

## 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。	



物件番号	売却基準価額 (円) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
3~7	19,460,000 15,568,000	一括	3,892,000	378,506	0
3	790,000				
4	3,291,000				
5	2,371,000				
6	6,580,000				
7	6,428,000				
備考					



物 件 目 録

- |   |                   |                   |  |
|---|-------------------|-------------------|--|
| 3 | 所<br>地<br>地<br>地  | 在<br>番<br>目<br>積  | 八戸市小中野八丁目<br>5 1 2 番 1<br>宅地<br>1 2 3 . 0 8 平方メートル       |
| 4 | 所<br>地<br>地<br>地  | 在<br>番<br>目<br>積  | 八戸市小中野八丁目<br>5 1 2 番 2<br>宅地<br>5 1 2 . 8 7 平方メートル       |
| 5 | 所<br>地<br>地<br>地  | 在<br>番<br>目<br>積  | 八戸市小中野八丁目<br>5 1 2 番 3<br>宅地<br>3 6 9 . 5 5 平方メートル       |
| 6 | 所<br>地<br>地<br>地  | 在<br>番<br>目<br>積  | 八戸市小中野八丁目<br>5 0 8 番 1<br>宅地<br>6 2 6 . 7 2 平方メートル       |
| 7 | 所<br>家屋<br>種<br>構 | 在<br>番号<br>類<br>造 | 八戸市小中野八丁目 5 1 2 番地 2<br>5 1 2 番 2 の 2<br>居宅<br>木造瓦葺 2 階建 |



## 物 件 目 録

床 面 積 1階 146.44平方メートル  
2階 92.56平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 約248.43平方メートル  
2階 約125.03平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造木羽葺2階建

床 面 積 1階 132.23平方メートル  
2階 14.87平方メートル

(現況)

不存在

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 約49.68平方メートル  
2階 約49.68平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 約110.96平方メートル  
2階 約99.37平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 6年11月13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3～7】

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3～7】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7】

本件所有者が占有している。

---

5 その他買受けの参考となる事項

なし

---

### 《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者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   | 八戸市小中野八丁目            |
|   | 地 番   | 5 1 2 番 1            |
|   | 地 目   | 宅地                   |
|   | 地 積   | 1 2 3. 0 8 平方メートル    |
| 4 | 所 在   | 八戸市小中野八丁目            |
|   | 地 番   | 5 1 2 番 2            |
|   | 地 目   | 宅地                   |
|   | 地 積   | 5 1 2. 8 7 平方メートル    |
| 5 | 所 在   | 八戸市小中野八丁目            |
|   | 地 番   | 5 1 2 番 3            |
|   | 地 目   | 宅地                   |
|   | 地 積   | 3 6 9. 5 5 平方メートル    |
| 6 | 所 在   | 八戸市小中野八丁目            |
|   | 地 番   | 5 0 8 番 1            |
|   | 地 目   | 宅地                   |
|   | 地 積   | 6 2 6. 7 2 平方メートル    |
| 7 | 所 在   | 八戸市小中野八丁目 5 1 2 番地 2 |
|   | 家屋 番号 | 5 1 2 番 2 の 2        |
|   | 種 類   | 居宅                   |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建            |



## 物 件 目 録

床 面 積 1階 146.44平方メートル  
2階 92.56平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 約248.43平方メートル  
2階 約125.03平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造木羽葺2階建

床 面 積 1階 132.23平方メートル  
2階 14.87平方メートル

(現況)

不存在

(未登記附属建物) ①

種 類 倉庫

構 造 土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 約49.68平方メートル  
2階 約49.68平方メートル

(未登記附属建物) ②

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 約110.96平方メートル  
2階 約99.37平方メートル





令和 6 年（ケ）第 11 号  
令和 6 年 6 月 21 日受理  
令和 6 年 7 月 25 日提出  
（評価人 久保田 聡）

# 現況調査報告書

## （物件3ないし7）

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

3 所 在 八戸市小中野八丁目  
地 番 5 1 2 番 1  
地 目 宅地  
地 積 1 2 3. 0 8 平方メートル

所有者 亡 B 相続財産

4 所 在 八戸市小中野八丁目  
地 番 5 1 2 番 2  
地 目 宅地  
地 積 5 1 2. 8 7 平方メートル

所有者 亡 B 相続財産

5 所 在 八戸市小中野八丁目  
地 番 5 1 2 番 3  
地 目 宅地  
地 積 3 6 9. 5 5 平方メートル

所有者 亡 B 相続財産

6 所 在 八戸市小中野八丁目  
地 番 5 0 8 番 1  
地 目 宅地  
地 積 6 2 6. 7 2 平方メートル

所有者 亡 B 相続財産

物 件 目 録

7 所 在 八戸市小中野八丁目512番地2

家屋 番号 512番2の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 146.44平方メートル

2階 92.56平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造木羽葺2階建

床 面 積 1階 132.23平方メートル

2階 14.87平方メートル

所有者 亡 B 相続財産

不動産の表示	「物件目録」のとおり																
住居表示	八戸市小中野八丁目14番21号																
土地	物件3ないし6																
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件3ないし6） <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	相続財産管理人が管理業務として管理している																
建物	物件7																
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"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input checked="" type="checkbox"/> 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階約248.43㎡ 2階約125.03㎡																
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">種類</td> <td rowspan="3" style="font-size: 2em; padding: 0 5px;">}</td> <td rowspan="3">その他の事項記載のとおり</td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">構造</td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">床面積</td> </tr> </table>			種類	}	その他の事項記載のとおり	構造	床面積									
種類	}	その他の事項記載のとおり															
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 居宅（空き家）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 checked="" type="checkbox"/> ない <input 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	附属建物符号1は現存しない 相続財産管理人が管理業務として管理している																
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 10px;">地方裁判所</td> <td style="padding: 0 10px;">支部</td> <td style="padding: 0 10px;">令和</td> <td style="padding: 0 10px;">年</td> <td style="padding: 0 10px;">( )</td> <td style="padding: 0 10px;">第</td> <td style="padding: 0 10px;">号</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 10px;">保管開始日</td> <td style="padding: 0 10px;">令和</td> <td style="padding: 0 10px;">年</td> <td style="padding: 0 10px;">月</td> <td style="padding: 0 10px;">日</td> <td colspan="2"></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													
土地建物位置関係図	<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

## その他の事項

### 未登記附属建物①

種類：倉庫

構造：土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積：1階約49.68㎡

2階約49.68㎡

### 未登記附属建物②

種類：倉庫

構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積：1階約110.96㎡

2階約99.37㎡

(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>■ C (亡B相続財産管理人)</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 私は亡B相続財産相続財産管理人です。物件3ないし7は相続財産管理業務として私が管理しています。</li> <li>2 現在物件7建物及び未登記附属建物①、同②は、建物内に備品等が入ったままで空き家状態です。誰かに貸しているということはありません。</li> <li>3 物件7建物の附属建物符号1の物置は滅失し現存していません。</li> <li>4 未登記附属建物①及び同②は亡Bの所有で、物件7建物の用に供していた建物です。建築年月日は不明です。</li> </ol>

(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、3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 6月 25日 (火) 8 : 30	法務局八戸支局	土地建物登記事項証明書等受理
6年 7月 9日 (火) 10 : 10 - 10 : 20	物件1、2所在地	現地確認/立入のため臨場/不在/概測/写真撮影 (外部)
6年 7月 9日 (火) 10 : 30 - 10 : 50	物件3ないし7	現地確認/立入のため臨場/不在/概測/写真撮影 (外部)
6年 7月 9日 (火) 10 : 50 - 10 : 55	物件8	現地確認/立入のため臨場/不在/概測/写真撮影
6年 7月 11日 (木) 13 : 30 - 14 : 10	物件1、2所在地	立入のため臨場/不在/概測/写真撮影
6年 7月 11日 (木) 14 : 30 - 15 : 30	物件3ないし7	立入のため臨場/関係人と面談/概測/写真撮影
6年 7月 11日 (木) 15 : 35 - 15 : 45	物件8	立入のため臨場/関係人と面談/概測/写真撮影
(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 checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 7月 11日 物件2は不在だったので、立会人八戸市職員Eを立ち会わ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



A3をA4に縮小

(座標値種別：測量成果)

+58432.082



+58307.082

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出  
小中野8丁目  
小中野7丁目

請求部	所在	八戸市小中野八丁目			地番	512番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は番号は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)	種類	法務局作成地図
作成年月日	平成30年1月30日			備付年月日(原図)	平成30年2月16日			補記事項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年6月25日  
青森地方務局八戸支局  
登記官

請求番号：6-2  
(1/1)

公用

登記年月日：平成30年2月16日

A3をA4に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和6年6月25日 青森地方方法務局八戸支局 登記官

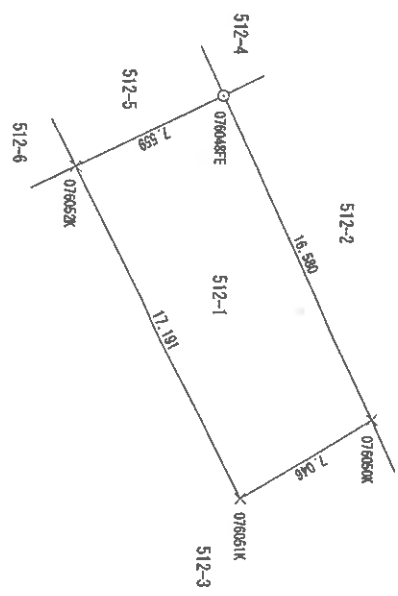
地番 512-1  
土地の所在 八戸市小中野八丁目  
地積測量図

地番	512-1	No		Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
076048E	58360.257	58360.257	58360.257	11.842	689559.476528
076050K	58230.784	58230.784	58230.784	-11.842	1086117.494850
076051K	58223.155	58223.155	58223.155	-18.650	-1085441.759445
076052K					
				合計	246.161950
				合計面積	123.0809750
					123.08 m <sup>2</sup>

求積表

公共測量取得日	平成28年10月14日
測量年月日	平成29年12月22日
測量地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	X系

測量の基準		既知点の名称及び座標値				備考
測地系	既知点	座標変換	点名	X座標	Y座標	属性
世界測地系(測地成果2011)	X	4級基準点	259	S9174.675	S8384.453	金属板
世界測地系(測地成果2011)	X	4級基準点	272	S9211.210	S8357.281	金属板
世界測地系(測地成果2011)	X	4級基準点	273	S9258.517	S8345.227	金属板



田	雑草
畑	コンクリート塔
園	ガラスツツク杭
沼	変換プレート
池	石
湖	金属板
川	銅板
海	積造物
河	ペンキ
川	測量
海	計算
河	基点
川	基点・多角点

作成者

1月19日(作成)

申請人 青森地方方法務局 (地図作成作業)

縮尺 1/250

令和6年6月25日 青森地方方法務局八戸支局  
これは図面に記録された内容を示した図面である。

登記官

登記年月日：平成30年2月16日

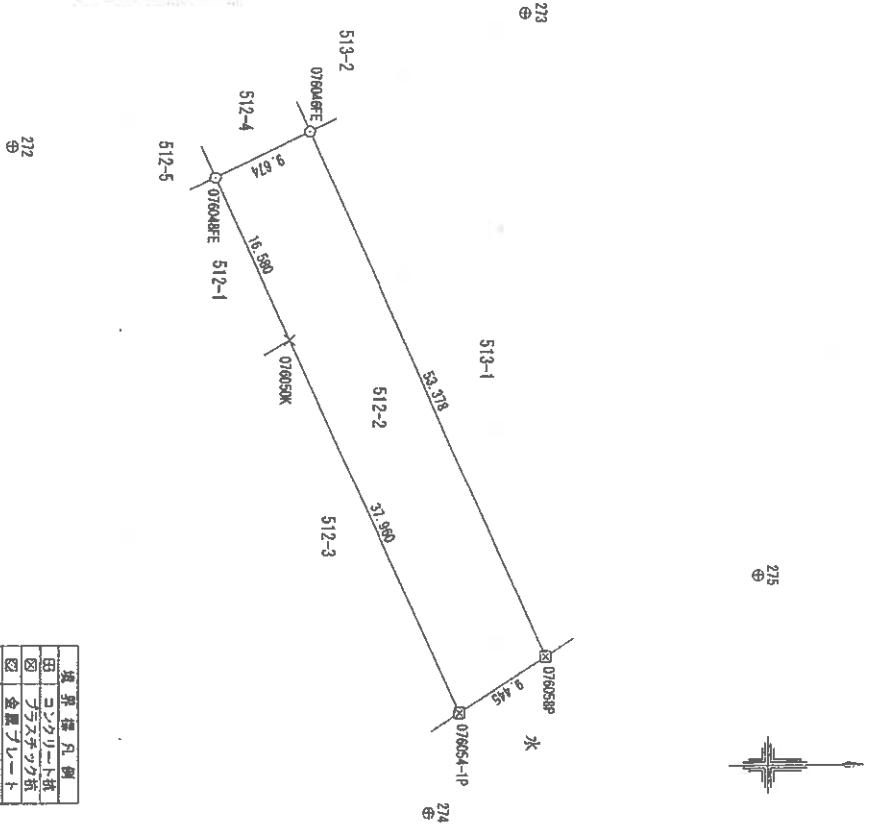
地番 512-2  
土地の所在 八戸市小中野八丁目  
地積測量図

式積表

地番	NO	512-2	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
07604E	58228.690		58086.038	44.484	2590689.88560	
076058P	58261.537		58404.741	53.844	314590.354228	
076054-1P	58252.613		58409.882	-97.388	-1712510.318974	
076057P	58236.883		58175.343	-49.825	-2890004.328375	
07604E	58229.984		58229.984	0	-1124121.841120	
				合計	1025.785719	
				合計	512.8778595	
				合計	512.87	

公共記録取得日	平成28年10月14日
測量年月日	平成28年12月22日
測量地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	X系

測地系	座標系	座標系	点名	X座標	Y座標	積算	備考
世界測地系(測地成果2011)	X	4級基準点	259	58174.676	58394.453	金属板	
世界測地系(測地成果2011)	X	4級基準点	272	58211.210	58357.261	金属板	
世界測地系(測地成果2011)	X	4級基準点	273	58258.517	58345.227	金属板	
世界測地系(測地成果2011)	X	4級基準点	274	58246.749	58419.078	プラスチック板	
世界測地系(測地成果2011)	X	4級基準点	275	58280.148	58387.372	プラスチック板	



境界線凡例

田	コンクリート杭
図	プラスチック杭
回	金属プレート杭
石	石杭
①	鋼管杭
②	鋼管物ベンキ
③	鋼管杭
×	杭
④	境界線・多角点

作成者  
申請人 青森地方方法務局 (地図作成作業)  
縮尺 1/500  
月19日(作成)

これは図面に記載されている内容を証明した趣意である。  
 令和6年6月25日 青森地方方法務局八戸支局 登記官

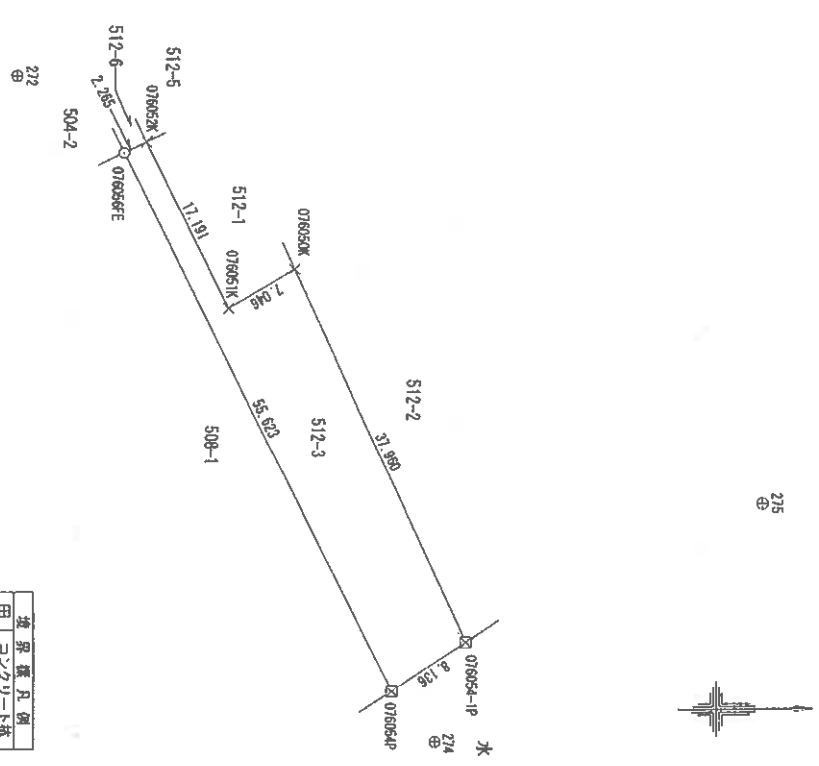
地番 512-3  
 土地の所在 八戸市小中野八丁目  
 地積測量図

512-3

地番	Xa	Ya	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
076050K	58236.863	58375.343	38.975	1803886.81425
076054-1P	58252.613	58446.892	38.977	2277812.006901
076054P	58246.793	58414.320	-45.409	-2644883.214377
076056FE	58221.110	58364.473	-60.819	-2954738.589090
076052K	58223.159	58363.501	14.434	840093.033704
076051K	58230.784	58378.707	11.842	688568.944128
合計		合計	合計	合計
			739.102731	368.5513000
				368.55 m <sup>2</sup>

公共債還付期日	平成29年10月14日
測量年月日	平成29年12月22日
測量系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	X系

測定の基準	既知点	標識	点名	既知点の名称及び座標値	座標	備考
世界測地系(測地成果2011)	X	4級基準点	272	X座標 58211.210 Y座標 58357.261	金置鉄	
世界測地系(測地成果2011)	X	4級基準点	273	58258.517	58345.227	金置鉄
世界測地系(測地成果2011)	X	4級基準点	274	58249.749	58419.073	プラスチック板
世界測地系(測地成果2011)	X	4級基準点	275	58280.148	58397.372	プラスチック板



田	境界凡例
◎	コンクリート柱
○	プラスチック板
□	基準プレート
◇	石
△	金属板
◇	構造物
○	測量点
×	計算点
◎	境界点・多角点

作成者  
 1月19日作成  
 申請人 青森地方方法務局 (地図作成作業)  
 縮尺 1/500

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。  
令和8年6月25日 青森地方方法務局八丁支局 登記官

登記官

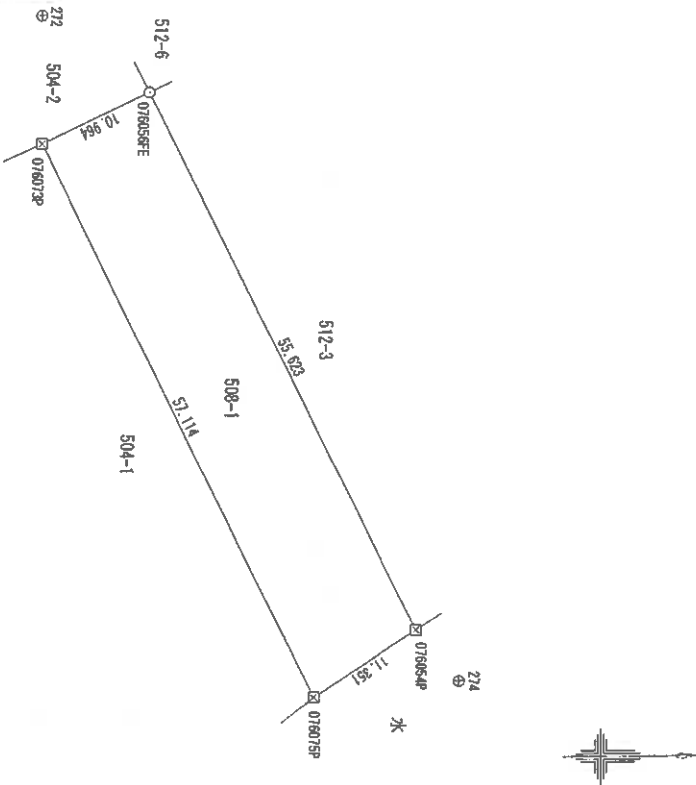
地 番	508-1	地 積 測 量 図
土地の所在	八戸市小中野八丁目	

地 番	508-1				求積率			273
NO	Xm	Yn	Ym+1-Yn-1	Xn-Ym+1-Yn-1	合計	面積	㎡	
07666FE	58221.110	58394.473	45.158	262.142	885380			
07667AF	58245.793	58414.320	56.011	325246	111723			
076073P	58256.261	58420.484	-45.158	-829633	074238			
076073P	58011.189	58369.182	-56.011	-329247	467188			
						1253.45576		
						626.72		

公共記録取得日	平成28年10月14日
測量年月日	平成29年12月22日
測量地系	世界測地系(測地成果2011)
測 量 系	X系

測量の基礎				既知点の名称及び座標値				備考
測地系	既知点	座標変換	点名	X座標	Y座標	線種		
世界測地系(測地成果2011)	X	4級基準点	258	58211.982	58436.971	プラスチック		
世界測地系(測地成果2011)	X	4級基準点	272	58211.210	58357.261	金属板		
世界測地系(測地成果2011)	X	4級基準点	273	58258.517	58345.227	金属板		
世界測地系(測地成果2011)	X	4級基準点	274	58246.749	58419.073	プラスチック		

境界種凡例	
田	コンクリート杭
図	プラスチック杭
田	金属プレート杭
田	石杭
田	金属杭
田	測建物ペンキ印
田	鉄釘
田	鉄釘
田	釘
田	設置点・多角点



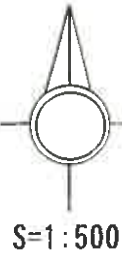
作成者

1月19日作成

申請人 青森地方方法務局 (地図作成作業)

縮尺 1/500

# 土地建物位置関係図



写真撮影地点  
( 12 枚目)

# 建物間取図

物件 7 ・ 主である建物

令和 6 年 (ケ) 第 1 1 号

1/120



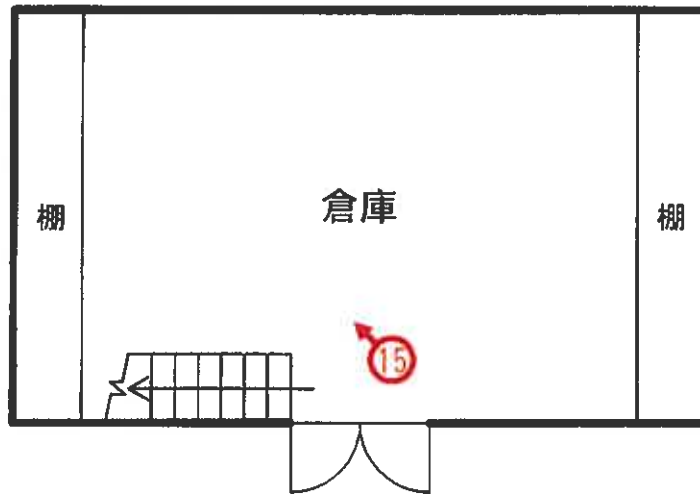
写真撮影地点  
( 1 3 枚目 )

# 建物間取図

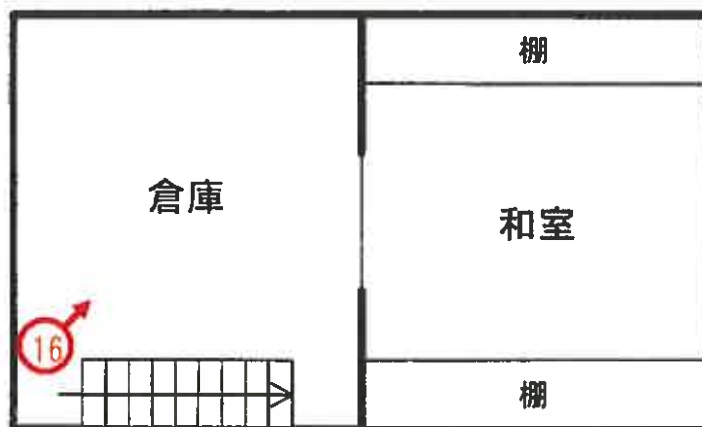
1/100

物件7・未登記附属建物①

1階



2階



写真撮影地点



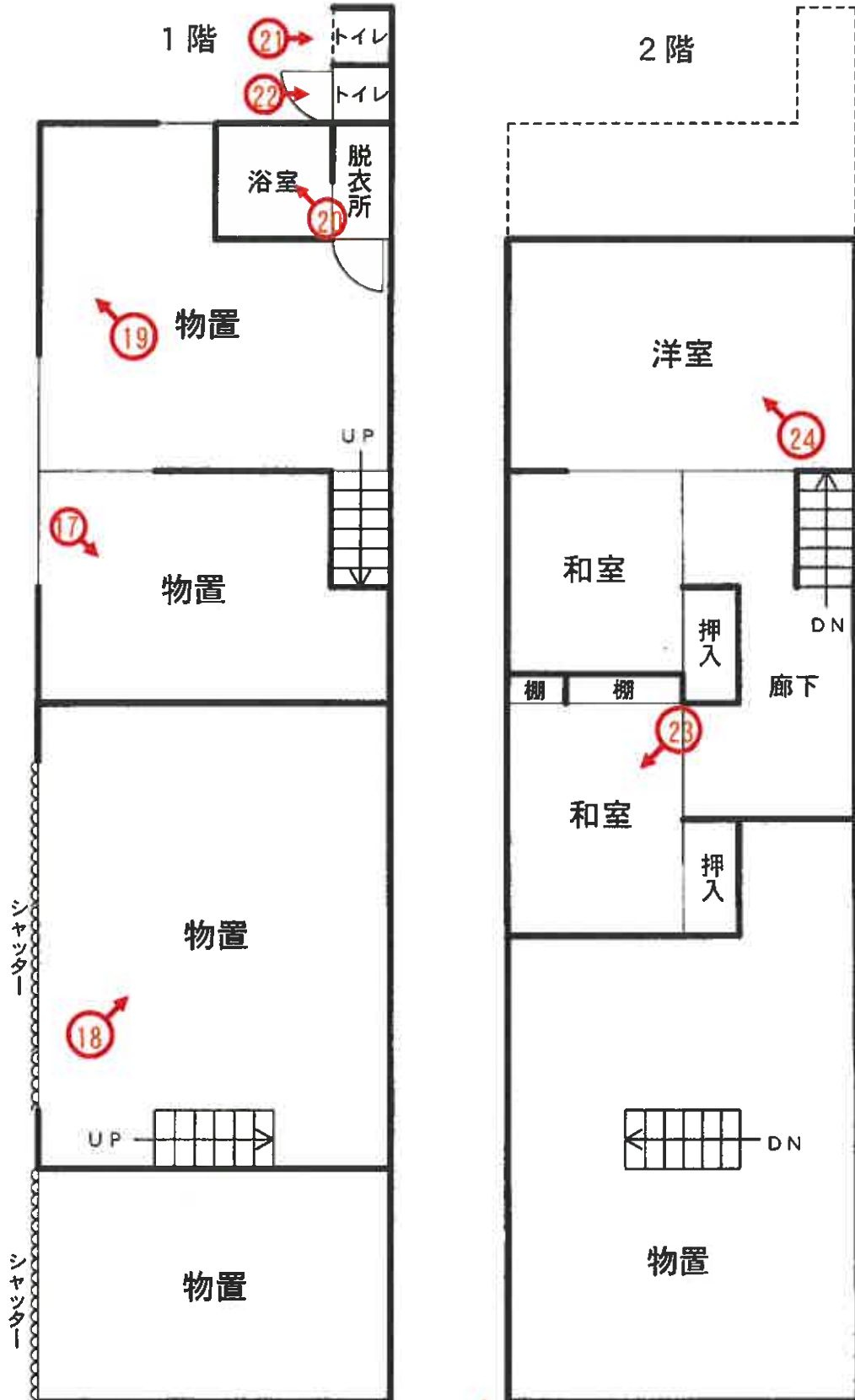
( 14 枚目)



# 建物間取図

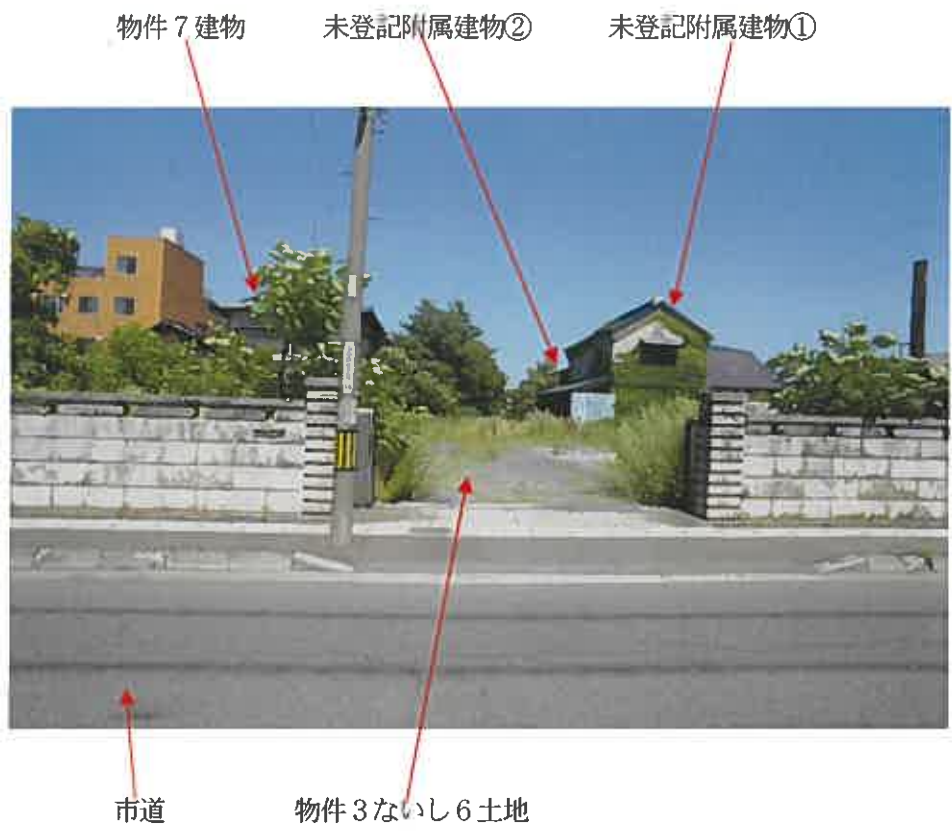
物件7・未登記附属建物②

1/100



写真撮影地点  
( 15 枚目)

写真番号 1



写真番号 2



写真番号 3

未登記附属建物①



物件6土地

写真番号 4

未登記附属建物②



物件6土地

写真番号 5



写真番号 6



写真番号 7



写真番号 8



写真番号 9



写真番号 10



写真番号 1 1



写真番号 1 2



写真番号 13



写真番号 14





写真番号 15



写真番号 16



写真番号 17



写真番号 18



写真番号 19



写真番号 20



写真番号 2 1



写真番号 2 2



写真番号 23



写真場号 24



令和6年（ケ）第11号  
令和6年07月11日現地調査  
令和6年08月01日評 価

青森地方裁判所 八戸支部 御中

# 評 価 書

(物件3～7)

評価人 不動産鑑定士

久保田 聡

## 第1 評 価 額

一 括 価 格	
金19,460,000円	
内 訳 価 格	
物件3(土地)	金790,000円
物件4(土地)	金3,291,000円
物件5(土地)	金2,371,000円
物件6(土地)	金6,580,000円
物件7(建物)	金6,428,000円

- 1 一括評価は、物件3～7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3～6の土地の内訳価格は物件7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7の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。

## 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
3	所在地 地目 地積	八戸市小中野八丁目 512番1 宅地 123.08㎡	同左 同左 同左 同左
4	所在地 地目 地積	八戸市小中野八丁目 512番2 宅地 512.87㎡	同左 同左 同左 同左
5	所在地 地目 地積	八戸市小中野八丁目 512番3 宅地 369.55㎡	同左 同左 同左 同左
6	所在地 地目 地積	八戸市小中野八丁目 508番1 宅地 626.72㎡	同左 同左 同左 同左
7	所在  家屋番号 種類 構造  床面積   符 号 種類 構造 床面積  符 号 種類 構造  床面積	<p>【主である建物】</p> 八戸市小中野八丁目 512番地2  512番2の2 居宅 木造瓦葺2階建  1階 146.44㎡ 2階 92.56㎡  【附属建物】  1 物置 木造木羽葺2階建 1階 132.23㎡ 2階 14.87㎡  — — —  1階 — 2階 —	同左 512番地2、 512番地3、 508番地1 同左 同左 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 約248.43㎡ 約125.03㎡  現存しない — — —  未登記① 倉庫 土蔵造亜鉛メッキ 鋼板葺2階建 約49.68㎡ 約49.68㎡



## 第3 目的物件

符 種 構	号	—	未登記②
	類	—	
床面積	造	—	木造亜鉛メッキ鋼板葺
	1階	—	2階建
	2階	—	約110.96㎡
			約99.37㎡

第4 目的物件の位置・環境等

○ 物件3～6（一体利用地）の概況及び利用状況等

位置・交通	JR八戸線「陸奥湊」駅の西方・道路距離約750m (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、八戸市市街地東方、店舗、事業所、一般住宅等が混在する古くからの商業地域。 土地利用状況は、画地規模200～500㎡程度の敷地に一般住宅等が標準的で、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	市街化区域 商業地域 指定 80% 指定 400% 準防火地域 立地適正化計画(居住誘導区域) 新井田川河川区域より30mまで河川保全区域
画地条件 (規模、形状等)	規模 形状 間口×奥行	1,632.22㎡ (公簿面積) ほぼ長方形 約30.5m × 約55m
接面道路の状況	南西側で有効幅員約12mの舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路)と、北東側で有効幅員約5mの未舗装道路(建築基準法外道路)と概ね等高に接面する二方路地	
土地の利用状況等	土地所有者が所有権に基づき、一体で物件7の敷地として使用占有している。 (附属資料「3 建物配置図」参照)	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	あり あり あり
特記事項	相続財産管理人が管理業務として管理している。	

○ 物件7（建物）の概況及び利用状況等

区 分	主である建物 家屋番号 512番2の2
建築時期 及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（推定） 昭和26年3月15日頃新築 経過年数 約73年 経済的残存耐用年数 約0年
仕 様	構 造 木造 屋 根 着色亜鉛鋼板横葺 外 壁 サイディング 内 壁 プリント合板、砂壁、ビニールクロス貼外 天 井 竿縁天井、石膏ボード張、目透天井外 床 タタミ、フロアパネル外 設 備 電気、給排水、衛生（水洗式）。但し、設備の動作確認は行 なっていないので、正常に稼働するか否かは不明。 そ の 他 特になし
床面積（現況）	1階 248.43㎡ 2階 125.03㎡ 延床面積 373.46㎡ 増改築 登記上の床面積と異なるが、建物図面等がなく、増築箇所 等は不明。
現況用途等	現況用途 居宅 間取り （附属資料「4 建物間取図」参照）
品 等	普通
保守管理の状態	空家の状態が長いものと思料され、劣る。
建物の利用状況	建物所有者が所有権に基づき、空家の状態で占有している。
特記事項	登記上、下記附属建物が残っているが、現存しないものと思料される。 符 号：1 種 類：物置 構 造：木造木羽葺2階建 床 面 積：1階 132.23㎡ 2階 14.87㎡ 未登記附属建物2棟あり（老朽化が著しく特に経済価値は認められない） 【未登記附属建物①】 符 号：なし 種 類：倉庫 構 造：土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床 面 積：1階 約49.68㎡ 2階 約49.68㎡ 建築時期：不明 【未登記附属建物②】 符 号：なし 種 類：倉庫 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床 面 積：1階 約110.96㎡ 2階 約99.37㎡ 建築時期：不明 相続財産管理人が管理業務として管理している。

物件7・主である建物の建築年月日について、登記上、新築年月日が不明であるが、昭和26年3月15日受付の保存登記がなされていることから、保存登記の受付日を新築年月日とした。

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。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件3～6（土地）

日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
3	40,400	0.55	123.08	(1-0.25)	2,051,000
4	40,400	0.55	512.87	(1-0.25)	8,547,000
5	40,400	0.55	369.55	(1-0.25)	6,159,000
6	40,400	0.55	626.72	(1-0.25)	10,444,000

〔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）

地価公示 八戸5-4					
公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格	
46,200 円/㎡	99.8	100	100	≡ 40,400 円/㎡	
×	—	×	—	=	
	100.0	100	114		

項目	物件3～6	備考
基準とする地価公示または県基準地	地価公示 八戸5-4	
公示価格等	46,200 円/㎡	
価格（基準）時点	令和6年1月1日	
◇時点修正	99.8%	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	114%	相乗積による。
街路条件	+4% (系統・連続性等)	格差率については、1%未満の数値を四捨五入。
環境条件	+10% (繁華性の程度等)	

イ、個別的格差率

項目	物件3～6	備考
道路条件	100%	相乗積による。 格差率については、1%未満の数値を四捨五入。
交通接近条件	100%	
環境条件	100%	
行政的条件	100%	
画地条件	55%	
	(二方路+1%、規模▲40%、奥行逡減▲10%)	
個別的格差率	55%	

ウ、地積：登記数量

エ、建付減価：▲25%（建物と敷地との適応の状態等を考慮した。）

② 物件7（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
7	160,000	373.46	0.01	598,000

なお、物件7の未登記附属建物①・②については、老朽化等により特に経済価値はないものと判断した。

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
7	73	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

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
3・7	2,051,000	1.00	0.45 法定地上権	923,000
4・7	8,547,000	1.00	0.45 法定地上権	3,846,000
5・7	6,159,000	1.00	0.45 法定地上権	2,772,000
6・7	10,444,000	1.00	0.10 敷地占有利益	1,044,000
物件7の合計				8,585,000

イ、土地利用権等の及ぶ範囲： 物件7の土地利用権等の及ぶ範囲は、物件3～6について全範囲とした。

ウ、土地利用権等割合： 物件3～5について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45%と物件6について土地利用権等を敷地占有利益と判定し土地利用権等割合を本件建付地価格の10%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
3	2,051,000	-923,000		(1-0.00)	(1-0.30)	790,000
4	8,547,000	-3,846,000		(1-0.00)	(1-0.30)	3,291,000
5	6,159,000	-2,772,000		(1-0.00)	(1-0.30)	2,371,000
6	10,444,000	-1,044,000		(1-0.00)	(1-0.30)	6,580,000
7	598,000	+8,585,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	6,428,000
一括価格（合計）						19,460,000

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

地価公示価格（八戸5-4）

所 在 ・ 地 番：八戸市小中野8丁目25番1「小中野8-9-18」

価 格：46,200円/㎡

位 置：JR八戸線「陸奥湊」駅の西方約750m先に位置

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：321㎡

供給処理施設：上水道、下水道、都市ガス

接 面 街 路：南側幅員約13mの舗装県道に接面

用途指定等：市街化区域、商業地域、準防火地域  
(建蔽率80%,容積率400%)

地 域 の 概 要：中低層店舗、銀行等が建ち並ぶ既成商業地域

第7 附属資料

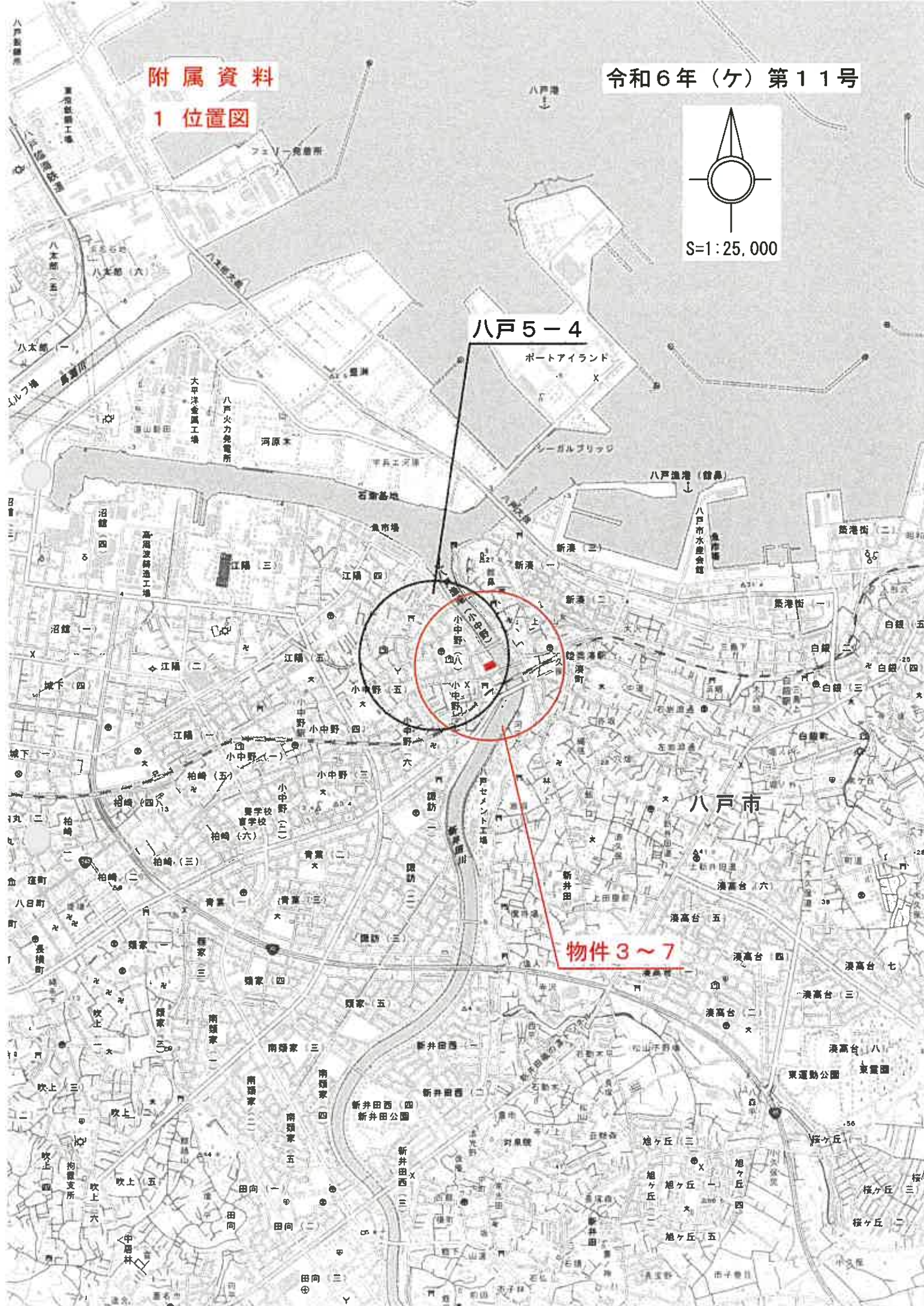
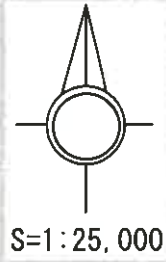
- 1 位置図(出所：国土地理院「25,000分の1地形図」) 1葉
- 2 法第14条第1項地図写 1葉
- 3 建物配置図 1葉
- 4 建物間取図 3葉

以 上

附属資料

1 位置図

令和6年(ケ)第11号





附属資料

令和6年(ケ)第11号

2 法第14条第1項地図写

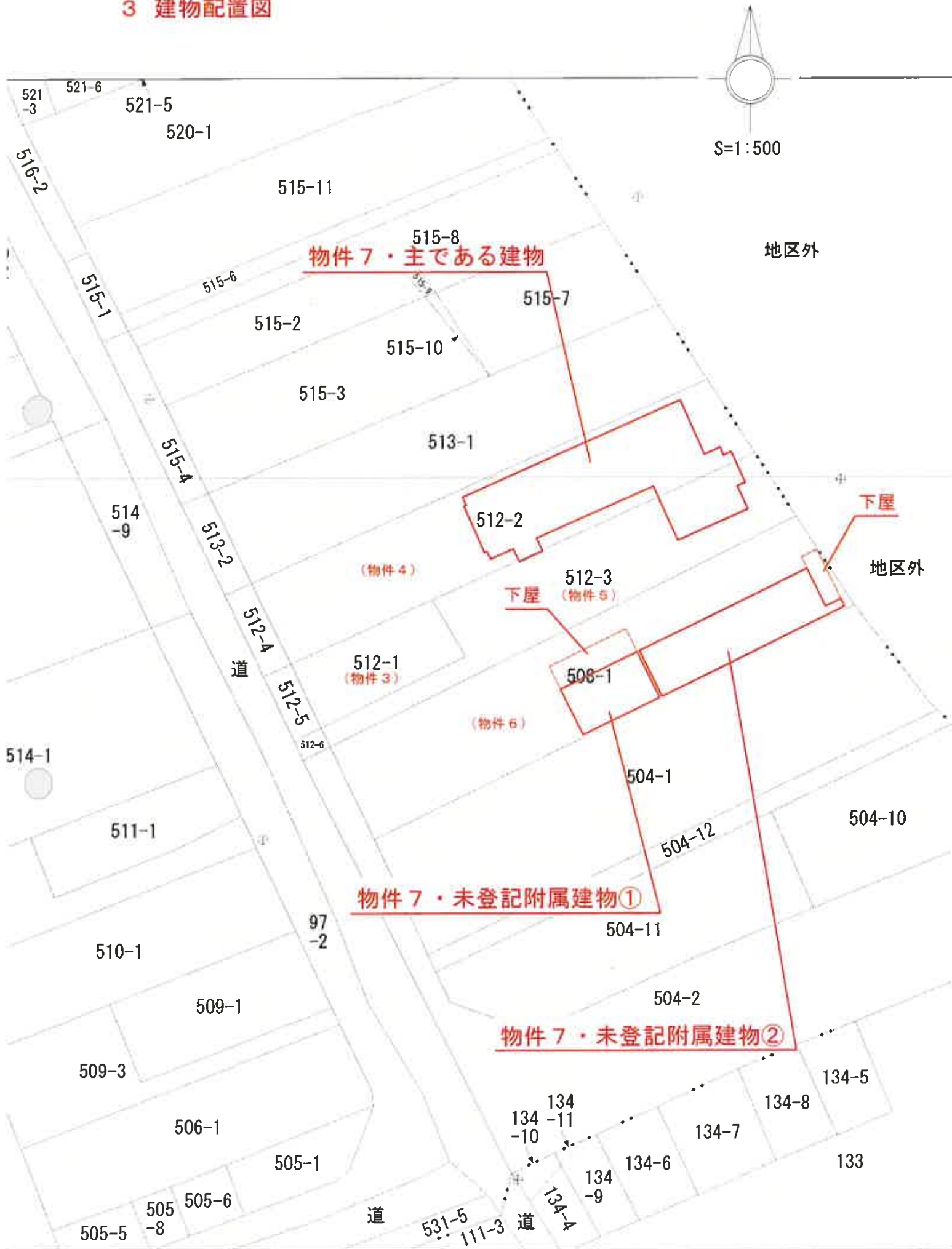
所在 八戸市小中野八丁目



S=1:500



3 建物配置図



物件7・主である建物

令和6年(ケ)第11号

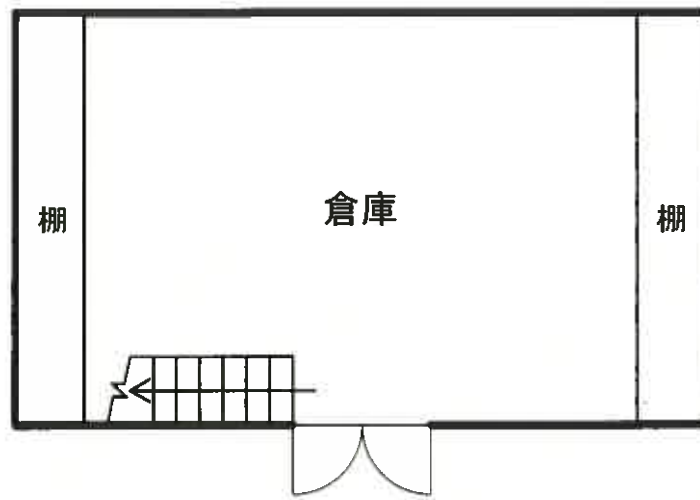
(A3版をA4に縮小)



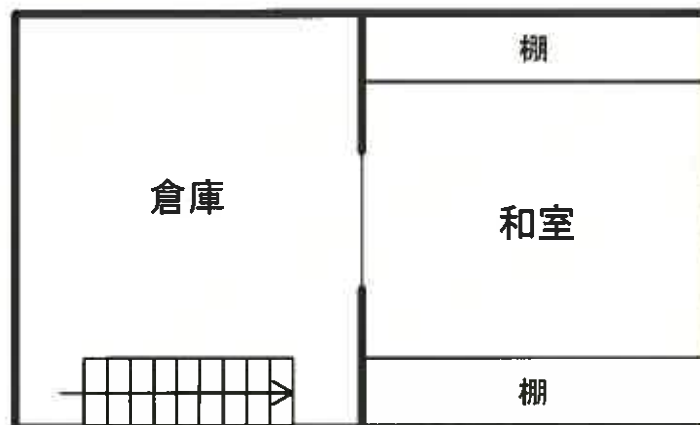
4 建物間取図（その2）

物件7・未登記附属建物①

1階



2階



4 建物間取図(その3)

物件7・未登記附属建物②

