

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 7年 2月 6日

青森地方裁判所八戸支部

裁判所書記官 沼 尾 和 樹

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 7年 4月 3日 午前 8時30分から 令和 7年 4月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月16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 7年 5月14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 7年 4月17日 午前 9時00分から 令和 7年 4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 7年 2月 6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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~3	9,100,000 7,280,000	一括	1,820,000	63,194	0
1	1,334,000				
2	242,000				
3	7,524,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 上北郡おいらせ町苗振谷地 |
| | 地 番 | 33番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 177.50平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上北郡おいらせ町苗振谷地 |
| | 地 番 | 33番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 92.13平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地 |
| 3 | 所 在 | 上北郡おいらせ町苗振谷地 33番地6 |
| | 家屋 番号 | 33番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 46.37平方メートル
2階 43.47平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 1月15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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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2】

本件土地は売却対象外の土地(地番33番8, 同10)と一体となって通路として利用されている。

《 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 | 上北郡おいらせ町苗振谷地 |
| | 地 番 | 33番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 177.50平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上北郡おいらせ町苗振谷地 |
| | 地 番 | 33番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 92.13平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地 |
| 3 | 所 在 | 上北郡おいらせ町苗振谷地 33番地6 |
| | 家屋 番号 | 33番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 46.37平方メートル
2階 43.47平方メートル |



令和 6 年（ケ）第 22 号
令和 6 年 7 月 29 日受理
令和 6 年 8 月 27 日提出
（評価人 千葉篤志）

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 | 上北郡おいらせ町苗振谷地 |
| | 地 番 | 33番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 177.50平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上北郡おいらせ町苗振谷地 |
| | 地 番 | 33番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 92.13平方メートル |
| 3 | 所 在 | 上北郡おいらせ町苗振谷地 33番地6 |
| | 家屋 番号 | 33番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 46.37平方メートル
2階 43.47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、2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件 1) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地 (物件 2) <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	物件 1 上にカーポート (工作物)、物置 (工作物) が設置されている 物件 2 は地番 3 3 番 8、3 3 番 1 0 の土地と一体として通路となっている	
建物	物件 3	
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"/> 主である建物 <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 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 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

関係人の陳述	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
<input checked="" type="checkbox"/> B (破産者 A 破産管財人) <input checked="" type="checkbox"/> A (所有者)	<p>私は A の破産管財人でしたが、破産手続は終了しています。</p> <p>1 物件 1 ないし 3 は私が住んでいましたが、破産申立てとともに物件 1 ないし 3 から出て、他の場所で暮らしています。破産手続は終了しました。家の鍵は私が管理しています。私が物件 1 ないし 3 を出てから誰も使っていません。</p> <p>2 物件 1 土地にあるカーポートは私が建てた物です。また、物件 1 土地にある物置も私の物で、物件 3 建物の家財等を入れて使っていました。</p> <p>3 物件 2 土地は地番 3 3 番 8、3 3 番 1 0 の土地と一体として通路となっています。これはこの通路を使う近隣の人と土地を出し合っているもので、通路を使用するにあたり金銭のやり取りはありません。</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枚目記載のとおりと認める。
- 2 物件1上のカーポートは固定されており移動ができないことから、物件1に附合しており、本競売の目的物と認めた。
- 3 物置は、基礎がなく、移動可能であることから工作物と認めた。当該物置は、本件建物と所有者が同一であり、物件3建物の常用に供されてきたことから、本件建物の従物と判断し、本競売目的物と認定した。

(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	調査の方法等
6年 7月 29日 (月) 11:30 - 11:35	執行官室	破産管財人から電話による聴取
6年 8月 21日 (水) 13:30 - 14:10	物件所在地	立入のため臨場/関係人と面談/概測/写真撮影
6年 8月 22日 (木) 8:30	法務局八戸支局	土地建物登記事項証明書受理
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

A 3 を A 4 に縮小

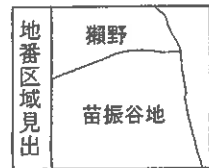
イ 30-13 ハ 30-15 ホ 27-6 ト 51-8 リ 46-1
 □ 30-14 ニ 39-17 ヘ 51-7 テ 26-1

(座標値種別：図上測定) +50615.155



+50365.155 (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。



請求部	所在	上北郡おいらせ町苗振谷地		地番	33番6				
出力縮尺	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	地図図
作成年月日	昭和44年10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。

(青森地方法務局十和田支局管轄)

令和6年8月22日

青森地方法務局八戸支局

登記官

請求番号：3-1

(1/1)

公用

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。
(青森地方支庁農林事務所和支局管轄)
令和6年8月22日
青森地方支庁農林事務所

登記官

測量成果表

Table with 4 columns: Station ID, Easting (m), Northing (m), and Unit. It contains data for four different measurement units (0033-1, 0033-2, 0033-3, 0033-4) and their respective points.

図割(9)

作成者

(日本土地家屋調査士会連合会利用部)

地番 33-1-33-3~33-10
土地の所在 上北郡おいらせ町苗穂谷地

地積測量図

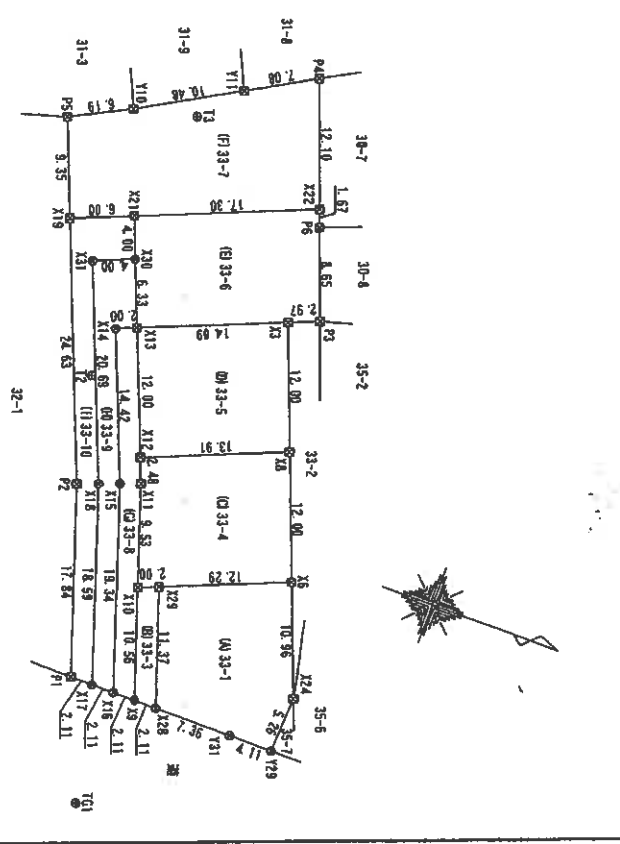


Table with 2 columns: Station Name and Station Coordinates (X, Y). It lists various stations used in the survey, including '使用電子基準点' and '使用測量機'.

Table with 2 columns: Station Name and Station Coordinates (X, Y). It lists various stations used in the survey, including '境界線の通称' and '境界線の種別'.

申請人

縮尺 1/500

公用

登記年月日：平成28年10月13日

A3をA4に縮小

令和6年8月22日 青森地方支務局八戸支局
(青森地方支務局十和田支局管轄)

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。

各階平面図

家屋番号	33-6
建築物の所在	上北郡おいらせ町苗飯谷地3番地6

建築物平面図

1階

求積表

1	3.185 × 0.910	=	2.898350
2	6.825 × 6.370	=	43.475250
合計			46.373600
床面積			46.37

2階

求積表

6.825 × 6.370		=	43.475250
合計			43.47
床面積			43.47

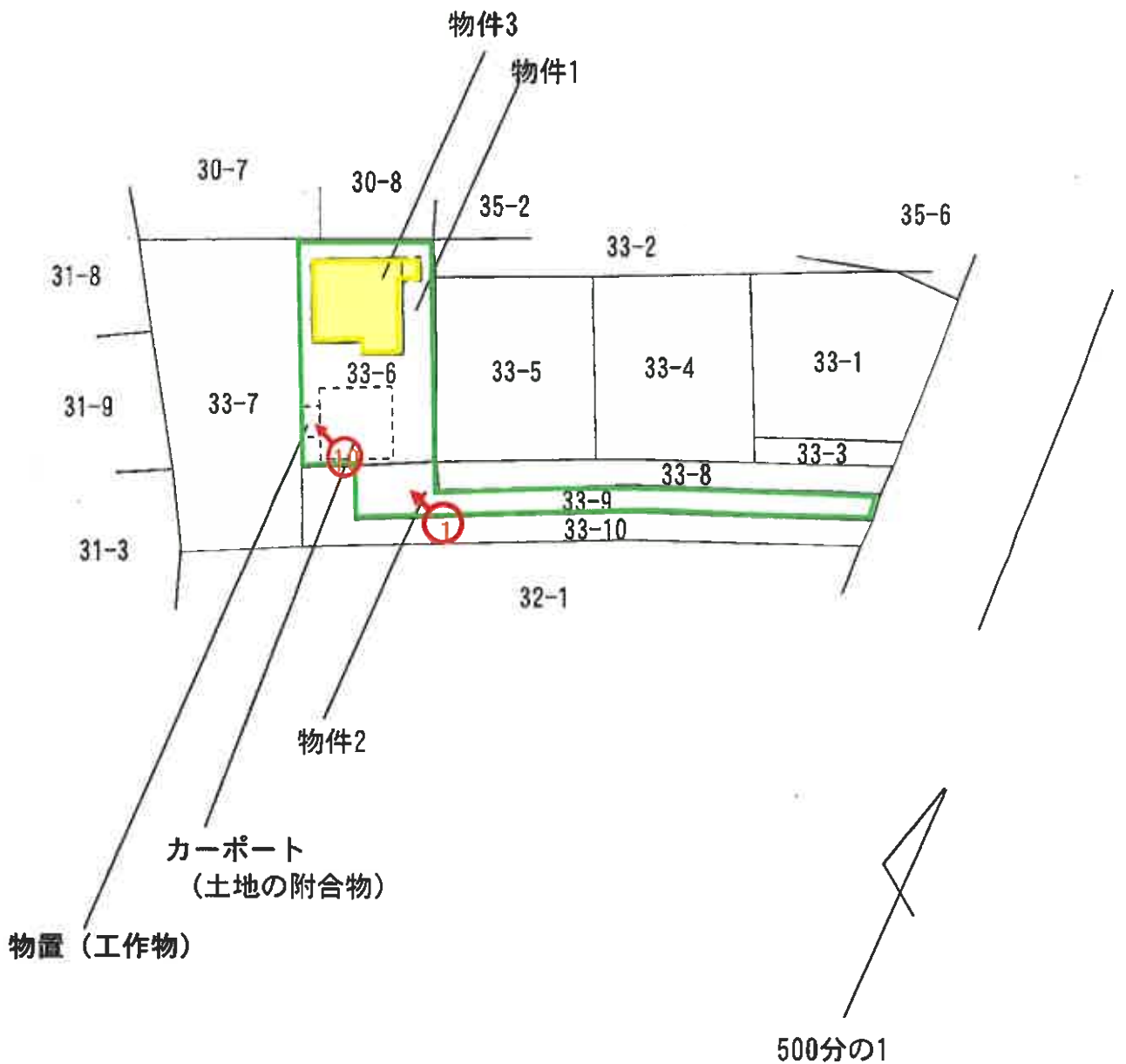
作成者	月12日作成	縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/500
		(日本土地家屋調査士会連合会用紙)				

(白黒複製)

請求番号：3-3

(8 枚目)

土地建物位置関係図



写真撮影地点 

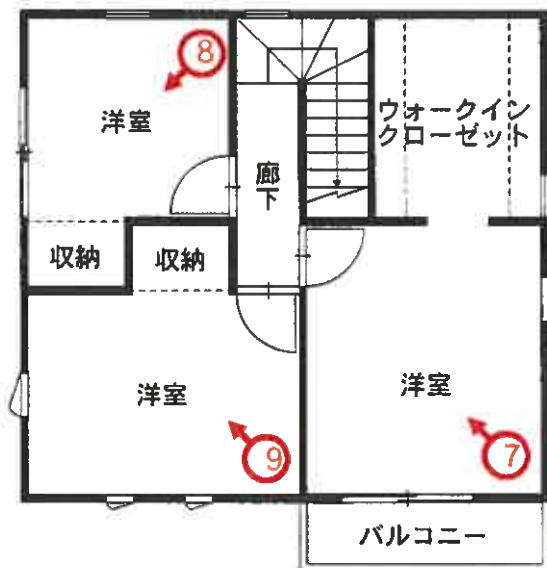
(9 枚目)

建物間取図

1階



2階



写真撮影地点 

(10 枚目)

S=1/100

写真番号 1

物置 (工作物) カーポート (工作物) 物件3 建物



物件2 土地

物件1 土地

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



副本

令和6年(ケ)第22号

令和6年8月21日 現地調査

令和6年8月28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

千葉篤志

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9,100,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,334,000 円
物件2 (土地)	金 242,000 円
物件3 (建物)	金 7,524,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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3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3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きをとらね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)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、民事執行法第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	上北郡おいらせ町苗振谷地	同左
	地番	33番6	同左
	地目	宅地	同左
	地積	177.50㎡	同左
2	所在	上北郡おいらせ町苗振谷地	同左
	地番	33番9	同左
	地目	宅地	雑種地
	地積	92.13㎡	同左
3	所在	上北郡おいらせ町苗振谷地33番地6	同左
	家屋番号	33番6	同左
	種類	居宅	同左
	構造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建	同左
	床面積	1階 46.37㎡ 2階 43.47㎡	1階 同左 2階 同左
番号	特記事項		
2	地目	<p>外形的には道路敷地のように見受けられるが、本土地は建築基準法上の道路に認定されていない。また、物件3建物はいわゆる「路地状敷地(旗状地)」として建築確認を受けており、物件2は旗状地の路地状部分としての扱いとなっていること、課税地目も「雑種地」となっていることを踏まえ、現況地目を頭書のとおり認定した。</p>	

第4 目的物件の位置・環境等

1-(1)-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「下田」駅の北東方・道路距離約2.7km (附属資料「1 位置図」参照)	
付近の状況	近隣地域は一般住宅が多い住宅地域である。 道路は、幅員4m～5m程度の舗装町道が標準的である。 土地の利用状態は、画地規模200㎡前後の住宅等が標準的。 地域内で特別の変動要因はなく、今後とも現状程度の推移継続と予測する。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な要因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 第一種住居地域 指定 60% 指定 200% なし なし
画地条件	地積：177.50㎡ (登記地積) 形状：長方形 間口：約10m 奥行：約17m 高低差：接面道路とほぼ等高 接面状況：中間画地 備考：特になし	
接面道路の状況	接面方位：東 幅員：約10.5m 舗装：あり 種別：国道45号 建築基準法上：第42条1項1号	※幅6.0mの舗装通路〔物件2(33番9)、第三者(個人)名義の33番8、33番10〕を介して左記公道に接面している。
土地の利用状況	土地所有者が物件3の建物を所有し、その敷地として占有使用している。	
供給処理施設	上水道：あり (特記事項参照) ガス配管：なし 下水道：あり	
特記事項	1. 上水道について、通路内に布設された引込管は第三者(分譲会社)名義の私有管であるが、既設管の継続使用であれば所定の手続きを経たうえ所有者への承諾は不要で使用可能とのことである(詳細については、八戸圏域水道企業団で確認のこと)。	

1-(1)-② 土地の概況及び利用状況等(物件1の続き)

特記事項	<p>2. 物件2を含めた通路は建築基準法上の道路ではなく、物件3の建物はいわゆる「路地状敷地」として建築確認を受けている(上北地域県民局地域整備部・建築指導課備付の建築計画概要書で確認した)。</p> <p>3. 敷地内には物件3建物のほか、カーポート(定着しているため土地に対する附合物と認定)及び物置(競売対象となる工作物と認定)が設置されている。</p> <p>4. 「ハザードマップポータルサイト」によると、対象地の津波によって想定される浸水深は5.0m～10.0m、洪水によって想定される浸水深は0.5m～3.0m(いずれも想定最大規模)の区域に含まれている。</p>
------	--

1-(2) 土地の概況及び利用状況等(物件2)

位置・交通	物件1の南ないし南東側隣接地 (附属資料「2 法第14条第1項地図写」参照)	
付近の状況	物件1に記載のとおり。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な要因を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域	非線引都市計画区域 第二種住居地域 第一種住居地域 (国道中心線から30mまで) (左記以西)
	建ぺい率	指定 60% 60%
	容積率	指定 200% 200%
	防火規制	なし
	その他の規制	特記事項参照
画地条件	地積：92.13㎡ (登記地積) 形状：带状地 幅：約2～4m 長さ：約39m 高低差：接面土地とほぼ等高 接面状況：－ 備考：特になし	
接面道路の状況	物件1に記載のとおり。	
土地の利用状況等	本土地(33番9)及び第三者(個人)名義の33番8、33番10と一体で国道に至る通路(幅約6m)として利用している。通行料のやり取りはない。	
特記事項	<p>1. 物件2を含めた通路は建築基準法上の道路に認定されていない。</p> <p>2. 国道に接している部分が都市計画道路3・4・1(16m)の計画線に若干かかっているが、計画決定のみで事業認可の時期等は未定である。</p>	

2 建物の概況及び利用状況等(物件3)

区 分	主である建物 家屋番号 33番6
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：平成28年9月30日 (登記記載) 経過年数：約8年 経済的残存耐用年数：約22年
仕 様	構造：木造 屋根：長尺カラー鉄板葺 外壁：防火サイディング 内壁：ビニールクロス外 天井：ビニールクロス外 床：フローリング, クッションフロア外 設備：電気, 給水, 排水, 衛生, 浴室, 換気, IH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)	1階： 46.37 m ² 2階： 43.47 m ² 延： 89.84 m ²
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	良好
建物の利用状況	建物所有者が本建物を「居宅(空き家)」として管理占有している。
特 記 事 項	1. 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を否定できない。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。 2. 居住期間が短く, 保守管理状態は良好である。

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, 2)

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	18,700	0.82	177.50	(1-0.00)	2,722,000
2	18,700	0.20	92.13		345,000

(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)

地価公示 おいらせ - 1

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 16,400\text{円}/\text{m}^2 & \times 100.4 / 100 & \times 100 / 101 & \times 100 / 87 & \approx & 18,700\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇時点修正：+0.4% 公示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：+1%

内訳：画地条件+1% (方位)

◇地域格差：-13%

内訳
(相乗積)

- ・ 街路条件 -8% 国道に接した地域と比較し、幅員等が劣る。
 - ・ 交通・接近条件 ±0%
 - ・ 環境条件 -5% 用途の多様性等が劣る。
 - ・ 行政的條件 ±0%
- ※算式 $0.92 \times 1.00 \times 0.95 \times 1.00 \approx 0.87$

イ 個別格差：物件1 -18%

内訳
(相乗積)

- ・ 画地条件 -20% 袋地による有効宅地部分の減価を考慮した。
 - ・ 街路条件 ±0%
 - ・ 交通・接近条件 ±0%
 - ・ 環境条件 ±0%
 - ・ 行政的條件 ±0%
 - ・ その他の条件 +3% カーポートを土地に対する附合物と認定し、増価要因とした。
- ※算式 $0.80 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.03 \approx 0.82$

	物件2	-80%	
内訳 (相乗積)	・ 画地条件	-80%	利用形態を踏まえて路地状部分の減価を考慮した。
	・ 街路条件	±0%	
	・ 交通・接近条件	±0%	
	・ 環境条件	±0%	
	・ 行政的条件	±0%	
	・ その他の条件	±0%	
	※算式	$0.20 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 0.20$	

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：0% 建物の経年, 利用状況等から建付減価は不要と判断した。

② 建物価格(物件3)

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。

なお, 敷地内に競売対象となる工作物(簡易物置)が存するが単体では評価はせず, 物件3の建物価格に含めて査定した。

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
3	165,000	89.84	0.67	9,932,000

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
3	8	22	0.10	0.03	0.67

※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	2,722,000	1.00	0.30	法定地上権	817,000

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%と判定した。

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 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	2,722,000	－ 817,000		(1-0.00)	(1-0.30)	1,334,000
2	345,000			(1-0.00)	(1-0.30)	242,000
3	9,932,000	＋ 817,000		(1-0.00)	(1-0.30)	7,524,000
一括価格(合計)						9,100,000

ウ 占有減価修正：－ 修正の必要がない。

エ 市場性修正：0% 特にない。

オ 競売市場修正：30% 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

地価公示価格 おいらせー1
 所 在 : おいらせ町上明堂88番10
 価 格 : 16,400円/㎡
 位 置 : 青い森鉄道線「下田」駅の約3.3km先に位置する。
 価 格 時 点 : 令和6年1月1日
 地 積 : 204㎡
 供給処理施設 : 水道, 下水
 接 面 街 路 : 北東4.5m町道
 用途指定等 : 第一種住居地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)
 地域の概要 : 一般住宅の中に一部アパートもみられる住宅地域

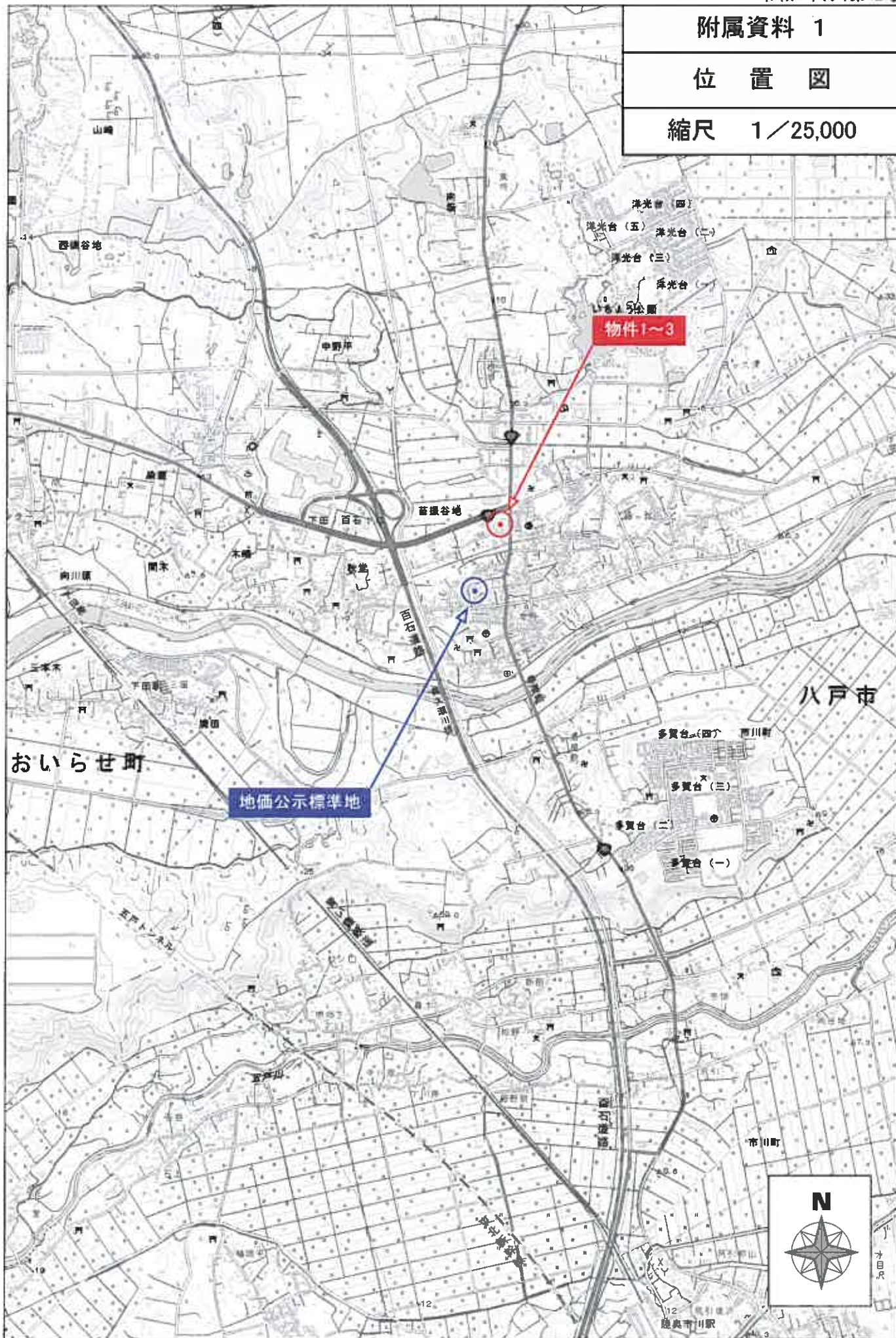
第7 附属資料

1	位 置 図	出所:国土地理院「電子地形図」	...	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・各階平面図写		...	1 葉
5	配 置 図		...	1 葉
6	建 物 間 取 図		...	1 葉

附属資料 1

位置図

縮尺 1/25,000



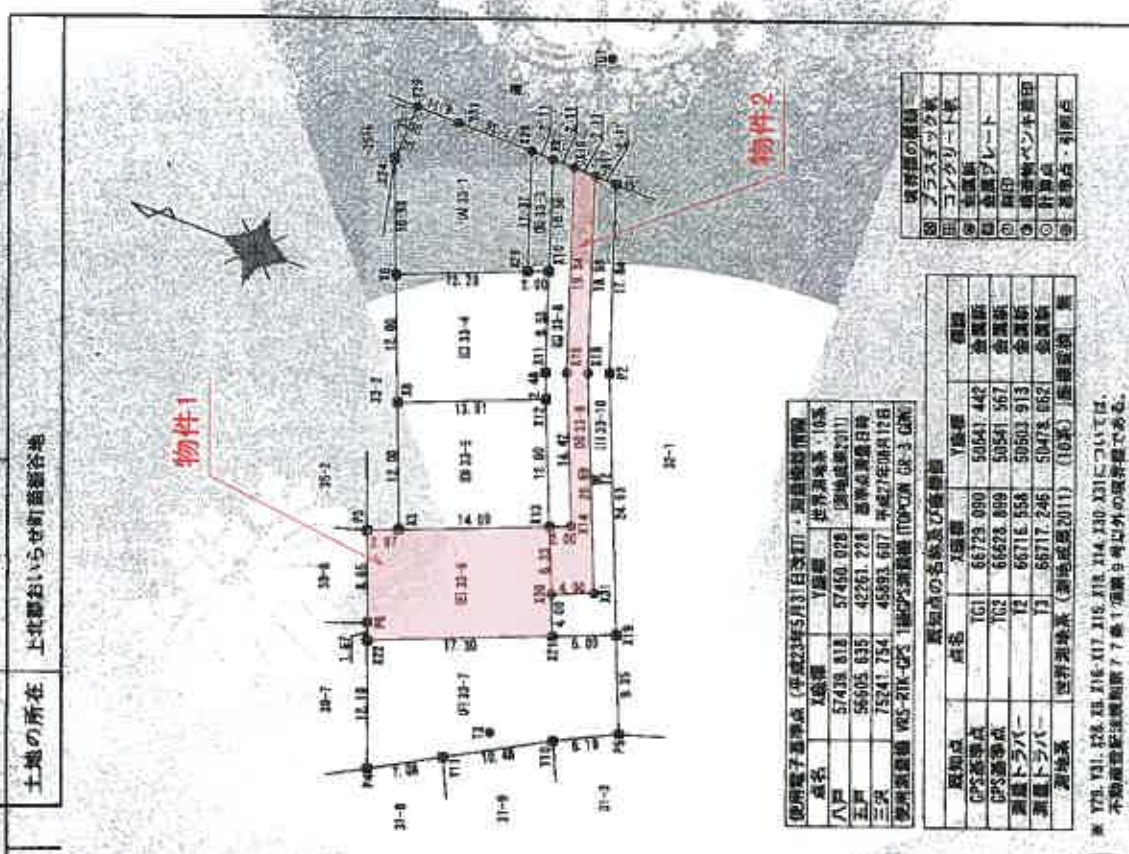
附属資料 3

地積測量図写

地番 33-1-33-3~33-10

土地の所在 上北郡おいらせ町番瀬谷地

地番	面積	用途	備考
33-1-33-3	1,000.00	住宅	
33-1-33-4	1,000.00	住宅	
33-1-33-5	1,000.00	住宅	
33-1-33-6	1,000.00	住宅	
33-1-33-7	1,000.00	住宅	
33-1-33-8	1,000.00	住宅	
33-1-33-9	1,000.00	住宅	
33-1-33-10	1,000.00	住宅	



使用電子基準点 (平成23年5月31日改訂) - 測量地積情報

点名	X座標	Y座標	世界測系	10桁
八戸	57408.818	57460.078	国産測系(2011)	
五戸	56605.035	42261.228	国産測系(旧)	
三沢	75241.754	45893.607	平成27年08月12日	

使用電子基準点: WGS-84K-425 10桁測系(旧) (2011) (10桁) 国産測系(旧)

既知点の名称及び座標

点名	X座標	Y座標	測系	
GPS基準点	101	66723.090	50541.442	国産測系
測量トラバー	102	66228.899	50551.567	国産測系
測量トラバー	12	66718.558	50503.913	国産測系
測量トラバー	13	66717.246	50478.052	国産測系

- 境界線の種類
- ① プラスチック板
 - ② コンクリート板
 - ③ 木圍板
 - ④ 鉄圍板
 - ⑤ 鋼管
 - ⑥ 鋼管埋込コンクリート
 - ⑦ 針金
 - ⑧ 基準点・引張り

申請人

作成者 土地家

平成28年 3月 17日 測量
(平成 28年 3月 30日作成)

縮尺 1/500

(口欄外)

A3版をA4に縮小

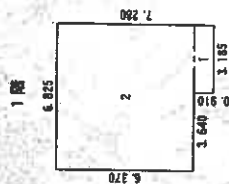
(日本土地家産調査士会協会利用)

附属資料 4

建物図面写真
各階平面図

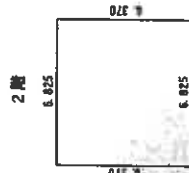
棟号	33-6
建物の所在	上北郡おいらせ町苗穂谷地33番地6

各階平面図



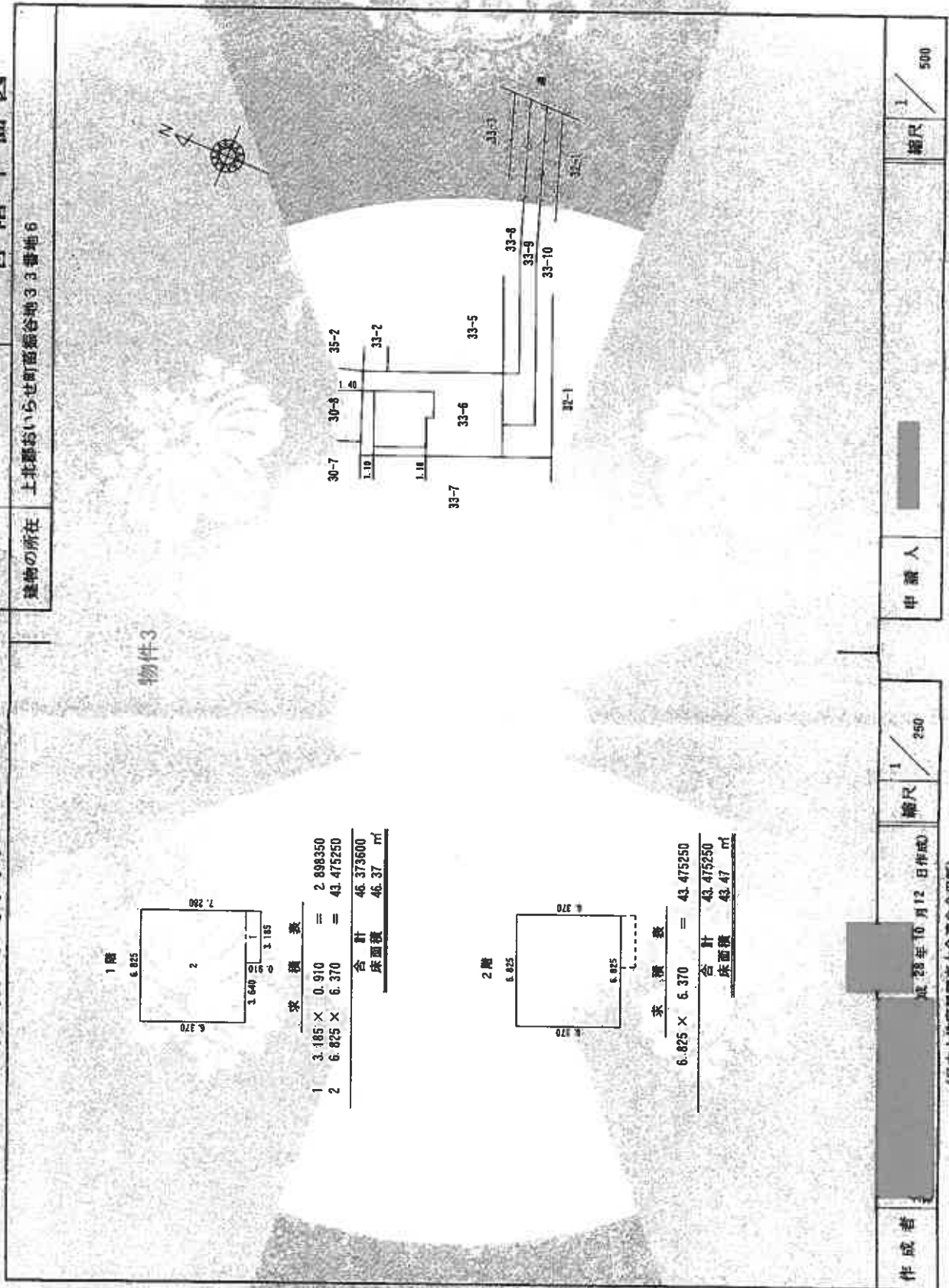
求積表

1	3.185×0.910	$= 2.898350$
2	6.825×6.370	$= 43.475250$
合計		46.373600
床面積		46.37 m ²



求積表

	6.825×6.370	$= 43.475250$
合計		43.475250
床面積		43.47 m ²



(印刷縮小)

A3版をA4に縮小

作成者

平成28年10月12日作成

縮尺 1/250

申請人

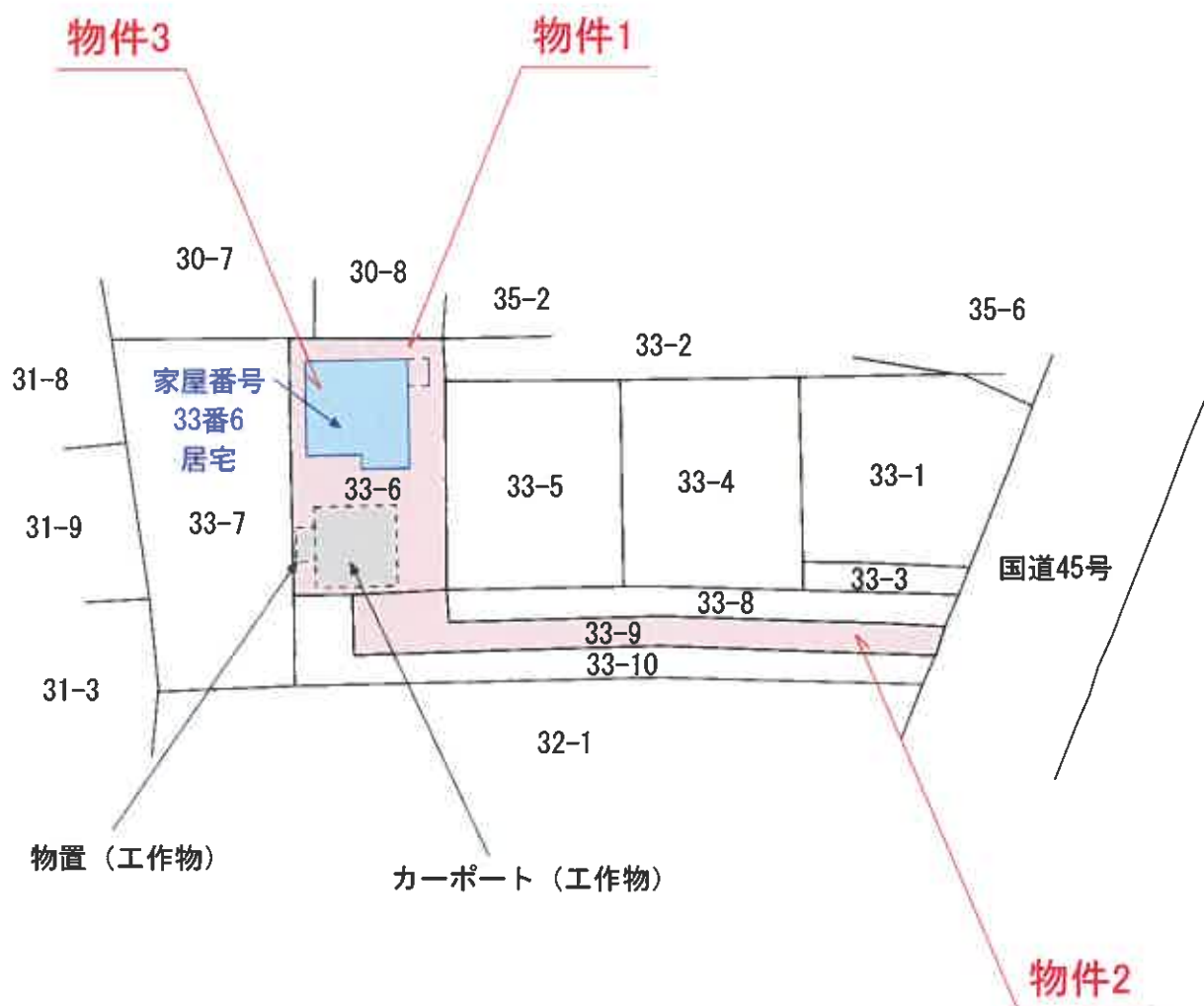
縮尺 1/500

附属資料 5

配置図

縮尺 1/500

所在: 上北郡おいらせ町苗振谷地



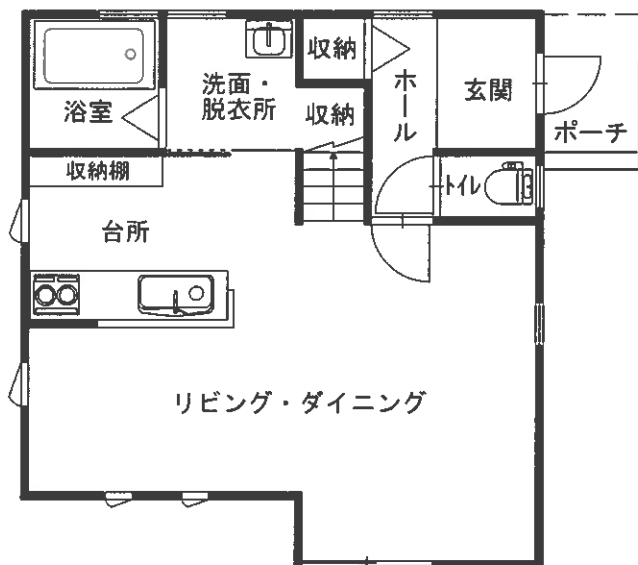
附属資料 6

建物間取図

縮尺 1/100

物件3

1階



2階

