

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。		
	☐	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 8 月 7 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 8 月 22 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 8 月 29 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 5 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 9 月 19 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 8 月 7 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 5 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 460, 000 1, 168, 000	一括	292, 000	92, 072	0
1	1, 090, 000				
2	370, 000				
3～11	530, 000 424, 000	一括	106, 000	385, 274	0
3	40, 000				
4	40, 000				
5	50, 000				
6	180, 000				
7	70, 000				
8	40, 000				
9	40, 000				
10	40, 000				
11	30, 000				
備考	民事執行規則 3 0 条の 3 第 1 項による価額変更				



物 件 目 録

- 1 所 在 奥州市前沢字新町
 - 地 番 67 番
 - 地 目 宅地
 - 地 積 916.29 平方メートル
 - 共有者 A 持分 2 分の 1
 - 共有者 B 持分 2 分の 1

- 2 所 在 奥州市前沢字新町 67 番地
 - 家屋 番号 67 番
 - 種 類 店舗・居宅
 - 構 造 木造瓦、亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 - 床 面 積
 - 1 階 303.71 平方メートル
 - 2 階 72.92 平方メートル
 - (現況)
 - 床 面 積
 - 1 階 約 315.7 平方メートル
 - 2 階 約 77.4 平方メートル
 - (附属建物)
 - 符 号 2
 - 種 類 倉庫
 - 構 造 木造瓦葺 2 階建
 - 床 面 積
 - 1 階 58.36 平方メートル
 - 2 階 58.36 平方メートル
 - 符 号 7
 - 種 類 倉庫



物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 34.86 平方メートル

符 号 2

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

3 所 在 奥州市前沢字七日町

地 番 64番2

地 目 宅地

地 積 101.04 平方メートル

所有者 有限会社おかる

4 所 在 奥州市前沢字七日町

地 番 65番2

地 目 宅地

地 積 103.74 平方メートル

所有者 有限会社おかる

5 所 在 奥州市前沢字七日町

地 番 85番4

地 目 宅地

地 積 190.40 平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

6 所 在 奥州市前沢字七日町
地 番 91番
地 目 宅地
地 積 525.99平方メートル

所有者 有限会社おかる

7 所 在 奥州市前沢字七日町91番地、85番地4、87番地
3、87番地4、89番地
奥州市前沢字七日町裏135番地2、135番地3、
135番地4

家屋 番号 91番

種 類 料理店・居宅

構 造 木、鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 622.03平方メートル
2階 193.58平方メートル

(現況)

種 類 料理店

床 面 積 1階 約625.6平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 機械室



物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 25.11 平方メートル

符 号 1

(現況)

種 類 倉庫

(未登記附属建物)

種 類 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 約26.4平方メートル平方メートル
2階 約26.4平方メートル平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

8 所 在 奥州市前沢字七日町裏

地 番 135番2

地 目 宅地

地 積 151.58平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

9 所 在 奥州市前沢字七日町裏

地 番 135番3

地 目 宅地

地 積 133.55平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

10 所 在 奥州市前沢字七日町裏
地 番 135番4
地 目 宅地
地 積 137.46平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

11 所 在 奥州市前沢字七日町裏
地 番 135番5
地 目 宅地
地 積 84.31平方メートル

所有者 有限会社おかる



物 件 明 細 書

令和 6年 6月21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3～11】

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3～11】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

Dが占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

【物件番号7】

Cが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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

3 所 在 奥州市前沢字七日町
地 番 64 番 2
地 目 宅地
地 積 101.04 平方メートル
所有者 有限会社おかる

4 所 在 奥州市前沢字七日町
地 番 65 番 2
地 目 宅地
地 積 103.74 平方メートル
所有者 有限会社おかる

5 所 在 奥州市前沢字七日町
地 番 85 番 4
地 目 宅地
地 積 190.40 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

6 所 在 奥州市前沢字七日町
地 番 91 番
地 目 宅地
地 積 525.99 平方メートル
所有者 有限会社おかる



物件 目 録

7 所 在 奥州市前沢字七日町9 1 番地、8 5 番地4、8 7 番地
3、8 7 番地4、8 9 番地
奥州市前沢字七日町裏1 3 5 番地2、1 3 5 番地3、
1 3 5 番地4

家屋 番号 91番

種 類 料理店・居宅

構造 木、鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積 1階 622.03平方メートル
2階 193.58平方メートル

(現況)

種 類 料理店

床面積 1階 約625.6平方メートル

(附属建物)

符号 1

種 類 機械室

構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 25.11平方メートル

符 号 1

(現況)

種 類 倉庫

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 約26.4平方メートル

2階 約26.4平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



物 件 目 録

8 所 在 奥州市前沢字七日町裏
 地 番 1 3 5 番 2
 地 目 宅地
 地 積 1 5 1. 5 8 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

9 所 在 奥州市前沢字七日町裏
 地 番 1 3 5 番 3
 地 目 宅地
 地 積 1 3 3. 5 5 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

1 0 所 在 奥州市前沢字七日町裏
 地 番 1 3 5 番 4
 地 目 宅地
 地 積 1 3 7. 4 6 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

1 1 所 在 奥州市前沢字七日町裏
 地 番 1 3 5 番 5
 地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 84.31平方メートル

所有者 有限会社おかる



令和5年(ケ)第37号
令和6年2月14日受理
令和6年4月3日提出

現況調査報告書

(物件3～11)

盛岡地方裁判所

執行官 藤井 浩

(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

3 所 在 奥州市前沢字七日町
地 番 64番2
地 目 宅地
地 積 101.04平方メートル
所有者 有限会社おかる

4 所 在 奥州市前沢字七日町
地 番 65番2
地 目 宅地
地 積 103.74平方メートル
所有者 有限会社おかる

5 所 在 奥州市前沢字七日町
地 番 85番4
地 目 宅地
地 積 190.40平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

6 所 在 奥州市前沢字七日町
地 番 91番
地 目 宅地
地 積 525.99平方メートル
所有者 有限会社おかる

物 件 目 録

7 所 在 奥州市前沢字七日町91番地、85番地4、87番地
3、87番地4、89番地
奥州市前沢字七日町裏135番地2、135番地3、
135番地4

家屋番号 91番

種 類 料理店・居宅

構 造 木、鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 622.03平方メートル
2階 193.58平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 機械室

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 25.11平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

8 所 在 奥州市前沢字七日町裏

地 番 135番2

地 目 宅地

地 積 151.58平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

9 所 在 奥州市前沢字七日町裏

物 件 目 録

地 番 1 3 5 番 3
地 目 宅地
地 積 1 3 3 . 5 5 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

1 0 所 在 奥州市前沢字七日町裏
地 番 1 3 5 番 4
地 目 宅地
地 積 1 3 7 . 4 6 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

1 1 所 在 奥州市前沢字七日町裏
地 番 1 3 5 番 5
地 目 宅地
地 積 8 4 . 3 1 平方メートル
所有者 有限会社おかる

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3～6、8～11	
現況地目	☒ 宅地(物件3～6、8～11) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)	
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	☒ 物件5、8～10土地所有者 ☒ その他の者 物件5、8～10土地所有者が本土地上の大部分に下記建物を、その他の者が本土地上の一部に下記目的外建物をそれぞれ所有し、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7	
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が異なる 種類: } 構造: } 「その他の事項」のとおり 床面積: }	
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類: 倉庫 構造: 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積: 1階及び2階とも約26.4平方メートル	
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者C 上記の者が本建物を倉庫代わり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 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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4、6、11土地関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■物件7建物共有者A及び同B	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者) ☐ ())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		年 月 日	
最初の	契約日	年 月 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	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	
関係人の陳述によると、物件4、6、11土地所有者有限会社おかる（貸主）と物件7建物共有者A（借主）及び同B（借主）の間には、物件7建物を取得した令和5年6月25日ころから、黙示の承諾による使用貸借契約が存在するものと推測される。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

占有者及び占有権原 (物件3土地関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■D	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■D(占有者) ■A(物件3土地所有者の元役員))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		平成17年2月17日(有限会社おかるが物件3土地の所有権を取得した日)	
最初の	契約日	年 月 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	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	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	
関係人の陳述によると、目的外建物所有者Dの占有権原は、無権原と考えるほかない。			

(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7建物関係)		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ■C	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ■倉庫 ☐	
■関係人(■C(占有者) ☐ ()の陳述/□提示文書()の要旨		
占有権原	■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	令和4年秋ころ	
最初の契約等	契約日	令和4年秋ころ
	期間	令和4年秋ころから ■令和5年秋ころまで1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	令和5年秋ころから ■令和6年秋ころまで1年間 ☐ 期間の定めなし
契約等	貸主	■共有者A ☐ 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	毎年金6万円(毎年秋ころ限り翌1年分支払) ☐ 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	
占有者からは上記のとおり賃借権の主張があるものの、賃貸借の規模を考慮すると、その賃料額はあまりに低廉(月額にすると5000円)すぎることから、使用借権と認めるのが相当である。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

(目的外建物用〈单独〉)

目的外建物の概況（物件3土地関係）	
所 在	奥州市前沢字七日町64番地、65番地
家 屋 番 号	☐ ない（未登記） ■64番の1
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ■倉庫 ☐
構 造	土蔵造瓦葺2階建
床面積（概略）	1階 23.15平方メートル 2階 23.15平方メートル
所 有 者	☐ 土地所有者 ■その他の者（D） ☐ 不明
建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ■不明（昭和55年4月25日主たる建物に変更の旨表題登記あり）
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ■不明
そ の 他 の 事 項	1 本目的外建物には次の附属建物がある。 符 号：3 種 類：物置 構 造：木造瓦葺平家建 床面積：17.53平方メートル 符 号：4 種 類：物置 構 造：木造瓦葺平家建 床面積：71.25平方メートル 符 号：5 種 類：便所 構 造：木造瓦葺平家建 床面積：6.61平方メートル 2 本目的外建物のうち、主である建物、符号3建物及び符号5建物は滅失して存在しない。 3 関係人の陳述によると、有限会社おかるが物件3土地を取得したところに、有限会社おかるが木造物置を取得した旨の主張があるが、本目的外建物の建物図面及び公簿の記載を参考に関係人の陳述を総合すると、物件3土地に存在する建物は、本目的外建物の符号4物置と認めるのが相当である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(8 枚目)

そ の 他 の 事 項

■ 物件 3～6、8～11 土地関係

- 1 物件 3～6、8～11 土地は、一体となって大部分を物件 7 建物の敷地として利用されている。西側の一部の土地が D 所有の目的外建物（家屋番号 64 番の 1 の附属建物符号 4）の敷地として利用されている。
- 2 公図上、物件 8～11 土地の東側が胆沢郡前沢町（現奥州市）所有の公衆用道路（字七日町裏 134 番 2）に接面している。現況、物件 3～6、8～11 一体地の東側が幅員約 11.0 メートルの舗装市道「役場通線」に接面している。
- 3 物件 7 主である建物の南西隣に木製物置（工作物）がある。この物置は、柱が地面に直接置かれているだけで、土地への定着性が認められない。

■ 物件 7 建物関係

- 1 本建物について、公簿の記載と次の点が異なっている。
主である建物
種 類：料理店
床面積：1 階 約 625.6 平方メートル
2 階 公簿に同じ
附属建物
種 類：倉庫
- 2 主である建物の西隣に軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建の倉庫が存在する。この倉庫は、未登記で、本建物関係人の固定資産税名寄せにも登載されていない。しかし、本建物共有者 A は父が取得したものである旨陳述していることから、この倉庫は、現在、本建物共有者 A 及び同 B の共有と認められる。そして、その位置関係及び用途を考慮すると、この倉庫は本建物の附属建物と認めるのが相当である。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

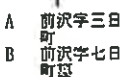
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (物件7建物占有者)	1 私は、令和4年の秋ころから、物件7建物やその周りにある建物をAから借り受けて、倉庫代わりに使用しています。 2 賃料は、年額6万円で、これを年払いしています。敷金の提供はありません。 3 契約は令和4年秋ころのことで、1年ごとに更新する契約です。 4 賃料を払いたいのですが、Aと連絡が取れなくなり、困っています。 5 Aはこの物件にアスベストが使用されているので、大変だと話していました。
■ D (目的外建物所有者)	(家屋番号64番の1の建物図面を提示した。) 1 主と書いてある建物と③と書いてある建物は土蔵で、③建物は味噌蔵でした。⑤と書いてある建物は便所のことだと思います。主と書いてある建物と③建物は、地震で壊れたので、取り壊しました。 2 石垣と階段のあるところから東側の土地を有限会社おかるに売却しました。そのとき、一緒にその上にあった建物も売却しました。 3 その残っている物置が私のものだとしても、私は放棄するつもりです。
■ A (共有者)	1 物件7建物は、Cさんに貸しています。当初は、賃料としてもらいましたが、現在は無償の状態です。詳しい契約内容は忘れました。 2 昔は物件7建物の敷地として、西隣のDさん方から賃借していたようですが、そのときの詳しい契約内容はわかりません。賃料を支払い続けるよりは買った方がいいということで、Dさん方から土地を購入しました。 3 Dさん方から土地を購入したとき、一緒にその上にあった木造物置も買い受けました。この物置を一旦取り壊して建て直したということはありません。土地を購入したのは有限会社おかるですから、その上の建物も有限会社おかるが買い受けたのではないかと思います。 4 物件7建物の西隣にある軽量鉄骨造2階建のプレハブ物置は、父がここを入手したときには、すでにあった建物です。したがって、物件7建物と一緒に入手したものと思われます。 5 物件7建物は父が所有していましたが、その敷地には私の母が所有する土地や有限会社おかるが所有する土地がありましたが、父と母との間、あるいは父と有限会社おかるとの間で、土地について、貸し借りの定めがあったかどうかはわかりません。ただ、地代のやり取りをしているのを見たことはありません。また、有限会社おかると私との間でも、敷地部分について、貸し借りの定めはありません。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6年 2月15日 (木) 16:00 - :	執行官室 (郵便)	盛岡地方法務局水沢支局へ登記関係資料申請 (2/21着、物件5、6、8～11土地上に物件7建物以外の建物登記のないことを確認)
R6年 2月15日 (木) 16:00 - :	執行官室 (郵便)	奥州市役所に関係人の固定資産税名寄せ等申請 (2/28着)
R6年 2月28日 (水) 16:00 - :	執行官室 (郵便)	共有者A及び同Bあてに現況調査日時通知書及び占有関係照会書送付 (3/6Aから、3/13Bから各回答)
R6年 3月19日 (火) 12:00 - 15:00	物件所在地	C立会いのうえ、物件に立入調査。評価人同行
R6年 3月26日 (火) 14:55 - 15:05	物件所在地	再度、目的外建物の配置を概測したうえ、隣家のDから事情聴取
R6年 3月30日 (土) 17:05 - 17:15	執行官室 (電話)	Aから事情聴取
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■ 令和6年3月19日 目的物件は施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。 □ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、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

+25150.637



(12 枚目)

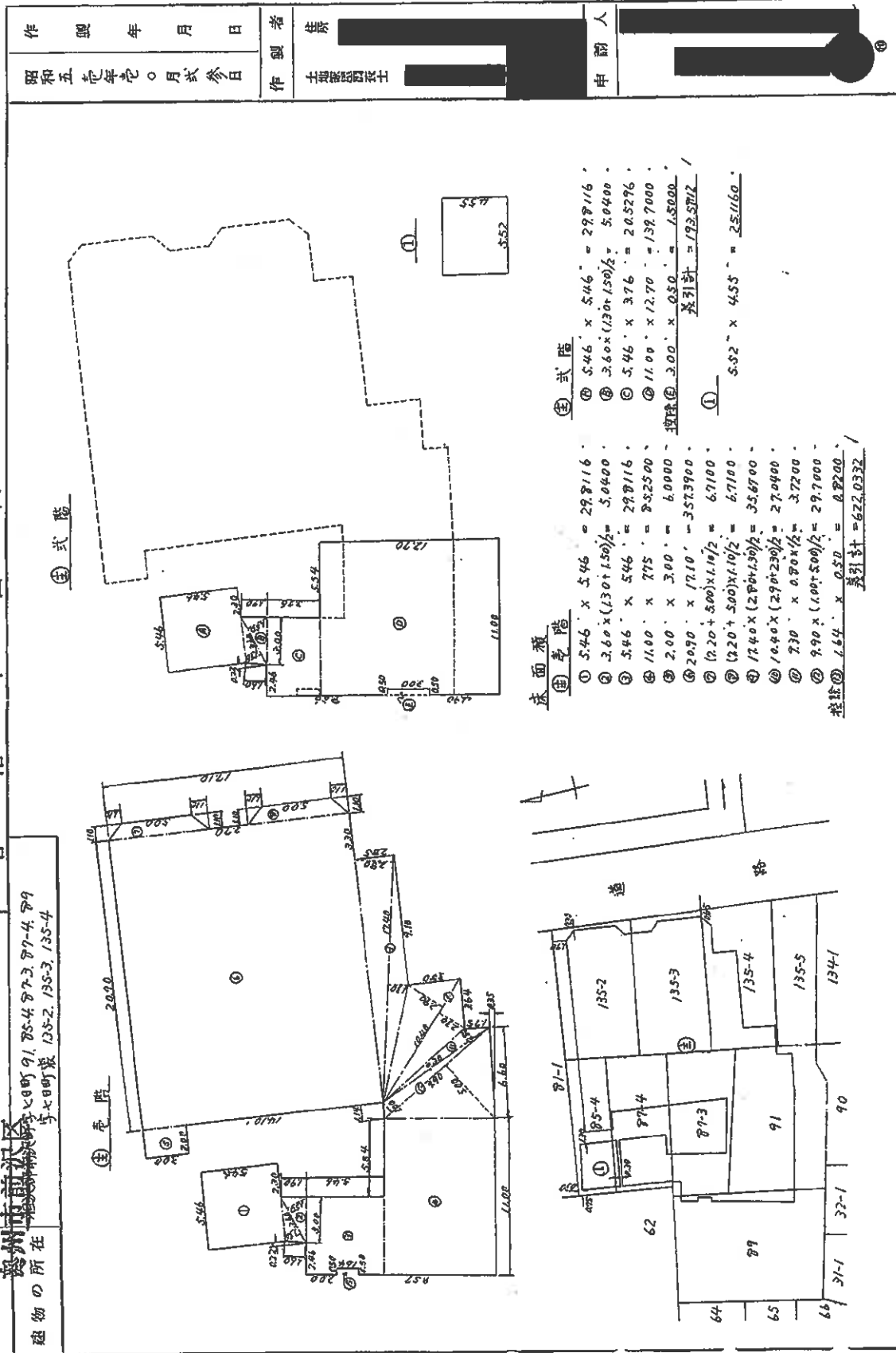
次頁に図面に關する変更内容を示す。

登記年月日：昭和51年10月25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5年11月16日 盛岡地方裁務局 水沢支局 登記官

571458 図面 平面 図

家屋番号	91
建築物の所在	岩手県盛岡市大森区 大字大森町 91, 85-4, 87-3, 87-4, 89 大字大森町 135-2, 135-3, 135-4



縮尺 1/300 1/500

(岩手県土地家屋調査士会 用紙)

S51.10.25

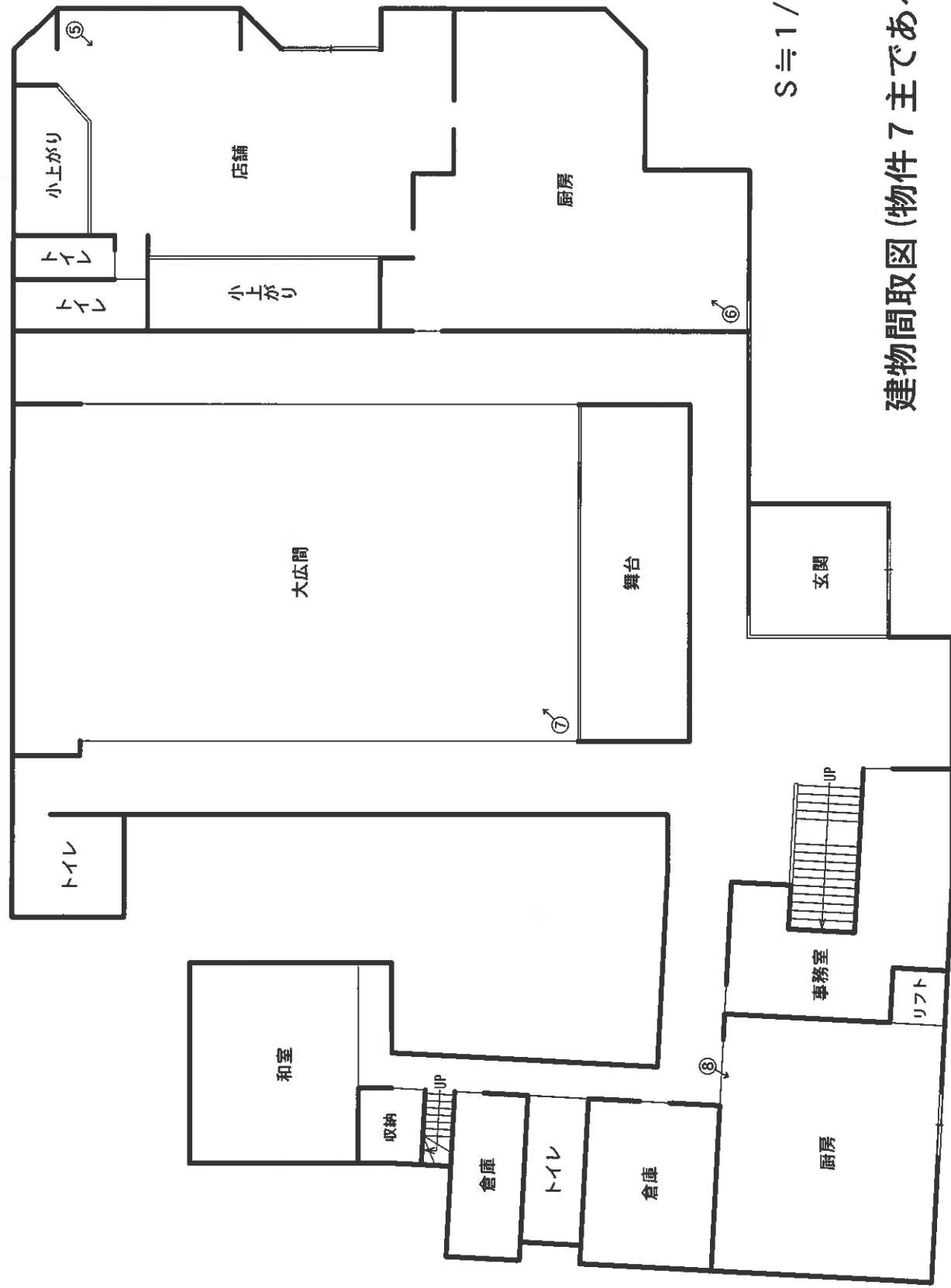


↓

(14 枚目)

$S \div 1/300$

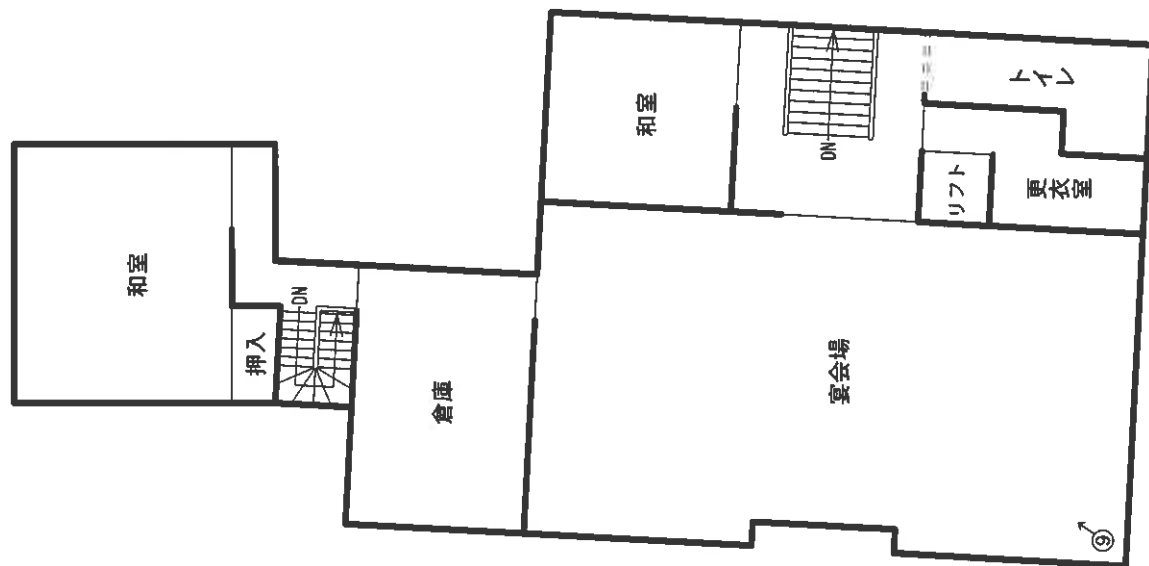
(1F)



建物間取図 (物件 7 主である建物)

←○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。

(2F)



建物間取図 (物件 7 主である建物)

←○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。

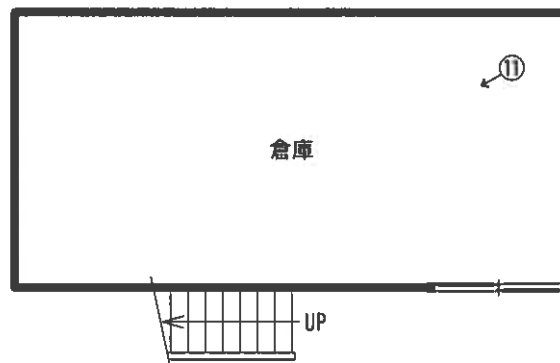
建物間取図 (物件 7 附属建物)

符号 1

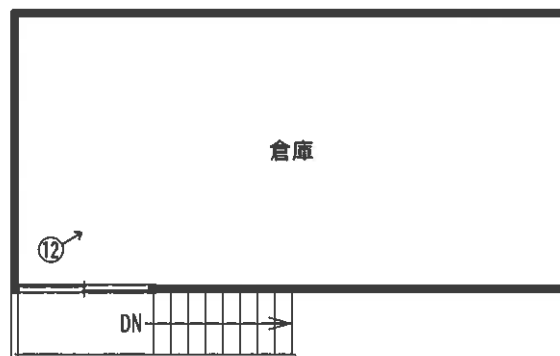


未登記

(1F)



(2F)



S ≒ 1 / 1 0 0

←○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。

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



写 真 1 1



写 真 1 2



令和5年 (ケ) 第 37 号
令和6年 3月19日 現地調査
令和6年 4月 5日 評 価

盛岡地方裁判所 御中

評 価 書

(物件3～11)

評価人 不動産鑑定士
横 田 浩

第1 評価額

一括価格			
金1,420,000円			
内訳価格			
物件3	金100,000円	物件8	金110,000円
物件4	金100,000円	物件9	金100,000円
物件5	金140,000円	物件10	金100,000円
物件6	金500,000円	物件11	金80,000円
物件7	金190,000円		

- 1 一括価格は、物件3～11の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件3～6、8～11の土地の内訳価格は物件7及び目的外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7の価格は当該敷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の競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは、物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
- 3 現地での物件調査は原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登 記	現 況
3	所 在	奥州市前沢字七日町	同左
	地 番	6 4 番 2	
	地 目	宅地	
	地 積	1 0 1. 0 4 m ²	
4	所 在	奥州市前沢字七日町	同左
	地 番	6 5 番 2	
	地 目	宅地	
	地 積	1 0 3. 7 4 m ²	
5	所 在	奥州市前沢字七日町	同左
	地 番	8 5 番 4	
	地 目	宅地	
	地 積	1 9 0. 4 0 m ²	
6	所 在	奥州市前沢字七日町	同左
	地 番	9 1 番	
	地 目	宅地	
	地 積	5 2 5. 9 9 m ²	
7	主である建物の表示		
	所 在	奥州市前沢字七日町 9 1 番地、 8 5 番地 4、8 7 番地 3、8 7 番地 4、 8 9 番地 奥州市前沢字七日町裏 1 3 5 番地 2、 1 3 5 番地 3、1 3 5 番地 4	① 現況所在は字七日町 8 5 番地 4、9 1 番地 及び字七日町裏 1 3 5 番地 2、1 3 5 番地 3、1 3 5 番地 4 である。 ② 現況種類は料理店で ある。 ③ 1 階の現況床面積は 概測で約 6 2 5. 6 0 m ² となっている。
	家屋番号	9 1 番	
	種 類	料理店・居宅	
	構 造	木・鉄骨造、亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建	
	床 面 積	1 階 6 2 2. 0 3 m ²	
2 階 1 9 3. 5 8 m ²			

7	附属建物の表示		現況種類は倉庫である。
	符 号	1	
	種 類	機械室	
	構 造	木造、亜鉛メッキ鋼板葺、平家建	
	床 面 積	2 5 . 1 1 m ²	
8	所 在	奥州市前沢字七日町裏	同左
	地 番	1 3 5 番 2	
	地 目	宅地	
	地 積	1 5 1 . 5 8 m ²	
9	所 在	奥州市前沢字七日町裏	同左
	地 番	1 3 5 番 3	
	地 目	宅地	
	地 積	1 3 3 . 5 5 m ²	
1 0	所 在	奥州市前沢字七日町裏	同左
	地 番	1 3 5 番 4	
	地 目	宅地	
	地 積	1 3 7 . 4 6 m ²	
1 1	所 在	奥州市前沢字七日町裏	同左
	地 番	1 3 5 番 5	
	地 目	宅地	
	地 積	8 4 . 3 1 m ²	
番号	特 記 事 項		
3	目的外建物が1棟建っている。		
7	未登記附属建物が1棟付属している。		

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3～6、8～11）

位 置 ・ 交 通	受命物件はJR東北本線「前沢」駅の北西方約330m（道路距離）付近に位置している。 バス便としては岩手県交通バス「前沢駅口」停留所の至近である。	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅、事業所、公共施設等が混在する地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等	都市計画区分	非線引都市計画区域
	用 途 地 域	近隣商業地域
	指定建蔽率	80%
	指定容積率	200%
	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	1 奥州市ハザードマップによると、当該土地は洪水浸水想定区域（浸水深0.5m～5.0m未満）に指定されている。 2 西側の一部が都市計画道路「3・4・43 新城馬口沢線」（計画幅員16m）に掛かっている。
画 地 条 件	地 積	現況地積合計は登記地積合計と概ね一致する。
	間 口	約31.5m
	奥 行	約32m～61m
	形 状	やや不整形地
	その他	特になし
接 面 道 路	東側で幅員約11mの片側歩道付舗装市道「役場通線」（建築基準法第42条第1項第1号道路）に等高に接面している。	
土地の利用状況 隣地の状況等	物件3～6、8～11の土地は一体となって、その大部分を物件7の建物の敷地として建物共有者が使用し占有している。 なお物件3の土地は後記の目的外建物の敷地として建物所有者が使用し占有している。 また別添土地建物位置関係図の通り、敷地の南西側に木製の物置（工作物、約6.40㎡）が1基設置されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	ガス配管	なし
	下 水 道	あり
	（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	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。
特 記 事 項	1 物件7の建物が物件4、6、11に対して有する敷地利用権原を使用借権と判断した。また物件5、8～10に対して有する敷地利用権原を法定地上権と判断した。 2 物件3上の目的外建物の概要は下記の通りである。 なお当該建物が物件3に対して有する敷地利用権原を無権原と判断した（詳細については「現況調査報告書」の8枚目を参照）。 家屋番号：64番1の附属建物・符号4 種 類：物置 構 造：木造、亜鉛メッキ鋼板葺（登記は瓦葺）、平家建 床 面 積：71.25㎡ 建 築 年：新築年月日不詳 所 有 者：D

2 建物の概況及び利用状況（物件7）

（1）主である建物

建築時期及び 残存耐用年数	建築年月日	登記簿によると昭和38年10月30日変更、増築と記されているが、新築年月日の詳細については不明である。
	経済的残存耐用年数等	当初の建築から相当な年月が経過しており、経過年数及び現況からその経済価値は殆どないものと判断した。
仕 様	構造	木・鉄骨造
	基礎	布基礎
	屋根	亜鉛メッキ鋼板
	外壁	ジプトーン等
	内壁	クロス等
	天井	クロス、石膏ボード、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	特になし
	（注）建物に付属する各種設備については、動作確認まではできないため使用可能か否かについては不明である。	
床面積（現況）	1階の一部が増改築されており、現況床面積は概測で1階約625.60㎡、2階は概ね登記通りで193.58㎡となっている。	
現況用途等	現況用途	料理店
	間取り	別添建物間取図1参照
品等	劣る	
保守管理の状態	天井の数か所が剥がれており、床が歪んでいるなど保守管理の状態は極端に劣っている。	
建物の利用状況（占有状況）	令和4年秋頃から賃借人Cが倉庫代わりに使用している（下記特記事項3参照）。	
特記事項	1 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、アスベストが使用されている可能性が高い。詳細については専門調査機関の分析調査を要するが、取壊す場合には相当な費用が見込まれる。 2 上記の通り建物内は多くの物理的損傷が見られ、再利用する場合には相当の補修費が見込まれる。 3 物件7の建物の占有状況については、「現況調査報告書」の7枚目「占有者及び占有権原」及び10枚目の「関係人の陳述等」を参照。	

(2) 附属建物・符号 1

建築時期及び 残存耐用年数	建築年月日		固定資産公課証明書によると、昭和47年頃の新築となっているが、詳細は不明である。 当初の建築から相当な年月が経過しており、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。
	経済的残存耐用年数等		
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板	
	設 備	電気設備	
	その他	特記すべき事項はない。	
	(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している。		
現 況 用 途 等	現況用途	倉庫	
	間 取 り	別添建物間取図2参照	
品 等	劣る		
保守管理の状態	極端に劣る		
建物の利用状況 (占有状況)	主たる建物同様、倉庫となっている。		
特 記 事 項	特記すべき事項はない。		

(3) 未登記附属建物

建築時期及び 残存耐用年数	建築年月日	新築年月日不詳
	経済的残存 耐用年数等	当初の建築から相当な年月が経過しており、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 様	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板
	設 備	電気設備
	その他	特記すべき事項はない。
	(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1、2階共に約26.40㎡で延べ床面積は 約52.80㎡となっている。	
現 況 用 途 等	現況用途	倉庫
	間 取 り	別添建物間取図2参照
品 等	劣る	
保守管理の状態	極端に劣る	
建物の利用状況 (占有状況)	主たる建物同様、賃借人Cが倉庫として使用している	
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3～6、8～11（土地）

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 補 正 率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
3	23,900	70%	101.04	100%	1,690,000
4	23,900	70%	103.74	100%	1,740,000
5	23,900	70%	190.40	100%	3,190,000
6	23,900	70%	525.99	100%	8,800,000
8	23,900	70%	151.58	100%	2,540,000
9	23,900	70%	133.55	100%	2,230,000
10	23,900	70%	137.46	100%	2,300,000
11	23,900	70%	84.31	100%	1,410,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 奥州（県）－15

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $23,200\text{円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/97 \div 23,900\text{円/㎡}$

◇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である。

◇標準化補正：特にないものと判断した。

◇地 域 格 差：接近条件△2%、行政的条件△1%の計△3%と査定した。

イ 個 別 格 差：規模、形状等△30%と判定した。

ウ 地 積：公簿数量を採用した。

エ 建付減価補正率：建物の物理的損傷が大きく、アスベストが使用されている可能性が高いことから、市場性修正率で減価する。

(2) 物件7（建物）

前記の通り、物件7の各建物は建築後相当な年数が経過しており、物理的・機能的・経済的要因等から、各々下記の通り査定した。

物件 番号	種 類	建物の価格（円）
7	主である建物	10,000
	附属建物・符号1	0
	未登記附属建物	0
	合計	10,000

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3には目的外建物が建っているが、無権原のため敷地利用権価格は0円と判断した。

物件 番号	建付地価格 (円) (1(1)) ア	敷地利用権等割合		敷地利用権価格 (円) ア×イ
		イ		
4	1,740,000	5%	使用借権	90,000
5	3,190,000	25%	法定地上権	800,000
6	8,800,000	5%	使用借権	440,000
8	2,540,000	25%	法定地上権	640,000
9	2,230,000	25%	法定地上権	560,000
10	2,300,000	25%	法定地上権	580,000
11	1,410,000	5%	使用借権	70,000
合 計				3,180,000

イ 敷地利用権等割合：物件7が各土地に対して有する敷地利用権原とその割合については上記の通りと判断した（詳細は6頁特記事項1参照）。

(2) 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1 (1), 1 (2)) ア	敷地利用権価格の 控除及び加算 (円) (2 (1)) イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
3	1, 690, 000	— 0		10%	60%	100, 000
4	1, 740, 000	— 90, 000		10%	60%	100, 000
5	3, 190, 000	— 800, 000		10%	60%	140, 000
6	8, 800, 000	— 440, 000		10%	60%	500, 000
7	10, 000	+ 3, 180, 000	—	10%	60%	190, 000
8	2, 540, 000	— 640, 000		10%	60%	110, 000
9	2, 230, 000	— 560, 000		10%	60%	100, 000
10	2, 300, 000	— 580, 000		10%	60%	100, 000
11	1, 410, 000	— 70, 000		10%	60%	80, 000
一括価格 (合計)						1, 420, 000

ウ 占有減価修正：必要ない。

エ 市場性修正：物件7の主である建物にアスベストが使用されている可能性が高く、また物理的損傷も至る所に見られる。さらに敷地内に目的外建物が存することも踏まえ、その市場性修正率を△90%と判断した。

オ 競売市場修正：不動産競売市場の特殊性を考慮して△40%と査定した。

第6 参考価格資料

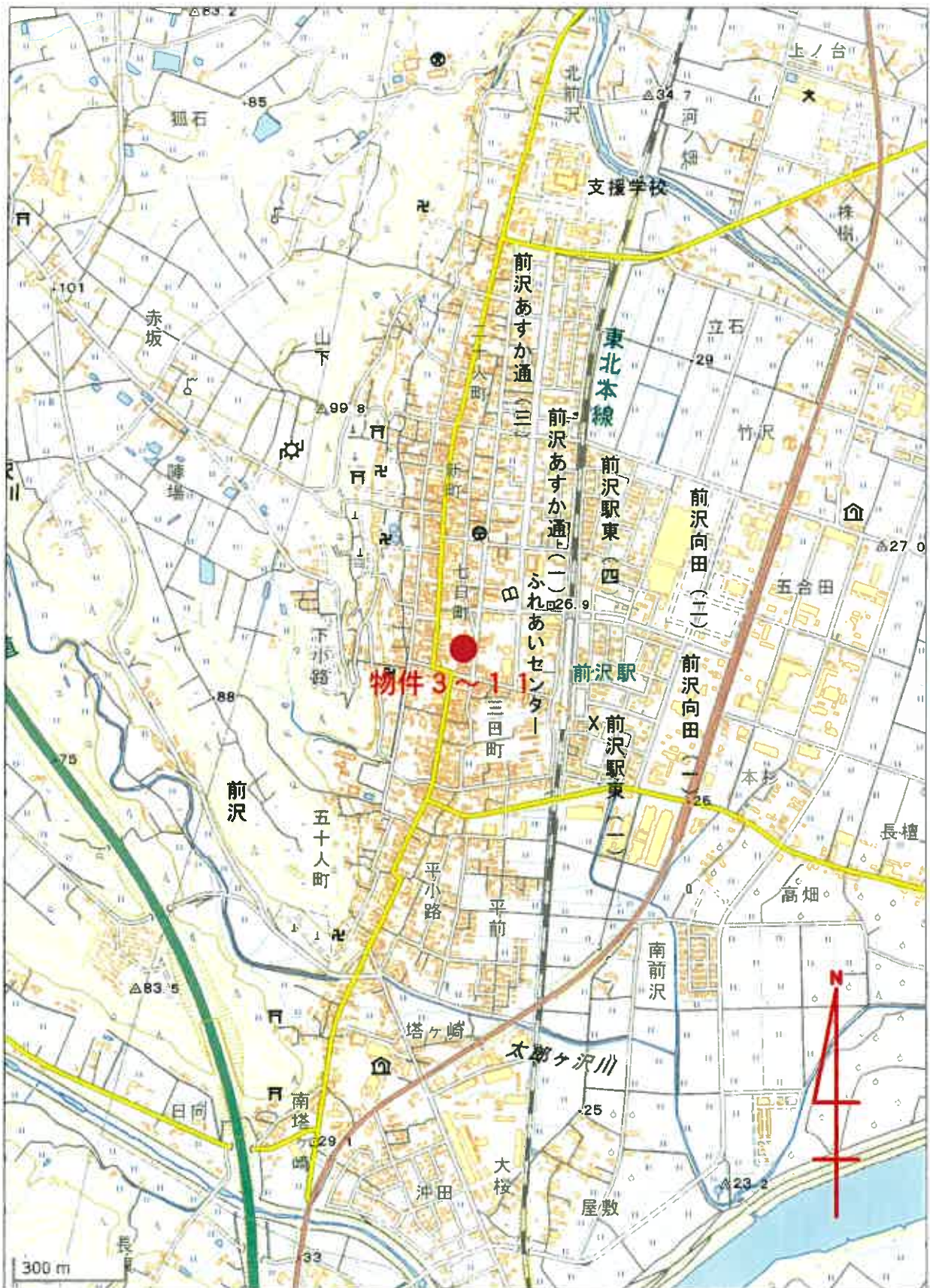
地価調査基準地価格・奥州（県）－15

所 在	奥州市前沢字新町裏46番1
価 格	23,200円/㎡
位 置	前沢駅 780m
価 格 時 点	令和5年7月1日
地 積	548㎡
供給処理施設	水道、下水
接 面 街 路	東11m市道
用途指定等	1住居（60%、200%）
地 域 の 概 要	中規模一般住宅、事業所、公共施設等が混在する住宅地域

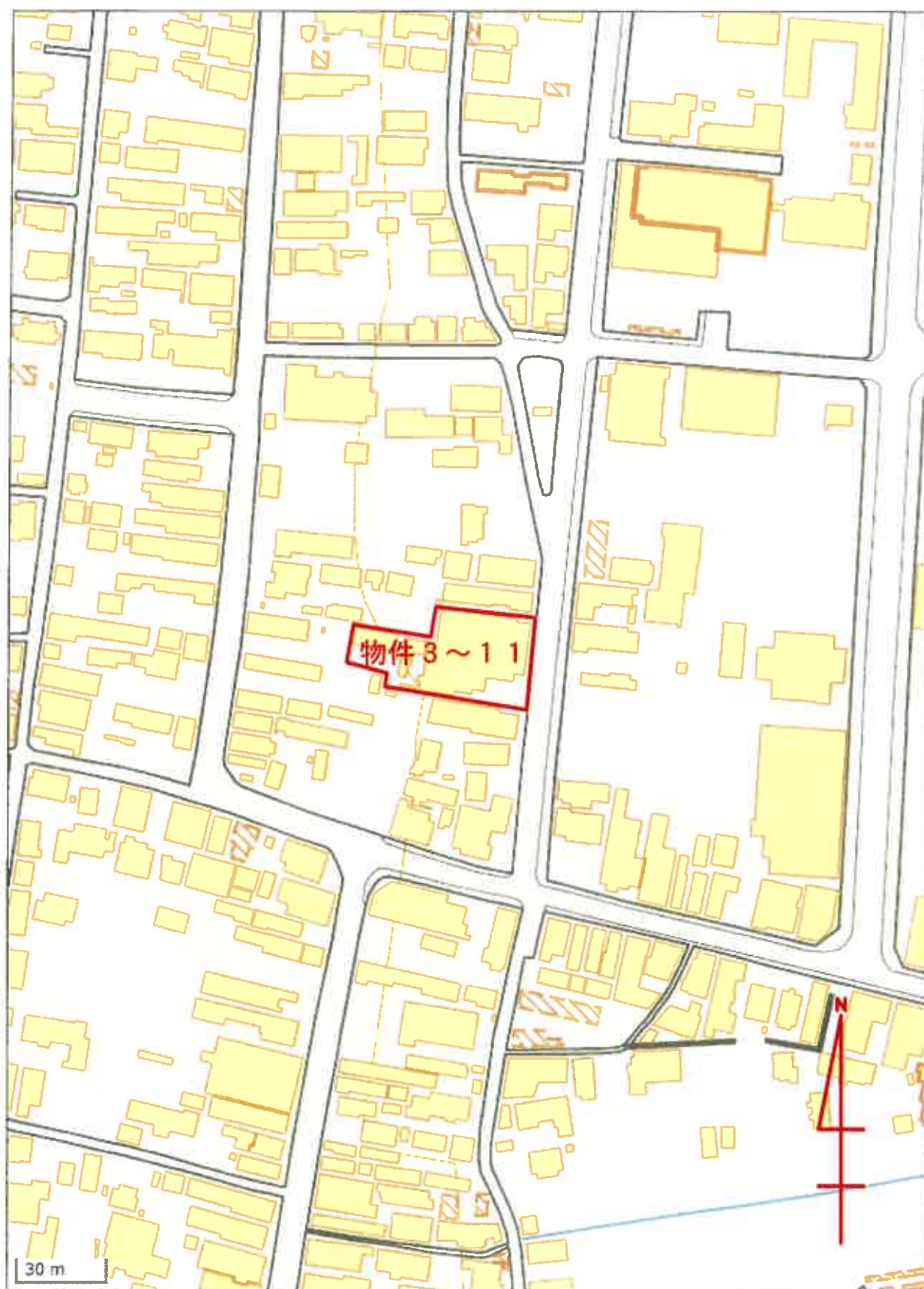
第7 附属資料の表示

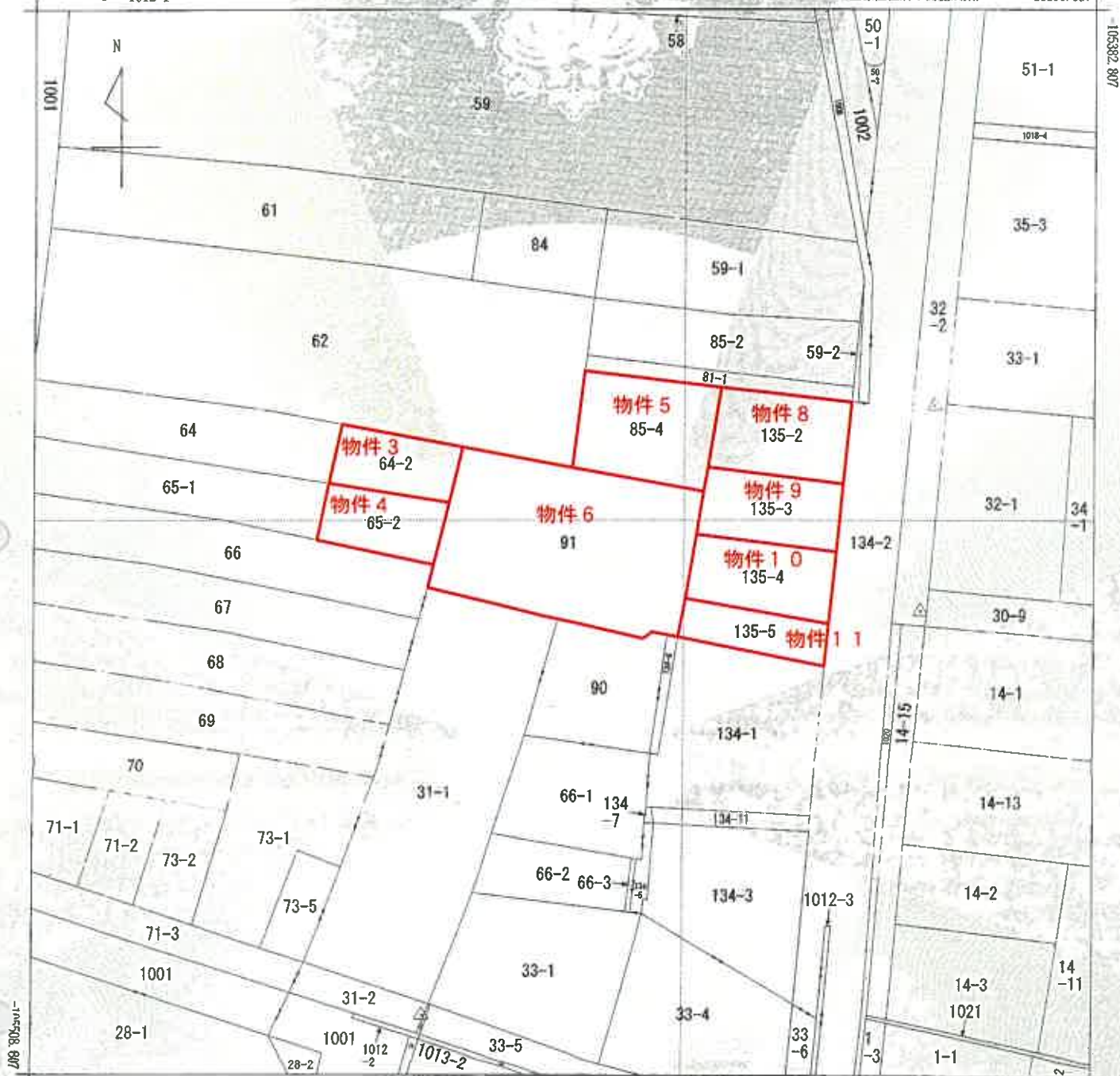
- 1 位置図1、2
- 2 土地建物位置関係図
- 3 14条地図
- 4 建物図面・各階平面図
- 5 建物間取図1、2

以 上



位置図 1





+25025.637 (座標値種別：測量成果)



請求部	所在	奥州市前沢字七日町				地番	91番				
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	街区単位修正図
作成年月日	平成25年3月				備考 年月日 (原図)	平成25年9月10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。

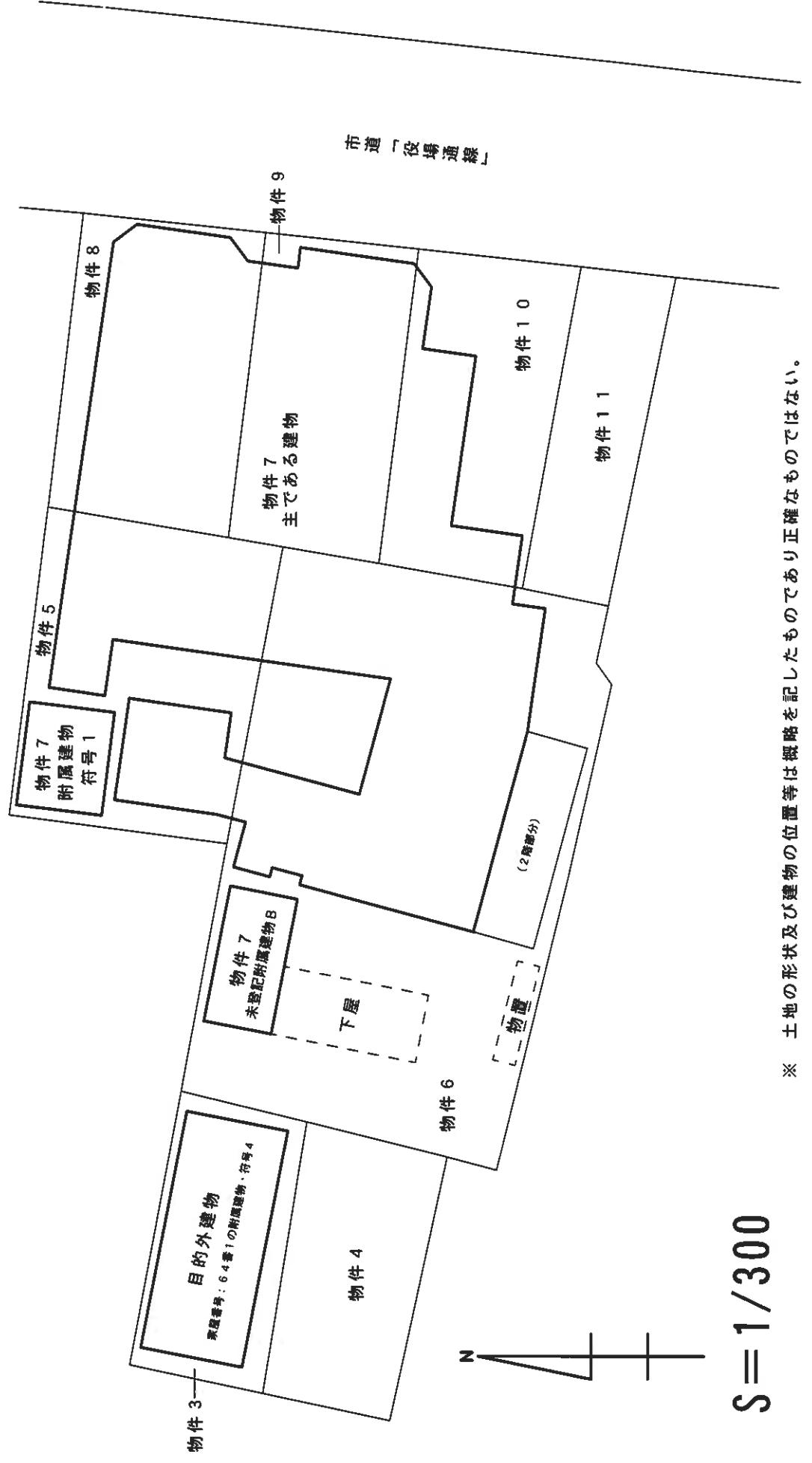
縮小版

令和5年10月26日
盛岡地方方法務局水沢支局

地図整理番号：M06467

登記官

土地建物位置関係図

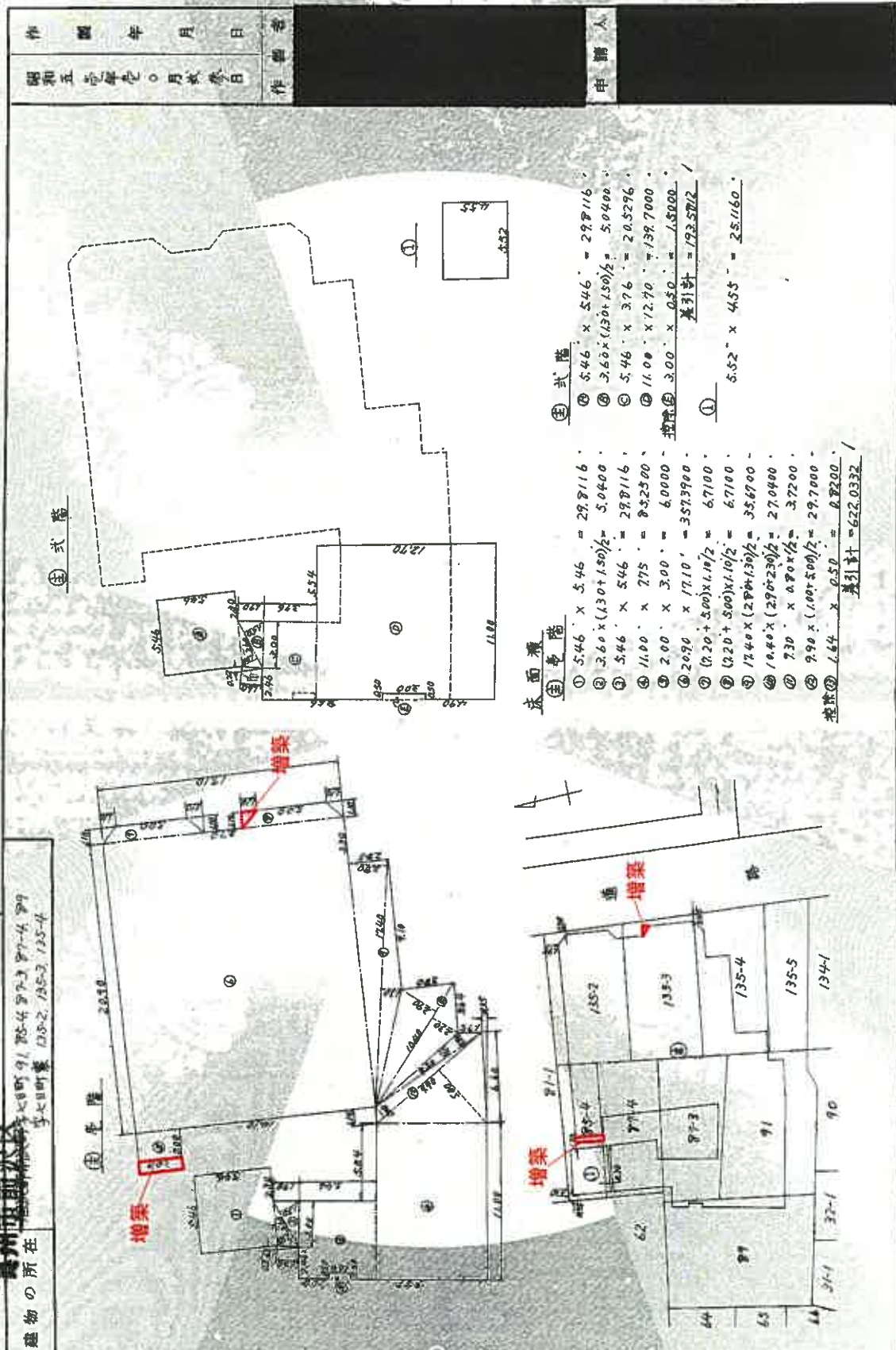


令和5年11月16日 盛岡地方建設局 米沢支局 登記官

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

家屋番号 91
建物の所在 青森市前沢区
建物 571458
階 平面図

75-4 75-3 77-4 79
75-2 75-3 75-4

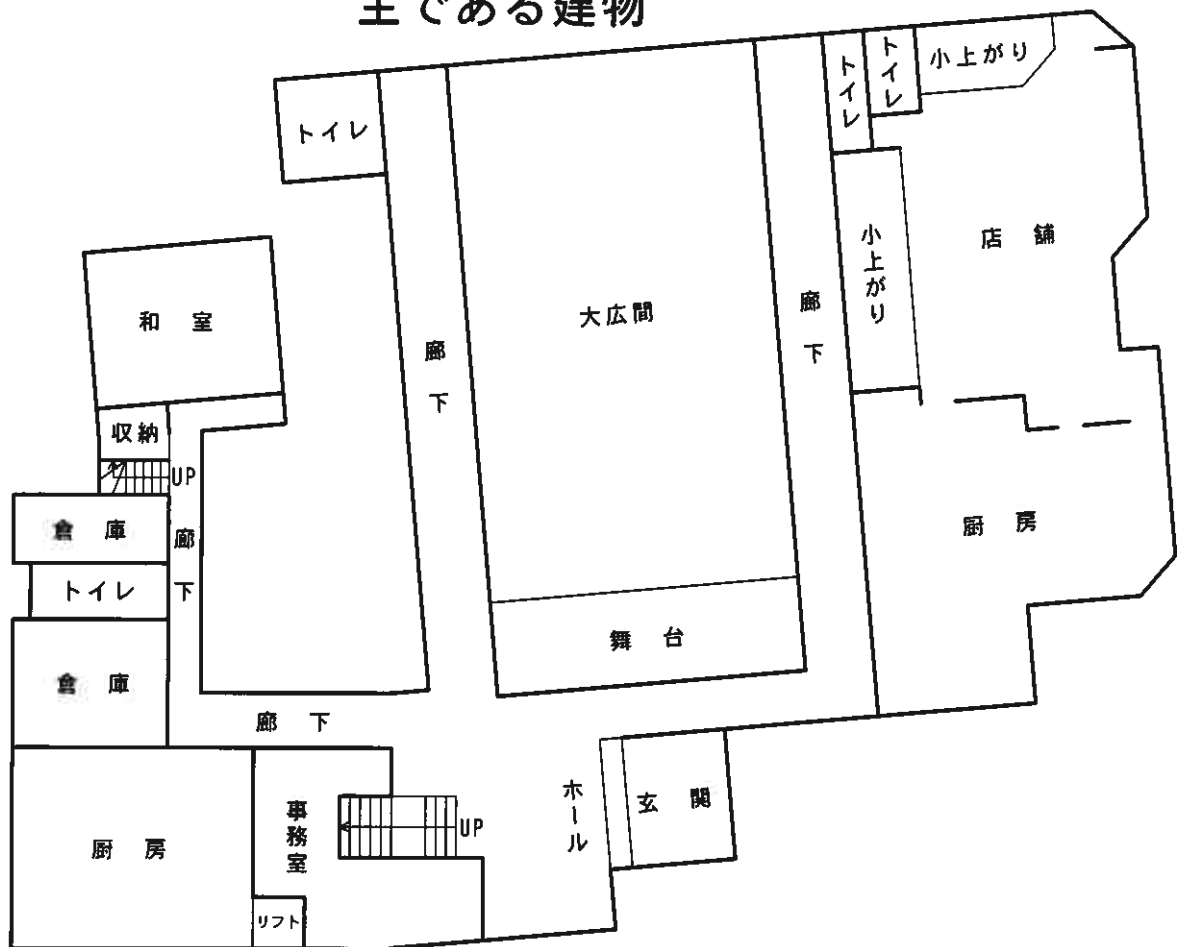


(岩手県土地家屋調査士会 用紙)

S51.10.25

建物間取図 1

主である建物



1 階



2 階



建 物 間 取 図 2

附属建物・符号 1



未登記附属建物



1 階



2 階

