

## 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 8年 5月 7日

青森地方裁判所八戸支部

裁判所書記官 福 士 裕 昭

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 7月 2日 午前 8時30分から 令和 8年 7月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月15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 8月 5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 7月16日 午前 9時00分から 令和 8年 7月16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 8年 5月 7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	1,040,000 832,000	一括	208,000	38,629	5,517
3	350,000				
4	300,000				
5	390,000				
備考	(規則30条の3による変更)				



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

- 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)													
<b>土 地</b>	物件 3、4													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件3、4) <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														
<b>建 物</b>	物件 5													
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が異なる( <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)													
	<input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積:約35.11平方メートル													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td rowspan="3" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:	構造:	床面積:							
{	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 事務所 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 type="checkbox"/> ない <input checked="" 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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td rowspan="2" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号	保管開始日	令和	年	月	日
[	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	<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

(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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地 積	133.65平方メートル ( <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
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 <input checked="" type="checkbox"/> 平成17年12月31日まで 3年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和6年 1月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年12月31日まで 3年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (令和7年7月15日現在 金約132万円)
契約解除	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( )
訴訟提起等	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [ 地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号 ] <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ( )
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「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
<p>■ A (債務者兼所有者会社代表者・所有者)</p>	<p>(令和7年6月26日に聴取した)</p> <p>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います。</p> <p>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。</p> <p>3 物件3～5は(有)マルショウの所有です。</p>
<p>■ B (Aの妻)</p>	<p>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。</p> <p>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。</p>
<p>■ A</p>	<p>(令和7年7月15日に聴取した)</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
<p>■ D (目的外土地所有者)</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</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

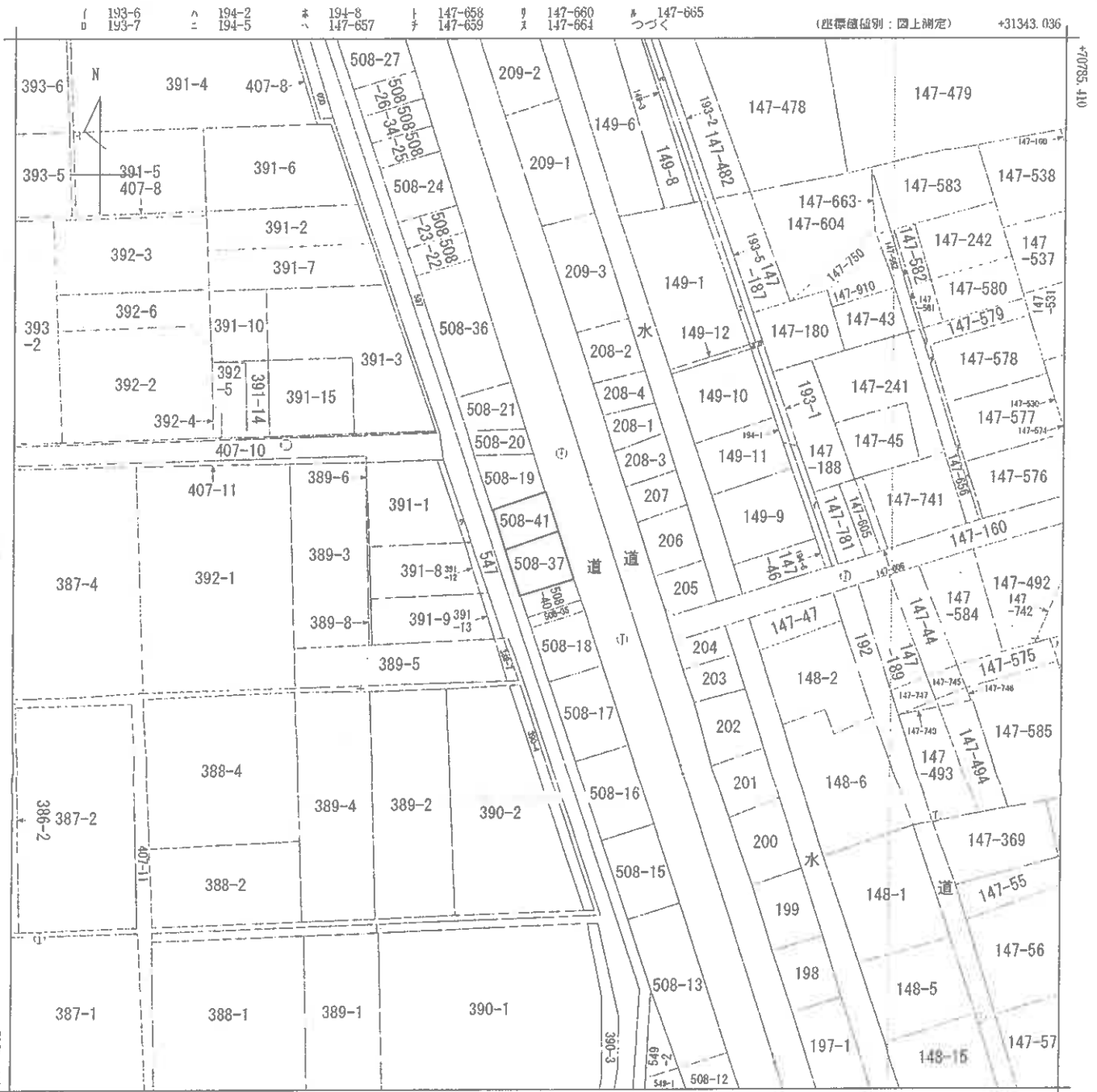
- 1 本件目的物件の状況は、別紙土地建物位置関係図及び建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件目的物件の占有者及び占有状況は、現場の状況及び関係人からの聴取等から2～3枚目記載のとおり認定した。

(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 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

A3をA4に縮小



+31093.036 (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(10hokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出  
 大字三本木千歳森  
 大字三本木千歳森

請求分	所在	十和田市大字三本木千歳森				地番	508番37	
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)	
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		

これは地図に記載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7年6月20日

青森地方法務局八戸支局

請求番号：2-5

登記官

(1/2)

公用

(8 枚目)

7 147-586  
7 391-11



( 9 枚目 )

公用

登記年月日：平成6年4月12日

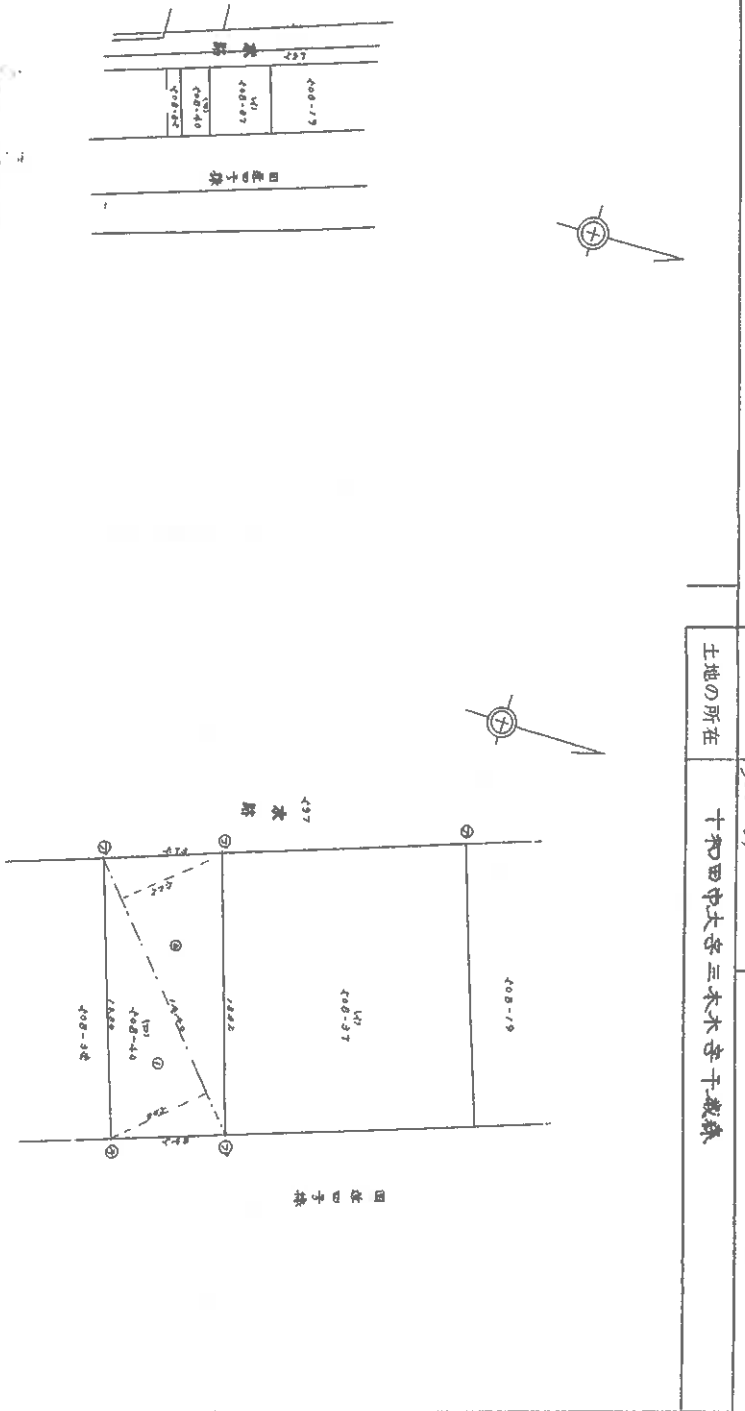
令和7年6月20日  
青森地方方法務局十和田支店  
青森地方方法務局八戸支局  
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
（青森地方方法務局十和田支店管轄）

登記官

請求番号：2-6

土地所在図 (縮尺1/1000)

地番	308-37	308-40	地積測量図
土地の所在	十和田中太寺三木木き干敷森		



地積計算表

1	4,402,408 = 73,7420
2	4,440,424 = 74,6000
計	74,3720
2倍	74,3720
地積	74,3720

408-47 面積 70,0440  
231,4200 - 74,3720 = 157,0440

凡例	記号	種別
①	コナラ	1級林
②	アサキ	2級林
③	水	池
④	森	雑木林

製作者

申請人

平成6年4月9日作製

6.4.12

1708246

縮尺 1/250

(注) 縮尺

公用

登記年月日：平成14年4月24日

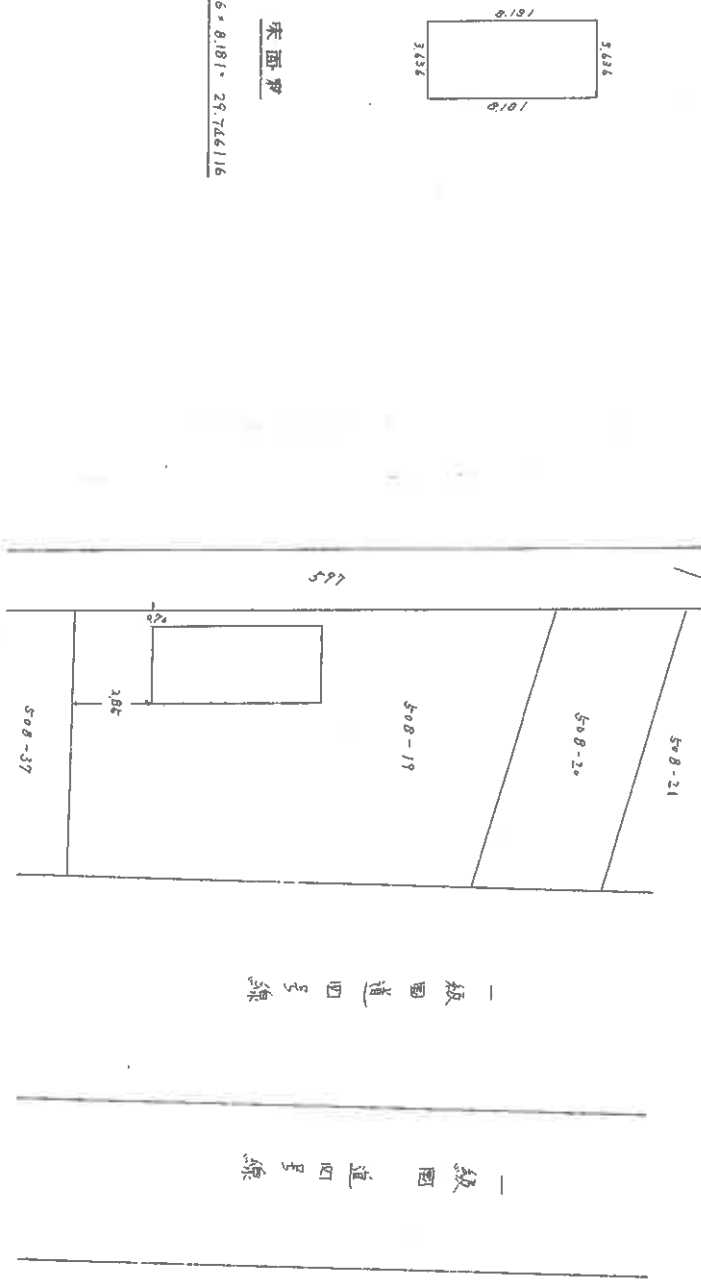
令和7年6月20日  
 青森地方法務局十和田支庁宮城  
 青森地方法務局十和田支庁宮城  
 これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

登記官

各階平面図

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

建築物各階平面図



床面積  $3686 \times 0.181 = 29.766116$

(目録型)

製作者

7月20日(作製)

縮尺 1/250

申請人

1919113

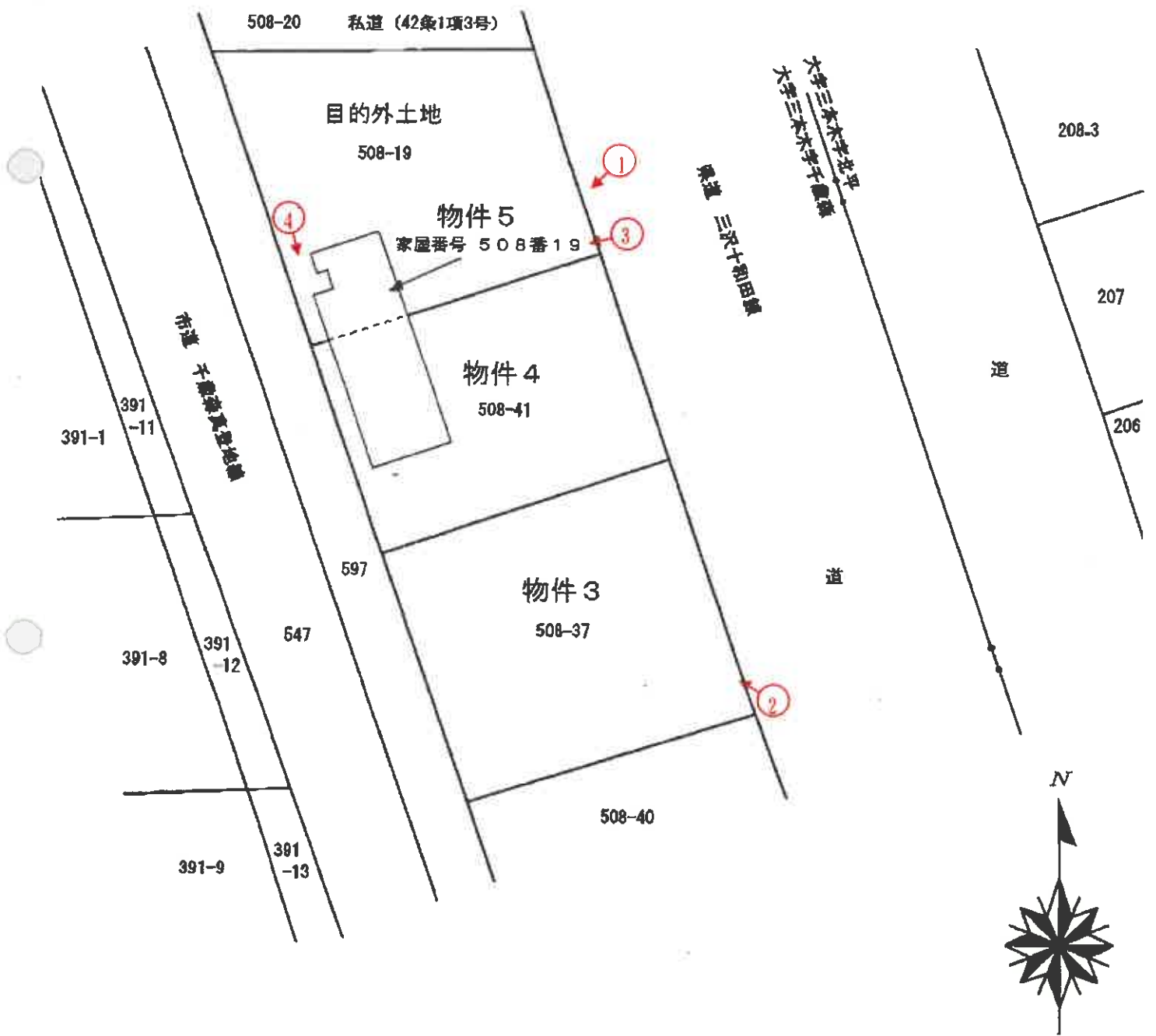
縮尺 1/250

(差紙用)



# 土地建物位置関係図

所在 十和田市大字三本木字千歳森



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

凡例♂ --- 撮影地点

# 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 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 地積	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 地積	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 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程度拡幅される予定で、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。
	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>

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

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

- ◇ 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

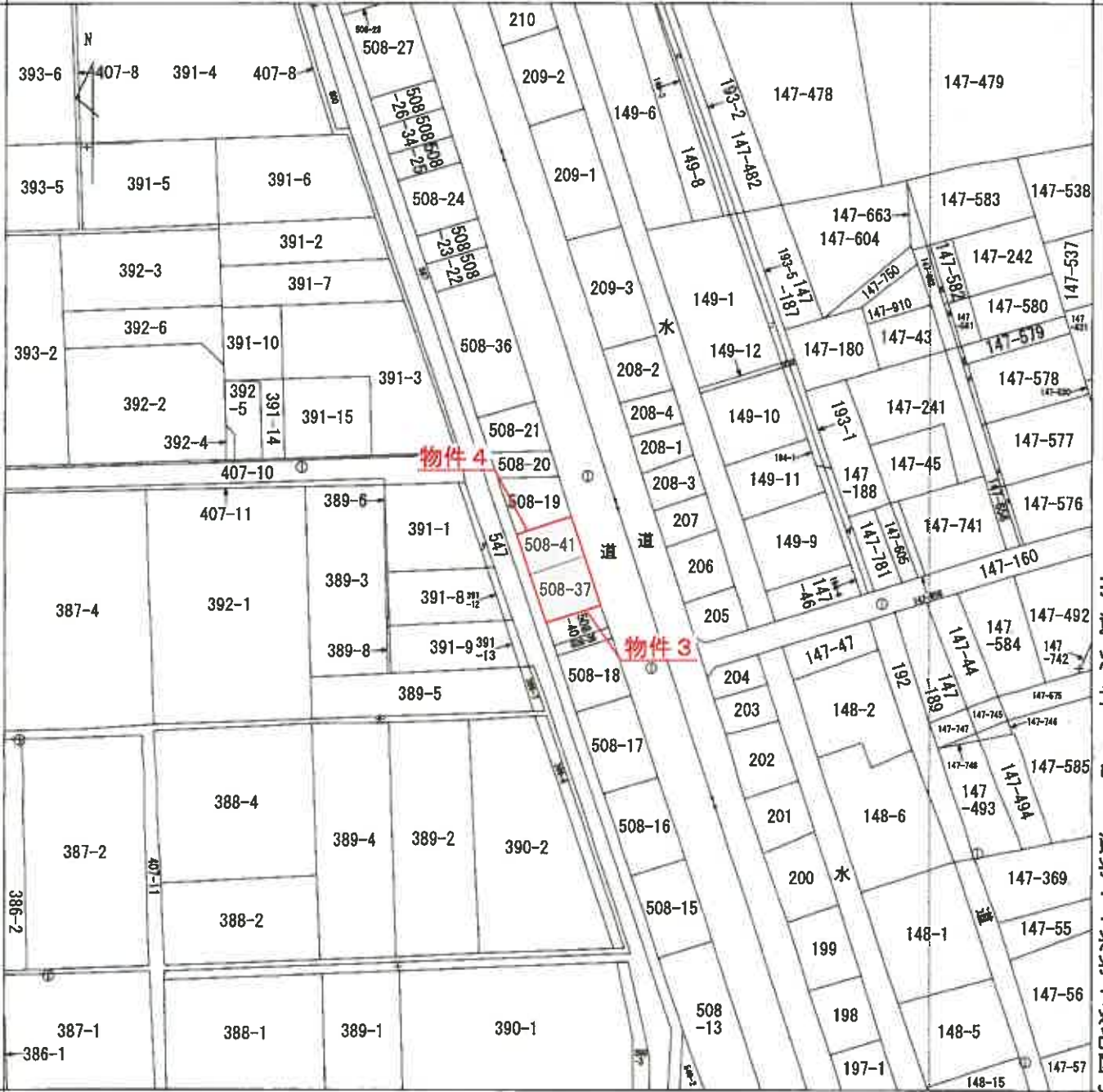
地価公示標準地  
十和田 5-2



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

1 193-6    194-2    194-8    147-658    147-660    147-665  
 2 193-7    194-5    147-657    147-659    147-664    391-11

(座標値種別：図上測定) +31339.586



+70795.560

附 属 資 料 2 法 第 1 4 条 第 1 項 地 図 字

+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。

地籍区域見出し  
 大字三本木  
 字千歳森  
 大字三本木  
 字千歳森

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		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(青森地方務局十和田支局管轄)

令和7年4月18日

青森地方務局

請求番号：8-3

登記官

(1/1)

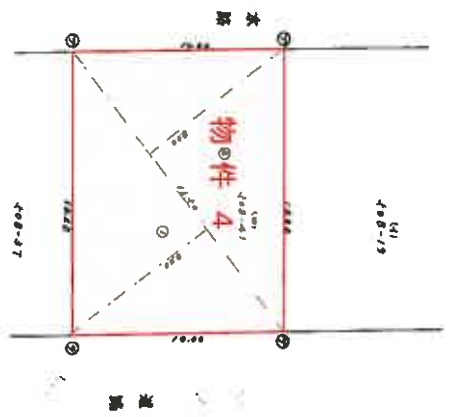
令和7年(令)第18号  
 物件3~5



土地所在図(縮尺1/1000)



地番	508-19	地積測量図
土地の所在	508-19番41	
	十和田市大字三木木字千歳森	



物件 4

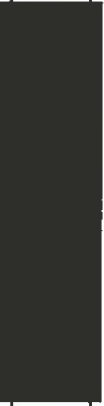
1	14,400.0000	142.0000
2	14,400.0000	142.0000
計	28,800.0000	
2割	1,920.0000	
地積	1,920.0000	

400-19 (四) 288.64m  
288.64m - 142.00m = 146.64m

記号	線	例
①	コンクリート	敷
②	アスファルト	敷
③	木	敷
④	鉄	杭

日調書 9

製作者



(平成8年10月14日作製)

申請人



8.10.15

縮尺

1/240

1708247

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成1年4月24日

附属資料 4 建物図面・各階平面図写

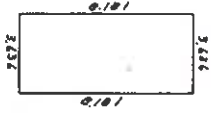
令和7年(ㄗ)第18号  
物件3~5

各階平面図

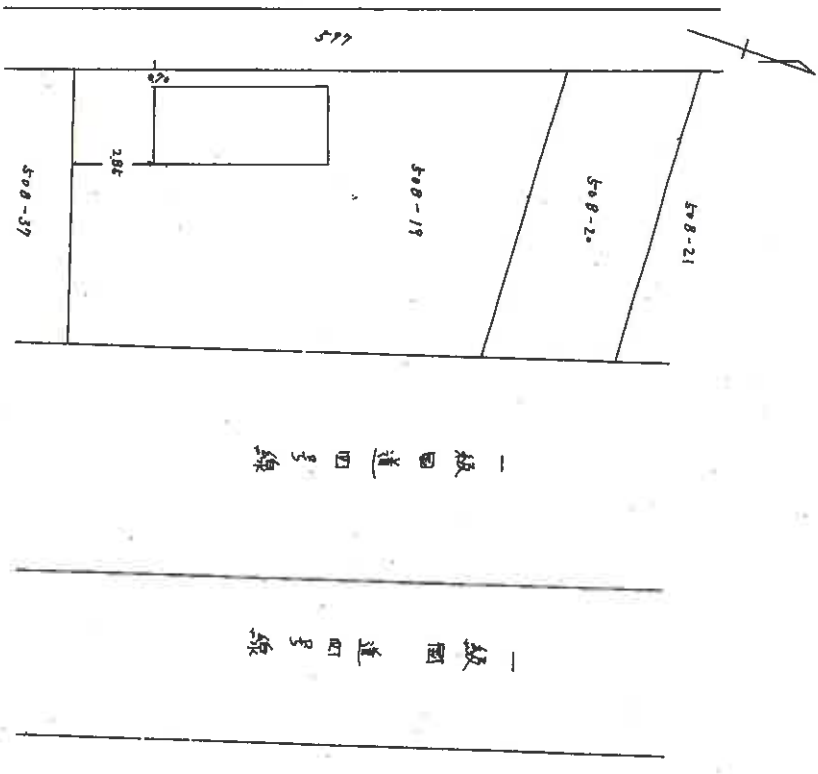
建物各階平面図

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 3686.8181㎡ 29.766116



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。  
(青森地方支庁十和田支庁管轄)

令和7年4月18日 青森地方支庁

登記官

(日開通12)

製作者

4月20日作成

縮尺

1/250

申請人

1919115

元、ㄗ、ㄗ

縮尺

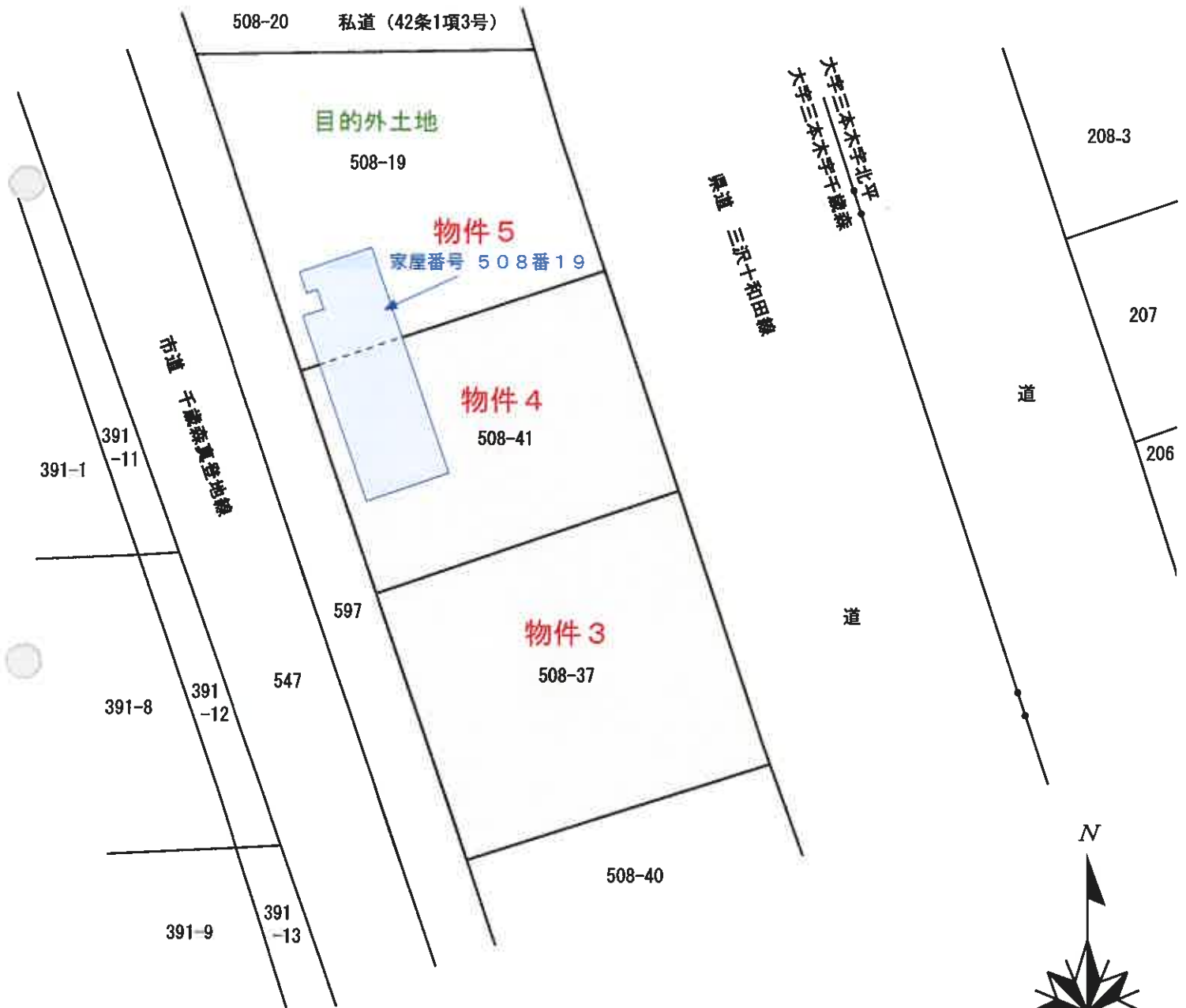
1/250

A3版をA4版に縮小

(定置)

# 附属資料 5 配置図

所在 十和田市大字三本木字千歳森

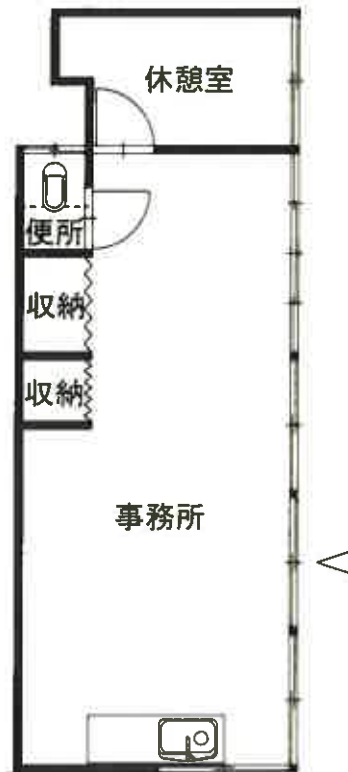


$$S = \frac{1}{250}$$

# 附属資料 6 建物間取図

## 物件5

主である建物



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