

## 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、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」）

※該当する□にチェックを入れてください。

見本

| 陳述書<br>(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 |
| 私は、暴力団員等ではありません。<br>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の申出をする者ではありません。<br>(提出する者【※注意書き参照】がいる場合のみ□にチェックし、添付を添付する。該当する者がいない場合は□にチェックしない)<br><input type="checkbox"/> 自己の計算において当法人に買受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>(添付作成日) 令和 年 月 日 |                   |
| 買受申出人(法人)                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 法人の所在地            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 法人の名称             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 代表者氏名             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 役員                |

### 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。
- 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）の訂正や追記はできません。
- 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）。

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)

| 陳述書<br>(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。<br>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の申出をする者ではありません。<br>(提出する者【※注意書き参照】がいる場合のみ□にチェックし、添付を添付する。該当する者がいない場合は□にチェックしない)<br><input type="checkbox"/> 自己の計算において私に買受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>(添付作成日) 令和 年 月 日 |                                                                                                       |
| 買受申出人(個人)                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 住所                                                                                                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                | (フリガナ)                                                                                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 氏名                                                                                                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 性別                                                                                                    |
| 本人                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 生年月日                                                                                                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <input type="checkbox"/> 昭和 年 月 日<br><input type="checkbox"/> 平成 年 月 日<br><input type="checkbox"/> 西暦 |

### 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（未成年者の被保護者など）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。
- 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）の訂正や追記はできません。
- 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□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

| 買受申出人(法人)の役員に関する事項 |        |
|--------------------|--------|
| 1                  | 住所     |
|                    | (フリガナ) |
|                    | 氏名     |
|                    | 性別     |
| 2                  | 住所     |
|                    | (フリガナ) |
|                    | 氏名     |
|                    | 性別     |
| 3                  | 住所     |
|                    | (フリガナ) |
|                    | 氏名     |
|                    | 性別     |
| 4                  | 住所     |
|                    | (フリガナ) |
|                    | 氏名     |
|                    | 性別     |

### 注 意

- 買受申出人が法人の場合には、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追記はできません。

## 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<br>令和 8 年 11 月 10 日 午後 5 時 00 分まで                                                                  |
| 開札期日                                                                       | 日 時 令和 8 年 11 月 13 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 盛岡地方裁判所遠野支部 売却場                                                                         |
| 売却決定<br>期日                                                                 | 日 時 令和 8 年 12 月 1 日 午後 1 時 20 分<br>場 所 盛岡地方裁判所遠野支部                                                                               |
| 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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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, 2 | 1,050,000<br>840,000   | 一括       | 210,000    | 47,208   | 0        |
| 1    | 540,000                |          |            |          |          |
| 2    | 510,000                |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            | </       |          |



## 物 件 目 録

1 所 在 釜石市大字平田第 2 地割

地 番 5 1 番 8 6

地 目 宅地

地 積 2 3 0 . 9 8 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

2 所 在 釜石市大字平田第 2 地割 5 1 番地 8 6

家屋 番号 5 1 番 8 6

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 6 5 . 8 3 平方メートル  
2 階 6 2 . 1 0 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 9 . 9 1 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1



## 物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 8 日

盛岡地方裁判所遠野支部

裁判所書記官 神 山 誠

---

---

1 不動産の表示

【物件番号 1, 2】

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, 2】

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】

本件所有者（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, 2】

売却対象外の南西側隣接地（5 1 番 5）の土地の一部を通行のため無償で使用している。

## 《 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 釜石市大字平田第 2 地割

地 番 5 1 番 8 6

地 目 宅地

地 積 2 3 0 . 9 8 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

2 所 在 釜石市大字平田第 2 地割 5 1 番地 8 6

家屋 番号 5 1 番 8 6

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 6 5 . 8 3 平方メートル  
2 階 6 2 . 1 0 平方メートル

(現況)

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 概測約 9 . 9 1 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

令和8年(ヌ)第2号  
令和8年7月2日受理  
令和8年8月19日提出

## 現況調査報告書

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 釜石市大字平田第2地割  
地 番 51番86  
地 目 宅地  
地 積 230.98平方メートル  
共有者A 持分3分の1

2 所 在 釜石市大字平田第2地割 51番地86  
家屋番号 51番86  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 65.83平方メートル  
2階 62.10平方メートル  
共有者A 持分3分の1

|                |                                                                                      |  |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                           |  |
| 住居表示           | 〈住居表示未実施〉                                                                            |  |
| 土地             | 物件1                                                                                  |  |
| 現況地目           | ■宅地(物件1) □公衆用道路( ) □                                                                 |  |
| 形状             | ■公図のとおり □地積測量図のとおり<br>□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<br>□                           |  |
| 占有者及び占有状況      | ■土地共有者(A、B相続財産) □その他の者( )<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br>□「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<br>□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<br>□公簿上の記載と次の点異なる(□主たる建物 □附属建物)<br>□種類:<br>□構造:<br>□床面積:             |  |
| 物件目録にない附属建物    | □ない<br>■ある { 種類:物置<br>構造:軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建<br>床面積:概測9.9平方メートル                         |  |
| 占有者及び占有状況      | ■建物共有者(A) □その他の者( )<br>上記の者が 単独で 本建物を住居、未登記附属建物を物置 として、使用し占有している<br>□「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<br>□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<br>□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                                  |  |
| 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

その他の事項

■物件1、2関係

本競売は、Aの持ち分に係るものである。

■物件1土地関係

- 1 本土地は、物件2建物及び未登記附属建物の敷地として利用されている。
- 2 公図上、本土地の北西側は、釜石市所有の公衆用道路（25番1）に接面している。  
現況、本土地の北西側が幅員約9.5メートルの片側歩道付舗装されている市道上平田ニュータウン28号線におよそ0.7メートルから1.3メートル高く接面している。
- 3 本土地は、51番5から分筆された土地である。Aの陳述によれば、土地を購入した当時から、購入に至った経緯もあり、51番5の一部について、土地所有者の承諾を得ることなく、無償で通路として使用してきたとのことである。したがって、買受人が引き続き当該通路を使用する場合には、土地所有者との協議が必要となる。
- 4 本一体地の南東端に、工作物（物置）が設置されている。

■物件2建物関係

- 1 A、Cの陳述及び建物内の状況から、Aが、単独で本建物を住居として使用し占有しているものと認められる。
- 2 本建物の東側には、物置が存在する。
- 3 当該物置は未登記であるが、釜石市の課税台帳には、A及びB共有の建物として登載されている。
- 4 当該物置は、物件1土地上に存在し、主たる建物に近接して配置されているほか、物置として常用されている。
- 5 以上の事情から、当該物置は、本建物の附属建物と認められる。

(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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| ■ C                 | <p>私は、物件 1、2 の共有者の子です。調査に立ち会います。<br/> 物件を A が住居として使用しています。<br/> 相共有者 B は、私の祖父です。B は数年前に亡くなっています。</p>                                                                                                                                                                                                                                                               |
| ■ A                 | <p>私は、物件 1 及び物件 2 の共有者であり、相共有者である B は私の父です。B は既に死亡していますが、相続登記はまだしていません。</p> <p>物件 2 は、現在、私が住居として使用しています。</p> <p>物件 2 の東側にある物置については、物件 2 を建築した時期とほぼ同じ頃に建築したと記憶しています。現在も物置として使用しています。</p> <p>市道から物件 1 及び物件 2 に出入りするために使用している通路については、その通路部分の土地所有者から土地を購入した経緯があり、これまで通路を使用することについて、土地所有者から何も言われたことはありません。また、通路の使用料等を支払ったこともありません。</p> <p>(令和 8 年 7 月 3 0 日 電話にて聴取)</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

( 4 枚目 )

(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3日(金)                 | 執行官室   | 課税関連資料申請 (郵送)            |
| 令和8年7月3日(金)                 | 執行官室   | 登記関係資料申請 (郵送)            |
| 令和8年7月3日(金)                 | 執行官室   | 市道調査 (FAX)               |
| 令和8年7月17日(金)                | 執行官室   | 期日通知 (郵送)                |
| 令和8年7月30日(木)<br>13:00~13:10 | 物件所在地  | 物件の外観調査<br>評価人同行         |
| 令和8年8月13日(木)<br>10:00~10:30 | 物件所在地  | C立会いのうえ、物件に立入調査<br>評価人同行 |
|                             |        |                          |

(特記事項)

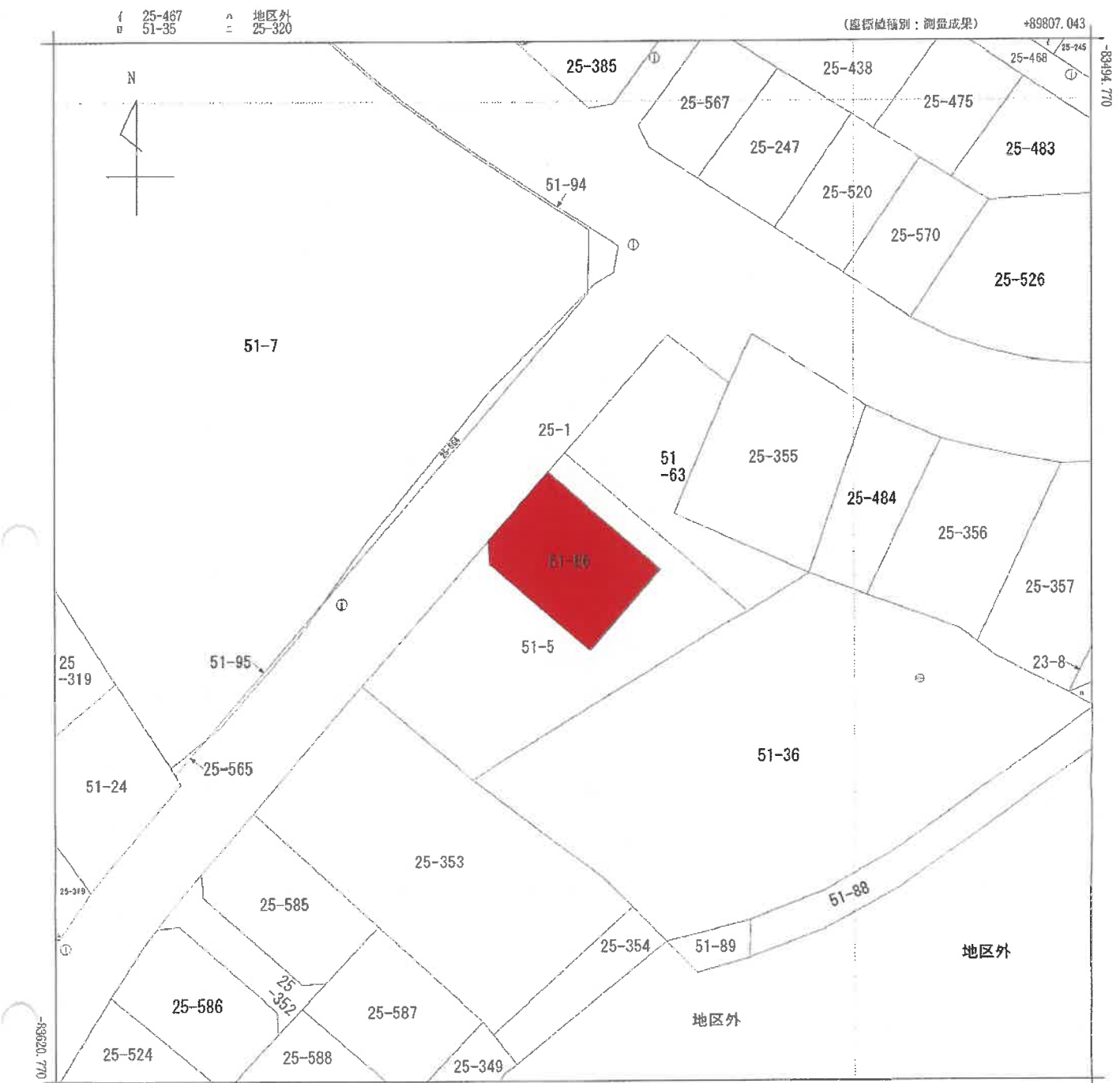
■ 令和8年8月13日  
目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。

■ 令和8年8月13日  
威力の行使の可能性があった為、立会人D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

( 5 枚目 )



|       |         |             |    |           |            |    |              |      |    |     |
|-------|---------|-------------|----|-----------|------------|----|--------------|------|----|-----|
| 請求部   | 所在      | 釜石市大字平田第2地割 |    |           |            | 地番 | 51番86        |      |    |     |
| 出力縮尺  | 1/500   | 精度区分        | 甲三 | 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14年9月 |             |    | 備考年月日(原図) | 平成16年8月23日 |    |              | 補記事項 |    |     |

A3判をA4判に縮小

( 6 枚目)

公用

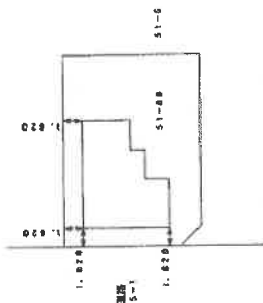
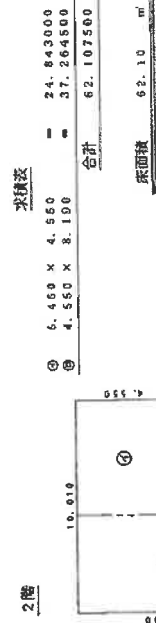
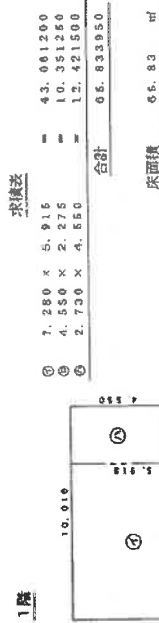
登記年月日：平成13年9月28日

建物図面  
各階平面図

413226 各階平面図

家屋番号 51-86

建物の所在 釜石市大字平田第2地割51番地86



(日割表12)

(日加納)

作製者

申請人

縮尺 1/250

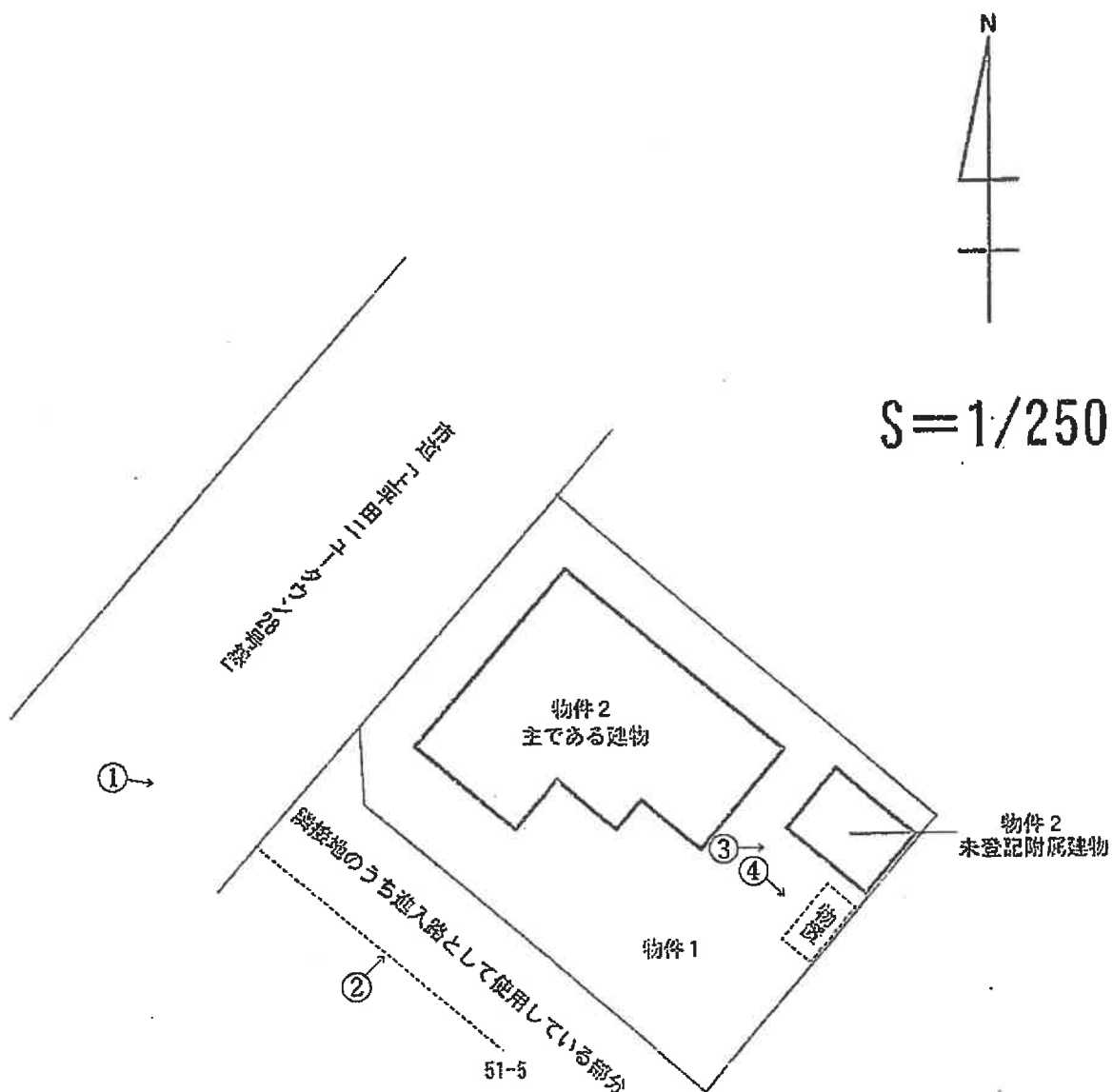
縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成13.9.28

A3判をA4判に縮小

令和8年（ヌ）第2号  
土地建物位置関係図

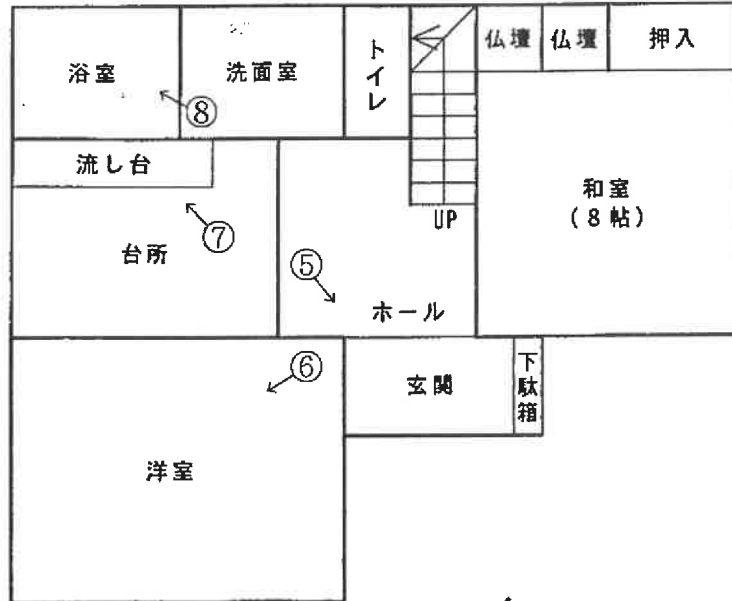


←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。  
土地の形状および建物の位置関係は概略を記載したものである。

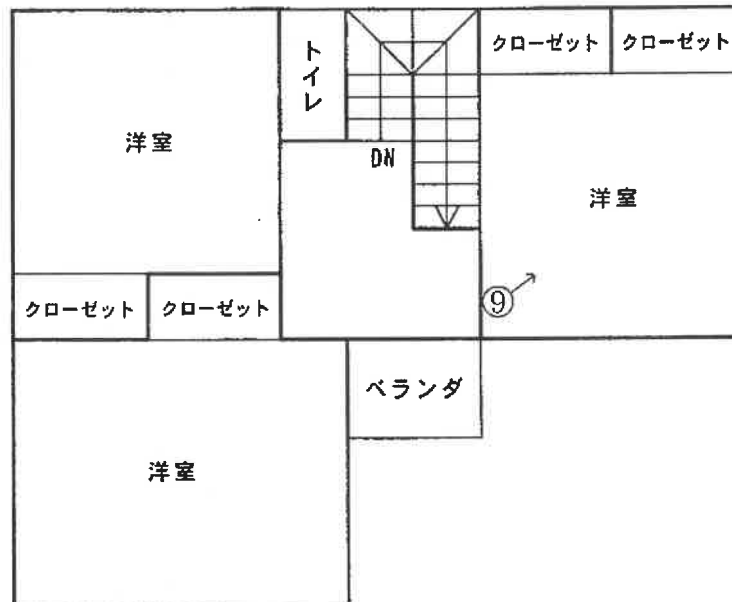
（ 8 枚目）

## 主である建物

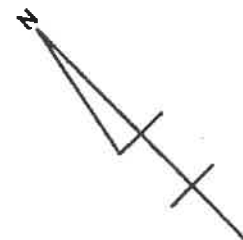
1 階



2 階



## 未登記附属建物



←○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。  
 ( 9 枚目)

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



写真7



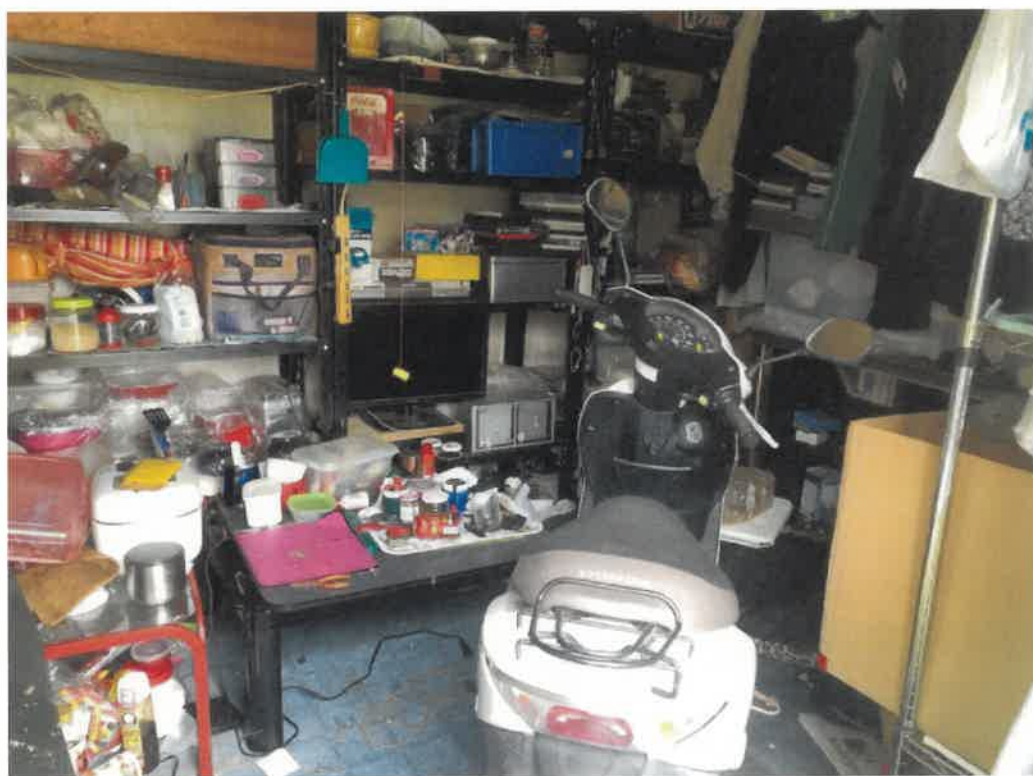
写真8



写真9



写真10



令和8年 (又) 第 2 号  
令和8年 7月30日 現地調査  
令和8年 8月13日 現地調査  
令和8年 8月20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  
横 田 浩

## 第1 評価額

| 一 括 価 格             |                  |
|---------------------|------------------|
| 金 1, 0 5 0, 0 0 0 円 |                  |
| 内 訳 価 格             |                  |
| 物件 1                | 金 5 4 0, 0 0 0 円 |
| 物件 2                | 金 5 1 0, 0 0 0 円 |

- 1 一括価格は、物件 1、2 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 物件 1 の土地の内訳価格は物件 2 の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件 2 の価格は当該敷地利用権付建物としての価格である。
- 4 評価額は共有持分 3 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 5 8 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     | 釜石市大字平田第2地割                | 同左                    |
|    | 地 番     | 5 1 番 8 6                  |                       |
|    | 地 目     | 宅地                         |                       |
|    | 地 積     | 2 3 0. 9 8 m <sup>2</sup>  |                       |
| 2  | 所 在     | 釜石市大字平田第2地割 5 1 番地 8 6     | 未登記附属建物が1棟<br>附属している。 |
|    | 家屋番号    | 5 1 番 8 6                  |                       |
|    | 種 類     | 居宅                         |                       |
|    | 構 造     | 木造、亜鉛メッキ鋼板葺、2階建            |                       |
|    | 床 面 積   | 1階 6 5. 8 3 m <sup>2</sup> |                       |
|    |         | 2階 6 2. 1 0 m <sup>2</sup> |                       |
| 番号 | 特 記 事 項 |                            |                       |
|    | 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            | 受命物件は三陸鉄道リアス線「平田」駅の西方約1.4km（道路距離）付近に位置している。<br>バス便としては岩手県交通バス「県営アパート前」停留所の南東方約80m（徒歩約1分）の距離である。                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |
| 付 近 の 状 況            | 中規模一般住宅等が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等 | 都市計画区分                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 非線引都市計画区域         |
|                      | 用 途 地 域                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 第一種低層住居専用地域       |
|                      | 指 定 建 蔽 率                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 40%               |
|                      | 指 定 容 積 率                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 80%               |
|                      | 防 火 規 制                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 指定なし              |
|                      | 埋 蔵 文 化 財                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない |
|                      | その他の規制                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 土砂災害警戒区域（土石流）     |
| 画 地 条 件              | 地 積                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 現況地積は登記地積と概ね一致    |
|                      | 間 口                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 約13m              |
|                      | 奥 行                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 約18m              |
|                      | 形 状                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 長方形地              |
|                      | その他                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | ない                |
| 接 面 道 路              | <p>北西側で幅員約9.5mの片側歩道付舗装市道「上平田ニュータウン28号線」（建築基準法第42条第1項第1号道路）に約0.7m～1.3m高く接面している。そのため同市道から物件1への出入りは、南西側隣接地（同所51番5）の一部を通路として使用している（別添「土地建物位置関係図」参照）。</p> <p>物件1は、もともと同所51番5から分筆された土地であり、その経緯から、現共有者は物件1を取得して以降、当該隣接地の一部を土地所有者から承諾を得ることなく、無償で通路として使用してきたようである。</p> <p>したがって、当該通路の使用について明確な権原が設定されているものではなく、競落人が引き続き当該通路を利用する場合には、土地所有者との協議が必要となる。</p> <p>また敷地の南東端にスチール製の物置（工作物）が1棟設置されている。</p> |                   |
| 土地の利用状況<br>隣地の状況等    | 物件1の土地は物件2の建物の敷地として建物共有者が使用し占有している。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |

|         |                                                                                                                                         |              |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 供給処理施設  | 上水道                                                                                                                                     | あり（下記特記事項参照） |
|         | ガス配管                                                                                                                                    | なし           |
|         | 下水道                                                                                                                                     | あり（下記特記事項参照） |
|         | （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。                                                                  |              |
| 土 壌 汚 染 | <p>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。</p> |              |
| 特 記 事 項 | <p>上水道及び下水道の配管は接面市道から南西側隣接地（同所 5 1 番 5）を經由して物件 1 に引き込まれている模様である。</p>                                                                    |              |

## 2 建物の概況及び利用状況（物件2）

### （1）主である建物

|                   |                                                                                                      |                                                      |  |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|--|
| 建築時期及び<br>残存耐用年数  | 建 築 年 月 日                                                                                            | 平成13年9月18日新築                                         |  |
|                   | 経済的総耐用年数                                                                                             | 30.0年                                                |  |
|                   | 経 過 年 数                                                                                              | 25.0年                                                |  |
|                   | 経済的残存耐用年数                                                                                            | 5.0年                                                 |  |
| 仕 様               | 構 造                                                                                                  | 木造                                                   |  |
|                   | 基 礎                                                                                                  | 布基礎                                                  |  |
|                   | 屋 根                                                                                                  | 亜鉛メッキ鋼板                                              |  |
|                   | 外 壁                                                                                                  | サイディング                                               |  |
|                   | 内 壁                                                                                                  | クロス等                                                 |  |
|                   | 天 井                                                                                                  | クロス、合板等                                              |  |
|                   | 床                                                                                                    | フローリング、畳等                                            |  |
|                   | 設 備                                                                                                  | 電気・給排水・換気設備等一式                                       |  |
|                   | その他                                                                                                  | ない                                                   |  |
|                   |                                                                                                      | (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については不明である。 |  |
| 床面積(現況)           | 現況床面積は登記床面積と概ね一致                                                                                     |                                                      |  |
| 現 況 用 途 等         | 現況用途                                                                                                 | 居宅                                                   |  |
|                   | 間 取 り                                                                                                | 別添建物間取図参照                                            |  |
| 品 等               | 普通                                                                                                   |                                                      |  |
| 保守管理の状態           | やや劣る                                                                                                 |                                                      |  |
| 建物の利用状況<br>(占有状況) | 本件共有者が居宅として使用し占有している。                                                                                |                                                      |  |
| 特 記 事 項           | 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を要する。 |                                                      |  |

(2) 未登記附属建物

|                   |                                                     |                                                |
|-------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| 建築時期及び<br>残存耐用年数  | 建築年月日                                               | 平成13年頃の新築（主である建物とほぼ同時期）                        |
|                   | 経済的残存<br>耐用年数等                                      | 当初の建築から約25年が経過しており、経過年数及び現況からその経済価値はないものと判断した。 |
| 仕<br>様            | 構 造                                                 | 軽量鉄骨造                                          |
|                   | 屋 根                                                 | 亜鉛メッキ鋼板                                        |
|                   | 設 備                                                 | 電気設備等                                          |
|                   | その他                                                 | ない                                             |
|                   | （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については不明である。 |                                                |
| 床面積（現況）           | 現況床面積は概測で約9.91㎡である。                                 |                                                |
| 現 況 用 途 等         | 現況用途                                                | 物置                                             |
|                   | 間 取 り                                               | 別添建物間取図参照                                      |
| 品 等               | 劣る                                                  |                                                |
| 保守管理の状態           | 劣る                                                  |                                                |
| 建物の利用状況<br>（占有状況） | 主である建物同様、本件建物共有者等が物置として使用し占有している。                   |                                                |
| 特 記 事 項           | 特記すべき事項はない                                          |                                                |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### (1) 物件1 (土地)

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡) | 個 別<br>格 差 | 地 積<br>(㎡) | 建付減価<br>補 正 率 | 建付地価格<br>(円) |
|----------|-----------------|------------|------------|---------------|--------------|
|          | ア               | イ          | ウ          | エ             | ア×イ×ウ×エ      |
| 1        | 20,800          | 90%        | 230.98     | 100%          | 4,320,000    |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 釜石（県）－3

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $21,900\text{円/㎡} \times 96.9/100 \times 100/100 \times 100/102 \approx 20,800\text{円/㎡}$

◇時 点 修 正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率

◇標準化補正：ない

◇地 域 格 差：街路条件△4%、交通接近条件＋1%、環境条件＋5%の計＋2%と査定

イ 個 別 格 差：高低差△10%と判断

ウ 地 積：公簿数量を採用

エ 建付減価補正率：建物と敷地との適応の状態等を考慮し、建付減価補正率はないと判断

#### (2) 物件2 (建物)

物件2の建物について、その再調達原価を現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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た減価修正を行って、建物価格を下記の通り判定した。

| 物件<br>番号 | 再調達原価<br>(円／㎡) | 現 況<br>延床面積<br>(㎡) | 現価率    | 建物の価格<br>(円) |
|----------|----------------|--------------------|--------|--------------|
|          | ア              | イ                  | ウ      | ア×イ×ウ        |
| 主である建物   | 200, 000       | 127. 93            | 12. 5％ | 3, 200, 000  |
| 未登記附属建物  | 一式             |                    |        | 0            |
| 合計       |                |                    |        | 3, 200, 000  |

ウ 現価率（主である建物）

経過年数25.0年、経済的残存耐用年数5.0年、残価率10%とした定額法（現価率25.0%）と観察減価法（観察減価率は物理的・機能的・経済的要因から△50%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

◇ 現価率＝25.0%×(100－50)%＝12.5%

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については建物の敷地利用権価格を控除し、建物については敷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) 敷地利用権価格

| 物件<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br>(1 (1))<br>ア | 敷地利用権等割合<br><br>イ |        | 敷地利用権価格<br>(円)<br><br>ア×イ |
|----------|------------------------------|-------------------|--------|---------------------------|
| 1        | 4,320,000                    | 10%               | 敷地占有利益 | 430,000                   |

イ 敷地利用権等割合：敷地利用権等を敷地占有利益と判定し、その割合を10%と査定

### (2) 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号  | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1 (1), 1 (2))<br>ア | 敷地利用権価格の<br>控除及び加算 (円)<br>(2 (1))<br>イ | 共 有<br>持 分<br>ウ | 占有減価<br>修正<br>エ | 市場性<br>修正<br>オ | 競売市場<br>修正<br>カ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ<br>×エ×オ×カ |
|-----------|---------------------------------------|----------------------------------------|-----------------|-----------------|----------------|-----------------|---------------------------------|
| 1         | 4,320,000                             | － 430,000                              | 1/3             |                 | 70%            | 60%             | 540,000                         |
| 2         | 3,200,000                             | ＋ 430,000                              | 1/3             | －               | 70%            | 60%             | 510,000                         |
| 一括価格 (合計) |                                       |                                        |                 |                 |                |                 | 1,050,000                       |

ウ 共 有 持 分：持分3分の1を採用

エ 占有減価修正：必要ない

オ 市場性修正：売却対象が共有持分のみの市場性を考慮して△30%と判断

カ 競売市場修正：不動産競売市場の特殊性を考慮して△40%と査定

## 第6 参考価格資料

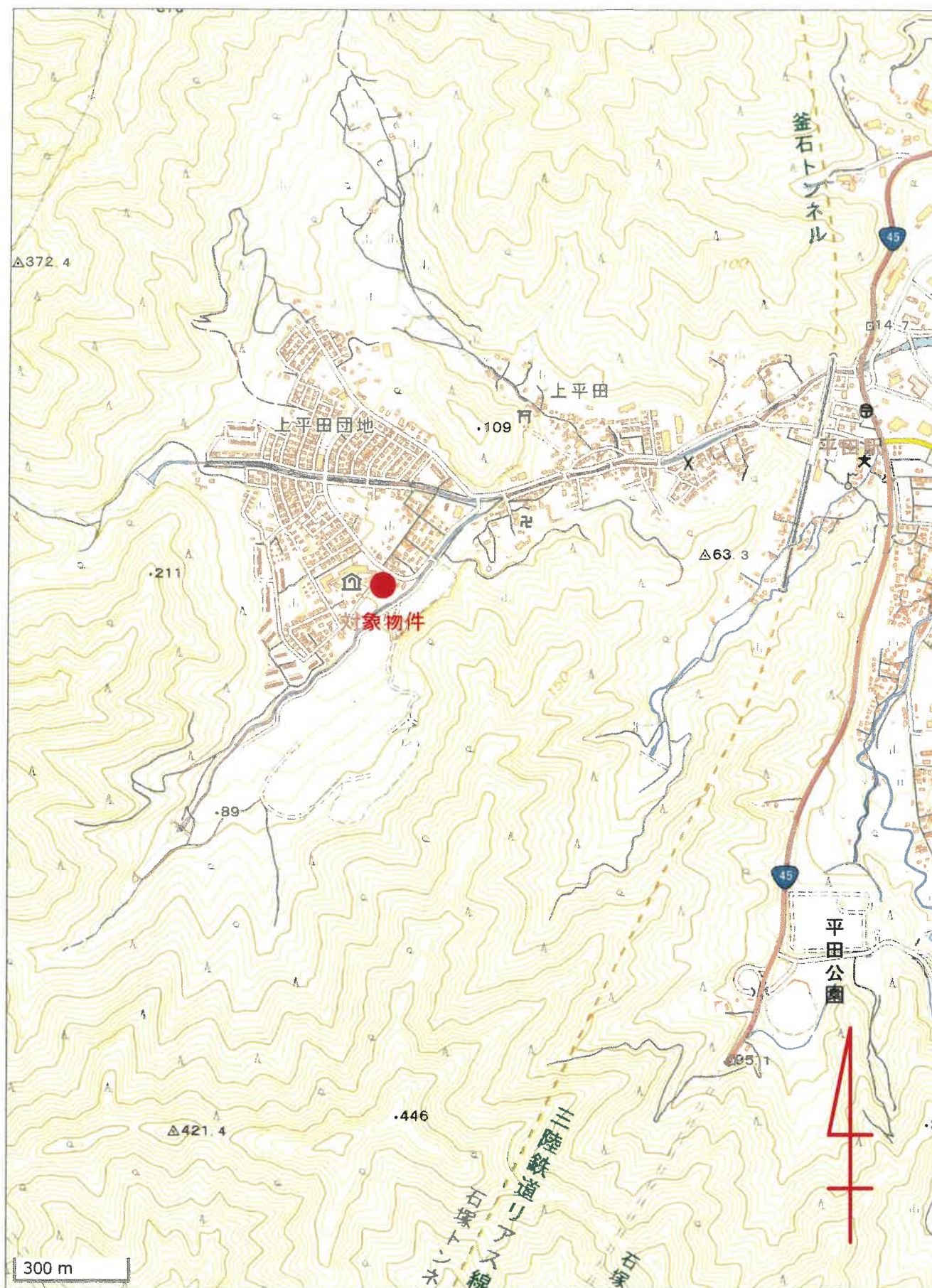
### 地価調査基準地価格・釜石（県）－3

|           |                      |
|-----------|----------------------|
| 所 在       | 釜石市大字平田第2地割25番148    |
| 価 格       | 21,900円/㎡            |
| 位 置       | 平田駅 1.5km            |
| 価 格 時 点   | 令和7年7月1日             |
| 地 積       | 312㎡                 |
| 供給処理施設    | 水道、ガス、下水             |
| 接 面 街 路   | 北西6m市道               |
| 用 途 指 定 等 | 第一種低層住居専用地域（40%、80%） |
| 地 域 の 概 要 | 中規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域 |

## 第7 附属資料の表示

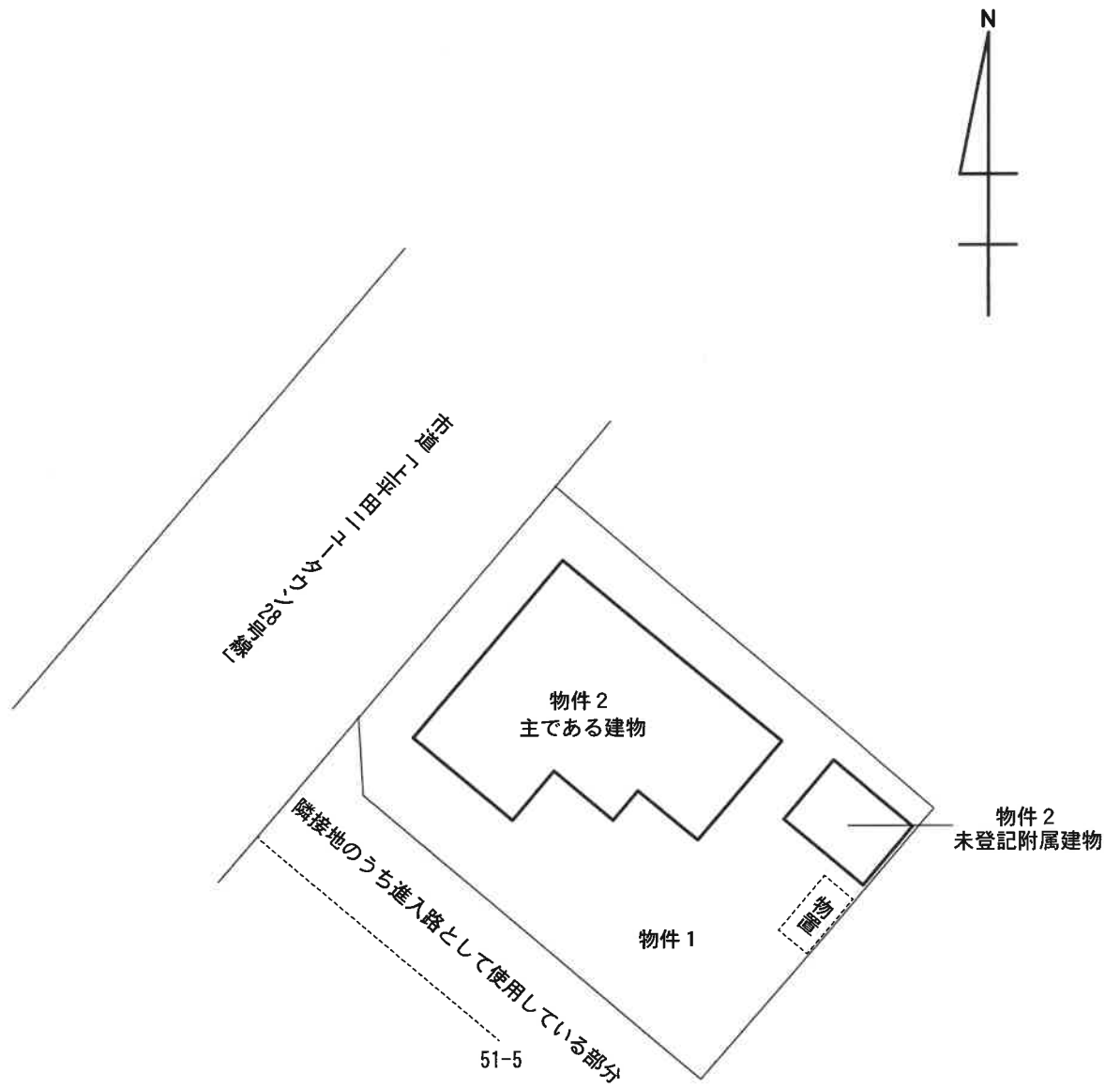
- 1 位置図1、2
- 2 土地建物位置関係図
- 3 14条地図
- 4 建物図面・各階平面図
- 5 建物間取図

以 上





# 土地建物位置関係図



S=1/250

※ 土地の形状及び建物の位置等は概略を記したものであり正確なものではない。

イ 25-467  
ロ 51-35

ハ 地区外  
ニ 25-320

(座標値種別：測量成果)

+89807.043

N

25-385

25-567

25-438

25-475

25-468

25-245

83494.770

25-247

25-483

51-94

25-520

25-570

25-526

51-7

25-1

51-63

25-355

25-484

25-356

25-357

23-8

物件 1  
51-86

51-5

25-319

51-95

51-24

25-565

51-36

25-353

51-88

25-585

25-354

51-89

地区外

25-586

25-587

地区外

25-524

25-588

25-349

+89682.043

(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

大字平田  
第2地割

|           |                 |         |    |            |                |            |              |         |     |
|-----------|-----------------|---------|----|------------|----------------|------------|--------------|---------|-----|
| 請 求 部 分   | 所 在 釜石市大字平田第2地割 |         |    |            |                | 地 番 51番86  |              |         |     |
| 出 力 尺 寸   | 1/500           | 精 度 区 分 | 甲三 | 座標系 番号又は記号 | X              | 分 類        | 地区(法第14条第1項) | 種 類     | 地籍図 |
| 作 成 年 月 日 | 平成14年9月         |         |    |            | 備 付 年 月 日 (原図) | 平成16年8月23日 |              | 補 記 事 項 |     |

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(盛岡地方税務局宮古支局管轄)

令和8年6月4日

東京法務局港出張所

登記官

地図整理番号：M57386

(1/1)

縮小版

これは図面に記載されている内容を証明して提出する。  
 (盛岡地方法務局宮古支局管轄)  
 令和8年6月4日 東京法務局港出張所

4132226

各階平面図

建物図面  
各階平面図

家屋番号 51-86

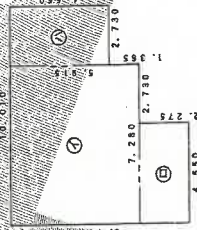
建物の所在 釜石市大字平田第2地割51番地86

1階

求積表

|    |               |   |           |
|----|---------------|---|-----------|
| ①  | 7.280 × 5.915 | = | 43.051500 |
| ②  | 4.550 × 2.275 | = | 10.341250 |
| ③  | 2.730 × 4.550 | = | 12.421500 |
| 合計 |               |   | 65.814250 |

床面積 65.83

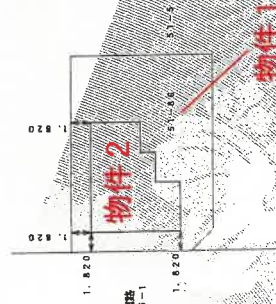
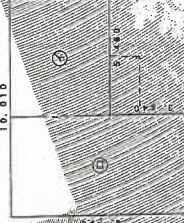


2階

求積表

|    |               |   |           |
|----|---------------|---|-----------|
| ①  | 5.160 × 4.550 | = | 24.843000 |
| ②  | 4.550 × 8.190 | = | 37.264500 |
| 合計 |               |   | 62.107500 |

床面積 62.19



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日測量2)

(日加納)

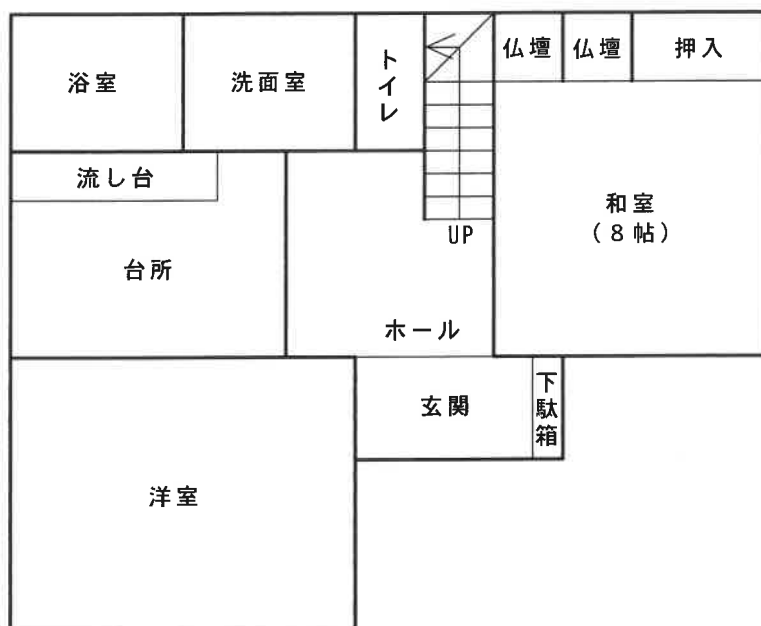
(日本土地家屋調査士会連合会印)

平成13.9.28

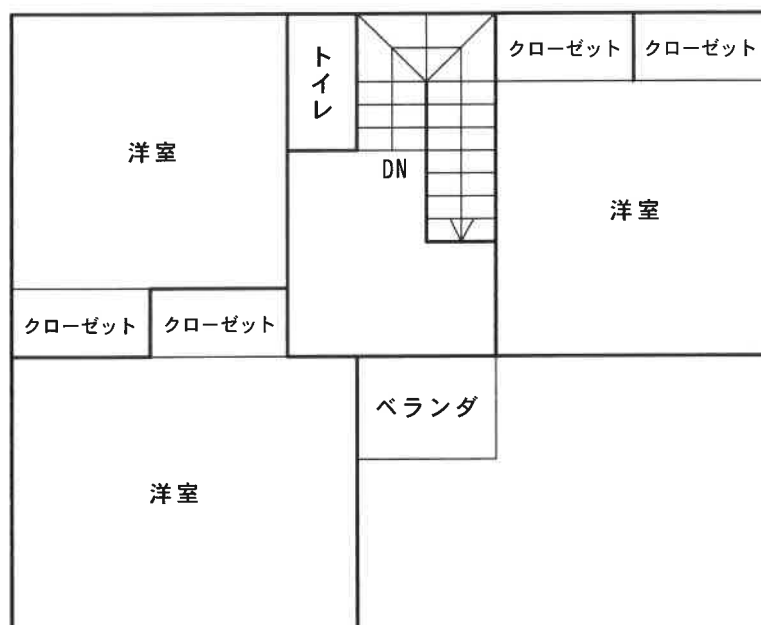
# 建 物 間 取 図

## 主である建物

1 階



2 階



## 未登記附属建物

