

## 3点セットを閲覧される皆様へ

民事執行法の改正により、入札の制度が変わります。

- 暴力団員等や、役員に暴力団員等がいる法人は、買受人となれません。
- 暴力団員等から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません。

そのため、入札時に下記の各書面の提出が入札書毎に必要になります。なお、入札時に提出がないと入札無効となります(追完不可)。

①（個人・法人を問わず）暴力団員等に該当しない旨の**陳述書**

及び

②（個人の場合）**住民票**，若しくは（法人の場合）**資格証明書**

更に宅地建物取引業者の方は、③**宅地建物取引業の免許証**写しの提出も併せてお願いします。

詳しくは、青森地方裁判所八戸支部**執行官室**（☎ 0178-22-4697）にお問い合わせください。

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 10 日

青森地方裁判所八戸支部

裁判所書記官 真 鍋 修

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 7 年 6 月 5 日 午前 8 時 30 分から<br>令和 7 年 6 月 12 日 午後 5 時 00 分まで                                                                                                   |
| 開札期日                                                                   | 日 時<br>場 所<br>令和 7 年 6 月 18 日 午前 10 時 00 分<br>青森地方裁判所八戸支部                                                                                                       |
| 売却決定<br>期日                                                             | 日 時<br>場 所<br>令和 7 年 7 月 9 日 午後 1 時 10 分<br>青森地方裁判所八戸支部                                                                                                         |
| 特別売却<br>実施期間                                                           | 令和 7 年 6 月 19 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 7 年 6 月 20 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 7 年 4 月 10 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5年度    |          |
|------|------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                        |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1～4  | 740,000<br>592,000     | 一括       | 148,000    | 40,073   | 0        |
| 1    | 110,000                |          |            |          |          |
| 2    | 160,000                |          |            |          |          |
| 3    | 10,000                 |          |            |          |          |
| 4    | 460,000                |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- |   |       |                                            |
|---|-------|--------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 三戸郡階上町大字道仏字沢前戸                             |
|   | 地 番   | 3 2 番 1 1                                  |
|   | 地 目   | 宅地                                         |
|   | 地 積   | 3 4 5. 5 5 平方メートル                          |
| 2 | 所 在   | 三戸郡階上町大字道仏字沢前戸                             |
|   | 地 番   | 3 3 番                                      |
|   | 地 目   | 宅地                                         |
|   | 地 積   | 5 2 3. 0 0 平方メートル                          |
| 3 | 所 在   | 三戸郡階上町大字道仏字沢前戸                             |
|   | 地 番   | 3 4 番 6                                    |
|   | 地 目   | 宅地                                         |
|   | 地 積   | 8 2. 3 4 平方メートル                            |
|   | (現況)  |                                            |
|   | 地 目   | 公衆用道路                                      |
| 4 | 所 在   | 三戸郡階上町大字道仏字沢前戸 3 3 番地                      |
|   | 家屋 番号 | 3 3 番                                      |
|   | 種 類   | 居宅                                         |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建                            |
|   | 床 面 積 | 1 階 9 6. 3 2 平方メートル<br>2 階 5 4. 6 5 平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 6年 2月 9日

青森地方裁判所八戸支部

裁判所書記官 田 中 真木子

---

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1, 2, 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3】

公衆用道路として利用されている。

### 《 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 三戸郡階上町大字道仏字沢前戸

地 番 32 番 11

地 目 宅地

地 積 345.55 平方メートル
- 2 所 在 三戸郡階上町大字道仏字沢前戸

地 番 33 番

地 目 宅地

地 積 523.00 平方メートル
- 3 所 在 三戸郡階上町大字道仏字沢前戸

地 番 34 番 6

地 目 宅地

地 積 82.34 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路
- 4 所 在 三戸郡階上町大字道仏字沢前戸 33 番地

家屋 番号 33 番

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 96.32 平方メートル  
2 階 54.65 平方メートル



令和 5 年（ケ）第 23 号  
令和 5 年 12 月 11 日 受理  
令和 6 年 1 月 10 日 提出  
（評価人 工 藤 美佐緒）

# 現況調査報告書

青森地方裁判所八戸支部  
執行官 堀 川 浩 二

（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   | 三戸郡階上町大字道仏字沢前戸                             |
|   | 地 番   | 3 2 番 1 1                                  |
|   | 地 目   | 宅地                                         |
|   | 地 積   | 3 4 5. 5 5 平方メートル                          |
| 2 | 所 在   | 三戸郡階上町大字道仏字沢前戸                             |
|   | 地 番   | 3 3 番                                      |
|   | 地 目   | 宅地                                         |
|   | 地 積   | 5 2 3. 0 0 平方メートル                          |
| 3 | 所 在   | 三戸郡階上町大字道仏字沢前戸                             |
|   | 地 番   | 3 4 番 6                                    |
|   | 地 目   | 宅地                                         |
|   | 地 積   | 8 2. 3 4 平方メートル                            |
| 4 | 所 在   | 三戸郡階上町大字道仏字沢前戸 3 3 番地                      |
|   | 家屋 番号 | 3 3 番                                      |
|   | 種 類   | 居宅                                         |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建                            |
|   | 床 面 積 | 1 階 9 6. 3 2 平方メートル<br>2 階 5 4. 6 5 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 ないし 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
| 現況地目            | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件 1、2) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件 3) <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          | 電柱が 2 本設置されている                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
| 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<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる ( <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 )<br><input type="checkbox"/> 種類 :<br><input type="checkbox"/> 構造 :<br><input type="checkbox"/> 床面積 :                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
| 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: flex; align-items: center;"> <div style="font-size: 2em; margin-right: 5px;">{</div> <div> 種類<br/>構造<br/>床面積 </div> </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 (空き家) 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          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
| 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: flex; align-items: center;"> <div style="font-size: 2em; margin-right: 5px;">[</div> <div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div>地方裁判所</div> <div>支部</div> <div>令和 年 ( ) 第 号</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div>保管開始日</div> <div>令和 年 月 日</div> </div> </div> </div> </div> |  |  |
| 土地建物位置関係図       | <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

| 関係人の陳述                                         |                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者との関係)                               | 陳述内容等                                                                                                                                                                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> A<br>(所有者) | <p>1 私は物件1ないし4の所有者です。7、8年前から空き家として管理しており誰かに貸すということはしていません。</p> <p>2 物件4建物内にある一切の動産類の所有権を放棄しますので、物件を競落した方に処分をお願いします。</p> <p>3 現況調査期日には私の都合により立ち会えませんし、私の代わりに立ち会う者もいません。</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 関係人の陳述及び現況にてらし、2枚目記載のとおりと認める。
- 2 物件3土地は近隣者も通路として利用していることから公衆用道路とした。

(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   | 調査の方法等                       |
| 5 年 12 月 11 日 ( 月 )<br>16 : 30           | 法務局八戸支局 | 土地建物登記事項証明書等受理               |
| 5 年 12 月 13 日 ( 水 )<br>10 : 30 - 10 : 40 | 物件所在地   | 現地確認/立入のため臨場/不在/概測/写真撮影 (外部) |
| 5 年 12 月 18 日 ( 月 )<br>16 : 40 - 17 : 10 | 債務者住所地  | 占有関係等聴取                      |
| 5 年 12 月 20 日 ( 水 )<br>13 : 30 - 14 : 10 | 物件所在地   | 立入のため臨場/不在/概測/写真撮影           |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                       |         |                              |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                       |         |                              |
| 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 5 年 12 月 20 日  
目的物件は不在だったので、立会人として階上町職員 B を立ち会わ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。

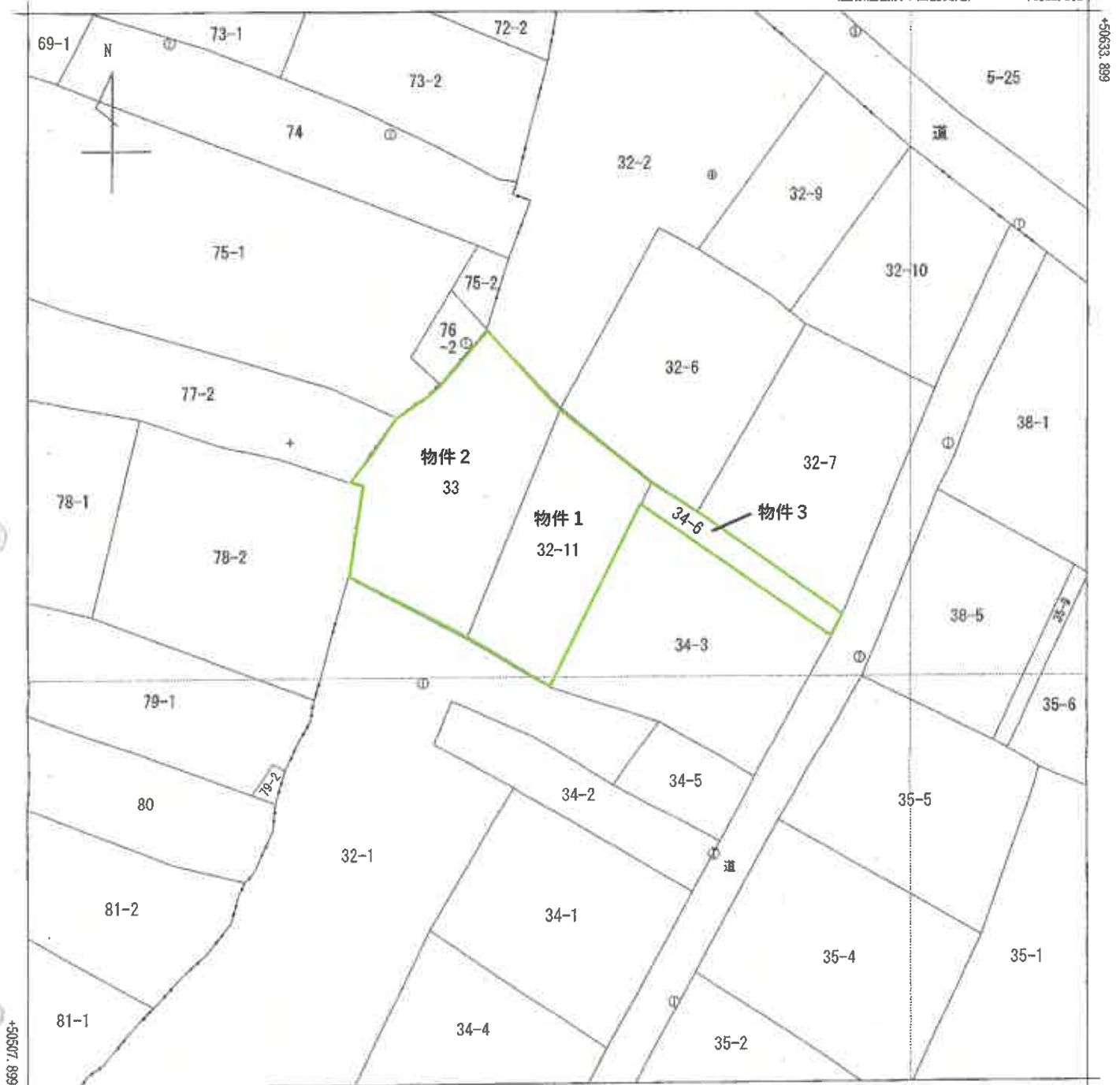
☐

(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 72-3

(座標値種別：国上測定)

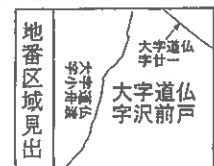
+71522.162



+71397.162

(座標値種別：国上測定)

(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      | 三戸郡階上町大字道仏字沢前戸 |    |           |           | 地番 | 32番11        |      |    |     |
| 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55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5年12月11日

青森地方法務局八戸支局

登記官

請求番号：24-1

(1/1)

公用

登記年月日：平成7年10月4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5年12月11日  
青森地方裁判所八戸支部  
登記官

C505167

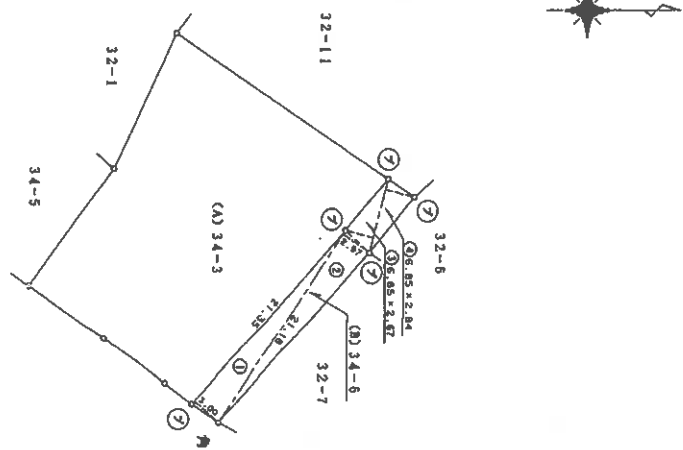
三 斜 次 積 算

| 地番<br>NO. | ③<br>34-6 | ④<br>34-3 | ⑤<br>34-5 | ⑥<br>34-7 |
|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 1         | 21.35     | 2.97      | 64.0500   | 64.0500   |
| 2         | 21.18     | 2.97      | 62.9046   | 62.9046   |
| 3         | 6.85      | 2.67      | 18.2895   | 18.2895   |
| 4         | 6.85      | 2.64      | 19.4540   | 19.4540   |
|           |           |           | 164.6981  | 164.6981  |
|           |           |           | 82.34905  | 82.34905  |
|           |           |           | 82.34     | 82.34     |

| 地番<br>NO. | ③<br>34-6 | ④<br>34-3 | ⑤<br>34-5 | ⑥<br>34-7 |
|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 1         | 21.35     | 2.97      | 64.0500   | 64.0500   |
| 2         | 21.18     | 2.97      | 62.9046   | 62.9046   |
| 3         | 6.85      | 2.67      | 18.2895   | 18.2895   |
| 4         | 6.85      | 2.64      | 19.4540   | 19.4540   |
|           |           |           | 164.6981  | 164.6981  |
|           |           |           | 82.34905  | 82.34905  |
|           |           |           | 82.34     | 82.34     |

|       |                |      |      |
|-------|----------------|------|------|
| 34-3  | 34-3           | 34-6 | 34-7 |
| 地番    | 34-6           | 34-5 | 34-7 |
| 土地の所在 | 三戸郡階上町大字道仏字沢前戸 |      |      |

地 積 測 量 図



⑦ 7/25777777  
角 土留角

|                     |     |    |       |
|---------------------|-----|----|-------|
| 作製者                 | 申請人 | 縮尺 | 1/500 |
| (平成 9 年 9 月 25 日作製) |     |    |       |

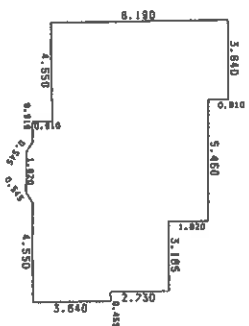
(実測地)

平成 7. 10. 4

各階平面図

0507462

1 附

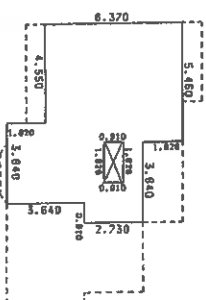


## 附录表

|                   |   |           |   |           |
|-------------------|---|-----------|---|-----------|
| 0.910             | X | 3.640     | = | 3.312400  |
| 1.820             | X | 9.100     | = | 16.562000 |
| 2.730             | X | 12.285    | = | 33.538050 |
| 2.730             | X | 12.740    | = | 34.780200 |
| 0.910             | X | 8.190     | = | 7.452900  |
| ( 2.730 + 1.820 ) | X | 0.300 / 2 | = | 0.662500  |

|     |                      |
|-----|----------------------|
| 合計  | 96.328050            |
| 床面積 | 96.32 m <sup>2</sup> |

2楼



求積表

|       |   |       |   |           |
|-------|---|-------|---|-----------|
| 6.370 | X | 4.550 | = | 28.963500 |
| 8.190 | X | 0.910 | = | 7.452900  |
| 6.370 | X | 2.730 | = | 17.390100 |
| 2.730 | X | 0.910 | = | 2.484300  |
| 0.910 | X | 1.820 | = | 1.656200  |

|     |                      |
|-----|----------------------|
| 合計  | 54.654500            |
| 床面積 | 54.65 m <sup>2</sup> |

(12 题)

作者

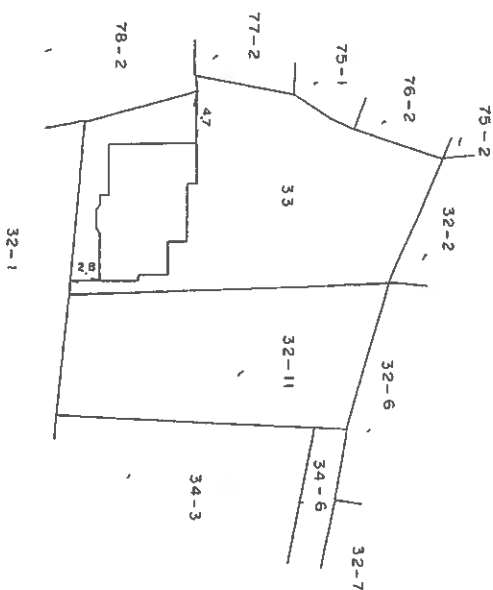
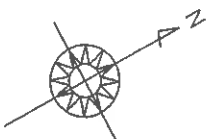
面圖 剖面圖 階梯平面圖 建築各

家屋番号

၆၁

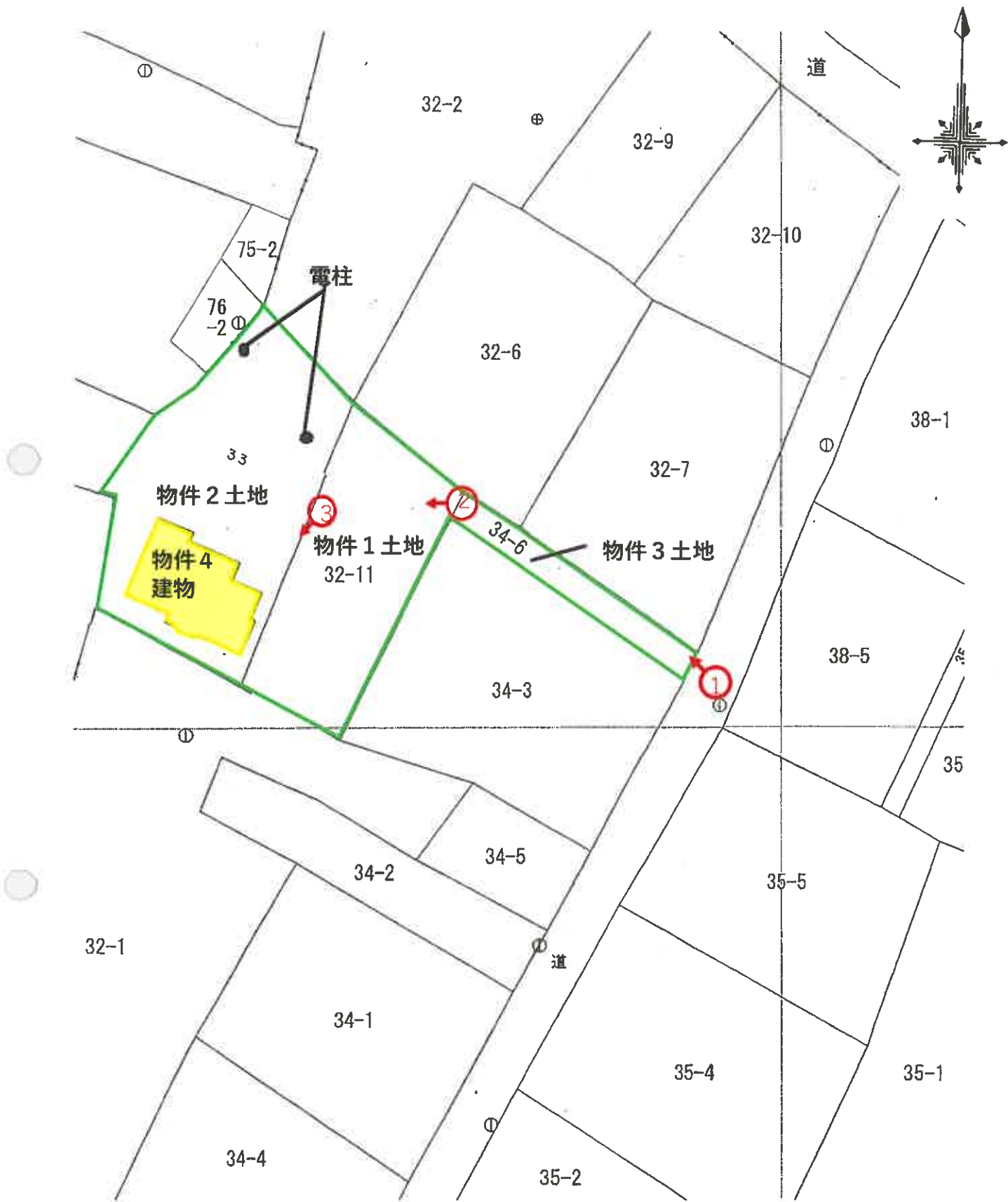
建物の所在

三戸郡階上町大字道仏字沢前戸33



(答題中)

土地建物位置関係図

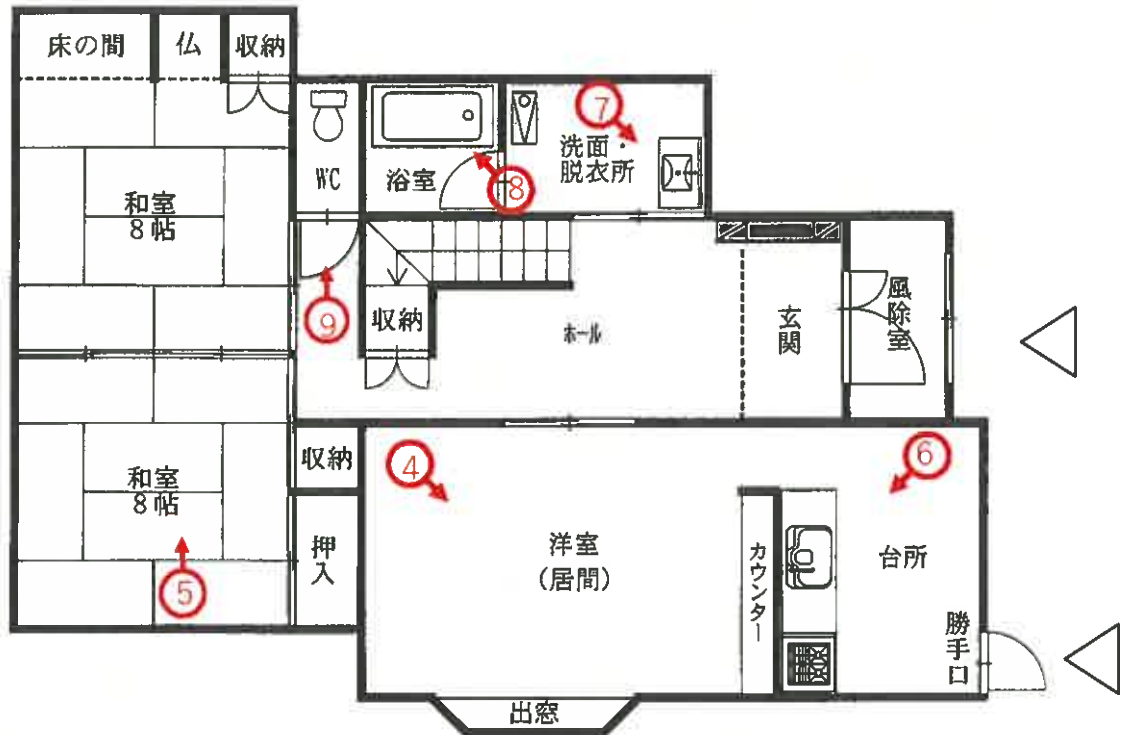


S = 1 / 500

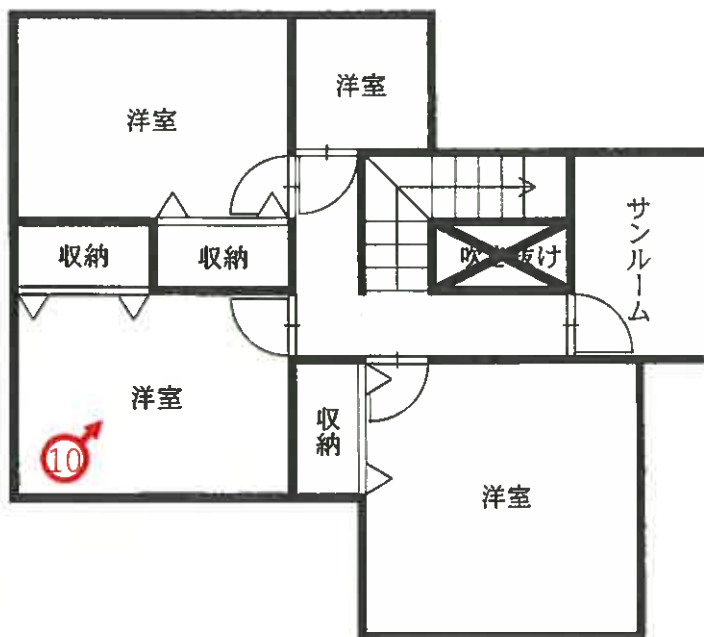


# 建物間取図

## 1 階



## 2 階



S = 1 / 100

写真撮影地点



( 10 枚目)

写真番号 1



物件 3 土地

町道

写真番号 2



物件 4 建物

電柱

物件 1 ないし 3 土地

写真番号 3



写真番号 4



写真番号 5



写真番号 6



写真番号 7



写真番号 8





写真番号 9



写真番号 10



令和 5 年（ケ）第 23 号

令和 5 年（ケ）第 23 号

令和 5 年 12 月 20 日 現地調査

令和 6 年 1 月 15 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

藤 美和樹 印

## 第1 評 価 額

| 一 括 価 格       |               |
|---------------|---------------|
| 金 4,030,000 円 |               |
| 内 訳 価 格       |               |
| 物件1(土地)       | 金 585,000 円   |
| 物件2(土地)       | 金 886,000 円   |
| 物件3(土地)       | 金 13,000 円    |
| 物件4(建物)       | 金 2,546,000 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。



## 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<br>地目<br>地積                | 三戸郡階上町大字道仏字沢前戸<br>32 番 11<br>宅地<br>345.55 m <sup>2</sup>                                                         | 同 左<br>同 左<br>同 左<br>同 左               |
| 2  | 所在地<br>地目<br>地積                | 三戸郡階上町大字道仏字沢前戸<br>33 番<br>宅地<br>523.00 m <sup>2</sup>                                                            | 同 左<br>同 左<br>同 左<br>同 左               |
| 3  | 所在地<br>地目<br>地積                | 三戸郡階上町大字道仏字沢前戸<br>34 番 6<br>宅地<br>82.34 m <sup>2</sup>                                                           | 同 左<br>同 左<br>公衆用道路<br>同 左             |
| 4  | 所在地<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 三戸郡階上町大字道仏字沢前戸 33<br>番地<br>33 番<br>居宅<br>木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建<br>1 階 96.32 m <sup>2</sup><br>2 階 54.65 m <sup>2</sup> | 同 左<br>同 左<br>同 左<br>同 左<br>同 左<br>同 左 |

## 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 一体利用地）

|                                      |                                                                                                                                         |                                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                            | J R 八戸線「階上」駅の南東方約 1.5 km（道路距離）<br>（附属資料 1 位置図参照）                                                                                        |                                                         |
| 付 近 の 状 況                            | 階上町中心市街地東方郊外，小舟渡漁港近接の戸建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<br>用途地域<br>建 ぺ い 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>用途無指定地域<br>指定 70%<br>指定 200%<br>なし<br>特になし |
| 画 地 条 件                              | 間口約 3m，奥行約 55m（通路部分幅約 3m×長さ約 27.5m，有効宅地部分約 30×約 32m）の袋地<br>地 積 950.89 m <sup>2</sup> （物件 1～3 の登記地積合計）<br>接面道路及び周囲の宅地とほぼ等高な平坦地（東向き中間画地）。 |                                                         |
| 接 面 道 路                              | （袋地の接面道路）<br>有効幅員約 5m 町道 舗装有<br>建築基準法上：法第 42 条 1 項 1 号道路<br>※但し，物件 3 土地（通路部分）が建築基準法第 42 条第 2 項道路（舗装無）に指定されている。                          |                                                         |
| 土地の利用状況                              | 土地所有者が，本土地上に物件 4 建物を所有し占有している。物件 3 の公道については隣地所有者も利用しているとみられる。また，物件 2 土地には電柱が設置されている（附属資料 4 配置図参照）。                                      |                                                         |
| 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                              | 太平洋沿岸の住宅地域であり，階上町のハザードマップによると津波浸水想定 5m～10m未満の区域に存する。                                                                                    |                                                         |

## 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 33 番                                                                                                                                                                  |
| 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 8 年 3 月 10 日新築<br>経過年数 約 28 年<br>経済的残存耐用年数 7 年                                                                                                                      |
| 仕 様             | 構 造 木造<br>屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺<br>外 壁 サイディング貼り<br>内 壁 ビニールクロス<br>天 井 ビニールクロス, 目透し天井<br>床 フローリング, 畳<br>設 備 電気, 給排水, 衛生(浄化槽), 浴室, 給湯外<br>※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。<br>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<br>現況用途 居宅<br>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         | 普通                                                                                                                                                                                |
| 建物の利用状況         | 建物所有者が, 居宅(空家)として所有し占有している。                                                                                                                                                       |
| 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。                                                                           |

## 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<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>修 正<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ÷オ |
|------------|----------------------|-----------------|-----------------|------------------|---------------------------|
| 1          | 5,600                | 0.90            | 345.55          | (1-0.20)         | 1,393,000                 |
| 2          | 5,600                | 0.90            | 523.00          | (1-0.20)         | 2,109,000                 |
| 3          | 5,600                | 0.05            | 82.34           | (1-0)            | 23,000                    |

(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)

地価公示 階上-2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{標準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 7,500 \text{ 円/㎡} & \times 98.7/100 & \times 100/104 & \times 100/126 & \div 5,600 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 方位 (+4%)

◇ 地 域 格 差 : 街路条件+4% (幅員, 系統及び連続性), 交通・接近条件+5% (町中心部), 環境条件+15% (居住環境) ……以上, 相乗積による。

イ 個 別 格 差 : (物件 1, 2) 画地条件▲10% (規模過大)

(物件 3) 建築基準法の道路であり, 現実の利用状況等も踏まえ価値率を標準画地価格の 5%と判断した。

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<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<br>(円)<br>ア×イ×ウ÷エ |
|------------|---------------------|--------------------|----------|-------------------------|
| 4          | 152,000             | 150.97             | 0.16     | 3,672,000               |

## 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<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  |
|----------|------|---------------|----------------------|------|------|
| 4        | 28 年 | 7 年           | 0.30                 | 0.03 | 0.16 |

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        | 1,393,000         | 1.0                  | 0.25          | 法定地上権 | 348,000                    |
| 2        | 2,109,000         | 1.0                  | 0.25          | 法定地上権 | 527,000                    |
| 合計       |                   |                      |               |       | 875,000                    |

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：土地・建物の位置関係、接道状況等を踏まえ物件 1, 2 土地の全範囲と判定した

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<br>番号  | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1①オ, 1②エ)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>(2①エ) イ | 占有減価<br>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 × エ × オ |
|-----------|-----------------------------------|---------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------------------------|
| 1         | 1,393,000                         | -348,000                              |                 | (1-0.20)       | (1-0.30)        | 585,000                           |
| 2         | 2,109,000                         | -527,000                              |                 | (1-0.20)       | (1-0.30)        | 886,000                           |
| 3         | 23,000                            | 0                                     |                 | (1-0.20)       | (1-0.30)        | 13,000                            |
| 4         | 3,672,000                         | +875,000                              |                 | (1-0.20)       | (1-0.30)        | 2,546,000                         |
| 一括価格 (合計) |                                   |                                       |                 |                |                 | 4,030,000                         |

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：地縁性の強い住宅地域であり市場性の低下の程度を勘案した。

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

地価公示標準地（階上-2）

所在・地番：階上町大字道仏字榊山 7 番 9

価 格：7,500 円／ $\text{m}^2$

位 置：JR 八戸線「階上」駅の北西方道路距離約 400m 先に位置する。

価 格 時 点：令和 5 年 1 月 1 日

地 積：429  $\text{m}^2$

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南東側約 7.5m 舗装県道に接面

用途指定等：第一種住居地域（指定建蔽率 60%・指定容積率 200%）

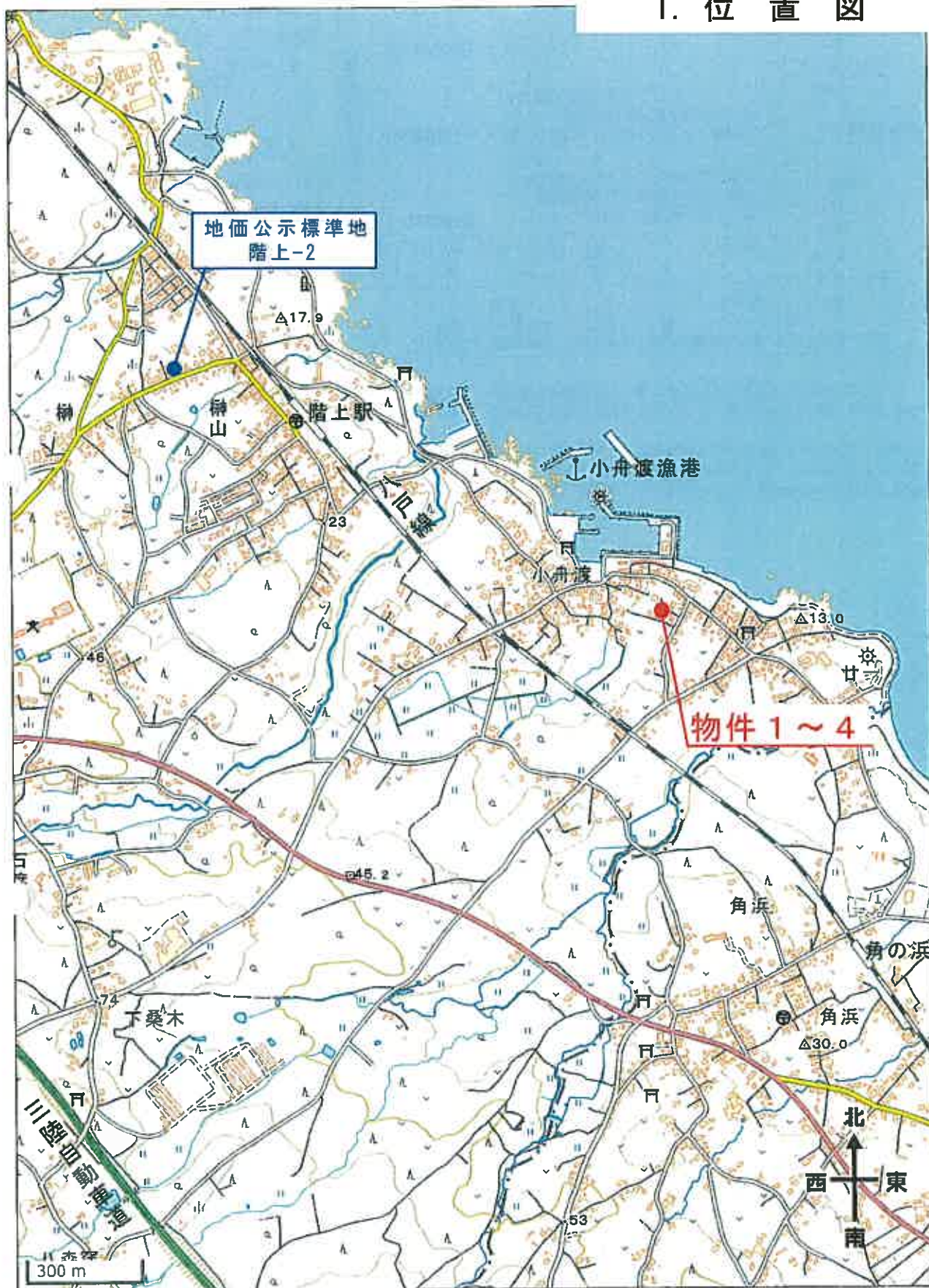
地域の概要：一般住宅，農家住宅が混在する駅に近い住宅地域

## 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 |

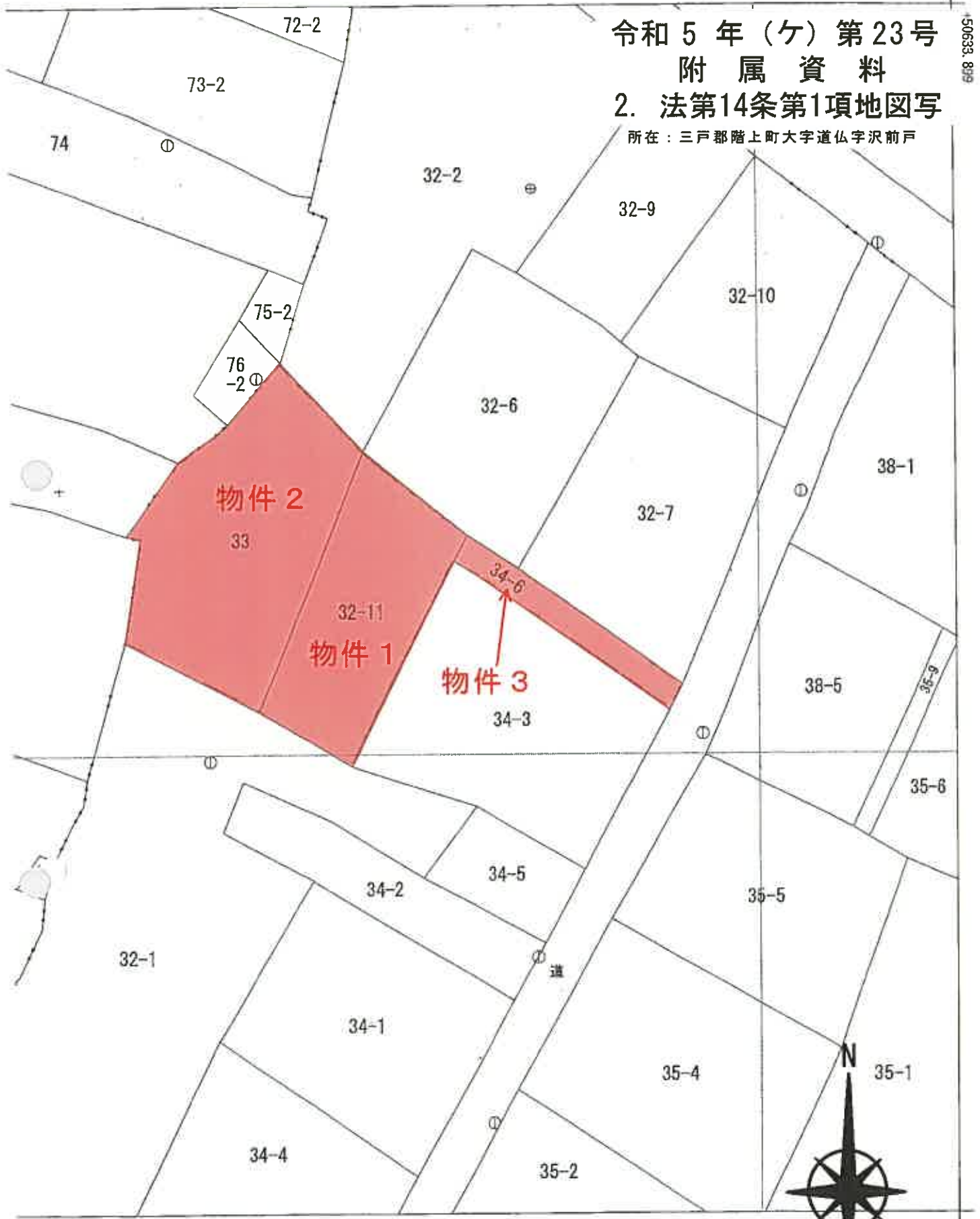
以 上





# 令和5年(ケ)第23号 附属資料 2. 法第14条第1項地図写

所在：三戸郡階上町大字道仏字沢前戸



:測定)

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

大字道仏  
字沢前戸

大字道仏  
字沢前戸

1/500

各階平面図

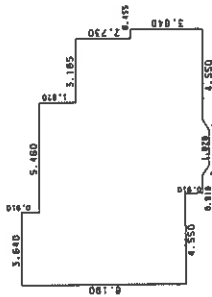
33

建物各階平面図

三戸郡庵上町大字道仏寺沢前戸33

0507462

1 階

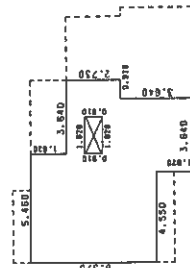


求積表

|                   |   |           |
|-------------------|---|-----------|
| 0.910 X 3.640     | = | 3.312400  |
| 1.820 X 9.100     | = | 16.562000 |
| 2.730 X 12.285    | = | 33.538050 |
| 2.730 X 12.740    | = | 34.780200 |
| 0.910 X 8.190     | = | 7.452900  |
| 1.820 X 0.300 / 2 | = | 0.682500  |
| 合計                |   | 96.328050 |

床面積 96.32 ㎡

2 階

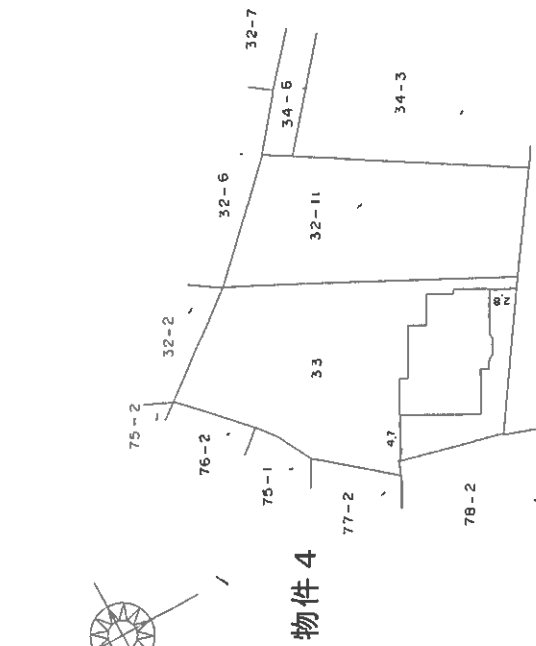


求積表

|               |   |           |
|---------------|---|-----------|
| 6.370 X 4.550 | = | 28.983500 |
| 8.190 X 0.910 | = | 7.452900  |
| 6.370 X 2.730 | = | 17.390100 |
| 2.730 X 0.910 | = | 2.484300  |
| 0.910 X 1.820 | = | 1.656200  |
| 合計            |   | 54.654600 |

床面積 54.65 ㎡

A3版をA4版に縮小



32-1

78-2

77-2

75-1

76-2

75-2

32-6

32-7

34-6

34-3

32-11

33

縮尺 1/500

平成 8. 3. 14

申請人

縮尺 1/250

1 日作製

作製者 土地家屋調査士

(日 印)



令和 5 年（ㄎ）第 23 号  
附 属 資 料  
4. 配 置 図

所在：三戸郡階上町大字道仏字沢前戸

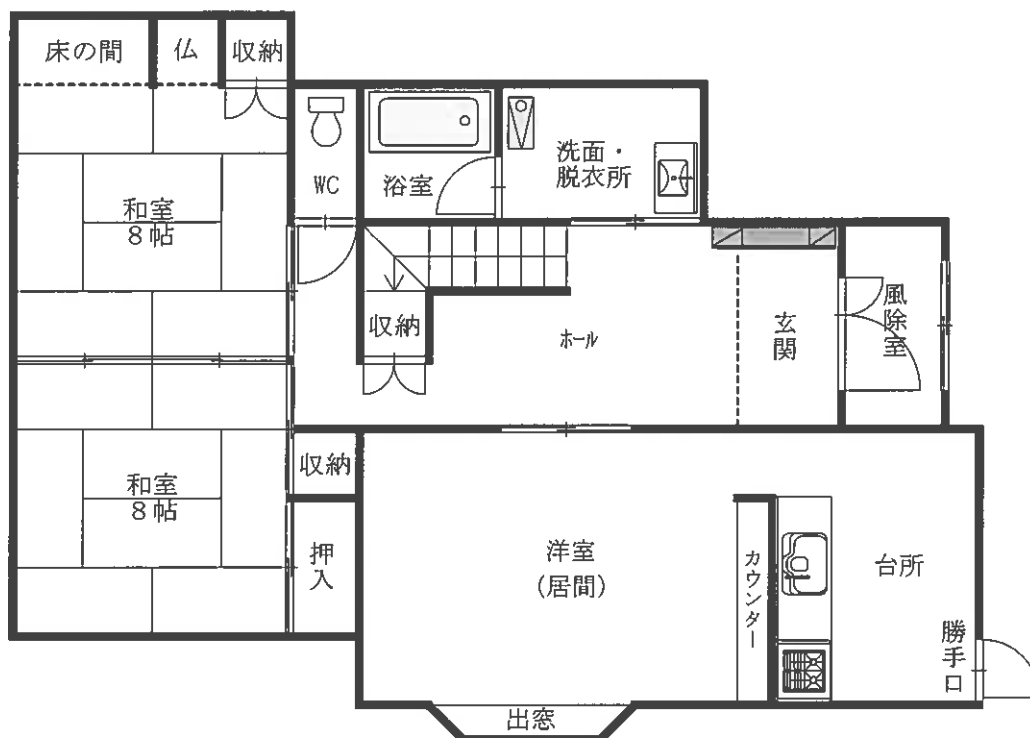


S:1/500

## 5. 建物間取図

物件 4 建物

## 1 階



## 2 階

