

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 2月 6日

青森地方裁判所八戸支部

裁判所書記官 沼 尾 和 樹

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 4月 3日 午前 8時30分から 令和 7年 4月10日 午後 5時00分まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 7年 4月16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 5月14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 4月17日 午前 9時00分から 令和 7年 4月18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 2月 6日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 | |



物 件 目 録

- | | | | |
|---|------------------|------------------|---|
| 1 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 八戸市吹上三丁目 1番14 宅地 2551.20平方メートル |
| 2 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 八戸市吹上三丁目 1番27 宅地 407.17平方メートル |
| 3 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 八戸市吹上三丁目 1番32 宅地 230.08平方メートル |
| 4 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 八戸市吹上三丁目 1番34 宅地 150.47平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 4年 3月 9日

青森地方裁判所八戸支部

裁判所書記官 小山内 誠

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～4】

本件共有者Sが占有している。物件2につき共有者Sが現況調査報告書に記載の者らに駐車場として使用させている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号1、3】

別紙売却外建物一覧表記載の建物が本件土地上の存在する。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

登記地積に対し約40%の縄伸びの可能性がある。

【物件番号4】

登記地積に対し約15%の縄縮みの可能性がある。

《 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。

売却外建物一覧表

| | 家屋番号 | 種類 | 床面積 | 所有者 | 所在 |
|---------|-----------------|------|----------------------------|------------|-----|
| 売却外建物 1 | 3番の3 | 居宅 | 1階 約168.28㎡ 2階 約139.71㎡ | 物件1の土地共有者ら | 物件1 |
| 売却外建物 2 | 4番の2 附属建物符号1 | 工場 | 1階 約222.75㎡ 2階 約52.99㎡ | 物件1の土地共有者ら | 物件1 |
| 売却外建物 3 | 4番の2 附属建物符号2 | 倉庫 | 1階 約49.68㎡ 2階 約49.68㎡ | 物件1の土地共有者ら | 物件1 |
| 売却外建物 4 | 未登記 | 共同住宅 | 約115.93㎡ | 亡m相続人 | 物件1 |
| 売却外建物 5 | 未登記 | 共同住宅 | 1階 約104.34㎡ 2階 約104.34㎡ | 亡n相続人 | 物件1 |
| 売却外建物 6 | 未登記 | 倉庫 | 約69.56㎡ | 亡r相続人 | 物件1 |
| 売却外建物 7 | 未登記 | 神社 | 約40.57㎡ | 不明 | 物件3 |
| 売却外建物 8 | 未登記 | 神社 | 約16.56㎡ | 亡r相続人 | 物件1 |

物 件 目 録

1 所 在 八戸市吹上三丁目
 地 番 1番14
 地 目 宅地
 地 積 2551.20平方メートル

- 共有者 A 持分792分の48
- 共有者 B 持分792分の48
- 共有者 C 持分792分の72
- 共有者 D 持分792分の24
- 共有者 E 持分792分の12
- 共有者 F 持分792分の12
- 共有者 G 持分792分の72
- 共有者 H 持分792分の72
- 共有者 I 持分792分の24
- 共有者 J 持分792分の24
- 共有者 K 持分792分の48
- 共有者 L 持分792分の8
- 共有者 M 持分792分の10
- 共有者 N 持分792分の10
- 共有者 O 持分792分の10
- 共有者 P 持分792分の10
- 共有者 Q 持分792分の18
- 共有者 R 持分792分の18
- 共有者 S 持分792分の36
- 共有者 T 持分792分の12
- 共有者 U 持分792分の3
- 共有者 V 持分792分の3
- 共有者 W 持分792分の3
- 共有者 X 持分792分の3
- 共有者 Y 持分792分の36
- 共有者 Z 持分792分の18
- 共有者 a 持分792分の9
- 共有者 b 持分792分の9
- 共有者 c 持分792分の24
- 共有者 d 持分792分の24
- 共有者 e 持分792分の36
- 共有者 f 持分792分の36

2 所 在 八戸市吹上三丁目



物 件 目 録

地 番 1番27
 地 目 宅地
 地 積 407.17平方メートル

- 共有者 A 持分792分の48
- 共有者 B 持分792分の48
- 共有者 C 持分792分の72
- 共有者 D 持分792分の24
- 共有者 E 持分792分の12
- 共有者 F 持分792分の12
- 共有者 G 持分792分の72
- 共有者 H 持分792分の72
- 共有者 I 持分792分の24
- 共有者 J 持分792分の24
- 共有者 K 持分792分の48
- 共有者 L 持分792分の8
- 共有者 M 持分792分の10
- 共有者 N 持分792分の10
- 共有者 O 持分792分の10
- 共有者 P 持分792分の10
- 共有者 Q 持分792分の18
- 共有者 R 持分792分の18
- 共有者 S 持分792分の36
- 共有者 T 持分792分の12
- 共有者 U 持分792分の3
- 共有者 V 持分792分の3
- 共有者 W 持分792分の3
- 共有者 X 持分792分の3
- 共有者 Y 持分792分の36
- 共有者 Z 持分792分の18
- 共有者 a 持分792分の9
- 共有者 b 持分792分の9
- 共有者 c 持分792分の24
- 共有者 d 持分792分の24
- 共有者 e 持分792分の36
- 共有者 f 持分792分の36

3 所 在 八戸市吹上三丁目

地 番 1番32



物件目録

地 目 宅地

地 積 230.08平方メートル

| | | |
|-----|---|-----------|
| 共有者 | A | 持分792分の48 |
| 共有者 | B | 持分792分の48 |
| 共有者 | C | 持分792分の72 |
| 共有者 | D | 持分792分の24 |
| 共有者 | E | 持分792分の12 |
| 共有者 | F | 持分792分の12 |
| 共有者 | G | 持分792分の72 |
| 共有者 | H | 持分792分の72 |
| 共有者 | I | 持分792分の24 |
| 共有者 | J | 持分792分の24 |
| 共有者 | K | 持分792分の48 |
| 共有者 | L | 持分792分の8 |
| 共有者 | M | 持分792分の10 |
| 共有者 | N | 持分792分の10 |
| 共有者 | O | 持分792分の10 |
| 共有者 | P | 持分792分の10 |
| 共有者 | Q | 持分792分の18 |
| 共有者 | R | 持分792分の18 |
| 共有者 | S | 持分792分の36 |
| 共有者 | T | 持分792分の12 |
| 共有者 | U | 持分792分の3 |
| 共有者 | V | 持分792分の3 |
| 共有者 | W | 持分792分の3 |
| 共有者 | X | 持分792分の3 |
| 共有者 | Y | 持分792分の36 |
| 共有者 | Z | 持分792分の18 |
| 共有者 | a | 持分792分の9 |
| 共有者 | b | 持分792分の9 |
| 共有者 | c | 持分792分の24 |
| 共有者 | d | 持分792分の24 |
| 共有者 | e | 持分792分の36 |
| 共有者 | f | 持分792分の36 |

4 所 在 八戸市吹上三丁目

地 番 1番34

地 目 宅地



11

物 件 目 録

地 積 150.47平方メートル

- 共有者 A 持分792分の48
- 共有者 B 持分792分の48
- 共有者 C 持分792分の72
- 共有者 D 持分792分の24
- 共有者 E 持分792分の12
- 共有者 F 持分792分の12
- 共有者 G 持分792分の72
- 共有者 H 持分792分の72
- 共有者 I 持分792分の24
- 共有者 J 持分792分の24
- 共有者 K 持分792分の48
- 共有者 L 持分792分の8
- 共有者 M 持分792分の10
- 共有者 N 持分792分の10
- 共有者 O 持分792分の10
- 共有者 P 持分792分の10
- 共有者 Q 持分792分の18
- 共有者 R 持分792分の18
- 共有者 S 持分792分の36
- 共有者 T 持分792分の12
- 共有者 U 持分792分の3
- 共有者 V 持分792分の3
- 共有者 W 持分792分の3
- 共有者 X 持分792分の3
- 共有者 Y 持分792分の36
- 共有者 Z 持分792分の18
- 共有者 a 持分792分の9
- 共有者 b 持分792分の9
- 共有者 c 持分792分の24
- 共有者 d 持分792分の24
- 共有者 e 持分792分の36
- 共有者 f 持分792分の36



令和 2 年（ケ）第 4 5 号
令和 3 年 1 0 月 2 1 日 受理
令和 4 年 1 月 2 8 日 提出
（評価人 千 葉 篤 志）

現況調査報告書

（物件 1～4）

青森地方裁判所八戸支部

金 岡 隆（印）

（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 八戸市吹上三丁目
地 番 1番14
地 目 宅地
地 積 2551.20平方メートル

- 共有者 A 持分792分の48
- 共有者 B 持分792分の48
- 共有者 C 持分792分の72
- 共有者 D 持分792分の24
- 共有者 E 持分792分の12
- 共有者 F 持分792分の12
- 共有者 G 持分792分の72
- 共有者 H 持分792分の72
- 共有者 I 持分792分の24
- 共有者 J 持分792分の24
- 共有者 K 持分792分の48
- 共有者 L 持分792分の8
- 共有者 M 持分792分の10
- 共有者 N 持分792分の10
- 共有者 O 持分792分の10
- 共有者 P 持分792分の10
- 共有者 Q 持分792分の18
- 共有者 R 持分792分の18
- 共有者 S 持分792分の36
- 共有者 T 持分792分の12
- 共有者 U 持分792分の3
- 共有者 V 持分792分の3
- 共有者 W 持分792分の3
- 共有者 X 持分792分の3
- 共有者 Y 持分792分の36
- 共有者 Z 持分792分の18
- 共有者 a 持分792分の9
- 共有者 b 持分792分の9
- 共有者 c 持分792分の24
- 共有者 d 持分792分の24
- 共有者 e 持分792分の36
- 共有者 f 持分792分の36

(1の1枚目)



物 件 目 録

2 所 在 八戸市吹上三丁目
 地 番 1番27
 地 目 宅地
 地 積 407.17平方メートル

- 共有者 A 持分792分の48
- 共有者 B 持分792分の48
- 共有者 C 持分792分の72
- 共有者 D 持分792分の24
- 共有者 E 持分792分の12
- 共有者 F 持分792分の12
- 共有者 G 持分792分の72
- 共有者 H 持分792分の72
- 共有者 I 持分792分の24
- 共有者 J 持分792分の24
- 共有者 K 持分792分の48
- 共有者 L 持分792分の8
- 共有者 M 持分792分の10
- 共有者 N 持分792分の10
- 共有者 O 持分792分の10
- 共有者 P 持分792分の10
- 共有者 Q 持分792分の18
- 共有者 R 持分792分の18
- 共有者 S 持分792分の36
- 共有者 T 持分792分の12
- 共有者 U 持分792分の3
- 共有者 V 持分792分の3
- 共有者 W 持分792分の3
- 共有者 X 持分792分の3
- 共有者 Y 持分792分の36
- 共有者 Z 持分792分の18
- 共有者 a 持分792分の9
- 共有者 b 持分792分の9
- 共有者 c 持分792分の24
- 共有者 d 持分792分の24
- 共有者 e 持分792分の36
- 共有者 f 持分792分の36



物 件 目 録

3 所 在 八戸市吹上三丁目
 地 番 1番32.
 地 目 宅地
 地 積 230.08平方メートル

- 共有者 A 持分792分の48
- 共有者 B 持分792分の48
- 共有者 C 持分792分の72
- 共有者 D 持分792分の24
- 共有者 E 持分792分の12
- 共有者 F 持分792分の12
- 共有者 G 持分792分の72
- 共有者 H 持分792分の72
- 共有者 I 持分792分の24
- 共有者 J 持分792分の24
- 共有者 K 持分792分の48
- 共有者 L 持分792分の8
- 共有者 M 持分792分の10
- 共有者 N 持分792分の10
- 共有者 O 持分792分の10
- 共有者 P 持分792分の10
- 共有者 Q 持分792分の18
- 共有者 R 持分792分の18
- 共有者 S 持分792分の36
- 共有者 T 持分792分の12
- 共有者 U 持分792分の3
- 共有者 V 持分792分の3
- 共有者 W 持分792分の3
- 共有者 X 持分792分の3
- 共有者 Y 持分792分の36
- 共有者 Z 持分792分の18
- 共有者 a 持分792分の9
- 共有者 b 持分792分の9
- 共有者 c 持分792分の24
- 共有者 d 持分792分の24
- 共有者 e 持分792分の36
- 共有者 f 持分792分の36

(1の3枚目)



物 件 目 録

4 所 在 八戸市吹上三丁目
 地 番 1番34
 地 目 宅地
 地 積 150.47平方メートル

- 共有者 A 持分792分の48
- 共有者 B 持分792分の48
- 共有者 C 持分792分の72
- 共有者 D 持分792分の24
- 共有者 E 持分792分の12
- 共有者 F 持分792分の12
- 共有者 G 持分792分の72
- 共有者 H 持分792分の72
- 共有者 I 持分792分の24
- 共有者 J 持分792分の24
- 共有者 K 持分792分の48
- 共有者 L 持分792分の8
- 共有者 M 持分792分の10
- 共有者 N 持分792分の10
- 共有者 O 持分792分の10
- 共有者 P 持分792分の10
- 共有者 Q 持分792分の18
- 共有者 R 持分792分の18
- 共有者 S 持分792分の36
- 共有者 T 持分792分の12
- 共有者 U 持分792分の3
- 共有者 V 持分792分の3
- 共有者 W 持分792分の3
- 共有者 X 持分792分の3
- 共有者 Y 持分792分の36
- 共有者 Z 持分792分の18
- 共有者 a 持分792分の9
- 共有者 b 持分792分の9
- 共有者 c 持分792分の24
- 共有者 d 持分792分の24
- 共有者 e 持分792分の36
- 共有者 f 持分792分の36

(1の4枚目)



(占有関係用〈多占〉)

| 物件 番号 | 占有範囲 占有者 | 占有 状況 | 関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等 | | | | | |
|----------|---|---|-------------------------------|---|---|--|--|----------------------------|
| | | | 占有開始 現在の契約 | 占有 権原 | 貸主 種別 | 更新 賃料 数金等 | 特約等 その他の陳述等 執行官の意見 | |
| 2 g | <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車区画10 | <input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他 | 昭和 50 年ころ ----- 期限の定めなし | <input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 5,000 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円 | 執行官の意見：左記 のとおり |
| 2 h | <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車区画12 | <input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他 | 昭和 50 年ころ ----- 期限の定めなし | <input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 5,000 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円 | 執行官の意見：左記 のとおり |
| 2 i | <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車区画18 | <input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他 | 昭和 50 年ころ ----- 期限の定めなし | <input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 5,000 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円 | 回答なし。 執行官の意見：左記 のとおり |
| 2 j | <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車区画19 | <input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他 | 平成 20・7・1 ----- 期限の定めなし | <input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 5,000 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円 | 執行官の意見：左記 のとおり |
| 2 k | <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車区画20 | <input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他 | 令和 2・3・16 ----- 期限の定めなし | <input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 5,000 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円 | 執行官の意見：左記 のとおり |
| 2 l | <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車区画21 | <input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他 | 令和 2・9・1 ----- 期限の定めなし | <input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 5,000 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円 | 回答なし。 執行官の意見：左記 のとおり |

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年
 数金等 敷：敷金 保：保証金

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用 〈単独〉)

| 目的外建物 1 の概況 (物件 1～4 関係) | |
|---------------------------|---|
| 所 在 | 八戸市吹上三丁目 1 番地 1 4 |
| 家 屋 番 号 | <input type="checkbox"/> ない (未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 3 番の 3 |
| 種 類 | <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |
| 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| 床面積 (概略) | 1 階 約 168.28 m ² 2 階 約 139.71 m ² |
| 所 有 者 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 (亡 n 相続人) <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明 |
| 建 築 時 期 | <input type="checkbox"/> 年 月 日 ころ <input checked="" type="checkbox"/> 不明 |
| 建 築 者 | <input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input checked="" type="checkbox"/> 不明 |
| そ の 他 の 事 項 | |

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用 〈単独〉)

| 目的外建物4の概況 (物件 1～4 関係) | |
|-----------------------|---|
| 所 在 | 八戸市吹上三丁目1番地14 |
| 家 屋 番 号 | <input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/> |
| 種 類 | <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input checked="" type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |
| 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| 床面積 (概略) | 約 115.93 m ² |
| 所 有 者 | <input type="checkbox"/> 土地共有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (亡m相続人) <input type="checkbox"/> 不明 |
| 建 築 時 期 | <input checked="" type="checkbox"/> 昭和 38 年 10 月 ころ <input type="checkbox"/> 不明 |
| 建 築 者 | <input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input checked="" type="checkbox"/> 不明 |
| そ の 他 の 事 項 | <input checked="" type="checkbox"/> m平成18年8月30日死亡 |

(注) チェック項目中の調査結果は, 「」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用 〈単独〉)

目的外建物5の概況 (物件 1～4 関係)

| | |
|-------------|---|
| 所 在 | 八戸市吹上三丁目1番地14 |
| 家 屋 番 号 | <input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/> |
| 種 類 | <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input checked="" type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |
| 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| 床面積 (概略) | 1階 約 104.34 m ² 2階 約 104.34 m ² |
| 所 有 者 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 (亡n相続人) <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明 |
| 建 築 時 期 | <input checked="" type="checkbox"/> 昭和 42 年 8 月 ころ <input type="checkbox"/> 不明 |
| 建 築 者 | <input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input checked="" type="checkbox"/> 不明 |
| そ の 他 の 事 項 | <input checked="" type="checkbox"/> n死亡 (平成29年5月13日) につき包括承継 |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用 〈 単独 〉)

目的外建物6の概況 (物件 1～4 関係)

| | |
|-------------|---|
| 所 在 | 八戸市吹上三丁目1番地14 |
| 家 屋 番 号 | <input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/> |
| 種 類 | <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input checked="" type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |
| 構 造 | 木造垂鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| 床面積 (概略) | 約 69.56 m ² |
| 所 有 者 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 (亡 r 相続人) <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明 |
| 建 築 時 期 | <input checked="" type="checkbox"/> 昭和 24 年ころ <input type="checkbox"/> 不明 |
| 建 築 者 | <input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input checked="" type="checkbox"/> 不明 |
| そ の 他 の 事 項 | |

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用 〈単独〉)

| 目的外建物7の概況 (物件 1～4 関係) | |
|-------------------------|--|
| 所 在 | 八戸市吹上三丁目1番地32 |
| 家 屋 番 号 | <input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/> |
| 種 類 | <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 神社 |
| 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| 床面積 (概略) | 約 40.57 m ² |
| 所 有 者 | <input type="checkbox"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input checked="" type="checkbox"/> 不明 |
| 建 築 時 期 | <input type="checkbox"/> 年 月 日 ころ <input checked="" type="checkbox"/> 不明 |
| 建 築 者 | <input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input checked="" type="checkbox"/> 不明 |
| そ の 他 の 事 項 | |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用 (単独))

| 目的外建物 8 の概況 (物件 1 ~ 4 関係) | |
|-----------------------------|--|
| 所 在 | 八戸市吹上三丁目 1 番地 1 4 |
| 家 屋 番 号 | <input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/> |
| 種 類 | <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 神社 |
| 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| 床面積 (概略) | 約 16.56 m ² |
| 所 有 者 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 (亡 r 相続人) <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明 |
| 建 築 時 期 | <input checked="" type="checkbox"/> 昭和 2 0 年ころ <input type="checkbox"/> 不明 |
| 建 築 者 | <input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (亡 r) <input type="checkbox"/> 不明 |
| そ の 他 の 事 項 | |

(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

- 物件1～4は、ほぼ一体となっており、各物件間の境界線は判然としていない。
- 目的外建物4と公道との行き来は、西側のo所有の八戸市吹上三丁目1番42の宅地を利用して行き来していると考えられる。

(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

| 陳述者 (当事者との関係) | 陳述内容等 |
|------------------|--|
| ■ p | <p>(令和3年11月16日に聴取した。)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 目的外建物7は、白竜神社となっています。 2 目的外建物7は、mさんかその親族の方が建てられた建物のように聞いています。 3 現元町町内会長の2代前の町内会長がmさんから、信者も少なくなり、自分も高齢になって目的外建物7を維持管理することが困難になってきたので、今後は元町町内会で集会所等として使用するなり維持・管理してほしいと言われて、同人から町内会が引き継いだ建物ようです。 4 本日、私が御職に述べた内容を記載したmさんの書類を、当神社に保管してあったように思います。 |
| ■ S (共有者) | <ol style="list-style-type: none"> 1 物件1～4は、私たちの居宅の敷地等として使用しています。 2 目的外建物1は、私たち家族の居宅として使用しています。 3 目的外建物2は、lさん所有の建物だと思います。 4 目的外建物3及び6は、私が使用している建物です。 5 目的外建物4及び5は、私が管理している建物です。 6 目的外建物7については、よく分かりませんが、rが元町町内会に寄付した建物ではないかと思います。 7 目的外建物8は、私たちが特に使用しているというのではなく、神社として私が管理している建物です。おそらくrが昭和20年ころに建てた建物だったように記憶しています。 8 目的外建物1～8以外の建物は、本物件上にはないものと思います。 |
| ■ 同上 | <p>(令和4年1月25日に聴取した。)</p> <ol style="list-style-type: none"> 9 物件2の駐車場の賃料は、すべて1台あたり月額5000円です。 |

(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

- 本件については、当職及び評価人千葉篤志の調査結果並びに関係人の陳述等に照らし、2～13枚目のとおりであると考えます。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 調 査 の 経 過 | | |
|---|---------------------|--|
| 調査の日時 | 調査の場所 | 調査の方法等 |
| 3年 10月 25日 (月) : - : | 申立人ら | 現況調査期日通知書等送付 |
| 3年 10月 25日 (月) 14:20 - 16:05 | 物件所在地 | 物件1-5(第45号)→物件7(第44,45号)→物件7(第45号)→物件6(第45号)→物件8(第45号)→物件9(第45号) |
| 3年 10月 27日 (水) 13:40 - 13:45 | y(第44号) (申立人Bの娘) | 占有関係等聴取(電話) |
| 3年 10月 27日 (水) 15:20 - 15:45 16:20 - 16:30 | 物件所在地 | 物件11(第45号)→物件10(第45号) |
| 3年 10月 29日 (金) : - : | 青森地方法務局八戸支局 | 土地建物登記事項証明書等申請, 同受領 |
| 3年 11月 11日 (木) 13:55 - 14:00 | A | 占有関係等聴取(電話) |
| 3年 11月 16日 (火) 9:40 - 13:20 14:20 - 15:00 | 物件所在地 | 物件7(第44,45号)→物件1-5(第45号)→物件11(第45号) |
| (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 を立ち会わせ, 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

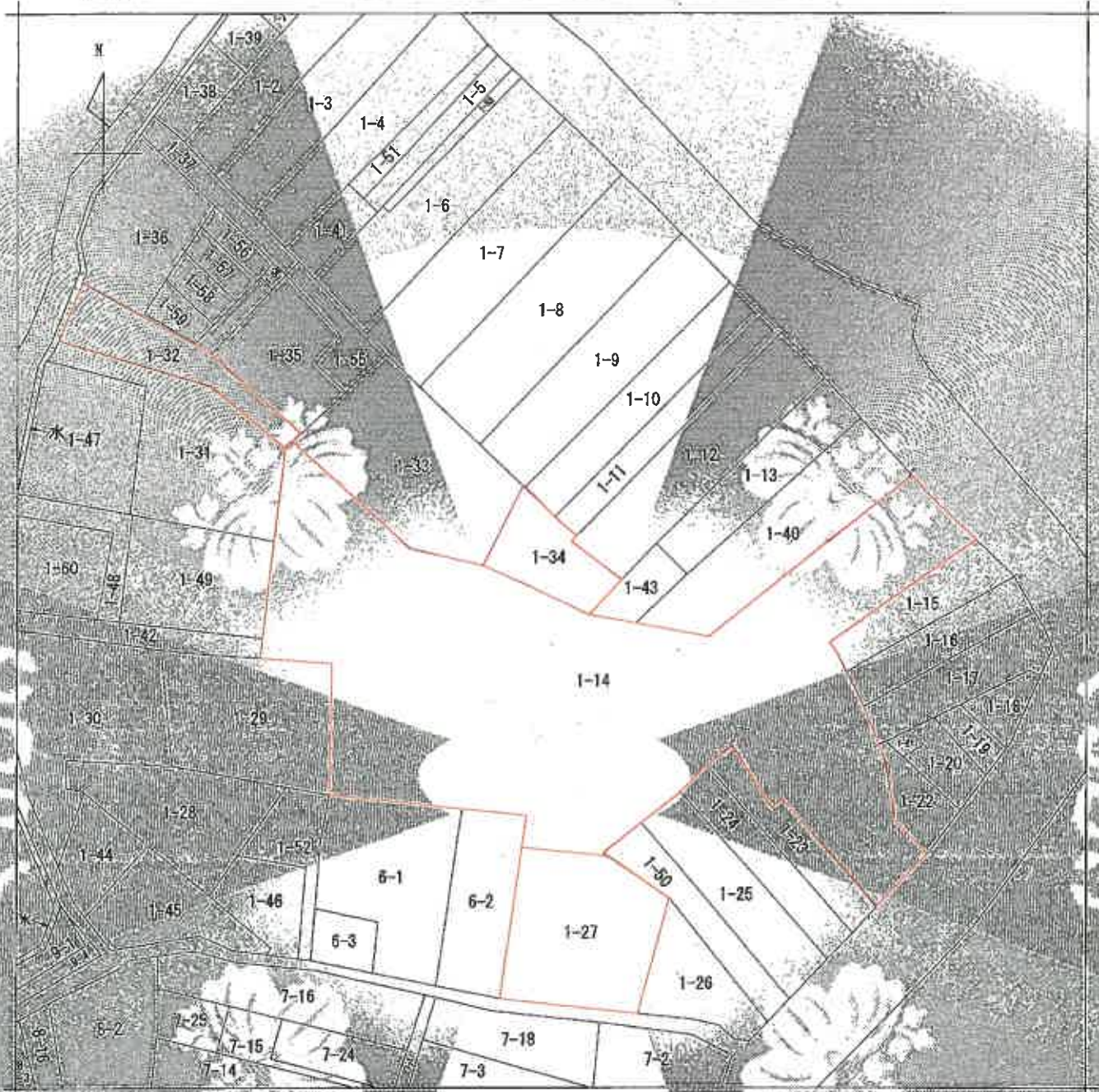
| 調 査 の 経 過 | | |
|--|-------------------------|--|
| 調査の日時 | 調査の場所 | 調査の方法等 |
| 3年 11月 16日 (火) 15 : 35 - 15 : 45 | 物件所在地 | 物件3-6(第44号) |
| 3年 11月 17日 (水) 16 : 00 - 16 : 10 | 八戸市役所 税務課 | 民事執行法第57条第4項照会 |
| 3年 11月 29日 (月) 16 : 00 - 16 : 05 | z (第44号) (物件10占有者の妻) | 事務連絡 |
| 3年 12月 2日 (木) : - : | s | 占有関係等照会書送付 (回答期限12月13日) |
| 3年 12月 7日 (火) : - : | 物件1, 2占有者ら (第44号) | 占有関係等照会書送付 (回答期限12月7日) |
| 3年 12月 9日 (木) 9 : 45 - 10 : 55 11 : 40 - 12 : 50 | 物件所在地 | 物件10(第45号)→物件8(第45号)→物件9(第45号)→物件6(第45号)→物件7(第45号) |
| 3年 12月 9日 (木) 14 : 55 - 15 : 00 | s | 占有関係等聴取 (電話) |
| 3年 12月 15日 (水) : - : | 物件2占有者 | 占有関係照会書送付 (回答期限12月24日) |
| 3年 12月 22日 (水) 10 : 55 - 11 : 10 | 物件所在地 | 物件7 (第44,45号) |
| 3年 12月 22日 (水) 13 : 25 - 13 : 30 | R | 占有関係等聴取 (電話) |

(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 |
| 4年 1月 11日 (火) 15:30 - 15:35 | s | 占有関係等聴取 (電話) |
| 4年 1月 12日 (水) 8:20 - 8:30 | v | 同上 |
| 4年 1月 17日 (月) 14:10 - 14:40 | 物件1～4所在地 | 写真撮影 |
| 4年 1月 18日 (火) 13:00 - 13:20 | 三戸郡階上町税務課 | 民事執行法第57条第4項照会 |
| 4年 1月 19日 (水) 14:00 - 14:30 | 物件6所在地 | 写真撮影 |
| 4年 1月 25日 (火) 10:25 - 10:28 | S | 占有関係等聴取 (電話) |
| 年 月 日 () : - : | | |
| 年 月 日 () : - : | | |
| 年 月 日 () : - : | | |
| 年 月 日 () : - : | | |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

4 *



(注) 地図と実地を調査し、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代りるものとして備え付けられている図面であり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面とする。



| | | | | | | | |
|-------|-------|----------|-----------|----|----------|------|-----------|
| 図面番号 | 所在 | 八戸市吹上3丁目 | | | 地番 | 1番34 | |
| 出図 | 1/600 | 精度 | 座標系 | 分類 | 地図に準ずる図面 | 種類 | 旧土地台帳附属地図 |
| 作成年月日 | | | 備付年月日(原図) | | | 補記事項 | |

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和3年10月29日
青森地方法務局八戸支局
登記官

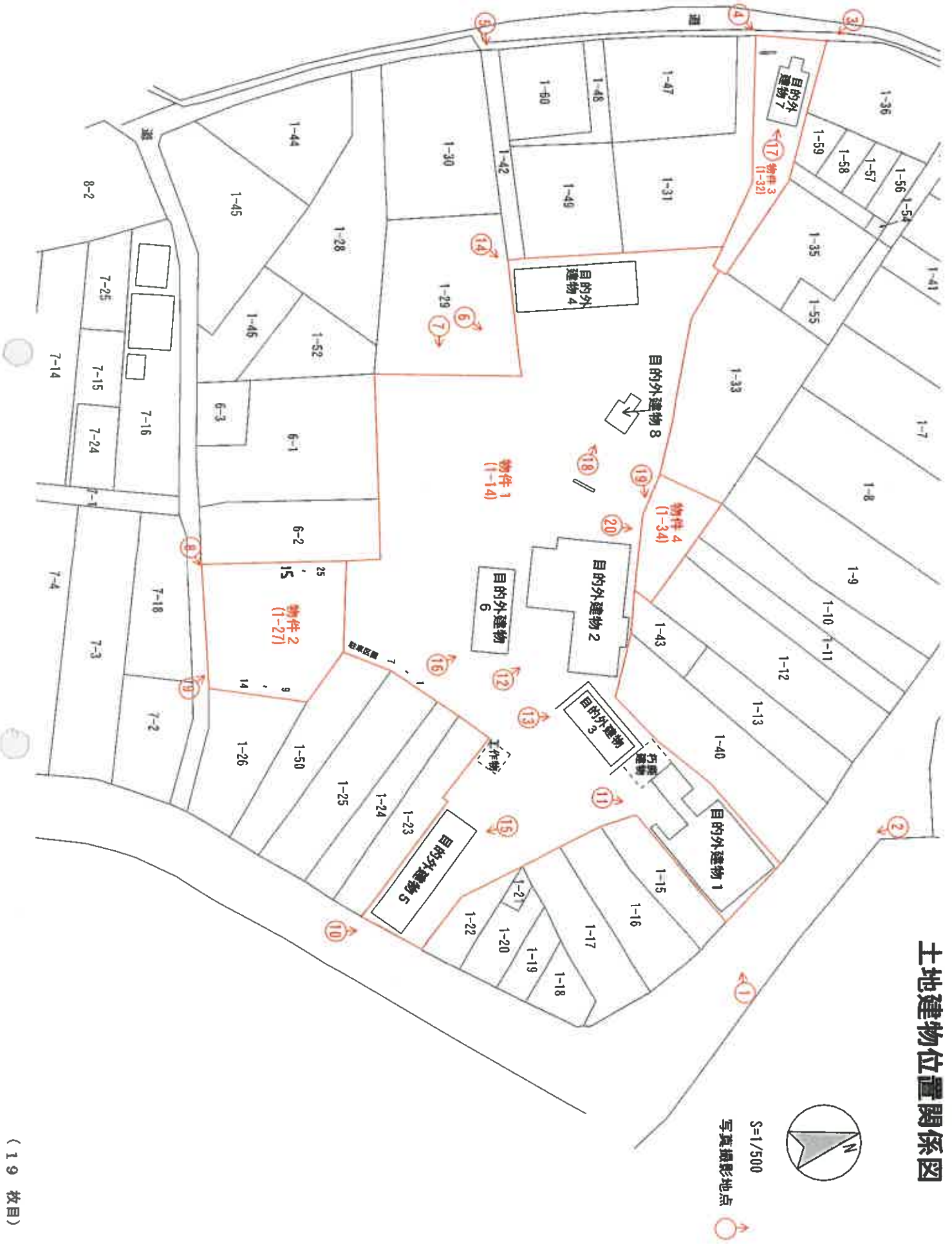


(18枚目)

請求番号: 6-1
(1/1)

公用

土地建物位置関係図



S=1/500
写真撮影地点

写真番号 1



物件 1

目的外建物 1

写真番号 2



目的外建物 1

写真番号 3



目的外建物 7

物件 3

写真番号 4



目的外建物 7

物件 3

写真番号 5



目的外建物 4

写真番号 6



目的外建物 4

物件 1

写真番号7



物件1

写真番号8



物件2

写真番号 9



物件 2

写真番号 10



目的外建物 5

物件 1

写真番号 1 1



物件 1

目的外建物 1

写真番号 1 2



物件 1

目的外建物 2

写真番号 1 3



物件 1

目的外建物 3

写真番号 1 4



物件 1

目的外建物 4

写真番号 15



物件1

目的外建物5

写真番号 16



物件1

目的外建物6

写真番号 17



物件 3

目的外建物 7

写真番号 18



物件 1

目的外建物 8

写真番号 19



物件 4

物件 1

目的外建物 2

写真番号 20



物件 1

物件 4

目的外建物 2

副 本

令和2年(ケ)第45号

令和3年11月16日 現地調査

令和4年2月9日 評 価

青森地方裁判所 八戸支部 御中

評 価 書

(物件1～4)

評価人 不動産鑑定士

千葉 篤志

第1 評価額

| | |
|----------------|----------------|
| 一 括 価 格 | |
| 金 32,760,000 円 | |
| 内 訳 価 格 | |
| 物件1 (土地) | 金 25,764,000 円 |
| 物件2 (土地) | 金 4,126,000 円 |
| 物件3 (土地) | 金 1,574,000 円 |
| 物件4 (土地) | 金 1,296,000 円 |

- 1 一括価格は、物件1～4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, 3の内訳価格は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。
- 4 複数の土地が一体として構成されると判断され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。

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ね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)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、調査日以降に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、民事執行法第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 | 八戸市吹上三丁目 | 同左 |
| | 地番 | 1番14 | 同左 |
| | 地目 | 宅地 | 同左 |
| | 地積 | 2551.20㎡ | 特記事項参照 |
| 2 | 所在 | 八戸市吹上三丁目 | 同左 |
| | 地番 | 1番27 | 同左 |
| | 地目 | 宅地 | 同左 |
| | 地積 | 407.17㎡ | ほぼ同左 |
| 3 | 所在 | 八戸市吹上三丁目 | 同左 |
| | 地番 | 1番32 | 同左 |
| | 地目 | 宅地 | 同左 |
| | 地積 | 230.08㎡ | ほぼ同左 |
| 4 | 所在 | 八戸市吹上三丁目 | 同左 |
| | 地番 | 1番34 | 同左 |
| | 地目 | 宅地 | 同左 |
| | 地積 | 150.47㎡ | 特記事項参照 |
| 番号 | 特記事項 | | |
| 1, 4 | 地積 | 八戸市資産税課備付図面を基に作製した配置図で本土地の地積を概測した所、物件1で約40%の大幅な縄延び(登記地積<現況地積)、物件4で約15%の縄縮み(登記地積>現況地積)の可能性あることを確認した。但し、地積測量図や実測図など客観性のある精度の高い図面が存在しないことから、本件では登記地積を採用し、登記地積との乖離については評価の過程で考慮する。 | |

第4 目的物件の位置・環境等

1-(1) 土地の概況及び利用状況等(物件1~4一体地)

| | | | | |
|--|---|-----------------------------------|-------------------------|---------------------------|
| 位置・交通 | JR八戸線「本八戸」駅の南東方・道路距離約1.9km (附属資料「1 位置図」参照) | | | |
| 付近の状況 | 近隣地域は一般住宅、店舗、事務所等が混在する地域である。 道路は、幅員10m程度の舗装主要地方道が標準的である。 土地の利用状態は、画地規模200㎡前後の店舗併用住宅が標準的。 地域内で特別の変動要因はなく、今後ともほぼ現状程度の推移継続と予測する。 | | | |
| 主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な要因を考慮しない一般的な規制) | 都市計画区分 用途地域 | 市街化区域 第一種住居地域 (全体の80%以上と推定) | 商業地域 (北東側道路端から25mまで) | 近隣商業地域 (南東側道路端から25mまで) |
| | 建ぺい率 | 指定 60% | 80% | 80% |
| | 容積率 | 指定 200% | 400% | 200% |
| | 防火規制 | 準防火地域 | | |
| | その他の規制 | 八戸市立地適正化計画上の居住誘導区域内 | | |
| 画地条件 | 地積：3,338.92㎡ (登記地積合計) 形状：不整形 間口：約12m(北東側), 約10m(南東側), 約19m(南側), 約10m(西側) 奥行：おおむね配置図のとおり 高低差：北東, 南東, 南側接面道路とほぼ等高, 西側道路からは0.8m程度高位 接面状況：四方路 備考：特記事項参照 | | | |
| 接面道路の状況 | 接面方位：北東及び南東 | 南 | 西 | |
| | 幅員：約10.0m | 約2.5m | 約4.0m | |
| | 舗装：あり | あり | あり | |
| | 種別：主要地方道八戸大野線 | 市道(下吹上線) | 市道(下吹上線) | |
| | 建築基準法上：第42条1項1号 | 第42条2項 | 第42条1項1号 | |
| 土地の利用状況等 | 1. 土地共有者が本土地上に下記目的外建物を所有し、その敷地として占有使用している。 2. その他の者が駐車場として占有使用している(占有権原の概要は後掲2参照)。 | | | |

1-(2) 土地の概況及び利用状況等(物件1~4一体地の続き)

| | | | |
|----------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------|
| 土地の利用 状 況 等 | (目的外建物1, 2の概要) | | |
| | 区 分 | 目的外建物1 | 目的外建物2 |
| | 所 在 | 八戸市吹上三丁目1番地14 | 八戸市吹上三丁目1番地14 |
| | 家屋番号 | 3番の3 | 4番の2 附属建物符号1 |
| | 種 類 | 居宅 | 工場 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床面積 | 1階:約168.28㎡, 2階:約139.71㎡ | 1階:約222.75㎡, 2階:約52.99㎡ |
| | 所有者 | 土地共有者 | 土地共有者 |
| | 建築時期 | 不明 | 不明 |
| | 建 築 者 | 不明 | 不明 |
| | (目的外建物3, 4の概要) | | |
| | 区 分 | 目的外建物3 | 目的外建物4 |
| | 所 在 | 八戸市吹上三丁目1番地14 | 八戸市吹上三丁目1番地14 |
| | 家屋番号 | 4番の2 附属建物符号2 | なし(未登記) |
| | 種 類 | 倉庫 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| 床面積 | 1階:約49.68㎡, 2階:約49.68㎡ | 1階:約115.93㎡ | |
| 所有者 | 土地共有者 | その他の者(m相続人) | |
| 建築時期 | 不明 | 昭和38年10月頃 | |
| 建 築 者 | 不明 | 不明 | |
| (目的外建物5, 6の概要) | | | |
| 区 分 | 目的外建物5 | 目的外建物6 | |
| 所 在 | 八戸市吹上三丁目1番地14 | 八戸市吹上三丁目1番地14 | |
| 家屋番号 | なし(未登記) | なし(未登記) | |
| 種 類 | 共同住宅 | 倉庫 | |
| 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 | |
| 床面積 | 1階:約104.34㎡, 2階:約104.34㎡ | 1階:約69.56㎡ | |
| 所有者 | 土地共有者(n相続人) | 土地共有者 | |
| 建築時期 | 昭和42年8月頃 | 昭和24年頃 | |
| 建 築 者 | 不明 | 不明 | |
| (目的外建物7, 8の概要) | | | |
| 区 分 | 目的外建物7 | 目的外建物8 | |
| 所 在 | 八戸市吹上三丁目1番地32 | 八戸市吹上三丁目1番地14 | |
| 家屋番号 | なし(未登記) | なし(未登記) | |
| 種 類 | 神社 | 神社 | |
| 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 | |
| 床面積 | 1階:約40.57㎡ | 1階:約16.56㎡ | |
| 所有者 | 不明 | 土地共有者 | |
| 建築時期 | 不明 | 昭和20年頃 | |
| 建 築 者 | 不明 | 不明 | |

1-(3) 土地の概況及び利用状況等(物件1～4一体地の続き)

| | |
|--------|--|
| 供給処理施設 | <p>上水道：あり(前面道路に本管が布設されているものの、引き込みの状況について確認できなかった)</p> <p>ガス配管：なし(但し、主要地方道沿いに導管が有り、一部で引き込み可)</p> <p>下水道：あり(前面道路に本管及び公設升が有り、背後地でも排水可)</p> |
| 特記事項 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 本土地に係る公図(旧土地台帳附属地図)は精度が低く、現況と符合しない。一方、執行官が徴求した八戸市資産税課備付の固定資産税に関する資料(参考図)を基に現地及び空中写真で計測したところ、現況とおおむね符合しており、資料の精度は高いことが確認された。当該図面を基に当職が作製した配置図にて、地積をCADで概測した結果、物件1で約40%(約1,000㎡)の大幅な縄延び、物件4で約15%の縄縮みが確認された。一方、物件2, 3は登記地積との誤差が僅か(開差3%未満)であった。 2. 上記について、本土地の外周には柵や塀などが設けられ境界は比較的明確となっているほか、立会人は、これまで隣地所有者と境界等で争いになったことはないと述べている。 3. 物件1に存する目的外建物4と8の間に崖地(標高差2～3m)があり、地勢により東西で土地利用が分断されている。 4. 立会人によれば、過去、本土地内に廃棄物等を投棄し、埋設したことはないとして述べている。現地調査からもその端緒は確認できなかった。 5. 南側の幅員は4m未満のため、建物建築等に際してはセットバックが必要となる場合がある。 6. 一体として開発行為を行う場合、都市計画法上の開発許可等が必要となる。 |

2 駐車場の利用状況(物件2・占有者及び占有権原概要)

| 占有範囲 占有者 | 占有 状況 | 占有開始 | 占有 権原 | 貸主 | 更新 種別 | 賃料 | | 特約等その他 |
|-------------|----------|-------------------|----------|-----|----------|----|---------|--------|
| | | 現在の契約 | | | | 月額 | 敷金等 | |
| 駐車区画10 | 駐車場 | 昭和50年頃 | 賃借権 | 所有者 | - | 月額 | 5,000 円 | 特になし |
| g | | 自 期限の定めなし 至 | | | | 敷金 | - | |
| 駐車区画12 | 駐車場 | 昭和50年頃 | 賃借権 | 所有者 | - | 月額 | 5,000 円 | 特になし |
| h | | 自 期限の定めなし 至 | | | | 敷金 | - | |
| 駐車区画18 | 駐車場 | 昭和50年頃 | 賃借権 | 所有者 | - | 月額 | 5,000 円 | 特になし |
| i | | 自 期限の定めなし 至 | | | | 敷金 | - | |
| 駐車区画19 | 駐車場 | H20.7.1 | 賃借権 | 所有者 | - | 月額 | 5,000 円 | 特になし |
| j | | 自 期限の定めなし 至 | | | | 敷金 | - | |
| 駐車区画20 | 駐車場 | R2.3.16 | 賃借権 | 所有者 | - | 月額 | 5,000 円 | 特になし |
| k | | 自 期限の定めなし 至 | | | | 敷金 | - | |
| 駐車区画21 | 駐車場 | R2.9.1 | 賃借権 | 所有者 | - | 月額 | 5,000 円 | 特になし |
| l | | 自 期限の定めなし 至 | | | | 敷金 | - | |

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1~4)

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 | 地積乖離率 エ | 建付減価 オ | 建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ |
|----------|----------------------|---------------|-----------------|------------|-----------|-----------------------------|
| 1 | 48,100 | 0.43 | 2,551.20 | 1.40 | (1-0.25) | 55,405,000 |
| 2 | 48,100 | 0.43 | 407.17 | 1.00 | | 8,421,000 |
| 3 | 48,100 | 0.43 | 230.08 | 1.00 | (1-0.25) | 3,569,000 |
| 4 | 48,100 | 0.43 | 150.47 | 0.85 | | 2,645,000 |

〔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 八戸 5 - 8

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 45,100\text{円}/\text{m}^2 & \times & 99.2 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 93 & \rightleftharpoons & 48,100\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇時点修正：-0.8% 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：±0%

内 訳：標準的

◇地域格差：-7%

内 訳
(相乗積)

- ・ 街路条件 ±0%
- ・ 交通・接近条件 -2% 中心部等への接近性がやや劣る。
- ・ 環境条件 -5% 繁華性等がやや劣る。
- ・ 行政的条件 ±0%

※算式 $1.00 \times 0.98 \times 0.95 \times 1.00 \rightleftharpoons 0.93$

イ 個別格差：-57%

| | | | |
|-------------|-----------|---|-----------------------------|
| 内訳 (相乗積) | ・ 画地条件 | -46% | 四方路だが、地積過大、不整形、間口奥行の減価が特に大。 |
| | ・ 街路条件 | ±0% | |
| | ・ 交通・接近条件 | ±0% | |
| | ・ 環境条件 | -20% | 敷地内に崖地があり東西に分断されている。 |
| | ・ 行政的條件 | -1% | 一体地の大半が第一種住居地域内。 |
| | ・ その他の条件 | ±0% | |
| ※算式 | | $0.54 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.80 \times 0.99 \times 1.00 \approx 0.43$ | |

ウ 地積：登記数量による。

エ 地積乖離率：物件1, 4・・・登記数量と概測数量との乖離率を概算した。

オ 建付減価：25% 物件1, 3・・・建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地について土地利用権等価格を控除し、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 |
|----|-------------------|----------------------|---------------|--------|--------------------------|
| | | | 0.10 | 敷地占有利益 | |
| 1 | 55,405,000 | 0.51 | 0.10 | 敷地占有利益 | 2,826,000 |
| 3 | 3,569,000 | 1.00 | 0.10 | 敷地占有利益 | 357,000 |

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：建物配置、利用状態等から、物件1, 3の上記範囲と判定した(後掲附属資料4「土地利用権の及ぶ範囲図」参照)。

ウ 土地利用権等割合：敷地占有利益を本件建付地価格の10%と判定した。

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 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 | 55,405,000 | — 2,826,000 | | (1-0.30) | (1-0.30) | 25,764,000 |
| 2 | 8,421,000 | | (1-0.00) | (1-0.30) | (1-0.30) | 4,126,000 |
| 3 | 3,569,000 | — 357,000 | | (1-0.30) | (1-0.30) | 1,574,000 |
| 4 | 2,645,000 | | | (1-0.30) | (1-0.30) | 1,296,000 |
| 一括価格(合計) | | | | | | 32,760,000 |

ウ 占有減価修正： 0% 物件2・・・駐車場の占有は買受人に対抗できないので減価不要。

エ 市場性修正： 30% この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的
要因等を十分考慮したが、目的外建物が存すること、大幅な縄延び
の可能性がある等のリスクを内在しており、なお市場性が劣ると判断
されるので、所要の調整を行った。

オ 競売市場修正： 30% 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

地価公示価格 八戸5-8
 所 在：八戸市吹上2丁目2番44「吹上2-11-92」
 価 格：45,100円/㎡
 位 置：JR八戸線「本八戸」駅の約2.2km先に位置する。
 価 格 時 点：令和3年1月1日
 地 積：157㎡
 供給処理施設：水道, ガス, 下水
 接 面 街 路：西9m県道
 用途指定等：近隣商業地域(建ぺい率80%, 容積率200%), 準防火地域
 地域の概要：小規模店舗に一般住宅等も混在する近隣商業地域

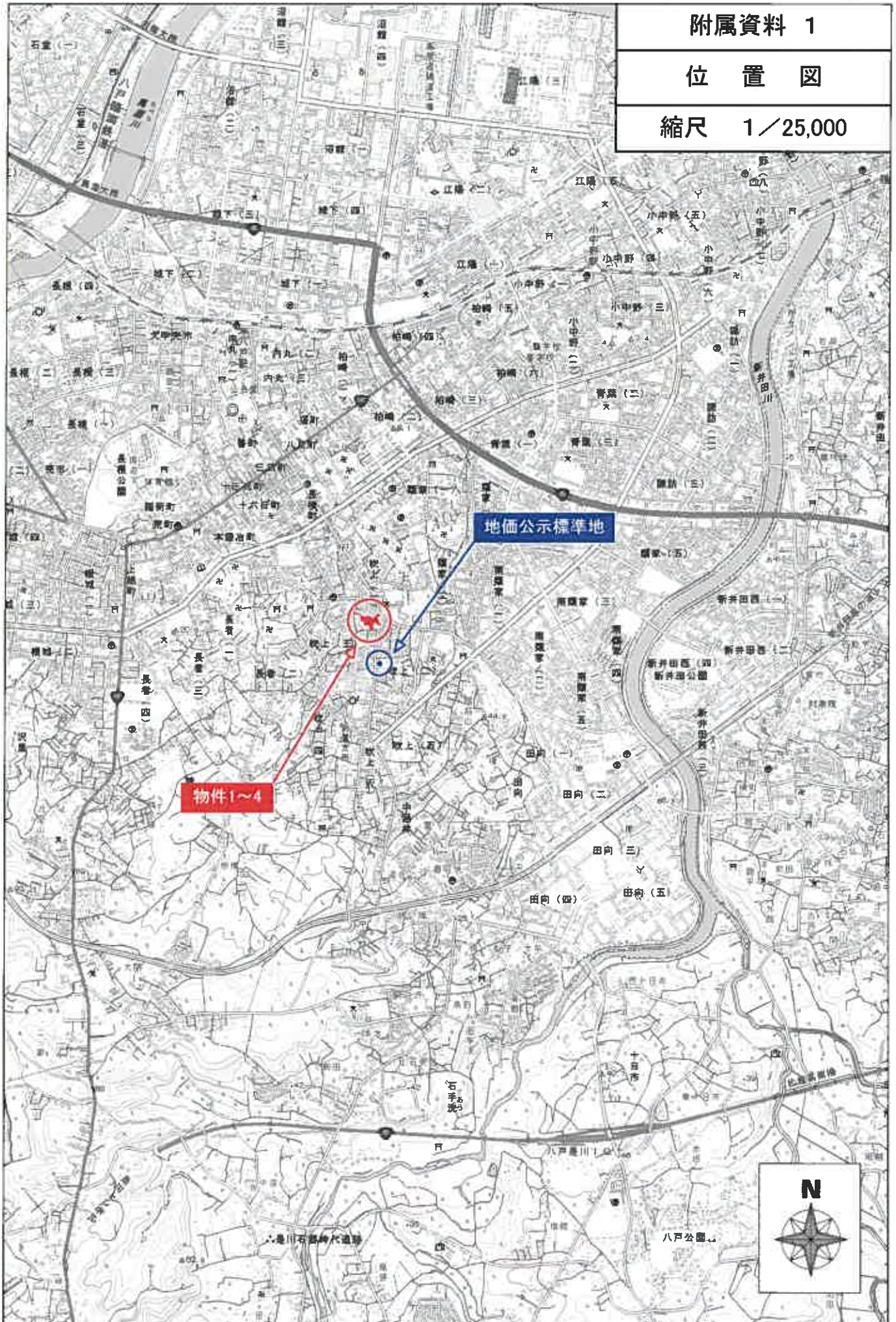
第7 附属資料

| | | | | | |
|---|-------------|---|-----------------|-----|-----|
| 1 | 位 置 | 図 | 出所:国土地理院「電子地形図」 | ... | 1 葉 |
| 2 | 公 図 | 写 | | ... | 1 葉 |
| 3 | 配 置 | 図 | | ... | 1 葉 |
| 4 | 土地利用権の及ぶ範囲図 | | | ... | 1 葉 |

附属資料 1

位置図

縮尺 1/25,000



所在:八戸市吹上三丁目



物件3

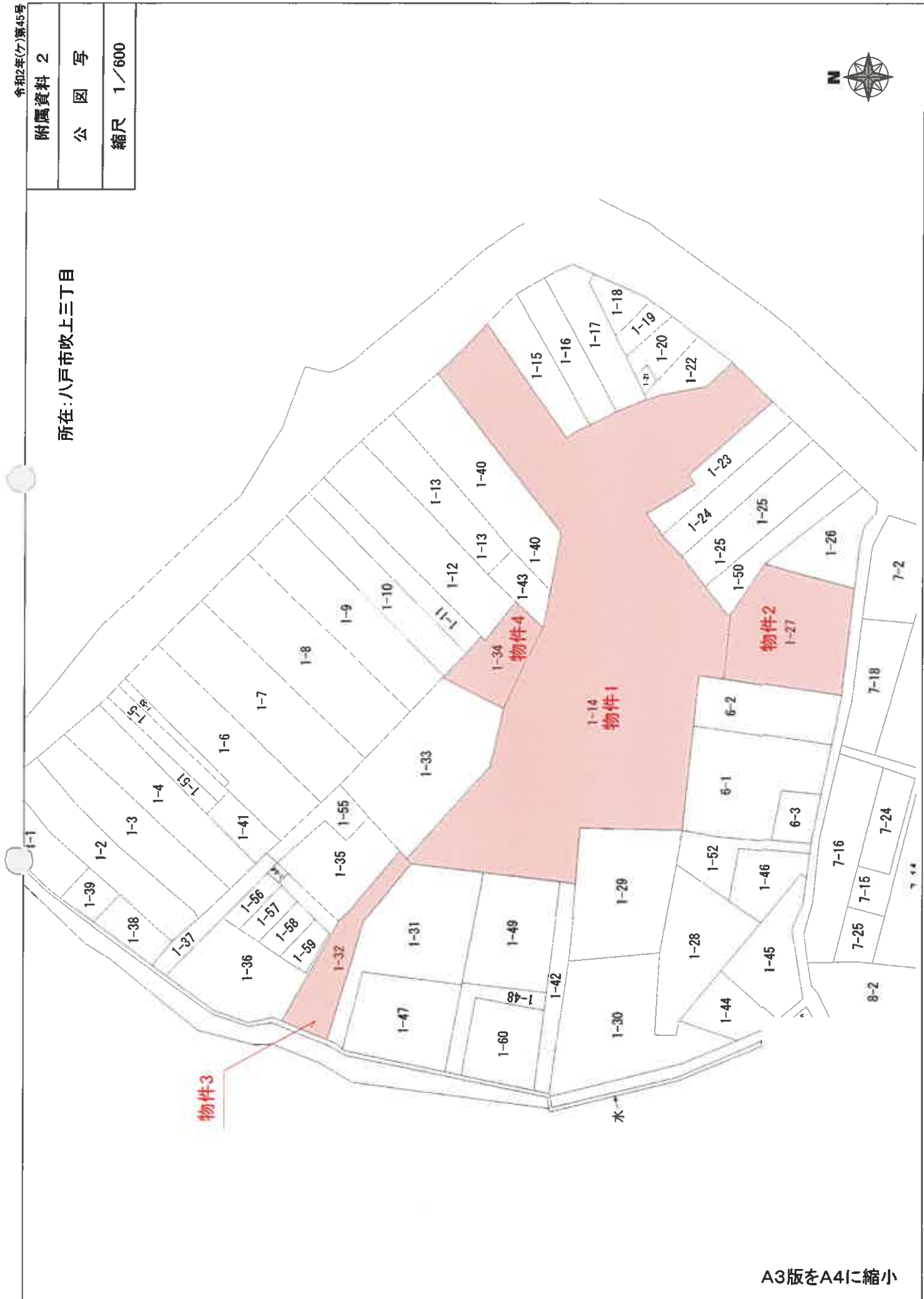
物件4

物件1

物件2

水

A3版をA4に縮小



附属資料 3

配置図

縮尺 1/500

所在：八戸市吹上三丁目

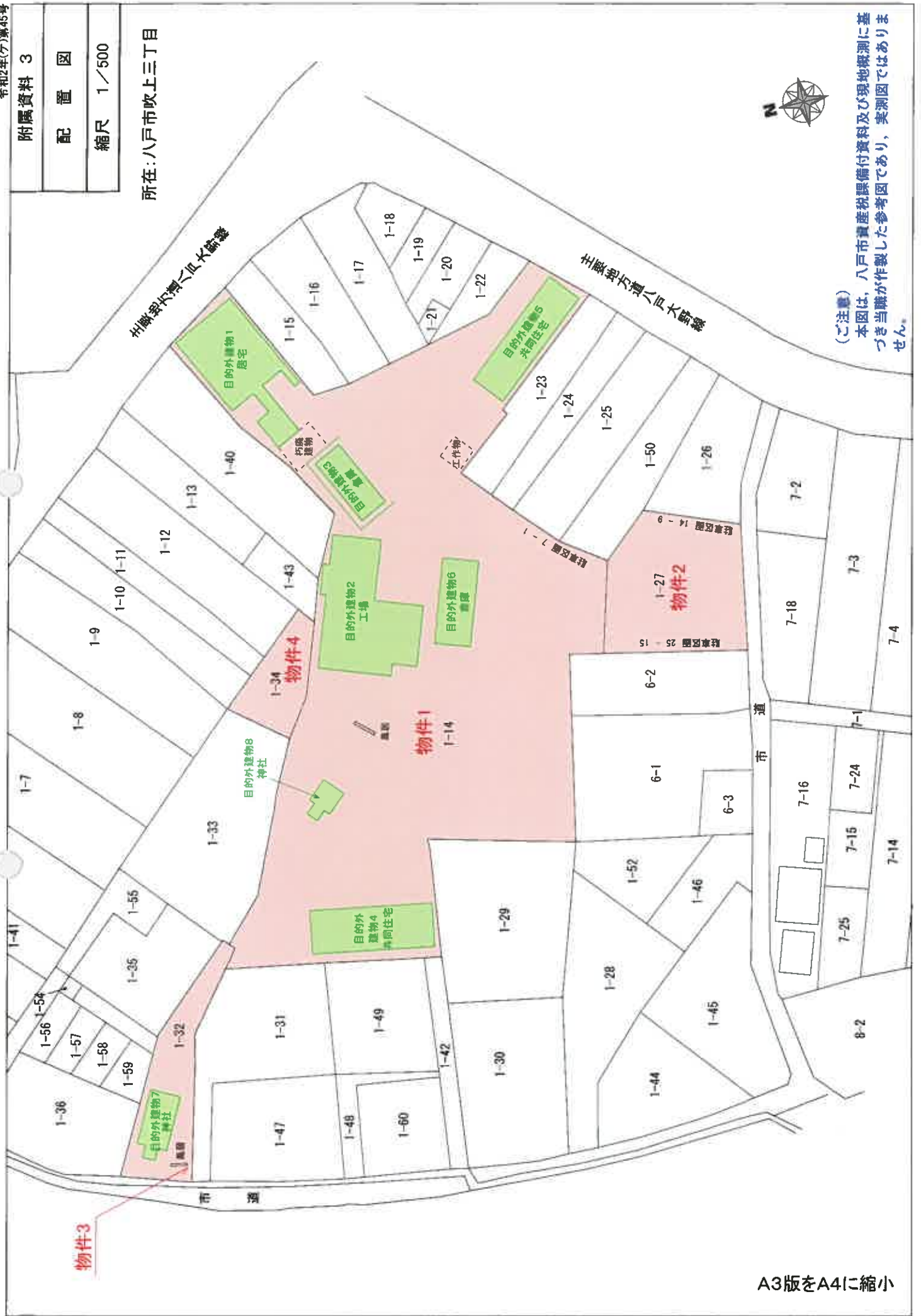
八戸市吹上三丁目

八戸市吹上三丁目



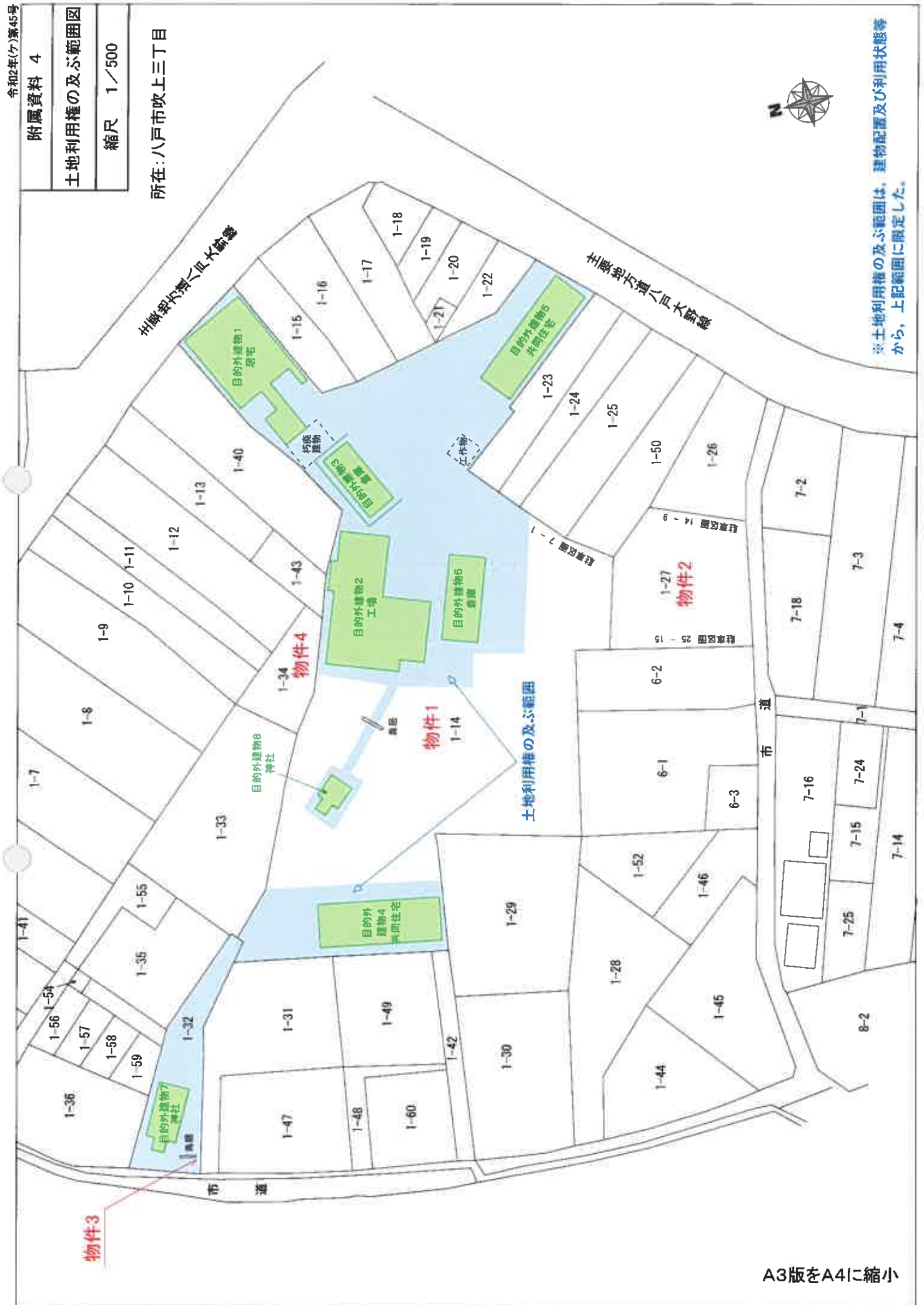
(ご注意)
本図は、八戸市資産税課備付資料及び現地概測に基づき当課が作成した参考図であり、実測図ではありません。

物件3



A3版をA4に縮小

所在：八戸市吹上三丁目



※土地利用権の及ぶ範囲は、建物配置及び利用状態等から、上記範囲に限定した。

物件3

A3版をA4に縮小