

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」）

※該当する□にチェックを入れてください。

見 本	
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 ☐ 令和
物件番号	
陳述	当法人は、暴力団員等が役員である法人ではありません。 当法人は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人の計算において買受けの申出をする者ではありません。 （該当する者【買受書並添付書類】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（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。
- 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）。

※該当する□にチェックを入れてください。

見 本	
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 ☐ 令和
物件番号	
陳述	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【買受書並添付書類】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。
- 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）。

※該当する□にチェックを入れてください。

見 本	
陳述書 (買受申出人(法人)の役員に関する事項)	
地方裁判所	支部 執行官 殿
事件番号	☐ 平成 年()第 号 ☐ 令和
物件番号	
陳述	当法人は、暴力団員等が役員である法人ではありません。 当法人は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人の計算において買受けの申出をする者ではありません。 （該当する者【買受書並添付書類】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（法人）	法人の所在地 法人の名称 代表者氏名 役員

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。
- 役員の氏名、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。
- 役員が6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 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	日 時 令和 8 年 11 月 13 日 午前 10 時 00 分 場 所 盛岡地方裁判所遠野支部 売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 12 月 1 日 午後 1 時 20 分 場 所 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 目 録

1 所 在 釜石市定内町 3 丁目

地 番 1 2 番 1 5

地 目 宅地

地 積 3 5 3 . 6 2 平方メートル

共有者 断熱総合住宅株式会社 持分 2 0 分の 1

共有者 岩手総合住宅株式会社 持分 2 0 分の 1 9

2 所 在 釜石市定内町三丁目 1 2 番地 1 5

家屋 番号 1 2 番 1 5 の 1

種 類 事務所・倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 9 2 . 5 6 平方メートル
2 階 9 2 . 5 6 平方メートル

(現況)

種 類 事務所・工場

(機械・器具等)

種類：自動かんな機 1 台

製作者：日立工業株式会社

形式：F 5 0 5

記号番号：H 3 8 0 4 0 7

製造 (取得) 年月日：昭和 5 0 年 6 月

共有者 断熱総合住宅株式会社 持分 2 0 分の 1

共有者 岩手総合住宅株式会社 持分 2 0 分の 1 9

3 所 在 釜石市定内町三丁目 1 2 番地 1 5

家屋 番号 1 2 番 1 5 の 2

種 類 工場・倉庫



物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 49.30 平方メートル
2 階 49.30 平方メートル

(現況)

種 類 倉庫

共有者 断熱総合住宅株式会社 持分 20 分の 1

共有者 岩手総合住宅株式会社 持分 20 分の 19



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1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 3】

本件共有者Aと同一の商号を有する別法人が占有している。同人の占有権限は使用借権と認められる。

5 その他買受への参考となる事項

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 釜石市定内町 3 丁目

地 番 1 2 番 1 5

地 目 宅地

地 積 3 5 3 . 6 2 平方メートル

共有者 断熱総合住宅株式会社 持分 2 0 分の 1

共有者 岩手総合住宅株式会社 持分 2 0 分の 1 9

2 所 在 釜石市定内町三丁目 1 2 番地 1 5

家屋 番号 1 2 番 1 5 の 1

種 類 事務所・倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 9 2 . 5 6 平方メートル

2 階 9 2 . 5 6 平方メートル

(現況)

種 類 事務所・工場

(機械・器具等)

種類: 自動かんな機 1 台

製作者: 日立工業株式会社

形式: F 5 0 5

記号番号: H 3 8 0 4 0 7

製造 (取得) 年月日: 昭和 5 0 年 6 月

共有者 断熱総合住宅株式会社 持分 2 0 分の 1

共有者 岩手総合住宅株式会社 持分 2 0 分の 1 9

3 所 在 釜石市定内町三丁目 1 2 番地 1 5

家屋 番号 1 2 番 1 5 の 2

種 類 工場・倉庫



物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 49.30 平方メートル
2 階 49.30 平方メートル

(現況)

種 類 倉庫

共有者 断熱総合住宅株式会社 持分 20 分の 1

共有者 岩手総合住宅株式会社 持分 20 分の 19



令和8年(ケ)第6号
令和8年7月16日受理
令和8年8月21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 釜石市定内町三丁目
地 番 12番15
地 目 宅地
地 積 353.62平方メートル

共有者 断熱総合住宅株式会社 持分20分の1

共有者 岩手総合住宅株式会社 持分20分の19

- 2 所 在 釜石市定内町三丁目 12番地15
家屋番号 12番15の1
種 類 事務所・倉庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 92.56平方メートル
2階 92.56平方メートル

共有者 断熱総合住宅株式会社 持分20分の1

共有者 岩手総合住宅株式会社 持分20分の19

- 3 所 在 釜石市定内町三丁目 12番地15
家屋番号 12番15の2
種 類 工場・倉庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 49.30平方メートル
2階 49.30平方メートル

共有者 断熱総合住宅株式会社 持分20分の1

共有者 岩手総合住宅株式会社 持分20分の19

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	釜石市定内町三丁目12番39号	
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 □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	■土地共有者ら □その他の者() 上記の者が本土地上に下記及び3枚目記載の建物を所有し占有している。 □「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物(目的外建物)	■ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
建物	物件2	
種類、構造及び床面積の概略	□公簿上の記載とほぼ同一である ■公簿上の記載と次の点異なる ■種類：事務所・工場 □構造： □床面積：	
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	□建物共有者() ■その他の者(岩手総合住宅株式会社) 上記の者が、本建物を事務所・工場として使用している。 ■「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

不動産の表示	「物件目録」のとおり															
住居表示	釜石市定内町三丁目12番39号															
土地																
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 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	☐ 土地共有者ら ☐ その他の者() 上記の物が物件 土地に 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																
建物	物件3															
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる ■種類:倉庫 □構造: □床面積:															
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:	{	構造:	{	床面積:								
{	種類:															
{	構造:															
{	床面積:															
占有者及び占有状況	☐ 建物共有者() ☒ その他の者(岩手総合住宅株式会社) 上記の者が、本建物を 倉庫 として使用している。 ☒ 「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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()</td> <td>第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> <td></td> </tr> </table>		{	地方裁判所	支部	平成	年()	第	号	{	保管開始日	平成	年	月	日	
{	地方裁判所	支部	平成	年()	第	号										
{	保管開始日	平成	年	月	日											
土地建物の位置関係	☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり															

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 2、3 関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ ☒ 岩手総合住宅株式会社	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☒ 倉庫 ☒ 工場	
☒ (B (物件1ないし3共有者断熱総合住宅株式会社清算人兼占有者岩手総合住宅株式会社代表者))の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 不明	
占有開始時期		令和5年4月19日 (登記上の岩手総合住宅株式会社設立年月日)	
最初の契約等	契約日		
契約等	期間	年 月 日から ☐ 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	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☐ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり 物件1ないし3の共有者断熱総合住宅株式会社清算人Bは、岩手総合住宅株式会社の代表者を兼ねている。 Bの陳述によれば、岩手総合住宅は会社設立時より物件2及び3を使用しているものの、共有者断熱総合住宅株式会社清算人と占有者岩手総合住宅株式会社の代表者が同一であることから、岩手総合住宅株式会社から賃料の支払はなく、また、賃貸借契約等の使用に関する契約も締結していないとのことである。以上の事情を総合すると、物件2及び3については、岩手総合住宅株式会社が共有者断熱総合住宅株式会社清算人の了承のもと無償で使用しているものと認められ、黙示の使用貸借による占有である可能性が高いものと推測される。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■物件1 土地関係

- 1 本土地は、物件2、3建物の敷地として利用されている。
- 2 本土地の北東側で、公図上釜石市所有の公衆用道路（112番）に接面している。現況、本土地の北東側が幅員約11.0メートルの両側歩道付き舗装された市道野田向定内線に接面している。
- 3 本土地上に、車両番号標の無い軽自動車が2台残置されている。

■物件2、3建物占有者関係

物件2、3建物占有者である「岩手総合住宅株式会社」は、本件物件1ないし3共有者「岩手総合住宅株式会社」と同一の商号を有するものの、両者は法人格を異にする別法人である。

したがって、本報告書においては、両法人を混同しないよう留意されたい。

■物件2建物関係

- 1 Bの陳述及び建物内の状況から、本建物は、岩手総合住宅株式会社が1階を工場として、2階を事務所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1階には、写真5で示すように、以下の機械が設置されている。

○自動かんな盤 型式 F505 日立工業株式会社製 製造年月 昭和50年6月
製番 H380407

■物件3建物関係

Bの陳述及び建物内の状況から、本建物は、岩手総合住宅株式会社が倉庫として使用し占有しているものと認められる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 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
■弁護士A 事務所事務員	私は、物件1ないし3共有者岩手総合住宅株式会社特別代理人Aの事務員です。 Aは物件について不知です。
■B	私は、物件1ないし3の共有者である断熱総合住宅株式会社の清算人を務めています。 物件2及び3は、私が代表を務める岩手総合住宅株式会社が現在使用しています。岩手総合住宅株式会社は、会社設立時から物件2及び3を使用しています。 物件2については、1階を木材等を加工する工場として、2階を事務所として使用しています。物件3については、1階及び2階をいずれも倉庫として使用しています。 私が代表を務める岩手総合住宅株式会社が物件2及び3を使用することについて、物件の共有者である岩手総合住宅株式会社の特別代理人と話し合ったことはありません。 私が清算人を務める断熱総合住宅株式会社も物件2及び3の持分を有しており、また、占有者である岩手総合住宅株式会社の代表者も私であることから、物件2及び3の使用について、契約は締結しておらず、賃料の支払いや受領も行っておりません。

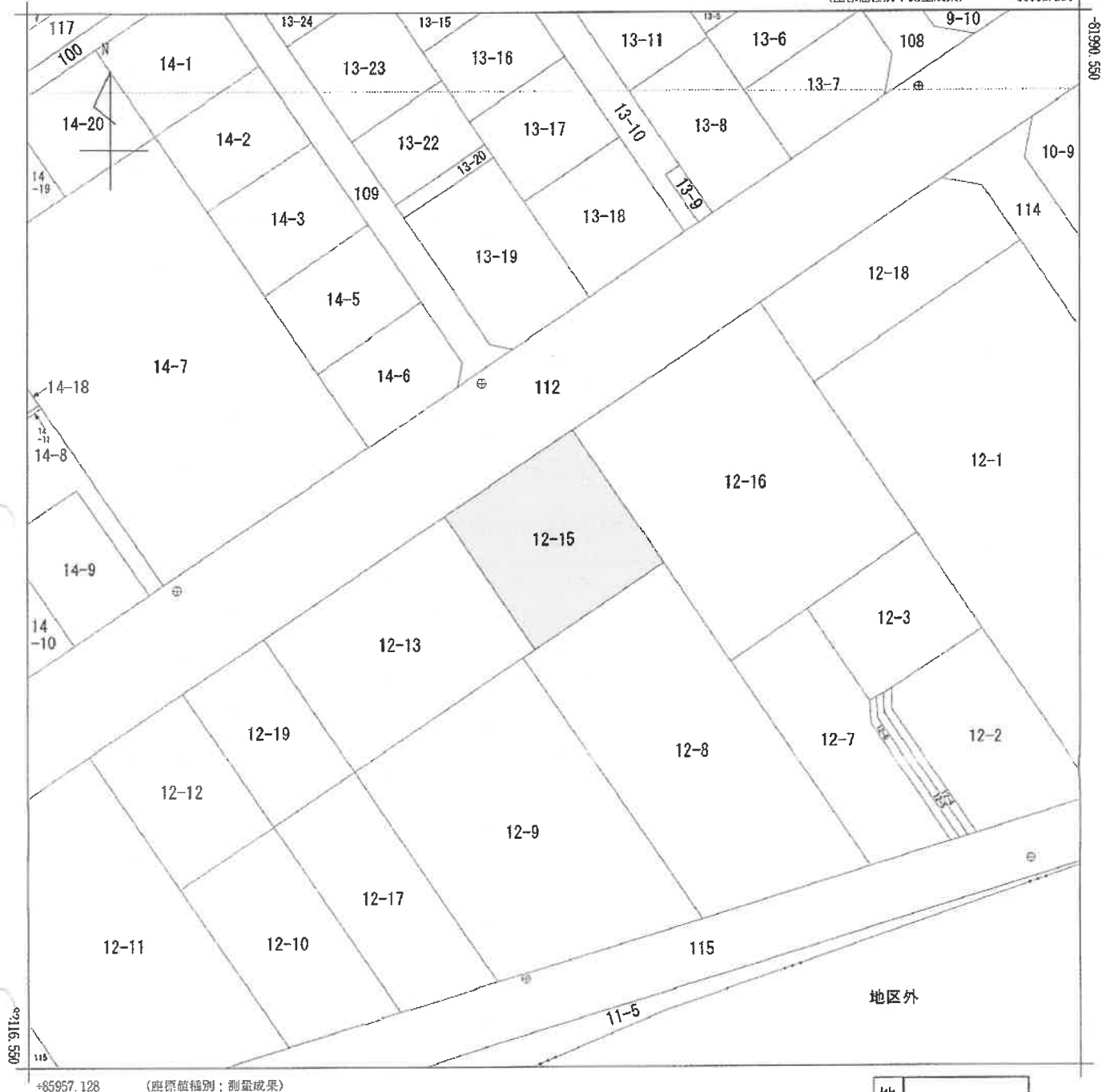
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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8年7月16日(木)	執行官室	課税関連資料申請(郵送)
令和8年7月16日(木)	執行官室	登記関係資料申請(郵送)
令和8年7月16日(木)	執行官室	市道確認(FAX)
令和8年8月7日(金)	執行官室	A事務所事務員に期日通知 及び占有関係聴取(電話)
令和8年8月7日(金)	執行官室	Bに期日通知 及び占有関係聴取(電話)
令和8年8月12日(水) 10:00~11:12	物件所在地	B立会いのもと、物件に立入調査 評価人同行
(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、立会人及び解錠技術者を 同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在であったので、立会人 を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建 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

(7 枚目)



+85957.128

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出
定内町3丁目

請 求 部 分	所 在	釜石市定内町三丁目					地 番	12番15		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲 一	座 標 系 番 号 又 記 号	X	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	法務局作成地図
作 成 年 月 日	平成27年12月15日				備 付 年 月 日 (原 図)	平成28年2月5日			補 記 事 項	

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和57年3月17日

403238

各階平面図

12番15の1

家屋番号

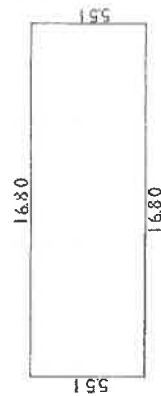
121 番の5

建物の所在

釜石市甲子町第12地割121番地先

定内町三丁目 12 番地 15

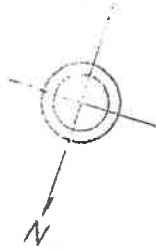
一階、二階同型



面積計算書

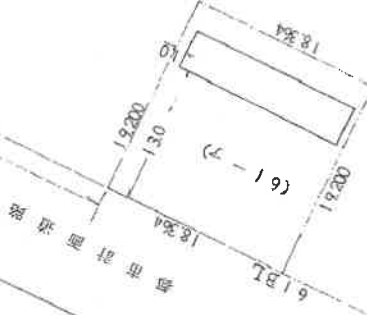
$$16.80 \times 5.51 = 92.568$$

$$\text{床面積} = 92.56 \text{ m}^2$$



125-1

53222



(百微縮12)

121

122-3

(百微縮)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

403238

A3判をA4判に縮小

(9 枚目)

請求番号：11-3

登記年月日：昭和62年9月8日

403239 各階平面図

建物図面
各階平面図

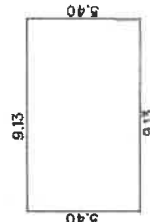
12番15の2

家屋番号

121番ノ6

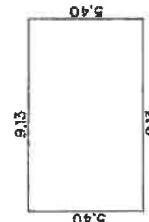
建物の所在

鎌倉市甲子町第1之地利ノ2/第地先
鎌倉市三丁目12番地15



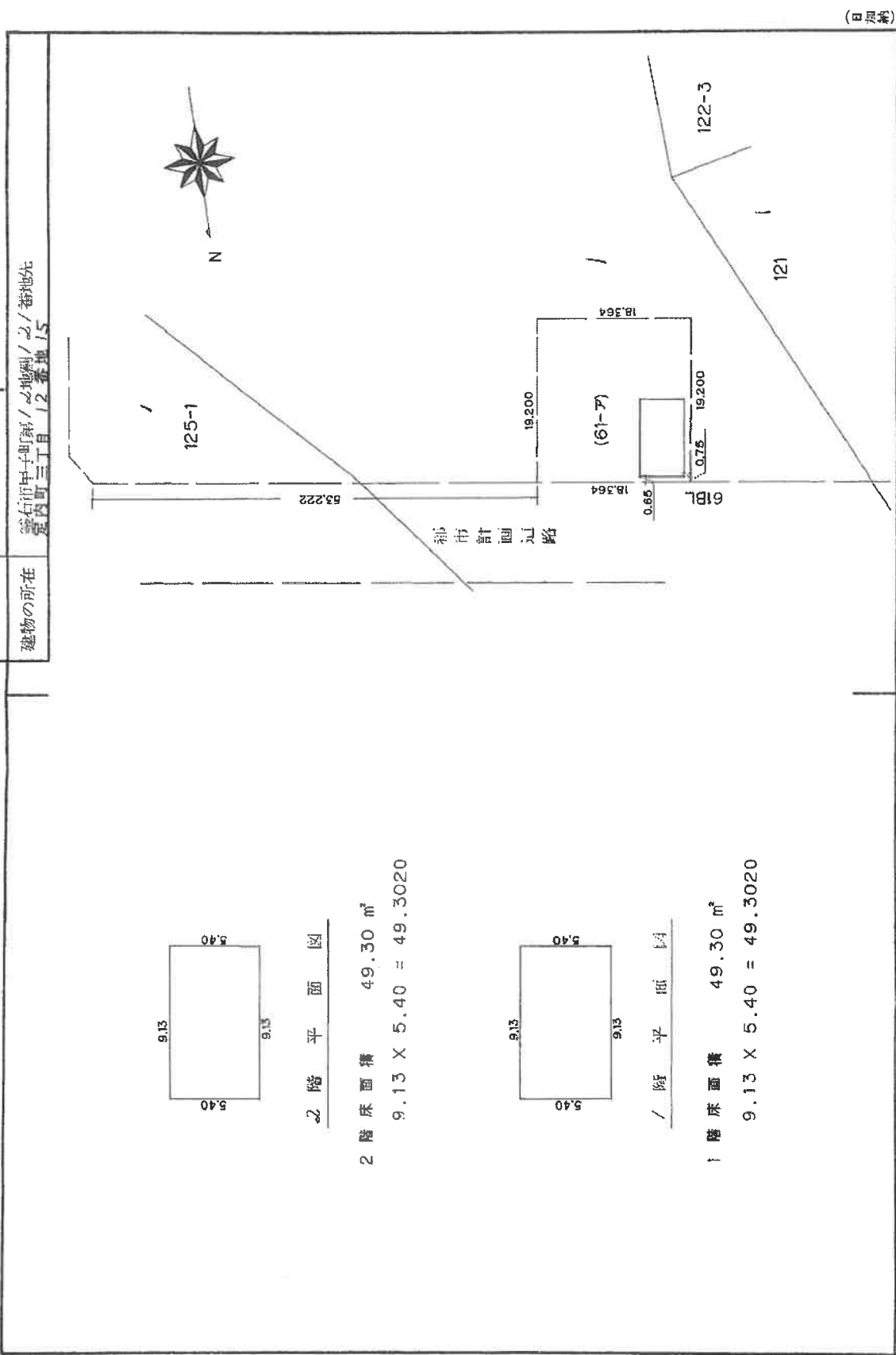
2階平面図

2階床面積 49.30 m²
9.13 X 5.40 = 49.3020



1階平面図

1階床面積 49.30 m²
9.13 X 5.40 = 49.3020



作製者

縮尺 1/250M

申請人

縮尺 1/500M

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

442.9.8

A3判をA4判に縮小

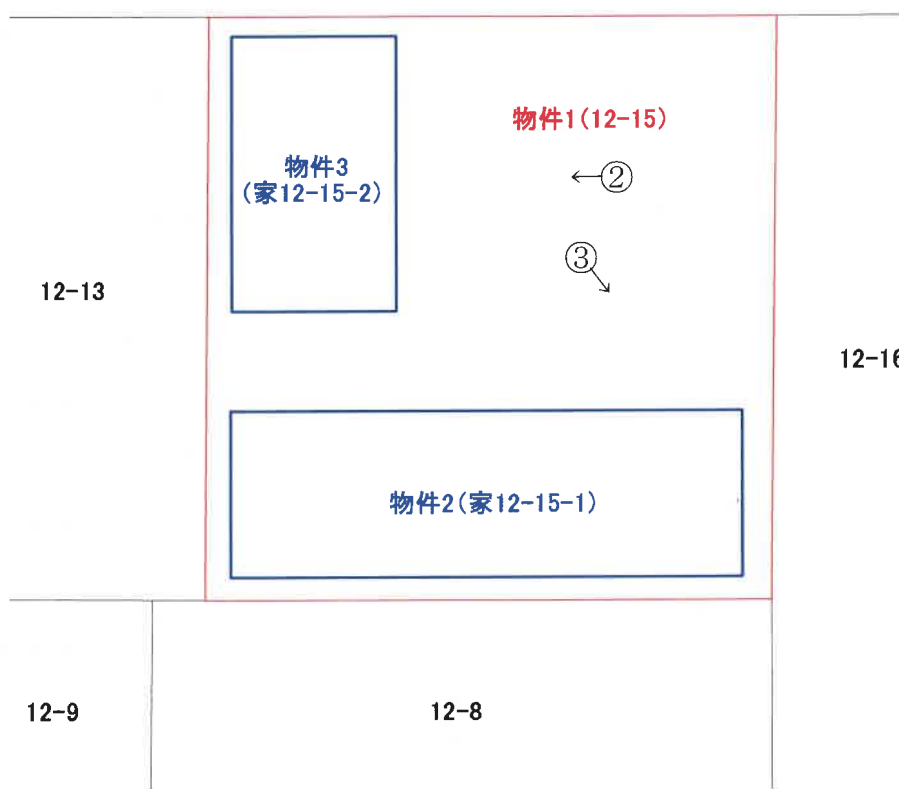
令和8年(ケ)第6号
土地建物位置関係図

①
↓



S ≒ 1 / 250

市道野田向定内線

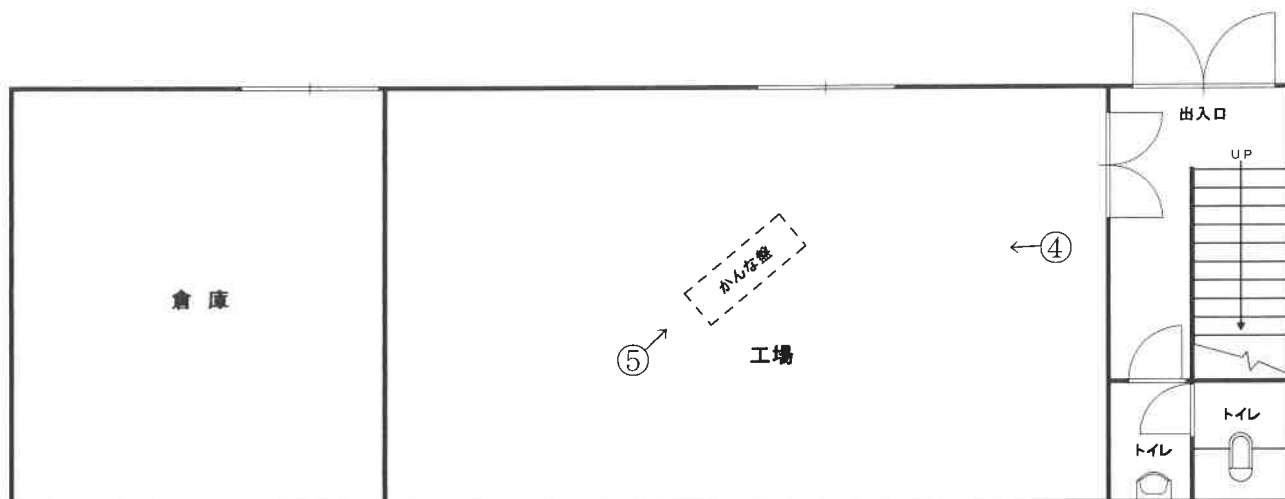


←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。
土地の形状および建物の位置関係は概略を記載したものである。
(11 枚目)

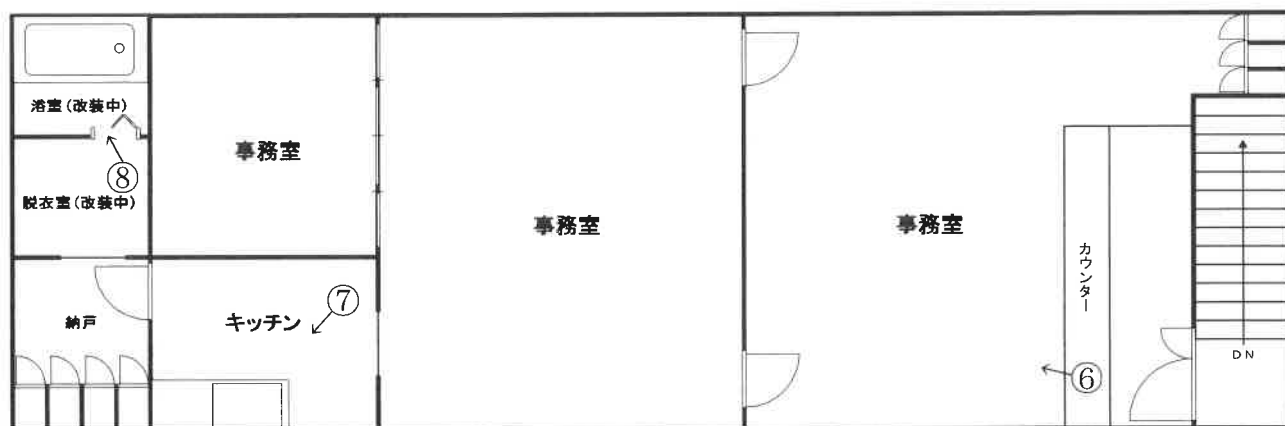
令和8年(ケ)第 6号
 物件2 家番12番15の1
 建物間取図



S ≒ 1 / 100



1 階



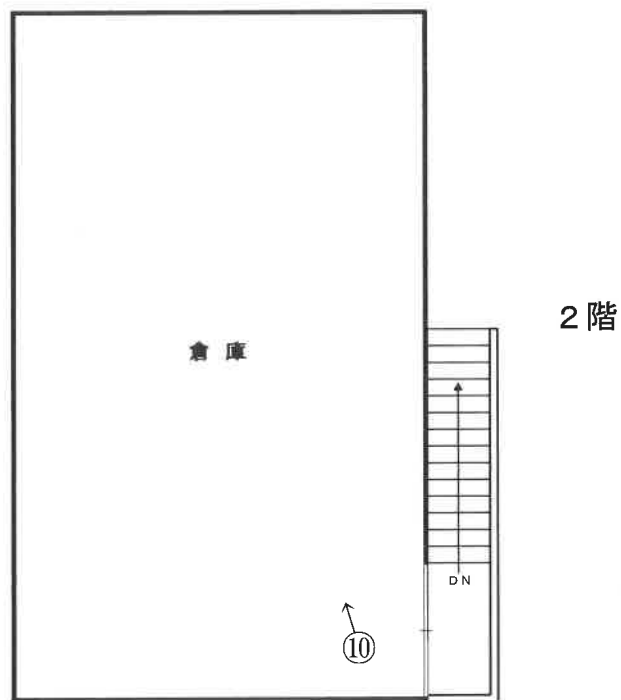
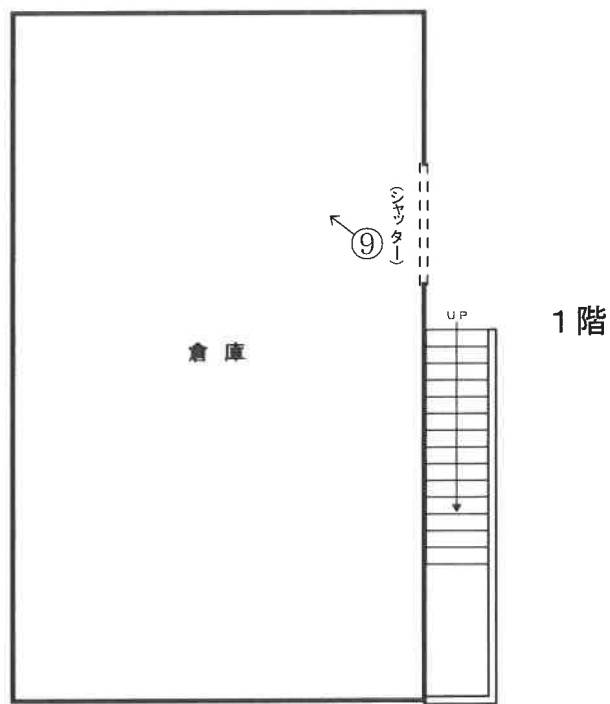
2 階

←○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。
 (12 枚目)

令和8年(ケ)第 6号
物件3 家番12番15の2
建物間取図



S ≒ 1 / 100



※ 建具・住設器機等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。

←○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。
(13 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



副

令和 8 年（ケ）第 6 号
令和 8 年 8 月 12 日 現地調査
令和 8 年 8 月 25 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

大 下 智

第1 評価額

一 括 価 格		
物件 1 ～ 3	金	4,610,000 円
内 訳 価 格		
物件 1 (土地)	金	3,330,000 円
物件 2 (建物)	金	850,000 円
物件 3 (建物)	金	430,000 円
機械・器具等	金	0 円

- (1) 一括価格は、物件1～3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土地の内訳価格は建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、建物の価格は当該土地利用権付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較して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	釜石市定内町三丁目	同 左
	地 番	12番15	
	地 目	宅 地	
	地 積	353.62 m ²	
	共 有 者	断熱総合住宅株式会社（持分20分の1） 岩手総合住宅株式会社（持分20分の19）	
2	所 在	釜石市定内町三丁目12番地15	現況種類は事務所・工場である。
	家屋番号	12番15の1	
	種 類	事務所・倉庫	
	構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
	床 面 積	1階 ----- 92.56m ² 2階 ----- 92.56m ²	
		共 有 者	
3	所 在	釜石市定内町三丁目12番地15	現況種類は倉庫である。
	家屋番号	12番15の2	
	種 類	工場・倉庫	
	構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
	床 面 積	1階 ----- 49.30m ² 2階 ----- 49.30m ²	
		共 有 者	
番 号	特 記 事 項		
	特記すべき事項はない。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の位置及び環境等(物件1)

位 置 ・ 交 通	JR釜石線小佐野駅の南西方道路距離約1.4kmの位置。		
	釜石市役所	約	6.0 km
	バス停(県交通 ひまわり集会所)	約	30 m
	市立小佐野小学校	約	1.2 km
	マイヤ野田店	約	500 m
	(以上道路距離)		
付 近 の 状 況	対象土地は、釜石市市街地の西部、二級河川甲子川の南東背後地域に所在する。		
	周辺は、同河川右岸のやや高台に、川側が戸建住宅が連坦し、山側が事業所・倉庫等の工業系用途の建物を中心とする土地利用となっている地域である 近年は格別の地域変動要因は認められないことから、当面現状のまま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	非線引都市計画区域	
	用 途 地 域	準工業地域	
	建 ぺ い 率	60%	
	容 積 率	200%	
	防 火 規 制	準防火地域	
	そ の 他 の 規 制	特になし	
画 地 条 件 (規模・形状等)	間口約18.5m、奥行約19m、規模約350㎡の正形状の画地で、地勢は平坦である。		
接面道路の状況	北西側幅員約11m両側歩道付き舗装市道野田向定内線(建築基準法第42条第1項第1号道路)に等高に接面。下記特記事項①参照。		
土地の利用状況等	物件2・3の建物の敷地として、土地共有者が占有している。また、画地内に放置車両が2台ある。		
供給処理施設	上 水 道	あり	
	下 水 道	あり	
	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 対象土地に係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。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。		
	② 対象土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地に該当していない。		
	③ 対象土地は、甲子川氾濫時の想定浸水深0.5m～3m未満の区域に指定されている【釜石市ハザードマップ】ほか、南東端が土砂災害警戒区域イエローゾーン(急傾斜地:139B1067)に該当する。【岩手デジタルマップ】		

2 建物の概況及び利用状況

(1) 物件2

区 分	主である建物	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 (登 記 記 載)	昭和57年2月27日 新築
	経 過 年 数	約 44 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	軽量鉄骨造
	基 礎	鉄筋コンクリート布基礎
	屋 根	長尺カラー鉄板折板葺
	外 壁	カラー鉄板等
	内 壁	ボード、プリント合板、現シ等
	天 井	ボード、現シ等
	床	フローリング、コンクリートタタキ等
	設 備	電気、給排水、衛生、換気等
	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)	第3目的物件欄記載のとおり	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	事務所・工場
	間 取 り	添付建物間取図参照
品 等	総 合	中品等の下位
保守管理の状態	普 通	
建物の利用状況	事務所・工場として、岩手総合住宅株式会社が使用借権に基づき使用・占有している。下記特記事項①参照。	
特 記 事 項	① 物件2の占有者である岩手総合住宅株式会社は、登記上の共有者である岩手総合住宅株式会社と同名称の別法人である。(現況調査報告書参照)	
	② 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。	
	③ 物件2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 230.00㎡	

(2) 物件3

区 分	主である建物	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 (登 記 記 載)	昭和62年8月24日 新築
	経 過 年 数	約 39 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	軽量鉄骨造
	基 礎	鉄筋コンクリート布基礎
	屋 根	長尺カラー鉄板横葺
	外 壁	カラー鉄板等
	内 壁	現シ等
	天 井	現シ等
	床	板、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)	第3目的物件欄記載のとおり	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	倉 庫
	間 取 り	添付建物間取図参照
品 等	総 合	中品等の下位
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	倉庫として、岩手総合住宅株式会社が使用借権に基づき使用・占有している。下記特記事項①参照。	
特 記 事 項	① 物件3の占有者である岩手総合住宅株式会社は、登記上の共有者である岩手総合住宅株式会社と同名称の別法人である。(現況調査報告書参照) ② 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。 ③ 物件3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3の物件1に対し法定地上権の及ぶ範囲 123.62㎡	

3 機械・器具等の概況及び利用状況

現地調査の結果、物件2・1階に工場抵当法の対象となる機械・器具等が次のとおり認められた。

種 類	製作者	型式	記号番号	製造(取得)年月	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	保守管理 の 状 態
自動かんな盤	日立工業株式会社	F505	H380407	昭和50年6月	—	やや劣る

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件1(土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

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	42,500	1.005	353.62	0.700	10,570,000

ア 標準画地価格

地価公示 《 釜石-3 》

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 40,100\text{円/㎡} & \times & 99.5 / 100 & \times & 100 / 101.0 & \times & 100 / 93.0 & \div & 42,500\text{円/㎡} \end{array}$$

◇時 点 修 正：地価公示価格の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標 準 化 補 正：+ 1.0% (方位)

◇地 域 格 差：街路条件 ▲ 7% (幅員等)

イ 個 別 格 差：画地条件 + 0.5% (方位)

ウ 地 積：公簿数量を採用

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 300,000円 と査定した。

(3) 物件3(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 100,000円 と査定した。

(4) 機械・器具等の価格

対象物件に設置されている機械器具等について、経済的残存耐用年数、保守管理の状態等を勘案するに、当該機械器具等の経済的価値は認められないものと判断した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1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(㎡)		地 積 (㎡)	土地利用権割合		土地利用権価格(円) (ア×イ÷ウ×エ)
1	10,570,000	物件2	230.00	353.62	0.25	法定地上権	1,720,000
		物件3	123.62		0.25	法定地上権	920,000
土地利用権価格計							2,640,000

エ 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

(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)～(4))	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	10,570,000	▲ 2,640,000		0.70	0.60	3,330,000
2	300,000	+ 1,720,000	—			850,000
3	100,000	+ 920,000	—			430,000
機械 器具	0	—	—			0
一 括 価 格 (合 計)						4,610,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：経済的残存耐用年数が認められない汎用性に劣る複数建物の売却であることによる市場性減退の程度を▲30%と査定

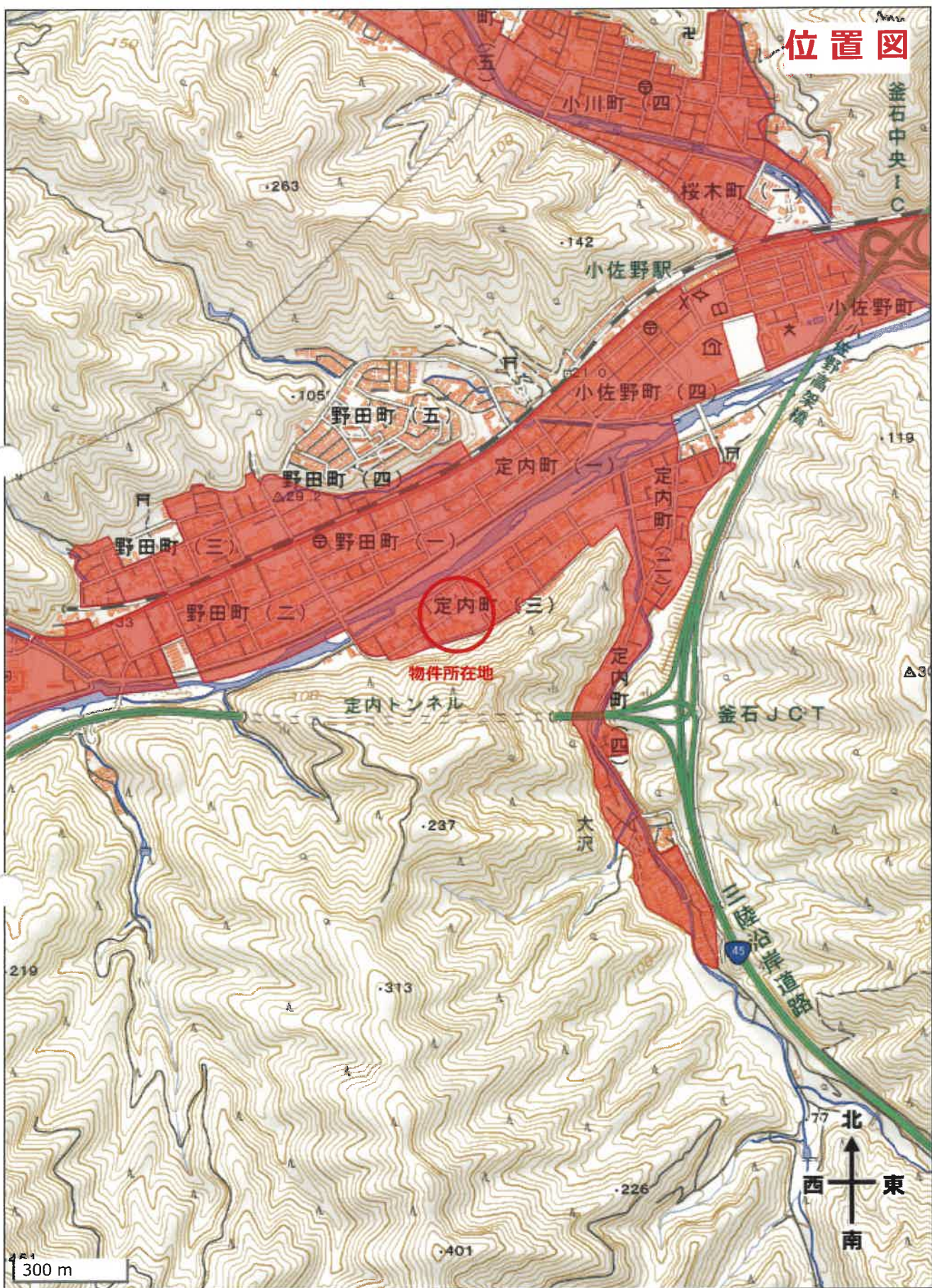
オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮して査定

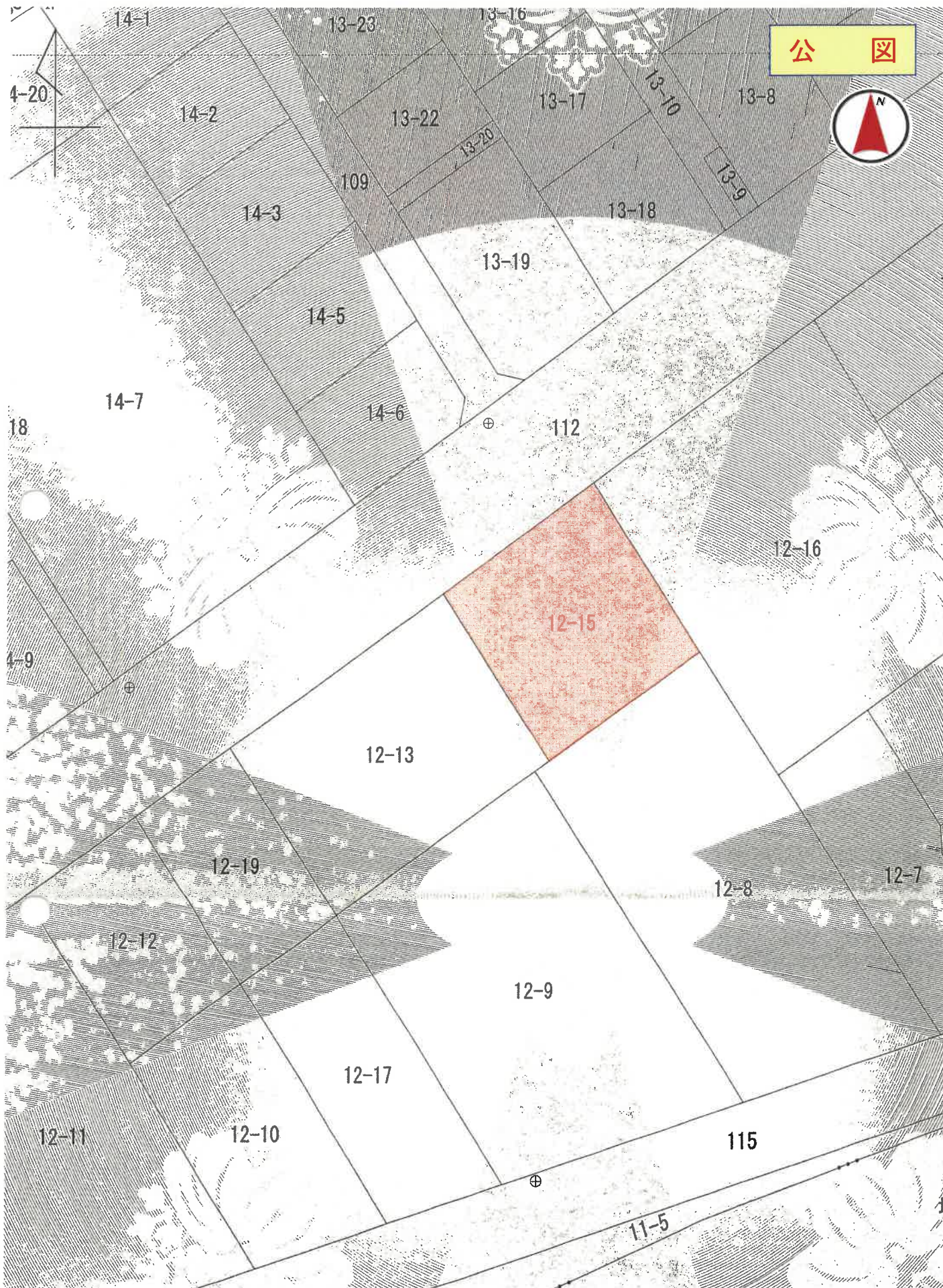
第6 参考価格資料

地価公示価格	釜石－3
所 在	釜石市定内町2丁目4番2外
価 格	40,100 円／㎡
価 格 時 点	令和8年1月1日
地 積	157 ㎡
供給処理施設	上水道、下水道、ガス
接 近 条 件	小佐野駅南方約710m
接 面 街 路	北東側4m舗装釜石市道
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域、第一種中高層住居専用地域(60/200)、準防火地域
地 域 の 概 要	一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

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





S ≒ 1:500

登記年月日：昭和57年3月17日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年6月4日 盛岡地方裁判所 盛岡支部 登記官

403238

各階平面図

建物図面
各階平面図

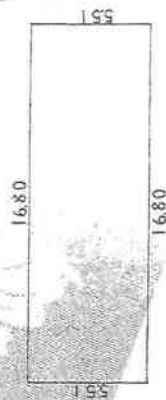
12番15号

家屋番号 121番5

建物の所在 釜石市甲子町第12地割12番地先

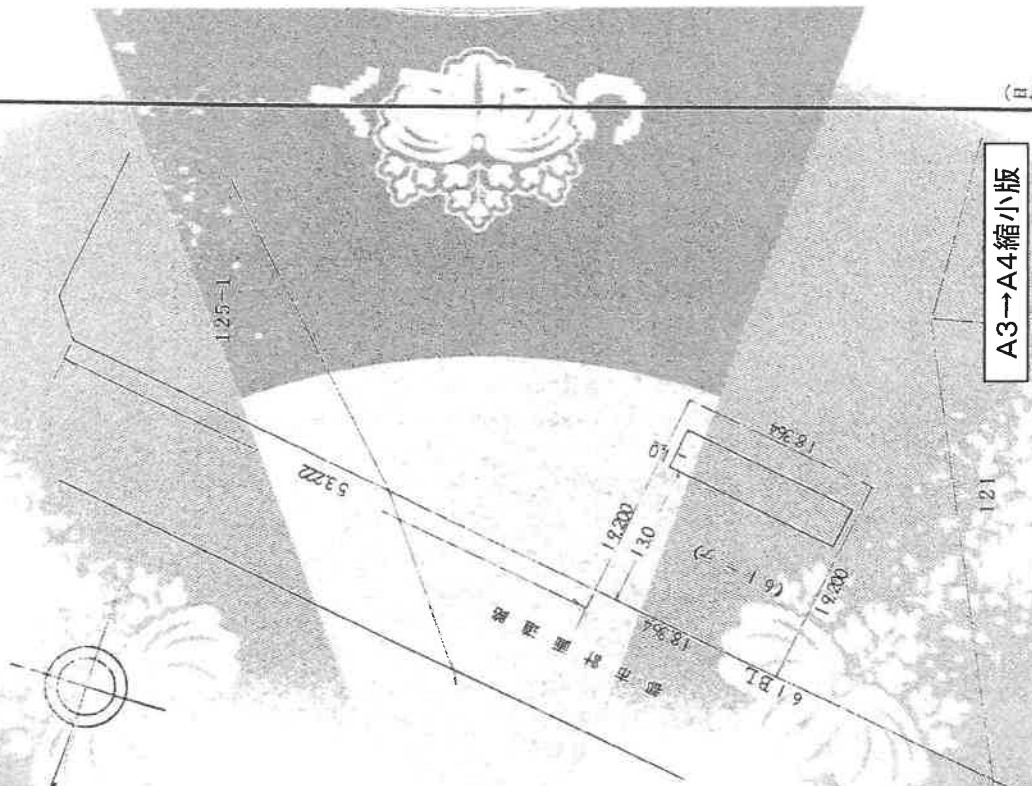
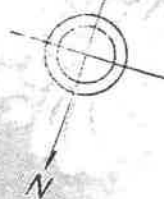
定内町三丁目12番地15

一階、二階同型



面積計算書

$16.80 \times 5.51 = 92.568$
床面積 = $92.56m^2$



(日調連12)

A3→A4縮小版

(日加納)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：昭和62年9月8日

403239 各階平面図

12番15の2

121番ノ6

建物図面
各階平面図

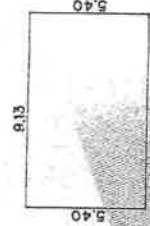
家屋番号
121番ノ6
建物の所在
宮内町三丁目12番地15



2階平面図

2階床面積 49.30 m²

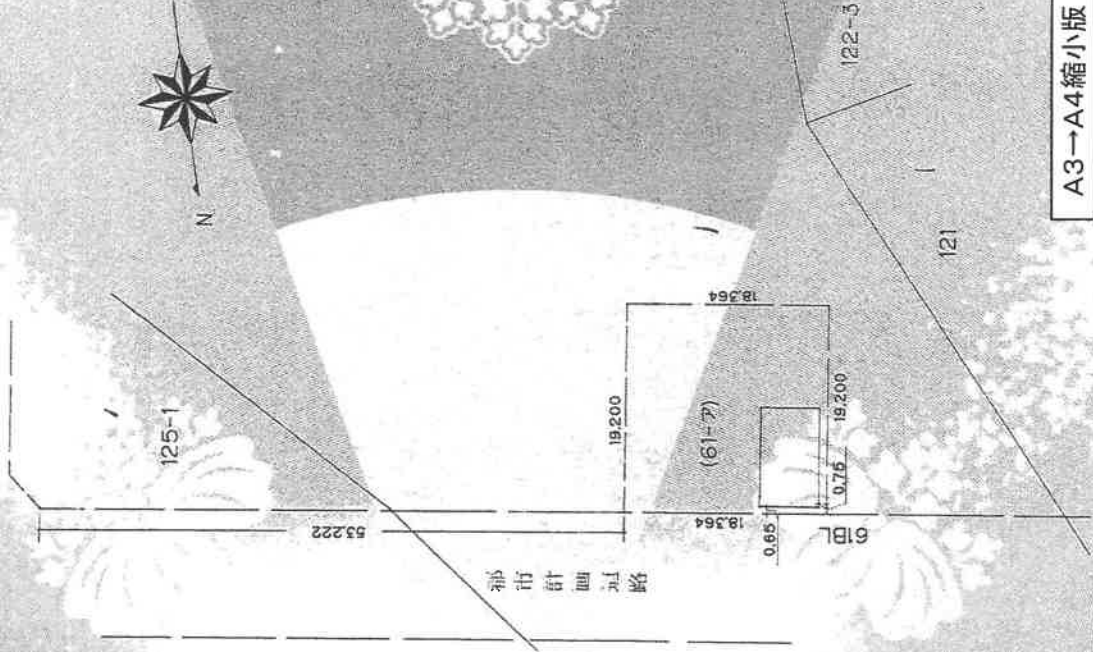
$9.13 \times 5.40 = 49.3020$



1階平面図

1階床面積 49.30 m²

$9.13 \times 5.40 = 49.3020$



(日加納)

A3→A4縮小版

縮尺 1/500M

申請人

縮尺 1/250M

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会印)

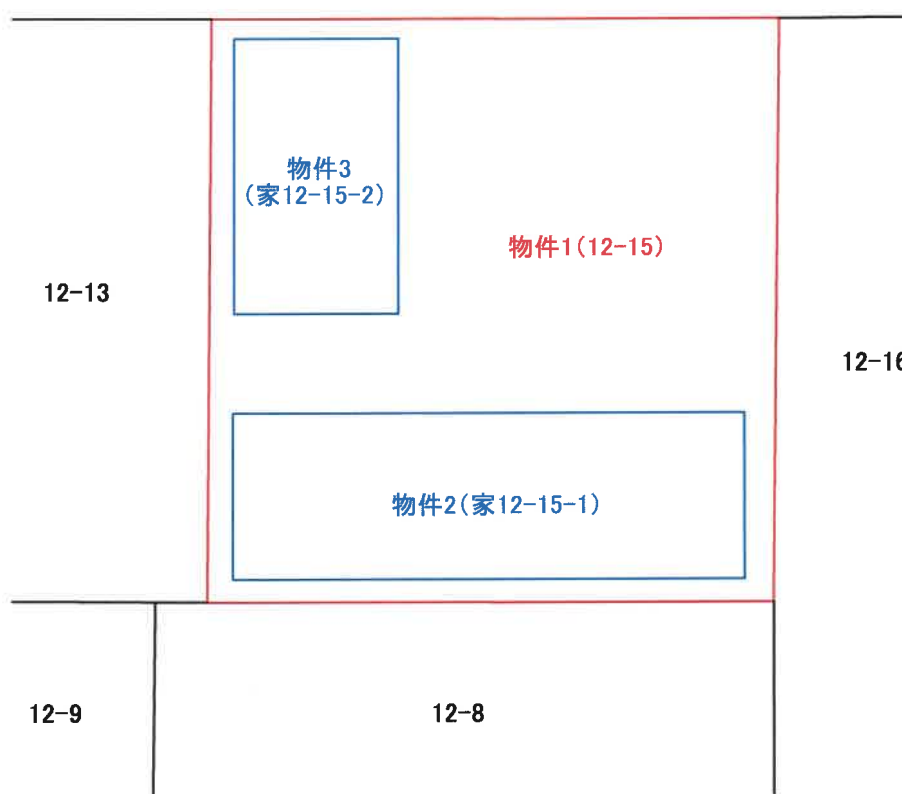
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年6月4日 盛岡地方裁判所宮古支部 登記官

令和8年(ケ)第6号 土地建物位置関係図



S ≒ 1 / 250

市道野田向定内線

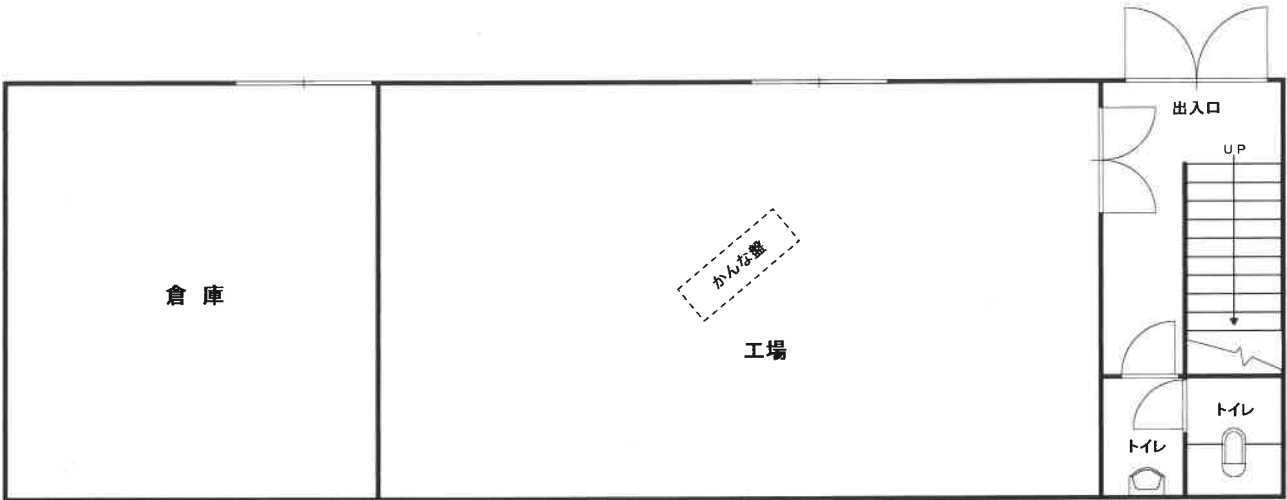


※土地の形状および建物の位置関係は概略を記載したものである。

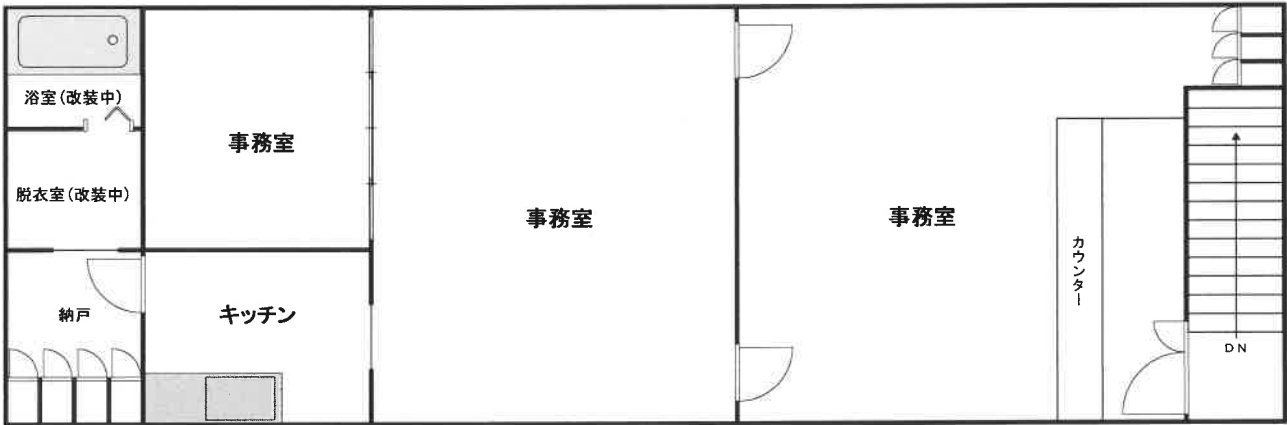
令和8年(ケ)第 61号
物件2 家番121番の5
建物間取図



S ≒ 1 / 100



1 階



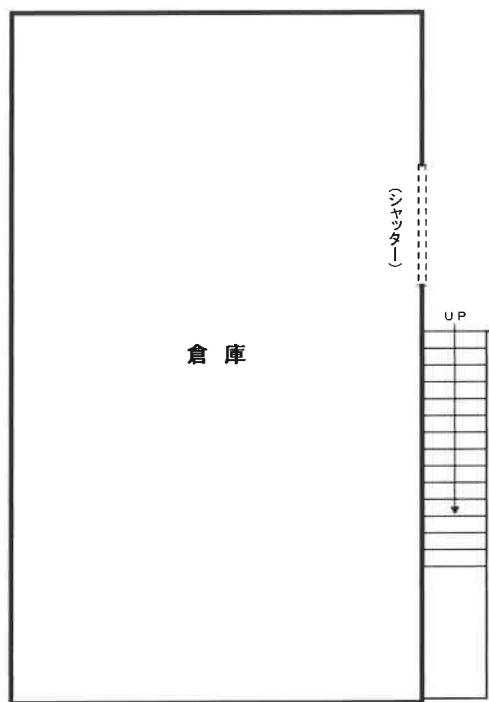
2 階

※ 建具・住設器械等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。

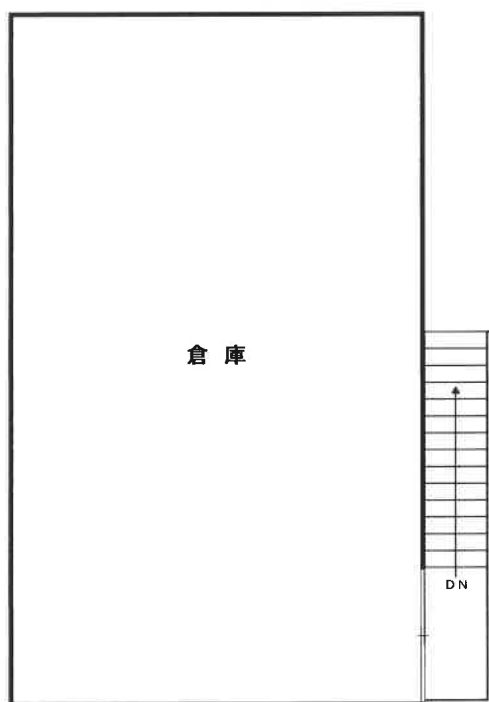
令和8年(ケ)第 61号
物件3 家番121番の6
建物間取図



S ≒ 1 / 100



1階



2階

※ 建具・住設器機等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。