

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。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 10 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 9 月 4 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 9 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 17 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 10 月 8 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 9 月 18 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 19 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 7 月 10 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	10,209,000 8,167,200	一括	2,041,800	70,265	0
1	1,221,000				
2	69,000				
3	55,000				
4	21,000				
5	8,843,000				
	</				



物 件 目 録

1 所 在 八戸市大字白銀町字栗沢道
地 番 4 5 番 2 5
地 目 宅地
地 積 1 5 3. 8 6 平方メートル

2 所 在 八戸市大字白銀町字栗沢道
地 番 4 5 番 1
地 目 宅地
地 積 9 6. 8 7 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

持分 3 分の 1

3 所 在 八戸市大字白銀町字栗沢道
地 番 4 2 番 5 9
地 目 宅地
地 積 7 7. 6 3 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

持分 3 分の 1

4 所 在 八戸市大字白銀町字栗沢道
地 番 4 5 番 2 6



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 7. 27 平方メートル

持分 3 分の 1

5 所 在 八戸市大字白銀町字栗沢道 4 5 番地 2 5

家屋 番号 4 5 番 2 5

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 45. 54 平方メートル
2 階 43. 06 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 5月 9日

青森地方裁判所八戸支部

裁判所書記官 沼 尾 和 樹

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

【物件番号2～4】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 八戸市大字白銀町字栗沢道
地 番 45番25
地 目 宅地
地 積 153.86平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 八戸市大字白銀町字栗沢道
地 番 45番1
地 目 宅地
地 積 96.87平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分3分の1

- 3 所 在 八戸市大字白銀町字栗沢道
地 番 42番59
地 目 宅地
地 積 77.63平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分3分の1

- 4 所 在 八戸市大字白銀町字栗沢道



物 件 目 録

地 番 45番26
地 目 宅地
地 積 7.27平方メートル

共有者 A 持分3分の1

5 所 在 八戸市大字白銀町字栗沢道45番地25

家屋 番号 45番25

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 45.54平方メートル
2階 43.06平方メートル

所有者 A



令和 6 年（ケ）第 25 号
令和 6 年 7 月 26 日 受理
令和 6 年 8 月 27 日 提出
（評価人 浅井 康 光）

現況調査報告書

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

1 所 在 八戸市大字白銀町字栗沢道
 地 番 4 5 番 2 5
 地 目 宅地
 地 積 1 5 3 . 8 6 平方メートル

所有者 A

2 所 在 八戸市大字白銀町字栗沢道
 地 番 4 5 番 1
 地 目 宅地
 地 積 9 6 . 8 7 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

3 所 在 八戸市大字白銀町字栗沢道
 地 番 4 2 番 5 9
 地 目 宅地
 地 積 7 7 . 6 3 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

4 所 在 八戸市大字白銀町字栗沢道
 地 番 4 5 番 2 6
 地 目 宅地
 地 積 7 . 2 7 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

物 件 目 録

5 所 在 八戸市大字白銀町字栗沢道 4 5 番地 2 5

家屋 番号 4 5 番 2 5

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 4 5 . 5 4 平方メートル
2 階 4 3 . 0 6 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 ないし 4		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1、4) ☒ 公衆用道路 (物件 2、3) ☐ (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	物件 1 土地上に物置 (工作物) が設置されている 物件 4 土地上に電柱が設置されている 物件 2、3 につき共有者とともに公衆用道路として利用している		
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異なる (☐ 主である建物 ☐ 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]	
土地建物位置関係図	☐ 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

関係人の陳述	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
☒ B (同居者)	1 私はAと本件物件に住んでいます。私達以外の者が使っている部分はありません。今日はAの都合が付かないため私が立ち会います。 2 物件1土地上に設置された物置はAの所有にかかるもので、物件5建物の家財やAの物を入れています。
☒ A (所有者)	物件2、3の土地は通路として他の共有者とともに利用しています。利用について金銭のやり取りはありません。

(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枚目記載のとおりと認める。
- 2 物件1土地上に設置された物置は、基礎がなく、移動可能であることから工作物と認めた。当該物置は、本件建物と所有者が同一であり、物件5建物の常用に供されてきたことから、本件建物の従物と判断し、本競売目的物と認定した。

(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 の 経 過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
6 年 7 月 29 日 (月) 8 : 30	法務局八戸支局	土地建物登記事項等証明書受理
6 年 8 月 6 日 (火) 11 : 10 - 11 : 20	物件所在地	現地確認/立入のため臨場/不在/概測/写真撮影 (外部)
6 年 8 月 20 日 (火) 13 : 30 - 14 : 10	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 () : - :		

(特記事項)

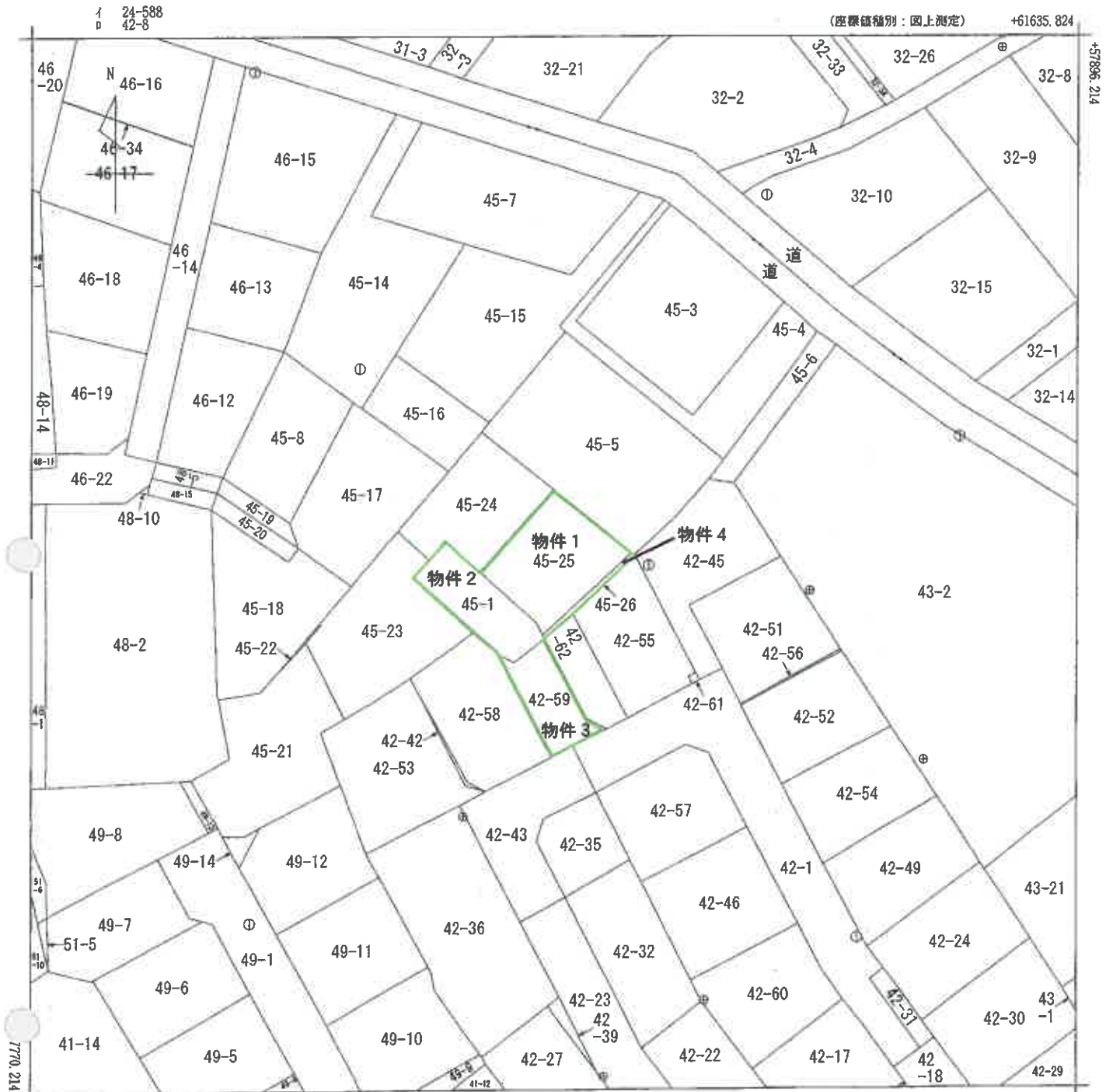
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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



+61510.824 (座標値補正: 図上測定)
(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し

大字白銀町
字白浜道
大字白銀町
字栗沢道

A 大字白銀町
字佐部長根

請求部	所在	八戸市大字白銀町字栗沢道				地番	45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6年7月29日
青森地方法務局八戸支局
登記官

登記年月日：平成24年10月29日

令和6年7月29日

青森地方広務局八戸支局

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

登記官

請求番号：25-2

地 番		地 積 測 量 図	
45-1,45-23,45-24,45-25,45-26		八戸市大字白銀町字栗沢道	
作成者 作成者のパラメータ変換による 平成24年7月18日 作成者 (平成 24年 10月 12日 測量) (平成 24年 10月 17日作成)			
土地の所在			
境界線の種類 - コンクリート杭 - ガラスチップ杭 - 金風プレート - 赤ペンキ - 刻印			
縮尺 1 / 500			

拡大図 S=1:50

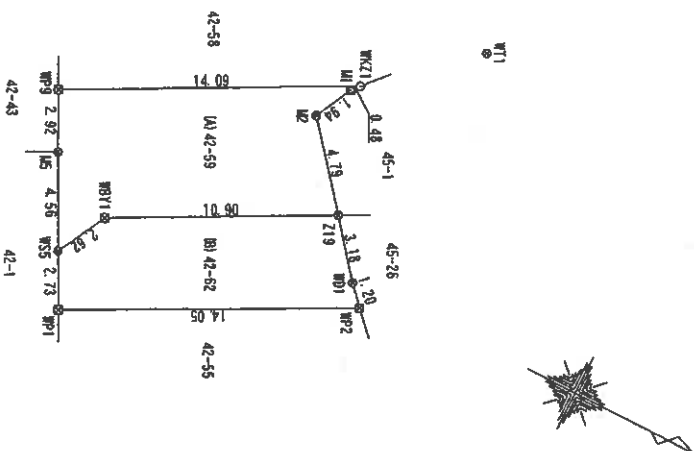
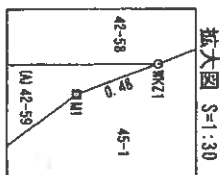
拡大図 S=1:30

これは図面に記録されている内容を証明した誓面で
令和6年7月29日 齊森地方法務局八戸支局

ମାମୁଁ

請求番号：25-3

地 積 測 量 図	
地 番	42-59、42-62
土地の所在	八戸市大字白銀町字栗沢道



電 磁 測 点		(M) 42-59		座 標 求 積 表	
		Xn	Yn	Xn(1 - Xn-1)Yn	
WK71		57822.333	61566.233	748768.525746	
L11		57822.003	61566.593	-74187.744655	
L2		57824.128	61568.335	1332418.581945	
219		57824.170	61572.045	-407696.931900	
BRV1		57814.508	61577.099	-671990.881387	
WSS		57813.257	61579.410	-2052244.173550	
W5		57811.175	61576.351	-210341.399016	
WP9		57809.841	61572.751	681028.765648	
	格 面 積			-155.273049	
	面 積			77.6365245	
	地 面 平 均 数			71.63	
				23.4	m

地 點	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
219	5782.4	170	61572.045
201	5782.1	190	61574.509
202	57827.008		61575.389
201	57814.519		61581.831
2055	57813.257		61579.410
2071	57814.508		61577.099
2091			
		檢 查 值	
		總 數	55.764455
		平 數	55.76
			16.8

既知点		既知点の点名による座標値	
	点名	X座標	Y座標
街区基準点	W10-C39	57783.833	617135.489
街区基準点	W1A2-2	57716.614	615444.462
街区基準点	W2B7-56	57687.313	616060.190
測量トラバー	W1	57826.980	615652.228
測量トラバー	W12	57811.566	615650.999
測量点	世界測地系 (当地基準 2011)		(10米)
座標変換	有	測地系基準2000 → 当地基準2011	
変換ソフト	PatChk5D (tonchikuta1@yoduki.2011.par Ver.1.0.0)		
修正バリエーション			
基準点測量日	平成24年07月26日		
備考	作成者のバリエーション変換による		

✕	プラスチック抗
⊗	金属板
⊗	金属プレート
①	刻印

(雙語版)

作者

〔平成 24年 10月 12日 測量〕
〔平成 24年 10月 18日 作成〕

市 諸 人

縮尺 1/250

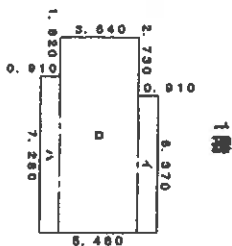
登記年月日：平成28年8月17日

A 3 を A 4 に縮小

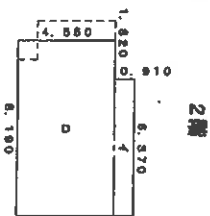
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年7月29日 青森地方裁判所戸支部 登記官

各階平面図

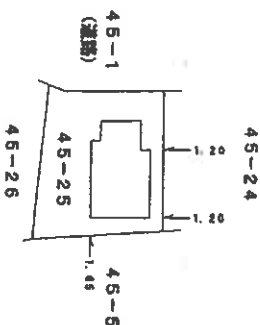
家屋番号	45-25	建築物図面 各階平面図
建築物の所在	八戸市大字白根町字黒沢道45-25	



求積数	
1 8.370 x 0.910 = 5.796700	
2 7.900 x 3.640 = 31.124000	
3 6.970 x 0.910 = 6.342800	
合計 45.645500	
床面積 45.64㎡	



求積数	
1 8.370 x 0.910 = 5.796700	
2 6.970 x 4.550 = 37.264500	
合計 43.061200	
床面積 43.06㎡	



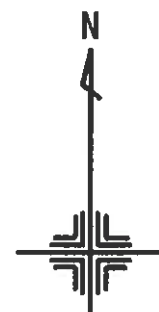
作成者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

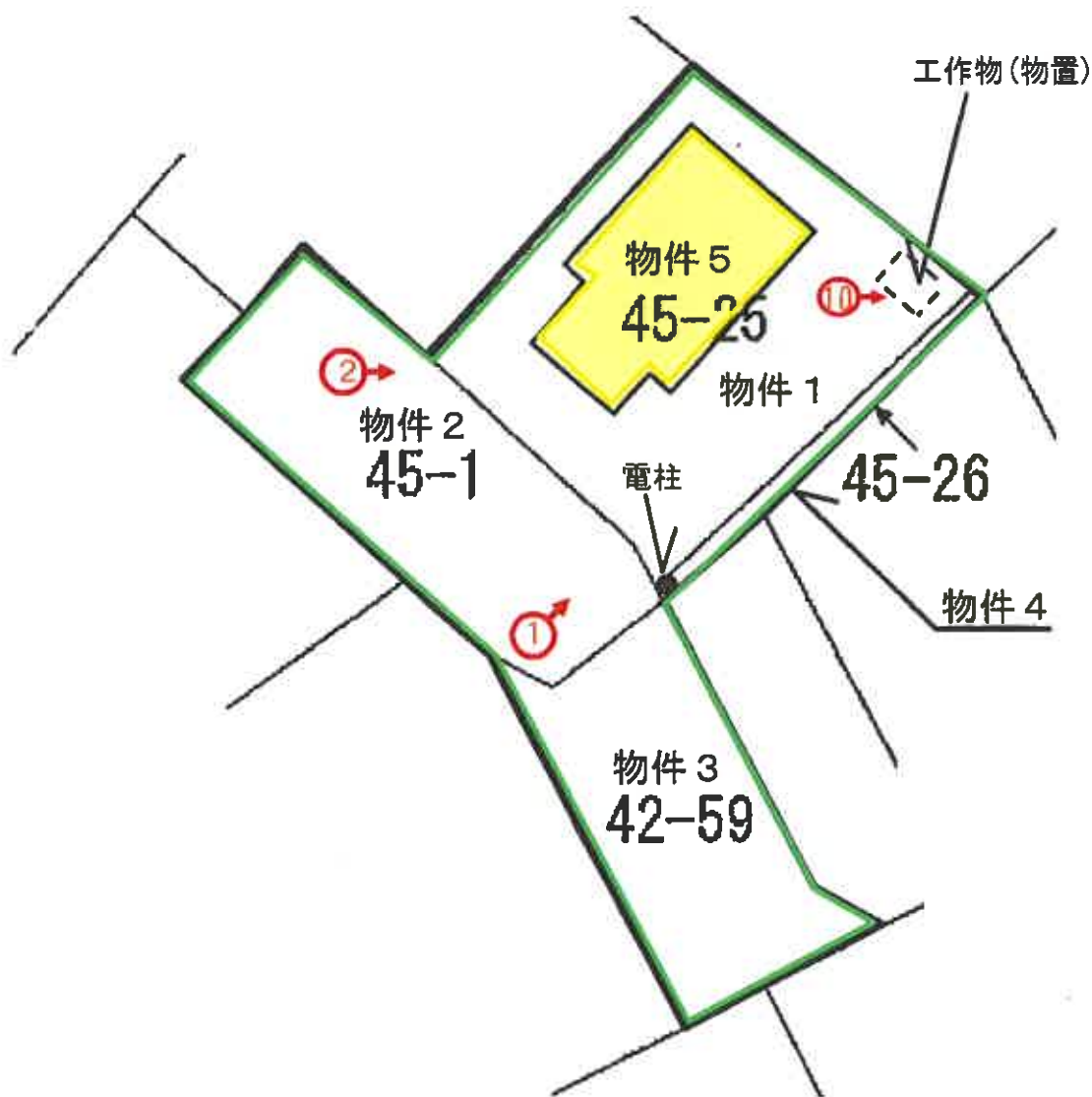
年8 月0 日作成	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----------	----------	-----	----------

土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第25号



S=1/250

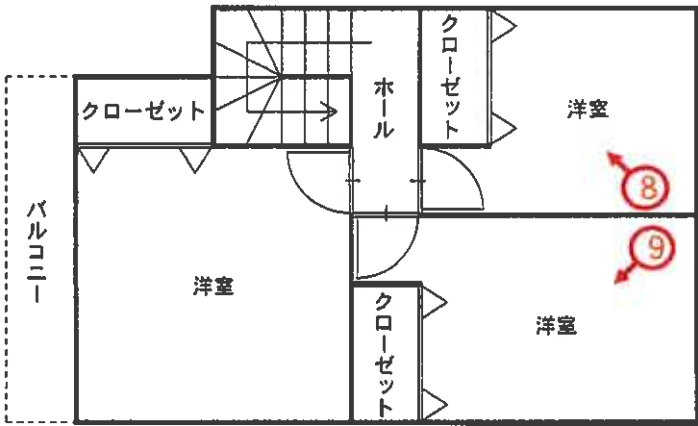
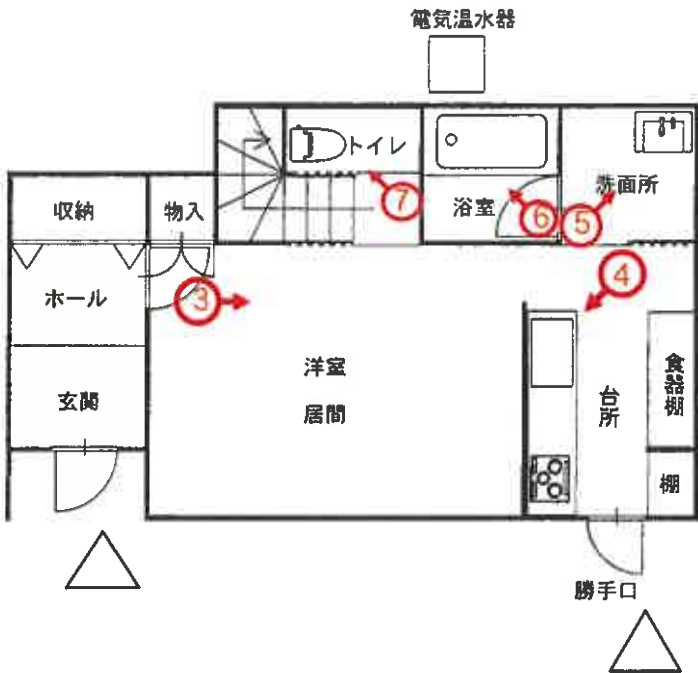


写真撮影地点



(10 枚目)

建物間取図



S=1 / 100

写真撮影地点 

(11 枚目)

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



写真番号 10



令和 6 年 (ケ) 第 25 号
令和 6 年 8 月 20 日現地調査
令和 6 年 8 月 27 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10,209,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金1,221,000円
物件2(土地)	金69,000円
物件3(土地)	金55,000円
物件4(土地)	金21,000円
物件5(建物)	金8,843,000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 在番 地目 地積	八戸市大字白銀町字栗沢道 45番25 宅地 153.86㎡	同 左 同 左 同 左 同 左
2	所在地 在番 地目 地積	八戸市大字白銀町字栗沢道 45番1 宅地 96.87㎡	同 左 同 左 公衆用道路 同 左
3	所在地 在番 地目 地積	八戸市大字白銀町字栗沢道 42番59 宅地 77.63㎡	同 左 同 左 公衆用道路 同 左
4	所在地 在番 地目 地積	八戸市大字白銀町字栗沢道 45番26 宅地 7.27㎡	同 左 同 左 同 左 同 左
5	所 在 家屋番号 種類 構造 床面積	八戸市大字白銀町字栗沢道 45番地25 45番25 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階 建 1階 45.54㎡ 2階 43.06㎡	同 左 同 左 同 左 同 左 同 左
番号	特 記 事 項		
2～4	物件2～4土地は持分3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	ＪＲ八戸線「白銀」駅の東南東方約2km（道路距離）。 （附属資料 「1 位置図」参照）	
付 近 の 状 況	八戸市街地東部郊外の大字白銀町地区、一般住宅にアパート等が混在し、一部に農地も介在する住宅地域である。 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 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	335.63㎡ 間口約7.5m，奥行約35m 旗状地 中間画地 なし
接面道路の状況	南東側幅員約6m，道路，舗装有，ほぼ等高 建築基準法42条1項2号	
土地の利用状況等	・土地所有者が物件1及び4土地に物件5建物を所有し占有しているほか，物件2及び3土地を共有者とともに公衆用道路として利用している。	
供給処理施設	上 水 道：有 ガス配管：無 下 水 道：無	
特 記 事 項	①物件1土地に物置（工作物）が設置されている。 ②物件2及び3土地は公衆用道路として利用されており持分は3分の1となっている。なお，利用について他の共有者との金銭等のやり取りはない。 ③物件2及び3土地を介して公道に接している。 ④物件4土地に電柱が設置されており，物件4土地の持分は3分の1となっている。 ⑤上水道は北東方の市道に存する本管から引き込まれている。	

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）平成28年8月10日新築 経過年数 約8年 経済的残存耐用年数 約22年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：合金メッキ鋼板ぶき 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、タタミ 外 設 備：電気、照明、給排水、衛生（浄化槽） 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8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1土地上に設置されている物置（工作物）は、物件 5建物の従物と認められるが、経済的価値はないものと判 断した。

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	21,800	0.80	153.86	(1-0.00)	2,683,000
2	21,800	0.20	96.87	—	422,000
3	21,800	0.20	77.63	—	338,000
4	21,800	0.80	7.27	—	127,000

〔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）－21】

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $21,500\text{円}/\text{㎡} \times 99.0/100 \times 100/104 \times 100/94 = 21,800\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：▲1.0％【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＋4％（方位）

◇地域格差：街路条件▲6％（系統連続性，幅員）

イ 個別格差：物件1及び4：画地条件▲20％（旗状地）
 物件2及び3：画地条件▲80％（私道利用）

※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：物件1………本件土地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，特段
 の減価は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	197,000	88.60	0.67	11,694,000

〔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	8	22	0.10	0.03	0.67

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

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	2,683,000	1.00	0.35	法定地上権	939,000

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	土地利用権等価格 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	2,683,000	-939,000	—	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	1,221,000
2	422,000	————	1/3	(1-0.00)	(1-0.30)	(1-0.30)	69,000
3	338,000	————	1/3	(1-0.00)	(1-0.30)	(1-0.30)	55,000
4	127,000	————	1/3	(1-0.00)	(1-0.30)	(1-0.30)	21,000
5	11,694,000	+939,000	—	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	8,843,000
一括価格（合計）							10,209,000

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……完全所有権ではない▲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)－21〕

所 在：八戸市大字白銀町字雷48番6

価 格：21,500円/㎡

位 置：JR八戸線「鮫」駅の南方道路距離約1.8kmに位置する。

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：284㎡

供給処理施設：水道，下水

接 面 街 路：南側4m舗装道路

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；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 | ・・・2葉 |
| 4 | 建物図面 | ・・・1葉 |
| 5 | 建物間取図 | ・・・1葉 |
| 6 | 土地建物位置関係図 | ・・・1葉 |

以 上

位置図

6(ケ)25

S=1/10,000

地価調査基準地
【八戸(県)-21】

物件1~5

6 (ケ) 25

 ~~$S = 1/500$~~ 

これは図面に記録されている内容を証明した裏面である。
令和6年6月5日 青森地方方法務局八戸支局

今更6年6月5日

青森地方法務局八戸支局

製品 (冊)

地積測量圖

地番	45-1, 45-23, 45-24 , 45-25, 45-26
土地の所在	八戸市大字白銀町字栗沢

地 理 考 古

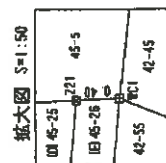
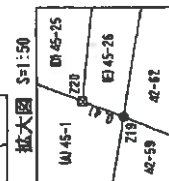
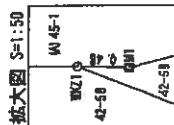
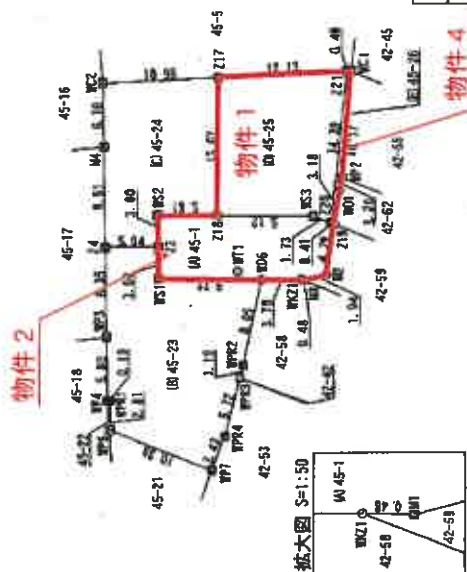
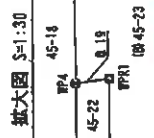
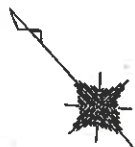
編號	(4-5)	V_n	$(\text{Unit} = \text{cm}^2/\text{min})$
1	5131.331	0.1558 158	240155 240614
2	5133.816	0.1558 108	212155 240614
3	5135.816	0.1558 058	184155 112715
4	5135.550	0.1558 008	156155 112715
5	5132.157	0.1558 243	834007 123212
6	5138.074	0.1557 047	449711 376148
7	5138.074	0.1557 853	117355 561618
8	5132.537	0.1557 405	284969 101485
9	5132.178	0.1557 405	284969 101485
10	5121.721	0.1558 335	133418 551845
11	5127.823	0.1558 233	74187 740385
12	5127.823	0.1558 233	74187 740385
13	5133.484	0.1558 484	532487 500192
14	5132.841	0.1558 484	532487 500192
15		0.1558 484	532487 500192
16		0.1558 484	532487 500192
17		0.1558 484	532487 500192
18		0.1558 484	532487 500192
19		0.1558 484	532487 500192
20		0.1558 484	532487 500192

日期	姓名	性别	年龄	籍贯	职业	住址	备注
1942.12.22	王德胜	男	35	山东	农民	王德胜村	
1943.1.15	李德胜	男	30	山东	农民	李德胜村	
1943.2.10	张德胜	男	25	山东	农民	张德胜村	
1943.3.5	赵德胜	男	20	山东	农民	赵德胜村	
1943.4.1	刘德胜	男	15	山东	农民	刘德胜村	
1943.5.1	孙德胜	男	10	山东	农民	孙德胜村	
1943.6.1	周德胜	男	5	山东	农民	周德胜村	
1943.7.1	吴德胜	男	0	山东	农民	吴德胜村	
1943.8.1	郑德胜	男	0	山东	农民	郑德胜村	
1943.9.1	王德胜	男	0	山东	农民	王德胜村	
1943.10.1	李德胜	男	0	山东	农民	李德胜村	
1943.11.1	张德胜	男	0	山东	农民	张德胜村	
1943.12.1	赵德胜	男	0	山东	农民	赵德胜村	
1944.1.1	刘德胜	男	0	山东	农民	刘德胜村	
1944.2.1	孙德胜	男	0	山东	农民	孙德胜村	
1944.3.1	周德胜	男	0	山东	农民	周德胜村	
1944.4.1	吴德胜	男	0	山东	农民	吴德胜村	
1944.5.1	郑德胜	男	0	山东	农民	郑德胜村	
1944.6.1	王德胜	男	0	山东	农民	王德胜村	
1944.7.1	李德胜	男	0	山东	农民	李德胜村	
1944.8.1	张德胜	男	0	山东	农民	张德胜村	
1944.9.1	赵德胜	男	0	山东	农民	赵德胜村	
1944.10.1	刘德胜	男	0	山东	农民	刘德胜村	
1944.11.1	孙德胜	男	0	山东	农民	孙德胜村	
1944.12.1	周德胜	男	0	山东	农民	周德胜村	
1945.1.1	吴德胜	男	0	山东	农民	吴德胜村	
1945.2.1	郑德胜	男	0	山东	农民	郑德胜村	
1945.3.1	王德胜	男	0	山东	农民	王德胜村	
1945.4.1	李德胜	男	0	山东	农民	李德胜村	
1945.5.1	张德胜	男	0	山东	农民	张德胜村	
1945.6.1	赵德胜	男	0	山东	农民	赵德胜村	
1945.7.1	刘德胜	男	0	山东	农民	刘德胜村	
1945.8.1	孙德胜	男	0	山东	农民	孙德胜村	
1945.9.1	周德胜	男	0	山东	农民	周德胜村	
1945.10.1	吴德胜	男	0	山东	农民	吴德胜村	
1945.11.1	郑德胜	男	0	山东	农民	郑德胜村	
1945.12.1	王德胜	男	0	山东	农民	王德胜村	
1946.1.1	李德胜	男	0	山东	农民	李德胜村	
1946.2.1	张德胜	男	0	山东	农民	张德胜村	
1946.3.1	赵德胜	男	0	山东	农民	赵德胜村	
1946.4.1	刘德胜	男	0	山东	农民	刘德胜村	
1946.5.1	孙德胜	男	0	山东	农民	孙德胜村	
1946.6.1	周德胜	男	0	山东	农民	周德胜村	
1946.7.1	吴德胜	男	0	山东	农民	吴德胜村	
1946.8.1	郑德胜	男	0	山东	农民	郑德胜村	
1946.9.1	王德胜	男	0	山东	农民	王德胜村	
1946.10.1	李德胜	男	0	山东	农民	李德胜村	
1946.11.1	张德胜	男	0	山东	农民	张德胜村	
1946.12.1	赵德胜	男	0	山东	农民	赵德胜村	
1947.1.1	刘德胜	男	0	山东	农民	刘德胜村	
1947.2.1	孙德胜	男	0	山东	农民	孙德胜村	
1947.3.1	周德胜	男	0	山东	农民	周德胜村	
1947.4.1	吴德胜	男	0	山东	农民	吴德胜村	
1947.5.1	郑德胜	男	0	山东	农民	郑德胜村	
1947.6.1	王德胜	男	0	山东	农民	王德胜村	

[illegible]

屋敷点の名称及び座標値					
野呂地点	点名	Y座標	X座標	Y座標	座標値
新区新芝点	W10C39	57783.833	61715.489		金澤港
品川区東馬場点	W1A282	57716.614	61544.462		金澤港
品川区東馬場点	W2B755	57687.373	61606.190		金沢線
町田東トラバー	WT1	57626.950	61562.778		金沢線
町田西トラバー	WT2	57831.586	61589.999		金沢線
野呂地点	世界測地系（起地球儀2011）（10等）				
北緯緯度	北緯緯度7000 → 海軍図集2011				
経度	Patch ID [toshukutsu]eiryounk 2011.par Ver. 1.0.0I				
既設ソフト （補正バグメタ）	作業者のパラメータ更新による				
標準時時刻日時 （？）時刻月日時	備考				

編號	日期	λ_0	λ_1	λ_2	λ_3	λ_4	λ_5	λ_6	λ_7	λ_8	λ_9	λ_{10}	λ_{11}	λ_{12}	λ_{13}	λ_{14}	λ_{15}	λ_{16}	λ_{17}	λ_{18}	λ_{19}	λ_{20}	λ_{21}	λ_{22}	λ_{23}	λ_{24}	λ_{25}	λ_{26}	λ_{27}	λ_{28}	λ_{29}	λ_{30}	λ_{31}	λ_{32}	λ_{33}	λ_{34}	λ_{35}	λ_{36}	λ_{37}	λ_{38}	λ_{39}	λ_{40}	λ_{41}	λ_{42}	λ_{43}	λ_{44}	λ_{45}	λ_{46}	λ_{47}	λ_{48}	λ_{49}	λ_{50}	λ_{51}	λ_{52}	λ_{53}	λ_{54}	λ_{55}	λ_{56}	λ_{57}	λ_{58}	λ_{59}	λ_{60}	λ_{61}	λ_{62}	λ_{63}	λ_{64}	λ_{65}	λ_{66}	λ_{67}	λ_{68}	λ_{69}	λ_{70}	λ_{71}	λ_{72}	λ_{73}	λ_{74}	λ_{75}	λ_{76}	λ_{77}	λ_{78}	λ_{79}	λ_{80}	λ_{81}	λ_{82}	λ_{83}	λ_{84}	λ_{85}	λ_{86}	λ_{87}	λ_{88}	λ_{89}	λ_{90}	λ_{91}	λ_{92}	λ_{93}	λ_{94}	λ_{95}	λ_{96}	λ_{97}	λ_{98}	λ_{99}																																																																																																																																													
1	1981.10.18	57832	157	81564	243	81567	94330	81568	94331	81569	94332	81570	94333	81571	94334	81572	94335	81573	94336	81574	94337	81575	94338	81576	94339	81577	94340	81578	94341	81579	94342	81580	94343	81581	94344	81582	94345	81583	94346	81584	94347	81585	94348	81586	94349	81587	94350	81588	94351	81589	94352	81590	94353	81591	94354	81592	94355	81593	94356	81594	94357	81595	94358	81596	94359	81597	94360	81598	94361	81599	94362	81600	94363	81601	94364	81602	94365	81603	94366	81604	94367	81605	94368	81606	94369	81607	94370	81608	94371	81609	94372	81610	94373	81611	94374	81612	94375	81613	94376	81614	94377	81615	94378	81616	94379	81617	94380	81618	94381	81619	94382	81620	94383	81621	94384	81622	94385	81623	94386	81624	94387	81625	94388	81626	94389	81627	94390	81628	94391	81629	94392	81630	94393	81631	94394	81632	94395	81633	94396	81634	94397	81635	94398	81636	94399	81637	94400	81638	94401	81639	94402	81640	94403	81641	94404	81642	94405	81643	94406	81644	94407	81645	94408	81646	94409	81647	94410	81648	94411	81649	94412	81650	94413	81651	94414	81652	94415	81653	94416	81654	94417	81655	94418	81656	94419	81657	94420	81658	94421	81659	94422	81660	94423	81661	94424	81662	94425	81663	94426	81664	94427	81665	94428	81666	94429	81667	94430	81668	94431	81669	94432	81670	94433	81671	94434	81672	94435	81673	94436	81674	94437	81675	94438	81676	94439	81677	94440	81678	94441	81679	94442	81680	94443	81681	94444	81682	94445	81683	94446	81684	94447	81685

[illegible]

コンクリート杭	杭
プラスチック杭	杭
金属板	板
金属プレート	板
赤ペンキ	ペンキ
樹印	印

※A3版のS=1/500をA4版に縮小

作 成 者

申請人		縮尺	1/500
-----	--	----	-------

登記年月日：平成24年10月29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6年6月5日 青森地方支務局八戸支局 登記官

地積測量図

地番	42-59, 42-62
土地の所在	八戸市大字白根町字栗沢道

座標求積表

地番	(A) 42-59	Xn	Yn	Qn+1 - Xn-1 Yn
測点				
WZ1	57822.333	61565.233	748764.52546	
W1	57822.003	61566.593	-74187.744555	
W2	57821.128	61561.335	133418.581945	
Z19	57824.170	61572.045	-407606.937900	
W3	57814.508	61877.099	-871990.881387	
WS	57813.257	61571.410	-205244.173530	
W5	57811.175	61575.351	-210241.399016	
WP9	57809.841	61572.751	687028.755558	
		面積	-155.273049	
		面積	77.6365245	
		面積	77.63	
		面積	23.4	

地番	(B) 42-62	Xn	Yn	Qn+1 - Xn-1 Yn
測点				
Z19	57824.170	61572.045	718204.629690	
W1	57826.190	61574.509	174748.456542	
WP2	57827.008	61575.389	-718646.365019	
W3	57814.519	61581.831	-846811.754081	
W5	57813.257	61579.410	-677.373510	
WP1	57814.508	61577.099	67190.881387	
		面積	-111.528991	
		面積	55.7644955	
		面積	55.76	
		面積	15.8	

座標点	点名	X座標	Y座標	用途
地区界点	W10C39	57783.833	61715.483	金庫庫
地区界点	W1A282	57715.614	61544.462	金庫庫
地区界点	W28756	57687.373	61606.190	金庫庫
測量トラバー	W1	57836.890	61522.228	金庫庫
測量トラバー	W2	57811.586	61589.999	金庫庫
測量系	世界測地系(国土地院2011)(10米)			
座標変換	国土地院2000 → 国土地院2011			
測量ソフト	Patch360 (touchdata/heiyouki2011 par Ver 1.0.0)			
測量パラメータ				
測量日時	平成24年07月28日			
備考	作成者のパラメータ変換による			

境界線の種類	
× プラスチック板	
○ 金庫板	
△ 測量プレート	
◇ 銅板	

※A3版のS=1/250をA4版に縮小

作成者		申請人		縮尺	1/250

平成24年10月12日 測量
(平成24年10月18日作成)

登記年月日：平成28年8月17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6年6月5日 青森地方建設局八戸支局

登記官

測量番号：16-2

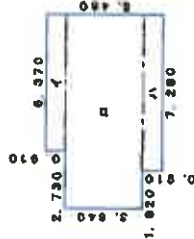
各階平面図

家屋番号 45-25

建物の所在 八戸市大字白根町字栗沢道45-25

建物図面
~~各階平面図~~

1階



求積表

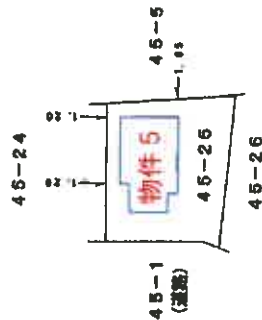
イ	6,370 x 0.910	=	6.798700
ロ	9,100 x 3.640	=	33.124000
ハ	7,280 x 0.910	=	6.624800
合計			46.546500
床面積			46.54㎡

2階



求積表

イ	6,370 x 0.910	=	6.798700
ロ	8,190 x 4.560	=	37.264600
合計			43.061200
床面積			43.06㎡



※A3版のS=1/250をA4版に縮小

※A3版のS=1/500をA4版に縮小

作成者

申請人

縮尺 1/250

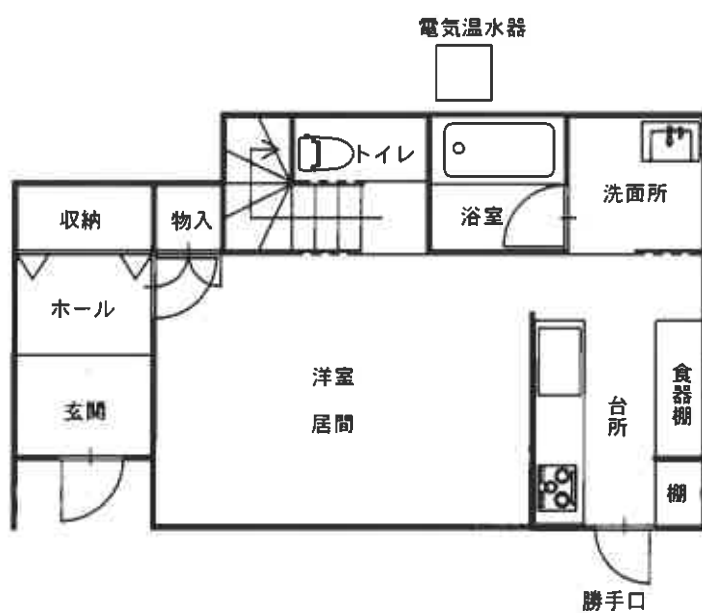
縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

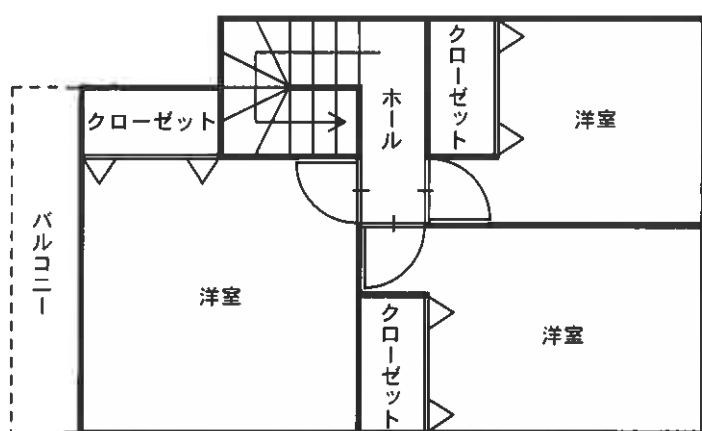
建物間取図

6 (ケ) 25

物件 5



1 階



2 階

土地建物位置関係図

6 (ケ) 25



S = 1/250

