必ずお読みください！

事件番号　令和８年（ケ）第２８０１７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　017-722-5625（直通）

令和８年（ケ）第２８０１７号

物件番号１～５

３点セットを閲覧される皆様へ

本件物件のうち物件２は持分（８分の１）の売却です。
また、物件３及び４は持分（３２分の１）の売却です。

令和　８年（ケ）第２８０１７号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１９日
青森地方裁判所第２民事部
裁判所書記官　内空閑　英　敏

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１２月　８日　午前　８時３０分から 令和　８年１２月１５日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１７日　午前１０時００分 青森地方裁判所開札場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月１３日　午前　９時５０分 青森地方裁判所第２民事部
特別売却実施期間	令和　８年１２月１８日　午前　８時３０分から 令和　８年１２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１１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）
1～5	7,341,000 5,872,800	一括	1,468,200	37,303	0
1	1,040,000				
2	8,000				
3	2,000				
4	3,000				
5	6,288,000				
備考					

令和　８年（ケ）第２８０１７号

物　件　目　録

１　所　　在　　八戸市大字市川町字上大谷地

　　地　　番　　３６番２５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１８８．０６平方メートル

２　所　　在　　八戸市大字市川町字上大谷地

　　地　　番　　３６番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９４．９４平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　公衆用道路

　　持分８分の１

３　所　　在　　八戸市大字市川町字上大谷地

　　地　　番　　３６番１３

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　９８平方メートル

　　持分３２分の１

４　所　　在　　八戸市大字市川町字上大谷地

　　地　　番　　３６番１４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２６．７０平方メートル

令和　８年（ケ）第２８０１７号

物　件　目　録

（現況）

地　　目　　公衆用道路

持分３２分の１

５　所　　在　　八戸市大字市川町字上大谷地３６番地２５

家屋　番号　　３６番２５

種　　類　　居宅

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床　面　積　　６４．５９平方メートル

令和　８年（ケ）第　　１７号

物　件　明　細　書

令和　８年　９月１６日
青森地方裁判所八戸支部
裁判所書記官　工　藤　康　堯

1　不動産の表示
【物件番号１～５】
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１～５】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号５】
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。

令和　８年（ケ）第　　１７号

物　件　目　録

１　所　　在　　八戸市大字市川町字上大谷地

　　地　　番　　３６番２５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１８８．０６平方メートル

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　八戸市大字市川町字上大谷地

　　地　　番　　３６番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９４．９４平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　公衆用道路

　　共有者　Ａ　持分８分の１

３　所　　在　　八戸市大字市川町字上大谷地

　　地　　番　　３６番１３

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　９８平方メートル

　　共有者　Ａ　持分３２分の１

４　所　　在　　八戸市大字市川町字上大谷地

　　地　　番　　３６番１４

　　地　　目　　宅地

物　件　目　録

地　　積　　１２６．７０平方メートル

（現況）

地　　目　　公衆用道路

共有者　Ａ　持分３２分の１

５　所　　在　　八戸市大字市川町字上大谷地３６番地２５

家屋　番号　　３６番２５

種　　類　　居宅

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床　面　積　　６４．５９平方メートル

所有者　Ａ

令和　８年(ケ)第　　１７号
令和　８年　５月　１日受理
令和　８年　６月　４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

令和　８年（ケ）第　　１７号

物　件　目　録

１　所　　在　　八戸市大字市川町字上大谷地

　　地　　番　　３６番２５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１８８．０６平方メートル

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　八戸市大字市川町字上大谷地

　　地　　番　　３６番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９４．９４平方メートル

　　共有者　Ａ　持分８分の１

３　所　　在　　八戸市大字市川町字上大谷地

　　地　　番　　３６番１３

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　９８平方メートル

　　共有者　Ａ　持分３２分の１

４　所　　在　　八戸市大字市川町字上大谷地

　　地　　番　　３６番１４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２６．７０平方メートル

　　共有者　Ａ　持分３２分の１

令和　８年（ケ）第　　１７号

物　件　目　録

５　所　　在　　八戸市大字市川町字上大谷地３６番地２５

家屋　番号　　３６番２５

種　　類　　居宅

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床　面　積　　６４．５９平方メートル

所有者　Ａ

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、3、4
現況地目	■宅地（物件1） ■公衆用道路（物件2、3、4 ） □ （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（物件1） 公衆用道路として一般の通行に供している（物件2、3、4） □「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 5
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 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

そ の 他 の 事 項

■1　物件１と５は、私道（物件２、３、４）を介して北西側市道（36-15、36-16ほか）に接道している。
2　物件２、３、４は公衆用道路として一体利用されており、筆界は判然としない。
3　物件１は北東から南西方向に向かい緩やかな傾斜がある。
5　物件５室内で小動物を飼っている可能性がある。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
	（令和８年５月２５日） ※　本件目的物件は全戸不在であり、近隣の者も不在であったため陳述を得ることができなかった。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

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Ａ宛の郵便物等から２枚目記載のとおり認定した。
3　本件債務者兼所有者Ａから直接占有関係等につき伺うことはできなかった。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 5月 8日（金） ： ー ：	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 5月11日（月） 13：30－13：40	当庁	現況調査期日通知
8年 5月13日（水） ： ー ：	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 5月14日（木） 9：30－ 9：50	物件所在地	現場確認（全戸不在）、写真撮影
8年 5月25日（月） 10：00－10：50	物件所在地	写真撮影、間取り等調査、簡易計測、評価人同行
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		

（特記事項）

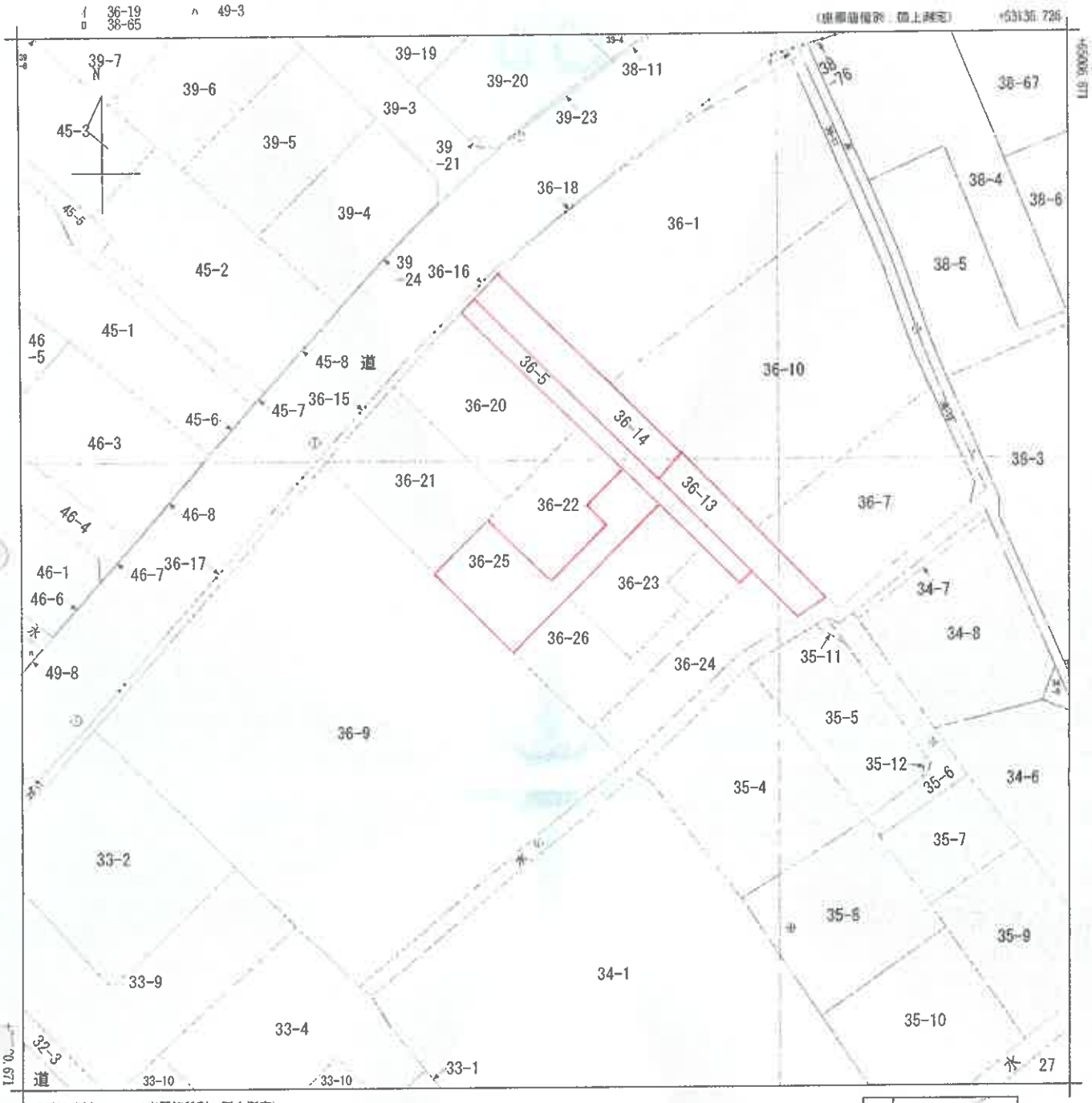
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

■ 令和 8年 5月25日
目的物件は不在だったので，立会人Ｂを立ち会わせ，無施錠の扉から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



(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出：大字市川町 字古館 / 大字市川町 字上大谷地

請求部分	所在	八戸市大字市川町字上大谷地				地番	36番25		
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	昭和57年10月			備付年月日(原図)				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8年5月12日
青森地方法務局八戸支局
登記官

請求番号：13-7
(1/1)

公用

枚目）

公用

登記年月日：平成28年4月22日

A3をA4に縮小

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8年5月12日　青森地方法務局八戸支局
登記官

地積測量図 1/2

地番	36−5 36−20〜36−24
土地の所在	八戸市大字市川町字上大谷地

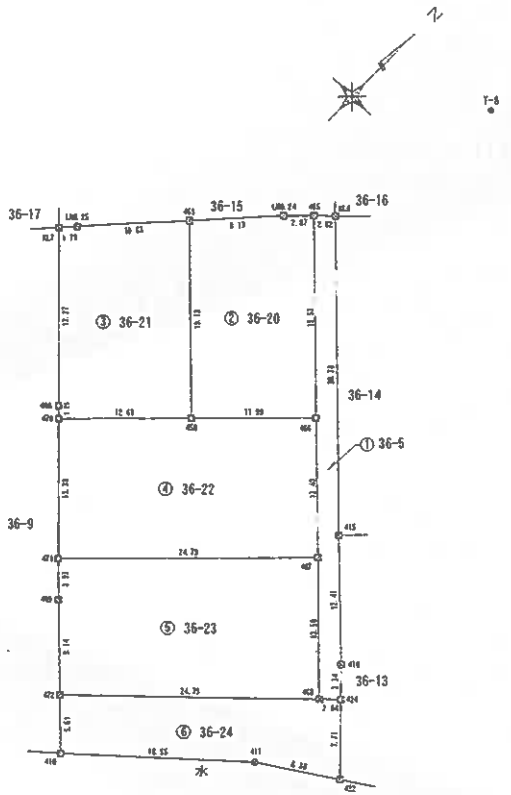
求積表

地番	① 36-5			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
424	64942.168	53098.756	0.859	55785.322312
468	64940.742	53097.286	-11.126	-722530.695492
467	64950.100	53087.630	-19.209	-1247630.312700
466	64959.705	53078.077	-23.432	-1522135.887560
465	64973.449	53064.198	-12.440	-808269.705560
KL6	64974.874	53051.637	23.326	1515603.910924
415	64953.224	53087.524	30.790	1999809.766960
418	64944.570	53096.427	11.232	729457.410240
			合計	189.959124
			合計面積	94.9445620
			地積	94.94 ㎡

地番	② 36-20			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
466	64959.705	53078.077	5.447	353835.513135
458	64951.172	53069.645	-22.030	-1430874.319160
469	64964.630	53056.047	-7.488	-486455.149440
LNO.24	64971.427	53062.157	8.151	529562.181477
465	64973.449	53064.198	15.920	1034377.368080
			合計	465.454092
			合計面積	232.7270460
			地積	232.72 ㎡

地番	③ 36-21			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
458	64951.172	53069.645	4.724	306829.336528
470	64942.181	53060.771	-9.756	-633575.917836
469	64943.870	53059.889	-13.004	-844519.682280
KL7	64955.380	53047.767	-10.950	-711261.411000
LNO.25	64956.724	53048.939	8.286	537841.674720
469	64964.630	53056.047	20.706	1345157.628780
			合計	471.628912
			合計面積	235.8144560
			地積	235.81 ㎡

地番	④ 36-22			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
467	64950.300	53087.630	-7.883	-512003.214900
471	64932.678	53070.194	-26.859	-1744026.798402
470	64942.181	53060.771	-0.549	-35653.257369
458	64951.172	53069.645	17.306	1124044.982632
466	64959.705	53078.077	17.915	1163300.294425
			合計	662.036319
			合計面積	331.0031930
			地積	331.00 ㎡



筆界点	境界標の種類
○	木杭
⊗	金属標
⊞	コンクリート杭
⊠	プラスチック杭
⊙	刻印
□	石杭
▨	金属プレート
▢	プラスチックプレート
◑	構造物ペンキ塗印

測量年月日	平成28年 4月15日				
測量の基準		既知点の名称及び座標値			備考
測地系	既知点	種別	点名	X座標	Y座標	
世界測地系（測地成果2011）	X4級基準点	金属標	T-8	64992.576	53069.089	
世界測地系（測地成果2011）	X4級基準点	プラスチック杭	T-9	64954.681	53033.198	

作成者	（平成 28 年 4 月 18 日作成）	申請人		縮尺	1/500

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

（9日調達）

請求番号：13-2　(1/2)

（ 8 枚目）

公用

登記年月日：平成28年4月22日

A3をA4に縮小

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8年5月12日　青森地方法務局八戸支局
登記官

地積測量図 2/2

地番	36-5 36-20~36-24
土地の所在	八戸市大字市川町字上大谷地

地番	① 36-23			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
468	64940.742	53097.286	-8.136	-528357.876912
472	64923.479	53079.494	-24.323	-1579113.779717
409	64929.887	53072.963	-9.300	-603847.949100
471	64932.678	53070.194	14.667	952367.588226
467	64950.300	53087.630	27.092	1759633.527600
			合計	661.510097
			合計面積	330.7550485
			地積	330.75 ㎡

地番	⑤ 36-24			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
422	64936.625	53104.129	-1.590	-103249.233750
411	64932.100	53097.166	-20.625	-1339224.562500
410	64919.551	53083.504	-17.672	-1147258.305272
472	64923.479	53079.494	13.742	894775.387578
468	64940.742	53097.286	19.262	1250888.572404
424	64942.168	53098.756	6.843	444399.255624
			合計	331.114084
			合計面積	165.5570420
			地積	165.55 ㎡

総合計面積	1390.8013475 ㎡

地番	面積
① 36-5	94.9445620 ㎡
② 36-20	232.7270460 ㎡
③ 36-21	235.8144560 ㎡
④ 36-22	331.0031930 ㎡
⑤ 36-23	330.7550485 ㎡
⑥ 36-24	165.5570420 ㎡

(日調連9)

作成者	(平成 28 年 4 月 18 日作成)	申請人		縮尺	1/

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

請求番号：13-2　(2/2)　(全 9 枚目)

公用

登記年月日：平成9年4月4日

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8年5月12日　青森地方法務局八戸支局
登記官

A3をA4に縮小

地積測量図

地番	(B)36-13
土地の所在	八戸市大字市川町字上大谷地

0119117

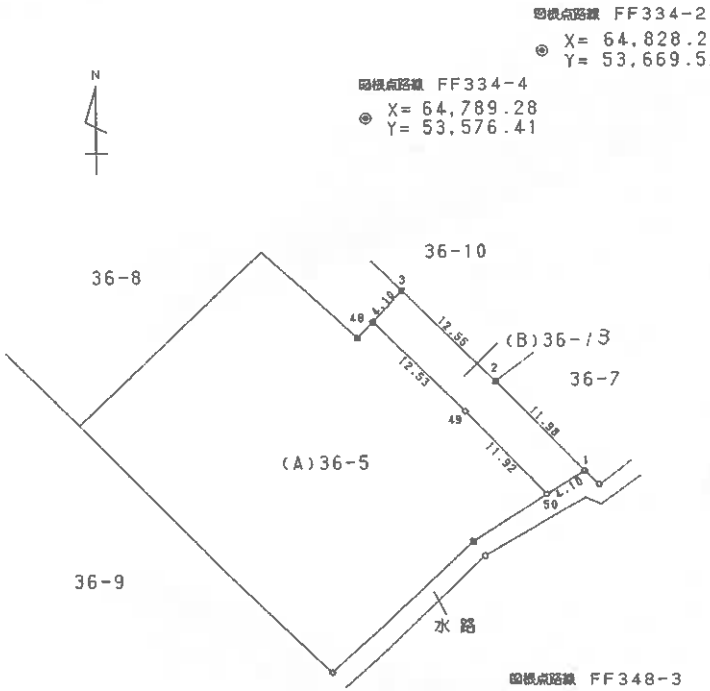
座標値
X=64,000.00 ┐省略
Y=53,000.00 ┘

求積表

点番	(B)36-13			
No.	Xn	Yn	Yn+1 − Yn-1	Xn・(Yn+1 − Yn-1)
3	650.650	388.350	-11.790	-7671.163500
48	647.640	385.560	6.100	3950.604000
49	639.000	394.450	16.600	10607.400000
50	631.040	402.160	11.250	7099.200000
1	633.300	405.700	-4.810	-3046.173000
2	641.900	397.350	-17.350	-11136.965000
			合計	-197.097500
			合計面積	98.5487500
			求積	98 m²

地番	(A)36-5	
公簿	合計面積	残地
980	98.5487500	881.4512500
	面積	881 m²

地番	面積
(A)36-5	881.4512500 m²
(B)36-13	98.5487500 m²



図根点路線 FF334-2
◉ X= 64,828.25
Y= 53,669.57

図根点路線 FF334-4
◉ X= 64,789.28
Y= 53,576.41

図根点路線 FF348-3
田 X= 64,604.63
Y= 53,463.26

境界点	境界標の種類
☒	木杭
◉	金属鋲
田	コンクリート杭
⊙	プラスチック杭

作製者	(平成9年3月	申請人	縮尺 1/500

(長原納)

請求番号：13-4

(10 枚目)

公用

登記年月日：平成27年5月25日

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8年5月12日　青森地方法務局八戸支局

登記官

A3またはA4に縮小

土地所在図
地積測量図

地番	(A)36-14, (B)36-16
土地の所在	八戸市大字市川町字上大谷地

座標求積表

世界測地系（測地成果2011）

地番	(A)36-14			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	辺長
A1794G	64964.641	53081.811	1148743.471851	18.652
KL5	64977.782	53068.573	543050.707509	4.132
KL6	64974.874	53065.637	-1305282.407652	30.803
A1842G	64953.186	53087.511	-994488.343563	4.099
A1833G	64956.141	53090.352	608149.982160	12.049
		倍面積	253.410305	
		面積	126.7051525	
		地積	126.70 ㎡	

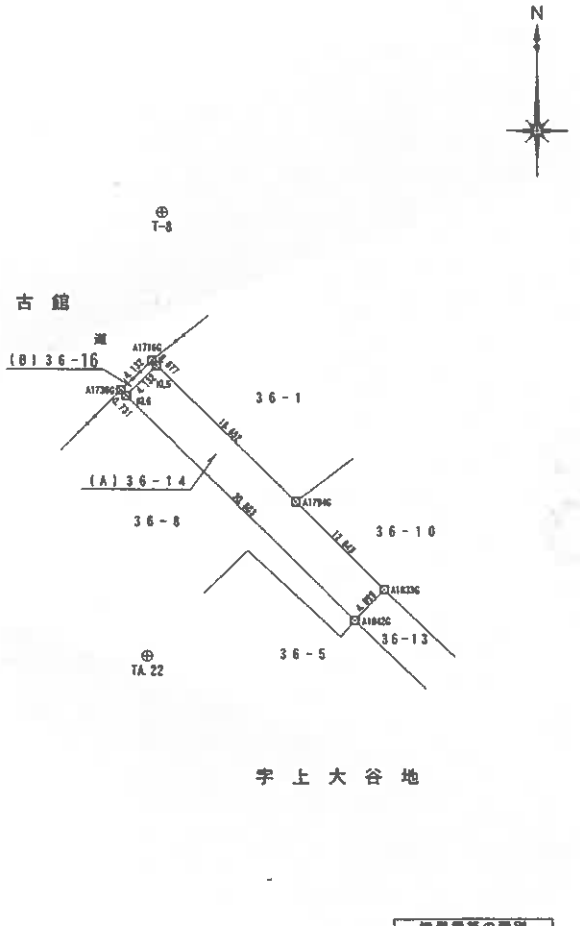
世界測地系（測地成果2011）

地番	(B)36-16			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	辺長
KL5	64977.782	53068.573	179637.118505	0.677
A1716G	64978.259	53068.092	-126991.944156	4.132
A1736G	64975.389	53065.118	-179625.424430	0.731
KL6	64974.874	53065.637	126986.069341	4.132
		倍面積	5.820360	
		面積	2.9101800	
		地積	2.91 ㎡	

合計面積	129.6153325 ㎡

基準点の種類及び座標値			
測地系	世界測地系（測地成果2011）		
基準点の名称	X座標	Y座標	標識
三等三角点　市川	66197.950	52688.823	石杭
三等三角点　下大谷	64311.847	53375.351	石杭
四等三角点　向谷地	64114.035	52286.199	石杭
3級基準点 H25-NO.2	65211.018	53212.067	金属標
3級基準点 H25-NO.3	65170.116	53413.513	金属標
3級基準点 H25-NO.5	64720.290	53173.394	金属標
4級基準点　T-8	64992.576	53069.069	金属標
4級基準点　T-9	64954.681	53033.198	プラスチック杭
4級基準点 TA.22	64949.791	53067.650	プラスチック杭
4級基準点 TA.23	64922.801	53083.872	プラスチック杭

平面直角座標系	X系
基準点データ取得日	平成26年 6月20日
測量年月日	平成26年 8月 7日



作成者	（平成27年5月15日作成）	縮尺	1/

申請人		縮尺	1/500

請求番号：13-6

（11枚目）

公用

登記年月日：令和3年10月18日

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8年5月12日　青森地方法務局八戸支局

登記官

A3をA4に縮小

地番	36-22、36-25
土地の所在	八戸市大字市川町字上大谷地

地積測量図

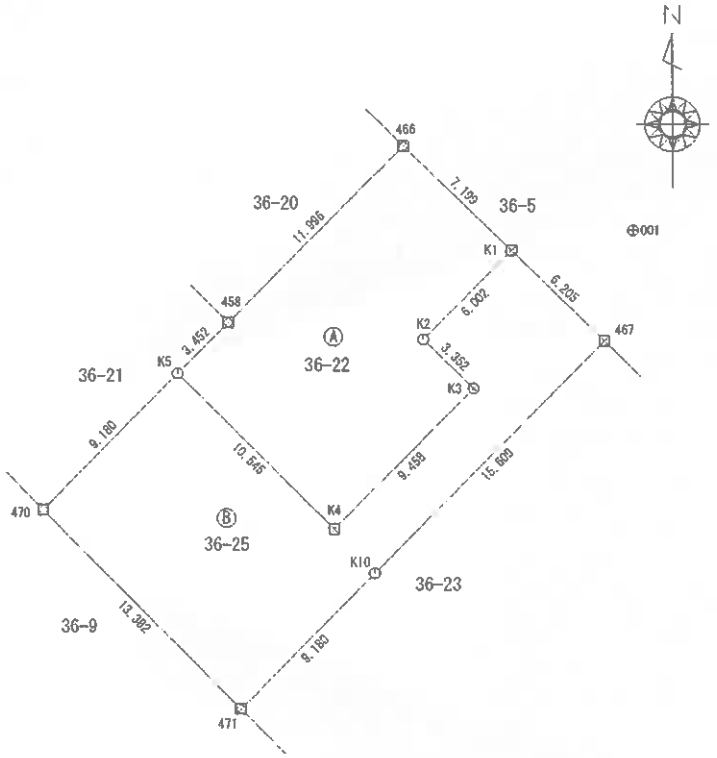
基準点座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
八戸	57439.818	57450.028	電子基準点
種市	45359.385	74677.236	電子基準点
三戸	75241.754	45893.607	電子基準点
001	64955.610	53089.030	GNSS基準点
002	64979.970	53058.046	GNSS基準点
測地系	世界測地系又は（測地成果２０１１）		
測量年月日	令和３年９月１４日		
既知点座標取得日	令和３年９月１４日		

直角座標法求積表

地番	㋐ 36-22			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
K1	64954.654	53083.208	-0.912	-59238.644448
466	64959.705	53078.077	-13.563	-881048.478915
458	64951.172	53069.645	-10.857	-705174.874404
K5	64948.715	53067.220	5.080	329939.472200
K4	64941.307	53074.725	14.157	919374.083199
K3	64948.031	53081.377	4.264	276938.404184
K2	64950.384	53078.989	1.831	118924.153104
			合計	-285.885080
			合計面積	142.9425400
			地積	142.94 ㎡

地番	㋑ 36-25			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
K1	64954.654	53083.208	-8.641	-561273.165214
K2	64950.384	53078.989	-1.831	-118924.153104
K3	64948.031	53081.377	-4.264	-276938.404184
K4	64941.307	53074.725	-14.157	-919374.083199
K5	64948.715	53067.220	-13.954	-906294.369110
470	64942.181	53060.771	2.974	193138.046294
471	64932.678	53070.194	15.880	1031130.926640
K10	64939.204	53076.651	17.436	1132279.960944
467	64950.300	53087.630	6.557	425879.117100
			合計	-376.123833
			合計面積	188.0619165
			地積	188.06 ㎡



境界標凡例	
⊞	コンクリート杭
☑	プラスチック杭
⊠	金属プレート
□	石杭
⊙	金属鋲
⊙	刻印
◑	構造物角
⊙	鉄吊杭
入	計算点
⊕	基準点・多角点

作成者	（令和３年１０月１２日作成）	申請人	縮尺	1/250

請求番号：13-8

（１２枚目）

公用

登記年月日：令和4年3月15日

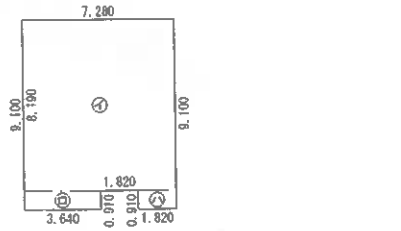
A3をA4に縮小

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8年5月12日　青森地方法務局八戸支局
登記官

各階平面図

家屋番号	36-25
建物の所在	八戸市大字市川町字上大谷地３６番地２５

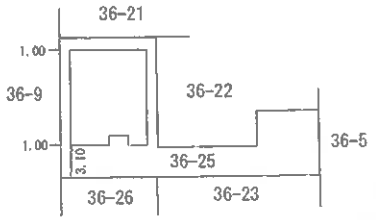
建物図面



求積表

㋑	7.280	× 8.190	=	59.6232
㋺	3.640	× 0.910	=	3.3124
㋩	1.820	× 0.910	=	1.6562
		計		64.5918

床面積　64.59 ㎡

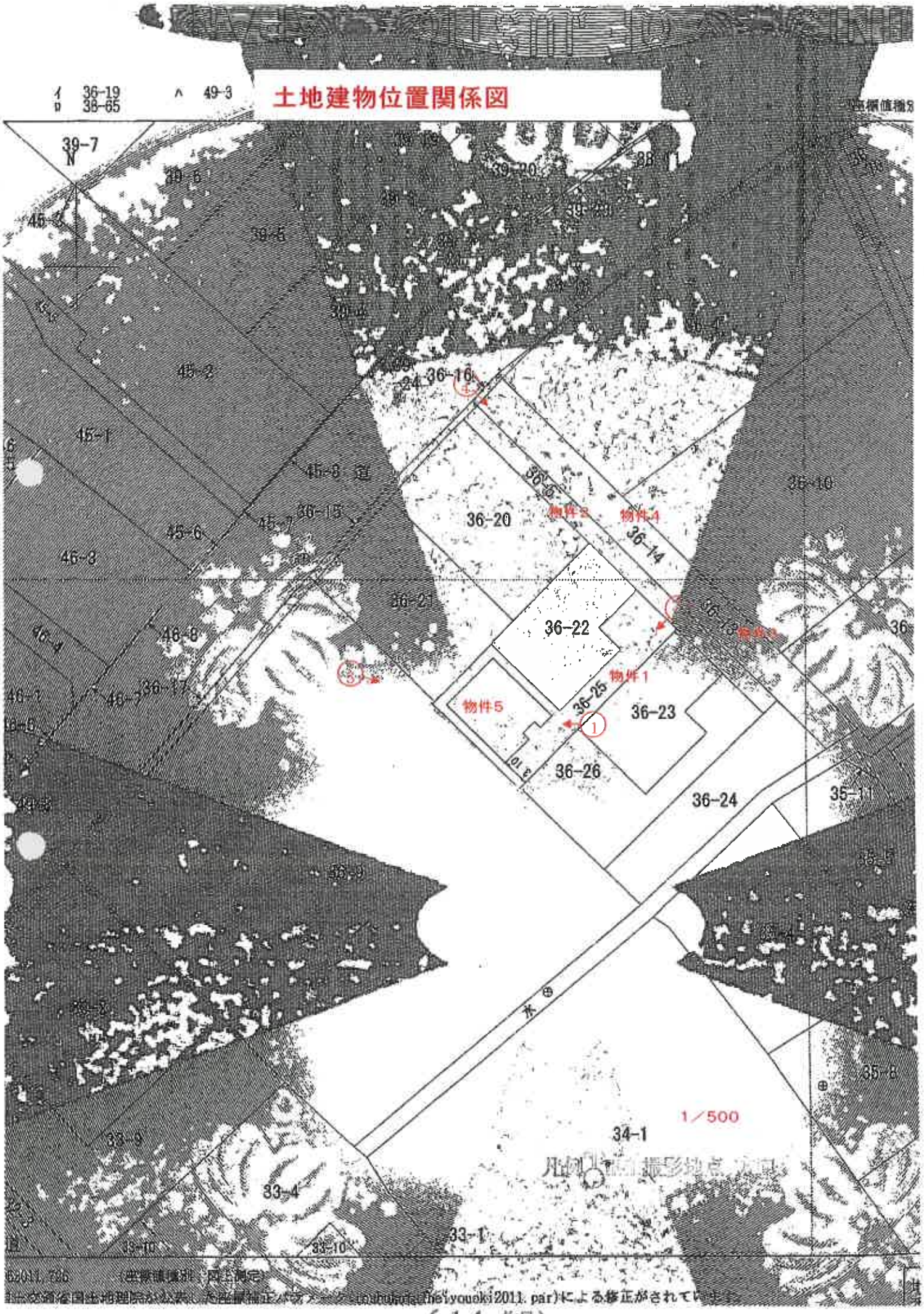


作成者	（令和４年　３月１１日作成）	縮尺	1/250

申請人		縮尺	1/500

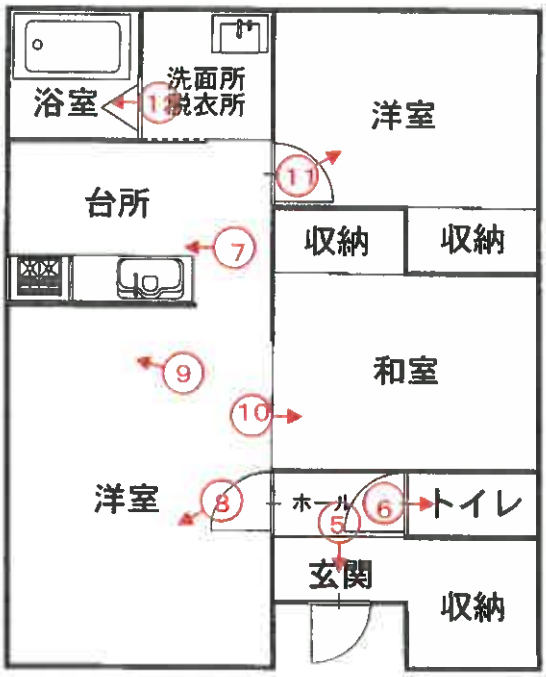
請求番号：13-9

（１３　枚目）


土地建物位置関係図
39-7
39-6
45-5
39-5
45-2
45-1
45-3
36-16
36-15
45-6
45-7
46-8
36-20
36-21
36-22
36-23
36-24
36-25
36-26
36-14
36-10
物件2
物件1
物件5
物件3
46-8
46-4
46-7
46-6
46-5
36-17
49-3
49-2
55-9
55-8
55-7
55-4
35-11
35-8
34-1
33-9
33-4
33-1
33-10
1／500
凡例
撮影地点
方位

（１４　枚目）

建物間取図



凡例 ①～⑪：撮影地点 方向

写真番号１



本件目的物件の状況

写真番号２　　物件５　　物件１　　隣地(36－22)



物件２

写真番号３　　物件５



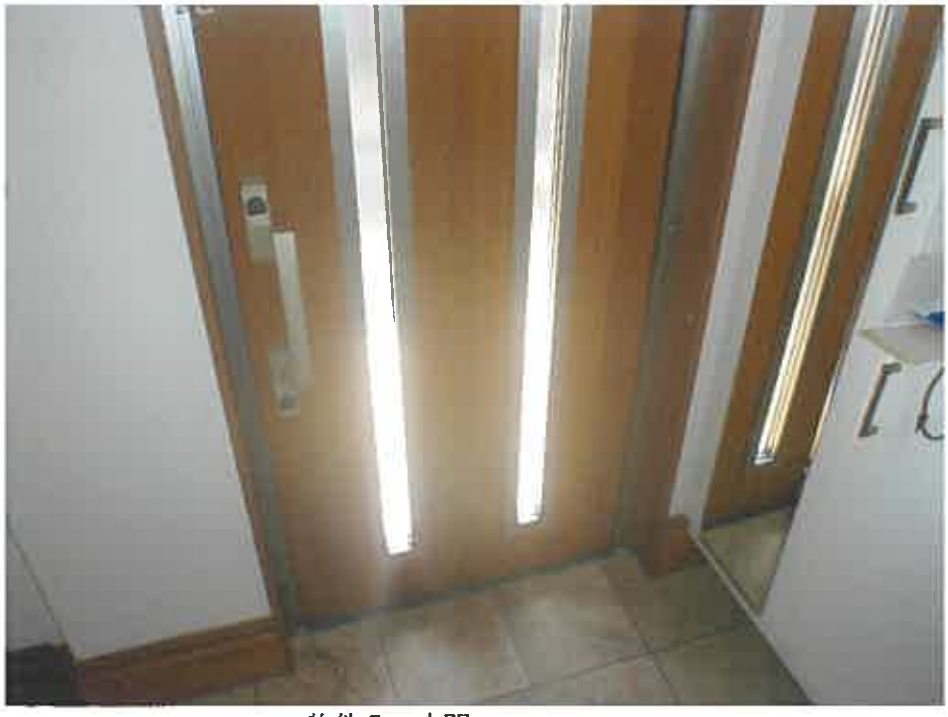
隣地（36－9）

写真番号４



物件２、３、４

写真番号５



物件５　玄関

写真番号６



物件５　トイレ

写真番号７



物件５　台所

写真番号８



物件５　洋室（居間）

写真番号９



物件５　ペット用ケージ

写真番号１０



物件５　和室

写真番号１１



物件５　洋室

写真番号１２



物件５　浴室

令和 8 年（ケ）第 17 号
令和8年5月25日現地調査
令和8年6月2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７，３４１，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金１，０４０，０００円
物件２（土地）	金８，０００円
物件３（土地）	金２，０００円
物件４（土地）	金３，０００円
物件５（建物）	金６，２８８，０００円

１　一括価格は，物件１～５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　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の土地の内訳価格は，物件５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５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 地番 地目 地積	八戸市大字市川町字上大谷地 ３６番２５ 宅地 １８８．０６㎡	同左 同左 同左 同左
2	所在 地番 地目 地積	八戸市大字市川町字上大谷地 ３６番５ 宅地 ９４．９４㎡	同左 同左 公衆用道路 同左
3	所在 地番 地目 地積	八戸市大字市川町字上大谷地 ３６番１３ 公衆用道路 ９８㎡	同左 同左 同左 同左
4	所在 地番 地目 地積	八戸市大字市川町字上大谷地 ３６番１４ 宅地 １２６．７０㎡	同左 同左 公衆用道路 同左
5	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	八戸市大字市川町字上大谷地 ３６番地２５ ３６番２５ 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 ６４．５９㎡	同左 同左 同左 同左 同左

番号	特記事項
2 3 4	物件２：持分８分の１ 物件３：持分３２分の１ 物件４：持分３２分の１

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１～４）

位置・交通	青い森鉄道線「陸奥市川」駅の北東方約３．４ｋｍ（道路距離）。 （附属資料　「１　位置図」参照）	
付近の状況	八戸市北部郊外の市川町地区，五戸川の南側に一般住宅，農家住宅が混在する郊外の住宅地域である。当地域は目下のところ格別の変動要因がなく，今後も現状のまま維持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 第１種低層住居専用地域 指定　５０％ 指定　８０％ なし 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	１８８．０６㎡ 間口約６ｍ，奥行約２４．５ｍ 不整形 中間画地 地積，間口・奥行，形状は物件１についてを記載
接面道路の状況	北西側幅員約１１ｍ，市道，舗装，ほぼ等高 建築基準法第４２条１項１号 私道（物件２～４：建築基準法上の道路ではない）を介して接道している。	
土地の利用状況等	土地所有者が物件１土地上に物件５建物を所有し占有している。 土地所有者が物件２～４を公衆用道路として一般の通行に供している。	
供給処理施設	上水道：有 ガス配管：無 下水道：有	
特記事項	①物件１は南西から北東方向に向かい緩やかな傾斜がある。 ②物件２～４は公衆用道路として一体利用されており，筆界は判然としない。 ③洪水浸水想定区域（０．５ｍ～３．０ｍ）	

2　建物の概況及び利用状況等（物件５）

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）令和４年１月１２日新築 経過年数　　約４年 経済的残存耐用年数　約２６年
仕　　様	構　造：木造平家建 屋　根：亜鉛メッキ鋼板葺 外　壁：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　外 設　備：電気，照明，給排水，衛生 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：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	築後約４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程度である。
建物の利用状況	建物所有者が居宅として使用している。
特記事項	物件５室内で小動物を飼育していた可能性がある。

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１～４）

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	13,800	0.88	188.06	(1-0.00)	2,284,000
2	13,800	0.10	94.94	－	131,000
3	13,800	0.10	98	－	135,000
4	13,800	0.10	126.70	－	175,000

［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(県)－１】

公示価格等　　時点修正　　標準化補正　　地域格差　　標準画地価格

13,900円／㎡ × 100／100 × 100／101 × 100／100＝ 13,800円／㎡

◇時点修正：±０．０％【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：画地条件　１％（方位）

◇地域格差：なし

イ　個別格差：物件１：街路条件　▲２％（未舗装）

画地条件　▲１０％（形状）

物件２～４：画地条件　▲９０％（私道減価）

※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

行政的条件　；各要因の総和

その他の条件　；　〃

ウ　地積：登記地積

エ　建付減価：物件１……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，必要ないものと判断した。

物件２～４‥‥なし

② 物件５（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
５	181,000	64.59	0.70	8,184,000

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
５	4	26	0.20	0.03	0.70

※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，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５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	2,284,000	1.00	0.35	法定地上権	799,000

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３５％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	土地利用権等価の控除及び加算（円）（2①エ）イ	持分 ウ	占有減価修正 エ	市場性修正 オ	競売市場修正 カ	評価額（円）（ア＋イ）×ウ×エ×オ×カ
1	2,284,000	−799,000	1/1	(1−0.00)	(1−0.00)	(1−0.30)	1,040,000
2	131,000	————	1/8	(1−0.00)	(1−0.30)	(1−0.30)	8,000
3	135,000	————	1/32	(1−0.00)	(1−0.30)	(1−0.30)	2,000
4	175,000	————	1/32	(1−0.00)	(1−0.30)	(1−0.30)	3,000
5	8,184,000	+799,000	1/1	(1−0.00)	(1−0.00)	(1−0.30)	6,288,000
一括価格（合計）							7,341,000

エ　占有減価修正：特になし。

オ　市場性修正：物件１，５：なし
物件２～４‥‥共有持ち分の一部が対象▲３０％。

カ　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％。

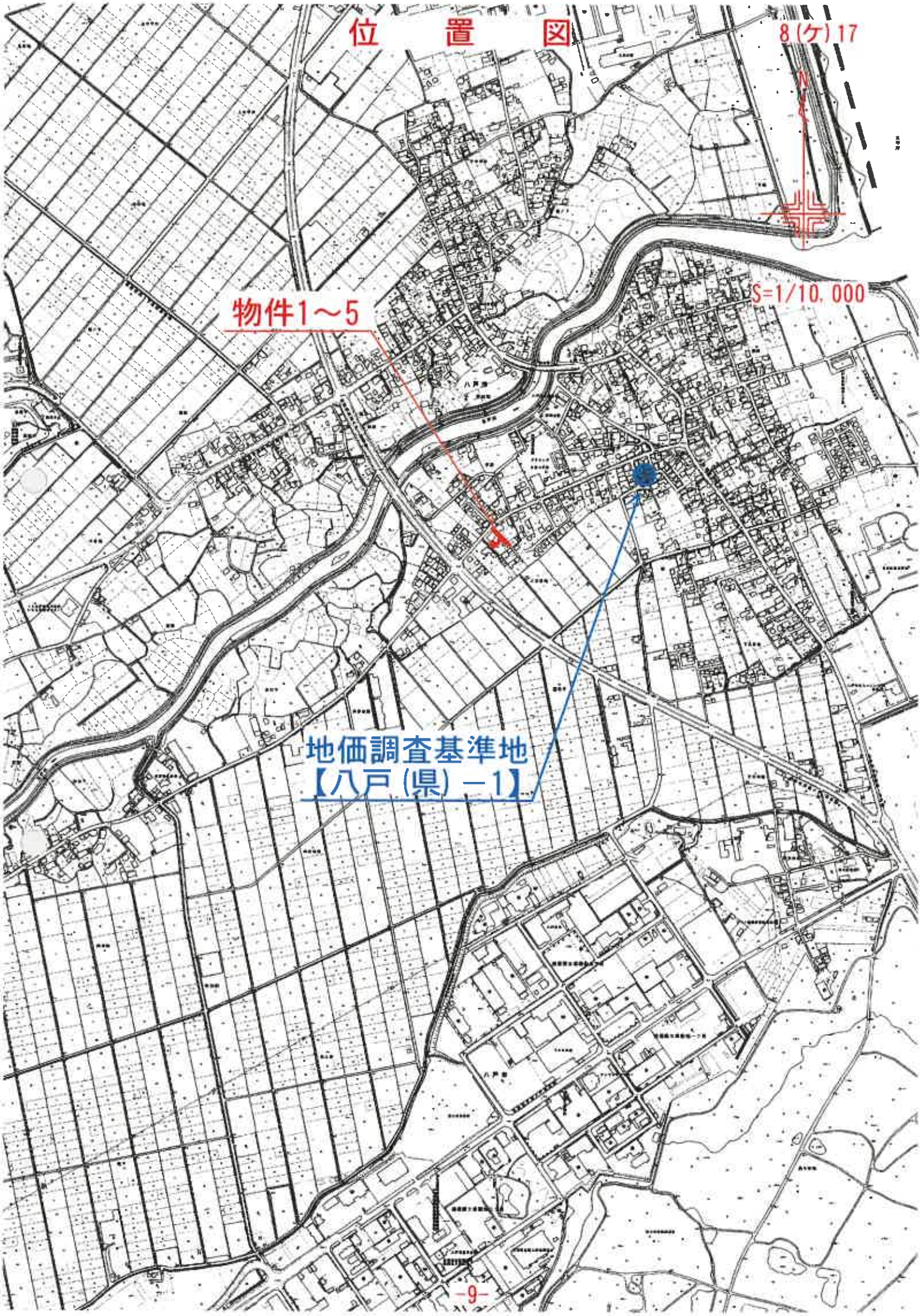
第６　参考価格資料

青森県地価調査基準地価格〔八戸(県)－１〕
所　　在：八戸市大字市川町字上大谷地５３番１４
価　　格：１３，９００円／㎡
位　　置：青い森鉄道線「陸奥市川」駅の北東方道路距離約４．１ｋｍに位置する。
価格時点：令和７年７月１日
地　　積：１９８㎡
供給処理施設：水道，下水
接面街路：西側６ｍ舗装市道
用途指定等：第１種低層住居専用地域
指定建蔽率５０％，指定容積率８０％
地域の概要：一般住宅，農家住宅が混在する郊外の住宅地域

第７　附属資料

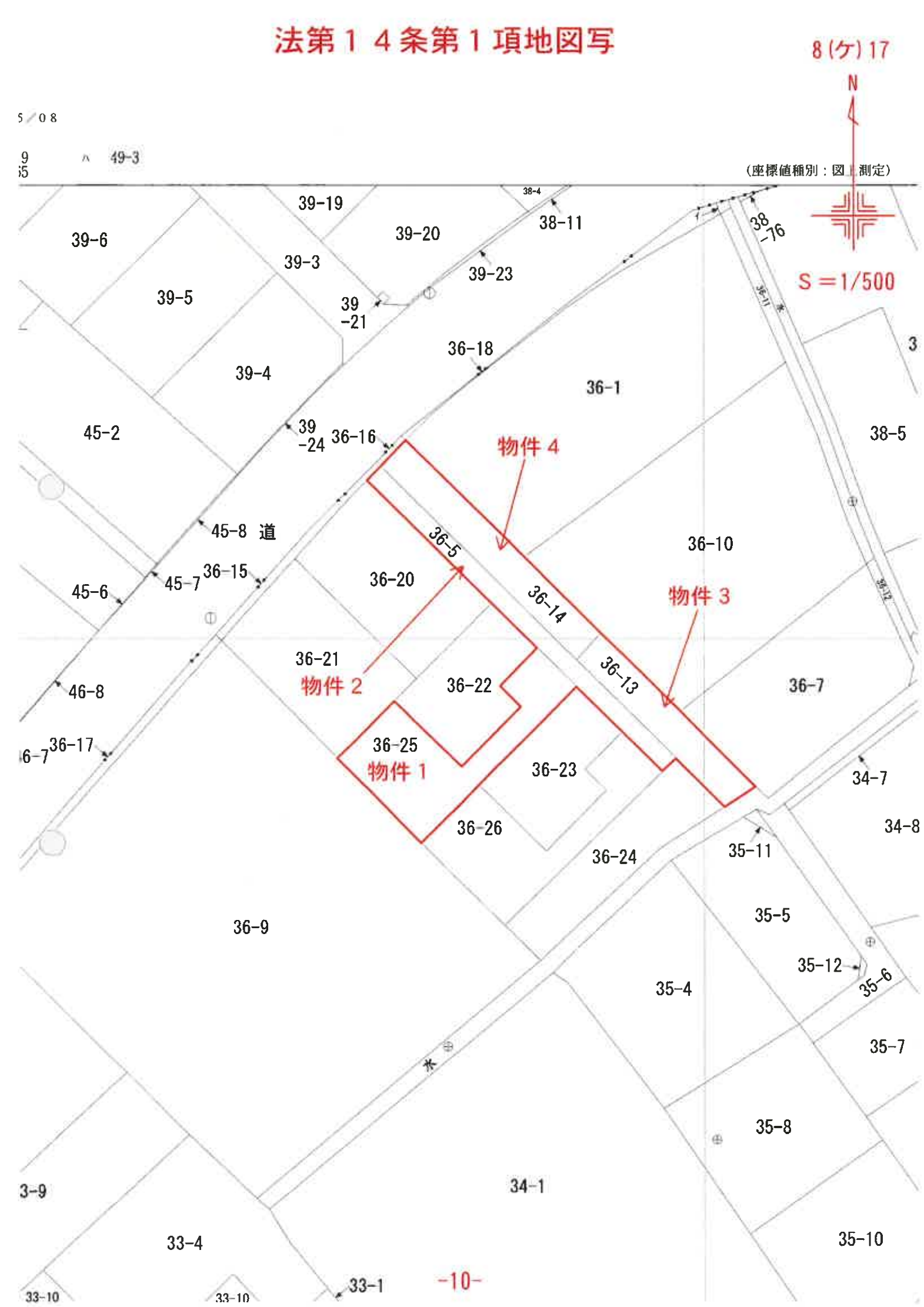
1　位置図(出所；八戸市庁「都市計画図」)　・・・１葉
2　法第１４条第１項地図写　・・・１葉
3　地積測量図写　・・・５葉
4　建物図面　・・・１葉
5　建物間取図　・・・１葉

以　上


位　置　図
8(ケ)17
N
S=1/10,000
物件1～5
地価調査基準地
【八戸(県)－1】

法第１４条第１項地図写

8(ケ)17



登記年月日：令和3年10月18日

地番	36-22、36-25
土地の所在	八戸市大字市川町字上大谷地

地積測量図

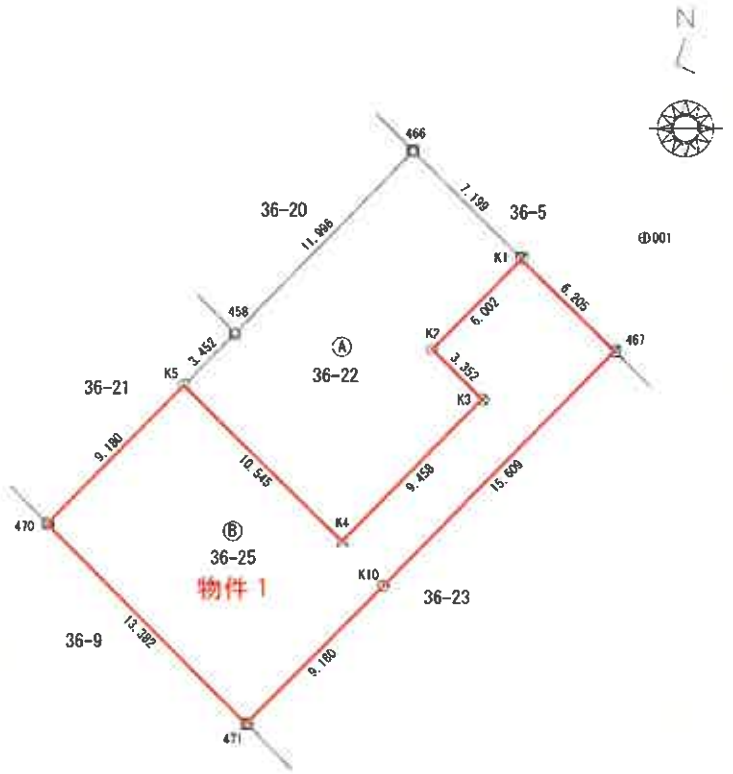
基準点座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
八戸	57439.818	57450.028	電子基準点
種市	45359.365	74677.236	電子基準点
二沢	75241.754	45893.607	電子基準点
001	64955.610	53089.030	GNSS基準点
002	64979.970	53058.046	GNSS基準点
測地系	世界測地系X系（測地成果２０１１）		
測量年月日	令和３年９月１４日		
既知点座標取得日	令和３年９月１４日		

直角座標法求積表

地番	Ⓐ 36-22			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
K1	64954.654	53083.209	0.912	-59236.644448
466	64959.705	53078.077	-13.563	-881048.478915
458	64951.172	53069.645	-10.857	-705174.874404
K5	64948.715	53067.220	5.080	329939.472200
K4	64941.307	53074.725	14.157	919374.083199
K3	64948.031	53081.377	4.264	276938.404184
K2	64950.384	53078.989	1.831	118924.153104
			合計	-285.885080
			合計面積	142.9425400
			地積	142.94 ㎡

地番	Ⓑ 36-25			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
K1	64954.654	53083.209	-8.641	-561273.165214
K2	64950.384	53078.989	-1.831	-118924.153104
K3	64948.031	53081.377	-4.264	-276938.404184
K4	64941.307	53074.725	-14.157	-919374.083199
K5	64948.715	53067.220	-13.954	-906294.369110
470	64942.181	53060.771	2.974	193138.046294
471	64932.678	53070.194	15.880	1031130.926640
K10	64939.204	53076.651	17.436	1132279.960944
467	64950.300	53087.630	6.557	425879.117100
			合計	-376.123833
			合計面積	188.0619165
			地積	188.06 ㎡



境界標凡例	
⊞	コンクリート杭
⊠	プラスチック杭
◎	金属プレート
□	石杭
⊘	金属鋲
⊙	刻印
◑	埋設物印
○	境界標
×	計算点
⊕	基準点・多角点

※A3版のS＝1/250をA4版に縮小

作成者	[redacted]	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

地番	36−5 36−20〜36−24
土地の所在	八戸市大字市川町字上大谷地

地積測量図 1/2

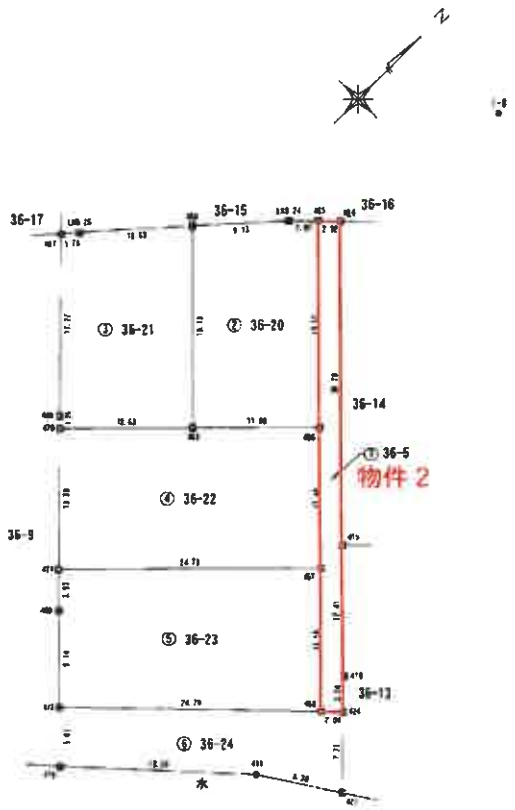
求積表

地番	① 36-5			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
424	64942.158	53088.756	8.859	55785.322312
468	64940.742	53097.286	-11.126	-722530.695492
467	64950.300	53087.630	-19.209	-1247630.312700
466	64959.705	53078.077	-23.432	-1522135.887560
465	64973.449	53064.198	-12.440	-808268.705560
KL6	64974.874	53055.637	23.325	1515603.910924
415	64953.224	53087.524	30.790	1999909.766960
418	64944.570	53096.427	11.232	729457.410240
			合計	189.889124
			合計面積	94.9445620
			地積	94.94 ㎡

地番	② 36-20			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
466	64959.705	53078.077	5.447	353835.513135
458	64951.172	53069.645	-22.030	-1430874.319160
459	64964.630	53056.047	-7.488	-486455.149440
LM0.24	64971.427	53062.157	8.151	529582.101477
465	64973.449	53064.198	15.920	1034377.308680
			合計	465.454092
			合計面積	232.7270460
			地積	232.72 ㎡

地番	③ 36-21			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
458	64951.172	53069.645	4.724	306828.336528
470	64942.181	53060.771	-9.756	-633575.917836
408	64943.070	53059.889	-13.004	-844519.682280
KL7	64955.388	53047.767	-10.959	-711261.411000
LM0.25	64956.724	53048.939	8.289	537841.674720
459	64964.630	53056.047	20.708	1345157.628780
			合計	471.628912
			合計面積	235.8144560
			地積	235.81 ㎡

地番	④ 36-22			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
467	64950.300	53087.630	-7.883	-512083.214900
471	64932.678	53078.194	-26.859	-1744026.798402
470	64942.181	53069.771	-0.549	-35653.257369
458	64951.172	53069.645	17.306	1124044.982532
466	64959.705	53078.077	17.905	1163380.284425
			合計	662.006386
			合計面積	331.0031930
			地積	331.00 ㎡



筆界点	境界標の種類
○	木杭
⊗	金属標
⊞	コンクリート杭
⊠	プラスチック杭
◎	鋲印
□	石杭
⊠	金属プレート
⊡	プラスチックプレート
◑	構造物ペンキ塗印

測量年月日	平成28年 4月15日			
測量の基準	既知点の名称及び座標値			備考
測地系	既知点 種別	点名	X座標	Y座標	
世界測地系（測地成果2011）	金属標	T-8	64992.576	53069.059	
世界測地系（測地成果2011）	プラスチック杭	T-9	64954.681	53033.198	

※A3版のS＝1/500をA4版に縮小

作成者	[redacted]	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

(1/2)

地番	36-5 36-20~36-24
土地の所在	八戸市大字市川町字上大谷地

地積測量図 2/2

地番	⑤ 36-23			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
468	64940.742	53097.286	-8.136	-528357.876912
472	64923.479	53079.494	-24.323	-1579133.779717
409	64929.887	53072.963	-9.380	-603847.949100
471	64932.678	53070.194	14.667	952367.588226
467	64958.300	53067.630	27.092	1759633.527600
			合計	661.518097
			合計面積	330.7550485
			地積	330.75 ㎡

地番	⑥ 36-24			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
422	64935.625	53104.129	-1.590	-103249.233750
411	64932.108	53097.166	-20.625	-1339224.562500
410	64919.551	53083.504	-17.672	-1147258.305272
472	64923.479	53079.494	13.782	894775.387578
468	64940.742	53097.286	19.262	1250888.572404
424	64942.168	53098.756	6.843	444399.255624
			合計	331.114084
			合計面積	165.5570420
			地積	165.55 ㎡

総合計面積	1390.8013475 ㎡

地番	面積
① 36-5	94.9445628 ㎡
② 36-20	232.7270468 ㎡
③ 36-21	235.8144568 ㎡
④ 36-22	331.9031938 ㎡
⑤ 36-23	330.7550485 ㎡
⑥ 36-24	165.5570420 ㎡

(日調連9)

作成者	[redacted]	申請人	[redacted]	縮尺	1／

(2/2)

登記年月日：平成9年4月4日

地番	(B)36-13
土地の所在	八戸市大字市川町字上大谷地

地積測量図

0119117

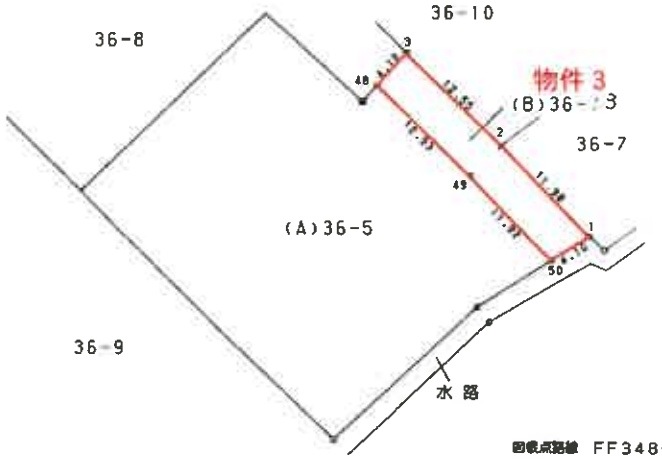
座標値
X=64,000.00
Y=53,000.00
省略

求積表

地番	(B)36-13			
NO.	X n	Y n	Y n+1 − Y n-1	X n ・ (Y n+1 − Y n-1)
3	650.650	388.350	-11.790	-7671.163500
48	647.640	385.560	6.100	3950.604000
49	639.000	394.450	16.600	10607.400000
50	631.040	402.160	11.250	7099.200000
1	633.300	405.700	-4.810	-3046.173000
2	641.900	397.350	-17.350	-11136.965000
			合計	-197.097500
			倍積	98.5487500
			地積	98 m²

地積 公簿	(A)36-5 自己申請	残地
980	98.5487500	881.4512500
	地積	881 m²

地番	面積
(A)36-5	881.4512500 m²
(B)36-13	98.5487500 m²



図根点記録 FF334-2
X= 64,828.25
Y= 53,669.57

図根点記録 FF334-4
X= 64,789.28
Y= 53,576.41

図根点記録 FF348-3
X= 64,604.63
Y= 53,463.26

筆界点	境界標の種類
⊠	木杭
◉	金属鋲
田	コンクリート杭
○	プラスチック杭

※A3版のS＝1/500をA4版に縮小

作製者	[redacted]	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

地番	(A)36-14, (B)36-16
土地の所在	八戸市大字市川町字上大谷地

土地所在図 地積測量図

座標求積表

世界測地系（測地成果2011）

地番	(A)36-14			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1)Yn	辺長
A1784G	64964.641	53081.811	1148743.471851	18.652
KL5	64977.782	53068.573	543050.707589	4.132
KL6	64974.874	53065.637	-1385282.487652	38.803
A1842G	64953.186	53087.511	-994488.343563	4.099
A1833G	64956.141	53090.352	688149.982160	12.049
		倍面積	253.410305	
		面積	126.7051525	
		地積	126.70 ㎡	

世界測地系（測地成果2011）

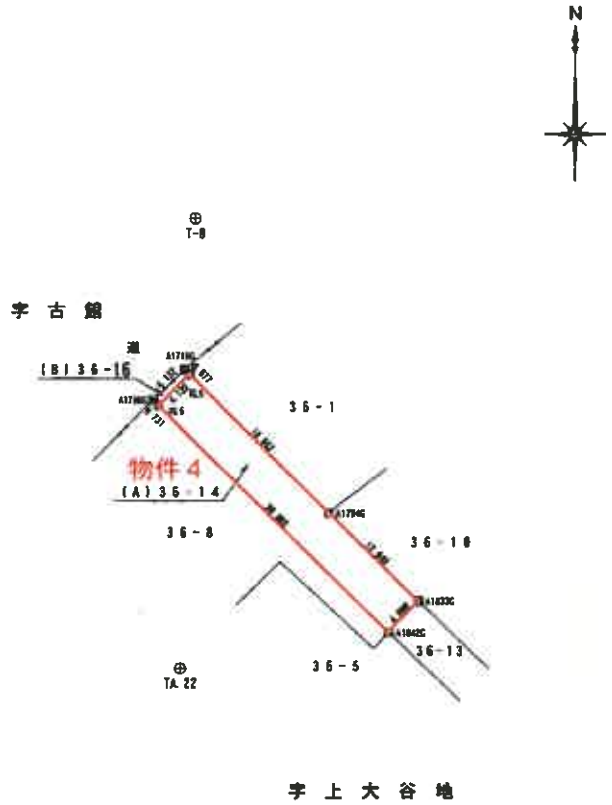
地番	(B)36-16			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1)Yn	辺長
KL5	64977.782	53068.573	179637.119605	8.877
A1716G	64978.259	53068.892	-126991.944156	4.132
A1736G	64975.389	53065.118	-179625.424430	8.731
KL6	64974.874	53065.637	126986.069341	4.132
		倍面積	5.820360	
		面積	2.9101800	
		地積	2.91 ㎡	

合計面積	129.6153325 ㎡

基準点の管理及び座標値

測地系	世界測地系（測地成果2011）		
基準点の名称	X座標	Y座標	標識
三等三角点 市川	66197.950	52648.823	石杭
三等三角点 下大谷	64311.847	53375.361	石杭
四等三角点 向谷地	64114.035	52286.199	石杭
3級基準点 H25-NO.2	65211.018	53212.067	金属標
3級基準点 H25-NO.3	65170.118	53413.513	金属標
3級基準点 H25-NO.5	64720.290	53173.394	金属標
4級基準点 T-8	64992.575	53069.069	金属標
4級基準点 T-9	64954.681	53033.195	プラスチック杭
4級基準点 TA.22	64949.791	53067.650	プラスチック杭
4級基準点 TA.23	64922.801	53083.872	プラスチック杭

平面直角座標系	X系
基準点データ取得日	平成26年 6月20日
測量年月日	平成26年 6月 7日



※A3版のS＝1/500をA4版に縮小

境界標等の種別
- ⊗ プラスチック杭
- ⊕ 基準点

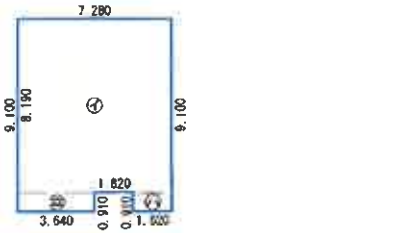
作成者	[redacted] 15日作成)	縮尺	1/

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

各階平面図

家屋番号	36-25
建物の所在	八戸市大字市川町字上大谷地３６番地２５

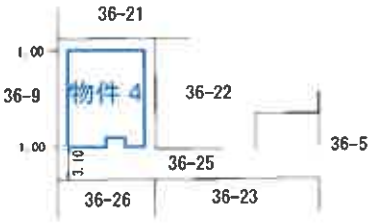
建物図面



求積表

㋑	7.280	× 8.190	=	59.6232
㋺	3.640	× 0.910	−	3.3124
㋩	1.820	× 0.910	−	1.6562
			計	64.5918

床面積　64.59 ㎡



※A3版のS＝1/250をA4版に縮小

作成者	[redacted]	縮尺	1/250

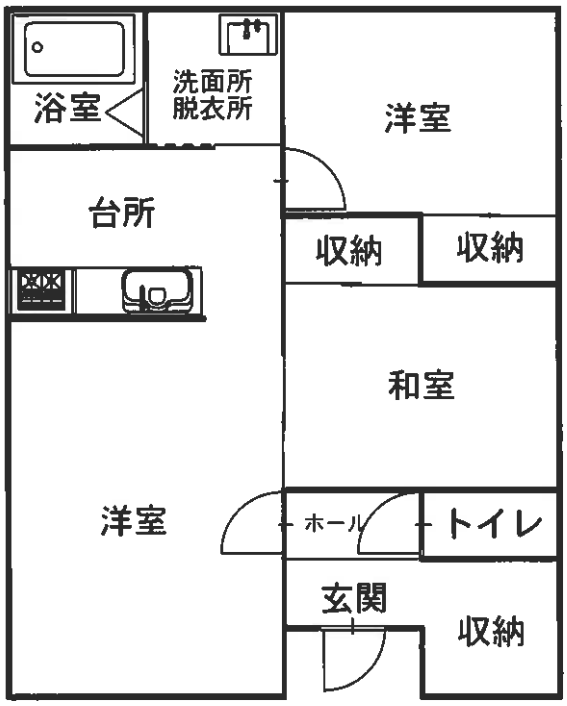
※A3版のS＝1/500をA4版に縮小

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

建物間取図

8(ケ)17

物件５



縮尺 1/100