

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月18日  
 青森地方裁判所第2民事部  
 裁判所書記官 岸 禎 尚

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 8年 8月10日 午前 8時30分から 令和 8年 8月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月20日 午前10時00分 場 所 青森地方裁判所開札場
売却決定期日	日 時 令和 8年 9月 9日 午前 9時50分 場 所 青森地方裁判所第2民事部
特別売却実施期間	令和 8年 8月21日 午前 8時30分から 令和 8年 8月21日 午後 5時00分まで
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(ただし、入札期間終了前までに、裁判所口座に現実に入金されたものに限る。) (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 6月18日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





物 件 目 録

- 17 所 在 青森県上北郡七戸町字舟場向川久保  
 地 番 142番1  
 地 目 畑  
 地 積 839平方メートル  
 (現況)  
 地 目 宅地
- 18 所 在 青森県上北郡七戸町字舟場向川久保  
 地 番 142番4  
 地 目 宅地  
 地 積 251.39平方メートル
- 19 所 在 青森県上北郡七戸町字舟場向川久保  
 地 番 142番5  
 地 目 宅地  
 地 積 233.65平方メートル
- 35 所 在 青森県上北郡七戸町字舟場向川久保142番地4  
 家屋 番号 142番4  
 種 類 居宅  
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
 床 面 積 1階 109.30平方メートル  
 2階 30.63平方メートル  
 (現況)



## 物 件 目 録

床 面 積	1階	約114.26平方メートル
	2階	30.63平方メートル



## 物件明細書

令和 8年 4月23日

青森地方裁判所第2民事部

裁判所書記官 内空閑 英 敏

---

1 不動産の表示

【物件番号17～19, 35】

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17～19, 35】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号17, 19】

本件土地の一部にBが物置を置いて占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号35】

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19】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号142番5)の登記が存在する。

---

### 《 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等を記載したものであり、関係者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」をご覧ください。

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

- 17 所 在 青森県上北郡七戸町字舟場向川久保  
 地 番 142番1  
 地 目 畑  
 地 積 839平方メートル  
 (現況)  
 地 目 宅地
- 18 所 在 青森県上北郡七戸町字舟場向川久保  
 地 番 142番4  
 地 目 宅地  
 地 積 251.39平方メートル
- 19 所 在 青森県上北郡七戸町字舟場向川久保  
 地 番 142番5  
 地 目 宅地  
 地 積 233.65平方メートル
- 35 所 在 青森県上北郡七戸町字舟場向川久保142番地4  
 家屋 番号 142番4  
 種 類 居宅  
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
 床 面 積 1階 109.30平方メートル  
 2階 30.63平方メートル  
 (現況)



## 物 件 目 録

床 面 積    1階 約114.26平方メートル  
              2階 30.63平方メートル



令和 7年(ケ)第 22号  
令和 7年(ヌ)第 24号  
令和 7年 9月22日受理  
令和 7年11月20日提出

# 現況調査報告書

【物件17～19, 35】

青森地方裁判所  
執行官 小池良宏

(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

- |    |       |                                   |
|----|-------|-----------------------------------|
| 17 | 所 在   | 青森県上北郡七戸町字舟場向川久保                  |
|    | 地 番   | 142番1                             |
|    | 地 目   | 畑                                 |
|    | 地 積   | 839平方メートル                         |
| 18 | 所 在   | 青森県上北郡七戸町字舟場向川久保                  |
|    | 地 番   | 142番4                             |
|    | 地 目   | 宅地                                |
|    | 地 積   | 251.39平方メートル                      |
| 19 | 所 在   | 青森県上北郡七戸町字舟場向川久保                  |
|    | 地 番   | 142番5                             |
|    | 地 目   | 宅地                                |
|    | 地 積   | 233.65平方メートル                      |
| 35 | 所 在   | 青森県上北郡七戸町字舟場向川久保142番地4            |
|    | 家屋 番号 | 142番4                             |
|    | 種 類   | 居宅                                |
|    | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                     |
|    | 床 面 積 | 1階 109.30平方メートル<br>2階 30.63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)													
<b>土地</b>	物件17~19													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件17~19) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )													
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に物置(目的外工作物)を設置し占有している <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)													
その他の事項														
<b>建物</b>	物件35													
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約114.26平方メートル													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></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	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)													
その他の事項														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</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></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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

占有者及び占有権原 (物件17, 19関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 物置設置部分
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■B(占有者) ■A(所有者))の陳述/□提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和 4年 月 日頃
最初の契約等	契約日 上記 年 月 日頃
契約等	期間 上記 年 月 日頃から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
賃料・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

占有者及び占有権原 (物件35関係)	
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> ■居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■B(占有者) ■A(所有者))の陳述/□提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和 4年 月 日頃
最初の契約日	上記 年 月 日頃
契約等期間	上記 年 月 日頃から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
当事者借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (債務者兼所有者)	<p>1 物件17ないし同19土地は私の所有であるが、物件18土地には私が所有する物件35建物が建っている。同建物には父Bが住んでいる。親子の間柄であるから家賃等の対価のやり取りはない。物件17南西端部分の物置も私の物で、物件35建物の物置である。</p> <p>2 物件17と同19土地に跨がって設置されている物置は父Bが設置したものである。親子の間柄であるから地代等対価のやり取りはない。</p> <p>3 なお、私が本件物件を取得した平成13年当時、物件19土地には建物はなかった。焼失したと聞いている。</p>
B (債務者兼所有者)	<p>1 物件35建物に家族で居住している。同建物は息子Aの所有であるが、親子の間柄であるから家賃等対価を支払っていない。</p> <p>2 物件17と同19土地に跨がって設置している物置は、私が令和4年頃に設置した物である。土地所有者は息子Aであるが、親子の間柄であるから地代等対価の支払いはしていない。</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

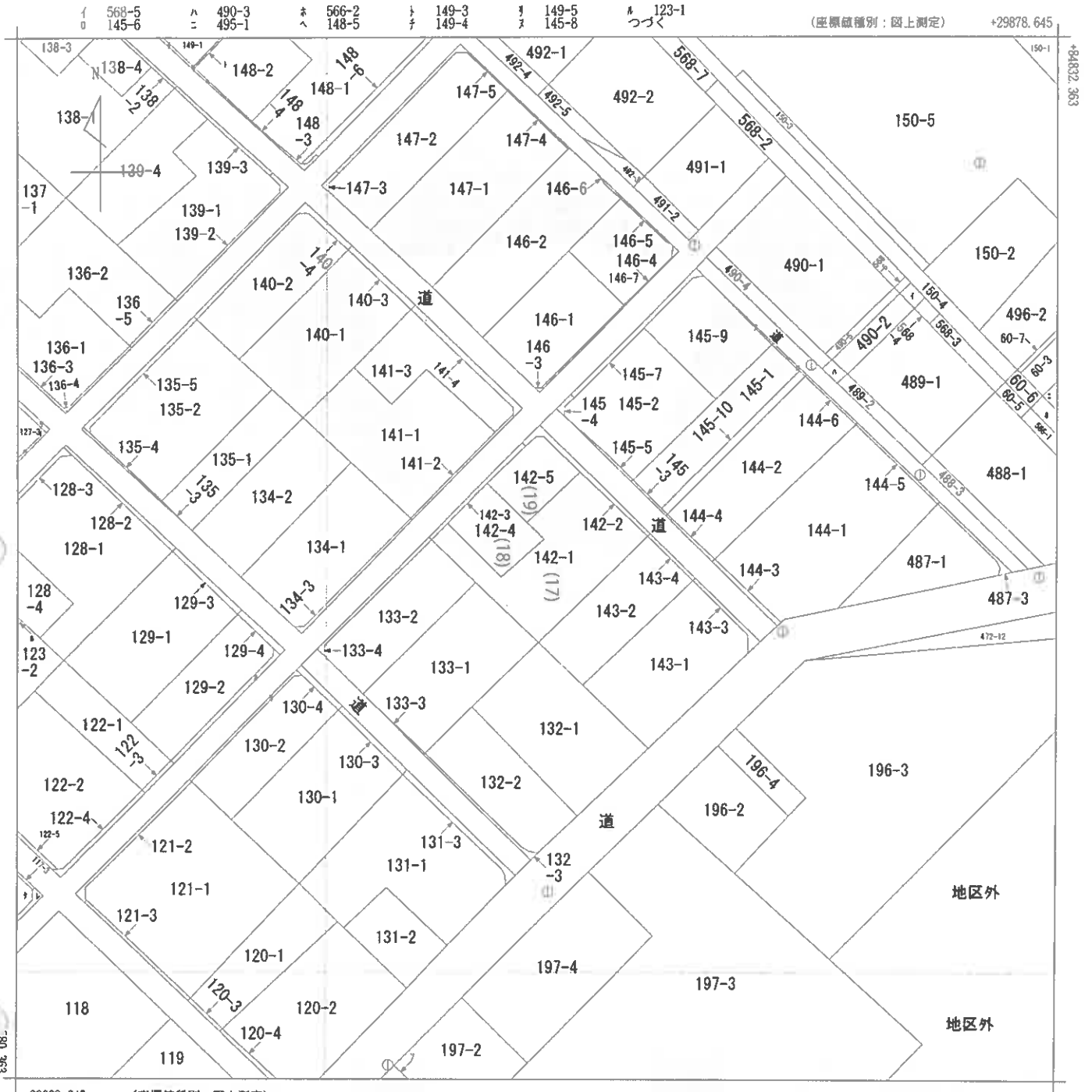
## 執行官の意見

- 1 関係人の陳述及び現況にてらし、2ないし4枚目記載のとおりと認める。
- 2 物件19土地を所在地とする家屋番号142番5建物の登記が存在するが、現地で所在を確認できない。滅失したと思われる。
- 3 物件17及び同19土地に跨がって設置されている物置は、基礎がなく移動可能であるから工作物と認めた。この物置は物件35建物の物置として使用されているが、それぞれの所有者が異なるから従物とならず、結局目的外の物置であると思料した。
- 4 物件17土地南西端部分の物置は、基礎がなく移動可能であるから工作物と認めた。なお、これは物件35建物の所有者が設置し、同建物の常用に供しているものであるから、同建物の従物として本競売目的物と認める。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 9月29日 (月) 9:00- :	青森地方法務局	土地建物登記事項証明書等受領
7年 9月30日 (火) 12:00-12:20	物件44～50所在地	立入のため臨場/全戸不在/写真撮影
7年10月 6日 (月) 11:45-11:55	当庁執行官室 (電話)	未登記建物調査 (東北町役場税務課)
7年10月15日 (水) 8:50-15:40 (除12:10～13:00)	物件所在地	立入のため臨場/関係人と面談/概測/写真撮影
7年10月24日 (金) 11:20-13:00	物件所在地	立入のため臨場/概測/写真撮影
7年10月29日 (水) 10:25-10:40	天間林土地改良区	賦課金調査
7年11月 6日 (木) 14:30-15:10	執行官出先 (電話)	占有関係調査 (B)
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



+29628.645 (座標値種別：図上測定)  
 (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。

地番区域見出し  
 字舟場向川久保

請求部	所在	上北郡七戸町字舟場向川久保			地番	142番1			
出力縮尺	1/1000	精度区	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38年11月			備付年月日(原図)	昭和41年3月3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。  
 (青森地方務局十和田支局管轄)  
 令和7年10月2日  
 青森地方務局

請求番号：7-11  
 (1/2) 登記官

登記年月日：平成7年1月27日

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。  
(青森地方事務所十和田支局管轄)

令和7年9月30日 青森地方事務所

登記官

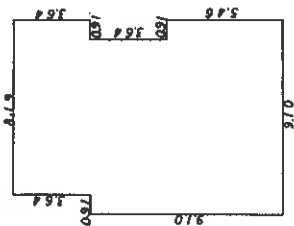
(9 枚目)

建物階平面図

家屋番号	142-4
建物の所在	上北郡七戸町 上北郡玉置森村大字玉置森町川又源142-4

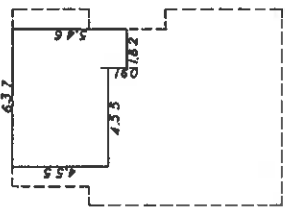
各階平面図

1 階 2 階



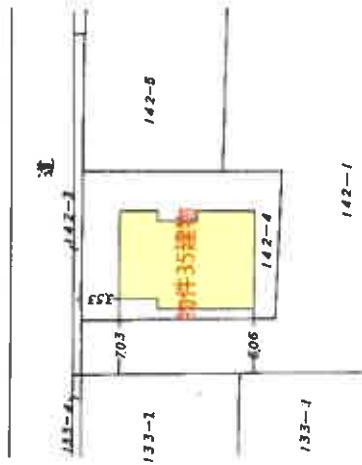
床面積 1 階  
 $3.64 \times 8.19 = 29.8116$   
 $5.46 \times 9.10 = 49.6860$   
 1.09.3092

床面積 1.09.3092 m<sup>2</sup>



床面積 2 階  
 $4.55 \times 6.37 = 28.9835$   
 $0.91 \times 1.02 = 0.9282$   
 3.06.397

床面積 3.06.397 m<sup>2</sup>



A3をA4に縮小 (半縮尺)

作製者

1月24日(作製)

申請人

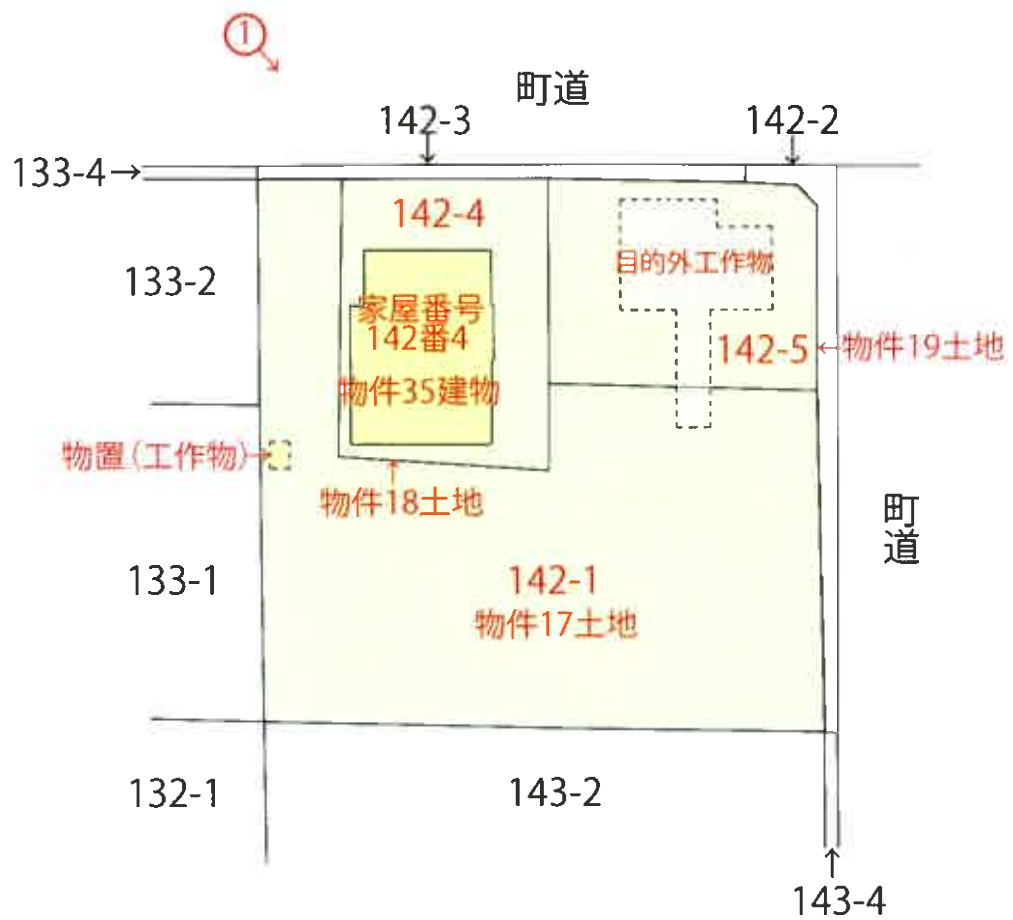
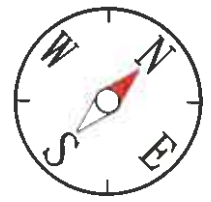
縮尺 1/500

4903798

7.1.27

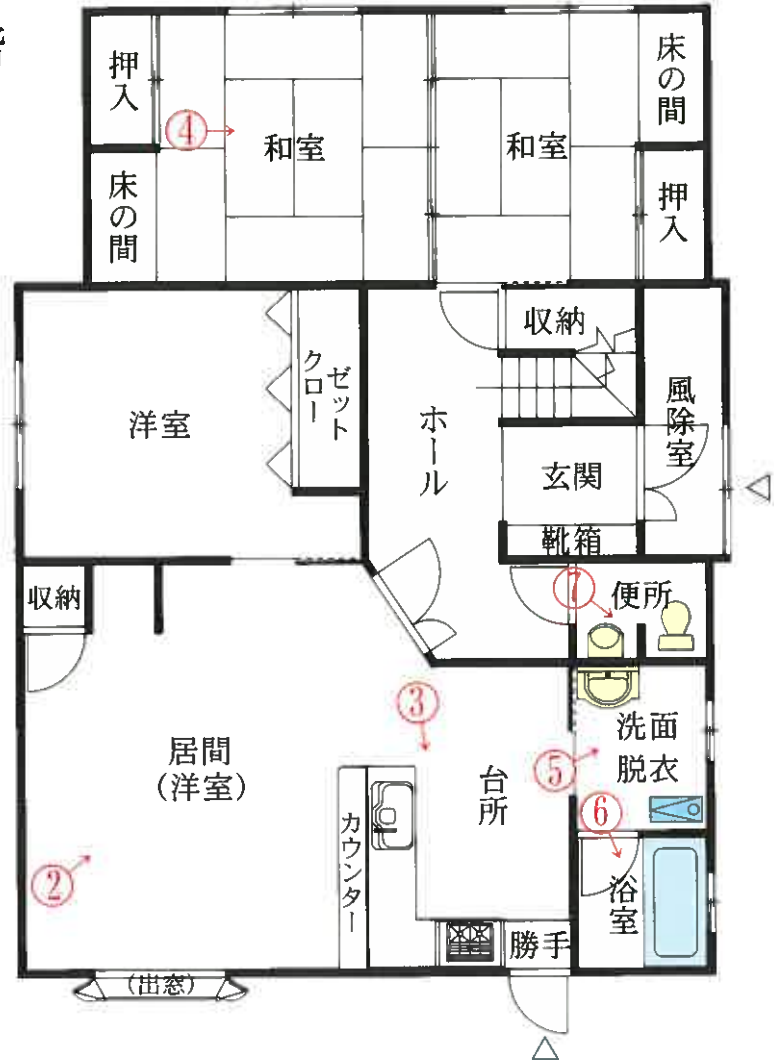
# 土地建物位置関係図

(S=1/500)



# 建物間取図 (縮尺: 1/100)

1階



2階



写真番号 1

物置 (目的外工作物)

物件 3 5 建物



物件 1 7 ~ 1 9 土地

写真番号 2



写真番号 3



写真番号 4



写真番号 5



写真番号 6



写真番号 7



写真番号 8



令和 7 年 (ケ) 第 22 号  
令和 7 年 (ヌ) 第 24 号  
物件 17~19, 35  
令和 7 年 10 月 15 日, 22 日現地調査  
令和 7 年 12 月 4 日評 価

青森地方裁判所第 2 民事部 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

浅 井 康 光 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 1 1 3, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 7 (土地)	金 1, 0 6 4, 0 0 0 円
物件 1 8 (土地)	金 1 9 1, 0 0 0 円
物件 1 9 (土地)	金 4 7 4, 0 0 0 円
物件 3 5 (建物)	金 3 8 4, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1 7～1 9, 3 5 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 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 複数の土地が一体となり構成されている土地の内訳価格としての各土地の単価は、一括価格の単価を採用する方法による。
- 4 物件 1 8 の土地の内訳価格は、物件 3 5 の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 3 5 の内訳価格は当該土地利用権等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、調査日以降に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 5 8 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
17	所在地 地積	上北郡七戸町字舟場向川久保 142番1 畑 839m <sup>2</sup>	同左 同左 同左
18	所在地 地積	上北郡七戸町字舟場向川久保 142番4 宅地 251.39m <sup>2</sup>	同左 同左 同左
19	所在地 地積	上北郡七戸町字舟場向川久保 142番5 宅地 233.65m <sup>2</sup>	同左 同左 同左
35	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	上北郡七戸町字舟場向川久保 142番地4 142番4 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 109.30m <sup>2</sup> 2階 30.63m <sup>2</sup>	同左 同左 同左 約114.26m <sup>2</sup> 同左
番号	特記事項		
	特になし		

第 4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等 (物件 17~19)

位置・交通	青い森鉄道「乙供」駅の南西 3.5 km (道路距離)。 (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	七戸町市街地北東部郊外，字舟場向川久保地区の中規模農家住宅地域である。 当地域は目下のところ格別の変動要因がなく，今後も現状のまま持続するものと予測される。	
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 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域外 — — — なし なし
画地条件 (規模，形状等)	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	1324.04㎡ 間口約 36.5 m，奥行約 36 m ほぼ正方形 角地 なし
接面道路の状況	北西側幅員約 6.5 m，舗装町道，ほぼ等高 北東側幅員約 6.5 m，舗装町道，ほぼ等高 都市計画区域外なので建築基準法上の取り扱いは考慮外。	
土地の利用状況等	土地所有者が本件土地上に物件 35 建物を所有し占有しているほか，その他の者が本件土地上に物置 (目的外工作物) を設置し，占有している。	
供給処理施設	上水道：有 ガス配管：無 下水道：無	
特記事項	① 占有者及び占有権原 (物件 17，19 関係) 占有範囲……物置設置部分 占有者……B 占有状況……敷地 占有権原……使用借権 占有開始時期……令和 4 年頃 期間……期間の定めなし 貸主……所有者 借主……占有者 ② 物件 19 土地を所在地とする家屋番号 142 番 5 建物の登記が存するが，現地で所在を確認出来ないことから滅失したと思われる。 ③ 物件 17 土地の南西端部分の物置は，物件 35 建物の従物であり本競売目的物と認める。	

特記事項	④物件17土地は宅地(一部家庭菜園)として利用されている。七戸町農業委員会によると転用にあたって許可を得ることが必要であるが、許可を得ていないとのことであった。なお、現況地目が農地ではないため買受適格証明は不要とのことである。
------	---

2 建物の概況及び利用状況等(物件35)

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(登記上)平成7年1月24日新築 経過年数 約31年 経済的残存耐用年数 約0年
仕様	構造:木造2階建 屋根:亜鉛メッキ鋼板葺 外壁:サイディング 外 内壁:ビニールクロス 外 天井:ビニールクロス 外 床:フローリング,タタミ 外 設備:電気,照明,給排水,衛生(浄化槽) その他:なし ※本件建物の各種設備については,その動作確認は行って いないので,正常に稼働するか否かは不明である。
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:(附属資料「建物間取図」参照)
品等	普通
保守管理の状況	築後約31年経過しており,経年相応の老朽化と認められる。 保守管理の状況は普通程度である。
建物の利用状況	その他の者が物件35建物を居宅として使用している。
特記事項	①占有者及び占有権原(物件35関係) 占有範囲……全部 占有者……B 占有状況……居宅 占有権原……使用借権 占有開始時期……令和4年頃 期間……期間の定めなし 貸主……所有者 借主……占有者 ②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,アスベスト含有建材が含まれている可能性は否定できない。なお,アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

第 5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

- ① 建付地価格 (物件 17, 18, 19)  
 目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番 号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
17	3,450	1.05	839	————	3,039,000
18	3,450	1.05	251.39	(1-0.50)	455,000
19	3,450	1.05	233.65	————	846,000

〔総額につき千円未満の端数  
 金額は四捨五入、以下同じ〕

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

公示価格【七戸(県) - 5】

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$3,900\text{円}/\text{m}^2 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/113 = 3,450\text{円}/\text{m}^2$$

◇時点修正：±0.0%【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：なし

◇地域格差：街路条件 + 3% (系統・連続性+2, 幅員+1)  
 環境条件 + 10% (居住環境)

イ 個別格差：画地条件 + 5% (角地)

- ※標準化補正, 地域格差, 個別格差; 各条件の相乗積
- ※街路条件 ; 各要因の総和
- 交通接近条件 ; "
- 環境条件 ; "
- 画地条件 ; 各要因の相乗積
- 行政的條件 ; 各要因の総和
- その他の条件 ; "

ウ 地積：登記地積

エ 建付減価：物件 17, 19……なし  
 物件 18……本件土地上に存在する建物の配置, 敷地との適  
 応の状態, 更地との市場性を考慮し, ▲50%  
 と判断した。

② 物件 35 (建物)

目的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及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
35	197,000	144.89	0.02	571,000

〔総額につき千円未満の端数  
金額は四捨五入、以下同じ〕

ウ 現価率

経過年数、経済的残存耐用年数、観察減価及び中古建物の市場性減価、残価率を下表のとおり判定し、耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して、現価率を以下のとおり査定した。

物件番号	経過年数	経済的残存耐用年数	観察減価及び中古建物の市場性減価	残価率	現価率
35	31	0	0.50	0.03	0.02

$$\text{※現価率} = \{ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \text{経済的残存耐用年数} / (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \} \times (1 - \text{観察減価率})$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件 18 の土地については土地利用権等価格を控除し、物件 35 の建物については土地利用権等価格を加算し、競売市場修正を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等の及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ=エ
			0.25	法定地上権	
18	455,000	1.00	0.25	法定地上権	114,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：土地の利用状況、建物の配置の状況等から物件 18 の全域と判定した。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判断し、当該法定地上権割合を本件建付地価格の 25% と判定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①エ) 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
17	3,039,000	—————	(1-0.00)	(1-0.50)	(1-0.30)	1,064,000
18	455,000	-114,000	(1-0.00)	(1-0.20)	(1-0.30)	191,000
19	846,000	—————	(1-0.00)	(1-0.20)	(1-0.30)	474,000
35	571,000	+114,000	(1-0.00)	(1-0.20)	(1-0.30)	384,000
一括価格 (合計)						2,113,000

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：物件17：農地転用許可が必要であるが許可を得ていない▲30%  
 農家住宅地域で地縁性が強く、市場への参入者が限られる地域▲20%。

オ 競売市場修正：第2評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮して▲30%。

第6 参考価格資料

青森県地価調査基準地価格〔七戸(県)－5〕

所 在：七戸町字榎林家ノ後52番1

価 格：3,900円/m<sup>2</sup>

位 置：青い森鉄道線「上北町」駅の西方道路距離約4.5kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：1,040m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道

接面街路：南側7m舗装国道

用途指定等：都市計画区域外

地域の概要：農家住宅の中に店舗等が見られる古くからの住宅地域

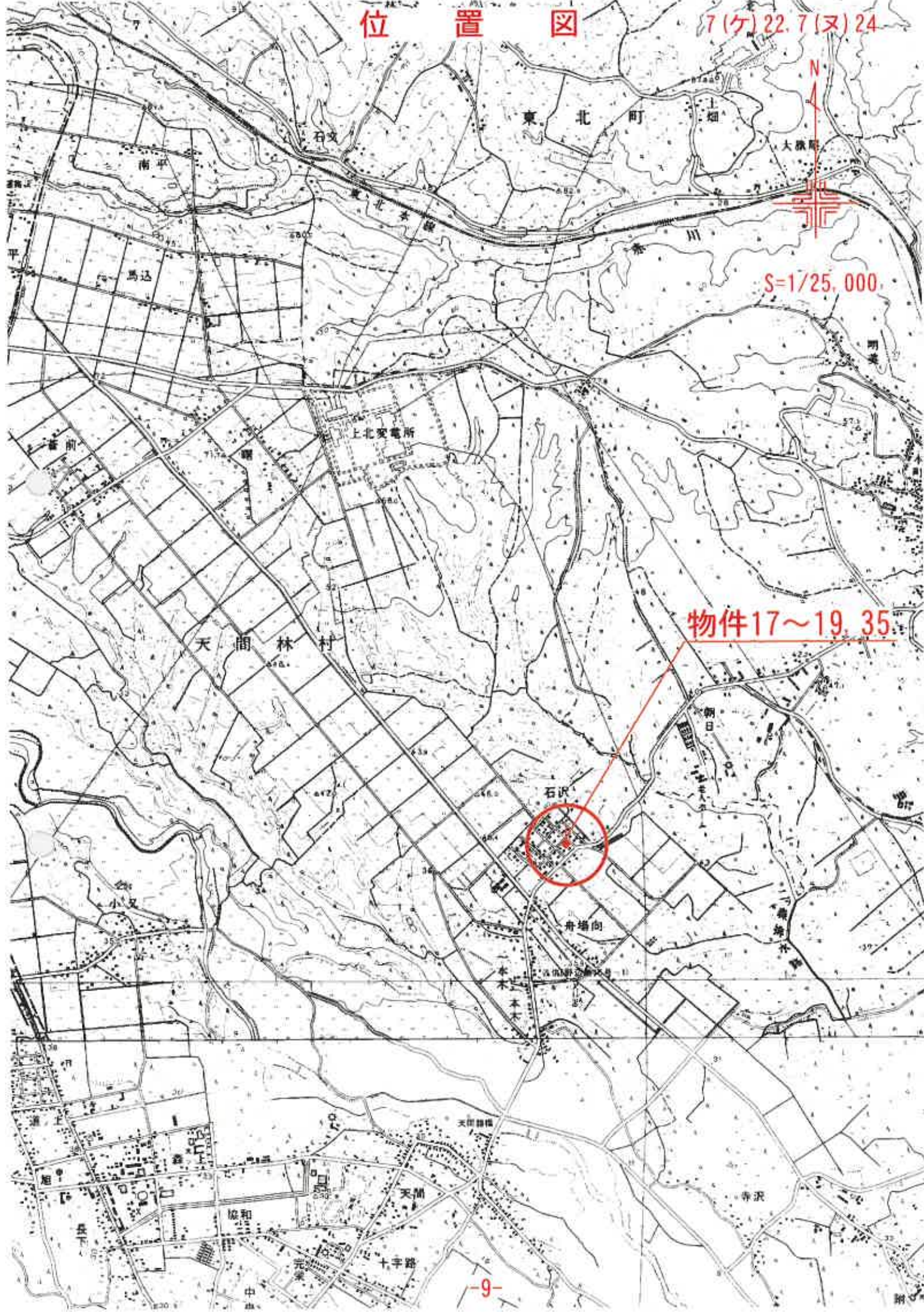
第7 附属資料

- |   |                   |       |
|---|-------------------|-------|
| 1 | 位置図(出所；国土地理院「地図」) | ・・・1葉 |
| 2 | 法第14条第1項地図        | ・・・1葉 |
| 3 | 建物図面              | ・・・1葉 |
| 4 | 建物間取図             | ・・・1葉 |
| 5 | 土地建物位置関係図         | ・・・1葉 |

以上

# 位置図

7(ケ)22.7(又)24



物件17~19, 35

# 法第14条第1項地図写

7(ケ)22.7(ヌ)24

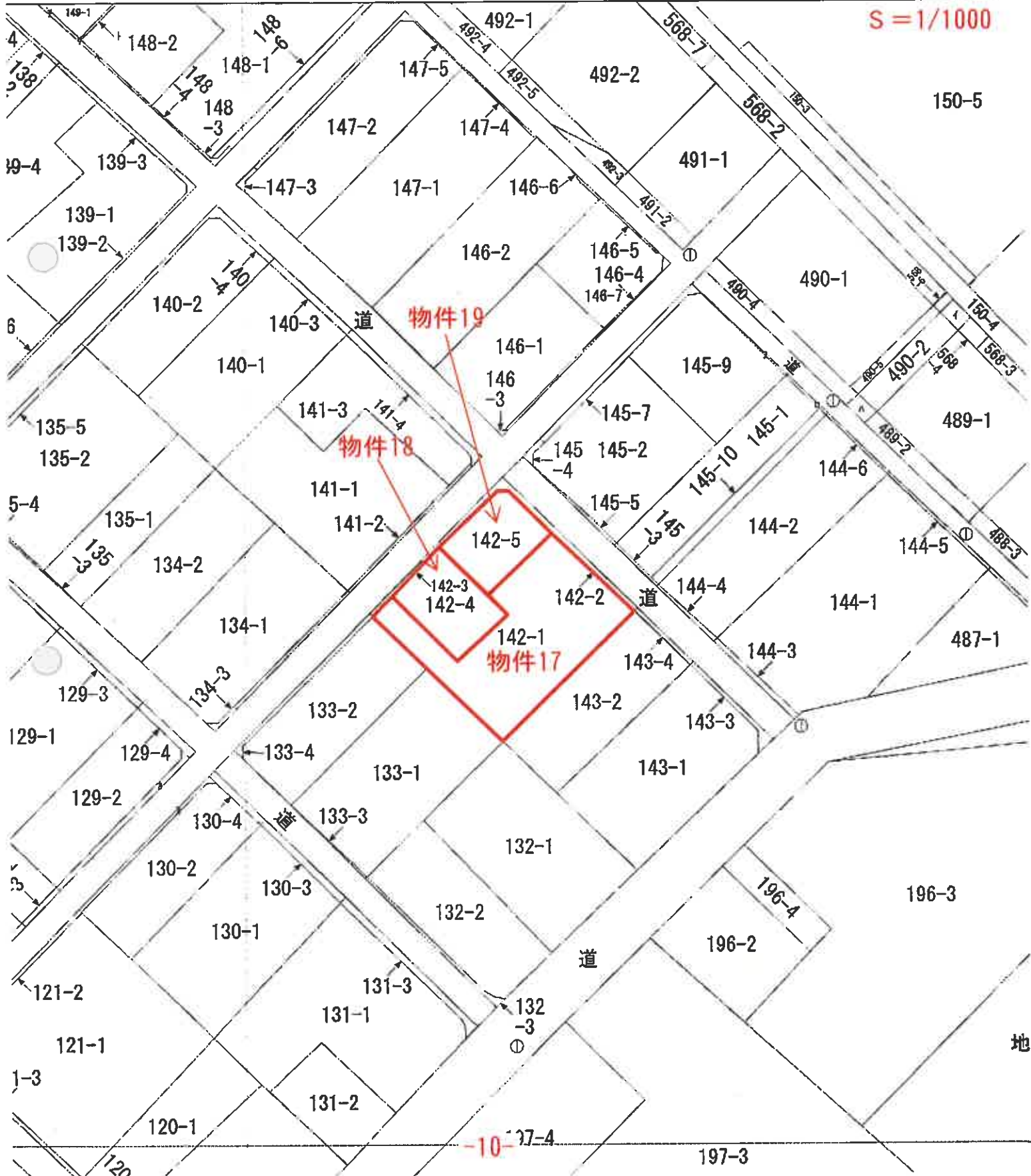
1/24

5 490-3 566-2 149-3 149-5 123-1  
6 ハニ 495-1 ホヘ 148-5 トチ 149-4 リヌ 145-8 ルツづく



(座標値種別：図上測定)

S = 1/1000



建物平面図

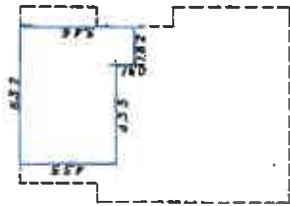
各階平面図

家屋番号 142-4

建物の所在 上北郡七戸町 上北郡五里村 上北郡多良木町川久保142-4

藤岡 五郎 家屋  
谷倉 精士 屋

1階 2階



床積1階

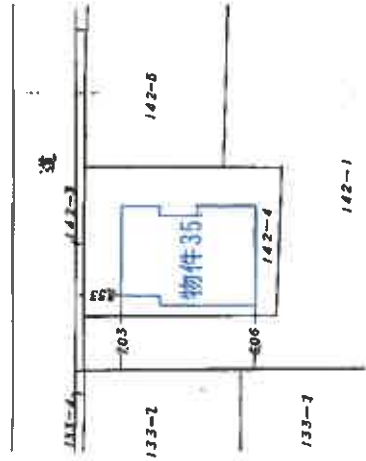
3.64 x 8.19 = 29.8116  
3.64 x 8.19 = 29.8116  
5.46 x 9.10 = 49.6860  
10.93092

床面積 10.93092㎡

床積2階

4.55 x 6.37 = 28.9835  
0.91 x 1.82 = 1.6562  
30.6397

床面積 30.6397㎡



(全図納)

※A3版のS=1/250をA4版に縮小

※A3版のS=1/500をA4版に縮小

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

4503798

7127

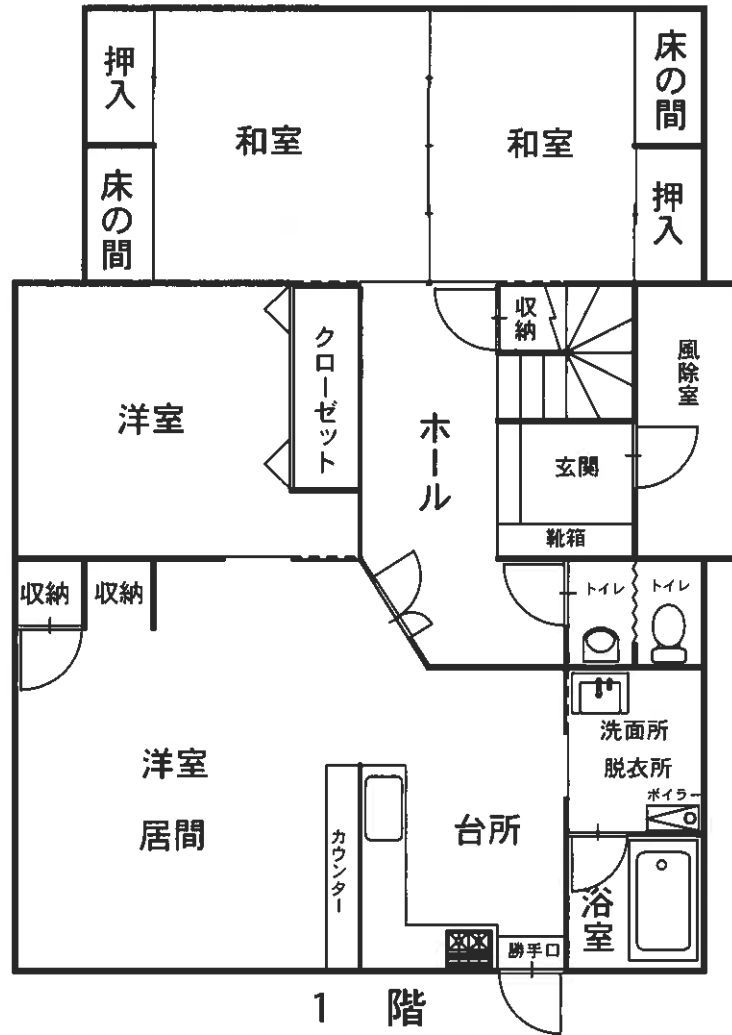
(日製製図)

# 建物間取図

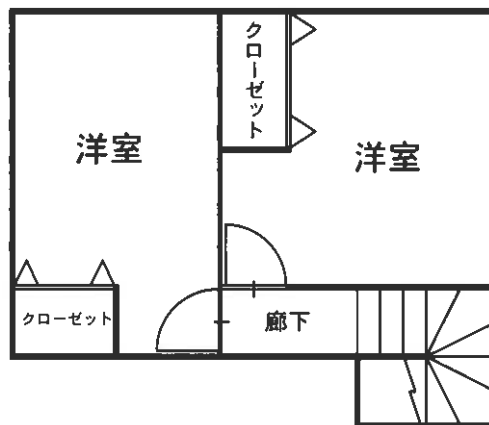
## 物件35

7(ケ) 22

7(又) 24



1 階



2 階

# 土地建物位置関係図

7(ケ)22.7(ヌ)24



S = 1/500

