

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>「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<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 9 月 16 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 10 月 2 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 8 年 10 月 9 日 午後 5 時 00 分まで                                                              |
| 開札期日                                                                   | 日 時 令和 8 年 10 月 15 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 10 月 26 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 9 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7年度    |          |
|------|------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                        |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1    | 6,630,000<br>5,304,000 |          | 1,326,000  | 57,650   | 8,562    |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 盛岡市材木町 40 番地 1

建物の名称 グリーンキャピタル材木町第三

#### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 材木町 40 番 1 の 305

建物の名称 305

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 47.26 平方メートル

#### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 盛岡市材木町 40 番 1

地 目 宅地

地 積 891.22 平方メートル

#### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 352784 分の 5270



## 物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 5 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】

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】

なし

---

### 4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件債務者が占有している。

---

### 5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

### 《 注 意 書 》

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

ります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。

- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。  
(このほか、B I Tのお知らせメニューにも登載されています。)



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 盛岡市材木町 40 番地 1

建物の名称 グリーンキャピタル材木町第三

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 材木町 40 番 1 の 305

建物の名称 305

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 47.26 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 盛岡市材木町 40 番 1

地 目 宅地

地 積 891.22 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 352784 分の 5270



令和 8 年 (ヌ) 第 13 号

令和 8 年 4 月 14 日受理

令和 8 年 6 月 19 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（一棟の建物の表示）

所 在 盛岡市材木町40番地1

建物の名称 グリーンキャピタル材木町第三

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 材木町40番1の305

建物の名称 305

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 47.26平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 盛岡市材木町40番1

地 目 宅地

地 積 891.22平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 352784分の5270

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                              |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 不 動 産 の 表 示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                              |
| 住 居 表 示             | 盛岡市材木町8番21-305号                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                              |
| 建 物                 | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                              |
| 種類、構造及び<br>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<br>附属建物     | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある { 種類:<br>構造:<br>床面積:                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                              |
| 占有者及び<br>占有状況       | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )<br>上記の者が本建物を 空住居 として管理し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                        |                                                                                                                                              |
| 管理費等の状況             | (以下は月額)<br>管理費 11,070円<br>修繕積立金 7,910円                                                                                                                                                                                                                         | 令和8年5月18日現在<br><input type="checkbox"/> 滞納はない<br><input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある<br>令和7年7月分～令和8年5月分<br>計242,275円<br>(内訳はその他の事項に記載) |
| 管理費等照会先             | 日本ハウズイング株式会社                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                              |
| その他の事項              | 「その他の事項」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                              |
| 敷 地 権               | 符号1                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                              |
| 概 況 地 目             | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                              |
| 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"/>                                                                 |                                                                                                                                              |
| 敷地権の種類              | <input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号 )<br><input type="checkbox"/> (符号 )                                                                                                          |                                                                                                                                              |
| その他の事項              | 「その他の事項」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                              |
| 執行官保管の<br>仮 処 分     | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号<br>保管開始日 平成 年 月 日                                                                                                                                                |                                                                                                                                              |
| 敷地権以外の土地<br>(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)                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                              |
| 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 <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建物関係

- 1 本建物は、11階建てのマンション「グリーンキャピタル材木町第三」の3階部分に所在する1室(区分所有建物)である。
- 2 管理人の陳述及び建物内の状況から、本建物はAが空住居として管理し、占有しているものと認められる。
- 3 グリーンキャピタル材木町第3管理組合の管理組合同約第30条には、管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の特定承継人に対しても行使することができる旨定められている。令和8年5月18日現在に滞納している管理費等の合計額242,275円の内訳は、次のとおりである。  
管理費121,770円、修繕積立金87,010円、水道料18,744円、下水道料14,751円  
なお、建物の登記上の名称は「グリーンキャピタル材木町第三」であるが、管理組合の名称は「グリーンキャピタル材木町第3管理組合」となっている。
- 4 グリーンキャピタル材木町第3管理組合が原告となりAを被告として管理費等請求事件を提訴している。滞納している管理費等(令和8年4月6日現在で請求)の他に、弁護士費用14万6259円、その他実費6510円、及びこれらの遅延損害金を請求している。
- 5 グリーンキャピタル材木町第三には、住戸の他に1階に飲食店と歯科医がある。
- 6 本建物内に多数の動産が残置されている。そのなかには、家財道具の他、遺骨や個人情報を含む書類がある。

物件1敷地権の目的である土地関係

- 1 公図上、本土地の北東側が「道」に接面している。  
現況、本土地の北東側が幅員約14.0メートルの舗装市道「大通三丁目材木町2号線」(両側歩道付)に接面している。
- 2 管理人の陳述によれば、本土地の符号1(地番 40番1)の土地内には、4台分の駐車場が設けられている。管理規約には6台分とあるが、2台分は敷地外とのことである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 3 枚目)

| 関係人の陳述等               |                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)     | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                     |
| ■ 目的物件の管理人            | <p>Aをしばらく見ていません。</p> <p>駐車場は敷地内に4台分あります。また、敷地外の駐車場を2台分借りています。</p> <p>大規模修繕は6年か7年前にしたと思います。</p>                                                                                                                                                            |
| ■ B (A (債務者兼所有者) の元妻) | <p>私はAの元妻です。目的建物にはAが20年以上、一人で住んでいました。Aは敷地外の駐車場を借りていましたが、令和6年9月ごろに解約したと思います。Aは、そのころに仕事もやめました。その仕事は個人事業主として行っていたものであり、法人化はしていませんでした。保存が必要な個人情報を含む書類が建物内に多数残されていると思います。</p> <p>Aは令和7年6月下旬ごろから行方不明となり、連絡がとれなくなりました。</p> <p>本建物の購入後にリフォームなどは一度もしていないと思います。</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4月14日(火)                | 執行官室(郵便)   | 法務局へ登記関係資料交付申請            |
| 令和8年4月14日(火)                | 執行官室(HP閲覧) | 道路確認                      |
| 令和8年4月15日(水)                | 市役所(事務員)   | 盛岡市役所へ固定資産税名寄せ等交付申請       |
| 令和8年5月13日(水)<br>11:25-11:40 | 物件所在地      | 物件確認、外観調査、管理人に聴取          |
| 令和8年5月13日(水)                | 執行官室(郵便)   | 管理会社へ管理費等の調査              |
| 令和8年5月26日(火)                | 執行官室(郵便)   | A宛て期日通知送付                 |
| 令和8年6月1日(月)<br>10:55-11:00  | 物件所在地      | 占有者宛て期日通知持参<br>管理人に聴取     |
| 令和8年6月15日(月)<br>15:20-15:50 | 物件所在地      | B、C立会いの下、物件に立入調査<br>評価人同行 |
|                             |            |                           |
|                             |            |                           |

(特記事項)

■ 令和 8年 6月15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、立会人Cを立ち会わせて建物内に立ち入った。

□ 令和 年 月 日

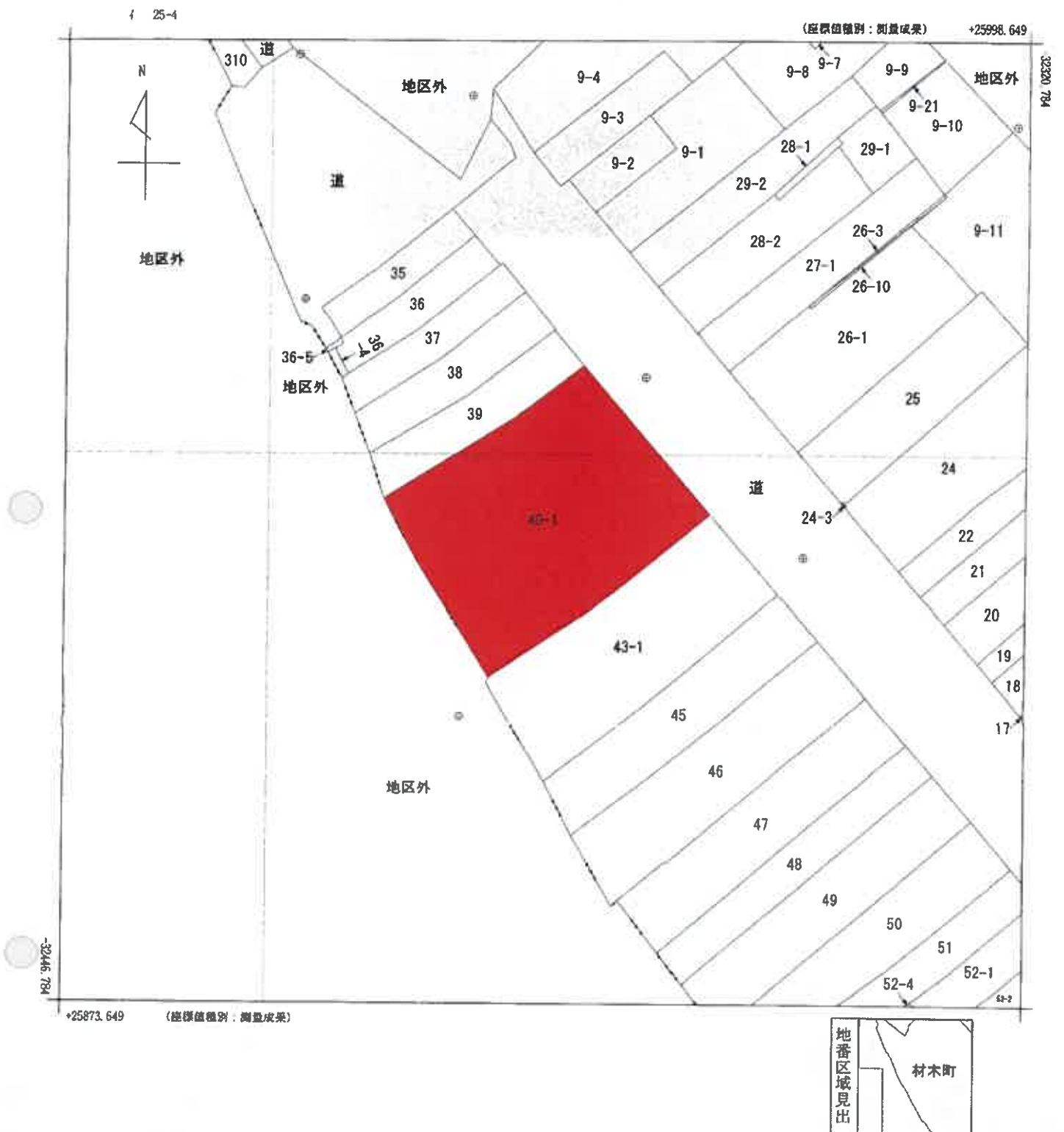
目的物件は不在であったので、立会人 を立ち会わせて建物内に立ち入った。

□ 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



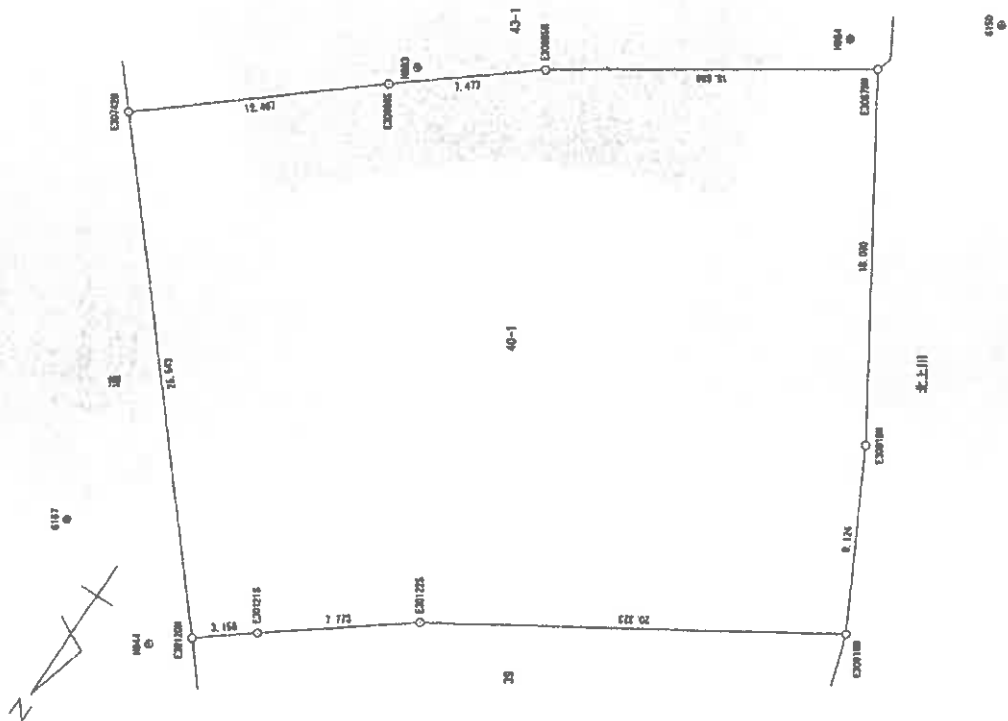
|       |            |        |    |           |           |           |              |      |    |         |
|-------|------------|--------|----|-----------|-----------|-----------|--------------|------|----|---------|
| 請求部   | 所在         | 盛岡市材木町 |    |           |           | 地番        | 40番1         |      |    |         |
| 出力縮尺  | 1/500      | 精度区分   | 甲二 | 座標系又は番号記号 | X         | 分類        | 地図(法第14条第1項) |      | 種類 | 法務局作成地図 |
| 作成年月日 | 令和7年12月19日 |        |    |           | 備付年月日(原図) | 令和8年2月16日 |              | 補記事項 |    |         |

A3判をA4判に縮小

地 横測量図

地 番 40-1

土地の所在 盛岡市村木町



| 地 番 40-1 |            |           |                         |
|----------|------------|-----------|-------------------------|
| 座標点      | X座標 (Xn)   | Y座標 (Yn)  | 点の座標                    |
| E20120M  | -32282.340 | 25040.781 | 25 54.2                 |
| E20742M  | -32282.772 | 25037.384 | 12.457                  |
| E20866E  | -32290.742 | 25047.907 | 7.472                   |
| E20885M  | -32285.414 | 25041.859 | 12.826                  |
| E20879M  | -32404.208 | 25028.739 | 14.970                  |
| E20918M  | -32286.876 | 25018.167 | 6.124                   |
| E20918M  | -32286.812 | 25014.904 | 20.383                  |
| E20122E  | -32270.018 | 25021.124 | 7.773                   |
| E20121E  | -32289.307 | 25026.307 | 3.156                   |
| 計算方法     |            |           | 2F+Σ [Xn (Yn+1 - Yn-1)] |
| 計算値      |            |           | 1782.445014             |
| 測量       |            |           | 881.2248670             |
| 地 番      |            |           | 881.22                  |

| 点 名  | X座標        | Y座標       | 点 列 | 計 算 値  |
|------|------------|-----------|-----|--------|
| G150 | -32406.208 | 25024.870 | 地籍点 | 25.542 |
| G151 | -32456.288 | 25056.422 | 地籍点 | 12.457 |
| G156 | -32388.268 | 25068.636 | 地籍点 | 7.472  |
| G157 | -32384.858 | 25041.859 | 地籍点 | 12.826 |
| H044 | -32382.003 | 25042.320 | 地籍点 | 14.970 |
| H083 | -32382.198 | 25047.083 | 地籍点 | 6.124  |
| H084 | -32404.669 | 25030.647 | 地籍点 | 20.383 |

| 境界点名   | 境界線の種類  |
|--------|---------|
| 00000S | 国石      |
| 00000P | プラスチック板 |
| 00000C | コンクリート板 |
| 00000M | プレート    |
| 00000R | 板       |
| 00000I | 鉄板板     |
| 00000N | 跡地      |
| 00000K | 跡・その他   |
| 00000X | 計算点     |

登記簿記載 (測量成果2011)  
平面図内境界線の番号又は記号: X  
一筆地測量年月日: 令和7年9月30日

作業機関

縮尺

計画機関

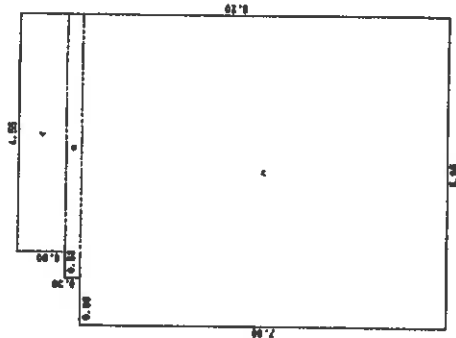
縮尺 1/250

929839

各階平面図

建物図面  
各階平面図

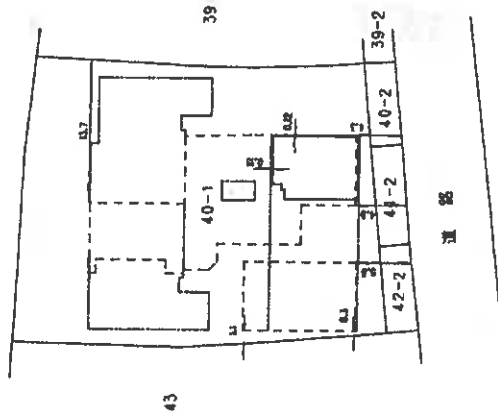
|       |            |
|-------|------------|
| 家屋番号  | 林田40番1の305 |
| 建物の所在 | 福岡市林田40番地1 |



求積表

|     |        |      |   |         |
|-----|--------|------|---|---------|
| イ   | 4.55 X | 0.90 | = | 4.0950  |
| ロ   | 5.05 X | 0.30 | = | 1.5150  |
| ハ   | 5.95 X | 7.00 | = | 41.6500 |
| 合計  |        |      |   | 47.2600 |
| 床面積 |        |      |   | 47.26 ㎡ |

北上川



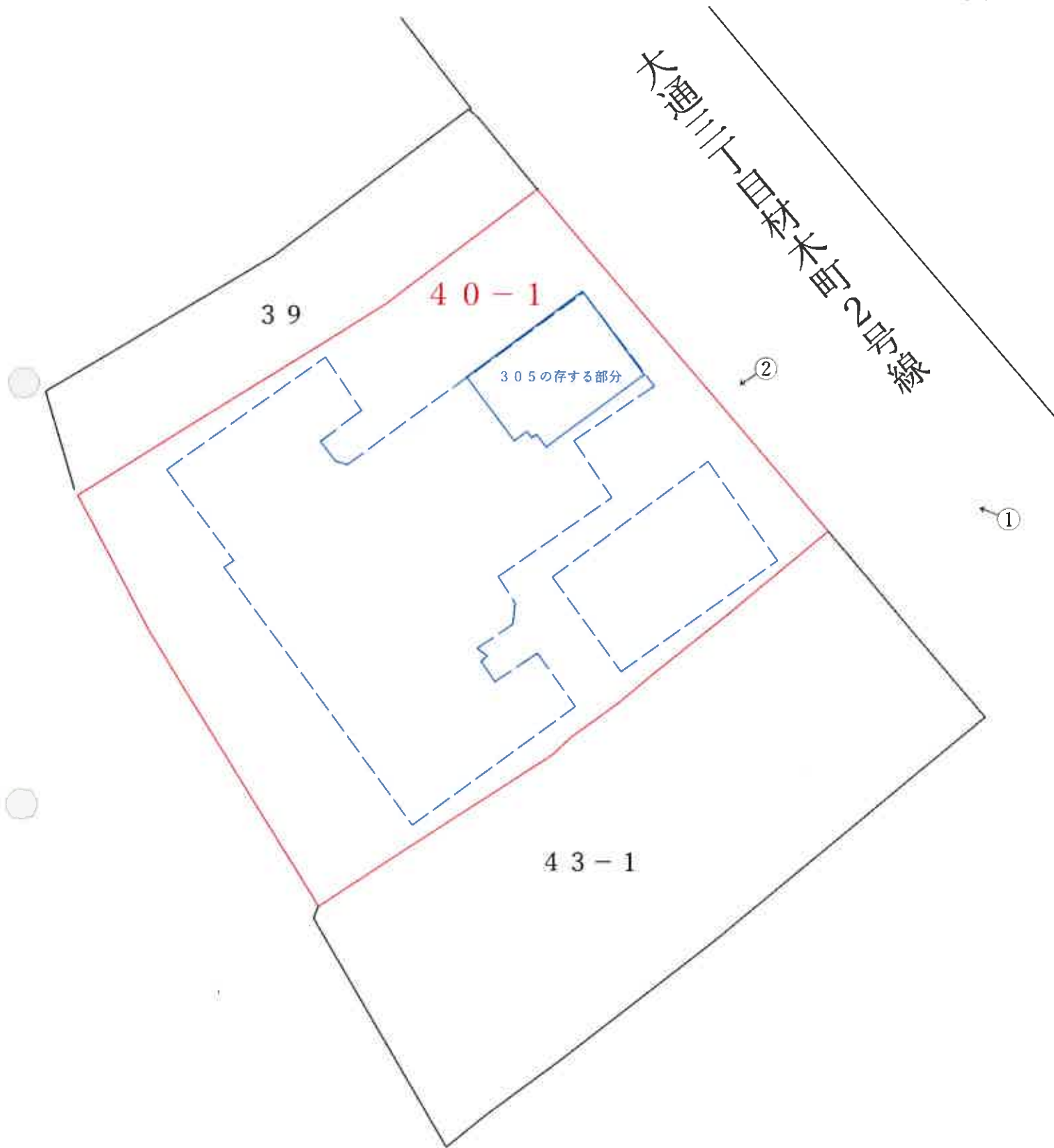
建物の存する部分 3階

(目録表)

|     |       |     |       |
|-----|-------|-----|-------|
| 作製者 | 縮尺    | 申請人 | 縮尺    |
| 1   | 1/100 |     | 1/500 |

H13.7.19

# 令和8年（ヌ）第13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。



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8年(又)第  
令和8年6月15日  
令和8年6月26日  
13号  
現地調査  
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  
吉田 勇光

## 第1 評価額

| 物 件 番 号 | 評 価 額               |
|---------|---------------------|
| 物件 1    | 金 6, 6 3 0, 0 0 0 円 |

① 滞納管理費等相当額を控除した価格である。

## 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  | <p>所 在<br/>建物の名称</p> <p>家屋番号<br/>建物の名称<br/>種 類<br/>構 造<br/>床 面 積</p> <p>土地の符号<br/>所在及び地番<br/>地 目<br/>地 積</p> <p>土地の符号<br/>敷地権の種類<br/>敷地権の割合</p> | <p>(一棟の建物の表示)<br/>盛岡市材木町40番地1<br/>グリーンキャピタル材木町第三</p> <p>(専有部分の建物の表示)<br/>材木町40番1の305<br/>305<br/>居宅<br/>鉄骨鉄筋コンクリート造1階建<br/>3階部分 47.26㎡</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)<br/>1<br/>盛岡市材木町40番1<br/>宅地<br/>891.22㎡</p> <p>(敷地権の表示)<br/>1<br/>所有権<br/>352784分の5270</p> | 同左  |
| 番号 | 特 記 事 項                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                           |     |
|    | 特になし。                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                           |     |

## 第4 目的物件の位置・環境等

### 1 土地の概況・利用状況等

|                                          |                                                                                                                    |                                                                                      |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 位置・交通                                    | J R 東北本線「盛岡」駅の北方・道路距離約 1, 100 m<br>最寄バス停「夕顔瀬橋」の南方約 80 m（徒歩約 1 分）<br>（別添「位置図」参照）                                    |                                                                                      |
| 付近の状況                                    | 対象物件の存する地域は、盛岡市中心市街地に位置する商住混在地域である。                                                                                |                                                                                      |
| 主な公法上の規制等<br>（道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制） | 都市計画区分<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制                                                                    | 市街化区域<br>商業地域<br>80%<br>400%<br>準防火地域<br>市街地景観地域 河川景観保全地域<br>北上川浸水想定区域（0.5m以上5.0m未満） |
| 画地条件                                     | 地積<br>間口<br>奥行<br>形状<br>その他                                                                                        | 891.22㎡<br>約25.5m<br>約34.0m<br>ほぼ長方形<br>中間画地 略等高 平坦地                                 |
| 接面道路の状況                                  | 北東側幅員約 14m舗装市道「大通三丁目材木町2号線」（両側歩道付）<br>（建築基準法第 42 条第 1 項 1 号）                                                       |                                                                                      |
| 土地の利用状況等                                 | 物件 1 の建物「グリーンキャピタル材木町第三」の敷地として利用されている。                                                                             |                                                                                      |
| 供給処理施設                                   | 上水道 あり<br>ガス配管 あり<br>下水道 あり<br>（注）「あり」とは当該供給処理施設が対象物件の敷地内に引込まれていることをいう。「なし」とは対象物件の敷地内に引込まれていないことをいう。               |                                                                                      |
| 特記事項                                     | 現地調査の範囲では土壌汚染の端緒は認められなかったが、当該調査は試料採取・分析を行うものではないため、汚染の有無は指定調査機関等の専門家による土壌汚染状況調査でなければ確定はできない。<br>周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 |                                                                                      |

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

|                 |                                                                                                                           |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| マンション名          | グリーンキャピタル材木町第三                                                                                                            |
| 建物の用途           | 共同住宅（一部店舗）                                                                                                                |
| 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3年6月27日新築<br>経過年数 35年<br>経済的残存耐用年数 15年                                                                      |
| 構造              | 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根11階建                                                                                               |
| 仕様              | 基礎 鉄筋コンクリート造<br>外壁 磁器質タイル貼、一部吹付タイル                                                                                        |
| 設備等             | 総戸数 62戸（住戸60戸、店舗2戸）<br>エレベーター 1基（9人乗）<br>エントランス 自動ドア<br>駐車場 4台（敷地内）<br>駐輪場 あり<br>集会場 あり<br>各室にインターフォン（オートロック）あり<br>エアコン各自 |
| 建物の品等           | 普通                                                                                                                        |
| 管理の形態等          | 管理組合 あり<br>管理方式 委託<br>管理会社 日本ハウズイング株式会社<br>管理形態 管理員あり、管理人室あり<br>日勤（8時～17時 土日・祝祭日・年末年始を除く）                                 |
| 管理の状態           | 普通                                                                                                                        |
| 特記事項            | 直近では令和元年頃に大規模修繕が行われたとのことである。                                                                                              |

(2) 専有部分の概要 (物件1)

|                |                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 構 造            | 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建                                                                                                                                                                                                       |
| 位 置            | 3階部分 (305号室)<br>主要開口部の方位: 北東向き                                                                                                                                                                                       |
| 床 面 積          | 登記と同じ                                                                                                                                                                                                                |
| 間 取 り          | 2LDK、角部屋、バルコニーあり (建物間取図の通り)                                                                                                                                                                                          |
| 仕 様            | <p>天 井    クロス貼他<br/> 床        カーペット、畳他<br/> 内 壁    クロス貼他<br/> 設 備    電気、給排水設備等一式<br/> その他   インターフォン (オートロック)</p> <p>(注) 専有部分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>                                      |
| 保守管理の状態        | 劣る                                                                                                                                                                                                                   |
| 管 理 費 等        | <p>管 理 費    11,070円/月額<br/> 修繕積立金    7,910円/月額<br/> 水道料        毎月別途<br/> 下水道料      毎月別途<br/> 滞 納 額    計242,275円 (令和8年5月18日現在)<br/> 令和7年7月分～令和8年5月分</p>                                                               |
| 専有部分の<br>利用状況等 | 現況は、建物所有者が空住居として管理し、占有している。                                                                                                                                                                                          |
| 特 記 事 項        | <p>リフォーム歴なし。<br/> 内装の劣化 (タバコのヤニ等) 箇所等が観察される。<br/> 家財道具、遺骨、個人情報を含む書類等が残置されている。</p> <p>グリーンキャピタル材木町第3管理組合が原告となりAを被告として管理費等請求事件を提訴している。滞納している管理費等 (令和8年4月6日現在で請求) の他に、弁護士費用146,259円、その他実費6,510円、及びこれらの遅延損害金を請求している。</p> |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

| 物件<br>番号 | 基準階の比準価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>(階層・位置・品等程度)<br>イ | 専有面積<br>(㎡)<br>ウ | 比準価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ＝エ |
|----------|------------------------|---------------------------|------------------|------------------------|
| 1        | 240,000                | 0.945                     | 47.26            | 10,720,000             |

ア 基準階の比準価格

近隣地域及び同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分（3・4階部分）の1㎡当たりの比準価格を査定した。

イ 個別格差 … 階層別効用比 ±0.0%（3階）、位置別効用比 +5.0%（角部屋）、品等程度 -10.0%（相乗積 -5.5%）

### 2 評価額の判定

前記により求めた比準価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価を考慮して評価額を求めた。

| 物件<br>番号 | 比準価格<br>(円)<br>ア | 市場性<br>修正率<br>イ | 競売市場<br>修正率<br>ウ | 滞納管理<br>費等相当<br>額の減価<br>エ | 評価額<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----------|------------------|-----------------|------------------|---------------------------|-----------------------|
| 1        | 10,720,000       | 0.93            | 0.70             | 0.95                      | 6,630,000             |

イ 市場性修正：撤去・処分を要する残置物があること（-5%）、また係争中であること（-2%）による市場性減退の程度を考慮し、市場性修正 -7%と判断した。

ウ 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。

エ 滞納管理費等相当額の減価：調査時点の滞納額及び代金納付に至る間の管理費、修繕積立金等の滞納相当額を割合として控除した。

## 第6 附属資料の表示

位置図

公図写

地積測量図写

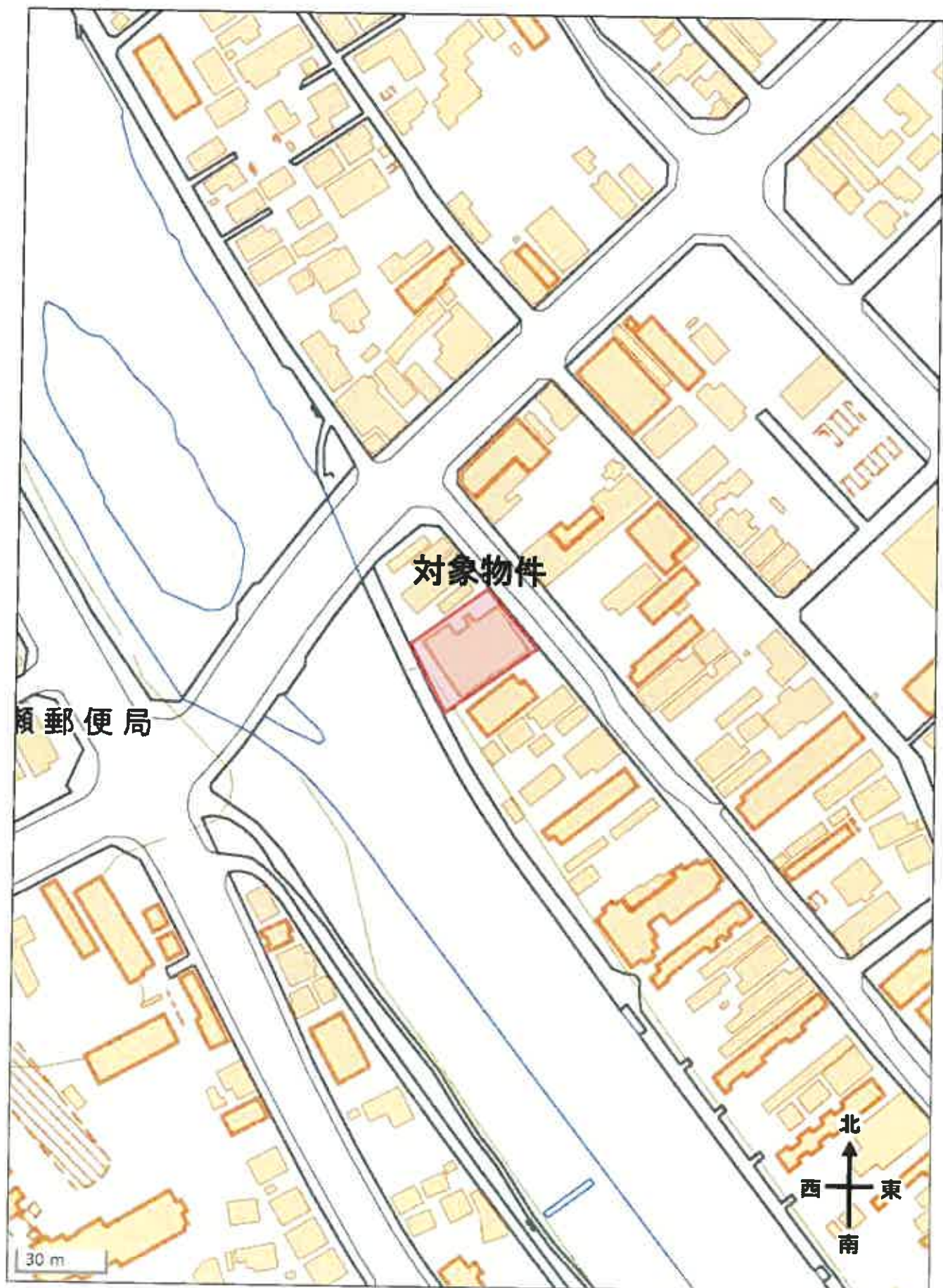
建物図面・各階平面図写

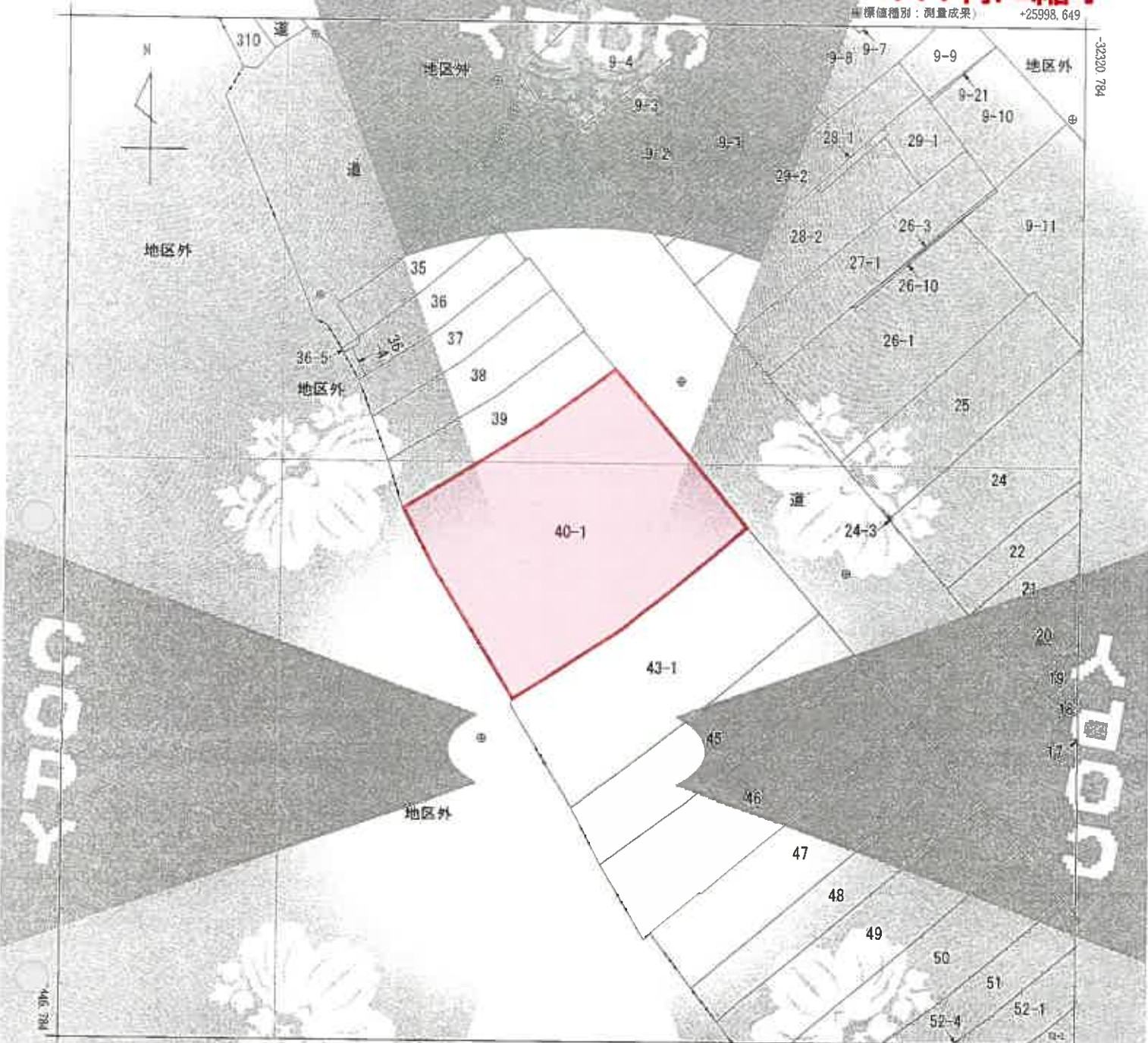
間取図

仮名一覧表

以 上







+25873.649

(座標値種別：測量成果)



|              |            |            |    |                   |                   |    |                   |    |         |
|--------------|------------|------------|----|-------------------|-------------------|----|-------------------|----|---------|
| 請求<br>区分     | 所 在 盛岡市材木町 |            |    |                   | 地 番 40番1          |    |                   |    |         |
| 出 力<br>力 尺   | 1/500      | 精 度<br>区 分 | 甲二 | 座標系<br>番号又は<br>記号 | X                 | 分類 | 地区/法第14条第1項       | 種類 | 法務局作成地図 |
| 作 成<br>年 月 日 | 令和7年12月19日 |            |    |                   | 縮 小<br>率<br>1/500 |    | 縮 小<br>率<br>1/500 |    |         |

これは地図に記録されている内容と説明に直接である。

(盛岡地方法務局管轄)

令和8年3月24日

仙台法務局

整理番号：H44589-2

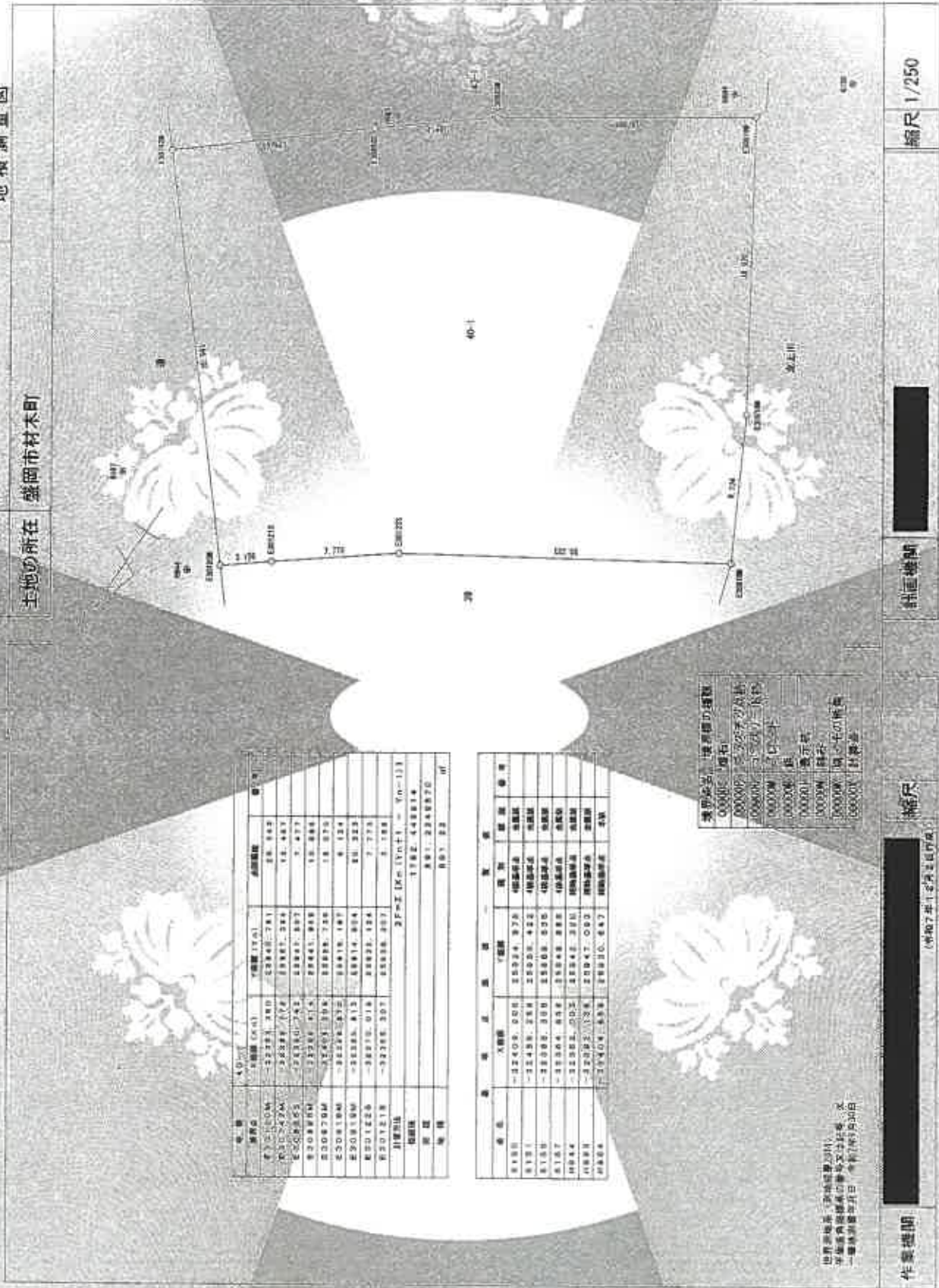
登記官

登記年月日：令和8年2月16日

これは図面に記載されている内容を証明する書面である。  
(盛岡地方裁判所 登録)  
令和8年3月24日 仙台地裁第10回

地番 40-1  
土地の所在 盛岡市材木町

地積測量図



登記年月日 平成10年7月19日

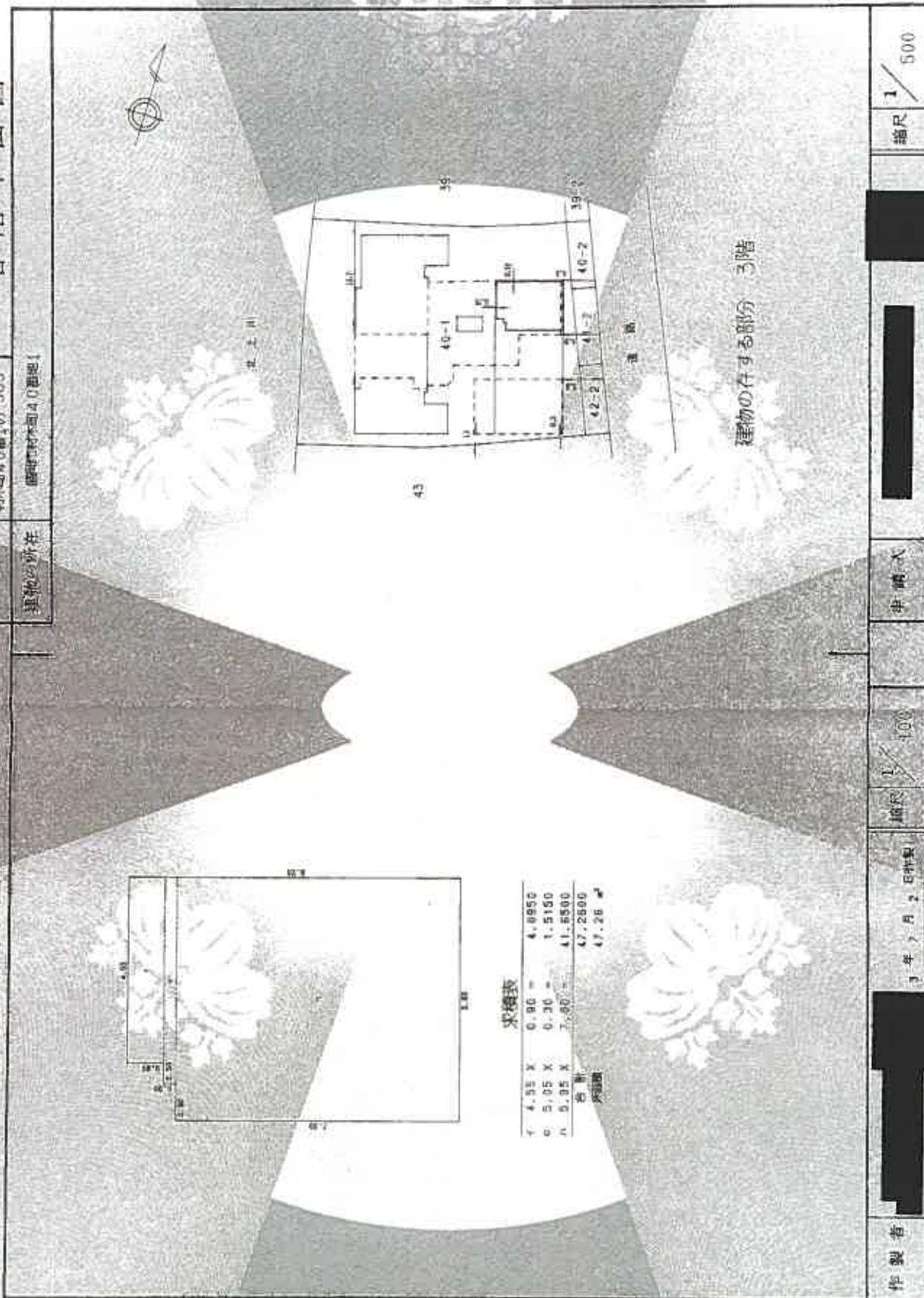
これは図面に記載されている内容を証明する図面である。  
（登記所地方自治課登録）  
令和元年3月19日 徳島県 徳島地方自治課

建物図面  
各階平面図

929839

各階平面図

|       |              |
|-------|--------------|
| 案件番号  | 徳島県40番1の305  |
| 建物の所在 | 徳島県徳島市4丁目番地1 |



作製者

3年7月2日

1/100

申請人

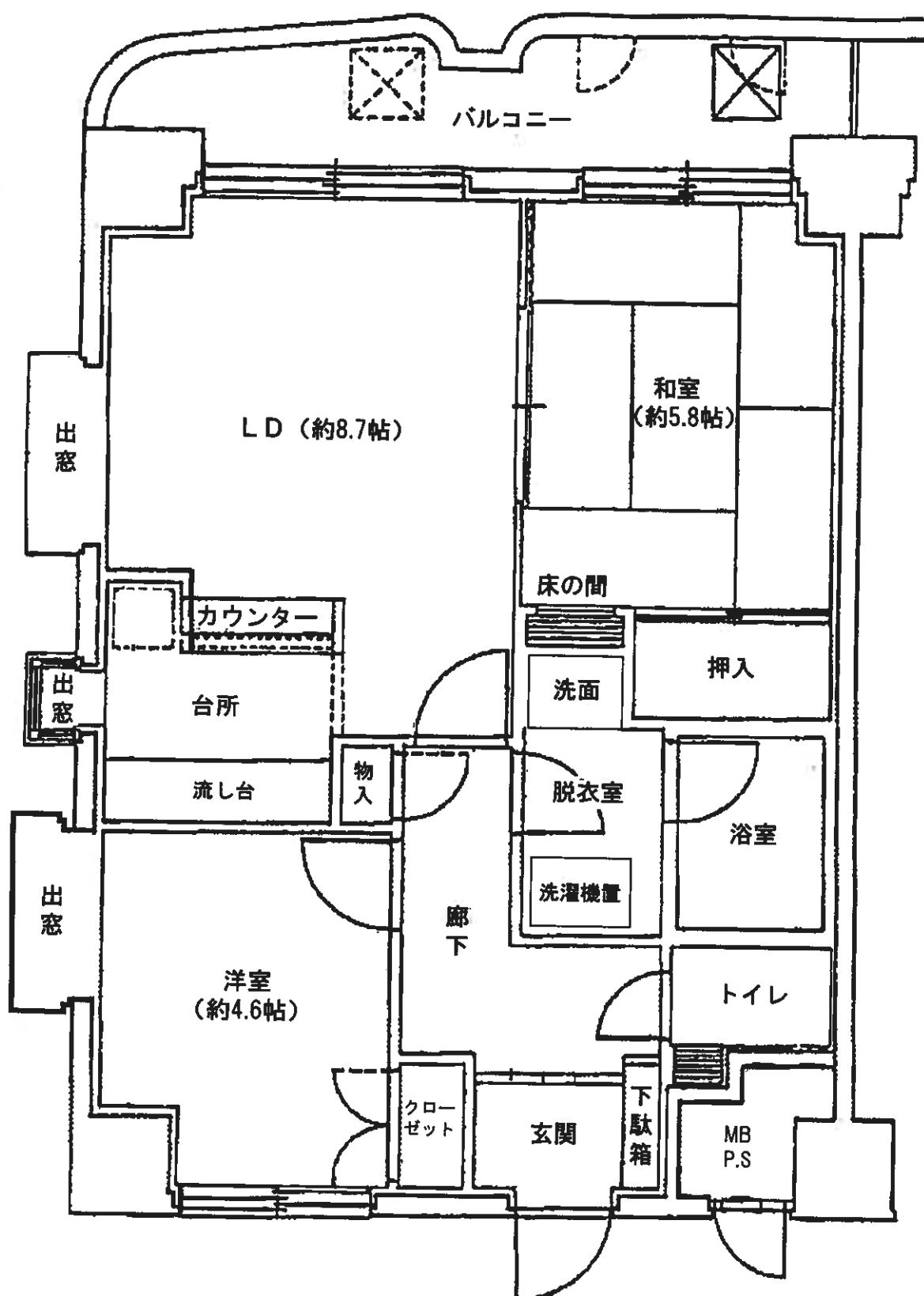
縮尺

1/500

（日）  
徳島県士会連合会（用紙）

H13.7.19

物件 1



305号室

