

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 4月10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 6月 5日 午前 8時30分から 令和 7年 6月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 6月18日 午前10時00分 青森地方裁判所八戸支部
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7年 7月 9日 午後 1時10分 青森地方裁判所八戸支部
特別売却 実施期間	令和 7年 6月19日 午前 9時00分から 令和 7年 6月20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 4月10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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	3,556,000 2,844,800	一括	711,200	60,479	0
1	82,000				
2	885,000				
3	332,000				
4	1,743,000				
5	514,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 八戸市吹上三丁目
 地 番 15 番 2
 地 目 宅地
 地 積 77.83 平方メートル
 (現況)
 地 目 公衆用道路
 持分 6 分の 2
- 2 所 在 八戸市吹上三丁目
 地 番 15 番 85
 地 目 宅地
 地 積 184.46 平方メートル
- 3 所 在 八戸市吹上三丁目
 地 番 15 番 90
 地 目 宅地
 地 積 33.71 平方メートル
- 4 所 在 八戸市吹上三丁目
 地 番 15 番 126
 地 目 宅地
 地 積 177.14 平方メートル
- 5 所 在 八戸市吹上三丁目 15 番地 85



物 件 目 録

家屋 番号	15番85
種 類	居宅
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	49.58平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3月 10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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件共有者が、他の共有者と共に占有している。

【物件番号2～5】

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1】

本件土地は通路として利用されている。

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 八戸市吹上三丁目
 地 番 15 番 2
 地 目 宅地
 地 積 77.83 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 6 分の 2

2 所 在 八戸市吹上三丁目
 地 番 15 番 85
 地 目 宅地
 地 積 184.46 平方メートル

所有者 A

3 所 在 八戸市吹上三丁目
 地 番 15 番 90
 地 目 宅地
 地 積 33.71 平方メートル

所有者 A

4 所 在 八戸市吹上三丁目
 地 番 15 番 126
 地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 177.14平方メートル

所有者 A

5 所 在 八戸市吹上三丁目15番地85

家屋 番号 15番85

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 49.58平方メートル

所有者 A



令和 6 年（ケ）第 23 号
令和 6 年 7 月 26 日受理
令和 6 年 11 月 29 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 八戸市吹上三丁目
地 番 15 番 2
地 目 宅地
地 積 77.83 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 2

2 所 在 八戸市吹上三丁目
地 番 15 番 85
地 目 宅地
地 積 184.46 平方メートル

所有者 A

3 所 在 八戸市吹上三丁目
地 番 15 番 90
地 目 宅地
地 積 33.71 平方メートル

所有者 A

4 所 在 八戸市吹上三丁目
地 番 15 番 126
地 目 宅地
地 積 177.14 平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 八戸市吹上三丁目 15 番地 85

家屋 番号 15 番 85

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 49.58 平方メートル

所有者 . A

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	八戸市吹上三丁目11番8号		
土地	物件1ないし4		
現況地目	☒ 宅地（物件2ないし4） ☒ 公衆用道路（物件1）		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 物件1につき共有者ら ☒ 物件2ないし4につき土地所有者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	物件2ないし4土地に目的外の物置（工作物）が4個設置されている 物件1土地と物件4土地の境界が判然としない 全体に植栽の整備がされておらず、伸び放題となっているほか、雑木、雑草に覆われている		
建物	物件5		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある	{ 種類 構造 床面積	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅（空き家） として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	朽廃に近い程度に老朽化している 内部に家財等が多数残置してある		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある	地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
土地建物位置関係図	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ 近隣居住者某男性	Aさんはしばらく前から物件5建物には住んでおらず空き家となっています。
■ C (物件1土地共有者)	物件1土地は地番15番117に続いて私道として共有しています。通行料等の取決めはありません。

(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 関係人の陳述及び現況にてらし、2枚目記載のとおりと認める。
- 2 4個の物置は、いずれも基礎がなく、移動可能であることから工作物と認めた。当該物置は、本件建物と所有者が同一か不明であるため目的外の工作物と認定した。
- 3 所有者に対し占有関係等を書面照会したが回答がない。

(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 7 月 29 日 (月) 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 8 月 2 日 (金) 10 : 30 - 10 : 40	物件所在地	現地確認/立入のため臨場/不在 /概測/写真撮影 (外部)
6 年 9 月 30 日 (月) 9 : 10 - 9 : 15	物件所在地	現地確認/立入のため臨場/不在 /概測/写真撮影 (外部)
6 年 10 月 30 日 (水) 11 : 30 - 11 : 40	物件所在地	現地確認/立入のため臨場/不在 /概測/写真撮影 (外部)
6 年 11 月 26 日 (火) 13 : 30 - 14 : 10	物件所在地	立入のため臨場/不在 /概測/写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

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

☒ 令和6年11月26日
目的物件は不在だったので、立会人八戸市職員Bを立ち会わせて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

A 3 を A 4 に縮小

令和6年7月29日 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。

登記官

0329456

求積表

地番	(B) 15-125	高さ	倍面積
イ	14.13	1.56	22.0428
ロ	18.78	12.21	204.6398
ハ	18.78	8.11	135.9238
ニ	15.60	1.15	17.9400
ホ	9.78	2.81	27.4818
合計			408.0278
合計面積			204.01390 m ²
地積			204.01

地番	(C) 15-126	高さ	倍面積
イ	11.99	6.21	74.4578
ロ	12.43	2.72	33.8098
ハ	12.86	10.55	135.6730
ニ	12.86	2.57	33.0502
ホ	11.60	2.50	29.0000
合計			204.9906
合計面積			177.14780 m ²
地積			177.14

地番	(D) 15-127	高さ	倍面積
イ	9.03	4.44	40.0932
ロ	9.86	3.53	34.8058
ハ	10.31	0.88	9.0728
ニ	10.83	0.87	9.4221
ホ	12.22	8.91	108.8802
ヘ	12.22	6.24	76.2528
ト	10.77	5.51	59.3437
チ	8.80	1.27	11.3030
リ	9.05	1.43	13.1225
合計			362.2951
合計面積			181.14755 m ²
地積			181.14

地番	(E) 15-128	高さ	倍面積
イ	6.58	1.55	10.1980
ロ	15.98	4.88	73.1884
ハ	30.76	8.88	273.1488
ニ	19.60	5.00	98.0000
ホ	14.36	9.20	132.1120
ヘ	13.92	4.20	58.4840
ト	6.68	3.98	26.5864
合計			671.6986
合計面積			335.84930 m ²
地積			335.84

地番	(A) 15-2	高さ	倍面積
イ	875.99730	898.15855	777.83875
合計			77.83

作製者

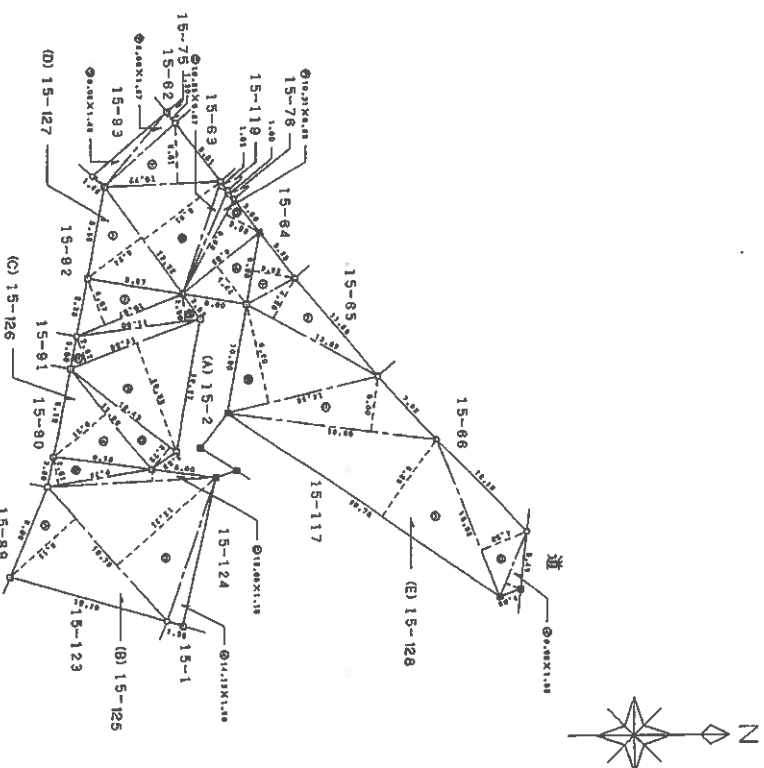
(平成9年5月27日作製)

申請人

地番 (B) 15-125 (C) 15-126 (D) 15-127 (E) 15-128

土地の所在 八戸市吹上三丁目

地積測量図



凡例
○ 木
□ 造成地
田 全農地

(長縮納)

H 9.5.30

縮尺

1/500

登記年月日：昭和48年7月16日

建築物平面図

家屋番号

15番85

建築物の所在

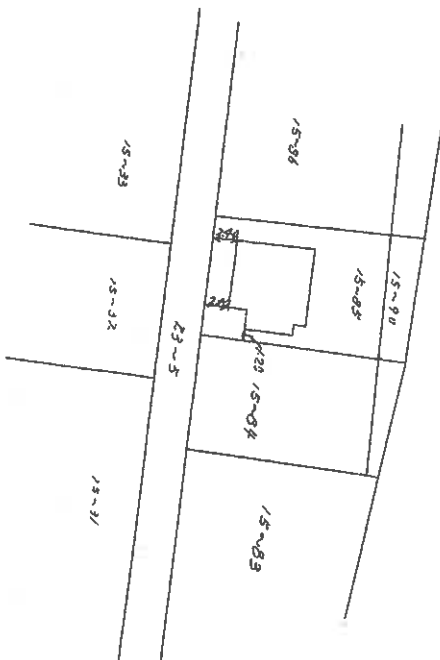
八戸市大字中居林字吹揚15~85

0143770

吹エミT図

昭和48年7月11日
作製者

申請人



縮尺

1/

(日本土地家屋調査士会用紙)

48.7.16

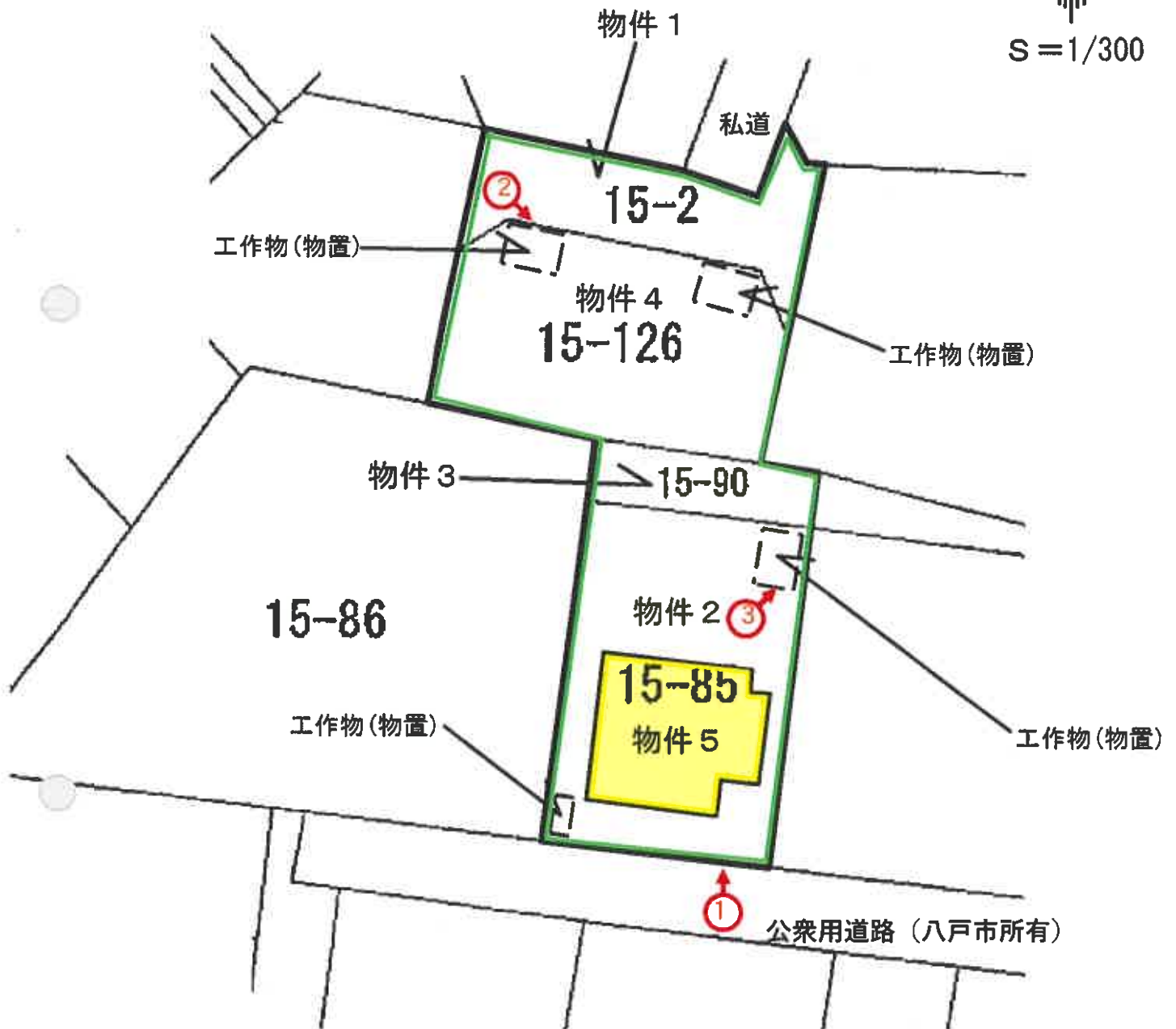
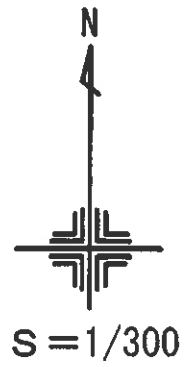
縮尺

1/500

A3をA4に縮小

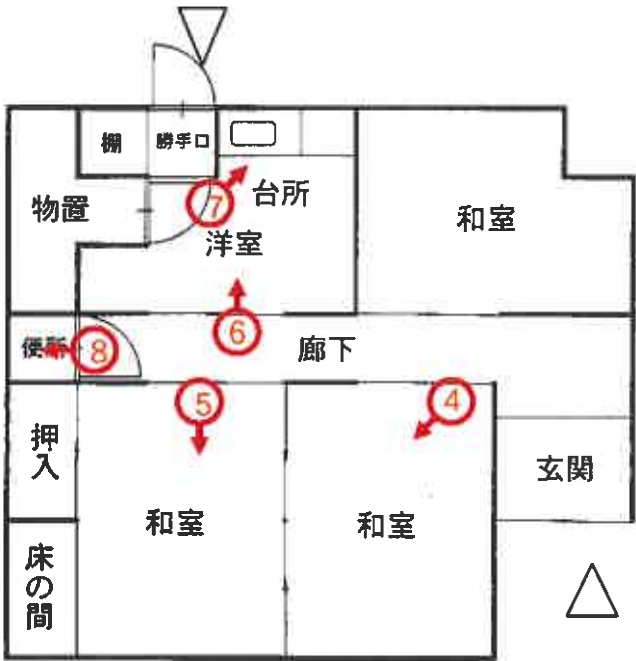
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
昭和48年7月29日
青森地方方法務局八戸支局
登記官

土地建物位置関係図



写真撮影地点

建物間取図



S = 1 / 1 0 0

写真番号 1



写真番号 2



写真番号 3

物置 (目的外工作物)



物件2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



令和 6 年（ケ）第 23 号
令和 6 年 11 月 26 日現地調査
令和 6 年 12 月 2 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 3, 5 5 6, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 8 2, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 8 8 5, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 3 3 2, 0 0 0 円
物件 4 (土地)	金 1, 7 4 3, 0 0 0 円
物件 5 (建物)	金 5 1 4, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～5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 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。
- 2 物件2の土地の内訳価格は、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。

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 番 地 目 地 積	八戸市吹上三丁目 1 5 番 2 宅地 7 7 . 8 3 m ²	同 左 同 左 公衆用道路 同 左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	八戸市吹上三丁目 1 5 番 8 5 宅地 1 8 4 . 4 6 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	八戸市吹上三丁目 1 5 番 9 0 宅地 3 3 . 7 1 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
4	所 在 地 番 地 目 地 積	八戸市吹上三丁目 1 5 番 1 2 6 宅地 1 7 7 . 1 4 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	八戸市吹上三丁目 1 5 番地 8 5 1 5 番 8 5 居宅 木造瓦葺平家建 4 9 . 5 8 m ²	同 左 同 左 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1～4）

位 置 ・ 交 通	J R 八 戸 線 「 本 八 戸 」 駅 の 南 方 約 2 k m （ 道 路 距 離 ） 。 （ 附 属 資 料 「 1 位 置 図 」 参 照 ）	
付 近 の 状 況	八 戸 市 街 地 南 部 ， 国 立 八 戸 病 院 北 側 背 後 の 中 規 模 一 般 住 宅 に ア パ ー ト 等 が 混 在 す る 既 成 住 宅 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 第 2 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域 指 定 6 0 % 指 定 2 0 0 % な し 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	4 7 3 . 1 4 m ² 間 口 約 1 1 m ， 奥 行 約 3 3 m 不 整 形 二 方 路 地 な し
接 面 道 路 の 状 況	南 側 幅 員 約 3 . 8 m ， 道 路 ， 舗 装 有 ， ほ ぼ 等 高 建 築 基 準 法 第 4 2 条 2 項 北 側 幅 員 約 4 . 0 m ， 道 路 ， 舗 装 有 ， ほ ぼ 等 高 建 築 基 準 法 第 4 2 条 1 項 5 号	
土 地 の 利 用 状 況 等	物 件 1 に つ き 共 有 者 ら が 公 衆 用 道 路 と し て 使 用 し て い る ほ か ， 物 件 2 な い し 4 に つ き 土 地 所 有 者 が 本 土 地 上 に 物 件 5 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 ： 無 下 水 道 ： 有 （ 但 し ， 敷 地 内 に 引 き 込 ま れ て い る が 接 続 し て い な い ）	
特 記 事 項	① 物 件 1 土 地 と 物 件 4 土 地 と の 境 界 は 判 然 と し な い 。 ② 物 件 1 土 地 は 道 路 （ 私 道 ） と し て 利 用 さ れ て い る が ， 建 築 基 準 法 上 の 道 路 に 指 定 は さ れ て い な い 。 ③ 物 件 2 な い し 4 土 地 に 目 的 外 の 工 作 物 で あ る 物 置 が 4 個 設 置 さ れ て い る 。 ま た ， 全 体 的 に 雑 木 や 雑 草 に 覆 わ れ て い る 。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件5）

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 不明 経過年数 約51年（全部事項証明書により推定） 経済的残存耐用年数 約 0年
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：瓦葺 外 壁：板貼り 内 壁：ペンキ塗り 外 天 井：化粧板 外 床 ：タタミ 外 設 備：電気、照明、給排水、衛生（汲み取り） 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 間 取 り：（附属資料『建物間取図』参照）
品 等	劣る
保 守 管 理 の 状 態	築後約51年は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。 保守管理の状態は空家の期間が長く劣る。
建物の利用状 況	建物所有者が居宅（空家）として使用している。
特 記 事 項	①建物は朽廃に近い程度に老朽化している。 ②家財等が多数残置されている。 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。

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。

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
1	32,400	0.20	77.83	—	504,000
2	32,400	0.62	184.46	(1-0.25)	2,779,000
3	32,400	0.62	33.71	—	677,000
4	32,400	0.62	177.14	—	3,558,000

〔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【八戸ー5】

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $34,000\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/102 \times 100/103 = 32,400\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：±0.0%【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：画地条件+2%（方位）

◇地域格差：環境条件+3%（居住環境）

イ 個別格差：物件1：画地条件▲80%（私道として利用）

物件2ないし4：

街路条件 ▲2%（系統連続性）

画地条件▲37%（形状，奥行，方位，セットバック，粗造成）

※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：物件1，3，4……なし

物件2……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，▲25%。

② 物件5（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、建物の価額を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額 (円) ア×イ×ウ＝エ
5	151,000	49.58	0.01	75,000

〔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
5	51	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額に、物件1の土地については土地利用権等価額を控除し、物件5の建物については土地利用権等価額を加算し、競売市場修正を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価額

物件番号	建付地価 (円) ア	土地利用権等の 及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価額 (円) ア×イ×ウ＝エ
2	2,779,000	1.00	0.35	法定地上権	973,000

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2の全域と判定した。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判断し、当該法定地上権割合を本件建付地価額の35%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	持分 ウ	占有減価 修正 エ	市場性 修正 オ	競売市場 修正 カ	評 価 額 (円) (ア+イ)×ウ× エ×オ×カ
1	504,000	————	2/6	(1-0.00)	(1-0.30)	(1-0.30)	82,000
2	2,779,000	-973,000	—	(1-0.00)	(1-0.30)	(1-0.30)	885,000
3	677,000	————	—	(1-0.00)	(1-0.30)	(1-0.30)	332,000
4	3,558,000	————	—	(1-0.00)	(1-0.30)	(1-0.30)	1,743,000
5	75,000	+973,000	—	(1-0.00)	(1-0.30)	(1-0.30)	514,000
一括価格（合計）							3,556,000

エ 占有減価修正：特になし。

オ 市場性修正：物件1：共有持ち分の一部が対象▲30%。
物件2～4：雑木や雑草等が繁茂しており市場性が劣る▲30%。
物件5：建物内に残置物が散乱し市場性が劣る▲30%。

カ 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〕

所 在：八戸市長者2丁目62番8外「長者2－8－9」
価 格：34,000円/㎡
位 置：JR八戸線「本八戸」駅の南方道路距離約2.2kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：209㎡

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：東側4m舗装市道

用 途 指 定 等：第2種中高層住居専用地域

指定建蔽率60%，指定容積率200%

地 域 の 概 要：一般住宅にアパート等が混在する既成住宅地域

第7 附属資料

- | | | |
|---|---------------------|-------|
| 1 | 位置図(出所：八戸市庁「都市計画図」) | ・・・1葉 |
| 2 | 公図写 | ・・・1葉 |
| 3 | 建物図面 | ・・・1葉 |
| 4 | 建物間取図 | ・・・1葉 |
| 5 | 土地建物位置関係図 | ・・・1葉 |

以 上

位置図

6(ケ)23

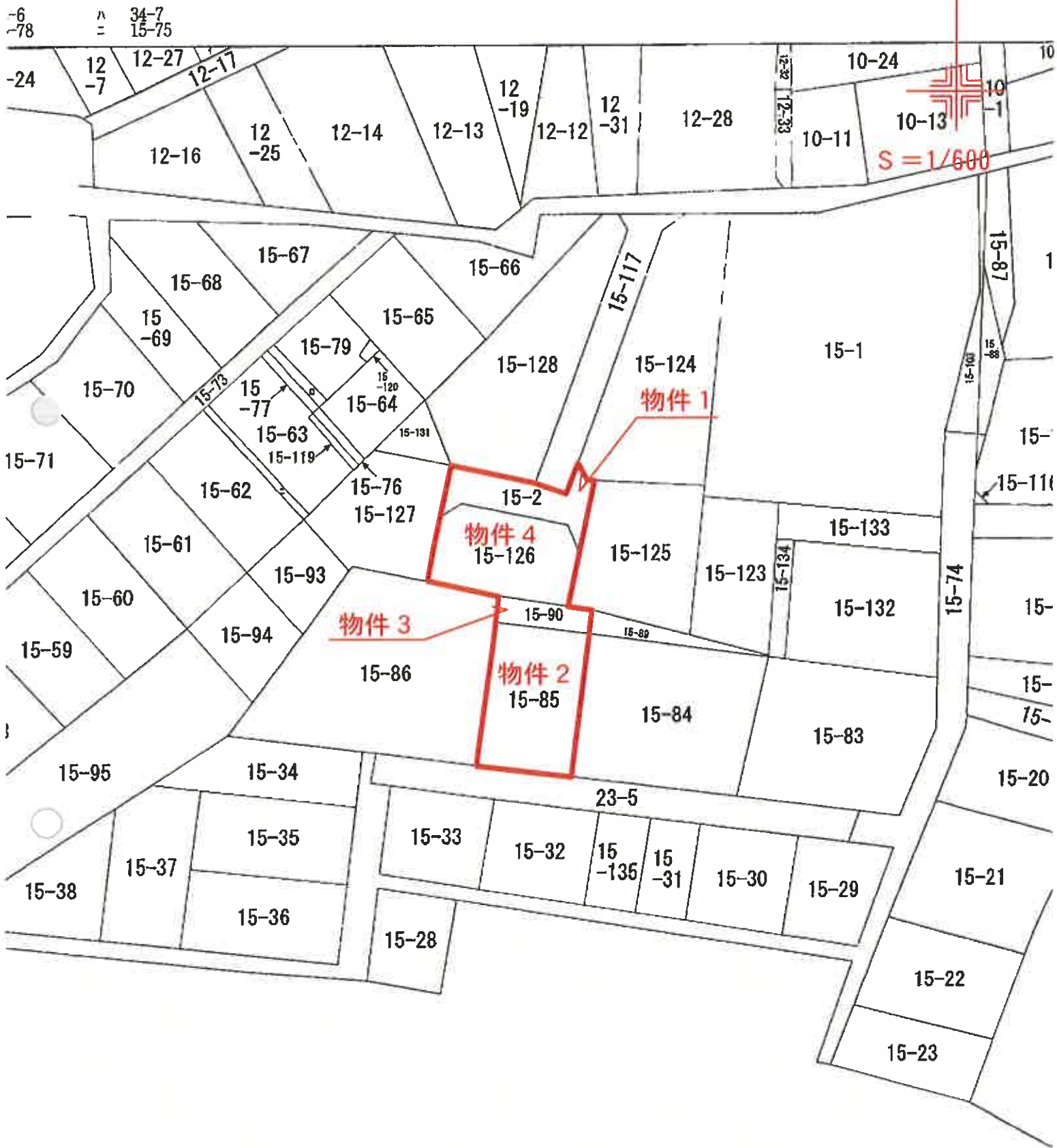
S=1/10,000

地価公示標準地
【八戸-5】

物件1～5

公 図 写

6(ケ)23



24-2

登記年月日：昭和48年7月16日

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。
令和6年4月23日 青森地方裁判所八戸支局

登記官

建築物平面図

家屋番号	15番05
建物の所在	八戸市大字中居林字吹揚15~05
0143770	

昭和48年7月11日	作製年月日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]



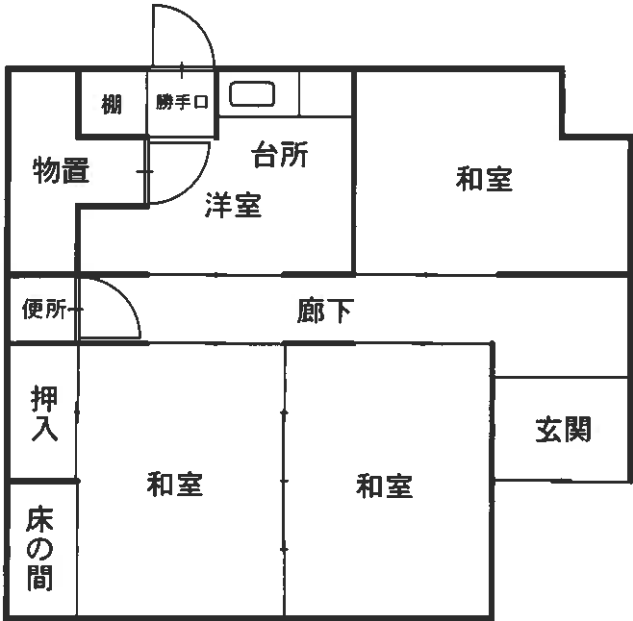
※A3版のS=1/500をA4版に縮小

縮尺	1/500
縮尺	487/16

(日本上地家屋調査士会用紙)

建物間取図
物件 5

6 (ケ) 23



土地建物位置関係図

6(ケ)23

