

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)			
盛岡地方裁判所一関支部 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。		
	☐ 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)	ダイヒョウトリシマリヤク 〇〇〇〇〇
		代表者氏名	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、盛岡地方裁判所一関支部執行官室(☎0191-21-8001)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 8年10月16日

盛岡地方裁判所一関支部

裁判所書記官 佐 藤 宏 幸

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 9年 1月 6日 午前 9時00分から 令和 9年 1月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 9年 1月19日 午前10時00分 盛岡地方裁判所一関支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 9年 2月10日 午後 1時00分 盛岡地方裁判所一関支部
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16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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
8, 13～15, 17, 18, 20☆	9,280,000 7,424,000	一括	1,856,000	896,063	0
8	240,000				
13	10,000				
14	130,000				
15	110,000				
17	280,000				
18	360,000				
20	8,150,000				
			</		



物 件 目 録

8 所 在 一関市花泉町油島字上伊沢黒
 地 番 4 2 番 1 0
 地 目 宅地
 地 積 2 4 0 3. 4 5平方メートル

1 3 所 在 一関市花泉町油島字上伊沢黒
 地 番 4 2 番 3 7
 地 目 雑種地
 地 積 5 7平方メートル

1 4 所 在 一関市花泉町油島字上伊沢黒
 地 番 4 2 番 3 8
 地 目 宅地
 地 積 1 3 4 6. 0 0平方メートル

☆ 1 5 所 在 一関市花泉町油島字上伊沢黒
 地 番 4 2 番 3 9
 地 目 畑
 地 積 6 5 8平方メートル

(現況)

地 目 宅地（一部山林）

1 7 所 在 一関市花泉町油島字仮谷
 地 番 5 3 番 1



物 件 目 録

	地 目	宅地
	地 積	2833.26平方メートル
18	所 在	一関市花泉町油島字仮谷
	地 番	53番27
	地 目	山林
	地 積	2223平方メートル
	(現況)	
	地 目	宅地（一部山林）
20	所 在	一関市花泉町油島字上伊沢黒 42番地10、42番地38 一関市花泉町油島字仮谷 53番地1
	家屋 番号	42番10
	種 類	畜舎
	構 造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
	床 面 積	1692.03平方メートル
	(附属建物)	
	符 号	1
	種 類	畜舎
	構 造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
	床 面 積	1567.00平方メートル

（機械器具等の目録は、別紙目録のとおり）



別 紙

符号	種 類	製作者	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	摘 要
3条目録登載							
①	ヘリンボーンパーラー	デラバル㈱	FastBack	H19/1	—	普通	搾乳設備
②	バキュームポンプ	デラバル㈱	LVP4500	H19/1	—	普通	搾乳設備
③	バルククーラー	デラバル㈱	DXCE-6000ADS	H18/12	—	普通	搾乳設備
④	コンプレッサー	西芝電機㈱	EP145-55TAD1	H18/12	—	普通	搾乳設備
⑤	空気タンク	西芝電機㈱	ST-260M	H19/1	—	普通	搾乳設備
⑥	コンデシングユニット	三洋電機㈱	OCU-NL1001F	H18/11	—	普通	搾乳設備
⑦	コンデシングユニット	三洋電機㈱	OCU-NL1001F	H18/11	—	普通	搾乳設備
⑧	パーラー制御盤	㈱関西電設	PA20-610	不詳	—	普通	搾乳設備
3条目録登載以外							
⑨	温水器	東芝機器㈱	HPL-TF5610RMAU	H19	—	普通	
⑩	温水器	東芝機器㈱	HPL-TF5610RMAU	H19	—	普通	
⑪	細霧噴射装置	㈱丸山製作所	MSS615CL	不詳	—	普通	
⑫	パーラー排水処理装置	不詳	不詳	不詳	—	普通	
⑬	キュービクル	不詳	不詳	不詳	—	普通	

物 件 明 細 書

令和 8年 9月18日

盛岡地方裁判所一関支部

裁判所書記官 佐 藤 宏 幸

1 不動産の表示

【物件番号8, 13~15, 17, 18, 20】

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8, 13~15, 17, 18, 20】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号20】

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

【物件番号8, 13~15, 17, 18】

売却対象外の土地(地番3番8及び42番7)を通行のため無償で利用している。

《 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。



物 件 目 録

- | | | | |
|-----|------|---|---------------------|
| 8 | 所 | 在 | 一関市花泉町油島字上伊沢黒 |
| | 地 | 番 | 4 2 番 1 0 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 4 0 3. 4 5 平方メートル |
| 1 3 | 所 | 在 | 一関市花泉町油島字上伊沢黒 |
| | 地 | 番 | 4 2 番 3 7 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 5 7 平方メートル |
| 1 4 | 所 | 在 | 一関市花泉町油島字上伊沢黒 |
| | 地 | 番 | 4 2 番 3 8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 3 4 6. 0 0 平方メートル |
| 1 5 | 所 | 在 | 一関市花泉町油島字上伊沢黒 |
| | 地 | 番 | 4 2 番 3 9 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 6 5 8 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 (一部雑種地) |
| 1 7 | 所 | 在 | 一関市花泉町油島字仮谷 |
| | 地 | 番 | 5 3 番 1 |



物 件 目 録

	地 目	宅地
	地 積	2833.26平方メートル
18	所 在	一関市花泉町油島字仮谷
	地 番	53番27
	地 目	山林
	地 積	2223平方メートル
	(現況)	
	地 目	宅地（一部山林）
20	所 在	一関市花泉町油島字上伊沢黒 42番地10、42番地38 一関市花泉町油島字仮谷 53番地1
	家屋 番号	42番10
	種 類	畜舎
	構 造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
	床 面 積	1692.03平方メートル
	(附属建物)	
	符 号	1
	種 類	畜舎
	構 造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
	床 面 積	1567.00平方メートル

（工場抵当法第3条による機械器具等の目録は、別紙目録のとおり）



別紙

符号	種 類	製作者	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	摘 要
3条目録登載							
①	ヘリンボーンパーラー	デラバル(株)	FastBack	H19/1	—	普通	搾乳設備
②	バキュームポンプ	デラバル(株)	LVP4500	H19/1	—	普通	搾乳設備
③	バルククーラー	デラバル(株)	DXCE-6000ADS	H18/12	—	普通	搾乳設備
④	コンプレッサー	西芝電機(株)	EP145-55TAD1	H18/12	—	普通	搾乳設備
⑤	空気タンク	西芝電機(株)	ST-260M	H19/1	—	普通	搾乳設備
⑥	コンデシングユニット	三洋電機(株)	OCU-NL1001F	H18/11	—	普通	搾乳設備
⑦	コンデシングユニット	三洋電機(株)	OCU-NL1001F	H18/11	—	普通	搾乳設備
⑧	パーラー制御盤	(株)関西電設	PA20-610	不詳	—	普通	搾乳設備
3条目録登載以外							
⑨	温水器	東芝機器(株)	HPL-TF5610RMAU	H19	—	普通	
⑩	温水器	東芝機器(株)	HPL-TF5610RMAU	H19	—	普通	
⑪	細霧噴射装置	(株)丸山製作所	MSS615CL	不詳	—	普通	
⑫	パーラー排水処理装置	不詳	不詳	不詳	—	普通	
⑬	キュービクル	不詳	不詳	不詳	—	普通	

令和7年（ケ）第10号

令和8年1月21日受理

令和8年5月21日提出

現況調査報告書

（物件8、13ないし15、17、18、20）

盛岡地方裁判所 一関支部

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

8	所 地 地 地	在 番 目 積	一関市花泉町油島字上伊沢黒 42番10 宅地 2403.45メートル
13	所 地 地 地	在 番 目 積	一関市花泉町油島字上伊沢黒 42番37 雑種地 57平方メートル
14	所 地 地 地	在 番 目 積	一関市花泉町油島字上伊沢黒 42番38 宅地 1346.00平方メートル
15	所 地 地 地	在 番 目 積	一関市花泉町油島字上伊沢黒 42番39 畑 658平方メートル
17	所 地 地 地	在 番 目 積	一関市花泉町油島字仮谷 53番1 宅地 2833.26平方メートル
18	所 地 地 地	在 番 目 積	一関市花泉町油島字仮谷 53番27 山林 2223平方メートル
20	所	在	一関市花泉町油島字上伊沢黒 42番地10、42番地38 一関市花泉町油島字仮谷 53番地1

家屋番号	4 2 番 1 0
種 類	畜舎
構 造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	1 6 9 2 . 0 3 平方メートル

(附属建物)

符 号	1
種 類	畜舎
構 造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	1 5 6 7 . 0 0 平方メートル

(土地・建物用)

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8、13ないし15、17、18
現況地目	■宅地(物件8、14、15(一部)、17、18(一部)) ■雑種地(物件13) ■山林(物件15(一部)、18(一部))
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() 「その他の事項」のとおり □「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20
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(□主たる建物 □) □種類: □構造: □床面積:
物件目録にない附属建物	□ない 種類: □ある 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	■建物所有者 □その他の者() 建物所有者は、主である建物及び附属建物符号1を、現在は事業を休止している畜舎として管理し、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

(3 枚目)

その他の事項

■物件 8、13ないし15、17、18土地関係

- 1 物件 8、13ないし15、17、18土地は一体となって各利用されている。
- 2 本一体地は、公図上、南側において公衆用道路（53番10）に接面している。現況では高低差があり、雑草や灌木が繁茂しているため、本一体地への出入りは困難である。
- 3 本一体地は、北側に存在する幅員約5.0メートルの市道猪岡北ノ沢線に接続するため、現況、評価人のドローンを使用した調査によれば、他者所有の3番8、42番7上を通行しているものと思われる。

■物件 8、14、17土地関係

- 1 物件 8、14、17土地は、一体となって物件 20 建物の主である建物及び附属建物符号 1 の敷地として利用されている。
- 2 本一体地上には、土地建物位置関係図に示すとおり、工作物が設置されており、北西側にキュービクル、排水ポンプ及び貯水槽、北側に物置及びパーラー排水処理施設、北東側に飼料タンク、南東側に飼料タンク及びビニールハウスが存する。

■物件 13土地関係

本土地は通路の一部として使用されている。

■物件 15土地関係

- 1 本土地の中央部には、工作物（飼料タンク）が設置されている。
- 2 本土地は公簿上の地目が農地であることから、一関市農業委員会に対し農地等の現況について照会したところ、同委員会から、本一体地の現況地目は非農地であること、本一体地について所有権移転又は賃借権若しくは使用貸借権設定の許可及び転用許可等はなされていないこと、並びに買受けに当たっては買受適格証明書を要する旨の回答があった。
- 3 本土地の南側概測 240 平方メートルについては、現況上、雑木が生育する山林であると認められる。

■物件 18土地関係

本土地の西側概測 500 平方メートルは平坦な土地であり、現況上、宅地と認められ、その余の部分は雑木の生育する山林と認められる。

■物件 20建物関係

- 1 関係人の陳述及び建物内の状況から、建物所有者は、主である建物及び附属建物符号 1 を、現在は事業を休止している畜舎として管理し占有している。
- 2 物件 20 建物主である建物及び附属建物符号 1 の畜舎内に備え付けられている機械器具等は、建物間取図、機械器具等配置図記載のとおり。
- 3 物件内で子牛が 3 頭飼育されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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 (所有者代表者)	1 私は有限会社ワイケイファームの代表者です。 2 令和5年に酪農事業を休止し、現在に至っています。 3 物件への市道からの通路については、土地所有者の了解を得て通行しています。対価の支払はありませんが、通行のため、一部土地を交換したと記憶しています。 4 物件20建物では、施設の維持管理の目的で子牛を3頭飼育しています。 5 施設内で稲わらロールを一時的に保管していますが、6月にはなくなる予定です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 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1月30日(金)	執行官室	課税関連資料申請 (郵送)
令和8年1月30日(金)	執行官室	登記関係資料申請 (郵送)
令和8年2月3日(火)	執行官室	工場図面関係資料申請 (郵送)
令和8年2月3日(火)	執行官室	課税関連資料(追加)申請 (郵送)
令和8年2月5日(木)	一関市農業委員会	農地等の現況調査 (郵送)
令和8年2月12日(木)	執行官室	市道調査 (FAX)
令和8年2月18日(水)	執行官室	登記関係資料追加申請 (郵送)
令和8年3月5日(木) 9:25~10:00	執行官室	Aより占有関係聴取 期日通知 (電話)
令和8年3月14日(土) 10:00~15:30	物件所在地	A、B、C立会いのもと、 物件に立入調査。評価人同行
令和8年3月28日(土) 10:00~13:10	物件所在地	B、C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 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、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

(6 枚目)



(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。
 (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(iwatemiyagi2008.par)による修正がされています。



請求部	所在	一関市花泉町油島字上伊沢黒					地番	42番10		
出力縮尺	1/1000	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54年2月				備付年月日(原図)			補記事項		

A 3判をA 4判に縮小

(7 枚目)

登記年月日：平成19年8月3日

136081

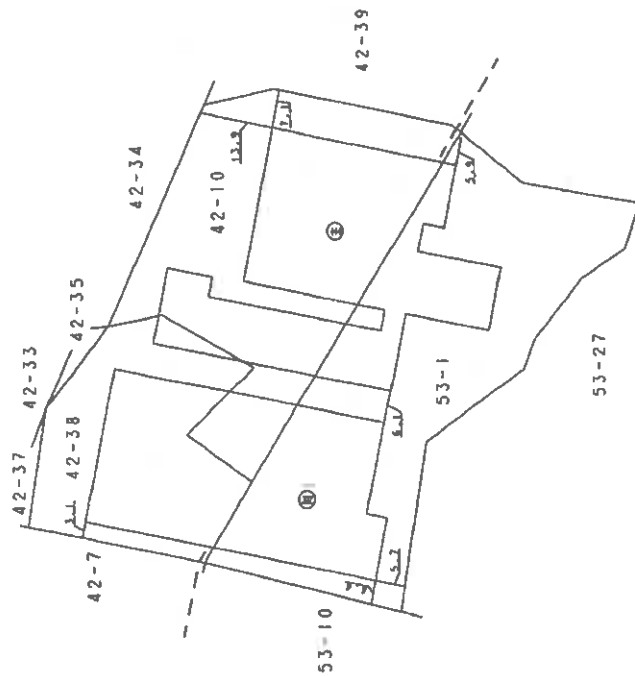
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	42-10
建物の所在	一関市花泉町油島字上伊沢番地42番地10、42番地38 字原谷53番地



字上伊沢



字原谷

(日図22)

作成者	縮尺	1/1000
申請人	縮尺	1/1000

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成19年8月3日 登記

A3判をA4判に縮小

(8 枚目)

登記年月日：平成19年8月3日

建物図面
各階平面図

136082 各階平面図

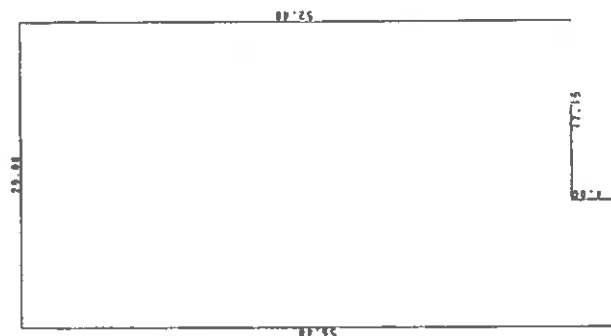
家屋番号 42-10

建物の所在

一関市花袋町海島字上伊沢野42番地10、42番地38

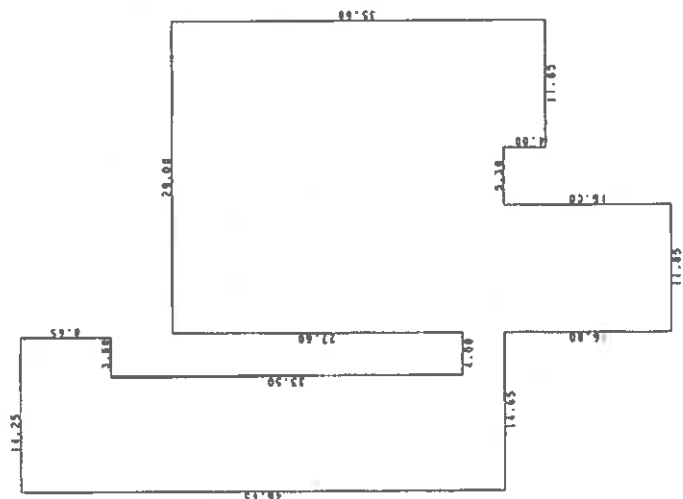
附属建物 符号

主たる建物



畳積

$29.00 \times 52.40 = 1519.6000$
 $11.85 \times 4.00 = 47.4000$
Σ 1567.0000
床面積 1567.00㎡



畳積

$10.65 \times 46.15 = 491.4975$
 $3.60 \times 8.65 = 31.1400$
 $4.00 \times 4.00 = 16.0000$
 $29.00 \times 31.60 = 916.4000$
 $11.85 \times 16.00 = 189.6000$
 $11.85 \times 4.00 = 47.4000$
Σ 1692.0375
床面積 1692.03㎡

(日国登記)

作成者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成19年8月3日 登記

地図整理番号：M25651

(2/2)

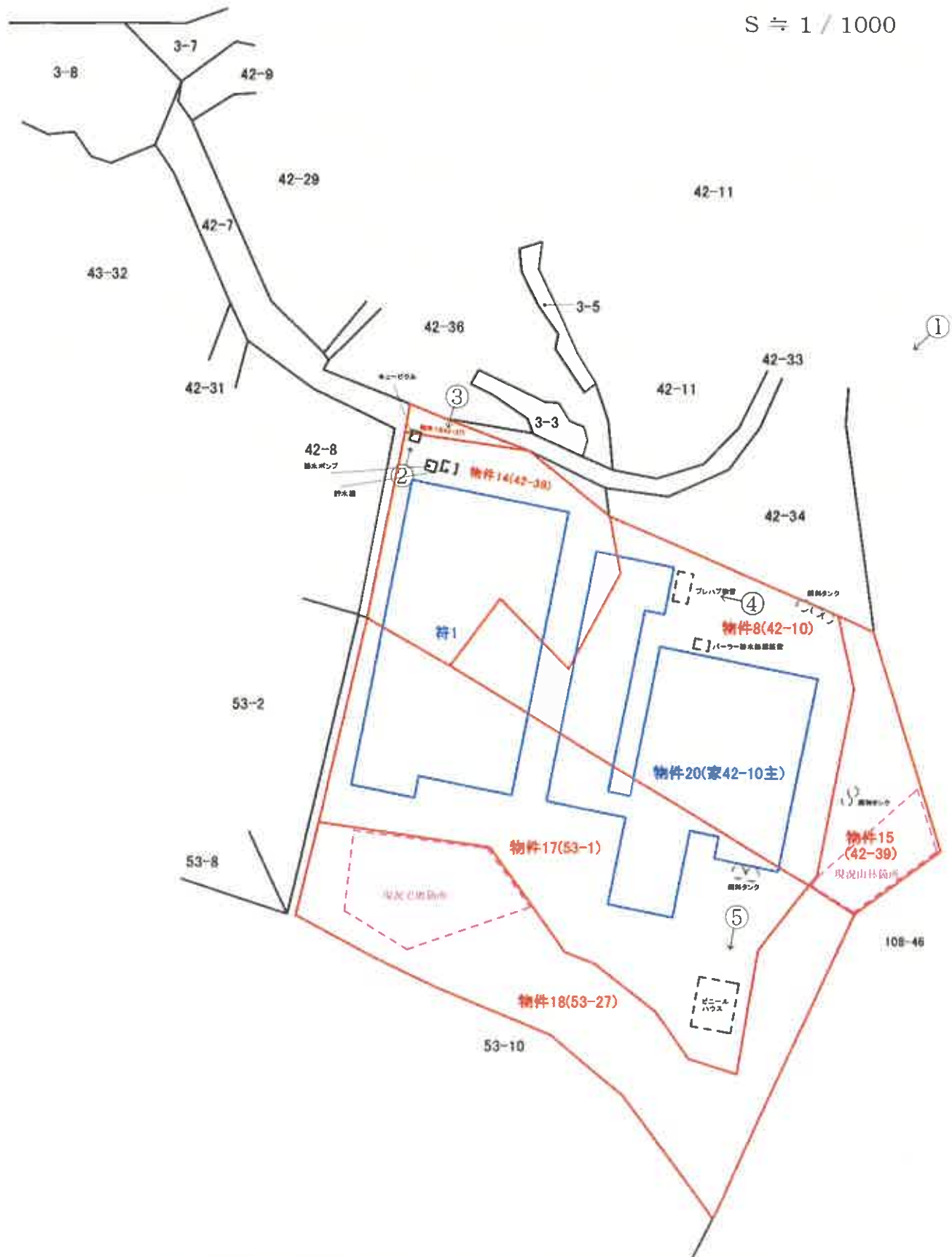
A3判をA4判に縮小

令和7年(ケ)第10号
土地建物位置関係図①
(物件8・13・14・15・17・18・20)



S ≒ 1 / 1000

市道猪岡北ノ沢線

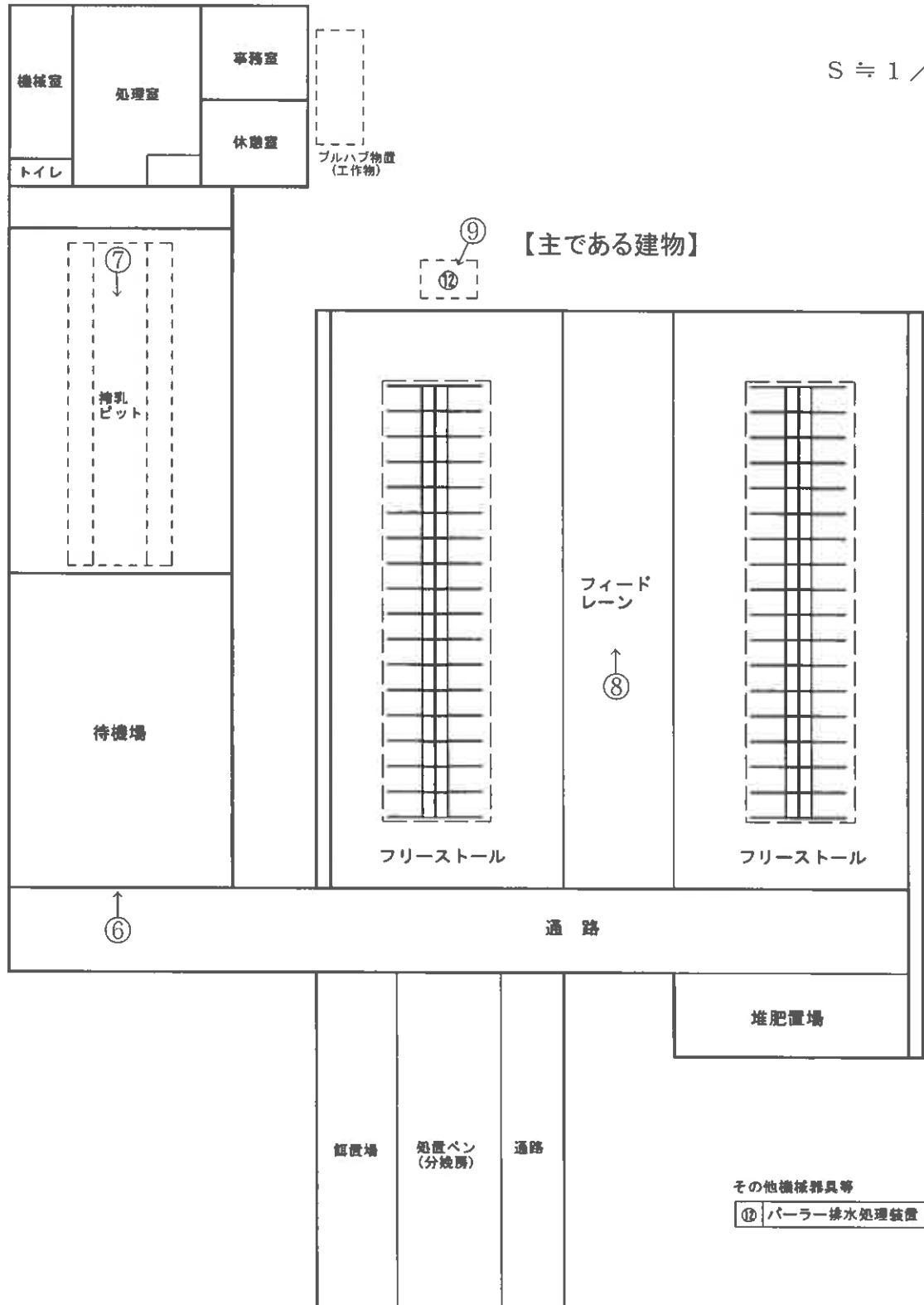


←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。
土地の形状および建物の位置関係は概略を記載したものである。
(10 枚目)

令和7年(ケ)第10号
 物件20 家番42番10
 建物間取図



S ≒ 1 / 300



←○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。
 (11 枚目)

令和7年(ケ)第10号
 物件20 家番42番10
 建物間取図

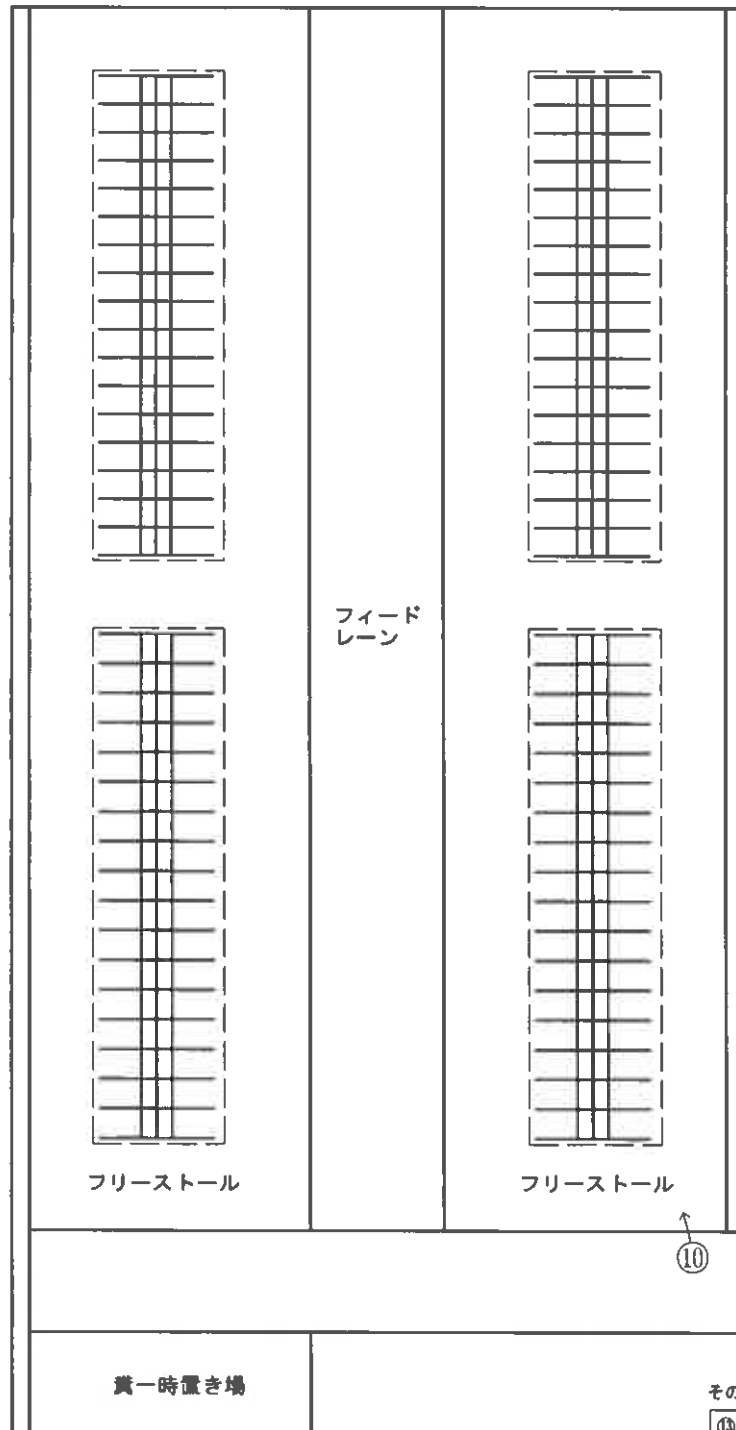


S ≒ 1 / 300

⑬

排水ポンプ
 貯水槽

【附属建物符号1】



←○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)

A hand-drawn diagram of a triangle. At the bottom-left vertex, there is a circle with a diagonal line passing through it. At the top-right vertex, there is a squiggle. The third vertex is located between them, forming a triangle.

Figure 1 is a schematic diagram of a dairy processing plant layout. The layout includes a waiting area (待機場) at the bottom, a processing room (処理室) at the top center, a control room (事務室) at the top right, and a rest room (休憩室) at the top right. A large dashed rectangle in the center represents the milking pit (搾乳ピット). Various equipment are numbered 1 through 17. A legend on the right lists the equipment names in Japanese.

工場延当法算	
①	ヘリボー
②	バキュー
③	バルクク
④	コンプレ
⑤	空気タン
⑥	コンデシ
⑦	コンデシ
⑧	パーラー

その他機械類	
⑨	温水器
⑩	温水器
⑪	細霧噴射

←○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 (評価人撮影 ドローン使用)



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



写真1 3



写真1 4



写真15



写真16



写真 1 7



副

令和 7 年（ケ）第 10 号
令和 8 年 3 月 14 日 現地調査
令和 8 年 3 月 22 日 現地調査
令和 8 年 3 月 28 日 現地調査
令和 8 年 5 月 22 日 評 価

盛岡地方裁判所 一関支部 御中

評 価 書
【物件8・13～15・17・18・20】

評価人 不動産鑑定士

大 下 智

第1 評価額

一 括 価 格		
物件8・13～15・17・18・20	金	9,280,000 円
内 訳 価 格		
物件 8 (土地)	金	240,000 円
物件 13 (土地)	金	10,000 円
物件 14 (土地)	金	130,000 円
物件 15 (土地)	金	110,000 円
物件 17 (土地)	金	280,000 円
物件 18 (土地)	金	360,000 円
物件 20 (建物)	金	7,610,000 円
機 械 器 具 等	金	540,000 円

- (1) 一括価格は、物件8・13～15・17・18・20の各不動産及び機械器具等について、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
8	所 在	一関市花泉町油島字上伊沢黒	同 左
	地 番	42番10	
	地 目	宅 地	
	地 積	2,403.45 m ²	
	所 有 者	有限会社ワイケイファーム	
13	所 在	一関市花泉町油島字上伊沢黒	同 左
	地 番	42番37	
	地 目	雑種地	
	地 積	57 m ²	
	所 有 者	有限会社ワイケイファーム	
14	所 在	一関市花泉町油島字上伊沢黒	同 左
	地 番	42番38	
	地 目	宅 地	
	地 積	1,346.00 m ²	
	所 有 者	有限会社ワイケイファーム	
15	所 在	一関市花泉町油島字上伊沢黒	現況地目は一部宅地、一部山林である。
	地 番	42番39	
	地 目	畑	
	地 積	658 m ²	
	所 有 者	有限会社ワイケイファーム	
17	所 在	一関市花泉町油島字仮谷	同 左
	地 番	53番1	
	地 目	宅 地	
	地 積	2,833.26 m ²	
	所 有 者	有限会社ワイケイファーム	

番号	所 在 等	登 記	現 況
18	所 在	一関市花泉町油島字仮谷	現況地目は一部宅地、一部山林である。
	地 番	53番27	
	地 目	山 林	
	地 積	2,223 m ²	
	所 有 者	有限会社ワイケイファーム	
20	所 在	特記事項参照	同 左
	家屋番号	42番10	
	種 類	畜 舎	
	構 造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建	
	床 面 積	1階 ----- 1,692.03m ²	
	所 有 者	有限会社ワイケイファーム	
	附属建物		同 左
	符 号	1	
	種 類	畜 舎	
	構 造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建	
	床 面 積	1階 ----- 1,567.00m ²	
番号	特 記 事 項		
20	① 物件20登記上の所在：一関市花泉町油島字上伊沢黒42番地10、42番地38、一関市花泉町油島字仮谷53番地1 ② 工場抵当法第3条の規定による目録は下記のとおり。 なお、当該目録記載の機械器具等は、対象建物内に全て存在していた。		

工場抵当法第3条による機械器具等の目録

建物の所在地及び家屋番号		一関市花泉町油島字上伊沢黒42番地10、42番地38、字仮谷53番地1 家屋番号42番10の建物					
種 類 ・ 名 称	構 造	個数又は延長	製作者氏名(又は名称)	製造年月	記号番号	製造番号	その他
ヘリンボーンパーラー	ステンレス	1式	デラバル(株)	平成19年1月	FastBack	—	搾乳設備
バキュームポンプ	ステンレス	1台	デラバル(株)	平成19年1月	LVP4500	S236267	搾乳設備
バルククーラー	ステンレス	1台	デラバル(株)	平成18年12月	DXCF-6000ADS	605122	搾乳設備
コンプレッサー	鉄・スチール	1台	西芝電機(株)	平成18年12月	EP145-55TAD1	61860355	搾乳設備
空気タンク	スチール	1台	西芝電機(株)	平成19年1月	ST-260M	71881127	搾乳設備
コンデシングユニット	スチール	1台	三洋電機(株)	平成18年11月	OCU-NL1001F	604485	搾乳設備
コンデシングユニット	スチール	1台	三洋電機(株)	平成18年11月	OCU-NL1001F	604474	搾乳設備
パーラー制御盤	スチール	1台	(株)関西電設	不 詳	PA20-610	617216	搾乳設備
附属品一切		(又は附属物一式)					

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8・13～15・17・18)

位 置 ・ 交 通	JR東北本線油島駅の西方道路距離約4.5kmの位置。 一関市役所花泉支所 約 6.1 km マイヤ花泉店 約 5.9 km 一関市立油島小学校 約 3.7 km (以上道路距離)	
付 近 の 状 況	対象土地は、一関市花泉町油島地区、宮城県栗原市と登米市との行政 界まで約800mの県境に所在する。 周辺は、低地山林に囲まれた、農地・農家住宅等が点在する典型的な 農家集落地域である。 今後の地域の動向としては、近年格別の地域要因の変動は認められな いものの、過疎地の少子高齢化・農業後継者不足等を背景として衰退的 に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	都市計画区域外
	用 途 地 域	—
	建 ペ い 率	—
	容 積 率	—
	防 火 規 制	—
	そ の 他 の 規 制	特になし
画 地 条 件 (規模・形状等)	各物件一体として、東西最長約114m、南北最長約120m、規模約9,500 ㎡の不整形地である。 地勢は概ね平坦である。	
接面道路の状況	実質無道路地である。(後記特記事項①参照)	
土地の利用状況等	土地所有会社が 物件20建物の敷地及び工作物等の敷地として占有し ている。 なお、各物件ごとの土地利用状況は概ね次のとおりである。(土地建物 位置関係図参照)	
	物件8	物件20建物の敷地
	物件13	雑種地(一部通路)
	物件14	物件20建物の敷地
	物件15	一部宅地、一部山林
	物件17	物件20建物の敷地
	物件18	一部宅地、一部山林
供給処理施設	上 水 道	なし
	下 水 道	なし
	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 対象土地は無道路地である。対象土地は公図上南側において同所字鴻ノ巣53番10(登記地目は公衆用道路)に接しているが、当該道路は第三者の私道で道路の現況も不分明であり、公道(市道猪岡北ノ沢線)から対象土地に至るためには、市道側から順に3番8、42番7、42番36の現況道路の一部を通る必要がある。当該道路の通行権限は、黙示の通行承諾であると推定される。(土地建物位置関係図参照) ② 対象土地には市の上水道は引き込まれておらず、別評価物件5から私設給水管を引いている(立会人Bの説明による)とのことであるが、詳細は不明である。 ③ 対象土地のうち、物件15の登記地目は畑である。一関市農業員会は当該地の現況を非農地と判断しているが、買受適格証明は必要とされている。 ④ 対象土地に係る土壌汚染の可能性について、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。 ⑤ 対象土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地に該当していない。 ⑥ 一関市防災マップによれば、対象土地は特段の災害が想定される区域とはされていない。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況(物件20)

(1)	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19年4月5日新築	
	経 過 年 数	約 19 年	
	経済的残存耐用年数	約 11 年	
仕 様	構 造	鉄骨造合金メッキ鋼板葺平家建	
	基 礎	鉄筋コンクリート基礎	
	屋 根	合金メッキ鋼板折板葺	
	外 壁	カラー鉄板、ポリカーボネイト等	
	内 壁	現シ、ボード等	
	天 井	現シ、ボード等	
	床	カラークリート、磁器タイル、コンクリート等	
	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	畜 舎	
	間 取 り	添付建物間取図参照	
品 等	総 合	普 通	
保守管理の状態	普 通		
建物の利用状況	建物所有会社が畜舎(事業休止)として管理・占有している。		
特記事項	当該建物内では、乳牛(仔牛)3頭が建物・設備の劣化防止を目的として飼育されているが、基本的には遊休施設である。		

(2)	区 分	附属建物符号1	
	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19年8月3日新築
		経 過 年 数	約 19 年
		経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約 11 年
	仕 様	上記主である建物に同じ。	
	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	畜 舎
		間 取 り	添付建物間取図参照
	品 等	総 合	普 通
	保守管理の状態	普 通	
	建物の利用状況	上記主である建物に同じ。	
	特 記 事 項	上記主である建物に同じ。	

3 機械器具等の概況及び利用状況

現地調査の結果、工場抵当法の対象となる機械器具等は次のとおりである。(所在位置等については「建物間取図兼機械器具等配置図」及び「土地建物位置関係図」参照)

符号	種 類	製作者	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	摘 要
3条目録登載							
①	ヘリンボーンパーラー	デラバル(株)	FastBack	H19/1	—	普通	搾乳設備
②	バキュームポンプ	デラバル(株)	LVP4500	H19/1	—	普通	搾乳設備
③	バルククーラー	デラバル(株)	DXCE-6000ADS	H18/12	—	普通	搾乳設備
④	コンプレッサー	西芝電機(株)	EP145-55TAD1	H18/12	—	普通	搾乳設備
⑤	空気タンク	西芝電機(株)	ST-260M	H19/1	—	普通	搾乳設備
⑥	コンデシニングユニット	三洋電機(株)	OCU-NL1001F	H18/11	—	普通	搾乳設備
⑦	コンデシニングユニット	三洋電機(株)	OCU-NL1001F	H18/11	—	普通	搾乳設備
⑧	パーラー制御盤	(株)関西電設	PA20-610	不詳	—	普通	搾乳設備
3条目録登載以外							
⑨	温水器	東芝機器(株)	IIPL-TF5610RMAU	H19	—	普通	
⑩	温水器	東芝機器(株)	IIPL-TF5610RMAU	H19	—	普通	
⑪	細霧噴射装置	(株)丸山製作所	MSS615CL	不詳	—	普通	
⑫	パーラー排水処理装置	不詳	不詳	不詳	—	普通	
⑬	キュービクル	不詳	不詳	不詳	—	普通	

※ 機械器具等については、3条目録及び一関市役所の償却資産課税台帳を参考に現地にて立会人の説明のもと確認した。

上記機械器具等は、建物新築時とほぼ同時期に設置されたものであり、現在も一部使用されているが、いずれも製造時又は取得時から相当期間経過していることから、経済的残存耐用年数は認められないものと判断した。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件8・13～15・17・18(土地)

目的土地一体としての建付地等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	建付地等価格 (円) (ア×イ×ウ×エ)
8	2,000	0.454	2,403.45	0.800	1,750,000
13			57.00	—	50,000
14			1,346.00	0.800	980,000
15			658.00	—	600,000
17			2,833.26	0.800	2,060,000
18			2,223.00	—	2,020,000
建付地等価格計					7,460,000

ア 標準画地価格

周辺地価水準及び現地調査結果等を考慮して査定

イ 個 別 格 差：画地条件 ▲ 30% (接道状況) ▲ 20% (規模) ▲ 10% (形状) ▲ 10% (利用現況)
相乗積 ▲ 54.6%

ウ 地 積：公簿数量を採用

エ 建付減価補正率：▲ 20% (建物がやや古く、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20(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。

① 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)
20 主	120,000	1,692.03	0.105	21,320,000

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 率 法 0.150 (経過年数 19年 経済的残存耐用年数 11年 残価率5%)

観察減価法 ▲ 30% (物理的・機能的・経済的減価)

◇ 現価率 $0.150 \times (1 - 0.30) = 0.105$

② 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)
20 附	120,000	1,567.00	0.105	19,740,000

ウ 現価率

耐用年数に基づく方法(定率法)と観察減価法を併用し、次のとおり現価率を査定した。

定 率 法 0.150 (経過年数 19年 経済的残存耐用年数 11年 残価率5%)

観察減価法 ▲ 30% (物理的・機能的・経済的減価)

◇ 現価率 $0.150 \times (1 - 0.30) = 0.105$

③ 建物価格計

$$21,320,000\text{円} + 19,740,000\text{円} = 41,060,000\text{円}$$

(3) 機械器具等の価格

対象建物に設置されている機械器具等について、前記のとおり経済的残存耐用年数は認められないものの、保守管理の状態等を考慮して、

一式 3,000,000円 と査定した。

なお、機械器具以外のその他工作物等の経済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、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)
8	1,750,000	0.25	法定地上権	440,000
14	980,000	0.25	法定地上権	250,000
17	2,060,000	0.25	法定地上権	520,000
土地利用権価格計				1,210,000

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)～(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)
8	1,750,000	▲ 440,000		0.30	0.60	240,000
13	50,000	—				10,000
14	980,000	▲ 250,000				130,000
15	600,000	—				110,000
17	2,060,000	▲ 520,000				280,000
18	2,020,000	—				360,000
20	41,060,000	+ 1,210,000	—			7,610,000
機械 器具等	3,000,000	—	—			540,000
一括価格(合計)						9,280,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件所在地における不動産需要の実情▲20%、経済的残存耐用年数の認められない特殊用途建物であることによる市場性減退の程度▲20%、及び無道路大規模地であることによる市場性減退の程度▲30%、計▲70%と査定

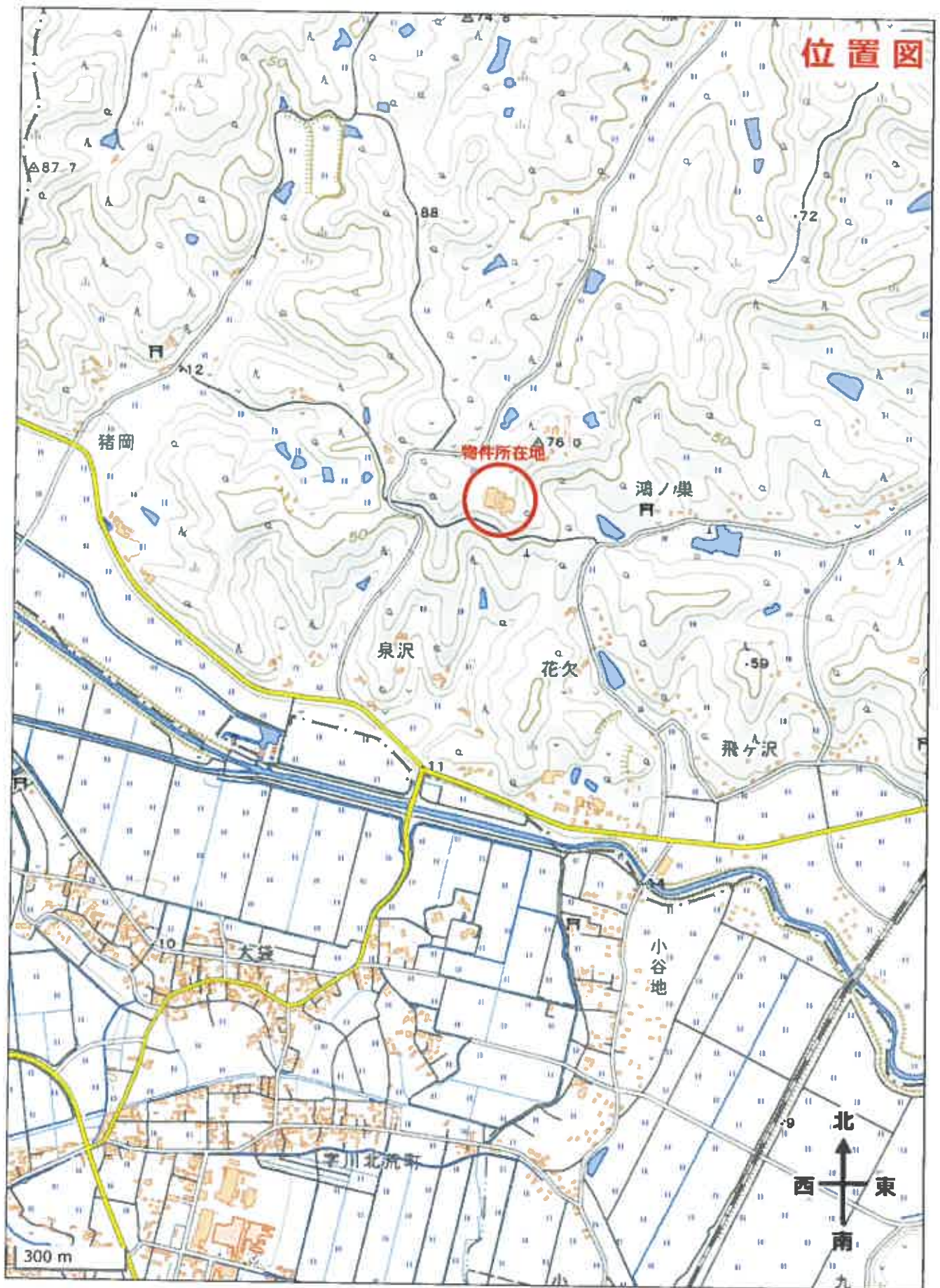
オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮して査定

第6 参考価格資料

本件評価において参考とすべき価格資料等はない。

第7 附属資料の表示

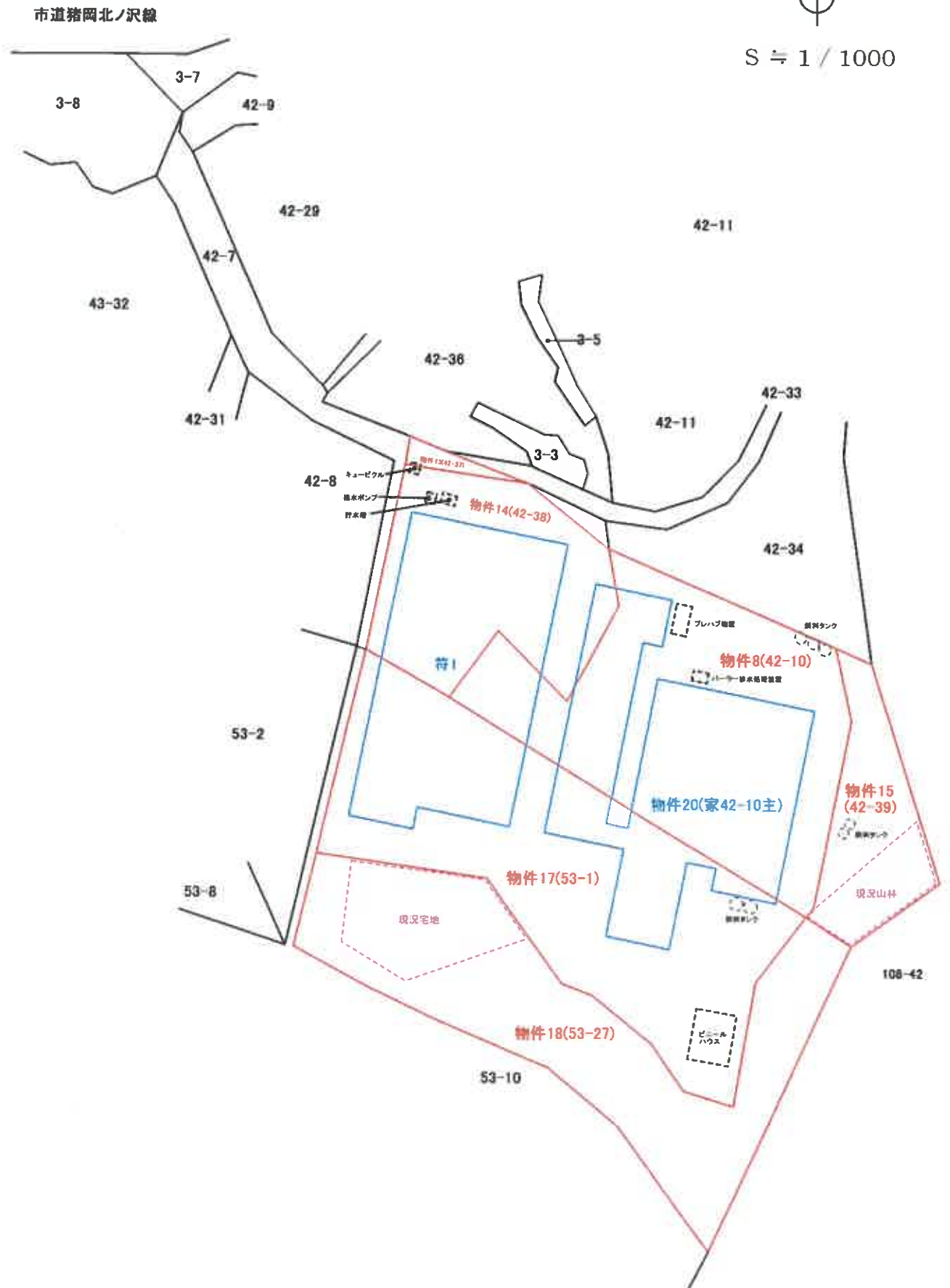
- 1 位置図
- 2 公 図(省略、現況調査報告書参照)
- 3 建物図面・各階平面図(省略、現況調査報告書参照)
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図



令和7年(ケ)第10号
土地建物位置関係図
(物件8・13・14・15・17・18・20)



S ≒ 1 / 1000

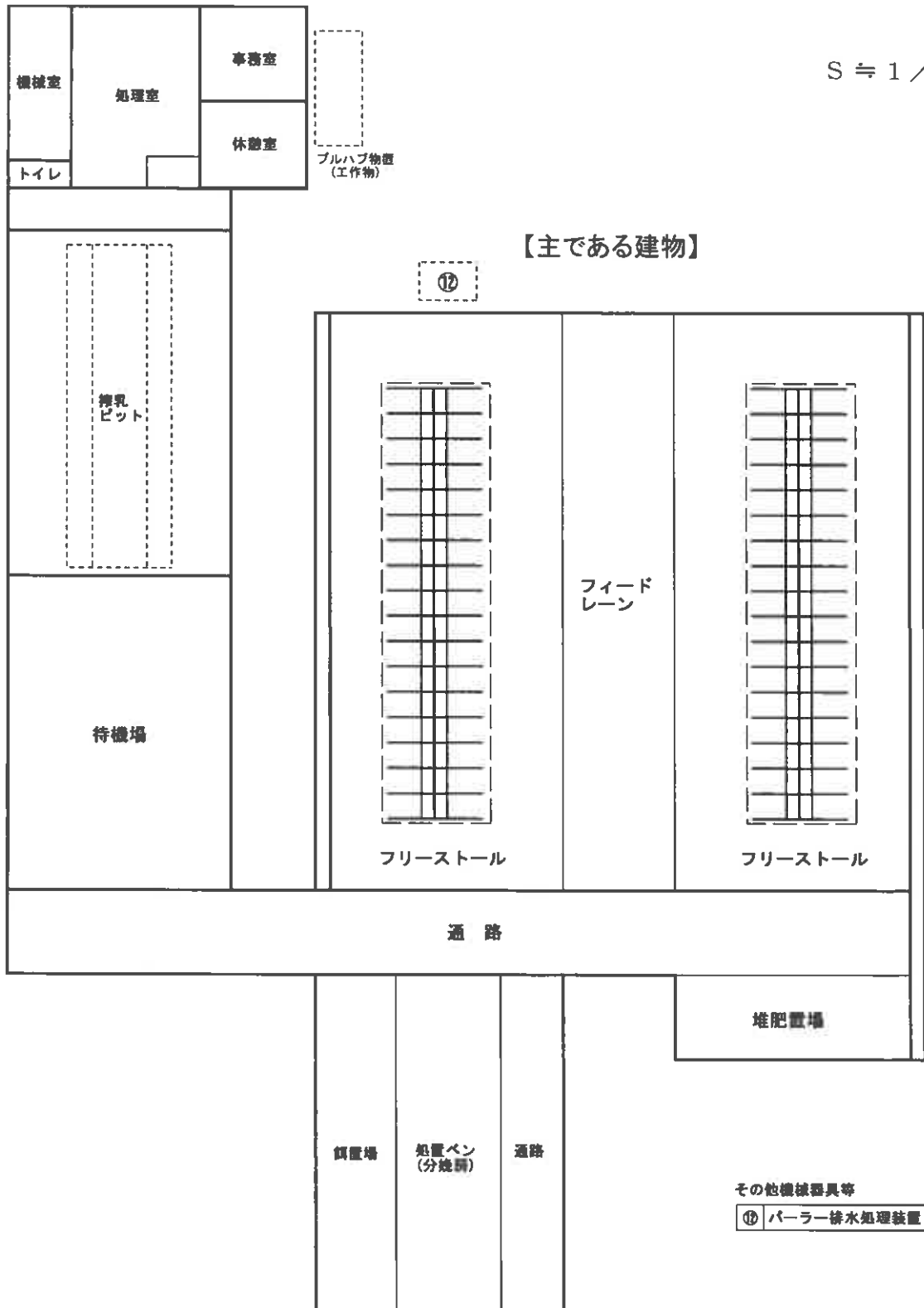


※土地の形状および建物の位置関係は概略を記載したものである。

令和7年(ケ)第10号
 物件20 家番42番10
 建物間取図



S ≒ 1 / 300



令和7年(ケ)第10号
物件20 家番42番10
建物間取図

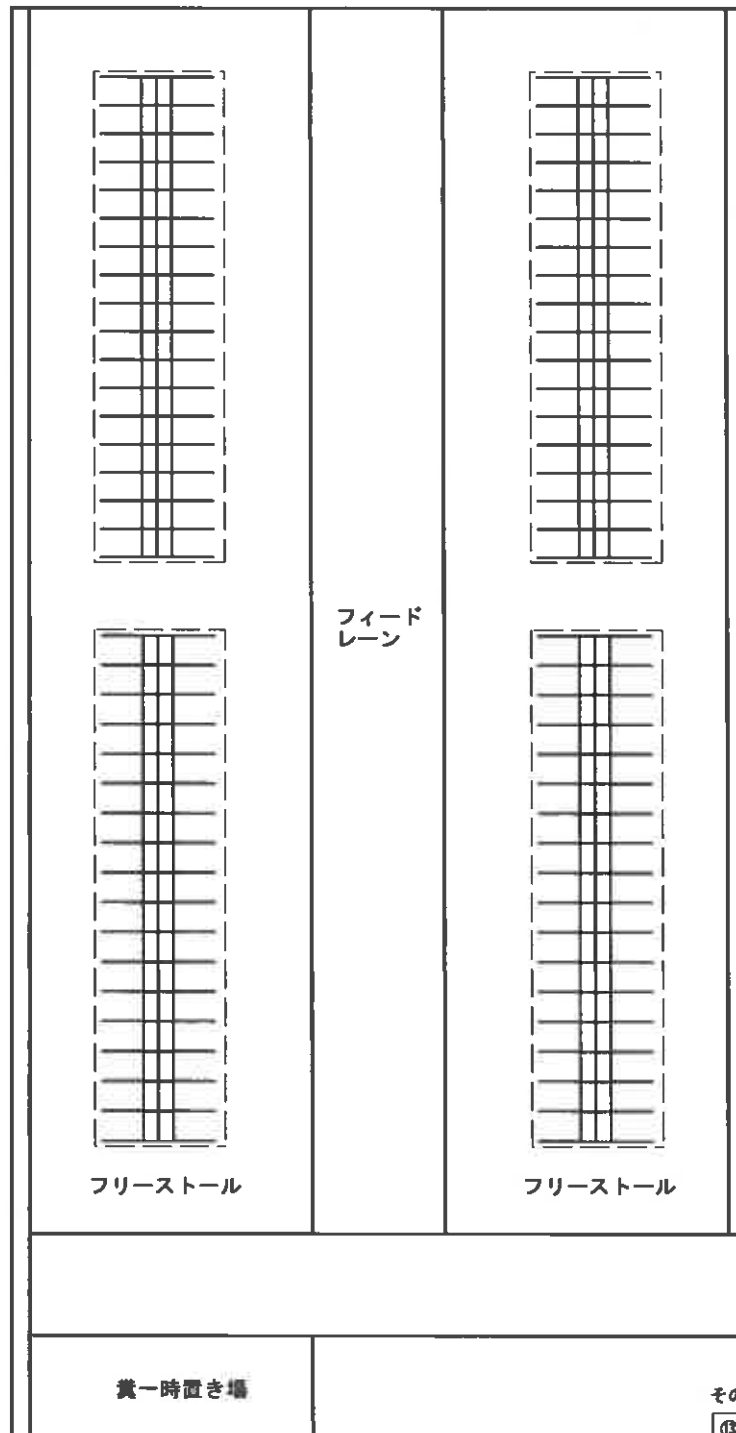


S ≒ 1 / 300

⑬



【附属建物符号1】



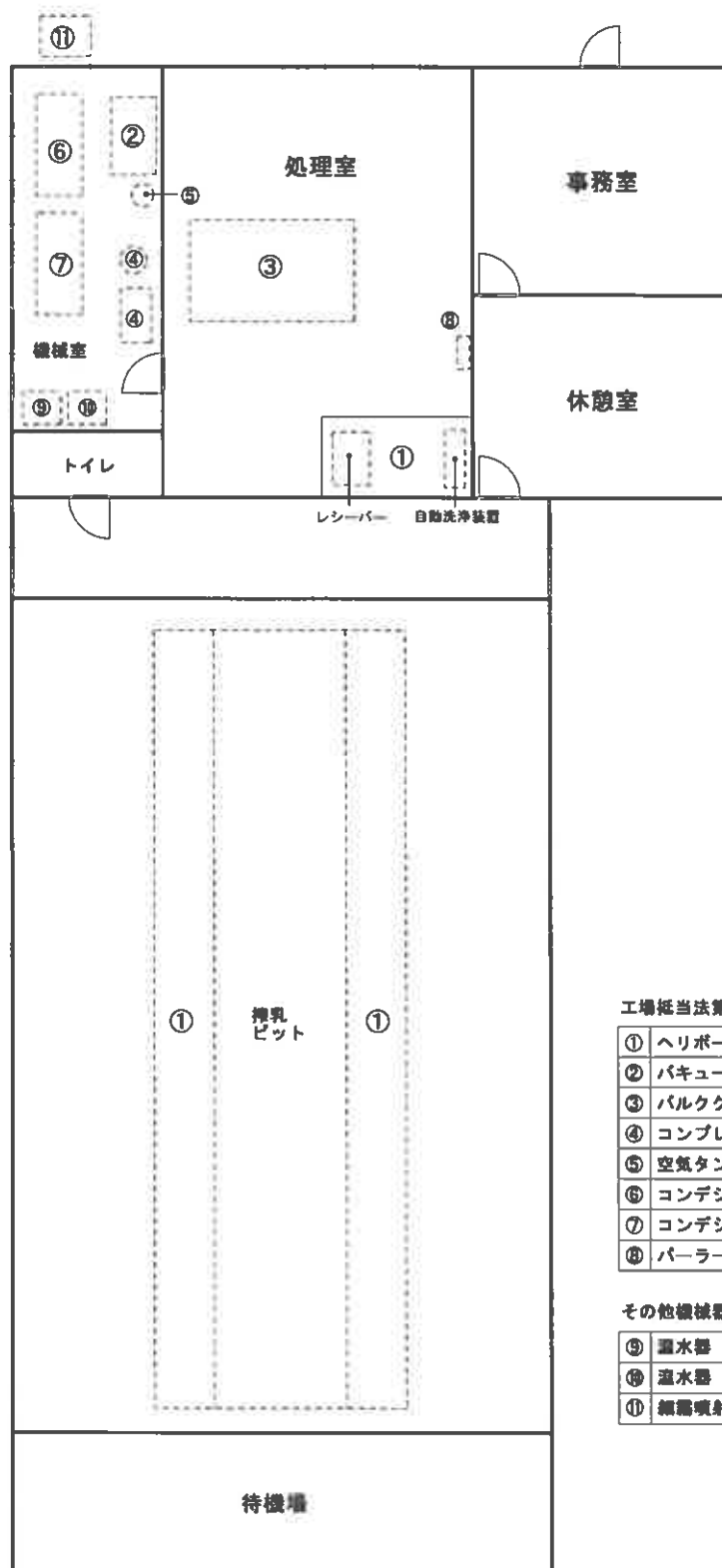
その他機械器具等

⑬ キュービクル

令和7年(ケ)第10号
機械器具等配置図



S ≒ 1 / 150



工場低当法第3条目録登録機械器具等

①	ヘリボンバーラー
②	バキュームポンプ
③	バルククーラー
④	コンプレッサー
⑤	空気タンク
⑥	コンデシングユニット
⑦	コンデシングユニット
⑧	バーラー制御盤

その他機械器具等

⑨	温水器
⑩	温水器
⑪	細霧噴射装置