必ずお読みください！

事件番号　令和８年（ケ）第２８０２１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２８０２１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）
1～3	5,361,000 4,288,800	一括	1,072,200	46,134	0
1	3,209,000				
2	13,000				
3	2,139,000				
備考					

令和　８年（ケ）第２８０２１号

物　件　目　録

１　所　　在　　八戸市大字白銀町字栗沢道

　　地　　番　　４３番１１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３５９．９５平方メートル

２　所　　在　　八戸市大字白銀町字栗沢道

　　地　　番　　４３番１６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　０．９６平方メートル

３　所　　在　　八戸市大字白銀町字栗沢道　４３番地１１

　　家屋　番号　　４３番１１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　１０９．９９平方メートル

　　（現況）

　　床　面　積　　約１１１．５９平方メートル

令和　8年（ケ）第　　21号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月　9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1～3】
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1～3】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号2】
八戸圏域水道企業団が占有している。同企業団の占有権原は使用借権と認められる。
【物件番号3】
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　　２１号

物　件　目　録

１　所　　在　　八戸市大字白銀町字栗沢道

　　地　　番　　４３番１１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３５９．９５平方メートル

２　所　　在　　八戸市大字白銀町字栗沢道

　　地　　番　　４３番１６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　０．９６平方メートル

３　所　　在　　八戸市大字白銀町字栗沢道　４３番地１１

　　家屋　番号　　４３番１１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　１０９．９９平方メートル

　　（現況）

　　床　面　積　　約１１１．５９平方メートル

令和　８年(ケ)第　　２１号
令和　８年　６月２２日受理
令和　８年　７月２７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　　２１号

物　件　目　録

１　所　　在　　八戸市大字白銀町字栗沢道

　　地　　番　　４３番１１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３５９．９５平方メートル

２　所　　在　　八戸市大字白銀町字栗沢道

　　地　　番　　４３番１６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　０．９６平方メートル

３　所　　在　　八戸市大字白銀町字栗沢道　４３番地１１

　　家屋　番号　　４３番１１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　１０９．９９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1） その他の者が消火栓を設置して、占有している（物件2） ■「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：約１１１．５９平方メートル
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

（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　■八戸圏域水道企業団
占有状況	□敷地　□駐車場　■消火栓設置 □居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　□

■関係人（■八戸地域広域市町村圏事務組合予防課（消火栓管理者）　■B（所有者））の陳述／の要旨

占有権原		□賃借権　■使用借権　□
占有開始時期		昭和６１年　５月頃
最初の契約等	契約日	昭和６１年　５月頃
	期間	昭和６１年　５月頃から　□　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	平成２４年　２月　２日から　□　年　月　日まで　年間 ■期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者　□その他の者（　　）
	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

その他の事項

■1　物件１と２を一体利用している。
2　北東側の接面道路は市道で南東側（43-14、43-1）で接面する道路は八戸市管理道路である。
3　物件２は消火栓が設置されている。
4　物件１の南端に工作物が設置されている。
5　物件３は浴室のユニットバス部分が交換期にきており老朽化している。トイレのウォシュレットのリモコン部分が故障している。

（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
■B （所有者）	（令和８年７月１４日に聴取した） 1　私は本件所有者です。債務者Ａは息子です。 2　物件３は家族で居住しています。物件１と２の土地の境界で近隣とのトラブルはありません。 3　物件２には消火栓が設置してあります。物件３を新築した昭和６０年のすぐ後くらいに無償で貸しています。 4　物件３は浴室のユニットバスが交換期に来ており、使用に支障があります。トイレのウォシュレットのリモコン部分が故障していますが、使用はできます。 5　物件３では１０年位前に一度だけ犬を飼ったことがあります。 6　物件１の南東端に設置している工作物は私の所有です。 7　先日の地震の影響はほとんどありません。
■八戸地域広域市町村圏事務組合予防課	（令和８年７月１５日に電話聴取した） 1　物件２に設置されている消火栓ですが、八戸市で設置して水道に関わる施設ということで、その後間もなく八戸圏域水道企業団に譲渡されています。防火防災に関わる消火栓なので、当方で維持管理はしています。 2　設置は昭和６１年５月頃のようです。防火防災に関わるものなので地代などはありません。無償です。おそらく契約書などは残っていないと思います。 3　以前、車両が消火栓にぶつかり、曲がったことがあります。そのため消火栓回りに鉄のパイプを設置して守っているのです。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（執行官の意見用）

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。
3　物件１上の工作物（コンテナ）は単なる動産と認定した。

（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 6月23日（火） ： － ：	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同受領
8年 6月26日（金） ： － ：	当庁	現況調査期日通知
8年 7月14日（火） 10：30－11：00	物件所在地	現場確認、写真撮影、聞取り等調査、簡易計測、関係人から占有関係等聴取、評価人同行
8年 7月15日（水） 9：30－ 9：40	八戸地域広域市町村圏事務組合予防課	担当者から占有関係等聴取（電話）
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。

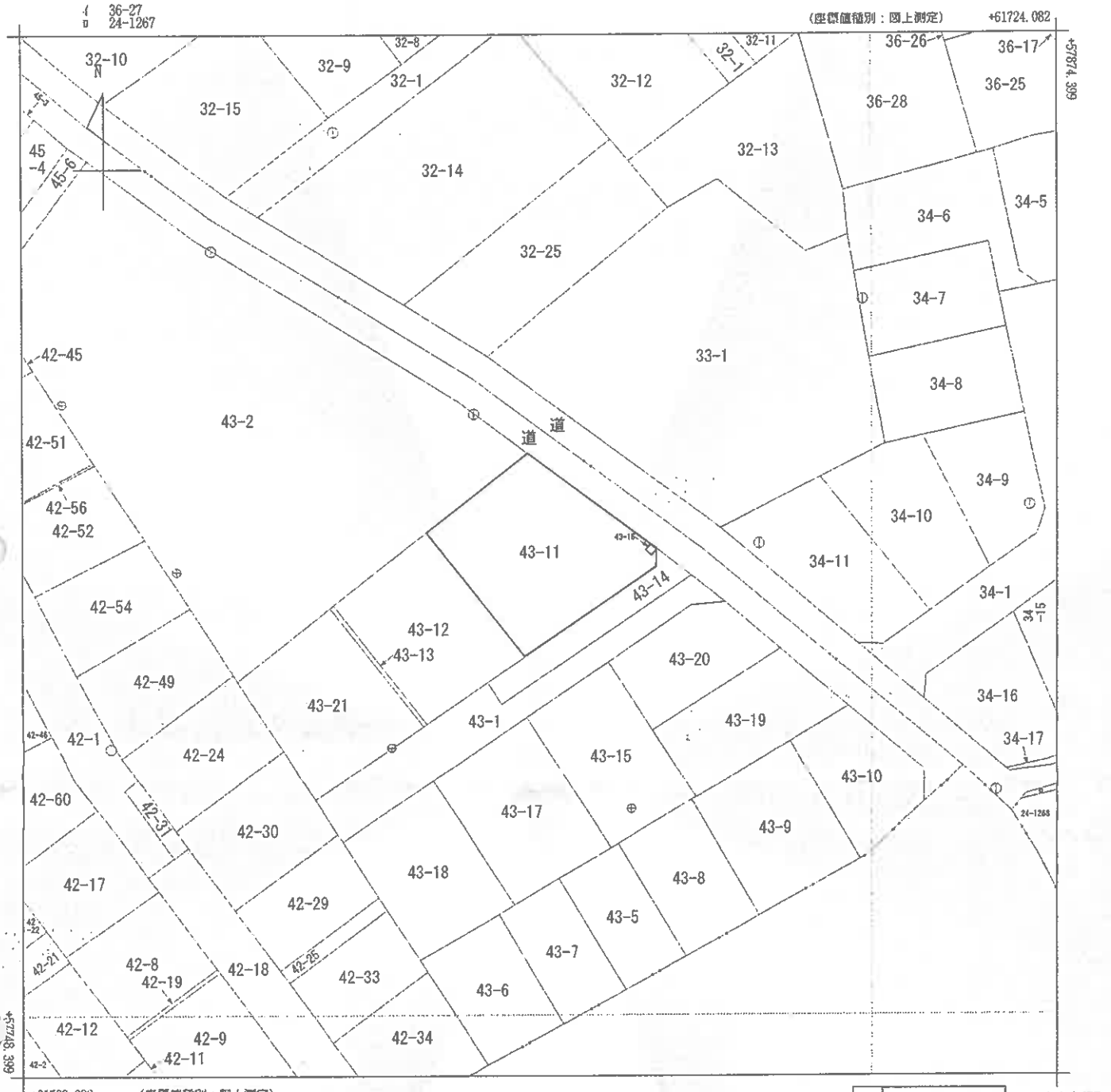
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので，立会人 を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

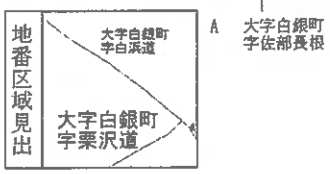
□

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

A３をＡ４に縮小



(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。



請求部分	所在	八戸市大字白銀町字栗沢道				地番	43番11		
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61年9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6月23日
青森地方法務局八戸支局
登記官

請求番号：8-1
(1/1)

公用

公用

登記年月日：昭和60年6月28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出面である。

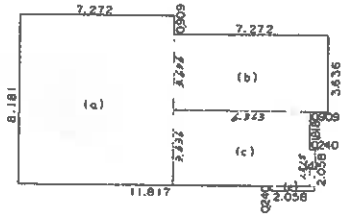
令和８年６月23日　青森地方法務局八戸支局　登記官

各階平面図

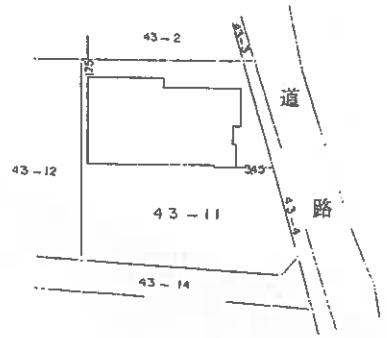
建物図面 各階平面図

家屋番号	43－11
建物の所在	八戸市大字白銀町字栗沢道43－11

0334540







求積表

(a)	8.181	X	7.272	= 59.49223200
(b)	3.636	X	7.272	= 26.44099200
(c)	3.636	X	6.363	= 23.13586800
(d)	1.818	X	0.240	= 0.43632000
(e)	0.240	X	2.058	= 0.49392000
合計				109.99933200
床面積				109.99㎡

作製者	60年6月26日作製)	縮尺	1/250

申請人		縮尺	1/500

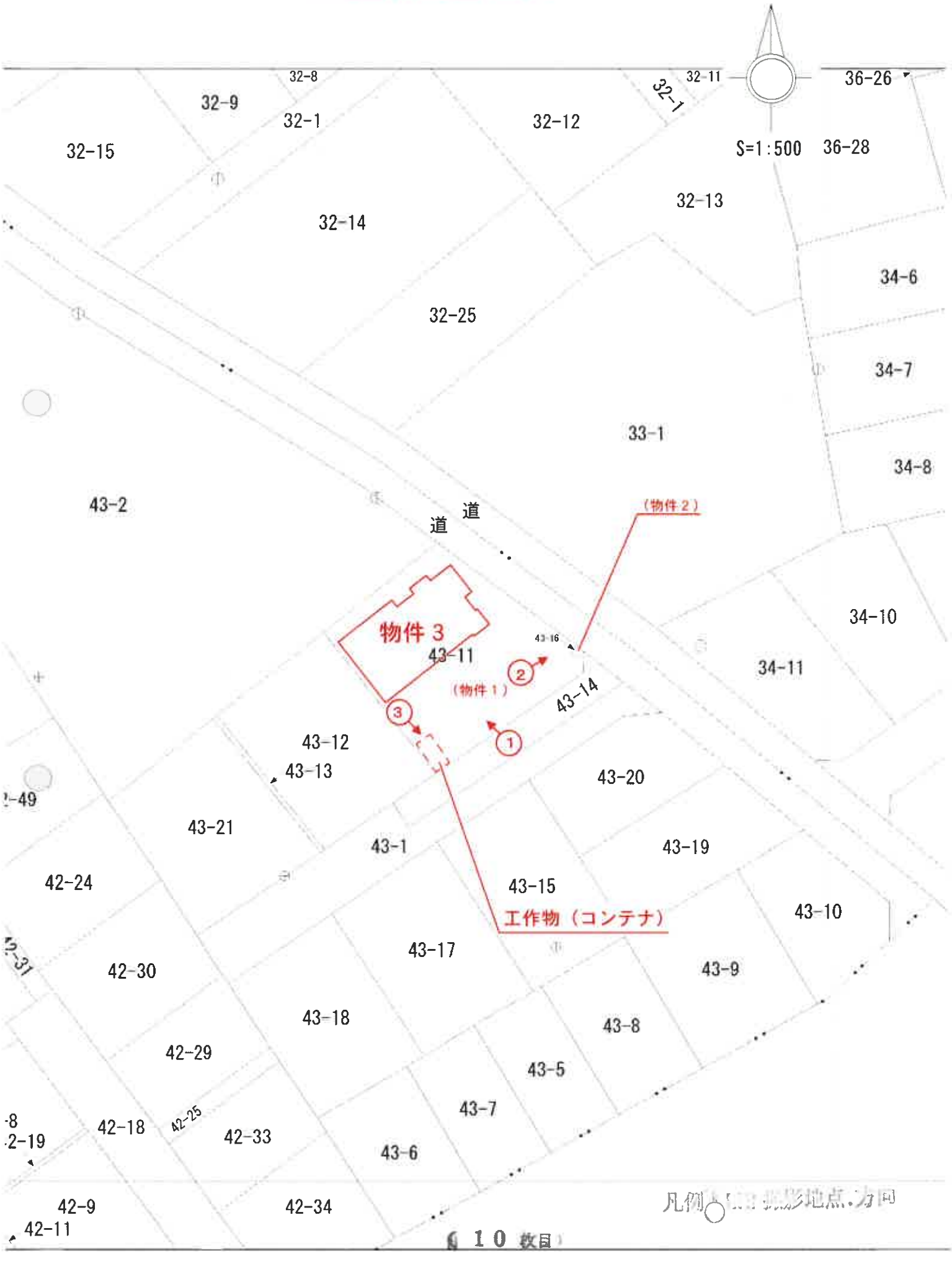
S.60.6.28

調整用紙（日本工業規格Ａ４）

請求番号：8-2

土地建物位置関係図

令和８年（ケ）第２１号

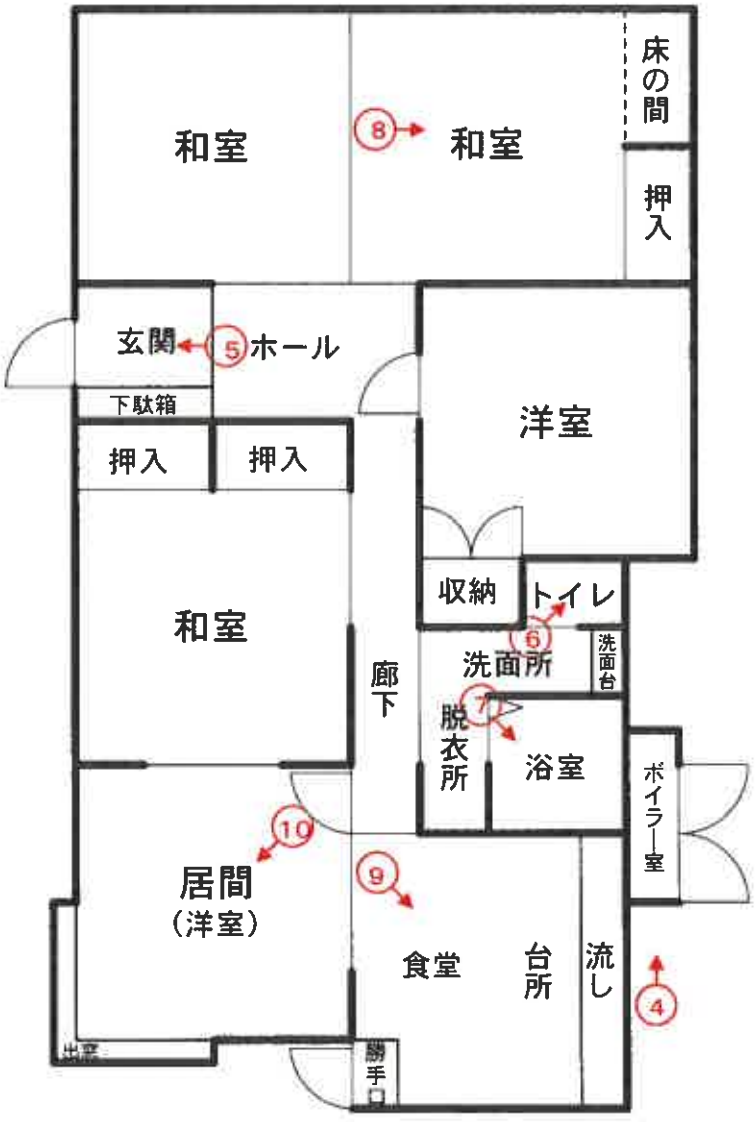


建物間取図

令和８年（ケ）第２１号

物件３

１階



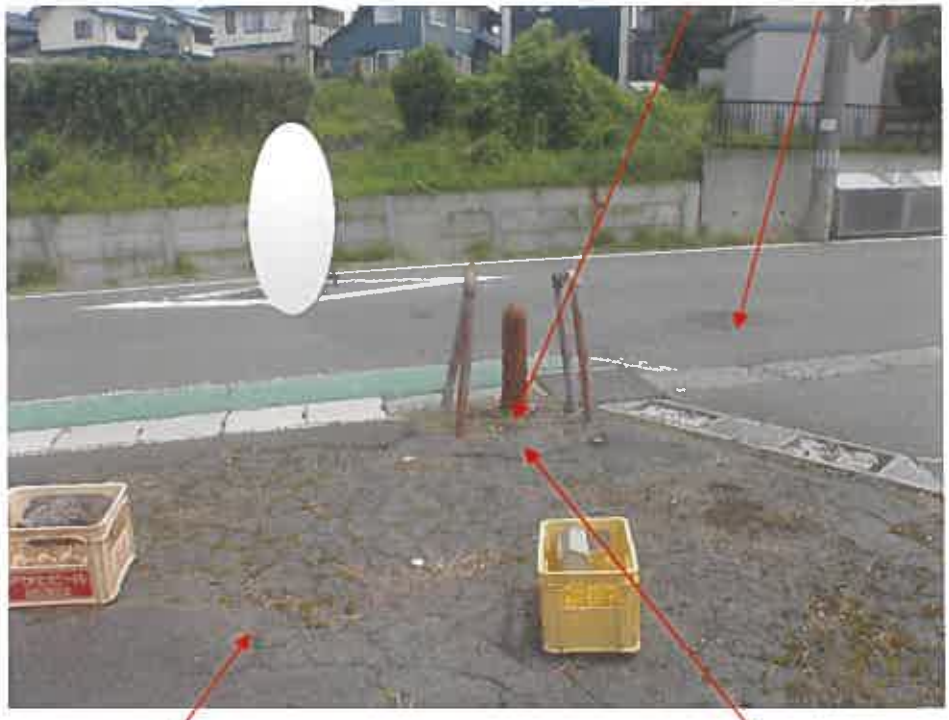
凡例 ① 撮影地点・方向

写真番号１



本件目的物件の状況

写真番号２



写真番号３



物件１上の工作物（コンテナ）

写真番号４



物件３増築部分（ボイラー室）

写真番号５



物件３　玄関

写真番号６　　リモコンは故障中



物件３　トイレ

写真番号７



物件３　浴室

写真番号８



物件３　和室

写真番号９



物件３　台所

写真番号１０



物件３　居間（洋室）

令和８年 （ケ） 第 ２１ 号
令和８年０７月１４日現地調査
令和８年０７月２８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
久保田 聡

第１ 評 価 額

一 括 価 格	
金５，３６１，０００円	
内 訳 価 格	
物件１（土地）	金３，２０９，０００円
物件２（土地）	金１３，０００円
物件３（建物）	金２，１３９，０００円

１ 一括評価は、物件１～３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の土地の内訳価格は物件３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の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

４ 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。

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	八戸市大字白銀町字栗沢道	同左
	地番	４３番１１	同左
	地目	宅地	同左
	地積	３５９．９５㎡	同左
2	所在	八戸市大字白銀町字栗沢道	同左
	地番	４３番１６	同左
	地目	宅地	同左
	地積	０．９６㎡	同左
3	所在	八戸市大字白銀町字栗沢道 ４３番地１１	同左
	家屋番号	４３番１１	同左
	種類	居宅	同左
	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	同左
	床面積	１階　　１０９．９９㎡	約１１１．５９㎡

第４ 目的物件の位置・環境等

○ 物件１・２（一体利用地）の概況及び利用状況等

位置・交通	ＪＲ八戸線「白銀」駅の東方・道路距離約２㎞ （附属資料「１ 位置図」参照）	
付近の状況	当該物件を含む地域は、八戸市東方郊外、中規模戸建住宅の中に農地等も見られる住宅地域である。 土地利用状況は、画地規模２００～４００㎡程度の敷地に戸建住宅が標準的で、将来とも当分は現状のまま推移していくものと予想される。	
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％ 指定なし 立地適正化計画（居住誘導区域）
画地条件 （規模、形状等）	規模 ３６０．９１㎡ （公簿面積） 形状 台形 間口×奥行 約２１ｍ × 約２０ｍ	
接面道路の状況	南東側で有効幅員約６ｍの舗装市管理道路（建築基準法第４２条第１項第２号道路）と等高に、北東側で有効幅員約６．５ｍの舗装市道（建築基準法第４２条第１項第１号道路）と０～約０．３ｍ高く接面する角地	
土地の利用状況等	敷地東側（物件２）を八戸圏域水道企業団が使用借権（昭和６１年５月頃占有開始、期間の定めなし）に基づき、消火栓を設置し占有し、その他の部分を土地所有者が所有権に基づき、物件３の敷地として使用占有している。また敷地南側に工作物（コンテナ）が設置されている。 （附属資料「３ 建物配置図」参照）	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 あり	
特記事項	八戸圏域水道企業団に調査したところ、上水道について、南東側道路に埋設されている私有管より引き込まれているとのことである。 敷地東側に設置されている消火栓について、その規模、利用等を勘案し、特段減価要因と認められない。	

○ 物件３（建物）の概況及び利用状況等

区　　分	主である建物　　家屋番号　４３番１１
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６０年６月１４日新築 経過年数　　約４１年 経済的残存耐用年数　　約１年
仕　　様	構　　造　　木造 屋　　根　　着色亜鉛鋼板横葺 外　　壁　　サイディング 内　　壁　　ビニールクロス貼、京壁外 天　　井　　ビニールクロス貼、日透天井外 床　　フローリング、タタミ、クッションフロア外 設　　備　　電気、給排水、衛生（水洗式）外。但し、設備の動作確認は行なっていないので、正常に稼働するか否かは不明。 そ の 他　　特になし
床面積（現況）	１階　　１１１．５９㎡ 増改築　　北側ボイラー室が増築されているが、所有者の聴取によると新築当初より現況のままであるとのことである。
現況用途等	現況用途　　居宅 間取り　　（附属資料「４　建物間取図」参照）
品　　等	中位
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者が所有権に基づき、居宅として使用占有している。
特記事項	所有者の聴取によると、令和８年６月２５日に発生した地震による影響は特段見られないが、浴室のユニットバスが交換期にきており、トイレのウォシュレットのリモコン部分が故障しているとのことである。 物件１土地南側に設置されている工作物（コンテナ）について、土地との定着状況、その構造及び利用状況等に照らし、物件３建物の従物と判断し、本競売目的物と認められるが、経年等から勘案し、特に経済価値は認められない。 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 物件１・２（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件番号	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	22,600	1.02	359.95	(1-0.15)	7,053,000
2	22,600	1.02	0.96	(1-0.15)	19,000

〔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等）

地価調査 八戸（県）－２１

地価調査基準地価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
21,100 円／㎡	×	99.0 / 100.0	×	100 / 104	×	100 / 89	≒	22,600 円／㎡

項 目	物件１・２	備 考
基準とする地価公示または県基準地	地価調査 八戸（県）－２１	
公示価格等	２１，１００ 円／㎡	
価格（基準）時点	令和７年７月１日	
◇時点修正	９９．０％	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	１０４％	＋４％ （方位：南）
◇地域格差	８９％	相乗積による。
街路条件	▲６％ （ 幅 員 等 ）	格差率については、１％未満の数値を四捨五入。
環境条件	▲５％ （ 周 辺 状 況 等 ）	

イ、個別的格差率

項 目	物件１・２	備 考
道路条件	１００％	相乗積による。
交通接近条件	１００％	格差率については、
環境条件	１００％	１％未満の数値を四捨
行政的条件	１００％	五入。
画地条件	１０２％（方位＋４％、角地＋３％、規模▲５％）	
個別的格差率	１０２％	

ウ、地積：登記数量

エ、建付減価： ▲１５％（建物と敷地との適応の状態等を考慮した。）

② 物件３（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
3	175,000	111.59	0.03	586,000

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。

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
3	41	1	0.50	0.03	0.03

※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

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・３	7,053,000	1.00	0.35	法定地上権	2,469,000

イ、土地利用権等の及ぶ範囲： 物件３の土地利用権等の及ぶ範囲は、物件１について全範囲とした。

ウ、土地利用権等割合： 土地利用権等を法定地上権と判定し、土地利用権等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

物件番号	基礎となる価格（円） 土地は1①オ 建物は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	7,053,000	-2,469,000		(1-0.00)	(1-0.30)	3,209,000
2	19,000	0		(1-0.00)	(1-0.30)	13,000
3	586,000	+2,469,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	2,139,000
一括価格（合計）						5,361,000

ウ、占有減価修正： 特になし

エ、市場性修正： 特になし

オ、競売市場修正： ▲３０％
（「第２ 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

地価調査価格（ 八戸（県）－２１ ）

所在・地番：八戸市大字白銀町字雷４８番６
価格：２１，１００円／㎡
位置：ＪＲ八戸線「鮫」駅の南方約１．８㎞先に位置
価格時点：令和７年７月１日
地積：２８４㎡
供給処理施設：上水道、下水道
接面街路：南側幅員約４ｍの舗装道路に接面
用途指定等：市街化区域、第１種低層住居専用地域
（建蔽率５０％，容積率８０％）
地域の概要：一般住宅の中に空地、畑地等が見られる新興住宅地域

第７ 附属資料

１ 位置図（出所：国土地理院「25,000分の1地形図」） １葉
２ 法第１４条第１項地図写 １葉
３ 建物配置図 １葉
４ 建物間取図 １葉

以 上

附属資料

1 位置図

令和８年（ケ）第２１号

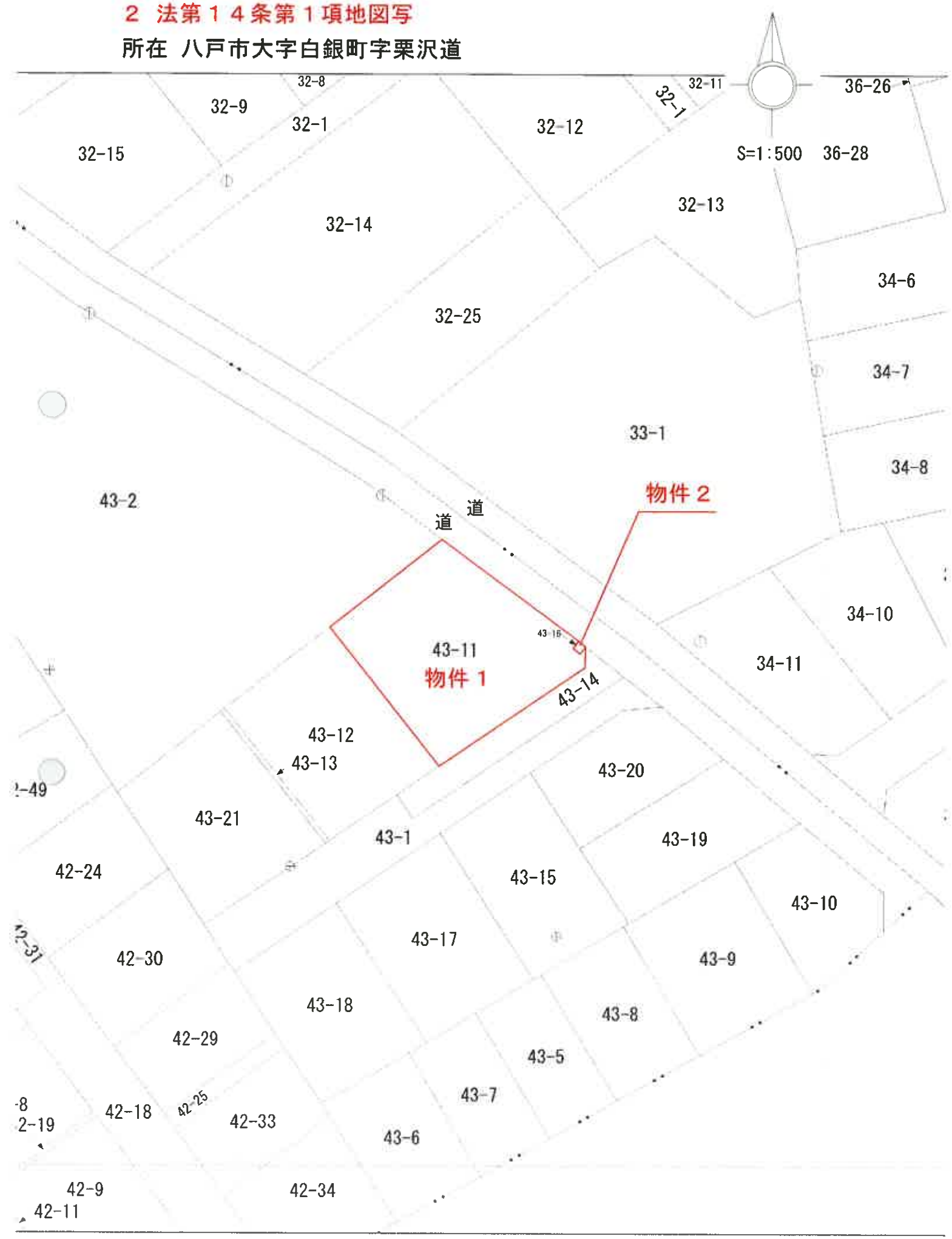


附 属 資 料

令和８年（ケ）第２１号

２ 法第１４条第１項地図写

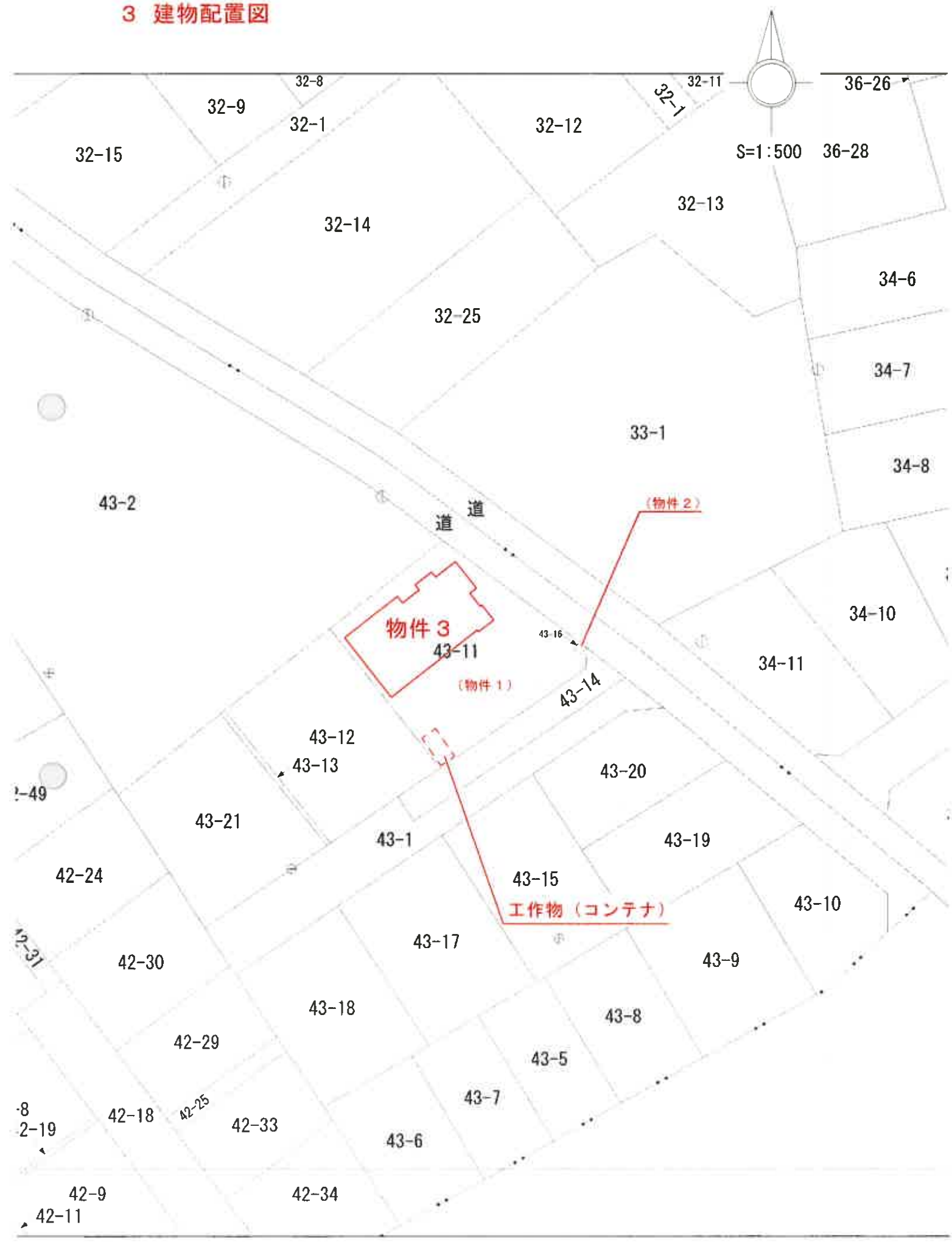
所在 八戸市大字白銀町字栗沢道



附 属 資 料

3 建物配置図

令和８年（ケ）第２１号



附 属 資 料

4 建物間取図

令和８年（ケ）第２１号

物件３

１階

