

## 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 三戸郡三戸町大字梅内字桐萩  
地 番 17番5  
地 目 宅地  
地 積 201.69平方メートル

2 所 在 三戸郡三戸町大字梅内字桐萩17番地5  
家屋 番号 17番5  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 91.91平方メートル  
2階 41.40平方メートル

(附属建物)

符 号 1  
種 類 物置  
構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 10.78平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年 1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 三戸郡三戸町大字梅内字桐萩  
地番 17番5  
地目 宅地  
地積 201.69平方メートル
- 2 所在 三戸郡三戸町大字梅内字桐萩17番地5  
家屋番号 17番5  
種類 居宅  
構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床面積 1階 91.91平方メートル  
2階 41.40平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1  
種類 物置  
構造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床面積 10.78平方メートル



令和 6 年（ケ）第 17 号  
令和 6 年 7 月 4 日 受理  
令和 6 年 8 月 5 日 提出  
（評価人 工 藤 美佐緒）

# 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 三戸郡三戸町大字梅内字桐萩  
地 番 17番5  
地 目 宅地  
地 積 201.69平方メートル
- 2 所 在 三戸郡三戸町大字梅内字桐萩17番地5  
家屋 番号 17番5  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 91.91平方メートル  
2階 41.40平方メートル  
(附属建物)  
符 号 1  
種 類 物置  
構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 10.78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
■ 近隣住民女性	物件2建物は4年程前から誰も住んでいないようです。

(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 債務者兼所有者に対し占有関係等を書面により照会したが回答がなかった。

(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 7月 8日 (月) 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 16日 (火) 14 : 10 - 14 : 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 7月 19日 (金) 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)

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。

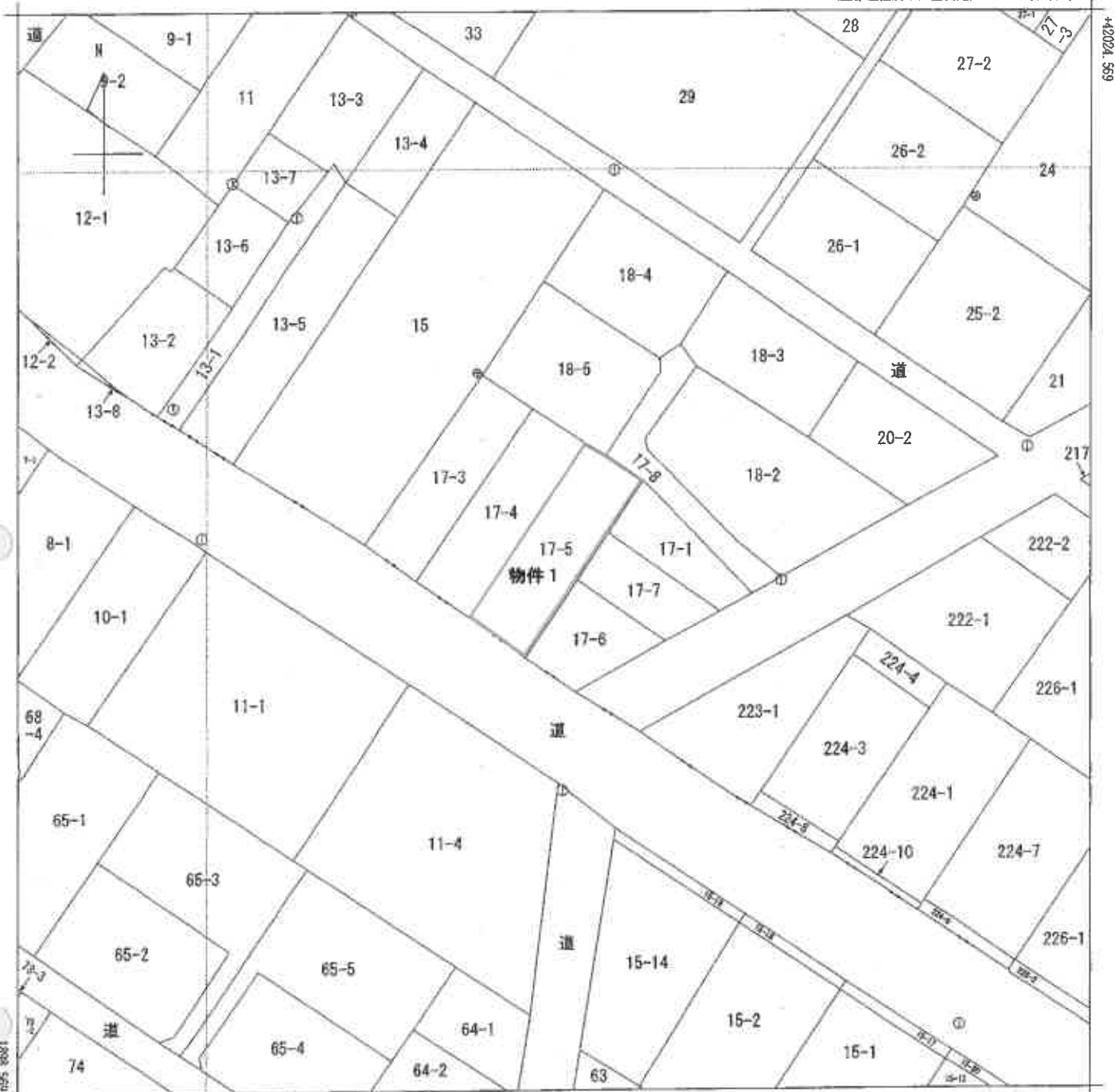
令和 6年 7月 19日  
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人三戸町職員B、同Cを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

令和 年 月 日  
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

# A3をA4に縮小

(座標経緯別：図上測定) +36405.317



+36280.317 (座標経緯別：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(touhokutaiheiyook(2011.par)による修正がされています。

地番 区域見出し	大字梅内 字桐萩
	大字梅内 字袋田

請求分	所在	三戸郡三戸町大字梅内字桐萩			地番	17番5			
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56年9月			備付年月日(原図)		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7月8日  
青森地方方法務局八戸支局  
登記官

請求番号：4-1

(1/1)

公用

A3をA4に縮小

令和6年7月8日  
青森地方事務所八戸支所  
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。

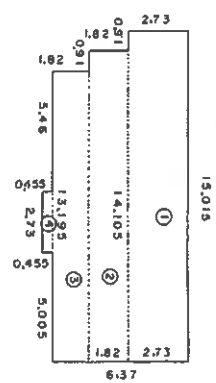
登記官

各階平面図

0210681

家屋番号	17番5	建築物各階平面図
建築物の所在	三戸郡三戸町大字梅内字桐蔭17番地5	

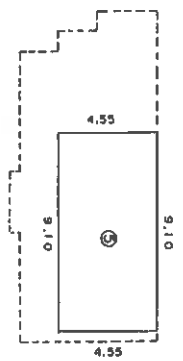
主たる建築物  
1 階



- 求積
- ① 2.73 × 15.015 = 40.99095
  - ② 1.82 × 14.105 = 25.67110
  - ③ 1.82 × 13.195 = 24.01490
  - ④ 0.455 × 2.73 = 1.24215

床面積  
91.91 m<sup>2</sup>

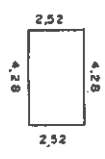
2 階



- 求積
- ⑤ 4.55 × 9.10 = 41.4050

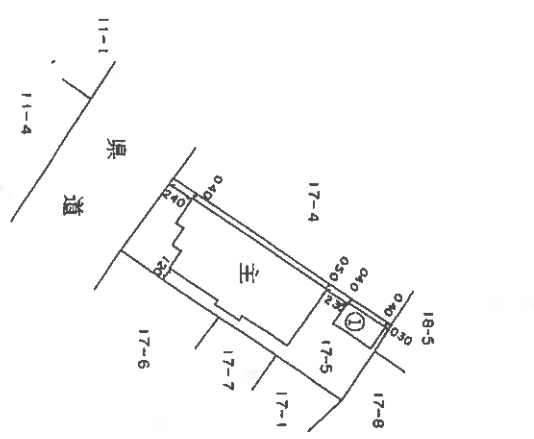
床面積  
41.40 m<sup>2</sup>

附属建物符号 1



求積  
2.52 × 4.28 = 10.7856

床面積  
10.78 m<sup>2</sup>



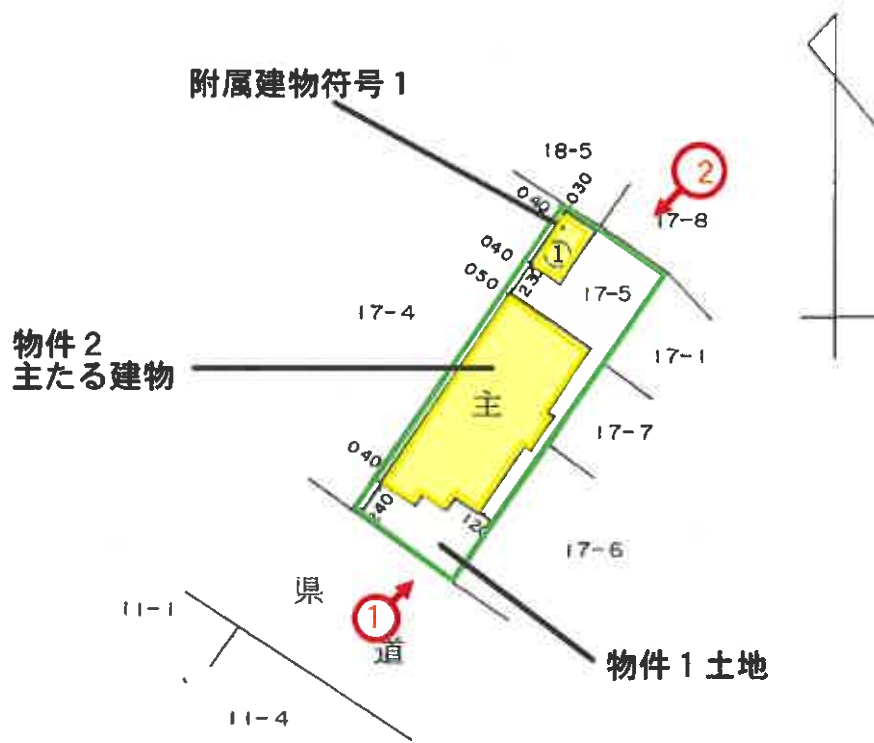
(日測透写)

(委嘱書)

作製者	縮尺 1/250		申請人	縮尺 1/500	
	8日作製)				

H9. 9. 17

# 土地建物位置関係図



S=1/500

写真撮影地点 

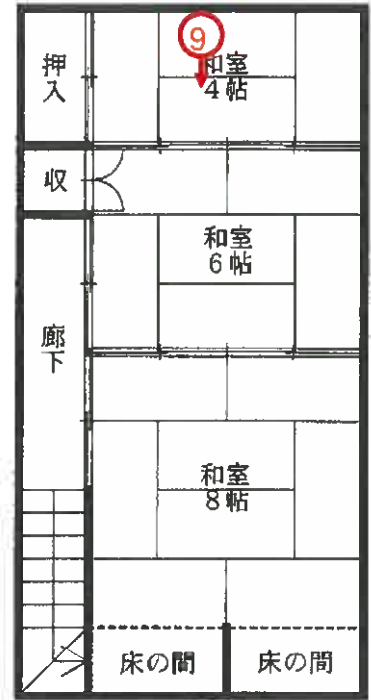
( 8 枚目 )

# 建物間取図

1階



2階



附属建物符号1



S=1/100

写真撮影地点   
( 9 枚目)



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



令和 6 年 (ケ) 第 17 号

令和 6 年 7 月 19 日 現地調査

令和 6 年 8 月 7 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

三 藤 美 和 純

印

## 第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 1,462,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 910,000 円
物件2(建物)	金 552,000 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	三戸郡三戸町大字梅内字桐萩 17 番 5 宅地 201.69 m <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	(主である建物) 三戸郡三戸町大字梅内字桐萩 17 番地 5 17 番 5 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 91.91 m <sup>2</sup> 2 階 41.40 m <sup>2</sup>	同 左 同 左 同 左 同 左 同 左
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 1 物置 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 10.78 m <sup>2</sup>	同 左 同 左 同 左 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	青い森鉄道「三戸」駅の南西方約 3.5 km (道路距離) (附属資料 1 位置図参照)	
付近の状況	三戸町中心市街地東方, 一般住宅の中に農地、空地等が見られる住宅地域である。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	非線引都市計画区域 第一種住居地域 指定 60% 指定 200% なし 特になし
画地条件	間口約 8m, 奥行約 25m の長方形地 地積 201.69 m <sup>2</sup> (登記地積) 接面道路及び周囲の宅地とほぼ等高な平坦地 (南西×北東向き二方路地)。	
接面道路	南西側有効幅員約 9m 県道 舗装有 北東側有効幅員約 3m 私道 舗装有 建築基準法上: 南西側法第 42 条 1 項 1 号道路, 北東側法第 42 条 2 項道路	
土地の利用状況	土地所有者が, 本土地上に物件 2 建物を所有し占有している (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	特になし	

## 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 17 番 5
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 43 年 5 月 10 日新築 経過年数 約 56 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 ビニールクロス, 砂壁 天井 石膏ボード, 目透し天井 床 フローリング, 畳, クッションフロア 設備 電気, 給排水, 衛生(汲み取り), 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	下位
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	建物所有者が, 居宅(空家)として所有し占有している。
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。

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 48 年 5 月 10 日新築 経過年数 約 51 年 経済的残存耐用年数 0 年
仕 様	構 造 コンクリートブロック造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 ブロック積み 内 壁 アラワシ 天 井 アラワシ 床 板敷 設 備 なし 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 平家建 現況用途 物置 間 取 り (附属資料 5 建物間取図のとおり)
品 等	下位
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	建物所有者が、物置として所有し占有している。
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/㎡) 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	13,900	1.03	201.69	(1-0.40)	1,733,000

(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)

地価調査 三戸(県)-1

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 14,600 \text{ 円/㎡} & \times 99.3/100 & \times 100/104 & \times 100/- & \div & 13,900 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

- ◇ 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 : 方位 (+4%)
- ◇ 地 域 格 差 : 同一地域内

イ 個 別 格 差 : 街路条件+3%(幅員, 系統及び連続性), 画地条件±0%(方位+4%, 二方路+1%, 奥行長大▲4%, セットバック▲1%の相乗積) の相乗積

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(主)	133,000	133.31	0.02	355,000

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(主)	56年	0年	0.50	0.03	0.02

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

※ 附属建物については、もともと簡易な造りであるうえ老朽化も進行しており、経済価値なしと判断した。

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	1,733,000	1.0	0.25	法定地上権	433,000

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 25% 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	1,733,000	-433,000	/	(1±0)	(1-0.30)
2	355,000	+433,000	(1±0)		(1-0.30)	552,000
一括価格 (合計)						1,462,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

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

地価調査基準地 (三戸(県)-1)

所在・地番：三戸町大字梅内字桐萩 56 番 1

価 格：14,600 円/㎡

位 置：青い森鉄道「三戸」駅の南西方道路距離約 3.4 km先に位置する。

価 格 時 点：令和 5 年 7 月 1 日

地 積：357 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南東側約 7m舗装町道に接面

用途指定等：第一種住居地域 (指定建蔽率 60%・指定容積率 200%)

地域の概要：一般住宅の中に農地、空地等が見られる郊外の住宅地域

## 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





令和6年(ケ)第17号  
 附属資料  
 2. 法第14条第1項地図写

所在：三戸郡三戸町大字梅内字桐萩



(座標値種別：図上測定)

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。



大字梅  
 字桐萩

大字梅内  
 字鬘田

S:1/500

1 2

在 三戸郡三戸町大字梅内字桐萩

地番 17番5

3. 建物図面・各階平面図写

A3版をA4版に縮小

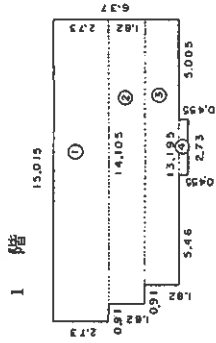
登記年月日：平成9年9月17日

各階平面図

家屋番号	17番5
建物の所在	三戸郡三戸町大字梅内字桐塚17番地5

0210681

主たる建物



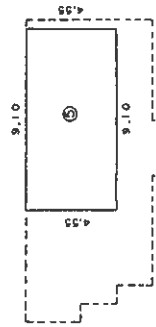
求積

- ① 2.73 × 15.015 = 40.99095
- ② 1.82 × 14.105 = 25.67110
- ③ 1.82 × 13.195 = 24.01490
- ④ 0.455 × 2.73 = 1.24215

床面積

91.91 m<sup>2</sup>

2階



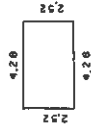
求積

- ⑤ 4.55 × 9.10 = 41.4050

床面積

41.40 m<sup>2</sup>

附属建物符号1



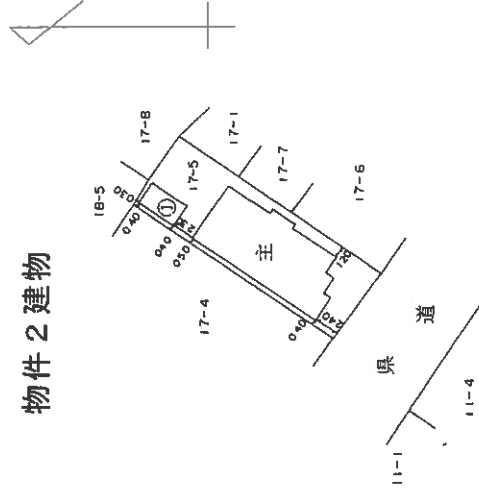
求積

- 2.52 × 4.28 = 10.7856

床面積

10.78 m<sup>2</sup>

物件2建物



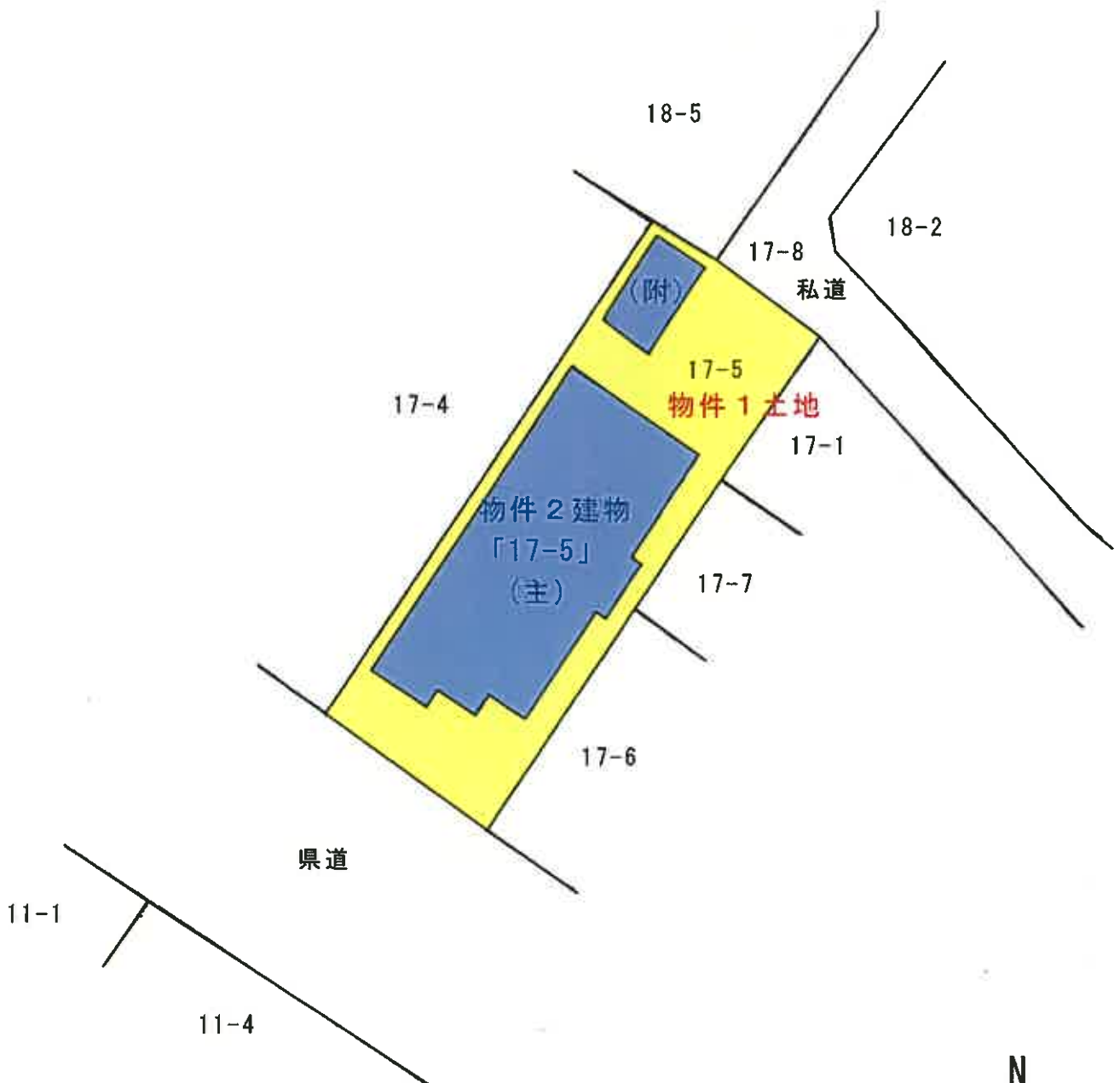
(8 附 属 建 物)

作製者	作製)	縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/500
-----	-----	----	-------	-----	----	-------

H19.9.17

令和 6 年 (ケ) 第 17 号  
附 属 資 料  
4. 配 置 図

所在：三戸郡三戸町大字梅内字桐藪

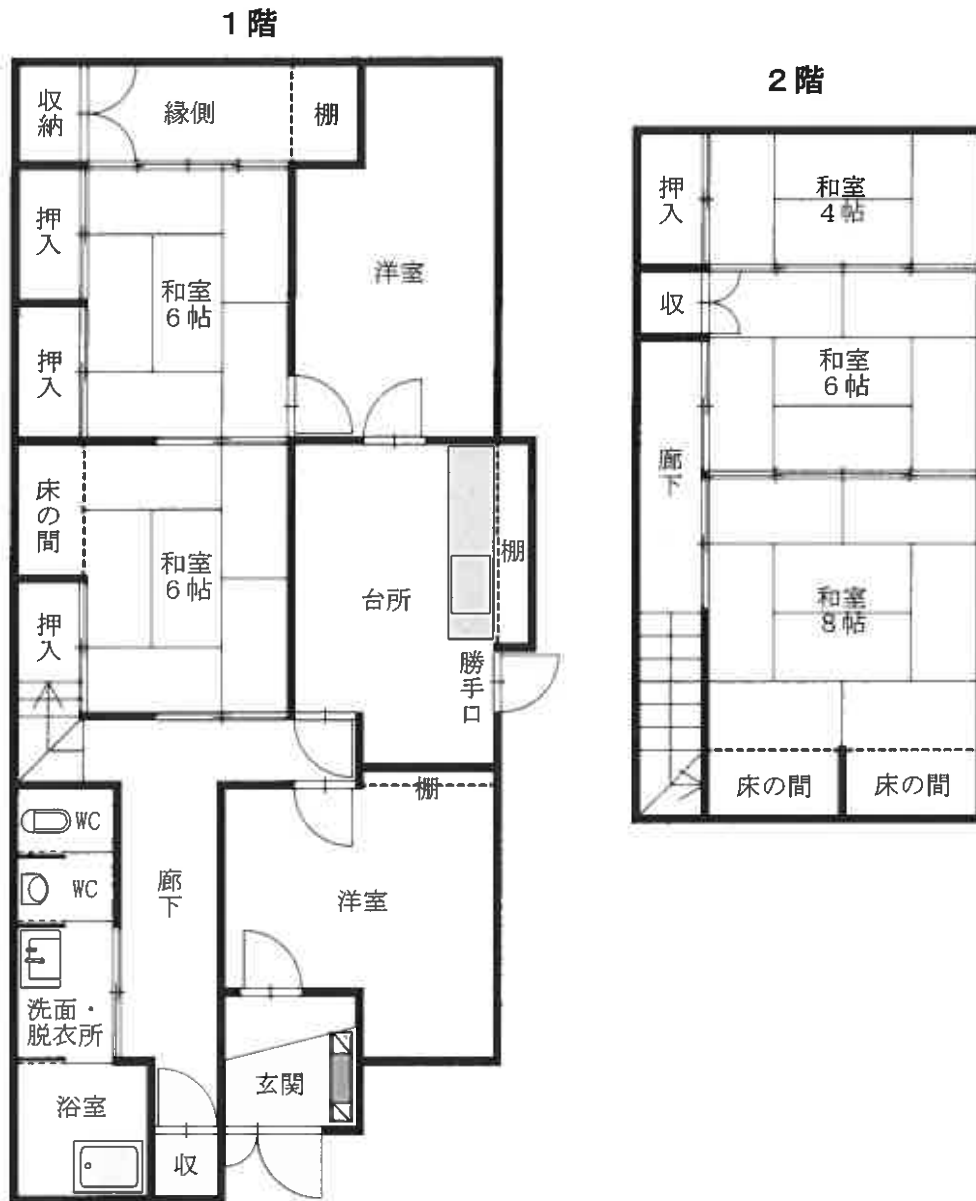


S: 1/250

物件2建物

5. 建物間取図

主である建物



附属建物符号1

