

## 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 3 0 分から<br>令和 7 年 9 月 1 1 日 午後 5 時 0 0 分まで                                                                                                |
| 開札期日                                                                    | 日 時<br>場 所<br>令和 7 年 9 月 1 7 日 午前 1 0 時 0 0 分<br>青森地方裁判所八戸支部                                                                                                    |
| 売却決定<br>期日                                                              | 日 時<br>場 所<br>令和 7 年 1 0 月 8 日 午後 1 時 1 0 分<br>青森地方裁判所八戸支部                                                                                                      |
| 特別売却<br>実施期間                                                            | 令和 7 年 9 月 1 8 日 午前 9 時 0 0 分から<br>令和 7 年 9 月 1 9 日 午後 5 時 0 0 分まで                                                                                              |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                        | 下記のいずれかによる。<br>(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)。<br>(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<br>制限(民事執行規則 3 3 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 1 0 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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和5年度    |          |
|------|------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                        |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1～4  | 262,000<br>209,600     | 一括       | 52,400     | 15,312   | 0        |
| 1    | 180,000                |          |            |          |          |
| 2    | 80,000                 |          |            |          |          |
| 3    | 1,000                  |          |            |          |          |
| 4    | 1,000                  |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- 1 所 在 八戸市大字新井田字松山中野場  
 地 番 35 番 10  
 地 目 宅地  
 地 積 324.40 平方メートル  
 (現況)  
 地 目 雑種地
- 2 所 在 八戸市大字新井田字松山中野場  
 地 番 35 番 11  
 地 目 宅地  
 地 積 154.33 平方メートル  
 (現況)  
 地 目 雑種地
- 3 所 在 八戸市大字新井田字松山中野場  
 地 番 35 番 17  
 地 目 公衆用道路  
 地 積 13 平方メートル
- 4 所 在 八戸市大字新井田字松山中野場  
 地 番 35 番 18  
 地 目 公衆用道路  
 地 積 16 平方メートル



物件明細書

令和 6年 5月30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1～4】

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 1, 2】

本件共有者らが占有している。

【物件番号 3, 4】

本件共有者らが公衆用道路として使用している。

## 5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～4】

売却対象外の土地（地番３５番１６）を通行のため無償で利用している。

## 《 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 八戸市大字新井田字松山中野場

地 番 35 番 10

地 目 宅地

地 積 324.40 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 八戸市大字新井田字松山中野場

地 番 35 番 11

地 目 宅地

地 積 154.33 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

3 所 在 八戸市大字新井田字松山中野場

地 番 35 番 17

地 目 公衆用道路

地 積 13 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



\*11\*

## 物 件 目 録

- 4 所 在 八戸市大字新井田字松山中野場  
地 番 35 番 18  
地 目 公衆用道路  
地 積 16 平方メートル  
共有者 A 持分 2 分の 1  
共有者 B 持分 2 分の 1



令和 5 年（ケ）第 28 号  
令和 6 年 2 月 6 日 受理  
令和 6 年 3 月 12 日 提出  
（評価人 千葉篤志）

# 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 八戸市大字新井田字松山中野場  
 地 番 35番10  
 地 目 宅地  
 地 積 324.40平方メートル

共有者 A 持分2分の1  
 共有者 B 持分2分の1

2 所 在 八戸市大字新井田字松山中野場  
 地 番 35番11  
 地 目 宅地  
 地 積 154.33平方メートル

共有者 A 持分2分の1  
 共有者 B 持分2分の1

3 所 在 八戸市大字新井田字松山中野場  
 地 番 35番17  
 地 目 公衆用道路  
 地 積 13平方メートル

共有者 A 持分2分の1  
 共有者 B 持分2分の1

4 所 在 八戸市大字新井田字松山中野場  
 地 番 35番18  
 地 目 公衆用道路  
 地 積 16平方メートル

共有者 A 持分2分の1  
 共有者 B 持分2分の1

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示     | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
| 住居表示       | 付近                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
| 土地         | 物件 1 ないし 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
| 現況地目       | <input type="checkbox"/> 宅地 (物件) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件 3, 4) <input type="checkbox"/> 農地 (物件 )<br><input checked="" type="checkbox"/> 雑種地 (物件 1, 2) <input type="checkbox"/> 山林 (物件 ) <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                      |  |  |
| 形状         | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                          |  |  |
| 占有者及び占有状況  | <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者<br><input type="checkbox"/> 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<br><input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している<br><input checked="" type="checkbox"/> 物件 1, 2 につき上記の者が更地の状態で占有している<br><input checked="" type="checkbox"/> 物件 3, 4 につき近隣の者を含めて道路として使用している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり<br><input type="checkbox"/> |  |  |
| その他の事項     | 公道に出入りするためには私道 (地番 3 5 番 1 6) を通る必要がある                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
| 執行官保管の仮処分  | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある      [ 地方裁判所      支部      令和      年 (      ) 第      号<br>保管開始日      令和      年      月      日                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
| 建物 (目的外建物) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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   | <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 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<br>(当事者との関係)                                          | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <input checked="" type="checkbox"/> B<br>(相手方)            | <p>1 本件物件は相続により持分2分の1を取得しました。現在までこの物件を使ったことはありません。この土地は誰かに貸しているという話は聞いていません。</p> <p>2 本件土地に出入りするためにCが所有している私道(地番35番16)を通らなければいけないということは知っていましたが通行料等の支払いについては聞いていません。</p> <p>3 本件土地の地下に何か埋まっているのかとの質問ですが私にはわかりません。申立人である共有者Aは私より本件土地については知らないと思います。</p> |
| <input checked="" type="checkbox"/> C<br>(私道(地番35番16)所有者) | <p>私は私道(地番35番16)の所有者です。この私道を通ることについて通行料等の金銭の支払いの取決めはありません。今後競落されても請求する予定はありません。</p>                                                                                                                                                                    |

(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

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。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

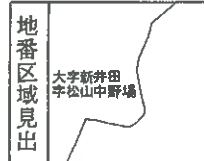
| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                 |         |                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------------|
| 調査の日時                                                                                                                                                                                                                                                                     | 調査の場所   | 調査の方法等             |
| 6 年 2 月 6 日 (火)<br>16 : 30                                                                                                                                                                                                                                                | 法務局八戸支局 | 土地登記事項証明書等受理       |
| 6 年 2 月 26 日 (月)<br>10 : 00 - 10 : 20                                                                                                                                                                                                                                     | 物件所在地   | 立入のため臨場/不在/概測/写真撮影 |
| 6 年 2 月 26 日 (月)<br>12 : 10 - 12 : 15                                                                                                                                                                                                                                     | 当庁執行官室  | B から電話による事情聴取      |
| 6 年 3 月 11 日 (月)<br>11 : 40 - 11 : 45                                                                                                                                                                                                                                     | 当庁執行官室  | C から私道利用に関して電話聴取   |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                        |         |                    |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                        |         |                    |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                        |         |                    |
| (特記事項)<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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。<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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。<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>休日・夜間執行許可の提示をした。<br><input type="checkbox"/> |         |                    |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



+59772.197 (座標値種別：測量成果)

(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



写真撮影地点

|       |         |                |    |           |           |           |              |      |    |     |
|-------|---------|----------------|----|-----------|-----------|-----------|--------------|------|----|-----|
| 請求部   | 所在      | 八戸市大字新井田字松山中野場 |    |           |           | 地番        | 35番10        |      |    |     |
| 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 | 平成27年3月 |                |    |           | 備付年月日(原図) | 平成27年5月7日 |              | 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2月6日  
青森地方税務局八戸支局  
登記官請求番号：13-1  
(1/1)

公用

写真番号 1



物件1ないし4土地

写真番号 2



物件1ないし4土地

写真番号 3



物件 1 ないし 4 土地

写真番号 4



物件 1 ないし 4 土地

写真番号5



物件1ないし4土地

写真番号6



物件1ないし4土地

副 本

令和5年(ケ)第28号

令和6年2月26日 現地調査

令和6年3月13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

千葉 篤 志

## 第1 評価額

| 一 括 価 格     |             |
|-------------|-------------|
| 金 754,000 円 |             |
| 内 訳 価 格     |             |
| 物件1 (土地)    | 金 507,000 円 |
| 物件2 (土地)    | 金 241,000 円 |
| 物件3 (土地)    | 金 3,000 円   |
| 物件4 (土地)    | 金 3,000 円   |

- 1 一括価格は、物件1～4の各不動産について、一括売却(民事執行法第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。

## 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ね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)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、民事執行法第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     | 八戸市大字新井田字松山中野場                                  | 同 左 |
|      | 地 番     | 35番10                                           | 同 左 |
|      | 地 目     | 宅地                                              | 雑種地 |
|      | 地 積     | 324.40㎡                                         | 同 左 |
| 2    | 所 在     | 八戸市大字新井田字松山中野場                                  | 同 左 |
|      | 地 番     | 35番11                                           | 同 左 |
|      | 地 目     | 宅地                                              | 雑種地 |
|      | 地 積     | 154.33㎡                                         | 同 左 |
| 3    | 所 在     | 八戸市大字新井田字松山中野場                                  | 同 左 |
|      | 地 番     | 35番17                                           | 同 左 |
|      | 地 目     | 公衆用道路                                           | 同 左 |
|      | 地 積     | 13㎡                                             | 同 左 |
| 4    | 所 在     | 八戸市大字新井田字松山中野場                                  | 同 左 |
|      | 地 番     | 35番18                                           | 同 左 |
|      | 地 目     | 公衆用道路                                           | 同 左 |
|      | 地 積     | 16㎡                                             | 同 左 |
| 番 号  | 特 記 事 項 |                                                 |     |
| 1, 2 | 地 目     | 本土地上には建築物を建てることできない可能性が高い点を踏まえ、現況地目を「雑種地」と認定した。 |     |

## 第4 目的物件の位置・環境等

## 1-(1)-① 土地の概況及び利用状況等(物件1, 2一体地)

|                                                         |                                                                                                                                                    |                                                 |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                               | JR八戸線「白銀」駅の南方・道路距離約3km<br>(附属資料「1 位置図」参照)                                                                                                          |                                                 |
| 付 近 の 状 況                                               | 近隣地域は住宅等が散在する地域である。<br>道路は、幅員4m程度の舗装道路が標準的である。<br>地勢は、全体的に北向きの傾斜がある地域となっている。<br>土地の利用状態は、画地規模300㎡前後の住宅等が標準的。<br>地域内で特別の変動要因はなく、今後とも現状程度の推移継続と予測する。 |                                                 |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br><br>(道路の幅員等の個別的な要因を考慮しない一般的な規制) | 都 市 計 画 区 分<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>そ の 他 の 規 制                                                                               | 市街化調整区域<br>無指定<br>指定 60%<br>指定 200%<br>なし<br>なし |
| 画 地 条 件                                                 | 地 積：478.73㎡ (物件1, 2の登記地積合計)<br>形 状：長方形<br>間 口：約15m<br>奥 行：約18m<br>高 低 差：接面道路とほぼ等高<br>接 面 状 況：中間画地<br>備 考：東側の法地を含んでいる可能性が高い。                        |                                                 |
| 接 面 道 路<br>の 状 況                                        | 接 面 方 位：南<br>幅 員：約4.0m<br>舗 装：なし ※但し、積雪のため判然としなかった。<br>種 別：私道(物件3, 4を含む)<br>建 築 基 準 法 上：建築基準法上の道路ではない                                              |                                                 |
| 土 地 の 利 用<br>状 況 等                                      | 土地共有者が更地の状態で管理占有している。                                                                                                                              |                                                 |
| 供 給 処 理 施 設                                             | 上 水 道：なし (特記事項参照)<br>ガ ス 配 管：なし<br>下 水 道：なし                                                                                                        |                                                 |
| 特 記 事 項                                                 | 1. 上水道について、前面道路に上水道管は布設されていない。西側の道路には市の本管(Dφ100mm)が布設されており、周辺の所有者は当該本管から引き込みしているため、本土地でも上水道の引き込みは可能とのことである(八戸圏域水道企業団・給水装置課回答要旨)。                   |                                                 |

## 1-(1)-② 土地の概況及び利用状況等(物件1, 2一体地の続き)

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特 記 事 項 | <p>2. 西側の道路(法第42条2項道路)へ出入りするためには、少なくとも35番16の私道(第三者名義)を通行しなければならない。現在のところ通行料等の取り決めはなく、無償で通行しているとのことである。</p> <p>3. 物件1, 2は市街化調整区域に在り、建物建築等が制約される。この点について八戸市建築指導課で確認したところ、属人性(当地区に10年以上の居住実態があること等)及び接道義務の確保(35番16の所有権を取得すること)など、要件がかなり厳しく、現状では「本土地上には建築物を建てる事が出来ない」と認識していたほうが無難である。このことから、課税上も「雑種地」として低廉な評価がなされている。詳細は同課にて確認のこと。</p> <p>4. 調査時、積雪により地表の状態を確認できなかった。また、所有者の立ち会いが得られなかったため、基礎杭の有無や地下埋設物(産業廃棄物等)の存否についても確認することができなかった(後日、共有者の一人が執行官に対して「不明」と回答している)。</p> |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 1-(2) 土地の概況及び利用状況等(物件3, 4)

|                                                         |                                                                                                                  |                |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 位 置 ・ 交 通                                               | 物件1, 2の南側隣接地<br>(附属資料「2 法第14条第1項地図写」参照)                                                                          |                |
| 付 近 の 状 況                                               | 物件1, 2に記載のとおり。                                                                                                   |                |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br><br>(道路の幅員等の個別的な要因を考慮しない一般的な規制) | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>そ の 他 の 規 制                                                  | 物件1, 2に記載のとおり。 |
| 画 地 条 件                                                 | 地 積 : 29m <sup>2</sup> (物件3, 4の登記地積合計)<br>形 状 : 帯状地<br>幅 : 約2m<br>長 さ : 約15m<br>高 低 差 : 周囲の宅地とほぼ等高<br>備 考 : 特になし |                |
| 接 面 道 路<br>の 状 況                                        | 物件3, 4と隣接の35番16, 35番19, 35番20で幅員約4mの未舗装私道(建築基準法外)が形成されている。                                                       |                |
| 土 地 の 利 用<br>状 況 等                                      | 土地共有者が、公道に至る私道の一部として管理占有している。                                                                                    |                |
| 特 記 事 項                                                 | 本土地は公衆用道路として非課税となっている。                                                                                           |                |

第5 評価額算出の過程

目的土地の更地価格を算出し、さらに競売市場修正等を施して、評価額を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 占有減価<br>修正<br>オ | 市場性<br>修 正<br>カ | 競売市場<br>修 正<br>キ | 評価額<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ×<br>オ×カ×キ |
|----------|----------------------|---------------|-----------------|-----------|-----------------|-----------------|------------------|---------------------------------|
| 1        | 9,300                | 0.40          | 324.40          |           |                 | (1-0.40)        | (1-0.30)         | 507,000                         |
| 2        | 9,300                | 0.40          | 154.33          |           |                 | (1-0.40)        | (1-0.30)         | 241,000                         |
| 3        | 9,300                | 0.05          | 13.00           |           |                 | (1-0.40)        | (1-0.30)         | 3,000                           |
| 4        | 9,300                | 0.05          | 16.00           |           |                 | (1-0.40)        | (1-0.30)         | 3,000                           |
| 一括価格(合計) |                      |               |                 |           |                 |                 |                  | 754,000                         |

〔総額につき千円未満の端数  
金額は四捨五入〕

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 八戸 (県) -35

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $12,000\text{円/㎡} \times 99.4 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 128 \div 9,300\text{円/㎡}$

◇時 点 修 正 : -0.6% 基準価格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 : ±0%  
内 訳 : 標準的

◇地 域 格 差 : +28%

内 訳 (相乗積) {  
・ 街路条件 +8% 幅員, 連続性等が優る。  
・ 交通・接近条件 -5% 商業施設等への接近性がやや劣る。  
・ 環境条件 +25% 地勢の状態, 居住環境等が優る。  
・ 行政的条件 ±0%  
※算式  $1.08 \times 0.95 \times 1.25 \times 1.00 \div 1.28$

イ 個別格差：物件1, 2 -60%

|                                                                                     |          |      |                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------|------|------------------------------|
| 内 訳<br>(相乗積)                                                                        | ・画地条件    | -37% | 地積過大-10%, 事実上の無道路地-30%(相乗積)。 |
|                                                                                     | ・街路条件    | ±0%  | 街路条件は上記で考慮しているので別途減価しない。     |
|                                                                                     | ・交通・接近条件 | ±0%  |                              |
|                                                                                     | ・環境条件    | -20% | 法地が含まれている可能性が高い点を考慮した。       |
|                                                                                     | ・行政的・条件  | -20% | 建物建築に係る要件が特に厳しい。             |
|                                                                                     | ・その他の条件  | ±0%  |                              |
| ※算式 $0.63 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.80 \times 0.80 \times 1.00 \approx 0.40$ |          |      |                              |

：物件3, 4 -95%

|                                                                               |          |      |                          |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------|------|--------------------------|
| 内 訳<br>(相乗積)                                                                  | ・画地条件    | -95% | 非課税の公衆用道路(私道減価を最大限考慮した)。 |
|                                                                               | ・街路条件    | ±0%  |                          |
|                                                                               | ・交通・接近条件 | ±0%  |                          |
|                                                                               | ・環境条件    | ±0%  |                          |
|                                                                               | ・行政的・条件  | ±0%  |                          |
|                                                                               | ・その他の条件  | ±0%  |                          |
| ※算式 $0.05 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 0.05$ |          |      |                          |

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：－ 特にない。

オ 占有減価修正：－ 修正の必要がない。

カ 市場性修正：40% この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を十分考慮したが、現況、建物の建築が難しい土地であり、用途が制限されるほか、買受希望者は隣接・近隣の者などに限定される蓋然性が高くなるなど、なお市場性が劣ると判断されるので、所要の調整を行った。

キ 競売市場修正：30% 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)-35

所 在 : 八戸市大字妙字大開3番98

価 格 : 12,000円/㎡

位 置 : JR八戸線「白銀」駅の約5.7km先に位置する。

価 格 時 点 : 令和5年7月1日

地 積 : 231㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 西6.5m道路

用 途 指 定 等 : 「調区」(建ぺい率60%, 容積率200%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅にアパート, 空地も見られる郊外の住宅地域

## 第7 附属資料

- |   |             |                 |     |     |
|---|-------------|-----------------|-----|-----|
| 1 | 位 置 図       | 出所:国土地理院「電子地形図」 | ... | 1 葉 |
| 2 | 法第14条第1項地図写 |                 | ... | 1 葉 |

附属資料 1

位置図

縮尺 1/25,000



3 / 12

附属資料 2

所在:八戸市大字新井田字松山中野場

法第14条第1項地図写

縮尺 1 / 500

