

※該当する口にチェックを入れてください。

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、入札が無効となることがあります。
- 陳述書の用紙は、執行官室において配布するほか、B1T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」）

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 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。	
☐ 自己の計算において私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。	
(陳述書作成日) 令和 年 月 日	
買受申出人(個人)	性 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

- 1 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）。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。
- 5 「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77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。
- 6 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。
- 7 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。
- 8 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。
- ※9 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渡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。
- 10 提出後の陳述書及び添付書類（別紙を含む）の訂正や変更はできません。
- 11 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の懲役又は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）。

(別紙)

※該当する口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 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。	
☐ 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。	
(陳述書作成日) 令和 年 月 日	
買受申出人(法人) 代表者	法人の所在地
	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

- 1 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）。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。
- 5 「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77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。
- 6 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。
- 7 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。
- 8 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。
- ※9 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渡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。
- 10 提出後の陳述書及び添付書類（別紙を含む）の訂正や変更はできません。
- 11 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の懲役又は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）。

(別紙)

※該当する口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

- 1 買受申出人が法人の場合は、本書面の提出が必要。提出がない場合、入札が無効となります。
- 2 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。
- 3 役員氏名、住所、生年月日及び性別などを証明する文書（住民票等）の添付は不要です。
- 4 役員が5人以上の場合は、本用紙を複数枚用いてください。
- 5 提出後の本書面の訂正や変更はできません。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 7 日

盛岡地方裁判所遠野支部

裁判所書記官 神 山 誠

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 2 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 8 年 11 月 13 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 場 所	令和 8 年 12 月 1 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 8 年 10 月 7 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）
1～4	4,590,000 3,672,000	一括	918,000	199,736	0
1	10,000				
2	20,000				
3	860,000				
4	3,700,000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 釜石市甲子町第9地割

地 番 294番1

地 目 公衆用道路

地 積 205平方メートル

共有者 A 持分48分の1

2 所 在 釜石市甲子町第9地割

地 番 294番3

地 目 公衆用道路

地 積 70平方メートル

共有者 A 持分6分の1

3 所 在 釜石市甲子町第9地割

地 番 294番30

地 目 宅地

地 積 235.33平方メートル

所有者 A

4 所 在 釜石市甲子町第9地割 294番地30

家屋 番号 294番30

種 類 共同住宅

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 111.62平方メートル

2階 105.06平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8年 2月10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1～4】

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4・1階】

Cが101号室を、Dが102号室をそれぞれ占有している。

C及びDの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡し
が猶予される。

【物件番号4・2階】

Bが201号室及び202号室を占有している。同人は所有権を主張している。

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 釜石市甲子町第 9 地割
 地 番 2 9 4 番 1
 地 目 公衆用道路
 地 積 2 0 5 平方メートル
 共有者 A 持分 4 8 分の 1

2 所 在 釜石市甲子町第 9 地割
 地 番 2 9 4 番 3
 地 目 公衆用道路
 地 積 7 0 平方メートル
 共有者 A 持分 6 分の 1

3 所 在 釜石市甲子町第 9 地割
 地 番 2 9 4 番 3 0
 地 目 宅地
 地 積 2 3 5 . 3 3 平方メートル
 所有者 A

4 所 在 釜石市甲子町第 9 地割 2 9 4 番地 3 0
 家屋 番号 2 9 4 番 3 0
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 1 1 . 6 2 平方メートル
 2 階 1 0 5 . 0 6 平方メートル
 所有者 A

令和7年(ヌ)第3号

令和7年10月17日受理

令和8年1月23日提出

現況調査報告書

盛岡地方裁判所 遠野支部

執行官 小中 憲司

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 釜石市甲子町第9地割
 地 番 294番1
 地 目 公衆用道路
 地 積 205平方メートル
 共有者 A 持分48分の1

- 2 所 在 釜石市甲子町第9地割
 地 番 294番3
 地 目 公衆用道路
 地 積 70平方メートル
 共有者 A 持分6分の1

- 3 所 在 釜石市甲子町第9地割
 地 番 294番30
 地 目 宅地
 地 積 235.33平方メートル
 所有者 A

- 4 所 在 釜石市甲子町第9地割294番地30
 家屋番号 294番30
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 111.62平方メートル
 2階 105.06平方メートル
 所有者 A

不動産の表示	物件目録3, 4のとおり	
住居表示	(未実施)	
土地	物件3	
現況地目	■宅地(物件3)□	
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4	
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() ☒ その他の者 上記の者らが本建物を 共同住宅 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

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録（物件1）」のとおり		
住 居 表 示	（未実施）		
土 地	物件1		
現 況 地 目	■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 ☐ 土地現況図のとおり		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が道路として一般の通行の用に供している		
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		
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）		
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

(土地用)

不動産の表示	「物件目録 (物件2)」のとおり
住居表示	(未実施)
土地	物件2
現況地目	■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 ☐ 土地現況図のとおり
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 () ☐ 上記の者が本土地上に, 下記目的外建物を所有し, 占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し, 占有している ☒ 上記の者が道路として一般の通行の用に供している
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
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)
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〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件 4 関係)			
占有範囲		101号室	102号室
占有者		C	D
占有状況		☐ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述(■C (占有者)) ☒ 文書(■賃貸借契約書)	☒ 陳述(■D (占有者)) ☒ 文書(■賃貸借契約書)
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐ 不明	☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐ 不明
占有開始時期		令和6年7月1日	令和元年7月1日
最初の契約等	契約日	令和6年6月21日	令和元年7月1日
	期間	令和6年6月21日から ☒ 令和8年6月20日まで ☐ 期間の定めなし	令和元年7月1日から ☒ 令和3年6月30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	☒ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	令和6年6月21日から 令和8年6月20日まで ☐ 期間の定めなし	令和7年7月1日から 令和9年6月30日まで ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他()	☒ 所有者 ☐ その他()
	借主	☒ 占有者 ☐ その他()	☒ 占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期		金 47,000 円 (毎月末限り翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	金 40,000 円 (毎月末限り翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☒ ない ☐ [☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	☒ ない ☐ [☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		その他の事項のとおり	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	☒ 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

(占有関係用 (2 占))

占有者及び占有権原 (物件 4 関係)			
占有範囲		201号室	202号室
占有者		B	B
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☒ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び 提示文書の要旨		☒ 陳述(■B (占有者)) ☐ 文書	☒ 陳述(■B (占有者)) ☐ 文書
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 不明	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 不明
占有開始時期		令和7年5月1日	令和7年5月1日
最初の 契約等	契約日	令和 年 月 日	令和 年 月 日
	期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 年 月 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	☐ 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 ☐ 期間の定めなし	令和 年 月 日から 令和 年 月 日まで ☐ 期間の定めなし
契約等 当事者	貸 主	☐ 所有者 ☐ その他()	☐ 所有者 ☐ その他()
	借 主	☐ 占有者 ☐ その他()	☐ 占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期		金 円 (毎月末限り翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	金 円 (毎月末限り翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある ☐ 敷金 ☐ 保証金 金 円	☐ ない ☐ ある ☐ 敷金 ☐ 保証金 金 円
特 約 等		☐ 譲渡転貸可 ☐ 転貸可	☐ 譲渡転貸可 ☐
そ の 他		その他の事項のとおり	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	☐ 上記のとおり ☒ 下記のとおり
		☐ 「執行官の意見」のとおり その他の事項のとおり	☐ 「執行官の意見」のとおり その他の事項のとおり

(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	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ E (管理会社代表)	弊社では現在、物件4建物のうち101号室を管理しています。 101号室の契約書や間取図を送ります。101号室については、現在の占有者が入居する前から故障していたインターホンを未だに直しておりませんし、玄関の鍵を交換する約束も守られていません。また、物置の鍵が渡されず、物置としての使用ができていません。これらのことから賃料を減額するよう提案いたしましたが、退去時の原状回復義務を免除することで貸主と借主が合意しています。この原状回復義務の免除について、書面は作成していません。 102号室は当初は弊社が管理していましたが、令和6年8月からAが管理しています。 202号室はAが使用していました。令和5年12月に201号室に入居していた借主が退去したのですが、Aから以後は201号室と202号室をつなげて使用する旨の連絡があり、201号室の入居者募集をストップしましたが、実際に工事をしたかは不明です。
■ A (債務者兼所有者)	物件4建物には4部屋あり、1、2階にそれぞれ2部屋あります。 101号室と102号室は賃貸しています。 201号室はペットの匂いがひどいために貸せず、空室となっていました。 202号室には、令和7年の5月に離婚した元妻が住んでいます。 102号室の入居者は私の仕事の関係者であり、私が直接貸していました。なお、物件4建物の2階部分は、Bとの協議により令和7年5月1日にBに譲渡しました。
■ B (Aの元妻で201号室、202号室の占有者)	私は202号室を住居として使用しています。平成31年4月1日から令和4年12月12日まではAから借りて居住しておりました。契約書は交わしておりません。令和4年12月12日から令和7年5月1日まではAと婚姻関係にありましたので、家賃は発生しておりません。Aとの協議により、令和7年5月1日以降、物件4建物の2階部分の所有権を有するため、賃借料は発生しておりません。なお、202号室を借りていた際の家賃は月額1万円でした。なお、202号室では猫を1匹飼育しています。 私が物件4建物の2階部分の全部を所有しているとの認識ですから201号室についても、私の所有物との認識です。201号室は誰にも貸しておらず、少し私の荷物を置いています。見ていただければ分かりますが、床が剥がれるなどしており、到底貸せる状態にはありません。なお、201号室においてある浴槽は私が購入し、所有している物です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■D (102号室占有者)	私は、102号室を住居兼事務所として使用しています（個人事業主）。102号室内で事務所の範囲を区画として定めているわけではなく、概ね半分程度を業務に使用しているという認識です。 家賃について、契約書には、月額4万5千円と記載がありますが、それは誤記であり、当初から4万円です。なお、令和5年12月30日に覚書を締結し、その当時私がAに持っていた360万円の債権について、Aが私に一括で支払ができるようになるまで、家賃債務と相殺することとしています。また、その後、私は、令和7年1月と8月にそれぞれ120万円、80万円の債権をAに対して持つに至っており、これについても同様に、Aが私に一括で支払ができるようになるまで、家賃債務と相殺していくこととしています。 （家賃についての話をAに確認したところ、Dの陳述のとおりであるとのことであった。）
■C (101号室占有者)	私は、101号室に居住しています。ドアに不具合があり、ドアノブを使わずにドアが開いてしまいます。また、入居した当初から、インターホンが鳴りません。物置の鍵がないので自転車置き場として使用しています。

(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 本土地は、A（債務者兼所有者）が持分48分の1を有する私道である。
- 2 本土地は、公図上、北側で釜石市が所有する公衆用道路（地番294番8及び395番）に接面している。
現況、幅員約5.5メートルの舗装市道「坪内工業団地1号線」に接面している。
- 3 本土地は、幅員約4.0～約6.0メートルの位置指定道路（建築基準法第42条第1項第5号）となっている。

■物件2 土地関係

- 1 本土地はA（債務者兼所有者）が持分6分の1を有する私道である。

■物件3 土地関係

- 1 物件3土地は、物件4建物の敷地として利用されている。
- 2 本土地は、公図上、Aが持分6分の1を有する公衆用道路である物件2土地を介して、Aが持分48分の1を有する公衆用道路である物件1土地に接面している。
現況、本土地は、物件2土地を介して物件1土地に接面している。
- 3 本土地上には、物件4建物の西側に、木造の物置（工作物）が存在する。この物置は入居者のための物置である。101号室のみ、自転車置き場として使用されている。

■物件4 建物関係

- 1 101号室及び102号室の賃料は、敷地内駐車場1台分及び物置を含む。
- 2 101号室の玄関の上部にクラックと思われる部分が見られた。（写真4参照）
- 3 102号室は、認識としては事務所としての利用が半分程度とのDの陳述がある。外観からの利用割合の判断は困難である。（業務の性質上と思われる。）
- 4 201号室は、ほぼスケルトンである。（写真18～20参照）
- 5 202号室には屋根裏部屋がある。（写真17参照）評価人によれば、建築基準法で定められた窓の面積がない「無窓居室」となり、居室として使えないため、床面積に算入されない屋根裏収納扱いとなるとのことである。
- 6 Bの陳述によれば、202号室で猫が1匹飼育されている。
- 7 201号室は倉庫として、202号室は住居として、いずれもBが占有しているものと認められるところ、BはAの元妻であり、令和7年5月1日付で、Aとの合意により物件4建物のうち、その2階部分の所有権を取得したとして、その合意を示す資料を当職に提出した。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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10月17日(金)	執行官室(郵便)	法務局へ登記関係資料申請
令和7年10月17日(金)	執行官室(FAX)	市道確認
令和7年10月17日(金)	執行官室(郵便)	釜石市役所へ所有者の固定資産名寄せ等申請
令和7年11月14日(金)	執行官室(郵便)	Aへ照会文書発送
令和7年12月5日(金) 10:30-10:35	執行官室(電話)	Eより聴取
令和7年12月5日(金)	執行官室(郵便)	管理会社に照会文書送付
令和7年12月9日(火) 16:50-16:55	執行官室(電話)	Aより聴取
令和7年12月22日(月) 12:25-12:55	執行場所	物件確認、外観調査、入居者4戸の郵便受けに期日通知投函
令和7年12月22日(月) 13:15-13:35	釜石市役所	占有者らの住民票交付申請、受領
令和7年12月22日(月) 13:40-13:55	釜石市役所	占有者らの戸籍交付申請、受領
令和7年12月22日(月) 14:00-14:15	釜石市役所	占有者らの住民票再申請、受領
令和7年12月22日(月)	執行官室(郵便)	Aに期日通知送付
令和8年1月7日(水) 10:10-10:15	執行官室(電話)	Dに聴取
令和8年1月7日(水) 18:10-18:15	執行官室(電話)	Bに聴取
令和8年1月14日(水) 14:55-15:00	執行官室(電話)	Cに聴取
令和8年1月16日(金) 13:00-14:30	執行場所	B、C、D、F立会いのもと、物件に立入調査 評価人同行
令和8年1月22日(木) 14:35-14:40	執行官室(電話)	Dに聴取
令和8年1月22日(木) 16:30-16:35	執行官室(電話)	Aに聴取
(特記事項) ☒ 令和8年1月16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、威力の行使の可能性があったため、立会人F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C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。		

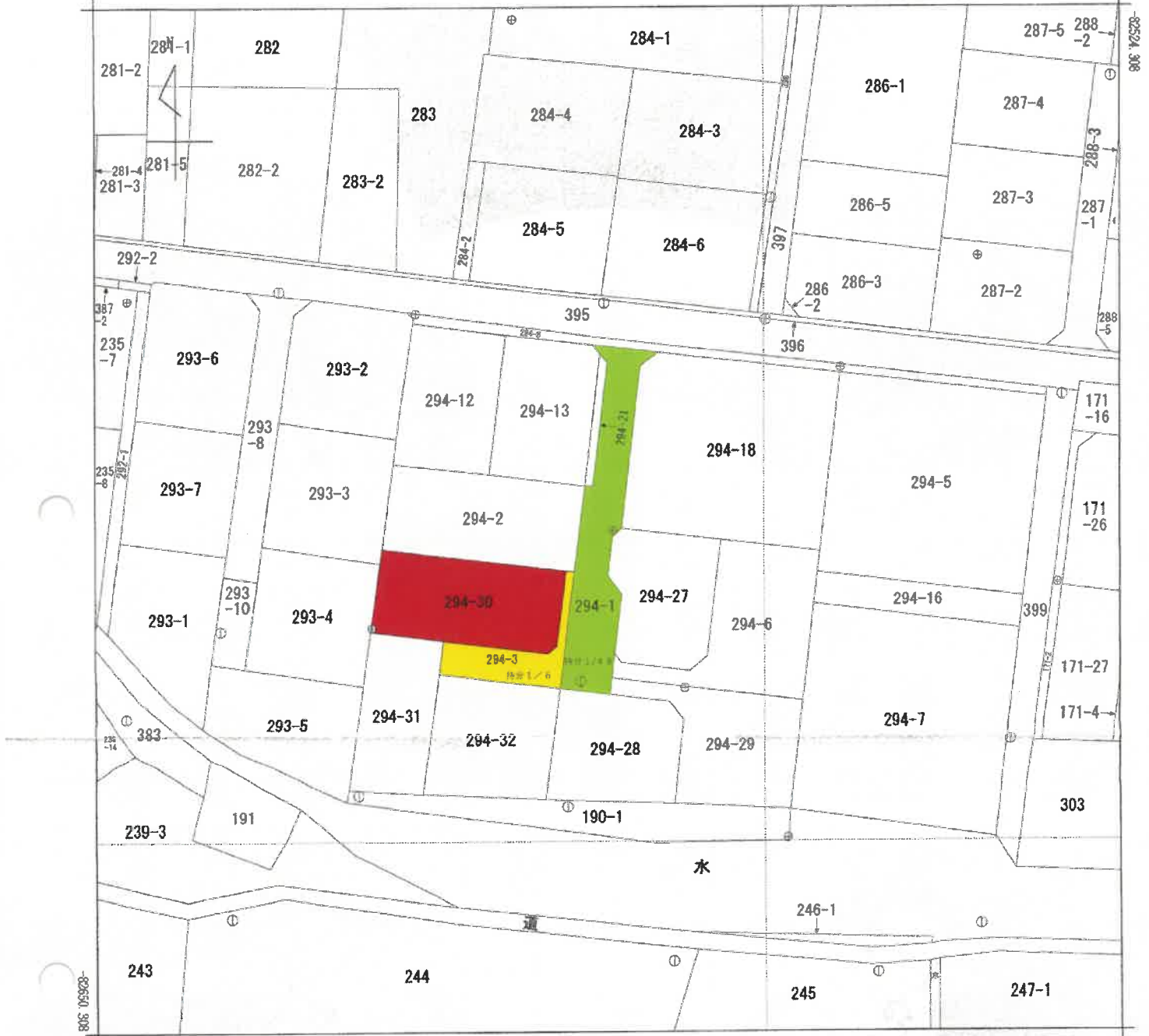
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A3判をA4判に縮小

4 288-4

(座標値種別：測量成果)

+83171.793



+83046.793

(座標値種別：測量成果)

(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番
区域見出

甲子町第9地割

請 求 部 分	所 在 釜石市甲子町第9地割					地 番	294番1			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座標系 番号 又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作 成 年 月 日	平成20年10月				備 付 年 月 日 (原図)	平成22年2月1日			補 記 事 項	

423503

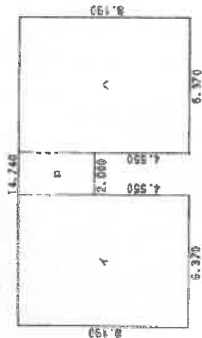
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号
294-30

建物の所在
森石市甲子町第9地割294番地30

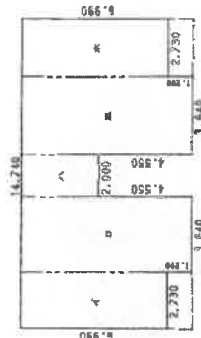
主建物 1階



求積表

イ	8.190 × 6.370	=	52.170300
ハ	3.640 × 2.000	=	7.280000
ハ	8.190 × 6.370	=	52.170300
合計			111.620600
床面積			111.62㎡

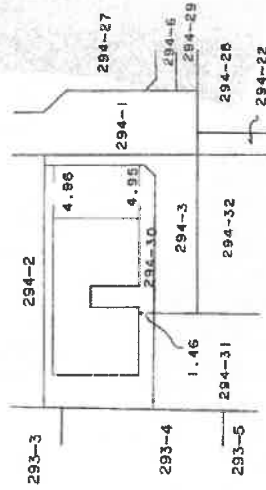
主建物 2階



求積表

イ	6.990 × 2.730	=	19.082700
ハ	8.190 × 3.640	=	29.811600
ハ	3.640 × 2.000	=	7.280000
ハ	8.190 × 3.640	=	29.811600
ホ	6.990 × 2.730	=	19.082700
合計			105.068600
床面積			105.06㎡

(百積表12)



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

15.3.4

令和7年（又）第3号

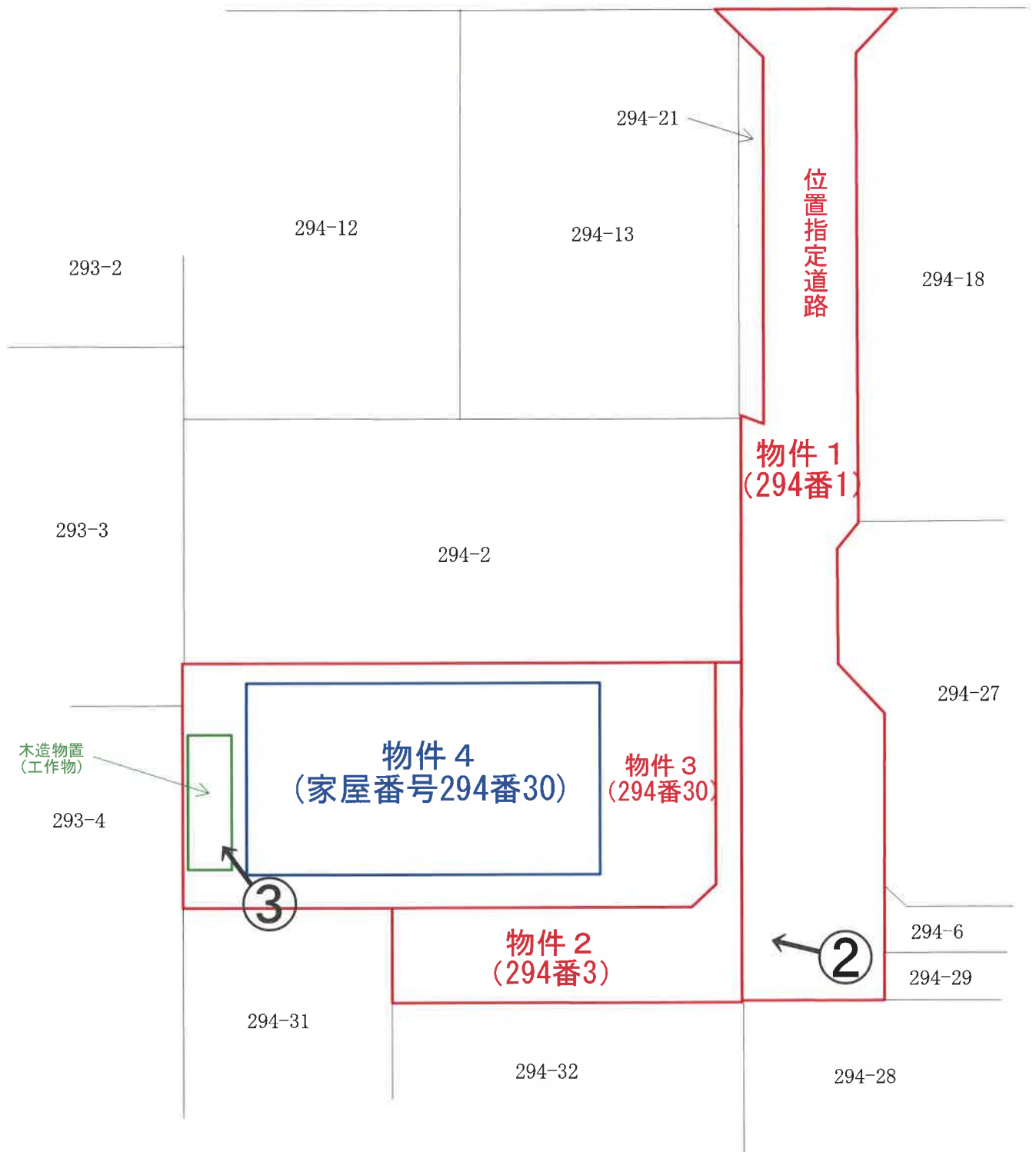
土地建物位置関係図



S ≒ 1/250



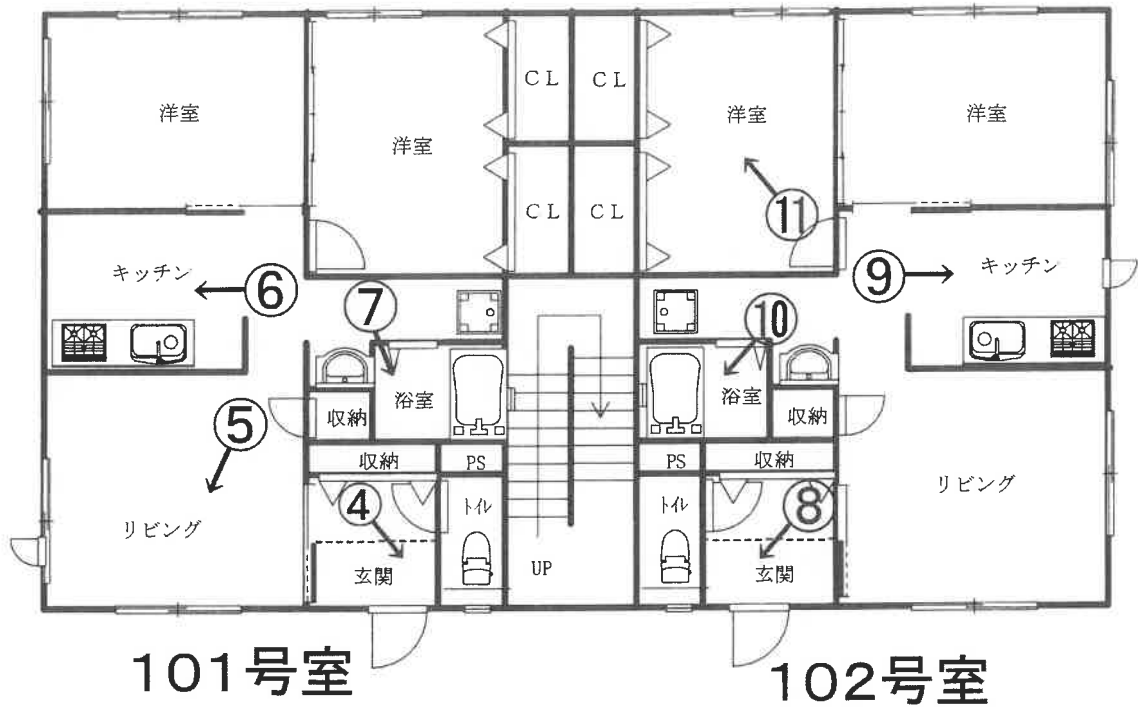
市道「坪内工業団地1号線」



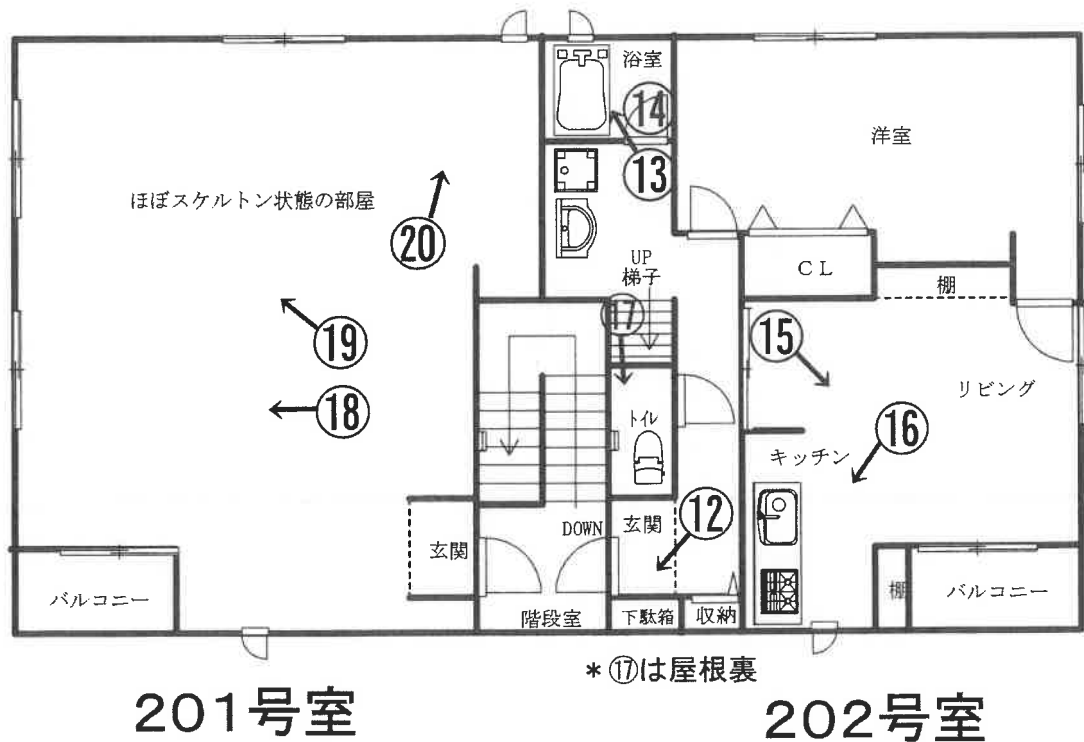
←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。
土地・建物の形状及び位置関係は概略を記載したものである。

令和7年（又）第3号 物件4 建物間取図

1階



2階



←○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。

(14 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 1 0



写真 1 1



写真 1 2



写真13



写真14



写真15



写真16



写真 1 7

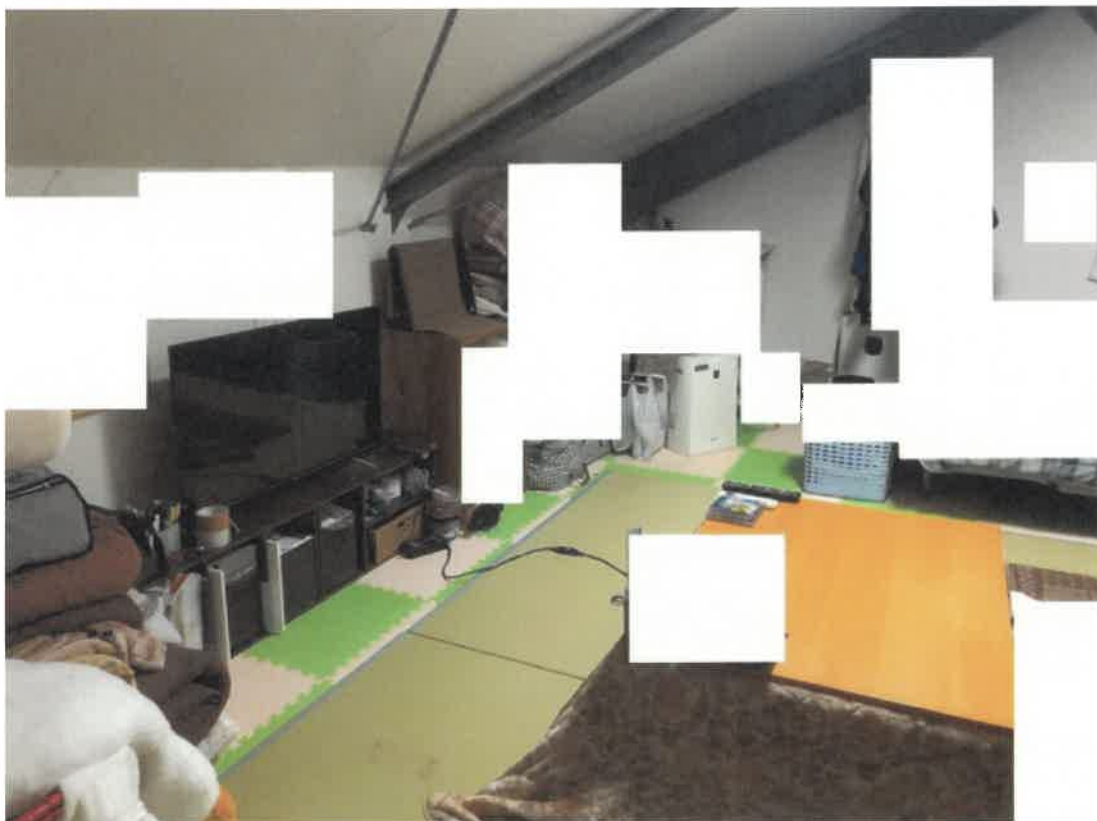


写真 1 8



写真19



写真20



令和 7年（ヌ）第 3号
令和 8年 1月16日 現地調査
令和 8年 1月24日 評価

盛岡地方裁判所遠野支部 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1～4	金 7,610,000円
内訳価格	
物件1(土地)	金 10,000円
物件2(土地)	金 20,000円
物件3(土地)	金 1,420,000円
物件4(建物)	金 6,160,000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、物件3の土地の内訳価格は、物件4の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4の建物の内訳価格は当該土地利用権付建物としての価格である。
- ④ 物件1の土地の内訳価格は、共有持分48分の1の価格、物件2の土地の内訳価格は、共有持分6分の1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 地目 地積	釜石市甲子町第9地割 294番1 公衆用道路 205平方メートル	同 左
2	所在地 地目 地積	釜石市甲子町第9地割 294番3 公衆用道路 70平方メートル	同 左
3	所在地 地目 地積	釜石市甲子町第9地割 294番30 宅地 235.33平方メートル	同 左
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	釜石市甲子町第9地割 294番地30 294番30 共同住宅 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 111.62平方メートル 2階 105.06平方メートル	同 左
番号	特 記 事 項		
1	評価対象は、共有持分48分の1である。		
2	評価対象は、共有持分6分の1である。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況等（物件1～3）

位置・交通	J R 釜石線「松倉」駅の南西方・道路距離約1180m 最寄りバス停「坪内口」の南東方・道路距離約440m（徒歩約5.5分） 釜石市役所の西方・道路距離約9.1km （別添「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	
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	非線引き都市計画区域 第1種住居地域 60% 200% なし 浸水想定区域（最大浸水深3.0m～5.0m未満） 宅地造成等工事規制区域
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はない。	

2 対象土地の利用状況等（物件1）

画地条件等	アスファルト舗装の私道敷（間口約8m、奥行約42.6m） 形状は不整形（ほぼ帯状） 北側で幅員約5.5mの舗装市道「坪内工業団地1号線」（建築基準法上の道路）に接面している。 建築基準法上の位置指定道路である。（平成6年4月6日第33-6号）
土地の利用状況等	土地共有者らが道路として一般の通行の用に供している。
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はない。

3 対象土地の利用状況等（物件2）

画地条件等	アスファルト舗装の私道敷（間口約14.5m、奥行約14.9m） 形状は逆L字形 東側で物件1に、西側から北側にかけて物件3に接面している。
土地の利用状況等	土地共有者らが道路として一般の通行の用に供している。
特記事項	土壤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。ただし、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。 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。

4 対象土地の利用状況等（物件3）

画地条件	地間奥行その他 積口行状 235.33㎡ 約10.5m 約22.6m ほぼ長方形 準角地、略平坦
接面道路の状況	南側から東側にかけて物件2に、ほぼ等高に接面している。
土地の利用状況等	所有者が物件4の建物の敷地として使用、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 なし (注)「あり」とは当該供給処理施設が対象物件の敷地内に引込まれていることをいう。「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	物件4建物の西側に木製物置（工作物）が設置されている。 土壤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。ただし、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。 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。

5 建物の概況及び利用状況（物件4）

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15年3月1日新築 経過年数 23年 経済的残存耐用年数 17年
仕 様	構 造： 鉄骨造 屋 根： 亜鉛メッキ鋼板 外 壁： 窯業系サイディング 内 壁： ビニールクロス 天 井： ビニールクロス 床： フローリング、クッションフロア 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	劣る(201号室はほぼスケルトン状態になっている。)
建物の利用状況	101号室は賃借人が住居として、102号室は賃借人が住居兼事務所として使用、占有している。 201号室及び202号室は所有者と称する者がそれぞれ倉庫及び住居として使用、占有している。 (賃貸借契約等の内容等は「現況調査報告書」ご参照)
特記事項	外壁のシーリング材が経年劣化により硬化し、サイディングとの間に隙間が生じている。 建物の内壁にクラックが複数見られる。 101号室のインターホン、玄関ドアロックが故障している。 201号室はほぼスケルトン状態で、一部の天井、内壁や床板がはがされており断熱材や床下配管が露出している。また、室内に据付されていない便器やユニットバスが置かれている。 202号室では猫を一匹飼育しており、内壁にひっかき傷が複数見られる。 202号室には屋根裏部屋(無窓居室：屋根裏収納扱い)がある。 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。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2（土地）

目的土地の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	共有持分割合 エ	土 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	13,000	0.2	205	1/48	10,000
2	13,000	0.2	70	1/6	30,000

ア 標準画地価格：周辺の地価水準及び現地調査結果等を総合的に勘案し査定した。

イ 個別格差：共同利用する道路としての性格を考慮し、私道敷減価を-80.0%と査定した。

ウ 地 積：公簿数量を採用。

② 物件3（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
3	13,000	1.03	235.33	1.0	3,150,000

ア 標準画地価格：上記①アと同じく査定した。

イ 個別格差：方位+2.0%、準角地+1.0% 相乗積+3.0%

ウ 地 積：公簿数量を採用。

エ 建付減価補正率：必要ないものと判断した。

③ 物件4（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
4	181,500	216.68	0.27	10,620,000

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：経済的全耐用年数40年、経過年数23年、経済的残存耐用年数17年、残価率5%で、次の通り査定した。

$$= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times [\text{経済的残存耐用年数} 17\text{年} \div (\text{経過年数} 23\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 17\text{年})] \} \div 45\%$$

観察減価法：要修繕箇所が複数見られること、201号室は室内がほぼスケルトン状態でそのままでは使用が不可能なこと等を考慮し、観察減価を-40%と判断した。

定額法 観察減価

$$\text{現価率} = 45\% \times (100\% - 40\%) = 27\%$$

2 評価額の判定

前記により求めた基礎となる価格に、土地（物件3）については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権価格（物件3）

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ＝ウ
3	3,150,000	0.25	法定地上権	790,000

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25%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②オ, 1③エ) ア	土地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	10,000			1.0	0.6	10,000
2	30,000			1.0	0.6	20,000
3	3,150,000	－ 790,000		1.0	0.6	1,420,000
4	10,620,000	＋ 790,000	0.9	1.0	0.6	6,160,000
一括価格（合計）						7,610,000

ウ 占有減価修正：所有権を主張する占有者の存在を考慮し-10%と査定した。

エ 市場性修正：必要ないものと判断した。

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た。

なお、一括価格（合計）から控除すべき買受人の引き受け債務に該当する金額（敷金等）はない。

第6 参考価格資料

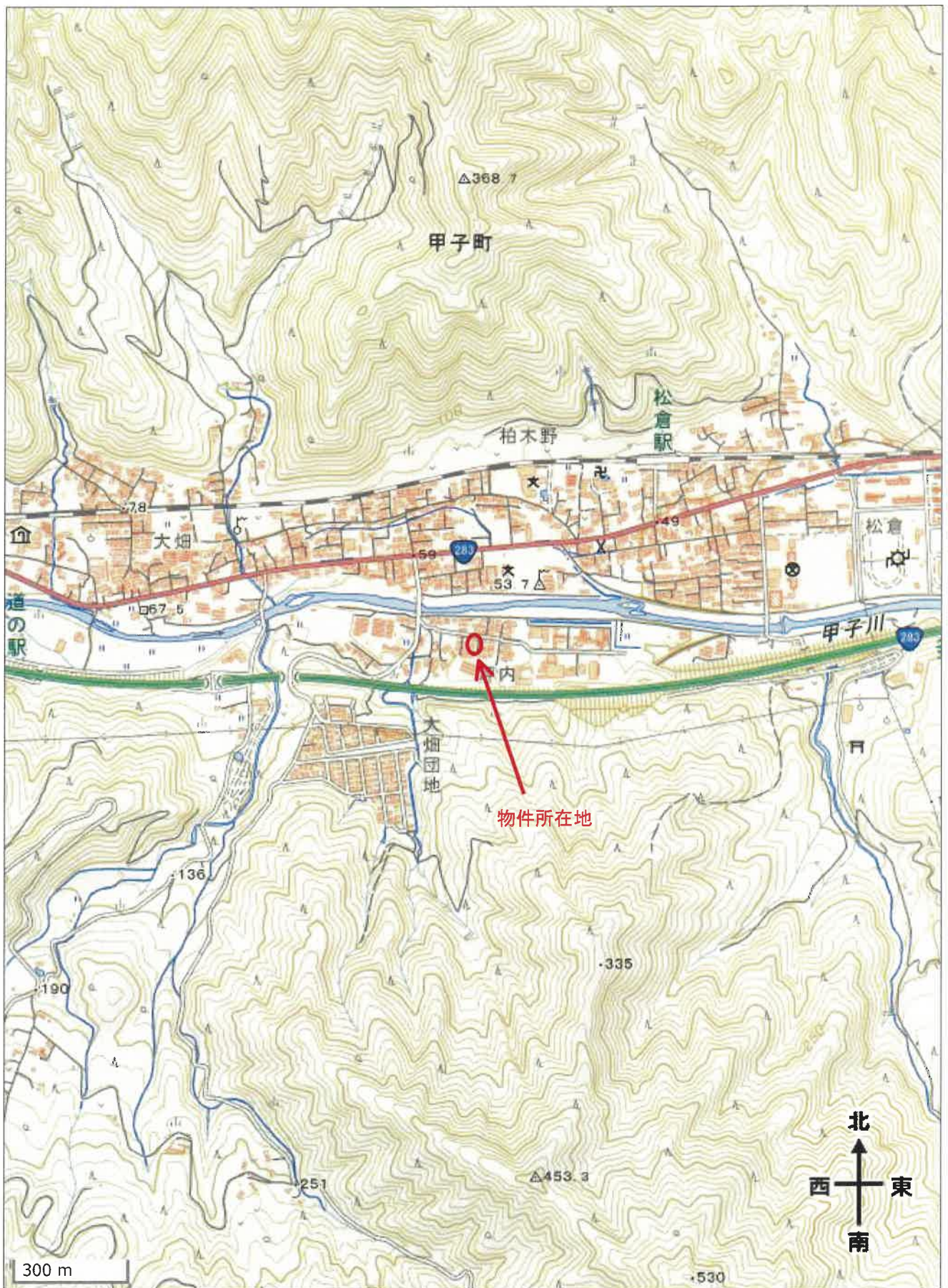
- 本件評価において参考とすべき価格資料等はない。。

第7 附属資料の表示

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

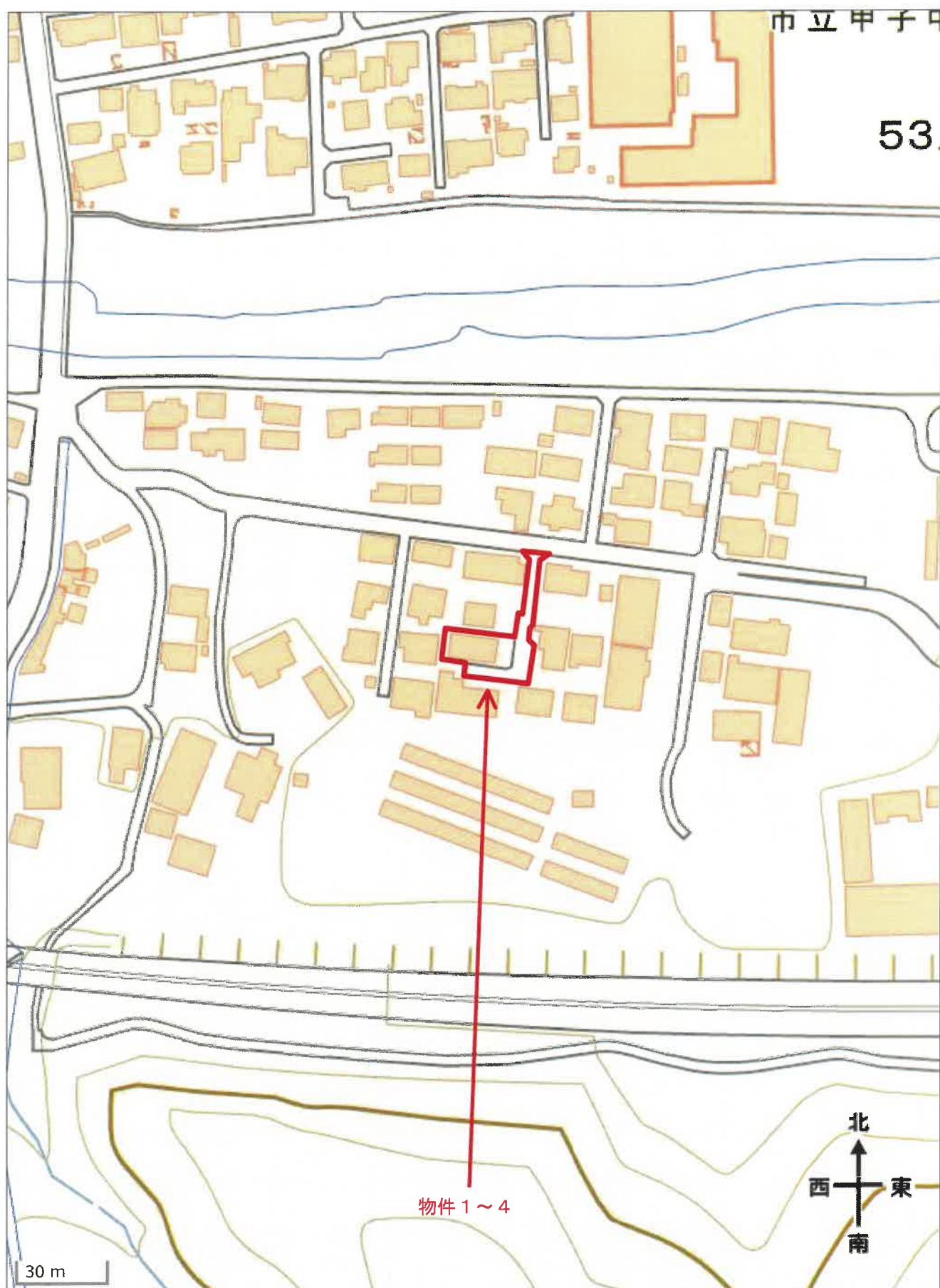
以 上

位置図



※ 国土地理院地図（電子国土Web）を加工して作成

位置図



※ 国土地理院地図（電子国土Web）を加工して作成

03171-235



国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(rouhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

甲子町第9地割

これは地区に記録されている内容を証明した書面である。

歸附地方法務局富山支局管轄。

中華民國七年九月十九日

大津地方法務局

地区整理番号: M31638

種

建物図面・各階平面図写

平成15年3月4日

423503

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	294-30
建物の所在	並石町千原路白地敷294番地30

主建物 1階



求積表

イ	8.190 × 6.370	=	52.170300
ロ	3.640 × 2.000	=	7.280000
ハ	8.190 × 6.370	=	52.170300
合計			111.620600
求積値			111.62m²

主建物 2階



求積表

イ	6.990 × 2.730	=	19.082700
ロ	8.190 × 3.640	=	29.811600
ハ	3.640 × 2.000	=	7.280000
ニ	8.190 × 3.640	=	29.811600
ホ	6.990 × 2.730	=	19.082700
合計			105.068600
求積値			105.06m²

A 4 判に縮小

(日調連12)

作製者

縮尺 1/250

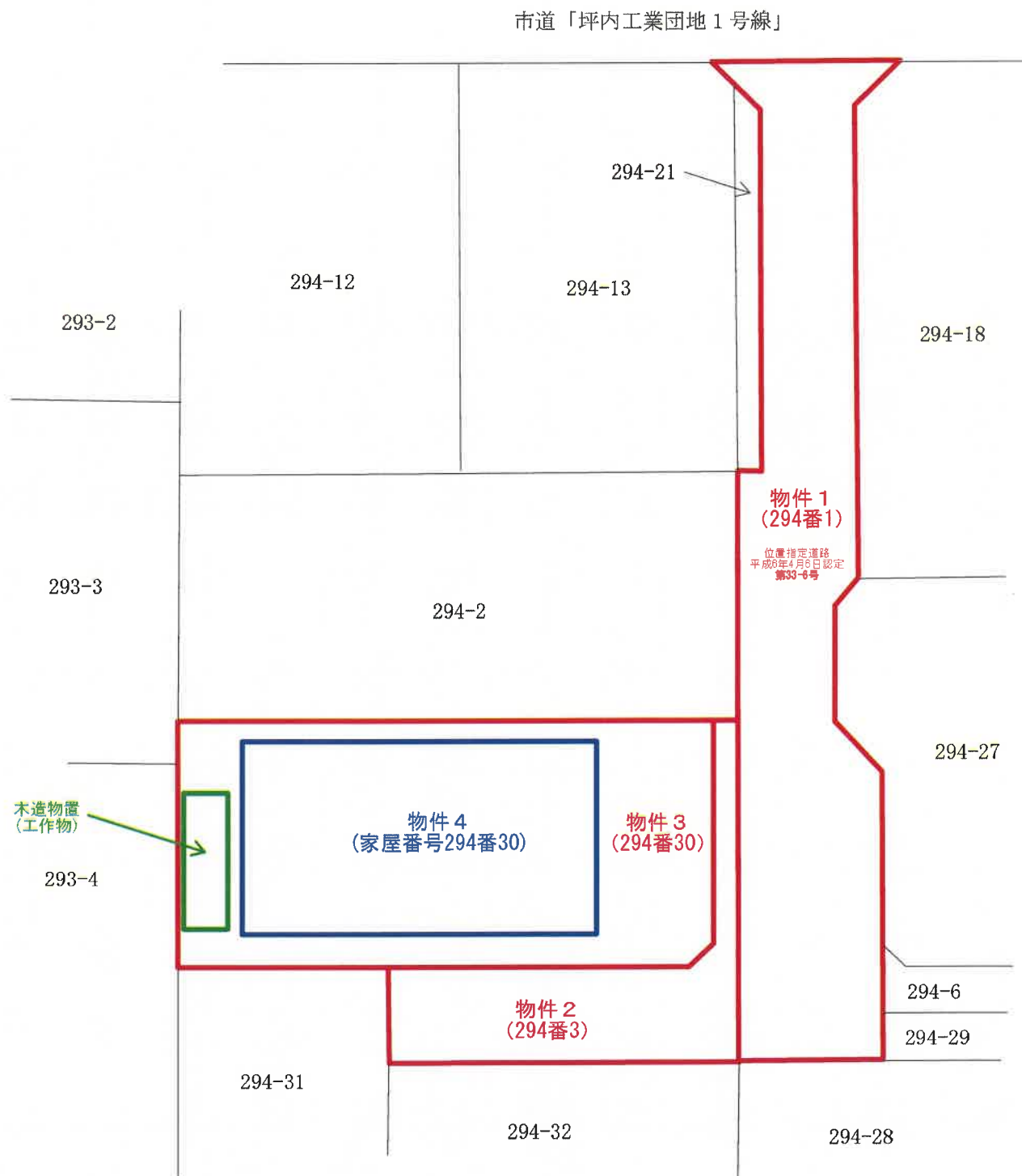
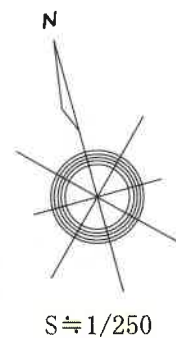
申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会発行)

平成 15. 3. 4

土地建物位置関係図

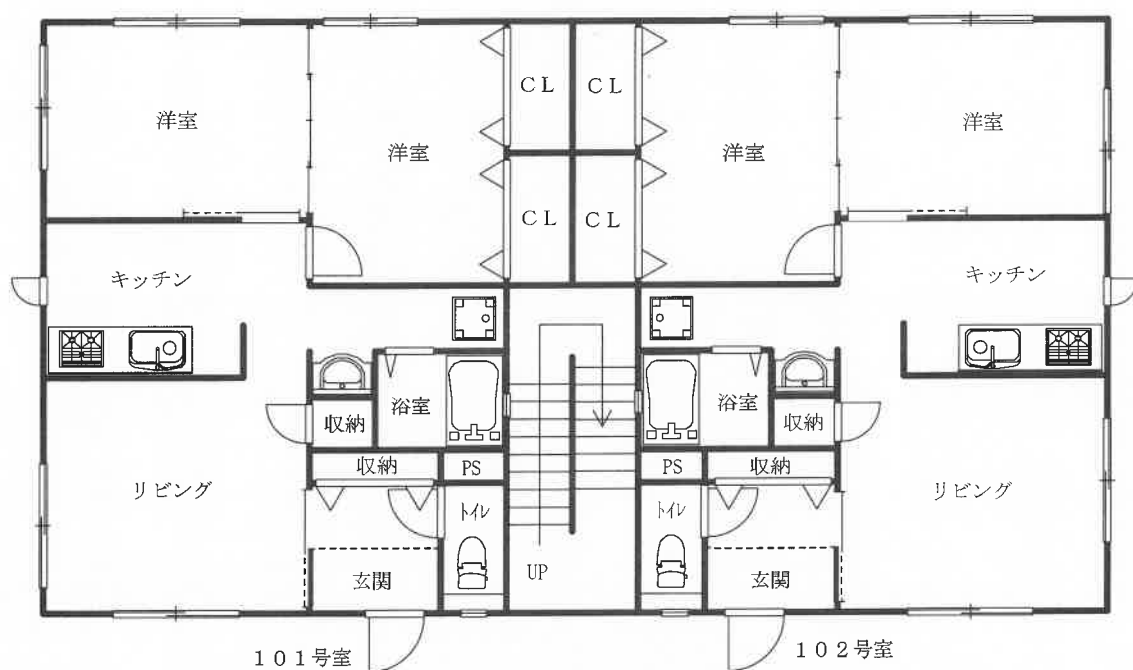


※ 土地の形状、建物等の位置関係は概略を表示したものである。

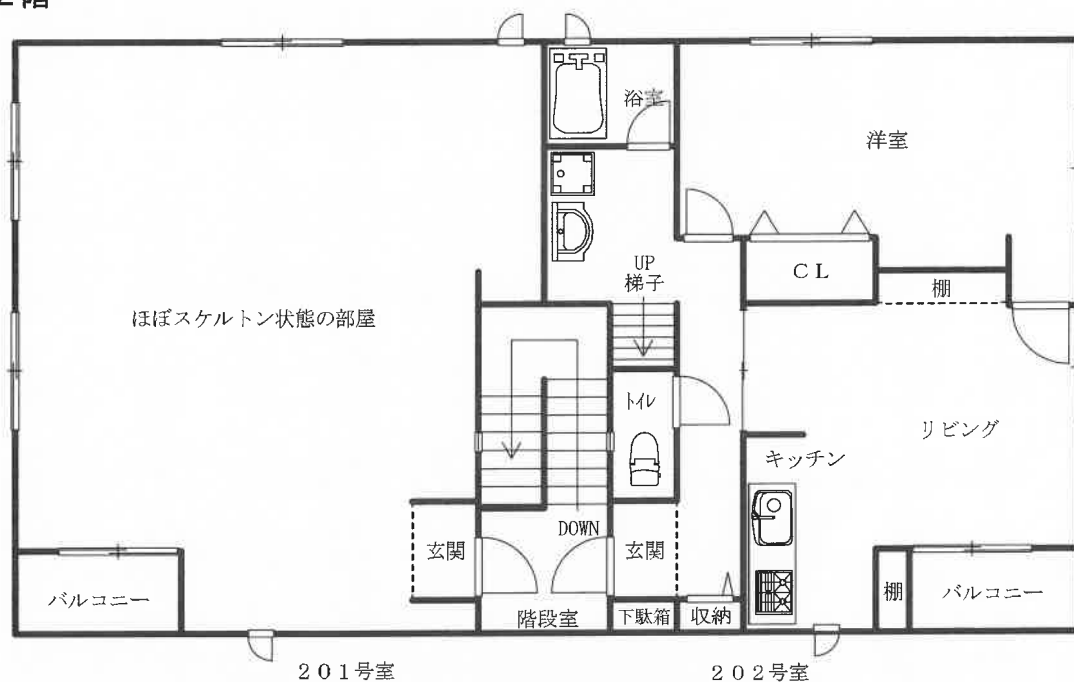
建物間取図

物件 4

1 階



2 階



※ 建物の形状、間取等は概略を表示したものである。