

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した。

★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。

★入札時に、入札書毎に、下記の各書面の提出が必要になります。

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** （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。

（問い合わせ）

青森地方裁判所八戸支部**執行官室**（☎ 0178-22-4697）

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 11 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 8 年 2 月 5 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 2 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 18 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 8 年 3 月 12 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 8 年 2 月 19 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 2 月 20 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 12 月 11 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）
7, 8	1, 980, 000 1, 584, 000	一括	396, 000	44, 595	0
7	1, 810, 000				
8	170, 000				



物 件 目 録

7 所 在 八戸市大字大久保字大山

地 番 7 0 番 1 5

地 目 山林

地 積 3 3 0 5 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

8 所 在 八戸市大字大久保字大山 7 0 番地 1 5

家屋 番号 7 0 番 1 5

種 類 事務所・倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 1 0 5 . 9 9 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 5 4 . 6 5 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 便所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 約 4 . 1 4 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 五十嵐 水 緒

1 不動産の表示

【物件番号7, 8】

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7, 8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7】

本件物件番号8所有者が占有している。

【物件番号8】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

7 所 在 八戸市大字大久保字大山

地 番 70 番 15

地 目 山林

地 積 3305 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 B

8 所 在 八戸市大字大久保字大山 70 番地 15

家屋 番号 70 番 15

種 類 事務所・倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 105.99 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 54.65 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 便所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 約 4.14 平方メートル



物 件 目 録

所有者 有限会社日光電気工業



令和 6 年（ケ）第 18 号
令和 6 年 10 月 30 日 受理
令和 6 年 12 月 10 日 提出
（評価人 工藤 美佐緒）

現況調査報告書

（物件 7、8）

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

7 所 在 八戸市大字大久保字大山

地 番 70 番 15

地 目 山林

地 積 3305 平方メートル

所有者 B

8 所 在 八戸市大字大久保字大山 70 番地 15

家屋 番号 70 番 15

種 類 事務所・倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 105.99 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 54.65 平方メートル

所有者 有限会社日光電気工業

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 7										
現況地目	☒ 宅地 (物件 7) ☐ 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 8										
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">種類</td> <td>便所</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">構造</td> <td>木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">床面積</td> <td>約 4. 1 4 m²</td> </tr> </table>			種類	便所	構造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	床面積	約 4. 1 4 m ²		
種類	便所										
構造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建										
床面積	約 4. 1 4 m ²										
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 事務所・倉庫 (稼働していない) 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	主である建物の事務所の屋根が破損している (写真番号 6)										
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年 () 第 号</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月 日</td> </tr> </table>			地方裁判所	支部	令和	年 () 第 号	保管開始日	令和	年	月 日
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

(占有関係用(単独))

占有者及び占有権原 (物件 7 関係)		
占有範囲	☒ 全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ☒ 有限会社日光電気工業	
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 ☒ 不明	
占有開始時期	平成9年6月11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	有限会社日光電気工業の代表者であったAが所有する物件7土地に有限会社日光電気工業が所有者となっている物件8建物があり、使用借権で占有していたものと思料するが、資料や陳述が得られないことから不明とした	
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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ G (物件7所有者B の親族)	1 Bは高齢であり会話があまりできない状態です。 2 本件の不動産については、相続放棄できないまま相続してしまいましたが、 この不動産についてはBも何も分かりません。

(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

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。

(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 11 月 1 日 (金) 8 : 30	法務局八戸支局	土地建物登記事項証明書等受理
6 年 11 月 5 日 (火) 14 : 10 - 14 : 20	物件 1 ないし 6 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 11 月 5 日 (火) 15 : 10 - 15 : 20	物件 7、8 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 11 月 11 日 (月) 15 : 00 - 15 : 30	物件 1 ないし 6 所在地	立入のため臨場/不在 /概測/写真撮影
6 年 11 月 11 日 (月) 15 : 50 - 16 : 10	物件 7、8 所在地	立入のため臨場/不在 /概測/写真撮影
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6年11月11日
目的物件は不在なので、立会人八戸市職員 F を立ち会わ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。

☐

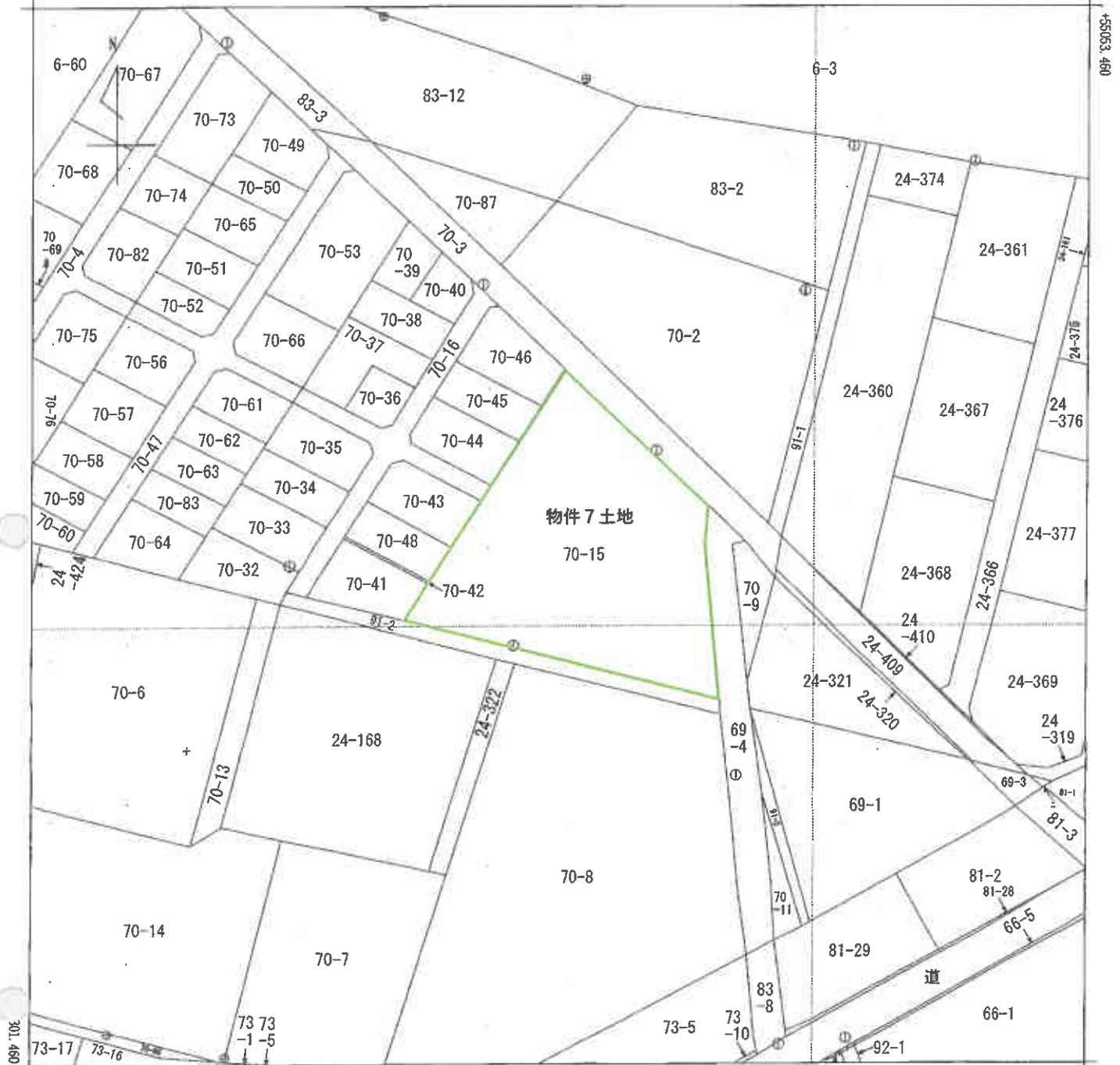
(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

A 3 を A 4 に縮小

1 92-3 8 68-6 * 70-70
2 68-1 9 69-2 へ 70-77

(座標値種別：図上測定)

+62966.633



+62716.633 (座標値種別：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
大字大久保
字大山

請求部	所在	八戸市大字大久保字大山				地番	70番15			
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	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45年12月				備付年月日(原図)			補事項		

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11月1日
青森地方財務局八戸支局
登記官

請求番号：13-2
(1/1)

公用

登記年月日：平成5年2月2日

A 3 を A 4 に縮小

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11月1日
青森地方方法務局八戸支局
登記官

0518839

70-4 70-4 (1/2) 地積測量図
地番 70-15
土地の所在 八戸市大字大久保字大山

二 斜 求 積 表

地番 NO.	(B) 70-15 面 積	高 さ	倍 率	積 算
1	71.96	32.43	2333.6628	
2	76.35	12.14	926.8890	
3	76.35	7.92	604.6920	
4	73.84	13.14	970.2576	
5	51.31	34.62	1776.3522	
		倍 率	6611.8536	
		倍 率	3305.92680	
		倍 率	3305	

地番 公 号	(A) 70-4 面 積	總 計 面 積	積 算
	16879		3305.92680
		地 積	13573.07320
		地 積	13573

(日 期 注 記)

作 製 者

(平成. 5年 1月 3日 作製)

申 請 人

H5. 2. 2

縮 尺

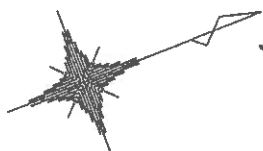
1 /

(長 縮 小)

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11月1日 青森地方方法務局八戸支局

매출액

0518840



83-3 83-4

70-3

道 器

651

[A] 70-4

(B) 70-15

69-4
道 路

種類 油脂杭 樹脂杭
P C

作題辭

(平成 5 年 1 月 3 0 日作製)

申請人

籍

地 址 70-4 70-4

地番	70-15
土地の所在	八戸市大字久保字大山

(6) 保羅四)

(附錄中)

請求番号：13-3

(2/2)

H5.2.2

登記年月日：平成9年6月24日

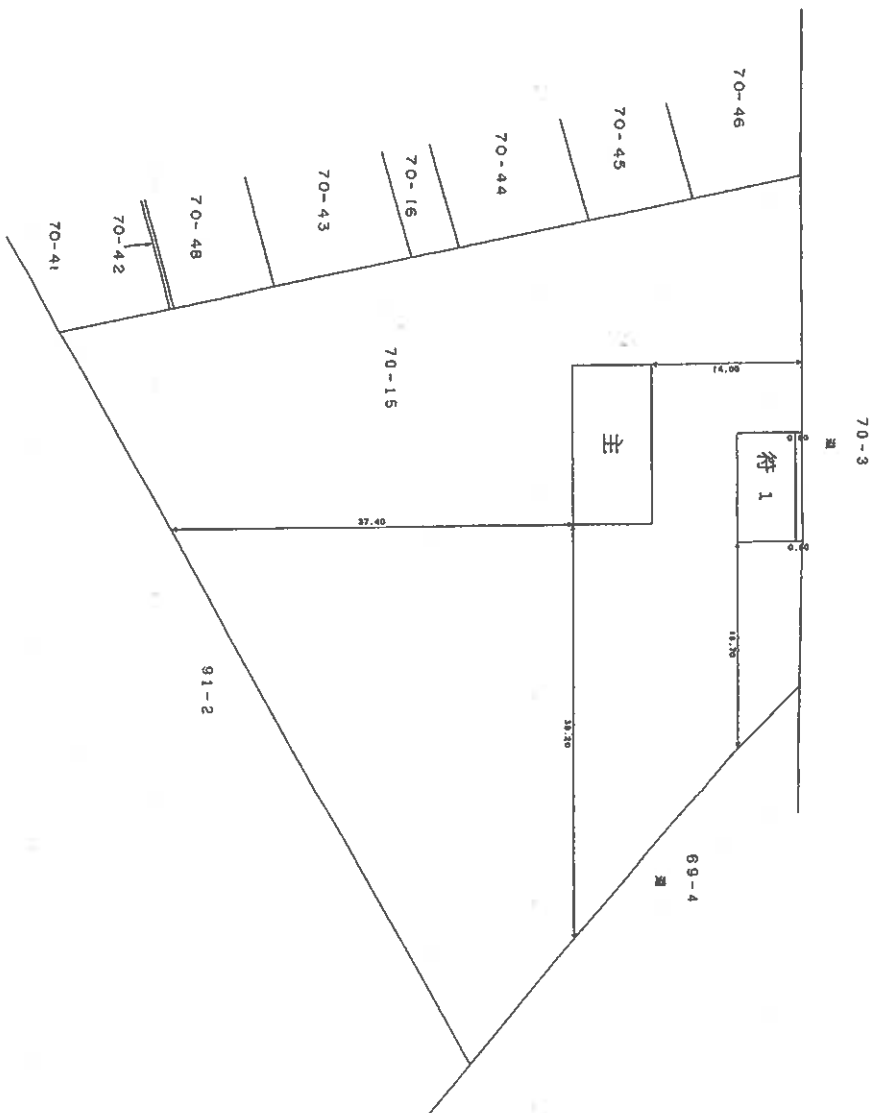
A 3 を A 4 に縮小

これは図面に記録されている内容を確認した書面である。
令和6年11月1日 青森地方広務局八戸支局 登記官

各階平面図

家屋番号	70-15	建築物各階平面図
建築物の所在	八戸市大字大久保字大山70-15	

0011305



(目録表12)

作製者

年月日(制作)

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/

500

(表紙表)

H.9.6.24

登記年月日：平成30年6月24日

A 3 を A 4 に縮小

令和6年11月1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

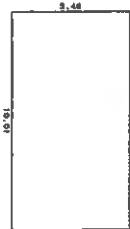
各 階 平 面 図

家 屋 番 号	70-15
建 物 の 所 在	八戸市大字大久保字大山70-15

建築物各階平面図

0011306

(付1)



求積表

$5.46 \times 10.01 = 54.6546$

床面積 54.65 m²

(主)



求積表

$7.28 \times 14.56 = 105.9968$

床面積 105.99 m²

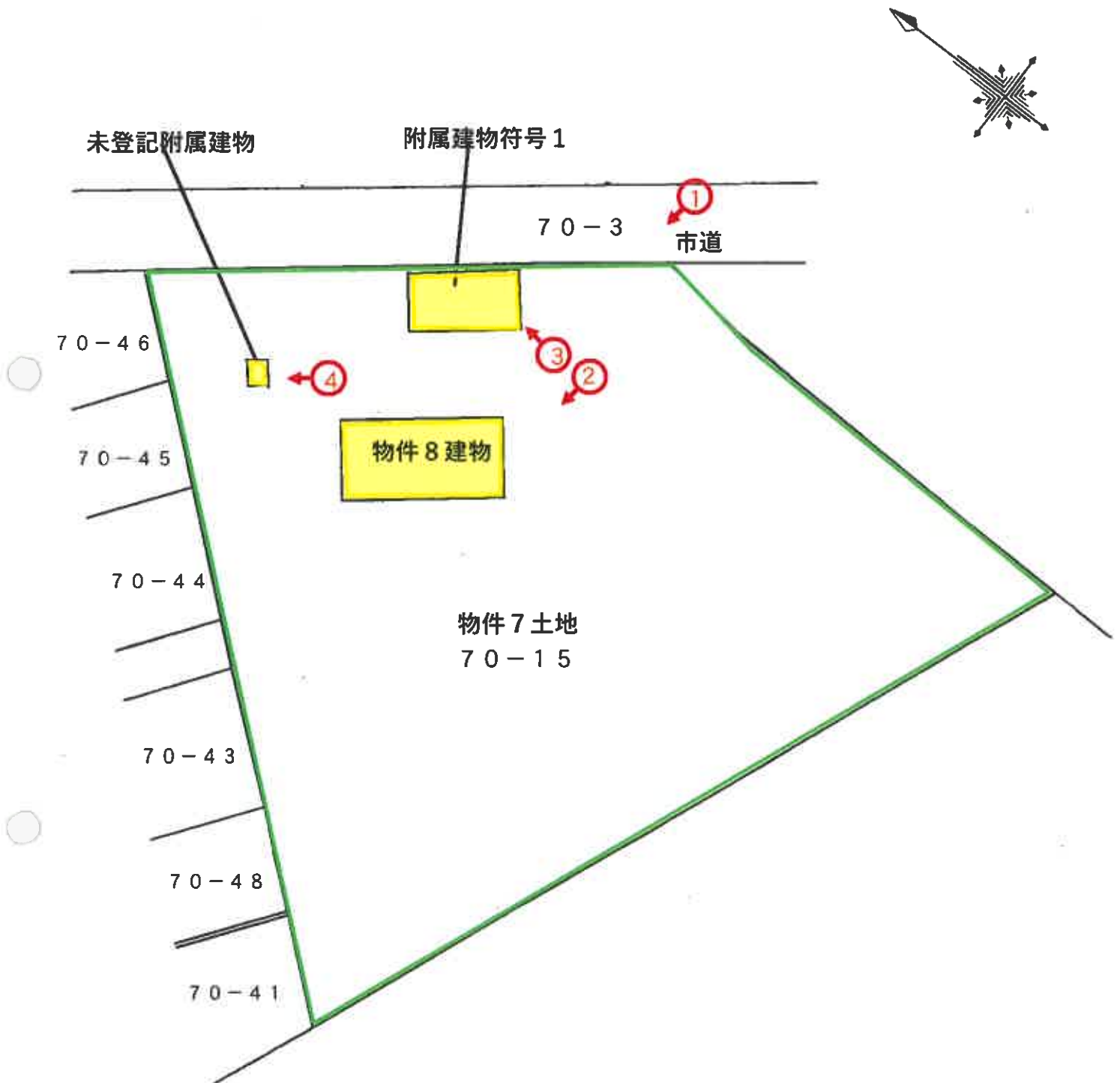
(日附連12)

作 製 者	6月17日作成)	縮尺	1 / 250	申 附 入
-------	----------	----	---------	-------

(長敷約)

H.Y.6.24

土地建物位置関係図



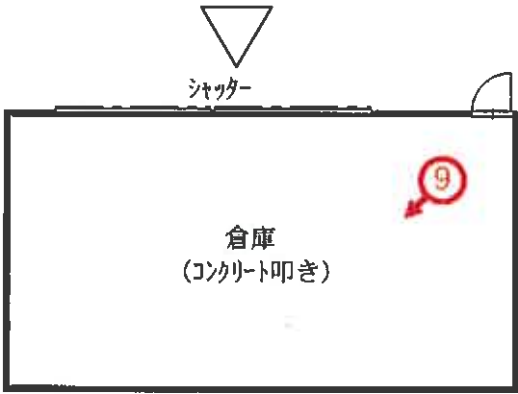
S = 1 / 500

建物間取図

物件8建物



附属建物符号1



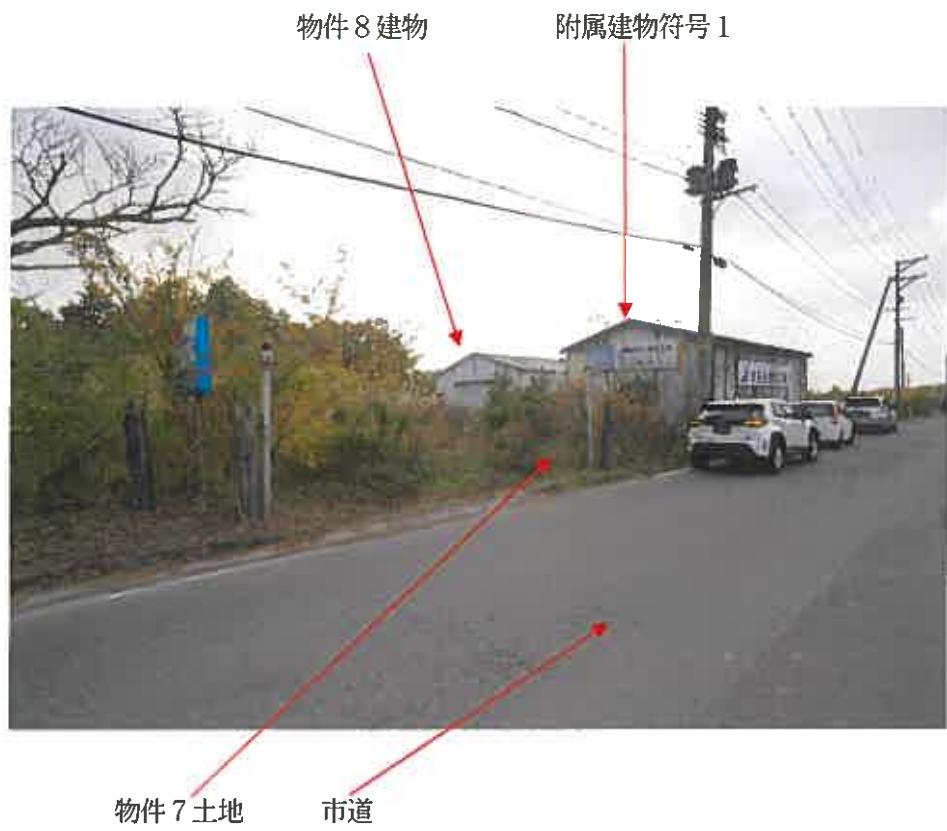
未登記附属建物



写真撮影地点 
(13 枚目)

S = 1 / 100

写真番号 1



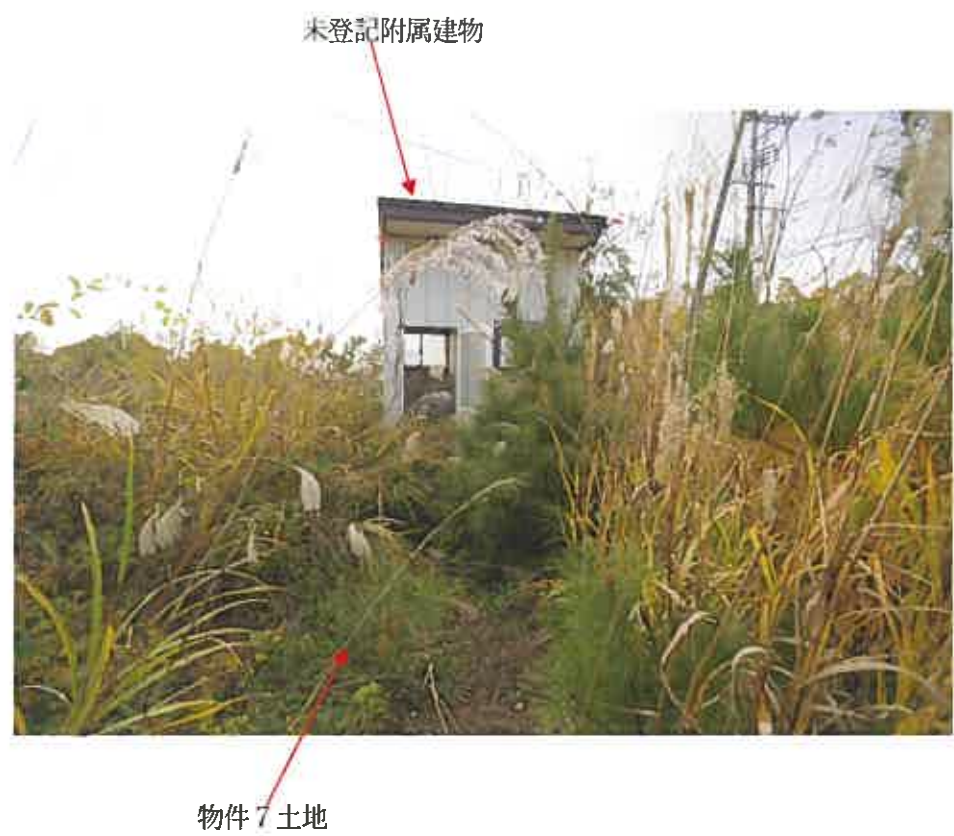
写真番号 2



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 18 号

令和 6 年 11 月 11 日 現地調査

令和 6 年 12 月 17 日 評 価

青森地方裁判所八戸支部 御中

評 価 書

（物件 7， 8）

評価人 不動産鑑定士

工 藤 美 佑 樹

印

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 3,294,000 円	
内 訳 価 格	
物件7(土地)	金 3,017,000 円
物件8(建物)	金 277,000 円

- 1 一括価格は、物件 7、8 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 7 の内訳価格は、物件 8 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 8 の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
7	所在地目積	八戸市大字大久保字大山 70 番 15 山林 3305 m ²	同 左 同 左 宅 地 同 左
8	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	(主である建物) 八戸市大字大久保字大山 70 番地 15 70 番 15 事務所・倉庫 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 105.99 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 1 倉庫 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 54.65 m ²	
	符 号 種 類 構 造 床 面 積		(附属建物) なし (未登記) 便 所 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約 4.14 m ²

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 7)

位 置 ・ 交 通	J R 八 戸 線 「 鮫 」 駅 の 南 東 方 約 5.7 km (道 路 距 離) (附 属 資 料 1 位 置 図 参 照)	
付 近 の 状 況	八 戸 市 中 心 市 街 地 南 東 方 郊 外 , 林 地 地 域 の 中 に 事 業 所 が 散 見 さ れ る 地 域 である。現 在 の と こ ろ , 地 域 内 に 特 段 の 経 済 的 変 動 要 因 は な く , 今 後 と も 現 環 境 を 維 持 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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市 街 化 調 整 区 域 用 途 無 指 定 地 域 指 定 60 % 指 定 200 % な し 特 に な し
画 地 条 件	間 口 約 48m , 奥 行 最 長 約 70m の ほ ぼ 台 形 地 地 積 3,305 m ² (登 記 地 積) 接 面 道 路 及 び 周 囲 の 宅 地 と ほ ぼ 等 高 な 平 坦 地 (北 東 向 き 中 間 画 地)。	
接 面 道 路	全 幅 約 7m 市 道 舗 装 有 建 築 基 準 法 上 : 法 第 42 条 1 項 1 号 道 路	
土 地 の 利 用 状 況	そ の 他 の 者 が , 本 土 地 上 に 物 件 8 建 物 を 所 有 し 占 有 し て い る (附 属 資 料 4 配 置 図 参 照)。現 在 は 過 半 が 雑 木 , 雑 草 等 が 繁 茂 す る 原 野 状 態 と な っ て い る。 (占 有 者 及 び 占 有 権 原) 占 有 範 囲 : 全 部 占 有 者 : 有 限 会 社 日 光 電 気 工 業 占 有 状 況 : 物 件 8 建 物 の 敷 地 と し て 占 有 し て い る。 ※ 以 下 , 関 係 人 の 陳 述 に よ る。 占 有 権 原 : 不 明 占 有 開 始 時 期 : 平 成 9 年 6 月 11 日 契 約 等 当 事 者 : 貸 主 所 有 者 借 主 占 有 者	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	な し
	ガ ス 配 管	な し
	下 水 道	な し
特 記 事 項	特 に な し	

2. 建物の概況及び利用状況 (物件8)

区 分	主である建物 家屋番号 70 番 15
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 9 年 6 月 11 日新築 経過年数 約 27 年半 経済的残存耐用年数 0 年
仕 様	構 造 軽量鉄骨造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 サイディング貼り 内 壁 ビニールクロス、板貼り 天 井 ビニールクロス、石膏ボード、アラワシ 床 クッションフロア、コンクリート叩き 設 備 電気 ※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 流し台が設置されているが、前記のとおり、前面道路に上水道管は敷設されていない。
床面積(現況)	第 3 項 目的物件欄記載のとおり
現 況 用 途 等	階 層 平家建 現況用途 事務所・倉庫 間 取 り (附属資料 5 建物間取図のとおり)
品 等	下位
保守管理の状態	劣る。入口の扉が壊れているほか、事務所の屋根が落ちている。
建物の利用状況	建物所有者が、事務所・倉庫(空家)として所有し占有している。
特 記 事 項	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。

区 分	附属建物 符号 1
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9年6月11日新築 経過年数 約27年半 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造 軽量鉄骨造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 サイディング貼り 内 壁 アラシ 天 井 アラシ 床 コンクリート叩き 設 備 電気 ※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)	第3項 目的物件欄記載のとおり
現況用途等	階 層 平家建 現況用途 倉庫 間 取 り (附属資料 5 建物間取図のとおり)
品 等	下位
保守管理の状態	劣る。
建物の利用状況	建物所有者が、倉庫(空家)として所有し占有している。
特記事項	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7（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 修 正 エ	建付地価格 (円) $\text{ア} \times \text{イ} \times \text{ウ} \times \text{エ} \div \text{オ}$
7	1,800	1.0	3,305	$(1 - 0.25)$	4,462,000

(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：付近に比較可能な公示地等の設定がないため，取引事例，競落事例等を参考に査定した。

イ 個別格差：事業用不動産の多い地域であり，規模減価は不要と判断した。

ウ 地 積：登記数量

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態，建物の老朽化の程度等を考慮した。

② 物件8(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
8(主)	94,000	105.99	0.02	199,000
8(附1)	40,000	54.65	0.02	44,000
合計				243,000

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
8(主)	27.5 年	0 年	0.50	0.03	0.02
8(附1)	27.5 年	0 年	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)

※未登記附属建物については老朽化が著しく、経済価値なしと判断した。

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
7	4,462,000	0.34	0.10	敷地占有利益	152,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：本土地に係る公課金証明内訳（物件 7 土地のうち 1,117.60 m²が宅地，その他が雑種地として課税されている。）を参考に物件 7 土地の約 34%と判定した

ウ 土地利用権等割合：敷地占有利益を本件建付地価格の 10%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) (1①オ, 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
7	4,462,000	-152,000		(1±0)	(1-0.30)	3,017,000
8	243,000	+152,000		(1±0)	(1-0.30)	277,000
一括価格（合計）						3,294,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

オ 競売市場修正：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8 附属資料の表示

1.	位置図（出所：国土地理院「地理院地図」）	1 葉
2.	法第 14 条第 1 項地図写	1 葉
3.	建物図面・各階平面図写	2 葉
4.	配置図	1 葉
5.	建物間取図	1 葉

以 上

地理院地図
GSI Maps



83-2

6-3



地番区
見出

地 番
1 2

70番15

S: 1/1000

麻烟玄

70-15

家庭番号

八戸市大字久保字大山70-15

0011305

70-3

物件8建物

按

70-46

70-45

70-44

91-02

70-43

10-4B

70-42

70-42

(白銅連12)

作者

1 呂作製)

縮尺 1

申請人

縮尺

$$\frac{1}{500}$$

(長源納)

H.9.6.24

建 3. 建物図面・各階平面図写(その2)

各 階 平 面 図

家 屋 番 号	70-15
建物の所在	八戸市大字大久保字大山70-15

(21) 各 階 平 面 図

A3版をA4版に縮小

0011306

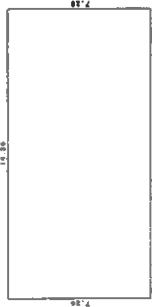
(符1)



求 積 表

$5.46 \times 10.01 =$	54.6546
	54.6546
床 面 積	54.65 m ²

(主)



求 積 表

$7.28 \times 14.56 =$	105.9968
	105.9968
床 面 積	105.99 m ²

(日 記 欄)

(重 複 欄)

作 製 者

6 月 17 日 作 製

縮 尺

1 / 250

申 請 人

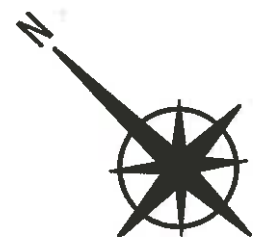
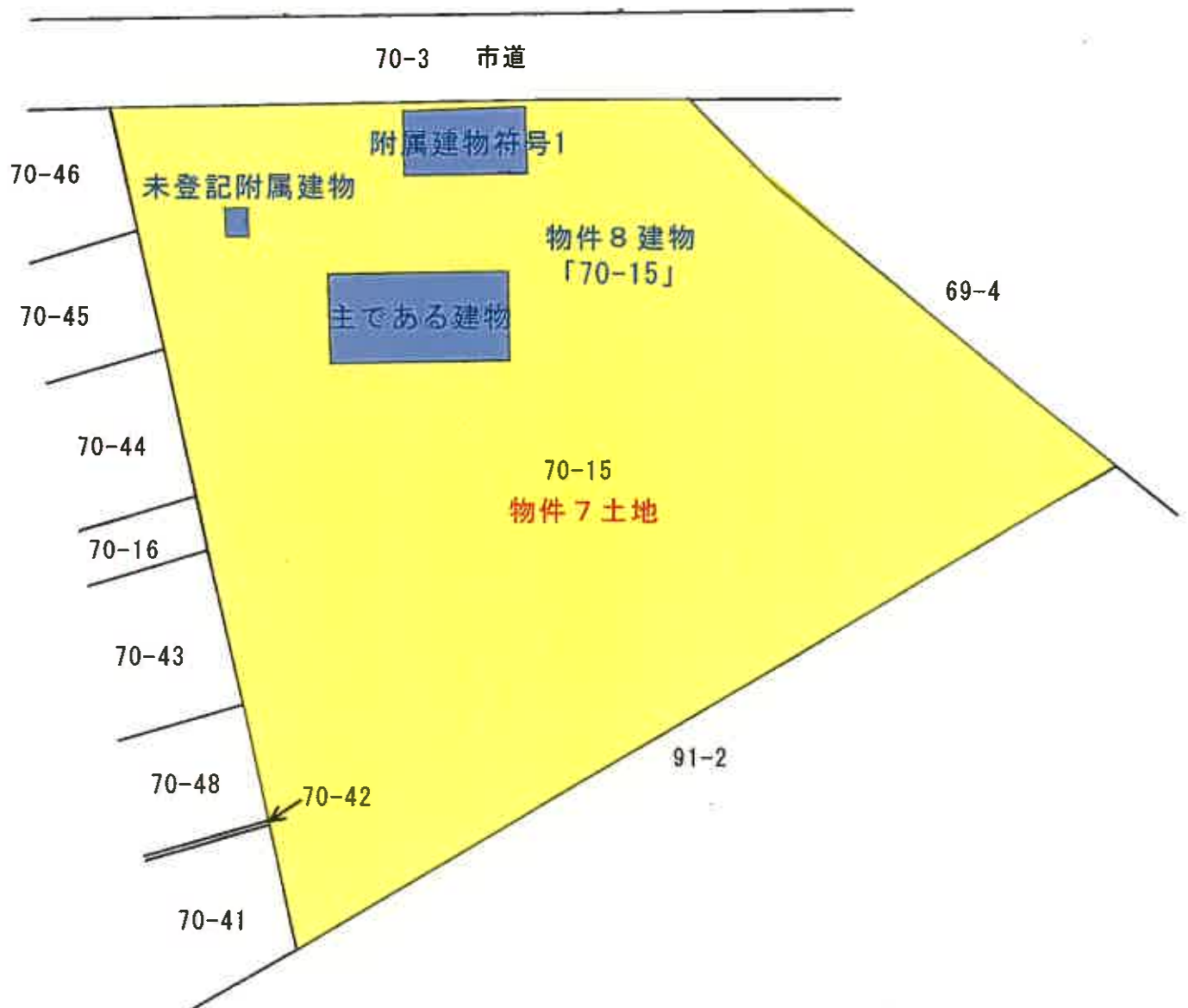
縮 尺

1 / 250

H.7.6.24

令和 6 年 (ケ) 第18 号
附 属 資 料
4. 配 置 図

所在：八戸市大字大久保字大山

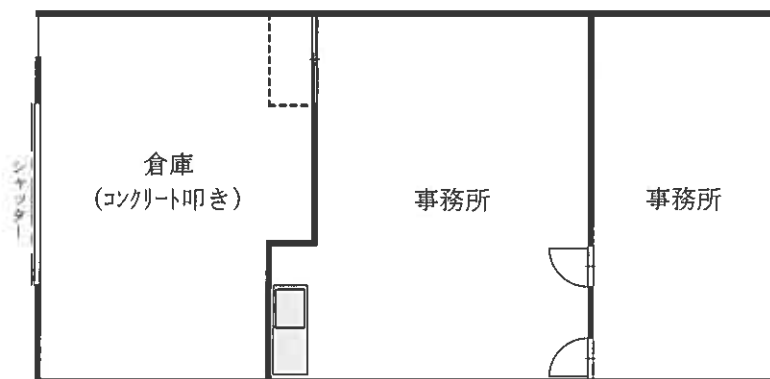


1/500

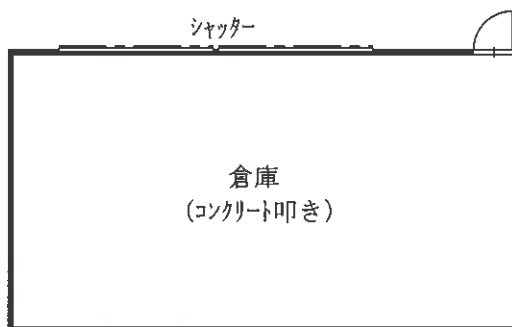
令和6年（ケ）第18号
附 属 資 料
5. 建物間取図

物件 8 建物

主である建物



附属建物符号1



未登記附属建物

