必ずお読みください！

事件番号　令和８年（ケ）第２８０１９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２８０１９号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１９日
青森地方裁判所第２民事部
裁判所書記官　内空閑　英　敏

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１２月　８日　午前　８時３０分から 令和　８年１２月１５日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１７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　９年　１月１３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１２月１８日　午前　８時３０分から 令和　８年１２月１８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１１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） 買受可能価額（円）	一括売却	買受申出保証額（円）	令和８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	19,722,000 15,777,600	一括	3,944,400	143,094	0
1	746,000				
2	1,608,000				
3	17,368,000				
備考					

令和　８年（ケ）第２８０１９号

物　件　目　録

１　所　　在　　三戸郡南部町大字大向字下夕構

　　地　　番　　７番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５３．５５平方メートル

２　所　　在　　三戸郡南部町大字大向字下夕構

　　地　　番　　７番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３３０．９９平方メートル

３　所　　在　　三戸郡南部町大字大向字下夕構７番地５、７番地３

　　家屋　番号　　７番５

　　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　１２２．７９平方メートル
　　２階　　８１．７２平方メートル

令和　8年（ケ）第　　19号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月14日
青森地方裁判所八戸支部
裁判所書記官　工　藤　康　堯

1　不動産の表示
【物件番号1～3】
別紙物件目録記載のとおり

2　売却により成立する法定地上権の概要
なし

3　買受人が負担することとなる他人の権利
【物件番号1～3】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号1】
本件土地は、売却対象外の土地（地番7番11）への通行のため、無償で利用されている。
【物件番号3】
本件所有者が占有している。

5　その他買受けの参考となる事項
なし

《注　　意　　書》

1　本書面は，現況調査報告書，評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり，関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。

2　記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし，記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので，必ず，現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。

3　買受人が，占有者から不動産の引渡しを受ける方法として，引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は，「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。

4　対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。

5　各種「詳細説明」は，閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

令和　８年（ケ）第　　１９号

物　件　目　録

１　所　　在　　三戸郡南部町大字大向字下夕構

　　地　　番　　７番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５３．５５平方メートル

２　所　　在　　三戸郡南部町大字大向字下夕構

　　地　　番　　７番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３３０．９９平方メートル

３　所　　在　　三戸郡南部町大字大向字下夕構７番地５、７番地３

　　家屋　番号　　７番５

　　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　１２２．７９平方メートル
　　２階　　８１．７２平方メートル

令和　８年(ケ)第　　１９号
令和　８年　５月２７日受理
令和　８年　６月２３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

令和　8年（ケ）第　　19号

物　件　目　録

1　所　　在　　三戸郡南部町大字大向字下夕構

　　地　　番　　7番3

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　153．55平方メートル

2　所　　在　　三戸郡南部町大字大向字下夕構

　　地　　番　　7番5

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　330．99平方メートル

3　所　　在　　三戸郡南部町大字大向字下夕構7番地5、7番地3

　　家屋　番号　　7番5

　　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　122．79平方メートル
　　2階　　81．72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
現況地目	■宅地（物件1、2） □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 土地所有者が本土地上に下記建物を所有し，占有している（物件1、2） その他の者が通路として利用している（物件1） ■「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物（目的外建物）	■ない □ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
その他の事項	
建物	物件 3
種類，構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物　□附属建物） □種　類： □構　造： □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	
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

占有者及び占有権原（物件　1　関係）

占有範囲	■全部（建物敷地部分を除く）　□
占有者	□債務者　■C
占有状況	□敷地　□駐車場　■通路 □居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　□

■関係人（■B（土地所有者Aの妻）　□　　（　　））の陳述／□提示文書（　　）の要旨

占有権原		□賃借権　■使用借権　□
占有開始時期		平成３０年　７月　５日
最初の契約等	契約日	平成３０年　７月　５日
	期間	平成３０年　７月　５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
契約等当事者	貸主	■所有者　□その他の者（　　）
	借主	■占有者　□その他の者（　　）
賃料・支払時期等		毎　　金　　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　北東側で接面する道路は町道で、北西側で接面する道路（7-4）は私道である。
　2　物件１と２を一括利用している。
　3　物件１と２に跨がってカーポートが設置してある。

（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 （債務者兼所有者Aの妻）	（令和８年６月１２日に聴取した） 1　私は本件債務者兼所有者Aの妻です。本件目的物件はいずれもAの所有です。 2　物件１と２の境界につきトラブルはありません。物件３には私ども家族が住んでいます。 3　隣地の７－１１番地はC宅です。Cのカーポートが物件１向きになっているのは物件１を通って道路に出ているからです。CはAの親戚なので通行料はもらっていません。無償です。Cは物件１を通らないと道路に出られません。 4　物件３は、新築以来増改築はしていません。物件３は太陽光発電システム、蓄電池システム、エコキュートが設置され、オール電化住宅になっています。太陽光発電システムのパネルは屋根に設置しています。発電量はちょっと分かりません。 5　物件３は現在傷んでいる箇所はないと思います。 6　物件２の北西側私道（7-4）は、通行料などありません。私達は皆現在無償で通行しています。

（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

■１　本件目的物件の状況は，別紙土地建物位置関係図及び建物間取図及び添付写真のとおりである。
２　本件目的物件の占有者及び占有状況は，現場の状況及び関係人からの聴取等から２～３枚目記載のとおり認定した。
３　物件１と２に跨がって設置されてるカーポートは土地に固定されているので、土地の定着物と認定して本競売の売却対象とした。
４　太陽光発電システムの発電量は現時点では明らかにできなかった。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 5月28日（木） ： ー ：	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 5月29日（金） ： ー ：	当庁	現況調査期日通知
8年 6月 1日（月） ： ー ：	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 6月10日（水） 14：20－14：30	物件所在地	現場確認（全戸不在）、写真撮影
8年 6月12日（金） 10：00－11：00	物件所在地	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（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		

（特記事項）

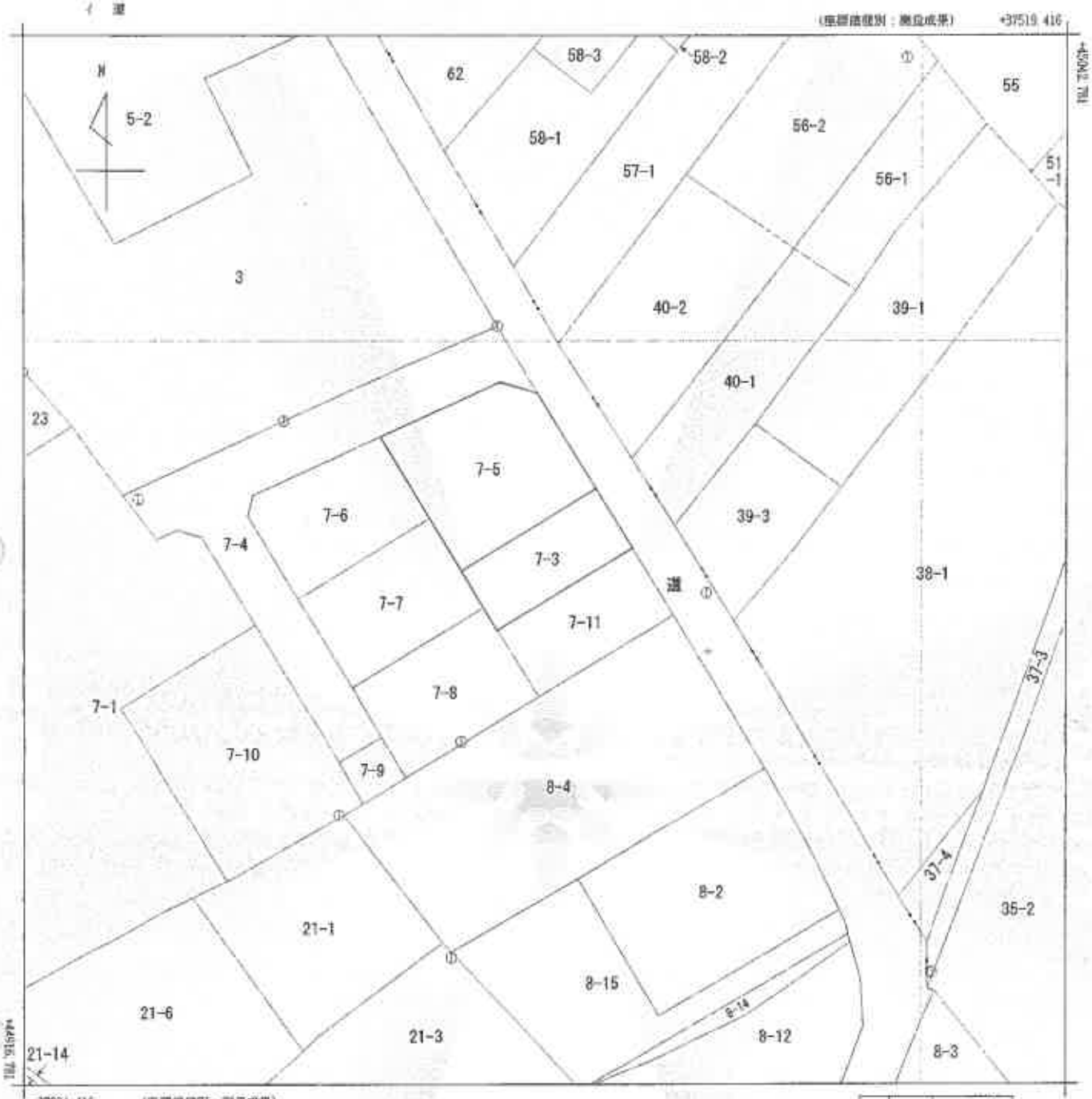
■ 令和 8年 6月12日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人南部町役場職員及び解錠技術者を同行して臨場したところ債務者兼所有者の妻が在宅して対応した。

□ 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(tsuhoku taihe(youoki2011.par)による補正がされています。

地番区域見出し：大字大向 字下タ樋 / 大字大向 字田ノ尻

請求部分	所在	三戸郡南部町大字大向字下タ樋					地番	7番3		
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	昭和62年10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5月29日
青森地方法務局八戸支局
登記官

請求番号：3-1
(1/1)

公用

公用

登記年月日：平成30年1月23日

A3をA4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5月29日　青森地方法務局八戸支局

登記官

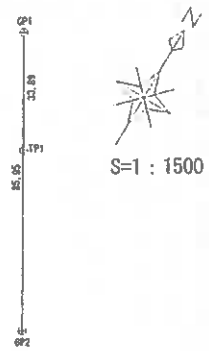
地番	7-3, 7-11
土地の所在	三戸郡南部町大字大向字下タ構

地積測量図

基準点網図

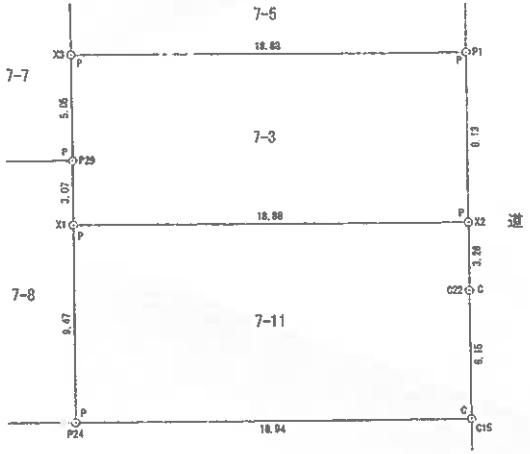
測量年月日：平成２９年１１月２３日測量

点名	X座標	Y座標	摘要
二戸	32428.078	39140.703	電子基準点
五戸	54605.635	42261.228	電子基準点
田子	32344.711	20672.997	電子基準点
GP1	45004.533	37458.227	GPS基準点
GP2	44930.909	37502.060	GPS基準点
TP1	44975.405	37475.658	図根点



S=1：1500





地番	7-3			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
P1	44968.106	37462.881	-20.365	-916182.778690
X3	44978.268	37446.761	-13.473	-605992.204764
P29	44973.961	37449.408	4.239	190644.620679
X1	44971.331	37451.000	17.718	796802.042658
X2	44981.164	37467.126	11.881	534421.209484
			合計	-307.110633
			合計面積	153.555317
			地積	153.55 ㎡

地番	7-11			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
X2	44981.164	37467.126	-17.828	-801924.191792
X1	44971.331	37451.000	-11.223	-504713.247813
P24	44963.229	37455.903	21.049	946431.007221
C15	44973.130	37472.049	12.925	581277.705250
C22	44978.380	37468.828	-4.923	-221428.564740
			合計	-357.291874
			合計面積	178.645937
			地積	178.64 ㎡

総合計面積	332.201254 ㎡

世界測地系　（測地成果　２０１１）

測量年月日	平成３０年１月１６日
座標系	Ｘ　系

境界	境界標の種類
S	石杭
C	コンクリート杭
P	プラスチック杭
M	金属標
R	鉄筋
K	構造物

作成者	29年　1月　17日作成）	縮尺	1／

申請人		縮尺	1／250

請求番号：3-3

公用

登記年月日：平成10年6月30日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

A3をA4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8年5月29日　青森地方法務局八戸支局

登記官

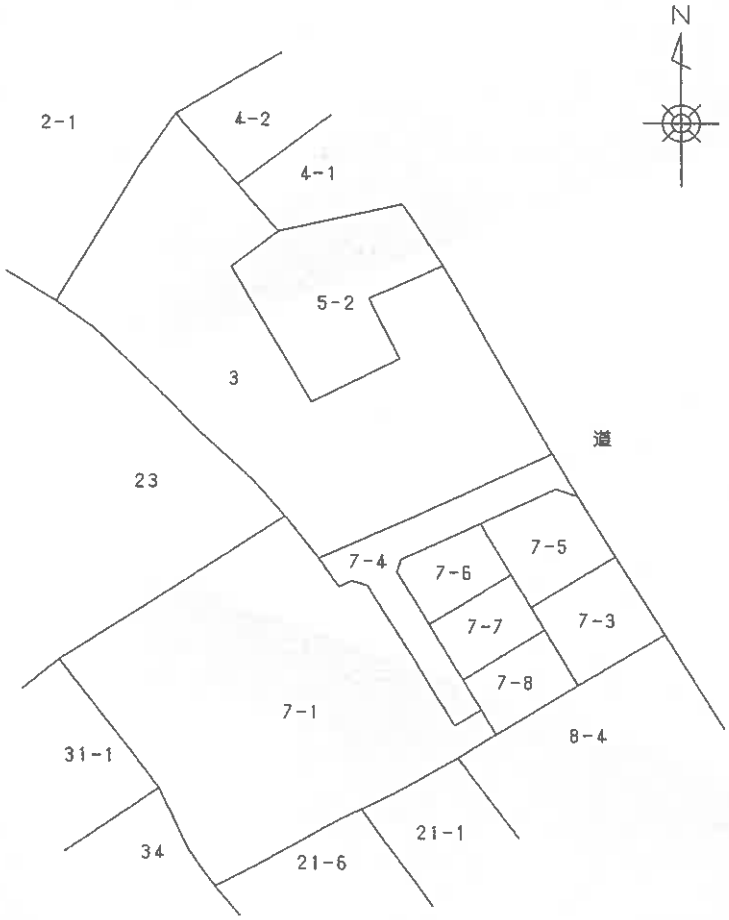
7－1　7－1

(1/1)土地所在図

~~地積測量図~~

地番	7-3 ～ 7-8
土地の所在	三戸郡南部町大字大向字下タ橋

0115388



(日調連9)

(日加納)

作製者	(平成10年 6月 5日作製)	申請人	縮尺 1/1000

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

H10.6.30

請求番号：3-4　(1/5)　A

（10枚目）

公用

三戸郡南部町大字大向字下タ端7-5

(1)　平成30年1月23日
平成３０年１月２３日７番３、７番１１に分筆

Ａ３をＡ４に縮小

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

A

公用

登記年月日： 平成10年6月30日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

A3をA4に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した世面である。

令和8年5月29日　青森地方法務局八戸支局

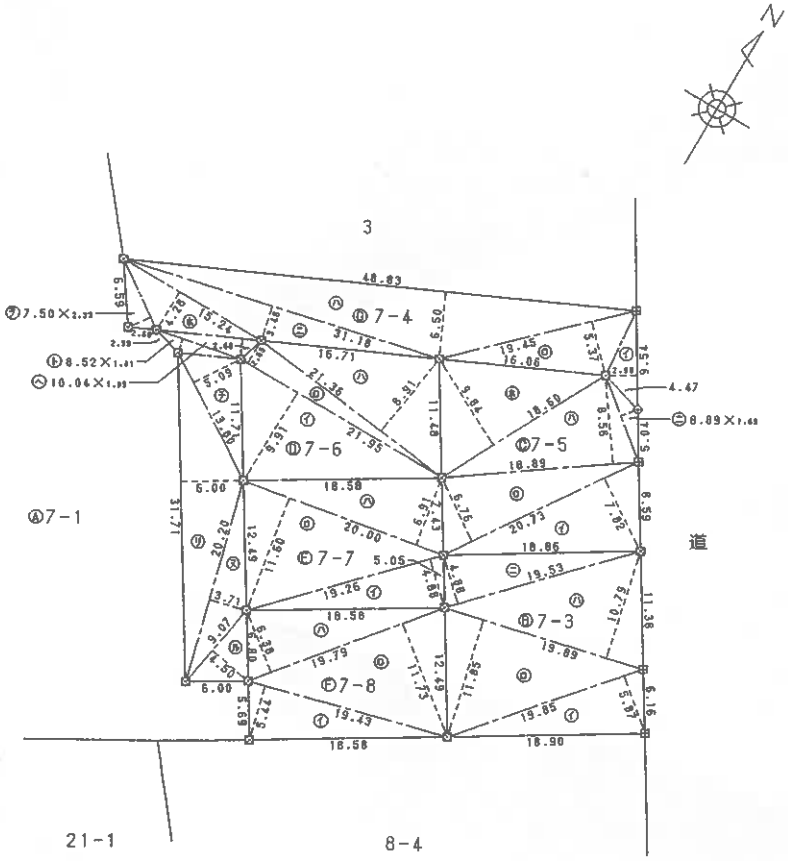
登記官

7-1　7-1　(1/2)

地積測量図

地番	7-3 ～ 7-8
土地の所在	三戸郡南部町大字大向字下タ構

0115389



筆界点	境界標の種類
⊡	石　杭
⊕	金　属　標
⊞	コンクリート杭
⊠	プラスチック杭
⊙	木　杭　等

(日測量)

(日加納)

作製者	(平成10年 6月 5日作製)	申請人	縮尺	1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

H10 6 30

請求番号：3-4　(3/5)　B

(12 枚目)

公用

三戸郡南部町大字大向字下々掛7-5

(1)　平成30年1月23日
平成３０年１月２３日７番３、７番１１に分筆

Ａ３をＡ４に縮小

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

B

公用

登記年月日：平成10年6月30日

7-1　7-1　(1/2)

地積測量図

地番	7-3 ～ 7-8
土地の所在	三戸郡南部町大字大向字下タ橋

0115390

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5月29日　青森地方法務局八戸支局　登記官

A3をA4に縮小

地番 Ⓓ 7-6			
符号	底辺	高さ	倍面積
イ	21.95	9.91	217.5245
ロ	21.95	2.55	55.9725
ハ	21.36	8.91	190.3176
		合計	463.8146
		面積	231.90730
		地積	231 ㎡

地番 Ⓔ 7-7			
符号	底辺	高さ	倍面積
イ	19.26	4.88	93.9888
ロ	20.00	11.60	232.0000
ハ	20.00	6.91	138.2000
		合計	464.1888
		面積	232.09440
		地積	232 ㎡

地番 Ⓕ 7-8			
符号	底辺	高さ	倍面積
イ	19.43	5.44	105.6992
ロ	19.79	11.73	232.1367
ハ	19.79	6.38	126.2602
		合計	464.0961
		面積	232.04805
		地積	232 ㎡

地番	Ⓐ 7-1	
公簿	合計面積	残地
4862.37670	1882.97800	2979.39870
	地積	2979 ㎡

求積表

地番 Ⓑ 7-3			
符号	底辺	高さ	倍面積
イ	19.85	5.87	116.5195
ロ	19.89	11.85	235.6965
ハ	19.89	10.79	214.6131
ニ	19.53	4.88	95.3064
		合計	662.1355
		面積	331.06775
		地積	331 ㎡

地番 Ⓒ 7-4			
符号	底辺	高さ	倍面積
イ	9.54	2.98	28.4292
ロ	19.45	5.37	104.4465
ハ	48.83	6.50	317.3950
ニ	31.18	3.48	108.5064
ホ	15.24	4.28	65.2272
ヘ	10.04	1.99	19.9796
ト	8.52	1.41	12.0132
チ	13.80	5.09	70.2420
リ	31.71	6.00	190.2600
ヌ	20.20	3.71	74.9420
ル	9.07	4.50	40.8150
ヲ	7.50	2.33	17.4750
		合計	1049.7311
		面積	524.86555
		地積	524 ㎡

地番 Ⓒ 7-5			
符号	底辺	高さ	倍面積
イ	20.73	7.82	162.1086
ロ	20.73	6.76	140.1348
ハ	18.89	8.56	161.6984
ニ	8.89	1.69	15.0241
ホ	18.60	9.84	183.0240
		合計	661.9899
		面積	330.99495
		地積	330 ㎡

(日調連9)

作製者	(平成10年6月5日作製)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

申請人	縮尺	1/

(日加納)

H 10. 6 30

請求番号：3-4　(5/5)

(14 枚目)

公用

登記年月日：平成29年10月19日

A3をA4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。

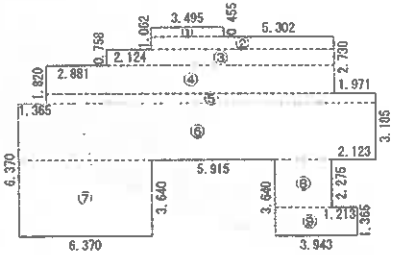
令和8年5月29日　青森地方法務局八戸支局

登記官

家屋番号	7番5
建物の所在	三戸郡南部町大字大向字下タ構7番地5，7番地3

建物図面
各階平面図

1階

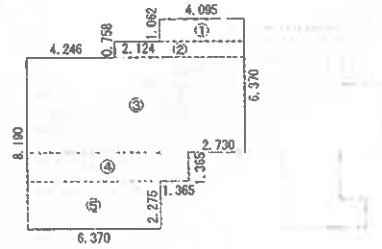


求積表

①	3.495 ×	0.455	=	1.5902
②	8.797 ×	0.607	=	5.3398
③	10.921 ×	0.758	=	8.2781
④	13.802 ×	1.365	=	18.8397
⑤	15.773 ×	0.455	=	7.1767
⑥	17.138 ×	2.730	=	46.7867
⑦	6.370 ×	3.640	=	23.1868
⑧	2.730 ×	2.275	=	6.2108
⑨	3.943 ×	1.365	=	5.3822
			計	122.7910

床面積　122.79 ㎡

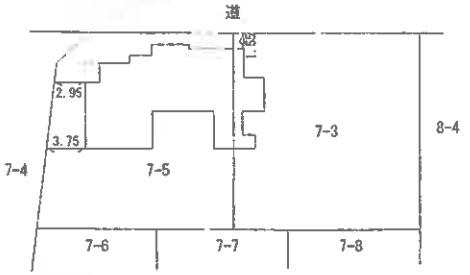
2階



求積表

①	4.095 ×	1.062	=	4.3489
②	6.219 ×	0.758	=	4.7140
③	10.465 ×	4.550	=	47.6158
④	7.735 ×	1.365	=	10.5583
⑤	6.370 ×	2.275	=	14.4918
			計	81.7288

床面積　81.72 ㎡



作成者	（10月 15日作成）	縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/500

請求番号：3-5

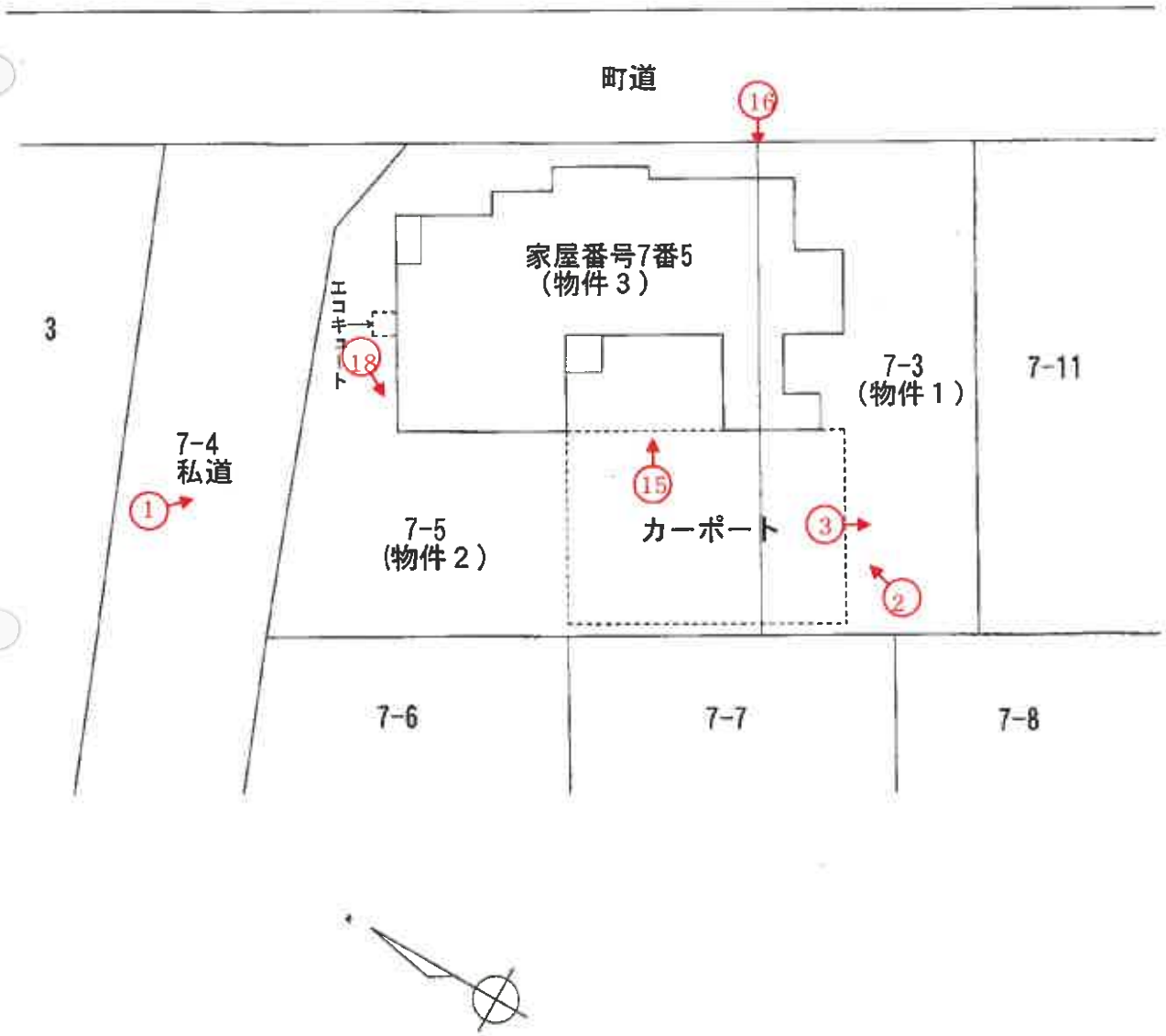
（15枚目）

令和８年（ケ）第１９号

土地建物位置関係図

S＝１：２５０

物件番号１・２・３



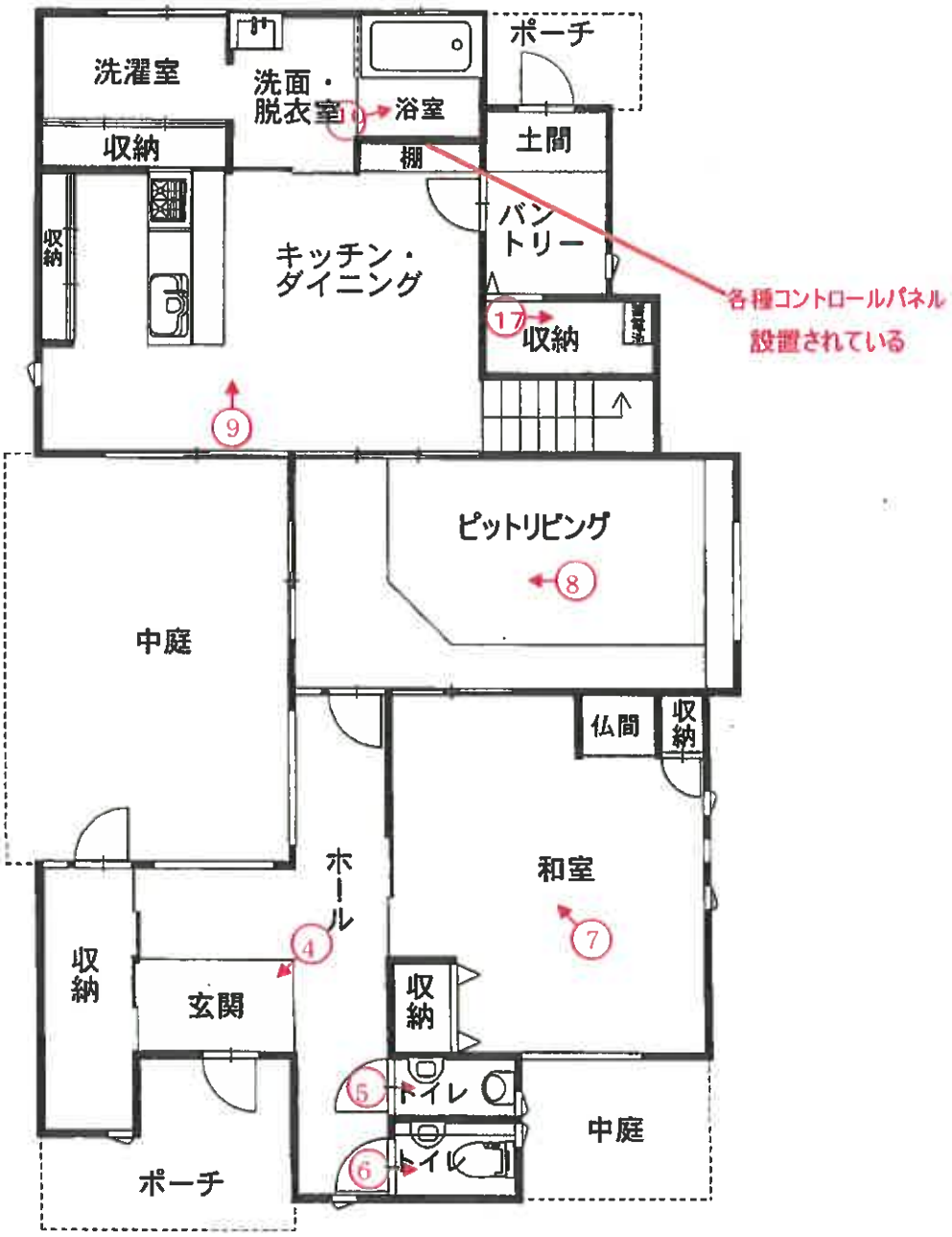
凡例 ■■ 撮影地点・方向

（１６ 枚目）

建　物　間　取　図

物件番号３

S＝１：１００



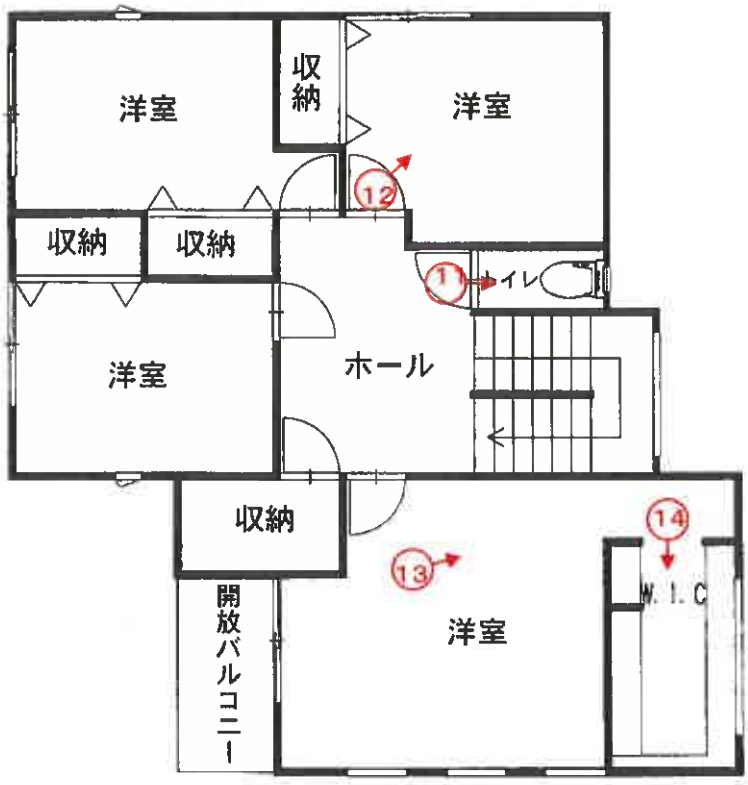
１階

令和８年（ケ）第１９号

建　物　間　取　図

S＝１：１００

物件番号３



２階

凡例 ⇧ 撮影地点・方向

写真番号１



本件目的物件の状況

写真番号２



写真番号３　　隣地（7-11）　　物件１



隣地（7-11）の状況

写真番号４



物件３　玄関

写真番号５



物件３　１階トイレ

写真番号６



物件３　１階トイレ

写真番号７



物件３　１階和室

写真番号８



物件３　ピットリビング

写真番号９



物件３　ダイニングキッチン

写真番号１０



物件３　浴室

写真番号１１



物件３　２階トイレ

写真番号１２



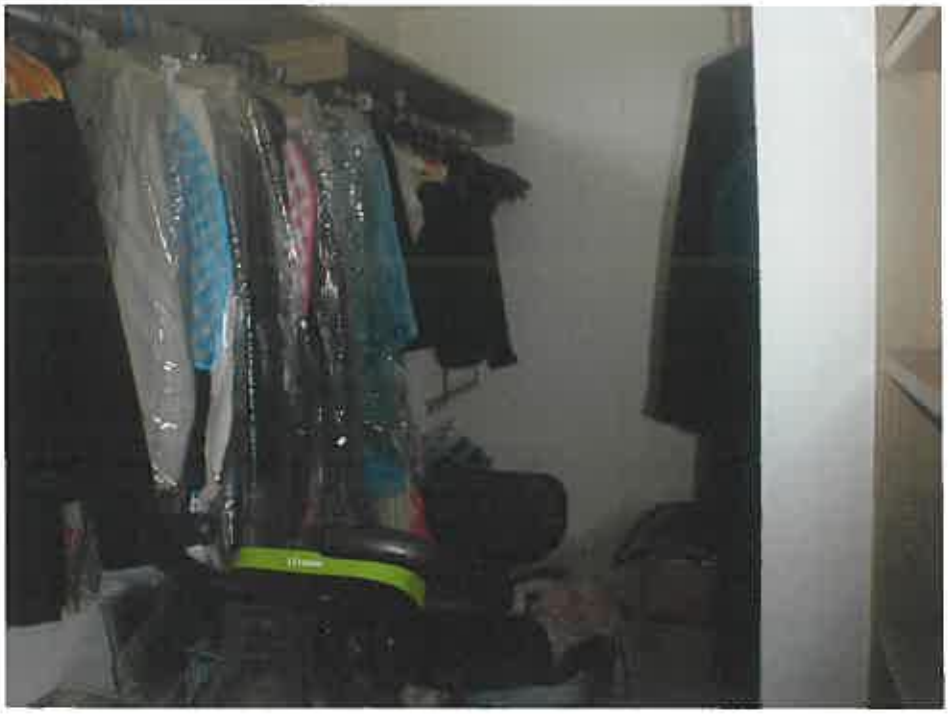
物件３　２階洋室

写真番号１３



物件３　２階洋室

写真番号１４



物件３　２階W.I.C

写真番号１５



物件２　中庭とカーポート

写真番号１６　　物件１　　物件２



物件１と２との境界杭

写真番号１７



蓄電池

写真番号１８



屋外壁面に設置された太陽光発電の設備

令和　8年（ケ）　第19号
令和　8年　6月　12日 現地調査
令和　8年　7月　6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
濤岡　徹

第１　評価額

一　括　価　格	
金　１９，７２２，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　７４６，０００円
物件２（土地）	金　１，６０８，０００円
物件３（建物）	金　１７，３６８，０００円

１　一括価格は，物件1～3の各不動産について，一括売却（民事執行法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、2の土地の内訳価格は物件3の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり，物件3の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第２　評価の条件

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

したがって，求めるべき評価額は，一般の取引市場において形成される価格ではなく，一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること，買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと，引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること，瑕疵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	三戸郡南部町大字大向字下タ構 7番3 宅地 153.55㎡	同　左 同　左 同　左 同　左
2	所　在 地　番 地　目 地　積	三戸郡南部町大字大向字下タ構 7番5 宅地 330.99㎡	同　左 同　左 同　左 同　左
3	所　在 家屋番号 種　類 構　造 床面積	三戸郡南部町大字大向字下タ構7番地5、 7番地3 7番5 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階　122.79㎡ 2階　81.72㎡	同　左 同　左 同　左 同　左 同　左 同　左

番号	特　記　事　項
	なし

第４　目的物件の位置・環境等

１　物件１、２（一体土地）の概況及び利用状況等

位置・交通	青い森鉄道線「三戸」駅の北方・道路距離約 1.3 ㎞ （附属資料１「位置図」参照）	
付近の状況	物件１～３を含む地域は、南部町中心市街地の南西方に位置し、一般住宅と空地が混在する住宅地域である。 地域に格別の変動要因はなく、当分の間は現状のまま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	非線引都市計画区域
	用途地域	第２種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	なし
	その他の規制	なし
画地条件	間口約 25.0m、奥行約 19.0m、地積 484.54 ㎡の平坦なほぼ長方形地	
接面道路の状況	接面道路との関係：角地 ・北東側が幅員約 5.0mの舗装町道に 0～0.7m程度高く接面。建築基準法 42 条 1 項 1 号の道路である。 ・北西側が幅員約 6.5mの舗装私道に 0～0.7m程度高く接面。建築基準法 42 条 1 項 5 号の道路である。	
土地の利用状況等	・土地所有者が本土地上に物件３の建物を所有し、占有している。 ・その他の者が通路として利用している。（「占有者及び占有権原」のとおり） ・画地南西部にカーポート（工作物）が設置されている。（附属書類５「土地建物位置関係図」参照）	
供給処理施設	上水道　あり（敷地内に引き込みがあり接続している） ガス配管　なし 下水道　あり（敷地内に引き込みがあり接続している）	
特記事項	① 洪水想定浸水区域（想定最大規模：浸水深 5～10m未満） ② 債務者兼所有者Ａの妻Ｂに聴取したところ、以下の回答を得た。 ・隣地の７番１１はＣ宅である。Ｃのカーポートが物件１向きになっているのは物件１を通って道路に出ているからである。ＣはＡの親戚なので通行料はもらっていない。Ｃは物件１を通らないと道路に出られない。 ・物件２の北西側私道（７番４）は、通行料などなく、無償で通行している。 ③ 物件１と２に跨って設置されているカーポートは土地に固定されているので、土地の定着物と認定した。	

占有者及び占有権原（物件１関係）

占有の範囲	全部
占有者	C
占有状況	通路
関係人｛■B（相続財産清算人Aの妻）｝の陳述	
占有権原	使用借権
占有開始時期	平成 30 年 7 月 5 日
最初の契約等	契約日；平成 30 年 7 月 5 日、期間：期間の定めなし
現在の契約等	―
貸主	所有者
借主	占有者
敷金・保証金	―
その他	―

２　建物の概況及び利用状況等（物件３）

区　　分	主である建物
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 29 年 9 月 28 日新築 経過年数　：　9 年 経済的残存耐用年数　：　21 年
仕　　様	構　造：木造 屋　根：亜鉛メッキ鋼板ぶき 外　壁：サィディング 内　壁：クロス貼り　外 天　井：クロス貼り　外 床　：石貼り、フローリング、畳　外 設　備：電気、給排水、浴室、トイレ、衛生　外 但し、設備の動作確認は行っていないので、正常に稼働するか否かは不明。 その他：なし
床面積（現況）	第３　目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：附属書類６「建物間取図」参照
品　　等	優る
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者が本建物を居宅として使用している。
特記事項	①　物件３建物は、太陽光発電システム、蓄電池システム、エコキュートが設置され、オール電化住宅となっている。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　建付地価格（物件１、２）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格（円／㎡） ア	個別格差 イ	地　積（㎡） ウ	建付減価 エ	建付地価格（円） ア×イ×ウ×エ
1	9,740	0.95	153.55	(1－0.00)	1,421,000
2	9,740	0.95	330.99	(1－0.00)	3,063,000
合　計					4,484,000

（総額につき千円未満の端数金額は四捨五入，以下同）

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地　　南部（県）－３

公示価格等　　時点修正　標準化補正　地域格差　　標準画地価格

12,300 円／㎡ × 100／100 × 100／101 × 100／125 ≒ 9,740 円／㎡

◇時点修正：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：画地条件＋1%（方位）

◇地域格差：環境条件＋25%（住環境等）

イ　個別格差：画地条件－10%（規模）、＋1%（方位）、＋5%（角地）……以上，相乗積による。

ウ　地積：登記数量による。

エ　建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 建物価格（物件３）

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

なお、物件１、２（一体土地）の従物であるカーポートの価格については建物価格に含め、算定した。

番号	再調達原価 （円／㎡） ア	現況延床面積 （㎡） イ	現価率 ウ	建物価格 （円） ア×イ×ウ
3	181,000	204.51	0.64	23,690,000

ウ 現価率

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

番号	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
3	9	21	0.10	0.03	0.64

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

２　評価額の判定

前記により求めた価格に，土地については土地利用権等価格を控除し，建物については土地利用権等価格を加算し，さらに競売市場修正等を施して，下記のとおり評価額を求めた。

①　土地利用権等価格

番号	建付地価格（円）ア	土地利用権等の及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格（円）ア×イ×ウ
1	1,421,000	1.00	0.25	法定地上権	355,000
2	3,063,000	1.00	0.25	法定地上権	766,000
土地利用権等価格（合計）					1,121,000

イ　土地利用権等の及ぶ範囲：物件１、２の全範囲とした。

ウ　土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し，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

番号	基礎となる価格（円）ア	土地利用権等価格の控除及び加算（円）イ	占有減価修正 ウ	市場性修正 エ	競売市場修正 オ	評価額（円）（ア＋イ）×ウ×エ×オ
1	1,421,000	－355,000		(1－0.00)	(1－0.30)	746,000
2	3,063,000	－766,000		(1－0.00)	(1－0.30)	1,608,000
3	23,690,000	＋1,121,000		(1－0.00)	(1－0.30)	17,368,000
一括価格（合計）						19,722,000

ウ　占有減価修正：修正の必要がない。

エ　市場性修正　　：修正の必要がない。

オ　競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第６　参考価格資料

地価調査基準地価格　南部（県）－３

所　　在：青森県三戸郡南部町大字大向字経ケ森 23 番 1

価　　格：12,300 円／㎡

位　　置：青い森鉄道線「三戸」駅の北西方道路距離約 570ｍに位置する。

価 格 時 点：令和７年７月１日

地　　積：256 ㎡

供給処理施設：水道・下水

接面街路：北東側 5.0m　町道

用途指定等：第二種住居地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）

地域の概要：一般住宅の中に果樹園等が見られる住宅地域

第７　附属資料

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	地積測量図写	・・・１葉
4	建物図面・各階平面図写	・・・１葉
5	土地建物位置関係図	・・・１葉
6	建物間取図	・・・２葉

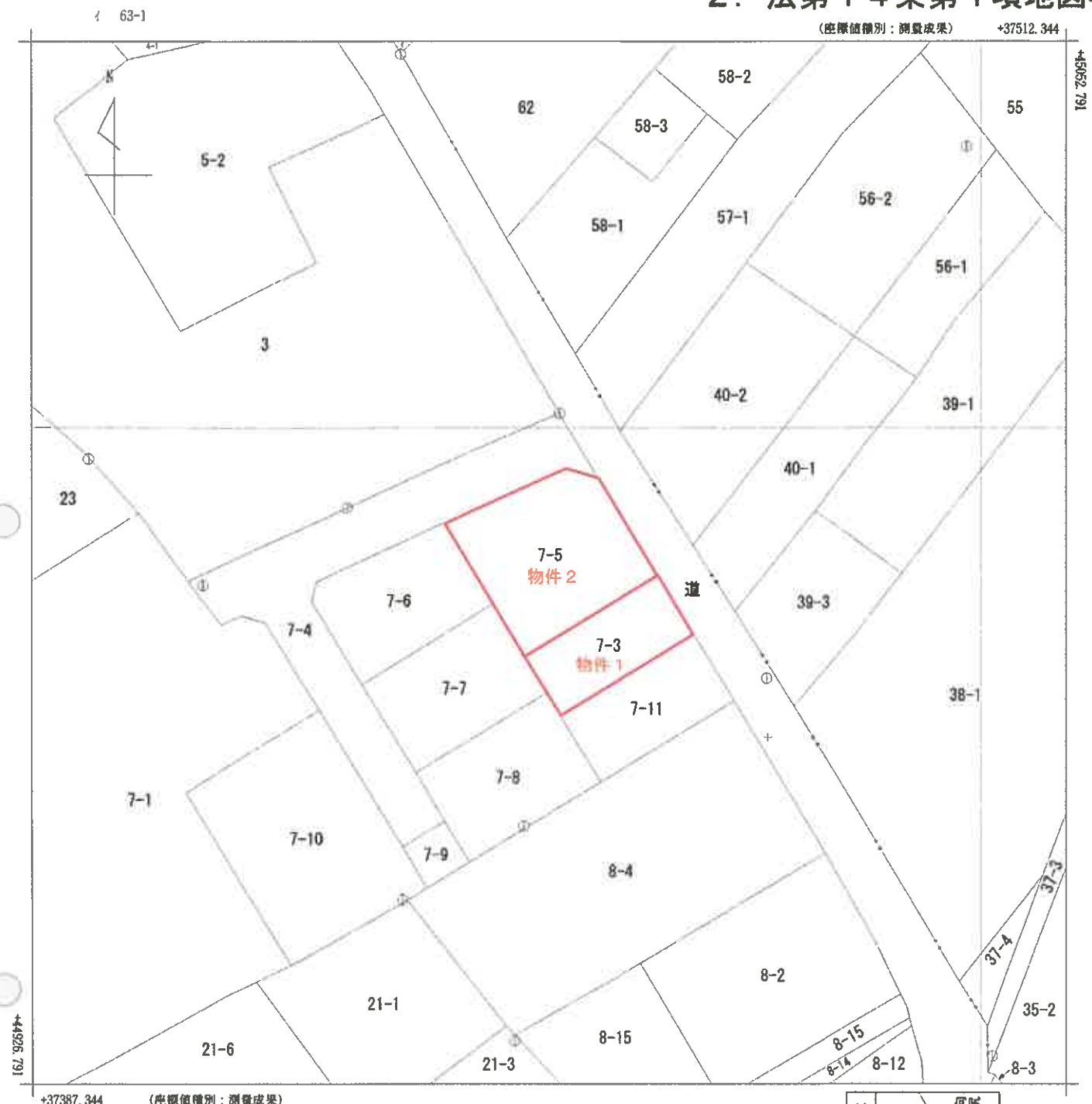
令和８年（ケ）第１９号
附属資料
１．位置図

地理院地図
GSI Maps



令和８年（ケ）第１９号
附属資料
２．法第１４条第１項地図写

表示年月日：２０２６／０６／１１



(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	大字大向字下タ構 / 大字大向字田ノ尻

請求部分	所在	三戸郡南部町大字大向字下タ構				地番	7番5		
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	昭和62年10月			備付年月日(原図)		補記事項			

この図面はA3をA4に縮小しています。

地　番	7-3，7-11
土地の所在	三戸郡南部町大字大向字下タ構

地積測量図

基準点網図

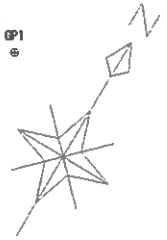
測量年月日：平成２９年１１月２３日測量

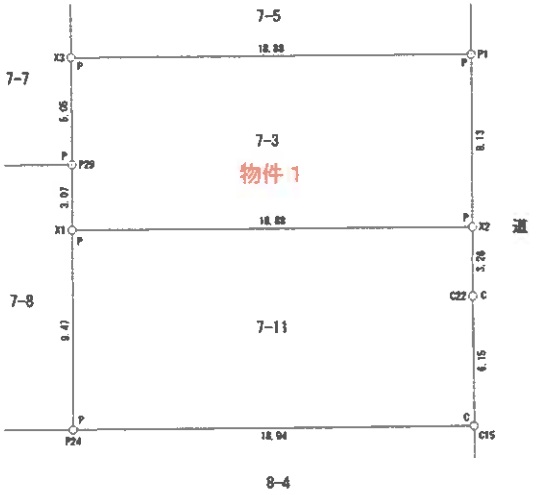
点名	X座標	Y座標	備考
二戸	32429.079	39140.703	電子基準点
五戸	56605.635	42261.228	電子基準点
田子	32344.711	20672.997	電子基準点
GP1	45004.533	37458.227	GPS基準点
GP2	44930.909	37502.080	GPS基準点
TP1	44875.485	37476.858	図根点



S=1：1500

令和８年（ケ）第１９号
附属資料
３．地積測量図写





地番	7-3			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
P1	44968.106	37462.681	-20.365	-916182.778690
X3	44978.268	37446.761	-13.473	-605992.204764
P29	44973.961	37449.408	4.239	190644.620679
X1	44971.331	37451.000	17.718	796802.042658
X2	44961.164	37467.126	11.861	534421.209484
			合　計	-307.110633
			倍　面　積	153.555317
			地　積	153.55 ㎡

地番	7-11			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
X2	44961.164	37467.126	-17.828	-801924.191792
X1	44971.331	37451.000	-11.223	-504713.247813
P24	44963.229	37455.903	21.049	946431.007221
C15	44973.130	37472.049	12.925	581277.705250
C22	44978.380	37468.828	-4.923	-221428.564740
			合　計	-357.291874
			倍　面　積	178.645937
			地　積	178.64 ㎡

総合計面積	332.201254 ㎡

この図面はA3をA4に
縮小しています。

境界	境界線の種類
S	石　　塀
C	コンクリート塀
P	プラスチック塀
M	金　属　塀
R	鉄　　柵
K	建　　物

世界測地系　（測地成果　２０１１）	
測量年月日	平成３０年１月１６日
座標系	Ｘ　系

作成者	[redacted]	縮尺	1／

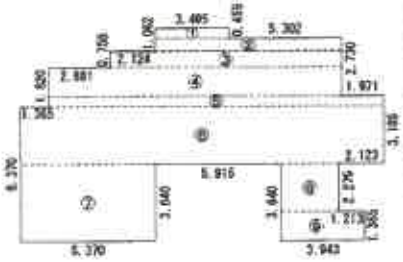
申請人	[redacted]	縮尺	1／２５０

登記年月日：平成29年10月19日

家屋番号	7番5	建物図面 各階平面図
建物の所在	三戸郡南部町大字大向字下タ構7番地5，7番地3	

令和８年（ケ）第１９号
附属資料
４．建物図面・各階平面図写

1階

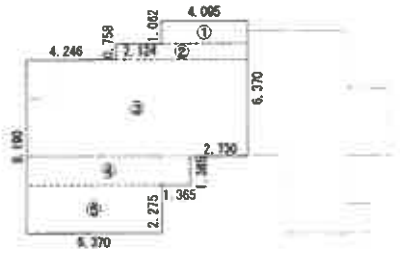


求積表

①	2.495	× 0.455	=	1.5902
②	8.797	× 0.607	=	5.3398
③	10.921	× 0.758	=	8.2781
④	13.802	× 1.365	=	18.8397
⑤	15.773	× 0.455	=	7.1767
⑥	17.138	× 2.730	=	46.7867
⑦	6.370	× 3.640	=	23.1868
⑧	2.730	× 2.275	=	6.2108
⑨	3.943	× 1.365	=	5.3822
		計		122.7910

床面積　122.79 ㎡

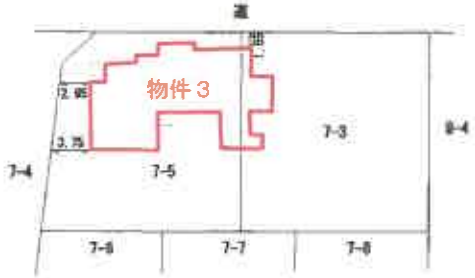
2階



求積表

①	4.095	× 1.062	=	4.3489
②	6.219	× 0.758	=	4.7140
③	10.465	× 4.550	=	47.6158
④	7.735	× 1.365	=	10.5583
⑤	6.370	× 2.275	=	14.4918
		計		81.7288

床面積　81.72 ㎡



この図面はA3をA4に縮小しています。

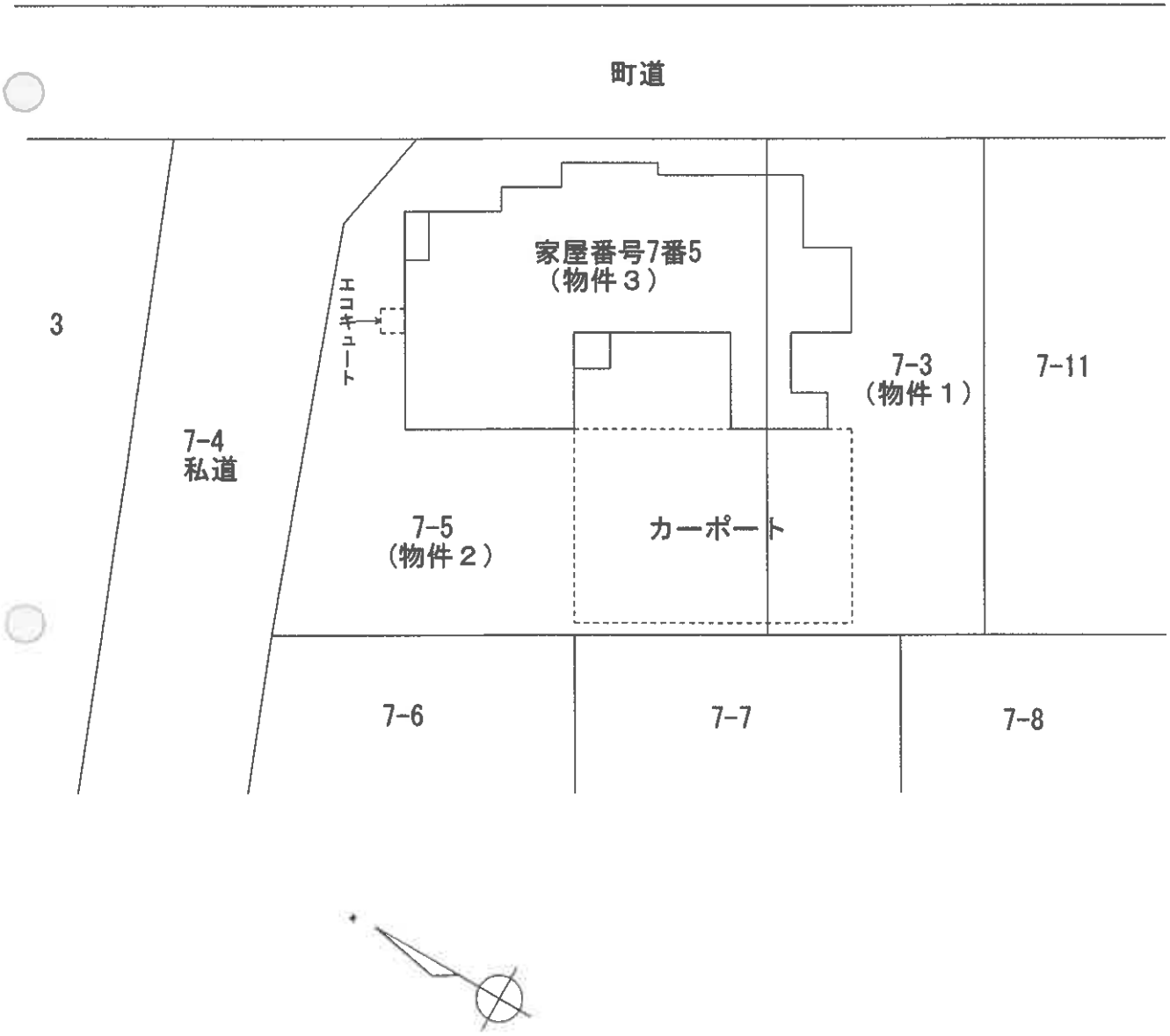
作成者	[redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

令和８年（ケ）第１９号
附属資料
５．土地建物位置関係図

土地建物位置関係図

S＝１：２５０

物件番号１・２・３

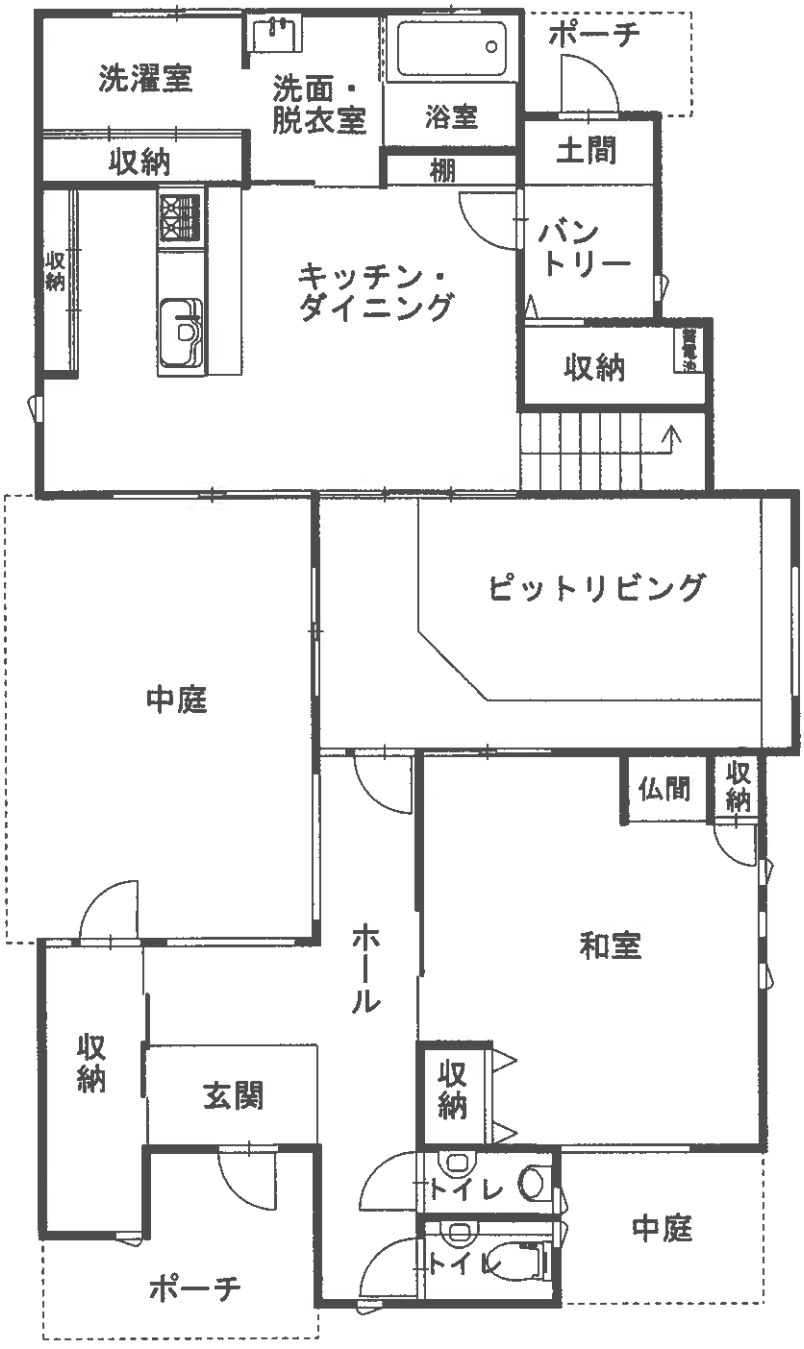


令和８年（ケ）第１９号
附属資料
６．建物間取図

建　物　間　取　図

物件番号３

S＝１：１００



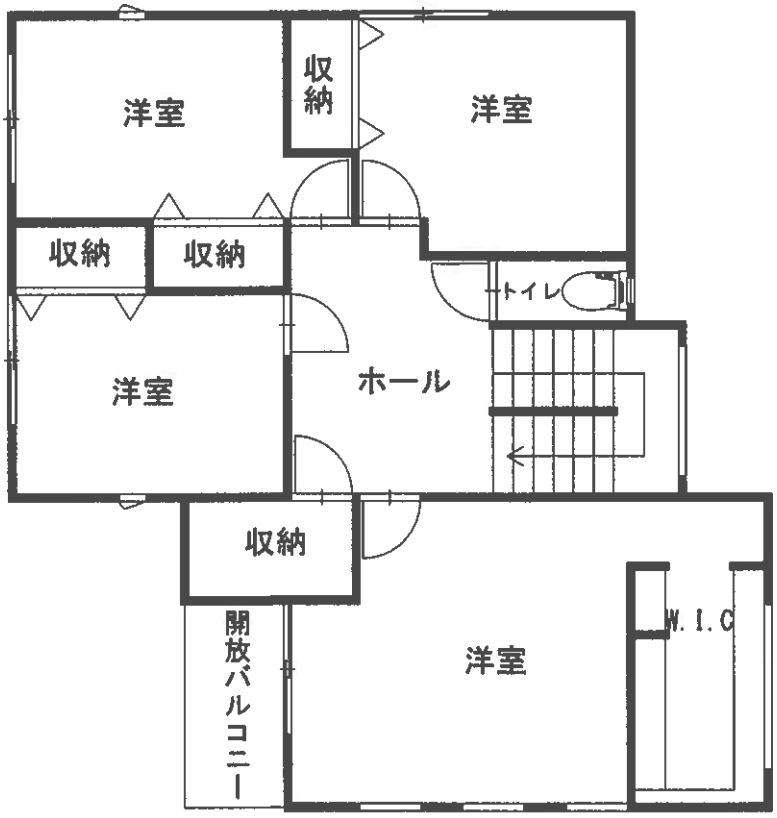
１階

令和８年（ケ）第１９号
附属資料
６．建物間取図

建　物　間　取　図

S＝１：１００

物件番号３



２階