

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 9 月 11 日

青森地方裁判所八戸支部

裁判所書記官 沼 尾 和 樹

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 11 月 6 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 11 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 19 日 午前 10 時 00 分 場 所 青森地方裁判所八戸支部
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 12 月 11 日 午後 1 時 10 分 場 所 青森地方裁判所八戸支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 11 月 20 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 21 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 7 年 9 月 11 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	1,010,000 808,000	一括	202,000	137,202	0
1	420,000				
2	180,000				
3	360,000				
4	50,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 三戸郡五戸町大字倉石石沢字外山
 地 番 4 1 番 5
 地 目 宅地
 地 積 3 0 8 3 . 8 4 平方メートル

- 2 所 在 三戸郡五戸町大字倉石石沢字外山
 地 番 4 1 番 6
 地 目 畑
 地 積 1 2 7 9 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地

- 3 所 在 三戸郡五戸町大字倉石石沢字外山 4 1 番地 5
 家屋 番号 4 1 番 5 の 1
 種 類 酪農舎
 構 造 木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 8 3 8 . 7 4 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 飼料用サイロ
 構 造 鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 1 7 . 1 9 平方メートル



物 件 目 録

符 号 2

種 類 飼料用サイロ

構 造 鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 17.19 平方メートル

(現況)

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 約 80.52 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ぶき平家建

床 面 積 約 155.22 平方メートル

4 所 在 三戸郡五戸町大字倉石石沢字外山 41 番地 5、41 番地 6

家屋 番号 41 番 5 の 2

種 類 作業場

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 128.96 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 1月15日

青森地方裁判所八戸支部

裁判所書記官 沼 尾 和 樹

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】

本件債務者が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号2】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号3, 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

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。



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



物 件 目 録

1 所 在 三戸郡五戸町大字倉石石沢字外山

地 番 4 1 番 5

地 目 宅地

地 積 3 0 8 3. 8 4 平方メートル

所有者 A

2 所 在 三戸郡五戸町大字倉石石沢字外山

地 番 4 1 番 6

地 目 畑

地 積 1 2 7 9 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

3 所 在 三戸郡五戸町大字倉石石沢字外山 4 1 番地 5

家屋 番号 4 1 番 5 の 1

種 類 酪農舎

構 造 木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家
建

床 面 積 8 3 8. 7 4 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 飼料用サイロ



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 17.19 平方メートル

符 号 2

種 類 飼料用サイロ

構 造 鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 17.19 平方メートル

(現況)

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 約 80.52 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ぶき平家建

床 面 積 約 155.22 平方メートル

所有者 農事組合法人倉石北部酪農組合

4 所 在 三戸郡五戸町大字倉石石沢字外山 41 番地 5、41 番地 6

家屋 番号 41 番 5 の 2

種 類 作業場

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建



物 件 目 録

床 面 積 128.96平方メートル

所有者 農事組合法人倉石北部酪農組合



令和 6 年（ケ）第 20 号
令和 6 年 7 月 12 日受理
令和 6 年 8 月 15 日提出
（評価人 森 政 浩）

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 三戸郡五戸町大字倉石石沢字外山
地 番 4 1 番 5
地 目 宅地
地 積 3 0 8 3 . 8 4 平方メートル

所有者 A

2 所 在 三戸郡五戸町大字倉石石沢字外山
地 番 4 1 番 6
地 目 畑
地 積 1 2 7 9 平方メートル

所有者 A

3 所 在 三戸郡五戸町大字倉石石沢字外山 4 1 番地 5
家屋 番号 4 1 番 5 の 1
種 類 酪農舎
構 造 木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 8 3 8 . 7 4 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 飼料用サイロ
構 造 鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 1 7 . 1 9 平方メートル

物 件 目 録

符 号 2

種 類 飼料用サイロ

構 造 鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 17.19 平方メートル

所有者 農事組合法人倉石北部酪農組合

4 所 在 三戸郡五戸町大字倉石石沢字外山 41 番地 5、41 番地 6

家屋 番号 41 番 5 の 2

種 類 作業場

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 128.96 平方メートル

所有者 農事組合法人倉石北部酪農組合

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) ☐ 畑 (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 ☒ 物件 1 につき農事組合法人倉石北部酪農組合、物件 2 につき B 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	占有者農事組合法人倉石北部酪農組合は破産廃止となっている 北側町道沿いに電柱、五戸町のゴミ集積所が設置している 物件 3 建物の北側に井戸がある												
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異なる (☐ 主である建物 ☐ 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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">種類</td> <td rowspan="3" style="font-size: 3em; vertical-align: middle; padding: 0 10px;">}</td> <td rowspan="3" style="vertical-align: middle;">その他の事項記載のとおり</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">構造</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">床面積</td> </tr> </table>			種類	}	その他の事項記載のとおり	構造	床面積					
種類	}	その他の事項記載のとおり											
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 酪農舎 (稼働していない) 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	所有者農事組合法人倉石北部酪農組合は破産廃止となっている												
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 10px;">地方裁判所</td> <td style="padding: 0 10px;">支部</td> <td style="padding: 0 10px;">令和</td> <td style="padding: 0 10px;">年 () 第</td> <td style="padding: 0 10px;">号</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 10px;">保管開始日</td> <td style="padding: 0 10px;">令和</td> <td style="padding: 0 10px;">年</td> <td style="padding: 0 10px;">月</td> <td style="padding: 0 10px;">日</td> </tr> </table>			地方裁判所	支部	令和	年 () 第	号	保管開始日	令和	年	月	日
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

(3 枚目)

(占有関係用(単独))

占有者及び占有権原 (物件 1 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 (☒ A (物件1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	昭和50年5月20日		
最初の契約日	昭和50年5月20日		
契約等期間	年 月 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 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	占有者農事組合法人倉石北部酪農組合は破産廃止となっている。		
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

(占有関係用(単独))

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)		
占有範囲	☒ 全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ☒ B	
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人 (☒ A (物件2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28年12月14日	
最初の契約日	平成28年12月14日	
契約等期間	平成28年12月14日 から ☒ 令和8年12月13日 まで 10年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別	☐ 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 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	占有者は土地所有者Aの子で債務者の理事であった者である 五戸町農業委員会の回答では使用貸借とされているが実態は使用借権と思料する	
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

物件3未登記附属建物1

種 類 : 物置

構 造 : 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床面積 : 約80.52㎡

物件3未登記附属建物2

種 類 : 物置

構 造 : 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床面積 : 約155.22㎡

(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
■ A (物件1、2所有者)	1 私は物件1、2土地の所有者であり、物件3、4建物の所有者農事組合法人倉石北部酪農組合の理事でもありました。農事組合法人倉石北部酪農組合は近郊の酪農農家が集まってできた組合で、各酪農農家で飼っていた乳牛を集めて飼育していくための組合でしたが、集まっていた酪農農家が抜けていき、最後は私1人となって酪農を続けていました。その後経営がうまくいかず最終的には破産手続を執ったしだいです。 2 農事組合法人倉石北部酪農組合が物件3の酪農舎と物件4の作業場を建てる際に物件1、2土地を私が無償で提供しました。 なお、この関係もあって債務者の理事でもある息子のBに使用賃貸を設定しましたが、これは債務者との関係で設定したもので、実態はありません。 3 物件3の酪農舎を建てた後に酪農舎で使うために未登記附属建物1と未登記附属建物2の物置を建てました。建築年月日ははっきりしませんが昭和の時代です。 4 物件3の酪農舎の北側にある井戸は上水道が通るまで使用していたものです。今でもポンプが稼働するば使えます。 5 町のゴミ集積所は無償で場所を貸しています。
■ 五戸町農業委員会	物件2土地は地目畑となっているが、現況は宅地であり、現状回付命令は行わないし、取得に際して買受適格証明の必要はない。 なお、Bによる使用賃借が設定されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

関係人の陳述及び現況にてらし、2ないし6枚目記載のとおりと認める。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
6 年 7 月 16 日 (火) 8 : 30	法務局八戸支局	土地建物登記事項証明書等受理
6 年 7 月 18 日 (木) 11 : 30 - 11 : 40	物件所在地	現地確認/立入のため臨場/関係人と面談/概測/写真撮影 (外部)
6 年 7 月 29 日 (月) 13 : 30 - 14 : 20	物件所在地	立入のため臨場/関係人と面談/概測/写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

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

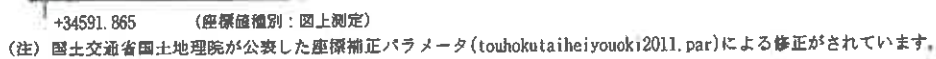
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

(座標値種別：図上測定) +34841.865



請求 部 分	所 在	三戸郡五戸町大字倉石石沢字外山				地 番	41番5			
出 力 縮 尺	1/1000	精 度 区 分	乙一	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50年10月				備 付 年月日 (原図)			補 記 事 項		

令和6年7月16日
青森地方法務局八戸支局
登記官

公用

登記年月日：平成14年6月21日

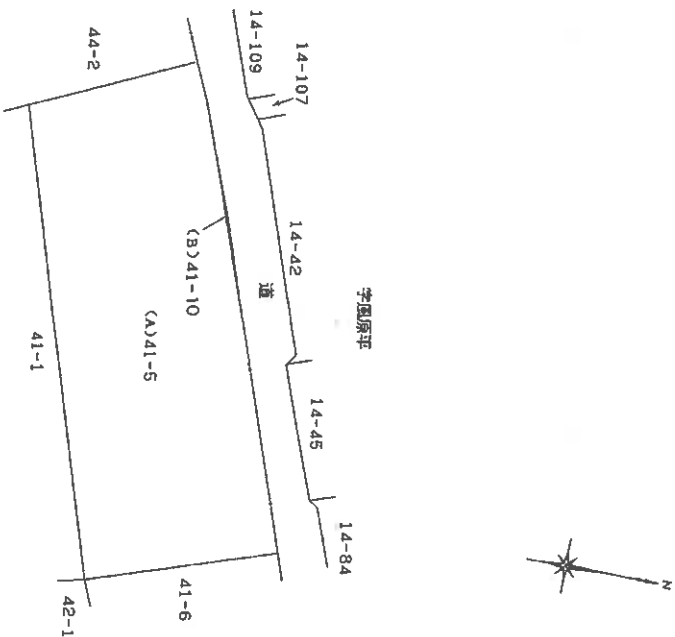
A 3 を A 4 に縮小

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6年7月16日 青森地方支務局八戸支局 登記官

0501052

地番	41-10	土地の所在
土地の所在	三戸郡五戸町大字倉石沢字外山	

三戸郡五戸町大字倉石沢



作製者

(平成13年12月11日作製)

申請人

縮尺

1

1000

登記年月日：平成14年6月21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6年7月16日
青森地方支庁局八戸支局
登記官

0501051

地番	土地の所在
41-10	三戸郡五戸町大字倉石沢 平外山

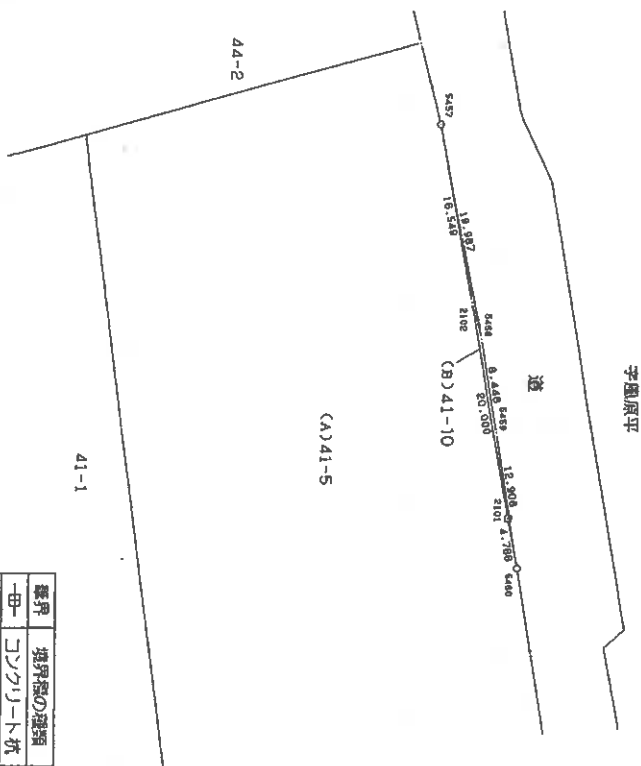
三戸郡五戸町大字倉石沢



座標求積表

地番	NO	面積	X	Y	辺長	測線
(B)41-10	5460	(	58940.129	35011.899		
	5459	)	58935.860	34999.717	12.908	5460-5459
	5458	(	58932.947	34991.787	8.448	5459-5458
	5457	)	58925.592	34973.202	19.987	5458-5457
	2102	(	58931.467	34988.673	16.549	5457-2102
	2101	)	58938.428	35007.423	20.000	2102-2101
	5460	(	58940.129	35011.899	4.788	2101-5460
		)	14.372652			
		面積	7.1863260	m	地積	7.18 m
(A)41-5		公積	3091.03	m		
		地積	7.1863260	m		
		地積	3083.8436740	m		3083.84 m

*公式 $A = 1/2(X_2 - X_1)(Y_1 + Y_2)$



境界	境界線の種類
田	コンクリート杭
田	ナシ入チツク杭
田	金 属 標
田	刻 印
田	木 杭

縮尺 1/500

14.6.21登記

作製者

(平成13年12月11日作製)

申請人

登記年月日：平成30年9月21日

A 3 を A 4 に縮小

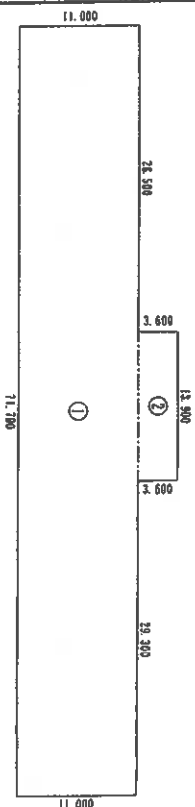
令和6年7月16日 青森地方支局八戸支局
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
登記官

各階平面図

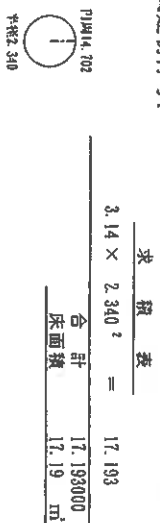
建物図面 各階平面図

家屋番号	41-5-1
建物の所在	三戸郡五戸町大字倉石沢字外山41-5

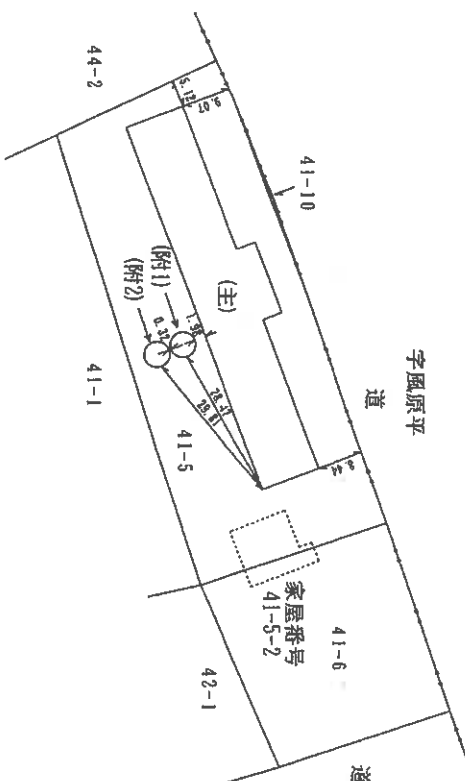
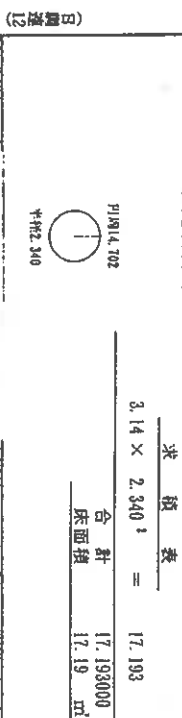
主たる建物



附属建物符号1



附属建物符号2



作成者

30年7月23日作成

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/1000

登記士会連合会(用紙)

登記年月日：平成30年9月21日

A 3 を A 4 に縮小

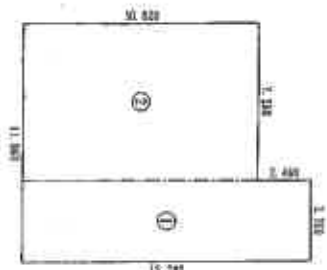
これは図面に記載されている内容と説明した書面である。
令和6年7月16日 登録地方法務局（戸籍課）

登記官

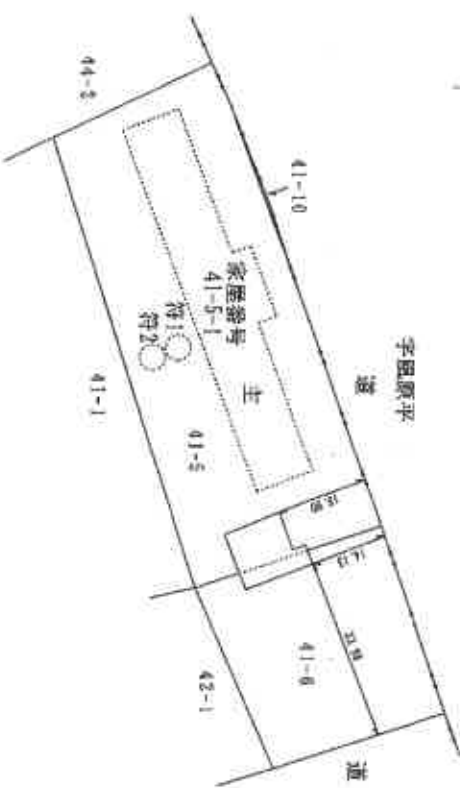
各階平面図

家屋番号	41-5-2
建物の所在	三戸郡五戸町大字倉石石沢字外山41-5、41-6

建物図面 各階平面図



求	積	数
①	3.750 × 11.280	= 50.198400
②	7.280 × 10.620	= 78.759600
合 計		128.958000
床面積		128.96 m ²



(日産発行)

作成者

30 年 7 月 14 日作成

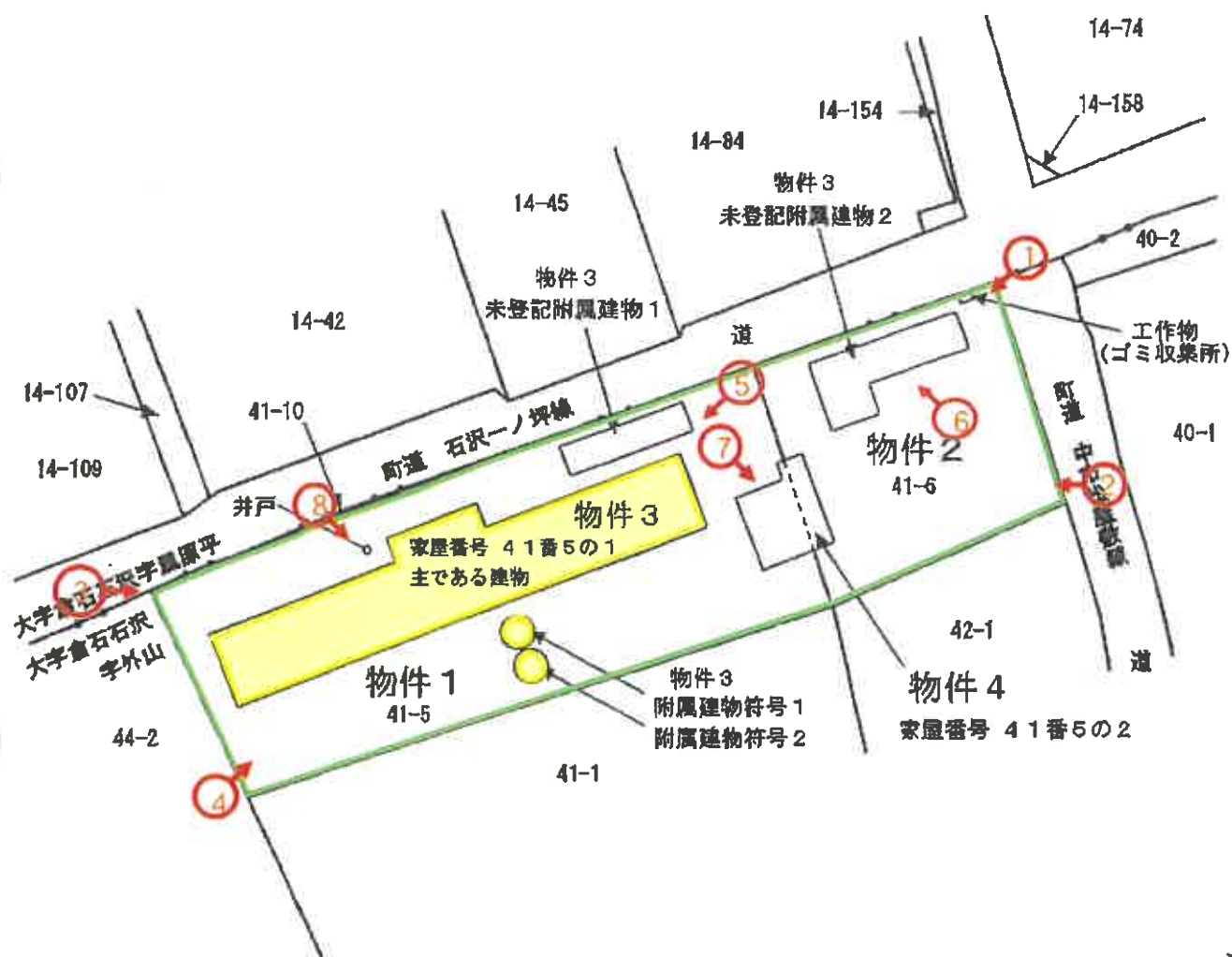
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

(日本土地建物調査士会連合会用紙)

土地建物位置関係図

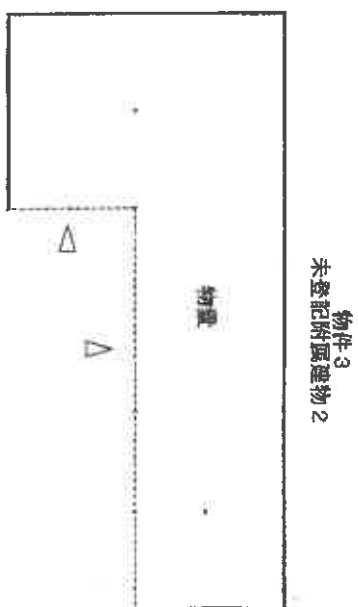
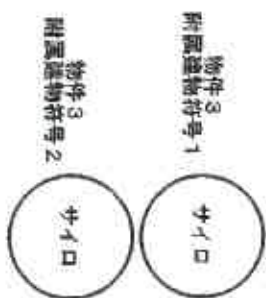
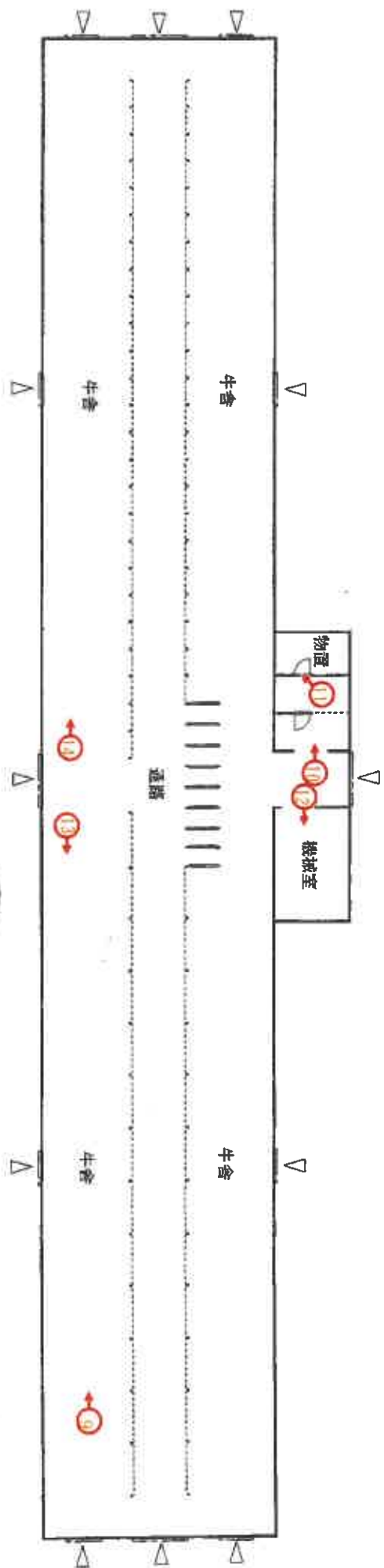


$$S = \frac{1}{1000}$$

写真撮影地点 
(14 枚目)

建物間取図

物件3
主である建物



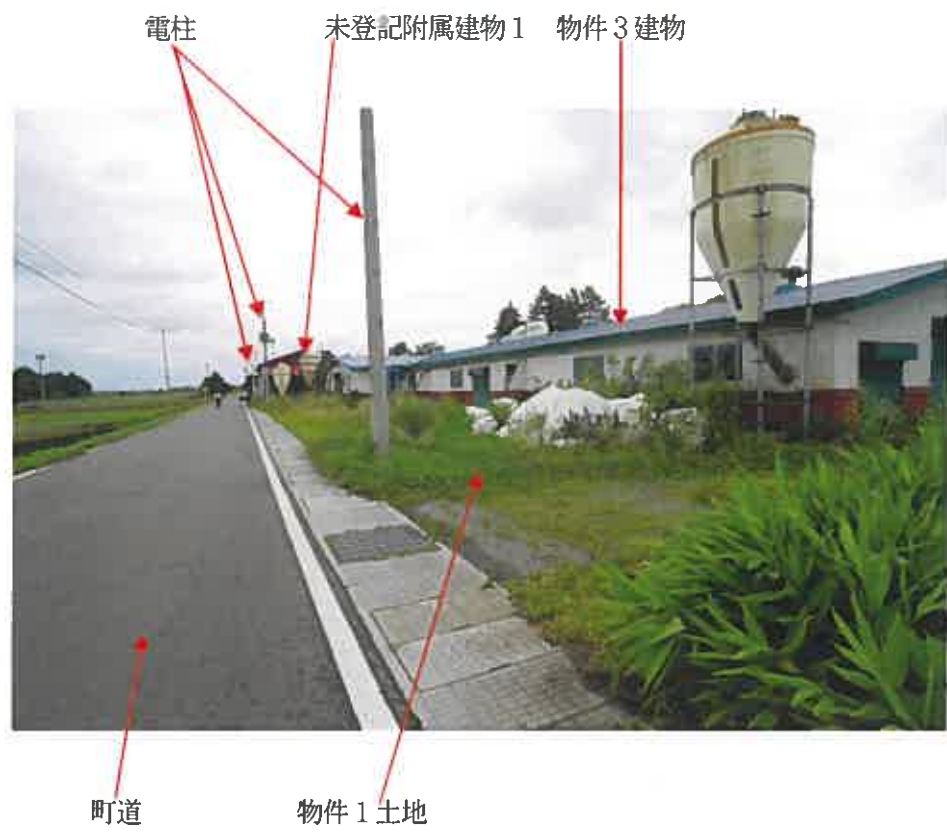
写真番号 1



写真番号 2



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



物件 4 建物

物件 1、2 土地

写真番号 8



物件 3 建物

井戸

物件 1 土地

写真番号9



写真番号10



写真番号 1 1



写真番号 1 2



写真番号 13



写真番号 14



写真番号15



写真番号16



副 本

令和 6 年（ケ）第 20 号

令和 6 年 7 月 29 日 現地調査

令和 6 年 9 月 12 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

森 政浩 印

第1 評価額

一括価格	
金 1,677,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 708,000円
物件2(土地)	金 294,000円
物件3(建物)	金 598,000円
物件4(建物)	金 77,000円

- 1 一括価格は、物件1～4の各不動産について、一括売却（民事執行法第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の内訳価格は物件3，4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3，4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。
- 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、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 在番 目積	三戸郡五戸町大字倉石石沢字外山 41番5 宅地 3083.84㎡	同左 同左 同左 同左
2	所在地 在番 目積	三戸郡五戸町大字倉石石沢字外山 41番6 畑 1279㎡	同左 同左 宅地 同左
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	(主である建物) 三戸郡五戸町大字倉石石沢字外山 41番地5 41番5の1 酪農舎 木・コンクリートブロック造亜鉛 メッキ鋼板ぶき平家建 838.74㎡	(主である建物) 同左 同左 同左 同左 同左
	符 種類 構造 床面積	(附属建物) 1 飼料用サイロ 鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼 板ぶき平家建 17.19㎡	(附属建物) 同左 同左 同左 同左
	符 種類 構造 床面積	(附属建物) 2 飼料用サイロ 鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼 板ぶき平家建 17.19㎡	(附属建物) 同左 同左 同左 同左

		未登記	(未登記附属建物1) 種 類：物置 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板 ぶき平家建 床面積：約80.52㎡
		未登記	(未登記附属建物2) 種 類：物置 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板 ぶき平家建 床面積：約155.22㎡
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	(主である建物) 三戸郡五戸町大字倉石石沢字外山 41番地5、41番地6 41番5の2 作業場 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 128.96㎡	(主である建物) 同 左 同 左 同 左 同 左 同 左
番号	特記事項		
2	物件2土地の登記地目は畑であるが、五戸町農業委員会によれば現況は宅地であり、原状回復命令は行わないし、取得に際して買受適格証明も必要ないとのことである。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 物件1, 2 一体利用地の概況及び利用状況等

位置・交通	青い森鉄道線「八戸」駅の西方・道路距離約2.1km (附属資料「1 位置図」参照)	
付近の状況	物件1～4を含む近隣地域は、五戸町北西方郊外に位置する倉石石沢地区内の農家集落地域である。土地の利用状況は中規模の農家住宅が標準的で、倉庫や農業用施設も見られるが、地域内の大部分は農地で土地利用度は高くない。 地域内は全体的に北向きの下り傾斜となっているが、物件1～4付近は概ね平坦である。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域外 — — — なし なし
画地条件	北側間口約12.8m、奥行約3.4mの長方形地。 地積 物件1 3,083.84㎡ 物件2 1,279.00㎡ 計 4,362.84㎡ (登記地積) 北側前面道路及び周囲の宅地とほぼ等高。東側道路とは北側で等高だが南側では約1m低く接する。画地内は概ね平坦な北東角地。	
接面道路の状況	北側有効幅員約6m、町道(石沢一ノ坪線)、舗装有 東側有効幅員約6m、町道(中市松屋敷線)、舗装有、北向き約4度の下り勾配有 ※都市計画区域外につき建築基準法の道路の規定は適用されない。	
土地の利用状況等	その他の者が、物件1, 2土地に物件3, 4の建物を所有し、占有している。	

《占有者及び占有権原の概況》

区分	物件 1	
占有範囲	全部	
占有者	債務者	
占有状況	敷地	
占有権原	使用借権	
占有開始時期	昭和 5 0 年 5 月 2 0 日	
最初の契約等	契約日	昭和 5 0 年 5 月 2 0 日
	期間	期間の定めなし
契約等当事者	貸主	所有者
	借主	占有者
その他	占有者農事組合法人倉石北部酪農組合は破産廃止となっている。	

区分		物件 2
占有範囲		全部
占有者		B
占有状況		敷地
占有権原		使用借権
占有開始時期		平成 2 8 年 1 2 月 1 4 日
最初の契約等	契約日	平成 2 8 年 1 2 月 1 4 日
	期間	平成 2 8 年 1 2 月 1 4 日から 令和 8 年 1 2 月 1 3 日まで 1 0 年間
更新の種別		法定更新
契約等当事者	貸主	所有者
	借主	占有者
その他		占有者は土地所有者 A の子で債務者の理事であったものである。五戸町農業委員会の回答では使用貸借とされているが実態は使用借権と思料する。

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 なし

特記事項

1. 物件2土地の登記地目は畑であるが、五戸町農業委員会によれば現況は宅地であり、原状回復命令は行わないし、取得に際して買受適格証明も必要ないとのことである。
2. 本土地の北側町道沿いに電柱、五戸町のゴミ集積所が設置している。(附属資料「5 配置図」参照)
 Aの陳述によると、町のゴミ集積所は無償で場所を貸しているとのことである。
3. 物件3主である建物の北側に井戸がある。(附属資料「5 配置

図」参照)

Aの陳述によると、井戸は上水道が通るまで飲用水として使用していたもので、今でもポンプが稼働すれば使えるとのことである。

4. 本件土地建物は水質汚濁防止法に規定する污水関係施設として登録されているが、青森県環境生活部環境保全課での調査によれば有害物質等は特に使用していない施設とのことである。
5. Aは物件1, 2土地の所有者であり、物件3, 4建物の所有者農事組合法人倉石北部酪農組合の理事でもあった。Aの陳述によると、農事組合法人倉石北部酪農組合は近郊の酪農農家が集まってできた組合で、各酪農農家で飼っていた乳牛を集めて飼育していくための組合だったが、集まっていた酪農農家が抜けていき、最後にA1人となって酪農を続けていたが、その後経営がうまくいかず最終的に破産手続きを執ったとのことである。
6. Aの陳述によると、農事組合法人倉石北部酪農組合が物件3の酪農舎と物件4の作業場を建てる際に物件1, 2土地をAが無償で提供しており、この関係もあって債務者の理事でもある息子のBに使用貸借を設定したが、これは債務者との関係で設定したもので、実態はないとのことである。

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

区 分	主である建物 家屋番号 41番5の1 酪農舎
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記記載）：昭和50年月日不詳新築 経過年数：約49年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造：木・コンクリートブロック造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁：角波鉄板張、コンクリートブロック 内 壁：あらわし他 天 井：板張り、あらわし 床：コンクリート叩き 設 備：電気、給排水、換気 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。
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：酪農舎 間 取 り：附属資料「6 建物間取図」参照
品 等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者が、本建物を酪農舎（稼働していない）として使用して いる。
特 記 事 項	1．建築後約49年程経過し老朽化が著しく、外壁の腐食や軒の変形、 天井の剥落など複数箇所に損傷が認められる。Aの陳述によると使わ なくなって5年程経つとのことである。 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。 3．本建物には附属建物符号1，2の飼料用サイロが存在する。サイロ は慣習により建物登記が可能であるものの、本質的には家屋ではなく 物件3建物の付帯設備というべきものであり、構造・用途及び機能的 減価要因を考慮しても既に経済価値は認められない。

区 分	未登記附属建物1 物置
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日 : 不明（昭和年代） 経過年数 : 36年以上 経済的残存耐用年数 : 0年
仕 様	構 造: 木造 屋 根: 亜鉛メッキ鋼板（トタン）ぶき 外 壁: 角波鉄板張 内 壁: あらわし他 天 井: あらわし他 床 : 土間 設 備: 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 : 物置 間 取 り : 附属資料「6 建物間取図」参照
品 等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者が、本建物を物置（稼働していない）として使用している。
特 記 事 項	本建物の建築時期は不明であるが、Aの陳述によると昭和年代に建てたもののことで、少なくとも36年以上は経過する建物である。 内装、外装とも非常に簡易な建物で、また保守管理の状態も悪く既に経済価値は認められない。

区 分	未登記附属建物2 物置
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日 : 不明(昭和年代) 経過年数 : 36年以上 経済的残存耐用年数 : 0年
仕 様	構 造: 木造 屋 根: 亜鉛メッキ鋼板(トタン) ぶき 外 壁: 角波鉄板張、板張り 内 壁: あらわし他 天 井: あらわし他 床 : 土間 設 備: 電気
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 : 物置 間 取 り : 附属資料「6 建物間取図」参照
品 等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者が、本建物を物置(稼働していない)として使用している。
特 記 事 項	本建物の建築時期は不明であるが、Aの陳述によると昭和年代に建てたもののことで、少なくとも36年以上は経過する建物である。内装、外装とも非常に簡易な建物で、また保守管理の状態も悪く既に経済価値は認められない。

3 建物の概況及び利用状況等（物件4）

区 分	主である建物 家屋番号 41番5の2 作業場
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8年月日不詳新築 ：平成20年月日不詳増築 経過年数：約28年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：角波鉄板張 内 壁：あらわし 天 井：あらわし 床：コンクリート叩き 設 備：電気、給排水、空調 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。
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：作業場 間 取 り：附属資料「6 建物間取図」参照
品 等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者が、本建物を作業場（稼働していない）として使用している。
特 記 事 項	建築後約28年、増築後からも約16年程経過する建物で、経年相当の老朽化が認められる。要修理箇所は特に認められないが内装、外装とも比較的簡易な建物である。

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	1,600	0.95	3,083.84	(1-0.70)	1,406,000
2	1,600	0.95	1,279.00	(1-0.70)	583,000

(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 五戸(県)ー4

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 4,300\text{円}/\text{㎡} & \times & 98.7/100 & \times & 100/100 & \times & 100/271 & \div & 1,600\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正 : 基準地価格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 : 概ね標準的画地で補正なし

◇ 地域格差 : 街路条件+6%(幅員、系統連続性)、交通・接近条件+28%(町中心部、最寄商業施設への接近性)、環境条件+100%(周囲の利用状態、供給処理施設の整備状態等)・・・以上、相乗積による。

イ 個別格差 : 画地条件▲5%(規模▲10%、角地+5%の相乗積)

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, 4)

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3の附属建物符号1, 2及び未登記附属建物1, 2については前述の通り既に経済価値はないと判断した。

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	106,000	838.74	0.01	889,000
4	91,000	128.96	0.01	117,000

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	49	0	0.60	0.03	0.01
4	28	0	0.60	0.03	0.01

※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	1,406,000	1.00	0.10	使用借権	141,000
2	583,000	1.00	0.10	使用借権	58,000
土地利用権等価格(合計)					199,000

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：

土地利用権を使用借権と判定し、使用借権割合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

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	1,406,000	-141,000		(1-0.20)	(1-0.30)	708,000
2	583,000	-58,000		(1-0.20)	(1-0.30)	294,000
3	889,000	+179,000		(1-0.20)	(1-0.30)	598,000
4	117,000	+20,000		(1-0.20)	(1-0.30)	77,000
一括価格(合計)						1,677,000

イ 土地利用権等の加算 :

上記2①により求めた土地利用権等価格合計を物件3, 4の各建物の建築面積比
(物件3…約90%、物件4…約10%)により按分し、次のとおり査定した。

・物件3の建物に加算する土地利用権等価格

$$199,000\text{円} \times 0.90 \approx 179,000\text{円}$$

・物件4の建物に加算する土地利用権等価格

$$199,000\text{円} \times 0.10 \approx 20,000\text{円}$$

ウ 占有減価修正 : なし

エ 市場性修正 : この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を十分考慮したが、本件物件は古くからの農家集落地域内に在って地縁性が強く市場への参加者が限定的で市場性が劣ると判断されるので、所要の修正を行った。

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

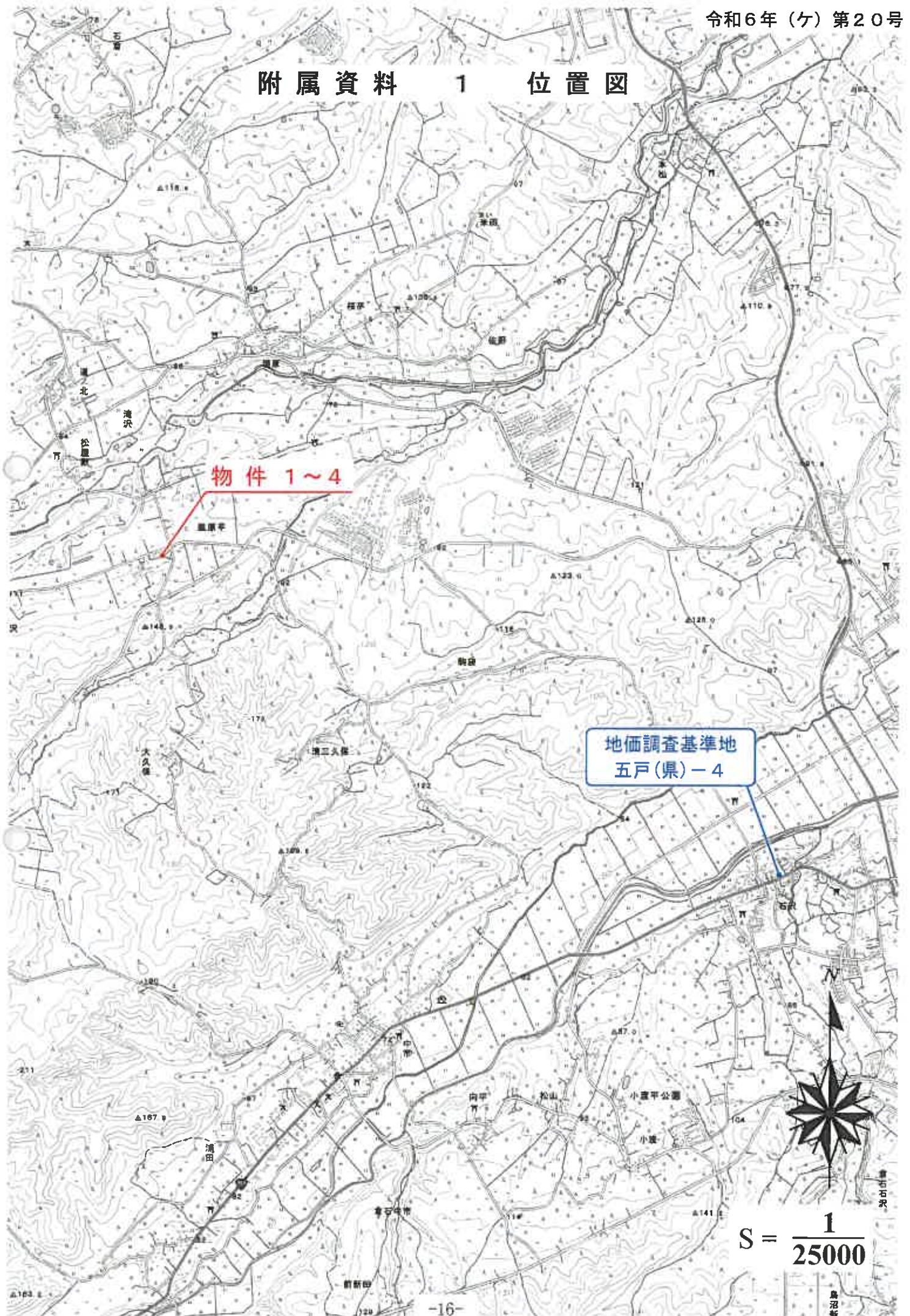
地価調査基準地価格 (五戸(県)ー4)

所 在 : 三戸郡五戸町大字倉石石沢字石沢48番2
 価 格 : 4,300円/㎡
 位 置 : 青い森鉄道線「八戸」駅の西方街路距離約1.7km
 価 格 時 点 : 令和5年7月1日
 地 積 : 969㎡
 供給処理施設 : 水道、下水
 接 面 街 路 : 南東側約10.5m舗装国道
 用途指定等 : 都市計画区域外
 地 域 の 概 要 : 農家住宅と一般住宅が建ち並ぶ国道沿いの住宅地域

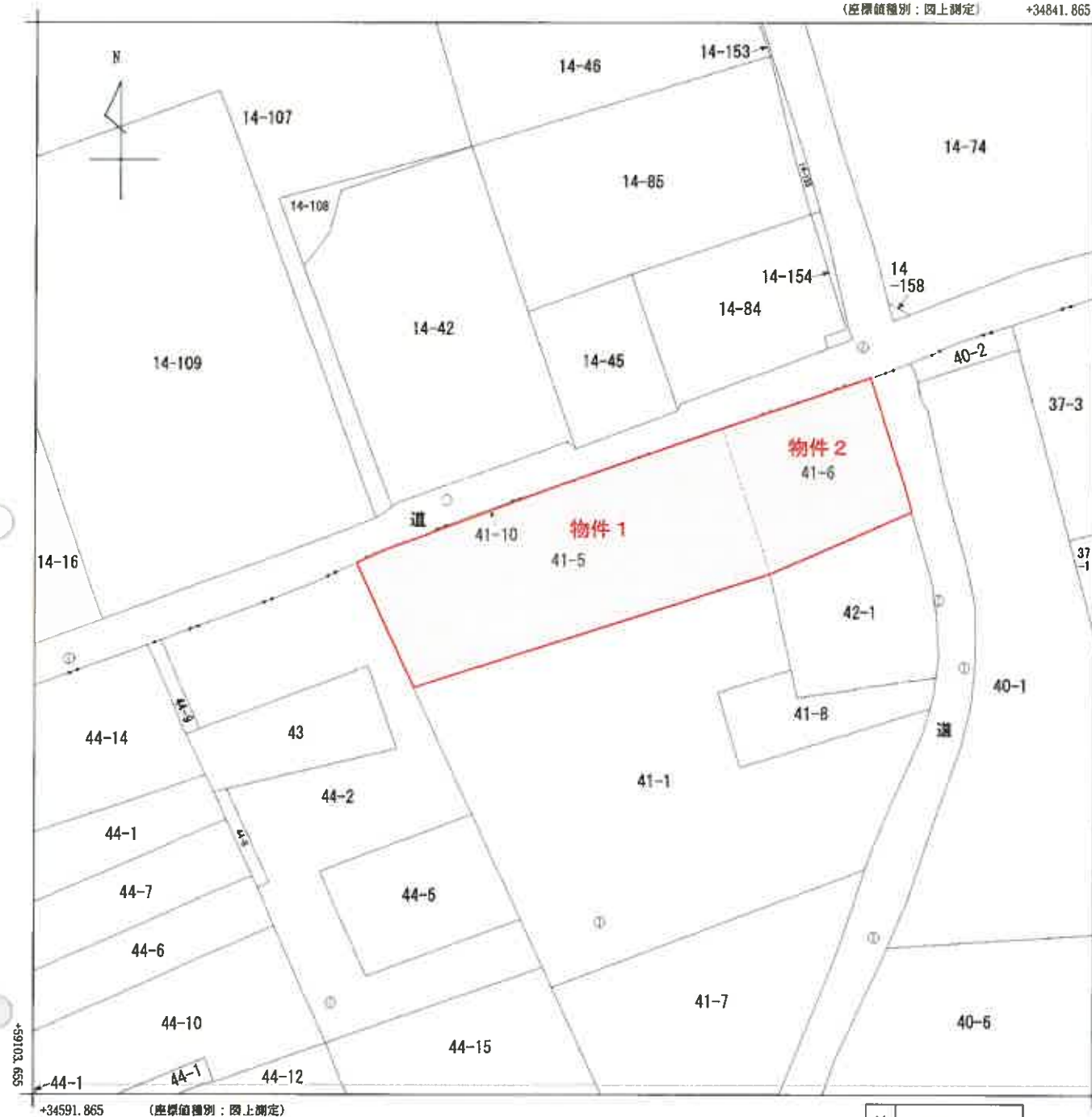
第7 附属資料

1	位 置 図	・・・ 1 葉
	(出所: 国土地理院「地形図」)	
2	法第14条第1項地図写	・・・ 1 葉
3	地 積 測 量 図 写	・・・ 2 葉
4	建物図面・各階平面図写	・・・ 2 葉
5	配 置 図	・・・ 1 葉
6	建 物 間 取 図	・・・ 1 葉

附属資料 1 位置図



$$S = \frac{1}{25000}$$



附 属 資 料 2 法第14条第1項地図写

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

地番区域見出し
大字倉石石沢
字風原平
大字倉石石沢
字外山

請求部		所在				地番		41番5			
出	力	1/1000	精度	乙一	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	昭和50年10月				備付 年月日 (原図)			補事	記項	

表示年月日：2024/07/22

3 地積測量図写(その1)

0501052

図	在	地	所	地	番	地
量	湖	積	土	石	41-10	11-7
外	子	石	大	石	番	11-7
山	沢	子	大	石	番	11-7
三	戸	一	郡	番	番	11-7
三	戸	一	郡	番	番	11-7

三戸郡五戸町大字倉石石沢



宇田原平

14-107

14-42

14-45

14-00000

14-109

道

書年一

(A) 41-5

41-6

44-152

41-1

42-1

作製者

成13年12月11日作製)

申請人

縮尺

1

0007

A3版をA4版に縮小

地番	B43 41-5	土地所在
土地の所在	41-10	地積測量図

0501051

三戸郡五戸町大字倉石石沢

三戸郡五戸町大字倉石石沢 外山



座標求積表

地番	NO	面積	X	Y	辺長	測線
(B)41-5	5460	()	58940.129	35011.899	12.908	5460-5459
10	5459	()	58935.860	34999.717	8.448	5459-5458
	5458	()	58932.947	34991.787	19.987	5458-5457
	5457	()	58925.592	34973.202	16.549	5457-5456
	2102	()	58931.467	34988.673	20.000	2102-2101
	2101	()	58938.428	35007.423	4.788	2101-5460
	5460	()	58940.129	35011.899		
物件1		面積	14.372652			
(A)41-5		面積	7.1863200			
		公積	3091.03			
		地積	7.1863260			
		地積	3083.8436740			
						3083.84 m ²

*公 式 $A=1/2 \times (X2-X1) \times (Y1+Y2)$



境界線の種類	境界線の種類
田	コンクリート杭
田	アスチック杭
田	金 属 杭
田	木 杭

作製者

平成14年12月11日(作製)

申請人

縮尺

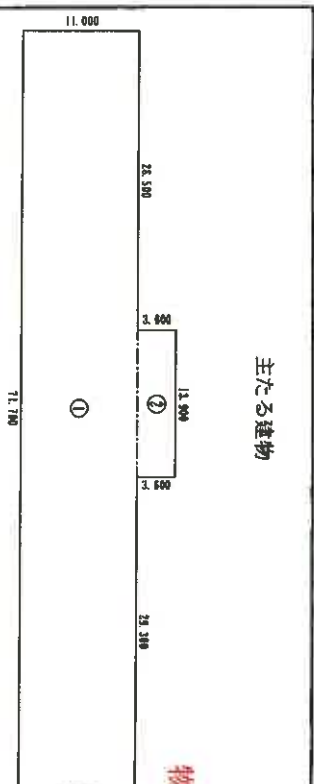
500

各階平面図

建物図面
~~各階平面図~~

家屋番号	41-5-1
建物の所在	三戸郡五戸町大字倉石石沢字外山41-5

主たる建物



求積表

- ① 71.700 × 11.000 = 788.700000
② 13.900 × 3.600 = 50.040000

合計 838.740000
床面積 838.74 m²

附属建物符号1



求積表

3.14 × 2.340² = 17.193

合計 17.193000
床面積 17.19 m²

附属建物符号2



求積表

3.14 × 2.340² = 17.193

合計 17.193000
床面積 17.19 m²

作成者



23 日作成

縮尺 1/500

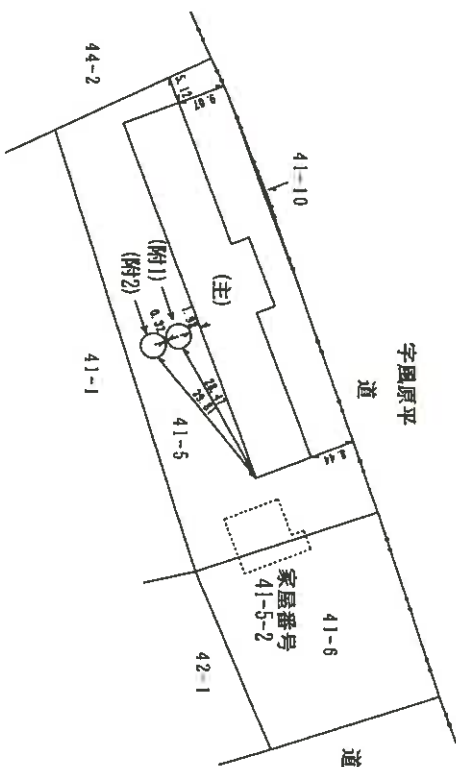
申請人



縮尺 1/1000

(以下、国土交通省調査士会連合会用紙)

A3版をA4版に縮小

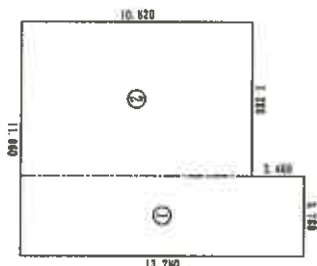


各階平面図

建物図面
~~各階平面図~~

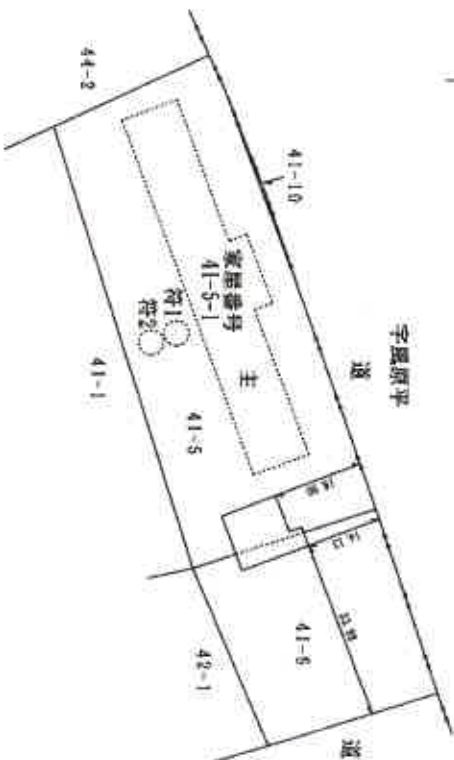
家屋番号	41-5-2
建物の所在	三戸郡五戸町大字倉石沢字外山41-5、41-6

物件 4



①	②	合 計
3,780 × 13,260	7,280 × 16,820	50,198,400
		78,789,600

床面積 128,988.000 m²



(百平方メートル)

作成者

24 日作成

縮尺

1 / 250

申請人

縮尺

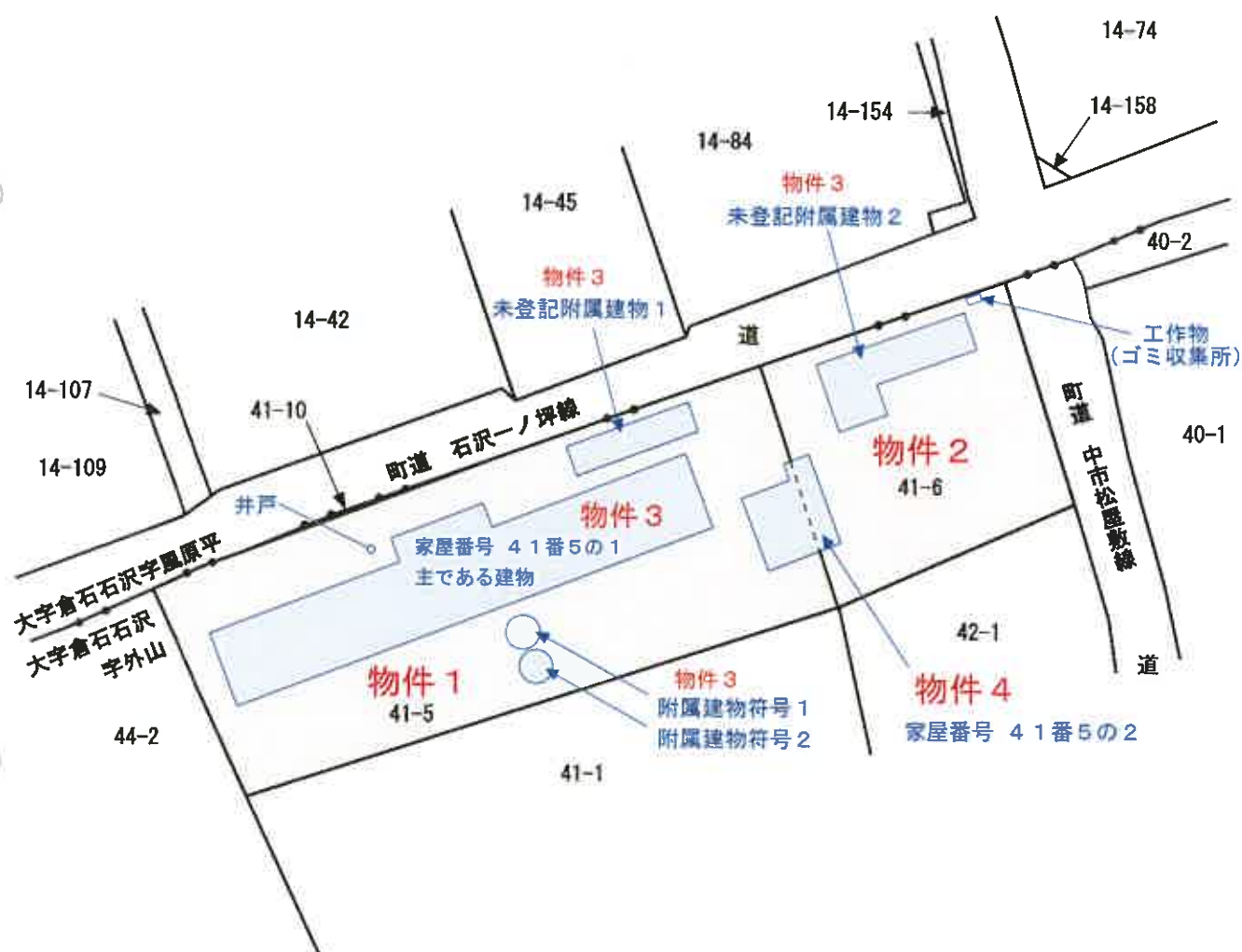
1 / 1000

(三戸郡五戸町大字倉石沢字外山41-5、41-6)

A3版をA4版に縮小

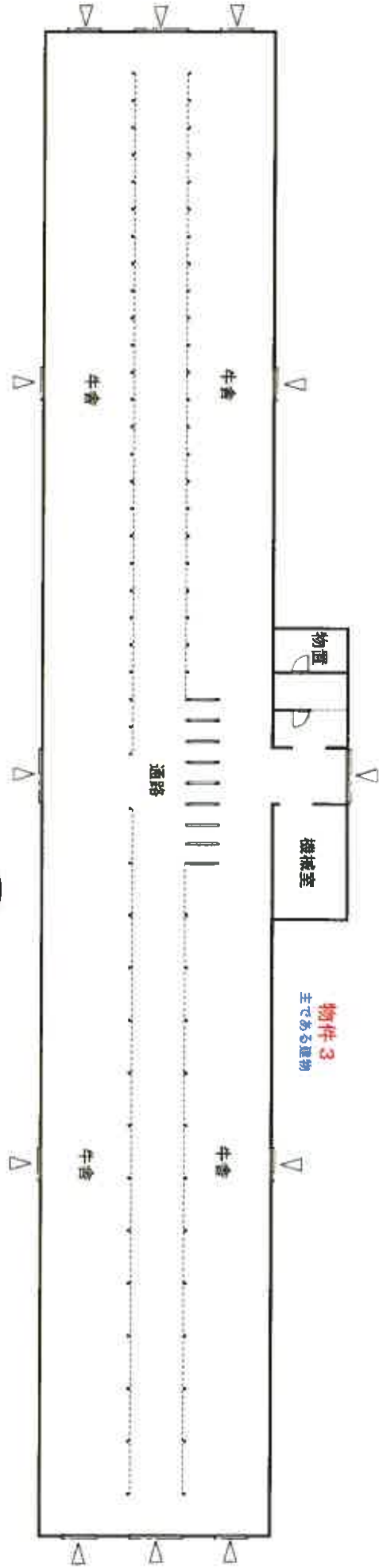
附属資料 5 配置図

所在 三戸郡五戸町大字倉石石沢字外山

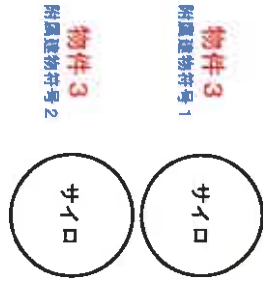


$$S = \frac{1}{1000}$$

附属資料 6 建物間取図

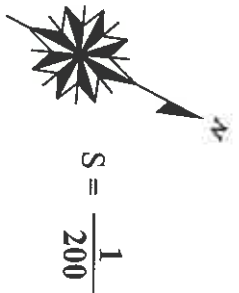


物件3
主である建物



物件3
附属建物符号1

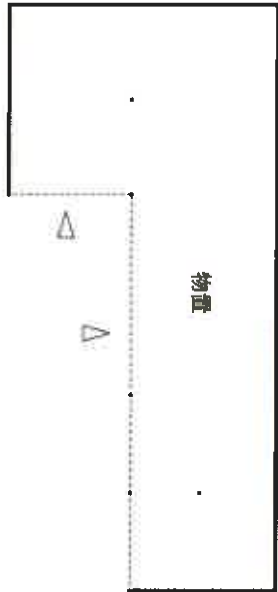
物件3
附属建物符号2



物件3
未登記附属建物1



物件3
未登記附属建物2



物件4
主である建物

