

令和8年（ケ）第24号

物件番号1～7

3点セットを閲覧される皆様へ

本件物件のうち物件5は持分（4分の3）の売却です。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 15 日

青森地方裁判所第 2 民事部

裁判所書記官 岸 禎 尚

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8 年 11 月 10 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 11 月 17 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 19 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 12 月 9 日 午前 9 時 50 分 場 所 青森地方裁判所第 2 民事部
特別売却 実施期間	令和 8 年 11 月 20 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 11 月 20 日 午後 5 時 00 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書(ただし、入札期間終了前までに、裁判所口座に現実に入金されたものに限る。) (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書
買受申出の資格の 制限(民事執行規則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8 年 10 月 15 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------------|
| 1 | 所 | 在 | 青森県上北郡七戸町字天王 |
| | 地 | 番 | 1 3 7 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6 9 5. 2 6 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 青森県上北郡七戸町字天王 |
| | 地 | 番 | 1 3 7 番 4 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 4 4 8 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 青森県上北郡七戸町字天王 |
| | 地 | 番 | 1 3 7 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6 6 2. 7 0 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 青森県上北郡七戸町字天王 |
| | 地 | 番 | 1 3 7 番 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 3 3. 0 3 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 青森県上北郡七戸町字天王 |
| | 地 | 番 | 1 3 7 番 1 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 8 8 平方メートル |



物 件 目 録

(現況)

地 目 公衆用道路

持分 4 分の 3

6 所 在 青森県上北郡七戸町字天王

地 番 1 3 8 番 3

地 目 公衆用道路

地 積 1 6 6 平方メートル

7 所 在 青森県上北郡七戸町字天王 1 3 7 番地 5、1 3 7 番地 6

家屋 番号 1 3 7 番 5

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 2 3 0 . 8 7 平方メートル
2 階 7 5 . 0 0 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 2 3 0 . 8 7 平方メートル
2 階 約 8 2 . 4 5 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 1 2 . 4 2 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 8 日

青森地方裁判所第2民事部

裁判所書記官 内空閑 英 敏

1 不動産の表示

【物件番号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」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

1 所 在 青森県上北郡七戸町字天王
 地 番 1 3 7 番 1
 地 目 宅地
 地 積 6 9 5 . 2 6 平方メートル
 所有者 B

2 所 在 青森県上北郡七戸町字天王
 地 番 1 3 7 番 4
 地 目 公衆用道路
 地 積 4 4 8 平方メートル
 所有者 B

3 所 在 青森県上北郡七戸町字天王
 地 番 1 3 7 番 5
 地 目 宅地
 地 積 6 6 2 . 7 0 平方メートル
 所有者 B

4 所 在 青森県上北郡七戸町字天王
 地 番 1 3 7 番 6
 地 目 宅地
 地 積 1 3 3 . 0 3 平方メートル
 所有者 B



物 件 目 録

5 所 在 青森県上北郡七戸町字天王

地 番 1 3 7 番 1 1

地 目 雑種地

地 積 8 8 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 B 持分 4 分の 3

6 所 在 青森県上北郡七戸町字天王

地 番 1 3 8 番 3

地 目 公衆用道路

地 積 1 6 6 平方メートル

所有者 B

7 所 在 青森県上北郡七戸町字天王 1 3 7 番地 5、1 3 7 番地 6

家屋 番号 1 3 7 番 5

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 2 3 0 . 8 7 平方メートル
2 階 7 5 . 0 0 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 2 3 0 . 8 7 平方メートル



物 件 目 録

2 階 約 8 2 . 4 5 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 1 2 . 4 2 平方メートル

所有者 A



令和 8 年（ケ）第 24 号
令和 8 年 6 月 29 日受理
令和 8 年 8 月 3 日提出
（評価人 工藤美佐緒）

現況調査報告書

青森地方裁判所

金岡 隆（印）

（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 青森県上北郡七戸町字天王
地 番 1 3 7 番 1
地 目 宅地
地 積 6 9 5 . 2 6 平方メートル

所有者 B

2 所 在 青森県上北郡七戸町字天王
地 番 1 3 7 番 4
地 目 公衆用道路
地 積 4 4 8 平方メートル

所有者 B

3 所 在 青森県上北郡七戸町字天王
地 番 1 3 7 番 5
地 目 宅地
地 積 6 6 2 . 7 0 平方メートル

所有者 B

4 所 在 青森県上北郡七戸町字天王
地 番 1 3 7 番 6
地 目 宅地
地 積 1 3 3 . 0 3 平方メートル

所有者 B

物 件 目 録

5 所 在 青森県上北郡七戸町字天王

地 番 1 3 7 番 1 1

地 目 雑種地

地 積 8 8 平方メートル

共有者 B 持分 4 分の 3

6 所 在 青森県上北郡七戸町字天王

地 番 1 3 8 番 3

地 目 公衆用道路

地 積 1 6 6 平方メートル

所有者 B

7 所 在 青森県上北郡七戸町字天王 1 3 7 番地 5、1 3 7 番地 6

家屋 番号 1 3 7 番 5

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 2 3 0 . 8 7 平方メートル
2 階 7 5 . 0 0 平方メートル

所有者 A

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、3、4		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1、3、4) ☐ 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	☒ 下記物件の敷地として一体利用しており、上記各物件間の境界線は判然としていない。		
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が異なる (☒ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類 : ☐ 構造 : ☒ 床面積 : 1階 230.87 m ² 2階 約 82.45 m ²		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある	{ 種類 : 物置 構造 : 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積 : 約 12.42 m ²	
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	
土地建物位置関係図	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		付近
土地	物件 2, 5, 6		
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☒ 公衆用道路 (物件 2、5、6) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者が公衆用道路として所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」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		
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)		
土地建物位置関係	☐ 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

(占有関係用(単独))

占有者及び占有権原 (物件 1、3、4 関係)

占有範囲	☒ 全部 ☐		
占有者	☒ 債務者 ☐		
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
☒ 関係人 (☒ B (所有者)) の陳述 / ☐ 提示文書 (「占有関係調査票」) の要旨			
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐		
占有開始時期	平成 15 年 12 月 18 日		
最初の契約日	(不明) 年 月 日		
契約等	期 間	平成 15 年 12 月 18 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等	期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎 金 0 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)		
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐		
そ の 他			
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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及び3の西側に接面している上北郡七戸町字天王137番2は、上北郡七戸町所有の公衆用道路となっており、評価人工藤美佐緒の調査によると町道とのことである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ C (破産者 A 破産管財人)	(令和 8 年 7 月 6 日に電話で聴取した。) 1 7 月 2 4 日の本件調査には、破産者本人か土地所有者の B を立ち会わせません。 2 物件 7 の所有者であり破産者である A と B との間に賃貸借関係はありません。
■ B (土地所有者)	(令和 8 年 7 月 2 4 日に聴取した。) 1 物件 1、2、4 及び 7 は、私たち家族の居宅等として使用しています。 2 本件物件の取得時期等については、公簿記載のとおりだと思います。 3 本件破産者 A は、私の息子です。私と同人との間に賃貸借関係はありません。 4 物件 2、5 及び 6 は、平成 1 3 年 8 月 3 0 日に私が物件 1 を競売で買い受けたときに前記部分も一緒に買い受けることになったもので、私が特定の人に有償で通行させたり、貸したりということはありません。 5 物件 7 の東側にある未登記附属建物は、私たちの物置として使用しているもので、およそ平成 1 6 年ころ建てたものと記憶しています。 6 物件 1 の東側にある工作物も私たちの物置として使用しているものです（写真番号 6 参照）。 7 物件 7 の玄関先には、電気による融雪装置と井戸水による融雪装置を設置していますが、電気によるものは以前は深夜電力利用しておりましたが、電気代が高額になってしまったため使用していません。 8 井戸水による融雪装置は、汲み上げるポンプが壊れてしまって、修理に 3 0 万円くらいかかるということだったので、修理していません。 9 融雪用の井戸は南側に隣接している A 所有の七戸町字天王 1 3 6 番 1 上にあります。 10 物件 7 の室内及び屋外でそれぞれペットして犬一匹を飼育しています。

(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

- 本件については、当職及び評価人工藤美佐緒の調査結果並びに関係人の陳述等に照らし、2～6枚目のとおりであるとする。

なお、工作物（物置）については、土地との定着状況、その構造及び利用状況等に照らし、本件建物の従物と判断し、本競売の目的物と認定した。

(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	調査の方法等
8 年 6 月 30 日 (火) : - :	青森地方法務局	土地建物登記事項証明書等請求、同受領
8 年 7 月 3 日 (金) : - :	B 住所地	現況調査期日等通知書送付
8 年 7 月 3 日 (金) : - :	七戸町役場	民事執行法第 57 条第 4 項請求
8 年 7 月 6 日 (月) 14 : 48 - 14 : 53	破産管財人 C	現況調査期日等通知、占有関係等聴取 (電話)
8 年 7 月 7 日 (火) 11 : 50 - 12 : 20	物件所在地	現地確認、簡易計測、写真撮影
8 年 7 月 24 日 (金) 10 : 15 - 12 : 20	同上	写真撮影、簡易計測、間取等調査、関係人から占有関係等聴取、評価人同行
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

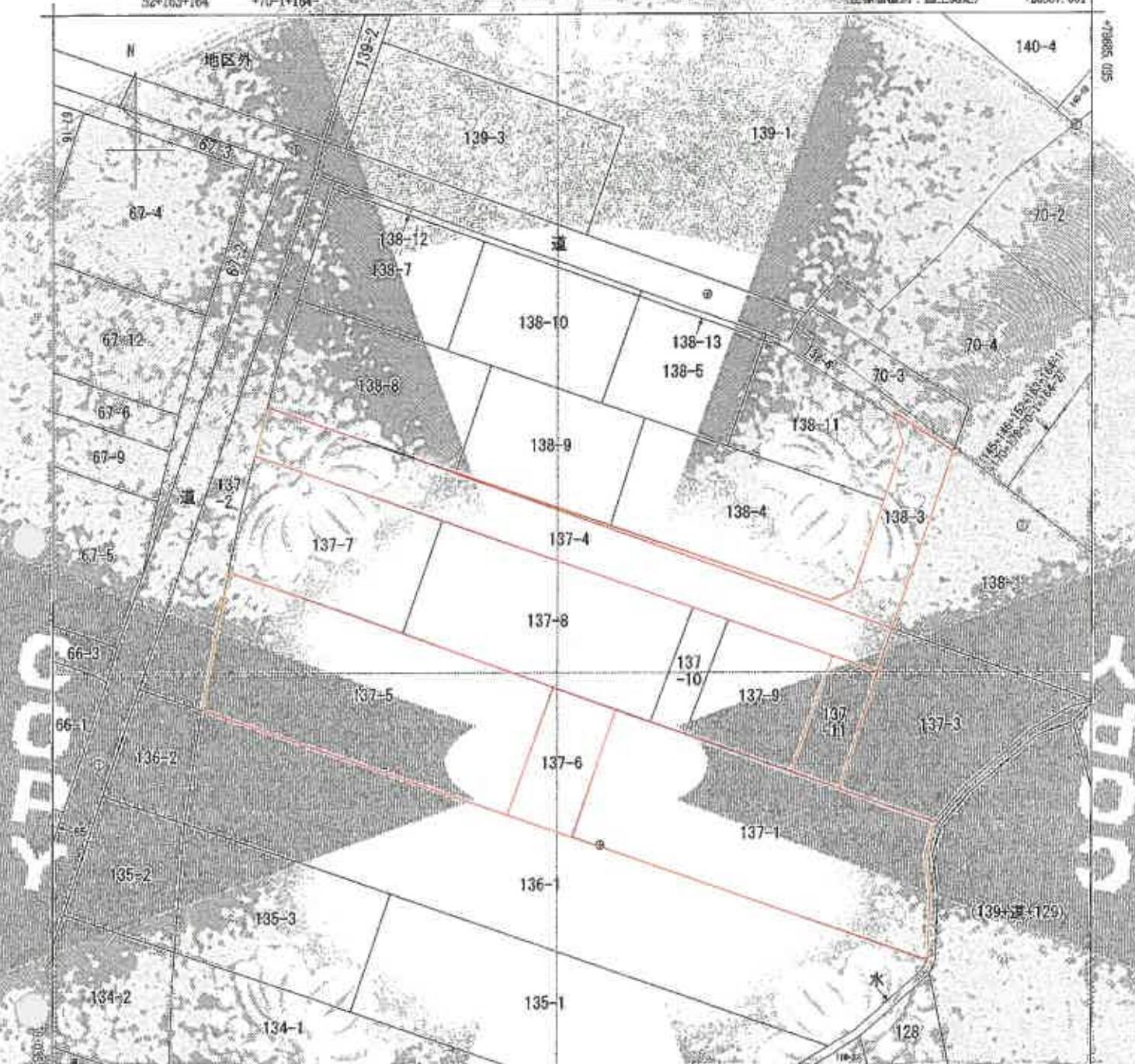
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

4 (145+146+1
52+163+1641+170+178
+70+1+164

2)

(基準値補正：国上測定)

+26567.001



+26842.001

(基準値補正：国上測定)

(注) 国土地院が公表した標準補正パラメータ(cachokataiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



宇土町野

地番	137番4	所在地	北郡七戸町宇天王
出方	1/500	精度	中
作成年月	昭和51年10月	備考	昭和55年10月18日
分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
備考	補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(青森地方方法務局十和田支局管轄)

令和8年6月30日

青森地方方法務局

登記官

請求番号：10-4

(1/1)

公用

(9枚目)

4500-0000

陳雲龍於祖國

(原稿係片岡龍溪先生田代和郎氏)

1) 我々が認める記号は、 $\alpha, \beta, \gamma, \delta, \epsilon, \zeta, \eta, \theta, \iota, \kappa, \lambda, \mu, \nu, \xi, \omicron, \pi, \rho, \sigma, \tau, \upsilon, \phi, \chi, \psi, \omega$ である。

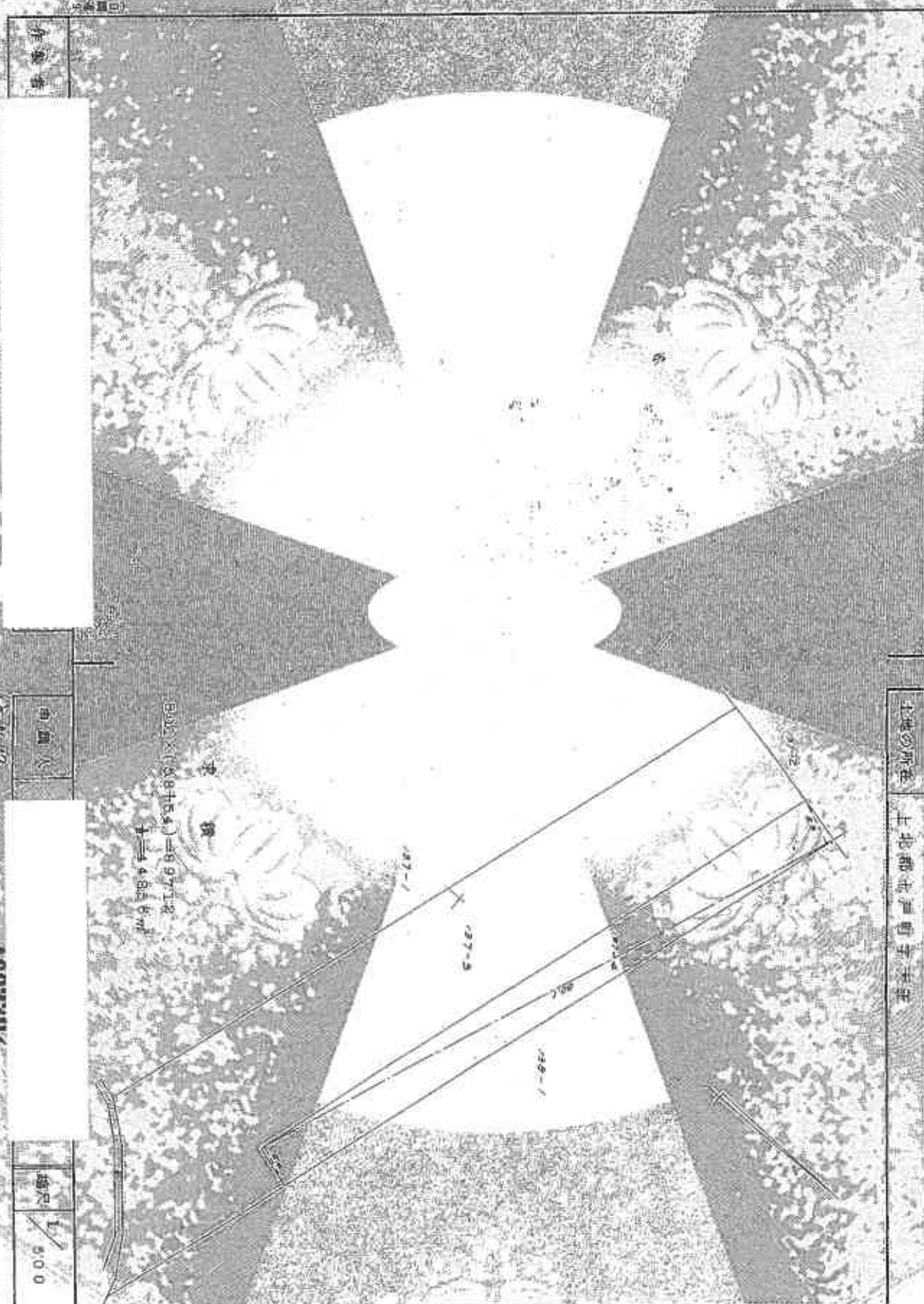
登記年月日 西曆1958年11月17日

13753

卷一 五十五

土地の所在	上野郡七戸町字下井
-------	-----------

地積測量圖



(附錄)

(10) 2000

本書の目的は、

● 學務部 方志揚

(原稿表内記載十一記田主殿御書)

1) だては、同様に試行された。この結果、同様に試行された。

四、

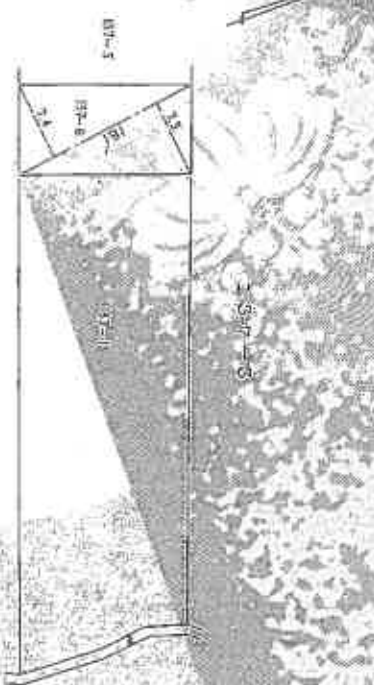
國家證號：12-2

THE

1815-

地積測量圖

天正七年



136-1

157-6

$$18.1 \times (7.3 + 7.4) = 266.07$$

$\frac{1}{4} = 1.33035m^2$

159-1

02830-1 330 385 = 0.8, 6.25, 5.7

(五) 總論

宋 史 記

中國人

7	500	尺寸
---	-----	----

(五) 强冲

1990

4602203

登記年月日 平成8年6月28日

人

13/12/20

 Springer

$$43.75 = 11.187 - 2$$

10

圖書

主權的所在

北京理工大学出版社



求價額

1	15.75	3.55	37.09.7
2	15.75	3.60	39.14.0
			35.2.45
			36.4.35
			37.2.15

[illegible]

題要點	變換法的應用
(1)	三角代換法
(2)	三角代換法

(五) 總論

宗道

中 醫 大 學

500

COPIES

4602212

(13 枚目)

(13 卷)

登記年月日：昭和58年12月21日

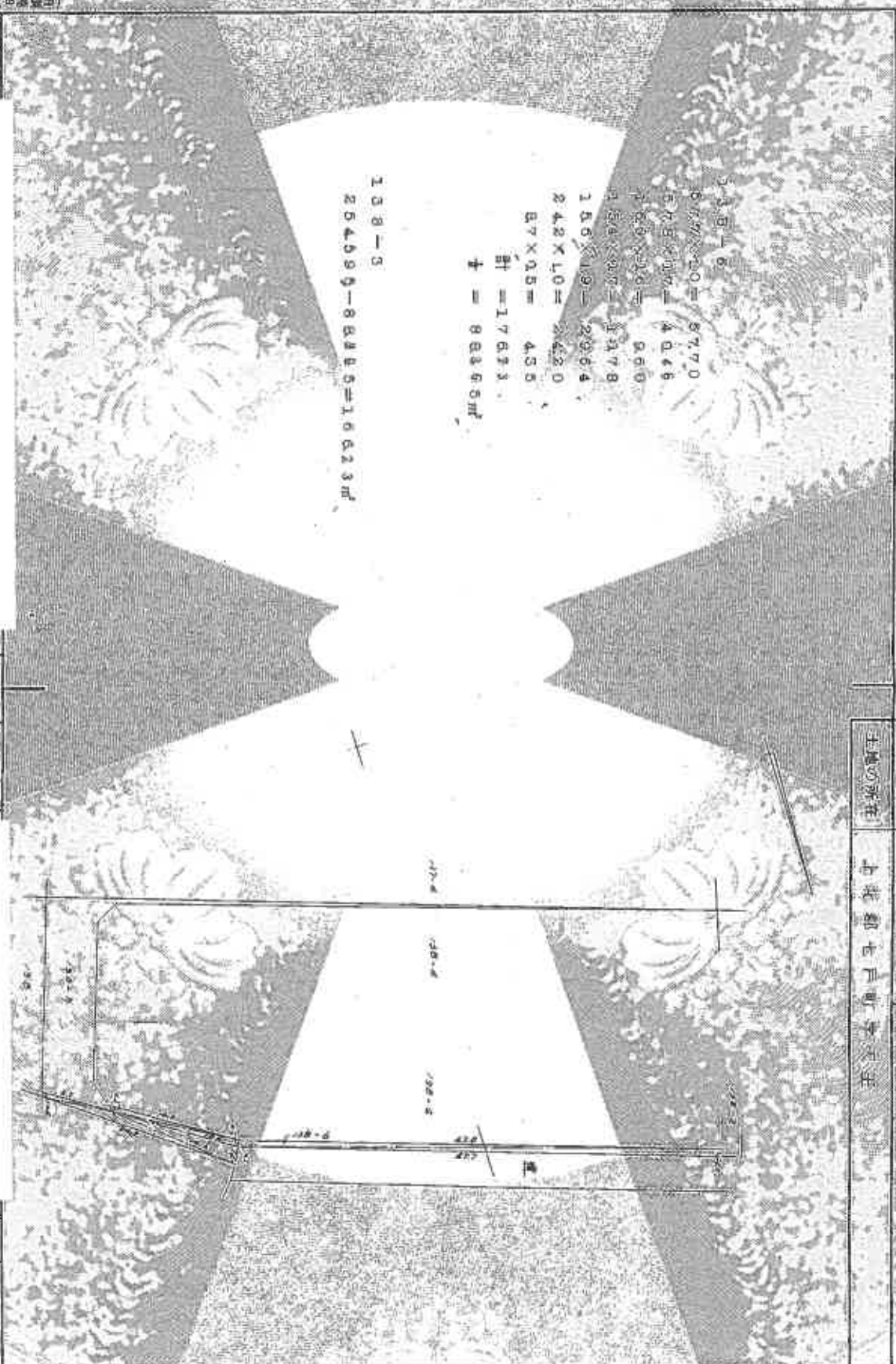
人
物
志

$$162.8 = 9$$

地積測量圖

地 番	工 3 8 - 1 3 2 3
土地の所在	上 野 郡 七 戸 町

地 積 測 量 図



(五五五)

李德林

Now, you can

500/500

12-1165

4602215

(14 枚田)

7-4-80

A3をA4に縮小

全記のみの取扱い 無償提供に同意

(無償提供に同意した場合は、無償提供に同意したものと見做す)

(1) 本図面は、図面として、1/500の縮小で印刷され、縦向きで表示される。

発注年月日 令和5年9月27日

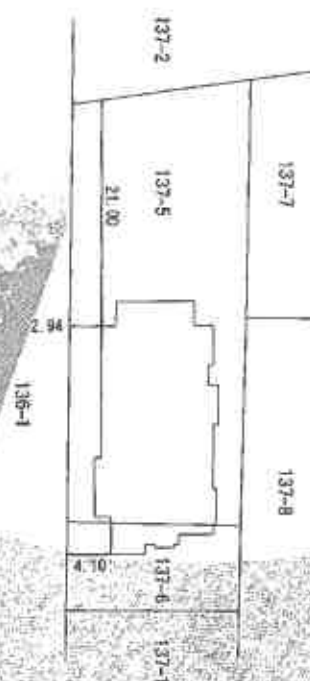
15000

家屋番号 157番6

建物図面 1/2

建物の所在

上北郡七戸町大字157番地5、157番地6



作成者

縮尺 1

申請人

縮尺 1/500

15000

各階平面図

所蔵番号	132番5	各
建物の所在	上野都七町半天王137番地5、137番地6	

各階平面図 2/2



230

230

230 230 230

[illegible]

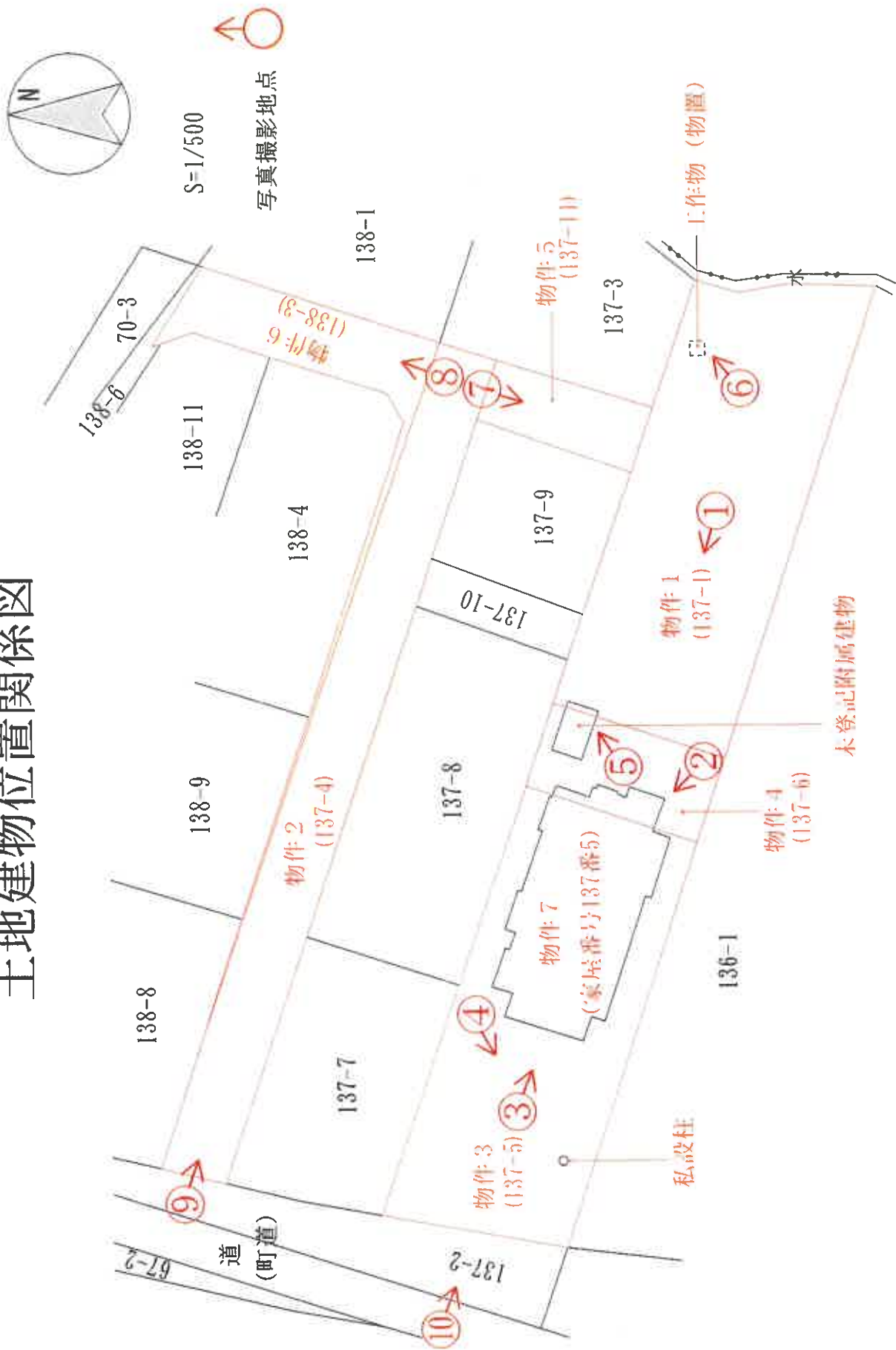
是 成 性

縮尺 1/250

申請人

箱尺 250

土地建物位置関係図



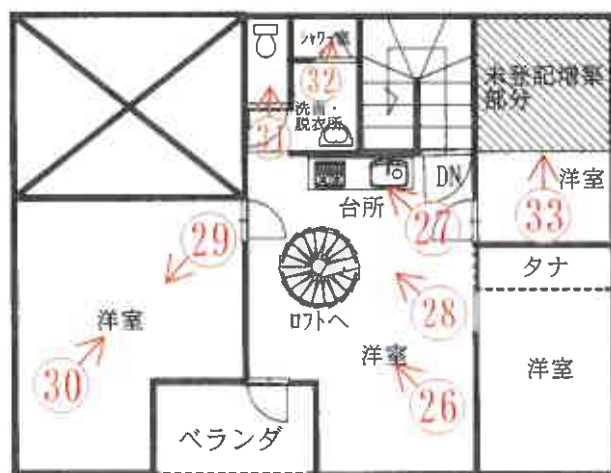
間 取 図

(物件 7)

1 階

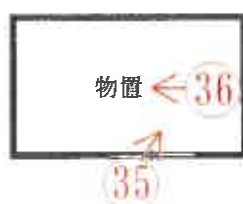


2 階



写真撮影地点

未登記附属建物



(18 枚目)

写真番号 1



物件 7

物件 1

写真番号 2



物件 7

物件 4

写真番号 3



物件 7

物件 3

写真番号 4



物件 7

物件 3

私設柱

写真番号 5



未登記附属建物

物件 4

写真番号 6



工作物（物置）

物件 1

写真番号 7



物件 5

写真番号 8



物件 2

物件 6

写真番号 9



物件 2

写真番号 10



物件 3

私設柱

写真番号 1 1



物件 7

写真番号 1 2



物件 7

写真番号 1 3



物件 7

写真番号 1 4



物件 7

写真番号 1 5



物件 7

写真番号 1 6



物件 7

写真番号 17



物件 7

写真番号 18



物件 7

写真番号 1 9



物件 7

写真番号 2 0



物件 7

写真番号 2 1



物件 7

写真番号 2 2



物件 7

写真番号 2 3



物件 7

写真番号 2 4



物件 7

写真番号 2 5



物件 7

写真番号 2 6



物件 7

写真番号 27



物件 7

写真番号 28



物件 7

写真番号 29



物件 7

写真番号 30



物件 7

写真番号 3 1



物件 7

写真番号 3 2



物件 7

写真番号 3 3



物件 7

写真番号 3 4



物件 7

写真番号 35



未登記附属建物

写真番号 36



未登記附属建物

令和 8 年（ケ）第 24 号

令和 8 年（ケ）第 24 号

令和 8 年 7 月 24 日 現地調査

令和 8 年 8 月 3 日 評 価

青森地方裁判所第2民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

工藤美紅結

印

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 15,736,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 2,882,000 円
物件2(土地)	金 34,000 円
物件3(土地)	金 2,746,000 円
物件4(土地)	金 551,000 円
物件5(土地)	金 50,000 円
物件6(土地)	金 13,000 円
物件7(建物)	金 9,460,000 円

- 1 一括価格は、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, 3 及び 4 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。
- 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 5 は売却対象とされた共有持分（4 分の 3）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 地目 地積	上北郡七戸町字天王 137 番 1 宅地 695.26 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
2	所在地 地目 地積	上北郡七戸町字天王 137 番 4 公衆用道路 448 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
3	所在地 地目 地積	上北郡七戸町字天王 137 番 5 宅地 662.70 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
4	所在地 地目 地積	上北郡七戸町字天王 137 番 6 宅地 133.03 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
5	所在地 地目 地積	上北郡七戸町字天王 137 番 11 雑種地 88 m ²	同 左 同 左 公衆用道路 同 左
6	所在地 地目 地積	上北郡七戸町字天王 138 番 3 公衆用道路 166 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左

番号	所在等	登 記	現 況
7	所 在	上北郡七戸町字天王 137 番地 5, 137 番地 6	(主である建物) 同 左
	家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	137 番 5 居 宅 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 1 階 230.87 m ² 2 階 75.00 m ²	同 左 同 左 同 左 1 階 同 左 2 階 約 82.45 m ²
	家屋番号 種 類 構 造 床 面 積		(附属建物) なし (未登記) 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約 12.42 m ²
特記事項			
物件 5 は共有持分 (4 分の 3) のみを対象とする。			

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 1～6)

位 置 ・ 交 通	東北新幹線「七戸十和田」駅の南方約 1.7 k m (道路距離) (附属資料 1 位置図参照)	
付 近 の 状 況	七戸小学校の北方至近, 一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。 地域内に最近特別の経済的変動要因はなく, 今後とも現状程度で推移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 指 定 建 蔽 率 指 定 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引き都市計画区域 第 1 種中高層住居専用地域 (※西側町道端から 27m までは第 2 種中高層住居専用地域) 60% 200% なし 特になし
画 地 条 件	西側間口約 17m, 奥行約 91mのほぼ長方形地 地 積 1,490.99 m ² (物件 1, 3 及び 4 土地 (宅地部分) の登記地積合計) 接面道路ならびに周囲の宅地とほぼ等高な平坦地 (西・北西向き二方路地)。なお, 現況の出入りは, 北西側で接続する物件 5 及び物件 2 土地を経由して西側町道へ至る通路によっている。	
接 面 道 路	西側幅員約 10m 町道 舗装有 北西側 幅員約 6m 現況公衆用道路 (物件 5 土地) 舗装有 建築基準法上, 西側は法第 42 条第 1 項第 1 号道路であり, 北西側の物件 5 土地は同法上の道路ではない。	
土地の利用状況	物件 1, 3 及び 4 土地は物件 7 建物の敷地として利用されており, 敷地内には未登記の附属建物 (物置) があるほか, 私設柱及び簡易物置 (工作物) が設置されている (附属資料 4・配置図参照)。なお, 本件土地と物件 7 建物は所有者を異にする。占有者及び占有権原等については, 現況調査報告書の記載のとおりである。 関係人によれば, 敷地内通路部分には「ロードヒーティング」設備が設置されており, 以前は深夜電力を利用していたものの, 電気料金が高額となったため, 現在は使用していないとのことである。 また, 南側隣地 (136 番 1) である目的外土地上のポンプ施設から地下水を引き込み, 融雪に利用していたが, 当該ポンプは故障しており, 現在は使用していないとのことである。なお, 地下水による融雪設備は, 目的外土地上の施設を利用するものである。 物件 2 及び 6 土地は, 私有地であるが町道として認定され, 建築基準	

	法上の道路として、沿道宅地の通行及び接道の用に供されている。なお、関係人によれば、除雪は町により行われているとのことである。 物件 5 土地は、現況は舗装通路であり、本件宅地部分及び北西側隣接地（137 番 3）の出入りに供されている。
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 あり
特記事項	「ボイラー」設備については動作確認を行っておらず、現在稼働するかどうかは不明である。

2. 建物の概況及び利用状況 (物件 7)

区 分	主である建物 家屋番号 137 番 5
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 15 年 12 月 18 日新築 経過年数 約 22 年半 経済的残存耐用年数 7.5 年
仕 様	構 造 木造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 サイディング張り 内 壁 ビニールクロス, 塗り壁, 合板, タイル 天 井 ビニールクロス, 和風天井, 合板 床 フローリング, 畳, タイル等 設 備 電気, 給排水, 衛生, 浴室, 給湯, キッチンヒーター外 ※設備の動作確認は行っていないため, 正常に稼働するか否かは不明である。 その他 2 階にロフト有り。
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	上位
保守管理の状態	関係人によれば, 1 階台所の設備の一部に不具合があるとのことである。屋内で犬 1 匹が飼育されているが, 特に目立った汚損や臭気等は認められず, 建物全体の保守管理の状態は概ね普通である。
建物の利用状況	建物所有者が居宅として使用している。
特 記 事 項	1. 未登記増築部分は, 2 階北西側洋室の一部であり, その増築時期は不詳である。なお, 未登記附属建物の建築時期は, 関係人の陳述によれば平成 16 年頃とのことである。 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 1～6(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(宅)	10,900	0.71	695.26	(1-0.15)	4,574,000
2(公)	10,900	0.01	448	—	49,000
3(宅)	10,900	0.71	662.70	(1-0.15)	4,359,000
4(宅)	10,900	0.71	133.03	(1-0.15)	875,000
5(公)	10,900	0.10	88	—	96,000
6(公)	10,900	0.01	166	—	18,000

(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 七戸(県)－1

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 10,800 \text{ 円/㎡} & \times & 99.0/100 & \times & 100/100 & \times & 100/98 & \div & 10,900 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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▲2% (幅員)

イ 個 別 格 差 : 【物件 1, 3, 4(宅地部分)】

画地条件▲29% (規模▲30%, 方位+1%の相乗積)

※1 北西側の物件 5 土地は、物件 2 土地を経由して西側町道に接続する取付通路であることから、二方路による増価は考慮しなかった。

※2 敷地内通路部分に設置されたロードヒーティング設備は、設置後 20 年以上が経過し、関係人によれば現在は使用されておらず、稼働状況も不明であることから、別途の経済価値は認めなかった。

【物件 2, 6(町道部分)】

物件 2 及び 6 土地は、町道として認定された建築基準法上の道路であり、道路としての利用が固定され、宅地としての利用及び処分が著しく制約されていることから、価値率を標準画地価格の 1%と査定した。

【物件 5(現況公衆用道路部分)】

物件 5 土地は、建築基準法上の道路ではないが、現況は舗装通路であり、本件宅地部分及び北西側隣接地の出入りに共同利用されている。一般交通の用に供される物件 2 及び 6 土地とは異なり、接する宅地の出入りに直接利用され、一定の利用価値が認められる一方、単独での宅地利用及び処分には制約があることから、価値率を標準画地価格の 10%と査定した。

ウ 地 積：登記数量

エ 建 付 減 価：建物の老朽化の程度、敷地との適応の状態を考慮した。

② 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	250,000	313.32	0.16	12,533,000

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
7	22.5 年	7.5 年	0.40	0.03	0.16

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

※1 建築後約 22 年半が経過していることに加え、関係人によれば設備の一部に不具合があるとのことであり、また、大規模かつ上位仕様の住宅で、維持管理費等の負担も大きく、需要者が限定されることを考慮し、観察減価及び中古建物の市場性減価を上記のとおりとした。

※2 未登記附属建物は簡易な構造を有し、築後相当年数が経過していることから、独立した経済価値は認められないものと判断した。

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	4,574,000	1.0	0.10	使用借権	457,000
3	4,359,000	1.0	0.10	使用借権	436,000
4	875,000	1.0	0.10	使用借権	88,000
合計					981,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件 1, 3 及び 4 土地は、物件 7 建物の敷地として一体利用されており、物件 1 土地も玄関への通路及び庭等として同建物の利用に供されていることから、物件 7 建物に係る土地利用権の及ぶ範囲は、これら土地の全範囲とした。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権を使用借権と判定し、使用借権価格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 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	4,574,000	-457,000			(1±0)	(1-0.30)	2,882,000
2	49,000	0			(1±0)	(1-0.30)	34,000
3	4,359,000	-436,000			(1±0)	(1-0.30)	2,746,000
4	875,000	-88,000			(1±0)	(1-0.30)	551,000
5	96,000	0		3/4	(1±0)	(1-0.30)	50,000
6	18,000	0			(1±0)	(1-0.30)	13,000

7	12,533,000	+981,000			(1±0)	(1-0.30)	9,460,000
一括価格 (合計)							15,736,000

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 (七戸(県)-1)

所在・地番 : 七戸町字蛇坂 25 番 2

価 格 : 10,800 円/㎡

位 置 : 東北新幹線「七戸十和田」駅の南西方道路距離約 2.1 km 先に位置する。

価 格 時 点 : 令和 7 年 7 月 1 日

地 積 : 288 ㎡

供給処理施設 : 水道, 下水

接 面 街 路 : 北側約 8m 舗装町道に接面

用途指定等 : 第1種中高層住居専用地域 (指定建蔽率 60%・指定容積率 200%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に空地が多く見られる郊外の住宅地域

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 | 2 葉 |
| 4. | 配置図 | 1 葉 |
| 5. | 建物間取図 | 1 葉 |

以 上

1. 位置図



令和 8 年(ケ)第24号

附 属 資 料

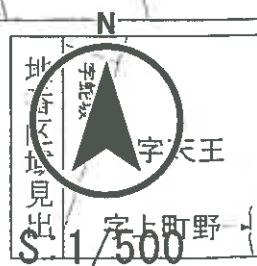
2. 法第14条第1項地図写

所在：上北郡七戸町字天王



基準値種別：図上測定)

院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



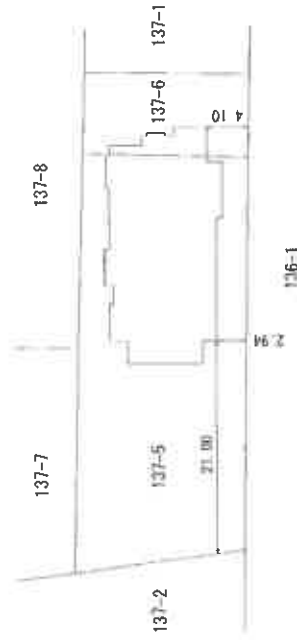
3. 建物図面・各階平面図写 (その1)

家屋番号 137番5

建物の所在 上北郡七戸町字天王 137番地5、137番地6

A3版をA4版に縮小

物件 7 建物



作成者

9月11日作成

縮尺 1

申請人

縮尺 1 500

3. 建物図面・各階平面図写 (その2)

26/07/27

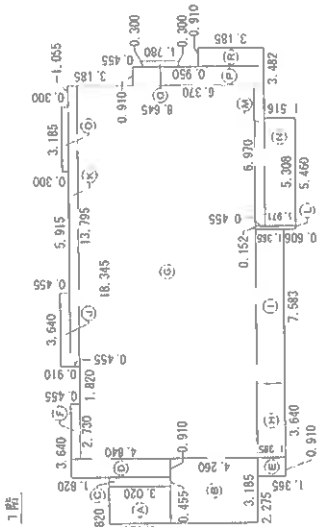
家屋番号 137番5

建物の所在 上北郡七戸町字天王137番地5、137番地6

A3版をA4版に縮小

各 階 平 面 図

1 階

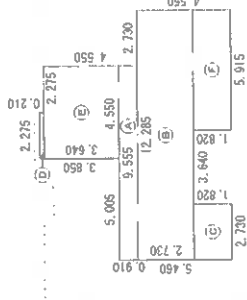


求積表

(A)	1	820 x	3.020 =	5.496400
(B)	3	185 x	4.260 =	13.568100
(C)	0	455 x	3.020 =	1.374100
(D)	0	910 x	4.840 =	4.404400
(E)	0	910 x	1.365 =	1.242150
(F)	2	730 x	0.455 =	1.242150
(G)	18	345 x	8.645 =	158.592525
(H)	3	640 x	1.365 =	4.968000
(I)	7	583 x	1.365 =	10.350785
(J)	3	640 x	0.455 =	1.972000
(K)	13	795 x	0.455 =	6.509552
(L)	0	52 x	1.455 =	3.711350
(M)	6	770 x	0.515 =	8.046928
(N)	3	065 x	0.300 =	0.955000
(O)	3	900 x	6.370 =	5.796700
(P)	0	300 x	1.780 =	0.534000
(Q)	0	910 x	3.185 =	2.898350
計				230.874565

床面積 230.87 m²

2 階



求積表

(A)	9	555 x	0.910 =	8.695050
(B)	12	285 x	2.30 =	33.588000
(C)	2	270 x	1.820 =	4.477500
(D)	5	55 x	3.640 =	16.562000
(E)	5	915 x	1.820 =	10.765300
計				75.006750

床面積 75.00 m²

作成者

年 9 月 11 日作成

縮尺 1/250

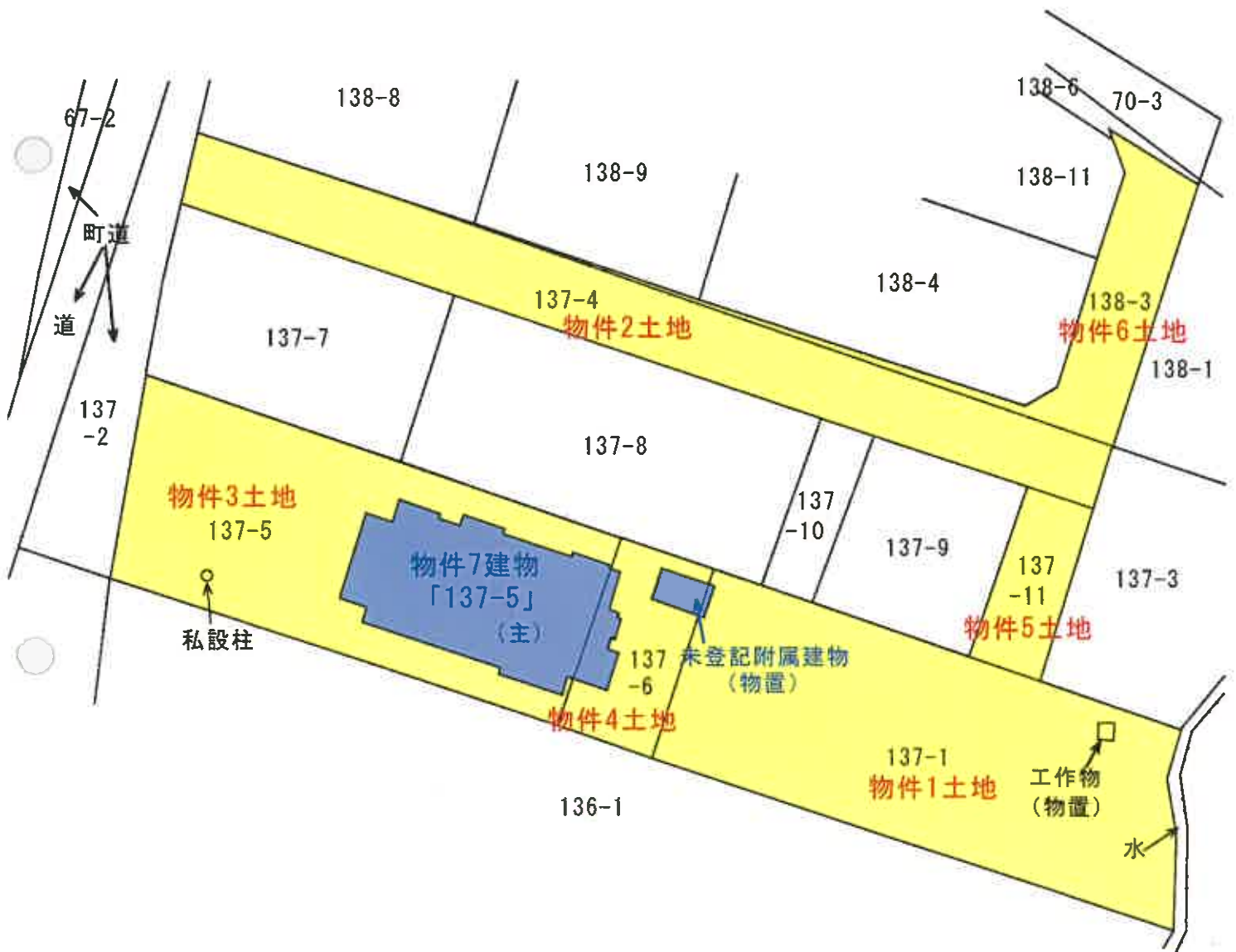
申請人

縮尺 1/250

令和 8 年(ケ)第24号
附 属 資 料

4. 配 置 図

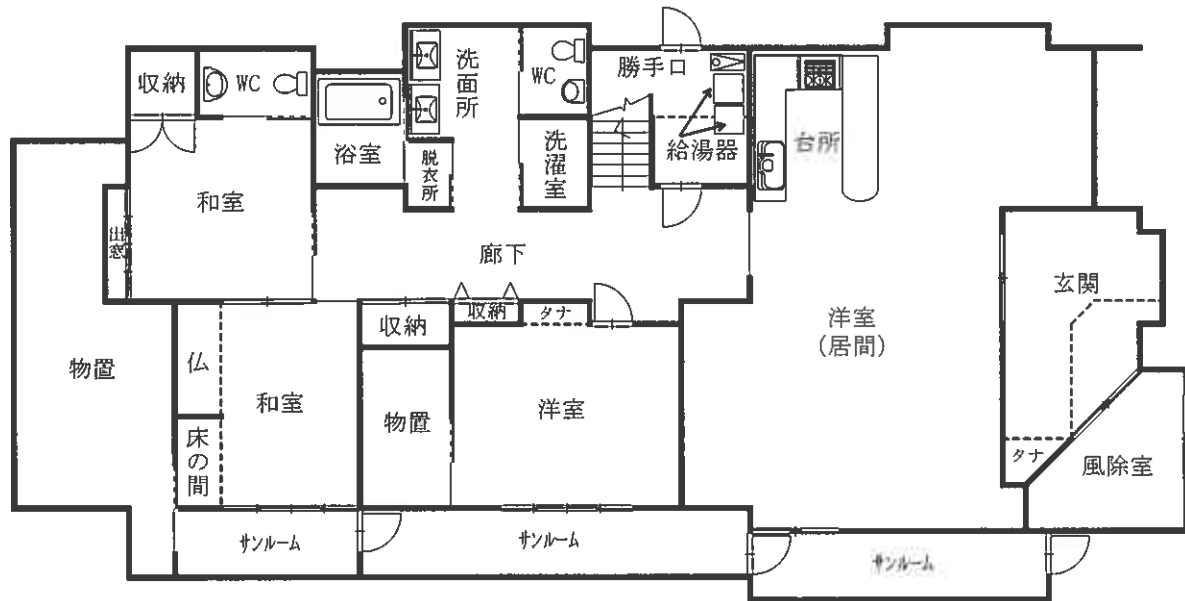
所在：上北郡七戸町字天王



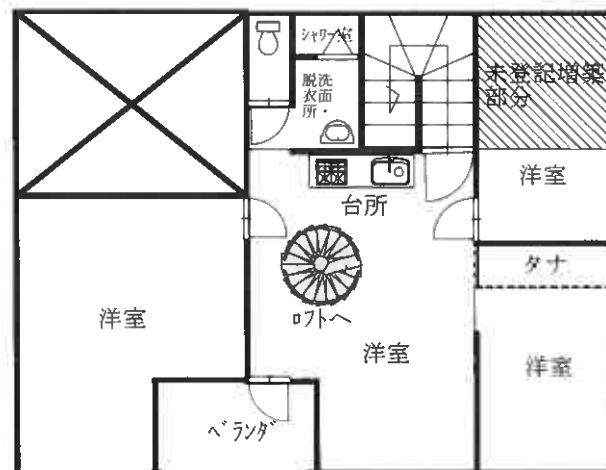
S:1/500

主である建物

1 階



2 階



未登記附属建物

