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」）。

令和　８年（ケ）第　　２０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　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	1, 810, 000 1, 448, 000	一括	362, 000	50, 210	0
1	800, 000				
2	1, 010, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　２０号

物　件　目　録

１　所　　在　　奥州市前沢生母字箱根

　　地　　番　　９番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５５６．４９平方メートル

２　所　　在　　奥州市前沢生母字箱根９番地３

　　家屋　番号　　９番３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　１１８．００平方メートル

　　（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺高床式平家建

　　床　面　積　　３４．５８平方メートル

令和　８年（ケ）第　　２０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　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、ＢＩＴのお知らせメニューにも登載されています。）

令和　８年（ケ）第　　２０号

物　件　目　録

１　所　　在　　奥州市前沢生母字箱根

　　地　　番　　９番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５５６．４９平方メートル

２　所　　在　　奥州市前沢生母字箱根９番地３

　　家屋　番号　　９番３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　１１８．００平方メートル

　　（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺高床式平家建

　　床　面　積　　３４．５８平方メートル

令和８年(ケ)第２０号
令和８年６月１５日受理
令和８年７月２９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(ケ)第２０号

物　件　目　録

１　所　　在　奥州市前沢生母字箱根
　　地　　番　９番３
　　地　　目　宅地
　　地　　積　５５６．４９平方メートル

２　所　　在　奥州市前沢生母字箱根９番地３
　　家屋番号　９番３
　　種　　類　居宅
　　構　　造　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
　　床　面　積　１１８．００平方メートル
　（附属建物）
　　符　　号　１
　　種　　類　物置
　　構　　造　木造亜鉛メッキ鋼板葺高床式平家建
　　床　面　積　３４．５８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	（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 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 空住居 として管理・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

■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、北西側及び北東側で「道」に接面している。

現況、本土地は、北西側で幅員約７．５メートルの舗装県道１４号（一関北上線）に接道している。北東側で認定外道路（幅員約２．１メートル～約３．０メートルの舗装通路）に接面している。

■物件２建物関係

１　本建物の主である建物は、県道から約２．５メートル高い位置にあり、擁壁があるため、県道から出入りすることはできない。北東側の認定外道路（幅員約２．１メートル～約３．０メートルの舗装通路）から本建物に出入りがされている。

２　Ｂの陳述によれば、本建物の附属建物符号１へは、以前は主である建物から行くことができる階段があったとのことであるが、今は撤去されている。そのため、附属建物符号１内に入ることは、現状は困難である。

３　附属建物符号１の下の部分は、擁壁とシャッター等に囲まれており、倉庫のような使い方がされている。（写真１０参照）

（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
■Ｂ（Ａ（債務者兼所有者）の妹	私はＡの妹です。物件２建物は、約２年前から空家になっています。それまでは物件２建物にはＡが居住していました。私は月に３回ぐらい来て、掃除をして空気を入れ替えています。 物件２建物は、以前は主である建物から附属建物に行く階段があったのですが、壊れたからなのか、数年前に撤去されました。

（注）　チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（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１５日（月）	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１５日（月）	執行官室（郵便）	奥州市役所へ課税関係資料申請
令和８年７月３日（金） １９：３０－１９：３５	執行官室（電話）	Ｂに聴取
令和８年７月６日（月）	執行官室（郵便）	期日通知送付
令和８年７月２８日（火） １３：５５－１４：５０	物件所在地	Ｂ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

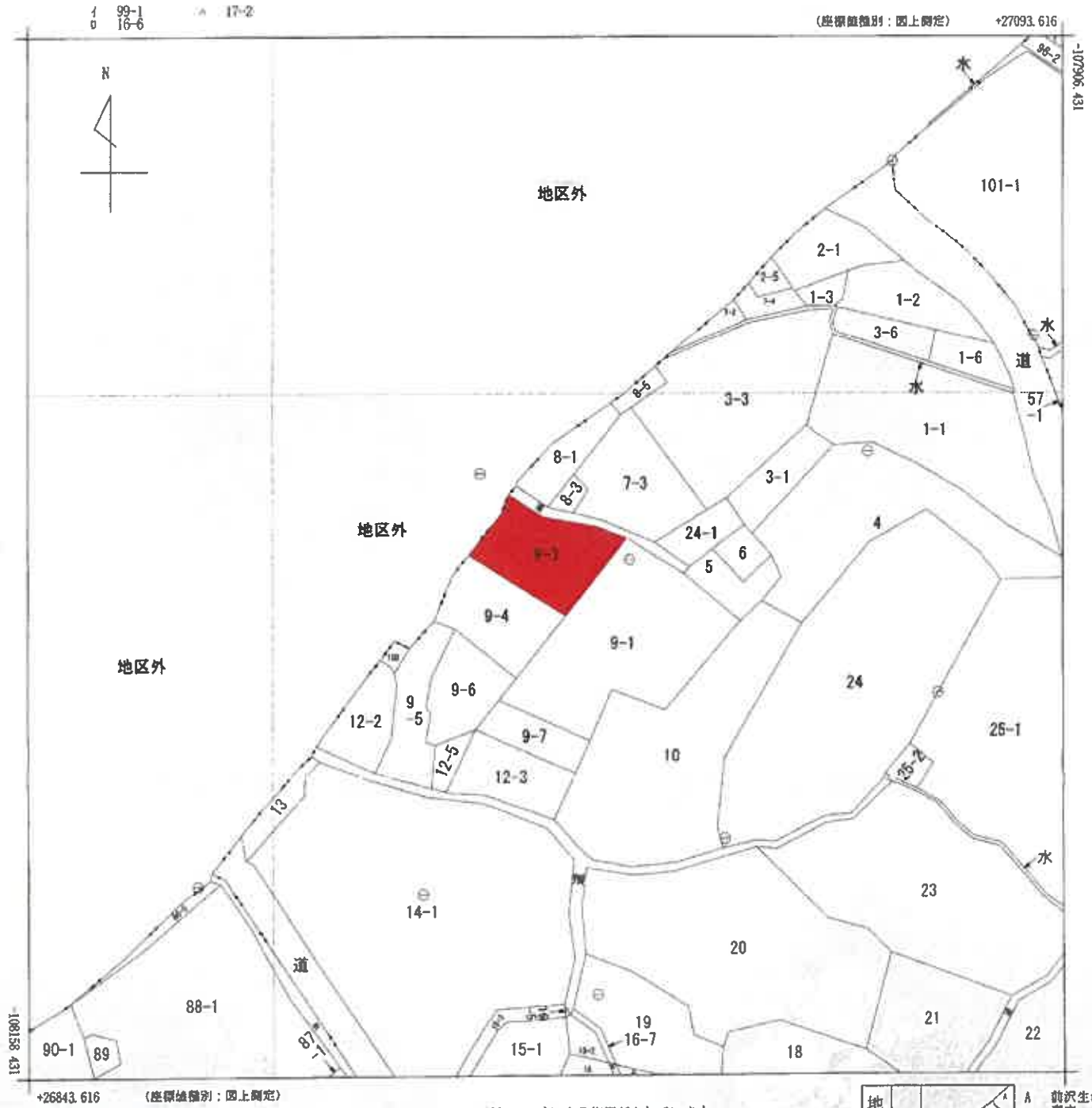
目的物件は不在で施錠されていたため、解錠技術者に解錠させ、立会人　を立ち会わせて建物内に立ち入った。

□ 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

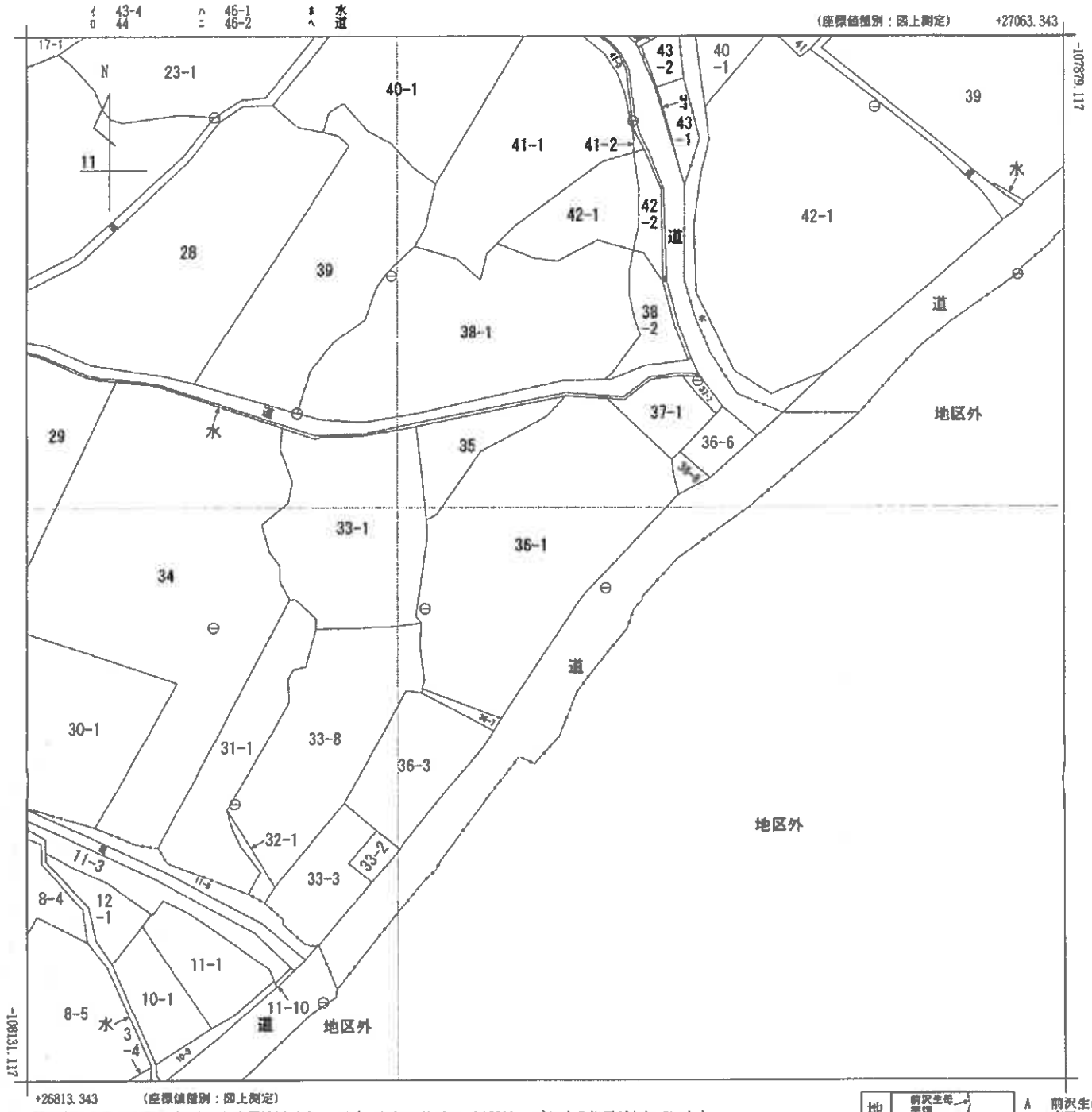
A3判をA4判に縮小



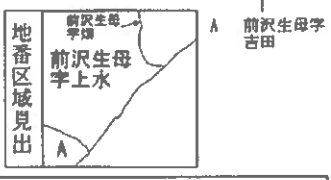
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaibeiyouoki2011.par)による修正がされています。
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(iwatemiyagi2008.par)による修正がされています。

請求部分	所在	奥州市前沢生母字箱根				地番	9番3		
出力縮尺	1/1000	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				備付年月日(原図)		補記事項			

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。
(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(iwatemiyagi2008.par)による修正がされています。



請求部分	所在	奥州市前沢生母字上水				地番	36番1		
出力縮尺	1/1000	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				備付年月日(原図)				補記事項	

登記年月日：平成11年9月21日

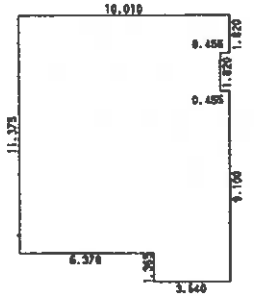
次頁に図面に関する変更内容を示す。

573901

建物図面
各階平面図

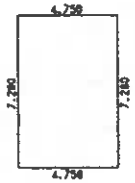
各階平面図

家屋番号	9番3
建物の所在	奥州市前沢区 [illegible]町生母字箱根3番地9



土1階　求積表

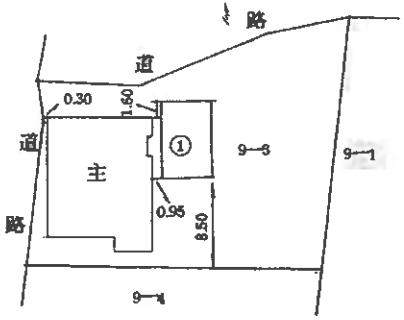
11.375×6.370	=	72.458750
12.740×3.185	=	40.576900
1.820×0.455	=	0.828100
9.100×0.455	=	4.140500
合計		118.004250
床面積		118.00 ㎡



附1－1階　求積表

7.280×4.750	=	34.580000
合計		34.580000
床面積		34.58 ㎡





A3判をA4判に縮小

（8枚目）

（旧調達12）

作製者		縮尺	1/250

申請人		縮尺	1/500

平成11.9.21

地図整理番号：M84873　(1/2)

A

(1)　平成30年7月26日
この図面に記録されている建物の全部又は一部についてその所在又は家屋番号が変更された。
上記の日付は，この図面に変更内容を記録した日付である。

A3判をA4判に縮小

（9枚目）

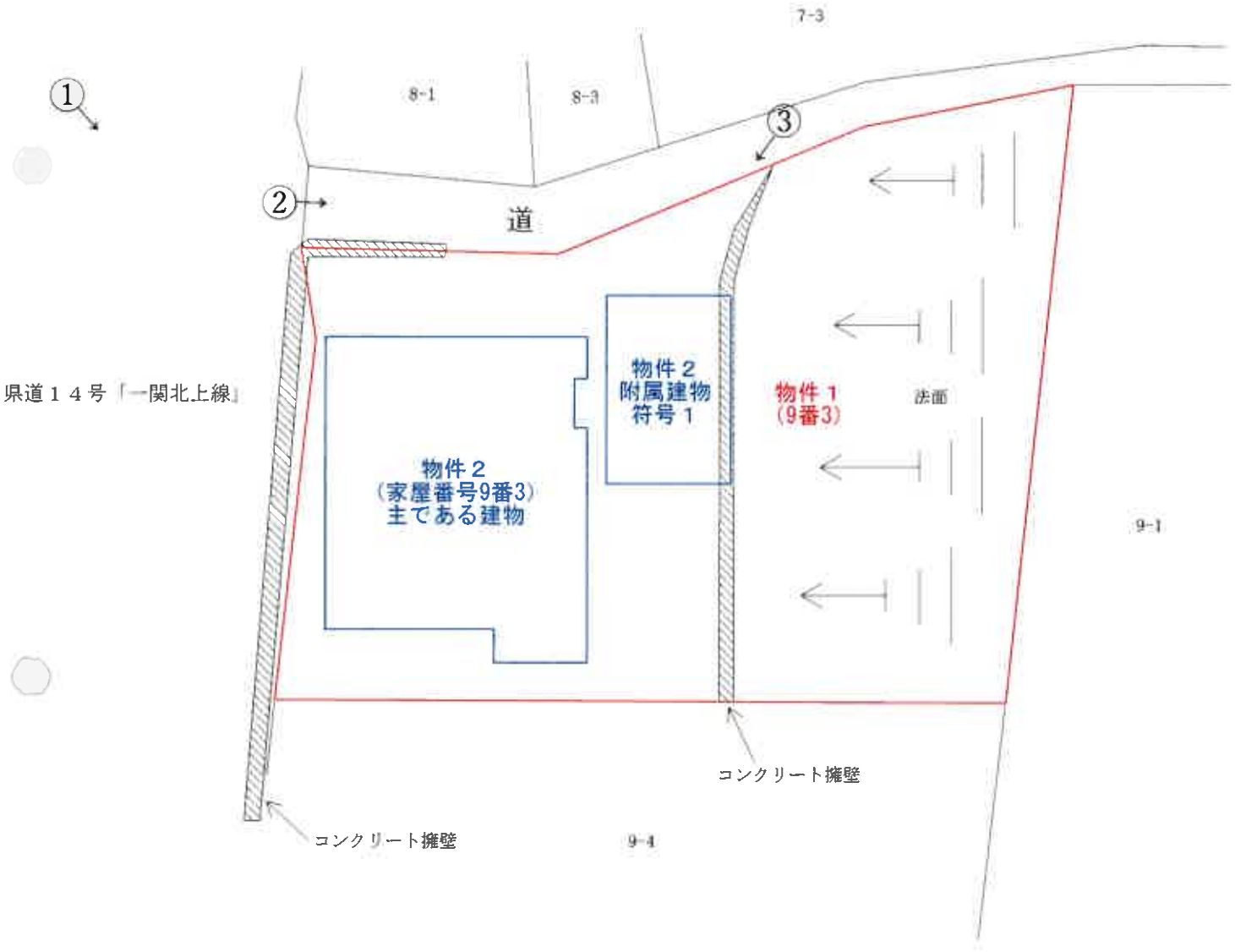
（注）下線のあるものは抹消事項であることを示す。

A

令和８年（ケ）第２０号

土地建物位置関係図

S≒1/250



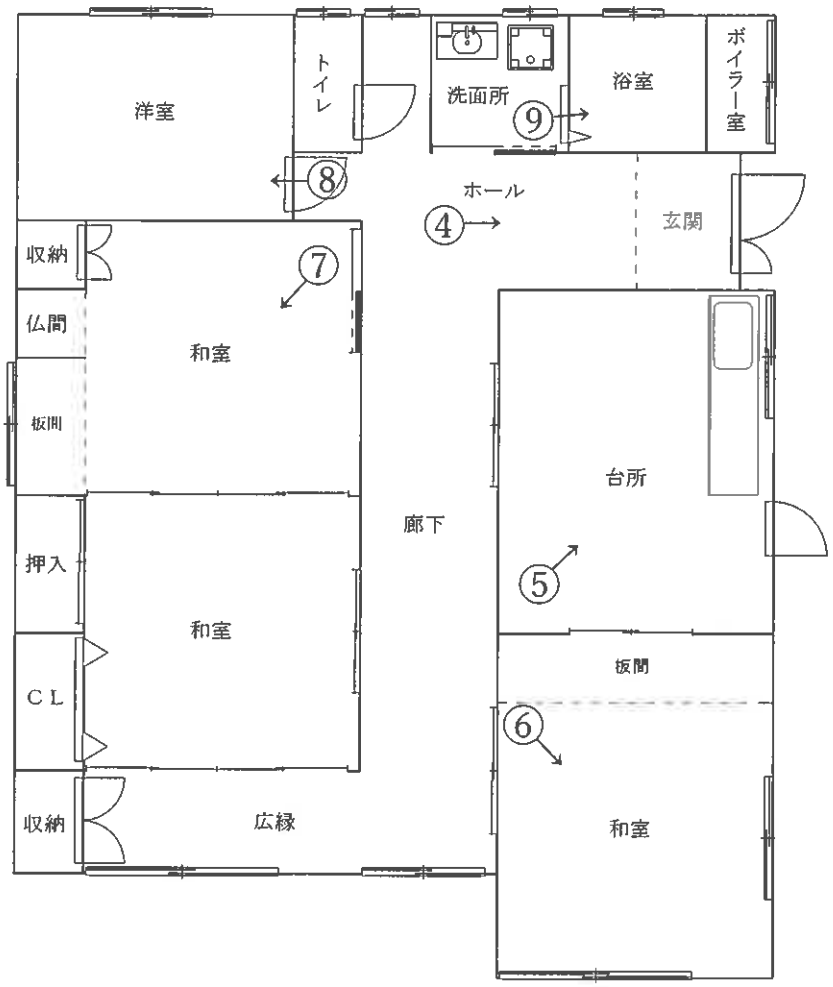
←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。
土地・建物の形状及び位置関係は概略を記載したものである。

（　１０　枚目）

令和８年（ケ）第２０号

物件２　建物間取図

主である建物



附属建物　符号１

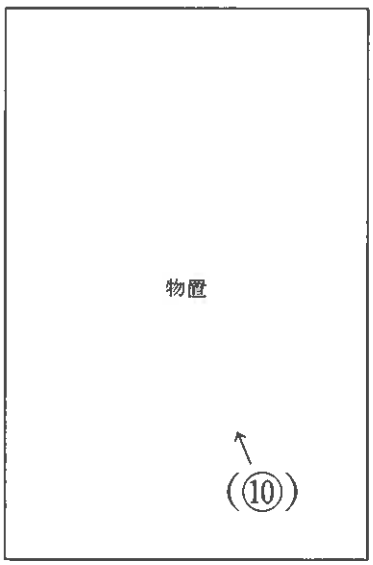


写真１０は物置の下の部分

←○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。
建物の形状、間取等は概略を表示したものである。

写真１


物件２　主である建物
物件１土地
県道１４号

写真２


物件２建物
附属建物
符号１
物件２建物
主である建物
物件１土地
認定外道路

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　　２０号
令和　８年　７月２８日　現地調査
令和　８年　７月３０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

有　岡　智　昭

第１　評価額

一　括　価　格	
物件１、２	金　１，８１０，０００円
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　８００，０００円
物件２（建物）	金　１，０１０，０００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の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５８条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 地　　目 地　　積	奥州市前沢生母字箱根 ９番３ 宅地 ５５６．４９平方メートル	同　左
2	主である建物		同　左
	所　　在 家屋番号 種　　類 構　　造 床 面 積	奥州市前沢生母字箱根９番地３ ９番３ 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 １１８．００平方メートル	
	附属建物		
	符　　号 種　　類 構　　造 床 面 積	１ 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺高床式平家建 ３４．５８平方メートル	
番号	特　　記　　事　　項		
	特になし		

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	ＪＲ東北本線「前沢」駅の南東方・道路距離約4250ｍ 奥州市役所前沢総合支所の南東方・道路距離約5000ｍ バス停「陸中箱石」の北東方・道路距離約1100ｍ（徒歩約14分） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	県道沿いに農家住宅等が見られる地域	
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 無指定 ７０％ ２００％ 指定なし 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 間口 奥行 形状 その他	556.49平方メートル 約18メートル（県道側） 約28メートル ほぼ整形 特記事項参照
接面道路の状況	物件１は、北西側で幅員約7.5ｍの県道14号「一関北上線」（建築基準法上の道路）にコンクリート擁壁を介して接面する。当該県道と物件２の敷地部分には高低差がある（物件２の敷地部分が県道より2.5ｍ程度高い）ため、当該県道から物件１へ直接出入りはできない。 北東側で現況幅員約2.1ｍ～3ｍ程度の法定外公共物（赤道：建築基準法第42条第2項道路）に0ｍ～2.5ｍ程度高く接面する。	
土地の利用状況等	所有者が物件２の敷地として使用・占有している。	
供給処理施設	上水道　あり ガス配管　なし 下水道　あり（農業集落排水） （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う。「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	物件１は、南東側の半分程度が中央付近に設けられたコンクリート擁壁まで北西側に向かって下る法面になっており、物件２の建物の敷地は、法面の北西端から３ｍ程度低い。 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。	

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（登記記録記載）　平成１１年９月１０日新築 経過年数　　２７年 経済的残存耐用年数　３年
仕　　様	構　造：　木造 屋　根：　トタン板 外　壁：　サイディング 内　壁：　クロス　外 天　井：　クロス　外 床　：　フローリング、畳 設　備：　電気、給排水設備等一式 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）	「第３　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	劣る
建物の利用状況	所有者が空住居として管理・占有している。
特記事項	外壁のサイディングにチョーキング現象（塗装の劣化）が生じており、コーキング材には経年劣化による変色、ひび割れ、肉痩せが見られる。 内壁にクラック、黄ばんだ箇所、クロスのはがれた箇所が多数見られ、クロスのはがれた箇所の一部にはクッションフロア材（塩化ビニール製床材）等が張られており、所有者自身が補修したものと推定される。 和室入口の襖に、襖紙のはがれた箇所が複数見られ、はがれた箇所の一部にカレンダーの用紙等が張られている。 ユニットバスの床面が著しく劣化している。 台所のフローリングに液体をこぼしたようなシミ跡、黒ずみ等が見られる。 建物内に家具、家電、日用品雑貨等が残置している。 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。

区　　分	附属建物　符号１
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記録記載）　昭和５５年月日不詳新築 経過年数　　４６年 経済的残存耐用年数　認められない
仕　　様	構　造：　木造 屋　根：　トタン板 外　壁：　サイディング 内　壁：　建物内に立ち入ることができなかったので不明 天　井：　同上 床　：　同上 設　備：　同上 その他：　同上 （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）	「第３　目的物件」欄記載のとおり
現況用途等	現況用途　物置 間取り　建物間取図のとおり
品　　等	劣る（外観観察による）
保守管理の状態	階段がなく建物内に立ち入ることができなかったので不明
建物の利用状況	所有者が物置として管理・占有している。
特記事項	附属建物符号１は、建物の南東側が物件１の中央付近に設けられたコンクリート擁壁の上にのっており、主である建物側は高さ3m程度の複数の木の柱で支えられた高床式建物である。建物の下の法定外公共物（赤道）側にスチール製シャッターが設置されており、柱の間には一部合板等が張られているが、基礎はなく固定資産税も課税されていないことから増築部分とは認められない。 主である建物側から上る階段が撤去されたため、建物内に立ち入ることは現状困難である。 屋根のトタン板全体に著しい発錆が見られる。 外観からの観察では全体的に老朽化が顕著と認められる。 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。

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	4,400	0.686	556.49	1.0	1,680,000

ア　標準画地価格：周辺の地価水準及び現地調査結果等を総合的に勘案し査定した。

イ　個別格差：方位+1.0%、一部法面・敷地内高低差あり-30.0%、ｾｯﾄﾊﾞｯｸ-3.0%　　相乗積-31.4%
（角地としての効用は認められない。）

ウ　地　　積：公簿数量を採用。

エ　建付減価補正率：不要と判断した。

②　物件２（主である建物）

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	120,000	118.00	0.095	1,350,000

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。

定額法：経済的全耐用年数30年、経過年数27年、経済的残存耐用年数3年、残価率10%で、次の通り査定した。

＝｛残価率10%＋(1-0.10)×［経済的残存耐用年数3年÷(経過年数27年＋経済的残存耐用年数3年)］｝＝　19%

観察減価法：要修繕箇所が複数見られること等を考慮し、観察減価を-50%と判断した。

定額法　　観察減価

現価率　＝　１９％×（１００％－５０％）　＝　９．５％

③　物件２（附属建物　符号１）

前記のとおり、附属建物符号１は、新築後４０年以上が経過しており、経済的残存耐用年数は認められず、屋根のトタン板全体に発錆が見られる等老朽化が顕著で、建物内に立ち入るための階段はなく、使用価値も認められないことから金０円と査定した。

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		土地利用権等価格（円） ア×イ≒ウ
1	1,680,000	0.20	使用借権	340,000

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20%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) 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	1,680,000	－ 340,000		1.0	0.6	800,000
2	1,350,000	＋ 340,000	1.0	1.0	0.6	1,010,000
一括価格（合計）						1,810,000

ウ　占有減価修正：特にない。
エ　市場性修正：不要と判断した
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

本件評価において参考とすべき価格資料等はない。

第７　附属資料の表示

位置図
公図写
建物図面・各階平面図写
土地建物位置関係図
建物間取図

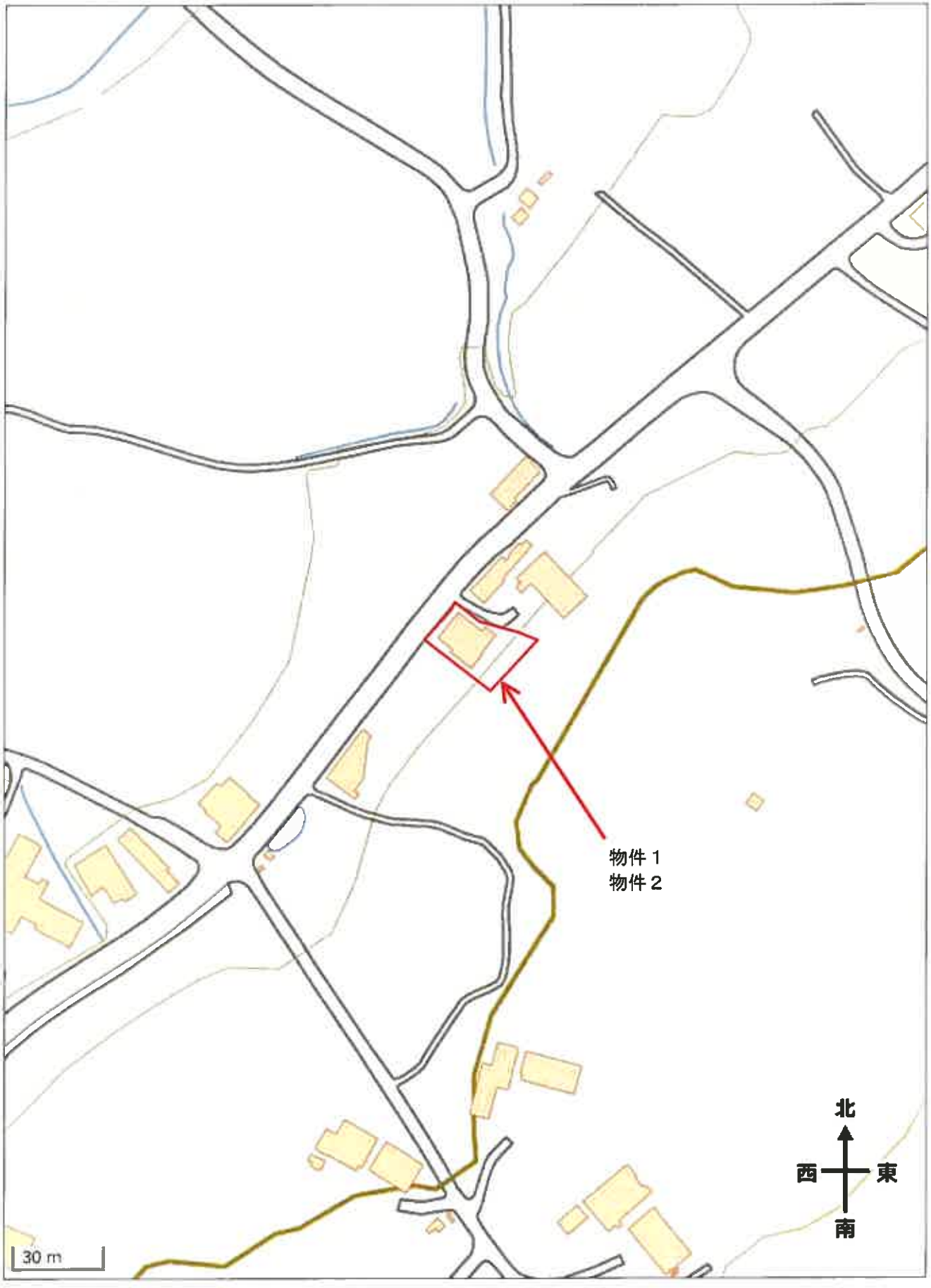
以　上

位　置　図



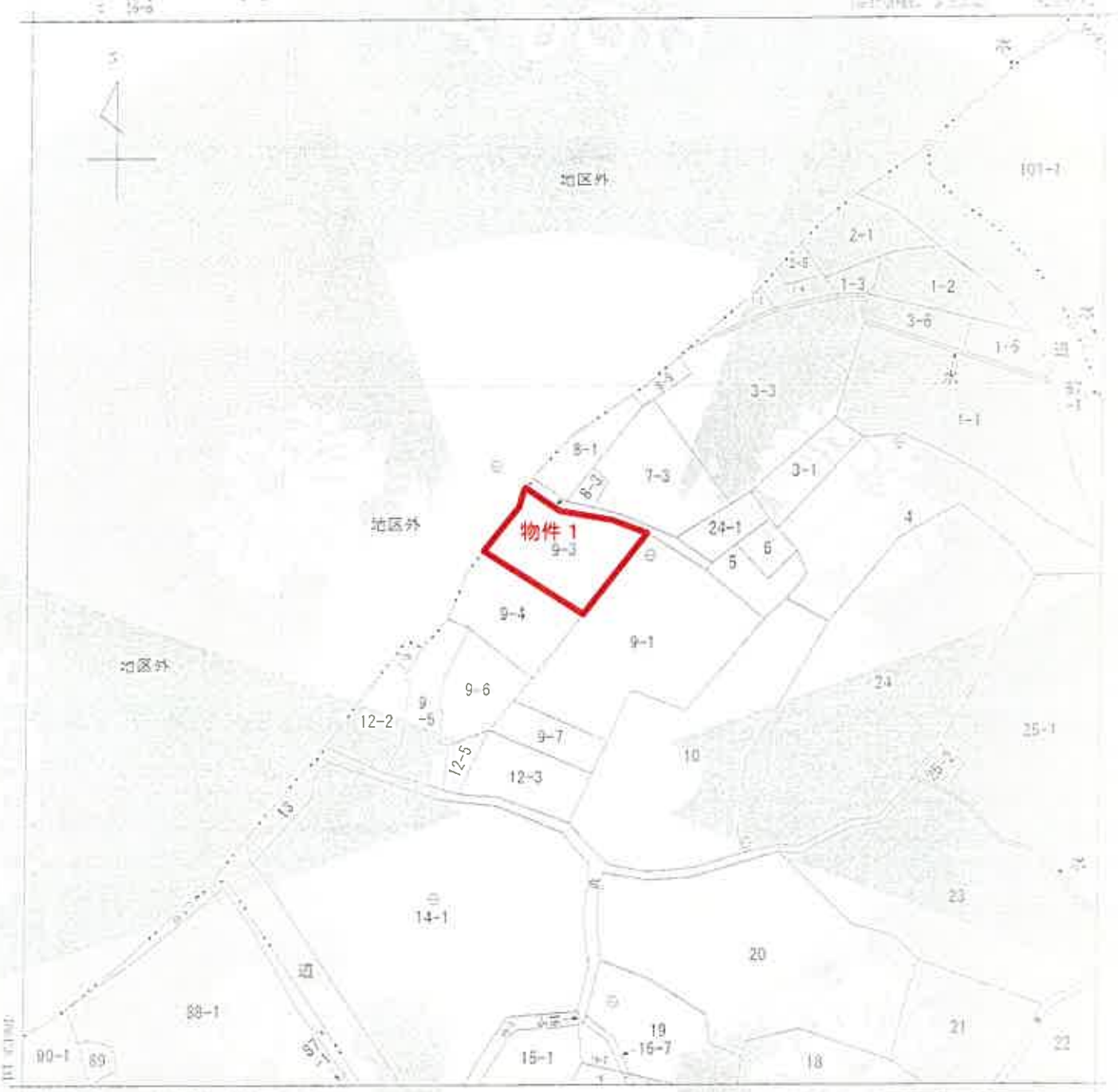
※　国土地理院地図（電子国土Web）を加工して作成

位　置　図



※　国土地理院地図（電子国土Web）を加工して作成

公図写



Ａ４判に縮小

登記の目的	所在	長野市篠ノ井布施五明字清堀				地番	9番3		
原因及び日付（登記の日付）	1/1000	地図の種類	公一	不動産番号又は備考	余白	分類	地図（法第１４条第１項）	重畳	地積
登記の日付				調製の日付（登記の日付）				余白	

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。

[redacted]

573903

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	9番3
建物の所在	埼玉県所沢市上安松字箱根3番地9

所沢市前沢区



主1階　求積表

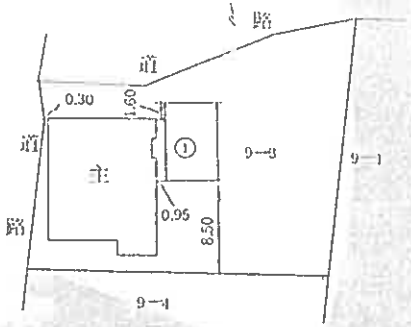
11.375×6.370	＝	72.458750
12.740×3.185	＝	40.576900
1.820×0.455	＝	0.828100
9.100×0.455	＝	4.140500
合計		118.004250
床面積		118.00 ㎡



附1-1階　求積表

7.280×4.750	＝	34.580000
合計		34.580000
床面積		34.58 ㎡





建物図面・各階平面図写

A4判に縮小

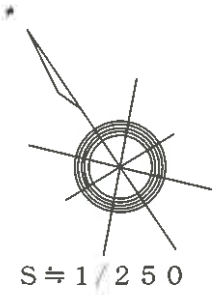
作成者 [redacted]　縮尺 1/150

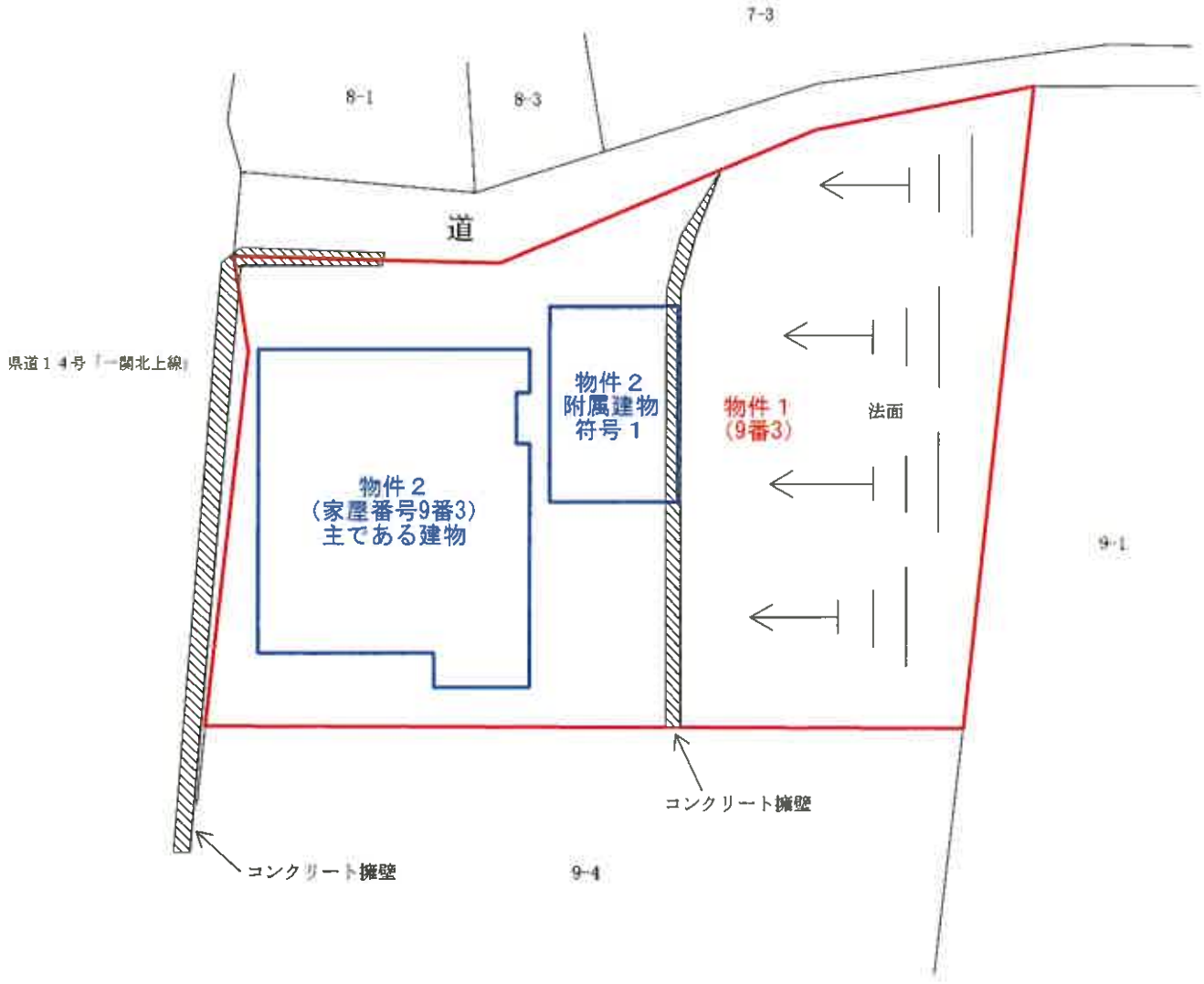
申請人 [redacted]　縮尺 1/

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

令和　8年（ケ）第　20号

土地建物位置関係図





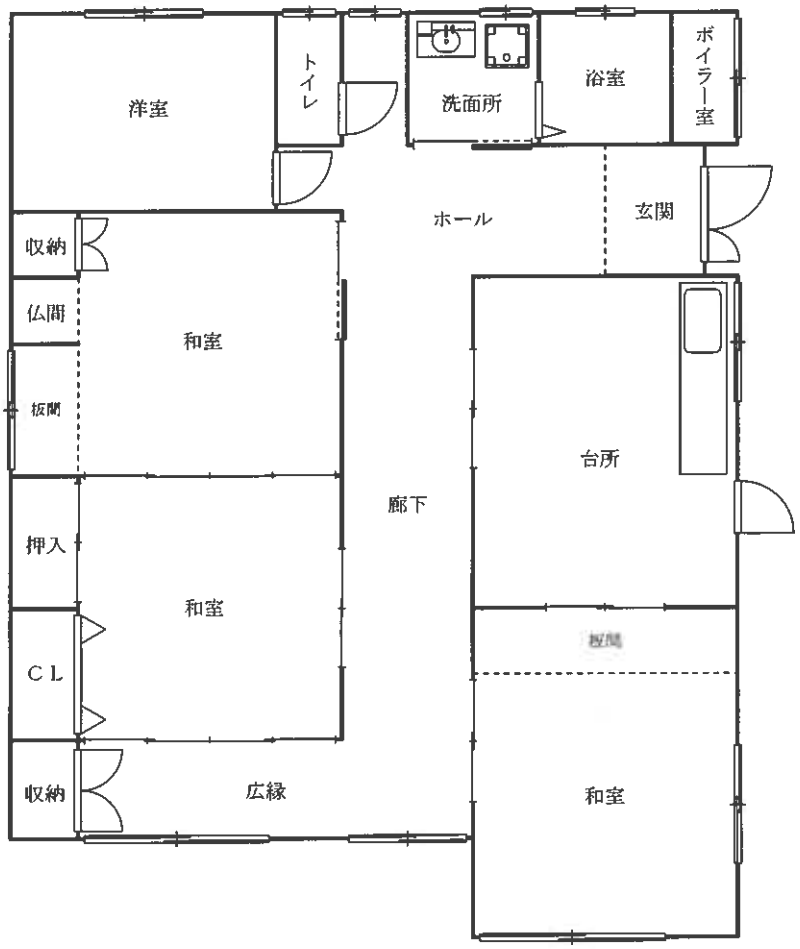
※　土地の形状、建物及び擁壁等の位置関係は概略を表示したものである。

令和　８年（ケ）第　２０号

建物間取図

物件２

主である建物



附属建物　符号１



※　建物の形状、間取等は概略を表示したものである。