

必ずお読みください！

事件番号 令和8年（ヌ）第28004号

注 意 書

令和8年10月1日から、青森地方裁判所弘前支部及び八戸支部の不動産執行事件は青森地方裁判所本庁で取り扱うことになりました。これに伴い、本件は青森地方裁判所八戸支部から青森地方裁判所本庁に回付され、青森地方裁判所本庁において売却を実施しております。

入札にあたっては、公告書に表示された事件番号（上記事件番号と同じ）を記載した入札書を青森地方裁判所本庁の執行官室に提出してください。また、入札保証金は青森地方裁判所本庁あての振込依頼書（振込先が「アオモリチサイ」となっているもの）を利用し、青森地方裁判所本庁あてに振り込んでください。

なお、誤って入札書を八戸支部執行官室に提出したり、誤って入札保証金を八戸支部に振り込んだりした場合、入札は無効となりますので、ご注意ください。

※誤って振り込まれた入札保証金の還付には数週間を要する場合があります。

【入札に関するお問合せ】 青森地方裁判所本庁 執行官室

電話番号 017-773-1781（直通）

【事件の内容に関するお問合せ】 青森地方裁判所本庁 不動産執行係

電話番号 017-722-5624（直通）

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月19日

青森地方裁判所第2民事部

裁判所書記官 岸 禎 尚

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 9月 8日 午前 8時30分から 令和 8年 9月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月17日 午前10時00分 場 所 青森地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 令和 8年10月 7日 午前 9時50分 場 所 青森地方裁判所第2民事部
特別売却 実施期間	令和 8年 9月18日 午前 8時30分から 令和 8年 9月18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 8年 8月19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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 797, 000 2, 237, 600	一括	559, 400	75, 293	0
1	871, 000				
2	1, 926, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 八戸市大字鮫町字上鮫 |
| | 地 番 | 77番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.69平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八戸市大字鮫町字上鮫 77番地4, 77番地6 |
| | 家屋 番号 | 77番4 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 77.42平方メートル
2階 99.37平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 4 月 2 4 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, 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 2】

賃借権

範 囲 2 階部分

賃借人 B

期 限 令和 1 0 年 9 月 3 0 日まで

賃 料 月額 4 9, 5 0 0 円

敷 金 なし

保証金 なし

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 1】

本件所有者が占有している。

【物件番号 2】

- ・ 2 階部分につき, B が占有している。
- ・ 上記以外の部分につき, 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 | 八戸市大字鮫町字上鮫 |
| | 地 番 | 7 7 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5 . 6 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八戸市大字鮫町字上鮫 7 7 番地 4 , 7 7 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 7 7 番 4 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 7 . 4 2 平方メートル
2 階 9 9 . 3 7 平方メートル |



令和 8 年 (ヌ) 第 4 号
令和 8 年 2 月 1 8 日受理
令和 8 年 3 月 2 6 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 | 八戸市大字鮫町字上鮫 |
| | 地 番 | 7 7 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5 . 6 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八戸市大字鮫町字上鮫 7 7 番地 4, 7 7 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 7 7 番 4 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 7 . 4 2 平方メートル
2 階 9 9 . 3 7 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			
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 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

(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 ☒ 2階部分	
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従業員(占有者) ■A(所有者))の陳述／■提示文書(事業用賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和7年10月 1日	
最初の	契約日	令和7年 9月26日	
契約等	期間	令和7年10月 1日から ☒ 令和10年9月30日まで 3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49,500円 (毎月27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 東側の接面道路は公道である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A	(令和8年3月18日に聴取した) 1 私は本件債務者です。本件目的物件はいずれも私の所有です。 2 物件1の境界等でトラブルはありません。 3 物件2は1階で私が精肉店と飲食店、2階でBさんが飲食店をそれぞれ営んでいます。 4 お互いに内装は一部改装しています。 5 物件1の冷蔵庫と冷凍庫は後から室内で組み立てて設置しました。ただし今後建物を壊さずに解体・撤去するのは難しいかもしれません。
■ Bの従業員	1 私はBさんが営業している「MOUTON PLUME」というカフェで働いています。 2 AさんとBさんとの契約内容は契約書のとおりだと思います。 3 厨房機器などはBさんが入れたものだと思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

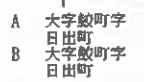
執行官の意見

- 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2～3枚目記載のとおり認定した。
- 3 物件2の1階に設置してある冷蔵庫と冷凍庫は建物の一部と思料した。

(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
8年 2月20日 (金) : - :	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
8年 2月24日 (火) : - :	当庁	現況調査期日通知
8年 2月25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受領
8年 3月 5日 (木) : - :	当庁	現況調査期日通知
8年 3月18日 (水) 15:00-16:00	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
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



公用

登記年月日：平成11年7月6日

令和 8 年 2 月 20 日
青森地方送達局八戸支局
これは図面に記載されている内容を確認した書面である。

登記官

各 階 平 面 図

建 物 各 階 平 面 図

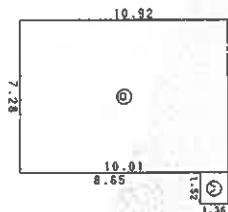
家 屋 番 号	77-4
建物の所在	八戸市大字般若町字上般若77-4, 77-6

0229375

1 階

② 2.73 × 0.91 = 2.4843
③ 7.28 × 10.01 = 72.8728
④ 1.52 × 1.36 = 2.0572
計 77.4243

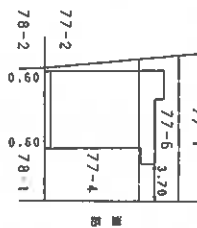
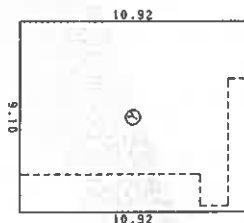
床面積 77.42³㎡



2 階

⑤ 9.10 × 10.92 = 99.3720

床面積 99.37²㎡



(日 国 準 12)

作 製 者

縮尺 1/250

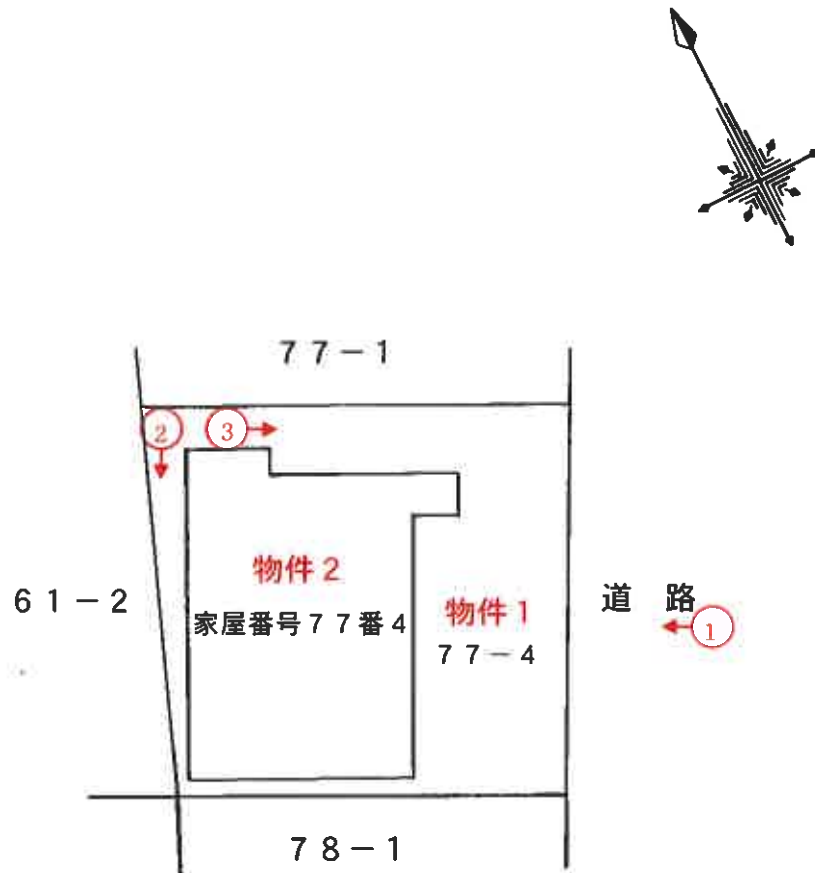
申 請 人

平成11. 7. 9

縮尺 1/500

(東 原 拓)

土地建物位置関係図

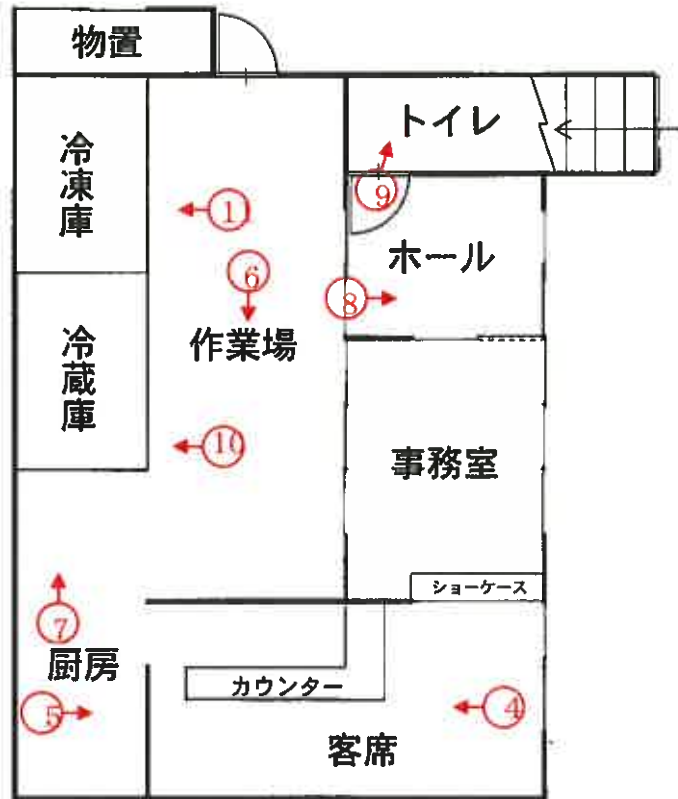


S=1:250

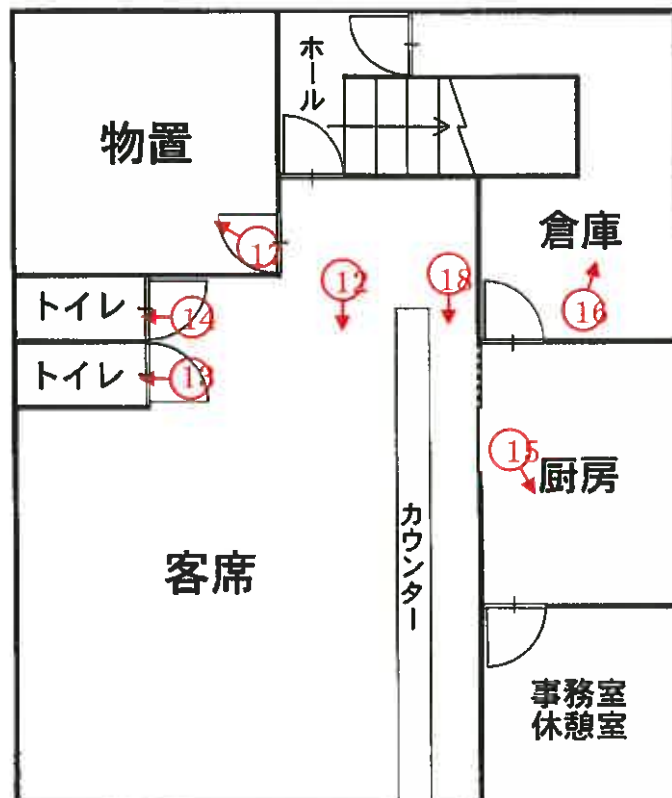
凡例♂――撮影地点

建物間取図

1階



2階



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

7 7 - 2 (鉄道用地)



物件 2

物件 1

写真番号 3



物件 1

物件 2

写真番号 4



物件 2 1階客席

写真番号 5



物件2 1階厨房

写真番号 6



物件2 作業場

写真番号 7



物件2 1階厨房

写真番号 8



物件2 1階ホール

写真番号9



物件2 1階トイレ

写真番号10



物件2 冷蔵庫

写真番号 1 1



物件 2 冷凍庫

写真番号 1 2



物件 2 2階客席

写真番号 1 3



物件 2 2 階トイレ

写真番号 1 4



物件 2 2 階トイレ

写真番号 15



物件2 2階厨房

写真番号 16



物件2 2階倉庫

写真番号17



物件2 2階物置

写真番号18



物件2 カウンター

令和 8 年（ヌ） 第 4 号
令和 8 年 3 月 1 8 日現地調査
令和 8 年 3 月 2 7 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

浅 井 康 光 印

第1 評価額

一括価格	
金2,797,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金871,000円
物件2(建物)	金1,926,000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、調査日以降に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 地目積	八戸市大字鮫町字上鮫 77番4 宅地 165.69m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	八戸市大字鮫町字上鮫 77番地4, 77番地6 77番4 店舗 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 77.42m ² 2階 99.37m ²	同 左 同 左 同 左 同 左 同 左
番号	特 記 事 項		
	特にない		

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 「 鮫 」 駅 の 北 東 方 約 0 . 4 k m （ 道 路 距 離 ）。 （ 附 属 資 料 「 1 位 置 図 」 参 照 ）	
付 近 の 状 況	八 戸 市 街 地 北 東 部 の 鮫 地 区 で ， 県 道 八 戸 階 上 線 沿 い に 小 売 店 舗 の ほ か 飲 食 店 等 が 建 ち 並 ぶ 商 業 地 域 で あ る 。 当 地 域 は 目 下 の と こ ろ 格 別 の 変 動 要 因 が な く ， 今 後 も 現 状 の ま ま 持 続 す る も の と 予 測 さ れ 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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市 街 化 区 域 商 業 地 域 指 定 8 0 % 指 定 4 0 0 % 準 防 火 地 域 な し
画 地 条 件 （ 規 模 ， 形 状 等 ）	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 接 道 状 況 そ の 他	1 6 5 . 6 9 m ² 間 口 約 1 2 m ， 奥 行 約 1 3 m ほ ぼ 長 方 形 中 間 画 地 な し
接 面 道 路 の 状 況	南 東 側 幅 員 約 6 m ， 県 道 ， 舗 装 有 ， ほ ぼ 等 高 建 築 基 準 法 第 4 2 条 1 項 1 号	
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 。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ： 有 ガ ス 配 管 ： 有 下 水 道 ： 有	
特 記 事 項	津 波 浸 水 想 定 区 域 （ 浸 水 深 1 0 . 0 m ～ 2 0 . 0 m ）	

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（登記上）平成11年5月31日新築 経過年数 約27年 経済的残存耐用年数 約3年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング 外 内 壁：ビニールクロス 外 天 井：ビニールクロス 外 床：コンクリートタタキ 外 設 備：電気、照明、給排水、衛生、冷蔵庫、冷凍庫 その他：なし ※本件建物の各種設備については、そ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である。
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：店舗 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	築後約27年経過しており、経年相応の老朽化と認められ る。 保守管理の状態は普通。
建物の利用状 況	建物所有者及びその他の者が店舗として使用している。
特 記 事 項	①占有者及び占有権原（物件2関係） 占有範囲……2階部分 占有者……B 占有状況……店舗 占有権原……賃借権 占有開始時期……令和7年10月1日 契 約 日……令和7年9月26日 期 間……令和7年10月1日から令和10年9 月30日まで3年間 貸 主……所有者 借 主……占有者 賃 料……金49,500円 支払時期等……毎月27日限り翌月分支払 ②物件2建物の1階に冷蔵庫と冷凍庫が設置されている が、その状況から建物の一部と判断した。 ③対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏 まえ現地調査を行った結果、アスベスト含有建材が含ま 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）

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=オ
1	31,300	1.00	165.69	(1-0.50)	2,593,000

〔総額につき千円未満の端数
金額は四捨五入、以下同じ〕

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示価格【八戸5-13】

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $31,400\text{円}/\text{m}^2 \times 99.8/100 \times 100/100 \times 100/100 = 31,300\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：▲0.2%【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：なし

◇地域格差：なし

イ 個別格差：なし

※標準化補正，地域格差，個別格差；各条件の相乗積

※街路条件；各要因の総和

交通接近条件；"

環境条件；"

画地条件；各要因の相乗積

行政的條件；各要因の総和

その他の条件；"

ウ 地積：登記地積

エ 建付減価：本件土地上に存在する建物の配置，敷地との適応の状態，更地との市場性を考慮し，▲50%。

② 物件2（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
2	151,000	176.79	0.09	2,403,000

〔総額につき千円未満の端数
金額は四捨五入、以下同じ〕

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
2	27	3	0.30	0.03	0.09

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

なお、物件2の2階部分は賃貸借に供されているが、1階部分が自己利用であるため収益還元法は適用しない。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1の土地については土地利用権等価格を控除し、物件3の建物については土地利用権等価格を加算し、競売市場修正を施して、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
1	2,593,000	1.00	0.40	法定地上権	1,037,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：土地の利用状況、建物の配置の状況等から物件1の全域と判定した。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判断し、当該法定地上権割合を本件建付地価格の40％と判定した。

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	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ× エ×オ
1	2,593,000	-1,037,000	(1-0.00)	(1-0.20)	(1-0.30)	871,000
2	2,403,000	+1,037,000	(1-0.00)	(1-0.20)	(1-0.30)	1,926,000
一括価格（合計）						2,797,000

- ウ 占有減価修正：特になし。
- エ 市場性修正：沿岸部の津波浸水想定区域内の商業地域で、市場への参入者が限られる▲20%。
- オ 競売市場修正：第2評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮して▲30%。

第6 参考価格資料

地価公示標準地価格〔八戸5-13〕
所 在：八戸市大字鮫町字持越沢34番4
価 格：31,400円/㎡
位 置：JR八戸線「鮫」駅の北東方道路距離約250mに位置する。
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：106㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南東側7.5m舗装県道
用 途 指 定 等：商業地域
指定建蔽率80%，指定容積率400%
準防火地域
地 域 の 概 要：小売店舗、飲食店等が建ち並ぶ駅前の商業地域。

第7 附属資料

- | | | |
|---|---------------------|-------|
| 1 | 位置図(出所：八戸市庁「都市計画図」) | ・・・1葉 |
| 2 | 法第14条第1項地図写 | ・・・1葉 |
| 3 | 建物図面 | ・・・1葉 |
| 4 | 建物間取図 | ・・・1葉 |

以 上

位置図

8(又)4

物件 1, 2

S=1/10,000

地価公示標準地
【八戸5-13】

法第14条第1項地図写

8(又)4

26/02/20

84-2

(座標値種別) 測量成



各階平面図

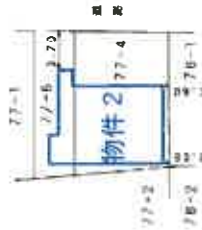
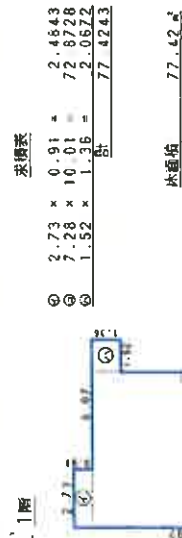
建物階平面図

77-4

家屋番号

建物の所在 八戸市大字鼓町字上鼓 77-4, 77-6

0229375



(日積算済)

※A3版のS=1/250をA4版に縮小

※A3版のS=1/500をA4版に縮小

作製

作製

縮尺 1/250

申請人

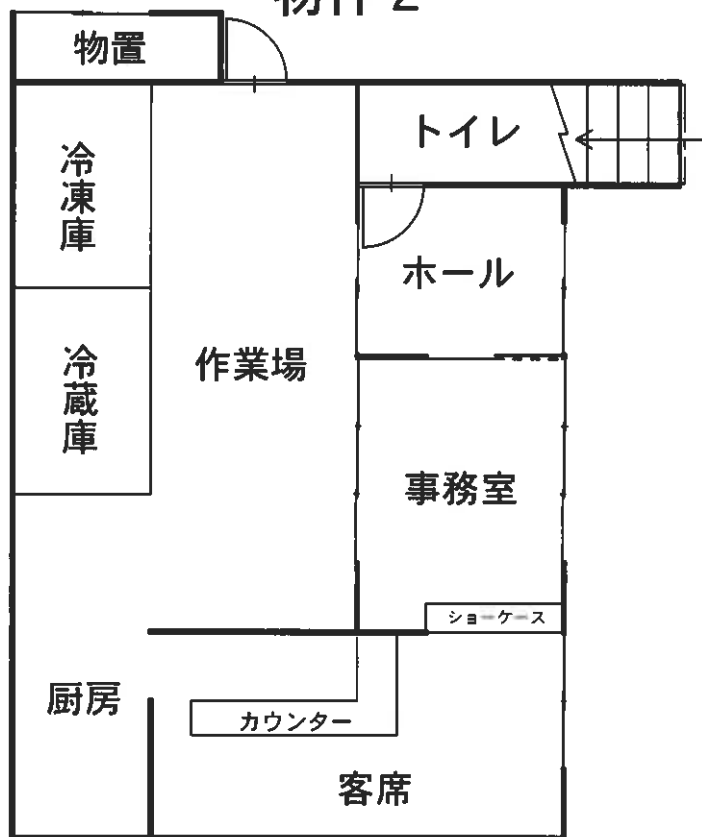
縮尺 1/500

平成11.7.9

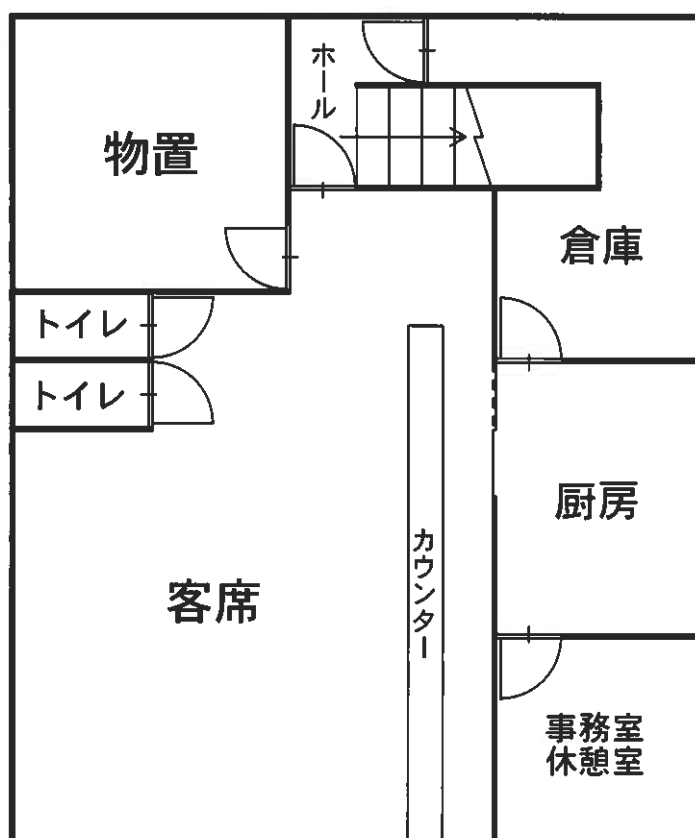
建物間取図

8(又)4

物件 2



1 階



2 階