

## 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 3月12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 5月 7日 午前 8時30分から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月20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 6月10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 5月21日 午前 9時00分から 令和 8年 5月21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 3月12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   | 八戸市大字長苗代字元木                      |
|   | 地 番   | 19番16                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 224.06平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 八戸市大字長苗代字元木19番地16                |
|   | 家屋 番号 | 19番16                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板葺ぶき2階建                  |
|   | 床 面 積 | 1階 40.99平方メートル<br>2階 39.95平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 2月25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】

本件所有者が、物件2の敷地部分を占有している。物件2の敷地部分以外を、Bが賃借して占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。

【物件番号2】

Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しを猶予される。

---

---

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   | 八戸市大字長苗代字元木                      |
|   | 地 番   | 19番16                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 224.06平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 八戸市大字長苗代字元木19番地16                |
|   | 家屋 番号 | 19番16                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板葺き2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 40.99平方メートル<br>2階 39.95平方メートル |



令和 7年(ケ)第 19号  
令和 7年 7月 7日受理  
令和 7年 8月18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   | 八戸市大字長苗代字元木                      |
|   | 地 番   | 19番16                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 224.06平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 八戸市大字長苗代字元木19番地16                |
|   | 家屋 番号 | 19番16                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板葺ぶき2階建                  |
|   | 床 面 積 | 1階 40.99平方メートル<br>2階 39.95平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	(住居表示未実施)														
土地	物件 1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 その他の者が簡易な物置を設置し、駐車場としても使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 本物件は現在相続財産清算人の管理下にある。														
建物	物件 2														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)														
その他の事項	本物件は現在相続財産清算人の管理下にある。														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>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										
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" 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

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)		
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 物件2敷地部分以外	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B	
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人(■A(所有者相続財産清算人) ■B(占有者))の陳述/■提示文書(賃貸借契約書)の要旨		
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和4年 7月16日	
最初の契約等	契約日	令和4年 7月16日
	期間	令和4年 7月16日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 7月15日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	<input checked="" type="checkbox"/> 令和6年 7月16日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年 7月15日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎月 金65,000円 (毎月末日限り 翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) 分 ( ) 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( ) 分 ( ) 円)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある ( <input checked="" type="checkbox"/> 敷金130,000円 <input type="checkbox"/> 保証金 ( ) 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他	<input checked="" type="checkbox"/> 地代は家賃に含まれる。	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)	
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> ■居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A(所有者相続財産清算人) ■B(占有者))の陳述/■提示文書(賃貸借契約書)の要旨	
占有権原	■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和4年 7月16日
最初の契約等	契約日 令和4年 7月16日
契約等	期間 令和4年 7月16日から ■令和 6年 7月15日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	■合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 ■令和6年 7月16日から ■令和8年 7月15日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 ■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者	借主 ■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎月 金65,000円(毎月末日限り 翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( ) 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない ■ある(■敷金130,000円 <input type="checkbox"/> 保証金 ) 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	■物件1の地代も含まれる
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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 南西側で接面する道路（19-6）は市道である。
- 2 物件 1 上に占有者 B 所有の簡易な物置が設置してある。
- 3 建物物件 2 の賃料に土地物件 1 の地代も含まれる。

(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
<p>■ A (C相続財産清算人)</p>	<p>(令和7年7月11日に電話聴取した)</p> <p>1 当職はC相続財産清算人です。本件目的物件は現在当職の管理下にあります。</p> <p>2 本件目的物件は現在Bさんに賃貸しています。賃貸借契約書のとおりです。</p>
<p>■ B (占有者)</p>	<p>(令和7年7月14日に電話聴取した)</p> <p>1 私は本件目的物件を賃借しています。当初はCさんから借りていましたが現在はAさんが窓口です。</p> <p>2 賃料の滞納はないと思います。</p>
<p>■ B</p>	<p>(令和7年7月30日に聴取した)</p> <p>1 物件2は雨漏りも水回りで傷んでいる箇所はありません。室内でペットは飼っていません。</p> <p>2 物件1上に設置してある簡易な物置は私の物です。玄関前には車も停めています。借家の賃料に土地の地代も含まれていると思います。</p> <p>3 2階の子ども部屋の扉の板が一部破損しています。</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

- 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2～4枚目記載のとおり認定した。
- 3 物件1上に設置している簡易な物置は占有者Bの所有であるから本競売の売却対象外である。

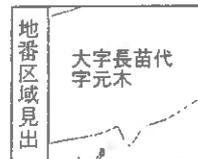
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 7月 9日 (水) 15:00-15:10	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 7月11日 (金) 11:40-11:50	当庁	関係人から占有関係等聴取 (電話)
7年 7月14日 (月) 14:00-14:10	当庁	関係人から占有関係等聴取 (電話)
7年 7月15日 (火) : - :	当庁	現況調査期日通知
7年 7月15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受領
7年 7月30日 (水) 14:30-15:10	物件所在地	現場確認、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
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 大字長苗代  
字元木  
B 大字長苗代  
字元木

請求部分	所在 八戸市大字長苗代字元木			地番	19番16			
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	備付年月日(原図)			補記事項				

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年7月15日  
青森地方法務局八戸支局  
登記官

請求番号：6-1  
(1/1)

公用



八戸市大字長苗代字元木19-16

(1) 平成29年12月20日  
平成29年12月20日19番9、19番21に  
分譲

(2) 平成30年3月28日  
平成30年3月28日19番18、19番24に  
分譲

請求番号：6-2

(2/3)

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

( 11 枚目 )

A

A3をA4に縮小

令和7年7月15日 柳森地方技務局八幡支局  
これは図面に記録されている内容を証明した数面である。

登記官

地番 19-6-19-8~19-20  
土地の所在 八戸市大字盛苗代字元木

地積測量図 2/2

地番	面積	用途	備考
19-6-19-8	1,000.00㎡	雑種地	
19-6-19-9	1,000.00㎡	雑種地	
19-6-19-10	1,000.00㎡	雑種地	
19-6-19-11	1,000.00㎡	雑種地	
19-6-19-12	1,000.00㎡	雑種地	
19-6-19-13	1,000.00㎡	雑種地	
19-6-19-14	1,000.00㎡	雑種地	
19-6-19-15	1,000.00㎡	雑種地	
19-6-19-16	1,000.00㎡	雑種地	
19-6-19-17	1,000.00㎡	雑種地	
19-6-19-18	1,000.00㎡	雑種地	
19-6-19-19	1,000.00㎡	雑種地	
19-6-19-20	1,000.00㎡	雑種地	

作業者

申請人

縮尺 1/500

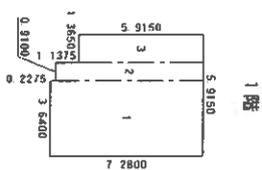
(平成 29年 9月 7日作製)

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7年7月15日 青森地方支務局八戸支局 登記官

### 各階平面図

家屋番号	19-16
建物の所在	八戸市大字長南代字元木19番地16

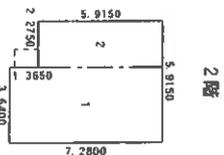
### 建物図面 各階平面図



床面積表

1	3,640.0 × 7,280.0	=	26,499,200.00
2	0,910.0 × 7,052.5	=	6,417,775.00
3	1,365.0 × 5,915.0	=	8,073,975.00
合計			40,990,950.00

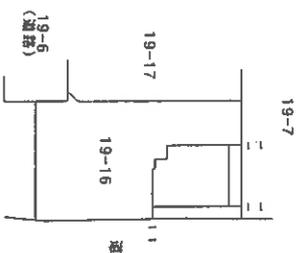
床面積 40.99 m<sup>2</sup>



床面積表

1	3,640.0 × 7,280.0	=	26,499,200.00
2	2,275.0 × 5,915.0	=	13,458,662.500
合計			39,957,862.500

床面積 39.95 m<sup>2</sup>



(口開欄外)

作成者

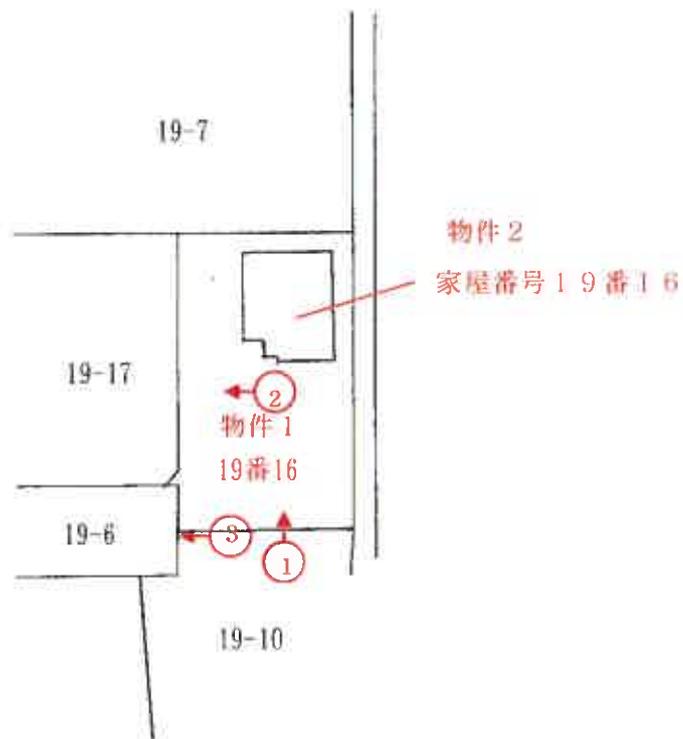
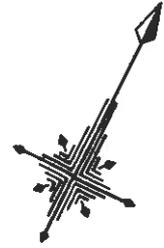
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

# 土地建物位置関係図

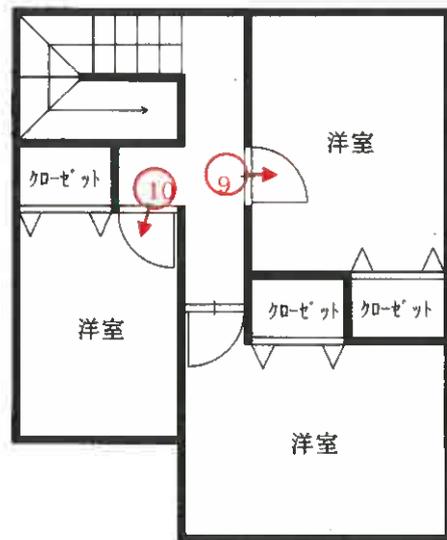


凡例 ♂ --- 撮影地点

S=1:500

# 建物間取図

物件 2



凡例♂-----撮影地点

( 15 枚目)

写真番号 1



本件目的物件の状況

写真番号 2



物件 1 上の動産 (物置)

写真番号 3

道路 (19-6)



隣地(19-10)

物件 1

写真番号 4



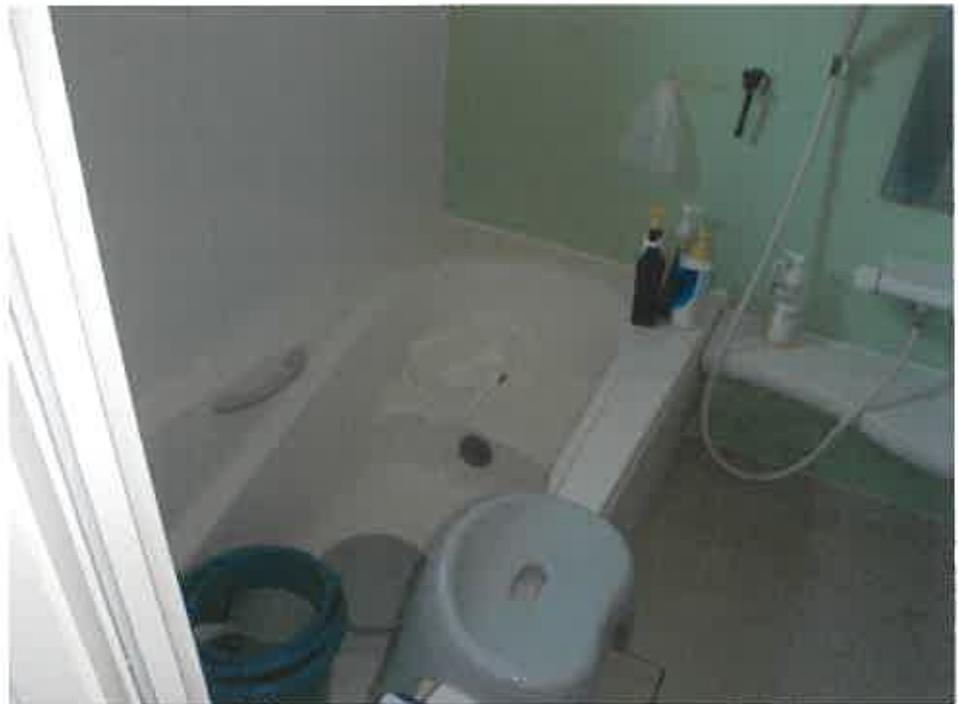
物件 2 玄関

写真番号 5



物件2 トイレ

写真番号 6



物件2 浴室

写真番号7



物件2 台所

写真番号8



物件2 1階洋室(居間)

写真番号 9



物件 2 2階洋室

写真番号 10



物件 2 2階洋室

令和 7 年 (ケ) 第 19 号

令和 7 年 7 月 30 日 現地調査

令和 7 年 8 月 20 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

三 藤 美 由 紀

印

## 第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 10,566,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 2,717,000 円
物件2(建物)	金 7,849,000 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 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 の内訳価格は、物件 2 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
1	所 在 地 番 地 目 地 積	八戸市大字長苗代字元木 19 番 16 宅地 224.06 m <sup>2</sup>	同 左 同 左 同 左 同 左
2	所 在  家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	八戸市大字長苗代字元木 19 番地 16 19 番 16 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 1 階 40.99 m <sup>2</sup> 2 階 39.95 m <sup>2</sup>	同 左  同 左 同 左 同 左 同 左

## 第4 目的物件の位置・環境等

### 1. 土地の概況及び利用状況等 (物件 1)

位置・交通	J R 八戸線「長苗代」駅の南西方約 1.3 km (道路距離) (附属資料 1 位置図参照)	
付近の状況	八戸市中心市街地北西方郊外，農地地域の中に開発された新興住宅地域である。地域内に最近特別の経済的変動要因はなく，今後とも現状程度で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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 工業地域 指定 60% 指定 200% なし 特になし
画地条件	間口約 4m，奥行約 11.5m の長方形地 (袋地) 地積 224.06 m <sup>2</sup> (登記地積) 接面道路及び周囲の宅地とほぼ等高な平坦地 (南西向き中間画地)。	
接面道路	南西側有効幅員約 6m 市所有の公道 舗装有 建築基準法上：法第 42 条 1 項 2 号道路	
土地の利用状況	<p>土地所有者が，本土地上に物件 2 建物を所有し占有しているほか，その他の者が簡易な物置を設置し，また駐車場としても使用し占有している。</p> <p>(占有者及び占有権原)</p> <p>占有範囲：物件 2 建物敷地部分以外</p> <p>占有者：B</p> <p>占有状況：物置の敷地，駐車場等として利用している。</p> <p>※以下，関係人の陳述，提示文書による。</p> <p>占有権原：賃借権</p> <p>占有開始時期：令和 4 年 7 月 16 日</p> <p>最初の契約等：契約日 上記 期 間 上記～令和 6 年 7 月 15 日まで 2 年間</p> <p>更新の種別：合意更新</p> <p>現在の契約等：期間 R6/7/16～R8/7/15 まで 2 年間</p> <p>契約等当事者：貸主 所有者 借主 占有者</p> <p>賃料・支払時期等：毎月 金 65,000 円 (毎月末日限り翌月分支払)</p> <p>敷金・保証金：あり (敷金 130,000 円)</p> <p>そ の 他：地代は家賃に含まれる。</p>	

供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 あり
特記事項	馬淵川北岸に位置しており、市の洪水ハザードマップによる想定浸水深は 0.5m～3m未満、また津波ハザードマップでは 3m～5m未満の区域にある。

2. 建物の概況及び利用状況 (物件2)

区分	主である建物 家屋番号 19 番 16
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 30 年 7 月 11 日新築 経過年数 約 7 年 経済的残存耐用年数 23 年
仕様	構造 木造 屋根 合金メッキ鋼板葺 外壁 サイディング貼り 内壁 ビニールクロス 天井 ビニールクロス 床 フローリング, 畳 設備 電気, 給排水, 衛生, 浴室, 給湯外 ※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 IHクッキングヒーター使用, 屋外にヒートポンプ給湯機有り
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 2 階建 現況用途 居宅 間取り (附属資料 6 建物間取図のとおり)
品等	中等
保守管理の状態	普通 (2 階洋室の扉の板が一部破損しているが, 賃貸借契約書 (契約条項第 10 条) により修繕費は賃借人の負担になる。)
建物の利用状況	建物所有者以外の者が, 居宅として使用し占有している (前記, 「占有者及び占有権原」に記載のとおり)。
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

### I. 積算価格の試算

#### 1. 基礎となる価格

##### ① 物件 1(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) ア×イ×ウ×エ
1	27,200	0.98	224.06	(1-0)	5,973,000

(総額につき千円未満の端数金額は四捨五入, 以下同じ)

#### ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 八戸(県)-4

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 32,000 \text{ 円/㎡} & \times 98.7/100 & \times 100/101 & \times 100/115 & \approx 27,200 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

- ◇ 時 点 修 正 : 公示価格等の価格時点から本件の価格時点までの推定変動率である。
- ◇ 標準化補正 : 方位+1%
- ◇ 地 域 格 差 : 環境条件+15% (住環境)

イ 個 別 格 差 : 街路条件▲2% (行き止まり路)

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 2(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
2	161,000	80.94	0.70	9,122,000

## 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
2	7年	23年	0.10	0.03	0.70

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

## 2. 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、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
			0.25	法定地上権	
1	5,973,000	1.0	0.25	法定地上権	2,091,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件 1 土地の全範囲と判定した。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、法定地上権価格を本件建付地価格の 35%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) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) イ	市場性 修正 エ	積算価格 (円) オ	構成比
1	5,973,000	-2,091,000	(1±0)	3,882,000	25.7%
2	9,122,000	+2,091,000	(1±0)	11,213,000	74.3%
積算価格 (合計)				15,095,000	100%

エ 市場性修正：なし

## II. 収益価格の試算

収益価格は、総収益を還元利回り（粗利回り）で還元して求めた。

総収益 (円) ア	粗利回り イ	その他 補正 ウ	収益価格 (円) ア÷イ×ウ
780,000	13.0%	(1-0)	6,000,000

## ア 総収益

月額支払賃料※ (円) a	月 数 b	総収益 (円) a × b
65,000	12 ヶ月	780,000

ア 総収益：先記（占有者及び占有権原の内容）参照

イ 粗利回り：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）を基準として、物件 2 は戸建貸家であることから賃借人が退去した場合の空室リスクが非常に高くなることを勘案し、上記のとおりと査定した。

ウ その他の補正率：なし

## Ⅲ. 評価額の判定

現在は貸家として使用されているが、本件物件の典型的な需要者は居住目的のエンドユーザーと判断される。したがって、本件では積算価格を基本として採用し、収益価格は参考にとどめ、さらに競売市場修正を加えたうえで、下記のとおり評価額を判定した。

番号	調整後の合計価格 (円) ア	構成比 イ	競売市場 修 正 ウ	評価額 (円) ア×イ×ウ
1	3,882,000	25.7%	(1-0.30)	2,717,000
2	11,213,000	74.3%	(1-0.30)	7,849,000
一括価格（合計）				10,566,000

ウ 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 6 採用した公示地等の概要

地価調査基準地 (八戸(県)-4)

所在・地番：八戸市大字長苗代字制札前 16 番 7

価 格：32,000 円/㎡

位 置：JR 八戸線「長苗代」駅の南西方道路距離約 450m 先に位置する。

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：191 ㎡

供給処理施設：水道，下水

接 面 街 路：北西側約 6m 舗装私道に接面

用途指定等：第一種中高層住居専用地域 (指定建蔽率 60%・指定容積率 200%)

地域の概要：中規模一般住宅の中に農地等が見られる郊外の住宅地域

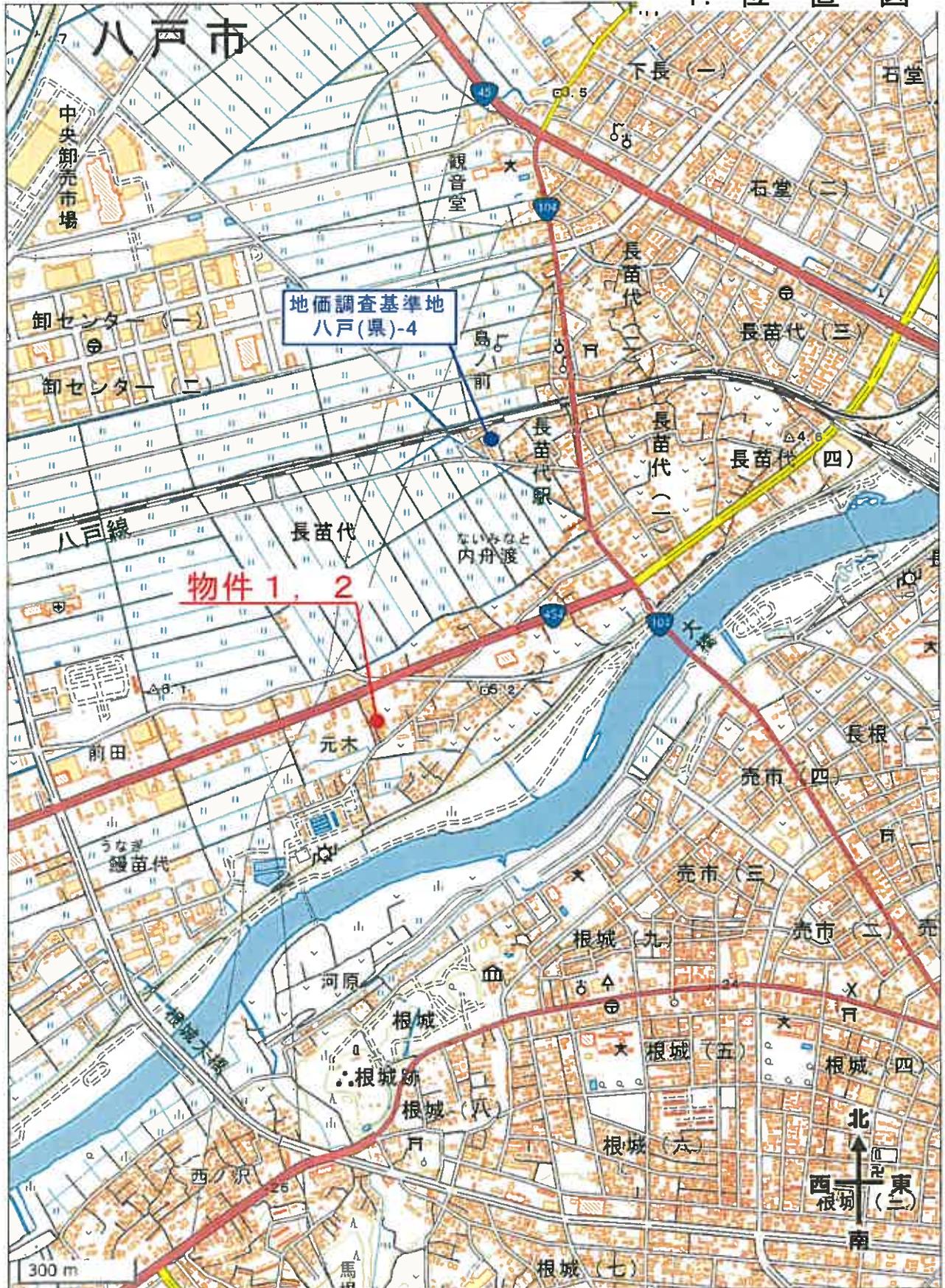
## 第 7 附属資料の表示

1.	位置図 (出所：国土地理院「地理院地図」)	1 葉
2.	公図写	1 葉
3.	地積測量図写	2 葉
4.	建物図面・各階平面図写	1 葉
5.	配置図	1 葉
6.	建物間取図	1 葉

以 上

1. 位置図

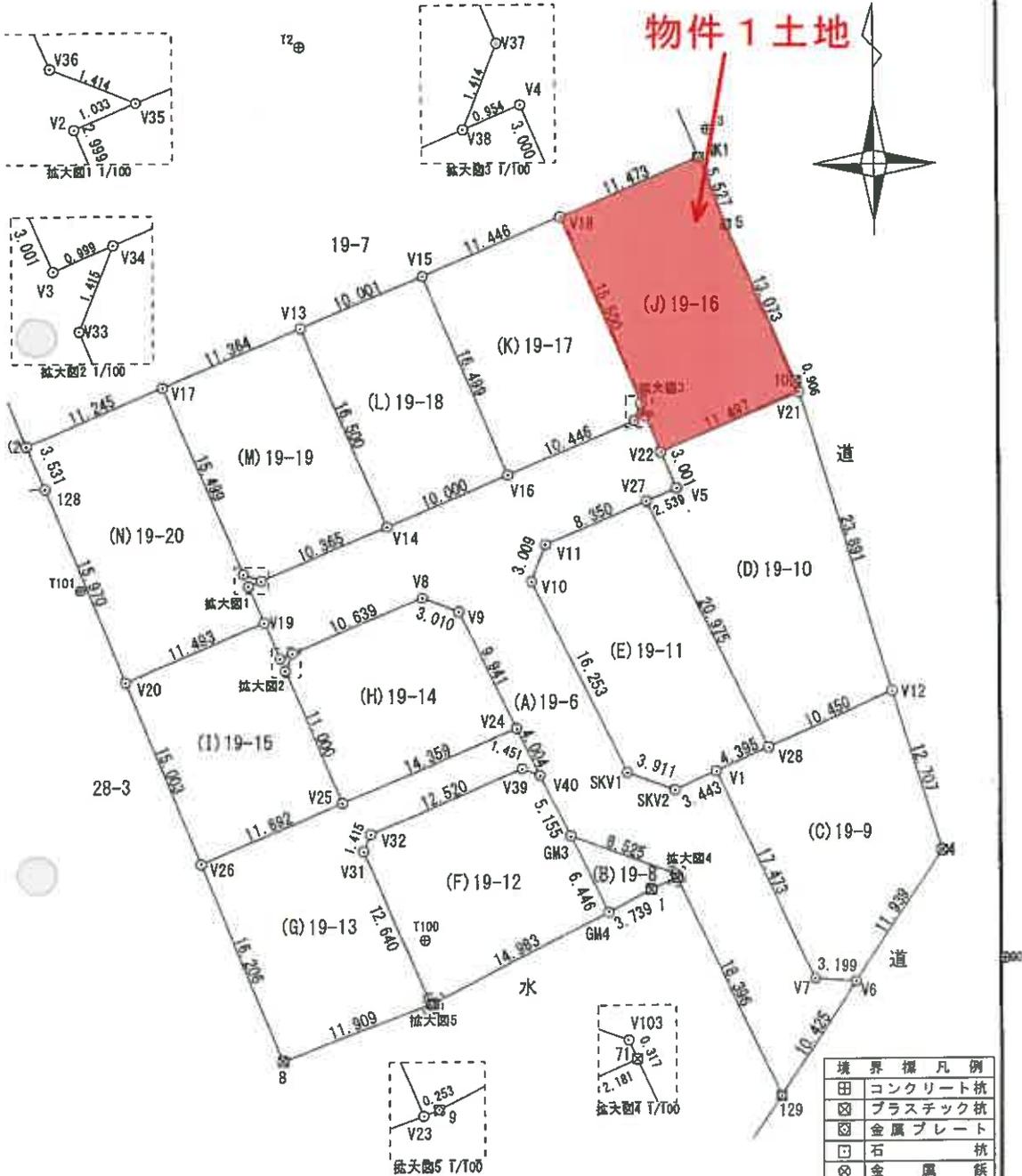
地理院地図  
GSI Maps





3. 地積測量図写(その1)

地番	19-6, 19-8~19-20	地 積 測 量 図 1/2
土地の所在	八戸市大字長苗代字元木	



田	コンクリート杭
☒	プラスチック杭
☒	金属プレート
□	石杭
⊗	金属鉄
○	刺
⊙	構築物ベンキ
○	簡易標
×	計算点
⊕	基準点・多角点

公共座標取得日	平成28年12月15日
測量年月日	平成29年9月1日
測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	X系

申請人	[Redacted]	縮尺	1 / 500
-----	------------	----	---------

令和7年(ケ)第19号

附属資料

3. 地積測量図写(その2)

地番	19-6, 19-8~19-20	地積測量図
土地の所在	八戸市大字長苗代字元木	

地番 ④ 19-14							地番 ⑤ 19-10						
境界点	X座標(X <sub>n</sub> )	Y座標(Y <sub>n</sub> )	点間距離	境界種類	隣接地種別	備考	境界点	X座標(X <sub>n</sub> )	Y座標(Y <sub>n</sub> )	点間距離	境界種類	隣接地種別	備考
V33	57247.726	53132.746					V28	57241.654	53169.435	10.450	簡易		
V25	57237.597	53137.036	11.000	簡易			V12	57245.911	53178.979	23.891	簡易		
V24	57243.216	53150.250	14.359	簡易			V21	57268.744	53171.947	11.497	簡易		
V9	57252.149	53145.887	9.941	簡易			V22	57264.245	53161.366	3.001	簡易		
V8	57253.202	53143.067	3.010	簡易			V5	57261.483	53162.540	2.539	簡易		
V34	57249.038	53133.276	10.639	簡易			V27	57260.489	53160.203	20.975	簡易		
V33	57247.726	53132.746	1.415	簡易			V28	57241.654	53169.435		簡易		
計算方法	2F=Σ[Y <sub>n</sub> (X <sub>n+1</sub> -X <sub>n-1</sub> )]						計算方法	2F=Σ[Y <sub>n</sub> (X <sub>n</sub> -X <sub>n+1</sub> )]					
積面積	331.585423						積面積	331.585423					
面積(m <sup>2</sup> )	165.7927115						面積(m <sup>2</sup> )	165.7927115					
地積	165.79 m <sup>2</sup>						地積	165.79 m <sup>2</sup>					

地番 ⑥ 19-15							地番 ⑦ 19-11						
境界点	X座標(X <sub>n</sub> )	Y座標(Y <sub>n</sub> )	点間距離	境界種類	隣接地種別	備考	境界点	X座標(X <sub>n</sub> )	Y座標(Y <sub>n</sub> )	点間距離	境界種類	隣接地種別	備考
V34	57249.038	53133.276	0.999	簡易			SKV2	57238.461	53162.276	3.443	簡易		
V3	57248.447	53132.356	3.001	簡易			V1	57239.863	53165.421	4.395	簡易		
V19	57251.409	53131.182	11.493	簡易			V28	57241.654	53169.435	20.975	簡易		
V20	57246.911	53120.605	15.003	簡易			V27	57260.489	53160.203	8.350	簡易		
V26	57233.021	53126.276	11.692	簡易			V11	57257.221	53152.518	3.009	簡易		
V25	57237.597	53137.036	11.000	簡易			V10	57254.401	53151.466	16.253	簡易		
V33	57247.726	53132.746	1.415	簡易			SKV1	57239.796	53158.599	3.911	簡易		
V34	57249.038	53133.276		簡易			SKV2	57238.461	53162.276		簡易		
計算方法	2F=Σ[Y <sub>n</sub> (X <sub>n+1</sub> -X <sub>n-1</sub> )]						計算方法	2F=Σ[Y <sub>n</sub> (X <sub>n</sub> -X <sub>n+1</sub> )]					
積面積	348.873282						積面積	348.873282					
面積(m <sup>2</sup> )	174.4366410						面積(m <sup>2</sup> )	174.4366410					
地積	174.43 m <sup>2</sup>						地積	174.43 m <sup>2</sup>					

地番 ⑧ 19-16							地番 ⑨ 19-12						
境界点	X座標(X <sub>n</sub> )	Y座標(Y <sub>n</sub> )	点間距離	境界種類	隣接地種別	備考	境界点	X座標(X <sub>n</sub> )	Y座標(Y <sub>n</sub> )	点間距離	境界種類	隣接地種別	備考
V35	57266.632	53159.314	0.954	簡易			V39	57240.125	53150.648	12.520	簡易		
V4	57267.006	53160.192	3.000	簡易			V32	57235.225	53139.128	1.415	簡易		
V22	57264.245	53161.366	11.497	簡易			V31	57233.913	53138.596	12.640	簡易		
V21	57268.744	53171.947	0.906	簡易			V23	57222.273	53143.525	0.253	簡易		
10	57269.610	53171.680	13.073	金網プレート			9	57222.364	53143.762	14.983	金網プレート		
5	57281.578	53166.419	5.527	金網プレート			GM4	57229.192	53157.000	6.446	簡易		
NK1	57286.698	53164.335	11.473	簡易			GM3	57234.985	53154.270	5.155	簡易		
V18	57282.208	53153.777	15.500	簡易			V40	57239.618	53152.008	1.451	簡易		
V37	57267.944	53159.843	1.414	簡易			V39	57240.125	53150.648		簡易		
V38	57266.632	53159.314		簡易			計算方法	2F=Σ[Y <sub>n</sub> (X <sub>n</sub> -X <sub>n+1</sub> )]					
計算方法	2F=Σ[Y <sub>n</sub> (X <sub>n+1</sub> -X <sub>n-1</sub> )]						積面積	448.126543					
積面積	448.126543						面積(m <sup>2</sup> )	224.0632715					
面積(m <sup>2</sup> )	224.0632715						地積	224.06 m <sup>2</sup>					
地積	224.06 m <sup>2</sup>												

物件1土地

地番 ⑩ 19-17							地番 ⑪ 19-13						
境界点	X座標(X <sub>n</sub> )	Y座標(Y <sub>n</sub> )	点間距離	境界種類	隣接地種別	備考	境界点	X座標(X <sub>n</sub> )	Y座標(Y <sub>n</sub> )	点間距離	境界種類	隣接地種別	備考
V37	57267.944	53159.843	15.500	簡易			V40	57239.618	53152.008	4.004	簡易		
V18	57282.208	53153.777	11.446	簡易			V24	57243.216	53150.250	14.359	簡易		
V15	57277.728	53143.244	16.499	簡易			V25	57237.597	53137.036	11.692	簡易		
V16	57262.544	53149.701	10.446	簡易			V26	57233.021	53126.276	16.206	簡易		
V38	57266.632	53159.314	1.414	簡易			8	57218.017	53132.402	11.909	金網プレート		
V37	57267.944	53159.843		簡易			V23	57222.273	53143.525	12.640	簡易		
計算方法	2F=Σ[Y <sub>n</sub> (X <sub>n+1</sub> -X <sub>n-1</sub> )]						V31	57233.913	53138.596	1.415	簡易		
積面積	376.732024						V32	57235.225	53139.128	12.520	簡易		
面積(m <sup>2</sup> )	188.3660120						V39	57240.125	53150.648	1.451	簡易		
地積	188.36 m <sup>2</sup>						V40	57239.618	53152.008		簡易		
							計算方法	2F=Σ[Y <sub>n</sub> (X <sub>n</sub> -X <sub>n+1</sub> )]					
							積面積	448.126543					
							面積(m <sup>2</sup> )	224.0632715					
							地積	224.06 m <sup>2</sup>					

平成 29年 9月 7日作製)

申請人

縮尺

1

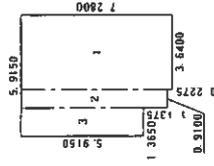
各階平面図

各階 4. 建物図面・各階平面図写

家屋番号	19-16
建物の所在	八戸市大字長苗代字元木19番地16

A3版をA4版に縮小

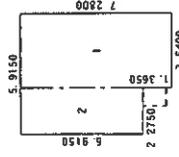
1階



求積表

1	3.6400 × 7.2800	=	26.49920000
2	0.9100 × 7.0525	=	6.41775000
3	1.3650 × 5.9150	=	8.07397500
合計			40.99095000
床面積			40.99 m <sup>2</sup>

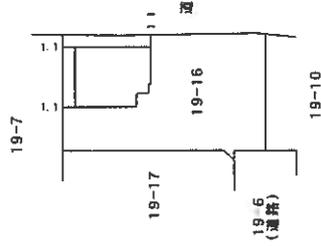
2階



求積表

1	3.6400 × 7.2800	=	26.49920000
2	2.2750 × 5.9150	=	13.45862500
合計			39.95825000
床面積			39.95 m <sup>2</sup>

物件2建物



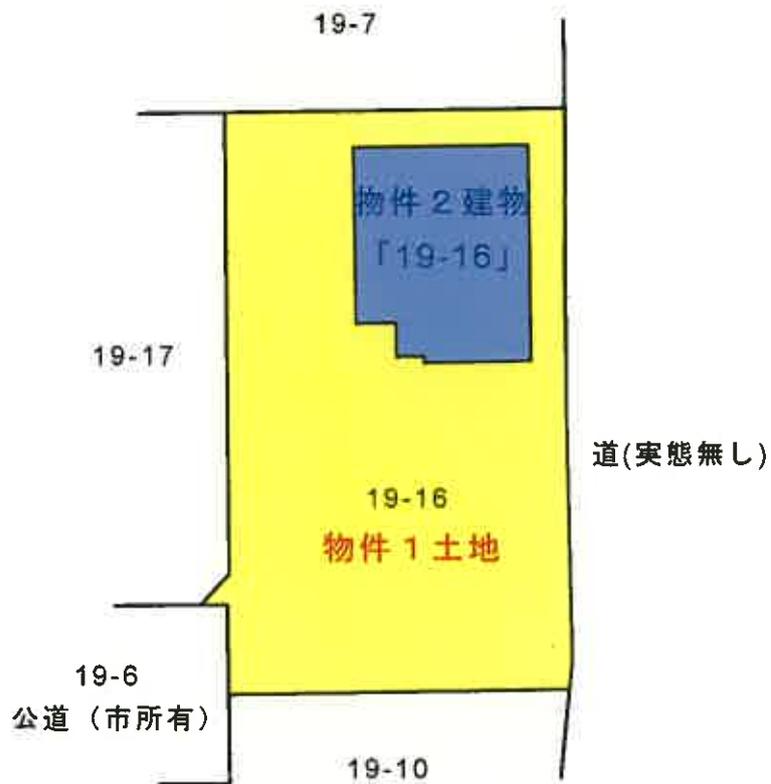
(白黒複製)

作成者	申請人	縮尺	縮尺
		1/250	1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

令和7年(ケ)第19号  
附属資料  
5. 配置図

所在：八戸市大字長苗代字元木

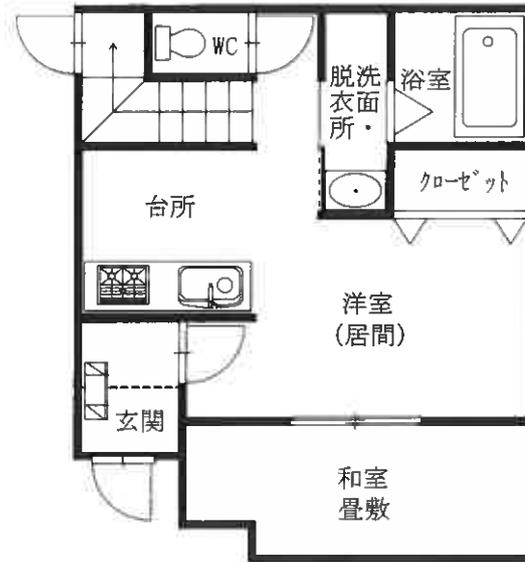


S:1/250

6. 建物間取図

物件 2

1 階



2 階

