

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	5,680,000 4,544,000	一括	1,136,000	126,969	0
1	390,000				
2	5,290,000				
備考	(規則 30 条の 3 による変更)				



物件目録

1 所 在 三戸郡三戸町大字八日町
地 番 40番2
地 目 宅地
地 積 242.68平方メートル

2 所 在 三戸郡三戸町大字八日町40番地2
家屋 番号 40番2
種 類 店舗・居宅
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺一部陸屋根3階建
床 面 積 1階 169.19平方メートル
2階 170.64平方メートル
3階 133.66平方メートル

(現況)

床 面 積 3階 約152.30平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 約40.04平方メートル
2階 約40.04平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 1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 2】

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 三戸郡三戸町大字八日町
地 番 40番2
地 目 宅地
地 積 242.68平方メートル

2 所 在 三戸郡三戸町大字八日町40番地2
家屋 番号 40番2
種 類 店舗・居宅
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺一部陸屋根3階建
床 面 積 1階 169.19平方メートル
2階 170.64平方メートル
3階 133.66平方メートル

(現況)

床 面 積 3階 約152.30平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 約40.04平方メートル
2階 約40.04平方メートル



令和 7年(ケ)第 10号
令和 7年 4月23日受理
令和 7年 6月26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 | 三戸郡三戸町大字八日町 |
| | 地 番 | 40番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 242.68平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三戸郡三戸町大字八日町40番地2 |
| | 家屋 番号 | 40番2 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺一部陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 169.19平方メートル
2階 170.64平方メートル
3階 133.66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	<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 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 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	<input checked="" type="checkbox"/> 本件目的物件は現在特別代理人の管理下にある				
建物	物件 2				
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1、2階公簿とほぼ同じ 3階約152.30平方メートル				
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 style="padding-left: 5px;"> 種類:物置(未登記) 構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積:1、2階とも約40.04平方メートル </td> </tr> </table>			{	種類:物置(未登記) 構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積:1、2階とも約40.04平方メートル
{	種類:物置(未登記) 構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積:1、2階とも約40.04平方メートル				
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を店舗・居宅(空き)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	<input checked="" type="checkbox"/> 本件目的物件は現在特別代理人の管理下にある				
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 style="padding-left: 5px;"> 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 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				
土地建物の位置関係	<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

その他の事項

- 1 南側で接面する道路は県道である。
- 2 物件2と未登記附属建物は行き来できる。

(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
■ A (特別代理人)	(令和7年5月8日に電話聴取した) 1 当職は本件の特別代理人です。 2 詳細は不明ですが、物件2の1、2階は債務者兼所有者(有)松傳商店の店舗、3階部分は代表者だったBさんが居宅として住んでいたようです。 3 現在は空き家です。第三者の占有はないと思います。
■ 三戸町役場職員	(令和7年5月21日に聴取した) 1 本件目的物件は三戸町中心部で書籍や文具を扱う店として長年親しまれてきましたが、令和になる前に閉店したと記憶しています。現在は空き家状態です。 2 北側の未登記建物の建築時期は分かりませんがかなり古いと思います。 3 未登記附属建物にトイレの臭突らしきのが見えますが、建物内にトイレは見当たりませんでした。
■ 近隣の者	1 本件目的物件はここ何年かは人の出入りはありません。

(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枚目記載のとおり認定した。
- 3 未登記附属建物の外壁に汲み取りトイレの臭突らしきものが見られたが、建物内にトイレは確認出来なかった。

(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 4月24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交付申請
7年 4月28日 (月) : - :	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 5月 8日 (木) 11:30-11:40	当庁	関係人から占有関係等聴取 (電話)
7年 5月 9日 (金) : - :	当庁	現況調査期日通知
7年 5月13日 (火) 10:30-11:00	物件所在地	現場確認 (全戸不在), 写真撮影
7年 5月21日 (水) 14:00-15:40	物件所在地	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 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 5月21日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人三戸町役場職員を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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

(座標補正別：図上測定) *35045.830



*35920.830 (座標補正別：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。



請求部	所在	三戸郡三戸町大字八日町			地番	40番2			
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)	種類	地籍図
作成年月日	昭和42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。

令和7年4月28日
青森地方法務局八戸支局
登記官

請求番号：18-1
(1/1)

公用

7
枚目

登記年月日：昭和49年2月15日

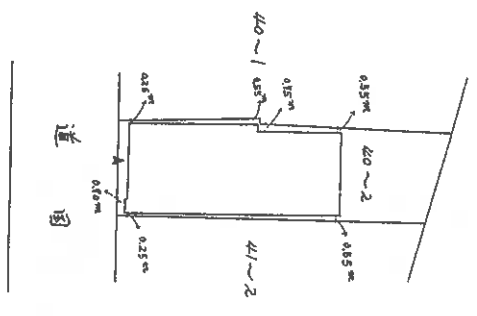
A3をA4に換小

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7年4月28日 青森地方裁判所八戸支局 登記官

家屋番号	40～2
建物の所在	三戸郡三戸町大字八戸町(特) 40～2

0110726

建築物図面



製作者	昭和49年2月14日
製作日	

申請人

縮尺	1/500
----	-------

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

八戸町 2 番

登記年月日：昭和49年2月15日

A3をA4に換小

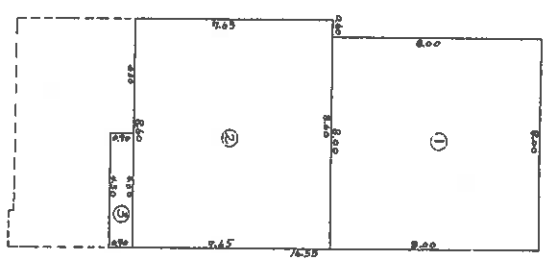
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 令和7年4月28日
 青森地方方法務局八戸支局
 登記官

40～と

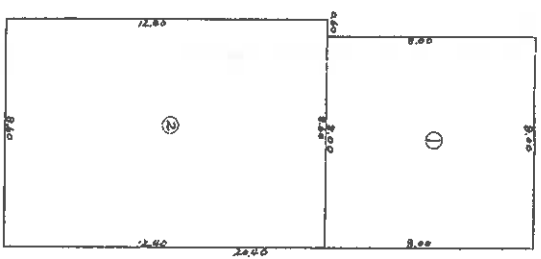
各階平面図

家屋番号
 0110727
 三戸郡三戸町大字八日町(勢)40～と

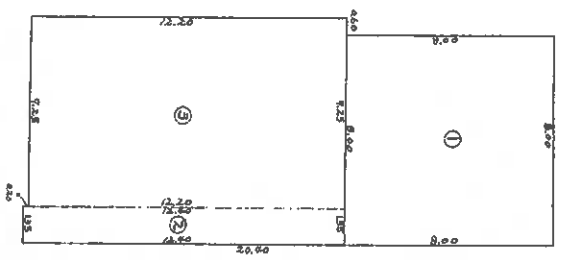
3階平面図



2階平面図



1階平面図



床面積

1. 8.00 x 8.00 = 64.0000
 2. 8.00 x 7.65 = 61.2000
 3. 4.00 x 0.70 = 2.8000
 合計 133.665

床面積

1. 8.00 x 8.00 = 64.0000
 2. 8.00 x 12.40 = 99.2000
 合計 170.644

床面積

1. 8.00 x 8.00 = 64.0000
 2. 8.00 x 12.40 = 99.2000
 3. 1.35 x 12.20 = 16.4700
 合計 179.670

(日開進 14)

縮尺 1/200

(日本土地家屋調査士会連合会用品)

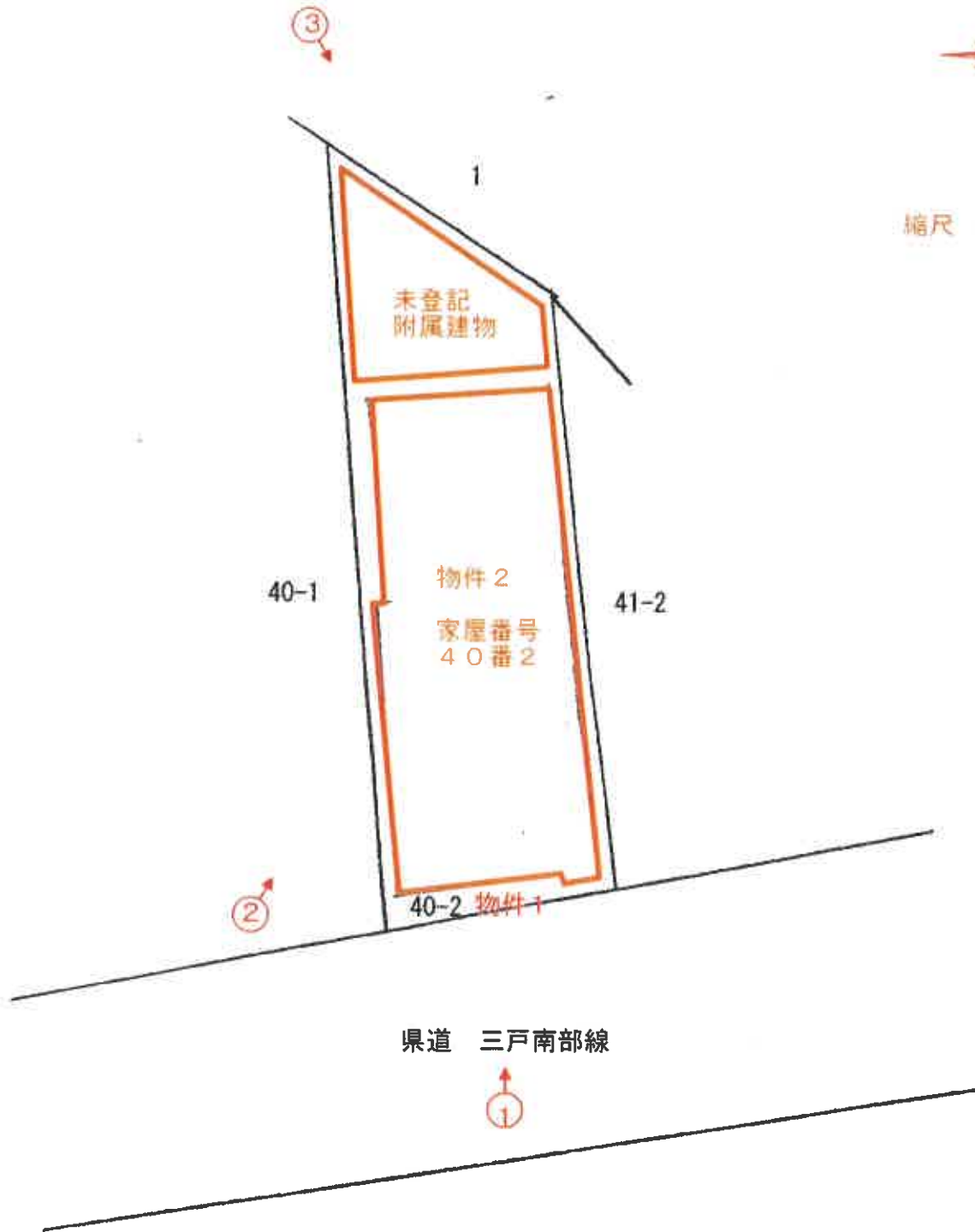
49.2.15

昭和49年2月14日
 製作者
 甲 請 人

土地建物位置関係図



縮尺 1/250



写真番号 1



本件目的物件の状況

写真番号 2



物件 2 側面

写真番号 3



物件2 未登記附属建物 (物置)

写真番号 4



物件2 1階店舗

写真番号 5



物件 2 1階店舗

写真番号 6



物件 2 2階トイレ

写真番号7



物件2 2階トイレ

写真番号8



物件2 2階台所

写真番号 9



物件 2 2階店舗

写真番号 10



物件 2 3階洋室

写真番号 1 1



物件 2 3階和室

写真番号 1 2



物件 2 3階台所

写真番号13



物件2 3階洗面所とトイレ

写真番号14



物件2 浴室

写真番号15



物件2 給水槽

写真番号16



物件2 3階ベランダ部分の下屋

写真番号 17



物件2 未登記附属建物1階

写真番号 18



物件2 未登記附属建物2階

副本

令和7年（ケ）第 10号
令和7年 5月21日 現地調査
令和7年 7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

佐藤 大

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9, 476, 000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 653, 000円
物件2(建物)	金 8, 823, 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	三戸郡三戸町大字八日町 40番2 宅地 242.68m ²	同左 同左 同左 同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	三戸郡三戸町大字八日町40 番地2 40番2 店舗・居宅 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺一部 陸屋根3階建 1階 169.19m ² 2階 170.64m ² 3階 133.66m ² 計 473.49m ²	同左 同左 同左 同左 同左 同左 約 152.30m ² 計 492.13m ²
附属 建物	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	未登記である	三戸郡三戸町大字八日町40 番地2 - 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 約40.04m ² 2階 約40.04m ² 計 80.08m ²
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「三戸」駅の南西方・道路距離約2.8km (附属資料1位置図参照)	
付近の状況	物件1・2を含む地域は、店舗、銀行、医院等が建ち並ぶ中心的商業地域である。	
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 商業地域 80% 400% なし なし
画地条件	間口約9.2m・奥行約32m・地積242.68㎡の不整形地。 道路との高低差は等高。	
接面道路の状況	南側約10m、県道(三戸南部線)、舗装あり 建築基準法上の扱い: 第42条第1項1号道路	
土地の利用状況等	建物所有者が、物件2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 なし (但し、前面道路の南部に本管があり引き込み可)	
特記事項	1. 上水道について八戸圏域水道企業団給水装置課へ聴取したところ、土地には北西方の市道内の本管から分岐された個人管により引き込まれているが、その詳細(引き込み位置、工事時期	

	<p>等)については不明との回答を得た。当局から入手した図面によると、引き込まれている個人管は、引き込み位置等は不明であるが、物件周辺の隣接地を介している可能性がある。</p> <p>2. 公共下水道について三戸町役場建設課上下水道班へ聴取したところ、前面道路の南部に市の本管は埋設されているが、土地に引き込まれてはいないとの回答を得た。よって、本物件は浄化槽利用の可能性が高いが、浄化槽の位置等が不明であった。</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48年9月30日新築 経過年数 52年 経済的残存耐用年数 10年
仕様	構造: 鉄骨造 屋根: 亜鉛メッキ鋼板一部陸屋根 外壁: サイディング外 内壁: クロス、繊維外 天井: 石膏ボード外 床: 長尺塩ビシート、フローリング外 設備: 電気、給排水、浴室、衛生(水洗)、自動ドア、火災報知器外(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 店舗・居宅 間取り 附属資料4建物間取図参照
品等	やや劣る
保守管理の状態	1階と2階の天井の一部に穴が開いている。内壁のクロスの剥がれ等が散見され、劣る。
建物の利用状況	建物所有者が店舗・居宅(空き家)として使用している。
特記事項	1. 本件の使用建蔽率を机上計算すると、約86.8%となり、基準建蔽率を超過しており、違反建築物の可能性がある。

	<p>三八地域県民局地域整備部建築指導課への聴取によると、建物の築年が古いため建築計画概要書等の公的資料はないが、竣工時には検査済証が発行されていたとのことである。そのため、物件2が建築された後に、未登記の附属建物(物置)が建築された結果、建蔽率が超過したと思われる。</p> <p>2. 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。</p>
--	---

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/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	18,100	1.00	242.68	(1-0.5)	2,196,000

〔 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)

地価公示地 三戸5-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$18,200\text{円/m}^2 \times \frac{99.5}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} \approx 18,100 \text{円/m}^2$$

◇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: なし

◇地域格差: 同一近隣地域に存するため、格差なしと判断した。

イ 個別格差: なし。なお、物件1は不整形地であるが、地域内の標準画地(地価公示地)も同じく不整形地であるため、個別格差としては反映させなかった。

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て査定した。

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。なお、未登記附属建物(物置)については、その規模や老朽化の状態等を考慮して、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	300,000	492.13	0.093	13,730,000

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	52	10	0.5	0.03	0.093

※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	2,196,000	1.00	0.5	法定地上権	1,098,000

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50%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	2,196,000	-1,098,000	/	(1-0.15)	(1-0.3)	653,000
2	13,730,000	+1,098,000		(1-0.15)	(1-0.3)	8,823,000
一括価格 (合計)						9,476,000

ウ 占有減価修正： 減価なし

エ 市場性修正： -15% (引き込まれている上水道の個人管が周辺隣接地を介している及び建蔽率違反の可能性があることによる市場性の低下を考量)

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

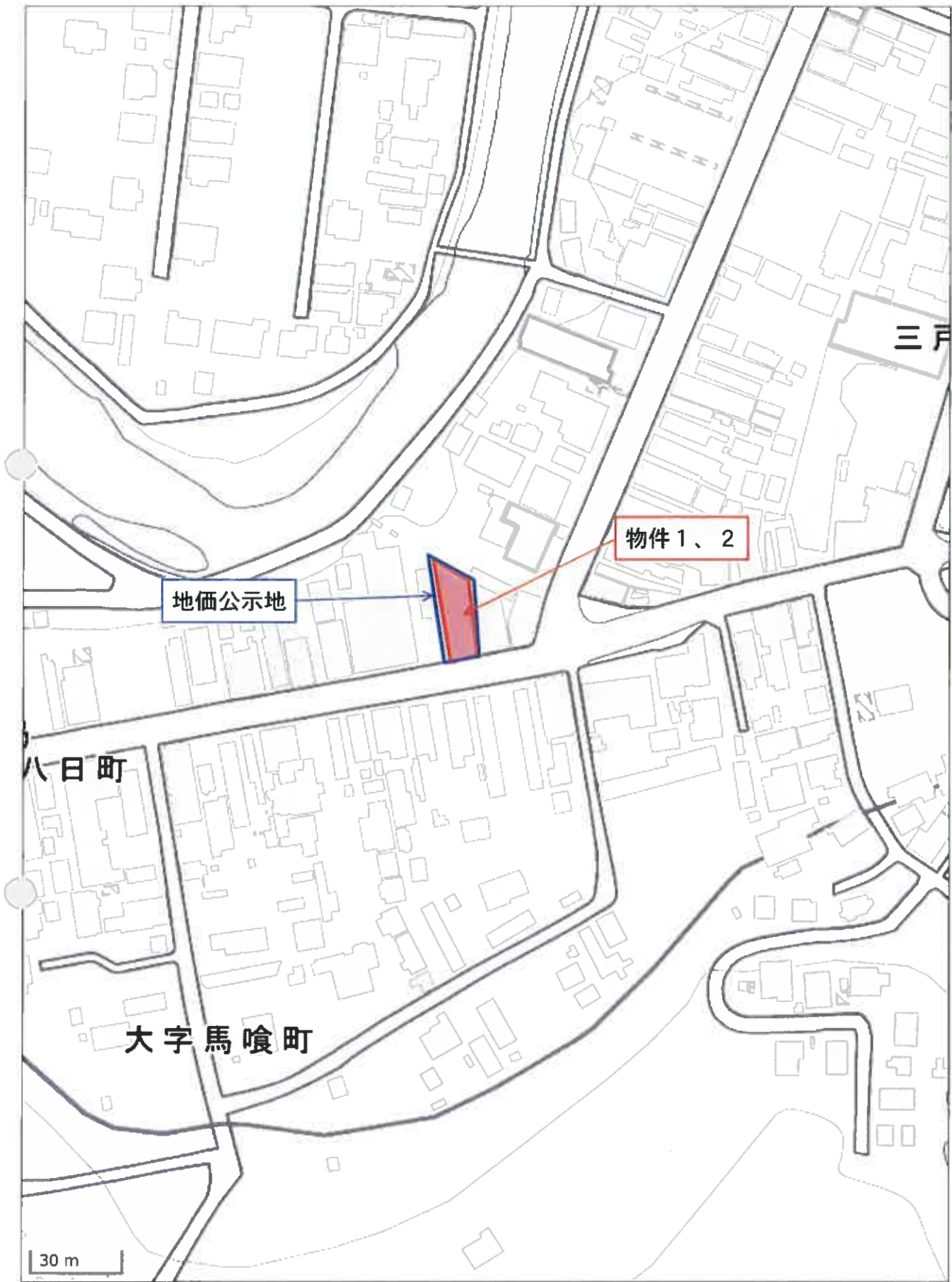
地価公示価格 三戸5-1
 所 在： 三戸郡三戸町大字八日町40番2
 価 格： 18,200円/m²
 位 置： 青い森鉄道「三戸」駅から道路距離で南西方約2.8kmに位置する。
 価 格 時 点： 令和7年1月1日
 地 積： 242m²
 供給処理施設： 上水道、公共下水道
 接 面 街 路： 南側10m県道に接面
 用途指定等： 非線引都市計画区域、商業地域
 (指定建ぺい率80%、指定容積率400%)
 地域の概要： 店舗、銀行、医院等が建ち並ぶ中心的商業地域

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（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	・・・1葉
5	建物配置図	・・・1葉

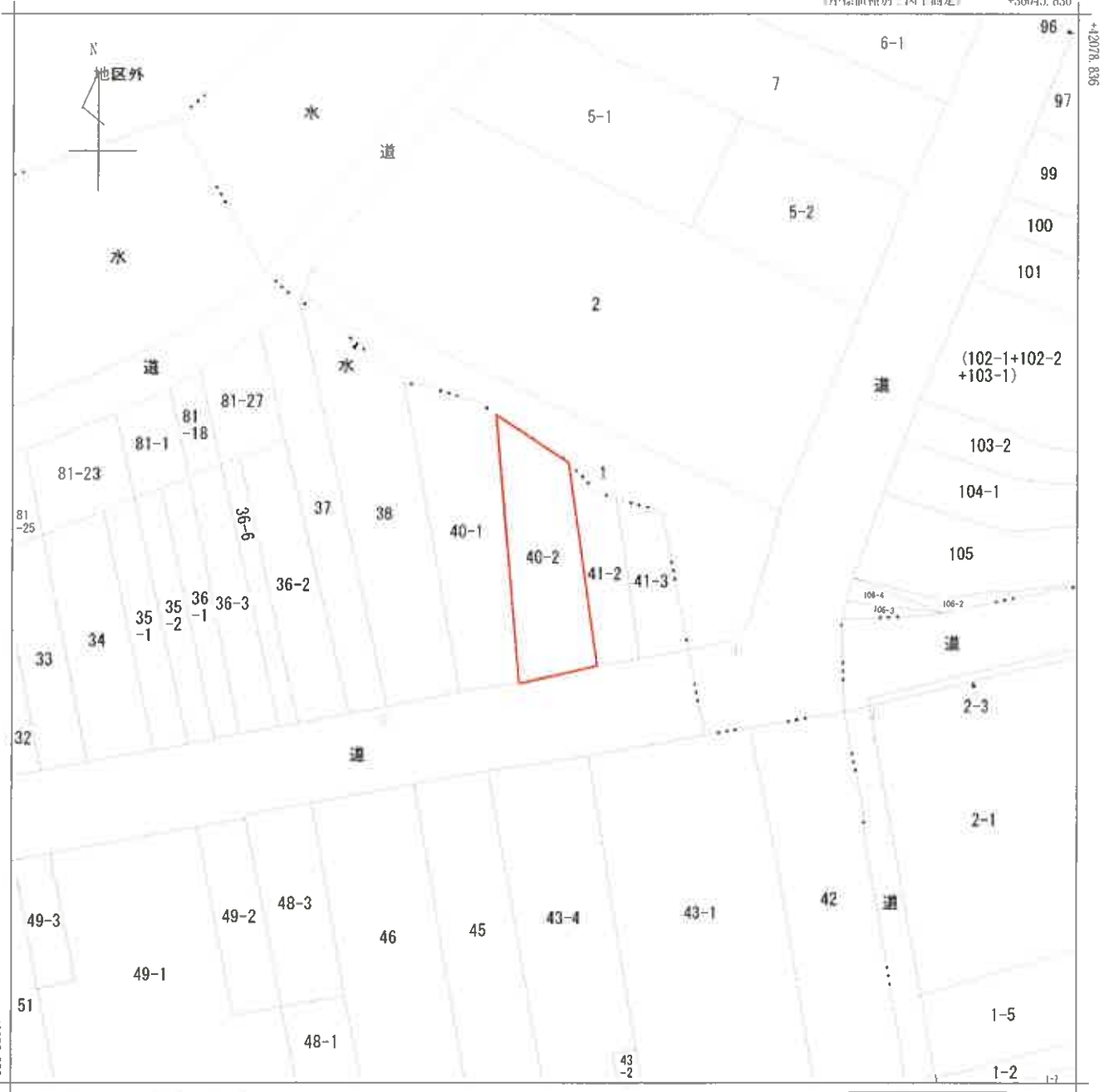
以 上

Geo Maps



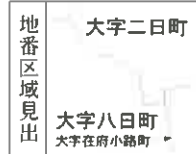
表示年月日: 2025/06/27

(座標値種別: 国土地院) +36045.830



+35920.830 (座標値種別: 国土地院)

(注) 国土地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。



請求部	所在	三戸郡三戸町大字八日町				地番	40番2			
出力尺	1/500	精度区	甲三	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12月			備付年月日(原図)		補記事項				

登記簿訂正日：昭和49年2月15日

印刷年月日：2025/06/27

建物図面

1/2

家屋番号 40～乙

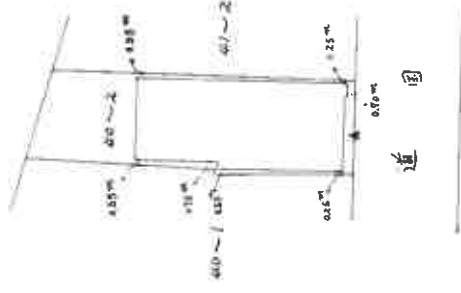
建物の所在 三戸郡三戸町大字八日町(第40～乙)

0110726

昭和49年2月14日
作製年月日

作製者

申請人



縮尺 1/500

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

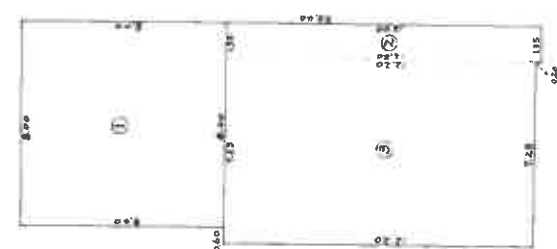
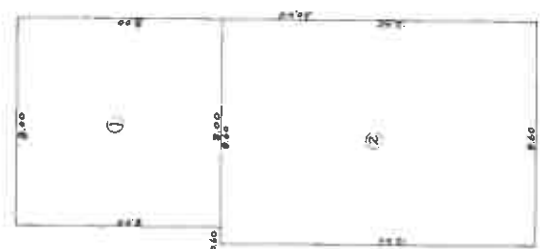
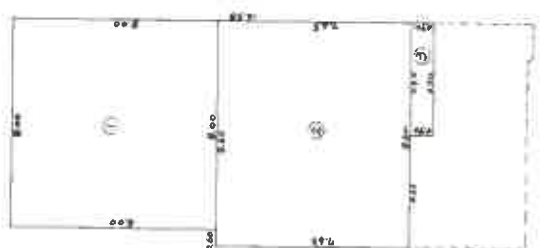
登記年月日 昭和49年2月15日

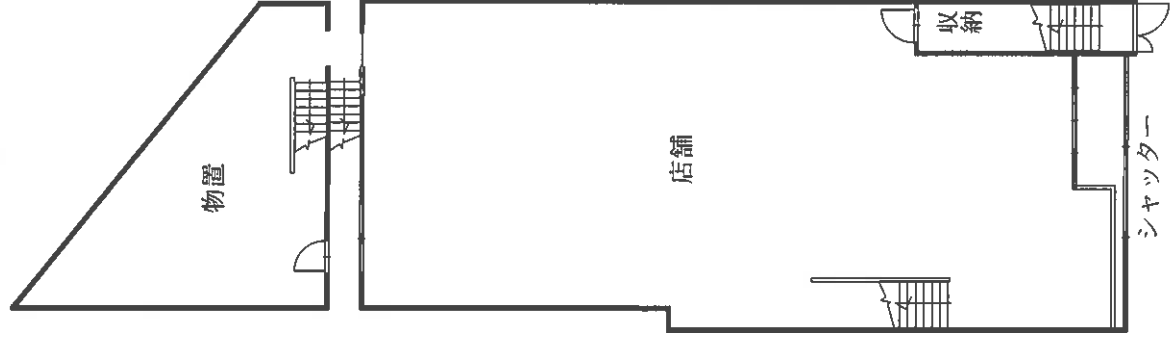
令和7年(ケ)第10号
A3をA4に縮小しています

12/30/5202 04888

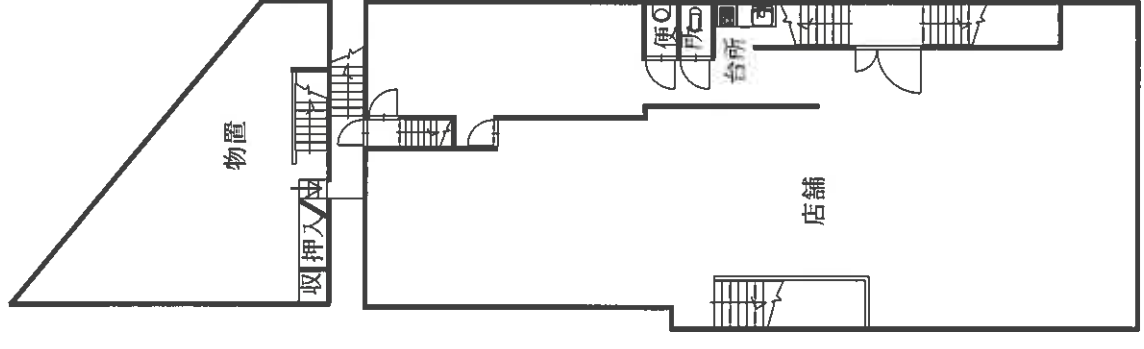
各階平面図

家屋番号 40～
建物の所在 三戸郡三戸町大字八日町(40～)
0110727

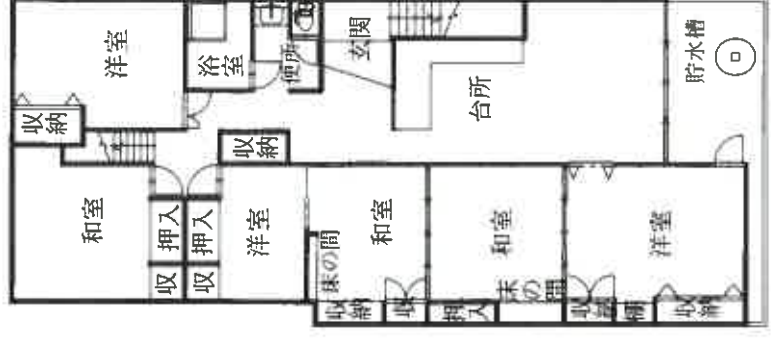
<p>1階平面図</p> 	<p>2階平面図</p> 	<p>3階平面図</p> 																																	
<p>床面積</p> <table border="1" style="margin: auto;"> <tr><td>1</td><td>8.00 × 8.00 =</td><td>64.0000</td></tr> <tr><td>2</td><td>7.35 × 8.00 =</td><td>58.8000</td></tr> <tr><td>3</td><td>4.30 × 0.30 =</td><td>1.2900</td></tr> <tr><td colspan="2"></td><td style="border-top: 1px solid black;">124.0900</td></tr> </table>	1	8.00 × 8.00 =	64.0000	2	7.35 × 8.00 =	58.8000	3	4.30 × 0.30 =	1.2900			124.0900	<p>床面積</p> <table border="1" style="margin: auto;"> <tr><td>1</td><td>8.00 × 8.00 =</td><td>64.0000</td></tr> <tr><td>2</td><td>8.00 × 12.40 =</td><td>99.2000</td></tr> <tr><td colspan="2"></td><td style="border-top: 1px solid black;">163.2000</td></tr> </table>	1	8.00 × 8.00 =	64.0000	2	8.00 × 12.40 =	99.2000			163.2000	<p>床面積</p> <table border="1" style="margin: auto;"> <tr><td>1</td><td>8.00 × 8.00 =</td><td>64.0000</td></tr> <tr><td>2</td><td>7.35 × 12.50 =</td><td>91.8750</td></tr> <tr><td>3</td><td>7.25 × 12.20 =</td><td>88.4500</td></tr> <tr><td colspan="2"></td><td style="border-top: 1px solid black;">164.3250</td></tr> </table>	1	8.00 × 8.00 =	64.0000	2	7.35 × 12.50 =	91.8750	3	7.25 × 12.20 =	88.4500			164.3250
1	8.00 × 8.00 =	64.0000																																	
2	7.35 × 8.00 =	58.8000																																	
3	4.30 × 0.30 =	1.2900																																	
		124.0900																																	
1	8.00 × 8.00 =	64.0000																																	
2	8.00 × 12.40 =	99.2000																																	
		163.2000																																	
1	8.00 × 8.00 =	64.0000																																	
2	7.35 × 12.50 =	91.8750																																	
3	7.25 × 12.20 =	88.4500																																	
		164.3250																																	
<p>(日 鋼 透 14)</p>																																			
<p>縮 尺 1/200</p>																																			
<p>(日本土地家屋調査士会連合会用紙)</p>																																			
<p>申請人</p>																																			
<p>製作者</p>																																			
<p>昭和 49 年 2 月 14 日 製作</p>																																			



1階



2階



3階



縮尺 1/250

