

## 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す。

- 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。

そのため、入札時に下記の各書面の提出が入札書毎に必要になります。なお、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**, 若しくは (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。

詳しくは、青森地方裁判所八戸支部**執行官室** (☎ 0178-22-4697) にお問い合わせください。

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 3月14日

青森地方裁判所八戸支部

裁判所書記官 真 鍋 修

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 6年 5月 9日 午前 8時30分から 令和 6年 5月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月22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 6年 6月12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 6年 5月23日 午前 9時00分から 令和 6年 5月24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 6年 4月11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   | 八戸市大字是川字坂ノ上     |
|   | 地 番   | 4番1             |
|   | 地 目   | 宅地              |
|   | 地 積   | 582.43平方メートル    |
| 2 | 所 在   | 八戸市大字是川字坂ノ上4番地1 |
|   | 家屋 番号 | 4番1             |
|   | 種 類   | 居宅              |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建   |
|   | 床 面 積 | 125.87平方メートル    |



## 物 件 明 細 書

令和 5年 9月22日

青森地方裁判所八戸支部

裁判所書記官 田 中 真木子

---

---

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4番4)を通行のため無償で利用している。

## 《 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、関係者の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 八戸市大字是川字坂ノ上  
地 番 4番1  
地 目 宅地  
地 積 582.43平方メートル  
共有者 B 持分3分の1  
共有者 A 持分3分の2

2 所 在 八戸市大字是川字坂ノ上4番地1  
家屋 番号 4番1  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 125.87平方メートル  
所有者 A



令和 5 年（ケ）第 7 号  
令和 5 年 8 月 2 日 受理  
令和 5 年 9 月 5 日 提出  
（評価人 駒 木 功）

# 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 八戸市大字是川字坂ノ上  
地 番 4番1  
地 目 宅地  
地 積 582.43平方メートル  
共有者 B 持分3分の1  
共有者 A 持分3分の2
- 2 所 在 八戸市大字是川字坂ノ上4番地1  
家屋 番号 4番1  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 125.87平方メートル  
所有者 A





(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 checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者(A)
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"/>
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人 ( <input checked="" type="checkbox"/> A (占有者) ) 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"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
占有開始時期	平成7年5月25日
最初の契約日	令和 年 月 日
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
更新の種別	<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 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	物件2の所有者であったAの父親とその弟であるBとの間で使用借権が設定されたと思われるが、契約書や事情を知る者からの陳述がないことから不明とした
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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件 2 関係)	
所 在	八戸市大字是川字坂ノ上
地 番	4 番 4
地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input checked="" type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地 積	793 平方メートル ( <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 物件 2 から市道までの通路 )
所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 ( B (物件 1 の共有者) )
そ の 他 の 事 項	物件 1 土地に隣接しており、物件 2 建物から公道までの通路、駐車場として使用
■ 関係人 ( ■ A (建物所有者) ) の陳述 ) / <input type="checkbox"/> 提示文書 ( ) の要旨	
占 有 権 原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
占 有 開 始 時 期	年 月 日
最 初 の 契 約 日	年 月 日
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
更 新 の 種 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 type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当 事 者 借 主	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎 金 円 ( 毎 限 り 分 支 払 )
地 代 前 払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( 金 円 分 まで )
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	
地 代 滞 納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( 令和 年 月 日 現 在 金 円 )
契 約 解 除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( )
訴 訟 提 起 等	<input type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ( )
そ の 他	A の父親と A 父親の弟である B との間で使用借権が設定されたと思われるが、契約書や事情を知る者からの陳述がないことから不明とした
執 行 官 の 意 見	■ 上記のとおり <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
<p>■ A (債務者兼物件2 建物所有者、物 件1土地共有 者)</p>	<p>1 物件1, 2は私と私の親族が使っていて、それ以外の人が使っている部分はありません。</p> <p>2 物件1土地は私と私の父親の弟Bの共有になっていますが、私の父親が生前Bと話し合っていたのでその内容はわかりません。物件2建物の敷地として物件1土地を使っていることでBへの金銭の支払いはありません。</p> <p>3 物件2建物から市道に出るためにB所有の目的外土地(地番4番4)を使っています。また、駐車場としても利用しています。私の父親とBとの間で目的外土地(地番4番4)の利用について話し合ったようですが、その内容は知りません。父が亡くなった後もそのまま利用していますが、賃料等の金銭の請求を受けたことはありません。</p> <p>4 Bとはかなり以前から連絡が取れません。</p> <p>5 物件2建物には上水道が通っていません。上水には井戸を利用しています。井戸の場所は目的外土地(地番4番4)に掛かっているかもしれません。</p> <p>6 物件2建物では室内で猫6匹と犬1匹を飼っています。</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 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。
- 2 物件1土地共有者及び目的外土地（地番4番4）所有者Bに占有関係を書面により照会したが回答がなかった。

(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	調査の方法等
5年 8月 8日 (火) 9 : 30	法務局八戸支局	土地建物登記事項証明書等受理
5年 8月 8日 (火) 10 : 10 - 10 : 20	物件所在地	現地確認/立入のため臨場/関係人と面談/概測/写真撮影 (外部)
5年 8月 18日 (金) 13 : 30 - 14 : 20	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 ( ) : - :		
(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 を立ち会わせ、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

7-40  
7-41

7-4

(座標値種別：図上測定)

+58243.438



+57993.438 (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。



請求部分	所在	八戸市大字是川字坂ノ上				地番	4番1		
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙二	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48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5年8月8日  
青森地方法務局八戸支局  
登記官

請求番号：6-4  
(1/1)

これは図面に記載されている内容を証明した箇所である。  
 令和5年8月8日 青森地方持務局八戸支局 登記官

0124741

三斜求積表

地番 N.O.	底辺	高さ	倍面積
1	2.03	0.17	0.3451
□	32.49	1.97	64.0053
△	36.04	2.00	72.0800
		倍面積	136.4304
		地積	68.21520

地番 N.O.	底辺	高さ	倍面積
1	45.27	12.64	572.2128
□	45.27	23.11	1046.1897
△	44.19	8.27	365.4513
		倍面積	1983.8538
		地積	991.92690

地番 N.O.	底辺	高さ	倍面積
1	25.75	2.12	54.5900
□	31.13	14.05	437.3765
△	38.95	11.59	451.4305
≡	38.95	16.52	643.4540
		倍面積	1586.8510
		地積	793.42550

地番A4-1  
 $2436 - 1853.56/60 = 582.43240$   
 地積  $582.43 \text{ m}^2$

(百圓相当)

作製者

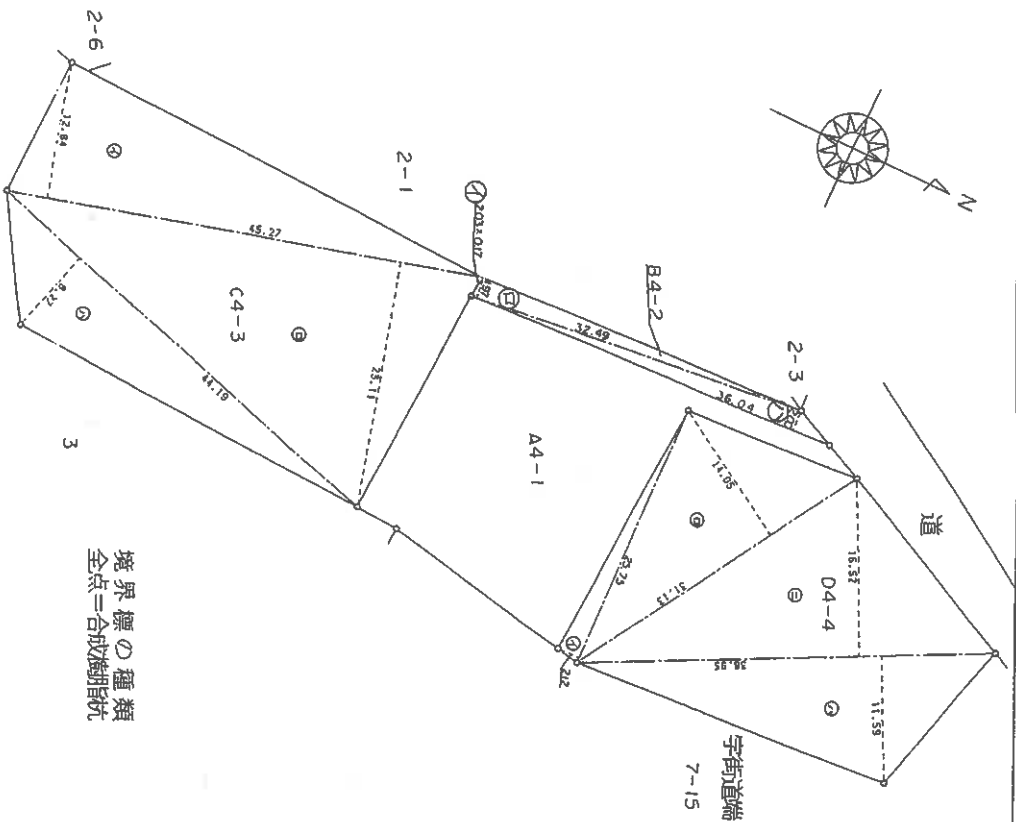
(平成7年1月6日作製)

申請人

縮尺 1/500

4  
 地番 4-1 ~ 4-4  
 土地の所在 八戸市大字是川字坂ノ上

地積測量図



境界標の種類  
 全点=合成埋設杭

(尺取物)

平成7.2.1



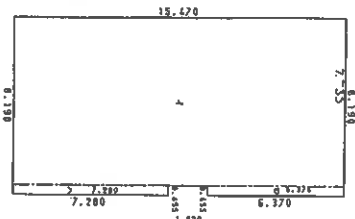
これは図面に記録されている内容を証明した図面である。  
令和5年8月8日 登録地方法務局八幡支局 登記官

各階平面図

0025395

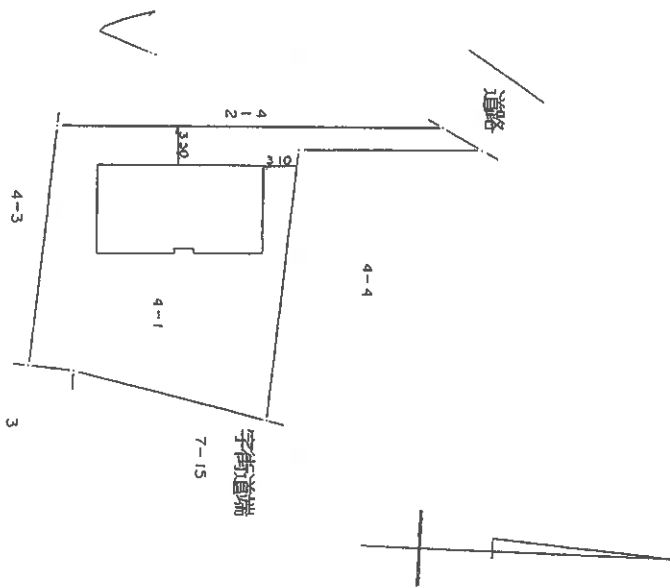
家屋番号	4番1
建築物の所在	八戸市大字是川字坂ノ上4番地1

建築物各階平面図



求積表

4	15.470	X	7.735	=	119.660450
6	6.370	X	0.455	=	2.898350
7	7.280	X	0.455	=	3.312400
合 計					125.871200
床面積					125.87 m <sup>2</sup>



(目録巻12)

製作者

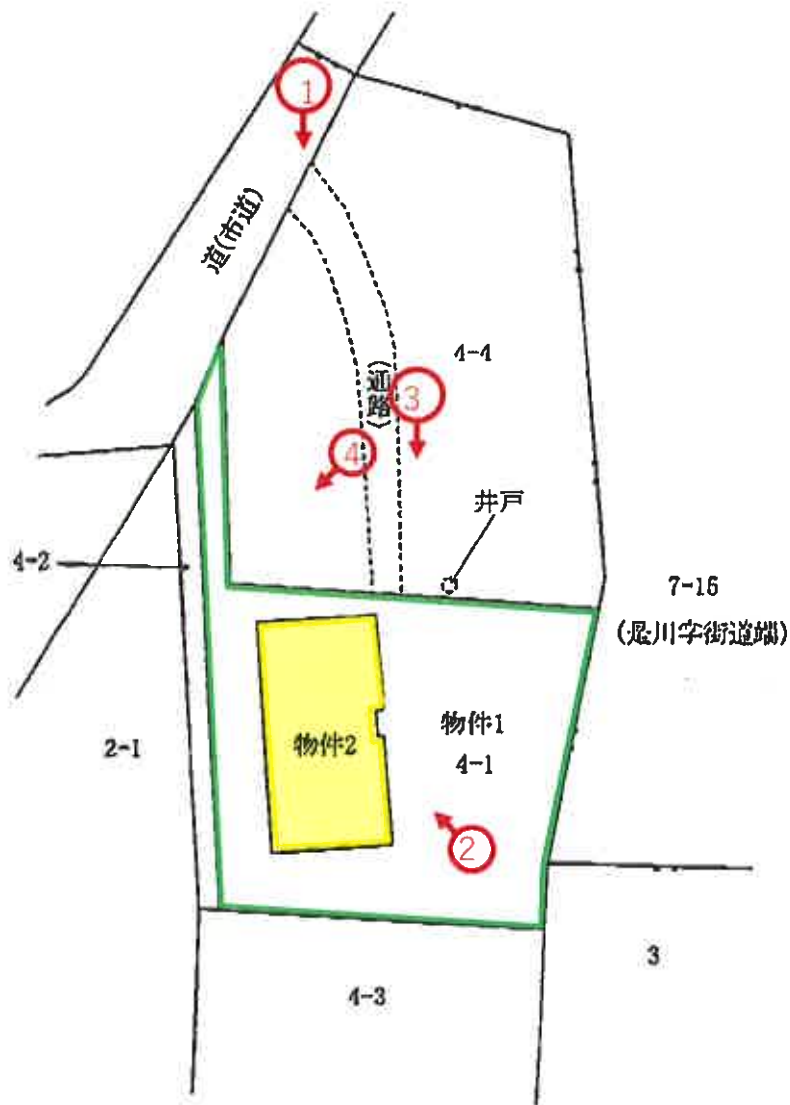
7年5月25日(作製)	縮尺	1/250
-------------	----	-------

申請人

縮尺	1/500
----	-------

(図面納)

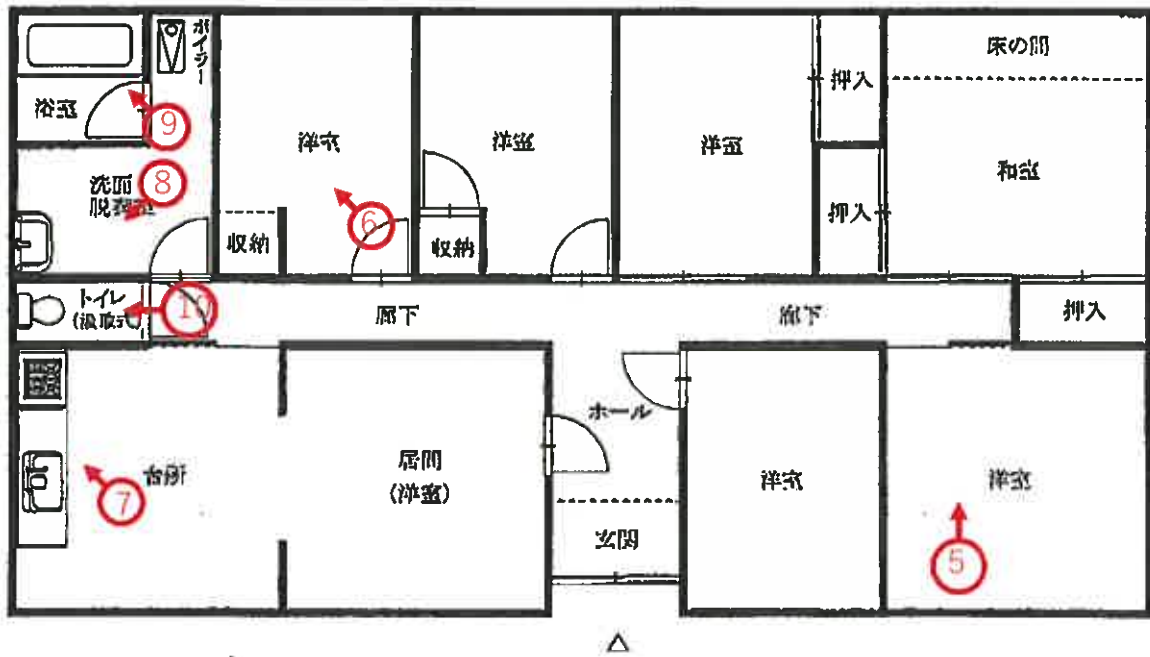
### 土地建物位置関係図




S=1:500

写真撮影地点   
( 11 枚目)

# 建物間取図



S=1:100

写真撮影地点   
( 12 枚目)

写真番号1



市道

目的外土地（地番4番4）

物件1土地

写真番号2



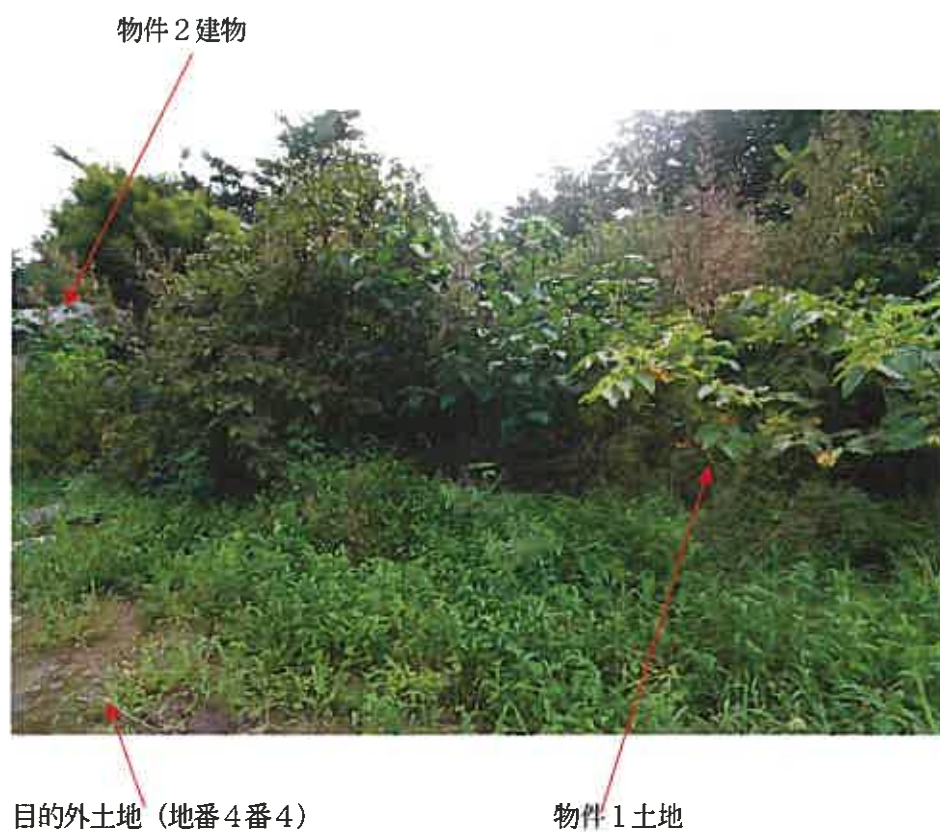
物件2建物

物件1土地

写真番号3



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





副本

令和 5年(ケ)第 7号  
令和 5年 8月18日 現地調査  
令和 5年 9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

駒木 功 印

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 699,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 277,000円
物件2 (建物)	金 422,000円

- 1 一括価格は、物件1及び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 地積	八戸市大字是川字坂ノ上 4番1 宅地 582.43m <sup>2</sup>	同左 同左 同左 同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	八戸市大字是川字坂ノ上 4番地1 4番1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 125.87m <sup>2</sup>	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	八戸市役所の南東方・道路距離約9.0km。 南部バス(階上町コミュニティバス)「長久保」停留所の西方約460m。 (附属資料1「位置図」参照)	
付近の状況	当該物件を含む地域は八戸市南方是川地区に存し、県道八戸大野線背後の農地や林地等の中に住宅が点在する地域である。 幅員約6mの舗装市道が標準で、幅員・系統及び連続性等の道路状態は普通。 土地の利用状況は300㎡程度の敷地上に低層住宅が標準的。 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	市街化調整区域 指定無 60% 200% なし なし
画地条件	間口約5.0m、奥行約25.0m、地積582.43㎡の袋地状の中間画地。 地勢は平坦地。 道路との高低差は等高。	
接面道路の状況	北西側5m、舗装市道 敷地は袋地の路地状部分で北西側舗装市道に接続しているが、路地状部分には雑木が生い茂り通路としては利用していない。代わりに目的外土地(4番4)の一部を道路への通路及び駐車場として使用している。	
土地の利用状況等	土地共有者が、本土地上に物件2の建物を所有し、占有している。 <占有者及び占有権原> 占有範囲：全部 占有者：債務者(A) 占有状況：建物の敷地として利用している 占有権原：不明 占有開始時期：平成7年5月25日	
供給処理施設	上水道	なし(井戸水)
	ガス配管	なし
	下水道	なし

特記事項	<p>&lt;目的外土地の概況&gt;</p> <p>所在：八戸市大字是川字坂ノ上 地番：4番4 地目：畑 地積：793㎡（うち物件2から市道までの通路） 所有者：その他の者（物件1の共有者B） その他：物件1土地に隣接しており、物件2建物から市道までの通路、駐車場として使用 占有権原：不明</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): 平成7年5月25日新築 経過年数: 28年 経済的残存耐用年数: 2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: ビニールクロス、石膏ボード 天井: ビニールクロス、石膏ボード 床: フローリング、畳 設備: 電気・給排水・浴室・トイレ(くみ取り式)外 但し、設備の動作確認は行っていないので、正常に稼働するかどうかは不明。 その他: なし
床面積(現況)	第3 目的物件欄記載のとおり
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	下位
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	建物所有者が、居宅として占有している。
特記事項	1. 各部屋とも物が乱雑に放置され、物置状態となっている。掃除や片付けの形跡は見られずカビだらけになっている。 2. 居間を中心に犬1匹、猫6匹が飼育されている。猫は放し飼い状態で各室獣臭が強い。 3. 水道は隣地(4番4)との境界付近にある井戸から引いている。

## 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	1,500	0.90	582.43	(1-0.30)	550,000

総額につき千円未満の端数  
金額は四捨五入、以下同

目的物件に類似する地価公示標準地及び地価調査基準地の設定がないため、周辺の取引事例等を参考として上記のとおり求めた。

イ 個別格差 : 画地条件 -10% (袋地形状)

ウ 地積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : ほぼ耐用年数の満了している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。

物件2建物の従物については経済価値がないものと査定した。

番号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	111,000	125.87	0.05	699,000

## 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	28	2	0.50	0.03	0.05

※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)	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		0.10	敷地占有利益	ア×イ×ウ
1	550,000	1.00	0.10	敷地占有利益	55,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1土地の全範囲とした。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権を敷地占有利益と判定し、本件建付地価格の10%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)	土地利用権等 価格の控除及 び加算(円)	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				(ア+イ)× ウ×エ×オ
1	550,000	-55,000		(1-0.20)	(1-0.30)	277,000
2	699,000	+55,000	(1-0.00)	(1-0.20)	(1-0.30)	422,000
一括価格(合計)						699,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：市街化調整区域内にあり、地縁性が強く市場への参入者が限定されることや隣地の一部を通路として使用していること、隣地井戸から引水していること等を考慮し土地・建物とも-20%とした。

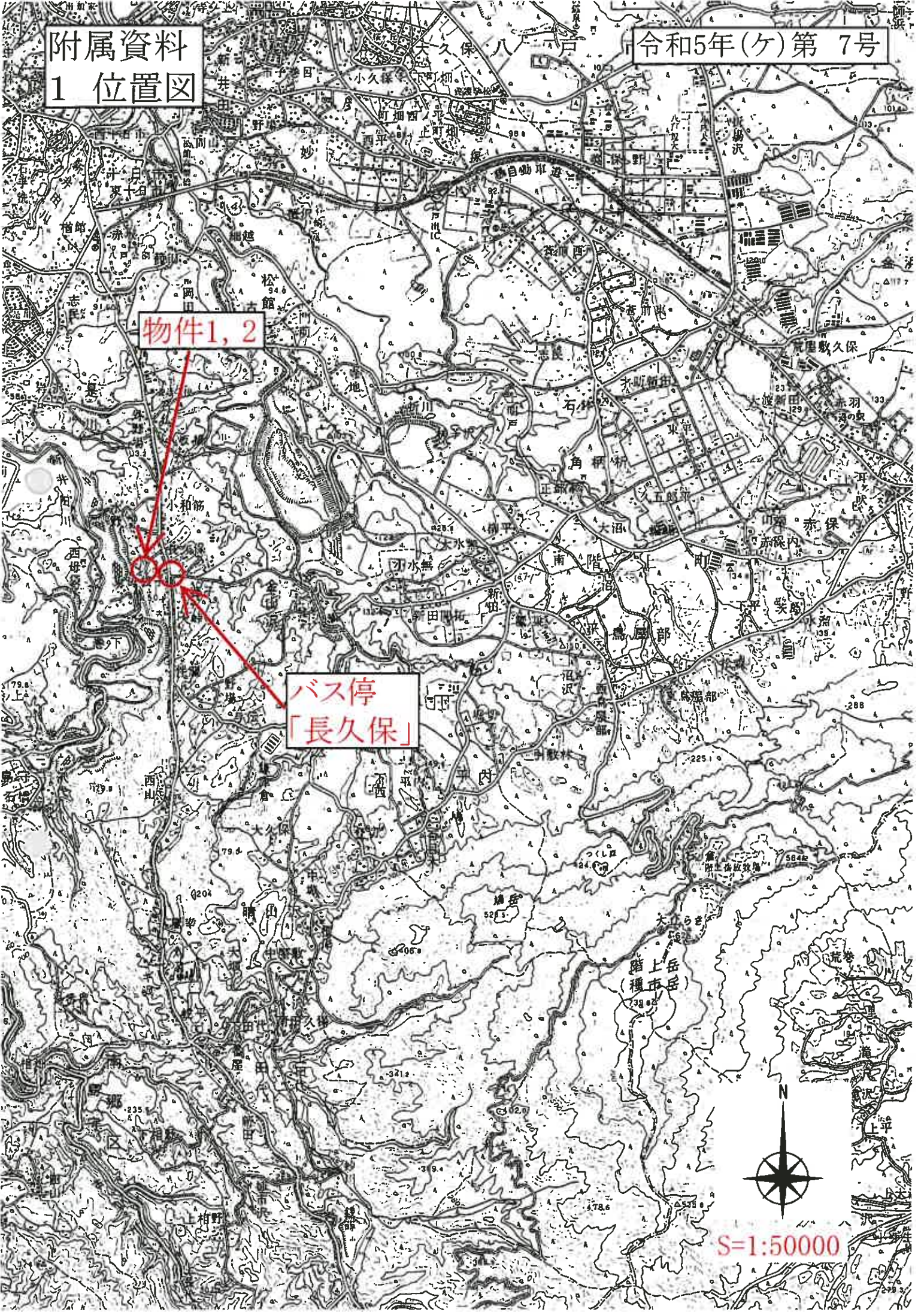
オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

## 第6 附属資料

- |   |                            |       |
|---|----------------------------|-------|
| 1 | 位置図（出所：国土地理院「50000分の1地形図」） | ・・・1葉 |
| 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 | 建物配置図                      | ・・・1葉 |
| 5 | 建物間取図                      | ・・・1葉 |

以上

附属資料  
1 位置図



物件1, 2

バス停  
「長久保」

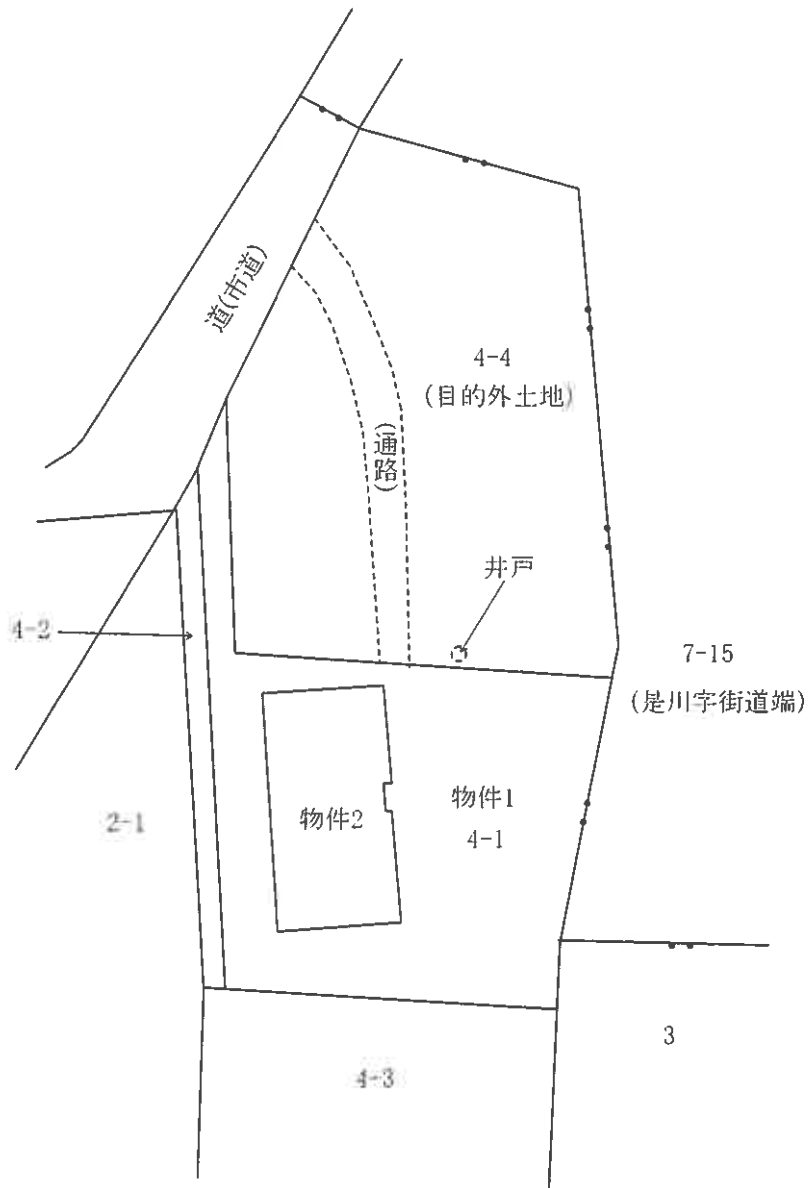


S=1:50000





附属資料  
4 建物配置図



S=1:500

