

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)			
盛岡地方裁判所一関支部 執行官 殿			
事件番号	☐ 平成 ☒ 令和	〇〇 年 (ケ, ス) 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、盛岡地方裁判所一関支部執行官室(☎0191-21-8001)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 7年11月 7日

盛岡地方裁判所一関支部

裁判所書記官 佐 藤 宏 幸

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 7年11月26日 午前 9時00分から 令和 7年12月 3日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年12月 9日 午前10時00分 盛岡地方裁判所一関支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年 1月 7日 午後 1時00分 盛岡地方裁判所一関支部
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 7年11月 7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）
1～3	1,210,000 968,000	一括	242,000	18,102	0
1	520,000				
2	10,000				
3	680,000				
				</	



物 件 目 録

1 所 在 一関市字沢

地 番 1 4 8 番 7 2

地 目 宅地

地 積 1 7 1 . 1 3 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 一関市字沢

地 番 1 4 8 番 2 9 9

地 目 公衆用道路

地 積 8 3 平方メートル

共有者 A 持分 1 2 分の 1

共有者 B 持分 1 2 分の 1

3 所 在 一関市字沢 1 4 8 番地 7 2

家屋 番号 1 4 8 番 7 2

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 4 0 . 5 0 平方メートル
2 階 4 2 . 0 0 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7 年 10 月 15 日

盛岡地方裁判所一関支部

裁判所書記官 佐 藤 宏 幸

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 3】

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 ～ 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

本件共有者 A 及び同 B 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。



物 件 目 録

- 1 所 在 一関市字沢
地 番 1 4 8 番 7 2
地 目 宅地
地 積 1 7 1 . 1 3 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 2 所 在 一関市字沢
地 番 1 4 8 番 2 9 9
地 目 公衆用道路
地 積 8 3 平方メートル
共有者 A 持分 1 2 分の 1
共有者 B 持分 1 2 分の 1
- 3 所 在 一関市字沢 1 4 8 番地 7 2
家屋 番号 1 4 8 番 7 2
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 4 0 . 5 0 平方メートル
2 階 4 2 . 0 0 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1



令和 7 年 (ケ) 第 3 号
令和 7 年 6 月 2 0 日受理
令和 7 年 8 月 2 7 日提出

現況調査報告書

盛岡地方裁判所 一関支部
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 一関市字沢
地 番 1 4 8 番 7 2
地 目 宅地
地 積 1 7 1 . 1 3 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 2 所 在 一関市字沢
地 番 1 4 8 番 2 9 9
地 目 公衆用道路
地 積 8 3 平方メートル
共有者 A 持分 1 2 分の 1
共有者 B 持分 1 2 分の 1
- 3 所 在 一関市字沢 1 4 8 番地 7 2
家 屋 番 号 1 4 8 番 7 2
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 4 0 . 5 0 平方メートル
2 階 4 2 . 0 0 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

(土地・建物用)

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() ☐					
	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	☒ 土地共有者(A、B) ☐ 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」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 { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:					
	占有者及び占有状況	☒ 建物共有者A、B ☐ その他の者() 上記の者が本建物を 空き住居 として、管理し占有している ☐ 「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」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

(2 枚目)

(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 2
現 況 地 目	☒ 公衆用道路 ☐ ☐
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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、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 ☒ 上記の者が道路として一般の通行の用に供している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
そ の 他 の 事 項	1 本土地は、A、B他の共有であり、本事件の売却の対象は、A、Bの持ち分である。 2 本土地は幅員約4.1メートルの舗装私道となっている。 3 本土地は評価人の調査によると、建築基準法第42条第1項第5号道路である。
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
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

(3 枚目)

その他の事項

■物件1土地関係

- 1 本土地は物件3建物の敷地として利用されている。
- 2 公図上本土地の北西側がA、Bが持ち分を所有する公衆用道路（物件2・148番299）に、北東側が道に接面している。現況、本土地の北西側が幅員約4.1メートルの舗装私道に、北東側が幅員約6.0メートルの舗装市道沢関が丘2号線に接面している。
- 3 本土地の南側に、スチール製物置が設置されている。これは、土地への定着性がない、工作物である。
- 4 本土地は、北東側の市道と土地建物位置関係図に示すコンクリート製擁壁により、0～1メートル強の高低差がある。
- 5 本土地の南側は、写真2で示すように雑草が繁茂している。

■物件3建物関係

- 1 関係人の陳述及び建物内の状況から、A、Bが空き住居として、本建物を管理し占有しているものと認められる。
- 2 本建物に立入調査した際、本建物は北西側から南東側にかけて傾きがあると推測された。2階西側洋室の床に水平器を置いた写真は、写真8で示す通り。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 1 ないし 3 共有者)	私は、物件 1 ないし 3 の共有者です。 数年前まで、自動車学校の宿舎として貸していましたが、現在は、誰にも貸していません。空き家になっています。 物件の様子を見に行っていないので、現在の状況はわかりません。 鍵も持っていませんし、調査には立ち会いません。 相共有者 A は子です。 家の前の道路管理について、特に決まり等はないと思います。
■ 近隣住民	物件は、しばらく誰も使用していないと思います。 以前は、合宿で自動車免許を取得される方の宿舎になっていたようです。
■ 近隣土地所有者 の関係者	物件は、以前自動車学校の生徒さんたちの宿舎になっていたようです。 宿舎でなくなっからは、草刈りもされていないようです。

(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7年6月24日(火)	執行官室	登記関係資料申請 (郵送)
令和7年6月24日(火)	執行官室	課税関連資料申請 (郵送)
令和7年6月24日(火)	執行官室	市道調査 (FAX)
令和7年7月24日(木)	執行官室	A、Bへ期日通知 (郵送)
令和7年8月5日(火) 14:00～14:30	物件所在地	外観調査 評価人同行
令和7年8月5日(火) 14:50～15:00	共有者B宅	Bより占有関係聞取り
令和7年8月25日 (月) 13:45～15:10	物件所在地	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、解錠技術者を同行して臨場した。

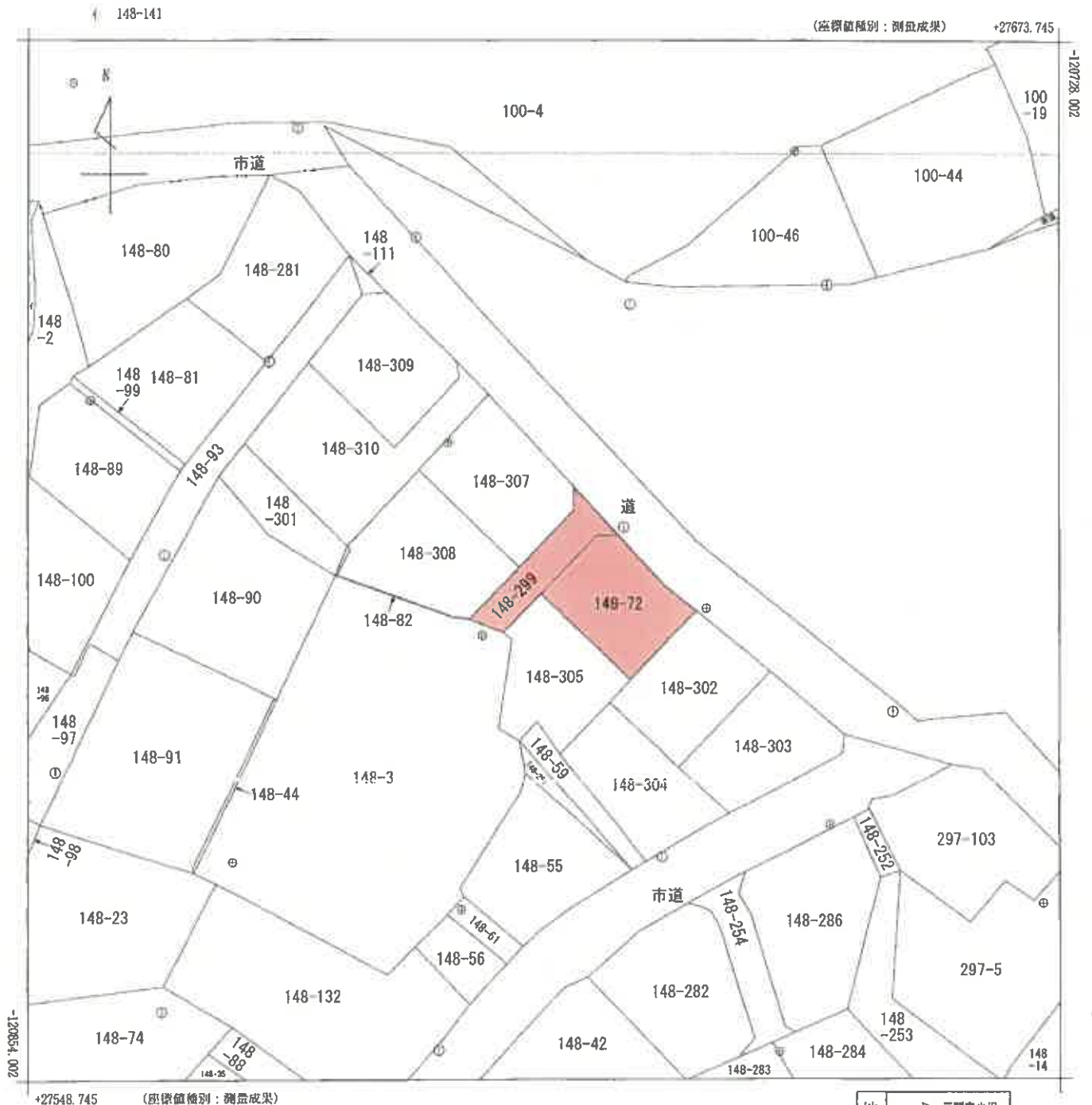
☒ 令和7年8月25日
目的物件は不在であったので、立会人Cを立ち会わせて、解錠技術者に解錠させ建物内に立ち入った。

☐ 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

(6 枚目)

A3判をA4判に縮小



請求部	所 在 一関市字沢					地 番	148番299				
出力尺縮	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	X	分類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種類	地籍図	
作成年月日	平成27年2月16日				備付年月日(原図)	令和1年6月7日			補記事項		

登記年月日：平成12年12月4日

002332

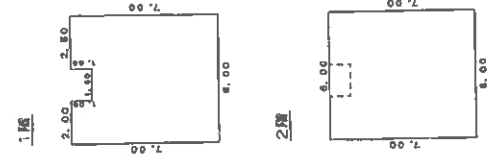
各階平面図

家屋番号 148-72

建物図面

各階平面図

建物の所在 一関市字沢148番地72



床面積

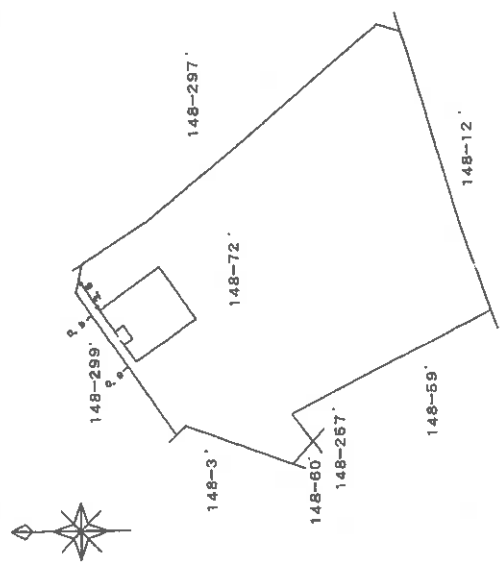
2.00	x	7.00	=	14.0000
1.50	x	6.00	=	9.0000
2.50	x	7.00	=	17.5000
			計	40.5000

床面積 40.50 m²

床面積

6.00	x	7.00	=	42.0000
------	---	------	---	---------

床面積 42.00 m²



(目録参照)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

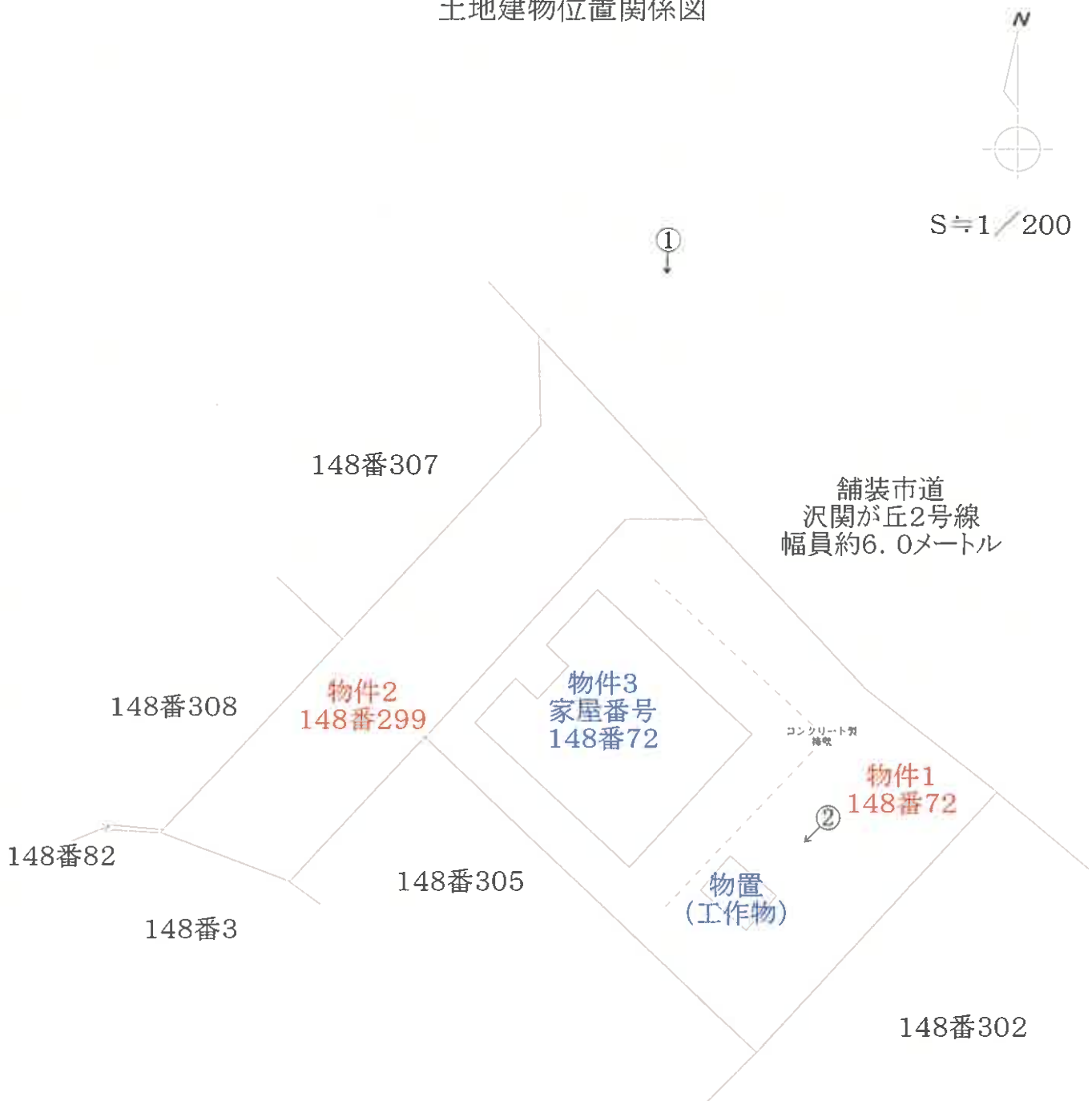
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地図整理番号：M69538

平成12.12.4

A3判をA4判に縮小

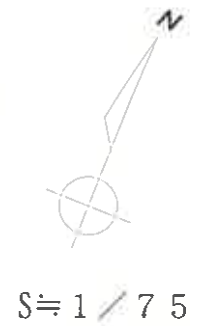
令和7年(ケ)第3号
土地建物位置関係図



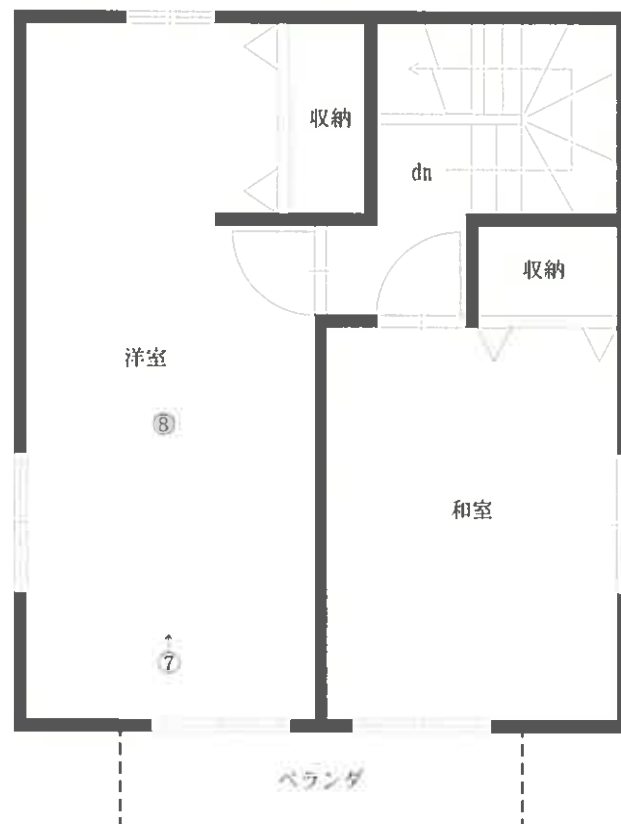
←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。
土地の形状および建物の位置関係は概略を記載したものである。
(9 枚目)

令和7年(ケ)第3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。
建具・住設機器等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。
(10 枚目)

写真 1



写真 2



写真3



写真4



写真5



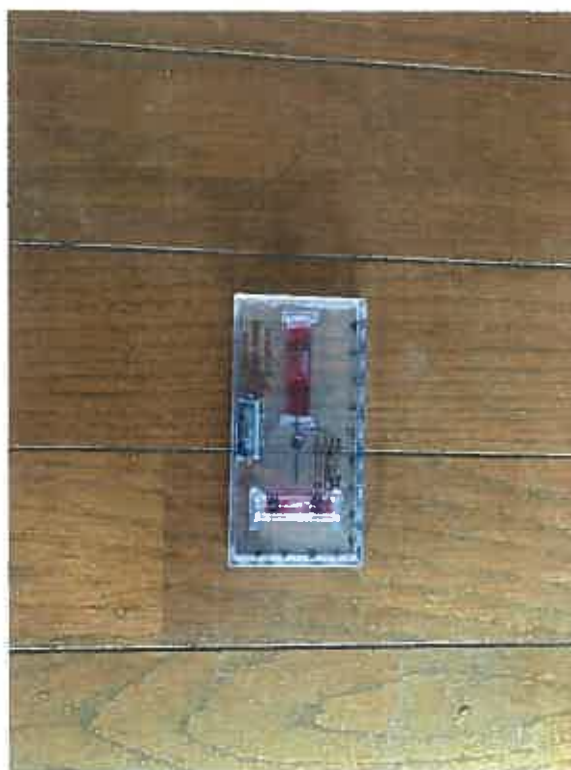
写真6



写真7



写真8



令和7年（ケ）第 3 号
令和7年8月 5日 現地調査
令和7年8月25日 現地調査
令和7年9月 1日 評 価

盛岡地方裁判所 一関支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

新沼 輝雄

第1 評価額

一 括 価 格	
物件1、2、3	金1,210,000円
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金520,000円
物件2（土地）	金10,000円
物件3（建物）	金680,000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 (土地)	所在地番 地目積 地積者 共有者	一関市字沢 148番72 宅 地 171.13m ² A 持分2分の1 B 持分2分の1	同 左
2 (土地)	所在地番 地目積 地積者 共有者	一関市字沢 148番299 公衆用道路 83m ² A 持分12分の1 B 持分12分の1	同 左
3 (建物)	所 在 家 屋 番 種 号 構 類 床 面 積 共有者 共有者	一関市字沢148番地72 148番72 居 宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 40.50m ² 2階 42.00m ² A 持分2分の1 B 持分2分の1	同 左
番号	特 記 事 項		
2	物件2は、私道（位置指定道路）の道路敷である。		

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	JR東北本線等「一ノ関」駅の南東方・約2.9km 最寄バス停「矢ノ目沢」停の北西方・約200m 一関市役所の南東方・約4.5km 一関市立南小学校の南東方・約2.8km （以上道路距離）	
付近の状況	対象物件が存する地域は、一関市中心部から南東方郊外の丘陵地に存する住宅地域である。	
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 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制	非線引都市計画区域 指定なし 70% 200% なし
画地条件	地積 間口 奥行 形状 接道状況 地勢	171.13㎡ 約10m（北西側） 約13～15m ほぼ長方形 角画地 周辺を含め、地勢は概ね南東方への傾斜地であるが、物件3建物が建在する付近は、盛土されたと推定される平坦地であり、その周囲にはコンクリート製の擁壁が設けられている。 平坦部分は、周囲と最大1m強の高低差がある。（北西側私道とは等高）
接面道路の状況	・北西側 幅員約4.1m 舗装私道（本件物件2） （建築基準法第42条第1項5号道路） ・北東側 幅員約6m 舗装市道「沢関が丘2号線」 （建築基準法第42条第1項1号道路）	
土地の利用状況等	物件3の建物の敷地として、建物共有者A、Bが占有している。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 下水道：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 内、南側角付近に、スチール製の物置（工作物）が設置されている。 ・ 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。
----------------	--

2 対象土地の概況及び利用状況等（物件2）

位置・交通	JR東北本線等「一ノ関」駅の南東方・約2.9km 最寄バス停「矢ノ目沢」停の北西方・約210m 一関市役所の南東方・約4.5km 一関市立南小学校の南東方・約2.8km （以上道路距離）	
付近の状況	対象物件が存する地域は、一関市中心部から南東方郊外の丘陵地に存する住宅地域である。	
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 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制	非線引都市計画区域 指定なし 70% 200% なし
画地条件	地積形状 地勢	83㎡ ほぼ長方形（幅員約4.1m、延長約21mの道路敷） 概ね平坦
接面道路の状況	物件2は、物件1の接面道路である。また物件2は北東側で、幅員約6mの舗装市道（沢関が丘2号線）に、ほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	建築基準法第42条第1項5号道路（位置指定道路（平成12年9月5日指定・建字第15-3号））に指定された私道であり、A、Bを含む土地共有者ら（計6名）が、一般の通行の用に供している。	
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。	

3 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12年11月28日新築 経過年数 約 25年 経済的残存耐用年数 約 5年
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：リシン吹付 内 壁：ビニールクロス等 天 井：石膏ボード等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水、給湯等 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）	第3目的物件欄記載の通り 現況床面積は登記床面積とほぼ一致
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：建物間取図の通り
品 等	普通
保守管理の状態	内装クロス等に、汚損・損傷個所が多数認められる。
建物の利用状況	居宅（空き家）として、建物共所有者A、Bが管理・占有している。
特 記 事 項	・2階の床に概ね南東方へ向けて傾きが生じていると認められた。 ・基礎の西側角部分が損傷している。 ・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。

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または更地価格を次の通り求めた。

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	共有 持分 オ	建付地価格 更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
1	14,400	0.783	171.13	1.00		1,930,000
2	14,400	0.100	83		2/12	20,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 ≪ 一関(県)－3 ≫

地価調査価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $22,100\text{円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 102.0 \times 100 / 150.4 \div 14,400\text{円/㎡}$

◇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：画地条件（方位）＋2%

◇地 域 格 差：交通接近条件（最寄駅等接近性）＋2%、環境条件（街区の整然性）＋10%
 同（地勢）＋10%、同（居住環境）＋15%、同（下水、ガスあり）＋6%
 以上相乗積 ＋50.4%

イ 個 別 格 差：〔物件1〕画地条件（方位）＋1%、同（角地）＋2%

同（傾斜地を含む）▲20%、同（敷地内高低差）▲5%

以上相乗積▲21.7%

〔物件2〕画地条件（私道敷地）▲90%

ウ 地 積：公簿数量を採用。

エ 建付減価補正率：物件1につき建付減価の発生は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) ア×イ×ウ≒エ
3	170,000	82.50	0.100	1,400,000

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25年、経済的残存耐用年数5年、残価率10%で、25%と査定した。

$$\text{残価率10\%} + (1-0.10) \times [\text{経済的残存耐用年数5年} \div (\text{経過年数25年} + \text{経済的残存耐用年数5年})] = 0.25$$

【観察減価法】床に傾きが生じていること、保守管理の状況等を勘案し、-60%と査定

$$\text{現価率} = \frac{\text{定額法}}{\text{観察減価}} = 25\% \times (100\% - 60\%) = 10.0\%$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地のうち物件1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、下記の通り評価額を求めた。

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	1,930,000	0.25	法定地上権	480,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を25%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カ、1②エ) ア	土地利用権等価格 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	1,930,000	－480,000		0.60	0.60	520,000
2	20,000			0.60	0.60	10,000
3	1,400,000	＋480,000	1.00	0.60	0.60	680,000
一括価格 (合計)						1,210,000

ウ 占有減価修正：修正の必要はないものと判断した。

エ 市場性修正：床に傾きが生じている建物及びその敷地等であることによる市場性減退の程度を考慮し査定した。

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等を考慮した。

第6 参考価格資料

【地価調査基準地価格】 (一関(県)－3)

所 在： 一関市関が丘96番2

価 格： 22,100円／㎡

位 置： JR東北本線等「一ノ関」駅の南東方約1.9km

価 格 時 点： 令和6年7月1日

地 積： 280㎡

供給処理施設： 水道・ガス・下水

接 面 街 路： 東側幅員約6m舗装市道

用 途 指 定 等： 非線引都市計画区域、第一種中高層住居専用地域
建蔽率60%、容積率200%

地 域 の 概 要： 中規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域

第7 附属資料の表示

位置図

公図写

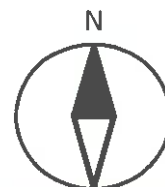
建物図面・各階平面図写

土地建物位置関係図

建物間取図

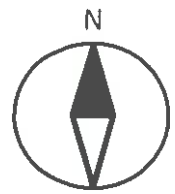
以 上

位置図

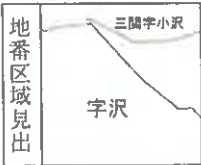
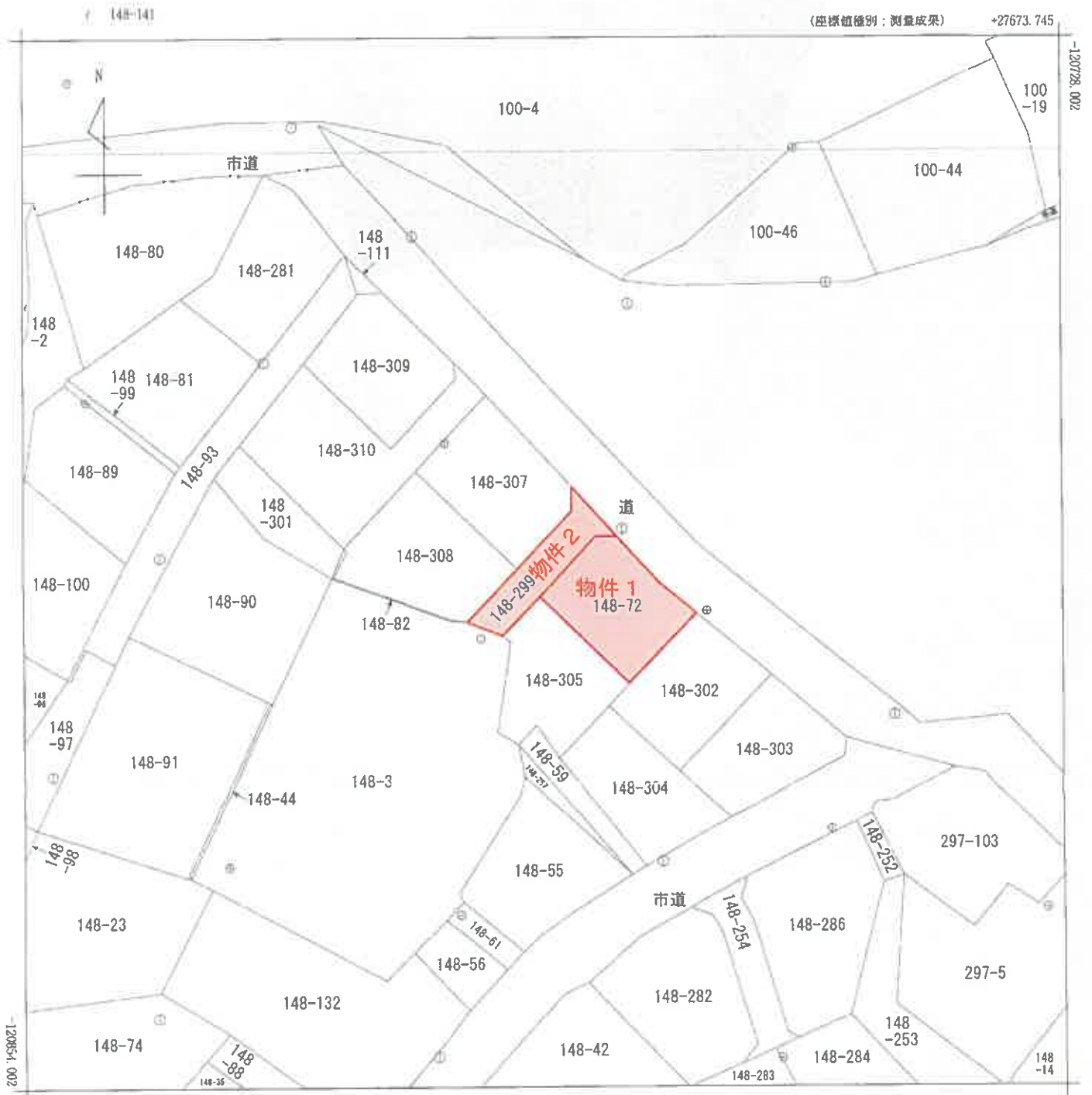


国土地理院の電子地形図を加工して作成

位置図



国土地理院の電子地形図を加工して作成



請 求 部 分	所 在	一関市字沢					地 番	148番299		
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	平成27年2月16日				備 付 年 月 日 (原 図)	令和1年6月7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。

(盛岡地方税務局水沢支局管轄)

令和7年3月10日

福岡法務局

地図整理番号: M69536

登記官

(1/1)

A 3 → A 4 縮小版

登記年月日：平成12年12月4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。
(盛岡地方支務局水沢支局管轄)
令和7年3月10日 盛岡支務局

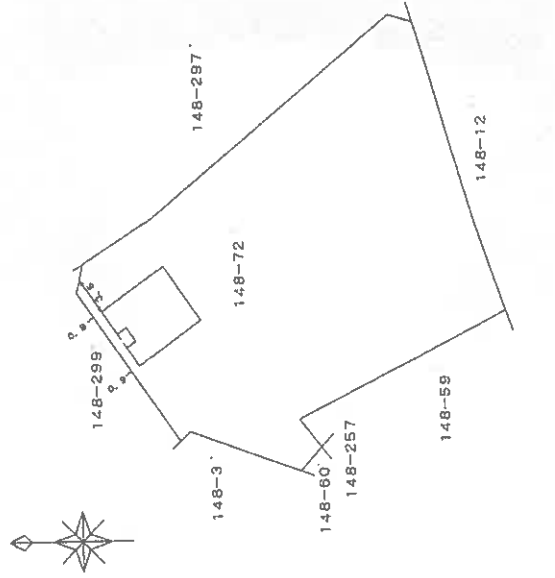
002332

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 148-72

建物の所在 一関市字沢148番地72



床面積

2.00 x 7.00 = 14.0000
1.50 x 6.00 = 9.0000
2.50 x 7.00 = 17.5000
計 40.5000

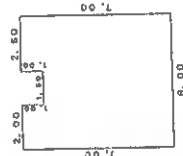
床面積 40.50 m²

床面積

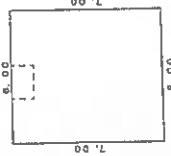
8.00 x 7.00 = 42.0000

床面積 42.00 m²

1階



2階



(平面図)

作製者

平成12年11月29日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

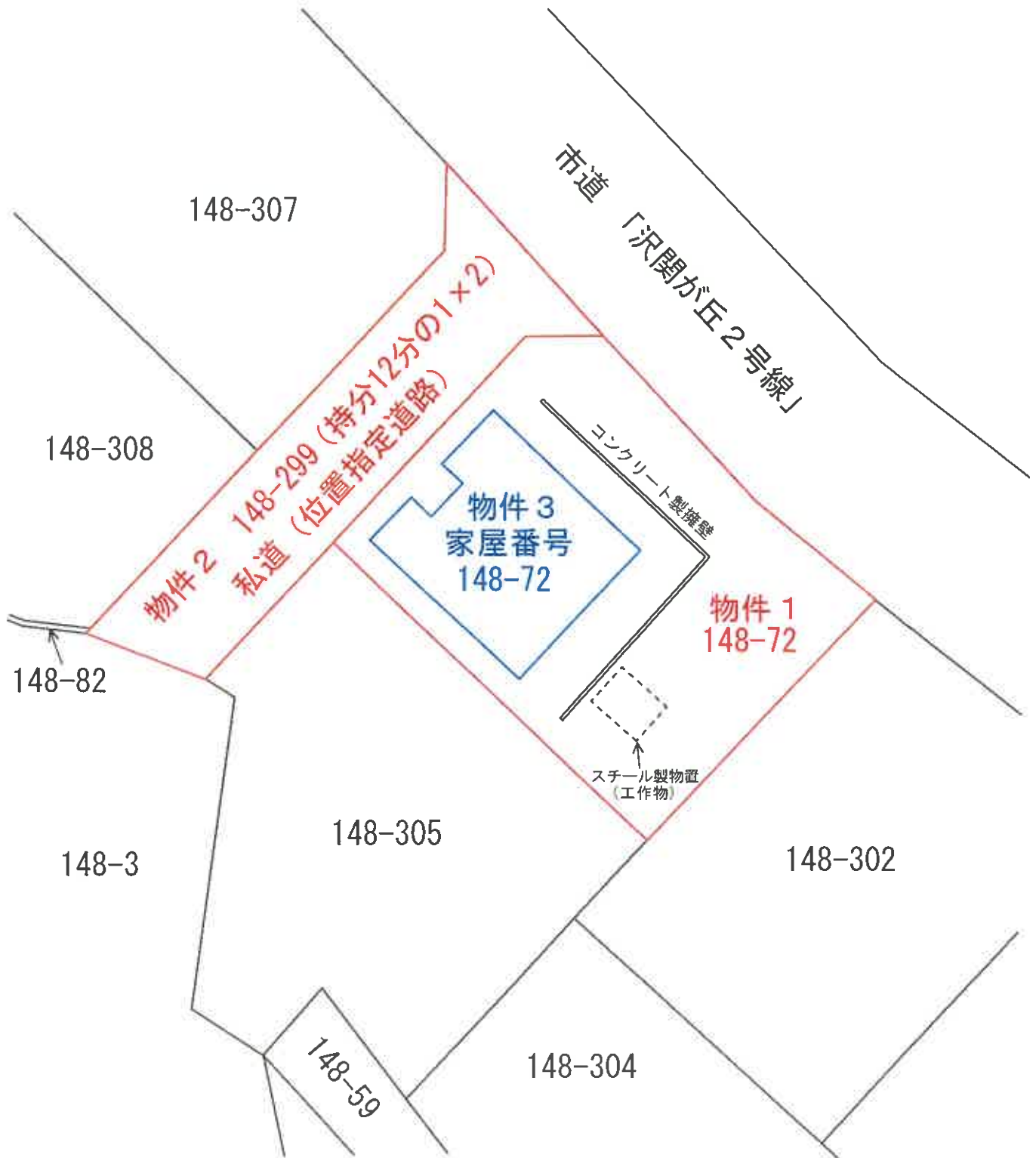
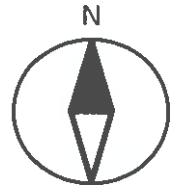
(日本土地建物調査士会連合会用紙)

平成12.12.4

地図管理番号：M69538

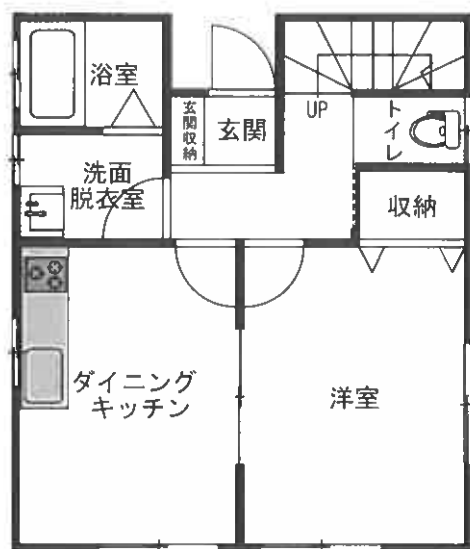
A3→A4縮小版

土地建物位置関係図



建物間取図

1 階



2 階

