

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 7年 2月 6日

青森地方裁判所八戸支部

裁判所書記官 沼 尾 和 樹

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 7年 4月 3日 午前 8時30分から 令和 7年 4月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月16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 7年 5月14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 7年 4月17日 午前 9時00分から 令和 7年 4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 7年 2月 6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八森
 地 番 2 2 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 0 6 1. 8 1 平方メートル
- 2 所 在 八戸市大字白銀町字八森 2 2 番地 1
 家屋 番号 2 2 番 1
 種 類 倉庫
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 1 6 5. 2 5 平方メートル
 2階 1 6 5. 2 5 平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
 種 類 倉庫
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 1 6 5. 2 5 平方メートル
 2階 1 6 5. 2 5 平方メートル



物 件 目 録

- 1 所 在 八戸市大字白銀町字八森
地 番 22番1
地 目 宅地
地 積 1061.81平方メートル
- 2 所 在 八戸市大字白銀町字八森22番地1
家屋 番号 22番1
種 類 倉庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 165.25平方メートル
2階 165.25平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 倉庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 165.25平方メートル
2階 165.25平方メートル



令和 6 年（ケ）第 11 号

令和 6 年 6 月 21 日 受理

令和 6 年 7 月 25 日 提出

（評価人 久保田 聡）

現況調査報告書

（物件 1、2）

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 八戸市大字白銀町字八森
地 番 22番1
地 目 宅地
地 積 1061.81平方メートル

所有者 久栄漁業株式会社

2 所 在 八戸市大字白銀町字八森22番地1
家屋 番号 22番1
種 類 倉庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 165.25平方メートル
2階 165.25平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 倉庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 165.25平方メートル
2階 165.25平方メートル

所有者 久栄漁業株式会社

関係人の陳述	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ A (久栄漁業株式会社特別代理人)	私は久栄漁業株式会社の特別代理人です。久栄漁業株式会社は破産手続が終了しています。

(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
6年 6月 25日 (火) 8 : 30	法務局八戸支局	土地建物登記事項証明書等受理
6年 7月 9日 (火) 10 : 10 - 10 : 20	物件1、2所在地	現地確認/立入のため臨場/不在/概測/写真撮影 (外部)
6年 7月 9日 (火) 10 : 30 - 10 : 50	物件3ないし7	現地確認/立入のため臨場/不在/概測/写真撮影 (外部)
6年 7月 9日 (火) 10 : 50 - 10 : 55	物件8	現地確認/立入のため臨場/不在/概測/写真撮影
6年 7月 11日 (木) 13 : 30 - 14 : 10	物件1、2所在地	立入のため臨場/不在/概測/写真撮影
6年 7月 11日 (木) 14 : 30 - 15 : 30	物件3ないし7	立入のため臨場/関係人と面談/概測/写真撮影
6年 7月 11日 (木) 15 : 35 - 15 : 45	物件8	立入のため臨場/関係人と面談/概測/写真撮影
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 7月 11日 物件2は不在だったので、立会人八戸市職員Eを立ち会わ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>		

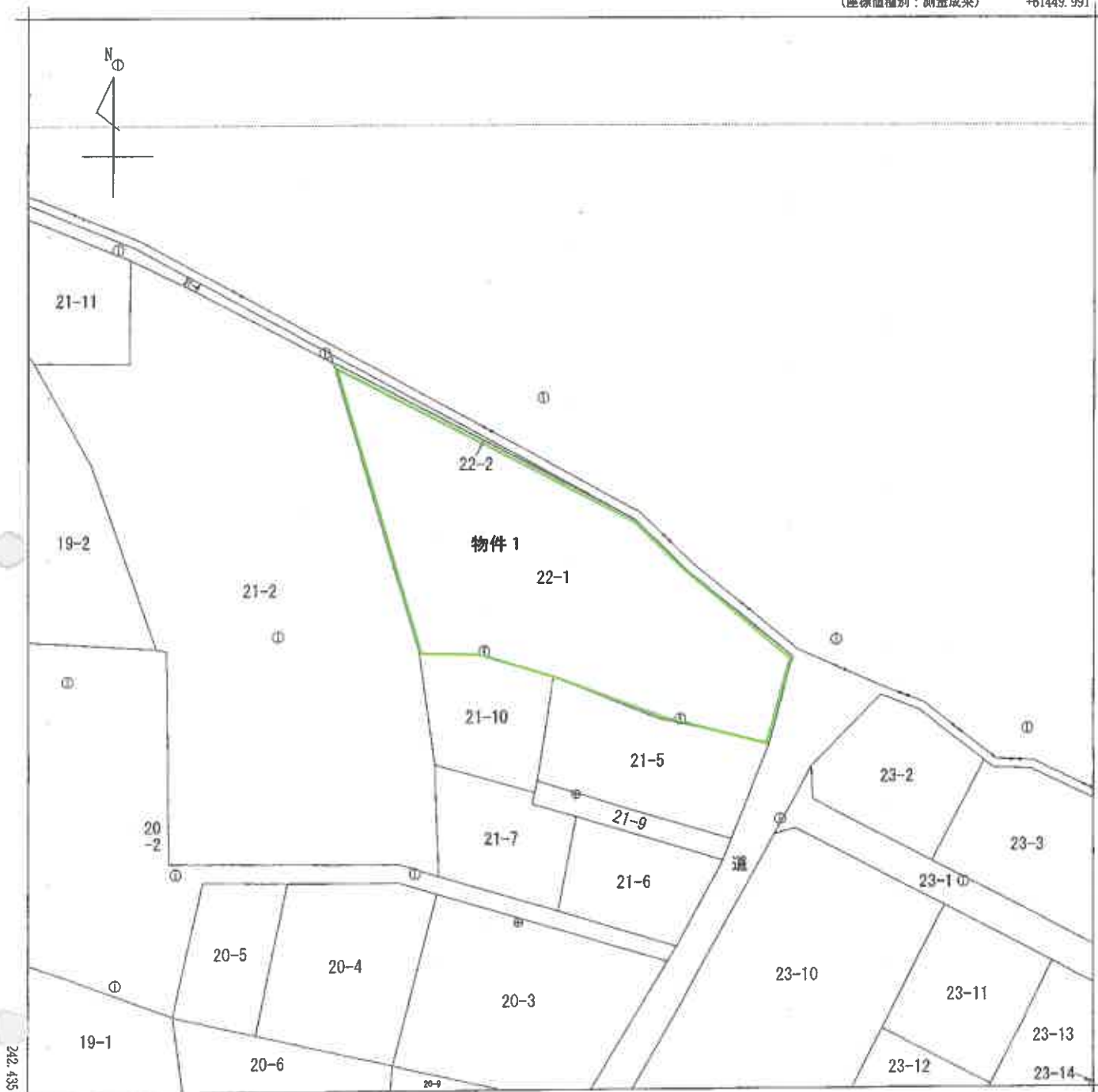
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A3をA4に縮小

(座標値種別：測量成果)

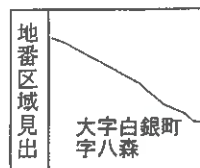
+61449.991

+50368.435



+61324.991 (座標値種別：測量成果)

(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。



請求部	所在	八戸市大字白銀町字八森				地番	22番1			
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19年12月			備付年月日(原図)	平成21年3月5日			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6年6月25日
青森地方方法務局八戸支局
登記官

請求番号：6-1
(1/1)

公用

A3をA4に縮小

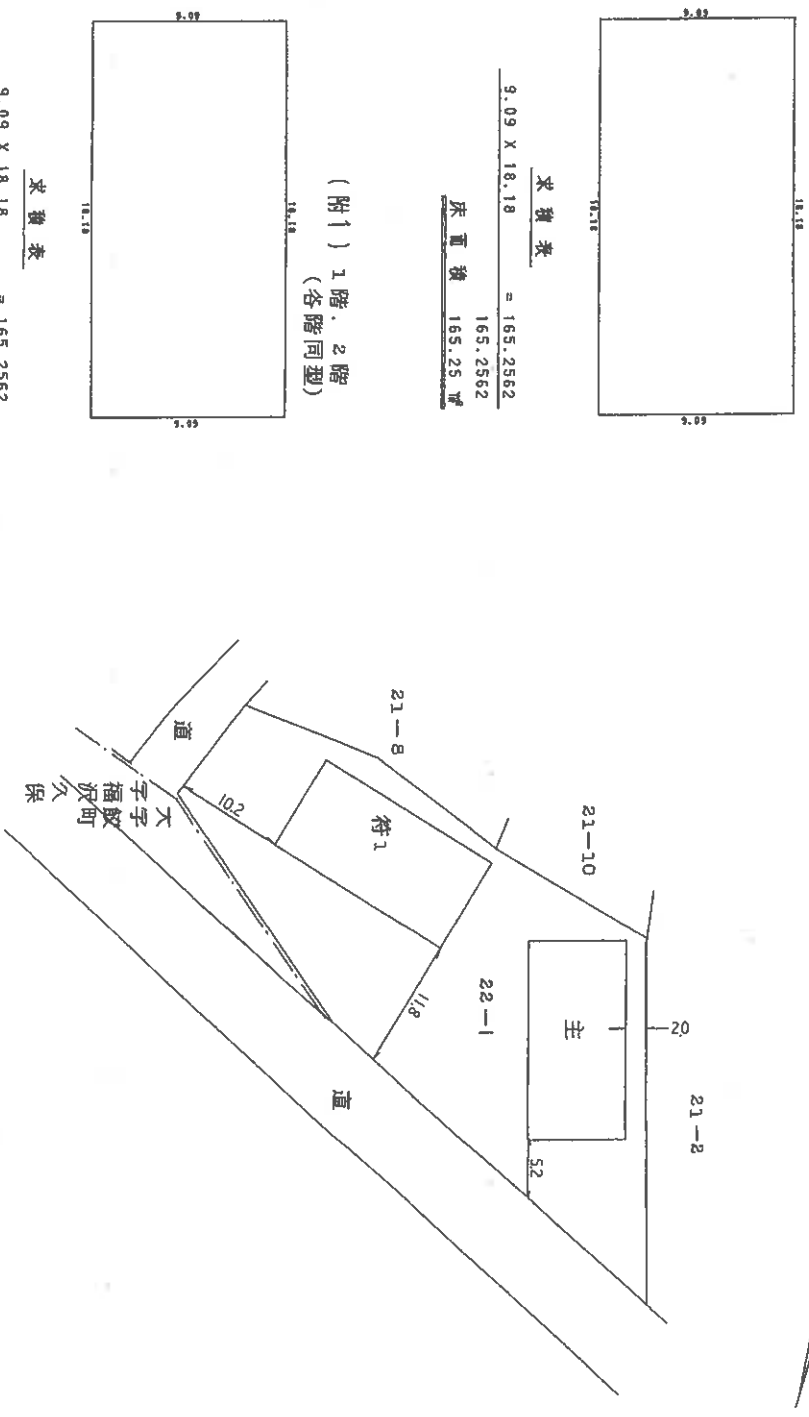
これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和6年6月25日 善徳地方事務所八戸支局 登記官

各階平面図

0335609

(主)1階,2階
(各階同型)

家屋番号	22-1	建築物各階平面図
建築物の所在	八戸市大字白銀町字八森22-1	



求積表
 9.09 X 18.18 = 165.2562
 床面積 165.25 m²

(附1) 1階,2階
(各階同型)

求積表
 9.09 X 18.18 = 165.2562
 床面積 165.25 m²

作製者

昭和6年5月11日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

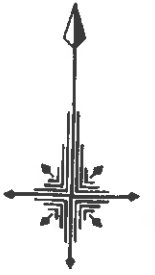
(日附連12)

(平産地)

平成7.5.16

土地建物位置関係図

S=1:500

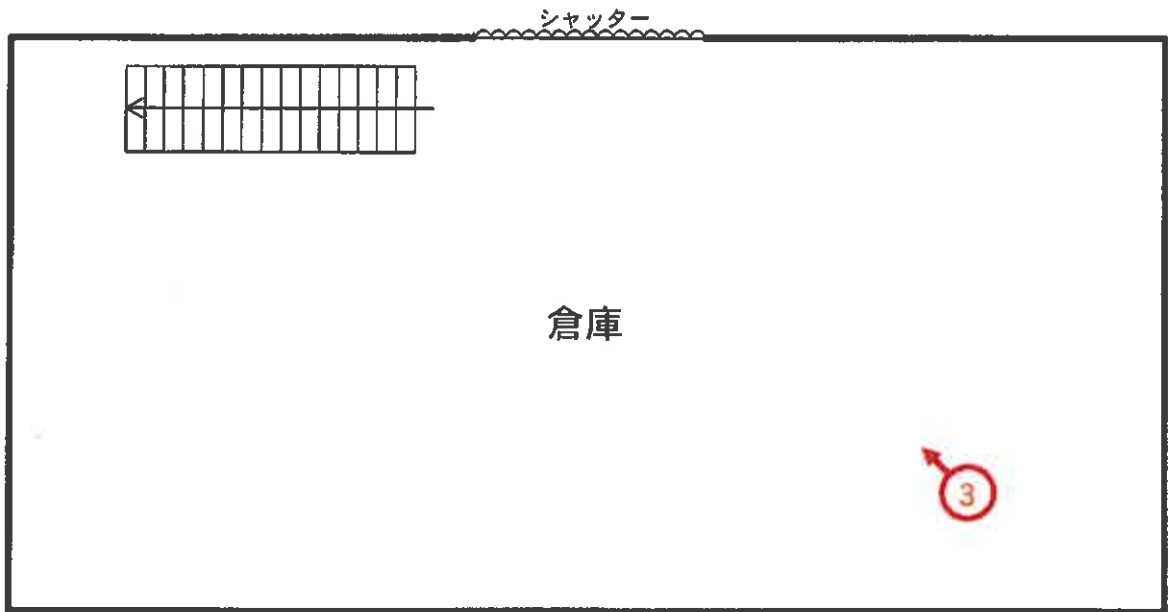


建物間取図

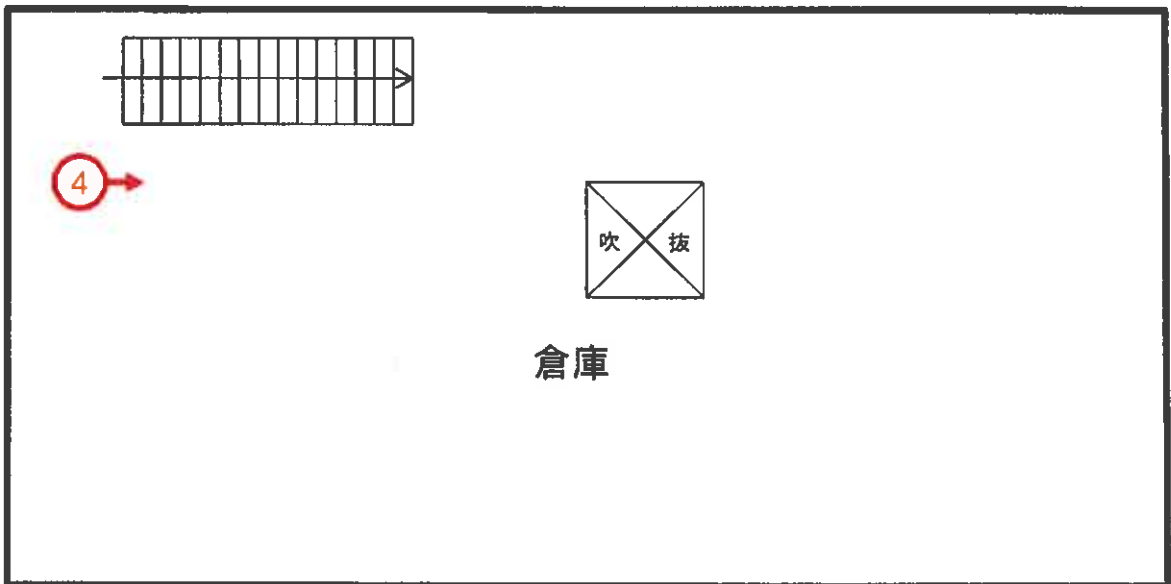
1/120

物件2・主である建物

1階



2階



写真撮影地点

(9 枚目)

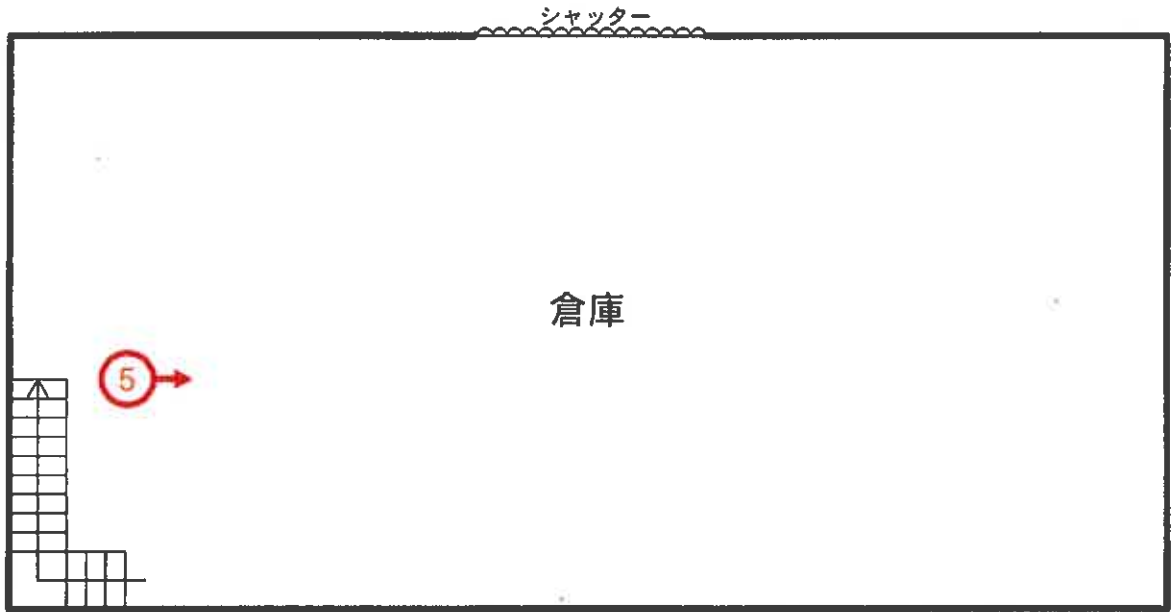


建物間取図

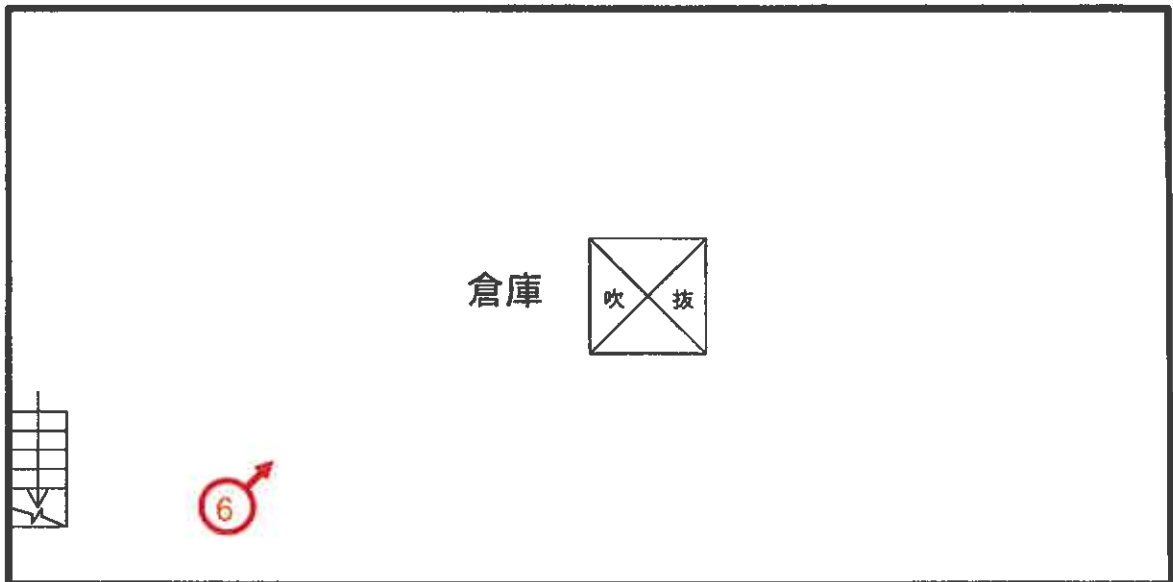
1/120

物件2・附属建物符号1

1階



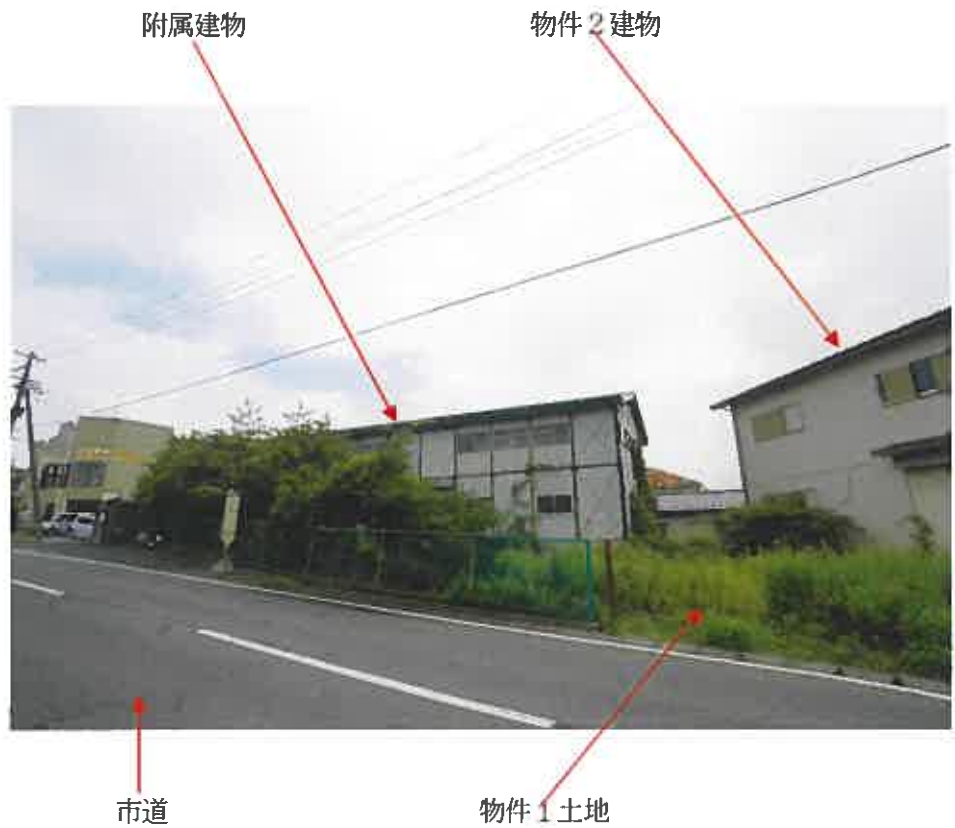
2階



写真番号 1



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6年（ケ）第11号
令和6年07月11日現地調査
令和6年08月01日評 価

青森地方裁判所 八戸支部 御中

評 価 書

(物件1・2)

評価人 不動産鑑定士

久保田 聡

第1 評 価 額

一括 価 格	
金 6, 0 6 5, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3, 6 2 4, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 2, 4 4 1, 0 0 0 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 地目 地積	八戸市大字白銀町字八森 22番1 宅地 1,061.81㎡	同左 同左 同左 同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 符号 種類 構造 床面積	<p>【主である建物】</p> 八戸市大字白銀町字八森 22番地1 22番1 倉庫 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 1階 165.25㎡ 2階 165.25㎡ <p>【附属建物】</p> 1 倉庫 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 1階 165.25㎡ 2階 165.25㎡	同左 同左 同左 同左 同左 同左 同左 同左 同左 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「鮫」駅の南方・道路距離約1.4km (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、八戸市東方郊外、一般住宅の中に空地等が見られる郊外の住宅地域である。 土地利用状況は、画地規模150～300㎡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種低層住居専用地域 指定 50% 指定 80% 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	1,061.81㎡ (公簿面積) 不整形 約40m × 約22m
接面道路の状況	北東側で約40mが有効幅員約7.5mの舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路)と、東側で約10.5mが有効幅員約5mの舗装道路(建築基準法第42条第1項第3号道路)とほぼ等高に接面する二方路地	
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「3 建物配置図」参照)	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	なし(但し、前面道路に本管が有り引き込み可) 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	敷地北東側のバス停及びゴミ置場等がある土地(図面上は道等)について、八戸市役所道路維持課に調査したところ、当該土地については道路敷ではなく、八戸市が管理している土地であるとのことであり、物件1は一部道路に面していない部分が認められることから、二方路地と判断した。 空家の期間が長いものと思料され、草木が生い茂っている状態である。	

○ 物件2-1(建物)の概況及び利用状況等

区 分	主である建物 家屋番号 22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52年10月30日新築
	経過年数	約47年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	着色亜鉛メッキ鋼板瓦棒葺
	外 壁	鉄板、サイディング
	内 壁	アラワシ
	天 井	木毛セメント板、アラワシ外
	床	コンクリート叩き外
	設 備	なし
そ の 他	特になし	
床面積(現況)	1階	165.25㎡
	2階	165.25㎡
	延床面積	330.50㎡
	増改築	なし
現況用途等	現況用途	倉庫
	間取り	(附属資料「4 建物間取図」参照)
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	空家の状態でやや劣る	
建物の利用状況	建物所有者が所有権に基づき、倉庫(空家)として占有している。	
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。	

○ 物件2-2(建物)の概況及び利用状況等

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（登記記載） 平成1年7月1日新築 経過年数 約35年 経済的残存耐用年数 約0年
仕 様	構 造 軽量鉄骨造 屋 根 着色亜鉛メッキ鋼板瓦葺 外 壁 鉄板張 内 壁 板張 天 井 アラワシ 床 コンクリート叩き、板敷 設 備 電気。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 165.25㎡ 2階 165.25㎡ 延床面積 330.50㎡ 増改築 なし
現況用途等	現況用途 倉庫 間取り （附属資料「4 建物間取図」参照）
品 等	やや劣る
保守管理の状態	空家の状態でやや劣る
建物の利用状況	建物所有者が所有権に基づき、倉庫(空家)として占有している。
特記事項	空家の状態が長く、外から植物が浸入している。 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 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	25,000	0.60	1,061.81	(1-0.50)	7,964,000

〔 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（公示価格等からの基準等）

地価調査 八戸（県）－21				
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
21,500 円/㎡	99.0	100	100	
×	—	×	—	≒ 25,000 円/㎡
	100.0	104	82	

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）－21	
公示価格等	21,500 円/㎡	
価格（基準）時点	令和5年7月1日	
◇時点修正	99.0%	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	104%	+4%（方位：南）
◇地域格差	82%	相乗積による。
街路条件	▲4%（幅員等）	格差率については、1%未満 の数値を四捨五入。
環境条件	▲15%（周辺状況等）	

イ、個別的格差率

項 目	物件1	備 考
道路条件	100%	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。
交通接近条件	100%	
環境条件	100%	
行政的条件	100%	
画地条件	60% (方位+2%、二方路+3%、 規模▲40%、形状▲5%)	
個別的格差率	60%	

ウ、地積：登記数量

エ、建付減価：▲50%（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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2-1 主である建物	106,000	330.50	0.01	350,000
2-2 附属建物 符号1	106,000	330.50	0.01	350,000
物件2建物合計				700,000

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
2-1	47	0	0.70	0.03	0.01
2-2	35	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、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	7,964,000	1.00	0.35 法定地上権	2,787,000

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	7,964,000	-2,787,000		(1-0.00)	(1-0.30)	3,624,000
2	700,000	+2,787,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	2,441,000
一括価格 (合計)						6,065,000

ウ、占有減価修正： 特になし

エ、市場性修正： 特になし

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) - 21)

所 在 ・ 地 番 : 八戸市大字白銀町字雷48番6

価 格 : 21,500円/㎡

位 置 : JR八戸線「鮫」駅の南方約1.8kmに位置

価 格 時 点 : 令和5年7月1日

地 積 : 284㎡

供給処理施設 : 上水道、下水道

接 面 街 路 : 南側幅員約4mの舗装道路に接面

用 途 指 定 等 : 市街化区域、第1種低層住居専用地域
(建蔽率50%,容積率80%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に空地、畑地等が見られる新興住宅地域

第7 附属資料

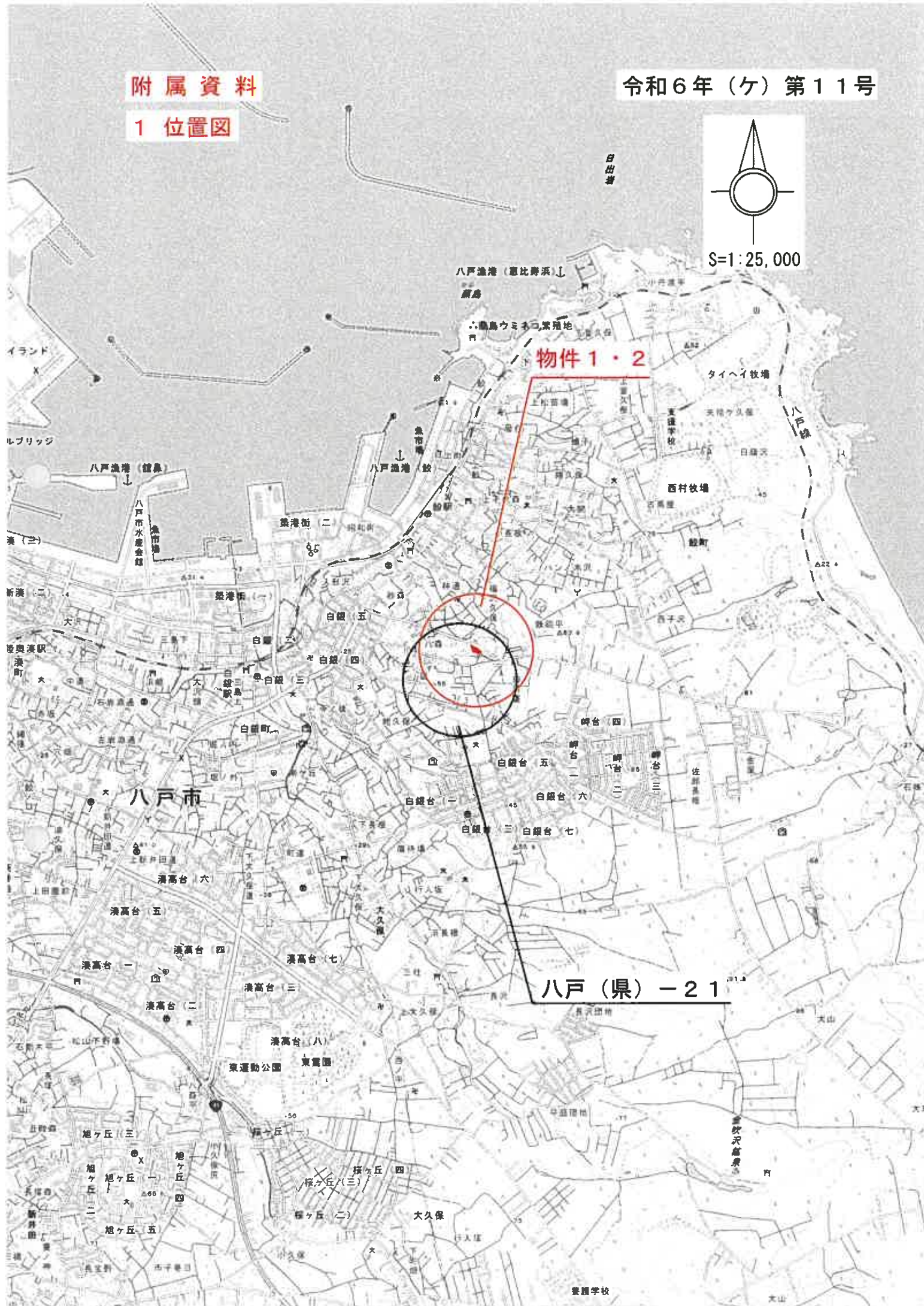
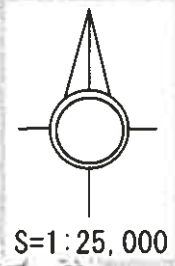
- 1 位置図(出所:国土地理院「25,000分の1地形図」) 1葉
- 2 法第14条第1項地図写 1葉
- 3 建 物 配 置 図 1葉
- 4 建 物 間 取 図 2葉

以 上

附属資料

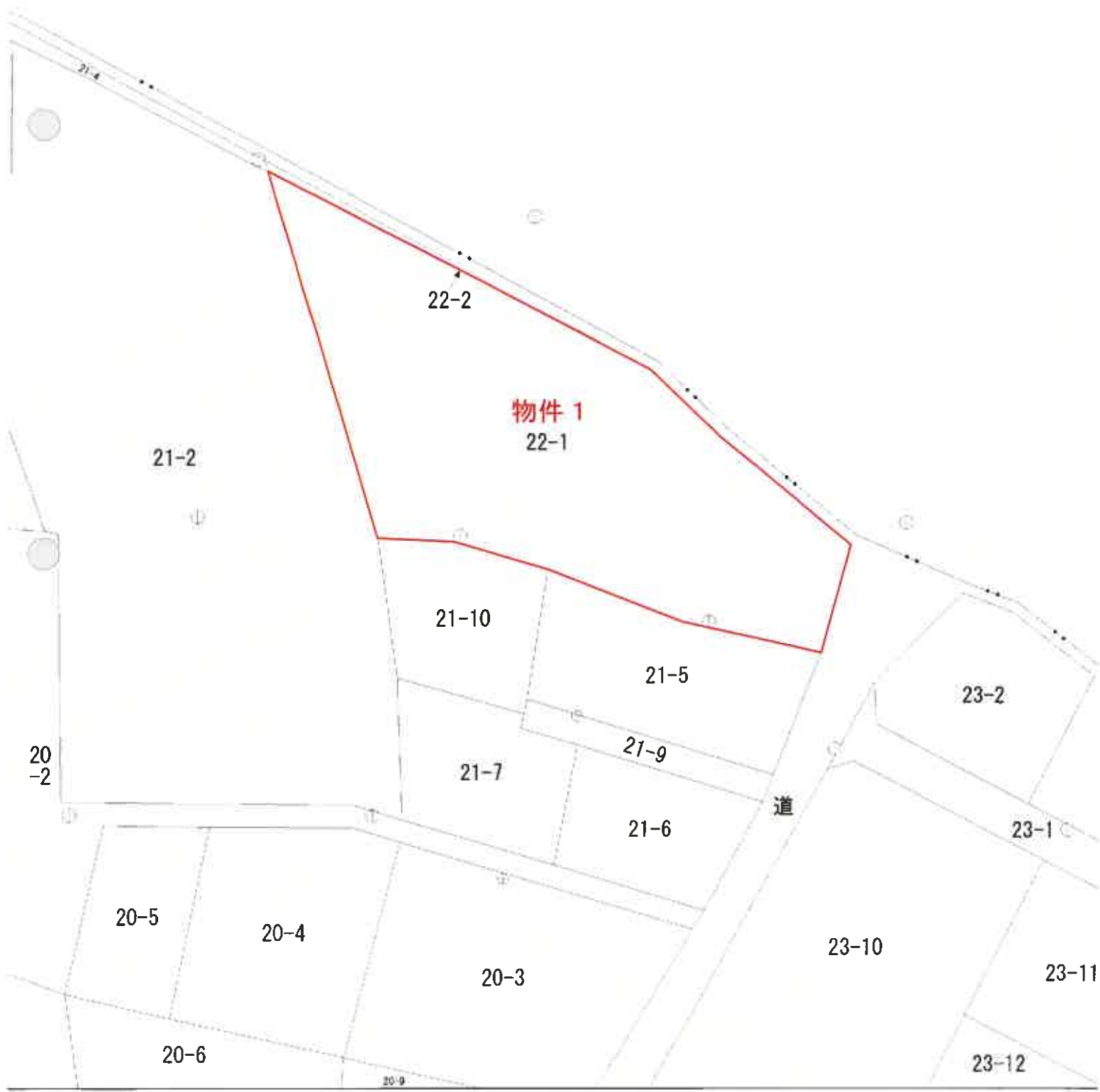
令和6年(ケ)第11号

1 位置図

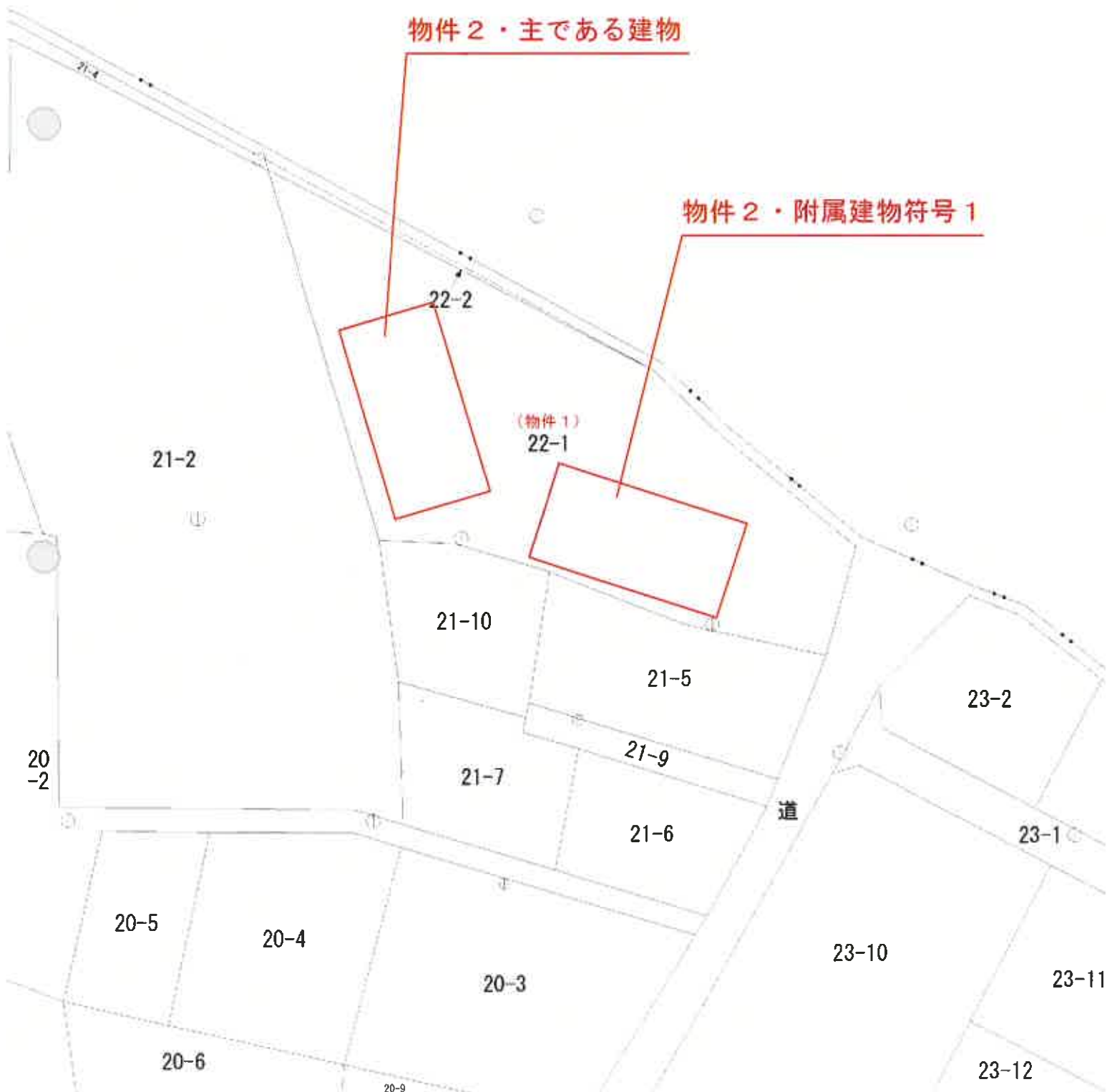
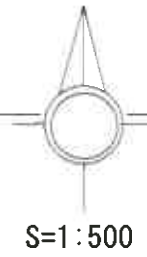


2 法第14条第1項地図写

所在 八戸市大字白銀町字八森



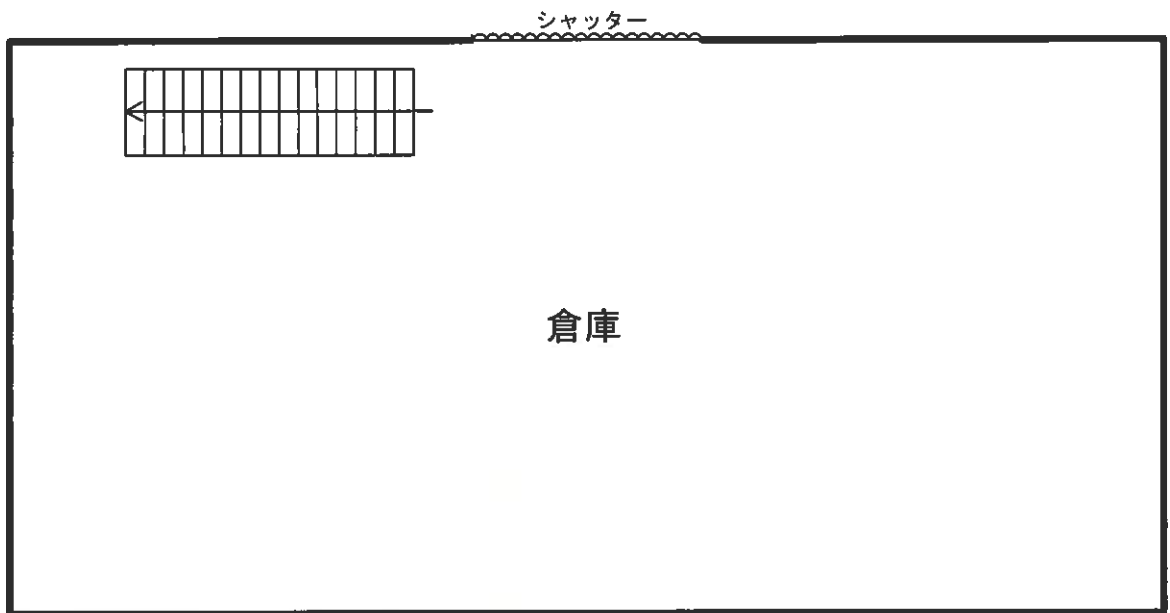
3 建物配置図



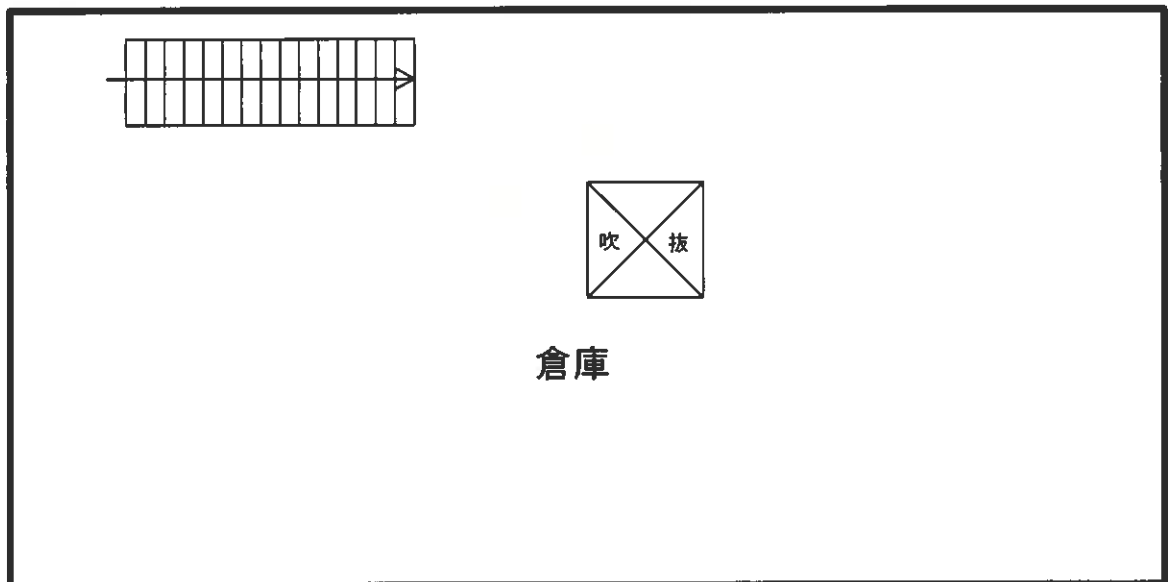
4 建物間取図(その1)

物件2・主である建物

1階



2階



4 建物間取図(その2)

物件2・附属建物符号1

1階



2階

