

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 ( ケ、ヌ ) 第〇〇号                                                                                                                                                                                                    | 物件番号<br>〇〇<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 8 年 2 月 18 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 8 年 3 月 6 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 8 年 3 月 13 日 午後 5 時 00 分まで                                                               |
| 開札期日                                                                   | 日 時 令和 8 年 3 月 19 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 盛岡地方裁判所売却場                                                                          |
| 売却決定<br>期日                                                             | 日 時 令和 8 年 3 月 30 日 午後 1 時 00 分<br>場 所 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 8 年 2 月 18 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） |
| 1～3  | 9,460,000<br>7,568,000 | 一括       | 1,892,000  | 89,228   | 0        |
| 1    | 100,000                |          |            |          |          |
| 2    | 20,000                 |          |            |          |          |
| 3    | 9,340,000              |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



# 物 件 目 録

- 1 所 在 岩手郡雫石町大字南畑第30地割字林平  
地 番 23番1  
地 目 宅地  
地 積 209.69平方メートル
  
- 2 所 在 岩手郡雫石町大字南畑第30地割字林平  
地 番 22番5  
地 目 宅地  
地 積 48.01平方メートル
  
- 3 所 在 岩手郡雫石町大字南畑第30地割字林平23番地1、  
22番地5  
家屋 番号 23番1  
種 類 居宅  
構 造 木造かわらぶき2階建  
床 面 積 1階 93.00平方メートル  
2階 76.50平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年 8月 8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1～3】

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

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、BITのお知らせメニューにも掲載されています。)



# 物 件 目 録

- |   |       |                                          |
|---|-------|------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 岩手郡雫石町大字南畑第 30 地割字林平                     |
|   | 地 番   | 23 番 1                                   |
|   | 地 目   | 宅地                                       |
|   | 地 積   | 209.69 平方メートル                            |
| 2 | 所 在   | 岩手郡雫石町大字南畑第 30 地割字林平                     |
|   | 地 番   | 22 番 5                                   |
|   | 地 目   | 宅地                                       |
|   | 地 積   | 48.01 平方メートル                             |
| 3 | 所 在   | 岩手郡雫石町大字南畑第 30 地割字林平 23 番地 1、<br>22 番地 5 |
|   | 家屋 番号 | 23 番 1                                   |
|   | 種 類   | 居宅                                       |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき 2 階建                             |
|   | 床 面 積 | 1 階 93.00 平方メートル<br>2 階 76.50 平方メートル     |



令和7年(ケ)第16号  
令和7年4月14日受理  
令和7年6月13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<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 岩手郡雫石町大字南畑第30地割字林平<br>23番1<br>宅地<br>209.69平方メートル |
| 2 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 岩手郡雫石町大字南畑第30地割字林平<br>22番5<br>宅地<br>48.01平方メートル  |
| 3 | 所                | 在                | 岩手郡雫石町大字南畑第30地割字林平23番地1、<br>22番地5                |
|   | 家屋番号             |                  | 23番1                                             |
|   | 種類               |                  | 居宅                                               |
|   | 構造               |                  | 木造かわらぶき2階建                                       |
|   | 床面積              |                  | 1階 93.00平方メートル<br>2階 76.50平方メートル                 |

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |   |                                        |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---|----------------------------------------|
| 不動産の表示         | 「物件目録（物件１、２、３）」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |   |                                        |
| 住居表示           | 未実施                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |   |                                        |
| 土地             | 物件１、２                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |   |                                        |
| 現況地目           | ■宅地                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |   |                                        |
| 形状             | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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３                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |   |                                        |
| 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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 10px;">           種類：<br/>           構造：<br/>           床面積：         </td> </tr> </table>            |  | { | 種類：<br>構造：<br>床面積：                     |
| {              | 種類：<br>構造：<br>床面積：                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |   |                                        |
| 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住居として使用し、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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-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         </td> </tr> </table> |  | { | 地方裁判所 支部 平成 年（ ） 第 号<br>保管開始日 平成 年 月 日 |
| {              | 地方裁判所 支部 平成 年（ ） 第 号<br>保管開始日 平成 年 月 日                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |   |                                        |
| 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、2土地関係

- 1 物件1土地及び物件2土地は、一体となって、物件3建物の敷地として利用されている。
- 2 公図上、本一体地は、北側で磐石町が所有する公衆用道路（地番22番11、23番3）を介して「道」に接面している。

現況、本一体地は、北側で磐石町所有の公衆用道路を介して幅員約4.8メートルの舗装町道「深沢・外楨沢線」に接面している。

■物件3建物関係

物件3建物内でウサギが一羽飼育されている。(写真9参照)

(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                                                                                                                                |
| ■ A (債務者兼所有者)       | 物件3建物は、私が住居として使用しています。<br>物件3の新築時には、土地の地盤改良も行いました。<br>新築後数か月してから、ウサギを一羽飼育しています。<br>物件3建物は、24時間換気で、空気清浄機がついています。<br>屋根瓦はソーラーパネル一体型です。 |

(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4月14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4月14日(月)               | 執行官室(郵便)  | 磐石町役場へ課税関係資料申請            |
| 令和7年4月15日(火)               | 執行官室(FAX) | 磐石町役場へ道路照会                |
| 令和7年5月9日(金)                | 執行官室(郵便)  | 期日通知送付                    |
| 令和7年6月2日(月)<br>15:45~15:50 | 物件所在地     | 物件確認、外観調査                 |
| 令和7年6月5日(木)<br>13:50~14:40 | 物件所在地     | A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



登記年月日：昭和53年3月7日

530580

前 22-5 後) 新

|     |              |
|-----|--------------|
| 地 番 | 22-5-11 22-5 |
|-----|--------------|

土地の所在 岩手郡平石町大字南畑第30地割字林平

地 積 測 量 図

|           |           |
|-----------|-----------|
| 昭和52年8月8日 | 作 製 年 月 日 |
| 作 製 者     |           |
| 申請人       |           |

A3判をA4判に縮小

昭和五拾年参月七日

縮 尺 1/1000

53.3.7

530584

前 23-1-  
23-5 23-6  
地 番  
土地の所在  
新 地 積 測 所 38 量 収

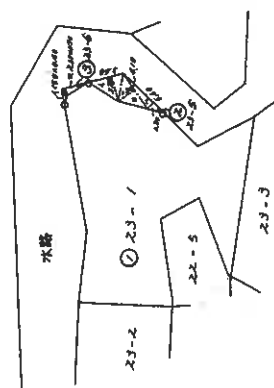
岩手県平石町大字南畑第10地割分地

U<sup>9</sup> a/  
U<sup>9</sup> 2/

境界線の圖解  
。合 成 測 圖 杖

地積計算表  
② 23-6  
1 150 x 440 = 66000  
2 240 x 270 = 64800  
合計 24200  
1/2 12100  
地積 121 m<sup>2</sup>

地積計算表  
② 23-5  
1 340 x 250 = 85000  
2 410 x 180 = 73800  
3 540 x 80 = 43200  
合計 202000  
1/2 101000  
地積 101 m<sup>2</sup>



1/500

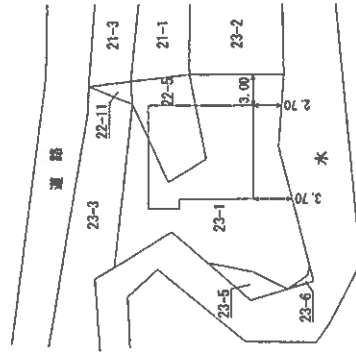
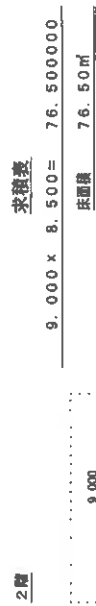
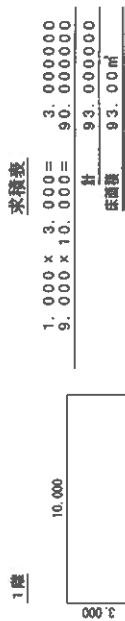
昭和 59. 5. 24

A3判をA4判に縮小

建物図面  
各階平面図

|       |                               |
|-------|-------------------------------|
| 家屋番号  | 23-1                          |
| 建物の所在 | 岩手郡磐石町大字南畑第30地割字林平23番地1、22番地5 |

各階平面図



作成者

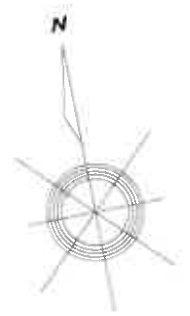
縮尺 1/250

申請人

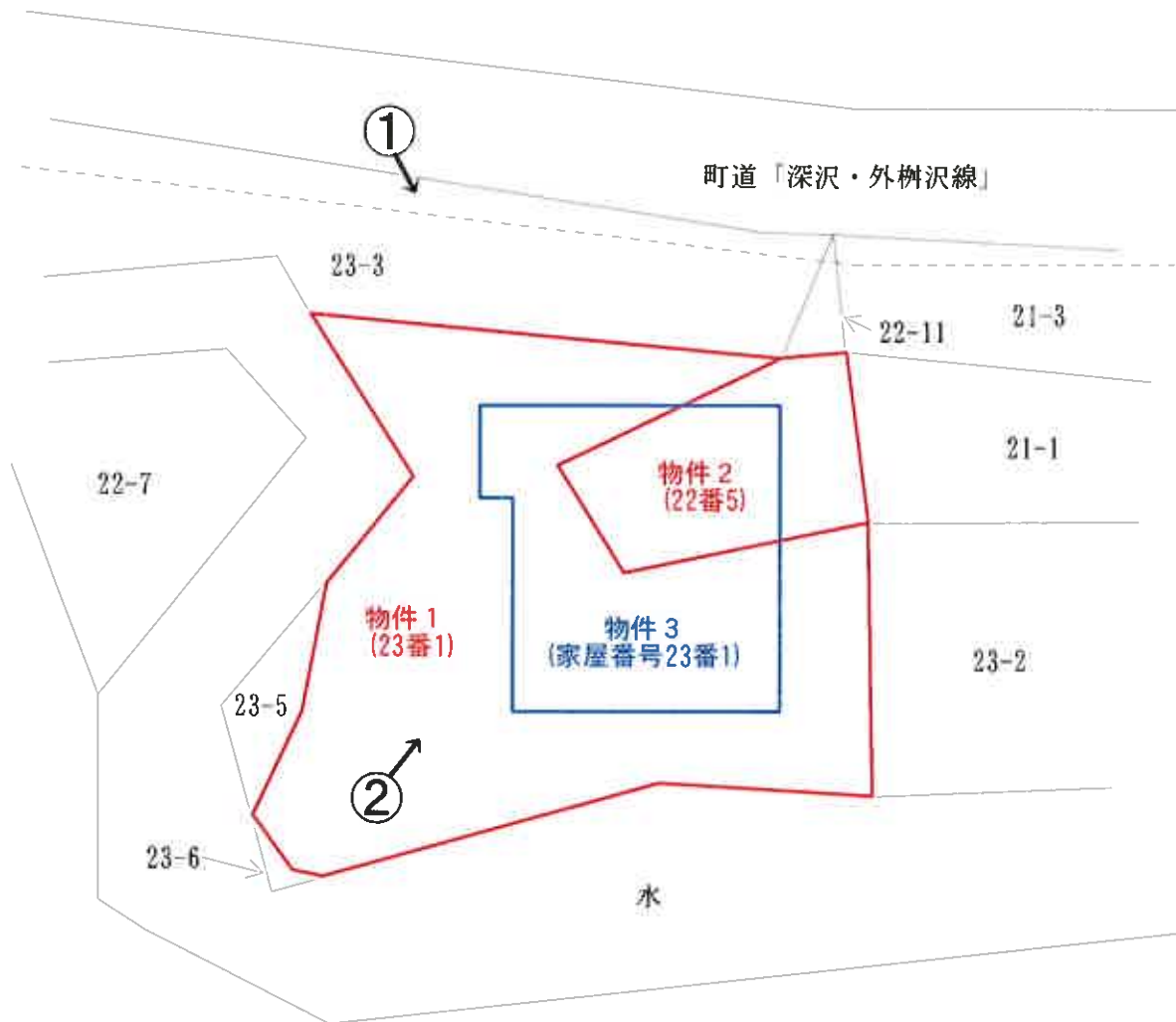
縮尺 1/500

# 令和7年（ケ）第16号

## 土地建物位置関係図



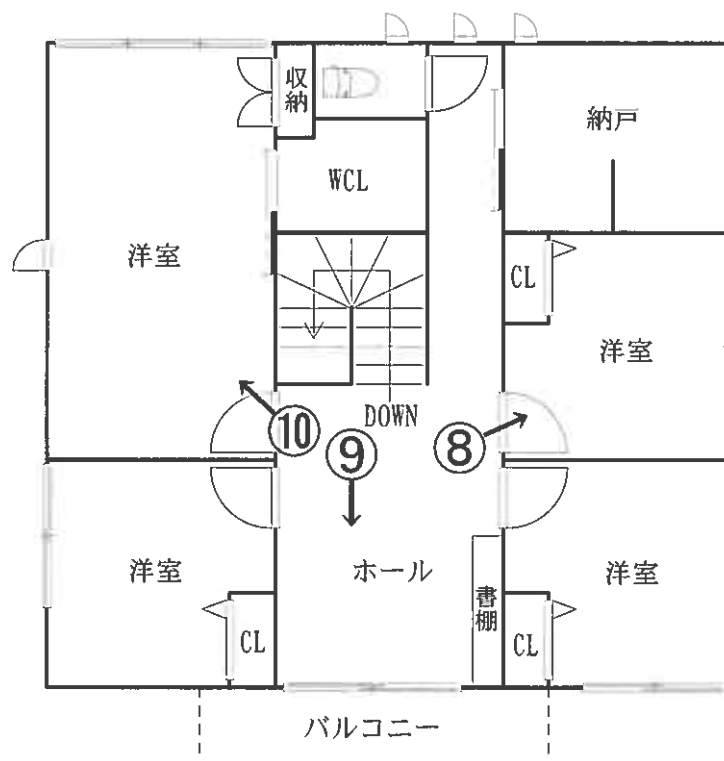
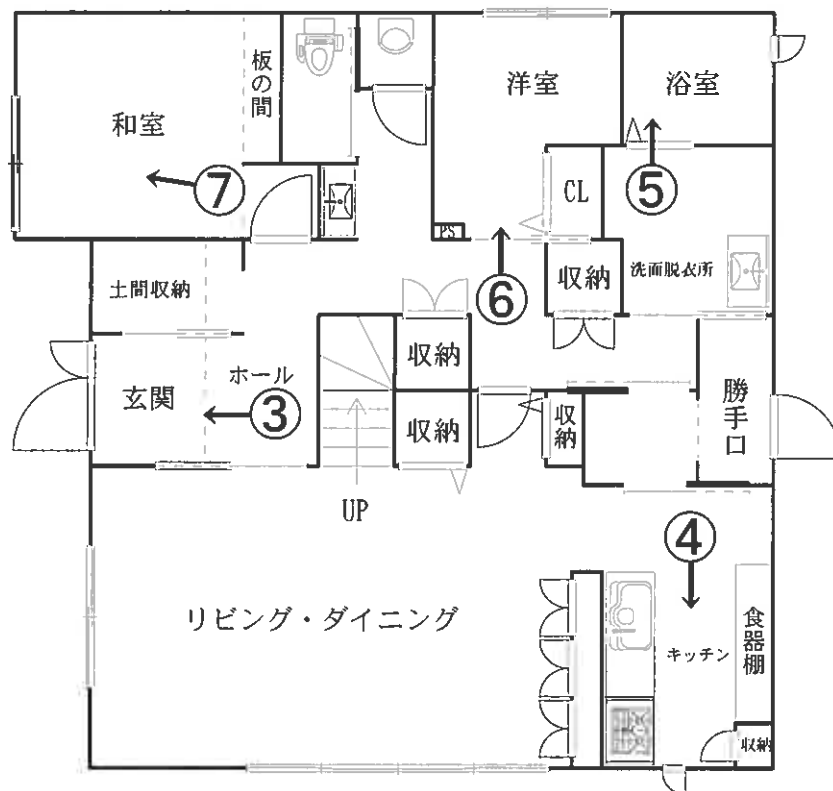
S 1/250



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

# 令和7年（ケ）第16号

## 物件3 建物間取図



←○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。  
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

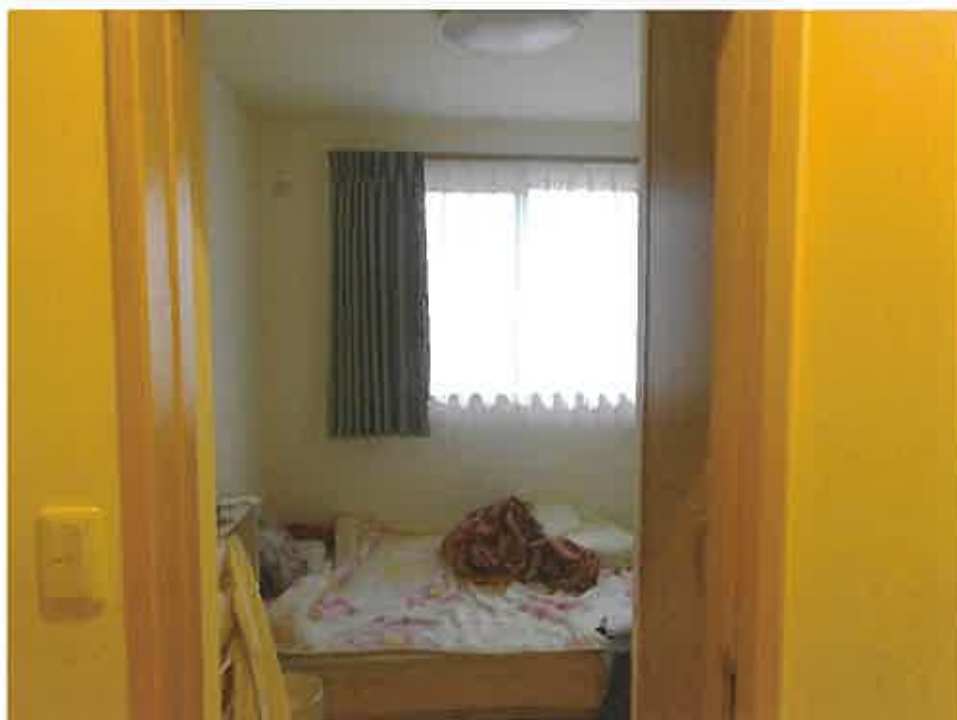


写真 7



写真 8



写真 9



写真 1 0



令和 7 年（ケ）第 16 号  
令和 7 年 6 月 5 日 現地調査  
令和 7 年 6 月 20 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、3 | 金 26,250,000円 |
| 内訳価格    |               |
| 物件1(土地) | 金 260,000円    |
| 物件2(土地) | 金 60,000円     |
| 物件3(建物) | 金 25,930,000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<br>地 番<br>地 目<br>地 積               | 岩手郡雫石町大字南畑第30地割字林平<br>23番1<br>宅地<br>209.69平方メートル                                                  | 同 左 |
| 2   | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積               | 岩手郡雫石町大字南畑第30地割字林平<br>22番5<br>宅地<br>48.01平方メートル                                                   | 同 左 |
| 3   | 所 在<br><br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 岩手郡雫石町大字南畑第30地割字林平<br>23番地1、22番地5<br>23番1<br>居宅<br>木造かわらぶき2階建<br>1階 93.00平方メートル<br>2階 76.50平方メートル | 同 左 |
| 番号  | 特 記 事 項                                |                                                                                                   |     |
|     | 特にない                                   |                                                                                                   |     |

## 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田沢湖線「春木場」駅の南方・道路距離約7,700m<br>雫石町役場の南方・道路距離約9,200m<br>最寄りバス停「鶯宿温泉病院口」の南方・道路距離約900m（徒歩約11分）<br>（別添「位置図」参照）                                             |                                                       |
| 付近の状況                                    | 県道1号線（盛岡横手線）背後の山間に農家住宅が散在する農家集落地域                                                                                                                      |                                                       |
| 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                                                                                                        | 非線引き都市計画区域<br>無指定<br>70%<br>200%<br>指定なし<br>特になし      |
| 画地条件                                     | 地間<br>奥行<br>形状<br>その他                                                                                                                                  | 257.70㎡（一体地）<br>約18m（北側）<br>約17.6m（最深部）<br>不整形<br>平坦地 |
| 接面道路の状況                                  | 北側で雫石町が所有する土地（地目：公衆用道路、地番22番11、23番3）を介して現況幅員約4.8mの舗装町道「深沢・外柵沢線」（建築基準法上の道路）に略等高に接面する。                                                                   |                                                       |
| 土地の利用状況等                                 | 物件1、2は、所有者が物件3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 なし（LPガス使用）<br>下水道 なし（合併浄化槽使用）<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                                     | 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。<br>周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 |                                                       |

## 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) 令和4年3月12日新築<br>経過年数 3年<br>経済的残存耐用年数 37年                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 仕 様             | <p>構 造： 木造（シャードウッド構法）<br/> 屋 根： 瓦一体型太陽光パネルぶき<br/> 外 壁： 陶版外壁（ベルバーン）<br/> 内 壁： ビニールクロス 外<br/> 天 井： ビニールクロス 外<br/> 床： フローリング、クッションフロア、畳 外<br/> 設 備： 電気、給排水設備等一式、エコキュート、<br/> 床暖房（リビング）、高断熱ペアガラスサッシ、<br/> 空気清浄機能付第1種換気システム<br/> 太陽光発電システム 外<br/> その他： 長期優良住宅</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、<br/>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           | 現況用途 居宅<br>間取り 建物間取図のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 品 等             | 優る                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 保守管理の状態         | 普通                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 建物の利用状況         | 物件3は、所有者が住居として使用・占有している。                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 特記事項            | <p>屋根は瓦一体型太陽光パネルで葺かれており、所有者によると、太陽光パネルの出力は4.8kwで正常に稼働しているとのことである。</p> <p>2階ホールでウサギが1羽飼育されている。</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、2（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        | 3,200                | 0.95           | 209.69          | 1.0       | 640,000                       |
| 2        | 3,200                | 0.95           | 48.01           | 1.0       | 150,000                       |

ア 標準画地価格

類似地域所在の取引事例価格等を比較考量のうえ、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：形状-5.0%

ウ 地 積：公簿数量を採用。

エ 建付減価補正率：必要がないものと判断した。

#### ② 物件3（建物）

当該建物の再調達原価（太陽光発電システムの価格を含む。）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、建物価格を判定した。

| 物件<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現 価 率<br>ウ | 建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ÷エ |
|----------|---------------------|--------------------|------------|-------------------------|
| 3        | 302,500             | 169.50             | 0.9325     | 47,810,000              |

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、現価率を次のとおり査定した。

定額法：経済的全耐用年数40年、経過年数3年、経済的残存耐用年数37年、残価率10%で、93.25%と査定した。

$$= \{ \text{残価率} 10\% + (1 - 0.10) \times [\text{経済的残存耐用年数} 37\text{年} \div (\text{経過年数} 3\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 37\text{年})] \} = 93.25\%$$

観察減価法：必要がないものと判断した。

定額法                      観察減価

$$\text{現価率} = 93.25\% \times (100\% - 0\%) = 93.25\%$$

## 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        | 640,000           | 0.25          | 法定地上権 | 160,000                  |
| 2        | 150,000           | 0.25          | 法定地上権 | 40,000                   |

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エ)<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>(7±イ)×ウ×エ×オ |
|----------|-----------------------------------|-----------------------------------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------------------|
| 1        | 640,000                           | － 160,000                               |                  | 0.9             | 0.6              | 260,000                     |
| 2        | 150,000                           | － 40,000                                |                  | 0.9             | 0.6              | 60,000                      |
| 3        | 47,810,000                        | ＋ 200,000                               | 1.0              | 0.9             | 0.6              | 25,930,000                  |
| 一括価格（合計） |                                   |                                         |                  |                 |                  | 26,250,000                  |

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：不動産流通量の少ない山間の農家集落地域内に所在し有効需要が乏しいことに起因する市場性の減退の程度を考慮し査定した。

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

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

位置（所在）図

公図写

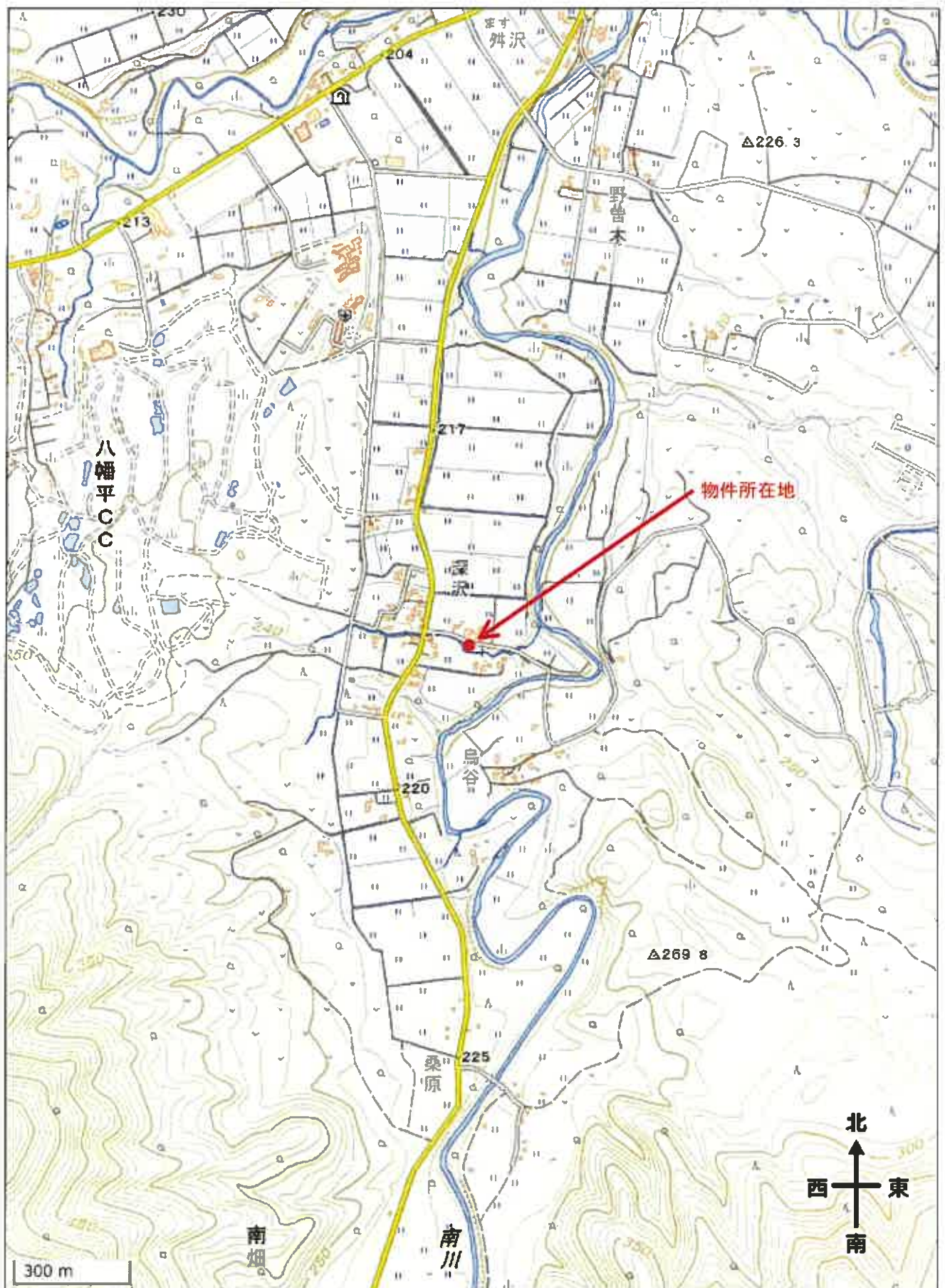
建物図面・各階平面図写

土地建物位置関係図

建物間取図

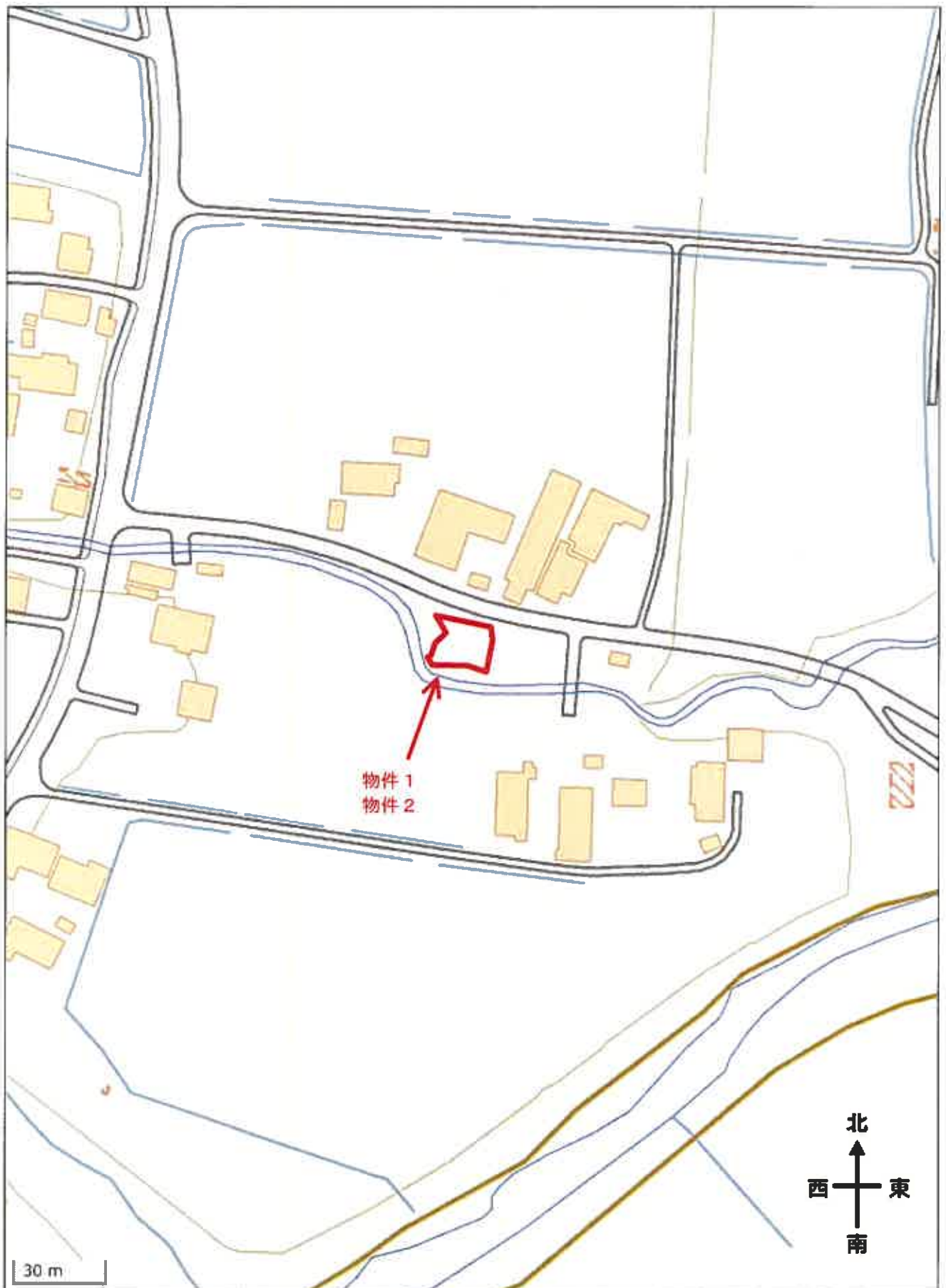
以 上

## 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

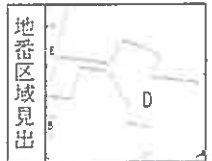


※ 国土地理院地図（電子国土Web）を加工して作成

# 公図写



-9727.906 (座標値種別: 国上測定)  
 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、ます。



A 4 判に縮小

|       |          |                    |    |           |   |      |              |  |        |
|-------|----------|--------------------|----|-----------|---|------|--------------|--|--------|
| 請求部   | 所在       | 岩手郡磐石町大字南畑第30地割字林平 |    |           |   | 地番   | 23番1         |  |        |
| 出力縮尺  | 1/1000   | 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46年11月 |                    |    | 備付年月日(原図) |   | 補記事項 |              |  |        |

これは地図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)

令和7年3月6日  
 東京法務局

地図整理番号: NS5310

登記官

# 建物図面・各階平面図写

## 建物図面 各階平面図

23-1

建物図面

岩手県宇都宮市南郷第30地割計画法に基づき作成された図面である。

### 物件 3



作成者

縮尺

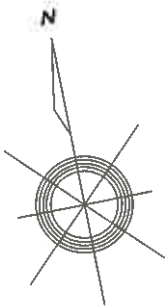
申請人

縮尺

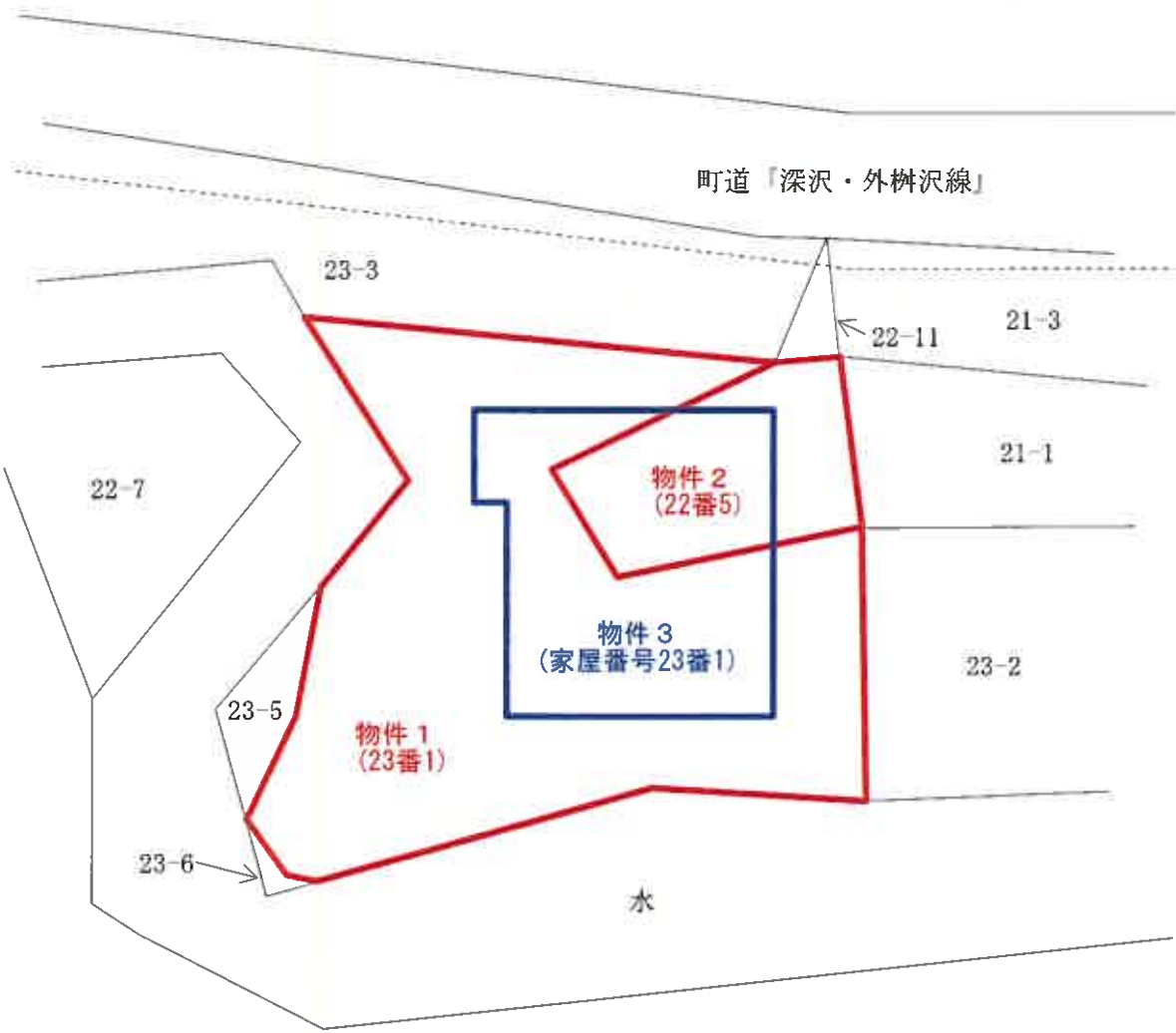
1/1000

A 4 判に縮小

# 土地建物位置関係図



S≒1/250

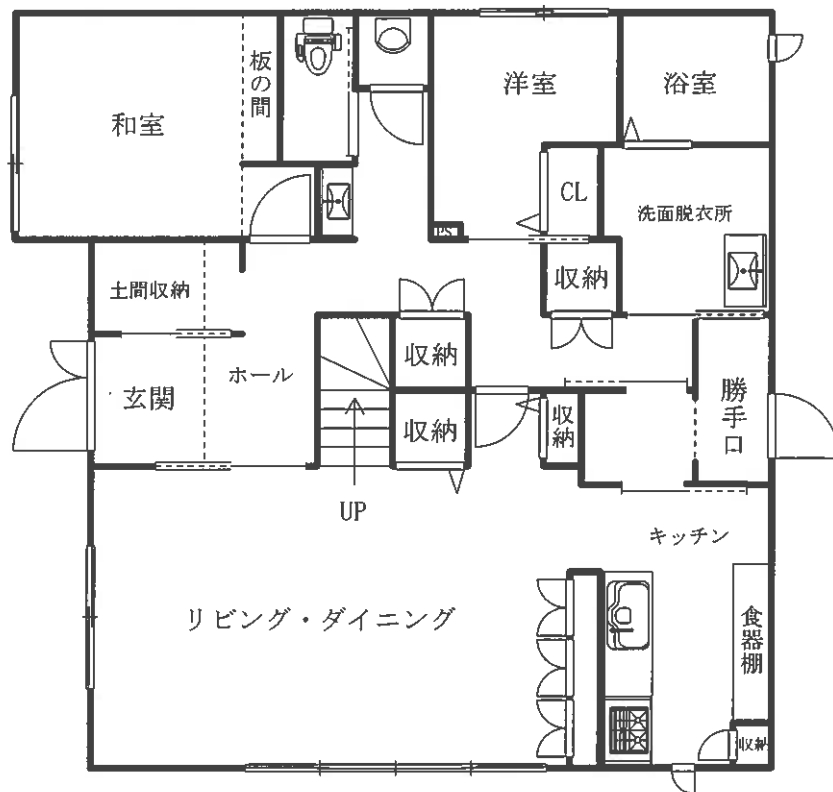


※ 土地の形状、建物等の位置関係は概略を表示したものである。

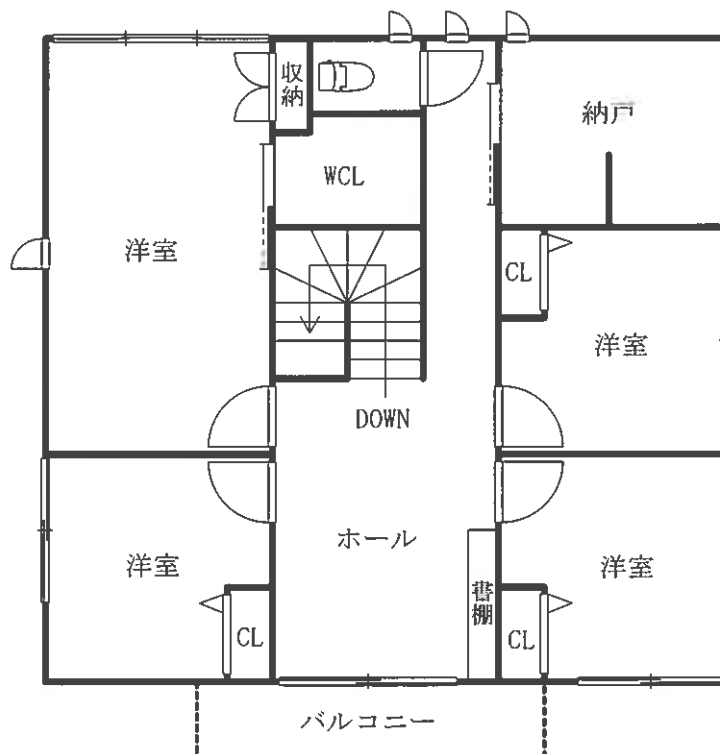
# 建物間取図

## 物件 2

1 階



2 階



※ 建物の形状、間取等は概略を表示したものである。