

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 場 所 令和 8年 4月15日 午前10時00分 青森地方裁判所八戸支部
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年 5月13日 午後 1時10分 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 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 八戸市田向一丁目 |
| | 地 番 | 17番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 238.17平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八戸市田向一丁目 17番地16 |
| | 家屋 番号 | 17番16 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 84.46平方メートル
2階 79.49平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 1月16日

青森地方裁判所八戸支部

裁判所書記官 工 藤 康 堯

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

A及びCが物件2の敷地として占有している。Aの占有権原の存在は認められない。Cの占有権原は使用借権と認めれる。

【物件番号2】

本件共有者らが占有している。

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

1 所 在 八戸市田向一丁目

地 番 17番16

地 目 宅地

地 積 238.17平方メートル

所有者 B

2 所 在 八戸市田向一丁目 17番地16

家屋 番号 17番16

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 84.46平方メートル
2階 79.49平方メートル

共有者 C 持分13分の1

共有者 A 持分13分の12



22

令和 7年(ケ)第 27号
令和 7年 9月29日受理
令和 7年11月 4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

物 件 目 録

- 1 所 在 八戸市田向一丁目
地 番 17番16
地 目 宅地
地 積 238.17平方メートル

所有者 B

- 2 所 在 八戸市田向一丁目 17番地16
家屋 番号 17番16
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 84.46平方メートル
2階 79.49平方メートル

共有者 C 持分13分の1
共有者 A 持分13分の12



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	八戸市田向一丁目17番19号		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地（物件 1 ） ☐ 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共有し、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 2		
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： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者 ☐ 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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲		■全部 (物件2敷地部分ほか) ☐	
占有者		■債務者 (A) ☐	
占有状況		■全部 (物件2敷地部分ほか) ☐	
		□債務者 ■C	
		■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述 (■C (物件2共有者)) ■文書 (■和解調書)	
		■陳述 (■C (物件2共有者)) □文書 (□)	
占有権原		□賃借 □使用借 □転借 ■無権原	
占有開始時期		□賃借 ■使用借 □転借 □	
占有開始時期		平成28年 6月 8日	
最初の契約等	契約日	平成28年 6月 8日	
	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		平成28年 6月 8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	□合意更新 □自動更新 □法定更新	
	期間	年 月 日から □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	年 月 日から □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
	借主	□所有者 □その他 ()	
賃料・支払時期	貸主	■所有者 □その他 ()	
	借主	□占有者 □その他 ()	
賃料・支払時期		毎 金 円 (毎 限り 分払) □前払 () □相殺 ()	
敷金・保証金		毎 金 円 (毎 限り 分払) □前払 () □相殺 ()	
敷金・保証金		□ない □敷金 □保証金 □ある [金 円	
特約等		□譲渡転貸可 □	
その他		□譲渡転貸可 □	
その他		■Aの現在の物件2の共有持ち分は13分の12である。 ■無権原は令和7年9月5日から	
その他		■Cの現在の物件2の共有持ち分は13分の1である。	
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件 1、2 関係)		
所 在	八戸市田向一丁目	
地 番	17番17	
地 目	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □	
地 積	165.36平方メートル (■全部)	
所 有 者	□建物所有者 ■その他の者 (B)	
その他の事項		
■関係人(■C (建物物件2共有者))の陳述／■提示文書(和解調書)の要旨		
占 有 権 原	□所有権 □地上権 □賃借権 ■使用借権 (C) ■無権原 (A)	
占 有 開 始 時 期	平成28年 6月 8日 (A、C)	
最 初 の 契 約 日	平成28年 6月 8日	
契 約 等 (C)	期 間	平成28年 6月 8日 から □ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更 新 の 種 別	□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現 在 の 契 約 等	期 間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契 約 等 貸 主	■土地所有者 □その他の者 ()	
当 事 者 借 主	■建物共有者 □その他の者 ()	
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)	
地 代 前 払	□ない □ある (金 円 分まで)	
敷 金 ・ 保 証 金	□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特 約 等		
地 代 滞 納	□ない □ある (平成 年 月 日現在 金 円)	
契 約 解 除	□ない □ある ()	
訴 訟 提 起 等 (A)	□ない □ある [青森地方裁判所八戸支部 令和6年(ワ)第30号 □係属中 ■終局 (和解成立)	
そ の 他	■物件2の共有持ち分は、Aが13分の12、Cが13分の1である。 ■Aの無権原は令和7年9月5日からである。	
執 行 官 の 意 見	■上記のとおり □「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

その他の事項

- 1 接面する道路（112-1）は八戸市の市道である。
- 2 物件1の南西側に工作物が3つ設置されている。
- 3 物件1の南東から南側は隣地と約2.8メートルほどの高低差がある。
- 4 物件1と北西側に隣接する目的外土地（17-17）を一体利用している。
- 5 物件1上に電話柱がある。
- 6 物件2室内でペットを飼っていた模様である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (物件2 共有者)	(令和7年10月20日に聴取した) 1 私は物件2の共有者です。債務者兼物件2の共有者Aは元夫です。物件1の所有者Bは私の母です。 2 物件2は私ども家族が住んでいましたが、現在は動産を残置して空き家です。物件2は特に雨漏りや水回りの傷みはないはずです。昔は室内でペットを飼っていました。 3 物件1の地代ですが私の持ち分については無償です。 4 物件1の北西側の土地(17-17)もBの所有です。ですから物件1と17-17地を一体利用していました。カーポートがあるのはその名残です。 5 物件1の南西側にある3つの工作物も私どもの物です。 6 物件2の上下水道などのライフラインは本管から17-17地の地下を通して繋がっているはずです。ですからBが拒否すれば利用に支障があるかもしれません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

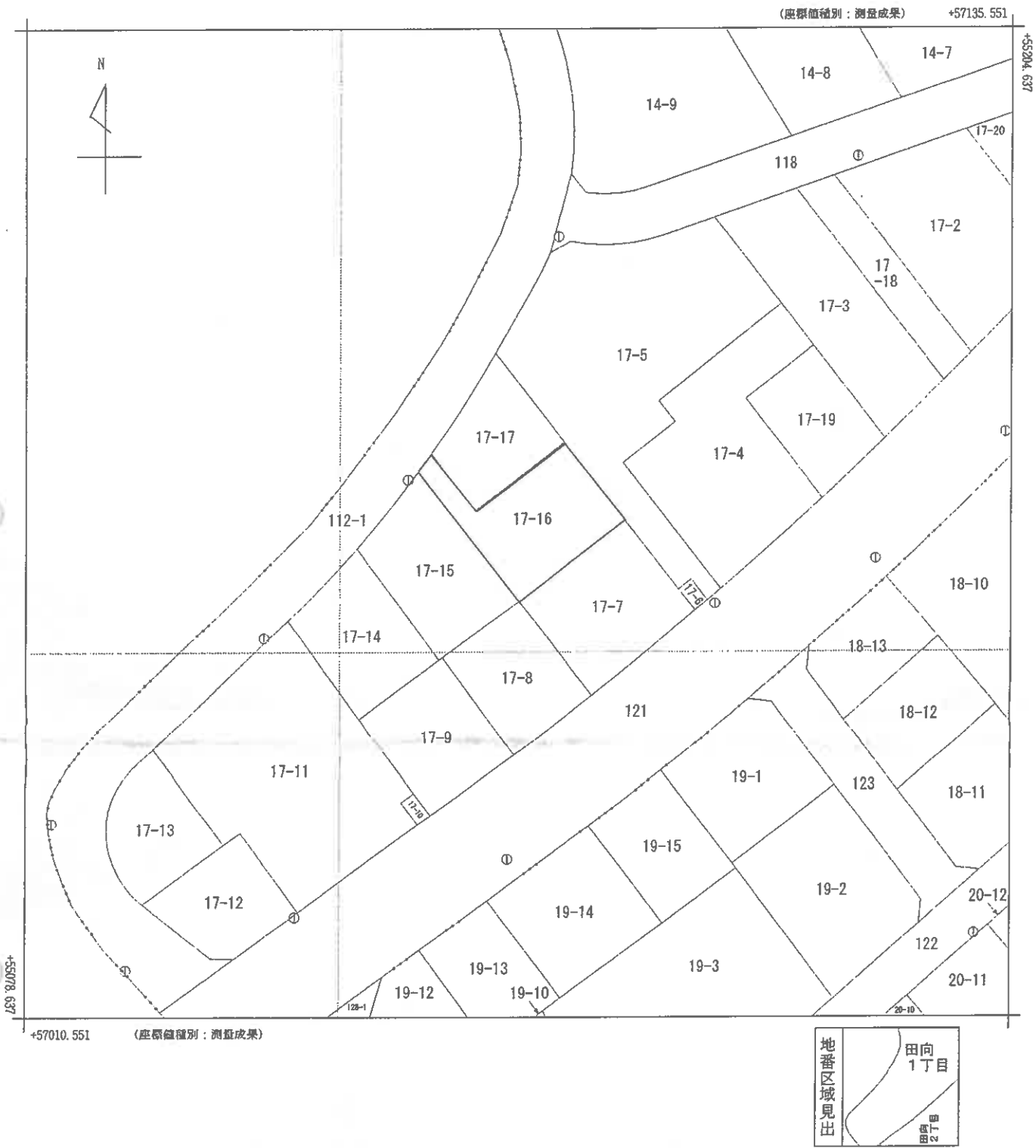
執行官の意見

- 1 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2～3枚目記載のとおり認定した。
- 3 物件1上にある3つの工作物は基礎がなく、構造も簡易で、移動可能であるからいずれも動産と認定した。但し作業場は電気を物件2から引いていることや物置は物件2の物置として利用されていることから物件2の従物として本競売の売却対象とした。
- 4 物件2の室内では過去にペットを飼っていたので注意を要する。
- 5 現在は物件1と目的外土地(17-17)を一体利用している前提で建物も配置されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 9月30日 (火) : - :	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10月 1日 (水) : - :	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10月 1日 (水) : - :	当庁	現況調査期日通知
7年10月20日 (月) 10:30-10:40	当庁	関係人から占有関係等聴取 (電話)
7年10月21日 (火) 10:00-10:50	物件所在地	現場確認、写真撮影、間取り等調査、簡易計測、評価人同行
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7年10月21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、所有者から借りた鍵を用い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



請求部	所在	八戸市田向一丁目				地番	17番16			
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	土地区画整理所在図
作成年月日	平成30年2月				備付年月日(原図)	平成30年2月		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7年10月1日
青森地方法務局八戸支局
登記官

登記年月日：令和1年10月3日

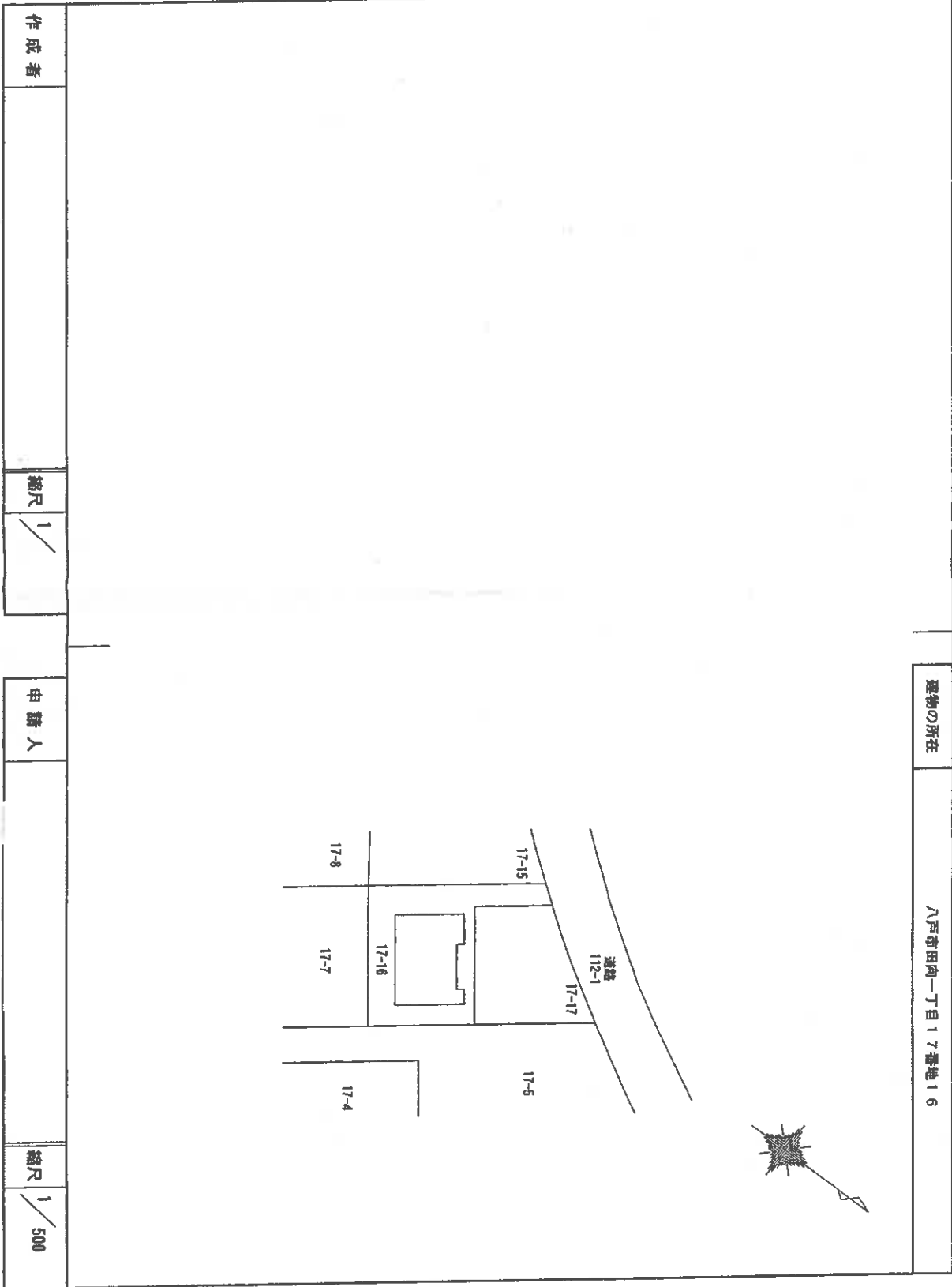
A 3 を A 4 に縮小

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和1年10月1日 草津地方支局戸支局 登記官

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	17番16
建物の所在	八戸市田向一丁目17番地16



登記年月日：平成28年4月5日

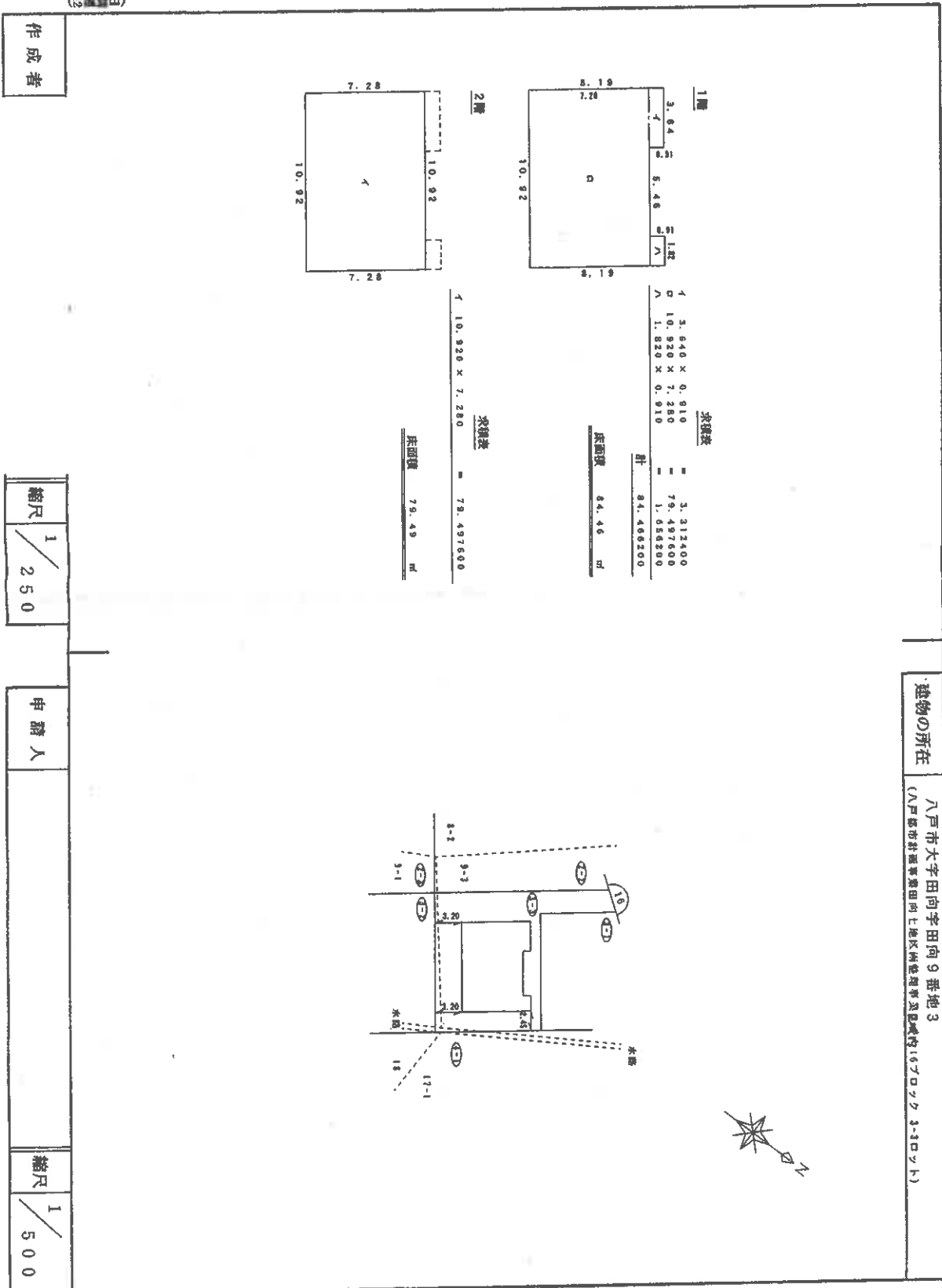
次頁に図面に関する変更内容を示す。

A 3 を A 4 に縮小

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和7年10月1日 青森地方延務局八戸支局 登記官

各階平面図

建物図面
~~各階平面図~~
家屋番号 9番3の3
建築物の所在 八戸市大字田向字田向9番地3
(八戸市市街地再開発事業田向7地区特定用途地域内16フロア 3-10フロア)



八戸市田向1丁目17-16

(1) 令和1年10月3日
八戸市田向一丁目17番地16
平成30年2月10日所在変更
家屋番号17番16
平成30年2月13日家屋番号変更
土地区画整理法の換地処分により

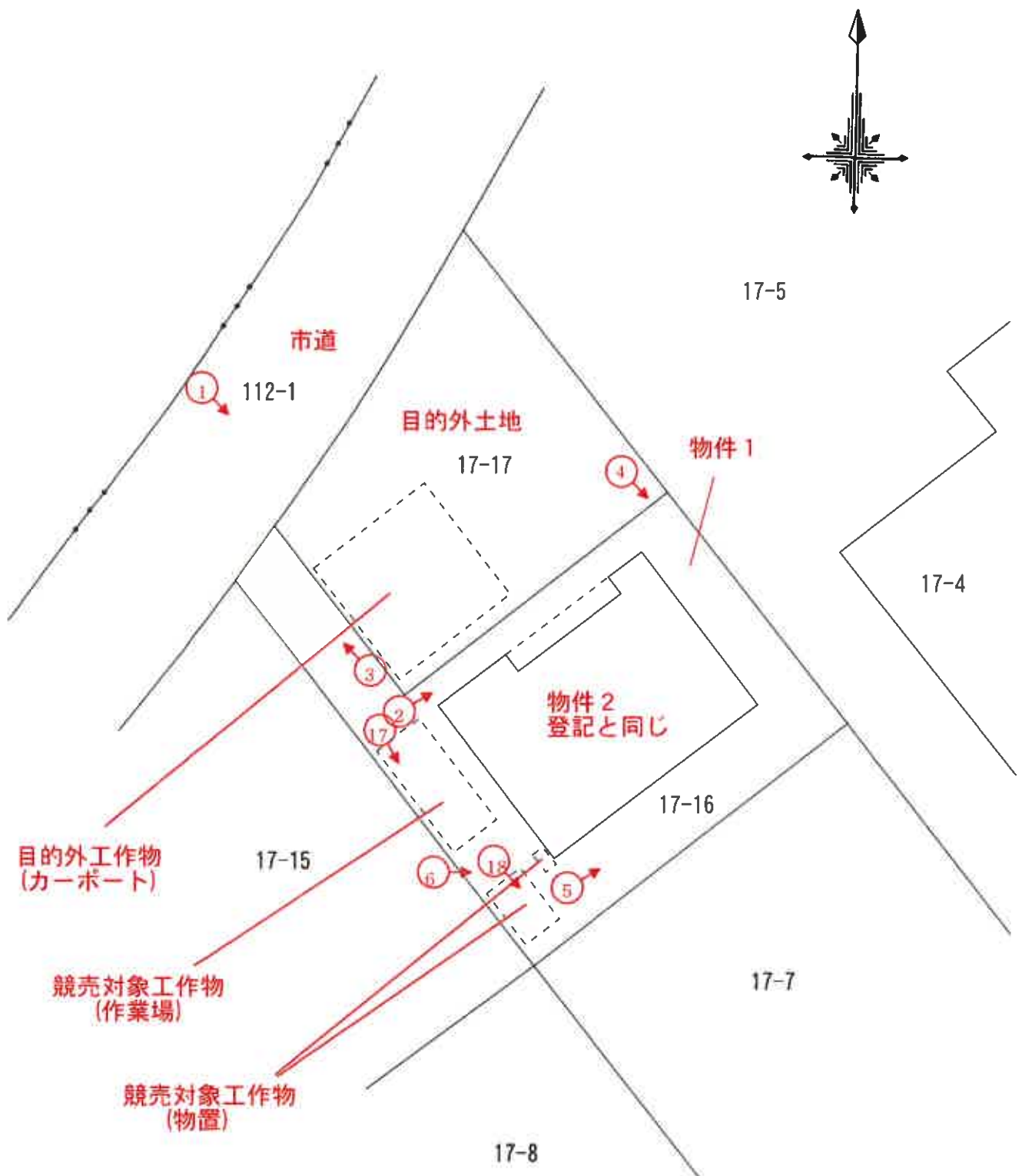
A 3 を A 4 に縮小

請求番号：26-3

(2/2)

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

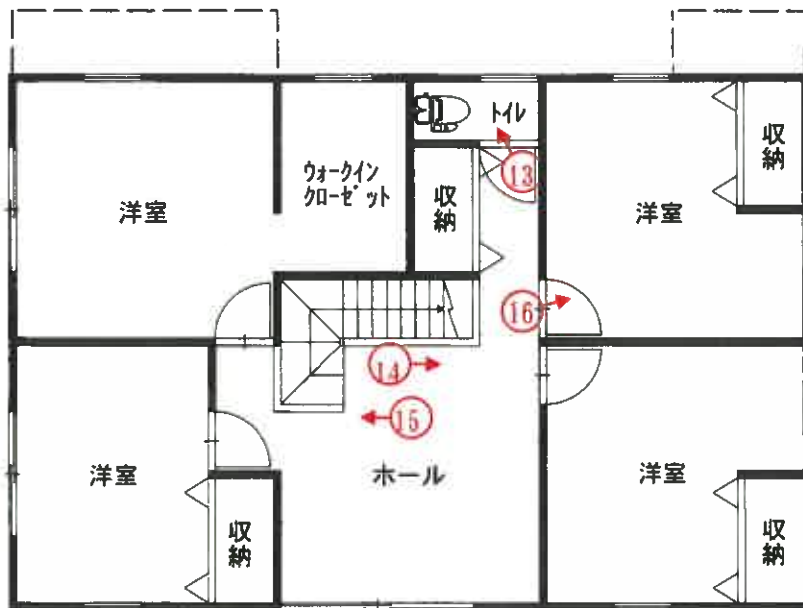
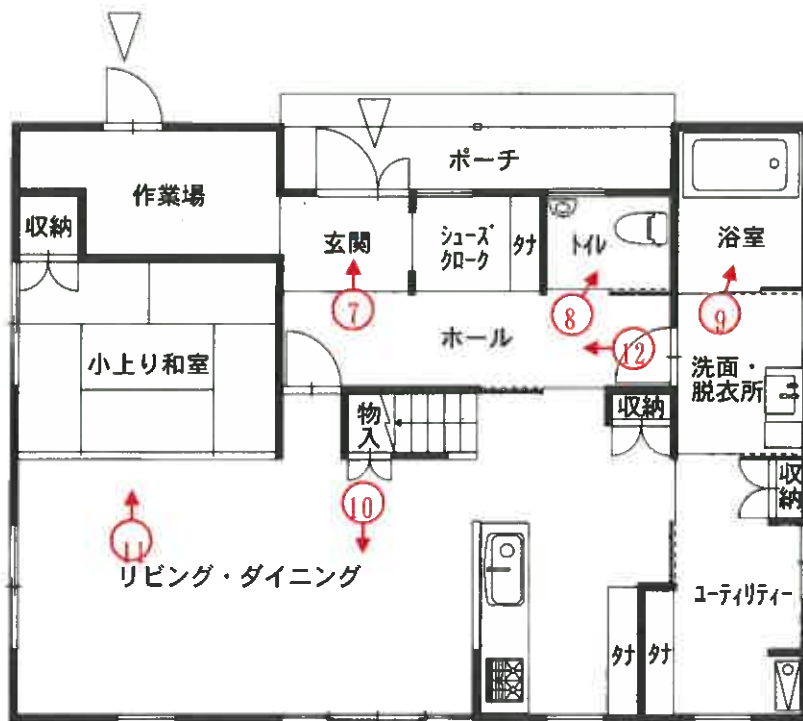
土地建物位置関係図



凡例 ♂ — — — 撮影地点

S = 1:250

建物間取図



凡例♂――撮影地点

写真番号 1



本件目的物件の状況

写真番号 2

物件 2



目的外土地(17-17)

物件 1

写真番号 3 物件 1 目的外土地 (17-17)



写真番号 4



物件 1 上の電話柱

写真番号 5



物件 2

物件 1

写真番号 6



物件 1 上の物置

写真番号 7



物件 2 玄関

写真番号 8



物件 2 1階トイレ

写真番号 9



物件 2 浴室

写真番号 10



物件 2 リビング・ダイニング

写真番号 1 1



物件2 小上がり和室

写真番号 1 2



物件2 1階ホール

写真番号 1 3



物件 2 2階トイレ

写真番号 1 4



物件 2 2階ホールから洋室方向

写真番号 1 5



物件 2 2階ホールから洋室方向

写真番号 1 6



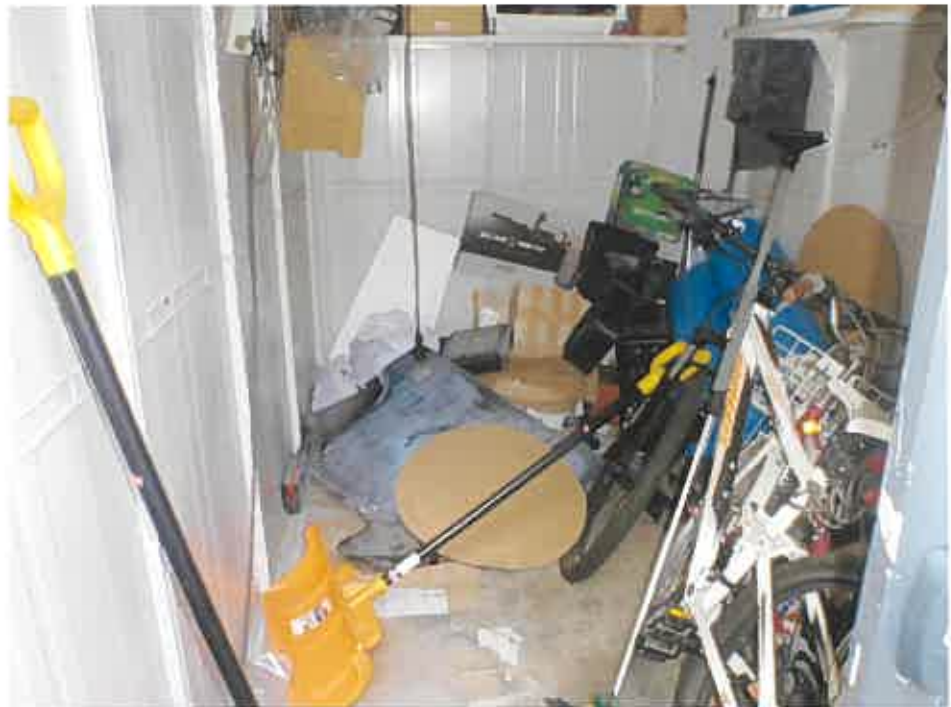
物件 2 2階洋室

写真番号 17



物件 1 上の工作物 (作業場)

写真番号 18



物件 1 上の工作物 (物置)

副 本

令和7年(ケ)第27号

令和7年10月21日 現地調査

令和7年11月5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 15,830,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 5,713,000 円
物件2 (建物)	金 10,117,000 円

- 1 一括価格は、物件1, 2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。
- 3 物件1の内訳価格は物件2の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較して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	八戸市田向一丁目	同 左
	地 番	17番16	同 左
	地 目	宅地	同 左
	地 積	238.17㎡	同 左
2	所 在	八戸市田向一丁目17番地16	同 左
	家屋番号	17番16	同 左
	種 類	居宅	同 左
	構 造	木造スレートぶき2階建	同 左
	床 面 積	1階 84.46㎡ 2階 79.49㎡	1階 同 左 2階 同 左
番 号	特 記 事 項		
1	現況, 目的外土地(17番17)と一体利用されている。		

第4 目的物件の位置・環境等

1-(1) 土地の概況及び利用状況等(物件1)

位 置 ・ 交 通	JR八戸線「本八戸」駅の南東方・道路距離約3.1km (附属資料「1 位置図」参照)	
付 近 の 状 況	近隣地域は一般住宅が建ち並ぶ区画整理済みの住宅地域である。 道路は、幅員6m程度の舗装市道が標準的である。 土地の利用状態は、画地規模200㎡前後の一般住宅が標準的。 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 の 規 制 等 (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 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制 〃	市街化区域 第一種低層住居専用地域 指定 50% 指定 80% なし(建築基準法第22条区域) 地区計画区域(田向地区計画のうち、一般住宅地区) 周知の埋蔵文化財包蔵地(雷遺跡)の近接地
画 地 条 件	地 積 : 238.17㎡ (登記地積) 形 状 : 旗竿地 間 口 : 約2.8m (路地状部分の間口) 奥 行 : 約26.5m 高 低 差 : 接面道路とほぼ等高, 背後地からは最大2.8m程度高位 接 面 状 況 : 中間画地 備 考 : 特になし	
接 面 道 路 の 状 況	接 面 方 位 : 北西 幅 員 : 約6.0m 舗 装 : あり 種 別 : 市道(田向西線) 建 築 基 準 法 上 : 第42条1項1号	
土 地 の 利 用 状 況 等	その他の者(建物共有者)が物件2の建物を共有し, その敷地として占有使用している。占有権原は, A(物件2のうち持分13分の12の共有者)が無権原, C(物件2のうち持分13分の1の共有者)は使用借権と認められる。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり ※特記事項参照 ガ ス 配 管 : なし 下 水 道 : あり ※特記事項参照	
特 記 事 項	1. 「ハザードマップポータルサイト」によると, 対象地の洪水及び津波によって想定される浸水深は3.0m ~ 5.0m(想定最大規模)の区域に含まれている。	

1-(2) 土地の概況及び利用状況等(物件1の続き)

特 記 事 項	2. 本地は北西側で隣接する下記目的外土地と一体利用されている。占有権原は物件1と同様、共有者Aは無権原、共有者Cは使用借権と認められる。	
	(目的外土地の概要)	
	項 目	目的外土地の概要
	所 在	八戸市田向一丁目
	地 番	17番17
	地 目	宅地
	地 積	165.36㎡
	所 有 者	その他の者B(建物共有者Cの母親)※物件1所有者と同一人
	そ の 他	なし
	3. 物件1には物件2建物のほかに3つの工作物(作業場, 物置)が設置されている。当該工作物の設置状況から本競売対象物とした一方, 目的外土地上に設置されている工作物(カーポート)は土地に定着しているため, 本競売対象外と認定した。	
	4. 物件1の路地状部分には上水道の引き込み管や下水道の公共柵は布設されておらず, 目的外土地を介して引き込み, 排水されているとみられる。このため, 物件1のみを取得しただけでは利用に際して支障が出る可能性が高い。	

2 建物の概況及び利用状況等(物件2)

区 分	主である建物 家屋番号 17番16
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：平成28年3月30日 (登記記載) 経過年数：約10年 経済的残存耐用年数：約20年
仕 様	構造：木造 屋根：スレートぶき 外壁：タイル, モルタル外 内壁：ビニールクロス外 天井：ビニールクロス外 床：フローリング, 畳, クッションフロア, タイル外 設備：電気, 給水, 排水, 衛生(水洗), 浴室, 換気外 (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：なし
床面積(現況)	1階： 84.46 m ² 2階： 79.49 m ² 延： 163.95 m ²
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：附属資料「建物間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物共有者が本建物を「居宅(空き家)」として管理占有している。
特記事項	1. 室内でペットを飼育していた形跡がある。 2. 動産が一部残置されている。 3. おおむね経年相応と認められる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格(物件1)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	49,200	0.86	238.17	(1-0.00)	10,077,000

〔総額につき千円未満の端数
金額は四捨五入, 以下同〕

ア 標準画地価格：(公示価格等からの規準)

地価公示 八戸 - 24

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $52,800\text{円}/\text{㎡} \times 103.7 / 100 \times 100 / 104 \times 100 / 107 \approx 49,200\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：+3.7% 公示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：+4%

内 訳：画地条件+4%(方位)

◇地域格差：+7%

内 訳 (相乗積)

- ・ 街路条件 $\pm 0\%$
- ・ 交通・接近条件 -1% 中心部等への接近性がやや劣る。
- ・ 環境条件 $+8\%$ 地勢の状態, 居住環境等がやや優る。
- ・ 行政的條件 $\pm 0\%$

※算式 $1.00 \times 0.99 \times 1.08 \times 1.00 \approx 1.07$

イ 個別格差：-14%

内 訳 (相乗積)

- ・ 画地条件 -14% 方位+1%, 袋地-15%(相乗積)
- ・ 街路条件 $\pm 0\%$
- ・ 交通・接近条件 $\pm 0\%$
- ・ 環境条件 $\pm 0\%$
- ・ 行政的條件 $\pm 0\%$
- ・ その他の条件 $\pm 0\%$

※算式 $0.86 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 0.86$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：0% 建物の経年, 利用状況等から建付減価は不要と判断した。

② 建物価格(物件2)

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、敷地内に競売対象となる工作物が存するが、経年等から勘案して特段市場価値はないと判断した。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	180,000	163.95	0.51	15,051,000

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。

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
2	10	20	0.25	0.03	0.51

※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 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

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
1	10,077,000	1.00	0.10	敷地占有利益	1,008,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1の全範囲とした。

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%と判定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 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
1	10,077,000	－ 1,008,000		(1-0.10)	(1-0.30)	5,713,000
2	15,051,000	＋ 1,008,000		(1-0.10)	(1-0.30)	10,117,000
一括価格(合計)						15,830,000

ウ 占有減価修正： － 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 10% 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、目的外土地と一体利用され物件1単体で
は利用に際し支障が出る可能性があること等の理由により、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。

オ 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

地価公示価格 八戸-24

所 在 : 八戸市田向5丁目21番11 「田向5-21-10」

価 格 : 52,800円/㎡

位 置 : JR八戸線「本八戸」駅の約3.8km先に位置する。

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 210㎡

供給処理施設 : 水道, 下水

接 面 街 路 : 南東6m市道

用 途 指 定 等 : 第一種低層住居専用地域 (建ぺい率50%, 容積率80%)

地 域 の 概 要 : 住宅にアパート等が混じる区画整理済の住宅地域

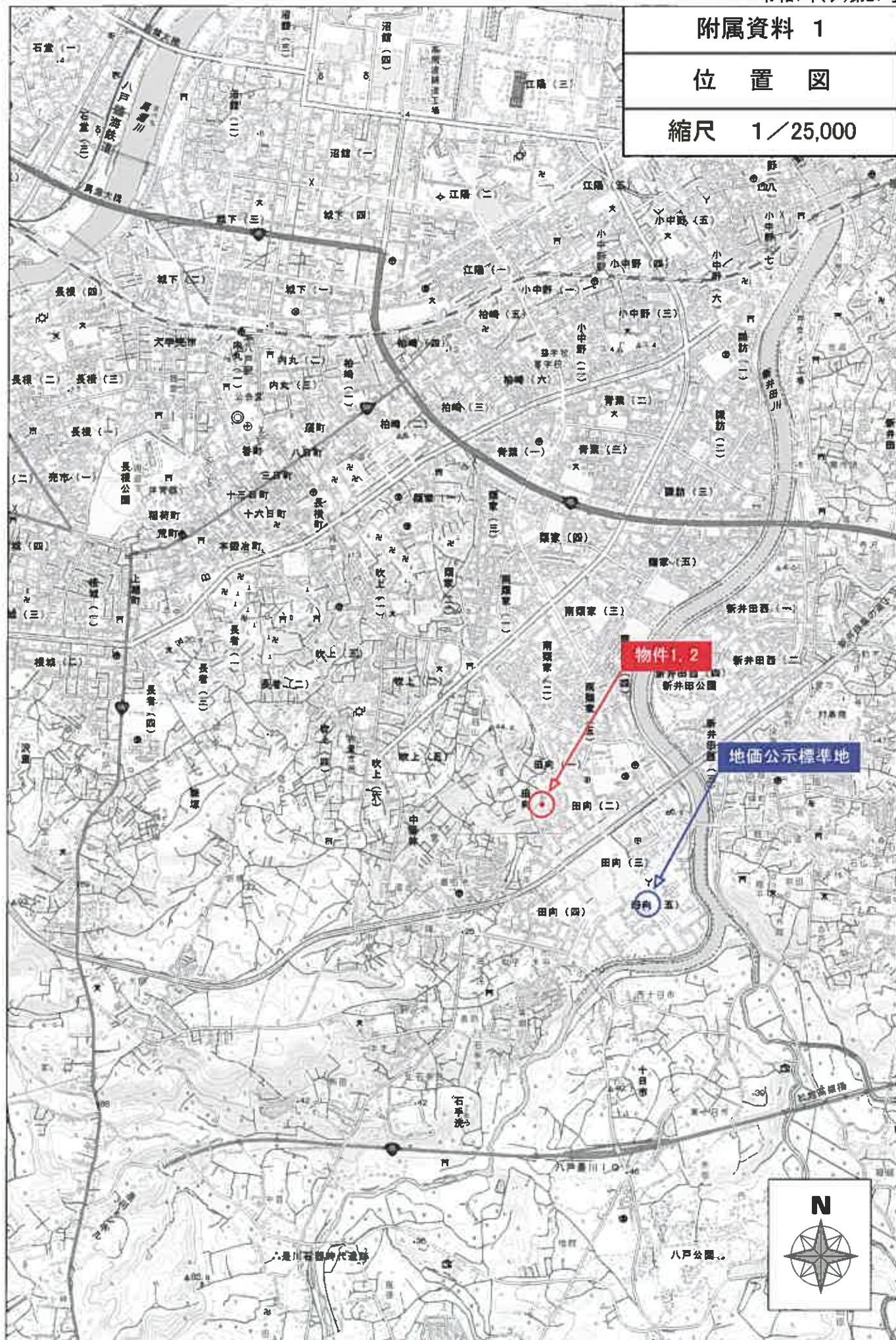
第7 附属資料

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
3	建物図面・各階平面図写		...	3 葉
4	配 置 図		...	1 葉
5	建 物 間 取 図		...	1 葉

附属資料 1

位置図

縮尺 1/25,000



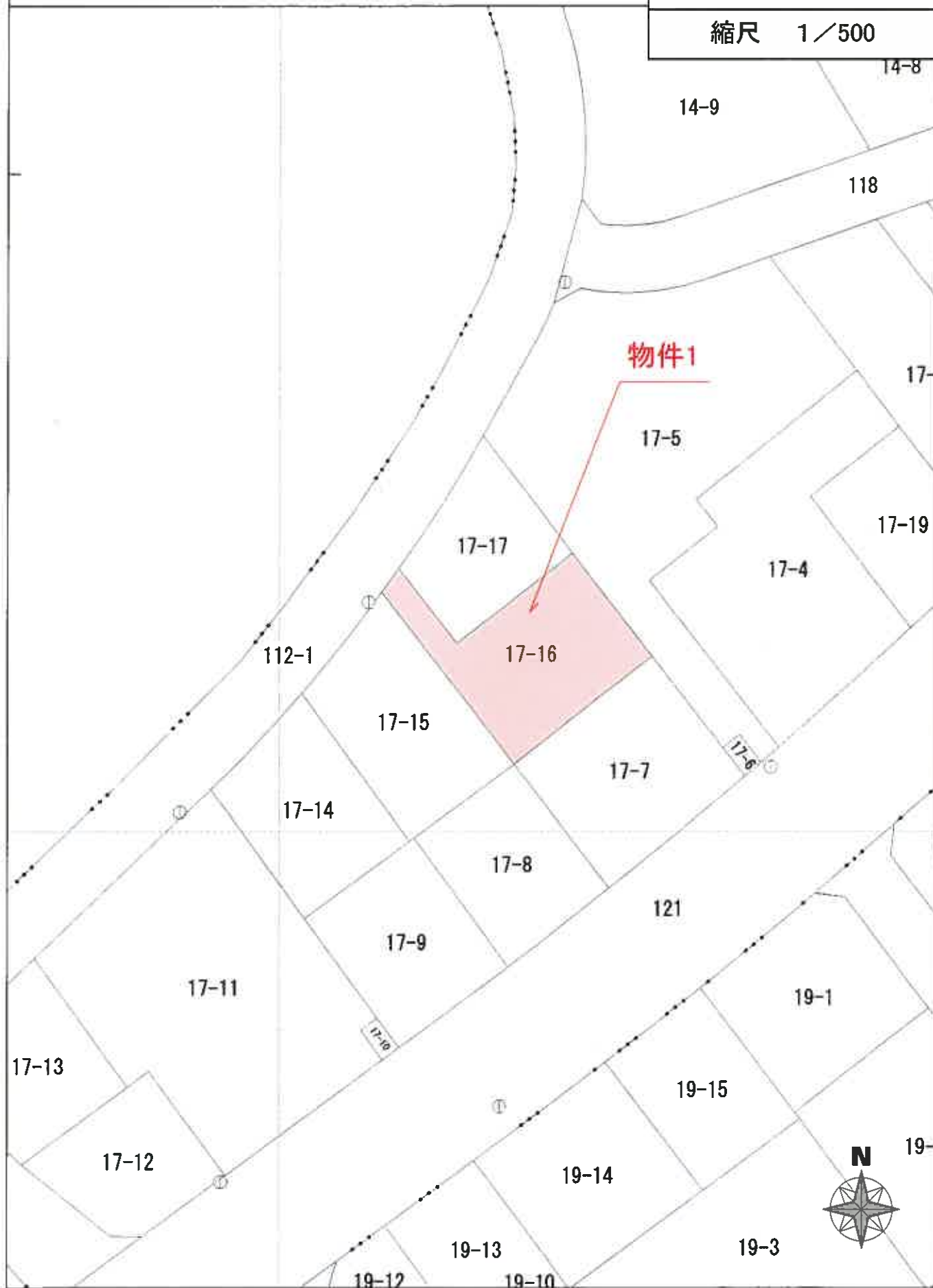
0/1.5

所在:八戸市田向一丁目

附属資料 2

法第14条第1項地図写

縮尺 1/500



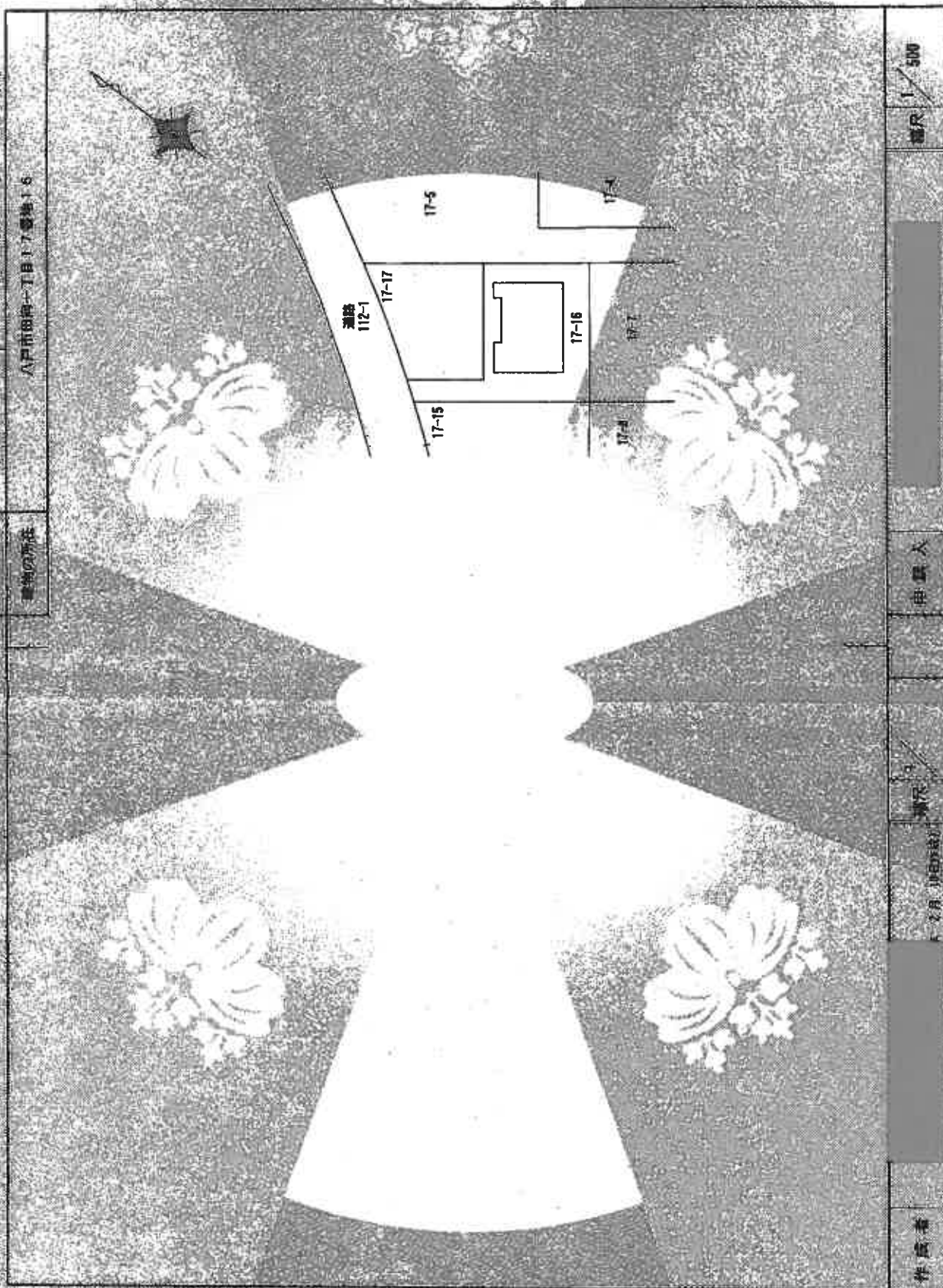
登記年月日：令和2年10月10日

附属資料 3-1

建物図面写真

登記簿番号	17-15
建物の所在地	八戸市田村一丁目17番地15

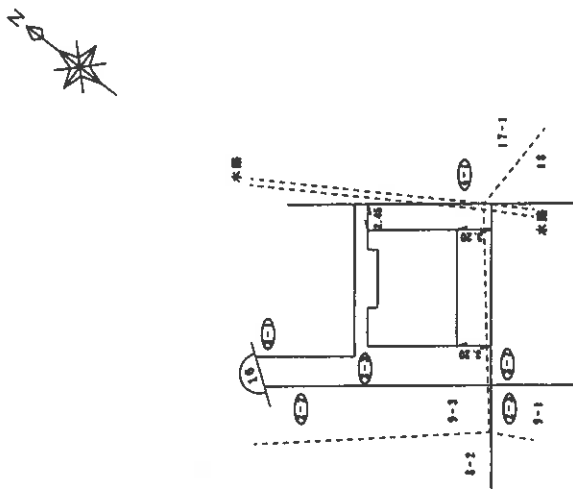
各階平面図



附属資料 3-2

登記年月日：平成28年4月5日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

各階平面図		建物図面写真																			
家屋番号	9番3の3																				
建物の所在	八戸市大字田向字田向9番地3 (八戸市計画事業田向七地区計画事業区域(16ブロック3-3ロット))																				
物件2																					
																					
1階 <table><thead><tr><th>床面積</th><th>延床面積</th></tr></thead><tbody><tr><td>1 2.940 x 0.910 = 3.312400</td><td></td></tr><tr><td>2 10.920 x 7.280 = 79.497600</td><td></td></tr><tr><td>3 1.820 x 0.910 = 1.656200</td><td></td></tr><tr><td>計</td><td>84.46200</td></tr><tr><td colspan="2">床面積 84.46 m²</td></tr></tbody></table> 2階 <table><thead><tr><th>床面積</th><th>延床面積</th></tr></thead><tbody><tr><td>1 10.920 x 7.280 = 79.497600</td><td></td></tr><tr><td>床面積</td><td>79.49 m²</td></tr></tbody></table>				床面積	延床面積	1 2.940 x 0.910 = 3.312400		2 10.920 x 7.280 = 79.497600		3 1.820 x 0.910 = 1.656200		計	84.46200	床面積 84.46 m²		床面積	延床面積	1 10.920 x 7.280 = 79.497600		床面積	79.49 m²
床面積	延床面積																				
1 2.940 x 0.910 = 3.312400																					
2 10.920 x 7.280 = 79.497600																					
3 1.820 x 0.910 = 1.656200																					
計	84.46200																				
床面積 84.46 m²																					
床面積	延床面積																				
1 10.920 x 7.280 = 79.497600																					
床面積	79.49 m²																				
作成者		縮尺	1/250																		
申請人		縮尺	1/500																		

(図面用紙)

A3版をA4に縮小

(日本工務店建築士会連合会用紙)

附属資料 3-3

(1) 令和1年10月3日
八戸市田向一丁目17番地16
平成30年2月10日所在変更
家屋番号17番16
平成30年2月13日家屋番号変更
土地区画整理法の敷地処分により

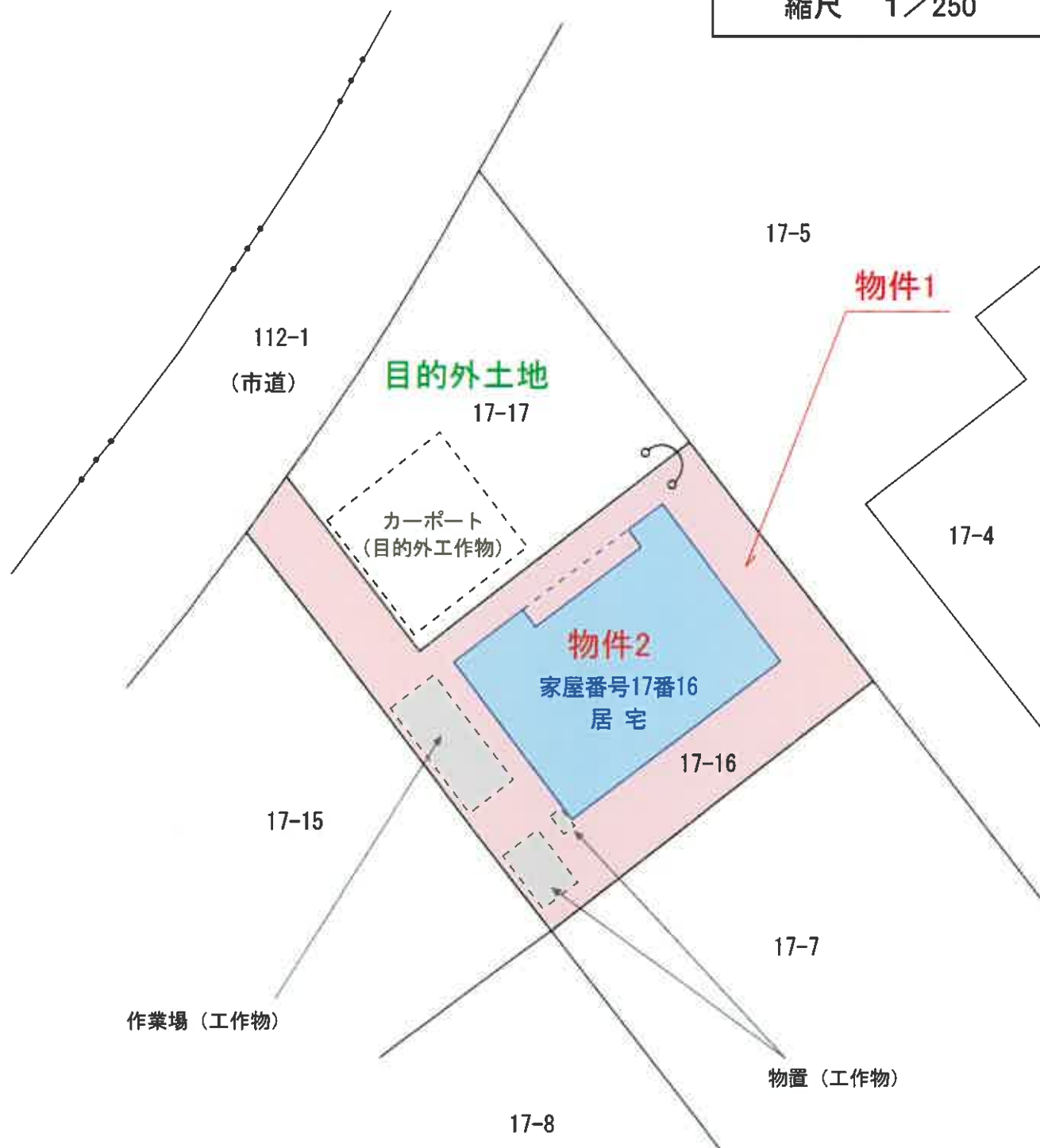
A3版をA4に縮小

附属資料 4

配 置 図

縮尺 1／250

所在:八戸市田向一丁目



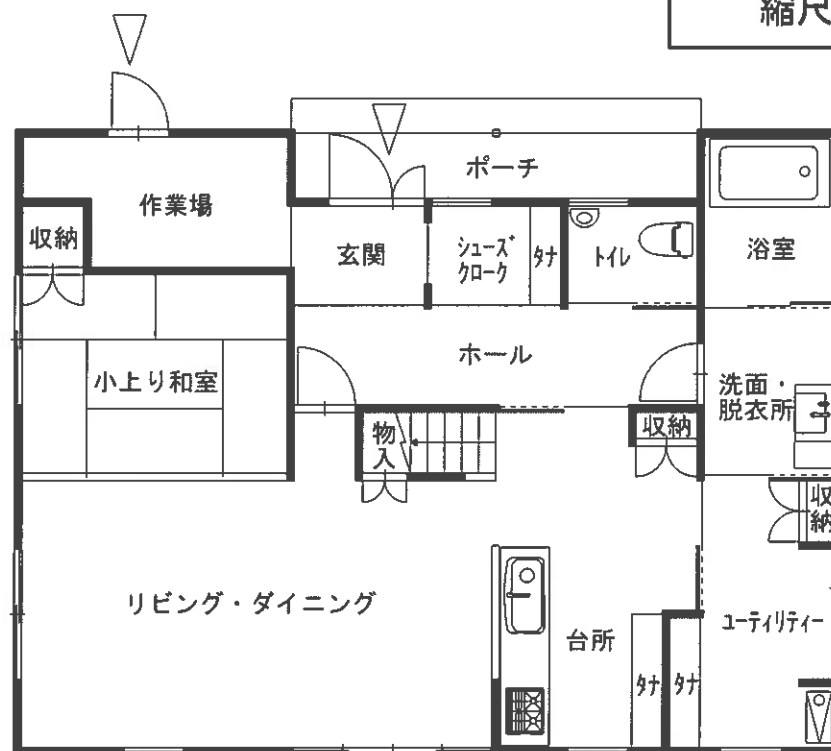
附属資料 5

建 物 間 取 図

縮尺 1/100

物件2

1階



2階

