

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	<input type="checkbox"/> 平成 <input checked="" type="checkbox"/> 令和	〇〇年(ケヌ)第〇〇号	物件番号 〇〇 <small>「1, 2」「1~3」等の物件番号を記入して下さい。</small>
陳述	<input type="checkbox"/> 当法人は、暴力団員等が役員である法人ではありません。		
	<input type="checkbox"/> 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。		
陳述	<input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。 <small>※「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。</small>		
(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 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 5月15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 6月 1日 午前 9時00分から 令和 8年 6月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月12日 午前10時00分 場 所 盛岡地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 6月22日 午後 1時00分 場 所 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 5月15日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

(現況)

床 面 積 2階 約67.00平方メートル

所有者 A



※
※
※

物件明細書

令和 8年 3月17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1～4】
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1～4】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号4】
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掲載されています。)



物件目録

1 所 在 滝沢市穴口
地 番 296番9
地 目 宅地
地 積 152.66平方メートル

所有者 A

2 所 在 滝沢市穴口
地 番 296番12
地 目 公衆用道路
地 積 29平方メートル

共有者 A 持分4分の1

3 所 在 滝沢市穴口
地 番 296番13
地 目 公衆用道路
地 積 29平方メートル

共有者 A 持分4分の1

4 所 在 滝沢市穴口296番地9
家屋 番号 296番9
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 77.01平方メートル
2階 59.62平方メートル



物 件 目 録

(現況)

床 面 積 2階 約67.00平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第69号
令和8年1月19日受理
令和8年2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

物件目録

- 1 所在地 滝沢市穴口
地番 296番9
地目 宅地
地積 152.66平方メートル
所有者 A

- 2 所在地 滝沢市穴口
地番 296番12
地目 公衆用道路
地積 29平方メートル
共有者 A 持分4分の1

- 3 所在地 滝沢市穴口
地番 296番13
地目 公衆用道路
地積 29平方メートル
共有者 A 持分4分の1

- 4 所在地 滝沢市穴口296番地9
家屋番号 296番9
種類 居宅
構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積 1階 77.01平方メートル
2階 59.62平方メートル
所有者 A

不動産の表示	「物件目録（物件1、4）」のとおり															
住居表示	(未実施)															
土地	物件1															
現況地目	■宅地															
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>															
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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4															
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：2階 約67.0平方メートル															
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()</td> <td>第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> <td></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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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

不動産の表示	「物件目録（物件2、3）」のとおり										
住居表示	（未実施）										
土地	物件2、物件3										
現況地目	■公衆用道路										
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/> 土地現況図のとおり										
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者らが、本土地を公衆用道路として共同で使用し、占有している										
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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年（ ）第</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月 日</td> </tr> </table>	{	地方裁判所	支部	平成	年（ ）第		保管開始日	平成	年	月 日
{	地方裁判所	支部	平成	年（ ）第							
	保管開始日	平成	年	月 日							
建物（目的外建物）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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4 建物の敷地として利用されている。
- 2 本土地は、公図上、北東側及び南東側で「道」に、北西側でAが持分4分の1を有する公衆用道路（物件3）に、それぞれ接面している。

現況、本土地は、北東側で幅員約6.5メートルの舗装市道「観武ヶ原工区10号線」に、南東側で幅員約4.0メートルの舗装市道「月が丘二丁目4号線」に、北西側で幅員約4.0メートルの舗装通路（物件2、物件3）に接面している。

■物件4 建物関係

- 1 本建物の一部が増改築（年月日不詳増改築）されており、2階の床面積は、概測で、約67.0平方メートルとなっている。

■物件2 土地、物件3 土地関係

- 1 物件2 土地及び物件3 土地は、一体となって、幅員約4.0メートルの舗装敷地内通路となっている。（登記地目：公衆用道路）
- 2 本一体地は、A外4名の共有であり、売却の対象は、Aの持分4分の1である。
- 3 本一体地は、公図上、北東側で「道」に接面している。

現況、本一体地は、北東側で幅員約6.5メートルの舗装市道「観武ヶ原工区10号線」に接面している。

(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
■ C (Aの妻)	私はAの妻です。物件4建物は、Aが家族で住宅として使用しています。これの購入以前は店舗部分もあったように聞いたことがあります。購入後すぐにリフォームし、全部を住宅として使用しています。リフォームというのは、和室を洋室にするなどの変更をしたものであり、増築はした覚えがありません。ですので、2階の床面積が登記より大きいというのは、購入当初からであると思います。なお、物置等は、物件4建物の購入当初からありません。

(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1月20日(火)	執行官室	法務局へ登記関係資料交付申請(郵送)
令和8年1月20日(火)	執行官室	滝沢市役所へ課税関係資料申請(郵送)
令和8年1月20日(火)	執行官室	滝沢市役所へ道路照会(FAX) 盛岡市役所HP閲覧
令和8年2月2日(月)	執行官室	B(破産管財人)へ期日通知(電話)
令和8年2月2日(月)	執行官室	A宛て期日通知送付(郵送)
令和8年2月10日(火) 9:55~10:05	物件所在地	物件確認、外観調査
令和8年2月18日(水) 13:50~14:30	物件所在地	C立会いのもと、物件に立入調査 評価人同行
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在であったので、立会人を立ち合わせて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 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

607494

前 296-6 後 (新)

地 番	296-6 296-10 296-12 296-13
土地の所在	岩手郡滝沢村夫字滝沢第42地割字穴口

地積測量図

296-6
 $17.31 \times 8.67 = 150.0777$
 $17.51 \times 5.75 = 99.5325$
 $14.80 \times 5.69 = 84.2120$
 304.2222

1/2 地積 152.1111 m²

296-11

$17.22 \times 8.53 = 148.6086$
 $17.22 \times 9.04 = 155.6688$
 304.2774

1/2 地積 152.1387 m²

296-9

$18.20 \times 8.63 = 157.0660$
 $18.20 \times 7.10 = 129.2200$
 $15.24 \times 1.25 = 19.0500$
 305.3360

1/2 地積 152.6680 m²

296-10

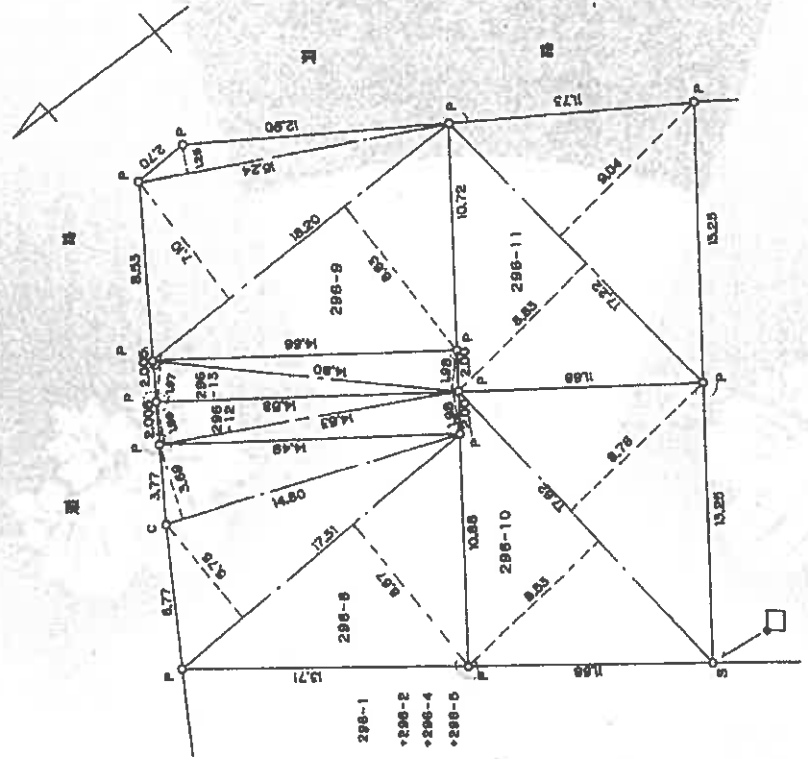
$17.62 \times 8.76 = 154.3512$
 $17.62 \times 8.93 = 157.2986$
 304.6498

1/2 地積 152.3249 m²

296-13

$14.80 \times 1.97 = 29.1560$
 $14.80 \times 1.98 = 29.3040$
 58.4600

1/2 地積 29.2300 m²



○ = 測量ポイント
 □ = 境界線
 S = 石

(1/2)

(1/2)

作製者

申請人

縮尺 1/250

62.7.29

(1) 平成26年1月7日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された
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。

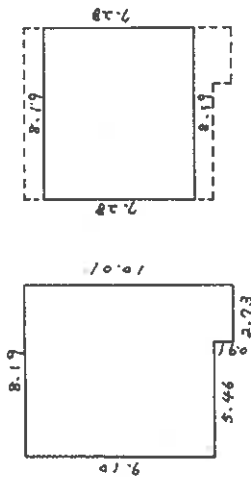
656538

各階平面図

296番9

建物図面
各階平面図

建築物の所在
岩手県岩手郡滝沢町大字滝沢第296番地9



1 階

1 階

$$9.10 \times 8.19 = 74.5290$$

$$2.73 \times 0.91 = 2.4843$$

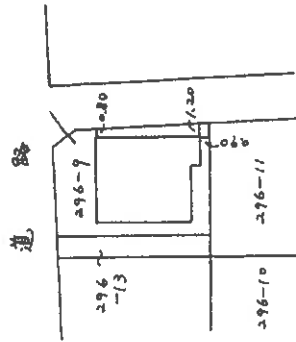
$$77.0133$$

$$77.01 \text{ m}^2$$

2 階

$$8.19 \times 7.28 = 59.6232$$

$$59.62 \text{ m}^2$$



2 階

(日積算)

(日積算)

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

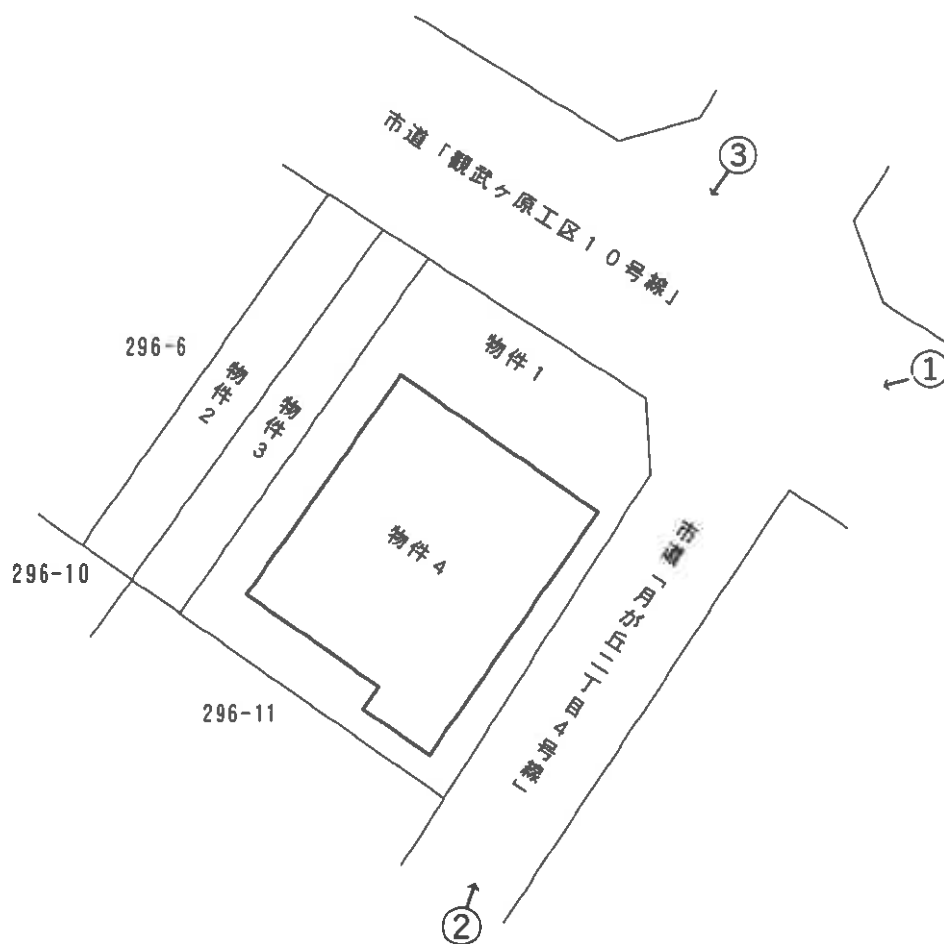
S63-2-26

- (1) 平成26年1月7日
この図面に記載されている建物の全棟又は一部に
ついてその所在又は築造番号が変更された
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。



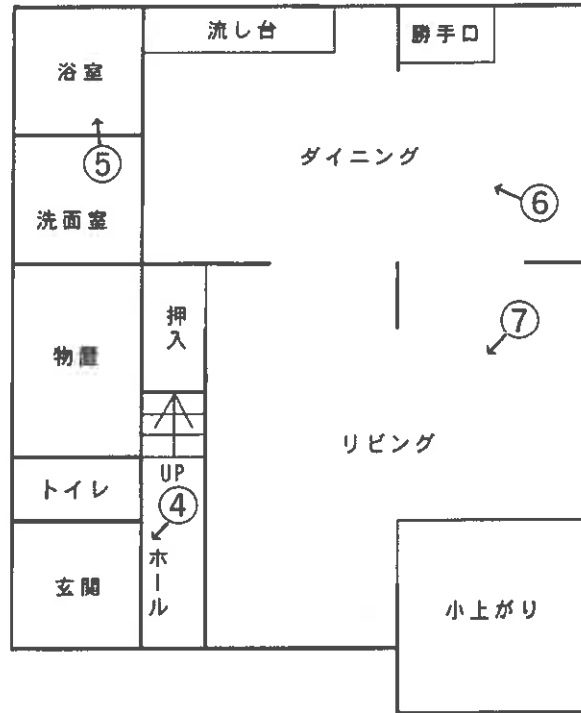
土地建物位置関係図

S≒1/250

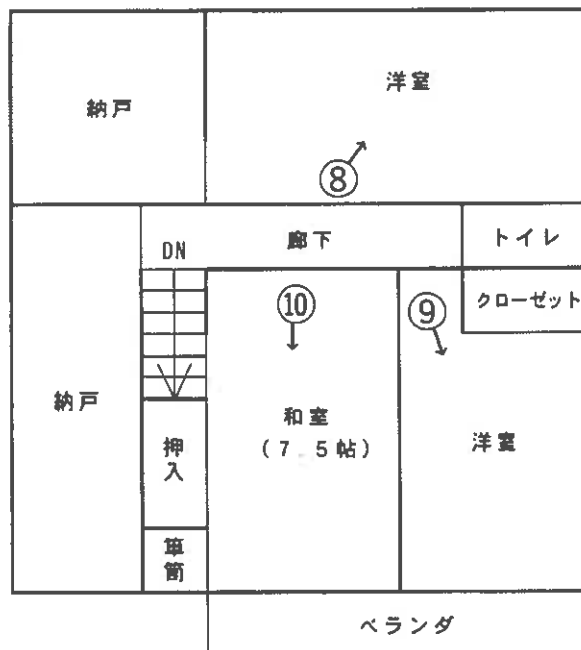


←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。
土地・建物の形状及び位置関係は概略を記載したものである。

令和7年(ケ)第69号
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。

写真1



写真2



写真3



写真4

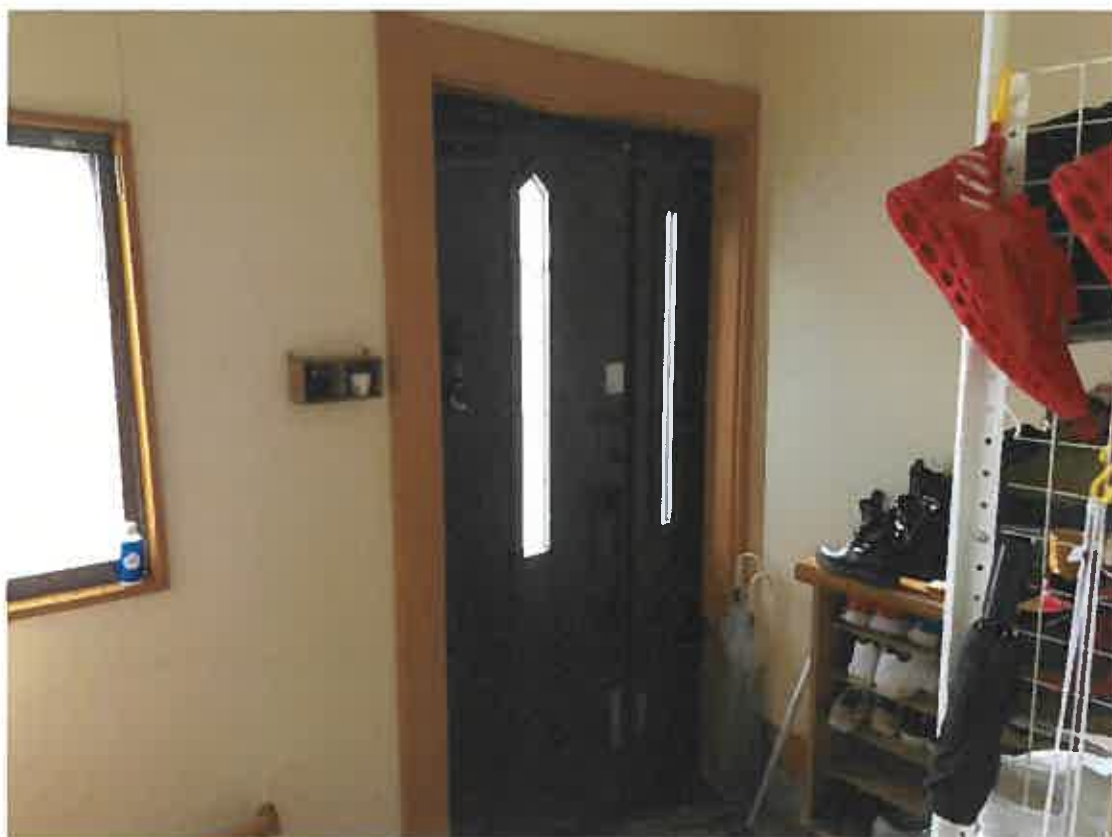


写真5



写真6



写真7



写真8



写真9



写真10



令和7年 (ケ) 第 69号
令和8年 2月18日 現地調査
令和8年 2月27日 評 価

盛岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
横 田 浩

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 9 9 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 2, 9 8 0, 0 0 0 円
物件 2	金 1 0, 0 0 0 円
物件 3	金 1 0, 0 0 0 円
物件 4	金 1, 9 9 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～4の各不動産について、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 物件1の土地の内訳価格は物件4の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件4の価格は当該敷地利用権付建物としての価格である。
- 4 物件2、3の価格は共有持分4分の1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	滝沢市穴口	同左
	地番	296番9	
	地目	宅地	
	地積	152.66㎡	
2	所在	滝沢市穴口	同左
	地番	296番12	
	地目	公衆用道路	
	地積	29㎡	
3	所在	滝沢市穴口	同左
	地番	296番13	
	地目	公衆用道路	
	地積	29㎡	
4	所在	滝沢市穴口296番地9	2階の一部が増築されており、2階の床面積は概測で約67.07㎡となっている
	家屋番号	296番9	
	種類	居宅	
	構造	木造、亜鉛メッキ鋼板葺、2階建	
	床面積	1階 77.01㎡ 2階 59.62㎡	
番号	特記事項		
	ない		

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1～3）

位置・交通	受命物件はIGRいわて銀河鉄道「青山」駅の北西方約2.1km（道路距離）付近に位置している。 バス便としては岩手県交通バス「月三西公園前」停留所の北西方約60m（徒歩約1分）の距離である。	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	
主な公法上の規制等	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	指定建蔽率	60%
	指定容積率	200%
	防火規制	指定なし
	埋蔵文化財	周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない
	その他の規制	ない
画地条件	地積	各物件の現況地積は登記地積と概ね一致
	東西	約10.5m（物件1）
	南北	約14.5m（物件1）
	形状	略長方形地（物件1）
	その他	物件2、3は併せて幅約4mの舗装通路となっている。
接面道路	物件1は、北東側で幅員約6.5mの舗装市道「観武ヶ原工区10号線」に、南東側で幅員約4mの舗装市道「月が丘二丁目4号線」に、北西側で幅約4mの行止り舗装通路（物件2、3）に各々接面する三方路地である。 両市道は建築基準法第42条第1項第1号道路に該当する。 また物件1は北東側市道及び北西側通路とは等高で接しているが、南東側市道より約0.2m～1.0m高位にある（現況では市道との間にフェンスが設置され、南東側からの出入りはできない）。	
土地の利用状況 隣地の状況等	物件1の土地は物件4の建物の敷地として建物所有者が使用し占有している。 物件2、3は幅約4mの行止り舗装通路であり、当該通路には4画地が接面し、各宅地の通行用として利用されている。	
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	なし
	下水道	あり
（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。		

土 壤 汚 染	土壤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、土壤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、土壤汚染の有無は、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。
特 記 事 項	ない

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	主である建物	
建築時期及び 残存耐用年数	建築年月日	昭和63年2月25日新築 年月日不詳増改築
	経済的残存 耐用年数等	当初の建築から約38年が経過しており、経過年数及び現況からその経済価値は殆どないものと判断した。
仕 様	構 造	木造
	基 礎	布基礎
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板
	外 壁	サイディング
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	フローリング、畳等
	設 備	電気・給排水・換気設備等一式
	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については不明である。
床面積(現況)	2階の一部が増改築されており、現況床面積は1階77.01㎡、2階約67.07㎡で延べ床面積は約144.08㎡である。	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	別添建物間取図参照
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況 (占有状況)	本件所有者が家族と共に居宅として使用し占有している。	
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1～3 (土地)

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	共 有 持 分 エ	建付減価 補 正 率 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ ×エ×オ
1	47,600	105%	152.66	—	100%	7,630,000
2	47,600	5%	29. —	1/4	—	20,000
3	47,600	5%	29. —	1/4	—	20,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 滝沢 (県) - 2

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$42,000\text{円}/\text{m}^2 \times 103.1/100 \times 100/100 \times 100/91 \approx 47,600\text{円}/\text{m}^2$

◇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

◇標準化補正：特になし

◇地 域 格 差：街路条件△1%、交通接近条件△3%、環境条件△5%の計△9%と査定

イ 個 別 格 差：物件1は方位+2%、三方路地+3%の計+5%と査定
物件2、3は通路△9.5%と査定

ウ 地 積：各公簿数量を採用した。

エ 共 有 持 分：物件2、3について共有持分4分の1を採用

オ 建付減価補正率：物件1について建物と敷地との適応の状態等を考慮の上、建付減価補正率はないと判断

(2) 物件4 (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、消費税の課税等も考慮した上、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た減価修正を行って、建物価格を下記の通り判定した。

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
4	180,000	144.08	2.5%	650,000

ウ 現価率

残価率5%に観察減価法 (観察減価率は物理的・機能的・経済的要因から△50%と査定) を併用して下記のとおり査定

◇ 現価率 = $5.0\% \times (100 - 50)\% = 2.5\%$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1については建物の敷地利用権価格を控除し、建物については敷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) 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円) (1(1)) ア	敷地利用権等割合		敷地利用権価格 (円) ア×イ
			イ	
1	7,630,000	35%	法定地上権	2,670,000

イ 敷地利用権等割合：敷地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を35%と査定

(2) 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1(1), 1(2)) ア	敷地利用権価格の 控除及び加算 (円) (2(1)) 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	7,630,000	- 2,670,000		100%	60%	2,980,000
2	20,000	-		100%	60%	10,000
3	20,000	-		100%	60%	10,000
4	650,000	+ 2,670,000	-	100%	60%	1,990,000
一括価格 (合計)						4,990,000

ウ 占有減価修正：必要ない

エ 市場性修正：特にない

オ 競売市場修正：不動産競売市場の特殊性を考慮して△40%と査定

第6 参考価格資料

地価調査基準地価格・滝沢（県）－2

所 在	滝沢市穴口260番26
価 格	42,000円/m ²
位 置	青山駅 2.4km
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	168m ²
供給処理施設	水道、下水
接 面 街 路	北西6m市道
用途指定等	一中専（60%、200%）
地域の概要	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図1、2
- 2 土地建物位置関係図
- 3 14条地図
- 4 地積測量図
- 5 建物図面・各階平面図
- 6 建物間取図

以 上

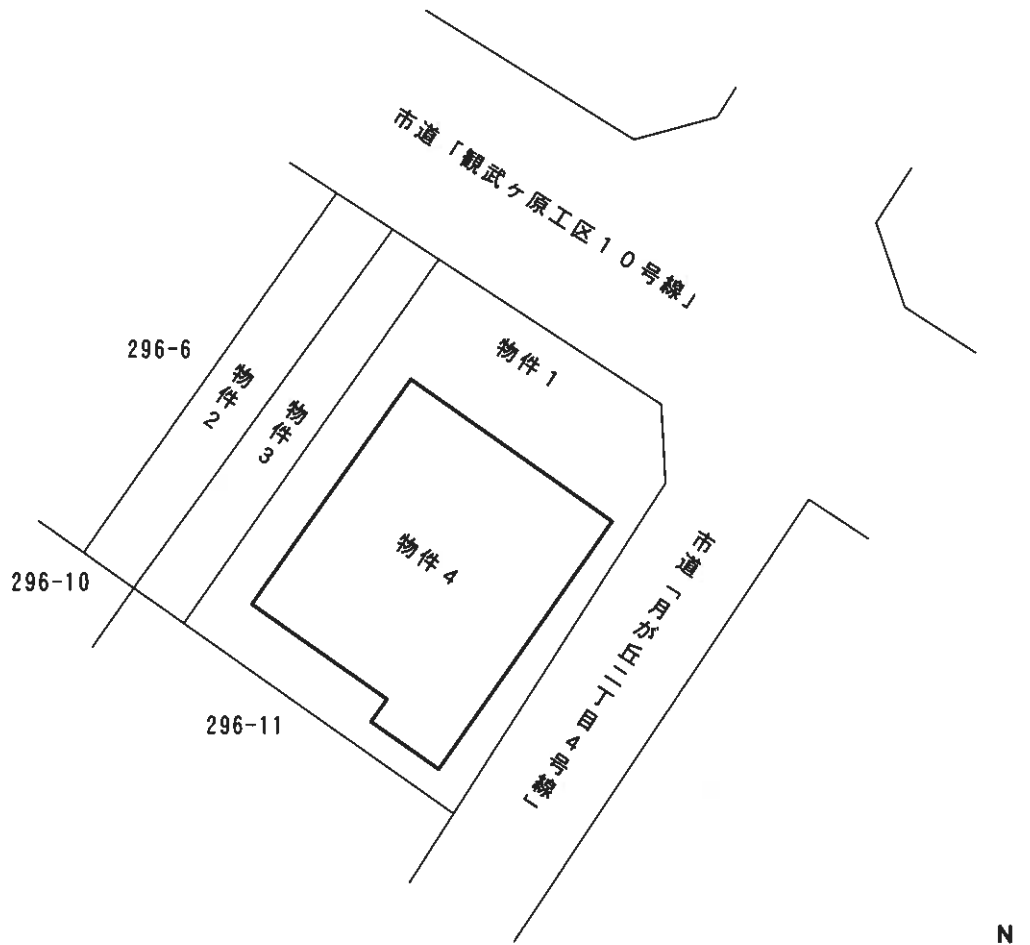


位置図 1



位置図 2

土地建物位置関係図



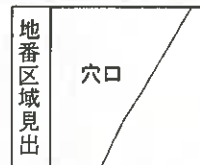
S = 1/250

※ 土地の形状及び建物の位置等は概略を記したものであり正確なものではない。



+23270.477 (座標値種別：図上測定)

(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。



請求部	所在	滝沢市穴口			地番	296番9				
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		

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。

令和7年12月9日
盛岡地方務局

請求番号：20-1

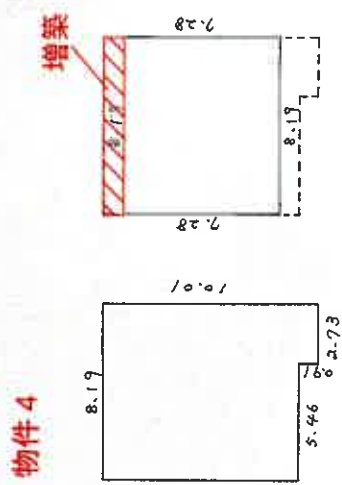
登記官

縮小版

建物図面 各階平面図

家屋番号 296番9
 建物の所在 岩手県滝沢村大字滝沢第296番地9

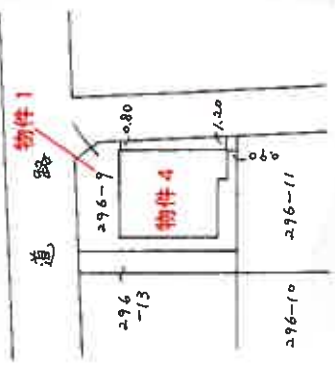
656538 各階平面図



1階 2階

1階
 $9.10 \times 8.19 = 74.5290$
 $2.78 \times 0.91 = 2.4843$
 77.0133
 77.01 m^2

2階
 $8.19 \times 7.28 = 59.6232$
 59.62 m^2



(日調書12) (日調書)

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)

S 63-2-26

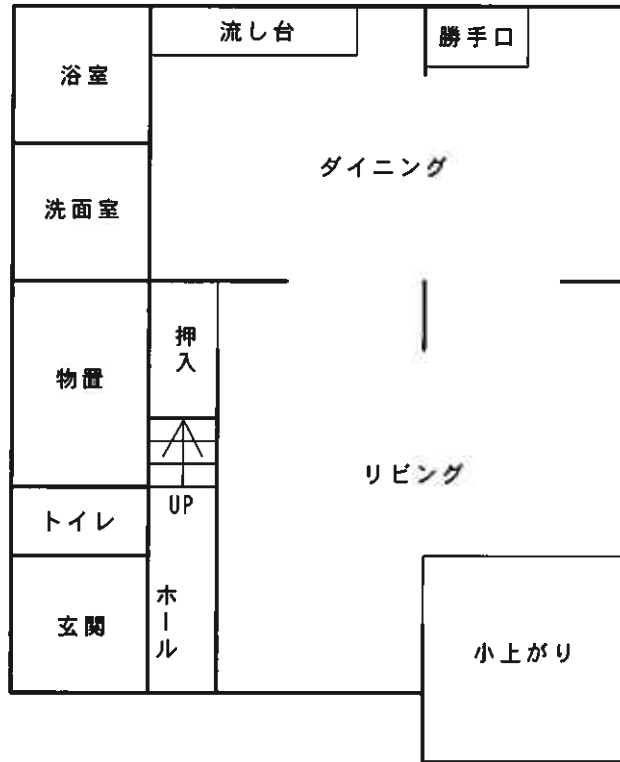
縮小版

令和7年12月9日 盛岡地方方法務局

登記官

建物間取図

1 階



2 階

