

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 5 月 8 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 7 月 3 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 7 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 16 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 8 月 6 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 7 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 18 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 5 月 8 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, 3	786,000 628,800	一括	157,200	27,148	0
1	486,000				
3	300,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 上北郡おいらせ町二川目四丁目

地 番 73 番 1468

地 目 宅地

地 積 604.54 平方メートル

- 3 所 在 上北郡おいらせ町二川目四丁目 73 番地 1468

家屋 番号 73 番 1468

種 類 事務所 休憩室 倉庫

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 99.29 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 101.48 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 175.55 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 便所

構 造 コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 4.96 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3月28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, 3】

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, 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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 上北郡おいらせ町二川目四丁目
 地 番 73番1468
 地 目 宅地
 地 積 604.54平方メートル

- 3 所 在 上北郡おいらせ町二川目四丁目73番地1468
 家屋 番号 73番1468
 種 類 事務所 休憩室 倉庫
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
 床 面 積 99.29平方メートル
 (現況)
 床 面 積 約101.48平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 倉庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約175.55平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 便所
 構 造 コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約4.96平方メートル

令和 6 年（ケ）第 53 号
令和 6 年 11 月 22 日 受理
令和 6 年 12 月 25 日 提出
（評価人 浅井 康 光）

現況調査報告書

（物件 1、3）

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 上北郡おいらせ町二川目四丁目
 地 番 73番1468
 地 目 宅地
 地 積 604.54平方メートル

3 所 在 上北郡おいらせ町二川目四丁目 73番地1468
 家屋 番号 73番1468
 種 類 事務所 休憩室 倉庫
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
 床 面 積 99.29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	車庫 (工作物) が設置されている おいらせ町防災無線柱、電話柱が設置されている												
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 : 約 101.48㎡												
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: 2em; vertical-align: middle;">}</td> <td rowspan="3" style="padding: 0 10px;">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 事務所・休憩室・倉庫 (休業中) 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 <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

そ の 他 の 事 項

未登記附属建物 1

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 約175.55㎡

未登記附属建物 2

種 類 便所

構 造 コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 約4.96㎡

(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 (債務者代表者 兼所有者)	物件3建物、車庫(工作物)、未登記附属建物1、同2は、すべて私の所有にかかるものです。これらは私のやっていた葬儀屋で使っていたもので、葬儀屋は現在は休業しています。それ以外で使っている人はいません。 防災無線柱は所有者の承諾を得て立てています。賃料等の金銭の支払いはありません。

(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 物件1土地上の車庫は基礎がないため工作物と認めた。車庫は物件3と一体となっていることから、本競売の対象物とした。

(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	調査の方法等
6 年 11 月 26 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 12 月 11 日 (水) 11 : 00 - 12 : 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 () : - :		
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。

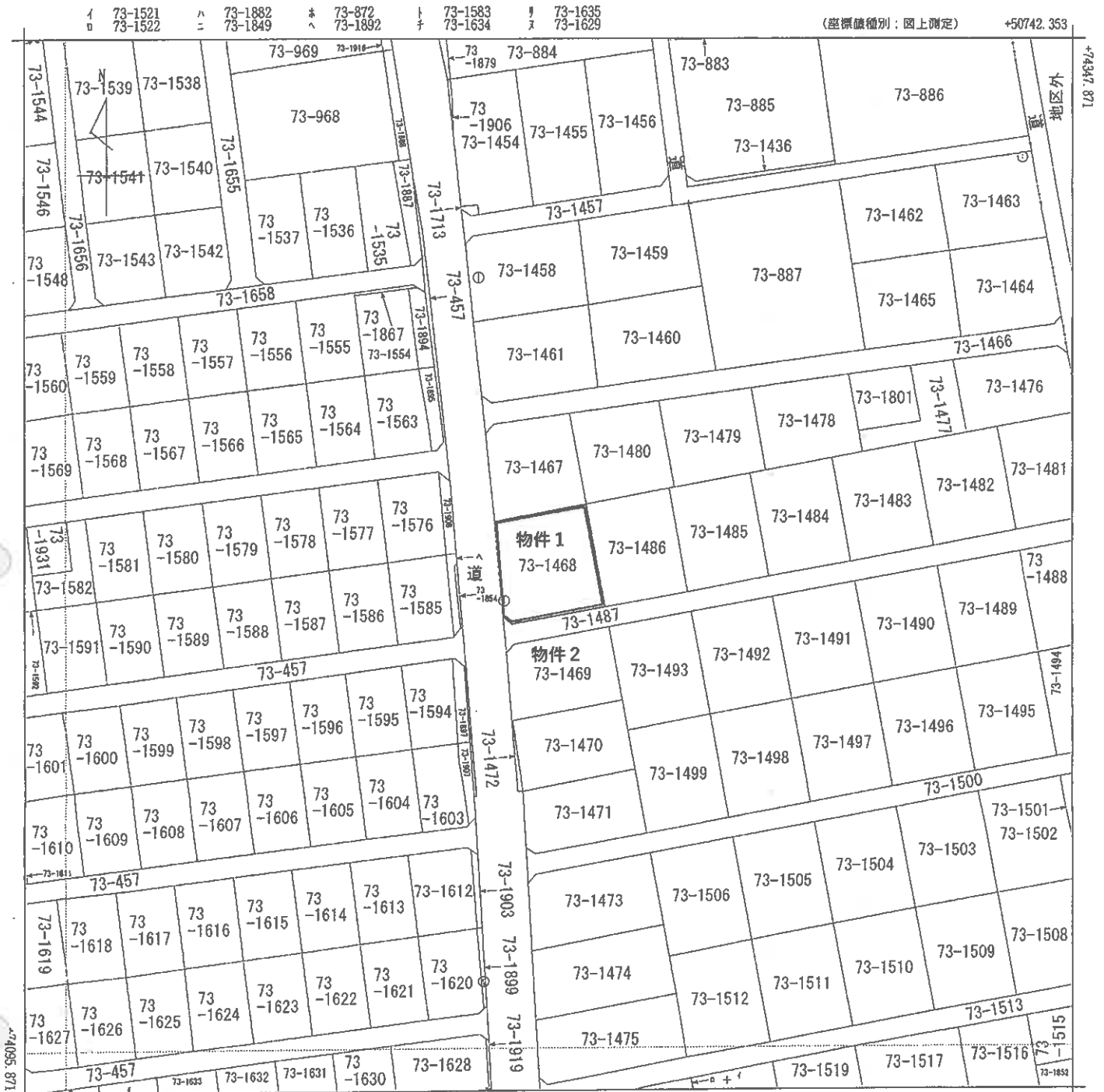
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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



(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。

地番区域見出し
一川目
二川目 4 丁目

請求部	所在	上北郡おいらせ町二川目四丁目				地番	73番1468		
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40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。

(青森地方務局十和田支局管轄)

令和5年9月15日

青森地方務局八戸支局

請求番号: 5-1

登記官

(1/1)

公用

登記年月日：昭和53年5月30日

A3をA4に縮小

令和5年9月15日
（宮城地方支局十和田支局管轄）
宮城地方支局八戸支局

登記官

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。

(目録表)

38	73 - 1491	500.
40	73 - 1492	500.
41	73 - 1493	500.
42	73 - 1494	497.
43	73 - 1495	500.
44	73 - 1496	500.
45	73 - 1497	500.
46	73 - 1498	500.
47	73 - 1499	500.
48	73 - 1500	756.
49	73 - 1501	497.
50	73 - 1502	500.
51	73 - 1503	500.
52	73 - 1504	500.
53	73 - 1505	500.
54	73 - 1506	500.
55	73 - 1507	497.
56	73 - 1508	500.
57	73 - 1509	500.
58	73 - 1510	500.
59	73 - 1511	500.
60	73 - 1512	500.
61	73 - 1513	791.
62	73 - 1514	576.
63	73 - 1515	594.
64	73 - 1516	596.
65	73 - 1517	500.
66	73 - 1518	486.
67	73 - 1519	500.
68	73 - 1520	582.
69	73 - 1521	468.
70	73 - 1522	496.
71	73 - 1523	525.
72	73 - 1524	518.
73	73 - 1525	499.
74	73 - 1526	519.
75	73 - 1527	471.
76	73 - 1528	466.
77	73 - 1529	473.

作製者

昭和53年5月5日作製

申請人

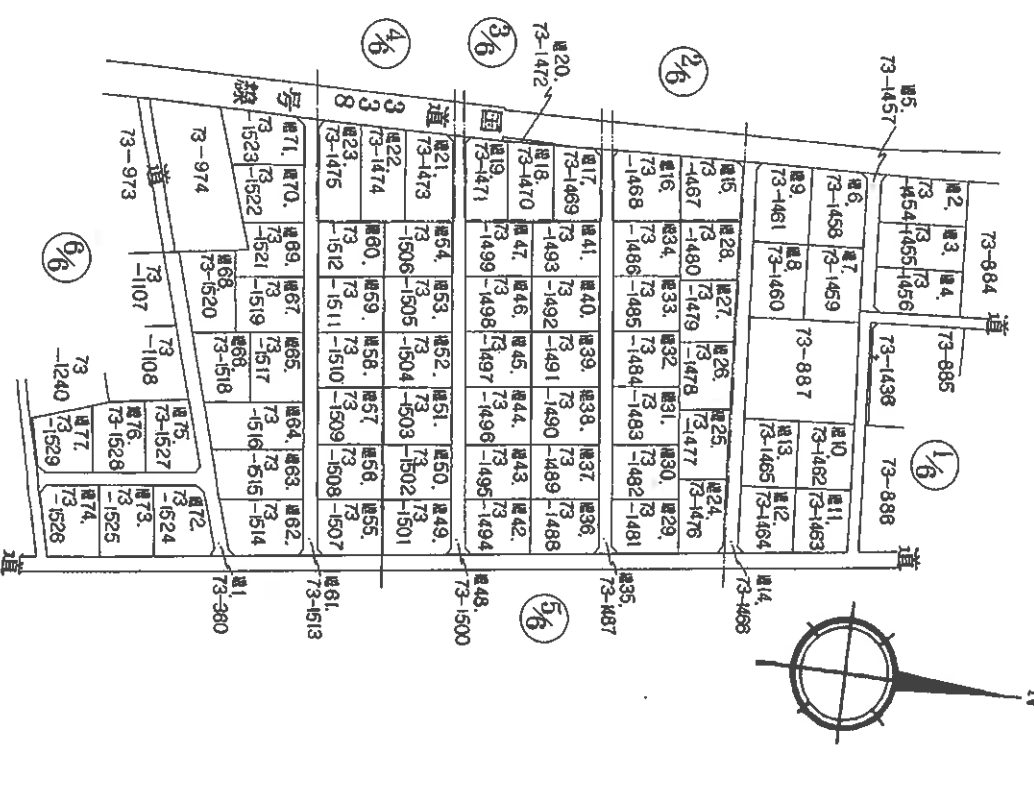
別紙のとおり

縮尺

1/2,000

土地所在図
土地番 73-1454の360
73-1529
土地所在図
地積測量図 8-1

土地の所在
上北郡宮石町字 三ツ田西四丁目



(実測図)

登記年月日：昭和53年5月30日

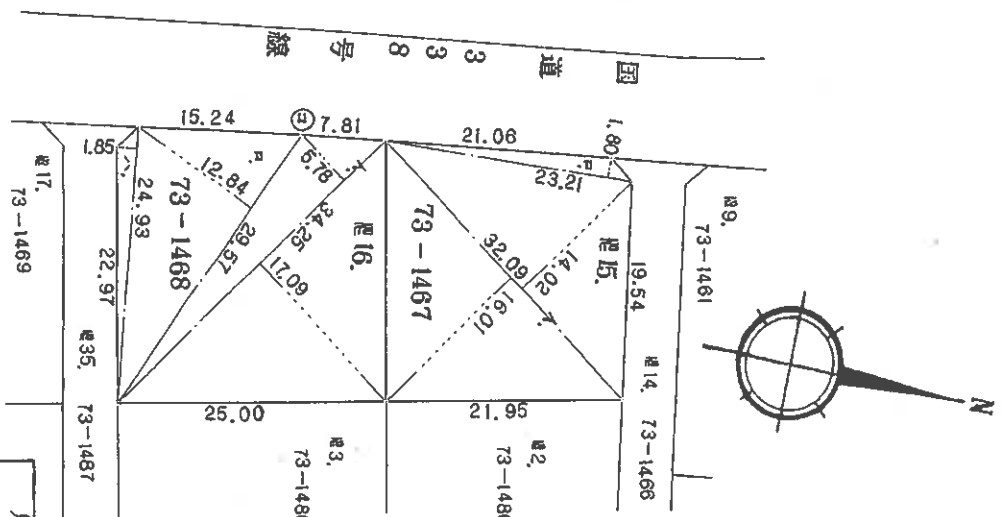
A3をA4に縮小

令和5年9月15日
（青森地方広域局十和田支局管内）
青森地方広域局八戸支局
登記官

請求番号：5-2

(3/8)

地番	73-1467
土地の所在	上北郡おいらせ町黒川 上北郡五右衛門町黒川
地積測量図	2/6 8-3



地積計算	
1. 32.09 × (14.02 + 16.01) × 1/2 = 481.83135	
2. 23.21 × 1.80 × 1/2 = 20.8890	
3. 502.72035	
地積	502 m²

地積計算	
1. 34.25 × (5.78 + 17.09) × 1/2 = 391.64875	
2. 29.57 × 12.84 × 1/2 = 189.8394	
3. 24.93 × 1.85 × 1/2 = 23.06025	
地積	604.54840 m²

(日課連9)

製作者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和53年5月5日作製

申請人

別紙のとおり

3503156

凡例	
⑤	コンクリート杭

縮尺 1/500

登記年月日：昭和56年8月14日

A3をA4に縮小

令和5年9月15日 青森地方方法務局八戸支局

(青森地方方法務局十和田支局管轄)

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

登記官

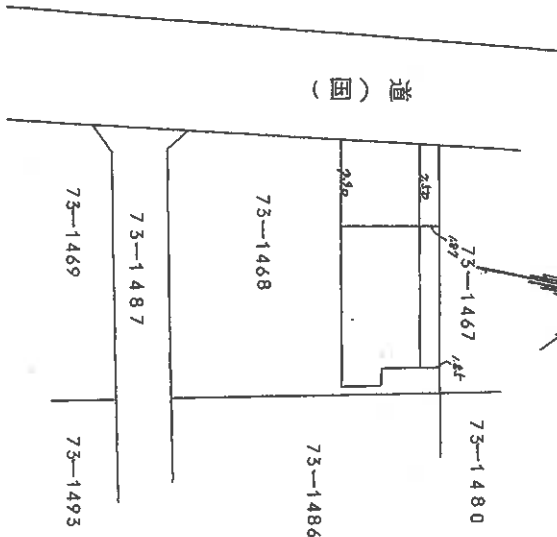
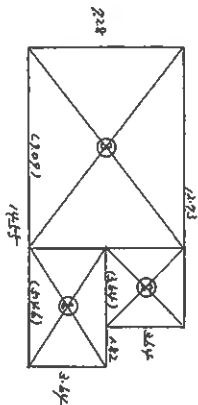
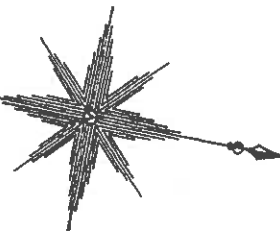
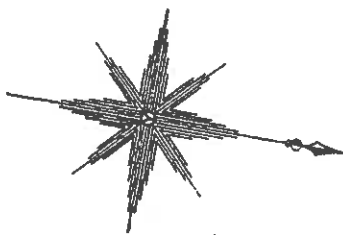
各階平面図

建物測量図

図番番号 73-1468

建物の所在

三川町四丁目
上北郡古石町字三丁目73-1468



床面積	垂線	面積
符号	底辺	
①	5.44	18.2944
②	3.44	12.2488
③	2.09	44.1752
計		99.2972

- ① 事務所床面積 19.087㎡
- ② 休憩室床面積 13.24㎡
- ③ 倉庫 床面積 66.17㎡

縮尺 1/250

作製者

(昭和56年8月13日作製)

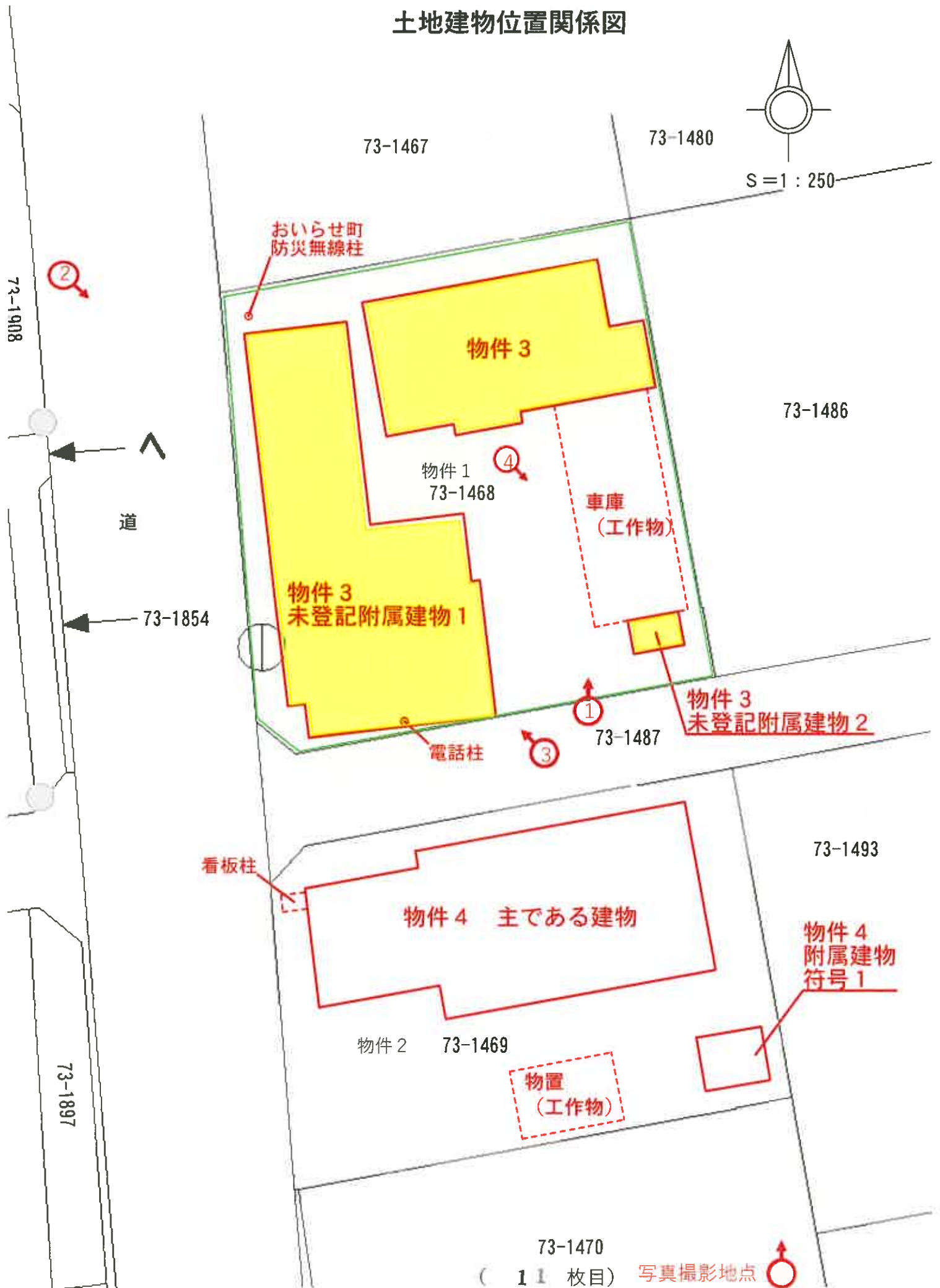
申請人

縮尺 1/500

3901705

56.8.14

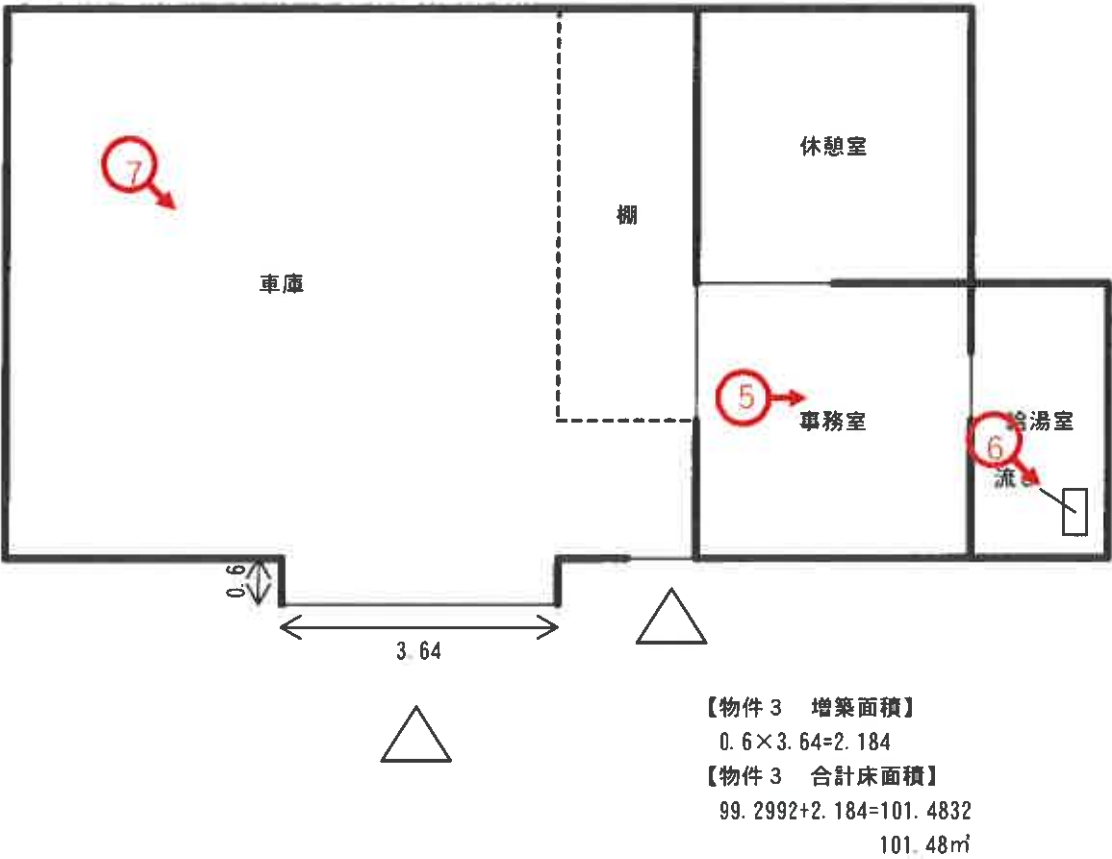
土地建物位置関係図



建物間取図

S=1:100

物件 3



写真撮影地点



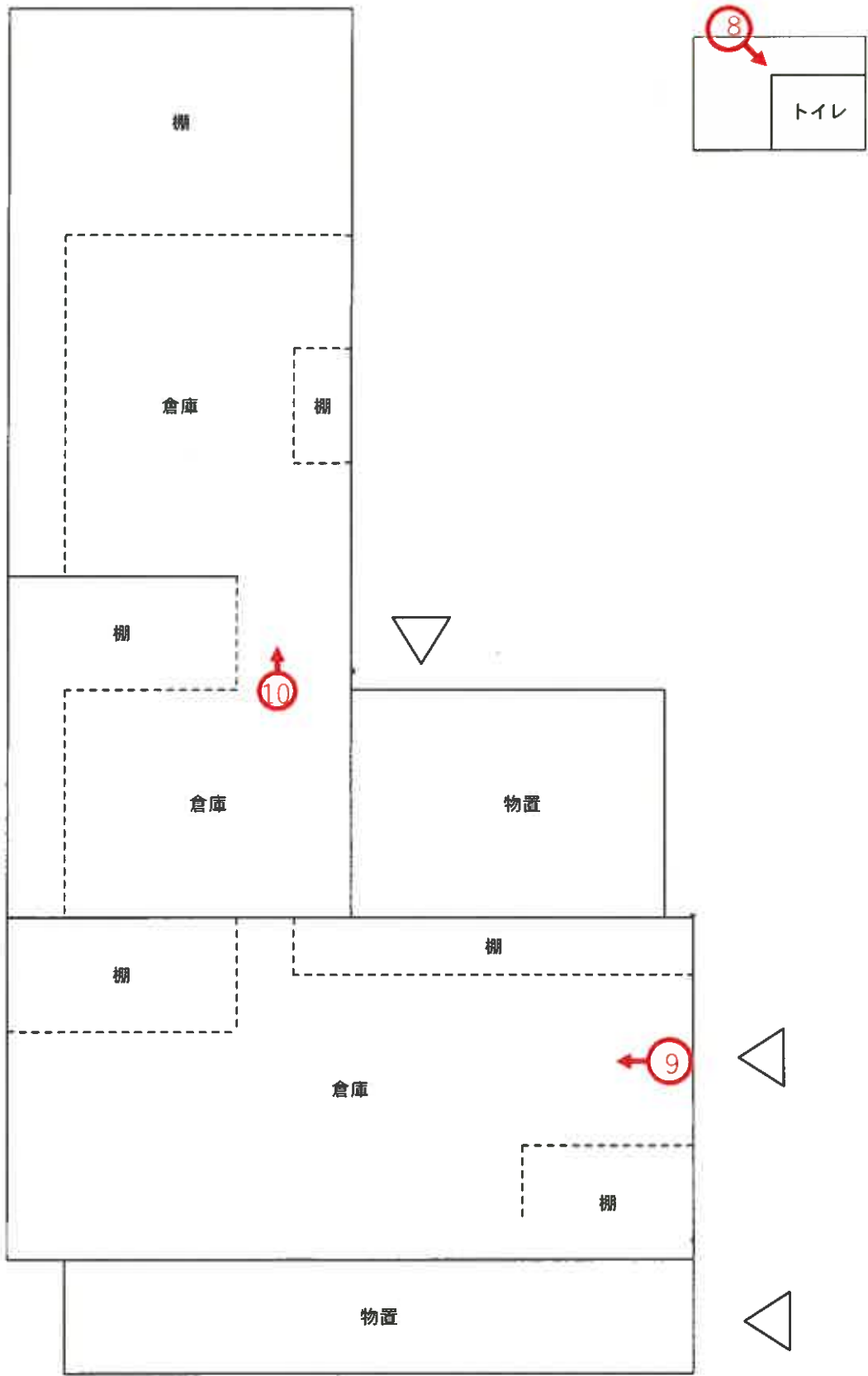
建物間取図

S=1:100

物件3

未登記附属建物1

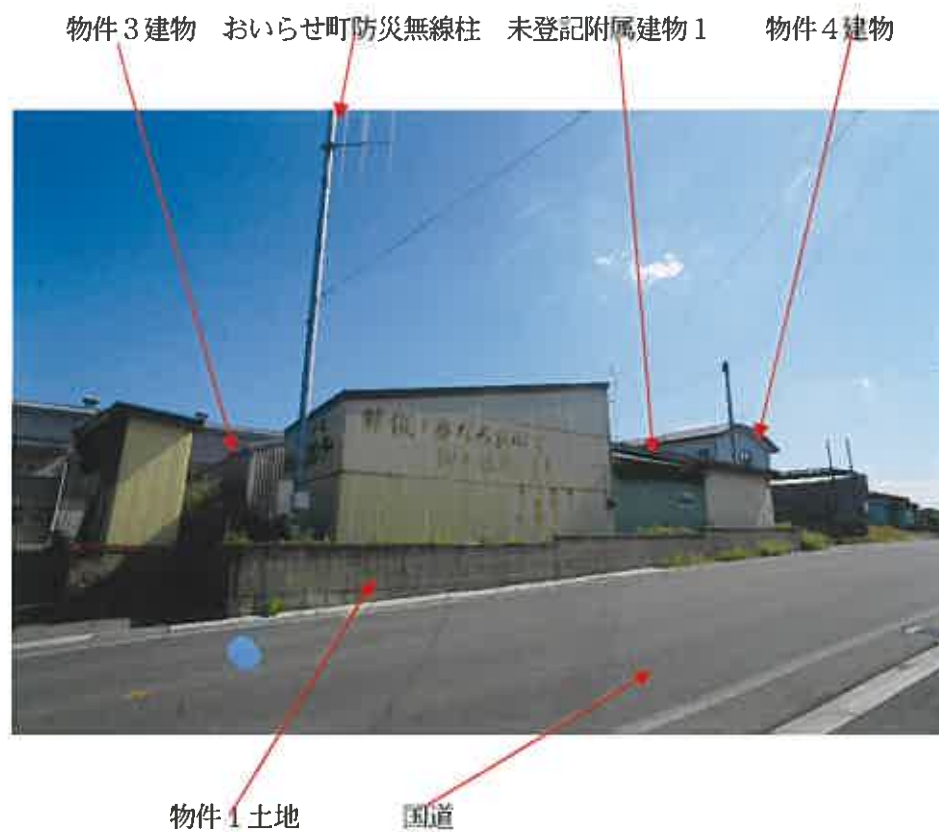
未登記附属建物2



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 6 年 (ケ) 第 53 号
物件 1, 3
令和 6 年 12 月 11 日現地調査
令和 7 年 1 月 7 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

浅 井 康 光 印

第1 評価額

一括価格	
金786,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金486,000円
物件3(建物)	金300,000円

- 1 一括価格は、物件1, 3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3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	所在地番目積	上北郡おいらせ町二川目四丁目 73番1468 宅地 604.54㎡	同左 同左 同左 同左
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	上北郡おいらせ町二川目四丁目 73番地1468 73番1468 事務所 休憩室 倉庫 軽量鉄骨造スレート葺平家建 99.29㎡	同左 同左 同左 同左 約101.48㎡
未登記 附属建物 1	種類 構造 床面積		倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 約175.55㎡
未登記 附属建物 2	種類 構造 床面積		便所 コンクリート造亜鉛 メッキ鋼板葺平家建 約4.96㎡
番 号	特 記 事 項		
	特にない		

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	青い森鉄道線「三沢」駅の東方約7.7km（道路距離）。 （附属資料 「1 位置図」参照）	
付近の状況	当町北部の二川目4丁目地区，国道沿いに農家住宅や一般住宅のほか事業所等も見られる住宅地域である。 当地域は目下のところ格別の変動要因がなく，今後も現状のまま持続するものと予測される。	
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	非線引都市計画区域 なし 指定70% 指定200% なし 特定用途制限地域（田園環境居住地域）
画地条件（規模，形状等）	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	604.54㎡ 間口約25m，奥行約23.5m ほぼ正方形 角地 なし
接面道路の状況	西側幅員約11m，国道，舗装有，ほぼ等高 南側幅員約5m，町道，舗装無，ほぼ等高 何れの道路も建築基準法第42条第1項第1号	
土地の利用状況等	土地所有者が物件1土地上に物件3建物を所有し，占有している。	
供給処理施設	上水道：有 ガス配管：無 下水道：無	
特記事項	①下水道については，国道の西側に本管が埋設されているが，本管への接続については国道を横断する必要があることから，その可否について明確な回答は得られなかった。 ②未登記附属建物2棟，車庫（工作物），おいらせ町防災無線柱，電話柱が設置されている。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記上）昭和56年6月26日新築 経過年数 約43年 経済的残存耐用年数 約0年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造平家建 屋 根：スレート葺 外 壁：波型スレート 外 内 壁：石膏ボード，あらわし 外 天 井：石膏ボード，あらわし 外 床 ：コンクリートタタキ 外 設 備：電気，給排水等 その他：なし ※本件建物の各種設備については，そ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である。
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：事務所 休憩室 倉庫 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	築後約43年経過しており，経年相応の老朽化と認められ る。 保守管理の状態は普通程度である。
建物の利用状 況	建物所有者が事務所・休憩室・倉庫・車庫（休業中）とし て使用している。
特 記 事 項	①対象建物について，建築時期・構造・種類等の要因を踏 まえ現地調査を行った結果，アスベスト含有建材が含ま 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。 ②年月日不詳であるが，増築されている。 ③物件3建物（未登記附属建物を含む）は建築確認を受け ていない可能性があり，違法建築物の可能性を有してい る。 ④未登記附属建物2棟が存する ⑤登記附属建物1（次頁参照） ⑥未登記附属建物2 種類：便所 構造：コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約4.96㎡ 建築年月日：不詳

区 分	未登記附属建物 1
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日 不詳 経過年数 不詳 経済的残存耐用年数 約 0 年
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：着色亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：波型鉄板，サイディング 外 内 壁：あらわし 外 天 井：あらわし 外 床 ：コンクリートタタキ 外 設 備：電気 その他：なし ※本件建物の各種設備については，そ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である。
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：倉庫 間 取 り：(附属資料「建物間取図」参照)
品 等	下位
保 守 管 理 の 状 態	保守管理の状態は朽廃しており劣る。
建物の利用状 況	建物所有者が倉庫として使用している。
特 記 事 項	①対象建物について，建築時期・構造・種類等の要因を踏 まえ現地調査を行った結果，アスベスト含有建材が含ま 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。 ②建築確認を受けずに建築された可能性があり，違法建築 物の可能性を有する。

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=オ
1	5,000	1.02	604.54	(1-0.70)	925,000

〔総額につき千円未満の端数
金額は四捨五入、以下同じ〕

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示価格【三沢（県）－5】

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $6,000\text{円}/\text{m}^2 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/120 = 5,000\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：±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：なし

◇地域格差：街路条件▲2%（幅員）
 交通接近条件▲6%（商業施設）
 環境条件＋30%（周辺の利用状況等）

イ 個別格差：環境条件▲1%（供給処理施設）
 画地条件＋3%（角地）

※標準化補正，地域格差，個別格差；各条件の相乗積

※街路条件；各要因の総和

交通接近条件；"

環境条件；"

画地条件；各要因の相乗積

行政的條件；各要因の総和

その他の条件；"

ウ 地積：登記地積

エ 建付減価：本件土地上に存在する建物の配置，敷地との適応の状態，更地との市場性を考慮し，▲70%。

② 物件3（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、建物の価額を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額 (円) ア×イ×ウ＝エ
3	85,000	101.48	0.01	86,000
3・未附1	63,000	175.55	0.01	111,000
合 計				197,000

〔総額につき千円未満の端数
金額は四捨五入、以下同じ〕

※. なお、物件3未登記附属建物2については、規模が小さく、老朽化が著しいことから、その経済的価値はないもの（ゼロ評価）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
3	43	0	0.70	0.03	0.01
3・未附1	不詳	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額に、物件1の土地については土地利用権等価額を控除し、物件3の建物については土地利用権等価額を加算し、競売市場修正を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価額

物件番号	建付地価額 (円) ア	土地利用権等の及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価額 (円) ア×イ×ウ＝エ
1	925,000	1.00	0.25	法定地上権	231,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：土地の利用状況、建物の配置の状況等から物件1の全域と判定した。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判断し、当該法定地上権割合を本件建付地価額の25%と判定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、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	925,000	-231,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	486,000
3	197,000	+231,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	300,000
一括価格（合計）						786,000

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：特になし。

オ 競売市場修正：第2評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮して▲30%。

第6 参考価格資料

青森県地価調査基準地価格〔三沢(県)－5〕

所 在：三沢市鹿中4丁目145番639

価 格：6,000円/㎡

位 置：青い森鉄道線「三沢」駅の北東方道路距離約8.1kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：688㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：東側8m舗装国道

用途指定等：非線引都市計画区域，用途地域指定なし

指定建蔽率70%，指定容積率200%

地 域 の 概 要：大中規模の農家住宅に事業所が散在する国道沿いの住宅地域

第7 附属資料

1	位置図(出所；地図「国土地理院地図」)	・・・1葉
2	法第14条第1項地図写	・・・1葉
3	建物図面	・・・1葉
4	建物間取図	・・・2葉
5	土地建物位置関係図	・・・1葉

以 上

位置図

6(ケ)53



S=1/25,000

地価調査基準地
[三沢(県) - 5]

物件 1, 3

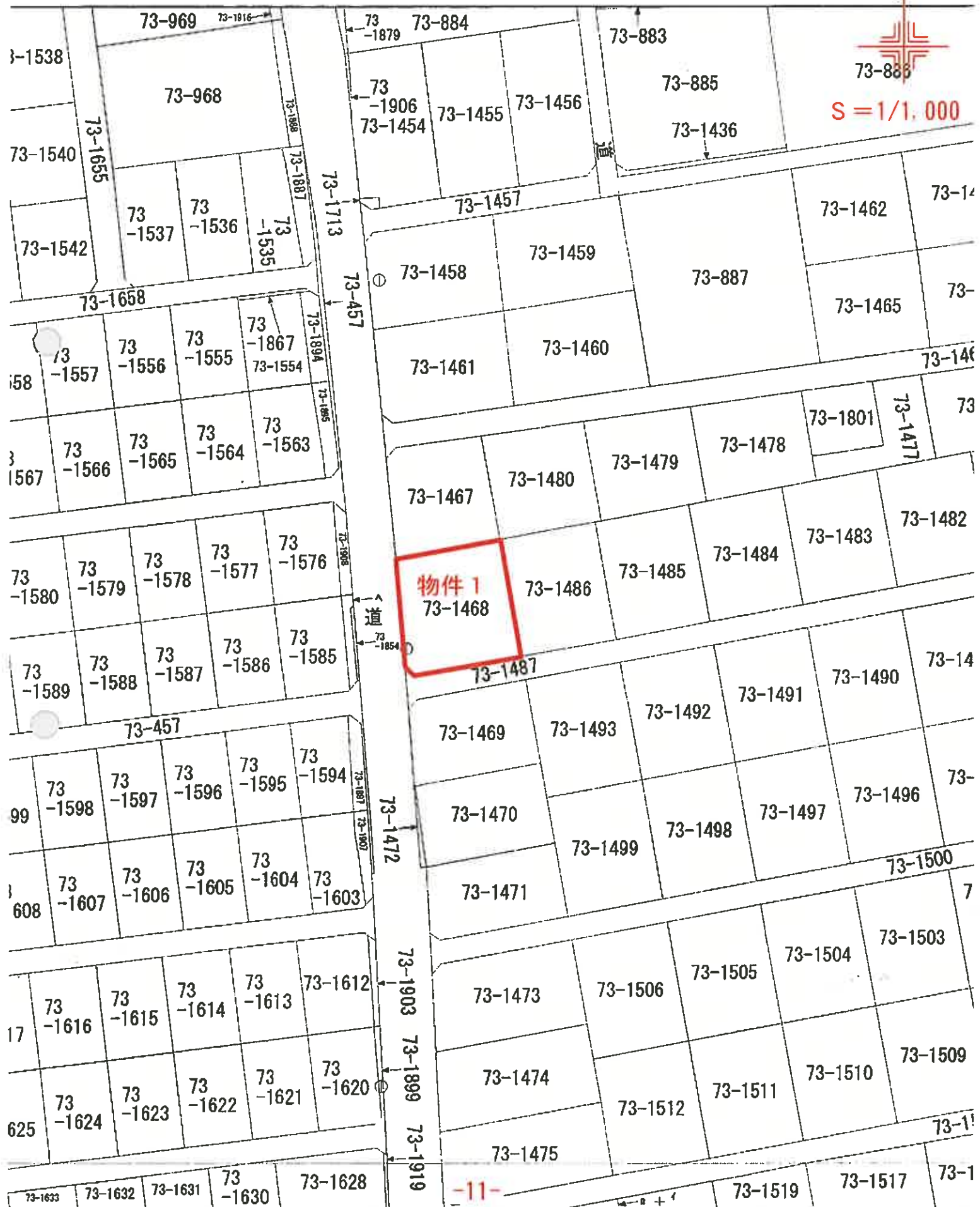
法第14条第1項地図写

6(ケ)53

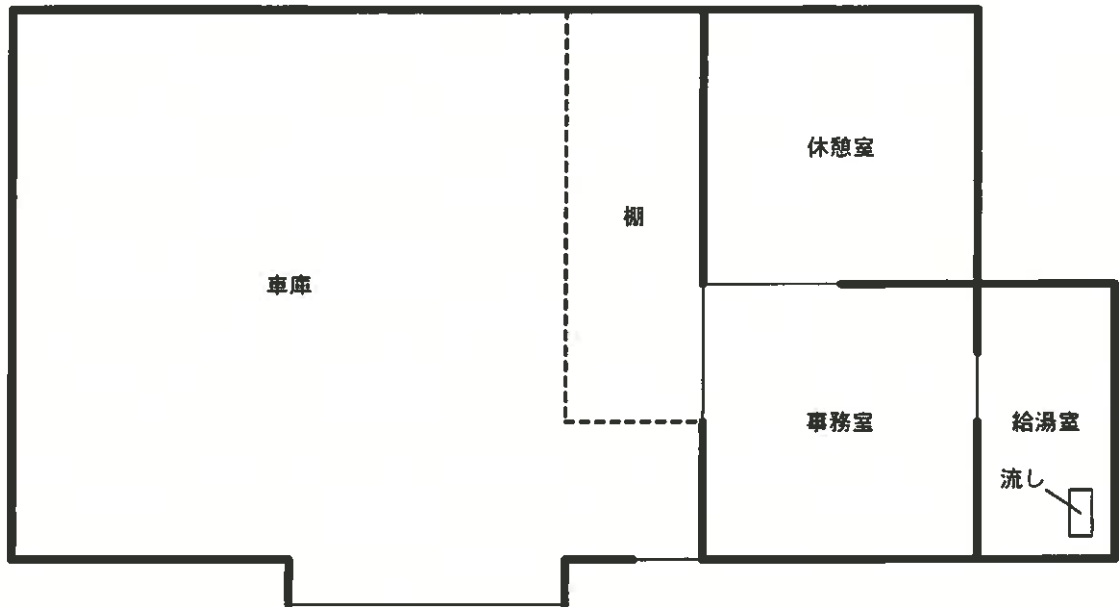
26

1 ハ 73-1882 ホ 73-872 ト 73-1583 リ 73-1635
2 ニ 73-1849 ヘ 73-1892 チ 73-1634 ス 73-1629

(座標値種別：図上測定)

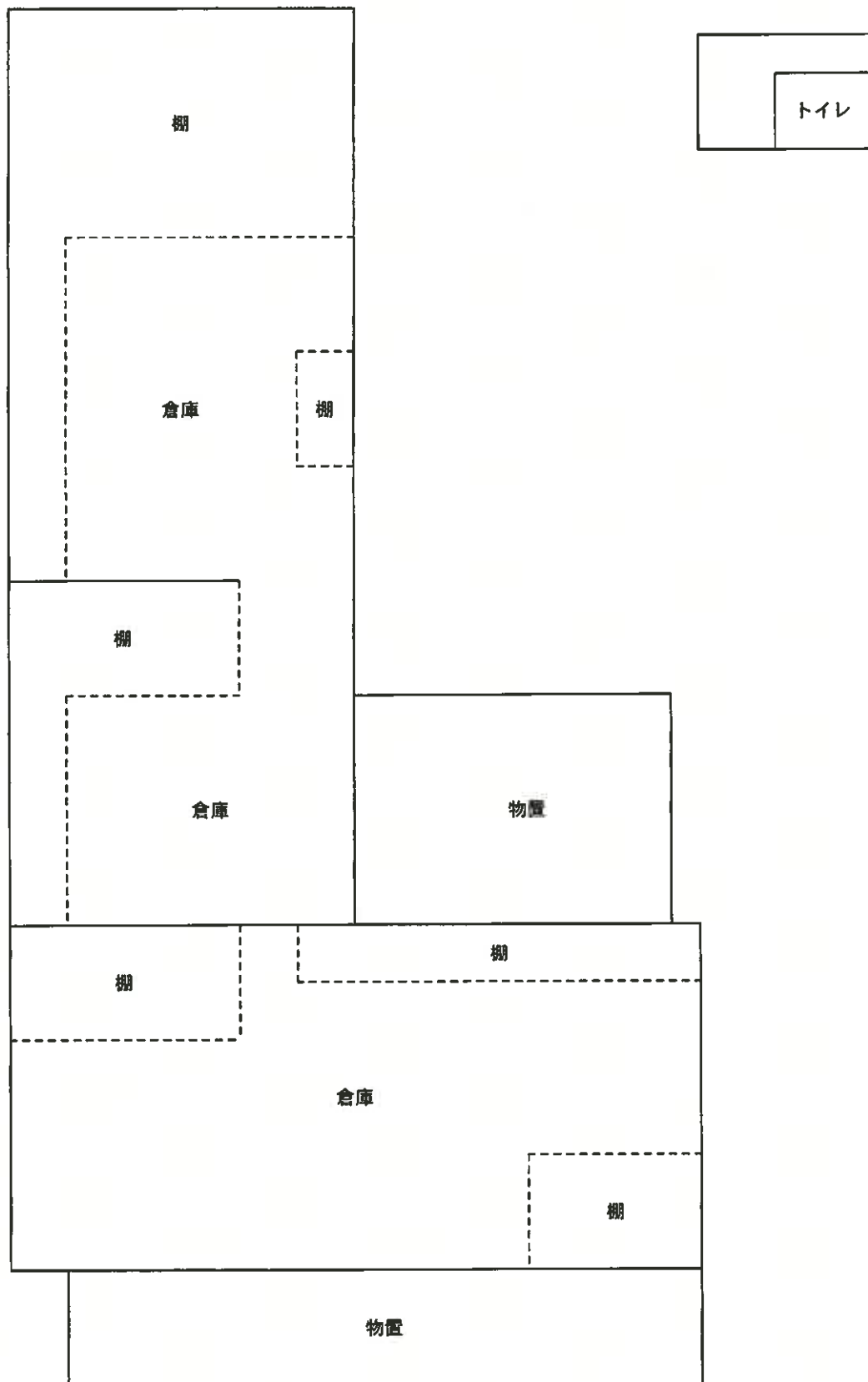


物件 3



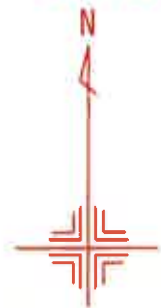
未登記附属建物 1

未登記附属建物 2



土地建物位置関係図

6(ケ)53



S = 1/250

