

事件番号 令和8年（ケ）第28010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）

令和8年（ケ）第28010号

物件番号1～4

3点セットを閲覧される皆様へ

本件物件のうち物件2は持分（3分の1）の売却です。

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 場 所	令和 8年10月15日 午前10時00分 青森地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8年11月 4日 午前 9時50分 青森地方裁判所第2民事部
特別売却 実施期間	令和 8年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）
I～4	4,185,000 3,348,000	一括	837,000	78,686	0
1	830,000				
2	35,000				
3	33,000				
4	3,287,000				



物 件 目 録

1 所 在 三戸郡南部町大字剣吉字上町
地 番 22番8
地 目 宅地
地 積 264.50平方メートル

2 所 在 三戸郡南部町大字剣吉字上町
地 番 22番10
地 目 宅地
地 積 164.19平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

持分3分の1

3 所 在 三戸郡南部町大字剣吉字上町
地 番 22番11
地 目 宅地
地 積 10.53平方メートル

4 所 在 三戸郡南部町大字剣吉字上町 22番地8
家屋 番号 22番8
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 74.88平方メートル
2階 57.57平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 12 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 3】

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

【物件番号 2】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 三戸郡南部町大字剣吉字上町
地 番 22番8
地 目 宅地
地 積 264.50平方メートル

所有者 亡A相続財産

- 2 所 在 三戸郡南部町大字剣吉字上町
地 番 22番10
地 目 宅地
地 積 164.19平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 亡A相続財産 持分3分の1

- 3 所 在 三戸郡南部町大字剣吉字上町
地 番 22番11
地 目 宅地
地 積 10.53平方メートル

所有者 亡A相続財産

- 4 所 在 三戸郡南部町大字剣吉字上町 22番地8
家屋 番号 22番8
種 類 居宅



11

物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 74.88 平方メートル
2 階 57.57 平方メートル

所有者 亡A相続財産



令和 8 年 (ケ) 第 10 号
令和 8 年 4 月 22 日受理
令和 8 年 6 月 3 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 三戸郡南部町大字剣吉字上町
地 番 22番8
地 目 宅地
地 積 264.50平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 三戸郡南部町大字剣吉字上町
地 番 22番10
地 目 宅地
地 積 164.19平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分3分の1

3 所 在 三戸郡南部町大字剣吉字上町
地 番 22番11
地 目 宅地
地 積 10.53平方メートル

所有者 亡A相続財産

4 所 在 三戸郡南部町大字剣吉字上町 22番地8
家屋 番号 22番8
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 74.88平方メートル
2階 57.57平方メートル



物 件 目 録

所有者 亡A相続財産

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	☒ 宅地(物件1、3) ☒ 公衆用道路(物件2) ☐ (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(物件1、3) 公衆用道路として一般の通行に供している(物件2) ☐ 「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	☒ 本件目的物件は現在相続財産清算人の管理下にある。		
建物	物件 4		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項	☒ 本件目的物件は現在相続財産清算人の管理下にある。		
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 物件2（公衆用道路）を介して南側で南部町の町道に接面している。
- 2 物件1と3を一体利用している。物件1の南東側の一部と物件3がアスファルト舗装されている。
- 3 物件2の債務者兼所有者の共有持ち分は3分の1である。
- 4 物件1の南側に簡易な物置が設置してある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関 係 人 の 陳 述 等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ B (亡A相続財産清算人)	(令和8年5月8日に電話聴取した) 1 当職は亡A相続財産清算人です。本件目的物件は現在当職の管理下にあります。 2 物件4は現在空き家状態です。
■ B事務所事務員	(令和8年5月12日に聴取した) 1 私は亡A相続財産清算人Bの事務員です。本日はBの代わりに立ち会います。 2 概ねBの述べたとおりです。物件1上に駐車している軽自動車は亡Aの所有だったはずです。 3 物件1南側の物置は、亡A所有だと思います。
■ 近隣の者	1 本件目的物件の近隣に居住する者です。本件目的物件には生前Aさんが家族で暮らしていましたが、現在は家財道具を置いて空き家です。第三者の占有はないと思います。 2 Aさんはこの家ではなく病院か施設で亡くなったと聞いています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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1上の簡易な物置は、基礎がなく、構造が簡易で、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ことから、物件4の従物として本競売の売却対象とした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

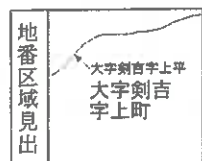
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 4月24日 (金) : - :	当庁	現況調査期日通知
8年 4月27日 (月) : - :	青森地方法務局八戸支局	土地建物全部事項証明書等交付申請
8年 4月28日 (火) : - :	青森地方法務局八戸支局	土地建物全部事項証明書等受領
8年 5月 8日 (金) 9:50-10:00	当庁	関係人から占有関係等聴取 (電話)
8年 5月12日 (火) 14:00-15:00	物件所在地	現場確認、写真撮影、間取り等調査、簡易計測、関係人から占有関係等聴取、評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和 8年 5月12日 目的物件は不在で施錠されていたので、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

A 3 を A 4 に縮小



(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	三戸郡南部町大字剣吉字上町				地番	22番8			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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	平成1年9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8年4月28日
青森地方方法務局八戸支局
登記官

請求番号: 3-1
(1/1)

公用

登記年月日：平成11年9月30日

A3をA4に縮小

令和8年4月28日
青森地方裁判所八戸支部
登記官

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。

0215928

座標求積表

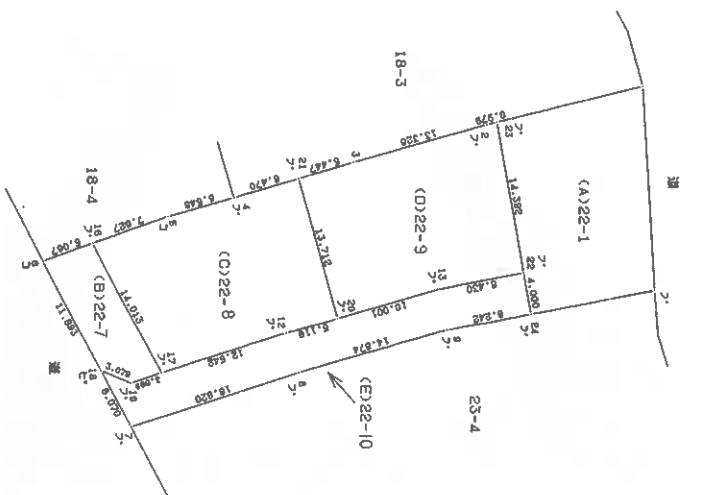
地番	NO	種類	X	Y	辺長	測線	
(B)22-7	6	〃	49099.852	43111.295			
	18	〃	49105.439	43121.794	11.893	6-18	
	19	〃	49108.287	43122.964	3.079	18-19	
	17	〃	49111.235	43122.043	3.089	19-17	
	16	〃	49104.652	43109.672	14.013	17-16	
	6	〃	49099.852	43111.295	5.067	16-6	
倍面積			135.598218				
面積			67.7991090	m ²	地積	67.79 m ²	
(C)22-8	21	〃	49124.413	43103.719			
	4	〃	49118.187	43105.480	6.470	21-4	
	5	〃	49111.877	43107.228	6.548	4-5	
	16	〃	49104.652	43109.672	7.627	5-16	
	17	〃	49111.235	43122.043	14.013	16-17	
	12	〃	49123.207	43118.305	12.542	17-12	
(D)22-9	20	〃	49128.133	43116.917	5.116	12-20	
	21	〃	49124.413	43103.719	13.712	20-21	
	倍面積			529.000799			
	面積			264.5003995	m ²	地積	264.50 m ²
	21	〃	49124.413	43103.719			
	20	〃	49128.133	43116.917	13.712	21-20	
(E)22-10	13	〃	49137.759	43114.204	10.001	20-13	
	22	〃	49146.052	43112.691	8.430	13-22	
	23	〃	49143.470	43098.633	14.392	22-23	
	2	〃	49142.517	43098.755	0.979	23-2	
	3	〃	49129.654	43102.237	13.326	2-3	
	21	〃	49124.413	43103.719	5.447	3-21	
倍面積			529.006577				
面積			264.5027885	m ²	地積	264.50 m ²	
(A)22-1	18	〃	49105.439	43121.794			
	7	〃	49108.290	43127.153	6.070	18-7	
	8	〃	49124.346	43122.140	16.820	7-8	
	9	〃	49138.662	43118.105	14.874	8-9	
	24	〃	49146.770	43116.626	8.242	9-24	
	22	〃	49146.052	43112.691	4.000	24-22	
(A)22-1	13	〃	49137.759	43114.204	8.430	22-13	
	20	〃	49128.133	43116.917	10.001	13-20	
	12	〃	49123.207	43118.305	5.116	20-12	
	17	〃	49111.235	43122.043	12.542	12-17	
	19	〃	49108.287	43122.964	3.089	17-19	
	18	〃	49105.439	43121.794	3.079	19-18	
倍面積			328.380838				
面積			164.1904190	m ²	地積	164.19 m ²	
(A)22-1			1010.0700000				
公積地			760.9927160				
地積			249.0772840				
地積			249.07	m ²			

*公 式 A=1/2Σ(X2-X1)(Y1+Y2)

22-1 22-1

地積測量図

地番	土地の所在
(B)22-7, (C)22-8 (D)22-9, (E)22-10	三戸郡名川一町大字斜吉字上町



凡例
コ コアウ-ト
ア アウ-ト
ト アウ-ト
ア アウ-ト

名称	座標点の名称及び座標値
▽ P7	49284.177 43077.605
▽ P10	48908.698 43047.329

作製者

(平成11年9月10日作製)

申請人

縮尺

1/500

2011年9月30日

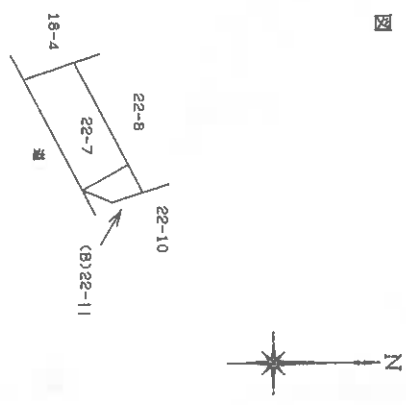
登記年月日：平成12年4月3日

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 4 月 28 日 青森地方広務局八戸支局 登記官

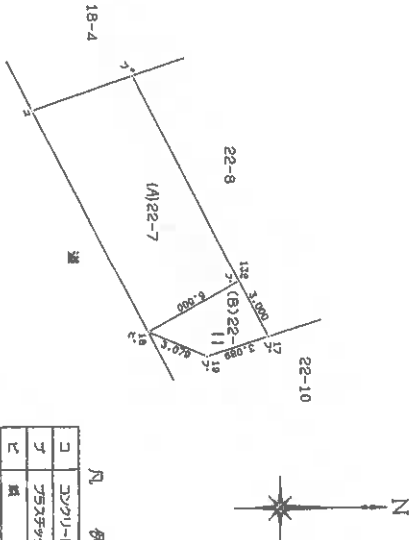
0215929

全 図



縮尺 = 1 : 5 0 0

22-7	22-7	地 積 測 量 図	
地 番	(B)22-11		
土地の所在	三戸 郡 名 川 町 大 字 剣 吉 字 上 町		



コ	コ	例
ア	ア	コ
シ	シ	ア
セ	セ	シ
ソ	ソ	セ

座 標 求 値 表

地 番	NO	緯 度	X	Y	辺 長	測 線
(B)22-11	17 ()	49111.235	43122.043		3.000	17- 132
	132 ()	49109.826	43119.395		5.000	132- 18
	18 ()	49105.439	43121.794		3.079	18- 19
	19 ()	49108.287	43122.964		3.089	19- 17
	17 ()	49111.235	43122.043			
公積 (A)22-7		面積	21.069135	㎡	地 積	10.53 ㎡
総 計		面積	10.5345675	㎡	地 積	10.53 ㎡
残 地		面積	57.2645415	㎡	地 積	
地 積		面積	57.26	㎡	地 積	

既知点の名称及び座標値		
名 称	X	Y
▽ P7	49284.177	43077.605
▽ P10	48808.698	43047.329

作 製 者

(平成 12 年 3 月 29 日作製)

申 請 人

縮尺

1/250

A3をA4に縮小

登記年月日：平成12年12月8日

令和8年4月28日 草森地方送務局八戸支局
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

登記書

各階平面図

家屋番号

22-8

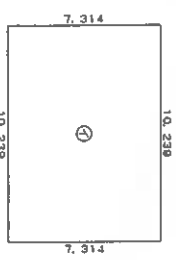
建物階平面図

建物の所在

三戸郡名川町大字刺吉字上町22-8
三戸郡名川町

0216666

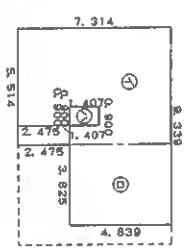
1 階



求積数
7.314x 10.239= 74.880460

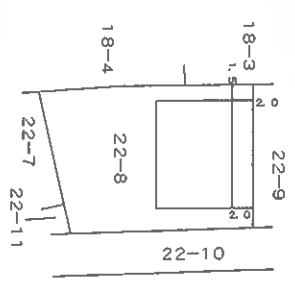
床面積 74.88㎡

2 階



求積数
7.314x 5.514= 40.3293860
3.825x 4.839= 18.5081750
1.407x 0.800= 1.1256000
計 57.572710

床面積 57.57㎡



作製者

縮尺 1/250

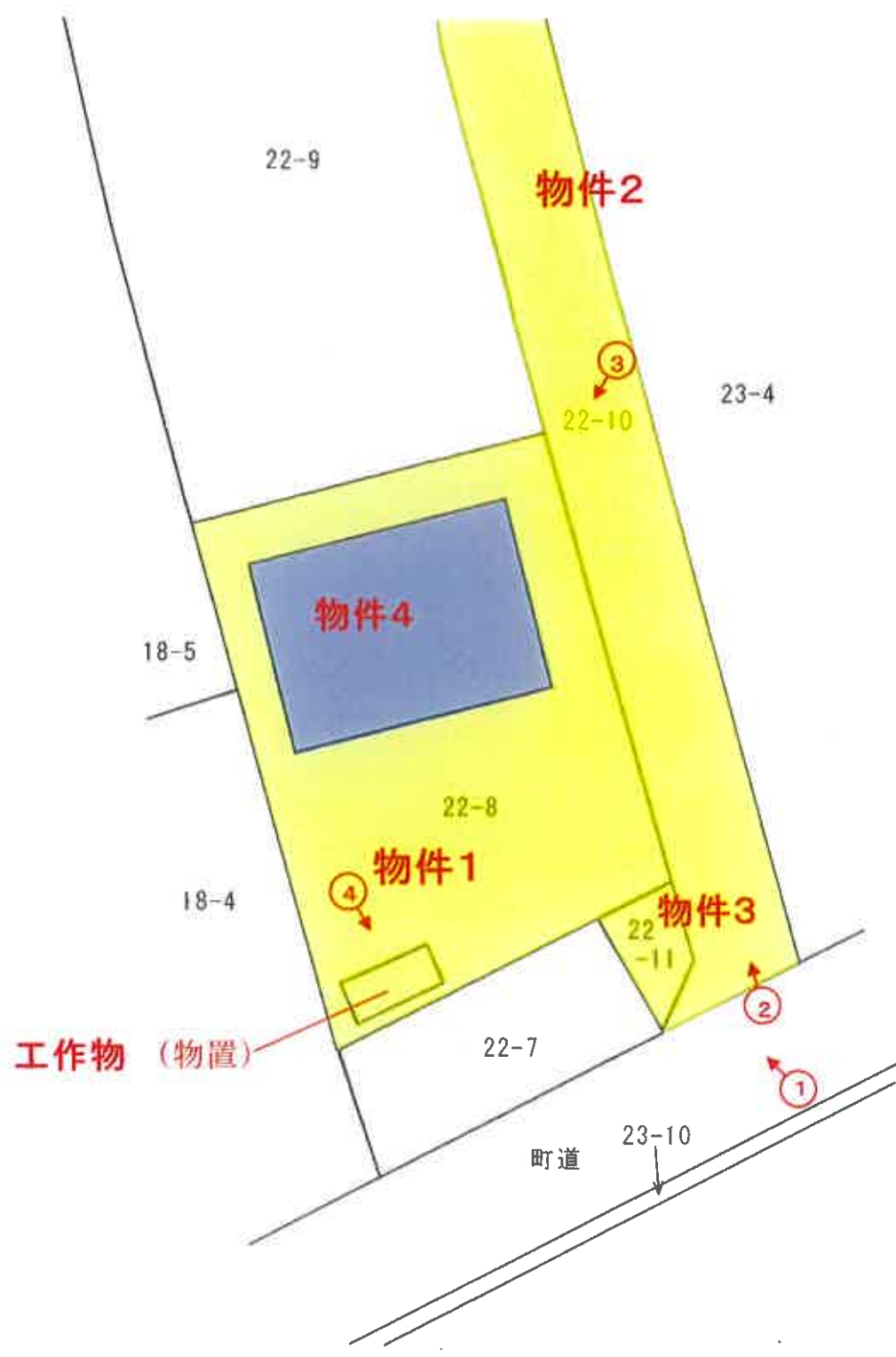
申請人

H12.12.8

縮尺 1/500

平成12.12.8

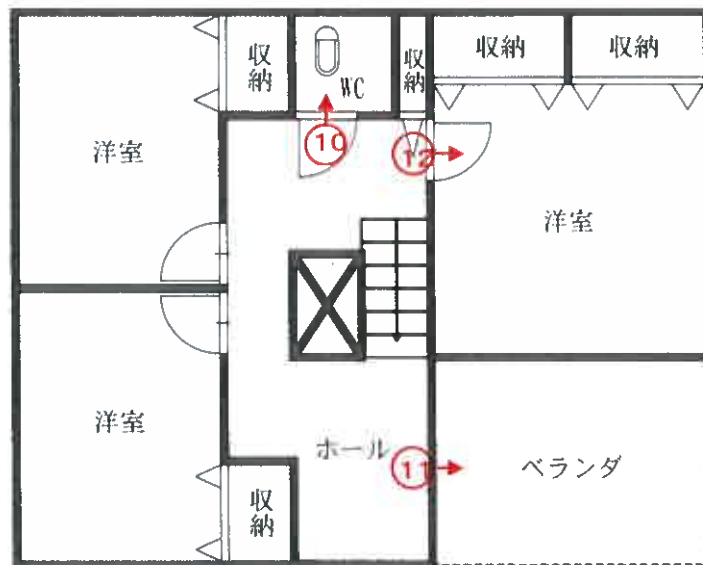
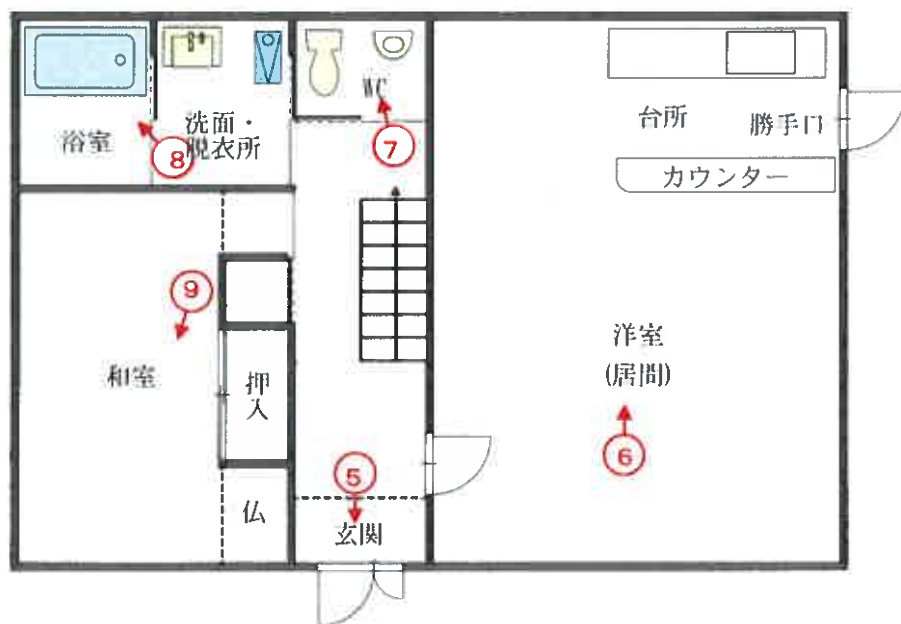
土地建物位置関係図



S = 1:250

凡例 ♂ — — — 撮影地点

建物間取図



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 4

物件 2



物件 1

物件 3

写真番号 3

物件 4



物件 2

物件 1

隣地 (22-9)

写真番号 4



物件 4 工作物 (物置)

写真番号 5



物件 4 玄関

写真番号 6



物件 4 1階居間

写真番号 7



物件 4 1階トイレ

写真番号 8



物件 4 浴室

写真番号 9



物件4 1階和室

写真番号 10



物件4 2階トイレ

写真番号 1 1



物件4 2階ベランダ

写真番号 1 2



物件4 2階洋室

令和 8 年（ケ）第 10 号

令和 8 年（ケ）第 10 号

令和 8 年 5 月 12 日 現地調査

令和 8 年 6 月 8 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

工藤 美紅緒

印

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 4,185,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 830,000 円
物件2(土地)	金 35,000 円
物件3(土地)	金 33,000 円
物件4(建物)	金 3,287,000 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, 3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。
- 5 物件2の価格は、当該土地の共有持分3分の1に対応する価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較して競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続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	三戸郡南部町大字剣吉字上町 22 番 8 宅地 264.50 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	三戸郡南部町大字剣吉字上町 22 番 10 宅地 164.19 m ²	同 左 同 左 公衆用道路 同 左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	三戸郡南部町大字剣吉字上町 22 番 11 宅地 10.53 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	三戸郡南部町大字剣吉上町 22 番地 8 22 番 8 居宅 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 74.88 m ² 2 階 57.57 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左 同 左
特 記 事 項			
物件 2 土地は共有持分 3 分の 1 を対象とする。			

第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等 (物件 1～3)

位 置 ・ 交 通	青い森鉄道「剣吉」駅の南西方約 950m (道路距離) (附属資料 1 位置図参照)	
付 近 の 状 況	国道 4 号東側背後, 戸建住宅が建ち並ぶ既成住宅地域である。現在のところ, 地域内に特段の経済的変動要因はなく, 今後とも現環境を維持するものと予測する。	
主な公法上の規制等(道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	都市計画区域外 なし — — — 特になし
画 地 条 件	間口約 23m, 奥行約 14mのほぼ長方形地 地 積 275.03 m ² (物件 1, 3 の登記地積合計) 接面道路とほぼ等高な平坦地 (東向き中間画地)。	
接 面 道 路	有効幅員約 4m 私道 (物件 2) 舗装有 ※都市計画区域外に所在するため, 建築基準法第 42 条の道路要件は適用されない。	
土地の利用状況	物件 1, 3 土地は物件 4 建物の敷地として利用されており, 相続財産清算人により管理されている。なお, 画地南西角付近に物置 (工作物) が設置されている (附属資料 4 配置図参照)。 物件 2 土地は公衆用道路として通行の用に供されている。	
供給処理施設	上 水 道	あり
	ガス配管	なし
	下 水 道	なし
特 記 事 項	洪水浸水想定区域 (最大想定浸水深 3m 以上 5m 未満) に指定されている。	

2. 建物の概況及び利用状況 (物件4)

区 分	主である建物 家屋番号 22 番 8
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記上) 平成 12 年 12 月 2 日新築 経 過 年 数 約 25 年半 経済的残存耐用年数 9.5 年
仕 様	構 造 軽量鉄骨造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 サイディング貼り 内 壁 ビニールクロス, 京壁 天 井 ビニールクロス, 目透し天井 床 フローリング, 畳外 設 備 電気, 給排水, 衛生(浄化槽), 浴室, ガス(プロパン), 給湯外 ※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)	第 3 項 目的物件欄記載のとおり
現 況 用 途 等	階 層 2 階建 現況用途 居宅 間 取 り (附属資料 5 建物間取図のとおり)
品 等	中等
保守管理の状態	保守管理の状態はやや劣る。建物内には残置動産が散見されるほか, 水回りを中心に汚損及び軽微な火災の発生が認められる。
建物の利用状況	建物は空き家となっており, 相続財産清算人により管理されている。
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。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件 1～3(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 修 正 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	9,200	1.0	264.50	(1-0.35)	1,582,000
2	9,200	0.10	164.19	—	151,000
3	9,200	1.0	10.53	(1-0.35)	63,000

(総額につき千円未満の端数金額は四捨五入、以下同じ)

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 南部(県)-4

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $9,800 \text{ 円/㎡} \times 99.0/100 \times 100/100 \times 100/105 \approx 9,200 \text{ 円/㎡}$

- ◇ 時 点 修 正：公示価格等の価格時点から本件の価格時点までの推定変動率である。
- ◇ 標準化補正：標準的
- ◇ 地 域 格 差：街路条件+5%（系統及び連続性，幅員）

イ 個 別 格 差：（物件 1, 3:宅地）概ね標準的

（物件 2:公道）物件 2 は共同利用される私道であり，物件 1, 3 及び隣接住宅の接道機能を担う土地として一定の効用を有することから，近隣地域に存する標準画地価格の 10%をもって私道全体の価格を査定した。

ウ 地 積：登記数量

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態，建物の老朽化の程度等を考慮した。

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。

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
4	154,000	132.45	0.21	4,283,000

ウ 現価率

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

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
4	25.5 年	9.5 年	0.30	0.03	0.21

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	1,582,000	1.0	0.25	法定地上権	396,000
3	63,000	1.0	0.25	法定地上権	16,000
合 計					412,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件 1, 3 土地の全範囲と判定した。なお、物件 3 土地は物件 1 土地と一体となって住宅敷地を構成しており、道路取付部として対象建物の利用に供されるなど建物利用上不可分の関係にあることから、土地利用権等の及ぶ範囲に含まれるものとして評価した。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、法定地上権価格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) (1①オ, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①エ) イ	占有減価 修 正 ウ	持分 エ	市場性 修 正 オ	競売市場 修 正 カ	評 価 額 (円) (ア+イ) × ウ × エ × オ × カ
1	1,582,000	-396,000			(1±0)	(1-0.30)	830,000
2	151,000			1/3	(1±0)	(1-0.30)	35,000
3	63,000	-16,000			(1±0)	(1-0.30)	33,000
4	4,283,000	+412,000			(1±0)	(1-0.30)	3,287,000
一括価格 (合計)							4,185,000

- ウ 占有減価修正 : なし
エ 市場性修正 : なし
オ 競売市場修正 : 第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 採用した公示地等の概要

地価調査基準地（南部（県）-4）

所在・地番：南部町大字斗賀字二反田 6 番 1

価 格：9,800 円／㎡

位 置：青い森鉄道「剣吉」駅の北方道路距離約 700m 先に位置する。

価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日

地 積：226 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：西側約 6m 舗装県道に接面

用途指定等：都市計画区域外

地域の概要：一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

- | | | |
|----|----------------------|-----|
| 1. | 位置図（出所：国土地理院「地理院地図」） | 1 葉 |
| 2. | 法第 14 条第 1 項地図写 | 1 葉 |
| 3. | 建物図面・各階平面図写 | 1 葉 |
| 4. | 配置図 | 1 葉 |
| 5. | 建物間取図 | 1 葉 |

以 上

地理院地図
GSI Maps

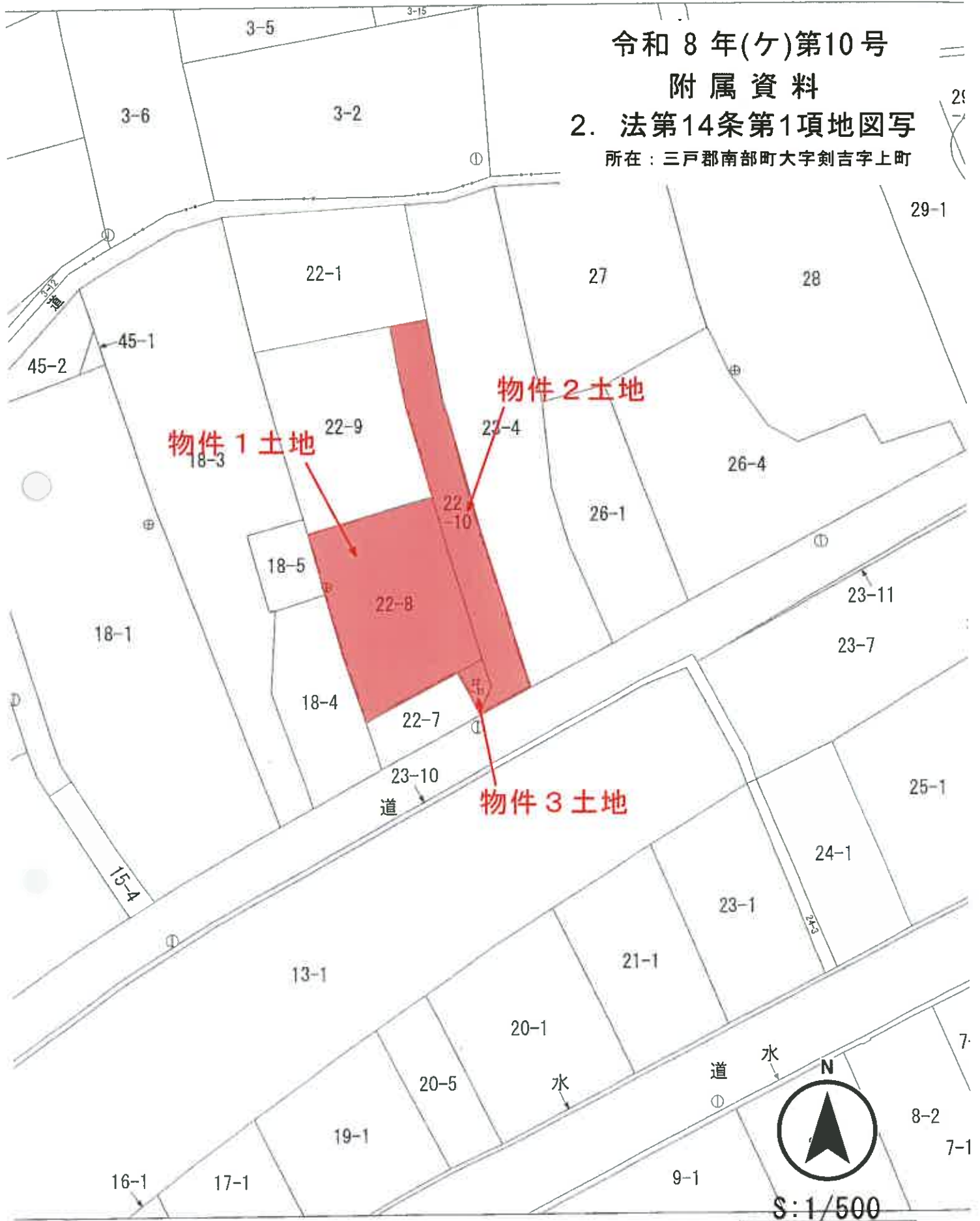


令和 8 年(ケ)第10号

附属資料

2. 法第14条第1項地図写

所在：三戸郡南部町大字剣吉字上町



：図上測定)

した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

建築物 3. 建物図面・各階平面図写

各 階 平 面 図

家屋番号	22-8
建物の所在	三戸郡名州町大字剣吉上町22-8 三戸郡名州町大字剣吉上町22-8

0216666

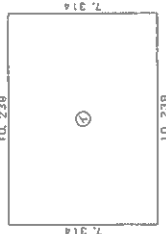
A3版をA4版に縮小

1 階

求 積 表

① 7.314× 10.238= 74.880460

床面積 74.884

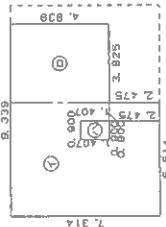


2 階

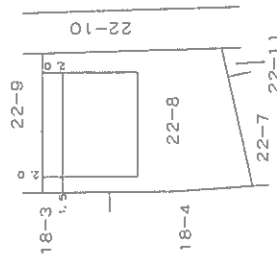
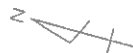
求 積 表

① 7.314× 5.514= 40.3293860
② 3.825× 4.839= 18.5091750
③ 1.407× 0.900= 1.2663000
計 57.572710

床面積 57.574



物件 4 建物



(不調通)

(不調通)

作製者

申請人

縮尺 1/250

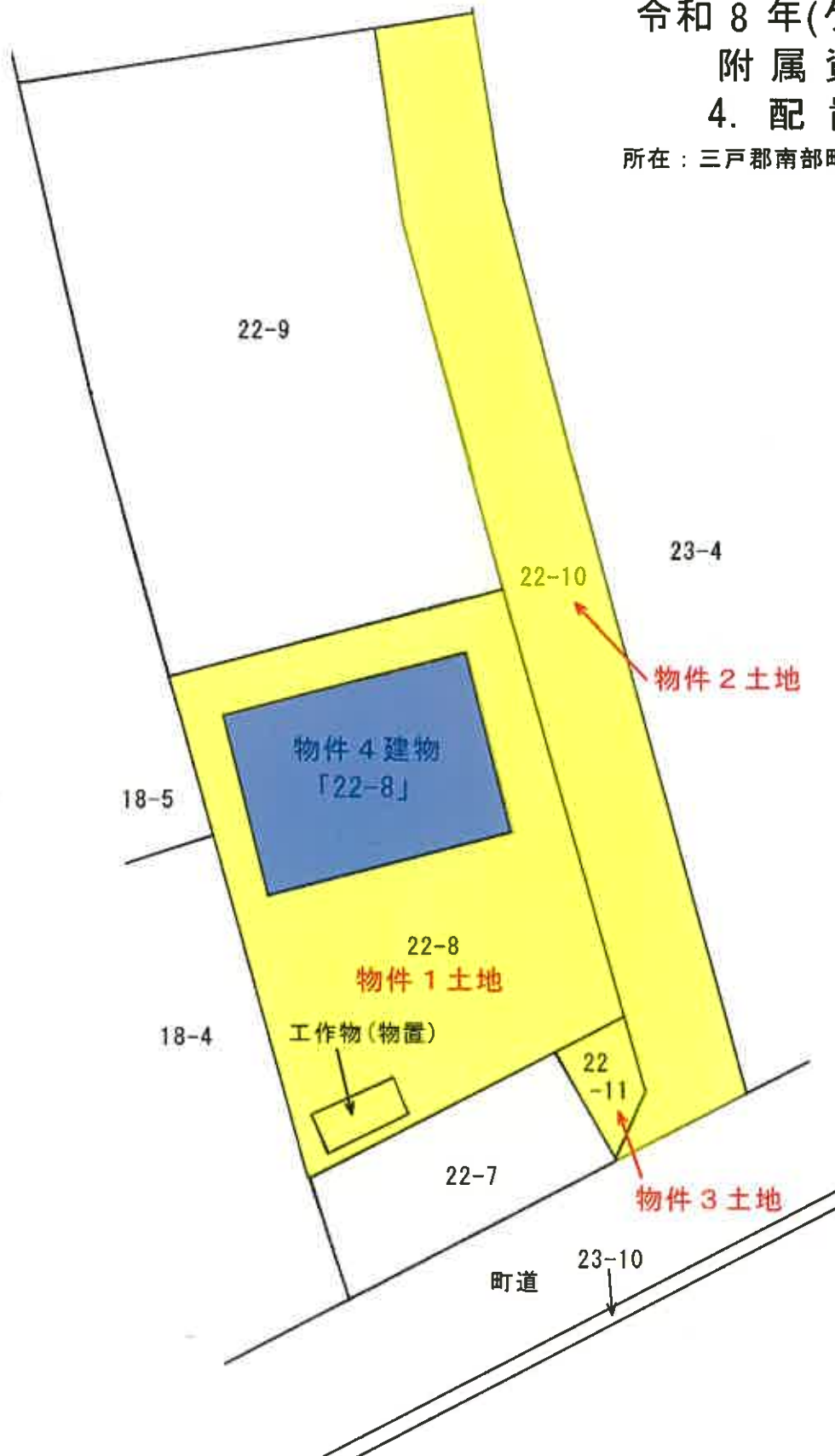
縮尺 1/500

H/2、12、8

平成12-12-8

令和 8 年(ケ)第10号
附 属 資 料
4. 配 置 図

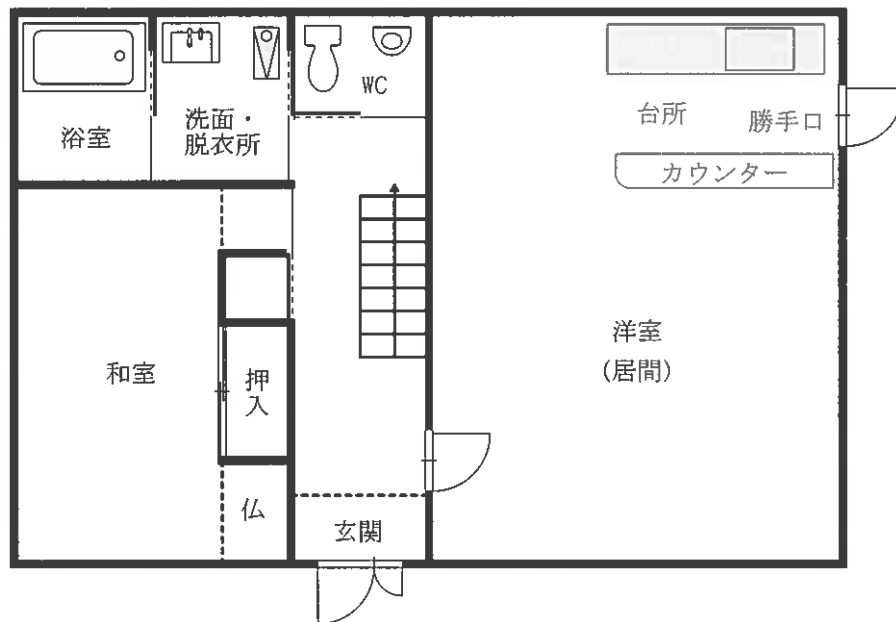
所在：三戸郡南部町大字剣吉字上町



S:1/250

物件 4 建物

1 階



2 階

