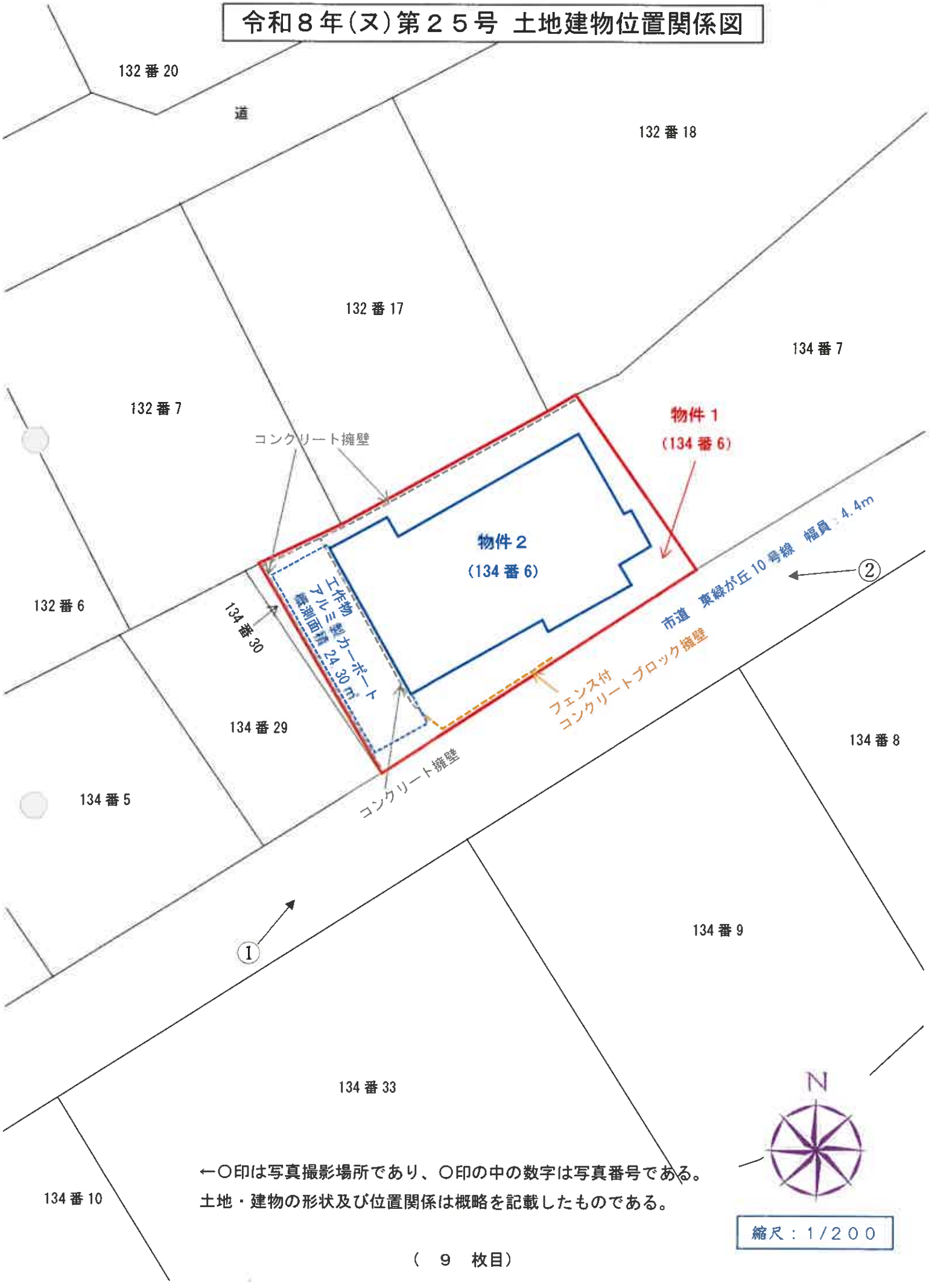
（日図第12）

（日図第）

（目次 8）

地図整理番号：M57549

令和８年(ヌ)第２５号 土地建物位置関係図



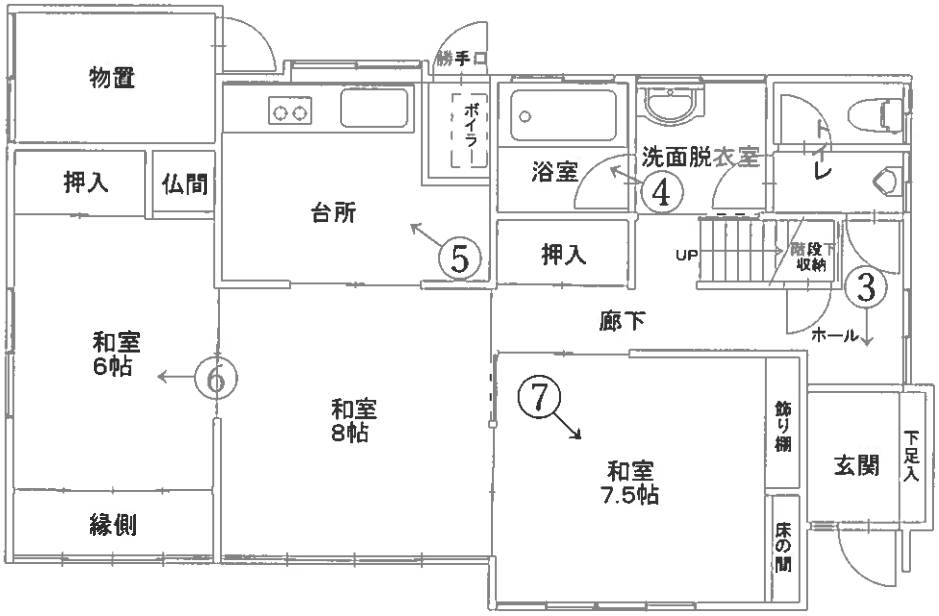
←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。
土地・建物の形状及び位置関係は概略を記載したものである。

縮尺：1/200

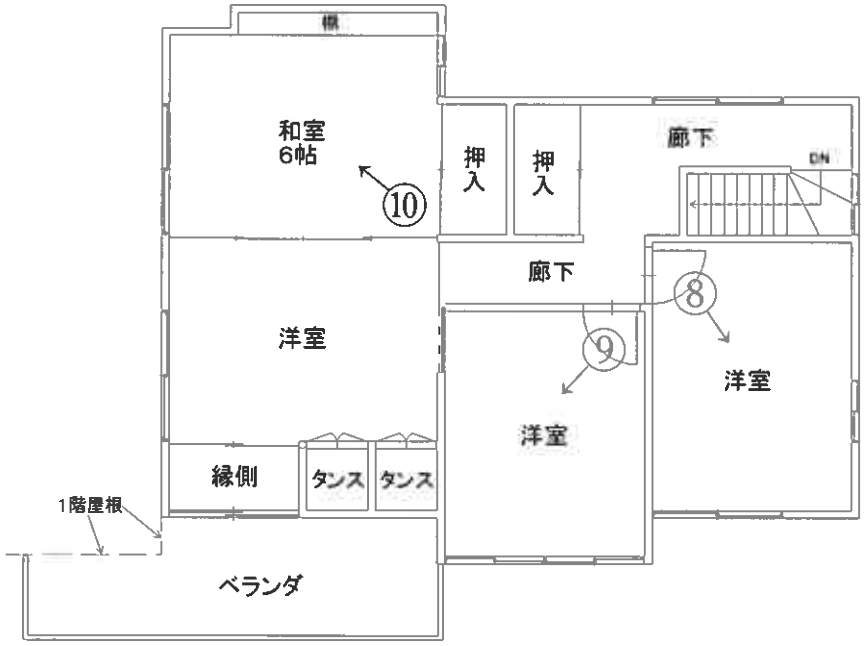
令和8年(ヌ)25号　建物間取図

縮尺≒1／100

物件2



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りうる。
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　（ヌ）　第２５号
令和０８年０８月２４日　現地調査
令和０８年０８月２８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	2,010,000	円
内　訳　価　格			
物件１（土地）	金	1,200,000	円
物件２（建物）	金	810,000	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	134番6	
	地目	宅地	
	地積	159.24 ㎡	
	所有者	A	
2	所在	盛岡市東緑が丘134番地6、	同左
		134番地31	
	家屋番号	134番6	
	種類	居宅	
	構造	木造、亜鉛メッキ鋼板葺、2階建	
	床面積	1階 ： 80.26㎡	
		2階 ： 55.48㎡	
	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擁壁・フェンス付コンクリートブロック擁壁・アスファルト舗装・コン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ない以下の工作物が設置されている（別添の土地建物位置関係図を参照）。 工作物：アルミ製カーポート、概測24.30㎡。
2	物件２の建物は、昭和55年11月30日の増築時に容積率超過の建物となり、また、物件１の土地が平成30年02月05日の134番31を合筆、地図作成した時に建蔽率超過の建物となった。

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5.3ｋｍ(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1.6ｋｍ(道路距離・徒歩約20分)。
	最寄官公署 ： 内丸「盛岡市役所」の北西方約4.7ｋｍ(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。
	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。
画地条件 (規模・形状等)	地積：159.24㎡(現況面積は登記面積・実測面積と略一致)。
	形状：略長方形。
	間口奥行：東西約16.3ｍ×南北約10.6ｍ（最大）。
	地勢等：地勢は略平坦で、日照の阻害はなし。
	画地区分：中間画地。
	隣接状況：北東側の隣接地との高低差は約△1.2ｍ。 南西側の隣接地との高低差は約＋0.5ｍ。 北西側の隣接地との高低差は約△0.3ｍ～約＋0.5ｍ。
	その他：なし。
接面道路の状況	南東側：幅員約4.4ｍ舗装市道（東緑が丘10号線）。 建築基準法第42条第1項第1号道路に該当する。 接面道路との高低差は、約△0.5ｍ～約＋0.5ｍ。
土地の利用状況等	物件２の建物の敷地、工作物（アルミ製カーポート）が設置された土地として使用されている。 北東側の隣接地（134番7）は一般住宅の敷地、南西側の隣接地（134番29、134番30）は一般住宅の敷地、北東側の隣接地（132番18）は一般住宅の敷地、北西側の隣接地（132番17）は一般住宅の敷地、北西側の隣接地（132番7）は未利用地となっている。
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）。

特記事項（土壌汚染等）	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）	昭和47年09月16日新築。 昭和55年11月30日増築。
	経済的全耐用年数	30.0年。
	経過年数	約54.0年。
	経済的残存耐用年数	経済的残存耐用年数は認められない。
仕様	構造：木造。	
	屋根：亜鉛メッキ鋼板葺。	
	外壁：モルタル吹付。	
	天井：化粧ボード、ビニールクロス、柾目板、ボード。	
	内壁：木目ボード、塗り壁、ビニールクロス。	
	床：フローリング、畳、クッションフロア。	
	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：80.26㎡。 2階：55.48㎡。 合計：135.74㎡。 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：劣る。	
	使用資材：劣る。	
	施工：劣る。	

保守管理の状態	屋根材の錆・色褪せ、軒天の破損、外壁材（モルタル）のひび割れ、鉄製ベランダの錆・腐食、内壁材（塗り壁）の剥がれ・ひび割れ、床材（畳）の傷み、床材（フローリング）の浮き、結露による構造材（木材）の腐食、テレビ線の断線が見受けられる等の要修繕箇所があり、維持管理の状態は相当劣る。 また、建物所有者Ａの陳述によれば、テレビ線の断線、トイレのウォシュレットの故障、風呂の沸かしができずシャワーのみ使用可能とのことである。
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	1.030	159.24	0.500	4,380,000

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円/㎡	×	100.0	／ 100 ×	100	／ 101.0 ×	100	／ 102.0	≒ 53,400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） ＋3.0％

（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 ＋3％（方位）。

行政的条件 ±0％（格差なし）。 その他条件 ±0％（格差なし）。

ウ 地積 ： 登記面積・実測面積を採用。

エ 建付減価補正 ： ▲50％。

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	120,000	135.74	0.025	410,000

ア 再調達原価 ： 物件２の建物の他、コンクリート擁壁・フェンス付コンクリートブロック擁壁・アスファルト舗装・コンリート舗装を含む。

イ 現況延床面積 ： 登記面積を採用。

ウ 現価率

定額法 ： 5.0％ （経過年数 54.0年、経済的残存耐用年数 0.0年、 残価率5.0％）

観察減価法 ： ▲50.0％ （物理的・機能的・経済的減価）

◇ 現価率 ＝ 0.050 × (1－0.50) ≒ 0.025

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 土地利用権等価格

記号	ア	イ		ウ
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	4,380,000	0.35	法定地上権	1,530,000

② 内訳価格及び一括価格

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	4,380,000	▲ 1,530,000		0.70	0.60	1,200,000
2	410,000	+ 1,530,000	1.00			810,000
一括価格（合計）						2,010,000

ウ　占有減価修正 ： 必要なし。

エ　市場性修正 ： 物件２の建物は建蔽率超過及び容積率超過の状態にあり、買受人は、盛岡市都市整備部建築指導課との間で是正等の協議をする必要があることから、市場性の減退が認められ、市場性修正率を▲30％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％）。

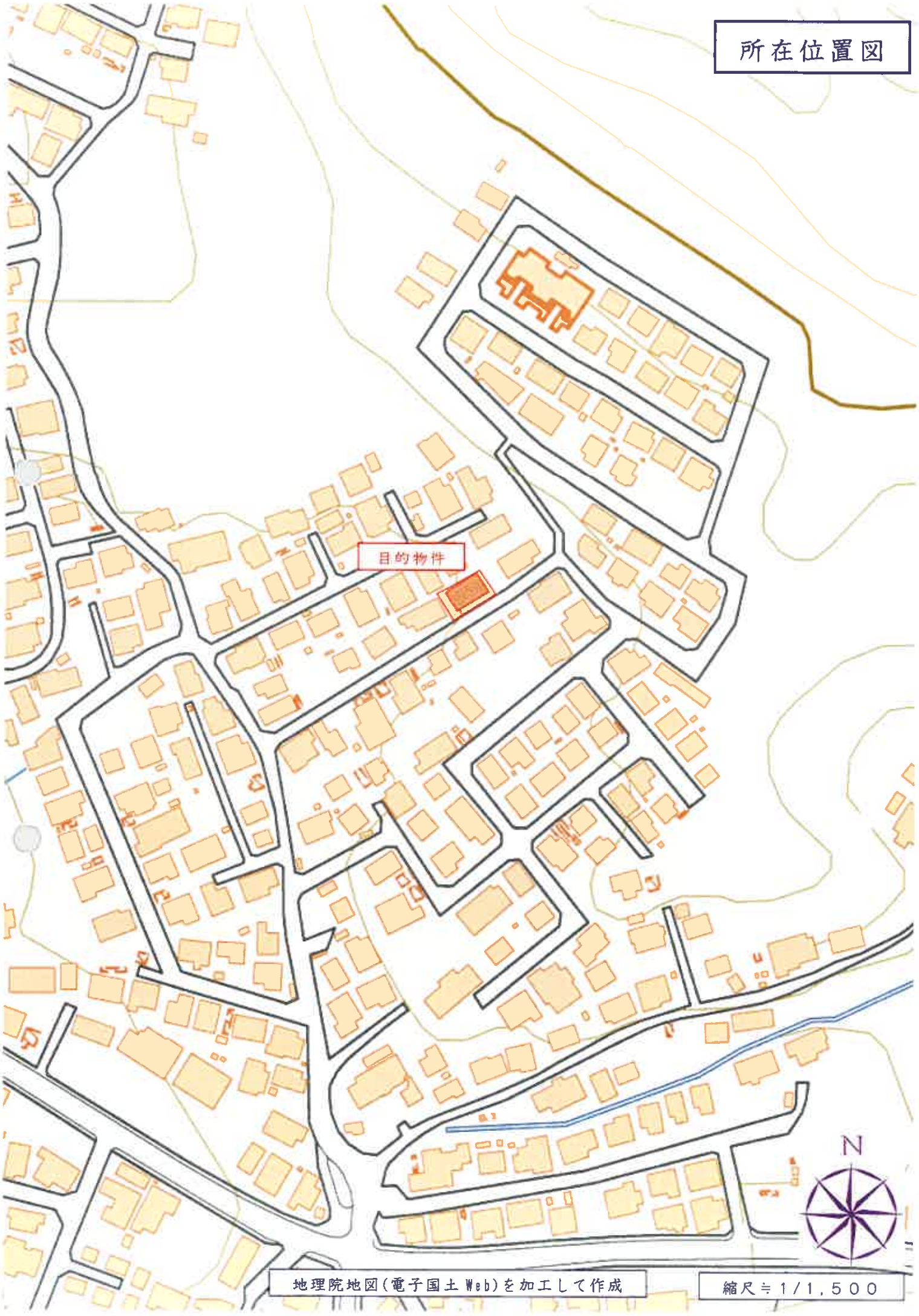
地域の概要 ： 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。

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。


所在位置図
目的物件
地価調査基準地
（盛岡（県）-33）
大森山
黒石山
毛無森山
高松ノ池
東黒石野（一）
東黒石野（三）
黒石野（三）
黒石野（二）
黒石野（一）
岩脇町
松園（一）
小鹿公園
鉢ノ皮
上田
黒岩
三ツ割
更ノ沢
県営野球場
東緑が丘
緑が丘（一）
緑が丘（二）
緑が丘（三）
緑が丘（四）
高松（四）
高松（三）
高松（一）
上田堤（二）
三ツ割（四）
三ツ割（五）
山岸（六）
山岸（四）
山岸（五）
岩清水
狐森
北山（二）
北山（一）
三ツ割（二）
三ツ割（三）
三ツ割（一）
久保屋敷
上田（二）
上田（三）
上田（一）
岩手大
岩手大附属植物園
視覚支援学校
愛宕山
紅葉が
下厨川
農業研究センター
四十四田
松屋敷
N
地理院地図（電子国土 Web）を加工して作成
縮尺≒1/15,000

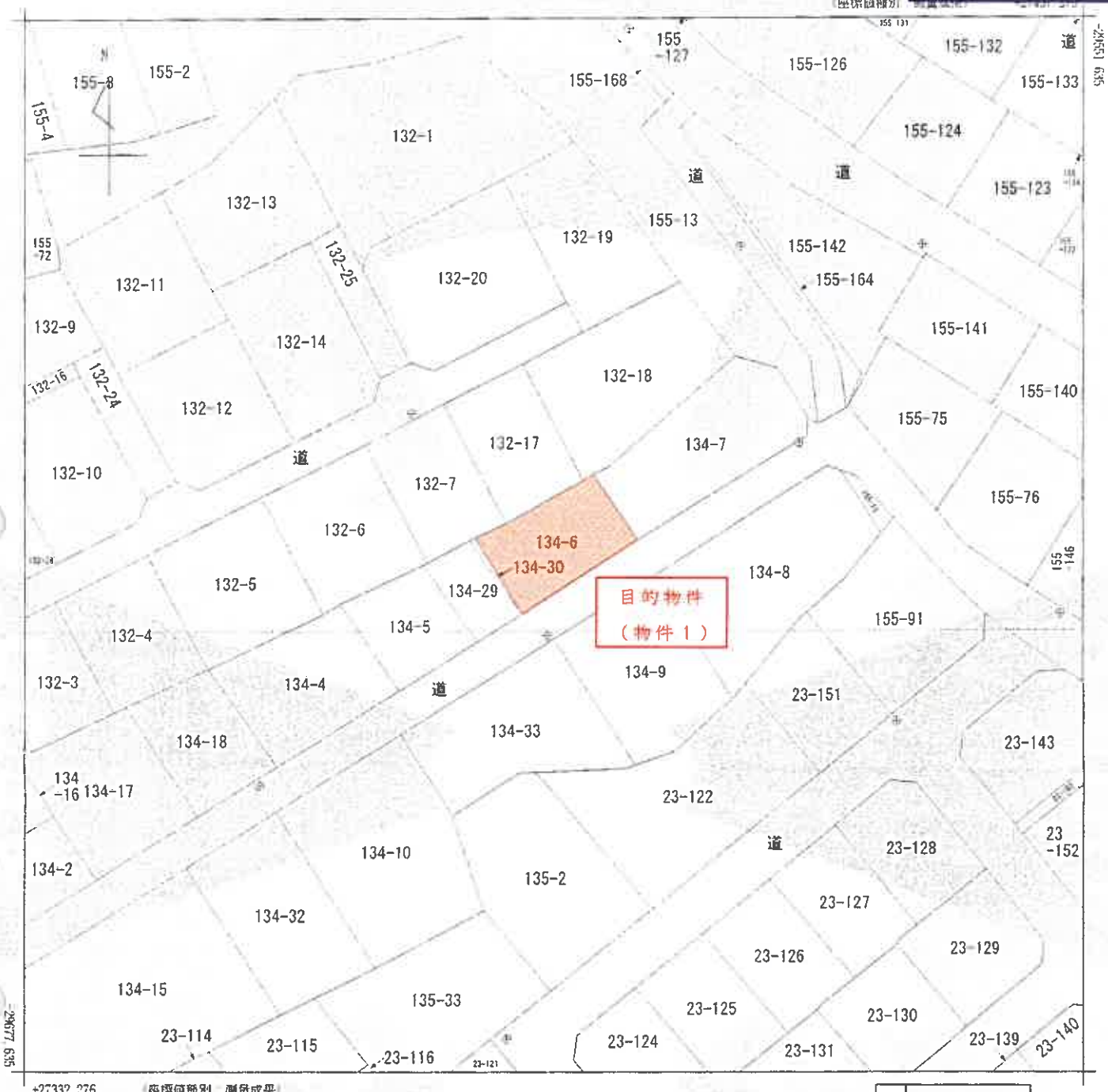
所在位置図



地理院地図（電子国土 Web）を加工して作成

縮尺≒1/1,500

公　図　写



地番区域見出	東緑が丘

請求部分	所在	盛岡市東緑が丘				地番	134番6		
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。

（盛岡地方法務局管轄）

令和8年6月15日

東京法務局港出張所

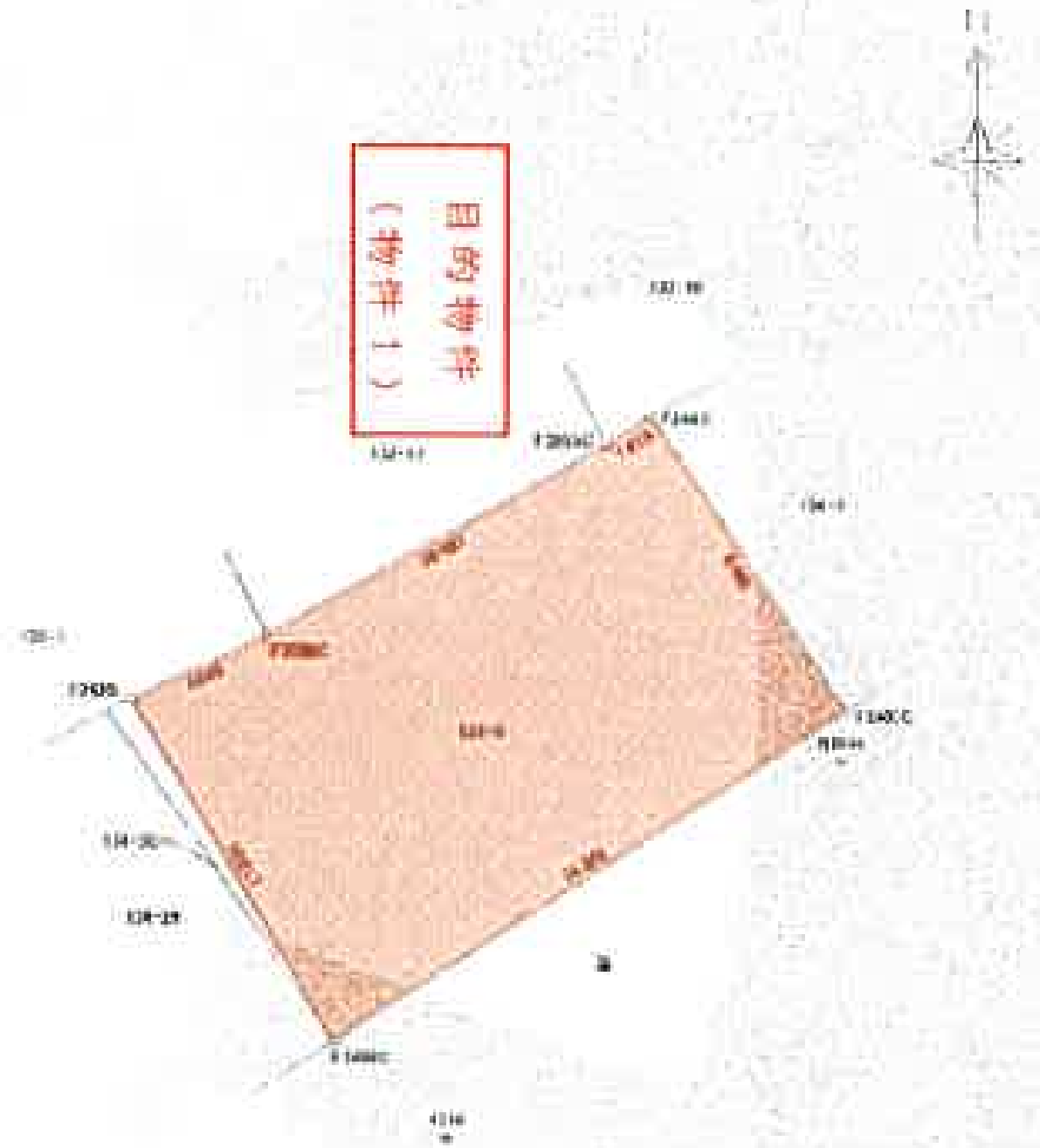
地図整理番号：M57547　　登記官 [redacted]

（1/1）

縮小：Ａ３版→Ａ４版

地積測量図

地　番	134-6
土地の所在	盛岡市東緑が丘



筆界点名	境界標の種類
00000S	標石
00000P	プラスチック杭
00000C	コンクリート杭
00000M	プレート
00000R	鋲
00000I	標示杭
00000N	刻み
00000K	塀・その他角
00000X	計算点

求積表

地番	134-6			
筆界点	X座標(Xn)	Y座標(Yn)	点間距離	備考
F2444	−29606.296	27399.111	9.465	
F2407C	−29614.140	27404.401	16.346	
F2408C	−29512.976	27390.642	10.617	
F2431	−29513.669	27380.150	4.040	
F2858C	−29512.169	27388.814	10.437	
F2856C	−29607.070	27397.922	1.419	
計算方法	2S=Σ{Xn(Yn+1 − Yn−1)}			
倍面積	319.498840			
面積	159.2494200			
地積	159.24 ㎡			

点名	X座標	Y座標	種別	標識	備考
1A206	20602.611	27423.602	3級基準点	金属標	
4519	−29625.554	27393.640	4級基準点	金属標	
H'554	−29615.494	27404.249	補助基準点	金属標	

世界測地系（測地成果2011）
平面直角座標系の番号又は記号 X
一筆地測量年月日 平成29年10月25日

作業機関	[redacted]	平成29年12月5日作成	計画機関	[redacted]	縮尺	1/250

登記年月日：平成30年2月5日

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6月15日
盛岡地方法務局管轄
東京法務局港出張所
登記官 [redacted]

地図整理番号：N57548

縮小：Ａ３版→Ａ４版

登記年月日：昭和55年12月12日

970109

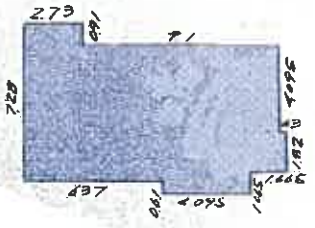
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	134－6
建物の所在	盛岡市東緑が丘 134-6, 134-31

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
盛岡地方法務局登録
令和8年6月15日 東京法務局港出張所 登記官

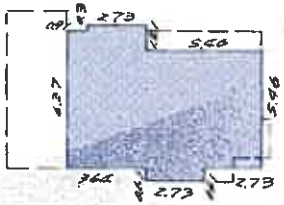
1 階



2.73 × 7.28 = 19.8744
7.735 × 6.37 = 49.27195
4.095 × 0.61 = 2.49795
1.365 × 5.915 = 8.073975
0.3 × 1.82 = 0.546
80.264275

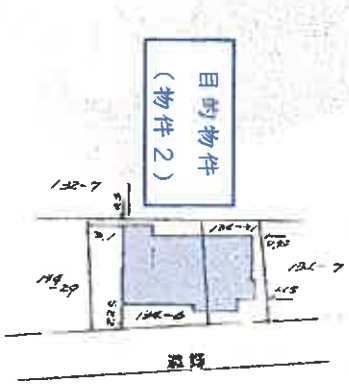
床面積 80.26(㎡)

2 階



2.73 × 0.3 = 0.819
3.64 × 6.37 = 23.1868
5.46 × 5.46 = 29.8116
2.73 × 0.61 = 1.6653
55.4827

床面積 55.48(㎡)



作製者	[redacted] 12月10日作製）	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

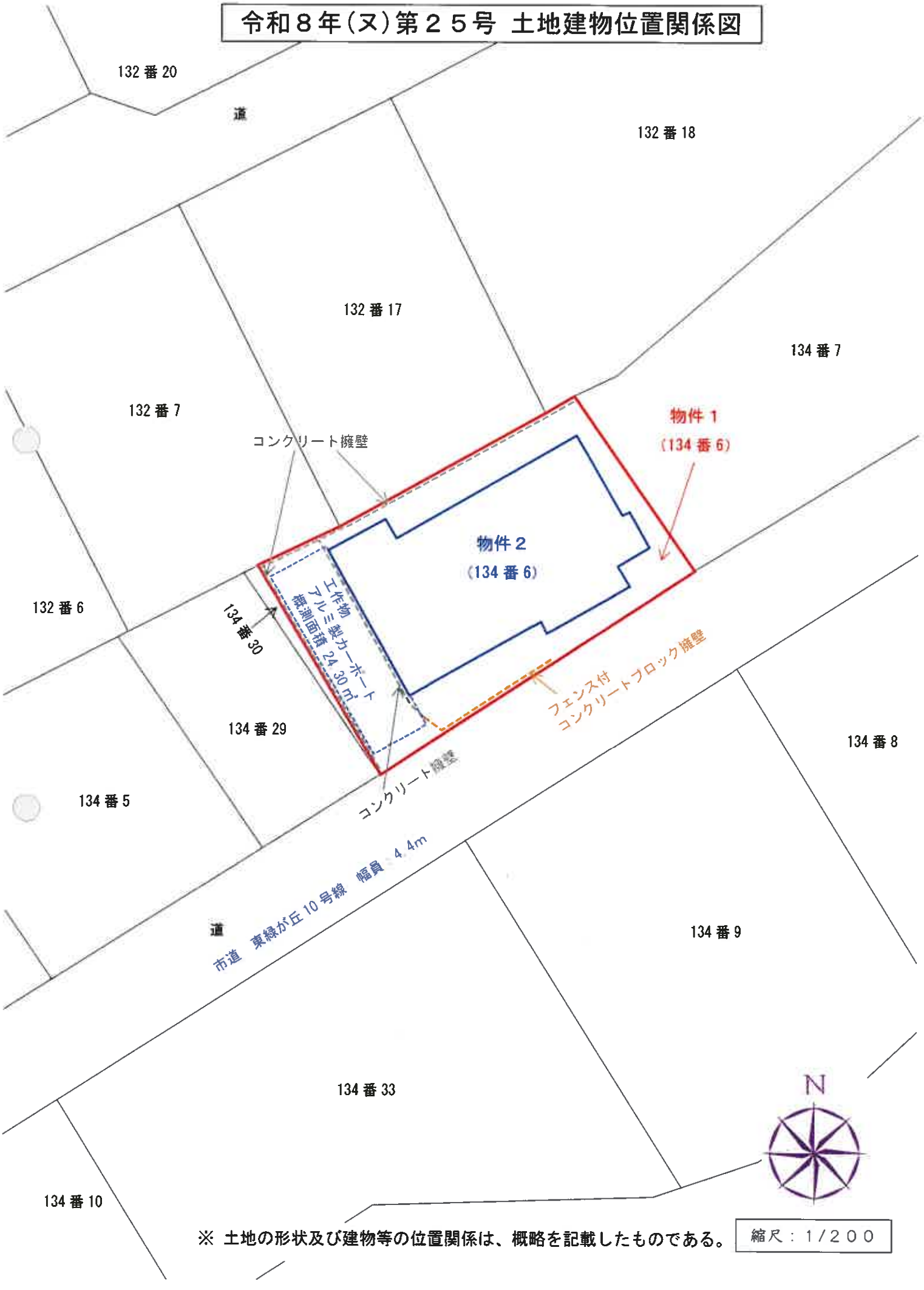
55 12 12

建物図面等

縮小：A3版→A4版

地図整理番号 257549

令和８年(ヌ)第２５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：１/２００

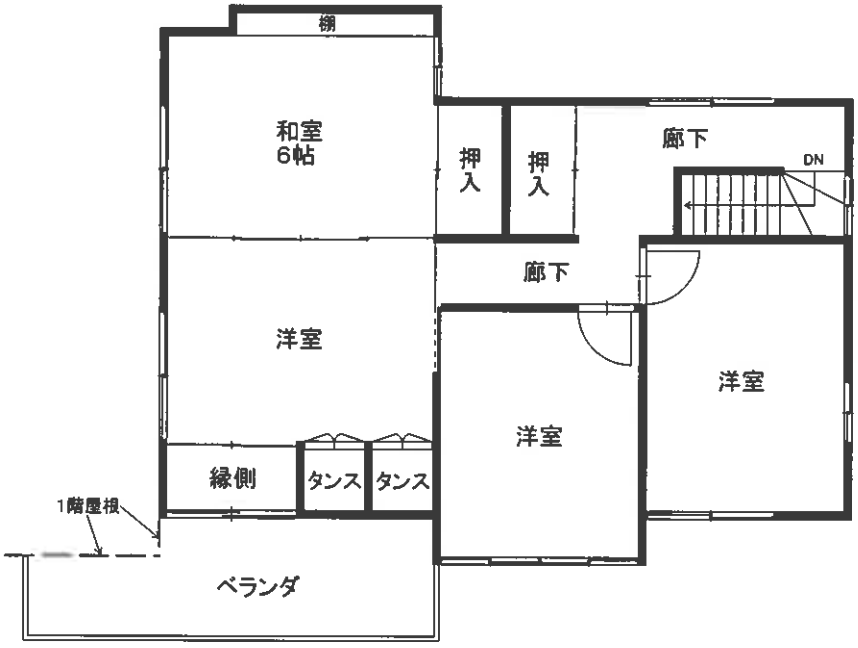
令和8年(ヌ)25号　建物間取図

縮尺≒1／100

物件2



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。