

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	○○年(ケ、ヌ)第○○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	<input type="checkbox"/> 当法人は、暴力団員等が役員である法人ではありません。		
	<input type="checkbox"/> 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。 この者は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。 ※「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者」とは、買受申出人に資金を渡すなどして買受けをさせようとする者をいいます。該当する場合のみ左の□にチェックを入れ、上記の別紙を添付してください。		
(陳述書作成日)令和 ○○年 ○○月 ○○日			
買受申出人(法人)	代表者	法人の所在地	〒○○○-○○○ 岩手県盛岡市内丸9番1号
		法人の名称	株式会社○○○○
		(フリガナ) 代表者氏名	ダイヒョウトリシマリヤク ○○○○ 代表取締役 ○○○○ (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 6月16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 7月 3日 午前 9時00分から 令和 8年 7月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月17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 8月 7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 6月16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 | 滝沢市狼久保 |
| | 地 番 | 6 5 2 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 8 . 1 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 滝沢市狼久保 |
| | 地 番 | 6 5 2 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 3 8 . 4 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 滝沢市狼久保 6 5 2 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 6 5 2 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 3 7 . 0 5 平方メートル
2 階 7 3 . 3 4 平方メートル |



物件明細書

令和 8年 5月11日

盛岡地方裁判所第2民事部

裁判所書記官 松坂 亜衣

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2】

本件所有者が占有している。

売却対象外の未登記建物（種類：事務所、構造：木造合金メッキ鋼板葺平家建、床面積：約33.5平方メートル）が本件土地上に存在する。

【物件番号3】

本件建物の一部をDが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

本件建物の上記占有部分以外を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, 2】

売却対象外の土地（地番1426番1, 1525番1）を通行のため利用している。

《 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、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 | 滝沢市狼久保 |
| | 地 番 | 652番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 58.12平方メートル |
| 2 | 所 在 | 滝沢市狼久保 |
| | 地 番 | 652番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 438.47平方メートル |
| 3 | 所 在 | 滝沢市狼久保652番地8 |
| | 家屋 番号 | 652番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 137.05平方メートル
2階 73.34平方メートル |



令和7年(ケ)第66号
令和8年1月7日受理
令和8年3月4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 | 滝沢市狼久保
652番7
宅地
58.12平方メートル |
| 2 | 所在地 | 滝沢市狼久保
652番8
宅地
438.47平方メートル |
| 3 | 所在地
家屋番号
種類
構造
床面積 | 滝沢市狼久保652番地8
652番8
居宅
木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
1階 137.05平方メートル
2階 73.34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 <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 <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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 <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 type="checkbox"/> ない <input checked="" 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 <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) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <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 style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>	{	種類:		構造:		床面積:								
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(A) <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(D) Dが、本建物のうち、建物間取図1階の「事務所」と記載ある部分を事務所として使用し、占有している。 Aが、本建物のうち、Dが占有する部分以外を住居として使用し、占有している。 <input checked="" 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 <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 <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()</td> <td>第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> <td></td> </tr> </table>	{	地方裁判所	支部	平成	年()	第	号		保管開始日	平成	年	月	日	
{	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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 3 関係)		
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 一部 (物件3建物1階 建物間取図1階の「事務所」と記載ある部分 約14.0平方メートル)	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> D	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人(A (物件3建物所有者)の陳述) / ■提示文書 (建物賃貸借契約書)の要旨		
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> 不明	
占有開始時期	平成30年10月1日頃	
最初の契約等	契約日	平成30年10月1日頃
	期間	平成30年10月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和15年9月30日まで15年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> A (物件3建物所有者) <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 (D) <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月金30,000円 (毎月未限り 翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他	「その他の事項」に記載のとおり	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件 1、2 関係)	
所 在	滝沢市狼久保652番地8
家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所
構 造	木造合金メッキ鋼板葺平家建
床面積(概略)	約33.5平方メートル
所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 (A) <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 平成29年ころ (課税上の建築年次) 以前 <input type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (亡B) <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項	

(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、一体として、物件3建物の敷地として利用されている。
- 2 本一体地は、公図上、南東側で岩手山麓南部土地改良区が所有する公衆用道路（地番 狼久保1426番1）及び同土地改良区が所有する用悪水路（地番 巢子1525番1）を介して岩手郡滝沢村（現 滝沢市）が所有する用悪水路（地番 巢子1525番2）及び岩手郡滝沢村（現 滝沢市）が所有する公衆用道路（地番 巢子1541番）に接面している。
現況、本一体地は、南東側で、同土地改良区が所有する公衆用道路及び用悪水路を介して幅員約11.5メートルの舗装市道「狼久保工区第1号幹線」に接面している。
- 3 物件2土地には、未登記の目的外建物がある。その所有者は、①Aの陳述、②課税台帳上、Aが納税義務者とされていること及び③賃貸借契約書上の貸主は亡Bであり、物件1、2土地及び物件3建物を亡BからAが相続していることを勘案すると、Aであると認められる。
- 4 本一体地に入るには岩手山麓南部土地改良区が所有する公衆用道路（地番 狼久保1426番1）の一部及び同土地改良区が所有する用悪水路（地番 巢子1525番1）の一部を通らなければならない。Aの陳述及び提出した資料によれば、それに対して使用料を支払うこととなっており、その金額は、狼久保1426番1の一部の使用料と巢子1525番1の一部の使用料を併せて年額6,960円である。同土地改良区の職員の見解によれば、平成30年度分から令和7年度分までの8年間分が未納となっており、今後、令和8年度分の納期限も到来する予定である（例年、秋が納期限となっている。）年額6,960円であるため、現時点での未納の合計額は55,680円となる。なお、利息は付かないとのことである。買受人がこれらの土地を使用するにあたっては、未納分の全額を支払うことと、名義変更の手続きが必要となるとのことである。

■物件3建物関係

- 1 物件3建物間取図1階の「事務所」と記載ある部分が、事務所としてDに賃貸されている。東側の入口付近には「(有)宮崎シール工業」の記載も見受けられるが、有限会社宮崎シール工業の法人登記簿によれば、同会社の現在の取締役はAのみであり、AがDが占有している旨を陳述していることから、有限会社宮崎シール工業が占有する部分は無いものと考えられる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (債務者兼所有者)</p>	<p>物件3建物は、一部(物件3建物間取図1階の「事務所」と記載ある部分)を除いて、私が住居として使用しています。</p> <p>その部分は賃貸しており、契約書もありますので、その写しを提出します。契約書上の貸主は亡Bですが、私とその地位を相続しています。東側の入口には「(有)宮崎シール工業」とありますが、この契約の借主はDであり、Dが使っています。なお、Dは私の子です。</p> <p>物件2土地には未登記の目的外建物がありますが、それも賃貸しています。その目的外建物の契約書上の貸主は亡Bですが、私とその地位を相続しています。借主はイーミックJP合同会社です。同会社の代表社員は、私の子Cです。月額1万円で賃貸しています。その契約書の写しも提出します。</p> <p>物件1土地や物件2土地に入るには岩手山麓南部土地改良区が所有する公衆用道路(地番1426番1)の一部と、同土地改良区が所有する用悪水路(地番1525番1)の一部を通らなければならないのですが、それらに対して使用料を支払うこととなっています。使用料は、1426番1の一部と1525番1の一部を併せて、年額6,960円です。その請求書がありますので写しを提出します。</p>
<p>■ 岩手山麓南部土地改良区職員</p>	<p>公衆用道路(地番1426番1)の一部と用悪水路(地番1525番1)の一部の使用料の未納があります。平成30年度分から令和7年度分までの8年間分が未納となっています。今後、令和8年度分も発生します。例年、秋が納期限です。年額6,960円ですので、現時点の未納の合計額は55,680円となります。利息は付きません。</p> <p>買受人が使用するにあたっては、未納分の全額を支払っていただくことと、名義変更の手続きが必要となります。</p>

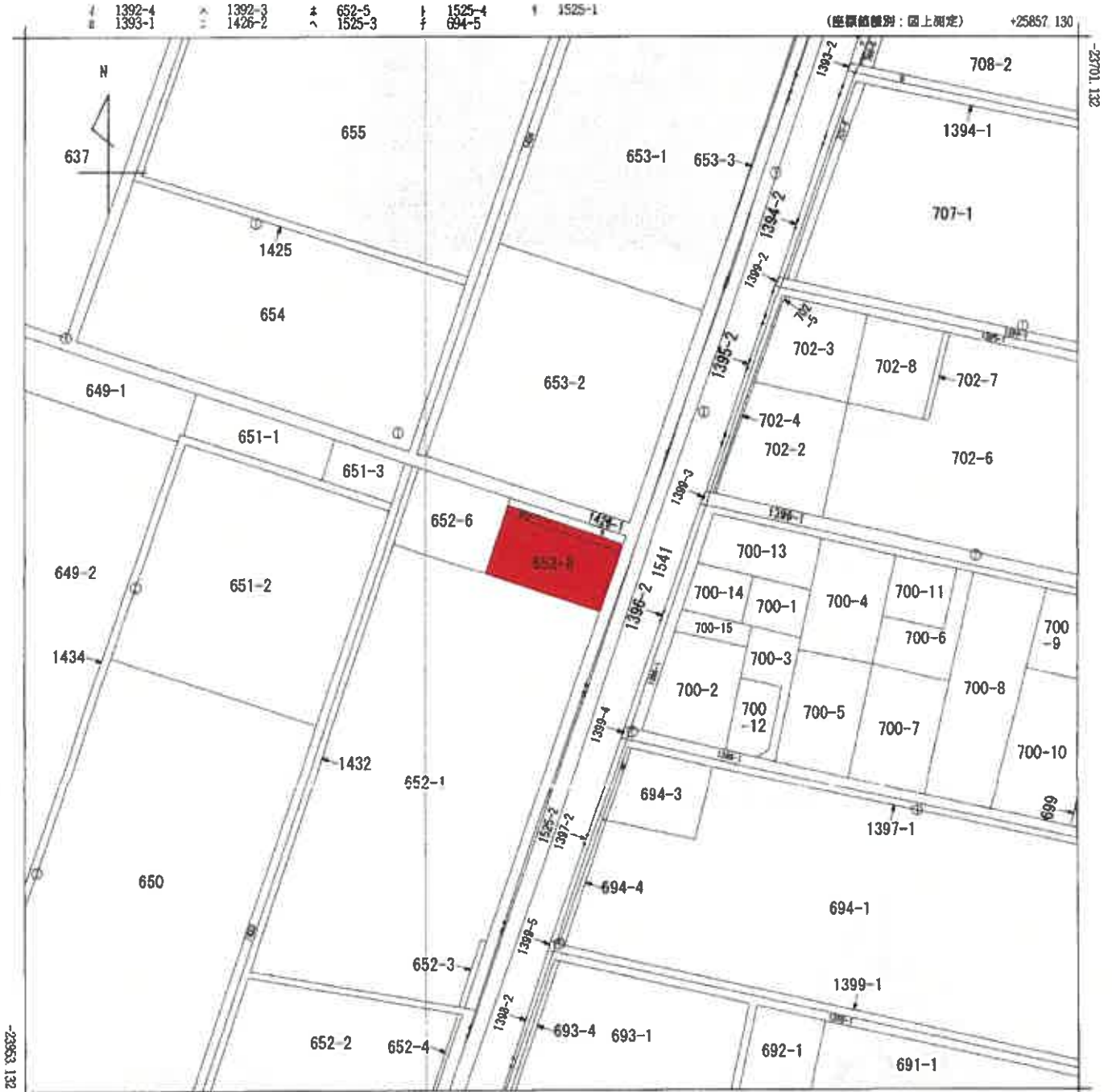
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

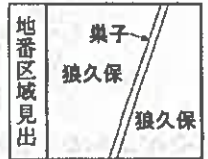
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年1月8日(木)	執行官室(郵便)	法務局へ登記関係資料申請
令和8年1月8日(木)	執行官室(郵便)	滝沢市役所へ課税関係資料申請
令和8年1月8日(木)	執行官室(FAX)	滝沢市役所へ道路照会
令和8年1月23日(金)	執行官室(郵便)	期日通知送付
令和8年2月13日(金) 14:20~16:05	物件所在地	A立会いのもと、物件に立入調査 評価人同行
令和8年2月17日(火) 12:15~12:30	盛岡地方法務局	法人登記事項証明申請・受領
令和8年3月3日(水) 14:25-14:35	執行官室(電話)	岩手山麓南部土地改良区職員から聴取
(特記事項)		
<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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在であったので、立会人を立ち合わせて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 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

A 3判をA 4判に縮小



+25607.130 (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(touhokutaiheiyonuki2011.par)による修正がされています。



請求部分	所在	滝沢市狼久保				地番	652番8			
出力尺	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					備付年月日(原図)			補記事項		

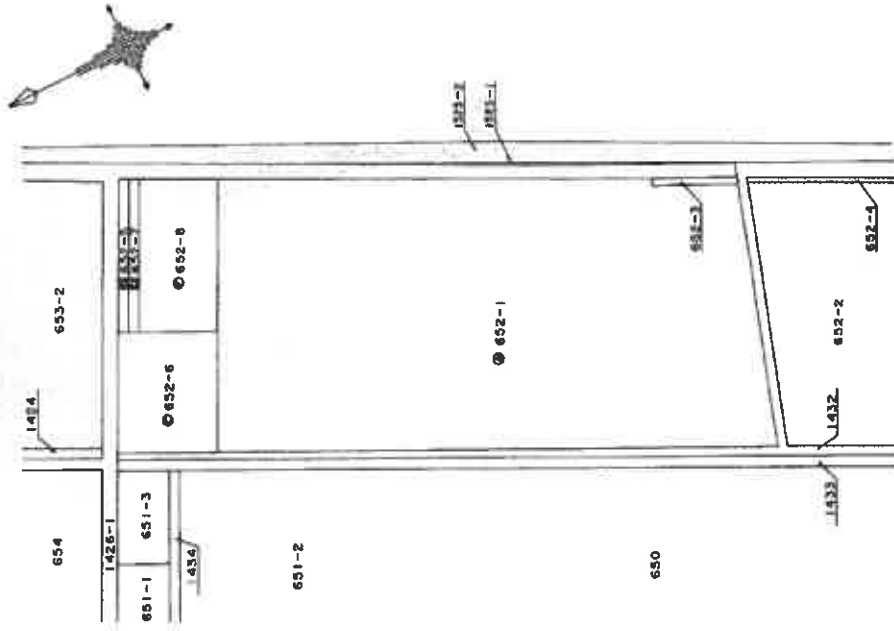
608398

前 652-1 後 新

地積測量図

地番	652-6, 652-6 652-7, 652-8
土地の所在	岩手郡滝沢村滝沢字狼久保

全体図



作製者

申請人

縮尺 1/1000

平成 9. 11. 10

- (1) 平成26年1月6日
この図面に記載されている土地の全部又は一部に
ついてその所在文は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記載した日
付である。

A3判をA4判に縮小

608399

前 652-7
後 新

地積測量図

地番 652-5, 652-6
652-7, 652-8
土地の所在 岩手郡滝沢村滝沢字狼久保

丈量表

No.	X _a	X _b	Y _a	Y _b	V _a	V _b	V ₀	V ₀ - V _a	V ₀ - V _b	V _a - V _b	V _a - V ₀	V _b - V ₀
652-5	839.107	839.107	1284.402	1284.402	-18.348	-18.348	-18.348	-18.348	-18.348	0.000	0.000	0.000
652-6	974.446	974.446	1281.746	1281.746	16.191	16.191	16.191	16.191	16.191	0.000	0.000	0.000
652-7	851.387	851.387	1281.884	1281.884	-18.492	-18.492	-18.492	-18.492	-18.492	0.000	0.000	0.000
652-8	851.387	851.387	1281.884	1281.884	-18.492	-18.492	-18.492	-18.492	-18.492	0.000	0.000	0.000
合計					38.149	38.149	38.149	38.149	38.149	0.000	0.000	0.000

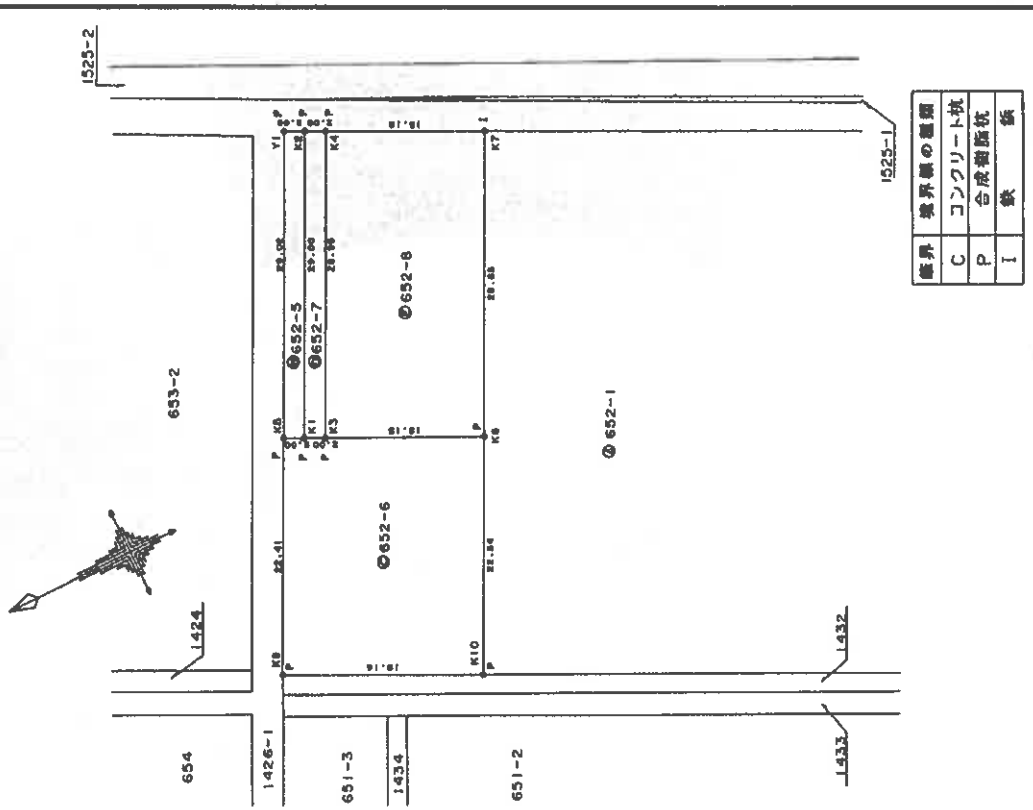
No.	X _a	X _b	Y _a	Y _b	V _a	V _b	V ₀	V ₀ - V _a	V ₀ - V _b	V _a - V _b	V _a - V ₀	V _b - V ₀
652-5	839.107	839.107	1284.402	1284.402	-18.348	-18.348	-18.348	-18.348	-18.348	0.000	0.000	0.000
652-6	974.446	974.446	1281.746	1281.746	16.191	16.191	16.191	16.191	16.191	0.000	0.000	0.000
652-7	851.387	851.387	1281.884	1281.884	-18.492	-18.492	-18.492	-18.492	-18.492	0.000	0.000	0.000
652-8	851.387	851.387	1281.884	1281.884	-18.492	-18.492	-18.492	-18.492	-18.492	0.000	0.000	0.000
合計					38.149	38.149	38.149	38.149	38.149	0.000	0.000	0.000

No.	X _a	X _b	Y _a	Y _b	V _a	V _b	V ₀	V ₀ - V _a	V ₀ - V _b	V _a - V _b	V _a - V ₀	V _b - V ₀
652-5	839.107	839.107	1284.402	1284.402	-18.348	-18.348	-18.348	-18.348	-18.348	0.000	0.000	0.000
652-6	974.446	974.446	1281.746	1281.746	16.191	16.191	16.191	16.191	16.191	0.000	0.000	0.000
652-7	851.387	851.387	1281.884	1281.884	-18.492	-18.492	-18.492	-18.492	-18.492	0.000	0.000	0.000
652-8	851.387	851.387	1281.884	1281.884	-18.492	-18.492	-18.492	-18.492	-18.492	0.000	0.000	0.000
合計					38.149	38.149	38.149	38.149	38.149	0.000	0.000	0.000

No.	X _a	X _b	Y _a	Y _b	V _a	V _b	V ₀	V ₀ - V _a	V ₀ - V _b	V _a - V _b	V _a - V ₀	V _b - V ₀
652-5	839.107	839.107	1284.402	1284.402	-18.348	-18.348	-18.348	-18.348	-18.348	0.000	0.000	0.000
652-6	974.446	974.446	1281.746	1281.746	16.191	16.191	16.191	16.191	16.191	0.000	0.000	0.000
652-7	851.387	851.387	1281.884	1281.884	-18.492	-18.492	-18.492	-18.492	-18.492	0.000	0.000	0.000
652-8	851.387	851.387	1281.884	1281.884	-18.492	-18.492	-18.492	-18.492	-18.492	0.000	0.000	0.000
合計					38.149	38.149	38.149	38.149	38.149	0.000	0.000	0.000

全計面積 886.8220890...

地番	面積	面積
652-5	11.477	11.477
652-6	11.477	11.477
652-7	11.477	11.477
652-8	11.477	11.477
合計	45.918	45.918



境界線の種類	備考
C	コンクリート杭
P	合成樹脂杭
I	鉄

作製者 _____ 申請人 _____ 縮尺 1/500

平成 9. 11. 10

(1) 平成26年1月6日
この図面に記載されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された
上記の日付は、この図面に変更内容を記載した日
付である。

A3判をA4判に縮小

- (1) 平成26年1月6日
この図面に記載されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記載した日
付である。

A3判をA4判に縮小



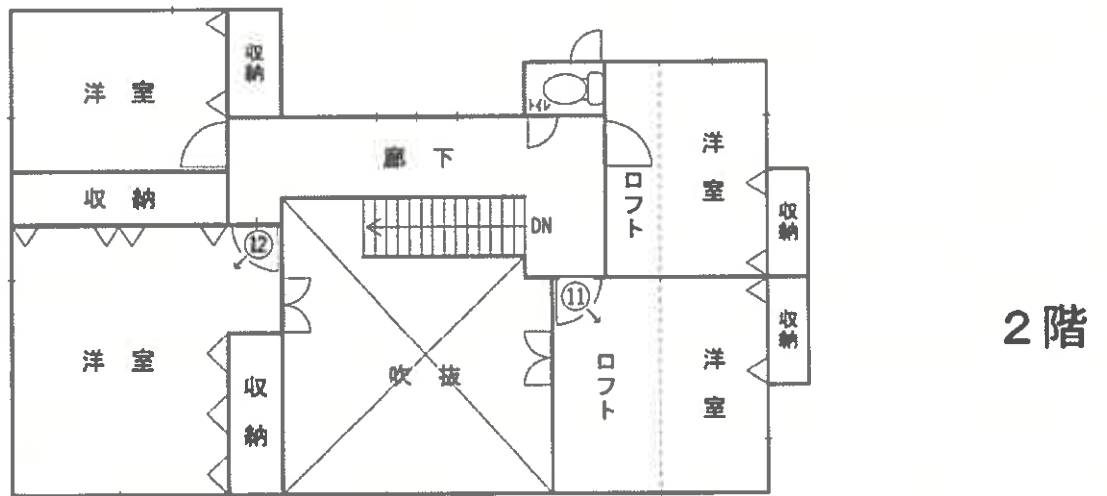
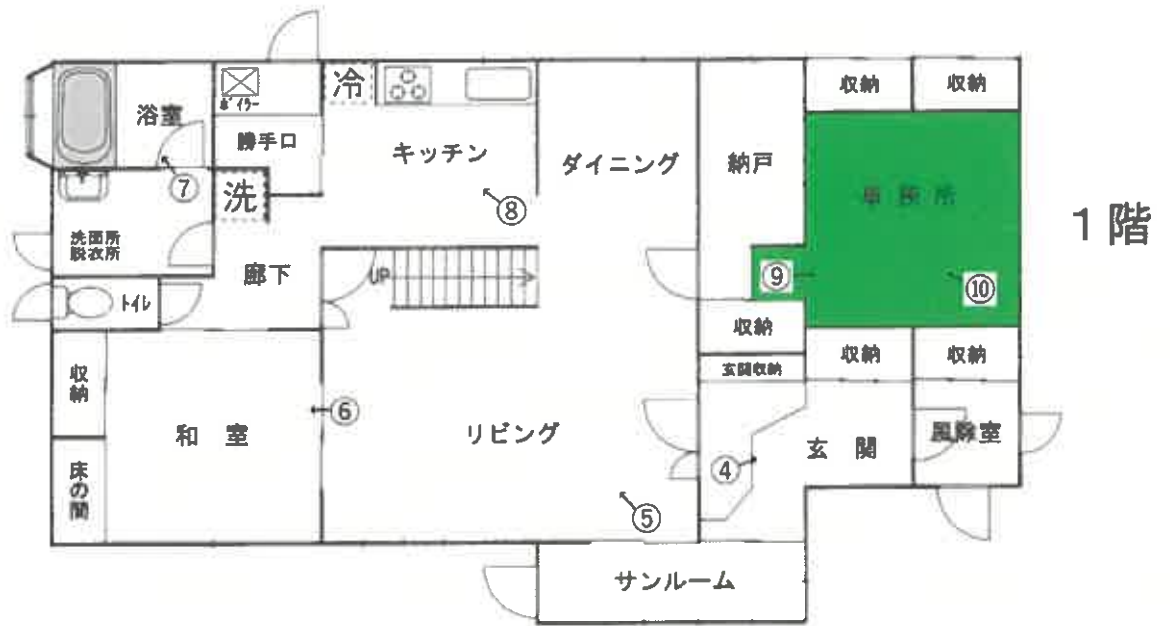
令和7年(ケ)第66号 土地建物位置関係図



←○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・建物の形状及び位置関係は概略を記載したものである。

令和7年(ケ)第66号 物件3 建物間取図

S=1/120



←○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10



写真 1 1



写真 1 2



令和7年(ケ)第66号
令和8年2月13日 現地調査
令和8年3月16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

島 山 順

第1 評価額

一括価格	
物件1～3	金 2,620,000円
内訳価格	
物件1(土地)	金 110,000円
物件2(土地)	金 850,000円
物件3(建物)	金 1,660,000円

- ① 一括価格は、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、土地の内訳価格は建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、建物の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。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 (土地)	所 在	滝沢市狼久保	特記事項欄参照		
	地 番	652番7			
	地 目	宅地			
	地 積	58.12㎡			
	所 有 者	A			
2 (土地)	所 在	滝沢市狼久保	特記事項欄参照		
	地 番	652番8			
	地 目	宅地			
	地 積	438.47㎡			
	所 有 者	A			
3 (建物)	所 在	滝沢市狼久保 652番地8		特記事項欄参照	
	家 屋 番 号	652番8			
	種 類	居宅			
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建			
	床 面 積	1階	137.05㎡		
		2階	73.34㎡		
	所 有 者	A			
番 号	特 記 事 項				
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	物件2土地の南東端には、未登記の目的外建物が存している(「現況調査報告書」参照)。				
3	物件3建物の1階部分の一部(建物間取図1階の「事務所」部分)が、事務所としてDに賃貸されている(「現況調査報告書」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	いわて銀河鉄道線「巣子」駅 西方	約	1.8 km
	最寄バス停「富士見団地」	約	1.2 km
	滝沢市役所東部出張所	約	1.7 km
	ビッグハウス巣子店	約	1.1 km
	滝沢市立滝沢第二小学校	約	600 m
(以上道路距離)			
付近の状況	<p>対象物件が存する地域は、滝沢市の東部郊外、国道4号の東側背後に存しており、農地等が広がる中に一般住宅等が散在する地域である。 市街化調整区域内の地域であるが、南方で隣接する市街化区域には、各種店舗や金融機関等も存しており、利便性においては比較的良好である。</p>		
主な公法上の規制等	都市計画区分	市街化調整区域（平成2年5月8日編入）	
	用途地域	指定なし	
	建ぺい率	70%	
	容積率	200%（基準容積率200%）	
	防火規制	—	
	その他の規制	—	
画地条件	地積	496.59㎡	
	間口	約17.2m（進入路の幅約2.0m）	
	奥行	約29.0m	
	形状	ほぼ長方形	
	接道状況	中間画地	
	地勢	概ね平坦	
接面道路の状況	<p>物件1土地及び物件2土地は、岩手山麓南部土地改良区が所有する公衆用道路及び用悪水路を介して、以下の道路に等高～1.0m程度高くに接面している。 ・南東側幅員約11.5m舗装市道「狼久保工区第1号幹線（建築基準法第42条第1項第1号道路）」</p>		
土地の利用状況等	<p>物件1土地及び物件2土地は、一体として、物件3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）。</p>		
供給処理施設	上水道	あり	
	下水道	なし	
	ガス配管	なし	
	(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い、「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>対象土地の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>周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</p>
	<p>南東側の滝沢市道から物件1・2一体地への進入にあたっては、岩手山麓南部土地改良区が所有する土地(狼久保1426番1及び巣子1525番1)の一部を通らなければならない。</p> <p>当該進入路(滝沢村指令建令第承28号・平成10年8月19日、28岩山麓許可30号・平成28年10月25日)は、幅約2.0m、長さ約3.9mで上記2筆上に設置されており、U字側溝の上に路盤工を設け、アスファルト舗装された構造となっている。物件1・2土地への進入路は、当該部分のみであることから、土地の規模に比して間口部分が狭小である点は否めない。</p> <p>また、当該進入路の使用にあたっては、岩手山麓南部土地改良区へ使用料(年額6,960円)支払わなければならない。なお、本件においては、複数年にわたる未納額が生じている(「現況調査報告書」参照)。</p>
	<p>当該物件は、市街化調整区域内の土地上の建築物であり、競落人が当該建築物を使用する場合は都市計画法第43条第1項の規定による許可が必要である。また、建築物の用途変更後の改築・建替等については、許可不要の基準に該当する場合を除き、都市計画法第43条第1項の規定による許可が必要である。なお、競落後の利用目的が、当該許可を必要とするか否か、上記法令等に適合するか否か等については、入札参加前に許可権者等(岩手県または滝沢市)に照会する必要がある。</p> <p>上記について滝沢市都市政策課に聴聞した結果、以下のとおり回答を得た。</p> <p>当該建築物は、農家分家の許可により建築された建物であり、属人性を有する(許可を受けた者のみ居住可能)ことから、第三者(競落人等)が購入して利用する場合等においては用途変更には該当し、都市計画法の許可が必要となるケースであるが、建物の用途、利用期間(一部事務所として長期間利用)等により許可要件に合致しない(許可が見込まれない)可能性が高いとのことである。</p>
	<p>物件2土地の南東端には、未登記の目的外建物(木造平家建、事務所、床面積約33.5㎡)が存している。</p> <p>当該目的外建物は、イージックJP合同会社に賃貸(賃料月額1万円)されている(「現況調査報告書」参照)。</p>

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12年2月18日 新築
	経 過 年 数	約26年
	経済的残存耐用年数	約4年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	サイディングボード、モルタル等
	内 壁	ビニールクロス、板張等
	天 井	ビニールクロス、石膏ボード、板張等
	床	フローリング、畳、クッションフロア、コンクリート打放等
	設 備	電気設備、給排水設備、給湯設備等
	そ の 他	特になし
	(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)	1 階	137.05㎡
	2 階	73.34㎡
	延床面積	210.39㎡
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	別紙「建物間取図」のとおり
品 等	中品等	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	物件3建物については、賃借人Dが一部を事務所として使用し、占有している。また、建物所有者Aは、Dが占有する部分以外を住居として使用し、占有している(「現況調査報告書」参照)。	
特 記 事 項	<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> <p>物件3建物は、1階の一部(建物間取図1階の「事務所」部分)がAからDに賃貸(賃料月額3万円)されている。なお、事務所の東側入口付近には「(有)宮崎シール工業」の記載が見受けられるが、有限会社宮崎シール工業が占有する部分はないものと思料される(「現況調査報告書」参照)。</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	10,900	92.2%	58.12	100.0%	580,000
2	10,900	92.2%	438.47	100.0%	4,410,000

ア 標準画地価格 : 類似地域の地価水準、現地調査結果等を勘案して、標準画地価格を上記の通り査定した。

イ 個別格差

格差率(相乗積) -7.8%

条件項目	格差率	内 訳	条件項目	格差率	内 訳
街路条件	±0.0	格差なし	画地条件 (相乗積)	-7.8	方位(南東) +2.5 間口狭小 -10
交通接近条件	±0.0	格差なし			
環境条件	±0.0	格差なし	行政的条件	±0.0	格差なし
			その他の条件	±0.0	格差なし

ウ 地 積 : 公簿数量を採用。

エ 建付減価補正率 : 特に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
3	160,000	210.39	17.6%	5,920,000

ウ 現 価 率 : 耐用年数に基づく方法(定額法)と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

<主である建物>

耐用年数に基づく方法(定額法) : 経済的耐用年数30年、経過年数26年、経済的残存耐用年数4年、残価率10%により、下記のとおり査定した。

$$\text{残価率} \quad 10\% + (1 - 10\%) \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数} \quad 4\text{年}}{\text{経済的耐用年数} \quad 30\text{年}} \right) \approx 22.0\%$$

観 察 減 価 法 : 建物の老朽化の程度、保守管理の状況等を勘案して、減価率-20%と査定した。

以上により現価率を下記のとおり査定した。

$$\diamond \text{現価率} : \text{定額法} \quad 22.0\% \times (1 - \text{観察減価法} \quad 20\%) = 17.6\%$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、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	土地利用権等価格 (円) ア×イ÷ウ
1	580,000	20%	120,000
2	4,410,000	20%	880,000
土地利用権価格(合計)			1,000,000

イ 土地利用権等割合 : 最先順位抵当権設定時の土地建物の所有関係等をも考慮のうえ、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	土地利用権等 価格の加算 (円) (2①ウ) イ	占有減 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	580,000	-120,000		40%	60%	110,000
2	4,410,000	-880,000		40%	60%	850,000
3	5,920,000	1,000,000	100%	40%	60%	1,660,000
一括価格(合計)						2,620,000

ウ 占有減価修正 : 特に必要ないものと判断した。

エ 市場性修正 : 以下の事項を総合的に考慮し、周辺の市場動向等を勘案して査定した。

- ・経済的残存耐用年数が経過した建物であることから老朽化・機能的陳腐化等が認められること。
- ・農家分家の許可により建築された建物であり、属人性を有することから、都市計画法の許可が必要となるケースであるが、建物の用途、利用期間(一部事務所として長期間利用)等により許可要件に合致しない(許可が見込まれない)可能性が高いこと。
- ・建物の一部が賃貸借に供されていること。
- ・敷地内に目的外建物が存すること。

オ 競売市場性修正 : 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

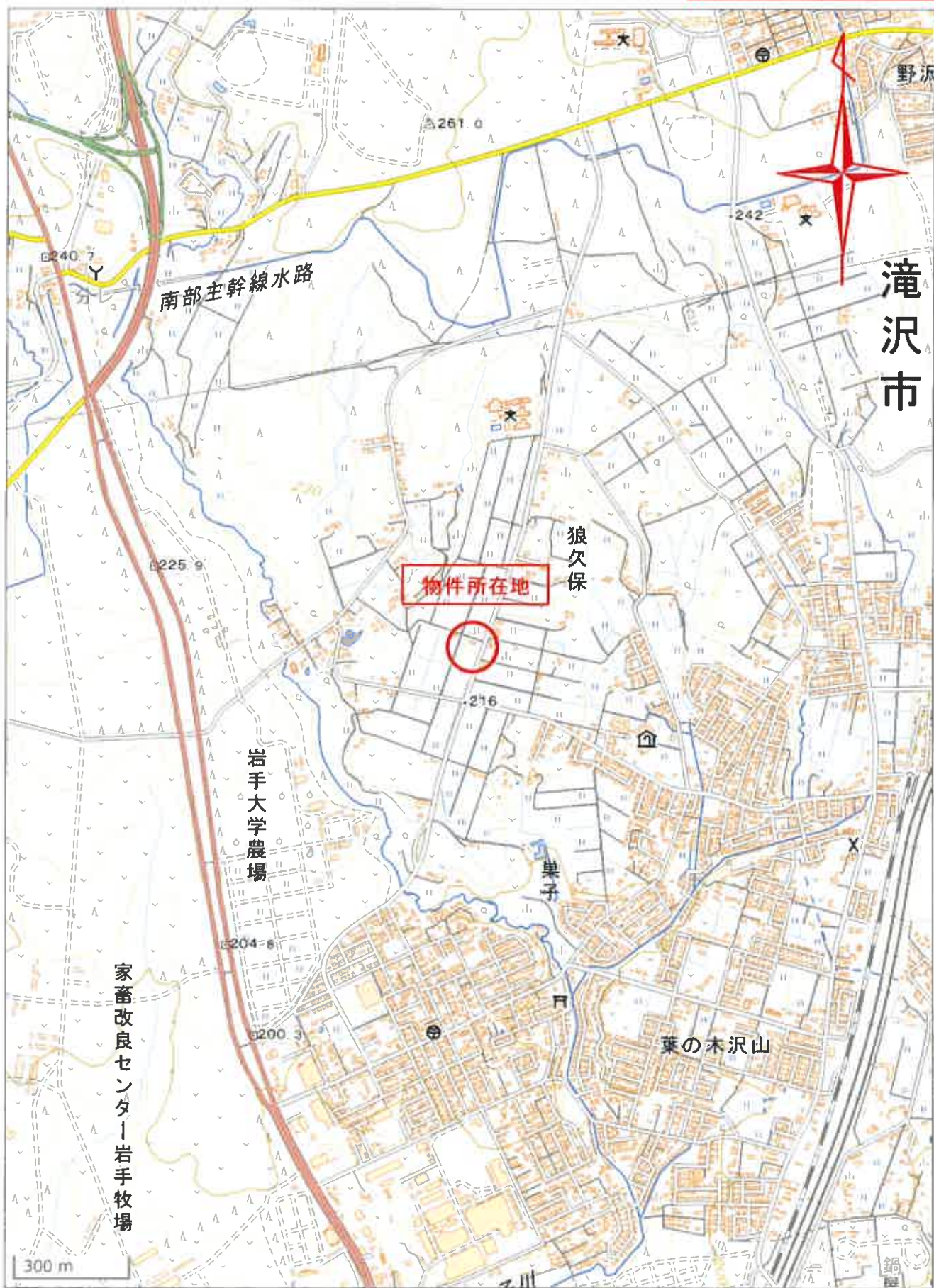
規準可能な地価公示標準地及び地価調査基準地は設定されていない。

第7 附属資料の表示

- 1 位置図(国土地理院発行地形図を加工して作成)
- 2 公図写
- 3 地積測量図
- 4 建物図面・各階平面図
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図
- 7 土地利用権の範囲
- 8 仮名一覧表

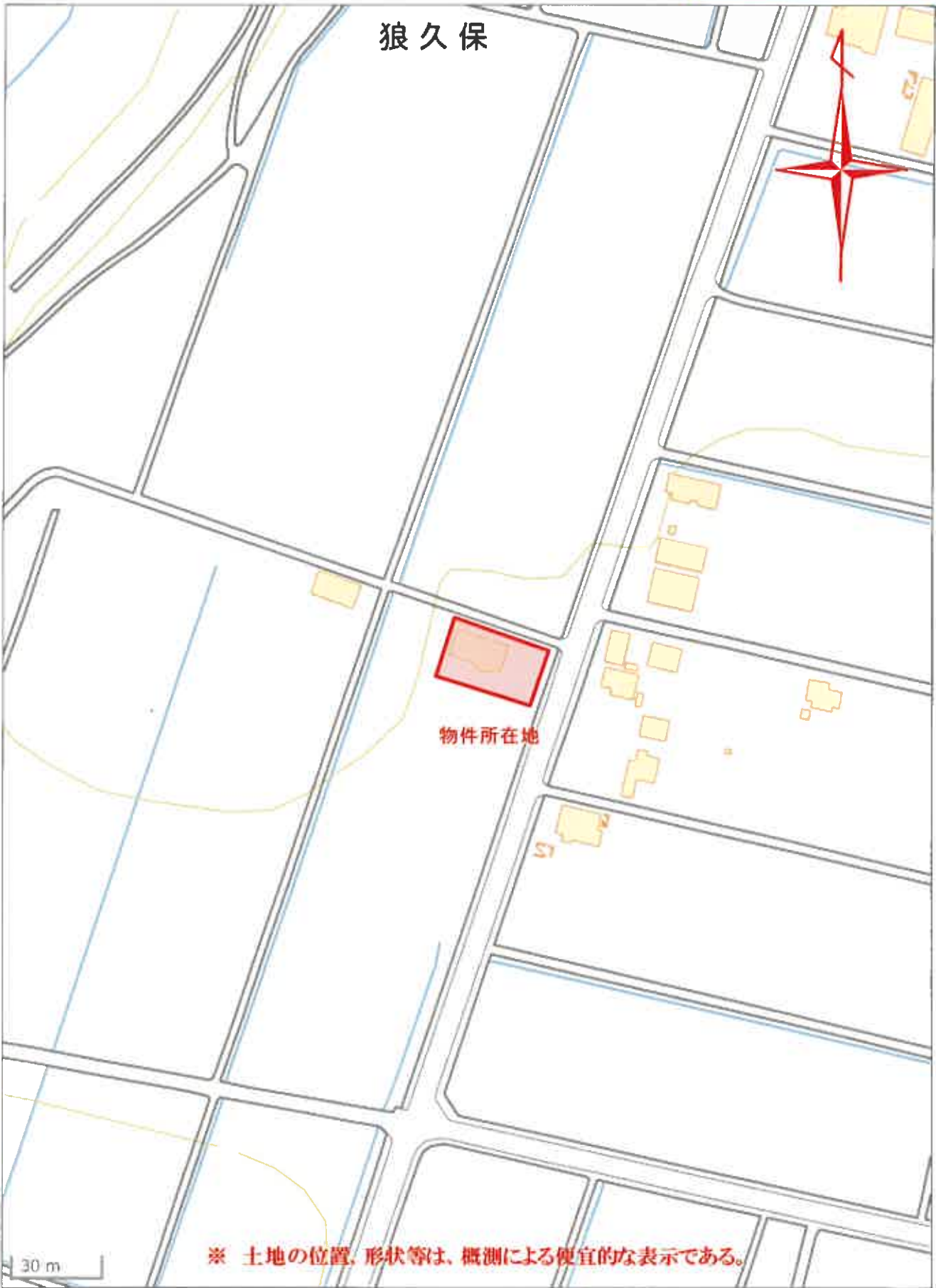
以 上

位置図



出典：国土地理院発行地形図

位置図



出典：国土地理院発行地形図

地積測量図

登記年月日：平成9年11月10日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

608398

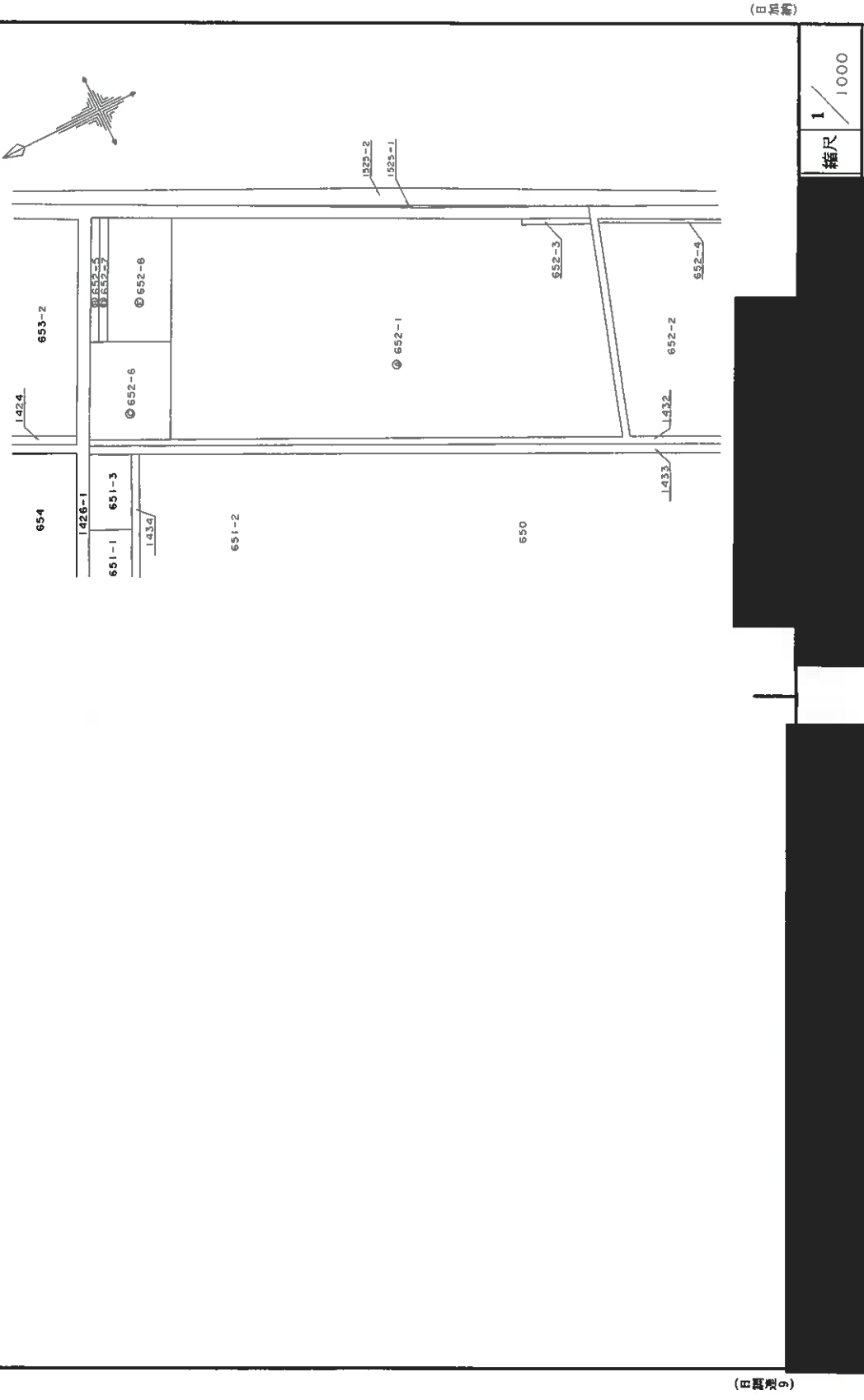
前 652-1 後 新

地番
652-3, 652-6
652-7, 652-8

地積測量図

土地の所在
岩手郡滝沢村滝沢字狼久保

全体図



(口裏埋め)

縮尺 1/1000

平成 9. 11. 10

縮小：A3 → A4

608399

前 652-7
新

地積測量図

地番 652-5, 652-6
652-7, 652-8

土地の所在 岩手郡滝沢村滝沢字狼久保

点積表

点番	X	Y	V	面積	面積	面積	面積
K0	980.107	1021.609	-26.342	-26406.047794			
K1	978.299	1021.742	9.19	4645.308408			
K2	985.587	1047.801	16.944	8514.58114			
K3	987.387	1048.886	-23.188	-4118.809464			
Y1		1031.718	-16.31788	-16317.88			
合計				59.16			

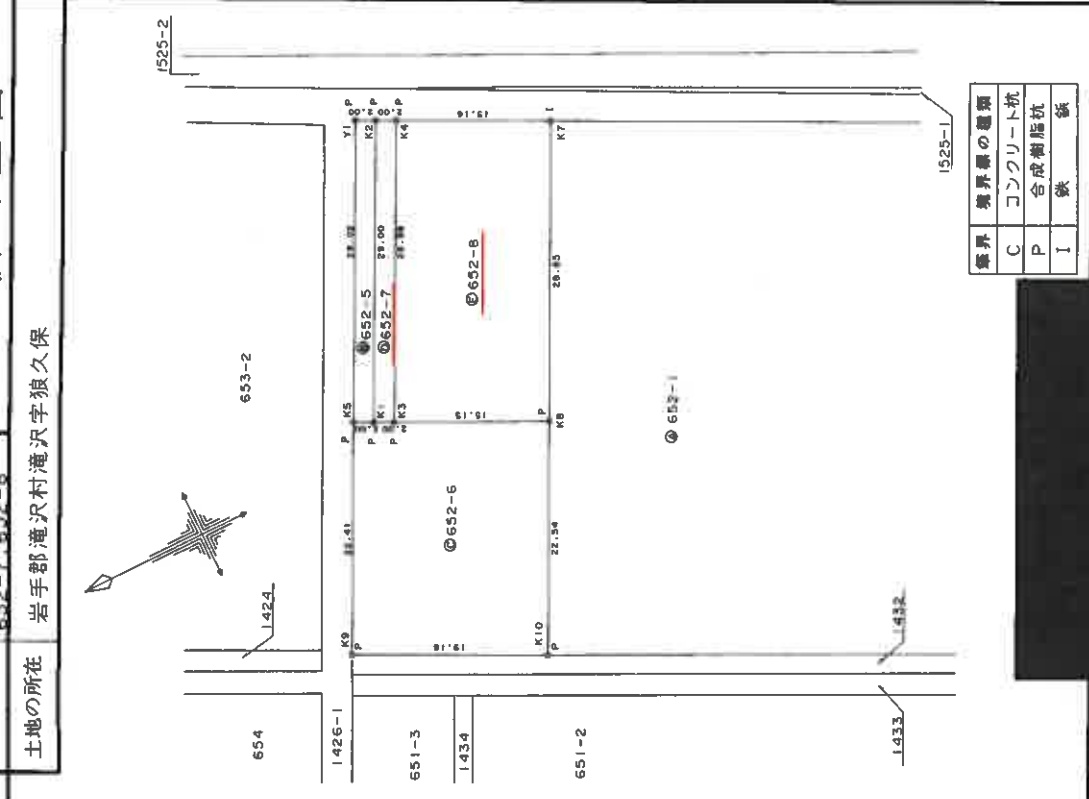
点番	X	Y	V	面積	面積	面積	面積
K0	978.299	1021.742	-11.818	-11818.18			
K1	985.587	1048.886	11.51	1151.15			
K2	987.387	1047.801	6.807	25810.398161			
K3	978.491	1020.975	7.421	7445.348711			
K4	978.399	1021.742	1.714	1714.17			
K5	981.177	1022.109	-12.211	-12211.11			
合計				430.88			

点番	X	Y	V	面積	面積	面積	面積
K0	978.399	1021.742	-11.818	-11818.18			
K1	985.587	1048.886	11.51	1151.15			
K2	987.387	1047.801	6.807	25810.398161			
K3	978.491	1020.975	7.421	7445.348711			
K4	978.399	1021.742	1.714	1714.17			
K5	981.177	1022.109	-12.211	-12211.11			
合計				58.12			

点番	X	Y	V	面積	面積	面積	面積
K0	976.491	1040.875	-31.598	-31831.653618			
K1	984.843	1044.381	19.372	18851.807186			
K2	983.150	1040.827	31.598	30872.983700			
K3	981.787	1048.818	-18.374	-18374.18			
合計				438.47			

合計面積 395.602050

点番	X	Y	V	面積	面積	面積	面積
K0	9807.183	1021.742	-11.818	-11818.18			
合計				5321.42			



境界	境界線の種類
C	コンクリート杭
P	合成樹脂杭
I	鉄 杭

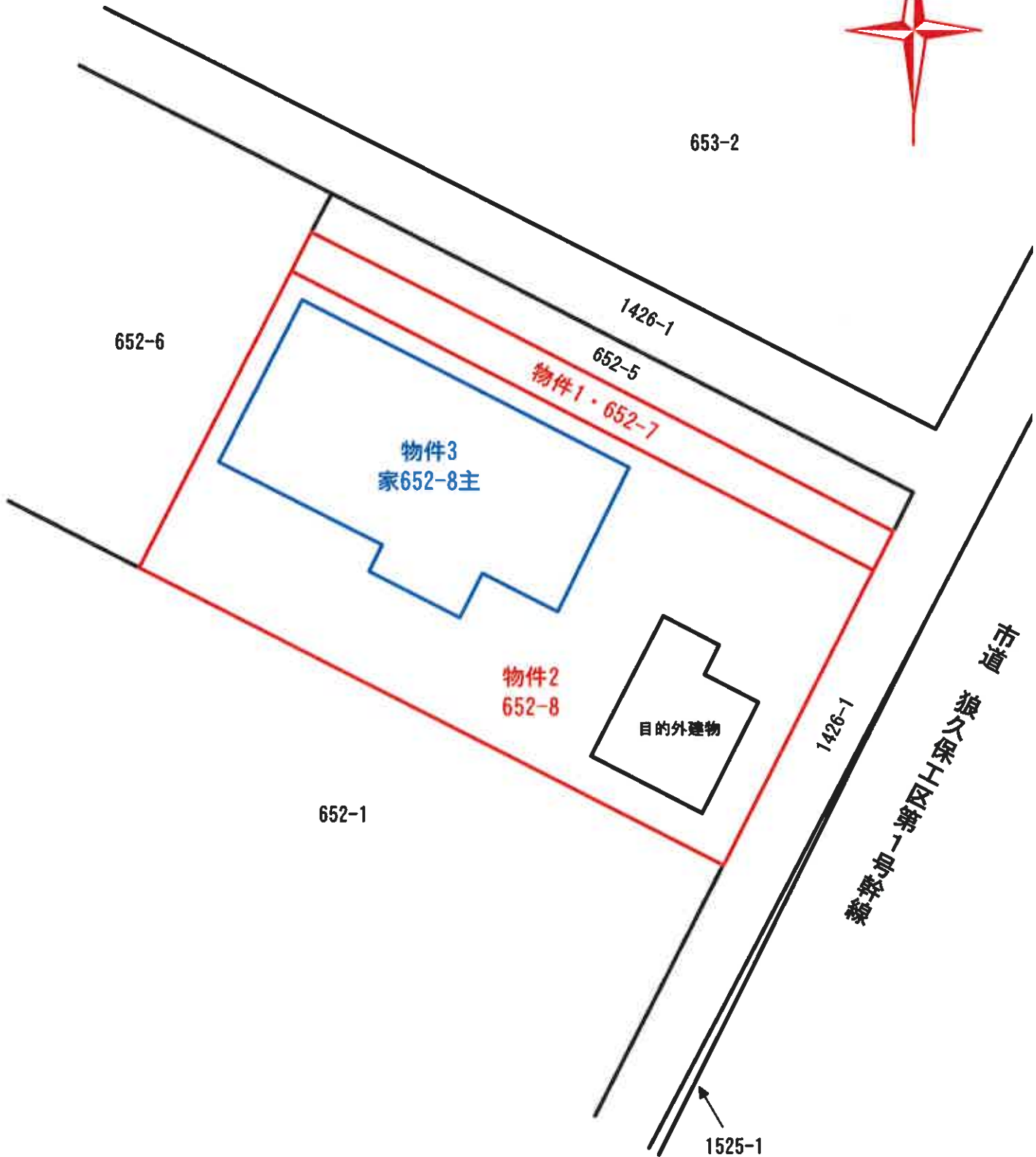
縮尺 1/500

平成 9. 11. 10

(日加納)

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第66号



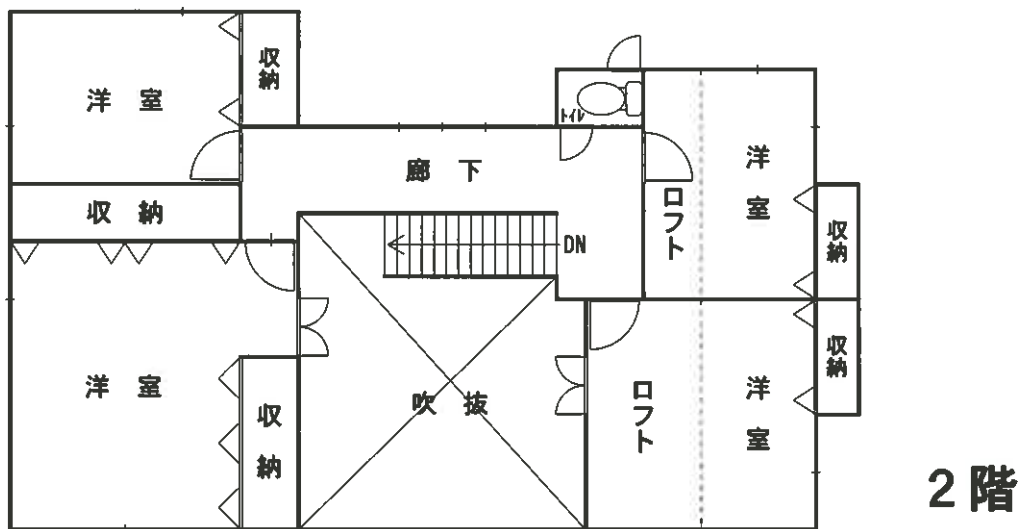
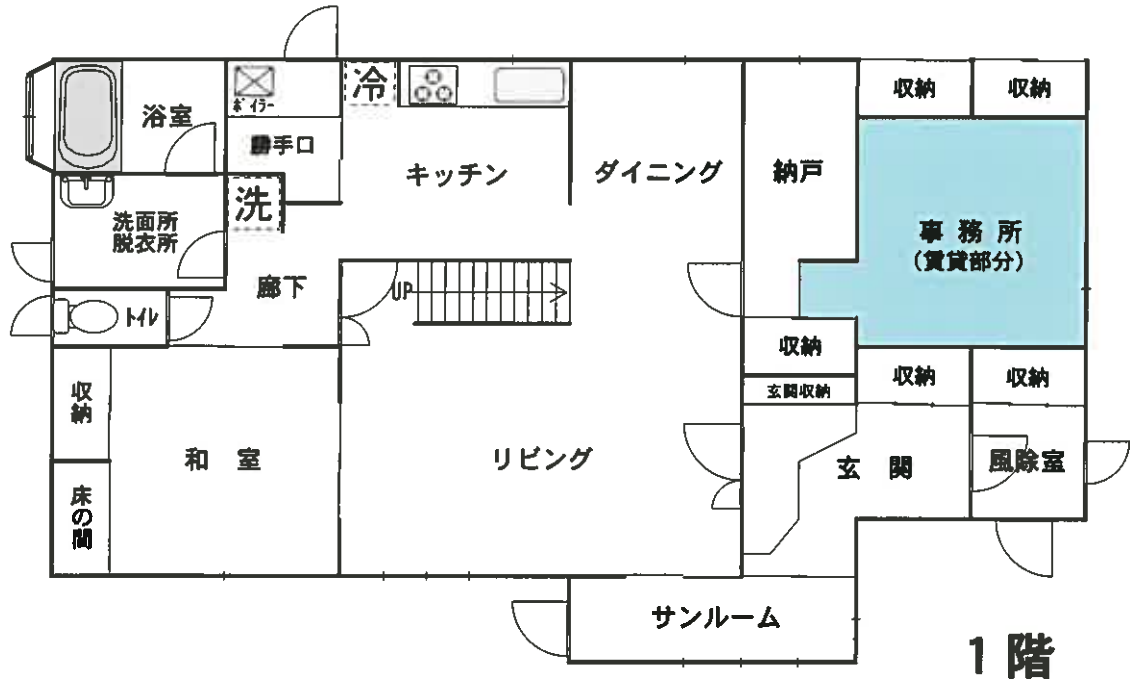
※ 土地の形状、建物の位置等は、概略についての便宜的な表示である。

縮尺：1/250

建物間取図

令和7年(ケ)第66号

<物件3・主である建物>

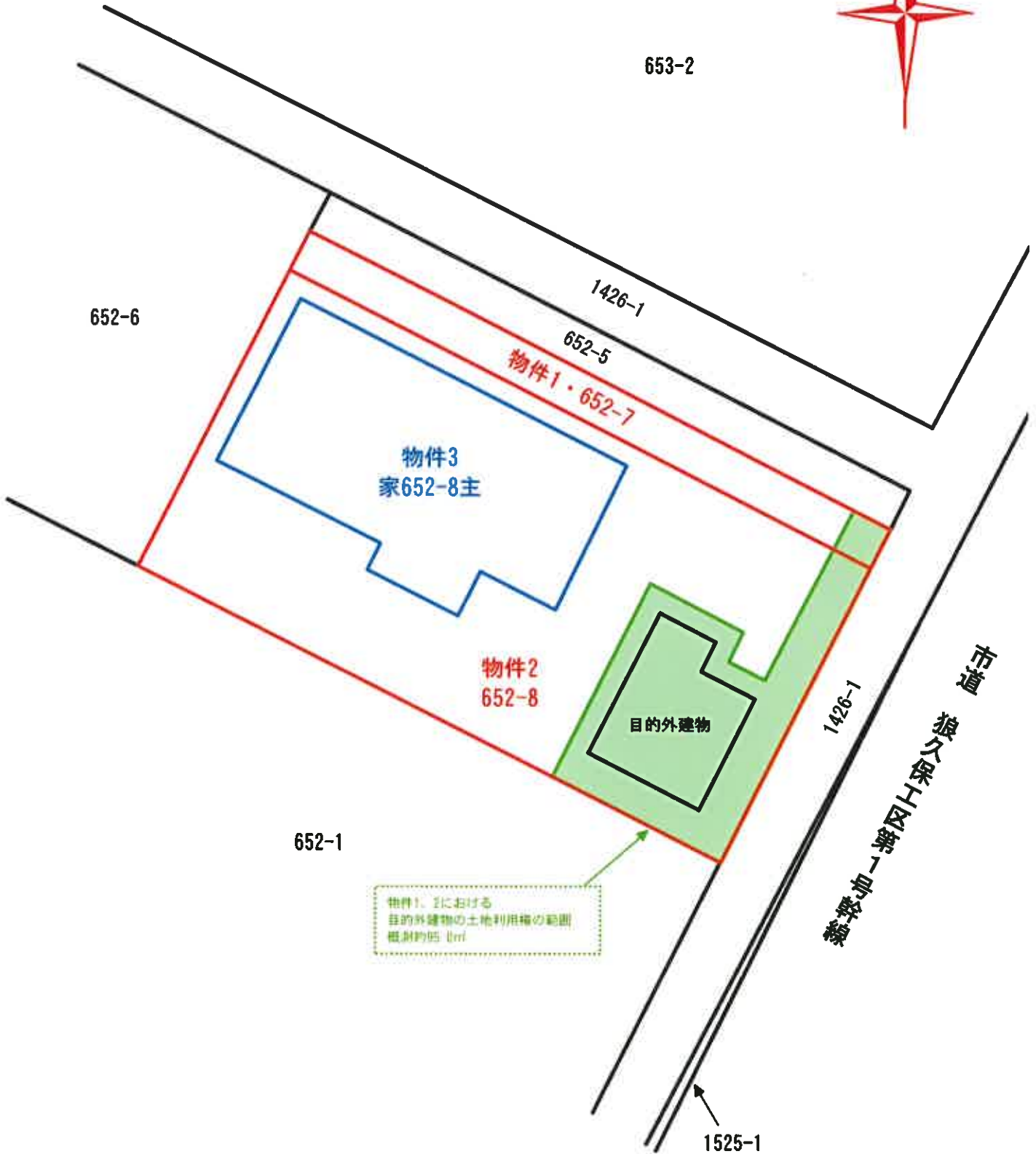


※ 建具・住設機器等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。

縮尺：1/120

土地利用権の範囲

令和7年(ケ)第66号



※ 土地の形状、建物の位置等は、概略についての便宜的な表示である。

縮尺：1/250