

陳述書の提出等について（注意）

○競売物件の入札をするには、入札書とともに、**陳述書の提出が必要**となりました。

○入札ごとに陳述書が提出されなければ、入札は無効となります。

○陳述書には、以下のとおり、個人用、法人用などの種類があるので、該当するものを使用してください。

○陳述書の記入・押印・提出は、**陳述書下部の「注意」をよく読んで**行ってください。

○陳述書の記載や添付書類に不備があると、入札が無効となる場合があります。

○陳述書の用紙は、執行官室において配布するほか、B I T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」)

見本

※該当する□にチェックを入れてください。

陳述書 (買受申出人(個人)本人用)	
地方裁判所	支部 執行官 殿
事件番号	☐ 平成 ☐ 令和 年()第 号 物件番号
私は、暴力団員等ではありません。	
私は、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。	
(該当する者「別紙(買受書等)」がある場合のみ□にチェックし、別紙を添付する。該当する者がいない場合には□にチェックしない。) ☐ 自己の計算において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。	
(陳述書作成日)令和 年 月 日	
買受申出人(個人)	住所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日

注 意

- 陳述書は、一括売却される物件を除き、物件ごとに別の用紙を用いてください(鉛筆書き不可)。
- 事件番号及び物件番号欄には、公告に記載された番号をそれぞれ記載してください。事件番号及び物件番号の記載が不十分な場合、入札が無効となる場合があります。
- 本用紙は、買受申出人が個人の場合のもので、法人の場合は、法人用の用紙を用いてください。また、買受申出人に法定代理人がある場合(未成年者の親権者など)は、買受申出人(個人)法定代理人用の用紙を用いてください。
- 共同入札の場合には、入札者ごとに陳述書及び添付書類を提出してください。
- 「暴力団員等」とは、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第7号)第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者」を指します。
- 陳述書は、氏名、住所、生年月日及び性別を証明する文書(住民票等)を添付して、必ず入札書とともに提出してください。提出がない場合、入札が無効となります。
- 氏名、住所、生年月日及び性別は、それらを証明する文書のとおり、正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 買受申出人が宅地建物取引業者の場合には、その免許を受けていることを証明する文書の写しを提出してください。
- 自己の計算において買受けの申出をさせようとする者(買受申出人に資金を貸すなどして買受けをさせようとする者をいいます。)がある場合は、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」の添付が必要です。
- 提出後の陳述書及び添付書類(別紙を含む)の訂正や補充はできません。
- 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の罰金又は50万円以下の罰金に処せられることがあります(民事執行法213条)。

見本

※該当する□にチェックを入れてください。

陳述書 (買受申出人(法人)代表者用)	
地方裁判所	支部 執行官 殿
事件番号	☐ 平成 ☐ 令和 年()第 号 物件番号
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。	
(該当する者「別紙(買受書等)」がある場合のみ□にチェックし、別紙を添付する。該当する者がいない場合には□にチェックしない。) ☐ 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。	
買受申出人(法人) 代表者	法人の所在地
	法人の名称
	代表者氏名
	役 員 別紙「買受申出人(法人)の役員に関する事項」のとおり

注 意

- 陳述書は、一括売却される物件を除き、物件ごとに別の用紙を用いてください(鉛筆書き不可)。
- 事件番号及び物件番号欄には、公告に記載された番号をそれぞれ記載してください。事件番号及び物件番号の記載が不十分な場合、入札が無効となる場合があります。
- 本用紙は、買受申出人が法人の場合のもので、個人の場合は、個人用の用紙を用いてください。
- 共同入札の場合には、入札者ごとに陳述書及び添付書類を提出してください。
- 「暴力団員等」とは、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第7号)第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者」を指します。
- 陳述書は、必ず入札書とともに提出してください。提出がない場合、入札が無効となります。
- 所在地、名称及び代表者氏名は、資格証明書(代表者事項証明、全部事項証明等)のとおり、正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 買受申出人が宅地建物取引業者の場合には、その免許を受けていることを証明する文書の写しを提出してください。
- 自己の計算において買受けの申出をさせようとする者(買受申出人に資金を貸すなどして買受けをさせようとする者をいいます。)がある場合は、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」の添付が必要です。
- 提出後の陳述書及び添付書類(別紙を含む)の訂正や補充はできません。
- 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の罰金又は50万円以下の罰金に処せられることがあります(民事執行法213条)。

見本

※該当する□にチェックを入れてください。

買受申出人(法人)の役員に関する事項	
1 代表者	住所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日
2	住所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日
3	住所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日
4	住所
	(フリガナ)
	氏 名
	性 別 ☐ 男性 ☐ 女性
生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日

注 意

- 買受申出人が法人の場合は、本書面の提出が必要です。提出がない場合、入札が無効となります。
- 役員全員(代表者を含む)の氏名、住所、生年月日及び性別を正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 役員5人以上の場合は、本用紙を複数枚用いてください。
- 提出後の本書面の訂正や補充はできません。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月 3日

盛岡地方裁判所遠野支部

裁判所書記官 松 田 将 高

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 1月 6日 午前 9時00分から 令和 8年 1月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 1月16日 午前10時00分 盛岡地方裁判所遠野支部 売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年 2月 2日 午後 1時20分 盛岡地方裁判所遠野支部
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 7年12月 3日から当庁書記官室(事務室)前に備え置きます。	

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, 2, 4	4,710,000 3,768,000	一括	942,000	177,399	0
1	2,190,000				
2	1,250,000				
4	1,270,000				
3	930,000 744,000		186,000	3,280	0

物 件 目 録

1 所 在 遠野市宮守町下宮守30地割

地 番 42番1

地 目 宅地

地 積 992.00平方メートル

2 所 在 遠野市宮守町下宮守30地割 42番地1

家屋 番号 42番1

種 類 工場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 199.98平方メートル

(現況)

床 面 積 概測376.24平方メートル

(機械・器具等)

別紙機械・器具等目録記載のとおり

(未登記附属建物符号1)

種 類 事務所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 概測32.30平方メートル

(未登記附属建物符号2)

種 類 倉庫・休憩所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 概測33.12平方メートル

物 件 目 録

(未登記附属建物符号3)

種 類	倉庫
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	概測19.87平方メートル

(未登記附属建物符号4)

種 類	作業所
構 造	コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	概測5.66平方メートル

4 所 在	遠野市宮守町下宮守30地割
地 番	52番2
地 目	宅地
地 積	553.25平方メートル

(別紙)

機 械 ・ 器 具 等 目 録

番号	製品名	製造会社	形式番号	製造番号	製造年月
①	ホイールチェンジャー	ホフマンジャパン株式会社	MON21F	6F0252	不詳
②	ホイールチェンジャー	弥栄工業株式会社	S420	0730	不詳
③	ホイールバランサー	株式会社バンザイ	V6802	4F0031	不詳
④	二柱クレーン	杉山鉄工株式会社	SP-2500	R6234	1976/05
⑤	二柱クレーン	杉山鉄工株式会社	SP-2500	R8049	1977/05
⑥	チェーンブロッカー	不詳	不詳	不詳	不詳
⑦	15tプレス機	タクボ工業株式会社	SPC-15	130-E	1961
⑧	30tプレス機	くろがね工具株式会社	SCP-35	249-H	1961
⑨	コンプレッサー ×2	不詳	不詳	不詳	不詳
⑩	普通旋盤	株式会社十辰製作所	LE-19J	38035	1970/06

物 件 目 録

3	所	在	遠野市宮守町下宮守30地割
	地	番	42番2
	地	目	宅地
	地	積	357.00平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 9月22日

盛岡地方裁判所遠野支部

裁判所書記官 松 田 将 高

1 不動産の表示

【物件番号1, 2, 4】

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2, 4】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 4】

公団上の隣地(地番43番1及び52番11)との境界は、債務者兼所有者及び隣地名義人の故Bの妻Cの双方が一致して主張する境界と異なる。

【物件番号4】

本件土地の一部は、公道から売却対象外の土地(地番43番1)への通行のため無償で利用されている。

【物件番号2】

売却基準価額は、本件建物の一部について隣地(地番43番1)の利用権が不明であることを考慮して定められている。

《 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等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が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、通常、別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

- 1 所 在 遠野市宮守町下宮守30地割
地 番 42番1
地 目 宅地
地 積 992.00平方メートル
- 2 所 在 遠野市宮守町下宮守30地割 42番地1
家屋 番号 42番1
種 類 工場
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 199.98平方メートル
(現況)
床 面 積 概測376.24平方メートル
(機械・器具等)
別紙機械・器具等目録記載のとおり
(未登記附属建物符号1)
種 類 事務所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 概測32.30平方メートル
(未登記附属建物符号2)
種 類 倉庫・休憩所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 概測33.12平方メートル

物 件 目 録

(未登記附属建物符号 3)

種 類	倉庫
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	概測 19.87 平方メートル

(未登記附属建物符号 4)

種 類	作業所
構 造	コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	概測 5.66 平方メートル

4 所 在	遠野市宮守町下宮守 30 地割
地 番	52 番 2
地 目	宅地
地 積	553.25 平方メートル

(別紙)

機 械 ・ 器 具 等 目 録

番号	製品名	製造会社	形式番号	製造番号	製造年月
①	ホイールチェンジャー	ホフマンジャパン株式会社	MON21F	6F0252	不詳
②	ホイールチェンジャー	弥栄工業株式会社	S420	0730	不詳
③	ホイールバランサー	株式会社バンザイ	V6802	4F0031	不詳
④	二柱クレーン	杉山鉄工株式会社	SP-2500	R6234	1976/05
⑤	二柱クレーン	杉山鉄工株式会社	SP-2500	R8049	1977/05
⑥	チェーンブロッカー	不詳	不詳	不詳	不詳
⑦	15tプレス機	タクボ工業株式会社	SPC-15	130-E	1961
⑧	30tプレス機	くろがね工具株式会社	SCP-35	249-H	1961
⑨	コンプレッサー ×2	不詳	不詳	不詳	不詳
⑩	普通旋盤	株式会社十辰製作所	LE-19J	38035	1970/06

令和7年(ケ)第3号

令和7年7月14日受理

令和7年8月29日提出

現況調査報告書

(物件1、2、4)

盛岡地方裁判所 遠野支部

執行官 糠盛 誠一郎

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------|
| 1 | 所 在 | 遠野市宮守町下宮守30地割 |
| | 地 番 | 42番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 992.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 遠野市宮守町下宮守30地割 42番地1 |
| | 家屋番号 | 42番1 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 199.98平方メートル |
| 4 | 所 在 | 遠野市宮守町下宮守30地割 |
| | 地 番 | 52番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 553.25平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	未実施	
土地	物件1、4	
現況地目	■宅地(物件1、4) □公衆用道路() □	
形状	■公図のとおり □地積測量図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり □土地建物位置関係図のとおり □	
占有者及び占有状況	■土地所有者(A) □その他の者() 上記の者が本土地上に 下記建物 を所有し、占有している □「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物(目的外建物)	■ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
建物	物件2	
種類、構造及び床面積の概略	□公簿上の記載とほぼ同一である ■公簿上の記載と次の点が異なる(■主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: ■床面積:概測 376.24平方メートル	
物件目録にない附属建物	□ない ■ある { 種類: 構造: 「その他の事項」のとおり 床面積:	
占有者及び占有状況	■建物所有者(A) □その他の者() 上記の者が本建物を 工場 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	
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

(2 枚目)

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況(物件 2 関係)		
所在	遠野市宮守町下宮守30地割	
地番	43番1	
地目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地積	1156平方メートル(☐ 全部 ☒ 一部(概測135.0平方メートル))	
所有者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者(故B相続人)	
その他の事項	公図上、北側が、同上人所有の雑種地(52番11)を介して建設省(現国土交通省)所有の雑種地(52番24)に接面している。現況、雑種地(52番11)を介して国道283号に接面している。	
☒ 関係人(☒ A(建物所有者) ☒ (故B相続人C)) の陳述 / ☐ 提示文書() の要旨		
占有権原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 不明	
占有開始時期	昭和57年ころ(Aの陳述による未登記附属建物符号2建築年頃) 昭和63年ころ(課税台帳上の物件2主である建物増築年頃)	
最初の契約等	契約日	
	期 間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 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 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸 主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者()
	借 主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者()
地代・支払時期等	毎月金 円(毎月末日限り 翌月分支払)	
地代前払	☐ ない ☐ ある(金 円 分まで)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		
地代滞納	☐ ない ☐ ある(令和 年 月 日現在 金 円)	
契約解除	☐ ない ☐ ある	
訴訟提起等	☐ ある ☐ ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局()	
その他	A、C共に、境界について、公図と違う認識を共有しており、公図上越境して建築されていることについて、契約も金銭の授受も無いと陳述している。	
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 「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
(3 枚目)

その他の事項

■物件1、4土地関係

- 1 物件1、4土地は、物件2建物の敷地として利用されている。
- 2 公図上、本一体地の北側は、建設省（現国土交通省）所有の宅地（52番25）に、東側が岩手県所有の公衆用道路（52番6）、遠野市所有の公衆用道路（42番3）にそれぞれ接面している。現況、本土地の北側が両側歩道付幅員約16.0メートルの国道283号に、東側が幅員約7.4メートルの遠野市道笠平線に接面している。
- 3 本一体地と西側土地所有者間で、土地建物位置関係図で示すような、公図と違う境界の認識を共有している。
- 4 物件4土地上に、飲料の自動販売機が1台設置されている。

■物件2建物関係

- 1 Aの陳述及び建物内の状況から、Aが自動車整備工場として、本建物を使用しているものと認められる。
- 2 本建物には、増築が見られる。
- 3 本建物及び、下記に示す未登記附属建物符号2は、西側の目的外土地に越境して建築されている可能性がある。
- 4 物件2建物には、下記の未登記附属建物が存在する。

未登記附属建物符号1

種 類：事務所

構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積：概測32.30平方メートル

未登記附属建物符号2

種 類：倉庫・休憩所

構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積：概測33.12平方メートル

未登記附属建物符号3

種 類：倉庫

構 造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積：概測19.87平方メートル

未登記附属建物符号4

種 類：作業所

構 造：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積：概測5.66平方メートル

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A	私は、物件 1 ないし 4 の所有者です。私が物件 1、2、4 を自動車整備工場として、物件 3 を自動車置場としてそれぞれ使用しています。 調査に立ち会います。 本年の 10 月末頃に経営しているこの自動車整備工場を廃業する予定です。 物件 1、4 土地西側の土地所有者故 B さんとは、土地の調査の際に、一緒に役場の担当者の方と話し、境界の所に植樹しているラインで決めたいと申し出、直線にしてもらったと思っていました。今回の調査で、境界がまだ公図のようになっていることに驚いています。 物件 4 土地の西側を故 B さんの相続者さんが出入りに使用することについて、金銭の収受も契約もありません。 また、私の建物が越境していることについても、同様です。 未登記だと執行官が話される、建物 4 棟は、私の物です。 自動車整備工場に必要な建物として、それぞれ使用しています。
■ C (故 B (西側隣接地 登記簿上の所有者) の妻)	物件 1、4 土地に関し A さんと、私の亡くなった夫所有の土地の境は、A さんが植樹した西側に私達で側溝を設置しており、植樹と側溝の間を境界にしようと、話合ったと亡くなった夫から聞いています。 執行官が示される公図のようになっていることは、以前はそうでしたが、土地の調査の際に役場の担当者の方に前述のとおりに登録してもらっていると思っていました。 A さんの土地を私達が入出入りに使用することや、私の亡くなった夫名義の土地に A さんの工場が建っていることについて、金銭の授受も契約もありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年7月17日(木)	執行官室	課税関連資料申請 (郵送)
令和7年7月17日(木)	執行官室	登記関係資料申請 (郵送)
令和7年7月17日(木)	執行官室	市道調査 (FAX)
令和7年8月14日(木)	執行官室	期日通知 (郵送)
令和7年8月22日(金) 10:00~12:20	物件所在地	A立会いの上、物件に立入調査 評価人同行
令和7年8月22日(金) 14:00~14:15	C宅	占有関係聴取

(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て臨場した。

☐ 令和 年 月 日

威力の行使の可能性があった為、立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。

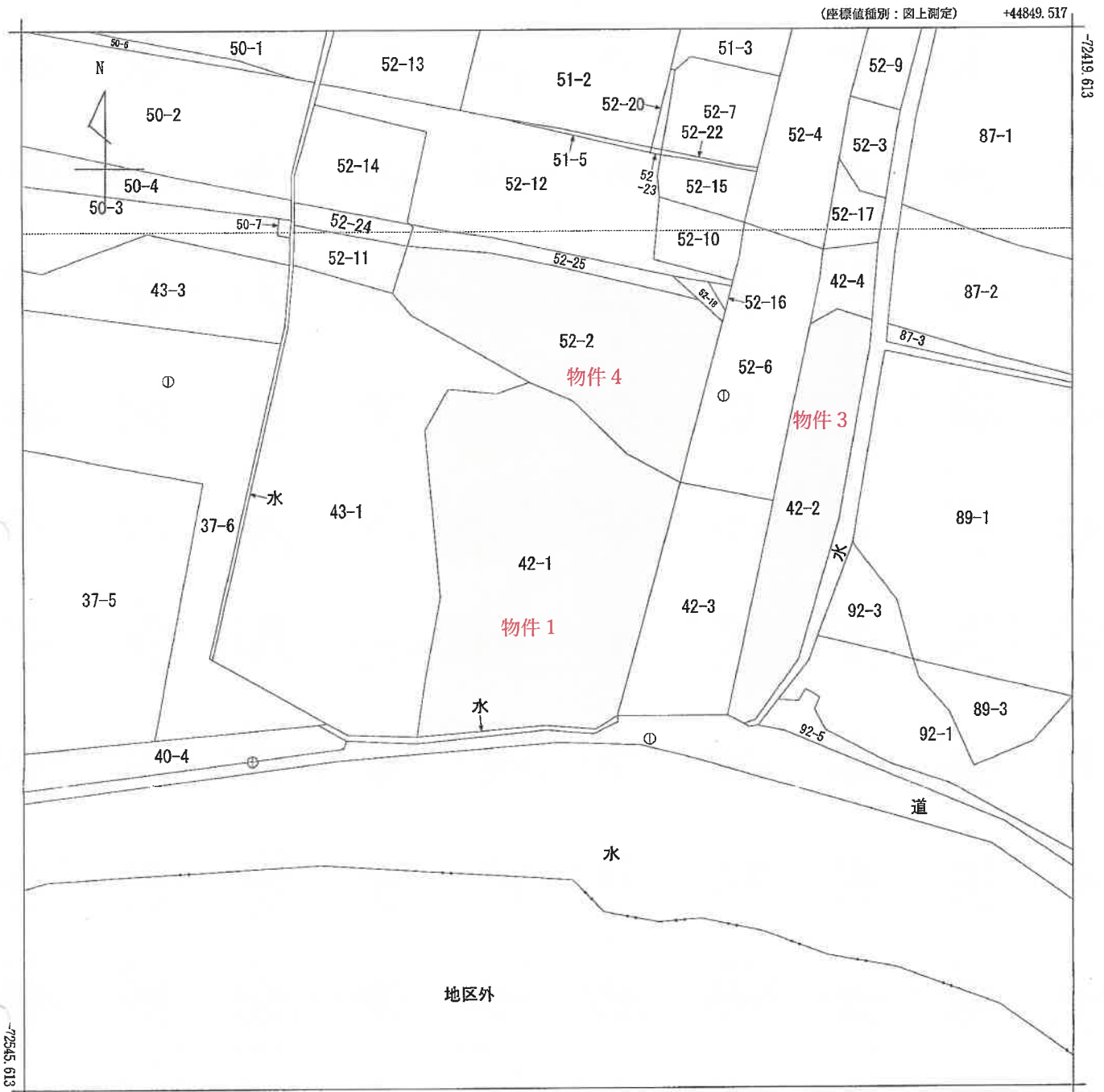
☐ 令和 年 月 日

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

(6 枚目)

A 3 判をA 4 判に縮小



(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyououki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

宮守町下宮守
30地割

請 部 分	所 在	遠野市宮守町下宮守 3 0 地割					地 番	42番1		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	乙一	座標系又 番 号 は 記 号	X	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和38年12月				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

各階平面図

2000479前

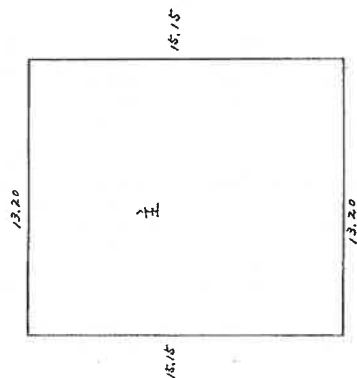
後新

建物図面
各階平面図

家屋番号 42番1

建物の所在 土南伊那郡安井村宮下宮寺30地割42番地1

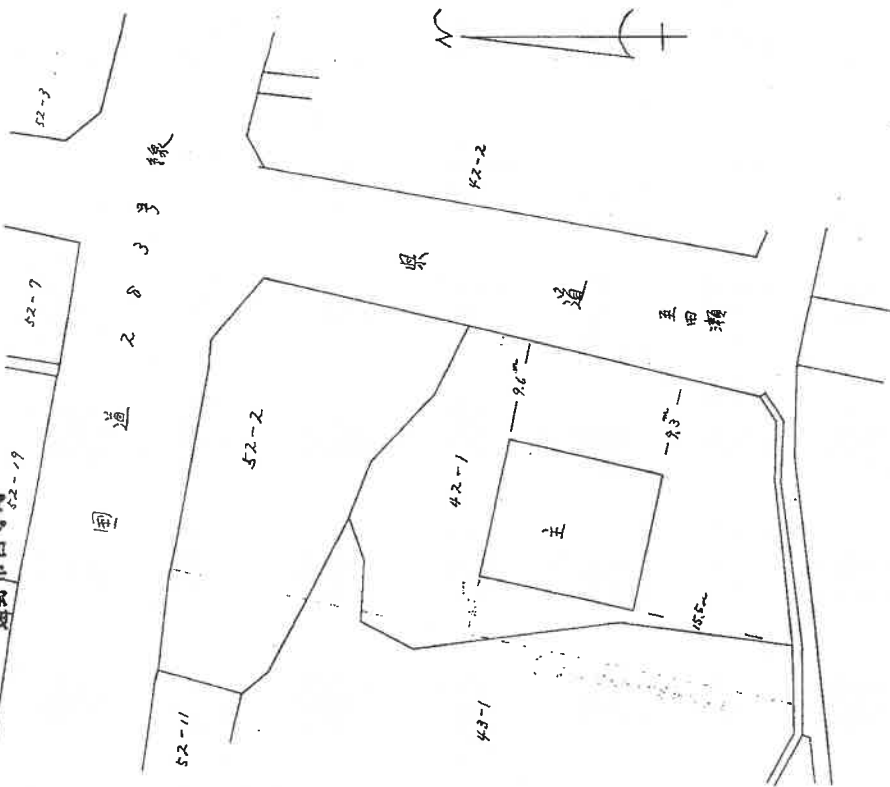
遠野市宮守町



主 求 積

$$15.15 \times 13.20 = 199.9800$$

床面積 199.98㎡



(目録表)

(目録表)

作製者

縮尺 1/250

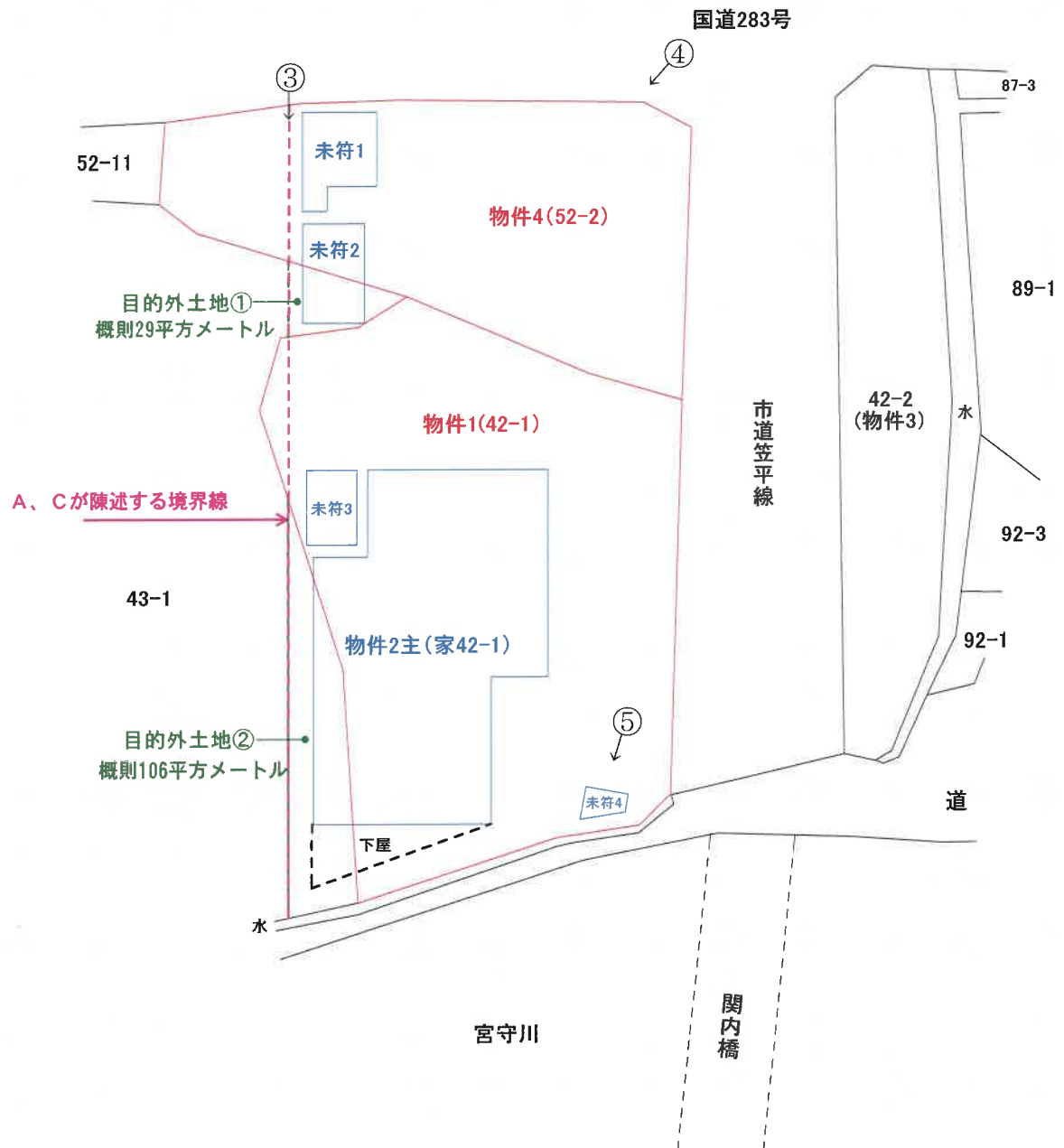
申請人

縮尺 1/500

令和7年(ケ)第 3号
土地建物位置関係図
【物件1・2・4】



S ≒ 1 / 500



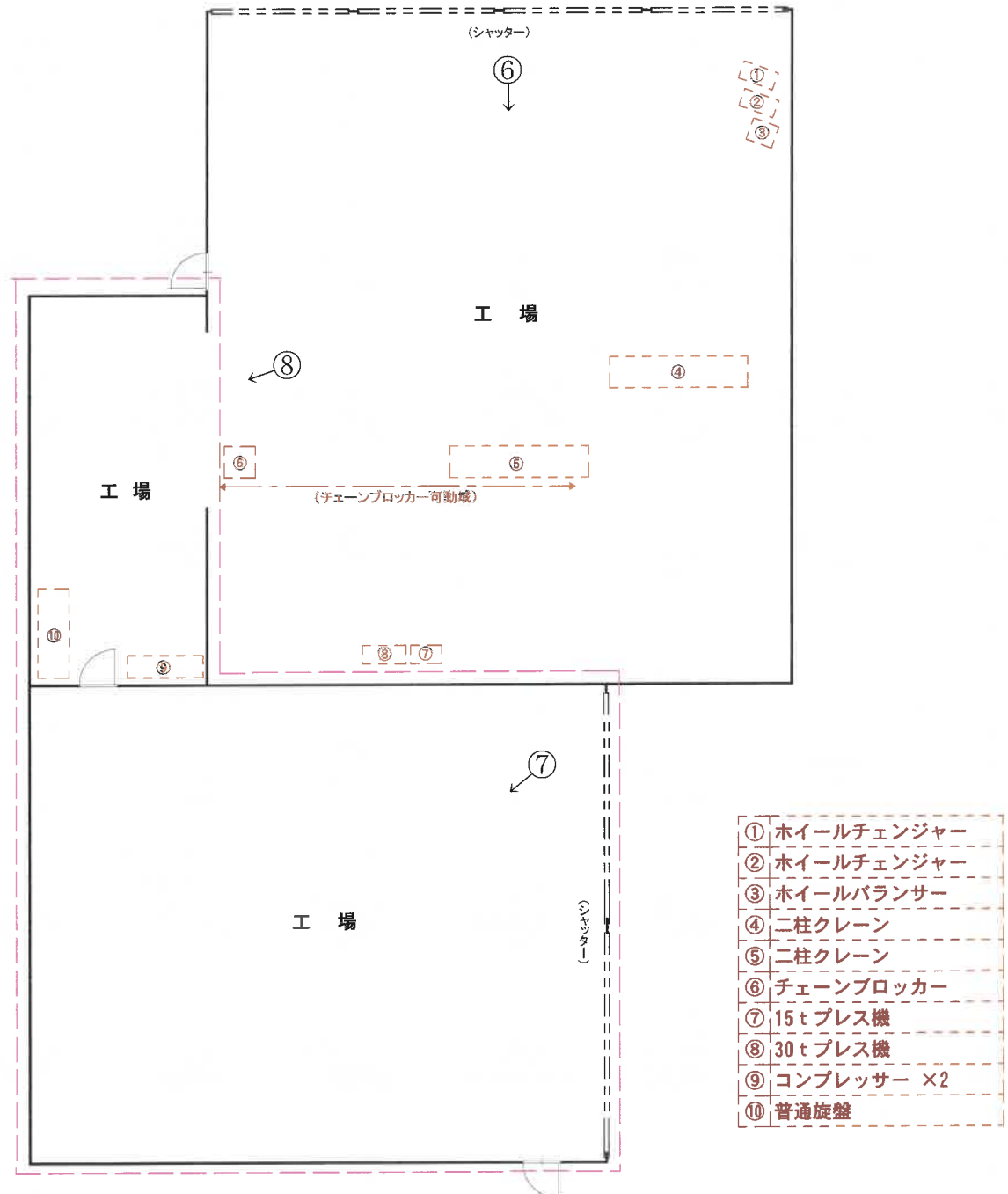
←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。
土地の形状および建物の位置関係は概略を記載したものである。
(9 枚目)

令和7年(ケ)第 3号
 物件2 家番42番1
 建物間取図



【主である建物】

S ≒ 1 / 150



増築部分

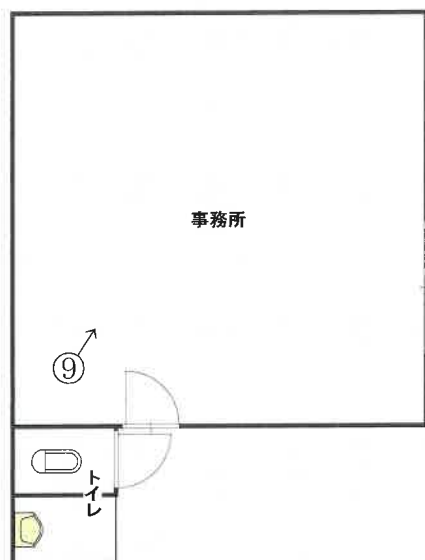
←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。
 建具・住設機器等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。
 (10 枚目)

令和7年(ケ)第 3号
 物件2 家番42番1
 未登記附属建物間取図

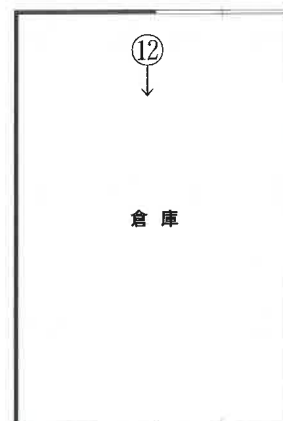


S ≒ 1 / 100

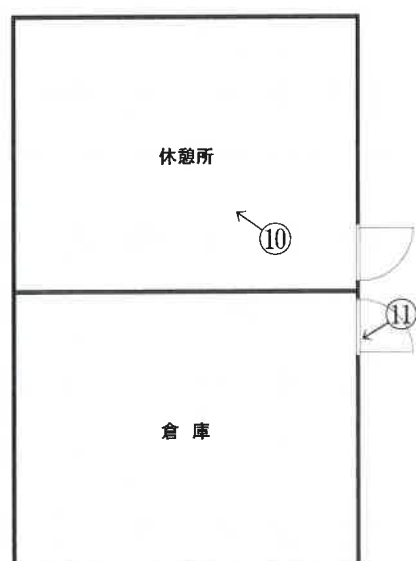
【符号 1】



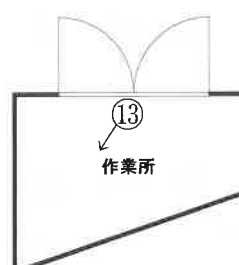
【符号 3】



【符号 2】



【符号 4】



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

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



写真7



写真8



写真9



写真10



写真1 1



写真1 2



写真13



副

令和 7 年 (ケ) 第 3 号
令和 7 年 8 月 22 日 現地調査
令和 7 年 9 月 8 日 評 価

盛岡地方裁判所 遠野支部 御中

評 価 書
【物件1・2・4】

評価人 不動産鑑定士

大 下 智

第1 評価額

一 括 価 格		
物件 1・2・4	金	4,710,000 円
内 訳 価 格		
物件 1 (土地)	金	2,190,000 円
物件 2 (建物)	金	1,250,000 円
物件 4 (土地)	金	1,270,000 円

- (1) 一括価格は、物件1・2・4の各不動産について、一括売却(民事執行法第61条本文)を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- (2) 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- (3) 各物件のうち、物件1・4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、物件2建物の価格は当該土地及び目的外土地に係る土地利用権付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較して競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法第58条第4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在	遠野市宮守町下宮守30地割	同 左
	地 番	42番1	
	地 目	宅 地	
	地 積	992.00 m ²	
	所 有 者	A	
2	所 在	遠野市宮守町下宮守30地割42番地1	現況床面積は、概測376.24m ² である。
	家屋番号	42番1	
	種 類	工 場	
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
	床 面 積	1階 ----- 199.98m ²	
	所 有 者	A	
4	所 在	遠野市宮守町下宮守30地割	同 左
	地 番	52番2	
	地 目	宅 地	
	地 積	553.25 m ²	
	所 有 者	A	
番号	特 記 事 項		
2	① 物件2には4棟の未登記建物が付属している。また、これら建物の一部が目的外土地に跨っている。		
1・4	② 物件1及び物件4の一部が、隣接地所有者の占有となっている。 (※以上、後記第4・1・特記事項及び土地建物位置関係図参照)		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等(物件1・4)

位 置 ・ 交 通	JR釜石線宮守駅の南東方道路距離約700mの位置。	
	遠野市役所宮守総合支所	約 500 m
	バス停(県交通 道の駅みやもり)	約 50 m
	市立宮守小学校	約 250 m
	道の駅みやもり	約 110 m (以上道路距離)
付 近 の 状 況	対象土地は、遠野市宮守町のほぼ中心部、下宮守地区の国道283号沿いに位置する。	
	対象土地の周辺は、上記国道沿いに、公共施設、事業所、コンビニ、道の駅、一般・農家住宅等が混在し、農地・耕作放棄地等も介在する土地利用となっており、利用用途が純化されていない地域である。	
	近年は格別の地域変動要因は認められないものの、過疎地の少子高齢化等の現状を踏まえれば、衰退的に推移していくものと予想する。	
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	都市計画区域外
	用 途 地 域	—
	建 ぺ い 率	—
	容 積 率	—
	防 火 規 制	—
	その他の規制	特になし
画 地 条 件	物件1・4一体として、北側間口約38m、奥行平均約56m、規模約1,550㎡の不整形な画地で地勢はほぼ平坦である。	
接面道路の状況	北側が幅員約16m両側歩道付舗装国道283号に、東側が幅員約7.4m舗装市道笠平線に等高接面。	
土地の利用状況等	対象土地西側の目的外土地の一部と一体として、物件2建物及び未登記附属建物の敷地として土地所有者Aが占有している。 なお、対象土地の一部は、西側土地所有者が占有している。(後記特記事項及び現況調査報告書参照)	
供給処理施設	上 水 道	あり
	下 水 道	なし
	ガ ス 配 管	なし
	※「あり」:当該敷地内引込済。「なし」:当該敷地内引込未了。	
特 記 事 項	① 目的外土地の概要	
	所 在 ・ 地 番	遠野市宮守町下宮守30地割43番1
	地 目	雑種地(現況地目:宅地)
	地 積	目的外土地① 概測 29.00 ㎡
		目的外土地② 概測 106.00 ㎡
	所 有 者	(亡)B相続人

特 記 事 項	② 対象土地は、前記目的外土地と一体利用されている一方で、一部(物件1:概測14.00㎡、物件4:概測85.00㎡)は西側隣接地所有者(亡B相続人)の占有となっている。(土地建物位置関係図参照。経緯については現況調査報告書参照)。 ③ 対象土地に係る土壤汚染の可能性について、対象土地は自動車整備工場の敷地であるものの、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、土壤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。但し、土壤汚染の有無は、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。 ④ 対象土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況(物件2)

区 分	主である建物	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 (登 記 記 載)	昭和57年3月5日新築
	経 過 年 数	約 43 年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	経 済 的 残 存 耐 用 年 数 は 認 め ら れ ない。
仕 様	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	基 礎	鉄筋コンクリート布基礎(一部ベタ基礎)
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板瓦棒葺
	外 壁	カラー鉄板等
	内 壁	ボード等
	天 井	現シ等
	床	コンクリートタタキ等
	設 備	電気等
	そ の 他	特になし
	※設備については動作確認まではしていないため、使用可否は不明である。	
床 面 積 (現 況)	1F概測: 376.24㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	工 場
	間 取 り	添付建物間取図参照
品 等	総 合	劣 る
保守管理の状態	劣 る	
建物の利用状況	建物所有者Aが自動車整備工場として使用・占有している。	
特 記 事 項	① 当該建物は、西側及び南側部分が増築されている(添付間取図参照)。増築時期は課税台帳の記載、所有者の陳述及び現地調査結果から、昭和63年頃と推定した。	
	② 当該工場は築40年以上経過した工場であり、建物内部・外部とも要修繕箇所が散見される。	
	③ 未登記附属建物の概要	
	1	種 類: 事務所
		構 造: 木造造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
		床 面 積: 概測: 32.30 ㎡
		建 築 年 月 日: 昭和57年頃と推定
		設 備: 電気・水道・給排水・衛生等
		そ の 他: 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 は 認 め ら れ ない。
	2	種 類: 倉庫・休憩所
		構 造: 木造造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
		床 面 積: 概測: 33.12 ㎡
		建 築 年 月 日: 昭和57年頃と推定
		設 備: 電気等
		そ の 他: 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 は 認 め ら れ ない。

特記事項	3	種類	倉庫
		構造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
		床面積	概測: 19.87 m ²
		建築年月日	昭和57年頃と推定
		設備	電気等
		その他	経済的残存耐用年数は認められない。
	4	種類	作業所
		構造	コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
		床面積	概測: 5.66 m ²
		建築年月日	昭和57年頃と推定
		設備	電気等
		その他	経済的残存耐用年数は認められない。
	④ 当該建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については、専門調査機関の分析調査が必要となる。		
	⑤ 物件2(未登記附属建物を含む)の土地利用権の及ぶ範囲を、各建物の位置関係・建築面積等を考慮して、次のとおり査定した。		
	物件2の物件1に対し法定地上権の及ぶ範囲		978.00m ² (一部)
	物件2の物件4に対し法定地上権の及ぶ範囲		468.25m ² (一部)
	物件2の目的外土地①に対し敷地占有利益の及ぶ範囲		29.00m ² (一部)
	物件2の目的外土地②に対し敷地占有利益の及ぶ範囲		106.00m ² (一部)

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件1・4(土地)

目的外土地を含む一体地としての建付地価格を次のとおり求めた。

記号	ア	イ	ウ	エ	オ
物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	地 積 (㎡)	建付減価 補 正 率	建 付 地 価 格 (円) (ア×イ×ウ×エ)
1	12,500	0.927	992.00	0.700	8,050,000
4			553.25		4,490,000
目的外 土地①			29.00		240,000
目的外 土地②			106.00		860,000
建付地価格計					13,640,000

ア 標準画地価格

周辺の地価水準、地元精通者意見及び現地調査結果等を総合的に勘案して査定

イ 個別格差：画地条件 + 3% (角地) ▲ 10% (規模)

相乗積 ▲ 7.3%

ウ 地 積：物件1・4は公簿数量、目的外土地は概測数量を採用

エ 建付減価補正率：▲ 30% (建物が古く、建物と敷地との適応の状態が劣ることを考慮して査定)

(2) 物件2(建物)

前記のとおり、経済的残存耐用年数が認められない建物であることから、

一式 500,000円 と査定した。(附属建物を含む)

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権価格を控除し、建物については土地利用権価格を加算し、さらに競売市場修正等を行って、次のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権価格

記号	ア	イ		ウ	エ		オ
物件 番号	建付地価格(円)	土地利用権の 及ぶ範囲(m ²)		地 積 (m ²)	土地利用権割合		土地利用権価格(円) (ア×イ÷ウ×エ)
1	8,050,000	物件2	978.00	992.00	0.25	法定地上権	1,980,000
4	4,490,000	物件2	468.25	553.25	0.25	法定地上権	950,000
目的外 土地①	240,000	物件2	29.00	29.00	0.05	敷地占有利益	10,000
目的外 土地②	860,000	物件2	106.00	106.00	0.05	敷地占有利益	40,000
土地利用権価格計							2,980,000

エ 土地利用権等割合：土地利用権等を物件1・4については法定地上権、目的外土地①・②については敷地占有利益と判定し、土地利用権割合をそれぞれ25%、5%と査定

(2) 内訳価格及び一括価格

記号	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	
物件 番号	基礎となる価格 (円) (1(1)(2))	土地利用権価格の 控 除 及 び 加 算 (円)、((1)オ)	占 有 減 価 修 正	市場性 修 正	競 売 市 場 修 正	評 価 額 (円) ((ア±イ)×ウ×エ×オ)	
1	8,050,000	▲ 1,980,000		0.60	0.60	2,190,000	
2	500,000	+ 2,980,000				—	1,250,000
4	4,490,000	▲ 950,000					1,270,000
一 括 価 格 (合計)						4,710,000	

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件所在地における不動産需要の実情▲20%、経済的残存耐用年数が認められない汎用性の低い建物であることによる市場性減退の程度▲20%、計▲40%と査定

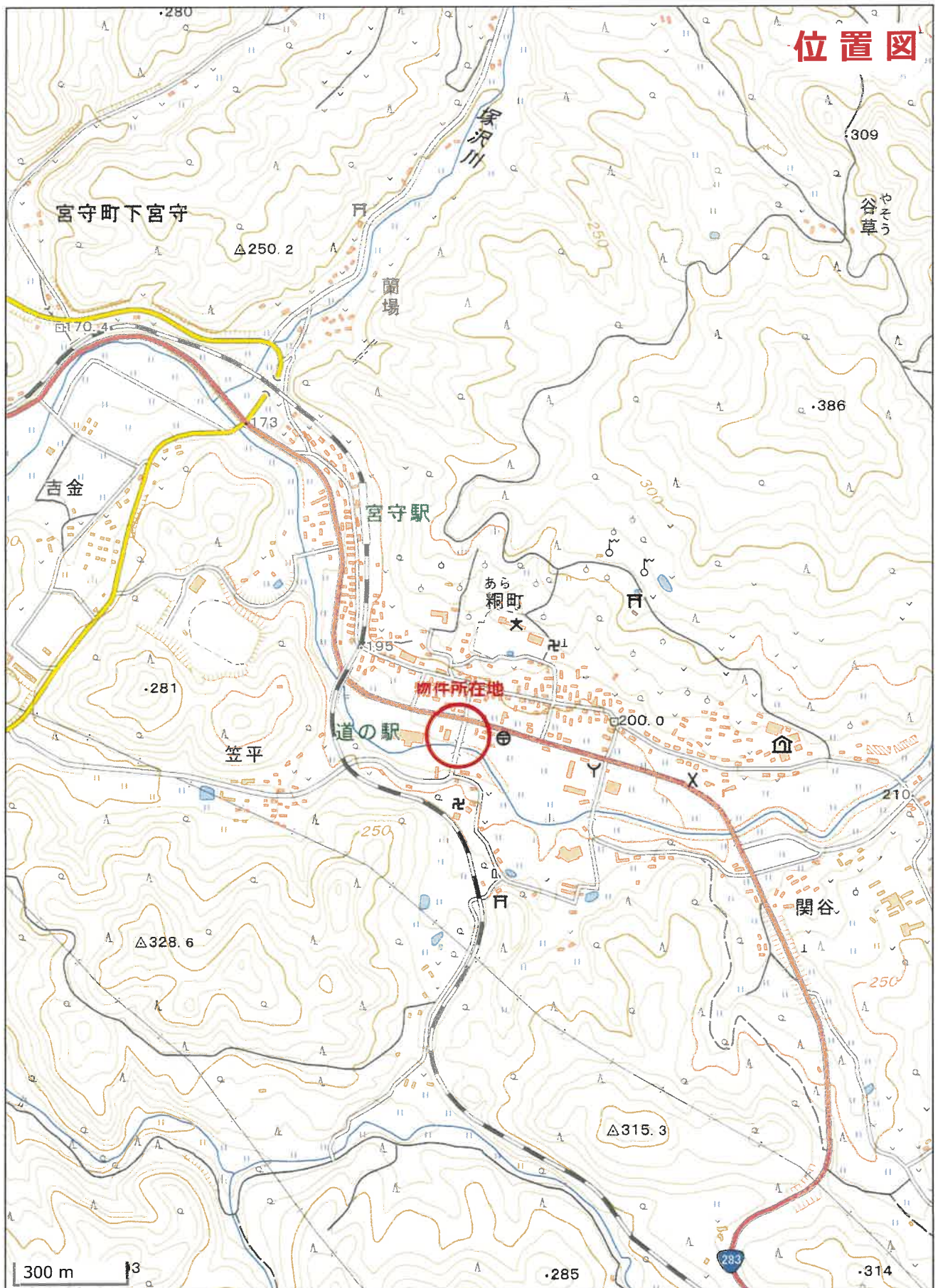
オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮して査定

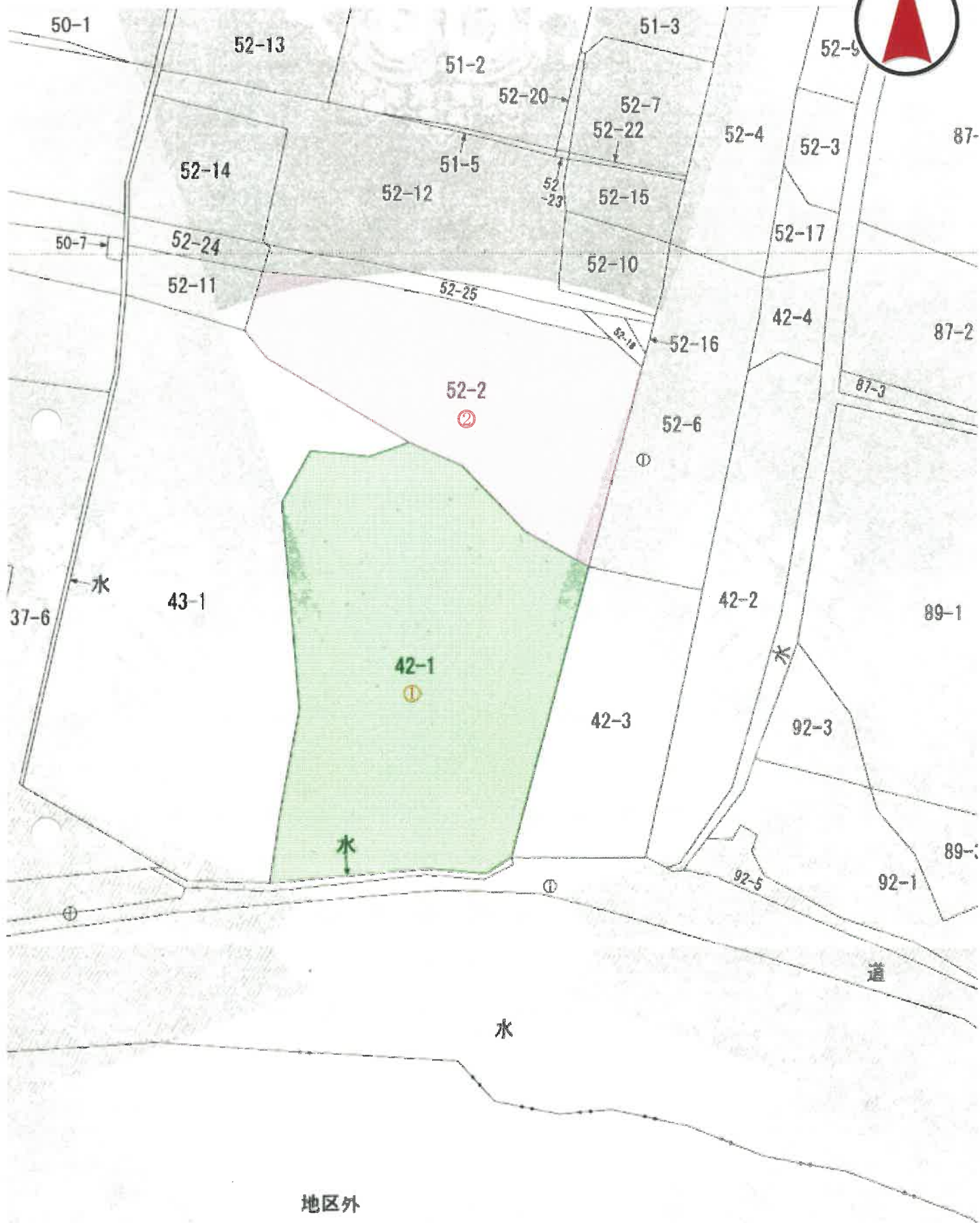
第6 参考価格資料

本件評価において参考とすべき価格資料等はない。

第7 附属資料の表示

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





登記年月日：昭和57年7月5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。

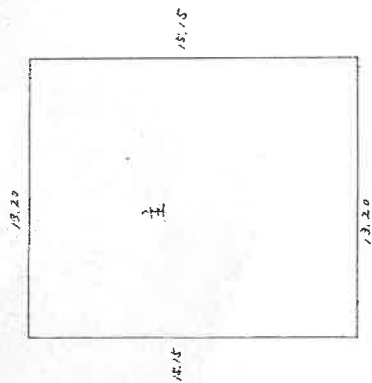
(盛岡地方方法務局花巻支局管轄)

令和7年5月20日

仙台法務局

登記官

各階平面図



主床積

$$15.15 \times 13.20 = 199.9800$$

床面積 199.98㎡

2000479 前

後新

建物図面
各階平面図

家屋番号 42巻1

建物の所在 土南伊那野村字下宮寺 30地割 42巻地1

遠野市宮寺町



(目録表12)

(目録表1)

作製者

縮尺 1/250

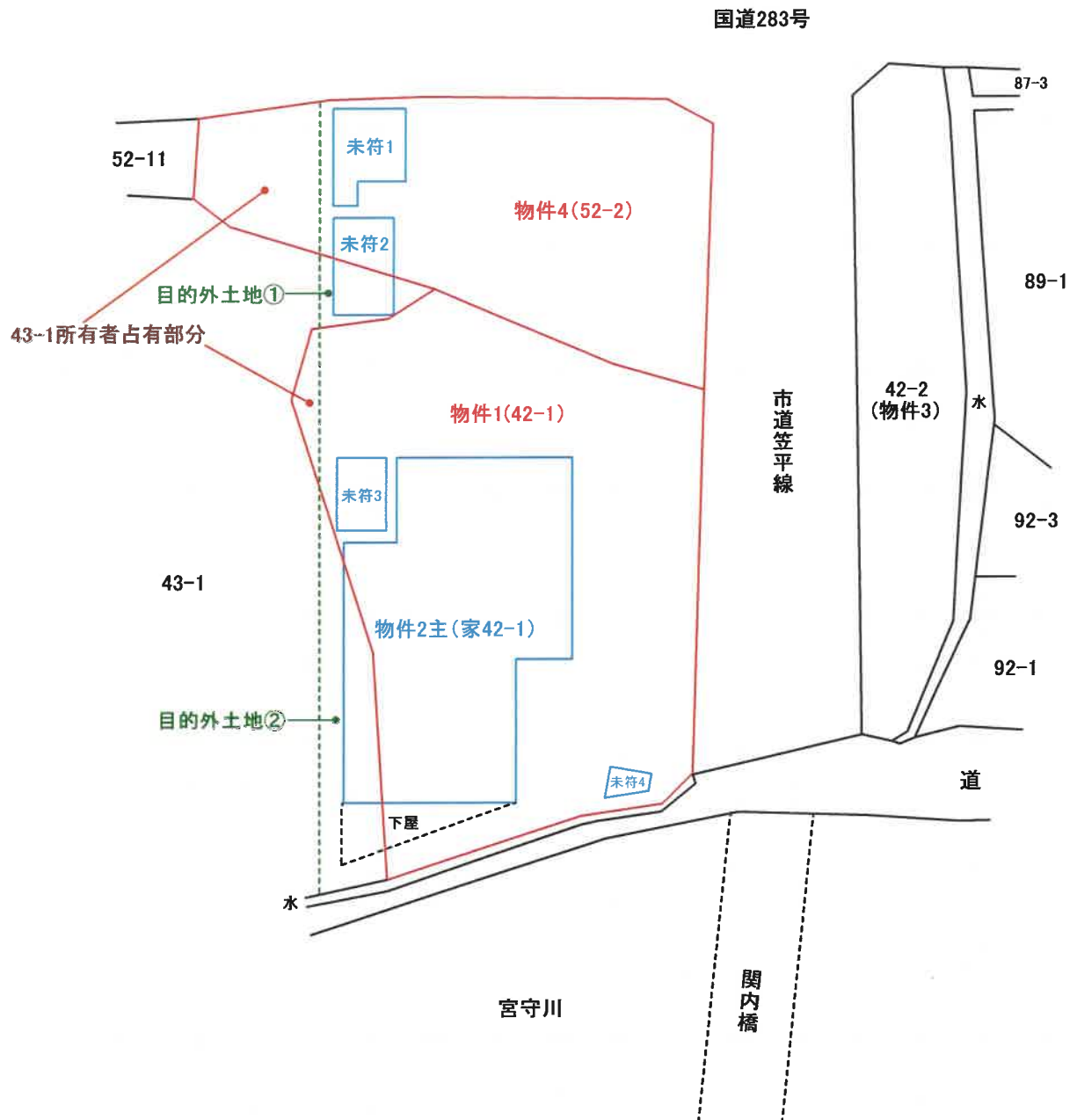
申請人

縮尺 1/500

令和7年(ケ)第 3号
土地建物位置関係図
【物件1・2・4】



S ≒ 1 / 500

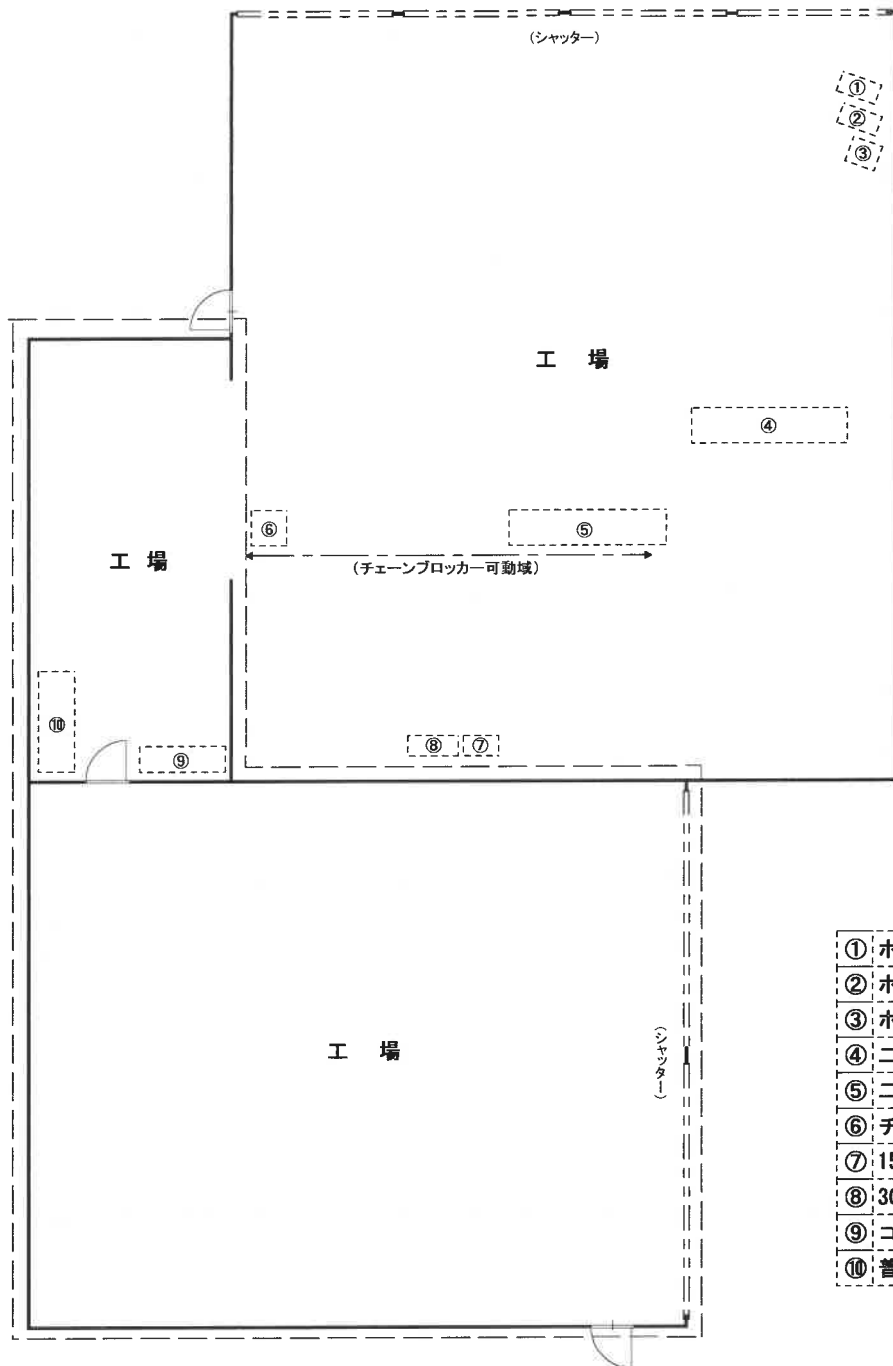


令和7年(ケ)第 3号
物件2 家番42番1
建物間取図



【主である建物】

S ≒ 1 / 150



- | | |
|---|---------------|
| ① | ホイールチェンジャー |
| ② | ホイールチェンジャー |
| ③ | ホイール balancer |
| ④ | 二柱クレーン |
| ⑤ | 二柱クレーン |
| ⑥ | チェーンブロッカー |
| ⑦ | 15 t プレス機 |
| ⑧ | 30 t プレス機 |
| ⑨ | コンプレッサー × 2 |
| ⑩ | 普通旋盤 |

増築部分

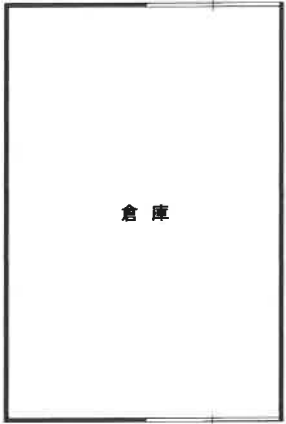
令和7年(ケ)第 3号
物件2 家番42番1
未登記附属建物間取図



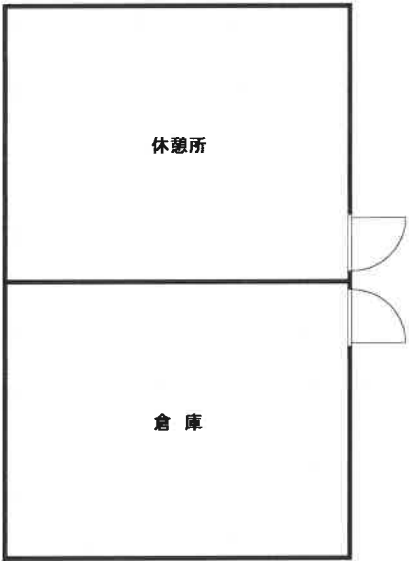
【符号 1】



【符号 3】



【符号 2】



【符号 4】

