

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5年（ケ）第19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 | 補充現況調査報告書 | 物件番号1、2 |
| 2 | 現況調査報告書 | 物件番号1、2 |
| 3 | 評 価 書 | 物件番号1、2 |

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 10 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 6 月 5 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 6 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 18 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 7 月 9 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 6 月 19 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 20 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 4 月 10 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	20,310,000 16,248,000	一括	4,062,000	471,104	0
1	2,620,000				
2	17,690,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 三戸郡南部町大字麦沢字上木戸場
 地 番 9 番 5
 地 目 宅地
 地 積 5 6 2 1 . 2 6 平方メートル

- 2 所 在 三戸郡南部町大字麦沢字上木戸場 9 番地 5
 家屋 番号 9 番 5
 種 類 事務所兼教習所
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 3 7 5 . 1 2 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 集会所
 構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 1 6 0 . 3 6 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 6月28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1, 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 三戸郡南部町大字麦沢字上木戸場
 地 番 9 番 5
 地 目 宅地
 地 積 5 6 2 1 . 2 6 平方メートル

- 2 所 在 三戸郡南部町大字麦沢字上木戸場 9 番地 5
 家屋 番号 9 番 5
 種 類 事務所兼教習所
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 3 7 5 . 1 2 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 集会所
 構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 1 6 0 . 3 6 平方メートル



令和 5 年（ケ）第 19 号
令和 6 年 3 月 5 日受理
令和 6 年 3 月 21 日提出
（評価人 久保田 聡）

現況調査報告書（補充）

（物件 1、2）

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 三戸郡南部町大字表沢字上木戸場
地 番 9 番 5
地 目 宅地
地 積 5 6 2 1. 2 6 平方メートル

所有者 株式会社コアライン

- 2 所 在 三戸郡南部町大字表沢字上木戸場 9 番地 5
家屋 番号 9 番 5
種 類 事務所兼教習所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 3 7 5. 1 2 平方メートル

(附属建物)

- 符 号 1
種 類 集会所
構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 1 6 0. 3 6 平方メートル

所有者 株式会社コアライン

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	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 駐車場 (物件)		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ 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。 ☐ 「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)	☒ ない ☐ 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	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類 : ☐ 構造 : ☐ 床面積 :		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類 構造 床面積		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 事務所・教習所 として使用している ☐ 「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)	☒ ない ☐ 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	☒ ない ☐ 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	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 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
☒ 南部町職員 ☒ A (債務者会社代表者)	物件1、2ではドローンの教習を行っていました。南部町職員も講習を受けた人がいます。現在営業しているのかはわかりません。 1 私は債務者株式会社コアラインの代表者です。債務者は実質的には仕事をしていません。 2 物件1、2については債務者の事業のために使っていたもので、債務者以外に使っている人はいません。 3 私は現在個人で仕事を請け負っていて、その関係もあって住所地の八戸市諏訪の方には帰っていません。物件2の建物で仕事をしながら寝泊まりしています。 4 物件2建物内の動産については所有権を放棄しますので買受人において処分してください。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(執行官の意見用)

執行官の意見

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。

(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 10 月 13 日 (金) 8 : 30	法務局八戸支局	土地建物登記事項証明書等受理
5 年 10 月 18 日 (水) 13 : 20 - 13 : 40	物件 1、2 所在地	現地確認/立入のため臨場/不在/概測/写真撮影 (外部)
5 年 10 月 18 日 (水) 17 : 30 - 17 : 40	物件 3、4 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 10 月 25 日 (水) 11 : 00 - 11 : 40	物件 3、4 所在地	立入のため臨場/不在/概測/写真撮影
5 年 10 月 25 日 (水) 13 : 30 - 14 : 50	物件 1、2 所在地	立入のため臨場/関係人と面談/概測/写真撮影
6 年 3 月 11 日 (月) 10 : 00 - 10 : 10	物件 1、2 所在地	補充調査/立入のため臨場/関係人と面談
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

☐ 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。

☒ 令和 5 年 10 月 25 日
目的物件 4 は不在で施錠されていたので、立会人八戸市職員 C を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☒ 令和 5 年 10 月 25 日
目的物件 2 は不在で施錠されていたので、立会人南部町職員 B を立ち会わせ、他の方法により建物内に立ち入った。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「☒」の箇所の記載のとおり

令和 5 年（ケ）第 19 号
令和 5 年 10 月 12 日 受理
令和 5 年 11 月 7 日 提出
（評価人 久保田 聡 ）

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 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 三戸郡南部町大字麦沢字上木戸場
地 番 9 番 5
地 目 宅地
地 積 5621.26 平方メートル

所有者 株式会社コアライン

2 所 在 三戸郡南部町大字麦沢字上木戸場 9 番地 5
家屋 番号 9 番 5
種 類 事務所兼教習所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 375.12 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 集会所
構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 160.36 平方メートル

所有者 株式会社コアライン

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	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 駐車場 (物件)		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ 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。 ☐ 「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)	☒ ない ☐ 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	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類 : ☐ 構造 : ☐ 床面積 :		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある	{ 種類 構造 床面積 }	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 事務所・教習所 として使用している ☐ 「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)	☒ ない ☐ 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	☒ ない ☐ 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	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ 南部町職員	物件1、2ではドローンの教習を行っていました。南部町職員も講習を受けた人がいます。現在営業しているのかはわかりません。

(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 債務者兼所有者に対し、占有関係等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 10 月 13 日 (金) 8 : 30	法務局八戸支局	土地建物登記事項証明書等受理
5 年 10 月 18 日 (水) 13 : 20 - 13 : 40	物件 1、2 所在地	現地確認/立入のため臨場/不在/概測/写真撮影 (外部)
5 年 10 月 18 日 (水) 17 : 30 - 17 : 40	物件 3、4 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 10 月 25 日 (水) 11 : 00 - 11 : 40	物件 3、4 所在地	立入のため臨場/不在/概測/写真撮影
5 年 10 月 25 日 (水) 13 : 30 - 14 : 50	物件 1、2 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 () : - :		

(特記事項)

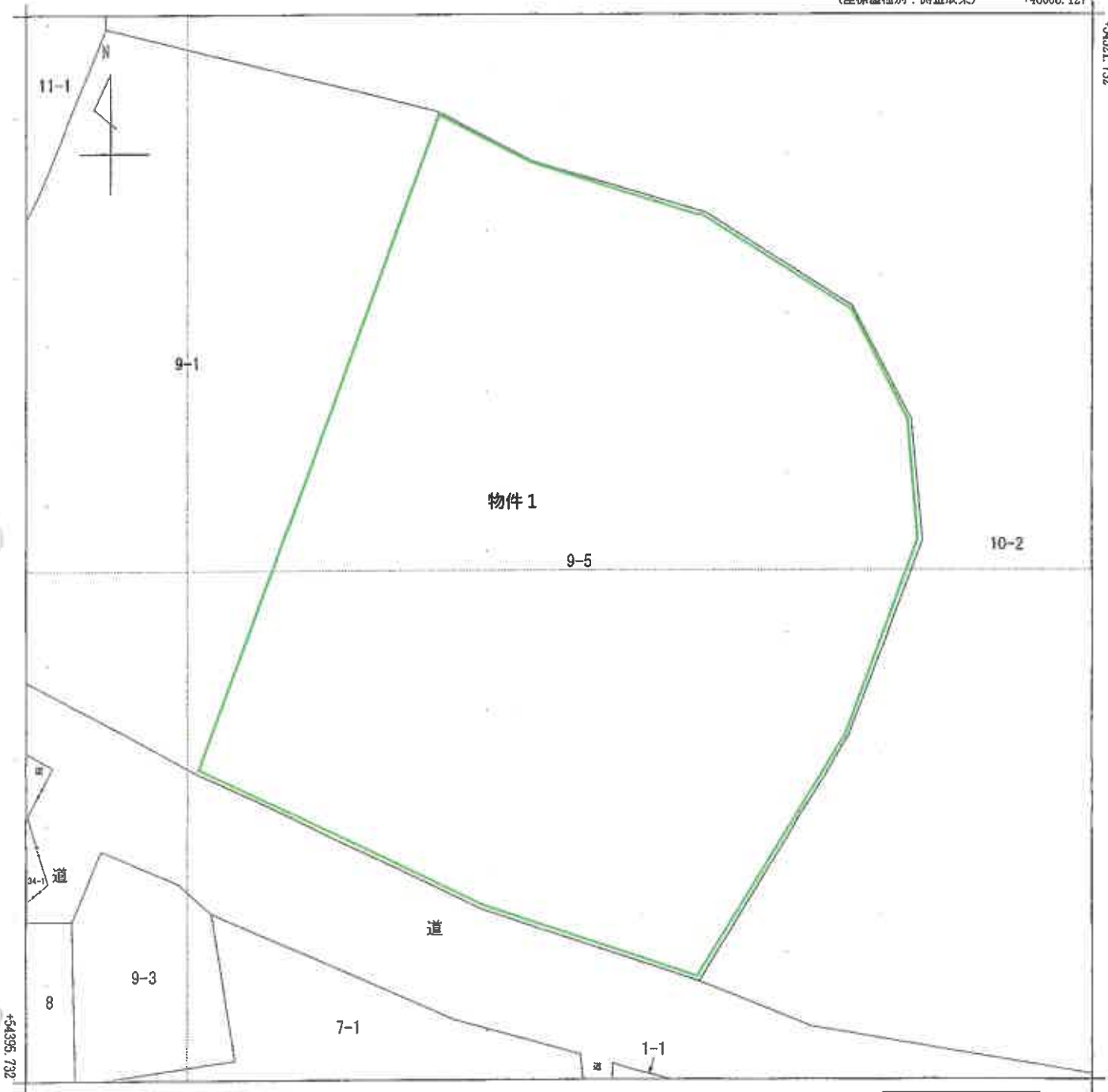
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 5 年 10 月 25 日
目的物件 4 は不在で施錠されていたので、立会人八戸市職員 C を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☒ 令和 5 年 10 月 25 日
目的物件 2 は不在で施錠されていたので、立会人南部町職員 B を立ち会わせ、他の方法により建物内に立ち入った。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(座標値種別：測量成果) +46008.127



(座標値種別：測量成果)

地番区域見出
大字麦沢
字上木戸場
大字麦沢
字差和

請 求 部 分	所 在	三戸郡南部町大字麦沢字上木戸場					地 番	9番5		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	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	令和4年12月20日				備 付 年 月 日 (原図)	令和5年2月10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。

令和5年10月13日
青森地方方法務局八戸支局
登記官

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。
令和5年10月13日 青森地方支局八戸支局

附記

面图建筑物建

[illegible]

求積圖

⑦	36.4000 X	10.0100	=	364.364000
⑧	4.5500 X	0.9100	=	4.140500
⑨	0.9100 X	1.8200	=	1.656200
⑩	2.7300 X	1.8200	=	4.968600

475, 128900

系數	375.12	nt
----	--------	----

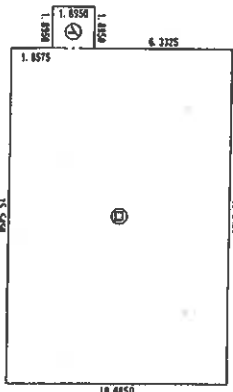
附錄 1

不滿意

①	1.0850	X	1.0850	=	2.591025
②	15.5450	X	10.0850	=	156.771325

160.362350

休重	160.26	g
----	--------	---



作者

7日作成)

縮尺

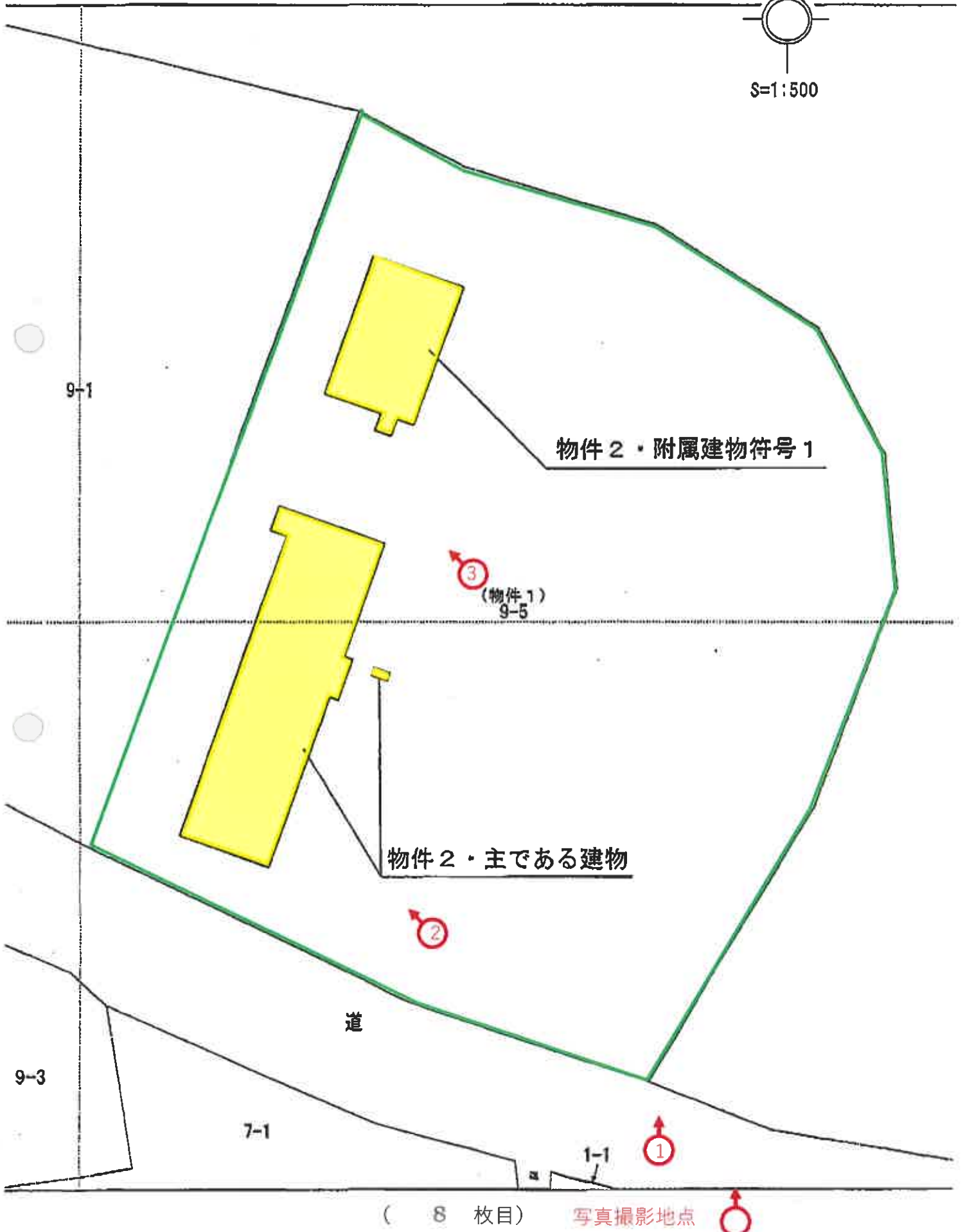
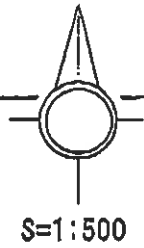
$$\begin{array}{r} 1 \\ \hline 250 \end{array}$$

人 體 中

縮尺

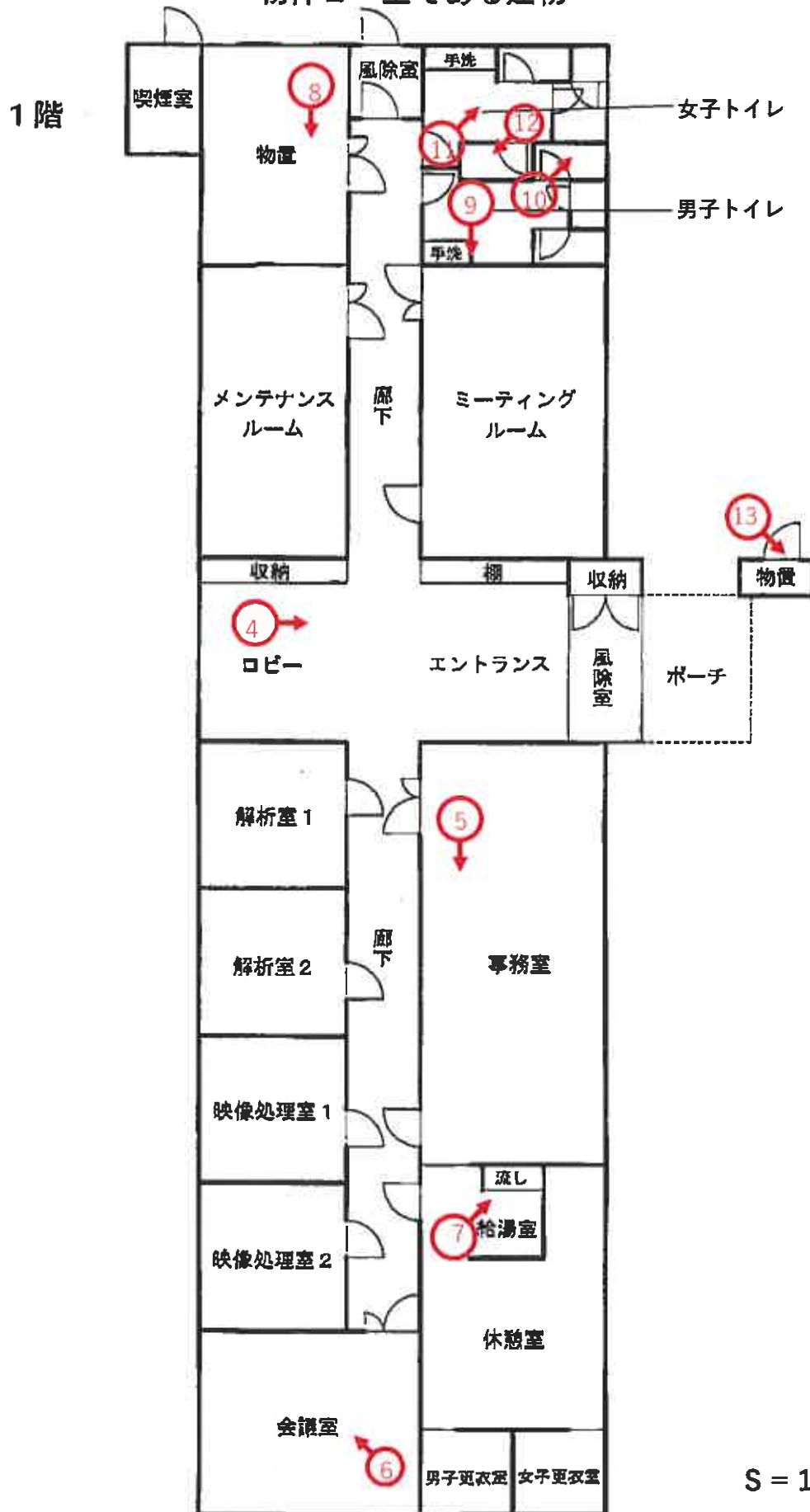
00011

土地建物位置関係図



建物間取図

物件2・主である建物



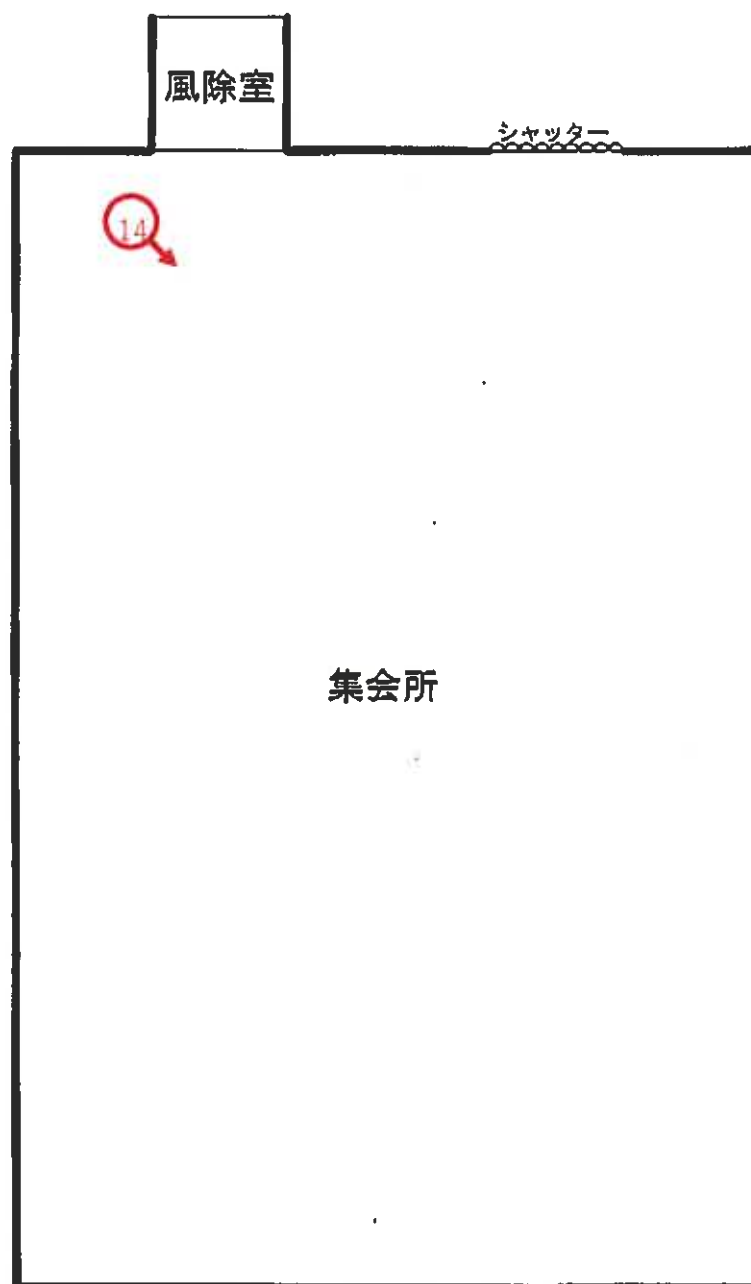
S = 1 / 150



建物間取図

物件2・附属建物符号1

1階



S = 1 / 100

写真撮影地点



(10 枚目)

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



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



令和5年（ケ）第19号
令和5年10月25日現地調査
令和5年11月16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

久保田 聡

第1 評 価 額

一括 価 格	
金 3 3, 8 4 9, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 4, 3 6 7, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 2 9, 4 8 2, 0 0 0 円

- 1 一括評価は、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の土地の内訳価格は物件2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き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	三戸郡南部町大字麦沢 字上木戸場	同左
	地番	9番5	同左
	地目	宅地	同左
	地積	5,621.26㎡	同左
2	所在	【主である建物】 三戸郡南部町大字麦沢 字上木戸場9番地5	同左
	家屋番号	9番5	同左
	種類	事務所兼教習所	同左
	構造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 平家建	同左
	床面積	1階 375.12㎡	同左
		【附属建物】	
	符号	1	同左
	種類	集会所	同左
	構造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 平家建	同左
	床面積	1階 160.36㎡	同左

第4 目的物件の位置・環境等

○ 物件1（土地）の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	青い森鉄道線「北高岩」駅の北西方・道路距離約3.7km (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、南部町北東方郊外、農家住宅の中に事業所等が散見される地域である。 土地利用状況は、画地規模200～1,000㎡程度の敷地に戸建住宅が標準的で、将来とも当分は現状のまま推移していくものと予想される。	
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	都市計画区域外 用途地域指定無し — — 指定なし 特になし
画 地 条 件 (規 模 、 形 状 等)	規 模 形 状 間 口 × 奥 行	5,621.26㎡ (公簿面積) ほぼ長方形 約63.5m × 約86m
接面道路の状況	南側で有効幅員約7mの舗装町道と一部で約1.5m低く、一部で約4m高く接面する中間画地(都市計画区域外で接道義務なし)	
土 地 の 利 用 状 況 等	土地所有者が所有権に基づき、物件2の敷地及び駐車場として使用占有している。 (附属資料「3 建物配置図」参照)	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	あり(特記事項参照) なし なし
特 記 事 項	上水道について、八戸圏域水道企業団に調査したところ、前面公道西側約40m先に埋設の上水道本管より債務者会社所有の個人給水管により引き込まれているとのことである。 敷地北西側のごく一部が土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域に含まれている可能性があるが、南部町役場企画財政課に調査したところ、指定区域について詳細な図面等はないとのことである。	

○ 物件2－1（建物）の概況及び利用状況等

区 分	主である建物 家屋番号 9番5	
建築時期 及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載)	令和1年5月7日新築
	経過年数	約5年
	経済的残存耐用年数	約25年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	着色亜鉛メッキ鋼板立平葺
	外 壁	サイディング
	内 壁	プリント合板、ビニールクロス貼、着色ボード張外
	天 井	ビニールクロス貼、石膏ボード、着色ボード張外
	床	コンクリート叩き、カーペット外
	設 備	電気、給排水、衛生（浄化槽式）、天井埋込式空調、天井埋込式換気扇。但し、設備の動作確認は行なっていないので、正常に稼働するか否かは不明。
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	1階	375.12㎡
	増改築	なし
現況用途等	現況用途 間取り	事務所兼教習所 (附属資料「4 建物間取図」参照)
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	建物所有者が所有権に基づき、空家の状態で占有している。	
特記事項	物件1・2ではドローンの教習を行っていたとのことであるが、債務者等からの聴取は出来なかった。	

○ 物件2－2（建物）の概況及び利用状況等

区 分	附属建物	符号	1
建築時期 及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	令和1年5月7日新築 約5年 約30年	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨造 折版鉄板 鋼板サイディング フレキシブルボード張 アラワシ コンクリート叩き 電気。但し、設備の動作確認は行なっていないので、正常に稼働するか否かは不明。 特になし	
床面積（現況）	1階 増改築	160.36㎡ なし	
現況用途等	現況用途 間取り	集会所 （附属資料「4 建物間取図」参照）	
品 等	普通		
保守管理の状態	普通		
建物の利用状況	建物所有者が所有権に基づき、空家の状態で占有している。		
特記事項	物件1・2ではドローンの教習を行っていたとのことであるが、債務者等からの聴取は出来なかった。		

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 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=オ
1	2,740	0.54	5,621.26	(1-0.00)	8,317,000

〔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（公示価格等からの基準等）

地価調査 南部（県）－7				
地価調査基準地価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
4,400 円/㎡	99.5	100	100	
×	—	×	—	÷
	100.0	100	160	2,740 円/㎡

項 目	物件1	備 考
基準とする地価公 示または県基準地	地価調査 南部（県）－7	
公示価格等	4,400 円/㎡	
価格（基準）時点	令和5年7月1日	
◇時点修正	99.5%	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	100%	なし
◇地域格差	160%	相乗積による。
街路条件	+2%（幅員等）	格差率については、1%未満 の数値を四捨五入。
交通接近条件	▲2%（中心部等）	
環境条件	+60%（周辺状況等）	

イ、個別的格差率

項 目	物件1	備 考
道路条件	100%	相乗積による。 格差率については、1%未満 の数値を四捨五入。
交通接近条件	100%	
環境条件	100%	
行政的条件	100%	
画地条件	54%	
	(規模▲30%、高低差▲10%、 奥行通減▲15%)	
個別的格差率	54%	

ウ、地積：登記数量

エ、建付減価：特になし

② 物件2（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
2-1 主である建物	145,000	375.12	0.50	27,196,000
2-2 附属建物 符号1	154,000	160.36	0.52	12,842,000
物件2建物合計				40,038,000

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。

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
2-1	5	25	0.40	0.03	0.50
2-2	5	30	0.40	0.03	0.52

※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

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 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ=エ
1・2	8,317,000	1.00	0.25	法定地上権	2,079,000

イ、土地利用権等の及ぶ範囲： 物件2の土地利用権等の及ぶ範囲は、物件1について全範囲とした。

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、土地利用権等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

物件 番号	基礎となる 価 格 (円) 土地は1①オ 建物は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	8,317,000	-2,079,000		(1-0.00)	(1-0.30)	4,367,000
2	40,038,000	+2,079,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	29,482,000
一括価格（合計）						33,849,000

ウ、占有減価修正： 特になし

エ、市場性修正： 特になし

オ、競売市場修正： ▲30%

（「第2 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（南部（県）－7－）

所 在 ・ 地 番：三戸郡南部町大字杉沢字久保頭7番1

価 格：4,400円/㎡

位 置：青い森鉄道「北高岩」駅の南東方約3.8kmに位置

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：1,218㎡

供給処理施設：上水道

接 面 街 路：南西側幅員約8mの舗装県道に接面

用 途 指 定 等：都市計画区域外

地 域 の 概 要：大規模の農家住宅等が建ち並ぶ古くからの住宅地域

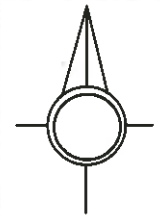
第7 附属資料

- 1 位置図（出所：国土地理院「25,000分の1地形図」） 2葉
- 2 法第14条第1項地図写 1葉
- 3 建物配置図 1葉
- 4 建物間取図 2葉

以 上

附属資料

1 位置図（その1）



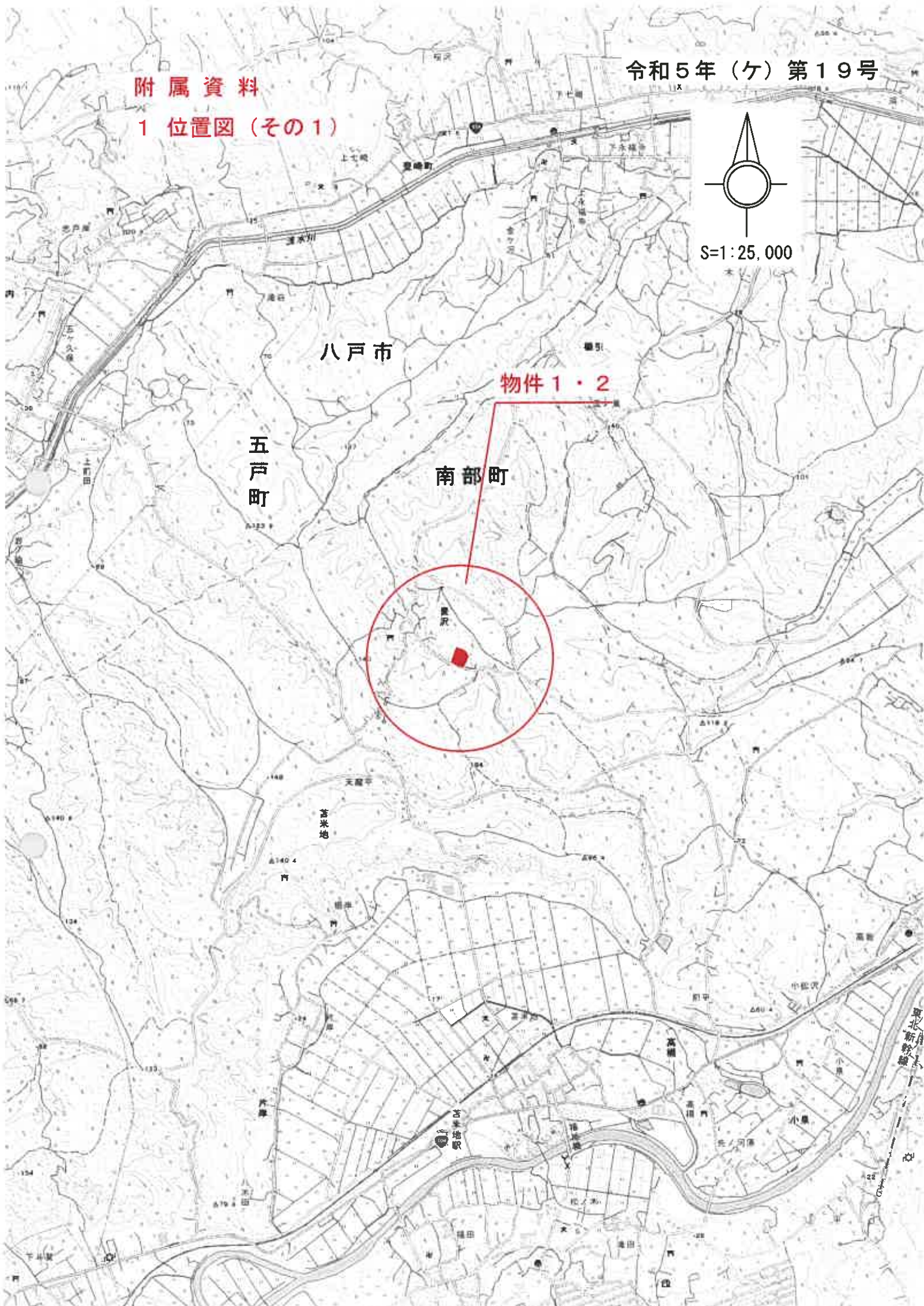
S=1:25,000

八戸市

物件1・2

南部町

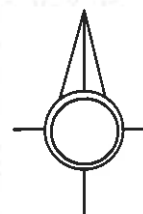
五戸町



附属資料

1 位置図 (その2)

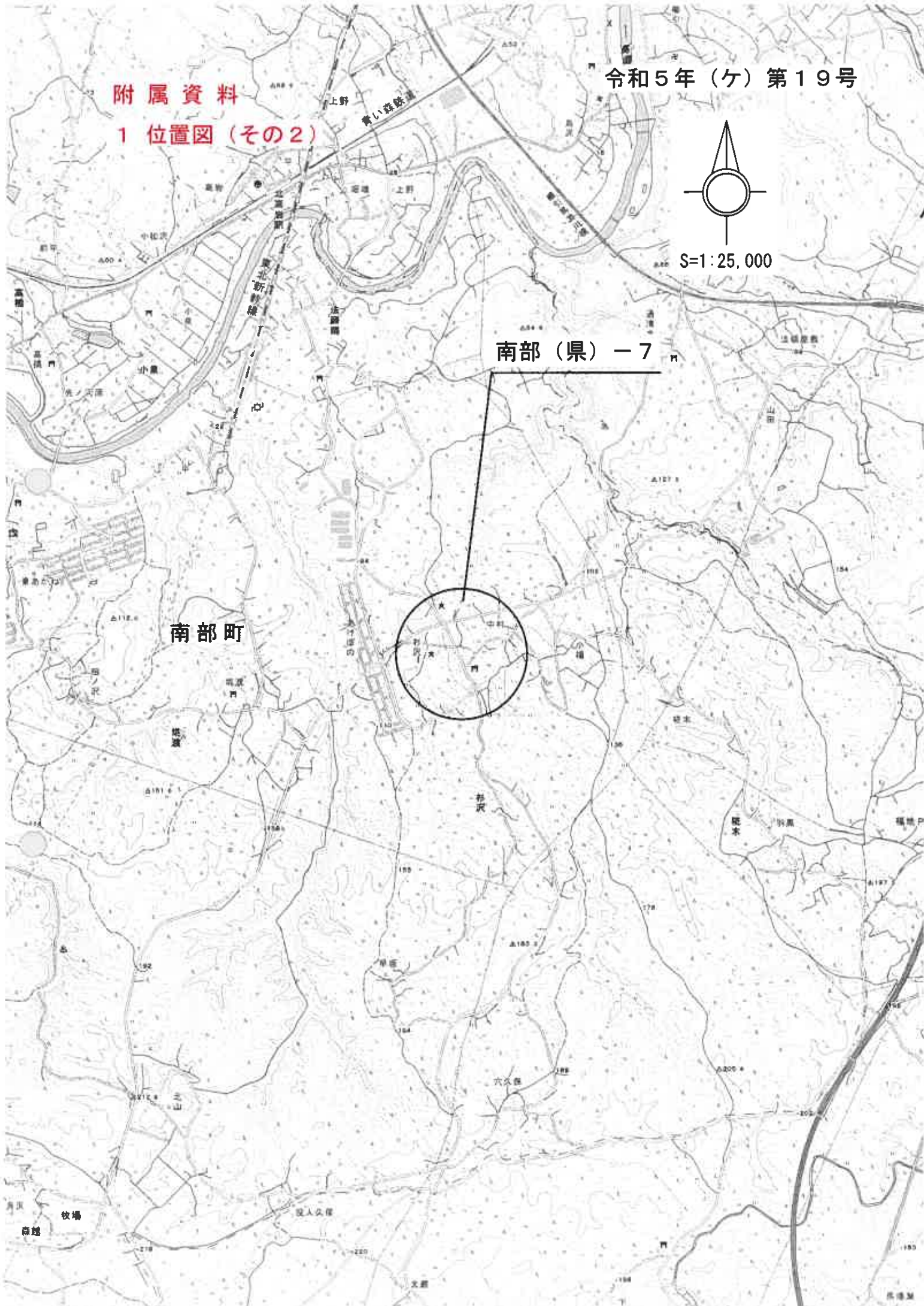
令和5年(ケ)第19号



S=1:25,000

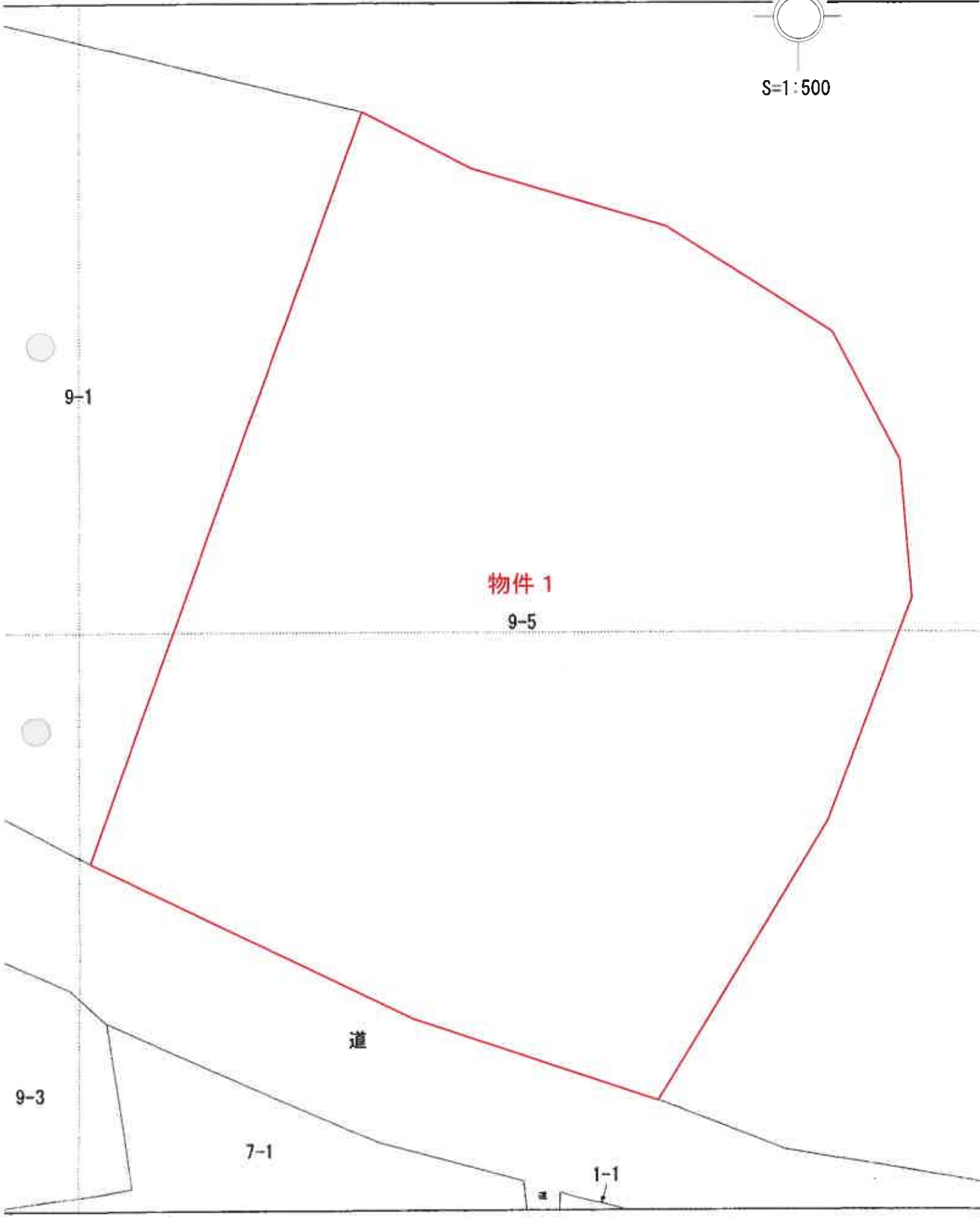
南部(県) - 7

南部町

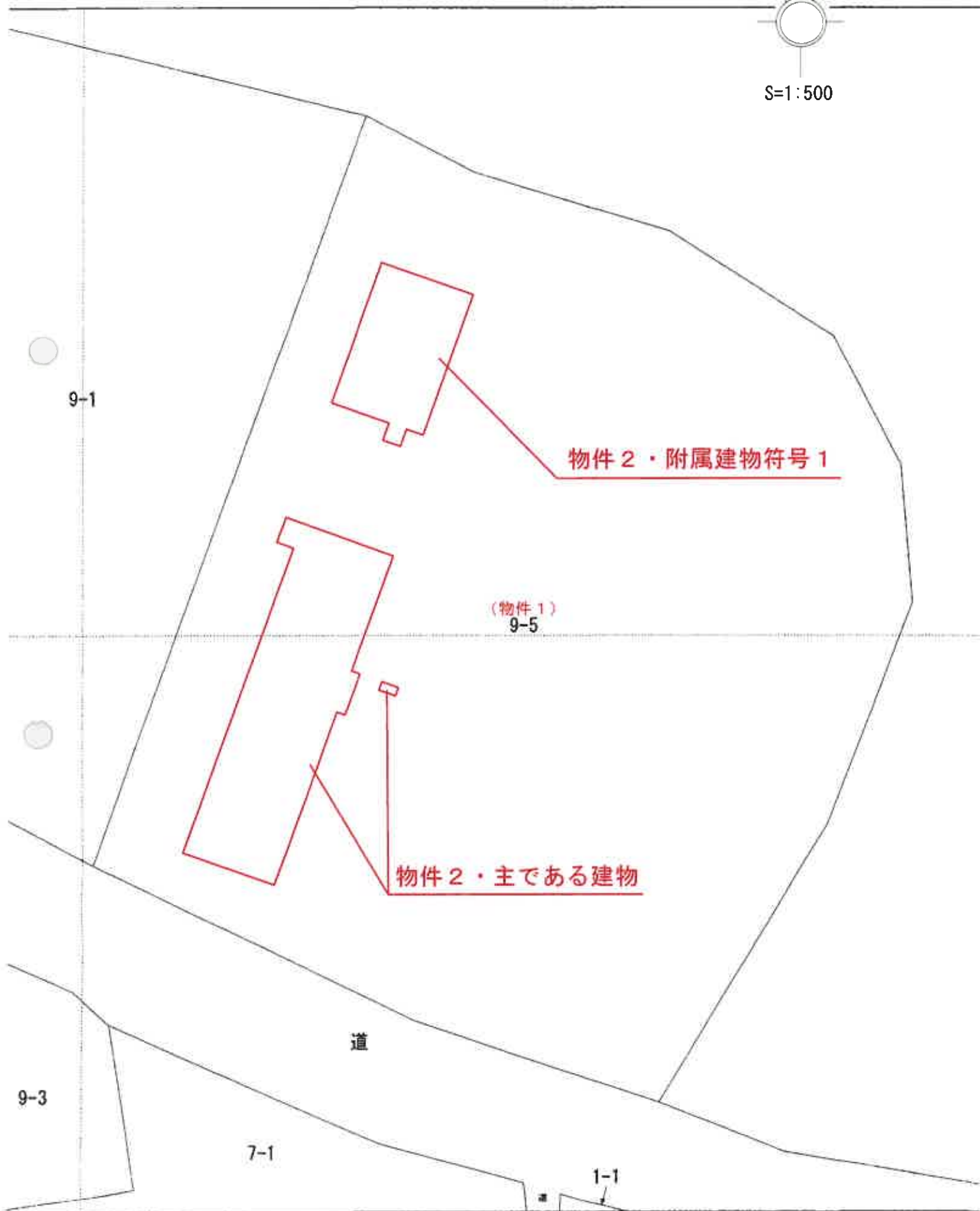
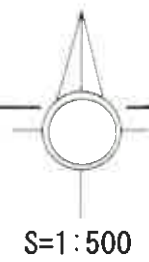


2 法第14条第1項地図写

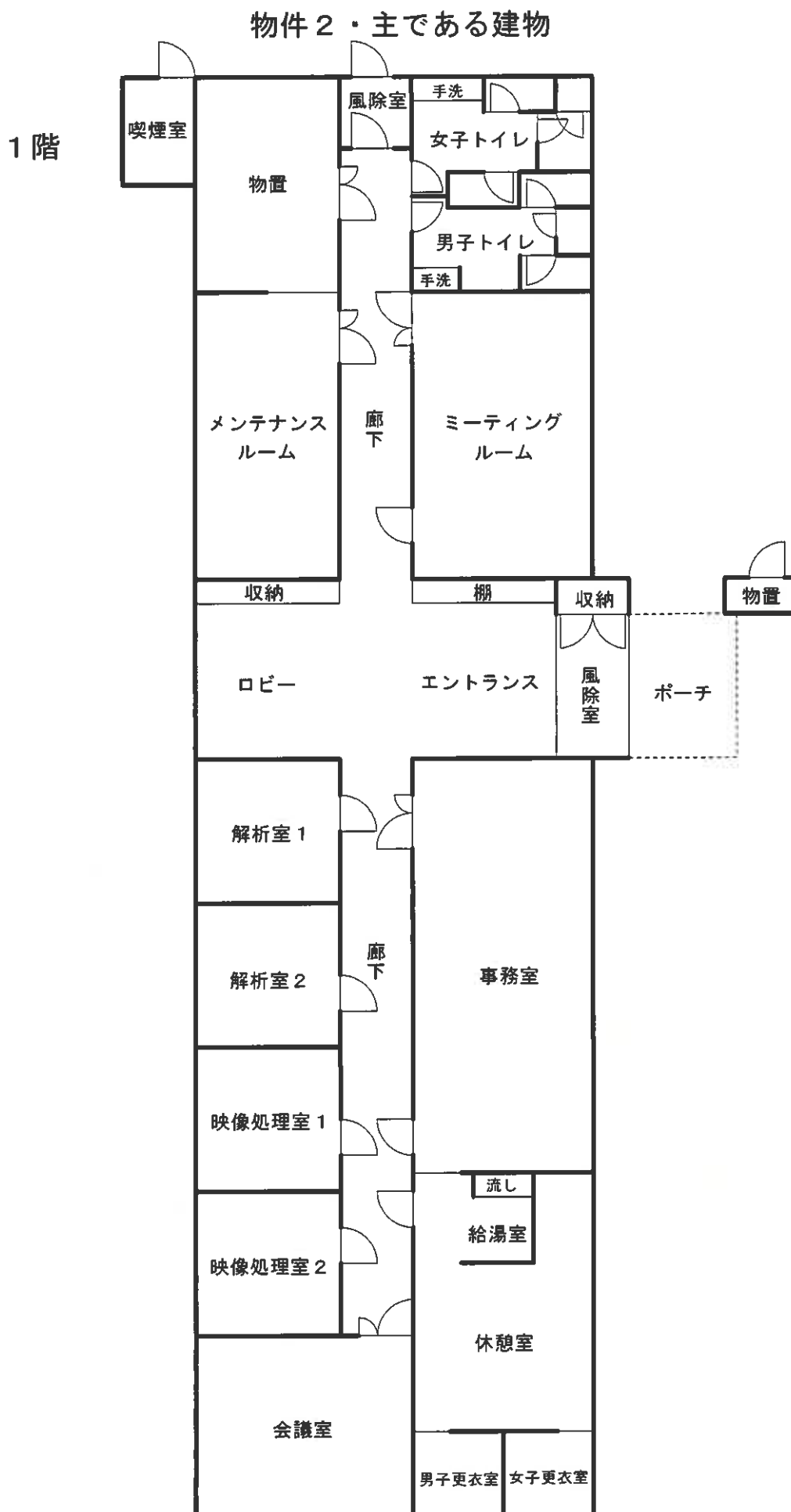
所在 三戸郡南部町大字麦沢字上木戸場



3 建物配置図



4 建物間取図（その1）



4 建物間取図（その2）

物件2・附属建物符号1

1 階

