

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 八戸市大字鍛冶町
地 番 65番2
地 目 宅地
地 積 162.48平方メートル
- 2 所 在 八戸市大字鍛冶町65番地2
家屋 番号 65番2
種 類 店舗
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 86.00平方メートル
2階 86.00平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 86.00平方メートル
2階 約104.71平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年12月 9日

青森地方裁判所八戸支部

裁判所書記官 沼 尾 和 樹

-
- 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 八戸市大字鍛冶町
地 番 65番2
地 目 宅地
地 積 162.48平方メートル
- 2 所 在 八戸市大字鍛冶町65番地2
家屋 番号 65番2
種 類 店舗
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 86.00平方メートル
2階 86.00平方メートル
(現況)
床 面 積 2階 約104.71平方メートル



令和 6 年（ケ）第 33 号
令和 6 年 9 月 12 日 受理
令和 5 年 10 月 10 日 提出
（評価人 千葉篤志）

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 | 八戸市大字鍛冶町 |
| | 地 番 | 65番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 162.48平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八戸市大字鍛冶町65番地2 |
| | 家屋 番号 | 65番2 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 86.00平方メートル
2階 86.00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 (所有者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 物件1、2は債務者会社の店舗として使用していましたが、現在は営業を止めました。誰も使っていません。 2 物件2建物は2階のうちストッカー部分を増築しました。 3 物件2建物の内部には1階に2つのストッカーが、2階に1つのストッカーが設置されており、建物と一体となっています。また、店舗で使っていた花瓶などの備品が多数ありますが、債務者会社は廃業していますのでもう使うことはありません。これは所有権を放棄しますので物件を買い取った方に処分をお願いします。

(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

- 1 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。
- 2 物件2建物の1階に2つのストッカーが、2階に1つのストッカーがそれぞれ設置されているところ、いずれも物件2建物に附合していることから、本競売の対象物と認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

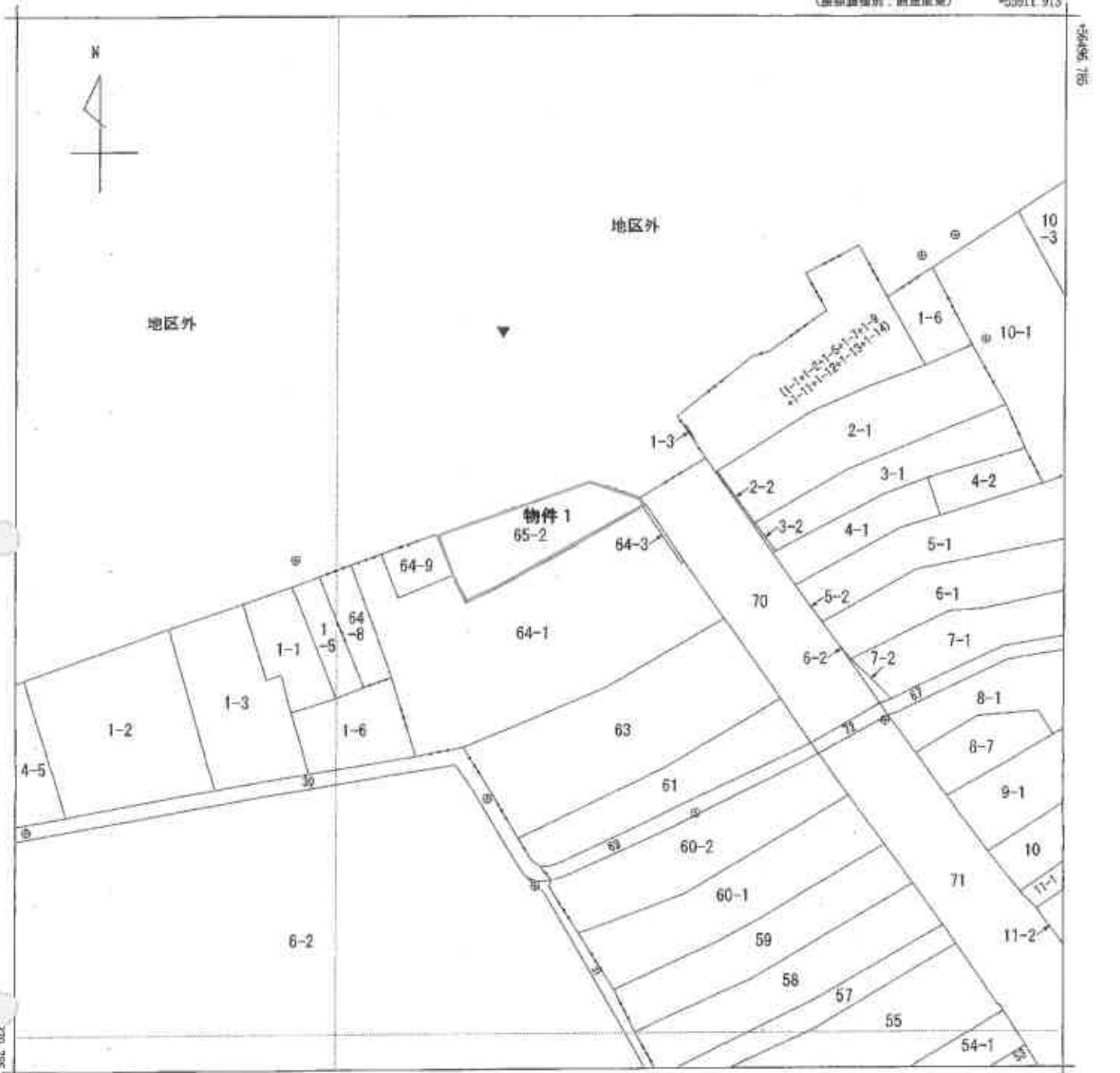
調査の経過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
6年 9月 17日 (火) 8 : 30	法務局八戸支局	土地建物登記事項証明書等受理
6年 9月 30日 (月) 11 : 10 - 11 : 20	物件所在地	現地確認/立入のため臨場/不在/概測/写真撮影 (外部)
6年 10月 2日 (水) 11 : 00 - 11 : 30	物件所在地	立入のため臨場/関係人と面談/概測/写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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

(地籍簿別記：測量成果)

+55811.913



+55786.913

(地籍簿別記：測量成果)



A 大字国匠小路

請求部	所在	八戸市大字国匠町			地番	65番2			
出力	1/500	精度	甲二	原簿系 番号 は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)	種類	法務局作成地図
作成年月日	令和6年2月29日			備付年月日 (原簿)	令和6年3月1日		補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和6年9月17日
青森地方財務局八戸支局
登記官

請求番号：3-5
(1/1)

公用

登記年月日：昭和48年8月8日

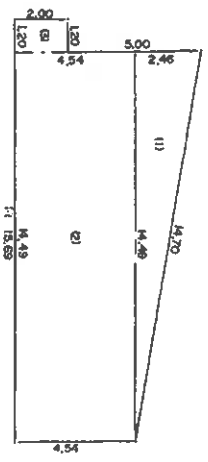
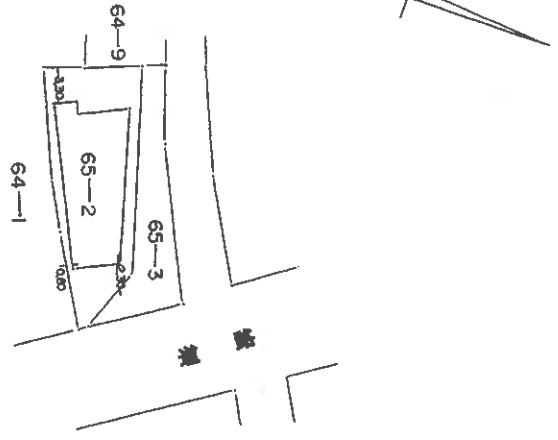
A3をA4に縮小

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9月17日 青森地方支務局八戸支局 登記官

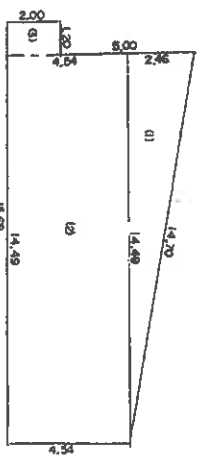
家屋番号	65-2
建物の所在	八戸市大字猿治町の5-2

建築物階平面図

0000383



床面積
 (1) 14.49 X 2.46 X 1/2 = 17.8227
 (2) 14.49 X 4.54 = 65.7846
 (3) 1.20 X 2.00 = 2.4000
 86.0073



床面積
 (1) 14.49 X 2.46 X 1/2 = 17.8227
 (2) 14.49 X 4.54 = 65.7846
 (3) 1.20 X 2.00 = 2.4000
 96.0073

(日測速 15)

縮尺	1/500	1/200
----	-------	-------

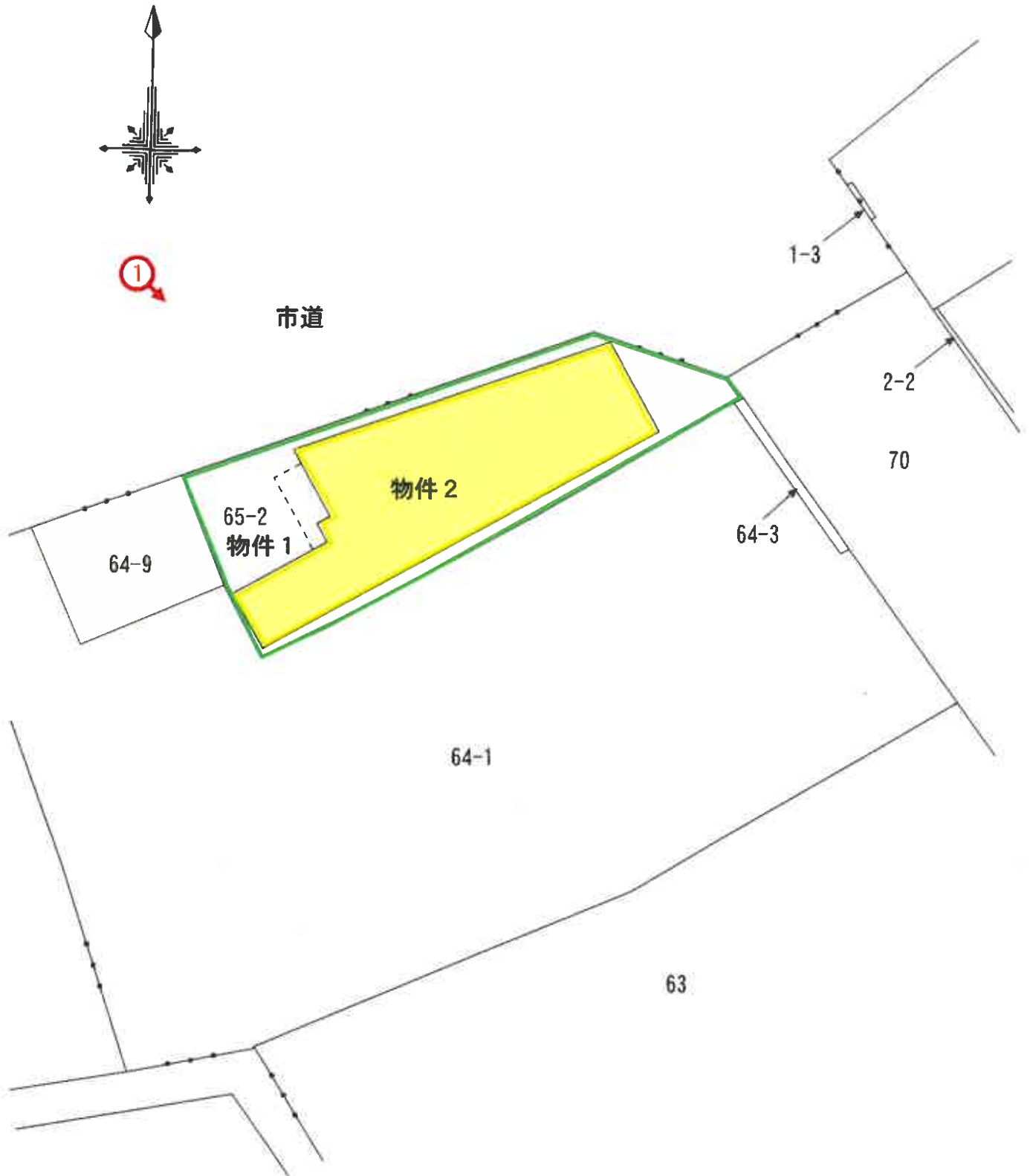
尺 42, 2

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

作製者
 昭和48年8月3日

申請人

土地建物位置関係図

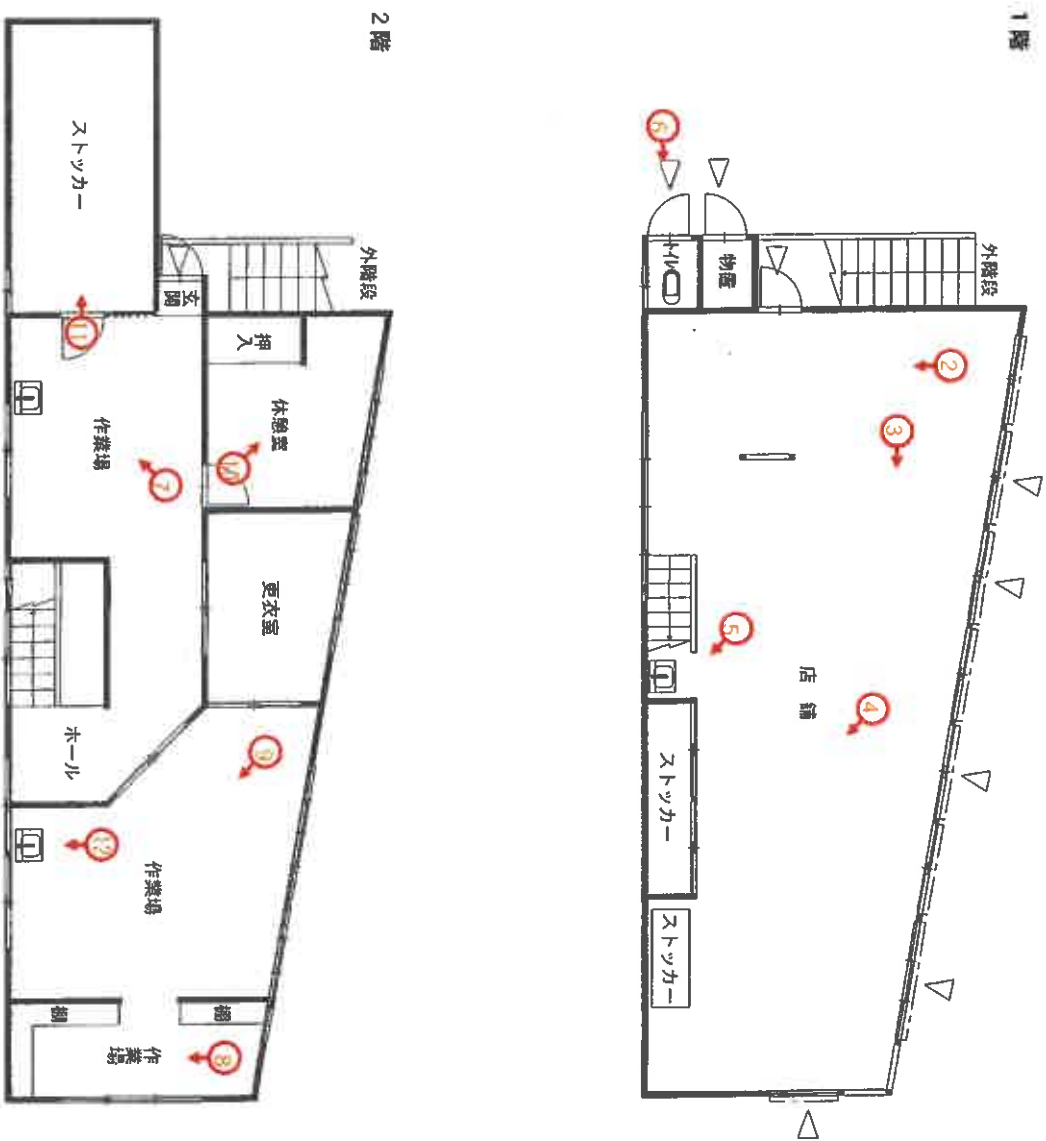


S = 1 / 250

写真撮影地点 

(9 枚目)

建物間取図



S = 1 / 100

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



写真番号 7



写真番号 8



写真番号9



写真番号10



写真番号 1 1



写真番号 1 2



副本

令和6年(ケ)第33号

令和6年10月2日 現地調査

令和6年10月18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

千葉篤志

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,759,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4,185,000 円
物件2 (建物)	金 574,000 円

- 1 一括価格は、物件1, 2の各不動産について、一括売却(民事執行法第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ね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)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、民事執行法第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	八戸市大字鍛冶町	同左
	地番	65番2	同左
	地目	宅地	同左
	地積	162.48㎡	同左
2	所在	八戸市大字鍛冶町65番地2	同左
	家屋番号	65番2	同左
	種類	店舗	同左
	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	同左
	床面積	1階 86.00㎡ 2階 86.00㎡	1階 同左 2階 約104.71㎡
番号	特記事項		
	なし		

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「本八戸」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	近隣地域は店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ路線商業地域である。 道路は、幅員20m程度の舗装市道(ゆりの木通り)が標準的である。 土地の利用状態は、画地規模300㎡前後の低層店舗が標準的。 地域内で特別の変動要因はなく、今後とも現状程度の推移継続と予測する。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な要因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 商業地域 指定 80% 指定 400% 準防火地域 なし
画地条件	地積：162.48㎡ (登記地積) 形状：ほぼ台形 間口：約20m (北側) 奥行：約7.5m 高低差：接面道路とほぼ等高 接面状況：角地 備考：特になし	
接面道路の状況	接面方位：北 幅員：約20m 舗装：あり 種別：市道(柳町根城線) 建築基準法上：いずれも第42条1項1号	北東 約10.5m あり 主要地方道八戸大野線
土地の利用状況等	土地所有者が物件2の建物を所有し、その敷地として占有使用している。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：あり 下水道：あり	
特記事項	特になし。	

2 建物の概況及び利用状況等(物件2)

区 分	主である建物 家屋番号 65番2
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：昭和47年6月30日 (登記記載) 経過年数：約52年 経済的残存耐用年数：経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構造：木造 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：モルタル外 内壁：合板外 天井：石膏ボード外 床：コンクリート叩き、合板外 設備：電気、給水、排水、衛生、換気、ストッカー外 (但し、設備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) その他：なし
床面積(現況)	1階： 86.00 m ² 2階： 104.71 m ² 延： 190.71 m ²
現況用途等	現況用途：店舗 間取り：附属資料「建物間取図」参照
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	建物所有者が本建物を「店舗(営業していない)」として管理占有している。
特 記 事 項	1. 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を否定できない。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。 2. また、新耐震基準(昭和56年)以前の建物のため、現行の耐震基準で要求される設計を満たしていない可能性がある。 3. 令和6年3月頃まで花屋を営業していた。業務に使用していたストッカーが増築部分も含め複数設置されているが、建物に附合していることから本競売対象物と認定した。

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/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	62,800	0.93	162.48	(1-0.30)	6,643,000

〔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)

地価調査 八戸(県)5-4

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $50,900\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 81 \approx 62,800\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：±0.0% 基準価格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：±0%

内訳：標準的

◇地域格差：-19%

内訳(相乗積)

- ・街路条件 -5% 幅員, 構造, 連続性等が劣る。
- ・交通・接近条件 ±0%
- ・環境条件 -15% 繁華性等が劣る。
- ・行政的条件 ±0%

※算式 $0.95 \times 1.00 \times 0.85 \times 1.00 \approx 0.81$

イ 個別格差：-7%

内訳(相乗積)

- ・画地条件 -7% 角地だが, 奥行短小による利用阻害の影響が大きい。
- ・街路条件 ±0%
- ・交通・接近条件 ±0%
- ・環境条件 ±0%
- ・行政的条件 ±0%
- ・その他の条件 ±0%

※算式 $0.93 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 0.93$

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：30% 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 建物価格(物件2)

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。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	136,000	190.71	0.006	156,000

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。

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	52	0	0.80	0.03	0.006

※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

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
1	6,643,000	1.00	0.10	敷地占有利益	664,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1の全範囲とした。

ウ 土地利用権等割合：敷地占有利益を本件建付地価格の10%と判定した。

② 内訳価格及び一括価格

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 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	6,643,000	- 664,000		(1-0.00)	(1-0.30)	4,185,000
2	156,000	+ 664,000		(1-0.00)	(1-0.30)	574,000
一括価格(合計)						4,759,000

ウ 占有減価修正： - 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 0% 特にない。

オ 競売市場修正： 30% 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)5-4
 所 在 : 八戸市大字鍛冶町55番
 価 格 : 50,900円/㎡
 位 置 : JR八戸線「本八戸」駅の約1.5km先に位置する。
 価 格 時 点 : 令和6年7月1日
 地 積 : 395㎡
 供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
 接 面 街 路 : 北東10.5m県道
 用途指定等 : 商業地域 (建ぺい率80%, 容積率400%), 準防火地域
 地域の概要 : 小規模の小売店舗, 飲食店等に空地が介在する古くからの商業地域

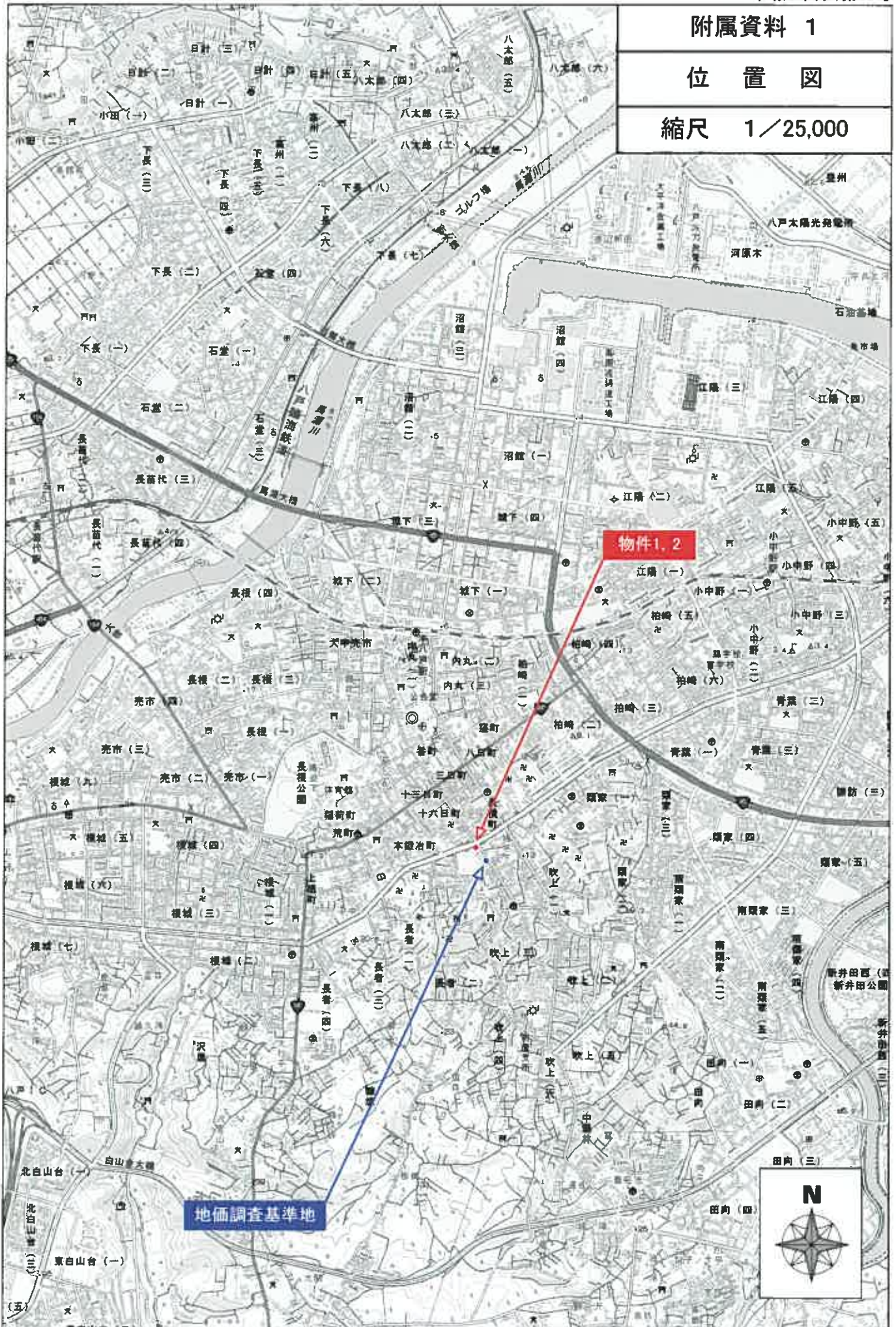
第7 附属資料

1	位 置 図	出所:国土地理院「電子地形図」	...	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

附属資料 1

位置図

縮尺 1/25,000



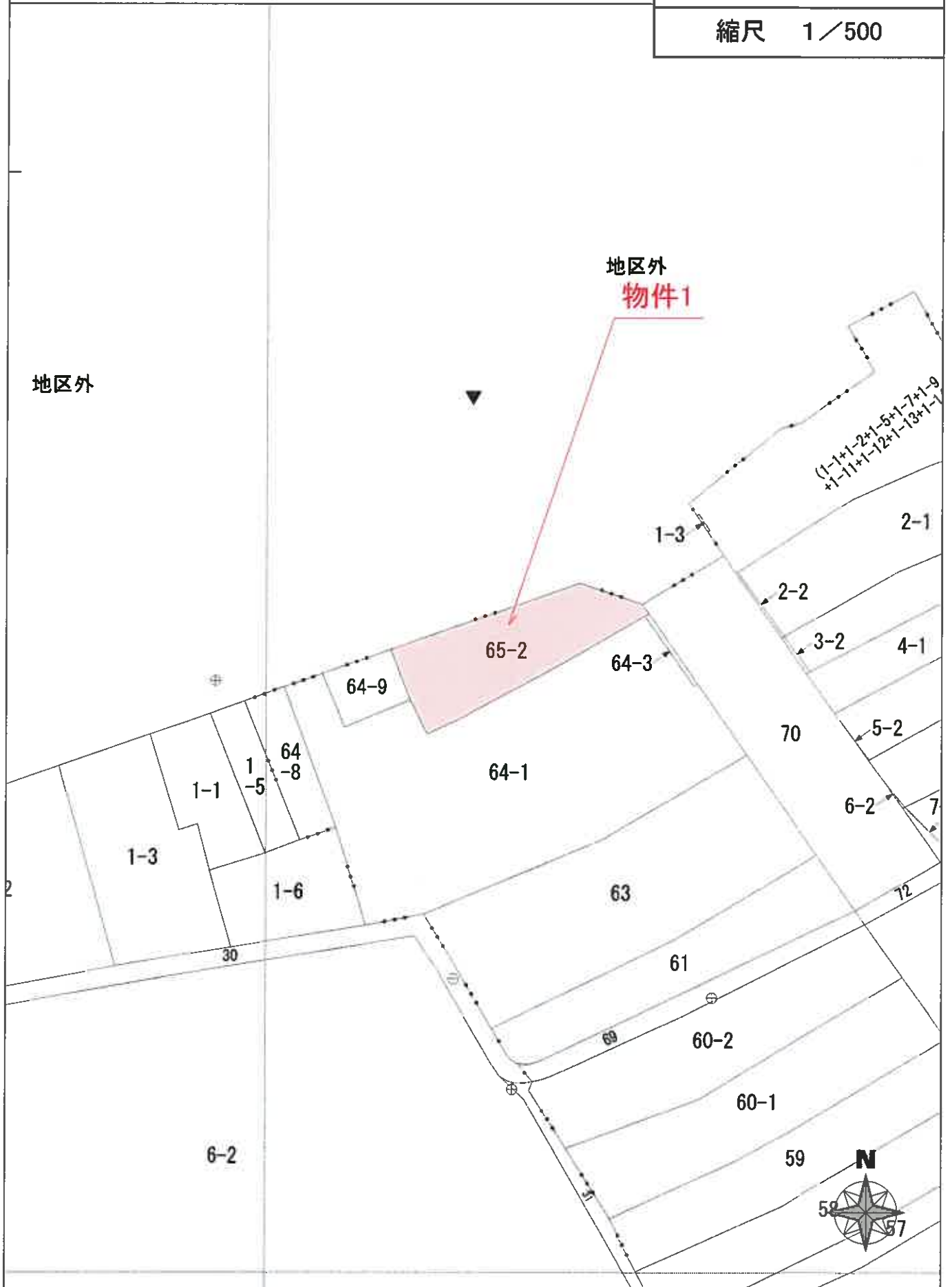
9/30

附属資料 2

所在:八戸市大字鍛冶町

法第14条第1項地図写

縮尺 1/500

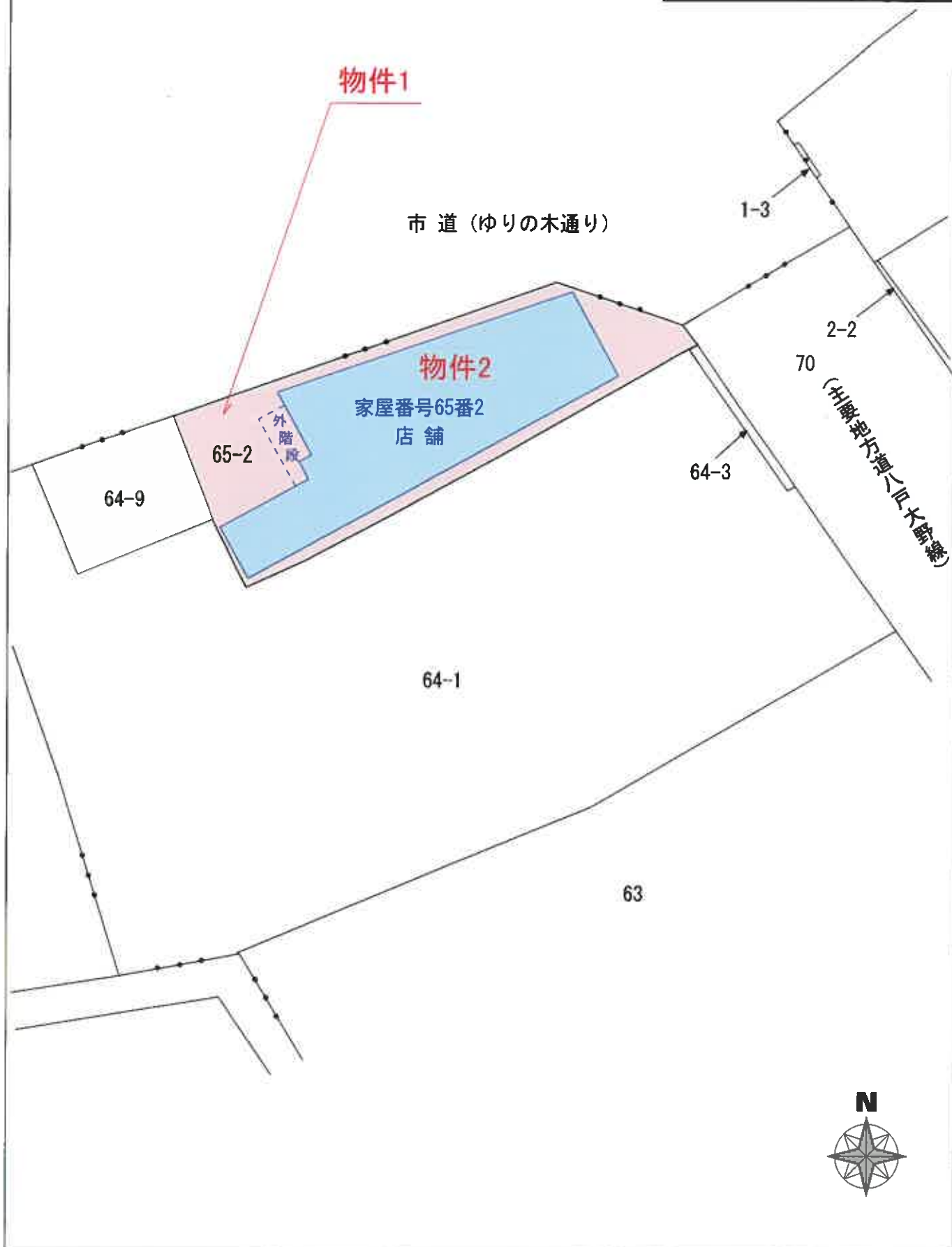


附属資料 4

配置図

縮尺 1/250

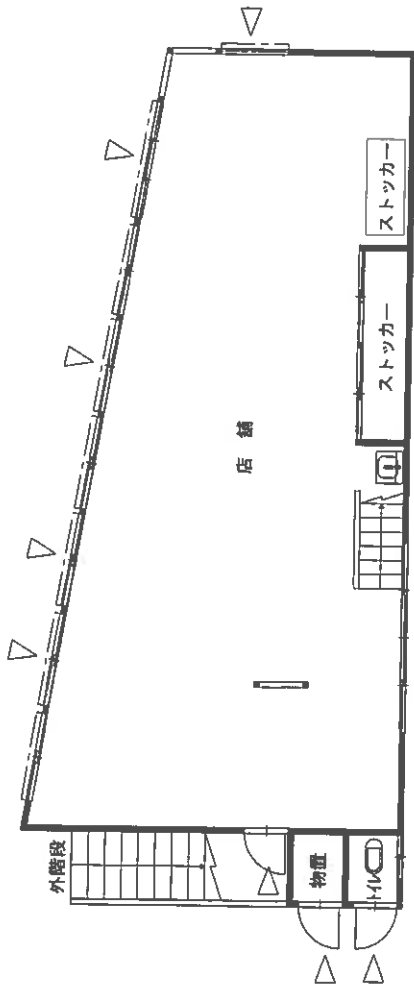
所在:八戸市大字鍛冶町



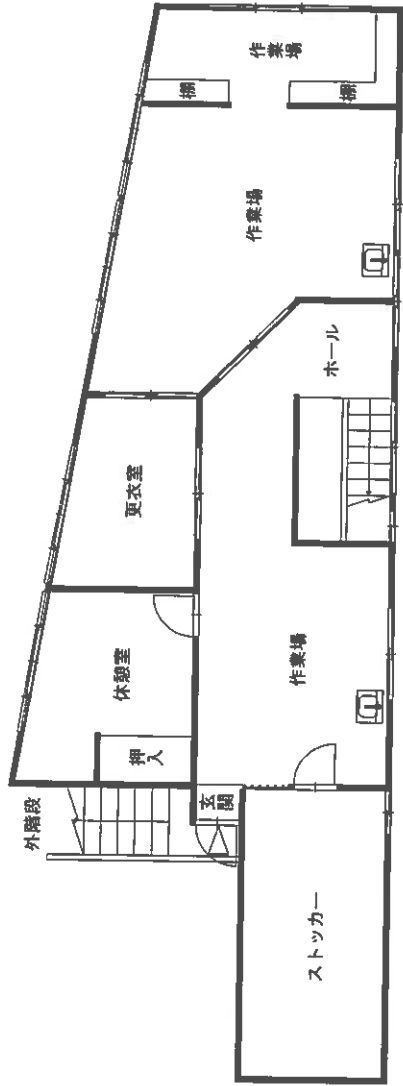
附属資料 5
建物間取図
縮尺 1/100

物件2

1階



2階



A3版をA4に縮小