

事件番号 令和8年（ヌ）第27026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 9 月 17 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 10 月 6 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 10 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 15 日 午前 10 時 00 分 場 所 青森地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 11 月 4 日 午前 9 時 50 分 場 所 青森地方裁判所第 2 民事部
特別売却 実施期間	令和 8 年 10 月 16 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 10 月 16 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 9 月 17 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, 7	1, 231, 000 984, 800	一括	246, 200	86, 922	0
1	605, 000				
7	626, 000				



物 件 目 録

1 所 在 三戸郡五戸町大字倉石又重字森田
 地 番 22番1
 地 目 宅地
 地 積 2315.00平方メートル

7 所 在 三戸郡五戸町大字倉石又重字森田 22番地1
 家屋 番号 22番1
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 246.78平方メートル
 2階 24.78平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 246.78平方メートル
 2階 約27.32平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 倉庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 39.66平方メートル
 2階 39.66平方メートル

符 号 2
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 39.66平方メートル



物 件 目 録

符 号 3

種 類 作業所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 39.66平方メートル

符 号 4

種 類 物置

構 造 木・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 39.66平方メートル
2階 39.66平方メートル

符 号 5

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 39.66平方メートル

符 号 6

種 類 作業所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 71.29平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 便所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 約5.52平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 15 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, 7】

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, 7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 7】

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

符 号 3

種 類 作業所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 39.66 平方メートル

符 号 4

種 類 物置

構 造 木・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 39.66 平方メートル
2 階 39.66 平方メートル

符 号 5

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 39.66 平方メートル

符 号 6

種 類 作業所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 71.29 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 便所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 約 5.52 平方メートル



令和 7 年 (又) 第 26 号
令和 7 年 10 月 29 日受理
令和 8 年 3 月 30 日提出

現況調査報告書

(物 件 1、7)

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	三戸郡五戸町大字倉石又重字森田
	地 番	22 番 1
	地 目	宅地
	地 積	2315.00 平方メートル
7	所 在	三戸郡五戸町大字倉石又重字森田 22 番地 1
	家屋 番号	22 番 1
	種 類	居宅
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
	床 面 積	1 階 246.78 平方メートル 2 階 24.78 平方メートル
	(附属建物)	
	符 号	1
	種 類	倉庫
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
	床 面 積	1 階 39.66 平方メートル 2 階 39.66 平方メートル
	符 号	2
	種 類	物置
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
	床 面 積	39.66 平方メートル
	符 号	3
	種 類	作業所



物 件 目 録

構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	39.66 平方メートル
符 号	4
種 類	物置
構 造	木・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 39.66 平方メートル 2 階 39.66 平方メートル
符 号	5
種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	39.66 平方メートル
符 号	6
種 類	作業所
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	71.29 平方メートル



(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	(住居表示未実施)				
土地	物件 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 7				
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階公簿とほぼ同じ 2階約27.32平方メートル				
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類: トイレ(未登記) 構造: 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積: 約5.52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 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 接面する道路（22-2ほか）は町道である。
- 2 物件1の北西側から西側にかけて道路との高低差がある。
- 3 建物には経年劣化がみられる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者	(令和7年11月27日に聴取した) 1 私は本件債務者です。物件1と7は私が使っています。第三者の占有はありません。 2 物件1の境界に付き近隣とのトラブルはありません。物件7は古くなっていますが、雨漏りはありません。水回りも直したので大丈夫だと思います。 3 物件7や附属建物には農業を営んでいた時の物が大量にあります。現在は農業はしていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

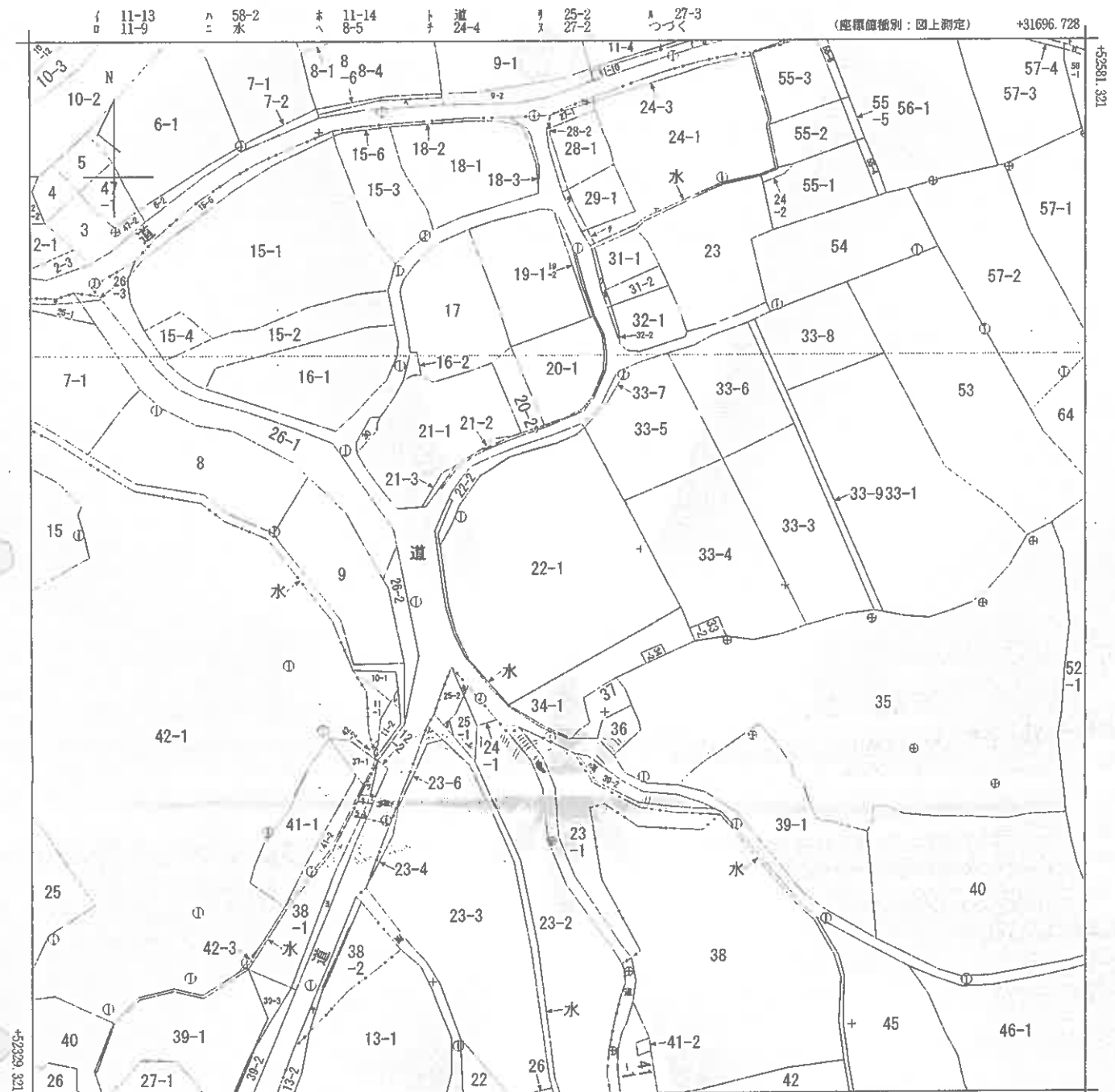
執行官の意見

- 1 本件目的物件 1、7 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。

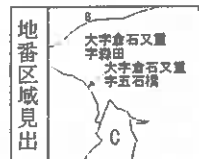
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年11月 4日 (火) : - :	当庁	現況調査期日通知
7年11月 7日 (金) : - :	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
7年11月11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
7年11月27日 (木) 10:00-12:20	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 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■ 令和 7年11月27日 目的物件は不在も予想されたので, 立会人五戸町役場職員を同行して臨場したところ, 債務者が在宅して対応した。 □ 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



(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



A 大字倉石又重字森田
B 大字倉石又重字下條
C 大字倉石又重字松山

請求部	所在	三戸郡五戸町大字倉石又重字森田				地番	22番1			
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙二	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和45年11月			備付年月日(原図)				補記事項		

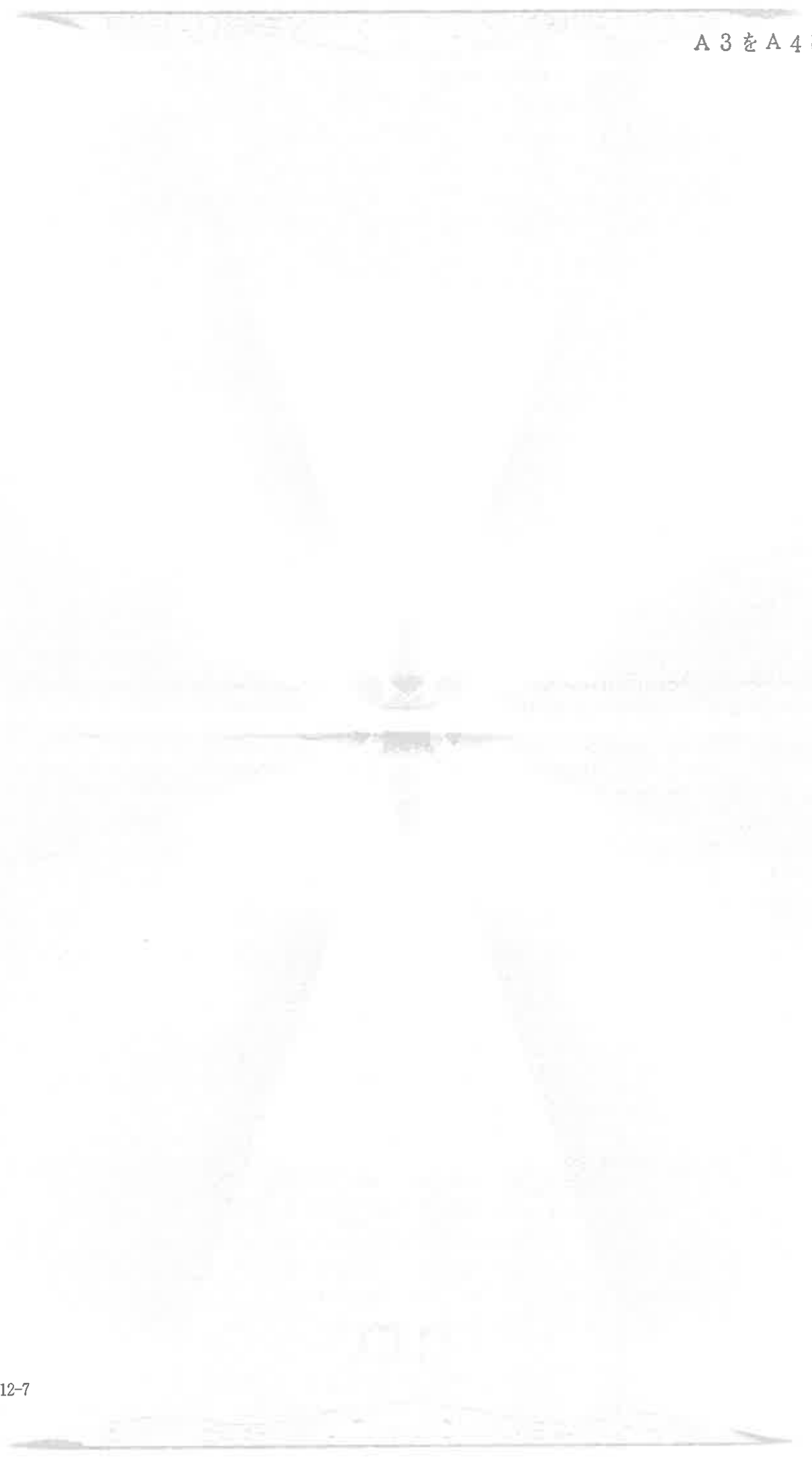
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年11月10日
青森地方法務局八戸支局
登記官

請求番号: 12-7
(1/2)

公用

ア 29-2
ワ 31-3
カ 31-4
ヨ 38-3
タ 38-5
レ 10-2
ソ 11-3
ツ 12-1
ネ 13-1
キ 13-2
ラ 14-1
ム 14-2
ウ 水
ノ 23-5
イ 25-3
ク 24-2
ヤ 38-4



登記年月日：昭和50年1月31日

A3をA4に縮小

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。
昭和7年11月10日 青森地方送附局八戸支局

登記官

昭和五〇年十一月十日
（昭和五〇年十一月十日）

22

22-1

地番

22-2

土地所在地

図

土地の所在
三戸郡五戸町大字倉石又重
三戸郡倉石村又重子永田

0602830



(17) 求積

1	5.9	1.8	10.62
2	8.5	2.4	20.40
3	5.4	2.0	10.80
4	5.2	2.3	11.96
5	5.6	2.1	11.76
6	7.6	2.4	20.40
7	4.5	2.1	11.76
8	10.6	2.4	20.40
9	5.8	2.1	11.76
10	7.2	2.0	10.80
11	2.6	2.7	10.80
12	2.6	2.7	10.80
13	2.6	2.7	10.80
14	2.6	2.7	10.80
15	2.6	2.7	10.80
16	2.6	2.7	10.80
17	2.6	2.7	10.80
18	2.6	2.7	10.80
19	2.6	2.7	10.80
20	2.6	2.7	10.80
21	2.6	2.7	10.80
22	2.6	2.7	10.80
23	2.6	2.7	10.80
24	2.6	2.7	10.80
25	2.6	2.7	10.80
26	2.6	2.7	10.80
27	2.6	2.7	10.80
28	2.6	2.7	10.80
29	2.6	2.7	10.80
30	2.6	2.7	10.80
31	2.6	2.7	10.80
32	2.6	2.7	10.80
33	2.6	2.7	10.80
34	2.6	2.7	10.80
35	2.6	2.7	10.80
36	2.6	2.7	10.80
37	2.6	2.7	10.80
38	2.6	2.7	10.80
39	2.6	2.7	10.80
40	2.6	2.7	10.80
41	2.6	2.7	10.80
42	2.6	2.7	10.80
43	2.6	2.7	10.80
44	2.6	2.7	10.80
45	2.6	2.7	10.80
46	2.6	2.7	10.80
47	2.6	2.7	10.80
48	2.6	2.7	10.80
49	2.6	2.7	10.80
50	2.6	2.7	10.80
51	2.6	2.7	10.80
52	2.6	2.7	10.80
53	2.6	2.7	10.80
54	2.6	2.7	10.80
55	2.6	2.7	10.80
56	2.6	2.7	10.80
57	2.6	2.7	10.80
58	2.6	2.7	10.80
59	2.6	2.7	10.80
60	2.6	2.7	10.80
61	2.6	2.7	10.80
62	2.6	2.7	10.80
63	2.6	2.7	10.80
64	2.6	2.7	10.80
65	2.6	2.7	10.80
66	2.6	2.7	10.80
67	2.6	2.7	10.80
68	2.6	2.7	10.80
69	2.6	2.7	10.80
70	2.6	2.7	10.80
71	2.6	2.7	10.80
72	2.6	2.7	10.80
73	2.6	2.7	10.80
74	2.6	2.7	10.80
75	2.6	2.7	10.80
76	2.6	2.7	10.80
77	2.6	2.7	10.80
78	2.6	2.7	10.80
79	2.6	2.7	10.80
80	2.6	2.7	10.80
81	2.6	2.7	10.80
82	2.6	2.7	10.80
83	2.6	2.7	10.80
84	2.6	2.7	10.80
85	2.6	2.7	10.80
86	2.6	2.7	10.80
87	2.6	2.7	10.80
88	2.6	2.7	10.80
89	2.6	2.7	10.80
90	2.6	2.7	10.80
91	2.6	2.7	10.80
92	2.6	2.7	10.80
93	2.6	2.7	10.80
94	2.6	2.7	10.80
95	2.6	2.7	10.80
96	2.6	2.7	10.80
97	2.6	2.7	10.80
98	2.6	2.7	10.80
99	2.6	2.7	10.80
100	2.6	2.7	10.80

(18) 10.676
 (19) 10.676
 (20) 2.31520

計量

申請人

昭和49年12月5日
 作製者

縮尺 1/500 1/ (日本土地家屋調査士会連合会印)

登記年月日：平成20年5月16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。

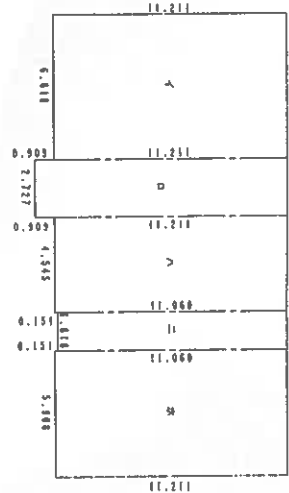
令和7年11月10日 青森地方法務局八戸支局

兵器廠

圖面階各

0603481

主たる建物
—階

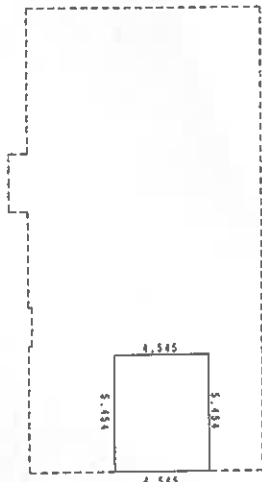


成績表

[illegible]

合計	246.783501
床面積	246.78 m ²

2階



求積表

$$4.545 \times 5.454 = 24.708430$$

合計	24.788430
床面積	24.78 m ²

作者

蓋尺

$$\frac{1}{250}$$

申請人

縮尺

1	500
---	-----

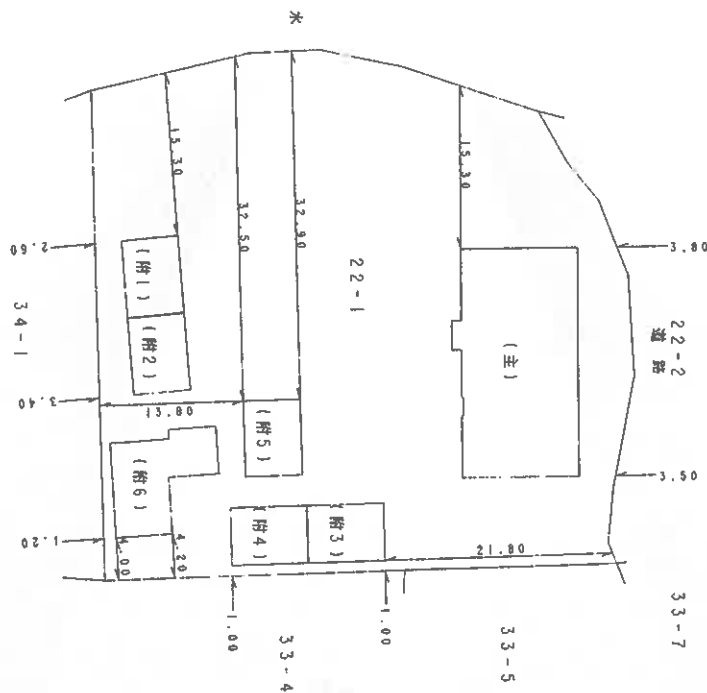
建筑物平面图

對網球

22-1

建物の所在

三戸郡五戸町大字倉石又置牛森田22-1



(附錄)

20.5.16 星期三

登記年月日：平成20年5月16日

A3をA4に縮小

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7年11月10日
青森地方支務局八戸支局

登記官

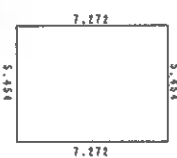
各階平面図

0603482

家屋番号	22-1
建物の所在	三戸郡五戸町大牛倉石又重字森田22-1

建築物平面図 2/3

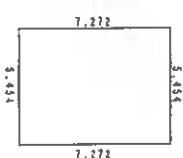
附属建物符号3



求積表

7.272 × 5.454 = 39.661488
合計 39.661488
床面積 39.66 m²

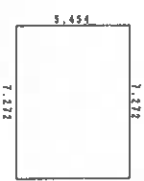
附属建物符号4
1階、2階（各階同型）



求積表

7.272 × 5.454 = 39.661488
合計 39.661488
床面積 39.66 m²

附属建物符号1
1階、2階（各階同型）



求積表

5.454 × 7.272 = 39.661488
合計 39.661488
床面積 39.66 m²

附属建物符号2



求積表

5.454 × 7.272 = 39.661488
合計 39.661488
床面積 39.66 m²

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

20.5.16 登記

(実測)

登記年月日：平成20年5月16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図面である。
令和7年11月10日 青森地方送達局八戸支局 登記官

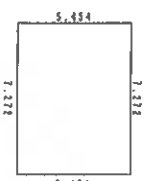
0603483

各階平面図

建物平面図 3/3

家屋番号	22-1
建物の所在	三戸郡五戸町大半倉石又重平森田22-1

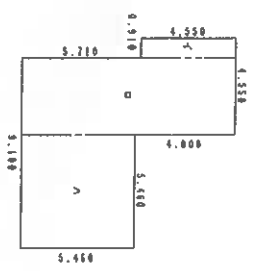
附属建物符号5



求積表

$5.454 \times 7.272 = 39.661488$
合計 39.661488
床面積 39.66 m²

附属建物符号6



求積表

$4.558 \times 9.188 = 41.40500$
 $5.460 \times 5.460 = 29.811600$
合計 71.296500
床面積 71.29 m²

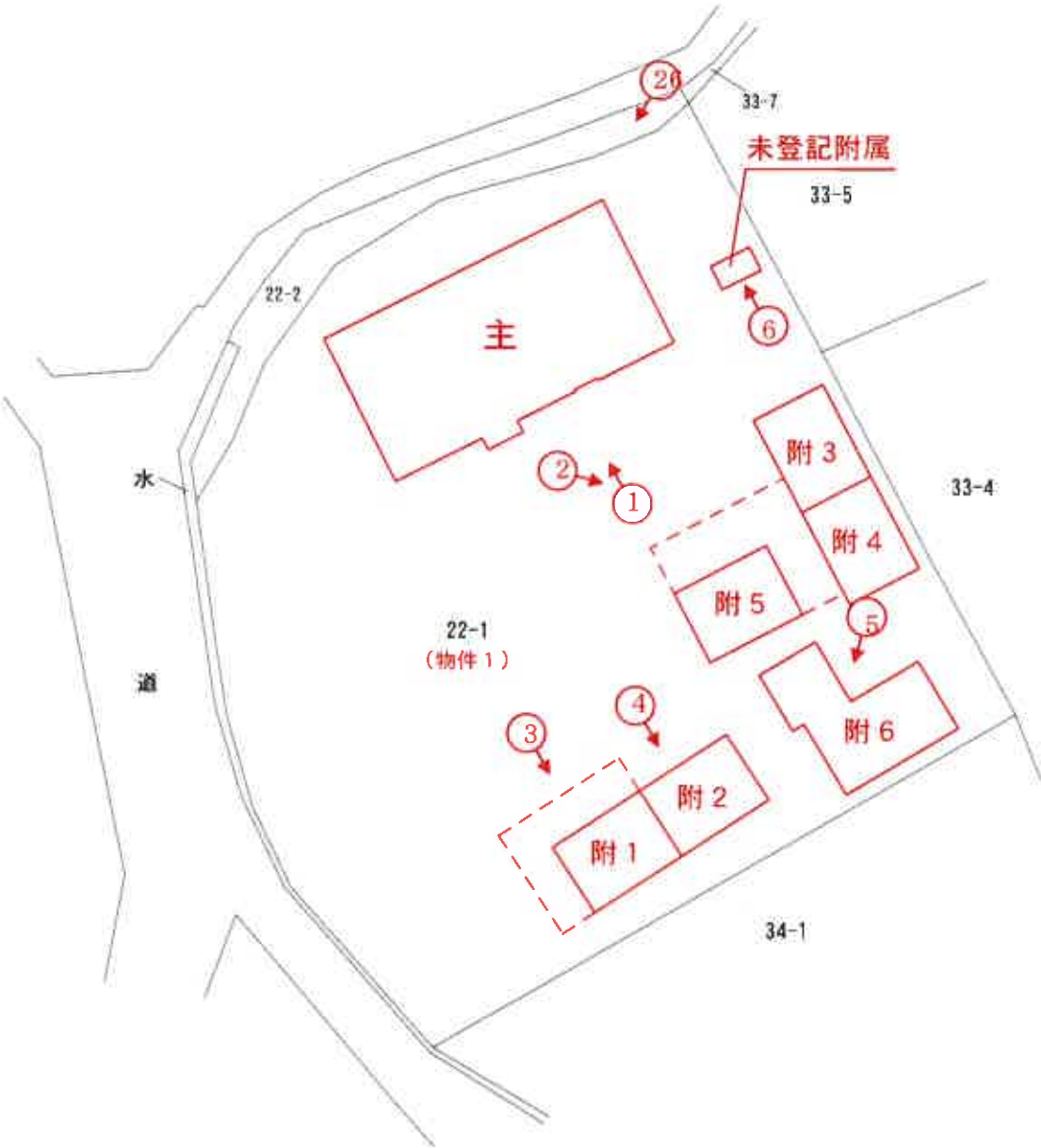
(基準図)

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

20.5.16登記

土地建物位置関係図

物件 7

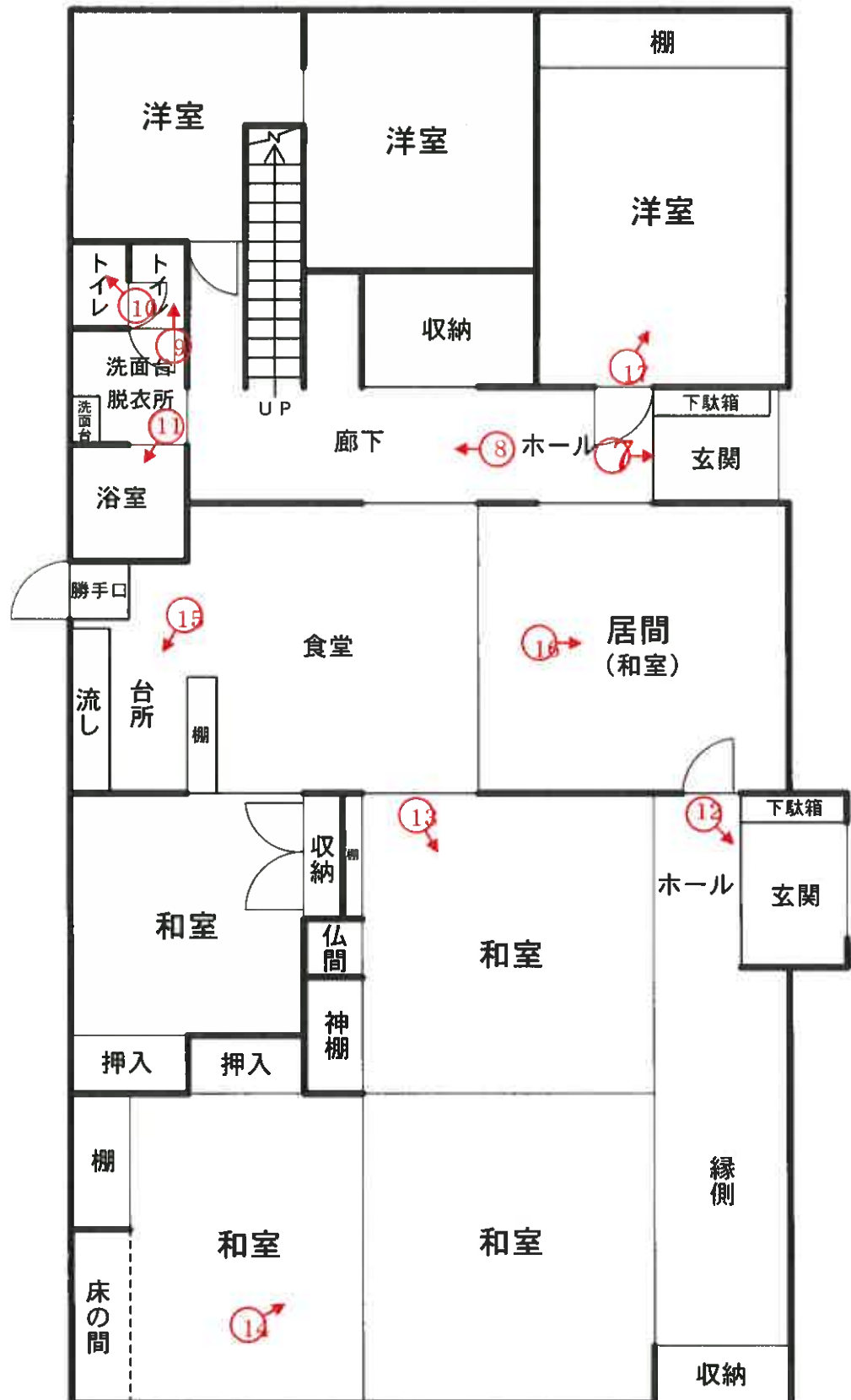


凡例♂――撮影地点

物件7・主である建物

1/100

1階



凡例♂――撮影地点

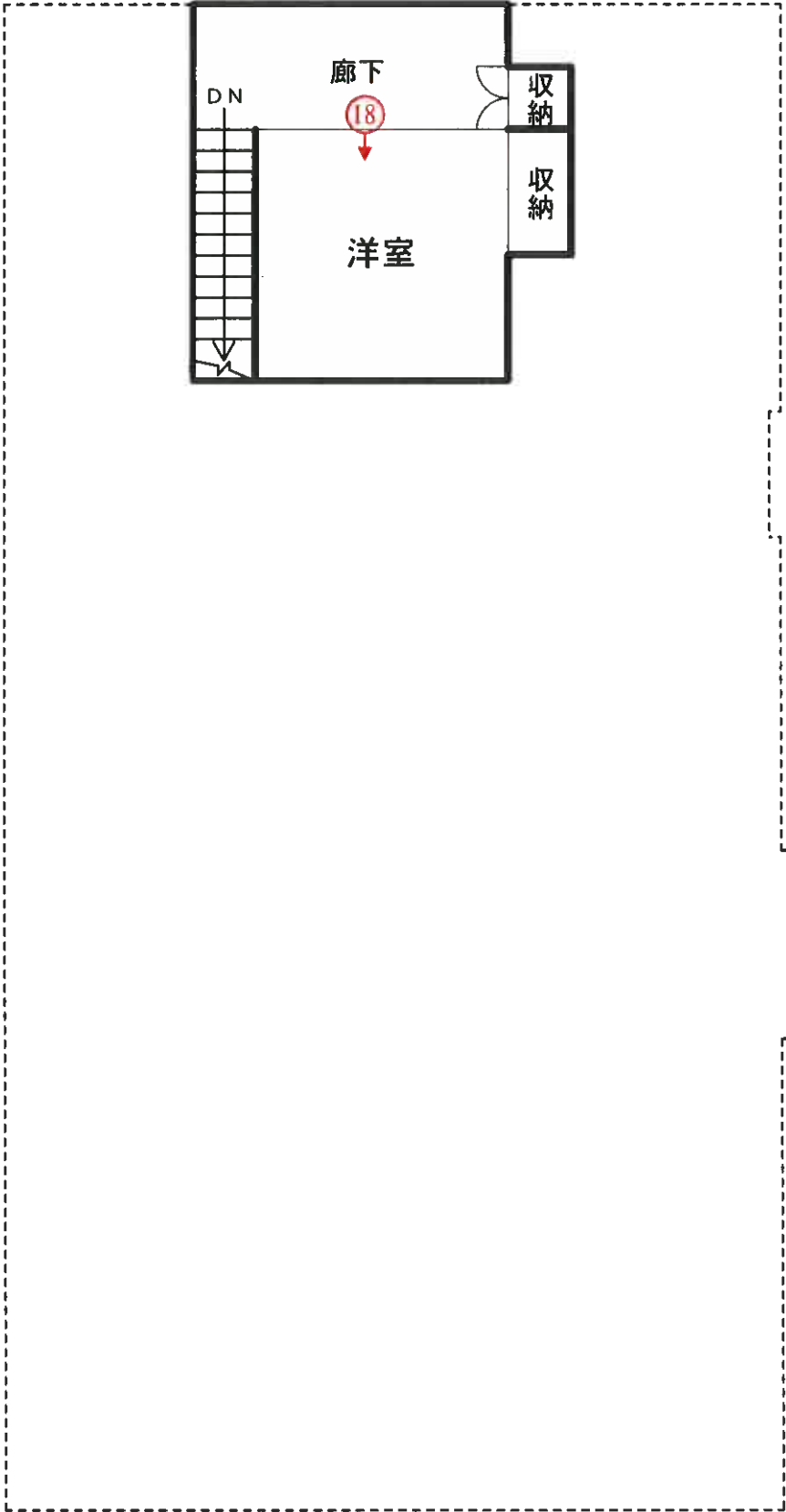
建物間取図

令和 7 年（又）第 2 6 号

2 階

物件 7 ・ 主である建物

1/100



凡例♂――撮影地点

(1 5 枚目)

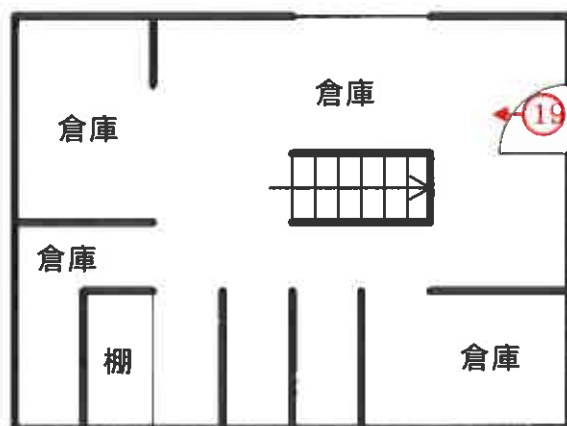
建物間取図

令和 7 年（又）第 2 6 号

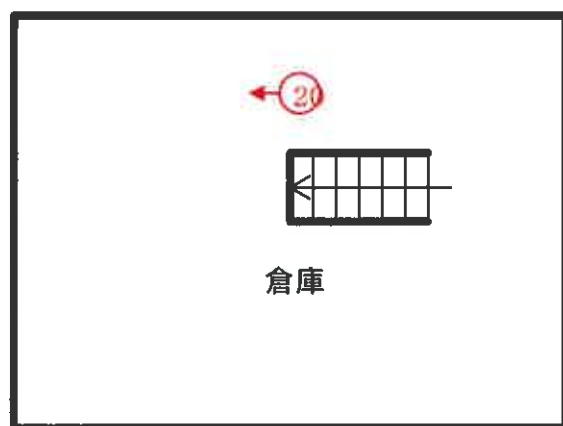
1/100

物件 7 ・ 附属建物 附号 1

1 階

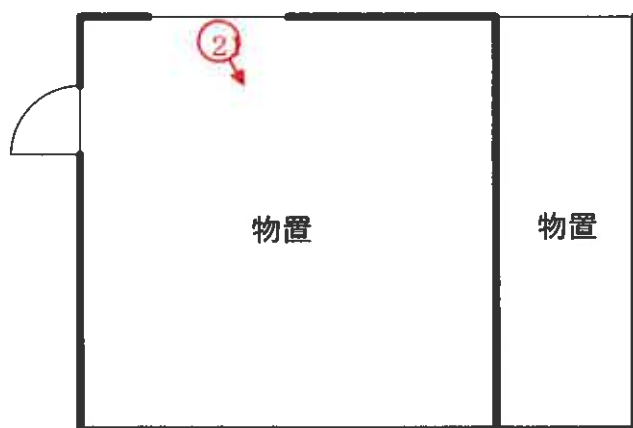


2 階



物件 7 ・ 附属建物 附号 2

1 階



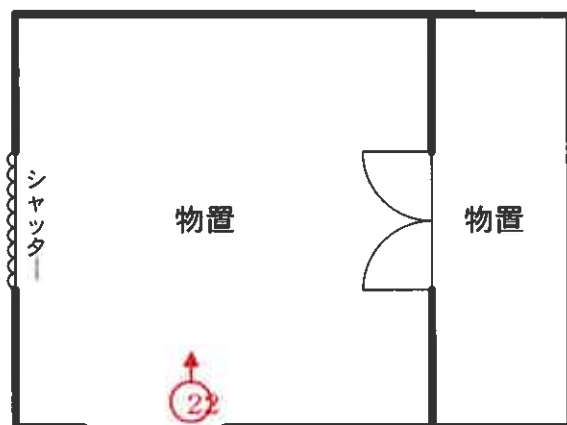
物件 7 ・ 附属建物 附号 3

1 階



物件 7 ・ 附属建物 附号 4

1 階



2 階



凡例 ♂ — — — 撮影地点

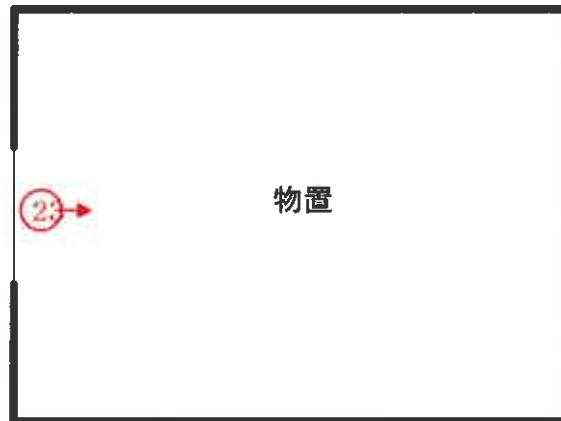
建物間取図

令和7年(又)第26号

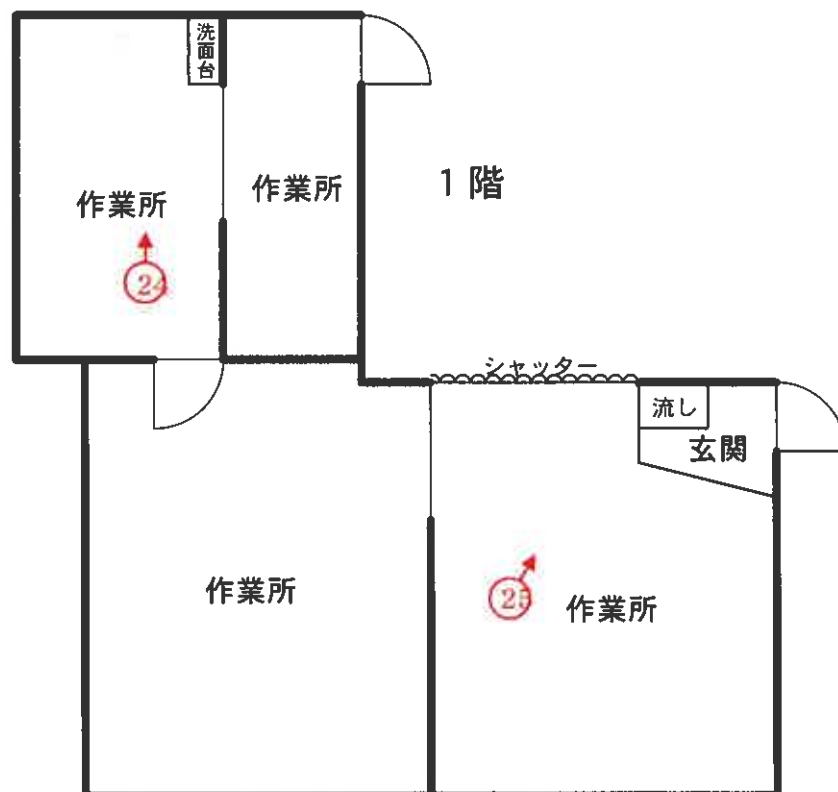
物件7・附属建物 附号5

1/100

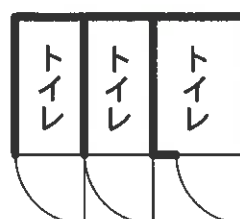
1階



物件7・附属建物 附号6



物件7・未登記附属建物



凡例♂――撮影地点

写真番号 1

物件 1

物件 7



本件目的物件の状況

写真番号 2 物件 7 附属建物符号 3 物件 7 附属建物符号 4



物件 1

物件 7 附属建物符号 5

写真番号 3



物件7 附属建物符号 1

写真番号 4



物件7 附属建物符号 2

写真番号 5



物件 7 附属建物符号 6

物件 7 附属建物符号 5

写真番号 6



物件 1 上の未登記附属建物 (トイレ)

写真番号 7



物件 7 玄関

写真番号 8



物件 7 廊下

写真番号 9



物件7 トイレ

写真番号 10



物件7 トイレ

写真番号 1 1



物件 7 浴室

写真番号 1 2



物件 7 玄関

写真番号 1 3



物件7 和室 (仏間)

写真番号 1 4



物件7 和室

写真番号 15



物件7 台所

写真番号 16



物件7 居間 (和室)

写真番号 17



物件7 洋室

写真番号 18



物件7 2階洋室

写真番号19



物件7 附属建物符号1 1階倉庫

写真番号20



物件7 附属建物符号1 2階倉庫

写真番号 2 1



物件 7 附属建物符号 2 物置

写真番号 2 2



物件 7 附属建物符号 4 1 階物置

写真番号 2 3



物件 7 附属建物符号 5 物置

写真番号 2 4



物件 7 附属建物符号 6 作業所

写真番号 2 5



物件 7 附属建物符号 6 作業所

写真番号 2 6



物件 1 北側境界付近の電柱と支線

令和7年（ヌ）第26号
令和7年11月27日現地調査
令和8年04月09日評 価

青森地方裁判所 八戸支部 御中

評 価 書

(物件1・7)

評価人 不動産鑑定士

久保田 聡

第1 評 価 額

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

- 1 一括評価は、物件1・7の各不動産について一括売却（民事執行法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の土地の内訳価格は物件7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7の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 地番 地目 地積	三戸郡五戸町大字倉石又重 字森田 22番1 宅地 2,315.00㎡	同左 同左 同左 同左
7	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 符 号 種類 構造 床面積 符 号 種類 構造 床面積 符 号 種類 構造 床面積 符 号 種類 構造 床面積	【主である建物】 三戸郡五戸町大字倉石又重 字森田22番地1 22番1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2階建 1階 246.78㎡ 2階 24.78㎡ 【附属建物】 1 倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2階建 1階 39.66㎡ 2階 39.66㎡ 2 物置 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 平家建 1階 39.66㎡ 3 作業所 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 平家建 1階 39.66㎡ 4 物置 木・コンクリートブロック造 亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 39.66㎡ 2階 39.66㎡	同左 同左 同左 同左 同左 約27.32㎡ 同左 同左 同左 同左 同左 同左 同左 同左 同左 同左 同左 同左 同左 同左 同左

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
	符 号 種 類 構 造	5 物置 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 平家建	同左 同左 同左
	床面積	1階 39.66㎡	同左
	符 号 種 類 構 造	6 作業所 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 平家建	同左 同左 同左
	床面積	1階 71.29㎡	同左
	符 号 種 類 構 造	未登記 — —	便所 木造亜鉛メッキ鋼板 ぶき平家建
	床面積	1階 —	約5.52㎡

第4 目的物件の位置・環境等

○ 物件1（土地）の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	青い森鉄道線「八戸」駅の西方・道路距離約2.4km (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、五戸町南西方郊外、農家住宅が多く見られる農家集落地域。 土地利用状況は、画地規模300～1,000㎡程度の敷地に戸建住宅が標準的で、将来とも当分は現状のまま推移していくものと予想される。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	都市計画区域外 — — — 指定なし 一部、土砂災害警戒区域 埋蔵文化財包蔵地(五石橋遺跡)
画 地 条 件 (規 模 、 形 状 等)	規 模 形 状 間 口 × 奥 行	2,315.00㎡ (公簿面積) 略長方形 約4.4m × 約5.1m
接面道路の状況	北西側で有効幅員約5mの舗装町道と0m～約2.5m高く、西側で有効幅員約7mの舗装町道と約3m高く、南西側で有効幅員約2mの未舗装道路と約2～約2.5m高く接面する三方路地(都市計画区域外で接道義務なし)	
土 地 の 利 用 状 況 等	土地所有者が所有権に基づき、物件7の敷地として使用占有している。また敷地東側及び南側に下屋が設置されている。 (附属資料「3 建物配置図」参照)	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ 配 管 下 水 道	あり なし あり(但し、敷地内に引き込まれているが接続していない)
特 記 事 項	敷地西側の一部が土砂災害警戒区域に含まれており、敷地内に起伏が見られる。	

○ 物件7-1（建物）の概況及び利用状況等

区 分	主である建物 家屋番号 22番1
建築時期 及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(推定) 昭和49年頃新築 経過年数 約52年 経済的残存耐用年数 約0年
仕 様	構 造 木造 屋 根 着色亜鉛鋼板瓦棒葺 外 壁 モルタル吹付 内 壁 砂壁、プリント合板外 天 井 目透天井、化粧石膏ボード張、石膏ボード張外 床 タタミ、プラスチックタイル、フロアパネル外 設 備 電気、給排水、衛生(汲み取り式)。但し、設備の動作確認は行なっていないので、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 246.78㎡ 2階 27.32㎡ 延床面積 274.10㎡ 増改築 登記上、昭和49年月日不詳に構造が変更及び増築となっており、2階の一部が増築されているが、増築年月日等は不明。
現況用途等	現況用途 居宅 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	普通
建物の利用状況	建物所有者が所有権に基づき、居宅として使用占有している。
特 記 事 項	未登記附属建物あり(老朽化が著しく特に経済価値は認められない) 家屋番号：なし 種 類：便所 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床 面 積：約5.52㎡ 建築時期：不明 登記上、新築年月日が不詳で、昭和49年月日不詳に構造変更及び増築となっているものの、令和7年度固定資産公課証明書(土地・家屋)の建築年が昭和49年となっており、現地調査の結果等から、物件7・主である建物は昭和49年頃に建て替えられたものと思料される。 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。

○ 物件7-2（建物）の概況及び利用状況等

区 分	附属建物	符号	1
建築時期 及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（推定） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和11年頃新築 約90年 約0年	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 着色亜鉛鋼板平葺 立板張 アラワシ アラワシ 板敷 なし 特になし	
床面積（現況）	1階 2階 延床面積 増改築	39.66㎡ 39.66㎡ 79.32㎡ 登記上、昭和年月日不詳に構造が変更となっている。	
現況用途等	現況用途 間取り	倉庫 （附属資料「4 建物間取図」参照）	
品 等	下位		
保守管理の状態	長期間、利用されていないものと思料され、相当劣る。		
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	登記上、新築年月日が不詳であるが、令和7年度固定資産公課証明書（土地・家屋）の建築年が昭和11年となっていることから、昭和11年頃に新築されたものと思料される。 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。		

○ 物件7-3（建物）の概況及び利用状況等

区 分	附属建物	符号	2
建築時期 及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（推定） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和11年頃新築 約90年 約0年	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 着色亜鉛鋼板平葺 立板張 アラワシ アラワシ 板敷 電気。但し、設備の動作確認は行なっていないので、正常に稼働するか否かは不明。 特になし	
床面積（現況）	1階 増改築	39.66㎡ 登記上、昭和年月日不詳に構造が変更となっている。	
現況用途等	現況用途 間取り	物置 （附属資料「4 建物間取図」参照）	
品 等	下位		
保守管理の状態	長期間、利用されていないものと思料され、相当劣る。		
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	登記上、新築年月日が不詳であるが、令和7年度固定資産公課証明書（土地・家屋）の建築年が昭和11年となっていることから、昭和11年頃に新築されたものと思料される。 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。		

○ 物件7-4（建物）の概況及び利用状況等

区 分	附属建物	符号	3
建築時期 及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和52年月日不詳新築 約49年 約0年	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨造 着色亜鉛鉄板立平葺 角波鉄板 アラワシ アラワシ コンクリート叩き 電気。但し、設備の動作確認は行なっていないので、正常に稼働するか否かは不明。 特になし	
床面積（現況）	1階 増改築	39.66㎡ なし	
現況用途等	現況用途 間取り	作業所 （附属資料「4 建物間取図」参照）	
品 等	下位		
保守管理の状態	普通		
建物の利用状況	建物所有者が所有権に基づき、作業所として使用占有している。		
特記事項	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。		

○ 物件7-5(建物)の概況及び利用状況等

区 分	附属建物 符号 4	
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52年月日不詳新築
	経過年数	約49年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	木・コンクリートブロック造
	屋 根	着色亜鉛鋼板立平葺
	外 壁	コンクリートブロック、角波鉄板
	内 壁	アラワシ
	天 井	アラワシ
	床	コンクリート叩き
	設 備	電気。但し、設備の動作確認は行なっていないので、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	39.66㎡
	2階	39.66㎡
	延床面積	79.32㎡
	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	下位	
保守管理の状態	普通	
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	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。	

○ 物件7－6（建物）の概況及び利用状況等

区 分	附属建物	符号	5
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年月日不詳新築	
	経過年数	約47年	
	経済的残存耐用年数	約0年	
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	着色亜鉛鋼板立平葺	
	外 壁	角波鉄板	
	内 壁	アラワシ	
	天 井	アラワシ	
	床	土間	
	設 備	電気。但し、設備の動作確認は行なっていないので、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	39.66㎡	
	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	下位		
保守管理の状態	普通		
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	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。		

○ 物件7-7(建物)の概況及び利用状況等

区 分	附属建物	符号	6
建築時期 及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載)	平成4年月日不詳新築	
	経過年数	約34年	
	経済的残存耐用年数	約0年	
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	着色亜鉛鋼板立平葺	
	外 壁	サイディング	
	内 壁	化粧ボード張外	
	天 井	石膏ボード張、アラワシ外	
	床	板敷外	
	設 備	電気、給排水。但し、設備の動作確認は行なっていないので、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	71.29㎡	
	増改築	なし	
現況用途等	現況用途	作業所	
	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	普通		
建物の利用状況	建物所有者が所有権に基づき、作業所として使用占有している。		
特記事項	床の一部に弱くなっている部分が見られた。 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。		

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	1,860	0.67	2,315.00	(1-0.50)	1,442,000

〔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 新郷（県）－2					
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	
2,350 円/㎡	98.4	100	100		
×	—	×	—	×	≡ 1,860 円/㎡
	100.0	100	124		

項 目	物件1	備 考
基準とする地価公 示または県基準地	地価調査 新郷（県）－2	
公示価格等	2,350 円/㎡	
価格（基準）時点	令和7年7月1日	
◇時点修正	98.4%	公示価格等の価格時点 から評価日までの推定 変動率である。
◇標準化補正	100%	なし
◇地域格差	124%	相乗積による。
交通接近条件	+3%（中心部等）	格差率については、1%未満
環境条件	+20%（周辺状況等）	の数値を四捨五入。

イ、個別的格差率

項 目	物件1	備 考
道路条件	100%	相乗積による。
交通接近条件	100%	格差率については、
環境条件	100%	1%未満の数値を四捨
行政的条件	100%	五入。
画地条件	67%	
	(三方路+1%、規模▲30%、 一部土砂災害警戒区域▲5%)	
個別的格差率	67%	

ウ、地積：登記数量

エ、建付減価：▲50%（建物と敷地との適応の状態等を考慮した。）

③ 物件7（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
7-1	148,000	274.10	0.01	406,000
7-2	103,000	79.32	0.00	0
7-3	103,000	39.66	0.00	0
7-4	136,000	39.66	0.01	54,000
7-5	136,000	79.32	0.01	108,000
7-6	103,000	39.66	0.01	41,000
7-7	103,000	71.29	0.02	147,000
合 計				756,000

なお、未登記附属建物については、老朽化等により特に経済価値はないものと判断した。

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 番号	経過年数	経済的残存 耐用年数	観察減価及び中古 建物の市場性減価	残価率	現価率
7-1	52	0	0.60	0.03	0.01
7-2	90	0	0.80	0	0.00
7-3	90	0	0.80	0	0.00
7-4	49	0	0.60	0.03	0.01
7-5	49	0	0.60	0.03	0.01
7-6	47	0	0.60	0.03	0.01
7-7	34	0	0.40	0.03	0.02

※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 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等 の及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ=エ
1・7	1,442,000	1.00	0.25	法定地上権	361,000

イ、土地利用権等の及ぶ範囲： 物件7の土地利用権等の及ぶ範囲は、物件1について全範囲とした。

ウ、土地利用権等割合： 土地利用権等を法定地上権と判定し、土地利用権等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

物件 番号	基礎となる 価 格 (円) 土地は1①オ 建物は1②エ ア	土地利用権 等価格の控 除及び加算 (円) 2①エ イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評 価 額 (円) (ア+イ)×ウ ×エ×オ
1	1,442,000	-361,000		(1-0.20)	(1-0.30)	605,000
7	756,000	+361,000		(1-0.00)	(1-0.20)	(1-0.30)
一括価格（合計）						1,231,000

ウ、占有減価修正： 特になし

エ、市場性修正： ▲20%

（地縁的選好性が強い地域に存する等により市場性劣り、市場滞留期間等を考慮）

オ、競売市場修正： ▲30%

（「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（新郷（県）－2）

所 在 ・ 地 番：三戸郡新郷村大字戸来字田中29番1

価 格：2,350円/㎡

位 置：青い森鉄道線「八戸」駅の西方約2.8km先に位置

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：806㎡

供 給 処 理 施 設：上水道、下水道

接 面 街 路：北東側幅員約6mの舗装村道に接面

用 途 指 定 等：都市計画区域外

地 域 の 概 要：農家住宅が建ち並ぶ中に農地等も見られる古くからの住宅地域

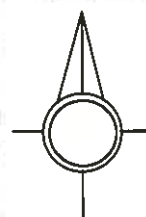
第7 附属資料

- 1 位置図（出所：国土地理院「25,000分の1地形図」） 2葉
- 2 法第14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

附属資料
1 位置図 (その1)

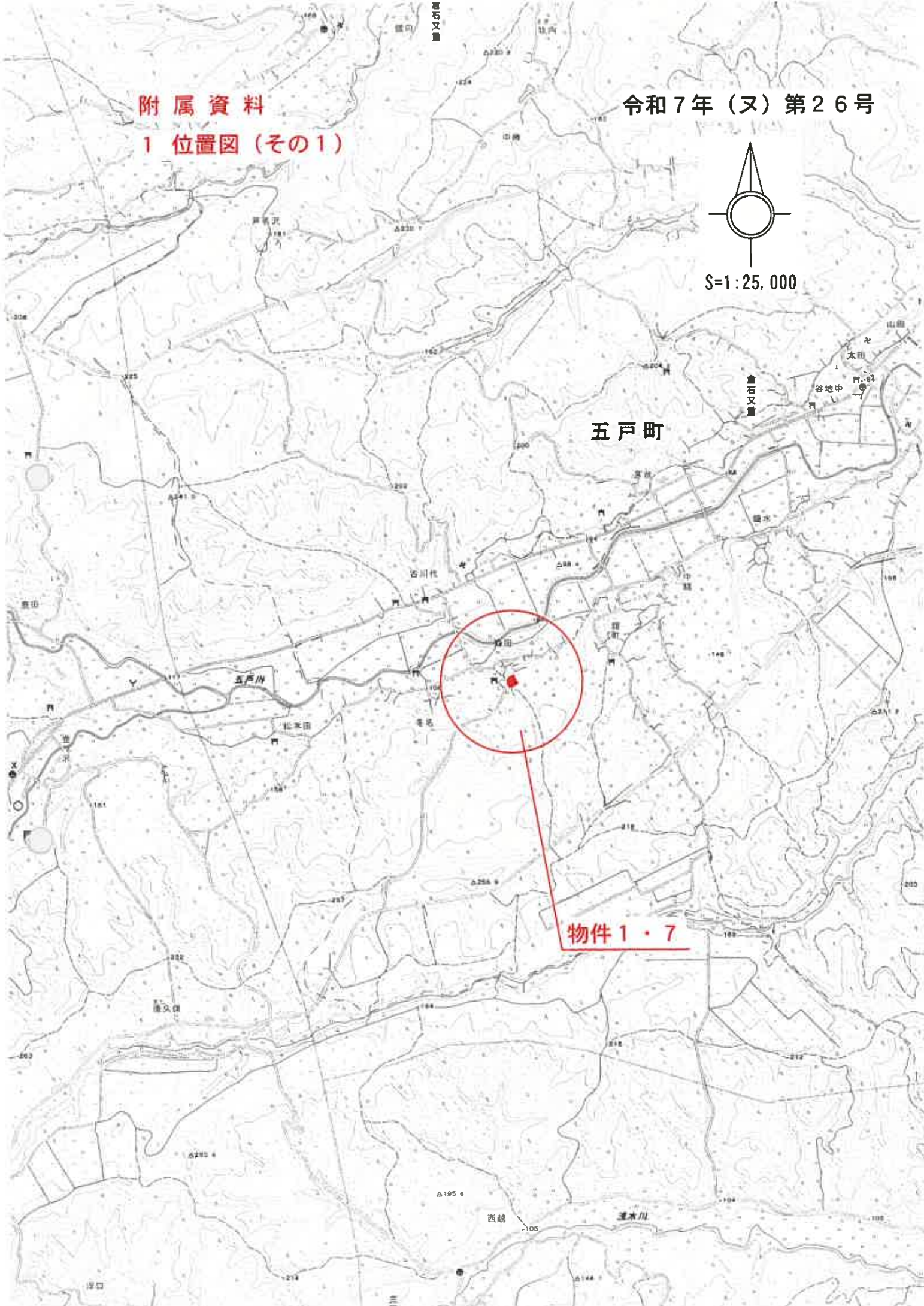
令和7年(又)第26号



S=1:25,000

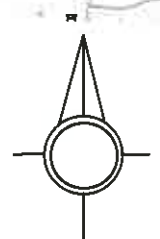
五戸町

物件1・7

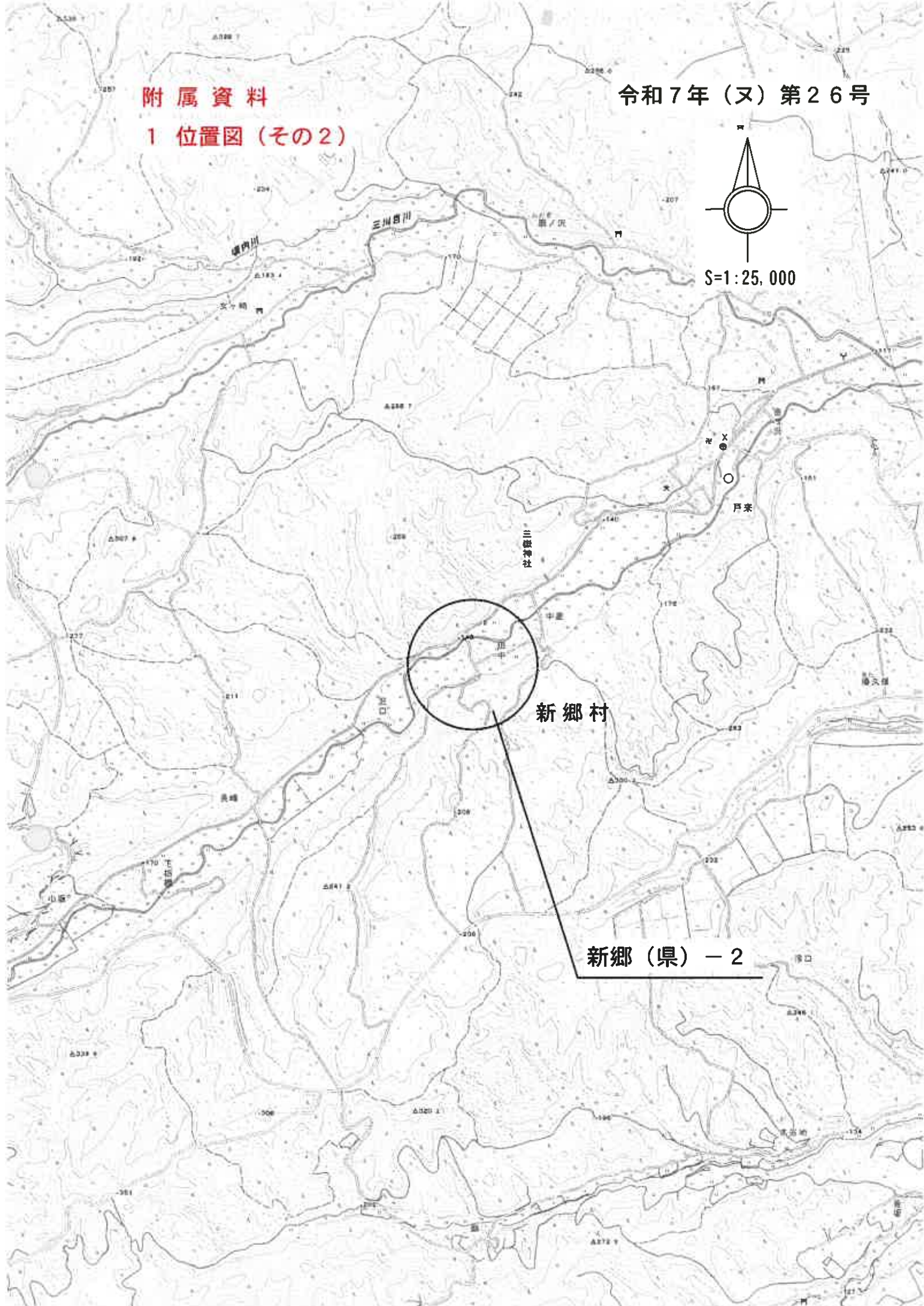


附属資料
1 位置図（その2）

令和7年（又）第26号



S=1:25,000

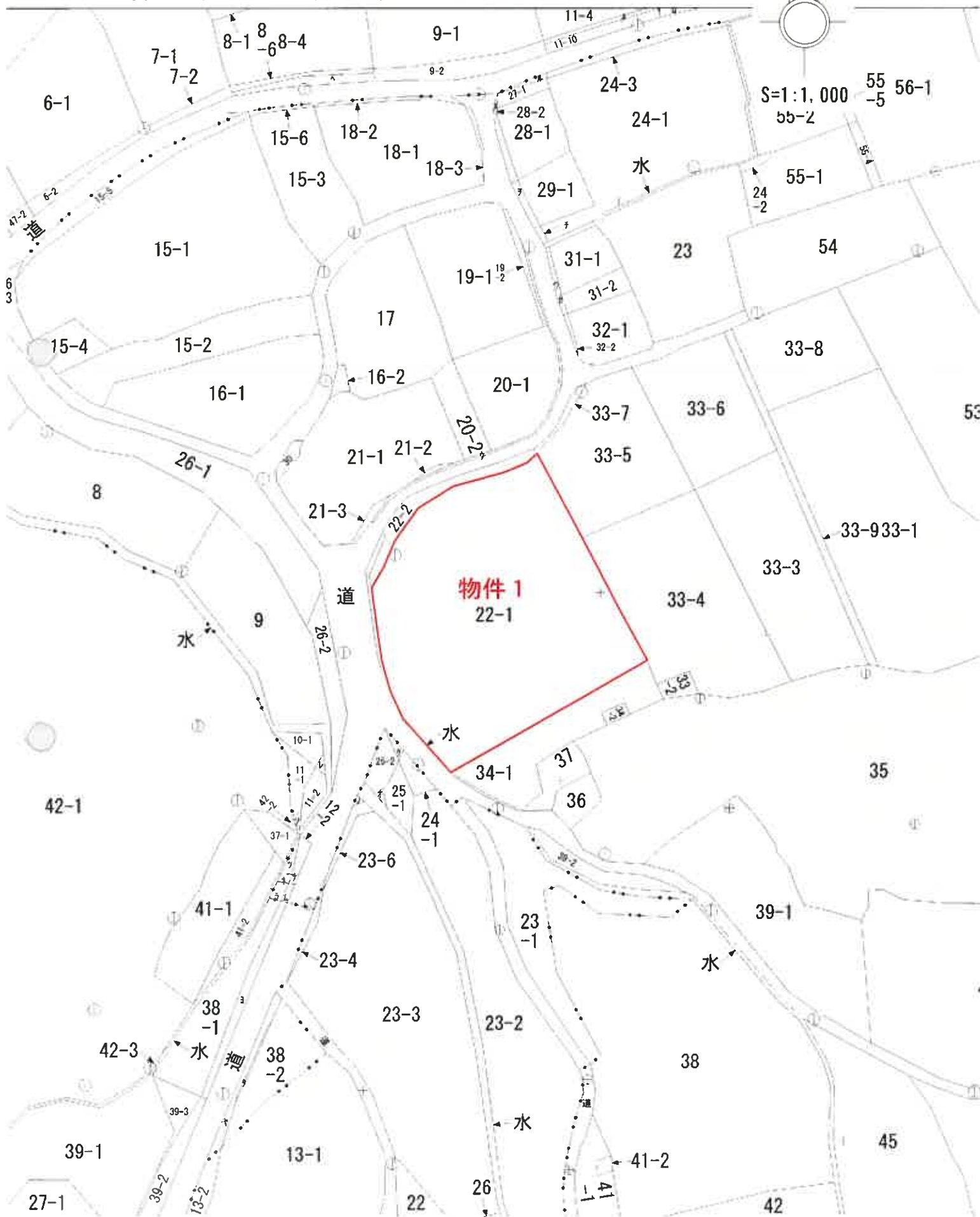


新郷村

新郷（県）－2

2 法第14条第1項地図写

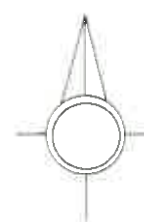
所在 三戸郡五戸町大字倉石又重字森田



附属資料

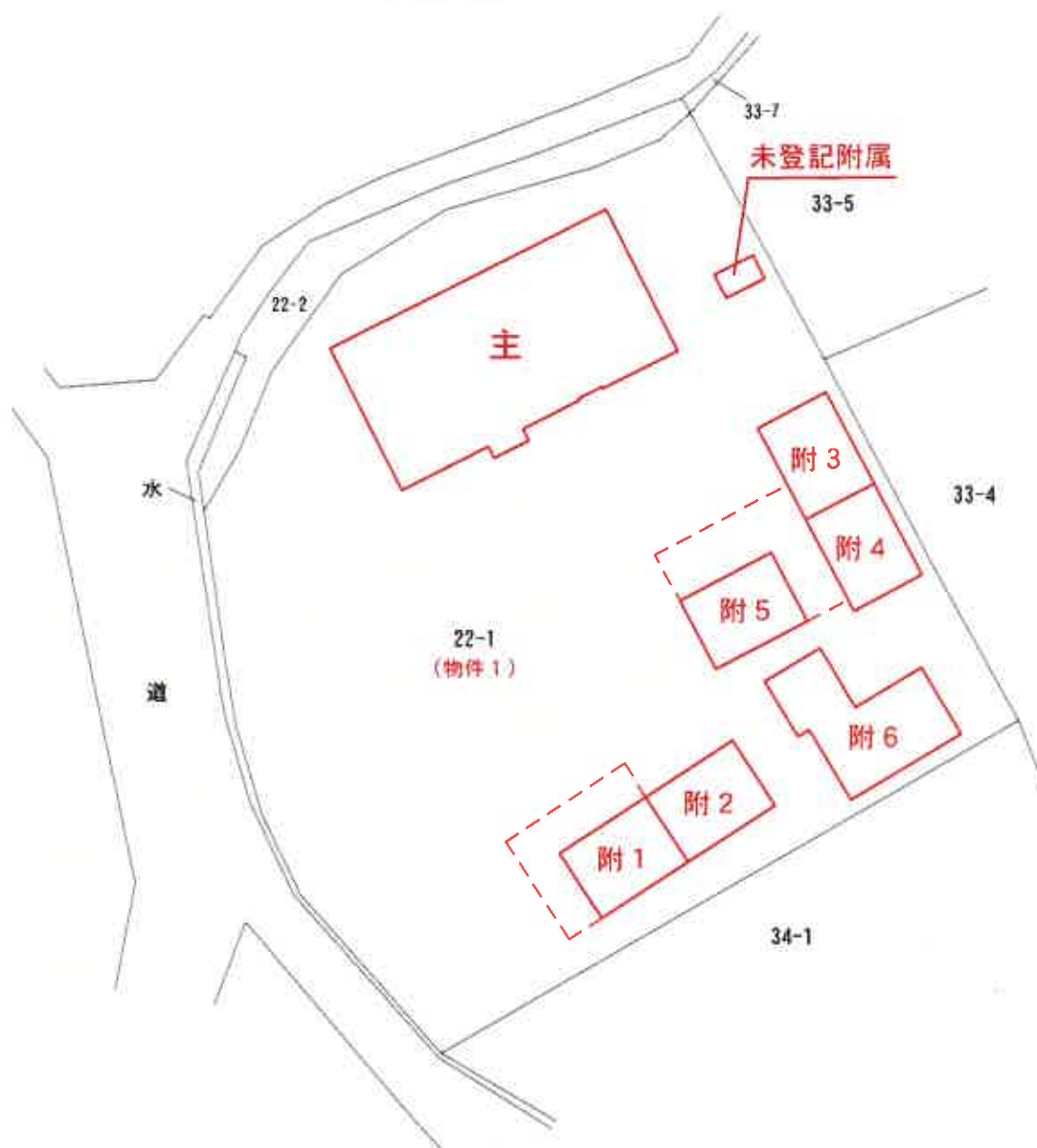
令和7年(又)第26号

3 建物配置図



S=1:500

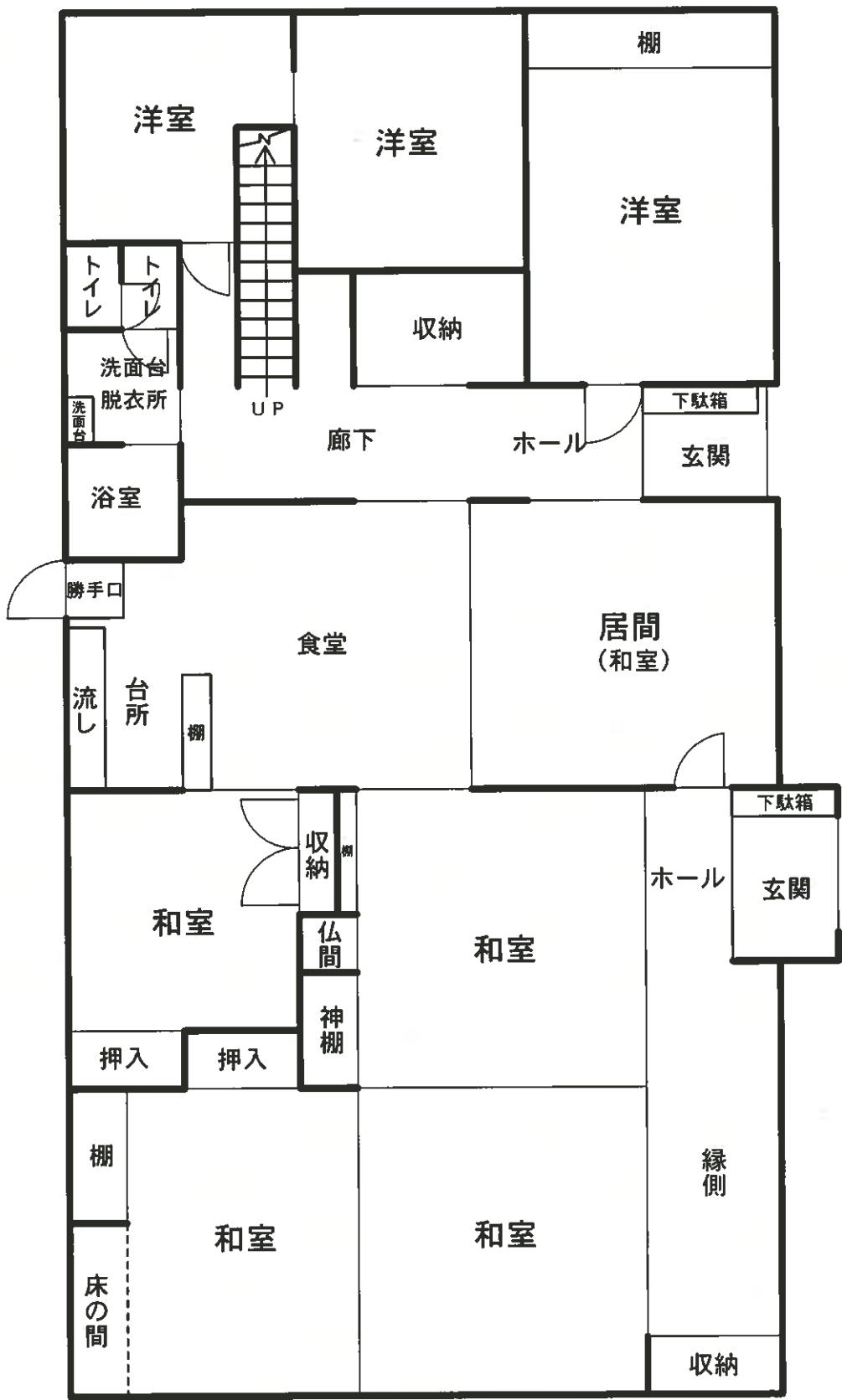
物件7



4 建物間取図（その 1）

物件 7 ・ 主である建物

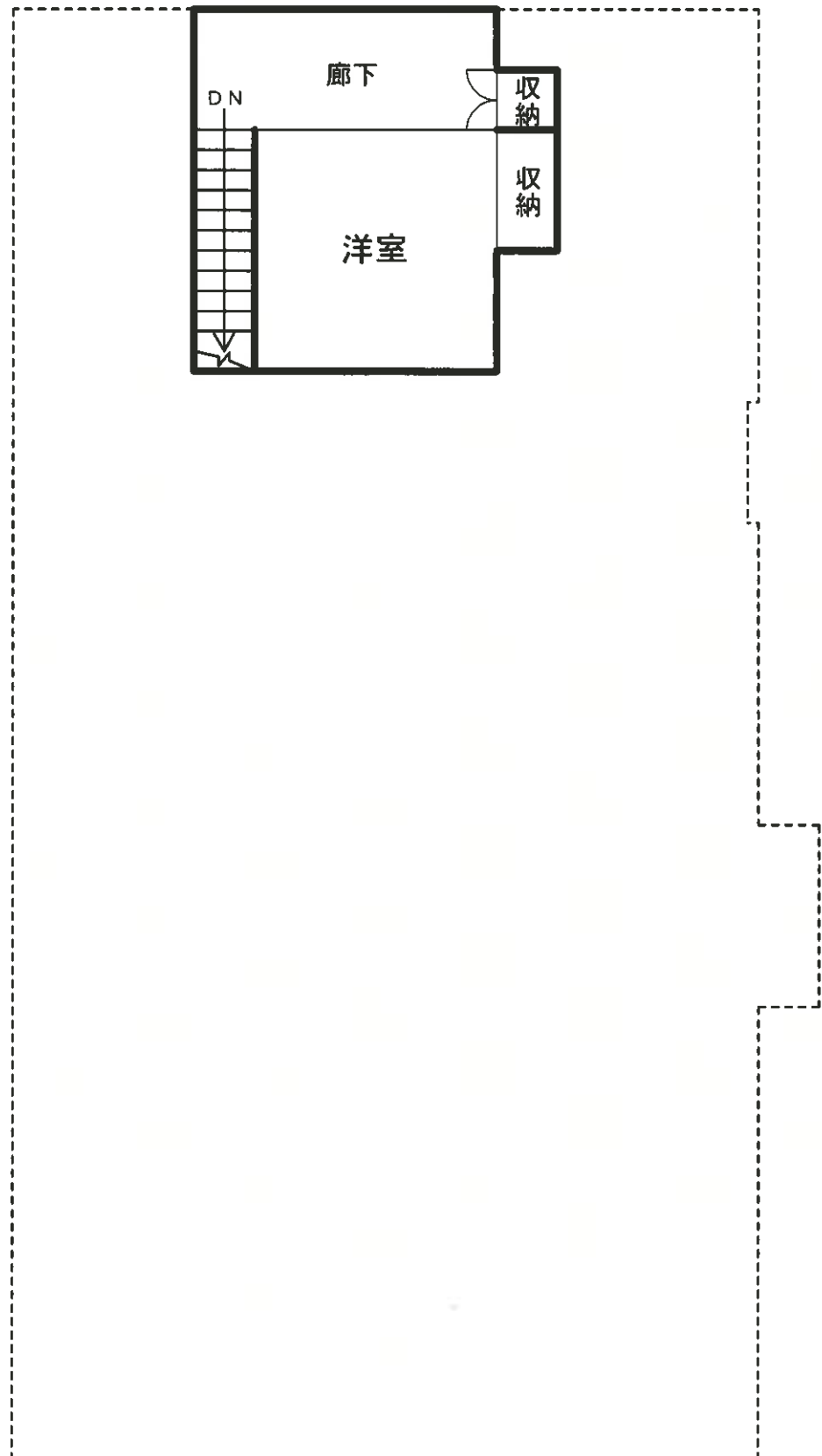
1 階



4 建物間取図（その2）

物件7・主である建物

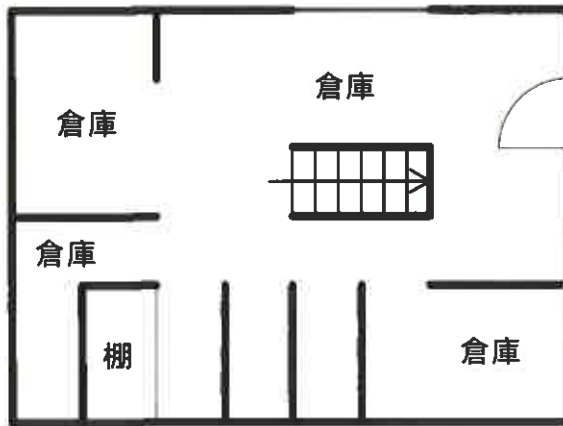
2階



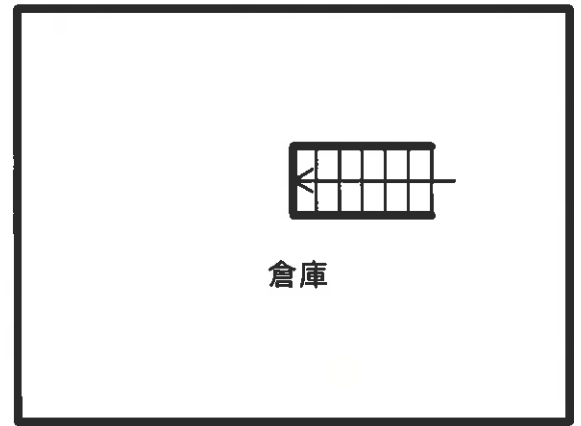
4 建物間取図（その 3）

物件 7 ・ 附属建物附合 1

1 階

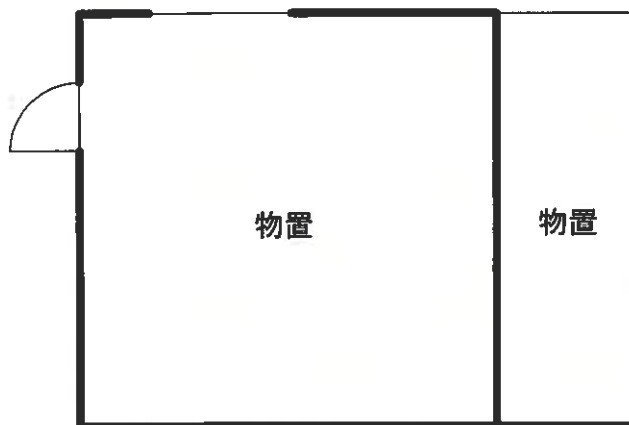


2 階



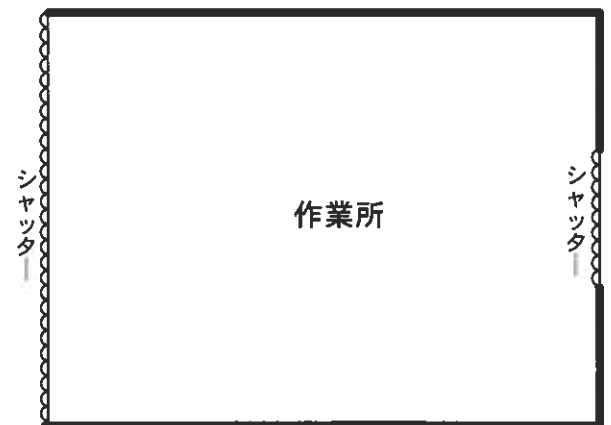
物件 7 ・ 附属建物附合 2

1 階



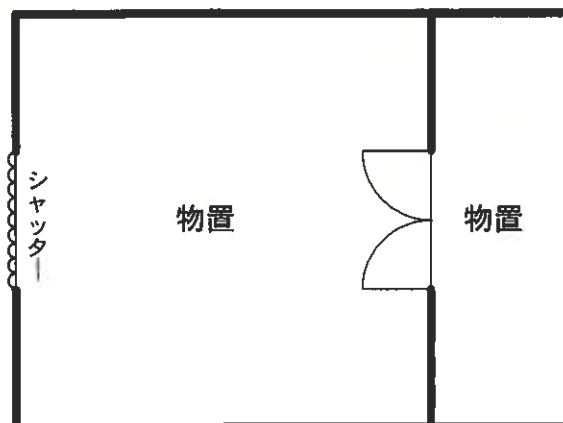
物件 7 ・ 附属建物附合 3

1 階



物件 7 ・ 附属建物附合 4

1 階



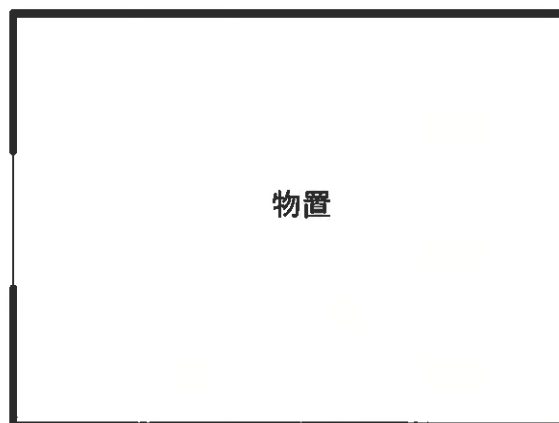
2 階



4 建物間取図（その 4）

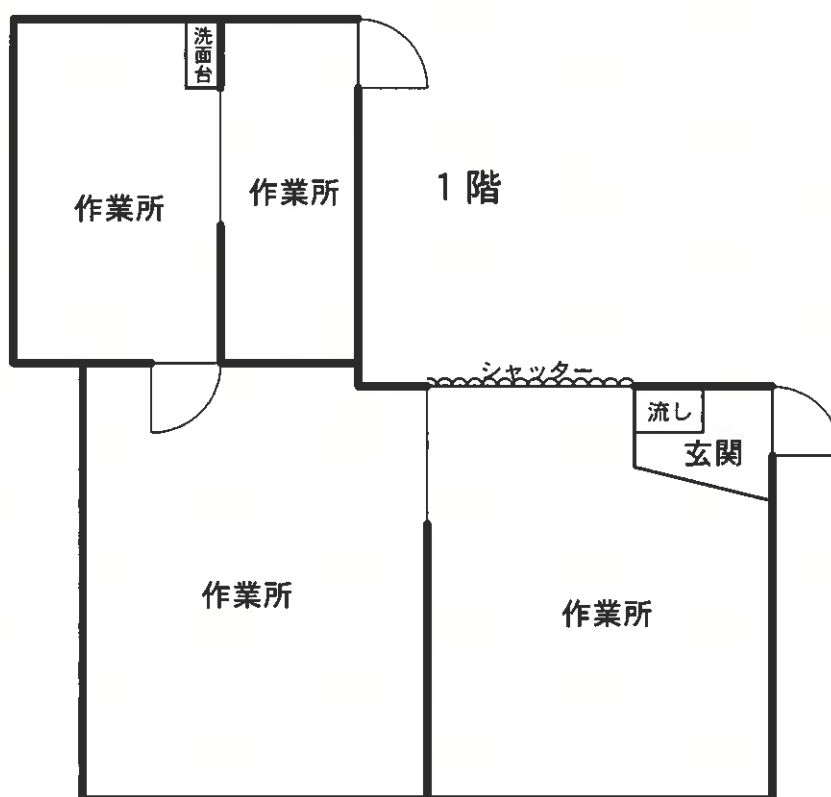
物件 7 ・ 附属建物附合 5

1 階



物件 7 ・ 附属建物附合 6

1 階



物件 7 ・ 未登記附属建物

