

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 8年 2月 5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 4月 2日 午前 8時30分から 令和 8年 4月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月15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 5月13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 4月16日 午前 9時00分から 令和 8年 4月16日 午後 5時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書(ただし、入札期間終了前までに、裁判所口座に現実に入金されたものに限る)。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 2月 5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	67,095,000 53,676,000	一括	13,419,000	453,011	0
1	534,000				
2	9,949,000				
3	326,000				
4	21,032,000				
5	35,254,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 八戸市小中野四丁目
 地 番 139 番 10
 地 目 宅地
 地 積 68.56 平方メートル
- 2 所 在 八戸市小中野四丁目
 地 番 142 番 2
 地 目 宅地
 地 積 1275.64 平方メートル
- 3 所 在 八戸市小中野四丁目
 地 番 142 番 4
 地 目 公衆用道路
 地 積 96 平方メートル
- 4 所 在 八戸市小中野四丁目 142 番地 2
 家屋 番号 142 番 2
 種 類 共同住宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 99.37 平方メートル
 2 階 105.58 平方メートル

(現況)

所 在 八戸市小中野四丁目 142 番地 2、139 番地 10

(未登記附属建物 1)



物 件 目 録

種 類 物置
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 約 4.96 平方メートル

(未登記附属建物 2)

種 類 倉庫
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 約 2.50 平方メートル

5 所 在 八戸市小中野四丁目 142 番地 2

家屋 番号 142 番 2 の 2

種 類 共同住宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 164.65 平方メートル
 2 階 173.48 平方メートル

(未登記附属建物 3)

種 類 物置
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 約 7.45 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月25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4】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 大東建託パートナーズ株式会社

期 限 令和32年12月31日まで

賃 料 月額185,900円

敷 金 なし

保証金 なし

- ・上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。
- ・102号室部分につき転借人Eが、201号室部分につき転借人キャノンメディカルシステムズ株式会社が、202号室部分につき転借人東武トップツアーズ株式会社が各占有している。

【物件番号5】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 大東建託パートナーズ株式会社

期 限 令和32年12月31日まで

賃 料 月額310,115円

敷 金 なし

保証金 なし

- ・上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。
- ・101号室部分につき転借人Hが、102号室部分につき転借人Iが、1



03号室部分につき転借人Jが、201号室部分につき転借人Kが、202号室部分につき転借人Lが、203号室部分につき転借人Mが各占有している。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件共有者らが占有している。

【物件番号2】

- ・物件4及び物件5敷地部分につき、本件共有者らが占有している。
- ・上記以外の部分につき、駐車場として使用されている。使用者ら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

1 所 在 八戸市小中野四丁目
地 番 139番10
地 目 宅地
地 積 68.56平方メートル
共有者 B 持分2分の1
共有者 A 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1

2 所 在 八戸市小中野四丁目
地 番 142番2
地 目 宅地
地 積 1275.64平方メートル
共有者 B 持分2分の1
共有者 A 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1

3 所 在 八戸市小中野四丁目
地 番 142番4
地 目 公衆用道路
地 積 96平方メートル
共有者 B 持分2分の1
共有者 A 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1

4 所 在 八戸市小中野四丁目142番地2
家屋 番号 142番2



物 件 目 録

種 類 共同住宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 99.37平方メートル
 2階 105.58平方メートル

(現況)

所 在 八戸市小中野四丁目142番地2、139番地10

(未登記附属建物1)

種 類 物置
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 約4.96平方メートル

(未登記附属建物2)

種 類 倉庫
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 約2.50平方メートル

共有者 B 持分2分の1
 共有者 A 持分4分の1
 共有者 C 持分4分の1

5 所 在 八戸市小中野四丁目142番地2

家屋 番号 142番2の2

種 類 共同住宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 164.65平方メートル
 2階 173.48平方メートル



物 件 目 録

(未登記附属建物 3)

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 約 7.45 平方メートル

共有者 B 持分 2 分の 1

共有者 A 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1



令和 7 年(ケ)第 12 号
令和 7 年 5 月 14 日受理
令和 7 年 9 月 30 日提出

現況調査報告書

青森地方裁判所八戸支部

執行官 今 雅 浩

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり ※4 枚目欠番

物 件 目 録

1 所 在 八戸市小中野四丁目
地 番 139番10
地 目 宅地
地 積 68.56平方メートル
共有者 B 持分2分の1
共有者 A 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1

2 所 在 八戸市小中野四丁目
地 番 142番2
地 目 宅地
地 積 1275.64平方メートル
共有者 B 持分2分の1
共有者 A 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1

3 所 在 八戸市小中野四丁目
地 番 142番4
地 目 公衆用道路
地 積 96平方メートル
共有者 B 持分2分の1
共有者 A 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1

4 所 在 八戸市小中野四丁目142番地2
家屋 番号 142番2



物 件 目 録

種 類 共同住宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 99.37平方メートル
2階 105.58平方メートル

共有者 B 持分2分の1
共有者 A 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1

5 所 在 八戸市小中野四丁目142番地2

家屋 番号 142番2の2

種 類 共同住宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 164.65平方メートル
2階 173.48平方メートル

共有者 B 持分2分の1
共有者 A 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	八戸市小中野4丁目8番10号		
土地	物件 1、2、3		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☒ 公衆用道路（物件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 土地所有者が本土地上に下記建物を所有し、占有している（物件1、2） その他の者が駐車場として使用し、占有している（物件2） 公衆用道路として一般の通行に供している（物件3） ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項			
建物	物件 4		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類： 構造：※後記記載のとおり 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		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	八戸市小中野4丁目8番10号		
土地	物件 1、2、3		
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 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(物件1、2) 公衆用道路となっている(物件3) ☐ 「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 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(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある 種類: 構造: ※後記記載のとおり 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		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり ※4枚目欠番

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)			
占有範囲		■全部 (但し物件4、5及びその附属建物敷地部分を除く) □	
占有者		□債務者 ■大東建託パートナーズ(株)	
占有状況		□敷地 ■駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■ D (占有者担当者) □)の陳述/■提示文書(一括借上駐車場契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期		平成27年8月21日	
最初の契約等	契約日	平成27年8月21日	
	期間	平成27年8月21日から ■令和32年8月31日まで約35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	令和3年11月18日から ■令和32年12月31日まで約29年間 □期間の定めなし	
	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	毎月 金47,685円 (毎月末日限り 翌月分支払) □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〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
2	☐ 全部 ☒ No1 ----- H	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R5・6・11 ----- 自 R7・7・1 至 R9・6・30	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,300 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 なし 円	
2	☐ 全部 ☒ No2 ----- H	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R5・6・11 ----- 自 R7・7・1 至 R9・6・30	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,300 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 なし 円	
2	☐ 全部 ☒ No3 ----- K	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H28・2・1 ----- 自 R6・2・1 至 R8・1・31	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,300 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 なし 円	
2	☐ 全部 ☒ No4 ----- L	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R1・7・17 ----- 自 R7・8・1 至 R9・7・31	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,300 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 なし 円	
2	☐ 全部 ☒ No5 ----- I	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H28・5・1 ----- 自 R6・5・1 至 R8・4・30	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,300 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 なし 円	
2	☐ 全部 ☒ No6 ----- M	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R6・5・1 ----- 自 R6・5・1 至 R8・4・30	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,300 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 なし 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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〈多占〉)

占有者及び占有権原

物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	☐ 全部 ☒ N○7 J	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R6・4・15 自 R6・4・15 至 R8・4・30	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,300 円 ☐ 敷 ☐ 保 なし 円	
2	☐ 全部 ☒ N○8 K	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H28・2・1 自 R6・2・1 至 R8・1・31	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,300 円 ☐ 敷 ☐ 保 なし 円	
2	☐ 全部 ☒ N○9 キヤノメディカルシステムズ(株) ※F	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R4・12・28 自 R7・1・1 至 R8・12・31	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,300 円 ☐ 敷 ☐ 保 なし 円	
2	☐ 全部 ☒ N○10 キヤノメディカルシステムズ(株)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R4・12・28 自 R7・1・1 至 R8・12・31	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,300 円 ☐ 敷 ☐ 保 なし 円	
2	☐ 全部 ☒ N○11 空き	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ N○12 M	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R6・5・1 自 R6・5・1 至 R8・4・30	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,300 円 ☐ 敷 ☐ 保 なし 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
2	☐ 全部 ☒ N○13 空き	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ N○14 空き	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ N○15 E	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R6・8・1 自 R6・8・1 至 R8・7・31	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 3,300 円 ☐ 敷 ☐ 保 なし 円	
2	☐ 全部 ☒ N○16 空き	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ N○17 空き	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ 空き	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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 4 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		□債務者 ■大東建託パートナーズ(株)	
占有状況		□敷地 □駐車場 ■共同住宅 □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 ☐	
■関係人(■D(占有者担当者) ☐ ())の陳述／■提示文書(一括賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成27年8月21日	
最初の契約等	契約日	平成27年8月21日	
	期間	平成27年8月21日から ■令和32年8月31日まで約35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	令和3年11月18日から ■令和32年12月31日まで約29年間 □期間の定めなし	
	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	毎月 金185,900円(毎月末日限り翌月分支払) □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〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
4	☐ 全部 ☒ 101 空き	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
4	☐ 全部 ☒ 102 E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・8・1 自 R6・8・1 至 R8・7・31	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 46,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 なし 円	
4	☐ 全部 ☒ 201 キヤノンメディカルシステムズ (株) ※F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・12・28 自 R7・1・1 至 R8・12・31	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 59,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 なし 円	
4	☐ 全部 ☒ 202 東武トップツアーズ(株) ※G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・6・22 自 R6・6・22 至 R8・6・30	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 59,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 なし 円	
	☐ 全部 ☐ 	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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 5 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■大東建託パートナーズ(株)	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■共同住宅 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■D(占有者担当者) ☐ ())の陳述/■提示文書(一括賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成27年 8月21日	
最初の 契約等	契約日	平成27年 8月21日	
	期間	平成27年 8月21日から ■令和32年8月31日まで約35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	令和3年11月18日から ■令和32年12月31日まで約29年間 ☐ 期間の定めなし	
	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	毎月 金310,115円(毎月末日限り翌月分支払) ☐ 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〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
5	☐ 全部 ☒ 101 H	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・6・11 自 R7・7・1 至 R9・6・30	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 66,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 なし 円	
5	☐ 全部 ☒ 102 I	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H28・5・1 自 R6・5・1 至 R8・4・30	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 54,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 なし 円	
5	☐ 全部 ☒ 103 J	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・4・15 自 R6・4・15 至 R8・4・30	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 55,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 なし 円	
5	☐ 全部 ☒ 201 K	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H28・2・1 自 R6・2・1 至 R8・1・31	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 71,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 なし 円	
5	☐ 全部 ☒ 202 L	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R1・7・17 自 R7・8・1 至 R9・7・31	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 60,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 なし 円	
5	☐ 全部 ☒ 203 M	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・5・1 自 R6・5・1 至 R8・4・30	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 62,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 なし 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

- 1 東側で接面する道路（139-14、139-21、143-1 ほか）は市道である。
2 物件3は市道の一部になっている。
3 物件1と2を一体利用している。
4 物件1上に物件4の未登記附属建物符号1、同2と駐輪場がある。
5 物件2上に物件5の未登記附属建物符号3と駐輪場、ゴミ箱、電柱や支柱がある。
6 物件4の未登記附属建物
符号1 種類：物置
構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
面積：約4.96平方メートル

符号2 種類：倉庫
構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
面積：約2.5平方メートル

物件5の未登記附属建物
符号3 種類：物置
構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
面積：約7.45平方メートル

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (債務者兼所有者)	(令和7年5月30日に電話聴取した) 1 私は本件債務者兼所有者です。本件は父Nの相続人ということで債務者兼所有者になっています。 2 本件目的物件のことはNと兄Aがしたことなので私は分かりません。
■ M (物件5-203占有者)	(令和7年6月5日に電話聴取した) 1 私は物件5の203号室に住んでいます。賃貸借契約書のとおりです。 2 駐車場も借りています。12番です。
■ D (占有者担当者)	(令和7年6月12日に電話聴取した) 1 私は本件目的物件を一括借り上げしている大東建託パートナーズ(株)の担当者です。本件目的物件は所謂サブリース契約で所有者から当社が一括借り上げして更に転貸しているのです。 2 占有関係は後に提出する契約書のとおりです。
■ E (物件4-102占有者)	(令和7年6月13日に聴取した) 1 私は物件4の102号室に住んでいます。賃貸借契約書のとおりです。 2 駐車場も借りています。15番です。
■ F (物件4-201占有者)	1 私は物件4の201号室に住んでいます。この部屋は勤務先であるキャノンメディカルシステムズ(株)が転借して社員として住んでいるのです。賃貸借契約書のとおりですが、賃料等は会社が払っているはずですが。 2 駐車場も借りています。9番です。
■ H (物件5-101占有者)	1 私は物件5の101号室に住んでいます。賃貸借契約書のとおりです。 2 駐車場も借りています。1番と2番です。
■ K (物件5-201占有者)	1 私は物件5の201号室に住んでいます。賃貸借契約書のとおりです。 2 駐車場も借りています。3番と8番です。
■ I (物件5-102占有者)	1 私は物件5の102号室に住んでいます。賃貸借契約書のとおりです。 2 駐車場も借りています。5番です。
■ D	(令和7年6月26日に電話聴取した) 1 6月13日の現地調査の際、仕事等で不在の方も賃貸借契約書のとおりで間違いありません。
■ D	(令和7年9月4日に電話聴取した) 1 物件4と5の入居者で長く住んでいる方は、当社と賃貸借契約の更新をしています。新たな契約書は作成せずに合意更新です。 2 前所有者のNさんが亡くなり相続人の1人であるAさんに代表して新たに一括借り上げの契約書を作成して貰いましたが、契約期間は当初のままです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件目的物件の状況は、別紙土地建物位置関係図及び建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件目的物件の占有者及び占有状況は、現場の状況及び関係人からの聴取等から2～13枚目記載のとおり認定した。
- 3 債務者兼所有者AとBにも占有関係等につき照会したが、同人らから回答は得られなかった。

(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 等	調 査 の 方 法 等
7年 5月14日（水） ： ー ：	青森地方法務局八戸支局	土地建物全部事項証明書等交付申請
7年 5月16日（金） ： ー ：	青森地方法務局八戸支局	土地建物全部事項証明書等受領
7年 5月23日（金） ： ー ：	当庁	現況調査期日通知
7年 5月30日（金） 9：10ー 9：20	当庁	関係人から占有関係等聴取（電話）
7年 6月 4日（水） 11：30ー12：00	物件所在地	現場確認、写真撮影
7年 6月 5日（木） 8：30ー 8：40	当庁	関係人から占有関係等聴取（電話）
7年 6月12日（木） 13：30ー13：40	当庁	関係人から占有関係等聴取（電話）

(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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 6月13日 (金) 13:30-15:10	物件所在地	写真撮影, 間取り等調査, 簡易計測, 関係人から占有関係等聴取, 評価人同行
7年 6月26日 (木) 13:30-13:40	当庁	関係人から占有関係等聴取 (電話)
7年 9月 4日 (木) 16:30-16:40	青森地方裁判所十和田支部	関係人から占有関係等聴取 (電話)
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。

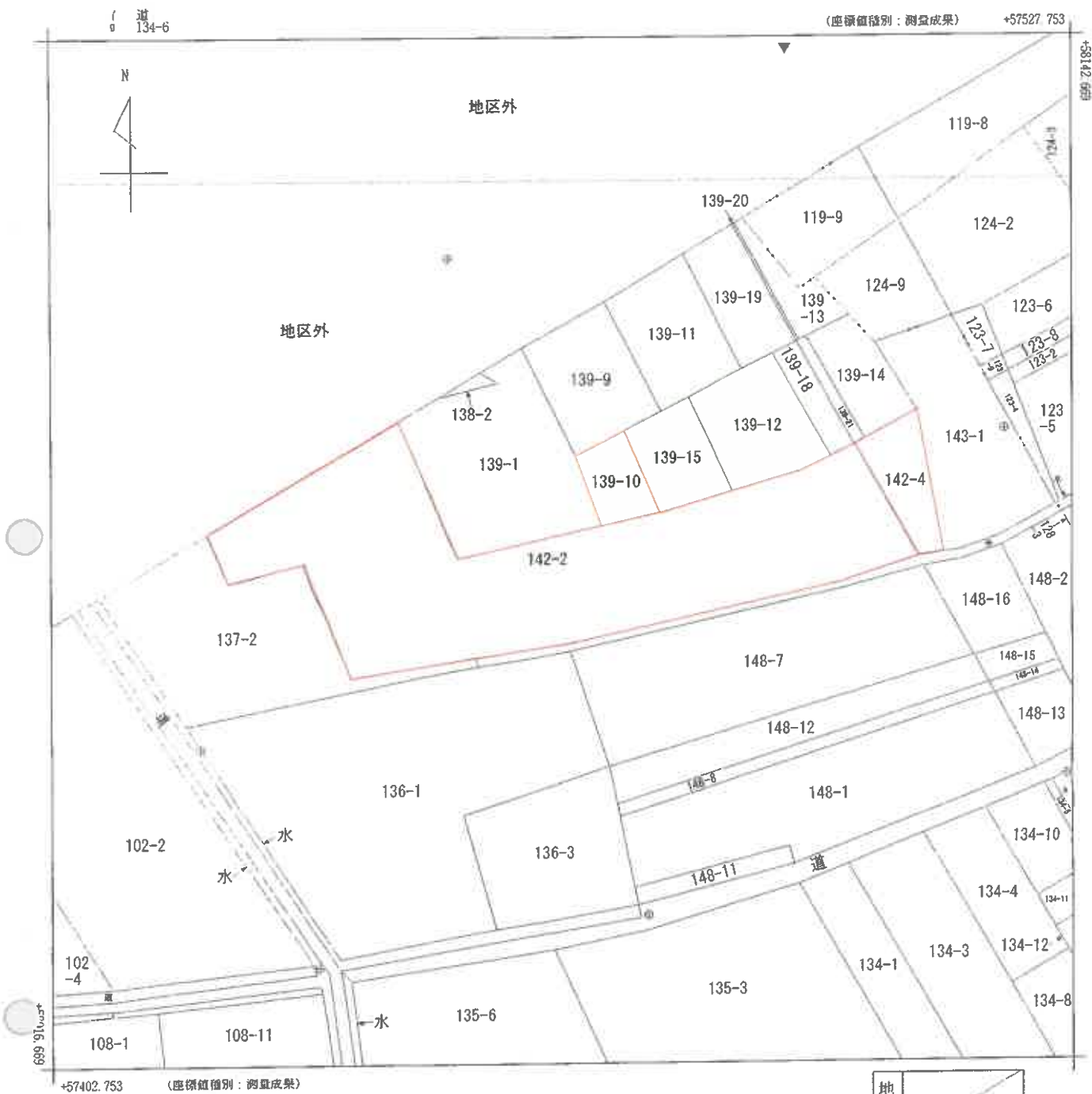
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

A 3 を A 4 に縮小



地番区域見出
小中野
5丁目
小中野4丁目

請求部	所在	八戸市小中野四丁目				地番	142番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	平成30年1月30日			備付年月日(原図)	平成30年2月16日			補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年5月16日
青森地方方法務局八戸支局
登記官

請求番号: 9-1
(1/1)

公用

(13枚目)

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。

अथ

請求番号：9-2

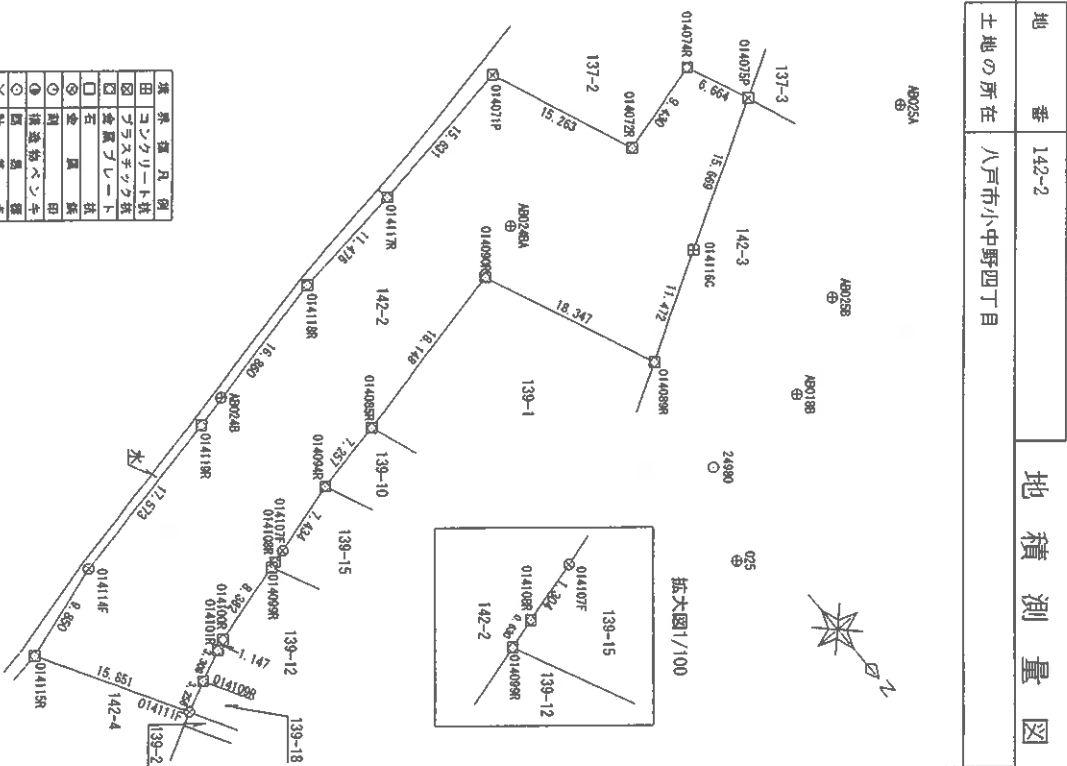
登記年月日：平成30年2月16日

[illegible]

公共藝術獎得獎日期	平成28年10月14日
測量年月日	平成29年12月22日
測量地番	世界測量地番(測量成果2011)
測量系	水系

量の基準		既知点の名称及び基準値				備考
測地系	既知点	座標変換	点名	Y座標	X座標	
世界測地系 (測地年度2011)	X	4級水準点	017	58055.437	57420.740	金岡峠
世界測地系 (測地年度2011)	X	4級水準点	018	59001.209	57000.148	金岡峠
世界測地系 (測地年度2011)	X	4級水準点	025	58115.437	57451.727	金岡峠
世界測地系 (測地年度2011)	X	補助水準点	A00188	58106.863	57346.406	金岡峠
世界測地系 (測地年度2011)	X	補助水準点	A00248	58070.916	57173.171	ブラスネツク峠
世界測地系 (測地年度2011)	X	補助水準点	A00244	58076.298	57444.135	金岡峠
世界測地系 (測地年度2011)	X	補助水準点	A00254	58071.746	57140.766	金岡峠
世界測地系 (測地年度2011)	X	補助水準点	A00258	58101.638	57427.843	金岡峠

⑤	基盤点・多角点	⑤
④	計	④
③	入	③
②	西	②
①	構造物	①
①	利	①
①	金	①
①	石	①
①	変属	①
①	コンクリート	①
①	景	①
①	汎	①
①	例	①



作者

青森地方法務局 (地図作成作業)

1/500 尺縮

A 3 を A 4 に縮小

登記年月日：平成27年12月16日
令和7年5月16日
登録地方法務局八戸支局

登記官

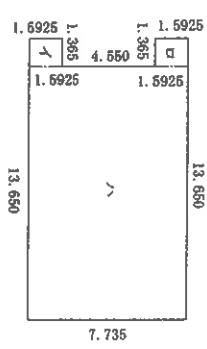
登記年月日：平成27年12月16日

各階平面図

建物平面図

家屋番号	142番2
建物の所在	八戸市小中野四丁目142番地2

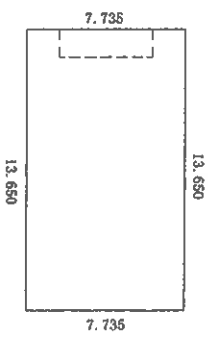
1 階



求積表

イ	1. 5925 × 1. 365	=	2. 1737625
ロ	1. 5925 × 1. 365	=	2. 1737625
ハ	7. 735 × 12. 285	=	95. 024475
合計			99. 3720000
床面積			99. 37 m ²

2 階



求積表

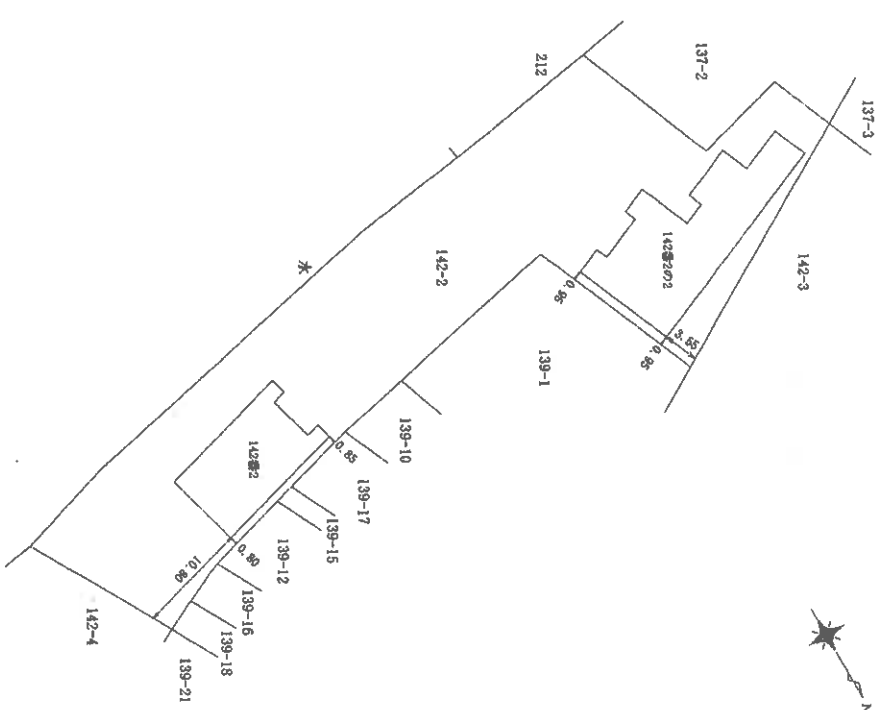
7. 735 × 13. 660	=	105. 682750
床面積		105. 58 m ²

作成者

縮尺	1 / 250
----	---------

申請人

縮尺	1 / 500
----	---------



(変更前)

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。

महाराष्ट्र

登記年月日：平成30年2月16日

求積表

地 區	142-A					
NO	I_0	I_N	$I_{N+1}-I_{N-1}$	$I_0 - (I_{N+1}-I_{N-1})$		
01415R	58078.469	57508.883	-10.561	-830.700	251.009	
01411F	58002.261	57501.070	-6.541	-379.881	173.921	
01410S	58092.352	57502.342	7.512	445.689	127.704	
01410K	58096.477	57508.742	9.589	557.087	177.935	
01412K	58078.947	57511.931	0.141	818.913	315.527	
			合計	193.64624		
			合計	96.223010		
			地 理	96.52		m

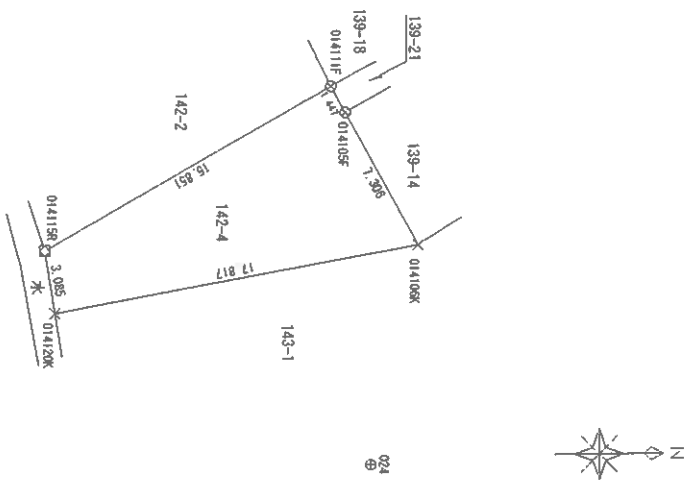
公共服務詳情	平成28年10月14日
測量年月日	平成29年12月22日
測 地 系	世界測地系(測地院標2011)
座 標 系	X 系

[illegible]

作者成作

义 量 测 积 性 测 度 143-4

土地の所在 八戸市小中野四丁目



例	凡	鏡	界	珠
抗	ト	リ	ク	田
抗	ツ	ス	ラ	区
ト	レ	属	金	区
抗	石	口		口
族	属	食	心	心
印		剛	巾	巾
キ	ン	物	達	巾
標	島	細	計	巾
度	算	×	×	×
	産	多	産	産

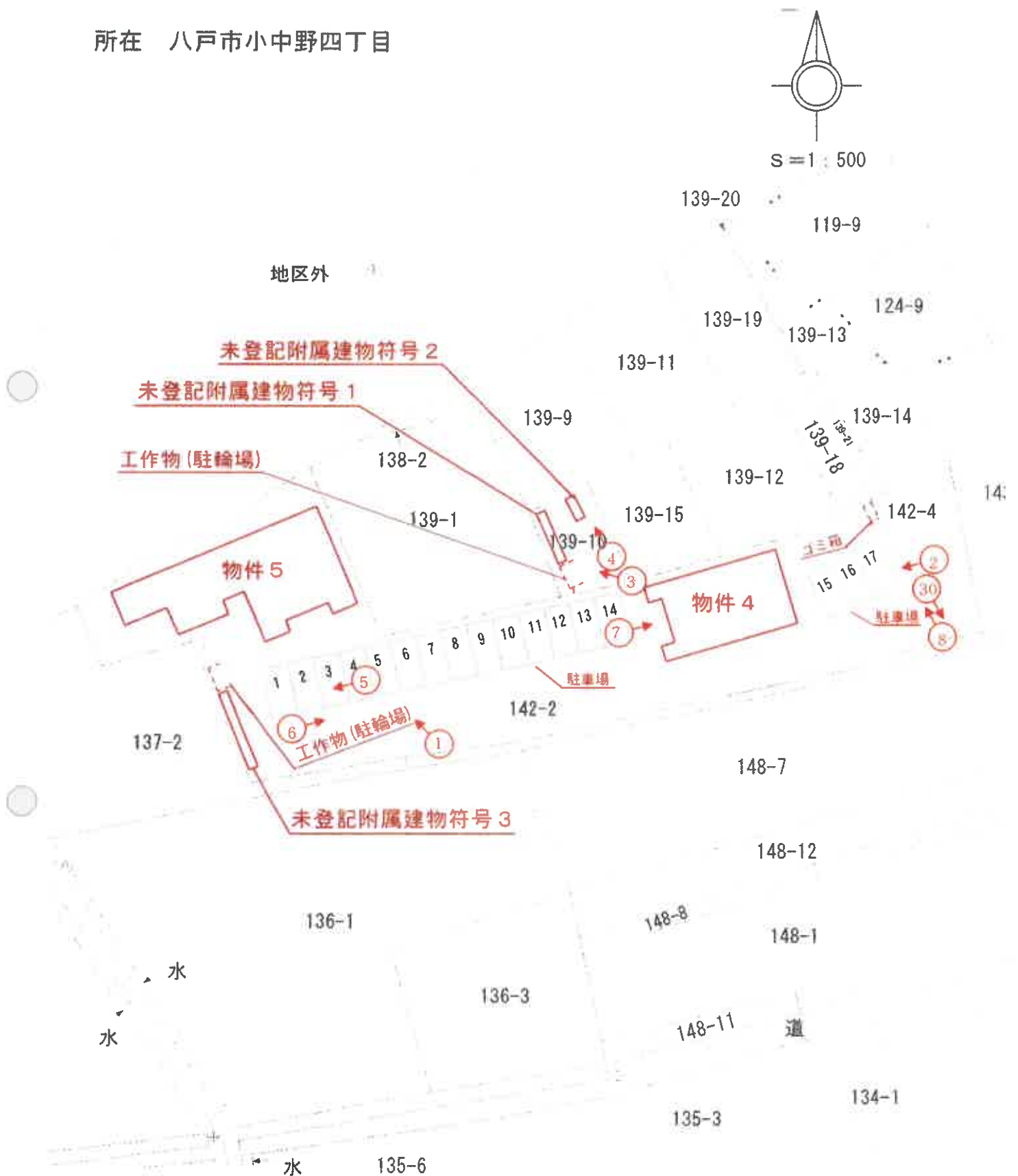
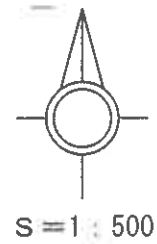
青森地方方法務局 (地図作成作業)

縮尺 1/250

土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第12号

所在 八戸市小中野四丁目



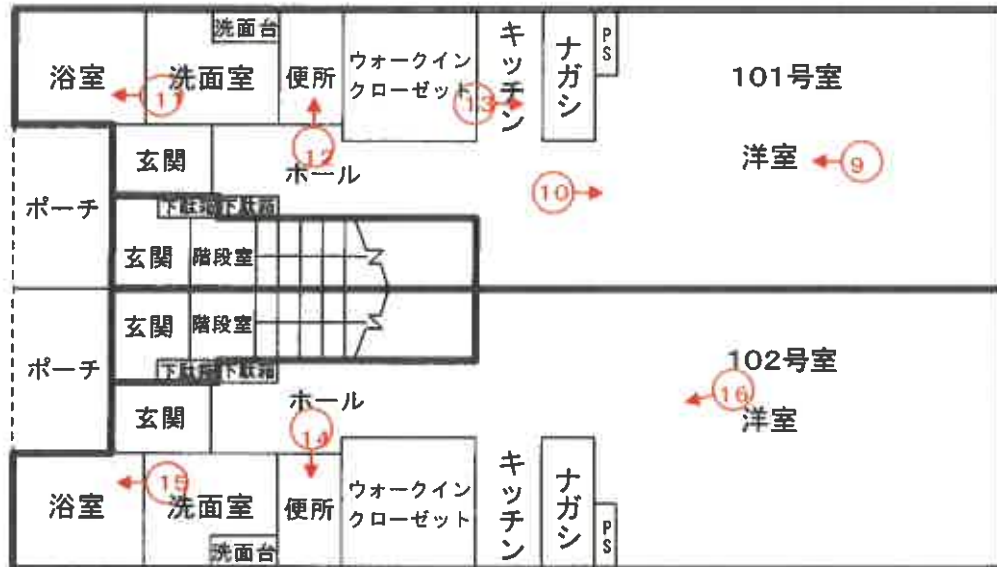
凡例 ♂ — — — 撮影地点

建物間取図(その1)

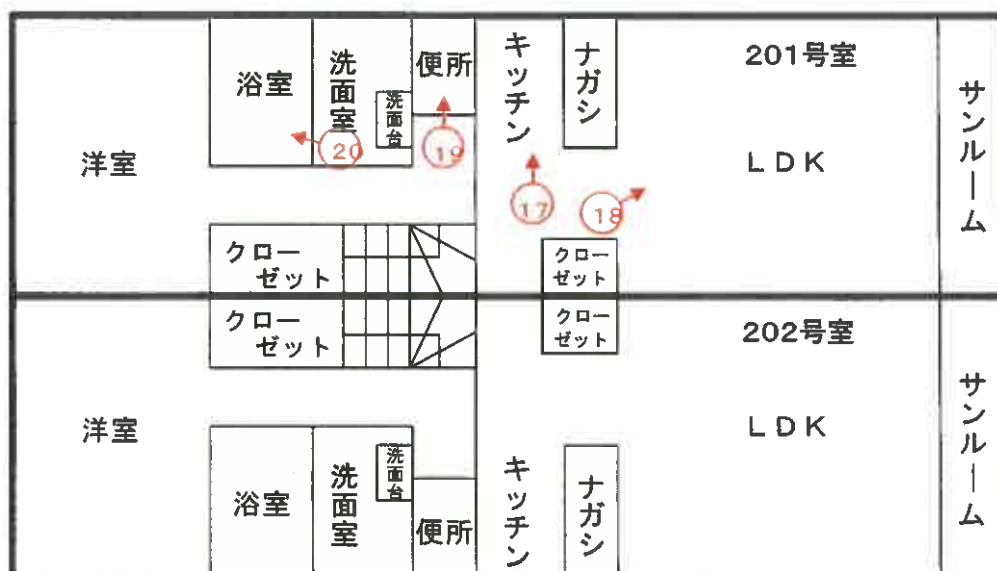
S=1:100

物件4

1階



2階

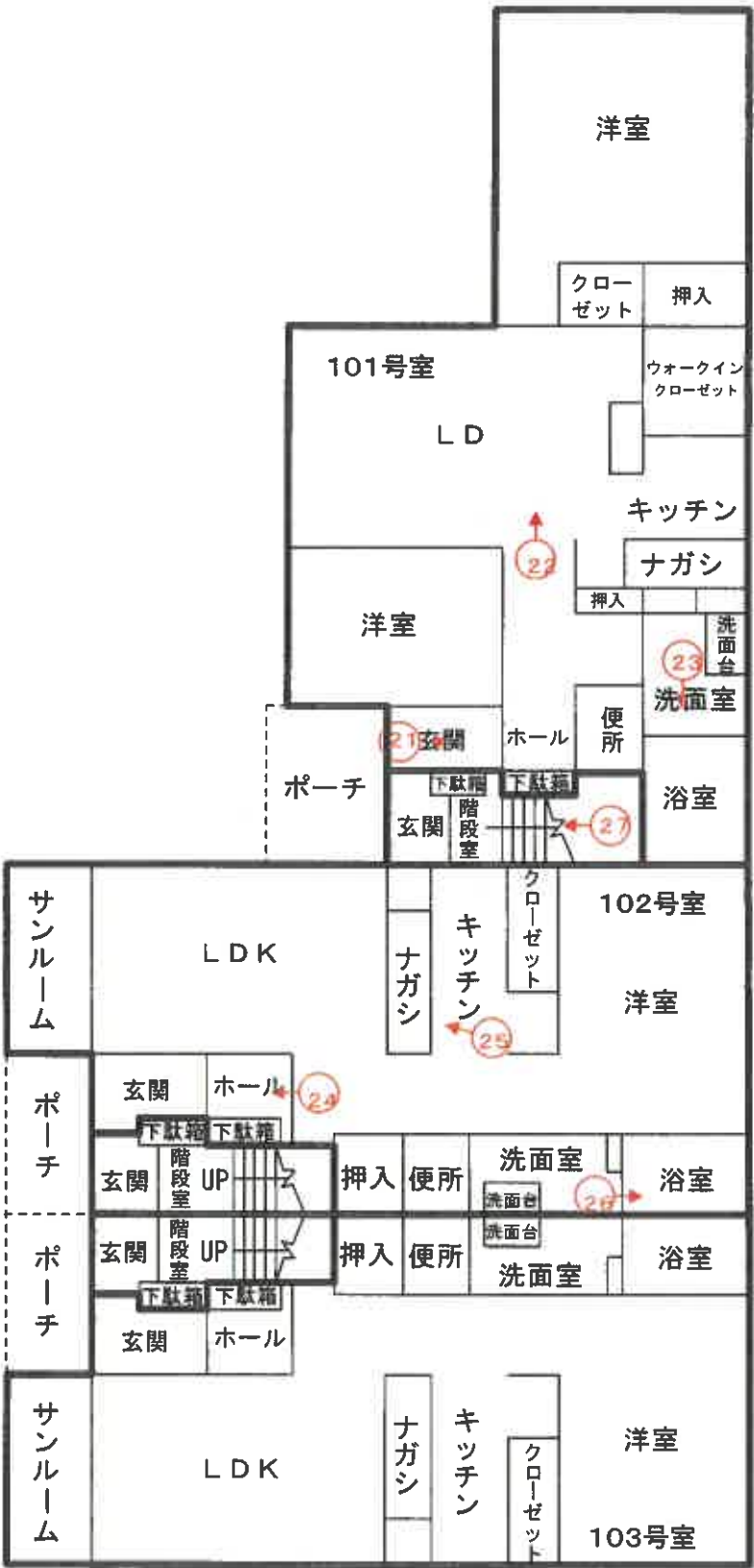


凡例♂---撮影地点

建物間取図（その2）

S=1:100

物件5
1階

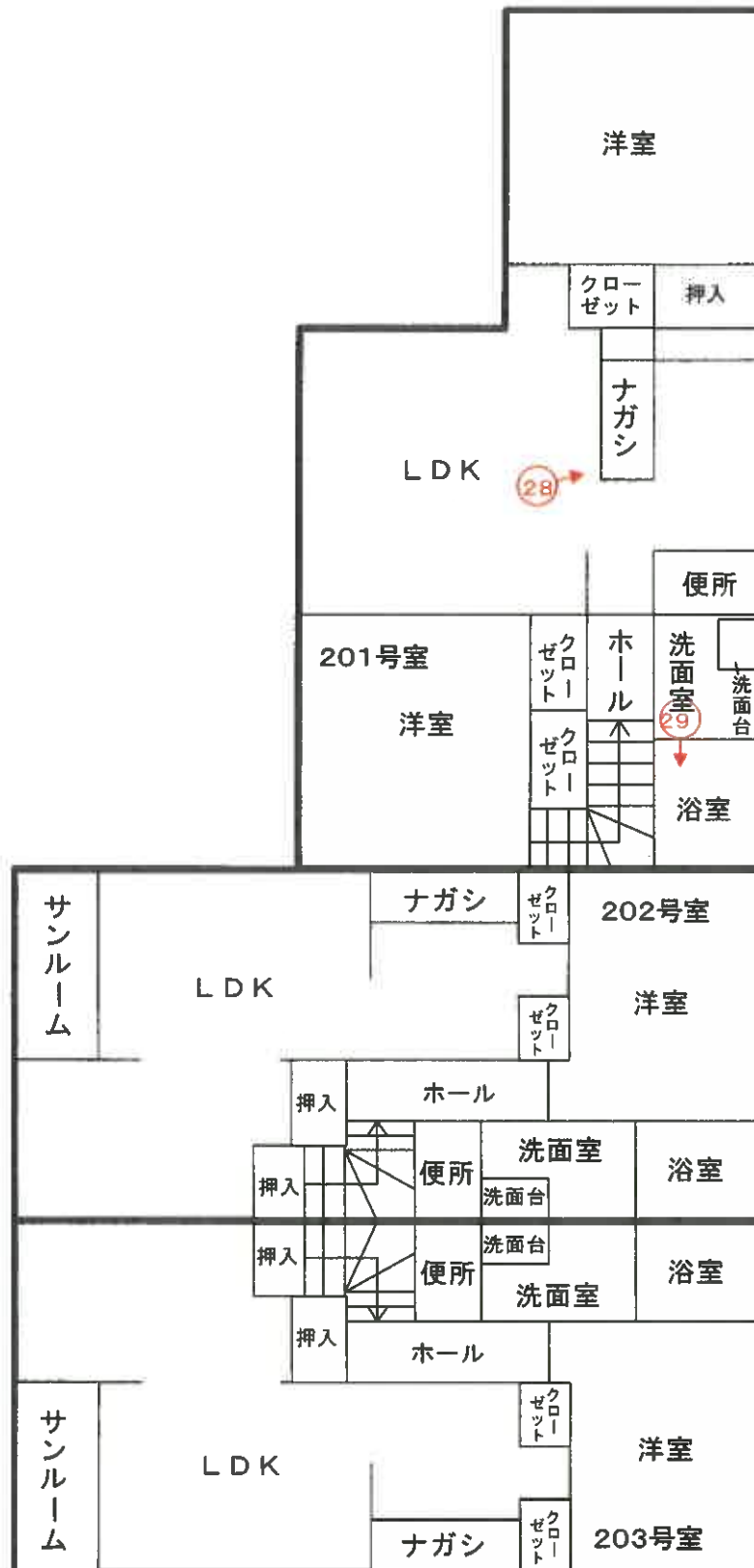


凡例♂――撮影地点

建物間取図（その3）

S=1:100

物件5
2階



凡例♂——撮影地点

建物間取図（その4）

物件 4

102
202
201
101

未登記附属建物符号 1

$$\frac{0.91 \times 5.46}{\div 4.96\text{m}^2}$$



未登記附属建物符号 2

$$\frac{1.0 \times 2.5}{\div 2.5\text{m}^2}$$

物件 5

101
201
102
202
203
103

未登記附属建物符号 3

$$\frac{0.91 \times 8.19}{\div 7.45\text{m}^2}$$

凡例♂――撮影地点

写真番号 1



本件目的物件の状況（物件5）

写真番号 2



本件目的物件の状況（物件4）

写真番号 3



物件 1 上の物件 4 の未登記附属建物符号 1

写真番号 4



物件 1 上の物件 4 の未登記附属建物符号 2

写真番号 5



物件 2 上の物件 5 の未登記附属建物符号 3

写真番号 6

物件 5

物件 4



物件 2 駐車場の状況

写真番号7



物件4

写真番号8

ゴミ箱



物件2

物件3

写真番号 9



物件4 101号室

写真番号 10



物件4 101号室

写真番号 1 1



物件 4 1 0 1 号室浴室

写真番号 1 2



物件 4 1 0 1 号室トイレ

写真番号 1 3



物件 4 1 0 1 号室流し台

写真番号 1 4



物件 4 1 0 2 号室トイレ

写真番号15



物件4 102号室洗面室から浴室

写真番号16



物件4 102号室洋室と流し台

写真番号17



物件4 201号室キッチンと流し台

写真番号18



物件4 201号室LDK

写真番号 19



物件4 201号室トイレ

写真番号 20



物件4 201号室浴室



写真番号 2 3



物件 5 1 0 1 号室洗面室から浴室

写真番号 2 4



物件 5 1 0 2 号室玄関

写真番号 25



物件5 102号室キッチンから洋室方向

写真番号 26



物件5 102号室洗面室から浴室

写真番号 27



物件5 201号室階段から玄関方向

写真番号 28



物件5 201号室LDKから台所方向

写真番号 29



物件5 201号室洗面室から浴室

写真番号 30



物件2上の電柱と支柱

令和 7年（ケ）第 12 号
令和 7年06月13日現地調査
令和 7年10月02日評 価

青森地方裁判所 八戸支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

久保田新

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 67,095,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 534,000 円
物件 2 (土地)	金 9,949,000 円
物件 3 (土地)	金 326,000 円
物件 4 (建物)	金 21,032,000 円
物件 5 (建物)	金 35,254,000 円

- 1 一括評価は、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合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件 1～2 の土地の内訳価格は物件 4～5 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 4～5 の建物の価格は物件 1～2 の土地利用権等付建物としての価格である。
- 4 複数の土地が一体となり構成されている土地の内訳価格としての各土地の単価は、一括価格の単価を採用する方法による。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法 58 条 4 項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	八戸市小中野四丁目 1 3 9 番 1 0 宅地 6 8. 5 6 m ²	同左 同左 同左 同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	八戸市小中野四丁目 1 4 2 番 2 宅地 1 2 7 5. 6 4 m ²	同左 同左 同左 同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	八戸市小中野四丁目 1 4 2 番 4 公衆用道路 9 6 m ²	同左 同左 同左 同左
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積	【主である建物】 八戸市小中野四丁目 1 4 2 番地 2 1 4 2 番 2 共同住宅 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階 建 1 階 9 9. 3 7 m² 2 階 1 0 5. 5 8 m² 【附属建物】 — — — — — — —	八戸市小中野四丁目 1 4 2 番地 2、 1 3 9 番地 1 0 同左 同左 同左 同左 未登記符号 1 物置 軽量鉄骨造亜鉛メッキ 鋼板ぶき平家建 約 4. 9 6 m² 未登記符号 2 倉庫 軽量鉄骨造亜鉛メッキ 鋼板ぶき平家建 約 2. 5 0 m²

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
5	所 在	【主である建物】 八戸市小中野四丁目 142番地2	同左
	家屋番号	142番2の2	同左
	種 類	共同住宅	同左
	構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき2階建	同左
	床 面 積	1階 164.65㎡	同左
		2階 173.48㎡	
		【附属建物】	
	符 号	—	未登記符号3
	種 類	—	物置
	構 造	—	軽量鉄骨造亜鉛メッキ 鋼板ぶき平家建
	床 面 積	—	約7.45㎡

第 4 目的物件の位置・環境等

1 物件 1・2 (一体利用地) の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	J R 八 戸 線 「小中野」 駅の北東方・道路距離約 5 0 0 m。 (附属資料「1 位置図」参照)	
付 近 の 状 況	当該物件を含む地域は、八戸市市街地東部、一般住宅、共同住宅の中に店舗も混在する住宅地域である。 土地利用状況は、画地規模 2 0 0 ～ 3 0 0 m ² 程度の敷地に低層住宅が標準的で、将来とも当分は現状のまま推移していくものと予測する。	
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 商業地域 指定 8 0 % 基準 9 0 % 指定 4 0 0 % 準防火地域 特になし
画 地 条 件 (規 模 、 形 状 等)	規 模 1, 3 4 4. 2 0 m ² (公簿面積) 形 状 不整形 間 口 × 奥 行 約 1 5. 8 m × 約 7 0. 5 m	
接面道路の状況	北東側で幅員約 1 8 m の両側歩道付舗装市道 (建築基準法第 4 2 条第 1 項第 1 号道路に該当) に等高に接面する中間画地。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件 1・2 について、土地所有者が所有権に基づき、物件 4～5 の敷地として使用占有しているほか、物件 2 については、下記賃借人が賃借権に基づき、駐車場として使用し、それを第三者が転貸借権に基づき、使用占有している (転貸借の状況については、後記「4 占有者及び占有権原概要」のとおり)。 (附属資料「4 建物配置図」参照)	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 あり 下 水 道 あり	
特 記 事 項	① 八戸市洪水ハザードマップにおいて、想定浸水深 3. 0 ～ 5. 0 m 未満の区域に含まれており、洪水のリスクがある。また、八戸市津波ハザードマップにおいて、津波浸水想定区域 5. 0 ～ 1 0. 0 m 未満の区域に含まれており、津波のリスクがある。	

特 記 事 項	② 占有権原の内容 ・ 占有範囲：物件 4、5 及びその附属建物の敷地部分を除く ・ 占有者：大東建託パートナーズ株式会社 ・ 占有状況：駐車場 ・ 占有権原：賃借権 ・ 占有開始時期：平成 27 年 8 月 21 日 ・ 契約日：平成 27 年 8 月 21 日 ・ 契約期間：平成 27 年 8 月 21 日から令和 32 年 8 月 31 日まで (契約開始日から満 35 年の日が属する月の末日) ・ 現在の契約等：令和 3 年 11 月 18 日から令和 32 年 12 月 31 日 まで ・ 貸 主：土地所有者 ・ 借 主：占有者 ・ 賃 料：月額 47,685 円 (内消費税 4,335 円) (毎月末日限り 翌月分支払) ・ 敷金・保証金等：ない ③ 物件 1 上に物件 4 の未登記附属建物符号 1、同符号 2 と駐輪場が存する。また、物件 2 上に物件 5 の未登記附属建物符号 3 と駐輪場、ゴミ箱が存する。
----------------	--

2 物件3の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	J R 八 戸 線 「 小 中 野 」 駅 の 北 東 方 ・ 道 路 距 離 約 4 8 0 m。 (附 属 資 料 「 1 位 置 図 」 参 照)	
付 近 の 状 況	当 該 物 件 を 含 む 地 域 は 、 八 戸 市 市 街 地 東 部 、 一 般 住 宅 、 共 同 住 宅 の 中 に 店 舗 も 混 在 す る 住 宅 地 域 で あ る 。 土 地 利 用 状 況 は 、 画 地 規 模 2 0 0 ～ 3 0 0 m² 程 度 の 敷 地 に 低 層 住 宅 が 標 準 的 で 、 将 来 と も 当 分 は 現 状 の ま ま 推 移 し て い く も の と 予 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 商 業 地 域 指 定 8 0 % 基 準 9 0 % 指 定 4 0 0 % 準 防 火 地 域 特 に な し
画 地 条 件 (規 模 、 形 状 等)	規 模 9 6 m² (公 簿 面 積) 形 状 台 形 間 口 × 奥 行 約 1 8 . 0 m × 約 6 . 0 m	
接 面 道 路 の 状 況	幅 員 約 1 8 m の 両 側 歩 道 付 舗 装 市 道 (建 築 基 準 法 第 4 2 条 第 1 項 第 1 号 道 路 に 該 当) の 一 部 を 構 成 し て い る 。	
土 地 の 利 用 状 況 等	八 戸 市 道 の 敷 地 で 、 公 衆 用 道 路 と し て 一 般 の 通 行 に 供 し て い る 。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 な し (但 し 、 敷 地 内 に 本 管 が 埋 設 さ れ て い る 可 能 性 有) ガ ス 配 管 な し (但 し 、 敷 地 内 に 本 管 が 埋 設 さ れ て い る 可 能 性 有) 下 水 道 な し (但 し 、 敷 地 内 に 本 管 が 埋 設 さ れ て い る 可 能 性 有)	
特 記 事 項	① 八 戸 市 洪 水 ハ ザ ー ド マ ッ プ に お い て 、 想 定 浸 水 深 3 . 0 ～ 5 . 0 m 未 満 の 区 域 に 含 ま れ て お り 、 洪 水 の リ ス ク が あ る 。 ま た 、 八 戸 市 津 波 ハ ザ ー ド マ ッ プ に お い て 、 津 波 浸 水 想 定 区 域 5 . 0 ～ 1 0 . 0 m 未 満 の 区 域 に 含 ま れ て お り 、 津 波 の リ ス ク が あ る 。 ② 八 戸 市 役 所 道 路 維 持 課 に お い て 確 認 し た と こ ろ 、 物 件 3 は 市 道 の 敷 地 の 一 部 を 構 成 し 、 敷 地 使 用 に 係 る 賃 借 料 等 は 支 払 っ て い な い と の こ と で あ る 。 な お 、 当 該 道 路 は 、 元 々 青 森 県 が 管 理 し て い た 道 路 で あ り 、 物 件 3 を 使 用 し た 当 初 の 経 緯 に つ い て は 、 不 明 で あ る と の こ と で あ る 。	

3 物件 4 (建物) の概況及び利用状況等

区 分	主である建物 家屋番号 142番2
建築時期 及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日 (登記記載) 平成27年12月11日新築 経過年数 約10年 経済的残存耐用年数 約25年
仕 様	構 造 木造 屋 根 合金メッキ鋼板ぶき 外 壁 サイディング 外 内 壁 ビニールクロス貼 外 天 井 ビニールクロス貼 外 床 フローリング 外 設 備 電気、給排水、衛生 (水洗式)、エアコン、浴室乾燥機、追い炊き機能付風呂、モニター付インターホン等。但し、設備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。 そ の 他 特になし
床面積 (現況)	1階 99.37㎡ 2階 105.58㎡ 延床面積 204.95㎡ 増改築 特になし
現況用途等	現況用途 共同住宅 間取り (附属資料「5 建物間取図 (その1)」参照)
品 等	中位
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	下記賃借人が賃借権に基づき、居宅として使用し、それを第三者が転貸借権に基づき、使用占有している (転貸借の状況については、後記「4 占有者及び占有権原概要」のとおり)。
特記事項	① 未登記の附属建物が2棟存する。 ・未登記附属建物符号1 種 類：物置 構 造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積：約4.96㎡ ・未登記附属建物符号2 種 類：倉庫 構 造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積：約2.50㎡

特 記 事 項	② 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、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低い。 ③ 占有権原の内容 ・ 占有範囲：全部 ・ 占有者：大東建託パートナーズ株式会社 ・ 占有状況：共同住宅 ・ 占有権原：賃借権 ・ 占有開始時期：平成 27 年 8 月 21 日 ・ 契約日：平成 27 年 8 月 21 日 ・ 契約期間：平成 27 年 8 月 21 日から令和 32 年 8 月 31 日まで (契約開始日から満 35 年の日が属する月の末日) ・ 現在の契約等：令和 3 年 11 月 18 日から令和 32 年 12 月 31 日まで ・ 貸 主：建物所有者 ・ 借 主：占有者 ・ 賃 料：月額 185,900 円 (毎月末日限り 翌月分支払) ・ 敷金・保証金等：ない ・ その他：a. 転貸を認める b. 賃借人は、転借人から共益費を収受し、これを本件建物の共用部の維持管理に充当する。 c. 賃貸人は、特に理由を付さなくても、いつでも本件契約を解除することができる。 d. 当初 30 年間に於いて、賃借人が費用を負担する修繕の項目が契約において定められている。
----------------	--

4 物件 5 (建物) の概況及び利用状況等

区 分	主である建物 家屋番号 1 4 2 番 2 の 2
建築時期 及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載） 平成 27 年 12 月 11 日新築 経過年数 約 10 年 経済的残存耐用年数 約 25 年
仕 様	構 造 木造 屋 根 合金メッキ鋼板ぶき 外 壁 サイディング 外 内 壁 ビニールクロス貼 外 天 井 ビニールクロス貼 外 床 フローリング 外 設 備 電気、給排水、衛生（水洗式）、エアコン、浴室乾燥機、追い炊き機能付風呂、モニター付インターホン等。但し、設備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。 そ の 他 特になし
床面積（現況）	1 階 164.65㎡ 2 階 173.48㎡ 延床面積 338.13㎡ 増改築 特になし
現況用途等	現況用途 共同住宅 間取り （附属資料「5 建物間取図（その 2、3）」参照）
品 等	中位
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	下記賃借人が賃借権に基づき、居宅として使用し、それを第三者が転貸借権に基づき、使用占有している（転貸借の状況については、後記「4 占有者及び占有権原概要」のとおり）。
特 記 事 項	① 未登記の附属建物が 1 棟存する。 ・ 未登記附属建物符号 3 種 類：物置 構 造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積：約 7.45㎡ ② 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、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低い。

特 記 事 項	③ 占有権原の内容 ・ 占有範囲：全部 ・ 占有者：大東建託パートナーズ株式会社 ・ 占有状況：共同住宅 ・ 占有権原：賃借権 ・ 占有開始時期：平成 27 年 8 月 21 日 ・ 契約日：平成 27 年 8 月 21 日 ・ 契約期間：平成 27 年 8 月 21 日から令和 32 年 8 月 31 日まで (契約開始日から満 35 年の日が属する月の末日) ・ 現在の契約等：令和 3 年 11 月 18 日から令和 32 年 12 月 31 日まで ・ 貸 主：建物所有者 ・ 借 主：占有者 ・ 賃 料：月額 310,115 円 (毎月末日限り 翌月分支払) ・ 敷金・保証金等：ない ・ その他：a. 転貸を認める b. 賃借人は、転借人から共益費を収受し、これを本件建物の共用部の維持管理に充当する。 c. 賃貸人は、特に理由を付さなくても、いつでも本件契約を解除することができる。 d. 当初 30 年間において、賃借人が費用を負担する修繕の項目が契約において定められている。 ④ 立会人からのヒアリングによると、物件 5 はペット共生住宅として建築されているとのことである。
----------------	---

4 占有者及び占有権原概要

物件 番号	占有範囲	占有 状況	占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約 その他
	占有者		現在の契約					
2	No. 1	その他(駐車場)	R5. 6. 11	転借権	賃借人	合意更新	月額 3,300 円	消費税込み
	H		自 R7. 7. 1 至 R9. 6. 30				敷金 なし	
2	No. 2	その他(駐車場)	R5. 6. 11	転借権	賃借人	合意更新	月額 3,300 円	消費税込み
	H		自 R7. 7. 1 至 R9. 6. 30				敷金 なし	
2	No. 3	その他(駐車場)	H28. 2. 1	転借権	賃借人	合意更新	月額 3,300 円	消費税込み
	K		自 R6. 2. 1 至 R8. 1. 31				敷金 なし	
2	No. 4	その他(駐車場)	R1. 7. 17	転借権	賃借人	合意更新	月額 3,300 円	消費税込み
	L		自 R7. 8. 1 至 R9. 7. 31				敷金 なし	
2	No. 5	その他(駐車場)	H28. 5. 1	転借権	賃借人	合意更新	月額 3,300 円	消費税込み
	I		自 R6. 5. 1 至 R8. 4. 30				敷金 なし	
2	No. 6	その他(駐車場)	R6. 5. 1	転借権	賃借人	—	月額 3,300 円	消費税込み
	M		自 R6. 5. 1 至 R8. 4. 30				敷金 なし	
2	No. 7	その他(駐車場)	R6. 4. 15	転借権	賃借人	—	月額 3,300 円	消費税込み
	J		自 R6. 4. 15 至 R8. 4. 30				敷金 なし	
2	No. 8	その他(駐車場)	H28. 2. 1	転借権	賃借人	合意更新	月額 3,300 円	消費税込み
	K		自 R6. 2. 1 至 R8. 1. 31				敷金 なし	
2	No. 9	その他(駐車場)	R4. 12. 28	転借権	賃借人	合意更新	月額 3,300 円	消費税込み
	キャノンメ ディカルシ ステムズ (株)※F		自 R7. 1. 1 至 R8. 12. 31				敷金 なし	

物件 番号	占有範囲	占有 状況	占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約 その他
	占有者		現在の契約					
2	No.1 0	その他(駐 車場)	R4. 12. 28	転借権	賃借 人	合意 更新	月額 3,300 円	消費税 込み
	キャノンメ ディカルシ ステムズ (株)※F		自 R7. 1. 1 至 R8. 12. 31				敷金 なし	
2	No.1 1						月額	
	空き		自 至				敷金	
2	No.1 2	その他(駐 車場)	R6. 5. 1	転借権	賃借 人	—	月額 3,300 円	消費税 込み
	M		自 R6. 5. 1 至 R8. 4. 30				敷金 なし	
2	No.1 3						月額	
	空き		自 至				敷金	
2	No.1 4						月額	
	空き		自 至				敷金	
2	No.1 5	その他(駐 車場)	R6. 8. 1	転借権	賃借 人	—	月額 3,300 円	消費税 込み
	E		自 R6. 8. 1 至 R8. 7. 31				敷金 なし	
2	No.1 6						月額	
	空き		自 至				敷金	
2	No.1 7						月額	
	空き		自 至				敷金	
4	1 0 1						月額	
	空室		自 至				敷金	

物件 番号	占有範囲	占有 状況	占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約 その他
	占有者		現在の契約					
4	102	居宅	R6. 8. 1	転借権	賃借人	—	月額 46,000 円	クリー ニング 費 45,000 円
	E		自 R6. 8. 1 至 R8. 7. 31				敷金 なし	
4	201	居宅	R4. 12. 28	転借権	賃借人	合意 更新	月額 59,000 円	クリー ニング 費 50,000 円
	キャノンメ ディカルシ ステムズ (株)※F		自 R7. 1. 1 至 R8. 12. 31				敷金 なし	
4	202	居宅	R6. 6. 22	転借権	賃借人	—	月額 59,000 円	クリー ニング 費 66,000 円
	東武トップ ツアーズ (株)※G		自 R6. 6. 22 至 R8. 6. 30				敷金 なし	
5	101	居宅	R5. 6. 11	転借権	賃借人	合意 更新	月額 66,000 円	クリー ニング 費 79,000 円
	H		自 R7. 7. 1 至 R9. 6. 30				敷金 なし	
5	102	居宅	H28. 5. 1	転借権	賃借人	合意 更新	月額 54,000 円	クリー ニング 費 54,000 円
	I		自 R6. 5. 1 至 R8. 4. 30				敷金 なし	
5	103	居宅	R6. 4. 15	転借権	賃借人	—	月額 55,000 円	クリー ニング 費 65,000 円
	J		自 R6. 4. 15 至 R8. 4. 30				敷金 なし	
5	201	居宅	H28. 2. 1	転借権	賃借人	合意 更新	月額 71,000 円	クリー ニング 費 64,800 円
	K		自 R6. 2. 1 至 R8. 1. 31				敷金 なし	
5	202	居宅	R1. 7. 17	転借権	賃借人	合意 更新	月額 60,000 円	クリー ニング 費 60,000 円
	L		自 R7. 8. 1 至 R9. 7. 31				敷金 なし	
5	203	居宅	R6. 5. 1	転借権	賃借人	—	月額 62,000 円	クリー ニング 費 65,000 円
	M		自 R6. 5. 1 至 R8. 4. 30				敷金 なし	

(※) その他、物件4及び物件5は、自治会費、共益費等の支払いを要する。

第5 評価額算出の過程

1 積算価格の試算

(1) 基礎となる価格

① 物件1～3 (土地)

各物件の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格 (更地については更地価格) を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	48,400	0.54	68.56	(1-0.00)	1,792,000
2	48,400	0.54	1,275.64	(1-0.00)	33,340,000
3	48,400	0.10	96	—	465,000

〔総額につき千円未満の端数
金額は四捨五入、以下同〕

ア、標準画地価格 (公示価格等からの規準等)

地価公示 八戸-17					
公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格	
45,800 円/㎡	100.0	100	100		
×	—	×	—	÷	48,400 円/㎡
	100.0	104	91		

項 目	物件1～3	備 考
基準とする地価公 示または県基準地	地価公示 八戸-17	
公示価格等	45,800 円/㎡	
価格 (基準) 時点	令和7年1月1日	
◇時点修正	100.0%	公示価格等の価格時点 から評価日までの推定 変動率である。
◇標準化補正	104%	+4% (方位: 南東)
◇地域格差	91%	相乗積による。 格差率については、1%未満 の数値を四捨五入。
街路条件	▲4% (幅員等)	
行政的条件	▲5% (公法上の規制)	

イ、個別的格差率

項 目	物件 1、2	物件 3	備 考
街路条件	100%	100%	相乗積による。 格差率については1%未満の数値を四捨五入。
交通接近条件	100%	100%	
環境条件	100%	100%	
行政的条件	100%	100%	
画地条件	54% (接面方位+2%、 不整形▲5%、 奥行長大▲13%、 奥行通減▲20%、 地積過大▲20%)	10% (道路敷▲90%)	
個別的格差率	54%	10%	

ウ、地積：登記数量

エ、建付減価：物件1、物件2 特になし

② 物件4・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。

なお、未登記附属建物については、その規模が小さく、簡易なものであるため、主である建物に含めて、その価格を査定している。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
4	271,000	204.95	0.58	32,214,000
5	284,000	338.13	0.58	55,697,000

ウ、現価率

経過年数、経済的残存耐用年数、観察減価及び中古建物の市場性減価、残価率を下表のとおり判定し、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して、現価率を以下のとおり査定した。

物件 番号	経過年数	経済的残存 耐用年数	観察減価及び中古 建物の市場性減価	残価率	現価率
4	10	25	0.20	0.03	0.58
5	10	25	0.20	0.03	0.58

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

(2) 積算価格の試算

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、下記のとおり積算価格を求めた。

①土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等 の及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
1・4	1,792,000	1.00	0.45	法定地上権	806,000
1・5	1,792,000	0.00	—	—	0
物件1の合計					806,000
2・4	33,340,000	0.38	0.45	法定地上権	5,701,000
2・5	33,340,000	0.62	0.45	—	9,302,000
物件2の合計					15,003,000
物件4の合計					6,507,000
物件5の合計					9,302,000

イ、土地利用権等の及ぶ範囲： 物件1について、物件4の土地利用権等の及ぶ範囲は全範囲とした。

また、物件2について、物件4・5の土地利用権等の及ぶ範囲は、物件4・5の1階床面積（主である建物）の割合により以下のとおり判定した。

物件4の建物・・・ 物件2のうち38%とした。
物件5の建物・・・ 物件2のうち62%とした。

ウ、土地利用権等割合： 物件4及び物件5土地利用権等を法定地上権と判定し、土地利用権等割合を上記のとおり判断した。

②積算価格

物件 番号	基礎となる 価 格 (円) 土地は1(1)①オ 建物は1(1)②エ ア	土地利用権 等価格の控除 及び加算 (1(2)①エ) (円) イ	市場性 修 正 ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ÷エ	構成比 オ
1	1,792,000	-806,000	(1-0.00)	986,000	0.8%
2	33,340,000	-15,003,000	(1-0.00)	18,337,000	14.9%
4	32,214,000	+6,507,000	(1-0.00)	38,721,000	31.5%
5	55,697,000	+9,302,000	(1-0.00)	64,999,000	52.8%
積算価格(合計)				123,043,000	100.0%
3	465,000	0	(1-0.00)	465,000	—

ウ、市場性修正： 特になし

2 収益価格の試算

収益価格は、粗収益を還元利回り（粗利回り）で還元し求めた。

粗収益 (円) ア	粗利回り (%) イ	その他修正 ウ	収益価格 (円) ア÷イ×ウ
6,524,400	8.0	(1-0.00)	81,555,000

ア 粗収益

月額支払賃料(円) a	月数 b	粗収益 a×b
543,700	12ヶ月	6,524,400

イ 粗利回り

標準利回り I	個別性 II	採用粗利回り I+II
12.0	-4.0	8.0

一般市場における収益物件の標準的な還元利回り（粗賃料利回り・償却率・経費率含む）を12.0%とし、契約条件、立地、建物品等、経年などを考慮の上、上記のとおり判定した。

ウ その他修正率： 特になし

3 評価額の判定

1, 2で求めた価格を相互に関連づけ、調整後の価格を求め、競売市場修正等を施して、求めた価格から引受債務相当額を差引、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	調整後の価格 (円) ア	構成比 (%) イ 1(2)②オ	占有減 価修正 ウ	競売市場 修正 エ	控除すべき額 (円) オ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ ーオ
1	95,384,000	0.8%	1.00	(1-0.30)		534,000
2		14.9%	1.00	(1-0.30)		9,949,000
4		31.5%	1.00	(1-0.30)		21,032,000
5		52.8%	1.00	(1-0.30)		35,254,000
3	465,000	—	1.00	(1-0.30)		326,000
物件1～物件5の一括価格(合計)						67,095,000

ア、調整後の価格(物件3を除く)：

$$\begin{array}{rcccl} \text{積算価格} & & \text{収益価格} & & \text{調整後の価格} \\ 123,043,000 & \times & 1/3 & + & 81,555,000 \times 2/3 = 95,384,000 \end{array}$$

ウ、占有減価修正：特になし (適正な賃料が支払われており占有減価は認められない。)

エ、競売市場修正： ▲30%
(「第2 評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。)

オ、控除すべき額： なし

第6 参考価格資料

地価公示価格(八戸-17)

所 在 ・ 地 番：八戸市小中野2丁目16番12(小中野2-16-11)

価 格：45,800円/㎡

位 置：JR八戸線「小中野」駅の南方約500m先に位置

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：330㎡

供給処理施設：上水道、下水道

接 面 街 路：南東側幅員約7mの舗装市道に接面

用 途 指 定 等：市街化区域、第2種中高層住居専用地域
(建蔽率60%,容積率200%)

地 域 の 概 要：一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域

第7 附属資料

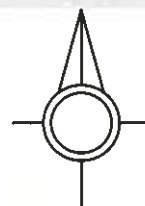
- 1 位置図(出所：国土地理院「25,000分の1地形図」) 1 葉
- 2 法第14条第1項地図写 1 葉
- 3 地 積 測 量 図 写 3 葉
- 4 建 物 配 置 図 1 葉
- 5 建 物 間 取 図 4 葉

以 上

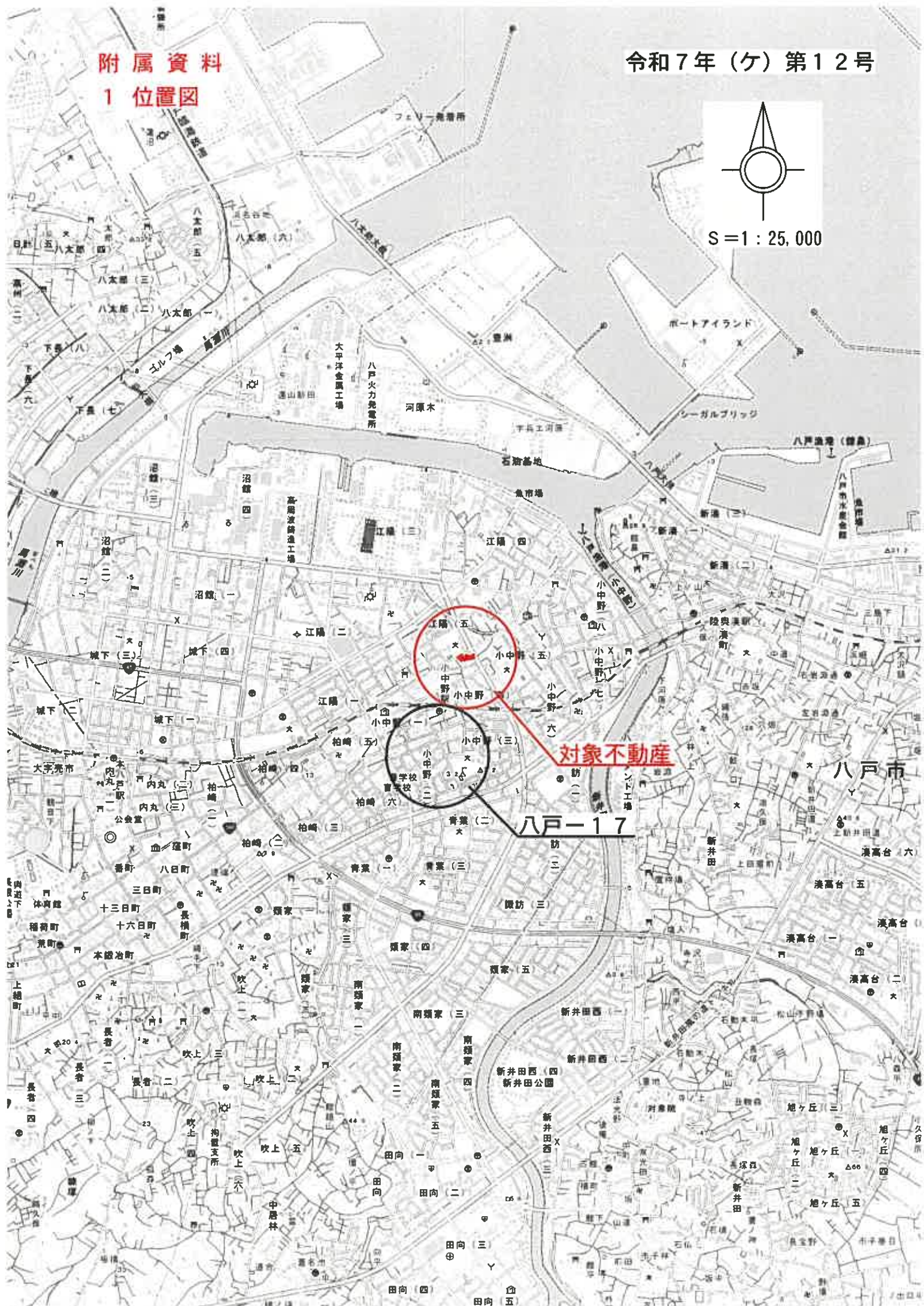
附属資料

1 位置図

令和7年(ケ)第12号



S=1:25,000



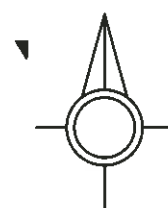
附属資料

2 法第14条第1項地図写

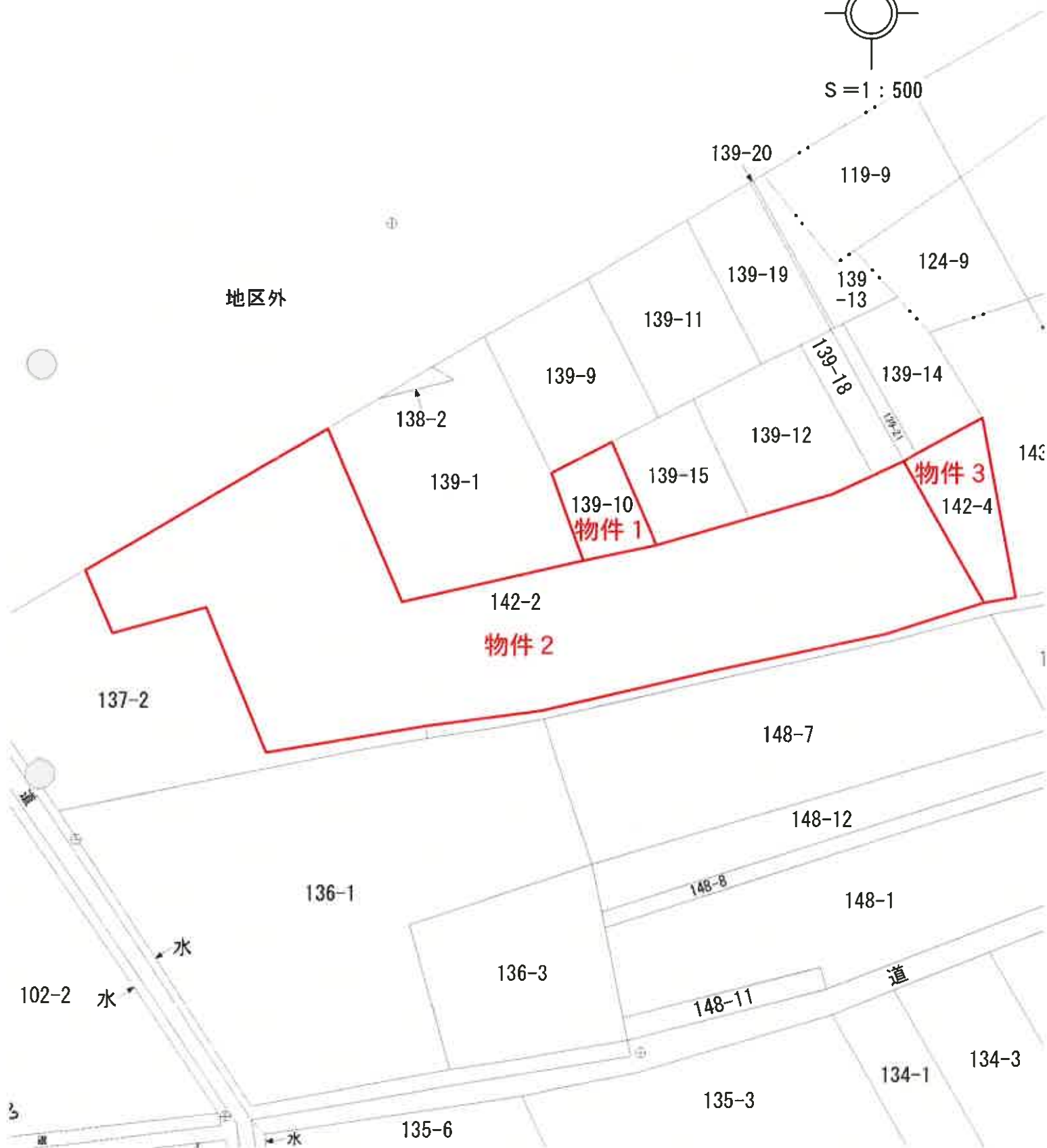
所在 八戸市小中野四丁目

地区外

令和7年(ケ)第12号



S=1:500



地番	139-10	地積測量図
----	--------	-------

土地の所在	八戸市小中野四丁目
-------	-----------

025㊦

求積表

地番	139-10	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
NO					
014085R		58082.577	57469.925	-10.219	-593545.854353
014086P		58091.097	57466.009	2.727	158414.421519
014091P		58094.120	57472.652	10.219	593663.812280
014094R		58084.066	57477.028	-2.727	-158395.247982
合計					137.131454
合計面積					68.565720
地積					68.56
㎡					

公共測量取得日	平成28年10月14日
測量年月日	平成29年12月22日
測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	X系

測定の基準				既知点の名称及び座標値				備考
測地系	既知点	座標変換	点名	X座標	Y座標	座標		
世界測地系(測地成果2011)	X	4級基準点	018	58081.209	57400.148	金属板		
世界測地系(測地成果2011)	X	4級基準点	024	58094.147	57519.425	金属板		
世界測地系(測地成果2011)	X	4級基準点	025	58115.437	57451.227	金属板		
世界測地系(測地成果2011)	X	補助基準点	A8024B	58070.916	57479.171	プラスチック杭		
世界測地系(測地成果2011)	X	補助基準点	A8024BA	58076.298	57447.185	金属板		
世界測地系(測地成果2011)	X	補助基準点	A8024CA	58091.137	57466.948	プラスチック杭		

A8024BA
㊦

境界標凡例	
出	コンクリート杭
図	プラスチック杭
□	金属プレート
□	石
○	金属板
◎	測量物ペンキ
○	簡易標
×	計算点
㊦	基準点・歩測点

A8024B
㊦



拡大図1/50



※ A 3 版を A 4 版に縮小

作成者		申請人		縮尺	1 / 250
-----	--	-----	--	----	---------

3 地積測量図写 (その2)

地 番	142-2	地積測量図
-----	-------	-------

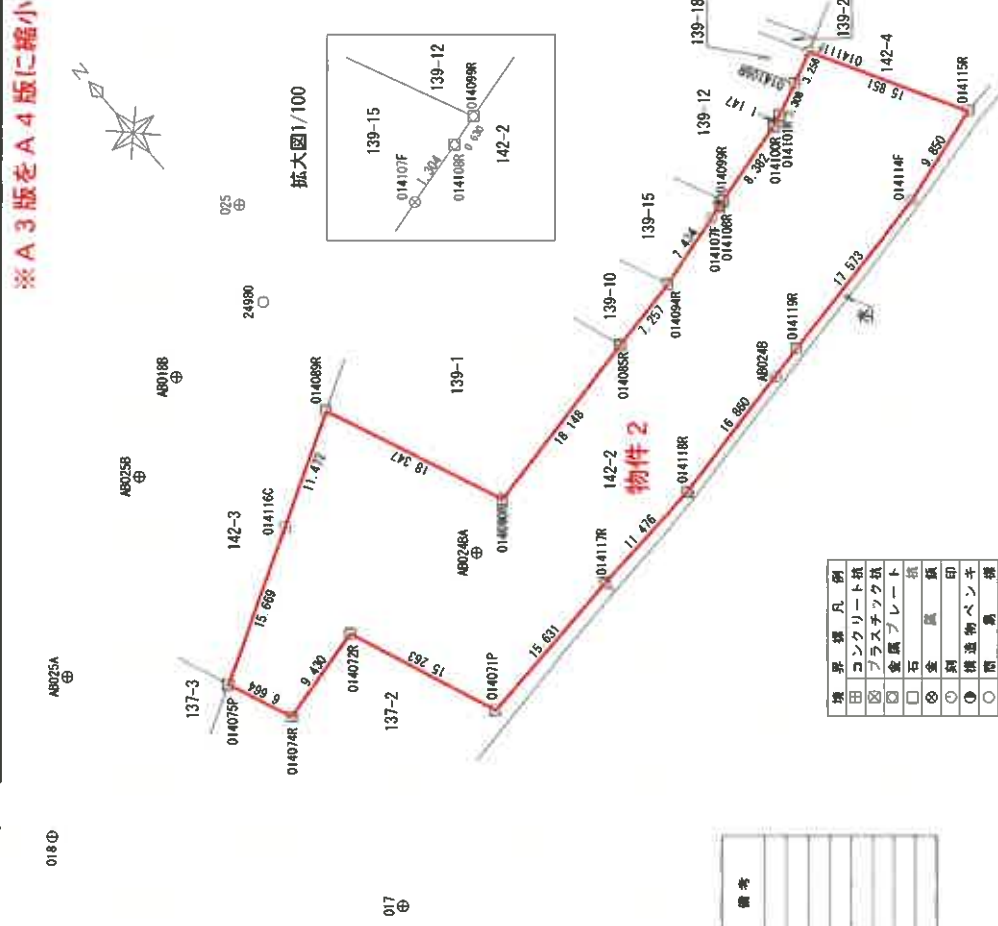
土地の所在	八戸市小中野四丁目

求積表

地 帶	142-2	X_n	Y_n	$Y_{n-1}Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n-1} - Y_{n-1})$
14115R		58078.469	57598.883	-1.559	-90544.33371
14114F		58075.435	57499.511	-26.554	-1542135.100990
14113R		58071.744	57482.339	33.622	-1952488.176768
14111R		58068.000	57465.889	-27.810	-1614871.060000
14117R		58066.441	57454.519	-26.793	-1555774.157313
14017F		58063.888	57439.086	-21.179	-1229735.295742
14017R		58078.035	57433.244	-14.852	-862574.975620
14017R		58075.544	57424.244	-11.718	-680529.244584
140175P		58081.671	57421.622	10.904	633322.540584
14116C		58089.582	57435.148	23.391	1358773.412562
14019R		58095.439	57445.013	17.077	992095.811801
14019R		58078.568	57452.225	24.912	1446853.286016
14045C		58082.577	57469.925	24.903	1440632.157331
14049R		58084.066	57477.028	14.234	826768.595444
14110TF		58086.170	57484.159	8.387	487168.707790
14110R		58086.522	57485.451	1.851	108099.017442
14019R		58086.700	57486.020	8.665	503321.255500
14110R		58089.033	57494.080	9.110	529190.817330
141101R		58089.466	57495.130	4.066	235610.874096
14110R		58090.847	57496.136	5.940	345056.631180
14111F		58092.261	57501.070	10.747	624317.528967
			合 計		2551.295249
			面 積		1275.64

公共健康数据日	平成28年10月14日
测量年月日	平成29年12月22日
测地系	世界测地系(测地成果2011)
投影系	文系

測 定の 地 帯		既 知 点 の 名 称 及 び 延 續 種				備 考
測 定 地 帯	既 知 点	延 續 種 名	点 名	延 續 種 名	備 考	
世界熱地系 (測地成果2011)	×	4級基準点	018	59055.437	74720.790	金属鉄
世界熱地系 (測地成果2011)	×	4級基準点	017	59081.209	57400.148	金属鉄
世界熱地系 (測地成果2011)	×	4級基準点	025	59115.437	57451.227	金属鉄
世界熱地系 (測地成果2011)	×	4級基準点	A90188	59106.903	57436.406	金属鉄
世界熱地系 (測地成果2011)	×	補助基準点	A90248	59070.916	57479.171	プラスチック板
世界熱地系 (測地成果2011)	×	補助基準点	A90248A	59076.298	57447.185	金属鉄
世界熱地系 (測地成果2011)	×	補助基準点	A9025A	59091.746	57410.786	金属鉄
世界熱地系 (測地成果2011)	×	補助基準点	A9025B	59101.838	57427.843	金属鉄

[illegible]

作者

人請申

縮尺 1/500

地番	142-4
----	-------

土地の所在	八戸市中野四丁目
-------	----------

※A3版をA4版に縮小

求積表

地番	142-4	Xn	Yn	Yn+Yn-1	Xn · (Yn+Yn-1)
NO					
04115R		58078.469	57598.883	-10.861	-630790.251809
04111F		58092.261	57501.070	-6.541	-379981.478201
04105F		58092.562	57502.342	7.672	445689.127744
04106K		58095.177	57508.742	9.589	557087.117953
04120K		58078.347	57511.931	0.141	8189.131527
				合計	193.646214
				合計面積	96.8231070
				地積	96.82

公共基礎知識	平成28年10月14日
測 量 年 月 日	平成29年12月22日
測 測 地 系	世界測地系(測地成果2011)
座 標 系	文 系

測量の基準			既知点の名称及び座標値			備考
測点系	既知点	座標方式	点名	X座標	Y座標	
世界測地系 (測点番号2011)	×	北緯・東経	10014	58141.314	57492.772	特選
世界測地系 (測点番号2011)	×	4緯度法点	023	58051.028	57527.132	金銀鉄
世界測地系 (測点番号2011)	×	4緯度法点	024	58094.147	57519.425	金銀鉄
世界測地系 (測点番号2011)	×	補助基準点	AB024A	58067.366	57518.123	変換鉄
世界測地系 (測点番号2011)	×	補助基準点	AB024B	58070.916	57479.171	プラスチック杭
世界測地系 (測点番号2011)	×	補助基準点	AB024C	58106.658	57495.748	金銀鉄



☐	田	境	界	標	凡	例
☒	コ	ン	ク	リ	-	ト
☒	プ	ラ	ス	チ	ツ	ク
☒	金	屬	ブ	レ	-	ト
☐	石					杭
☒	金	属				鉄
☐	刻					印
☐	構	造	物	ベ	ン	キ
☐	簡					便
☒	計					算
☐						点

作成者

申請人

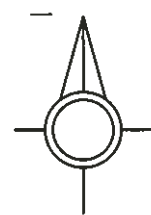
縮尺	1/250
----	-------

附属資料

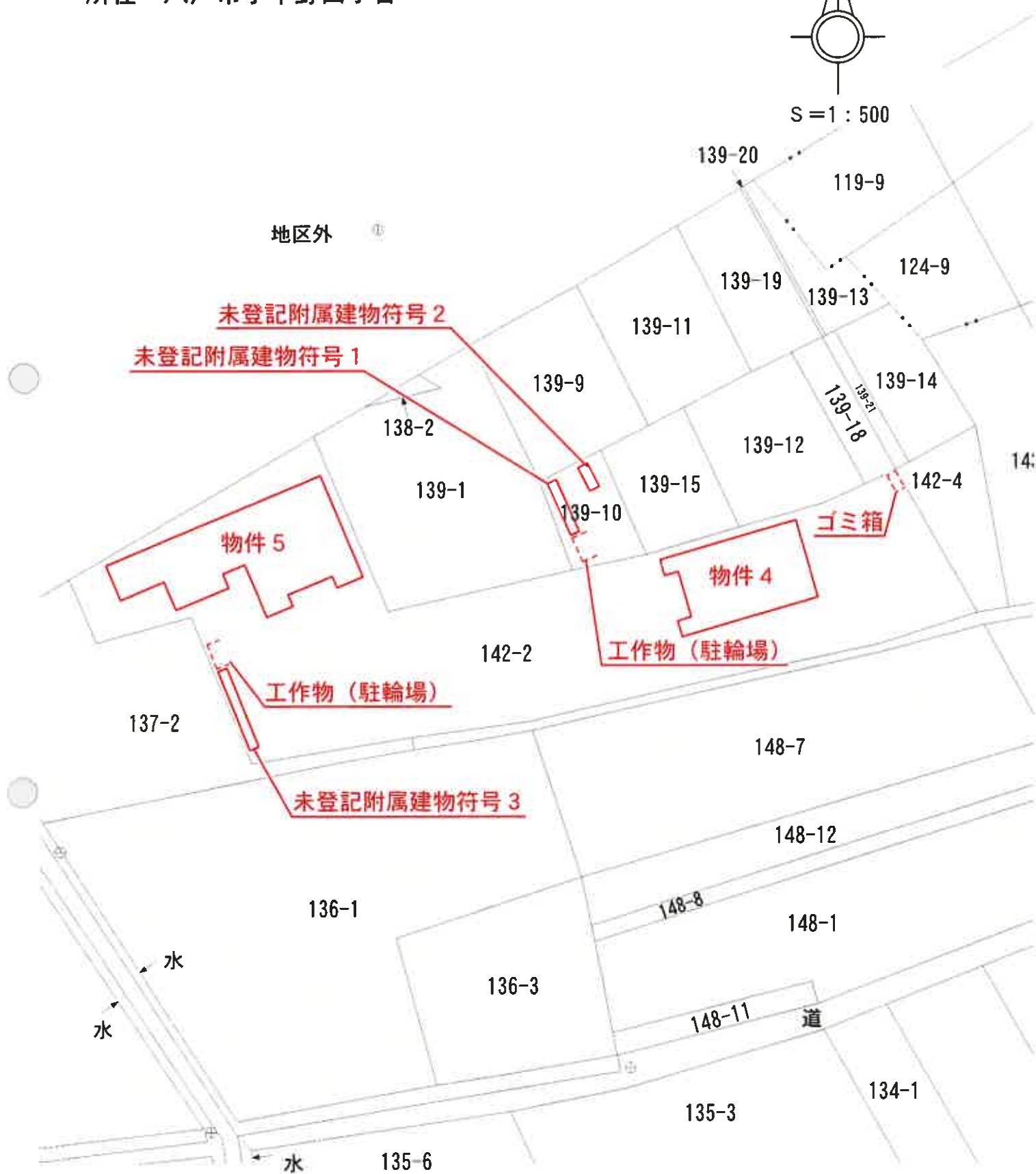
4 建物配置図

所在 八戸市小中野四丁目

令和7年(ケ)第12号

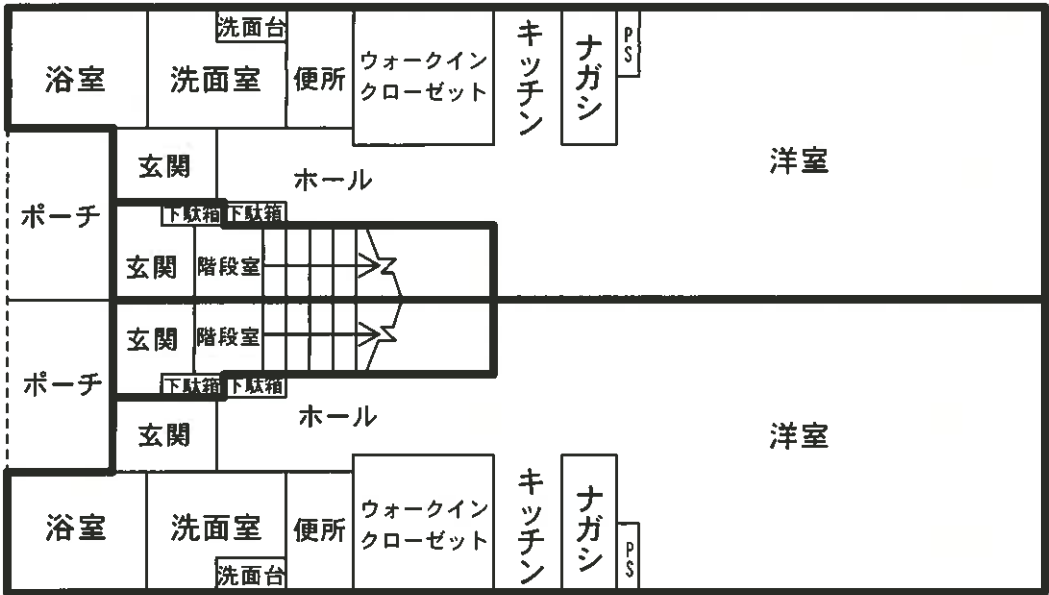


S=1:500

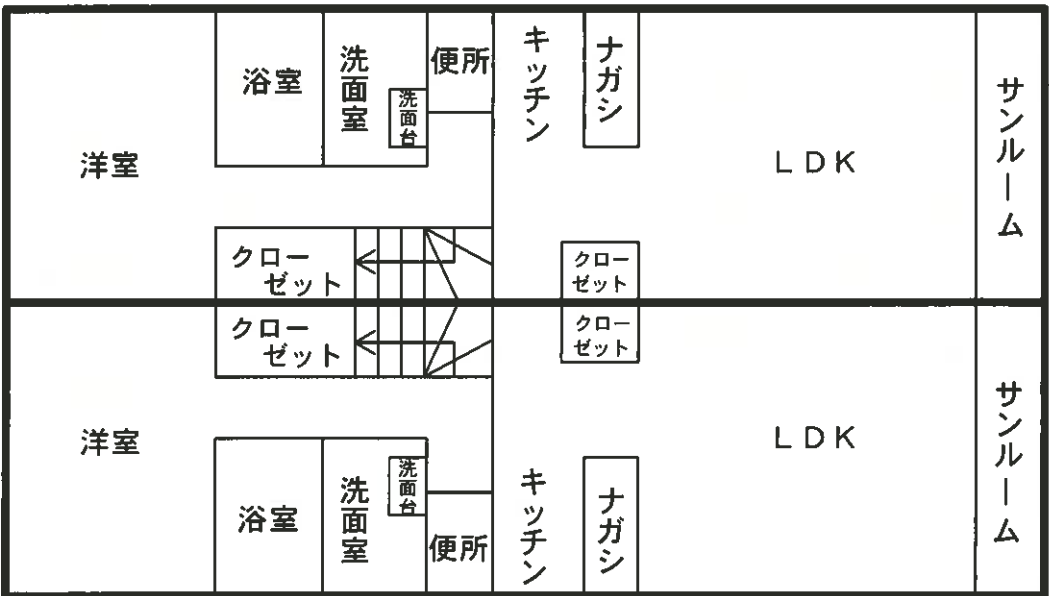


物件 4

1 階

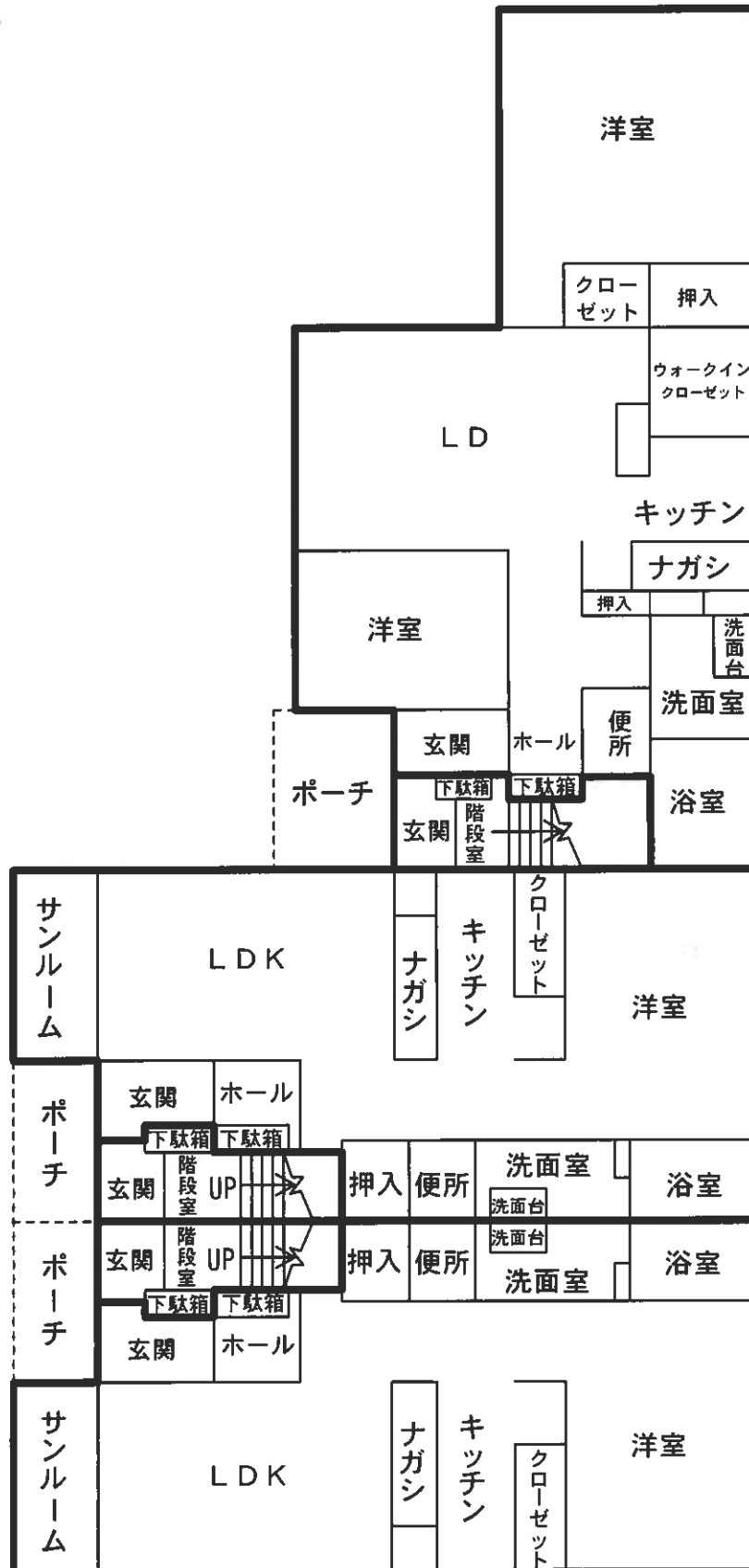


2 階



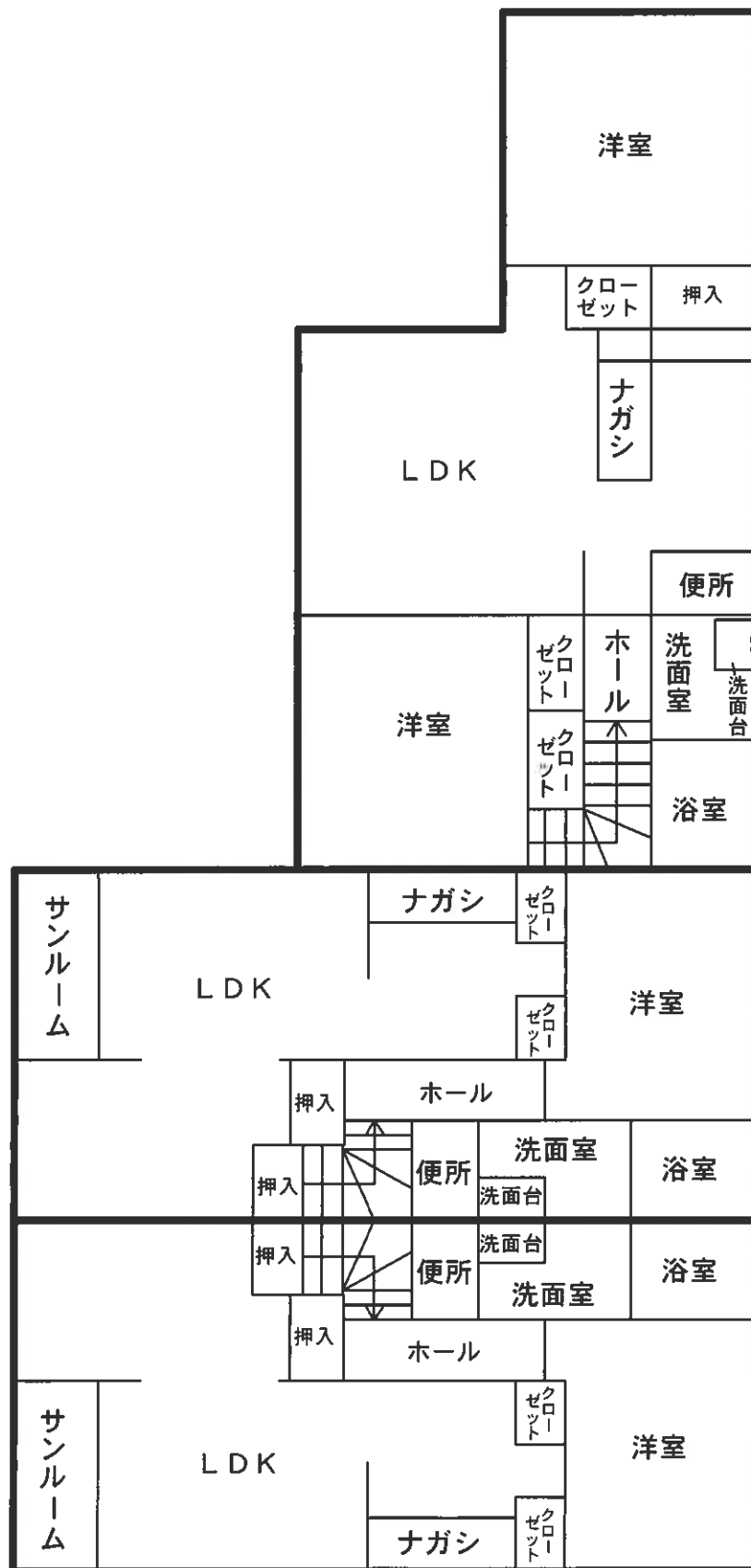
物件5

1階



物件5

2階



未登記附属建物符号 1

102
202
201
101

未登記附属建物符号 2



未登記附属建物符号 3

101
201
102
202
203
103