

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。		
陳述	☐	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 北 條 秋 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 場 所 令和 7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 7年12月12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 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。	



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, 2	5,690,000 4,552,000	一括	1,138,000	63,187	0
1	1,680,000				
2	4,010,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 胆沢郡金ヶ崎町三ヶ尻南花沢
 地 番 35 番 10
 地 目 宅地
 地 積 320.67 平方メートル

- 2 所 在 胆沢郡金ヶ崎町三ヶ尻南花沢 35 番地 10
 家屋 番号 35 番 10
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 76.00 平方メートル
 2 階 60.00 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月29日

盛岡地方裁判所第2民事部

裁判所書記官 北 條 秋 美

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、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 胆沢郡金ヶ崎町三ヶ尻南花沢
 地 番 35 番 10
 地 目 宅地
 地 積 320.67 平方メートル

- 2 所 在 胆沢郡金ヶ崎町三ヶ尻南花沢 35 番地 10
 家屋 番号 35 番 10
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 76.00 平方メートル
 2 階 60.00 平方メートル



令和7年(ケ)第36号

令和7年7月11日受理

令和7年8月22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 | 所 | 在 | 胆沢郡金ヶ崎町三ヶ尻南花沢 |
| | 地 | 番 | 35番10 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 320.67平方メートル |
| | | | |
| 2 | 所 | 在 | 胆沢郡金ヶ崎町三ヶ尻南花沢 35番地10 |
| | 家屋番号 | | 35番10 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床面積 | | 1階 76.00平方メートル |
| | | | 2階 60.00平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
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	■土地所有者(A) □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(A) □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 □「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

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 公図上、本土地の東側は、胆沢郡金ヶ崎町所有の公衆用道路（35番9）に接面している。現況、本土地の東側が幅員約6.0メートルの舗装町道南花沢4号線に接面している。
- 3 本土地の西側に工作物（物置）、北東側に工作物（カーポート）が設置されている。
- 4 本土地の北側は、幅員約3.7メートルの西側に存在する公園への舗装通路となっている。
- 5 本土地は、東側の接面道路よりおよそ0メートルから0.5メートル高くなっている。

■物件2 建物関係

Aの陳述及び建物内の状況から、Aが住居として、本建物を使用しているものと認められる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 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
■ A	私は、物件 1、2 の所有者です。私が住居として使用しています。 調査に立ち会います。 一連の手続きの進行に合わせて、引っ越しの準備を始めています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

(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7月11日(金)	執行官室	課税関連資料申請(郵送)
令和7年7月11日(金)	執行官室	登記関係資料申請(郵送)
令和7年7月14日(月)	執行官室	町道調査(FAX)
令和7年7月30日(水)	執行官室	期日通知(郵送)
令和7年8月20日(水) 10:00~10:40	物件所在地	A立会いの上、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 年 月 日
威力の行使の可能性があった為、立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。

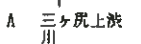
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

1 11-36

+22922.052,



(6 枚目)

A3判をA4判に縮小

建物図面
各階平面図

514432

家屋番号 35番10

建物の所在 胆沢郡金ヶ崎町三ヶ尻南花沢35番地10

各階平面図

1階

床面積
12.000 x 6.000 = 72.0000
4.000 x 1.000 = 4.0000
計 76.0000

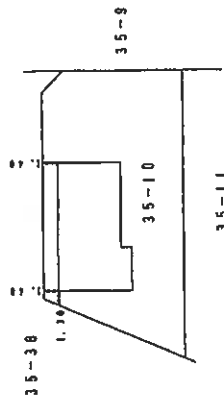
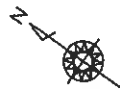
床面積 76.00 m²

2階

3階

床面積
8.000 x 6.000 = 48.0000
5.000 x 1.000 = 5.0000
計 53.0000

床面積 53.00 m²



(白黒写真)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成17年10月13日登記

令和7年(ケ)第36号
土地建物位置関係図



S≒1/200

①

35番38

電柱

工作物
(物置)

②

物件2
家屋番号
35番10

工作物
(カーポート)

舗装町道
南花沢4号線

物件1
35番10

35番11

←○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。
(8 枚目)

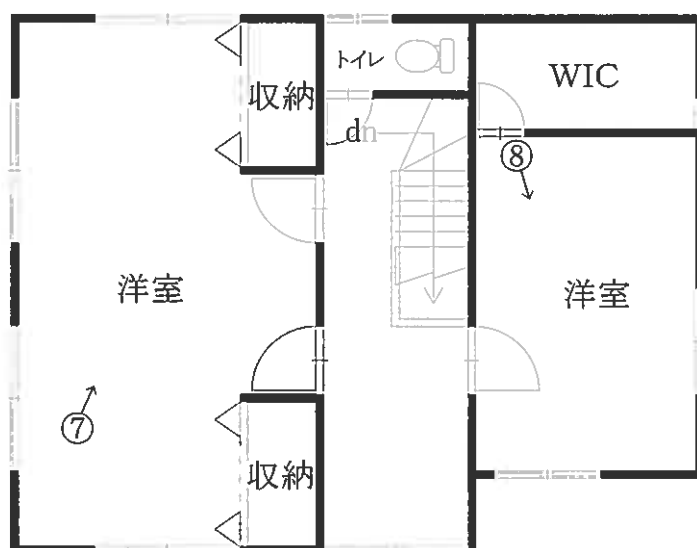
令和7年(ケ)第36号
物件2
建物間取図



S≒1/100



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。
(9 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 6 号
令和 7 年 8 月 2 0 日 現地調査
令和 7 年 9 月 1 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

佐 藤 真

第1 評価額

一 括 価 格	
物件1・2	金 5,690,000円
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,680,000円
物件2（建物）	金 4,010,000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。
従って、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も、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	所在地番目積	胆沢郡金ヶ崎町三ヶ尻南花沢 35番10 宅地 320.67㎡	同 左
2	所在家屋番号種類構造床面積	胆沢郡金ヶ崎町三ヶ尻南花沢35番地10 35番10 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 76.00㎡ 2階 60.00㎡	同 左
番 号	特 記 事 項		
1・2	特記すべき事項はない。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	J R 東北本線「六原」駅の南方約500m（道路距離）の位置。 その他の主要な施設等への道路距離は次のとおり。 金ケ崎町役場 : 約4.2km（道路距離） バス停「六原駅前」 : 約500m（道路距離） イオンスーパーセンター金ケ崎店 : 約1.0km（道路距離） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	対象物件の周辺地域は、国道背後の町道沿いに一般住宅が建ち並ぶなか空き地も見られる地域である。 近年は、格別の地域要因の変動は認められないため、当面現状のままで推移するものと予測される。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 用途指定なし 70% 200% — 洪水想定区域外
画地条件 （規模、形状等）	東側間口約11.5m、奥行最大約27.0m、地積320.67㎡の台形状の画地である。 地勢は概ね平坦である。 現況面積は公簿面積とほぼ一致している。	
接面道路の状況	東側で幅員約6m舗装町道「南花沢4号線」（建築基準法第42条第1項第1号道路）に約0～0.5m高く接面している。 なお、北側で幅員約3.7mの公園通路と接面している。	
土地の利用状況等	物件2の建物の敷地として利用されており、土地所有者が物件2の建物を所有し、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	
特記事項	① 土壤汚染については、当該物件を含む周辺が住宅地域として推移してきたことを考慮すると、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。但し、土壤汚染の有無は指定機関等の専門家による調査を経なければ確定は出来ない。 ② 周知の埋蔵文化財包蔵地「花沢遺跡」に指定されている。金ケ崎町中央生涯教育センターに確認したところ、「建物の建替え等を行う場合は埋蔵文化財保護のため発掘届の提出が必要になる」との回答があった。 ③ 対象地の西側に工作物（物置）が、北東側に工作物（カーポート）が、北東端部に電柱が設置されている（「土地建物位置関係図」参照）。	

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（登記事項証明書記載） 平成17年10月11日新築 経過年数 19.9年 経済的残存耐用年数 10.1年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁 : サイディング、モルタル 内 壁 : ビニールクロス等 天 井 : ビニールクロス等 床 : フローリング、畳等 設 備 : 電気、給排水設備等 し尿処理は公共下水道に接続している。 （注）建物の各種設備については動作確認まで出来ないため、 使用可能か否かについては不明である。 その他 : な い
床面積（現況）	公簿面積とほぼ一致している。
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 居 宅 間取り 別紙「建物間取図」のとおり
品 等	居宅としては中品等である。
保守管理の状態	保守管理の状態は普通である。
建物の利用状況	建物所有者が、居宅として使用占有している。
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）

更地価格を算出し、これに必要なに応じて建付減価を行って建付地価格を求めた。

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	12,000	0.969	320.67	1.00	3,730,000

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て査定した。

イ 個別格差：画地条件 +2%（方位）、-5%（形状）

∴ 相乗積により、 $(1+0.02) \times (1-0.05) \approx 0.969$

ウ 地積：公簿数量を採用。

エ 建付減価：特に必要ないものと判断。

(2) 物件2（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た減価修正を行って、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	150,000	136.00	0.282	5,750,000

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：経過年数19.9年、経済的残存耐用年数10.1年、残価率10%で、40.3%と査定した。

$$\begin{aligned} & \text{残価率} 10\% + (1 - 0.1) \times \text{経済的残存耐用年数} 10.1 \text{年} \div \text{経済的全耐用年数} 30 \text{年} \\ & = 40.3\% \end{aligned}$$

観察減価法：保守管理の状態は普通であるが新築時からの経過年数を勘案して-30%と査定した。

$$\begin{aligned} & \text{定額法} \quad \text{観察減価法} \\ \therefore \text{現価率} & = 40.3\% \times (100\% - 30\%) \approx 28.2\% \end{aligned}$$

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等価格を加算し、更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) 土地利用権等価格

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	3,730,000	0.25	法定地上権	930,000

イ 土地利用権等割合：物件2の建物の土地利用権等を法定地上権と判断し、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) (1(1)オ、1(2)エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2(1)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	3,730,000	-930,000		1.0	0.6	1,680,000
2	5,750,000	+930,000	1.0	1.0	0.6	4,010,000
一 括 価 格 (合 計)						5,690,000

ウ 占有減価修正：特に必要ないものと判断。

エ 市場性修正：特に必要ないものと判断。

オ 競売市場修正：不動産競売市場の特殊性等を考慮して査定。

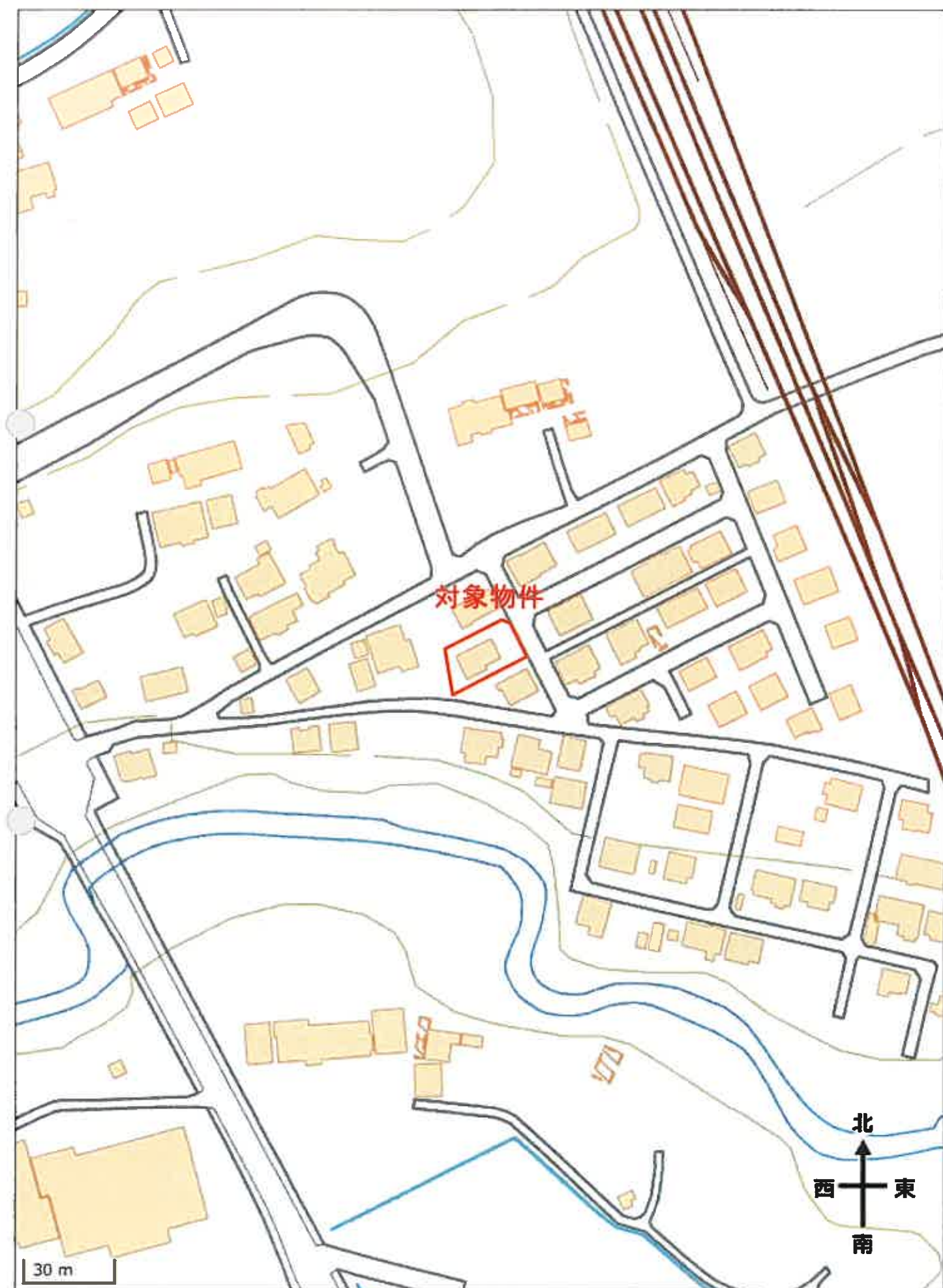
第6 参考価格資料

当該物件において参考とすべき地価公示・地価調査の公示価格等はない。

第7 附属資料の表示

位置図
公図写
土地建物位置関係図
建物図面・各階平面図写
建物間取図

以 上



地番区域見出

三ヶ尻南花沢

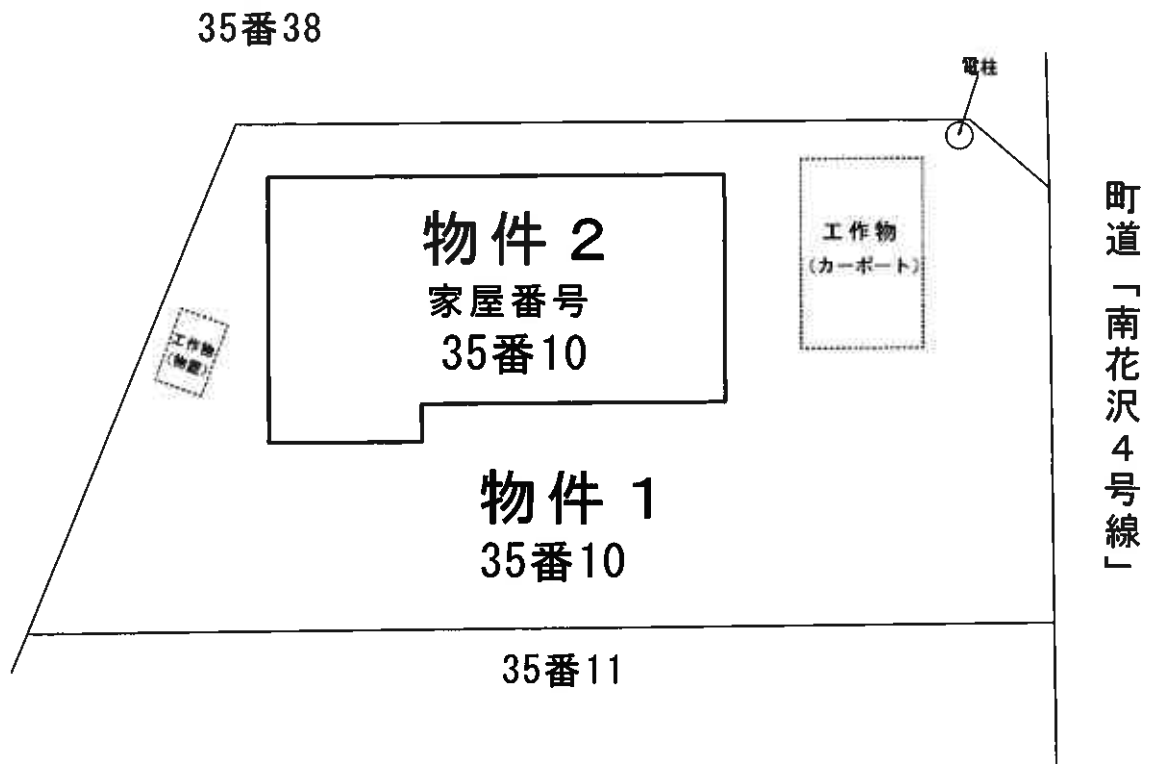
三ヶ尻渡川

A 三ヶ尻上渡川

請 部 分	所 在	胆沢郡金ヶ崎町三ヶ尻南花沢					地 番	35番10		
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		

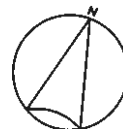
(1/1)

土地建物位置関係図



※) 土地の形状及び建物の位置は概略を記載したものであり正確なものではない。

S ≒ 1 / 2 0 0



登記年月日：平成17年10月13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。

(盛岡地方方法務局水沢支局有轄)

令和7年6月11日

東京法務局

登記簿

建物図面
各階平面図

514432

家屋番号 35番10

建物の所在 胆沢郡金ヶ崎町三ヶ尻南花沢35番地10

各階平面図

求積表

12,000 x 6.000 = 72.0000
4,000 x 1.000 = 4.0000
計 76.0000

床面積 76.00 ㎡

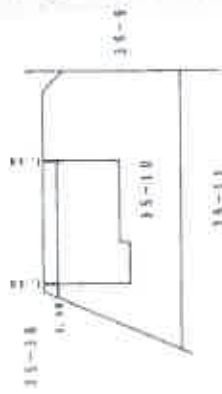
求積表

9,000 x 6.000 = 54.0000
6,000 x 1.000 = 6.0000
計 60.0000

床面積 60.00 ㎡



2階



(日積算12)

作製者

士地調査士
栗田 孝一

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

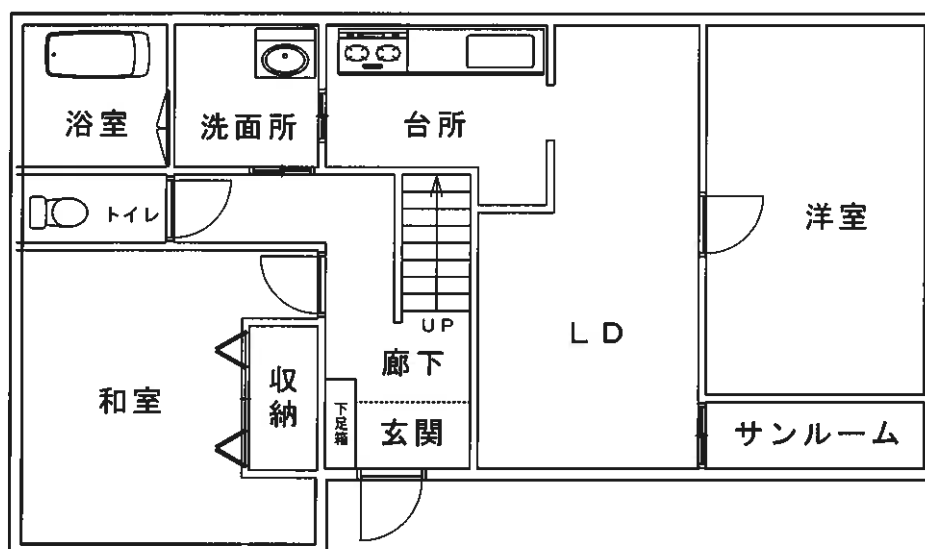
平成17年10月13日登記

地図整理番号：M88685

A4版に縮小

建物間取図（物件２）

1 階



2 階

