

## 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 4月 9日

青森地方裁判所八戸支部

裁判所書記官 工 藤 康 堯

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 6月 4日 午前 8時30分から 令和 8年 6月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月17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 7月 8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 6月18日 午前 9時00分から 令和 8年 6月18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 4月 9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 八戸市大字白銀町字三島下  
地 番 24番203  
地 目 宅地  
地 積 163.30平方メートル
- 2 所 在 八戸市大字白銀町字三島下 24番地203  
家屋 番号 24番203  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 69.56平方メートル  
2階 62.93平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1  
種 類 作業場  
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 34.78平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年10月15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, 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2】

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

【物件番号1, 2】

売却対象外の土地(地番24番12)を通行のため利用している。

---

### 《 注 意 書 》

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

物 件 目 録

1 所 在 八戸市大字白銀町字三島下  
地 番 24番203  
地 目 宅地  
地 積 163.30平方メートル

2 所 在 八戸市大字白銀町字三島下 24番地203  
家屋 番号 24番203  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 69.56平方メートル  
2階 62.93平方メートル

(附属建物)

符 号 1  
種 類 作業場  
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 34.78平方メートル



令和 7年(ケ)第 22号  
令和 7年 7月18日受理  
令和 7年 9月 1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 八戸市大字白銀町字三島下  
地 番 24番203  
地 目 宅地  
地 積 163.30平方メートル
- 2 所 在 八戸市大字白銀町字三島下 24番地203  
家屋 番号 24番203  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 69.56平方メートル  
2階 62.93平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1  
種 類 作業場  
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 34.78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 checked="" 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 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 type="checkbox"/> 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 <input 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															
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が異なる( <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 style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <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 checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input 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 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															
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <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

その他の事項

- 1 南側接面する道路は県道であり、西側で接面する道路(24-12)は私道である。
- 2 物件2の主たる建物と附属建物間に下屋を設置している。附属建物の屋根部分にベランダを設置している。
- 3 物件1の物件2の建物周辺に動産類を置いている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者	<p>(令和7年8月8日に聴取した)</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1 私は本件債務者兼所有者です。本件目的物件には今年(令和7年)の春までは住んでいましたが、現在は転居しています。物件1上や物件2室内の動産類は私の所有です。</li><li>2 物件1の境界につき近隣とのトラブルはありません。物件2は経年劣化がみられますが、雨漏りや水回りの傷みはないと思います。</li><li>3 附属建物の作業場では焼き魚を作って市場で売っていました。</li><li>4 食べ物を扱うので、室内でペットを飼ったことはありません。</li></ol>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

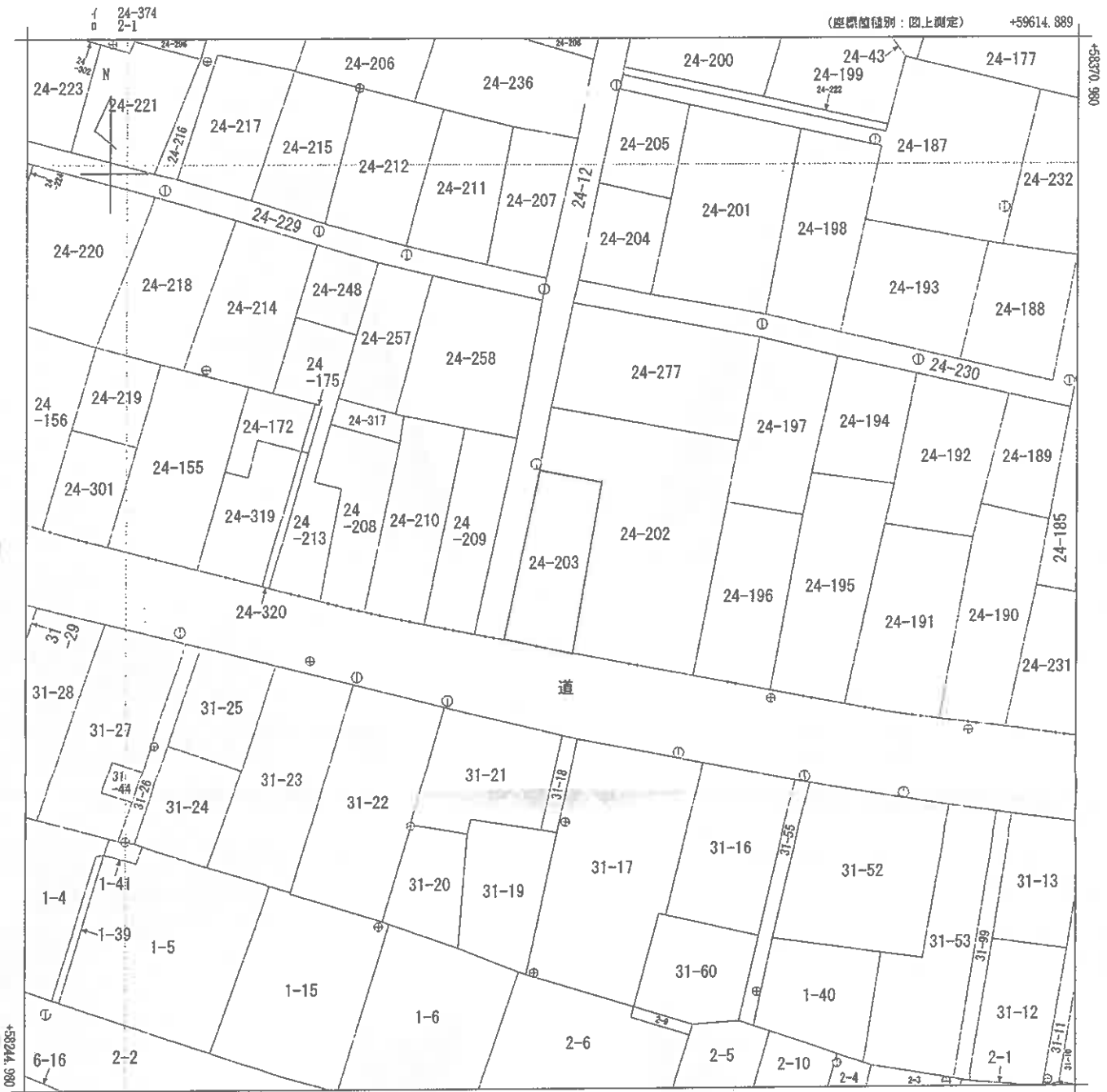
## 執行官の意見

- 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枚目記載のとおり認定した。
- 3 物件2と附属建物との間の下屋や附属建物上のベランダは、物件2の従物として本競売の売却対象とした。

(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 7月29日 (火) : - :	当庁	現況調査期日通知
7年 7月31日 (木) : - :	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 8月 1日 (金) : - :	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 8月 8日 (金) 10:30-11:30	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 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
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 を立ち合わせ、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) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出  
 大字白銀町  
 字三島下  
 大字白銀町  
 字大沢片平

請求部分	所在	八戸市大字白銀町字三島下			地番	24番203			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	平成9年12月			備付年月日(原図)		補記事項			

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年7月31日  
 青森地方事務局八戸支局  
 登記官

請求番号：16-1  
 (1/1)

公用

( 2 枚目 )

公用

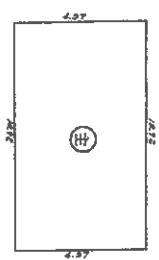
登記年月日：昭和55年11月14日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
 令和7年7月31日 宮森地方事務所八戸支局 登記官

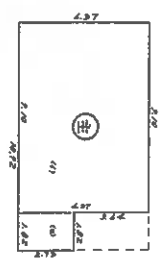
各階平面図

0336734

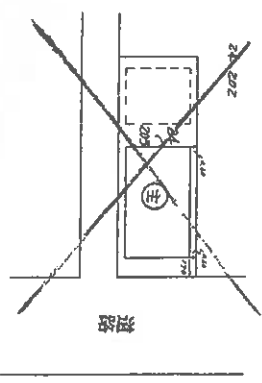
家屋番号	24-203	建築物各階平面図
建築物の所在	八戸市大字白糠町字三島下24-203	



1階  
 10.92 x 4.97 = 53.9804  
 床面積 56



2階  
 10.92 x 4.97 = 53.9804  
 床面積 93



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

55.1.14

(日製産12)

登記年月日：平成33年3月25日

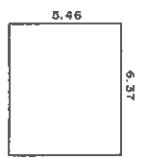
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和7年7月31日 登録地方法務局八戸支局 登記簿

各階平面図

家屋番号	24番203	建築物の所在	八戸市大字白銀町字三島下24番地203
------	--------	--------	---------------------

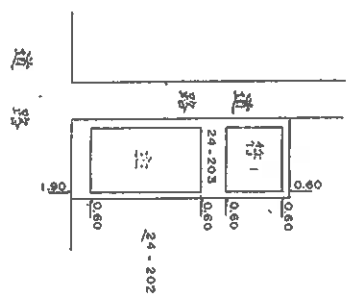
0336735

付属建物符号 1



求積  $6.37 \times 5.46 = 34.7802 /$

床面積 34.78㎡



製作者 (日野寛正)

縮尺 1/250

申請人

平33.3.25

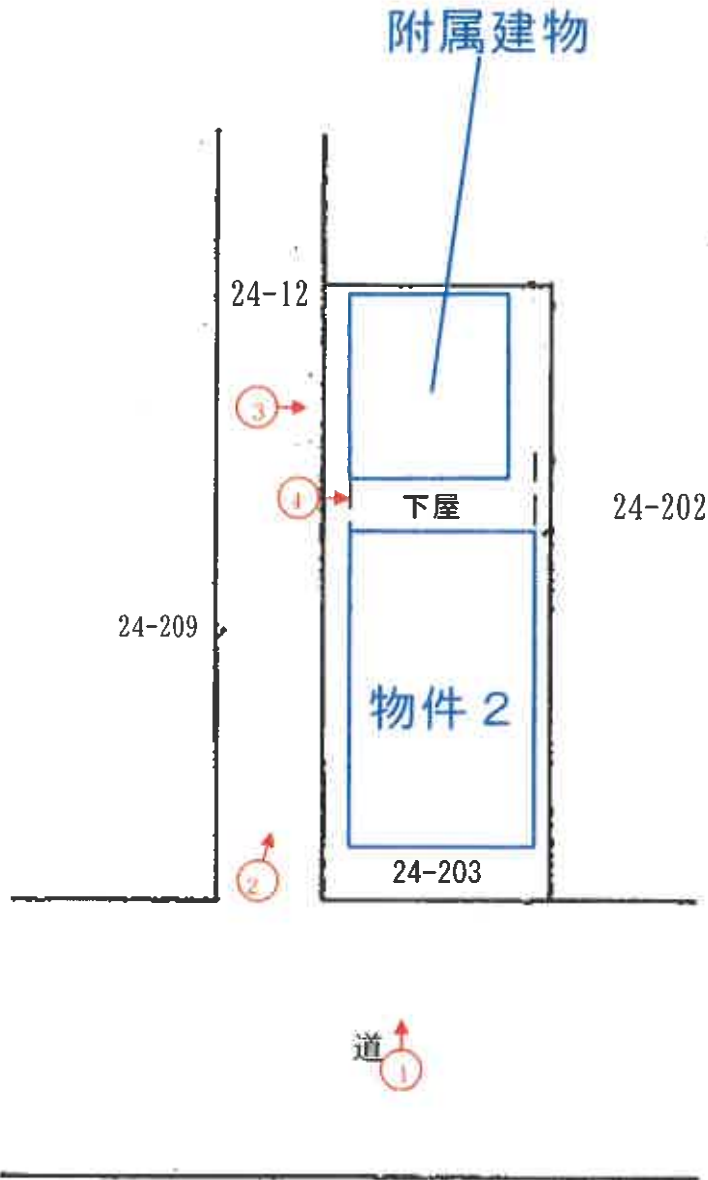
縮尺 1/500

(記載物)

# 土地建物位置関係図



S = 1/250



凡例 ♂ --- 撮影地点

# 建物間取図

物件 2



1階



2階

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 1、2 (南西側から)

写真番号3



物件2 附属建物符号1 (作業場)

写真番号4



物件2と同附属建物符号1の下屋部分

写真番号5



物件2 玄関

写真番号6



物件2 1階廊下と階段

写真番号7



物件2 1階和室

写真番号8



物件2 トイレ

写真番号 9



物件 2 浴室

写真番号 10



物件 2 台所

写真番号 1 1



物件 2 2階廊下

写真番号 1 2



物件 2 2階和室

写真番号 13



物件2 附属建物符号1 (作業場)

写真番号 14



物件2 附属建物符号1 (作業場)

写真番号 15



物件2 附属建物符号1 (作業場)

写真番号 16



物件2 附属建物符号1 (作業場) 上のベランダ

令和 7 年 (ケ) 第 22 号  
令和 7 年 8 月 8 日現地調査  
令和 7 年 8 月 19 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

浅 井 康 光 印

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 0 1 4, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 5 9 6, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 4 1 8, 0 0 0 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の土地の内訳価格は、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 地目積	八戸市大字白銀町字三島下 24番203 宅地 163.30m <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	八戸市大字白銀町字三島下 24番地203 24番203 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 69.56m <sup>2</sup> 2階 62.93m <sup>2</sup>	同左 同左 同左 同左
	附属建物 符号 種類 構造 床面積	1 作業場 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家 建 34.78m <sup>2</sup>	同左 同左 同左
番号	特記事項		
	特にない。		

## 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	JR八戸線「白銀」駅の西北西方約720m（道路距離）。 （附属資料「1 位置図」参照）	
付近の状況	八戸市街地北東方郊外の白銀町地区，主要地方道八戸階上線沿いに一般住宅やアパートのほか，小売店舗等も混在する住宅地域である。 当地域は目下のところ格別の変動要因がなく，今後も現状のまま持続するものと予測される。	
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 第1種住居地域 指定60% 指定200% なし なし
画地条件（規模，形状等）	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	163.30㎡ 間口約8m，奥行約21m ほぼ長方形 角地 なし
接面道路の状況	南側幅員約9.5m，県道，舗装有，ほぼ等高 建築基準法42条1項2号 西側幅員約4m，私道，舗装有，ほぼ等高 建築基準法42条1項3号	
土地の利用状況等	土地所有者が物件1土地上に物件2建物を所有し，占有している。	
供給処理施設	上水道：有 ガス配管：有 下水道：有（但し，前面道路に本件物件用のマスが設置されているが接続していない）	
特記事項	①八戸市のハザードマップでは，津波浸水想定区域（基準水位20.0m以上）。 ②物件2建物及び附属建物符号1の建築面積の合計（104.34㎡）が敷地面積に対して約63.9%となっているが，角地の建蔽率緩和が適用されているものと推定される。なお，建築計画概要書（計画面積と登記面積は同様）は保存されていたが，検査済証は確認できなかった。	

## 2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記上）昭和55年1月5日新築 経過年数 約46年 経済的残存耐用年数 約0年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング 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，タタミ 外 設 備：電気，照明，給排水，衛生（浄化槽） その他：なし ※本件建物の各種設備については，そ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である。
床面積（現況）	第3 目的物件欄記載のとおり。
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	築後約46年経過しており，経年相応の老朽化と認められる。 保守管理の状態は普通程度である。
建物の利用状 況	建物所有者が居宅として使用している。
特 記 事 項	①物件2附属建物符号1との間に下屋を設置している。 ②対象建物について，建築時期・構造・種類等の要因を踏 まえ現地調査を行った結果，アスベスト含有建材が含まれ 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）昭和55年1月5日新築 経過年数 約46年 経済的残存耐用年数 約0年
仕 様	構 造：鉄骨造平家建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング 外 内 壁：あらわし 外 天 井：あらわし 外 床 :コンクリートタタキ 外 設 備：電気，照明，給排水 その他：なし ※本件建物の各種設備については，そ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である。
床面積（現況）	第3 目的物件欄記載のとおり。
現況用途等	現況用途：作業場 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	築後約46年経過しており，経年相応の老朽化と認められ る。 保守管理の状態は普通程度である。
建物の利用状 況	建物所有者が作業場として使用している。
特 記 事 項	①井戸水を利用している。 ②物件2主である建物との間に下屋を設置している。また，附属建物の屋根部分にベランダ（工作物）を設置している。 ③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地調査を行った結果，アスベスト含有建材が含ま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 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/m <sup>2</sup> ) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	30,000	1.07	163.30	(1-0.50)	2,621,000

〔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）

公示価格【八戸（県）-20】

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $28,100\text{円}/\text{m}^2 \times 99.2/100 \times 100/102 \times 100/91 = 30,000\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：▲0.8%【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：画地条件 +2%（方位）

◇地域格差：街路条件 ▲4%（系統連続性▲2%，幅員▲2%）  
 環境条件 ▲5%（用途多様性）

イ 個別格差：画地条件 +7%（方位+4%，角地+3%）

※標準化補正，地域格差，個別格差；各条件の相乗積

※街路条件 ；各要因の総和  
 交通接近条件 ；"  
 環境条件 ；"  
 画地条件 ；各要因の相乗積  
 行政的條件 ；各要因の総和  
 その他の条件 ；"

ウ 地積：登記地積

エ 建付減価：本件土地上に存在する建物の配置，敷地との適応の状態，更地との市場性を考慮し，▲50%。

## 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	182,000	132.49	0.01	241,000
附属建物	106,000	34.78	0.01	37,000
合 計				278,000

〔総額につき千円未満の端数  
金額は四捨五入、以下同じ〕

## 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及び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	46	0	0.70	0.03	0.01
附属建物	46	0	0.70	0.03	0.01

※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、物件1の土地については土地利用権等価格を控除し、物件2の建物については土地利用権等価格を加算し、競売市場修正を施して、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		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ=エ
			ウ		
1	2,621,000	1.00	0.35	法定地上権	917,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：土地の利用状況、建物の配置の状況等から物件1の全域と判定した。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判断し、当該法定地上権割合を本件建付地価格の35%と判定した。

## 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
1	2,621,000	-917,000	(1-0.00)	(1-0.50)	(1-0.30)	596,000
2	278,000	+917,000	(1-0.00)	(1-0.50)	(1-0.30)	418,000
一括価格 (合計)						1,014,000

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：津波浸水想定区域(基準水位20.0m以上)に位置し、市場への参入者が限られる▲50%。

オ 競売市場修正：第2評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮して▲30%。

第6 参考価格資料

青森県地価調査基準地価格〔八戸(県)－20〕  
 所 在：八戸市大字湊町字大沢28番354  
 価 格：28,100円/㎡  
 位 置：JR八戸線「陸奥湊」駅の東方道路距離約600mに位置する。  
 価 格 時 点：令和6年7月1日  
 地 積：165㎡  
 供給処理施設：水道，ガス，下水  
 接 面 街 路：東側6m舗装道路  
 用 途 指 定 等：第1種住居地域  
 指定建蔽率60%，指定容積率200%  
 地 域 の 概 要：中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

- |   |                     |       |
|---|---------------------|-------|
| 1 | 位置図(出所；八戸市庁「都市計画図」) | ・・・1葉 |
| 2 | 法第14条第1項地図写         | ・・・1葉 |
| 3 | 建物図面                | ・・・2葉 |
| 4 | 建物間取図               | ・・・1葉 |
| 5 | 土地建物位置関係図           | ・・・1葉 |

以 上

位置図

7(ケ)22



S=1/10,000

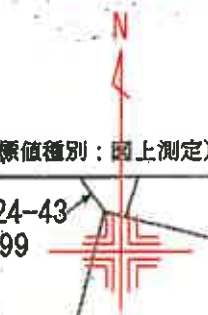
地価調査基準地  
【八戸(県)-20】

物件 1, 2

# 法第14条第1項地図写

7(ケ)22

(座標値種別：図上測定)



物件1  
24-203

道

-12-

建築物図面図

各階平面図

家屋番号	24-203
建物の所在	入戸市大字白銀町字三島下24-203

0336734

1階

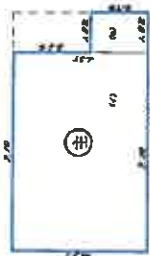


1階

$$10.12 \times 4.97 = 50.5004$$

床面積 69㎡ 56

2階



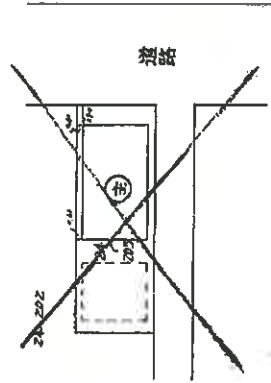
2階

$$40 \quad 9.10 \times 4.97 = 45.2270$$

$$80 \quad 4.82 \times 4.79 = 23.0858$$

$$\text{計} \quad 62.9356$$

床面積 62㎡ 93



※A3版のS=1/250をA4版に縮小

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

55.1.14

(日本工務株式会社建築工務部)

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6月24日

青森地方建設局八戸支局

登記官

登記年月日：平成33年3月25日

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6月24日 青森県地方自治局八戸支局 登記官

建築物各階平面図

家屋番号	24番203
建築物の所在	八戸市大字白銀町字三島下24番地203

各階平面図

0336735

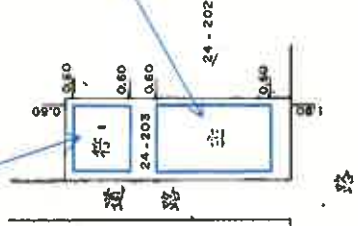
付属建築物符号1



求積  $6.37 \times 5.46 = 34.7802 /$

床面積 34.78㎡

付属建築物符号1



(日調通記)

※A3版のS=1/250をA4版に縮小

(変更前) ※A3版のS=1/500をA4版に縮小

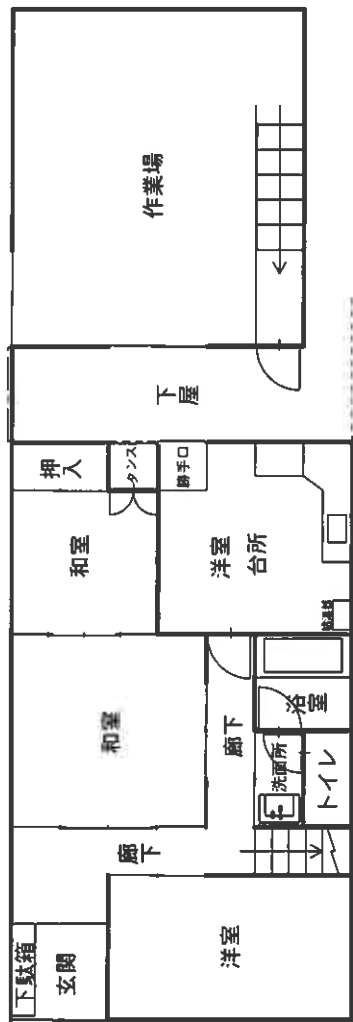
製作者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

平33325

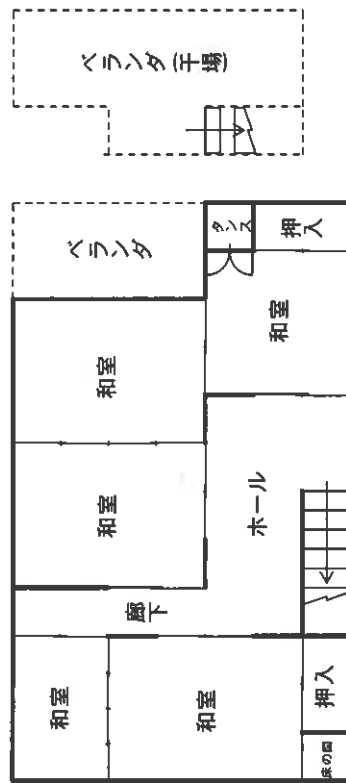
# 建物間取図

7(ケ)22

## 物件 2



1階



2階

※A3版のS=1/100をA4版に縮小

縮尺 1/100

# 土地建物位置関係図

7(ケ)22



S = 1/250

