必ずお読みください！

事件番号　令和８年（ケ）第２８００７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２８００７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）
1～4	5,707,000 4,565,600	一括	1,141,400	83,680	0
1	1,439,000				
2	1,340,000				
3	799,000				
4	2,129,000				
備考					

令和　８年（ケ）第２８００７号

物　件　目　録

１　所　　在　　八戸市大字沢里字二ツ屋

　　地　　番　　１番２１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０６．３４平方メートル

２　所　　在　　八戸市大字沢里字二ツ屋

　　地　　番　　６番３

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　９９平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　宅地

３　所　　在　　八戸市大字沢里字二ツ屋

　　地　　番　　１３番４

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　５９平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　宅地

４　所　　在　　八戸市大字沢里字二ツ屋１番地２１

　　家屋　番号　　１番２１

　　種　　類　　店舗　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

令和　8年（ケ）第２８００７号

物　件　目　録

床　面　積　　1階　４８．０６平方メートル
　　2階　４４．６１平方メートル

令和　８年（ケ）第２８００７号

物　件　明　細　書

令和　８年１１月　４日
青森地方裁判所第２民事部
裁判所書記官　岸　　禎　尚

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４】
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
【物件番号２，３】
北側隣地（地番６番２、１３番３及び１３番７）との境界が不明確である。

《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」をご覧ください。

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２８００７号

物　件　目　録

１　所　　在　八戸市大字沢里字二ツ屋

　　地　　番　１番２１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１０６．３４平方メートル

２　所　　在　八戸市大字沢里字二ツ屋

　　地　　番　６番３

　　地　　目　雑種地

　　地　　積　９９平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　宅地

３　所　　在　八戸市大字沢里字二ツ屋

　　地　　番　１３番４

　　地　　目　雑種地

　　地　　積　５９平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　宅地

４　所　　在　八戸市大字沢里字二ツ屋１番地２１

　　家屋　番号　１番２１

　　種　　類　店舗　居宅

　　構　　造　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

令和　８年（ケ）第２８００７号

物　件　目　録

床　面　積　　１階　４８．０６平方メートル
　　２階　４４．６１平方メートル

令和　８年(ケ)第　　７号
令和　８年　３月１８日受理
令和　８年　５月　　日提出

現況調査報告書

青森地方裁判所八戸支部
執行官　小　池　良　宏

（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　　７号

物　件　目　録

１　所　　在　　八戸市大字沢里字二ツ屋

　　地　　番　　１番２１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０６．３４平方メートル

２　所　　在　　八戸市大字沢里字二ツ屋

　　地　　番　　６番３

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　９９平方メートル

３　所　　在　　八戸市大字沢里字二ツ屋

　　地　　番　　１３番４

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　５９平方メートル

４　所　　在　　八戸市大字沢里字二ツ屋１番地２１

　　家屋　番号　　１番２１

　　種　　類　　店舗　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　４８．０６平方メートル
　　２階　４４．６１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１～３
現況地目	■宅地（物件１～３）　□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　┌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・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　平成　　年（　）第　　号 　　└保管開始日　平成　　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

占有者及び占有権原（物件４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（ ）の要旨

占有権原		□賃借権 ■使用借権 □
占有開始時期		平成２１年１２月 日頃
最初の契約等	契約日	上記 年 月 日頃
	期間	上記 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

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
B （占有者）	1　私は，物件４建物の２階居宅に住み，１階店舗で飲食店を営んでいる。 2　私は，本件所有者有限会社八戸駅前不動産の代表者であるＡと物件４建物で同居していた。 3　私が物件４建物１階の店舗で営業を始めたのは，平成２１年１２月頃だと思う。その頃は，私は余所に住んでいた。 4　その後，有限会社八戸駅前不動産が本件物件を購入し，Ａが住み始めた。 5　それ以降，私は店舗で営業し，Ａは物件３土地上の売店で焼き鳥を売るなどする生活をしていた。私は店舗の賃料を支払ったことがない。 6　Ａの体調が悪化した令和７年６月から，私はＡの介護のため物件４建物で同居を始めた。 7　本件土地上の売店は，有限会社八戸駅前不動産の物だと思う。物件４建物の附属家である。なお，物置は他人から借りている物である。 8　Ａが経営している有限会社八戸駅前不動産は，稼働している様子は殆どなかったように思う。

（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　関係人の陳述及び現況にてらし，２及び３枚目記載のとおりと認める。

2　物件４建物の占有関係について，Ａと建物所有者有限会社八戸駅前不動産との間で社宅としての賃貸借契約があったかは不明であるが，Ｂによると殆ど稼働していない会社とのことであったことから有償の契約ではないものと思料した。ＢはＡと同居するなどしていることから，ＢはＡの占有補助者であると認めた。

3　物件３土地上の売店は，基礎がなく移動可能であるから，工作物と認める。なお，これは物件４建物の常用に供されていることから，同建物の従物と判断し，本競売目的物と認めた。

4　本件土地は，国土調査未了であるため，周囲の土地の地積測量図を参考にし，現地で概測するなどして「土地建物位置関係図」を作成したものである。精密な測量の結果ではないので注意されたい。

5　物件１土地と南側及び西側隣地（１番１９６）との間にはコンクリート製の縁石が設けられている。

6　物件２土地と西側隣地（６番６）との間にはコンクリート製の縁石が設けられている。北側隣地（６番２）との間には境界を窺わせる物は設置されていない。

7　物件３土地と南側隣地（１３番８）との間にはコンクリート製の縁石が設けられている。北側隣地（１３番３及び１３番７）との間には境界を窺わせる物は設置されていない。東側隣地は国道敷であり，側溝が設けられている。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（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 3月26日（木） 9：00－　：	青森地方法務局	土地建物登記事項証明書等受領
8年 4月27日（月） 9：50－11：35	物件所在地	立入のため臨場／関係人と面談／概測／写真撮影
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		

（特記事項）

■　令和　８年　４月２７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。

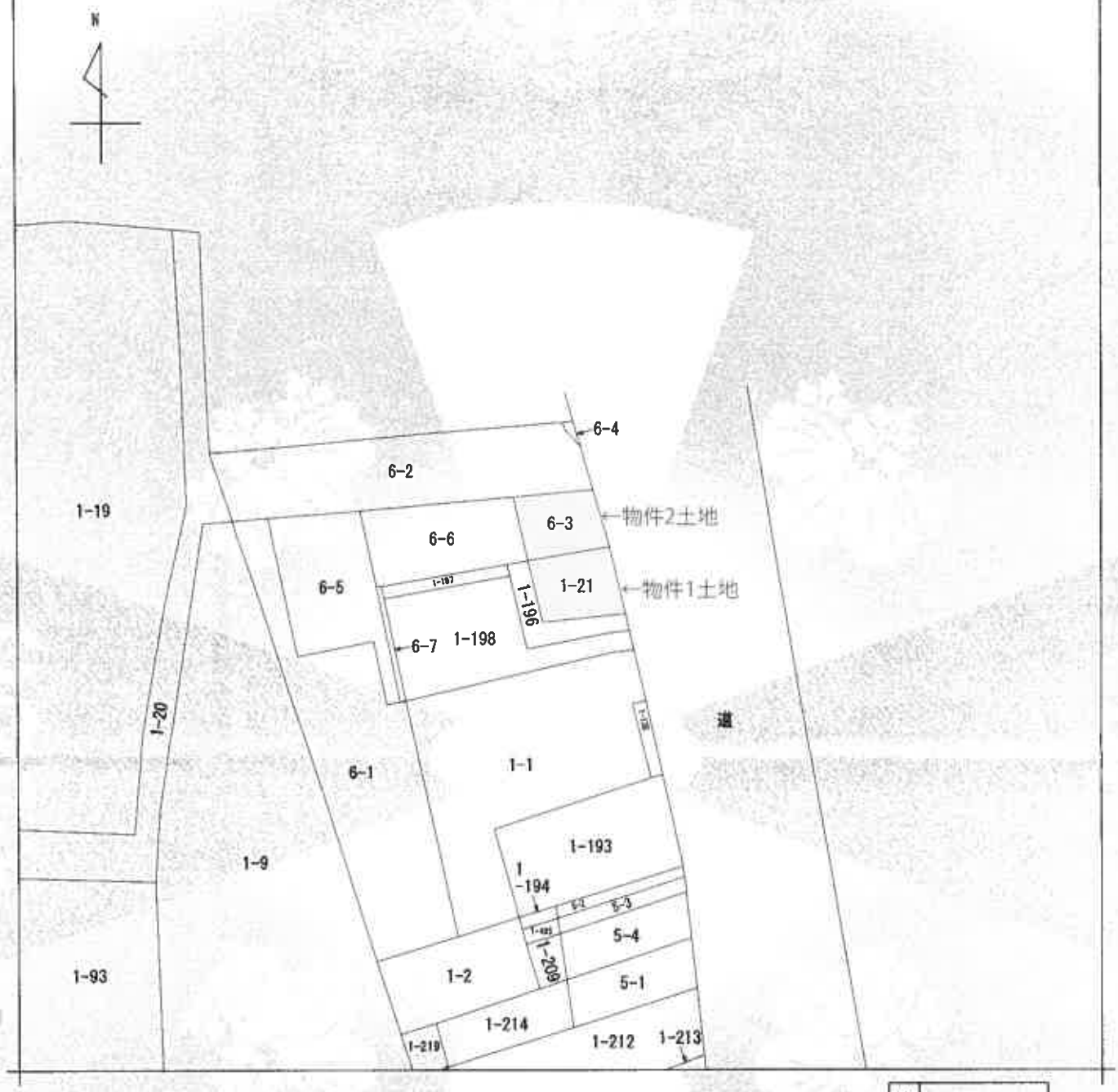
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので，立会人　　を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　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）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。



請求部分	所在	八戸市大字沢里字二ツ屋				地番	6番3		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日（原図）				補記事項	

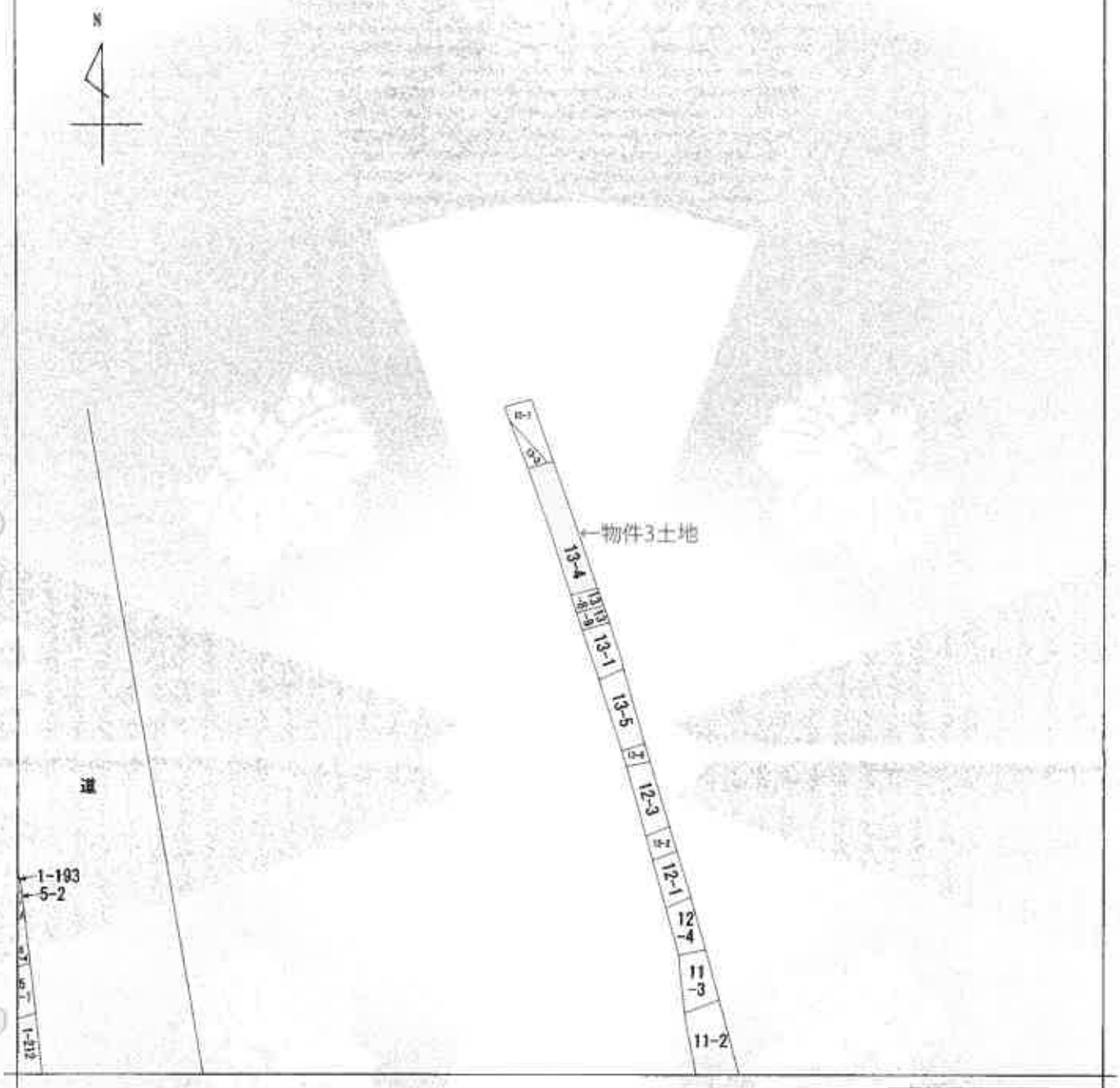
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年3月26日
青森地方法務局八戸支局
登記官

請求番号：4-1
(1/1)

公用

A３をＡ４に縮小



（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。



請求部分	所在	八戸市大字沢里字二ツ屋				地番	13番4		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日			備付年月日（原図）			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。

令和8年3月26日
青森地方法務局八戸支局
登記官

請求番号：4-2
(1/1)

公用

公用

登記年月日：昭和59年11月26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3月26日　青森地方法務局八戸支局
登記官

（9枚目）

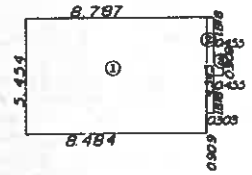
各階平面図

建物図面
~~各階平面図~~

家屋番号	1-21
建物の所在	八戸市大字沢里字二ッ屋 1-21

0233115

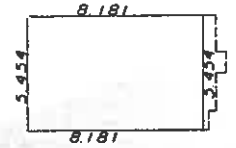
壱階



床面積

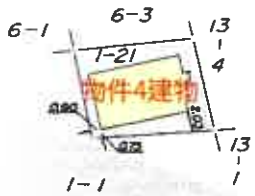
① 5.454×8.484＝46.271736
② 4.545×0.303＝1.377135
③ 0.909×0.455＝0.413595
合計 46.062466 ㎡

弐階



床面積

5.454×8.181＝44.619174 ㎡



作製者	土地家屋調査士	（昭和59年11月20日作製）	縮尺	1/250
申請人			縮尺	1/500

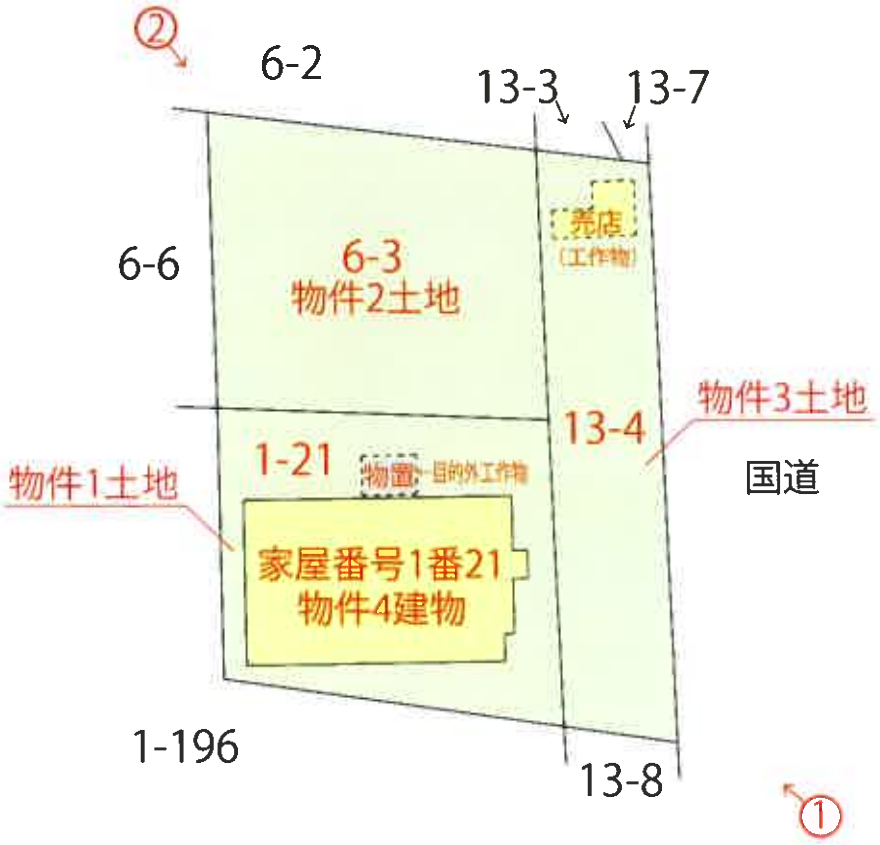
59.11.26

A3をA4に縮小

請求番号：4-3

土地建物位置関係図

(S=1/250)

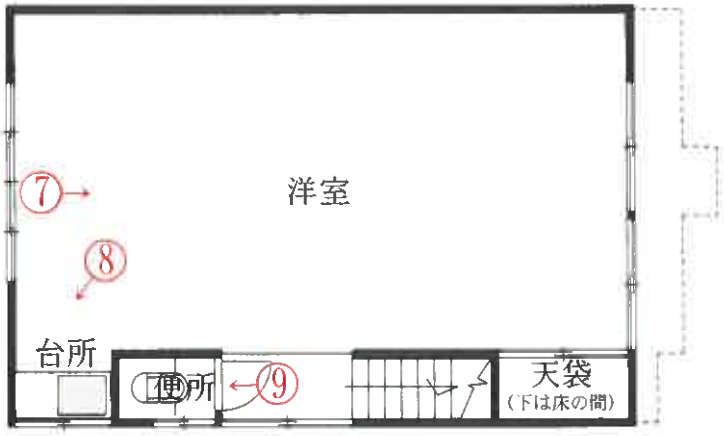


建物間取図 （縮尺：1/100）

1階



2階



写真番号１



写真番号２



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



写真番号９



令和８年 （ケ） 第 ７ 号
令和８年０４月２７日現地調査
令和８年０５月０７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５，７０７，０００円	
内 訳 価 格	
物件１（土地）	金１，４３９，０００円
物件２（土地）	金１，３４０，０００円
物件３（土地）	金７９９，０００円
物件４（建物）	金２，１２９，０００円

１ 一括評価は、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１～３の土地の内訳価格は物件４のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件４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	八戸市大字沢里字二ツ屋	同左
	地番	１番２１	同左
	地目	宅地	同左
	地積	１０６．３４㎡	同左
2	所在	八戸市大字沢里字二ツ屋	同左
	地番	６番３	同左
	地目	雑種地	宅地
	地積	９９㎡	同左
3	所在	八戸市大字沢里字二ツ屋	同左
	地番	１３番４	同左
	地目	雑種地	宅地
	地積	５９㎡	同左
4	所在	八戸市大字沢里字二ツ屋 １番地２１	同左
	家屋番号	１番２１	同左
	種類	店舗・居宅	同左
	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建	同左
	床面積	１階 ４８．０６㎡	同左
		２階 ４４．６１㎡	同左

第４ 目的物件の位置・環境等

◯ 物件１～３（一体利用地）の概況及び利用状況等

位置・交通	ＪＲ八戸線「本八戸」駅の南方・道路距離約３．９km (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、八戸市市街地南部、中規模戸建住宅の中に事業所等が見られる国道沿いの住宅地域である。 土地利用状況は、画地規模１５０～４００㎡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２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 形状 間口×奥行	２６４．３４㎡ (公簿面積) 長方形 約１９m × 約１４．５m
接面道路の状況	東側で有効幅員約１０．５mの舗装国道(建築基準法第４２条第１項第１号道路)とほぼ等高に接面する中間画地	
土地の利用状況等	土地所有者が所有権に基づき、一体で物件４の敷地として使用占有している。また敷地北東側に工作物(売店)が、敷地中央に目的外工作物(物置)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 なし	
特記事項	一体となった敷地南側及び西側には隣地との間にコンクリート製の縁石が設けられているが、北側隣地との間には境界を窺わせる物は設置されておらず、物件１～３土地間の境界は判然としていない。 敷地中央に設置されている工作物(物置)について、基礎がなく移動可能であることから工作物と認められるが、Ｂの聴取から本競売目的物ではなく目的外工作物と判断される。	

○ 物件４（建物）の概況及び利用状況等

区　　分	主である建物　　家屋番号　１番２１
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５７年４月１５日新築 経過年数　　約４４年 経済的残存耐用年数　　約０年
仕　　様	構　　造　　木造 屋　　根　　着色亜鉛鋼板瓦棒葺 外　　壁　　サイディング外 内　　壁　　ビニールクロス貼、プリント合板外 天　　井　　ビニールクロス貼、石膏ボード張外 　床　　カーペット、長尺ビニールシート敷、フロアパネル外 設　　備　　電気、給排水、衛生（汲取り式）。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　　４８．０６㎡ ２階　　４４．６１㎡ 延床面積　　９２．６７㎡ 増改築　　なし
現況用途等	現況用途　　店舗・居宅 間取り　　（附属資料「４　建物間取図」参照）
品　　等	下位
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	Ｂが使用借権（平成２１年１２月頃占有開始、期間の定めなし）に基づき、店舗・居宅として使用占有している。
特記事項	Ｂの聴取によると、債務者会社の代表者Ａと物件４建物で同居していたとのことであり、Ａと債務者会社との間で賃貸借契約等があったかは不明であるが、債務者会社はほとんど稼働していない会社であったとのことであり、有償の契約ではないものと思料され、ＢはＡと同居するなどしていることから、ＢはＡの占有補助者であると認めた。 物件３土地北側に設置されている工作物（売店）について、基礎がなく移動可能であることから、工作物と認められ、物件４建物の常用に供されていることから従物と判断し、本競売目的物と認められる。 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１～３（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	34,300	1.02	106.34	(1-0.15)	3,162,000
2	34,300	1.02	99	(1-0.15)	2,944,000
3	34,300	1.02	59	(1-0.15)	1,755,000

〔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）－１０

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
32,900 円／㎡	× 100.0／100.0	× 100／100	× 100／96	≒ 34,300 円／㎡

項　目	物件１～３	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）－１０	
公示価格等	３２，９００ 円／㎡	
価格（基準）時点	令和７年７月１日	
◇時点修正	１００．０％	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	１００％	なし （方位：北）
◇地域格差 街路条件	９６％ ▲４％ （ 幅 員 等 ）	相乗積による。格差率については、１％未満の数値を四捨五入。

イ、個別的格差率

項　目	物件１～３	備　考
道路条件	１００％	相乗積による。格差率については、１％未満の数値を四捨五入。
交通接近条件	１００％	
環境条件	１００％	
行政的条件	１００％	
画地条件	１０２％ (方位＋２％)	
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４（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
4	157,000	92.67	0.02	291,000

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
4	44	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

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・４	3,162,000	1.00	0.35	法定地上権	1,107,000
２・４	2,944,000	1.00	0.35	法定地上権	1,030,000
３・４	1,755,000	1.00	0.35	法定地上権	614,000
物件４の合計					2,751,000

イ、土地利用権等の及ぶ範囲： 物件４の土地利用権等の及ぶ範囲は、物件１～３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	3,162,000	-1,107,000		(1-0.00)	(1-0.30)	1,439,000
2	2,944,000	-1,030,000		(1-0.00)	(1-0.30)	1,340,000
3	1,755,000	-614,000		(1-0.00)	(1-0.30)	799,000
4	291,000	+2,751,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	2,129,000
一括価格（合計）						5,707,000

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）－１０ ）

所在・地番：八戸市大字沢里字二ツ屋１番４４

価格：３２，９００円／㎡

位置：ＪＲ八戸線「本八戸」駅の南方約３．６km先に位置

価格時点：令和７年７月１日

地積：１５８㎡

供給処理施設：上水道

接面街路：北側幅員約５ｍ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：中規模一般住宅の中に店舗、アパート等が混在する住宅地域

第７ 附属資料

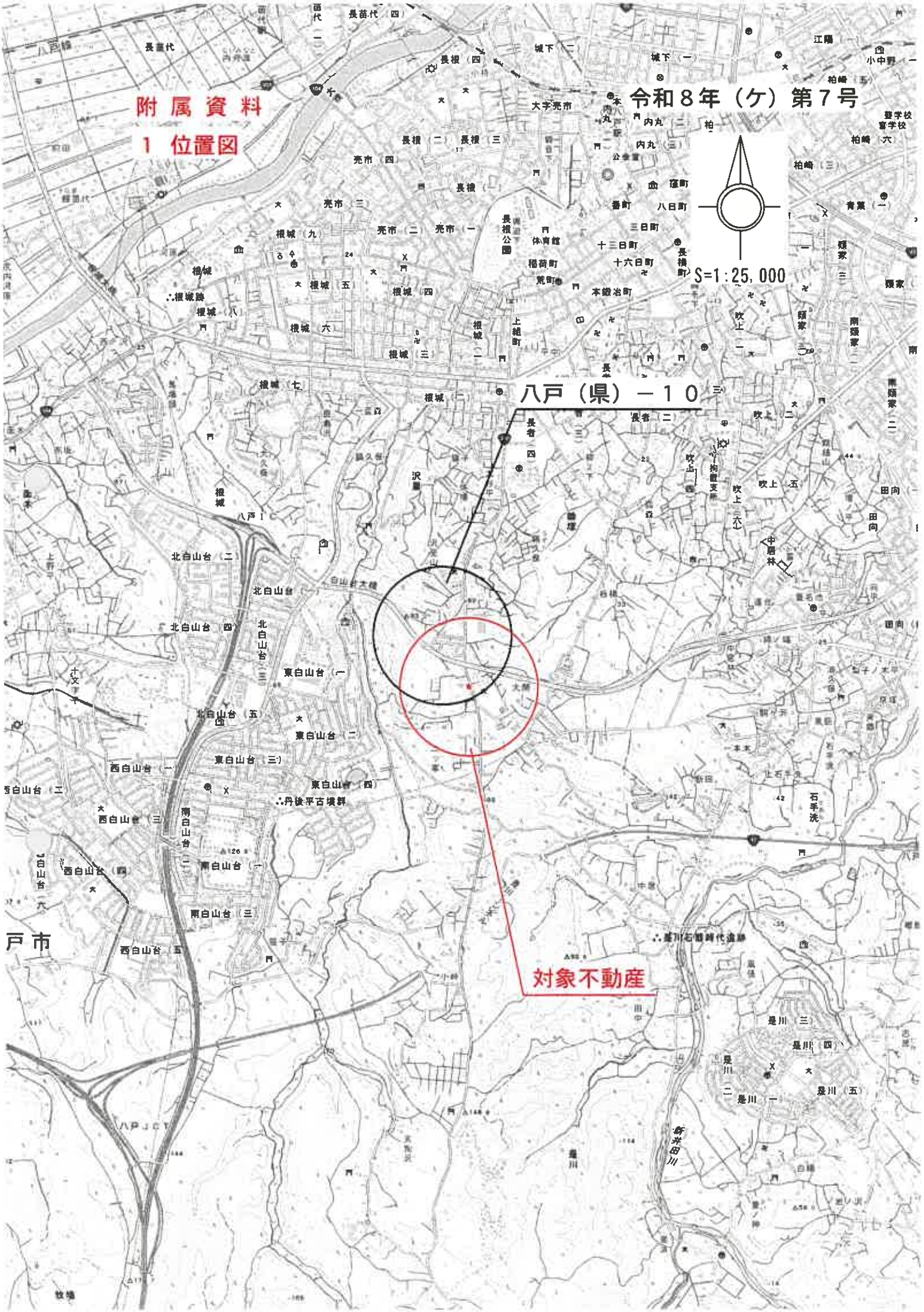
１ 位置図(出所：国土地理院「25,000分の1地形図」) １葉

２ 公図写 ２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７号
S=1:25,000
八戸（県）－１０
対象不動産
八戸市

附 属 資 料

2 公図写（その１）

所在 八戸市大字沢里字二ツ屋

令和８年（ケ）第７号

S=1:600



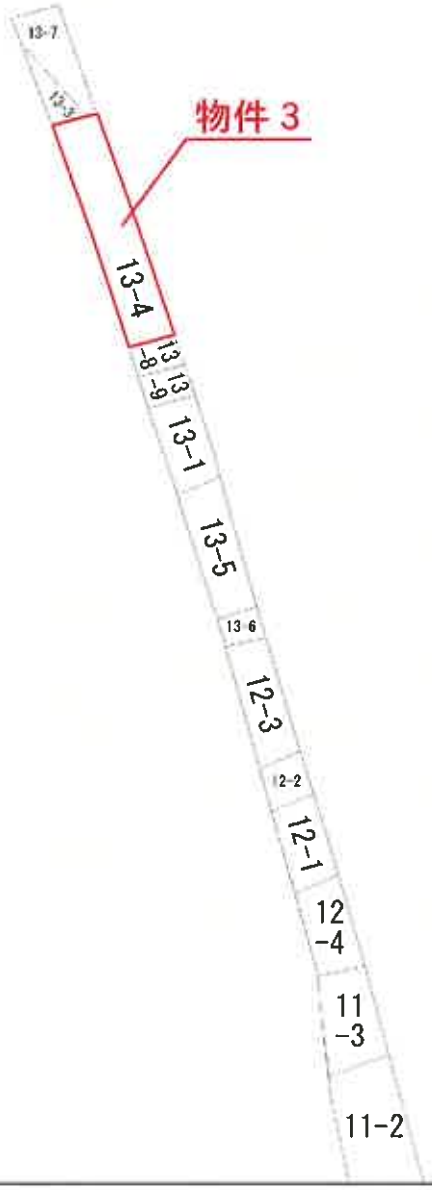
附 属 資 料

令和８年（ケ）第７号

２ 公図写（その２）

所在 八戸市大字沢里字二ツ屋

S=1:600

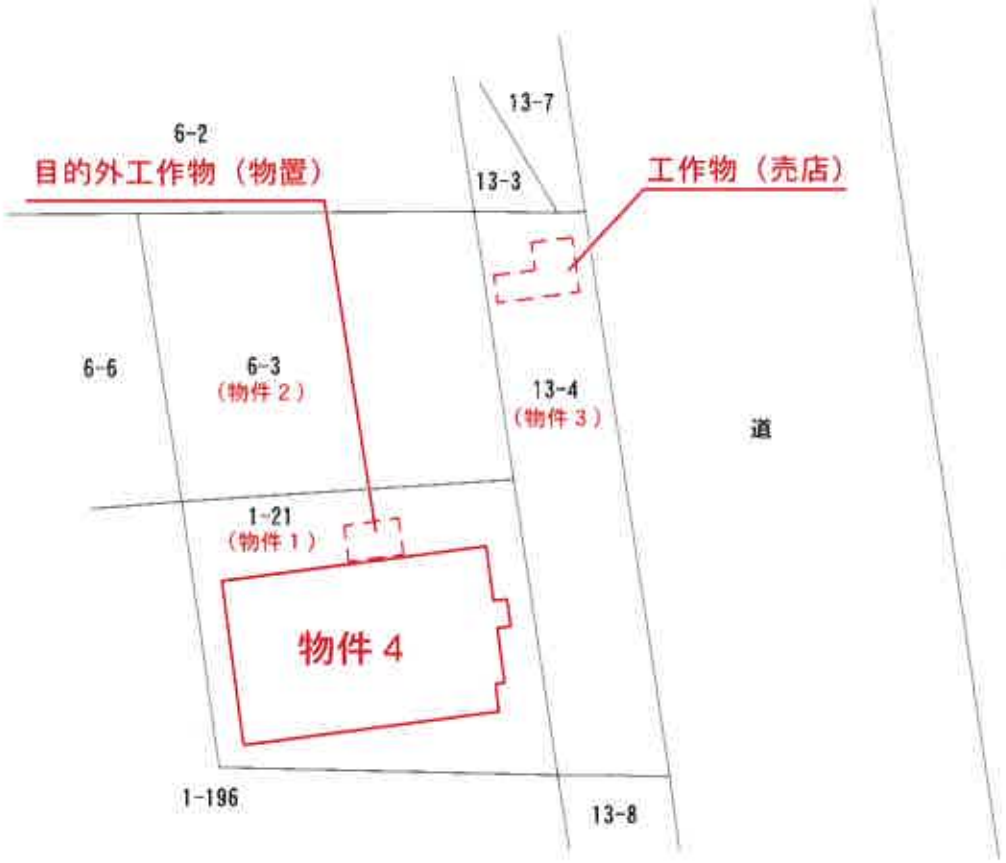


附 属 資 料

令和８年（ケ）第７号

３ 建物配置図

S=1:250



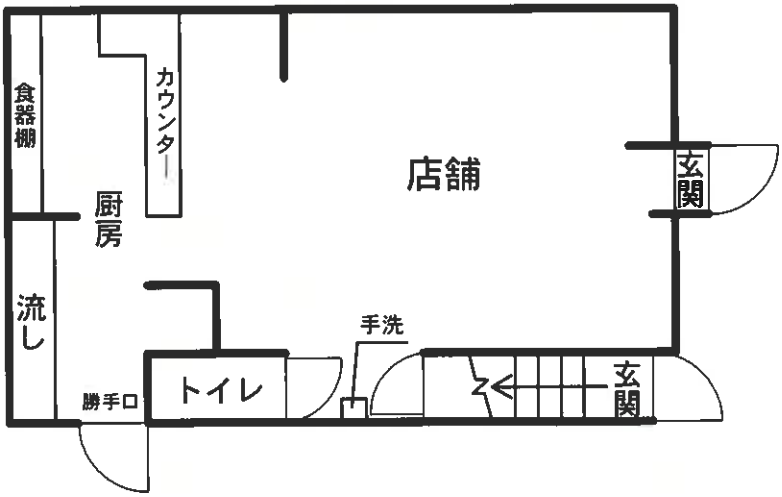
附 属 資 料

4 建物間取図

令和８年（ケ）第７号

物件４

１階



２階

