入札時には，入札書ごとに下記の各書面の提出が必要になります。

① 暴力団員等に該当しない旨の **陳述書**（個人・法人を問わず）

② **住民票**（個人の場合）又は**資格証明書**（法人の場合）

③ **宅地建物取引業の免許証の写し**（宅地建物取引業者の場合）

※ ①と②は入札時に提出がないと入札無効となります（追完不可）。
※ 記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。
※ 提出後の訂正はできません。
※ 法人の場合は従前どおり資格証明書の提出が必要ですが、個人の場合も住民票の提出が必須になりました。住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、マイナンバーが記載されていないものを提出してください。
※ ②は入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。
※ ③は有効期限内のものを提出してください。

陳述書記載例（法人の場合）※個人の方は個人用の書式を利用してください。

陳述書
（買受申出人（法人）代表者用）

盛岡地方裁判所　　支部　執行官　殿

事件番号	☐平成 ☑令和　〇〇 年（　ケ、ヌ　）第〇〇号	物件番号	〇〇 「1、2」「1～3」等の物件番号を記入して下さい。

陳述		
	当法人は、暴力団員等が役員である法人ではありません。	
	当法人は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人の計算において買受けの申出をする者ではありません。	
	☐	自己の計算において当法人に買受けの申出をさせようとする者は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」記載のとおりです。 この者は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。 ※「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者」とは、買受申出人に資金を渡すなどして買受けをさせようとする者をいいます。該当する場合のみ左の☐にチェックを入れ、上記の別紙を添付してください。

（陳述書作成日）令和　〇〇　年　〇〇　月　〇〇　日

買受申出人（法人）	代表者		
		法人の所在地	〒　〇〇〇　－　〇〇〇 岩手県盛岡市内丸９番１号
		法人の名称	株式会社〇〇〇〇
		（フリガナ）	ダイヒョウトリシマリヤク　〇〇〇〇〇
		代表者氏名	代表取締役　〇〇〇〇　㊞
		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」）。

令和　８年（ケ）第　　１５号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月　４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１１月２０日　午前　９時００分から 令和　８年１１月２７日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月　３日　午前１０時００分 盛岡地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１４日　午後　１時００分 盛岡地方裁判所第２民事部
買受申出の保証の提供方法		下記のいずれかによる。 （１）当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 （２）銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の制限（民事執行規則３３条）		☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者（国や都道府県、債務者でない所有者等）に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和　８年１１月　４日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	16,810,000 13,448,000	一括	3,362,000	174,686	33,758
1	10,310,000				
2	3,250,000				
3	3,250,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　１５号

物　件　目　録

１　所　　在　　盛岡市西青山三丁目

　　地　　番　　３０番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８２９．３２平方メートル

２　所　　在　　盛岡市西青山三丁目３０番地５

　　家屋　番号　　３０番５の１

　　種　　類　　共同住宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　１６３．９６平方メートル
　　２階　１６３．９６平方メートル

３　所　　在　　盛岡市西青山三丁目３０番地５

　　家屋　番号　　３０番５の２

　　種　　類　　共同住宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　１６３．９６平方メートル
　　２階　１６３．９６平方メートル

令和　8年（ケ）第　　15号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月　1日
盛岡地方裁判所第２民事部
裁判所書記官　千　葉　麻　美

1　不動産の表示
【物件番号１～３】
別紙物件目録記載のとおり

2　売却により成立する法定地上権の概要
なし

3　買受人が負担することとなる他人の権利
【物件番号１～３】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号２】
・別紙建物間取図の物件２の１階１０３号室につき、Ｂが占有している。同人の賃借権は、令和８年９月２１日の経過により、差押え後に期限が経過するものである。
・１階１０３号室を除く部分につき、本件所有者が占有している。
【物件番号３】
・別紙建物間取図の物件３の２階２１０号室につき、Ｃが占有している。同人の賃借権は、差押え後に期限が経過している。
・２階２１０号室を除く部分につき、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登載されています。）

令和　８年（ケ）第　　１５号

物　件　目　録

１　所　　在　　盛岡市西青山三丁目

　　地　　番　　３０番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８２９．３２平方メートル

２　所　　在　　盛岡市西青山三丁目３０番地５

　　家屋　番号　　３０番５の１

　　種　　類　　共同住宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　１６３．９６平方メートル
　　２階　１６３．９６平方メートル

３　所　　在　　盛岡市西青山三丁目３０番地５

　　家屋　番号　　３０番５の２

　　種　　類　　共同住宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　１６３．９６平方メートル
　　２階　１６３．９６平方メートル

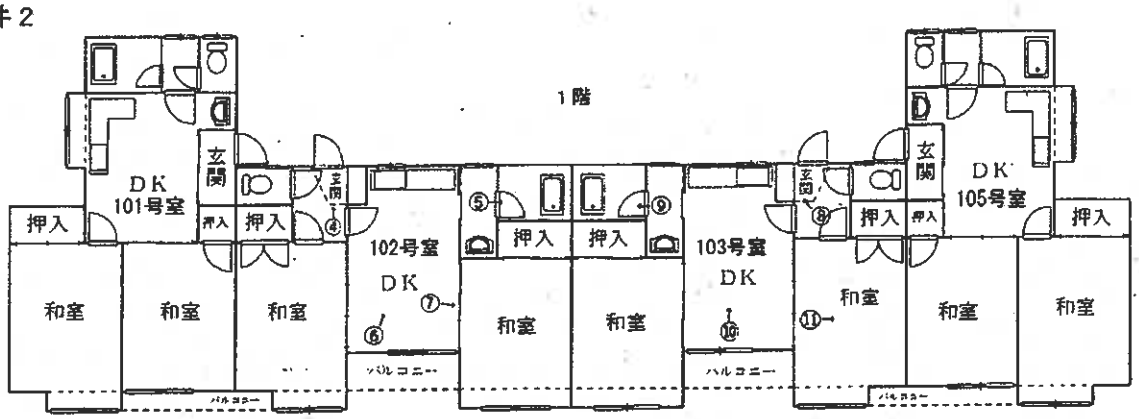
別紙

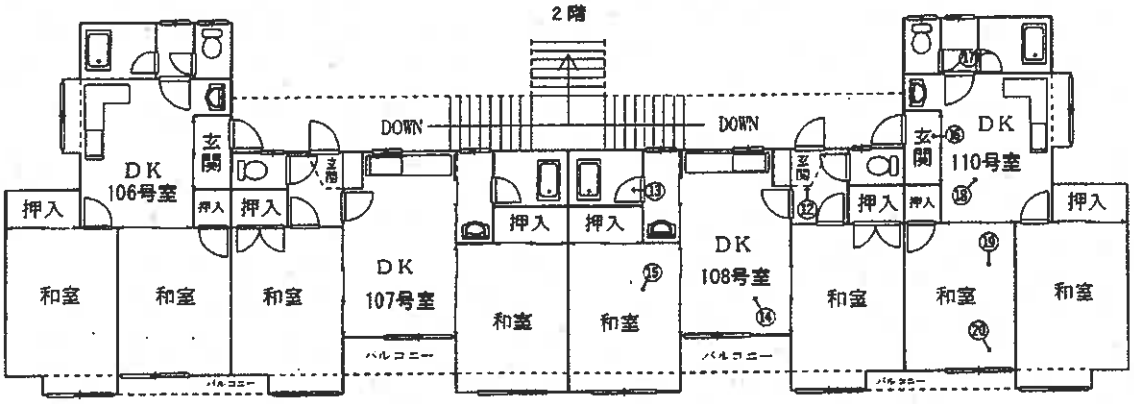
令和８年（ケ）第１５号

建物間取図

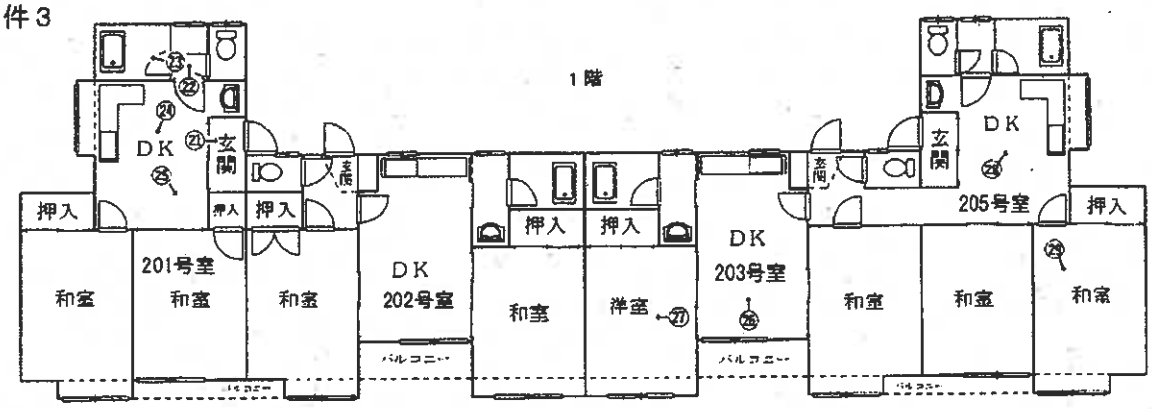
－○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。
概略を記載したものであるため、実際の寸法等は異なる場合がある。
建具・住設機器等は便宜的な表示である。

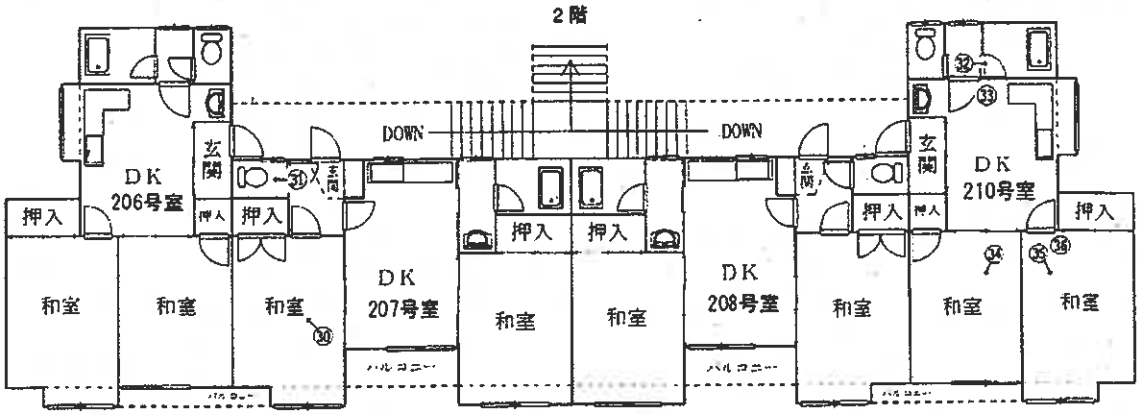
物件２





物件３





4ページ

令和８年(ケ)第１５号
令和８年４月９日受理
令和８年７月２２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

令和８年(ケ)第１５号

物　件　目　録

１　所　　在　　盛岡市西青山三丁目
　　地　　番　　３０番５
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　８２９．３２平方メートル

２　所　　在　　盛岡市西青山三丁目３０番地５
　　家屋番号　　３０番５の１
　　種　　類　　共同住宅
　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建
　　床　面　積　　１階　１６３．９６平方メートル
　　　　２階　１６３．９６平方メートル

３　所　　在　　盛岡市西青山三丁目３０番地５
　　家屋番号　　３０番５の２
　　種　　類　　共同住宅
　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建
　　床　面　積　　１階　１６３．９６平方メートル
　　　　２階　１６３．９６平方メートル

（土地・建物用）

不動産の表示	物件目録１，２，３のとおり
住居表示	盛岡市西青山三丁目３９番５１号（物件２） 盛岡市西青山三丁目３９番５２号（物件３）
土地	物件１
現況地目	■宅地（物件１）□
形状	□公図のとおり　■地積測量図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり　□土地建物位置関係図のとおり
占有者及び占有状況	■土地所有者　□その他の者 上記の者が、本土地上に、下記建物及び３枚目記載の建物を所有し、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が異なる（□主たる建物　□附属建物） □種　類： □構　造： □床面積：
物件目録にない附属建物	■ない
占有者及び占有状況	■建物所有者（A）　■その他の者（B） 上記の者Bが、本建物のうちの１室（１０３号室）を住宅として使用し、占有している。Aが、本建物のうち１０３号室を除く全室を 貸空室 として管理・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

（土地・建物用）

不動産の表示	物件目録１，２，３のとおり
住居表示	盛岡市西青山三丁目３９番５１号（物件２） 盛岡市西青山三丁目３９番５２号（物件３）
土地	
現況地目	
形状	
占有者及び占有状況	
下記以外の建物（目的外建物）	
その他の事項	
建物	物件３
種類，構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物　□附属建物） □種　類： □構　造： □床面積：
物件目録にない附属建物	■ない
占有者及び占有状況	■建物所有者（A）　■その他の者（C） 上記の者Cが本建物のうちの１室（２１０号室）を住宅として使用し占有している。Aが本建物のうち２１０号室を除く全室を 貸空室として 管理・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

（占有関係用〈単独〉）

占有者及び占有権原（物件 2 関係）		
占有範囲		□全部 ■一部（１０３号室）
占有者		□債務者 ■B
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □
■関係人(D（管理会社使用人）の陳述／■提示文書（賃貸借契約書））の要旨		
占有権原		■賃借権 □使用借権 □不明
占有開始時期		平成１４年９月２２日頃
最初の契約等	契約日	平成１４年９月１９日
	期間	平成１４年９月２２日から■平成１６年９月２１日まで２年間 □期間の定めなし
更新の種別		■合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の契約等	期間	令和６年９月２２日から■令和８年９月２１日まで ２年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 □その他の者（ ）
	借主	■占有者 □その他の者（ ）
賃料・支払時期等		毎月金４８，０００円（毎月２８日限り 翌月分支払） □前払（ 分 円） □相殺（ 分 円）
敷金・保証金		□ない ■ある（■敷金９６，０００円 □保証金 円）
特約等		□譲渡・転貸を認める □
その他		
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」のとおり

（注） チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原（物件 3 関係）		
占有範囲		□全部 ■一部（２１０号室）
占有者		□債務者 ■C
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □
■関係人(D（管理会社使用人）の陳述／■提示文書（賃貸借契約書））の要旨)		
占有権原		■賃借権 □使用借権 □不明
占有開始時期		平成７年３月１５日頃
最初の契約等	契約日	平成７年３月１５日
	期間	平成７年４月２０日から■平成８年４月１９日まで１年間 □期間の定めなし
更新の種別		■合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の契約等	期間	令和８年４月２０日から■令和９年４月１９日まで１年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 □その他の者（ ）
	借主	■占有者 □その他の者（ ）
賃料・支払時期等		毎月金４５，０００円（毎月２８日限り 翌月分支払） □前払（ 分 円） □相殺（ 分 円）
敷金・保証金		□ない ■ある（■敷金９０，０００円 □保証金 円）
特約等		□譲渡・転貸を認める □
その他		
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」のとおり

（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 （当事者等との関係）	陳述内容等
■Ａ（債務者兼所有者）	入居者は、今は２世帯だけです。この１０年以上（２０３号室と２０５号室を除き）２世帯です。賃料は月額４万５千円ほどであったように思いますが、父から相続した物件であり、契約書も紛失しているため、敷金等についてはわかりません。 ２０３号室と２０５号室がつながっていますが、以前に私の孫が住んでいて、そのときにそうしました。孫は５年以上前に転居し、今は空室です。目的物件については、（その経済的実体から）自身の物というより、むしろ株式会社整理回収機構の物であろうとの認識です。
■Ｄ（管理会社従業員）	目的物件は弊社が管理しています。１０３号室と２１０号室に占有者がおり、賃料等の受領もしています。いずれの賃借人も、滞納はありません。 空室部分について、賃借人の募集を積極的に行っていないのは、退去後に修繕等すべき箇所があるにもかかわらず、所有者にその費用の支払意思が無いためです。
■Ｃ（２１０号室占有者）	２１０号室は私が住宅として使用しています。お風呂は使えないので普段は銭湯に行っています。部屋にネズミの穴があります。畳が汚れているのはエアコンから水が漏れたためだと思います。

（注）　チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■物件１土地関係

１　物件１土地は、物件２建物及び物件３建物の敷地として利用されている。

２　本土地は、公図上、西側で盛岡市が所有する畑（地番３０番３）、建設省（現　国土交通省）が所有する畑（地番３０番４）を介して「道」に接面している。

現況、本土地は幅員約９．０メートルの舗装市道「西青山三丁目１号線」に接面している。

■物件２建物関係

１　現況調査期日に１０３号室は不在であったが、その内部の状況から住宅として使用されているものと認められる。また管理会社従業員であるＤの陳述や、賃貸借契約書の存在からＢが占有しているものと認められる。

２　１１０号室は天井と壁に穴があいている（写真１９，２０参照）天井については雨漏りが原因ではないかと推測される。

３　本建物は全体的に老朽化が進行しており、調査した範囲以外でも雨漏り等の可能性は否定できない。

■物件３建物関係

１　本建物の外壁に草木が繁茂している。（写真２参照）

２　２０１号室は浴室前の床が抜けた状態である。（写真２２，２３参照）シロアリが原因ではないかと推測される。抜けた部分と思われる物が隣室に置かれている。（写真２５参照）

３　２０３号室と２０５号室は隣りあっているが、部屋どおしをつなげており、内部で行き来ができる状態となっている。Ａの陳述によれば、Ａの孫にあたる者が使用していたが、約５年前に転居したとのことである。当該部分については、Ａの陳述及び建物内の状況から、家財道具を一残置したままの貸空室としてＡが管理占有しているものと認めた。

４　２０６号室の押入の扉が外れている。（写真３０参照）また便器が壊れている。（写真３１参照）

５　２１０号室はＣ並びにＤの陳述、賃貸借契約書の存在及びその内部の状況から、Ｃが住宅として占有しているものと認められる。

６　２１０号室にはネズミの穴と思われる物が２か所存在した。（写真３３，３６参照）

７　本建物は全体的に老朽化が進行しており、調査した範囲以外でも雨漏り等の可能性は否定できない。

（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９日（木）	執行官室	法務局へ登記関係資料申請（郵送）
令和８年４月９日（木）	盛岡市役所	課税関係資料申請・受領（事務員）
令和８年４月９日（木）	執行官室	道路照会（ＨＰ閲覧）
令和８年５月１２日（火）	執行官室	Ａ宛て期日通知送付（郵送）
令和８年５月２０日（水） １４：３０－１４：４０	物件所在地	物件確認、外観調査
令和８年５月２０日（水） １４：５０－１５：１５	Ａ宅	Ａと面談・聴取
令和８年５月２０日（水） １５：２０－１５：４５	物件所在地	Ａを伴い物件を確認しながら聴取
令和８年５月２５日（月） ～２８日（木）	執行官室	不動産管理会社複数社に聴取（電話）
令和８年５月２８日（木） １７：０５－１７：２０	執行官室	目的物件の管理会社従業員Ｄと面談・聴取
令和８年６月３日（水）	執行官室	１０３号室、２１０号室の占有者に期日通知送付（郵送）
令和８年７月６日（月） １０：４０－１１：４０	物件所在地	Ｅ立会いの下、物件に立入調査 評価人同行

（特記事項）

■　令和８年７月６日

目的物件は空室で施錠されている部屋があることが判明していたので、管理会社に解錠を依頼し、威力の行使の可能性があったため立会人Ｅを立ち会わせて建物内に立ち入った。

□　令和　年　月　日

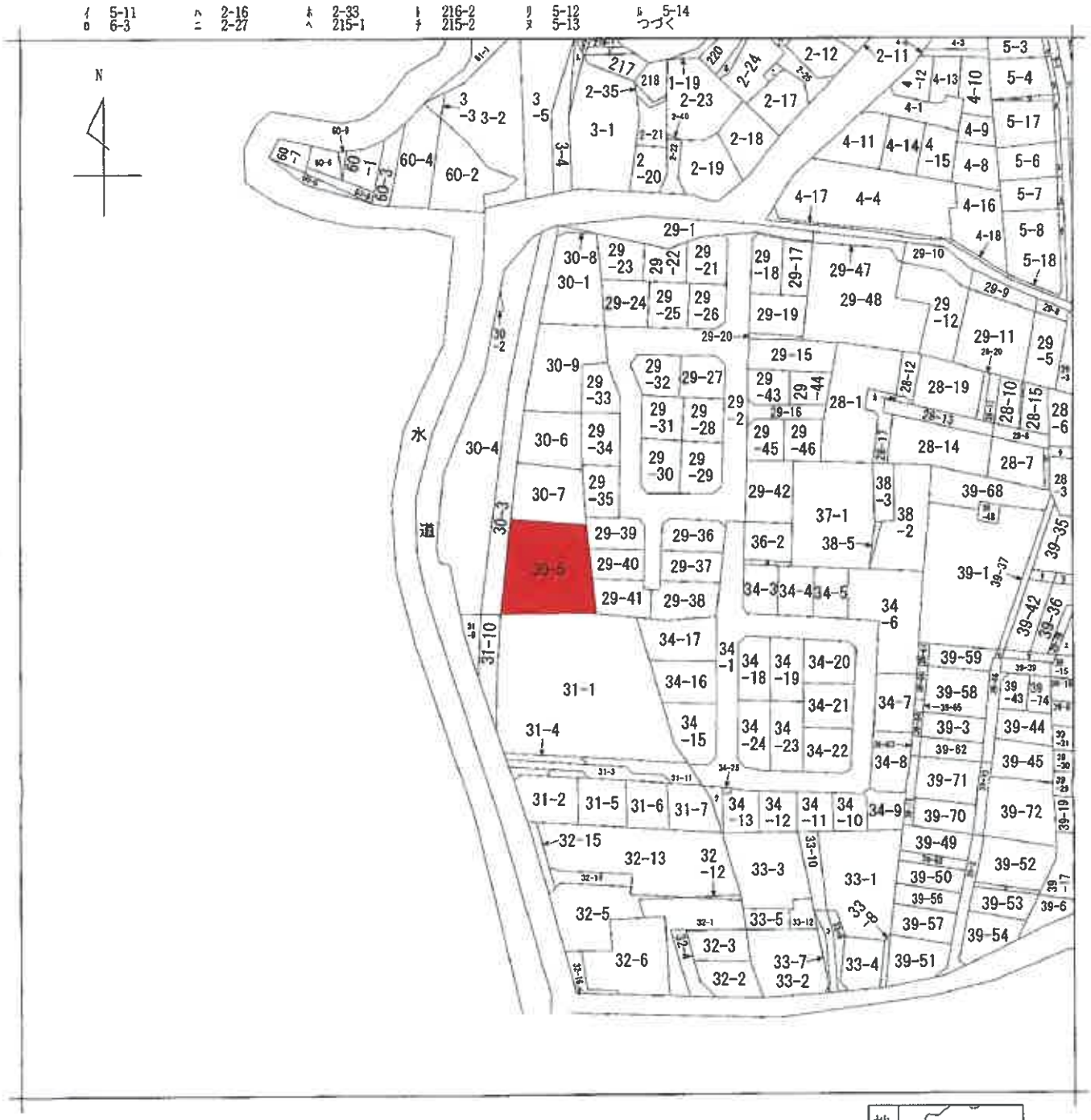
目的物件は不在で施錠されていたため、解錠技術者に解錠させ、立会人Ｅを立ち会わせて建物内に立ち入った。

□　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



（注）地図に準ずる図面は，土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間，これに代わるものとして備え付けられている図面で，土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

請求部分	所在	盛岡市西青山三丁目				地番	30番5		
出力縮尺	1/1200	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日（原図）		補記事項			

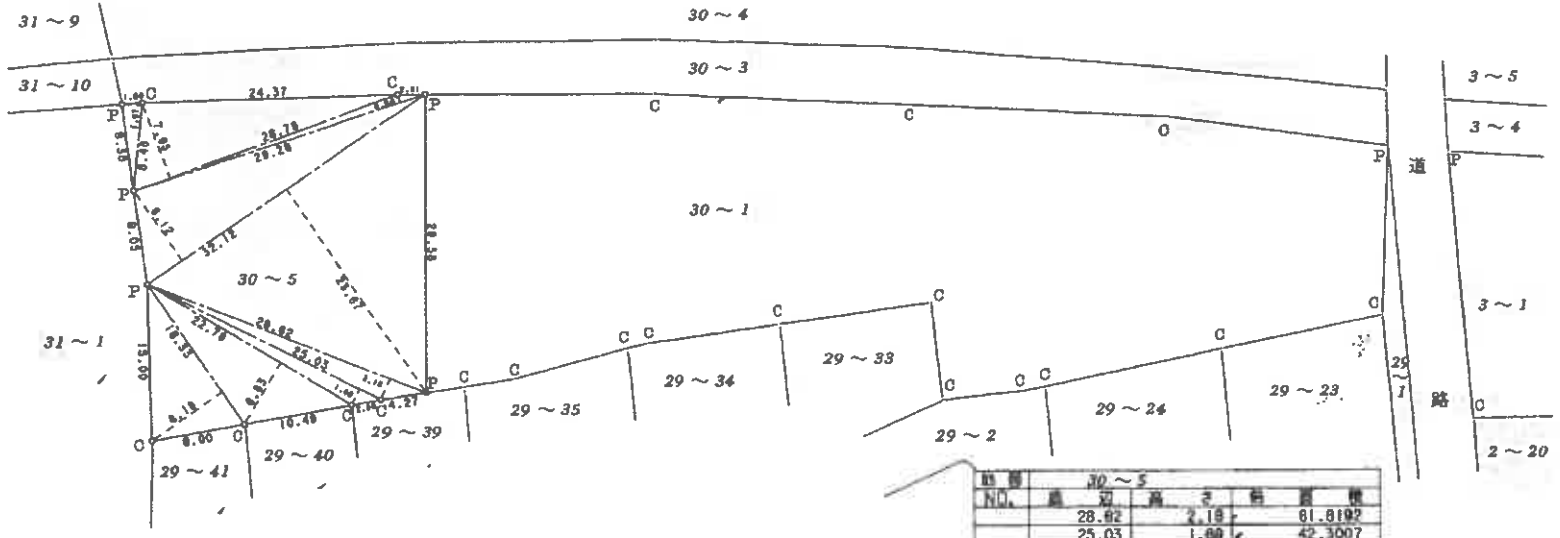
登記年月日：昭和63年6月25日

地積測量図

前 30-1 後 新 30-1, 30-5～30-8

829052

地番	30～5 30-1
土地の所在	盛岡市西青山三丁目



地番	30～5		
NO.	辺	高さ	倍面積
	28.62	2.18	61.8192
	25.03	1.68	42.3007
	22.78	6.83	155.6557
	18.33	6.18	133.5794
	32.12	23.67	760.2804
	32.12	8.12	260.8144
	29.26	0.80	23.4080
	28.79	7.65	204.0435
	8.48	1.87	15.8576
		倍面積	1656.8569
		面積	828.32845
		積	828 ㎡

地積測量図番号	30-1		
合筆	2109	倍面積	829.32845
		面積	1279.87055
		積	1279 ㎡

現地境界標
C－コンクリート杭
P－プラスチック杭

作製者		申請人	縮尺 1/500

昭和63.6.25

A3判をA4判に縮小

（10 枚目）

請求番号：32-1

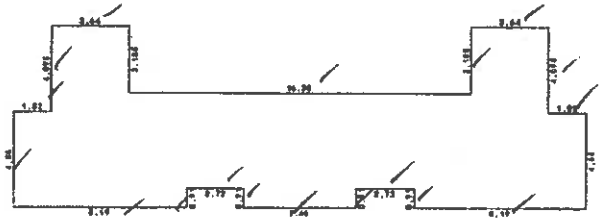
登記年月日：平成1年3月16日

959358 各階平面図

建物図面
~~各階平面図~~

家屋番号	３０－５の１
建物の所在	盛岡市西青山三丁目３０番地５

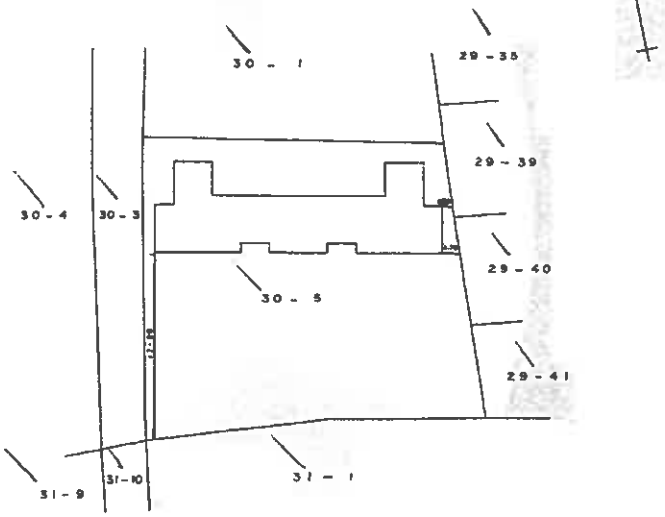
１－２階 同 型



求積表

3.185	x	3.64	= 11.59340
3.185	x	3.64	= 11.59340
0.91	x	23.66	= 21.5306
3.64	x	27.30	= 99.3720
0.91	x	8.19	= 7.4529
0.91	x	5.46	= 4.9686
0.91	x	8.19	= 7.4529
計			163.96380

床面積 163.96 ㎡



A3判をA4判に縮小

作製者		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）

平成元年 7、16

（11枚目）

請求番号：34-2

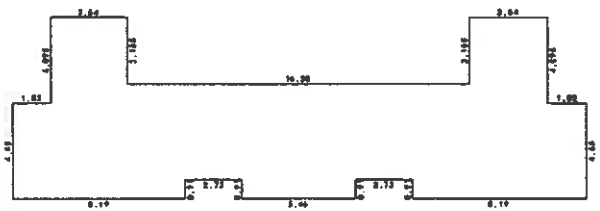
登記年月日：平成1年3月16日

959359 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	３０―５の２
建物の所在	盛岡市西青山三丁目３０番地５

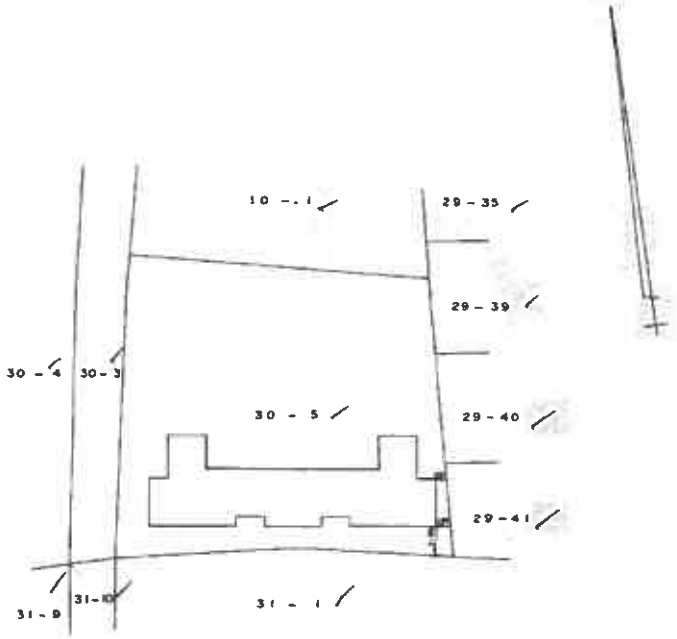
１―２階　同　型



求積表

3.185	x	3.64	= 11.59340
3.185	x	3.64	= 11.59340
0.91	x	23.66	= 21.5306
3.64	x	27.30	= 99.3720
0.91	x	8.19	= 7.4529
0.91	x	5.46	= 4.9686
0.91	x	8.19	= 7.4529
計			163.96380

床面積　163.96 ㎡



作製者		縮尺	1/250

申請人		縮尺	1/500

平成元年 3. 16

（日日納）

A３判をA4判に縮小

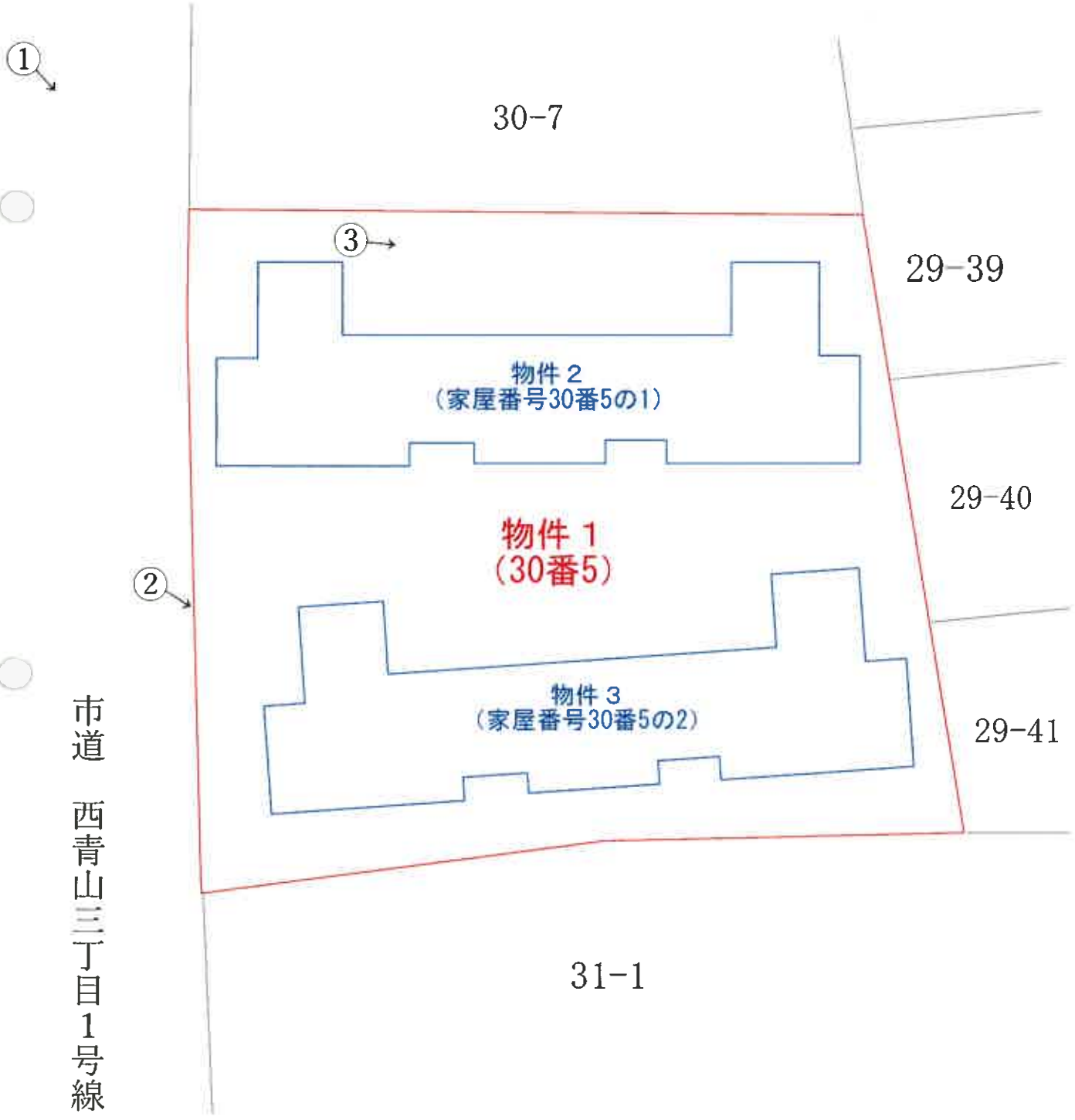
（１２枚目）

請求番号：34-3

令和８年（ケ）第１５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・建物の形状及び位置関係は概略を記載したものである。

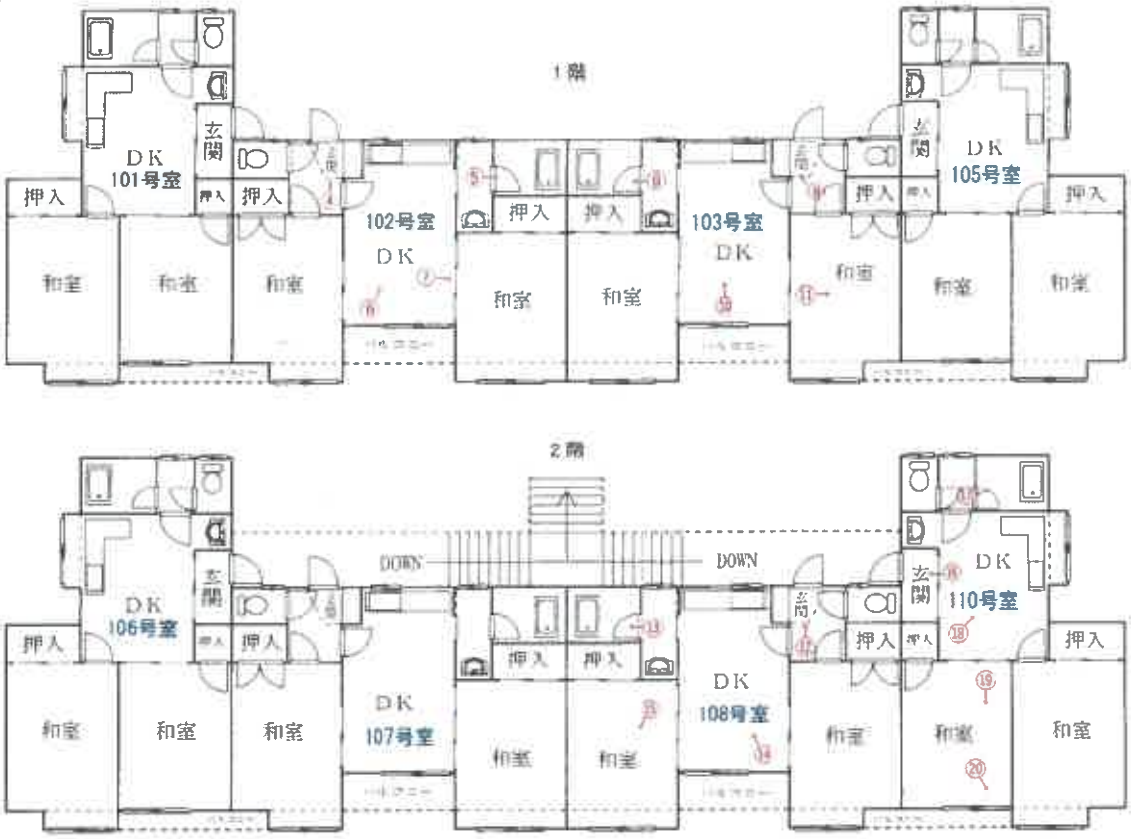
（　１３　枚目）

令和８年（ケ）第１５号

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。
概略を記載したものであるため、実際の寸法等は異なる場合がある。
建具・住設機器等は便宜的な表示である。

物件２



物件３

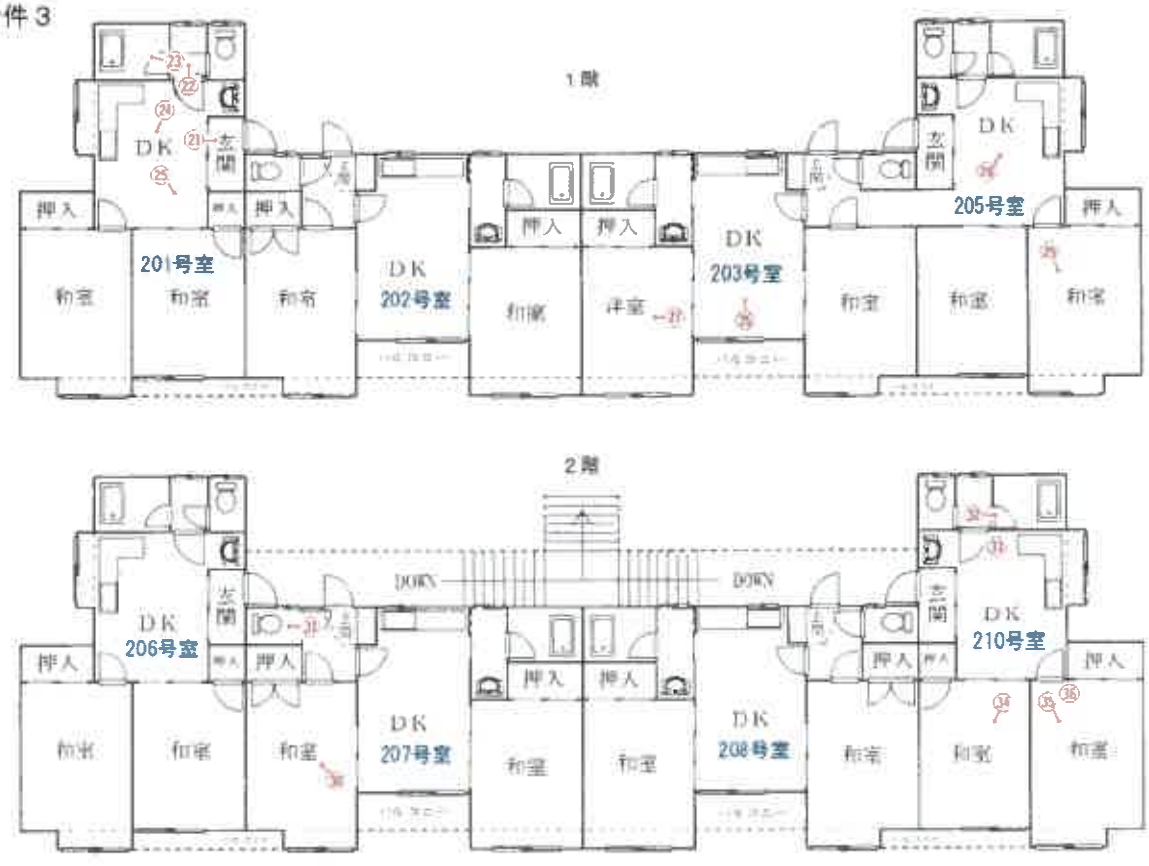


写真１



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１１



写真１２



写真１３



写真１４



写真１５



写真１６



写真１７



写真１８



写真１９



写真２０



写真２１



写真２２



写真２３



写真２４



写真２５



写真２６



写真２７



写真２８



写真２９



写真３０



写真３１



写真３２



写真３３



写真３４



写真３５



写真３６



令和　８年（ケ）第　　１５号
令和　８年　７月　６日　現地調査
令和　８年　７月２８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　１６，８１０，０００円
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　１０，３１０，０００円
物件２（建物）	金　３，２５０，０００円
物件３（建物）	金　３，２５０，０００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 地　　番 地　　目 地　　積	盛岡市西青山三丁目 ３０番５ 宅地 ８２９．３２平方メートル	同　　左
２	所　　在 家屋番号 種　　類 構　　造 床 面 積	盛岡市西青山三丁目３０番地５ ３０番５の１ 共同住宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建 １階　１６３．９６平方メートル ２階　１６３．９６平方メートル	同　　左
３	所　　在 家屋番号 種　　類 構　　造 床 面 積	盛岡市西青山三丁目３０番地５ ３０番５の２ 共同住宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建 １階　１６３．９６平方メートル ２階　１６３．９６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）

位置・交通	ＪＲ田沢湖線「前潟」駅の北方・道路距離約2250ｍ 最寄りバス停「境橋」の南方・道路距離約430ｍ（徒歩約5.5分） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	目的物件の存する地域は、諸葛川沿いにアパート等が建ち並ぶ住宅地域である。	
主な公法上の規制等（道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第１種低層住居専用地域 ５０％ ８０％ 指定なし 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 間口 奥行 形状 その他	８２９．３２㎡ 約２７ｍ 約３２ｍ ほぼ整形 中間画地、概ね平坦
接面道路の状況	西側で現況幅員約9ｍの舗装市道「西青山三丁目１号線」（建築基準法上の道路）に接面する。	
土地の利用状況等	物件１は、所有者が物件２及び物件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 ガス配管　なし 下水道　あり （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。 周知の埋蔵文化財包蔵地「境橋遺跡」に含まれている。	

2　建物の概況及び利用状況

（1）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１年３月６日新築 経過年数　　約３７年 経済的残存耐用年数　認められない
仕　　様	構　造：　木造 屋　根：　トタン板 外　壁：　サイディング 内　壁：　ビニールクロス　外 天　井：　ビニールクロス、ジプトーン　外 床　：　フローリング、クッションフロア、畳　外 設　備：　電気、給排水設備等一式 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）	「第３　目的物件」欄記載のとおり
現況用途等	現況用途　共同住宅 間取り　建物間取図のとおり
品　　等	普通
保守管理の状態	極めて劣り老朽化が顕著である。
建物の利用状況	物件２は、貸室８室のうち１室を賃借人が住居して使用・占有し、空室は所有者が管理・占有している。（「現況調査報告書」ご参照）
特記事項	外壁サイディングの劣化が著しく、全体的に表面塗膜の剥離、チョーキングが生じており、クラックが多数見られるほか、サイディングが破損し剥がれ落ちている箇所が多数見られ、一部では壁内部の断熱材が露出している。 外壁サイディングを施工する際は、下地に防水透湿シートを張るのが一般的であるが、本件建物ではビニールシート（ブルーシート）が張られており、ビニールシートは透湿性がないため壁内結露が生じやすく、壁内部の断熱材にカビが発生している可能性がある。 鉄製外階段が著しく錆びており、外階段のコンクリート床も著しく劣化しクラックが多数生じている。 建物東側の１階から２階の外壁全体にツタが密生しており、１０５号室及び１１０号室は室内にもツタの進入が見られる。

特　記　事　項	南側出窓の下部に張られた板が脱落して、断熱材が露出し垂れ下がっている箇所が複数見られる。 全貸室の南側の出窓周辺に結露によると見られるカビの発生が見られ、一部ではクロスやクッションフロアのはがれかかった箇所も見られる。 全ての貸室の内壁にクロスのはがれた箇所や黄ばんだり黒ずんだりした箇所、多数のクラックが見られ、複数の貸室では天井に雨漏りによると見られるシミ跡も見られる。 １１０号室は雨漏りが特に酷く、天井が一部落下しカビの生えた断熱材が露出し、畳は腐朽している。 １１０号室直下の１０５号室の天井には比較的大きな雨漏りによるシミ跡が見られる。 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。 貸室の入居状況、賃料等は以下のとおりで、１０３号室以外の貸室は空室である。 （現地調査日：令和8年7月6日現在）

部屋番号等	月額賃料等	敷金	専有開始時期	現在の契約等
103	48,000円	96,000円	平成14年9月22日頃	自　令和6年9月22日 至　令和8年9月21日

（２）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１年３月６日新築 経過年数　　約３７年 経済的残存耐用年数　認められない
仕　　様	構　造：　木造 屋　根：　トタン板 外　壁：　サイディング 内　壁：　ビニールクロス　外 天　井：　ビニールクロス、ジプトーン　外 床　：　フローリング、クッションフロア、畳　外 設　備：　電気、給排水設備等一式 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）	「第３　目的物件」欄記載のとおり
現況用途等	現況用途　共同住宅 間取り　建物間取図のとおり
品　　等	普通
保守管理の状態	極めて劣り老朽化が顕著である。
建物の利用状況	物件３は、貸室８室のうち１室を賃借人が住居して使用・占有し、空室は所有者が管理・占有している。（「現況調査報告書」ご参照）
特記事項	外壁サイディングの劣化が著しく、全体的に表面塗膜の剥離、チョーキングが生じており、クラックが多数見られるほか、サイディングが破損し剥がれ落ちている箇所が多数見られ、一部では壁内部の断熱材が露出している。 外壁サイディングを施工する際は、下地に防水透湿シートを張るのが一般的であるが、本件建物ではビニールシート（ブルーシート）が張られており、ビニールシートは透湿性がないため壁内結露が生じやすく、壁内部の断熱材にカビが発生している可能性がある。 鉄製外階段が著しく錆びており、外階段のコンクリート床も著しく劣化しクラックが多数生じている。 建物東側及び西側の１階から２階の外壁全体にツタが密生しており、２０１号室、２０５号室、２０６号室及び２１０号室は室内にもツタの進入が見られる。

特　記　事　項	南側出窓の下部に張られた板が脱落して、断熱材が露出し垂れ下がっている箇所が複数見られる。 全貸室の南側の出窓周辺に結露によると見られるカビの発生が見られ、一部ではクロスやクッションフロアのはがれかかった箇所も見られる。 全ての貸室の内壁にクロスのはがれた箇所や黄ばんだり黒ずんだりした箇所、多数のクラックが見られ、複数の貸室では天井に雨漏りによると見られるシミ跡も見られる。 ２０６号室は雨漏りが特に酷く、天井が一部落下しカビの生えた断熱材が露出している。 ２０５号室及び２１０号室の天井には比較的大きな雨漏りによるシミ跡が見られる。 ２０１号室の浴室入り口付近の柱からトイレにかけてシロアリによる食害が見られ、洗面所の床は抜け落ちて床下の配管が露出しており、トイレの床は抜け落ちそうになっている。 ２１０号室にはネズミの穴と推定される穴が２箇所ある。 ２１０号室のトイレの床が腐朽し抜け落ちそうになっている。また、浴室内全体に黒カビが発生しており、賃借人によると給湯器が故障しており浴室は使用できないとのことである。 ２１０号室の畳が、ポータブルエアコンから出た水がしみて腐朽している。 ２０３号室と２０５号室は部屋をつなげて内部で行き来できる状態になっており、室内には家具、家電、日用品雑貨等が大量に残置している。また、両部屋の壁に硬いもので突いたような穴が複数見られる。 ２０６号室の押入の扉が外れている。また、便器が壊れている。 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。 貸室の入居状況、賃料等は以下のとおりで、２１０号室以外の貸室は空室である。 （現地調査日：令和8年7月6日現在）

部　屋 番号等	月額賃料等	敷金	専有開始時期	現在の契約等
210	45,000円	90,000円	平成7年3月15日頃	自　令和8年4月20日 至　令和9年4月19日

第５　評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

Ⅰ　積算価格の試算

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	52,600	1.01	829.32	0.60	26,440,000

ア　標準画地価格：地価公示　盛岡－２

標準地価格　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

48,300円／㎡ × 101.0／100.0 × 100.0／103.0 × 100.0／90.0 ≒ 52,600 円／㎡

◇時点修正：標準地価格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：方位+3.0%

◇地域格差：住環境-10.0%

イ　個別格差：方位+1.0%

ウ　地　　積：公簿数量を採用。

エ　建付減価補正率：建物が著しく老朽化していること等を考慮し-40%と査定した。

②　物件２、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
2	120,000	327.92	0.02	790,000
3	120,000	327.92	0.02	790,000

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。

定額法による耐用年数に基づく方法（残価率5%と査定）と観察減価法（保守管理の状態が劣り、破損箇所等が多数見られ、老朽化が顕著であること等を勘案し-60%と査定）を併用し下記の通り査定した。

減価率　0.05×（1.00-0.60）＝　0.02

③　土地利用権等価格

建付地価格に土地利用権等割合を乗じて土地利用権等価格を求めた。

なお、物件２及び物件３の土地利用権等の及ぶ範囲は、建物配置の現況からそれぞれ２分の１と査定した。

物件番号	建付地価格（円）（1①ｵ） ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格（円） ア×イ≒ウ
1（物件２）	13,220,000	0.35	法定地上権	4,630,000
1（物件３）	13,220,000	0.35	法定地上権	4,630,000

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35%と査定した。

2　積算価格

上記で求めた基礎となる価格に、土地については土地利用権価格を控除し、建物については土地利用権価格を加算し、次のとおり積算価格を試算した。

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）（1③ｳ） イ	占有減価修正 ウ	積算価格（円） (ア±イ)×ウ≒エ
1	26,440,000	－ 9,260,000		17,180,000
2	790,000	＋ 4,630,000	1.0	5,420,000
3	790,000	＋ 4,630,000	1.0	5,420,000
積算価格（合計）				28,020,000

ウ　占有減価修正：必要ないものと判断した。

Ⅱ　収益価格の試算

総収益を還元利回り（粗利回り）で還元して、次のとおり収益価格を試算した。

物件番号	総収益（円） ア	家賃等補正 イ	粗利回り ウ	その他補正 エ	収益価格（円） ア×イ÷ウ×エ≒オ
1	3,552,000	1.00	25.0%	0.8	11,370,000
2	3,552,000	1.00	25.0%	0.8	11,370,000
収益価格合計					22,740,000

ア　総収益：対象建物の築年数や品等、周辺地域におけるアパートの賃料及び盛岡市における生活保護の住宅扶助の家賃上限等を総合的に考慮のうえ、妥当性を有すると思料される標準賃料として、以下のとおり査定した（契約期間２年の普通借家契約を想定）。

全貸室　一部屋当たり 37,000 円/月

以上により、総収益（年額支払賃料）を次のとおり求めた。

物件２：(37,000 円×8 部屋)×12 カ月 ＝ 3,552,000 円

物件３：(37,000 円×8 部屋)×12 カ月 ＝ 3,552,000 円

イ　家賃等補正：地域の標準的な賃貸条件と比較して、補正の必要はないものと判断した。

ウ　粗利回り：対象建物の築年数、近隣の収益物件の期待利回り等を総合的に勘案し査定した。

エ　その他補正：対象建物の維持管理の状況と破損箇所や雨漏り等の修繕に要する期間、賃料水準の維持妥当性、空室率等を総合的に勘案し査定した。

Ⅲ　評価額の決定

1　試算価格の調整

前記のとおり、目的物件の原価性等を反映した積算価格と収益性を反映した収益価格を試算した結果、両価格に開差が生じた。目的物件は賃貸用の共同住宅であることから本来であれば収益価格を採用すべきであるが、本件においては、建物の維持管理の状態が著しく劣っており、建物の老朽化が著しく、要修繕箇所も多数見られることから、現況建物を賃貸に供することを想定した収益価格の精度は相対的に低いものと判断されることから、本件においては原価性等を反映した積算価格を採用した。

		試算価格 （円）
①	積算価格（Ⅰ２エ）	28,020,000
②	収益価格（Ⅱオ）	22,740,000
③	調整後の価格（積算価格）	28,020,000

2　評価額の決定

上記により求めた調整後の価格（積算価格）に、競売市場修正等を施して、次のとおり評価額を決定した。

物件番号	調整後の価格 （円） （積算価格） ア	市場性 修　正 イ	競売市場 修　　正 ウ	その他の控除 減価（敷金等） （円） エ	評価額（一括価格） （円） ア×イ×ウ－エ
1	17,180,000	1.00	0.60		10,310,000
2	5,420,000	1.00	0.60	0	3,250,000
3	5,420,000	1.00	0.60	0	3,250,000
一括価格（合計）					16,810,000

イ　市場性修正：不要と判断した。

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　その他の控除減価：物件２の103号室は、建物賃貸借の契約期間がまもなく満了することから減価は不要と判断した。また、物件３の210号室は、差押後に建物賃貸借契約が更新されていることから減価は不要と判断した。

第６　参考価格資料

地価公示標準地　［盛岡－２］
所　　在：盛岡市中堤町４４番１４
（住居表示：盛岡市中堤町３０－４）
価　　格：４８，３００円／㎡
位　　置：ＪＲ田沢湖線「前潟」駅の北東方道路距離約 1400m
価格時点：令和８年１月１日
地　　積：２２４㎡
供給処理施設：水道・ガス・下水
接面街路：南側６ｍ舗装市道
用途指定等：市街化区域　第１種低層住居専用地域
（建ぺい率５０％：容積率８０％）
地域の概要：中規模一般住宅が多い既成住宅地域

第７　附属資料の表示

位置（所在）図
公図写
地積測量図写
建物図面・各階平面図写
土地建物位置関係図
建物間取図

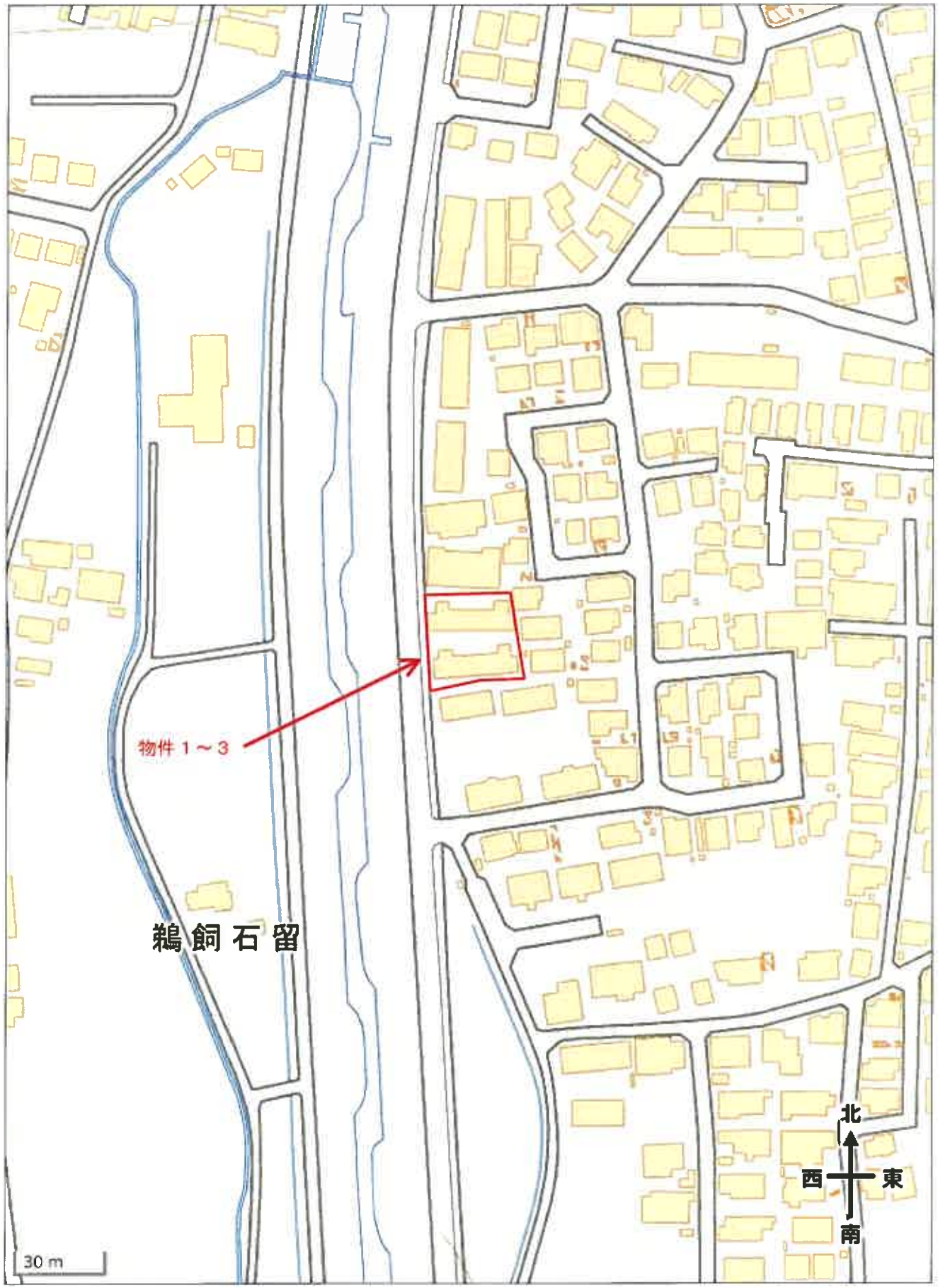
以　上

位置（所在）図



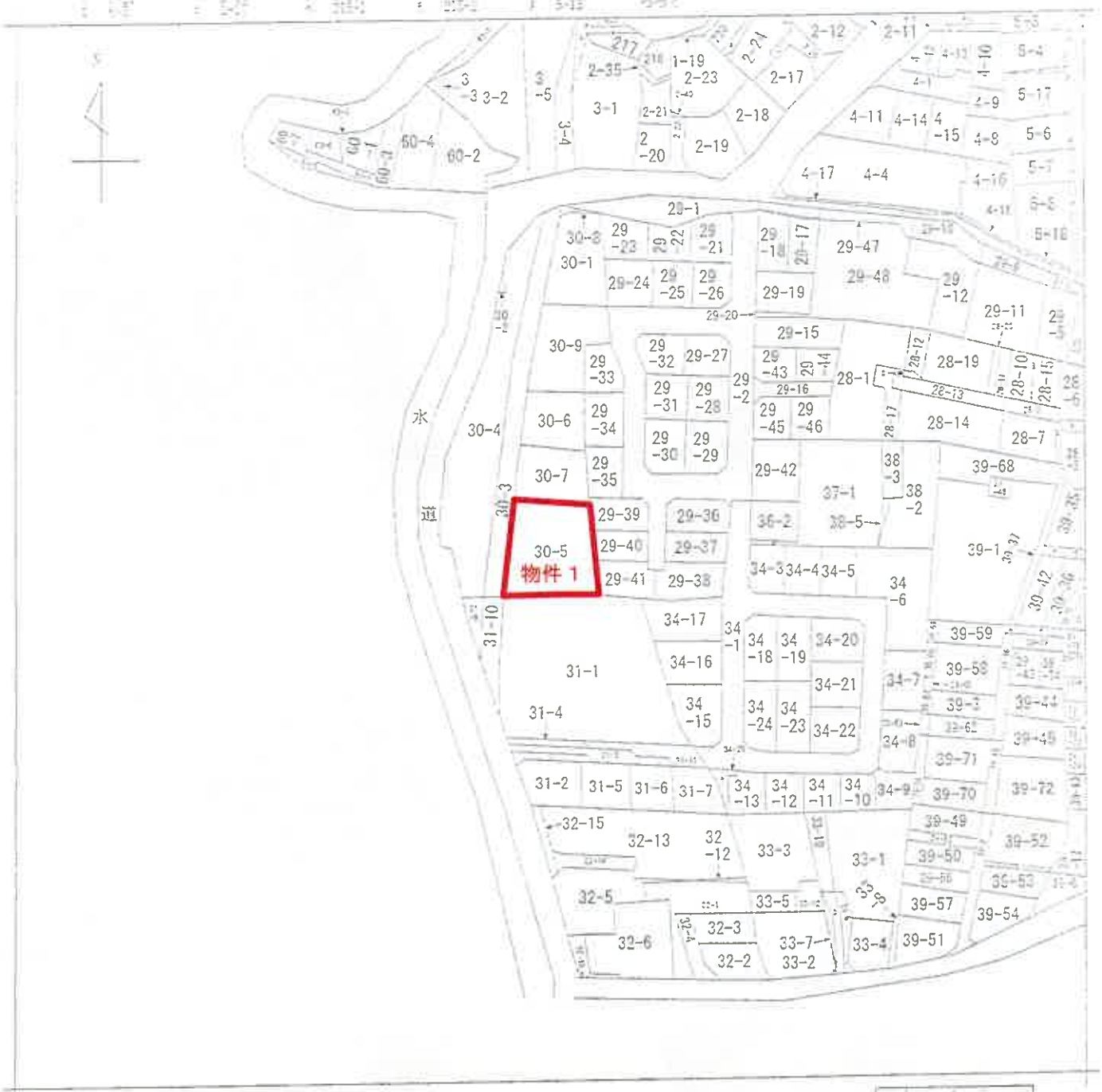
※　国土地理院地図（電子国土Web）を加工して作成

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



（注）地図に準ずる図面は、土地の区画を測量により確定する登記法第14条の地図に代わるものとして備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

Ａ４判に縮小

請求部分	所在	盛岡市西青山三丁目				地番	30番5		
出力縮尺	1/1200	特定区分		図面番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備考 無月日（原図）				補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

（盛岡地方法務局管轄）

令和8年3月9日

東京法務局登記官

[redacted]

図郭番号：34-1

(1/2)

登記年月日：昭和63年6月25日

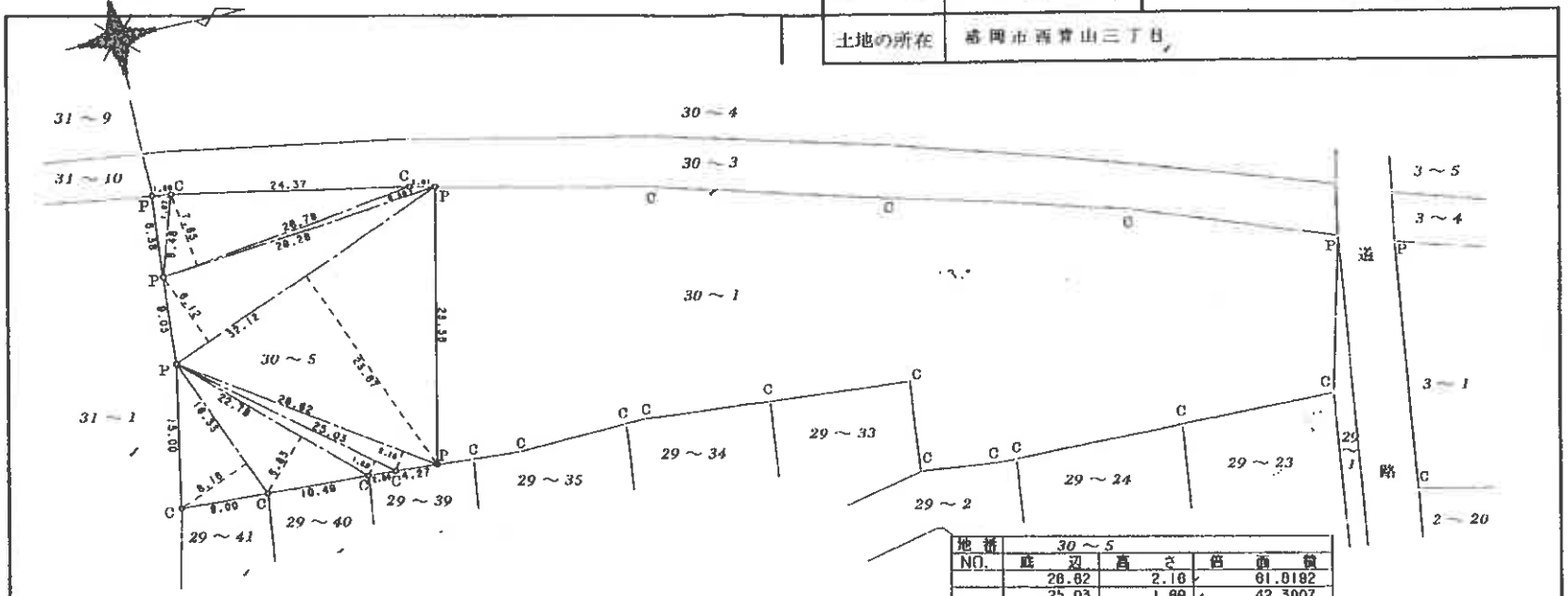
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年4月13日　盛岡地方法務局　登記官

地積測量図写

前　30-1　後
新 30-1 30-5～30-8

829052

地番	30～5 30-1
土地の所在	盛岡市西青山三丁目



地番	30～5		
NO.	底辺	高さ	倍面積
	26.62	2.16	61.8192
	25.03	1.69	42.3007
	22.79	8.83	155.8557
	16.33	8.18	133.5794
	32.12	23.67	760.2804
	32.12	8.12	260.8144
	28.26	0.80	23.4080
	26.79	7.65	204.9435
	8.48	1.87	15.8576
		倍面積	1658.6588
		面積	829.32945
		地積	829 ㎡

残地番	30-1		
公簿	2109	総計	829.32945
		残地	1279.67055
		地積	1279 ㎡

現地境界標
C－コンクリート杭
P－プラスチック杭

（日測第9）

作製者	[redacted]	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）　昭和63.6.25　（日測第）

A4判に縮小

[redacted]

請求番号：32-1

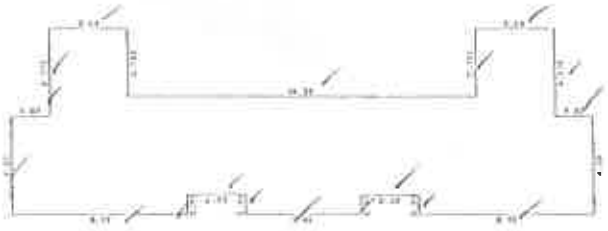
登記日時：平成19年3月16日

959358 各階平面図

建物図面
~~各階平面図~~

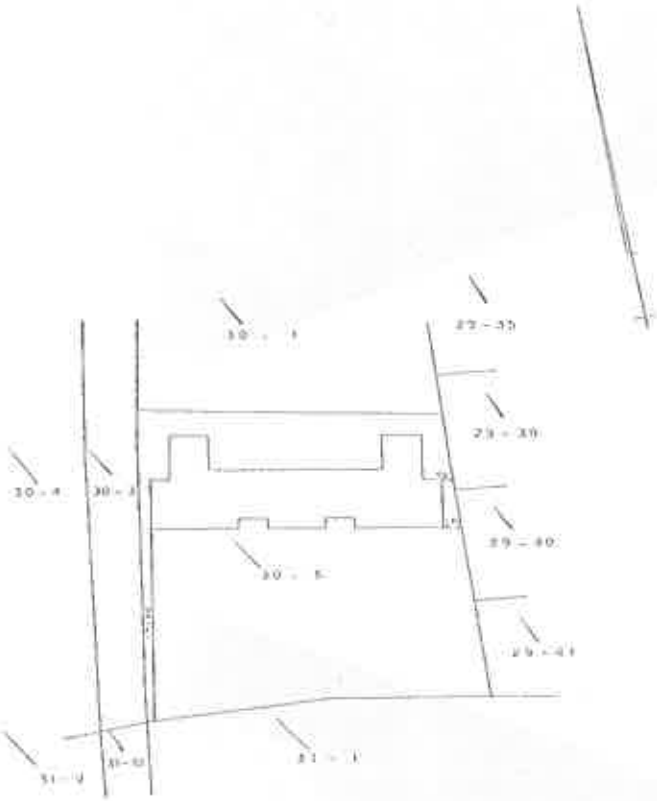
家屋番号	５０－５の３
建物の所在	盛岡市西青山三丁目５０番地５

１―２階 同 図



求 積 表

3.185	× 3.64	=	11.59340
3.185	× 3.64	=	11.59340
0.91	× 23.66	=	21.5306
3.64	× 27.30	=	99.3720
0.91	× 8.19	=	7.4529
0.91	× 5.46	=	4.9686
0.91	× 8.19	=	7.4529
計			163.96380
床面積			163.96 ㎡



物件２

建物図面・各階平面図写

A４判に縮小

作製者	[redacted]	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

平成元年 2. 15

959359 各階平面図

建物図面
各階平面図

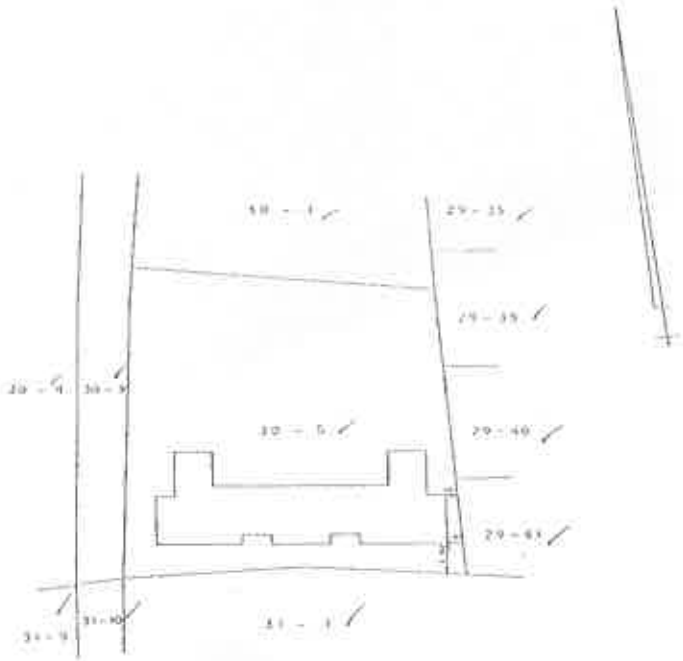
家屋番号	３０－５の２
建物の所在	盛岡市西青山三丁目３０番地５

１―２階 図 型



求積表

3.185	x 3.64	=	11.59340
3.185	x 3.64	=	11.59340
0.91	x 25.56	=	23.2596
3.64	x 27.30	=	99.3720
0.91	x 8.19	=	7.4529
0.91	x 5.46	=	4.9686
0.91	x 8.19	=	7.4529
計			163.96380
面積			163.96 ㎡



建物図面・各階平面図写

物件３

A４判に縮小

作製者 [redacted] 縮尺 1/250

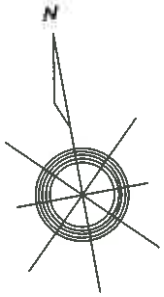
申請人 [redacted] 縮尺 1/500

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

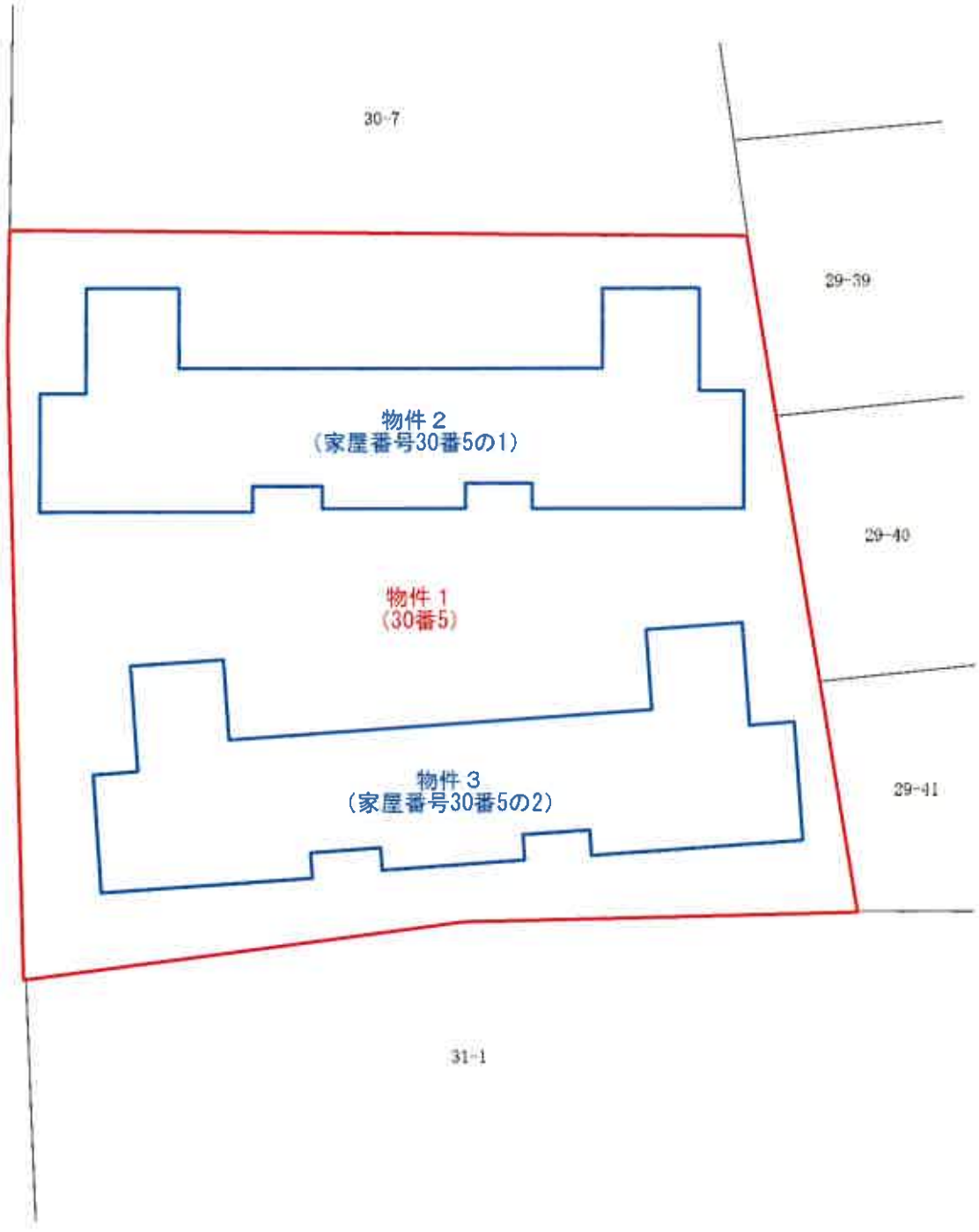
平成元年 3、16

令和　８年（ケ）第　１５号

土地建物位置関係図



Ｓ≒１／２５０

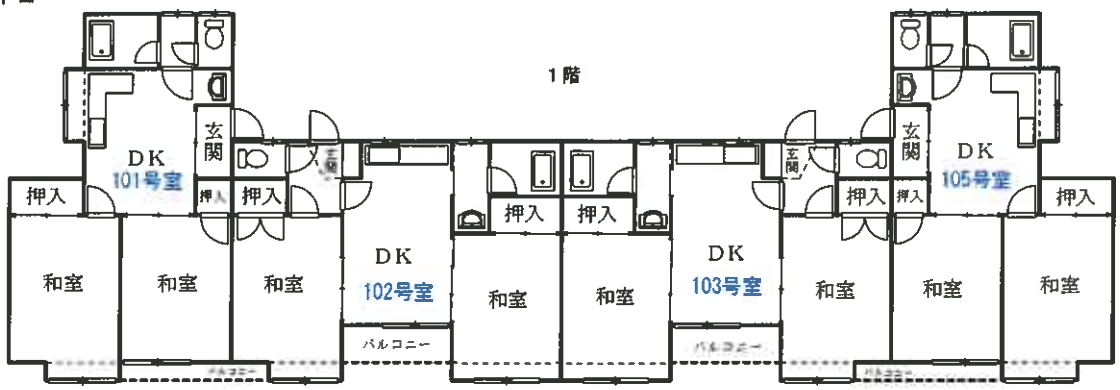


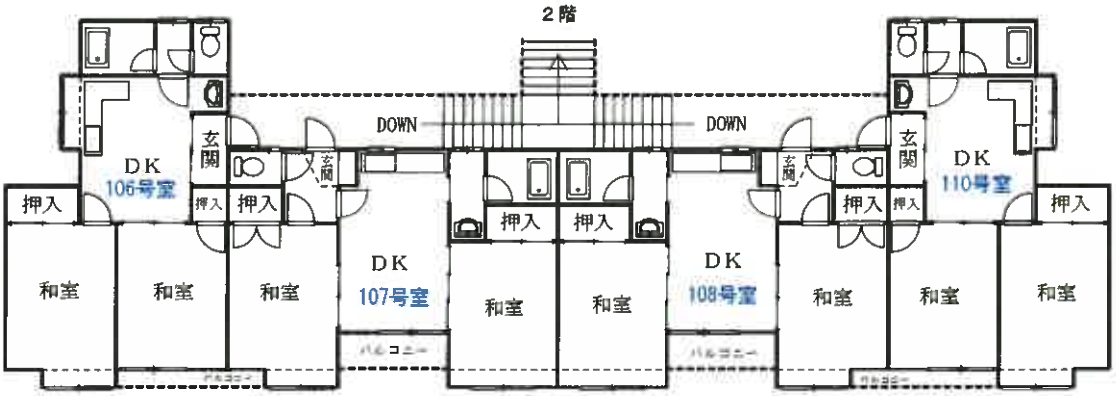
※　土地・建物の形状等及び建物等の位置関係は、概略を記載したものである。

令和　８年（ケ）第　１５号

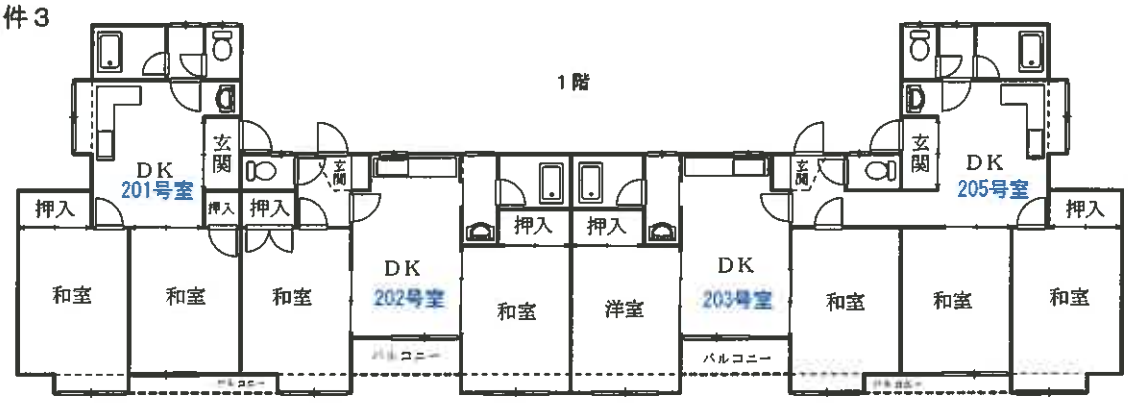
建物間取図

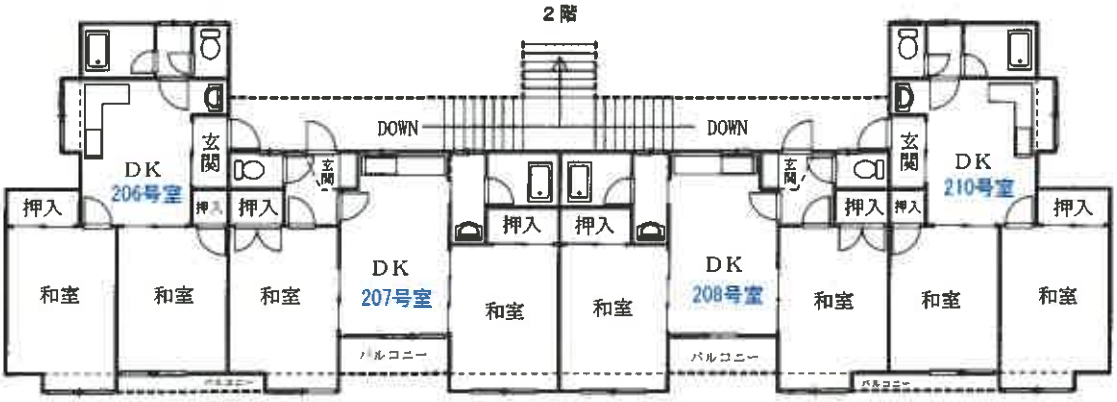
物件２





物件３





※　建物の形状、間取り等は概略を表示したものである。