

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 1 1 月 1 3 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 3 0 分から 令和 8 年 1 月 1 5 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 2 1 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 青森地方裁判所八戸支部
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 2 月 1 0 日 午後 1 時 1 0 分 場 所 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 2 2 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 1 月 2 3 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 1 1 月 1 3 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 1 | 所 在 | 八戸市小中野二丁目 |
| | 地 番 | 19 番 10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 91.97 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 2 | 所 在 | 八戸市小中野二丁目 19 番地 10 |
| | 家屋 番号 | 19 番 10 |
| | 種 類 | 居宅 店舗 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 84.27 平方メートル
2 階 75.35 平方メートル |
- (現況)
- | | | |
|--|-------|--|
| | 所 在 | 八戸市小中野二丁目 19 番地 10, 19 番 30,
19 番 29 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 床 面 積 | 1 階 約 54.65 平方メートル
2 階 約 76.17 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 7月 17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

【物件番号 2】

売却対象外の土地 (19番30、19番29) につき、本件建物のために法定
地上権が成立する。

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】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 八戸市小中野二丁目
地 番 19番10
地 目 宅地
地 積 91.97平方メートル

2 所 在 八戸市小中野二丁目19番地10
家屋 番号 19番10
種 類 居宅 店舗
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 84.27平方メートル
2階 75.35平方メートル

(現況)

所 在 八戸市小中野二丁目19番地10, 19番30,
19番29
種 類 居宅
床 面 積 1階 約54.65平方メートル
2階 約76.17平方メートル



令和 7 年（ヌ）第 3 号
令和 7 年 2 月 27 日 受理
令和 7 年 3 月 21 日 提出
（評価人 最 上 伸 子）

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 | 八戸市小中野二丁目 |
| | 地 番 | 19 番 10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 91.97 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八戸市小中野二丁目 19 番地 10 |
| | 家屋 番号 | 19 番 10 |
| | 種 類 | 居宅 店舗 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 84.27 平方メートル
2 階 75.35 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	八戸市小中野二丁目19番10号		
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			
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が異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類：居宅 ☐ 構造： ☒ 床面積：1階約54.65㎡ 2階約76.17㎡		
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 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 ☐		
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 (☒ B (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 ☐		
占有開始時期	20年位前		
最初の契約日	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		
更新の種類別	☐ 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 ()		
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			
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

(目的外土地用〈单独〉)

目的外土地の概況（物件 2 関係）					
所 在 地	八戸市小中野二丁目				
番 地	1 9 番 3 0				
目 的	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐				
積 算	21.17 平方メートル （ ☒ 全部 ☐ 平方メートル）				
有 者	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 （ ）				
そ の 他 の 事 項					
☒ 関係人（ ☒ A（建物所有者））の陳述） / ☐ 提示文書（ ）の要旨					
占 有 権 原	☒ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐				
占 有 開 始 時 期	平成18年 6 月 1 2 日				
最 初 の 契 約 日	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 別	☐ 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	☐ 土地所有者 ☐ その他の者（ ）				
当 事 者 借 主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者（ ）				
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎 金 円 （毎 限り 分支払）				
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある（金 円 分まで）				
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円 ）				
特 約 等					
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある（令和 年 月 日現在 金 円）				
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある（ ）				
訴 訟 提 起 等	☐ ない 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある ☐ 係属中 ☐ 終局（ ）				
そ の 他	債務者によれば分筆した経緯は不明				
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「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

(目的外土地用〈单独〉)

目的外土地の概況（物件 2 関係）									
所	在	八戸市小中野二丁目							
地	番	1 9 番 2 9							
地	目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐							
地	積	15.13 平方メートル （ ☒ 全部 ☐ 約 平方メートル ）							
所	有	者	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 （						
そ の 他 の 事 項									
☒ 関係人 （ ☒ A （建物所有者） ） の陳述 ） / ☐ 提示文書 （ ） の要旨									
占 有 権 原		☒ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐							
占 有 開 始 時 期		平成18年 6 月 1 2 日							
最 初 の 契 約 等	契 約 日	年 月 日							
	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 別		☐ 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		☐ 土地所有者 ☐ その他の者 （							
当 事 者 借 主		☐ 建物所有者 ☐ その他の者 （							
地 代 ・ 支 払 時 期 等		毎 金 円 （ 毎 限 り 分 支 払 ）							
地 代 前 払		☐ ない ☐ ある （ 金 円 分 まで ）							
敷 金 ・ 保 証 金		☐ ない ☐ ある （ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円 ）							
特 約 等									
地 代 滞 納		☐ ない ☐ ある （ 令和 年 月 日 現 在 金 円 ）							
契 約 解 除		☐ ない ☐ ある （							
訴 訟 提 起 等		☐ ない 地方裁判所 支部 令和 年 （ ） 第 号							
		☐ ある ☐ 係属中 ☐ 終局 （							
そ の 他		債務者によれば分筆した経緯は不明							
執 行 官 の 意 見		☒ 上記のとおり ☐ 「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 (債務者)	1 私は健康上の理由から老人ホームで暮らしています。物件1、2の自宅に帰ることはありません。物件1、2には私の知り合いであるBが住んでいますが、Bとの間で賃料等の取決めはなく、無料で住ませてやっているという状況です。 2 物件2建物が物件1土地のほか目的外土地である地番19番30の一部と地番19番29の上にはみ出しているということですが、私には土地を分筆した経緯についてはわかりません。 3 物件2建物の中には家財が多数残っていますが、土地、建物が競売で売却されれば家の中の動産が処分されても仕方ないと思っています。
☒ B (物件2建物占有者)	私はAと知り合いで物件2建物と一緒に住んでいました。Aは高齢となり、食堂をやっていましたがそれもできなくなって、老人ホームに入所してしまいました。そういう経緯もあって私も物件2建物から今月中に引っ越す予定となっています。

(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

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
7 年 2 月 28 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
7 年 3 月 8 日 (土) 7 : 30 - 7 : 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)
7 年 3 月 12 日 (水) 10 : 00 - 10 : 50	物件所在地	立入のため臨場/不在/概測/写真撮影
7 年 3 月 19 日 (水) 14 : 05 - 14 : 15	有料老人ホームつばさ	債務者 A と面談
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 7 年 3 月 12 日
目的物件は不在だったので立会人市役所職員 C 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

登記年月日：昭和59年7月19日

A 3 を A 4 に縮小

令和7年2月28日 青森地方支務局八戸支局
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

0321229

19-16 19-10

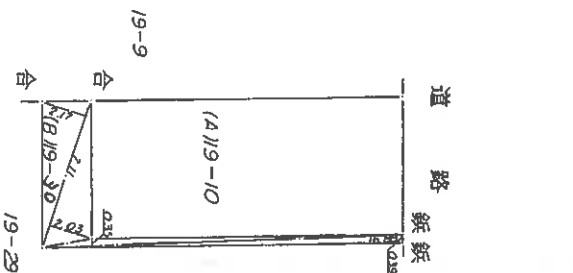
地 番

19-30

地 積 測 量 図

土地の所在

八戸市小中野二丁目



地積計算

$$\begin{aligned} (B)19-20 & \\ 16.88 \times 0.39 &= 6.5832 \\ 16.88 \times 0.35 &= 5.9080 \\ 2.11 \times 2.03 &= 4.2833 \\ 2.11 \times 2.17 &= 4.5787 \\ \hline \text{合計} & 21.1756 \text{ m}^2 \\ 1/2 & \end{aligned}$$

境界線の種類
合 合成樹脂杭
鉄 金属杭

作製者

(昭和59年7月16日作製)

申請人

559719

縮尺

1/250

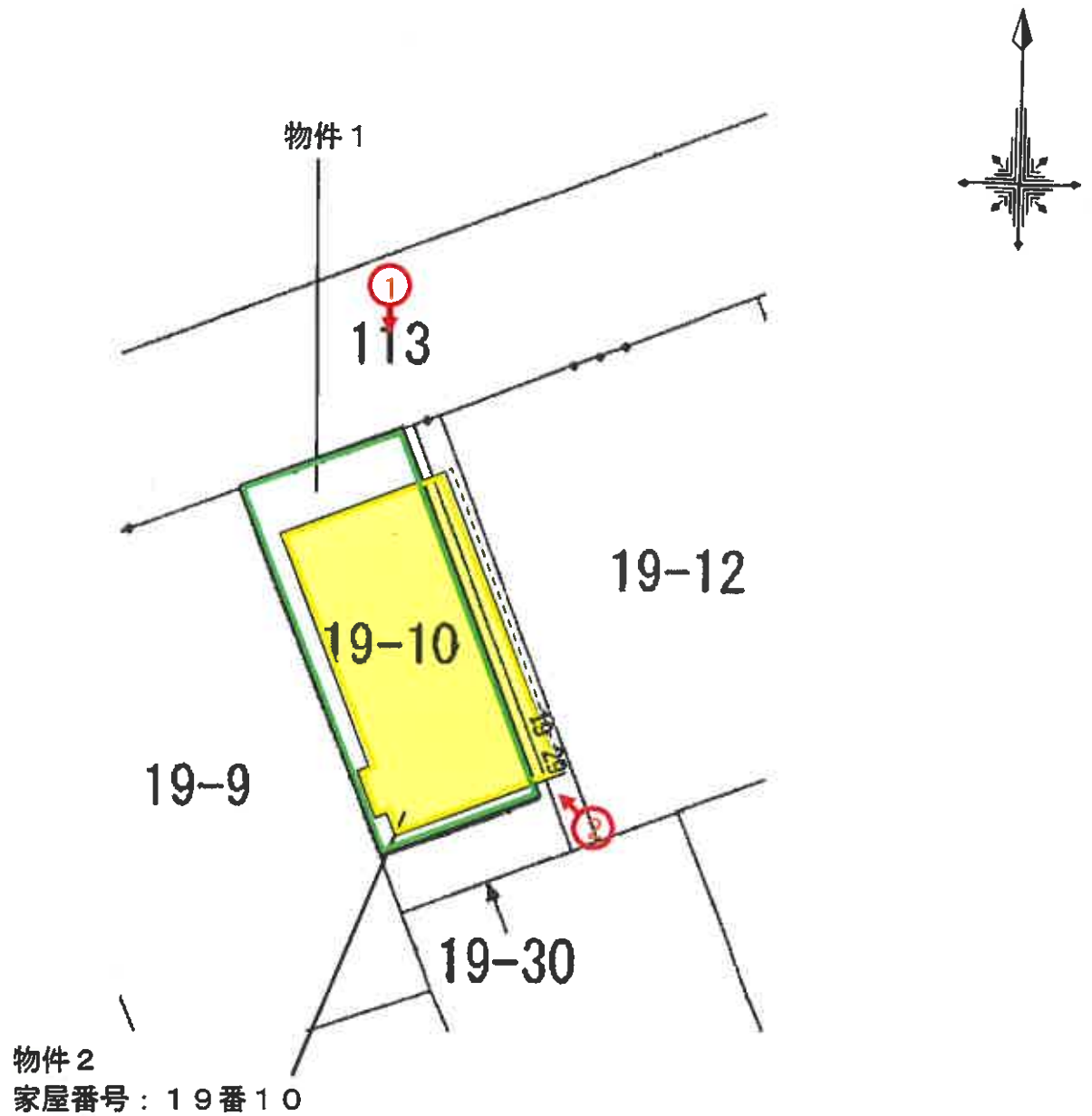
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年2月28日 青森地方方法務局八戸支局

ପଦ୍ମ ପୁଷ୍କିମ

請求番号：11-3

(10 枚目)

土地建物位置関係図



縮尺 1/250

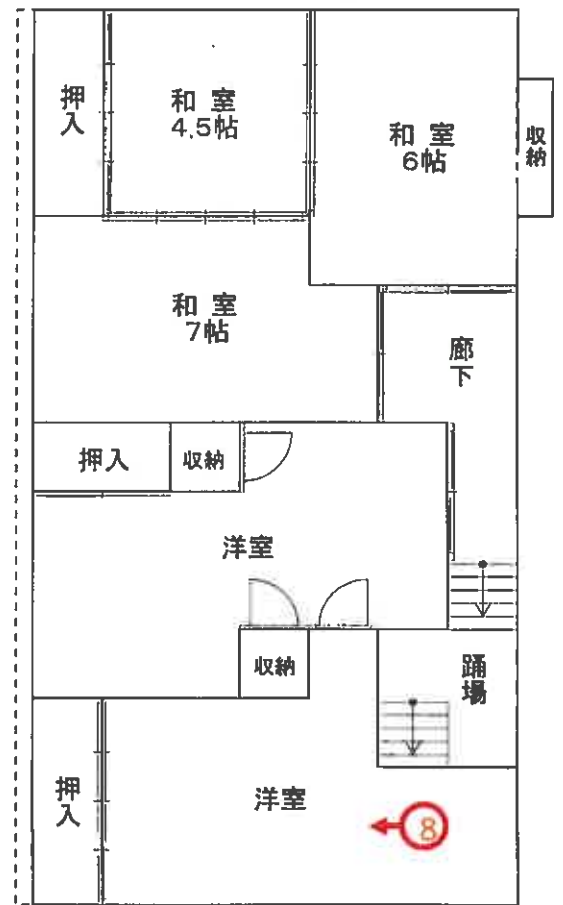
建物間取図

物件2

1階



2階



縮尺1/100



写真番号 3



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 7 年 (又) 第 3 号
令和 7 年 3 月 1 2 日 現地調査
令和 7 年 4 月 4 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

最 上 伸 子 印

第 1 評価額

一括 価 格	
金 2, 239, 000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 157, 000 円
物件 2 (建物)	金 1, 082, 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 6 1 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 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。
- ④ 物件 1 の内訳価格は物件 2 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、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 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法 5 8 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	八戸市小中野二丁目 19番10 宅地 91.97m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	八戸市小中野二丁目19番地10 19番10 居宅・店舗 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 84.27m ² 2階 75.35m ² 延 159.62m ²	八戸市小中野二丁目19番地10, 19 番地30, 19番地29 同 左 居宅 同 左 1階 約54.65m ² 2階 約76.17m ² 延 約130.82m ²
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	J R 八戸線「小中野」駅の南西方・道路距離約0.3km (附属資料 「位置図」参照)	
付近の状況	八戸市市街地東部, J R 八戸線南側に形成された商住混在地域。主要地方道八戸階上線が北側を通っている。 広幅員の市道沿いに戸建住宅のほか低層店舗, 事務所等が混在している。 当地域は格別の変動要因が見られず, 今後も当分の間, 現状のまま持続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 近隣商業地域 80% 200% 準防火地域 なし
画地条件	間口約6.3m, 奥行約14.5m, 地積91.97㎡, ほぼ長方形の中間画地。地勢はほぼ平坦。	
接面道路の状況	北西側約11.5m, 市道, 舗装有 建築基準法上の道路の扱い: 建築基準法第42条1項1号	
土地の利用状況等	土地所有者が隣接する目的外土地(地番: 19番30, 19番29)と一体的に物件2の建物の敷地として利用占有している。	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	あり 引込可能 あり
特記事項	1. 目的外土地の概要及び占有権原については後記記載のとおりである。 2. 当不動産を含むエリアは, 八戸市の洪水ハザードマップで浸水想定区域に含まれている。 3. 上水道の引込管が目的外土地①②を通過して, 物件2の南側から引き込まれている可能性がある。	

【目的外土地①の概要及び占有権原】

所 在	八戸市小中野二丁目
地 番	1 9 番 3 0
地 目	宅地
地 積	21.17㎡
所 有 者	建物所有者
占 有 範 囲	全部
占 有 者	建物所有者
占 有 権 原	所有権
占有開始時期	平成18年6月12日(取得時)

【目的外土地②の概要及び占有権原】

所 在	八戸市小中野二丁目
地 番	1 9 番 2 9
地 目	宅地
地 積	15.13㎡
所 有 者	建物所有者
占 有 範 囲	全部
占 有 者	建物所有者
占 有 権 原	所有権
占有開始時期	平成18年6月12日(取得時)

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) : 昭和50年8月1日新築 経過年数 : 約 50 年 経済的残存耐用年数 : 約 0 年
仕 様	構 造 : 木造 2 階建 屋 根 : 長尺カラー鋼板葺 外 壁 : 金属サイディング 内 壁 : ビニールクロス 外 天 井 : ビニールクロス 外 床 : フローリング, 畳 外 設 備 : 電気・給排水・衛生 (水洗式)・浴室・給湯 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	普通
保守管理の状態	経年相応の老朽化と認められる。
建物の利用状況	第三者である B が居宅として利用している。
特 記 事 項	1. 当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期間の分析調査を要する。 2. B の占有権原は, 20 年くらい前から期間の定めのない使用借権である。

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）

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	48,900	1.01	91.97	(1-0.20)	3,634,000
目的外 土地①	48,900	1.01	21.17	(1-0.20)	836,000
目的外 土地②	48,900	1.01	15.13	(1-0.20)	598,000

※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 八戸－17

公示価格 45,800 円/㎡ × 時点修正 100.0 / 100 × 標準化補正 100 / 104 × 地域格差 100 / 90 ≒ 標準画地価格 48,900 円/㎡

◇時点修正：公示価格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 +4%（方位）

◇地域格差：街路条件 -3%（幅員）

環境条件 -6%（用途の多様性）， -1%（供給処理施設） …総和

…以上，相乗積による

イ 個別格差

画地条件 +1%（方位）

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	166,000	130.82	0.02	434,000

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	50	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
1	3,634,000	1.00	0.35	法定地上権	1,272,000
目的外 土地①	836,000	1.00	0.35	法定地上権	293,000
目的外 土地②	598,000	1.00	0.35	法定地上権	209,000
合 計					1,774,000

イ 土地利用権の及ぶ範囲 : 物件 1 及び目的外土地①②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35%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	3,634,000	-1,272,000	(1-0.00)	(1-0.30)	(1-0.30)	1,157,000
2	434,000	+1,774,000	(1-0.00)	(1-0.30)	(1-0.30)	1,082,000
一括価格 (合計)						2,239,000

ウ 占有減価修正 : なし

エ 市場性修正 : 目的外土地を敷地としていることによる市場性減退の程度を考慮した。

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

地価公示価格 [八戸-17]

所 在 : 八戸市小中野二丁目16番12

価 格 : 45,800円/㎡

位 置 : JR八戸線「小中野」駅の南方道路距離約0.5kmに位置する。

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 330㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 道 路 : 南東側7m市道

用途指定等 : 第2種中高層住居専用地域(60・200)

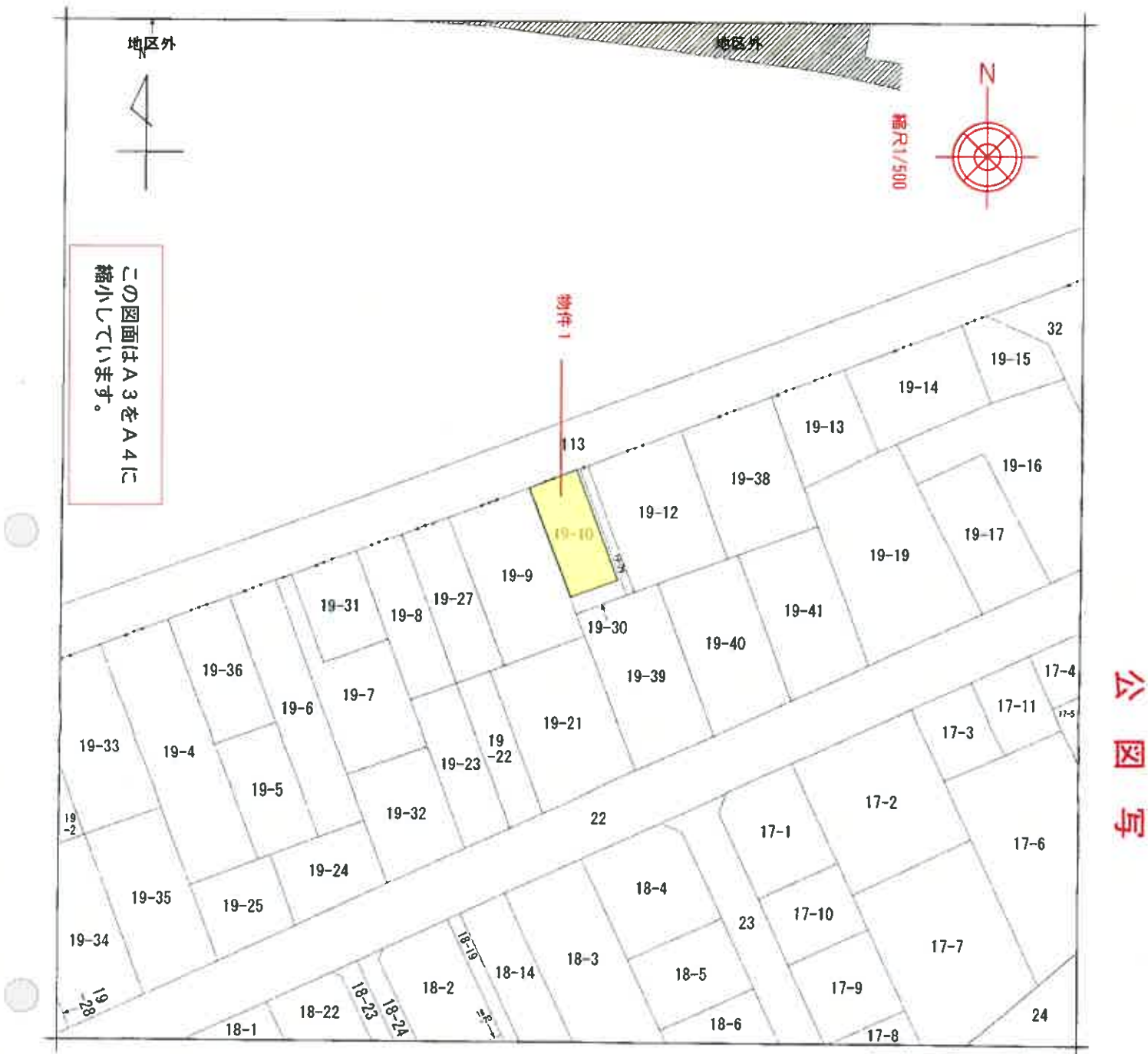
地域の概要 : 一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域。

第7 附属資料

- | | | | |
|---|----------------------|-----|----|
| 1 | 位置図(出所:国土地理院「地理院地図」) | ・・・ | 1葉 |
| 2 | 公図写 | ・・・ | 1葉 |
| 3 | 地積測量図写 | ・・・ | 1葉 |
| 4 | 建物図面写 | ・・・ | 1葉 |
| 5 | 建物配置図 | ・・・ | 1葉 |
| 6 | 建物間取図 | ・・・ | 1葉 |

位置図





〔注〕地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

〔注〕斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	八戸市小中野二丁目					地番	19番10		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲	座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和57年1月17日				備付年月日(原図)	昭和57年2月13日			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(青森地方法務局八戸支局管轄)

令和7年1月20日
大阪法務局

地図整理番号：M44543

登記官

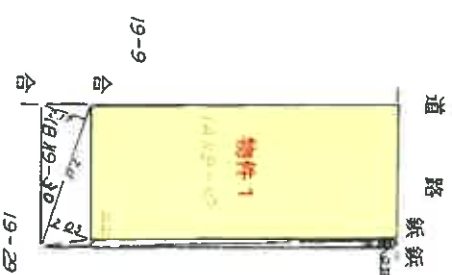
地積測量図写

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。
(青森地方方法務局八戸支局登録)
令和7年1月20日 大阪法務局

登記官

0321229

19-10	19-10	地積測量図
地番	19-30	
土地の所在	八戸市小中野二丁目	



地積計算
18.89-30

16.88 * 0.39 = 6.5832
16.88 * 0.35 = 5.9080
2.11 * 2.03 = 4.2833
2.11 * 2.17 = 4.5287
合計 21.1756 m²

境界標の種類
合成樹脂杭
銅 金属板

この図面はA3をA4に
縮小しています。

作製者	申請人	縮尺
昭和59年7月16日作製	59719	1/250

登記年月日：昭和50年8月4日

建物図面写

第7次3

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。
(登録地方法務局八戸支局管轄)
令和7年1月20日 大隈法務局 登記官

家屋番号

19-10

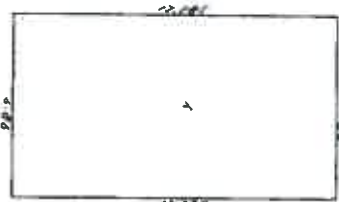
建物階平面図面図

建物の所在

八戸市大字東中平

0023116

1階平面図



床面積 84.27㎡

床面積 84.27㎡

2階平面図



床面積 75.35㎡

床面積 75.35㎡

(日 測 連 15)

この図面はA3をA4に縮小しています。

縮尺

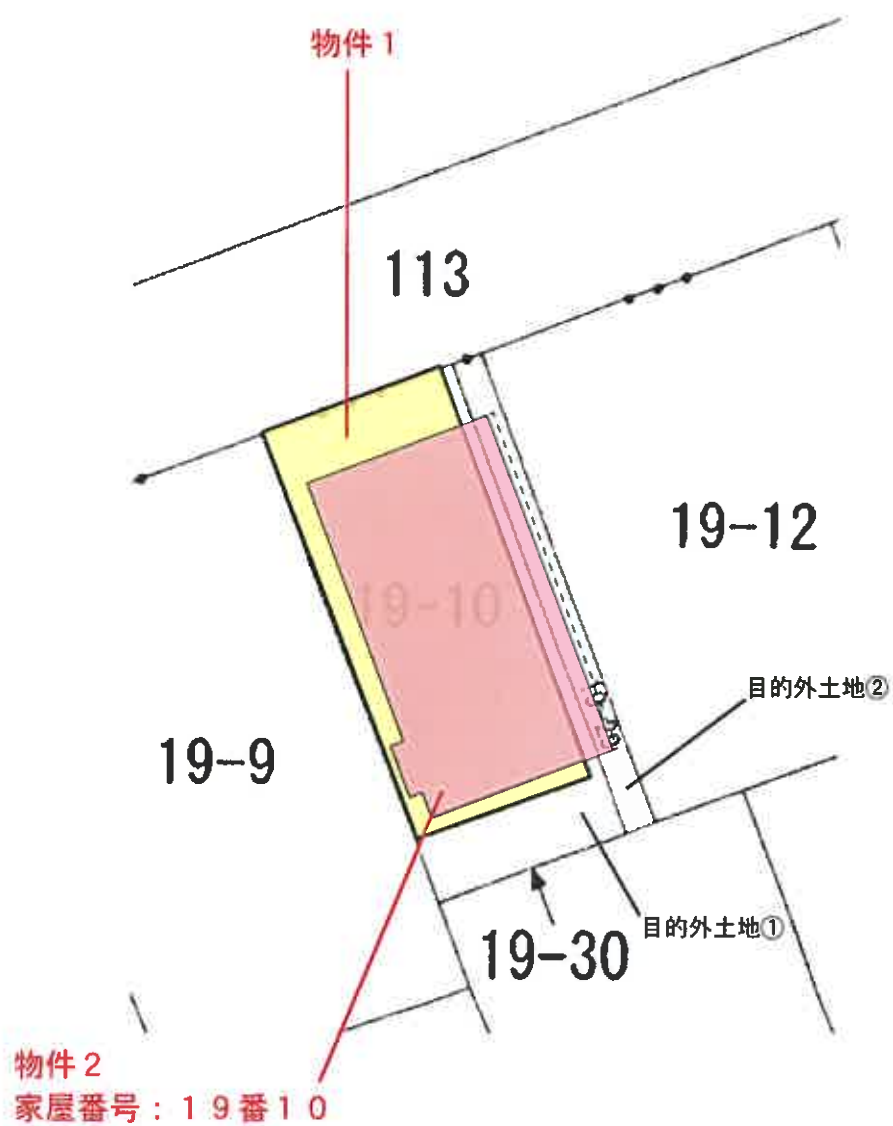
1/500

1/200

日本土地家屋調査士会連合会用紙

550 x 4

建 物 配 置 図

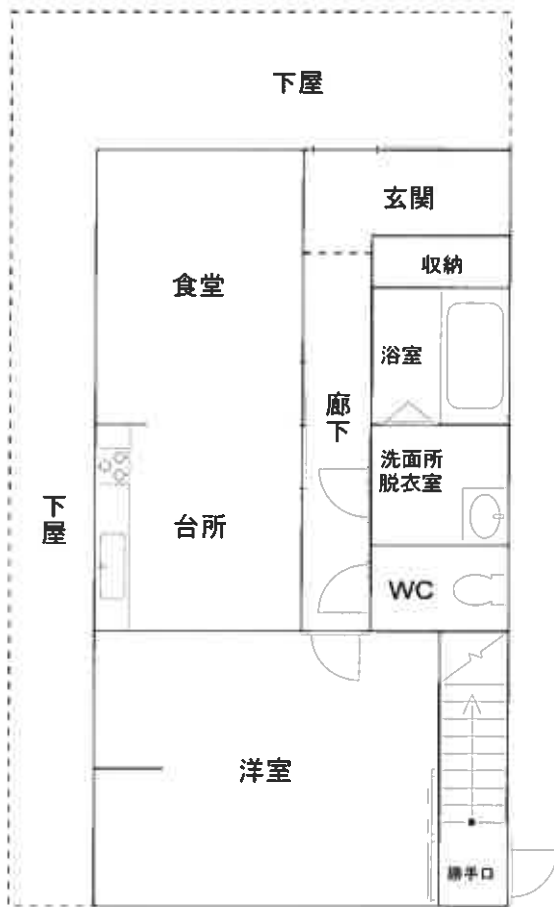


縮尺 1/250

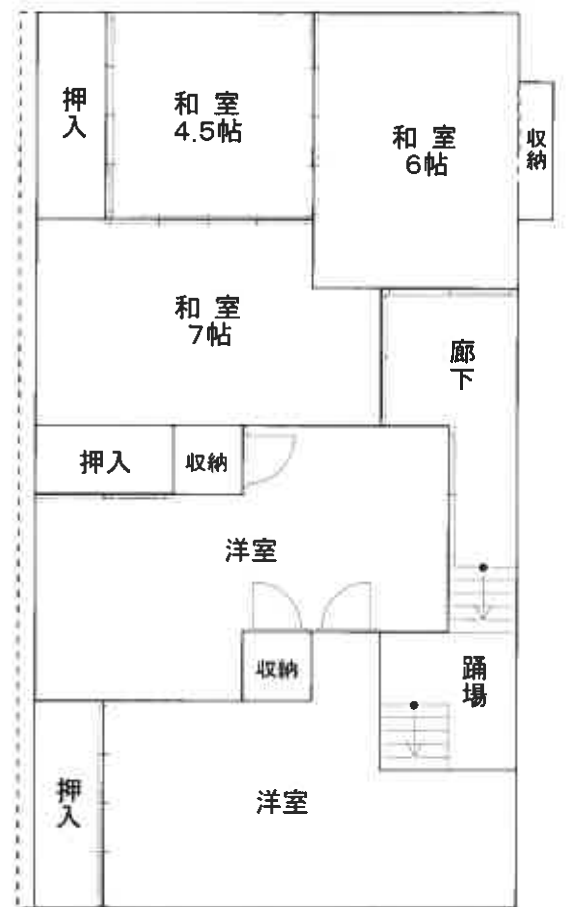
建物間取図

物件 2

1 階



2 階



縮尺1/100