

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した。

★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。

★入札時に、入札書毎に、下記の各書面の提出が必要になります。

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** （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。

（問い合わせ）

青森地方裁判所八戸支部**執行官室**（☎ 0178-22-4697）

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11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 8年 1月 8日 午前 8時30分から 令和 8年 1月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 1月21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 8年 2月10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 8年 1月22日 午前 9時00分から 令和 8年 1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11月13日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



516

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）
1～4	21,473,000 17,178,400	一括	4,294,600	306,057	0
1	10,007,000				
2	2,065,000				
3	8,787,000				
4	614,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 八戸市大字湊町字久保 |
| | 地 番 | 4 3 番 1 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 3. 5 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八戸市大字湊町字久保 |
| | 地 番 | 4 3 番 4 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 3. 3 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 八戸市大字湊町字久保 4 3 番地 4 5 |
| | 家屋 番号 | 4 3 番 4 5 の 1 |
| | 種 類 | 居宅 店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 5. 8 5 平方メートル
2 階 1 2 1. 3 8 平方メートル
3 階 3 3. 6 3 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 八戸市大字湊町字久保 4 3 番地 4 5 |
| | 家屋 番号 | 4 3 番 4 5 の 2 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 1. 6 4 平方メートル
2 階 5 1. 6 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 8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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

北西側の一部を駐車場として有限会社山千岩村商店が使用している。使用者の占有権原は買受人に対抗できない。その余を本件所有者が占有している。

【物件番号2～4】

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 | 八戸市大字湊町字久保 |
| | 地 番 | 4 3 番 1 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 3. 5 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八戸市大字湊町字久保 |
| | 地 番 | 4 3 番 4 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 3. 3 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 八戸市大字湊町字久保 4 3 番地 4 5 |
| | 家屋 番号 | 4 3 番 4 5 の 1 |
| | 種 類 | 居宅 店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 5. 8 5 平方メートル
2 階 1 2 1. 3 8 平方メートル
3 階 3 3. 6 3 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 八戸市大字湊町字久保 4 3 番地 4 5 |
| | 家屋 番号 | 4 3 番 4 5 の 2 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 1. 6 4 平方メートル
2 階 5 1. 6 4 平方メートル |

令和 7 年 (ケ) 第 7 号
令和 7 年 4 月 23 日受理
令和 7 年 7 月 13 日提出

現況調査報告書

青森地方裁判所八戸支部

執行官 今 雅 浩

(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 | 八戸市大字湊町字久保 |
| | 地 番 | 4 3 番 1 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 3. 5 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八戸市大字湊町字久保 |
| | 地 番 | 4 3 番 4 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 3. 3 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 八戸市大字湊町字久保 4 3 番地 4 5 |
| | 家屋 番号 | 4 3 番 4 5 の 1 |
| | 種 類 | 居宅 店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 5. 8 5 平方メートル
2 階 1 2 1. 3 8 平方メートル
3 階 3 3. 6 3 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 八戸市大字湊町字久保 4 3 番地 4 5 |
| | 家屋 番号 | 4 3 番 4 5 の 2 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 1. 6 4 平方メートル
2 階 5 1. 6 4 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、2		
現況地目	☒ 宅地(物件1、2) ☐ 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 土地所有者が本土地上に下記建物を所有し、占有している(物件2) その他の者が駐車場として一部使用し、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			
建物	物件 3		
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が異なる(☐ 主たる建物 ☐ 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 居宅店舗 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			
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		
土地建物の位置関係	☐ 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

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				
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 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					
建物	物件 4				
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が異なる(☐ 主たる建物 ☐ 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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 種類: 構造: 床面積: </td> </tr> </table>			{	種類: 構造: 床面積:
{	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 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					
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </td> </tr> </table>			[	地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日
[	地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日				
土地建物の位置関係	☐ 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 1 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 北西側	
占有者		☐ 債務者 ☒ 南山千岩村商店	
占有状況		☐ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■南山千岩村商店従業員(占有者) ■A(所有者))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成19年 4月 1日頃	
最初の	契約日	平成19年 4月 1日	
契約等	期間	平成19年 4月 1日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	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 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金2万円 (毎月25日限り翌月分支払) ☐ 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			
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

その他の事項

- 1 接面する道路は県道である。
- 2 物件 1 と物件 2 をほぼ一体利用している。
- 3 物件 3 は経年劣化がみられる。2 階北側のトイレは使用不能である。
- 4 物件 3 室内で猫を飼っている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	(令和7年5月12日に電話聴取した) 1 私は本件債務者兼所有者です。物件3と4の建物は私どもで使用しています。 2 物件1は駐車場として利用しています。私達家族の他に(有)山千岩村商店に主に北西側を貸しています。
■ A	(令和7年5月14日に聴取した) 1 物件3は店舗兼居宅ですが、商店は現在閉めています。物件3室内で猫を飼っています。 2 物件3は建ててから年数が経過しているので、それなりに劣化しています。2階北側のトイレは水漏れ等で現在使用不能です。以前は雨漏りもありましたが修理しました。浄化槽が1階店舗部分の南西端付近に埋設されていると思います。 3 物件4は商売をしていた時の倉庫と物置として利用していました。現在も同様です。 4 物件1と2は境界につき近隣とのトラブルは特にありません。物件3に出入りするためには物件1を通る必要があります。
■(有)山千岩村商店従業員 (占有者)	1 当社で向かいのAさんの物件1の一部を駐車場をして賃借していることは間違いありません。 2 契約の分かる者がいたら、契約内容を連絡します。
■(有)山千岩村商店従業員 (占有者)	(令和7年7月17日に電話聴取した) 1 駐車場の契約書は会社内を捜して、税理士にも相談しましたが、ありませんでした。 2 従って駐車場は遅くとも平成19年4月1日には借りていたので、この日で結構です。 3 駐車場所は正確に定まっている訳ではなく、Aさん方の利用に支障がないように駐車しています。

(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

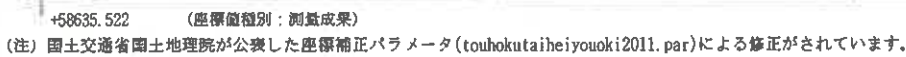
- 1 本件目的物件の状況は、別紙土地建物位置関係図及び建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件目的物件の占有者及び占有状況は、現場の状況及び関係人からの聴取等から2～4枚目記載のとおり認定した。

(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 等	調 査 の 方 法 等
7年 4月23日 (水) : - :	青森地方法務局八戸支局	土地建物全部事項証明書等交付申請
7年 4月28日 (月) : - :	青森地方法務局八戸支局	土地建物全部事項証明書等受領
7年 4月30日 (水) : - :	当庁	現況調査期日通知
7年 5月12日 (月) 9:30 - 9:40	当庁	関係人から占有関係等聴取 (電話)
7年 5月14日 (水) 14:00 - 15:30	物件所在地	現場確認、写真撮影、間取り等調査、簡易計測、関係人から占有関係等聴取、評価人同行
7年 7月17日 (木) 15:00 - 15:10	当庁	関係人から占有関係等聴取 (電話)
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

(座標値種別：測量成果) +58760.522



大字湊町字久保

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。

請求番号：16-1
(1/1)

(9 枚目)

登記年月日：平成12年1月27日

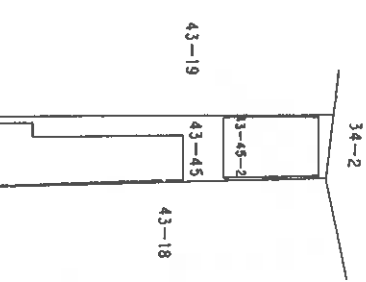
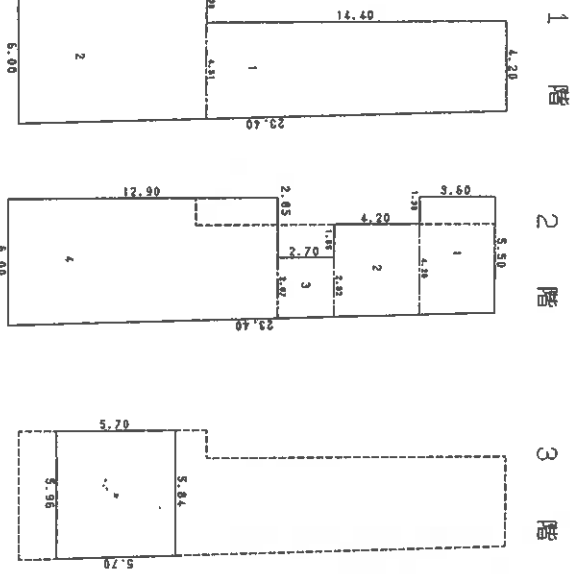
A3をA4に縮小

令和7年4月28日
青森地方延務局八戸支局
登記官

0146985 各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号	43-45-1
建築物の所在	八戸市大字湊町字久保43番地45



1	(4.20 + 4.51) X 14.40 X 1/2 = 62.7120
2	(5.81 + 6.00) X 9.00 X 1/2 = 53.1450
合計	115.8570
床面積	115.85 m ²

1	(5.50 + 5.58) X 3.60 X 1/2 = 19.9440
2	(4.28 + 4.37) X 4.20 X 1/2 = 18.1650
3	(2.82 + 2.87) X 2.70 X 1/2 = 7.6815
4	(5.72 + 6.00) X 12.90 X 1/2 = 75.5540
合計	121.3845
床面積	121.38 m ²

(5.84 + 5.96) X 5.70 X 1/2 =	33.6300
床面積	33.63 m ²

作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

(日附通12)

(実測)

平成12.1.2.7

登記年月日：平成12年1月27日

A3をA4に縮小

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7年4月28日 青森地方広域農林事務所 八戸支所
登記官

各階平面図

0146986

建物各階平面図

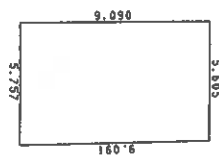
家屋番号

43-45-2

建物の所在

八戸市大字溪町字久保43番地45

一階 二階
(各階同型)



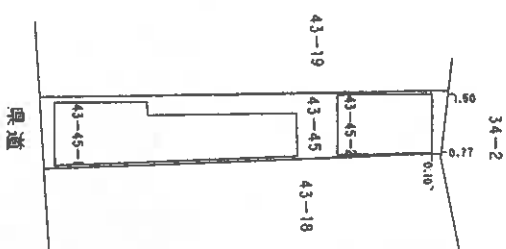
次 機 表

$(5.605 + 5.797) \times 9.091 \div 2 = 51.640290$

51.640290

床 面 積

51.64 m²



果道

(日 記 簿 12)

(平 成 12)

作 製 者

縮尺

1 / 250

申 請 人

縮尺

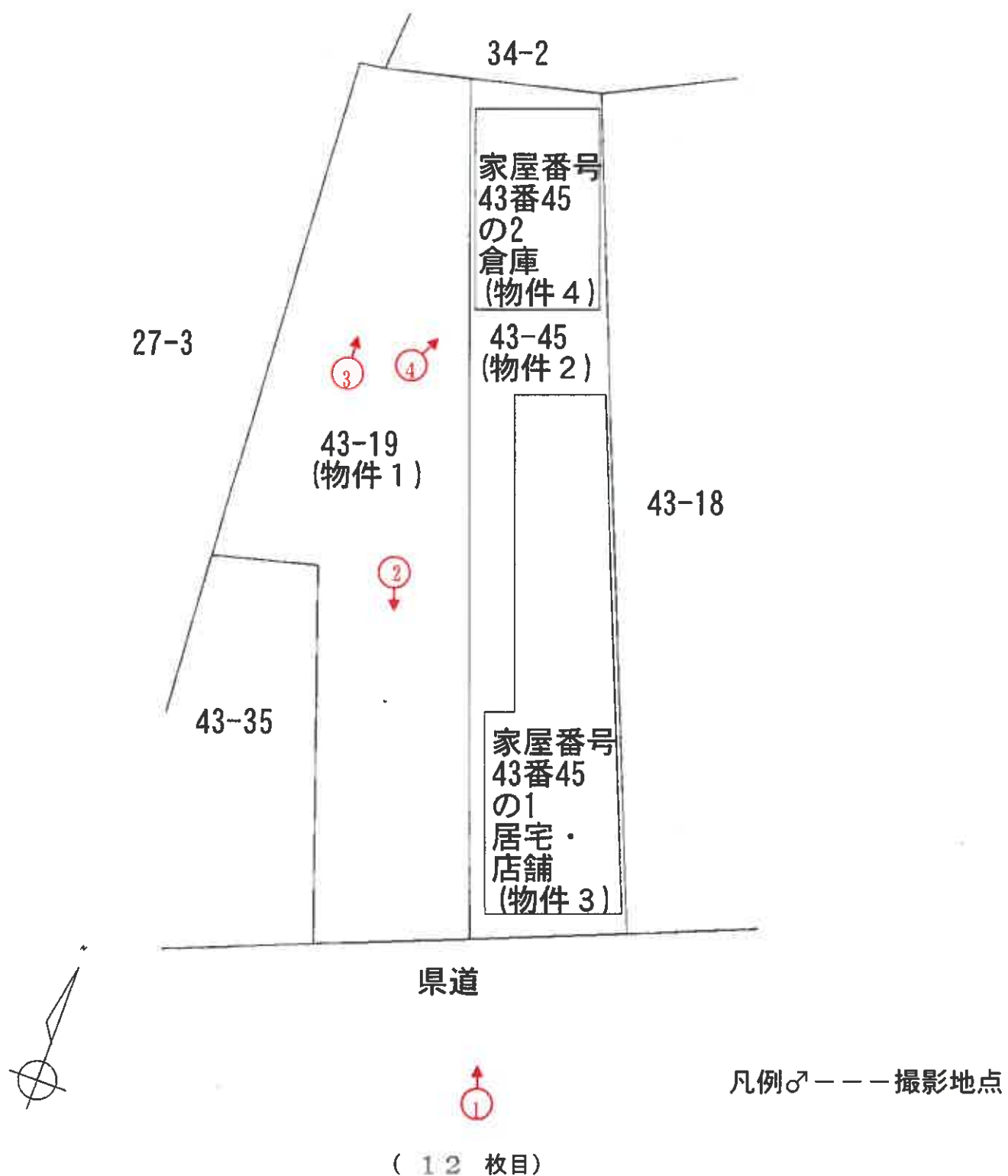
1 / 500

平成12.1.27

土地建物位置関係図

物件番号 1 ～ 4

S = 1 : 2 5 0



建 物 間 取 図

S=1:100

物件番号 3

1 階



凡例♂——撮影地点

建 物 間 取 図

物件番号 3

S=1 : 100

2 階



凡例♂――撮影地点

建 物 間 取 図

物件番号 3

S=1 : 1 0 0

3 階

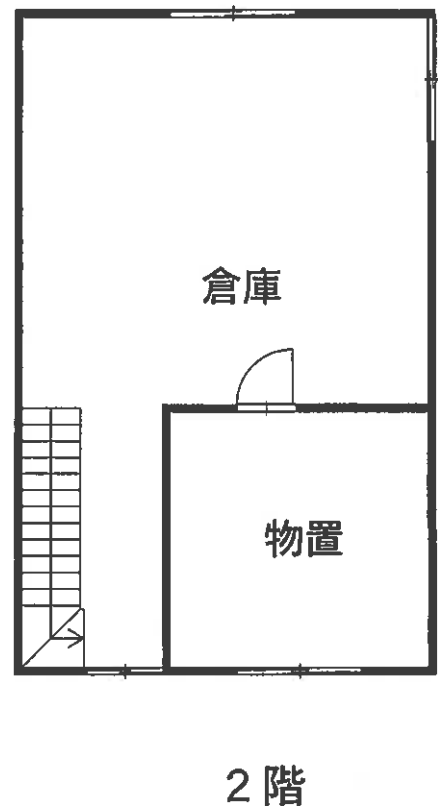
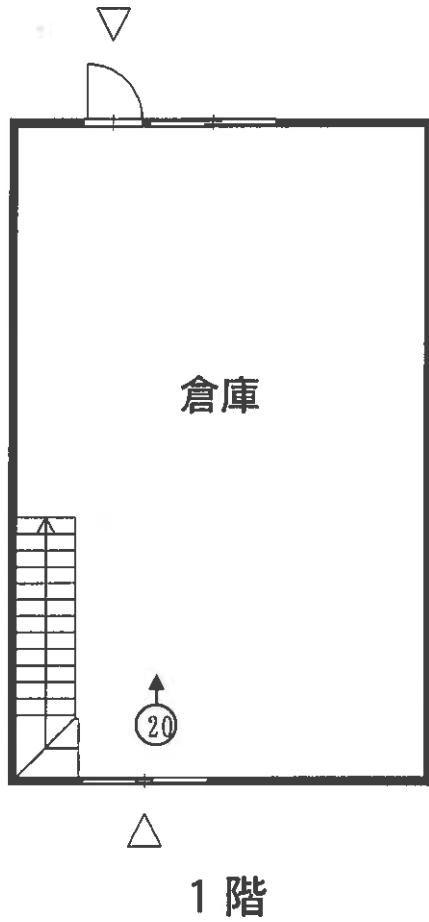


凡例♂——撮影地点

建 物 間 取 図

物件番号 4

S=1:100



凡例♂——撮影地点

写真番号 1



本件目的物件の状況

写真番号 2

物件 3



物件 1

写真番号 3



物件 1 (北方)

写真番号 4

物件 4

物件 3



物件 1

物件 2

写真番号 5



物件3 玄関

写真番号 6



物件3 ダイニングキッチン

写真番号7



物件3 店舗

写真番号8



物件3 1階トイレ

写真番号 9



物件3 1階和室から洋室方面

写真番号 10



物件3 2階廊下

写真番号 1 1



物件 3 2階洗面・脱衣室

写真番号 1 2



物件 3 2階浴室

写真番号 1 3



物件 3 2 階トイレ

写真番号 1 4



物件 3 2 階洋室

写真番号 15



物件3 2階洋室 (小上がり付き)

写真番号 16



物件3 2階ベランダ

写真番号 17



物件3 2階和室

写真番号 18



物件3 2階トイレ（使用不能）

写真番号 19



物件3 3階部分

写真番号 20



物件4 1階倉庫

令和 7 年 (ケ) 第 7 号
令和 7 年 5 月 1 4 日現地調査
令和 7 年 7 月 2 0 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

濤田 徹

第1 評価額

一括価格	
金 21,473,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 10,007,000円
物件2（土地）	金 2,065,000円
物件3（建物）	金 8,787,000円
物件4（建物）	金 614,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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2の土地の内訳価格は物件3、4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3、4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	八戸市大字湊町字久保 43 番 19 宅地 303.54 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	八戸市大字湊町字久保 43 番 45 宅地 243.36 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	八戸市大字湊町字久保 43 番地 45 43 番 45 の 1 居 宅 ・ 店 舗 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建 1 階 115.85 m ² 2 階 121.38 m ² 3 階 33.63 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左 同 左 同 左
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	八戸市大字湊町字久保 43 番地 45 43 番 45 の 2 倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 51.64 m ² 2 階 51.64 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左 同 左 同 左
番号	特 記 事 項		
	なし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 物件1、2(一体土地)の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	J R八戸線「陸奥湊」駅の西方・道路距離約120m (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、八戸市湊地区中心市街地に位置し、県道沿いに店舗、戸建住宅、駐車場等が建ち並ぶ商業地域である。 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 商業地域 80% 400% 準防火地域 なし
画 地 条 件	間口約14.0m、奥行約39.0m、地積546.90㎡の不整形地。 南東側から北西側に緩やかな登り傾斜がある。	
接面道路の状況	接面道路との関係：中間画地 ・南東側が幅員約7.5mの舗装県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3、4の建物を所有し、占有している。 ・その他の者が駐車場として一部使用し、占有している。('占有者及び占有権原'のとおり)	
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	なし(但し、前面道路に本管が有り引き込み可)
特 記 事 項	① 南東側県道の現況道路端から25mまでの部分が商業地域(建ぺい率80%、容積率400%、準防火地域)、25mを超える部分が第1種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)となっている。 ② 敷地内高低差約1.5m。	

占有者及び占有権原（物件1関係）

占有の範囲		北西側
占有者		（有）山千岩村商店
占有状況		駐車場
関係人 { ■ （有）山千岩村商店従業員（占有者） ■ A（所有者） } の陳述		
占有権原		賃借権
占有開始時期		平成 19 年 4 月 1 日頃
最初の 契約等	契約日	平成 19 年 4 月 1 日
	期 間	平成 19 年 4 月 1 日から 期間の定めなし
契約等 当事者	貸 主	所有者
	借 主	占有者
賃料・支払時期等		毎月 金 2 万円（毎月 25 日限り翌月分支払）
敷金・保証金		ない
その他		ない

2 建物の概況及び利用状況等（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（登記記載）： 平成12年1月10日新築 経過年数： 26年 経済的残存耐用年数： 19年
仕 様	構 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：クロス貼り、板張り、石膏ボード 外 床：フローリング、畳、コンクリート 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：居宅・店舗 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	普通であるが、経年相応の劣化が認められる。
建物の利用状況	建物所有者が本建物を居宅・店舗（店舗は、稼働していない）として使用している。
特記事項	① 物件3室内で猫を飼っている。 ② 物件3の2階北側のトイレは使用不能である。 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。

(物件4)

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）： 昭和 54 年 2 月 15 日新築 経過年数 ： 46 年 経済的残存耐用年数 ： 0 年
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：鋼板 外 内 壁：クロス貼り、ボード、板張り 外 天 井：クロス貼り、ボード、板張り 外 床 ：コンクリート、フローリング 設 備：電気 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	倉庫 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 建付地価格（物件1、2）

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	50,100	0.94	303.54	(1-0.00)	14,295,000
2	50,100	0.94	243.36	(1-0.50)	5,730,000
合 計					20,025,000

（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）

地価調査 八戸（県）5-6

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

42,500 円/㎡ × 99/100 × 100/100 × 100/84 ≒ 50,100 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）、環境条件（繁華性の程度）-15%……以上，相乗積による。

イ 個別格差：画地条件-3%（形状等）、-3%（敷地内高低差）……以上，相乗積による。

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3、4)

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
3	177,000	270.86	0.22	10,547,000
4	50,000	103.28	0.02	103,000
合 計				10,650,000

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及び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
3	26	19	0.50	0.03	0.22
4	46	0	0.50	0.03	0.02

※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、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
2	5,730,000	0.70	0.50	法定地上権	2,006,000
		0.30	0.45	法定地上権	774,000
土地利用権等価格（合計）					2,780,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件2について

物件3（主である建物）、物件4（主である建物）の建築面積割合により、以下のとおり判定した。

物件3（主である建物）・・・・物件2のうち70%とした。

物件4（主である建物）・・・・物件2のうち30%とした。

ウ 土地利用権等割合：物件3（主である建物）・・・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50%と判断した。

：物件4（主である建物）・・・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	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	14,295,000	—		(1-0.00)	(1-0.30)	10,007,000
2	5,730,000	-2,780,000		(1-0.00)	(1-0.30)	2,065,000
3	10,547,000	+2,006,000		(1-0.00)	(1-0.30)	8,787,000
4	103,000	+774,000		(1-0.00)	(1-0.30)	614,000
一括価格(合計)						21,473,000

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

地価調査基準値価格 八戸(県) 5-6

所 在：青森県八戸市大字湊町字本町 34 番 1

価 格：42,500 円/㎡

位 置：JR八戸線「陸奥湊」駅の北西方道路距離約 350mに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：139 ㎡

供給処理施設：ガス・水道・下水

接面街路：南西側 7.0m 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：小売店舗、飲食店等が建ち並ぶ既成商業地域

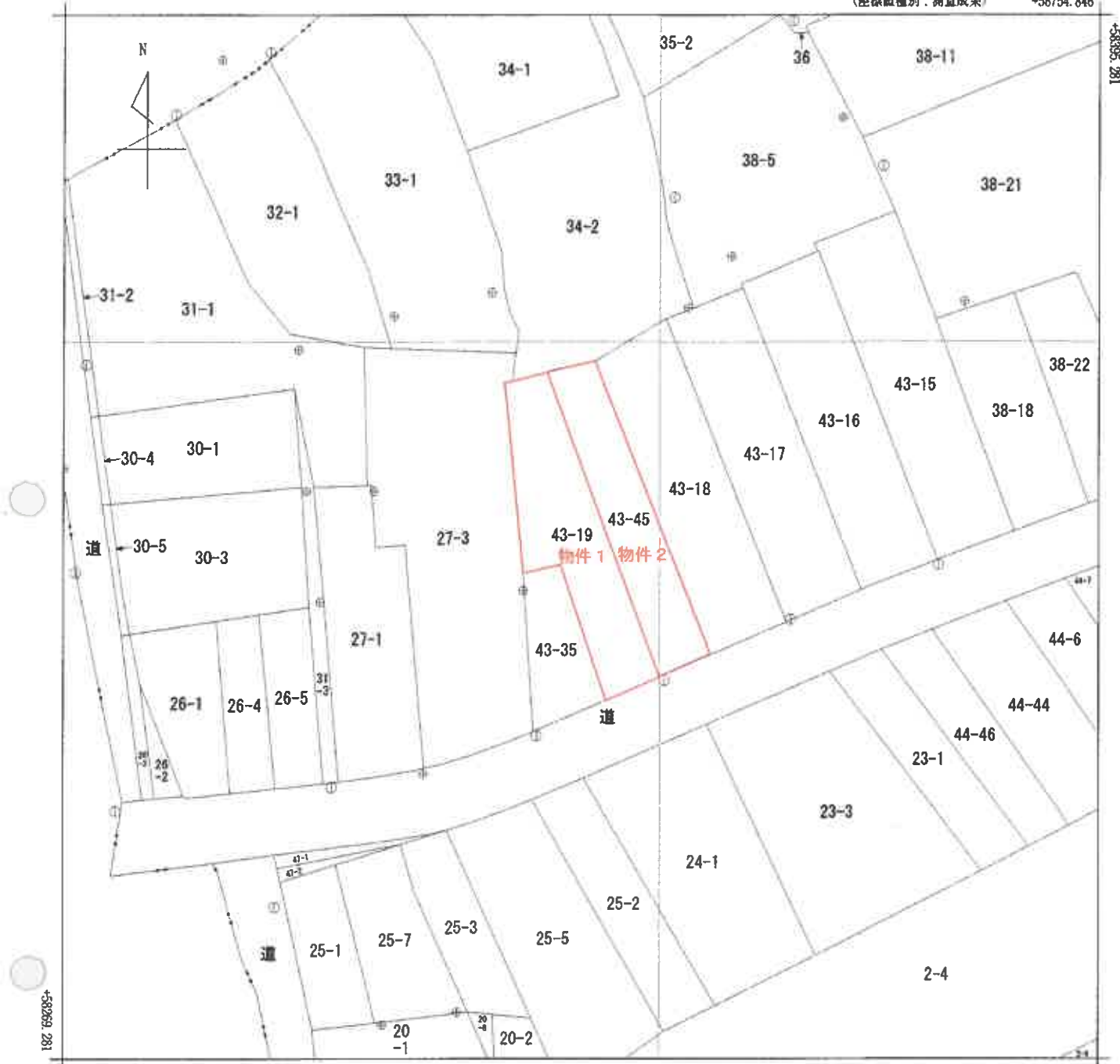
第7 附属資料

- | | | |
|---|----------------------|---------|
| 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 | ・・・ 2 葉 |
| 4 | 土地建物位置関係図 | ・・・ 1 葉 |
| 5 | 建物間取図 | ・・・ 4 葉 |



令和7年（ケ）第7号
附属資料
2. 法第14条第1項地図写

(座標値種別：測量成果) +58754.846



+58629.846 (座標値種別：測量成果)

(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。

地番区域見出し

大字湊町字久保

請求部	所在	八戸市大字湊町字久保				地番	43番19			
出力縮尺	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21年9月				備付年月日(原図)	平成21年11月24日		補記事項		

この図面はA3をA4に縮小しています。

0146985

各階平面図

建物図面図

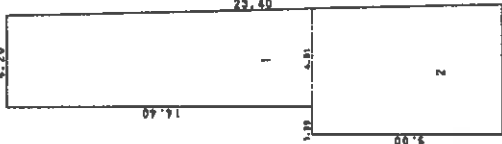
家屋番号

43-45-1

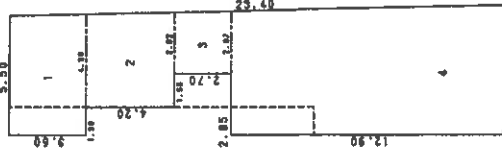
建物の所在

八戸市大字湊町字久保43番地45

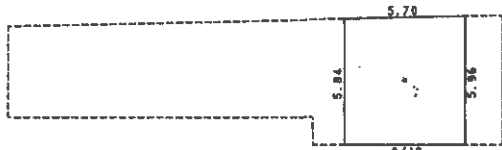
1 階



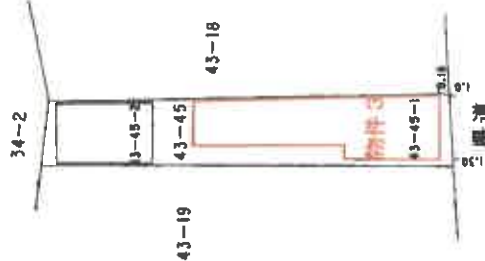
2 階



3 階



令和7年(ケ)第7号
附属資料
3. 建物図面・各階平面図写(その1)



求積表

1	(4.20 + 4.51) X 14.40 X 1/2 =	62.7120
2	(5.81 + 6.00) X 9.00 X 1/2 =	53.1450
合 計		115.8570
床面積		115.85 m ²

求積表

1	(5.50 + 5.58) X 3.60 X 1/2 =	19.9440
2	(4.28 + 4.37) X 4.20 X 1/2 =	18.1650
3	(2.82 + 2.87) X 2.70 X 1/2 =	7.8815
4	(5.72 + 6.00) X 12.90 X 1/2 =	75.5940
合 計		121.5845
床面積		121.38 m ²

求積表

1	(5.84 + 5.96) X 5.70 X 1/2 =	33.6300
床面積		33.63 m ²

この図面はA3をA4に縮小しています。

(日調通12)

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

平成12.1.27

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号

43-45-2

建物の所在

八戸市大字渡部字久保43番地45

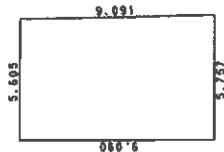
0146986

令和7年(ケ)第7号

附属資料

3. 建物図面・各階平面図写(その2)

一階 二階
(各階同型)



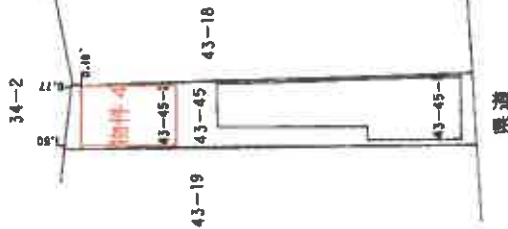
求積表

$$(5.605 + 5.757) \times 9.090 \times 1/2 = 51.640290$$

床面積

51.640290

51.64 m²



この図面はA3をA4に縮小しています。

(日調連12)

作製者

縮尺 1/250

申請人

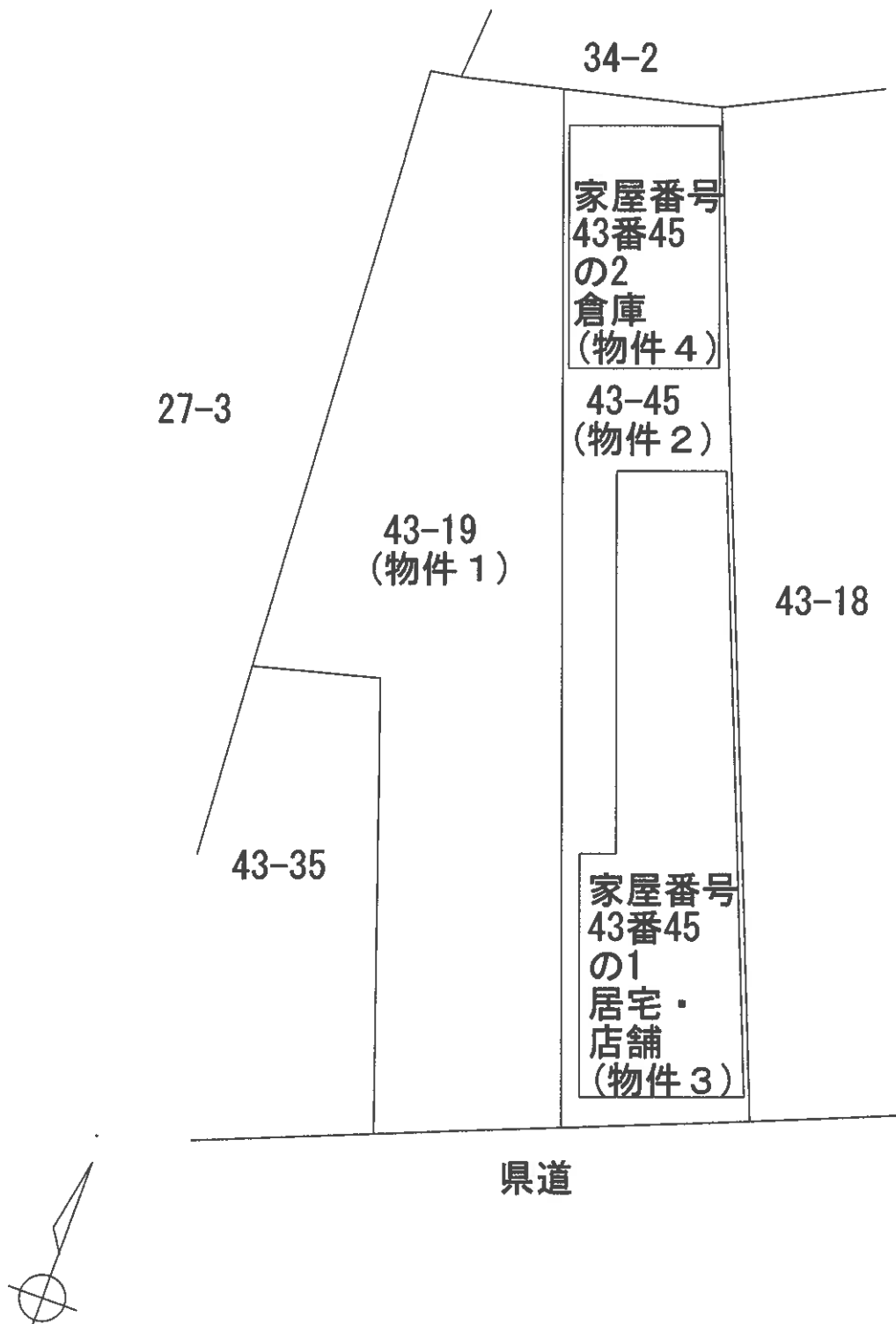
縮尺 1/500

平成12.1.27

土地建物位置関係図

物件番号 1～4

S=1:250

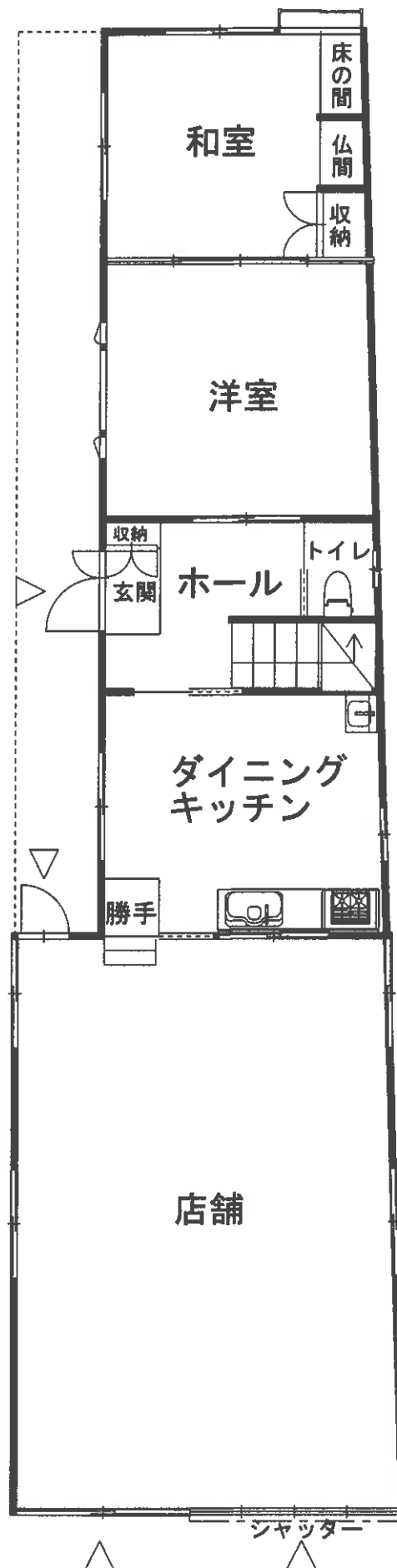


建物間取図

S=1:100

物件番号3

1階

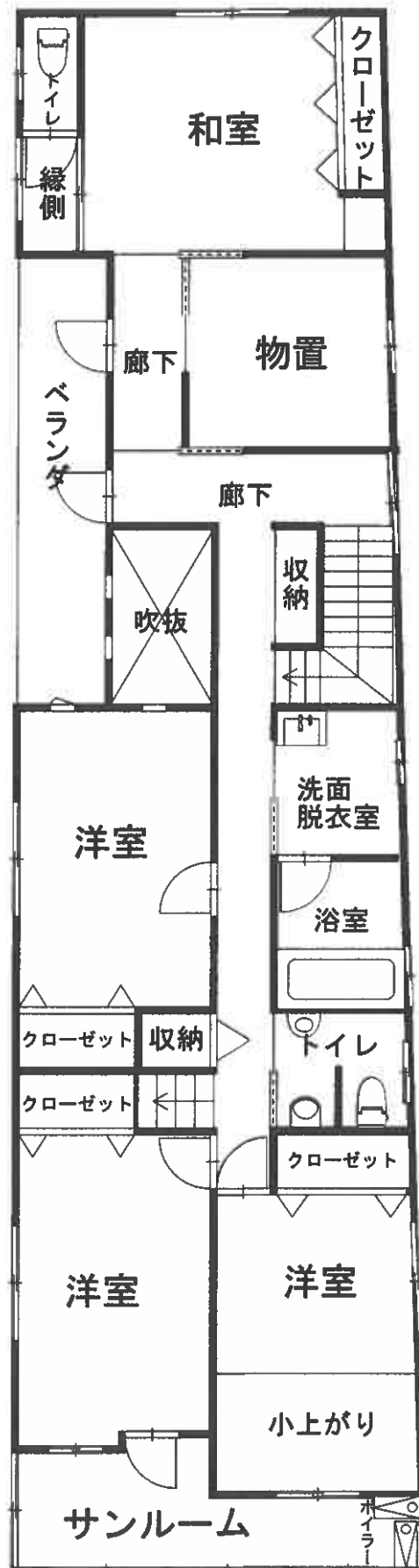


建物間取図

物件番号 3

S=1:100

2 階



建 物 間 取 図

物件番号 3

S = 1 : 100

3 階



建 物 間 取 図

物件番号 4

S = 1 : 100

