

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 「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 7 年 11 月 6 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 7 年 11 月 21 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 28 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 3 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 7 年 12 月 12 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 7 年 11 月 6 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



313

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
19, 20	5,952,000 4,761,600	一括	1,190,400	143,850	0
19	2,190,000				
20	3,762,000				
23	130,000 104,000		26,000	1,994	0



物 件 目 録

19 所 在 岩手郡雫石町大字鶯宿第7地割字谷地畑

地 番 7番1

地 目 雑種地

地 積 1215平方メートル

(現況)

地 目 宅地

20 所 在 岩手郡雫石町大字鶯宿第7地割字谷地畑

地 番 7番2

地 目 雑種地

地 積 2091平方メートル

(現況)

地 目 宅地

23 所 在 岩手郡雫石町大字鶯宿第6地割字大栗平

地 番 6番1

地 目 宅地

地 積 100.47平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6月30日

盛岡地方裁判所第2民事部

裁判所書記官 齋 藤 恭 央

1 不動産の表示

【物件番号19, 20】

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19, 20】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号19, 20】

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登載されています。)



物 件 目 録

19 所 在 岩手郡雫石町大字鶯宿第7地割字谷地畑

地 番 7番1

地 目 雑種地

地 積 1215平方メートル

(現況)

地 目 宅地

20 所 在 岩手郡雫石町大字鶯宿第7地割字谷地畑

地 番 7番2

地 目 雑種地

地 積 2091平方メートル

(現況)

地 目 宅地



令和6年(ケ)第31号

令和6年7月26日受理

令和7年4月17日提出

現況調査報告書

(物件19、20)

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

19 所 在 岩手郡雫石町大字鶯宿第7地割字谷地畑
地 番 7番1
地 目 雑種地
地 積 1215平方メートル
所有者 A

20 所 在 岩手郡雫石町大字鶯宿第7地割字谷地畑
地 番 7番2
地 目 雑種地
地 積 2091平方メートル
所有者 A

(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 19, 物件 20		
現 況 地 目	☒ 宅地 (物件 19, 20) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐		
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 (株式会社長栄館) ☐ 上記の者が物件 の土地に, 下記目的外建物を所有し, 占有している。 ☒ 上記の者が空き駐車場として管理・占有している。 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ 公衆用道路として使用されている。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
そ の 他 の 事 項			
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

(2 枚目)

その他の事項

物件19, 20土地関係

- 1 本土地は、一体地として、物件7建物の駐車場として使用されていた。
- 2 公図上、本土地の南東側は「道」に接面している。

現況、本土地の南東側で幅員約4.5～5.5メートルの舗装町道「鷺宿線」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 (物件 19、20 所有者の 代表者)	物件 19、20 は旅館のお客様のための駐車場として使用していました。

(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)

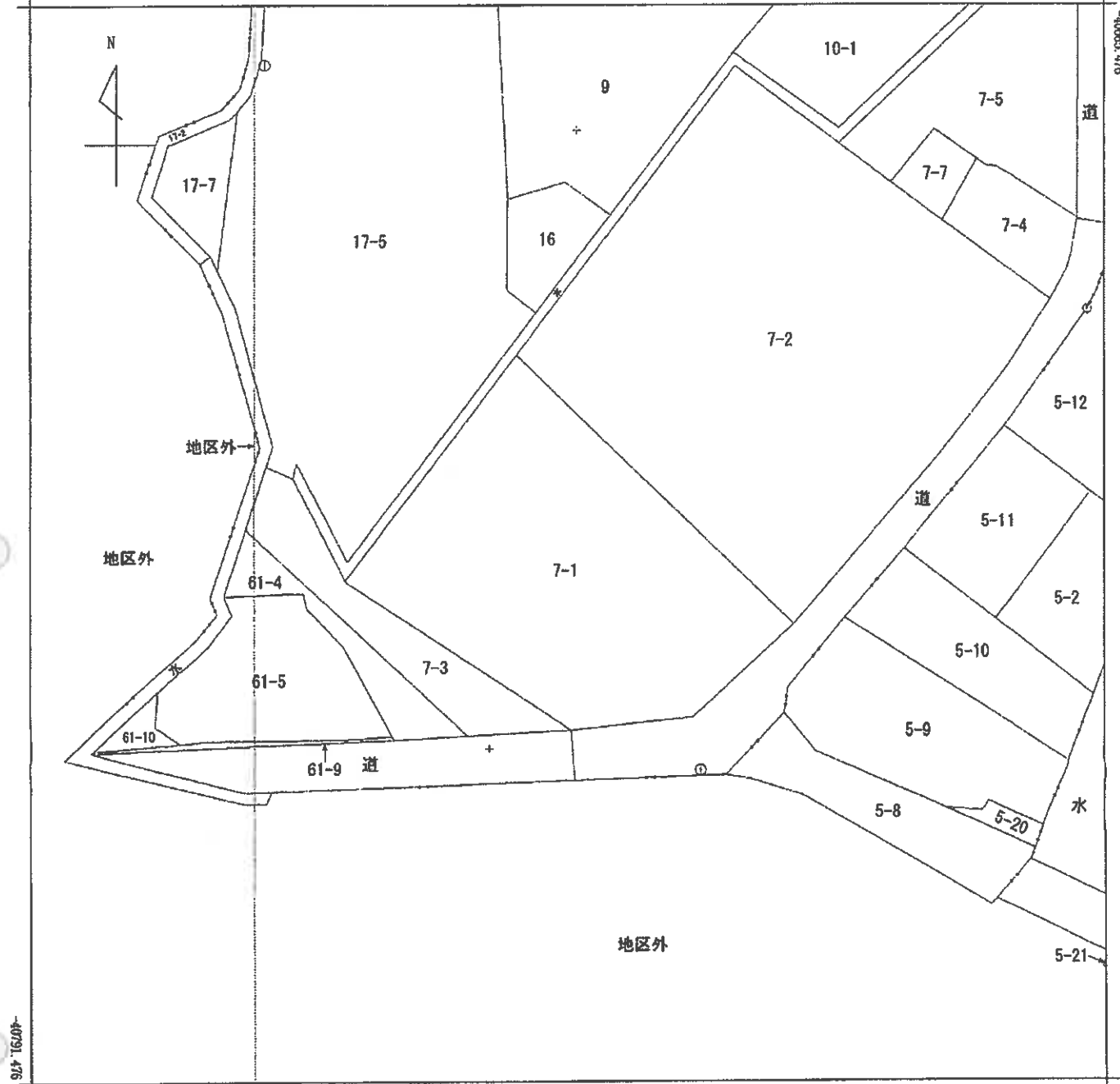
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年7月30日(火)	執行官室(郵便)	法務局へ登記簿等申請
令和6年7月30日(火)	執行官室(郵便)	税関係資料請求
令和6年7月30日(火)	執行官室(FAX)	道路照会
令和6年8月6日(火)	執行官室(郵便)	法務局へ登記簿等追加申請
令和6年9月2日(月) 14:00~14:20	消防本部	図面申請、受領
令和6年9月4日(水) 13:30~13:35	消防本部	図面返却
令和6年9月5日(木) 15:15~15:30	物件所在地	物件確認 外観調査
令和6年9月19日(木) 9:00~17:00 (除 12:15~13:00)	物件所在地	B立会いのうえ、物件7に立入調査。写真撮影 評価人同行
令和6年10月22日(火) 14:00~14:30	Cの職場	目的外建物について聴取
令和6年10月22日(火) 14:30~16:30	物件所在地	物件調査(計測、写真撮影) 評価人同行
令和6年11月14日(木) 13:00~15:40	物件所在地	物件調査(計測、写真撮影) 評価人同行
令和7年1月21日(火) 13:30~13:35	執行官室	雫石町役場職員に聴取(電話)
令和7年3月7日(金) 13:00~13:05	執行官室	岩手県環境衛生課職員に聴取(電話)
令和7年3月12日(水) 16:30~16:45	岩手県自然保護課	岩手県自然保護課職員に聴取 照会文書手交
令和7年3月21日(金) 13:30~13:45	岩手県自然保護課	岩手県自然保護課職員に聴取 回答文書受領
(特記事項)		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

A3判をA4判に縮小

(座標値種別：図上測定) +7401.271



+7276.271 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

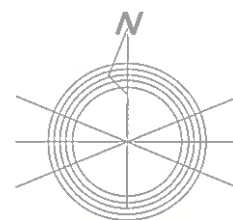
地番区域見出

大字鶯宿第7地割字谷地畑

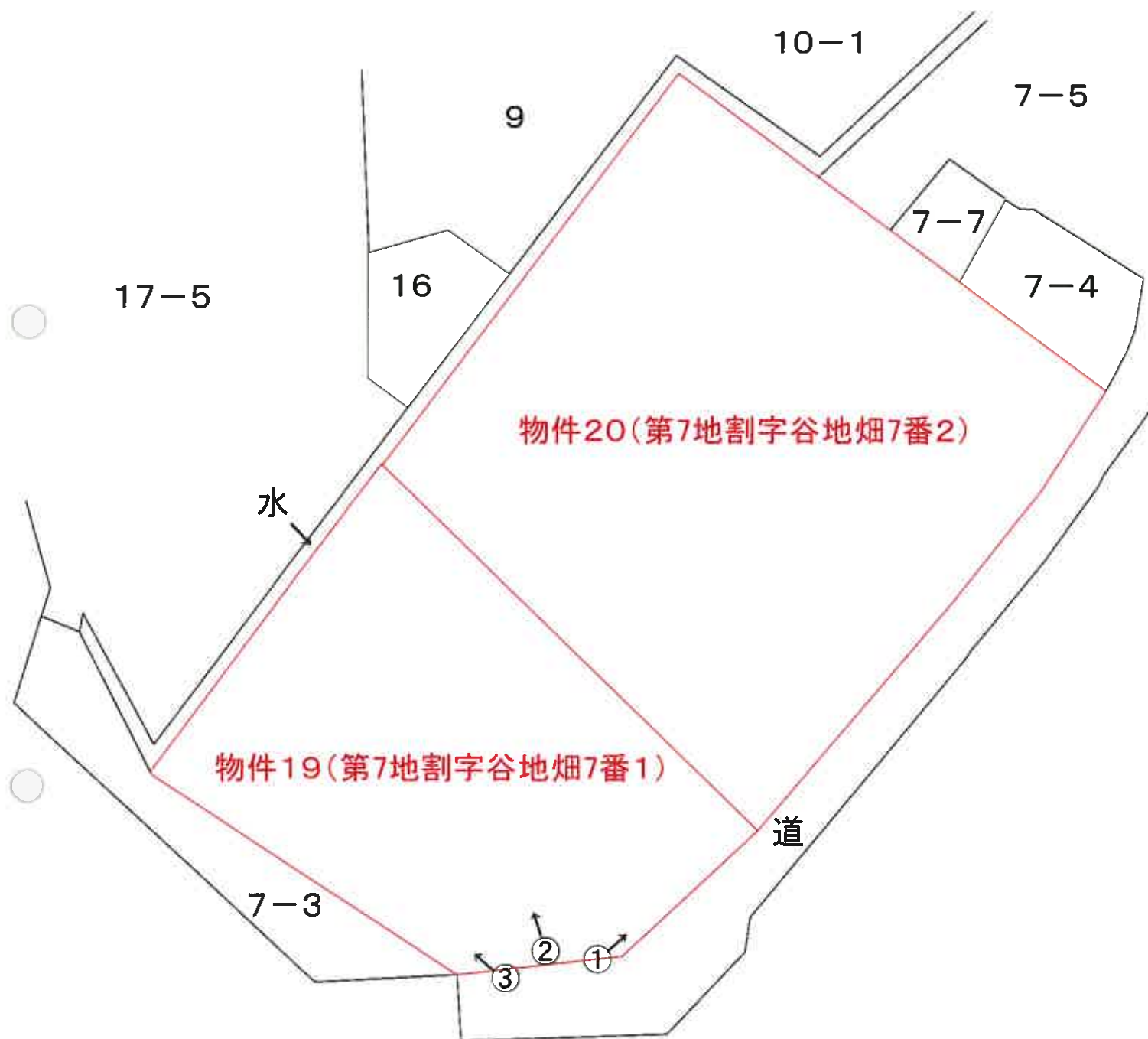
A 大字鶯宿第6地割字大栗平
B 大字鶯宿第6地割字大栗平
C 大字鶯宿第7地割字大山沢

請求部	所在	岩手郡雫石町大字鶯宿第7地割字谷地畑				地番	7番1			
出力縮尺	1/500	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	昭和56年11月				備考年月日(原図)			補記事項		

令和6年(ケ)第31号
土地所在図
(物件番号19, 20)



S≒1/500



←○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。

(7 枚目)

(写真1)



(写真2)



(写真3)



(9 枚目)

令和6年（ケ）第31号
令和6年10月22日 現地調査
令和7年5月30日 評価

盛岡地方裁判所 第2民事部 御中

評 価 書
(物 件 19 ・ 20)

評価人 不動産鑑定士

畠 山 順

第1 評価額

一括価格	
物件19・20	金 9,920,000円
内 訳 価 格	
物件19(土地)	金 3,650,000円
物件20(土地)	金 6,270,000円

- ① 一括価格は、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
19 (土地)	所 在	岩手郡雫石町大字鶯宿第7地割字谷地畑	地 目：宅 地
	地 番	7番1	
	地 目	雑種地	
	地 積	1,215㎡	
	所 有 者	A	
20 (土地)	所 在	岩手郡雫石町大字鶯宿第7地割字谷地畑	地 目：宅 地
	地 番	7番2	
	地 目	雑種地	
	地 積	2,091㎡	
	所 有 者	A	
番 号	特 記 事 項		
	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19・20)

位 置 ・ 交 通	JR田沢湖線「雫石」駅		南西方	約	10.0 km
	最寄バス停「鶯宿温泉」			約	800 m
	雫石町役場			約	10.7 km
	東北自動車道「盛岡」IC			約	19.6 km
(以上道路距離)					
付 近 の 状 況	対象物件が存する地域は、雫石町の南西郊外、鶯宿温泉街の南西端に存し、山林・原野等の中に旅館、民宿、駐車場等が点在し、一般住宅等も見られる地域である。				
主な公法上の規制等 (道路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		非線引都市計画区域		
	用 途 地 域		指定なし		
	建 ぺ い 率		70%		
	容 積 率		200%		
	防 火 規 制		なし		
	そ の 他 の 規 制		土砂災害警戒区域(地すべり)		
画 地 条 件	地 積		3,306㎡		
	間 口		約64m		
	奥 行		約46m (最大)		
	形 状		ほぼ長方形		
	接 道 状 況		中間画地		
	地 勢		概ね平坦		
接 面 道 路 の 状 況	物件19・20土地は、南東側で幅員約4.5m～約5.5m舗装町道「鶯宿線(建築基準法第42条第1項第1号道路)」に、ほぼ等高に接面している。				
土 地 の 利 用 状 況 等	物件19・20土地については、土地所有者が駐車場として管理・占有している(「現況調査報告書」参照)。				
供 給 処 理 施 設	上 水 道		あり(引込可)		
	下 水 道		なし		
	ガ ス 配 管		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い、「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	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。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

目的土地の更地価格を次のとおり求めた。

物 番 件 号	ア	イ	ウ	エ(ア×イ×ウ)
	標 準 画 地 価 格 (円/㎡)	個 別 格 差	地 積 (㎡)	更 地 価 格 (円)
19	10,000	100%	1,215	12,150,000
20	10,000	100%	2,091	20,910,000

ア 標準画地価格 : 類似地域の地価水準、現地調査結果等を勘案して、標準画地価格を上記の通り査定した。

イ 個別格差 : 格差率(相乗積) 0.0%

条 件 項 目	格 差 率	内 訳	条 件 項 目	格 差 率	内 訳
街 路 条 件	±0.0	格差なし	画 地 条 件	±0.0	格差なし
交 通 接 近 条 件	±0.0	格差なし			
環 境 条 件	±0.0	格差なし			
行 政 的 条 件	±0.0	格差なし			
そ の 他 条 件	±0.0	格差なし			

ウ 地 積 : 公簿数量を採用。

2 評価額の判定

前記により求めた更地価格について、競売市場修正を行って、下記のとおり評価額を求めた。

物件番号	ア	イ	ウ	エ	オ(ア×イ×ウ×エ)
	更地価格 (円)	占有減価 修正	市場性 修正	競売市場 修正	評価額 (円)
19	12,150,000		50%	60%	3,650,000
20	20,910,000		50%	60%	6,270,000
一括価格 (合 計)					9,920,000

イ 占有減価修正 : 占有権原による修正の必要はないものと判断した。

エ 市場性修正 : 温泉関連施設である駐車場として利用されてきた土地であり、温泉街の南西端に存する立地から宅地需要も乏しく、規模も大きいことから単独では市場流動性が劣ること等を総合的に勘案し、周辺の市場動向等を考慮して査定した。

エ 競売市場性修正 : 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

規準可能な地価公示標準地及び地価調査基準地は設定されていない。

第7 附属資料の表示

- 1 位置図(国土地理院発行地形図を加工して作成)
- 2 公図写
- 3 土地所在図

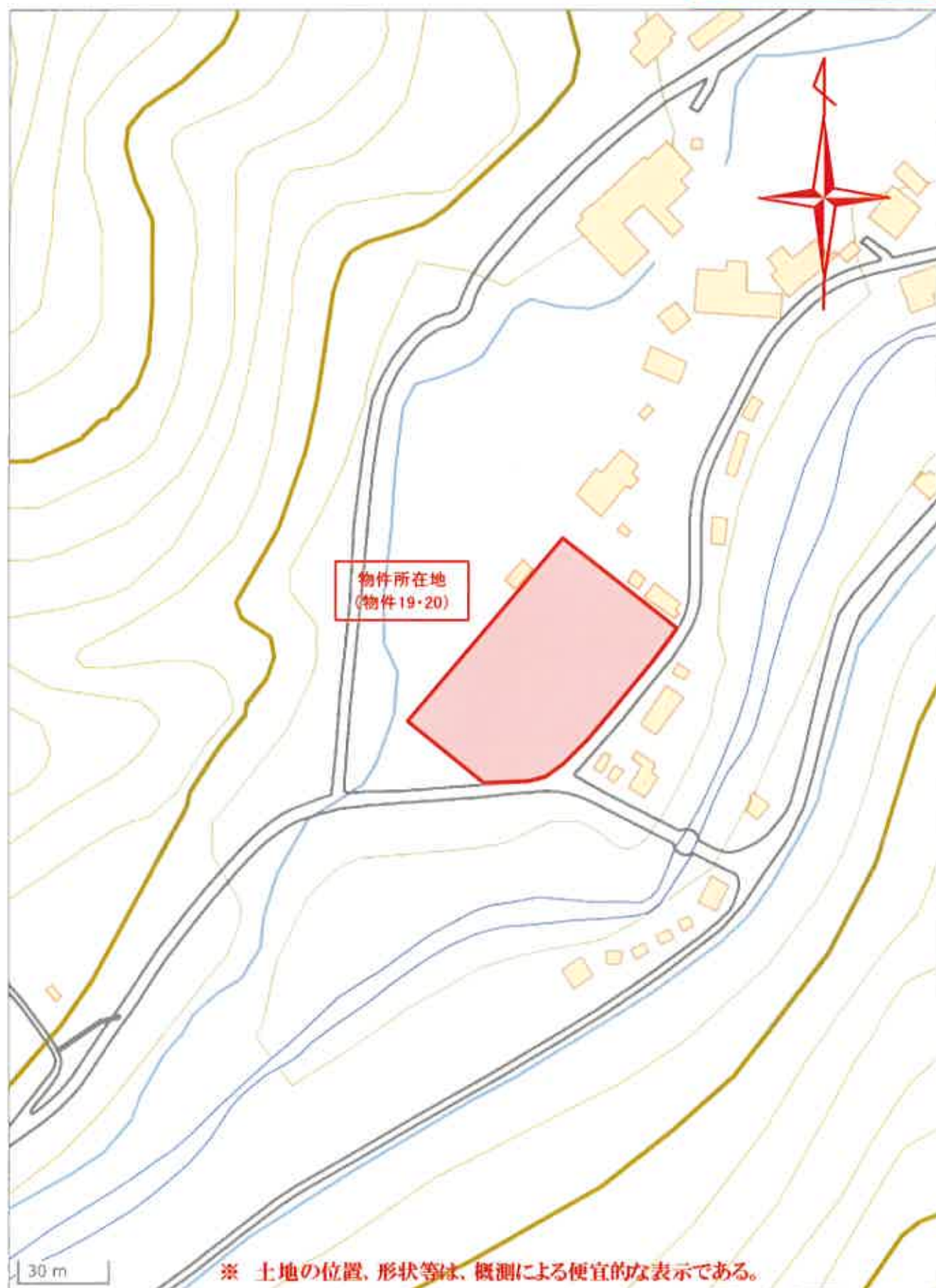
以 上

位置図

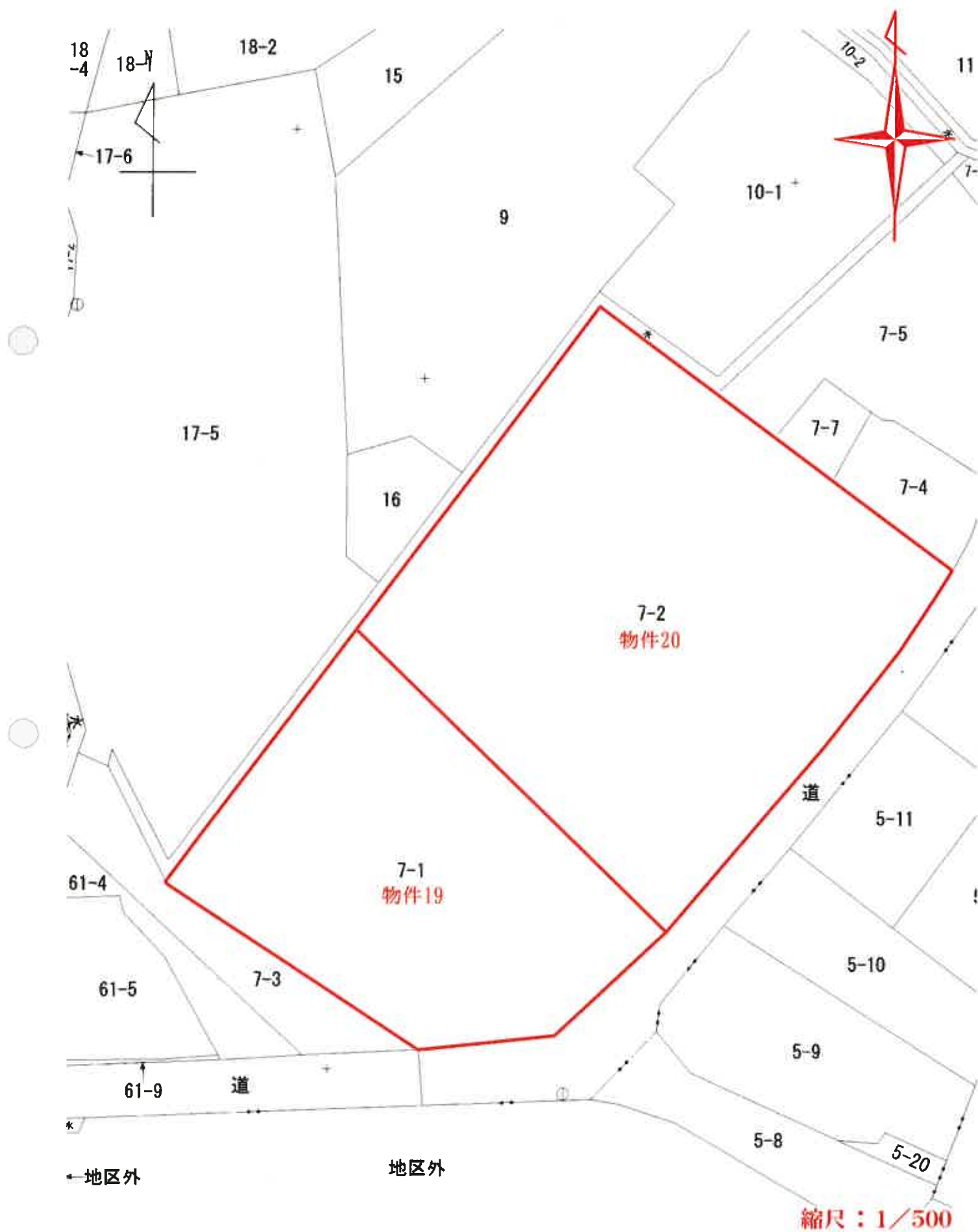


出典：国土地理院発行地形図

位置図

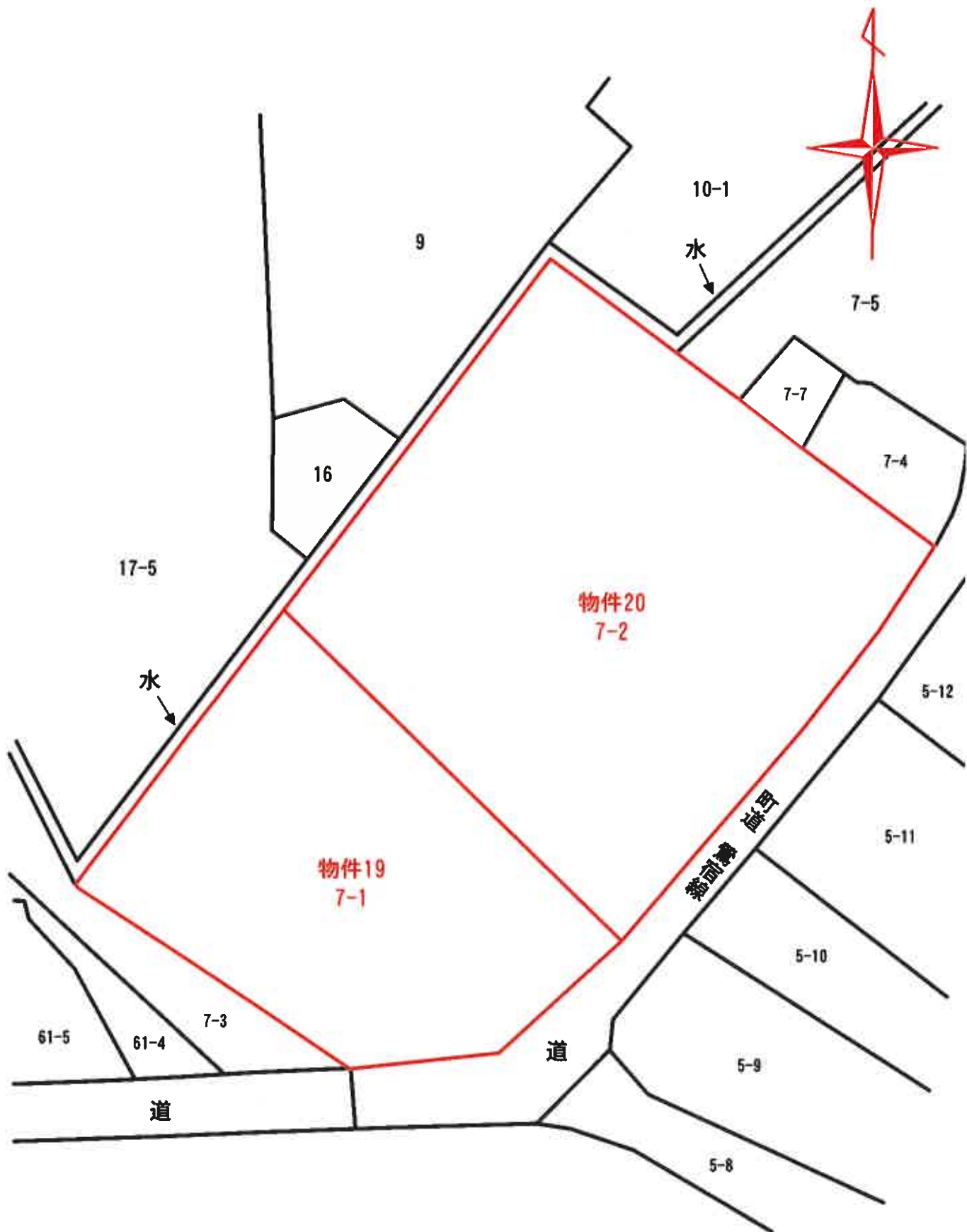


出典：国土地理院発行地形図



土地所在図

令和6年(ケ)第31号 物件19・20



※ 土地の形状、建物の位置等は、概略についての便宜的な表示である。

縮尺：1/500