

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 | 三沢市上久保四丁目 |
| | 地 番 | 31番3965 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 210.37平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三沢市上久保四丁目31番地3965 |
| | 家屋 番号 | 31番3965 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 66.24平方メートル
2階 66.24平方メートル |



※
の
※

物件明細書

令和 8年 3月12日

青森地方裁判所八戸支部

裁判所書記官 工藤 康堯

-
- 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 | 三沢市上久保四丁目 |
| | 地 番 | 31番3965 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 210.37平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三沢市上久保四丁目31番地3965 |
| | 家屋 番号 | 31番3965 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 66.24平方メートル
2階 66.24平方メートル |



令和 7年(ケ)第 39号
令和 7年11月13日受理
令和 7年12月17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 | 三沢市上久保四丁目 |
| | 地 番 | 31番3965 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 210.37平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三沢市上久保四丁目31番地3965 |
| | 家屋 番号 | 31番3965 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 66.24平方メートル
2階 66.24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															
建 物	物件 2														
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が異なる(<input 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 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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	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 <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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>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 接面する道路 (31-3884) は三沢市の公衆用道路である。
- 2 物件 1 の南側に物置が設置してある。

(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
■近隣の者	(令和7年12月11日に聴取した) 1 私は本件目的物件の近隣に居住する者です。 2 本件目的物件は普段は留守ですが、お盆や年末年始、お彼岸の時期には所有者のAさんが来ています。 3 Aさん以外の立ち入りがあるかどうかはよく分かりません。

(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 物件1上に設置してあるプレバブ製物置は、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ようなので、物件2の従物として本競売の売却対象とした。
- 4 債務者兼所有者に対して占有関係などにつき照会したが、同人から回答は得られなかった。

(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11月19日(水) : - :	当庁	現況調査期日通知
7年11月20日(木) 13:30-14:00	物件所在地	現場確認(全戸不在)、写真撮影
7年12月3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12月9日(火) : - :	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12月11日(木) 13:30-14:40	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 () : - :		
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12月11日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人三沢市役所職員を立ち合わせ、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

フ 31-4032
フ 31-4035
ホ 31-4080
ホ 31-5997

(3 枚目)

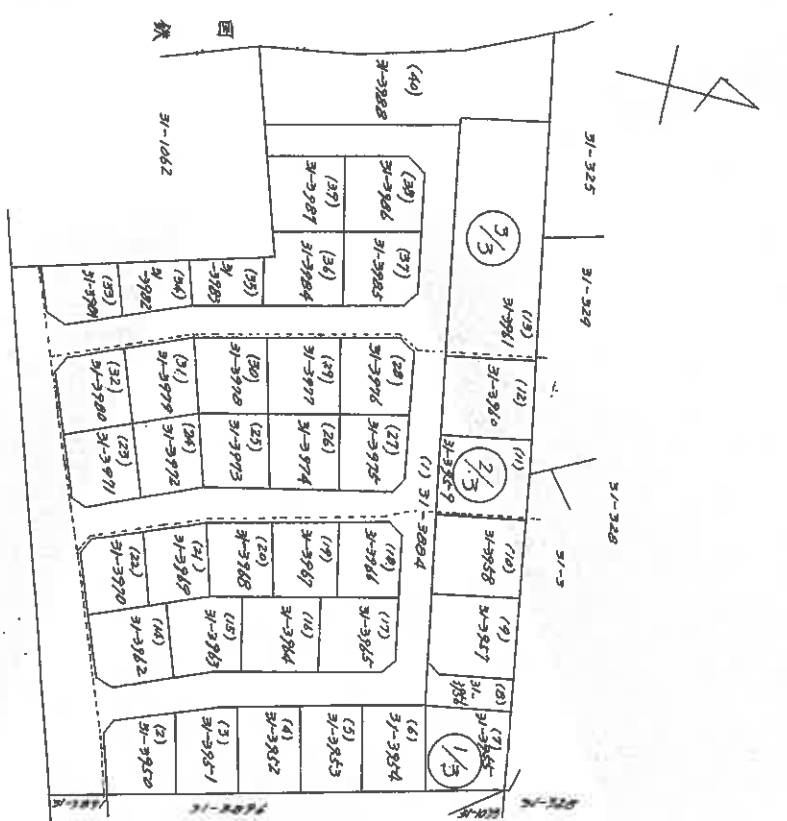
登記年月日：昭和59年11月5日

A3をA4に縮小

令和7年12月4日
倉森地方事務所 和田支局(倉森地方事務所八支局)

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。

地番	31-3224	(2) 31-3224 (100)	1/5	土地所在図
土地の所在	31-3950 31-3900	三沢市天守三沢学区	三沢市天守三沢学区	



残地計算 (1)
 $(1) = 11,747 - [(2) - (40)] = 2987.30125$

作製者
 :

(昭和59年10月20日作製)

申請人

縮尺 1/1,000

縮尺 11.5 2502956

請求番号：10-2

(1/5)

(9 枚目)

公用

登記年月日：昭和59年11月5日

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。
 (青森地方方法務局十和田支庁管轄)
 令和7年12月4日
 青森地方方法務局八戸支局

登記簿

求積

(9)	31-3957	m ²	2091 × 1.043 = 218.0915
			21.06 × 2.86 = 60.2316
			21.06 × 10.20 = 214.8120
	計	493.1349	
	1/2	246.56745	
(10)	31-3858	m ²	2266 × (1126 + 1106) × 0.5 = 252.8856
(2)	31-3950	m ²	1430 × 1.79 = 255.970
			15.65 × 3.57 = 55.8705
			16.54 × 1.68 = 27.7872
			20.01 × 3.75 = 75.0375
	計	385.5928	
	1/2	192.7964	
(3)	31-3851	m ²	2033 × 9.75 = 198.2175
			20.33 × 3.16 = 64.2428
			18.34 × 6.97 = 127.8298
	計	390.2901	
	1/2	195.1450	
(4)	31-3852	m ²	2046 × 9.63 = 197.0298
			20.46 × 9.85 = 197.4390
	計	394.4688	
	1/2	197.2344	
(5)	31-3953	m ²	2045 × (9.59 + 9.91) × 0.5 = 197.3425
(6)	31-3854	m ²	20.34 × (9.69 + 9.56) × 0.5 = 195.7725
(7)	31-3855	m ²	22.09 × (10.93 + 11.03) × 0.5 = 242.5402
(8)	31-3856	m ²	17.35 × 5.77 = 100.1095
			17.35 × 5.03 = 87.2705
	計	203.6409	
	1/2	101.8204	

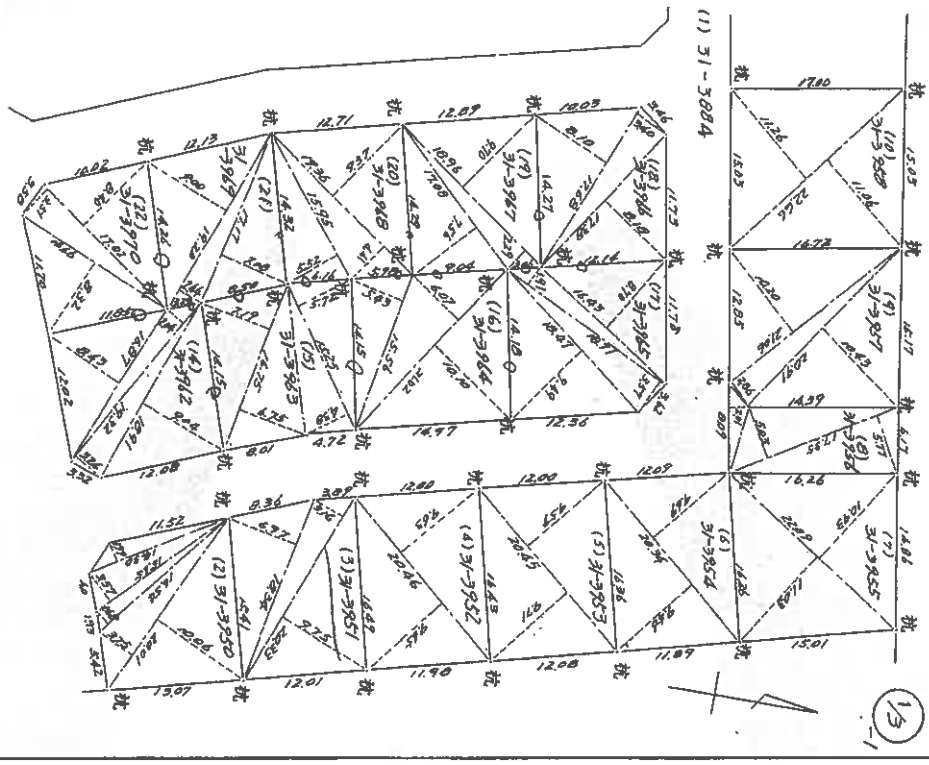
(日附連)

作製者	土地家屋
申請人	

昭和59年10月20日作製)

地番	(2)31-3880 ~ (10)31-3958
土地の所在	(4)31-3862 ~ (22)31-3970 三沢市大字三沢字上丁屋

地積測量図



(区画別)

公用

登記年月日：昭和59年11月5日

令和7年12月4日
 (登録地方法務局十和田支局管轄)
 登録地方法務局八戸支局

登記簿

請求番号：10-2

(3/5)

地番	(10) 31-3962
土地の所在	(22) 31-3970 上久保町 三沢市大字三沢字上久保

3/5 地積測量図

1/3-2

求積

(22) 31-3970
 $17.02 \times 8.40 = 142.9680$
 $17.02 \times 3.51 = 59.7402$
 $16.66 \times 8.32 = 138.6112$
 計 341.3194
 $\frac{1}{2}$ 170.6597

(18) 31-3966
 $17.68 \times 8.10 = 143.2080$
 $17.68 \times 3.40 = 60.1120$
 $17.38 \times 8.18 = 142.1684$
 計 345.4884
 $\frac{1}{2}$ 172.7442

(14) 31-3962
 $18.91 \times 9.04 = 170.9464$
 $19.32 \times 3.24 = 62.5968$
 $19.32 \times 2.04 = 39.4128$
 $16.87 \times 8.43 = 142.2141$
 計 415.1701
 $\frac{1}{2}$ 207.58505

(19) 31-3967
 $18.96 \times 9.70 = 183.9120$
 $18.96 \times 2.29 = 43.4184$
 $17.08 \times 7.56 = 129.1248$
 計 356.4552
 $\frac{1}{2}$ 178.2276

(15) 31-3963
 $15.25 \times 5.72 = 87.2300$
 $15.25 \times 4.38 = 66.7950$
 $16.75 \times 6.75 = 113.0625$
 $16.75 \times 7.19 = 120.4325$
 計 387.5200
 $\frac{1}{2}$ 193.7600

(20) 31-3968
 $19.36 \times 9.37 = 181.4032$
 $19.36 \times 4.41 = 85.5776$
 $15.95 \times 5.52 = 88.0440$
 計 354.0248
 $\frac{1}{2}$ 177.0124

(16) 31-3964
 $21.02 \times 10.10 = 212.3020$
 $21.02 \times 6.07 = 127.5914$
 $15.56 \times 5.43 = 84.4908$
 計 424.3842
 $\frac{1}{2}$ 212.1921

(21) 31-3969
 $17.17 \times 7.08 = 121.5636$
 $19.20 \times 2.44 = 46.8480$
 $19.20 \times 9.00 = 172.8000$
 計 341.2116
 $\frac{1}{2}$ 170.6058

(17) 31-3965
 $16.43 \times 8.70 = 142.9410$
 $18.71 \times 1.91 = 35.7361$
 $18.71 \times 3.57 = 66.7947$
 $18.47 \times 9.49 = 175.2803$
 計 420.7521
 $\frac{1}{2}$ 210.37605

半積小計
 1693.5828

製作者
 土地家屋

申請人

縮尺 1/

昭和59.11.5 2502958

(11枚目)

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。

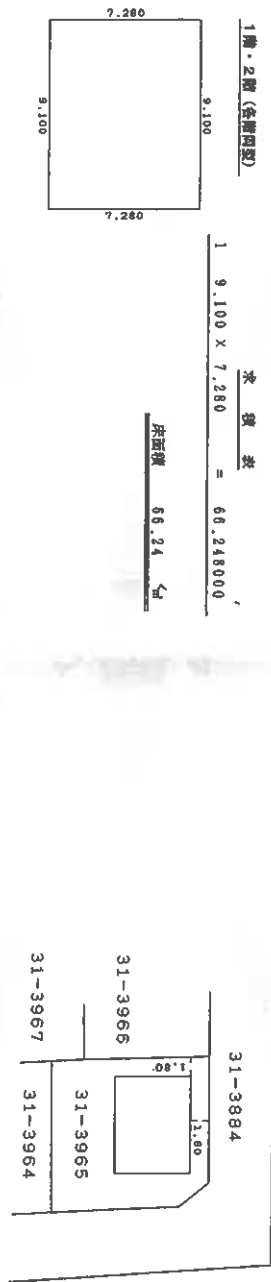
公用

令和7年12月4日
 (登録地方法務局十和田支局(管轄))
 登録地方法務局八支局
 登録

登記年月日：平成14年7月16日

各階平面図

家屋番号	31番3965	建築物平面図
建築物の所在	三沢市上久保四丁目31番地3965	



(目録表12)

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

2902353

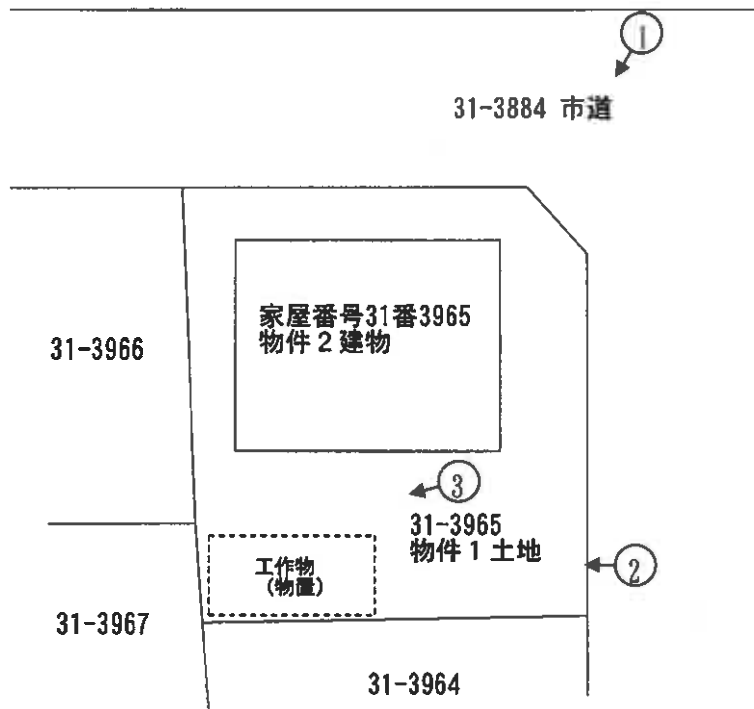
平成14.7.16 登記

(実測地)

土地建物位置関係図

物件番号 1・2

S=1:250

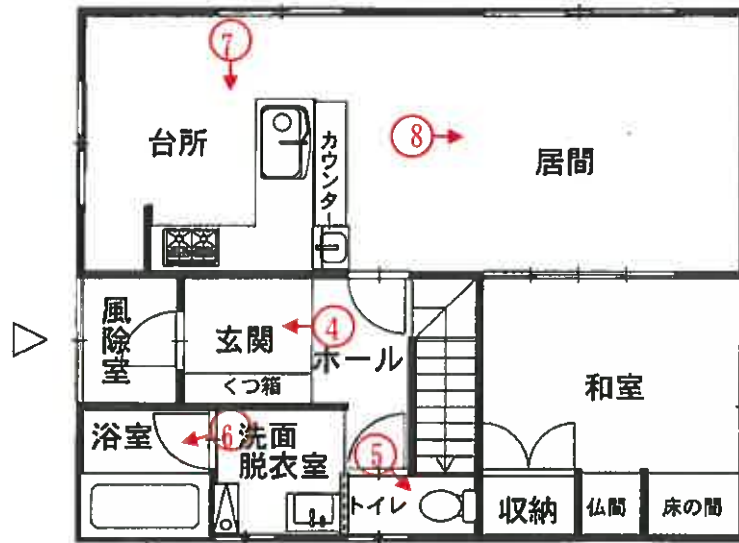


凡例♂——撮影地点

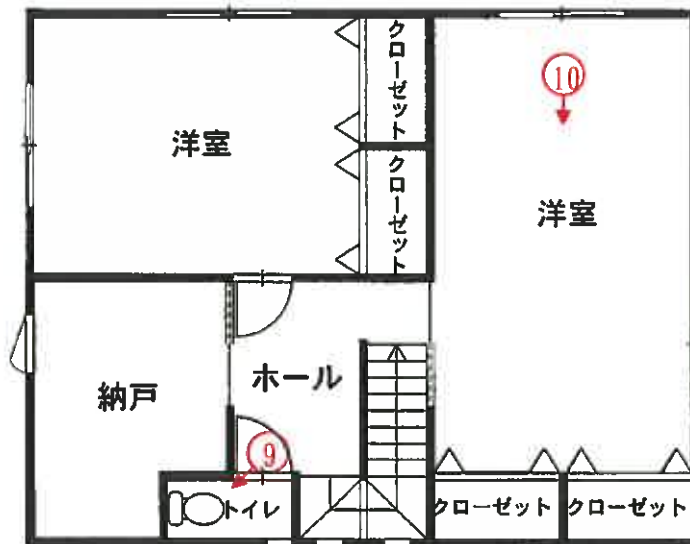
建物間取図

物件番号 2

S=1:100



1階



2階

凡例 ♂ --- 撮影地点

写真番号 1



本件目的物件の状況

写真番号 2

工作物（物置）

物件 2



市道

物件 1

写真番号 3



物件1上の工作物(物置)

写真番号 4



物件2 玄関

写真番号 5



物件 2 1階トイレ

写真番号 6



物件 2 浴室

写真番号7



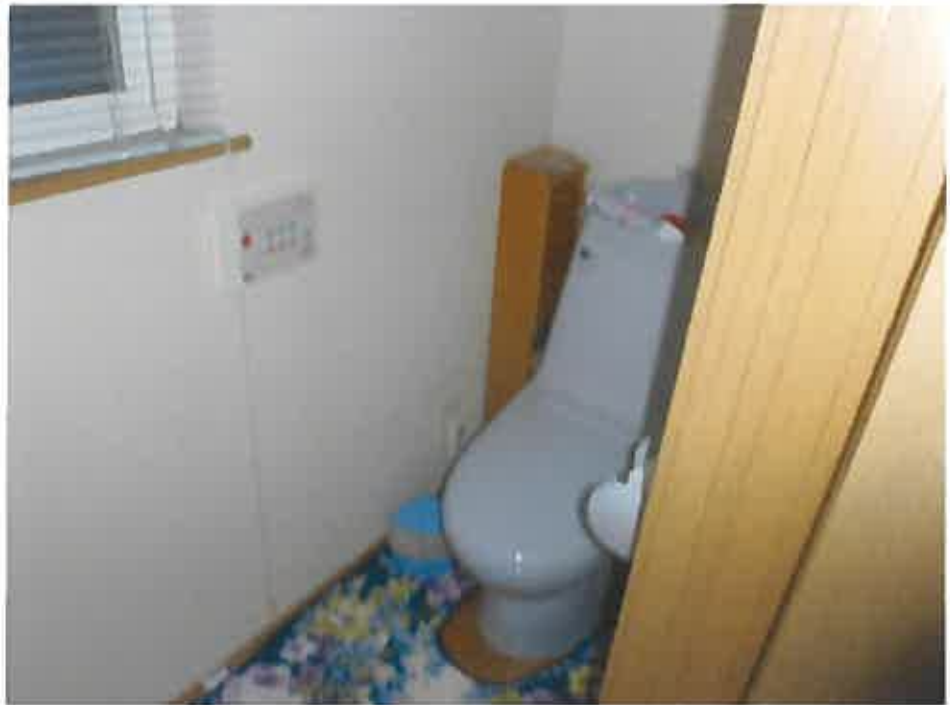
物件2 台所

写真番号8



物件2 居間

写真番号9



物件2 2階トイレ

写真番号10



物件2 2階洋室

令和 7年（ケ） 第39号
令和 7年 12月 11日 現地調査
令和 7年 12月 24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

濤岡 徹

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 3 9 3, 0 0 0円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1, 2 1 6, 0 0 0円
物件2(建物)	金 3, 1 7 7, 0 0 0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の土地の内訳価格は物件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、瑕疵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 番 地 目 地 積	三沢市上久保四丁目 31 番 3965 宅地 210.37 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	三沢市上久保四丁目 31 番地 3965 31 番 3965 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 66.24 m ² 2 階 66.24 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左 同 左
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	青い森鉄道線「三沢」駅の北方・道路距離約2.0km (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、三沢市中心市街地西方に位置し、一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域である。 地域に格別の変動要因はなく、当分の間は現状のまま推移するものと予測する。	
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 用途指定無し 70% 200% なし なし
画地条件	間口約15.0m、奥行約14.0m、地積210.37㎡の平坦なほぼ正方形地	
接面道路の状況	接面道路との関係：角地 ・東側が幅員約6.0mの舗装市道にほぼ等高に接面。建築基準法42条1項2号の道路である。 ・北側が幅員約6.0mの舗装市道に0.4～1.1m程度高く接面。建築基準法42条1項2号の道路である。	
土地の利用状況等	・土地所有者が本土地上に物件2の建物を所有し、占有している。 ・物件1土地の南側に物置(工作物)が設置されている。(附属書類5「土地建物位置関係図」参照)	
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、前面道路に本管が有り引き込み可)
特記事項	なし	

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): 平成14年7月10日新築 経過年数: 23年 経済的残存耐用年数: 7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: クロス貼り 外 天井: クロス貼り 外 床: フローリング、畳 外 設備: 電気、給排水、浴室、トイレ、衛生 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)	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: 附属書類6「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	・建物所有者が本建物を居宅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 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	14,700	1.07	210.37	(1-0.30)	2,316,000

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)

地価調査基準地 三沢(県) - 4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

17,100 円/㎡ × 100/100 × 100/101 × 100/115 ≒ 14,700 円/㎡

◇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：画地条件+1%(方位)

◇地域格差：環境条件+15%……以上，相乗積による。

イ 個別格差：画地条件+2%(方位)、画地条件+5%(角地)……以上，相乗積による。

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、建物価格を求めた。

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	166,000	132.48	0.18	3,959,000

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及び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	23	7	0.30	0.03	0.18

※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		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
			ウ		
1	2,316,000	1.00	0.25	法定地上権	579,000

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、土地利用権等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	2,316,000	-579,000		(1-0.00)	(1-0.30)	1,216,000
2	3,959,000	+579,000		(1-0.00)	(1-0.30)	3,177,000
一括価格(合計)						4,393,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：修正の必要がない。

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

地価調査基準地価格 三沢(県) - 4

所 在：青森県三沢市花園町4丁目31番3598

価 格：17,100円/㎡

位 置：青い森鉄道線「三沢」駅の北方道路距離約1.5kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：232㎡

供給処理施設：水道・下水

接面街路：北西側6.0m 市道

用途指定等：第一種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)

地域の概要：中規模一般住宅の中にアパート等が見られる閑静な住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図(出所：国土地理院「地理院地図」)・・・1葉
- 2 法第14条第1項地図写・・・2葉
- 3 地積測量図写・・・3葉
- 4 建物図面・各階平面図写・・・1葉
- 5 土地建物位置関係図・・・1葉
- 6 建物間取図・・・1葉



令和7年(ケ)第39号

附属資料

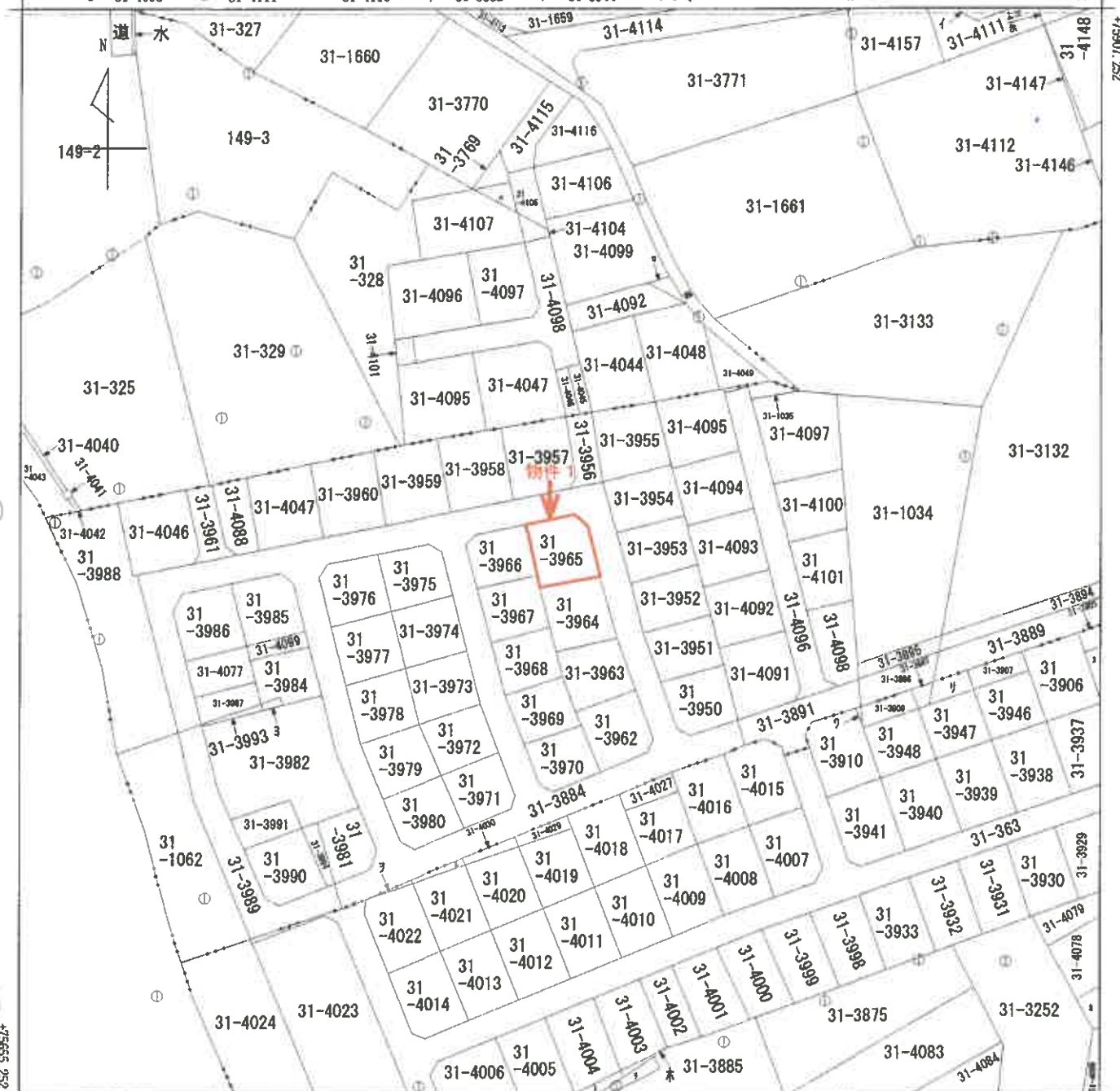
2. 法第14条第1項地図写(その1)

表示年月日: 2025/11/18

イ 31-326 ア 31-4108 ホ 31-4114 ト 31-4117 リ 31-3908 ニ 31-4031
 オ 31-4093 カ 31-4111 ヘ 31-4116 チ 31-3882 ス 31-3944 ツ 31-4031

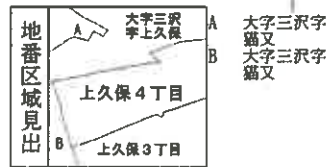
(座標値種別: 図上測定)

+43581.111



+43331.111 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	三沢市上久保四丁目			地番	31番3965	
出力尺	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		備付年月日(原図)	補記事項			
作成年月日	昭和53年						

この図面はA3をA4に縮小しています。

7 31-4032
7 31-4035
4 31-4080
3 31-3997

令和7年(ケ)第39号

附属資料

2. 法第14条第1項地図写(その2)

この図面はA3をA4に縮小しています。

土地所在図

地番	(2) 31-3824 (40) 31-3920 31-3900
土地の所在	三沢市天華三教寺五反田

令和7年(ケ)第39号
 附属資料
 3. 地積測量図写(その1)

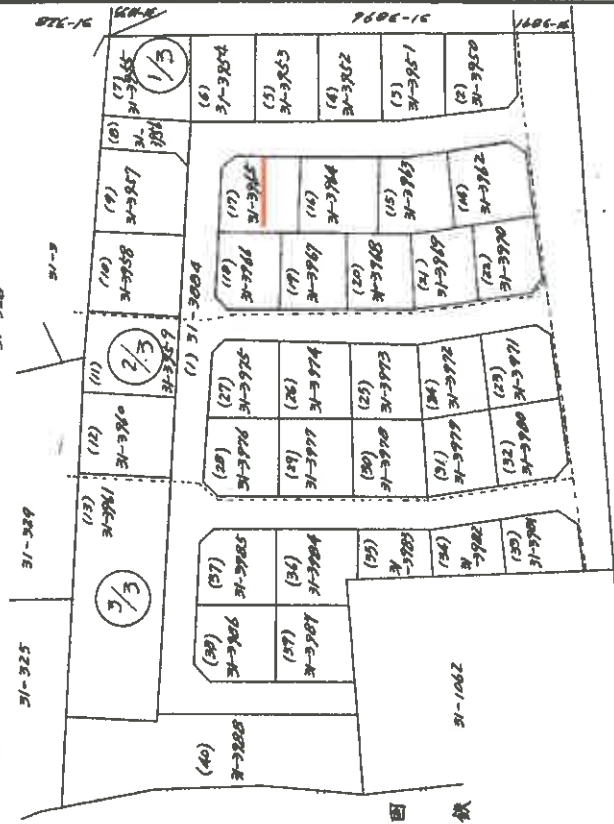


図 録

この図面はA3をA4に
縮小しています。

残地計算 (1)
31-3824

$$(1) = 1,747 - (2) - (40) = 2957.50/25$$

作製者

(昭和59年10月20日作製)
 記載

申請人

縮尺 1/1,000

956

地番	(2)31-3950 ~ (8)31-3950 (4)31-3962 ~ (22)31-3970
土地の所在	上ノ樺田丁 三沢市太三郎寺上ノ樺田

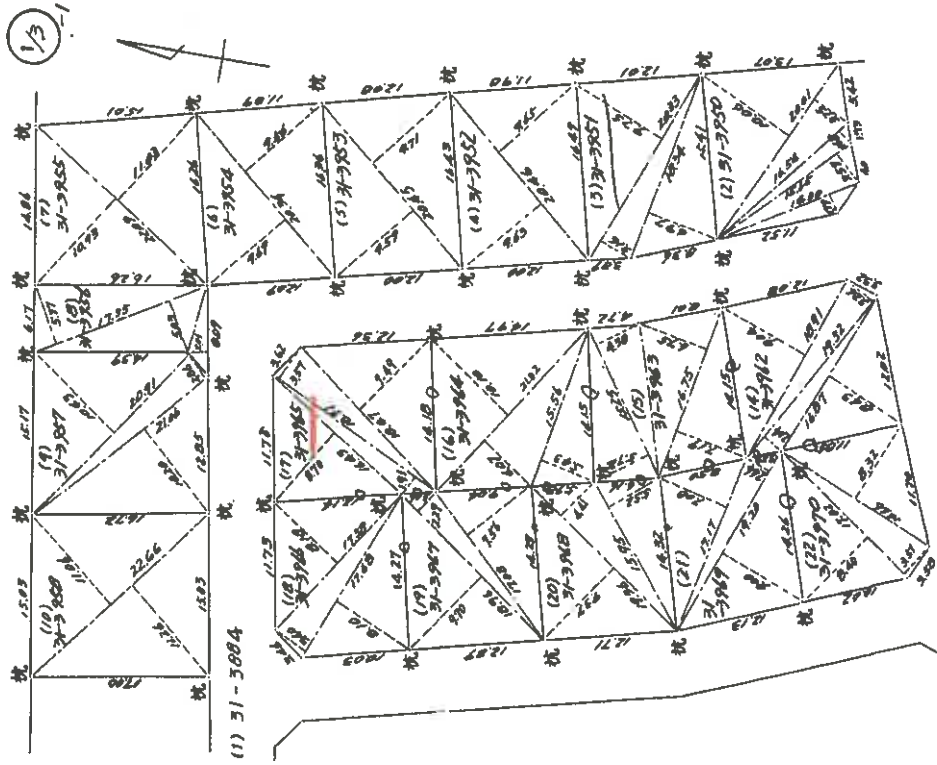
求積

(9) 31-3957		(2) 31-3950	
20.91 x 10.43 = 218.0913	m ²	14.30 x 1.79 = 25.5970	m ²
21.06 x 2.86 = 60.2316		15.65 x 3.57 = 55.8705	
21.06 x 10.20 = 214.8120		16.54 x 1.68 = 27.7872	
計 493.1349		20.01 x 3.75 = 75.0375	
1/2 246.56745		20.01 x 10.06 = 201.3006	
(10) 31-3958		計 585.5928	
22.66 x (11.26 + 11.06) x 0.5 = 252.0856	m ²	1/2 192.7964	
(3) 31-3951		(4) 31-3952	
20.33 x 9.75 = 198.2175	m ²	20.46 x 9.63 = 197.0298	
20.33 x 3.16 = 64.2428		20.46 x 9.65 = 197.4590	
18.34 x 6.97 = 127.8298		計 394.4688	
計 390.2901		1/2 197.2344	
1/2 195.1450		(5) 31-3953	
(11) 31-3884		20.45 x (9.59 + 9.77) x 0.5 = 197.3425	m ²
(12) 31-3950 ~ (18) 31-3950		(6) 31-3954	
(13) 31-3951 ~ (19) 31-3951		20.34 x (9.69 + 9.58) x 0.5 = 195.7725	m ²
(14) 31-3952 ~ (20) 31-3952		(7) 31-3955	
(15) 31-3953 ~ (21) 31-3953		22.09 x (10.93 + 11.05) x 0.5 = 242.5482	m ²
(16) 31-3954 ~ (22) 31-3954		(8) 31-3956	
(17) 31-3955 ~ (23) 31-3955		17.35 x 5.77 = 100.1095	m ²
(18) 31-3956 ~ (24) 31-3956		17.35 x 5.03 = 87.2705	
(19) 31-3957 ~ (25) 31-3957		8.09 x 2.01 = 16.2609	
(20) 31-3958 ~ (26) 31-3958		計 203.6409	
(21) 31-3959 ~ (27) 31-3959		101.8204	
(22) 31-3960 ~ (28) 31-3960		計 102.11245	
(23) 31-3961 ~ (29) 31-3961		1022.11245	
(24) 31-3962 ~ (30) 31-3962		1022.11245	

求積小計

1022.11245

令和7年(ケ)第39号
附屬資料
3. 地積測量図写(その2)



(原簿別)

作製者	土地家屋	申請人	
昭和59年10月20日作製			
1/500			
957			

この図面はA3をA4に縮小しています。

登記年月日：昭和59年11月5日

3/4 地積測量図

地番	(10)31-3962 (22)31-3970
土地の所在	上久保町丁目 三沢市大字三沢字上久保

1/3-2

求積

(22) 31-3970 m^2
 $17.02 \times 8.40 = 142.9680$
 $17.02 \times 3.51 = 59.7402$
 $16.66 \times 0.32 = 5.3312$
 計 341.3194
 $1/2$ 170.6597

(18) 31-3966 m^2
 $17.68 \times 8.10 = 143.2080$
 $17.68 \times 3.40 = 60.1120$
 $17.38 \times 0.18 = 3.1284$
 計 545.4884
 $1/2$ 172.7442

(19) 31-3967 m^2
 $18.96 \times 9.70 = 183.9120$
 $18.96 \times 2.29 = 43.4184$
 $17.08 \times 7.58 = 129.2648$
 計 356.4552
 $1/2$ 178.2276

(20) 31-3968 m^2
 $19.36 \times 9.37 = 181.4032$
 $19.36 \times 4.41 = 85.3776$
 $15.95 \times 5.52 = 88.0440$
 計 354.8248
 $1/2$ 177.4124

(17) 31-3965 m^2
 $17.17 \times 7.08 = 121.5636$
 $19.20 \times 2.44 = 46.8480$
 $19.20 \times 9.00 = 172.8000$
 計 341.2116
 $1/2$ 170.6058

求積小計

1693.5629

(五項計)

(15) 31-3963 m^2
 $15.25 \times 5.72 = 87.2300$
 $15.25 \times 4.38 = 66.7950$
 $16.75 \times 6.75 = 113.0625$
 $16.75 \times 7.19 = 120.4325$
 計 387.5200
 $1/2$ 193.7600

令和7年(ケ)第39号
 附属資料
 3. 地積測量図写(その3)

この図面はA3をA4に縮小しています。

作製者

土地家屋

59年10月23日作製)

申請人

縮尺 1/

02958

(日調理)

建築物図面

各階平面図

各階平面図

作製者

申請人

縮尺 1/250

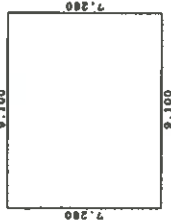
縮尺 1/500

家屋番号 31番3965
建築物の所在 三沢市上久保四丁目31番地3965

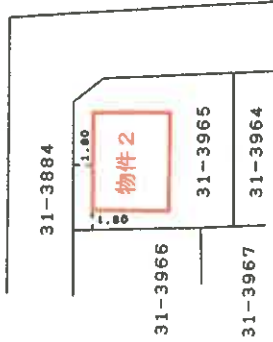
令和7年(ケ)第39号
附属資料
4. 建築物図面・各階平面図写



1階・2階(各階四角)
9.100 7.280
9.100 7.280
求積表
1 9.100 X 7.280 = 66.248000



床面積 66.24 ㎡



この図面はA3をA4に縮小しています。

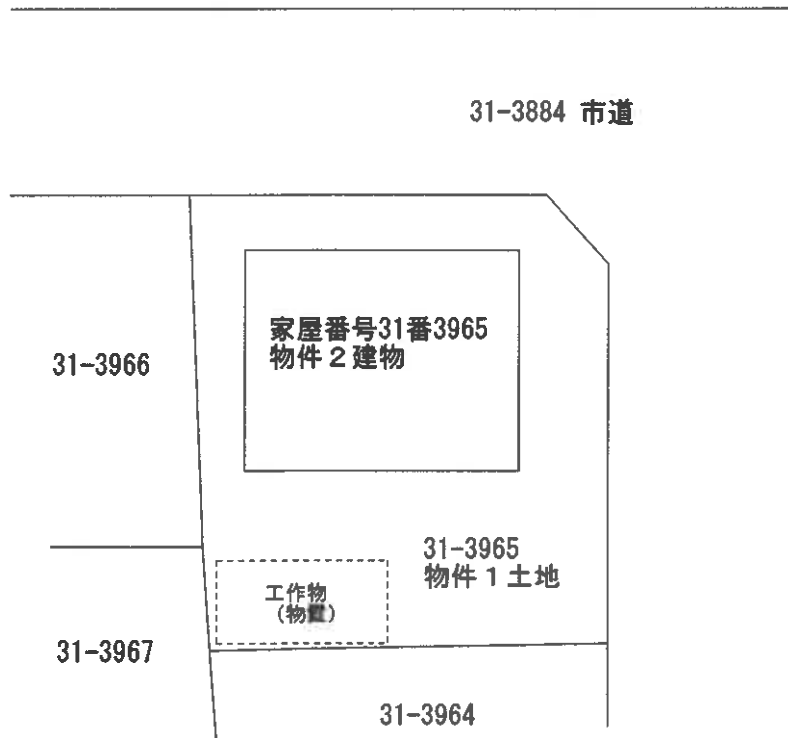
(改訂版)

(日誌表12)

土地建物位置関係図

物件番号 1・2

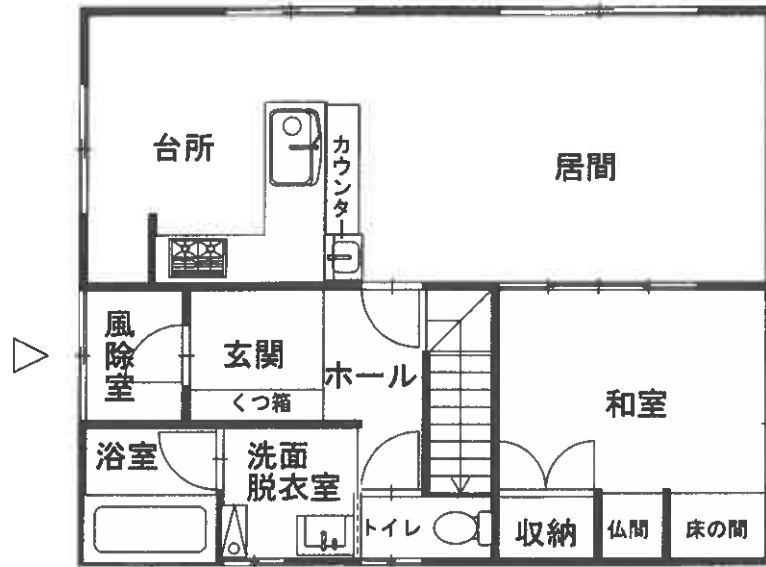
S = 1 : 250



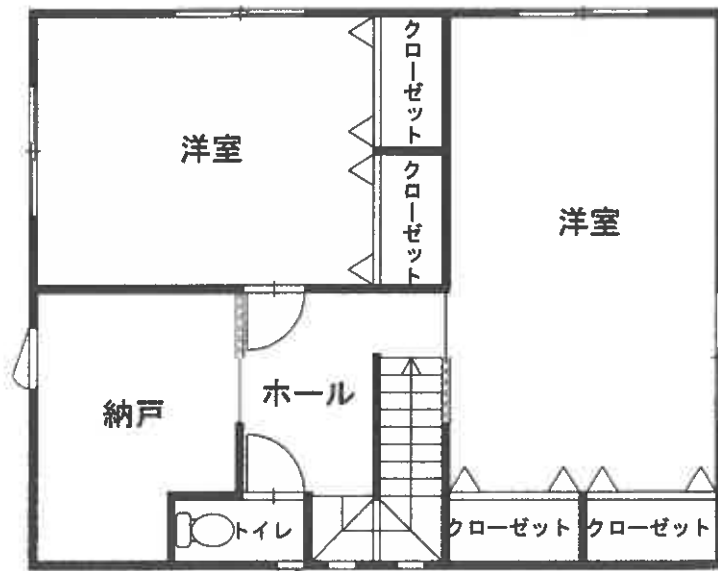
建物間取図

物件番号 2

S=1:100



1階



2階