

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 令和 7 年 6 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 18 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 7 月 9 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 6 月 19 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 20 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 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） 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	2,458,000 1,966,400	一括	491,600	24,253	0
1	978,000				
2	1,480,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 三戸郡階上町大字道仏字耳ヶ吠
 地 番 6 番 5 5 9
 地 目 宅地
 地 積 2 3 8 . 0 0 平方メートル

- 2 所 在 三戸郡階上町大字道仏字耳ヶ吠 6 番地 5 5 9
 家屋 番号 6 番 5 5 9
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 5 3 . 8 2 平方メートル
 2 階 4 8 . 0 2 平方メートル



物件明細書

令和 7年 3月 6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1】

本件所有者Aが占有している。

【物件番号2】

本件Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 | 三戸郡階上町大字道仏字耳ヶ吠 |
| | 地 番 | 6 番 5 5 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 238.00 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三戸郡階上町大字道仏字耳ヶ吠 6 番地 5 5 9 |
| | 家屋 番号 | 6 番 5 5 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 53.82 平方メートル
2 階 48.02 平方メートル |



令和 6 年（ケ）第 31 号
令和 6 年 8 月 30 日 受理
令和 6 年 10 月 2 日 提出
（評価人 千葉篤志）

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耳ヶ吠 |
| | 地 番 | 6 番 5 5 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 238.00 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三戸郡階上町大字道仏字耳ヶ吠 6 番地 5 5 9 |
| | 家屋 番号 | 6 番 5 5 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ銅板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 53.82 平方メートル
2 階 48.02 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	電話柱が設置されている 物置 (工作物) が2個設置されている		
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 { 種類 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 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

(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 (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26年1月1日		
最初の契約日	平成26年1月4日		
契約等	期間	平成26年1月1日 から ☒ 平成26年12月31日 まで 1 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☒ 法定更新		
現在の契約等	期間	令和6年1月1日 から ☒ 令和6年12月31日 まで 1 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	毎月金 45,000 円 (毎月 末日 限り 翌月 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)		
敷金・保証金	☐ ない ☒ ある (☒ 敷金 90,000 円 ☐ 保証金 円)		
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐		
その他			
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

関係人の陳述	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	1 物件2建物はBに賃貸しています。賃貸借契約は平成26年1月4日付け貸室賃貸借契約書に記載したとおりです。毎年更新しています。賃料は今年3月から払われていないようですが、Bが船に乗っているため連絡ができません。 2 物件1上に設置した2つの物置は私の物です。物件2の家財等を入れて使えるようにしました。
■ C (占有補助者)	1 私はBの親族です。Bは船に乗って1年の大半を航海に出ています。私はBに頼まれて物件2建物を管理しているだけなのでこの家の契約関係はわかりません。 2 物件2建物に不具合は特に見当たりません。

(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 物件1土地上にある2つの物置は、いずれも基礎がなく、移動可能であることから工作物と認めた。当該物置は、本件建物と所有者が同一であり、物件2建物の常用に供されてきたことから、本件建物の従物と判断し、本競売目的物と認定した。

(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	調査の方法等
6 年 9 月 4 日 (水) 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 9 月 17 日 (火) 11 : 00 - 11 : 40	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 () : - :		
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



公用

登記年月日：平成6年6月15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6年9月4日 厚森地方事務所八戸支局 登記官

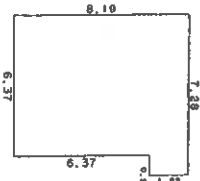
各階平面図

0606523

家屋番号	6番559
建築物の所在	三戸郡階上町大字道仏字耳ヶ伏6-559

建築物平面図

1 階

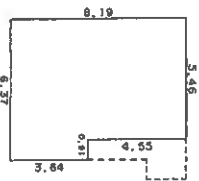


求積表

8.19 X 6.37 = 52.1703
1.82 X 0.91 = 1.6562

合計 53.8265
床面積 53.82 m²

2 階



求積表

8.19 X 5.46 = 44.7174
3.64 X 0.91 = 3.3124

合計 48.0298
床面積 48.02 m²

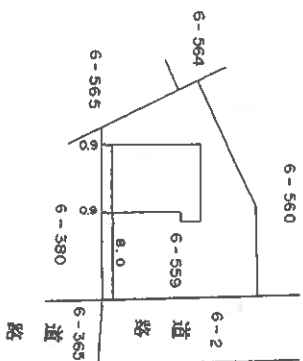
(日開通12)

作製者

6月10日(作製) 縮尺 1/250

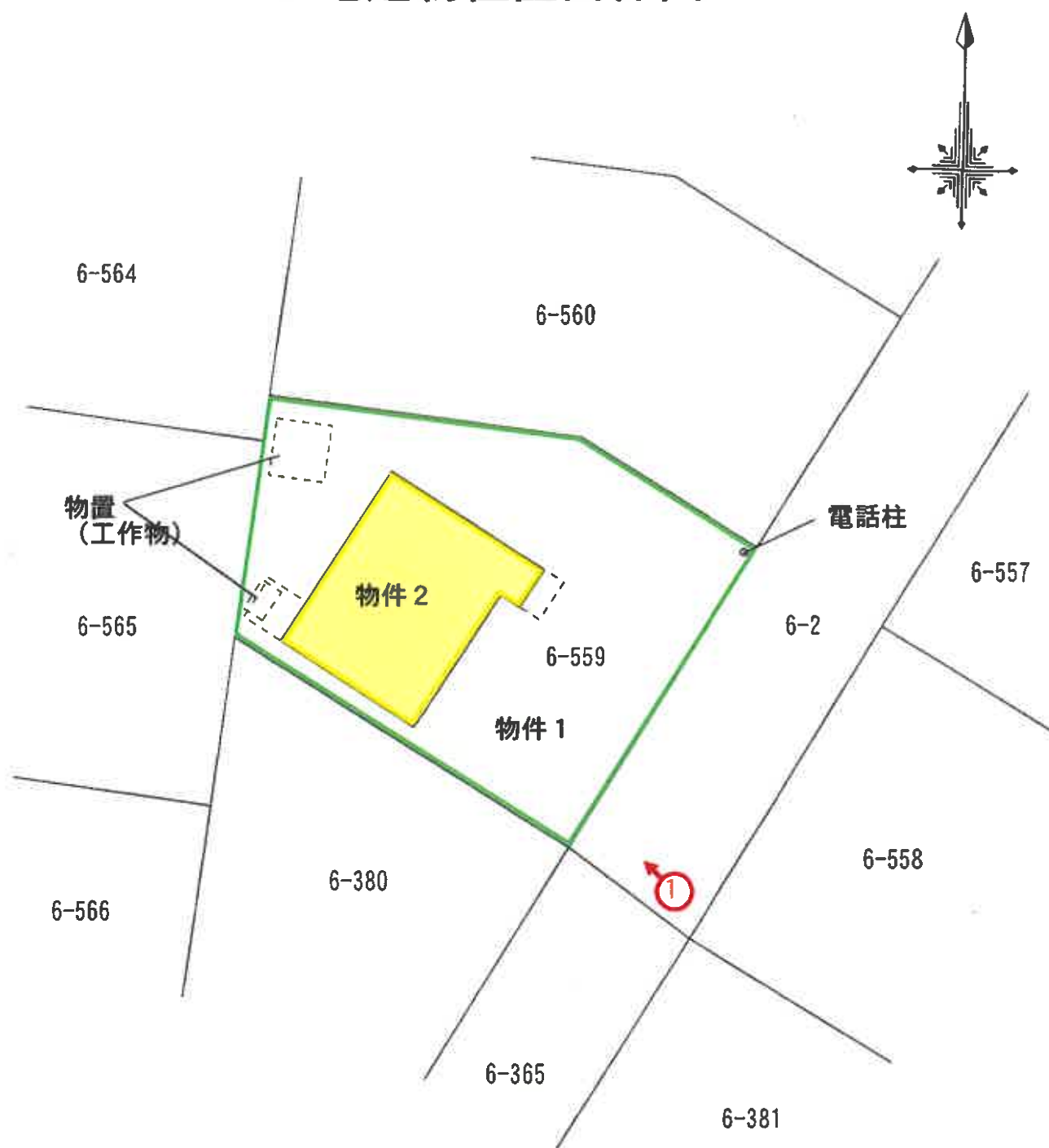
申請人

縮尺 1/500



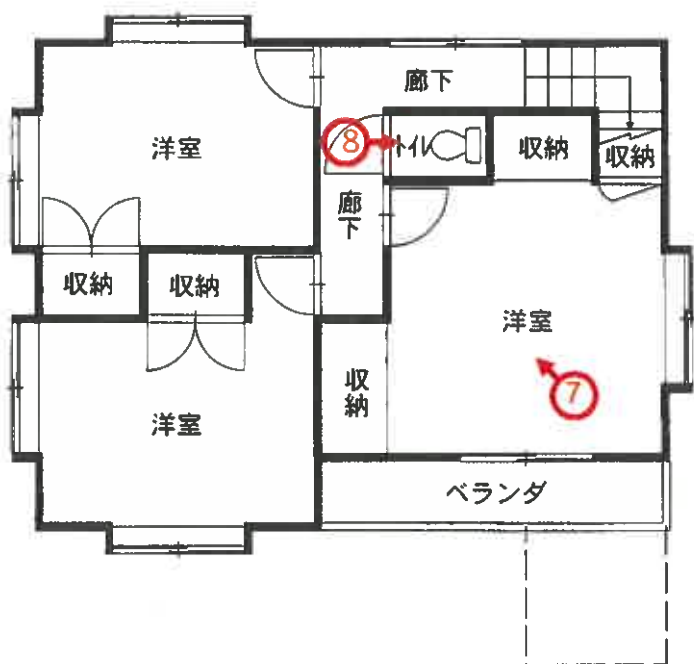
(長源社)

土地建物位置関係図



S = 1 / 2 5 0

建物間取図



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



副 本

令和6年(ケ)第31号

令和6年9月17日 現 地 調 査

令和6年10月4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

千葉 篤 志

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,458,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 978,000 円
物件2（建物）	金 1,480,000 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ね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）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、調査日以降に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、民事執行法第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	三戸郡階上町大字道仏字耳ケ吠	同 左
	地 番	6番559	同 左
	地 目	宅地	同 左
	地 積	238.00㎡	同 左
2	所 在	三戸郡階上町大字道仏字耳ケ吠6番地559	同 左
	家屋番号	6番559	同 左
	種 類	居宅	同 左
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	同 左
	床 面 積	1階 53.82㎡ 2階 48.02㎡	1階 同 左 2階 同 左
番 号	特 記 事 項		
2	第三者が賃借権に基づき占有している。		

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	JR八戸線「大蛇」駅の南西方・道路距離約3.9km (附属資料「1 位置図」参照)	
付 近 の 状 況	近隣地域は一般住宅の中に空地等が見られる新興住宅地域である。 道路は、幅員6m程度の舗装道路が標準的である。 土地の利用状態は、画地規模250㎡前後の住宅が標準的。 地域内で特別の変動要因はなく、今後とも現状程度の推移継続と予測する。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個 別的な要因を考慮し 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	非線引都市計画区域 第一種低層住居専用地域 指定 50% 指定 80% なし なし
画 地 条 件	地 積：238.00㎡ (登記地積) 形 状：ほぼ台形 間 口：約14.5m 奥 行：約18m 高 低 差：接面道路とほぼ等高 接 面 状 況：中間画地 備 考：特になし	
接 面 道 路 の 状 況	接 面 方 位：南東 幅 員：約6.0m 舗 装：あり 種 別：道路(階上町所有だが、町道認定なし) 建 築 基 準 法 上：第42条1項3号	
土 地 の 利 用 状 況 等	土地所有者が物件2の建物を所有し、その敷地として占有使用している。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：あり ガ ス 配 管：あり (簡易ガスの導管が引き込みされているが、現在未使用) 下 水 道：なし	
特 記 事 項	敷地内に競売対象となる工作物(物置)2個と電話柱が設置されている。	

2-(1) 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 6番559
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：平成6年6月9日 (登記記載) 経過年数：約30年 経済的残存耐用年数：約3年
仕 様	構造：木造 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：サイディング 内壁：ビニールクロス外 天井：ビニールクロス外 床：フローリング、畳、クッションフロア外 設備：電気、給水、排水、衛生(浄化槽)、浴室、換気、太陽熱温水器外 (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)	1階： 53.82 m ² 2階： 48.02 m ² 延： 101.84 m ²
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	普通
建物の利用状況	その他の者が本建物を「居宅」として占有使用している。 (占有権原の概要は次頁以降のとおり)

2-(2) 建物の概況及び利用状況等(物件2の続き)

建 物 の 利 用 状 況	(その他の者の占有権原の概要)		
	占有範囲		全部
	占有者		B
	占有状況		居宅
	占有権原		賃借権
	占有開始時期		平成26年1月1日
	最初の 契約等	契約日	平成26年1月4日
		期 間	平成26年1月1日から平成26年12月31日まで 1年間
	更新の種別		法定更新
	現在の契約		令和6年1月1日から令和6年12月31日まで 1年間
	契約等 当事者	貸 主	所有者
		借 主	占有者
	賃料・支払時期		毎月 金45,000円 (毎月末日限り翌月分支払)
	敷金・保証金		敷金 90,000円
特約等		なし	
その他		・本賃借権は抵当権に遅れ対抗できない。 ・令和6年3月から賃料未払いとなっている。船に乗っているということだが、慣行として戻ってきた際にまとめて支払われているのか、いつ頃支払われているか等の詳細は不明。	
特 記 事 項	1. 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を否定できない。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。		
	2. 屋根に載っている太陽熱温水器は日常的に使用している形跡がない。		
	3. おおむね経年相応と認められる。		

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

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	10,200	1.04	238.00	(1-0.30)	1,767,000

〔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 階上(県) -1

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $10,400\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 100 \rightleftharpoons 10,200\text{円}/\text{m}^2$

◇時 点 修 正：±0.0% 基準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：+2%

内 訳：画地条件+2%(方位)

◇地 域 格 差：±0%

内 訳 (相乗積) {
 ・ 街路条件 ±0%
 ・ 交通・接近条件 ±0%
 ・ 環境条件 ±0%
 ・ 行政的条件 ±0%
 ※算式 $1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.00$

イ 個 別 格 差：+4%

内 訳 (相乗積) {
 ・ 画地条件 +4% 南東向き画地で方位が優る。
 ・ 街路条件 ±0%
 ・ 交通・接近条件 ±0%
 ・ 環境条件 ±0%
 ・ 行政的条件 ±0%
 ・ その他の条件 ±0%
 ※算式 $1.04 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.04$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 30% 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、建物の価格を求めた。

なお、敷地内に競売対象となる工作物(簡易物置)が存するものの、経年等から勘案して特段市場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
2	165,000	101.84	0.08	1,344,000

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
2	30	3	0.30	0.03	0.08

※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) 積算価格の試算

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	1,767,000	1.00	0.30	法定地上権	530,000

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30%と判定した。

② 積算価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (I (1) ①オ, I (1) ②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (I (2) ①エ) (円) イ	市場性 修 正 ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ=エ	構成比
1	1,767,000	－ 530,000	(1-0.00)	1,237,000	39.8%
2	1,344,000	＋ 530,000	(1-0.00)	1,874,000	60.2%
積算価格(合計)				3,111,000	100.0%

ウ 市場性修正： 0% 特にない。

II 収益価格の試算(直接還元法による)

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	家賃等補正 イ	粗利回り ウ	その他の補正 エ	収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ
540,000	1.00	10.0%	(1-0.30)	3,780,000

ア 総 収 益： 現行賃料を基に、上記のとおり査定した。

イ 家 賃 等 補 正： 0.0% 特にない。

ウ 粗 利 回 り： 10.0% 一般市場における標準的な還元利回り(粗賃料利回り、償却率、経費率含む)を基準とし、対象物件の個別性を加味して左記のとおり査定した。

エ その他の補正： 30.0% 家賃滞納リスクがある点を考慮した。

Ⅲ 評価額の判定

賃貸物件である点を考慮した結果、収益価格をやや重視し(積算価格と収益価格を下記のウェイトで考慮)、土地及び建物の調整後の合計価格を求め、さらに各物件の積算価格の構成比により、調整後の各物件の評価額を算出し、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

物件 番号	調整後の合計価格 (円) ア	構成比 イ	競売市場 修 正 ウ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ=エ	控除すべき額 (円) オ	控除後評価額 (円) エーオ
1	3,512,000	39.8%	(1-0.30)	978,000		978,000
2		60.2%	(1-0.30)	1,480,000		1,480,000
一括価格(合計)						2,458,000

ア 調整後の合計価格：

$$\begin{array}{ccccccc} \text{積算価格} & & \text{積算} & & \text{収益価格} & & \text{調整後の合計価格} \\ & & \text{ウェイト} & & & & \\ 3,111,000 & \times & 40\% & + & 3,780,000 & \times & 60\% & = & 3,512,000 \end{array}$$

ウ 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。

オ 控 除 す べ き 額： なし 賃借権は抵当権に遅れるため、敷金は引き受けにならないと判断した。

第6 参考価格資料

地価調査価格 階上(県)-1

所 在 : 階上町大字道仏字耳ヶ吠6番571

価 格 : 10,400円/㎡

位 置 : JR八戸線「大蛇」駅の約3.9km先に位置する。

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 253㎡

供給処理施設 : 水道, ガス

接 面 街 路 : 東6m道路

用 途 指 定 等 : 第一種低層住居専用地域 (建ぺい率50%、容積率80%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に空地等が見られる新興住宅地域

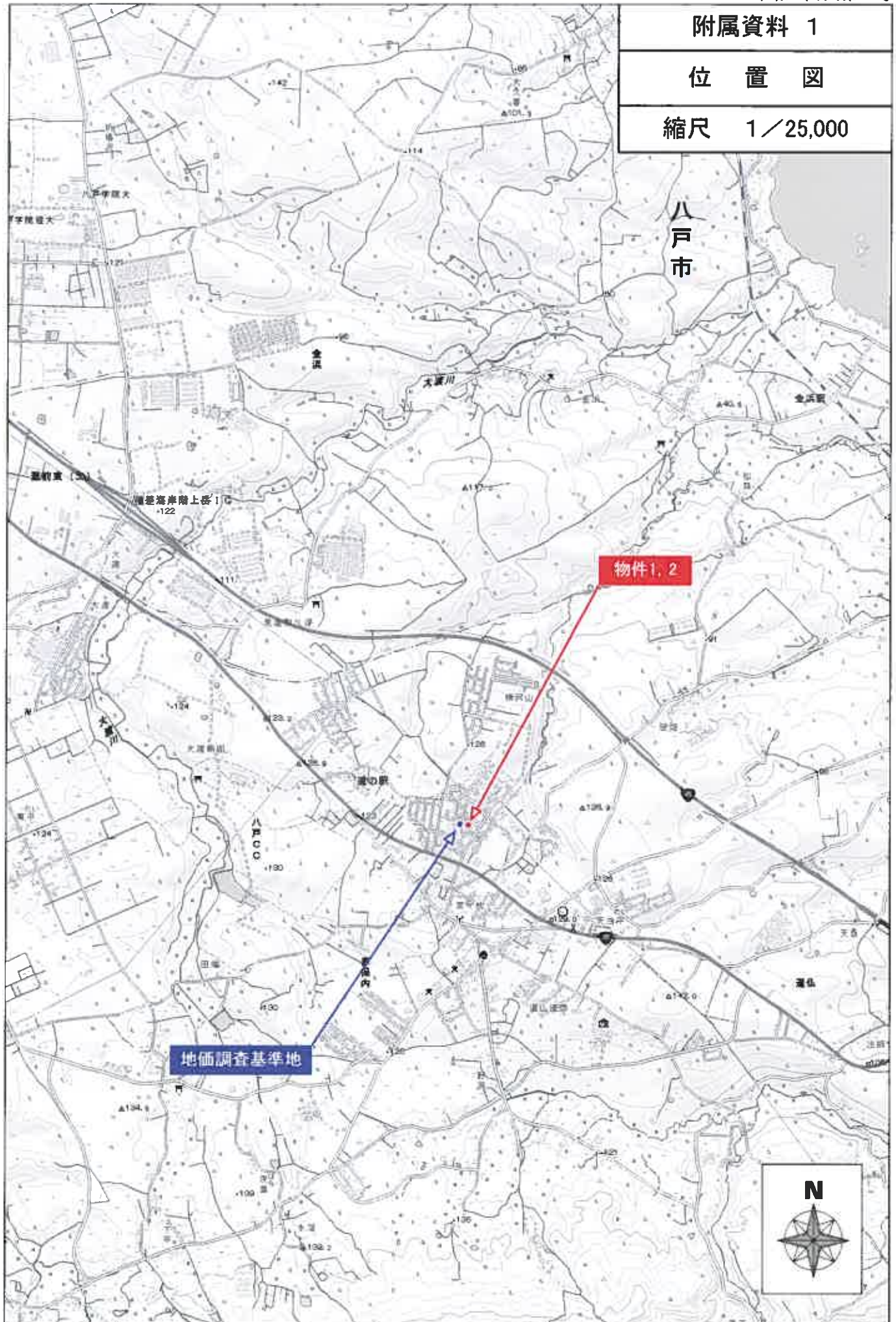
第7 附属資料

1	位 置 図	出所:国土地理院「電子地形図」	...	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

附属資料 1

位置図

縮尺 1/25,000



附属資料 2

法第14条第1項地図写

縮尺 1/500

所在: 三戸郡階上町大字道仏字耳ヶ吠



附属資料 3

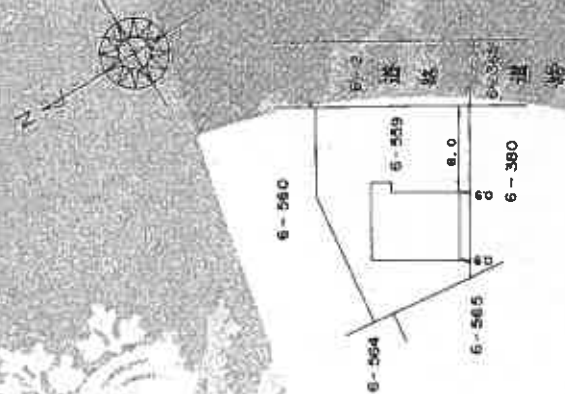
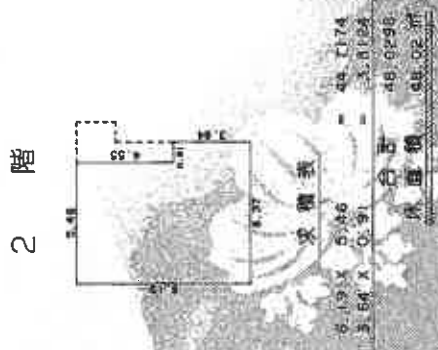
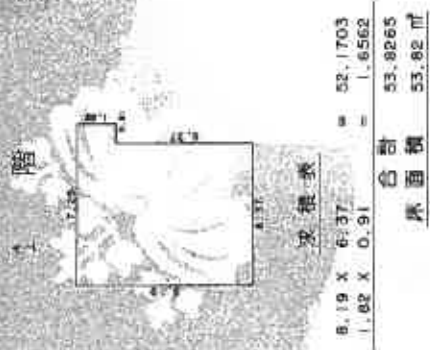
登記年月日：平成26年6月15日

各階平面図 建物図面写真

家屋番号 6番559

建物名称 三戸割路上町大寺通仏堂目付6 559

0606523



(縮小)

(縮小)

A3版をA4に縮小

作成者	平成26年6月15日作成	縮尺 1/250	申請人	接尺 1/500
-----	--------------	----------	-----	----------

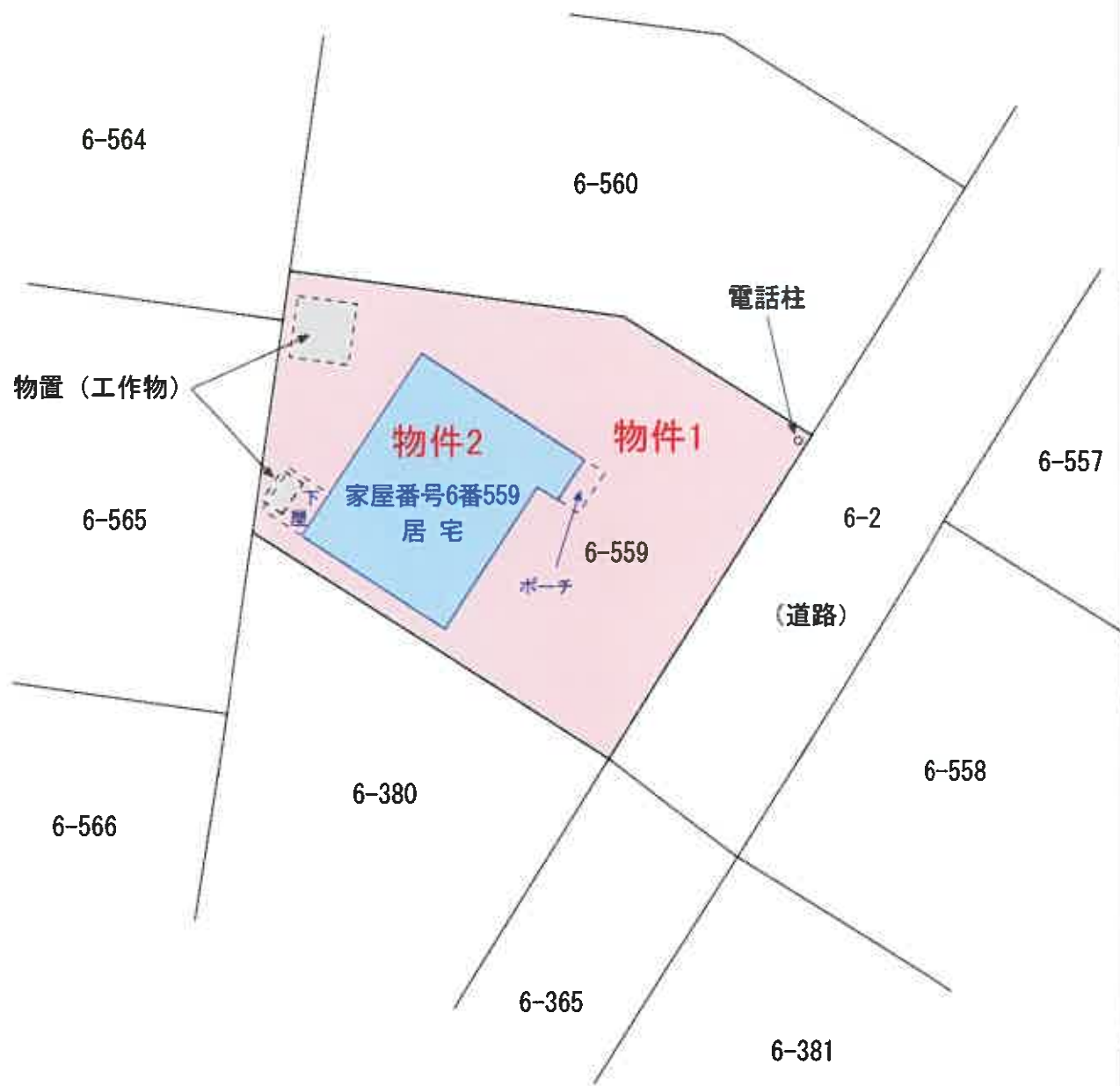
平成 6.6.15

附属資料 4

配 置 図

縮尺 1/250

所在: 三戸郡階上町大字道仏字耳ヶ吠



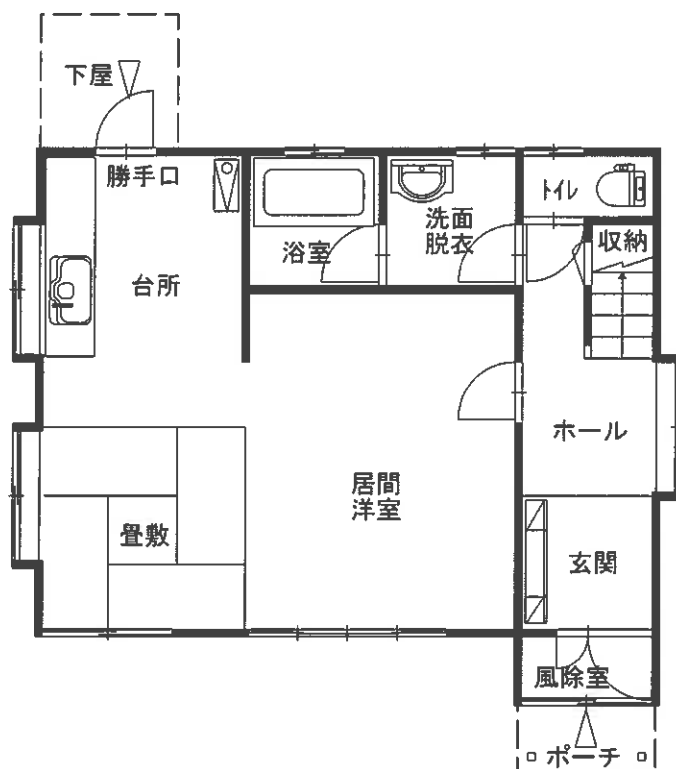
附属資料 5

建 物 間 取 図

縮尺 1/100

物件2

1階



2階

