

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 5月 7日

青森地方裁判所八戸支部

裁判所書記官 福 士 裕 昭

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 7月 2日 午前 8時30分から 令和 8年 7月 9日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時	令和 8年 7月15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 8月 5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 7月16日 午前 9時00分から 令和 8年 7月16日 午後 5時00分まで	
買受申出の保証の 提供方法	<p>下記のいずれかによる。</p> <p>(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)。</p> <p>(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。</p>	
買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条)	<p>☆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。</p>	
<p>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 5月 7日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。</p>		



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	4,860,000 3,888,000	一括	972,000	90,688	0
1	1,300,000				
2	3,560,000				
備考	(規則30条の3による変更)				



物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|--|
| 1 | 所 在 | 三戸郡南部町大字剣吉字桜場 |
| | 地 番 | 1 2 2 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 0 3. 3 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三戸郡南部町大字剣吉字桜場 1 2 2 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 2 2 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1 0 5. 1 5 平方メートル
2階 6 7. 0 7 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1 3. 2 4 平方メートル
2階 1 3. 2 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 3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, 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

【物件番号1】

売却対象外の土地(地番122番5)を通行のため利用している。

《 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 三戸郡南部町大字剣吉字桜場
地 番 1 2 2 番 6
地 目 宅地
地 積 4 0 3 . 3 6 平方メートル
- 2 所 在 三戸郡南部町大字剣吉字桜場 1 2 2 番地 6
家屋 番号 1 2 2 番 6
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 1 0 5 . 1 5 平方メートル
2階 6 7 . 0 7 平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 1 3 . 2 4 平方メートル
2階 1 3 . 2 4 平方メートル



令和 7年(ケ)第 13号
令和 7年 5月12日受理
令和 7年 6月30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桜場
地 番 1 2 2 番 6
地 目 宅地
地 積 4 0 3 . 3 6 平方メートル
- 2 所 在 三戸郡南部町大字剣吉字桜場 1 2 2 番地 6
家屋 番号 1 2 2 番 6
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 1 0 5 . 1 5 平方メートル
2階 6 7 . 0 7 平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 1 3 . 2 4 平方メートル
2階 1 3 . 2 4 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(空き家)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 北東側で接面する道路（122-5）は、債務者兼所有者も共有持ち分を有する私道である。水路を介して南西側町道からも出入りしている形跡がある。
- 2 物件1西側に私設柱が存在する。

(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	<p>(令和7年5月13日に聴取した)</p> <p>1 本件目的物件の近隣に居住する者です。物件にはかつて債務者兼所有者が家族で住んでいましたが、今年(令和7年)に入ってから引っ越したようです。ここ何か月かは人の出入りはありません。</p> <p>2 122-5番地は私道とのことですが、通行料はありません。近隣の者はみな自由に通行しています。</p>
■債務者兼所有者	<p>(令和7年6月6日に電話聴取した)</p> <p>1 私は本件債務者兼所有者です。本件目的物件は動産類を残置して転居済みです。第三者の占有はありません。</p> <p>2 土地の境界で特にトラブルはありません。建物で傷んでいる箇所はないと思います。</p> <p>3 当日は仕事の都合で立ち会えないので兄から鍵を借りて調査してください。</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

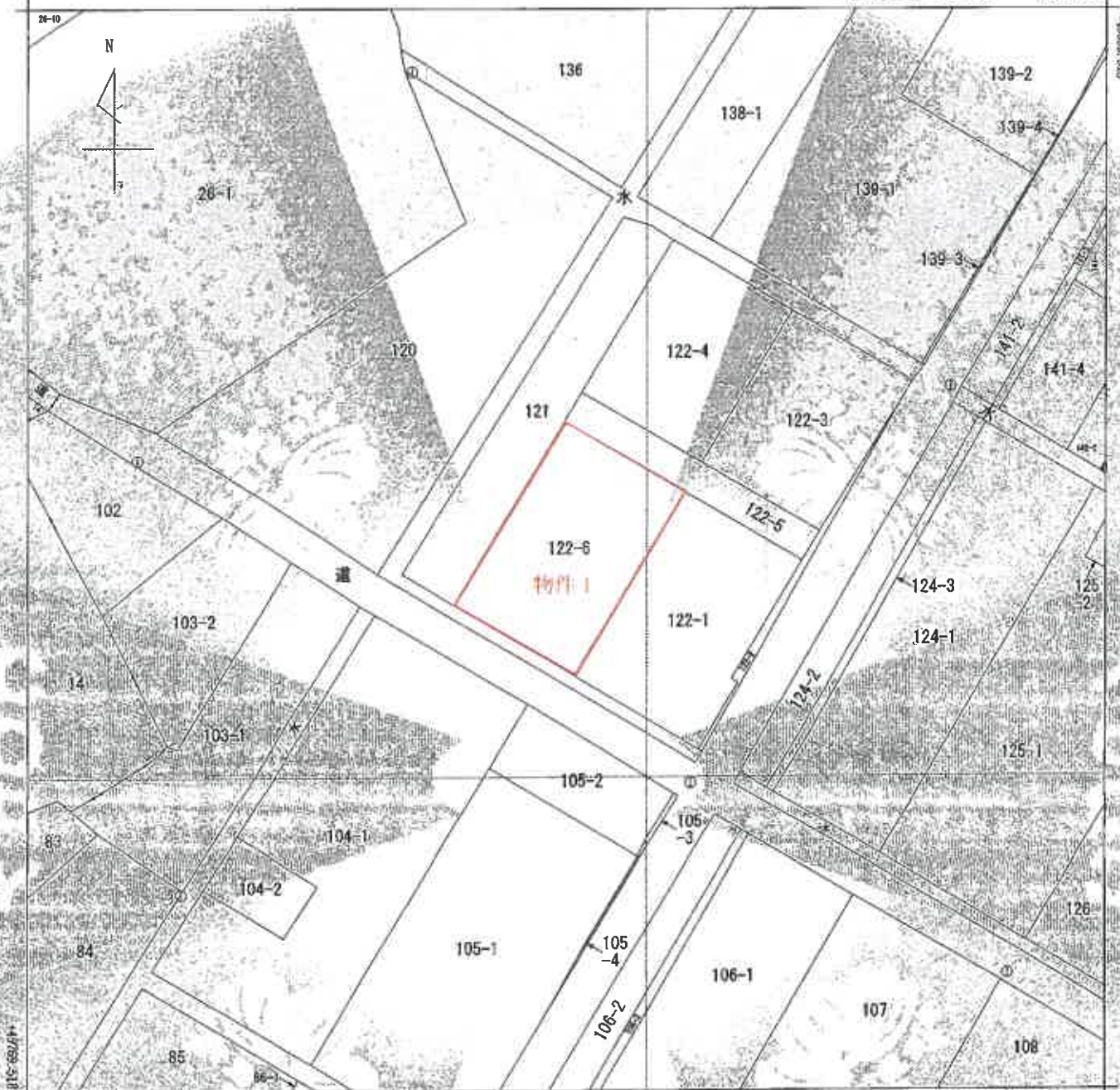
執行官の意見

- 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。

(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 5月12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交付申請
7年 5月13日 (火) 11:30-12:00	物件所在地	現場確認 (全戸不在)、写真撮影、近隣の者から占有関係等聴取
7年 5月14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受領
7年 6月 3日 (火) : - :	当庁	現況調査期日通知
7年 6月 6日 (金) 15:00-15:10	当庁	関係人から占有関係等聴取 (電話)
7年 6月 9日 (月) 13:30-14:30	物件所在地	写真撮影、間取り等調査、簡易計測、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 6月 9日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人南部町役場職員を立ち合わせ、債務者兼所有者から預かった鍵を用いて解錠し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



43830.392 (測図基準: 地上測定)
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した最新補正パラメータ(tonkaiutisheiyouok:2011.par)による修正がされています。

地番区家見出

大字刺吉
子校場

A 大字刺吉字
聯合
B 大字刺吉字
聯合

部 分	所 在	三戸郡南郷町大字刺吉子校場		地 番	122番6				
出 発 寸 法	1/500	精 度 区 分	甲	照 査 形 式 及 記 号	X	分 類	地図(法第14条第1項)	種 類	地籍図
作 成 年 月 日	平成1年9月		備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 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。

令和7年5月14日
 青森地方務局八戸支局
 登記官

請求番号: 12-3
 (1/1)

公用

(枚目)

登記年月日：平成15年4月15日

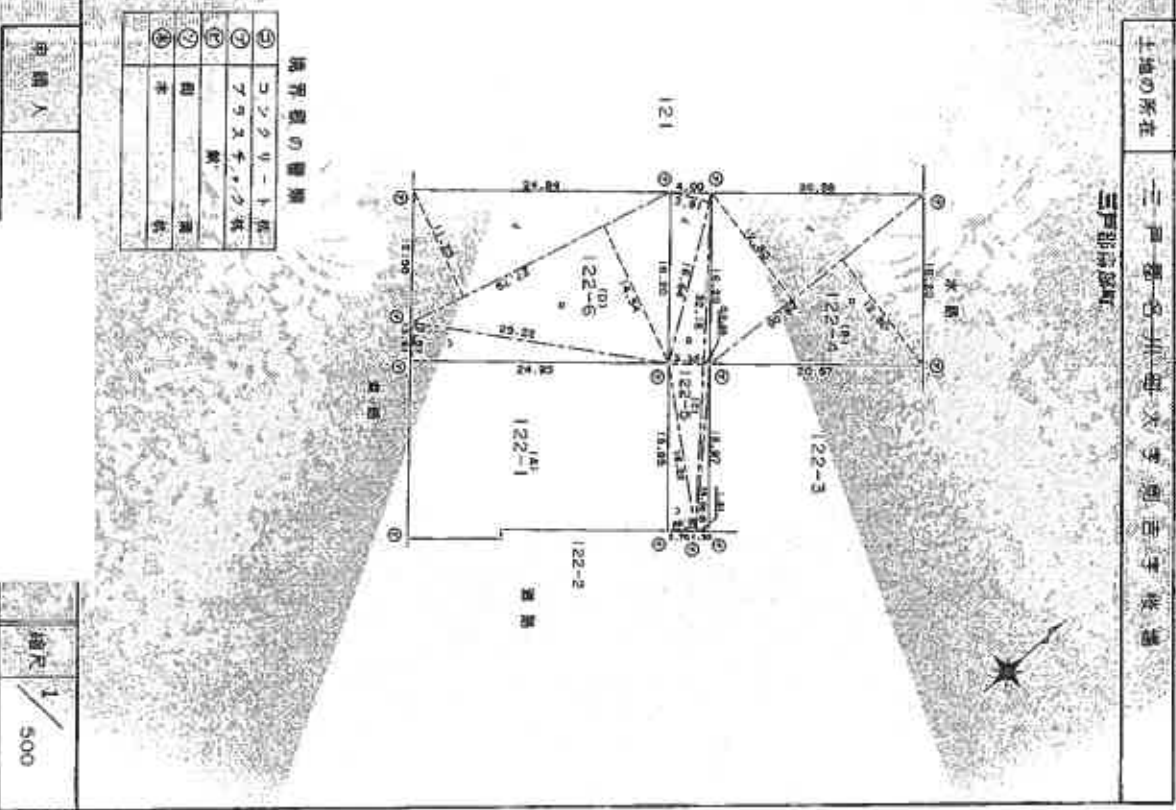
この土地の面積は、登記簿に記載されている面積と異なる場合があります。

令和7年4月15日 東京都大田区西八木

登記簿

0216131

地番 122-1		122-1	
土地の所在 三戸郡三戸町大字西吉子後通		三戸郡三戸町	
地積測量図			
地番	122-1	122-2	122-3
土地の所在	三戸郡三戸町大字西吉子後通	三戸郡三戸町大字西吉子後通	三戸郡三戸町大字西吉子後通
地積	12.80㎡	11.25㎡	12.80㎡
面積	333.4400㎡	312.6375㎡	333.4400㎡
用途	雑種地	雑種地	雑種地
所有者	三戸郡三戸町	三戸郡三戸町	三戸郡三戸町



地積	12.80	11.25	12.80
面積	333.4400	312.6375	333.4400
用途	雑種地	雑種地	雑種地
所有者	三戸郡三戸町	三戸郡三戸町	三戸郡三戸町

①	コンクリート	床
②	アスベスト	床
③	木	造
④	木	造

申請人

縮尺 1/500

登記簿

(天棚)

A3をA4に縮小

これは図面に記載した建物の登記簿上の記載と異なるものがある。登記簿上の記載は、登記簿上の記載と異なるものがある。

図記号

各階平面図

0216755

1階



床面積

10.450	X	1.800	18.810
11.200	X	1.800	20.160
12.200	X	1.800	21.960
13.200	X	1.800	23.760
14.200	X	1.800	25.560
15.200	X	1.800	27.360
16.200	X	1.800	29.160
17.200	X	1.800	30.960
18.200	X	1.800	32.760
19.200	X	1.800	34.560
20.200	X	1.800	36.360
21.200	X	1.800	38.160
22.200	X	1.800	39.960
23.200	X	1.800	41.760
24.200	X	1.800	43.560
25.200	X	1.800	45.360
26.200	X	1.800	47.160
27.200	X	1.800	48.960
28.200	X	1.800	50.760
29.200	X	1.800	52.560
30.200	X	1.800	54.360
31.200	X	1.800	56.160
32.200	X	1.800	57.960
33.200	X	1.800	59.760
34.200	X	1.800	61.560
35.200	X	1.800	63.360
36.200	X	1.800	65.160
37.200	X	1.800	66.960
38.200	X	1.800	68.760
39.200	X	1.800	70.560
40.200	X	1.800	72.360
41.200	X	1.800	74.160
42.200	X	1.800	75.960
43.200	X	1.800	77.760
44.200	X	1.800	79.560
45.200	X	1.800	81.360
46.200	X	1.800	83.160
47.200	X	1.800	84.960
48.200	X	1.800	86.760
49.200	X	1.800	88.560
50.200	X	1.800	90.360
51.200	X	1.800	92.160
52.200	X	1.800	93.960
53.200	X	1.800	95.760
54.200	X	1.800	97.560
55.200	X	1.800	99.360
56.200	X	1.800	101.160
57.200	X	1.800	102.960
58.200	X	1.800	104.760
59.200	X	1.800	106.560
60.200	X	1.800	108.360
61.200	X	1.800	110.160
62.200	X	1.800	111.960
63.200	X	1.800	113.760
64.200	X	1.800	115.560
65.200	X	1.800	117.360
66.200	X	1.800	119.160
67.200	X	1.800	120.960
68.200	X	1.800	122.760
69.200	X	1.800	124.560
70.200	X	1.800	126.360
71.200	X	1.800	128.160
72.200	X	1.800	129.960
73.200	X	1.800	131.760
74.200	X	1.800	133.560
75.200	X	1.800	135.360
76.200	X	1.800	137.160
77.200	X	1.800	138.960
78.200	X	1.800	140.760
79.200	X	1.800	142.560
80.200	X	1.800	144.360
81.200	X	1.800	146.160
82.200	X	1.800	147.960
83.200	X	1.800	149.760
84.200	X	1.800	151.560
85.200	X	1.800	153.360
86.200	X	1.800	155.160
87.200	X	1.800	156.960
88.200	X	1.800	158.760
89.200	X	1.800	160.560
90.200	X	1.800	162.360
91.200	X	1.800	164.160
92.200	X	1.800	165.960
93.200	X	1.800	167.760
94.200	X	1.800	169.560
95.200	X	1.800	171.360
96.200	X	1.800	173.160
97.200	X	1.800	174.960
98.200	X	1.800	176.760
99.200	X	1.800	178.560
100.200	X	1.800	180.360

床面積 105.15000
床面積 85.15 m²



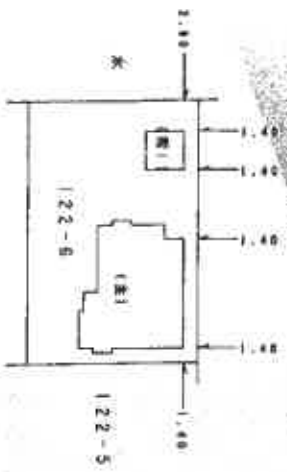
床面積 8.180 X 0.180 = 1.47240
合計 47.076100
床面積 67.07 m²



床面積 3.540 X 3.540 = 12.54000
合計 13.249500
床面積 13.24 m²

家屋番号	122-6
建物の所在	三戸郡雨前町大平利海中校通22-6

建物平面図



作成者

縮尺 1/250

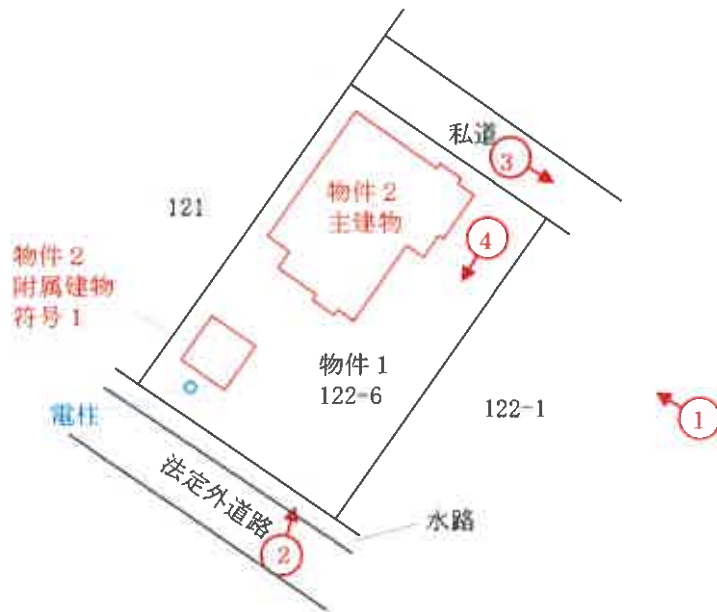
申請人

縮尺 1/500

平成19.7.19 登記

(実測)

土地建物位置関係図



$\frac{1}{500}$

附属資料

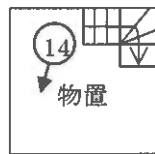
4 建物間取図

物件番号2
附属建物符号1

1 階



2 階



$$S = \frac{1}{182}$$

(12 枚目)

写真番号 1



本件目的物件の状況

写真番号 2



私設柱

附属建物符号 1

物件 1

写真番号 3



北東側私道

写真番号 4

町道方向



物件 1

物件 2

写真番号 5



物件 2 玄関

写真番号 6



物件 2 1階トイレ

写真番号7



物件2 浴室

写真番号8



物件2 1階洋室

写真番号 9



物件 2 台所

写真番号 10



物件 2 1階和室

写真番号 1 1



物件 2 2階ホールからベランダ方向

写真番号 1 2



物件 2 2階洋室

写真番号 1 3



物件 2 附属建物符号 1 (物置)

写真番号 1 4



物件 2 附属建物符号 1 2階

副本

令和 7年 (ケ) 第 13 号
令和 7年 6月 9日 現地調査
令和 7年 7月 25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

青田淳一

第1 評価額

一 括 価 格	
金8, 101, 000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金2, 171, 000円
物件2(建物)	金5, 930, 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、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	三戸郡南部町大字剣吉字桜場	同左	
	地番	122番6	同左	
	地目	宅地	同左	
	地積	403.36㎡	同左	
2	所在	三戸郡南部町大字剣吉字桜場122番地6	同左	
	家屋番号	122番6	同左	
	種類	居宅	同左	
	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	同左	
	床面積	1階	105.15㎡	1階 同左
		2階	67.07㎡	2階 同左
	種類	附属建物符号1		
		物置		同左
		構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	同左
		床面積	1階	13.24㎡
2階	13.24㎡		2階 同左	
番号	特記事項			

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	青い森鉄道剣吉駅の東方・道路距離約1.1km (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、南部町剣吉地区の剣吉駅東側に、一般住宅が散在する住宅地域である。	
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	都市計画区域外 未指定 未指定 未指定 なし なし
画地条件	北東側間口約16m・奥行約25m・地積403.36㎡の略平坦な長方形地、二方路地。 道路との高低差は、北東側及び南西側ともに等高。	
接面道路の状況	北東側4m、私道、舗装(無) 建築基準法上: 都市計画外のため法第42条は適用外 ※買受人は私道の共有持分を取得できない。 南西側4m、法定外道路、舗装(無) 建築基準法上: 都市計画外のため法第42条は適用外	
土地の利用状況等	土地所有者が、物件2建物の敷地として占有している。 南西端に電柱が存在する。	

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	ハザードマップにおいて下記に分類される。 洪水浸水深 5～10m

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19年7月19日新築 経過年数 18年 経済的残存耐用年数 12年
仕 様	構 造: 木造 屋 根: 亜鉛メッキ鋼板 外 壁: サイディング 内 壁: クロス貼り 天 井: クロス貼り、杉柾合板 床 : フローリング、畳 設 備: 電気、給排水、浴室、給湯、衛生(浄化槽) (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5建物間取図参照
品 等	普 通
保守管理の状態	普通であるが、令和7年3月から空き家の状態である。
建物の利用状況	建物所有者が居宅(空き家)として使用している。

特 記 事 項	第3目的物件記載のとおり附属建物符号1が存在する。
---------	---------------------------

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	11,800	0.91	403.36	(1-0.00)	4,331,000

〔 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 南部(県)ー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

$$9,900\text{円}/\text{㎡} \times \frac{99.0}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{83} \approx 11,800\text{円}/\text{㎡}$$

◇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: 標準画地と略同等

◇地域格差: 街路条件(系統連続性、幅員)+3%
交通接近条件(商業施設、中心部)+7%
環境条件(居住環境)-25% (相乗積による)

イ 個別格差: 街路条件(系統連続性、幅員、舗装)-6.5%
画地条件(二方路、規模)-3% (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て減価はないものと査定した。

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。附属建物は市場価値がないものと査定した。

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	145,000	172.22	0.29	7,242,000

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	18	12	0.30	0.03	0.29

※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	4,331,000	1.00	0.30	法定地上権	1,299,000

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30%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	4,331,000	-1,229,000		(1-0.00)	(1-0.30)	2,171,000
2	7,242,000	+1,229,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	5,930,000
一括価格 (合計)						8,101,000

ウ 占有減価修正： 減価なし

エ 市場性修正： 減価なし

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 南部(県)ー4

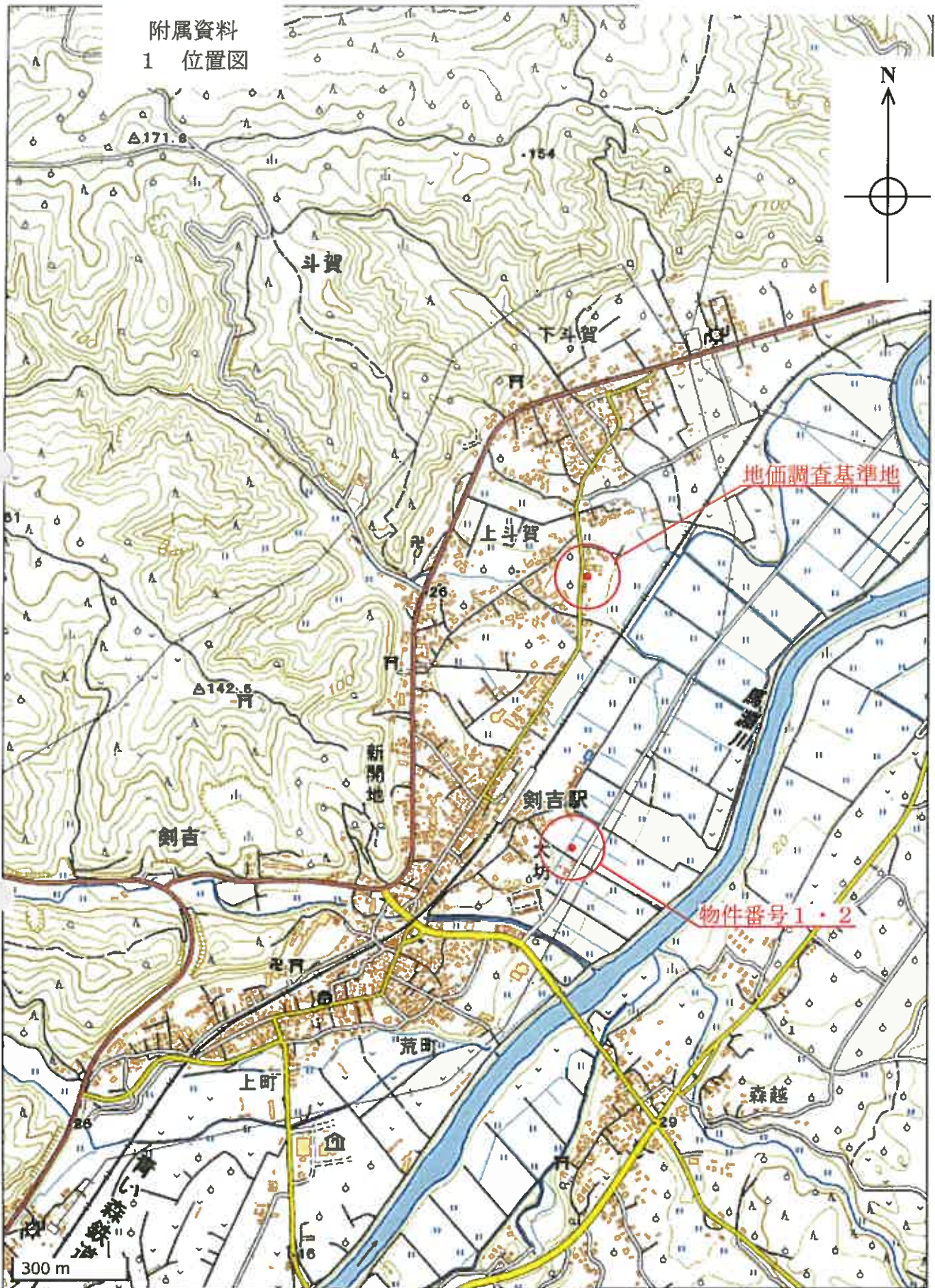
所 在： 三戸郡南部町大字斗賀字二反田6番1
価 格： 9,900円/㎡
位 置： 青い森鉄道剣吉駅から道路距離約0.7kmに位置する。
価 格 時 点： 令和6年7月1日
地 積： 226㎡
供給処理施設： 上水道
接 面 街 路： 西側6m県道に接面
用途指定等： 都市計画区域外
地域の概要： 一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図(出所：国土地理院ウェブサイト)・・・1葉
- 2 法第14条第1項地図写・・・1葉
- 3 地積測量図写・・・1葉
- 4 建物図面及び各階平面図写・・・1葉
- 5 建物間取図・・・2葉
- 6 建物配置図・・・1葉

以 上

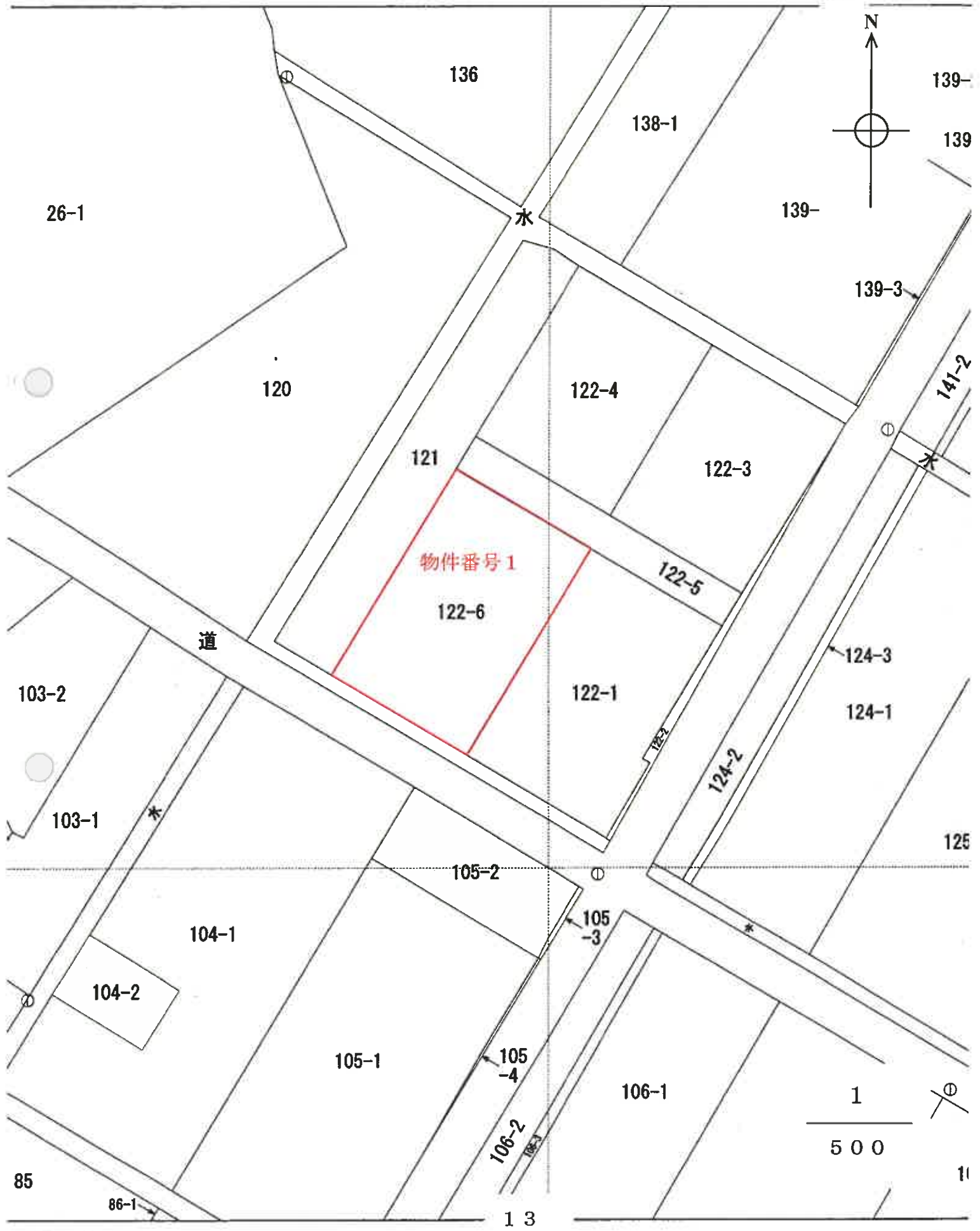
附属資料
1 位置図



附属資料

2 法第14条第1項地図写

(座標値種別：図上測定)



(座標値種別：図上測定)

この公事における座標補正パラメータ(tonbakutaiheiyouki2011.par)による修正がされています

地

附属資料
地積測量図写

地積測量図

0216131

土地の所在
三戸郡名州母大字剣吉字様場
三戸郵便部町

(長縮率)

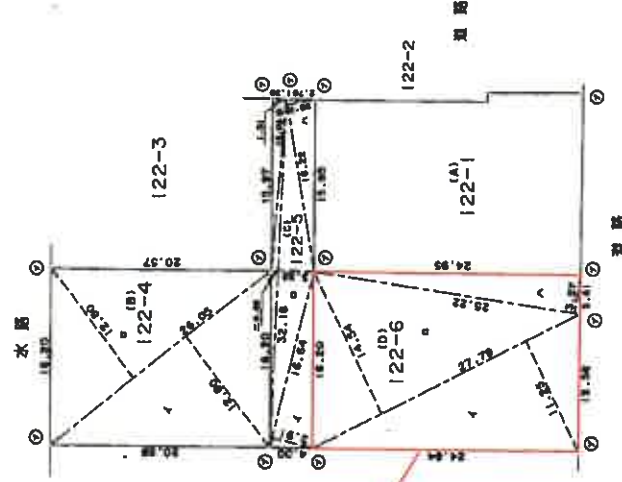
122-1/122-1/

地番	122-4~122-6
土地の所在	三戸郡名州母大字剣吉字様場 三戸郵便部町

三畝求積表

地番	NO.	辺長	高さ	積算	面積
122-4	イ	26.05	12.80	-	333.4400
			26.05	-	333.4400
				積算	666.8800
122-5	イ	16.64	3.91	-	65.0624
				積算	107.8030
122-6	イ	27.79	11.25	-	312.6375
			14.94	-	404.0666
				積算	90.0354
122-6	ハ	25.22	3.57	-	806.7395
				積算	403.36975
122-6	ニ	16.00	1.31	-	20.9600
				積算	257.8876
122-6	ホ	32.18	0.65	-	20.9170
				積算	128.94380
122-6	ヘ	32.18	2.66	-	43.1452
				積算	128.94

物件番号 121



境界標の遺棄

②	コンクリート杭
⑦	アラスチック杭
②	旗
②	樹
⑧	木

A3用紙をA4用紙に縮小しています

作製者	申請人	1/500	登記
-----	-----	-------	----

令和7年5月26日 青森地方建設局八戸支局
に記載されている内容を証明した書面である。

登記官

附属資料

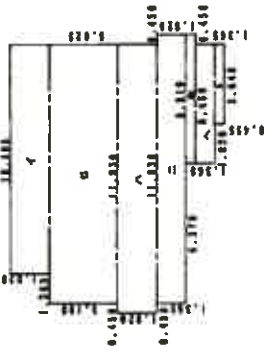
4 建物図面及び各階平面図写

建物各階平面図

家屋番号	122-6
建物の所在	三戸郡南郷町大字剣吉字株場122-6

0216755

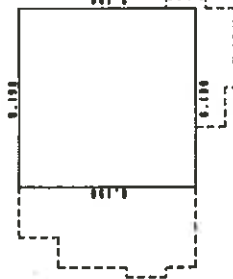
主たる建物
1階



床面積表

イ	10.455 X 1.920	=	19.946300
ロ	11.930 X 3.185	=	37.678350
ハ	12.280 X 1.920	=	22.349680
ニ	3.910 X 1.355	=	2.689050
ホ	3.480 X 0.910	=	4.968600
ト	3.640 X 0.435	=	1.656200
合計			105.150500
床面積			105.15 m ²

2階

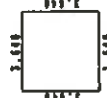


床面積表

	8.190 X 8.190	=	67.076100
合計			67.076100
床面積			67.07 m ²

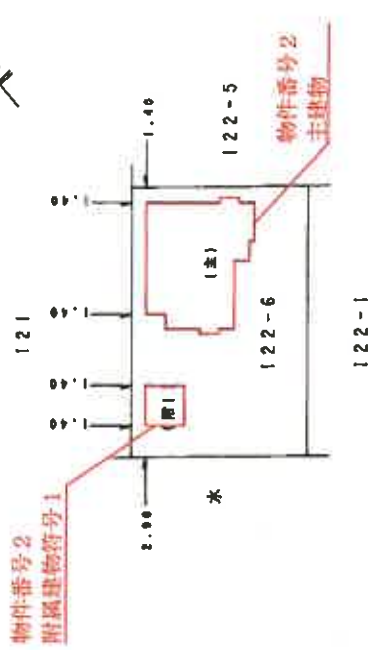
附属建物符号1

1階、2階(各階同型)



床面積表

	3.640 X 3.640	=	13.249600
合計			13.249600
床面積			13.24 m ²



A3用紙をA4用紙に縮小しています

(基準計)

作成者

縮尺 1/250

申請人

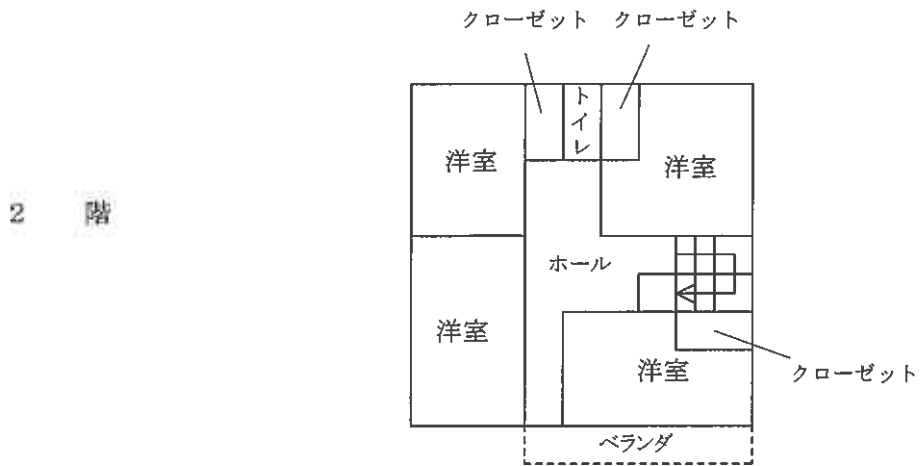
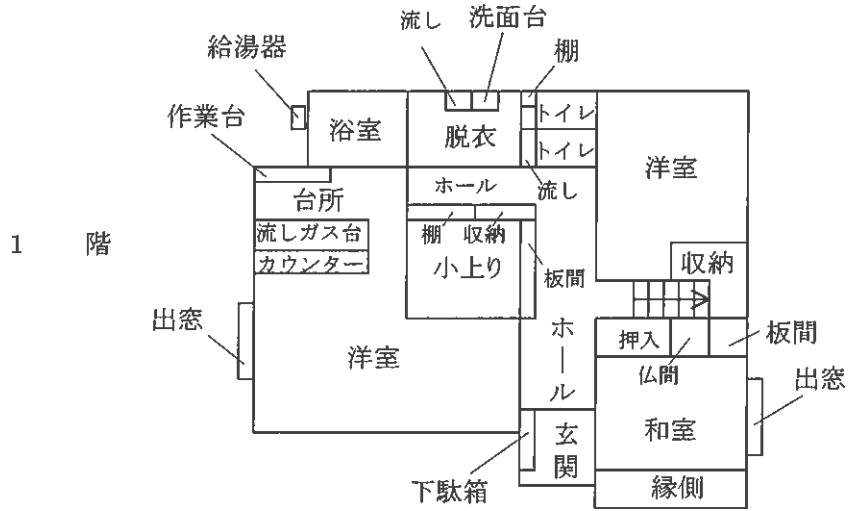
1/500

登記

附属資料

5 建物間取図

物件番号2 主建物



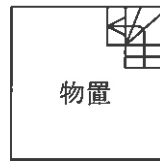
$$S = \frac{1}{182}$$

附属資料

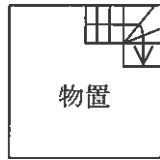
5 建物間取図

物件番号2
附属建物符号1

1 階

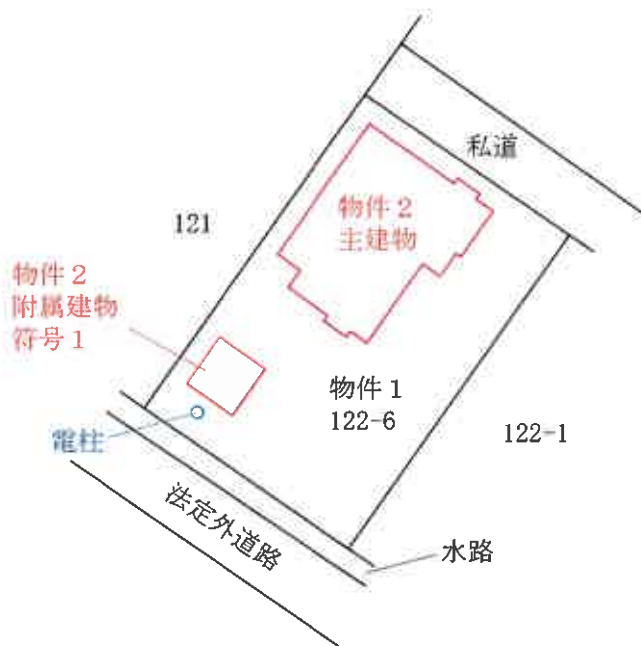


2 階



$$S = \frac{1}{182}$$

附属資料
6 建物配置図



$\frac{1}{500}$