

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	2,367,000 1,893,600	一括	473,400	49,600	0
1	507,000				
2	1,860,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 三戸郡南部町大字剣吉字四反田 |
| | 地 番 | 21番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 188.01平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三戸郡南部町大字剣吉字四反田 21番地16 |
| | 家屋 番号 | 21番16 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 61.93平方メートル
2階 52.99平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 8月22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1】

本件所有者A及び本件債務者Bが占有している。本件債務者Bの占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号2】

本件共有者らが占有している。

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 三戸郡南部町大字剣吉字四反田
地 番 21番16
地 目 宅地
地 積 188.01平方メートル

所有者 A

2 所 在 三戸郡南部町大字剣吉字四反田 21番地16
家屋 番号 21番16
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 61.93平方メートル
2階 52.99平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和 7 年 (ケ) 第 16 号
令和 7 年 6 月 4 日受理
令和 7 年 7 月 4 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 三戸郡南部町大字剣吉字四反田
地 番 21番16
地 目 宅地
地 積 188.01平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 三戸郡南部町大字剣吉字四反田 21番地16
家屋 番号 21番16
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 61.93平方メートル
2階 52.99平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2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	☒ 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共有し、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が異なる(☐ 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: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者 ☐ 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	☒ 物件2はAとB各共有持ち分2分の1である。	
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

(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		■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 (■B (占有者) ☐ ()) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成12年7月13日	
最初の	契約日	平成12年7月13日	
契約等	期間	平成12年7月13日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 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

その他の事項

- 1 接面道路は公道である。
- 2 物件 1 上に簡易な物置が設置してある。
- 3 物件 2 室内で猫を飼っている。

(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
■ B (債務者兼所有者)	(令和7年6月19日に聴取した) 1 私は本件債務者兼所有者です。同じく債務者兼所有者のAは夫です。本件目的物件は私達が居住しています。第三者の占有はありません。 2 物件1の境界に付き近隣とのトラブルはありません。設置してある簡易な物置は私達の物です。 3 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。室内で猫を飼っています。 4 物件1はAの単独所有で、物件2はAと私との共有です。私の持ち分につき地代などはありません。

(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

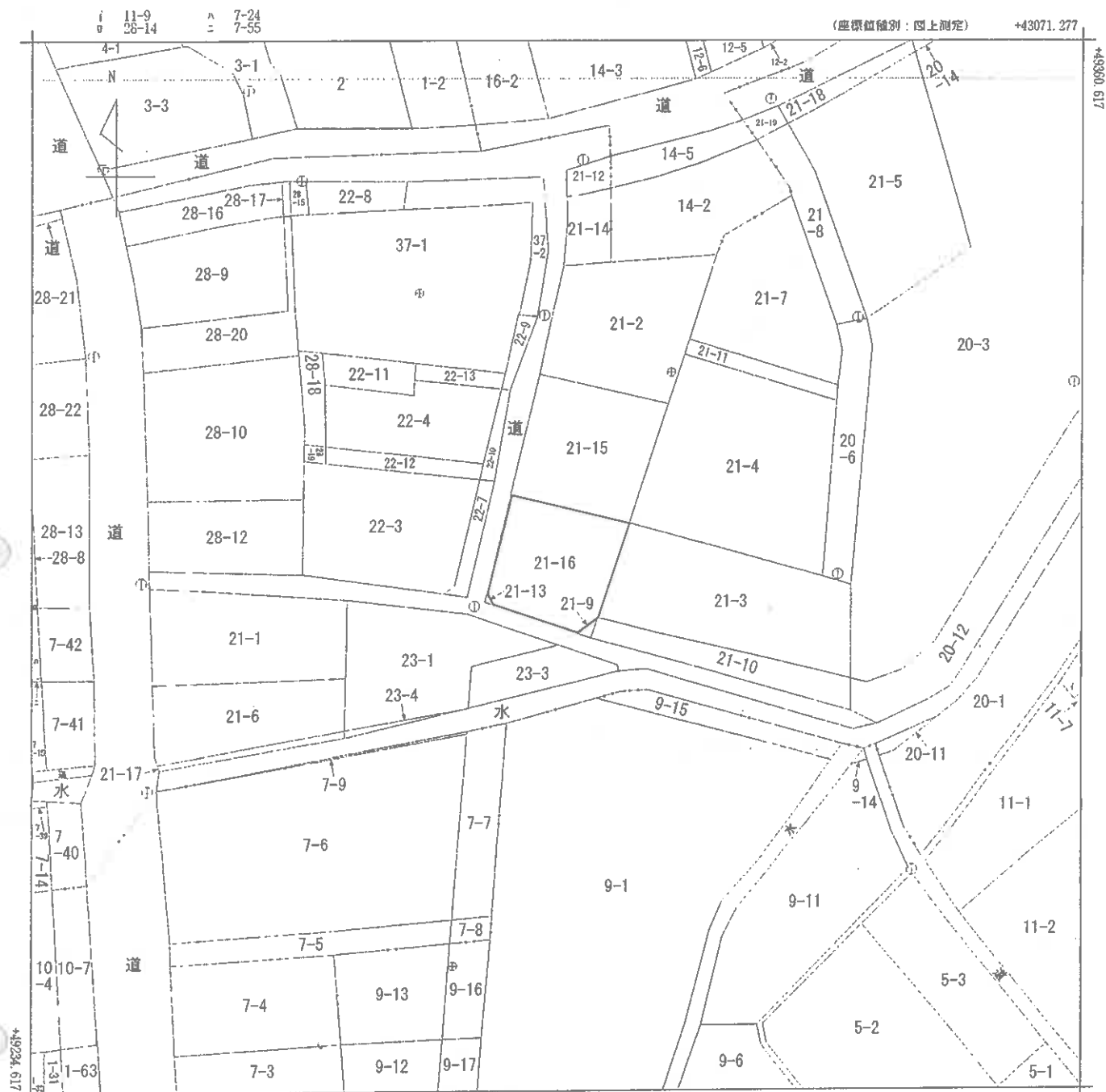
- 1 本件目的物件の状況は、別紙土地建物位置関係図及び建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件目的物件の占有者及び占有状況は、現場の状況及び関係人からの聴取等から2～3枚目記載のとおり認定した。
- 3 物件1上に設置してある簡易な物置は基礎がなく、構造が簡易で、移動可能であるから動産（工作物）と認定した。なお物件2の物置として利用されていることから物件2の従物として本競売の売却対象とした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

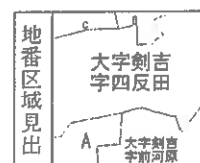
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 6月 9日 (月) : - :	当庁	現況調査期日通知
7年 6月10日 (水) : - :	青森地方法務局八戸支局	土地建物全部事項証明書等交付申請
7年 6月11日 (木) : - :	青森地方法務局八戸支局	土地建物全部事項証明書等受領
7年 6月19日 (木) 14:30-15:30	物件所在地	現場確認、写真撮影、間取り等調査、簡易計測、関係人から占有関係等聴取、評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■ 令和7年6月19日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人南部町役場職員及び解錠技術者を同行して臨場したところ債務者兼所有者が在宅して対応した。 ☐ 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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



A 大字剣吉字
B 大字剣吉字
C 大字剣吉字

請求 部分	所在	三戸郡南部町大字剣吉字四反田			地番	21番16		
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲三	座標系 番号又は 記号	X	分類	地図(法第14条第1項)	
作成 年月日	平成1年9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6月10日
青森地方務局八戸支局
登記官

請求番号：4-1
(1/1)

公用

A 3 を A 4 に換へ

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6月10日 青森地方送務局八支店 登記官

C216242

求積表

NO.	(B) 21-13	Y	DX	DMD	面積
112	49035.686	43307.682	-3.209	0.064	-0.205376
32	49032.477	43307.956	-5.042	-0.287	1.447054
152	49027.435	43307.541	0.410	4.859	1.992190
41	49027.845	43313.102	8.833	10.341	91.342053
114	49036.678	43313.023	-0.814	6.377	-5.190878
113	49035.664	43309.138	-0.178	1.246	-0.221788
合計					89.163255
面積					44.58

NO.	(C) 21-15	Y	DX	DMD	面積
160	49014.439	43304.668	-3.067	-0.679	2.082493
35	49011.432	43303.989	-11.551	-4.094	47.288794
158	48939.881	43301.253	-3.323	7.204	-23.936892
157	48936.550	43315.287	0.033	21.255	1.128515
38	48936.611	43315.304	14.265	25.939	370.019838
159	49010.876	43319.971	3.623	15.303	55.442769
合計					452.02514
面積					226.012570

NO.	(D) 21-16	Y	DX	DMD	面積
158	48939.881	43301.253	-11.802	-2.736	32.998392
155	48988.079	43298.457	-1.298	-4.876	6.328048
156	48986.781	43299.173	-3.401	5.730	-19.487736
121	48983.380	43309.063	1.839	18.135	33.350265
122	48985.219	43311.578	11.339	24.389	276.206701
157	48936.550	43315.287	3.323	14.034	46.634982
合計					376.031658
面積					188.0158250

合計面積 458.6087139 m²

地積	21-2	面積
721.7582935	458.6087135	263.1605800
	面積	263.16

作製者

(平成10年12月18日作製)

申請人

H10.12.25

縮尺 1/500

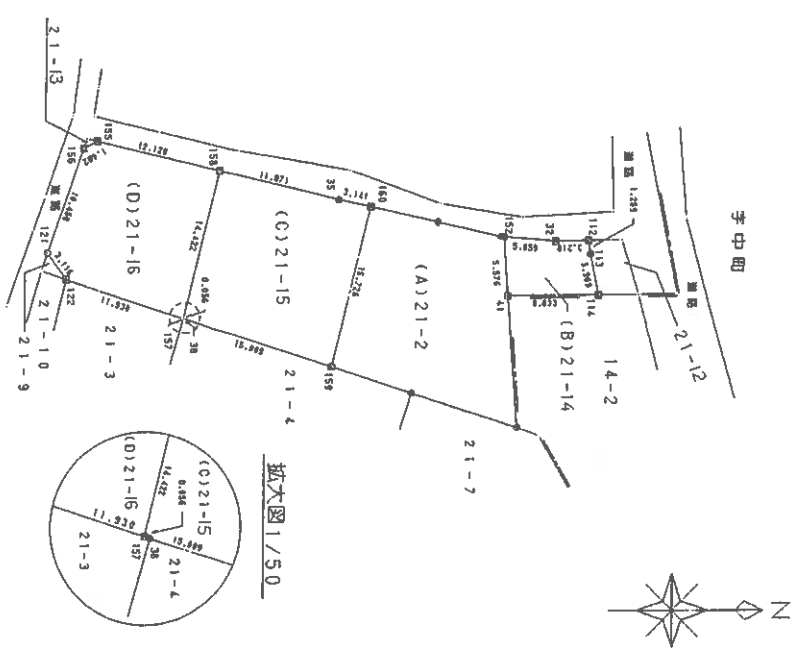
21-2

地番 (A)21-2, (C)21-15 (B)21-14, (D)21-16

地積測量図

土地の所在 三戸郡各州冊大字刺吉字四反田

三戸郡H10.12.25



凡例	縮尺
道路	1/500
水路	
境界線	
地籍区界線	
地籍市界線	
地籍町界線	
地籍村界線	
地籍大字界線	
地籍支庁界線	
地籍道庁界線	
地籍国界線	

登記年月日：平成12年7月24日

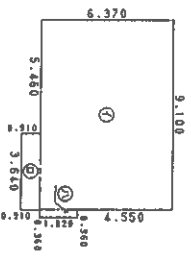
A 3 を A 4 に縮小

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6月10日 登録地方法務局八尾支所
登記官

各階平面図

0216772

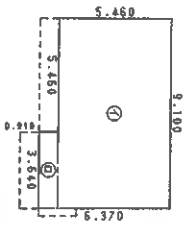
1階



① 9.100 x 6.370 = 57.957000
② 3.640 x 0.910 = 3.312400
③ 0.360 x 1.820 = 0.655200
計 61.934600

床面積 61.93㎡

2階



① 9.100 x 5.460 = 49.686000
② 3.640 x 0.910 = 3.312400
計 52.998400

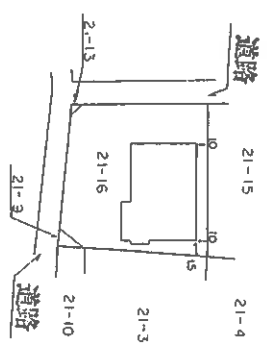
床面積 52.99㎡

(日割建12)

作製者

家屋番号	21-16	建物各階平面図
建物の所在	三戸郡名川町大字剣吉寺四反田21番地16	

三戸郡名川町



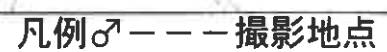
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

12.7.24

(定形附)



4 建物間取図

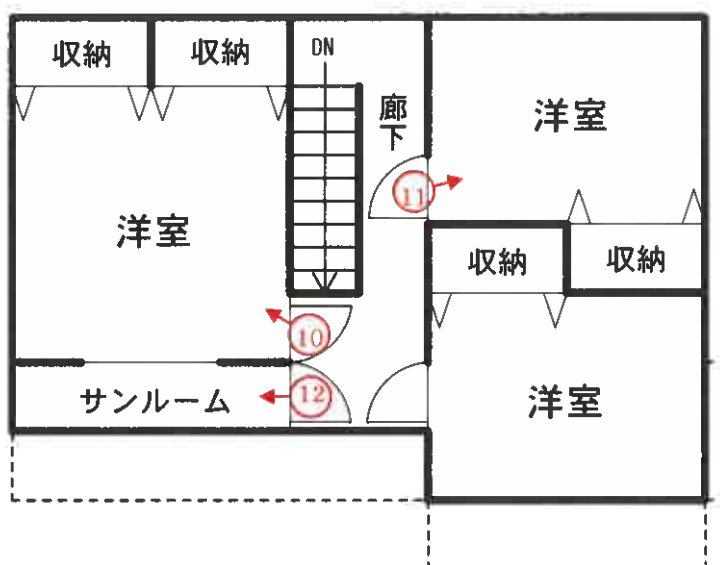
物件 2

1/100

1 階



2 階



写真番号 1



本件目的物件の状況

写真番号 2

物件 1



21-13

写真番号 3

物置

物件 2



西側道路状況

物件 1

写真番号 4



物件 2 玄関

写真番号 5



物件2 居間（洋室）

写真番号 6



物件2 1階和室

写真番号 7



物件2 台所

写真番号 8



物件2 トイレ

写真番号 9



物件 2 浴室

写真番号 10



物件 2 2階洋室

写真番号 1 1



物件 2 2階洋室

写真番号 1 2



2階 サンルーム

令和7年（ケ）第16号
令和7年06月19日現地調査
令和7年07月07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 2, 3 6 7, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 5 0 7, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1, 8 6 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 地目 地積	三戸郡南部町大字剣吉字四反田 21番16 宅地 188.01m ²	同左 同左 同左 同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	三戸郡南部町大字剣吉字四反田 21番地16 21番16 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 61.93m ² 2階 52.99m ²	同左 同左 同左 同左 同左 同左

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「剣吉」駅の南西方・道路距離約1km (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、南部町中央部、中規模戸建住宅が多く見られる県道背後の住宅地域。 土地利用状況は、画地規模150～300㎡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 特になし
画 地 条 件 (規 模 、 形 状 等)	規 模 188.01㎡ (公簿面積) 形 状 ほぼ正方形 間 口 × 奥 行 約13m × 約13.5m	
接面道路の状況	西側で有効幅員約4mの未舗装町道と0m～約0.4m高く、南側で有効幅員約2mの舗装道路(法定外公共物)と約0.4m高く接面する角地(都市計画区域外で接道義務なし)	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2建物共有者が所有権(Bについては使用借権(平成12年7月13日占有開始、期間の定めなし))に基づき、物件2の敷地として使用占有している。また敷地西側に工作物(物置)及び下屋が設置されている。 (附属資料「3 建物配置図」参照)	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし 下 水 道 なし	
特 記 事 項	洪水浸水想定区域(浸水深10.0m～20.0m未満)	

○ 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 21番16	
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12年7月13日新築
	経過年数	約25年
	経済的残存耐用年数	約5年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	着色亜鉛鋼板横葺
	外 壁	サイディング
	内 壁	ビニールクロス貼外
	天 井	ビニールクロス貼、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）。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	61.93㎡
	2階	52.99㎡
	延床面積	114.92㎡
	増改築	なし
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	室内で猫2匹を飼育しており、やや劣る。	
建物の利用状況	建物共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	室内で猫2匹を飼育している。 物件1土地西側に設置されている工作物（物置）について、土地との定着状況、その構造及び利用状況等から、物件2の従物と認められ、本競売対象物と判断される。 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	10,900	1.01	188.01	(1-0.50)	1,035,000

〔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 南部（県）－4				
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
9,900 円/㎡	99.0	100	100	
×	—	×	—	≒ 10,900 円/㎡
	100.0	100	90	

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 南部（県）－4	
公示価格等	9,900 円/㎡	
価格（基準）時点	令和6年7月1日	
◇時点修正	99.0%	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	90%	相乗積による。
街路条件	+8%（幅員等）	格差率については、1%未満 の数値を四捨五入。
交通接近条件	▲2%（商業施設等）	
環境条件	▲15%（周辺状況等）	

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。 格差率については、1%未満 の数値を四捨五入。
交通接近条件	100%	
環境条件	100%	
行政的条件	100%	
画地条件	101% (角地+1%)	
個別的格差率	101%	

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	114.92	0.13	2,346,000

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。

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	25	5	0.30	0.03	0.13

※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	1,035,000	1.00	0.30 法定地上権	311,000

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30％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	1,035,000	-311,000		(1-0.00)	(1-0.30)	507,000
2	2,346,000	+311,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	1,860,000
一括価格（合計）						2,367,000

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： ▲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（南部（県）－4）

所 在 ・ 地 番：三戸郡南部町大字斗賀字二反田6番1

価 格：9,900円/㎡

位 置：青い森鉄道線「剣吉」駅の北方約700m先に位置

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：226㎡

供給処理施設：上水道

接 面 街 路：西側幅員約6mの舗装県道に接面

用 途 指 定 等：都市計画区域外

地 域 の 概 要：一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

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」) 1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 1葉

以 上

附属資料
1 位置図

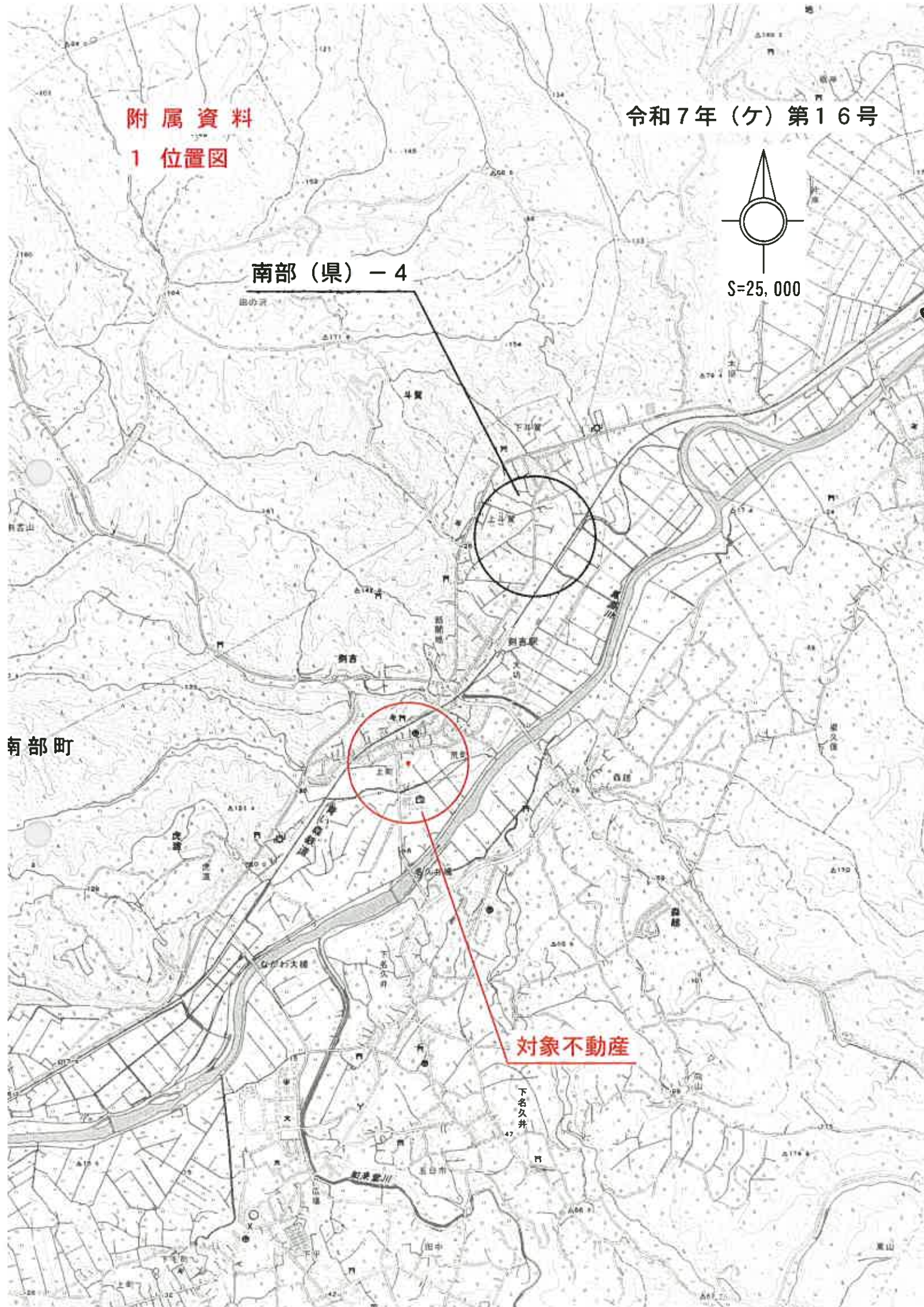
令和7年(ケ)第16号



南部(県) - 4

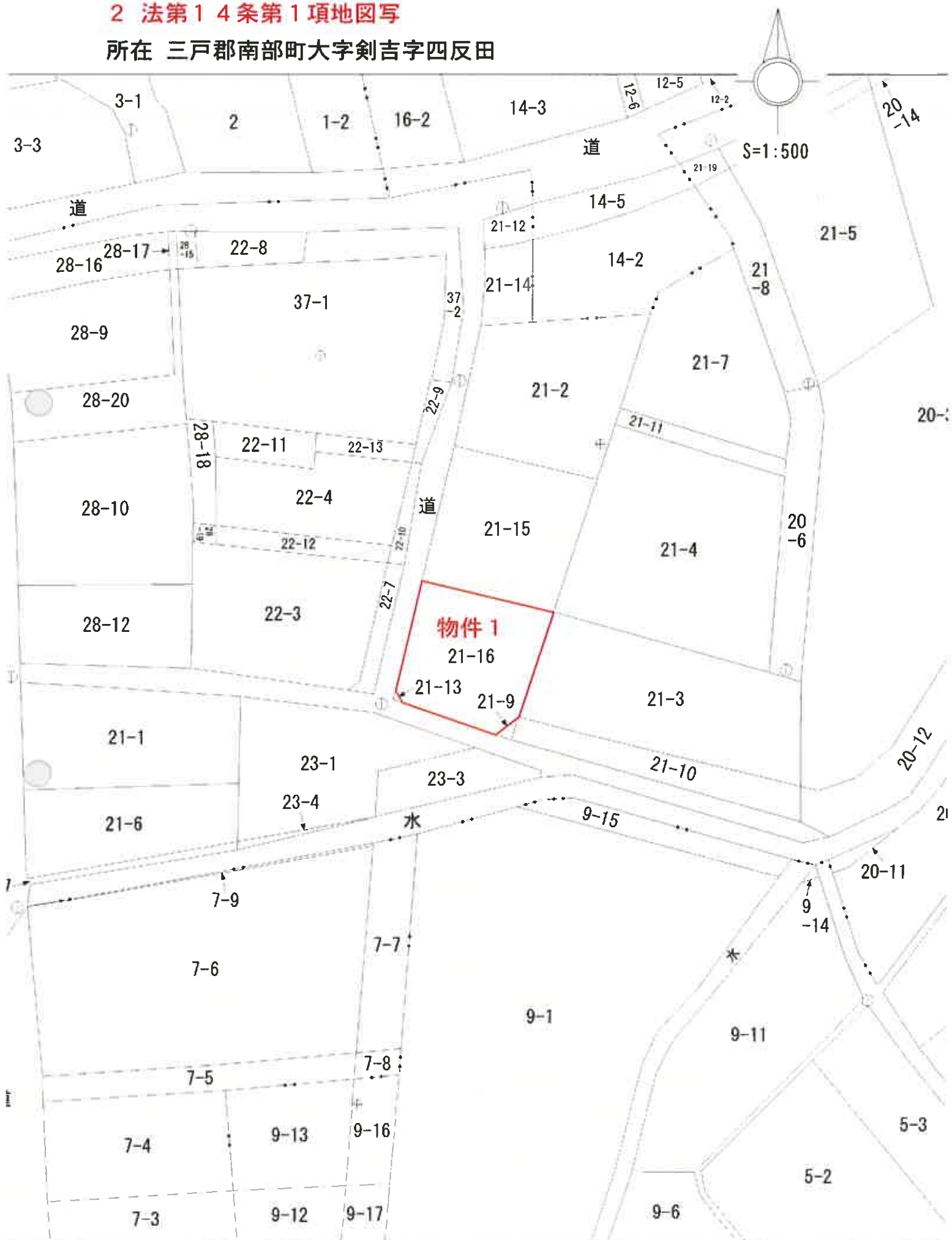
南部町

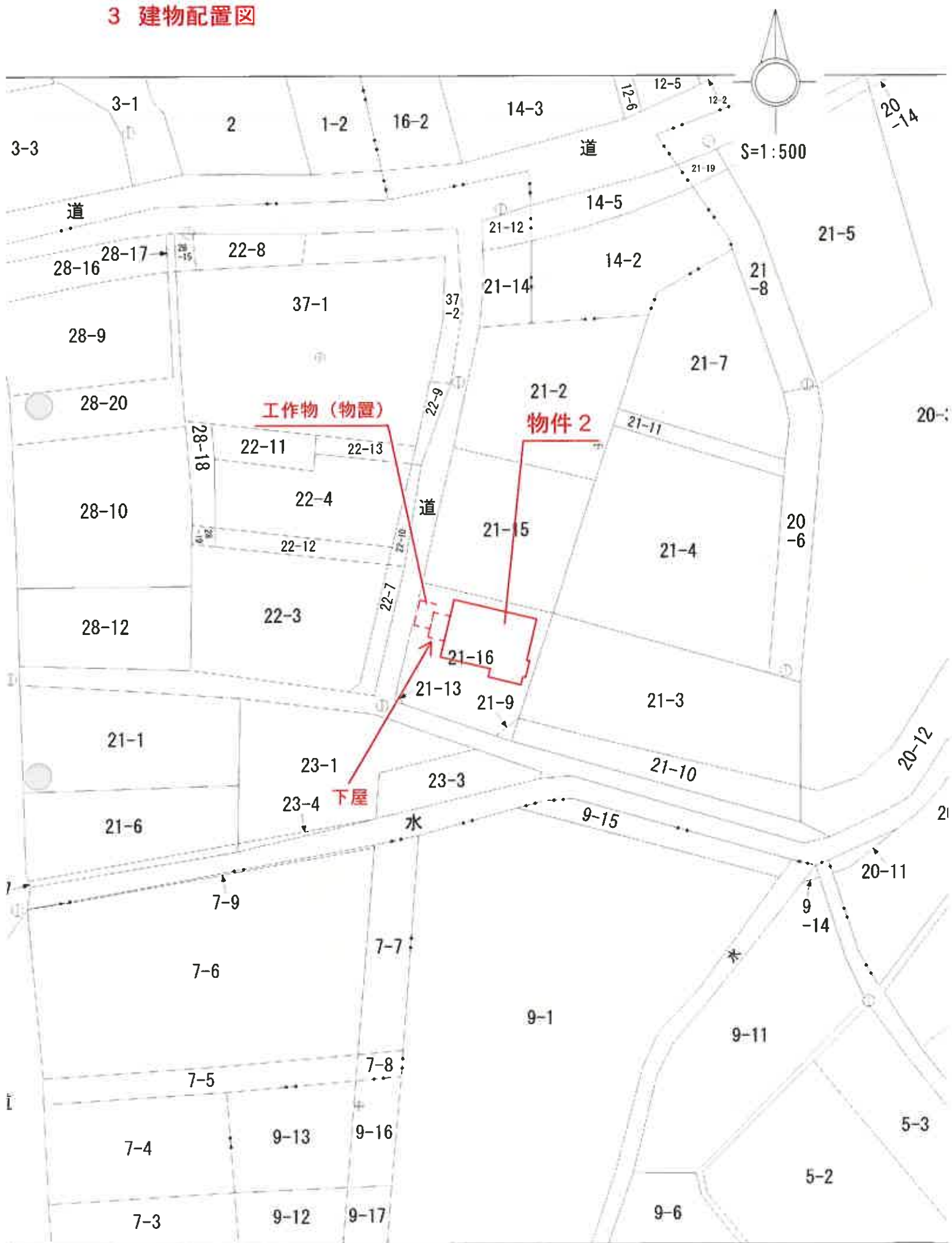
対象不動産



2 法第14条第1項地図写

所在 三戸郡南部町大字剣吉字四反田





4 建物間取図

物件 2

1 階



2 階

