

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 場 所 令和 7 年 9 月 17 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 10 月 8 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 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, 2	20,687,000 16,549,600	一括	4,137,400	239,346	0
1	7,261,000				
2	13,426,000				
				</	



物 件 目 録

- 1 所 在 八戸市大字白銀町字三島上
 地 番 38 番 2
 地 目 宅地
 地 積 635.65 平方メートル

- 2 所 在 八戸市大字白銀町字三島上 38 番地 2, 38 番地 11
 家屋 番号 38 番 2
 種 類 店舗 倉庫 居宅
 構 造 木造鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 246.10 平方メートル
 2 階 247.01 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 254.57 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 5月28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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。

【物件番号2】

洋野食品株式会社が、1階事務室、冷凍庫、冷蔵庫部分約50平方メートルを占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。それ以外の部分を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 八戸市大字白銀町字三島上
 地 番 38 番 2
 地 目 宅地
 地 積 635.65 平方メートル

- 2 所 在 八戸市大字白銀町字三島上 38 番地 2, 38 番地 11
 家屋 番号 38 番 2
 種 類 店舗 倉庫 居宅
 構 造 木造鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 246.10 平方メートル
 2 階 247.01 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 254.57 平方メートル



令和 6 年（ケ）第 39 号
令和 6 年 9 月 18 日 受理
令和 6 年 10 月 25 日 提出
（評価人 濤 岡 徹）

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 | 八戸市大字白銀町字三島上 |
| | 地 番 | 38 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 635.65 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八戸市大字白銀町字三島上 38 番地 2, 38 番地 11 |
| | 家屋 番号 | 38 番 2 |
| | 種 類 | 店舗 倉庫 居宅 |
| | 構 造 | 木造鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 246.10 平方メートル
2 階 247.01 平方メートル |

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		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)		
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 ☐ 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。 ☐ 「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	物置 (工作物) が設置されている		
建物	物件 2		
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 : 1階約254.57㎡		
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 上記の者が本建物を 店舗・居宅・倉庫 として使用している ☒ その他の者 洋野食品株式会社 上記の者が本建物を 事務所・倉庫 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	洋野食品株式会社が使用しているのは1階事務室、冷蔵庫、冷凍庫部分である		
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

(占有関係用(単独))

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)	
占有範囲	☐ 全部 ☒ 1階事務室、冷蔵庫、冷凍庫部分約50㎡
占有者	☐ 債務者 ☒ 洋野食品株式会社
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☒ 倉庫 ☐
関係人 (☒ B (占有者会社代表者)) 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 ☐
占有開始時期	平成16 年 10 月 1 日
最初の契約日	平成16 年 8 月
契約等	期間 平成16 年 10 月 1 日 から ☒ 平成21 年 9 月 31 日 まで 5 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☒ 法定更新
現在の期間	令和6 年 10 月 1 日 から ☒ 令和11 年 9 月 30 日 まで 5 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 ()
賃料・支払時期等	毎月金 5万 円 (毎月末日 限り 前月 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	当初の契約書では期間の末日が平成21年9月31日と記載 倉庫に冷蔵庫、冷凍庫が設置されているが所有者と間で合意はない
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
☒ A (所有者)	1 私は物件2建物において配達だけの酒店を営んでおり、物件2建物はその店舗と私の住居となっています。また、建物の一部を洋野食品株式会社に貸しています。 2 洋野食品株式会社に建物の一部を貸すことになったのは、私の妹がやっていた株式会社宏八屋に頼まれて、同会社に事務室と倉庫として貸していたところ、株式会社宏八屋が手を引いたときに洋野食品株式会社が引き継いだ形になりました。私はそのいきさつは詳しく知りません。私は株式会社宏八屋から貸してくれと言われて貸しただけであり、現在ある冷凍庫と冷蔵庫については何も聞いていません。 3 店舗入り口横の居酒屋部分は私の妻がやっていたもので、既に廃業して使っていません。 4 物件1土地上の物置は私の物です。物件2建物で使っている物を入れています。
☒ B (賃借人洋野食品株式会社代表者)	1 私は所有者から建物の一部を洋野食品株式会社の事務所、倉庫として借りています。これはもともとあった株式会社宏八屋の賃貸借契約を引き継ぎました。私はもともと株式会社宏八屋の相談役でした。株式会社宏八屋が異業種に業務を拡大し冷凍食品を扱うことになり、株式会社宏八屋の代表者が所有者の妹という関係もあって所有者から建物の一部を借りることとして、そのときに倉庫内に冷凍庫や冷蔵庫を設置しました。賃貸借契約と別に冷凍庫等の扱いは取り決めていません。 2 冷凍庫と冷蔵庫を設置するにあたり費用は500万円掛かったと聞いています。 3 私が借りている範囲は物件2建物のうち1階事務室、冷蔵庫、冷凍庫部分です。

(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

- 1 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。
- 2 物置は、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であり、物件2建物の常用に供されてきたことから、本件建物の従物と判断し、本競売目的物と認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
6 年 9 月 19 日 (木) 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 10 月 2 日 (水) 14 : 30 - 15 : 00	物件所在地	現地確認/立入のため臨場/関係人と面談/概測/写真撮影 (外部)
6 年 10 月 9 日 (水) 13 : 30 - 15 : 10	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)

☐ 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 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。

☐ 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

(座標値種別：図上測定)

+59963.021

+57974.109



地区外

地区外

物件 1

+59838.021

(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番
区域見出大字白銀町
字三島上

請求部	所在	八戸市大字白銀町字三島上				地番	38番2			
出力縮	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	平成12年12月			備付年月日(原図)	平成14年2月12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9月19日

青森地方法律局八戸支局

登記官

請求番号：3-2

(1/1)

公用

登記年月日：平成5年12月17日

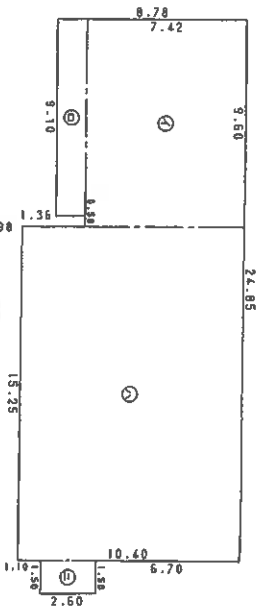
令和6年9月19日
市緑地方法務局八戸支局
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

登記官

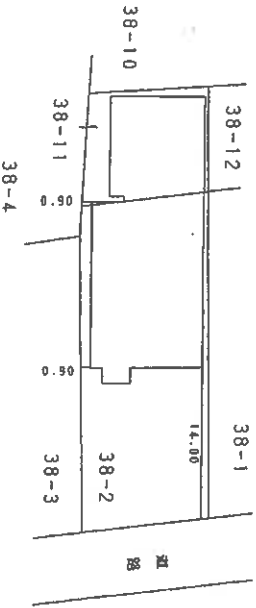
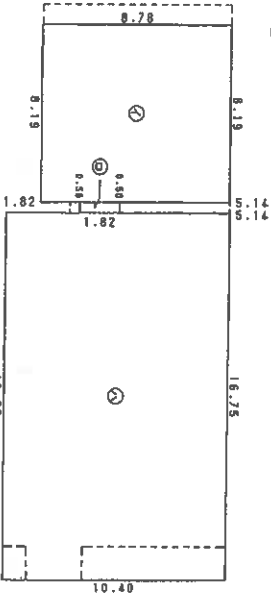
0336961 各 階 平 面 図

家屋番号	38-2	建築物階平面図
建物の所在	八戸市大字白銀町字三島上38-2, 38-11	

1階



2階



(日精理12)

(北方向)

作製者

月 9 日作製) 縮尺 1/250

申請人

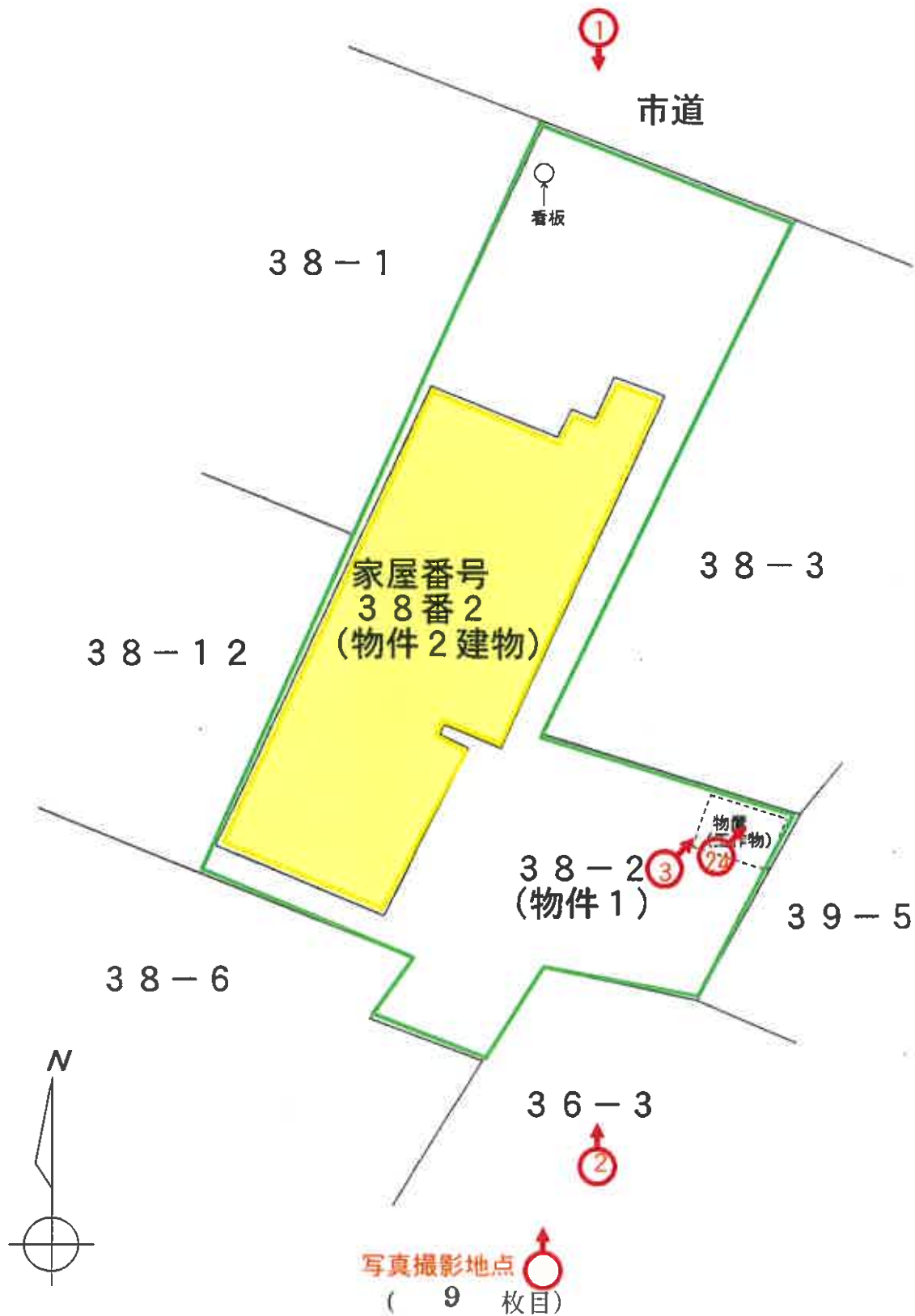
5.12.17 平成 5.12.17

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

物件番号1・2

§=1:300



建 物 間 取 図

物件番号 2

S=1:150



1 階

写真撮影地点
(10 枚目)

2 階

写真番号 1



写真番号 2



写真番号 3

物置 (工作物)



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 1 3



写真番号 1 4



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 2 3



写真番号 2 4



令和 6年(ケ) 第39号
令和 6年 10月 9日現地調査
令和 6年 10月28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

濤岡 徹

第1 評価額

一括価格	
金 20,687,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 7,261,000円
物件2（建物）	金 13,426,000円

- 1 一括価格は、物件1・2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1の土地の内訳価格は物件2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をとらなければならない場合があること、瑕疵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 番 地 目 地 積	八戸市大字白銀町字三島上 38 番 2 宅地 635.65 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	八戸市大字白銀町字三島上 38 番地 2、38 番地 11 38 番 2 店舗・倉庫・居宅 木造鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 246.10 m ² 2 階 247.01 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左 1 階 約 254.57 m ² 同 左
番号	特 記 事 項		
	なし		

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	J R 八戸線「白銀」駅の南西方・道路距離約 350m (附属資料1「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	物件1・2を含む地域は、八戸市中心市街地の西方に位置し、市道沿いに店舗、事業所、一般住宅等が混在する地域である。地域に格別の変動要因はなく、当分の間は現状のまま推移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 用途地域 建 ぺ い 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 60% 200% — —
画 地 条 件	間口約 12.0m、奥行約 42.0m、地積 635.65 m ² の平坦な不整形地。	
接面道路の状況	接面道路との関係：中間画地 ・北東側が幅員約 13.0mの舗装市道にほぼ等高に接面。建築基準法 42 条 1 項 1 号の道路である。	
土地の利用状況等	・土地所有者が本土地上に物件2建物を所有し、占有している。 ・画地東部に物置(工作物)が設置されている。(附属資料4 土地建物位置関係図参照)	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり(敷地内に引き込みがあり接続している)
	ガス配管	なし(但し、前面道路に本管が有り引き込み可)
	下 水 道	なし(但し、前面道路に本管が有り引き込み可)
特 記 事 項	① 南東側県道道路端から 25mまでの範囲が第2種住居地域(建ぺい率 60%、容積率 200%)、25mを超える範囲が第2種中高層住居専用地域(建ぺい率 60%、容積率 200%)である。	

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(登記記載): 平成5年12月9日38番2、平成5年12月9日新築の建物を合体 経過年数 : 31年 経済的残存耐用年数 : 9年
仕 様	構 造: 木造鉄骨造 屋 根: 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁: サイディング 外 内 壁: クロス貼り、ボード、板張り 外 天 井: 石膏ボード、クロス貼り 外 床 : フローリング、畳、コンクリート、塩化ビニールタイル 外 設 備: 電気、給排水、浴室、トイレ、衛生 外 但し、設備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。 その他: なし
床面積(現況)	第3 目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途: 店舗・倉庫・居宅 間 取 り: 附属書類5「建物間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者が、本建物を店舗・居宅・倉庫として使用しているほか、その他の者が本建物を事務所・倉庫として使用している。「占有者及び占有権原」のとおり
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場調査を行った結果、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低いが、成形板等にアスベスト等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。

占有者及び占有権原(物件2関係)

占有の範囲	1階事務室部分約 50 m ²
占有者	洋野食品株式会社
占有状況	事務所・倉庫
占有開始時期	H16.10.1
現在の契約	自 R6.10.1 至 R11.9.30 まで 5年間
占有権原	賃借権
貸主	所有者
借主	占有者
賃料	50,000 円/月
敷金・保証金	ない
その他	・当初の契約書では期間の末日が平成 21 年 9 月 31 日と記載 ・倉庫に冷蔵庫、冷凍庫が設置されているが所有者との間で合意はない。

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/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	40,900	0.95	635.65	(1-0.30)	17,289,000

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）

地価公示標準地 八戸5-4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$46,200 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/113 \div 40,900 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：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：標準的

◇地域格差：街路条件+1%（幅員等）、環境条件+10%（繁華性の程度）、行政的条件+2%（用途地域等）……以上，相乗積による。

イ 個別格差：画地条件-5%（形状等）

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 建物価格(物件2)

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、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	163,000	501.58	0.15	12,264,000

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。

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	31	9	0.40	0.03	0.15

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

本件物件は1階事務室部分(約50㎡)が賃貸借に供されている不動産であるが、その他の部分は自用の建物であり、求める収益価格は低位となることから、収益価格は算定しない。

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

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
1	17,289,000	1.00	0.40	法定地上権	6,916,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1の全範囲とした。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権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40%と判断した。

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 (円) 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	17,289,000	-6,916,000		(1-0.00)	(1-0.30)	7,261,000
2	12,264,000	+6,916,000		(1-0.00)	(1-0.30)	13,426,000
一括価格(合計)						20,687,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：修正の必要がない。

オ 競売市場修正：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

地価公示標準地価格 八戸5-4

所 在：青森県八戸市小中野8丁目25番1
 価 格：46,200円/㎡
 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：321㎡
 供給処理施設：ガス・水道・下水
 接面街路：南側13.0m 県道
 用途指定等：商業地域（建ぺい率80%、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存商業地域

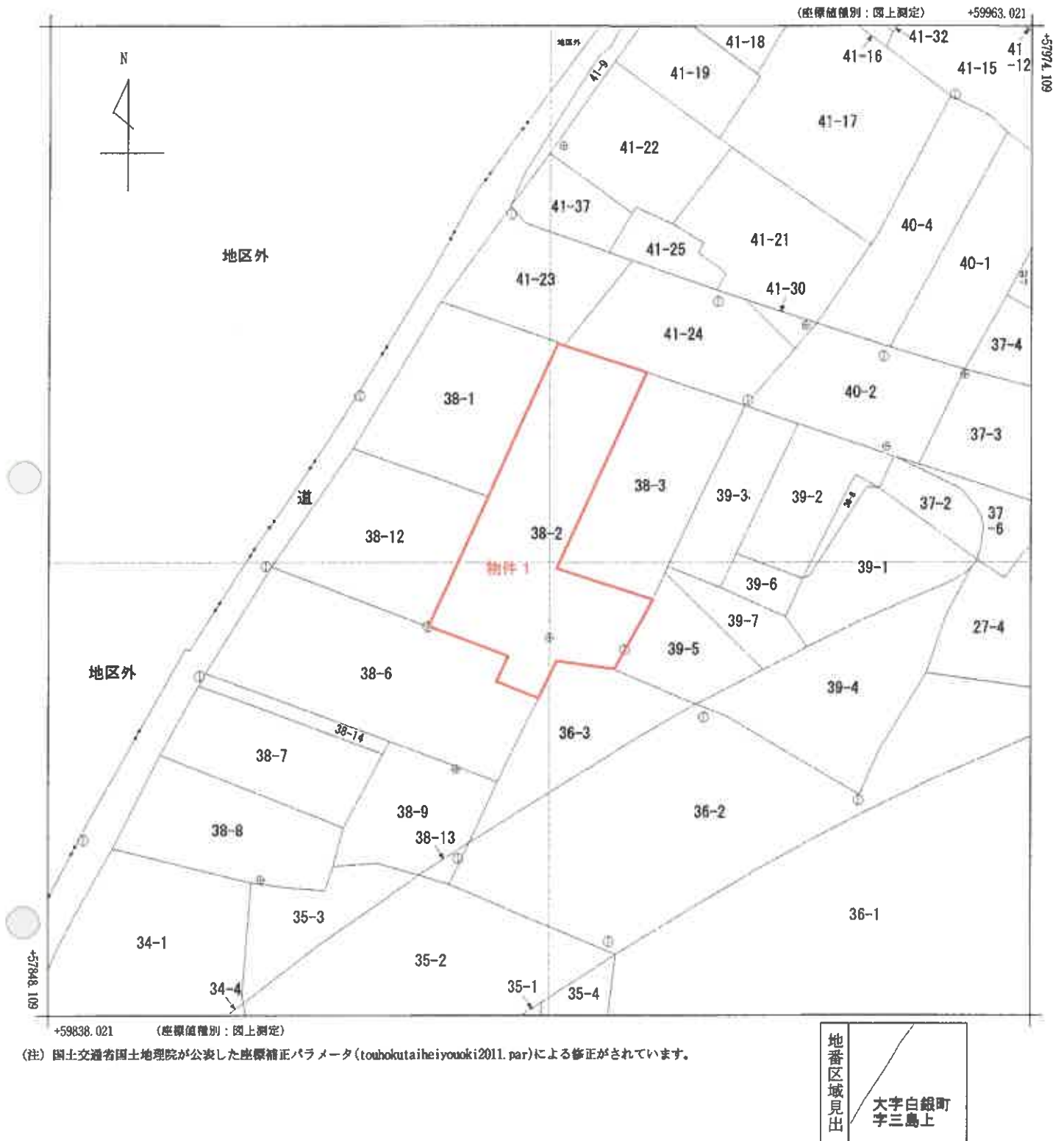
第7 附属資料

- 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 土地建物位置関係図・・・1葉
- 5 建物間取図・・・1葉



令和6年（ケ）第39号
附属資料
2. 法第14条第1項地図写

表示年月日：2024/10/01



請求部	所在	八戸市大字白銀町字三島上				地番	38番2			
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	平成12年12月				備付年月日(原図)	平成14年2月12日		補記事項		

この図面はA3をA4に
縮小しています。

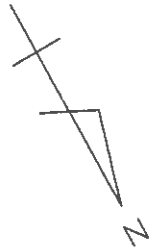
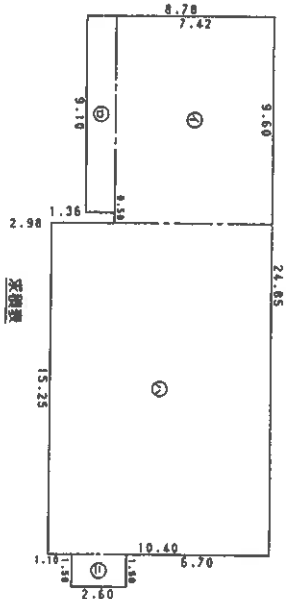
3. 建物図面・各階平面図写

0336961 各階平面図

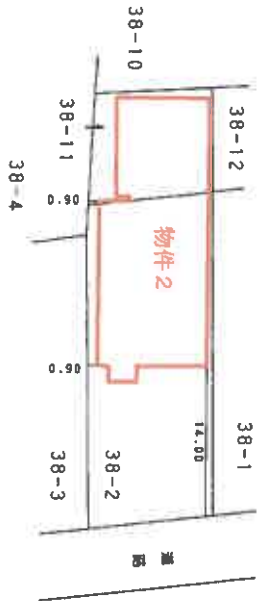
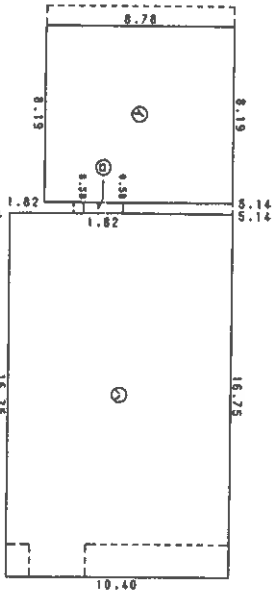
家屋番号	38-2
建物の所在	八戸市大字白銀町字三島上38-2, 38-11

建物図面
各階平面図

1階



2階



この図面はA3をA4に
縮小しています。

作製者

縮尺 1/250

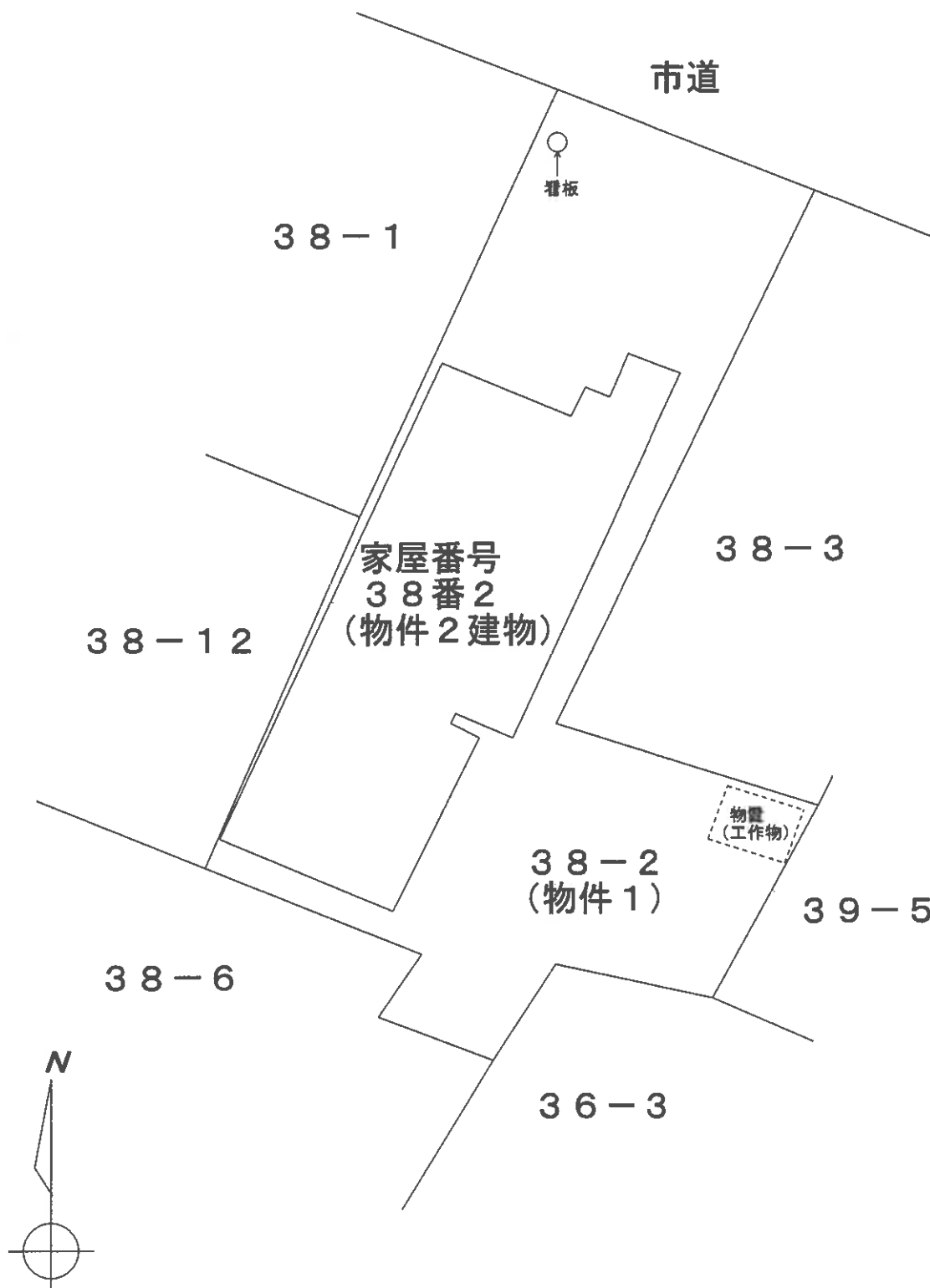
申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

物件番号 1・2

S=1:300



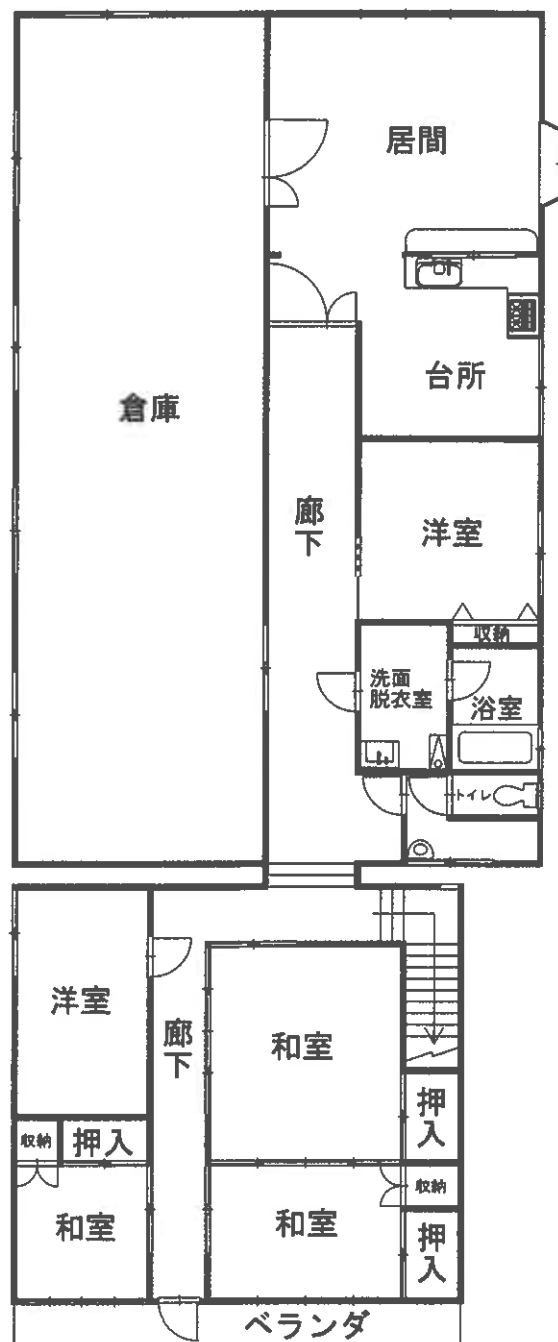
建 物 間 取 図

物件番号 2

S=1:150



1 階



2 階