

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 場 所	令和 8年 6月17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 7月 8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 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 八戸市大字鮫町字小舟渡平
地 番 9番120
地 目 宅地
地 積 324.00平方メートル
- 2 所 在 八戸市大字鮫町字小舟渡平 9番地120
家屋 番号 9番120
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 111.79平方メートル
2階 86.12平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約113.03平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 3月 9日

青森地方裁判所八戸支部

裁判所書記官 五十嵐 水 緒

1 不動産の表示

【物件番号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】

本件所有者が占有している。

【物件番号2】

- ・ 1階南側中央部の和室部分につき、特定非営利活動法人シニアわの集いが占有している。同法人の占有権原は使用借権と認められる。
- ・ 上記以外の部分につき、本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

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

味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。

5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- 1 所 在 八戸市大字鮫町字小舟渡平
地 番 9番120
地 目 宅地
地 積 324.00平方メートル
- 2 所 在 八戸市大字鮫町字小舟渡平 9番地120
家屋 番号 9番120
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 111.79平方メートル
2階 86.12平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約113.03平方メートル



令和 7年(ケ)第 44号
令和 7年12月24日受理
令和 8年 2月19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 | 八戸市大字鮫町字小舟渡平 |
| | 地 番 | 9番120 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 324.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八戸市大字鮫町字小舟渡平 9番地120 |
| | 家屋 番号 | 9番120 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 111.79平方メートル
2階 86.12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	■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所有し、占有している □「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物(目的外建物)	■ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	
建物	物件 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: 1階約113.03平方メートル 2階公簿とほぼ同じ
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	■建物所有者 ■その他の者 上記の者が本建物を 居宅・事務室 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 [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □ある [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〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階(中央部)和室
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 特定非営利活動法人シニアわの集い
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 事務室 <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(■(占有者代表者兼所有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成24年12月25日
最初の契約等	契約日 平成24年12月25日
契約等	期間 平成24年12月25日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種類	<input 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 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 □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 金 円(毎 限り 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 type="checkbox"/> ある(□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
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 本件目的物件の東側と西側で接面する道路は公道である。南側で接面する道路（9-331、23-669）は私道である。
- 2 物件1上に工作物が4つ存在する。
- 3 物件2のバルコニー部分が一部破損している。その影響で建物内に何か所か雨漏りがみられる。

(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
■ A (債務者兼所有者)	(令和8年1月28日に聴取した) 1 私は本件目的物件の所有者です。本件目的物件は家族で使用しています。第三者の占有はありません。 2 物件1上の物置はいずれも私の所有です。基礎はありません。物件1の境界につき近隣とのトラブルはありません。 3 物件2は2階のバルコニーの施工に問題があったので、台所を始め何か所か天井から水が漏れてきます。水回りの方は大丈夫です。 4 1階のボイラー室部分を増築しています。 5 物件1の1階南側中央部の和室を私が代表理事を務める特定非営利活動法人シニアわの集いの事務室として利用しています。家賃はありません。無償です。契約書もありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 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上に設置している物置はいずれも基礎がなく、構造も簡易で、解体・移動が可能であるから動産（工作物）と認定した。なお物件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。

(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
8年 1月 5日 (月) : - :	当庁	現況調査期日通知
8年 1月 6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
8年 1月 7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
8年 1月 28日 (水) 14:30-15:30	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 () : - :		
(特記事項) <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。 <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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



+62318.840 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	大字鉸町 字小舟渡平	A	大字鉸町 字先祖ヶ久保
	大字鉸町 字古馬屋		

請求部	所在	八戸市大字鉸町字小舟渡平			地番	9番120				
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	昭和60年9月			備付年月日(原図)		補事項				

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年1月7日
青森地方務局八戸支局
登記官

請求番号：18-7
(1/1)

公用

登記年月日：平成7年2月15日

A3をA4に縮小

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8年1月7日 青森地方送務局八戸支局 登記官

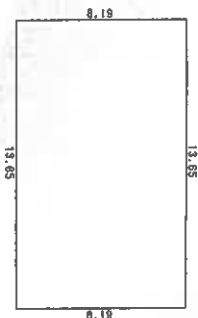
各階平面図

0229996

家屋番号	9番120
建築物の所在	八戸市大字枝町字小舟渡平9番地120

建築物図面 各階平面図

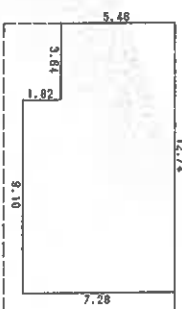
1階



求積表

合計	8.19 × 13.65 =	111.7935
床面積		111.7935
		111.79㎡

2階



求積表

合計	5.46 × 3.84 =	19.8744
床面積	7.28 × 9.10 =	66.2460
		86.1224
		86.12㎡

(白図表12)

作製者

3日作製

縮尺

1/250

申請人

縮尺

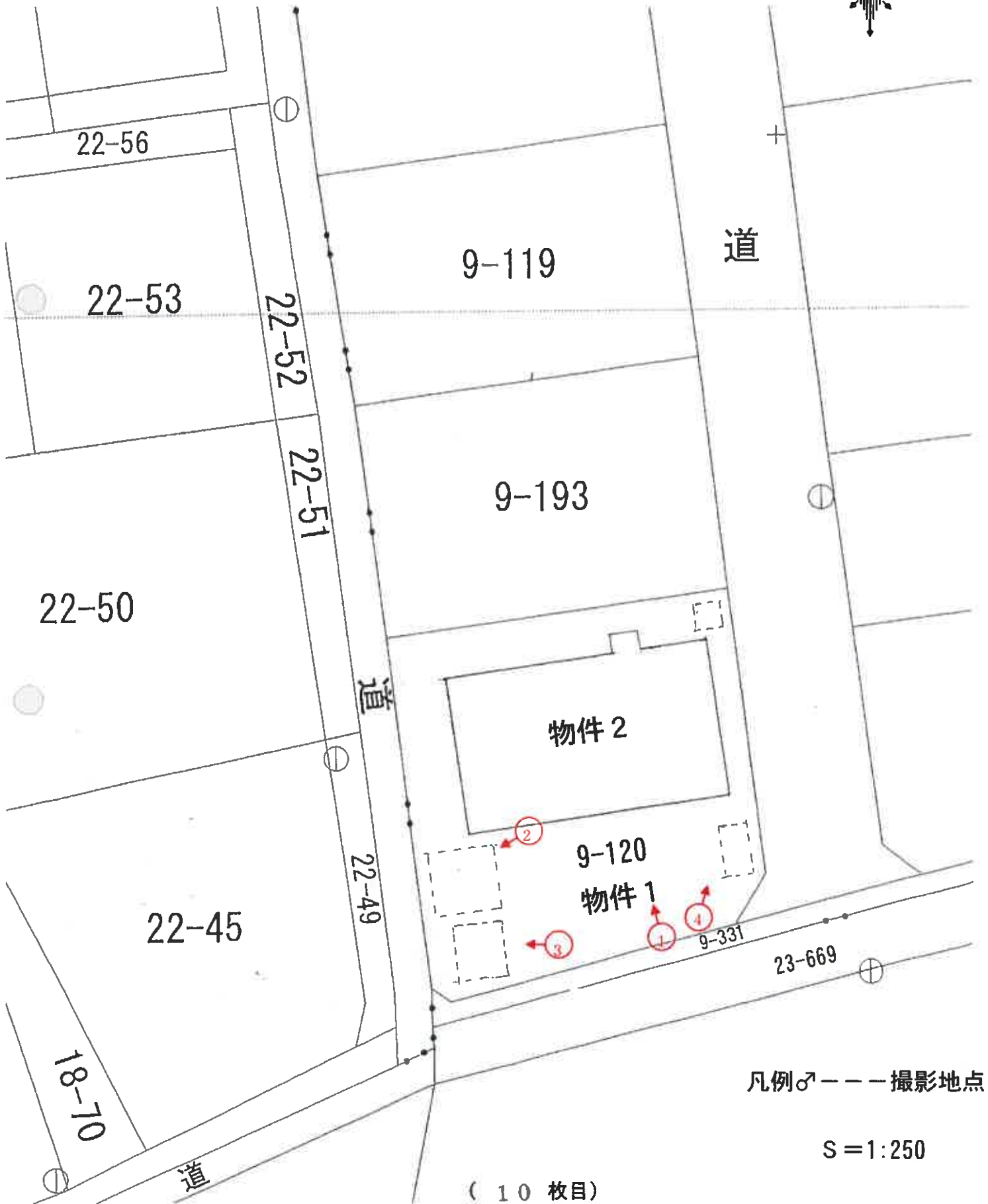
1/500

全用紙

7.2.15

(白加紙)

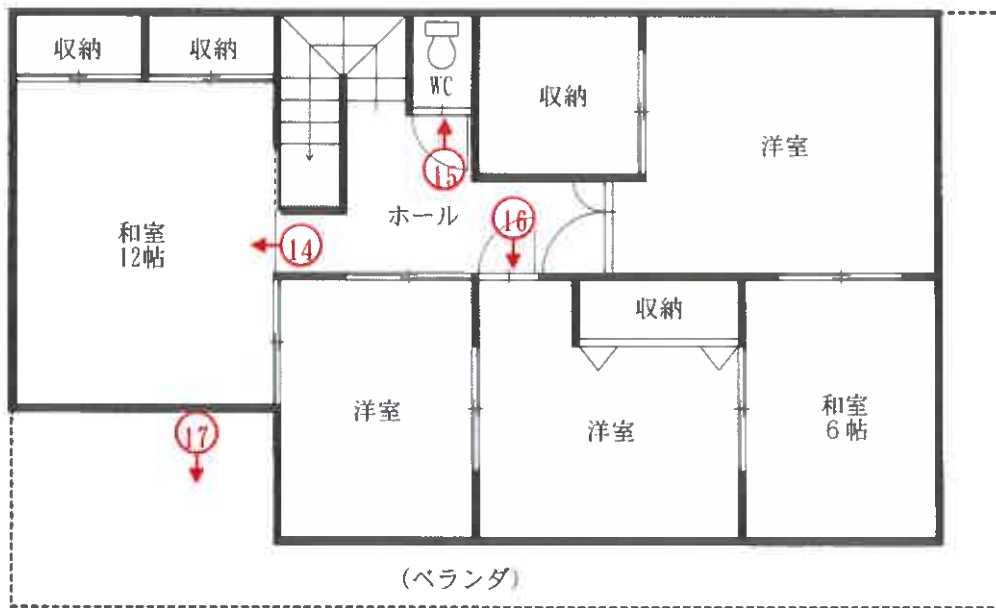
土地建物位置関係図



凡例♂ --- 撮影地点

S=1:250

建物間取図



 未登記増築

凡例 ♂ — — — 撮影地点

建物は一部概略である

写真番号 1



本件目的物件の状況

写真番号 2



物件 1 上の工作物 (物置)

写真番号 3



物件 1 上の工作物 (物置)

写真番号 4



物件 1 上の工作物 (物置)

写真番号 5



物件 2 玄関

写真番号 6



物件 2 1階和室

写真番号 7



物件 2 1階和室 (特定非営利活動法人占有)

写真番号 8

雨漏りの影響



物件 2 台所

写真番号 9

雨漏りの影響



物件 2 1階居間

写真番号 10



物件 2 洗面・脱衣所

写真番号 1 1



物件 2 浴室

写真番号 1 2



物件 2 1階トイレ

写真番号13



物件2 1階トイレ

写真番号14



物件2 2階和室

写真番号 15



物件2 2階トイレ

写真番号 16



物件2 2階洋室

写真番号17



物件2 2階バルコニー部分

写真番号18



物件2 2階バルコニー部分の破損状況

令和 7 年 (ケ) 第 44 号

令和 7 年 (ケ) 第 44 号

令和 8 年 1 月 28 日 現地調査

令和 8 年 2 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

藤 美 和 樹 印

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 1,739,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 979,000 円
物件2(建物)	金 760,000 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	八戸市大字鮫町字小舟渡平 9 番 120 宅地 324.00 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	八戸市大字鮫町字小舟渡平 9 番地 120 9 番 120 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 111.79 m ² 2 階 86.12 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左 1 階 約 113.03 m ² 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「鮫」駅の東方約 1.5 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東方郊外, 戸建住宅に農地も残る住宅地域である。現在のところ, 地域内に特段の経済的変動要因はなく, 今後とも現環境を維持するものと予測する。	
主な公法上の規制等(道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街調整区域 用途無指定地域 指定 60% 指定 200% なし 国指定名勝「種差海岸」の指定区域内
画地条件	南側間口約 18m, 奥行約 18mのほぼ正方形地 地積 324.00 m ² (登記地積) 南側道路とほぼ等高な平坦地 (南×東×西向き三方路地)。 東側ならびに西側道路より 0~1m程高い。	
接面道路	南側有効幅員約 4m 市道 舗装有 (※私人所有であるが市道認定されている。) 東側有効幅員約 6.5m 市道 舗装有 西側有効幅員約 4m 市道 舗装有 建築基準法上: いずれも法第 42 条 1 項 1 号道路	
土地の利用状況	土地所有者が本土地上に物件 2 建物を所有し, これを占有している。土地上に複数の簡易物置 (工作物) が設置されている (附属資料 4 配置図参照)。	
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	なし
	下水道	なし
特記事項	本物件は市街化調整区域内に所在し, 開発許可による住宅団地には該当しない区域である。八戸市役所建築指導課への照会によれば, 本件地域における住宅建築は都市計画法第 43 条に基づく個別許可の対象とされており, 第三者取得後の建替え等については個別事情により判断されるため, 詳細は同課への確認を要する。	

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 9 番 120
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 7 年 2 月 13 日新築 経過年数 約 31 年 経済的残存耐用年数 0 年
仕 様	構造 木造 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 サイディング貼り 内壁 ビニルクロス 天井 ビニルクロス, 目透し天井 床 フローリング, 畳外 設備 電気, 給排水, 衛生(浄化槽), 浴室, ガス(プロパン), 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 特になし
床面積(現況)	第 3 項 目的物件欄記載のとおり
現況用途等	階 層 2 階建 現況用途 居宅 間 取 り (附属資料 5 建物間取図のとおり)
品 等	中等
保守管理の状態	建物外部については軒天井材の腐朽及び一部脱落が認められるほか, 外壁面にも汚損及び経年劣化が見受けられる。本件地域は強風の影響を受けやすく, 塩害による劣化の影響がある旨の説明を受けている。 また, 室内においては 1 階天井面に雨漏りと推認されるシミ及び仕上材の損傷が確認され, 上部ベランダの防水シートの劣化に起因するものとされている。 以上より, 本建物は外装及び防水性能の低下が認められ, 維持管理の程度は良好とはいえず, 相応の修繕又は更新を要する状態にある。
建物の利用状況	建物は所有者が居宅として占有しているほか, 1 階玄関東側の和室がその他の者により事務所として利用されている。占有者及び占有権原の詳細については, 執行官作成の現況調査報告書による。
特記事項	1. 未登記増築箇所はボイラー室である(間取図参照)。 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、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件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≒オ
1	11,400	1.06	324.00	(1-0.45)	2,153,000

(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)

地価公示 八戸 - 32

$$\begin{array}{cccccc} \text{標準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 11,500 \text{ 円/㎡} & \times 97.0/100 & \times 100/101 & \times 100/97 & \doteq 11,400 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

- ◇ 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 : 画地条件+1% (方位)
- ◇ 地 域 格 差 : 交通・接近条件▲3% (最寄り商業施設)

イ 個 別 格 差 : 画地条件+6% (方位+4%, 規模過大▲2%, 三方路+4%の相乗積)

※国指定名勝「種差海岸」の指定区域内に所在するが、現況利用は住宅地として成熟しており、通常利用における価格形成への影響は限定的と判断した。

ウ 地 積 : 登記数量

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態、建物の老朽化の程度等を考慮した。

② 物件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	166,000	199.15	0.01	331,000

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	31年	0年	0.60	0.03	0.01

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

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等 の及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ×エ
			ウ		
1	2,153,000	1.0	0.35	法定地上権	754,000

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) (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	2,153,000	-754,000		(1±0)	(1-0.30)	979,000
2	331,000	+754,000		(1±0)	(1-0.30)	760,000
一括価格 (合計)						1,739,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：対象不動産は市街化調整区域に所在するが、都市計画法第34条許可により建替えが可能であり、周辺では一般住宅の流通も認められることから、市場参加者が著しく限定される地域とは認められないため、市場性修正は適用しない。

オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第 6 採用した公示地等の概要

地価公示標準地 (八戸-32)

所在・地番：八戸市大字鮫町字金屎 45 番 23

価 格：11,500 円/㎡

位 置：JR 八戸線「鮫」駅の南東方道路距離約 2.3 km 先に位置する。

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：271 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：西側約 6.5m 舗装市道に接面

用途指定等：市街化調整区域・用途無指定 (指定建蔽率 60%・指定容積率 200%)

地域の概要：一般住宅に空地も見られる郊外の新興住宅地域

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. | 法第 14 条第 1 項地図写 | 1 葉 |
| 3. | 建物図面・各階平面図写 | 1 葉 |
| 4. | 配置図 | 1 葉 |
| 5. | 建物間取図 | 1 葉 |

以 上

地理院地図
GSI Maps



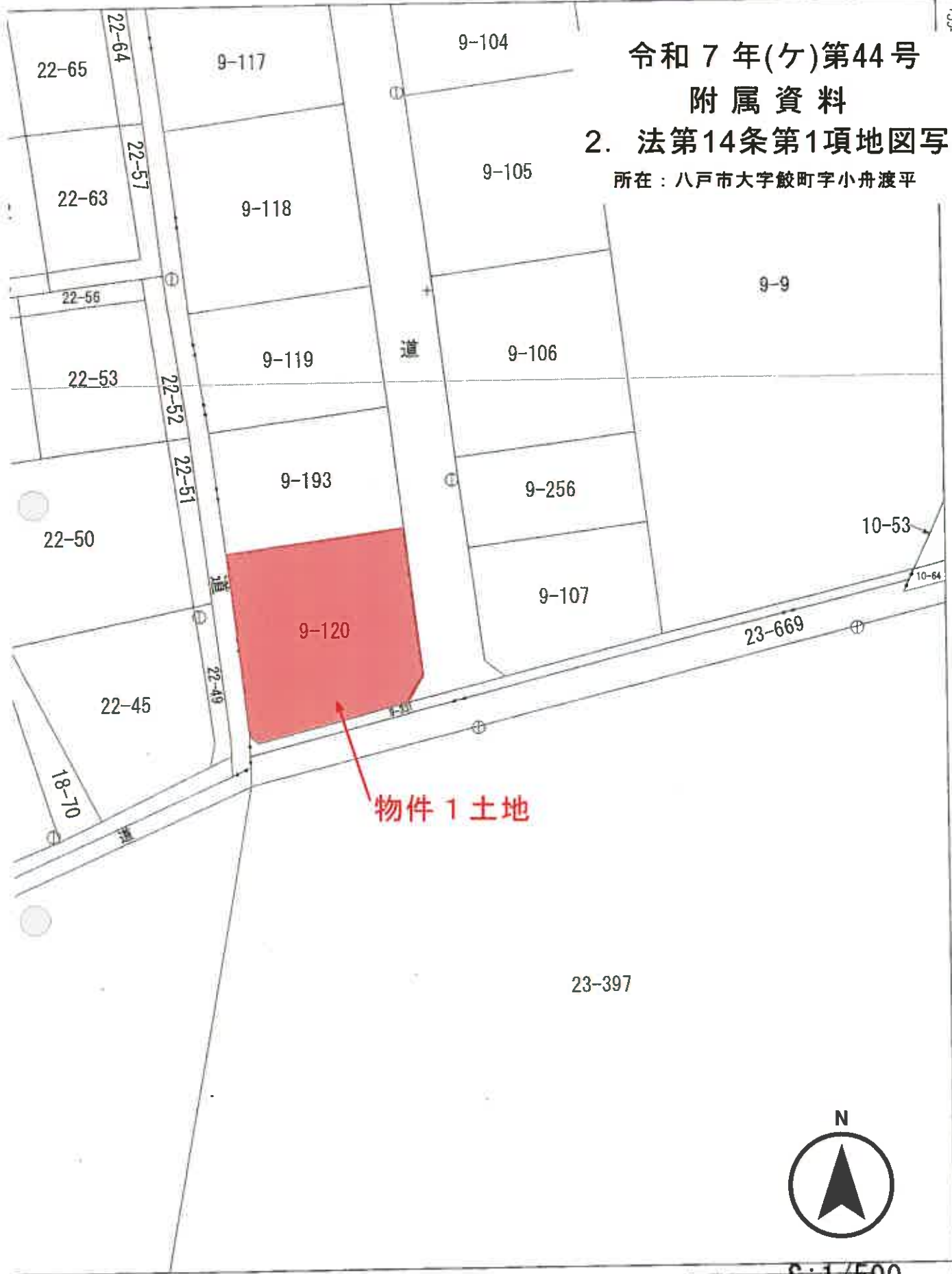
+59

令和7年(ケ)第44号

附属資料

2. 法第14条第1項地図写

所在：八戸市大字鮫町字小舟渡平



物件1土地



1/500

パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	大字鮫町 字小舟渡平	大字鮫町字 先祖ケ久保
	大字鮫町 字古馬屋	

各階平面図

0229996

家屋番号 9番120

建物の所在 八戸市大字鼓町字小舟渡平9番地120

建物図面
各階平面図

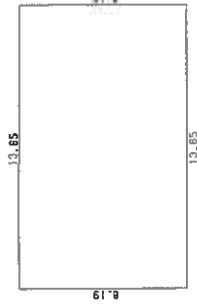
令和7年(ケ)第44号
附属資料

3. 建物図面・各階平面図写

A3版をA4版に縮小

物件2建物

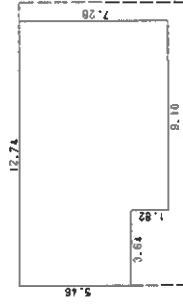
1 階



求積表

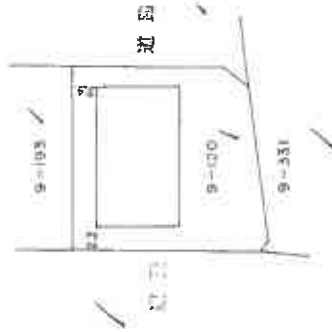
8.19	x	13.85	=	111.7935
合計				111.7935
床面積				111.79m ²

2 階



求積表

5.16	x	3.64	=	19.8744
7.28	x	9.10	=	66.2480
合計				86.1224
床面積				86.12m ²



(目録連12)

(目録連)

作製者

日作製

申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成7.2.15

令和7年(ケ)第44号

附属資料

4. 配置図

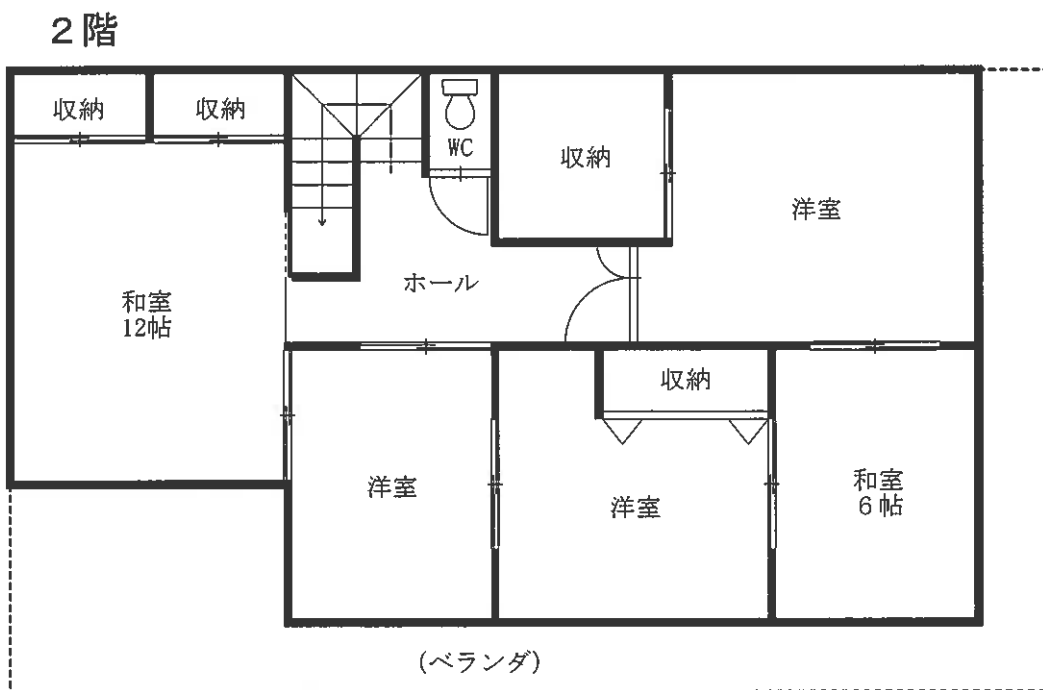
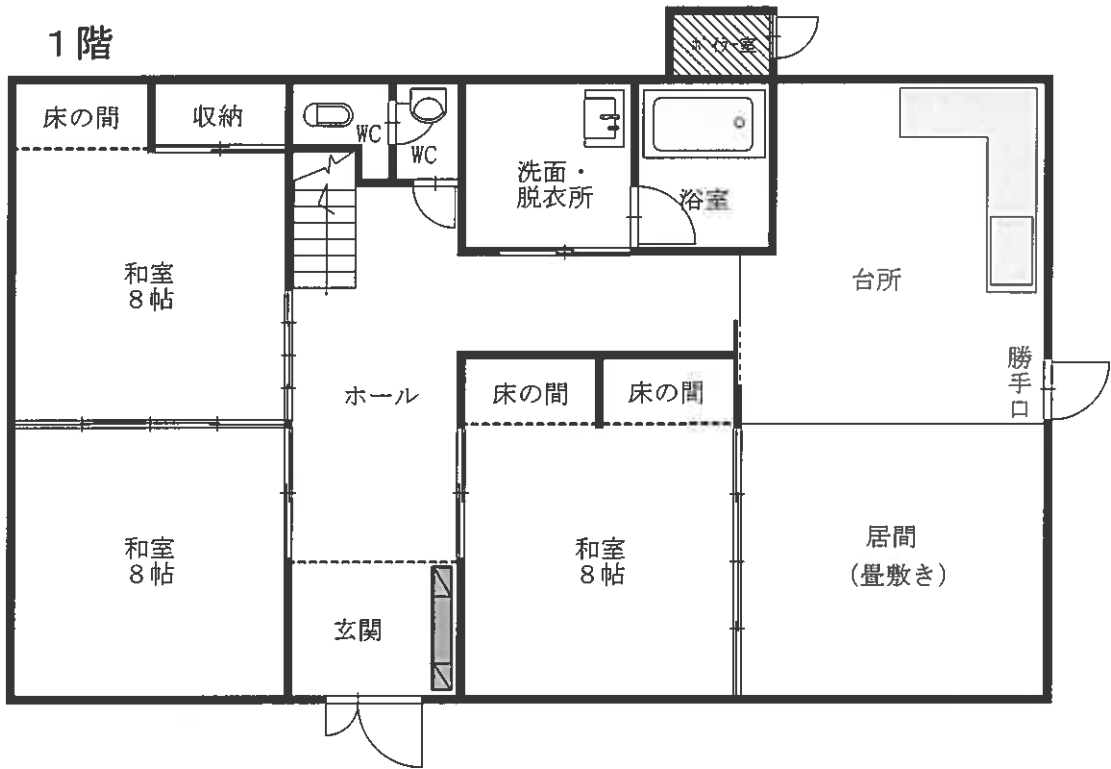
所在：八戸市大字鮫町字小舟渡平



S: 1/250

5. 建物間取図

物件2建物



 未登記増築

S:1/100