

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 3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 7年 5月 8日 午前 8時30分から 令和 7年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 5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 7年 6月11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 5月22日 午前 9時00分から 令和 7年 5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 3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 目 録

- 1 所 在 八戸市小中野四丁目
 地 番 109番7
 地 目 宅地
 地 積 744.76平方メートル
- 2 所 在 八戸市小中野四丁目 109番地7
 家屋 番号 109番7の1
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
 床 面 積 1階 114.37平方メートル
 2階 110.00平方メートル
 3階 110.00平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 約81.84平方メートル
- 3 所 在 八戸市小中野四丁目 109番地7
 家屋 番号 109番7の3
 種 類 居宅・事務所
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 121.18平方メートル
 2階 104.34平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 倉庫



物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 49.14平方メートル



物件明細書

令和 7年 2月 3日

青森地方裁判所八戸支部

裁判所書記官 沼尾和樹

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

物件番号2敷地部分を本件物件番号2の所有者が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。物件番号2敷地部分以外を本件所有者Bが占有している。

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

【物件番号3】

本件所有者B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。



物 件 目 録

1 所 在 八戸市小中野四丁目
地 番 109番7
地 目 宅地
地 積 744.76平方メートル

所有者 B

2 所 在 八戸市小中野四丁目 109番地7
家屋 番号 109番7の1
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
床 面 積 1階 114.37平方メートル
2階 110.00平方メートル
3階 110.00平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約81.84平方メートル

所有者 有限会社松浦工業所

3 所 在 八戸市小中野四丁目 109番地7
家屋 番号 109番7の3
種 類 居宅・事務所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 121.18平方メートル
2階 104.34平方メートル

(附属建物)



物 件 目 録

符 号 1
種 類 倉庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 49.14平方メートル
所有者 B



令和 6 年（ケ）第 28 号
令和 6 年 8 月 7 日受理
令和 6 年 9 月 30 日提出
（評価人 浅井 康光）

現況調査報告書

青森地方裁判所八戸支部
執行官 堀川 浩 二

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 八戸市小中野四丁目
 地 番 109番7
 地 目 宅地
 地 積 744.76平方メートル
 所有者 B
- 2 所 在 八戸市小中野四丁目 109番地7
 家屋 番号 109番7の1
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
 床 面 積 1階 114.37平方メートル
 2階 110.00平方メートル
 3階 110.00平方メートル
 所有者 有限会社松浦工業所
- 3 所 在 八戸市小中野四丁目 109番地7
 家屋 番号 109番7の3
 種 類 居宅・事務所
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 121.18平方メートル
 2階 104.34平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 倉庫

物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 49.14平方メートル

所有者 B

(占有関係用(単独))

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 物件2建物敷地部分
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者 <input type="checkbox"/>
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■ 関係人 (■ A) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 (「占有関係調査票」) の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> 不明
占有開始時期	昭和41年5月24日
最初の契約等	契約日 令和 年 月 日 期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input 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 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 ■ 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () 借主 ■ 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input 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	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	賃貸借に関する資料等がなく、Aも破産管財業務において認知しておらず、占有開始時期には債務者の代表取締役であったCが物件1土地の所有者で、その後Bが相続で取得したものであったことから、使用借権であったものと思料した。
執行官の意見	■ 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	八戸市小中野四丁目1番38号		
土地			
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地 (物件)	<input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件)	<input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input 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 type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地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 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			
建物	物件 3		
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類 : <input type="checkbox"/> 構造 : <input type="checkbox"/> 床面積 :		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある	{ 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 居宅 (空き家) ・事務所 (稼働していない) 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	破産管財人が管財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 <input type="checkbox"/> ある	[地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
土地建物位置関係図	<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

- 1 物件2建物につき、3階の天井部分に広範囲な雨漏り跡が見られる(写真番号15、16、20ないし26)
- 2 物件3建物のうち主たる建物の1階和室の床が破損し、畳が落ちている部分がある(写真番号29、30)

(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
■ A (破産管財人)	1 私は破産者有限会社松浦工業所と破産者Bの破産管財人です。物件1ないし3は破産管財業務として私が管理しています。 2 物件2、3建物は現在空き家となっており、誰も住んでいません。 3 破産者有限会社松浦工業所が所有者となっている物件2建物の敷地部分である物件1土地はBの所有ですが、破産者有限会社松浦工業所が賃料を払っていたかどうかわかりません。Bは破産当時破産者有限会社松浦工業所の代表者でした。

(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

関係人の陳述及び現況にてらし、2ないし4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 8月 13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 9月 5日 (木) 13 : 30 - 14 : 50	物件所在地	立入のため臨場/関係人と面談/概測/写真撮影
6年 9月 18日 (水) 15 : 00 - 15 : 20	物件所在地	立入のため臨場/関係人と面談/概測/写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <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 を立ち合わせ、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

イ 水

(座標値種別：測量成果)

+57415.642



+57290.642

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出
小中野4丁目

請求部	所在	八戸市小中野四丁目				地番	109番7			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	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8月13日

青森地方法務局八戸支局

登記官

請求番号：14-1

(1/1)

公用

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8月13日 青森地方事務所八戸支所 登記官

A3をA4に縮小

地積測量図
地番 109-7
土地の所在 八戸市小中野四丁目

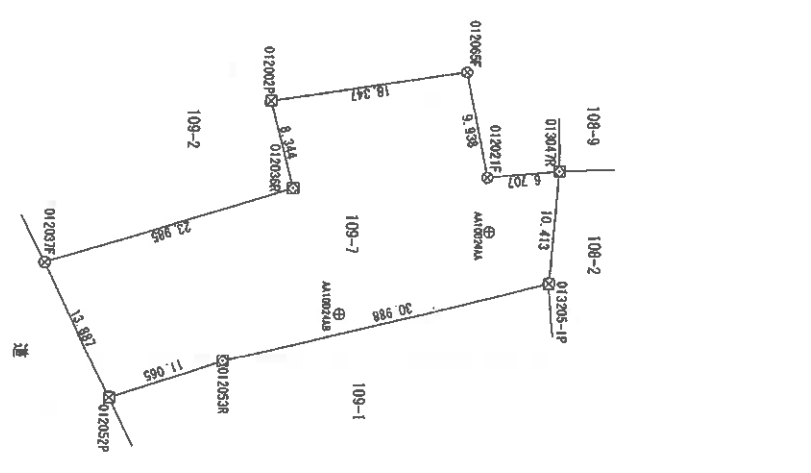
測量求積表

地番	Xn	Yn	Yn+1 - Yn	Xn+1 - Xn
109-7	5776.741	5756.649	18.341	1120361.067681
012002F	57332.801	57368.145	9.065	525160.841665
012002P	57943.321	57364.714	-10.446	-60577.831166
012005R	57971.863	57357.689	-17.389	-1008101.21445
012005-IP	57974.411	57347.235	-9.177	-529134.792387
012005IF	57961.712	57347.882	-9.167	-529549.87749
012005F	57965.712	57348.138	-7.140	-411111.820014
012002P	57941.006	57348.733	10.656	618069.181944
012005R	57948.729	57348.904	14.916	883378.197754
合計				-1489.55711
合計				744.76

公共機関測量日	平成28年10月14日
測量年月日	平成29年12月22日
測量地番	世界測地系(測地成果2011) X系

測量の基礎

測地系	原点	座標変換	点名	X座標	Y座標	標高	備考
世界測地系(測地成果2011)	X	4級基準点	10024	57937.049	57380.108	金属標	管理者による変換
世界測地系(測地成果2011)	X	4級基準点	003	57918.344	57342.340	金属標	
世界測地系(測地成果2011)	X	4級基準点	005	57992.380	57383.371	金属標	
世界測地系(測地成果2011)	X	補助基準点	AA10024AA	57967.839	57352.900	金属標	
世界測地系(測地成果2011)	X	補助基準点	AA10024AB	57954.122	57360.366	金属標	



- ① 境界線凡例
- ② コンクリート杭
- ③ プラスチック杭
- ④ 金属プレート杭
- ⑤ 木杭
- ⑥ 鋼管杭
- ⑦ 鋼管杭
- ⑧ 鋼管杭
- ⑨ 鋼管杭
- ⑩ 鋼管杭
- ⑪ 鋼管杭
- ⑫ 鋼管杭
- ⑬ 鋼管杭
- ⑭ 鋼管杭
- ⑮ 鋼管杭
- ⑯ 鋼管杭
- ⑰ 鋼管杭
- ⑱ 鋼管杭
- ⑲ 鋼管杭
- ⑳ 鋼管杭
- ㉑ 鋼管杭
- ㉒ 鋼管杭
- ㉓ 鋼管杭
- ㉔ 鋼管杭
- ㉕ 鋼管杭
- ㉖ 鋼管杭
- ㉗ 鋼管杭
- ㉘ 鋼管杭
- ㉙ 鋼管杭
- ㉚ 鋼管杭
- ㉛ 鋼管杭
- ㉜ 鋼管杭
- ㉝ 鋼管杭
- ㉞ 鋼管杭
- ㉟ 鋼管杭
- ㊱ 鋼管杭
- ㊲ 鋼管杭
- ㊳ 鋼管杭
- ㊴ 鋼管杭
- ㊵ 鋼管杭
- ㊶ 鋼管杭
- ㊷ 鋼管杭
- ㊸ 鋼管杭
- ㊹ 鋼管杭
- ㊺ 鋼管杭
- ㊻ 鋼管杭
- ㊼ 鋼管杭
- ㊽ 鋼管杭
- ㊾ 鋼管杭
- ㊿ 鋼管杭

製作者

19日 作成)

申請人

縮尺 500

登記年月日：昭和41年6月21日

A3をA4に縮小

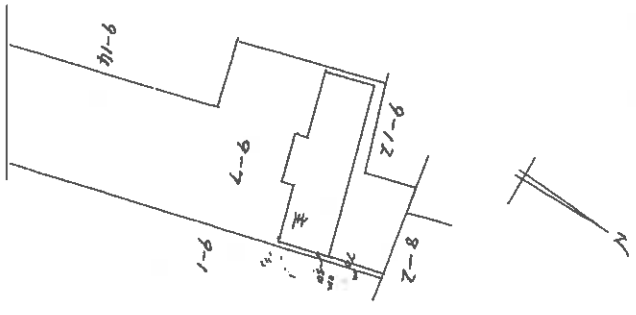
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
昭和6年8月13日 青森地方方法務局八戸支局 登記官

家屋番号 9-109-7-1

建物の所在 八戸市本郷中津原町新築地林9-7
小中野田丁目109-7

0023647

建築物平面図



縮尺 1/600

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

S41621

作製年月日 昭和41年7月24日
作製者 申筋人

登記年月日：昭和41年5月20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
昭和6年8月13日 青森地方裁判所八戸支部 登記官

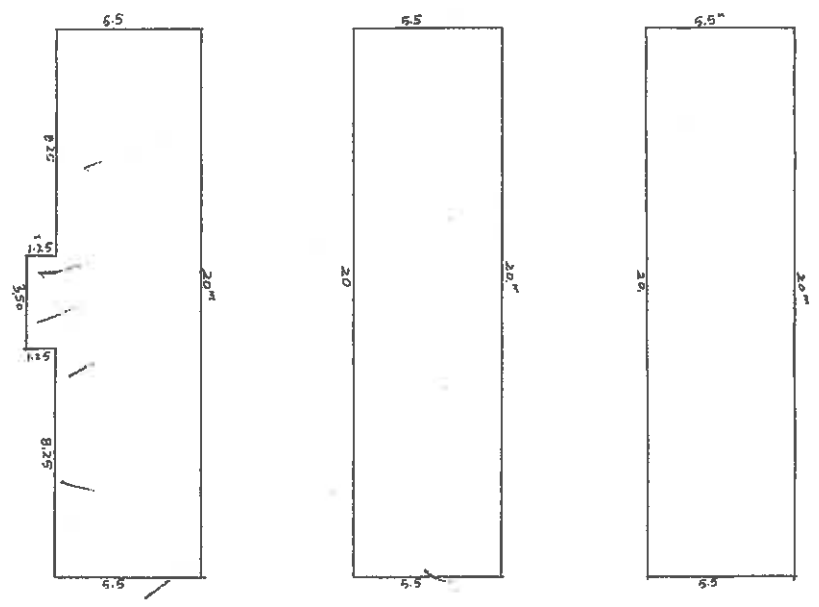
家屋番号	9-2-109-25-1	建 物 各 階 平 面 図
建物の所在地	八戸市大字小中野町字能登林4-2-18号 小中野町丁109-7	

0023648

$20\text{m} \times 5\frac{1}{2}\text{m} = 110.00\text{m}^2$

$20\text{m} \times 5\frac{1}{2}\text{m} = 110.00\text{m}^2$

$20\text{m} \times 5\frac{1}{2}\text{m} = 110.00\text{m}^2$
 $3\frac{1}{2}\text{m} \times 1\frac{1}{2}\text{m} = 4.375\text{m}^2$
 114.375m^2



縮	尺	1/200	1/
---	---	-------	----

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

S41.5.20

作製者	昭和41年5月7日
作製年月日	
申 理 人	

登記年月日：平成12年11月14日

小塚にA4をA3

これは図面に記録されている内容を証明した地図である。
令和6年8月13日 青森地方方法務局八戸支局 登記官

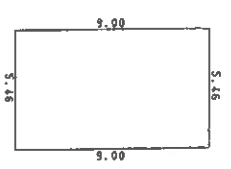
各階平面図

0023650

家屋番号	109-7-3	建築物の所在	八戸市小中野四丁目109-7
------	---------	--------	----------------

建築物各階平面図

(付1)



求積表

$$9.00 \times 5.46 = 49.1400$$

床面積 49.14㎡

(百四十二)

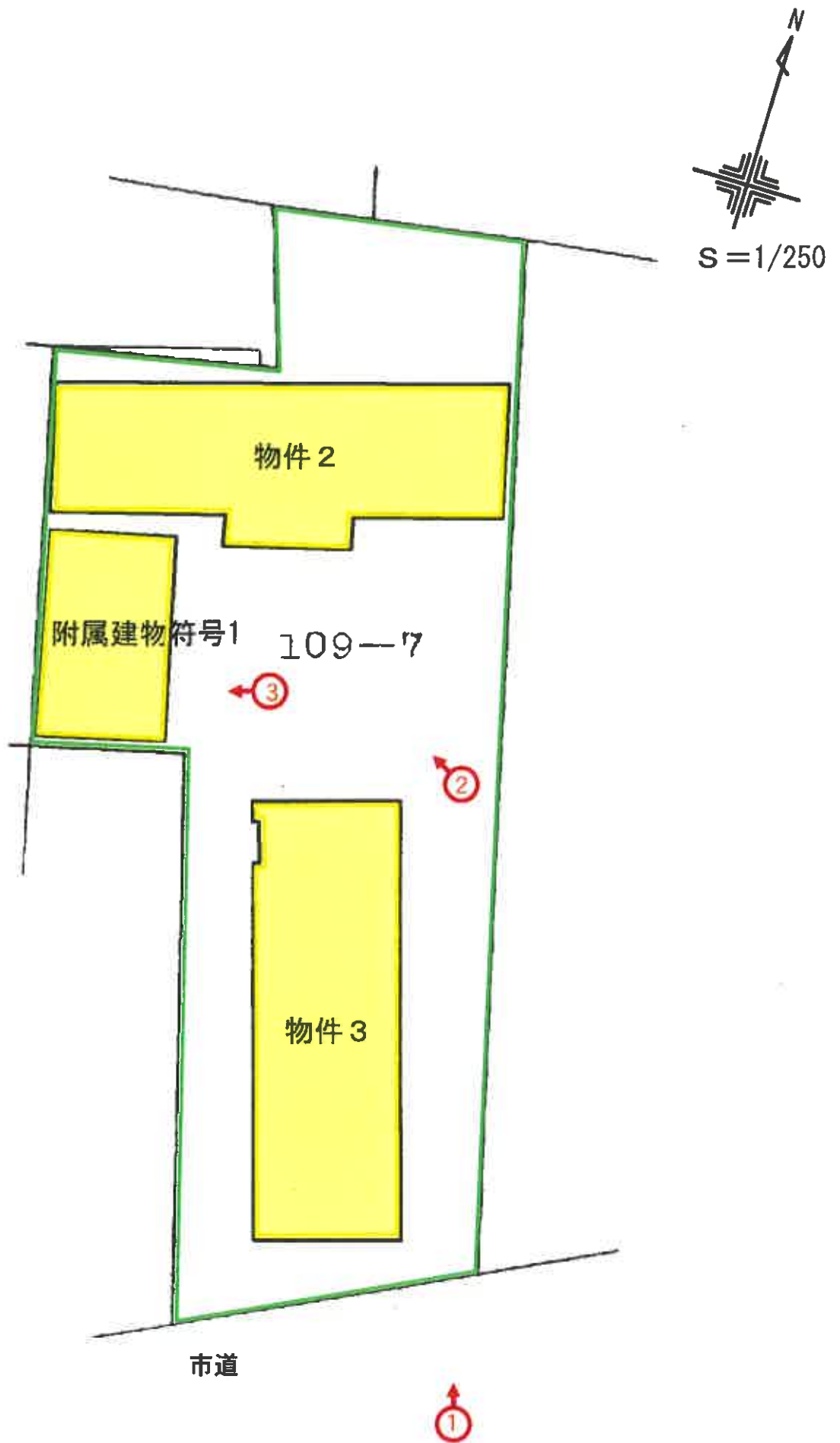
製作者	19日作製	縮尺	1/	申請人	縮尺	1/250
-----	-------	----	----	-----	----	-------

(五三枚)

平成12.11.34

土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第28号



写真撮影地点

(14 枚目)

建物間取図

物件2建物

3階



2階



1階



写真撮影地点

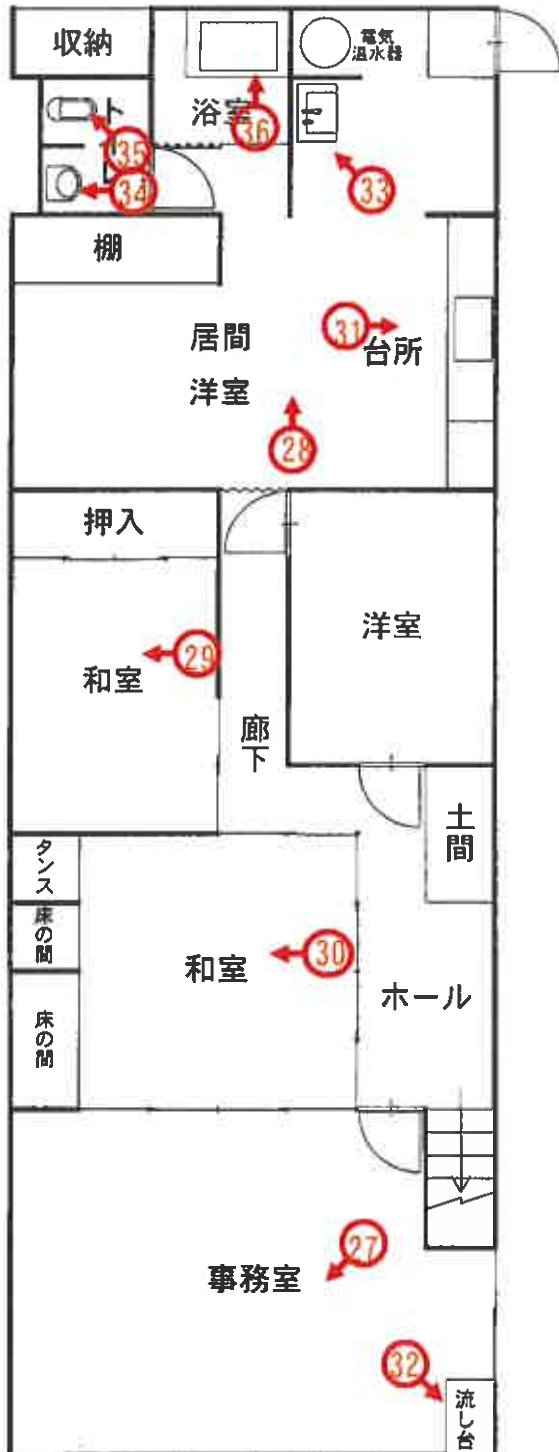


(15 枚目)

建物間取図

物件3建物

1階



2階



S = 1 / 100

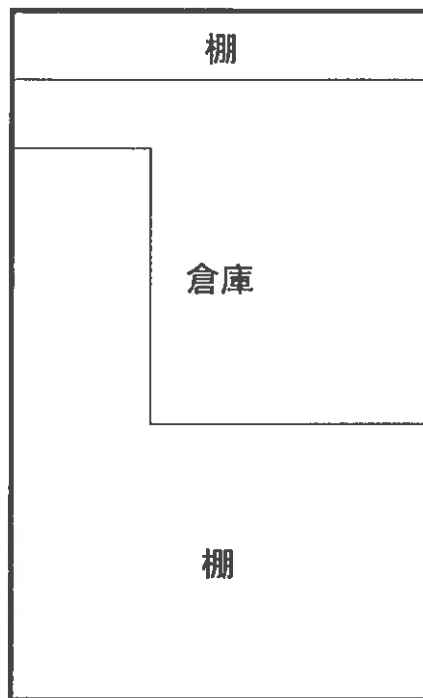
写真撮影地点



(16 枚目)

建物間取図

物件3 附属建物符号1



S=1/100

写真番号 1



写真番号 2



写真番号 3

物件 3 附属建物符号 1

物件 2 建物



物件 1 土地

写真番号 4



写真番号 5



写真番号 6



写真番号 7



写真番号 8



写真番号 9



写真番号 10



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



写真番号 24



写真番号 25



写真番号 26



写真番号 27



写真番号 28



写真番号 29



写真番号 30



写真番号 3 1



写真番号 3 2



写真番号 33



写真番号 34



写真番号 35



写真番号 36



写真番号 37



写真番号 38



写真番号 39



写真番号 40



令和 6 年 (ケ) 第 28 号
令和 6 年 9 月 5 日現地調査
令和 6 年 10 月 7 日評 価

青森地方裁判所八戸支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

浅 井 康 光 印

第1 評価額

一括価格	
金 6, 212, 000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 4, 424, 000 円
物件2 (建物)	金 530, 000 円
物件3 (建物)	金 1, 258, 000 円

- 1 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の土地の内訳価格は、物件2、3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2、3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。

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58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地積	八戸市小中野四丁目 109番7 宅地 744.76㎡	同左 同左 同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	八戸市小中野四丁目 109番地7 109番7の1 共同住宅 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 1階 114.37㎡ 2階 110.00㎡ 3階 110.00㎡	同左 同左 同左 1階 約81.84㎡ 同左 同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	八戸市小中野四丁目 109番地7 109番7の3 居宅・事務所 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 121.18㎡ 2階 104.34㎡	同左 同左 同左 同左
	附属建物 種類 構造 床面積	符号1 倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 49.14㎡	同左 同左 同左
番号	特記事項		
	特にない。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	JR八戸線「小中野」駅の北方約120m（道路距離）。 （附属資料「1 位置図」参照）	
付近の状況	八戸市街地中心部北東側の小中野四丁目地区、主要地方道八戸階上線沿いに一般住宅、アパート、店舗等が混在する地域である。 当地域は目下のところ格別の変動要因がなく、今後も現状のまま持続するものと予測される。	
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	市街化区域 商業地域 指定 80% 指定 400% 準防火地域 なし
画地条件（規模、形状等）	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	744.76㎡ 間口約14m、奥行約45m 不整形 中間画地 なし
接面道路の状況	南東側幅員約12.5m、県道、舗装有、ほぼ等高 建築基準法42条1項1号	
土地の利用状況等	物件1土地上に土地所有者が物件3建物を所有し、占有しているほか、その他の者が物件2建物を所有し、占有している。	
供給処理施設	上水道：有 ガス配管：有 下水道：有	
特記事項	①占有者及び占有権原（物件1関係） 占有範囲……物件2建物敷地部分 占有者……債務者 占有状況……敷地 占有権原……使用借権 占有開始時期…昭和41年5月24日 ②接面道路は都市計画道路「3・4・11八戸大通り線」の指定があるが、既成済みである。 ③洪水浸水想定区域（浸水深3.0m～5.0m未満） ④破産管財人が管財業務として管理している。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記上）昭和41年4月10日新築 経過年数 約58年 経済的残存耐用年数 約0年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造3階建 屋 根：陸屋根 外 壁：タイル貼り，モルタルリシン吹付 内 壁：ビニールクロス 外 天 井：ビニールクロス 外 床 ：フローリング，タタミ 外 設 備：電気，照明，給排水，衛生 その他：なし ※本件建物の各種設備については，そ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である。
床面積（現況）	第3 目的物件欄記載のとおり。
現況用途等	現況用途：共同住宅 間 取 り：（附属資料「建物間取図」参照）
品 等	普通
保守管理 の 状 態	築後約58年経過しており，経年相応の老朽化と認められ る。 保守管理の状態は雨漏り等も見られ劣る。
建物の利用状 況	建物所有者が共同住宅（空家）として使用している。
特 記 事 項	①1階の東側部分が減築されている。 ②3階の天井部分に広範囲な雨漏りの跡が見られる。 ③対象建物について，建築時期・構造・種類等の要因を踏 まえ現地調査を行った結果，アスベスト含有建材が含ま 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。 ④破産管財人が管財業務として管理している。

(物件3)

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記上）昭和29年月日不詳新築 昭和40年12月20日一部取毀 経過年数 約70年 経済的残存耐用年数 約0年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：モルタル塗り 内 壁：砂壁 外 天 井：竿縁 外 床：タタミ 外 設 備：電気、照明、給排水、衛生 その他：なし ※本件建物の各種設備については、そ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である。
床面積(現況)	第3 目的物件欄記載のとおり。
現況用途等	現況用途：居宅・事務所 間 取 り：(附属資料「建物間取図」参照)
品 等	普通
保 守 管 理 の 状 態	築後約70年経過しており、経年相応の老朽化と認められ る。 保守管理の状態は、1階和室の床が破損し、一部タタミが 落ちる等劣る。
建物の利用状 況	建物所有者が居宅（空家）・事務所（稼働していない）と して使用している。
特 記 事 項	①1階和室の床が破損し、タタミが落ちている部分がある。 ②対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏 まえ現地調査を行った結果、アスベスト含有建材が含ま 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。 ③破産管財人が管財業務として管理している。

区 分	附属建物 符号 1
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記上）年月日不詳新築 昭和40年12月20日一部取毀 経過年数 約59年 経済的残存耐用年数 約0年
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：トタン 内 壁：あらわし 天 井：あらわし 床 ：コンクリートタタキ 設 備：電気，照明 その他：なし ※本件建物の各種設備については，そ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である。
床面積（現況）	第3 目的物件欄記載のとおり。
現況用途等	現況用途：倉庫 間 取 り：（附属資料「建物間取図」参照）
品 等	普通
保 守 管 理 の 状 態	築後約59年経過しているものと推定され，経年相応の老 朽化と認められる。 保守管理の状態は普通程度である。
建物の利用状 況	建物所有者が倉庫として使用している。
特 記 事 項	①対象建物について，建築時期・構造・種類等の要因を踏 まえ現地調査を行った結果，アスベスト含有建材が含ま 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。 ②破産管財人が管財業務として管理している。

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）

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/m ²) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	48,500	0.81	744.76	(1-0.70)	8,777,000

〔総額につき千円未満の端数
金額は四捨五入、以下同じ〕

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示価格【八戸5-4】

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$46,200\text{円/m}^2 \times 99.7/100 \times 100/100 \times 100/95 = 48,500\text{円/m}^2$$

◇時点修正：▲0.3%【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：なし

◇地域格差：環境条件▲5%（繁華性の程度）

イ 個別格差：画地条件▲19%（奥行、形状）

※標準化補正，地域格差，個別格差；各条件の相乗積

※街路条件；各要因の総和
 交通接近条件；"
 環境条件；"
 画地条件；各要因の相乗積
 行政的条件；各要因の総和
 その他の条件；"

ウ 地積：登記地積

エ 建付減価：本件土地上に存在する建物の配置，敷地との適応の状態，更地との市場性を考慮し，▲70%

② 物件2, 3（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	242,000	301.84	0.01	730,000

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
3	182,000	225.52	0.01	410,000
附属建物1	106,000	49.14	0.01	52,000
物件3建物合計				462,000

〔総額につき千円未満の端数
金額は四捨五入、以下同じ〕

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
2	58	0	0.70	0.03	0.01
3	70	0	0.70	0.03	0.01
附属建物1	59	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、物件1の土地については土地利用権等価格を控除し、物件2、3の建物については土地利用権等価格を加算し、競売市場修正を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地 価格 (円) ア	土地利用権等 の及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ=エ
1・2	8,777,000	0.40	0.10	使用借権	351,000
1・3		0.60	0.40	法定地上権	2,106,000
合 計					2,457,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：土地の利用状況、建物の配置の状況等から物件1の全域と判定し、物件2及び3建物のそれぞれの床面積を机上により概測し、当該面積の割合により土地利用権等の及ぶ範囲を査定した。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権及び法定地上権と判断し、使用借権割合を本件建付地価格の10%、法定地上権割合を本件建付地価格の40%と判定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①エ)イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ× エ×オ
1	8,777,000	-2,457,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	4,424,000
2	730,000	+351,000	(1-0.00)	(1-0.30)	(1-0.30)	530,000
3	462,000	+2,106,000	(1-0.00)	(1-0.30)	(1-0.30)	1,258,000
一括価格 (合計)						6,212,000

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：物件1……………なし
物件2及び3……アスベスト使用の可能性▲30%。

オ 競売市場修正：第2評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮して▲30%。

第6 参考価格資料

地価公示標準地価格〔八戸5-4〕

所 在：八戸市小中野8丁目25番1「小中野8-9-18」
 価 格：46,200円/m²
 位 置：JR八戸線「陸奥湊」駅の西方道路距離約750mに位置する。
 価 格 時 点：令和6年1月1日
 地 積：321m²
 供給処理施設：水道，ガス，下水
 接 面 街 路：南側13m舗装県道
 用 途 指 定 等：商業地域（指定建蔽率80%，指定容積率400%）
 準防火地域
 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；八戸市庁「都市計画図」) | ・・・1葉 |
| 2 | 法第14条第1項地図写 | ・・・1葉 |
| 3 | 建物図面 | ・・・4葉 |
| 4 | 建物間取図 | ・・・3葉 |
| 5 | 土地建物位置関係図 | ・・・1葉 |

以 上

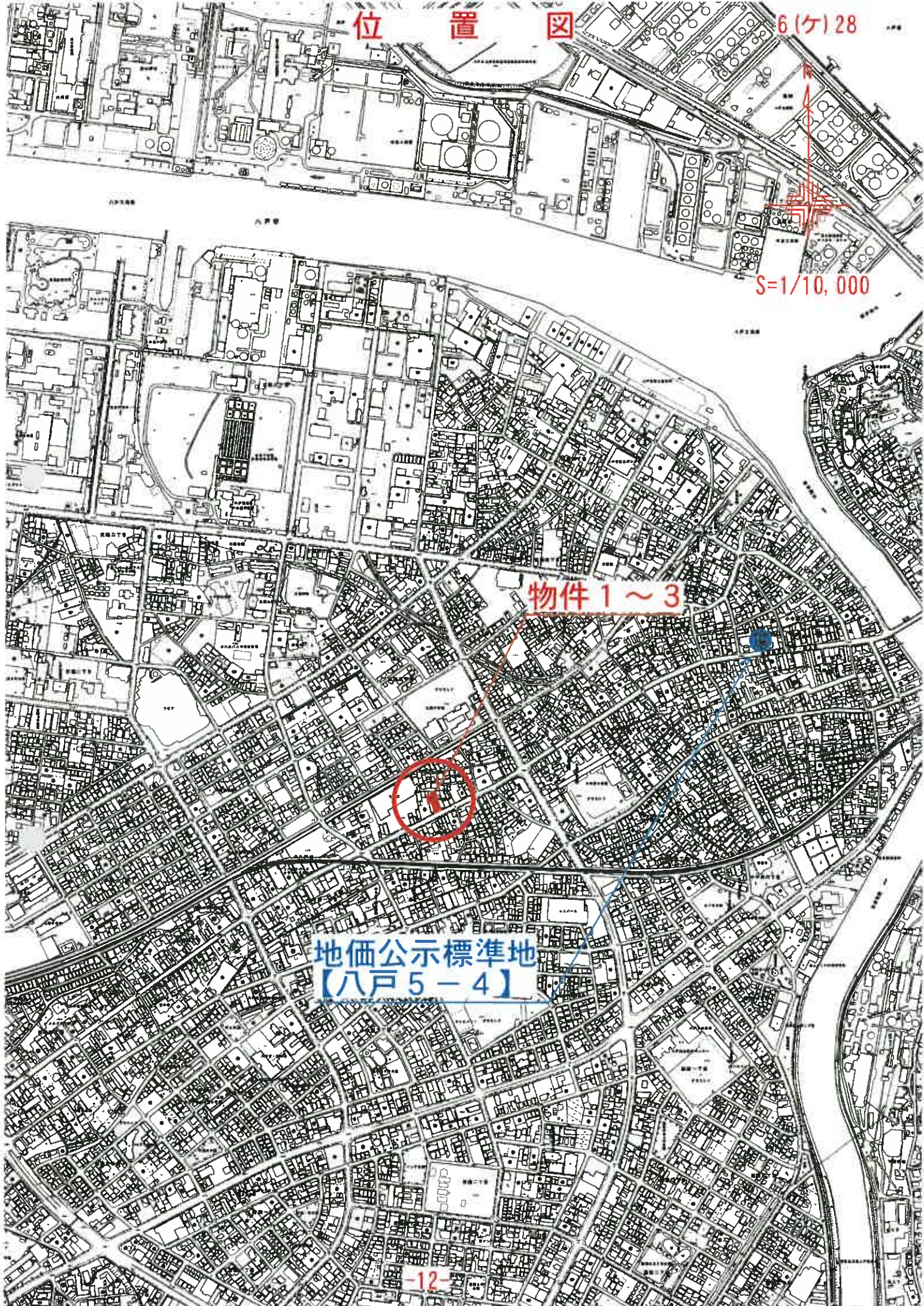
位置図

6(ケ)28

S=1/10,000

物件1~3

地価公示標準地
【八戸5-4】

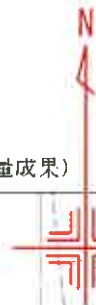


法第14条第1項地図写

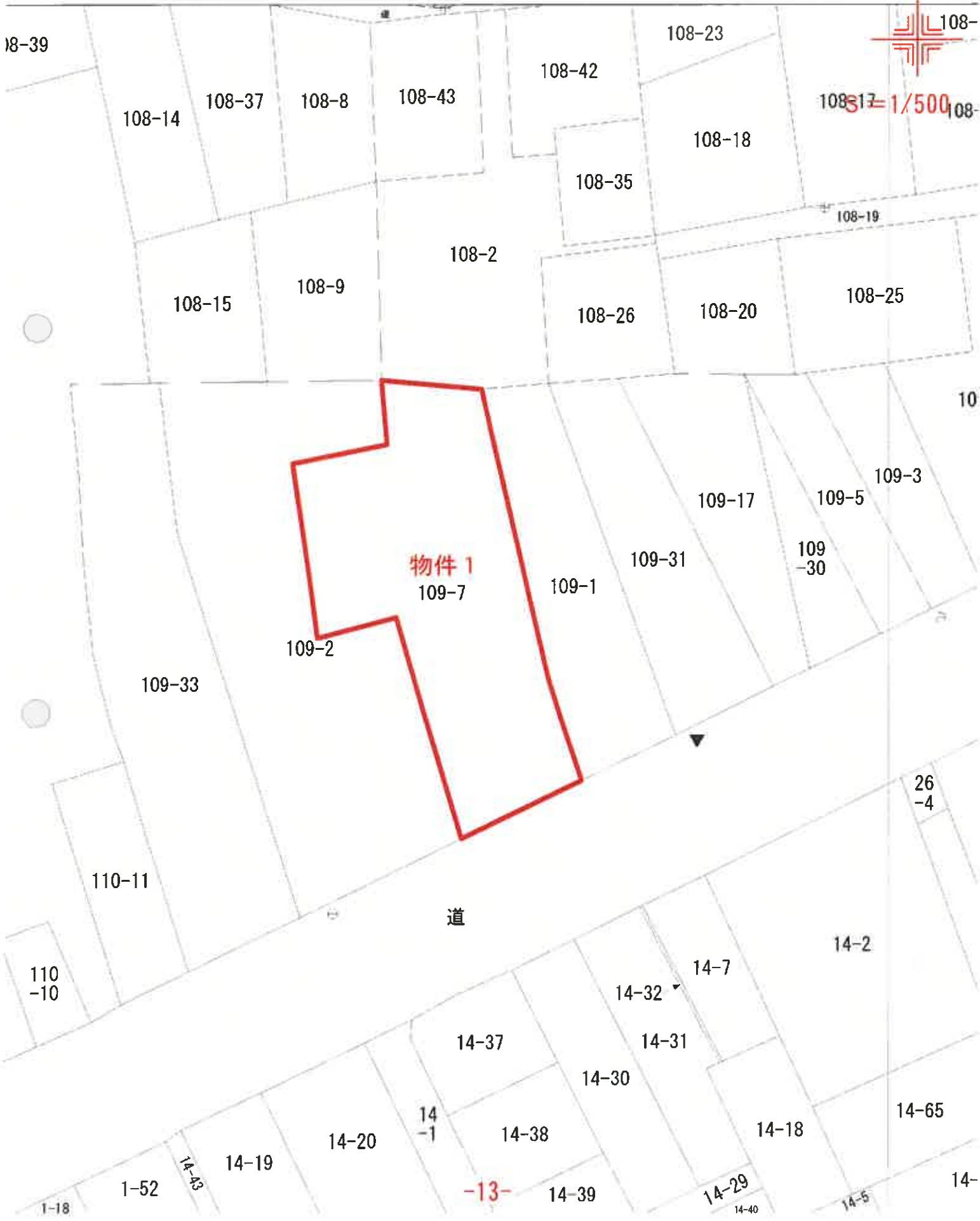
6(ケ)28

(座標値種別：測量成果)

+57



108-17 1/500 108-



建築物平面図

家屋番号 9-109-7-1

建物の所在 入六市大字中津野町字熊野林9-7

小中野町田109-7

0023647



昭和四十年六月二十四日	作製者
-------------	-----



※A3版のS=1/600をA4版に縮小

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

S41621

1/600

1

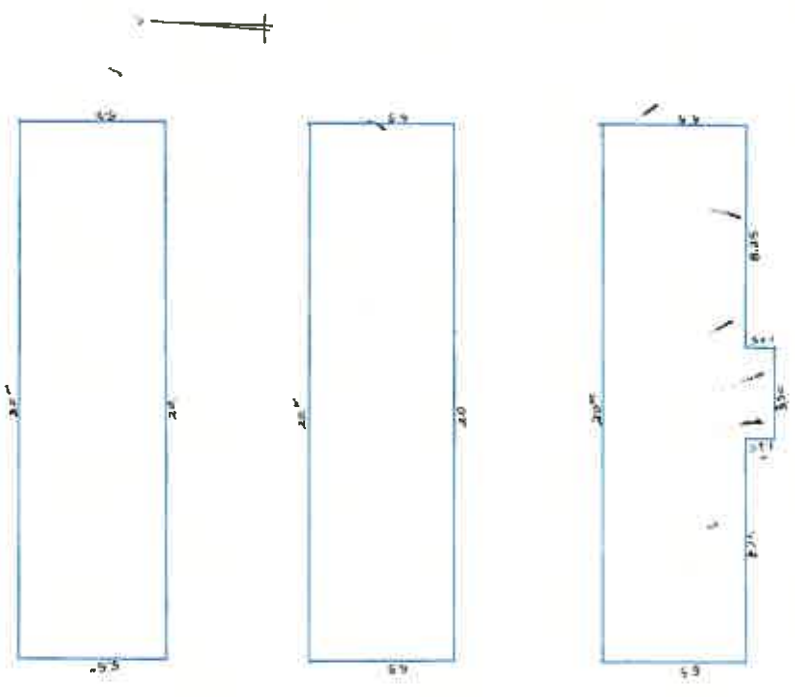
建築物平面図

家屋番号 9-2-109-25-1

建築物所在 小中町四丁目109-7

0023648

昭和四十一年五月七日 作製者



$$\frac{20 \times 5.5 \times 110.00}{}$$

$$\frac{20 \times 5.5 \times 110.00}{}$$

$$\frac{20 \times 5.5 \times 110.00}{35 \times 1.25 = 43.75}$$

$$\frac{1143.75}{}$$

※A3版のS=1/200をA4版に縮小

(全国土地家屋調査士会誌合巻用紙)

縮尺	1/200	1/
----	-------	----

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 109-7-3

建物の所在 八戸市小中野四丁目109-7

0023649

1 階 (主)



求積表

7	0.91	X	6.37	=	5.7967
4	1.82	X	6.07	=	11.0474
2	16.38	X	6.37	=	104.3406
合 計					121.1847
床面積					121.18 ㎡

2 階 (主)

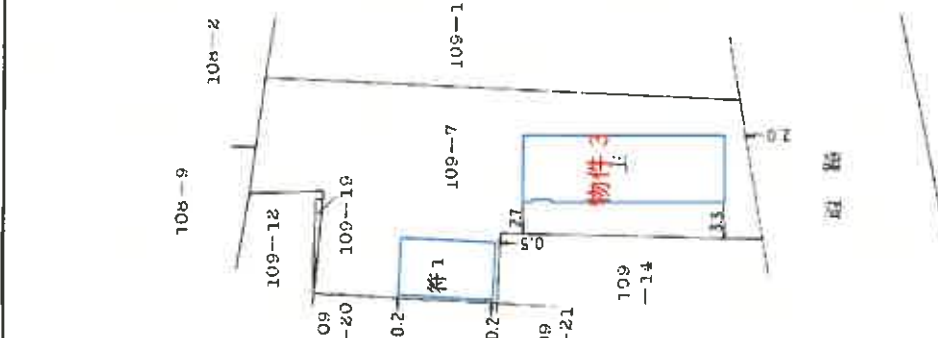


求積表

16.38	X	6.37	=	104.3406
床面積				104.3406
床面積				104.34 ㎡

※A3版のS=1/250をA4版に縮小

※A3版のS=1/500をA4版に縮小



作製者

申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/250

平成12.11.14

各階平面図

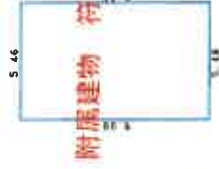
建築物各階平面図

家屋番号 109-7-3

建築物の所在 八戸市小中野四丁目109-7

0023650

(符1)



求積表

$$9.00 \times 5.46 = 49.1400$$

$$49.1400$$

床面積 49.14㎡

(目録参照)

(長巻図)

作製者

縮尺 1/250

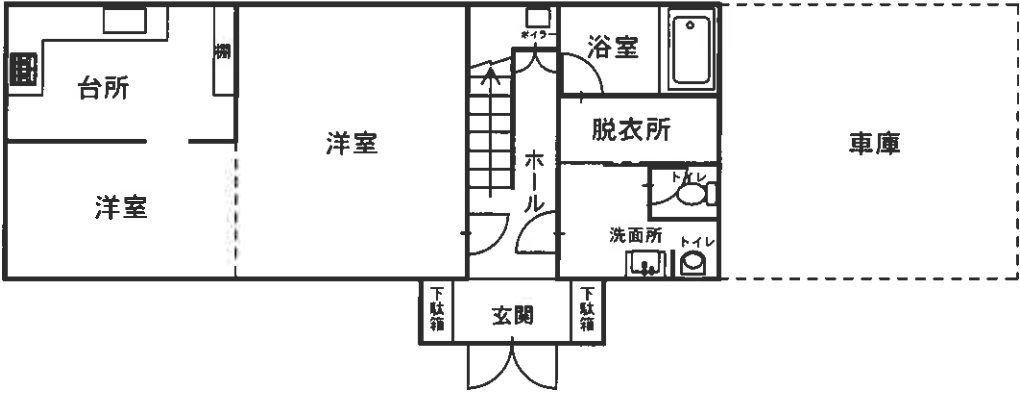
申請人

縮尺 1/250

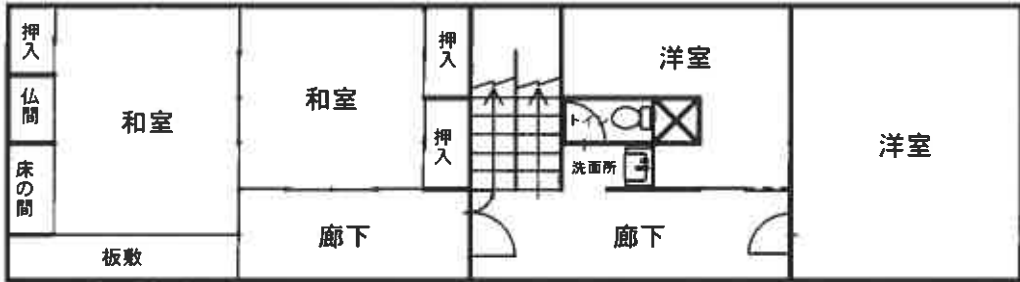
※A3版のS=1/250をA4版に縮小

平成12.11.14

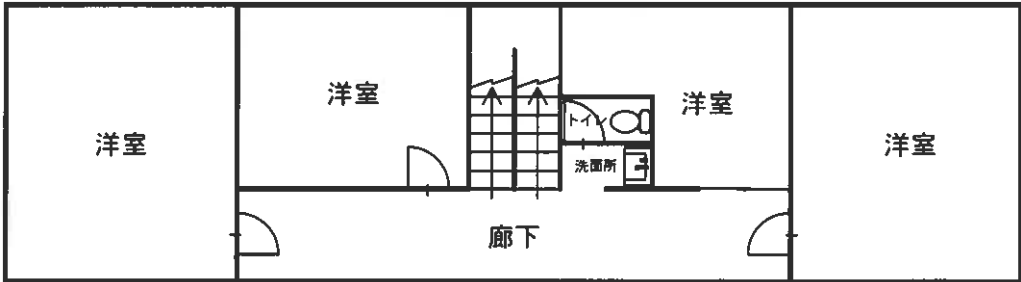
物件 2



1 階



2 階

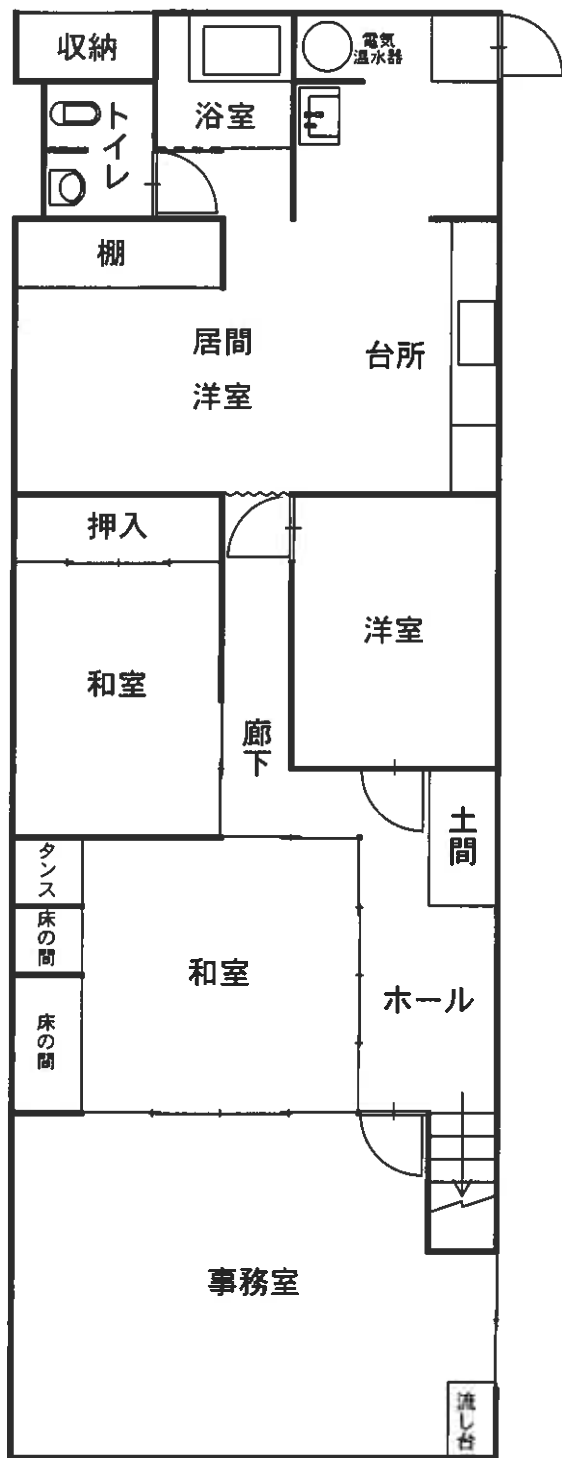


3 階

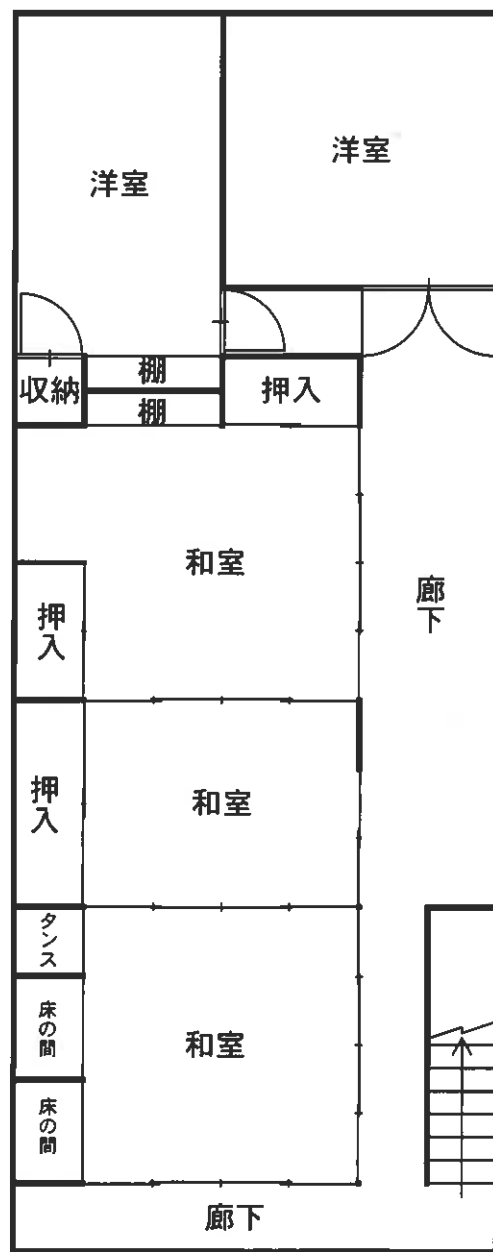
建物間取図

6(ケ)28

物件 3

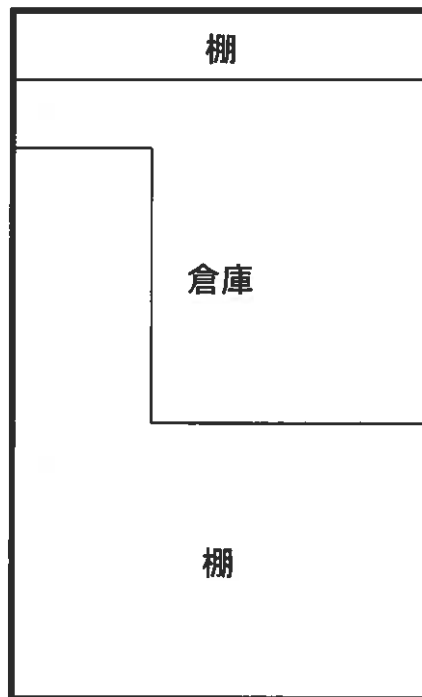


1 階



2 階

附属建物 符号 1



土地建物位置関係図

6(ケ)28

