

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 7 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 9 月 4 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 9 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 17 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 10 月 8 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 9 月 18 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 19 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 7 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）
1～6☆	5,071,000 4,056,800	一括	1,014,200	105,946	0
1	837,000				
2	34,000				
3	258,000				
4	762,000				
5	2,097,000				
6	1,083,000				



物 件 目 録

☆1 所 在 八戸市大字鮫町字上盲久保

地 番 16番9

地 目 畑

地 積 332平方メートル

(現況)

地 目 原野

2 所 在 八戸市大字鮫町字上盲久保

地 番 22番33

地 目 宅地

地 積 47.11平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

持分7分の2

☆3 所 在 八戸市大字鮫町字上盲久保

地 番 16番2

地 目 畑

地 積 358平方メートル

(現況)

地 目 原野

持分7分の2



物 件 目 録

☆4 所 在 八戸市大字鮫町字上盲久保
 地 番 16番5
 地 目 畑
 地 積 340平方メートル

(現況)

地 目 原野

5 所 在 八戸市大字鮫町字上盲久保
 地 番 16番6
 地 目 宅地
 地 積 355.88平方メートル

6 所 在 八戸市大字鮫町字上盲久保 16番地6

家屋 番号 16番6

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2階建

床 面 積 1階 127.73平方メートル
 2階 73.70平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 約19.81平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 5月 9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1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者Cが占有している。

【物件番号2, 3】

本件共有者Cが占有している。

【物件番号4】

物件番号6未登記附属建物敷地部分を本件Bが占有している。それ以外の部分を本件所有者Cが占有している。

【物件番号5】

本件Bが占有している。

【物件番号6】

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

【物件番号2, 3】

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 八戸市大字鮫町字上盲久保

地 番 16 番 9

地 目 畑

地 積 332 平方メートル

(現況)

地 目 原野

所有者 C

2 所 在 八戸市大字鮫町字上盲久保

地 番 22 番 33

地 目 宅地

地 積 47.11 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 C 持分 7 分の 2

3 所 在 八戸市大字鮫町字上盲久保

地 番 16 番 2

地 目 畑

地 積 358 平方メートル

(現況)

地 目 原野

共有者 C 持分 7 分の 2



物 件 目 録

4 所 在 八戸市大字鮫町字上盲久保

地 番 16 番 5

地 目 畑

地 積 340 平方メートル

(現況)

地 目 原野

所有者 C

5 所 在 八戸市大字鮫町字上盲久保

地 番 16 番 6

地 目 宅地

地 積 355.88 平方メートル

所有者 C

6 所 在 八戸市大字鮫町字上盲久保 16 番地 6

家屋 番号 16 番 6

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 127.73 平方メートル
2 階 73.70 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建



物 件 目 録

床 面 積 約19.81平方メートル

所有者 B



令和 6 年（ケ）第 18 号
令和 6 年 10 月 30 日 受理
令和 6 年 12 月 10 日 提出
（評価人 工 藤 美佐緒）

現況調査報告書

（物件 1 ないし 6）

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 八戸市大字鮫町字上盲久保
地 番 16 番 9
地 目 畑
地 積 332 平方メートル

所有者 C

2 所 在 八戸市大字鮫町字上盲久保
地 番 22 番 33
地 目 宅地
地 積 47.11 平方メートル

共有者 C 持分 7 分の 2

3 所 在 八戸市大字鮫町字上盲久保
地 番 16 番 2
地 目 畑
地 積 358 平方メートル

共有者 C 持分 7 分の 2

4 所 在 八戸市大字鮫町字上盲久保
地 番 16 番 5
地 目 畑
地 積 340 平方メートル

所有者 C

(1 ~ 1 枚目)

物 件 目 録

- 5 所 在 八戸市大字鮫町字上盲久保
地 番 1 6 番 6
地 目 宅地
地 積 3 5 5 . 8 8 平方メートル
所有者 C
- 6 所 在 八戸市大字鮫町字上盲久保 1 6 番地 6
家屋 番号 1 6 番 6
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 2 7 . 7 3 平方メートル
2 階 7 3 . 7 0 平方メートル
所有者 B

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)		
土地	物件 1 ないし 5		
現況地目	☒ 宅地 (物件 5) ☒ 原野 (物件 1、3、4) ☒ 雑種地 (物件 2)		
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	☒ 土地所有者 (物件 1) ☒ 土地共有者 (物件 2、3) ☒ 土地所有者 (物件 4 (下記 B 占有部分を除く)) 上記の者が更地として占有している ☒ その他の者 B (物件 4、5) 上記の者が物件 4、5 土地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 1、3、4 土地につき農業委員会は非農地と判断しているが、登記地目が畑となっているため買受適格証明書が必要である		
建物	物件 6		
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 物置 構造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積 約 19.81 m ²	
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	物件目録にない附属建物は物件 4 土地に建っている		
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

(占有関係用(単独))

占有者及び占有権原 (物件 4、5 関係)			
占有範囲	☐ 全部 ☒ 物件 5 につき全部、物件 4 につき未登記附属建物敷地の範囲		
占有者	☐ 債務者 ☒ B		
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
☐ 関係人 (☐ (占有者)) の陳述 / ☐ 提示文書 (「占有関係調査票」) の要旨			
占有権原	☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 不明		
占有開始時期	平成3年9月7日		
最初の契約等	契約日	令和 年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☒ その他の者 (亡 A)	
賃料・支払時期等	毎金	円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐		
その他	亡 A と物件 4、5 所有者 B は同居する親族であり、使用借権により占有していたものと思料するが、資料や陳述が得られないことから不明とした		
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

関係人の陳述	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ C (物件1ないし5所有者)	1 私は1年ほど前まで物件6建物に住んでいましたが、健康上の理由から転居したので、現在物件6建物は空き家となっています。鍵は親戚のEさんに預けています。 2 物件6建物の北側に未登記の物置があります。これは物件6建物の家財等を入れて使っていました。
■ E (物件1ないし5所有者Cの親族)	私はCの妹です。Cから物件6建物の鍵を預かっています。
■ G (物件6所有者Bの親族)	1 Bは高齢であり会話があまりできない状態です。 2 本件の不動産については、相続放棄できないまま相続してしまいましたが、この不動産についてはBも何も分かりません。

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、3枚目記載のとおりと認める。
- 2 物件1、3、4は北側に向かって下りとなる傾斜地である。

(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 11 月 1 日 (金) 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 11 月 5 日 (火) 14 : 10 - 14 : 20	物件 1 ないし 6 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 5 日 (火) 15 : 10 - 15 : 20	物件 7、8 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 11 日 (月) 15 : 00 - 15 : 30	物件 1 ないし 6 所在地	立入のため臨場/不在 /概測/写真撮影
6 年 11 月 11 日 (月) 15 : 50 - 16 : 10	物件 7、8 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11日

目的物件は不在なので、立会人八戸市職員 F を立ち会わせて建物内に立ち入った。

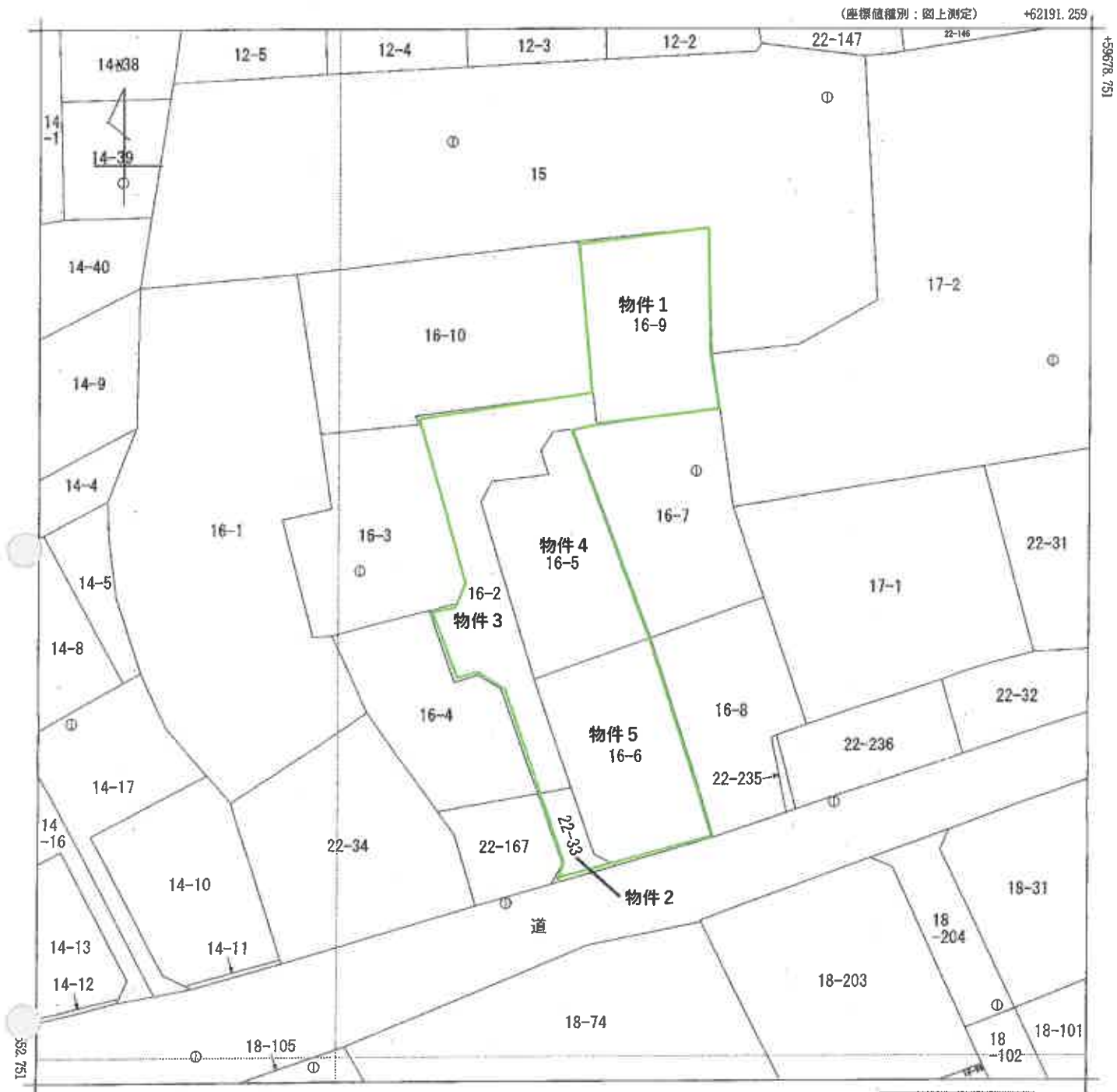
☐ 令和 年 月 日

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



+62066.259 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番
区域見出
大字鯨町
字上盲久保

請求部	所在	八戸市大字鯨町字上盲久保				地番	16番5			
出力尺	1/500	精度区分	甲三	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60年9月				備付年月日(原図)			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11月1日
青森地方法務局八戸支局
登記官

請求番号：13-1
(1/1)

公用

A 3 を A 4 に縮小

令和6年11月1日
青森地方支務局八戸支局
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

0522141

三 斜 求 積 表

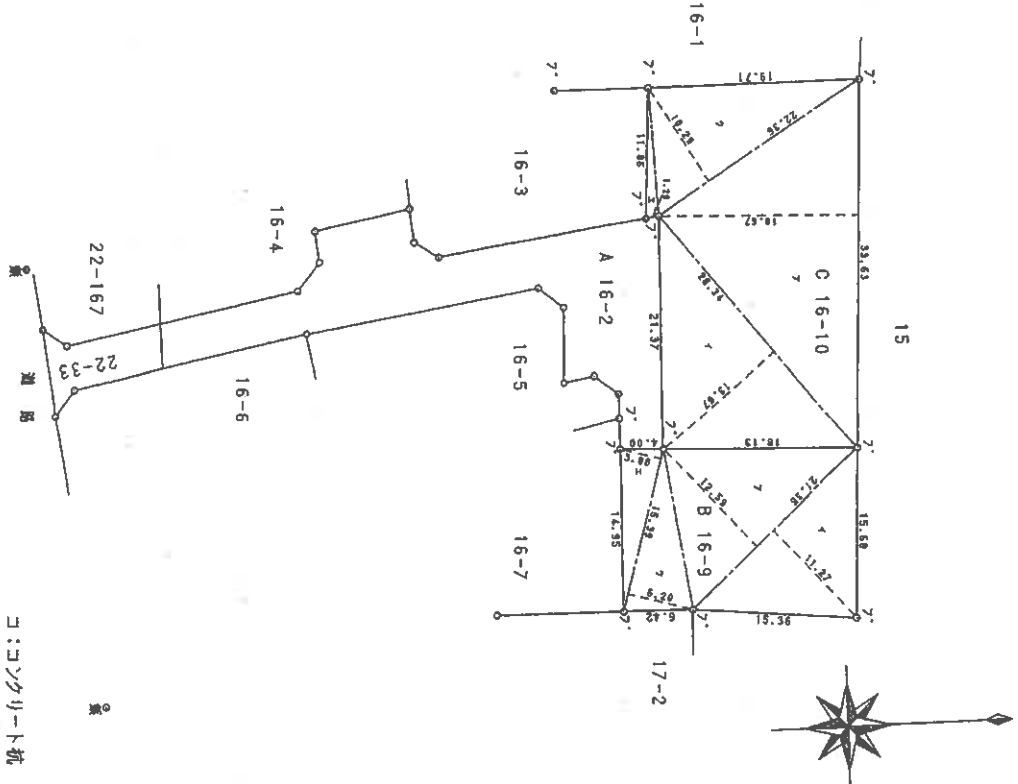
地番	NO.	延	高	さ	倍	面	積
7	7	21.35	12.59			268.7965	
1	1	21.35	11.27			240.6145	
2	2	15.39	6.20			95.4180	
1	1	15.39	3.88			59.7132	
			倍	面	積	664.5422	
			地	積		332.27110	
						332	m

地番	NO.	延	高	さ	倍	面	積
7	7	33.63	18.67			627.8721	
1	1	28.34	13.67			387.4078	
2	2	22.36	10.29			230.0844	
1	1	11.86	1.20			14.2320	
			倍	面	積	1259.5963	
			地	積		629.79815	
						629	m

地番	NO.	延	高	さ	倍	面	積
公	公	A 16-2				962.06925	
地	地	1321				358.93075	
						358	m

16-2 16-2
地番 B 16-9, C 16-10
土地の所在 八戸市大字飯町字上富久保

地 積 測 量 図



(日調進)

作製者

平成5年10月21日作製

申請人

コ：コンクリート杭
築：鉄線（田調）

縮尺 1/500

平成5.10.28

A3と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11月1日 登録地方法務局八戸支局 登記官

各階平面図

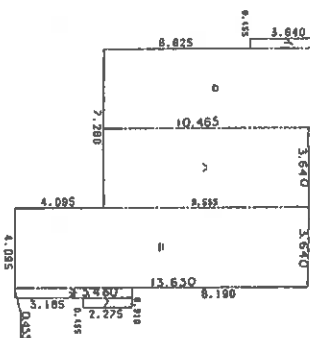
建築物平面図

家屋番号	16番6
建物の所在	八戸市大字・殿町字上首久保16番地6

0229651

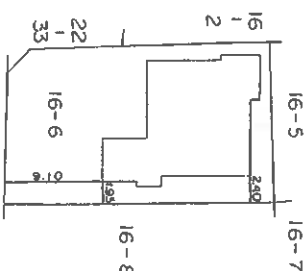
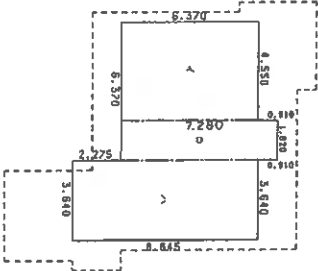
1 階

求積表		
イ	3.640 X 0.455	= 1.655200
ロ	10.465 X 3.640	= 38.092500
ハ	9.555 X 3.640	= 34.780200
ニ	13.650 X 3.640	= 49.686000
ホ	5.460 X 0.455	= 2.484300
ヘ	2.275 X 0.455	= 1.035125
合 計		127.734425
床面積		127.73 ㎡



2 階

求積表		
イ	6.370 X 4.550	= 28.983500
ロ	7.260 X 1.820	= 13.213600
ハ	8.645 X 3.640	= 31.467800
合 計		73.700900
床面積		73.70 ㎡



(口黒紙)

(口黒紙)

作製者

年 9 月 9 日(作製)

縮尺

1 / 250

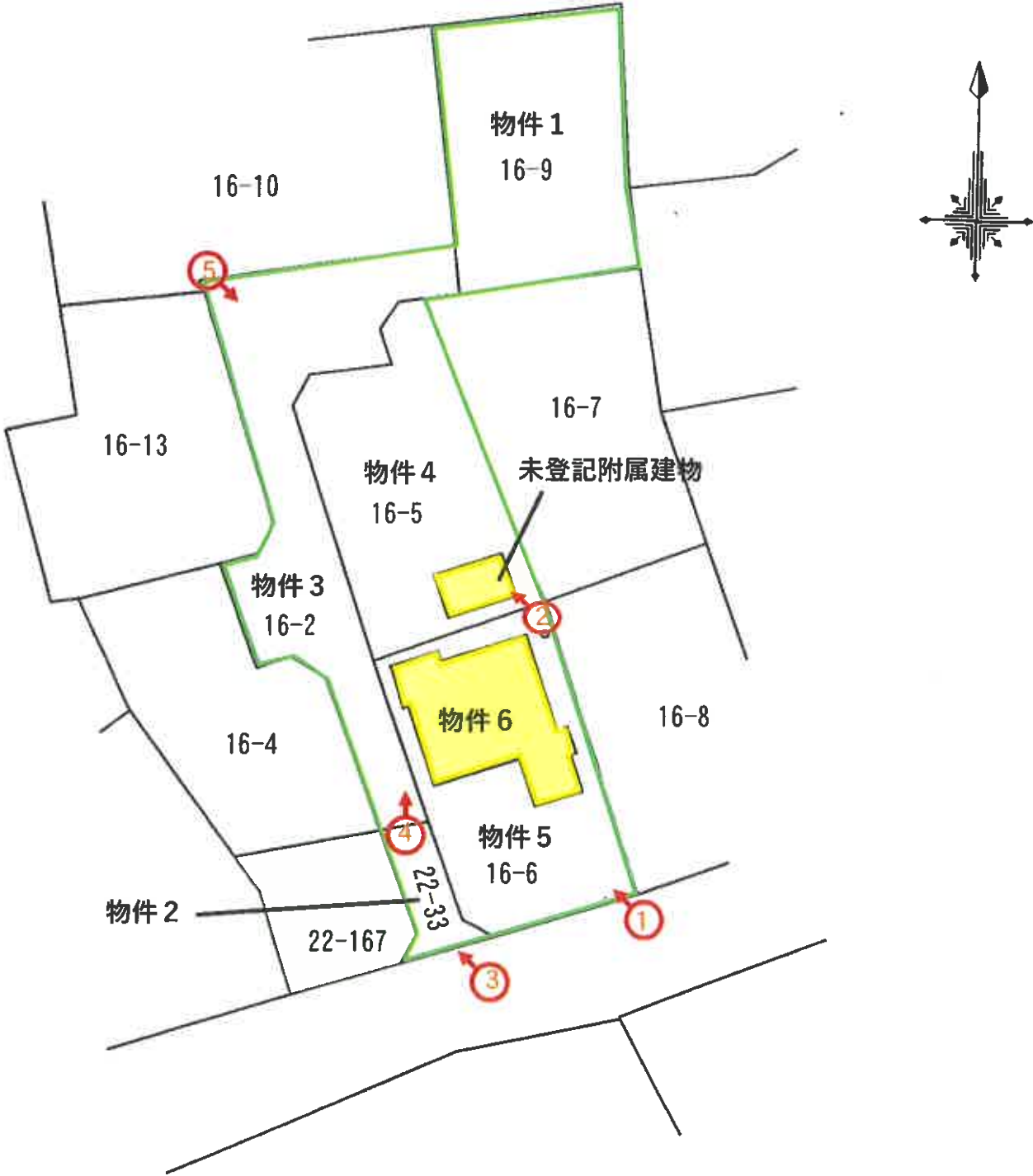
申請人

H13.9.11

縮尺

1 / 500

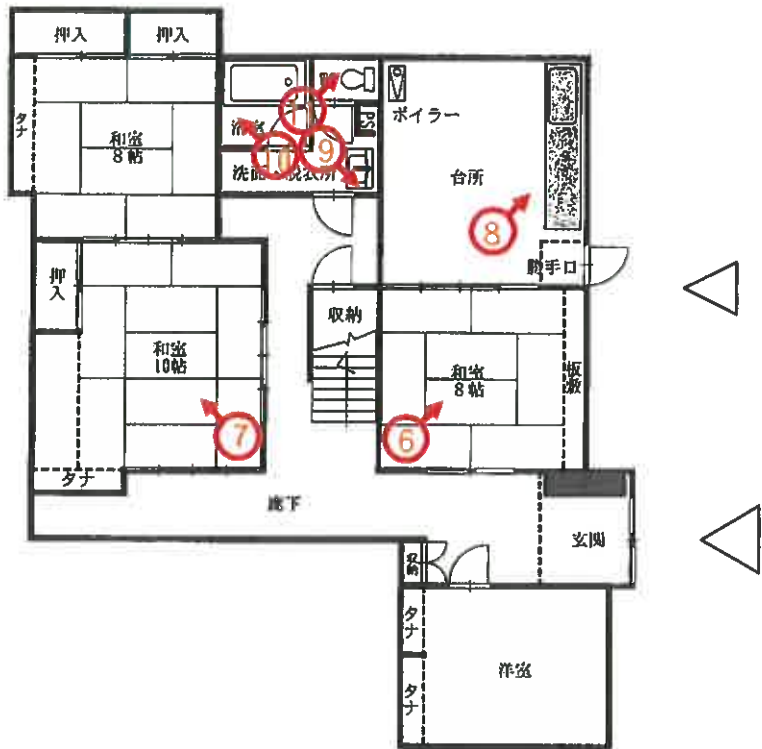
土地建物位置関係図



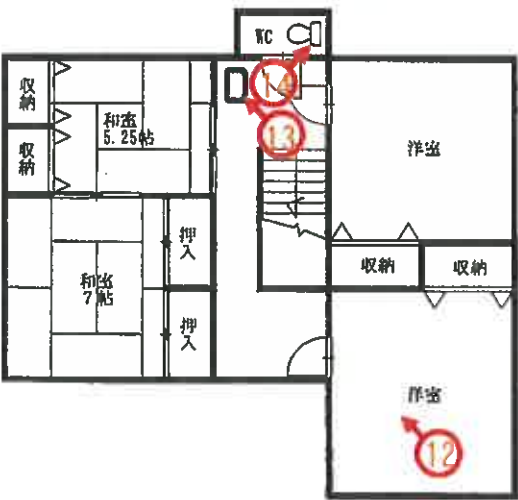
S = 1 / 500

建物間取図

1 階



2 階



未登記附属建物



S = 1 / 100

写真撮影地点



(11 枚目)

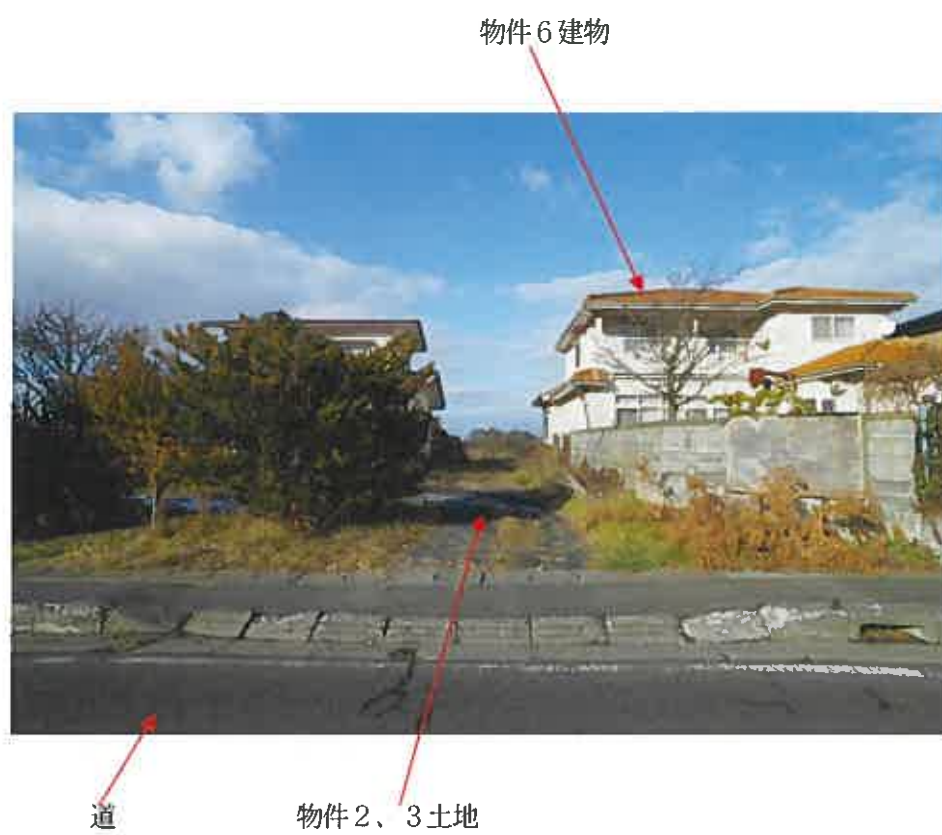
写真番号 1



写真番号 2



写真番号 3



写真番号 4



写真番号 5



物件 3、4 土地

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 1 3



写真番号 1 4



令和 6 年（ケ）第 18 号

令和 6 年 11 月 11 日 現地調査

令和 6 年 12 月 16 日 評 価

青森地方裁判所八戸支部 御中

評 価 書

（物件 1 ～ 6）

評価人 不動産鑑定士

三 藤 美 佑 結 印

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 5,071,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 837,000 円
物件2(土地)	金 34,000 円
物件3(土地)	金 258,000 円
物件4(土地)	金 762,000 円
物件5(土地)	金 2,097,000 円
物件6(建物)	金 1,083,000 円

- 1 一括価格は、物件1～6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4、5の内訳価格は、物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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
1	所在地 地目 地積	八戸市大字鮫町字上盲久保 16 番 9 畑 332 m ²	同 左 同 左 原 野 同 左
2	所在地 地目 地積	八戸市大字鮫町字上盲久保 22 番 33 宅地 47.11 m ²	同 左 同 左 雑 種 地 同 左
3	所在地 地目 地積	八戸市大字鮫町字上盲久保 16 番 2 畑 358 m ²	同 左 同 左 原 野 同 左
4	所在地 地目 地積	八戸市大字鮫町字上盲久保 16 番 5 畑 340 m ²	同 左 同 左 原 野 同 左
5	所在地 地目 地積	八戸市大字鮫町字上盲久保 16 番 6 宅地 355.88 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
6	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	八戸市大字鮫町字上盲久保 16 番地 6 16 番 6 居宅 木造瓦葺 2 階建 1 階 127.73 m ² 2 階 73.70 m ²	(主である建物) 同 左 同 左 同 左 同 左 同 左
	符 号 種 類 構 造		(附属建物) なし (未登記) 物置 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

	床 面 積		約 19.81 m ² （概測）
特 記 事 項			
1. 物件 1, 3, 4 土地につき八戸市農業委員会は非農地としているが、登記地目が農地であるため買受人は適格証明が必要とのことである。 2. 物件 2, 3 土地につき本件目的は共有持分 2/7 である。			

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 1～5 一体利用地)

位 置 ・ 交 通	J R 八 戸 線 「 鮫 」 駅 の 北 東 方 約 1.3 km (道 路 距 離) (附 属 資 料 1 位 置 図 参 照)	
付 近 の 状 況	八 戸 市 中 心 市 街 地 北 東 方 郊 外, 一 般 住 宅, 漁 家 住 宅 等 が 混 在 す る 住 宅 地 域 で あ る。現 在 の と こ ろ, 地 域 内 に 特 段 の 経 済 的 変 動 要 因 は な く, 今 後 と も 現 環 境 を 維 持 す る 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	市 街 化 区 域
	用 途 地 域	第 一 種 低 層 住 居 専 用 地 域
	建 ぺ い 率	指 定 50%
	容 積 率	指 定 80%
	防 火 規 制	な し
	そ の 他 の 規 制	名 勝 種 差 海 岸 指 定 地 内
画 地 条 件	間 口 約 20m, 奥 行 約 58.5～73m の 不 整 形 地 (南 向 き 中 間 画 地) 地 積 1,432.99 m ² (物 件 1～5 登 記 地 積 合 計) 接 面 道 路 及 び 周 囲 の 宅 地 と ほ ぼ 等 高 な 平 坦 地 (南 向 き 中 間 画 地)。	
接 面 道 路	有 効 幅 員 約 9m 公 道 舗 装 有 建 築 基 準 法 上 : 法 第 42 条 1 項 3 号 道 路	
土 地 の 利 用 状 況	物 件 1 を 土 地 所 有 者 が, 物 件 2, 3 を 土 地 共 有 者 ら が ほ ぼ 原 野 状 の 土 地 と し て 所 有 し 占 有 し て い る。物 件 4, 5 土 地 上 に は, そ の 他 の 者 が 下 記 権 原 に よ り, 物 件 6 建 物 を 所 有 し 占 有 し て い る (附 属 資 料 4 配 置 図 参 照)。 (占 有 者 及 び 占 有 権 原) 占 有 範 囲 : 物 件 6 建 物 敷 地 部 分 (物 件 5 土 地 全 部, 物 件 4 土 地 は 未 登 記 附 属 建 物 の 敷 地 部 分 (物 件 4 土 地 の そ れ 以 外 の 部 分 は 所 有 者 C が 占 有)。) 占 有 者 : B 占 有 状 況 : 物 件 6 建 物 の 敷 地 と し て 占 有 し て い る。 ※ 以 下, 関 係 人 の 陳 述 に よ る。 占 有 権 原 : 不 明 占 有 開 始 時 期 : 平 成 3 年 9 月 7 日 契 約 等 当 事 者 : 貸 主 所 有 者 借 主 そ の 他 の 者 (亡 A)	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あ り
	ガ ス 配 管	な し
	下 水 道	あ り
特 記 事 項	特 に な し	

2. 建物の概況及び利用状況 (物件6)

区 分	主である建物 家屋番号 16 番 6
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記上) 平成 3 年 9 月 7 日新築 経過年数 約 33 年 経済的残存耐用年数 2 年
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 モルタル塗り 内 壁 ビニールクロス 天 井 ビニールクロス, 目透し天井 床 フローリング, 畳, クッションフロア 設 備 電気, 給排水, 衛生, 浴室, 給湯, ガス(プロパン) 外 ※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)	第 3 項 目的物件欄記載のとおり
現 況 用 途 等	階 層 2 階建 現況用途 居宅 間 取 り (附属資料 5 建物間取図のとおり)
品 等	上位
保守管理の状態	空家で劣る。
建物の利用状況	建物所有者が, 居宅(空家)として所有し占有している。
特 記 事 項	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 1～5(土地)

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	建付減価 修 正 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	5,000	0.90	332	—	1,494,000
2	5,000	0.90	47.11	—	212,000
3	5,000	0.90	358	—	1,611,000
4	5,000	0.90	340	(1-0.10)	1,377,000
5	16,700	1.0	355.88	(1-0.30)	4,160,000

(総額につき千円未満の端数金額は四捨五入、以下同じ)

(物件 1～4)

ア 標準画地価格：付近に比較可能な公示地等の設定がないため、取引事例、競落事例等を参考に査定した。

イ 個別格差：画地条件▲10%（不整形）

ウ 地 積：登記数量

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態、建物の老朽化の程度等を考慮した。

(物件 5)

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 八戸(県)-22

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $18,500 \text{ 円/㎡} \times 99.3/100 \times 100/103 \times 100/107 \div 16,700 \text{ 円/㎡}$

◇ 時点修正：公示価格等の価格時点から本件の価格時点までの推定変動率である。

◇ 標準化補正：方位（+3%）

◇ 地域格差：街路条件▲3%（幅員），環境条件+10%（周囲の土地の利用度）…
 …以上，相乗積による。

イ 個別格差：画地条件±0%（規模▲4%，方位+4%の相乗積）

ウ 地 積：登記数量

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態，建物の老朽化の程度等を考慮した。

② 物件6(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
6	149,000	201.43	0.05	1,501,000

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。

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
6	33 年	2 年	0.40	0.03	0.05

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} / (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数})) \} \times (1 - \text{観察減価率})$$

※未登記附属建物は簡易な造りであるうえ、老朽化しており経済価値なしと判断した。

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
4	1,377,000	0.12	0.10	敷地占有利益	17,000
5	4,160,000	1.0	0.10	敷地占有利益	416,000
合 計					433,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件 4 土地については、物件 6 未登記附属建物の建築面積ならびに建蔽率等により約 12% とした。物件 5 土地については全範囲と判定した。

(物件 4 土地)

物件 6 未登記附属建物 建蔽率 物件 4 面積

$$19.87 \text{ m}^2 \div 50\% \div 340 \text{ m}^2 \div 0.12$$

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) (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	共有 持分 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	1,494,000	0			(1-0.20)	(1-0.30)	837,000
2	212,000	0		2/7	(1-0.20)	(1-0.30)	34,000
3	1,611,000	0		2/7	(1-0.20)	(1-0.30)	258,000
4	1,377,000	-17,000			(1-0.20)	(1-0.30)	762,000
5	4,160,000	-416,000			(1-0.20)	(1-0.30)	2,097,000
6	1,501,000	+433,000			(1-0.20)	(1-0.30)	1,083,000
合 計							5,071,000

- ウ 占有減価修正 : なし
- エ 市場性修正 : 一部完全所有権でないこと, 原野状の土地も含むこと等による市場性の減退の程度を考慮した。
- オ 競売市場修正 : 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 採用した公示地等の概要

地価調査基準地 (八戸(県)-22)

所在・地番: 八戸市大字鮫町字下盲久保 25 番 221

価 格: 18,500 円/㎡

位 置: JR 八戸線「鮫」駅の北東方道路距離約 1.4 km 先に位置する。

価 格 時 点: 令和 6 年 7 月 1 日

地 積: 407 ㎡

供給処理施設: 水道, 下水

接 面 街 路: 南西側約 6.5m 舗装市道に接面

用途指定等: 第一種低層住居専用地域 (指定建蔽率 50%・指定容積率 80%)

地域 の 概 要: 一般住宅, 漁家住宅等が混在する郊外の住宅地域

第7 附属資料の表示

- | | | |
|----|------------------------|-----|
| 1. | 位置図 (出所: 国土地理院「地理院地図」) | 1 葉 |
| 2. | 法第 14 条第 1 項地図写 | 1 葉 |
| 3. | 建物図面・各階平面図写 | 1 葉 |
| 4. | 配置図 | 1 葉 |
| 5. | 建物間取図 | 1 葉 |

以 上

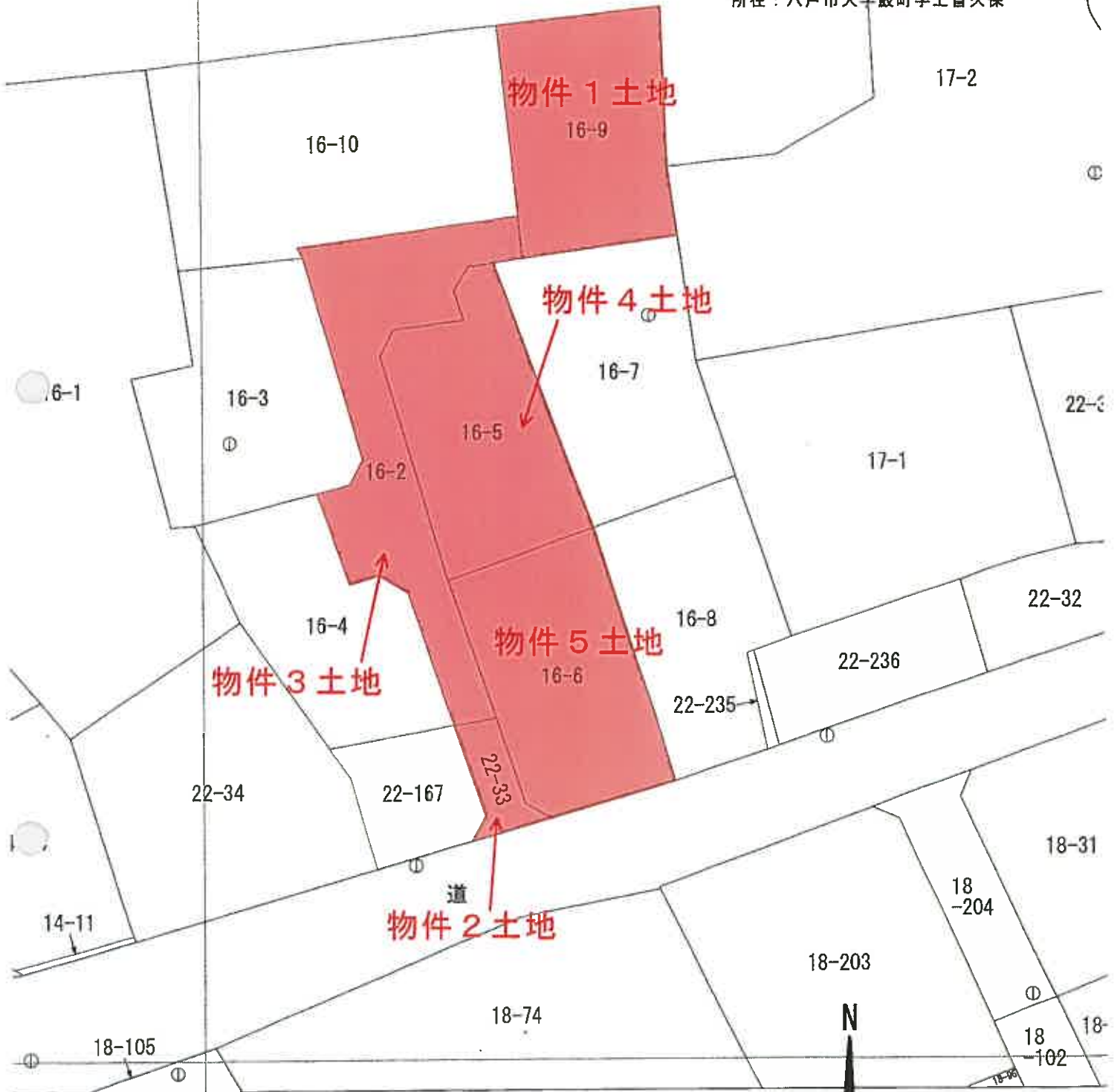
令和 6 年（ケ）第 18 号
附 属 資 料
1. 位 置 図

地理院地図
GSI Maps



令和 6 年 (ケ) 第18号
附 属 資 料
2. 法第14条第1項地図写

所在：八戸市大字鮫町字上盲久保



〔値種別：図上測定〕

が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



地番
見出

大字鮫町
字上盲久保

戸市大字鮫町字上盲久保

地 番 16番5
3

座標系

建 物 各 階 平 面 図 3. 建物図面・各階平面図写

A3版をA4版に縮小

家屋番号 16番6

建物の所在 八戸市大字般若町字上言久保16番地6

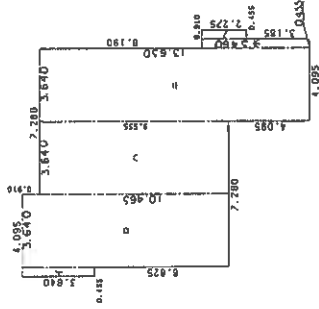
各 階 平 面 図

0229651

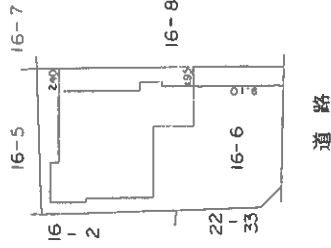
求積表

イ	3.640 X 0.455	=	1.656200
ロ	10.465 X 3.640	=	38.092600
ハ	9.555 X 3.640	=	34.780200
ニ	13.650 X 3.640	=	49.686000
ホ	5.460 X 0.455	=	2.484300
ヘ	2.275 X 0.455	=	1.035125
合 計			122.734425
床面積			122.73 ㎡

1 階



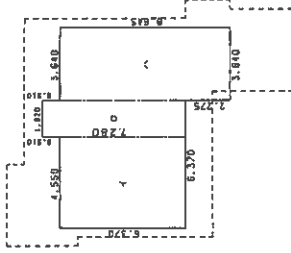
物件 6 建物



求積表

イ	6.370 X 4.550	=	28.983500
ロ	7.280 X 1.820	=	13.249600
ハ	8.645 X 3.640	=	31.462800
合 計			73.700900
床面積			73.70 ㎡

2 階



(日 記 欄)

作 製 者

月 9 日(作製)

縮尺 1/250

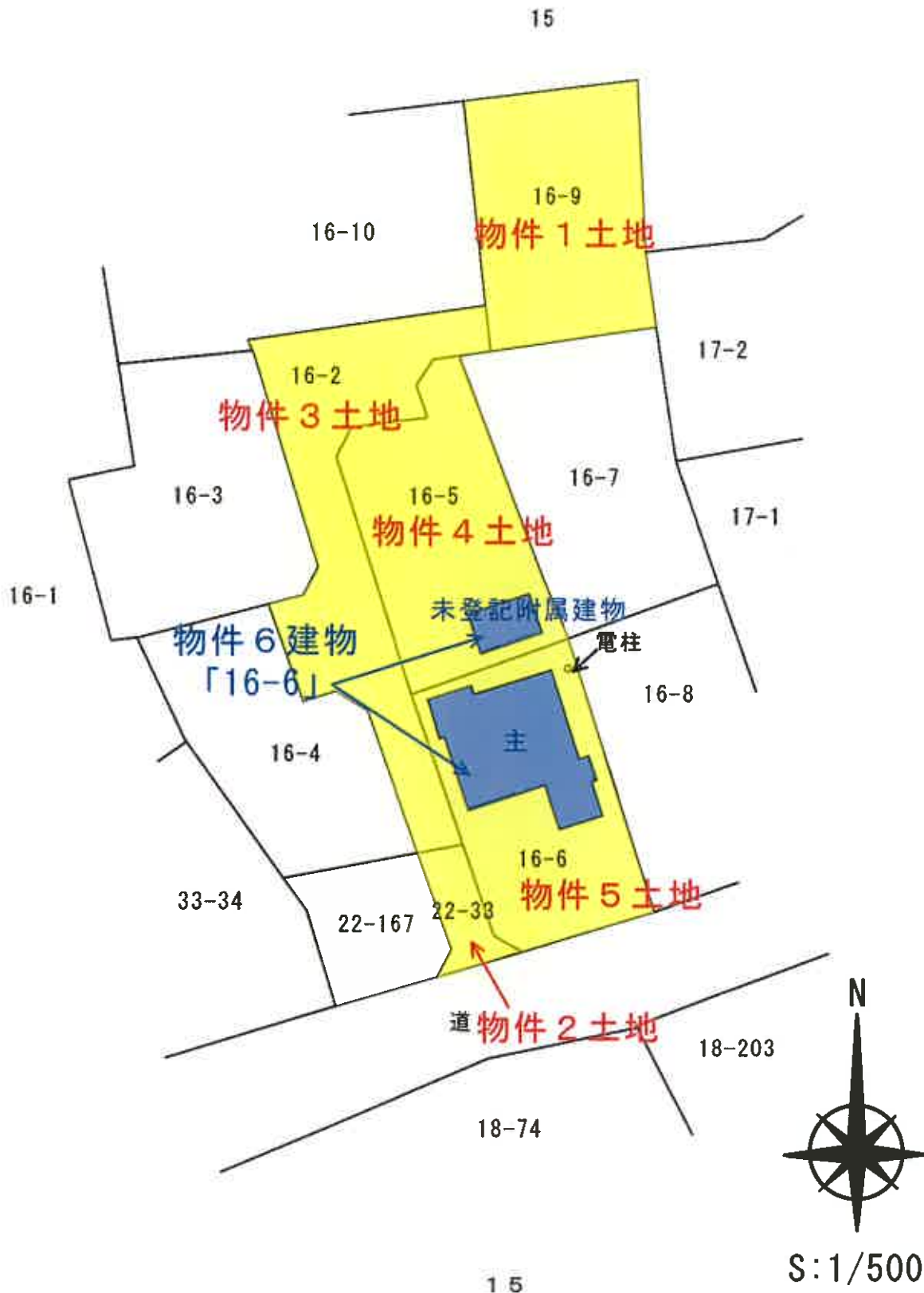
申 請 人

縮尺 1/500

H13.9.11

令和 6 年 (ケ) 第 18 号
附 属 資 料
4. 配 置 図

所在：八戸市大字鮫町字上盲久保

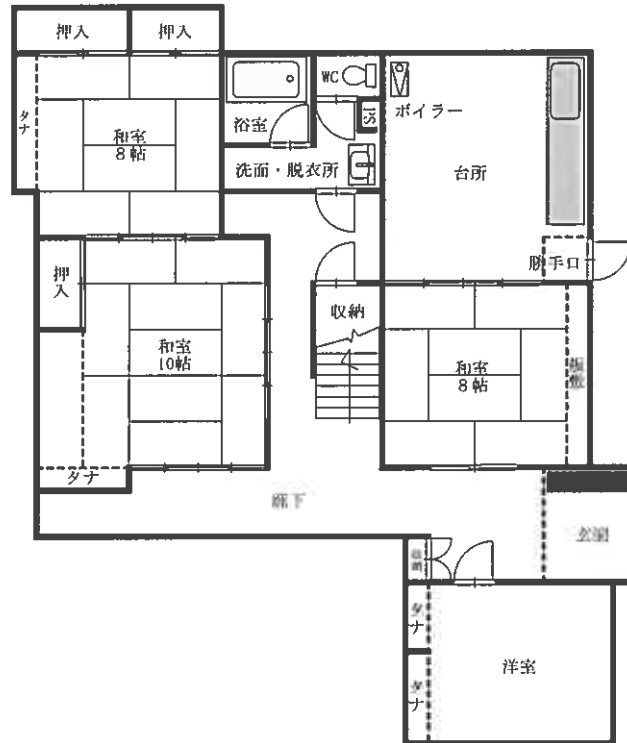


令和6年（ケ）第18号
附属資料
5. 建物間取図

物件6建物

（主である建物）

1階



2階



（未登記附属建物）



S:1/150