

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10月 9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12月 4日 午前 8時30分から 令和 7年12月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年12月17日 午前10時00分 青森地方裁判所八戸支部
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年 1月 7日 午後 1時10分 青森地方裁判所八戸支部
特別売却 実施期間	令和 7年12月18日 午前 9時00分から 令和 7年12月19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10月 9日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	514, 000 411, 200	一括	102, 800	46, 884	0
1	234, 000				
2	280, 000				



物 件 目 録

1 所 在 三戸郡五戸町大字倉石又重字下條
 地 番 7 番 1
 地 目 宅地
 地 積 827.70 平方メートル

2 所 在 三戸郡五戸町大字倉石又重字下條 7 番地 1
 家屋 番号 7 番 1
 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 177.21 平方メートル
 2 階 52.17 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫
 構 造 木造一部コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建
 床 面 積 1 階 約 62.93 平方メートル
 2 階 約 59.20 平方メートル
 3 階 約 38.09 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 3日

青森地方裁判所八戸支部

裁判所書記官 五十嵐 水 緒

1 不動産の表示

【物件番号 1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

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又重字下條 | |
| | 地 番 | 7 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 827.70 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 三戸郡五戸町大字倉石又重字下條 7 番地 1 | |
| | 家屋 番号 | 7 番 1 | |
| | 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 | 177.21 平方メートル |
| | | 2 階 | 52.17 平方メートル |

(現況)

(未登記附属建物)

- | | |
|-------|------------------------------|
| 種 類 | 倉庫 |
| 構 造 | 木造一部コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建 |
| 床 面 積 | 1 階 約 62.93 平方メートル |
| | 2 階 約 59.20 平方メートル |
| | 3 階 約 38.09 平方メートル |



令和 7 年 (ヌ) 第 1 2 号
令和 7 年 6 月 4 日受理
令和 7 年 7 月 9 日提出

現況調査報告書

青森地方裁判所八戸支部

執行官 今 雅 浩

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 三戸郡五戸町大字倉石又重字下條 |
| | 地 番 | 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 827.70平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三戸郡五戸町大字倉石又重字下條 7 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 7 番 1 |
| | 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 177.21平方メートル
2 階 52.17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	
現況地目	☒ 宅地(物件 1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)	
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項		
建物	物件 2	
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:倉庫(未登記) 構造:木造一部コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 床面積:1階約62.93㎡、2階約59.20㎡、3階約38.09㎡	
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

その他の事項

- 1 南側で接面する道路は町道である。
- 2 物件1は南側から北側にかけて下り斜面になっており、物件2は道路より2～3メートル低くなっている。物件2はほぼ平面な土地に建っているが、物件1の北側は下りの法面になっている。
- 3 物件1の南東端の境界付近に電柱がある。
- 4 物件2室内でペットを飼っていたことがある。

(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
■債務者	(令和7年6月19日に聴取した) 1 私は本件債務者です。物件1と2は私の所有です。物件1の境界で近隣とのトラブルになったことはありません。 2 物件2には以前は祖母も住んでいましたが、入院して現在は単身住まいです。 3 物件2は平成29か30年頃に一部リフォームしています。最近はあまり2階に上がらないので、雨漏りについてはよく分かりません。台所やトイレの水回りは大丈夫だと思います。 4 物件2室内で過去にペットを飼っていたことがあります。 5 物件1南側の未登記の倉庫は明治20年頃の建築です。現在は私の所有です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件目的物件の状況は、別紙土地建物位置関係図及び建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件目的物件の占有者及び占有状況は、現場の状況及び関係人からの聴取等から2枚目記載のとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 6月 6日 (金) : - :	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
7年 6月 9日 (月) : - :	当庁	現況調査期日通知
7年 6月10日 (火) : - :	青森地方法務局八戸支局	土地建物全部事項証明書等受領
7年 6月19日 (木) 11:30-12:30	物件所在地	現場確認、写真撮影、間取り等調査、簡易計測、関係人から占有関係等聴取、評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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

A 3 を A 4 に縮小

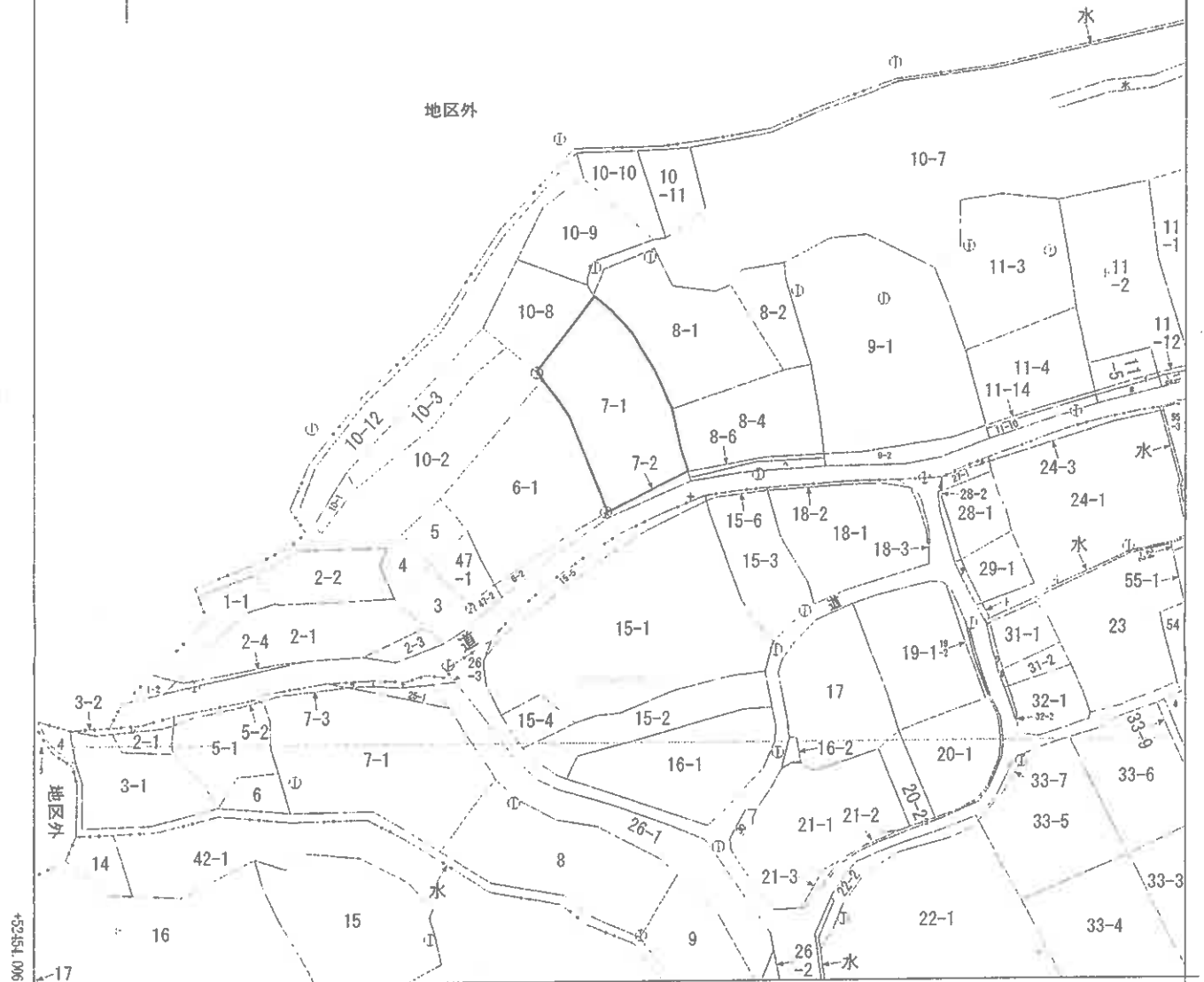
11-13 55-2 33-8 24-4 25-3 27-3
11-9 水 8-5 25-2 27-2 つづく

(座標値種別：図上測定) +31622.472

900'9025+

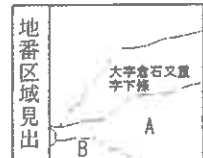


地区外



+31372.472 (座標値種別：図上測定)

(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(touhokutaiheiyonoki2011.par)による修正がされています。



A 大字倉石又重字下條
B 大字倉石又重字五石橋

請 求 部 分	所 在					三戸郡五戸町大字倉石又重字下條					地 番		7番1					
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45年11月					備 付 年 月 日 (原図)						補 事 記 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7年6月10日
青森地方法務局八戸支局

請求番号：4-4

登記官

(1/2)

公用

ア 29-2
カ 31-3
キ 31-4
ク 水
ケ 地区外
コ 2-2

登記年月日：昭和55年9月3日

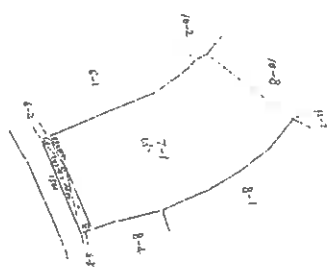
A 3 を A 4 に縮小

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7年6月10日
青森地方送務局八戸支局
登記官

9604775

地 積 測 量 図

地 番 7-1
(四) 7-2
土地の所在 三戸郡五戸町大字倉石又蔵
三戸郡倉石村大字又蔵下2条



(B) 面積

7-2	
1	680 x 140
2	1281 x 220
3	1285 x 230
4	1285 x 230
5	1285 x 230
6	1285 x 230
7	1285 x 230
8	1285 x 230
9	1285 x 230
10	1285 x 230
11	1285 x 230
12	1285 x 230
13	1285 x 230
14	1285 x 230
15	1285 x 230
16	1285 x 230
17	1285 x 230
18	1285 x 230
19	1285 x 230
20	1285 x 230
21	1285 x 230
22	1285 x 230
23	1285 x 230
24	1285 x 230
25	1285 x 230
26	1285 x 230
27	1285 x 230
28	1285 x 230
29	1285 x 230
30	1285 x 230
31	1285 x 230
32	1285 x 230
33	1285 x 230
34	1285 x 230
35	1285 x 230
36	1285 x 230
37	1285 x 230
38	1285 x 230
39	1285 x 230
40	1285 x 230
41	1285 x 230
42	1285 x 230
43	1285 x 230
44	1285 x 230
45	1285 x 230
46	1285 x 230
47	1285 x 230
48	1285 x 230
49	1285 x 230
50	1285 x 230
51	1285 x 230
52	1285 x 230
53	1285 x 230
54	1285 x 230
55	1285 x 230
56	1285 x 230
57	1285 x 230
58	1285 x 230
59	1285 x 230
60	1285 x 230
61	1285 x 230
62	1285 x 230
63	1285 x 230
64	1285 x 230
65	1285 x 230
66	1285 x 230
67	1285 x 230
68	1285 x 230
69	1285 x 230
70	1285 x 230
71	1285 x 230
72	1285 x 230
73	1285 x 230
74	1285 x 230
75	1285 x 230
76	1285 x 230
77	1285 x 230
78	1285 x 230
79	1285 x 230
80	1285 x 230
81	1285 x 230
82	1285 x 230
83	1285 x 230
84	1285 x 230
85	1285 x 230
86	1285 x 230
87	1285 x 230
88	1285 x 230
89	1285 x 230
90	1285 x 230
91	1285 x 230
92	1285 x 230
93	1285 x 230
94	1285 x 230
95	1285 x 230
96	1285 x 230
97	1285 x 230
98	1285 x 230
99	1285 x 230
100	1285 x 230

(C) 面積

1	868.77-820.65=827.050
2	868.77-820.65=827.050
3	868.77-820.65=827.050
4	868.77-820.65=827.050
5	868.77-820.65=827.050
6	868.77-820.65=827.050
7	868.77-820.65=827.050
8	868.77-820.65=827.050
9	868.77-820.65=827.050
10	868.77-820.65=827.050
11	868.77-820.65=827.050
12	868.77-820.65=827.050
13	868.77-820.65=827.050
14	868.77-820.65=827.050
15	868.77-820.65=827.050
16	868.77-820.65=827.050
17	868.77-820.65=827.050
18	868.77-820.65=827.050
19	868.77-820.65=827.050
20	868.77-820.65=827.050
21	868.77-820.65=827.050
22	868.77-820.65=827.050
23	868.77-820.65=827.050
24	868.77-820.65=827.050
25	868.77-820.65=827.050
26	868.77-820.65=827.050
27	868.77-820.65=827.050
28	868.77-820.65=827.050
29	868.77-820.65=827.050
30	868.77-820.65=827.050
31	868.77-820.65=827.050
32	868.77-820.65=827.050
33	868.77-820.65=827.050
34	868.77-820.65=827.050
35	868.77-820.65=827.050
36	868.77-820.65=827.050
37	868.77-820.65=827.050
38	868.77-820.65=827.050
39	868.77-820.65=827.050
40	868.77-820.65=827.050
41	868.77-820.65=827.050
42	868.77-820.65=827.050
43	868.77-820.65=827.050
44	868.77-820.65=827.050
45	868.77-820.65=827.050
46	868.77-820.65=827.050
47	868.77-820.65=827.050
48	868.77-820.65=827.050
49	868.77-820.65=827.050
50	868.77-820.65=827.050
51	868.77-820.65=827.050
52	868.77-820.65=827.050
53	868.77-820.65=827.050
54	868.77-820.65=827.050
55	868.77-820.65=827.050
56	868.77-820.65=827.050
57	868.77-820.65=827.050
58	868.77-820.65=827.050
59	868.77-820.65=827.050
60	868.77-820.65=827.050
61	868.77-820.65=827.050
62	868.77-820.65=827.050
63	868.77-820.65=827.050
64	868.77-820.65=827.050
65	868.77-820.65=827.050
66	868.77-820.65=827.050
67	868.77-820.65=827.050
68	868.77-820.65=827.050
69	868.77-820.65=827.050
70	868.77-820.65=827.050
71	868.77-820.65=827.050
72	868.77-820.65=827.050
73	868.77-820.65=827.050
74	868.77-820.65=827.050
75	868.77-820.65=827.050
76	868.77-820.65=827.050
77	868.77-820.65=827.050
78	868.77-820.65=827.050
79	868.77-820.65=827.050
80	868.77-820.65=827.050
81	868.77-820.65=827.050
82	868.77-820.65=827.050
83	868.77-820.65=827.050
84	868.77-820.65=827.050
85	868.77-820.65=827.050
86	868.77-820.65=827.050
87	868.77-820.65=827.050
88	868.77-820.65=827.050
89	868.77-820.65=827.050
90	868.77-820.65=827.050
91	868.77-820.65=827.050
92	868.77-820.65=827.050
93	868.77-820.65=827.050
94	868.77-820.65=827.050
95	868.77-820.65=827.050
96	868.77-820.65=827.050
97	868.77-820.65=827.050
98	868.77-820.65=827.050
99	868.77-820.65=827.050
100	868.77-820.65=827.050

作製者

(昭和55年 8 月 / 日作製)

申請人

縮尺 1/1000

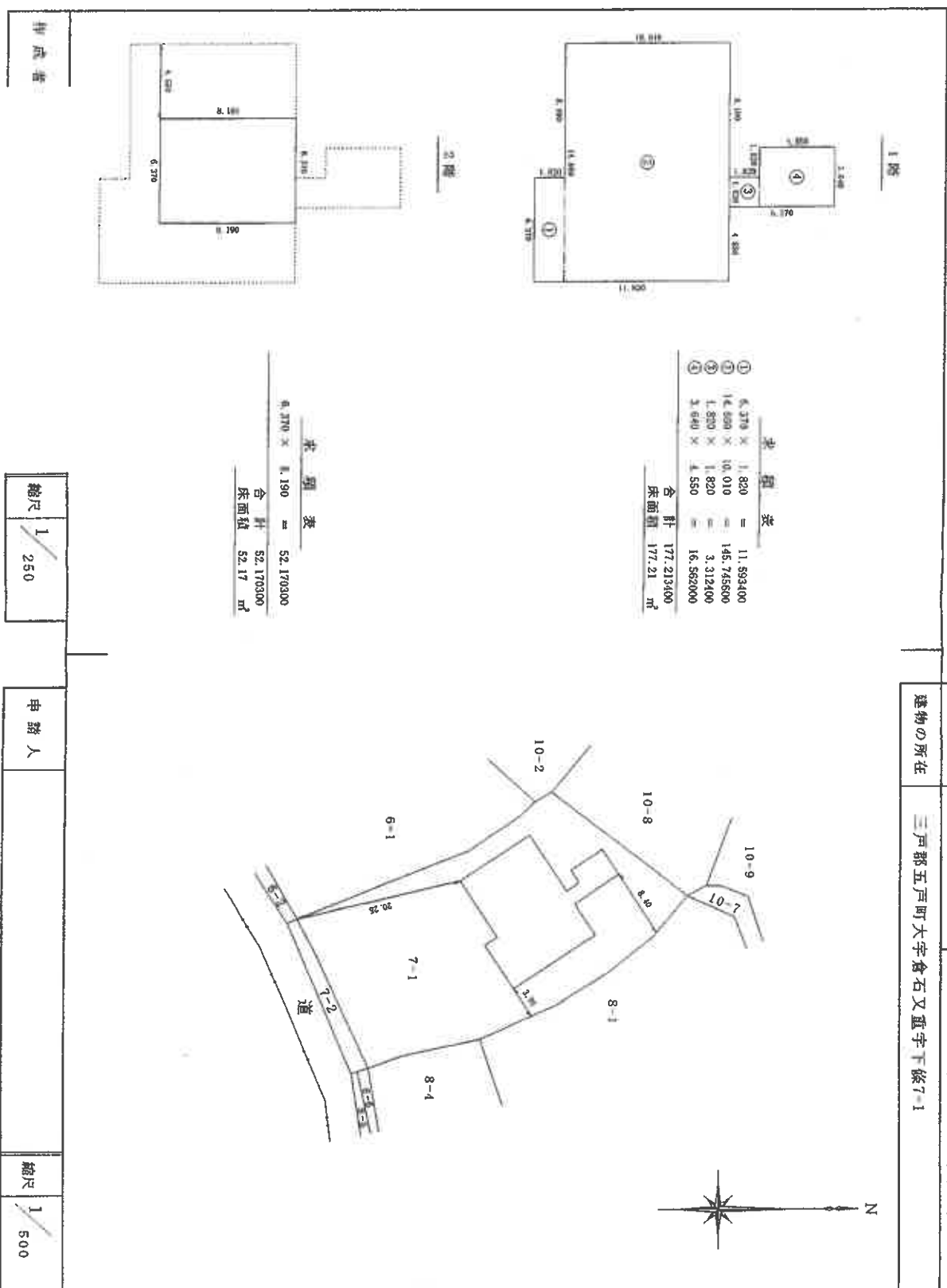
昭和五十五年九月参月陸日

「これは國體に照應せよとの内意を証明した書面である
 書簡は、年々月十日 貴社地方誌第百八十四巻

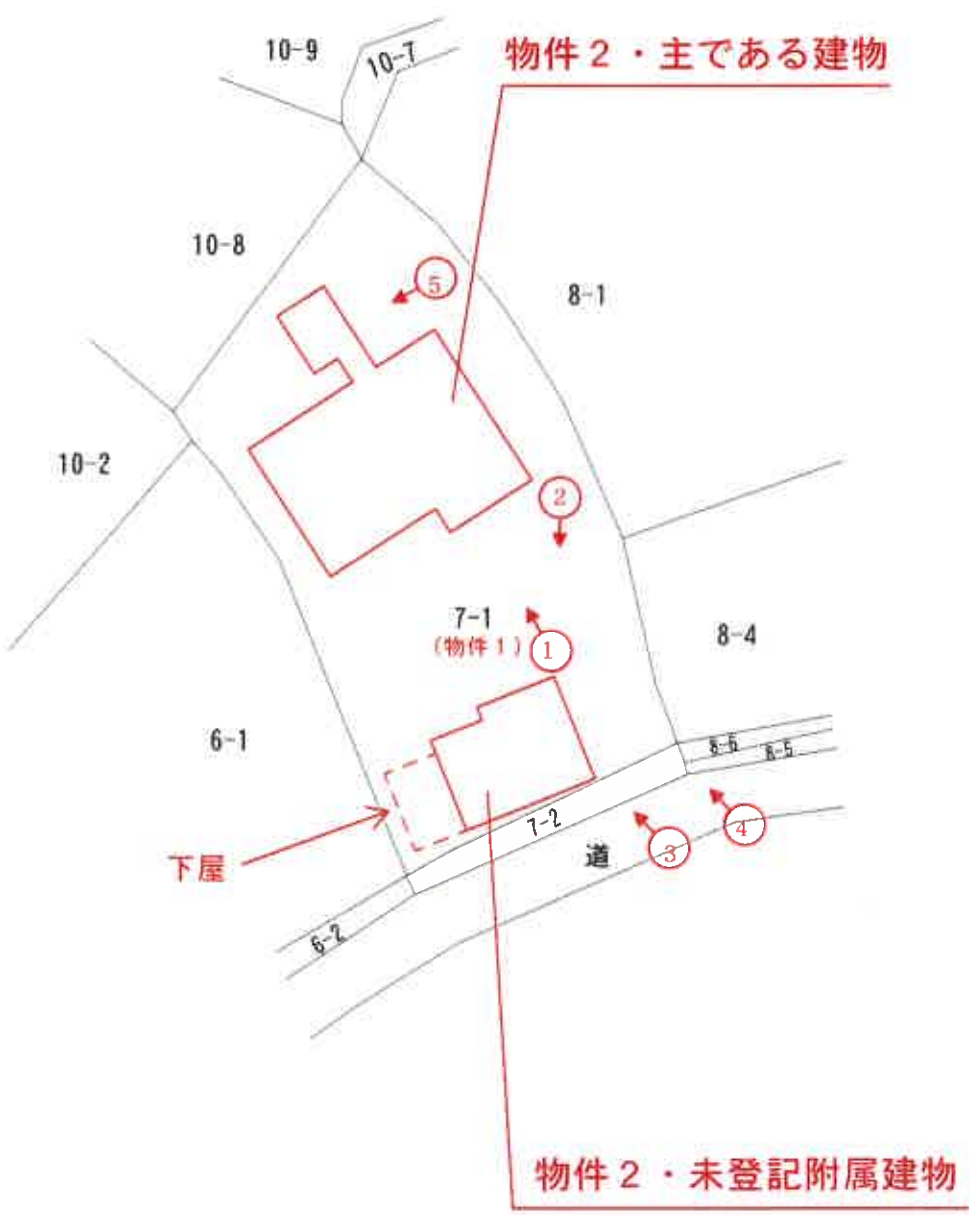
建 物 圖 面

各 階 平 面 圖

家屋番号	7 軒-1	延 建 物 図 面 図
建物の所在	三戸郡五戸町大字倉石又重字下條7-1	



土地建物位置関係図



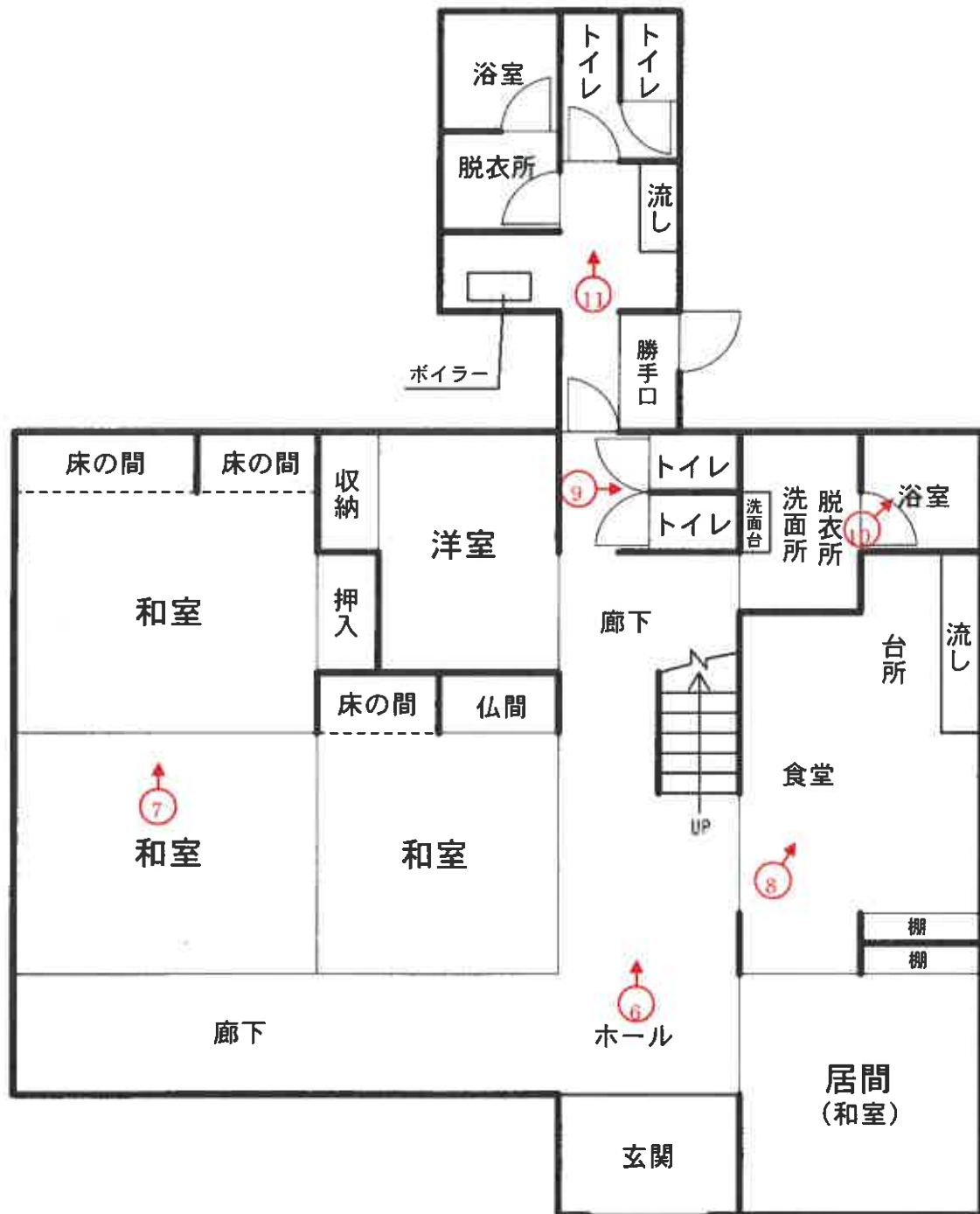
凡例♂――撮影地点

4 建物間取図（その1）

物件2・主である建物

1/100

1階



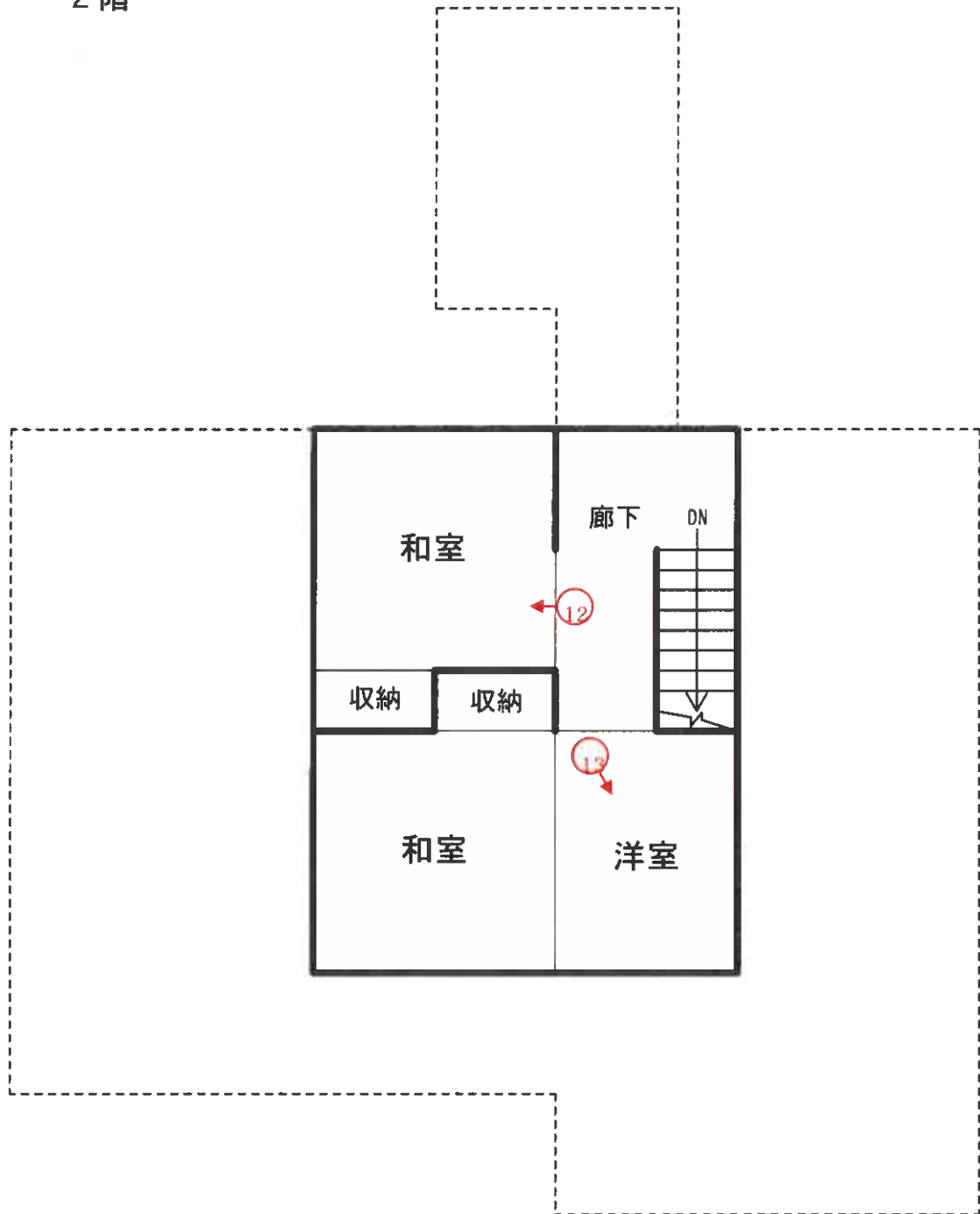
凡例♂――撮影地点

4 建物間取図（その2）

物件2・主である建物

1/100

2階



凡例♂――撮影地点

4 建物間取図（その3）

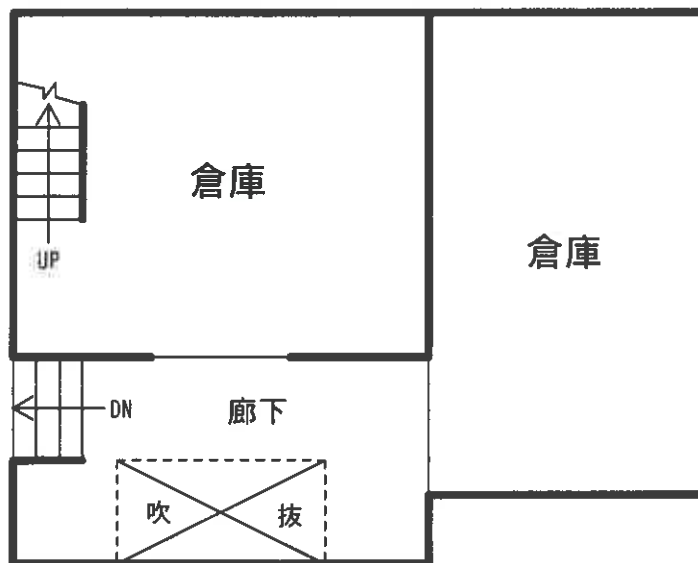
物件2・未登記附属建物

1/100

1 階



2 階



3 階



凡例♂――撮影地点

写真番号 1



本件目的物件の状況

写真番号 2

物件 2 未登記附属建物



物件 1



写真番号 5



物件 2 北側部分

写真番号 6



物件 2 1階玄関ホールと廊下

写真番号 7



物件 2 1階和室

写真番号 8



物件 2 台所

写真番号 9



物件2 トイレ

写真番号 10



物件2 浴室

写真番号 1 1



物件 2 1 階北側

写真番号 1 2



物件 2 2 階和室

写真番号 1 3



物件 2 2階洋室

写真番号 1 4



物件 2 未登記附属建物 1 階

写真番号 15



物件2 未登記附属建物1階

写真番号 16



物件2 未登記附属建物3階

令和7年（ヌ）第12号
令和7年06月19日現地調査
令和7年07月10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

久保田 聡

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 5 1 4, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2 3 4, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 2 8 0, 0 0 0 円

- 1 一括評価は、物件1・2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の土地の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の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きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在 地番 地目 地積	三戸郡五戸町大字倉石又重 字下條 7番1 宅地 827.70m ²	同左 同左 同左 同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 符 号 種類 構造 床面積	【主たる建物】 三戸郡五戸町大字倉石又重 字下條7番地1 7番1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2階建 1階 177.21m² 2階 52.17m² 【附属建物】 — — — 1階 — 2階 — 3階 —	同左 同左 同左 同左 同左 同左 未登記 倉庫 木造一部コンクリート ブロック造亜鉛メッキ 鋼板葺3階建 約62.93m² 約59.20m² 約38.09m²

第4 目的物件の位置・環境等

○ 物件1（土地）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2.5km (附属資料「1 位置図」参照)	
付 近 の 状 況	当該物件を含む地域は、五戸町南西方郊外、農家住宅が多く見られる農家集落地域。 土地利用状況は、画地規模300～1,000㎡程度の敷地に戸建住宅が標準的で、将来とも当分は現状のまま推移していくものと予想される。	
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 — — — 指定なし 一部土砂災害警戒区域
画 地 条 件 (規 模 、 形 状 等)	規 模 形 状 間 口 × 奥 行	827.70㎡ (公簿面積) ほぼ長方形 約20m × 約40m
接面道路の状況	南東側で有効幅員約5～6mの舗装町道と0m～約3m低く接面する中間画地(都市計画区域外で接道義務なし)	
土 地 の 利 用 状 況 等	土地所有者が所有権に基づき、物件2の敷地として使用占有している。 (附属資料「3 建物配置図」参照)	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	あり なし あり(但し、敷地内に引き込まれているが接続していない)
特 記 事 項	敷地北側の一部が北向きの下りの法地となっており、一部が土砂災害警戒区域に指定されている。 南東側公道と一部が約2～3m低く接面し、物件2・未登記附属建物の2階部分が公道と概ね等高に接しており、物件2・主である建物に至る通路は緩傾斜となっている。 隣地との境界は判然としておらず、敷地南東端付近に電柱がある。	

○ 物件2（建物）の概況及び利用状況等

区 分	主である建物 家屋番号 7番1
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55年8月日不詳新築 経過年数 約45年 経済的残存耐用年数 約0年
仕 様	構 造 木造 屋 根 着色亜鉛鋼板瓦葺 外 壁 サイディング 内 壁 板張、ビニールクロス貼、砂壁外 天 井 化粧石膏ボード張、目透天井外 床 フローリング、タタミ外 設 備 電気、給排水、衛生（浄化槽式及び汲み取り式）。但し、設備の動作確認は行なっていないので、正常に稼働するか否かは不明。 そ の 他 特になし
床面積（現況）	1階 177.21㎡ 2階 52.17㎡ 延床面積 229.38㎡ 増改築 トイレ、浴室等がリフォームされているが、所有者の陳述によると、平成29年か30年頃にリフォームしているとのことである。
現況用途等	現況用途 居宅 間取り （附属資料「4 建物間取図」参照）
品 等	中位
保守管理の状態	衣類や食料品等が散乱し、カビも見られ、劣る。
建物の利用状況	建物所有者が所有権に基づき、居宅として使用占有している。
特記事項	未登記附属建物あり（老朽化が著しく特に経済価値は認められない） 種 類：倉庫 構 造：木造一部コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 床 面 積：1階 約62.93㎡ 2階 約59.20㎡ 3階 約38.09㎡ 建築時期：所有者の陳述によると、明治20年頃 主である建物の北側の一部が土砂災害警戒区域内に含まれていると思料される。 所有者の陳述によると、過去に室内でペットを飼育していたことがあり、また平成29年か30年頃に一部リフォームしているとのことである。トイレ、浴室等がリフォームされているが、管理の状態は悪い。

特記事項	下水道について、五戸町役場都市計画課に調査したところ、当該土地には農家集落排水のマスを設置はあるものの、接続はされていないとのことであり、現地調査において草木が生い茂り、浄化槽の確認は出来なかったもののトイレが水洗式であったことから、浄化槽式であると思料される。 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（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	1,900	0.71	827.70	(1-0.50)	558,000

〔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等）

地価調査 新郷（県）－2				
地価調査基準地価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
2,400 円/㎡	98.0	100	100	
×	—	×	—	÷
	100.0	100	124	1,900 円/㎡

項 目	物件1	備 考
基準とする地価公 示または県基準地	地価調査 新郷（県）－2	
公示価格等	2,400 円/㎡	
価格（基準）時点	令和6年7月1日	
◇時点修正	98.0%	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	100%	なし
◇地域格差	124%	相乗積による。
交通接近条件 環境条件	+3% （中心部等） +20% （周辺状況等）	格差率については、1%未満 の数値を四捨五入。

イ、個別的格差率

項 目	物件1	備 考
道路条件	100%	相乗積による。
交通接近条件	100%	格差率については、1%未満 の数値を四捨五入。
環境条件	100%	
行政的条件	100%	
画地条件	71% (高低差▲5%、 一部土砂災害警戒区域▲25%)	
個別的格差率	71%	

ウ、地積：登記数量

エ、建付減価：▲50%（建物と敷地との適応の状態等を考慮した。）

② 物件2（建物）

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

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
2	157,000	229.38	0.01	360,000

なお、物件2の未登記附属建物については、老朽化が著しく特に経済価値はないものと判断した。

ウ、現価率

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

物件 番号	経過年数	経済的残存 耐用年数	観察減価及び中古 建物の市場性減価	残価率	現価率
2	45	0	0.70	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

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等 の及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
1・2	558,000	1.00	0.25 法定地上権	140,000

イ、土地利用権等の及ぶ範囲： 物件2の土地利用権等の及ぶ範囲は、物件1について全範囲とした。

ウ、土地利用権等割合： 土地利用権等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

物件 番号	基礎となる 価 格 (円) 土地は1①オ 建物は1②エ ア	土地利用権 等価格の控 除及び加算 (円) 2①エ イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評 価 額 (円) (ア+イ)×ウ ×エ×オ
1	558,000	-140,000		(1-0.20)	(1-0.30)	234,000
2	360,000	+140,000	(1-0.00)	(1-0.20)	(1-0.30)	280,000
一括価格（合計）						514,000

ウ、占有減価修正： 特になし

エ、市場性修正： ▲20%

(地縁的選好性が強い地域に存する等により市場性劣り、市場
滞留期間等を考慮)

オ、競売市場修正： ▲30%

(「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 参考価格資料

地価調査価格（新郷（県）－2）

所 在 ・ 地 番：三戸郡新郷村大字戸来字田中29番1

価 格：2,400円/㎡

位 置：青い森鉄道線「八戸」駅の西方約28km先に位置

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：806㎡

供給処理施設：上水道、下水道

接 面 街 路：北東側幅員約6mの舗装村道に接面

用 途 指 定 等：都市計画区域外

地 域 の 概 要：農家住宅が建ち並ぶ中に農地等も見られる古くからの住宅地域

第7 附属資料

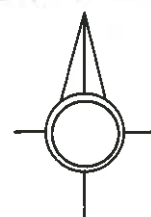
- 1 位置図(出所：国土地理院「25,000分の1地形図」) 2葉
- 2 法第14条第1項地図写 1葉
- 3 建物配置図 1葉
- 4 建物間取図 3葉

以 上

附属資料

1 位置図 (その1)

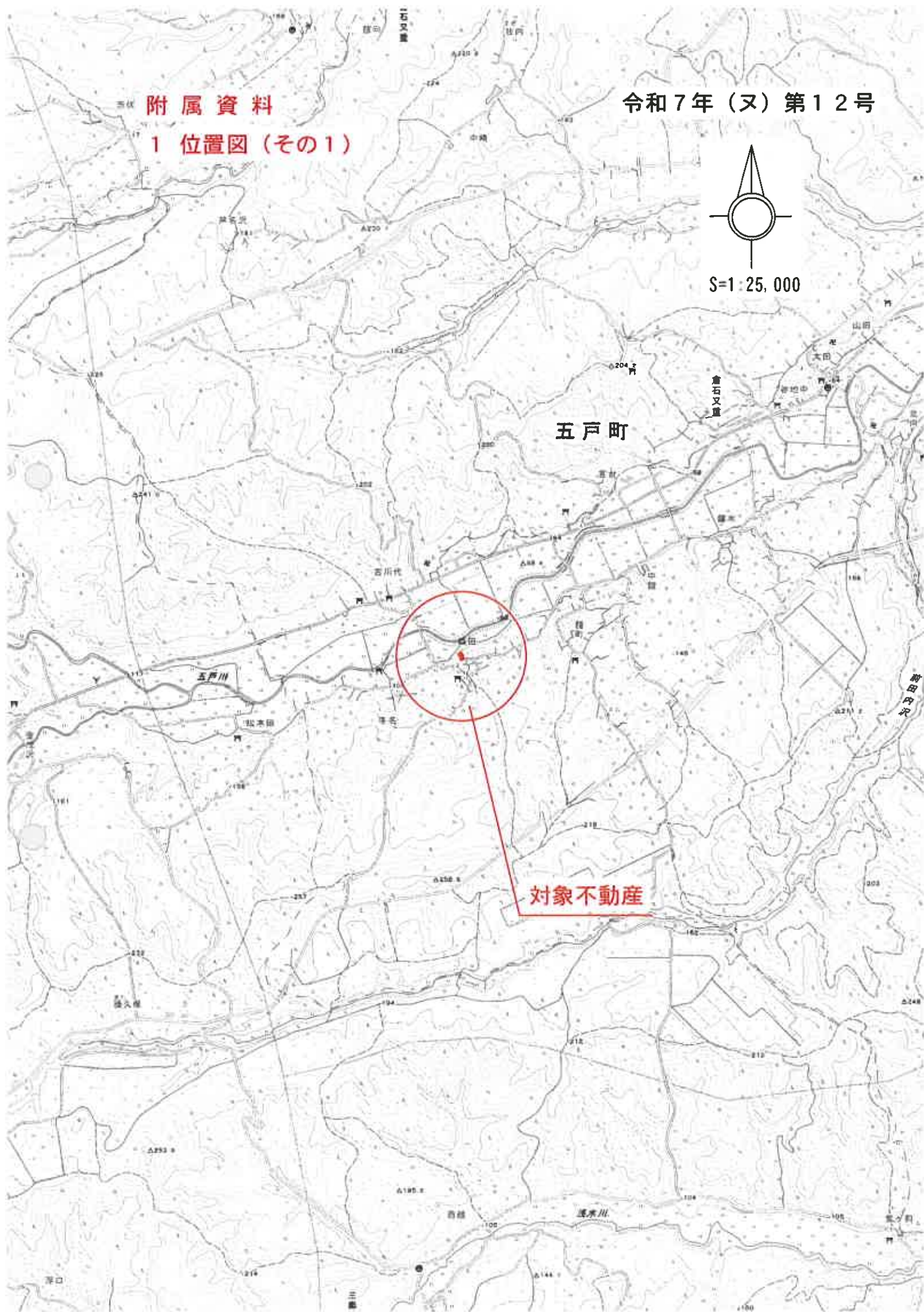
令和7年(又)第12号



S=1:25,000

五戸町

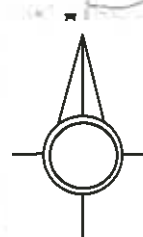
対象不動産



附属資料

1 位置図（その2）

令和7年（又）第12号



S=1:25,000

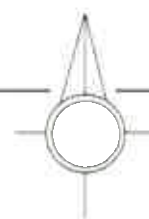


新郷村

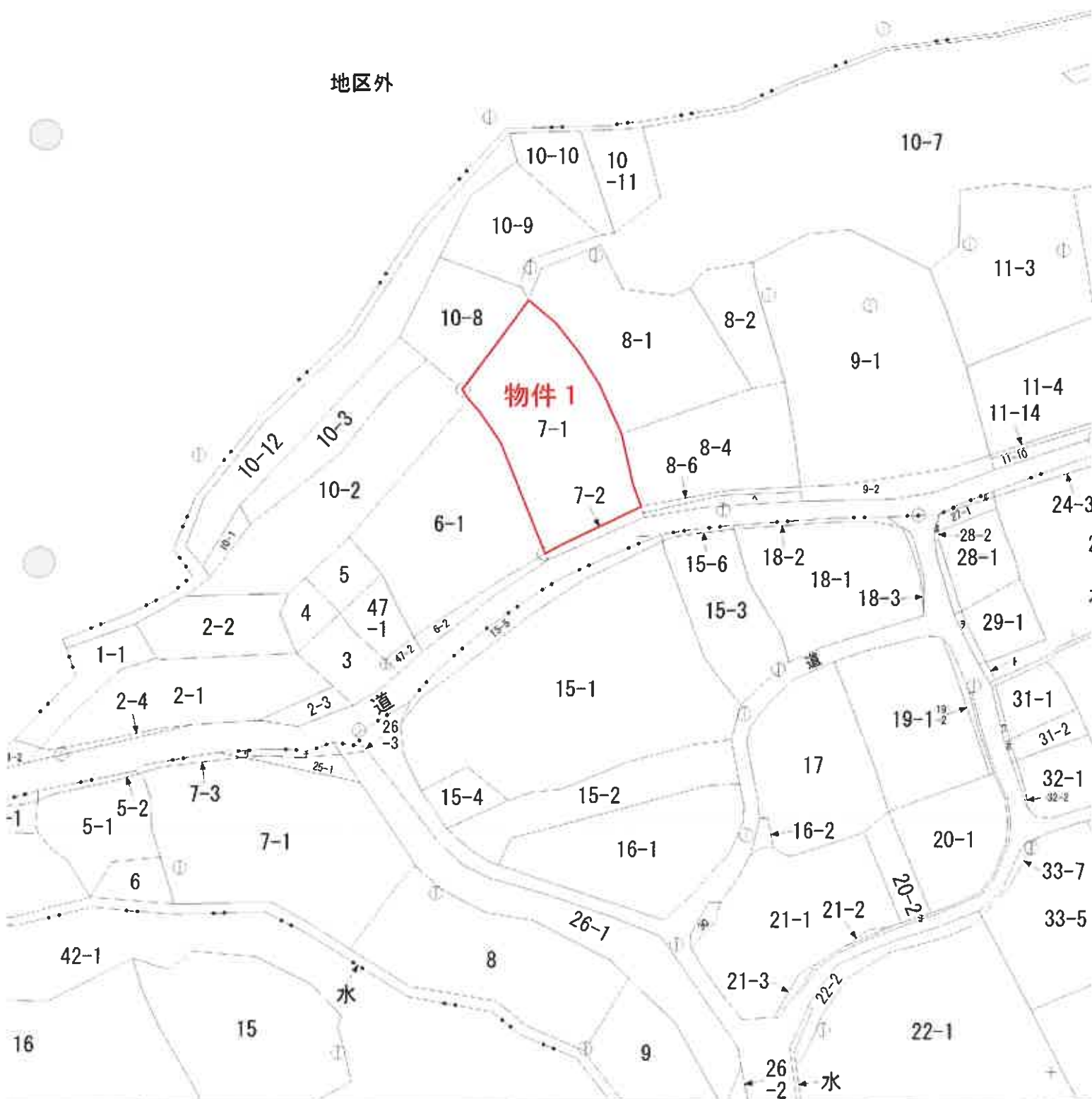
新郷（県）－2

2 法第14条第1項地図写

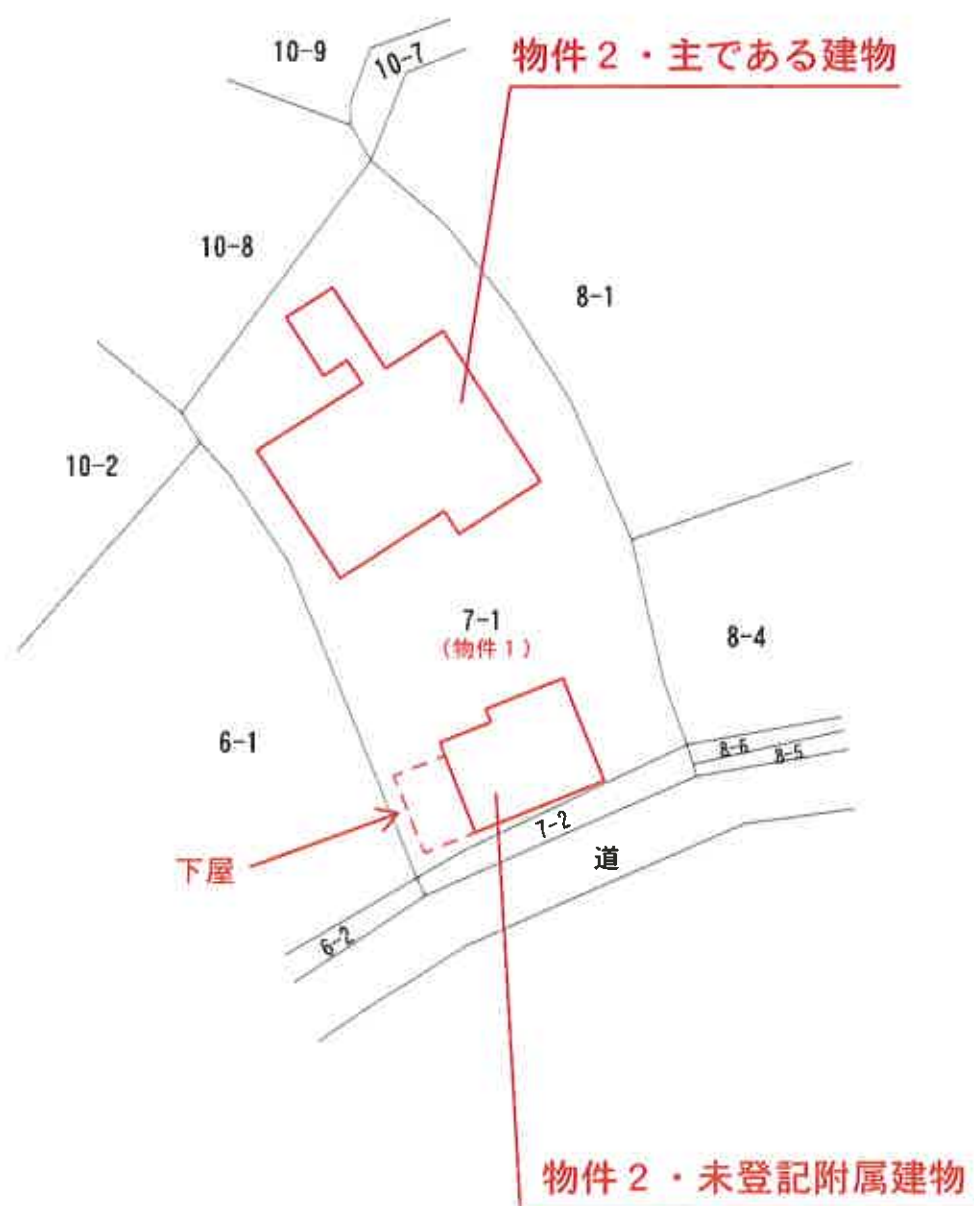
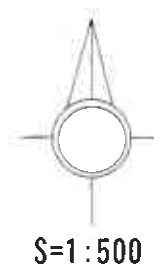
所在 三戸郡五戸町大字倉石又重字下條



S=1:1,000



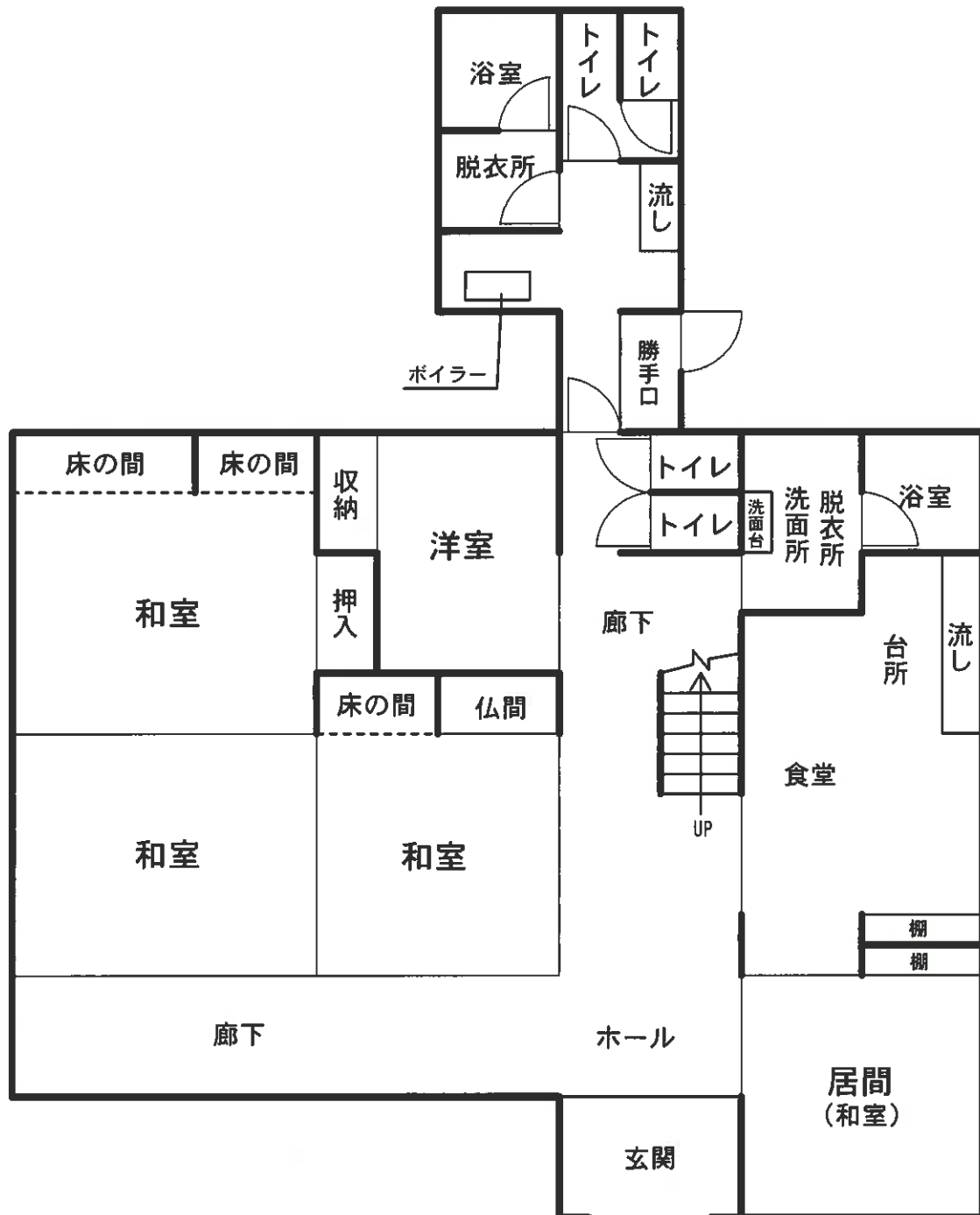
3 建物配置図



4 建物間取図（その1）

物件2・主である建物

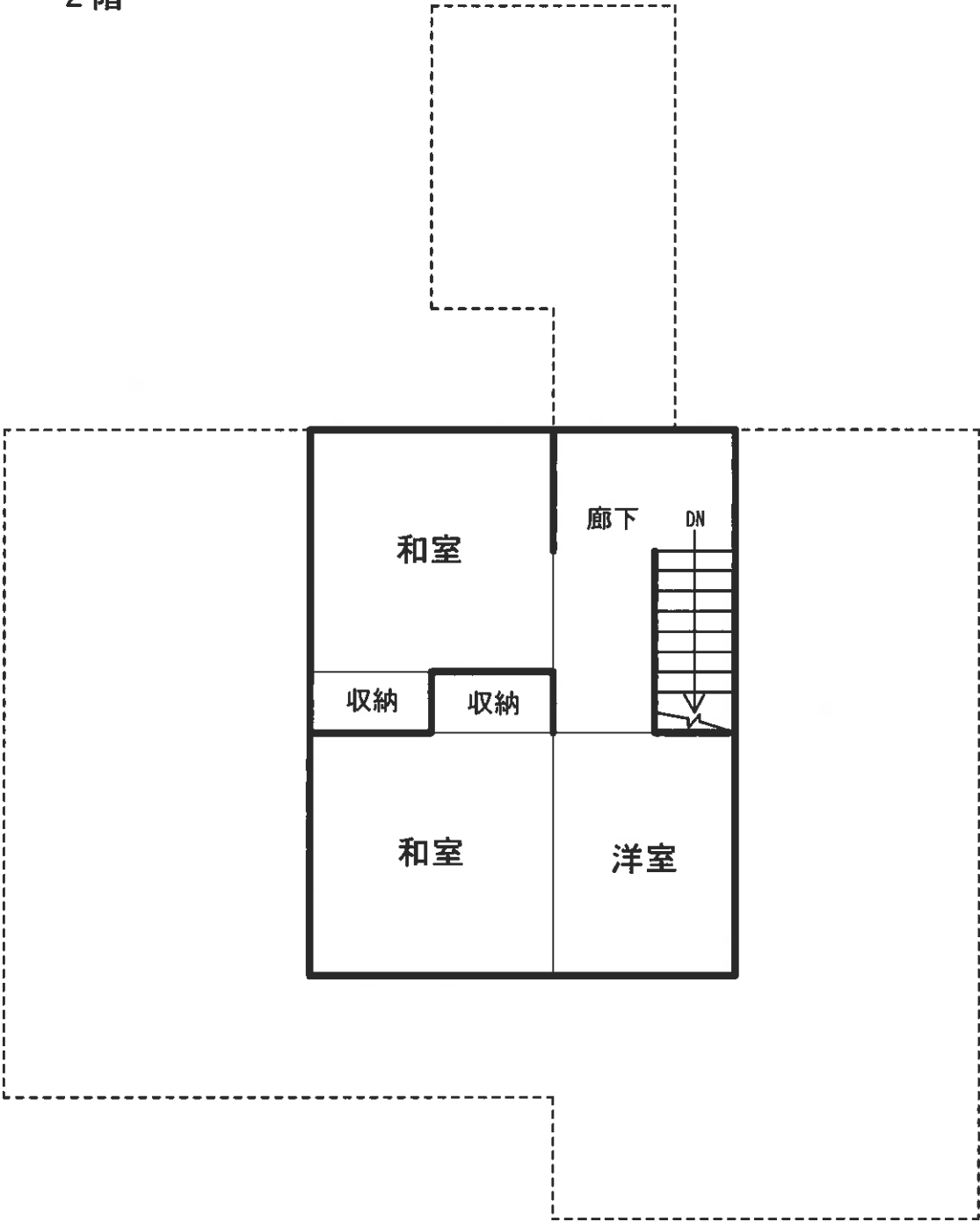
1 階



4 建物間取図（その 2）

物件 2 ・ 主である建物

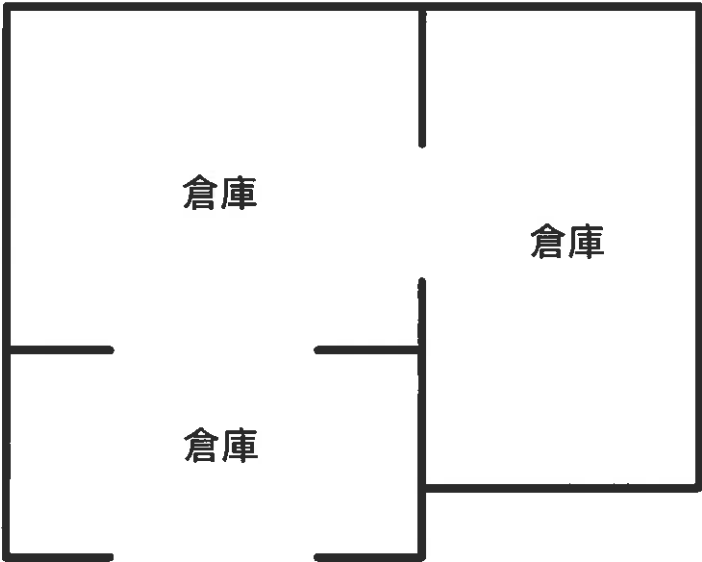
2 階



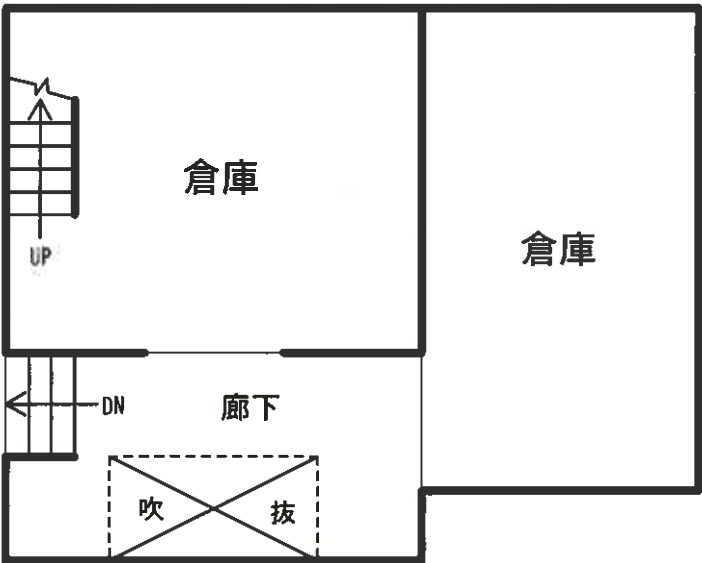
4 建物間取図（その 3）

物件 2 ・ 未登記附属建物

1 階



2 階



3 階

