

入札時には、入札書ごとに下記の各書面の提出が必要になります。

- ① 暴力団員等に該当しない旨の **陳述書**（個人・法人を問わず）
- ② **住民票**（個人の場合）又は**資格証明書**（法人の場合）
- ③ **宅地建物取引業の免許証の写し**（宅地建物取引業者の場合）

※ ①と②は入札時に提出がないと入札無効となります（追完不可）。

※ 記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

※ 提出後の訂正はできません。

※ 法人の場合は従前どおり資格証明書の提出が必要ですが、個人の場合も住民票の提出が必須になりました。住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、マイナンバーが記載されていないものを提出してください。

※ ②は入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

※ ③は有効期限内のものを提出してください。

陳述書記載例（法人の場合）※個人の方は個人用の書式を利用してください。

陳述書 (買受申出人 (法人) 代表者用)			
盛岡地方裁判所		支部 執行官 殿	
事件番号	☐ 平成 ☒ 令和	〇〇 年 (〇, 〇) 第〇〇号	物件番号 〇 〇 「1」, 「2」, 「1~3」等の物件番号を記入して下さい。
陳述	当法人は、暴力団員等が役員である法人ではありません。		
	当法人は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人の計算において買受けの申出をする者ではありません。		
陳述	☐	自己の計算において当法人に買受けの申出をさせようとする者は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」記載のとおりです。	
	☐	この者は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。 ※「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者」とは、買受申出人に資金を渡すなどして買受けをさせようとする者をいいます。該当する場合のみ左の□にチェックを入れ、上記の別紙を添付してください。	
(陳述書作成日)令和 〇〇 年 〇〇 月 〇〇 日			
買受申出人 (法人)	代表者	法人の所在地	〒 〇〇〇 - 〇〇〇 岩手県盛岡市内丸 9 番 1 号
		法人の名称	株式会社〇〇〇〇
		(フリガナ) 代表者氏名	ダイヒョウトリシマリヤク 〇〇〇〇〇 代表取締役 〇〇〇〇 (印)
		役員	別紙「買受申出人 (法人) の役員に関する事項」のとおり

法人の場合、役員全員分の住所や氏名等を記入し、提出する必要があります。忘れずに添付してください。

入札書や陳述書は、盛岡地方裁判所執行官室(☎019-651-7666)で配布するほか、BITからもダウンロードすることができます(「手続案内」→「入札等の手続きについて」→「入札書式のダウンロード」)。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 5 日

盛岡地方裁判所第 2 民事部

裁判所書記官 北 條 秋 美

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 6 月 20 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 27 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 2 日 午前 10 時 00 分 場 所 盛岡地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 7 月 11 日 午後 1 時 00 分 場 所 盛岡地方裁判所第 2 民事部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者 (国や都道府県、債務者でない所有者等) に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 6 月 5 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	15, 090, 000 12, 072, 000	一括	3, 018, 000	82, 445	14, 130
1	5, 720, 000				
2	9, 370, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 盛岡市向中野字道明 |
| | 地 番 | 130番80 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.14平方メートル |
| 2 | 所 在 | 盛岡市向中野字道明130番地80 |
| | 家屋 番号 | 130番80 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.56平方メートル
2階 26.68平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 5月19日

盛岡地方裁判所第2民事部

裁判所書記官 北 條 秋 美

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2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

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とそれに基づく法律判断に関して、裁判所書記官の一応の認識を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意

味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。

- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。
(このほか、B I Tのお知らせメニューにも掲載されています。)



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 盛岡市向中野字道明 |
| | 地 番 | 130番80 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.14平方メートル |
| 2 | 所 在 | 盛岡市向中野字道明130番地80 |
| | 家屋 番号 | 130番80 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.56平方メートル
2階 26.68平方メートル |



令和7年(ケ)第12号
令和7年3月21日受理
令和7年5月2日提出

現況調査報告書

盛岡地方裁判所

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 | 盛岡市向中野字道明 |
| | 地 番 | 130番80 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.14平方メートル |
| 2 | 所 在 | 盛岡市向中野字道明 130番地80 |
| | 家屋番号 | 130番80 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.56平方メートル |
| | | 2階 26.68平方メートル |

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 □建物図面(各階平面図)のとおり □土地建物位置関係図のとおり □	
占有者及び占有状況	■土地所有者(A) □その他の者() 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している □「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物(目的外建物)	■ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
建物	物件2	
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点異なる(□主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: □床面積:	
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	■建物所有者(A) □その他の者() 上記の者が本建物を 空き住居 として管理し占有している □「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

その他の事項

■物件1 土地関係

- 1 物件1 土地は、物件2 建物の敷地として利用されている。
- 2 公図上、本土地の北側は、盛岡市所有の公衆用道路（130番89）に接面している。
現況、本土地の北側が幅員約6.0メートルの舗装市道向中野151号線に接面している。

■物件2 建物関係

建物内には、家財道具等は見当たらない。よって、Aが空き住居として、本建物を管理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

(3 枚目)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣住民	Aさんは、昨年の今頃引っ越しされたと思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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7年3月21日(金)	市役所	課税関連資料申請 (事務員)
令和7年3月21日(金)	執行官室	登記関係資料申請 (郵送)
令和7年3月21日(金)	執行官室	市道調査 (FAX)
令和7年4月15日(火)	執行官室	期日通知 (郵送)
令和7年4月30日(水) 15:00~15:15	物件所在地	外観調査 評価人同行
令和7年5月1日(木) 15:00~15:20	物件所在地	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、解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和7年5月1日
目的物件は不在で施錠されていたので、解錠技術者に解錠させ、立会人B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

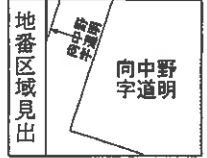
(5 枚目)

A3判をA4判に縮小

イ 93-2



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



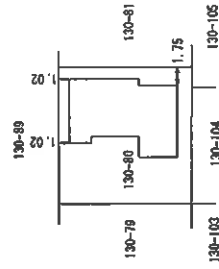
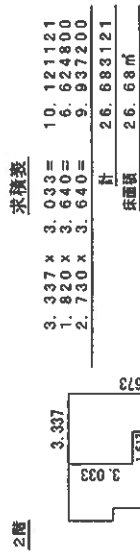
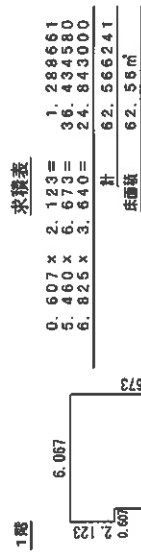
請求部	所在	盛岡市向中野字道明				地番	130番80			
出力縮	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	土地改良所在図	
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項		

A3判をA4判に縮小

建物図面

家屋番号	130番80
建物の所在	盛岡市向中野字道明130番地80

各階平面図



作成者

縮尺 1/250

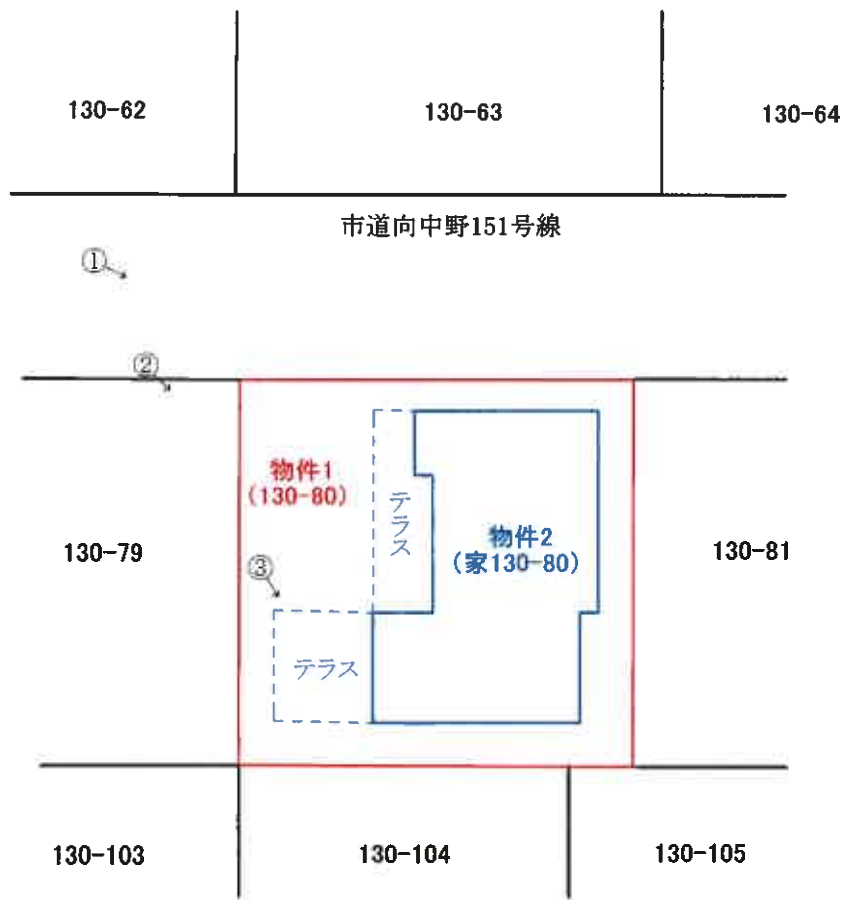
申請人

縮尺 1/500

令和7年(ケ)12号
土地建物位置関係図

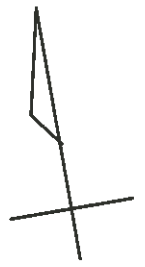


S ≒ 1 / 250

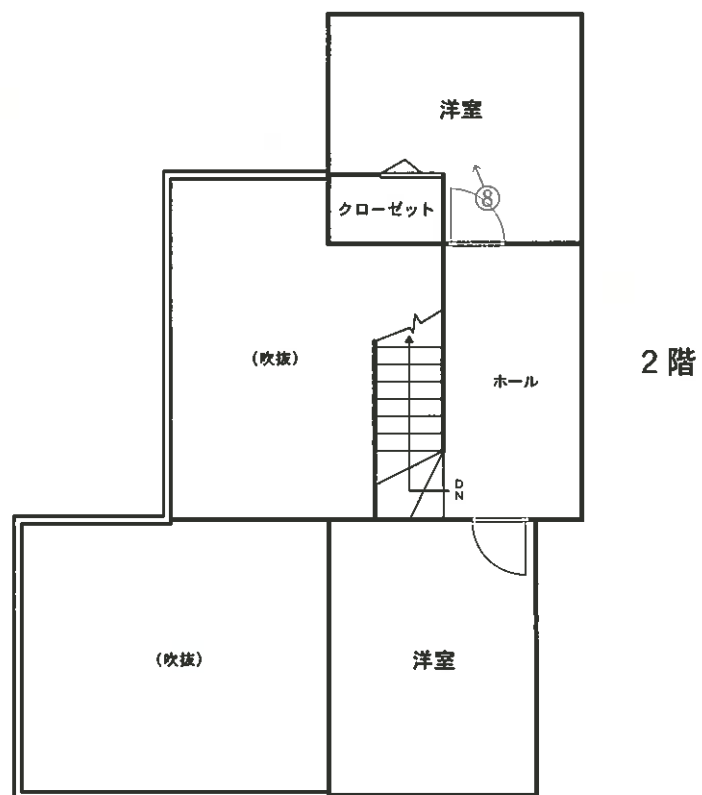
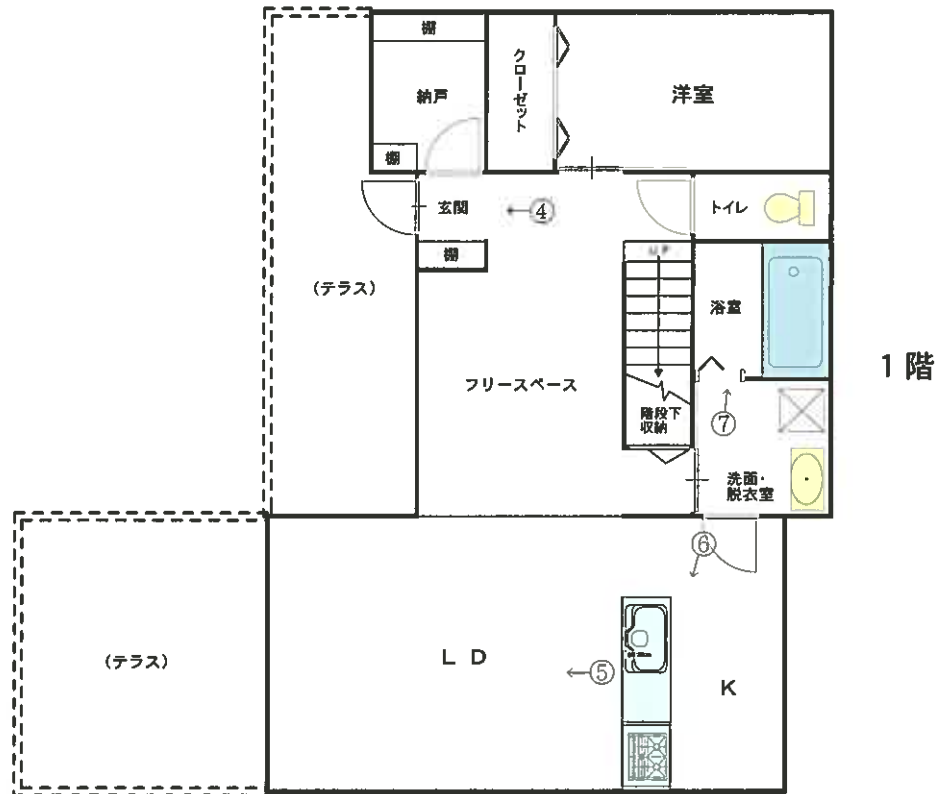


←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。
建具・住設機器等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。
(8 枚目)

令和7年(ケ)第12号
 物件2
 建物間取図



S ≒ 1 / 100



←○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



副

令和 7 年（ケ）第 12 号
令和 7 年 4 月 30 日 現地調査
令和 7 年 5 月 1 日 現地調査
令和 7 年 5 月 7 日 評 価

盛岡地方裁判所 第2民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

大 下 智

第1 評価額

一 括 価 格			
物件 1・2	金	15,090,000	円
内 訳 価 格			
物件 1 (土地)	金	5,720,000	円
物件 2 (建物)	金	9,370,000	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、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	盛岡市向中野字道明	同 左
	地 番	130番80	
	地 目	宅 地	
	地 積	165.14 m ²	
	所 有 者	A	
2	所 在	盛岡市向中野字道明130番地80	同 左
	家屋番号	130番80	
	種 類	居 宅	
	構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき2階建	
	床 面 積	1階 ----- 62.56m ²	
		2階 ----- 26.68m ²	
	所 有 者	A	
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 対象土地の概況及び利用状況等(物件1)

位 置 ・ 交 通	JR東北本線仙北町駅の南西方道路距離約2.6kmの位置。		
	盛岡市役所	約	4.7 km
	バス停(県交通 向中野五丁目)	約	970 m (徒歩12分)
	市立向中野小学校	約	1.3 km
	ベルフ向中野	約	400 m
	(以上道路距離)		
付 近 の 状 況	対象土地は、盛岡市南部の向中野道明地区に所在する。		
	周辺は、幹線道路背後の区画整然とした新興住宅地で、利便性に優れていることから非常に人気のある住宅地域である。		
	近年は、格別の地域変動要因は認められないものの、今後は住宅地域としての熟成を深め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	市街化区域	
	用 途 地 域	第二種中高層住居専用地域	
	建 ぺ い 率	60%	
	容 積 率	200%	
	防 火 規 制	準防火地域	
	そ の 他 の 規 制	指定なし	
画 地 条 件 (規模・形状等)	間口約13m、奥行約13m、規模約165㎡のほぼ正形状の画地で、地勢は概ね平坦である。		
接面道路の状況	北側幅員約6m舗装市道向中野151号線(建築基準法第42条第1項第1号道路)に等高に接面。		
土地の利用状況等	物件2建物の敷地として、土地所有者Aが占有している。		
供給処理施設	上 水 道	あり	
	下 水 道	あり	
	ガ ス 配 管	あり	
	※「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、盛岡市防災マップに特段の記載はない。		

2 建物の概況及び利用状況(物件2)

区 分	主である建物	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日(登記記載)	令和元年6月17日新築
	経 過 年 数	約 6 年
	経済的残存耐用年数	約 24 年
仕 様	構 造	木 造
	基 礎	鉄筋コンクリート布基礎
	屋 根	長尺合金メッキ鋼板横葺
	外 壁	サイディング(窯業系)、人工石等
	内 壁	ビニールクロス、集成材合板等
	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング、ビニールシート、磁器タイル等
	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	居 宅
	間 取 り	添付建物間取図参照
品 等	総 合	中品等
保守管理の状態	普 通	
建物の利用状況	居宅(1年ほど前から空き家の状態)として、建物所有者Aが管理・占有している。	
特 記 事 項	内壁クロスに損傷個所が散見される。	

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	82,500	1.000	165.14	1.000	13,620,000

ア 標準画地価格

地価公示《盛岡-26》

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 89,000\text{円/㎡} & \times 102.0 / 100 & \times 100 / 100.0 & \times 100 / 110.0 & \rightleftharpoons 82,500\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : ± 0%

◇ 地 域 格 差 : 環境条件 + 10% (居住環境等)

イ 個 別 格 差 : ± 0%

ウ 地 積 : 公簿数量を採用

エ 建付減価補正率 : 必要なし

(2) 物件2(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、次のとおり建物価格を判定した。

記号	ア	イ	ウ	エ
物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建物の価格(円) (ア×イ×ウ)
2	175,000	89.24	0.738	11,530,000

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、次のとおり現価率を査定した。

定 額 法 0.820 (経過年数 6年 経済的残存耐用年数 24年 残価率10%)

観察減価法 ▲ 10% (物理的・機能的・経済的減価)

◇ 現価率 $0.820 \times (1 - 0.10) = 0.738$

2 評価額の判定

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

(1) 土地利用権価格

記号	ア	イ		ウ
物件 番号	建付地価格(円)	土地利用権等割合		土地利用権価格(円) (ア×イ)
1	13,620,000	0.30	法定地上権	4,090,000

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30%と査定

(2) 内訳価格及び一括価格

記号	ア	イ	ウ	エ	オ	カ
物件 番号	基礎となる価格 (円) (1(1)(2))	土地利用権価格の 控除及び加算 (円)、((1)ウ)	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	13,620,000	▲ 4,090,000		1.00	0.60	5,720,000
2	11,530,000	+ 4,090,000				—
一括価格(合計)						15,090,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

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

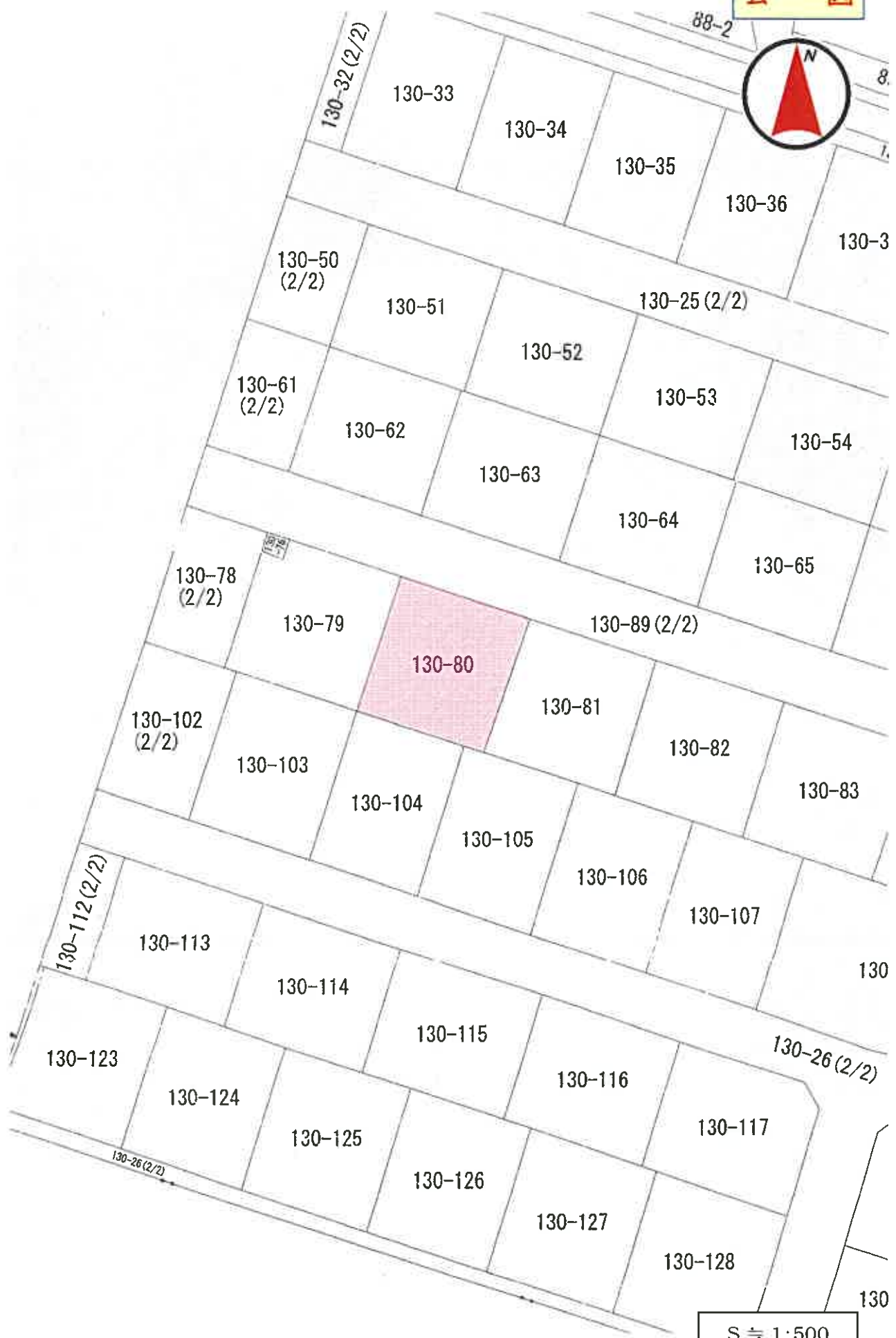
第6 参考価格資料

地価公示価格	盛岡－46
所 在	盛岡市北飯岡2丁目22番26【北飯岡2-22-55】
価 格	89,000 円／㎡
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	199 ㎡
供給処理施設	上水道、下水道、都市ガス
接 近 条 件	仙北町駅南西方約3.3km
接 面 街 路	北側6m舗装盛岡市道
用 途 指 定 等	市街化区域、第二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 地積測量図
- 4 建物図面・各階平面図
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図





登記年月日：平成29年1月5日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年3月24日 盛岡地方方法務局

登記官

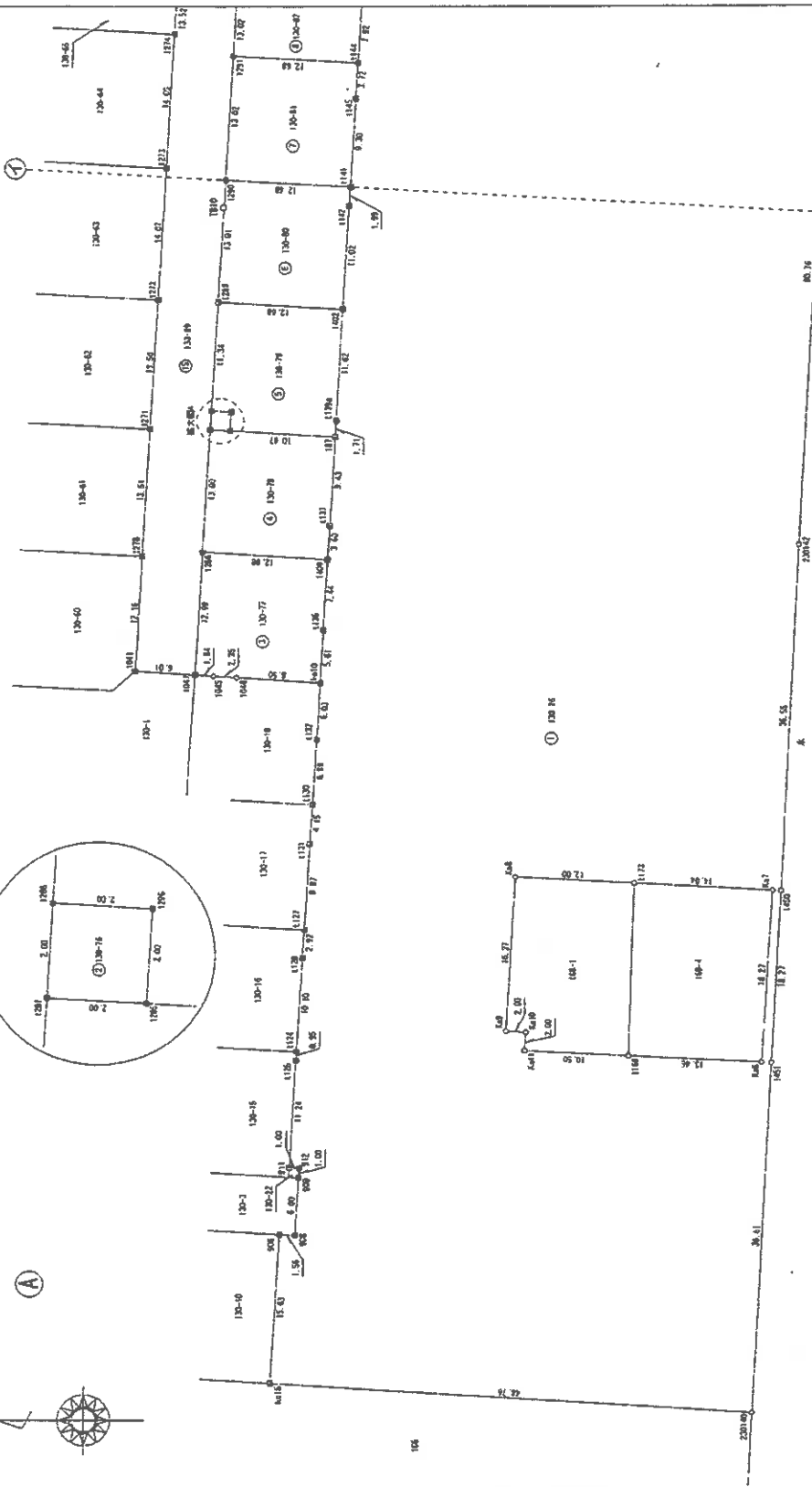
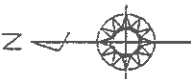
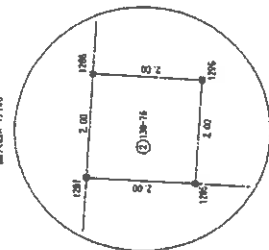
地積測量図

地番	①130-26. ②130-76A・L③130-90
土地の所在	盛岡市向中野字道明

②/⑤

縮尺 1/100

A



測量点	境界線の位置
①	コンクリート杭
②	金属プレート
③	銅
④	金
⑤	銀
⑥	銅
⑦	銀

測量地番	測量年	測量日	測量者
測量地番	測量年	測量日	測量者
測量地番	測量年	測量日	測量者
測量地番	測量年	測量日	測量者

作成者

12月21日 作成

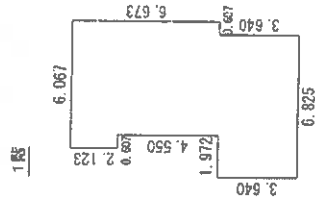
申請人

縮尺 1/500

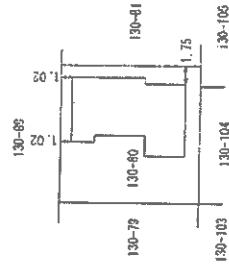
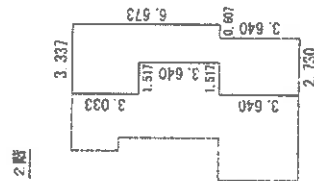
A3→A4縮小版

各階平面圖

1 號	6.067	0.607 × 2	1.23 =	1. 23 581
2 號	2.123	0.450 × 3	6.73 =	35. 4 3981
3 號	0.607	6.825 × 3	6.40 =	24. 84 000
計				62. 56 241
床面積				62.56 m ²

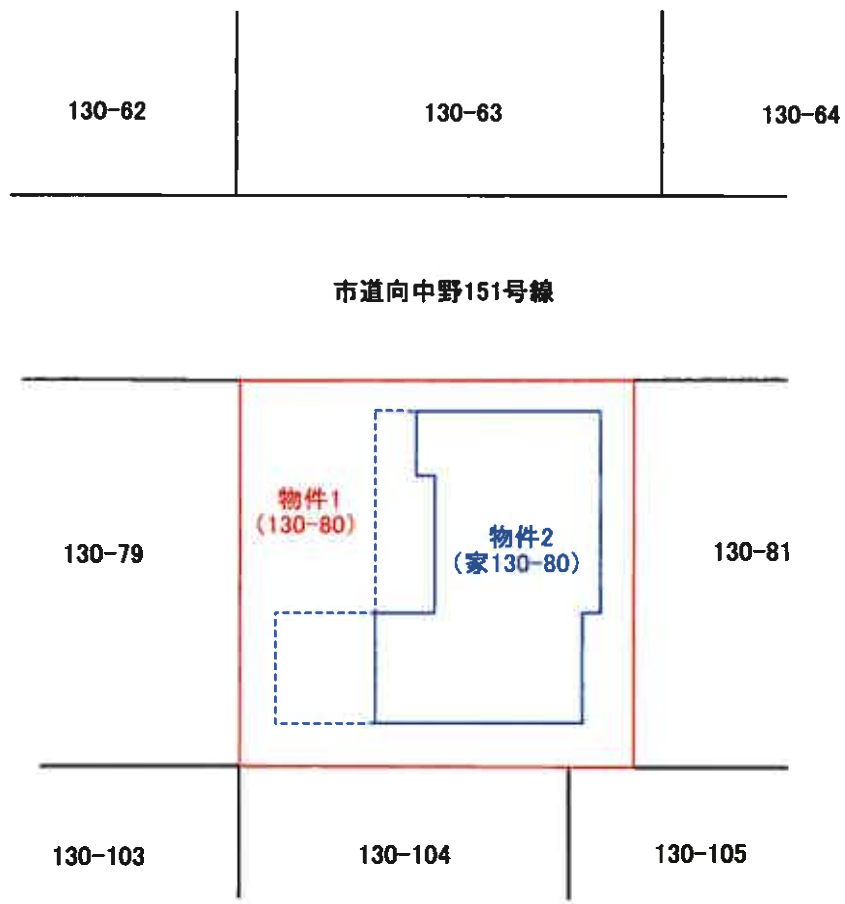


求積表	
3.337	3.033 = 10.121121
1.820 × 3.640 =	6.58480
2.750 × 3.640 =	9.987200
	Σ 26.683121
	底面積 26.68 m ²

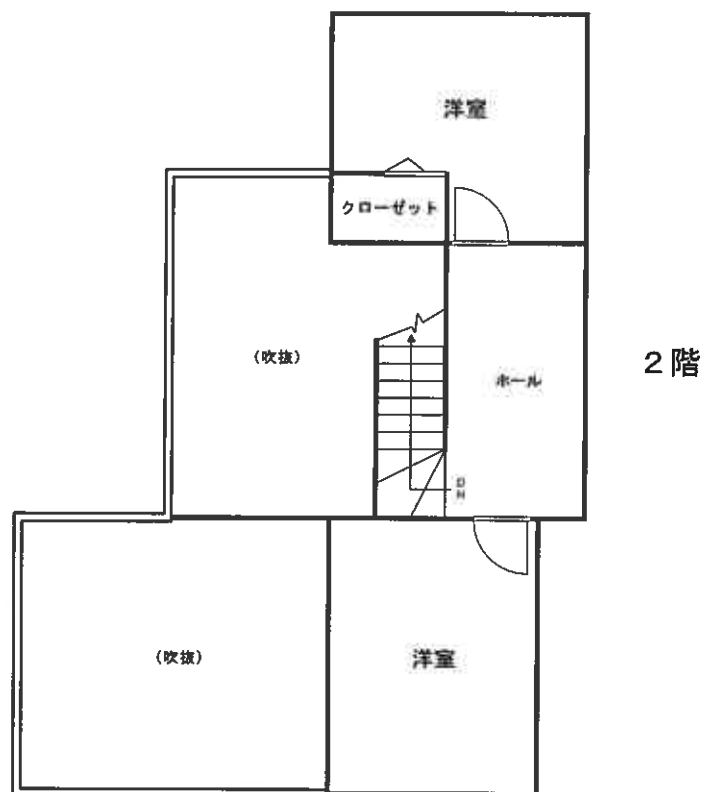
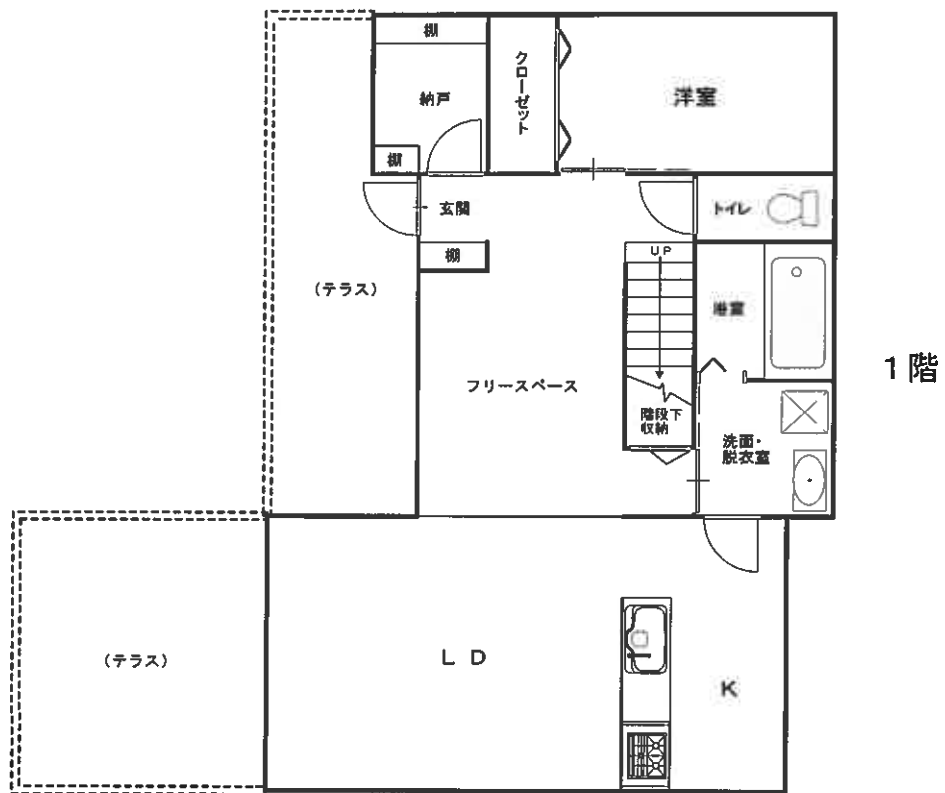


箱尺	1	500
----	---	-----

令和7年(ケ)第12号 土地建物位置関係図



令和7年(ケ)第 12号 建物間取図【物件2】



※ 建具・住設機器等の仕様・規格等は、
便宜的な表示である。

S ≒ 1 / 100

←○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。
(枚目)