

## 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。

令和4年(ケ)第42号

### 3点セットを閲覧される皆様へ

本件については、次の現況調査報告書及び評価書が作成されています。

- 1 現況調査報告書 物件番号1～7
- 2 評価書(補充) 物件番号1～7
- 3 評価書 物件番号1～7

上記3の評価書作成後、裁判官の指示により同2の評価書(補充)が作成されています。

**必ず上記1～3のすべての書類をご確認いただきますよう、ご注意ください。**

## 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<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 十和田市大字三本木字稲吉<br>121番396<br>宅地<br>793.87平方メートル |
| 2 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 十和田市大字三本木字稲吉<br>121番746<br>宅地<br>605.76平方メートル |
| 3 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 十和田市大字三本木字稲吉<br>121番747<br>宅地<br>93.78平方メートル  |
| 4 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 十和田市大字三本木字稲吉<br>121番749<br>宅地<br>95.40平方メートル  |
| 5 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 十和田市大字三本木字稲吉<br>121番813<br>宅地<br>11.22平方メートル  |



物 件 目 録

6 所 在 十和田市大字三本木字稻吉  
地 番 121番815  
地 目 宅地  
地 積 2.97平方メートル

7 所 在 十和田市大字三本木字稻吉121番地746, 121  
番地396, 121番地398, 121番地748

家屋 番号 121番746

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 166.12平方メートル  
2階 29.75平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約167.77平方メートル  
2階 29.75平方メートル

(附属建物)

符 号 2

種 類 物置

構 造 ブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 39.66平方メートル

(現況)

床 面 積 約57.05平方メートル

(未登記附属建物)



## 物 件 目 録

種 類 物置  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 約26.49平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 便所  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 約7.45平方メートル



## 物件明細書

令和 6年 1月17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1～7】

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1～7】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～7】

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 | 十和田市大字三本木字稲吉 |
|   | 地 | 番 | 121番396      |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 793.87平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 十和田市大字三本木字稲吉 |
|   | 地 | 番 | 121番746      |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 605.76平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 十和田市大字三本木字稲吉 |
|   | 地 | 番 | 121番747      |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 93.78平方メートル  |
| 4 | 所 | 在 | 十和田市大字三本木字稲吉 |
|   | 地 | 番 | 121番749      |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 95.40平方メートル  |
| 5 | 所 | 在 | 十和田市大字三本木字稲吉 |
|   | 地 | 番 | 121番813      |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 11.22平方メートル  |



物 件 目 録

6 所 在 十和田市大字三本木字稻吉  
地 番 121番815  
地 目 宅地  
地 積 2.97平方メートル

7 所 在 十和田市大字三本木字稻吉121番地746, 121  
番地396, 121番地398, 121番地748

家屋 番号 121番746

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 166.12平方メートル  
2階 29.75平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約167.77平方メートル  
2階 29.75平方メートル

(附属建物)

符 号 2

種 類 物置

構 造 ブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 39.66平方メートル

(現況)

床 面 積 約57.05平方メートル

(未登記附属建物)



## 物 件 目 録

種 類 物置  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 約26.49平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 便所  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 約7.45平方メートル



令和 4 年（ケ）第 4 2 号  
令和 4 年 1 2 月 1 2 日 受理  
令和 5 年 1 月 1 7 日 提出  
（評価人 浅 井 康 光）

# 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<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 十和田市大字三本木字稲吉<br>121番396<br>宅地<br>793.87平方メートル |
| 2 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 十和田市大字三本木字稲吉<br>121番746<br>宅地<br>605.76平方メートル |
| 3 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 十和田市大字三本木字稲吉<br>121番747<br>宅地<br>93.78平方メートル  |
| 4 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 十和田市大字三本木字稲吉<br>121番749<br>宅地<br>95.40平方メートル  |
| 5 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 十和田市大字三本木字稲吉<br>121番813<br>宅地<br>11.22平方メートル  |

物 件 目 録

- 6 所 在 十和田市大字三本木字稻吉  
 地 番 121番815  
 地 目 宅地  
 地 積 2.97平方メートル
- 7 所 在 十和田市大字三本木字稻吉121番地746, 121番地396, 121番地398, 121番地748  
 家屋 番号 121番746  
 種 類 居宅  
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
 床 面 積 1階 166.12平方メートル  
 2階 29.75平方メートル  
 (附属建物)  
 符 号 2  
 種 類 物置  
 構 造 ブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
 床 面 積 39.66平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	十和田市大字三本木字稲吉121番400														
土地	物件 1 ないし 6														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件 1 ないし 6)		<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 7														
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 checked="" type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類 : } <input type="checkbox"/> 構造 : } その他の事項記載のとおり <input type="checkbox"/> 床面積 : }														
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="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">種類</td> <td rowspan="3" style="font-size: 2em; padding: 0 5px;">}</td> <td rowspan="3">その他の事項記載のとおり</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">構造</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">床面積</td> </tr> </table>			種類	}	その他の事項記載のとおり	構造	床面積							
種類	}	その他の事項記載のとおり													
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 border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding: 0 5px;">支部</td> <td style="padding: 0 5px;">令和</td> <td style="padding: 0 5px;">年 ( )</td> <td style="padding: 0 5px;">第</td> <td style="padding: 0 5px;">号</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">保管開始日</td> <td style="padding: 0 5px;">令和</td> <td style="padding: 0 5px;">年</td> <td style="padding: 0 5px;">月</td> <td style="padding: 0 5px;">日</td> <td></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											
土地建物位置関係図	<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

物件7建物

種類、構造及び床面積の概略

■主たる建物

公簿上の記載と次の点異なる

種類：

構造：

■床面積：1階約167.77㎡

■附属建物符号2

公簿上の記載と次の点異なる

種類：

構造：

■床面積：約57.05㎡

未登記附属建物 1

所在 十和田市大字三本木字稻吉121番396

種類 物置

構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 約26.49㎡

未登記附属建物 2

所在 十和田市大字三本木字稻吉121番746

種類 便所

構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 約7.45㎡

(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
■ A (債務者兼所有者)	<ol style="list-style-type: none"><li>1 物件1ないし7の土地建物は私の所有です。未登記附属建物の便所と物置も私の物です。</li><li>2 物件7建物及び附属建物符号2はいずれも増築されていますが、私の前の代で増築しているので、建築年度等詳細はわかりません。また、未登記附属建物2棟についても同様です。</li><li>3 未登記附属建物1の物置は物件7建物のために使っています。未登記附属建物2の便所も同様です。</li></ol>

(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

関係人の陳述及び現況にてらし、2, 3枚目記載のとおりと認める。

(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	調査の方法等
4 年 12 月 12 日 ( 月 ) 16 : 30	法務局八戸支局	土地建物登記事項証明書等受理
4 年 12 月 15 日 ( 木 ) 10 : 20 - 10 : 30	物件所在地	立入のため臨場/不在/概測/写真撮影 (外部)
4 年 12 月 22 日 ( 木 ) 10 : 30 - 11 : 10	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 checked="" type="checkbox"/> 令和 4 年 12 月 22 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 を立ち合わせ、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



公用

登記年月日：平成10年9月8日

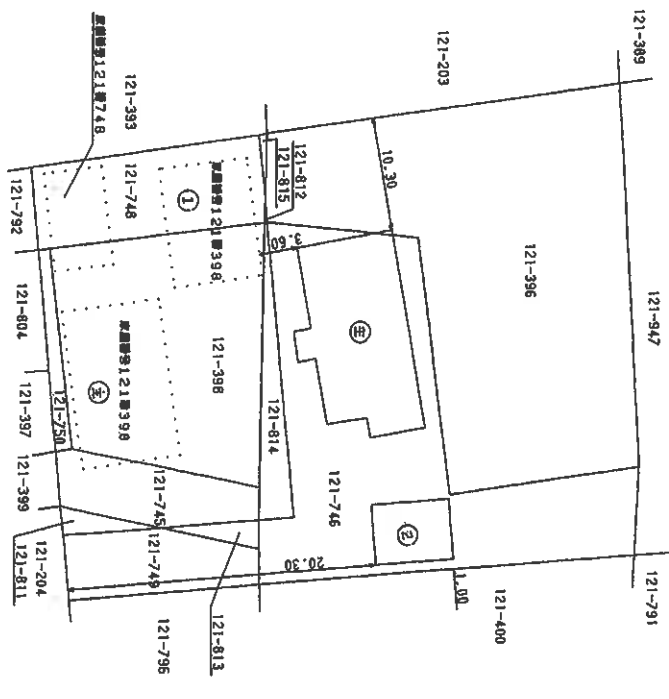
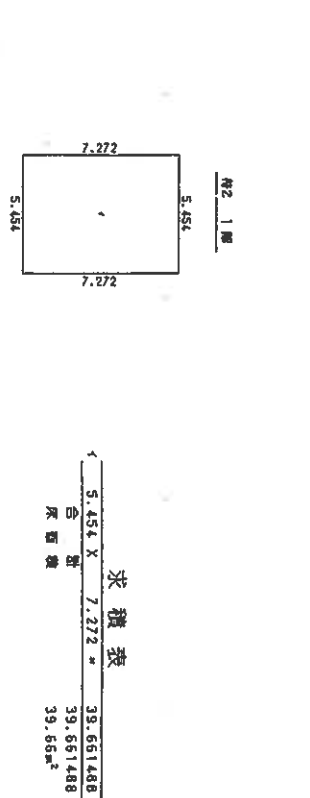
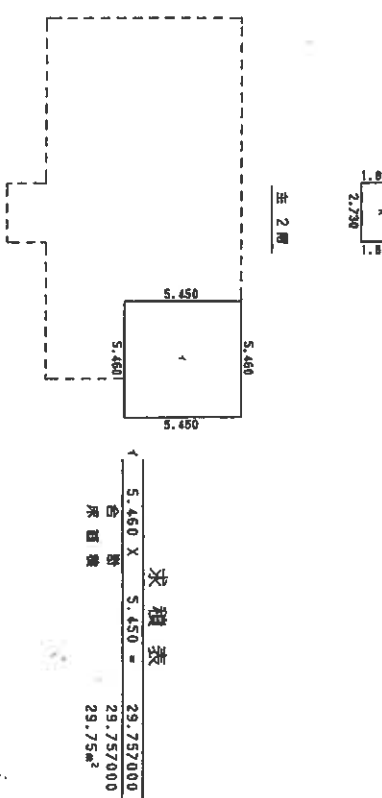
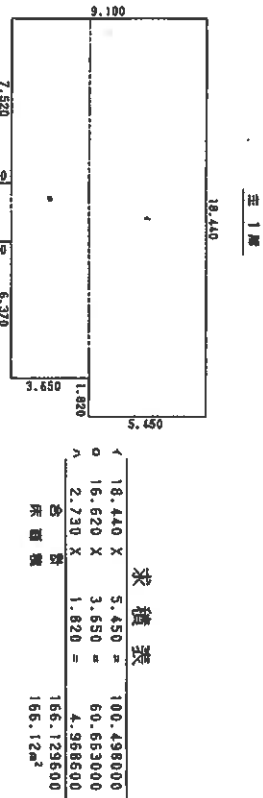
令和4年12月12日  
青森地方方法務局十和田支局管轄  
（青森地方方法務局十和田支局管轄）  
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

登記官

請求番号：15-8

各階平面図

家屋番号	121番746	A	建築物平面図
建築物の所在	十和田市大字三本木字福吉121番地746、121番地396		



製作者

縮尺 1/250

申請人 1917468

縮尺 1/500

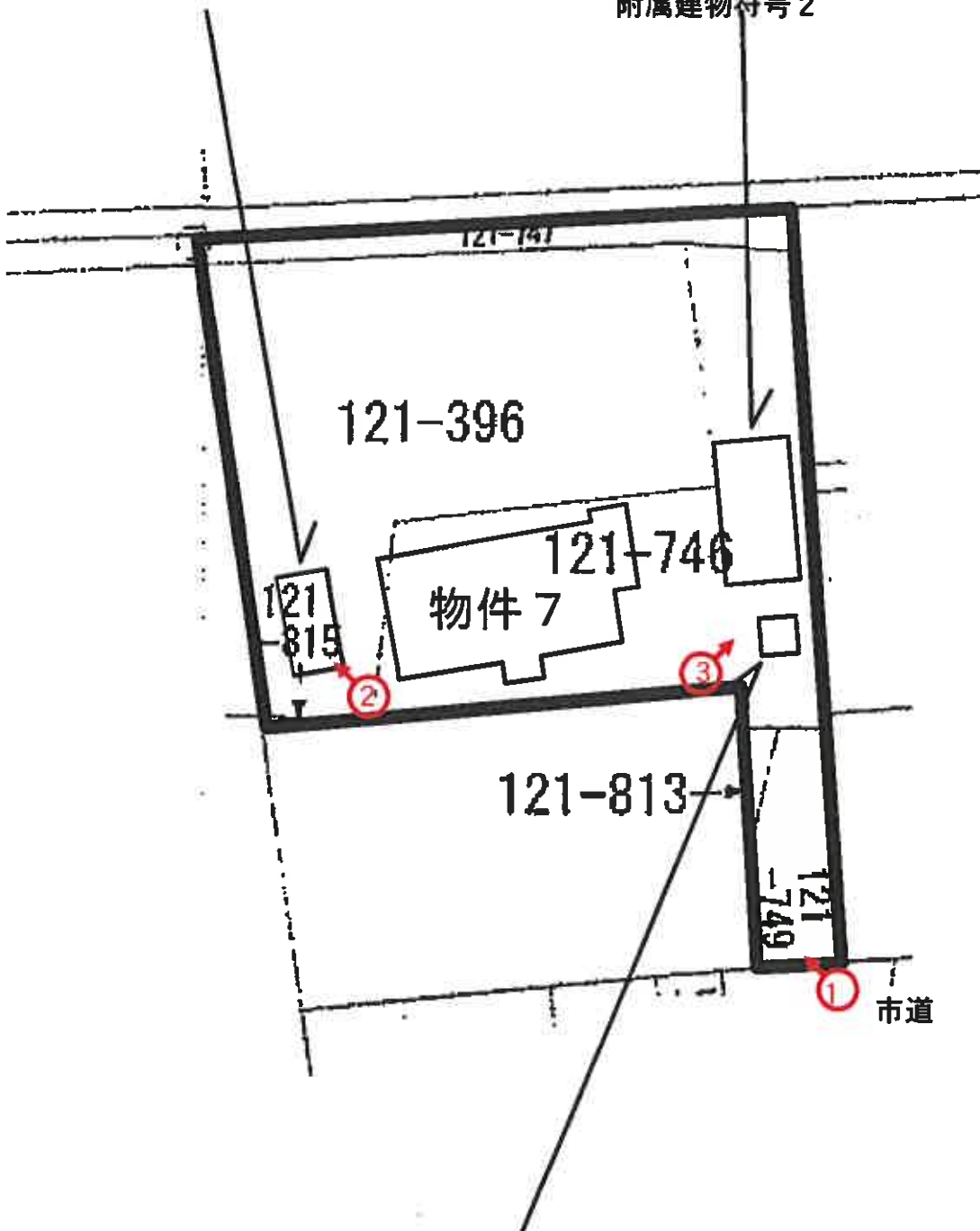
# 土地建物位置関係図



S=1/500

未登記附属建物 1 (物置)

附属建物符号 2



未登記附属建物 2 (トイレ)

写真撮影地点



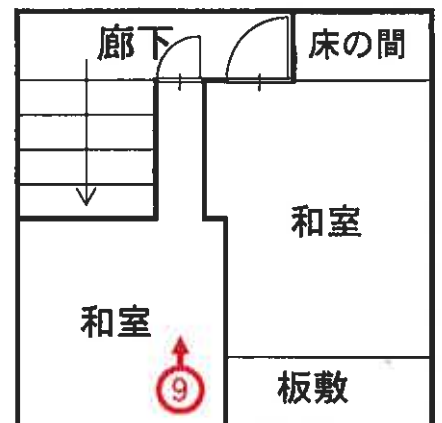
( 9 枚目)

建物間取図

1階



2階



S=1/100

写真撮影地点

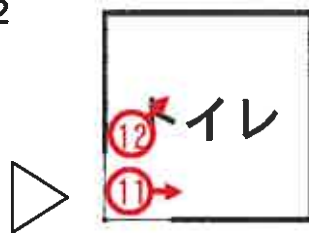


( 10 枚目)

附属建物符号2



未登記附属建物 2



未登記附属建物 1



S=1/100



写真番号 1



写真番号 2



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



写真番号11



写真番号12



青森地方裁判所八戸支部 御中

評 価 書  
(補 充)

評価人 不動産鑑定士

浅井 康 光 印

## 第1 評価額

一括価格	
金3,078,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金993,000円
物件2(土地)	金757,000円
物件3(土地)	金223,000円
物件4(土地)	金227,000円
物件5(土地)	金27,000円
物件6(土地)	金7,000円
物件7(建物)	金844,000円

- 1 一括価格は、物件1～7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 複数の土地が一体となり構成されている土地の内訳価格としての各土地の単価は、一括価格の単価を採用する方法による。
- 4 物件1, 2の土地の内訳価格は、物件7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7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、調査日以降に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 地地地	在番目積 十和田市大字三本木字稲吉 121番396 宅地 793.87m <sup>2</sup>	同左 同左 同左
2	所在地 地地地	在番目積 十和田市大字三本木字稲吉 121番746 宅地 605.76m <sup>2</sup>	同左 同左 同左
3	所在地 地地地	在番目積 十和田市大字三本木字稲吉 121番747 宅地 93.78m <sup>2</sup>	同左 同左 同左
4	所在地 地地地	在番目積 十和田市大字三本木字稲吉 121番749 宅地 95.40m <sup>2</sup>	同左 同左 同左
5	所在地 地地地	在番目積 十和田市大字三本木字稲吉 121番813 宅地 11.22m <sup>2</sup>	同左 同左 同左
6	所在地 地地地	在番目積 十和田市大字三本木字稲吉 121番815 宅地 2.97m <sup>2</sup>	同左 同左 同左

番号	所在等	登記	現況
7	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	十和田市大字三本木字稲吉 121番地746, 121番 地396, 121番地39 8, 121番地748 121番746 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 166.12㎡ 2階 29.75㎡	同左 同左 同左 1階 約167.77㎡ 同左
附属 建物	符 種類 構造 床面積	2 物置 ブロック造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 39.66㎡	同左 同左 同左 約57.05㎡
未登記 附属建物 1	種 構造 床面積	/	物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 約26.49㎡
未登記 附属建物 2	種 構造 床面積		便所 木造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 約7.45㎡
番号	特記事項		
	特にない		

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1～6）  
前回提出分 令和4年（ケ）第42号 評価書記載のとおり。
- 2 建物の概況及び利用状況等（物件7）  
前回提出分 令和4年（ケ）第42号 評価書記載のとおり。

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1～6）

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 <sup>2</sup> ) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	10,800	0.63	793.87	(1-0.25)	4,051,000
2	10,800	0.63	605.76	(1-0.25)	3,091,000
3	10,800	0.63	93.78	——	638,000
4	10,800	0.63	95.40	——	649,000
5	10,800	0.63	11.22	——	76,000
6	10,800	0.63	2.97	——	20,000

〔総額につき千円未満の端数  
金額は四捨五入、以下同じ〕

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示価格【十和田-3】

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $14,700\text{円/m}^2 \times 100/100 \times 100/101 \times 100/135 = 10,800\text{円/m}^2$

◇時点修正：横ばい【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+35%（居住環境）

イ 個別格差：環境条件▲2%（供給処理施設）  
画地条件▲36%（規模、袋地）

※標準化補正，地域格差，個別格差；各条件の相乗積

※街路条件 ; 各要因の総和  
 交通接近条件 ; "  
 環境条件 ; "  
 画地条件 ; 各要因の相乗積  
 行政的条件 ; 各要因の総和  
 その他の条件 ; "

ウ 地積：登記地積

エ 建付減価：物件1，2……本件土地上に存在する建物の配置，敷地との  
適応の状態，更地との市場性を考慮し，▲  
25%。  
物件3～6……なし

② 物件7（建物）

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，建物の価格を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
7	136,000	197.52	0.01	269,000

〔総額につき千円未満の端数  
金額は四捨五入，以下同じ〕

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。

物件番号	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
7	56	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)

※物件7建物附属建物符号2及び未登記附属建物2棟については，経済的価値が認められないことからゼロ評価（0円）と判断した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1，2の土地については土地利用権等価格を控除し、物件7の建物については土地利用権等価格を加算し、競売市場修正を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 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=エ
			ウ		
1	4,051,000	1.00	0.30	法定地上権	1,215,000
2	3,091,000	1.00	0.30	法定地上権	927,000
合計					2,142,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：土地の利用状況，建物の配置の状況等から物件1，2の全域と判定した。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等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%と判定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ，1②エ) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) (2①エ)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	4,051,000	-1,215,000	(1-0.00)	(1-0.50)	(1-0.30)	993,000
2	3,091,000	-927,000	(1-0.00)	(1-0.50)	(1-0.30)	757,000
3	638,000	————	(1-0.00)	(1-0.50)	(1-0.30)	223,000
4	649,000	————	(1-0.00)	(1-0.50)	(1-0.30)	227,000
5	76,000	————	(1-0.00)	(1-0.50)	(1-0.30)	27,000
6	20,000	————	(1-0.00)	(1-0.50)	(1-0.30)	7,000
7	269,000	+2,142,000	(1-0.00)	(1-0.50)	(1-0.30)	844,000
一括価格（合計）						3,078,000

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：用途指定のない農家住宅地域で地縁性が極めて強く，市場への参入者が極めて限られる地域▲50%。

オ 競売市場修正：第2評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮して▲30%。

以上

令和4年 (ケ) 第42号  
令和4年12月22日現地調査  
令和5年 1月18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

浅井 康 光 印

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 6, 270, 000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 966, 000円
物件2 (土地)	金 1, 500, 000円
物件3 (土地)	金 442, 000円
物件4 (土地)	金 450, 000円
物件5 (土地)	金 53, 000円
物件6 (土地)	金 14, 000円
物件7 (建物)	金 1, 845, 000円

- 1 一括価格は、物件1～7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 複数の土地が一体となり構成されている土地の内訳価格としての各土地の単価は、一括価格の単価を採用する方法による。
- 4 物件1、2の土地の内訳価格は、物件7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7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、調査日以降に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 地 地 地 在 番 目 積	十和田市大字三本木字稲吉 121番396 宅地 793.87m <sup>2</sup>	同 同 同 同 左 左 左 左
2	所 地 地 地 在 番 目 積	十和田市大字三本木字稲吉 121番746 宅地 605.76m <sup>2</sup>	同 同 同 同 左 左 左 左
3	所 地 地 地 在 番 目 積	十和田市大字三本木字稲吉 121番747 宅地 93.78m <sup>2</sup>	同 同 同 同 左 左 左 左
4	所 地 地 地 在 番 目 積	十和田市大字三本木字稲吉 121番749 宅地 95.40m <sup>2</sup>	同 同 同 同 左 左 左 左
5	所 地 地 地 在 番 目 積	十和田市大字三本木字稲吉 121番813 宅地 11.22m <sup>2</sup>	同 同 同 同 左 左 左 左
6	所 地 地 地 在 番 目 積	十和田市大字三本木字稲吉 121番815 宅地 2.97m <sup>2</sup>	同 同 同 同 左 左 左 左



番号	所在等	登記	現況
7	所在  家屋番号 種類 構造 床面積	十和田市大字三本木字稲吉 121番地746, 121番 地396, 121番地39 8, 121番地748 121番746 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 166.12m <sup>2</sup> 2階 29.75m <sup>2</sup>	同左  同左 同左 同左 1階 約167.77m <sup>2</sup> 同左
附属 建物	符 種類 構造 床面積	2 物置 ブロック造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 39.66m <sup>2</sup>	同左 同左 同左 同左 約57.05m <sup>2</sup>
未登記 附属建物 1	種 構造 床面積	/	物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 約26.49m <sup>2</sup>
未登記 附属建物 2	種 構造 床面積		便所 木造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 約7.45m <sup>2</sup>
番号	特記事項		
	特にない		

## 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1～6）

位置・交通	青い森鉄道線「三沢」駅の南東方約12km（道路距離）。 （附属資料「1 位置図」参照）	
付近の状況	当市中心市街地南東部の大字三本木字稲吉地区，農地の中に一般住宅や農家住宅が混在する住宅地域である。 当地域は目下のところ格別の変動要因がなく，今後も現状のまま持続するものと予測される。	
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 指定なし 指定70% 指定200% なし なし
画地条件（規模，形状等）	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	1603.00㎡ 間口約6m，奥行約55m 袋地 中間画地 なし
接面道路の状況	南側，幅員約6m，市道，舗装有，ほぼ等高 建築基準法第42条第1項2号	
土地の利用状況等	土地所有者が物件1～6土地上に物件7建物及び未登記附属建物を所有し，占有している。	
供給処理施設	上水道：有（但し，図面上は未登記附属建物2の便所にしか接続されていない） ガス配管：無 下水道：無	
特記事項	特にない。	

## 2 建物の概況及び利用状況等（物件7）

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（登記上）昭和42年9月20日新築 経過年数 約55年 経済的残存耐用年数 約0年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：モルタル塗 外 内 壁：砂壁 外 天 井：板貼り 外 床：タタミ 外 設 備：電気、照明、給排水、衛生（汲取り） その他：なし ※本件建物の各種設備については、そ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である。
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「建物間取図」参照）
品 等	普通
保 守 管 理 の 状 態	築後約55年経過しており、経年相応の老朽化と認められる。 保守管理の状態は普通程度である。
建物の利用状 況	建物所有者が居宅として使用している。
特 記 事 項	①主である建物の台所部分が約1.65㎡増築されている が、増築時期等の詳細は不明である。 ②未登記附属建物1 種 類：物置 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床 面 積：約26.49㎡ 建築時期：不明 そ の 他：経済的価値は認められない。 ③未登記附属建物2 種 類：便所 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床 面 積：約7.45㎡ 建築時期：不明 そ の 他：経済的価値は認められない。 ④対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏 まえ現地調査を行った結果、アスベスト含有建材が含ま 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。

区 分	附属建物 符号2
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記上）昭和42年9月20日新築 経過年数 約55年 経済的残存耐用年数 約0年
仕 様	構 造：ブロック造平家建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：ブロック 外 内 壁：あらわし 天 井：あらわし 床：コンクリートタタキ 設 備：電気 その他：なし ※本件建物の各種設備については、そ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である。
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：物置 間 取 り：（附属資料「建物間取図」参照）
品 等	普通
保 守 管 理 の 状 態	築後約55年経過しており、経年相応の老朽化と認められる。 保守管理の状態は普通程度である。
建物の利用状 況	建物所有者が物置として使用している。
特 記 事 項	北側部分が約17.39㎡増築されているが、増築時期等 の詳細は不明である。

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1～6）

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 <sup>2</sup> ) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	10,800	0.78	793.87	(1-0.25)	5,016,000
2	10,800	0.78	605.76	(1-0.25)	3,827,000
3	10,800	0.78	93.78	——	790,000
4	10,800	0.78	95.40	——	804,000
5	10,800	0.78	11.22	——	95,000
6	10,800	0.78	2.97	——	25,000

〔総額につき千円未満の端数  
金額は四捨五入、以下同じ〕

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示価格【十和田-3】

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 14,700\text{円/m}^2 & \times 100/100 & \times 100/101 & \times 100/135 & = & 10,800\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇時点修正：横ばい【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+35%（居住環境）

イ 個別格差：環境条件▲2%（供給処理施設）  
画地条件▲20%（袋地）

※標準化補正，地域格差，個別格差；各条件の相乗積

※街路条件 ; 各要因の総和  
交通接近条件 ; "  
環境条件 ; "  
画地条件 ; 各要因の相乗積  
行政的条件 ; 各要因の総和  
その他の条件 ; "

ウ 地積：登記地積

エ 建付減価：物件1，2……本件土地上に存在する建物の配置，敷地との  
適応の状態，更地との市場性を考慮し，▲  
25%。

物件3～6……なし

## ② 物件7（建物）

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，建物の価格を求めた。

物件番号	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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
7	136,000	197.52	0.02	537,000
附属建物	91,000	57.05	0.02	104,000
			合計	641,000

〔総額につき千円未満の端数  
金額は四捨五入，以下同じ〕

## 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。

物件番号	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
7	55	0	0.50	0.03	0.02
附属建物	55	0	0.50	0.03	0.02

※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)

※未登記附属建物2棟については，経済的価値が認められないことからゼロ評価（0円）と判断した。

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1, 2の土地については土地利用権等価格を控除し、物件7の建物については土地利用権等価格を加算し、競売市場修正を施して、下記のとおり評価額を求めた。

## ① 土地利用権等価格

物件 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=エ
			ウ		
1	5,016,000	1.00	0.30	法定地上権	1,505,000
2	3,827,000	1.00	0.30	法定地上権	1,148,000
合計					2,653,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：土地の利用状況，建物の配置の状況等から物件1, 2の全域と判定した。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等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%と判定した。

## ② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②エ) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) (2①エ)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	5,016,000	-1,505,000	(1-0.00)	(1-0.20)	(1-0.30)	1,966,000
2	3,827,000	-1,148,000	(1-0.00)	(1-0.20)	(1-0.30)	1,500,000
3	790,000	————	(1-0.00)	(1-0.20)	(1-0.30)	442,000
4	804,000	————	(1-0.00)	(1-0.20)	(1-0.30)	450,000
5	95,000	————	(1-0.00)	(1-0.20)	(1-0.30)	53,000
6	25,000	————	(1-0.00)	(1-0.20)	(1-0.30)	14,000
7	641,000	+2,653,000	(1-0.00)	(1-0.20)	(1-0.30)	1,845,000
一括価格（合計）						6,270,000

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：用途指定のない農家住宅地域で地縁性が強く，市場への参入者が限られる地域▲20%。

オ 競売市場修正：第2評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮して▲30%。

第6 参考価格資料

地価公示基準地価格〔十和田－3〕

所 在：十和田市東二十四番町17番182「東二十四番町17-8」  
 価 格：14,700円/m<sup>2</sup>  
 位 置：青い森鉄道線「三沢」駅の南西方道路距離約1.4kmに位置する。

価 格 時 点：令和4年1月1日

地 積：330m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道，下水

接 面 街 路：北東側6.5m舗装市道

用途指定等：第1種中高層住居専用地域  
 （指定建蔽率60%，指定容積率200%）

地域の概要：中規模一般住宅にアパート等が混在する住宅地域

第7 附属資料

- |   |                   |       |
|---|-------------------|-------|
| 1 | 位置図(出所；国土地理院「地図」) | ・・・1葉 |
| 2 | 法第14条第1項地図写       | ・・・1葉 |
| 3 | 建物図面              | ・・・1葉 |
| 4 | 建物間取図             | ・・・2葉 |
| 5 | 土地建物位置関係図         | ・・・1葉 |

以上



# 位置図

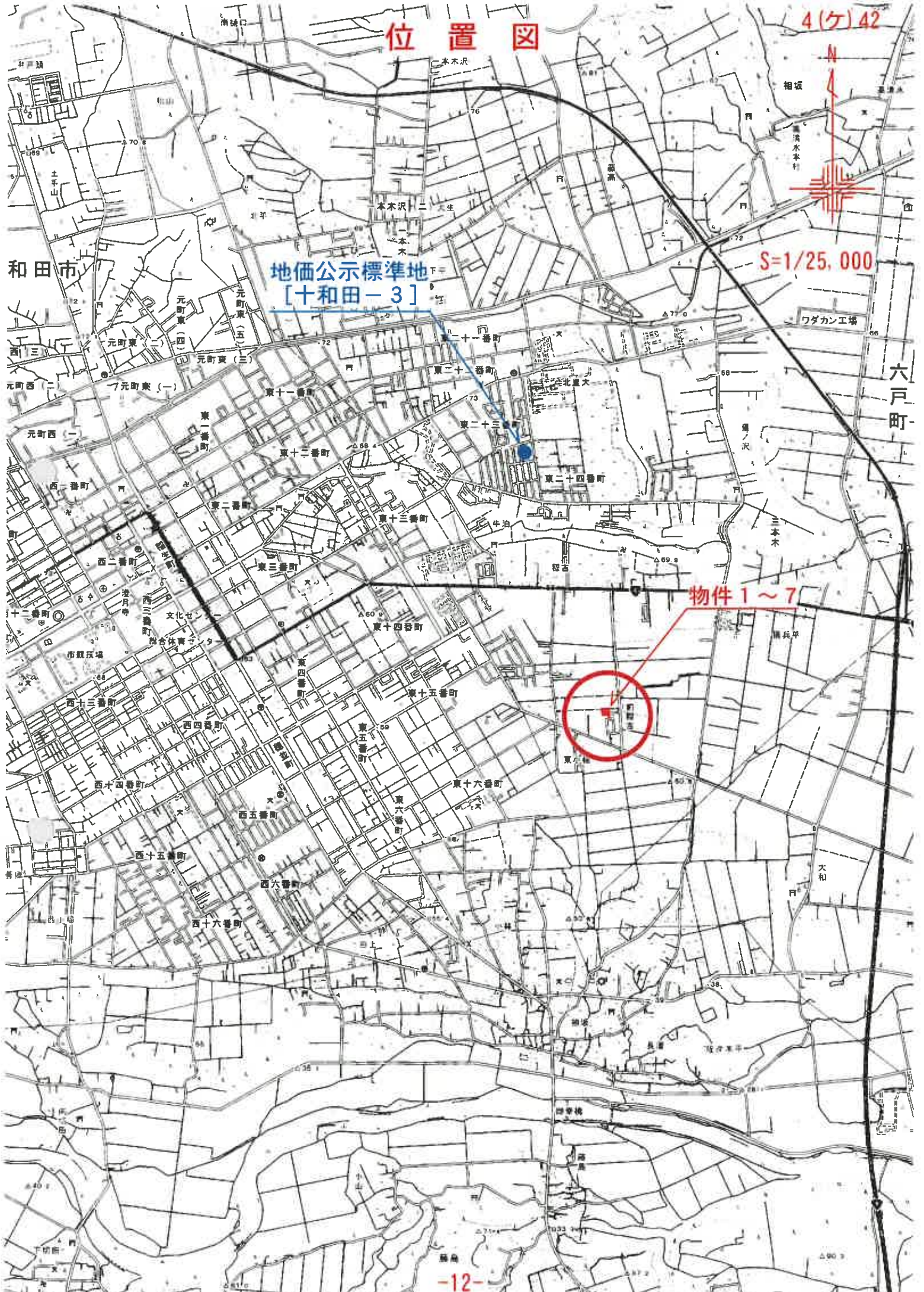
4(ケ)42



S=1/25,000

地価公示標準地  
[十和田-3]

物件1~7



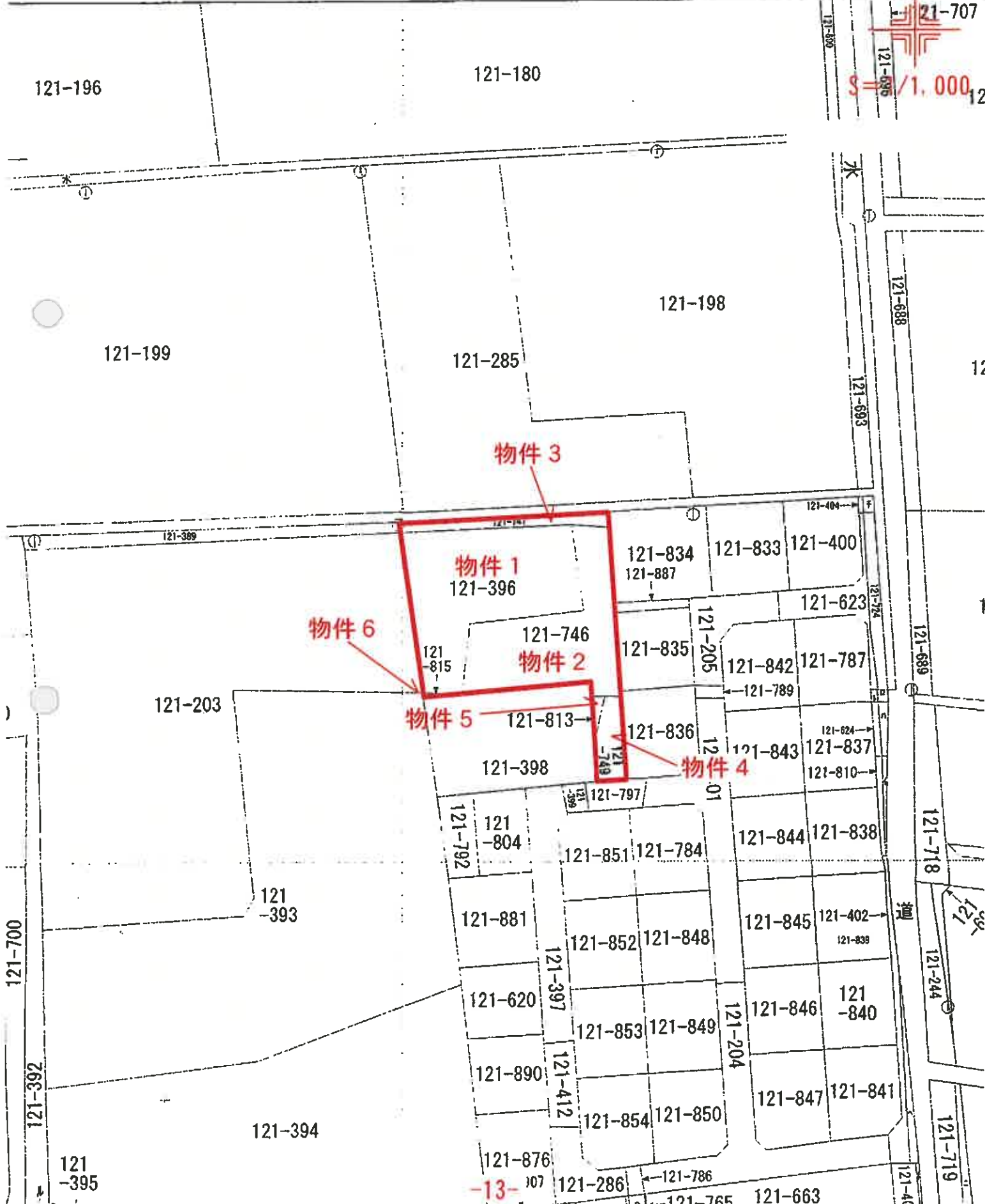


# 法第14条第1項地図写

4(ケ)42

1-720    ハ    121-725    ㊦    121-710    ㊧    121-403    ㊨    121-769    ㊩    121-921  
1-722    ニ    121-243    ハ    121-721    ㊧    121-723    ㊨    121-908    ㊩    つづく

(座標値種別：図上測定)



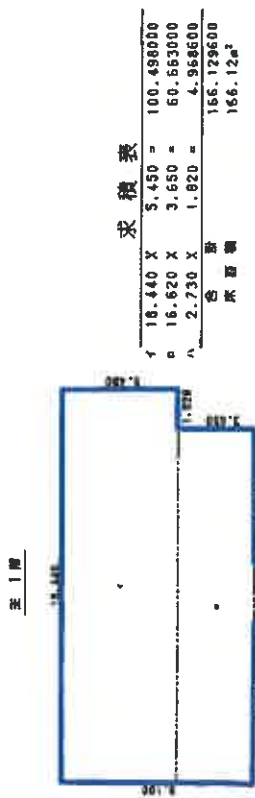
登記年月日：平成10年9月8日

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。  
令和4年11月1日 青森地方支務局十和田支局 登記官

各階平面図 建物図面図 A 各階平面図

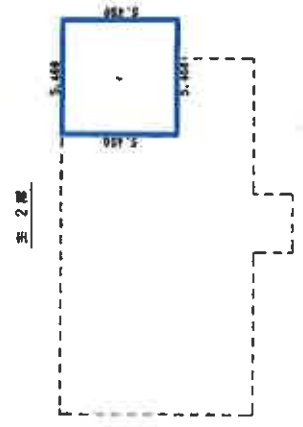
家屋番号 121番746

建物の所在 十和田市大字三本木字福音121番地746、121番地396



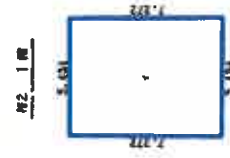
求積表

イ	18.440 X	5.450 =	100.498000
ロ	18.620 X	3.650 =	60.563000
ハ	2.730 X	1.020 =	4.988600
合	算		166.129600
床面積			166.12㎡



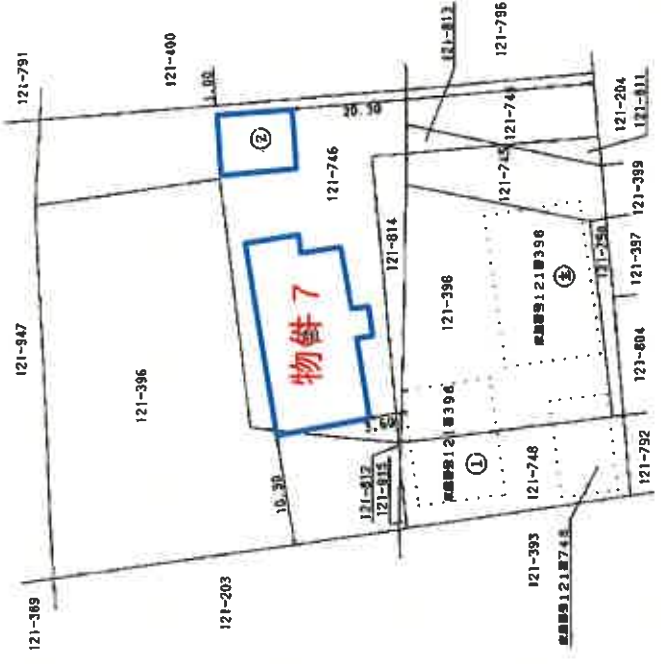
求積表

イ	5.460 X	5.450 =	29.757000
合	算		29.757000
床面積			29.75㎡



求積表

イ	5.454 X	7.272 =	39.661488
合	算		39.661488
床面積			39.66㎡



※A3版のS=1/250をA4版に縮小

(基準書)

※A3版のS=1/500をA4版に縮小

作製者

申請人

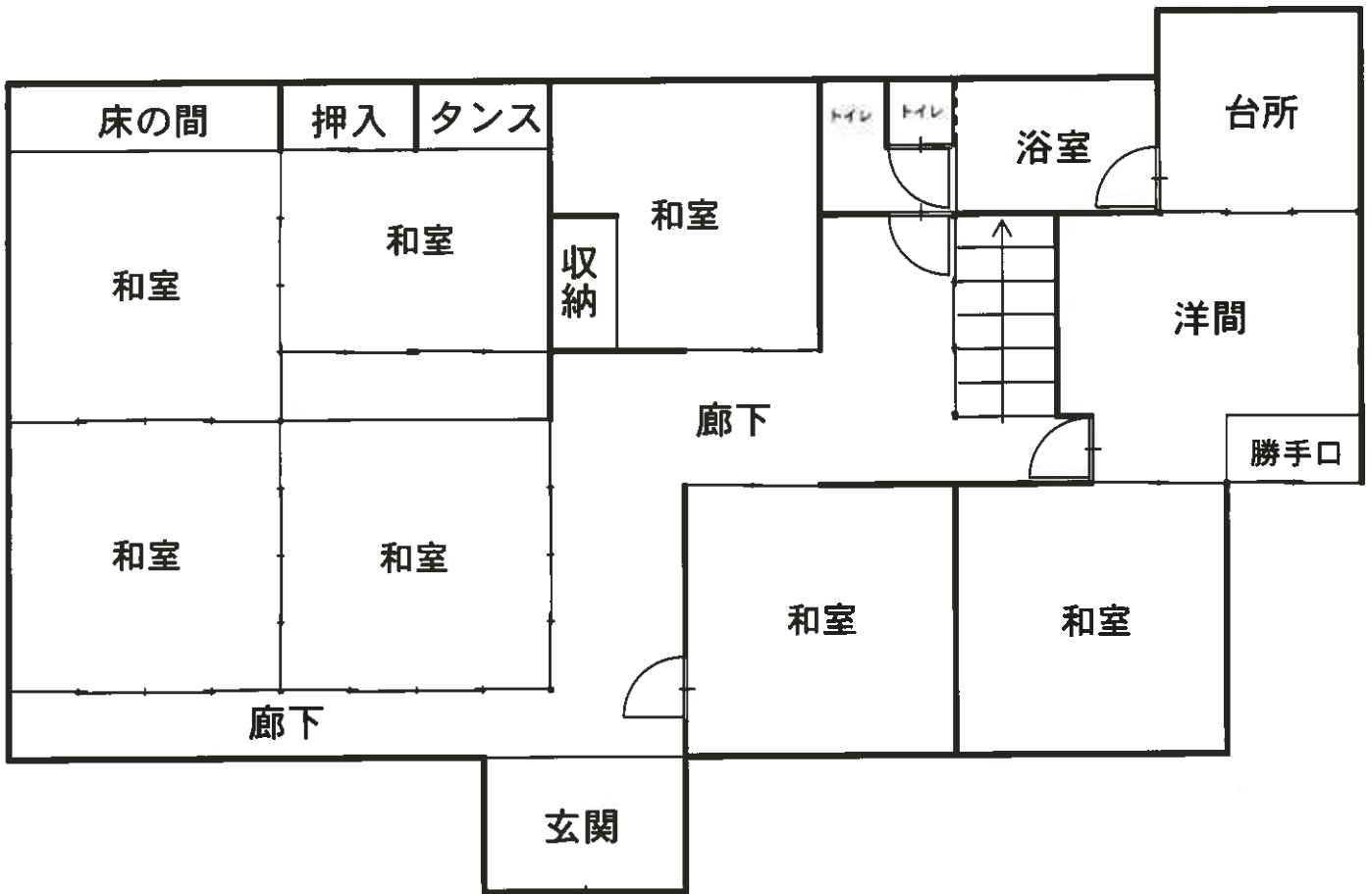
1917088

縮尺 1/250

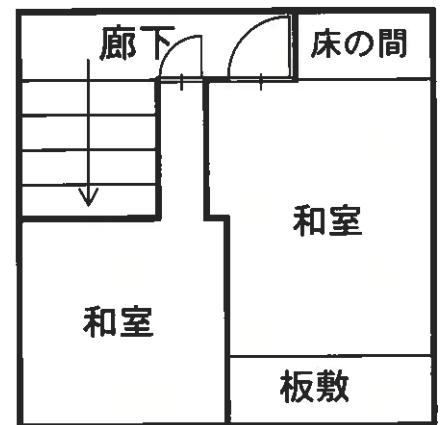
縮尺 1/500

建物間取図  
物件 7

4(ケ)42



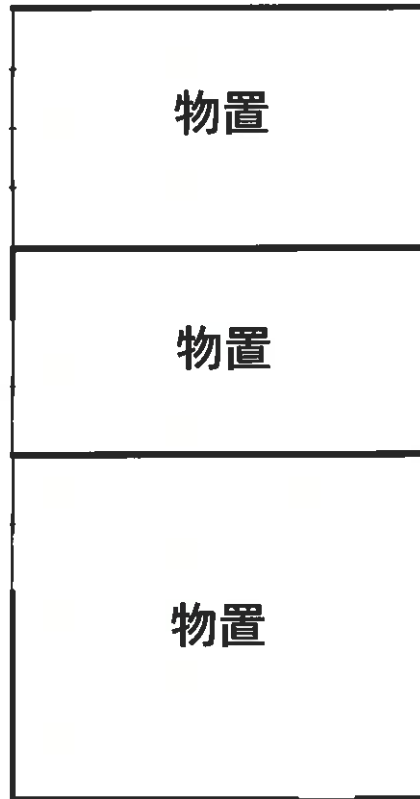
1 階



2 階

# 建物間取図

4(ケ) 42



附属建物 符号2



未登記附属建物1



未登記附属建物2

# 土地建物位置関係図

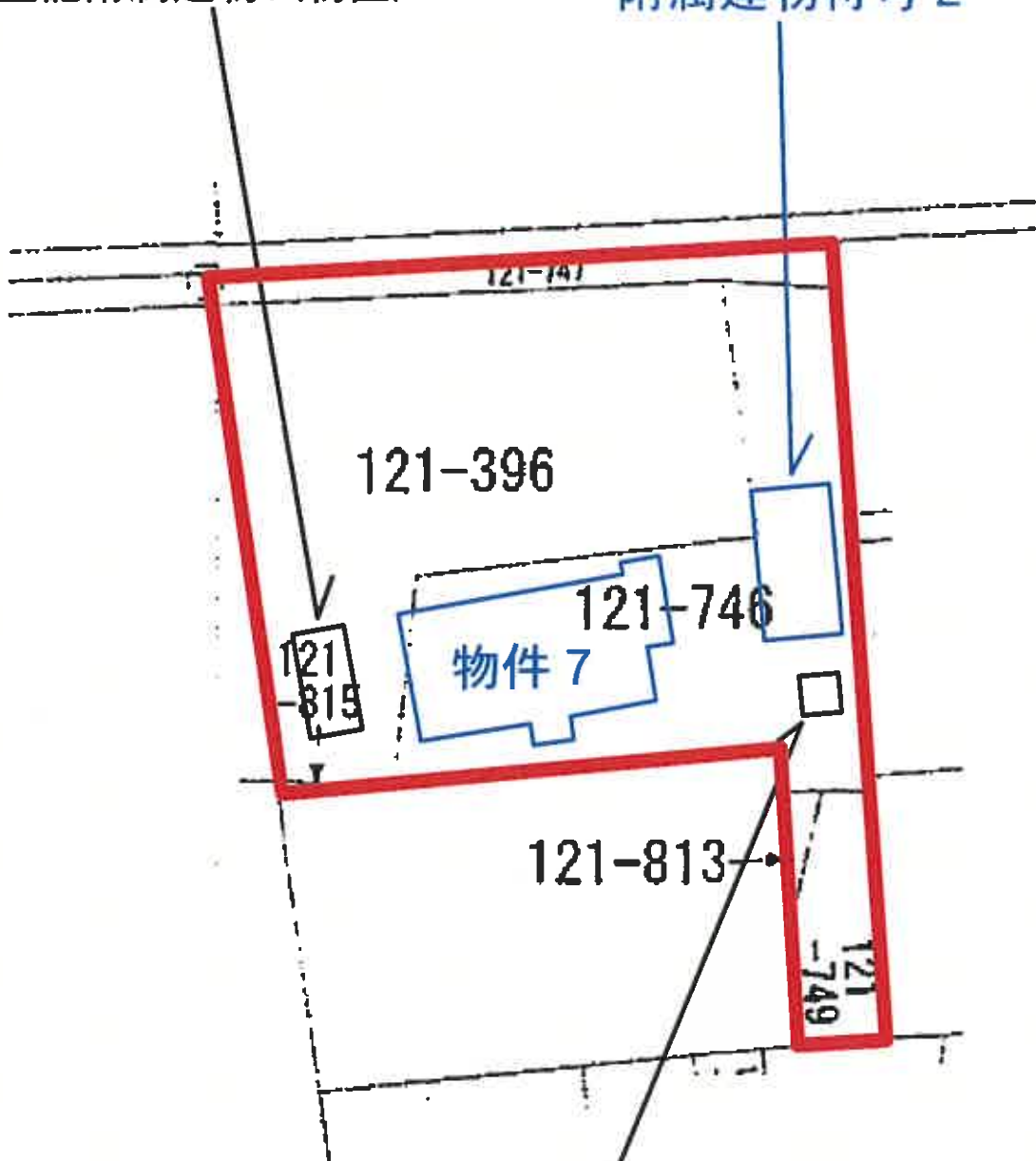
4(ケ)42



S=1/500

未登記附属建物1 (物置)

附属建物符号 2



未登記附属建物2 (便所)