

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 3月13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 7年 5月 8日 午前 8時30分から 令和 7年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月21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 6月11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 5月22日 午前 9時00分から 令和 7年 5月23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 3月13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, 2	1,198,000 958,400	一括	239,600	23,840	0
1	851,000				
2	347,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 上北郡六戸町大字折茂字沖山
 地 番 1 2 8 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 3 6 4 . 5 9 平方メートル
- 2 所 在 上北郡六戸町大字折茂字沖山 1 2 8 番地 1
 家屋 番号 1 2 8 番 1
 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 4 9 . 5 4 平方メートル
 2 階 3 6 . 3 5 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 9 5 . 0 6 平方メートル
 2 階 6 6 . 1 0 平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1 階 約 1 0 8 . 3 0 平方メートル
 2 階 約 7 9 . 3 4 平方メートル
- 符 号 2
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建
 床 面 積 2 6 . 4 4 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

床 面 積	約 39.74 平方メートル
符 号	3
種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	16.52 平方メートル



物件明細書

令和 7年 2月17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

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 上北郡六戸町大字折茂字冲山
 地 番 1 2 8 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 3 6 4, 5 9 平方メートル
- 2 所 在 上北郡六戸町大字折茂字冲山 1 2 8 番地 1
 家屋 番号 1 2 8 番 1
 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 4 9. 5 4 平方メートル
 2 階 3 6. 3 5 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 9 5. 0 6 平方メートル
 2 階 6 6. 1 0 平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1 階 約 1 0 8. 3 0 平方メートル
 2 階 約 7 9. 3 4 平方メートル
- 符 号 2
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 2 6. 4 4 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

床 面 積 約39.74平方メートル
符 号 3
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 16.52平方メートル



令和 6 年（ケ）第 35 号
令和 6 年 9 月 11 日 受理
令和 5 年 10 月 13 日 提出
（評価人 青 田 淳 一）

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 | 上北郡六戸町大字折茂字冲山 |
| | 地 番 | 128番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1364.59平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上北郡六戸町大字折茂字冲山128番地1 |
| | 家屋 番号 | 128番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 149.54平方メートル
2階 36.35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 95.06平方メートル
2階 66.10平方メートル |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 26.44平方メートル |
| | 符 号 | 3 |
| | 種 類 | 物置 |

物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 16.52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	物件 2 建物のうち主たる建物の北側の土地は北西側に向かって登りの斜面となっている		
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 type="checkbox"/> 主である建物 <input checked="" type="checkbox"/> 附属建物) その他の事項記載のとおり		
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 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

その他の事項

- 公簿上の記載と次の点が異なる
- 附属建物符号1
 - 種類：
 - 構造：
 - 床面積：1階約108.30㎡
2階約79.34㎡
- 附属建物符号2
 - 種類：
 - 構造：
 - 床面積：約39.74㎡

(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">1 物件1、2には私が住んでいます。他の人が使っている部分はありません。2 上水には井戸水を使っています。3 附属建物の物置は農業をやっていた際に使ったものです。現在は使っていません。4 物件1土地上や物件2建物には私の所有する動産がたくさんありますが、私は処分することができないので、競落した方に処分をお願いします。すべて所有権は放棄します。

(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

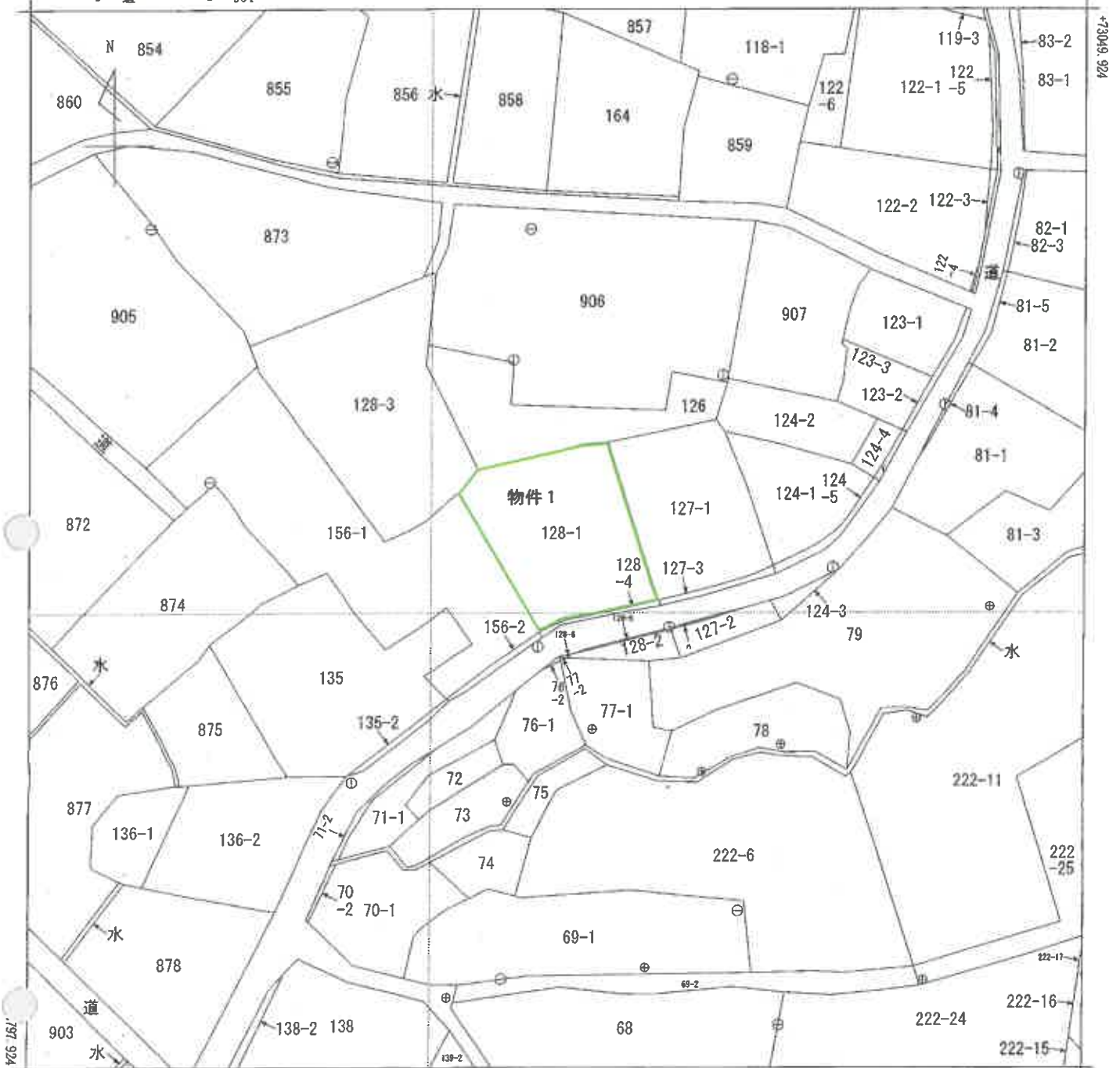
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
6年 9月 12日 (木) 8 : 30	法務局八戸支局	土地建物登記事項証明書等受理
6年 9月 26日 (木) 11 : 40 - 11 : 50	物件所在地	現地確認/立入のため臨場/関係人と面談/概測/写真撮影 (外部)
6年 9月 30日 (月) 13 : 30 - 14 : 30	物件所在地	立入のため臨場/関係人と面談/概測/写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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

A 3 を A 4 に縮小

124-1 道
127-4
904

(座標値種別：図上測定) +37057.372



+36807.372 (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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
大字折茂字冲山

請求分	所在	上北郡六戸町大字折茂字冲山				地番	128番1		
出力尺	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9月12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

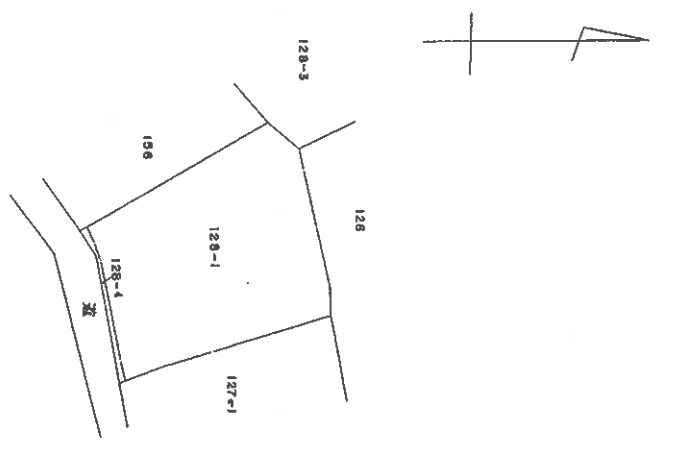
登記年月日：昭和57年4月27日

A3をA4に縮小

昭和6年9月12日
青森地方方法務局八戸支局
(青森地方方法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書面である。

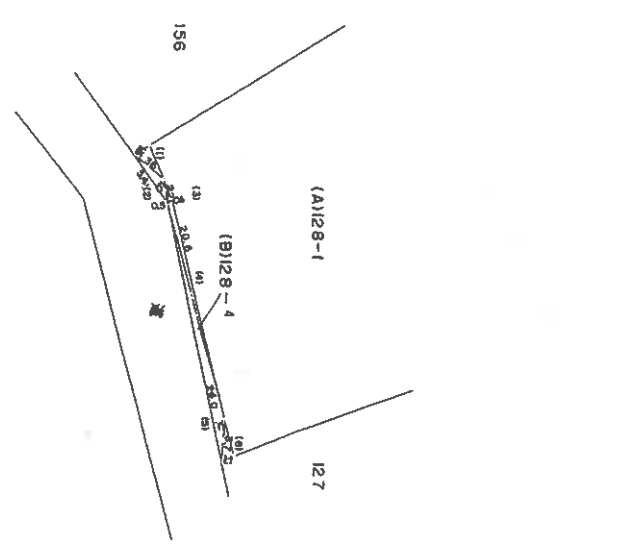
登記官

土地所在図



地積測量図

128-1	128-4	128-1
地番	土地の所在	地積測量図
	上北郡六戸町大字折茂字沖山	



1	3.70	X	1.70	=	5.76
2	5.14	X	1.10	=	5.14
3	2.12	X	0.4	=	0.88
4	20.5	X	0.5	=	10.30
5	24.0	X	1.1	=	26.14
6	3.17	X	1.1	=	4.07
計					52.81
					26.405

作製者

縮尺 1/1000
(昭和55年6月11日作製)

申請人

7513381

59.4.27

縮尺

1/500

A3をA4に縮小

令和6年9月12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)

登記官

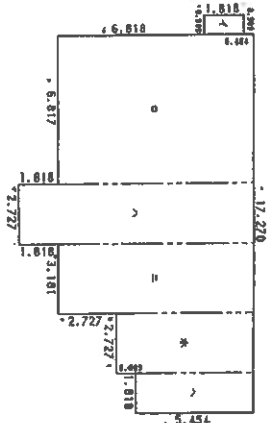
これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

各階平面図

家屋番号	128番1
建物の所在	上北郡六戸町大字折茂字沖山1-28番地1

(1) 建築物平面図

主建物 1階

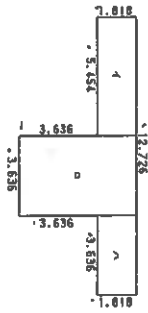


求積表

イ	1.818	×	0.909	=	1.652552
ロ	9.090	×	6.817	=	61.966530
ハ	10.908	×	2.727	=	29.746116
ニ	9.090	×	3.181	=	28.915290
ホ	6.353	×	2.727	=	17.351901
ヘ	5.454	×	1.818	=	9.915372
合計					149.547771

床面積 149.54㎡

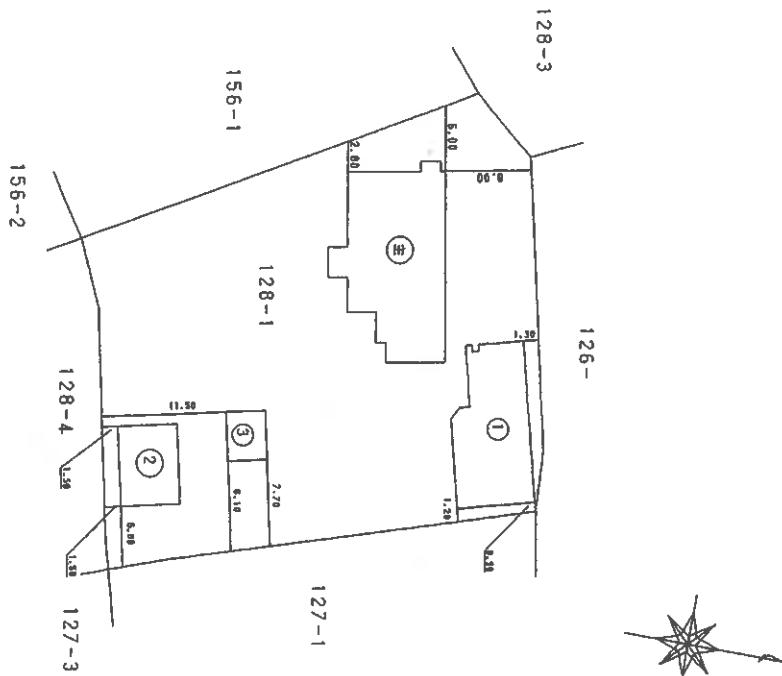
主建物 2階



求積表

イ	1.818	×	5.454	=	9.915372
ロ	5.454	×	3.636	=	19.830744
ハ	1.818	×	3.636	=	6.610248
合計					36.356364

床面積 36.35㎡



製作者

縮尺 1/250 (800作製)

申請人

7902837 縮尺 1/500

公用

登記年月日：平成6年12月15日

A3をA4に縮小

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。
(青森地方方法務局十和田支局管轄)
令和6年9月12日 青森地方方法務局八戸支局 登記官

各階平面図

家屋番号	128番1	建物平面図 (2/2)各階平面図
建物の所在	上北郡六戸町新茂字沖山128番地1	

付属建物 2

求積表

イ	3.636 × 7.272 =	26.440992
合計		26.440992
床面積		26.44m ²

付属建物 1 1階

求積表

イ	0.606 × 0.606 =	0.367236
ロ	4.242 × 0.606 =	2.570652
ハ	5.454 × 4.848 =	26.440992
ニ	7.272 × 0.90972 =	6.1971075
ホ	7.272 × 8.181 =	59.492232
合計		95.0682195
床面積		95.06m ²

付属建物 3

求積表

イ	3.636 × 4.545 =	16.525620
合計		16.525620
床面積		16.52m ²

付属建物 1 2階

求積表

イ	7.272 × 9.090 =	66.102480
合計		66.102480
床面積		66.10m ²

(百隣地12)

(原簿納)

作製者

8日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

7902838

6.12.15

請求番号：3-3

(2/2)

(10枚目)

土地建物位置関係図



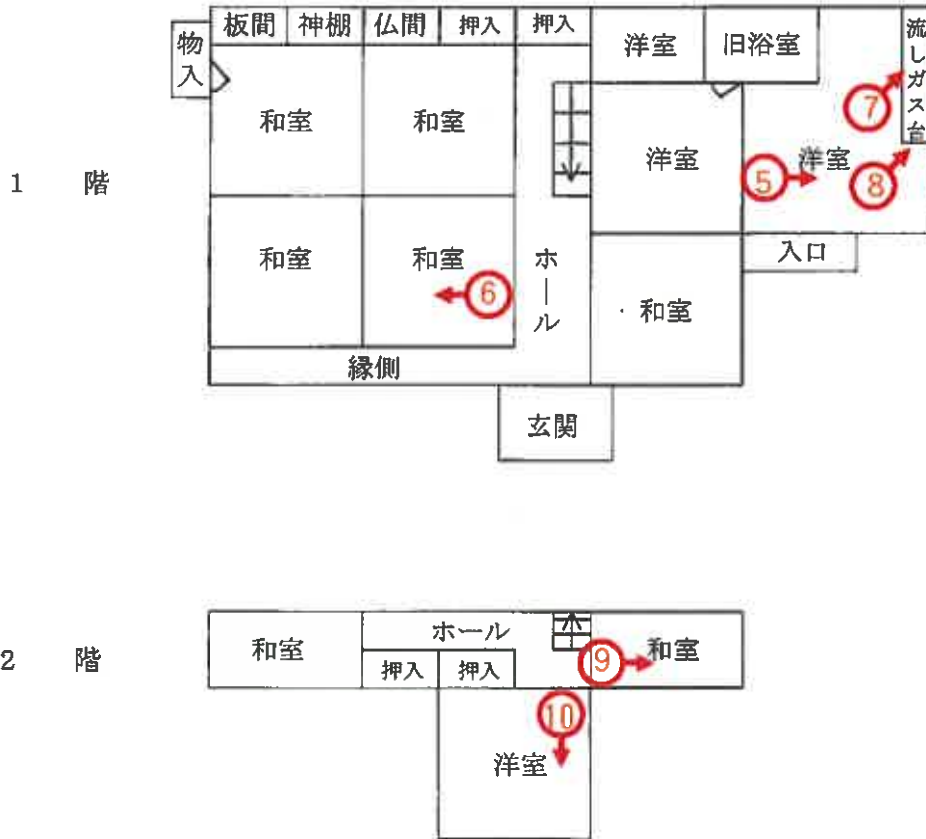
1
500

写真撮影地点 

(11 枚目)

建物間取図

物件番号2 主建物



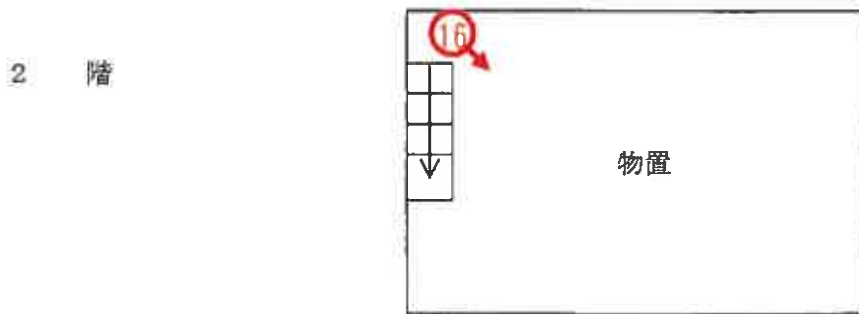
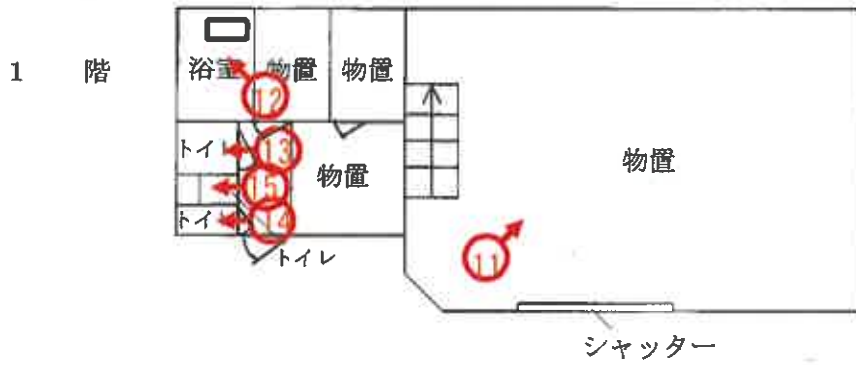
写真撮影地点 

(12 枚目)

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

建物間取図

物件番号2 附属建物符号1



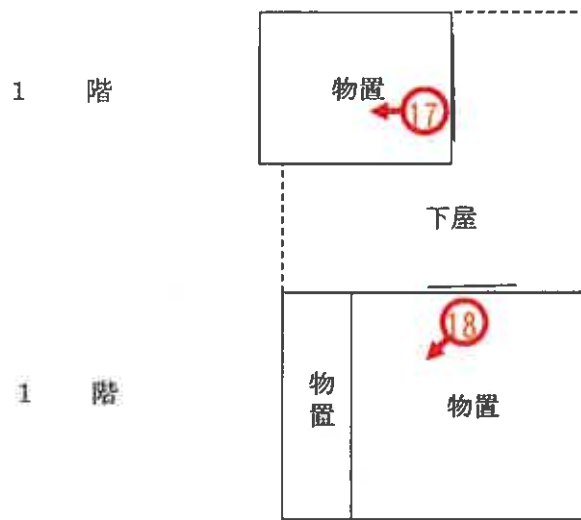
写真撮影地点 

(13 枚目)

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

建物間取図

物件番号2 附属建物符号3



物件番号2 附属建物符号2

写真撮影地点



(14 枚目)

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

写真番号 1



写真番号 2



写真番号 3

物件 2 建物

附属建物符号 1



物件 1 土地

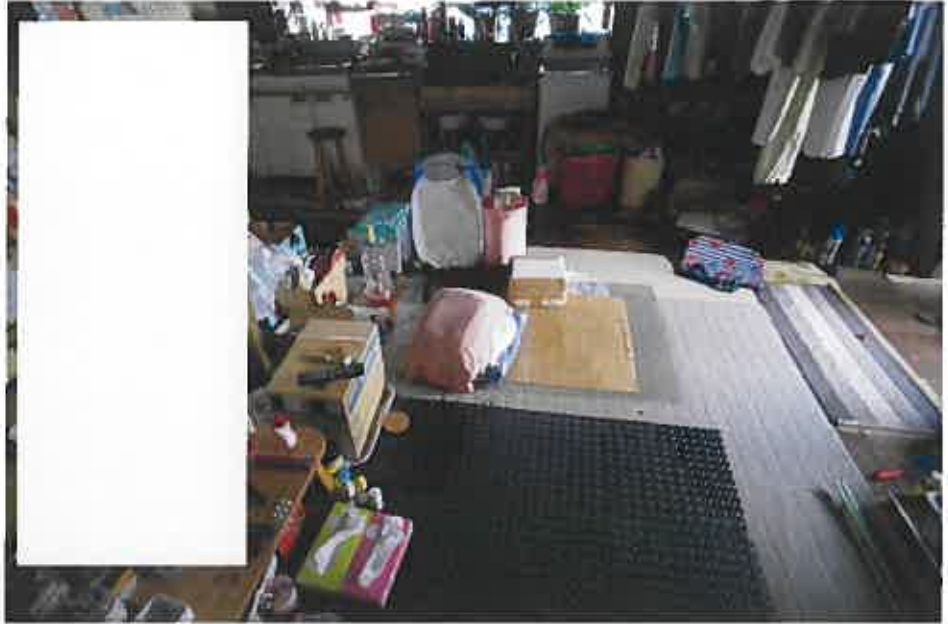
写真番号 4

附属建物符号 2、同 3



物件 1 土地

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 1 1



写真番号 1 2



写真番号13



写真番号14



写真番号 15



写真番号 16



写真番号17



写真番号18



副本

令和 6年(ケ)第 35号
令和 6年 9月30日 現地調査
令和 6年10月24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1,198,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金851,000円
物件2(建物)	金347,000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 地番 地目 地積	上北郡六戸町大字折茂字冲山 128番1 宅地 1364.59m ²	同左 同左 同左 同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 種類 構造 床面積 種類 構造 床面積	上北郡六戸町大字折茂字冲山128番地1 128番1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 149.54m ² 2階 36.35m ² 附属建物符号1 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 95.06m ² 2階 66.10m ² 附属建物符号2 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 1階 26.44m ² 附属建物符号3 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 1階 16.52m ²	同左 同左 同左 同左 1階 同左 2階 同左 同左 同左 1階 約108.30m ² 2階 約79.34m ² 同左 同左 1階 約39.74m ² 同左 同左 1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	青い森鉄道線三沢駅の西方・道路距離約8.2km (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、六戸町役場北西方の沖山地区に、農家住宅が建ち並ぶ農家住宅地域である。	
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	非線引都市計画区域 未指定 指定 70% 指定 200% なし なし
画地条件	間口約30m・奥行約41m(最大)・地積1,364.59㎡のやや傾斜のある略長方形地。 道路との高低差は等高。	
接面道路の状況	南側6.5m、町道、舗装(有) 建築基準法上: 法第42条1項1号	
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。 物件2主建物の横に井戸が存在する。	
供給処理施設	上水道 なし(引込可) ※ ※物件2建物では井戸水を使用している。 ガス配管 なし 下水道 なし	

特 記 事 項	なし
---------	----

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) 不詳 経過年数 50年以上と推定 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 外 壁: モルタル 内 壁: 合板、クロス貼り 天 井: 杉柁合板 床 : 畳、板張り 設 備: 電気、給排水(井戸水を使用)(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4建物間取図参照
品 等	普通より劣る
保守管理の状態	普通より劣る。 1階床が沈み込む部分がある。 外壁全体が劣化している。
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	<p>第3目的物件に記載した附属建物3棟(登記済)が存在する。</p> <p>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。</p>
---------	---

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	2,970	1.00	1,364.59	(1-0.50)	2,026,000

〔 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 六戸(県)-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

$$4,950\text{円}/\text{㎡} \times \frac{99.7}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{166} \approx 2,970\text{円}/\text{㎡}$$

◇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)+5%
交通接近条件(商業施設、中心部)+21%
環境条件(居住環境、下水)+31% (相乗積による)

イ 個別格差: 標準画地と略同等

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-50%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。なお、附属建物はいずれも市場価値がないものと査定した。

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
2	120,000	185.89	0.005	112,000

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	50年以上	0	0.50	0.010	0.005

※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	2,026,000	1.00	0.25	法定地上権	507,000

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25%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	2,026,000	-507,000		(1-0.20)	(1-0.30)	851,000
2	112,000	+507,000	(1-0.00)	(1-0.20)	(1-0.30)	347,000
一括価格 (合計)						1,198,000

ウ 占有減価修正： 減価なし

エ 市場性修正： 非線引都市計画区域内の農家住宅地域であることによる市場性減価を-20%と査定した。

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 参考価格資料

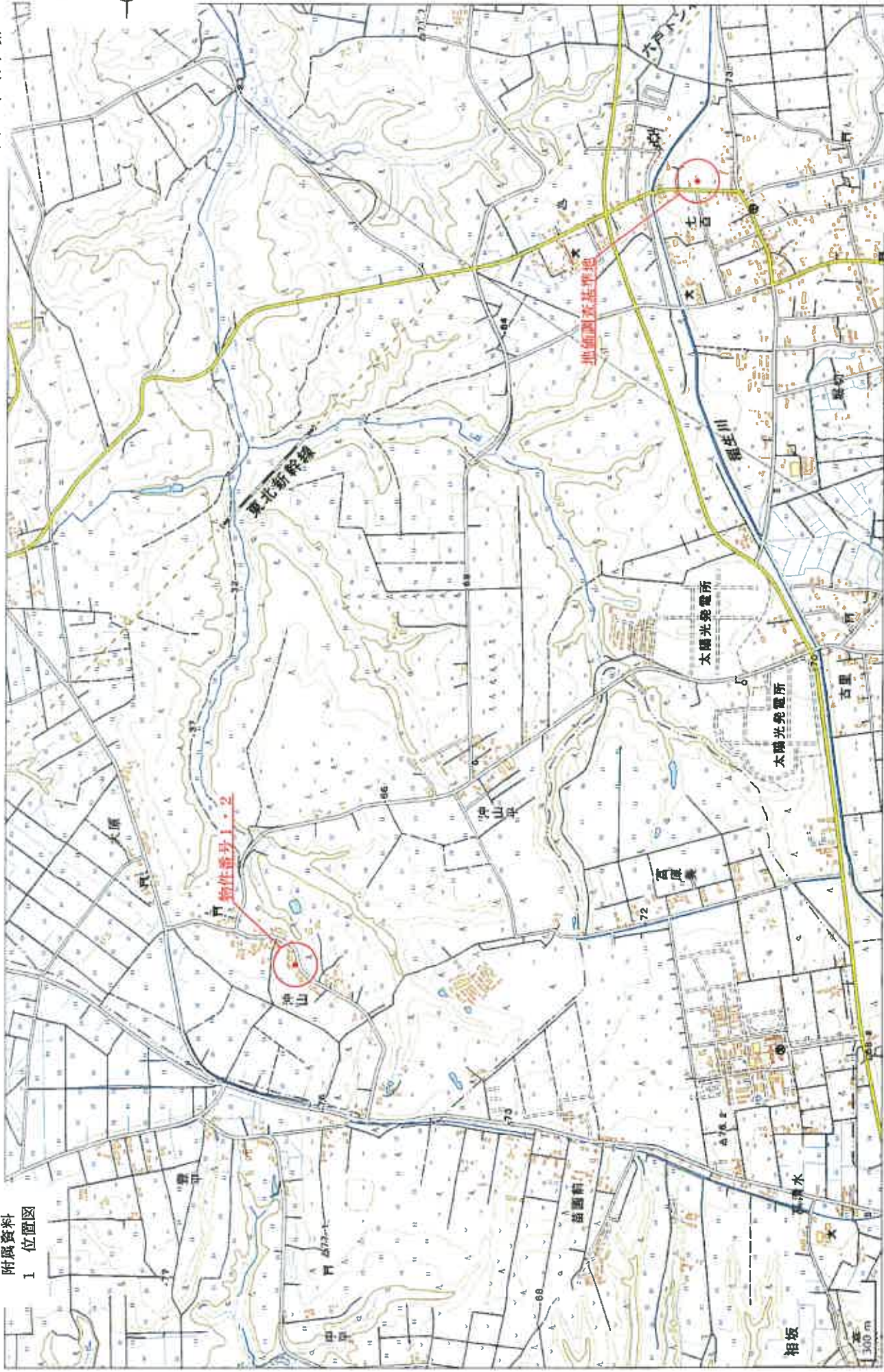
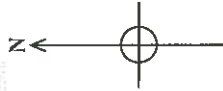
地価調査価格 六戸(県)ー3

所 在： 上北郡六戸町大字犬落瀬字権現沢14番208
価 格： 4,950円/㎡
位 置： 青い森鉄道線三沢駅から道路距離約6.6kmに位置する。
価 格 時 点： 令和6年7月1日
地 積： 660㎡
供給処理施設： 上水道、下水道
接 面 街 路： 西側11.5m県道に接面
用途指定等： 非線引都市計画区域、用途未指定
(指定建ぺい率70%、指定容積率200%)
地域の概要： 農家住宅、一般住宅の中に畑も混じる住宅地域

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 建物図面及び各階平面図写・・・2葉
- 4 建物間取図・・・3葉
- 5 建物配置図・・・1葉

以 上

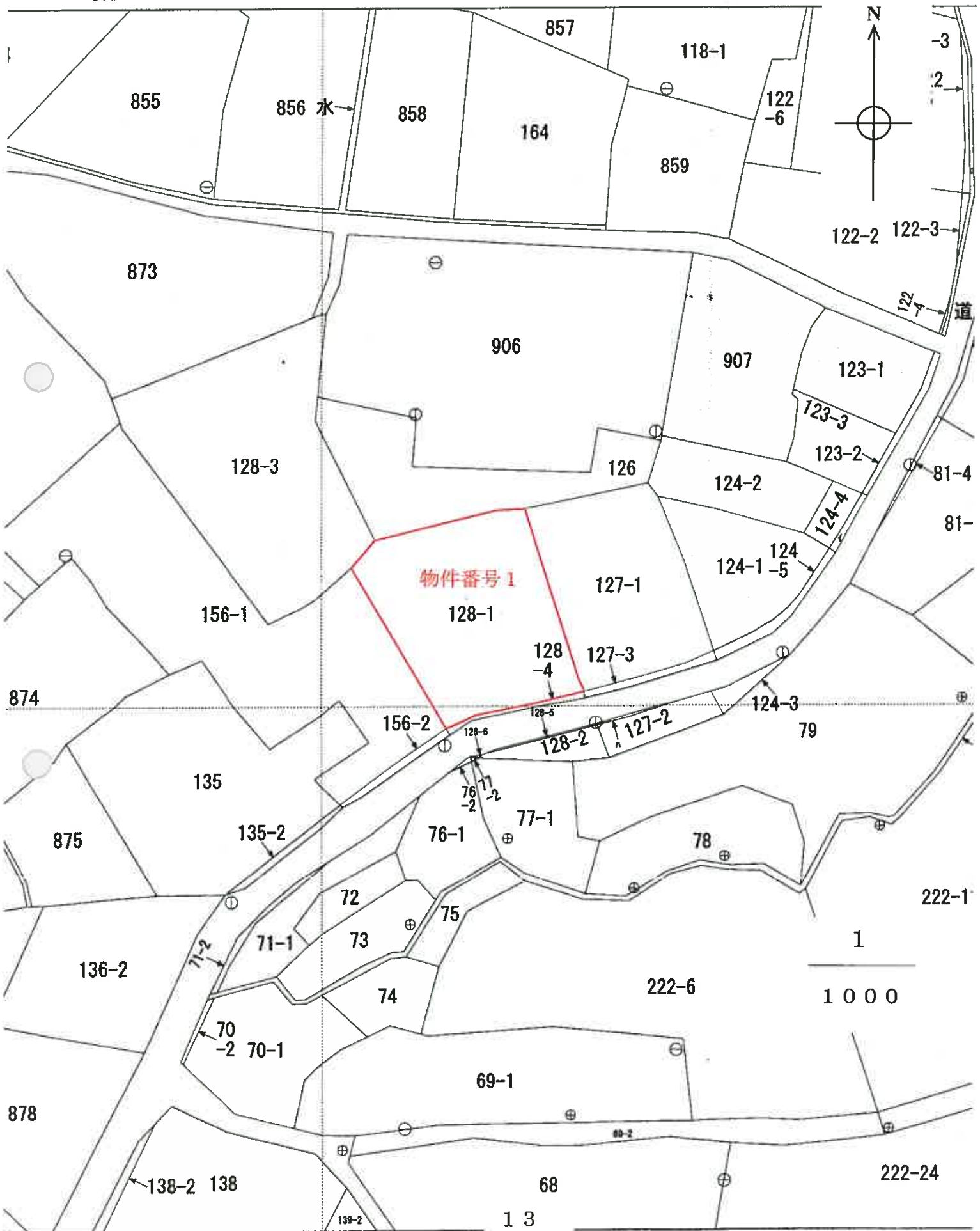


A3用紙をA4用紙に縮小しています

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)

Hh

附属資料

3 建物図面及び各階平面図

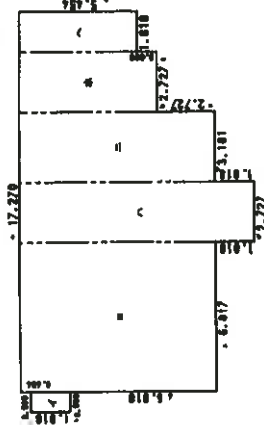
各階平面図

建物図面

家屋番号 128番1

建物の所在 上北郡六戸町大字折茂字冲山128番地1

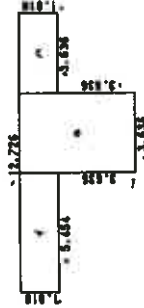
主建物 1階



求積表

イ	1.818	x	0.909	=	1.652562
ロ	9.090	x	6.817	=	61.966530
ハ	10.908	x	2.727	=	29.746116
ニ	9.090	x	3.181	=	28.915290
ホ	6.363	x	2.727	=	17.351901
ヘ	5.454	x	1.818	=	9.915372
合計					149.547771
床面積					149.54㎡

主建物 2階



求積表

イ	1.818	x	5.454	=	9.915372
ロ	5.454	x	3.636	=	19.830744
ハ	1.818	x	3.636	=	6.610248
合計					36.356364
床面積					36.35㎡

(日原署12)

A3用紙をA4用紙に縮小しています

(正誤表)

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

6.12.15

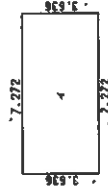
附属資料

3 建物図面及び各階平面図写 各階平面図

家屋番号	128番1
建物の所在	上北郡六戸町折茂字冲山128番地1

建物図面 (2/2) 各階平面図

付属建物 2



求積表

イ	3.636 × 7.272 =	26.440992
合計		26.440992
床面積		26.44m ²

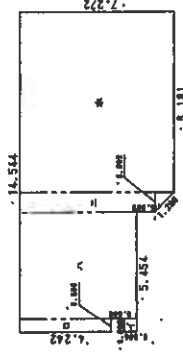
付属建物 3



求積表

イ	3.636 × 4.545 =	16.525620
合計		16.525620
床面積		16.52m ²

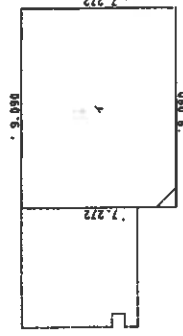
付属建物 1 1階



求積表

イ	0.606 × 0.606 =	0.367236
ロ	4.242 × 0.606 =	2.570652
ハ	5.454 × 4.848 =	26.440992
ニ	(6.363 + 7.272) × 0.909 / 2 =	6.1971075
ホ	7.272 × 8.181 =	59.492232
合計		95.0682195
床面積		95.06m ²

付属建物 1 2階



求積表

イ	7.272 × 9.090 =	66.102480
合計		66.102480
床面積		66.10m ²

A3用紙をA4用紙に縮小しています

(目録表2)

(五階表)

製作者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/250

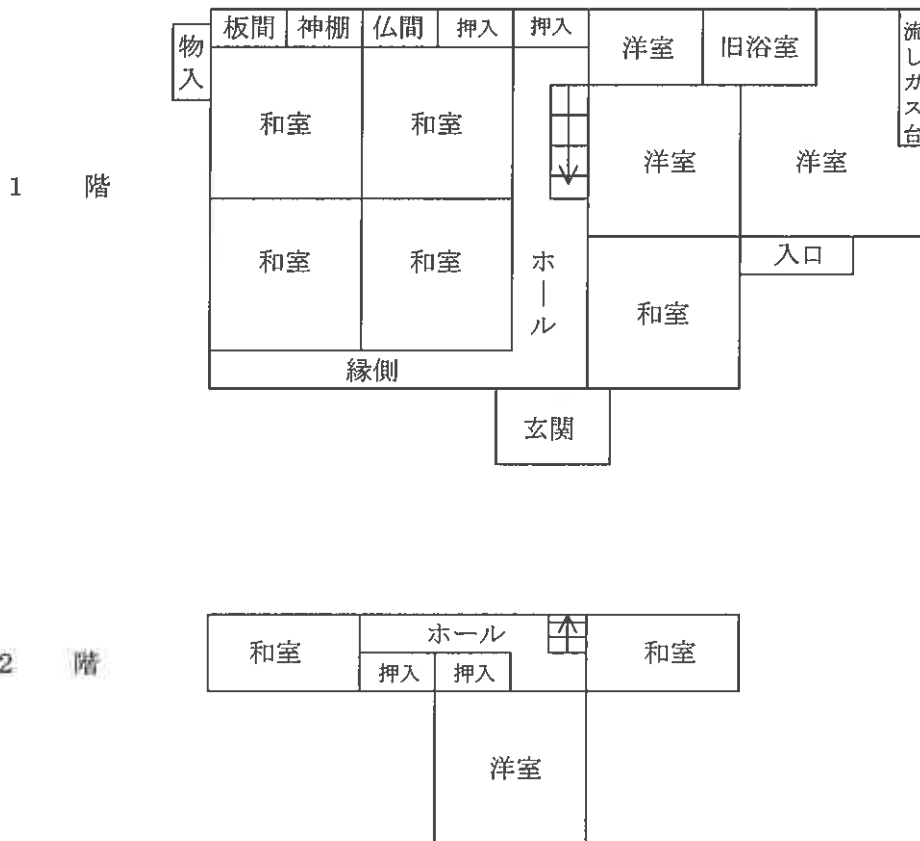
6. / 2. 15

令和6年9月18日 青森地方建設局 十和田支局 登記官

附属資料

4 建物間取図

物件番号2 主建物

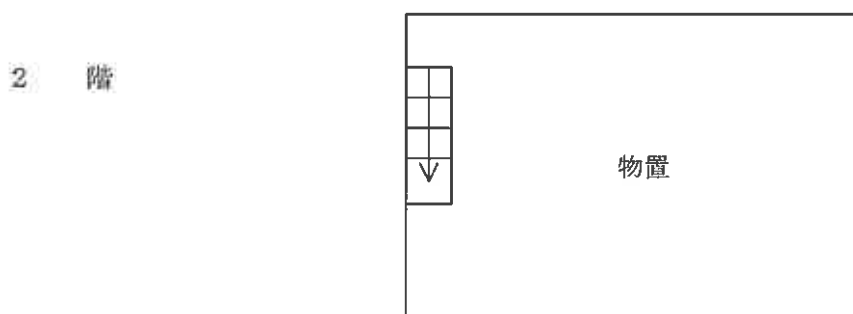
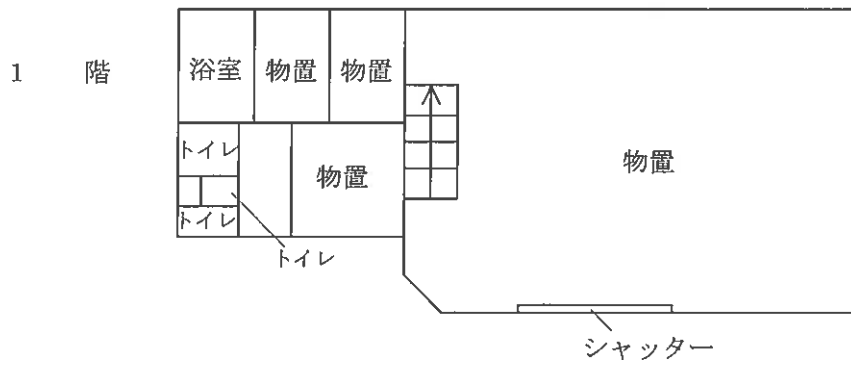


$$S = \frac{1}{182}$$

附属資料

4 建物間取図

物件番号2 附属建物符号1

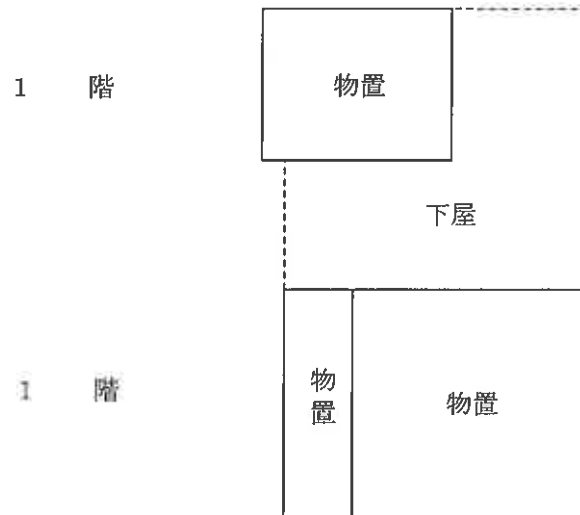


$$S = \frac{1}{182}$$

附属資料

4 建物間取図

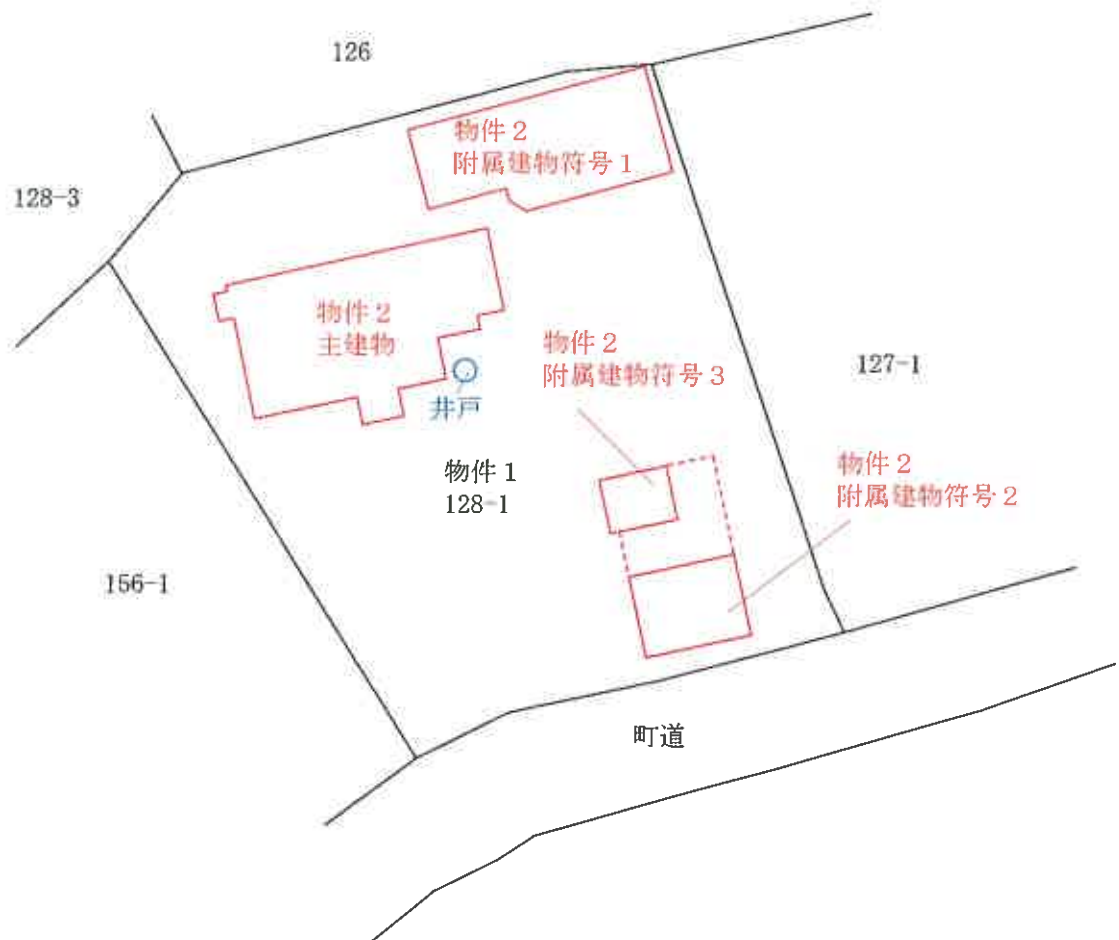
物件番号2 附属建物符号3



物件番号2 附属建物符号2

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

附属資料
5 建物配置図



$\frac{1}{500}$