

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した。

★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。

★入札時に、入札書毎に、下記の各書面の提出が必要になります。

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**（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。

（問い合わせ）

青森地方裁判所八戸支部**執行官室**（☎ 0178-22-4697）

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月 9日

青森地方裁判所八戸支部

裁判所書記官 工 藤 康 堯

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 8年 6月 4日 午前 8時30分から 令和 8年 6月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6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 7月 8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 8年 6月18日 午前 9時00分から 令和 8年 6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 8年 4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 目 録

- 1 所 在 三沢市富崎一丁目
地 番 3393番
地 目 宅地
地 積 2066.95平方メートル
- 2 所 在 三沢市富崎一丁目 3393番地
家屋 番号 3393番
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 111.79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ぶき平家建
床 面 積 約59.62平方メートル
- 3 所 在 三沢市富崎一丁目 3393番地
家屋 番号 3393番の2
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 53.97平方メートル
2階 40.32平方メートル



物件明細書

令和 7年 7月23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1～3】

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2】

本件所有者Aが占有している。

【物件番号3】

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 三沢市富崎一丁目
地 番 3393番
地 目 宅地
地 積 2066.95平方メートル

所有者 A

2 所 在 三沢市富崎一丁目 3393番地
家屋 番号 3393番
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 111.79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ぶき平家建
床 面 積 約59.62平方メートル

所有者 A

3 所 在 三沢市富崎一丁目 3393番地
家屋 番号 3393番の2
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 53.97平方メートル
2階 40.32平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



令和 6 年（ケ）第 6 4 号
令和 7 年 1 月 3 1 日 受理
令和 7 年 3 月 7 日 提出
（評価人 佐 藤 大）

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 三沢市富崎一丁目
地 番 3393番
地 目 宅地
地 積 2066.95平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 三沢市富崎一丁目 3393番地
家屋 番号 3393番
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 111.79平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 三沢市富崎一丁目 3393番地
家屋 番号 3393番の2
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 53.97平方メートル
2階 40.32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		
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地 (物件)	<input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件)	<input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input 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 type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <input 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 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			
建物	物件 3		
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 checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある	{ 種類 構造 床面積	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者ら <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 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	[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 type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 物件3建物敷地部分
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 物件3建物共有者B
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"/> A (物件1土地所有者)) 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"/>
占有開始時期	平成28年2月22日
最初の契約等	契約日 平成28年2月22日
契約等	期間 年 月 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	<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 type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者	借主 <input 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・転賃を認める <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
■ A (所有者)	<ol style="list-style-type: none">1 物件3建物には家族で住んでいます。物件1ないし3でそれ以外の人が使っている部分はありません。2 物件2建物は昔住居として使っていたもので、物件3建物が建てからは物置となっています。3 物件1土地にある未登記の倉庫は、物件2建物以前からあるもので農業をやっていたときに使っていました。現在は床板も抜けるようになり使っていません。4 物件3建物は息子であるBと共有となっています。Bに対する物件1土地の使用料等の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

関係人の陳述及び現況にてらし、2ないし4枚目記載のとおりと認める。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
7年 1月 31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
7年 2月 26日 (水) 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 () : - :		
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 を立ち合わせ、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

A3をA4に縮小

1 886-1 ^ 963-51 * 963-67
 0 963-49 = 963-63

(座標値種別：図上測定)

+44865.547



+44615.547 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	富崎2丁目
	富崎1丁目
	谷地頭4丁目

請求部	所在	三沢市富崎一丁目		地番	3393番				
出縮	1/1000	精度	乙一	座標系	X	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和42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。

(青森地方務局十和田支局管轄)

令和7年1月31日

青森地方務局八戸支局

登記官

枚目

請求番号：15-1

(1/1)

公用

A3をA4に縮小

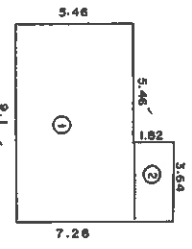
令和7年1月31日
香森地方事務所戸支局
(香森地方事務所十和田支所管轄)
これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

登記書

各階平面図

家屋番号	3393	建築物各階平面図
建築物の所在	三好市富崎一丁目3393番地	

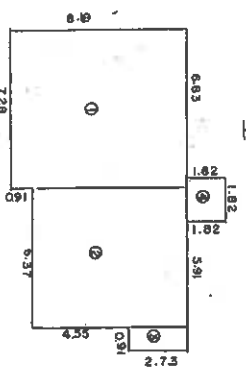
符1



求積

① 5.46 x 9.1 = 49.686
 ② 1.82 x 3.64 = 6.6248
 計 56.3108
 床面積 56.31 ㎡

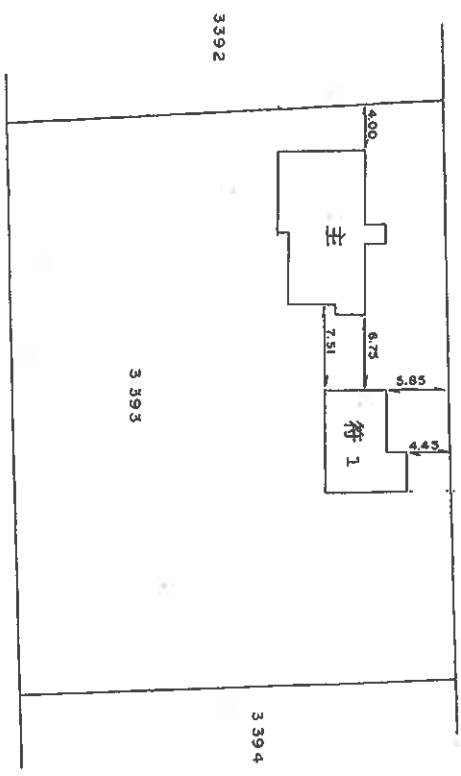
主



求積

① 8.19 x 7.28 = 59.6232
 ② 6.37 x 7.28 = 46.2736
 ③ 2.73 x 0.91 = 2.4843
 ④ 1.82 x 1.82 = 3.3124
 計 111.7935
 床面積 111.79 ㎡

道路



(日調連12)

製作者	年11月17日(作製)	縮尺 1/250
-----	-------------	----------

申請人	
-----	--

2905183	縮尺 1/500
---------	----------

(控図)

A 3 を A 4 に縮小

(1) 平成25年6月13日
符1付附建築物取壊し 建物図面、各階平面図変更

請求番号：15-2

(2/2)

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

令和7年2月4日
青森地方法務局八戸支局
(青森地方法務局十和田支局管轄)

登記官

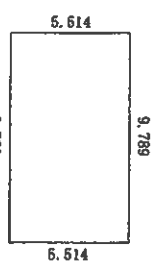
これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

登記年月日：平成28年3月8日

各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号	3393番の2
建築物の所在	三沢市富崎一丁目3393番地



求積表

9.789 × 6.514 = 63.976546

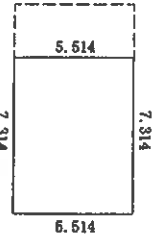
床面積 63.97 m²

2階 (2nd floor) floor plan diagram showing a rectangular area with dimensions 7.314 (width) and 6.514 (length).

求積表

7.314 × 6.514 = 47.653996

床面積 47.65 m²

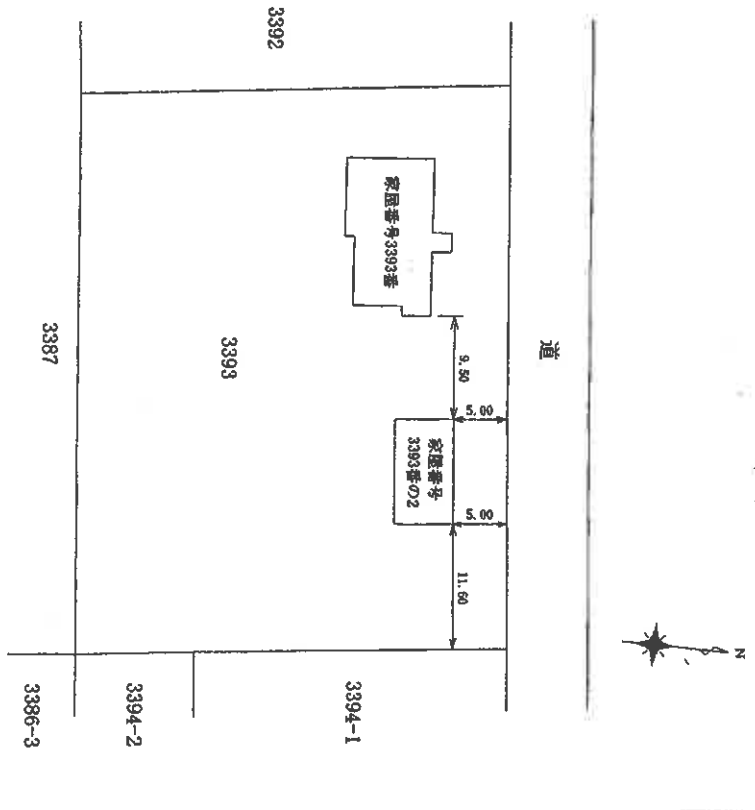


作成者

縮尺 1/250
322日作成)

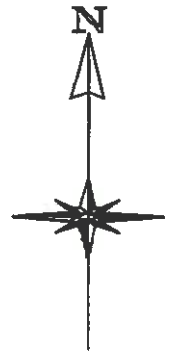
申請人

縮尺 1/500

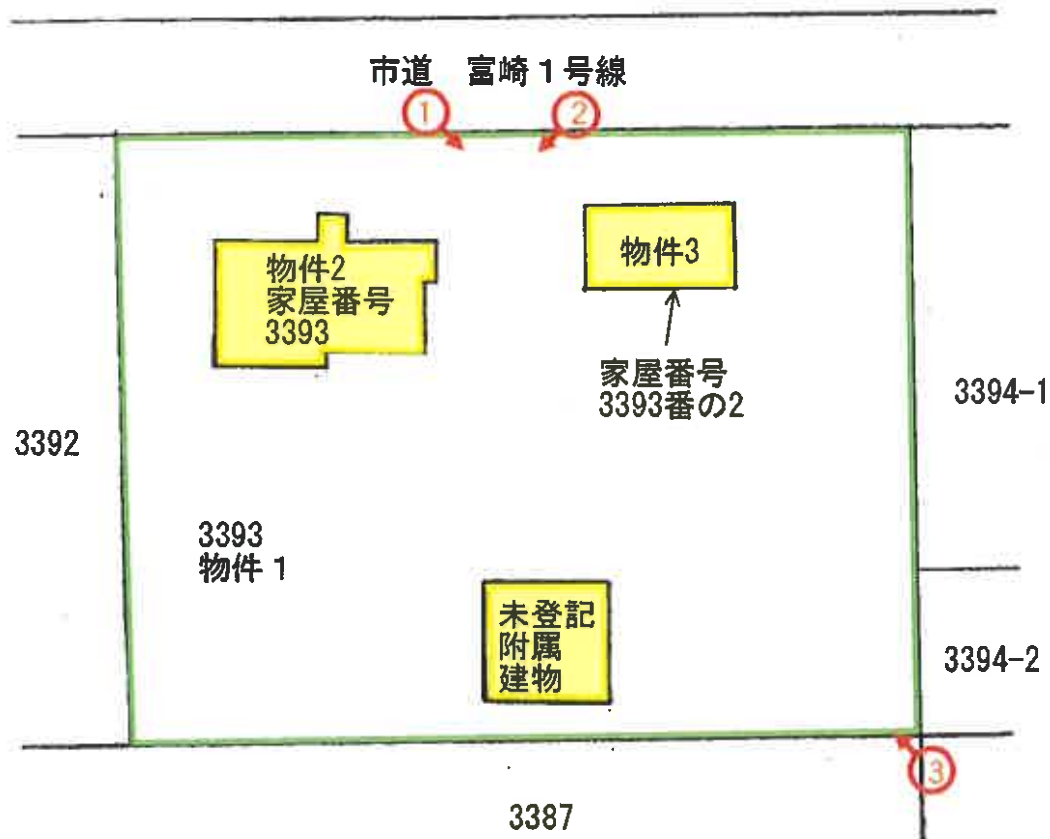


(原簿)

土地建物位置関係図



縮尺 1/500



写真撮影地点 

(12 枚目)

建物間取図

物件2



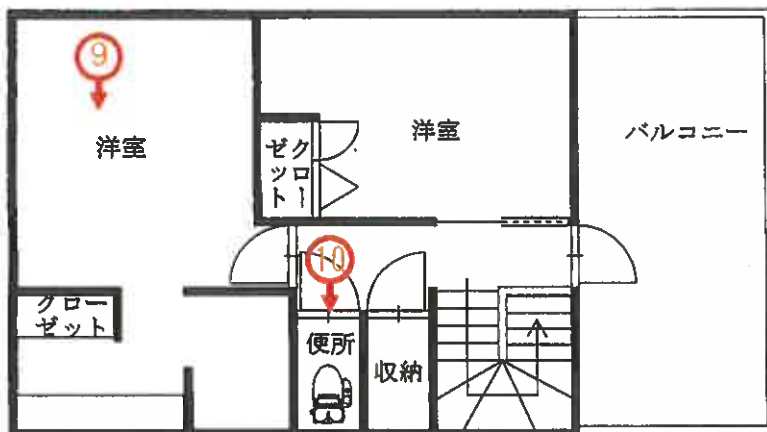
S = 1 / 100

建物間取図

物件3



1階



2階

S = 1 / 100

写真撮影地点 

(14 枚目)

建物間取図

未登記附属建物



S = 1 / 100

写真撮影地点 

(15 枚目)

写真番号 1



写真番号 2



写真番号 3

未登記附属建物

物件 2 建物

物件 3 建物



物件 1 土地

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



写真番号 1 1



写真番号 1 2



写真番号13



写真番号14



写真番号15



写真番号16



副本

令和 6年(ケ)第 64号
令和 7年 2月26日 現地調査
令和 7年 3月 5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

佐藤 大

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9, 629, 000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1, 411, 000円
物件2(建物)	金 389, 000円
物件3(建物)	金 7, 829, 000円

- 1 一括価格は、物件1、2、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、3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、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 現地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	三沢市富崎一丁目 3393番 宅地 2066.95㎡	同左 同左 同左 同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	三沢市富崎一丁目3393番地 3393番 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 111.79㎡	同左 同左 同左 同左 同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	三沢市富崎一丁目3393番地 3393番の2 居宅 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶ き2階建 1階 53.97㎡ 2階 40.32㎡ 計 94.29㎡	同左 同左 同左 同左 同左 同左 同左
附属 建物	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	- - - -	三沢市富崎一丁目3393番地 - 倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家 建 約59.62㎡
番号	特記事項		
	なし		

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「小川原」駅の北東方・道路距離約16.2km (附属資料1位置図参照)	
付近の状況	物件1～3を含む地域は、農地が広がる中に一般住宅、農家住宅が建ち並ぶ地域である。	
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	非線引都市計画区域 指定なし 70% 200% なし なし
画地条件	間口約53m・奥行約40m・地積2066.95㎡のほぼ長方形の中間画地である。 道路との高低差:等高	
接面道路の状況	北側約8m、市道(富崎1号線)、舗装あり 建築基準法上の扱い:第42条第1項第1号道路	
土地の利用状況等	土地所有者及びBが、下記建物を所有し、占有している。	
供給処理施設	上水道 あり (敷地内に引き込みがあり接続している) ガス配管 なし 下水道 あり (敷地内に引き込みがあり接続している)	
特記事項	1. 北側市道との境界付近に東北電力の電柱とテレビ共同受信柱が設置されている。 2. 下水道は農業集落排水を利用している。	

	<p>3. 物件3の共有者の一人であるBの物件1に対する占有権原の概要については下記のとおりである。</p> <p>占有範囲:物件3建物敷地部分 占有者:物件3建物共有者B 占有状況:敷地 占有権原:使用借権 占有開始時期:平成28年2月22日 最初の契約日と及び契約期間:平成28年2月22日が最初の契約開始時期であり、期間の定めなし 賃料:ない</p>
--	--

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) 昭和44年11月20日新築 経過年数 55年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造: 木造 屋 根: 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁: モルタル、トタン外 内 壁: 繊維壁外 天 井: ボード貼り外 床 : フローリング、畳外 設 備: 電気、給排水、浴室、衛生外 (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目的物件記載のとおり
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	劣る
保守管理の状態	建築以降クロスの張り替え等は一切されていない。全体的に内壁や天井の汚れが目立ち、清掃等により維持されている様子が見え、保守管理の状態としては劣る。
建物の利用状況	建物所有者が物置として使用している。

特 記 事 項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 物件付近に農業集落排水の柵はあるものの、物件3を建築した時期に物件2と農業集落排水設備は接続されなくなった。 2. 上水道については、物件3を建築した時期に上水道による供給を停止している。 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。
---------	---

(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(登記記載) 平成28年2月22日新築 経過年数 9年 経済的残存耐用年数 21年
仕 様	構 造: 軽量鉄骨造 屋 根: ステンレス鋼板ぶき 外 壁: 窯業系サイディング外 内 壁: クロス外 天 井: クロス外 床 : フローリング、畳外 設 備: 電気、給排水、浴室、衛生(水洗)、電気温水器外 (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目的物件記載のとおり
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	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者らが居宅として使用している。
特 記 事 項	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。

(附属建物)

区 分	附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 不詳 経過年数 不詳 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造: 木造 屋 根: 亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁: 小波スレート外 内 壁: あらわし 天 井: あらわし 床 : コンクリート外 設 備: 電気 (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目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途 倉庫 間取り 附属資料4建物間取図参照
品 等	劣る
保守管理の状態	床板が抜けており、修繕した形跡も確認できないため劣る。
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	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	2,500	1.00	2066.95	(1-0.35)	3,359,000

〔 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)

市内に物件と代替競争関係にある地価公示地等が存在しないため、東北町内の下記地価調査基準地を採用した。

地価調査基準地 東北(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
$3,250 \text{円}/\text{m}^2$	$\times \frac{99.0}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{128}$	$\equiv 2,500 \text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正: 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: 格差なし

◇地域格差: 交通接近条件+28(商業施設への接近性+16、都心への接近性+12)
各条件の相乗積(細項目は総和)

イ 個別格差: 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査定した。

② 建物価格

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。

なお、未登記附属建物(物置)については、内部の破損の状態等を考慮し、市場価値はないと判断した。

番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	180,000	111.79	0.012	241,000
3	226,000	94.29	0.638	13,595,000

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	55	0	0.6	0.03	0.012
3	9	21	0.1	0.03	0.638

※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
			0.25 0.25	法定地上権 法定地上権	
1	3,359,000	0.54 0.46	0.25	法定地上権	453,000
			0.25	法定地上権	386,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲： 物件2の土地利用権等が及ぶ範囲を、延床面積割合に基づいて、物件1の54%とした。
物件3の土地利用権等が及ぶ範囲を、延床面積割合に基づいて、物件1の46%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	3,359,000	-839,000		(1-0.2)	(1-0.3)	1,411,000
2	241,000	+453,000		(1-0.2)	(1-0.3)	389,000
3	13,595,000	+386,000		(1-0.2)	(1-0.3)	7,829,000
一括価格 (合計)						9,629,000

ウ 占有減価修正： 減価なし

- エ 市場性修正: 用途指定がない農家住宅地域で地縁性が強く、市場への参入者が限られることによる市場性の減退を考慮した。
- 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 東北(県)ー5
 所 在 : 上北郡東北町字往来ノ下44番8外
 価 格 : 3,250円/㎡
 位 置 : 青い森鉄道「乙供」駅から道路距離で東方約6.8kmに位置する。
 価 格 時 点 : 令和6年7月1日
 地 積 : 640㎡
 供給処理施設 : 上水道、下水道
 接 面 街 路 : 北側8m市道に接面
 用途指定等 : 非線引都市計画区域、用途指定なし
 (指定建ぺい率70%、指定容積率200%)
 地域の概要 : 中規模一般住宅に小売店舗、農家住宅等が混在する郊外集落の住宅地域

第7 附属資料の表示

- | | | |
|---|--------------------|-------|
| 1 | 位置図(国土地理院「地理院地図」) | ・・・1葉 |
| 2 | 地図(不動産登記法第14条第1項)写 | ・・・1葉 |
| 3 | 建物図面及び各階平面図写 | ・・・2葉 |
| 4 | 建物間取図 | ・・・3葉 |
| 5 | 建物配置図 | ・・・1葉 |

以 上

1 位置図(国土地理院「地理院地図」)

GIS Maps





地番区域見出し
富崎2丁目
富崎1丁目
谷地頭4丁目

請求部	所在	三沢市富崎一丁目		地番	3393番				
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42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。

(青森地方法務局十和田支局管轄)

令和6年12月12日

東京法務局墨田出張所

地図整理番号：M40859

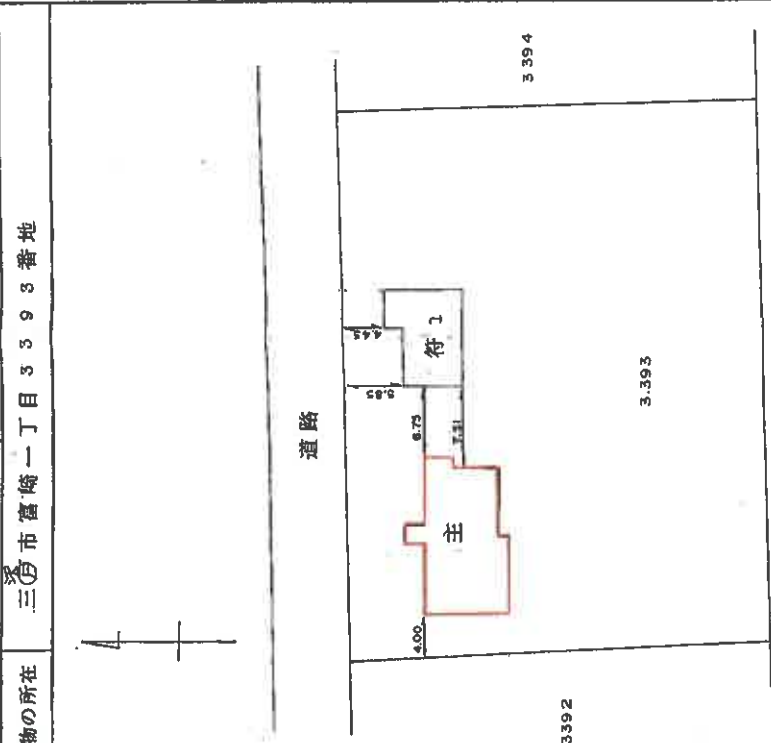
登記官

次頁に図面に關する変更内容を示す。

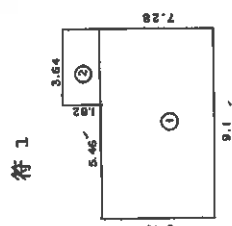
A3をA4に縮小

各階平面図

家屋番号	3393
建物の所在	三田市富崎一丁目3393番地



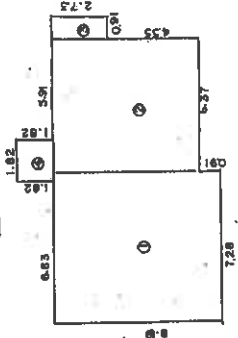
各階平面図



求積

①	5.46 x 9.1 = 49.686
②	1.02 x 3.64 = 3.708
計	53.394
床面積	56.31 ㎡

主



求積

①	0.19 x 7.28 = 1.383
②	6.37 x 7.28 = 46.3736
③	2.75 x 0.91 = 2.5025
④	1.02 x 1.02 = 1.0404
計	11.2995
床面積	111.79 ㎡

(定額課)

(日課課)

申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

縮尺 1/250

製作者 [Redacted]

4.11.19

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。
(青森県地方務局十和田支局管轄)

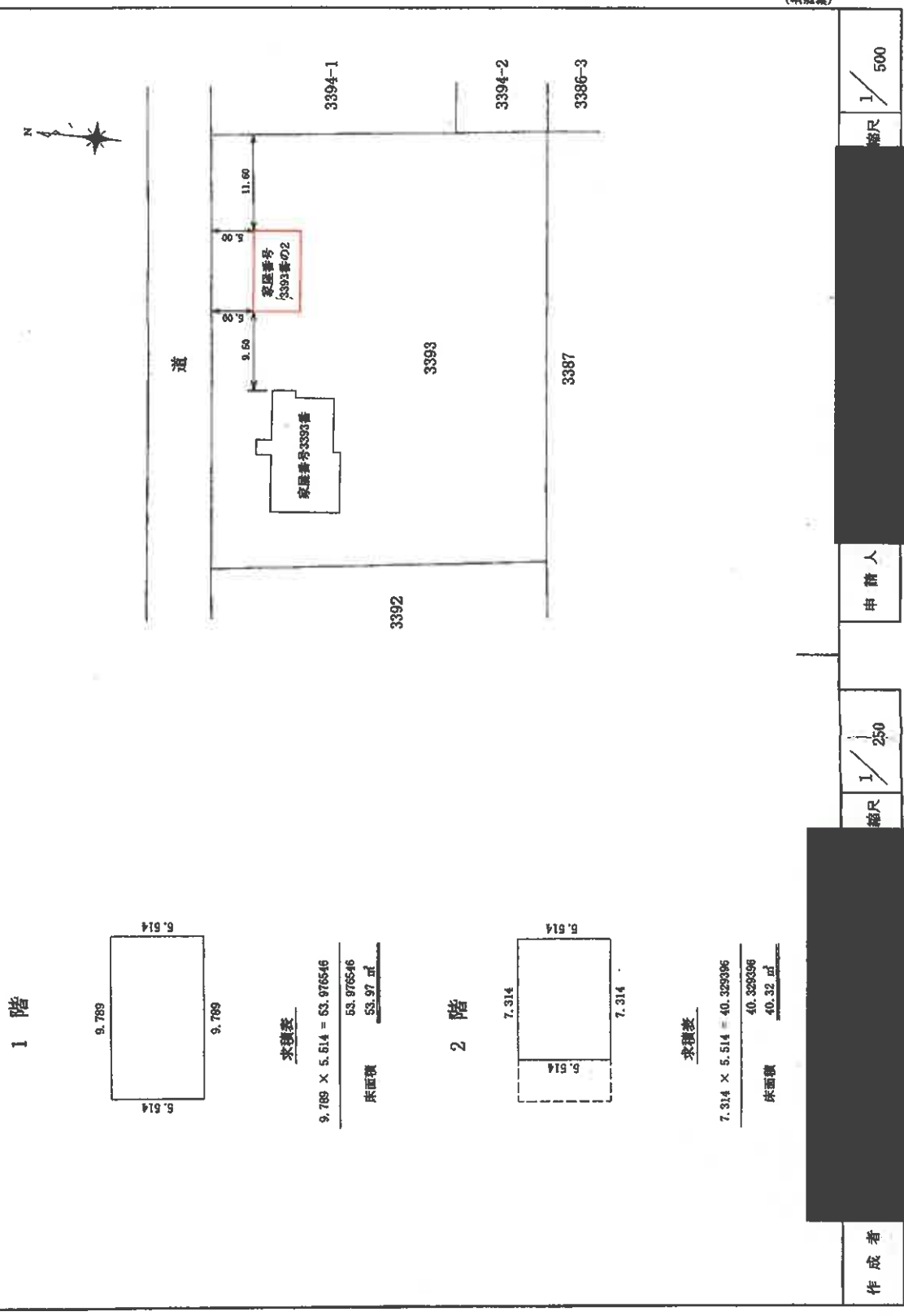
令和6年12月12日 青森県地方務局盛田出張所

登記官

登記年月日：平成28年3月8日

各階平面図

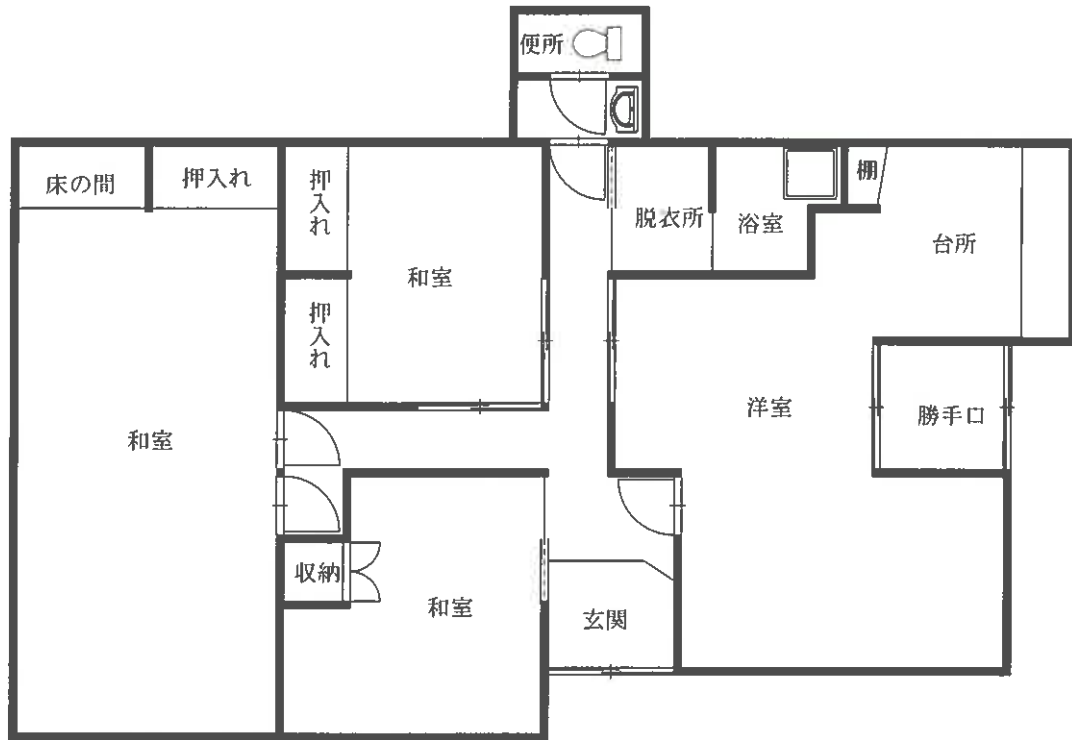
家屋番号	3393番の2
建物の所在	三沢市富崎一丁目3393番地



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。
(登録地方法務局十和田支局管轄)

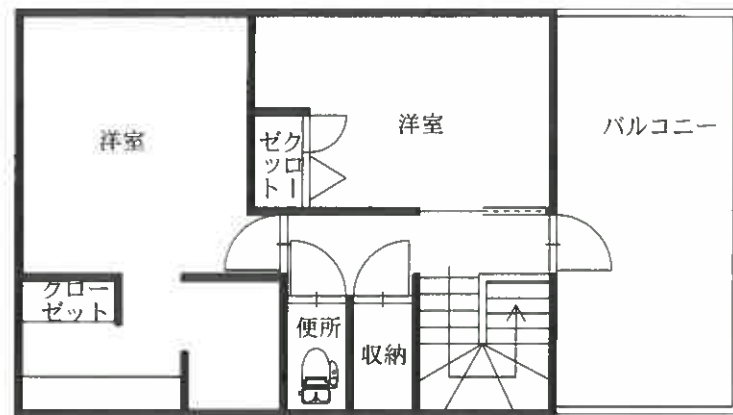
令和6年12月12日 東京法務局豊田出張所

登記官

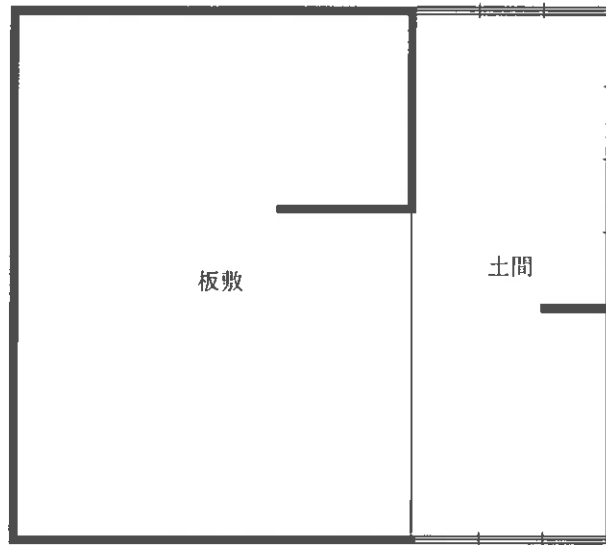




1階



2階





縮尺 1/500

