

必ずお読みください！

事件番号 令和8年（ヌ）第27030号

注 意 書

令和8年10月1日から、青森地方裁判所弘前支部及び八戸支部の不動産執行事件は青森地方裁判所本庁で取り扱うことになりました。これに伴い、本件は青森地方裁判所八戸支部から青森地方裁判所本庁に回付され、青森地方裁判所本庁において売却を実施しております。

入札にあたっては、公告書に表示された事件番号（上記事件番号と同じ）を記載した入札書を青森地方裁判所本庁の執行官室に提出してください。また、入札保証金は青森地方裁判所本庁あての振込依頼書（振込先が「アオモリチサイ」となっているもの）を利用し、青森地方裁判所本庁あてに振り込んでください。

なお、誤って入札書を八戸支部執行官室に提出したり、誤って入札保証金を八戸支部に振り込んだりした場合、入札は無効となりますので、ご注意ください。

※誤って振り込まれた入札保証金の還付には数週間を要する場合があります。

【入札に関するお問合せ】青森地方裁判所本庁 執行官室

電話番号 017-773-1781（直通）

【事件の内容に関するお問合せ】青森地方裁判所本庁 不動産執行係

電話番号 017-722-5625（直通）

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月15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11月10日 午前 8時30分から 令和 8年11月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年11月19日 午前10時00分 青森地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年12月 9日 午前 9時50分 青森地方裁判所第2民事部
特別売却 実施期間	令和 8年11月20日 午前 8時30分から 令和 8年11月20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10月15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）
1～3	2,068,000 1,654,400	一括	413,600	132,444	0
1	1,179,000				
2	657,000				
3	232,000				
</					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|----------------------|
| 1 | 所 在 | 三戸郡三戸町大字斗内字寺牛 |
| | 地 番 | 9 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 8 1 . 1 8 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-----------|--|
| 2 | 所 在 | 三戸郡三戸町大字斗内字寺牛 9 9 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 9 9 番 1 |
| | 種 類 | 店舗 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 4 3 . 6 0 平方メートル
2 階 1 0 6 . 9 2 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 約 3 5 6 . 0 6 平方メートル
2 階 約 1 2 7 . 1 7 平方メートル |
| | (未登記附属建物) | |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 約 6 4 . 8 0 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|------------------------|
| 3 | 所 在 | 三戸郡三戸町大字斗内字寺牛 9 9 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 9 9 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 4 0 . 2 4 平方メートル |



物 件 目 録

(現況)

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約174.31平方メートル



※
※
※

物 件 明 細 書

令和 8年 6月18日

青森地方裁判所八戸支部

裁判所書記官 五十嵐 水 緒

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 3】

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等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

- 1 所 在 三戸郡三戸町大字斗内字寺牛
 地 番 99 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1181.18 平方メートル

- 2 所 在 三戸郡三戸町大字斗内字寺牛 99 番地 1
 家屋 番号 99 番 1
 種 類 店舗 居宅
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 343.60 平方メートル
 2 階 106.92 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 356.06 平方メートル
 2 階 約 127.17 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約 64.80 平方メートル

- 3 所 在 三戸郡三戸町大字斗内字寺牛 99 番地 1
 家屋 番号 99 番 1 の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 140.24 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約174.31平方メートル



令和 7 年 (ヌ) 第 30 号
令和 8 年 1 月 30 日受理
令和 8 年 3 月 26 日提出

現況調査報告書

青森地方裁判所八戸支部

執行官 今 雅 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

- 1 所 在 三戸郡三戸町大字斗内字寺牛
 地 番 99 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1181.18 平方メートル

- 2 所 在 三戸郡三戸町大字斗内字寺牛 99 番地 1
 家屋 番号 99 番 1
 種 類 店舗 居宅
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 343.60 平方メートル
 2 階 106.92 平方メートル

- 3 所 在 三戸郡三戸町大字斗内字寺牛 99 番地 1
 家屋 番号 99 番 1 の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 140.24 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 1		
現況地目	☒ 宅地(物件 1) ☐ 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	☒ 土地所有者 ☐ 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 ☐ 「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			
建物	物件 2		
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 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階約356.06平方メートル 2階約127.17平方メートル		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類: 物置(未登記) 構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 約64.80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 上記の者が本建物を 店舗・居宅 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			
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

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 1		
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 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	☐ 土地所有者 ☐ 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 ☐ 「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			
建物	物件 3		
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 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☒ 構造:木造瓦葺平家建 ☒ 床面積:約174.31平方メートル		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ 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 ☐ 「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			
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

そ の 他 の 事 項

- 1 南側で接面する道路は国道である。西側で接面する道路(99番6)は三戸町の公衆用道路である。
- 2 物件2北側と未登記附属建物間に広範囲な下屋がある。
- 3 物件1の東側と北側は隣地と高低差がある。
- 4 物件2は所謂事故物件である。

(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
■ B (債務者の母)	(令和8年2月6日に聴取した) 1 私は本件債務者Aの母です。本件目的物件は元々私の夫の所有でしたが相続でA所有となりました。 2 私ども家族は現在は物件2で生活しています。物件3はほぼ空き家状態です。 3 物件2はいわゆる事故物件です。
■ B	(令和8年2月24日に聴取した) 1 物件1の境界につき近隣とのトラブルは特にありません。 2 物件2では長年酒から食料品、雑貨まで幅広く扱っていましたが、現在は営業していません。 3 物件2は1階バックヤードで以前雨漏りしたことがありました。1階のトイレ、浴室付近をリフォームを兼ねて増改築したかもしれません。 4 物件2の未登記附属建物は平成10年頃建てたと記憶しています。食料品を扱うので室内でペットを飼ったことはありません。 5 物件3は親の住まいとして建てました。昭和56年頃に南東側和室付近を増築しています。 6 物件2にアスベストを使用しているかは分かりません。 7 物件1内に井戸はないと思います。
■ A (債務者)	1 私は本件債務者です。概ねBの述べたとおりで間違いありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

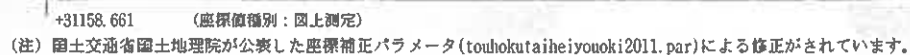
- 1 本件目的物件の状況は、別紙土地建物位置関係図及び建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件目的物件の占有者及び占有状況は、現場の状況及び関係人からの聴取等から2～3枚目記載のとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
8年 2月 2日 (月) : - :	当庁	現況調査期日通知
8年 2月 2日 (月) : - :	青森地方法務局八戸支局	土地建物全部事項証明書等交付申請
8年 2月 3日 (火) : - :	青森地方法務局八戸支局	土地建物全部事項証明書等受領
8年 2月 6日 (金) 9:20 - 9:30	当庁	関係人から占有関係等聴取 (電話)
8年 2月 24日 (火) 10:30 - 12:00	物件所在地	現場確認, 写真撮影, 間取り等調査, 簡易計測, 関係人から占有関係等聴取, 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 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



内斗大字
牛寺大字
清水田内斗大字

請求部	所在地	三戸郡三戸町大字斗内字寺牛				地番	99番1			
出力縮尺	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51年11月				備付年月日(原図)			補記事項		

令和8年2月2日
青森地方法務局八戸支局
登記官

公用

公用

登記年月日：昭和54年8月2日

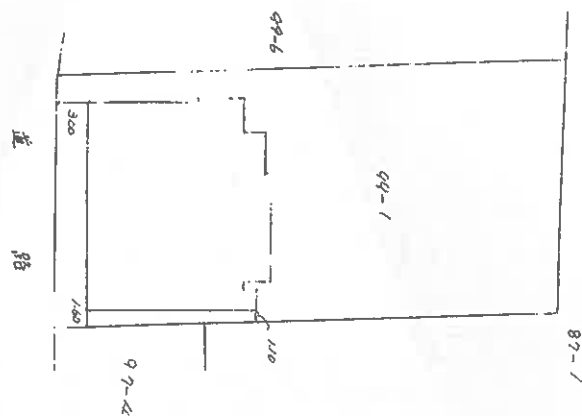
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年2月2日 青森地方送務局八戸支局 登記官

各階平面図

0415782

家屋番号	99番1
建物の所在	多摩市多摩川町99番地1

建物図面



(1/2)

作製者

縮尺

1/

申請人

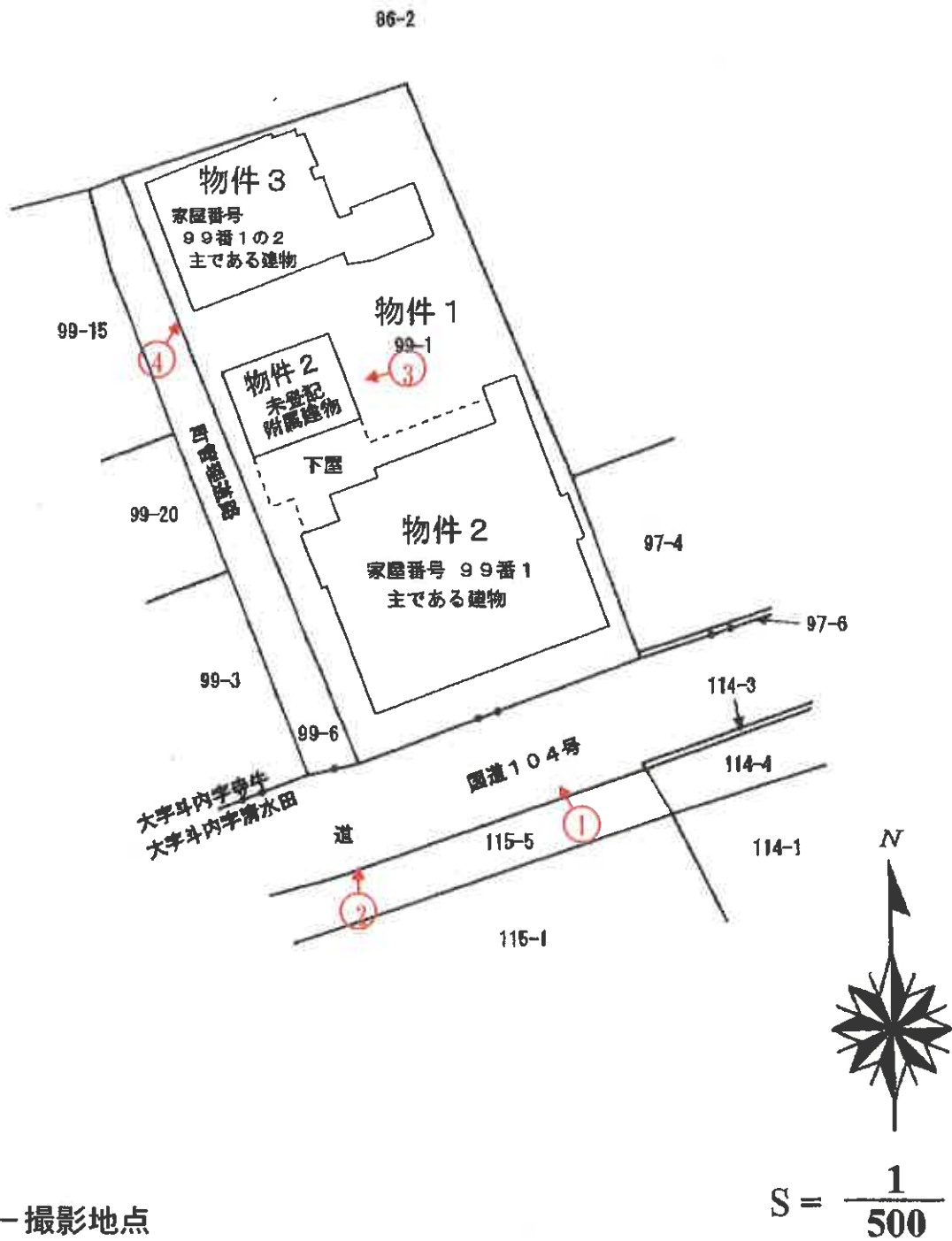
縮尺

1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

土地建物位置関係図

所 在 三戸郡三戸町大字斗内字寺牛



建物間取図 物件2 物件3

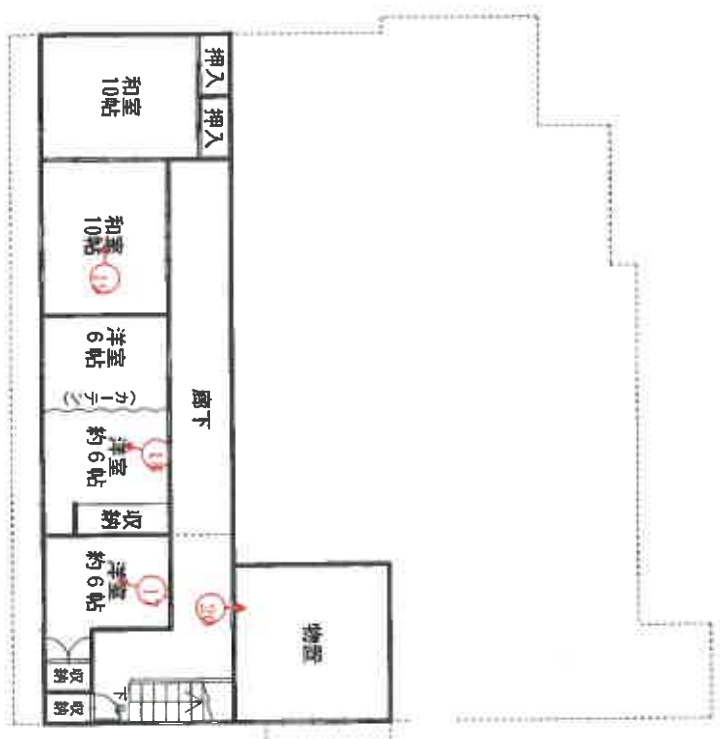
物件2
未登記附属建物



物件2
主である建物



物件3
主である建物



凡例〇---撮影地点

写真番号 1



本件目的物件の状況

写真番号 2

物件 2 未登記附属建物

物件 2



国道

物件 1

写真番号 3



物件 2 未登記附属建物

写真番号 4



物件 3

写真番号 5



物件2 店舗

写真番号 6



物件2 事務室

写真番号 7



物件 2 バックヤード

写真番号 8



物件 2 機械室

写真番号 9



物件 2 倉庫

写真番号 10



物件 2 台所食堂

写真番号 1 1



物件2 1階和室

写真番号 1 2



物件2 1階物置

写真番号 1 3



物件 2 便所

写真番号 1 4



物件 2 浴室

写真番号 1 5



物件 2 便所

写真番号 1 6



物件 2 便所

写真番号 17



物件2 2階洋室

写真番号 18



物件2 2階洋室

写真番号 19



物件2 2階和室

写真番号 20



物件2 2階物置

写真番号 2 1



物件 2 下屋部分

写真番号 2 2



物件 2 下屋部分

写真番号 2 3



物件 2 未登記附属建物 物置

写真番号 2 4



物件 2 未登記附属建物 和室

写真番号 2 5



物件 3 玄関

写真番号 2 6



物件 3 和室

写真番号 27



物件3 和室 (増築部分)

写真番号 28



物件3 台所

写真番号 29



物件3 浴室

写真番号 30



物件3 便所

写真番号 3 1



物件 3 便所

写真番号 3 2



物件 3 和室 (仏間)

副 本

令和 7 年（又）第 30 号

令和 8 年 2 月 24 日 現地調査

令和 8 年 3 月 30 日 評 価

青森地方裁判所 八戸支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

森 政浩 印

第1 評価額

一括価格	
金 2,068,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,179,000円
物件2(建物)	金 657,000円
物件3(建物)	金 232,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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 物件1の内訳価格は物件2，3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2，3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
1	所在地 地目積	三戸郡三戸町大字斗内字寺牛 99番1 宅地 1181.18㎡	同左 同左 同左 同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	(主である建物) 三戸郡三戸町大字斗内字寺牛 99番地1 99番1 店舗 居宅 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 343.60㎡ 2階 106.92㎡	(主である建物) 同左 同左 同左 同左 1階 約356.06㎡ 2階 約127.17㎡
		未登記	(未登記附属建物) 種類:物置 構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 床面積:約64.80㎡
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	(主である建物) 三戸郡三戸町大字斗内字寺牛 99番地1 99番1の2 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 140.24㎡	(主である建物) 同左 同左 同左 木造瓦葺平家建 約174.31㎡
番号	特記事項		
2	物件2は所謂事故物件である。		

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1)

位置・交通	青い森鉄道線「三戸駅」の南西方・道路距離約8.6km (附属資料「1 位置図」参照)	
付近の状況	物件1～3を含む近隣地域は、三戸町西方郊外に位置する斗内地区内の国道沿い及びその背後に形成された農家集落地域である。土地の利用状況は、画地規模はまちまちであるが300㎡～1,000㎡程度の敷地上に中規模の木造2階建農家住宅が概ね標準的。比較的規模の大きな集落であり、店舗や町役場支所、小中学校等も存在する。	
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 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 土砂災害警戒区域
画地条件	間口約24m、奥行約49mの長方形地。 地積 1,181.18㎡(登記地積) 南側前面道路及び西側道路とほぼ等高、東側隣接地より0～2.5m程低く、北側隣接地より0.8m程低い。画地内は南向きの緩やかな下り傾斜となっている。南西角地。	
接面道路の状況	南側有効幅員約11.5m(接面部約1m、対面部約3m歩道付)、国道(104号)、舗装有 西側有効幅員約4m、町管理道路、舗装なし ※都市計画区域外につき建築基準法の道路の規定は適用されない。	
土地の利用状況等	土地所有者が、本土地上に物件2,3の建物を所有し、占有している。	
供給処理施設	上水道 あり(敷地内に引き込みがあり接続している) ガス配管 なし 下水道 なし	
特記事項	本物件は土砂災害警戒区域(イエローゾーン)に指定されており、土砂災害発生の危険性があることに留意を要する。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

区 分	主である建物 家屋番号 99番1 店舗 居宅
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54年6月5日新築 経過年数 : 約47年 経済的残存耐用年数 : 0年
仕 様	構 造: 鉄骨造 屋 根: 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁: 吹付タイル、金属系サイディング張 内 壁: 店舗部分 : プリント石膏ボード他 居宅部分 : ビニールクロス、プリント石膏ボード他 天 井: 店舗部分 : 吸音石膏ボード他 居宅部分 : ビニールクロス、竿縁天井他 床 : 店舗部分 : 磁器質タイル他 居宅部分 : フローリング、畳、長尺ビニールシート他 設 備: 電気、給排水、ガス(プロパン)、衛生(浄化槽)、浴室、 換気 但し、設備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。
床面積(現況)	第3 目的物件記載のとおり
現況用途等	現 況 用 途 : 店舗 居宅 間 取 り : 附属資料「5 建物間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者が本建物を店舗・居宅として使用し、占有している。
特 記 事 項	1. 建築後約47年程経過し経年相当の老朽化が目につくほか、バック ヤードの一部では雨漏りも生じているとのことである。また店舗部分 は20年近く使用していないとのことである。保守管理状態はやや劣る。 2. 物件2は所謂事故物件である。 3. 物件2は1、2階とも増築されているが、Bの陳述によると建築後

	まもなく増築したとのことである。 4. 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場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用さ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。
--	--

区 分	未登記附属建物 物置
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日 : 平成10年頃新築 経過年数 : 約28年 経済的残存耐用年数 : 0年
仕 様	構 造: 木造 屋 根: 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁: 金属系サイディング張 内 壁: ビニールクロス、あらわし 天 井: ビニールクロス、あらわし 床 : 畳、長尺ビニールシート、コンクリート叩き 設 備: 電気 但し、設備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。
床面積(現況)	第3 目的物件記載のとおり
現況用途等	現 況 用 途 : 物置 間 取 り : 附属資料「5 建物間取図」参照
品 等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者が本建物を物置として使用し、占有している。
特 記 事 項	本建物は未登記建物であり、三戸町税務課の固定資産台帳にも登載されていなかったが、Bの陳述によると平成10年頃に建築したとのことである。 建築後28年程度が経過し経年相当の老朽化が認められるほか、比較的簡易な建物で元々耐用年数が短く、経済的耐用年数は既に満了しているものと判断した。

3 建物の概況及び利用状況等（物件3）

区 分	主である建物 家屋番号 99番1の2 居宅
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51年9月30日新築 経過年数：約50年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺 外 壁：洗い出し、モルタル塗りリシン吹付 内 壁：ビニールクロス他 天 井：数目張天井（木目合板）、竿縁天井他 床：畳、フローリング他 設 備：電気、給排水、ガス（プロパン）、衛生（汲取）、浴室、 換気 但し、設備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。
床面積（現況）	第3 目的物件記載のとおり
現況用途等	現 況 用 途：居宅 間 取 り：附属資料「5 建物間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者が、本建物を居宅として使用し、占有している。
特 記 事 項	1. 建築後約49年程経過し経年相当の老朽化が目につくが、特段要修理箇所等はないようである。 2. 物件3は1階南東側和室付近が増築されているが、Bの陳述によると昭和56年頃に増築したとのことである。

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1）

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
1	6,600	0.96	1,181.18	(1-0.50)	3,742,000

（総額につき千円未満の端数
金額は四捨五入、以下同）

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地 田子(県)－2

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $6,100\text{円}/\text{㎡} \times 98.8/100 \times 100/100 \times 100/92 \approx 6,600\text{円}/\text{㎡}$

- ◇ 時 点 修 正 : 基準地価格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 : 概ね標準的画地で補正なし
- ◇ 地 域 格 差 : 街路条件▲8%（幅員、系統及び連続性）

イ 個別格差 : 画地条件▲4%（角地＋1%、画地内に緩傾斜あり▲5%の相乗積）

ウ 地積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 建物価格(物件2、3)

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、建物価格を求めた。

番号	区分	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	主である建物 (店舗 居宅)	170,000	483.23	0.01	821,000
	未登記附属建物 (物置)	121,000	64.80	0.01	78,000
	合 計				899,000
3	主である建物 (居宅)	162,000	174.31	0.01	282,000

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と観察減価法を併用して、現価率を以下のとおり査定した。

番号	区分	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
2	主である建物 (店舗 居宅)	47	0	0.60	0.03	0.01
	未登記附属建物 (物置)	28	0	0.60	0.03	0.01
3	主である建物 (居宅)	50	0	0.60	0.03	0.01

※現価率＝〔残価率＋(1－残価率)×経済的残存耐用年数／(経過年数＋経済的残存耐用年数)〕×(1－観察減価率)

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等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、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 土地利用権等価格

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
1	3,742,000	1.00	0.25	法定地上権	936,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：

物件1の全範囲とした。

ウ 土地利用権等割合：

土地利用権を法定地上権と判定し、法定地上権割合を本件建付地価格の25%と判断した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) 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
1	3,742,000	-936,000		(1-0.40)	(1-0.30)	1,179,000
2	899,000	+665,000		(1-0.40)	(1-0.30)	657,000
3	282,000	+271,000		(1-0.40)	(1-0.30)	232,000
一括価格(合計)						2,068,000

イ 土地利用権等の加算：

上記2①により求めた土地利用権等価格合計を物件2、3の各建物の建築面積比(物件2…約71%、物件3…約29%)により按分し、次のとおり査定した。

・物件2の建物に加算する土地利用権等価格

$$936,000\text{円} \times 0.71 \approx 665,000\text{円}$$

・物件3の建物に加算する土地利用権等価格

$$936,000\text{円} \times 0.29 \approx 271,000\text{円}$$

- ウ 占有減価修正 : なし
- エ 市場性修正 : この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を十分考慮したが、本件物件は古くからの農家集落地域内に在って地縁性が強いほか、所謂事故物件で市場への参入者が限定的で市場性が劣ると判断されるので、所要の修正を行った。
- オ 競売市場修正 : 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た。

第6 参考価格資料

地価調査基準地価格 (田子(県) - 2)

所 在 : 三戸郡田子町大字田子字上ノ平42番9

価 格 : 6,100円/㎡

位 置 : 青い森鉄道線「三戸」駅の南西方街路距離約13km

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 331㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 北西側約6m舗装私道

用 途 指 定 等 : 都市計画区域外

地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に空地等が見られる郊外の住宅地域

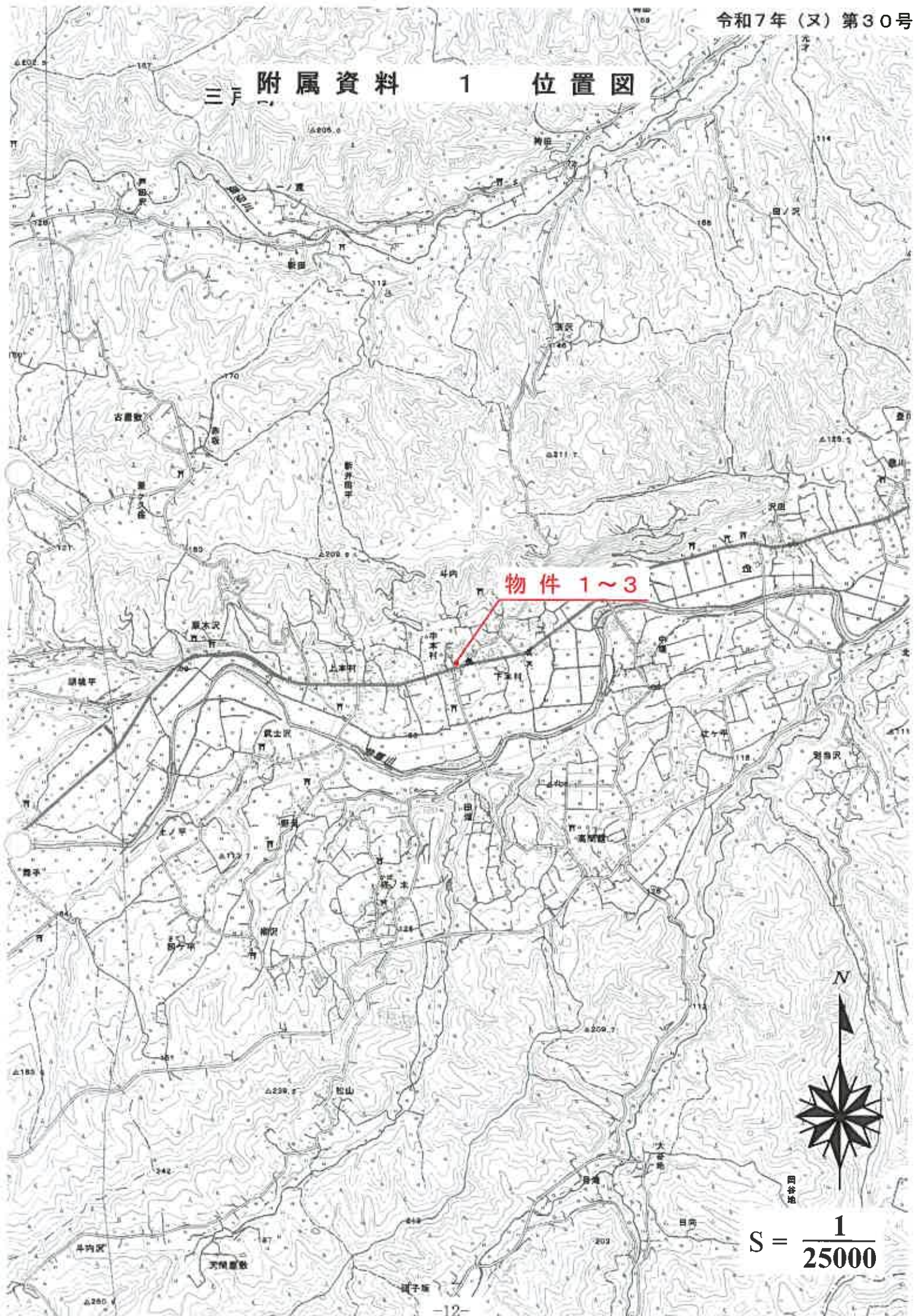
三戸町内に比較可能な地価公示標準地及び地価調査基準地が存しないため、隣接する田子町の地価調査基準地を採用した。

第7 附属資料

- | | | |
|---|------------------|---------|
| 1 | 位 置 図 | ・・・ 1 葉 |
| | (出所: 国土地理院「地形図」) | |
| 2 | 法第14条第1項地図写 | ・・・ 1 葉 |
| 3 | 建物図面・各階平面図写 | ・・・ 3 葉 |
| 4 | 配 置 図 | ・・・ 1 葉 |
| 5 | 建 物 間 取 図 | ・・・ 2 葉 |

— 以 上 —

三 附属資料 1 位置図



登記年月日：昭和54年8月2日

附属資料 3 建物図面・各階平面図写（その1）

令和7年12月11日 東京法務局
（青森地方方法務局八戸支局管轄）

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。

登記官



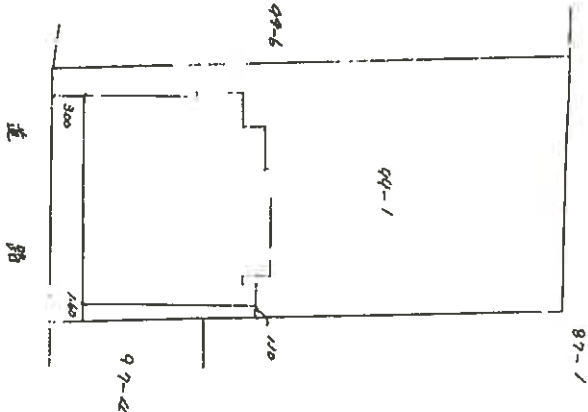
各階平面図

0415762

物件 2

家屋番号	99番1
建物の所在	三戸郡三戸町大字計四馬路中、99番地1

建物図面
各階平面図



(日蘭通12)

作製者

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

554.8.1

(左側地)

登記年月日：昭和54年8月2日

附属資料 3 建物図面・各階平面図写(その2)

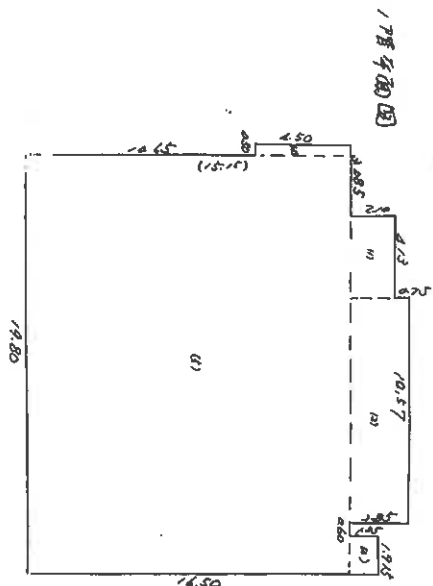
建物図面
各階平面図

家屋番号	09番1
建物の所在	神奈川県横浜市中区新横浜1-09番地1

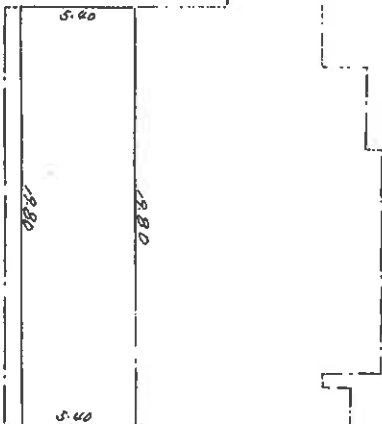
0415761

各階平面図

物件 2



2階平面図



- (a) 2.10 × 4.13 = 8.6730
- (b) 2.85 × 1.95 = 5.6575
- (c) 1.35 × 1.95 = 2.6325
- (d) 4.50 × 0.50 = 2.2500
- (e) 1.50 × 1.95 = 2.9250
- 計 20.1435

$5.40 \times 19.80 = 106.92$
 $(106.92 + 20.1435)$

(日測法)

(実測法)

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。
(青森地方方法協同会 戸支局 青森)
令和7年12月11日 東京法務局

登記官



登記年月日：昭和54年11月26日

附属資料 3 建物図面・各階平面図写(その3)

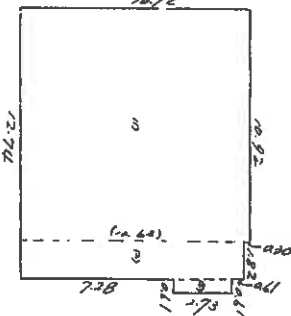
建物図面
(各階平面図)

家屋番号	99番102
建物の所在	三軒がに中町大寺中内免寺中99番地1

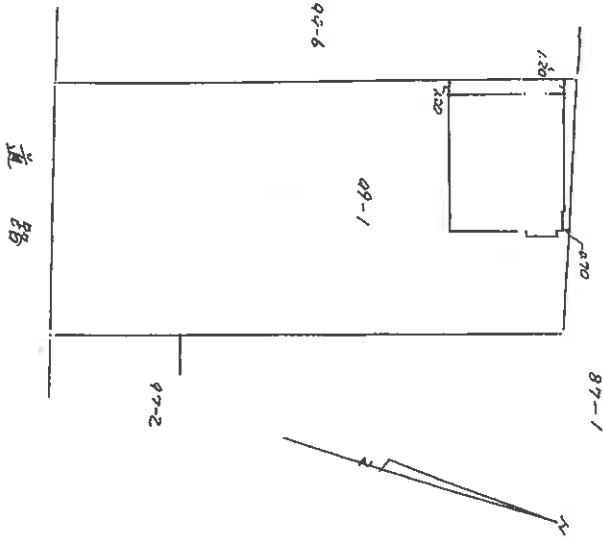
各階平面図

0415763

物件 3



III $10.92 \times 10.92 = 118.2464$
II $10.62 \times 1.82 = 19.3284$
I $2.73 \times 0.61 = 1.6653$
計 140.2401
(140.24[㎡])



(日調通12)

(庄原町)

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

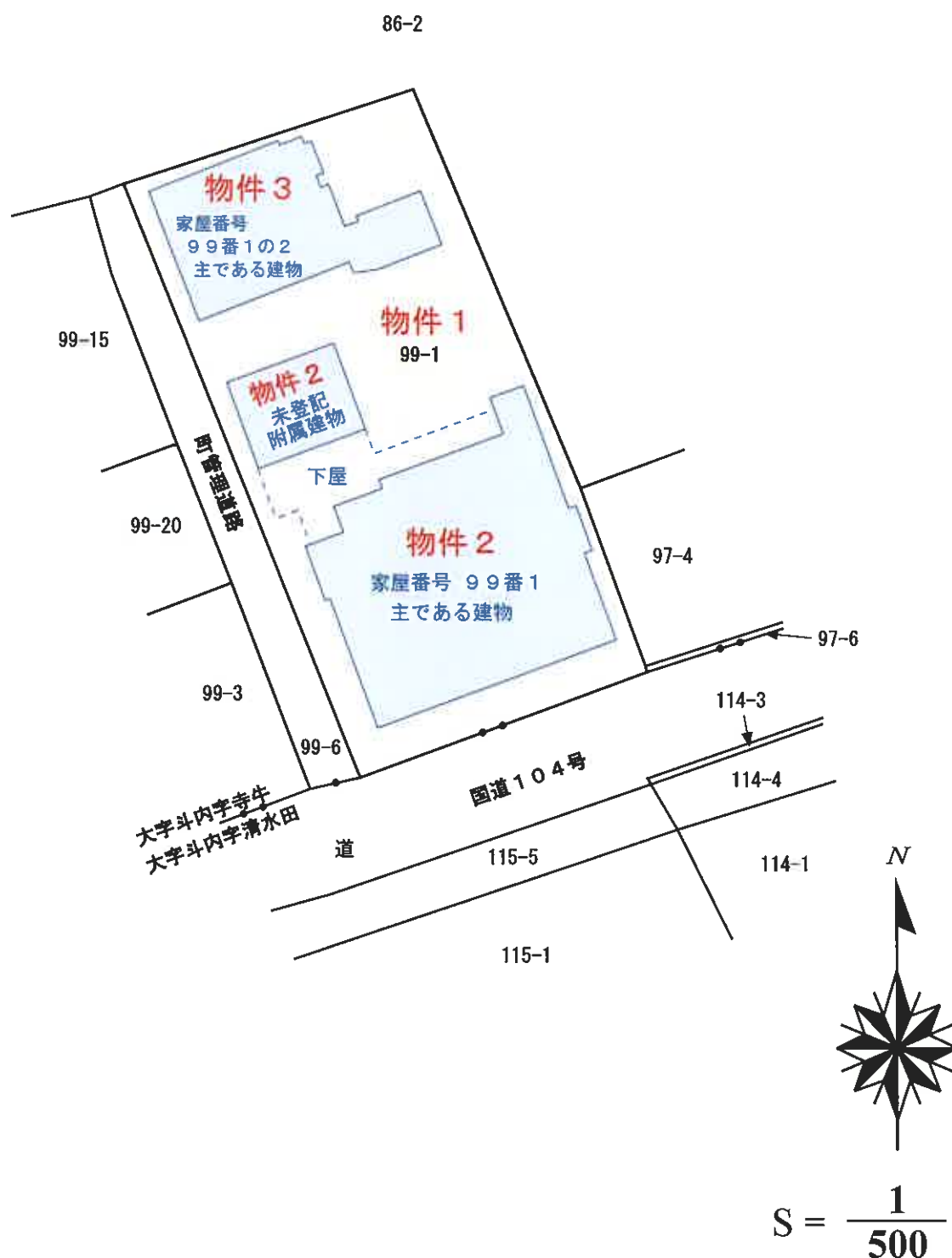
登記官

令和7年12月11日 東京法務局 戸支局(管轄)
令和7年12月11日 東京法務局

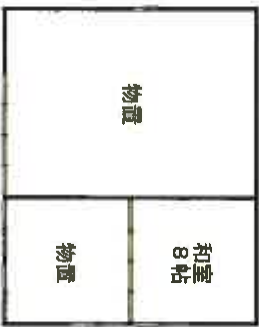
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

附属資料 4 配置図

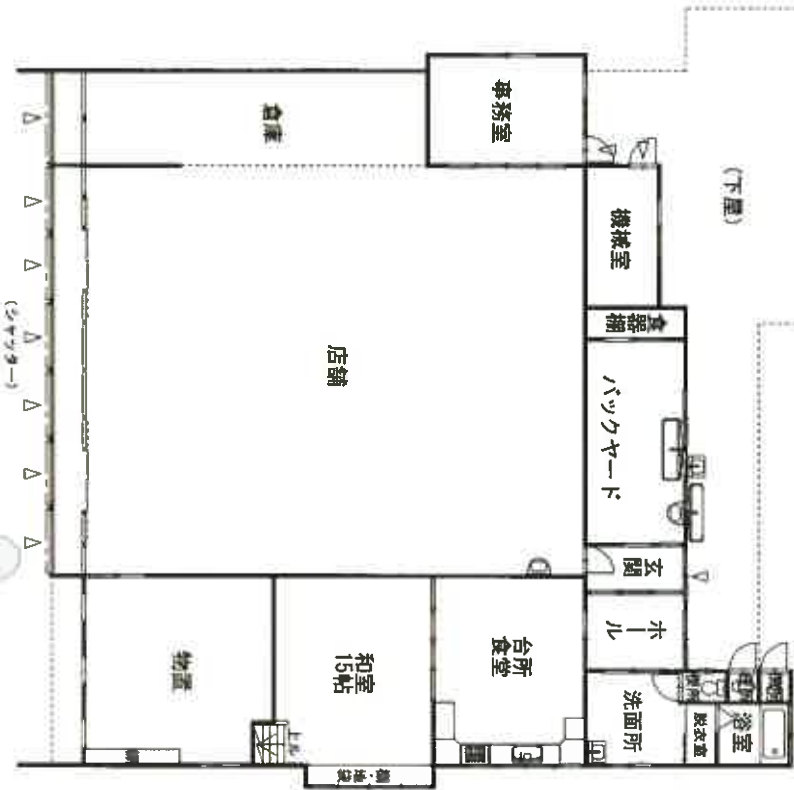
所在 三戸郡三戸町大字斗内字寺牛



物件2
未登記附属建物



物件2
主である建物



物件3
主である建物

