

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口にチェックを入れ、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)	ダイヒョウトリシマリヤク 〇〇〇〇
		代表者氏名	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 12 月 25 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 1 月 9 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 16 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 1 月 21 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 1 月 30 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 12 月 25 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）
1～3	2,860,000 2,288,000	一括	572,000	48,641	0
1	80,000				
2	130,000				
3	2,650,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 九戸郡洋野町上館第55地割字芦の口
 地 番 34番7
 地 目 宅地
 地 積 219.54平方メートル

- 2 所 在 九戸郡洋野町上館第55地割字芦の口
 地 番 34番9
 地 目 宅地
 地 積 515.58平方メートル
 (現況)
 地 目 一部宅地、一部畑

- 3 所 在 九戸郡洋野町上館第55地割字芦の口34番地9
 家屋 番号 34番9
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 75.18平方メートル
 2階 65.19平方メートル
 (現況)
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
 床 面 積 3階 約3.31平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月17日

盛岡地方裁判所第2民事部

裁判所書記官 千葉 麻 美

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

売却対象外建物（未登記、種類：物置、構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：約65.3平方メートル）が本件土地上に存在する。同売却対象外建物は本件土地の所有者Aが占有しているが、同建物の所有者は不明であり、占有権原の有無も不明である。

【物件番号2】

Bが本件土地の南東側を畑として占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号3】

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

【物件番号1】

売却対象外の土地（地番34番6）を通行のため無償で利用している。

本件土地の一部は、売却対象外の土地（地番34番8）への通行のため無償で利用されている。



【物件番号2】

本件土地の一部は、売却対象外の土地（地番３４番１）への通行のため利用されている。

《 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 九戸郡洋野町上館第55地割字芦の口

地 番 34番7

地 目 宅地

地 積 219.54平方メートル

- 2 所 在 九戸郡洋野町上館第55地割字芦の口

地 番 34番9

地 目 宅地

地 積 515.58平方メートル

(現況)

地 目 一部宅地、一部畑

- 3 所 在 九戸郡洋野町上館第55地割字芦の口34番地9

家屋 番号 34番9

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 75.18平方メートル
2階 65.19平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺3階建

床 面 積 3階 約3.31平方メートル



令和7年(ケ) 第33号
令和7年7月3日受理
令和7年9月16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 | 九戸郡洋野町上館第55地割字芦の口 |
| | 地 番 | 34番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 219.54平方メートル |
| 2 | 所 在 | 九戸郡洋野町上館第55地割字芦の口 |
| | 地 番 | 34番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 515.58平方メートル |
| 3 | 所 在 | 九戸郡洋野町上館第55地割字芦の口34番地9 |
| | 家屋番号 | 34番9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 75.18平方メートル |
| | | 2階 65.19平方メートル |

(土地用)

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（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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（ ） ☒ 不明 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☒ 「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

(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		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■不明	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(☐ (占有者) ■A (債務者兼所有者))の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■不明	
占有開始時期		昭和54年8月ごろ（課税上の目的外建物建築年月）	
最初の契約日	年 月 日		
契約等期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円（毎 限り 分支 ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		「その他の事項」に記載のとおり	
執行官の意見		☐ 上記のとおり ■下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
物件1を占有する目的外建物の所有者は、Aの陳述から亡D相続人と推定される。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件 1 関係)	
所 在	九戸郡洋野町上館第55地割字芦の口34番7
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 (概略)	約65.3平方メートル
所 有 者	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和54年8月ころ (課税上の建築年月) ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	「その他の事項」に記載のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

不動産の表示	「物件目録（物件２、３）」のとおり	
住居表示	未実施	
土地	物件２	
現況地目	■一部宅地、一部畑	
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	☒ A（土地所有者） ☒ その他の者（B（Aの母）） Aが本土地の北西部分の土地の上に下記建物を所有し、占有している。Bが本土地の南東側を畑として占有している。 ☒ 「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」に記載のとおり	
建物	物件３	
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異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☒ 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺３階建 ☒ 床面積：３階 概測 3.31 平方メートル	
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 ☐ 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」に記載のとおり	
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件2土地関係）		
占有範囲		☐ 全部 ☒ 一部（土地建物位置関係図に記載のとおり）
占有者		☐ 債務者 ☒ B（A（債務者兼所有者）の母）
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 公衆用道路 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ 畑
■関係人(☐ (占有者) ☒ A(債務者兼所有者))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨		
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 不明
占有開始時期		不明
最初の契約等	契約日	
	期間	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()
	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等		毎年金 円 ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐
その他		
執行官の意見		☐ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり
「その他の事項」に記載のとおり		

(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、公図上、北西側で「道」に接面している。

現況、本土地は、北西側で幅員約4.2メートルの舗装林道「久慈平線」から、約3.0メートル下の高さに位置している。そのため舗装林道「久慈平線」から直接出入りすることはできず、隣地である34番6の土地の一部を使用しなければ出入りすることができない。34番6の土地の所有者CはAの叔父にあたる。Aの陳述によれば、AとCとの間に、当該部分の通行に関して契約や金銭のやり取りは無いとのことである。よって、Cは、親族関係に基づき、無償での通行を承諾しているものと推測される。

- 2 本土地の北東側隣接地（地番34番8）はAの兄Eの所有地で、地番34番6の一部と本土地を経由して出入りしている。Aは、これらの通行にあたり、金銭のやり取りはない旨を陳述しており、親族関係に基づき、Eは、無償での通行を承諾しているものと推測される。

- 3 本土地には未登記の目的外建物が存在する。

■物件2 土地関係

- 1 本土地のうち、本土地の南東側にある耕作路（土地建物位置関係図参照）までの部分が物件3建物の敷地として利用されている。

- 2 物件2土地のうち、耕作路から南東側は、地番34番8の土地の一部と一体として、畑として耕作されている。Aの陳述によれば、B（Aの母）が耕作をしているとのことである。これについてAは特に契約や金銭のやり取りはない旨陳述していることから、Bの占有は、親族関係を基礎とした黙示の使用貸借と思われる。

- 3 Aは、本土地の南東側隣接地（地番34番1）への出入りは（土地建物位置関係図の）耕作路が利用されている旨陳述している。

- 4 本土地には、物件3建物の南西側に車庫（工作物）が存在する。

■物件3 建物関係

本建物は、登記上2階建てとなっているが、現況はロフト部分があるため3階建てであり、床面積もロフト部分の概測3.31平方メートル分が登記床面積より多い。

■目的外建物関係

物件1上にある目的外建物は未登記である。Aの陳述によれば、Aの叔父亡Dが建築したとのことである。よって目的外建物の所有者は亡D相続人と推定される。なお、洋野町役場はAを納税義務者としているが、税務課職員の陳述によれば、Aが所有者であることを明確に示す資料に基づいて納税義務者をAとしたわけではないとのことである。

(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	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	物件1に出入りするには34番6の土地を一部通行する必要があります。また、34番8の土地に入るには、34番6の土地の一部のほか、物件1土地も経由する必要があります。これらの通行については、所有者、通行者とも全て親族ですので、特に契約や金銭のやり取りはありません。 物件2土地の南東側隣接地(地番34番1)への出入りは(土地建物位置関係図の)耕作路を利用しています。物件2土地のうち、耕作路から南東側は、地番34番8の土地の一部と一体として、B(Aの母)が畑として耕作をしています。これについても特に契約や金銭のやり取りはありません。 物件1上にある目的外建物は、私の叔父である亡Dが建てました。今は私が物置に使っています。私が固定資産税を負担しています。
■ 洋野町役場税務課職員	未登記の目的外建物に関しAを納税義務者とするにあたり、Aが所有者であることを明確に示す資料があるわけではありません。 調べてみたところ、遅くとも平成18年からAを納税義務者として課税がなされており、Aは少なくとも使用者ではあるので、Aを納税義務者として課税することに問題はないと考えています。

(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7月3日(木)	執行官室(郵便)	法務局へ登記関係資料交付申請
令和7年7月3日(木)	執行官室(郵便)	洋野町役場へ課税関係資料申請
令和7年7月3日(木)	執行官室(FAX)	洋野町役場へ種市庁舎へ道路照会
令和7年7月15日(火)	執行官室(郵便)	期日通知送付
令和7年7月15日(火)	執行官室(郵便)	洋野町役場へ課税関係資料追加申請
令和7年7月30日(水)	執行官室(郵便)	期日変更通知送付
令和7年9月1日(月) 14:00~15:15	物件所在地	A立会いのもと、物件に立入調査 評価人同行
令和7年9月5日(金) 14:40~14:45	執行官室(電話)	洋野町役場税務課職員に聴取

(特記事項)

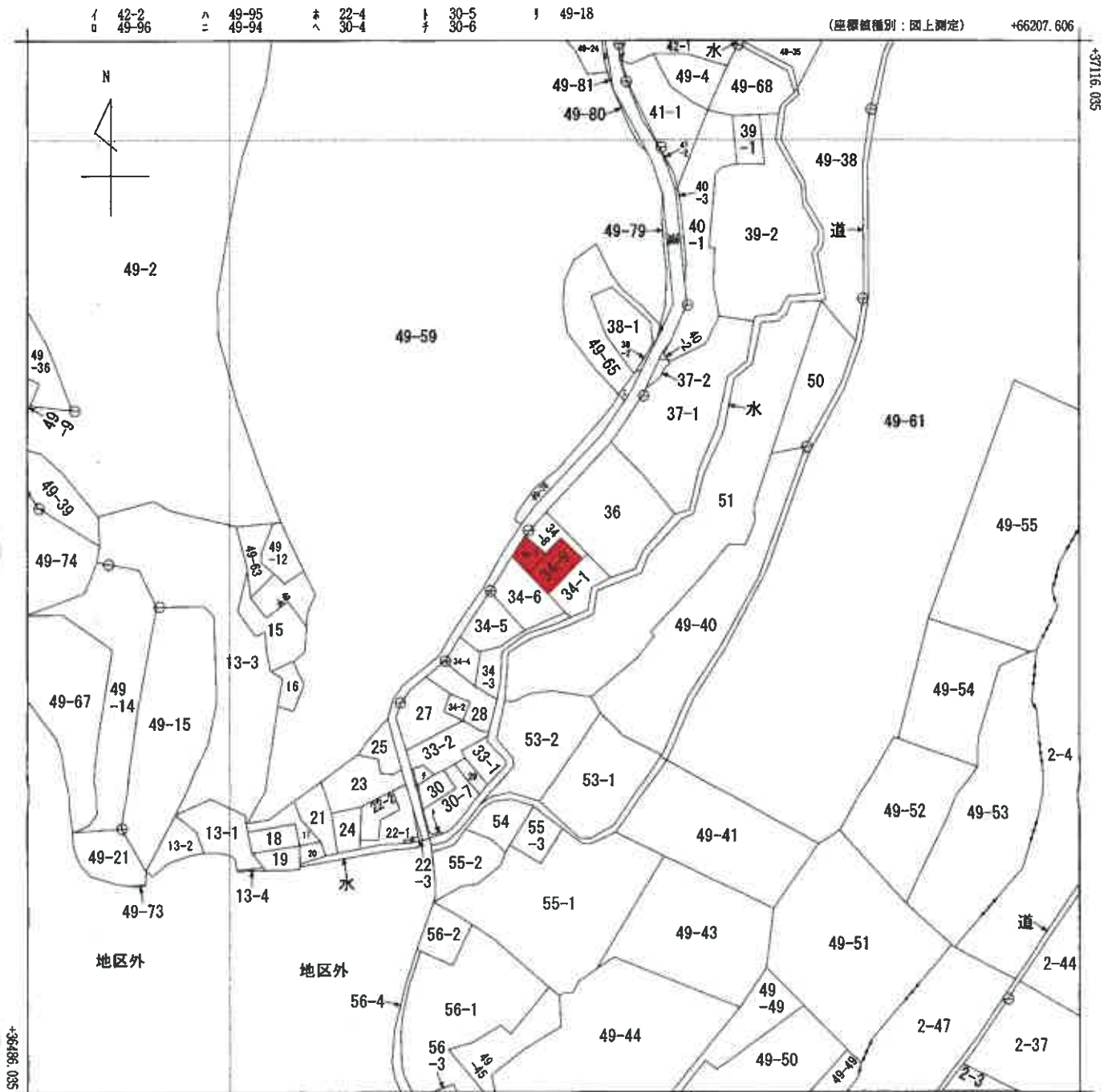
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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



+65582.606 (座標値種別：図上測定)
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
 上館
 第55地割
 大野第26地割

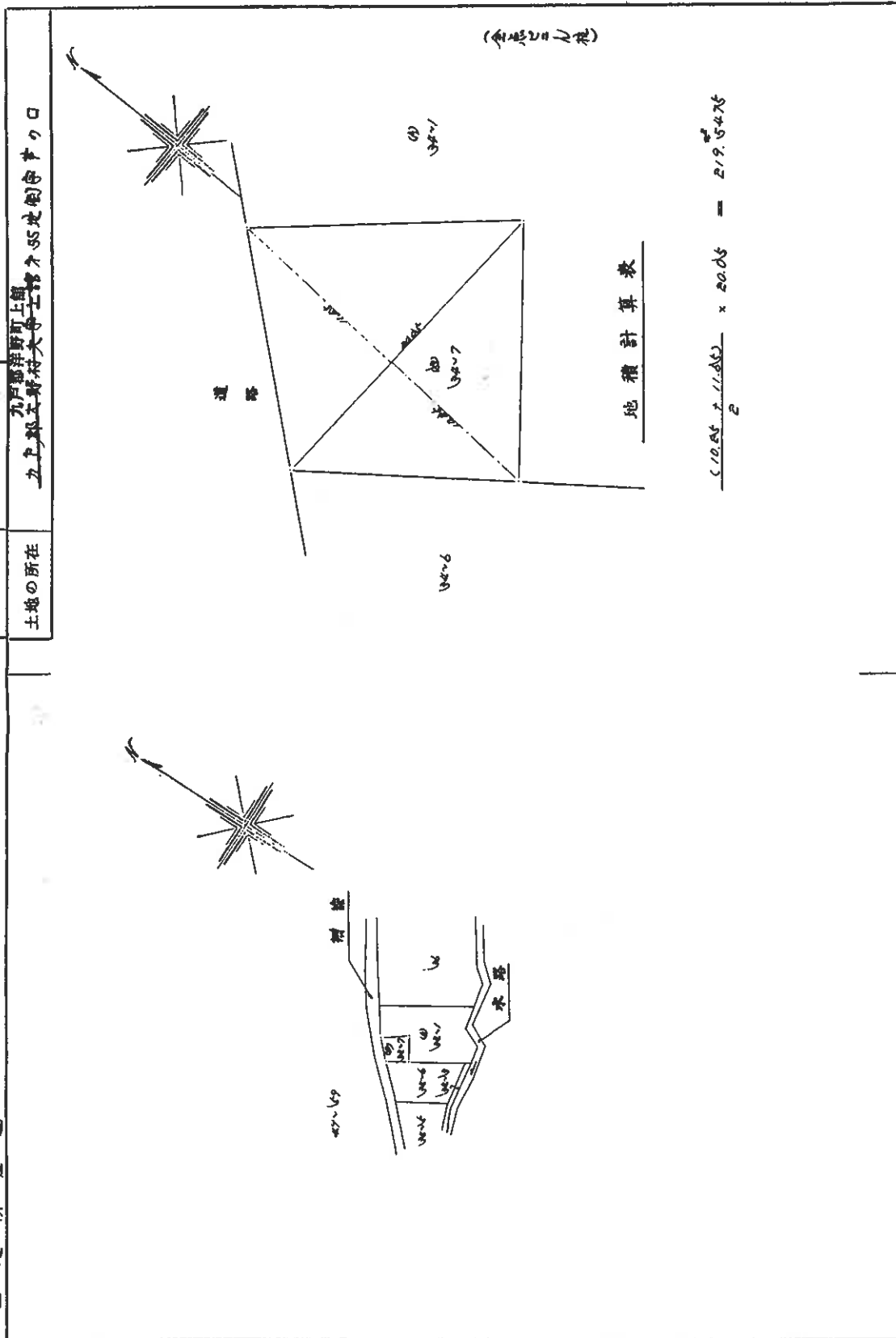
請求部	所在	九戸郡洋野町上館第55地割字芦の口					地番	34番9		
出力尺縮	1/2500	精度区分	乙二	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和49年2月				備付年月日(原図)	昭和50年8月27日		補事記項		

511599

土地所在図

第34-1 第34-1.34-7 第34-1.34-7~34-9 地積測量図

地番	第34-1 34-7
土地の所在	九戸郡津野町上箇 九戸郡立野村大字土郷カ55地割合サウロ



$$\frac{(10.85 + 11.85)}{2} \times 20.05 = 219.6475$$

作製者	申請人	縮尺	1/250
-----	-----	----	-------

553.12.1

511601

前34-8 後

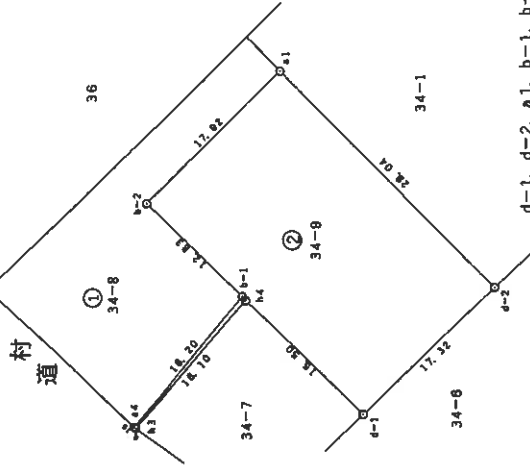
地積測量図

地番 34番9 34-8

土地の所在 九戸郡大野村大字上館第5地割字芦の口

九戸郡大野村大字上館第5地割字芦の口

土地所在図



d-1, d-2, a-1, b-1, b-2, a-4 プラスチック杭

直角座標法求積表

順番	(2) 34-8	Xn	Yn	n+1	Xn+1	Yn+1	Yn(Xn+1 - Xn) - Yn+1(Xn - Xn+1)
44	124.0035	100.924	10.280				1038.507800
45	118.877	100.803	-10.210				-1080.204848
46	108.287	112.931	-21.081				-2448.457011
47	88.180	102.111	-23.804				-2410.228044
48	85.883	114.080	7.783				885.880670
49	105.959	124.883	33.055				4458.501749
50	118.745	122.323	5.825				443.787844
51	108.587	113.934	1.258				148.974172
合計							1031.182289
面積							515.59 ㎡

地番	34-8	面積
44-49	合計面積	381.373055
44-49	面積	381.37 ㎡

縮尺 1/2500

作製者

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会印)

H11.10.29

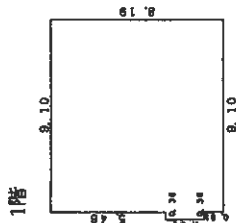
A3判をA4判に縮小

建物図面

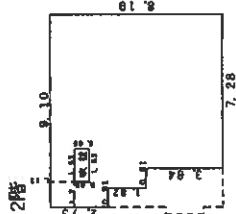
各階平面図

家屋番号 34番9

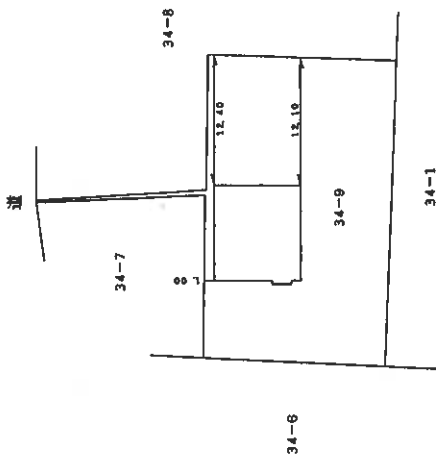
建物の所在 九戸郡大野村大字主館第55地割字芦の口34番地9



求積表
 $1.82 \times 0.38 = 0.6552$
 $8.19 \times 9.10 = 74.5290$
 合計 75.1842
 床面積 75.18 m²



求積表
 $1.13 = 10.2830$
 $1.69 = 10.8280$
 $0.69 = 4.3953$
 $0.91 = 8.2810$
 $1.64 = 14.6058$
 $3. = 26.4992$
 合計 65.1923
 床面積 65.19 m²



(B欄第1)

作製者

縮尺 1/250

申請人

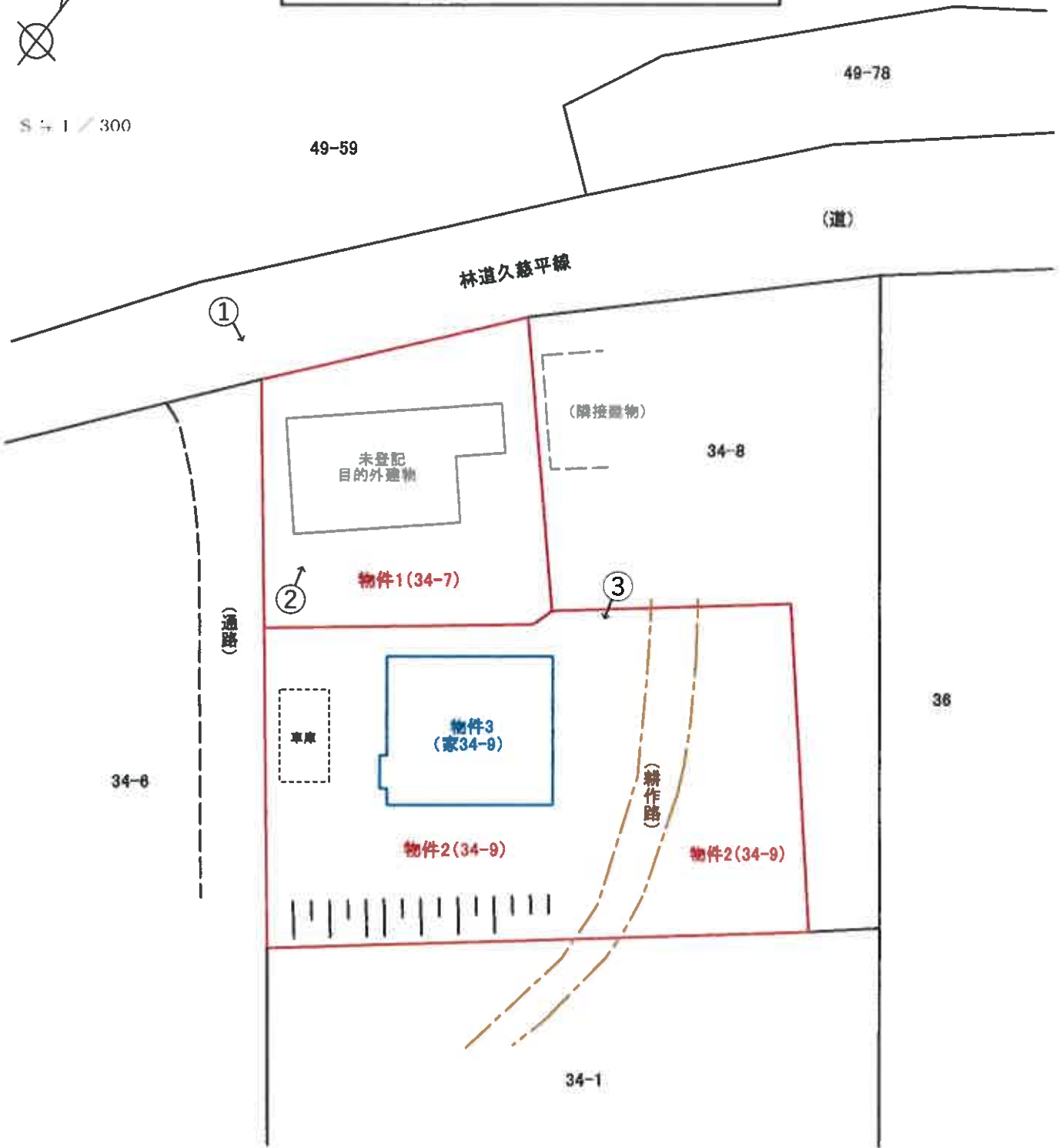
縮尺 1/500

平成15年8月11日登記



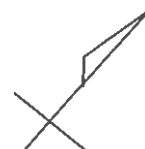
S 1 / 300

令和7年(ケ)第33号 土地建物位置関係図

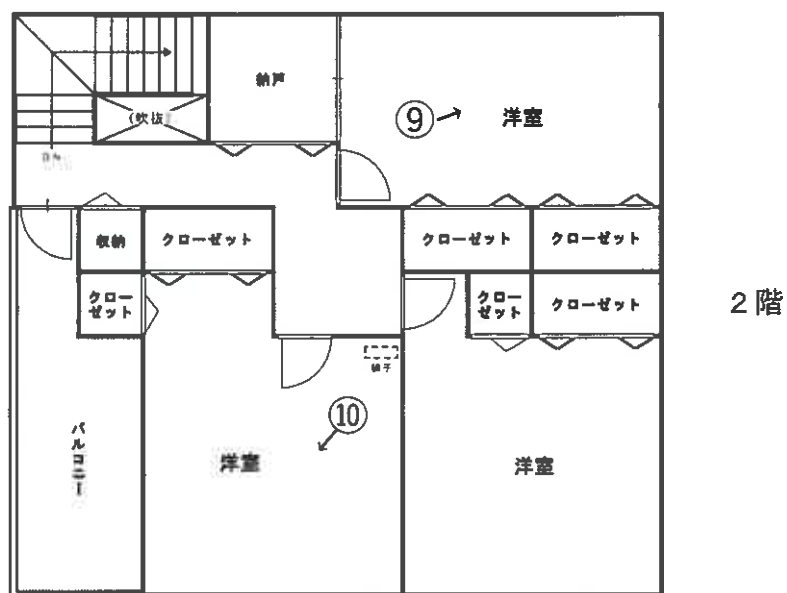
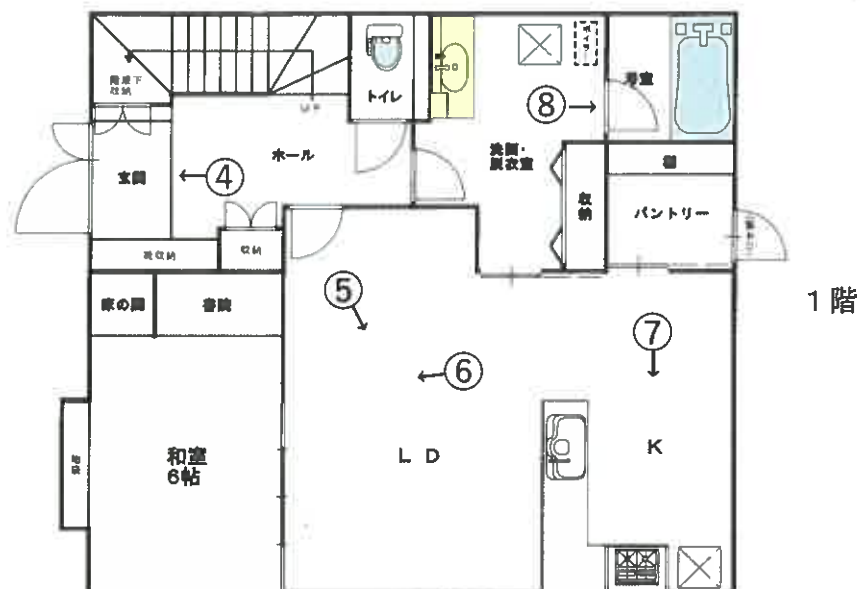


←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。
土地・建物の形状、位置関係等は概略を記載したものである。

令和7年(ケ)第 33号 建物間取図【物件3】



5 1 / 100



←○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



副

令和 7 年（ケ）第 33 号
令和 7 年 9 月 1 日 現地調査
令和 7 年 9 月 26 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

大 下 智

第1 評価額

一 括 価 格		
物件 1 ～ 3	金	2,860,000 円
内 訳 価 格		
物件 1 (土地)	金	80,000 円
物件 2 (土地)	金	130,000 円
物件 3 (建物)	金	2,650,000 円

- (1) 一括価格は、物件1～3の各不動産について、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、土地の内訳価格は物件3建物及び未登記目的外建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件3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
1	所 在	九戸郡洋野町上館第55地割字芦の口	同 左
	地 番	34番7	
	地 目	宅 地	
	地 積	219.54 m ²	
	所 有 者	A	
2	所 在	九戸郡洋野町上館第55地割字芦の口	現況地目は一部宅地、一部畑である。
	地 番	34番9	
	地 目	宅 地	
	地 積	515.58 m ²	
	所 有 者	A	
3	所 在	九戸郡洋野町上館第55地割字芦の口34番地9	① 現況構造は、木造亜鉛メッキ鋼板葺3階建である。 ② 3階床面積は、概測3.31m ² である。
	家屋番号	34番9	
	種 類	居 宅	
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
	床 面 積	1階 ----- 75.18m ² 2階 ----- 65.19m ²	
	所 有 者	A	
番号	特 記 事 項		
1	物件1上に未登記目的外建物が1棟ある。		
2	物件2南東側は現況畑（一部耕作路）となっている。 (※以上、後記第4・1・特記事項及び土地建物位置関係図参照)		

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・2)

位 置 ・ 交 通	JR八戸線陸中八木駅の西方道路距離約18.3kmの位置。	
	洋野町役場大野庁舎	約 7.0 km
	バス停(南部バス 向田)	約 860 m (徒歩約11分)
	洋野町立向田小学校	約 620 m
	スーパーおおの	約 6.8 km (以上道路距離)
付 近 の 状 況	対象土地は、洋野町旧大野村のほぼ西端、軽米町との行政界まで約2.3kmの地点に所在する。	
	周辺は、地域の幹線道路である県道八戸大野線北側の緩やかな丘陵地に農地及び農家住宅、一般住宅等が点在する土地利用となっている、典型的な農家集落地域である。	
	近年は、格別の地域変動要因は認められないものの、過疎地域の少子高齢化等の背景を考慮すれば、衰退的に推移していくものと予想する。	
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	都市計画区域外
	用 途 地 域	—
	建 ぺ い 率	—
	容 積 率	—
	防 火 規 制	—
	そ の 他 の 規 制	特になし
画 地 条 件 (規模・形状等)	間口約15m、奥行最長約34m、規模約735㎡の不整形画地で、地勢は概ね平坦であるが、南東～北東側一部が法面等になっている。	
接面道路の状況	幅員約4.2m舗装林道久慈平線に約▲3m低く接面しており、高低差のため対象土地は単独では接面道路から出入りできない。(後記特記事項参照)	
土地の利用状況等	物件1については、未登記目的外建物の敷地として土地所有者Aが占有している。物件2については、現況宅地部分は物件3の敷地として土地所有者Aが占有しているほか、現況畑(一部耕作路)部分はB(Aの母)が耕作畑として使用・占有している。(後記特記事項及び土地建物位置関係図参照)	
供給処理施設	上 水 道	あり
	下 水 道	あり(農業集落排水)
	ガ ス 配 管	なし
	※「あり」:当該敷地内引込済。「なし」:当該敷地内引込未了。	
特 記 事 項	① 未登記目的外建物の概要	
	種 類	物 置
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床 面 積	概測: 65.30 ㎡
	建築年月日	不詳であるが、昭和54年頃新築と推定。
	所 有 者	(亡)D

特 記 事 項	② Aの説明によれば、未登記目的外建物は(亡)D(Aの叔父)が建てたものであるが現在は自分が物置として使っているとのことである。 ③ 物件1は未登記目的外建物の敷地であるほか、南側一部が隣接地(同所34番8)へ至る通路としても利用されている。 ④ 未登記目的外建物の土地利用権の及ぶ範囲を、建物の位置・建築面積等を考慮して、次のとおり査定した。なお、土地利用権原については、敷地占有利益(詳細不詳)と判断した。 物件1に対し敷地占有利益の及ぶ範囲 180.00 m² (一部) ⑤ 前記のとおり、対象土地は接面道路と高低差があるため、南西側隣接地(同所34番6)の共用未舗装通路を利用して出入りしている。当該通路の使用権限は、親戚関係に基づく無償の通行承諾である。 ⑥ 対象土地に係る土壤汚染の可能性について、登記記録の履歴及び現地調査の結果、特に疑義が生じるような土地利用は確認されず、土壤に深刻な影響を及ぼす汚染が存在する可能性は低いものと判断される。但し、土壤汚染の有無は、指定調査機関などの専門家による調査でなければ確定できない。 ⑦ 対象土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地に該当していない。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況(物件3)

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)	平成15年7月24日新築
	経 過 年 数	約 22 年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約 8 年
仕 様	構 造	木 造
	基 礎	鉄筋コンクリート布基礎
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板横葺
	外 壁	サイディング(窯業系)
	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、タタミ、ビニールシート、磁器タイル等
	設 備	電気、給排水、衛生、換気等
	そ の 他	特になし
	※設備については動作確認まではしていないため、使用可否は不明である。	
床面積(現況)	3F概測: 3.31㎡ (1階・2階は第3目的物件欄記載のとおり)	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居 宅
	間 取 り	添付建物間取図参照
品 等	総 合	中品等
保守管理の状態	普 通	
建物の利用状況	居宅として、建物所有者Aが使用・占有している。	
特 記 事 項	① 当該建物は公簿上2階建であるが、ロフト部分の高さが1.4m以上あり居室としての利用が可能であることから、3階建と判断した。 ② 当該建物について、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が必要となる。 ③ 当該建物の土地利用権の及ぶ範囲を、建物の位置・建築面積等を考慮して、次のとおり査定した。 物件2に対し法定地上権の及ぶ範囲 346.00 ㎡ (一部)	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件1・2(土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

記号	ア	イ	ウ	エ	オ
物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	地 積 (㎡)	建付減価 補 正 率	建付地価格(円) (ア×イ×ウ×エ)
1	2,200	0.630	219.54	0.900	270,000
2			515.58		640,000
建付地価格計					910,000

ア 標準画地価格

周辺の地価水準、地元精通者意見及び現地調査結果等を総合的に勘案して査定

イ 個 別 格 差：画地条件 ▲ 30%（無道路地） ▲ 10%（形状）

相乗積 ▲ 37.0%

ウ 地 積：公簿数量を採用

エ 建付減価補正率： ▲ 10%（建物がやや古く、建物と敷地との適応の状態がやや劣ることを考慮して査定）

(2) 物件3(建物)

当該建物の再調達原価を、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て求めた現価率を乗じて、次のとおり建物価格を判定した。

記号	ア	イ	ウ	エ
物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建物の価格(円) (ア×イ×ウ)
3	165,000	143.68	0.306	7,250,000

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、次のとおり現価率を査定した。

定 額 法 0.340（経過年数 22年 経済的残存耐用年数 8年 残価率10%）

観察減価法 ▲ 10%（物理的・機能的・経済的減価）

◇ 現価率 $0.340 \times (1 - 0.10) = 0.306$

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行って、次のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権価格

記号	ア	イ	ウ	エ	オ
物件 番号	建付地価格(円)	土地利用権の 及ぶ範囲(㎡)	地 積 (㎡)	土地利用権割合	土地利用権価格(円) (ア×イ÷ウ×エ)
1	270,000	未登記 目的外建物 180.00	219.54	0.05 敷地占有利益	10,000
2	640,000	物件3 346.00	515.58	0.25 法定地上権	110,000
土地利用権価格計					120,000

エ 土地利用権等割合：土地利用権等を未登記目的外建物については敷地占有利益、物件2については法定地上権と判定し、その割合をそれぞれ5%、25%と査定

(2) 内訳価格及び一括価格

記号	ア	イ	ウ	エ	オ	カ
物件 番号	基礎となる価格 (円) (1)(1)(2))	土地利用権価格の 控 除 及 び 加 算 (円)、((1)オ)	占 有 減 価 修 正	市場性 修 正	競 売 市 場 修 正	評 価 額 (円) ((ア±イ)×ウ×エ×オ)
1	270,000	▲ 10,000	0.90	0.60	0.60	80,000
2	640,000	▲ 110,000	0.70			130,000
3	7,250,000	+ 110,000	—			2,650,000
一 括 価 格 (合 計)						2,860,000

ウ 占有減価修正：物件1については一部が通路として使用されていること、物件2については一部が畑として占有されていることを考慮して査定

エ 市場性修正：物件所在地における不動産需要の実情▲20%、無道路地であること等による市場性減退の程度▲20%、計▲40%と査定

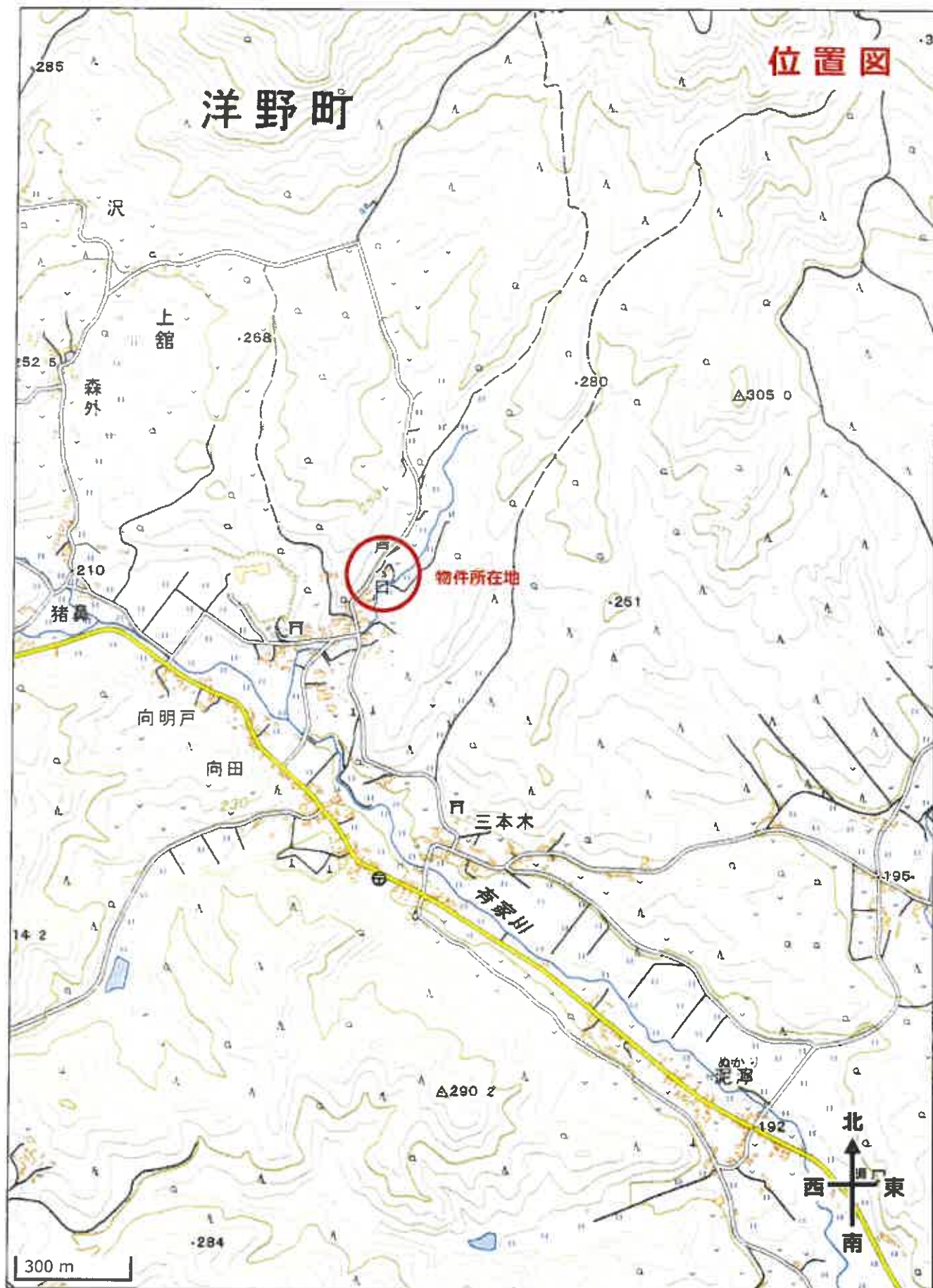
オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮して査定

第6 参考価格資料

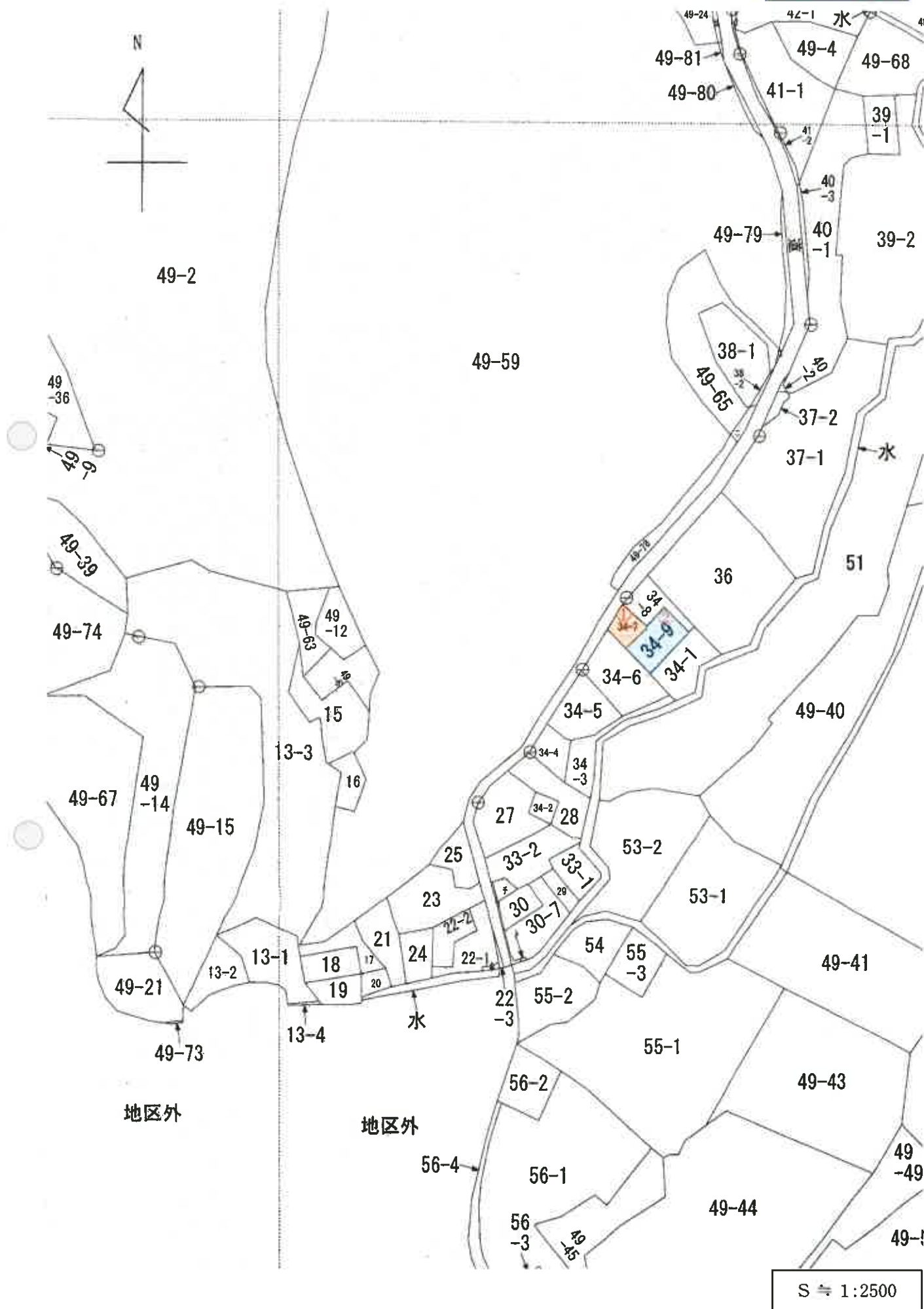
本件評価において参考とすべき価格資料等はない。

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公 図
- 3 建物図面・各階平面図
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図



公 図

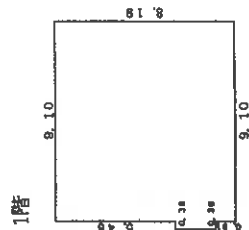


登記年月日：平成15年8月11日

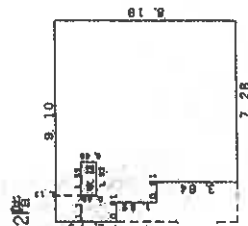
733701 各階平面図

建物図面 各階平面図

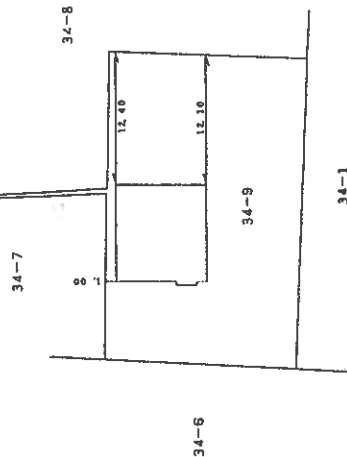
家屋番号	34番9
建物の所在	九戸郡大野村大字三ツ倉第55地割字芦の口34番地9



求積表
1.82 × 0.36 = 0.6552
8.19 × 9.10 = 74.5290
合計 75.1842
床面積 75.18 m ²



求積表
1.13 = 10.2830
1.69 = 0.8280
1.69 = 4.3953
0.81 = 8.2810
0.82 = 14.9058
1.64 = 26.4992
合計 65.1923
床面積 65.19 m ²



(日誌用紙)

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。

(盛岡地方方法務局三戸支局管轄)

令和7年6月18日

盛岡地方方法務局

登記官

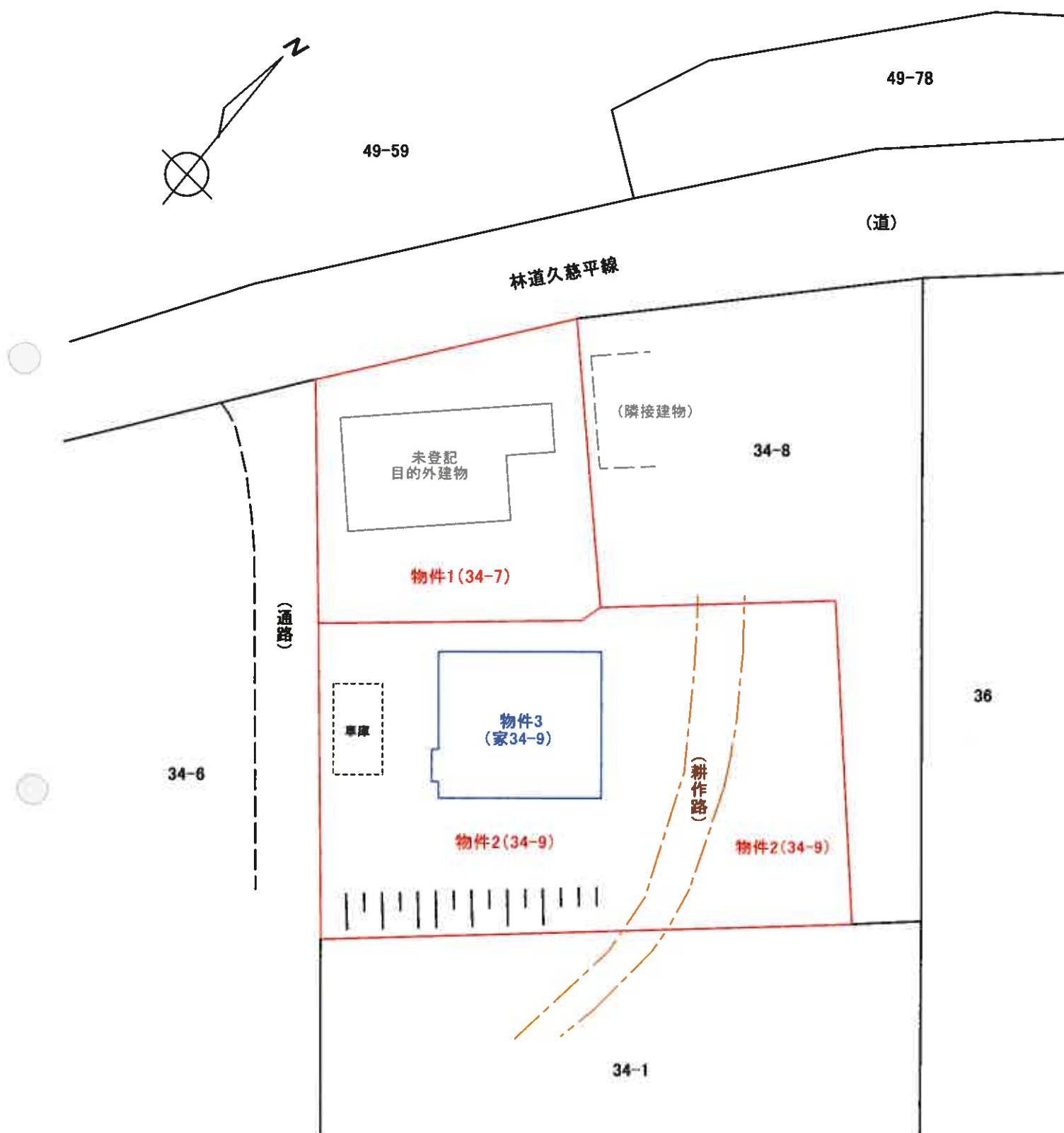
申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

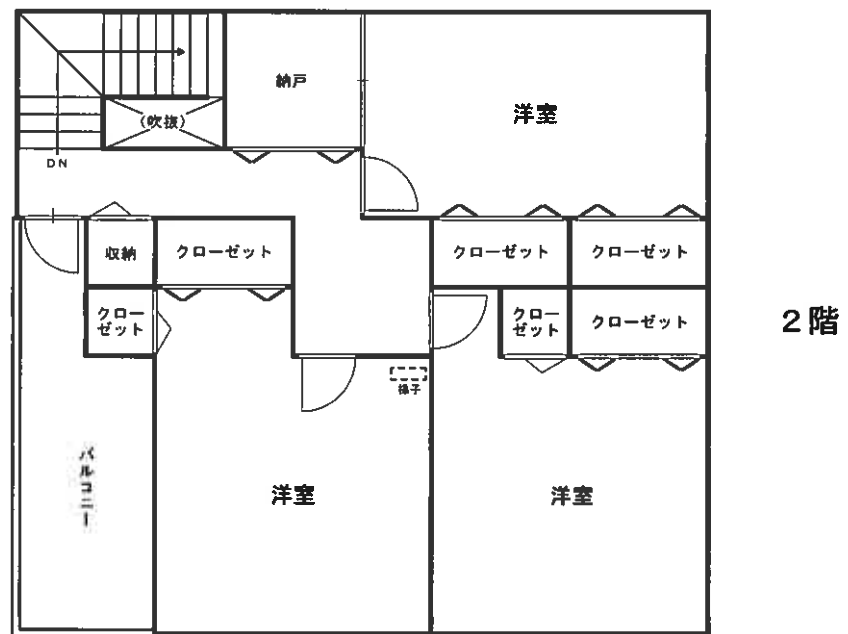
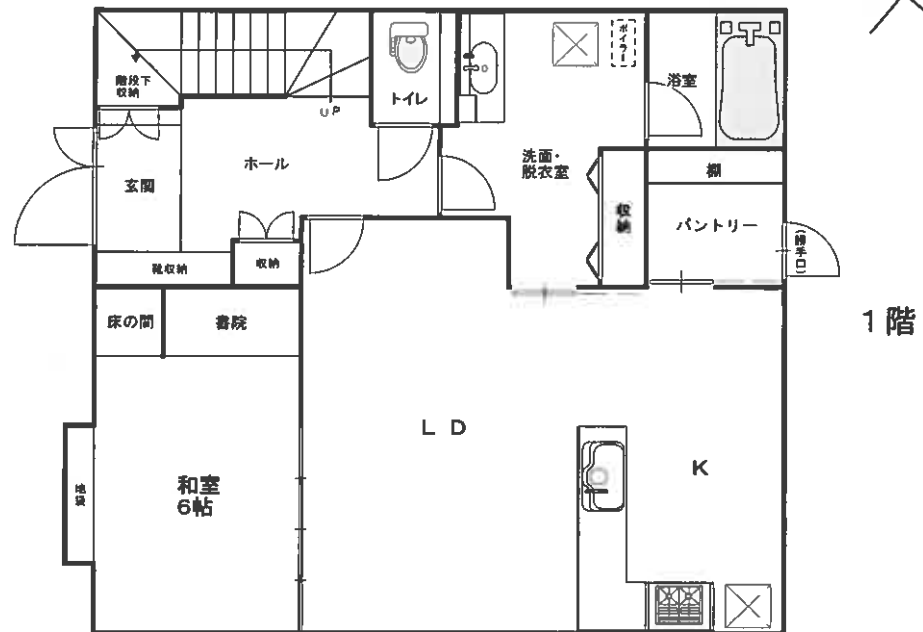
平成15年6月11日登記

令和7年(ケ)第33号 土地建物位置関係図



土地・建物の形状、位置関係等は概略を記載したものである。

令和7年(ケ)第 33号 建物間取図【物件3】



※ 建具・住設器機等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。

S ≒ 1 / 100