

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) 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 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。	



913

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）
5～7, 9～12 , 19☆	1,640,000 1,312,000	一括	328,000	68,191	0
5	150,000				
6	120,000				
7	80,000				
9	60,000				
10	30,000				
11	1,020,000				
12	10,000				
19	170,000				
			</		



物 件 目 録

5 所 在 一関市花泉町油島字上伊沢黒
地 番 4 2 番 2
地 目 宅地
地 積 2 8 8 1. 7 9 平方メートル

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

(現況)

地 目 宅地(一部雑種地)

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

(現況)

地 目 山林(一部通路状)

9 所 在 一関市花泉町油島字上伊沢黒
地 番 4 2 番 2 2
地 目 山林
地 積 4 9 7 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

地 目 畑（一部通路状）

10 所 在 一関市花泉町油島字上伊沢黒

地 番 42番23

地 目 山林

地 積 279平方メートル

(現況)

地 目 山林（一部雑種地）

☆11 所 在 一関市花泉町油島字上伊沢黒

地 番 42番24

地 目 牧場

地 積 8979平方メートル

(現況)

地 目 宅地（一部雑種地）

12 所 在 一関市花泉町油島字上伊沢黒

地 番 42番25

地 目 雑種地

地 積 297平方メートル

(現況)

地 目 宅地（一部雑種地）



物件目録

19 所 在 一関市花泉町油島字上伊沢黒 42番地2、42番地
24

家屋 番号 42番2

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 152.37平方メートル

(現況)

床 面 積 約165.30平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 22.30平方メートル
2階 22.30平方メートル

符 号 2

種 類 畜舎

構 造 軽量鉄骨・木造スレートぶき平家建

床 面 積 457.11平方メートル

符 号 3

種 類 畜舎・物置

構 造 鉄骨造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 83.42平方メートル



物 件 目 録

2階 83.42平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫・物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 約225.20平方メートル



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5～7, 9～12, 19】

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5～7, 9～12, 19】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号19】

B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

【物件番号5～7, 9～12】

売却対象外の土地(地番3番8, 42番7, 42番36, 3番3, 3番5及び42番11)を通行のため無償で利用している。

【物件番号19】

未登記附属建物(車庫・物置)のために, その敷地(地番108番1, 地積38281平方メートルの一部(約74.5平方メートル), 共有者B, D及びE並びに地番108番46, 地積960平方メートルの一部(約13.5平方メートル), 共有者B, D及びE)につき使用借権が存する。買受人は, 敷地利用権の設定を要する。

《 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

5 所 在 一関市花泉町油島字上伊沢黒
 地 番 4 2 番 2
 地 目 宅地
 地 積 2 8 8 1. 7 9平方メートル

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

(現況)

地 目 宅地 (一部雑種地)

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

(現況)

地 目 山林 (一部通路状)

9 所 在 一関市花泉町油島字上伊沢黒
 地 番 4 2 番 2 2
 地 目 山林
 地 積 4 9 7平方メートル



物 件 目 録

(現況)

地	目	畑 (一部通路状)
10	所 在	一関市花泉町油島字上伊沢黒
	地 番	42番23
	地 目	山林
	地 積	279平方メートル

(現況)

地	目	山林 (一部雑種地)
11	所 在	一関市花泉町油島字上伊沢黒
	地 番	42番24
	地 目	牧場
	地 積	8979平方メートル

(現況)

地	目	宅地 (一部雑種地)
12	所 在	一関市花泉町油島字上伊沢黒
	地 番	42番25
	地 目	雑種地
	地 積	297平方メートル

(現況)

地	目	宅地 (一部雑種地)
---	---	------------



物 件 目 録

19 所 在 一関市花泉町油島字上伊沢黒 42番地2、42番地
24

家屋 番号 42番2

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 152.37平方メートル

(現況)

床 面 積 約165.30平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 22.30平方メートル
2階 22.30平方メートル

符 号 2

種 類 畜舎

構 造 軽量鉄骨・木造スレートぶき平家建

床 面 積 457.11平方メートル

符 号 3

種 類・ 畜舎・物置

構 造 鉄骨造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 83.42平方メートル



物 件 目 録

2階 83.42平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫・物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 約225.20平方メートル



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5ないし7、9ないし12、19)

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

5	所 地 地 地	在 番 目 積	一関市花泉町油島字上伊沢黒 4 2 番 2 宅地 2 8 8 1 . 7 9 平方メートル
6	所 地 地 地	在 番 目 積	一関市花泉町油島字上伊沢黒 4 2 番 3 畑 2 3 8 2 平方メートル
7	所 地 地 地	在 番 目 積	一関市花泉町油島字上伊沢黒 4 2 番 5 山林 7 5 3 平方メートル
9	所 地 地 地	在 番 目 積	一関市花泉町油島字上伊沢黒 4 2 番 2 2 山林 4 9 7 平方メートル
1 0	所 地 地 地	在 番 目 積	一関市花泉町油島字上伊沢黒 4 2 番 2 3 山林 2 7 9 平方メートル
1 1	所 地 地 地	在 番 目 積	一関市花泉町油島字上伊沢黒 4 2 番 2 4 牧場 8 9 7 9 平方メートル
1 2	所 地	在 番	一関市花泉町油島字上伊沢黒 4 2 番 2 5

地 目 雑種地
地 積 297平方メートル

19 所 在 一関市花泉町油島字上伊沢黒 42番地2、42番地24
家屋番号 42番2
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床面積 152.37平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床面積 1階 22.30平方メートル
2階 22.30平方メートル

符 号 2
種 類 畜舎
構 造 軽量鉄骨・木造スレートぶき平家建
床面積 457.11平方メートル

符 号 3
種 類 畜舎・物置
構 造 鉄骨造スレートぶき2階建
床面積 1階 83.42平方メートル
2階 83.42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5ないし7、9ないし12	
現況地目	☒ 宅地(物件5、6(一部)、11(一部)、12(一部)) ☒ 農地(物件9) ☒ 雑種地(物件6(一部)物件10(一部)、11(一部)、12(一部)) ☒ 山林(物件7、物件10(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19	
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 ☐) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積:概測165.3平方メートル	
物件目録にない附属建物	☐ ない 種類:車庫・物置 ☒ ある 構造:木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積:概測225.2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(B) Bは、主である建物及び附属建物符号1を住居として、未登記附属建物を車庫・物置として使用している。また、建物所有者は、附属建物符号2及び3を、現在は事業を休止している畜舎・物置として管理しており、双方がそれぞれ占有している。 ☒ 「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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件19建物関係）		
占有範囲	☐ 全部 ■主である建物、附属建物符号1、未登記附属建物	
占有者	☐ （ ） ■その他の者（B）	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■居宅（主である建物、附属建物符号1） ■車庫・物置（未登記附属建物）	
■陳述（■A（代表者）■B（占有者））／ ☐ 文書（ ☐ ）の要旨		
占有権原	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ■不明	
占有開始時期	平成19年6月頃（有限会社ワイケイファームが表示登記した年月）	
最初の契約等	契約日	年 月 日
	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	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他（ ）
	借主	☐ 占有者 ☐ その他（ ）
賃料・支払時期	毎 金 円（毎 限り 分払） ☐ 前払（ ） ☐ 相殺（ ）	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）	
特約等	☐ 譲渡転貸可 ☐	
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 所有者有限会社ワイケイファームの代表者Aは、占有者Bの義理の兄である。 A及びBは、本件物件について、Bらの先代が所有していたものを有限会社ワイケイファーム名義で表示登記したこと、また、表示登記後、Bによる本件物件の使用に当たり、賃貸借契約の締結、賃料の支払等は行われていないことを、それぞれ陳述している。 これらの事情からすると、親族関係を基礎として、Bに対し本件物件の使用を許諾する黙示の使用貸借契約が成立してい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

(4 枚目)

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況(物件 19 関係)		
所 在	一関市花泉町油島字鴻ノ巣	
地 番	108番1	
地 目	☐ 宅地 ☒ 山林(108番1)	
地 積	未登記附属建物敷地部分(☐ 全部 ☒ 一部(概測74.5平方メートル))	
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者(B、D、E)	
その他の事項		
☒ 関係人(☒ B(土地共有者) <input checkbox"="" type="checkbox/>())の陳述/<input type="/> 提示文書()の要旨		
占有権原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 不明	
占有開始時期	平成19年6月頃(有限会社ワイケイファームが表示登記した年月)	
最初の 契約等	契約日	
	期 間	令和 年 月 日から ☐ 令和 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 契約等	期 間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等 当事者	貸 主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者()
	借 主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者()
地代・支払時期等	毎月金 円(毎月末日限り 翌月分支払)	
地代前払	☐ ない ☐ ある(金 円 分まで)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		
地代滞納	☐ ない ☐ ある(令和 年 月 日現在 金 円)	
契約解除	☐ ない ☐ ある	
訴訟提起等	☐ ある ☐ ない ☐ 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局()	
その他	Bは、本土地について、周辺の酪農業者らによる共有地であり、令和6年6月2日に委任終了に伴い、Bほか2名の共有名義となった旨を陳述している。また、Bは、共有者らと、A(Bの義理の兄)が代表を務める有限会社ワイケイファームとの間において、本土地上に同社所有の未登記附属建物が存在することについて、契約書の作成や賃料の支払はない旨、また従前も同様であった旨を陳述している。これらの事情に照らすと、親族関係及び従前の使用関係を基礎として、本土地の使用について黙示の使用貸借契約が存在しているものと推認される。	
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒

(5 枚目)

(目的外土地用〈単独〉)

目 的 外 土 地 の 概 況 (物件 19 関係)		
所 在	一関市花泉町油島字鴻ノ巣	
地 番	1 0 8 番 4 6	
地 目	☐ 宅地 ☒ 公衆用道路 (1 0 8 番 4 6)	
地 積	未登記附属建物敷地部分 (☐ 全部 ☒ 一部 (概測 1 3 . 5 平方メートル))	
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (B、D、E)	
その他の事項		
☒ 関係人 (☒ B (土地共有者) ☐ ()) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨		
占有権原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 不明	
占有開始時期	平成 1 9 年 6 月 頃 (有限会社ワイケイファームが表示登記した年月)	
最初の 契約等	契約日	
	期 間	令和 年 月 日から ☐ 令和 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 契約等	期 間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等 当事者	貸 主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()
	借 主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
地代・支払時期等	毎月金 円 (毎月末日限り 翌月分支払)	
地代前払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		
地代滞納	☐ ない ☐ ある (令和 年 月 日現在 金 円)	
契約解除	☐ ない ☐ ある	
訴訟提起等	☐ ある ☐ ない ☐ 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()	
その他	Bは、本土地について、周辺の酪農業者らによる共有地であり、令和6年6月2日に委任終了に伴い、Bほか2名の共有名義となった旨を陳述している。また、Bは、共有者らと、A (Bの義理の兄) が代表を務める有限会社ワイケイファームとの間において、本土地上に同社所有の未登記附属建物が存在することについて、契約書の作成や賃料の支払はない旨、また従前も同様であった旨を陳述している。これらの事情に照らすと、親族関係及び従前の使用関係を基礎として、本土地の使用について黙示の使用貸借契約が存在しているものと推認される。	
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」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
(6 枚目)

その他の事項

■物件5ないし7、9ないし12土地関係

- 1 物件5ないし7、9ないし12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2か所で公衆用道路（油島字鴻ノ巣108番45、同番46）に接面している。現況は、雑草及び灌木が繁茂する未舗装の道路状となっている。
- 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、42番36、3番3、3番5、42番11上を通行しているものと思われる。。

■物件5土地関係

- 1 本土地は、物件19建物の主である建物及び附属建物符号1ないし3の敷地として利用されている。
- 2 本土地の南西側には工作物（木造物置・車庫）、中央付近には貯水槽がそれぞれ存在する。また、東側において物件6土地にまたがって工作物（鶏小屋）が、南東側において物件12土地にまたがって未登記附属建物（車庫・物置）が、それぞれ存在する。

■物件6土地関係

- 1 本土地の中央部において物件11土地にまたがって工作物（ビニールハウス）が、西側において物件5土地にまたがって工作物（鶏小屋）が、南西側において物件12土地にまたがって未登記附属建物（車庫・物置）が、それぞれ存在する。
- 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 本土地の現況地目は、工作物設置部分（概測1,700平方メートル）が雑種地と認められ、その余の部分は宅地と認められる。

■物件7土地関係

本土地の東側は平坦であり、現況、通路状に利用されている。

■物件9土地関係

本土地は、現況、畑として利用されている。

■物件10土地関係

本土地は、西側山林部分（概測60平方メートル）を除き平坦であり、その平坦部分の一部は現況通路状に利用されている。

■物件11土地関係

(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)

- 1 本土地の中央部に、物件19附属建物符号3がまたがって建設されている。
西側には工作物（発酵舎、堆肥舎）及び物件19附属建物符号2の下屋が、中央部においては物件6土地にまたがって工作物（ビニールハウス）が、東側には工作物（堆肥置場）が、それぞれ設置されている。
- 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 本土地の現況地目は、工作物が設置されている部分（概測4,600平方メートル）は雑種地と認められ、その余の部分は宅地と認められる。

■物件19建物関係

- 1 関係人の陳述及び建物内の状況から、Bは、主である建物及び附属建物符号1を住居として、未登記附属建物を車庫・物置として使用している。また、建物所有者は、附属建物符号2及び3を、現在は事業を休止している畜舎・物置として管理しており、双方がそれぞれ占有している。
- 2 主である建物には増築が見られる。現地で簡易に計測し机上で概算したところ、概測12.9平方メートルの増築であった。また、主である建物及び附属建物符号3は経年劣化による傷みが顕著である。
- 3 附属建物符号1、2は、経年劣化による傷みが散見される。
- 4 附属建物符号2の下屋は、西側で隣接する物件11土地にまたがって設置されている。
- 5 本建物の所在は、油島字伊沢黒 42番地2、42番地24、42番地25、油島字鴻ノ巣 108番地1、108番地46 である。
- 6 本建物の主である建物の南東側には、車庫・物置が存在する。この建物は未登記であり、関係人の固定資産税名寄台帳にも登載されておらず、その所有を明らかにする公的な資料は存在しない。
- 7 しかし、Bは従前からこの建物は存在しており、当然に有限会社ワイケイファームの所有であり、自分が車庫・物置として使用していると陳述し、その所有を疑わせる事情は見受けられない。
- 8 以上から、この建物は有限会社ワイケイファームの所有であると推測され、その用途を考慮するとこの建物は、物件19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

(8 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
■ 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19の主である建物及び附属建物符号1には、私の義弟に当たるBが居住しています。これらは、もともと妻の実家の所有であったものですが、事情により有限会社ワイケイファームの所有とした経緯があるため、Bが引き続き使用することについて、契約書の作成や賃料の徴収は行っていません。 5 物件11の西側にある発酵舎及び堆肥舎は、補助金を活用して設置したものです。現在は使用していません。東側の堆肥置場についても使用していません。 6 物件6及び11上にあるビニールハウスは、堆肥置場として使用していたものです。堆肥はそのまま残っていますが、現在は使用していません。
■ B (Aの義弟)	1 私は、物件19の主である建物及び附属建物符号1を住居として使用しています。これらはもともと私の先代の所有でしたが、事情があつて、現在は姉の夫が代表者を務める有限会社ワイケイファームの所有となっています。 2 そのような経緯があり、また、義理の兄が代表者を務める会社でもあることから、現在の所有形態となって以降、契約書の作成や賃料の支払はありません。 また、未登記附属建物は、私の先代の時から建っていました。また、物件19の所有者が有限会社ワイケイファームに移った時に、一緒に移ったものだと考えています。この建物の一部がまたがって建っている土地については、現在、私ほか2名の共有名義となっていますが、私の先代が所有者であった時から同様の状態であり、こちらについても、現在に至るまで契約書の作成や賃料の支払はありません。 3 主である建物は、建物の傷みが激しく、現在は風呂トイレのみ使用しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

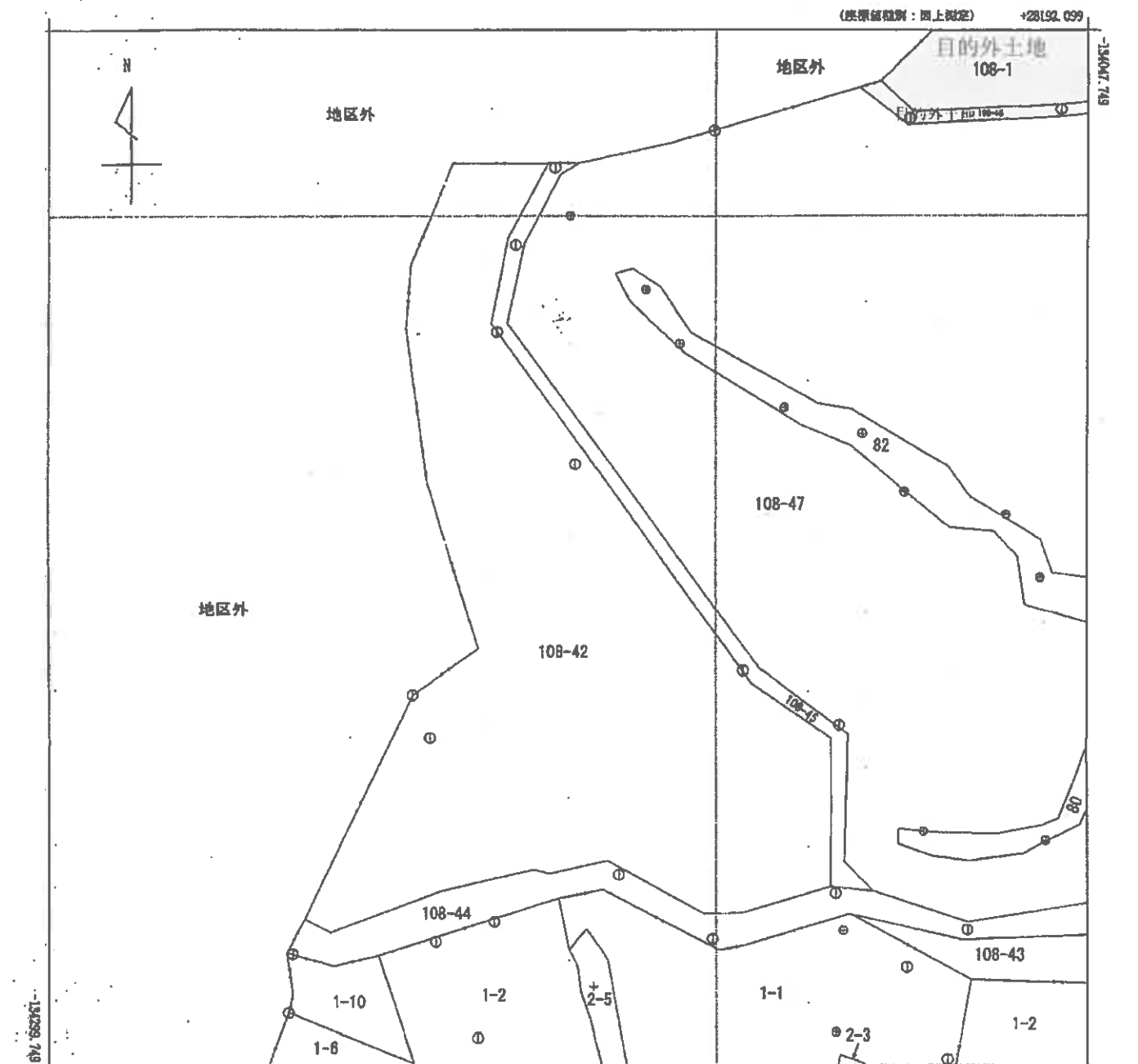
(9 枚目)

(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

(10 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 (souhokuyaiheijouki2011.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 (ivaicemiyagi2008.par) による修正がされています。

地番区域見出

南沢
 田舎
 田舎

A

B

花泉町油島
 字泉ノ沢
 花泉町油島
 字花欠

請求部	所 在 一関市花泉町油島字鶴ノ巣					地 番 108番42		
出力	1/1000	補 分 区	乙二	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55年1月				備 付 年月日 (原因)		補 記 事 項	

A 3判をA 4判に縮小

(1 2 枚目)

登記年月日：平成19年6月29日

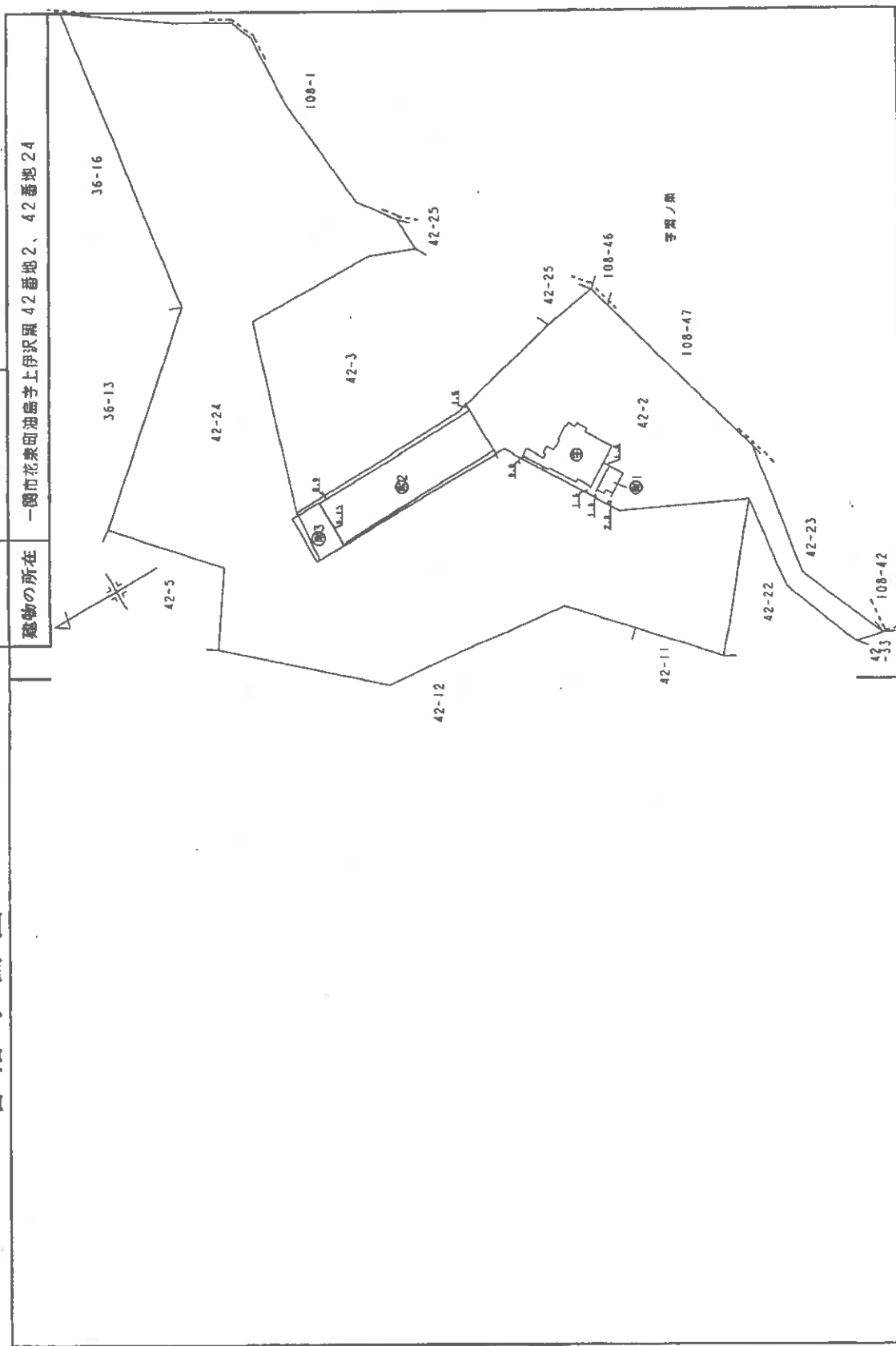
135078

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 42-2

建物の所在 一岡市花栗町油島字上伊沢原 42番地2、42番地24



(正統源2)

作成者

縮尺

1/

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6月29日登記

地図帳理番号：425650

(1/3)

A 3判をA 4判に縮小

(13 枚目)

各階平面図

136079

家屋番号	42-2	各階平面	一関市花泉町御雷字上伊沢黒42番地2、42番地24
建物の所在			

附属建物 符号 1
(1 階 2 階各附置型)



强

1.95	$\times$	1.00	=	1.9500
3.77	$\times$	5.40	=	20.3580
				22.3080

原田 誠	1層	22.30m
	2層	22.30m

8.19	×	0.80	=	6.5520
0.91	×	0.40	=	0.3640
1.34	×	4.55	=	6.0970
4.55	×	1.82	=	8.2810
0.60	×	1.82	=	1.0920
0.35	×	3.64	=	1.2740
2.73	×	0.91	=	2.4843
11.83	×	10.67	=	126.2261

152.3704

陳厚樞 152.37m

(四) 國策

作者

$$\frac{1}{250}$$
縮尺

申請人

縮尺	1/250
----	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成19年6月29日登記

登記年月日：平成19年6月29日

136080

各階平面図

建物図面

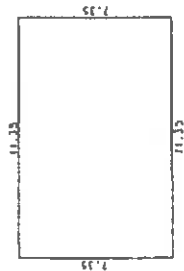
各階平面図 (2/2)

家屋番号	42-2
建物の所在	一関市花巻町油島字上伊沢黒42番地2、42番地24

附属建物 符号 2

附属建物 符号 3

(1階2階各階同型)



求積

$$11.35 \times 7.35 = 83.4225$$

床面積 1階 83.42㎡
2階 83.42㎡

求積

$$10.92 \times 41.86 = 457.1112$$

床面積 457.11㎡

(日図増2)

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

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成19年6月29日登記

地図整理番号：M25650

(3/3)

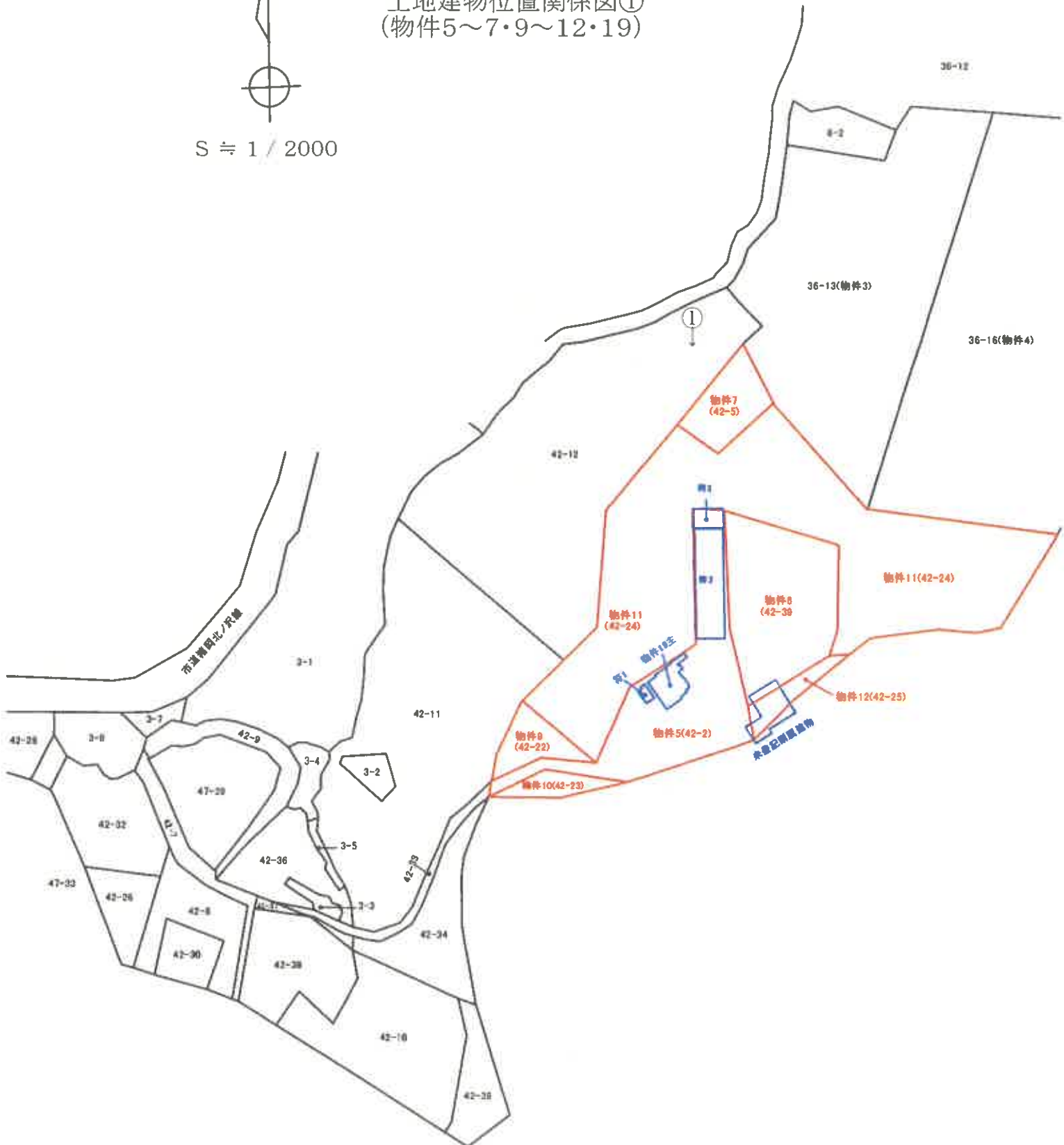
A3判をA4判に縮小

N



S ≒ 1 / 2000

令和7年(ケ)第10号
土地建物位置関係図①
(物件5～7・9～12・19)

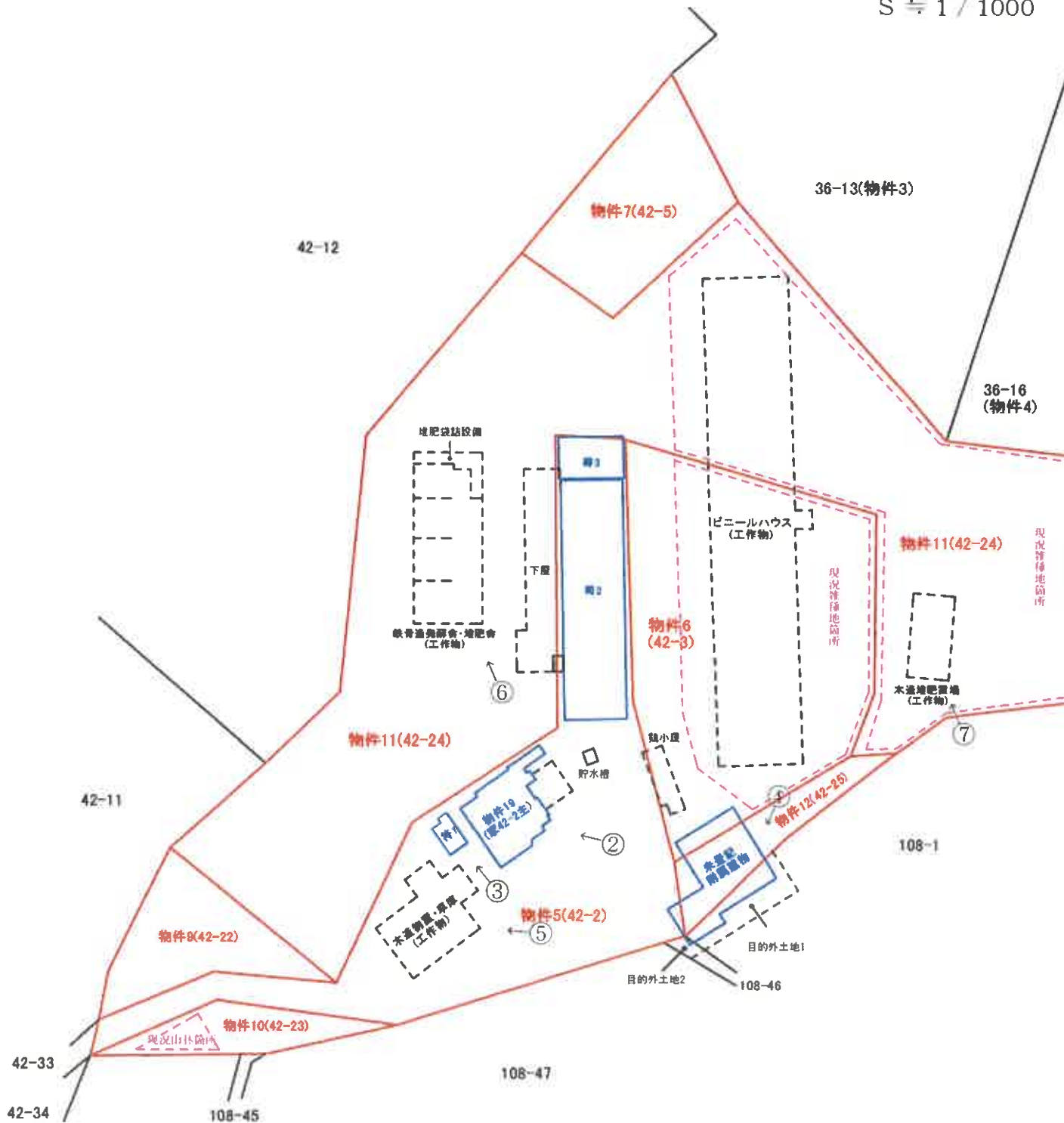


←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。
土地の形状および建物の位置関係は概略を記載したものである。
(16 枚目)

令和7年(ケ)第10号
土地建物位置関係図
(物件19周辺拡大図)

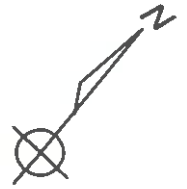


S ≡ 1 / 1000



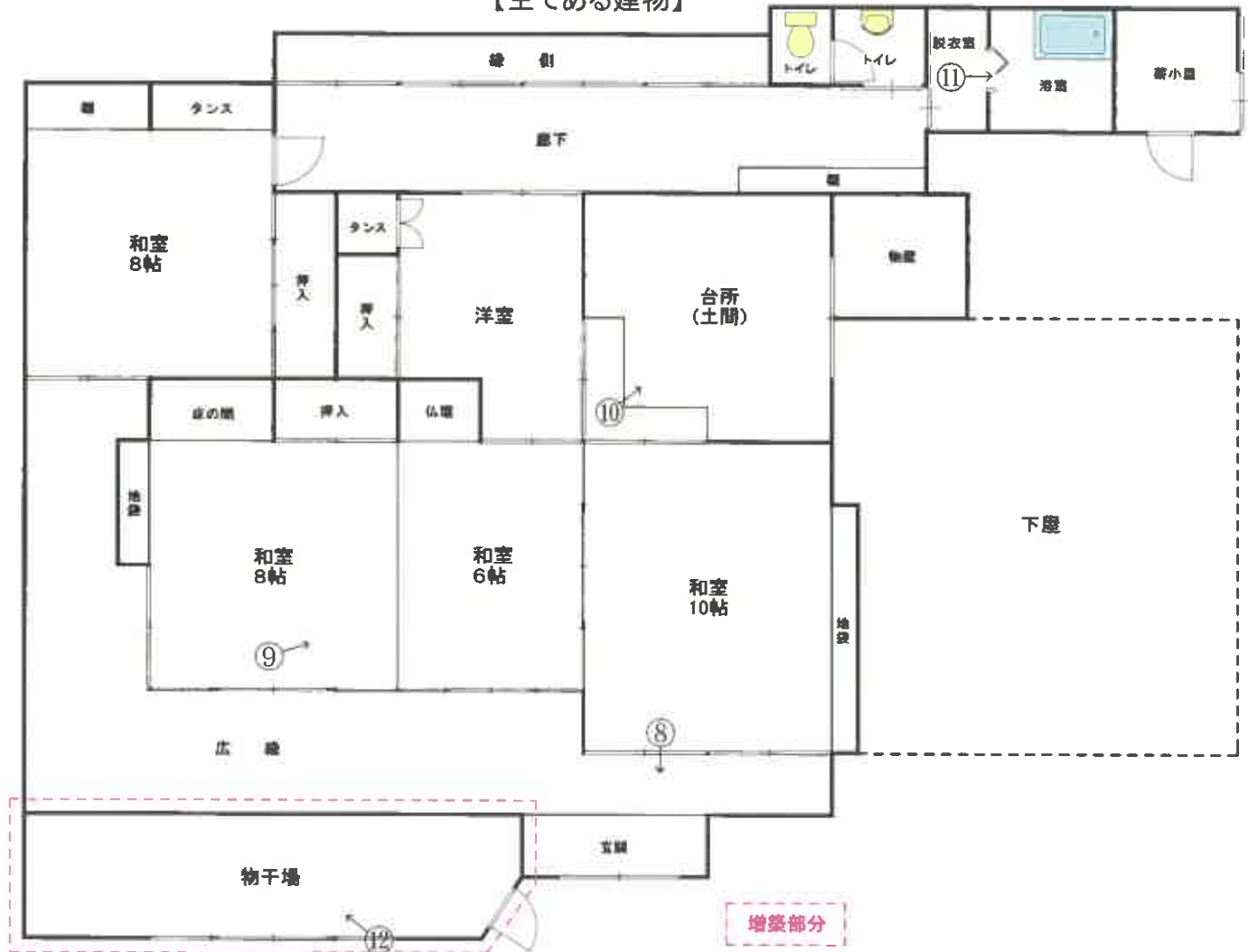
←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。
土地の形状および建物の位置関係は概略を記載したものである。
(17 枚目)

令和7年(ケ)第10号
 物件19 家番42番2
 建物間取図

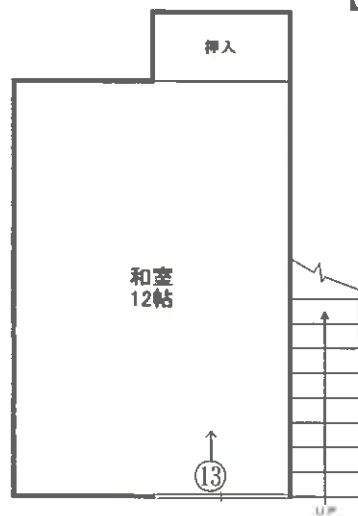


S ≒ 1 / 100

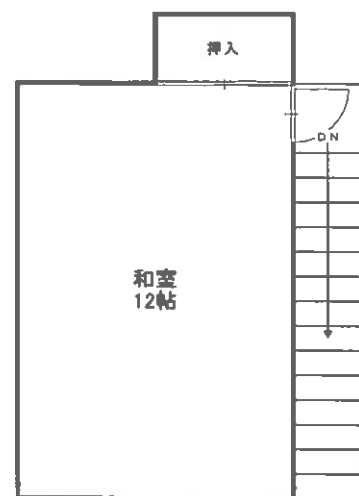
【主である建物】



【附属建物符号1】



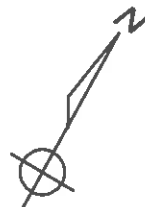
1階



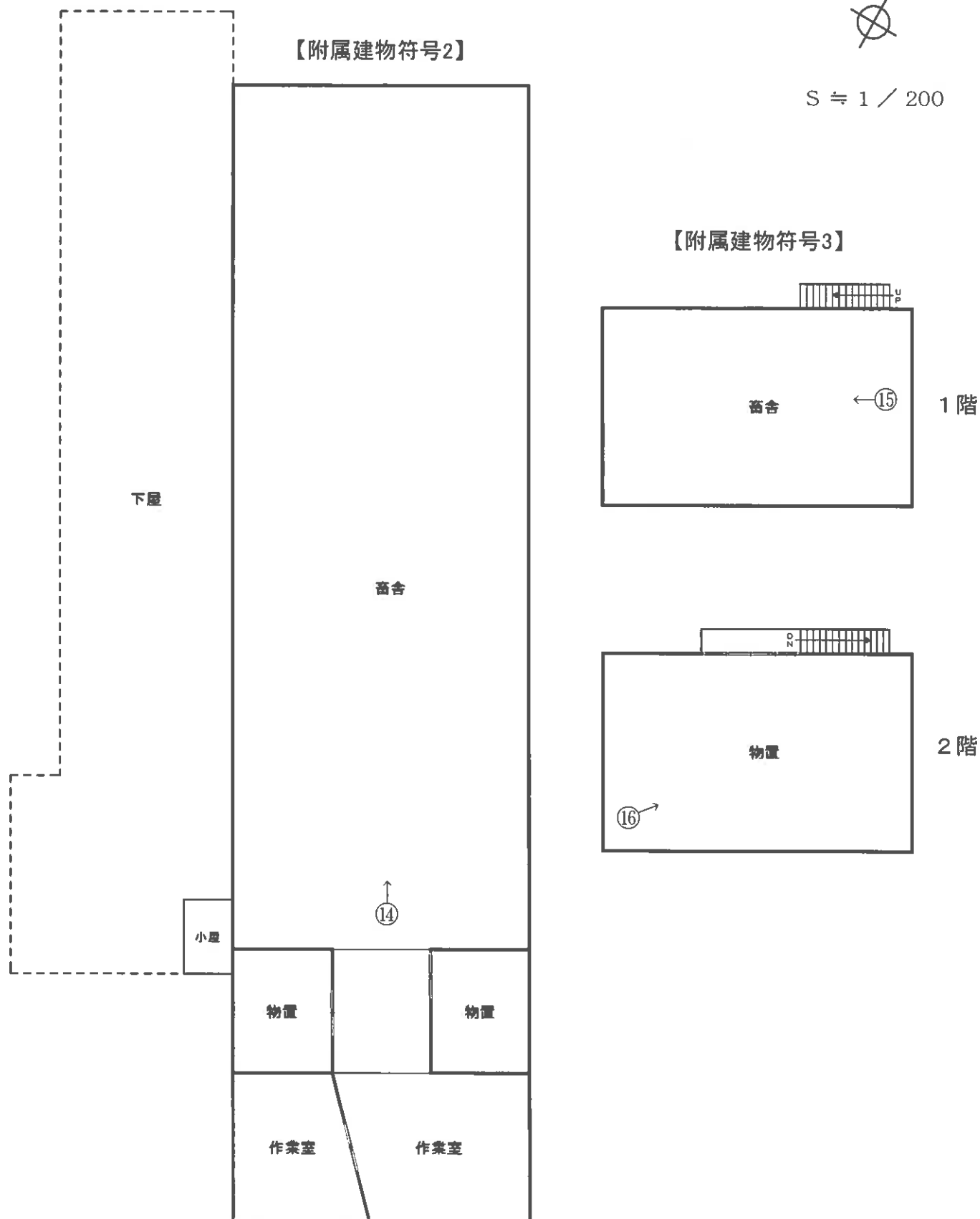
2階

←○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。
 (18 枚目)

令和7年(ケ)第10号
 物件19 家番42番2
 建物間取図



S ≒ 1 / 200



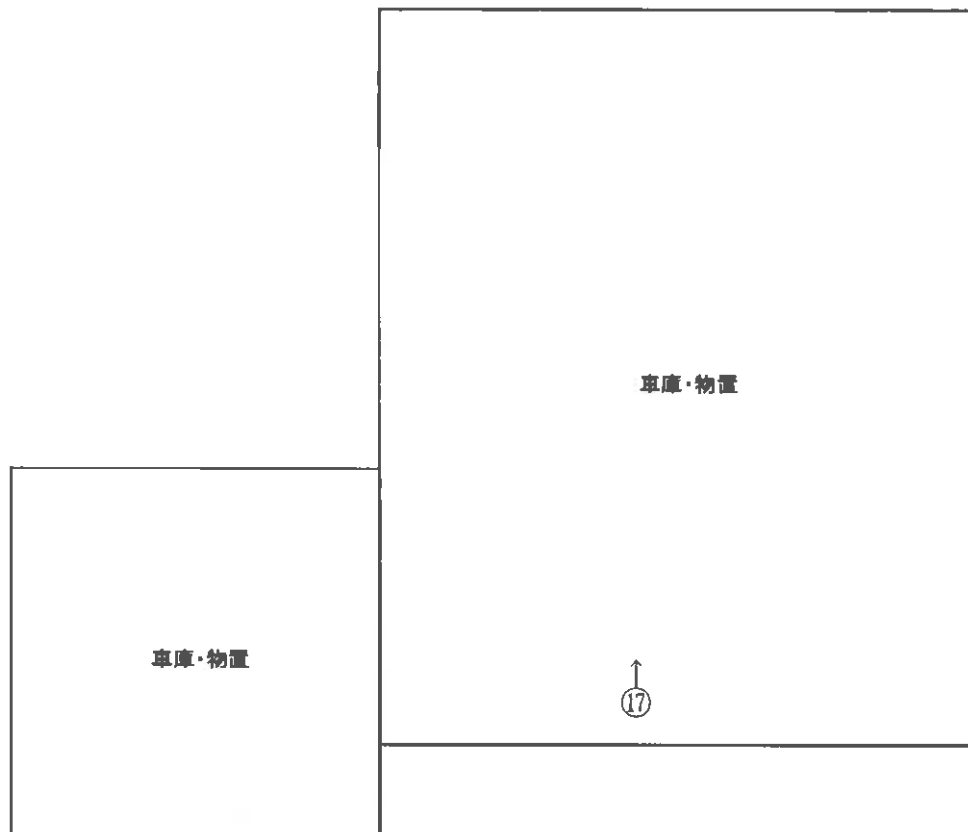
←○印は写真撮影場所であり、○印の中の数字は写真番号である。
 建具・住設機器等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。
 (19 枚目)

令和7年(ケ)第10号
物件19 家番42番2
建物間取図



S ≒ 1 / 150

【未登記附属建物】



←○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。
建具・住設機器等の仕様・規格等は、便宜的な表示である。
(20 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13



写真14



写真15



写真16



写真17



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5～7・9～12・19】

評価人 不動産鑑定士

大 下 智

第1 評価額

一 括 価 格			
物件5～7・9～12・19	金	1,640,000	円
内 訳 価 格			
物件 5 (土地)	金	150,000	円
物件 6 (土地)	金	120,000	円
物件 7 (土地)	金	80,000	円
物件 9 (土地)	金	60,000	円
物件 10 (土地)	金	30,000	円
物件 11 (土地)	金	1,020,000	円
物件 12 (土地)	金	10,000	円
物件 19 (建物)	金	170,000	円

- (1) 一括価格は、物件5～7・9～12・19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及び目的外土地の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
5	所 在	一関市花泉町油島字上伊沢黒	同 左
	地 番	42番2	
	地 目	宅 地	
	地 積	2,881.79 m ²	
	所 有 者	有限会社ワイケイファーム	
6	所 在	一関市花泉町油島字上伊沢黒	現況地目は一部宅地、一部雑種地である。
	地 番	42番3	
	地 目	畑	
	地 積	2,382 m ²	
	所 有 者	有限会社ワイケイファーム	
7	所 在	一関市花泉町油島字上伊沢黒	同 左(一部通路状)
	地 番	42番5	
	地 目	山 林	
	地 積	753 m ²	
	所 有 者	有限会社ワイケイファーム	
9	所 在	一関市花泉町油島字上伊沢黒	現況地目は畑(一部通路状)である。
	地 番	42番22	
	地 目	山 林	
	地 積	497 m ²	
	所 有 者	有限会社ワイケイファーム	
10	所 在	一関市花泉町油島字上伊沢黒	現況地目は一部山林、一部雑種地である。
	地 番	42番23	
	地 目	山 林	
	地 積	279 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
11	所 在	一関市花泉町油島字上伊沢黒	現況地目は一部宅地、一部雑種地である。
	地 番	42番24	
	地 目	牧 場	
	地 積	8,979 m ²	
	所 有 者	有限会社ワイケイファーム	
12	所 在	一関市花泉町油島字上伊沢黒	現況地目は一部宅地、一部雑種地である。
	地 番	42番25	
	地 目	雑種地	
	地 積	297 m ²	
	所 有 者	有限会社ワイケイファーム	
19	所 在	一関市花泉町油島字上伊沢黒42番地2、42番地24	① 現況床面積は、概測165.30m ² である。 ② 未登記附属建物が1棟附属している。
	家屋番号	42番2	
	種 類	居 宅	
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	
	床 面 積	1階 ----- 152.37m 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	居 宅	
	構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建	
	床 面 積	1階 ----- 22.30m ² 2階 ----- 22.30m ²	
	符 号	2	同 左
	種 類	畜 舎	
	構 造	軽量鉄骨・木造スレートぶき平家建	
	床 面 積	1階 ----- 457.11m ²	
	符 号	3	同 左
	種 類	畜舎・物置	
	構 造	鉄骨造スレートぶき2階建	
	床 面 積	1階 ----- 83.42m ² 2階 ----- 83.42m ²	
番号	特 記 事 項		
	対象土地は7筆で一団の土地を構成しているが、利用状況は様々である。後記第4・1・土地の利用状況等及び土地建物位置関係図②参照。		

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5～7・9～12)

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 6.2 km マイヤ花泉店 約 6.0 km 一関市立油島小学校 約 3.8 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。 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173m、南北最長約151m、規模約16,100㎡の不整形地である。地勢は物件11東側から南西方向に向かって緩やかな下り傾斜になっているほか、敷地内段差がある。	
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19建物及び未登記附属建物の敷地及び複数の工作物等の敷地として占有している。 なお当該地の現況利用は多様であり、各物件ごとの利用状況は概ね次のとおりである。(土地建物位置関係図②図参照)	
	物件5	主として物件19建物の敷地
	物件6	過半がビニールハウスの敷地(雑種地)、西側が物件19建物の敷地、南西端が未登記附属建物の敷地
	物件7	北西側が山林、南東側が通路状雑種地
	物件9	過半が畑、一部通路状雑種地
	物件10	西側が山林、その他が雑種地(一部通路状)
	物件11	ごく一部が物件19附属建物符号3の敷地、一部木造堆肥置場の敷地(雑種地)、一部ビニールハウスの敷地(雑種地)、その他原野状雑種地等
	物件12	南西側が物件19未登記附属建物の敷地、北東側が雑種地
供給処理施設	上 水 道	あり
	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 対象土地は実質無道路地である。対象土地は公図上南側において同所字鴻ノ巣108番45、同所108番46(登記地目はいずれも公衆用道路)に接しているが、当該道路は第三者の共有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37(別評価物件13)、42番36、3番3、3番5及び42番11の一部を通る必要がある。42番37(別評価物件13)以外の通行権限は、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①②参照) ② 対象土地のうち、物件6の登記地目は畑、物件11の登記地目は牧場である。一関市農業委員会は両土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。 ③ 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。 ④ 対象土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地に該当していない。 ⑤ 一関市防災マップによれば、対象土地の一部が「土砂災害が発生するおそれのある箇所(急傾斜地の崩壊)」として指定されている。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況(物件19)

(1) 区分	主である建物	
	建築年月日(登記記載)	昭和45年月日不詳新築、昭和55年月日不詳増築
	経過年数	約 56 年
	経済的残存耐用年数	経済的残存耐用年数は認められない。
仕様	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	基礎	独立基礎(一部コンクリート布基礎)
	屋根	亜鉛メッキ鋼板平葺
	外壁	しっくい、板、カラー鉄板等
	内壁	繊維壁、じゅらく壁、ボード、しっくい、ベニヤ板等
	天井	板目合板、ボード等
	床	タタミ、縁甲板、フローリング、土間、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)	1F概測: 165.30㎡	
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	劣 る
保守管理の状態	劣 る	
建物の利用状況	附属建物符号1・2については、建物所有会社が畜舎・物置(事業休止)として管理・占有している。主建物及び未登記附属建物については、建物所有会社代表者Aの義理の弟であるBが親族関係に基づく黙示の使用借権に基づき、居宅・物置・車庫として使用・占有している。	
特記事項	① 当該建物は、数次の改築・修繕等が行われているものと推定され、使用資材等が様々であるが、詳細は不明である。 ② 当該建物内部は、壁・天井・床等に損傷個所が散見され、また、清掃等が行われている形跡が見受けられないことから維持管理状態は劣り、新築後50年以上経過していることから一般論として取壊し相当である。 ③ 未登記附属建物の概要	
	所 在	字上伊沢黒42番地2(物件5)、同所42番地3(物件6)、同所42番地25(物件12)、字鴻ノ巣108番地1(目的外土地1)、同所108番地46(目的外土地2)
	種 類	車庫・物置
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床 面 積	概測: 225.20 ㎡
	建築年月日	不詳であるが、主である建物とほぼ同時期と推定される。
	そ の 他	・経済的残存耐用年数は認められない。 ・目的外土地に係る土地利用権限は、期間の定めのない使用借権と推定される。 ・当該建物の経済的残存耐用年数は認められない。

特記事項	④ 未登記附属建物の土地利用権の及ぶ範囲を、建物の位置関係・建築面積等を考慮して、次のとおり査定した。なお、土地利用権限の詳細については現況調査報告書参照。 目的外土地1に対し使用借権の及ぶ範囲 74.50 m ² 目的外土地2に対し使用借権の及ぶ範囲 13.50 m ²
------	--

(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)	昭和58年月日不詳新築
	経過年数	約 43 年
	経済的残存耐用年数	経済的残存耐用年数は認められない。
仕様	構造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	基礎	鉄筋コンクリート布基礎
	屋根	亜鉛メッキ鋼板瓦棒葺
	外壁	カラー鉄板等
	内壁	プリント合板、ボード等
	天井	ジプトーン等
	床	タタミ等
	設備	電気等
	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	劣 る
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	有限会社ワイケイファームが居宅として管理・占有している。	
特記事項	① 当該建物の種類は居宅であるが、給排水設備等はない。 ② 当該建物は、新築後40年以上経過しており、一般論として取壊し相当である。	

(3)	区 分	附属建物符号2	
	建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載)	昭和50年月日不詳新築、昭和57年月日不詳増築
		経 過 年 数	約 51 年
		経済的残存耐用年数	経済的残存耐用年数は認められない。
仕 様	構 造	軽量鉄骨・木造スレート葺平家建	
	基 礎	コンクリート布基礎、ブロック基礎	
	屋 根	スレート、ポリカーボネイト等	
	外 壁	カラー鉄板、ポリカーボネイト等	
	内 壁	現シ、ボード、ポリカーボネイト等	
	天 井	現シ	
	床	コンクリートタタキ等	
	設 備	電気等	
	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	劣 る	
保守管理の状態	やや劣る		
建物の利用状況	有限会社ワイケイファームが畜舎として使用・占有している。		
特 記 事 項	① 当該建物の畜舎部分は未利用である。 ② 当該建物は、新築後50年以上経過しており、一般論として取壊し相当である。		

(4)	区 分	附属建物符号3	
	建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 (登 記 記 載)	昭和50年月日不詳新築
		経 過 年 数	約 51 年
		経 済 的 残 存 耐 用 年 数	経 済 的 残 存 耐 用 年 数 は 認 め ら れ ない。
仕 様	構 造	鉄骨造スレート葺2階建	
	基 礎	コンクリート布基礎	
	屋 根	スレート、ポリカーボネイト等	
	外 壁	カラー鉄板、ポリカーボネイト等	
	内 壁	現シ、ボード、ポリカーボネイト等	
	天 井	現シ	
	床	コンクリートタタキ等	
	設 備	な し	
	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・物置
	間取り	添付建物間取図参照
品等	総合	劣る
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	有限会社ワイケイファームが畜舎・物置として管理・占有している。	
特記事項	① 当該建物は未利用である。 ② 当該建物は、新築後50年以上経過しており、一般論として取壊し相当である。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 物件5～7・9～12(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)
5	2,000	0.314	2,881.79	0.600	1,090,000
6			2,382.00		900,000
7			753.00	—	470,000
9			497.00		310,000
10			279.00		180,000
11			8,979.00		5,640,000
12			297.00	0.600	110,000
目的外 土地1			74.50		30,000
目的外 土地2			13.50		※備忘価格 10,000
建付地等価格計					8,740,000

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) ▲ 20% (形状) ▲ 30% (利用現況)
相乗積 ▲ 68.6%

ウ 地 積：公簿数量を採用(目的外土地については概測数量を採用)

エ 建付減価補正率：▲ 40% (建物が古く、建物と敷地との適応の状態が劣ることを考慮して査定)

物件11の建物敷地部分はごく僅かであることから考慮外とした。

(2) 物件19(建物)

前記のとおり、経済的残存耐用年数が認められない建物であることから、

一式 100,000円 と査定した。(附属建物を含む)

また、物件11上に所在する鉄骨造発酵舎・堆肥舎について、

一式 300,000円 と査定し(その他工作物に経済価値は認められない。)、

合計 400,000円 と判定した。

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)
5	1,090,000	0.25	法定地上権	270,000
6	900,000	0.25	法定地上権	230,000
12	110,000	0.25	法定地上権	30,000
目的外 土地1	30,000	0.05	使用借権	※備忘価格 10,000
目的外 土地2	10,000	0.05	使用借権	※備忘価格 10,000
土地利用権価格計				550,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を物件5・6・12については法定地上権、目的外土地1・2については使用借権と判定し、その割合をそれぞれ25%、5%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)
5	1,090,000	▲ 270,000		0.30	0.60	150,000
6	900,000	▲ 230,000				120,000
7	470,000	—				80,000
9	310,000	—				60,000
10	180,000	—				30,000
11	5,640,000	—				1,020,000
12	110,000	▲ 30,000				10,000
19	400,000	+ 550,000	—			170,000
一括価格(合計)						1,640,000

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複数用途の建物であることによる市場性減退の程度▲20%、及び無道路大規模不整形地であること等による市場性減退の程度▲30%、計▲70%と査定

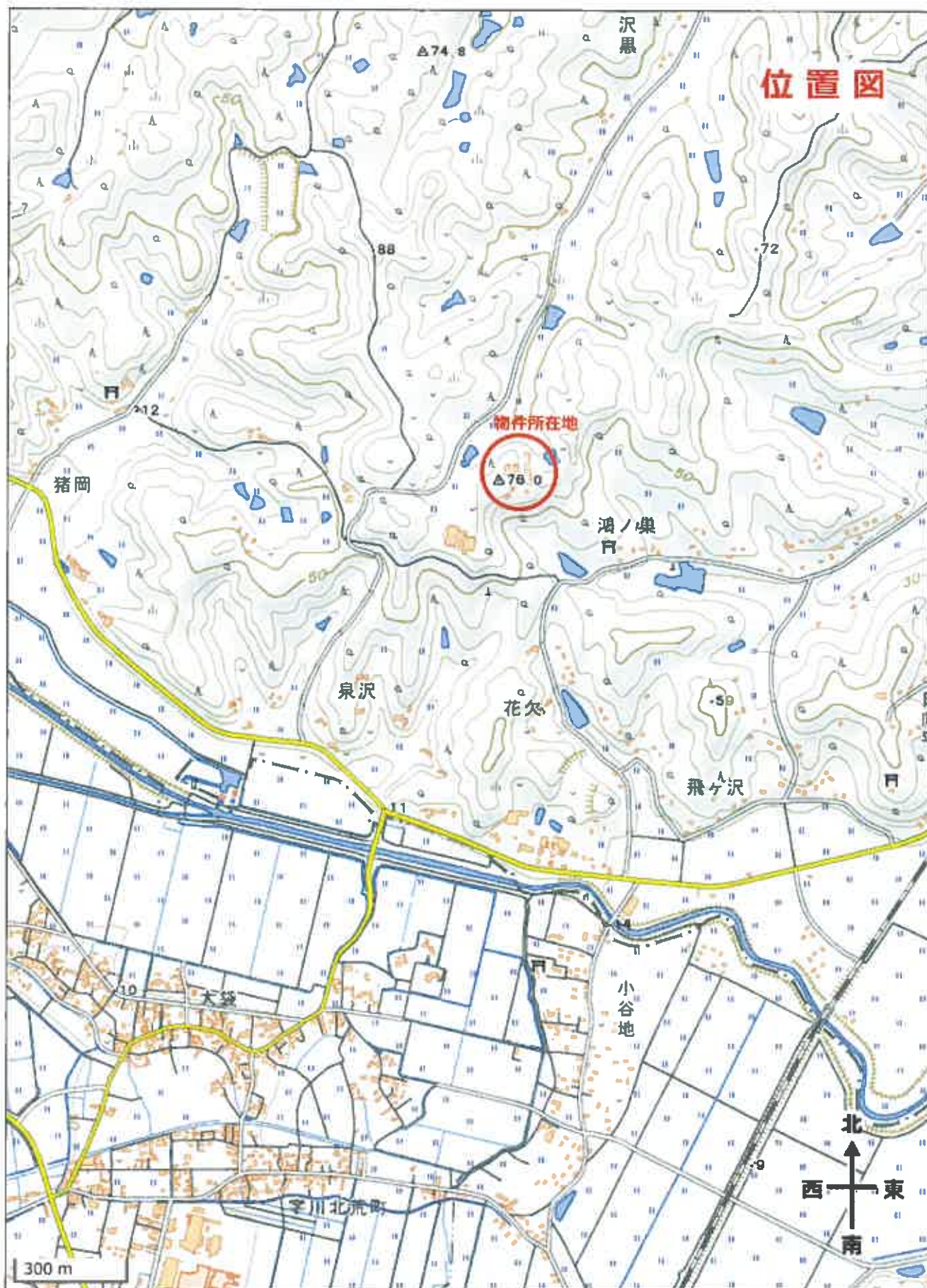
オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮して査定

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①②
- 5 建物間取図

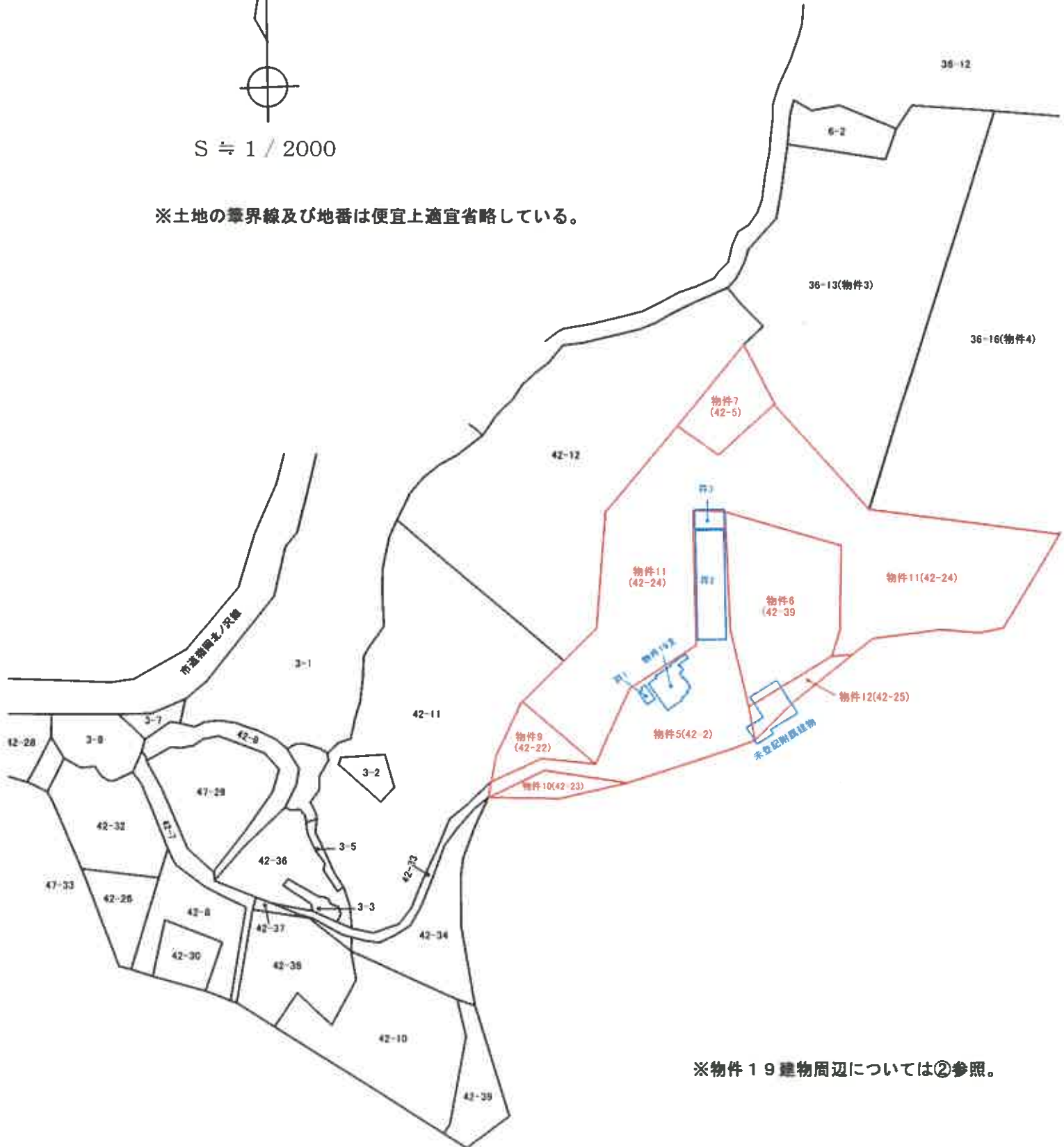


令和7年(ケ)第10号
土地建物位置関係図①
(物件5～7・9～12・19)



S ≒ 1 / 2000

※土地の境界線及び地番は便宜上適宜省略している。

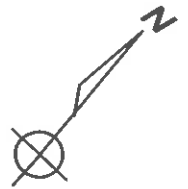


※物件19建物周辺については②参照。

※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。

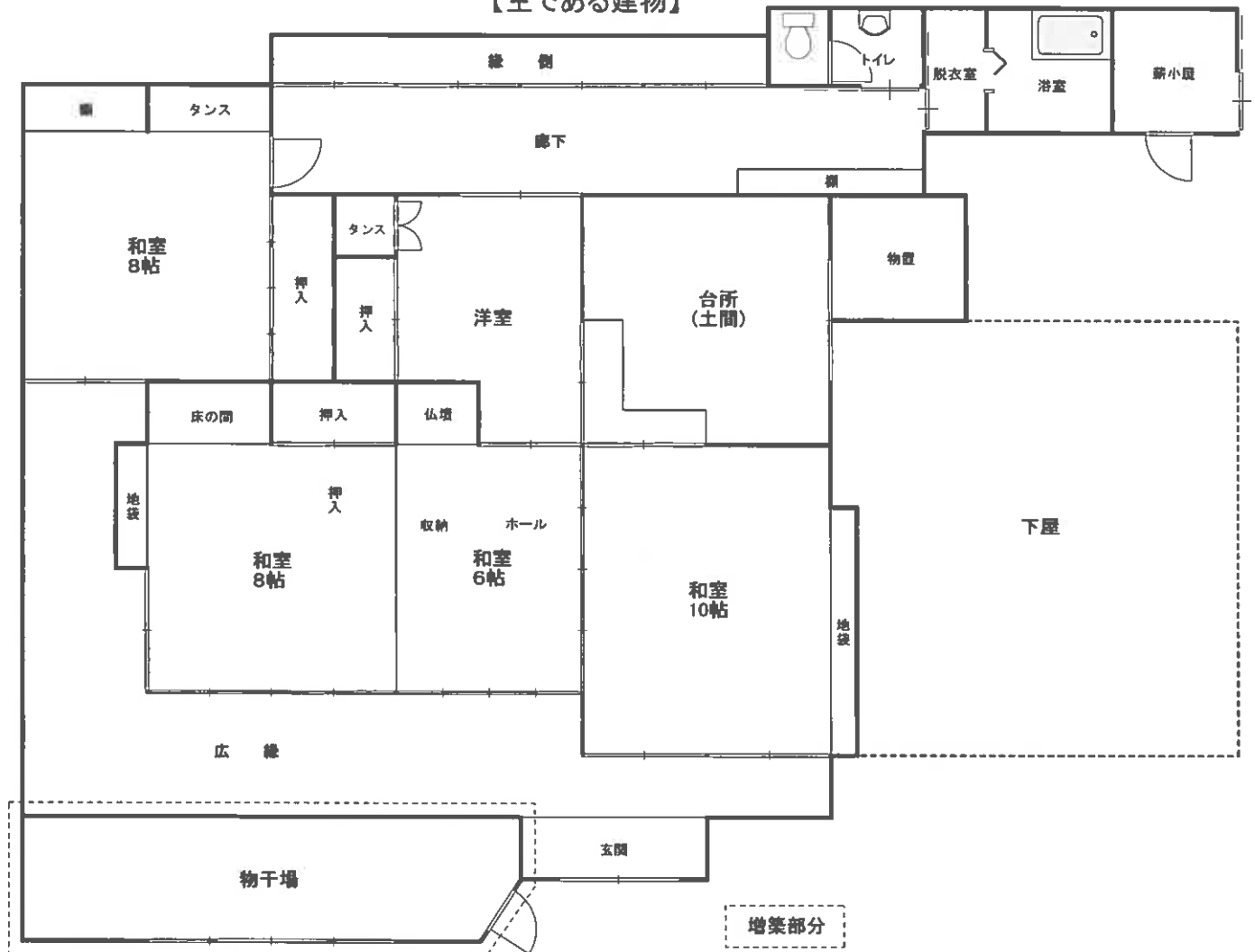
※土地の形状および建物の位置関係は概略を記載したものである。

令和7年(ケ)第10号
物件19 家番42番2
建物間取図

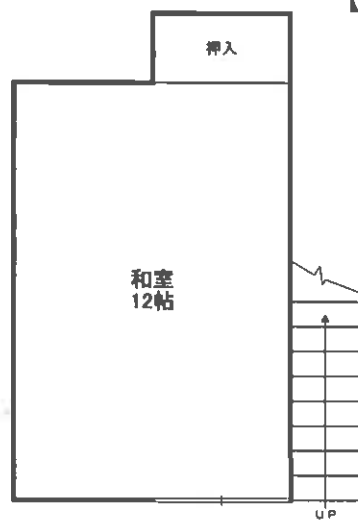


S ≒ 1 / 100

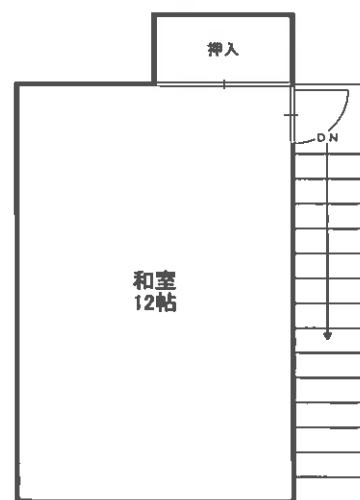
【主である建物】



【附属建物符号1】



1 階



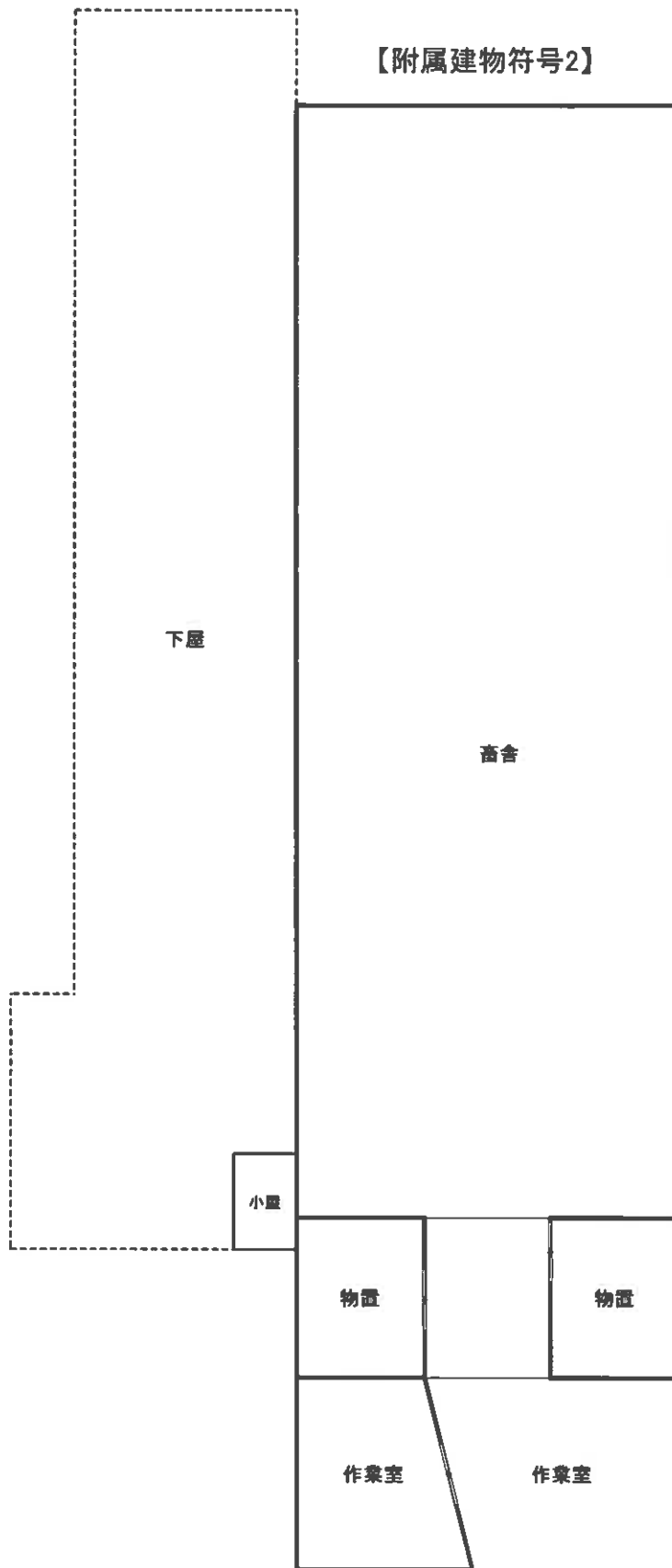
2 階

令和7年(ケ)第10号
物件19 家番42番2
建物間取図

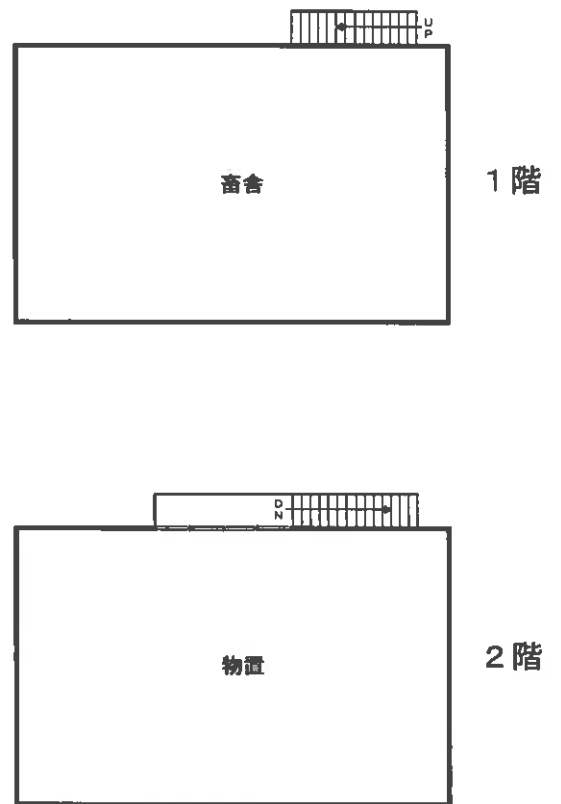


S ≒ 1 / 200

【附属建物符号2】



【附属建物符号3】



令和7年(ケ)第10号
物件19 家番42番2
建物間取図



S ≒ 1 / 150

【未登記附属建物】

