

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 (ケ, ヌ) 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 4月30日

盛岡地方裁判所第2民事部

裁判所書記官 齋 藤 恭 央

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 5月15日 午前 9時00分から 令和 7年 5月22日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月28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 6月 6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 4月30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）
1～6	9,730,000 7,784,000	一括	1,946,000	79,662	0
1	850,000				
2	970,000				
3	10,000				
4	10,000				
5	10,000				
6	7,880,000				
		</			



物 件 目 録

- 1 所 在 久慈市門前第37地割
地 番 52番9
地 目 宅地
地 積 81.68平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 久慈市門前第37地割
地 番 52番15
地 目 宅地
地 積 93.50平方メートル

所有者 A

- 3 所 在 久慈市門前第37地割
地 番 52番12
地 目 公衆用道路
地 積 12平方メートル

共有者 A 持分20分の1

- 4 所 在 久慈市門前第37地割
地 番 52番18
地 目 公衆用道路
地 積 86平方メートル

共有者 A 持分20分の1



物 件 目 録

5 所 在 久慈市門前第 3 7 地割

地 番 5 2 番 3 4

地 目 公衆用道路

地 積 3 8 平方メートル

共有者 A 持分 2 0 分の 1

6 所 在 久慈市門前第 3 7 地割 5 2 番地 9、5 2 番地 1 5

家屋 番号 5 2 番 9

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 5 5 . 4 8 平方メートル
2 階 4 3 . 0 6 平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 3月28日

盛岡地方裁判所第2民事部

裁判所書記官 齋 藤 恭 央

1 不動産の表示

【物件番号1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

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登載されています。)



物 件 目 録

- 1 所 在 久慈市門前第 3 7 地割
地 番 5 2 番 9
地 目 宅地
地 積 8 1 . 6 8 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 久慈市門前第 3 7 地割
地 番 5 2 番 1 5
地 目 宅地
地 積 9 3 . 5 0 平方メートル

所有者 A

- 3 所 在 久慈市門前第 3 7 地割
地 番 5 2 番 1 2
地 目 公衆用道路
地 積 1 2 平方メートル

共有者 A 持分 2 0 分の 1

- 4 所 在 久慈市門前第 3 7 地割
地 番 5 2 番 1 8
地 目 公衆用道路
地 積 8 6 平方メートル

共有者 A 持分 2 0 分の 1



物 件 目 録

5 所 在 久慈市門前第 3 7 地割

地 番 5 2 番 3 4

地 目 公衆用道路

地 積 3 8 平方メートル

共有者 A 持分 2 0 分の 1

6 所 在 久慈市門前第 3 7 地割 5 2 番地 9、5 2 番地 1 5

家屋 番号 5 2 番 9

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 5 5 . 4 8 平方メートル
2 階 4 3 . 0 6 平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第3号
令和7年1月27日受理
令和7年3月13日提出

現況調査報告書

盛岡地方裁判所

執行官 小中 憲司

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 久慈市門前第37地割
地 番 52番9
地 目 宅地
地 積 81.68平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 久慈市門前第37地割
地 番 52番15
地 目 宅地
地 積 93.50平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 久慈市門前第37地割
地 番 52番12
地 目 公衆用道路
地 積 12平方メートル
共有者 A 持分20分の1
- 4 所 在 久慈市門前第37地割
地 番 52番18
地 目 公衆用道路
地 積 86平方メートル
共有者 A 持分20分の1
- 5 所 在 久慈市門前第37地割
地 番 52番34
地 目 公衆用道路
地 積 38平方メートル
共有者 A 持分20分の1
- 6 所 在 久慈市門前第37地割52番地9、52番地15
家屋番号 52番9
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 55.48平方メートル
 2階 43.06平方メートル
所有者 A

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、2													
現況地目	■宅地(物件1、2) □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 □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6													
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 <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	■建物所有者 □その他の者() 上記の者が、本建物を住居として使用し占有している □「占有者及び占有権原」のとおり													
上記以外の敷地(目的外土地)	■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)													
その他の事項	「その他の事項」のとおり													
執行官保管の仮処分	■ない □ある <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()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> </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

(土地用)

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3、4、5
現況地目	☒ 公衆用道路 (物件3、4、5) ☐ ☐
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、建物を所有し占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者が道路として一般の通行の用に供している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	1 物件3土地は、A外17名の共有であり、物件4土地はA外19名の共有であり、物件5土地はA外17名の共有であり、本事件の売却の対象は、Aの持分である。 2 物件3、4、5土地は、一体となって幅員約4.0メートルの舗装私道となっている。 3 公図上、物件3、4土地の北側は、久慈市所有の雑種地(52-20)、株式会社レーベル'ホールディングス所有の公衆用道路(52-25)を介して「道」に接面している。 現況、物件3、4土地の北側は、幅員約4.0メートルの舗装市道「門前西2号線」に接面している。
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある ☐ 地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 ☐ 保管開始日 平成 年 月 日
建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

その他の事項

■物件1、2土地関係

- 1 本土地は、一体となって物件6建物の敷地として利用されている。
- 2 公図上、本一体地の西側が、Aが持分を有する公衆用道路（物件3、4、5）に接面している。

現況、本一体地は、西側で幅員約4.0メートルの舗装私道（位置指定道路）に接面している。

■物件3、4、5土地関係

- 1 物件3、4、5土地は、一体となって公衆用道路として利用されている。
- 2 Aの陳述によれば、本一体地について、負担金も含め、共有者間での取決めは無いとのことである。

■物件6建物関係

- 1 関係人の陳述及び建物内の状況から、本建物は、Aが、住居として使用し占有しているものと認められる。
- 2 本建物内で、小型犬が1匹飼育されている。

(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)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (物件 1、2、6 所有者、 物件 3、4、5 共有者)	私は、物件 1、2 土地及び物件 6 建物の所有者兼物件 3、4、5 土地の共有者です。 物件 6 建物を住居として使用しています。 物件 3、4、5 の私道について、負担金といったことも含め、特に取決めはありません。 物件 6 建物内で小型犬を 1 匹飼育しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 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1月27日(月)	執行官室	登記関係資料申請 (郵送)
令和7年1月27日(月)	執行官室	課税関連資料申請 (郵送)
令和7年1月27日(月)	執行官室	市道調査 (FAX)
令和7年2月7日(金)	執行官室	期日通知 (郵送)
令和7年3月6日(木) 11:30~12:10	物件所在地	物件にA立会いのうえ立入調査 評価人同行

(特記事項)

■ 令和7年3月6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。

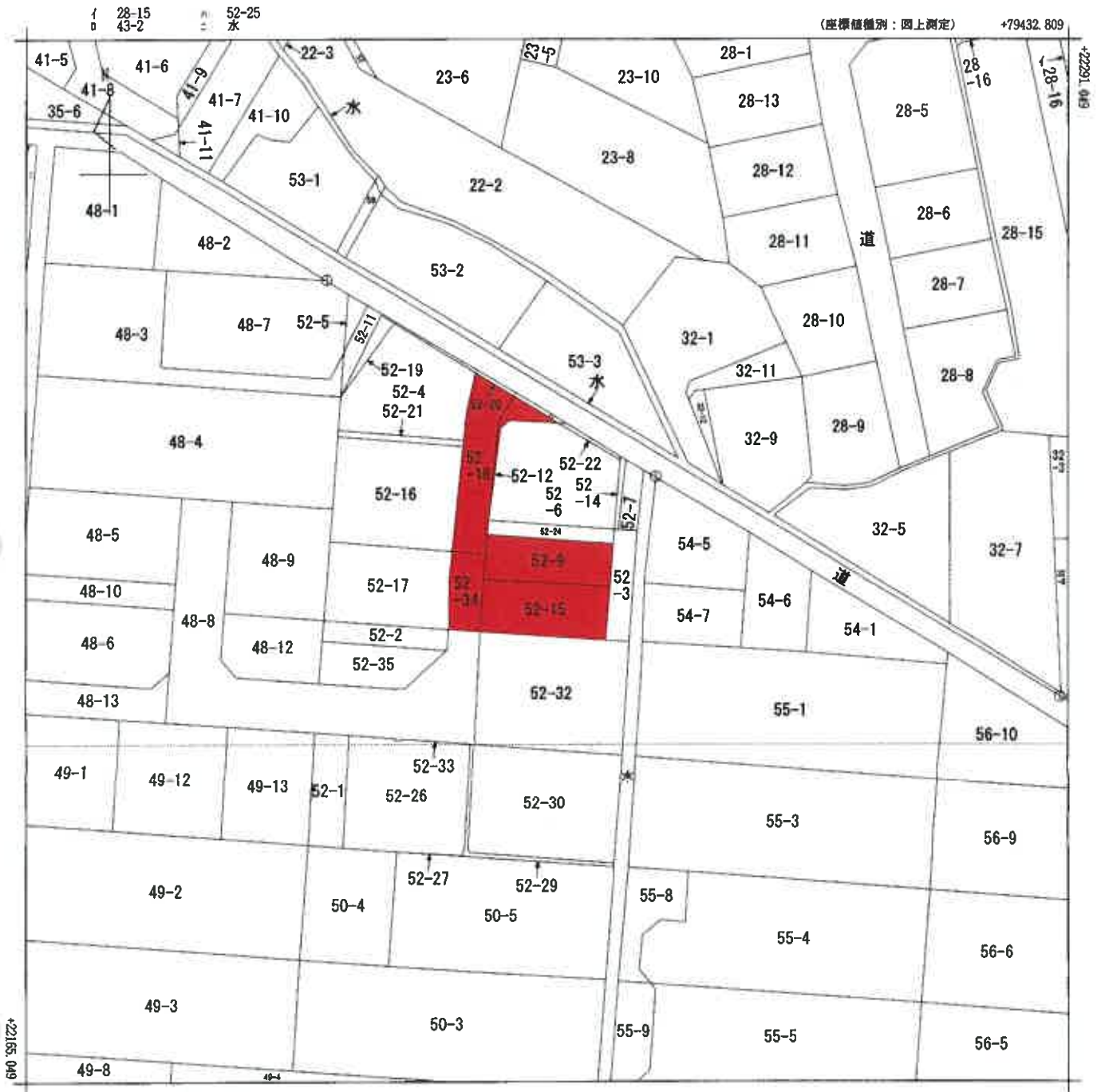
■ 令和7年3月6日
威力の行使の可能性があったため、立会人Bを立ち会わせ、建物内に立ち入った。

☐ 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)

A3判をA4判に縮小



地番区域見出
門前第37地割

請求部	所在	久慈市門前第37地割					地番	52番9			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	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	昭和44年12月			備付年月日(原図)	昭和46年11月30日				補記事項		

A3判をA4判に縮小

地積測量図

地番	(A) 52-9、(B) 52-24
土地の所在	久慈市門前第37地割

1/2



北

求積表

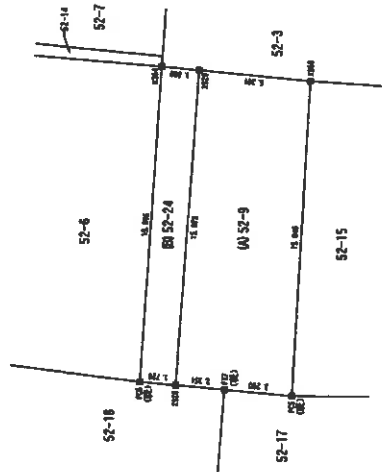
地番	(A) 52-9	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
NO					
1529		22231.054	79378.005	14.465	322245.862744
1560		22224.781	79377.465	-15.559	-345795.387579
FCS		22225.660	79382.446	-14.717	-327095.038270
FX7		22228.846	79382.743	0.523	11625.686458
1528		22231.187	79382.889	15.257	339181.226658
				合計	163.343502
				合計面積	81.68 m ²

地番	(B) 52-24	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
NO					
1564		22231.845	79378.183	14.874	330676.482510
1529		22224.054	79378.005	-15.820	-353641.421880
1528		22231.187	79382.869	-14.874	-330668.675438
FCS		22233.899	79383.131	15.220	338364.727781
				合計	53.087992
				合計面積	28.54 m ²

総合計面積	108.2257470 m ²
-------	----------------------------

測量年月日	平成28年 8月17日
図解者	X 系

境界点境界線の種類	
田	コンクリート杭
◎	プラスチック杭
△	金属杭
(◎)	仮付境界線



作成者		申請人		縮尺	1/250
-----	--	-----	--	----	-------

404798

前 52-10 線

地積測量図

地 番 (A)52-10.
(B)52-15.

土地の所在 久慈市門前第37地割

地番	(A)52-10	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
NO.				
24	492.705	521.092	-5.105	-2515.253025
34	507.917	510.086	-21.911	-11128.953387
19	499.959	499.181	0.279	139.488561
43	484.677	510.365	16.310	7759.678770
24	488.619	515.191	19.727	5241.416013
		合計		-503.145068
		面積		251.8225340 m^2

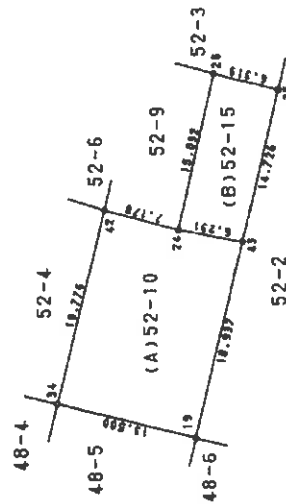
地番	(B)52-15	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
NO.				
24	488.619	515.191	-13.817	-6751.248723
43	484.677	519.365	3.871	1876.184667
35	472.793	519.062	13.817	6537.580881
20	474.497	524.182	-3.871	-1844.519887
		合計		-187.003062
		面積		93.5015310 m^2

合計面積 345.3240650 m^2

地番	面積
(A)52-10	251.8225340 m^2
(B)52-15	93.5015310 m^2

A3判をA4判に縮小

(日付)



19.35.43-----プラスチック杭

24.28-----コンクリートブロック角

(日付)

作製者

申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

地積測量圖

久慈市門前第37地割

虛假求同法

表 012-4				$[X(n+1)-X(n-1)] \cdot Y(n)$			
站号	站名	X(n)	Y(n)	站号	站名	X(n)	Y(n)
C12	22201.64	7631.014	-24486.58017	10	22204.00	7634.617	10.80
C13	22201.66	7634.617	-24486.58017	11	22204.02	7634.617	11.80
C14	22201.68	7634.617	-24486.58017	12	22204.04	7634.617	12.80
C15	22201.70	7634.617	-24486.58017	13	22204.06	7634.617	13.80
C16	22201.72	7634.617	-24486.58017	14	22204.08	7634.617	14.80
C17	22201.74	7634.617	-24486.58017	15	22204.10	7634.617	15.80
C18	22201.76	7634.617	-24486.58017	16	22204.12	7634.617	16.80
C19	22201.78	7634.617	-24486.58017	17	22204.14	7634.617	17.80
C20	22201.80	7634.617	-24486.58017	18	22204.16	7634.617	18.80
C21	22201.82	7634.617	-24486.58017	19	22204.18	7634.617	19.80
C22	22201.84	7634.617	-24486.58017	20	22204.20	7634.617	20.80
C23	22201.86	7634.617	-24486.58017	21	22204.22	7634.617	21.80
C24	22201.88	7634.617	-24486.58017	22	22204.24	7634.617	22.80
C25	22201.90	7634.617	-24486.58017	23	22204.26	7634.617	23.80
C26	22201.92	7634.617	-24486.58017	24	22204.28	7634.617	24.80
C27	22201.94	7634.617	-24486.58017	25	22204.30	7634.617	25.80
C28	22201.96	7634.617	-24486.58017	26	22204.32	7634.617	26.80
C29	22201.98	7634.617	-24486.58017	27	22204.34	7634.617	27.80
C30	22202.00	7634.617	-24486.58017	28	22204.36	7634.617	28.80
C31	22202.02	7634.617	-24486.58017	29	22204.38	7634.617	29.80
C32	22202.04	7634.617	-24486.58017	30	22204.40	7634.617	30.80
C33	22202.06	7634.617	-24486.58017	31	22204.42	7634.617	31.80
C34	22202.08	7634.617	-24486.58017	32	22204.44	7634.617	32.80
C35	22202.10	7634.617	-24486.58017	33	22204.46	7634.617	33.80
C36	22202.12	7634.617	-24486.58017	34	22204.48	7634.617	34.80
C37	22202.14	7634.617	-24486.58017	35	22204.50	7634.617	35.80
C38	22202.16	7634.617	-24486.58017	36	22204.52	7634.617	36.80
C39	22202.18	7634.617	-24486.58017	37	22204.54	7634.617	37.80
C40	22202.20	7634.617	-24486.58017	38	22204.56	7634.617	38.80
C41	22202.22	7634.617	-24486.58017	39	22204.58	7634.617	39.80
C42	22202.24	7634.617	-24486.58017	40	22204.60	7634.617	40.80
C43	22202.26	7634.617	-24486.58017	41	22204.62	7634.617	41.80
C44	22202.28	7634.617	-24486.58017	42	22204.64	7634.617	42.80
C45	22202.30	7634.617	-24486.58017	43	22204.66	7634.617	43.80
C46	22202.32	7634.617	-24486.58017	44	22204.68	7634.617	44.80
C47	22202.34	7634.617	-24486.58017	45	22204.70	7634.617	45.80
C48	22202.36	7634.617	-24486.58017	46	22204.72	7634.617	46.80
C49	22202.38	7634.617	-24486.58017	47	22204.74	7634.617	47.80
C50	22202.40	7634.617	-24486.58017	48	22204.76	7634.617	48.80
C51	22202.42	7634.617	-24486.58017	49	22204.78	7634.617	49.80
C52	22202.44	7634.617	-24486.58017	50	22204.80	7634.617	50.80
C53	22202.46	7634.617	-24486.58017	51	22204.82	7634.617	51.80
C54	22202.48	7634.617	-24486.58017	52	22204.84	7634.617	52.80
C55	22202.50	7634.617	-24486.58017	53	22204.86	7634.617	53.80
C56	22202.52	7634.617	-24486.58017	54	22204.88	7634.617	54.80
C57	22202.54	7634.617	-24486.58017	55	22204.90	7634.617	55.80
C58	22202.56	7634.617	-24486.58017	56	22204.92	7634.617	56.80
C59	22202.58	7634.617	-24486.58017	57	22204.94	7634.617	57.80
C60	22202.60	7634.617	-24486.58017	58	22204.96	7634.617	58.80
C61	22202.62	7634.617	-24486.58017	59	22204.98	7634.617	59.80
C62	22202.64	7634.617	-24486.58017	60	22205.00	7634.617	60.80
C63	22202.66	7634.617	-24486.58017	61	22205.02	7634.617	61.80
C64	22202.68	7634.617	-24486.58017	62	22205.04	7634.617	62.80
C65	22202.70	7634.617	-24486.58017	63	22205.06	7634.617	63.80
C66	22202.72	7634.617	-24486.58017	64	22205.08	7634.617	64.80
C67	22202.74	7634.617	-24486.58017	65	22205.10	7634.617	65.80
C68	22202.76	7634.617	-24486.58017	66	22205.12	7634.617	66.80
C69	22202.78	7634.617	-24486.58017	67	22205.14	7634.617	67.80
C70	22202.80	7634.617	-24486.58017	68	22205.16	7634.617	68.80
C71	22202.82	7634.617	-24486.58017	69	22205.18	7634.617	69.80
C72	22202.84	7634.617	-24486.58017	70	22205.20	7634.617	70.80
C73	22202.86	7634.617	-24486.58017	71	22205.22	7634.617	71.80
C74	22202.88	7634.617	-24486.58017	72	22205.24	7634.617	72.80
C75	22202.90	7634.617	-24486.58017	73	22205.26	7634.617	73.80
C76	22202.92	7634.617	-24486.58017	74	22205.28	7634.617	74.80
C77	22202.94	7634.617	-24486.58017	75	22205.30	7634.617	75.80
C78	22202.96	7634.617	-24486.58017	76	22205.32	7634.617	76.80
C79	22202.98	7634.617	-24486.58017	77	22205.34	7634.617	77.80
C80	22203.00	7634.617	-24486.58017	78	22205.36	7634.617	78.80
C81	22203.02	7634.617	-24486.58017	79	22205.38	7634.617	79.80
C82	22203.04	7634.617	-24486.58017	80	22205.40	7634.617	80.80
C83	22203.06	7634.617	-24486.58017	81	22205.42	7634.617	81.80
C84	22203.08	7634.617	-24486.58017	82	22205.44	7634.617	82.80
C85	22203.10	7634.617	-24486.58017	83	22205.46	7634.617	83.80
C86	22203.12	7634.617	-24486.58017	84	22205.48	7634.617	84.80
C87	22203.14	7634.617	-24486.58017	85	22205.50	7634.617	85.80
C88	22203.16	7634.617	-24486.58017	86	22205.52	7634.617	86.80
C89	22203.18	7634.617	-24486.58017	87	22205.54	7634.617	87.80
C90	22203.20	7634.617	-24486.58017	88	22205.56	7634.617	88.80
C91	22203.22	7634.617	-24486.58017	89	22205.58	7634.617	89.80
C92	22203.24	7634.617	-24486.58017	90	22205.60	7634.617	90.80
C93	22203.26	7634.617	-24486.58017	91	22205.62	7634.617	91.80
C94	22203.28	7634.617	-24486.58017	92	22205.64	7634.617	92.80
C95	22203.30	7634.617	-24486.58017	93	22205.66	7634.617	93.80
C96	22203.32	7634.617	-24486.58017	94	22205.68	7634.617	94.80
C97	22203.34	7634.617	-24486.58017	95	22205.70	7634.617	95.80
C98	22203.36	7634.617	-24486.58017	96	22205.72	7634.617	96.80
C99	22203.38	7634.617	-24486.58017	97	22205.74	7634.617	97.80
C100	22203.40	7634.617	-24486.58017	98	22205.76	7634.617	98.80
C101	22203.42	7634.617	-24486.58017	99	22205.78	7634.617	99.80
C102	22203.44	7634.617	-24486.58017	100	22205.80	7634.617	100.80
C103	22203.46	7634.617	-24486.58017	101	22205.82	7634.617	101.80
C104	22203.48	7634.617	-24486.58017	102	22205.84	7634.617	102.80
C105	22203.50	7634.617	-24486.58017	103	22205.86	7634.617	103.80
C106	22203.52	7634.617	-24486.58017	104	22205.88	7634.617	104.80
C107	22203.54	7634.617	-24486.58017	105	22205.90	7634.617	105.80
C108	22203.56	7634.617	-24486.58017	106	22205.92	7634.617	106.80
C109	22203.58	7634.617	-24486.58017	107	22205.94	7634.617	107.80
C110	22203.60	7634.617	-24486.58017	108	22205.96	7634.617	108.80
C111	22203.62	7634.617	-24486.58017	109	22205.98	7634.617	109.80
C112	22203.64	7634.617	-24486.58017	110	22206.00	7634.617	110.80
C113	22203.66	7634.617	-24486.58017	111	22206.02	7634.617	111.80
C114	22203.68	7634.617	-24486.58017	112	22206.04	7634.617	112.80
C115	22203.70	7634.617	-24486.58017	113	22206.06	7634.617	113.80
C116	22203.72	7634.617	-24486.58017	114	22206.08	7634.617	114.80
C117	22203.74	7634.617	-24486.58017	115	22206.10	7634.617	115.80
C118	22203.76	7634.617	-24486.58017	116	22206.12	7634.617	116.80
C119	22203.78	7634.617	-24486.58017	117	22206.14	7634.617	117.80
C120	22203.80	7634.617	-24486.58017	118	22206.16	7634.617	118.80
C121	22203.82	7634.617	-24486.58017	119	22206.18	7634.617	119.80
C122	22203.84	7634.617	-24486.58017	120	22206.20	7634.617	120.80
C123	22203.86	7634.617	-24486.58017	121	22206.22	7634.617	121.80
C124	22203.88	7634.617	-24486.58017	122	22206.24	7634.617	122.80
C125	22203.90	7634.617	-24486.58017	123	22206.26	7634.617	123.80
C126	22203.92	7634.617	-24486.58017	124	22206.28	7634.617	124.80
C127	22203.94	7634.617	-24486.58017	125	22206.30	7634.617	125.80
C128	22203.96	7634.617	-24486.58017	126	22206.32	7634.617	126.80
C129	22203.98	7634.617	-24486.58017	127	22206.34	7634.617	127.80
C130	22204.00	7634.617	-24486.58017	128	22206.36	7634.617	128.80
C131	22204.02	7634.617	-24486.58017	129	22206.38	7634.617	129.80
C132	22204.04	7634.617	-24486.58017	130	22206.40	7634.617	130.80
C133	22204.06	7634.617	-24486.58017	131	22206.42	7634.617	131.80
C134	22204.08	7634.617	-24486.58017	132	22206.44	7634.617	132.80
C135	22204.10	7634.617	-24486.58017	133	22206.46	7634.617	133

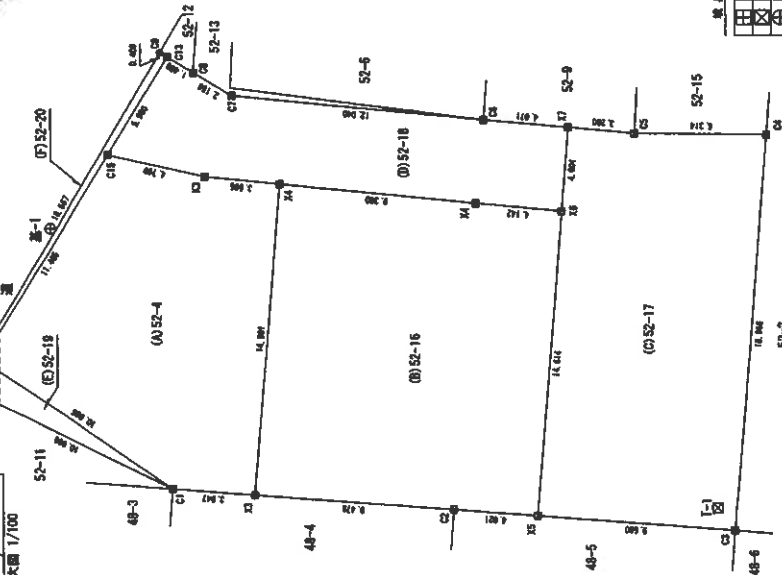
001.274105 7

作成者

縮尺

申請人

縮尺 250



コンクリート造	コンクリート造
ブラスチック造	ブラスチック造
金属造	金属造
木造	木造
マーキング	マーキング

(11 枚目)

A3判をA4判に縮小

地積測量図

地番 (A) 52-17. (B) 52-34

土地の所在 久慈市門前第37地割

1/2



求積表

地番	(A) 52-10	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn · (Yn-1-Yn-1)
00					
PM14	22220.317	78444.164	15.307		340278.482318
PM154	22228.137	78358.777	14.221		316120.481172
PM153	22225.650	78358.385	-8.421		-9937.091691
PM152	22218.354	78358.316	-14.855		-137784.870435
Y740	22220.860	78343.430	-14.152		-314463.816720
			合計		278.275645
			合計		139.1378225
			合計		139.13
			合計		m ²

地番	(B) 52-34	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn · (Yn-1-Yn-1)
00					
PM154	22228.137	78358.777	4.353		96885.702916
F37	22228.648	78352.748	3.709		82448.768814
F35	22225.650	78352.444	-8.392		-8712.458729
U1077	22218.354	78352.398	-4.130		-91765.832020
PM152	22218.657	78358.316	-3.871		-88234.257947
PM153	22225.871	78358.385	6.421		8357.091691
			合計		76.835734
			合計		38.48
			合計		38.48
			合計		m ²

地積計算書

177.6058895 m²

境界点境界線の種類	
田	コンクリート杭
畑	プラスチック杭
林	金属プレート
水	マースレン
池	金属板
(注)	図に準拠

測量年月日	平成28年12月14日
測量者	X

作成者

申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

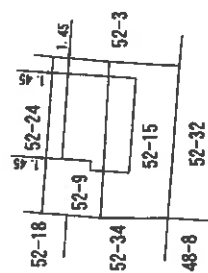
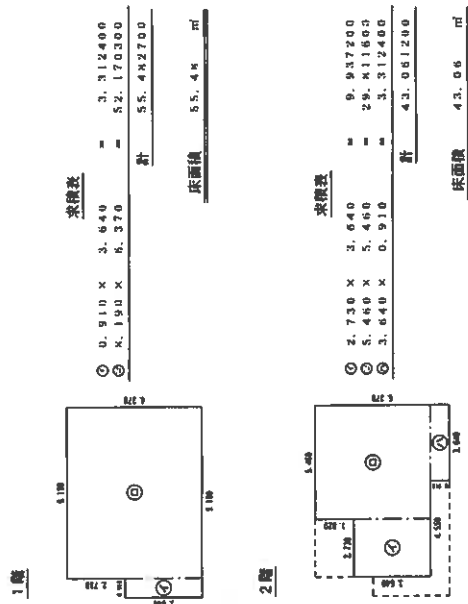
各 階 平 面 図

家屋番号

52番9

建 物 図 面

建物の所在
久慈市門前第37地割52番地9、52番15



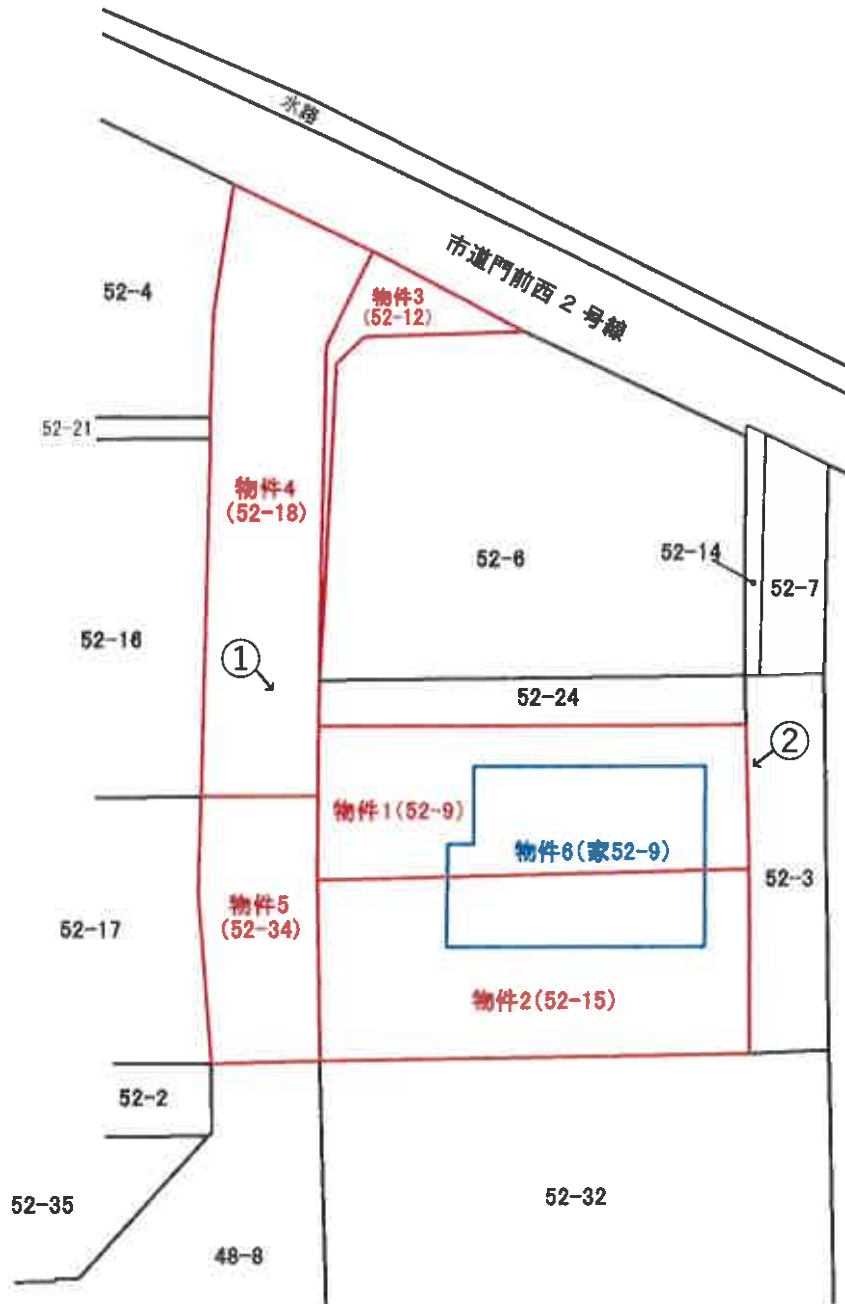
作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

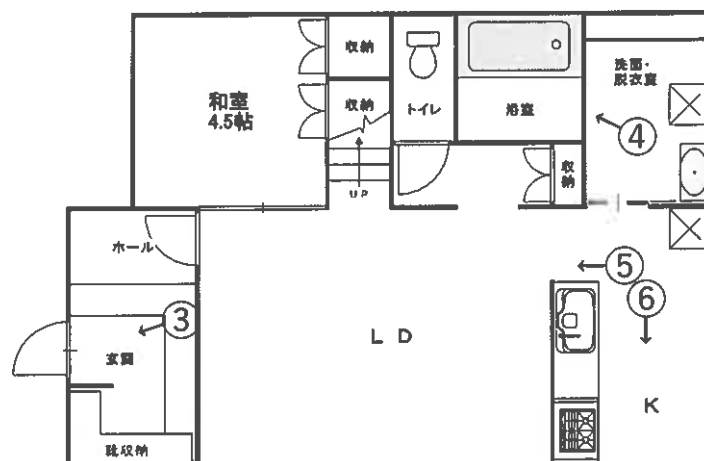
令和7年(ケ)第3号
土地建物位置関係図



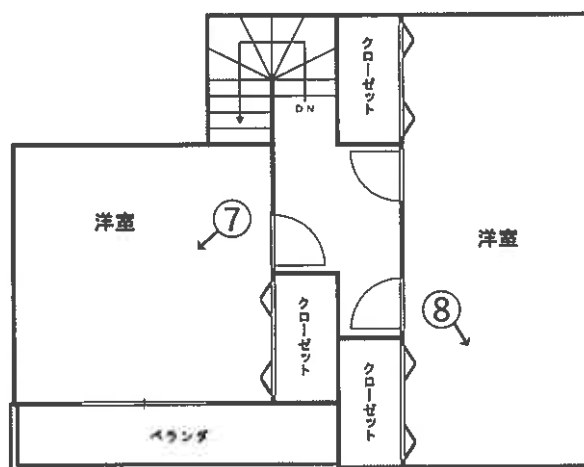
←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。
土地の形状および建物の位置関係は概略を記載したものである。

令和7年(ケ)第3号

建物間取図



1 階



2 階

←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。

建具・住設機器等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5

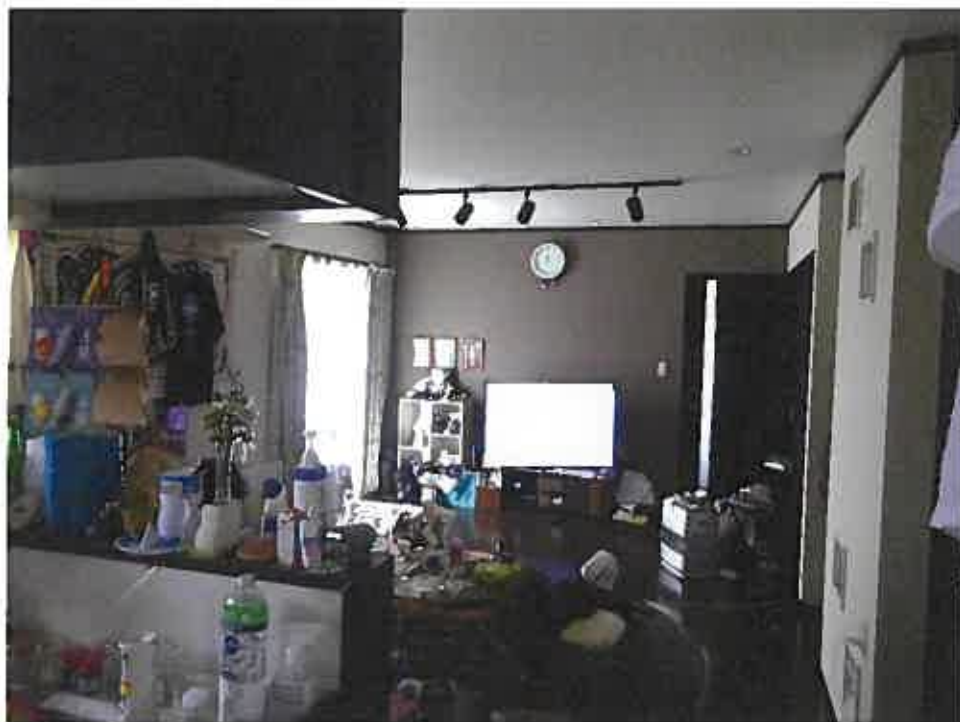


写真 6



写真 7



写真 8



副

令和 7 年（ケ）第 3 号
令和 7 年 3 月 6 日 現地調査
令和 7 年 3 月 14 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 ～ 6	金	9,730,000 円
内 訳 価 格		
物件 1 (土地)	金	850,000 円
物件 2 (土地)	金	970,000 円
物件 3 (土地)	金	10,000 円
物件 4 (土地)	金	10,000 円
物件 5 (土地)	金	10,000 円
物件 6 (建物)	金	7,880,000 円

- (1) 一括価格は、物件1～6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・2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	久慈市門前第37地割	同 左
	地 番	52番9	
	地 目	宅 地	
	地 積	81.68 m ²	
	所 有 者	A	
2	所 在	久慈市門前第37地割	同 左
	地 番	52番15	
	地 目	宅 地	
	地 積	93.50 m ²	
	所 有 者	A	
3	所 在	久慈市門前第37地割	同 左
	地 番	52番12	
	地 目	公衆用道路	
	地 積	12 m ²	
	共 有 者	A（持分20分の1）	
4	所 在	久慈市門前第37地割	同 左
	地 番	52番18	
	地 目	公衆用道路	
	地 積	86 m ²	
	共 有 者	A（持分20分の1）	
5	所 在	久慈市門前第37地割	同 左
	地 番	52番34	
	地 目	公衆用道路	
	地 積	38 m ²	
	共 有 者	A（持分20分の1）	
6	所 在	久慈市門前第37地割52番地9、52番地15	同 左
	家屋番号	52番9	
	種 類	居 宅	
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建	
	床 面 積	1階 ----- 55.48m ²	
		2階 ----- 43.06m 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 対象土地の位置及び環境等(物件1～5)

位 置 ・ 交 通	JR八戸線久慈駅の北西方道路距離約1.2kmの位置。 久慈市役所 約 1.6 km バス停(市民 新中の橋) 約 240 m (徒歩3分) 市立久慈小学校 約 1.1 km ジョイス久慈中の橋店 約 270 m (以上道路距離)	
付 近 の 状 況	対象土地は、久慈市中心市街地の北西部外縁、二級河川久慈川の北側に所在する。 周辺は、中の橋により同河川を渡河した地点の地域で、幹線道路沿いに店舗、事業所、公共施設等が混在し、その背後が一般住宅、アパート等を中心とした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	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	指定なし
特 記 事 項	そ の 他 の 規 制	特になし
	① 対象土地が所在する地域は、久慈川氾濫時0.5～3.0m未満の浸水想定区域となっている。【久慈市ハザードマップ】 ② 対象土地に係る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。但し、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。 ③ 対象土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地に該当していない。	

2 対象土地の概況及び利用状況等

(1) 物件1・2(宅地)

画 地 条 件 (規模・形状等)	物件1・2一体として、間口約11.8m、奥行約15m、規模約175㎡の整形画地で、地勢は平坦である。		
接面道路の状況	西側幅員約4m舗装私道(建築基準法第42条第1項第5号道路)に等高に接面。		
土地の利用状況等	物件6建物の敷地として、土地所有者が占有している。		
供給処理施設	上 水 道	あ り	
	下 水 道	あ り	
	ガ ス 配 管	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	前記接面道路は、物件3・4・5である。		

(2) 物件3・4・5(公衆用道路)

画地条件 (規模・形状等)	幅約4m、延長約30m、規模約136㎡の帯状長狭画地で、地勢は概ね平坦である。		
接面道路の状況	北側幅員約4m舗装市道東門前西2号線に等高接面。		
土地の利用状況等	舗装私道として、近隣住民が通行している。		
特記事項	物件3・4・5は近隣住民も通行している共有私道で、建築基準法第42条第1項第5号道路(いわゆる「位置指定道路」、平成29年1月10日指定、県北広土第85-5号)である。		

3 建物の概況及び利用状況(物件6)

区 分	主である建物	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 (登 記 記 載)	平成29年7月12日 新築
	経 過 年 数	約 8 年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約 22 年
仕 様	構 造	木 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	サイディング(窯業系)
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング、タタミ、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	やや劣る	
建物の利用状況	居宅として、建物所有者及びその家族が使用・占有している。	
特 記 事 項	① 当該建物内では犬が1匹飼われていると推定されるが、飼い犬による 内壁・建具等の特段の損傷は見受けられなかった。	
	② 建物内部は清掃等が行き届いておらずやや清潔感に欠ける。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件1・2(土地、宅地)

目的土地の一体地としての建付地価格を次のとおり求めた。

記号	ア	イ	ウ	エ	オ
物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	地 積 (㎡)	建付減価 補 正 率	建付地価格 (円) (ア×イ×ウ×エ)
1	22,800	1.010	81.68	1.000	1,880,000
2			93.50		2,150,000
建付地価格計					4,030,000

ア 標準画地価格

地価調査《久慈(県)-4》

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 25,200\text{円/㎡} & \times 97.7 / 100 & \times 100 / 100.0 & \times 100 / 108.2 & \div 22,800\text{円/㎡} \end{array}$$

◇時 点 修 正：地価調査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：街路条件 + 3% (幅員等) 環境条件 + 5% (居住環境等) 相乗積 + 8.2%

イ 個 別 格 差：+ 1% (方位)

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3・4・5(土地、公衆用道路)

目的土地の土地価格を次のとおり求めた。

記号	ア	イ	ウ	エ	オ	カ
物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	共有持分	地 積 (㎡)	建付減価 補 正 率	土 地 価 格 (円) (ア×イ×ウ×エ×オ)
3	22,800	0.050	1/ 20	12.00	—	(備忘価格) 10,000
4			1/ 20	86.00	—	(備忘価格) 10,000
5			1/ 20	38.00	—	(備忘価格) 10,000
土 地 価 格 計						30,000

ア 標準画地価格

前記(1)に同じ。

イ 個 別 格 差：画地条件 ▲ 50% (規模・形状等) その他条件 ▲ 90% (土地利用上の制約)

各条件相乗積 ▲ 95.0%

ウ 共 有 持 分：公簿記載のとおり

エ 地 積：公簿数量を採用

オ 建付減価補正率：—

(3) 物件6(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)
6	180,000	98.54	0.684	12,130,000

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 0.760 (経過年数 8年 経済的残存耐用年数 22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 $0.760 \times (1 - 0.10) = 0.684$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1・2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	1,880,000	0.25	法定地上権	470,000
2	2,150,000	0.25	法定地上権	540,000
土地利用権価格計				1,010,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を25%と査定

(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)(3))	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	1,880,000	▲ 470,000		1.00	0.60	850,000
2	2,150,000	▲ 540,000				
3	10,000	—	—			(備忘価格) 10,000
4	10,000	—				(備忘価格) 10,000
5	10,000	—				(備忘価格) 10,000
6	12,130,000	+ 1,010,000	—			7,880,000
一 括 価 格 (合 計)						9,730,000

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

地価調査価格	久慈(県)－4
所在	久慈市門前第5地割1番2
価格	25,200 円／㎡
価格時点	令和6年7月1日
地積	231 ㎡
供給処理施設	上水道、下水道
接近条件	久慈駅西方約1.3km
接面街路	北側5m舗装久慈市道
用途指定等	非線引都市計画区域、第一種住居地域(60/200)
地域の概要	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

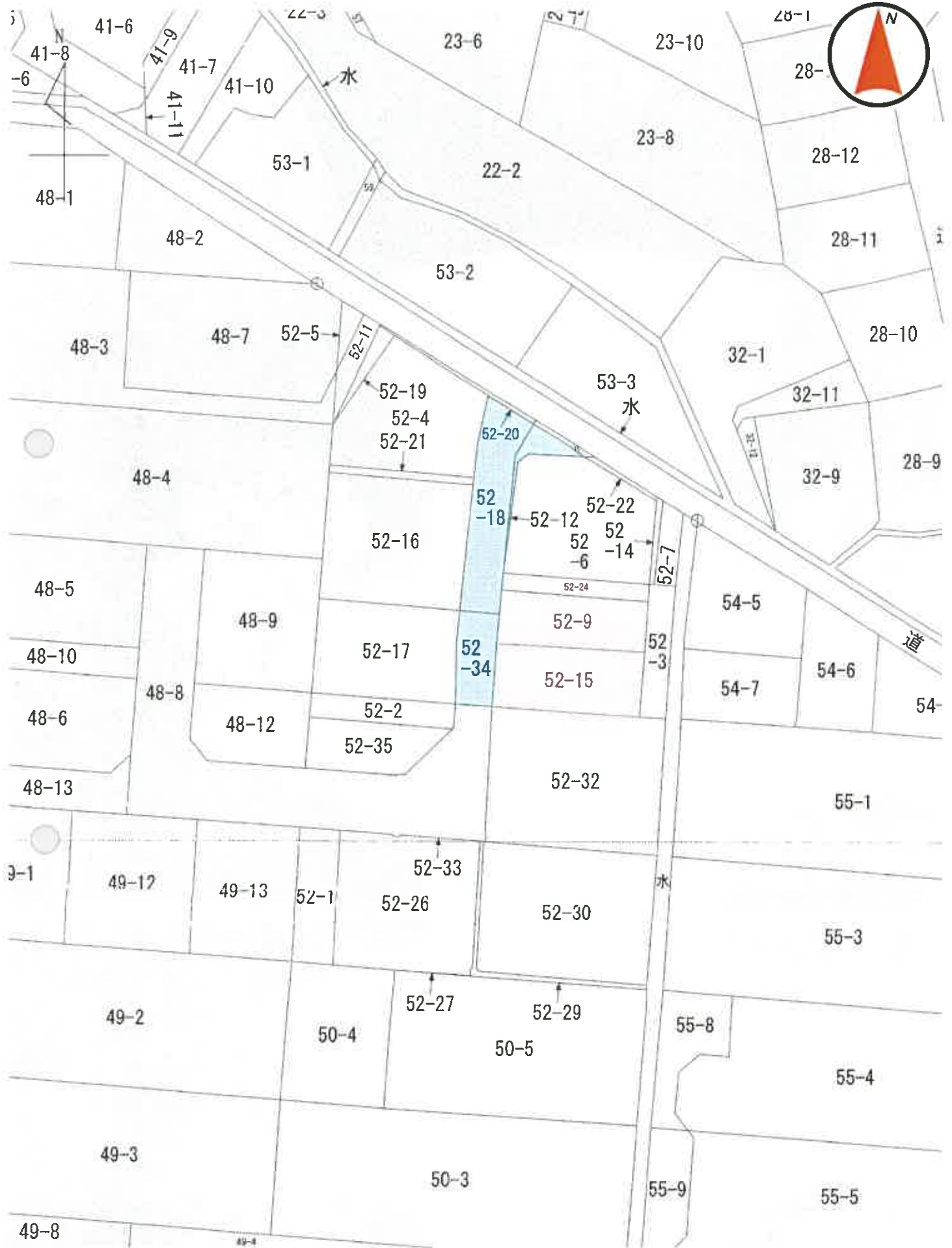
第7 附属資料の表示

- 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

GSI Maps



※電子地形図(国土地理院)を加工して作成



登記年月日：平成29年7月24日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(盛岡地方支務局二戸支局管轄)

令和7年1月6日

東京法務局

各階平面図

52番9

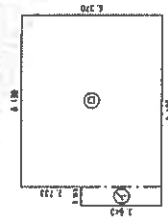
建物図面

家屋番号

建物の所在

久慈市門前第37地割52番地9、52番15

1階

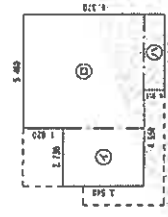


求積表

①	0.910 × 3.640	=	3.312400
②	8.180 × 6.370	=	52.170300
計			55.482700

床面積 55.48 m²

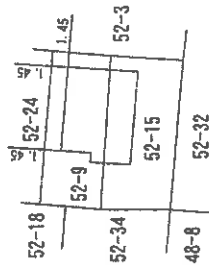
2階



求積表

①	2.730 × 3.640	=	9.937200
②	5.400 × 5.460	=	29.411600
③	3.640 × 0.910	=	3.312400
計			42.661200

床面積 42.66 m²



作成者

平成29年7月18日(作成)

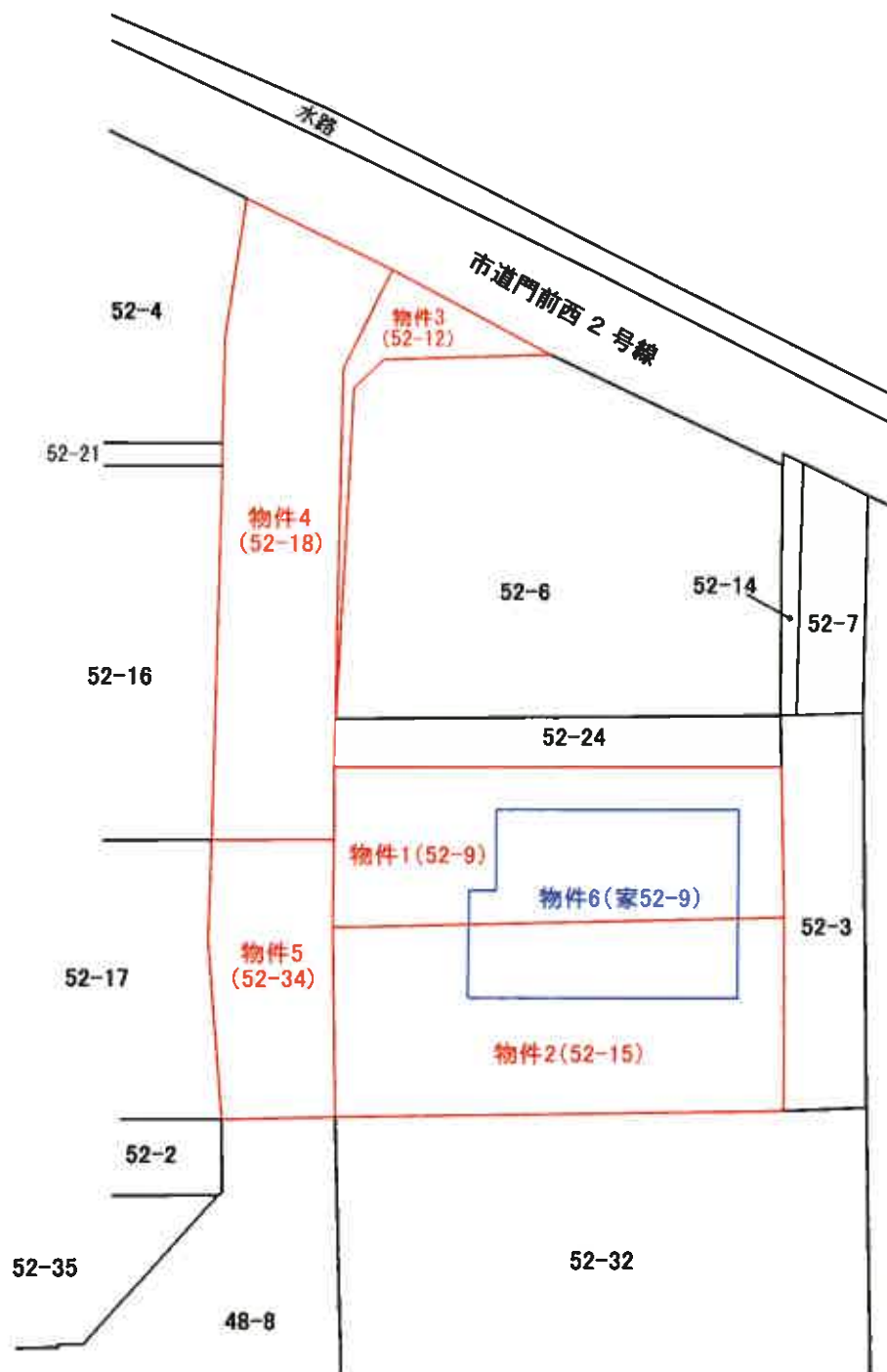
縮尺 1/250

申請人

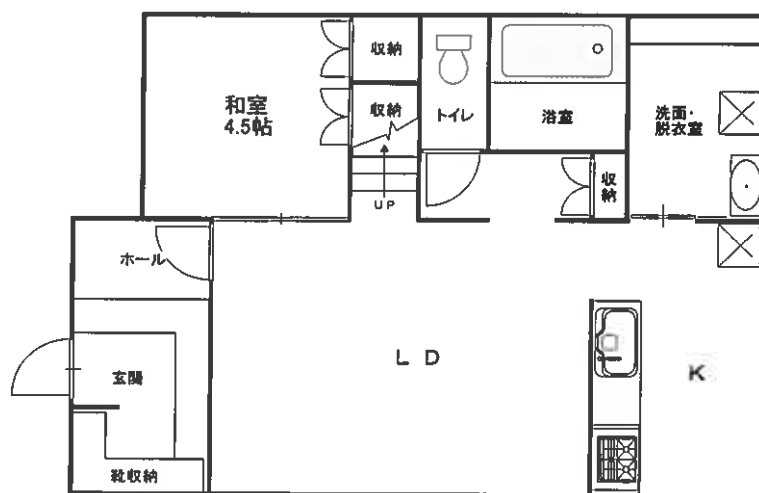
縮尺 1/500

A3→A4縮小版

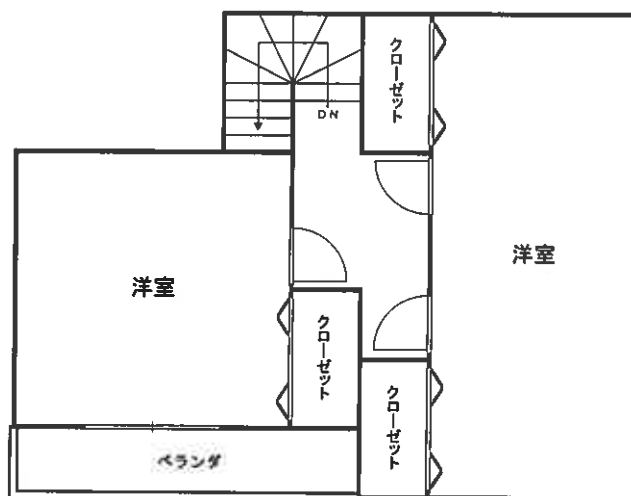
令和7年(ケ)第 3号 土地建物位置関係図



令和7年(ケ)第 3号 建物間取図【物件6】



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。

S ≒ 1 / 100