

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 6年 3月14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 6年 5月 9日 午前 8時30分から 令和 6年 5月16日 午後 5時00分まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 6年 5月22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 6年 6月12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 6年 5月23日 午前 9時00分から 令和 6年 5月24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 6年 4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4年度 | |
|------|--------------------------|----------|-------------|-----------|-----------|
| | | | | 固定資産税 (円) | 都市計画税 (円) |
| 1, 2 | 600,000 480,000 | 一括 | 120,000 | 29,975 | 0 |
| 1 | 260,000 | | | | |
| 2 | 340,000 | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | | | | | |
| | | | | | |



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 8
地 目 宅地
地 積 5 9 6 . 4 9 平方メートル
- 2 所 在 三戸郡五戸町大字倉石石沢字外山 4 1 番地 8
家屋 番号 4 1 番 8
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 . 8 8 平方メートル
2 階 5 2 . 1 7 平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 車庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建
床 面 積 約 4 6 . 3 7 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 1月26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, 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】

本件共有者B, 同C並びに同D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1】

売却対象外の土地(地番42番1)を通行のため無償で利用している。

《 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 41番8
地 目 宅地
地 積 596.49平方メートル

所有者 B

- 2 所 在 三戸郡五戸町大字倉石石沢字外山41番地8
家屋 番号 41番8
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 96.88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 車庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約46.37平方メートル

- 共有者 B 持分30分の3
共有者 C 持分30分の16
共有者 D 持分30分の10
共有者 E 持分30分の1



令和 4 年（ケ）第 30 号
令和 5 年 2 月 3 日 受理
令和 5 年 3 月 3 日 提出
（評価人 最上 伸子）

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 8
地 目 宅地
地 積 5 9 6 . 4 9 平方メートル

所有者 B

2 所 在 三戸郡五戸町大字倉石石沢字外山 4 1 番地 8
家屋 番号 4 1 番 8
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 . 8 8 平方メートル
2 階 5 2 . 1 7 平方メートル

共有者 B 持分 30 分の 3
共有者 C 持分 30 分の 16
共有者 D 持分 30 分の 10
共有者 E 持分 30 分の 1

| | | | | | | | | |
|-----------------|---|--|---|-----------------------------------|---|----------------------------|---|--------------------------------|
| 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 | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <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 <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 <input type="checkbox"/> | | | | | | | |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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。 <input checked="" 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 <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 | 隣地 (地番 4 2 番 1 ・所有者 B) の一部が公道までの通路となっている 物件 1 土地から公道までの通路は登りの斜面となっている | | | | | | | |
| 建物 | 物件 2 | | | | | | | |
| 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 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる (<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類 : <input type="checkbox"/> 構造 : <input type="checkbox"/> 床面積 : | | | | | | | |
| 物件目録にない附属建物 | <input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">}</td> <td>種類 車庫</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">}</td> <td>構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">}</td> <td>床面積 約 4 6 . 3 7 m²</td> </tr> </table> | | } | 種類 車庫 | } | 構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 | } | 床面積 約 4 6 . 3 7 m ² |
| } | 種類 車庫 | | | | | | | |
| } | 構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 | | | | | | | |
| } | 床面積 約 4 6 . 3 7 m ² | | | | | | | |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者 B, C, D <input type="checkbox"/> 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。 <input checked="" 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 <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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td>地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">]</td> <td>保管開始日 令和 年 月 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 | <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

(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 | <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> |
| 占有者 | <input checked="" type="checkbox"/> B, C, D, E |
| 占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |
| ■ 関係人 (<input checked="" type="checkbox"/> B (土地所有者兼建物共有者) 及び <input checked="" type="checkbox"/> C (建物共有者)) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 (「占有関係調査票」) の要旨 | |
| 占有権原 | <input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 所有権 |
| 占有開始時期 | 平成3年5月21日 |
| 最初の契約日 | 平成3年5月21日 |
| 契約等期間 | 平成3年5月21日 から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 更新の種別 | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新 |
| 現在の契約等期間 | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 契約等貸主 | <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () |
| 当事者借主 | <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () |
| 賃料・支払時期等 | 毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円) |
| 敷金・保証金 | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円) |
| 特約等 | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/> |
| その他 | |
| 執行官の意見 | <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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 | <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> |
| 占有者 | <input checked="" type="checkbox"/> B, C, D |
| 占有状況 | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |
| ■関係人 (<input checked="" type="checkbox"/> B (土地所有者兼建物共有者) 及び <input type="checkbox"/> C (建物共有者)) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書(「占有関係調査票」)の要旨 | |
| 占有権原 | <input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> 所有権 |
| 占有開始時期 | 平成17年9月11日 |
| 最初の契約等 | 契約日 平成17年9月11日 |
| 契約等 | 期間 平成17年9月11日 から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 更新の種類別 | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新 |
| 現在の契約等 | 期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 契約等 | 貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 共有者E <input type="checkbox"/> その他の者 () |
| 当事者 | 借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 () |
| 賃料・支払時期等 | 毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円) |
| 敷金・保証金 | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円) |
| 特約等 | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/> |
| その他 | |
| 執行官の意見 | <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

| 関係人の陳述 | |
|---|---|
| 陳述者 (当事者との関係) | 陳述内容等 |
| <p>■ B (物件1土地所有者兼物件2建物共有者) 及びC (物件2建物共有者)</p> | <ol style="list-style-type: none"> 1 物件1土地, 物件2建物は私達家族が住居として利用しており, 他の人が使っている部分はありません。 2 物件2建物から公道までの通路としてB所有地の一部を使っています。 3 物件1土地には物件2建物所有者らが建てた車庫があります。家族の車を入れて使っています。 4 物件2建物を建てるに際して, 建てた当時の所有者らはBと同居の親族だったこともあり, B所有土地に対して使用料等の金銭支払いの取決めはありません。 5 物件2建物は相続によりB, C, D, E共有となっていますが, 住んでいるのはB, C, Dのみです。Eとの間では物件2建物の使用に関して金銭支払いの取決めはありません。 |

(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

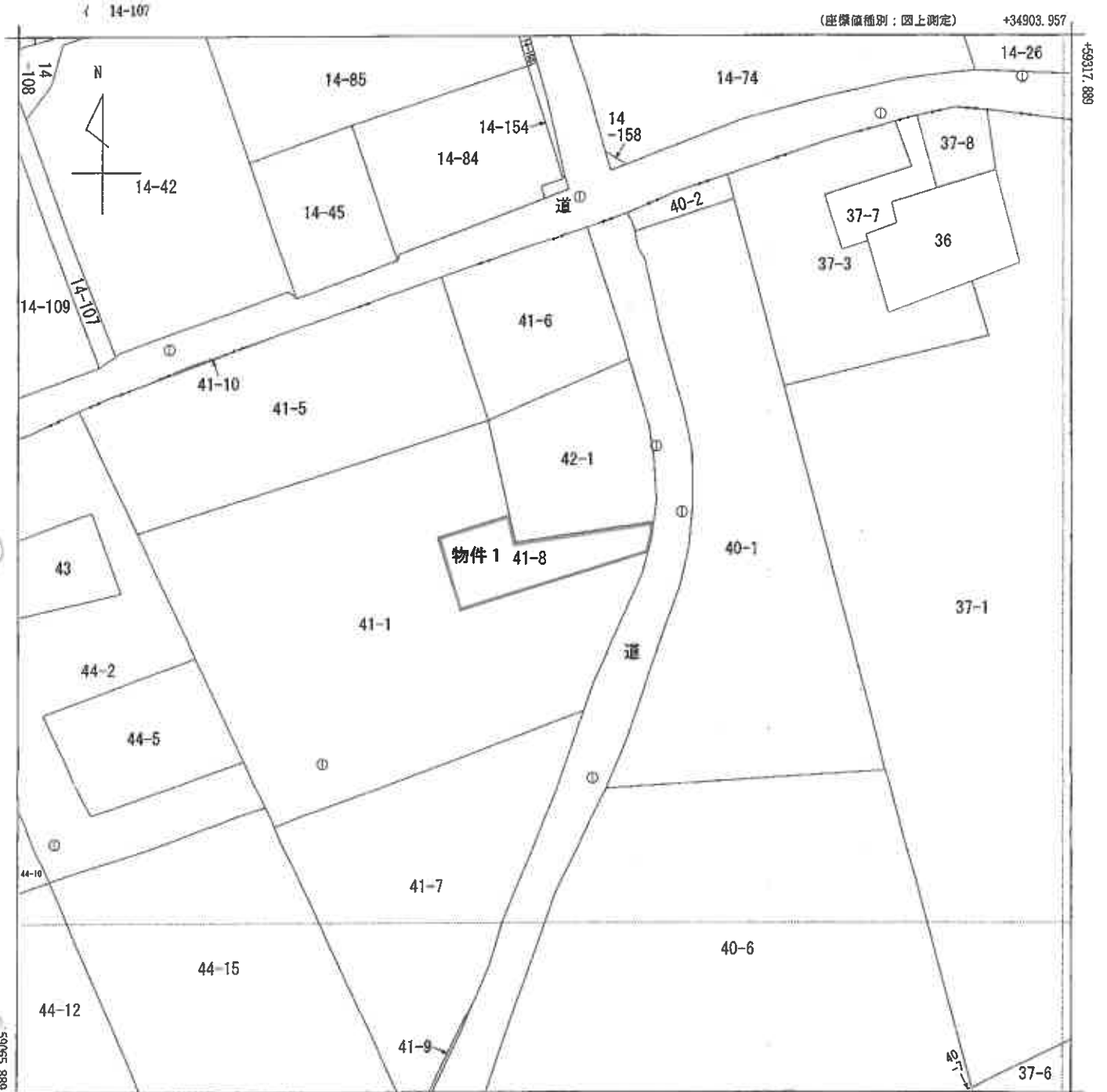
- 1 関係人の陳述及び現況にてらし、2、3枚目記載のとおりと認める。
- 2 未登記の車庫は、物件2建物と所有者が同じであり、物件2建物の居住者の自動車を保管するためのものであることから、物件2建物の附属建物と認定した。

主) 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 2月 3日 (金) 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 2月 16日 (木) 10 : 30 - 10 : 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) |
| 5年 2月 21日 (火) 10 : 30 - 11 : 10 | 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) | | |
| <input type="checkbox"/> 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。 | | |
| <input type="checkbox"/> 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。 | | |
| <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 | | |
| <input type="checkbox"/> | | |

(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) +34903.957



+34653.957 (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。

大字倉石石沢
字外山
地番区域見出

| | | | | | | | | | | |
|-------|----------|-----------------|----|-----------|---|----|--------------|------|----|-----|
| 請求部 | 所在 | 三戸郡五戸町大字倉石石沢字外山 | | | | 地番 | 41番8 | | | |
| 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 | | |

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。

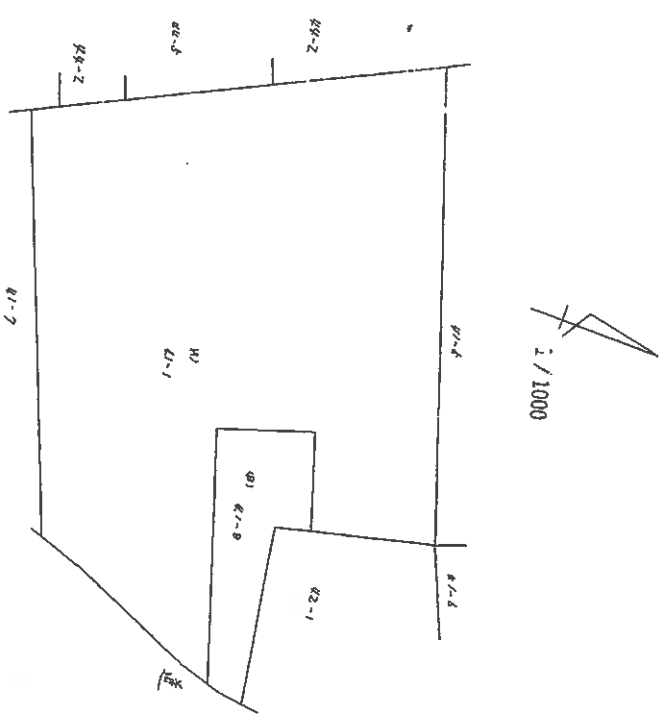
令和5年2月3日
青森地方方法務局八戸支局
登記官

登記年月日：平成2年12月5日

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5年2月3日 青森地方送務局八戸支局 登記官

土地所在図

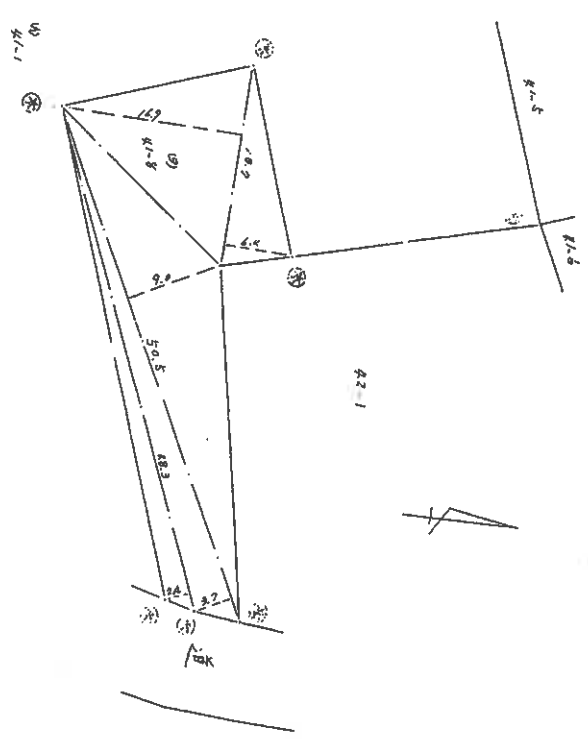
0501048



| | |
|-------|---------------|
| 地番 | 41-1 41-1 |
| 土地の所在 | 三戸郡倉石村大字石沢字外山 |

地積測量図

三戸郡五戸町大字倉石石沢



④) ⑤) - 8

$$(6.4 + 16.9) \times 18.7 = 435.91$$

$$(9.0 + 3.7) \times 50.5 = 647.35$$

$$48.3 \times 2.4 = 115.92$$

計 1192.98

⑤) 598.49

平成元年 昭和元年 五日

製作者

平成2年12月26日(作製)

申請人 6771-598.49 = 6179.61

| 境界 | 標 |
|----|---------|
| ⑦ | アラスチック杭 |
| ⑧ | コンクリート杭 |
| ⑨ | 鉄杭 |
| ⑩ | 木杭 |

縮尺 1/500

H2.12.5

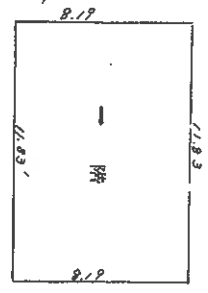
登記年月日：平成3年5月23日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
 令和5年2月3日 青森地方法務局八戸支局 登記官

各階平面図

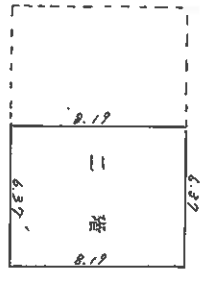
0501891

| | | |
|--------|-----------------------------------|----------|
| 家屋番号 | 41番8 | 建築物各階平面図 |
| 建築物の所在 | 三戸郡倉石村大字岩沢字外山41番地8 三戸郡五戸町大字倉石沢 | |



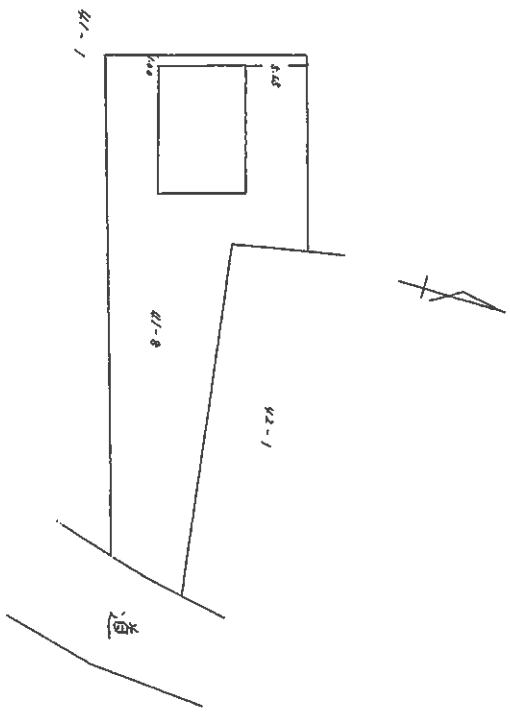
一階床面積

$$11.83 \times 8.19 = 96.8850$$



二階床面積

$$6.37 \times 8.19 = 52.1703$$



製作者

縮尺 1/250
 月22日(複製)

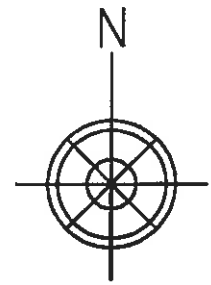
申請人

H3.5.23

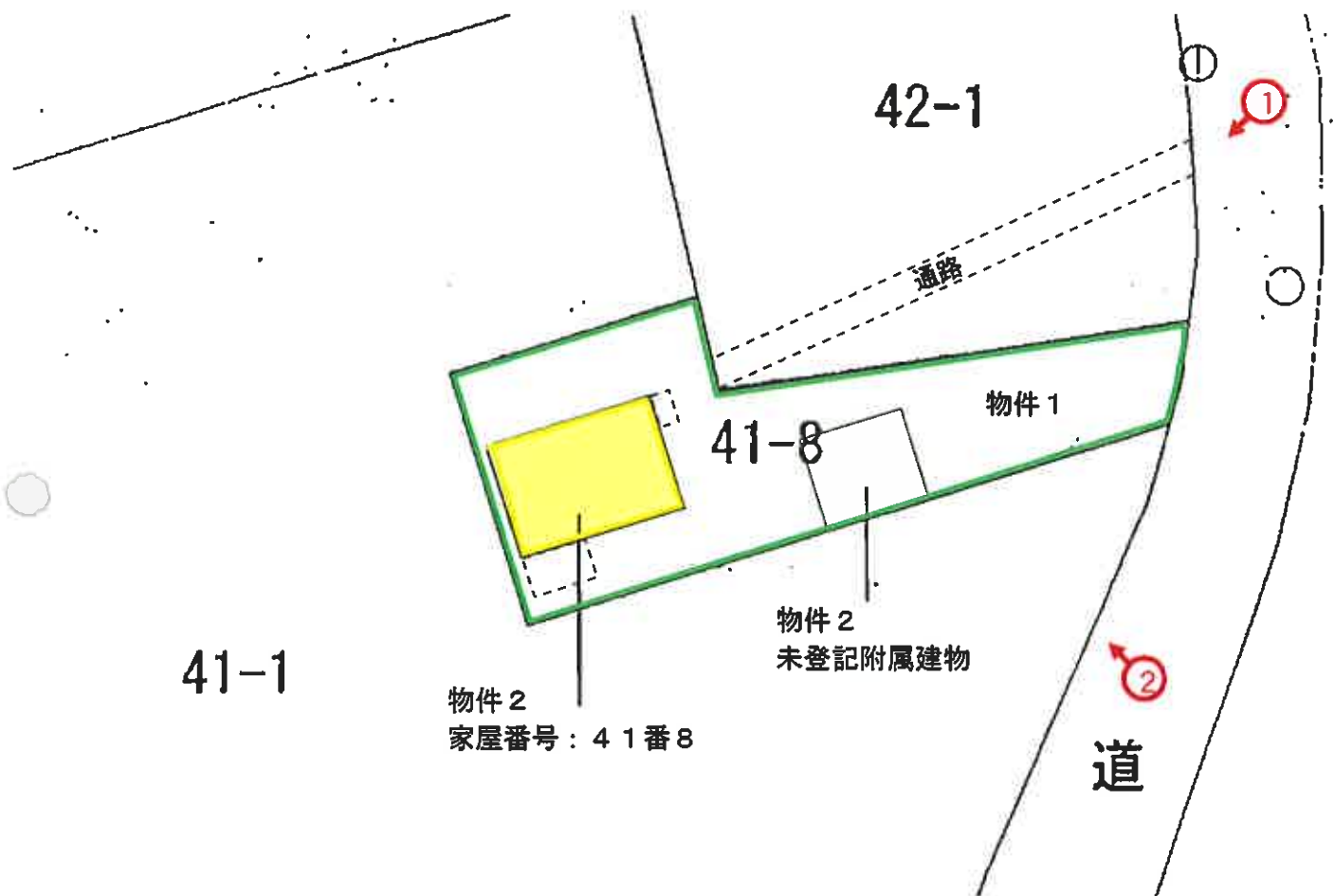
縮尺 1/500

平成3年5月23日 (安藤)

土地建物位置関係図



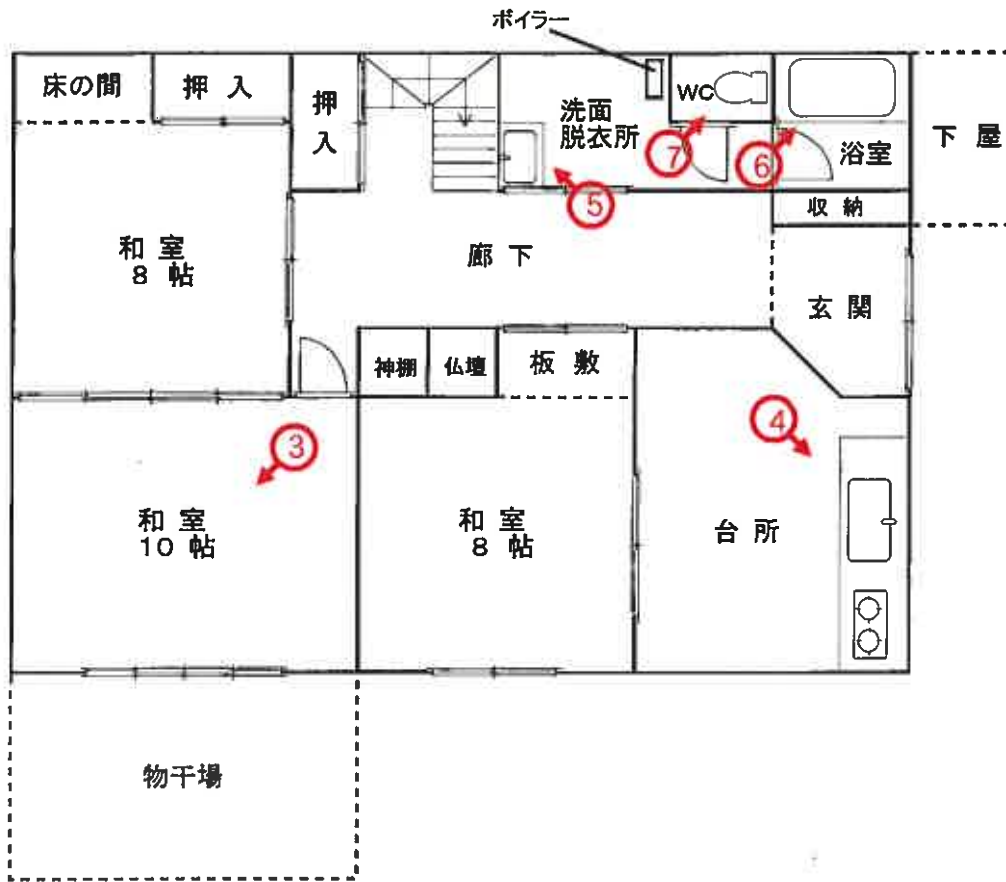
縮尺1/500



写真撮影地点 
(11 枚目)

建物間取図

1階



2階

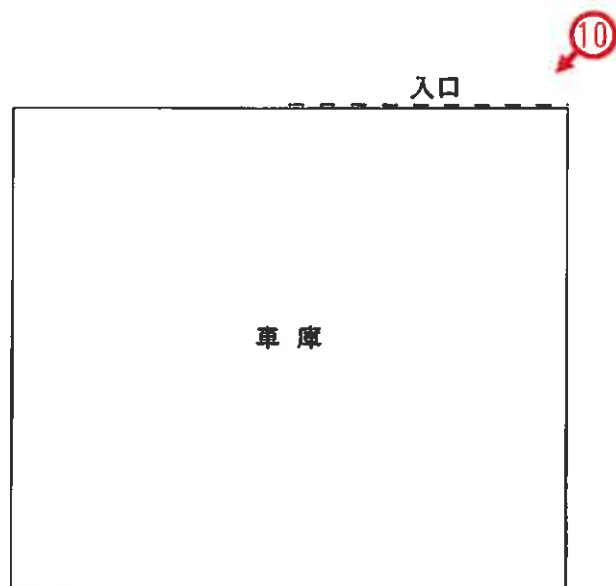


縮尺1/100

写真撮影地点
(12 枚目)

建物間取図

未登記附属建物



写真撮影地点 

縮尺1/100

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



写真番号8



写真番号 9



写真番号 10



令和 4年 (ケ) 第 30 号
令和 5年 2月21日 現地調査
令和 5年 3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

最 上 伸 子 印

第 1 評価額

| | |
|-------------|-------------|
| 一 括 価 格 | |
| 金 600,000 円 | |
| 内 訳 価 格 | |
| 物件 1 (土地) | 金 260,000 円 |
| 物件 2 (建物) | 金 340,000 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 6 1 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、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 5 8 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 | 所在地目地積 | 三戸郡五戸町大字倉石石沢字外山 41番8 宅地 596.49㎡ | 同左 同左 同左 同左 |
| 2 | 所在 家屋番号 種類 構造 床面積 | 三戸郡五戸町大字倉石石沢字外山 41番地8 41番8 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 96.88㎡ 2階 52.17㎡ 延 149.05㎡ | 同左 同左 同左 同左 同左 同左 |
| 未登記 附属 | 種類 構造 床面積 | | 車庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約46.37㎡ |
| 番号 | 特記事項 | | |
| | 物件2はB, C, D, Eの共有である。 | | |

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 | 五戸町役場の西方・道路距離約6,900m コミュニティバス「風原平」停留所の南方・道路距離約40m (附属資料 「位置図」参照) | |
| 付近の状況 | 五戸町倉石地区の北東部, 十和田市との行政界付近の農家住宅地域で, 農家住宅のほか酪農関連施設が点在している。周辺は畑地等の農地が多く見られる。 当地域は格別の変動要因が見られず, 今後も当分の間, 現状のまま持続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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制 | 都市計画区域外 — — — — なし |
| 画地条件 | 間口約7.5m, 奥行最長約50m, 地積596.49㎡, 不整形な中間画地。 地勢は西側に向かって緩傾斜している。 | |
| 接面道路の状況 | 東側約5~6m, 町道(中市松屋敷線), 舗装有 都市計画区域外のため建築基準法の集団規定の適用はない。 | |
| 土地の利用状況等 | 土地所有者B及びC, D, Eが物件2の建物の敷地として利用占有している。物件2建物の東側に車庫(未登記附属建物)がある。 | |
| 供給処理施設 | 上水道 | あり(前面道路に上水道本管有) |
| | ガス配管 | なし |
| | 下水道 | なし |
| 特記事項 | 1. 物件2建物から公道までの通路として北側隣地(地番:42番1, B所有)の一部を使っているとのことである。 2. 前面道路の上水道本管から上記北側隣地を通して, 物件1土地に上水道が引き込まれている。上水道のメーターも北側隣地にあり, 北側隣家と共有状態の可能性はある。 2. 物件2建物共有者C, D, Eの当不動産に対する占有権原については次頁記載のとおり。 | |

【物件 1 占有状況】

| | |
|----------|-----------------------------|
| 占有範囲 | 全部 |
| 占有者 | C, D, E |
| 占有状況 | 物件 2 居宅の敷地 |
| 占有権原 | 使用借権 |
| 占有開始時期 | 平成 3 年 5 月 2 1 日 (物件 2 新築時) |
| 最初の契約期間 | 期間の定めなし |
| 更新種別 | — |
| 現在の契約期間 | — — |
| 契約当事者 | 貸主：所有者 借主：占有者 |
| 賃料・支払時期等 | — |
| 敷金・保証金 | — |
| 特約等 | — |
| 備考 | — |

2 建物の概況及び利用状況等 (物件 2)

| 区 分 | 主である建物 |
|-----------------|--|
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建築年月日 (登記記載) : 平成3年5月21日新築 経過年数 : 約 32 年 経済的残存耐用年数 : 約 0 年 |
| 仕 様 | 構 造 : 木造 2 階建 屋 根 : 長尺カラー鋼板葺 外 壁 : サイディング 内 壁 : ビニールクロス 外 天 井 : ビニールクロス, 目透し天井, ジプトーン 外 床 : フローリング, 畳, クッションフロア 外 設 備 : 電気・給排水・衛生 (浄化槽式)・浴室・給湯 但し, 設備の動作確認は行っていないので, 正常に稼働するか否かは不明。 その他 : なし |
| 床面積 (現況) | 第3 目的物件欄記載のとおり |
| 現況用途等 | 現況用途 : 居宅 間 取 り : 附属資料「建物間取図」参照 |
| 品 等 | 普通 |
| 保守管理の状態 | 経年相応 |
| 建物の利用状況 | 建物共有者らが居宅として利用している。 |
| 特 記 事 項 | 1. 当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期間の分析調査を要する。 |

(物件 2)

| 区 分 | 未登記附属建物 |
|-----------------|---|
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建築年月日(課税台帳記載) : 平成4年頃新築 経過年数 : 約 31 年 経済的残存耐用年数 : 約 0 年 |
| 仕 様 | 構 造 : 木造平家建 屋 根 : 亜鉛鉄板波板葺 外 壁 : 亜鉛鉄板波板張 内 壁 : あらわし 天 井 : あらわし 床 : 土間 設 備 : 電気 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。 その他 : なし |
| 床面積(現況) | 第3 目的物件欄記載のとおり |
| 現況用途等 | 現況用途 : 車庫 間取り : 附属資料「建物間取図」参照 |
| 品 等 | やや劣る |
| 保守管理の状態 | 経年相応 |
| 建物の利用状況 | 建物共有者らが車庫として利用占有している。 |
| 特記事項 | 特になし。 |

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 | 2,200 | 0.70 | 596.49 | (1-0.50) | 459,000 |

※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 五戸 (県) - 4

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 4,350 \text{ 円/㎡} & \times 99.3 / 100 & \times 100 / 100 & \times 100 / 198 & \cong & 2,200 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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 : なし

◇地域格差 : 街路条件 +4% (幅員), +2% (系統連続性) …総和
 交通接近条件 +10% (中心部)
 環境条件 +35% (居住環境), +35% (周辺の状態) …総和
 …以上, 相乗積による

イ 個別格差

画地条件 -30% (形状)

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)

目的物件の再調達原価を, 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。

| 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 |
|-------------|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 2 | 156,000 | 149.05 | 0.02 | 465,000 |
| 未登記 附属建物 | 30,000 | 46.37 | 0.02 | 28,000 |
| 合 計 | | | | 493,000 |

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及び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 |
|-------------|------|---------------|----------------------|------|------|
| 2 | 32 | 0 | 0.50 | 0.03 | 0.02 |
| 未登記 附属建物 | 31 | 0 | 0.50 | 0.03 | 0.02 |

※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 | 459,000 | 1.00 | 0.10 | 使用借権 | 46,000 |

イ 土地利用権の及ぶ範囲 : 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 | 459,000 | -46,000 | (1-0.00) | (1-0.10) | (1-0.30) | 260,000 |
| 2 | 493,000 | +46,000 | (1-0.00) | (1-0.10) | (1-0.30) | 340,000 |
| 一括価格(合計) | | | | | | 600,000 |

ウ 占有減価修正 : なし

エ 市場性修正 : 隣地の一部を通路等として利用していることによる市場性減退の程度を考慮した。

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

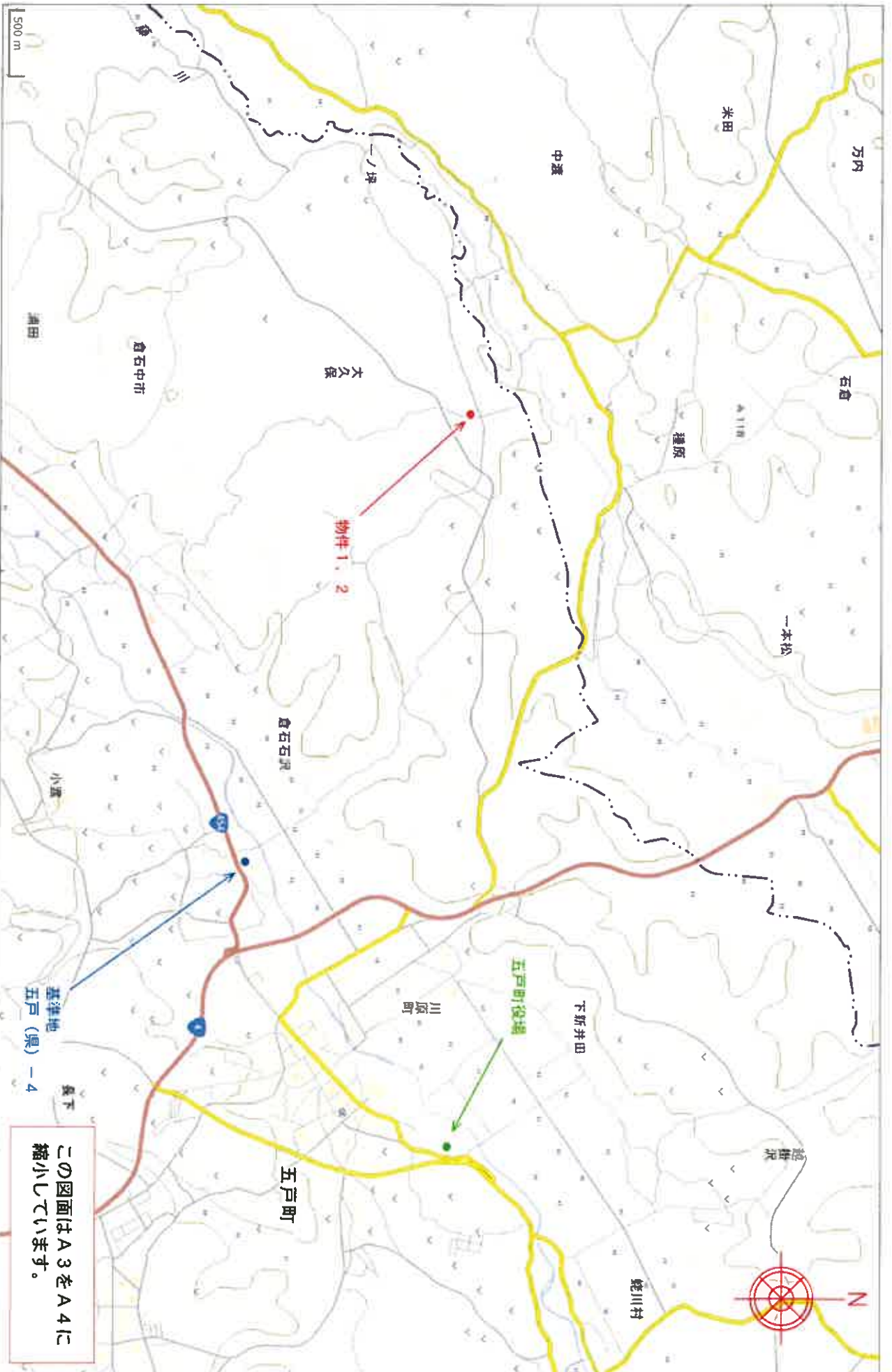
地価調査価格〔五戸(県) - 4 〕

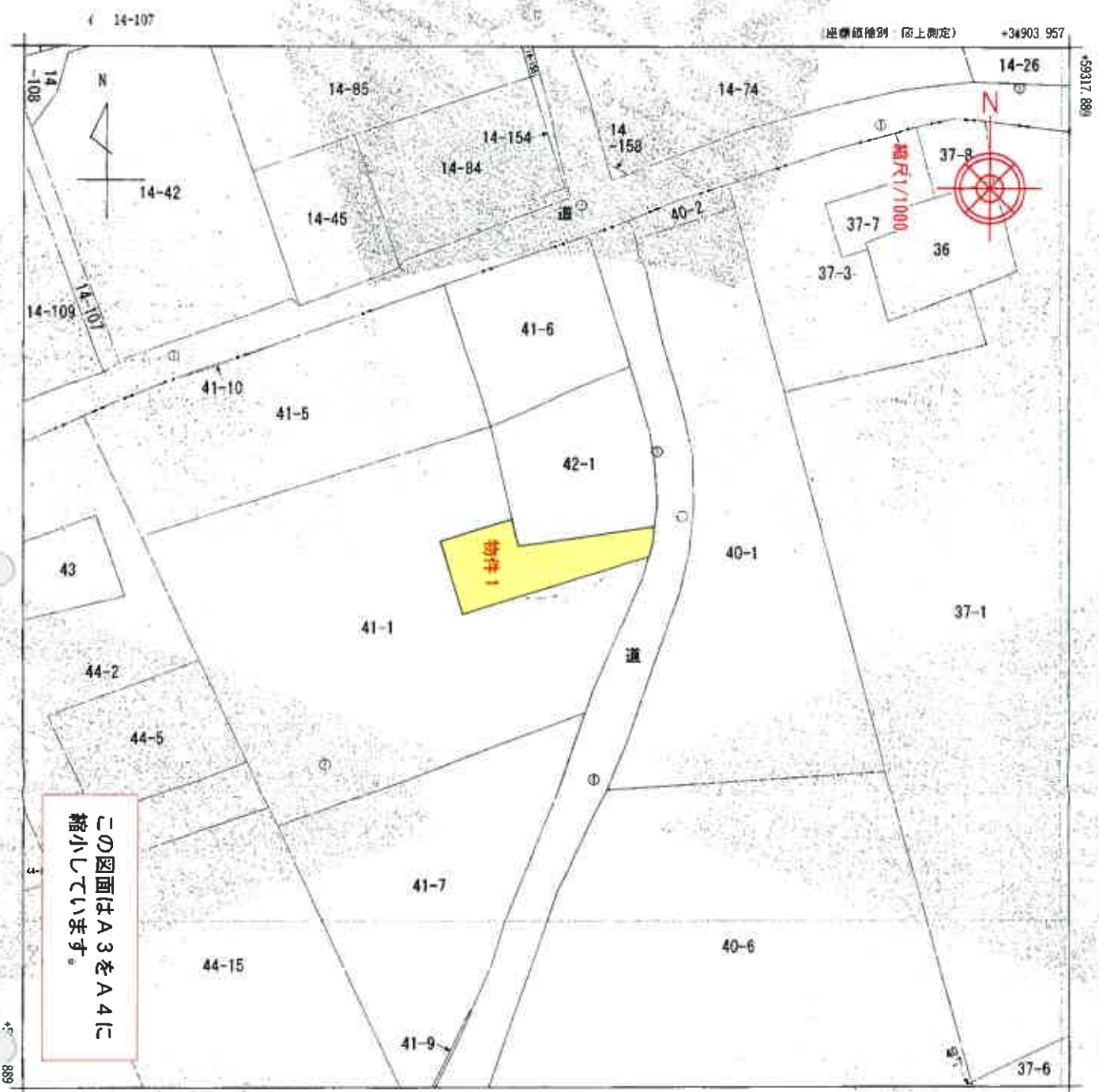
所 在 : 五戸町大字倉石石沢字石沢48番2
価 格 : 4,350円/m²
位 置 : 青い森鉄道線「八戸」駅の西方道路距離約17.0kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和4年7月1日
地 積 : 969m²
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 道 路 : 南東側10.5m舗装国道
用途指定等 : 都市計画区域外
地域の概要 : 農家住宅と一般住宅が建ち並ぶ国道沿いの住宅地域。

第7 附属資料

| | | | |
|---|----------------------|-----|----|
| 1 | 位置図(出所:国土地理院「地理院地図」) | ・・・ | 1葉 |
| 2 | 法第14条地図写 | ・・・ | 1葉 |
| 3 | 建物図面写 | ・・・ | 1葉 |
| 4 | 建物配置図 | ・・・ | 1葉 |
| 5 | 建物間取図 | ・・・ | 2葉 |

対象不動産所在位置略図





法第14条地図写

この図面はA3をA4に縮小しています。

+34653.957 (座標種別: 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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

大字倉石石沢
 字外山
 地番区域見出

| | | | | | | | | |
|-------|----------|-----------------|----|-----------|----|--------------|----|-----|
| 請求部 | 所在 | 三戸郡五戸町大字倉石石沢字外山 | | | 地番 | 41番8 | | |
| 出力縮尺 | 1/1000 | 精度区分 | 乙一 | 座標系番号又は記号 | 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 | | | 贈付年月日(原図) | | | 備考 | 記項 |

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。
 (青森地方法務局八戸支局管轄)
 令和4年9月14日
 東京法務局新築出張所



建物図面写

登記年月日：平成33年5月23日

H4730

各階平面図

建物各階平面図

| | |
|-------|----------------------------------|
| 家屋番号 | 41番8 |
| 建物の所在 | 三戸郡五戸町大字石沢子外山41番地8 三戸郡五戸町大字石沢 |

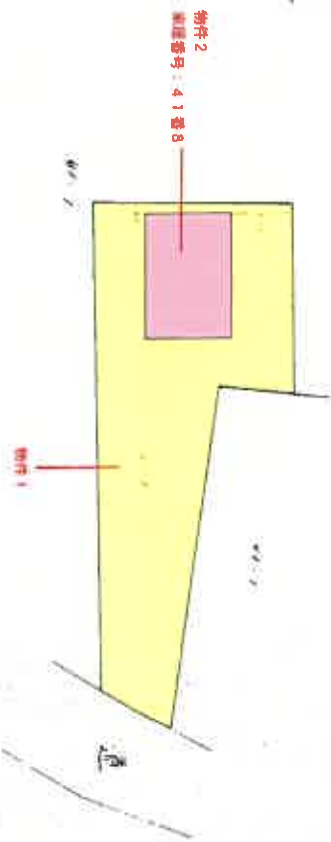
0501891



一階床面図



二階床面図



この図面はA3をA4に縮小しています。

製作者

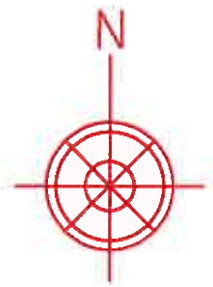
縮尺 1/250

申請人

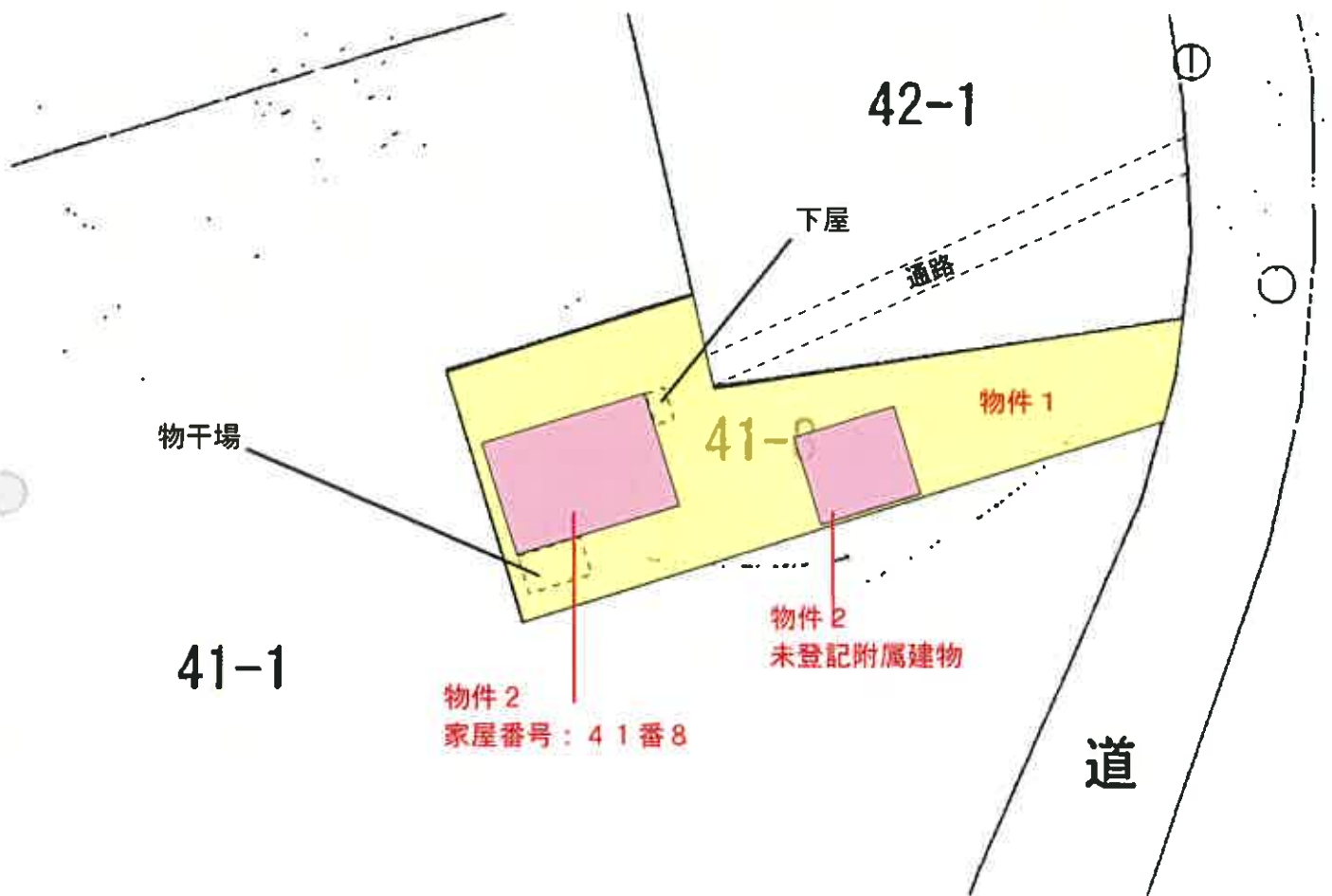
縮尺 1/500

これは図面に記録されている門番を証明する書類であり、
 当該地方自治体(戸支店)管轄
 令和4年9月14日 東京法務局新橋出張所 登記簿

建物配置図



縮尺 1/500

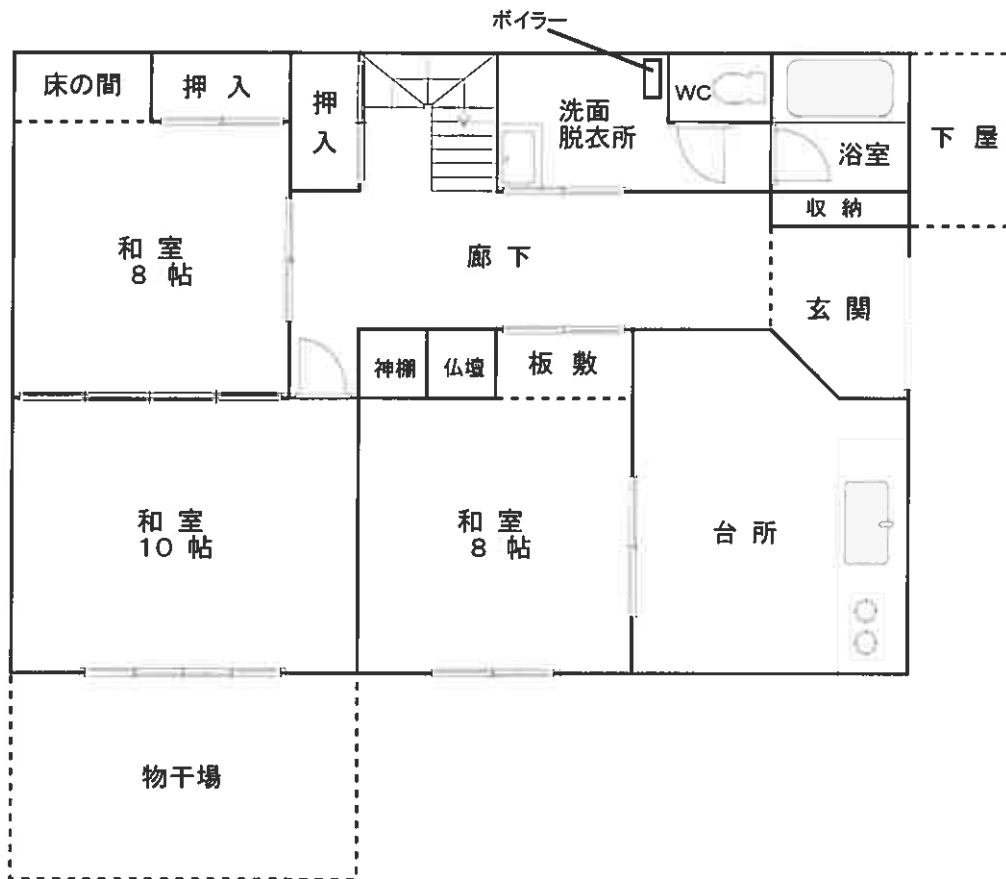


建物間取図

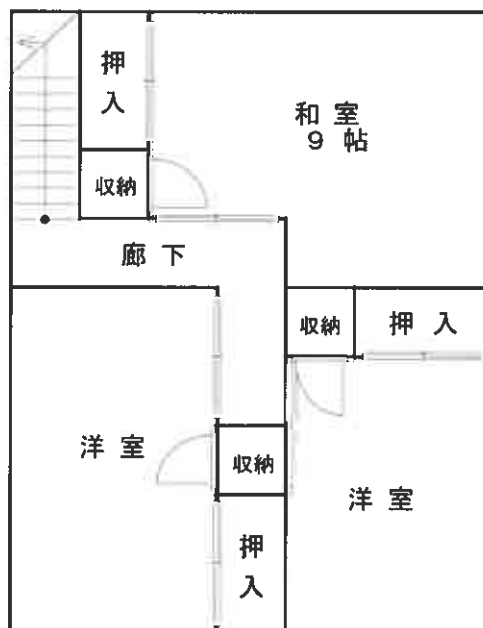
R4ケ30

物件2

1階



2階

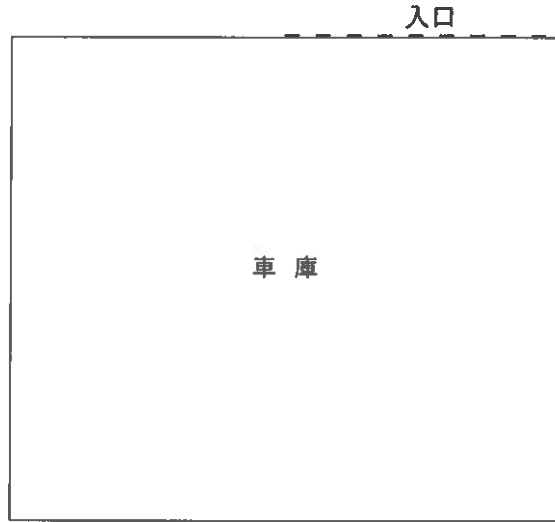


縮尺1/100

建物間取図

R4ケ30

未登記附属建物



縮尺1/100