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
		代表者氏名	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」）。

令和　８年（ヌ）第　　２３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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	1,620,000 1,296,000		324,000	88,181	0
備考					

令和　８年（ヌ）第　　２３号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　八幡平市安比高原６０５番地２２７

建物の名称　　安比グランドヴィラー３

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　安比高原６０５番２２７の６３

建物の名称　　安比グランドヴィラー３－４２０

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　４階部分　４８．４２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　八幡平市安比高原６０５番２２７

地　　目　　宅地

地　　積　　１６０００．００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　１３８８８３５分の５６６７

令和　８年（ヌ）第　　２３号

物　件　明　細　書

令和　８年　９月　９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】

賃借権

範　囲　　別紙物件１建物間取図のうち納戸及びキッチンを除く部分
賃借人　　株式会社岩手ホテルアンドリゾート
期　限　　令和８年１２月３１日まで
賃　料　　年額６５万２１８６円（管理費１１５万２９３円から特約負担額４９万８１０７円を控除した差額）
賃料前払　なし
敷　金　　なし
保証金　　なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4　物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号１】

別紙物件１建物間取図のうち納戸及びキッチン部分につき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】

売却対象外の土地（地番６０５番３６０）を通行のため無償で利用している。

《 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登載されています。）

令和　８年（ヌ）第　　２３号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　八幡平市安比高原６０５番地２２７

建物の名称　　安比グランドヴィラー３

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　安比高原６０５番２２７の６３

建物の名称　　安比グランドヴィラー３－４２０

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　４階部分　４８．４２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　八幡平市安比高原６０５番２２７

地　　目　　宅地

地　　積　　１６０００．００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

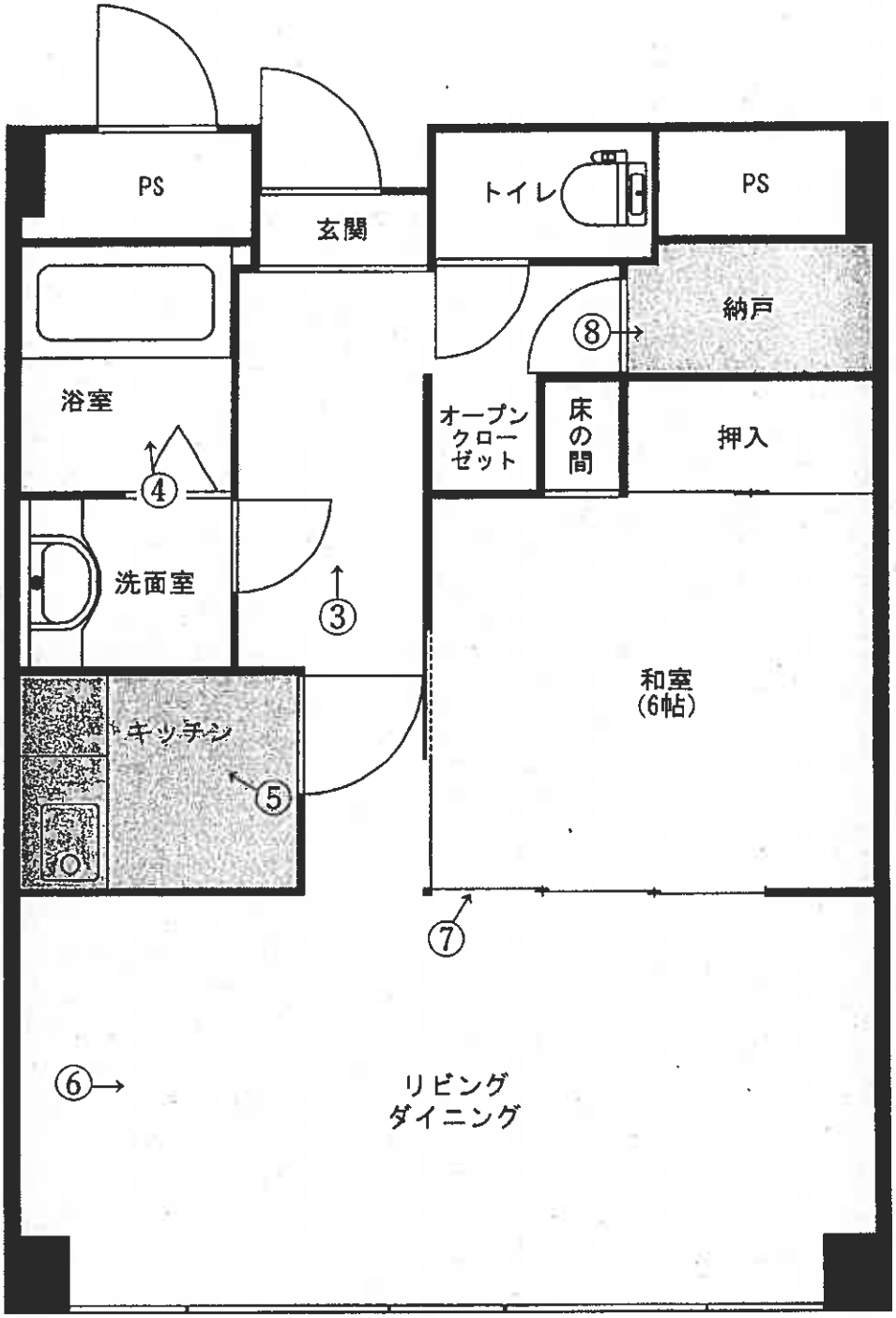
敷地権の割合　１３８８８３５分の５６６７

別紙

令和８年（ヌ）第２３号

S≒1／50

物件１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りうる。
建具・住設機器等は便宜的な表示である。

令和８年（ヌ）第２３号
令和８年７月９日受理
令和８年８月２７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（ヌ）第２３号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　八幡平市安比高原６０５番地２２７

建物の名称　　安比グランドヴィラ―３

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　安比高原６０５番２２７の６３

建物の名称　　安比グランドヴィラ―３―４２０

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　４階部分　　４８．４２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　八幡平市安比高原６０５番２２７

地　　目　　宅地

地　　積　　１６０００．００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　１３８８８３５分の５６６７

不動産の表示		「物件目録」のとおり
住居表示		（無し）
建物		物件１
	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 □ある　種　類： 構　造： 床面積：
	占有者及び占有状況	■建物所有者（占有範囲は間取図に黄色で着色した納戸とキッチン） ■その他の者（株式会社岩手ホテルアンドリゾート　占有範囲は建物所有者の占有範囲以外）） 上記の者らが本建物を　ホテル　として使用し、占有している ■「占有者及び占有権原」のとおり
	管理費等の状況	（以下は年額であり、消費税別） 管理費　　１，１５０，２９３円 特約負担額　　４９８，１０７円 （管理費と特約負担額の差は賃借人が賃料として負担する。詳細は「その他の事項」のとおり） 令和８年７月２７日現在 ■滞納はない □滞納がある
	管理費等照会先	株式会社岩手ホテルアンドリゾート
	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	■宅地（符号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 □
	敷地権の種類	■所有権（符号１）　　□地上権（符号　　）　□賃借権（符号　　） □　　（符号　　）
	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
敷地権以外の土地（目的外土地）		■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
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 1 関係）		
占有範囲		□全部 ■一部（間取図黄色着色部分以外の部分）
占有者		□債務者 ■その他の者（株式会社岩手ホテルアンドリゾート）
占有状況		□敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 ■ホテル客室
■関係人(A（物件１建物賃借人兼管理受託者の従業員）の陳述 ■提示文書（安比グランドヴィラ―３管理及び貸借契約書)）の要旨		
占有権原		■賃借権 □使用借権 □不明
占有開始時期		平成３０年９月１９日
最初の契約等	契約日	平成３０年９月１９日
	期間	平成３０年９月１９日から ■平成３８年１２月３１日まで □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	平成３０年９月１９日から■平成３８年１２月３１日まで □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（株式会社岩手ホテルアンドリゾート）
賃料・支払時期等		賃借人が区分所有者から管理を受託しており、管理と賃貸借を併せた契約が結ばれている。管理費から特約負担額を控除した差額を賃料としており、区分所有者は賃借人に対し特約負担額を毎年２月末までに支払う。（会計年度は暦年） 令和８年の管理費と特約負担額は次のとおりである。 管理費：金１１５万２９３円 特約負担額：金４９万８１０７円
敷金・保証金		■ない □ある（□敷金 円 □保証金 円）
特約等		□譲渡・転貸を認める □ペットの飼育可、補修は借主負担
その他		「その他の事項」のとおり
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

その他の事項

物件１建物関係

１　本建物は、１４階建てのリゾートホテル形式のマンション「安比グランドヴィラ―３」（現地でホテルのフロントにいた従業員に評価人が確認した名称としては「ＡＮＡホリデイ・インリゾート安比高原ヒルズ」）の４階部分に所在する１室（区分所有建物）である。

２　物件１建物所有者（以下「区分所有者」）と株式会社岩手ホテルアンドリゾート（以下「賃借人」）との間で「安比グランドヴィラ―３　管理および貸借契約書」がある。その主な内容は、概ね以下のとおりである。（（　）内は当該契約書での記載箇所）

（１）区分所有者は専有部分及び共用部分（以下「客室」）を賃借人に貸しつけ、賃借人は所有者が優先して客室を利用できるように図る。（１３条）

（２）管理費は年払いとし、毎年２月末までに当該年度分（会計年度は１月１日から１２月３１日（１１条））を全額前納する。区分所有者は理由の如何を問わず管理費の返還請求をすることができない。期日までに納付しない場合には賃借人は所有者に年利１４パーセントの遅延損害金を請求できる。（１２条）

（３）賃借人は客室等を借り受ける対価（賃料）として管理費のうち、特約負担額以外の部分を区分所有者に代わって負担する。これに伴い区分所有者は「特約負担額」のみを負担する。（１６条１項）

（４）賃借人はホテル運営に際し、その機能、環境の維持・増進等を図るため必要と判断する場合には、客室等のうち、専有部分において諸設備を造作・設置をすることができ、その費用は賃借人が負担する。（１５条３項）

（５）特約負担額については、賃借人は５年ごとに合理的な範囲内で改訂しうる。但し、著しい物価の変動その他特別の事情が生じたときは、賃借人は他の時点でも改定することができる。（１７条）

（６）修繕積立金の創設に関する議案が可決された場合、特約負担額は修繕積立金に相当する金額分が減額される。但し、特約負担額の最低金額は２４万９３００円（税別）であり、それ以上は減額しない。（２１条）

なお、管理対象部分の範囲は「管理および貸借契約書」の別表２で定められており、専有部分については「キッチン・納戸等施錠管理部分を除く」と規定されている。また、現況、施錠管理部分には区分所有者の動産が置かれている。したがって、本建物においては、キッチン及び納戸の施錠管理されている部分については、その占有者は区分所有者であると考えられる。

敷地権の目的である土地関係

１　公図上、本土地は、株式会社岩手ホテルアンドリゾートが所有する原野（地番６０５番３６０）を介して八幡平市が所有する原野（地番６０５番２）に通じている。

現況、本土地は、株式会社岩手ホテルアンドリゾートが所有する原野（地番６０５番３６０）を介して幅員約１０．０メートルの舗装市道「前森山４号線」に接面している。

２　本土地の北側に浄化槽室があり、法務局には表示登記と建物図面がある（家屋番号６０５番２２７の２７５）

３　本土地の南側は北方への傾斜地となっており樹木が林立している。なお、評価人の調査によれば、森林法上の「地域森林計画対象民有林」となっている。

（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
■A（管理会社兼賃借人の従業員）	株式会社岩手ホテルアンドリゾートは、区分所有者から管理を受託し、賃借もしています。その契約書をお渡しします。 例えば管理費が年間１１０万円で賃料が年間５０万円と仮定しますと、差額の６０万円（「安比グランドヴィラ―３ 管理および貸借契約書」に定める特約負担額の金額）を区分所有者に支払っていただく契約となっています。 なお、区分所有者が優先的に利用できますが、利用回数が年間９０回を超える場合は、利用の都度、客室整備料を負担していただく契約となっています。 納戸及びキッチン（間取図において黄色で着色した部分）は、区分所有者が鍵をかけて独占的に使用しており、ホテルとして利用をされる一般のお客様は使用できません。 敷地権の目的である土地と接面道路との間に株式会社岩手ホテルアンドリゾートが所有する６０５番３６０の土地（登記地目は原野）が介在していますが、これについての取決め等は特になく、自由に通行してもらっています。 なお、令和７年１２月に通知した「管理費の改定（値上げ）のご案内」にある「基本管理費」というのは「安比グランドヴィラ―３ 管理および貸借契約書」別表３にある「通常の管理費」と全く同じ意味です。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和８年７月９日(木)	執行官室（郵便）	法務局へ登記関係資料交付申請
令和８年７月９日(木)	執行官室（ＨＰ閲覧）	道路確認
令和８年７月９日(木)	執行官室（郵便）	八幡平市役所へ課税関係資料交付申請
令和８年７月２３日（木）	執行官室（郵便）	管理会社へ管理費等の調査
令和８年７月２９日（水）	執行官室（郵便）	債務者兼所有者宛て期日通知送付
令和８年７月３０日（木）	執行官室（郵便）	管理会社宛て期日通知送付
令和８年８月１７日（月） １０：３０－１１：５５	物件所在地	Ａ、Ｂ立会いの下、物件に立入調査 評価人同行
令和８年８月２４日（月） １５：００－１５：１０	盛岡地方法務局	賃借人の法人登記簿取得
令和８年８月２６日（水） １３：５５－１４：００	執行官室（電話）	Ａに聴取

（特記事項）

□　令和　　年　　月　　日

目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、解錠技術者を同行し、立会人　を立ち会わせて建物内に立ち入った。

□　令和　　年　　月　　日

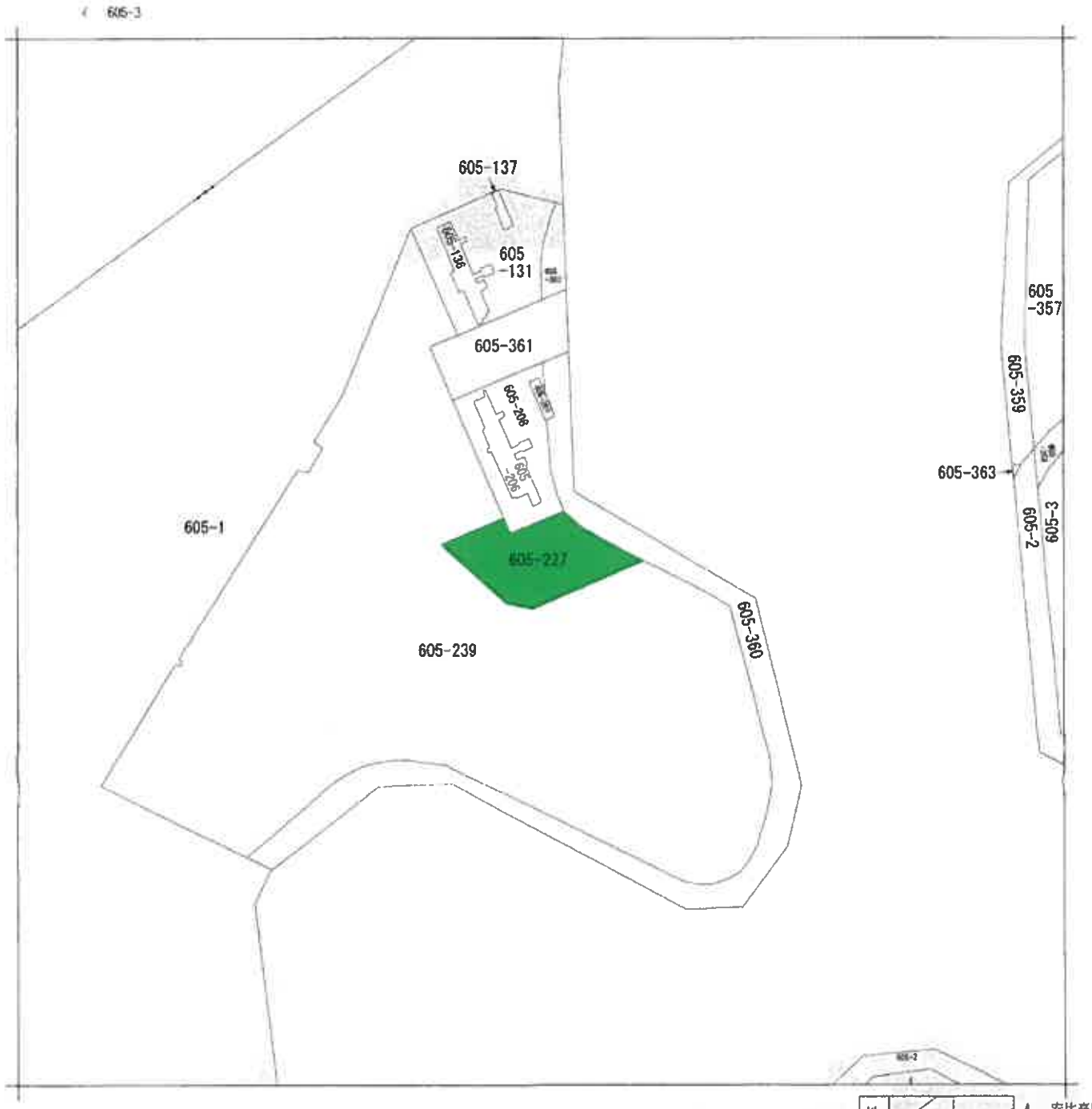
目的物件は不在であったので、立会人　　を立ち会わせて建物内に立ち入った。

□　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



(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	八幡平市安比高原			地番	605番227		
出力縮尺	1/3000	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	その他
作成年月日			備付年月日(原図)			補記事項	方位不明		

登記年月日：平成2年6月4日

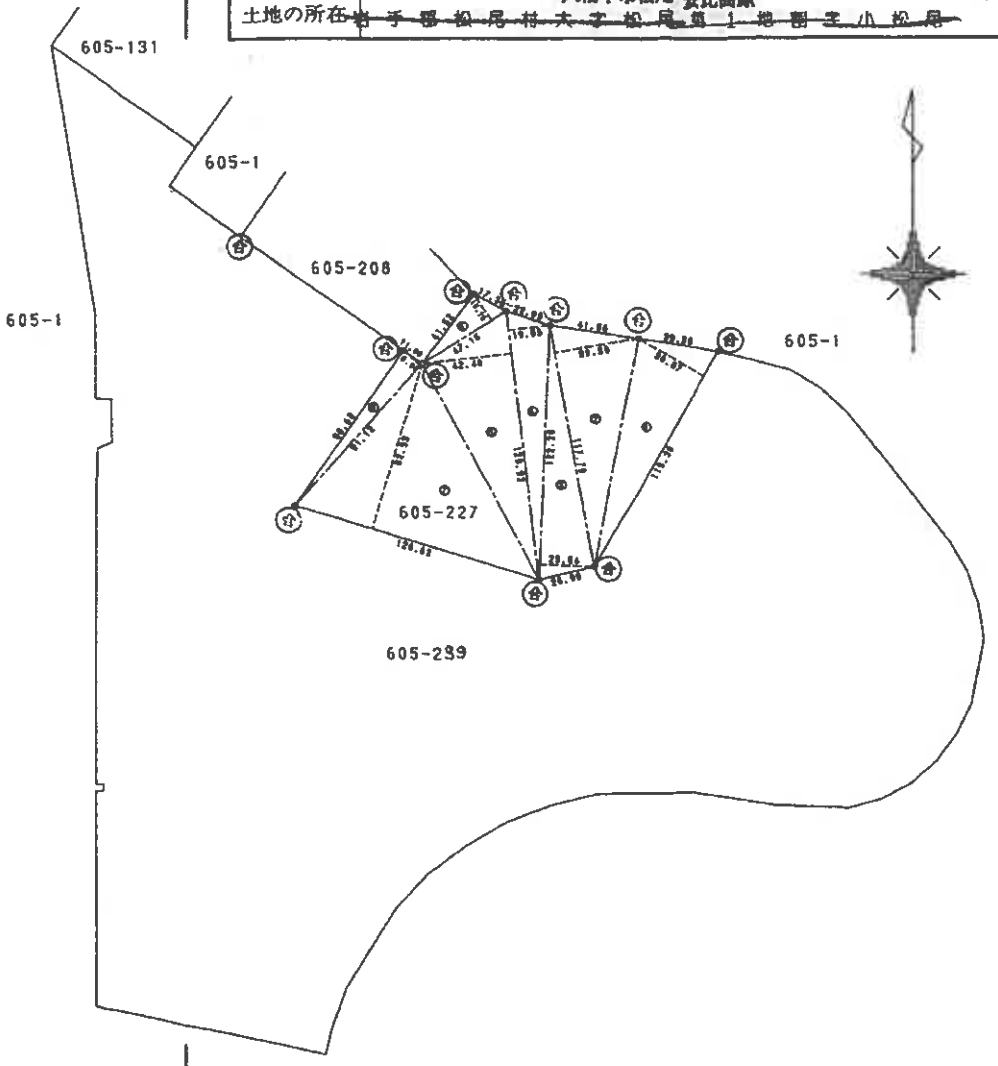
242211

前回　後新

地積測量図

3/3

地番	605-227
土地の所在	八幡平市松尾安比高原 ~~岩手郡松尾村大字松尾第1地割字小松尾~~



地番	605-227		
NO.	底辺	高さ	倍面積
1	119.30	36.87	4398.5910
2	117.70	39.30	4625.6100
3	122.28	25.84	3159.7152
4	129.92	19.95	2591.9040
5	129.92	42.40	5508.6080
6	47.16	15.16	714.7940
7	120.62	82.93	10003.0166
8	91.12	10.95	997.7640
		倍面積	32000.0028
		原積	16000.00140
		地積	16000.00 ㎡

残地番	605-239		
公簿	111963.1091475	実計	16000.00140
		差異	95963.10774
		地積	95963.10 ㎡

図例	
記号	境界標の種類
㊘	合立石鉄鋲埋設標識

作製者		申請人		縮尺	1/2500

平成 2.12.26

A3判をA4判に縮小

（目次 8 枚目）

請求番号：8-2　(3/3)

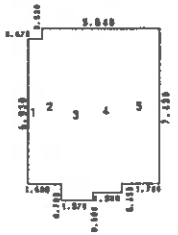
登記年月日：平成3年11月27日

259581　各階平面図

建物図面
各階平面図

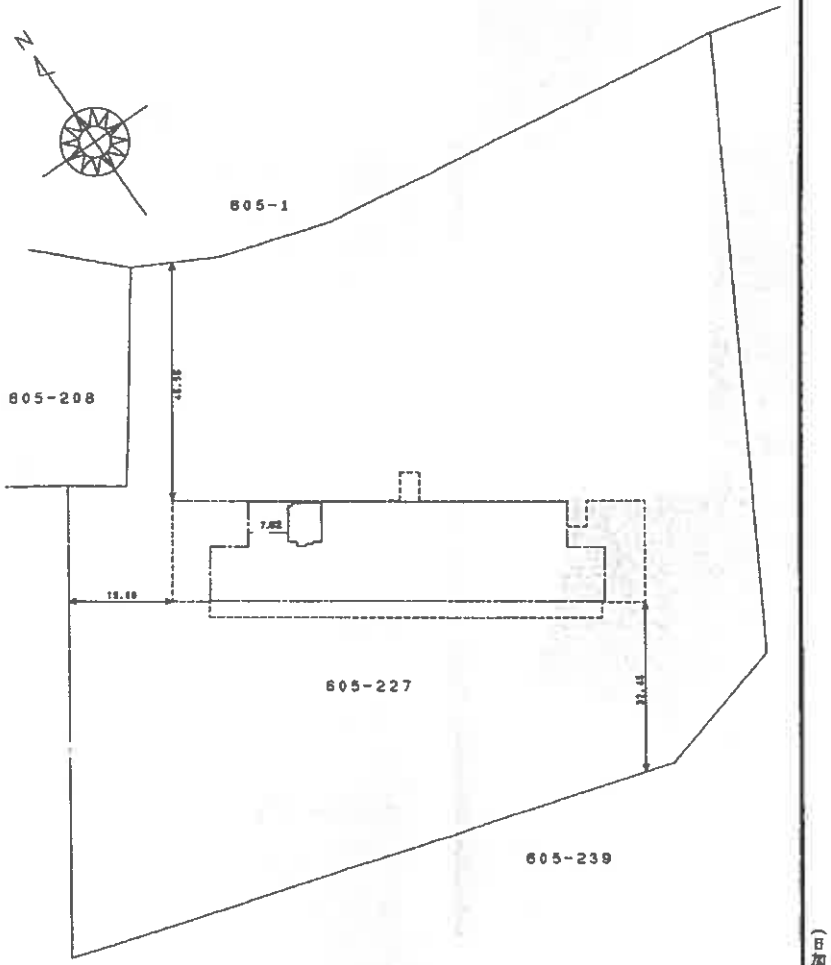
家屋番号	605-227-63
建物の所在	[illegible] 八幡平市 安比高原 605-227
建物の番号	安比グランドヴィラ-3　420

建物の存する部分　4　階



求積表

1	6.930	X 0.670	=	4.643100
2	7.460	X 0.960	=	7.161600
3	8.240	X 1.570	=	12.936800
4	7.860	X 1.330	=	10.453800
5	7.430	X 1.780	=	13.225400
合計				48.420700
床面積				48.42 ㎡



A3判をA4判に縮小

作製者		縮尺	1/250
申請人		縮尺	1/1000

3　11.27

（9枚目）

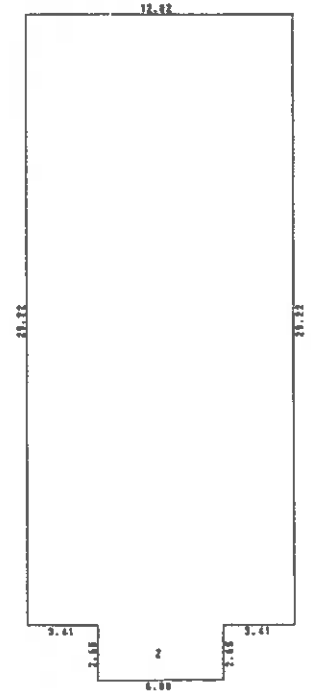
請求番号：8-3

登記年月日：平成3年11月27日

259793　各階平面図

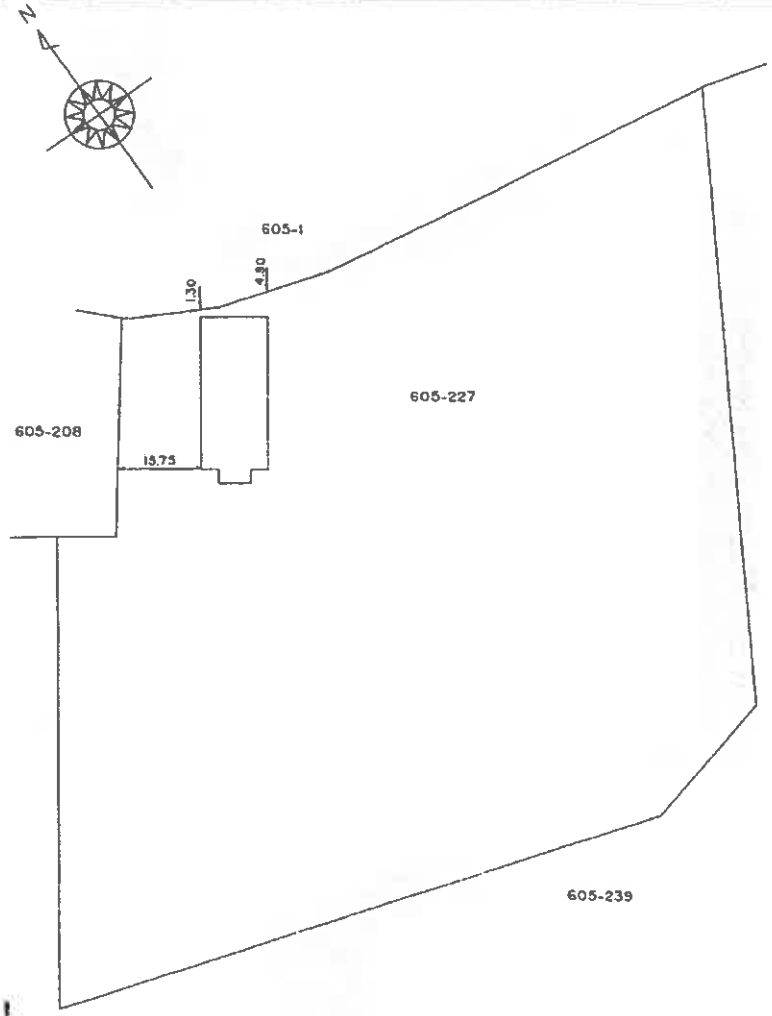
建物図面
各階平面図

家屋番号	605-227-275
建物の所在	[illegible] 605-227 八鹿平南 安比高原



求積表

1	29.22	X 12.82	=	374.6004
2	2.65	X 6.00	=	15.9000
合計				390.5004
床面積				390.50 ㎡



A3判をA4判に縮小

（日調連12）

作製者		縮尺	1/250

申請人		縮尺	1/1000

3 11.27

（日調連）

3. 11.27

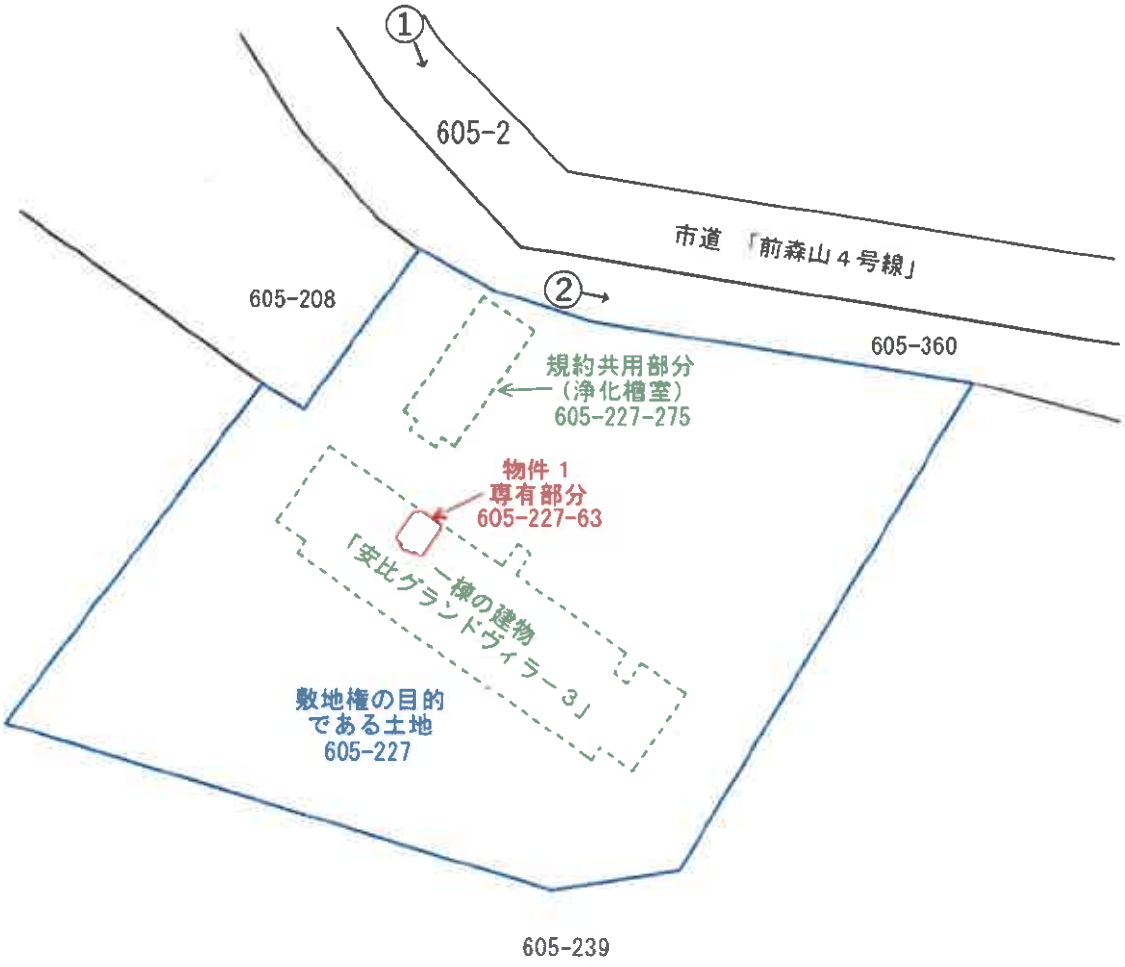
（10 枚目）

請求番号：28-1

令和８年（ヌ）第２３号

土地建物位置関係図

1/1,500



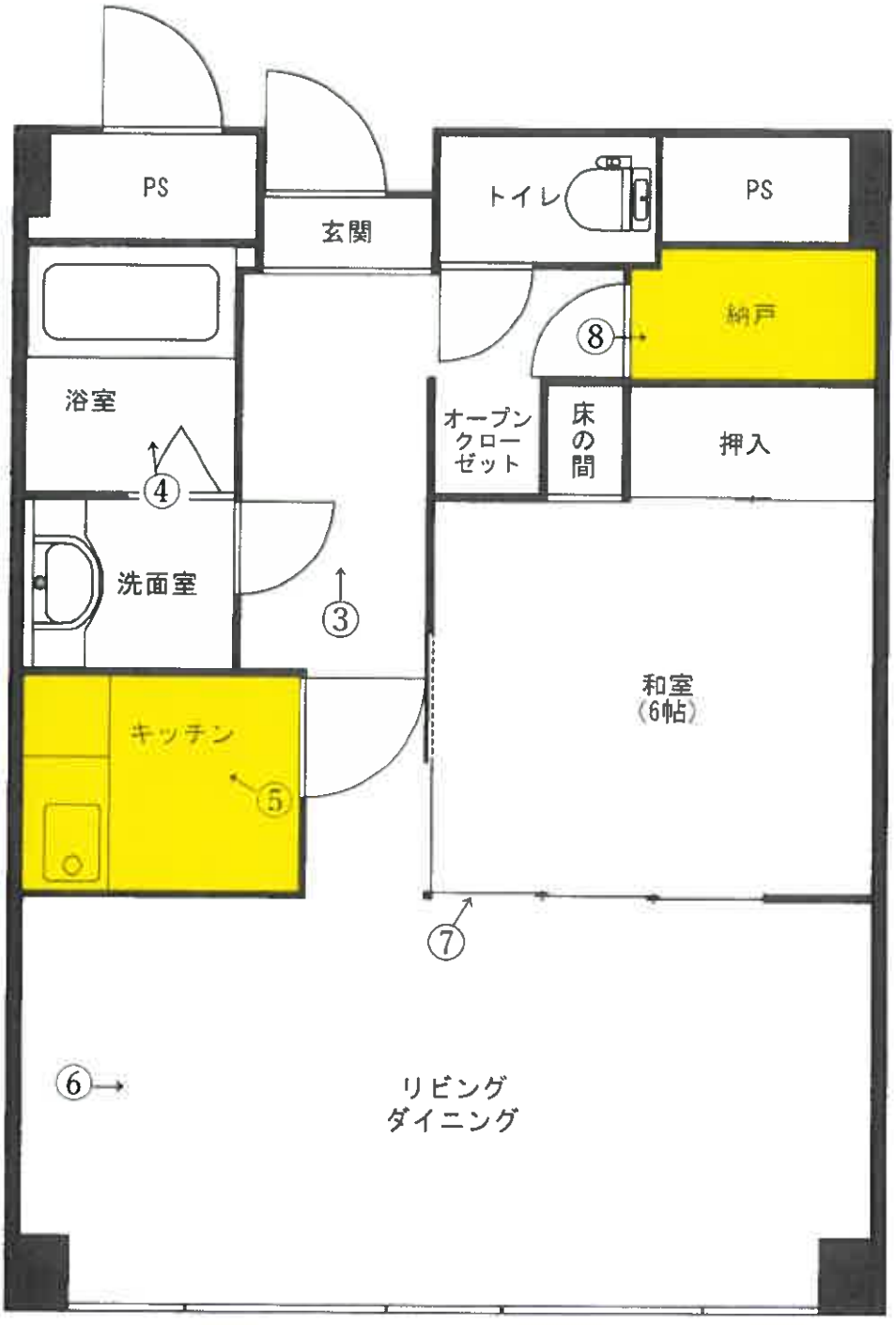
←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

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８年（ヌ）第２３号

S≒1／50

物件１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りうる。
建具・住設機器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



令和８年（ヌ）第２３号
令和８年８月１７日 現地調査
令和８年８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

新沼　輝雄

第１　評価額

物件番号	評価額
物件１	金１，６２０，０００円

第２　評価の条件

１　本件評価は、民事執行法により売却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 建物の名称	（一棟の建物の表示） 八幡平市安比高原605番地227 安比グランドヴィラ－3	同左
	家屋番号 建物の名称 種　　類 構　　造 床 面 積	（専有部分の建物の表示） 安比高原605番227の63 安比グランドヴィラ－3－420 居宅 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 4階部分　48.42㎡	同左
	土地の符号 所在及び地番 地　　目 地　　積	（敷地権の目的である土地の表示） 1 八幡平市安比高原605番227 宅地 16,000.00㎡	同左
	土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合	（敷地権の表示） 1 所有権 1388835分の5667	同左

番号	特　記　事　項
1	敷地権の目的である土地上に、上記一棟の建物のほか、規約共用部分である建物が存する。 家 屋 番 号：605番227の275 種　　類：浄化槽室 構　　造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床　面　積：390.50㎡

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	ＪＲ花輪線「安比高原」駅の南西方・約4km（道路距離） 最寄バス停：目的物件と安比高原駅間にシャトルバスが運行（期間限定）	
付近の状況	対象物件が存する地域は、スキー場を中心に、別荘地、リゾートマンション、ホテル等から成る全国的知名度を有する高原リゾートエリアである。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域外 ― ― ― 指定なし 一棟の建物の南側は現況森林となっており、当該森林は森林法上の地域森林計画対象民有林
画地条件	地積 間口 奥行 形状 接道状況 地勢 その他	16,000.00㎡ 約120m 約110～120m 不整形 中間画地 土地の北西部が一部低くなっている。 また、南側の森林部分は北方への傾斜地となっている。 これら以外の部分は概ね平坦。 特になし
接面道路の状況	北側の幅員約10mの舗装市道「前森山4号線」と、土地605番360（所有者：株式会社岩手ホテルアンドリゾート、地目：原野）を介し接道する。 市道から、敷地権の目的である土地内へは、土地の東端及び西端付近に各々進入路が設けられている。	
土地の利用状況等	地下1階付14階建の分譲マンション（ホテル利用）及びその附属設備の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道：　あり ガス配管：　なし 下水道：　なし 水道は専用水道を使用している。なお、北側の上記市道に、市上水道の本管も敷設されている。 （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の指定なはい。

2　建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	安比グランドヴィラー3
建物の用途	居住用（総戸数254戸） ホテル「ＡＮＡホリデイ・インリゾート安比高原ヒルズ」として利用されている。
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11月15日新築 経過年数　約 35年 経済的残存耐用年数　約 10年
構　　造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付14階建
仕　　様	屋　根：亜鉛メッキ鋼板葺 外　壁：タイル貼り等
設　備　等	エレベーター3基（13人乗り・900kg）（うち1台は業務用） 共用浴室（男・女）、共用トイレ、売店、自動販売機スペース等
建物の品等	使用資材：普通 施　工：普通
管理の形態等	管理組合：なし 管理方式：各区分所有者が下記管理会社と個別に管理委託契約等を締結している。（下記「特記事項」欄参照） 管理会社：株式会社岩手ホテルアンドリゾート 管理形態：ホテルとして管理員が常駐している。
管理の状態	普通
特記事項	・対象不動産が存するホテル「ＡＮＡホリデイ・インリゾート安比高原ヒルズ」は、各区分所有者を賃貸人、ホテル運営を行う株式会社岩手ホテルアンドリゾートを賃借人として、賃貸借及び管理委託契約を締結し、ホテルの運営が行われている。 ・当該一棟の建物のほか、敷地権の目的である土地上に規約共用部分である建物が存する。 種　　類：浄化槽室 構　　造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床　面　積：390.50 ㎡ 建築年月日：平成３年 11 月 15 日新築 （以上、登記記載）

(2) 専有部分の概要

構　　造	鉄骨鉄筋コンクリート造１階建
位　　置	４階（４２０号室） 主要開口部の方位： 北東向き
床　面　積	登記面積： 48.42㎡　　壁心面積： 56.67㎡
間　取　り	１ＬＤＫ　中間部屋
仕　　様	天　井： ビニールクロス等 床　： カーペット、畳等 内　壁： ビニールクロス等 設　備： 電気、給排水、給湯、エアコン、パネルヒーター等 （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、使用可能か否かは不明である。
保守管理の状態	普通
管理費等	管理費の全体額である1,150,293円/年（「通常の管理費」）のうち、所有者の負担分は498,107円/年（「特約負担額」）であり、残りの額は賃料相当額として、株式会社岩手ホテルアンドリゾートが負担する取り決めとなっている。 滞　納　額： なし（令和8年7月27日現在）
専有部分の利用状況等	一部（キッチン・納戸部分）を除き、株式会社岩手ホテルアンドリゾートが、管理委託及び賃貸借契約に基づき、ホテルの客室として管理・占有している。 キッチン及び納戸部分は、所有者が占有している。（下記「特記事項」欄参照）
特記事項	・管理委託及び賃貸借契約の概要 賃 貸 人： 物件１所有者 賃 借 人： 株式会社岩手ホテルアンドリゾート 契 約 日： 平成30年9月19日 契約期間： 平成30年9月19日～令和8年12月31日 （以後自動更新・更新後の契約期間10年間） 賃　　料： 652,186円/年 （1,150,293円（「通常の管理費」） －498,107円（「特約負担額」）） 一 時 金： なし ・所有者が施錠管理するキッチン及び納戸は、契約の対象外であるため、所有者以外に使用権原はない。 ・所有者は当該専有部分を優先的に利用でき、宿泊料金は無料である。また、安比高原スキー場のリフト券が毎年35枚提供されるなどの特典がある。

第５　評価額算出の過程

Ⅰ　基礎となる価格

物件番号	基準階の比準価格（円／㎡）ア	個別格差（階層・位置・品等程度）イ	専有面積（㎡）ウ	比準価格（円）ア×イ×ウ
1	60,000	0.99	56.67	3,370,000

ア　基準階の標準価格：
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（5階部分）の1㎡当たりの比準価格を査定した。

イ　個別格差率：階層別効用比　▲1%

ウ　専有面積：壁心面積による。

Ⅱ　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。

物件番号	比準価格（円）ア	占有減価修正イ	市場性修正ウ	競売市場修正エ	滞納管理費等相当額の減価オ	評価額（円）ア×イ×ウ×エ×オ
1	3,370,000	1.00	0.80	0.60	1.00	1,620,000

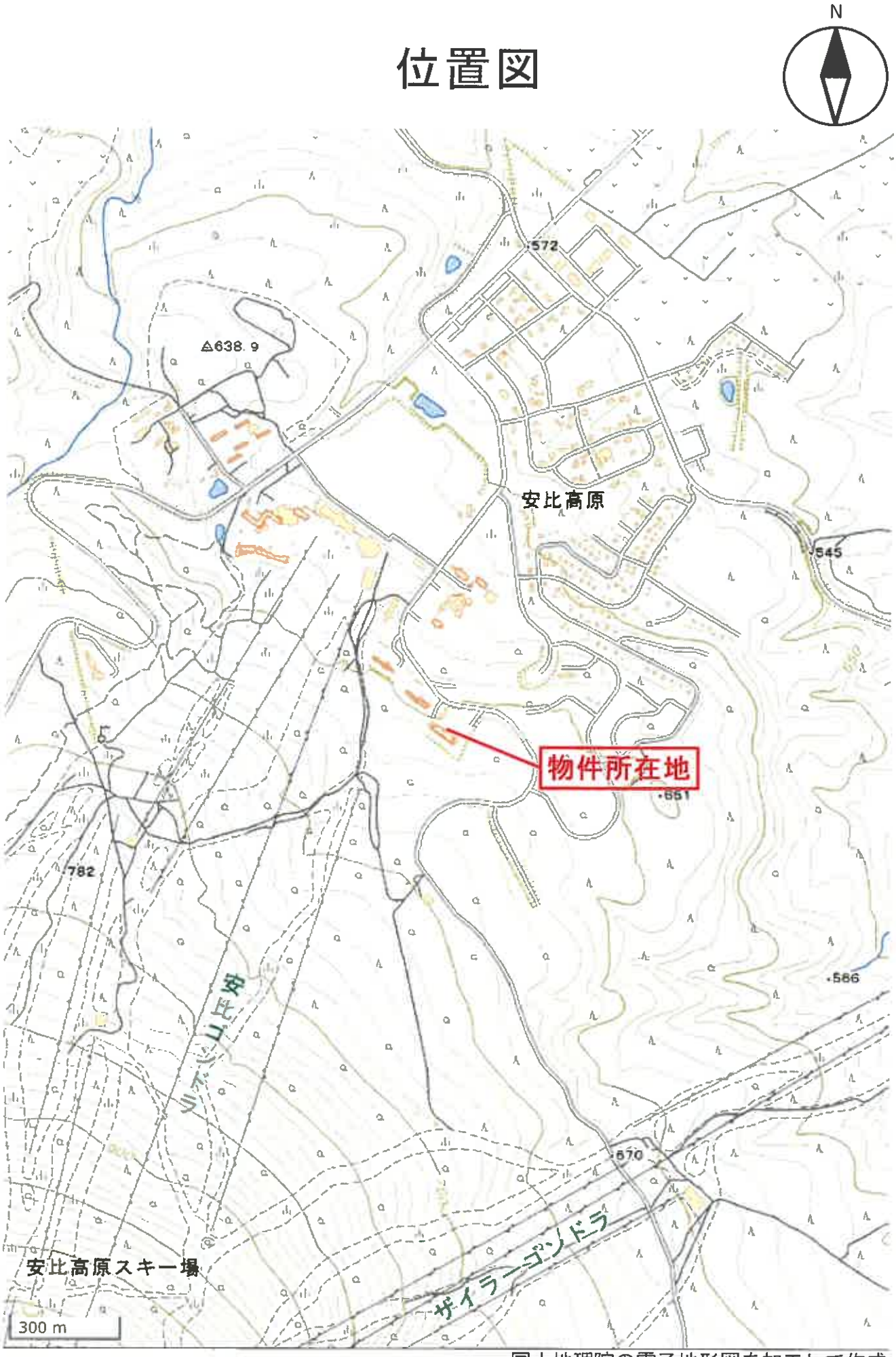
イ　占有減価修正：修正の必要はないものと判断した。
ウ　市場性修正：地域における中古マンション市場の取引動向等を考慮した。
エ　競売市場修正：第２評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。
オ　滞納管理費等相当額の減価：滞納管理費等はない。

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
土地建物位置関係図
建物間取図

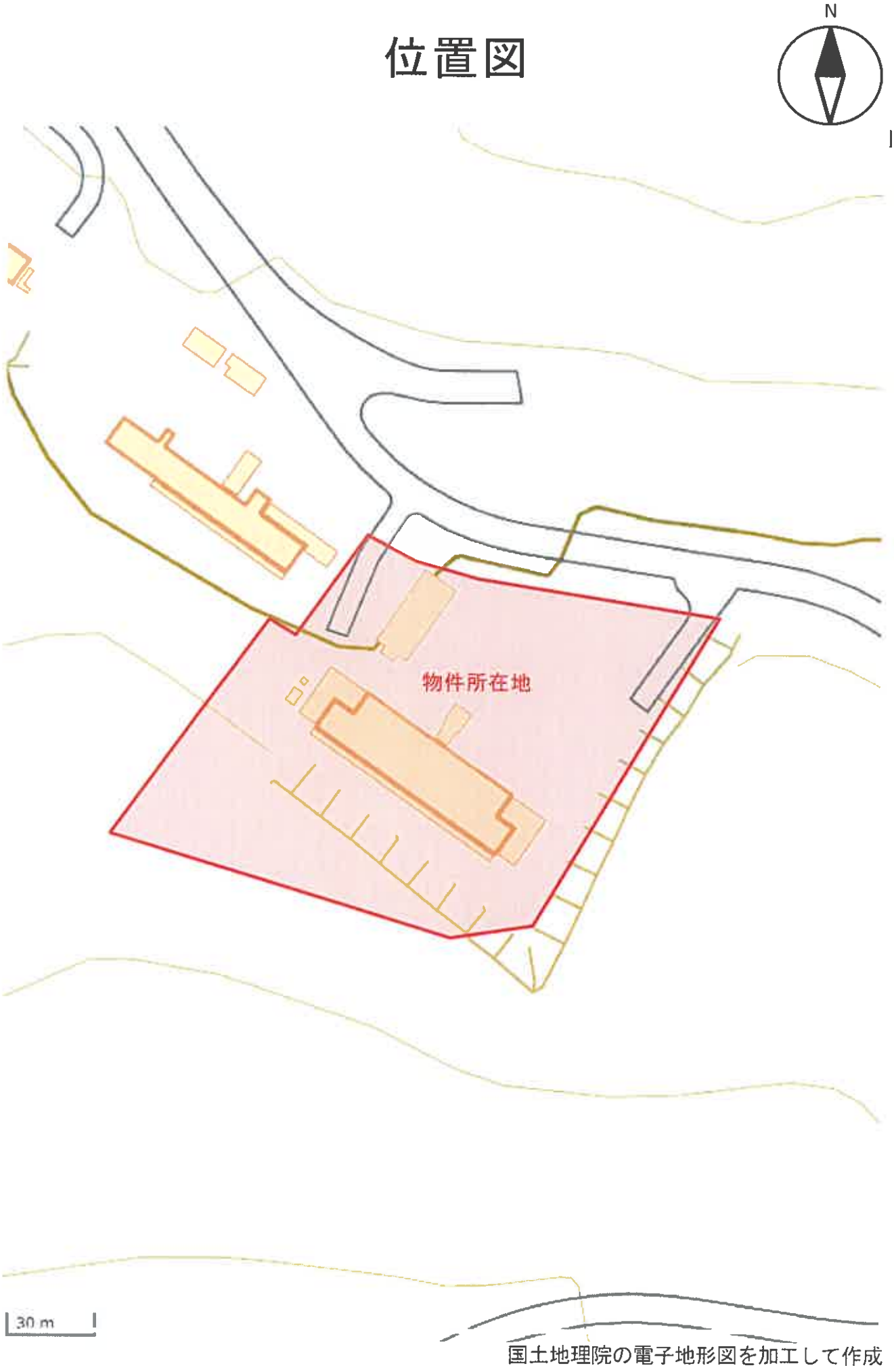
以　上

位置図



国土地理院の電子地形図を加工して作成

位置図



国土地理院の電子地形図を加工して作成



（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	八幡平市安比高原			地番	605番227			
出力縮尺	1/3000	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	その他
作成年月日			備付年月日（原図）			補記事項	方位不明		

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6月8日

神戸地方法務局

請求番号：8-1　　登記官 [redacted]

（1/1）

A３→A４縮小版

登記年月日：平成2年6月4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。
（盛岡地方法務局管轄）
令和8年6月8日　神戸地方法務局
登記官

242211

前回　後

新　地積測量図　3/3

地番	605-227
土地の所在	八幡平市松尾 安比高原 ~~岩手郡松尾村大字松尾第1地割字小松尾~~

605-131
605-1
605-208
605-1
605-1
605-227
605-239

地番	605-227		
NO.	底辺	高さ	倍面積
1	119.30	36.87	4398.5910
2	117.70	39.30	4625.6100
3	122.28	25.84	3159.7152
4	129.92	19.95	2591.9040
5	129.92	42.40	5508.6080
6	47.15	15.16	714.7940
7	120.62	82.93	10003.0166
8	91.12	10.95	997.7640
		倍面積	32000.0028
		面積	16000.00140
		地積	16000.00 ㎡

残地番	605-239		
公簿	111963.1091475	錯誤	16000.00140
		残地	95963.10774
		地積	95963.10 ㎡

図例	
記号	境界線の種類
㊀	企画調査境界標

（日調連9）

作製者 [redacted]（平成 2 年 12 月 17 日作製）

申請人 [redacted]

縮尺 1/2500

平成 2 12 28

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

（3/3）

（日加納）

A3→A4縮小版

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。
（盛岡地方法務局管轄）
令和8年6月8日　神戸地方法務局
登記官

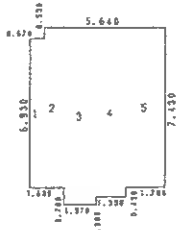
平成3年11月27日

259581　各階平面図

建物図面
各階平面図

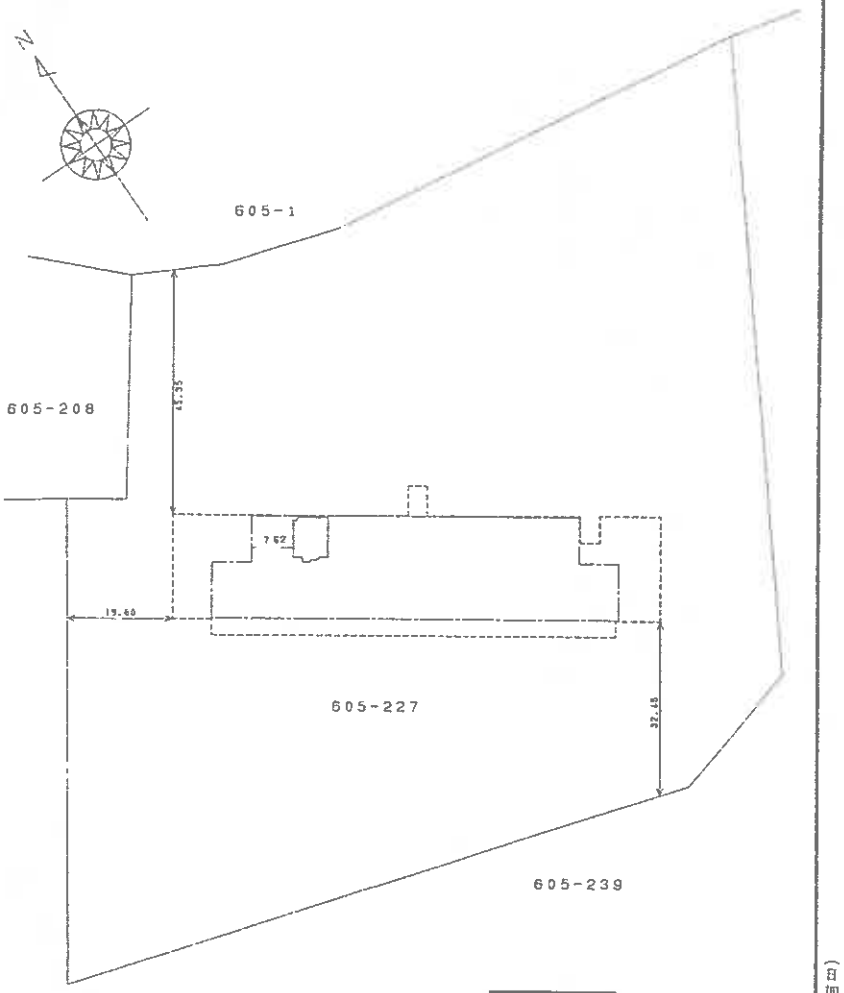
家屋番号	605-227-63
建物の所在	~~[illegible]~~ 八幡平市 安比高原 605-227
建物の番号	安比グランドヴィラ-3　420

建物の存する部分　4　階



求積表

1	6.930	X	0.670	=	4.643100
2	7.460	X	0.960	=	7.161600
3	8.240	X	1.570	=	12.936800
4	7.860	X	1.330	=	10.453800
5	7.430	X	1.780	=	13.225400
合　計					48.420700
床面積					48.42 ㎡



作製者	[redacted]（平成　3年　11月　18日作製）	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/1000

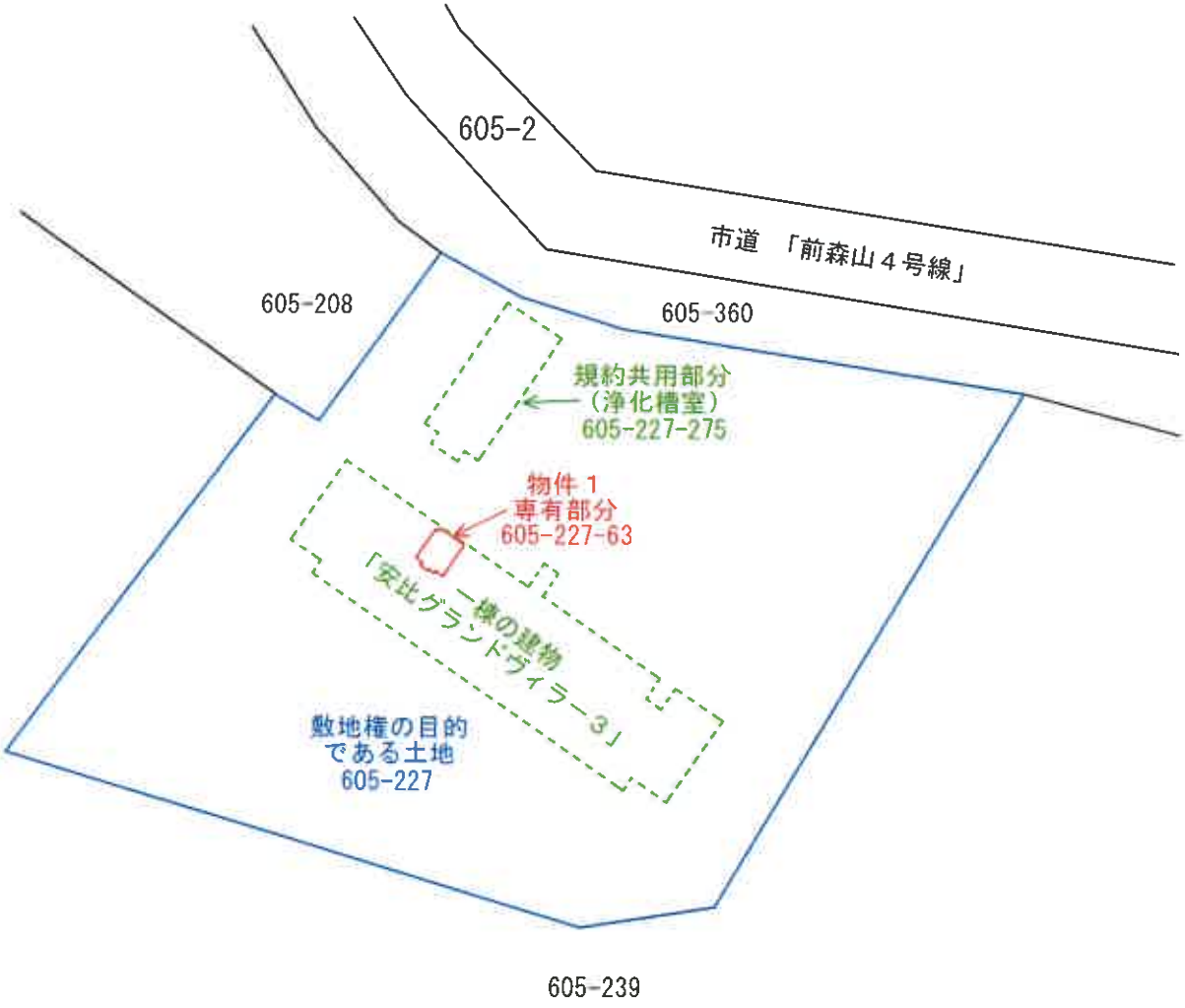
（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

3　11.27

A3→A4縮小版

盛岡地方裁判所
令和8年(ヌ)第23号

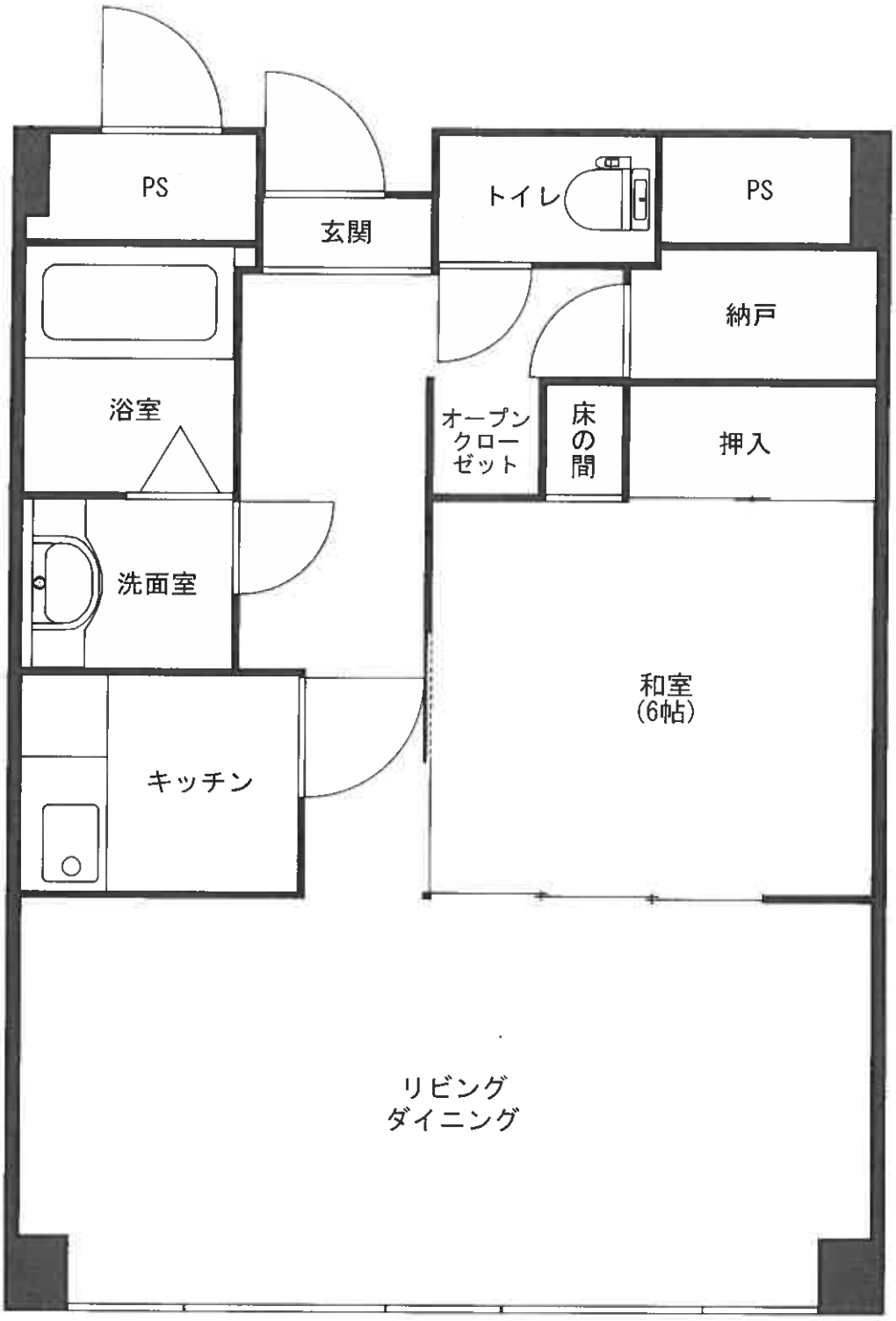
土地建物位置関係図



1/1,500

盛岡地方裁判所
令和8年(ヌ)第23号

建物間取図



1/50

※間取りは概略を記載したものであり、建具・住設機器等の仕様及び規格は便宜的な表示である。