

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 「1、2」「1~3」等の物件番号を記入して下さい。 |
| 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。 | | |
| | <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。 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 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 場 所 令和 8年 6月12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 6月22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 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 | 660,000 528,000 | | 132,000 | 27,940 | 4,361 |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | 民事執行規則30条の3第1項による価額変更 | | | | |
| | | | | | |



物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 盛岡市加賀野四丁目250番地5
建物の名称 小岩井中津川マンション
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根16階建

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 加賀野四丁目250番5の82
建物の名称 806号
種 類 居宅
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 8階部分 51.12平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1
所在及び地番 盛岡市加賀野四丁目250番5
地 目 宅地
地 積 2891.03平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 10000分の90



物 件 明 細 書

令和 7年 9月19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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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掲載されています。)



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 盛岡市加賀野四丁目250番地5
建物の名称 小岩井中津川マンション
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根16階建

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 加賀野四丁目250番5の82
建物の名称 806号
種 類 居宅
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 8階部分 51.12平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1
所在及び地番 盛岡市加賀野四丁目250番5
地 目 宅地
地 積 2891.03平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 10000分の90



令和7年(又)第21号
令和7年6月25日受理
令和7年8月5日提出

現況調査報告書

盛岡地方裁判所

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 (一棟の建物の表示)

所 在 盛岡市加賀野四丁目 250番地5
建物の名称 小岩井中津川マンション
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根16階建

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 加賀野四丁目250番5の82
建物の名称 806号
種 類 居宅
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床面積 8階部分 51.12平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1
所在及び地番 盛岡市加賀野四丁目250番5
地 目 宅地
地 積 2891.03平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 10000分の90

| | | |
|-----------------|--|---|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり | |
| 住居表示 | 盛岡市加賀野四丁目1番30-806号 | |
| 建物 | 物件1 | |
| 種類、構造及び床面積の概略 | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<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 type="checkbox"/> 床面積: | |
| 物件目録にない附属建物 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積: | |
| 占有者及び占有状況 | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり | |
| 管理費等の状況 | (以下は月額) 管理費 8,440円 修繕積立金 10,230円 駐車料(自転車) 200円 円 | 令和7年6月13日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 令和 年 月分～令和 年 月分 <small>(駐車場使用料、水道代、町内会費が含まれている可能性がある。)</small> 計 円 |
| 管理費等照会先 | 株式会社 盛岡総合ビルメンテナンス | |
| その他の事項 | 「その他の事項」のとおり | |
| 敷地権 | 符号1 | |
| 概況地目 | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号) <input type="checkbox"/> (符号) | |
| 形状 | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/> | |
| 敷地権の種類 | <input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1) <input type="checkbox"/> 地上権(符号) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号) <input type="checkbox"/> (符号) | |
| 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 <ul style="list-style-type: none"> 地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 保管開始日 平成 年 月 日 | |
| 敷地権以外の土地(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) | |
| 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

(占有関係用 (単独))

| 占有者及び占有権原 (物件 1 関係) | | |
|---|--|--|
| 占有範囲 | <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> | |
| 占有者 | <input checked="" type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> | |
| 占有状況 | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 車庫 | |
| ■占有者(A)の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨 | | |
| 占有権原 | <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 不明 | |
| 占有開始時期 | 令和2年4月30日 | |
| 最初の契約等 | 契約日 | |
| | 期間 | 年 月 日 から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 更新の種別 | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新 | |
| 現在の契約等 | 期間 | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| | 貸主 | <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () |
| 当事者 | 借主 | <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () |
| | 貸料・支払時期 | 毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円) |
| 敷金・保証金 | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円) | |
| 特約等 | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/> | |
| その他 | | |
| 執行官の意見 | <input type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり | |
| 物件1の占有者Aは、元の所有者Bの弟である。Aはこの亡Bと生前同居しており、令和2年4月30日にBが死亡した後もそのまま居住していたこと。Bに借財があったことを知っており、相続放棄の手続きをしたこと。Bと生前、物件を使用することについて話し合いも無かったことの3点を陳述している。以上のことから親族関係を基礎とした、黙示の使用貸借が存在しているものと推測される。 | | |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

物件1建物関係

- 1 本建物は、16階建て小岩井中津川マンションの8階にある建物である。
- 2 Aの陳述及び建物内の状況から、本建物はAが住居として使用し、占有しているものと認められる。
- 3 小岩井中津川マンションの規約第25条には、管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても行うことができる旨定められている。

物件1敷地権の目的である土地関係

- 1 公図上、本土地の東側が道に接面している。現況、本土地の東側が幅員約5.5メートルの舗装市道「加賀野一丁目四丁目線」に接面している。
- 2 本土地内には平場に30台分の駐車場、5台分の来客者用駐車場、自転車置き場、バイク置場、変電室、受水槽、ガス整圧器室、ゴミ集積所、電気関連設備、蓄電設備等が設けられている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

| 関係人の陳述等 | |
|--|---|
| 陳述者 (当事者等との関係) | 陳述内容等 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 亡B相続財産 特別代理人弁護士 事務所事務員 | 当弁護士事務所の弁護士が特別代理人です。物件を使用している者がいるか含め、物件については不知です。 |
| <input checked="" type="checkbox"/> A (占有者、 元所有者亡Bの弟) | 私は物件の元の所有者Bの弟です。調査に立ち会います。 物件を私が住居として使用しています。 令和元年くらいから元の所有者であるBと同居していましたが、令和2年4月30日にBが亡くなってからは、私が単独で住居として使用しています。 Bの生前、建物を使用することについて、またBが亡くなった後の使用等について、話し合ったりしたことはありません。 現在固定資産税や、管理費等は私が支払っています。 |

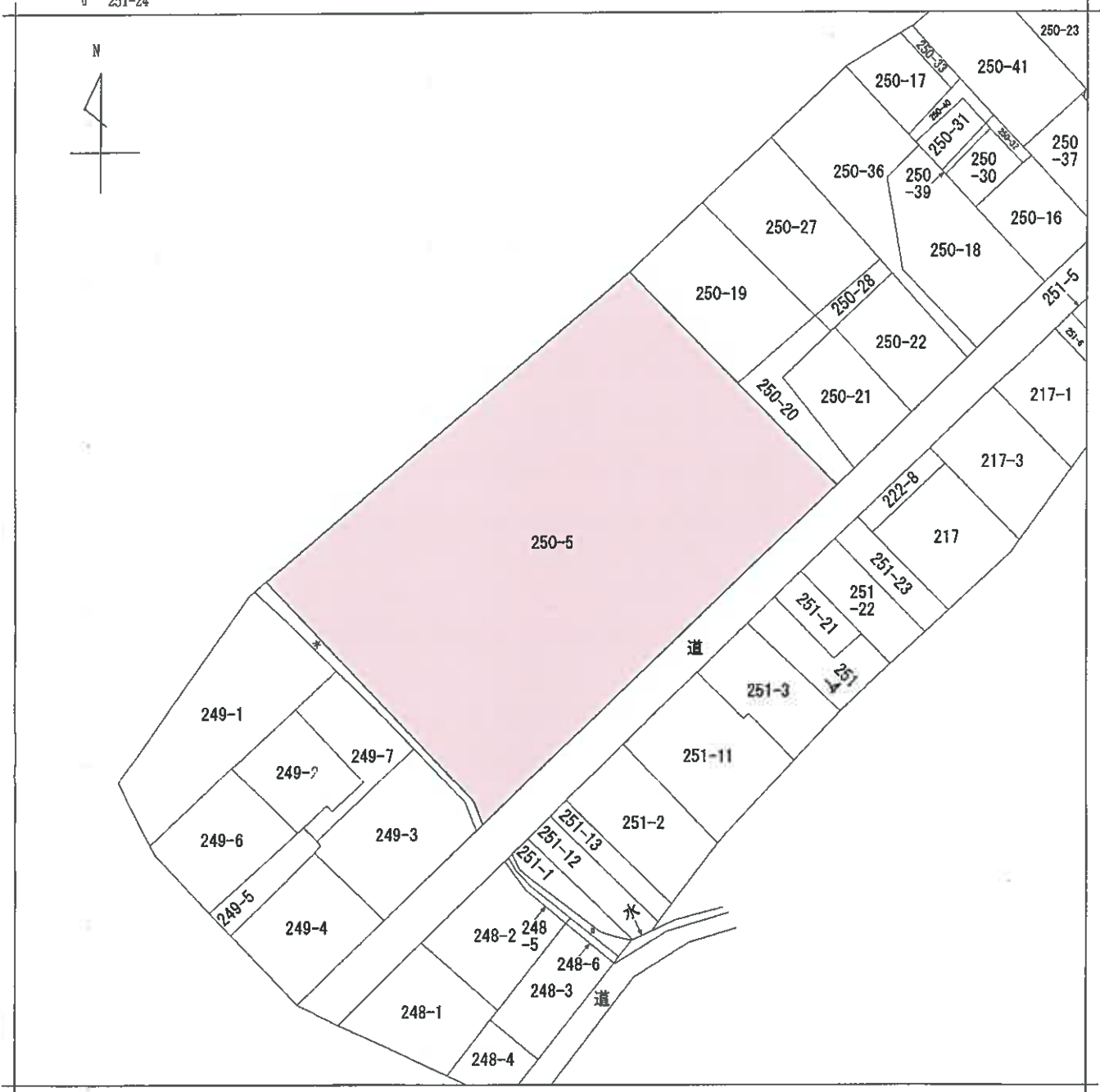
(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり

| 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25日(水) | 執行官室(郵便) | 法務局へ登記関係資料交付申請 |
| 令和7年6月25日(水) | 執行官室(HP閲覧) | 市道確認 |
| 令和7年6月26日(木) | 市役所(事務員) | 盛岡市役所へ固定資産税名寄せ等交付申請 |
| 令和7年7月7日(月) | 執行官室(郵便) | 管理会社へ管理費等の調査 |
| 令和7年7月24日(木) | 亡B相続財産 特別代理人事務所 | 現況調査期日通知 占有関係聴取 |
| 令和7年7月24日(木) 10:00~10:20 | 物件所在地 | 占有者へ期日通知 占有関係聴取 |
| 令和7年7月29日(火) 15:00~15:50 | 物件所在地 | A立会いのうえ、物件に立入調査 評価人同行 |
| <p>(特記事項)</p> <p><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、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> | | |

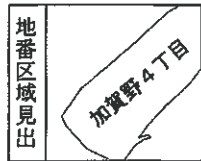
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A3判をA4判に縮小

イ 250-23
ロ 251-24



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



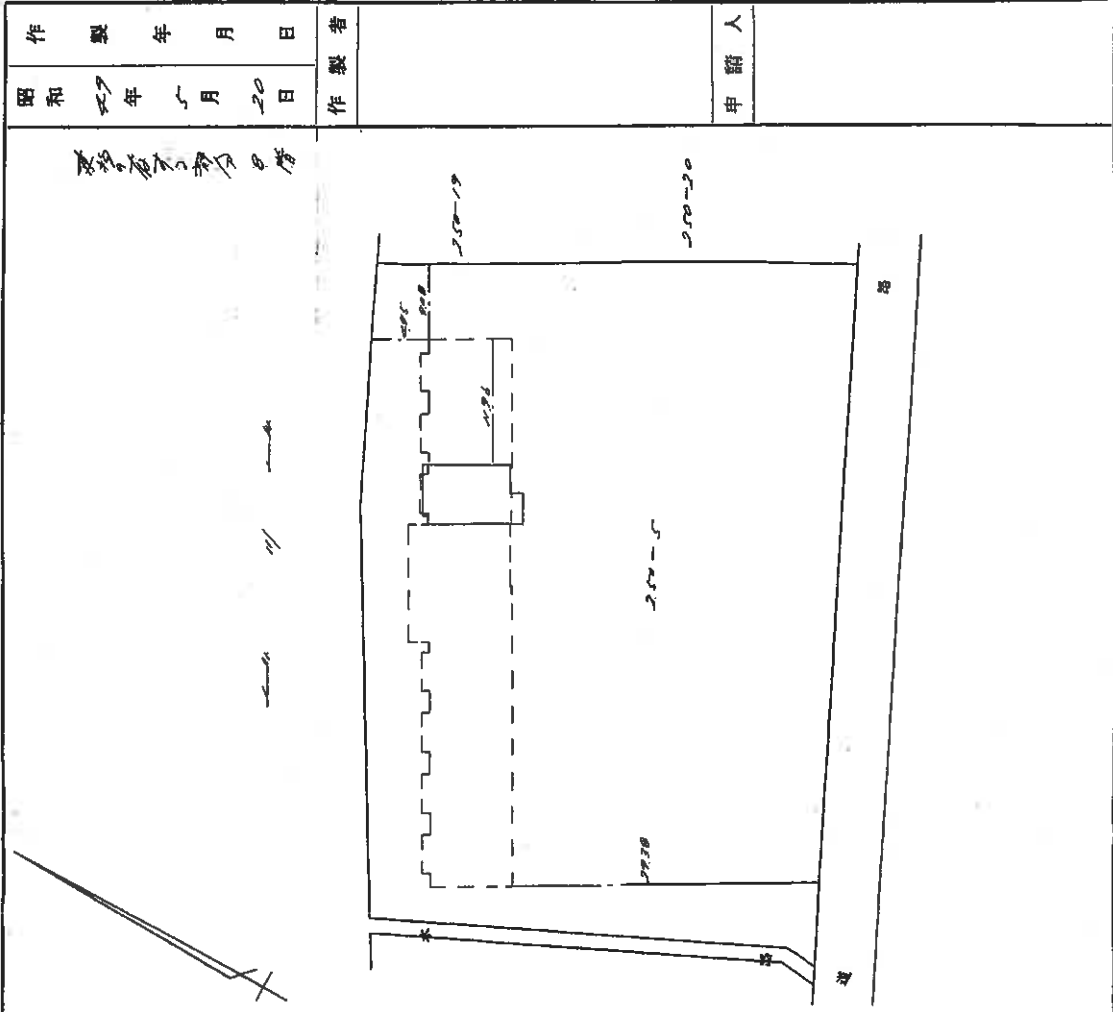
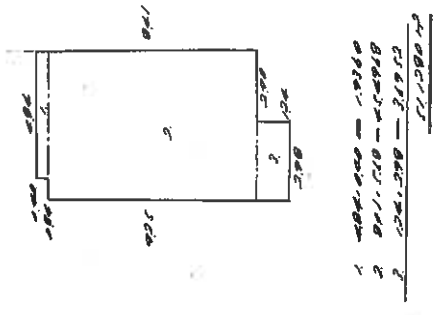
| | | | | | | | | |
|-------|-------|-----------|---------|-----------|----------|-------|------|-----------|
| 請求部 | 所在 | 盛岡市加賀野四丁目 | | | 地番 | 250番5 | | |
| 出力縮 | 1/600 | 精度区分 | 座標系又は記号 | 分類 | 地図に準ずる図面 | | 種類 | 旧土地台帳附属地図 |
| 作成年月日 | | | | 備付年月日(原図) | | | 補記事項 | |

(7 枚目)

登記年月日：昭和50年8月22日

911831

| | | |
|-------|-----------------|-----------|
| 所在地 | 香 | 350-5-182 |
| 用途 | 盛岡市加勢部子丁目250番地5 | |
| 建物の番号 | 806 | |



昭和50年5月20日
 製作年月日

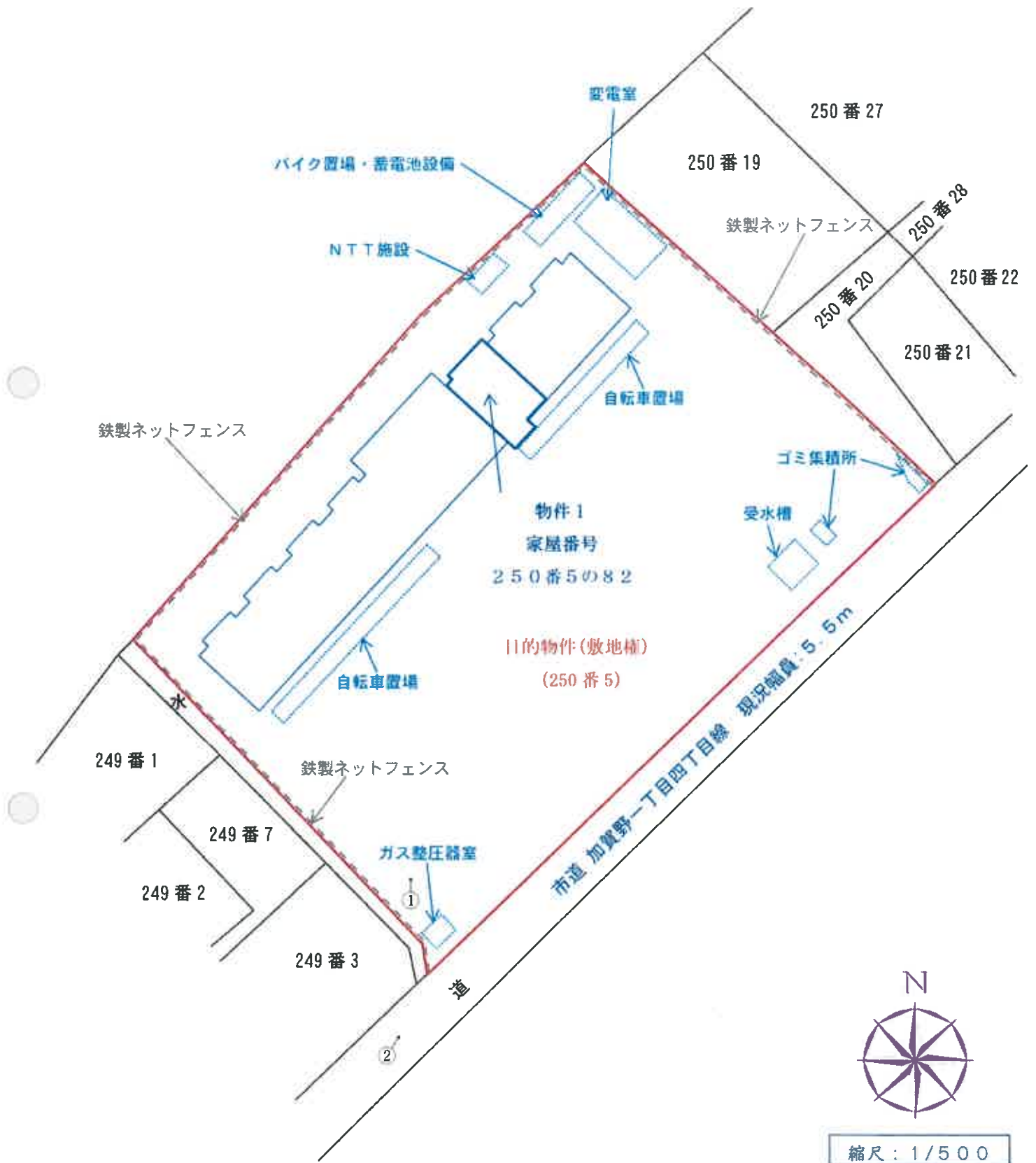
申請人
 作製者

縮尺 1/500 1/1000

(日本土地家屋調査士会連合会用紙) S50.8.22

A3判をA4判に縮小
 昭和50年8月22日

令和7年(ヌ)第21号
土地建物位置関係図



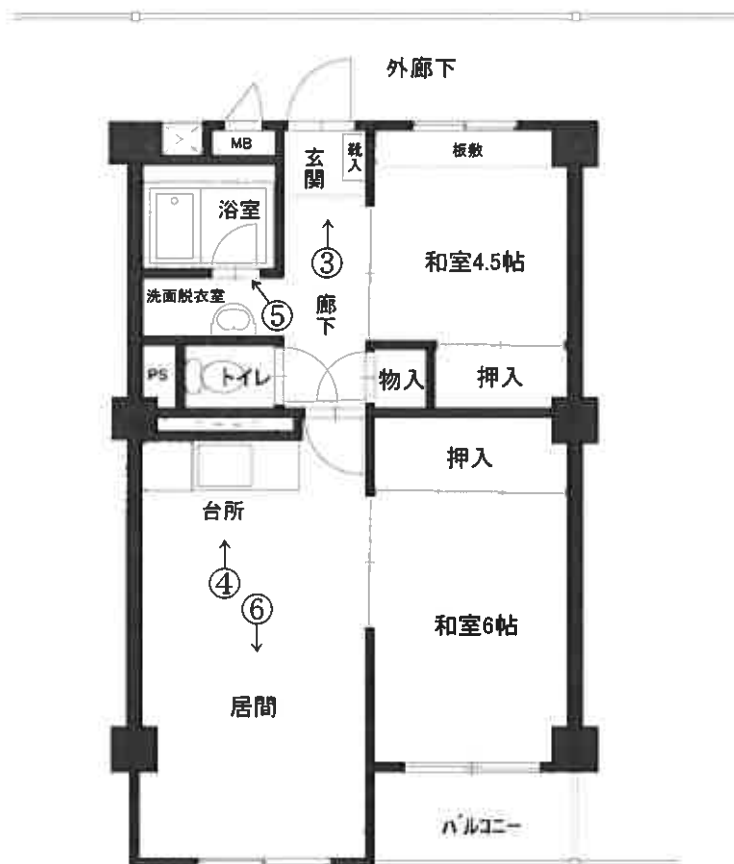
←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。
土地の形状および建物の位置関係は概略を記載したものである。

令和7年(ヌ)第21号
物件1
建物間取図



縮尺≒1/100

(専有部分)



←○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



令和07年 (又) 第21号
令和07年07月29日 現地調査
令和07年08月12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

| | | |
|-------------|-----------|---|
| 物 件 1 の 価 格 | | |
| 金 | 1,810,000 | 円 |

上記の評価額は、滞納管理費等相当額を控除した後の価格である。

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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

| 番号 | 所 在 等 | 登 記 | 現 況 |
|----|-----------|--------------------------|-----|
| 1 | | (一棟の建物の表示) | 同 左 |
| | 所 在 | 盛岡市加賀野四丁目250番地5 | |
| | 建 物 の 名 称 | 小岩井中津川マンション | |
| | 構 造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造、陸屋 根、16階建 | |
| | | (専有部分の建物の表示) | |
| | 家 屋 番 号 | 加賀野四丁目250番5の82 | |

| | | | | |
|---|--------|---|-----|--|
| 1 | 建物の名称 | 806号 | 同 左 | |
| | 種類 | 居宅 | | |
| | 構造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造、 1階建 | | |
| | 床面積 | 8階部分 ----- 51.12㎡ (敷地権の目的である土地の表示) | | |
| | 土地の符号 | 1 | | |
| | 所在及び地番 | 盛岡市加賀野四丁目250番5 | | |
| | 地目 | 宅地 | | |
| | 地積 | 2,891.03㎡ (敷地権の表示) | | |
| | 土地の符号 | 1 | | |
| | 敷地権の種類 | 所有権 | | |
| | 敷地権の割合 | 10,000分の90 | | |
| | 番号 | 特 記 事 項 | | |
| | 1 | <p>管理会社である株式会社盛岡総合ビルメンテナンスの管理費等に関する回答書によると、管理費・修繕積立金の滞納額はなし（令和07年07月11日現在）。</p> | | |

第4 目的物件の位置・環境等

1 敷地権の目的である土地の概況及び利用状況等

| | |
|-------|---|
| 位置・交通 | 最寄鉄道駅：JR東北新幹線・東北本線・田沢湖線・山田線、IGRいわて銀河鉄道線「盛岡駅」の北東方約3.2km(道路距離・徒歩圏外)。 |
| | 最寄バス停：岩手県交通「中央公民館前バス停留所」の南東方約300m(道路距離・徒歩約04分)。 |
| | 最寄商店：山岸二丁目「ベルフ山岸店」の南西方約1.0km(道路距離・徒歩約13分)。 |
| 付近の状況 | <p>敷地権の目的である土地は、盛岡市中心部の北東方面の近郊である加賀野四丁目地区内に位置するマンション敷地である。</p> <p>付近の状況は、一般住宅、アパート等が混在する住宅地域で、最寄バス停留所・最寄商店までの距離が比較的近いことから利便性は総じてやや良好である。</p> <p>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。</p> |

| | |
|--|---|
| 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種住居地域。 |
| | 建蔽率：60%。 |
| | 容積率：200%。 |
| | 防火規制：準防火地域。 |
| | 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。 盛岡市立地適正化計画・居住誘導区域外。 盛岡市景観計画区域・市街地景観地域、河川 景観保全地域（中津川）。 盛岡市防災マップでは、河川が氾濫した場合 の浸水深0.5mから3.0m未満の区域。 洪水災害・早期の立退き避難が必要な地域。 | |
| 小中学校学区：盛岡市立城南小学校、盛岡市立下小路中学校。 | |
| 画地条件 (規模・形状等) | 画地面積：2,891.03㎡（現況面積は登記面積と略一致）。 |
| | 画地形状：略長方形、間口約68.5m×奥行約46.5m(最大)。 |
| | 地勢等：地勢は略平坦で、日照の障害はなし。 |
| | 画地区分：中間画地。 |
| 隣接状況：北東側の隣接地と略等高。 北西側の隣接地よりも約0m～約3.0m高い。 南西側の隣接地よりも約0m～約0.5m高い。 | |
| 接面道路 | 南東側：現況幅員約5.5m舗装市道（加賀野一丁目四丁目線）。 建築基準法第42条第1項第1号道路。 当該街路よりも約0m～約0.5m高い。 |
| 土地利用状況 隣接地の状況 | 一棟の建物（小岩井中津川マンション）及び工作物（鉄製ネットフェンス、アスファルト舗装、駐車場（居住者用30台、来客用5台）、自転車置場、バイク置場・蓄電池設備、NTT施設、変電室、受水槽、ガス整圧器室、ゴミ集積所等）が設置されている土地として使用されている。 北東側の隣接地（250番19、250番20）はアパートの敷地、北西側の隣接地（無地番）は河川用地、南西側の隣接地（249番3）は事務所の敷地、南西側の隣接地（249番7）は一般住宅の敷地、南東側の隣接地（249番1）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：あり。 |
| | 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）。 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 (土壌汚染等) | 但し、土壌汚染等の有無は、指定調査機関などの専門家による詳細調査でなければ確定できない。 |
| 特記事項 | 特記すべき事項はなし。 |

2 対象建物の概況及び利用状況

(1) 一棟の建物の概要

| | | |
|-------------------------|---|--------------------------------|
| マンション名 | 小岩井中津川マンション。 | |
| 建物の用途 | 共同住宅（総戸数は居宅121戸）。 | |
| 建築時期及び 経済的残存 耐用年数 | 建築年月日（登記） | 昭和49年06月05日新築。 |
| | 経済的全耐用年数 | 50.0年。 |
| | 経過年数 | 約51.3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。 |
| 構造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造、陸屋根、16階建。 | |
| 仕様 | 基礎 | 鉄骨鉄筋コンクリート。 |
| | 屋根 | アスファルトルーフィング葺。 |
| | 外壁 | オイルペイント。 |
| 設備 | エレベーター | あり（9人乗り2基）。 |
| | 駐車場 | あり（平面式の居住者用30台、来客者用5台）。 |
| | 防犯・消防 | 火災報知設備、非常放送設備。 |
| | その他 | 自転車置場、バイク置場、宅配ボックス、受水槽、ゴミ集積所等。 |
| 建物の品等 | 総合 | 普通。 |
| | 使用資材 | 普通。 |
| | 施工 | 普通。 |
| 管理の形態等 | 管理組合 | あり（小岩井中津川マンション管理組合）。 法人格なし。 |
| | 管理方式 | 管理委託。 |
| | 管理会社 | 株式会社盛岡総合ビルメンテナンス。 |
| | 管理形態 | 管理人を配置（日勤）、管理人室あり。 |
| 管理の状況 | 普通。 | |
| 特記事項 (アスベスト) | <p>一棟の建物について、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。</p> <p>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。</p> | |

| | |
|----------------|--|
| 特記事項 (上記以外) | 敷地内に従物と認められる工作物（鉄製ネットフェンス、アスファルト舗装、駐車場（居住者用30台、来客用5台）、自転車置場、バイク置場・蓄電池設備、NTT施設、変電室、受水槽、ガス整圧器室、ゴミ集積所等）が設置されている。 犬・猫の動物の飼育は可（総会での過半数の承諾が必要）。 |
|----------------|--|

(2) 専有部分の概要

| | |
|-----------------|--|
| 構造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造、1階建。 |
| 位置 | 8階部分・806号室、中間部屋、南東向き。 |
| 現況床面積 | 登記面積：51.12㎡。 |
| 間取り | 添付の間取り図を参照。 |
| 仕様 | 内 壁：ビニールクロス。 |
| | 天 井：化粧ボード、桎目合板。 |
| | 床：畳、絨毯、クッションフロア等。 |
| | 設 備：電気、給排水、給湯、換気、ユニットバス等。 専有部分に付属する各種の設備は、動作確認までではできないため、使用可能か否かについては不明。 |
| | そ の 他：特記すべき事項はなし。 |
| 保守管理の 状 態 | 内壁材のビニールクロスの剥がれ・汚れ、床材の絨毯の汚れ等の要修繕箇所が見受けられ、保守管理の状態はやや劣る。 |
| 管理費等 | 管 理 費：8,440円/月額。 |
| | 修繕積立金：10,230円/月額。 |
| | 駐車場料金：200円/月額。（自転車） |
| | 火災保険料：なし。 |
| | 滞 納 額：なし（令和07年07月11日現在）。 |
| 専有部分の 利用状況等 | Aが居宅として管理・占有している。 Aによる占有は、Aからの間取り調査の回答から、親族関係を基礎とした期間の定めのない黙示の使用借権と推測される。 |
| 特記事項 (アスベスト) | 専有部分の建物について、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 | 前記「第3 目的物件 物件1の特記事項」のとおり。 |
|------|---------------------------|

第5 評価額算出の過程

1 積算価格の試算

専有部分の建物の価格に敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

1 建物の価格

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うえ、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、建物の価格を求めた。

| ア | イ | ウ | エ |
|----------------|--------------|-------|---------------------|
| 再調達原価 (円/㎡) | 現況床面積 (㎡) | 現 価 率 | 建物の価格(円) (ア×イ×ウ) |
| 300,000 | 51.12 | 0.070 | 1,070,000 |

イ 現況延床面積：登記数量を採用。

ウ 現価率

定額法：10.0%（経過年数 51.3年、経済的残存耐用年数 0.0年、残価率10.0%）

観察減価法：▲30.0%（物理的・機能的・経済的減価）

◇ 現価率 = $0.100 \times (1 - 0.30) \approx 0.07$

2 敷地権価格

敷地権の目的である土地についての更地価格を算出し、これに必要な応じて建付減価補正を行って建付地価格を求め、更に敷地権割合を乗じて、敷地権価格を求めた。

| 記号 | ア | イ | ウ | エ | オ | カ |
|----------|-----------------|-------|------------|-------------|-------------|-------------------------|
| 土地 符号 | 標準画地価格 (円/㎡) | 個別格差 | 地 積 (㎡) | 建付減価 補正率 | 敷地権割合 | 敷地権価格(円) (ア×イ×ウ×エ×オ) |
| 1 | 70,300 | 0.860 | 2,891.03 | 0.900 | 90 / 10,000 | 1,420,000 |

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)-16》

基準地価格 時点修正等 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $74,300\text{円/㎡} \times 102.1 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 106.9 \approx 70,300\text{円/㎡}$

- ◇ 時点修正等 : 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を乗じた変動率である。
- ◇ 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) +6.9%
 - (内訳) 街路条件 ±0% (格差なし)。 交通接近条件 ▲1% (駅の接近)。
 - 環境条件 +8% (居住環境等)。 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) ▲14.0%
 - (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 ▲14% (方位・規模)。
 - 行政的条件 ±0% (格差なし)。 その他条件 ±0% (格差なし)。
- ウ 地積 : 登記数量を採用。
- エ 建付減価補正率 : ▲10%

3 積算価格

| ア | イ | ウ | エ |
|-------------|--------------|-------|--------------------|
| 建物価格 (円) | 敷地権価格 (円) | 個別格差率 | 積算価格(円) (ア+イ)×ウ |
| 1,070,000 | 1,420,000 | 1.000 | 2,490,000 |

ウ 個別格差 : ±0.0% (方位)。

II 比準価格の試算

1 比準価格

近隣地域及び同一需給圏内の類似地域に係る同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専用部分(8階・中間部屋)の1㎡当たり単価を求め、この価格に個別格差率を乗じて、比準価格を試算した。

| ア | イ | ウ | エ |
|------------------|-------------|-------|--------------------|
| 基準階比準価格 (円/㎡) | 専有面積 (㎡) | 個別格差率 | 比準価格(円) (ア×イ×ウ) |
| 52,800 | 51.12 | 1.000 | 2,700,000 |

- イ 専有面積 : 登記数量を採用。
- ウ 個別格差 : +0.0% (方位)。
+0.0% (階層)。

III 収益価格の試算

総収益を還元利回り（粗利回り）で還元して、収益価格を試算した。

1 総収益の査定

| ア | イ | ウ |
|-----------------|-------------------|---------------------------|
| 月額支払 賃料総額(円) | 駐車場使用料 共益費等(円) | 総収益(年額、円) ((ア+イ)×12ヶ月) |
| 40,000 | 200 | 482,400 |

ウ 総収益：近隣地域及び同一需給圏内の類似地域に係る同類型の区分所有建物（専有部分）の賃貸事例を収集分析して査定した。

2 収益価格

| ア | イ | ウ | エ |
|----------------|---------------|-------|----------------------|
| 総収益(年額) (円) | 粗還元利回り (%) | その他補正 | 収益価格(円) ((ア÷イ)×ウ) |
| 482,400 | 15.0% | 0.80 | 2,570,000 |

イ 粗還元利回り：近隣地域及び同一需給圏内の類似地域の収益物件の還元利回りや目的物件の収益の安定性等を勘案して査定した。

ウ その他補正：専有部分の維持管理の状況及び不具合箇所並びに賃料水準の持続妥当性等を勘案して査定した。

IV 評価額の決定

1 試算価格の調整

目的物件は居住用の区分所有建物及びその敷地であり、費用性を反映した積算価格、及び、市場性を反映した比準価格、並びに、賃貸を想定した収益性を反映した収益価格を関連づけて、調整後の価格を査定した。

| | |
|------------|-------------|
| (1) 積算価格 | 2,490,000 円 |
| (2) 比準価格 | 2,700,000 円 |
| (3) 収益価格 | 2,570,000 円 |
| (4) 調整後の価格 | 2,590,000 円 |

2 評価額の決定

前記により求めた調整後の価格に、競売市場修正等を施し、さらに本件建物の専有状況等を考慮して、下記のとおり評価額を求めた。

| ア | イ | ウ | エ | オ | カ |
|----------------------|------------|-------------|------------------|---------------|-----------------------|
| 調整後の価格 (円)、(1(4)) | 市場性 修正率 | 競売市場 修正率 | 滞納管理費等 相当額の減価 | その他の 控除減価率 | 評価額(円) (ア×イ×ウ×エ×オ) |
| 2,590,000 | 1.00 | 0.70 | 1.00 | 1.00 | 1,810,000 |

イ 市場性修正率：地域における中古マンション市場の取引動向等を考慮した。

ウ 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。

エ 滞納管理費減価：代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を、競売市場修正率考慮後の価格で除した割合として控除した。

オ その他控除減価：必要なし。

第6 参考価格資料

1 地価調査基準地《盛岡(県)-16》

所 在：盛岡市加賀野三丁目136番8「盛岡市加賀野3-12-9」。

価 格：74,300 円/㎡。

価 格 時 点：令和06年07月01日。

地 積：267 ㎡。

供給処理施設：上水道、下水道、都市ガス。

接 近 条 件：JR東北新幹線・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3.7km。

接 面 街 路：西側・約5.3m舗装市道。

用途指定等：第1種住居地域(建蔽率60%、容積率200%)、準防火。

地域の概要：一般住宅、アパート等が混在する住宅地域。

第7 附属資料の表示

- 1 所在位置図。
- 2 公図写。
- 3 建物図面写。
- 4 土地建物位置関係図。
- 5 建物間取図。

以 上。

所在位置図

東北農政局岩手県拠点

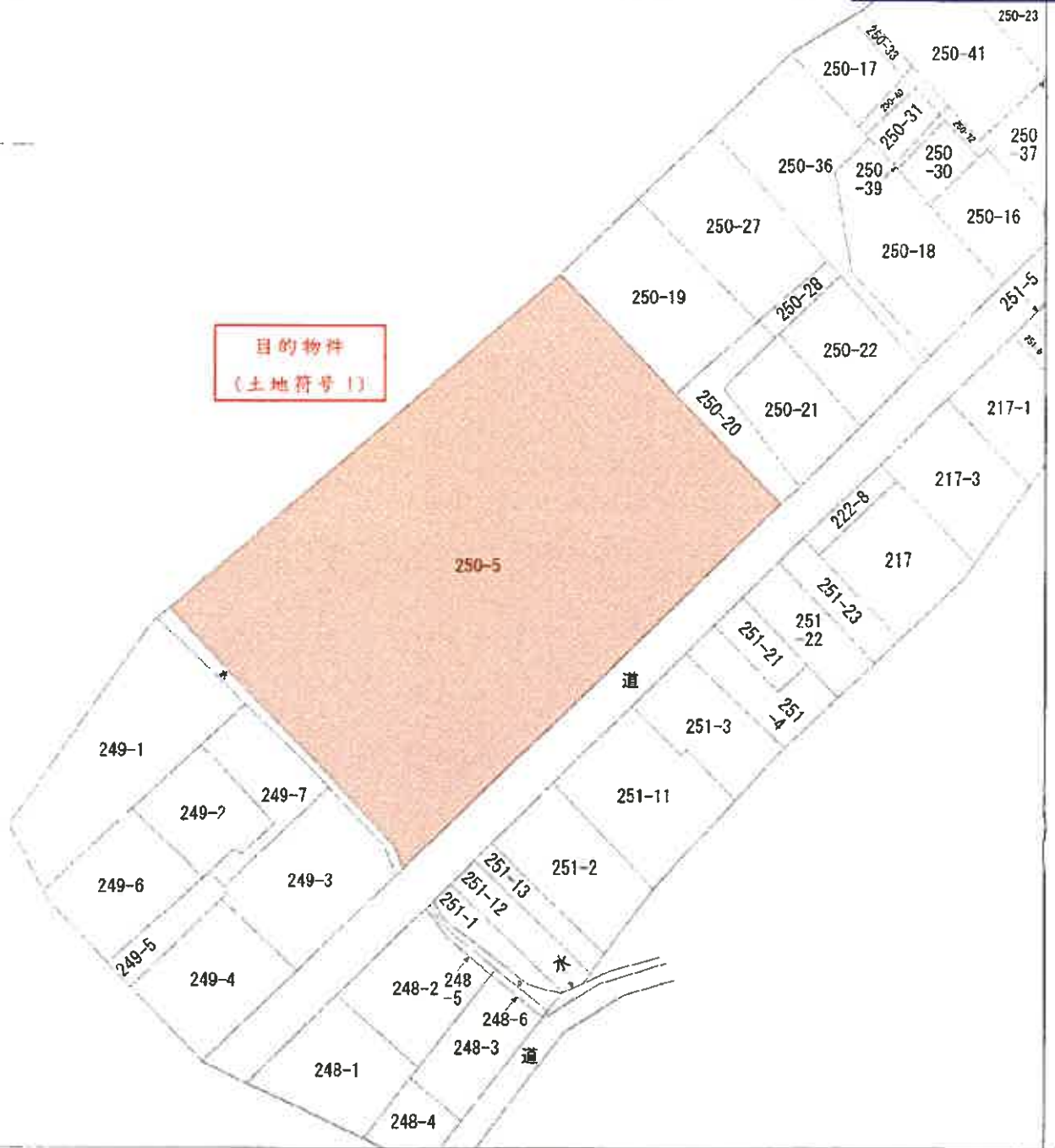
目的物件



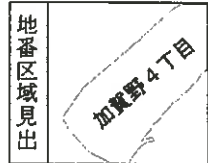
地理院地図(電子国土Web)を加工して作成

縮尺: 1/1,500

1 250-23
2 251-24



〔注〕地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地区が揃え付けられるまでの間、これに代わるものとして揃え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



| | | | | | | |
|-------|-----------|-----------|------|---------|-------|-----------|
| 請求部 | 所在 | 盛岡市加賀野四丁目 | | 地番 | 250番5 | |
| 出縮 | 力尺 | 1/600 | 精度区分 | 座標系又は記号 | 分類 | 地図に準ずる図面 |
| 作成年月日 | 備付年月日(原図) | | | 補記事項 | | 種類 |
| | | | | | | 旧土地台帳附属地図 |

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年4月30日
盛岡地方方法務局

地図整理番号：M25163

登記官



縮小：A3版 → A4版

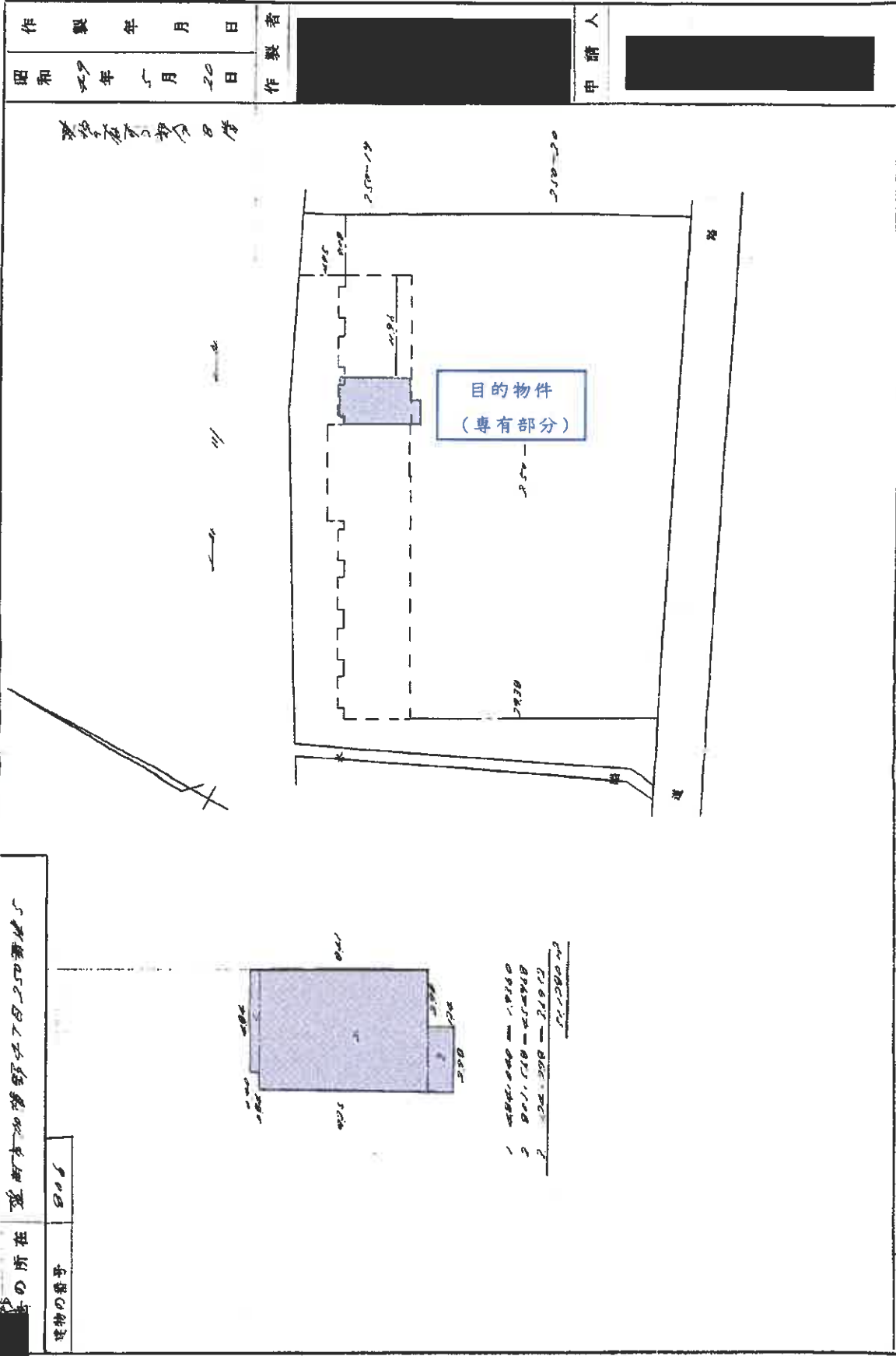
昭和三十九年八月廿二日

登記年月日：昭和50年8月22日

911831

所在地
 250-5-82
 盛岡市加藤野中78-250番地5
 建物の番号
 806

地積測量図



製作年月日
 昭和49年5月20日
 製作者
 [Redacted]
 申請人
 [Redacted]

盛岡市加藤野中78番地

目的物件
(専有部分)

- 1 250-5-82-1916
- 2 250-5-82-1918
- 3 250-5-82-1919
- 4 250-5-82-1920

(日本土地家屋調査士会連合会用紙) S50.8.22

縮尺 1/500

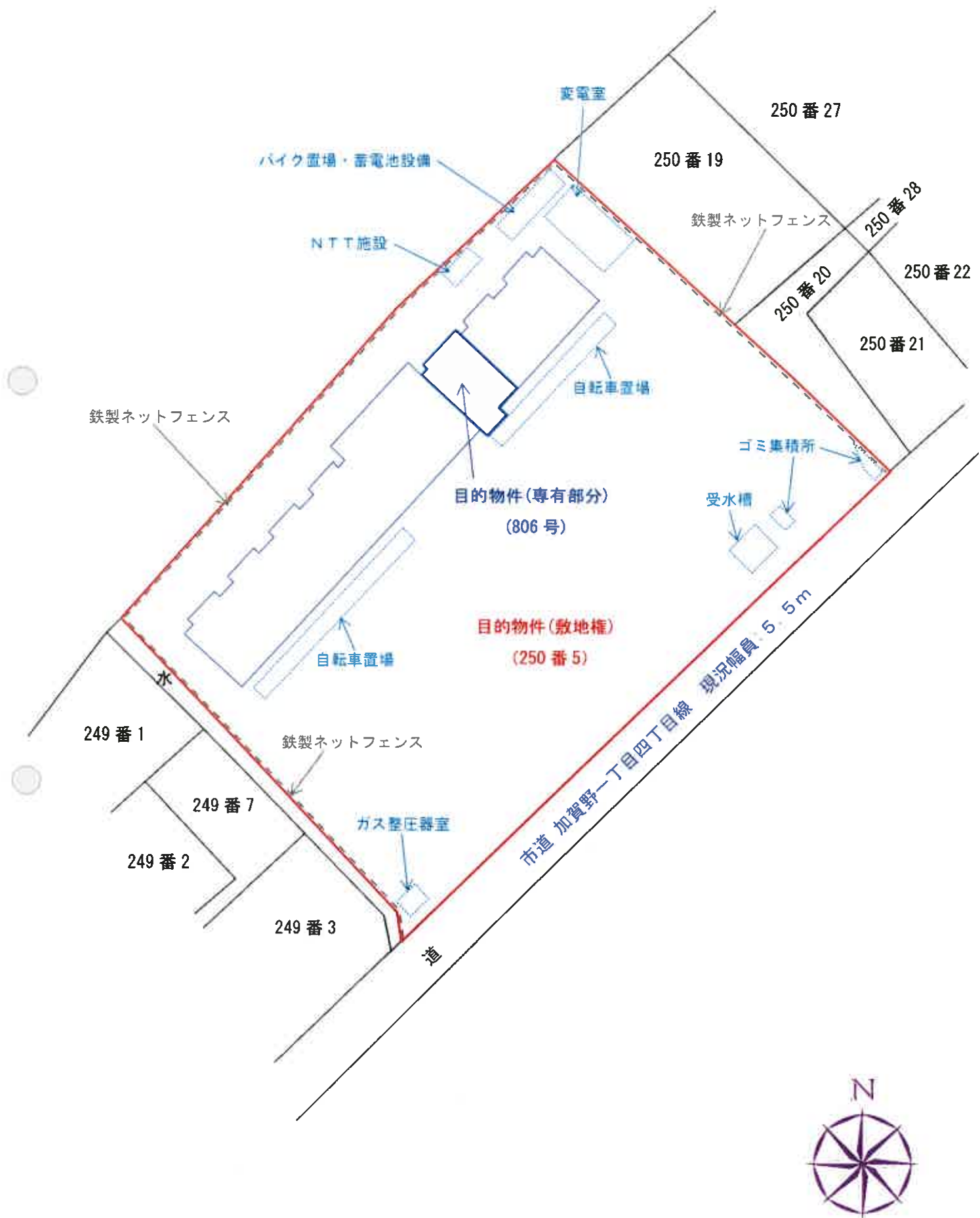
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年5月19日 盛岡地方事務所

登記官

縮小：A3版→A4版

令和7年(又)第21号 土地建物位置関係図



※ 土地の形状及び工作物位置関係は、概略を記載したものである。

縮尺：1/500

令和7年(又)第21号 建物間取図



縮尺≒1/100

(専有部分)



※ 建具・住設機器等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。