

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 7 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 9 月 4 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 9 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 17 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 10 月 8 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 9 月 18 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 19 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 7 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	10,610,000 8,488,000	一括	2,122,000	84,584	12,546
1	1,127,000				
2	265,000				
3	9,218,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 十和田市一本木沢一丁目
 地 番 223 番 9
 地 目 宅地
 地 積 199.72 平方メートル

- 2 所 在 十和田市一本木沢一丁目
 地 番 223 番 12
 地 目 宅地
 地 積 112.64 平方メートル
 (現況)
 地 目 公衆用道路

- 3 所 在 十和田市一本木沢一丁目 223 番地 9
 家屋 番号 223 番 9
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 54.27 平方メートル
 2 階 48.60 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 2 階 約 55.89 平方メートル



物件明細書

令和 7年 5月14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

【物件番号2】

地役権

範圍 全部

要役地 十和田市一本木沢一丁目223番地8

設定日 令和2年10月29日

目的 通行、上下水道（給排水用配管）・電気・ガス・電話の各設備の配置、並びにこれらの目的を達成するためにする土地の掘削等。地上に建築物を築造せず、また、自動車その他不動産等、要役地所有者の進行を妨げる物を放置または設置しない。

地役権

範圍全部

要役地 十和田市一本木沢一丁目223番地7

設定日 令和2年11月30日

目的 通行，上下水道（給排水用配管）・電気・ガス・電話の各設備の配置，並びにこれらの目的を達成するためにする土地の掘削等。地上に建築物を築造せず，また，自動車その他不動産等，要役地所有者の進行を妨げる物を放置または設置しない。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件共有者らが占有している。



5 その他買受への参考となる事項

【物件番号1】

地番223番10及び11を承役地とする地役権設定登記がある。

《 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。



11

物 件 目 録

1 所 在 十和田市一本木沢一丁目
 地 番 223 番 9
 地 目 宅地
 地 積 199.72 平方メートル
 共有者 A 持分 3 分の 2
 共有者 B 持分 3 分の 1

2 所 在 十和田市一本木沢一丁目
 地 番 223 番 12
 地 目 宅地
 地 積 112.64 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路
 共有者 A 持分 3 分の 2
 共有者 B 持分 3 分の 1

3 所 在 十和田市一本木沢一丁目 223 番地 9
 家屋 番号 223 番 9
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 54.27 平方メートル
 2 階 48.60 平方メートル

(現況)

床 面 積 2 階 約 55.89 平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1



令和 6 年（ケ）第 43 号
令和 6 年 9 月 27 日 受理
令和 6 年 10 月 30 日 提出
（評価人 久保田 新）

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 十和田市一本木沢一丁目
 地 番 223 番 9
 地 目 宅地
 地 積 199.72 平方メートル
 共有者 A 持分 3 分の 2
 共有者 B 持分 3 分の 1

2 所 在 十和田市一本木沢一丁目
 地 番 223 番 12
 地 目 宅地
 地 積 112.64 平方メートル
 共有者 A 持分 3 分の 2
 共有者 B 持分 3 分の 1

3 所 在 十和田市一本木沢一丁目 223 番地 9
 家屋 番号 223 番 9
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 54.27 平方メートル
 2 階 48.60 平方メートル
 共有者 A 持分 3 分の 2
 共有者 B 持分 3 分の 1

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	十和田市一本木沢一丁目6番36-3号		
土地	物件 1、2		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1) ☒ 公衆用道路 (物件 2) ☐ (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	☒ 土地所有者ら ☐ 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	物件2は目的外土地 (地番223番10、同11) と一体となっているが、通行、上下水道 (給排水用配管)、電気、ガス、電話の各設備の配置及び使用等に関し地役権が設定されている		
建物	物件 3		
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 : 2階約55.89㎡		
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	☒ 建物所有者ら ☐ 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 ☐ 「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
☒ B (共有者)	1 私は物件1ないし3の共有者です。物件3建物は空き家となっています。誰かに貸しているということはありません。 2 物件2土地は隣人所有の目的外土地と一体として道路として使っています。目的外土地の所有者らとの間で使用に関して使用料等の申し合わせはありません。
☒ 稻生川土地改良区	道路の所有名義が稻生川土地改良区となっているものでも市道となっている場合があり、照会のあった地番263番5の土地もそれに該当します。

(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 30 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
6 年 10 月 3 日 (木) 13 : 20 - 13 : 40	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 10 月 16 日 (水) 13 : 00 - 13 : 40	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)

☐ 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。

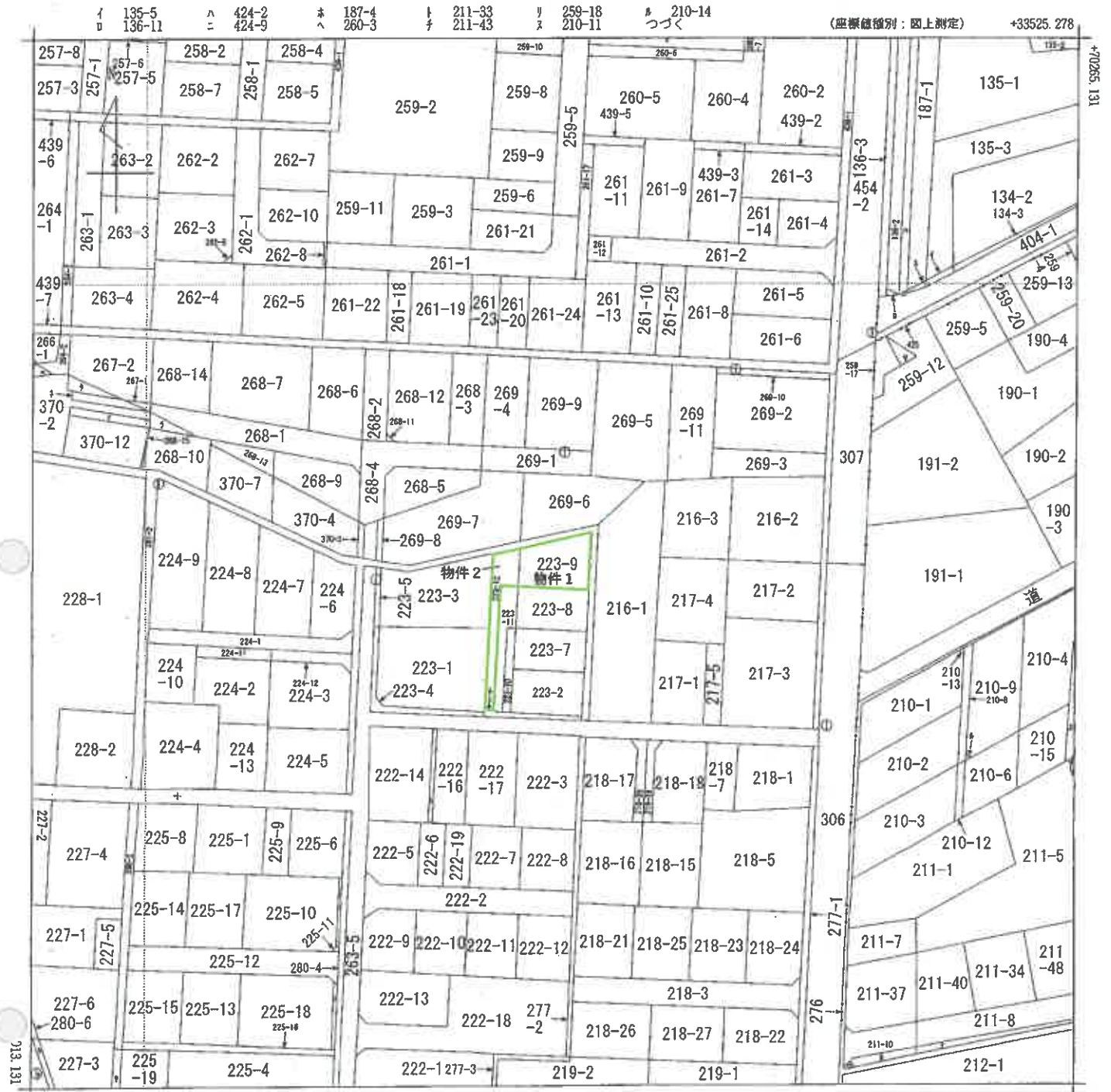
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A 3 を A 4 に縮小



+33275.278 (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。

地番 区域見出	大字三本木 字一本木沢 一本木沢 1丁目	長 森 川 畔 林
------------	-------------------------------	-----------------------

請求部分	所在地	十和田市一本木沢一丁目				地番	223番9			
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	地籍図
作成年月日	昭和40年10月				備考 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。

(青森地方税務局十和田支局管轄)

令和6年9月30日

青森地方税務局八戸支局

登記官

請求番号：3-1

(1/2)

公用

ヲ 211-35
ワ 211-38
ホ 211-39
コ 257-2
ク 370-9
レ 222-15
ソ 265-1
フ 265-2
ネ 370-10
テ 370-11
ラ 370-6
~~ハ 223-6~~
リ 225-2
ノ 225-3
オ 317
ク 280-1
ヤ 280-3

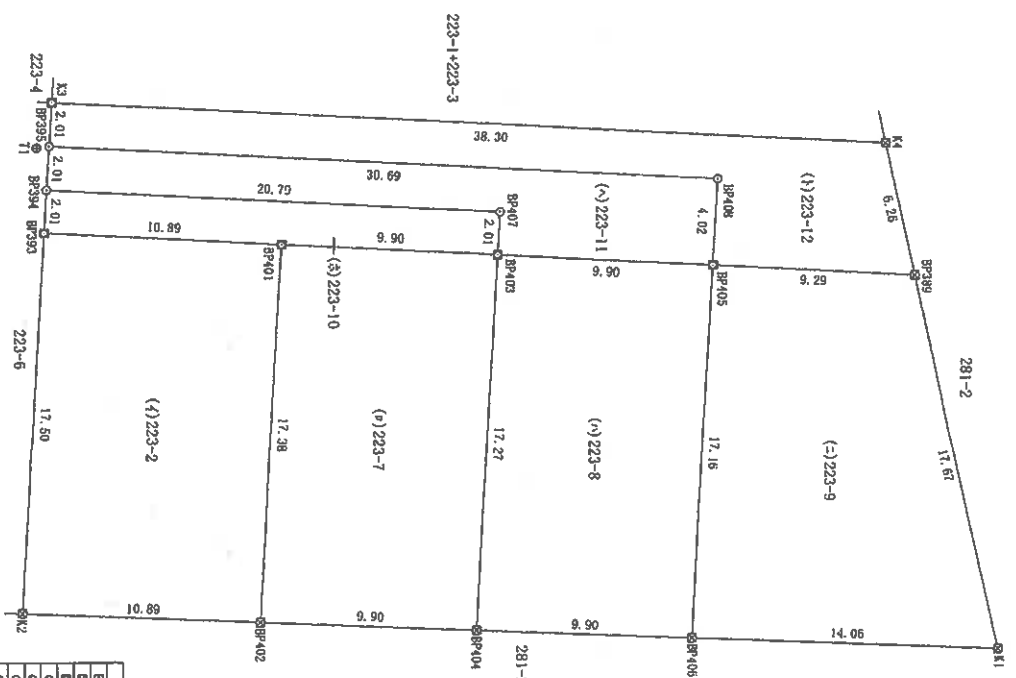
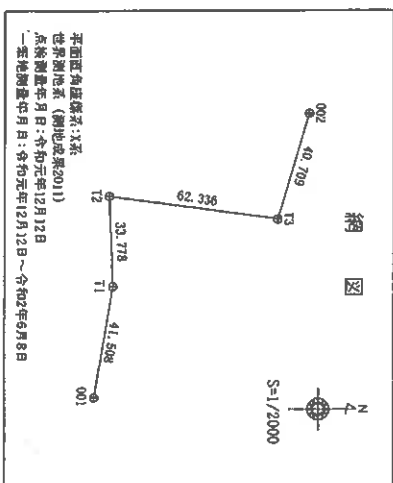
(青森地方事務局十和田支局管轄)

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。

点 名	λ_m	γ_m	备 考
十和田	69.64, 55.4	30837.544	电子基座点
三沢	75241.734	45693.607	电子基座点
正平	56605.635	42261.226	电子基座点

点 名	λ_n	λ_n	备 考	核 别
001	70935.127	33426.659	RT-05多角点	合成测距仪
002	70173.977	33321.704	RT-05多角点	合成测距仪
11	70101.972	33385.718	多角点	金属标
12	70100.708	33351.954	多角点	金属标
73	70162.421	33360.753	多角点	金属标

基本三角点毎の名付及び位置関係は



凡例	
田	コンクリート板
畑	ソラスタックラ板
田	金網シート
田	食塩
田	印刷
田	非揮発性
田	炭素

(单位: m)

月 9 日(作製)

申請人

縮尺

$$\frac{1}{250}$$

登記年月日：令和2年6月15日

小図をA3をA4に縮小

令和6年9月30日
青森地方方法務局十和田支局管轄
青森地方方法務局八戸支局

登記官

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。

座 標 求 積 表

地 番	(4)223-2	(Xn+1 - Xn-1)Yn			距 離
測 点	Xn	Yn			
BP393	70102.324	33389.663	-396033.102953	17.50	
K2	70101.366	33407.133	331465.573826	10.89	
BP402	70112.246	33407.620	339245.552220	17.38	
BP401	70113.197	33390.267	-331298.229174	10.89	
		平 面 积	379.793719		
		面 积	189.8968595		
		地 积	189.89	m	
		坪 数	57.44		

地番	(5)223-7	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
BP401		70113.197	33390.267	-361816.933212	17.38
BP402		70112.246	33407.620	298630.75180	9.90
BP404		70122.136	33408.062	362009.759832	17.27
BP403		70123.082	33390.817	-298480.513163	9.90
			坪面積	343.028637	
			面積	171.5143185	
			地積	171.51	
			坪数	51.88	

地番	(7)223-8	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_{n-1})Y_n$	距離
測点					
BP403		70123.082	33390.817	-361655.938927	17.27
BP404		70122.136	33408.062	298635.114590	9.97
BP406		70132.027	33408.505	361847.517655	17.16
BP405		70132.967	33391.366	-298686.768870	9.90
			倍面積	340.924448	
			面積	170.4622240	
			地積	170.46	m ²
			坪数	51.56	

地番	(二)223-9				
測点	Xn	Yn	$(X_n+1 - X_{n-1})Y_n$		距離
BP405	70132.967	33391.366	-341259.760520		17.11
BP406	70132.027	33408.505	437885.275035		14.06
K1	70146.074	33409.133	341441.339260		17.67
BP389	70142.247	33391.882	-437667.397374		9.22
		倍面積	399.456401		
		面積	199.7282005		
		地積	199.72	m ²	
		坪数	60.41		

地 番	223-2 223-7乃至223-12	地 積 測 量 図 (2/2)
土地の所在	十和田市一本木沢一丁目223-2	

地番	(4)223-10					距離
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn			
BP394	70102.434	33387.656	-696733.605408		2.01	
BP393	70102.324	33389.663	359372.942869		10.88	
BP401	70113.197	33390.267	693115.162386		9.90	
BP403	70123.082	33390.817	333741.219915		2.01	
BP407	70123.192	33388.810	-689412.148880		20.79	
		坪面積	83.566882			
		面積	41.7834410			
		地積	41.78		m ²	
		坪数	12.63			

地 番	(5)223-12	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距 離
BP395		70102.544	33385.649	1019364.020917	30.69
BP408		70133.187	33387.352	1015743.409896	4.02
BP405		70132.967	33391.366	302525.775960	9.29
BP389		70142.247	33391.882	264597.272968	6.26
K4		70140.891	33385.767	-1321842.672831	38.30
K3		70102.654	33383.642	-1280162.519774	2.00
		倍 面 積		225.287136	
		面 積		112.6435680	
		地 積		112.64	m ²
		坪 数		34.07	

地 番	(A)223-11	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距 離
BP394		70102.434	33387.656	689388.321088	20.7
BP407		70123.192	33388.810	689412.148880	2.0
BP403		70123.082	33390.817	326395.236175	9.9
BP405		70132.967	33391.366	337419.753430	4.0
BP408		70133.187	33387.352	-1015743.409896	30.6
BP395		70102.544	33385.649	-1026708.863697	2.0
			倍 面 積	163.185980	
			面 積	81.5929900	
			地 積	81.59	m
			坪 数	24.68	

合 計 967.6216015

合 計 967.6216015

作 製 者	申 請 人	縮 尺
月 9 日(作製)		

登記年月日：令和2年11月24日

A3をA4に縮小

令和6年9月30日
青森地方方法務局十和田支局管轄
青森地方方法務局八戸支局

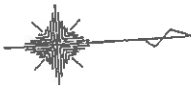
登記簿

これは図面と記載されている内容を証明した書面である。

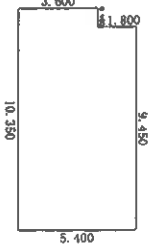
各階平面図

家屋番号	223番9	建築物
建築物の所在	十和田市一本木沢一丁目223番地9	

建築物各階平面図

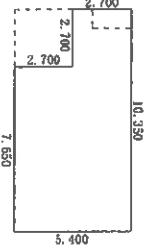


1階

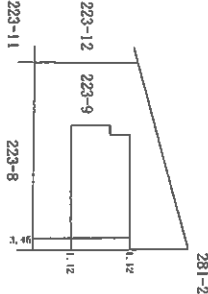


求積表	
10.350×3.600	= 37.260000
9.450×1.800	= 17.010000
合計	54.270000
床面積	54.27 m ²

2階



求積表	
7.650×2.700	= 20.655000
10.350×2.700	= 27.945000
合計	48.600000
床面積	48.60 m ²



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図



S=1:250

269-7

269-6

223-9

物件 3

物件 2

物件 1

223-12

223-3

223-8

216-1

223-11

223-7

223-1

223-2

223-10

223-6

市道

写真撮影地点



(11 枚目)

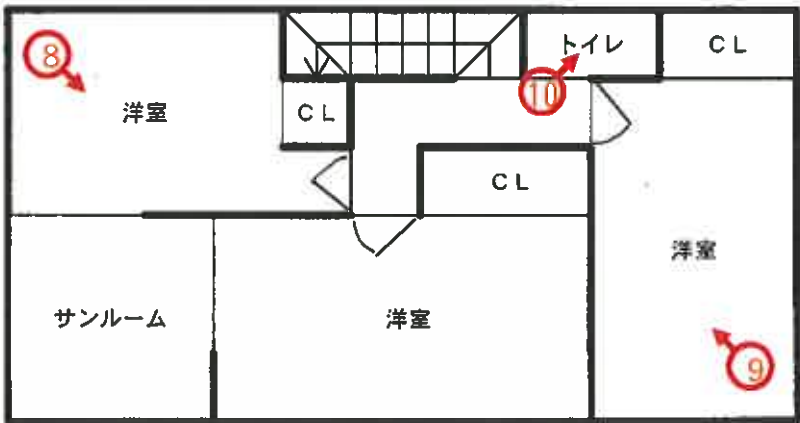
建物間取図

S=1:100

1 階



2 階



写真撮影地点 

写真番号 1



写真番号 2



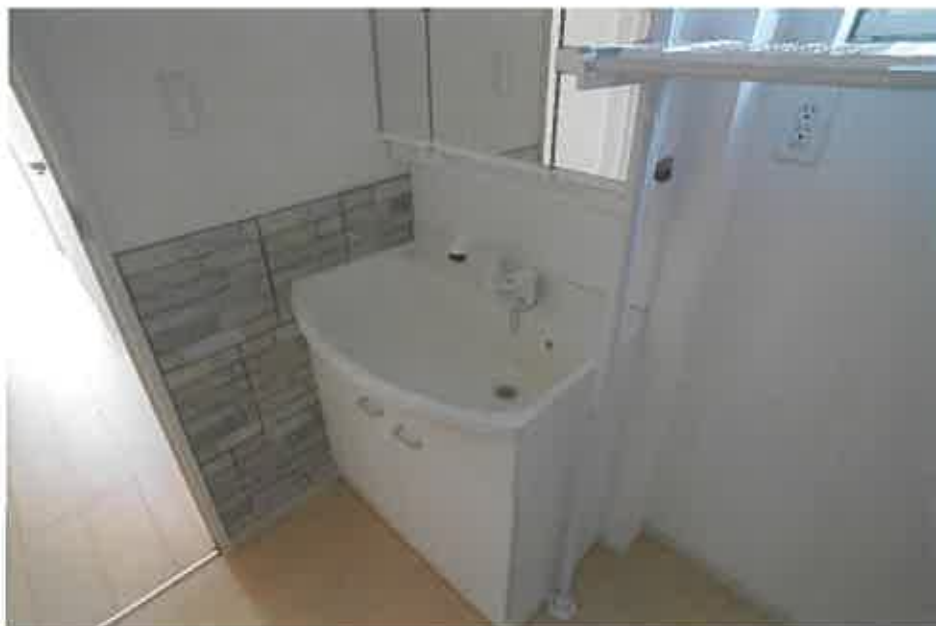
写真番号 3



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



令和 6年（ケ）第 43 号

令和 6年10月16日現地調査

令和 6年11月06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

久保田 新

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 10,610,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1,127,000 円
物件 2 (土地)	金 265,000 円
物件 3 (建物)	金 9,218,000 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 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 3 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 地 番 地 目 地 積	十和田市一本木沢一丁目 2 2 3 番 9 宅地 1 9 9. 7 2 m ²	同左 同左 同左 同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	十和田市一本木沢一丁目 2 2 3 番 1 2 宅地 1 1 2. 6 4 m ²	同左 同左 公衆用道路 同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	十和田市一本木沢一丁目 2 2 3 番地 9 2 2 3 番 9 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 1 階 5 4. 2 7 m ² 2 階 4 8. 6 0 m ²	同左 同左 同左 同左 同左 約 5 5. 8 9 m ²

第 4 目的物件の位置・環境等

○ 物件 1 の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	青い森鉄道「三沢」駅の南西方・道路距離約 13.6 km (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、十和田市市街地北東部、一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域。 土地利用状況は、画地規模 200～300㎡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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	非線引都市計画区域 第 1 種低層住居専用地域 指定 50% 指定 80% なし 特になし
画 地 条 件 (規 模 、 形 状 等)	規 模 形 状 間 口 × 奥 行	199.72㎡ (公簿面積) 台形 約 9.3m × 約 17.2m
接面道路の状況	西側で幅員約 6m の舗装私道 (建築基準法外道路) に等高に接面する中間画地。なお、物件 1 と物件 2 一体では、南側で幅員約 5m の舗装市道 (建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号道路) に等高に接面する (下記特記事項参照)。	
土 地 の 利 用 状 況 等	土地所有者らが土地所有権に基づき物件 3 の敷地として使用している。 (附属資料「4 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 なし あり (特記事項参照)
特 記 事 項	① 物件 1 を要役地として、目的外土地 1 と目的外土地 2 に地役権が設定されている。 ○目的外土地 1 ・ 承役地の所在 十和田市一本木沢一丁目 223 番 10 (承役地) ・ 原因：令和 2 年 11 月 30 日設定 ・ 地役権の目的 通行、上下水道 (給排水用配管) ・電気・ガス・電話の各設備の配置、並びにこれらの目的を達成するためにする土地の掘削等。地上に建築物を築造せず、また、自動車その他不動産等、要役地所有者の進行を妨げる物を放置または設置しない。 ・ 範囲：全部 ・ 登記上所有者：持分 2 分の 1 C 持分 2 分の 1 D ・ 登記地目：宅地 ・ 登記地積：41.78㎡	

特 記 事 項	○目的外土地 2 ・ 承役地の所在 十和田市一本木沢一丁目 2 2 3 番 1 1 (承役地) ・ 原因 : 令和 2 年 1 0 月 2 9 日 設定 ・ 地役権の目的 通行、上下水道 (給排水用配管) ・ 電気 ・ ガス ・ 電話の各設備の配置、並びにこれらの目的を達成するためにする土地の掘削等。地上に建築物を築造せず、また、自動車その他不動産等、要役地所有者の進行を妨げる物を放置または設置しない。 ・ 範囲 : 全部 ・ 登記上所有者 : E ・ 登記地目 : 宅地 ・ 登記地積 : 8 1 . 5 9 m² ② 物件 1 は、現況西側で幅員約 6 m の舗装私道に接面しているが、当該道路は建築基準法上の道路でないため、建築確認上は、物件 1 と物件 2 が一体 (旗竿地) で南側の舗装市道を接道道路として確認を得ている。 ③ 下水道の本管は、目的外土地 1 に埋設されている。
----------------	---

○ 物件 2 の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	青い森鉄道「三沢」駅の南西方・道路距離約 13.6 km (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、十和田市市街地北東部、一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域。 土地利用状況は、画地規模 200～300㎡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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	非線引都市計画区域 第 1 種低層住居専用地域 指定 50 % 指定 80 % なし 特になし
画 地 条 件 (規 模 、 形 状 等)	規 模 形 状 間 口 × 奥 行	112.64㎡ (公簿面積) 不整形 約 2.0 m × 約 38.8 m
接面道路の状況	南側で幅員約 5 m の舗装市道 (建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号道路) と 等高に接面する中間画地。	
土 地 の 利 用 状 況 等	土地所有者らが所有権に基づき、その他の者ら (C、D、E) が地役権に 基づき通路等として使用している (地役権の内容は、下記特記事項参照)。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	なし (但し、前面道路に本管があり、引込可) なし なし (但し、前面道路に本管があり、接続可)
特 記 事 項	① 地役権の内容 ○地役権 1 ・ 要役地の所在 十和田市一本木沢一丁目 223 番 8 ・ 原因：令和 2 年 10 月 29 日設定 ・ 地役権の目的 通行、上下水道 (給排水用配管) ・電気・ガス・電話の各設備の配置、並びにこれらの目的を達成するためにする土地の掘削等。地上に建築物を築造せず、また、自動車その他不動産等、要役地所有者の進行を妨げる物を放置または設置しない。 ・ 範囲：全部 ・ 要役地の登記上所有者：E ・ 要役地の登記地目：宅地 ・ 要役地の登記地積：170.46㎡	

特 記 事 項	◎地役権 2 ・ 要役地の所在 十和田市一本木沢一丁目 2 2 3 番 7 ・ 原因：令和 2 年 1 1 月 3 0 日設定 ・ 地役権の目的 通行、上下水道（給排水用配管）・電気・ガス・電話の各設備の配置、並びにこれらの目的を達成するためにする土地の掘削等。地上に建築物を築造せず、また、自動車その他不動産等、要役地所有者の進行を妨げる物を放置または設置しない。 ・ 範囲：全部 ・ 要役地の登記上所有者：C、D ・ 要役地の登記地目：宅地 ・ 要役地の登記地積：171.51㎡ ② 目的外土地 1・2 と一体で幅員約 6 m の舗装通路の敷地となっている。 なお、物件 2 及び目的外土地 1・2 の使用に関して、使用料等の申し合わせはなく、お互い無料で使用している。 ③ 電話柱 2 本とその支柱 2 本が設置されている。 ④ 建築確認は、物件 1 と物件 2 が一体で南側の舗装市道に接面していることを前提になされているため、物件 1 と物件 2 は不可分の関係にあると判断する。
----------------	---

○ 物件 3 (建物) の概況及び利用状況等

区 分	主である建物 家屋番号 223番9	
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2年7月10日新築
	経過年数	約4年
	経済的残存耐用年数	約26年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	合金メッキ鋼板葺
	外 壁	サイディング 外
	内 壁	ビニールクロス貼 外
	天 井	ビニールクロス貼 外
	床	フローリング、タタミ 外
	設 備	電気、給排水、衛生 (水洗)、ヒートポンプ給湯機。但し、設備の動作確認は行えなかったもので、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	54.27㎡
	2階	約55.89㎡
	延床面積	約110.16㎡
	増改築	所有者からのヒアリングによると、建築してすぐに2階バルコニー部分 (約7.29㎡) に外壁を設置し、サンルームに改築したとのことである。
現況用途等	階層	2階建
	現況用途	居宅
	間取り	(附属資料「5 建物間取図」参照)
品 等	中位	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	建物所有者らが所有権に基づき居宅 (空き家) として使用している。	
特記事項	上北地域県民局地域整備部に確認したところ、令和2年1月7日付けで建築確認済証を交付され、令和2年7月10日付けで検査済証が交付されている。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、物件2 (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	11,200	0.96	199.72	(1-0.00)	2,147,000
2	11,200	0.30	112.64	(1-0.00)	378,000

〔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等)

地価調査 十和田 (県) - 3				
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
14,600 円/㎡	100.0	100	100	
×	—	×	—	≒ 11,200 円/㎡
	100.0	100	130	

項 目	物件1・2	備 考
基準とする地価公 示または県基準地	地価調査 十和田 (県) - 3	
公示価格等	14,600 円/㎡	
価格 (基準) 時点	令和6年7月1日	
◇時点修正	100.0%	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	130%	相乗積による。
交通接近条件	+8% (商業施設への接近性等)	格差率については、1%未満 の数値を四捨五入。
環境条件	+20% (居 住 環 境)	

イ、個別的格差率

項 目	物件1	物件2	備 考
街路条件	95% (系統連続性▲5%)	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%	100%	
環境条件	100%	100%	
行政的条件	100%	100%	
画地条件	101% (接面方位+1%)	30% (通路敷▲70%)	
個別的格差率	96%	30%	

ウ、地積：登記数量

エ、建付減価： 物件 1： 特になし

物件 2： 特になし

② 物件 3（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
3	147,000	110.16	0.78	12,631,000

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
3	4	26	0.10	0.03	0.78

※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	2,147,000	1.00	0.25	法定地上権	537,000
2	378,000	0.00	—	—	—
合 計					537,000

イ、土地利用権等の及ぶ範囲： 物件 3 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	2,147,000	-537,000		(1-0.00)	(1-0.30)	1,127,000
2	378,000	0		(1-0.00)	(1-0.30)	265,000
3	12,631,000	+537,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	9,218,000
一括価格 (合計)						10,610,000

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 (十和田 (県) - 3)

所 在 ・ 地 番：十和田市元町西3丁目41番9 (元町西3-5-45)

価 格：14,600円/㎡

位 置：青い森鉄道「三沢」駅の南西方約1.5km先に位置

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：352㎡

供 給 処 理 施 設：上水道、下水道

接 面 街 路：北側幅員約5mの舗装市道に接面

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域、第1種住居地域
(建蔽率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要：一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

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」) 1葉
- 2 法第14条第1項地図写 1葉
- 3 地 積 測 量 図 写 2葉
- 4 建 物 配 置 図 1葉
- 5 建 物 間 取 図 1葉

以 上

令和6年(ケ)第43号



$S = 1 : 25,000$

対象不動産

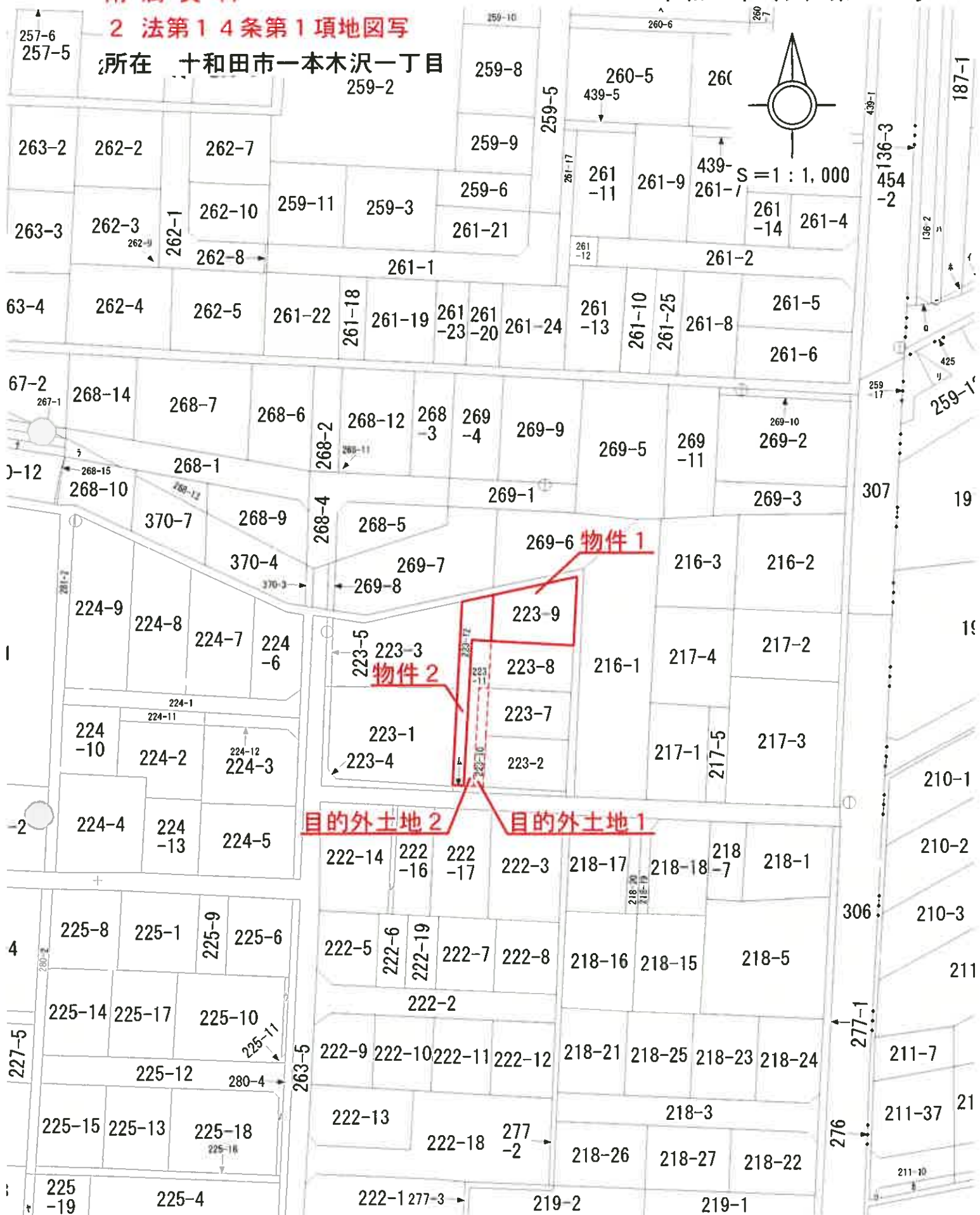
十和田市 十和田(県) - 3

附属資料

令和6年(ケ)第43号

2 法第14条第1項地図写

所在 十和田市一本木沢一丁目

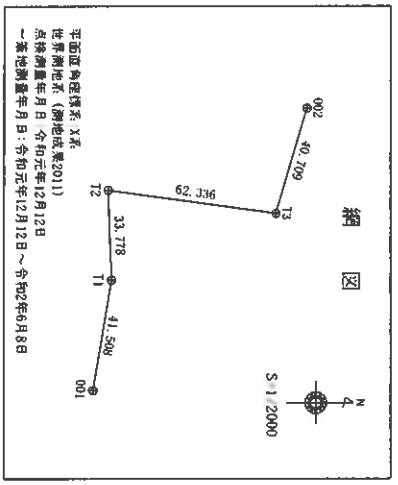


※A3版をA4版に縮小

地番	223-2 223-7乃至223-12
土地の所在	十和田市一本木沢一丁目223-2

点名	Xm	Ym	備考
十和田	69464.554	30637.544	電子基準点
三沢	76241.754	46893.607	電子基準点
五戸	36606.635	42261.228	電子基準点

点名	Xm	Ym	備考
001	70095.137	33426.659	RTK-GPS多角点 合成樹膠杭
002	70173.927	33421.704	RTK-GPS多角点 合成樹膠杭
T1	70101.972	33385.718	多角点 金属板
T2	70100.708	33351.964	多角点 金属板
T3	70162.421	33460.753	多角点 金属板



凡例	
田	コシヤート田
畑	コシヤート畑
◎	全線測量
○	一部測量
△	点検測量
■	基平点

(単位: m)

製作者	
申請人	
縮尺	1/250

※A3版をA4版に縮小

(2/2)

地 番 223-2
223-7乃至223-12
地 積 測 量 図
土地の所在 十和田市一本木沢一丁目223-2

座 標 求 積 表

地 番	(ㄥ)223-2				
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距 離	
BP393	70102.324	33399.663	-395033.102953	17.50	
K2	70101.136	33407.133	331465.573626	10.89	
BP402	70112.246	33407.620	396245.552220	17.38	
BP401	70113.197	33390.267	-331298.229174	10.89	
		倍 面 積	379.793719		
		地 積	189.8968595		
		坪 数	57.44		

地 番	(ㄥ)223-7				
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距 離	
BP401	70113.197	33390.267	-361816.933212	17.38	
BP402	70112.246	33407.620	298630.715180	9.90	
BP404	70122.136	33408.062	362009.759832	17.27	
BP403	70123.082	33390.817	-298480.513163	9.90	
		倍 面 積	343.028637		
		地 積	171.5143185		
		坪 数	51.88		

地 番	(ㄥ)223-8				
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距 離	
BP403	70123.082	33390.817	-361655.988927	17.27	
BP404	70122.136	33408.062	298635.114590	9.90	
BP406	70132.027	33408.505	361847.517655	17.16	
BP405	70132.967	33391.366	-298665.768870	9.90	
		倍 面 積	340.924448		
		地 積	170.4622240		
		坪 数	51.56		

地 番	(ㄥ)223-9				
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距 離	
BP405	70132.967	33391.366	-341259.760520	17.16	
BP406	70132.027	33408.505	437885.275035	14.06	
K1	70146.074	33409.133	341441.339260	17.67	
BP389	70142.247	33391.882	-437667.397574	9.29	
		倍 面 積	399.456401		
		地 積	199.7282005		
		坪 数	60.41		

地 番	(ㄥ)223-10				
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距 離	
BP394	70102.434	33387.656	-696733.605408	2.01	
BP393	70102.324	33389.663	359372.942669	10.89	
BP401	70113.197	33390.267	693115.162386	9.90	
BP403	70123.082	33390.817	-333741.215915	2.01	
BP407	70123.192	33388.810	-699412.148880	20.79	
		倍 面 積	83.566882		
		地 積	41.783410		
		坪 数	12.63		

地 番	(ㄥ)223-12				
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距 離	
BP395	70102.544	33385.649	1019364.020917	30.69	
BP408	70133.187	33387.352	1015743.409896	4.02	
BP405	70132.967	33391.366	302525.775660	9.29	
BP389	70142.247	33391.882	264597.272968	6.26	
K4	70140.891	33385.767	-1321842.672831	38.30	
K3	70102.654	33383.642	-1280162.519774	2.01	
		倍 面 積	225.287136		
		地 積	112.6435680		
		坪 数	34.07		

地 番	(ㄥ)223-11				
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距 離	
BP394	70102.434	33387.656	-689388.321088	20.79	
BP407	70123.192	33388.810	689412.148880	2.01	
BP403	70123.082	33390.817	326395.226175	9.90	
BP405	70132.967	33391.366	337419.753430	4.02	
BP408	70133.187	33387.352	-1015743.409896	30.69	
BP395	70102.544	33385.649	-1026708.863697	2.01	
		倍 面 積	163.185980		
		地 積	81.5929900		
		坪 数	24.68		

合 計 967 6216015

作 製 者

申 請 人

縮 尺

附 属 資 料

4 建物配置図

所在 十和田市一本木沢一丁目

269-1

令和6年(ケ)第43号

S=1:250

269-6

269-7

223-9

物件 3

223-3

223-12

223-8

216-1

223-11

223-7

223-1

223-10

223-2



物件3

1 階



2 階

