

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	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 5月 7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	600,000 480,000	一括	120,000	23,192	3,312
1	370,000				
2	230,000				
備考	(規則30条の3による変更)				



物 件 目 録

- 1 所 在 十和田市大字三本木字北平
地 番 1 4 7 番 4 3 8
地 目 宅地
地 積 2 9 4 . 3 3 平方メートル
- 2 所 在 十和田市大字三本木字北平 1 4 7 番地 4 3 8
家屋 番号 1 4 7 番 4 3 8
種 類 倉庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 7 2 . 7 2 平方メートル
2 階 5 2 . 8 8 平方メートル
(現況)
種 類 居宅・作業場
床 面 積 1 階 約 1 2 2 . 2 9 平方メートル
2 階 約 2 6 . 4 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 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】

本件所有者が占有している。

【物件番号2】

- ・ 1階北側作業場及び2階居宅部分につき、本件Cが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。
 - ・ 上記以外の部分につき、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, 2】

売却対象外の土地(地番147番454)を通行のため利用している。

【物件番号2】

本件Cが改装費を支出した旨主張している。

《 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 十和田市大字三本木字北平
地 番 1 4 7 番 4 3 8
地 目 宅地
地 積 2 9 4 . 3 3 平方メートル
- 2 所 在 十和田市大字三本木字北平 1 4 7 番地 4 3 8
家屋 番号 1 4 7 番 4 3 8
種 類 倉庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 7 2 . 7 2 平方メートル
2階 5 2 . 8 8 平方メートル
- (現況)
- 種 類 居宅・作業場
床 面 積 1階 約 1 2 2 . 2 9 平方メートル
2階 約 2 6 . 4 4 平方メートル



令和 7年(ケ)第 18号
令和 7年 6月18日受理
令和 7年 8月 7日提出

現況調査報告書

(物 件 1、2)

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 十和田市大字三本木字北平
地 番 147番438
地 目 宅地
地 積 294.33平方メートル

所有者 A

2 所 在 十和田市大字三本木字北平147番地438
家屋 番号 147番438
種 類 倉庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 72.72平方メートル
2階 52.88平方メートル

所有者 A



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 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異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 種類：居宅・作業場 <input type="checkbox"/> 構造： <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階約122.29平方メートル 2階約26.44平方メートル														
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 checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅・作業場 として使用している <input checked="" 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階居宅部分と1階北側作業場
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> C
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" 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(■C(占有者) ■B(所有者Aの妻))の陳述/□提示文書()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	令和5年4月1日頃
最初の契約日	令和5年4月1日
契約等期間	令和5年4月1日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<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 checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	<input checked="" 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(□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <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

その他の事項

- 1 接面する道路（147-454）は私道である。
- 2 物件1上には債務者会社の動産が数多く残置してある。
- 3 物件2は占有者が手を加えて建物を補強している。物件2室内にも債務者会社の動産類が残置してある。

(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
<p>■ A (債務者兼所有者会社代表者・所有者)</p>	<p>(令和7年6月26日に聴取した)</p> <p>1 私は債務者兼所有者(有)マルショウの代表者であるとともに、個人でも所有者になってます。</p> <p>2 物件1と2は私が所有者です。元々は(有)マルショウの倉庫・作業場として使っていました。</p>
<p>■ B (Aの妻)</p>	<p>1 私はAの妻です。(有)マルショウは今年(令和7年)1月末で閉めました。現在は営業はしていません。</p> <p>2 物件1、2はAの所有で、元々は(有)マルショウの倉庫・作業場でした。現在は2階の休憩室に息子のCが住んでいます。1階には(有)マルショウの物がたくさんあります。</p>
<p>■ C (占有者)</p>	<p>(令和7年7月15日に聴取した)</p> <p>1 私は物件2の占有者です。主に2階の休憩室だった所を私自身が費用をだして改装して居室にしています。物件2西側の外階段からは2階の部屋に入れません。</p> <p>2 所有者Aとは親子の間柄ですので賃料はありません。無償です。電気代は私が負担しています。物件2は1階に水道はありますが、元々が倉庫・作業場で蛇口元栓が室外にあるのでほとんど使用していません。飲料水は購入しています。</p> <p>3 物件2にはトイレがないので、簡易トイレを設置しています。</p> <p>4 物件2は老朽化で2階の支えが脆弱なので、私の方で補強して住んでいます。</p> <p>5 1階部分や物件1上にある動産はほとんどが(有)マルショウの物です。</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2～3枚目記載のとおり認定した。
- 3 物件1と2には債務者会社の残置動産が数多くあるので注意を要する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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20日 (金) : - :	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20日 (金) 17:10-17:30	物件所在地 (物件3~5)	現場確認, 写真撮影
7年 6月23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 6月23日 (月) : - :	当庁	現況調査期日通知
7年 6月26日 (木) 9:00-9:20	債務者兼所有者方	関係人から占有関係等聴取
7年 7月15日 (火) 10:30-12:20	物件所在地 (全)	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 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 を立ち会わせ, 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

f 147-403
D 147-612 A 147-663

(座標値種別：図上測定) +31511.627



+70993.362

+31261.627 (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。

地番区域見出し
 大字三本木
 字北平

請求部分	所在	十和田市大字三本木字北平			地番	147番438				
出縮	力尺	1/1000	精度区	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40年10月			備付年月日(原図)	昭和54年5月1日			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6月20日
 青森地方務局八戸支局

請求番号：2-1 登記官
 (1/1)

公用

(8枚目)

公用

令和7年6月20日
 青森地方支庁局八戸支局
 (青森地方支庁局十和田支局管轄)

登記官

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

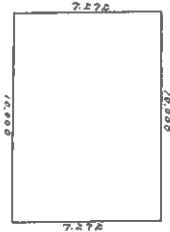
登記年月日：昭和60年9月3日

各階平面図

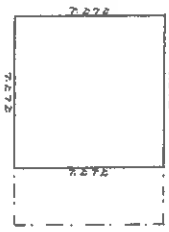
家屋番号	147-438	建築物の所在	十和田市大字三本木字北平/47番地438
------	---------	--------	----------------------

建築物平面図

一階平面図

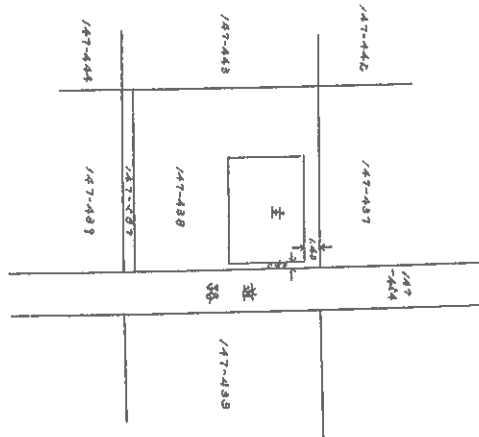


二階平面図



一階床面積計算表
 床面積 12.000 x 7.272 = 72.700000

二階 同上
 床面積 7.272 x 7.272 = 52.881600



作製者

縮尺 1/240

申請人

縮尺 1/500

1918374

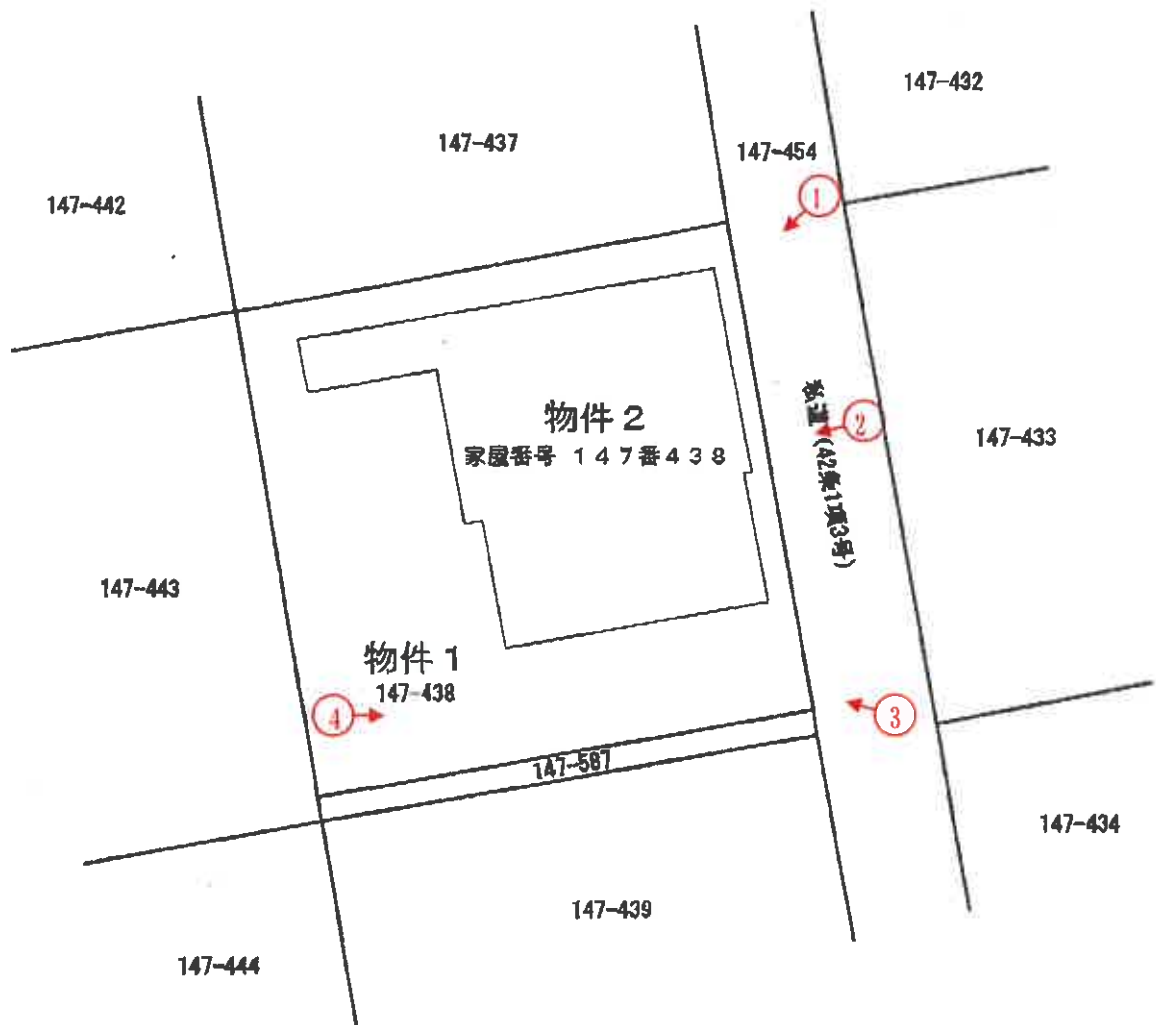
60.9.3

(日附捺印)

(位置印)

土地建物位置関係図

所在 十和田市大字三本木字北平



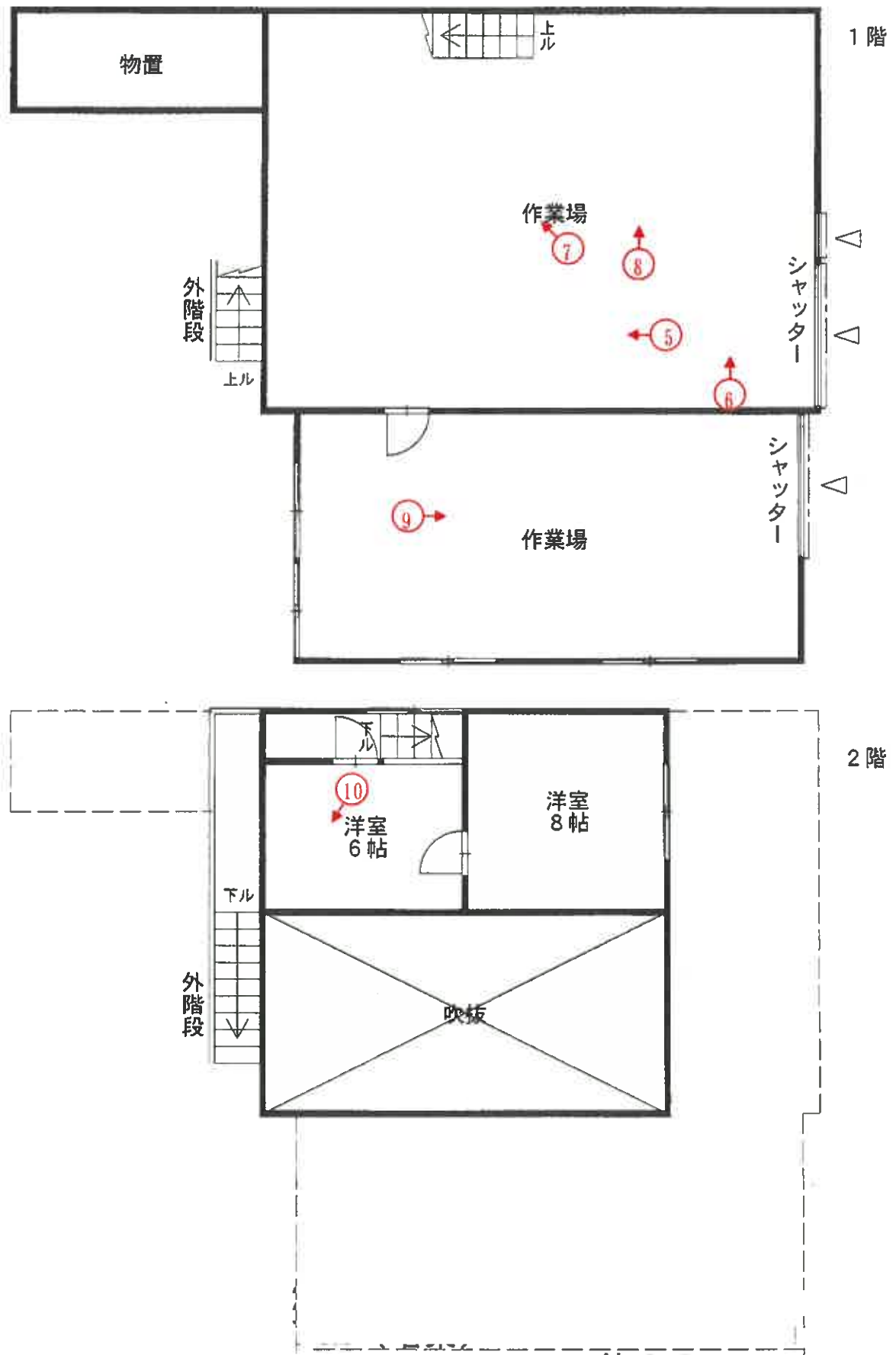
$$S = \frac{1}{250}$$

凡例 ♂ — — — 撮影地点

建物間取図

令和7年(ケ)第18号
物件1, 2

物件2



写真番号 1



本件目的物件 1、2 の状況

写真番号 2



物件 2

写真番号 3

物件 2



物件 1

写真番号 4



物件 1 上に古タイヤなど残置動産がある状況

写真番号5



物件2 1階作業場

写真番号6



物件2 1階作業場

写真番号7



物件2 1階作業場

写真番号8

水道（蛇口・元栓は戸外）



物件2 1階作業場（応急的に補強している状況）

写真番号9



物件2 1階作業場

写真番号10



物件2 2階洋室

副本

令和 7 年 (ケ) 第 18 号
令和 7 年 7 月 15 日 現地調査
令和 7 年 8 月 7 日 評 価

青森地方裁判所 八戸支部 御中

評 価 書
(物件 1, 2)

評価人 不動産鑑定士

森 政浩 印

第1 評価額

一括価格	
金 994,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 612,000円
物件2(建物)	金 382,000円

- 1 一括価格は、物件1, 2の各不動産について、一括売却（民事執行法第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 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 地目積	十和田市大字三本木字北平 147番438 宅地 294.33㎡	同左 同左 同左 同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	(主である建物) 十和田市大字三本木字北平 147番地438 147番438 倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 72.72㎡ 2階 52.88㎡	(主である建物) 同左 同左 居宅・作業場 同左 1階 約122.29㎡ 2階 約26.44㎡
番号	特記事項		
2	Cの陳述によると、本建物は北側基礎の腐食が進行しているためジャッキ等で基礎を補強しながら使用しているとのことである。		

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」駅の西方・道路距離約1.6km (附属資料「1 位置図」参照)	
付近の状況	物件1, 2を含む近隣地域は、十和田市北方郊外に位置する三本木地区内の既成住宅地域である。土地の利用状況は、画地規模150㎡～300㎡程度の敷地上に中規模の低層一般住宅が標準的だが、周辺には未だ空地も多く残る。	
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	非線引都市計画区域 用途地域無指定地域 指定 70% 指定 200% なし なし
画地条件	間口約1.7m、奥行約1.7mの正方形地。 地積 294.33㎡(登記地積) 前面道路及び周囲の宅地とほぼ等高な平坦地で、東向き中間画地。	
接面道路の状況	東側有効幅員約4m、私道、舗装有 ※建築基準法上：法第42条1項3号道路	
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。	
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(下記特記事項参照)	
特記事項	1. 物件1上には債務者会社の動産が数多く残置してある。 2. 調査日現在は本物件の前面道路は公共下水道未整備であるが、十和田市下水道課で確認したところ今後下水道を整備する予定で、令和8年4月から供用開始する予定とのことである。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

区 分	主である建物 家屋番号 147番438 居宅・作業場																						
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58年9月20日新築 経過年数 : 約42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: 角波鋼板、小波鉄板張、プラスチック小波板張 内 壁: あらわし、石膏ボード、合板貼り他 天 井: あらわし、石膏ボード、合板貼り他 床 : コンクリート叩き、板敷、カーペット他 設 備: 電気、給排水、換気 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。																						
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・作業場 間 取 り : 附属資料「5 建物間取図」参照																						
品 等	やや劣る																						
保守管理の状態	やや劣る																						
建物の利用状況	<p>建物所有者及びその他の者が下記占有権原に基づき、本建物を居宅・作業場として使用し、占有している。</p> <p>《占有者及び占有権原の概況》</p> <table border="1"> <tr> <td>占有範囲</td> <td>2階居宅部分と1階北側作業場</td> </tr> <tr> <td>占有者</td> <td>C</td> </tr> <tr> <td>占有状況</td> <td>居宅</td> </tr> <tr> <td>占有権原</td> <td>使用借権</td> </tr> <tr> <td>占有開始時期</td> <td>令和5年4月1日頃</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">最初の 契約等</td> <td>契約日</td> <td>令和5年4月1日</td> </tr> <tr> <td>期間</td> <td>令和5年4月1日頃から期間の定めなし</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">契約等 当事者</td> <td>貸主</td> <td>所有者</td> </tr> <tr> <td>借主</td> <td>占有者</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>占有者Cは所有者Aの息子である。</td> </tr> </table>	占有範囲	2階居宅部分と1階北側作業場	占有者	C	占有状況	居宅	占有権原	使用借権	占有開始時期	令和5年4月1日頃	最初の 契約等	契約日	令和5年4月1日	期間	令和5年4月1日頃から期間の定めなし	契約等 当事者	貸主	所有者	借主	占有者	その他	占有者Cは所有者Aの息子である。
占有範囲	2階居宅部分と1階北側作業場																						
占有者	C																						
占有状況	居宅																						
占有権原	使用借権																						
占有開始時期	令和5年4月1日頃																						
最初の 契約等	契約日	令和5年4月1日																					
	期間	令和5年4月1日頃から期間の定めなし																					
契約等 当事者	貸主	所有者																					
	借主	占有者																					
その他	占有者Cは所有者Aの息子である。																						

特記事項

1. 建築後約42年程経過し全体的にかなり老朽化が進んでいる。またCの陳述によると、本建物は北側基礎の腐食が進行しているためジャッキ等で基礎を補強しながら使用しているとのことである。
2. Cの陳述によると30年程前に2階南側の床を外して減築したほか15年程前に1階南側の作業場を増築したとのことである。
3. 物件2は1階に水道はあるが、元々が倉庫・作業場で蛇口元栓が室外にある。また物件2にはトイレがなく、現状では簡易トイレを設置し使用している。
4. 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	10,400	1.02	294.33	(1-0.60)	1,249,000

(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 十和田(県)ー3

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 14,600\text{円}/\text{㎡} & \times & 100.0/100 & \times & 100/100 & \times & 100/141 & \approx & 10,400\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

- ◇ 時点修正 : 基準地価格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 : 概ね標準的画地で補正なし
- ◇ 地域格差 : 街路条件+2%(幅員)、交通・接近条件+10%(市中心部、最寄商業施設等への接近性)、環境条件+26%(居住環境、供給処理施設の整備状態等)・・・以上、相乗積による。

イ 個別格差 : 画地条件+2%(方位)

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	115,000	148.73	0.01	171,000

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	42	0	0.70	0.03	0.01

※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
			0.30	法定地上権	
1	1,249,000	1.00	0.30	法定地上権	375,000

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	1,249,000	-375,000	/	/	(1-0.30)	612,000
2	171,000	+375,000	(1-0.00)	/	(1-0.30)	382,000
一括価格(合計)						994,000

ウ 占有減価修正 : 物件2…使用借権 0% (対抗力なし)

エ 市場性修正 : 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

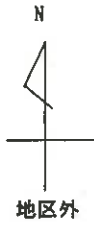
地価調査基準地価格 (十和田(県)ー3)

所 在 : 十和田市元町西3丁目41番9
価 格 : 14,600円/㎡
位 置 : 青い森鉄道線「三沢」駅の西方街路距離約1.5km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 352㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北側約5m舗装市道
用途指定等 : 非線引都市計画区域内、第1種住居地域
(建蔽率60%・容積率200%)
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 | ・・・ | 1 葉 |
| | (出所: 国土地理院「地形図」) | | |
| 2 | 法第14条第1項地図写 | ・・・ | 1 葉 |
| 3 | 建物図面・各階平面図写 | ・・・ | 1 葉 |
| 4 | 配 置 図 | ・・・ | 1 葉 |
| 5 | 建 物 間 取 図 | ・・・ | 1 葉 |

—以 上—



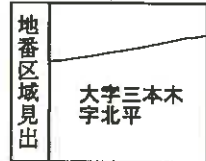
地区外



附属資料 2 法第14条第1項地図写

+31261.627 (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 (tohokutaiheiyouki2011.par) による修正がされています。



A3版をA4版に縮小
+70993.362

請求部	所在	十和田市大字三本木字北平			地番	147番438	
出縮力尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)
作成年月日	昭和40年10月		備付年月日(原図)	昭和54年5月1日		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7年4月18日

青森地方法務局

請求番号：8-1
(1/1)

登記官



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。
(登録地方建設局十和田支局管轄)
令和7年4月18日 登録地方建設局

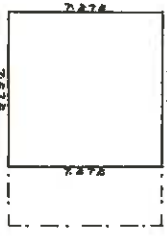
登記官

各階平面図

一階平面図

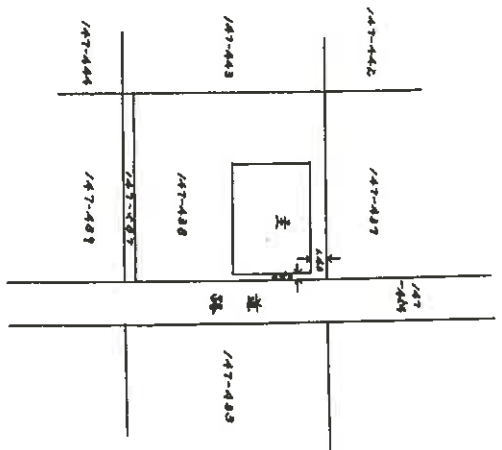


二階平面図



物件 2

家屋番号	147-430	建物各階平面図
建物の所在	十和田市大字五木字北平147番地430	



一階床面積計算表
14.000×7.272=72.72000
床面積 72.72㎡

二階 同上
7.272×7.272=52.881984
床面積 52.88㎡

(日調書12)

製作者	[Redacted]	縮尺	1/240
(昭和60年9月2日作製)			

申請人	[Redacted]	縮尺	1/400
-----	------------	----	-------

1918374

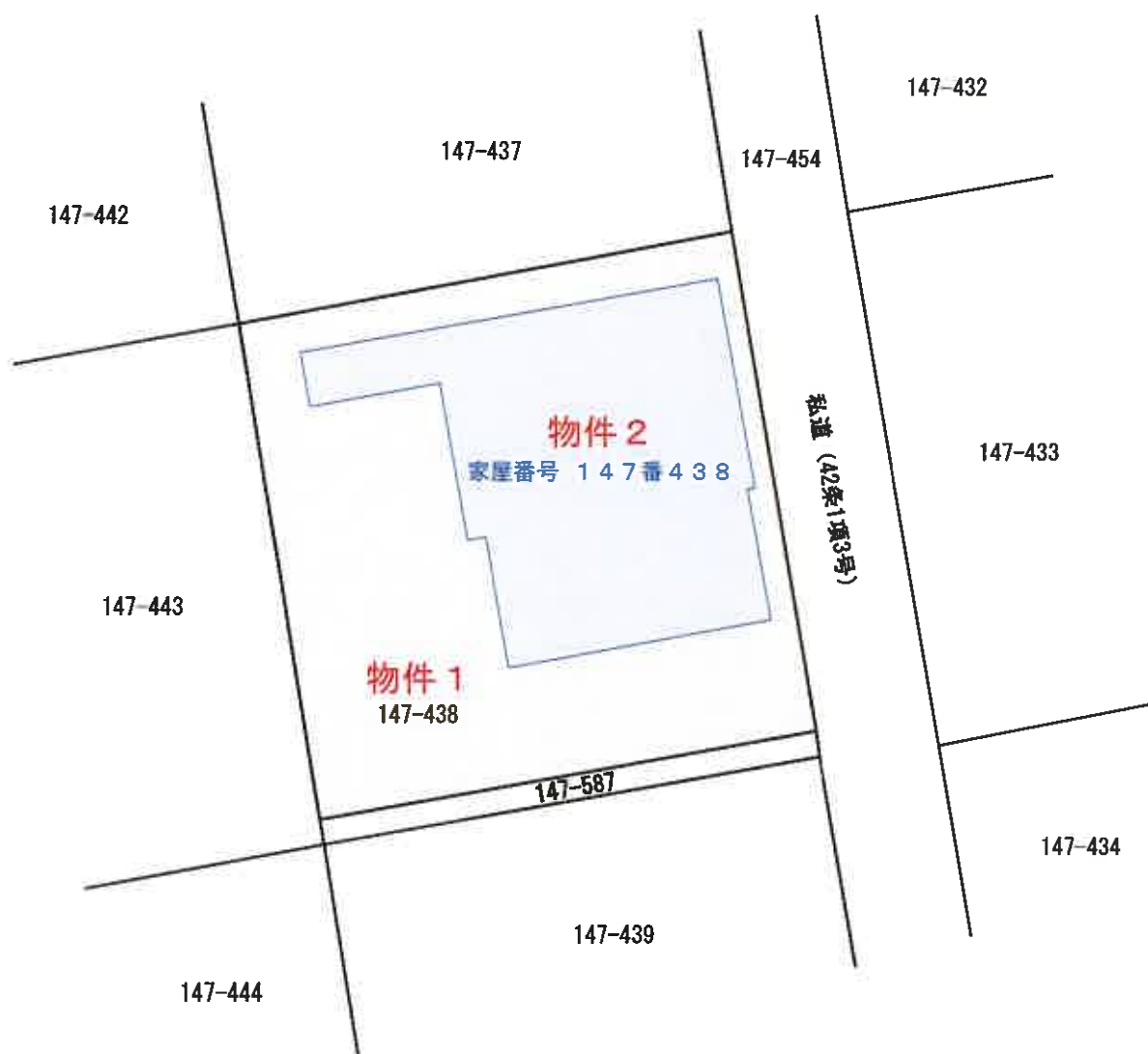
60.9.3

A3版をA4版に縮小

(空欄)

附属資料 4 配置図

所在 十和田市大字三本木字北平

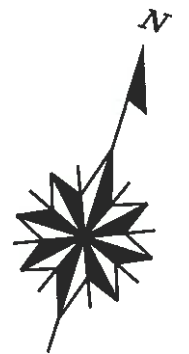
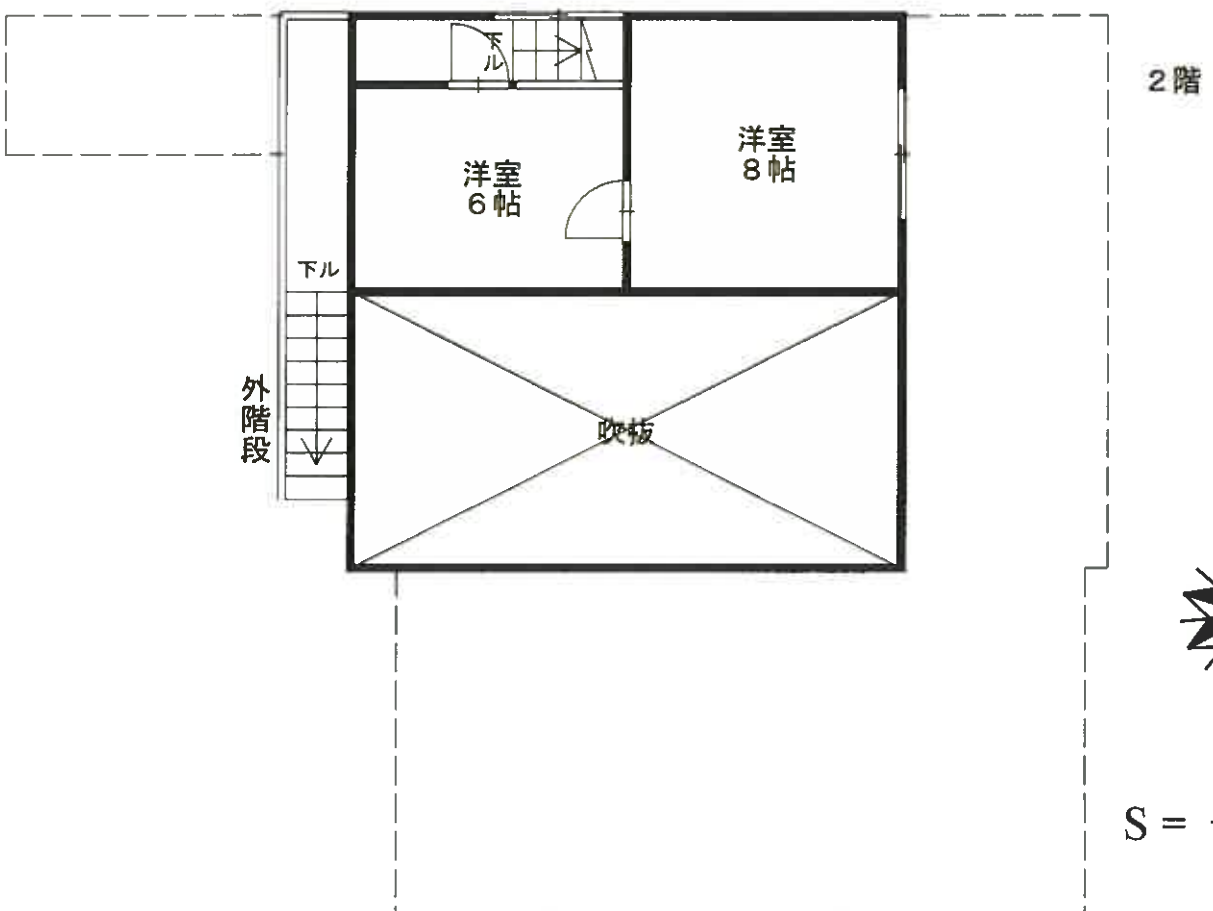
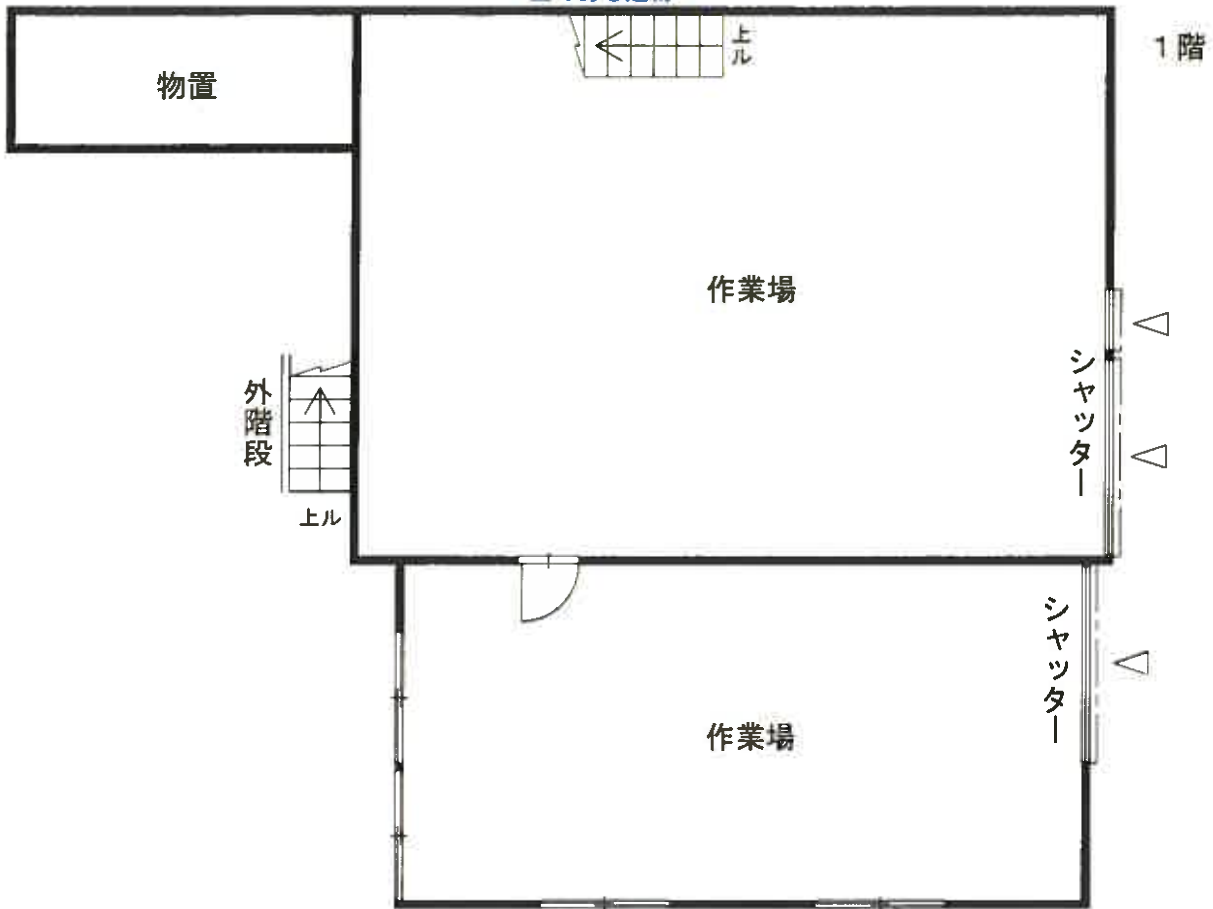


$$S = \frac{1}{250}$$

附属資料 5 建物間取図

物件2

主である建物



$$S = \frac{1}{100}$$