

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 8 月 7 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 10 月 2 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 10 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 15 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 11 月 5 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 10 月 16 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 17 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 8 月 7 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	47,820,000 38,256,000	一括	9,564,000	947,951	0
1	7,508,000				
2	40,312,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 八戸市沼館一丁目 |
| | 地 番 | 10番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 909.09平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八戸市沼館一丁目10番地17 |
| | 家屋 番号 | 10番17 |
| | 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 346.13平方メートル
2階 349.25平方メートル
3階 349.25平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 7 月 14 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】

なし

【物件番号 2】

賃借権

範 囲 302 号室部分

賃借人 I

期 限 令和 7 年 5 月 31 日まで

賃 料 90,000 円

敷 金 164,000 円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

103 号室, 202 号室, 204 号室を本件所有者が占有している。

【物件番号 2】

下記のとおり、各賃借人が占有している。同人ら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。

記

101 号室 C, 102 号室 D, 104 号室 E, 201 号室 F,

203 号室 G, 301 号室 H, 303 号室 J, 304 号室 K

5 その他買受への参考となる事項

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 | 八戸市沼館一丁目 |
| | 地 番 | 10 番 17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 909.09 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八戸市沼館一丁目 10 番地 17 |
| | 家屋 番号 | 10 番 17 |
| | 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 346.13 平方メートル
2 階 349.25 平方メートル
3 階 349.25 平方メートル |



令和 6 年（ケ）第 57 号
令和 6 年 12 月 16 日 受理
令和 7 年 2 月 5 日 提出
（評価人 佐藤 大）

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 八戸市沼館一丁目
 地 番 10 番 17
 地 目 宅地
 地 積 909.09 平方メートル

- 2 所 在 八戸市沼館一丁目 10 番地 17
 家屋 番号 10 番 17
 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	346.13 平方メートル
2 階	349.25 平方メートル
3 階	349.25 平方メートル

(2 枚目)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)									
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等						
			占有開始	占有	更新	賃料	特約等		
			現在の契約	権原	貸主	種別	敷金等	その他の陳述等 等 執行官の意見	
2	☐ 全部 ☒ 101号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 3・6・20	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 60,000 円	執行官の意見左記のとおり	
	C		自 R 5・6・20 至 R 7・6・19				☐ 敷 ☐ 保 円		
2	☐ 全部 ☒ 102号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 4・5・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 60,000 円	執行官の意見左記のとおり	
	D		自 R 6・5・1 至 R 8・4・30				☒ 敷 ☐ 保 180,000 円		
2	☐ 全部 ☒ 104号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 2・11・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 52,000 円	明渡しの室内清掃等の費用は貸主指定の業者で行い、借主の負担とする 執行官の意見左記のとおり	
	E		自 R 6・11・1 至 R 8・10・31				☒ 敷 ☐ 保 50,000 円		
2	☐ 全部 ☒ 201号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H 30・4・1	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 60,000 円	執行官の意見左記のとおり	
	F		自 R 6・4・1 至 R 8・3・31				☐ 敷 ☐ 保 円		
2	☐ 全部 ☒ 203号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 4・7・15	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 60,000 円	執行官の意見左記のとおり	
	G		自 R 6・7・15 至 R 8・7・14				☐ 敷 ☐ 保 円		
2	☐ 全部 ☒ 301号室	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 元・5・20	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 60,000 円	執行官の意見左記のとおり	
	H		自 R 5・5・20 至 R 7・5・19				☐ 敷 ☐ 保 円		

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年	H：平成		
敷金等	敷：敷金	保：保証金	R：令和		

(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〈多占〉)

占有者及び占有権原（物件 2 関係）									
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨、執行官の意見 等						
			占有開始	占有	更新	賃料	特約等		
			現在の契約	権原	貸主	種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見	
2	☐ 全部 ☒ 302号室 I	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H 5・6・1 自 R 5・6・1 至 R 7・5・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 90,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 164,000 円	執行官の意見左記のとおり	
2	☐ 全部 ☒ 303号室 J	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H 25・4・16 自 R 5・4・16 至 R 7・4・15	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 60,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 120,000 円	明渡しの室内清掃等の費用は貸主指定の業者で行い、借主の負担とする 執行官の意見左記のとおり	
2	☐ 全部 ☒ 304号室 K	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 2・11・1 自 R 6・11・1 至 R 8・10・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 52,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 50,000 円	明渡しの室内清掃等の費用は貸主指定の業者で行い、借主の負担とする 執行官の意見左記のとおり	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円		
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円		
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円		

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年	H：平成		
敷金等	敷：敷金	保：保証金	R：令和		

(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1土地上にポンプ室及び受水タンクが設置されている。
- 2 1階101号室につき、浴室の床板と浴槽の間にひび割れが発生している不具合がある。
- 3 1階102号室につき、トイレの換気扇が作動しない、脱衣所の天井と内壁に多量のカビが発生している不具合がある。
- 4 1階103号室は空室となっているが、和室の障子破れ、クロスの落書き、畳の劣化の不具合がある。
- 5 1階104号室につき、火災報知器が作動しない、和室天井の一部にカビが発生している不具合がある。
- 6 2階201号室につき、賃借人によれば5年程室内で犬が飼育されていたとのことである。
- 7 3階301号室につき、和室の畳が劣化している不具合がある。
- 8 3階302号室につき、台所の棚がゆがみにより開閉が困難である、脱衣所のクロスに剥がれた部分がある不具合がある。
- 9 3階303号室につき、台所の照明が故障している、サンルームの天井の一部にカビが発生している不具合がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ B (亡 A 相続財産相続財産清算人)	1 私は亡 A 相続財産の相続財産清算人です。相続財産の管理業務として物件 1、2 を管理しています。 2 物件 1、2 のうち 101、102、201、203、301、302 号室は有限会社アルプス不動産が、104、303、304 号室は株式会社ベストライフがそれぞれ仲介業者となっており、所有者から委託されて管理業務を行っています。
■ 有限会社アルプス不動産 (仲介業者)	当社は所有者から委託されて物件 1、2 のうち 101、102、201、203、301、302 号室の賃貸借契約の仲介等を行っています。 なお、301 号室と 302 号室の直近の合意更新は契約書が作成されていませんが、従前の契約を賃貸借契約期間 2 年で更新しています。
■ 株式会社ベストライフ (仲介業者)	当社は所有者から委託されて物件 1、2 のうち 104、303、304 号室の賃貸借契約の仲介等を行っています。
■ C (101 号室賃借人)	私の部屋の賃貸借契約は令和 5 年 6 月 10 日付け住宅賃貸借契約更新合意書のとおりです。この部屋には 2 年程前から浴室床と浴槽の間にひび割れがあります。
■ D (102 号室賃借人)	私の部屋の賃貸借契約は令和 6 年 3 月 24 日付け住宅賃貸借契約書のとおりです。入居時からトイレの換気扇が稼働せず、15 年程前から脱衣所の天井や内壁のカビがひどく、除去しているが改善できません。
■ E (104 号室賃借人)	私の部屋の賃貸借契約は令和 6 年 10 月 17 日付け貸室賃貸借契約書のとおりです。この部屋では火災報知器が作動しませんし、2 年前に雨漏りがありました。また、和室の天井の一部にカビが発生しています。さらに原因ははっきりしませんが浴室のお湯が冷水になることがあります。
■ F (201 号室賃借人)	私の部屋の賃貸借契約は令和 6 年 3 月 13 日付け住宅賃貸借契約更新合意書のとおりです。5 年程室内で犬を飼っていました。
■ G (203 号室賃借人)	私の部屋の賃貸借契約は令和 6 年 7 月 4 日付け住宅賃貸借契約更新合意書のとおりです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
☒ H (301号室賃借人)	私の部屋の賃貸借契約は令和3年5月19日付け住宅賃貸借契約更新合意書のとおりです。入居当初から和室の畳がブヨブヨしています。
☒ I (302号室賃借人)	私の部屋の賃貸借契約は令和5年5月26日付け住宅賃貸借契約更新合意書のとおりです。台所の棚がゆがんでおり扉の開閉に支障がある。脱衣所のクロスの剥がれがある。
☒ J (303号室賃借人)	私の部屋の賃貸借契約は令和5年4月5日付け貸室貸借契約書のとおりです。台所の照明が故障しています。サンルームの天井の一部にカビが発生しています。
☒ K (304号室賃借人)	私の部屋の賃貸借契約は令和6年10月22日付け貸室貸借契約書のとおりです。

(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

関係人の陳述及び現況にてらし、2ないし5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 12 月 17 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 12 月 23 日 (月) 13 : 30 - 13 : 50	仲介業者有限会社アルプス不動産事務所	仲介不動産に関し聴取
6 年 12 月 23 日 (月) 14 : 10 - 14 : 20	仲介業者株式会社ベストライフ事務所	仲介不動産に関し聴取
6 年 12 月 27 日 (金) 13 : 30 - 13 : 50	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)
7 年 1 月 15 日 (水) 13 : 30 - 16 : 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 () : - :		
(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

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。

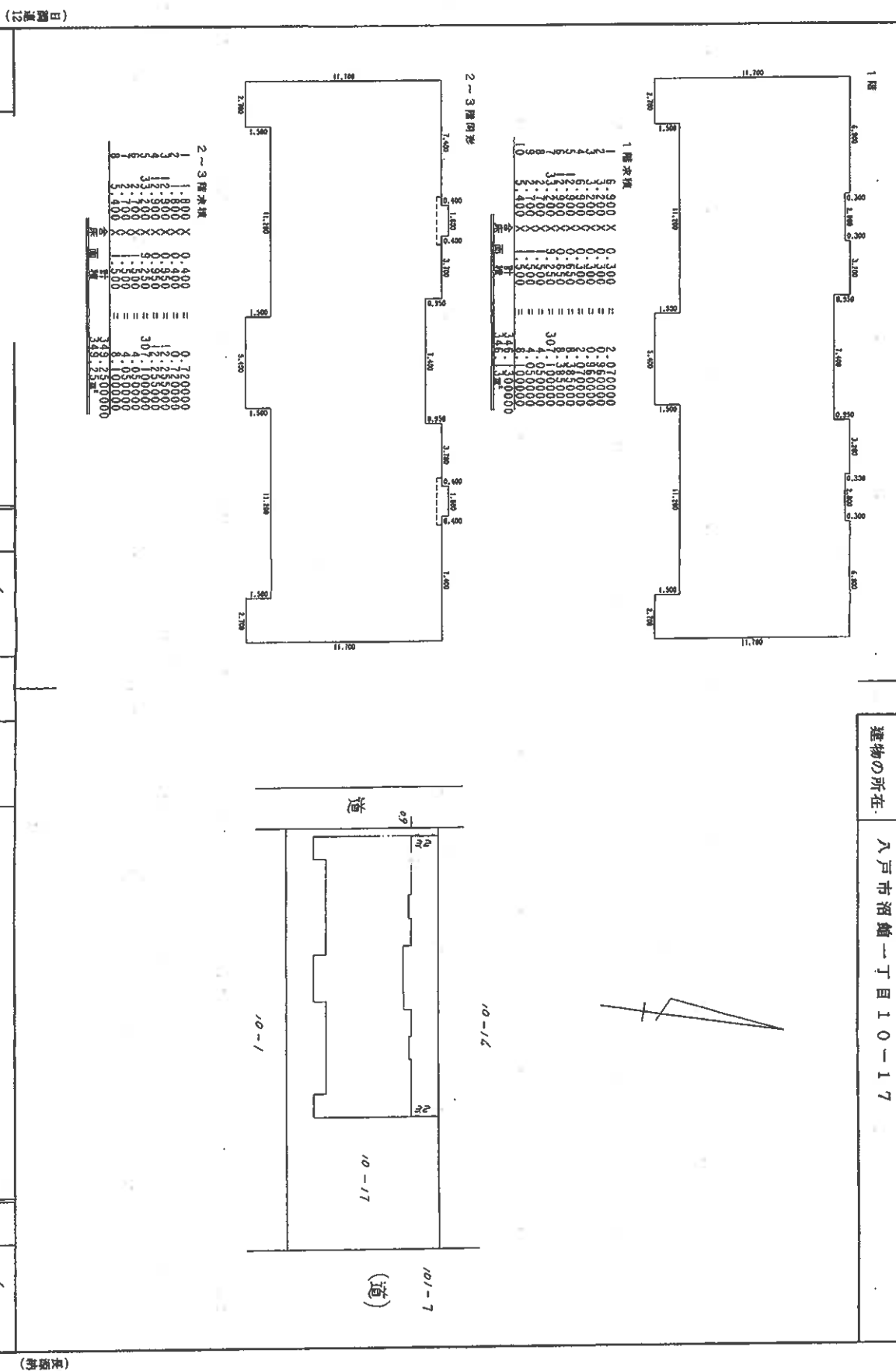
ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್

請求番号: 13-2

各階平面図

面圖
圖面
平面
階
建各

家屋番号	10-17	延名階平面図
建物の所在	八戸市沼館一丁目10-17	



製作

成3年6月1日作製)

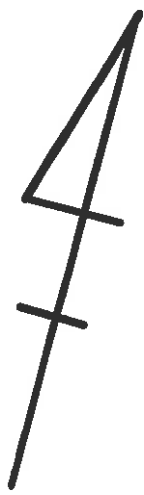
縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

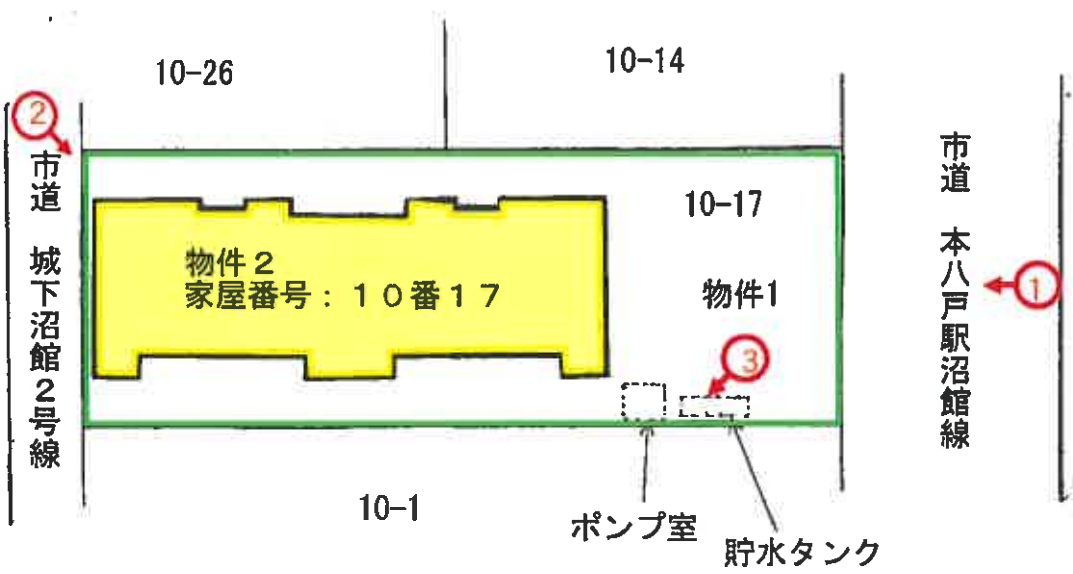
H. 3. K. X

縮尺 $\frac{1}{500}$

土地建物位置関係図

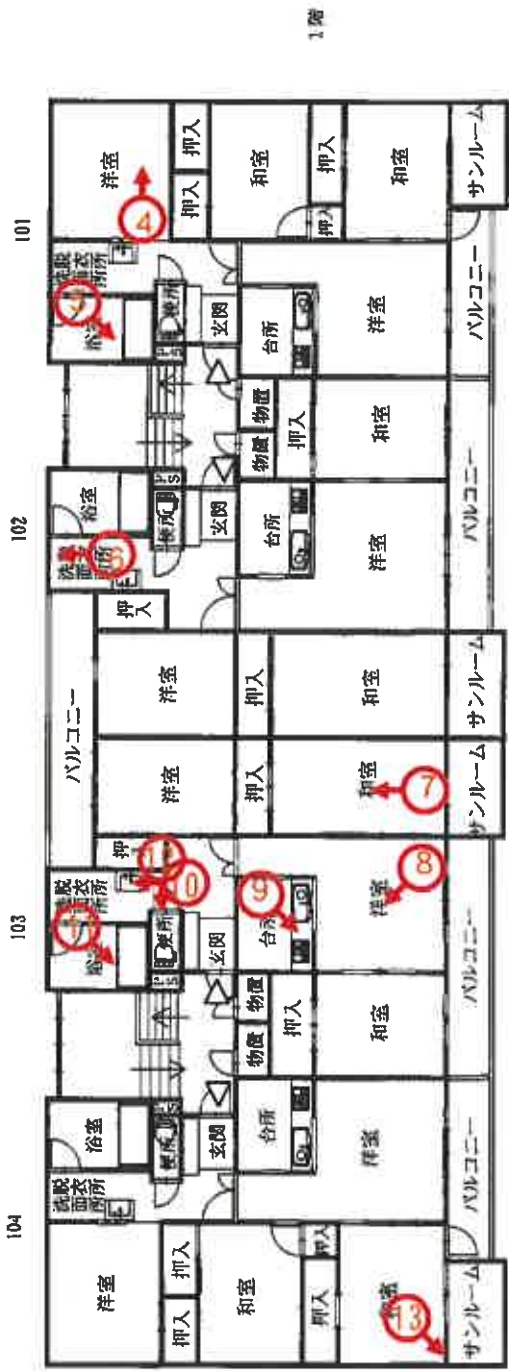


縮尺 1 / 500



写真撮影地点

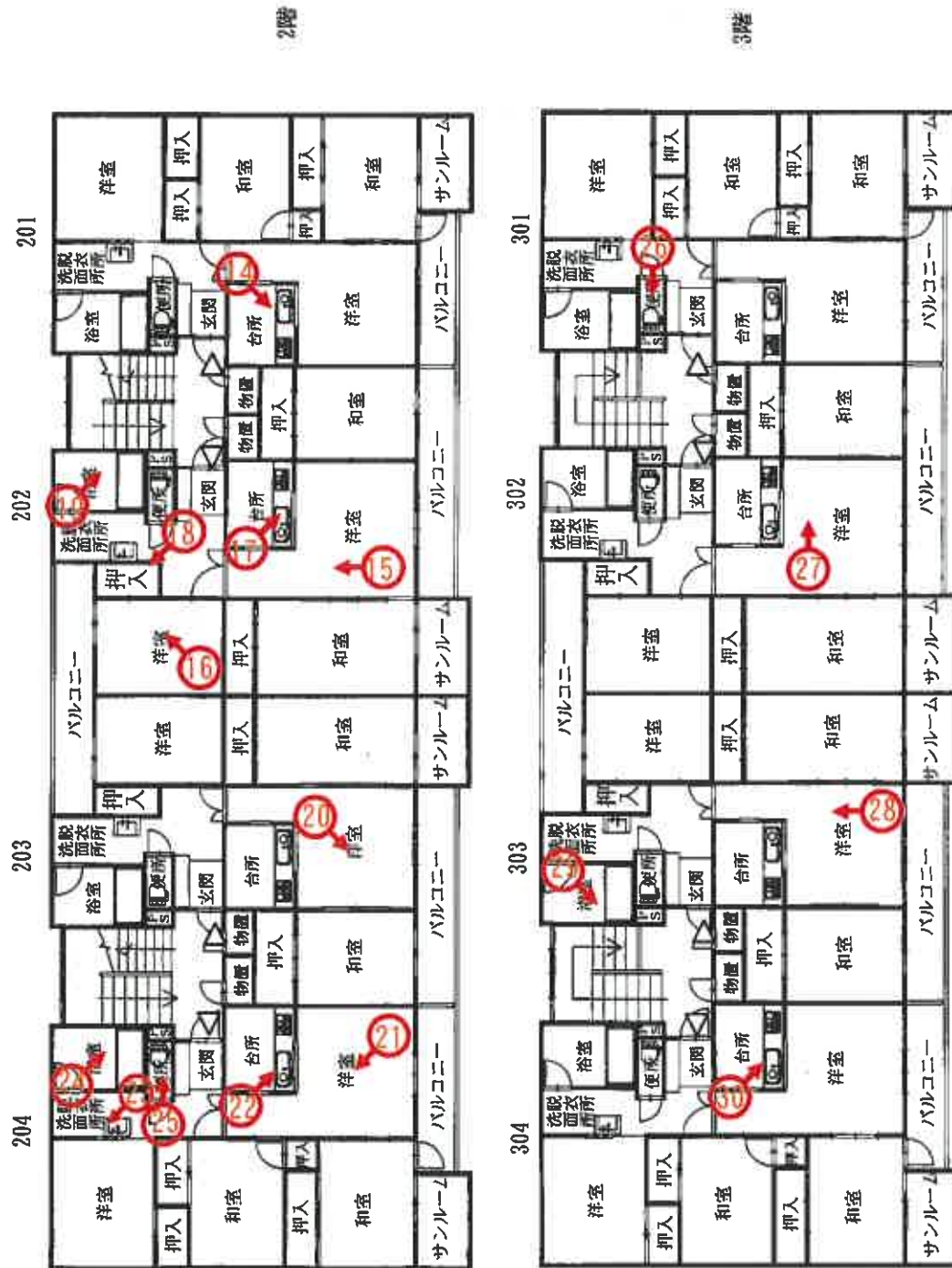
建物間取図



写真撮影地点



建物間取図



写真撮影地点



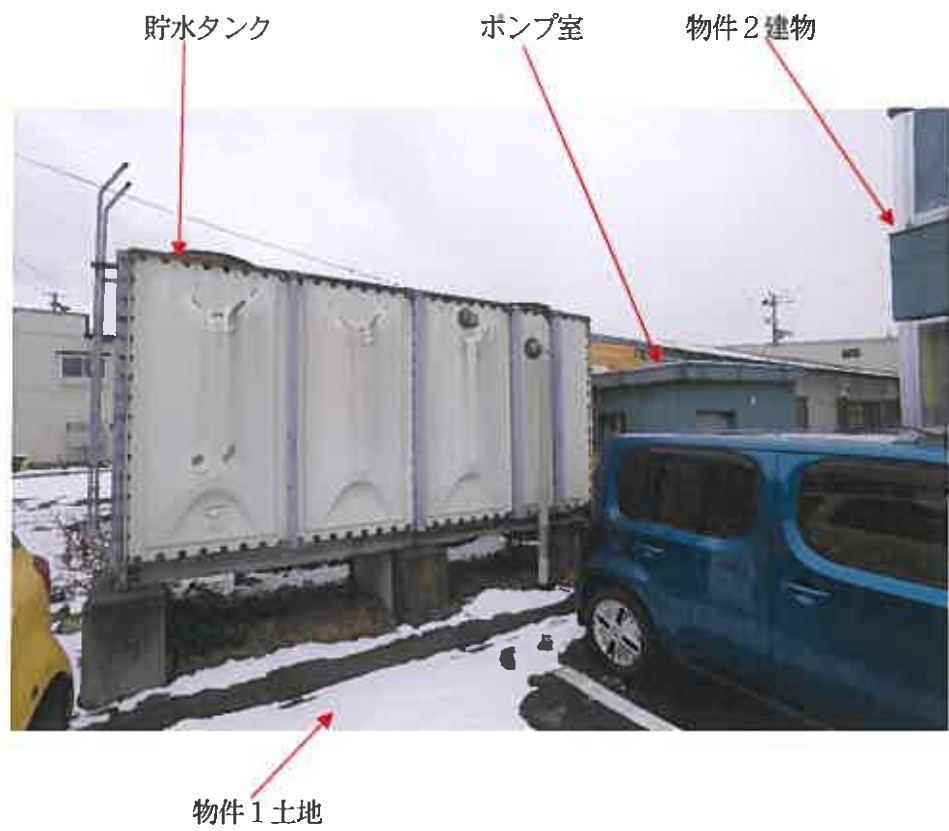
写真番号 1



写真番号 2



写真番号 3



写真番号 4 101号室



写真番号5 101号室



写真番号6 102号室



写真番号7 103号室



写真番号8 103号室



写真番号9 103号



写真番号10 103号



写真番号11 103号



写真番号12 103号



写真番号13 104号室



写真番号14 201号室



写真番号15 202号室



写真番号16 202号室



写真番号17 202号室



写真番号18 202号室



写真番号19 202号室



写真番号20 203号室



写真番号21 204号室



写真番号22 204号室



写真番号23 204号室



写真番号24 204号室



写真番号25 204号室



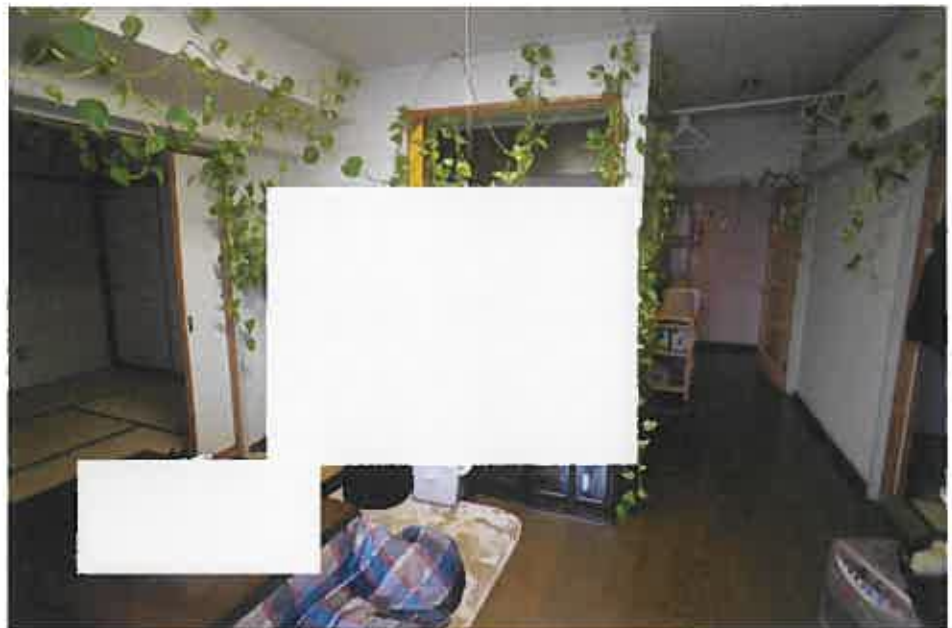
写真番号26 301号室



写真番号27 302号室



写真番号28 303号室



写真番号29 303号室



写真番号30 304号室



副本

令和6年（ケ） 第57号
令和7年1月15日 現地調査
令和7年2月10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

佐藤 大

第1 評価額

一 括 価 格	
金 47, 820, 000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 7, 508, 000円
物件2(建物)	金 40, 312, 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の内訳価格は物件2建物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、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 現地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 番 地 番 地 目 地 積	八戸市沼館一丁目 10番17 宅地 909.09m ²	同左 同左 同左 同左
2	所 在 番 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	八戸市沼館一丁目10番地17 10番17 共同住宅 鉄筋コンクリート造陸屋根3階 建 1階 346.13m ² 2階 349.25m ² 3階 349.25m ² 計 1044.63m ²	同左 同左 同左 同左 同左 同左 同左 同左
番号	特 記 事 項		

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「本八戸」駅の北方・道路距離約950m (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、店舗や事務所等の事業所が建ち並ぶ路線商業地域である。	
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 準工業地域 60% 200% なし なし
画 地 条 件	間口約18.5m・奥行約50m・地積909.09㎡の長方形の二方路地である。 道路との高低差は等高である。	
接面道路の状況	東側約15m、市道(本八戸駅沼館線)、舗装あり 西側約4.5m、市道(城下沼館2号線)、舗装あり 建築基準法上の扱い:いずれも第42条第1項第1号道路である。	
土地の 利用状況等	土地所有者が、物件2建物を所有し、占有している。	
供 給 処 理 施 設	上水道	あり(敷地内に引き込みがあり接続している)
	ガス配管	あり(敷地内に引き込みがあり接続している)
	下水道	あり(敷地内に引き込みがあり接続している)

特 記 事 項	1. 洪水想定浸水区域(浸水深5.0～10.0m未満) 2. 東部にポンプ室及び受水タンクが設置されている。
---------	---

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(登記記載) 平成3年1月24日新築 経過年数 34年 経済的残存耐用年数 26年
仕 様	構 造: 鉄筋コンクリート造 屋 根: 陸屋根 外 壁: コンクリート打ち放し 内 壁: ビニールクロス外 天 井: 吸音板、クロス、ボード貼り天井 床 : フローリング、畳、フロアタイル外 設 備: 電気、給排水、衛生(水洗)外 (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 共同住宅 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	外壁にクラックが散見されるが、経年相応のものと思料されるため、保守管理の状態は普通と判断した。
建物の利用状況	建物所有者が1階103号室、2階202号室、204号室を賃貸マンションの空室として使用している。 その他の者が、本建物の上記以外の部屋を居宅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場調査を行った結果、アスベスト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、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。 2. 現地調査に基づく各賃貸借部分についての状況は下記のとおりである。下記以外の居室は、概ね経年相応である。 ・1階101号室 浴室の床板と浴槽の間にひび割れが発生している不具合がある。 ・1階102号室 トイレの換気扇が作動しない。脱衣所の天井と内壁に多量のカビが発生している不具合がある。 ・1階103号室 空室であるが、和室の障子の破れ、クロスの落書き、畳の劣化の不具合がある。 ・1階104号室 火災報知器が作動しない。和室天井の一部にカビが発生している不具合がある。 ・2階201号室 賃借人によれば、5年程度室内で犬が飼育されていたとのことである。 ・3階301号室 和室の畳が劣化している不具合がある。 ・3階302号室 台所の棚がゆがみにより開閉が困難である。脱衣所にクロスのはがれが散見される。 ・3階303号室 台所の照明が故障している。サンルームの天井の一部にカビが発生している。
---------	--

物件2の賃貸借の概要

占有範囲 占有者	占有状況	占有開始 現在の契約	占有権原	貸主	更新種別	賃料等 敷金等	特約等 その他
1階101号室	居室	令和3.6.20	賃借権	所有者	合意更新	月 60,000円	
C		自令和5.6.20 至 7.6.19				なし	
1階102号室	居室	令和4.5.1	賃借権	所有者	合意更新	月 60,000円	
D		自令和6.5.1 至 8.4.30				180,000円	
1階104号室	居室	令和2.11.1	賃借権	所有者	合意更新	月 52,000円	明渡しの室内清掃等の費用は貸主指定の業者で行い、借主の負担とする。
E		自令和6.11.1 至 8.10.31				50,000円	
2階201号室	居室	平成30.4.1	賃借権	所有者	合意更新	月 60,000円	
F		自令和6.4.1 至 8.3.31				なし	
2階203号室	居室	令和4.7.15	賃借権	所有者	合意更新	月 60,000円	
G		自令和6.7.15 至 8.7.14				なし	
3階301号室	居室	令和元.5.20	賃借権	所有者	合意更新	月 60,000円	
H		自令和5.5.20 至 7.5.19				なし	
3階302号室	居室	平成5.6.1	賃借権	所有者	合意更新	月 90,000円	
I		自令和5.6.1 至 7.5.31				164,000円	
3階303号室	居室	平成25.4.16	賃借権	所有者	合意更新	月 60,000円	明渡しの室内清掃等の費用は貸主指定の業者で行い、借主の負担とする。
J		自令和5.4.16 至 7.4.15				120,000円	
3階304号室	居室	令和2.11.1	賃借権	所有者	合意更新	月 52,000円	明渡しの室内清掃等の費用は貸主指定の業者で行い、借主の負担とする。
K		自令和6.11.1 至 8.10.31				50,000円	

第5 評価額算出の過程

I. 積算価格の試算

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	60,000	1.00	909.09	(1-0.35)	35,455,000

〔 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)

地価公示地 八戸5-11

公示価格等

時点修正

標準化補正

地域格差

標準画地価格

$$54,000\text{円}/\text{㎡} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{90} \div 60,000\text{円}/\text{㎡}$$

◇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: 格差なし

◇地域格差: 交通接近条件-2%(市中心部への接近性、商業施設への接近性)

環境条件-8%(繁華性)

各条件ごとの相乗積(各細項目総和)

イ 個別格差: なし

なお、物件1は二方路地であるが、近隣地域の画地の多くが二方路地であるため、増価要因とはしなかった。

ウ 地積: 登記数量による

エ 建付減価: 将来の取り壊しの可能性を考慮して査定した。

② 建物価格(物件2)

目的物件の再調達原価を、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。

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	270,000	1,044.63	0.315	88,846,000

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	34	26	0.3	0.03	0.315

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

2 積算価格の試算

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て、下記のとおり積算価格を求めた。

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	35,455,000	1.00	0.45	法定地上権	15,955,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲： 物件1土地の全範囲とした。

ウ 土地利用権等割合： 土地利用権を法定地上権と判定し、法定地上権割合を本件建付地価格の45%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	市場性 修正 ウ	積算価格(円) エ	構成比
1	35,455,000	-15,955,000	(1-0.0)	19,500,000	15.7%
2	88,846,000	+15,955,000	(1-0.0)	104,801,000	84.3%
積算価格 (合計)				124,301,000	100%

ウ 市場性修正： 減価なし

Ⅱ. 収益価格の試算

収益価格は、粗収益を還元利回り(粗利回り)で還元して試算した。

総収益(円) ア	粗利回り イ	その他 修正 ウ	収益価格 (円) ア÷イ×ウ
6, 648, 000	15%	(1-0.0)	44, 320, 000

ア 総収益

月額支払賃料(円) a ※	月数 b	総収益 (円) a×b
554, 000	12ヵ月	6, 648, 000

※前記「物件2の賃貸借の概要」参照、駐車場代を含むが空室部分は考慮していない。

イ 粗利回り:一般市場における収益物件の標準的な還元利回り(粗賃料利回り・償却率・経費率を含む)を基準として、建物の経済的残存耐用年数や修繕リスク、空室が長期化するリスク等を考慮して、上記のとおり査定した。

ウ その他修正:特になし

Ⅲ. 評価額の判定

収益用不動産であることを考慮した結果、収益価格を重視(積算価格と収益価格を3:7のウェイトで考慮)して、土地及び建物の調整後の合計額を求め、さらに各物件の積算価格の構成比により、調整後の各物件の評価額を算出し、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

番号	調整後の合計価格 (円) ア	構成比 イ	競売市場 修正 ウ	評価額(円) ア×イ×ウ
1	68,314,000	15.7%	(1-0.3)	7,508,000
2		84.3%	(1-0.3)	40,312,000
一括価格（合計）				47,820,000

ア 調整後の合計価格:

$$\begin{array}{ccccccc}
 & \text{積算} & & & \text{収益} & & \\
 & \text{価格} & \text{ウェイト} & \text{価格} & \text{ウェイト} & & \text{調整後の合計価格} \\
 124,301,000 & \times & 30\% & + & 44,320,000 & \times & 70\% & = & 68,314,000
 \end{array}$$

ウ 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

地価公示価格 八戸5-11
 所 在： 八戸市沼館2丁目1番6
 価 格： 54,000円/㎡
 位 置： JR八戸線「本八戸」駅から道路距離で北方約800mに位置する。
 価 格 時 点： 令和6年1月1日
 地 積： 568㎡
 供給処理施設： 上水道、下水道
 接 面 街 路： 南側15m市道に接面
 用 途 指 定 等： 市街化区域、準工業地域
 (指定建ぺい率60%、指定容積率200%)
 地 域 の 概 要： 自動車関連店舗、住宅等が建ち並ぶ路線商業地域

第7 附属資料の表示

- | | |
|---------------------|-------|
| 1 位置図(国土地理院「地理院地図」) | ・・・1葉 |
| 2 公図(地図に準ずる図面)写 | ・・・1葉 |
| 3 建物図面及び各階平面図写 | ・・・1葉 |
| 4 建物間取図 | ・・・2葉 |
| 5 建物配置図 | ・・・1葉 |

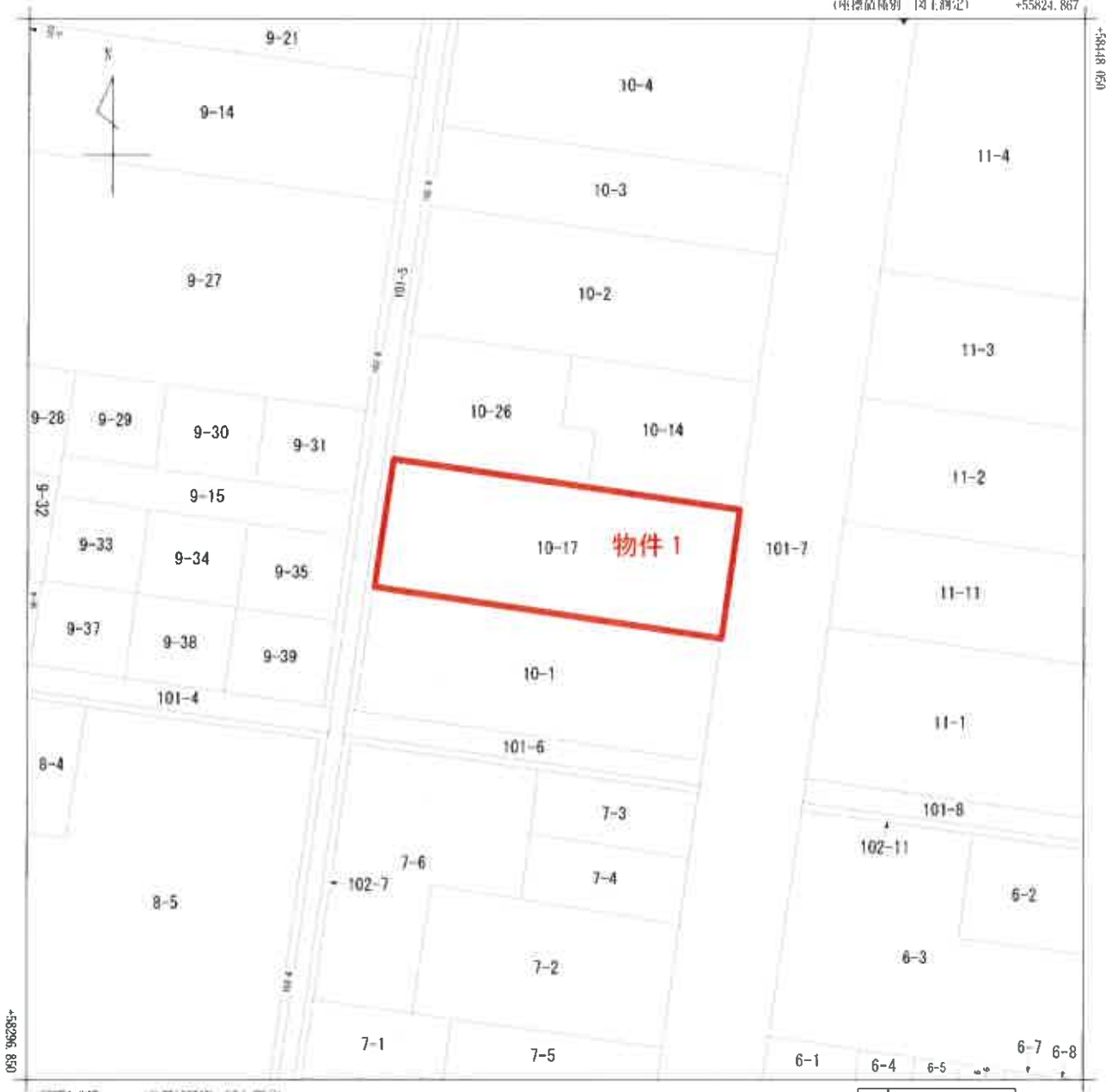
以 上

GSI Maps



表示年月日：2025/02/13

(座標値補正) (4上測定) +55824.867



+55874.867 (座標値補正) (4上測定)

(注) 国土地交通省国土地院が公表した座標補正パラメータ(10uhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番 区域見出	沼館1丁目
------------	-------

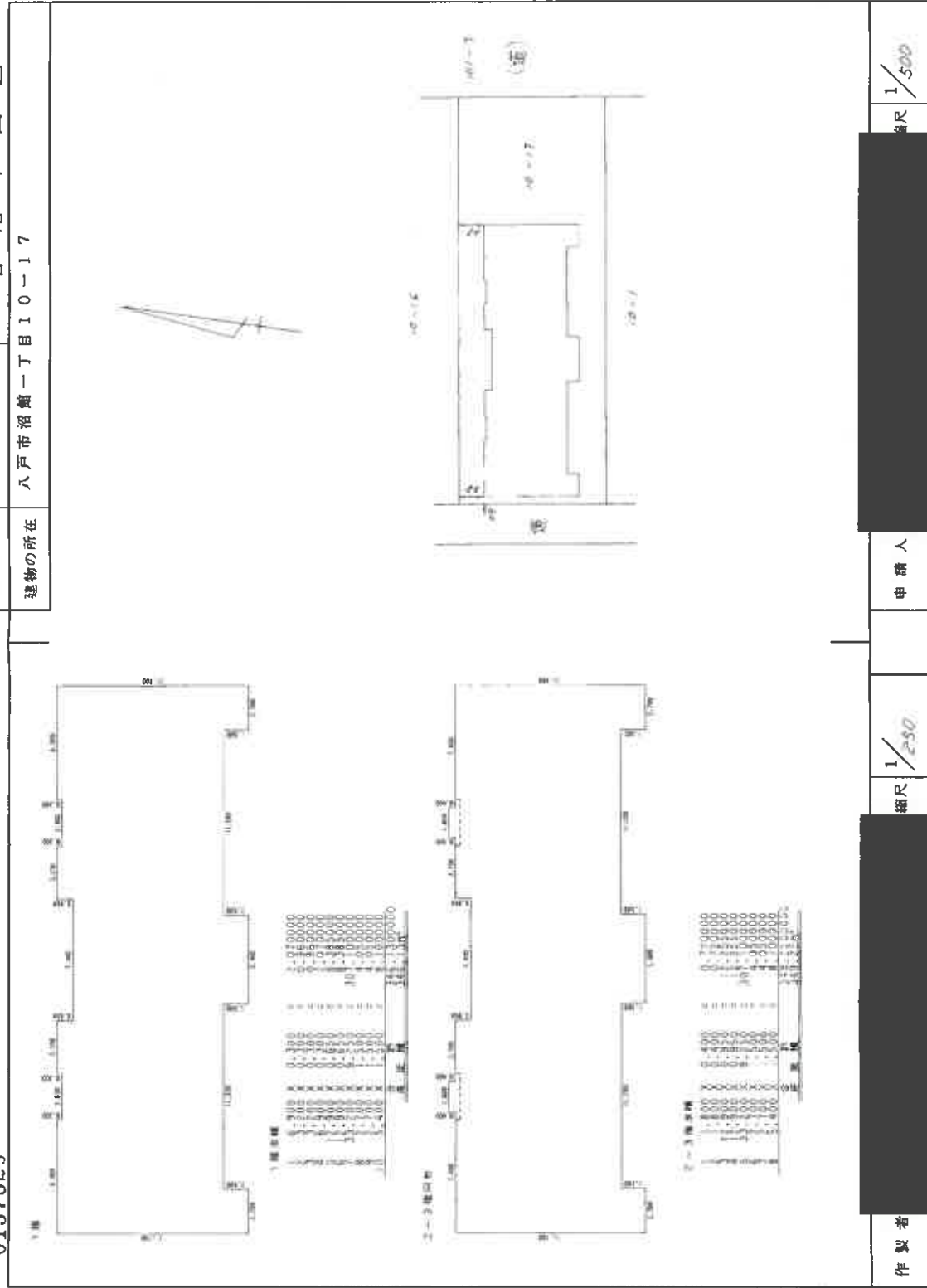
請求 部分	所在	八戸市沼館一丁目				地番	10番17			
出 縮	力 尺	1/600	精 度 分	座標系 番号又は 記号	X	分類	地図に準ずる図面（街区成果 B）		種類	街区基本調査成果図
作 年 月 日	成 平 成 22 年 3 月 23 日	備 付 年 月 日 (原図)			平成22年3月23日			補 記 事 項		

各階平面図 建物各階平面図

0137629

家屋番号 10-17

建物の所在 八戸市沼館一丁目10-17



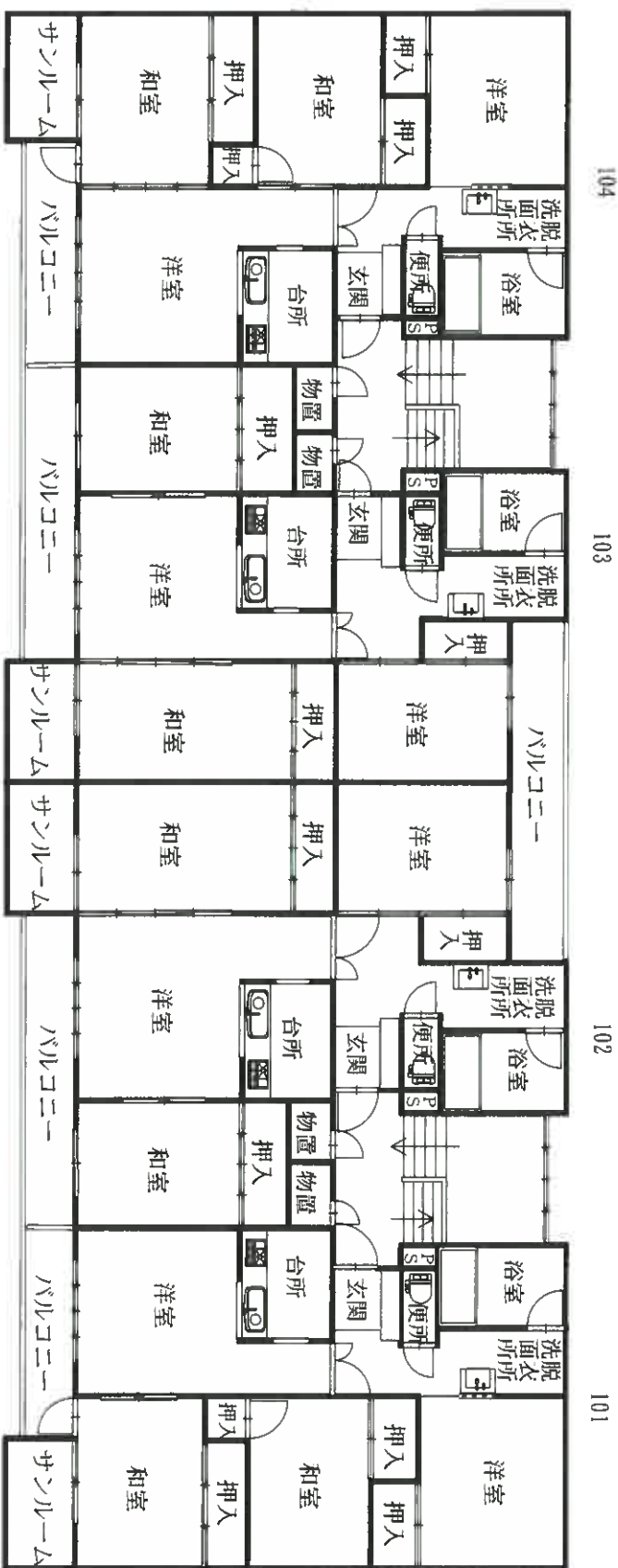
作製者

縮尺 1/250

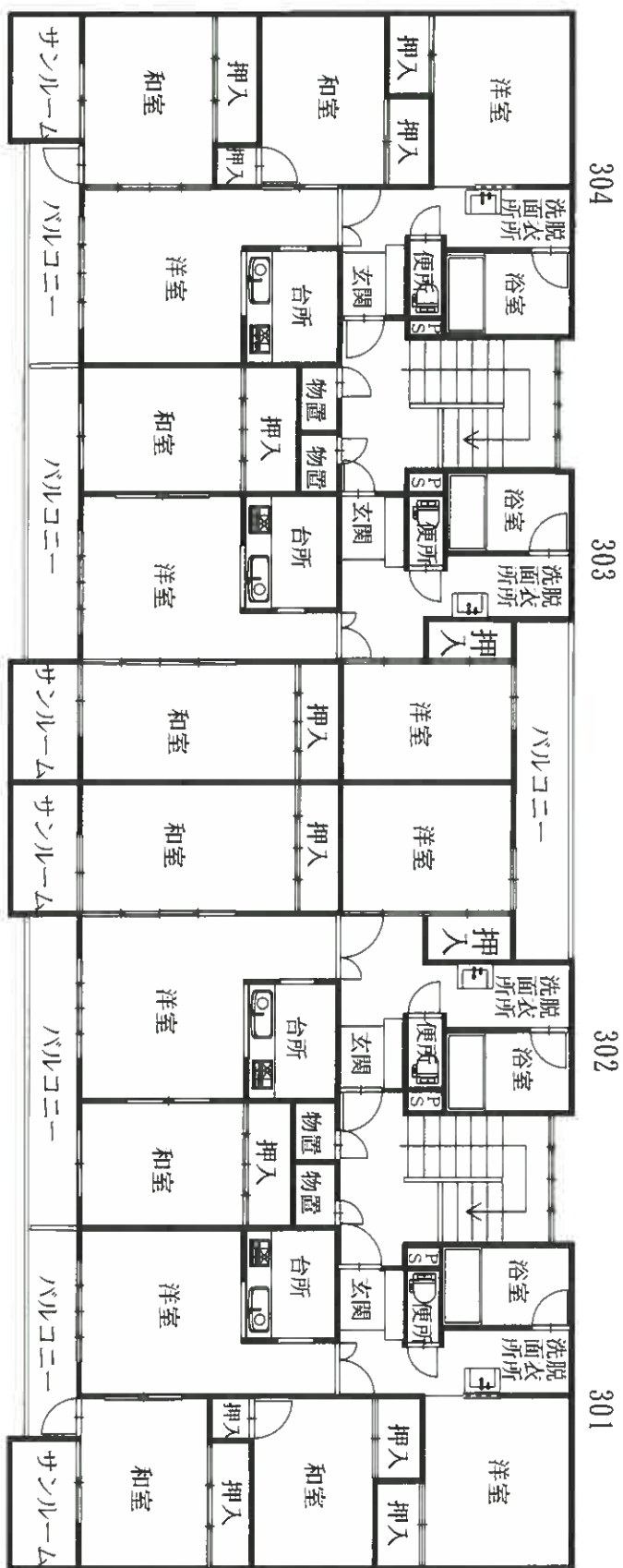
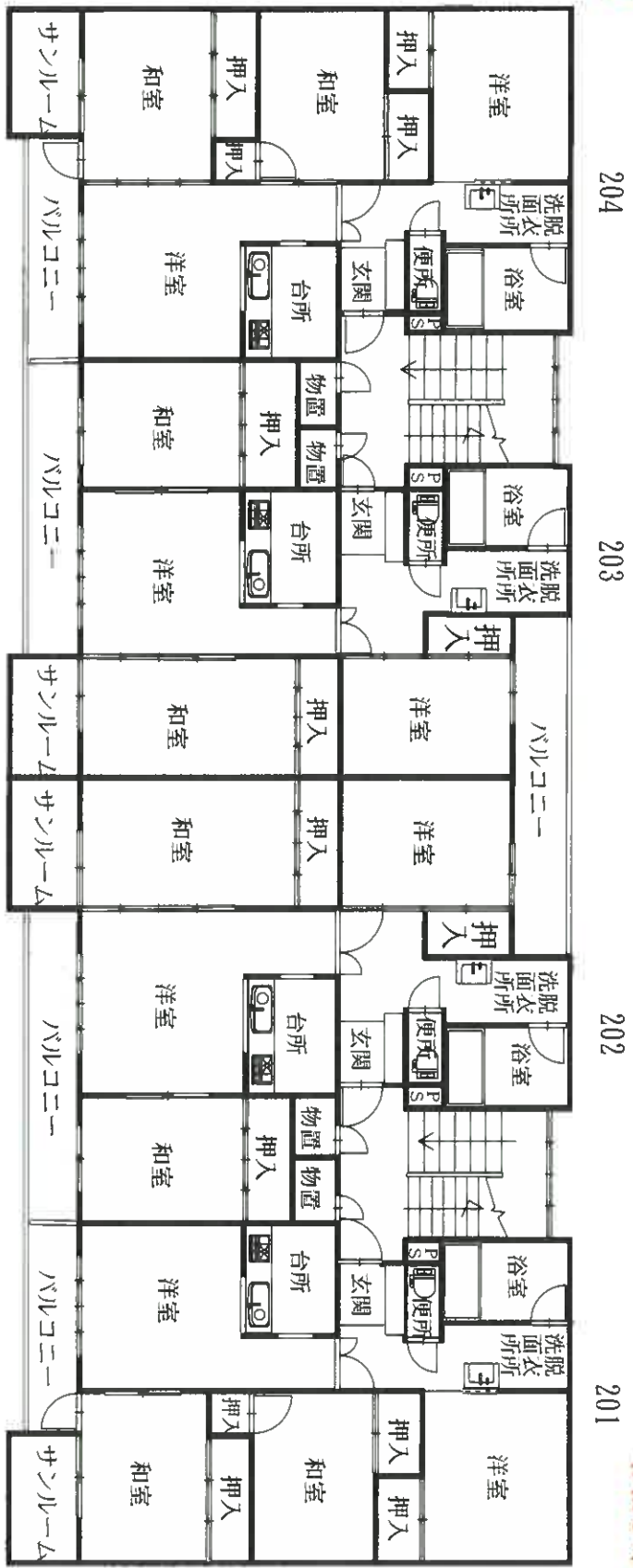
申請人

縮尺 1/500

H30.7.4



1 階





縮尺 1/500

