

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す。

- 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。

そのため、入札時に下記の各書面の提出が入札書毎に必要になります。なお、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, 若しくは (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。

詳しくは、青森地方裁判所八戸支部執行官室 (☎ 0178-22-4697) にお問い合わせください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 3月14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 6年 5月 9日 午前 8時30分から 令和 6年 5月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月22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 6年 6月12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 6年 5月23日 午前 9時00分から 令和 6年 5月24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 6年 4月11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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	3,416,000 2,732,800	一括	683,200	24,172	0
1	2,101,000				
2	1,315,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 八戸市八太郎三丁目
地 番 52番4
地 目 宅地
地 積 181.56平方メートル
- 2 所 在 八戸市八太郎三丁目 52番地1
家屋 番号 52番1
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 59.67平方メートル
2階 23.13平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階約72.29平方メートル
2階 23.13平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 2月 7日

青森地方裁判所八戸支部

裁判所書記官 田 中 真木子

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

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 八戸市八太郎三丁目
地 番 52番4
地 目 宅地
地 積 181.56平方メートル
- 2 所 在 八戸市八太郎三丁目 52番地1
家屋 番号 52番1
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 59.67平方メートル
2階 23.13平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階約72.29平方メートル
2階 23.13平方メートル



令和 5 年（又）第 14 号
令和 5 年 10 月 5 日受理
令和 5 年 10 月 31 日提出
（評価人 久保田 聡）

現況調査報告書

青森地方裁判所八戸支部
執行官 堀 川 浩 二

（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 | 八戸市八太郎三丁目 |
| | 地 番 | 52番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 181.56平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八戸市八太郎三丁目 52番地1 |
| | 家屋 番号 | 52番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.67平方メートル
2階 23.13平方メートル |

関係人の陳述

陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ A (債務者)	1 本件土地建物には私が1人で住んでいます。私以外の者が使っている部分はありません。 2 1階北側に物置を増築しました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

関係人の陳述及び現況にてらし、2枚目記載のとおりと認める。

(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	調査の方法等
5 年 10 月 6 日 (金) 8 : 30	法務局八戸支局	土地建物登記事項証明書等受理
5 年 10 月 25 日 (水) 9 : 30 - 10 : 10	物件所在地	立入のため臨場/関係人と面談/概測/写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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 を立ち合わせ、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

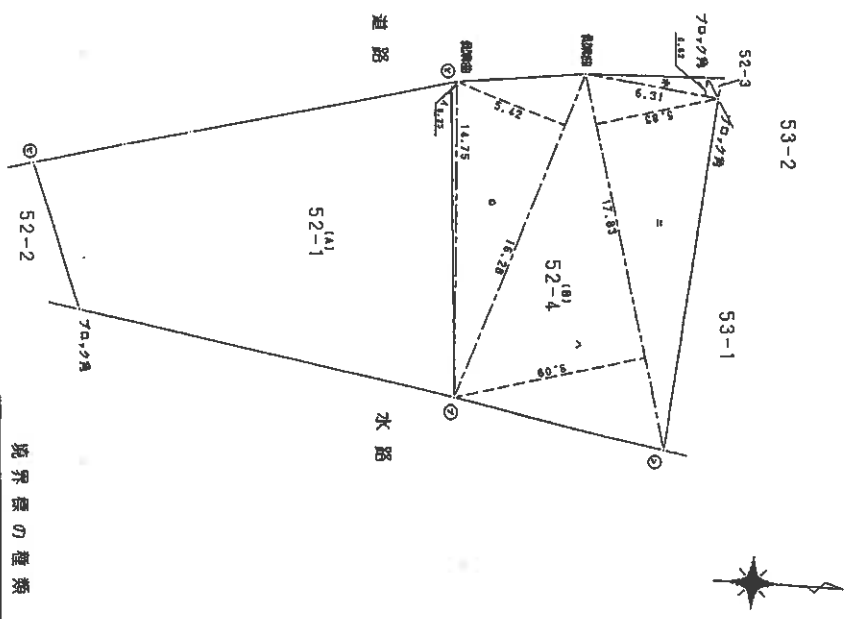
A3をA4に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和5年10月6日 青森地方法務局八戸支局 登記書

0220653

地番	52-4	52-1
土地の所在	八戸市大寺河原本字八木塚 八戸市八次町三丁目	

地積測量図



地番 NO.	辺長	高さ	面積	面積
52-4 (181)	14.75 x	0.25	3.6875	181.56145
52-1 (181)	16.28 x	5.42	88.2376	181.56145
52-2 (181)	17.89 x	9.09	162.0747	198.36855
53-1	17.89 x	5.83	103.9489	5.1742
53-2	6.31 x	0.82	5.1742	353.1229
53-3				181.56145
特別簿	52-1 (181)			181.56145
公簿	379.93			198.36855

境界線の種類

①	コンクリート杭
②	プラスチック杭
③	鋼杭
④	木杭

製作者

3月23日作製

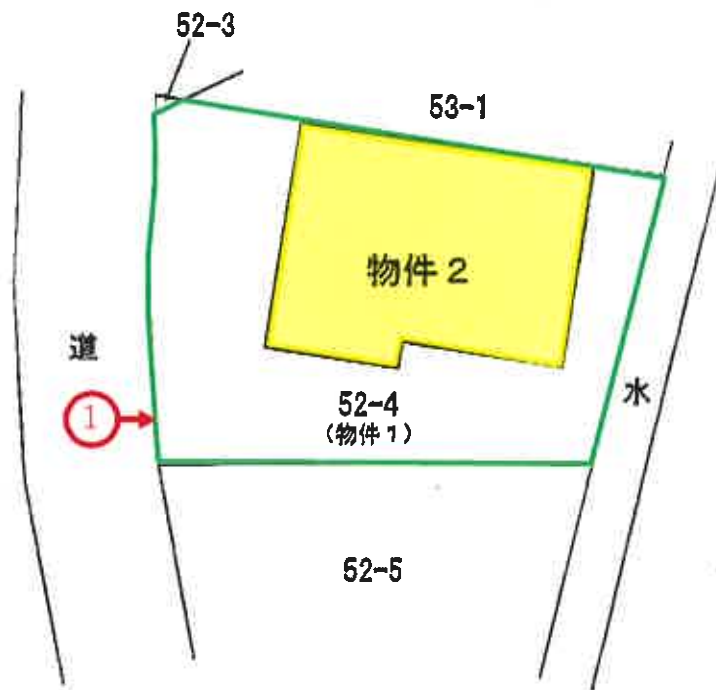
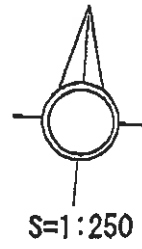
申請人

縮尺 1/250

平成 25.27

(宮城県土地家屋調査士会)

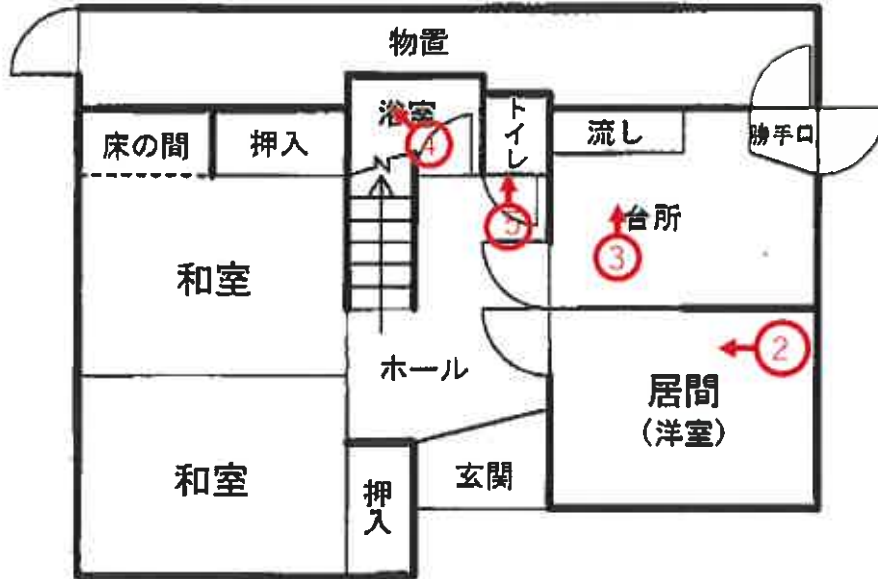
土地建物位置関係図



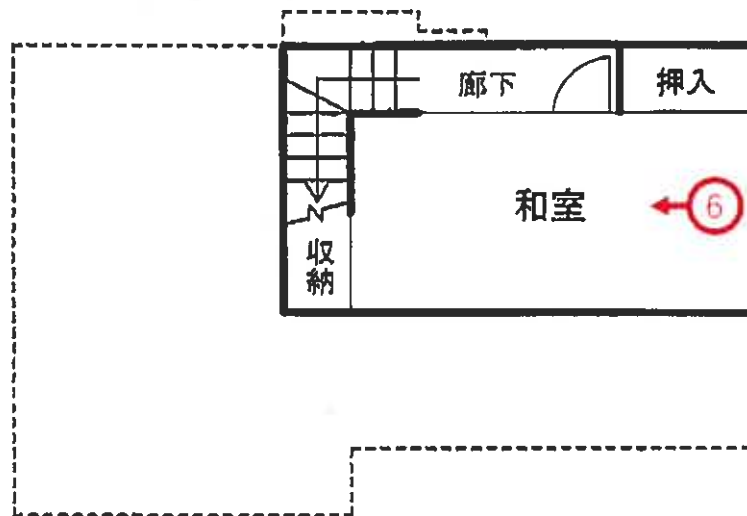
建物間取図

物件2

1階



2階



写真撮影地点



(9 枚目)

写真番号 1

物件 2 建物



道

物件 1 土地

写真番号 2



写真番号 3



写真番号 4



写真番号 5



写真番号 6



令和5年（又）第14号
令和5年10月25日現地調査
令和5年11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 聡

第1 評価額

一括価格	
金3,416,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金2,101,000円
物件2(建物)	金1,315,000円

- 1 一括評価は、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の土地の内訳価格は物件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 地番 地目 地積	八戸市八太郎三丁目 52番4 宅地 181.56㎡	同左 同左 同左 同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	八戸市八太郎三丁目 52番地1 52番1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 59.67㎡ 2階 23.13㎡	同左 同左 同左 同左 約72.29㎡ 同左

第4 目的物件の位置・環境等

○ 物件1（土地）の概況及び利用状況等

位置・交通	JR八戸線「本八戸」駅の北方・道路距離約3.9km (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、八戸市市街地北端、一般住宅、農家住宅等が見られる住宅地域。 土地利用状況は、画地規模120～300㎡程度の敷地に戸建住宅が標準的で、将来とも当分は現状のまま推移していくものと予想される。	
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% 指定なし 立地適正化計画(居住誘導区域外)
画地条件 (規模、形状等)	規模 形状 間口×奥行	181.56㎡ (公簿面積) ほぼ長方形 約12m × 約16.5m
接面道路の状況	西側で有効幅員約4mの舗装市管理道路(建築基準法第42条第1項第3号道路)と約0.4m高く接面する中間画地	
土地の利用状況等	土地所有者が所有権に基づき、物件2の敷地として使用占有している。 (附属資料「4 建物配置図」参照)	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	あり(特記事項参照) なし あり(但し、敷地内に引き込まれているが、接続していない)
特記事項	敷地北西端の一部が北側臨港道路側道に接しているが、接面部分が僅かであり、角地等の接面効果はない。 上水道について、八戸圏域水道企業団に調査したところ、当該土地は南側約60m先の公道埋設の本管より個人給水管(申立外第三者所有)により引き込まれ、周辺建物と分岐引用しているとのことである。	

○ 物件2（建物）の概況及び利用状況等

区分	主である建物 家屋番号 52番1
建築時期 及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載） 昭和48年9月1日新築 経過年数 約50年 経済的残存耐用年数 約0年
仕様	構造 木造 屋根 着色亜鉛鋼板瓦棒葺 外壁 サイディング 内壁 プリント合板、ペイント塗、砂壁外 天井 石膏ボード張、ビニールクロス貼、目透天井外 床 フロアパネル、長尺ビニールシート敷、タタミ外 設備 電気、給排水、衛生（汲取り式）。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）	1階 72.29㎡ 2階 23.13㎡ 延床面積 95.42㎡ 増改築 1階北側物置部分が増築されているが、増築年月日等是不詳。
現況用途等	現況用途 居宅 間取り （附属資料「5 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	建物所有者が所有権に基づき、居宅として使用占有している。
特記事項	特になし

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/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	33,500	0.94	181.56	(1-0.15)	4,860,000

〔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）

地価調査 八戸（県）-5				
地価調査基準地価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
33,500 円/m ²	100.0	100	100	
×	—	×	—	= 33,500 円/m ²
	100.0	100	100	

項 目	物件1	備 考
基準とする地価公 示または県基準地	地価調査 八戸（県）-5	
公示価格等	33,500 円/m ²	
価格（基準）時点	令和5年7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	100%	なし（方位：北）
◇地域格差	100% (同一近隣地域)	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。

イ、個別的格差率

項 目	物件1	備 考
道路条件	93% (幅員等▲7%)	相乗積による。
交通接近条件	100%	格差率については、1%未満
環境条件	100%	の数値を四捨五入。
行政的条件	100%	
画地条件	101% (方位+1%)	
個別的格差率	94%	

ウ、地積：登記数量

エ、建付減価：▲15%（建物と敷地との適応の状態等を考慮した。）

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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	145,000	95.42	0.02	277,000

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	50	0	0.50	0.03	0.02

※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

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・2	4,860,000	1.00	0.35 法定地上権	1,701,000

イ、土地利用権等の及ぶ範囲： 物件2の土地利用権等の及ぶ範囲は、物件1について全範囲とした。

ウ、土地利用権等割合： 土地利用権等を法定地上権と判定し、土地利用権等割合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) 土地は1①オ 建物は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	4,860,000	-1,701,000		(1-0.05)	(1-0.30)	2,101,000
2	277,000	+1,701,000	(1-0.00)	(1-0.05)	(1-0.30)	1,315,000
一括価格 (合計)						3,416,000

ウ、占有減価修正： 特になし

エ、市場性修正： ▲5%

(上水道管の占有状況について不安定な部分が認められること等により市場性劣り、市場滞留期間等を考慮)

オ、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。)

第6 参考価格資料

地価調査価格 (八戸 (県) - 5)

所 在 ・ 地 番：八戸市八太郎3丁目98番9「八太郎3-5-29」

価 格：33,500円/㎡

位 置：JR八戸線「本八戸」駅の北方約3.6km先に位置

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：165㎡

供給処理施設：上水道、下水道

接 面 街 路：北側幅員約6mの舗装市道に接面

用 途 指 定 等：市街化区域、第1種住居地域

(建蔽率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要：一般住宅、農家住宅が混在する郊外の住宅地域

第7 附属資料

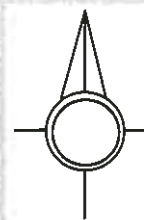
- 1 位置図(出所：国土地理院「25,000分の1地形図」) 1葉
- 2 公 図 写 1葉
- 3 地 積 測 量 図 写 1葉
- 4 建 物 配 置 図 1葉
- 5 建 物 間 取 図 1葉

以 上

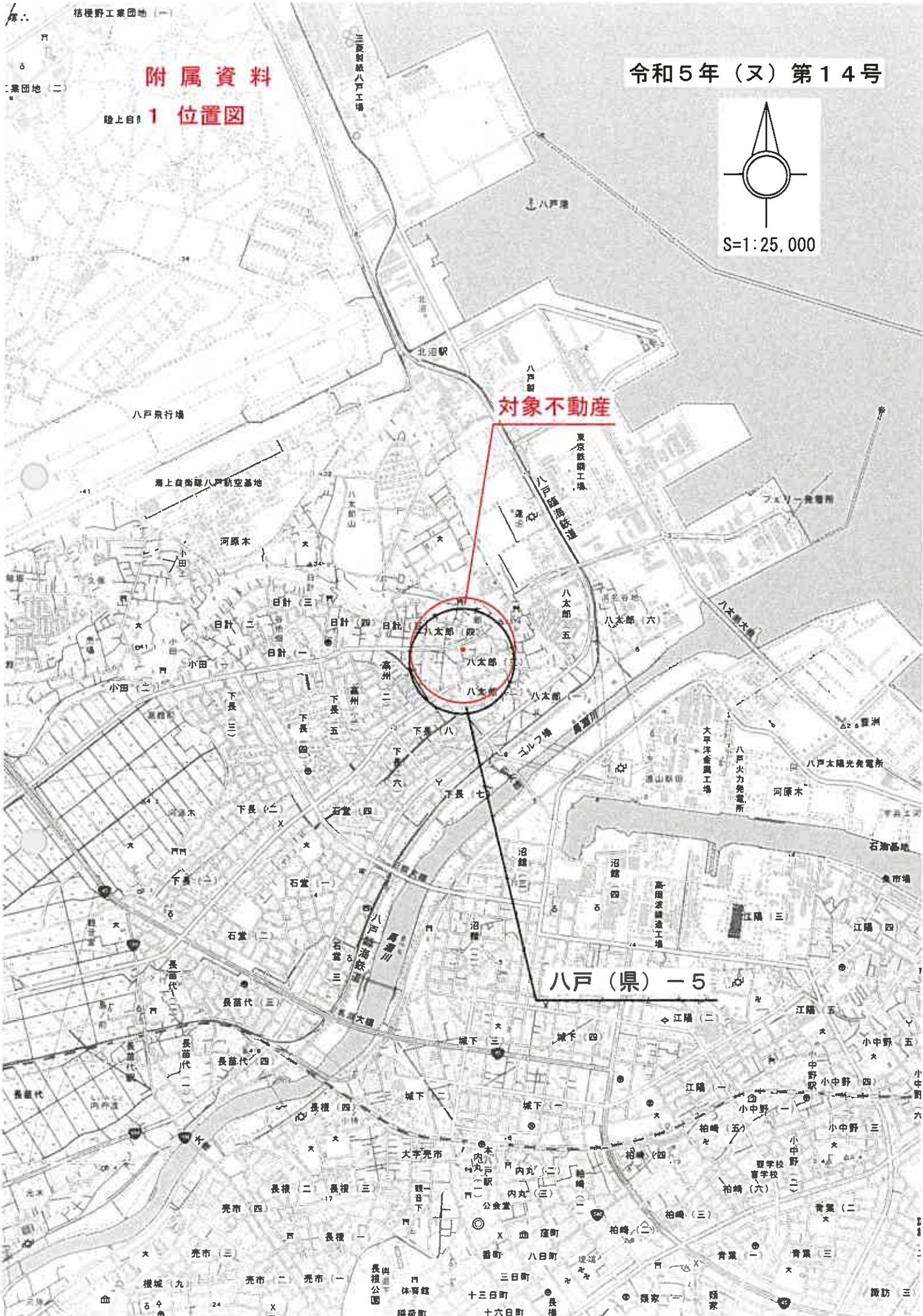
附属資料

陸上自衛隊 1 位置図

令和5年(又)第14号



S=1:25,000



対象不動産

八戸(県) - 5

所在 八戸市八太郎三丁目



52-1

地積測量図

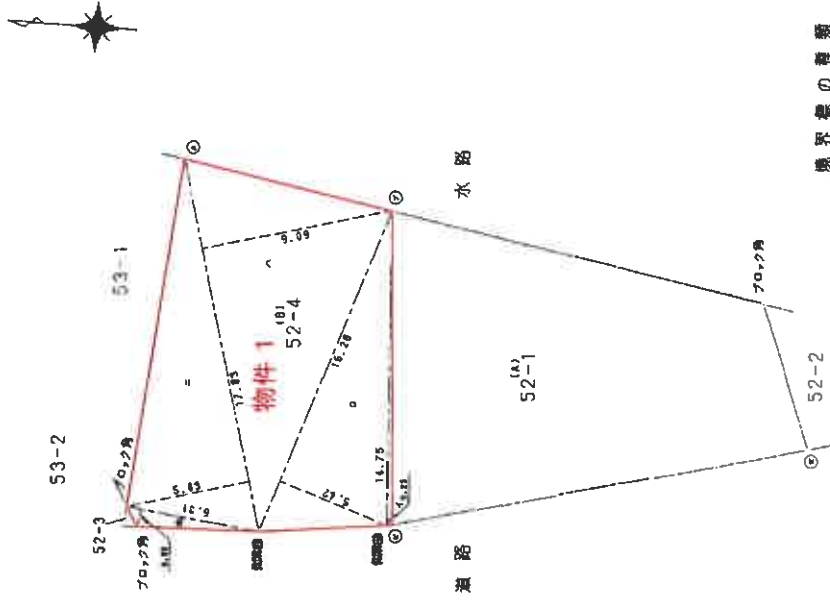
地番 52-4

土地の所在 八戸市大字河原木字八木林 八戸市八木林三丁目

0220653

三斜求積表

地番 NO.	底辺	高さ	積	面積
1	14.75 x	0.25 =	3.6875	
2	16.28 x	5.42 =	88.2376	
3	17.83 x	9.09 =	162.0747	
4	17.83 x	5.83 =	103.9489	
5	6.31 x	0.82 =	5.1742	
面積合計			363.1229	
面積換算			181.56145	㎡
面積換算			181.56145	㎡
面積換算			198.36855	㎡
面積換算			198.36	㎡



境界線の種類

①	コンクリート鉄
②	プラスチック板
③	塀
④	樹木
⑤	溝
⑥	溝

製作者

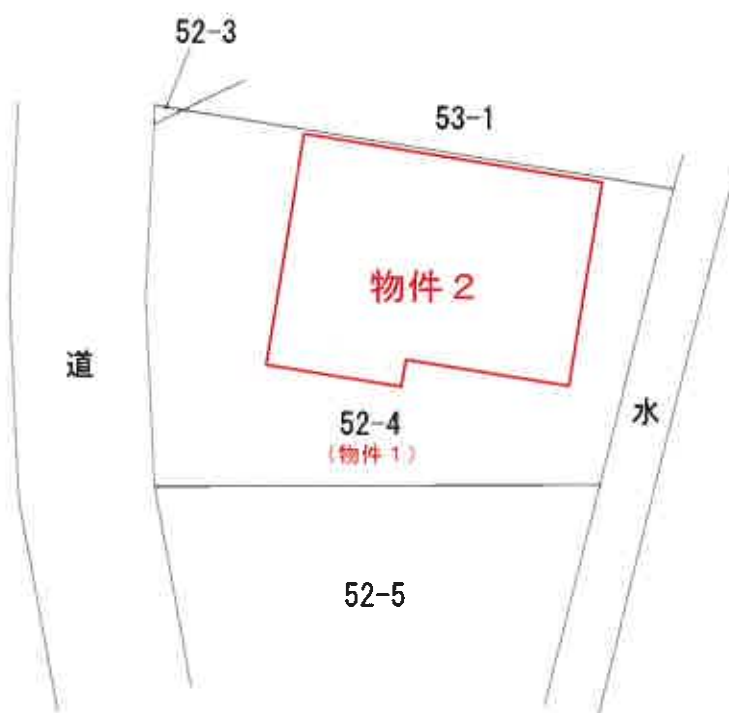
土地家屋調査士

5月23日作製

申請人

縮尺 1/250

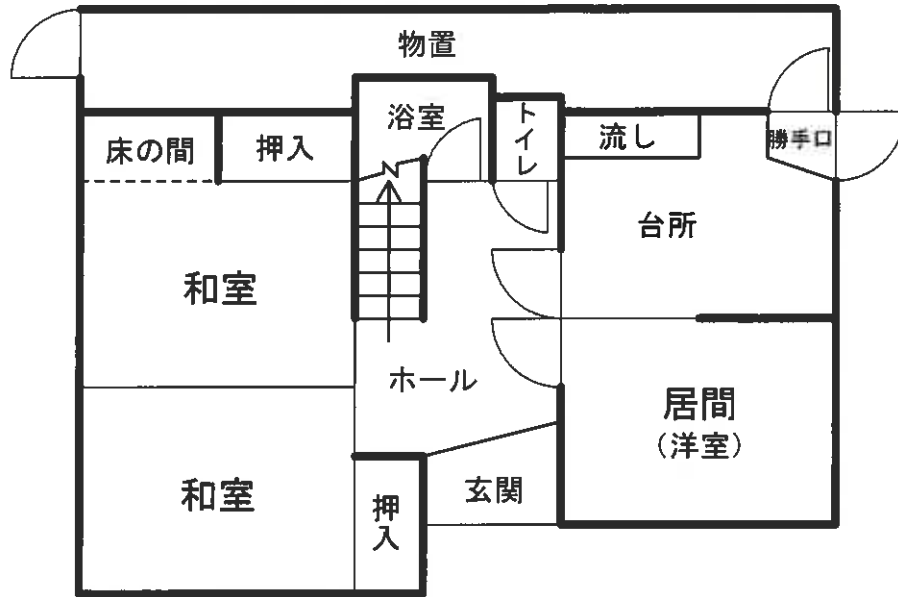
4 建物配置図



5 建物間取図

物件2

1階



2階

