

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した。

★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。

★入札時に、入札書毎に、下記の各書面の提出が必要になります。

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** （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。

（問い合わせ）

青森地方裁判所八戸支部**執行官室**（☎ 0178-22-4697）

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 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 8 年 1 月 8 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 1 月 15 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 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 8 年 2 月 10 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 8 年 1 月 22 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 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 11 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
3～5	1,735,000 1,388,000	一括	347,000	38,629	5,517
3	585,000				
4	492,000				
5	658,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------------------------|
| 3 | 所 在 | 十和田市大字三本木字千歳森 |
| | 地 番 | 508 番 37 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 157.04 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 十和田市大字三本木字千歳森 |
| | 地 番 | 508 番 41 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 132.00 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 十和田市大字三本木字千歳森 508 番地 19 |
| | 家屋 番号 | 508 番 19 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 29.74 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 所 在 | 十和田市大字三本木字千歳森 508 番地 19,
508 番地 41 |
| | 床 面 積 | 約 35.11 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 3日

青森地方裁判所八戸支部

裁判所書記官 五十嵐 水 緒

1 不動産の表示

【物件番号3～5】

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3～5】

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。

【物件番号5】

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5】

・本件建物のために、その敷地（地番508番19、地積133.65平方メートル、所有者D）につき賃借権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

・地代の滞納あり。

《 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

- | | | | |
|---|-------|---------------------------------------|--|
| 3 | 所 在 | 十和田市大字三本木字千歳森 | |
| | 地 番 | 508 番 37 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 157.04 平方メートル | |
| | | | |
| 4 | 所 在 | 十和田市大字三本木字千歳森 | |
| | 地 番 | 508 番 41 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 132.00 平方メートル | |
| | | | |
| 5 | 所 在 | 十和田市大字三本木字千歳森 508 番地 19 | |
| | 家屋 番号 | 508 番 19 | |
| | 種 類 | 事務所 | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 | |
| | 床 面 積 | 29.74 平方メートル | |
| | (現況) | | |
| | | | |
| | 所 在 | 十和田市大字三本木字千歳森 508 番地 19,
508 番地 41 | |
| | 床 面 積 | 約 35.11 平方メートル | |



令和 7 年(ケ)第 18 号
令和 7 年 6 月 18 日受理
令和 7 年 8 月 7 日提出

現況調査報告書

(物 件 3 ～ 5)

青森地方裁判所八戸支部
執行官 今 雅 浩

(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

3 所 在 十和田市大字三本木字千歳森
地 番 508番37
地 目 宅地
地 積 157.04平方メートル

所有者 有限会社マルショウ

4 所 在 十和田市大字三本木字千歳森
地 番 508番41
地 目 宅地
地 積 132.00平方メートル

所有者 有限会社マルショウ

5 所 在 十和田市大字三本木字千歳森 508番地19
家屋 番号 508番19
種 類 事務所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 29.74平方メートル

所有者 有限会社マルショウ



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 3、4			
現況地目	☒ 宅地(物件3、4) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (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 5			
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が異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物)			
	☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積:約35.11平方メートル			
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 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			
土地建物の位置関係	☐ 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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件 5 関係)			
所 在	青森県十和田市大字三本木字千歳森		
地 番	508番19		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	133.65平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (D)		
そ の 他 の 事 項			
■関係人(■A(建物所有者) ■D(所有者))の陳述／■提示文書(土地賃貸借契約書)の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占 有 開 始 時 期	平成15年 1月 1日		
最 初 の 契 約 日	平成15年 1月 1日		
契 約 等 期 間	平成15年 1月 1日から ☒ 平成17年12月31日まで 3年間 ☐ 期間の定めなし		
更 新 の 種 別	☒ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現 在 の 契 約 等 期 間	令和6年 1月 1日から ☒ 令和8年12月31日まで 3年間 ☐ 期間の定めなし		
契 約 等 貸 主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()		
当 事 者 借 主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()		
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎月 金30,000円 (毎月末日限り当月分支払)		
地 代 前 払	☒ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☐ ない ☒ ある (令和7年7月15日現在 金約132万円)		
契 約 解 除	☒ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他			
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

- 1 接面する道路は県道である。
- 2 物件3と4、目的外土地(508-19)を一体利用している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者会社代表者・所有者)	(令和7年6月26日に聴取した) 1 私は債務者兼所有者(有)マルショウの代表者であるとともに、個人でも所有者になってます。 2 物件1と2は私が所有者です。元々は(有)マルショウの倉庫・作業場として使っていました。 3 物件3～5は(有)マルショウの所有です。
■ B (Aの妻)	1 私はAの妻です。(有)マルショウは今年(令和7年)1月末で閉めました。現在は営業はしていません。 2 物件1、2はAの所有で、元々は(有)マルショウの倉庫・作業場でした。現在は2階の休憩室に息子のCが住んでいます。1階には(有)マルショウの物がたくさんあります。
■ A	(令和7年7月15日に聴取した) 1 物件3～5は(有)マルショウが中古車販売をしていました。現在は閉めています。 2 物件5が第三者の土地に跨がって建っているか、現在ではよく分かりません。
■ D (目的外土地所有者)	1 私は物件5の敷地の一部になっている土地(508-19)の所有者です。先代の父の頃から(有)マルショウに貸していることは間違いありません。 2 令和3年11月以降は地代が滞納状態です。地代は途中から月額3万円にしています。 3 契約書にある県南開発工業(株)とは父がやっていた会社です。以前から目的外土地の所有者は父でした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件目的物件の状況は、別紙土地建物位置関係図及び建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件目的物件の占有者及び占有状況は、現場の状況及び関係人からの聴取等から2～3枚目記載のとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 6月20日 (金) : - :	青森地方法務局八戸支局	土地建物全部事項証明書等交付申請
7年 6月20日 (金) 17:10-17:30	物件所在地 (物件3~5)	現場確認, 写真撮影
7年 6月23日 (月) : - :	青森地方法務局八戸支局	土地建物全部事項証明書等受領
7年 6月23日 (月) : - :	当庁	現況調査期日通知
7年 6月26日 (木) 9:00-9:20	債務者兼所有者方	関係人から占有関係等聴取
7年 7月15日 (火) 10:30-12:20	物件所在地 (全)	写真撮影, 間取り等調査, 簡易計測, 関係人から占有関係等聴取, 評価人同行
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

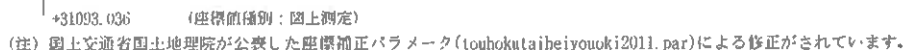
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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



請 求 部	所 在	十和田市大字三本木字千歳森				地 番	508番37			
出 力 縮	1/1000	精 度 区 分	乙一	座 標 系 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 事 記 項		

 $(1/2)$

3 147-586
7 391-11

公用

登記年月日：平成14年4月24日

令和7年6月30日
（青森地方方法務局十和田支局寄贈）
青森地方方法務局八戸支局

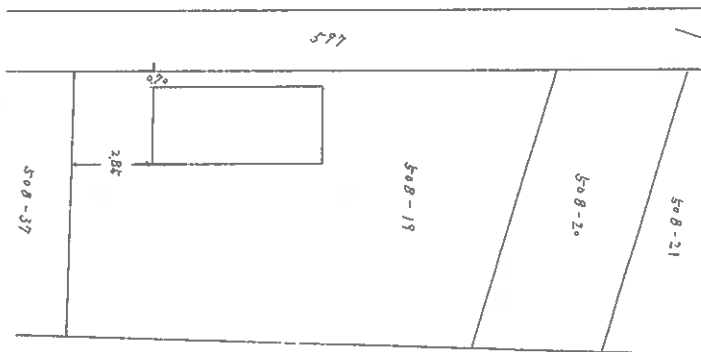
登記書

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

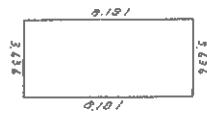
各階平面図

建物平面図

家屋番号	508-19
建物の所在	十和田市大字三本木字千歳森 508 番地 19



床面積
 $3635 \times 8.181 = 29,746.16$



(日野通12)

製作者

縮尺 1/250
（月20日作製）

申請人

縮尺 1/250

(実数州)

1313113

請求番号：2-4

公用

登記年月日：平成8年10月15日

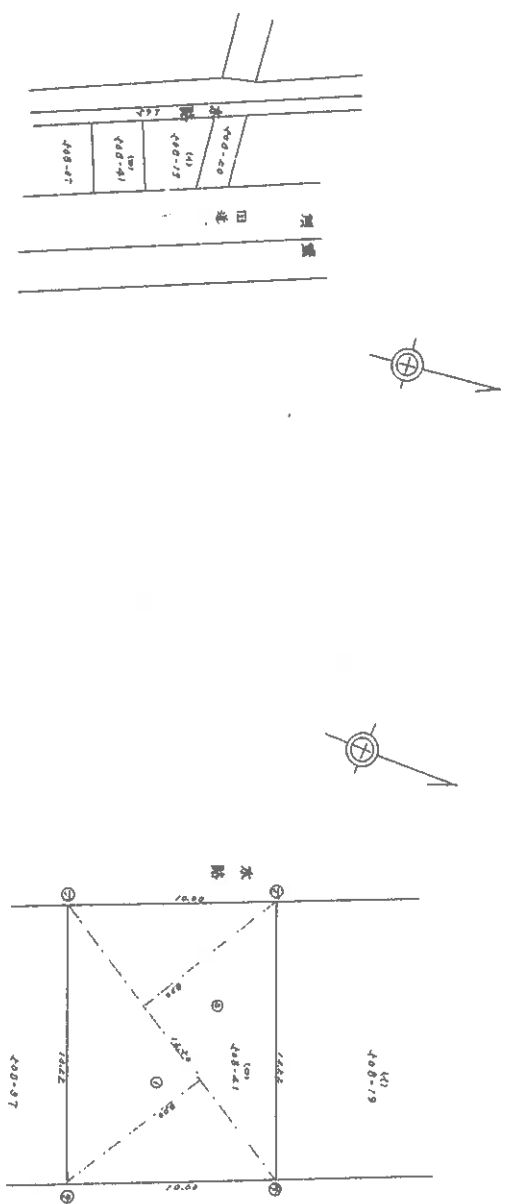
令和7年6月20日
（奈良地方建設局十和田支局寄附）
（奈良地方建設局八戸支局）
奈良地方建設局八戸支局

登記官

請求番号：2-3

土地所在図（縮尺1/1000）

508-19
地番 508-19番41
土地の所在 十和田市大字三本木字千歳森
地積測量図



地積計算表

1	16,407.000 = 132.0000
2	16,407.000 = 132.0000
計	26,814.000
2畝	132.0000
地積	132.00 ㎡

400.19 ㎡
26,814.00 = 132.00 ㎡
26,814.00 ㎡

凡例

記号	種類
①	コンクリート基礎
②	コンクリート杭
③	木杭
④	鉄杭

作製者

（平成8年10月14日作製）

申請人

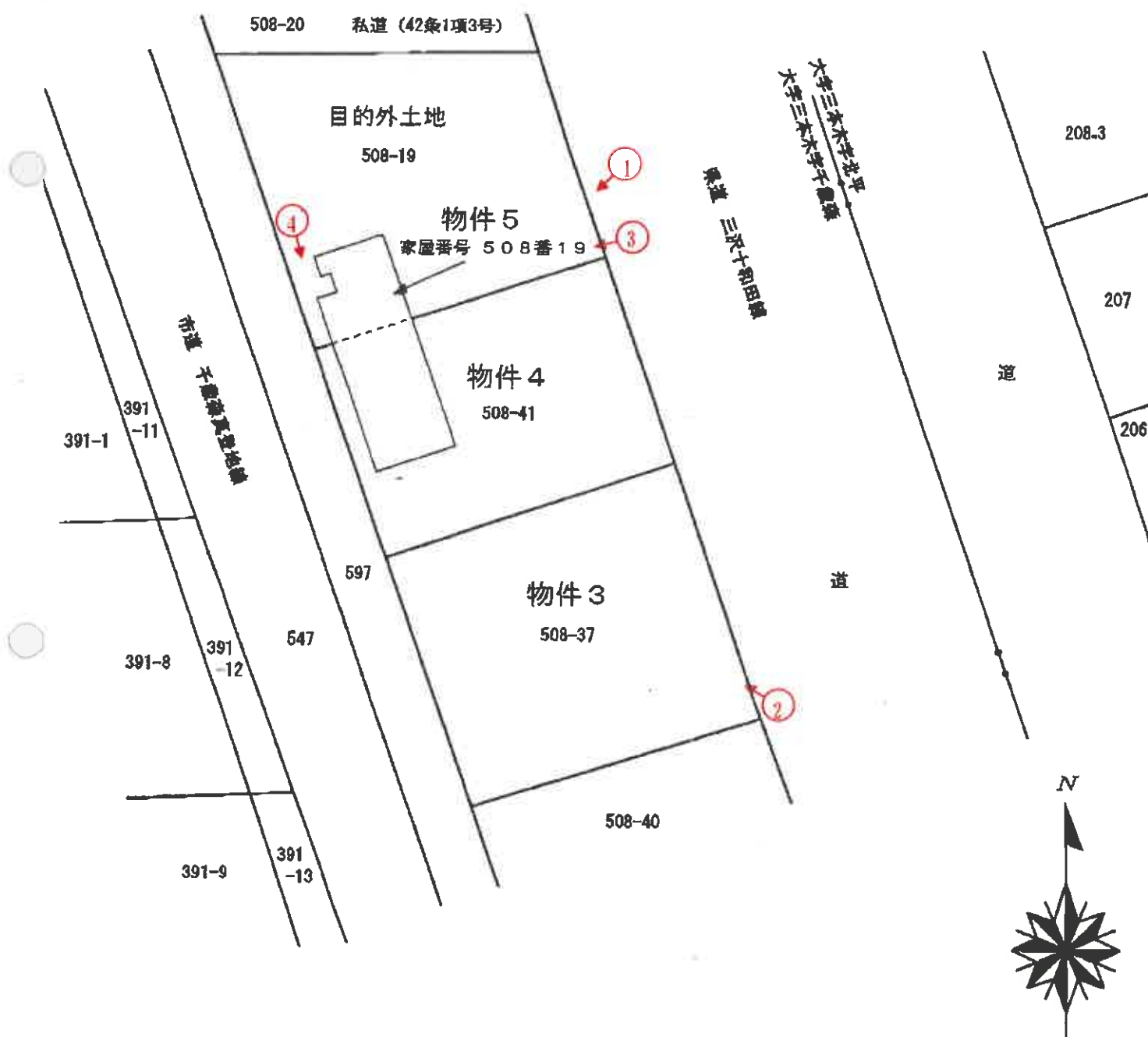
8.10.15

1708247

縮尺 1/240

土地建物位置関係図

所在 十和田市大字三本木字千歳森



凡例♂——撮影地点

$$S = \frac{1}{250}$$

建物間取図

物件5



凡例♂――撮影地点

写真番号 1



本件目的物件 3～5 の状況

写真番号 2

物件 5

目的外土地 (508-19)



物件 3

物件 4

写真番号 3



物件 4

目的外土地 (508-19)

写真番号 4



西側水路の状況

写真番号 5



物件 5 事務室

写真番号 6



物件 5 事務室内の流し

写真番号 7



物件 5 便所

写真番号 8



物件 5 休憩室

副 本

令和 7 年（ケ）第 18 号
令和 7 年 7 月 15 日 現地調査
令和 7 年 8 月 7 日 評 価

青森地方裁判所 八戸支部 御中

評 価 書
(物件 3 ～ 5)

評価人 不動産鑑定士

森 政浩 印

第1 評価額

一括価格	
金 1,735,000円	
内訳価格	
物件3(土地)	金 585,000円
物件4(土地)	金 492,000円
物件5(建物)	金 658,000円

(注) 引受債務：目的外土地の地代滞納額

令和7年7月15日現在

金 1,320,000円

- 1 一括価格は、物件3～5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3、4の内訳価格は物件5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5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。
- 4 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。
- 5 上記評価額は、調査時に判明した地代滞納額に加え、買い受け時までの予想滞納額も市場性修正により控除した価格である。

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 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
3	所在地 在番目積	十和田市大字三本木字千歳森 508番37 宅地 157.04㎡	同左 同左 同左 同左
4	所在地 在番目積	十和田市大字三本木字千歳森 508番41 宅地 132.00㎡	同左 同左 同左 同左
5	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	(主である建物) 十和田市大字三本木字千歳森 508番地19 508番19 事務所 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 29.74㎡	(主である建物) 十和田市大字三本木字千歳森 508番地19、508番地41 同左 同左 同左 約35.11㎡
番号	特記事項		
5	物件5建物は物件4土地と目的外土地(508番19)に跨って建っている。 目的外土地の土地利用権は賃借権であるが、地代の滞納があるため、借地権は解除されて消滅する可能性もある点に留意を要する。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 物件3, 4一体利用地の概況及び利用状況等

位置・交通	青い森鉄道線「三沢」駅の西方・道路距離約1.7km (附属資料「1 位置図」参照)	
付近の状況	物件3～5を含む近隣地域は、十和田市北方郊外に位置する三本木地区内の路線商業地域である。土地の規模はまちまちであるが店舗、事務所等のほか、自動車関連の事業所等も多く見られる。	
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 用途地域無指定地域 指定 70% 指定 200% なし なし
画地条件	間口約21.5m、奥行約13mの長方形地。 地積 物件3 157.04㎡ 物件4 132.00㎡ 計 289.04㎡ (登記地積) 前面道路及び周囲の宅地とほぼ等高な平坦地。画地内は東向きに約3度の緩やかな傾斜地となっている。東向き中間画地。	
接面道路の状況	東側有効幅員約17m (両側約3m歩道付)、県道(三沢十和田線)、舗装有 ※建築基準法上：法第42条1項1号道路	
土地の利用状況等	土地所有者が本土地上に物件5の建物を所有し、占有している。	
供給処理施設	上水道 あり(敷地内に引き込みがあり接続している) ガス配管 なし 下水道 なし	
特記事項	1. 物件3と4、目的外土地(508番19)を一体利用している。 2. 東側県道は都市計画道路に指定されており、現況の道路境界線から水平距離約2m程度拡張される予定で、本土地のうち約43㎡程度が都市計画道路予定地に含まれている。都市計画道路の計画概要は下記の通りである。	

- ・路線名 都市計画道路3・4・1号井戸頭相坂線
- ・計画年月日 平成24年11月21日（最終決定）
- ・事業認定 未定
- ・計画幅員 25m

3. 西側市道との間には幅約1.4mの水路が介在しており、接道効果は認められない。

2 建物の概況及び利用状況等（物件5）

区 分	主である建物 家屋番号 508番19 事務所
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記記載）：昭和57年3月1日新築 経過年数：約43年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：金属系サイディング張 内 壁：合板他 天 井：合板他 床：板敷他 設 備：電気、給排水、衛生（汲取）、給湯、換気 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。
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：事務所 間 取 り：附属資料「6 建物間取図」参照
品 等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者が本建物を事務所として使用し、占有している。
	1．建築後約43年程経過し全体的にかなり老朽化が進んでいる事務所である。Bの陳述によると、令和7年1月末で閉め、現在は営業していないとのことである。 2．建物北側の休憩室部分が増築されているが、増築時期は不明である。 3．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。

特記事項

4. 物件5建物は物件4土地と下記目的外土地に跨って建っている。

《目的外土地の概況》

所在	青森県十和田市大字三本木字千歳森	
地番	508番19	
地目	宅地	
地積	133.65㎡（全部）	
所有者	その他の者（D）	
占有権原	賃借権	
占有開始時期	平成15年1月1日	
最初の契約等	契約日	平成15年1月1日
	期間	平成15年1月1日から平成17年12月31日まで3年間
更新の種別		合意更新
現在の契約等	期間	令和6年1月1日から令和8年12月31日まで3年間
	貸主	土地所有者
契約等当事者	借主	建物所有者
	地代・支払時期等	毎月 金3万円（毎月末日限り当月分支払）
地代前払		ない
敷金・保証金		ない
地代滞納		ある（令和7年7月15日現在 金約132万円）
契約解除		ない

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3，4）

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
3	16,900	1.00	157.04	(1-0.10)	2,389,000
4	16,900	1.00	132.00	(1-0.10)	2,008,000

（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）

地価公示標準地 十和田5-2

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 25,400\text{円}/\text{㎡} & \times & 100.0/100 & \times & 100/100 & \times & 100/150 & \approx & 16,900\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正：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：概ね標準的画地で補正なし

◇ 地域格差：街路条件±0%（幅員、系統連続性）、交通・接近条件+7%（市中心部、公共公益施設等への接近性）、環境条件+40%（沿道の状況、背後地の状態及び供給処理施設の整備状態等）・・・以上、相乗積による。

イ 個別格差：概ね標準的画地で格差なし

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た。

② 建物価格（物件5）

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、建物価格を求めた。

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
5	106,000	35.11	0.01	37,000

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
5	43	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)

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
3	2,389,000	1.00	0.30	法定地上権	717,000
4	2,008,000	1.00	0.30	法定地上権	602,000
目的外 土地	2,094,000	1.00	0.25	賃借権	524,000
土地利用権等価格(合計)					1,843,000

ア 建付地価格：

目的外土地の建付地価格査定の過程は下記のとおりである。

標準画地価格 (円/㎡) a	個別 格差 b	地積 (㎡) c	建付減価 d	建付地価格 (円) a×b×c×d
16,900	1.03	133.65	(1-0.10)	2,094,000

a 標準画地価格：前記1①ア記載の物件3，4土地と同じ。

b 個別格差：画地条件+3%（角地）

c 地積：登記数量による。

d 建付減価：前記1①エ記載の物件3，4土地と同じ。

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：

物件3，4土地及び目的外土地の全範囲とした。

ウ 土地利用権等割合：

物件3，4土地に及ぶ土地利用権は法定地上権と判定し、法定地上権割合を建付地価格の30%と判断した。

目的外土地に及ぶ土地利用権は賃借権と判定し、賃借権割合を建付地価格の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
3	2,389,000	-717,000		(1-0.50)	(1-0.30)	585,000
4	2,008,000	-602,000		(1-0.50)	(1-0.30)	492,000
5	37,000	+1,843,000		(1-0.50)	(1-0.30)	658,000
一括価格(合計)						1,735,000

ウ 占有減価修正 : なし

エ 市場性修正 : 物件5建物は賃借権に基づき目的外土地を利用しているものの、令和3年11月以降は地代が支払われておらず滞納額が嵩んでいるほか、既に相当の期間賃料が支払われていないことから地主との信頼関係が不安定になっている点を考慮すれば、とりわけ市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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

地価公示標準地価格(十和田5-2)

所 在 : 十和田市西二番町30番
価 格 : 25,400円/㎡
位 置 : 青い森鉄道線「三沢」駅の南西方街路距離約1.6km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 273㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北西側約11m舗装国道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域内、商業地域(建蔽率80%・容積率400%)、
準防火地域
地 域 の 概 要 : 各種小売店舗が建ち並ぶ国道沿いの商業地域

第7 附属資料

- | | | |
|---|------------------|-----------|
| 1 | 位 置 図 | ・ ・ ・ 1 葉 |
| | (出所: 国土地理院「地形図」) | |
| 2 | 法第14条第1項地図写 | ・ ・ ・ 1 葉 |
| 3 | 地 積 測 量 図 写 | ・ ・ ・ 2 葉 |
| 4 | 建物図面・各階平面図写 | ・ ・ ・ 1 葉 |
| 5 | 配 置 図 | ・ ・ ・ 1 葉 |
| 6 | 建 物 間 取 図 | ・ ・ ・ 1 葉 |

—以 上—

附属資料 1 位置図

物件 3～5

地価公示標準地
十和田 5-2

十和田市

$$S = \frac{1}{25000}$$



+31089.586 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
大字三本木
字千歳森

請求部	所在	十和田市大字三本木字千歳森					地番	508番41		
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7年4月18日
青森地方税務局

請求番号：8-3
(1/1)
登記官

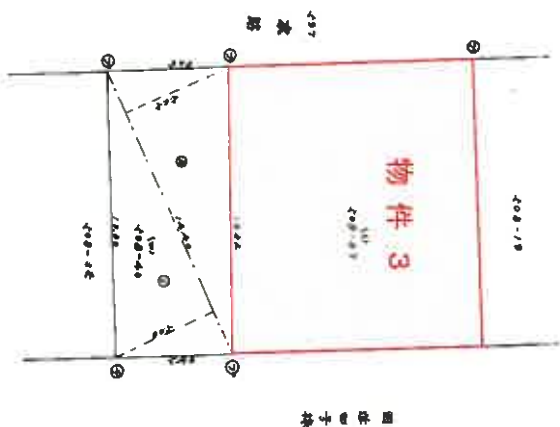
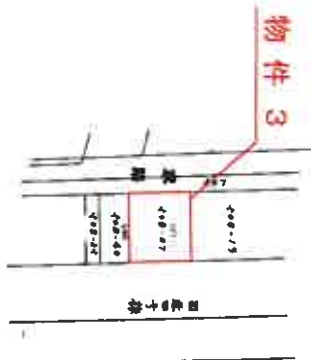
土地所在図（縮尺1/1000）

308-37

地 番 308-37-40

地 積 測 量 図

土地の所在 十和田中太き三木木き千歳森



地積計算表

1	144.00 x 40.00 = 72 / 420
2	144.00 x 40.00 = 72 / 420
3	144.00 x 40.00 = 72 / 420
4	144.00 x 40.00 = 72 / 420
5	144.00 x 40.00 = 72 / 420
6	144.00 x 40.00 = 72 / 420
7	144.00 x 40.00 = 72 / 420
8	144.00 x 40.00 = 72 / 420
9	144.00 x 40.00 = 72 / 420
10	144.00 x 40.00 = 72 / 420
11	144.00 x 40.00 = 72 / 420
12	144.00 x 40.00 = 72 / 420
13	144.00 x 40.00 = 72 / 420
14	144.00 x 40.00 = 72 / 420
15	144.00 x 40.00 = 72 / 420
16	144.00 x 40.00 = 72 / 420
17	144.00 x 40.00 = 72 / 420
18	144.00 x 40.00 = 72 / 420
19	144.00 x 40.00 = 72 / 420
20	144.00 x 40.00 = 72 / 420
21	144.00 x 40.00 = 72 / 420
22	144.00 x 40.00 = 72 / 420
23	144.00 x 40.00 = 72 / 420
24	144.00 x 40.00 = 72 / 420
25	144.00 x 40.00 = 72 / 420
26	144.00 x 40.00 = 72 / 420
27	144.00 x 40.00 = 72 / 420
28	144.00 x 40.00 = 72 / 420
29	144.00 x 40.00 = 72 / 420
30	144.00 x 40.00 = 72 / 420
31	144.00 x 40.00 = 72 / 420
32	144.00 x 40.00 = 72 / 420
33	144.00 x 40.00 = 72 / 420
34	144.00 x 40.00 = 72 / 420
35	144.00 x 40.00 = 72 / 420
36	144.00 x 40.00 = 72 / 420
37	144.00 x 40.00 = 72 / 420
38	144.00 x 40.00 = 72 / 420
39	144.00 x 40.00 = 72 / 420
40	144.00 x 40.00 = 72 / 420
41	144.00 x 40.00 = 72 / 420
42	144.00 x 40.00 = 72 / 420
43	144.00 x 40.00 = 72 / 420
44	144.00 x 40.00 = 72 / 420
45	144.00 x 40.00 = 72 / 420
46	144.00 x 40.00 = 72 / 420
47	144.00 x 40.00 = 72 / 420
48	144.00 x 40.00 = 72 / 420
49	144.00 x 40.00 = 72 / 420
50	144.00 x 40.00 = 72 / 420
51	144.00 x 40.00 = 72 / 420
52	144.00 x 40.00 = 72 / 420
53	144.00 x 40.00 = 72 / 420
54	144.00 x 40.00 = 72 / 420
55	144.00 x 40.00 = 72 / 420
56	144.00 x 40.00 = 72 / 420
57	144.00 x 40.00 = 72 / 420
58	144.00 x 40.00 = 72 / 420
59	144.00 x 40.00 = 72 / 420
60	144.00 x 40.00 = 72 / 420
61	144.00 x 40.00 = 72 / 420
62	144.00 x 40.00 = 72 / 420
63	144.00 x 40.00 = 72 / 420
64	144.00 x 40.00 = 72 / 420
65	144.00 x 40.00 = 72 / 420
66	144.00 x 40.00 = 72 / 420
67	144.00 x 40.00 = 72 / 420
68	144.00 x 40.00 = 72 / 420
69	144.00 x 40.00 = 72 / 420
70	144.00 x 40.00 = 72 / 420
71	144.00 x 40.00 = 72 / 420
72	144.00 x 40.00 = 72 / 420
73	144.00 x 40.00 = 72 / 420
74	144.00 x 40.00 = 72 / 420
75	144.00 x 40.00 = 72 / 420
76	144.00 x 40.00 = 72 / 420
77	144.00 x 40.00 = 72 / 420
78	144.00 x 40.00 = 72 / 420
79	144.00 x 40.00 = 72 / 420
80	144.00 x 40.00 = 72 / 420
81	144.00 x 40.00 = 72 / 420
82	144.00 x 40.00 = 72 / 420
83	144.00 x 40.00 = 72 / 420
84	144.00 x 40.00 = 72 / 420
85	144.00 x 40.00 = 72 / 420
86	144.00 x 40.00 = 72 / 420
87	144.00 x 40.00 = 72 / 420
88	144.00 x 40.00 = 72 / 420
89	144.00 x 40.00 = 72 / 420
90	144.00 x 40.00 = 72 / 420
91	144.00 x 40.00 = 72 / 420
92	144.00 x 40.00 = 72 / 420
93	144.00 x 40.00 = 72 / 420
94	144.00 x 40.00 = 72 / 420
95	144.00 x 40.00 = 72 / 420
96	144.00 x 40.00 = 72 / 420
97	144.00 x 40.00 = 72 / 420
98	144.00 x 40.00 = 72 / 420
99	144.00 x 40.00 = 72 / 420
100	144.00 x 40.00 = 72 / 420

凡 例

①	コンクリート柱
②	コンクリート壁
③	コンクリート床
④	コンクリート天井
⑤	コンクリート屋根
⑥	コンクリート基礎
⑦	コンクリート土留
⑧	コンクリート土留
⑨	コンクリート土留
⑩	コンクリート土留
⑪	コンクリート土留
⑫	コンクリート土留
⑬	コンクリート土留
⑭	コンクリート土留
⑮	コンクリート土留
⑯	コンクリート土留
⑰	コンクリート土留
⑱	コンクリート土留
⑲	コンクリート土留
⑳	コンクリート土留
㉑	コンクリート土留
㉒	コンクリート土留
㉓	コンクリート土留
㉔	コンクリート土留
㉕	コンクリート土留
㉖	コンクリート土留
㉗	コンクリート土留
㉘	コンクリート土留
㉙	コンクリート土留
㉚	コンクリート土留
㉛	コンクリート土留
㉜	コンクリート土留
㉝	コンクリート土留
㉞	コンクリート土留
㉟	コンクリート土留
㊱	コンクリート土留
㊲	コンクリート土留
㊳	コンクリート土留
㊴	コンクリート土留
㊵	コンクリート土留
㊶	コンクリート土留
㊷	コンクリート土留
㊸	コンクリート土留
㊹	コンクリート土留
㊺	コンクリート土留
㊻	コンクリート土留
㊼	コンクリート土留
㊽	コンクリート土留
㊾	コンクリート土留
㊿	コンクリート土留

（日附連）

作製者

（平成6年4月9日作製）

申請人

6.4.12

縮尺 1/240

1708246 A3版をA4版に縮小

土地所在図（縮尺1/1000）

508-19

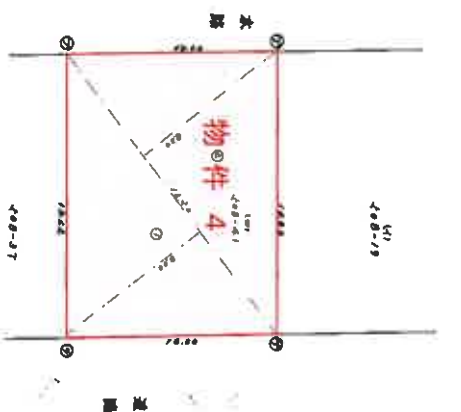
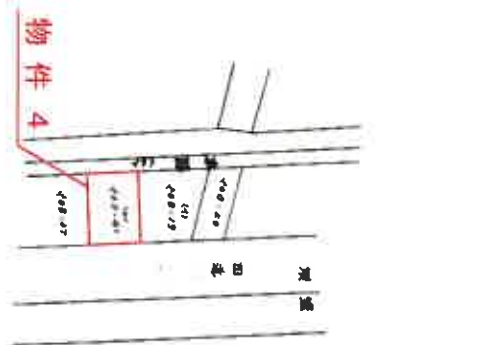
地積測量図

地番

508-19番41

土地の所在

十和田市大志三木寺十歳森.



物件 4

地積計算表	
1	10.00×10.00=100.0000
2	10.00×10.00=100.0000
計	200.0000
2割	100.0000
地積	100.00㎡

$10.00 \times 10.00 = 100.00$
 $10.00 \times 10.00 = 100.00$

凡例	
①	コンクリート杭
②	アスファルト杭
③	木杭
④	杭

製作者

(平成8年10月14日作製)

申請人

8.10.15

縮尺

1/250

1708247

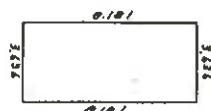
A3版をA4版に縮小

各階平面図

建物各階平面図

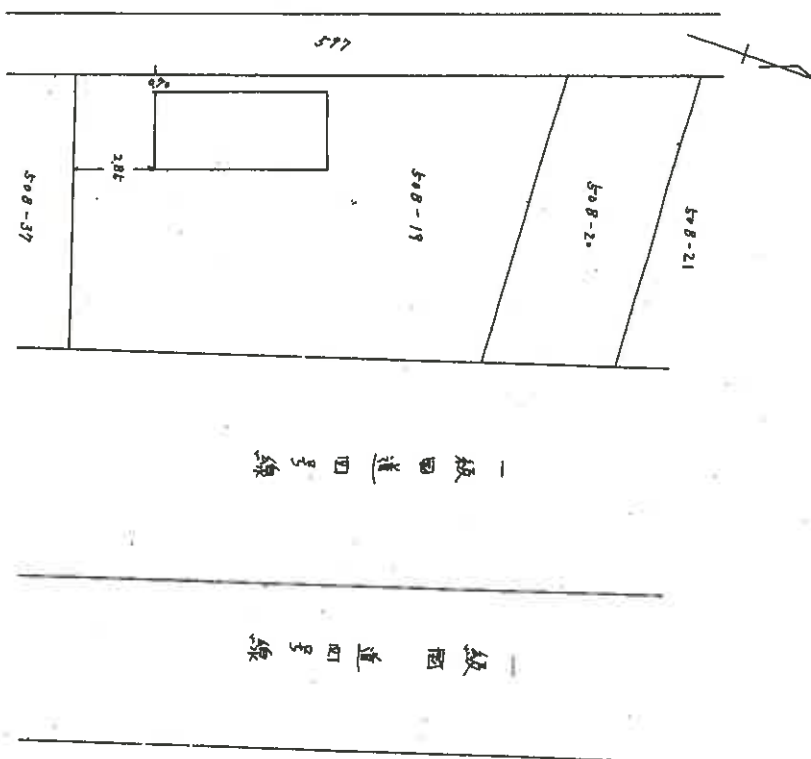
家屋番号	508-19
建物の所在	十和田市大字三本木字千歳森508番地19

物件 5



床面積

$$\frac{3686 \times 8.181}{2} = 29.746116$$



(日 平成19)

作製者

4月20日作製)

縮尺

1/250

申請人

1919115

五、四、二六

縮尺

1/250

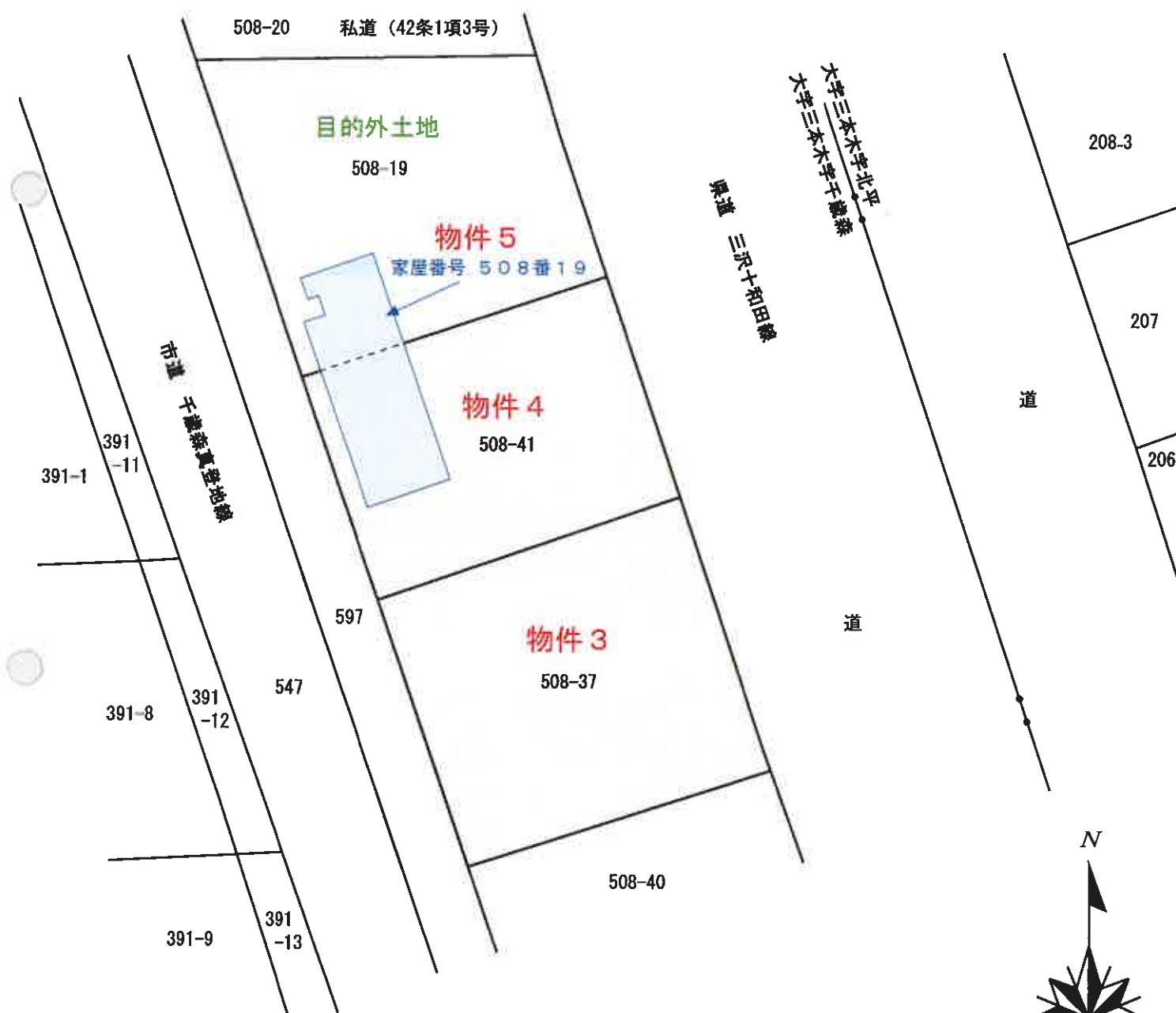
A3版をA4版に縮小

令和7年4月18日
(登録地方法務局十和田支局管轄)
登録地方法務局

登記官

附属資料 5 配置図

所 在 十和田市大字三本木字千歳森

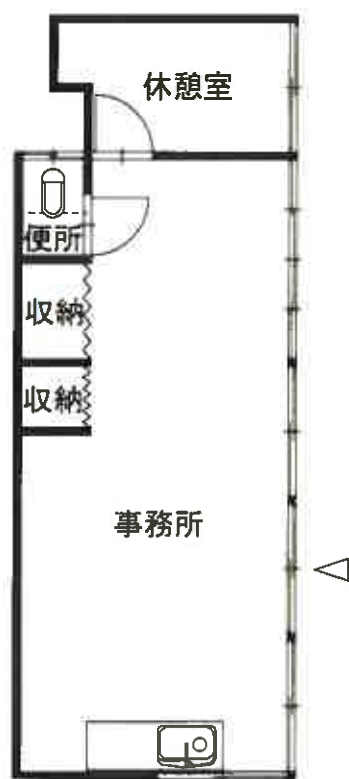


S = $\frac{1}{250}$

附属資料 6 建物間取図

物件5

主である建物



$$S = \frac{1}{100}$$