

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<br>(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<br><input checked="" type="checkbox"/> 令和 | 〇〇 年 ( 〇, 〇 ) 第〇〇号                                                                                                                                                                                                   | 物件番号<br>「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。                    |                                                                                                                                                                                                                      |                                      |
|                           | <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。<br>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。<br>※「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<br>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)<br>代表者氏名                                                                                                                                                                                                      | ダイヒョウトリシマリヤク 〇〇〇〇〇<br>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<br>令和 7年11月28日 午後 5時00分まで                                                                            |
| 開札期日                                                               | 日 時<br>場 所<br>令和 7年12月 3日 午前10時00分<br>盛岡地方裁判所売却場                                                                            |
| 売却決定<br>期日                                                         | 日 時<br>場 所<br>令和 7年12月12日 午後 1時00分<br>盛岡地方裁判所第2民事部                                                                          |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                   | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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）<br>買受可能価額（円）     | 一括<br>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） |
| 1, 2 | 1, 270, 000<br>1, 016, 000 | 一括       | 254, 000   | 28, 439  | 5, 824   |
| 1    | 950, 000                   |          |            |          |          |
| 2    | 320, 000                   |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- 1 所 在 盛岡市つつじが丘  
 地 番 6 7 番 1 5 9  
 地 目 宅地  
 地 積 2 2 2 . 6 0 平方メートル
  
- 2 所 在 盛岡市つつじが丘 6 7 番地 1 5 9  
 家屋 番号 6 7 番 1 5 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 6 7 . 4 5 平方メートル  
           2 階 3 3 . 9 5 平方メートル  
 (附属建物)  
 符 号 1  
 種 類 物置  
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
 床 面 積 6 . 6 2 平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年 6月20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（相続財産清算人）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

- |   |        |                                  |
|---|--------|----------------------------------|
| 1 | 所 在    | 盛岡市つつじが丘                         |
|   | 地 番    | 67番159                           |
|   | 地 目    | 宅地                               |
|   | 地 積    | 222.60平方メートル                     |
| 2 | 所 在    | 盛岡市つつじが丘67番地159                  |
|   | 家屋 番号  | 67番159                           |
|   | 種 類    | 居宅                               |
|   | 構 造    | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                    |
|   | 床 面 積  | 1階 67.45平方メートル<br>2階 33.95平方メートル |
|   | (附属建物) |                                  |
|   | 符 号    | 1                                |
|   | 種 類    | 物置                               |
|   | 構 造    | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建                    |
|   | 床 面 積  | 6.62平方メートル                       |



令和7年(ケ)第14号  
令和7年3月24日受理  
令和7年5月14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    | 盛岡市つつじが丘        |
|   | 地番     | 67番159          |
|   | 地目     | 宅地              |
|   | 地積     | 222.60平方メートル    |
| 2 | 所在地    | 盛岡市つつじが丘67番地159 |
|   | 家屋番号   | 67番159          |
|   | 種類     | 居宅              |
|   | 構造     | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建   |
|   | 床面積    | 1階 67.45平方メートル  |
|   |        | 2階 33.95平方メートル  |
|   | (附属建物) |                 |
|   | 符号     | 1               |
|   | 種類     | 物置              |
|   | 構造     | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建   |
|   | 床面積    | 6.62平方メートル      |

(土地・建物用)

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |  |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録（物件１、２）」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |  |
| 住居表示           | 盛岡市つつじが丘２５番１２号                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |  |
| 土地             | 物件１                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |  |
| 現況地目           | ■宅地                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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<br><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<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。<br><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<br><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２                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |  |
| 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<br><input 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）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;">           種類：<br/>           構造：<br/>           床面積：         </div>                                                                                           |  |  |  |
| 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<br>上記の者が、本建物を、空住居として管理占有している。<br><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<br><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<br><input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;">           地方裁判所           支部           平成           年（ ）第           号<br/>           保管開始日           平成           年           月           日         </div> |  |  |  |
| 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<br><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

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 本土地は、公図上、北西側で盛岡市所有の公衆用道路（地番198）に、北東側で盛岡市所有の公衆用道路（地番203）に、それぞれ接面している。  
現況、本土地は、北西側で幅員約6.0メートルの舗装市道「つつじが丘15号線」に、北東側で幅員約4.0メートルの舗装市道「つつじが丘37号線」に接面している。
- 3 擁壁で囲むことにより、車庫として使用していたと思われる部分がある（写真1参照）。
- 4 擁壁の一部に亀裂が見られる（写真5参照。この写真以外の部分でも、いくつか亀裂が見られた）。このため、この擁壁について、今後に大規模な修繕が必要となる可能性が高いと思われる。

■物件2 建物関係

- 1 1階の和室の畳について、傷んでいる部分が見られた（写真8参照）。また、一見しただけではわかり難いが、歩くとへこむ部分が多くあったため、他の部分もかなり傷んでいると思われる。畳全体が腐食している可能性もあると思われる。
- 2 2階の軒天井が剥がれている（写真2参照）。このため、天井裏に鳥や昆虫が入りやすくなっている。
- 3 物件2建物付近でアシナガバチと思われる昆虫が多く見られた。天井裏等に巣をつくっている可能性がある。

(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<br>(当事者等との関係)     | 陳述内容等                                                                                                                                                     |
| ■ B (亡 A (所有者) 相続財産清算人) | 亡 A は令和 5 年 1 1 月 2 6 日に亡くなり、担保権者が本件不動産競売のために相続財産清算人の選任を申し立て、私が令和 6 年 1 1 月 2 2 日に相続財産清算人に選任されました。<br>物件 2 建物は、亡 A が住宅として使用していました。<br>現在は、空家として私が管理しています。 |

(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3月24日(月)                | 執行官室(郵便)  | 法務局へ登記関係資料交付申請                            |
| 令和7年3月24日(月)                | 盛岡市役所     | 課税関係資料申請(事務員)                             |
| 令和7年3月24日(月)                | 執行官室(FAX) | 道路照会(HP閲覧)                                |
| 令和7年4月22日(火)<br>13:10~13:15 | 執行官室(電話)  | B(亡A相続財産清算人)に期日を通知<br>現況調査期日における解錠と立会いを依頼 |
| 令和7年5月9日(金)<br>14:00~14:10  | 物件所在地     | 物件確認、外観調査                                 |
| 令和7年5月13日(火)<br>9:45~10:35  | 物件所在地     | B立会いのもと、物件に立入調査<br>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

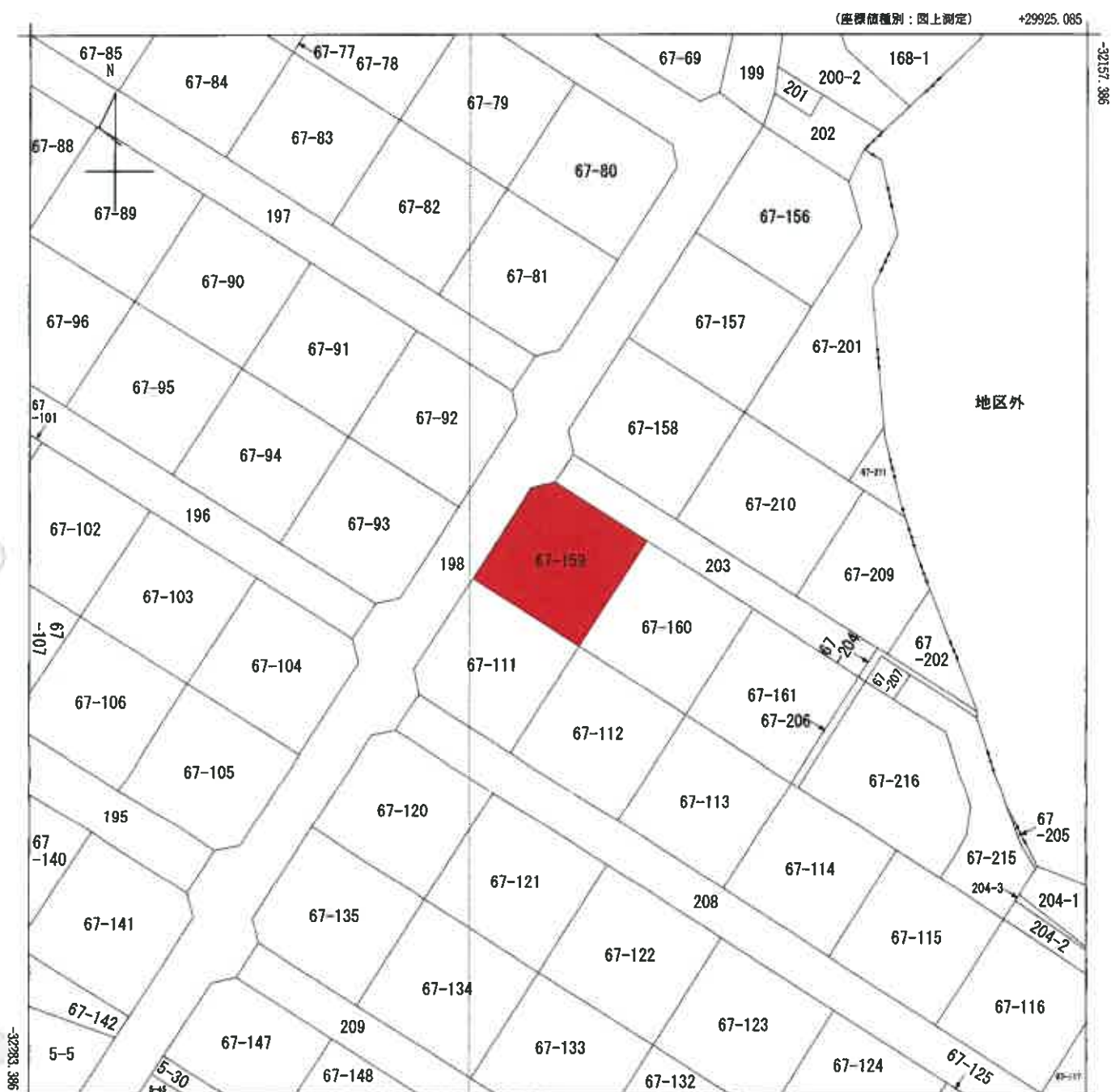
目的物件は不在であったので、立会人     を立ち会わせて建物内に立ち入った。

☐ 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

## A3判をA4判に縮小



(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。

(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(touhokutaiheiyowuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

|           |          |  |         |  |               |                 |     |          |     |         |        |     |
|-----------|----------|--|---------|--|---------------|-----------------|-----|----------|-----|---------|--------|-----|
| 請 求 部 分   | 所 在      |  |         |  | 盛岡市つつしが丘      |                 |     |          | 地 番 |         | 67番159 |     |
| 出 力 縮 小 率 | 1/500    |  | 精 度 区 分 |  | 座 標 系 又 は 記 号 | X               | 分 類 | 地図に準ずる図面 |     |         | 種 類    | その他 |
| 作 成 年 月 日 | 平成2年8月1日 |  |         |  |               | 備 付 年 月 日 (原 図) |     |          |     | 補 記 事 項 |        |     |

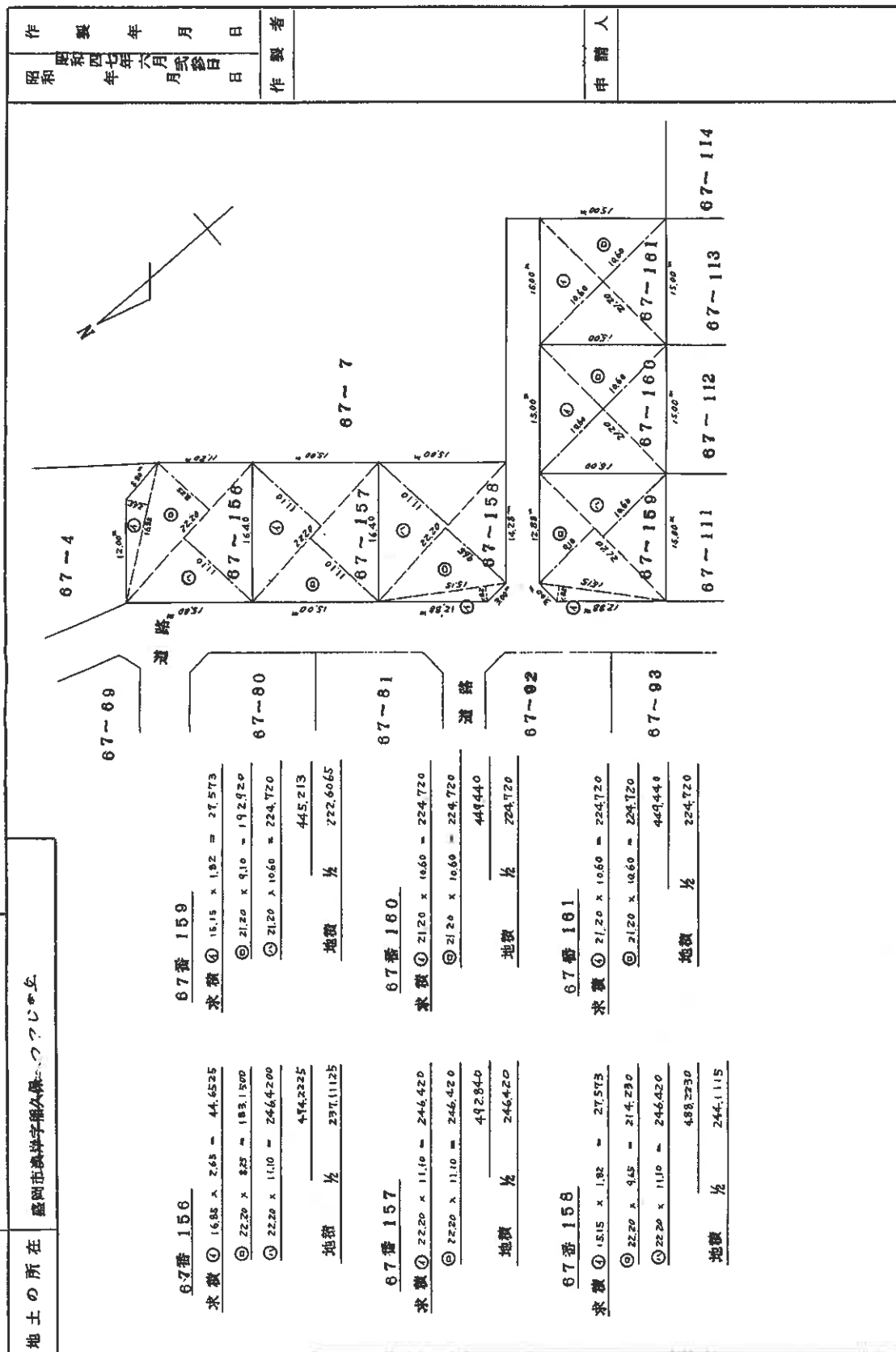
前 同 後 新

813454

地 番 67番156 - 67番161

地 土 の 所 在 盛岡市雄勝字種久保一ツツ上

地 積 測 量 図



作 製 年 月 日  
昭和四十七年六月貳拾日  
作 製 者

申 請 人

67-7

67番156

求積 ① 16.85 x 2.65 = 44.6525  
② 22.20 x 8.25 = 183.1500  
③ 22.20 x 11.10 = 246.4200  
地積 1/2 494.225  
297.1125

67番157

求積 ① 22.20 x 11.10 = 246.420  
② 22.20 x 11.10 = 246.420  
地積 1/2 492.840  
246.420

67番158

求積 ① 15.15 x 1.82 = 27.573  
② 22.20 x 9.45 = 214.290  
③ 22.20 x 11.10 = 246.420  
地積 1/2 488.2730  
244.1115

67番159

求積 ① 15.15 x 1.82 = 27.573  
② 21.20 x 9.10 = 192.920  
③ 21.20 x 10.60 = 224.720  
地積 1/2 445.213  
222.6065

67-81

67番160

求積 ① 21.20 x 10.60 = 224.720  
② 21.20 x 10.60 = 224.720  
地積 1/2 449.440  
224.720

67番161

求積 ① 21.20 x 10.60 = 224.720  
② 21.20 x 10.60 = 224.720  
地積 1/2 449.440  
224.720

67-80

67-82

67-83

67-111

67-112

67-113

67-114

67-156

67-157

67-158

67-159

67-160

67-161

67-111

67-112

67-113

67-114

67-156

67-157

67-158

67-159

67-160

67-161

67-111

67-112

67-113

67-114

67-156

67-157

67-158

67-159

67-160

67-161

67-111

67-112

67-113

67-114

67-156

67-157

67-158

67-159

67-160

67-161

67-111

67-112

67-113

67-114

67-156

67-157

67-158

67-159

67-160

67-161

67-111

67-112

67-113

67-114

67-156

67-157

67-158

67-159

67-160

67-161

67-111

67-112

67-113

67-114

67-156

67-157

67-158

67-159

67-160

67-161

67-111

67-112

67-113

67-114

67-156

67-157

67-158

67-159

67-160

67-161

67-111

67-112

67-113

67-114

67-156

67-157

67-158

67-159

67-160

67-161

67-111

67-112

67-113

67-114

67-156

67-157

67-158

67-159

67-160

67-161

67-111

67-112

67-113

67-114

67-156

67-157

67-158

67-159

67-160

67-161

67-111

67-112

67-113

67-114

67-156

67-157

67-158

67-159

67-160

67-161

67-111

67-112

67-113

67-114

67-156

67-157

67-158

67-159

67-160

67-161

67-111

67-112

67-113

67-114

67-156

67-157

67-158

67-159

67-160

67-161

67-111

67-112

67-113

67-114

67-156

67-157

67-158

67-159

67-160

67-161

67-111

67-112

67-113

67-114

67-156

67-157

67-158

67-159

67-160

67-161

67-111

67-112

67-113

67-114

67-156

67-157

67-158

67-159

67-160

67-161

67-111

67-112

67-113

67-114

67-156

67-157

67-158

67-159

67-160

67-161

67-111

67-112

67-113

67-114

67-156

67-157

67-158

67-159

67-160

67-161

67-111

67-112

67-113

67-114

67-156

67-157

67-158

67-159

67-160

67-161

67-111

67-112

67-113

67-114

67-156

67-157

67-158

67-159

67-160

67-161

67-111

67-112

67-113

67-114

67-156

67-157

67-158

67-159

67-160

67-161

67-111

67-112

67-113

67-114

67-156

67-157

67-158

67-159

67-160

67-161

67-111

67-112

67-113

67-114

67-156

67-157

67-158

67-159

67-160

67-161

67-111

67-112

67-113

67-114

建 物 圖 面 圖  
各 階 平 面 圖

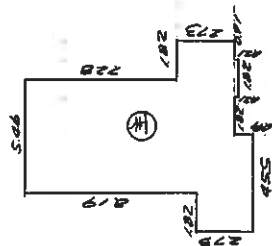
各階平面図

948004

67-159

盛岡市つづじが丘 67-159

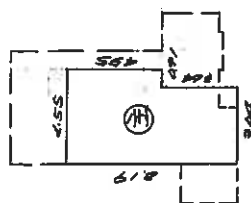
言



|             |         |
|-------------|---------|
| 546 x 728 = | 39.7488 |
| 455 x 273 = | 12.4215 |
| 102 x 021 = | 0.3022  |
| 273 x 364 = | 9.9372  |
| 182 x 273 = | 4.9686  |

床面積 67.45(m<sup>2</sup>)

之層


$$\begin{array}{r} 455 \times 455 = 207025 \\ 464 \times 364 = 132496 \\ \hline 339521 \end{array}$$

床面積 33.95(m<sup>2</sup>)



$1.82 \times 362 = 662.8$   
 床面積  $662 (m^2)$

床面積

作者

申請人

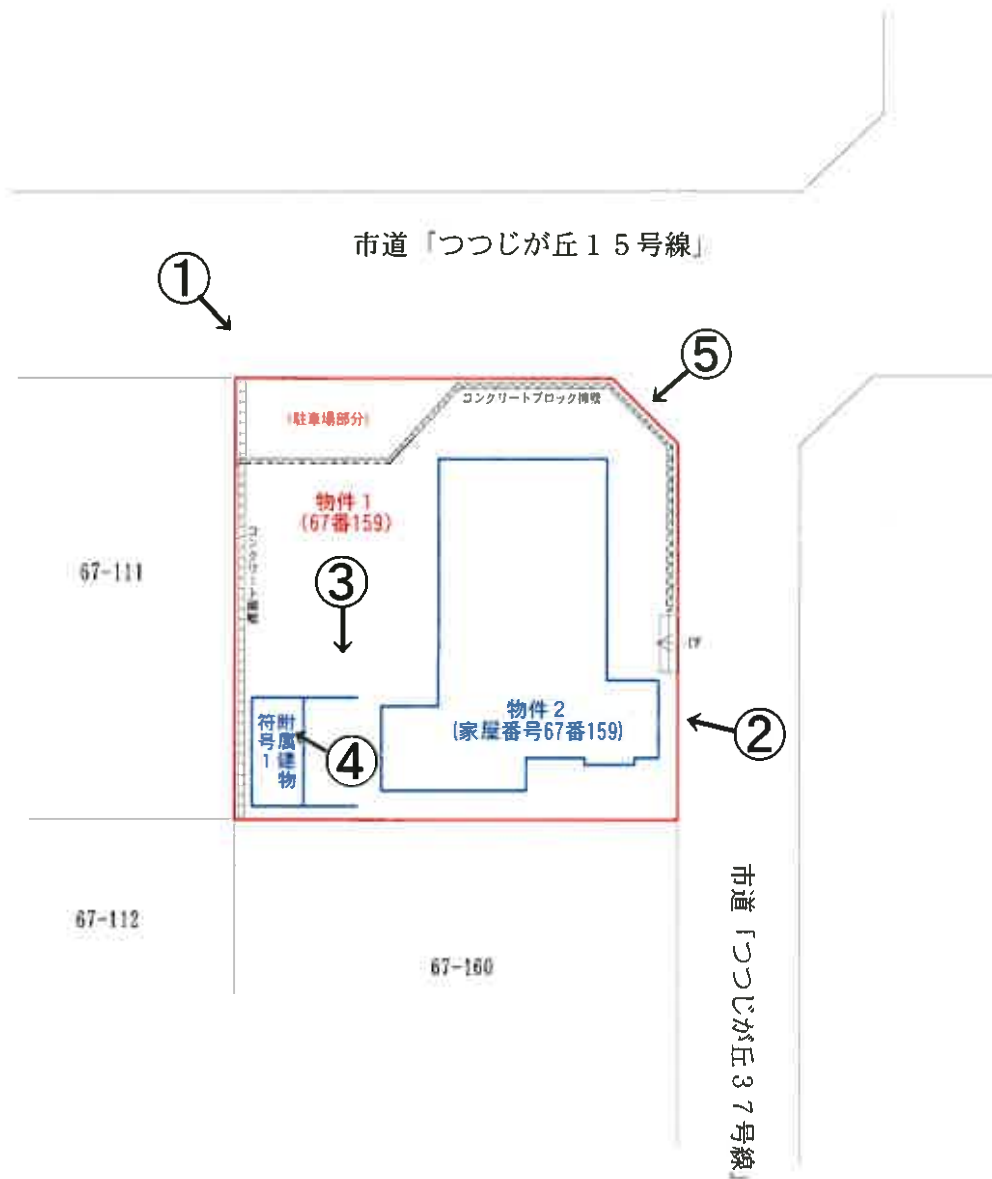
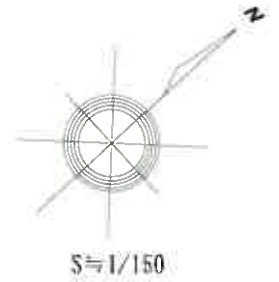
$$\frac{1}{250} \text{ 縮尺}$$

縮尺  $1/500$

55-6.3.13

令和 7 年（ケ）第 14 号

## 土地建物位置関係図

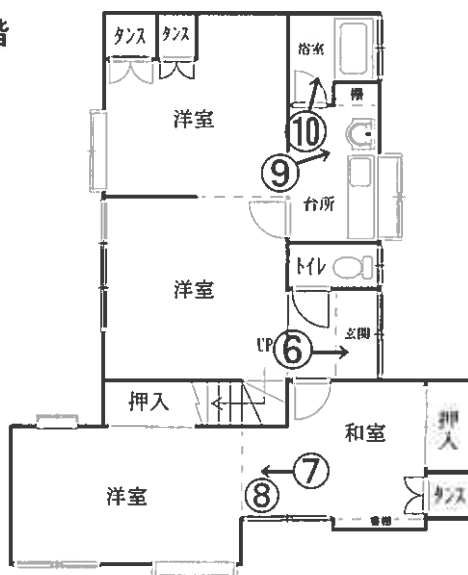


←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。  
土地の形状および建物の位置関係は概略を記載したものである。

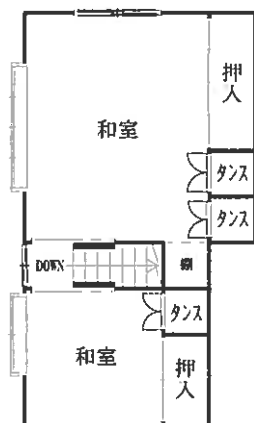
# 建物間取図

## 物件 2

1 階



2 階



附属建物 符号 1



←○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 1 0



令和 7 年（ケ）第 14 号  
令和 7 年 5 月 13 日 現地調査  
令和 7 年 5 月 23 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

有 岡 智 昭

## 第 1 評価額

| 一 括 価 格   |                     |
|-----------|---------------------|
| 物件 1、2    | 金 2, 1 3 0, 0 0 0 円 |
| 内 訳 価 格   |                     |
| 物件 1 (土地) | 金 1, 5 9 0, 0 0 0 円 |
| 物件 2 (建物) | 金 5 4 0, 0 0 0 円    |

- ① 一括価格は、各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 5 8 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<br>地 番<br>地 目<br>地 積           | 盛岡市つつじが丘<br>6 7 番 1 5 9<br>宅地<br>2 2 2 . 6 0 平方メートル                                                                     | 同 左 |
| 2  | 主である建物                             |                                                                                                                         | 同 左 |
|    | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 盛岡市つつじが丘 6 7 番地 1 5 9<br>6 7 番 1 5 9<br>居宅<br>木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建<br>1 階    6 7 .   4 5 平方メートル<br>2 階    3 3 .   9 5 平方メートル |     |
|    | 附属建物                               |                                                                                                                         |     |
|    | 符 号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積         | 1<br>物置<br>木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建<br>6 .   6 2 平方メートル                                                                            |     |
| 番号 | 特 記 事 項                            |                                                                                                                         |     |
|    | 特になし                               |                                                                                                                         |     |

## 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1）

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                           |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| 位置・交通                                    | J R 山田線「山岸」駅の南東方・道路距離約1,950m<br>最寄りバス停「つつじが丘団地」の北方・道路距離400m（徒歩約5分）<br>（別添「位置図」参照）                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                           |
| 付近の状況                                    | 目的物件の存する地域は、一般住宅が建ち並ぶ高台の区画整然とした住宅地域である。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                           |
| 主な公法上の規制等<br>（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<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 市街化区域<br>第1種低層住居専用地域<br>40%<br>80%<br>指定なし<br>宅地造成等工事規制区域 |
| 画地条件                                     | 地間奥行形状その他                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 222.60㎡<br>約15m<br>約15m<br>略正方形（隅切りあり）<br>角地              |
| 接面道路の状況                                  | 物件1は、北西側で幅員約6mの舗装市道「つつじが丘15号線」に、駐車場部分が略等高に、物件2の敷地部分が約1.6m程度高く接面し、北東側で幅員約4mの舗装市道「つつじが丘37号線」に0m～約1.6m程度高く接面する。（両道路は共に建築基準法上の道路である。）                                                                                                                                                                                                                        |                                                           |
| 土地の利用状況等                                 | 物件1は、所有者（亡所有者の相続財産清算人）が物件2の敷地として使用・占有している。                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                           |
| 供給処理施設                                   | 上水道 あり<br>ガス配管 あり<br>下水道 あり<br>（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                                     | <p>接面道路沿いに設置されたコンクリートブロック擁壁に、大きなひび割れが多数生じている。また、当該コンクリートブロック擁壁の上に取り付けられたアルミ製フェンスの一部が取り外されて付いていない。</p> <p>駐車場部分には屋根がかけられている。</p> <p>玄関ポーチ前のコンクリート製階段の一部が経年劣化により割れて崩れている。</p> <p>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。</p> <p>物件1は、周知の埋蔵文化財包蔵地「稲久保遺跡」に該当する。</p> |                                                           |

## 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(登記記載) 昭和44年12月11日新築<br>経過年数 55年<br>経済的残存耐用年数 認められない                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 仕 様             | 構 造: 木造<br>屋 根: トタン板<br>外 壁: サイディング 外<br>内 壁: 繊維壁、じゅらく壁、化粧合板、クロス<br>天 井: 化粧合板、ジプトーン 外<br>床 : フローリング、畳、クッションフロア 外<br>設 備: 電気、給排水設備等一式<br>その他: 特になし<br>(注) 建物に付属する各種設備については動作確認までではできないため、使用可能か否かは不明である。                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 床面積(現況)         | 「第3 目的物件」欄記載のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 現況用途等           | 現況用途 居宅<br>間 取 り 建物間取図のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 品 等             | 劣る                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 保守管理の状態         | 劣る                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 建物の利用状況         | 物件2は、所有者(亡所有者の相続財産清算人)が空住居として管理・占有している。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 特 記 事 項         | 窓枠の一部は木製である。<br>外壁のサイディングに色褪、著しいチョーキングが生じている。<br>屋根のトタン板全体に塗料の剥離や発錆が見られる。<br>2階北東側の軒天井のほぼ全部が、経年劣化により落下したため付いていない。また、1階の軒天上に腐朽した箇所やシミ跡が見られる。<br>基礎にクラックが複数見られる。<br>内壁に、繊維壁が経年劣化により剥がれ落ちた箇所、クロスの破れた箇所や汚れた箇所が見られる。<br>ほぼすべての出窓で、アルミサッシから流れた結露水により窓枠の下部が著しく腐朽している。<br>1階和室の床のほぼ全体に著しい沈み込みが生じている。また、畳の一部に腐朽している箇所が見られる。<br>2階の天井に雨漏りによるシミ跡が多数見られる。<br>建物内にテーブル、椅子等の家具が残置している。<br>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。 |

|                 |                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区 分             | 附属建物 符号 1                                                                                                                                                                                            |
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | <p>建築年月日(登記記録記載) 昭和54年6月20日新築</p> <p>経過年数 46年</p> <p>経済的残存耐用年数 認められない</p>                                                                                                                            |
| 仕 様             | <p>構 造 : 木造</p> <p>屋 根 : トタン板</p> <p>外 壁 : サイディング 外</p> <p>内 壁 : 現し</p> <p>天 井 : 現し</p> <p>床 : コンクリートタタキ</p> <p>設 備 : なし</p> <p>その他 : なし</p> <p>(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。</p> |
| 床面積(現況)         | 「第3 目的物件」欄記載のとおり                                                                                                                                                                                     |
| 現況用途等           | <p>現況用途 物置</p> <p>間 取 り 建物間取図のとおり</p>                                                                                                                                                                |
| 品 等             | 劣る                                                                                                                                                                                                   |
| 保守管理の状態         | 劣る                                                                                                                                                                                                   |
| 建物の利用状況         | <p>物件2は、所有者(亡所有者の相続財産清算人)が物置として管理・占有している。</p>                                                                                                                                                        |
| 特 記 事 項         | <p>屋根のトタン板全体に塗料の剥離や発錆が見られる。</p> <p>天井に雨漏りによるシミ跡が多数見られる。</p> <p>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。</p>                              |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建 付 地 価 格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ÷オ |
|----------|----------------------|----------------|-----------------|-----------|-------------------------------|
| 1        | 30,600               | 1.04           | 222.60          | 0.5       | 3,540,000                     |

ア 標準画地価格：地価調査基準地 盛岡（県）－15

標準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $31,200 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100.0 \times 100.0/102.0 \times 100.0/100.0 \div 30,600 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：地価調査基準地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：方位+2.0%

◇地域格差：なし

イ 個別格差：方位+1.0%、角地+3.0% 相乗積+4.0%

ウ 地 積：公簿数量を採用。

エ 建付減価補正率：建物が著しく老朽化していること、コンクリートブロック擁壁に大きなひび割れが多数生じていること等を考慮し-50.0%と査定した。

#### ② 物件2（建物）

前記のとおり、物件2の主である建物は新築後55年以上が経過しており、経済的残存耐用年数は認められず、屋根トタン板や外壁サイディングに著しい劣化、床に沈み込みが見られる等老朽化が顕著で、附属建物も新築後約46年が経過しており、経済的残存耐用年数は認められないことから、主である建物及び附属建物符号1の一式で金1万円（備忘価格）と査定した。

## 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 土地利用権価格

| 物件<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ÷ウ |
|----------|-------------------|---------------|-------|--------------------------|
| 1        | 3,540,000         | 0.25          | 法定地上権 | 890,000                  |

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<br>番号  | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1①オ, 1②)<br>ア | 土地利用権価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>(2①ウ)<br>イ | 占有減価<br>修 正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売市場<br>修 正<br>オ | 評 価 額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|-----------|----------------------------------|-----------------------------------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------------------|
| 1         | 3,540,000                        | － 890,000                               |                  | 1.0             | 0.6              | 1,590,000                   |
| 2         | 10,000                           | ＋ 890,000                               | 1.0              | 1.0             | 0.6              | 540,000                     |
| 一括価格 (合計) |                                  |                                         |                  |                 |                  | 2,130,000                   |

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：必要がないものと判断した。

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 [盛岡（県）－15]

所 在：盛岡市つつじが丘67番46

価 格：31,200円/㎡

位 置：JR山田線「山岸」駅の南東方道路距離約1,880m

価格時点：令和6年7月1日

地 積：224㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接面街路：南西側4.7m舗装市道

用途指定等：市街化区域 第1種低層住居専用地域

(建ぺい率40%, 容積率80%)

地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ高台の区画整然とした住宅地域

## 第7 附属資料の表示

位置（所在）図

公図写

地積測量図写

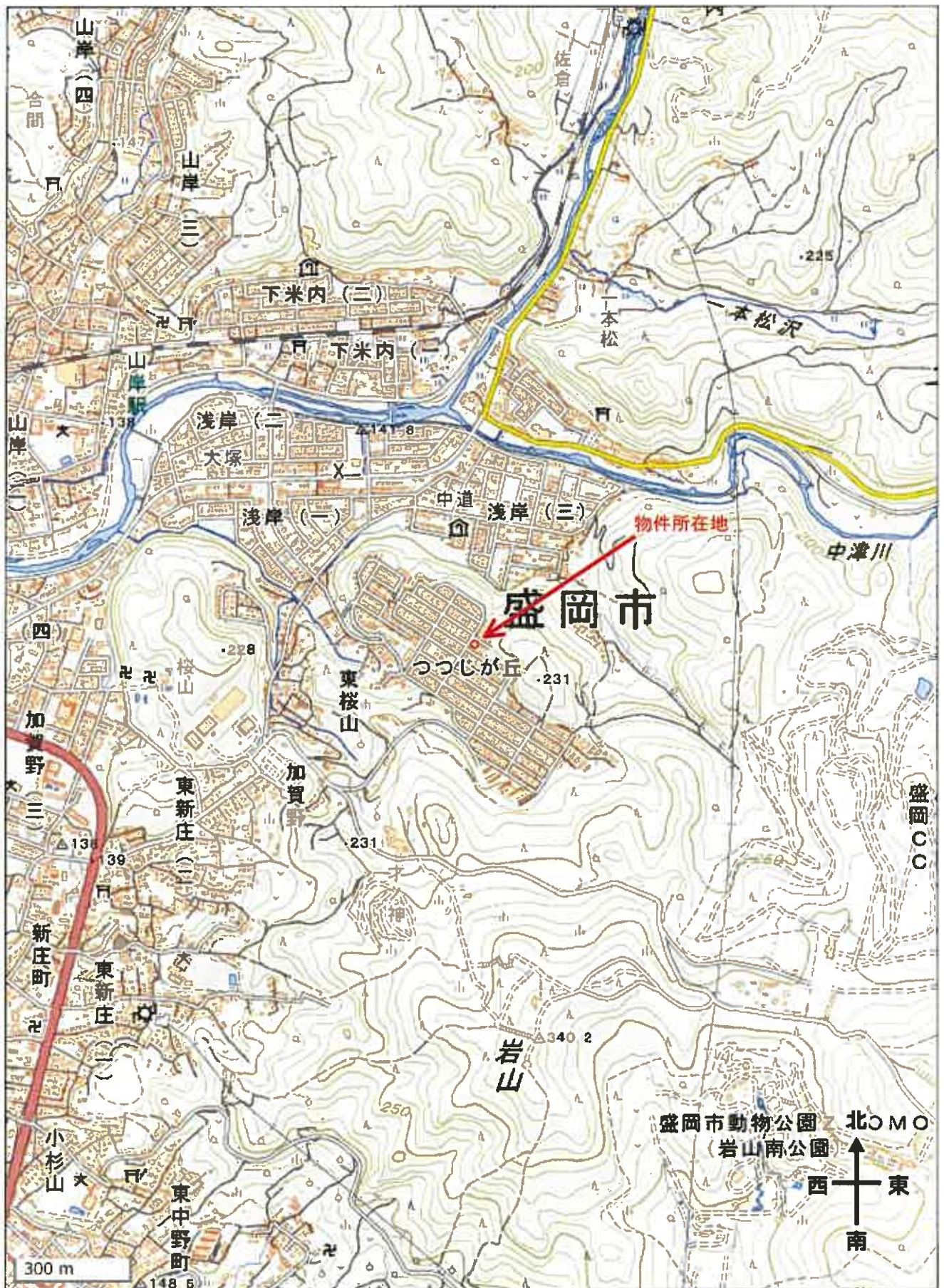
建物図面・各階平面図写

土地建物位置関係図

建物間取図

以 上

## 位置（所在）図



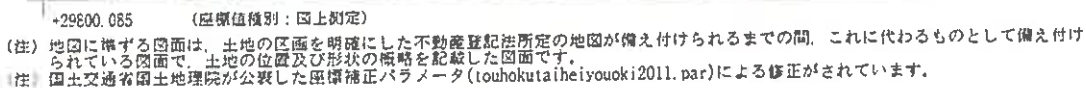
※ 国土地理院地図（電子国土Web）を加工して作成

## 位置（所在）図



※ 国土地理院地図（電子国土Web）を加工して作成

（原標題：國上國地） 9925 765



A 4 判に縮小

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。  
(盛岡地方法務局管轄)

登記官

登記年月日：昭和47年7月10日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
令和7年3月26日 盛岡地方裁判所

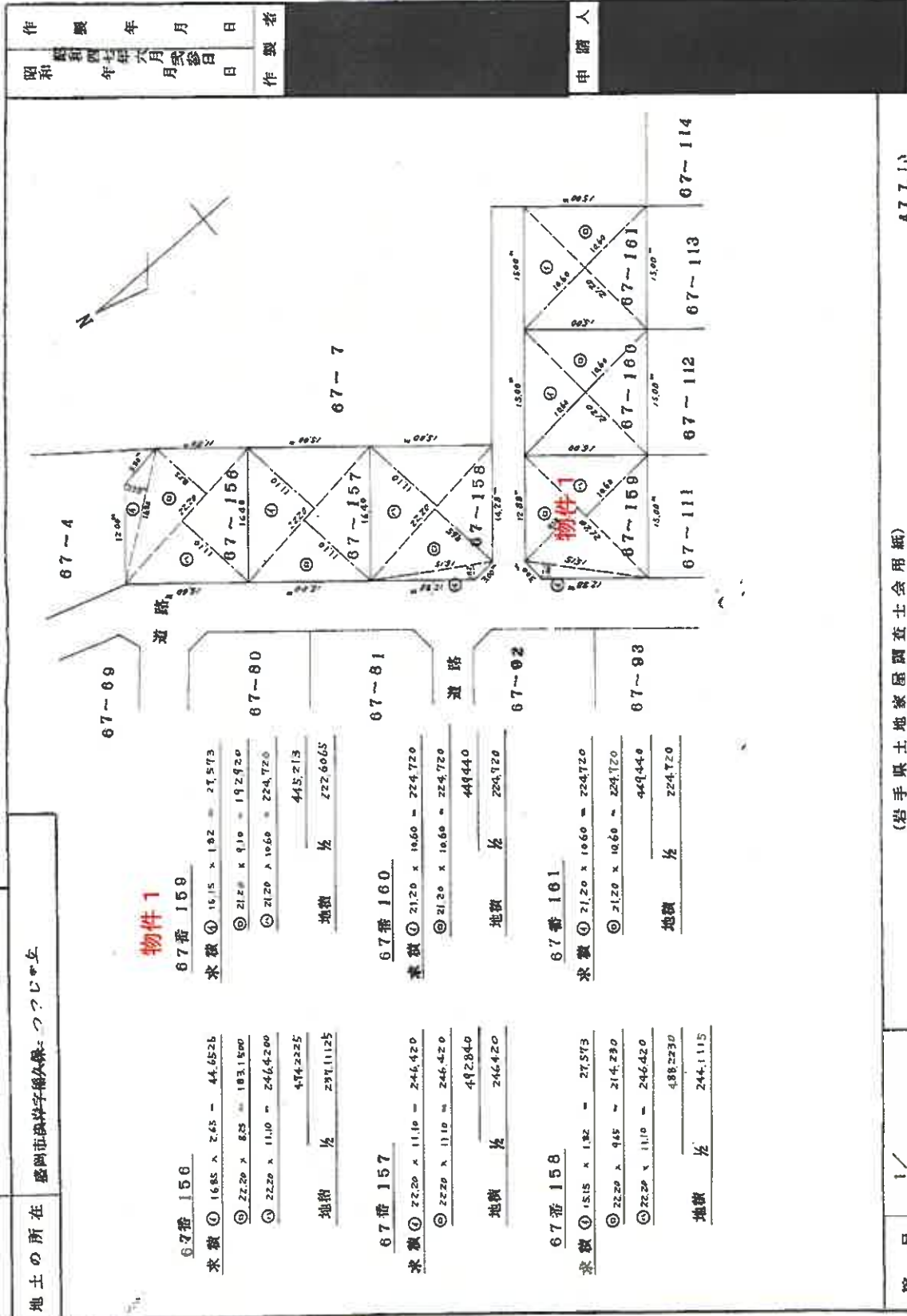
新 後  
同 新

813454

地 番 67番156 ~ 67番161

地 土 の 所 在 盛岡市緑が丘分譲地

地 積 測 量 図 5/7



A 4判に縮小

(岩手県土地家屋調査士会用紙)

縮 尺 1/500

47.7.10

地積測量図写

昭和47.7.10

# 建物図面・各階平面図写

(目録表)

建物図面  
各階平面図

家屋番号 67-159

建物の所在 盛岡市つづいバ丘 67-159

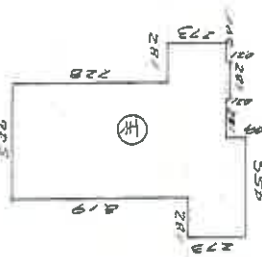
各階平面図

948004

物件 2

1階

$546 \times 728 = 397408$   
 $455 \times 273 = 124215$   
 $182 \times 221 = 40222$   
 $273 \times 364 = 99372$   
 $182 \times 273 = 49686$   
 床面積 674583  
 674583 (m<sup>2</sup>)



2階

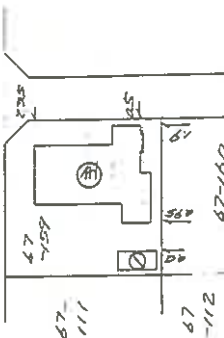
$455 \times 455 = 207025$   
 $364 \times 364 = 132496$   
 $337521$   
 床面積 3395 (m<sup>2</sup>)



$182 \times 364 = 66248$   
 床面積 662 (m<sup>2</sup>)



道路



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

56.3.13

A 4 判に縮小

(二階表)

登記年月日：昭和56年3月13日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

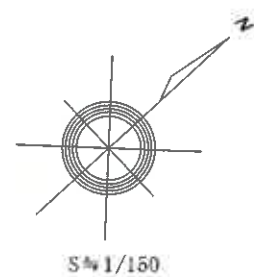
令 盛岡地方方法務局第 格  
7 年 2 月 3 日

仙台法務局

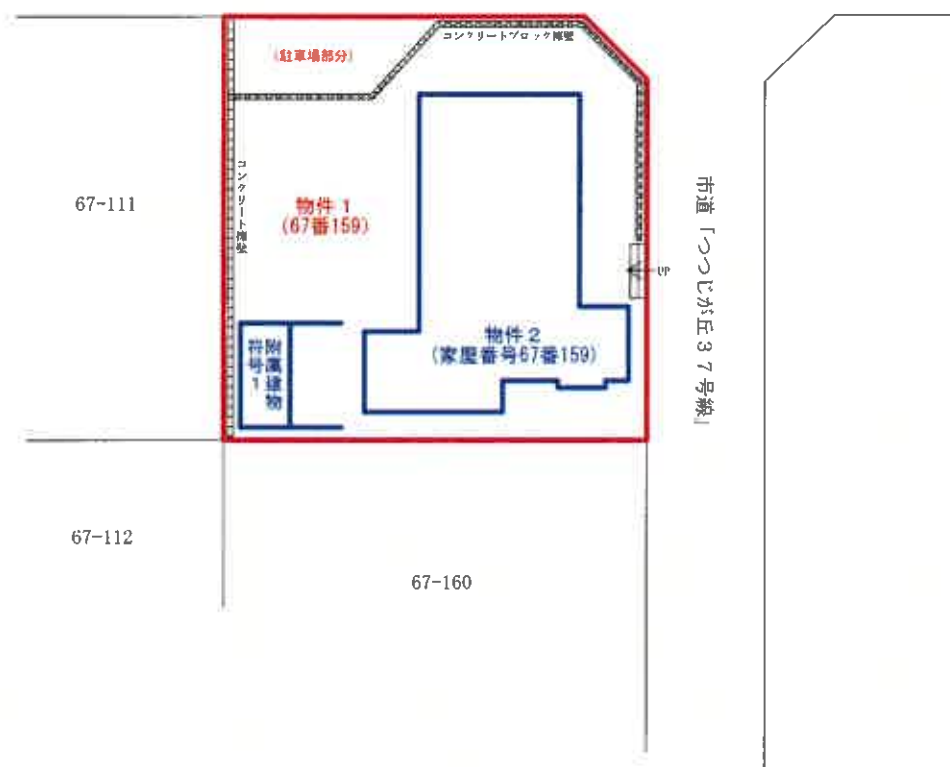
登録官

整理番号：H1079-1

## 土地建物位置関係図



市道「つつじが丘15号線」

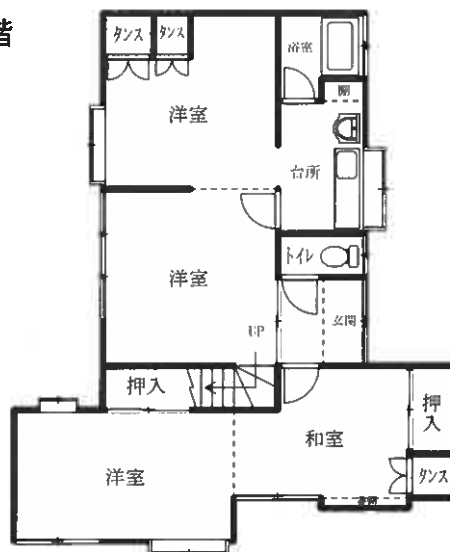


※ 土地の形状、建物等の位置関係は概略を表示したものである。

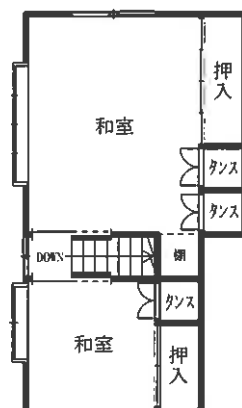
## 建物間取図

### 物件 2

#### 1 階



#### 2 階



#### 附属建物 符号 1



※ 建物の形状、間取等は概略を表示したものである。