

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口にチェックを入れ、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 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 令和 9年 1月19日 午前10時00分 場 所 盛岡地方裁判所一関支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 9年 2月10日 午後 1時00分 場 所 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）
3,4☆	1,840,000 1,472,000	一括	368,000	7,194	0
3	810,000				
4	1,030,000				



物 件 目 録

☆3 所 在 一関市花泉町油島字上伊沢黒

地 番 36番13

地 目 田

地 積 8340平方メートル

(現況)

地 目 牧場

☆4 所 在 一関市花泉町油島字上伊沢黒

地 番 36番16

地 目 牧場

地 積 10555平方メートル

(現況)

地 目 牧場(一部ため池)



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3, 4】

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, 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3, 4】

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。



物 件 目 録

- 3 所 在 一関市花泉町油島字上伊沢黒
地 番 3 6 番 1 3
地 目 田
地 積 8 3 4 0 平方メートル
(現況)
地 目 牧場
- 4 所 在 一関市花泉町油島字上伊沢黒
地 番 3 6 番 1 6
地 目 牧場
地 積 1 0 5 5 5 平方メートル
(現況)
地 目 牧場（一部ため池）



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3、4)

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

- | | | | |
|---|------------------|------------------|---|
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 一関市花泉町油島字上伊沢黒
36番13
田
8340平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 一関市花泉町油島字上伊沢黒
36番16
牧場
10555平方メートル |

(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
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林(物件) ☐ 原野(物件) ☒ 農地(物件3、4)
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 ☐ 所有者が本土地上に、下記建物を所有し、占有している。 ☐ 所有者が通路として使用している。 ☐ 所有者が、山林の状態で占有している。 ☐ 所有者が、原野の状態で占有している。 ☒ 所有者が、牧場の状態で占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」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
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

その他の事項

■ 物件 3、4 土地関係

- 1 本土地は、一体として管理されている。
- 2 本一体地は、関係人の陳述及び現況から、有限会社ワイケイファームが使用を休止している牧場として管理し、占有しているものと認められる。
- 3 本一体地の西側は公図上、水を介して道に接面している。現況、幅員約 2.0 メートルから 3.0 メートルの未舗装道に接面している。この未舗装道は本一体地より低い場所にあり、高低差がある。
- 4 本一体地は公簿地目が農地であることから、一関市農業委員会へ農地等の現況について照会したところ、同農業委員会からは、本一体地の現況地目は農地であること、本一体地に関し所有権移転又は賃（使用）借権設定の許可等及び転用許可等についてはなされていないこと、買受適格証明書を要する旨、回答があった。
- 5 本一体地の南側には、ため池が存在する。

(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	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (所有者代表者の義弟)	令和5年ころから酪農業を休業しているため、現在は使用していません。 以前は、北側の隣接地（36番12）もお借りして、牧場として一体で利用していました。 物件内にため池があります。

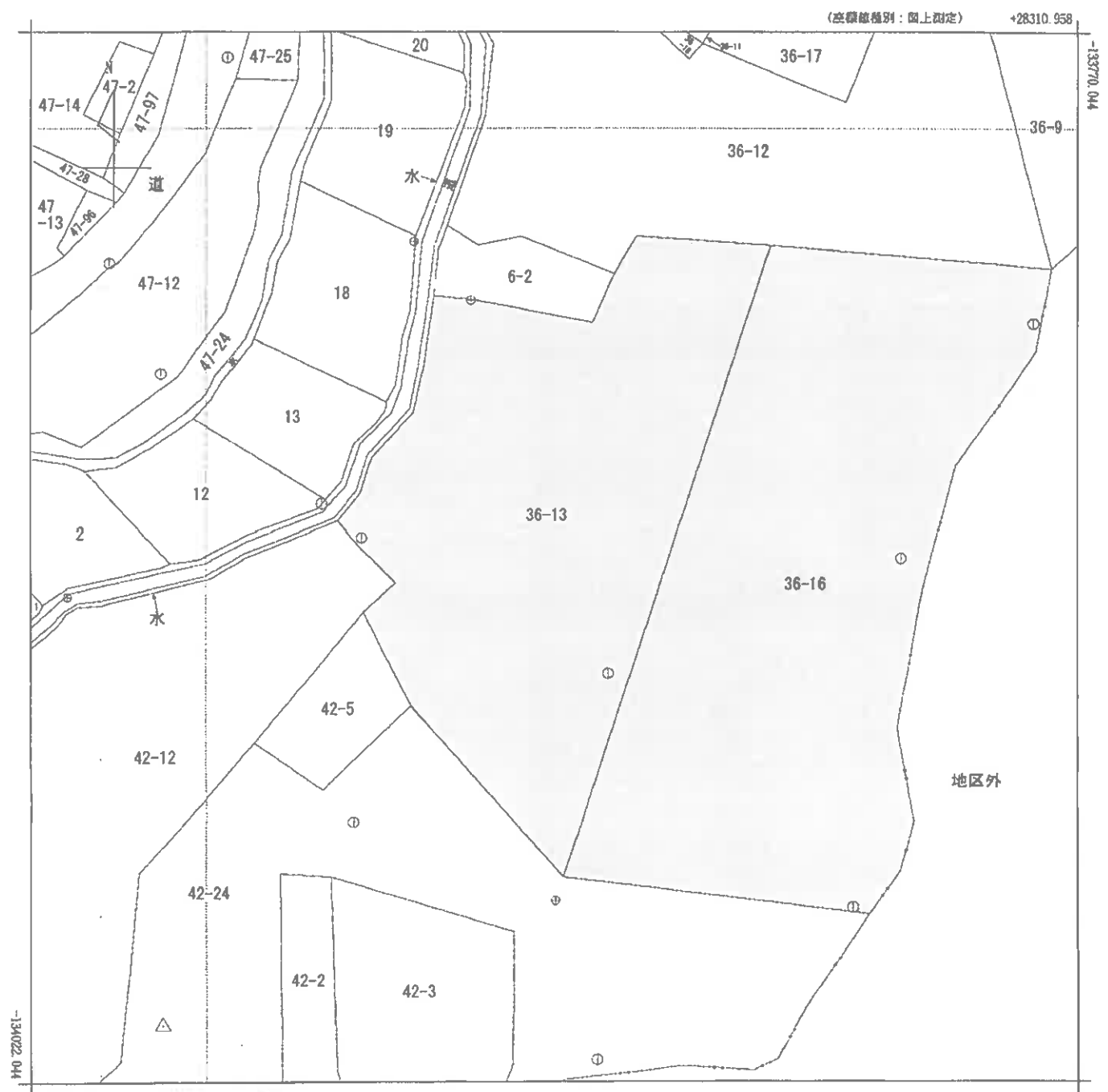
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

(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

(5 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(touhokutaiheiyouuki2011.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。

地番区域見出
 花泉町油島
 字上伊沢黒

請求部	所在	一関市花泉町油島字上伊沢黒				地番	36番13			
出力尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系又は記号	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		

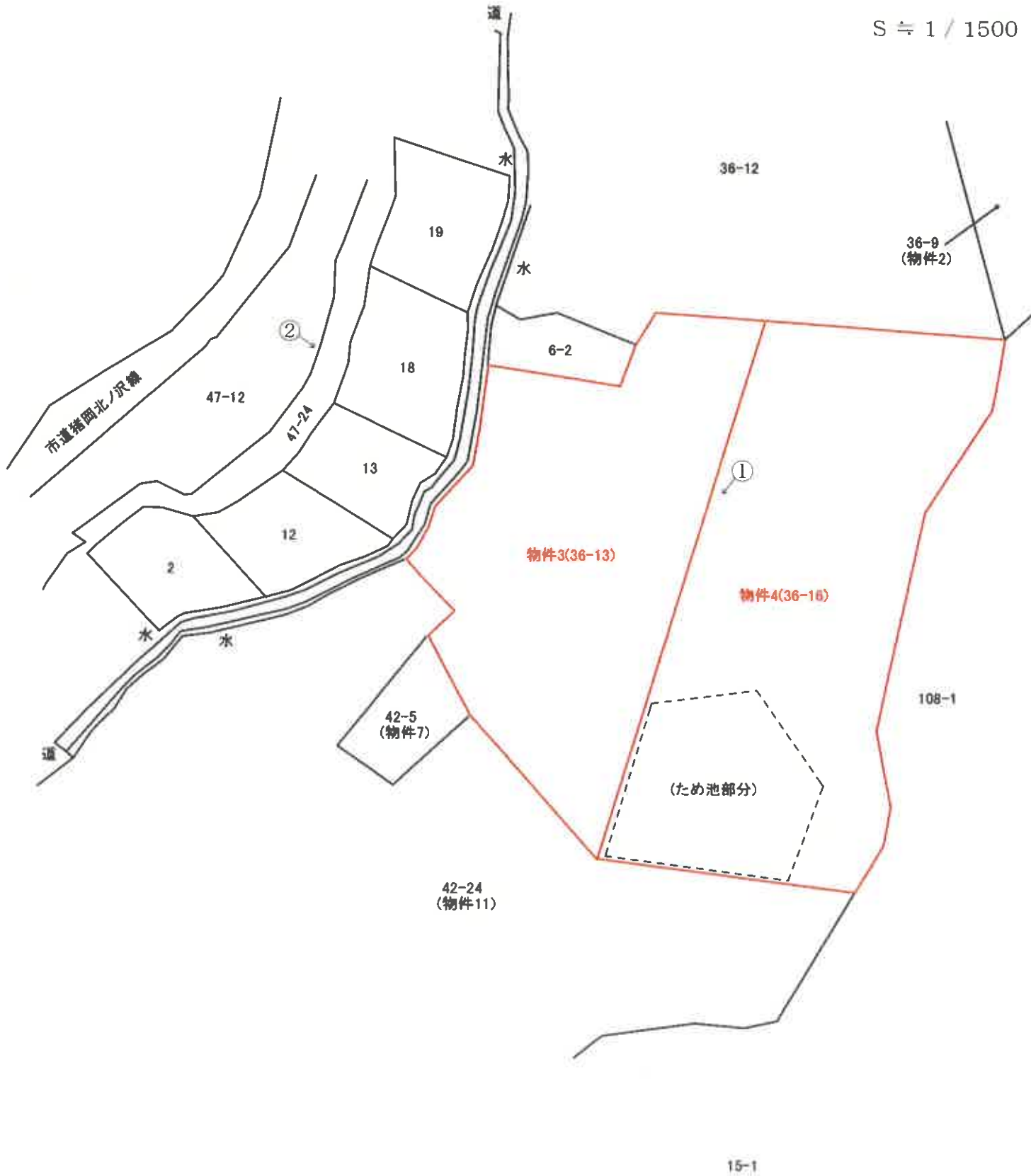
A 3判をA 4判に縮小

(6 枚目)

令和7年(ケ)第10号
土地所在図
(物件3・4)



S ≒ 1 / 1500



←○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。
(7 枚目)

写真 1



写真 2 （評価人撮影 ドローン使用）



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3・4】

評価人 不動産鑑定士

大 下 智

第1 評価額

一 括 価 格		
物件 3・4	金	1,840,000 円
内 訳 価 格		
物件 3 (土地)	金	810,000 円
物件 4 (土地)	金	1,030,000 円

- (1) 一括価格は、物件3・4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。

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
3	所 在	一関市花泉町油島字上伊沢黒	現況地目は牧場である。
	地 番	36番13	
	地 目	田	
	地 積	8,340 m ²	
	所 有 者	有限会社ワイケイファーム	
4	所 在	一関市花泉町油島字上伊沢黒	同 左(一部ため池)
	地 番	36番16	
	地 目	牧 場	
	地 積	10,555 m ²	
	所 有 者	有限会社ワイケイファーム	
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

対象土地の概況及び利用状況等(物件3・4)

位 置 ・ 交 通	JR東北本線油島駅の西方道路距離約4.0kmの位置。			
	一関市役所花泉支所	約	5.6 km	
	マイヤ花泉店	約	5.4 km	
	JAいわて平泉花泉支店	約	5.7 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1.1km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。			
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)	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。			
	都 市 計 画 区 分	都市計画区域外		
	用 途 地 域	—		
	建 ぺ い 率	—		
	容 積 率	—		
	防 火 規 制	—		
	そ の 他 の 規 制	農業振興地域農用地区域		
画 地 条 件 (規模・形状等)	物件3・4一体として、東西最長約141m、南北最長約158m、規模約18,900㎡の不整形地である。地勢は物件4北東側から南西方向に向かって緩やかな下り傾斜となっている。			
自 然 的 条 件	地 勢 の 状 態	普 通	日 照 等	普 通
	水 量	普 通	土 壌 の 肥 沃 度	普 通
	耕 作 の 難 易	やや劣る		
接 面 道 路	画地(物件3)西側で幅約2.0m～約3.0mの公道(いわゆる「赤線」)に接面している(但し水路介在)が、約1.5m～約3mの高低差があるため、現状農業機械での出入りは困難と思われる。			
土地の利用状況等	牧場(一部ため池)の状態で土地所有会社が占有している。			
特 記 事 項	① 物件4の南端部分はため池(概測2,400㎡)となっている。当該ため池は物件3が田であった時代のもので、現在は農業水利としては利用されていない。			
	② 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。			
	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。			

第5 評価額算出の過程

対象土地の土地価格について、当該地域の地価水準を考量して、近隣地域における標準的画地の標準価格を査定した後に物件の有する個別的要因を考慮のうえ、次のとおり査定した。

記号	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ	ク
物件 番号	標準価格 (円/㎡)	個別格差	占有減価 修 正	地 積 (㎡)	市 場 性 修 正	競売市場 修 正	滞納額 控除修正	評 価 額 (円) (ア×イ×ウ×エ×オ×カ×キ)
3	300	0.900	—	8,340	0.60	0.60	—	810,000
4				10,555			—	1,030,000
合 計								1,840,000

ア 標準価格

地元精通者意見等を参考に現地調査結果を踏まえて査定

イ 個別格差：環境条件 ▲ 10%（一部ため池）

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 地 積：公簿数量を採用

オ 市場性修正：買受人が地理的範囲が限られた農家資格者に限定されること等に起因する市場性減退の程度を▲40%と査定

カ 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

キ 滞納額控除修正：—

第6 参考価格資料

当該評価において参考とすべき価格資料はない。

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 土地所在図

地理院地図

GSJ Maps

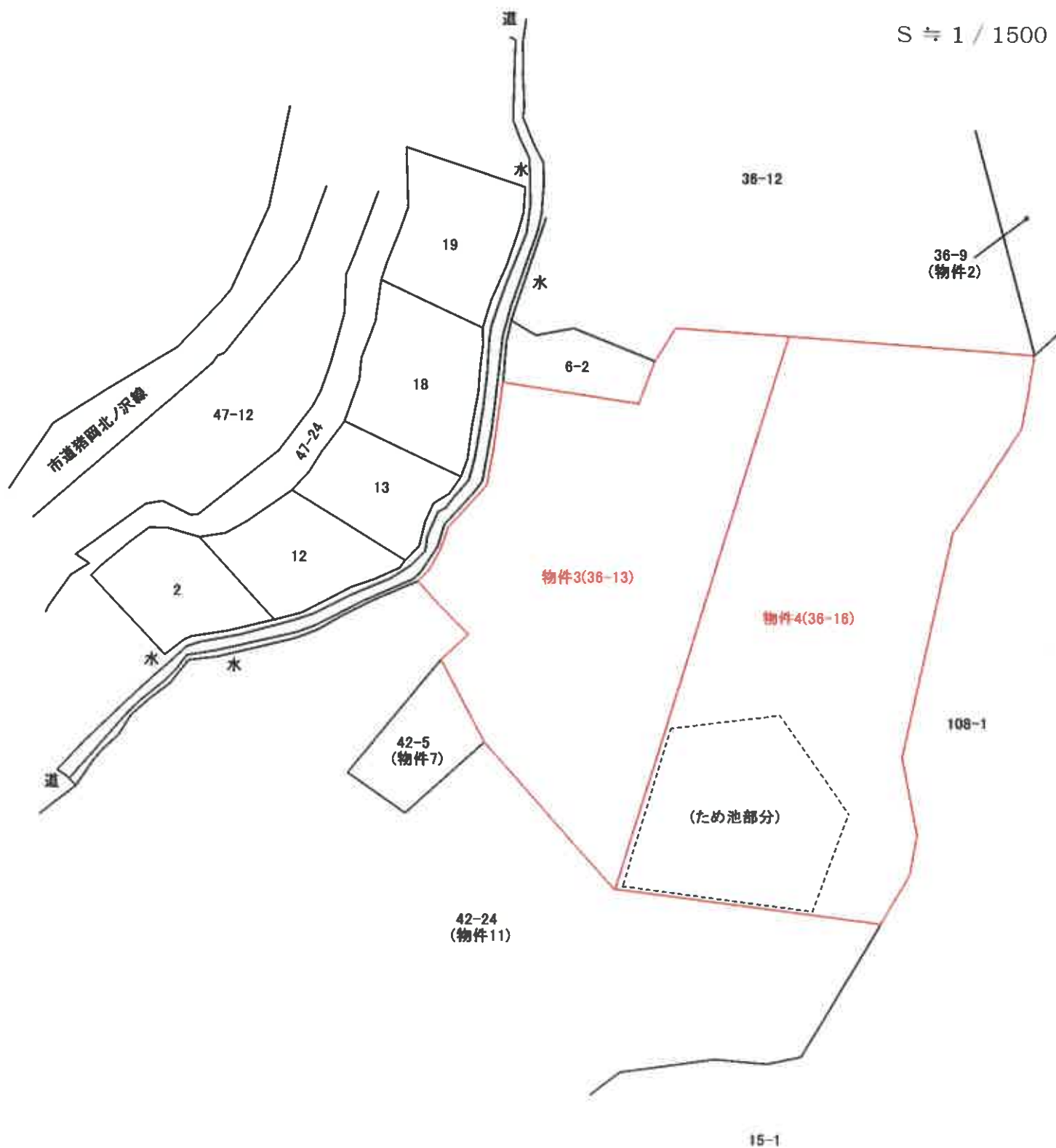


*電子地形図(国土地理院)を加工して作成

令和7年(ケ)第10号
土地所在図
(物件3・4)



S ≒ 1 / 1500



※土地の形状は概略を記載したものである。