

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 令和 7 年 12 月 17 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 8 年 1 月 7 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 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	4,036,000 3,228,800	一括	807,200	47,943	0
1	1,064,000				
2	2,972,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 三戸郡階上町大字角柄折字外堀
地 番 7番21
地 目 宅地
地 積 495.87平方メートル
- 2 所 在 三戸郡階上町大字角柄折字外堀7番地21
家屋 番号 7番21
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 104.34平方メートル
2階 77.84平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約121.93平方メートル
2階 約86.12平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 事務所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 約33.12平方メートル
2階 約33.12平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 8月21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, 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

【物件番号2】

売却対象外の土地（地番7番1）を通行のため利用している。

《 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 三戸郡階上町大字角柄折字外堀
地 番 7 番 2 1
地 目 宅地
地 積 4 9 5 . 8 7 平方メートル

2 所 在 三戸郡階上町大字角柄折字外堀 7 番地 2 1
家屋 番号 7 番 2 1
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 0 4 . 3 4 平方メートル
2 階 7 7 . 8 4 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 1 2 1 . 9 3 平方メートル
2 階 約 8 6 . 1 2 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 事務所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 約 3 3 . 1 2 平方メートル
2 階 約 3 3 . 1 2 平方メートル



令和 7 年(ケ)第 5 号
令和 7 年 3 月 2 1 日受理
令和 7 年 5 月 1 2 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 | 三戸郡階上町大字角柄折字外堀 |
| | 地 番 | 7 番 2 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 9 5 . 8 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三戸郡階上町大字角柄折字外堀 7 番地 2 1 |
| | 家屋 番号 | 7 番 2 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 4 . 3 4 平方メートル
2 階 7 7 . 8 4 平方メートル |

(土地・建物用)

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: 1階約121.93平方メートル 2階約86.12平方メートル			
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類: 事務所(未登記) 構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積: 1階約33.12㎡ 2階約33.12㎡			
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 [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 ☐ ある			
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

(2 枚目)

その他の事項

- 1 物件1は南側で町道(7-15)に面しているが通路はない。東側に隣接する土地(7-1)の西側を出入りの通路として無償で利用している。
- 2 本件目的物件付近には公共上水道がきておらず、近隣から分管して利用している。
- 3 物件2室内のケージで兎を飼っている。
- 4 物件1上にカーポートが設置してある。物件2東側に下屋が設置してある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ Aの家人	(令和7年4月8日に聴取した) 1 私は本件目的物件に居住するものです。本件目的物件はA所有です。建物にはAが家族と居住しています。
■ A (債務者兼所有者)	(令和7年4月15日に聴取した) 1 私は本件債務者兼所有者です。物件には私のほか債務者Bや家族で居住しています。私達家族以外の第三者の占有はありません。 2 物件1の土地の境界で近隣とのトラブルはありません。物件2は雨漏りや水回りで傷んでいる箇所はありません。 3 物件2は新築から22年後になってから1階と2階を一部増築しています。物件2東側の下屋も私が設置しました。 4 物件1南西側にある未登記附属建物は物件2新築後しばらくしてから、私が建てました。私が個人で営んでいる電気工事業の事務所等として利用しています。 5 物件1南側のカーポートも私が設置しました。 6 物件1から南側公道へは、直接ではなく、隣接する土地(7-1)経由で至っています。7-1土地所有者とは以前からの知り合いなので自由に利用させて貰っています。もし競売事件で所有者が変わったら今までのように使えるかどうか分かりません。物件1南東部のカーポート脇が少し空いていますが、地下を水道管が通っていると思うので、通路になるか分かりません。

(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。
- 3 接面道路へのアクセスと水道管について注意を要する可能性がある。
- 4 物件1上に設置してあるカーポートは土地に固定されており、土地の定着物と認定して本競売の売却対象とした。
- 5 物件2東側の下屋は、物件2からの行き来が容易であり、物件2の一部として使用されていることから物件2の従物として本競売の売却対象とした。

(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 等	調 査 の 方 法 等
7年 3月21日 (金) 11:00-11:10	青森地方法務局	土地建物全部事項証明書等交付申請
7年 3月24日 (月) 13:30-13:40	青森地方法務局	土地建物全部事項証明書等受領
7年 3月24日 (月) : - :	当庁	現況調査期日通知
7年 4月 8日 (火) 13:00-13:30	物件所在地	現場確認、写真撮影、関係人から占有関係等聴取
7年 4月15日 (火) 13:30-14:30	物件所在地	写真撮影、間取り等調査、簡易計測、関係人から占有関係等聴取、評価人同行
年 月 日 () : - :		
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。 ☐		

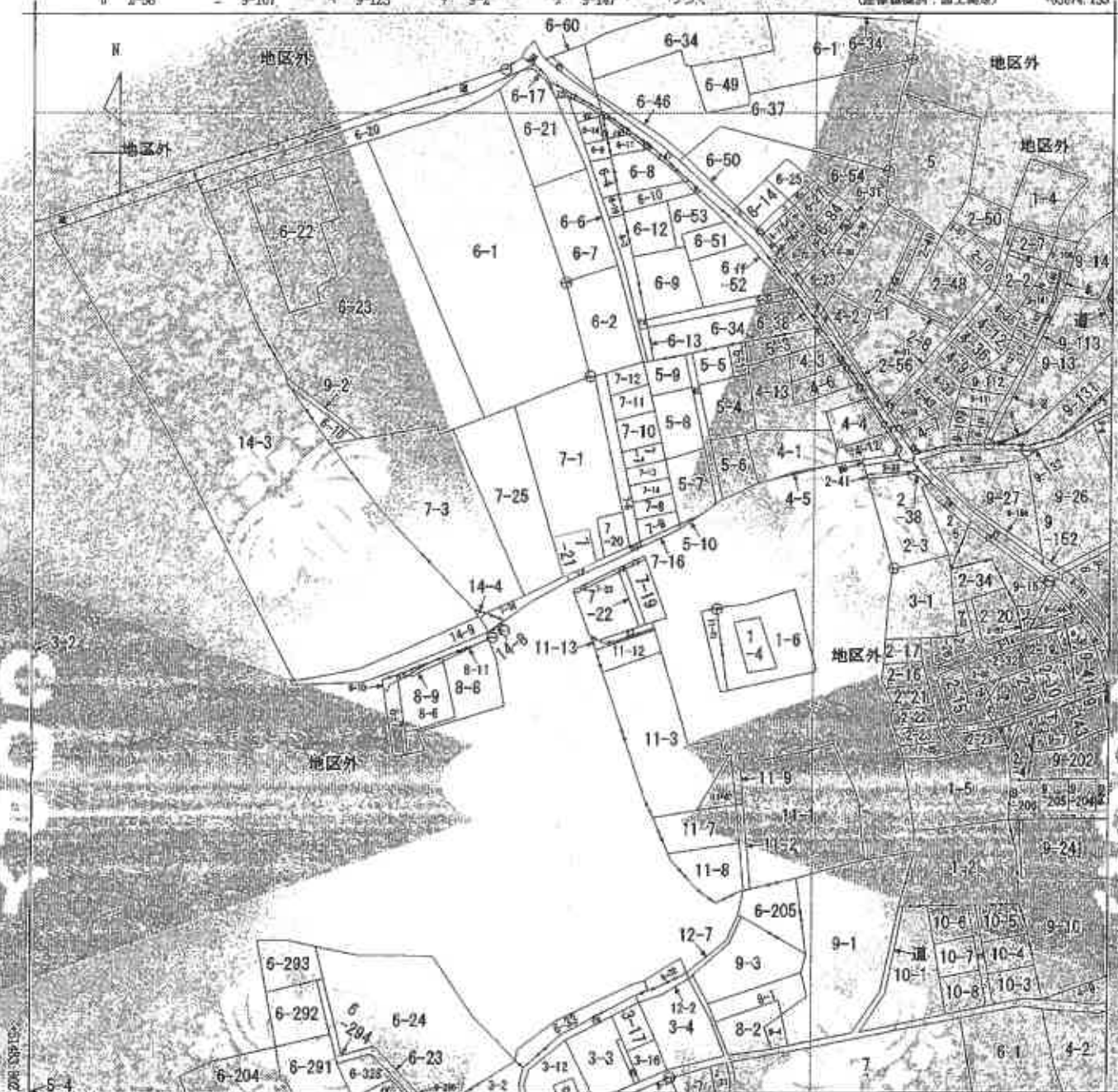
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

1 2-51 2 9-105 3 9-106 4 9-137 5 9-114 6 9-148
 7 2-58 8 9-107 9 9-123 10 9-2 11 9-147 12 9-148

(座標値単位：地上測定)

+63074.135

5211.82



+63249.135 (座標値単位：地上測定)

(注) 国土交通省国土院が公表した座標補正データ (townokutsu-heiyonoki2011.par) による修正がされています。



A 大字角根
 B 大字角根
 C 大字角根
 D 大字角根
 E 大字角根
 F 大字角根
 G 大字角根
 H 大字角根
 I 大字角根
 J 大字角根
 K 大字角根
 L 大字角根
 M 大字角根
 N 大字角根
 O 大字角根
 P 大字角根
 Q 大字角根
 R 大字角根
 S 大字角根
 T 大字角根
 U 大字角根
 V 大字角根
 W 大字角根
 X 大字角根
 Y 大字角根
 Z 大字角根

部分	所在	戸部地	町大字角根折字外堀	地番	7番21
出方	1/2500	縮尺	25	分類	地図(法第14条第1項)
作成年月	昭和46年12月	備考	付年月日(原図)	補記	事項

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年3月24日

青森地方法律局八戸支局

登記官

請求番号：7-1

(1/2)

公用

E 大文字角隅
 P 大文字角隅
 G 大文字角隅
 H 大文字角隅
 I 大文字角隅
 J 大文字角隅
 K 大文字角隅
 L 大文字角隅
 M 大文字角隅
 N 大文字角隅
 O 大文字角隅

YPOCC

附錄

登記年月日：平成9年4月3日

これは既に西に配線
令和7年3月24日

これは医道に耽溺せられて、世の利害を顧みない態度で、

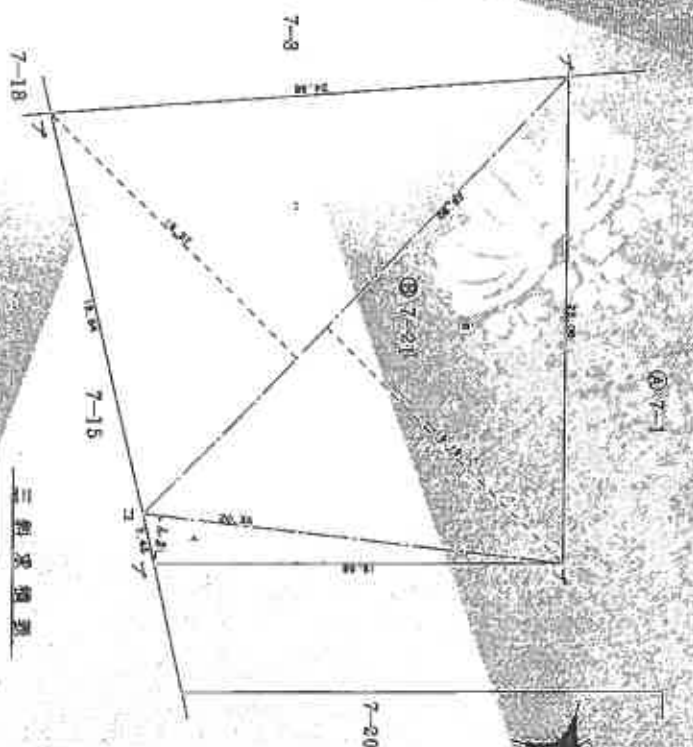
時節也

0405613

土庫所在圖 8=1:2500

地積測量圖

地 名	7 冊 2 1	地 名
土著人所住	三 耳 耶 羅 士 的 太 子 會 聚 所 於 外 鄉	



境界標の種類	
例	コ ナ ス ナ ナ

NO.	氏	名	性	生	籍
1	20.35	21.31		47.0085	
2	28.90	16.12		453.8680	
3	28.90	16.67		308.0730	
		自	自	361.7485	
		自	自	435.6747	
		地	地	455.67	

氏名	生	籍
44.6.72873		495.6747
		392.215400
		592.145

(雙列舉)

吉慶堂

北平版, 9 年 3 月 27 日作版

5

繪尺	1	250
----	---	-----

土地建物位置関係図

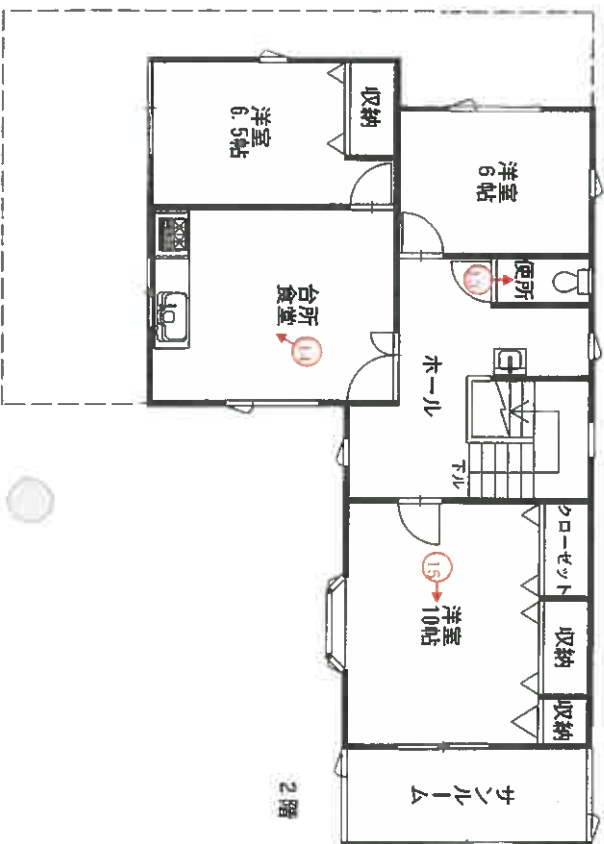
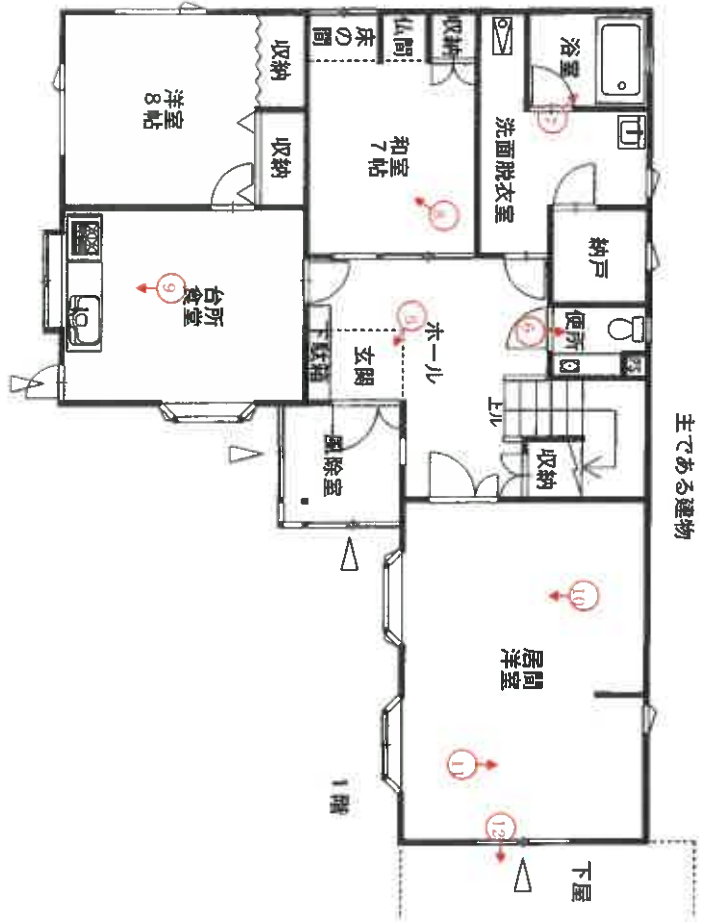
所 在 三戸郡階上町大字角柄折字外堀



凡例  撮影地点・方向

$$S = \frac{1}{250}$$

圖取間2年并物



凡例  影地点·方向

写真番号 1



本件目的物件の状況

写真番号 2

物件 2

下屋部分



物件 1

写真番号 3

物件 2 未登記附属建物



カーポート

物件 1

物件 2

写真番号 4

道路



物件 1

写真番号 5



物件 2 玄関

写真番号 6



物件 2 1階トイレ

写真番号 7



物件 2 浴室

写真番号 8



物件 2 1階和室

写真番号 9



物件 2 1 階台所

写真番号 1 0



物件 2 1 階居間洋室

写真番号 1 1



物件 2 1階居間洋室

写真番号 1 2



物件 2 下屋部分

写真番号 1 3



物件 2 2階トイレ

写真番号 1 4



物件 2 2階台所食堂

写真番号 15



物件2 2階洋室

写真番号 16



物件2 未登記附属建物2階事務所

写真番号 17



物件2 未登記附属建物2階トイレ

写真番号 18



物件2 未登記附属建物2階湯沸室

写真番号 19



物件2 未登記附属建物1階作業場

写真番号 20



物件1 上のカーポート

副 本

令和 7 年（ケ）第 5 号
令和 7 年 4 月 15 日 現地調査
令和 7 年 5 月 9 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 4,036,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,064,000円
物件2(建物)	金 2,972,000円

- 1 一括価格は、物件1，2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の内訳価格は物件2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2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目積	三戸郡階上町大字角柄折字外堀 7番21 宅地 495.87m ²	同左 同左 同左 同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	(主である建物) 三戸郡階上町大字角柄折字外堀 7番地21 7番21 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 104.34m ² 2階 77.84m ²	(主である建物) 同左 同左 同左 同左 1階 約121.93m ² 2階 約86.12m ²
		未登記	(未登記附属建物) 種類：事務所 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 床面積：1階 約33.12m ² 2階 約33.12m ²
番号	特記事項		
1	① 物件1土地の前面道路に上水道の公設管は敷設されていないが、C名義の私設管が敷設されており、当該私設管から上水道を引き込みしている。 ② 物件1土地は南側で町道に接道しているが、町道沿いにはカーポートが設置され出入り出来ない状態となっているため、東側に隣接する土地(7-1)を出入りに利用している。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	J R 八戸線「金浜」駅の西方・道路距離約 5.6 km (附属資料 「1 位置図」 参照)	
付近の状況	物件 1, 2 を含む近隣地域は、階上町西方郊外に位置する角柄折地区内の農家集落地域である。畑、山林が広がるなかに中規模の木造 2 階建農家住宅や事業所等が散在している。	
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	非線引都市計画区域 用途地域無指定地域 指定 70 % 指定 200 % なし なし
画地条件	間口約 22 m、奥行約 19 m～24.5 m (平均約 22 m) のほぼ台形地。 地積 495.87 m ² (登記地積) 前面道路及び周囲の宅地とほぼ等高な平坦地で、南向き中間画地。	
接面道路の状況	南側有効幅員約 7 m、町道 (大渡～石鉢線)、舗装有、東向き約 2 度の下り勾配有 ※建築基準法上：法第 42 条 1 項 1 号道路	
土地の利用状況等	土地所有者が、本土地上に物件 2 の建物を所有し、占有している。	
供給処理施設	上水道 あり (下記特記事項参照) ガス配管 なし 下水道 なし	
特記事項	1. 物件 1 上にカーポートが設置してある。また物件 2 東側に下屋が設置してある。(附属資料「5 配置図」参照) カーポートは土地に固定されており、土地の定着物と認定して本競売の売却対象とした。また下屋は物件 2 からの行き来が容易であり、物件 2 の一部として使用されていることから物件 2 の従物として本競売の売却対象とした。 2. 物件 1 土地の前面道路に上水道の公設管は敷設されていないが、C 名義の私設管が敷設されており、当該私設管から上水道を引き込みし	

ている。Aの陳述によると物件2の新築時に上水道の公設管が存在しないことに気付いたため、Cに頼んで分管してもらったとのことで、利用に関する取り決めは特にないとのことである。

なお、最寄の上水道公設管は東方約190m先の町道下に敷設されている。

3. 物件1土地は南側で町道に接道しているが、町道沿いにはカーポートが設置され出入り出来ない状態となっているため、東側に隣接する土地（7-1）を出入りに利用している。Aの陳述によると7-1地所有者とは以前からの知り合いなので無償で利用させてもらっているとのことである。

なお、カーポートの東側が少し空いているものの、花壇が存在するほか量水器、浸透枳が設置されており、現状では町道への出入りに利用出来ない状態である。

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	主である建物 家屋番号 7番21 居宅
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9年9月5日新築 経過年数：約28年 経済的残存耐用年数：5年
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：窯業系サイディング張 内 壁：ビニールクロス他 天 井：ビニールクロス、敷目張天井（木目合板）他 床：フローリング、畳他 設 備：電気、給排水、ガス（プロパン）、衛生（浄化槽）、浴室、 換気、冷暖エアコン、薪ストーブ 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：居宅 間 取 り：附属資料「6 建物間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者が本建物を居宅として使用し、占有している。
特 記 事 項	1. 建築後約28年程経過し経年相当に老朽化しており、外壁はやや劣化が進行しているものの、建物内部は比較的きれいに保たれており、特段要修理箇所等はないようである。 2. 1階東側洋室及び風除室、2階東側サンルームが増築されている。Aの陳述によると新築から22年後（2019年頃）に増築したとのことである。 3. 物件2室内のケージで兎を飼っている。 4. 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。

区 分	未登記附属建物 事務所
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（固定資産台帳上）：平成10年新築 経過年数 ：約27年 経済的残存耐用年数 ：3年
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：窯業系サイディング張 内 壁：ビニールクロス、あらわし他 天 井：吸音石膏ボード、あらわし他 床 ：フローリング、板敷他 設 備：電気、給排水、衛生（浄化槽）、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 ：事務所 間 取 り ：附属資料「6 建物間取図」参照
品 等	普通
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事務所として使用し、占有している。
特 記 事 項	1. 本建物は1階を作業場、2階を事務所として使用している。1階作業場は内装が簡易で汚れも目立つが、2階事務所は比較的きれいに保たれており、特段要修理箇所等も無いようである。 2. 本建物は未登記建物であるが、Aの陳述によると物件2新築後しばらくしてから建築したとのことである。固定資産台帳上は平成10年の建築物となっており、Aの陳述とも概ね一致することから、本件では平成10年築の建物として評価する。 3. 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 建付地価格（物件1）

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	7,300	1.00	495.87	(1-0.20)	2,896,000

〔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 階上(県)－3

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 10,500\text{円}/\text{㎡} & \times & 99.2/100 & \times & 100/100 & \times & 100/143 & \approx & 7,300\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 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▲1%（幅員）、交通・接近条件▲4%（町中心部、最寄商業施設等への接近性）、環境条件+50%（居住環境、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：概ね標準的画地で格差なし

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2）

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。

番号	区分	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
2	主である建物 (居宅)	187,000	208.05	0.12	4,669,000
	未登記附属建物 (事務所)	169,000	66.24	0.06	672,000
	合 計				5,341,000

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	区分	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	主である建物 (居宅)	28	5	0.30	0.03	0.12
	未登記附属建物 (事務所)	27	3	0.50	0.03	0.06

※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	2,896,000	1.00	0.25	法定地上権	724,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：

物件1の全範囲とした。

ウ 土地利用権等割合：

土地利用権を法定地上権と判定し、法定地上権割合を本件建付地価格の25%と判断した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有 減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	2,896,000	-724,000		(1-0.30)	(1-0.30)	1,064,000
2	5,341,000	+724,000		(1-0.30)	(1-0.30)	2,972,000
一括価格(合計)						4,036,000

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いほか、接面道路へのアクセスや水道管に関して属人的な要因を含んでおり、とりわけ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（階上（県）－3）

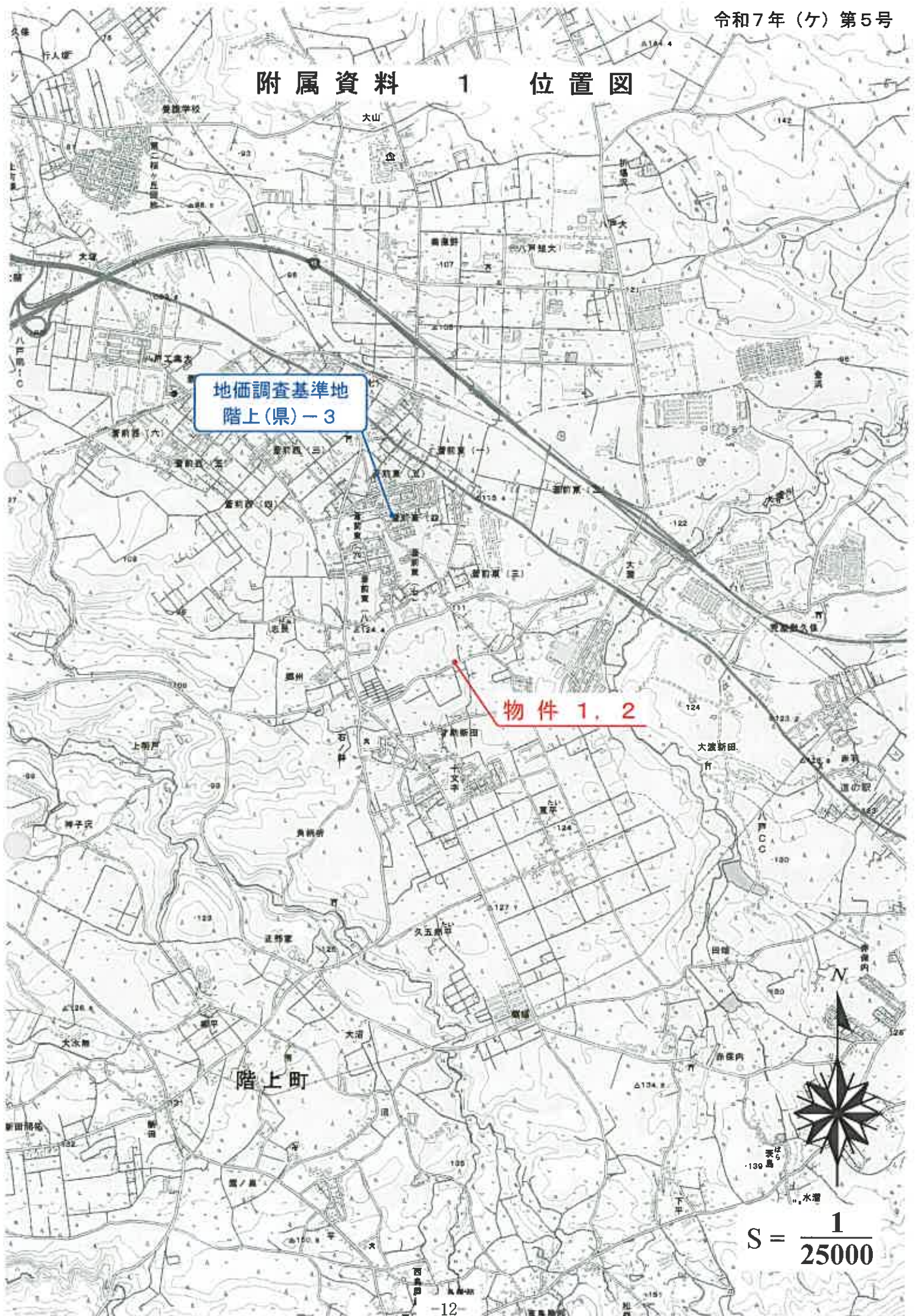
所 在：三戸郡階上町蒼前東4丁目6番259
 価 格：10,500円/㎡
 位 置：JR八戸線「金浜」駅の西方街路距離約6.3km
 価 格 時 点：令和6年7月1日
 地 積：203㎡
 供給処理施設：水道、下水
 接 面 街 路：北側約6m舗装市道
 用 途 指 定 等：非線引都市計画区域内、第1種中高層住居専用地域
 （建蔽率60%・容積率200%）
 地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ八戸市に近い新興住宅地域

第7 附属資料

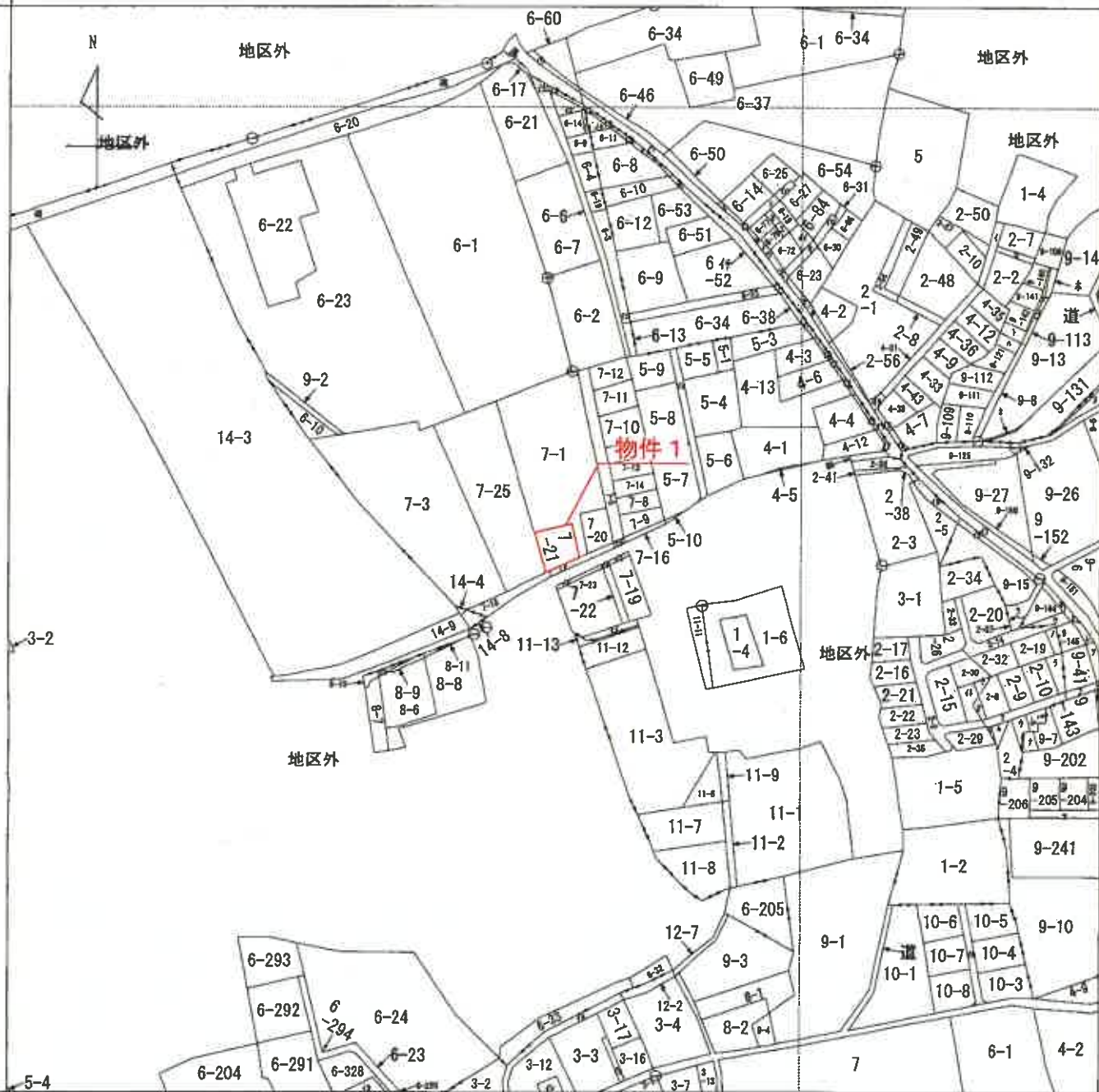
- | | | | |
|---|-----------------|-----|-----|
| 1 | 位 置 図 | ・・・ | 1 葉 |
| | （出所：国土地理院「地形図」） | | |
| 2 | 法第14条第1項地図写 | ・・・ | 1 葉 |
| 3 | 地 積 測 量 図 写 | ・・・ | 1 葉 |
| 4 | 建物図面・各階平面図写 | ・・・ | 1 葉 |
| 5 | 配 置 図 | ・・・ | 1 葉 |
| 6 | 建 物 間 取 図 | ・・・ | 1 葉 |

—以 上—

附属資料 1 位置図



イ 2-51 ハ 9-105 ヘ 9-108 ト 9-137 ヌ 9-114 ニ 9-148
ロ 2-58 ヒ 9-107 セ 9-123 テ 9-2 ノ 9-147 ツ 9-148
(座標値種別：図上測定) +63874.135



+62113.802

附属資料 2 法第14条第1項地図写

+63249.135 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	三戸郡階上町大字角柄折字外堀				地番	7番21			
出力縮	1/2500	精度区	乙二	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46年12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7年1月28日
青森地方務局八戸支局
登記官

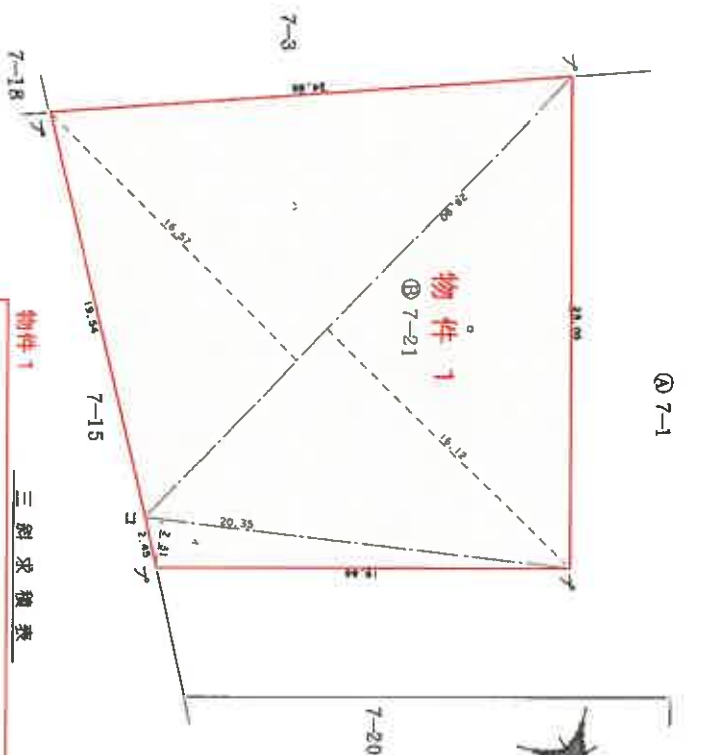
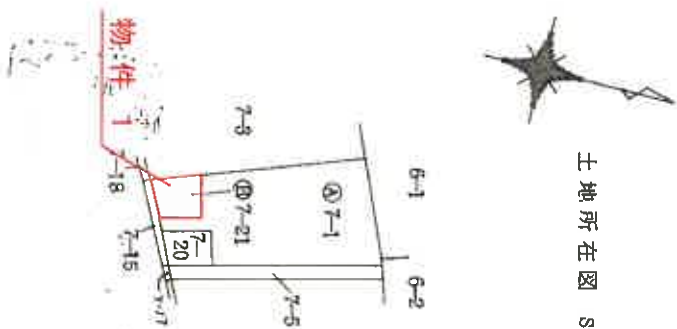
請求番号：16-2
(1/2)

140

0405643

地 番	7-1 7-1	地 積 測 量 図
土地の所在	三戸郡階上町大字角柄折字外堀	

土地所在図 S=1:2500



物件 1 三斜求積表

NO.	底 辺	高	積
イ	20.35	2.31	47.0085
ロ	28.90	16.12	465.8680
ハ	28.90	16.57	478.8730
		他面積	991.7495
		自己積	495.87475
		地 積	495.87 m ²

境界線の種類	凡 例
コ	コンクリート杭
ナ	ナスナツツ杭

境界線の種類	凡 例
コ	コンクリート杭
ナ	ナスナツツ杭

作製者

(平成9年3月27日作製)

申請人

H2.43

縮尺

1/250

登記年月日：平成30年9月16日

附属資料 4 建物図面・各階平面図写

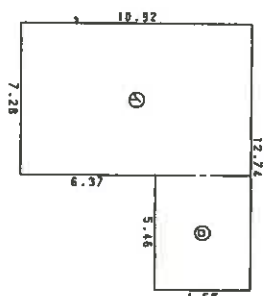
各階平面図

0406584

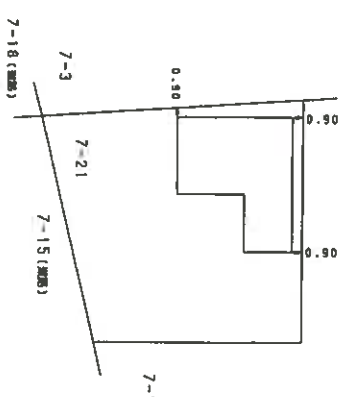
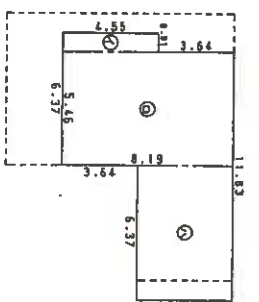
家屋番号	7-21
建物の所在	三戸郡柳上町大字角柄折字外堀7-21
建物各階平面図	

物件 2

1階



2階



(日国登記)

作製者

5日作製)

縮尺

1/250

申請人

253071

縮尺

1/500

(長瀬村)

平成 2. 9. 16

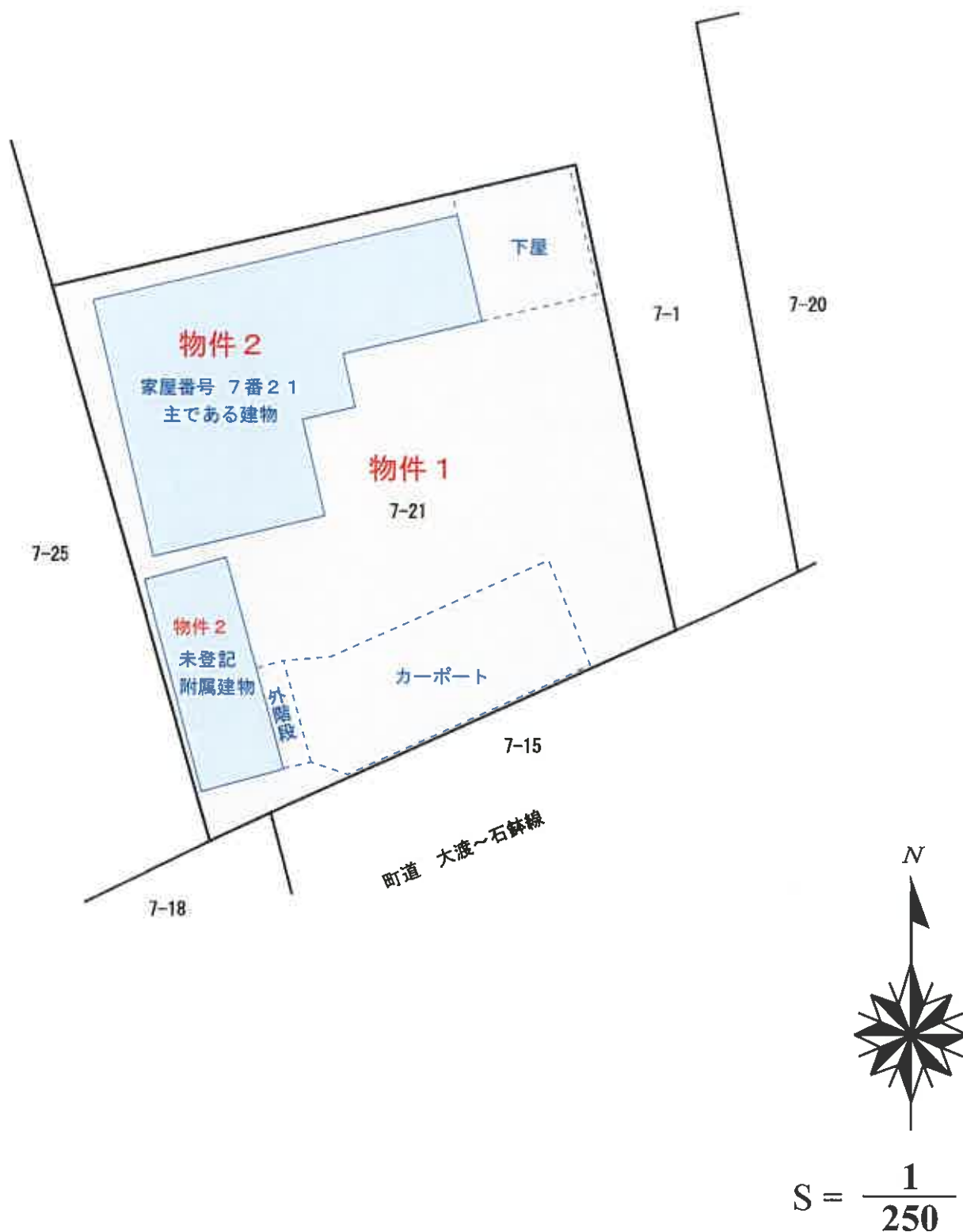
A3版をA4版に縮小

登記台

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7年1月28日 青森地方裁判所八戸支部

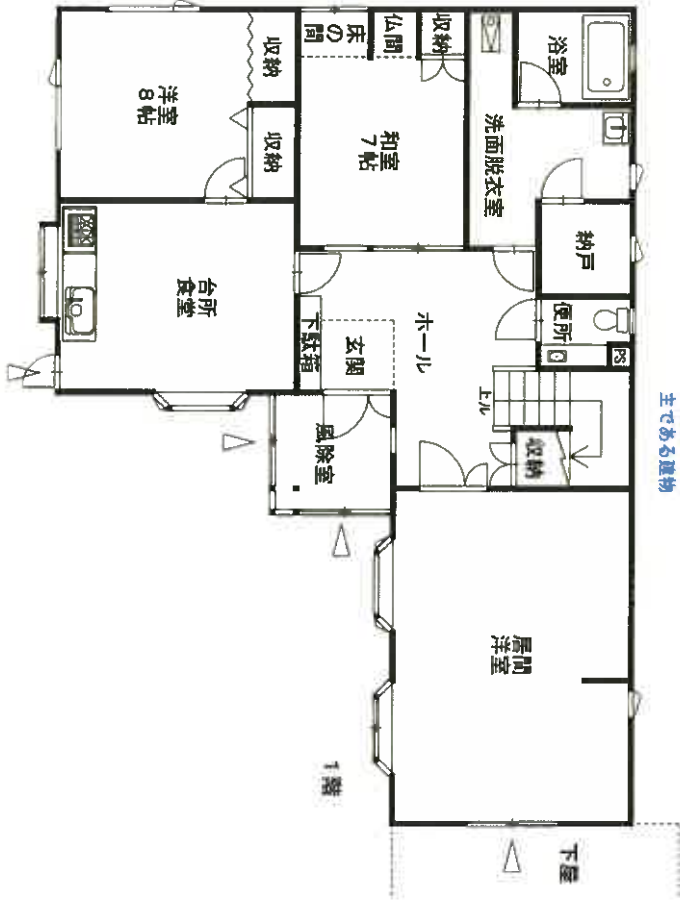
附属資料 5 配置図

所 在 三戸郡階上町大字角柄折字外堀



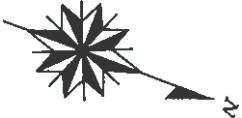
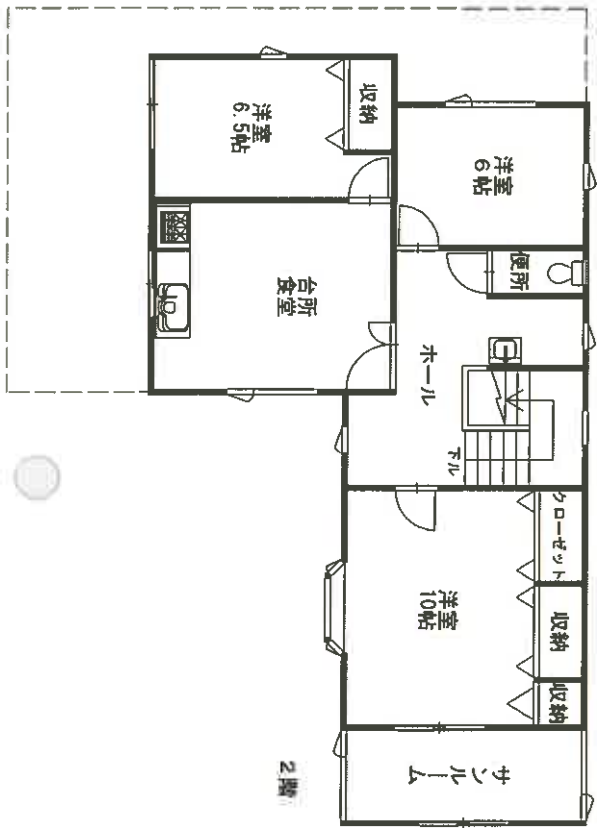
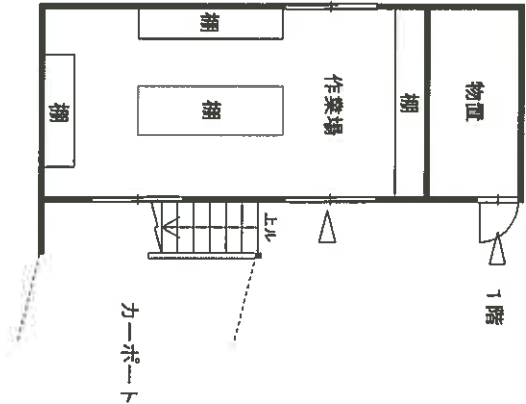
物件 2

主である建物



物件 2

未登記附属建物



$$S = \frac{1}{100}$$

A3版をA4版に縮小