

必ずお読みください！

事件番号 令和8年（ケ）第27042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 8 月 19 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 9 月 8 日 午前 8 時 30 分から<br>令和 8 年 9 月 15 日 午後 5 時 00 分まで                                                                                                  |
| 開札期日                                                                   | 日 時 令和 8 年 9 月 17 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 青森地方裁判所開札場                                                                                                             |
| 売却決定<br>期日                                                             | 日 時 令和 8 年 10 月 7 日 午前 9 時 50 分<br>場 所 青森地方裁判所第 2 民事部                                                                                                          |
| 特別売却<br>実施期間                                                           | 令和 8 年 9 月 18 日 午前 8 時 30 分から<br>令和 8 年 9 月 18 日 午後 5 時 00 分まで                                                                                                 |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                       | 下記のいずれかによる。<br>(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。)<br>(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<br>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 8 月 19 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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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） |
| 1～4  | 2,874,000<br>2,299,200 | 一括       | 574,800    | 127,883  | 0        |
| 1    | 1,876,000              |          |            |          |          |
| 2    | 32,000                 |          |            |          |          |
| 3    | 57,000                 |          |            |          |          |
| 4    | 909,000                |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        | </       |            |          |          |



# 物 件 目 録

- 1 所 在 三戸郡五戸町字博労町  
地 番 2 7 番  
地 目 宅地  
地 積 1 3 5 9 . 1 3 平方メートル
- 2 所 在 三戸郡五戸町字博労町  
地 番 2 3 番 5  
地 目 宅地  
地 積 2 3 . 0 1 平方メートル
- 3 所 在 三戸郡五戸町字新町  
地 番 3 1 番 1 3  
地 目 宅地  
地 積 4 1 . 4 1 平方メートル
- 4 所 在 三戸郡五戸町字博労町 2 7 番地  
三戸郡五戸町字新町 3 1 番地 1 3  
家屋 番号 2 7 番  
種 類 居宅・作業所  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建  
床 面 積 1 階 4 9 0 . 2 0 平方メートル  
2 階 2 4 2 . 1 4 平方メートル

(現況)



## 物件目録

構 造 木造・石造・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板  
ぶき2階建

床 面 積 1階 490.20平方メートル  
2階 約213.33平方メートル

(附属建物)

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 287.59平方メートル  
2階 78.67平方メートル

符 号 3

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 19.87平方メートル  
2階 19.87平方メートル

符 号 4

種 類 作業所・物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 31.47平方メートル  
2階 16.56平方メートル

符 号 5

種 類 浴室・便所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 12.83平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 5月20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1～4】

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1～4】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

【物件番号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 三戸郡五戸町字博労町  
地 番 2 7 番  
地 目 宅地  
地 積 1 3 5 9 . 1 3 平方メートル
- 2 所 在 三戸郡五戸町字博労町  
地 番 2 3 番 5  
地 目 宅地  
地 積 2 3 . 0 1 平方メートル
- 3 所 在 三戸郡五戸町字新町  
地 番 3 1 番 1 3  
地 目 宅地  
地 積 4 1 . 4 1 平方メートル
- 4 所 在 三戸郡五戸町字博労町 2 7 番地  
三戸郡五戸町字新町 3 1 番地 1 3  
家屋 番号 2 7 番  
種 類 居宅・作業所  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建  
床 面 積 1 階 4 9 0 . 2 0 平方メートル  
2 階 2 4 2 . 1 4 平方メートル

(現況)



## 物 件 目 録

構 造 木造・石造・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板  
ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 490.20 平方メートル  
2 階 約 213.33 平方メートル

(附属建物)

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 287.59 平方メートル  
2 階 78.67 平方メートル

符 号 3

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 19.87 平方メートル  
2 階 19.87 平方メートル

符 号 4

種 類 作業所・物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 31.47 平方メートル  
2 階 16.56 平方メートル

符 号 5

種 類 浴室・便所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 12.83 平方メートル



令和 7 年 (ケ) 第 4 2 号  
令和 7 年 1 2 月 1 7 日受理  
令和 8 年 3 月 3 0 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 三戸郡五戸町字博労町  
地 番 27 番  
地 目 宅地  
地 積 1359.13 平方メートル
- 2 所 在 三戸郡五戸町字博労町  
地 番 23 番 5  
地 目 宅地  
地 積 23.01 平方メートル
- 3 所 在 三戸郡五戸町字新町  
地 番 31 番 13  
地 目 宅地  
地 積 41.41 平方メートル
- 4 所 在 三戸郡五戸町字博労町 27 番地  
三戸郡五戸町字新町 31 番地 13  
家屋 番号 27 番  
種 類 居宅・作業所  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建  
床 面 積 1 階 490.20 平方メートル  
2 階 242.14 平方メートル  
(附属建物)  
符 号 2



## 物 件 目 録

|       |                                       |
|-------|---------------------------------------|
| 種 類   | 倉庫                                    |
| 構 造   | 木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建                 |
| 床 面 積 | 1 階 287.59 平方メートル<br>2 階 78.67 平方メートル |
| 符 号   | 3                                     |
| 種 類   | 物置                                    |
| 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建                      |
| 床 面 積 | 1 階 19.87 平方メートル<br>2 階 19.87 平方メートル  |
| 符 号   | 4                                     |
| 種 類   | 作業所・物置                                |
| 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建                      |
| 床 面 積 | 1 階 31.47 平方メートル<br>2 階 16.56 平方メートル  |
| 符 号   | 5                                     |
| 種 類   | 浴室・便所                                 |
| 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建                        |
| 床 面 積 | 12.83 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、2、3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2、3) <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<br><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<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
| 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<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input 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<br><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         | <input checked="" type="checkbox"/> 物件1～3は現在相続財産清算人が管理している                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| 建物             | 物件 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である( <input checked="" type="checkbox"/> 附属建物※後記記載のとおり)<br><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)<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input checked="" type="checkbox"/> 構造: 木造・石造・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建<br><input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階公簿とほぼ同じ<br>2階約213.33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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">種類:</div><br/> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">構造:</div><br/> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">床面積:</div> </div>                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を 居宅・作業所 として使用している<br><input 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<br><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         | <input checked="" type="checkbox"/> 物件4は現在相続財産清算人が管理している                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">地方裁判所</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">支部</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">令和 年( )第 号</div> </div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">保管開始日</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">令和 年 月 日</div> </div> |  |  |
| 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

その他の事項

- 1 北西側で接面している道路は町道である。
- 2 物件 1 ～ 3 を一体利用している。
- 3 物件 1 上に簡易な物置が設置されている。
- 4 物件 4 の南側に井戸がある模様である。
- 5 物件 4 附属建物  
符号 2 ～ 5 は公簿とほぼ同じ
- 6 物件 4 は動産が多数ある。物件 4 主たる建物 1 階は一部床が破損している箇所がある。

(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<br>(当事者等との関係)          | 陳述内容等                                                                                                                                                            |
| <p>■ B<br/>(亡A相続財産清算人)</p> | <p>(令和7年12月17日に電話聴取した)</p> <p>1 当職は債務者兼所有者亡Aの相続財産清算人です。本件目的物件は現在当職が管理しています。</p> <p>2 本件目的物件は現在は空き家です。建物内の動産類は亡A相続財産の物だと思われます。</p> <p>3 現地調査日は当事務所の者を立ち合わせます。</p> |
| <p>■ 五戸町商工会事務員</p>         | <p>(令和8年1月9日に聴取した)</p> <p>1 私は本件目的物件の近くで勤務している者です。</p> <p>2 本件目的物件は、亡Aさんの先々代の頃から南蛮味噌や米麴を作って販売していたと記憶しています。</p> <p>3 現在は空き家のようにです。人の出入りもないようです。</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 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枚目記載のとおり認定した。
- 3 物件4の建物は一部朽廃している。
- 4 物件1上の簡易な物置は基礎がなく、構造が簡易で、解体・移動可能であるから動産（工作物）と認定した。なお、物件4の物置として利用されている模様であることから物件4の従物として本競売の売却対象とした。
- 5 物件4南側の井戸は使用可能かどうかは不明である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 調 査 の 経 過                    |             |                                          |
|------------------------------|-------------|------------------------------------------|
| 調 査 の 日 時                    | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等                              |
| 7年12月17日(水)<br>16:00 - 16:10 | 当庁          | 関係人から占有関係等聴取(電話)                         |
| 7年12月18日(木)<br>: - :         | 当庁          | 現況調査期日通知                                 |
| 8年 1月 6日(火)<br>: - :         | 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 1月 7日(水)<br>: - :         | 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 1月 8日(木)<br>15:50 - 16:10 | 物件所在地       | 現場確認, 写真撮影                               |
| 8年 1月 9日(金)<br>10:00 - 12:00 | 物件所在地       | 写真撮影, 間取り等調査, 簡易計測, 近隣の者から占有関係等聴取, 評価人同行 |
| 年 月 日 ( )<br>: - :           |             |                                          |

(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。

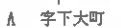
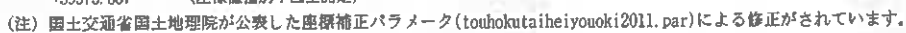
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 物件4内の機械器具目録

令和 7年（ケ）第 42 号

| 機 械 器 具 等 目 録         |           |    |     |          |      | 物件 4 |
|-----------------------|-----------|----|-----|----------|------|------|
| 評価<br>上の<br>番号<br>(※) | 種類        | 構造 | 個数  | 製作者      | 製造年月 | 記号   |
| 1                     | 簡易貫流蒸気ボイラ | 鉄製 | 1 台 | 三浦工業株式会社 | 不明   | 不明   |



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。

公用

登記年月日：平成4年8月10日

A 3 を A 4 に縮小

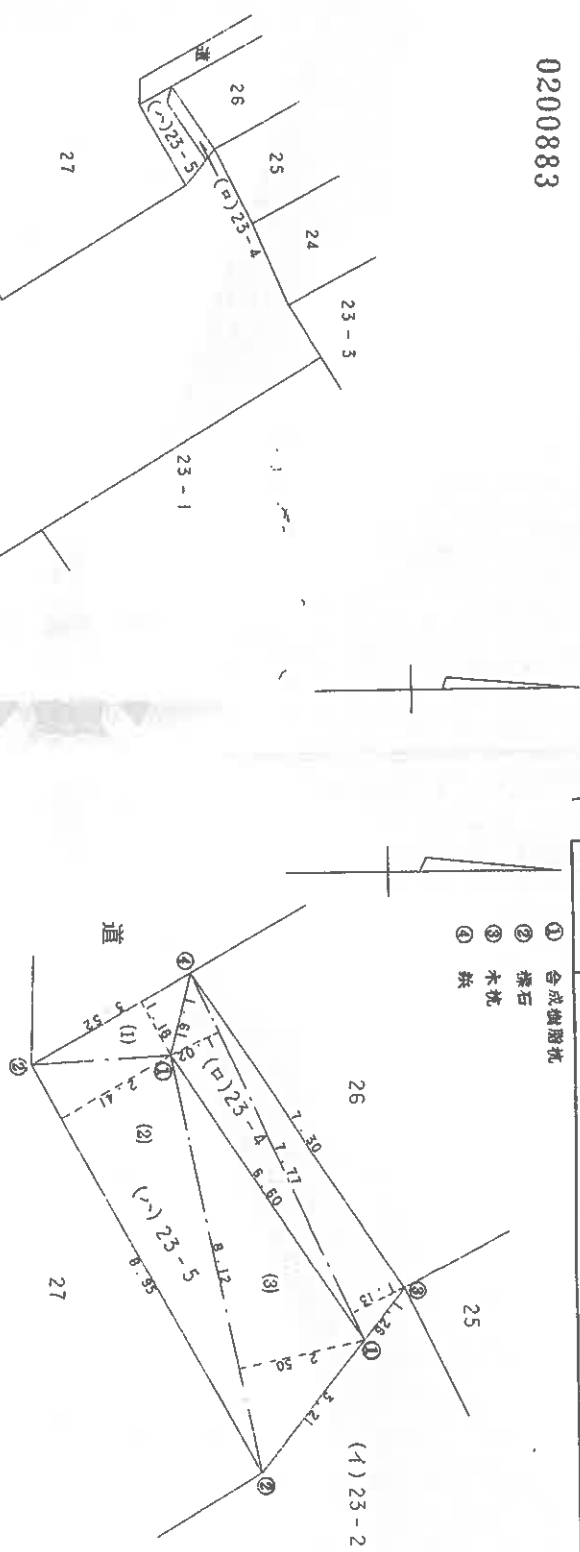
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和8年1月7日 青森地方送達局八戸支局 登記官

土地所在図

地積測量図

|       |              |
|-------|--------------|
| 23-2  | 23-2         |
| 地番    | 23-4<br>23-5 |
| 土地の所在 | 三戸郡五戸町字博労町   |

- ① 合成鐵筋杭
- ② 樺石
- ③ 木杭
- ④



(ロ) 23-4 地積計算  
 $7.77 \times (1.13 + 1.02) = 16.7055$   
地積 8.35275

(ハ) 23-5 地積計算  
(1) 3.52  $\times$  1.18 = 4.1536  
(2) 8.95  $\times$  2.41 = 21.5695  
(3) 8.12  $\times$  2.50 = 20.3000  
合計 46.0231  
地積 23.01155

(1) 23-2 残地地積  
 $1237.31 - (ロ+ハ) = 1205.9457$   
地積 1205.9457

$S = \frac{1}{500}$

作製者 (平成4年8月7日作製)

申請人

14,810

縮尺 1/100

昭和25年1月18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。

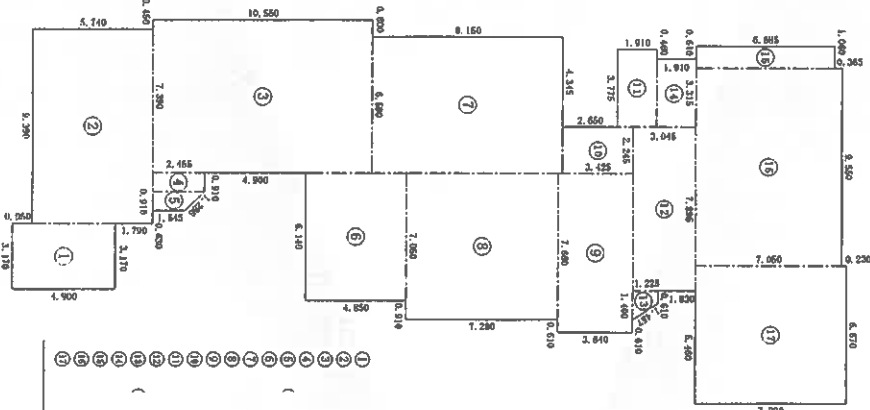
令和8年1月7日 青森地方法務局八戸支局

如記號

圖面階各

主たる建物

1階



|     |                       | 求 積 表      |   |            |
|-----|-----------------------|------------|---|------------|
| ⑪   | 3, 170 ×              | 4, 900     | = | 15, 535000 |
| ⑩   | 9, 390 ×              | 6, 740     | = | 53, 689500 |
| ⑨   | 7, 390 ×              | 10, 550    | = | 77, 964500 |
| ⑧   | 0, 910 ×              | 2, 455     | = | 2, 24050   |
| ⑦   | ( 2, 455 + 1, 545 ) × | 0, 910 / 2 | = | 1, 629000  |
| ⑥   | 6, 140 ×              | 4, 850     | = | 29, 779000 |
| ⑤   | 5, 590 ×              | 9, 150     | = | 60, 286500 |
| ④   | 7, 060 ×              | 7, 200     | = | 51, 354000 |
| ③   | 7, 660 ×              | 3, 640     | = | 27, 882400 |
| ②   | 2, 245 ×              | 3, 425     | = | 7, 6891250 |
| ①   | 3, 775 ×              | 1, 910     | = | 7, 2102500 |
| ⑫   | 7, 895 ×              | 3, 045     | = | 24, 040275 |
| ⑬   | ( 0, 610 + 1, 400 ) × | 1, 225 / 2 | = | 1, 23125   |
| ⑭   | 3, 315 ×              | 1, 910     | = | 6, 331650  |
| ⑮   | 1, 060 ×              | 6, 885     | = | 7, 086100  |
| ⑯   | 5, 550 ×              | 7, 650     | = | 67, 327500 |
| ⑰   | 6, 670 ×              | 7, 280     | = | 48, 557600 |
| 合 計 |                       | 490, 20775 |   |            |
| 残面積 |                       | 490, 207 ㎡ |   |            |

|     |                       |
|-----|-----------------------|
| 合 計 | 190.207675            |
| 床面積 | 190.20 m <sup>2</sup> |

作者

年4月1日作成)

器

250  
T

申 龍 人

語尺

500/1

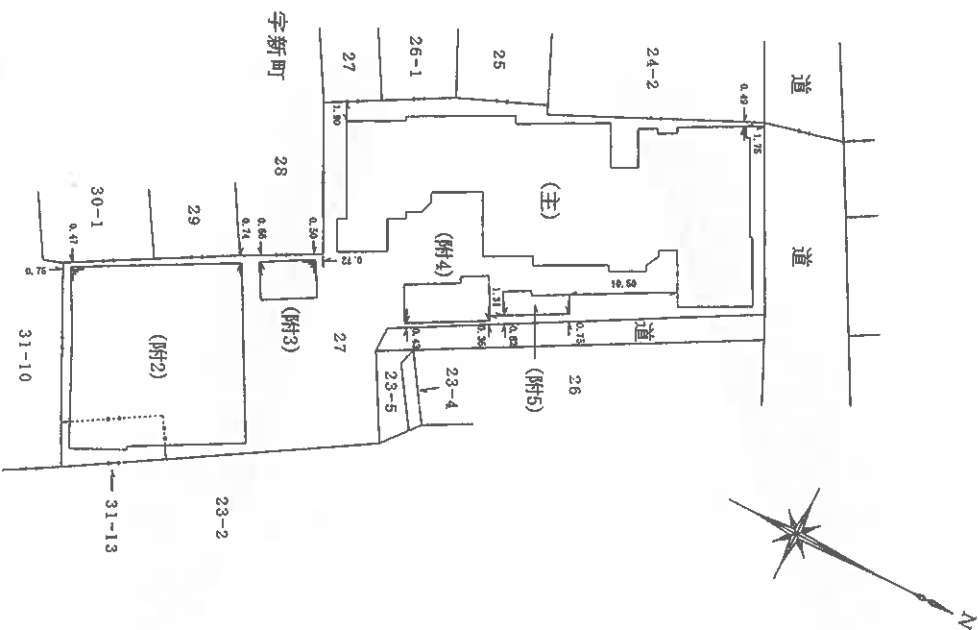
面圖  
剖面圖  
物圖  
建各階平面

家庭番号 27

27

建物の所在

三戸郡五戸町字博勞町27、同所字新町31-13



(附录)

登記年月日：平成25年4月18日

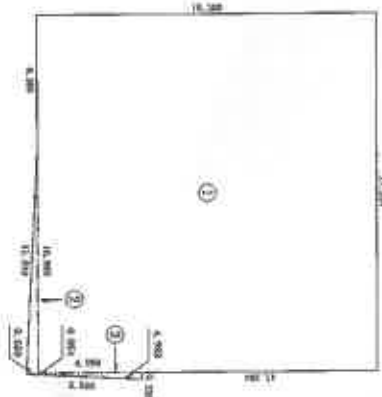
## 各階平面図

建築物図  
各階平面図

|        |                         |
|--------|-------------------------|
| 家屋番号   | 27                      |
| 建築物の所在 | 三戸郡五戸町字牌旁町27、同所字新町31-13 |

附属建築物号2

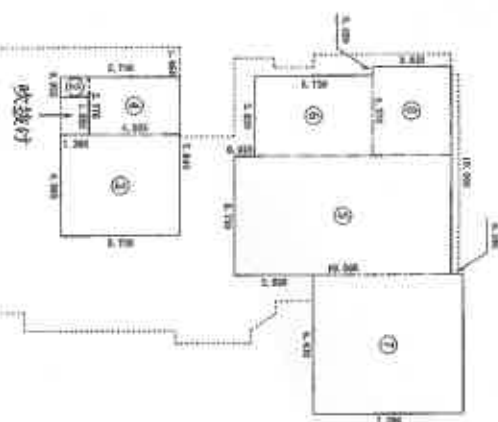
1 階



求積表

|     |                                |   |          |
|-----|--------------------------------|---|----------|
| ①   | 17.310 × 17.310                | = | 36.360   |
| ②   | ( 0.054 + 11.010 ) × 0.550 / 2 | = | 3.190720 |
| ③   | ( 0.054 + 0.210 ) × 0.909 / 2  | = | 0.957888 |
| 合計  | 207.096408                     |   |          |
| 延面積 | 207.199 m <sup>2</sup>         |   |          |

2 階



求積表

|     |                       |   |           |
|-----|-----------------------|---|-----------|
| ①   | 9.390 × 6.750         | = | 53.086800 |
| ②   | 0.955 × 1.365         | = | 1.303.75  |
| ③   | 4.865 × 6.750         | = | 32.834400 |
| ④   | 2.775 × 4.300         | = | 12.13275  |
| ⑤   | 0.750 × 10.505        | = | 60.196500 |
| ⑥   | 2.520 × 0.730         | = | 21.485700 |
| ⑦   | 0.670 × 7.280         | = | 48.557600 |
| ⑧   | 4.270 × 3.520         | = | 18.311500 |
| 合計  | 340.145700            |   |           |
| 延面積 | 242.15 m <sup>2</sup> |   |           |

|     |                |    |         |
|-----|----------------|----|---------|
| 作成者 | 年 4 月 1 日 (作成) | 縮尺 | 1 / 350 |
| 申請人 |                | 縮尺 | 1 / 350 |

登記年月日：平成25年4月18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。  
令和8年1月7日 青森地方方法務局八戸支局 登記官

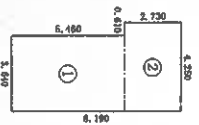
各階平面図

|       |                         |
|-------|-------------------------|
| 家屋番号  | 27                      |
| 建物の所在 | 三戸郡五戸町字樽芬町27、同所字新町31-13 |

建物各階平面図

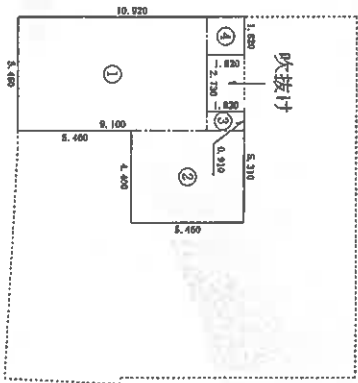
附属建物符号4

1階



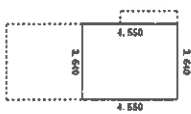
|     |                           |
|-----|---------------------------|
| 求積表 |                           |
| ①   | 3.640 × 5.460 = 19.874400 |
| ②   | 4.250 × 2.730 = 11.602500 |
| 合計  | 31.476900                 |
| 床面積 | 31.47 m <sup>2</sup>      |

2階



|     |                           |
|-----|---------------------------|
| 求積表 |                           |
| ①   | 5.460 × 9.100 = 49.686000 |
| ②   | 4.400 × 5.460 = 24.024000 |
| ③   | 0.910 × 1.820 = 1.656200  |
| ④   | 1.820 × 1.820 = 3.312400  |
| 合計  | 78.678600                 |
| 床面積 | 78.67 m <sup>2</sup>      |

2階

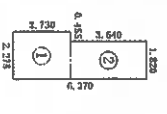


|     |                           |
|-----|---------------------------|
| 求積表 |                           |
| ①   | 3.640 × 4.550 = 16.562000 |
| ②   | 2.640 × 2.330 = 6.151200  |
| 合計  | 22.713200                 |
| 床面積 | 22.71 m <sup>2</sup>      |

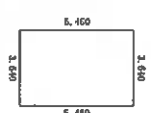
附属建物符号5

附属建物符号3

1階、2階  
(各階同型)



|     |                          |
|-----|--------------------------|
| 求積表 |                          |
| ①   | 2.275 × 2.730 = 6.210750 |
| ②   | 1.820 × 3.640 = 6.624800 |
| 合計  | 12.835550                |
| 床面積 | 12.83 m <sup>2</sup>     |



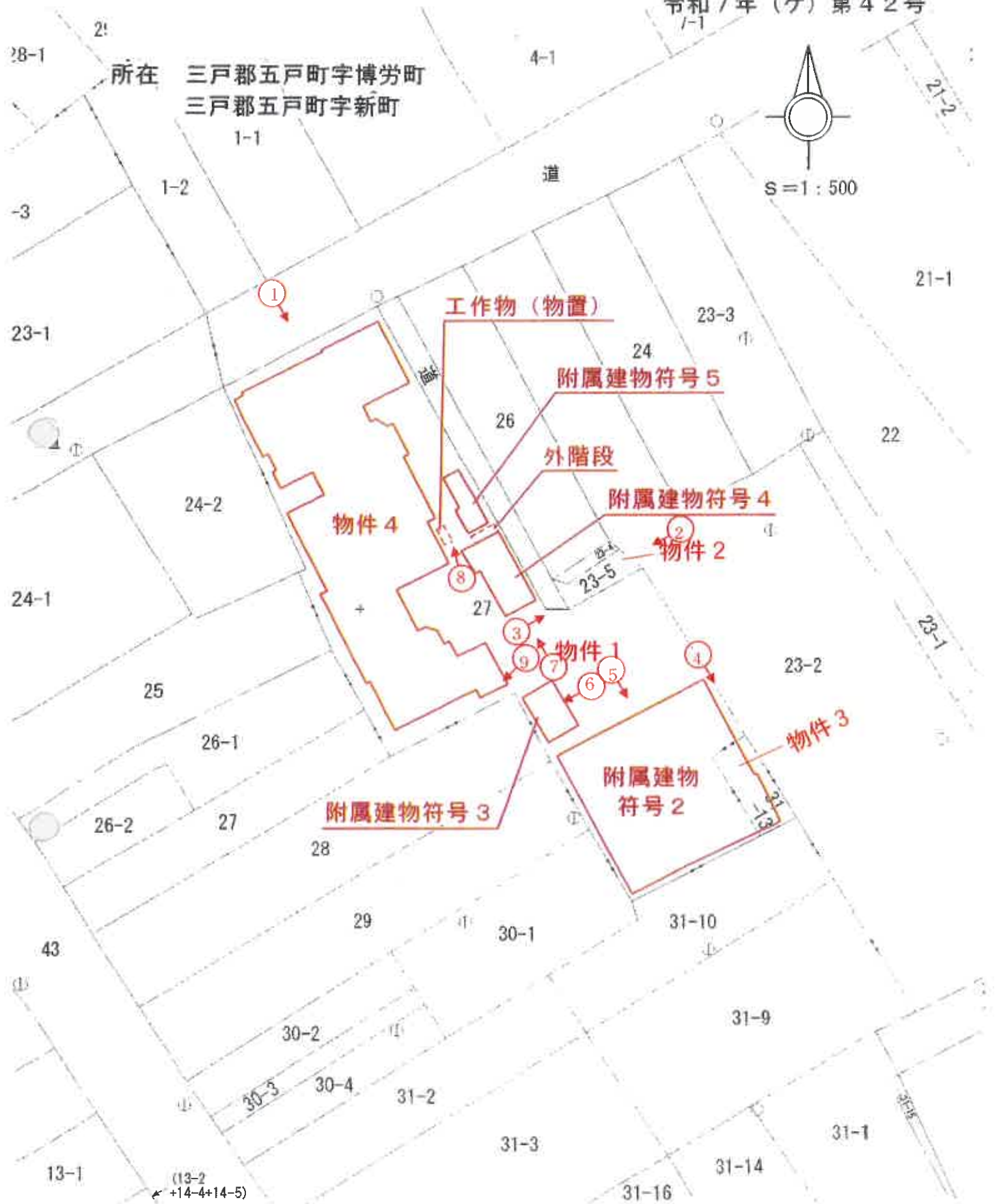
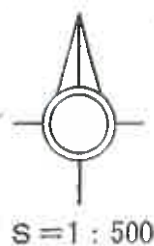
|     |                           |
|-----|---------------------------|
| 求積表 |                           |
| ①   | 3.640 × 5.460 = 19.874400 |
| ②   | 2.640 × 2.330 = 6.151200  |
| 合計  | 26.025600                 |
| 床面積 | 26.02 m <sup>2</sup>      |

|     |           |          |     |          |
|-----|-----------|----------|-----|----------|
| 作成者 | 年 4月 1日作成 | 縮尺 1/250 | 申請人 | 縮尺 1/250 |
|-----|-----------|----------|-----|----------|

# 土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第42号

所在 三戸郡五戸町字博労町  
三戸郡五戸町字新町

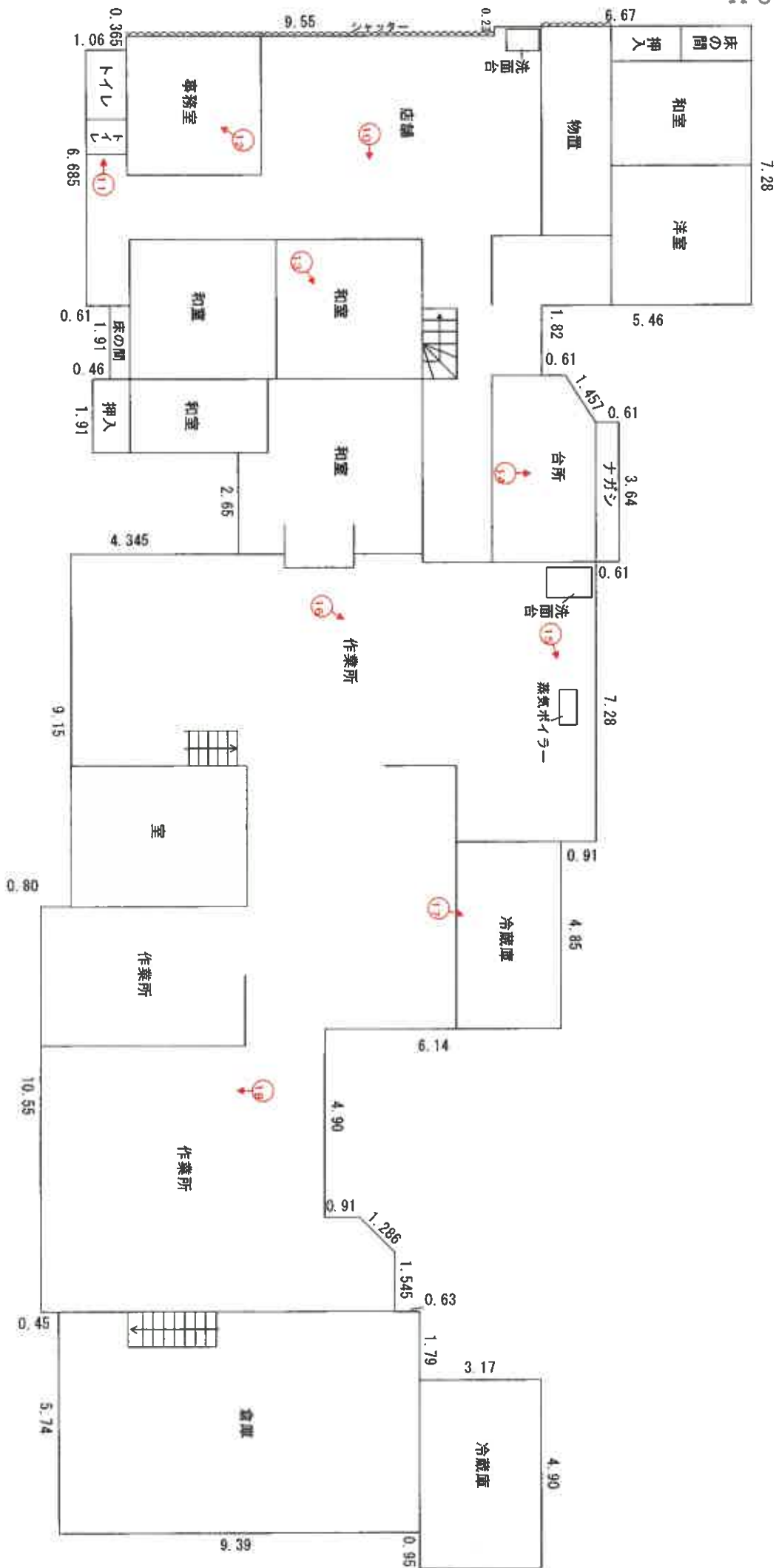


凡例♂——撮影地点

建築物間取図 物件4 1階

令和7年(ケ)第42号

**S = 1 : 100**



凡例♂——摄影地点

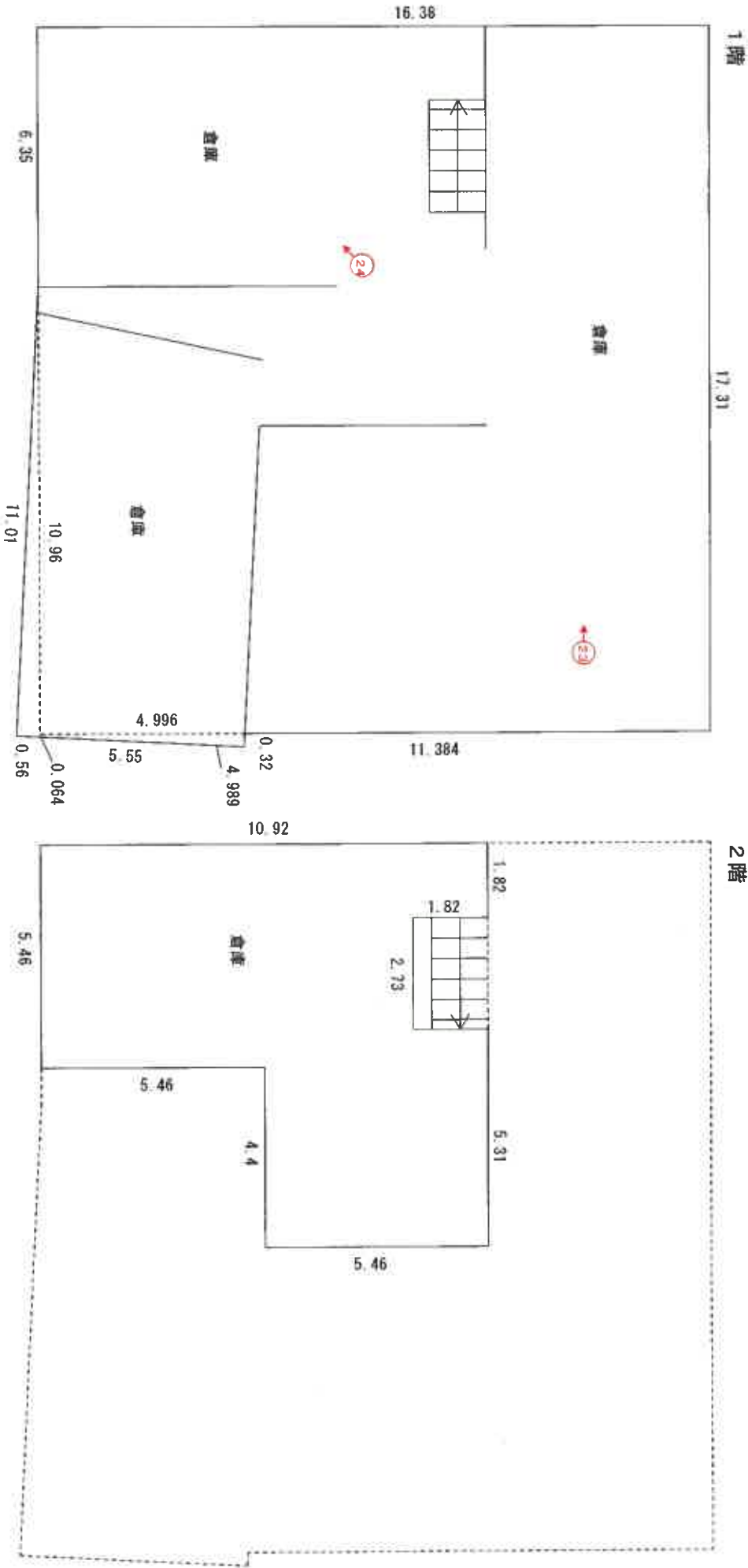


建物間取図 物件 4

附属建物符号 2

令和 7 年 ( ㄗ ) 第 4 2 号

S = 1 : 100



凡例 〇 --- 撮影地点

# 建物間取図 物件4

令和7年(ケ)第42号

S=1:100

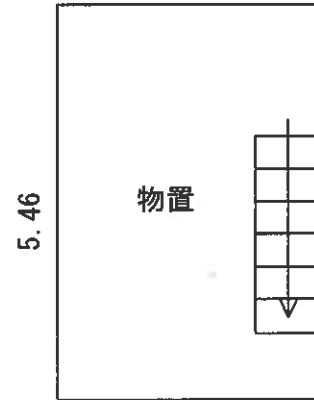
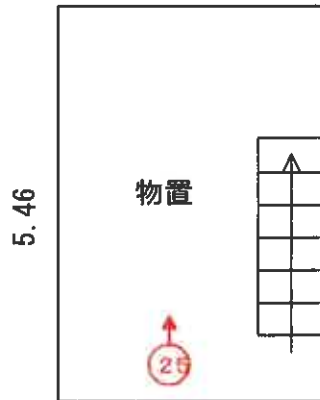
1階

3.64

附属建物符号3

2階

3.64



附属建物符号4

1階

外階段

4.25

2.73

0.61

作業所

26

5.46

8.19

3.64

2階

外階段

物置

27

4.55

3.64

附属建物符号5

1.82

玄関

ボイラー

3.64

浴室

0.455

洗面台

洗面台

2.73

29

トイレ

28

トイレ

2.275

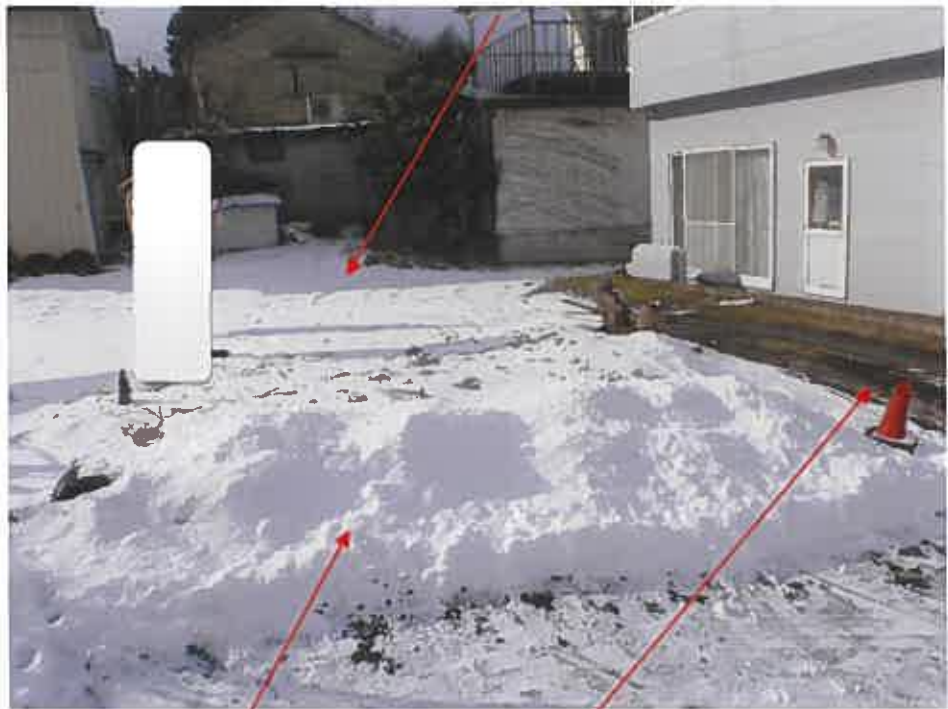
凡例♂ --- 撮影地点

写真番号 1



本件目的物件の状況

写真番号 2



物件2

隣地(23-4)

写真番号 3



隣地 (23-4)

物件 2

写真番号 4

物件 3 方向



物件 1 から物件 3 方向

写真番号 5



物件 4 附属建物符号 2

写真番号 6



物件 4 附属建物符号 3

写真番号7



物件4 附属建物符号4

写真番号8



物件4

工作物(物置)

物件1

物件4附属建物符号5

写真番号 9



井戸小屋らしき物（詳細不明）

写真番号 10



物件4 店舗

写真番号 1 1



物件4 トイレ

写真番号 1 2



物件4 事務室

写真番号 1 3



物件 4 1階和室

写真番号 1 4



物件 4 台所

写真番号 15



物件4 蒸気ボイラー

写真番号 16



物件4 作業所

写真番号 17



物件4 冷蔵庫

写真番号 18



物件4 作業所

写真番号 19



物件4 倉庫

写真番号 20



物件4 2階和室

写真番号 2 1



物件 4 増築部分

写真番号 2 2



物件 4 2 階和室

写真番号 2 3



物件 4 附属建物符号 2 倉庫

写真番号 2 4



物件 4 附属建物符号 2 倉庫

写真番号 25



物件4附属建物符号3 物置

写真番号 26



物件4附属建物符号4 1階旧作業所

写真番号 27



物件4附属建物符号4 2階物置

写真番号 28



物件4附属建物符号5 トイレ

写真番号 29



物件4附属建物符号4 トイレ

写真番号 30



物件4附属建物符号5 浴室

令和 7 年 ( ケ ) 第 42 号  
令和 8 年 01 月 09 日現地調査  
令和 8 年 02 月 03 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

久保田 新

## 第 1 評 価 額

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

- ① 一括価格は、物件 1～4 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 1～3 の土地の内訳価格は物件 4 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 4 の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。
- ④ 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。

## 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 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                                                                                                                                              |
|----|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積                                                         | 三戸郡五戸町字博労町<br>27番<br>宅地<br>1359.13m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                  | 同左<br>同左<br>同左<br>同左                                                                                                                             |
| 2  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積                                                         | 三戸郡五戸町字博労町<br>23番5<br>宅地<br>23.01m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                   | 同左<br>同左<br>同左<br>同左                                                                                                                             |
| 3  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積                                                         | 三戸郡五戸町字新町<br>31番13<br>宅地<br>41.41m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                   | 同左<br>同左<br>同左<br>同左                                                                                                                             |
| 4  | 所 在<br><br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br><br>床 面 積<br><br>符 号<br>種 類<br>構 造<br><br>床 面 積 | <p>【主である建物】</p> <p>三戸郡五戸町字博労町27番地、三戸郡五戸町字新町31番地13</p> <p>27番</p> <p>居宅・作業所</p> <p>木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建</p> <p>1階 490.20m<sup>2</sup><br/>2階 242.14m<sup>2</sup></p> <p>【附属建物】</p> <p>2</p> <p>倉庫</p> <p>木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建</p> <p>1階 287.59m<sup>2</sup><br/>2階 78.67m<sup>2</sup></p> | <p>同左</p> <p>同左</p> <p>同左</p> <p>木造・石造・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建</p> <p>同左</p> <p>約213.33m<sup>2</sup></p> <p>同左</p> <p>同左</p> <p>同左</p> <p>同左</p> |

|       |                          |                                   |                                                    |
|-------|--------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------|
|       | 符 号                      | 3                                 | 同左<br>同左<br>同左<br>同左<br>同左<br>同左<br>同左<br>同左<br>同左 |
|       | 種 類                      | 物置                                |                                                    |
|       | 構 造                      | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建                  |                                                    |
|       | 床 面 積                    | 1 階      1 9 . 8 7 m <sup>2</sup> |                                                    |
|       |                          | 2 階      1 9 . 8 7 m <sup>2</sup> |                                                    |
|       | 符 号                      | 4                                 |                                                    |
|       | 種 類                      | 作業所・物置                            |                                                    |
|       | 構 造                      | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建                  |                                                    |
|       | 床 面 積                    | 1 階      3 1 . 4 7 m <sup>2</sup> |                                                    |
|       |                          | 2 階      1 6 . 5 6 m <sup>2</sup> |                                                    |
| 符 号   | 5                        |                                   |                                                    |
| 種 類   | 浴室・便所                    |                                   |                                                    |
| 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建           |                                   |                                                    |
| 床 面 積 | 1 2 . 8 3 m <sup>2</sup> |                                   |                                                    |
| 番号    | 特 記 事 項                  |                                   |                                                    |
| 4     | 建物内に動産が散乱している。           |                                   |                                                    |

## 第4 目的物件の位置・環境等

## ○ 物件1～3 (一体土地) の概況及び利用状況等

|                                                                     |                                                                                                                |                                                      |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                           | 青い森鉄道「苫米地」駅の北西方・道路距離約11.7km<br>(附属資料「1 位置図」参照)                                                                 |                                                      |
| 付 近 の 状 況                                                           | 当該物件を含む地域は、五戸町中心市街地、小売店舗等が建ち並ぶ古くからの商業地域。<br>土地利用状況は、画地規模300～500㎡程度の敷地に低層店舗併用住宅が標準的で、将来とも当分は現状のまま推移していくものと予測する。 |                                                      |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br><br>(道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制) | 都 市 計 画 区 分<br>用 途 地 域<br><br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>そ の 他 の 規 制                                         | 非線引都市計画区域<br>商業地域<br>指定 80%<br>指定 400%<br>なし<br>特になし |
| 画 地 条 件<br><br>( 規 模 、<br>形 状 等 )                                   | 規 模<br>形 状<br>間 口 × 奥 行                                                                                        | 1,423.55㎡ (公簿面積)<br>不整形<br>約18.0m 約67.5m             |
| 接面道路の状況                                                             | 北西側で幅員約7.5mの舗装町道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当)、北東側で幅員約2.5mの未舗装道路(建築基準法外道路に該当)にそれぞれ等高に接面する平坦な角地。                        |                                                      |
| 土 地 の 利 用<br>状 況 等                                                  | 土地所有者が土地所有権に基づき一体として物件4の敷地として使用している。<br>(附属資料「3 建物配置図」参照)                                                      |                                                      |
| 供 給 処 理 施 設                                                         | 上 水 道<br>ガ ス 配 管<br>下 水 道                                                                                      | あり<br>なし<br>あり(ただし、接続しているかどうかは不明)                    |
| 特 記 事 項                                                             | ① 物件4の南側に井戸がある(使用可能かどうかは不明)。<br>② 物件1上に物件4のほか、簡易な物置が設置されている。<br>③ 物件1～3は、現在相続財産清算人が管理している。                     |                                                      |

○ 物件 4 (主である建物) の概況及び利用状況等

| 区 分                         | 主である建物 家屋番号 27番                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建築時期<br>及び<br>経済的残存<br>耐用年数 | 建築年月日 (課税台帳記載) 明治39年新築<br>建築年月日 (課税台帳記載) 昭和28年新築<br>建築年月日 (登記記載) 昭和39年8月日不詳増築<br>建築年月日 (登記記載) 昭和51年10月日不詳増築<br>経過年数 約120年<br>経済的残存耐用年数 約0年                                                                                                             |
| 仕 様                         | 構 造 木造・石造・コンクリートブロック造<br>屋 根 着色亜鉛メッキ鋼板葺<br>外 壁 サイディング、木羽、セメント板 外<br>内 壁 プリント合板、砂壁、石膏ボード、アラワシ 外<br>天 井 杉桤合板、化粧石膏ボード、プリント合板 外<br>床 タタミ、塩ビシート、コンクリート叩き 外<br>設 備 電気、給排水、衛生 (水洗)。但し、設備の動作確認は行<br>えなかったため、正常に稼働するか否かは不明。<br>そ の 他 特になし                       |
| 床面積 (現況)                    | 1階 490.20㎡<br>2階 約213.33㎡<br>延床面積 約703.53㎡<br>増改築 登記上、昭和39年と昭和51年に増築されている。ま<br>た、2階の北西側約3.15㎡が壁に囲まれているため、<br>登記面積に加算し、2階の吹抜部分約31.96㎡は、床<br>面積から控除した。                                                                                                   |
| 現況用途等                       | 階層 2階建<br>現況用途 居宅・作業所<br>間取り (附属資料「4 建物間取図」参照)                                                                                                                                                                                                         |
| 品 等                         | 中位                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 保守管理の状態                     | 全体がかなり老朽化しており、床が抜け落ちている部分があるなど、劣<br>る。                                                                                                                                                                                                                 |
| 建物の利用状況                     | 建物所有者が所有権に基づき居宅・作業所として使用している。                                                                                                                                                                                                                          |
| 特 記 事 項                     | ① 物件4は、現在相続財産清算人が管理している。<br>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場調査を<br>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<br>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<br>要する。<br>③ 建物内に機械器具類が残置されている (次ページ参照)。<br>④ 工作物 (物置) は、土地との定着性はないものの、物件4との場所的関<br>係等から物件4の従物と判断し、本競売の売却対象とした。 |

| 機 械 器 具 等 目 録  |           |    |     |          |      | 物件 4 |
|----------------|-----------|----|-----|----------|------|------|
| 評価<br>上の<br>番号 | 種類        | 構造 | 個数  | 製作者      | 製造年月 | 記号   |
| 1              | 簡易貫流蒸気ボイラ | 鉄製 | 1 台 | 三浦工業株式会社 | 不明   | 不明   |

## ○ 物件 4 (附属建物符号 2) の概況及び利用状況等

| 区 分                         | 附属建物                         | 符号                                     | 2 |
|-----------------------------|------------------------------|----------------------------------------|---|
| 建築時期<br>及び<br>経済的残存<br>耐用年数 | 建築年月日 (登記記載)                 | 昭和 48 年 7 月日不詳新築                       |   |
|                             | 建築年月日 (登記記載)                 | 昭和 53 年 6 月 20 日新築                     |   |
|                             | 建築年月日 (課税台帳記載)               | 昭和 58 年増築                              |   |
|                             | 経過年数                         | 約 53.0 年                               |   |
|                             | 経済的残存耐用年数                    | 約 0.0 年                                |   |
| 仕 様                         | 構 造                          | 木・軽量鉄骨造                                |   |
|                             | 屋 根                          | 着色亜鉛メッキ鋼板葺                             |   |
|                             | 外 壁                          | 波形鉄板                                   |   |
|                             | 内 壁                          | アワラシ外                                  |   |
|                             | 天 井                          | アラワシ外                                  |   |
|                             | 床                            | コンクリート叩き                               |   |
|                             | 設 備                          | 電気。但し、設備の動作確認は行えなかったもので、正常に稼働するか否かは不明。 |   |
|                             | そ の 他                        | 特になし                                   |   |
| 床面積 (現況)                    | 1 階                          | 287.59m <sup>2</sup>                   |   |
|                             | 2 階                          | 78.67m <sup>2</sup>                    |   |
|                             | 延床面積                         | 366.26m <sup>2</sup>                   |   |
|                             | 増改築                          | 課税台帳上、昭和 58 年に増築されている。                 |   |
| 現況用途等                       | 現況用途                         | 倉庫                                     |   |
|                             | 間取り                          | (附属資料「4 建物間取図」参照)                      |   |
| 品 等                         | 普通                           |                                        |   |
| 保守管理の状態                     | 劣る                           |                                        |   |
| 建物の利用状況                     | 建物所有者が所有権に基づき、倉庫として使用占有している。 |                                        |   |
| 特 記 事 項                     | 特になし                         |                                        |   |

○ 物件 4 (附属建物符号 3) の概況及び利用状況等

| 区 分                         | 附属建物                         | 符号                                     | 3 |
|-----------------------------|------------------------------|----------------------------------------|---|
| 建築時期<br>及び<br>経済的残存<br>耐用年数 | 建築年月日 (登記記載)                 | 昭和 5 3 年 5 月日不詳新築                      |   |
|                             | 経過年数                         | 約 4 8 . 0 年                            |   |
|                             | 経済的残存耐用年数                    | 約 0 . 0 年                              |   |
| 仕 様                         | 構 造                          | 木造                                     |   |
|                             | 屋 根                          | 着色亜鉛メッキ鋼板葺                             |   |
|                             | 外 壁                          | サイディング                                 |   |
|                             | 内 壁                          | プリント合板 外                               |   |
|                             | 天 井                          | アラワシ、化粧石膏ボード 外                         |   |
|                             | 床                            | アラワシ、ラワン合板 外                           |   |
|                             | 設 備                          | 電気。但し、設備の動作確認は行えなかったもので、正常に稼働するか否かは不明。 |   |
|                             | そ の 他                        | 特になし                                   |   |
| 床面積 (現況)                    | 1 階                          | 1 9 . 8 7 m <sup>2</sup>               |   |
|                             | 2 階                          | 1 9 . 8 7 m <sup>2</sup>               |   |
|                             | 延床面積                         | 3 9 . 7 4 m <sup>2</sup>               |   |
|                             | 増改築                          | なし                                     |   |
| 現況用途等                       | 現況用途                         | 物置                                     |   |
|                             | 間取り                          | (附属資料「4 建物間取図」参照)                      |   |
| 品 等                         | 普通                           |                                        |   |
| 保守管理の状態                     | 劣る                           |                                        |   |
| 建物の利用状況                     | 建物所有者が所有権に基づき、物置として使用占有している。 |                                        |   |
| 特 記 事 項                     | 特になし                         |                                        |   |

## ○ 物件 4 (附属建物符号 4) の概況及び利用状況等

| 区 分                         | 附属建物 符号 4                                                                                                                                              |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建築時期<br>及び<br>経済的残存<br>耐用年数 | 建築年月日 (登記記載) 昭和 26 年月日不詳新築<br>建築年月日 (課税台帳記載) 昭和 51 年増築<br>経過年数 約 75.0 年<br>経済的残存耐用年数 約 0.0 年                                                           |
| 仕 様                         | 構 造 木造<br>屋 根 着色亜鉛メッキ鋼板葺<br>外 壁 サイディング<br>内 壁 石膏ボード 外<br>天 井 石膏ボード 外<br>床 コンクリート叩き、ラワン合板 外<br>設 備 電気。但し、設備の動作確認は行えなかったもので、正常に稼働するか否かは不明。<br>そ の 他 特になし |
| 床面積 (現況)                    | 1 階 31.47㎡<br>2 階 16.56㎡<br>延床面積 48.03㎡<br>増改築 課税台帳上、昭和 51 年に増築されている。                                                                                  |
| 現況用途等                       | 現況用途 物置<br>間取り (附属資料「4 建物間取図」参照)                                                                                                                       |
| 品 等                         | 普通                                                                                                                                                     |
| 保守管理の状態                     | 劣る                                                                                                                                                     |
| 建物の利用状況                     | 建物所有者が所有権に基づき、物置として使用占有している。                                                                                                                           |
| 特 記 事 項                     | 特になし                                                                                                                                                   |

## ○ 物件 4 (附属建物符号 5) の概況及び利用状況等

| 区 分                         | 附属建物                            | 符号                                                     | 5 |
|-----------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------|---|
| 建築時期<br>及び<br>経済的残存<br>耐用年数 | 建築年月日（課税台帳記載）                   | 昭和 6 3 年新築                                             |   |
|                             | 経過年数                            | 約 3 8. 0 年                                             |   |
|                             | 経済的残存耐用年数                       | 約 0. 0 年                                               |   |
| 仕 様                         | 構 造                             | 木造                                                     |   |
|                             | 屋 根                             | 着色亜鉛メッキ鋼板葺                                             |   |
|                             | 外 壁                             | サイディング                                                 |   |
|                             | 内 壁                             | ビニールクロス貼 外                                             |   |
|                             | 天 井                             | 吸音ボード 外                                                |   |
|                             | 床                               | モルタル金ゴテ 外                                              |   |
|                             | 設 備                             | 電気、給排水、衛生（汲取式）、ボイラー。但し、設備の動作確認は行えなかったため、正常に稼働するか否かは不明。 |   |
|                             | そ の 他                           | 特になし                                                   |   |
| 床面積（現況）                     | 1 階                             | 1 2. 8 3 m <sup>2</sup>                                |   |
|                             | 増改築                             | なし                                                     |   |
| 現況用途等                       | 現況用途                            | 浴室・便所                                                  |   |
|                             | 間取り                             | （附属資料「4 建物間取図」参照）                                      |   |
| 品 等                         | 劣る                              |                                                        |   |
| 保守管理の状態                     | 劣る                              |                                                        |   |
| 建物の利用状況                     | 建物所有者が所有権に基づき、浴室・便所として使用占有している。 |                                                        |   |
| 特 記 事 項                     | 特になし                            |                                                        |   |

## 第 5 評価額算出の過程

## 1 基礎となる価格

## ① 物件 1～物件 3 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----------|----------------------|---------------|----------------|-----------|---------------------------|
| 1        | 17,100               | 0.61          | 1,359.13       | (1-0.70)  | 4,253,000                 |
| 2        | 17,100               | 0.61          | 23.01          | (1-0.70)  | 72,000                    |
| 3        | 17,100               | 0.61          | 41.41          | (1-0.70)  | 130,000                   |

〔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等)

|                 |       |       |      |              |  |
|-----------------|-------|-------|------|--------------|--|
| 地価調査 五戸 (県) 5-1 |       |       |      |              |  |
| 地価調査基準地価格       | 時点修正  | 標準化補正 | 地域格差 | 標準画地価格       |  |
| 17,200 円/㎡      | 99.6  | 100   | 100  |              |  |
| ×               | —     | ×     | —    | ≒ 17,100 円/㎡ |  |
|                 | 100.0 | 100   | 100  |              |  |

| 項 目                  | 物件 1～3             | 備 考                                     |
|----------------------|--------------------|-----------------------------------------|
| 基準とする地価公<br>示または県基準地 | 地価調査<br>五戸 (県) 5-1 |                                         |
| 公示価格等                | 17,200 円/㎡         |                                         |
| 価格 (基準) 時点           | 令和 7 年 7 月 1 日     |                                         |
| ◇時点修正                | 99.6 %             | 公示価格等の価格時点<br>から評価日までの推定<br>変動率である。     |
| ◇標準化補正               | 100 %              | なし                                      |
| ◇地域格差                | 100 %<br>(同一近隣地域)  | 相乗積による。<br>格差率については、1 % 未満<br>の数値を四捨五入。 |

## イ、個別的格差率

| 項 目    | 物件 1 ～ 3                                     | 備 考                                            |
|--------|----------------------------------------------|------------------------------------------------|
| 街路条件   | 9 8 %<br>(幅員▲2 %)                            | 相乗積による。<br><br>格差率については、1 %未満<br><br>の数値を四捨五入。 |
| 交通接近条件 | 1 0 0 %                                      |                                                |
| 環境条件   | 9 5 %<br>(繁華性の程度▲5 %)                        |                                                |
| 行政的条件  | 1 0 0 %                                      |                                                |
| 画地条件   | 6 6 %<br>(地積過大▲2 0 %、奥行通減<br>▲1 2 %、不整形▲6 %) |                                                |
| その他    | 1 0 0 %                                      |                                                |
| 個別的格差率 | 6 1 %                                        |                                                |

ウ、地積：登記数量

エ、建付減価： ▲7 0 % (建物と敷地との適応の状態等を考慮した。)

## ② 物件 4 (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。

なお、未登記附属建物は、老朽化が著しく、その規模も小さいことから、主である建物に含めて価格を査定した。

| 物件<br>番号   | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格       |
|------------|---------------------|--------------------|----------|-------------|
|            |                     |                    |          | (円)         |
|            |                     |                    |          | ア×イ×ウ＝エ     |
| 主である<br>建物 | 139, 000            | 703. 53            | 0. 01    | 978, 000    |
| 附符号 2      | 95, 000             | 366. 26            | 0. 01    | 348, 000    |
| 附符号 3      | 77, 000             | 39. 74             | 0. 01    | 31, 000     |
| 附符号 4      | 77, 000             | 48. 03             | 0. 01    | 37, 000     |
| 附符号 5      | 122, 000            | 12. 83             | 0. 01    | 16, 000     |
| 合 計        |                     |                    |          | 1, 410, 000 |

なお、物件 4 内の機械器具類は評価対象とするも、老朽化により、市場価値はないと判断した。

## 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。

| 物件<br>番号 | 経過年数 | 経済的残存<br>耐用年数 | 観察減価及び中古<br>建物の市場性減価 | 残価率  | 現価率  |
|----------|------|---------------|----------------------|------|------|
| 主である建物   | 120  | 0             | 0.70                 | 0.03 | 0.01 |
| 附符号<br>2 | 53   | 0             | 0.70                 | 0.03 | 0.01 |
| 附符号<br>3 | 48   | 0             | 0.70                 | 0.03 | 0.01 |
| 附符号<br>4 | 75   | 0             | 0.70                 | 0.03 | 0.01 |
| 附符号<br>5 | 38   | 0             | 0.70                 | 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

| 物件<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等<br>の及ぶ範囲<br>イ | 土地利用権等割合<br>ウ |        | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ＝エ |
|----------|-------------------|----------------------|---------------|--------|----------------------------|
| 1        | 4,253,000         | 1.00                 | 0.10          | 敷地占有利益 | 425,000                    |
| 2        | 72,000            | 1.00                 | 0.10          | 敷地占有利益 | 7,000                      |
| 3        | 130,000           | 1.00                 | 0.10          | 敷地占有利益 | 13,000                     |
| 合 計      |                   |                      |               |        | 445,000                    |

イ、土地利用権等の及ぶ範囲： 物件4の土地利用権等の及ぶ範囲は、物件1から物件3について全範囲とした。

ウ、土地利用権等割合： 土地利用権等を敷地占有利益と判定し、土地利用権等割合を本件建付地価格の10％と判断した。

## ②内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号  | 基礎となる<br>価 格<br>(円)<br>土地は1①オ<br>建物は1②エ<br>ア | 土地利用権<br>等価格の控<br>除及び加算<br>(円)<br>2①エ<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売市場<br>修 正<br>オ | 評 価 額<br>(円)<br>(ア+イ)×ウ<br>×エ×オ |
|-----------|----------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------|-----------------|------------------|---------------------------------|
| 1         | 4,253,000                                    | -425,000                                   |                 | (1-0.30)        | (1-0.30)         | 1,876,000                       |
| 2         | 72,000                                       | -7,000                                     |                 | (1-0.30)        | (1-0.30)         | 32,000                          |
| 3         | 130,000                                      | -13,000                                    |                 | (1-0.30)        | (1-0.30)         | 57,000                          |
| 4         | 1,410,000                                    | +445,000                                   | (1-0.00)        | (1-0.30)        | (1-0.30)         | 909,000                         |
| 一括価格 (合計) |                                              |                                            |                 |                 |                  | 2,874,000                       |

ウ、占有減価修正： 特になし

エ、市場性修正： ▲ 3 0 %

(多数の動産が残置され、撤去に費用を要し、市場性が劣る程度等を考量)

オ、競売市場修正： ▲ 3 0 %

(「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た。)

## 第6 参考価格資料

地価調査価格 (五戸 (県) 5-1)

所 在 ・ 地 番：三戸郡五戸町字新町25番

価 格：17,200円/㎡

位 置：青い森鉄道「八戸」駅の北西方約1.4km先に位置

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：344㎡

供給処理施設：上水道、下水道

接 面 街 路：南西側幅員約10mの舗装町道に接面

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域、商業地域

(建蔽率80%、容積率400%)

地 域 の 概 要：小売店舗等が建ち並ぶ古くからの商業地域

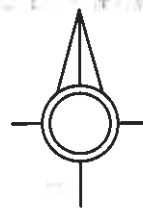
第 7 附属資料

- 1 位置図(出所：国土地理院『25,000分の1地形図』) 1 葉
- 2 法第 1 4 条第 1 項地図写 1 葉
- 3 建 物 配 置 図 1 葉
- 4 建 物 間 取 図 4 葉

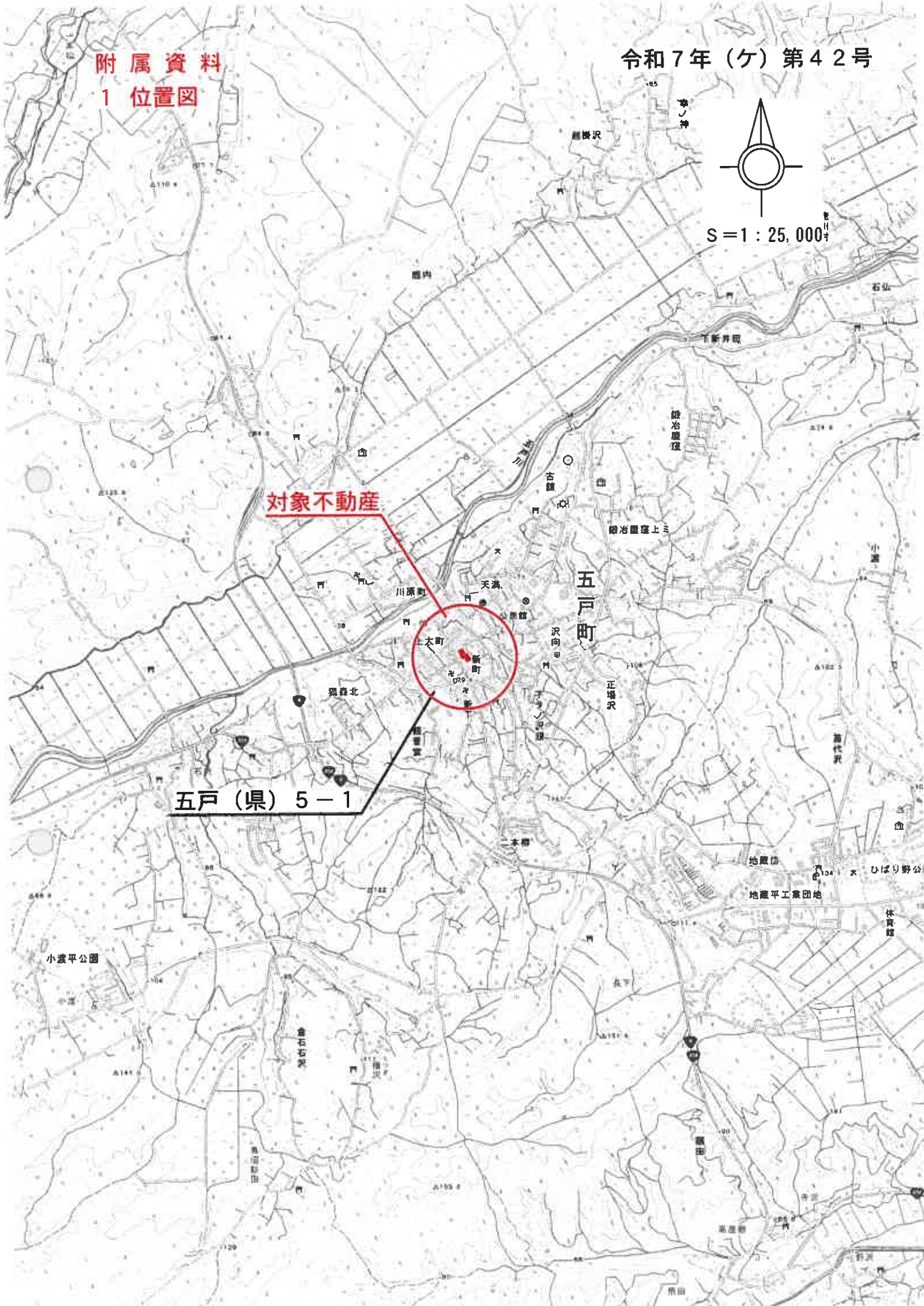
以 上

## 1 位置図

令和7年(ケ)第42号



$S = 1 : 25,000$



対象不動産

五戸町

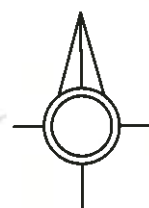
五戸 (県) 5-1

附属資料

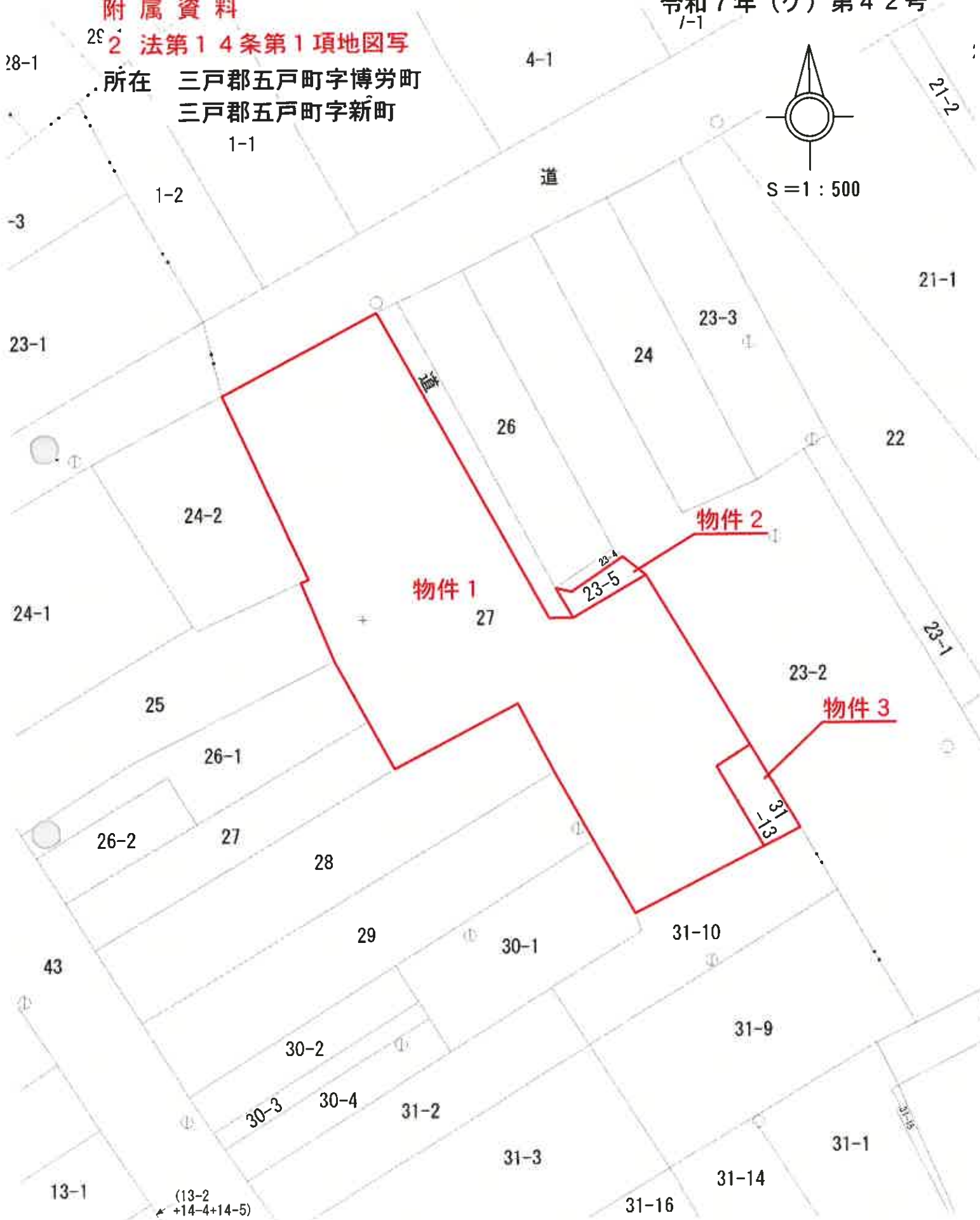
令和7年(ケ)第42号

2 法第14条第1項地図写

所在 三戸郡五戸町字博労町  
三戸郡五戸町字新町



S=1:500

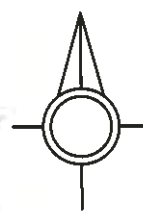


附属資料

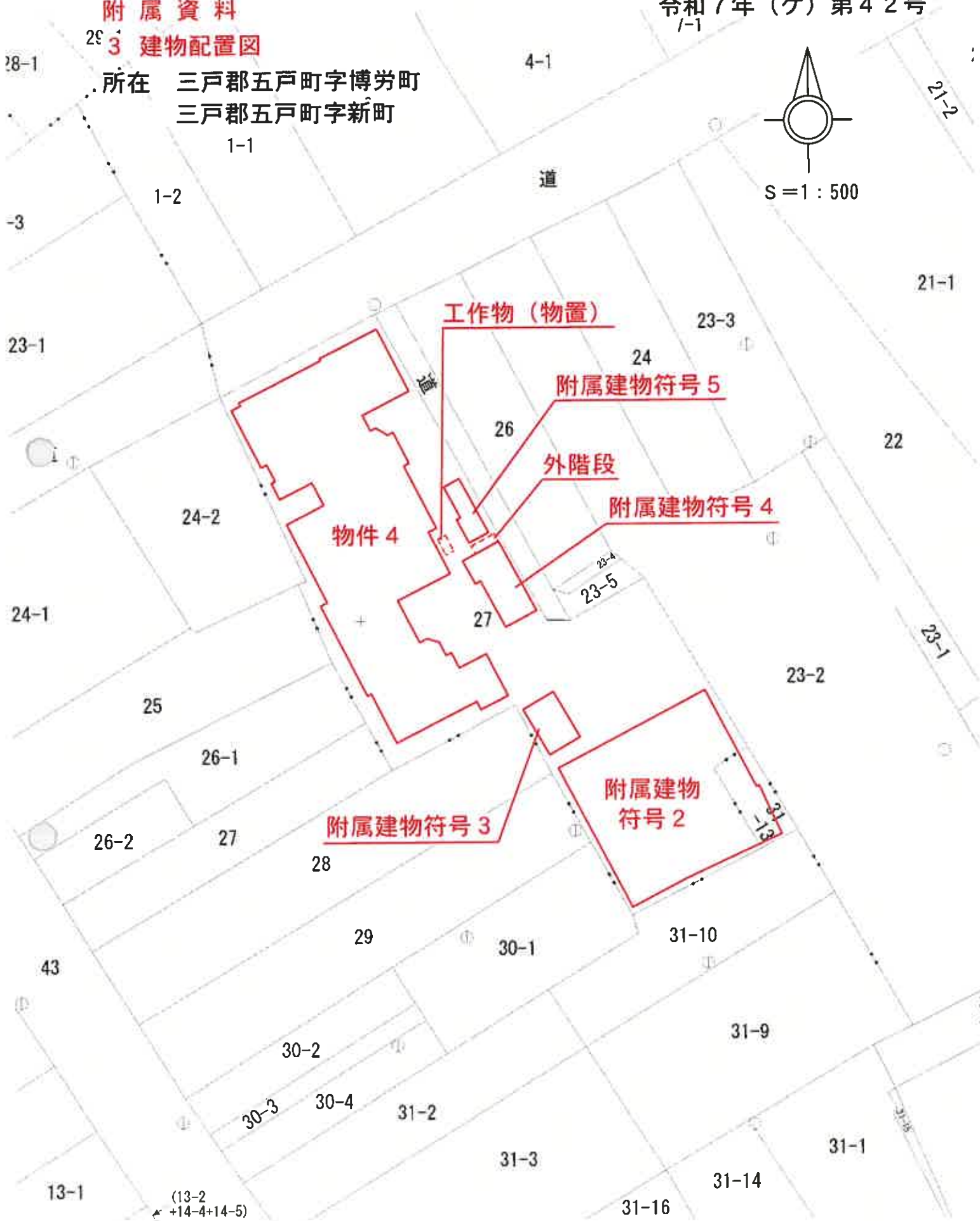
28 3 建物配置図

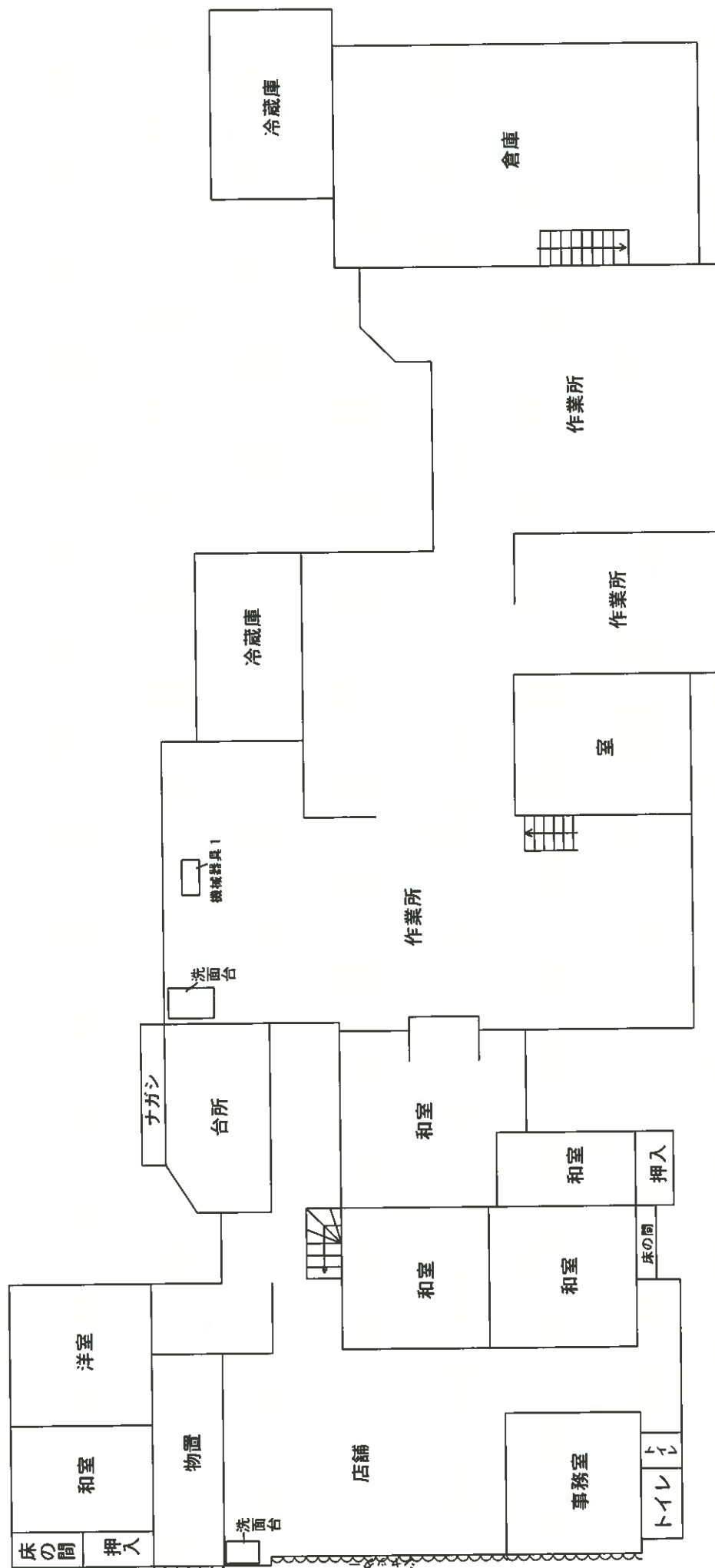
所在 三戸郡五戸町字博労町  
三戸郡五戸町字新町

令和7年(ケ)第42号  
/-1



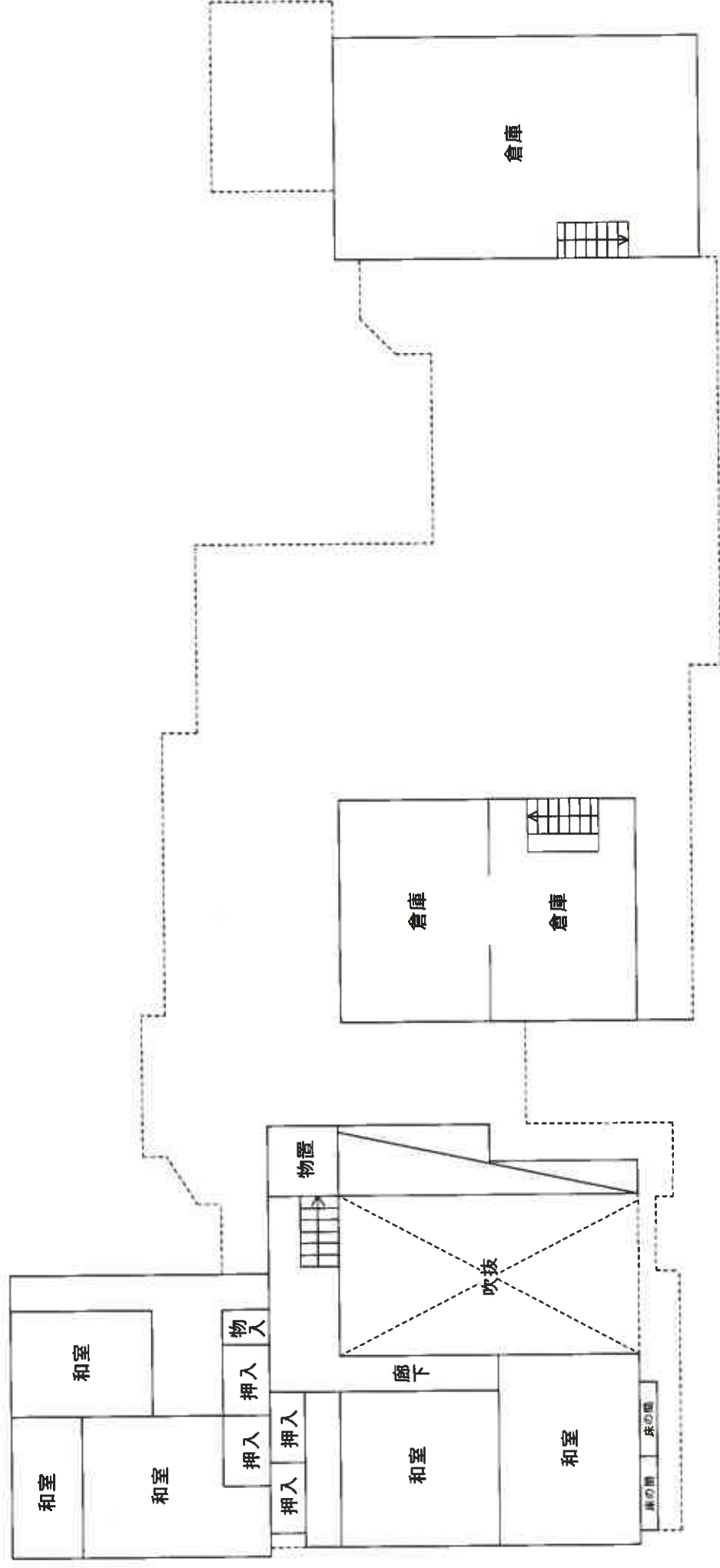
S = 1 : 500





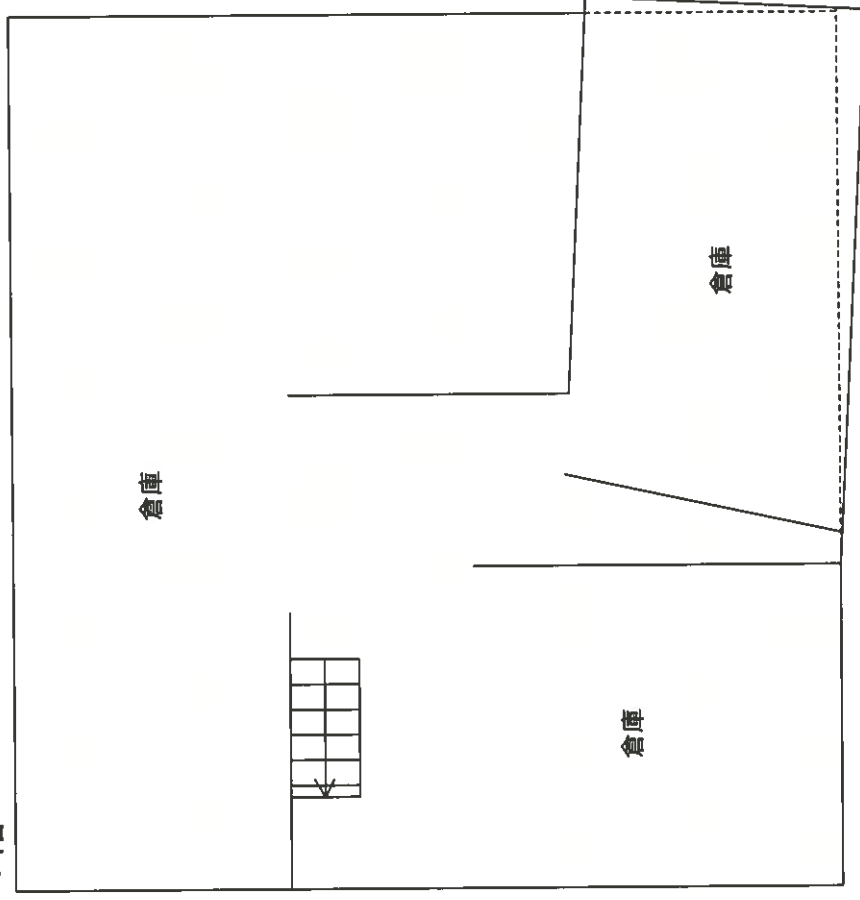
附属資料  
4 建物間取図(その2)

物件4 2階

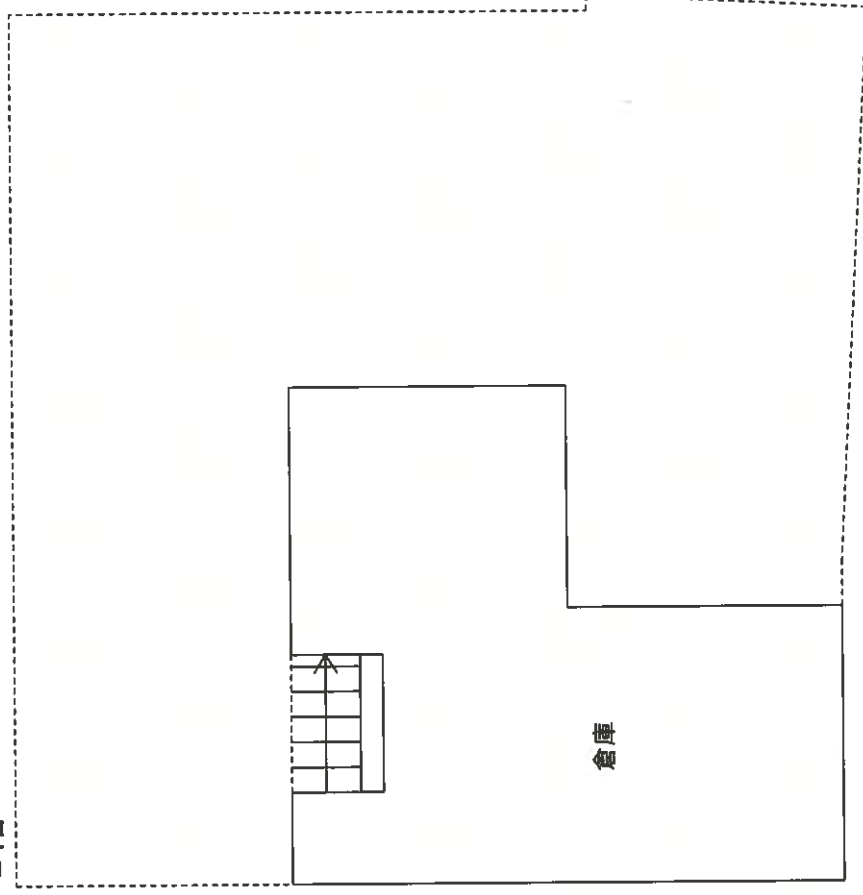


附属建物符号2

1階

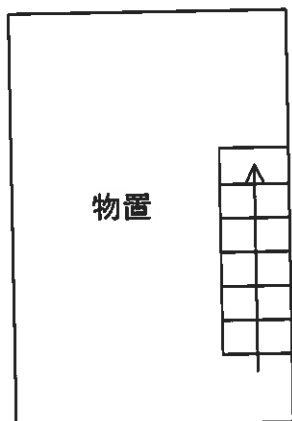


2階



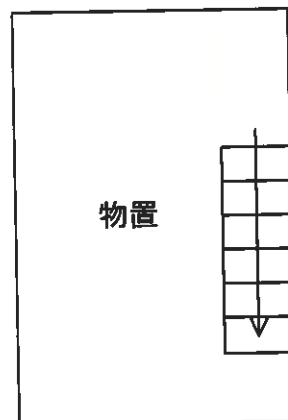
4 建物間取図（その4）

1 階

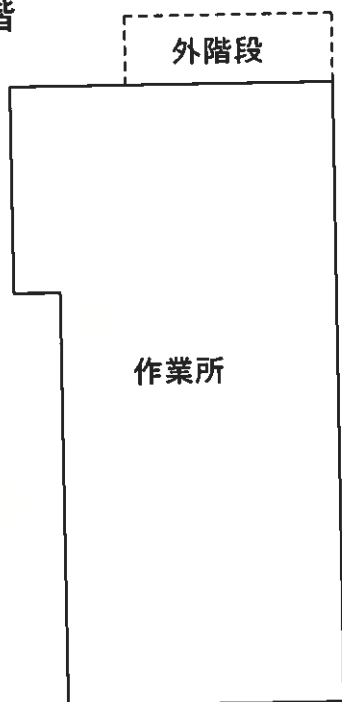


附属建物符号 3

2 階

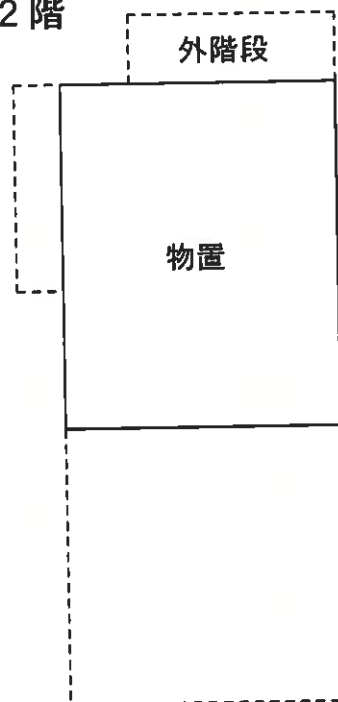


1 階



附属建物符号 4

2 階



附属建物符号 5

