

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す。

- 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。

そのため、入札時に下記の各書面の提出が入札書毎に必要になります。なお、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**、若しくは（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。

詳しくは、青森地方裁判所八戸支部**執行官室** ☎ 0178-22-4697) にお問い合わせください。

令和4年（ケ）第19号（物件番号3～5）

3点セットを閲覧される皆様へ

本件については、次の現況調査報告書及び評価書が綴られています。

- | | | |
|---|-----------|---------|
| 1 | 補充現況調査報告書 | 物件番号3～5 |
| 2 | 現況調査報告書 | 物件番号3～5 |
| 3 | 補充評価書 | 物件番号3～5 |

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 3 月 13 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 7 年 5 月 8 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 5 月 15 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 21 日 午前 10 時 00 分 場 所 青森地方裁判所八戸支部
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 6 月 11 日 午後 1 時 10 分 場 所 青森地方裁判所八戸支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 5 月 22 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 23 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 7 年 3 月 13 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４年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
3～5	3,550,000 2,840,000	一括	710,000	45,925	0
3	2,600,000				
4	360,000				
5	590,000				
					</



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 3 | 所 | 在 | 八戸市白銀一丁目 |
| | 地 | 番 | 5番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 674.42平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 八戸市白銀一丁目 |
| | 地 | 番 | 5番13 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 94.32平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 八戸市白銀一丁目 |
| | 地 | 番 | 5番14 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 154.26平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 5 年 11 月 6 日

青森地方裁判所八戸支部

裁判所書記官 田 中 真木子

1 不動産の表示

【物件番号 3 ～ 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 3 ～ 5】

賃借権 (不明)

範 囲 別紙売却対象外建物一覧表記載の売却対象外建物 2 の敷地部分

賃借人 上記売却対象外建物 2 の所有者

期 限 不明

賃 料 不明

賃料前払 不明

敷 金 不明

保証金 不明

特 約 不明

賃借権の存否 (占有権原の存否, 占有権原の種別) は不明であるが, 最先の賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。

上記売却対象外建物 2 が存在する。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

- ・別紙売却対象外建物一覧表記載の売却対象外建物 1 が存在する。
- ・上記一覧表記載の売却対象外建物 1, 同 2 の敷地部分以外の部分で西側市道に面した部分が駐車場として使用されている。使用者の占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号 4, 5】

- ・上記一覧表記載の売却対象外建物 2 の敷地部分以外の部分で県道に面した部分が駐車場として使用されている。使用者の占有権原は買受人に対抗できない。



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

3 所 在 八戸市白銀一丁目
地 番 5 番 2
地 目 宅地
地 積 674.42 平方メートル

所有者 T

4 所 在 八戸市白銀一丁目
地 番 5 番 13
地 目 宅地
地 積 94.32 平方メートル

所有者 T

5 所 在 八戸市白銀一丁目
地 番 5 番 14
地 目 宅地
地 積 154.26 平方メートル

所有者 T

売却対象外建物一覧表

	家屋番号	種類	構造	床面積	所有者	所在
売却対象外 建物 1	未登記	共同住宅	木造亜鉛メッキ 鋼板葺 2 階建	1 階 約247.93㎡ 2 階 約247.93㎡	亡 A 相続人	物件 3
売却対象外 建物 2	5 番 1 4	共同住宅 事務所	木造亜鉛メッキ 鋼板葺 2 階建	1 階 180.56㎡ 2 階 180.56㎡	三島漁業株式会社	物件 3 ～ 5

令和 4 年（ケ）第 19 号
令和 5 年 6 月 23 日 受理
令和 5 年 7 月 10 日 提出
（評価人 駒 木 功）

現況調査報告書

（物件 3， 4， 5 補充）

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

3 所 在 八戸市白銀一丁目
 地 番 5番2
 地 目 宅地
 地 積 674.42平方メートル

所有者 T

4 所 在 八戸市白銀一丁目
 地 番 5番13
 地 目 宅地
 地 積 94.32平方メートル

所有者 T

5 所 在 八戸市白銀一丁目
 地 番 5番14
 地 目 宅地
 地 積 154.26平方メートル

所有者 T

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)		付近
土地	物件 3 ないし 5		
現況地目	☒ 宅 地 (物件 3 ないし 5) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (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、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☒ 「占有者及び占有権原」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		
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)		
土地建物位置関係	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 3 関係)			
占有範囲	☐ 全部 ☒ 目的外建物1の敷地部分		
占有者	☐ 債務者 ☒ 亡Aの相続人ら		
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
☐ 関係人 (☐ (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	年 月 日		
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

(占有関係用(単独))

占有者及び占有権原 (物件 3 関係)		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 目的外建物1、同2の敷地以外の部分で西側市道に面した部分	
占有者	☐ 債務者 ☒ 有限会社ミシマ自動車整備工業	
占有状況	☐ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
有限会社ミシマ自動車整備 ☒ 関係人 (☒ 工場専務取締役A O (占有) の陳述 / ☐ 提示文書 (「占有関係調査票」) の要旨者)		
占有権原	☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	年月日不詳(10年以上前)	
最初の契約日	年月日不詳(10年以上前)	
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	☒ 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	毎年金6万円 (毎年2～3月に当年分支払) ☐ 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・転賃を認める ☐	
その他	☐ 頭契約により契約書はない 現在賃料はFに支払っている	
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

(占有関係用(単独))

占有者及び占有権原 (物件 3～5 関係)			
占有範囲	☐ 全部 ☒ 180.56㎡		
占有者	☐ 債務者 ☒ 三島漁業株式会社		
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
☐ 関係人 (☐ (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	年 月 日		
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		
現在の期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間		
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

(目的外建物用 〈複数〉)

目的外建物の概況（物件 3 ないし 5 関係）

1	所 在	八戸市白銀一丁目5番地2		
	家 屋 番 号	■ ない（未登記） □		
	種 類	□ 居宅 □ 店舗 ■ 共同住宅 □ 工場 □ 倉庫 □		
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建		
	床面積（概略）	1階 約247.93㎡ 2階 約247.93㎡		
	所 有 者	□ 土地所有者 ■ その他の者（亡Aの相続人ら） □ 不明		
	建 築 時 期	■ 昭和52年12月頃 □ 不明		
2	建 築 者	□ 現所有者 □ その他の者（ ） ■ 不明		
	そ の 他 の 事 項			
2	所 在	八戸市白銀一丁目5番地14，同13，同2		
	家 屋 番 号	□ ない（未登記） ■ 5番14		
	種 類	□ 居宅 □ 店舗 ■ 共同住宅 □ 工場 □ 倉庫 ■ 事務所		
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建		
	床面積（概略）	1階180.56㎡ 2階180.56㎡		
	所 有 者	□ 土地所有者 ■ その他の者（三島漁業株式会社） □ 不明		
	建 築 時 期	■ 昭和55年1月10日 □ 不明		
2	建 築 者	□ 現所有者 □ その他の者（ ） ■ 不明		
	そ の 他 の 事 項	APが三島漁業株式会社から1階部分を賃借しており，敷地以外の物件4，5土地の県道に面している部分も駐車場として使っている		

(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	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ T (所有者)	私は物件3ないし5土地の所有者となっていますが、相続により私の名義になっただけで、その土地については見たこともなく、土地上の建物についても何も知りません。
■ A O (有限会社ミシマ 自動車整備工場 専務取締役)	Aから物件3土地の目的外建物1の敷地以外の駐車場部分を年間6万円で十数年前から借りています。現在賃料はFに支払っています。毎年2月から3月になるとFから支払うよう要請があります。
■ A P (目的外建物2の 1階部分賃借人)	三島漁業株式会社から、物件3ないし5土地上の目的外建物2の1階部分を、建物の道路に面した土地を含めて、月1万円で借りています。家賃は3ヶ月分をまとめて前家賃として支払っています。なお、当初は三島漁業株式会社の役員のA Qに支払っていましたが、A Qが亡くなった後はA Qの妻に支払っています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
5 年 7 月 3 日 (月) 14 : 00 - 14 : 30	物件 3 ないし 5 所在地	物件 3 土地の目的外建物 1 敷地以外の駐車場占有者から事情聴取
5 年 7 月 4 日 (火) 15 : 00 - 15 : 20	物件 3 ないし 5 所在地	物件 3 ないし 5 土地の目的外建物 2 の 1 階部分占有者から事情聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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

令和 4 年（ケ）第 19 号
令和 4 年 10 月 26 日 受理
令和 5 年 2 月 28 日 提出
（評価人 駒 木 功）

現況調査報告書

（物件 3，4，5）

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

3 所 在 八戸市白銀一丁目
 地 番 5番2
 地 目 宅地
 地 積 674.42平方メートル
 所有者 T

4 所 在 八戸市白銀一丁目
 地 番 5番13
 地 目 宅地
 地 積 94.32平方メートル
 所有者 T

5 所 在 八戸市白銀一丁目
 地 番 5番14
 地 目 宅地
 地 積 154.26平方メートル
 所有者 T

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)		付近
土地	物件 3 ないし 5		
現況地目	☒ 宅地 (物件 3 ないし 5) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☒ 「占有者及び占有権原」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		
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)		
土地建物位置関係	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 3 関係)		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 北側約247.93㎡	
占有者	☐ 債務者 ☒ 亡Aの相続人ら	
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☐ 関係人 (☐ (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	年 月 日	
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

(占有関係用(単独))

占有者及び占有権原 (物件 3～5 関係)	
占有範囲	☐ 全部 ☒ 180.56㎡
占有者	☐ 債務者 ☒ 三島漁業株式会社
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐
☐ 関係人 (☐ (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	年 月 日
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
契約等	☐ 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

(目的外建物用 (複数))

目的外建物の概況（物件 3 ないし 5 関係）

1	所 在	八戸市白銀一丁目5番地2		
	家 屋 番 号	■ ない（未登記） □		
	種 類	□ 居宅 □ 店舗 ■ 共同住宅 □ 工場 □ 倉庫 □		
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建		
	床面積（概略）	1階 約247.93㎡ 2階 約247.93㎡		
	所 有 者	□ 土地所有者 ■ その他の者（亡Aの相続人ら） □ 不明		
	建 築 時 期	■ 昭和52年12月頃 □ 不明		
2	建 築 者	□ 現所有者 □ その他の者（ ） ■ 不明		
	そ の 他 の 事 項			
2	所 在	八戸市白銀一丁目5番地14，同13，同2		
	家 屋 番 号	□ ない（未登記） ■ 5番14		
	種 類	□ 居宅 □ 店舗 ■ 共同住宅 □ 工場 □ 倉庫 ■ 事務所		
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建		
	床面積（概略）	1階 180.56㎡ 2階 180.56㎡		
	所 有 者	□ 土地所有者 ■ その他の者（三島漁業株式会社） □ 不明		
	建 築 時 期	■ 昭和55年1月10日 □ 不明		
	建 築 者	□ 現所有者 □ その他の者（ ） ■ 不明		
	そ の 他 の 事 項			

(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
☒ T (所有者)	私は物件3ないし5土地の所有者となっていますが、相続により私の名義になっただけで、その土地については見たこともなく、土地上の建物についても何も知りません。

(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, 3枚目記載のとおりと認める。
- 2 目的外建物1は物件3土地上にあり、目的外建物1の所有者はA、目的外建物1を建てた当時は物件3土地所有者はQであり、AとQは親子関係にあったが、敷地利用権は不明である。
- 3 目的外建物2は物件3ないし5土地上にあり、目的外建物2の所有者は三島漁業株式会社であるが、三島漁業株式会社の当時の代表者はAであり、物件3ないし5の当時の所有者Qとは親子関係にあった。敷地利用権は不明である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
4 年 11 月 4 日 (金) 9 : 30	法務局八戸支局	土地建物登記事項証明書等受理
4 年 11 月 9 日 (水) 12 : 30 - 14 : 10	物件所在地 (物件 2, 9, 10)	現地確認/関係人と面談
4 年 11 月 30 日 (水) 10 : 00 - 12 : 10	物件所在地 (物件 1, 2)	立入のため臨場/関係人と面談/概測/写真撮影
4 年 12 月 5 日 (月) 10 : 00 - 12 : 50	物件所在地 (物件 8, 9)	立入のため臨場/関係人と面談/概測/写真撮影
4 年 12 月 6 日 (火) 10 : 00 - 11 : 10	物件所在地 (物件 8, 1 0)	立入のため臨場/関係人と面談/概測/写真撮影
4 年 12 月 6 日 (火) 11 : 20 - 12 : 10	物件所在地 (物件 3 ない し 5, 6, 7, 11)	立入のため臨場/不在/概測/写真撮影
4 年 12 月 6 日 (火) 16 : 00 - 16 : 50	物件所在地 (物件 8, 1 0)	立入のため臨場/関係人と面談/概測/写真撮影
(特記事項) ■ 令和 4 年 11 月 30 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人八戸市職員 U 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 4 年 12 月 5 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人八戸市職員 V 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 4 年 12 月 6 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人八戸市職員 W を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		

(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	調査の方法等
4 年 12 月 23 日 (金) 14 : 00 - 14 : 10	法務局八戸支局	土地建物登記事項証明書等受理 (目的外建物)
5 年 1 月 4 日 (水) 11 : 10 - 11 : 30	物件所在地 (物件 6, 7)	立入のため臨場/関係人と面談/概測/写真撮影
5 年 1 月 5 日 (木) 14 : 00 - 14 : 10	八戸市役所	固定資産評価証明書等交付 (目的外建物)
5 年 1 月 6 日 (金) 14 : 00 - 14 : 30	物件所在地 (物件 3 ない し 5, 11)	立入のため臨場/関係人と面談/概測/写真撮影
5 年 1 月 31 日 (火) 13 : 10 - 13 : 20	物件所在地 (物件 11)	目的外建物占有者 A L と面談
5 年 2 月 3 日 (金) 12 : 10 - 12 : 20	物件所在地 (物件 10)	A I と面談, 資料受領
5 年 2 月 27 日 (月) 9 : 10 - 9 : 15	八戸市役所	A N の特定のための調査
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

登記年月日：昭和55年9月12日

A3をA4に縮小

令和4年12月27日
青森地方方法務局八戸支局
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

各階平面図

0332242

建物各階平面図

家屋番号

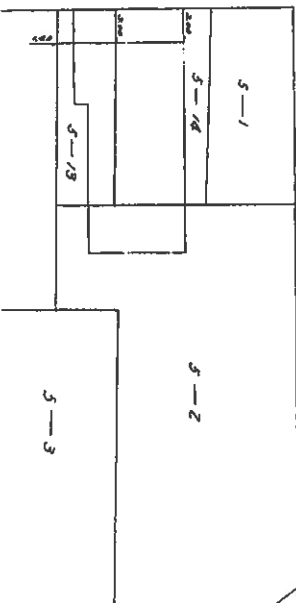
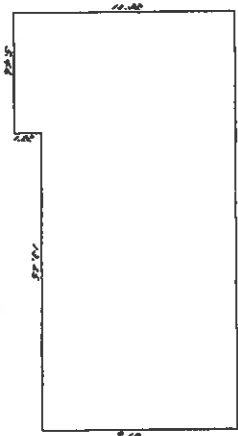
5-1/4

建物の所在

八戸市白銀一丁目5番地/4.5番地/3.5番地.2



一階二階各階同型



$$\begin{array}{r} 910 \times 1911' = 1739010 / \\ 1.22 \times 546 = 66612 / \\ \hline 1805622 / \end{array}$$

昭和五十五年九月廿日登記
(記録所)

製作者

年 月 日 (作製)

縮尺

1/250

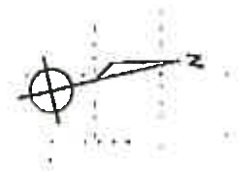
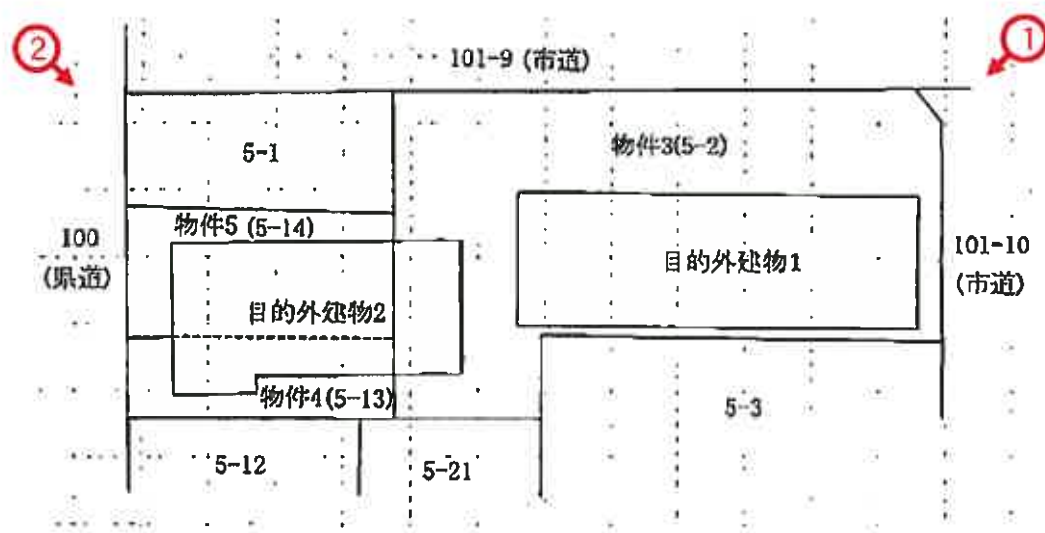
申請人

S55.9.12

縮尺

1/500

土地建物位置関係図



S = 1 / 500

写真撮影地点



(9 枚目)

写真番号 1



写真番号 2



副本

令和 4 年（ケ）第 19 号
令和 4 年 12 月 9 日 現地調査
令和 5 年 10 月 31 日 補充評価

青森地方裁判所八戸支部 御中

補 充 評 価 書

（物件 3， 4， 5）

評価人 不動産鑑定士

駒木 功 印

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 5, 9 2 4, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 3（土地）	金 4, 3 2 9, 0 0 0 円
物件 4（土地）	金 6 0 5, 0 0 0 円
物件 5（土地）	金 9 9 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 3、4 及び 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 3、4、5 の価格は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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
3	所 在 地 番 地 目 地 積	八戸市白銀一丁目 5 番 2 宅地 6 7 4. 4 2 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
4	所 在 地 番 地 目 地 積	八戸市白銀一丁目 5 番 1 3 宅地 9 4. 3 2 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
5	所 在 地 番 地 目 地 積	八戸市白銀一丁目 5 番 1 4 宅地 1 5 4. 2 6 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
特 記 事 項			
目的外建物あり。詳細は第4の特記事項参照。 目的外建物 1 所 在：八戸市白銀一丁目 5 番地 2 家屋番号： 無（未登記） 目的外建物 2 所 在：八戸市白銀一丁目 5 番地 1 4、同 1 3、同 2 家屋番号： 5 番 1 4			

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 3, 4, 5 一体利用地)

位置・交通	JR 八戸線「白銀」駅の北西方・道路距離約 350m (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部方面、白銀一丁目地区に位置し、水産関係の事業所や一般住宅、アパート等が混在する地域である。 幅員 10.0m の舗装県道が標準で、幅員・系統及び連続性等の道路状態は良好である。 土地の利用状況は 500 m ² 程度の敷地上に低層の事業所等が多く見られる。 格別の変動要因はなく、当分の間は現状のまま推移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 建蔽率 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 なし
画 地 条 件	間口約 14.5m、奥行約 55.0m、地積 923.00m ² のやや不整形な三方路地。 地積内訳 物件 3 : 674.42m² 物件 4 : 94.32m² 物件 5 : 154.26m² 計 923.00m²	
接面道路の状況	南方幅員約 10m、舗装県道 (建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路) 西方幅員約 6m、舗装市道 (建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路) 北方幅員約 6m、舗装市道 (建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路)	

土地の利用状況等	目的外建物 1 が物件 3 土地上にあり、目的外建物 2 が物件 3 ないし 5 土地上にあり、それぞれ敷地として占有している。また、物件 3 土地のうち目的外建物 1、2 の敷地以外の部分で西側市道に面した部分は駐車場として利用されている。 （占有者及び占有権原） 目的外建物 1 占有範囲：物件 3 土地のうち建物敷地部分 占有者：亡 A の相続人 占有状況：目的外建物 1 の敷地として利用している。 占有権原：不明 目的外建物 2 占有範囲：物件 3 ないし 5 土地のうち建物敷地部分 占有者：三島漁業株式会社 占有状況：目的外建物 2 の敷地として利用している。 占有権原：不明 駐車場 占有範囲：物件 3 土地のうち目的外建物 1、2 の敷地以外の部分で西側市道に面した部分 占有者：有限会社ミシマ自動車整備工業 占有状況：駐車場 占有権原：賃借権 占有開始時期：年月日不詳（10 年以上前） 最初の契約等：年月日不詳（10 年以上前）、期間の定めなし 契約等当事者：貸主 所有者 借主 占有者 賃料・支払時期等：毎年金 6 万円、毎年 2 ～ 3 月に当年分支払 敷金・保証金：ない
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし（但し、前面道路に本管があり引き込み可） 下水道 なし（但し、前面道路に本管があり引き込み可）

特 記 事 項	1. 目的外建物の概要 目的外建物 1 所在：八戸市白銀一丁目 5 番地 2 家屋番号：無（未登記） 種類：共同住宅 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 床面積：1 階 約 247.93 m² 2 階 約 247.93 m² 建築年：昭和 52 年 12 月頃（役場資料より） 所有者：亡 A の相続人 目的外建物 2 所在：八戸市白銀一丁目 5 番地 1 4、同 1 3、同 2 家屋番号：5 番 1 4 種類：共同住宅・事務所 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 床面積：1 階 約 180.56 m² 2 階 約 180.56 m² 建築年：昭和 55 年 1 月 10 日 所有者：三島漁業株式会社 なお、当該目的外建物 2 の 1 階部分を A P が三島漁業株式会社から賃借しており、物件 4、5 土地のうち建物敷地以外の南側県道に面している部分も駐車場として使っている。 2. 津波浸水想定区域（20.0m以上）に指定されている。
---------	---

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 3，4，5）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
3	31,100	0.84	674.42	(1-0.40)	10,571,000
4	31,100	0.84	94.32	(1-0.40)	1,478,000
5	31,100	0.84	154.26	(1-0.40)	2,418,000
合 計					14,467,000

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）

地価調査 八戸（県）－20

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$28,300 \text{ 円/㎡} \times 99.8/100 \times 100/103 \times 100/88.3 = 31,100 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正 : 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+3（方位）

◇地域格差 : 街路条件－4（系統連続性－1 幅員－3）

環境条件－8（用途の多様性－8）

・・・相乗積による

イ 個別格差 : 画地条件－16（規模過大－10 形状－10 三方路地+4）

・・・相乗積による

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 相当古い建物と敷地との適応の状態等を考慮して－40%と査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地について土地利用権等価格を控除し、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
3	10,571,000	1.00	0.10	敷地占有利益	1,057,000
4	1,478,000	1.00	0.10	敷地占有利益	148,000
5	2,418,000	1.00	0.10	敷地占有利益	242,000
合 計					1,447,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件3～5の土地の全範囲とした。

ウ 土地利用権等割合：法定地上権は成立しないが建物等が存することによる敷地占有利益が認められ本件建付地価格の10%と判断した。

② 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
3	10,571,000	-1,057,000		(1-0.35)	(1-0.30)	4,329,000
4	1,478,000	-148,000		(1-0.35)	(1-0.30)	605,000
5	2,418,000	-242,000		(1-0.35)	(1-0.30)	990,000
一括価格 (合計)						5,924,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：占有権原不明の目的外建物1、2が存在すること、土地に賃借権が付着していること等による底地市場性減価を-35%と査定した。

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

地価調査基準地価格 {八戸(県)-20}

所 在：八戸市大字湊町字大沢 28 番 354

価 格：28,300 円／m

位 置：JR 八戸線「陸奥湊」駅から北東方、道路距離約 600m に位置する。

価 格 時 点：令和 5 年 7 月 1 日

地 積：165 m²

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：東 6m 舗装道路

用途指定等：第一種住居地域（建蔽率 60%、容積率 200%）

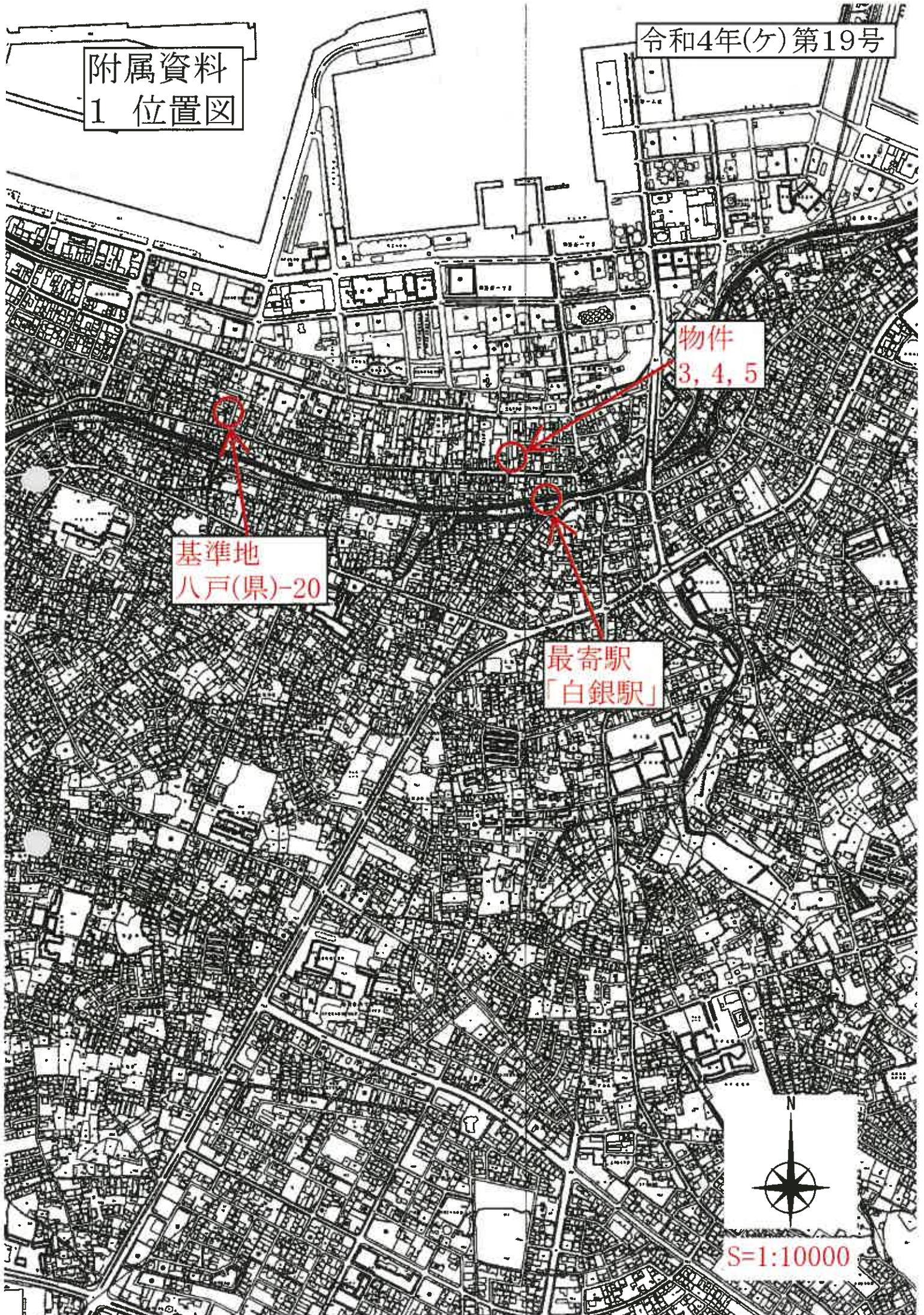
地域の概要：中小規模一般住宅が立ち並ぶ住宅地域

第 7 附属資料

- | | | |
|---|-------------|--------|
| 1 | 位置図（八戸市地形図） | ・・・1 葉 |
| 2 | 公図写 | ・・・1 葉 |
| 3 | 建物図面・各階平面図写 | ・・・1 葉 |
| 4 | 建物配置図 | ・・・1 葉 |

以 上

附属資料
1 位置図



基準地
八戸(県)-20

最寄駅
「白銀駅」

物件
3, 4, 5



S=1:10000

+60038. 102

附属資料
2 公図写

物件3, 4, 5

+58370. 006

COPY

人保

100



白鐵

五、地区生产总值

5895.13 (聖學領略80: 國土圖記)

④ 延滞の期間の短縮は、土地の区画を明確にし、不動産の取引に必要な地図が露光付けられるまでの間、当該区画のものを代えて簡易付

© 2011 by the author(s). All rights reserved. No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted, in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording, or by any information storage or retrieval system, without prior permission in writing from the publisher.

測部 水分	作 地	山形県山形市		地 番	5番2
尺 寸 1/500	積 算	山形県山形市	山形県山形市	種別	農地基本調査関係区
作 成 年月日	平成24年3月23日	山形県山形市	山形県山形市	種別	農地基本調査関係区

これは地図に示す図面に沿って、 $\frac{1}{10}$ の割合で縮小したものである。

令和4年3月16日

青森地方方法

地図整理番号：M19392

(1/1)

この図面は A3 を A4
に縮小しています。

令和4年(ケ)第19号

目的外建物2

0332242

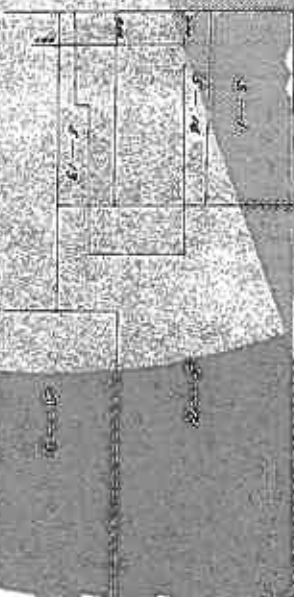
各階平面図

建物図面
各階平面図

登記簿番号	5-14
所在地	八戸市仙道一丁目5番地/4.5新築/4.5異地

一階平面図同型

$$\begin{aligned} 910 \times 1911 &= 1739010 \\ 122 \times 546 &= 66612 \\ \hline &1805622 \end{aligned}$$



附属資料

3 建物図面・各階平面図写

作製者

250

500

500

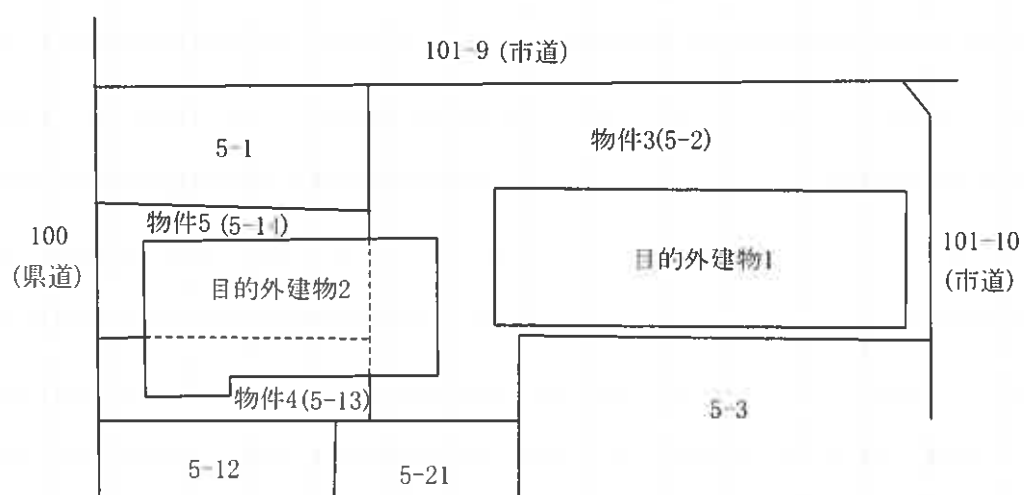
昭和55年九月吉日

この図面はA3をA4に縮小しています。

附属資料
4 建物配置図

令和4年(ケ)第19号

(物件3, 4, 5)



S=1:500