

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	<input type="checkbox"/> 平成 <input checked="" type="checkbox"/> 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。		
陳述	自己の計算において当法人に買受けの申出をさせようとする者は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」記載のとおりです。 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> にチェックを入れ、上記の別紙を添付してください。		
(陳述書作成日)令和 〇〇年 〇〇月 〇〇日			
買受申出人(法人)	代表者	法人の所在地	〒 〇〇〇 - 〇〇〇 岩手県盛岡市内丸9番1号
		法人の名称	株式会社〇〇〇〇
		(フリガナ) 代表者氏名	ダイヒョウトリシマリヤク 〇〇〇〇〇 代表取締役 〇〇〇〇 (印)
		役員	別紙「買受申出人(法人)の役員に関する事項」のとおり

法人の場合、役員全員分の住所や氏名等を記入し、提出する必要があります。忘れずに添付してください。

入札書や陳述書は、盛岡地方裁判所執行官室(☎019-651-7666)で配布するほか、BITからもダウンロードすることができます(「手続案内」→「入札等の手続きについて」→「入札書式のダウンロード」)。

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月15日

盛岡地方裁判所第2民事部

裁判所書記官 松 坂 亜 衣

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 6月 1日 午前 9時00分から 令和 8年 6月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月12日 午前10時00分 場 所 盛岡地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 6月22日 午後 1時00分 場 所 盛岡地方裁判所第2民事部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者(国や都道府県、債務者でない所有者等)に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 5月15日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





物 件 目 録

- 1 所 在 久慈市小久慈町第2地割  
地 番 5番37  
地 目 宅地  
地 積 292.99平方メートル
- 2 所 在 久慈市小久慈町第2地割5番地37  
家屋 番号 5番37  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 60.50平方メートル  
2階 56.00平方メートル  
(現況)  
床 面 積 1階 約63.5平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月 6日

盛岡地方裁判所第2民事部

裁判所書記官 齋 藤 恭 央

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

---

---

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

---

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

なし

### 《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実とそれに基づく法律判断に関して、裁判所書記官の一応の認識を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。

- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。  
(このほか、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 久慈市小久慈町第2地割  
地 番 5番37  
地 目 宅地  
地 積 292.99平方メートル
- 2 所 在 久慈市小久慈町第2地割5番地37  
家屋 番号 5番37  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 60.50平方メートル  
2階 56.00平方メートル  
(現況)  
床 面 積 1階 約63.5平方メートル



令和7年(ケ)第62号

令和7年12月4日受理

令和8年1月30日提出

## 現況調査報告書

盛岡地方裁判所

執行官 糠盛 誠一郎

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- |   |       |                   |
|---|-------|-------------------|
| 1 | 所 在   | 久慈市小久慈町第2地割       |
|   | 地 番   | 5番37              |
|   | 地 目   | 宅地                |
|   | 地 積   | 292.99平方メートル      |
| 2 | 所 在   | 久慈市小久慈町第2地割 5番地37 |
|   | 家屋番号  | 5番37              |
|   | 種 類   | 居宅                |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建    |
|   | 床 面 積 | 1階 60.50平方メートル    |
|   |       | 2階 56.00平方メートル    |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	未実施
土地	物件1
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路( ) □
形状	■公図のとおり □地積測量図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり □土地建物位置関係図のとおり □
占有者及び占有状況	■土地所有者(A) □その他の者( ) 上記の者が本土地上に 下記建物 を所有し、占有している □「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物(目的外建物)	■ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	「その他の事項」のとおり
建物	物件2
種類、構造及び床面積の概略	□公簿上の記載とほぼ同一である ■公簿上の記載と次の点異なる(■主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: ■床面積: 1階 概測63.5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(A) □その他の者( ) 上記の者が本建物を 家財道具を残置したままの空き住居 として管理し占有している □「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地(目的外土地)	■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	「その他の事項」のとおり
執行官保管の仮処分	■ない □ある { 地方裁判所 支部 平成 年( ) 第 号 保管開始日 平成 年 月 日
土地建物の位置関係	□建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■物件1 土地関係

- 1 本土地は、物件2 建物の敷地として利用されている。
- 2 公図上、本土地の北西側は、久慈市所有の公衆用道路（5番9）に接面している。現況、本土地の北西側が幅員約6.0メートルの舗装市道白山団地線に接面している。
- 3 本土地の南端には工作物（物置）が3台設置されている。

■物件2 建物関係

- 1 Aの陳述及び建物内の状況から、Aが家財道具を残置したままの空き住居として、本建物を管理し占有しているものと認められる。
- 2 本建物には、太陽光パネルが設置されている。室内に設置されているパワーコンディショナには、定格出力4.0kwと表示されている。
- 3 本建物の玄関に風除室の増築が見られる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 3 枚目 )

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A	<p>私は、物件1、2の所有者です。私が住居として使用していましたが、事情があり、2年くらい前から空き家です。</p> <p>住んでいた当時は、犬を1匹ゲージに入れ室内で飼育していました。</p> <p>太陽光パネルが設置されています。私の所有です。</p>

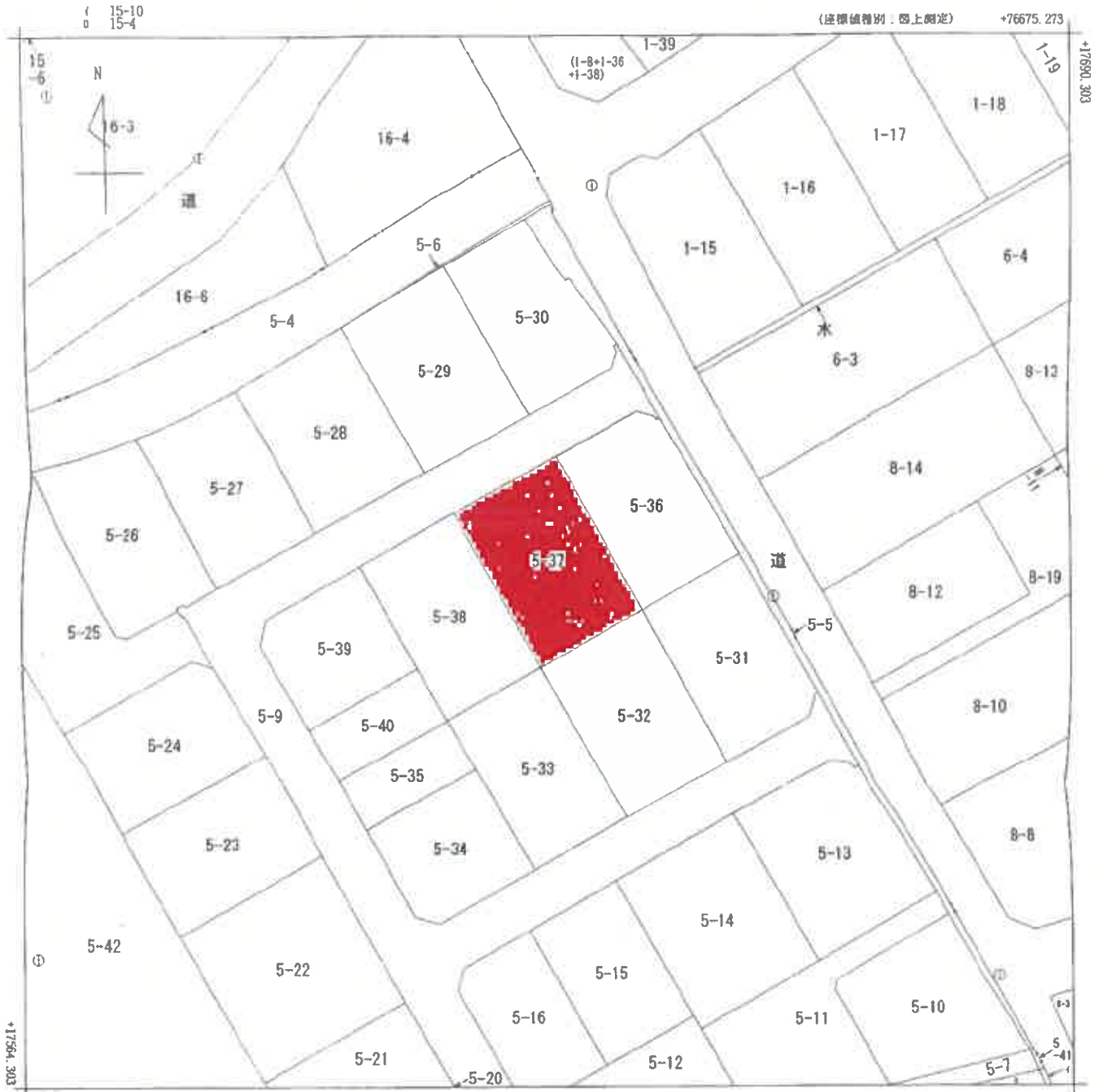
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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12月4日(木)	執行官室	課税関連資料申請 (郵送)
令和7年12月4日(木)	執行官室	登記関係資料申請 (郵送)
令和7年12月4日(木)	執行官室	市道調査 (FAX)
令和7年12月23日 (火)	執行官室	期日通知 (郵送)
令和8年1月14日 (水) 13:00~13:40	物件所在地	A立会の上、物件に立入調査 評価人同行
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 威力の行使の可能性があった為、立会人を立ち合わせて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

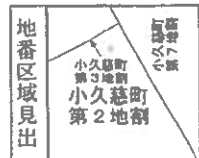
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 5 枚目 )



+76650.273 (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(touhokuta:heiyouki2011.par)による修正がされています。

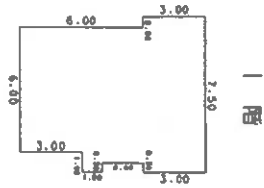


請求部	所在	久慈市小久慈町第2地割				地番	5番37	
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)	
作成年月日	昭和48年1月			備付年月日(原図)	昭和49年1月8日		補記事項	

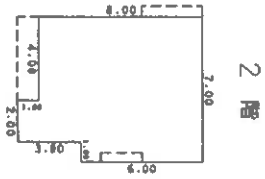
724247 各階平面図

建物図面  
各階平面図

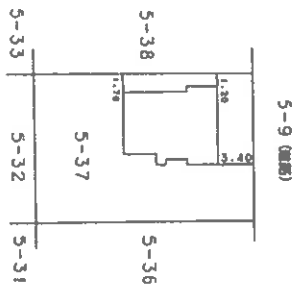
家屋番号 5番37  
建物の所在 久慈市小久慈町第2地割5番地37



家 積 算	
3.00 x 7.50	= 22.5000
2.00 x 6.50	= 13.0000
1.00 x 7.00	= 7.0000
3.00 x 6.00	= 18.0000
<b>合 計</b>	<b>60.5000</b>
床面積	60.50 ㎡



家 積 算	
8.00 x 4.00	= 32.0000
9.00 x 2.00	= 18.0000
6.00 x 1.00	= 6.0000
<b>合 計</b>	<b>56.0000</b>
床面積	56.00 ㎡



白黒コピー

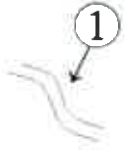
作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

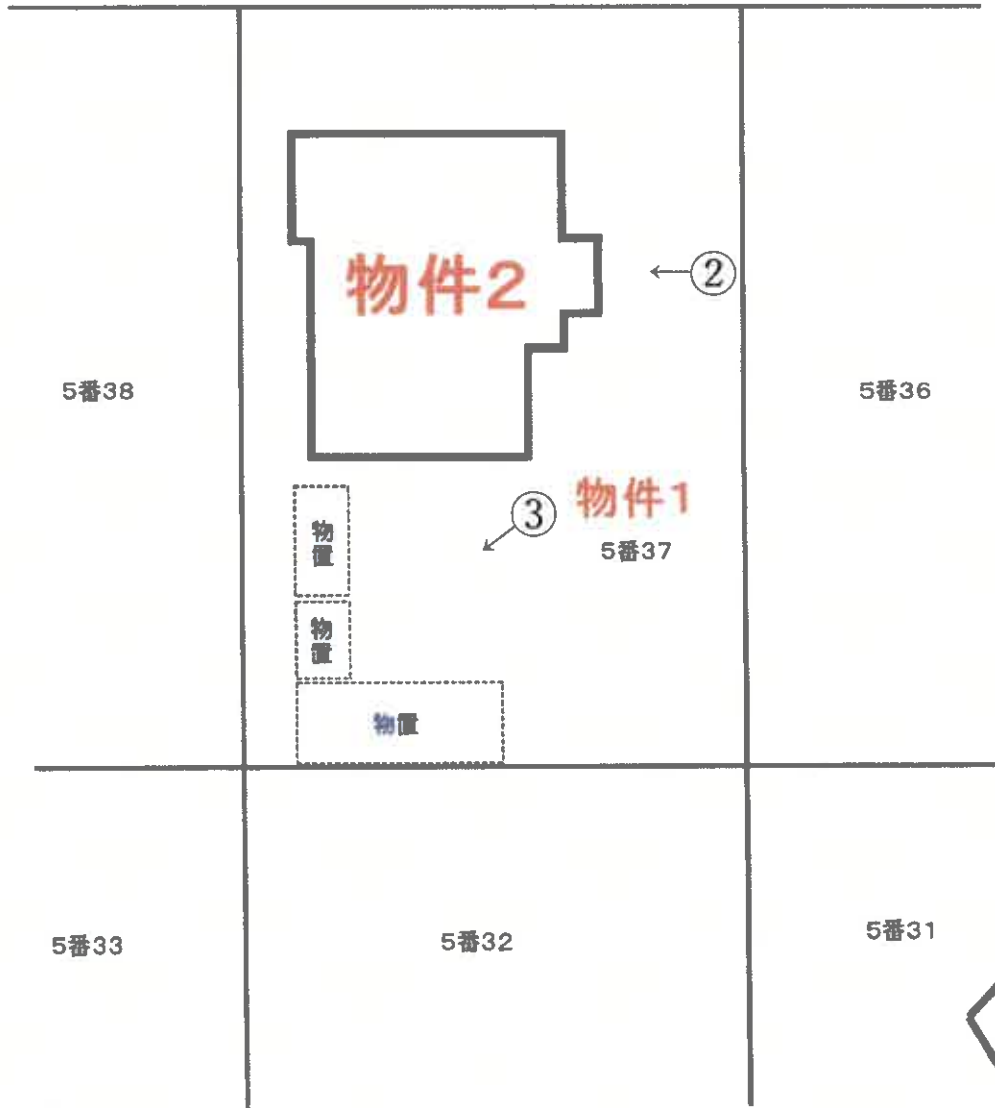
報告書 No.0900150

平成 21 年 11 月 12 日

令和7年(ケ)第62号  
土地建物位置関係図



幅員約6m舗装市道白山団地線

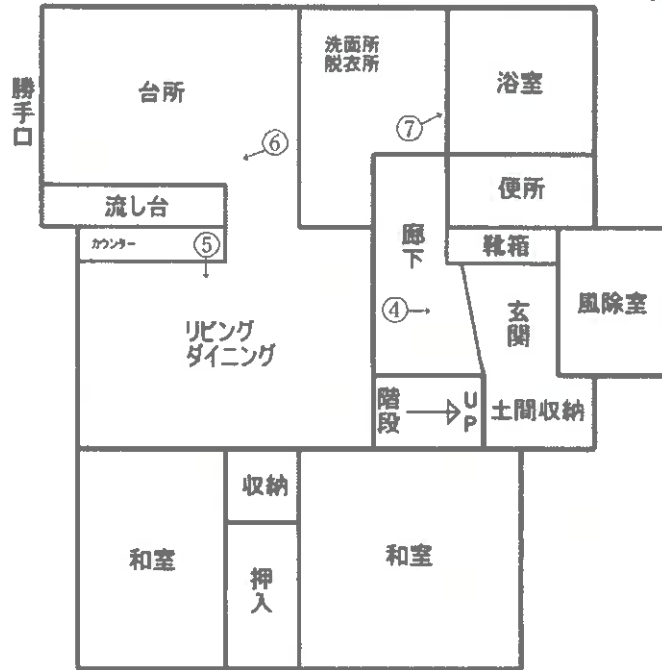


1:200

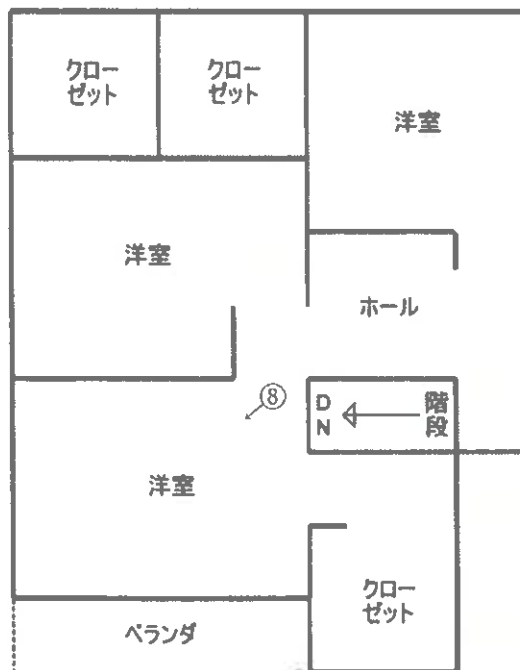
←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。  
土地の形状および建物の位置関係は概略を記載したものである。  
( 8 枚目)

# 物件2

1階



2階



←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。  
建具・住設機器等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。  
( 9 枚目)

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



写真7



写真8



令和7年(ケ)第62号  
令和8年1月14日現地調査  
令和8年2月3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

城 石 雅 彦

## 第1 評価額

一 括 価 格	
物件1、2	金 4,530,000円
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,130,000円
物件2 (建物)	金 3,400,000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	所在地 地目積	久慈市小久慈町第2地割 5番37 宅地 292.99㎡	同左
2	所 家屋番 種 構 床面積	在 号 類 造 積	
		久慈市小久慈町第2地割5番地37 5番37 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 60.50㎡ 2階 56.00㎡	現況床面積は、 1階が概測で約 63.5㎡であ る。
番号	特記事項		
	なし		

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	J R八戸線並びに三陸鉄道リアス線「久慈」駅の南西方、約5.5km(道路距離)、最寄りバス停「白山団地」の南西方、徒歩約2分に位置する。	
付近の状況	一般住宅のほか空閑地が散在する住宅地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引き都市計画区域 用途地域の指定なし 70% 200% 指定なし 久慈市洪水・土砂災害ハザードマップの洪水浸水想定区域(浸水深3m~5m・長内川)
画地条件	地間 奥行 形状 その他	積 口 行 状 他 292.99㎡ 約14m 約21m 長方形地 地勢は平坦である。
接面道路の状況	北西側が幅員約6mの舗装市道白山団地線に等高に接面している。	
土地の利用状況等	物件1の土地は、物件2の建物の敷地となっており、土地所有者(A)が建物を所有し、占有している(現況調査報告書参照)。また、土地建物位置関係図のとおり、物件1には物置(工作物)が3台設置されている。	
供給処理施設	上水道:あり ガス配管:なし 下水道:なし	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。</li> </ul>	

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)：平成21年11月7日新築 経過年数：約17年 経済的残存耐用年数：約13年
仕 様	構造：木造 屋根：合金メッキ鋼板葺 外壁：サイディング 内壁：ビニールクロス等 天井：ビニールクロス等 床：畳、フローリング等 設備：電気、給排水等一式 その他：屋根に太陽光発電システムが設置されている (現況調査報告書参照) (注)建物に付属する各種設備については動作確認までできないため、使用可能か否かは不明である。
床面積(現況)	1階の現況床面積は概測で約63.5㎡、2階の床面積56.00㎡と合計した延床面積は概測で約119.5㎡である。
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：建物間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者(A)が、本建物を家財道具を残置したままの空き住居として管理し占有している(現況調査報告書参照)。
特 記 事 項	・対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ≒オ
1	7,940	1.01	292.99	1.0	2,350,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 久慈 (県) -3

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

14,400 円/㎡ × 98/100 × 100/101 × 100/176 ≒ 7,940 円/㎡

◇時点修正：公示価格等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：道路方位+1%

◇地域格差：街路条件-2%、接近条件+3%、環境条件+80%、行政的条件-3%  
(100%-2%) × (100%+3%) × (100%+80%) × (100%-3%) ≒ 176%

イ 個別格差：道路方位+1%

ウ 地 積：公簿数量を採用

エ 建付減価補正率：特になし

#### ② 物件2 (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、建物価格を判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ≒エ
2	150,000	119.5	0.29	5,200,000

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して査定。

経過年数約17年、経済的残存耐用年数約13年、残価率10%とした定額法(現価率49%)と観察減価法(物理的・機能的・経済的要因から-40%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

・現価率 = 49% × (100% - 40%) ≒ 29%

## 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 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権価格 (円) ア×イ=ウ
1	2,350,000	0.20	法定地上権	470,000

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20%と査定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ・1②エ) ア	土地利用権価 格の控除及び 加算 (円) (2①ウ) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	2,350,000	-470,000		1.0	0.6	1,130,000
2	5,200,000	+470,000	1.0	1.0	0.6	3,400,000
一括価格 (合計)						4,530,000

ウ 占有減価修正：特にないと判断した。

エ 市場性修正：特にないと判断した。

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

### 地価調査基準地価格 (久慈(県) - 3)

所 在：久慈市小久慈町第36地割5番27

価 格：14,400円/㎡

位 置：「久慈」駅の南西方約2.3km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：168㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北西側4.4m市道に接面

用途指定等：第1種低層住居専用地域

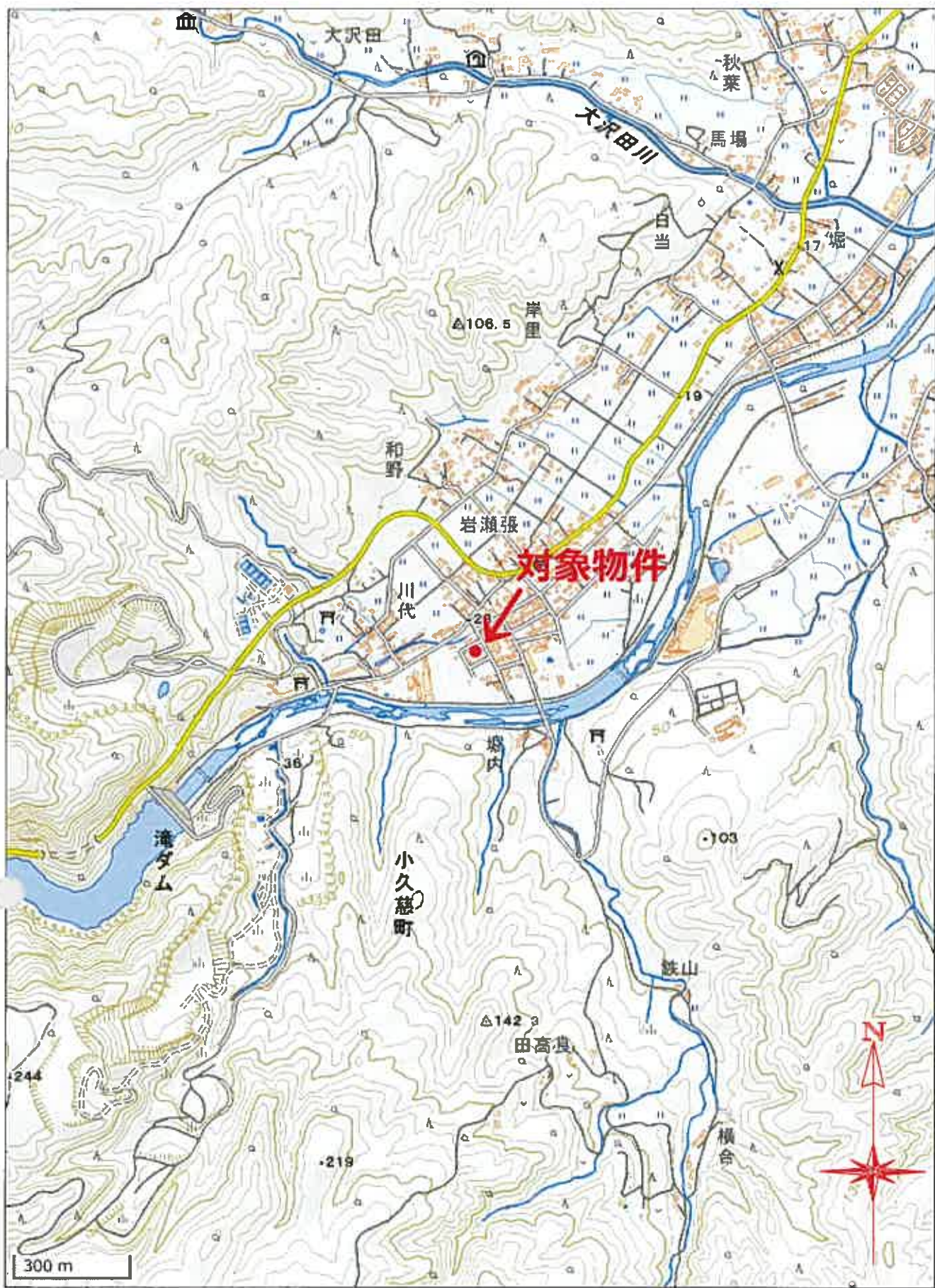
指定建ぺい率40%、指定容積率80%

地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ既存の住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 14条地図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以 上



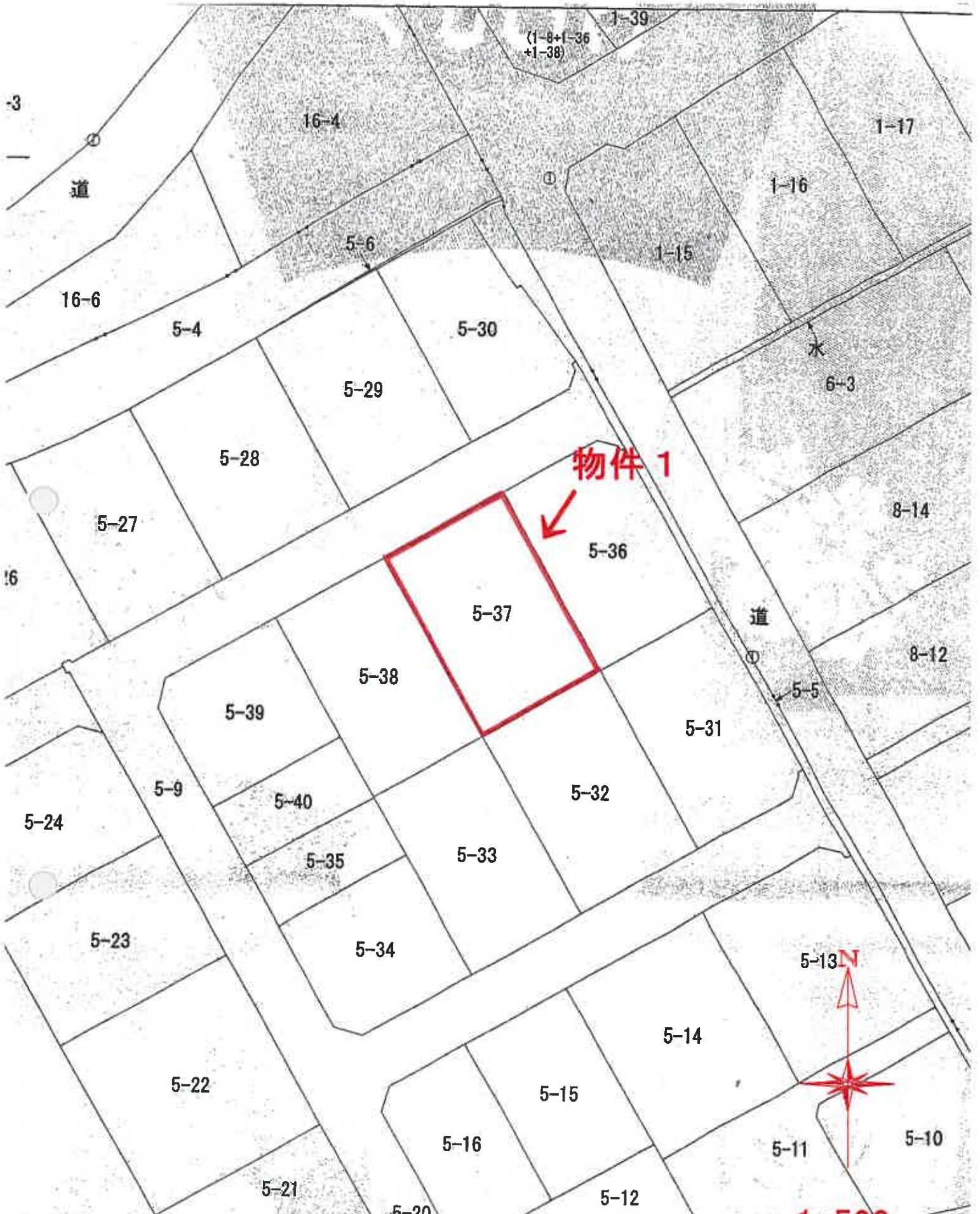
電子地形図（国土地理院）を加工して作成

位置図



電子地形図（国土地理院）を加工して作成

位置図



物件 1

5-13N

1:500

(座標値種別：図上測定)

地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地図 (不動産登記法 第14条第1項) 写

地  
域見出  
小久慈  
第2地

登記年月日：平成21年11月12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  
(盛岡地方方法務局 戸支局管轄)  
令和7年11月11日 盛岡地方方法務局

登記簿

請求番号：2-2

建物図面  
各階平面図

家屋番号 5番37

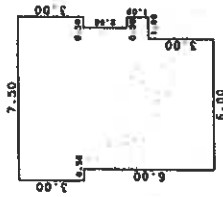
建物の所在 久慈市小久慈町第2地割5番地37

724247 各階平面図

物件<sub>2</sub>



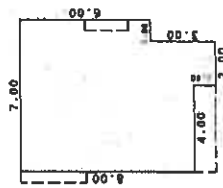
1階



求積表

3.00 x 7.30	=	22.5000
2.00 x 6.50	=	13.0000
1.00 x 7.00	=	7.0000
3.00 x 6.00	=	18.0000
合計		60.5000
床面積		60.50 m <sup>2</sup>

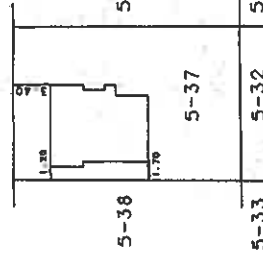
2階



求積表

8.00 x 4.00	=	32.0000
8.00 x 2.00	=	16.0000
6.00 x 1.00	=	6.0000
合計		56.0000
床面積		56.00 m <sup>2</sup>

5-9 (加算)



(口頭提出)

報告書 No. 0900150

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成者

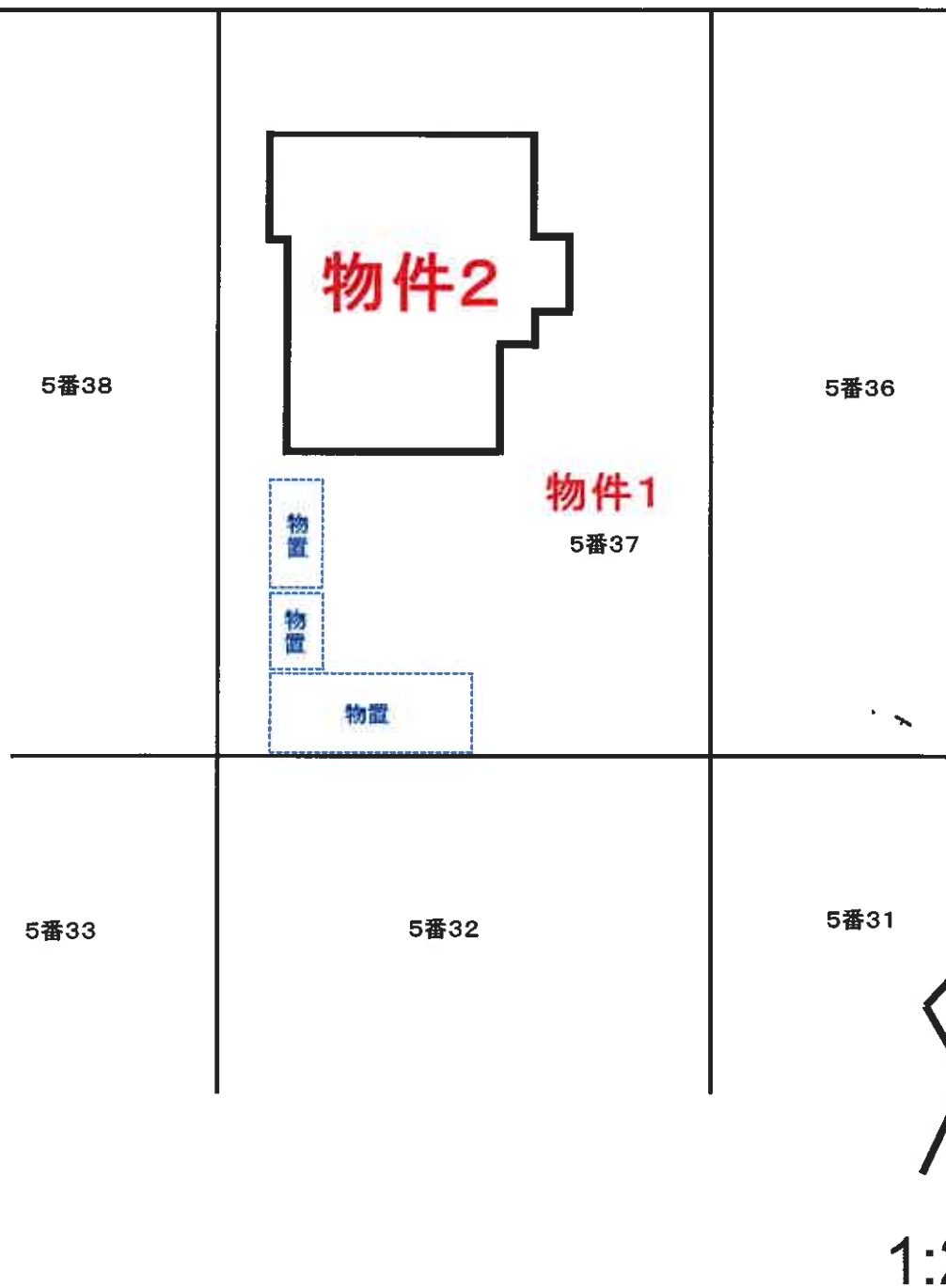
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

原図を縮小したものである

建物図面・各階平面図写

# 土地建物位置関係図

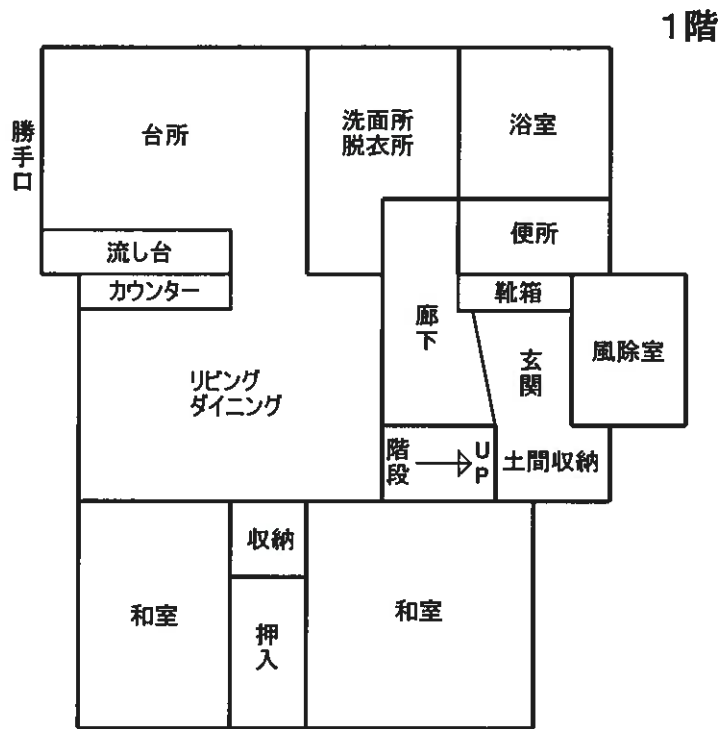
幅員約6m舗装市道白山団地線



※土地の形状及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



## 2階

