

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 3月13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 7年 5月 8日 午前 8時30分から 令和 7年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月21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 6月11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 5月22日 午前 9時00分から 令和 7年 5月23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 3月13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 | 八戸市大字田面木字十文字平 |
| | 地 番 | 24番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 231.66平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八戸市大字田面木字十文字平 24番地5 |
| | 家屋 番号 | 24番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 71.07平方メートル
2階 52.58平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 1月27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 | 八戸市大字田面木字十文字平 |
| | 地 番 | 24番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 231.66平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八戸市大字田面木字十文字平 24番地5 |
| | 家屋 番号 | 24番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 71.07平方メートル
2階 52.58平方メートル |



令和 6 年（ケ）第 42 号
令和 6 年 9 月 25 日受理
令和 6 年 10 月 28 日提出
（評価人 久保田 新）

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 | 八戸市大字田面木字十文字平 |
| | 地 番 | 24番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 231.66平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八戸市大字田面木字十文字平 24番地5 |
| | 家屋 番号 | 24番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 71.07平方メートル
2階 52.58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 私は物件1、2の所有者です。現在は違う場所で生活しています。物件1、2は誰かに貸しているということはなく、空き家状態です。2 物置は私の物です。物件2建物の家財や生活用具を入れて使っていました。3 物件2建物内や物置内にある動産、玄関横にあるバイクや自転車については所有権を放棄しますので競落した方に処分を一任します。

(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 物置は、基礎がなく、移動可能であることから工作物と認めた。当該物置は、本件建物と所有者が同一であり、物件2建物の常用に供されてきたことから、本件建物の従物と判断し、本競売目的物と認定した。

(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	調査の方法等
6年 9月 26日 (木) 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 10月 7日 (月) 13 : 30 - 13 : 50	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 16日 (水) 15 : 00 - 16 : 10	物件所在地	立入のため臨場/不在/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 checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 10月 16日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人八戸市職員Bを立ち合わせ、他の方法により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

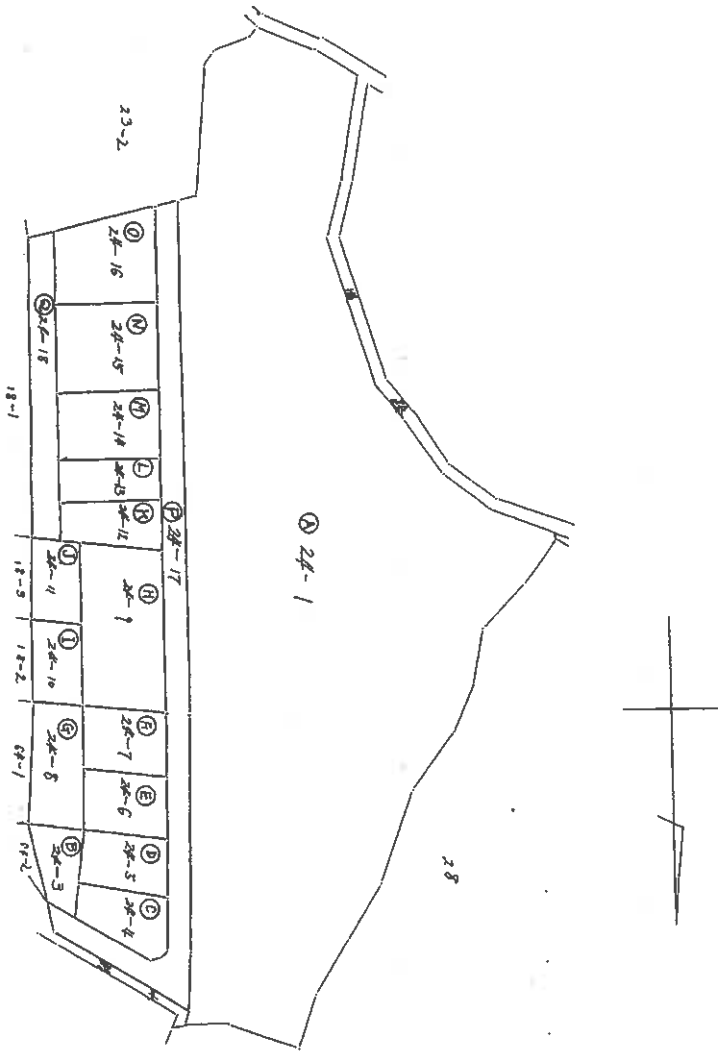
登記年月日：昭和45年10月6日

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図面である。
昭和6年9月26日 青森地方裁判所八戸支局 登記官

土地積測量図
土地積測量所
土地積測量

地番 24-1
土地の所在 中津大生田村大字十文字平
0225085



縮尺	1/6,200	1/6,200
----	---------	---------

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

昭和45年9月29日	製作者
昭和45年9月29日	製作者

申請人

(日開延 10)

登記年月日：昭和45年10月6日

24-1

24-3~24-9

地積測量図

地番	②24-3, ③24-4, ④24-5, ⑤24-6, ⑥24-7, ⑦24-8, ⑧24-9, ⑨24-10, ⑩24-11
土地の所在	中野区大塚田原町十文字

0225086

③24-3 求積

① 23.10 x 11.50 = 264.5500
 ② 23.10 x 4.00 = 92.4000
 計 334.9500
 1/2 167.4750

地積 167.47

④24-4 求積

① 26.70 x 5.30 = 141.5100
 ② 28.80 x 4.60 = 132.4800
 ③ 24.80 x 1.80 = 44.6400
 ④ 24.50 x 2.20 = 53.9000
 計 372.5300
 1/2 186.2650

地積 186.27

⑤24-6 求積

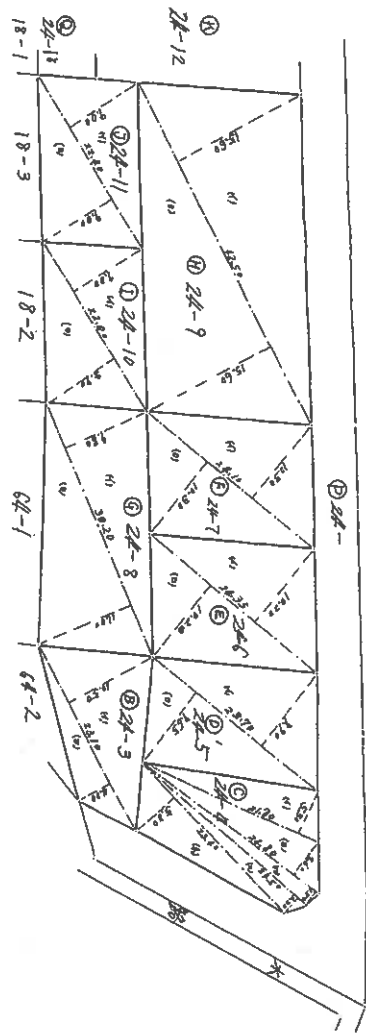
① 24.10 x 12.80 = 308.4800
 ② 24.10 x 12.30 = 296.4300
 計 604.9100
 1/2 302.4550

地積 302.46

⑥24-7 求積

① 24.10 x 12.80 = 308.4800
 ② 24.10 x 12.30 = 296.4300
 計 604.9100
 1/2 302.4550

地積 302.46



縮尺 1/600 (日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和45年9月28日
 製作者

申請人

(日開進 9)

A3をA4に縮小

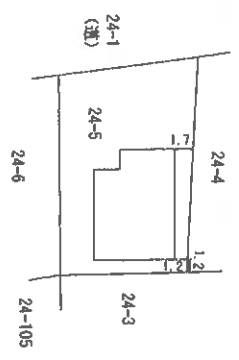
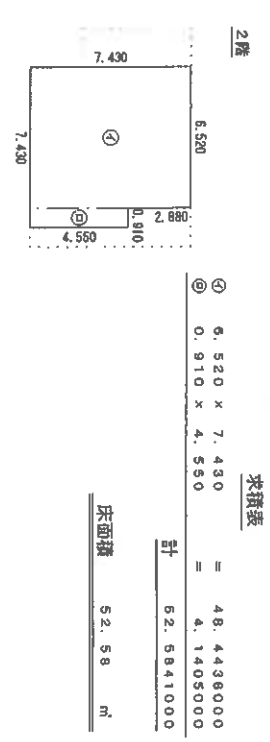
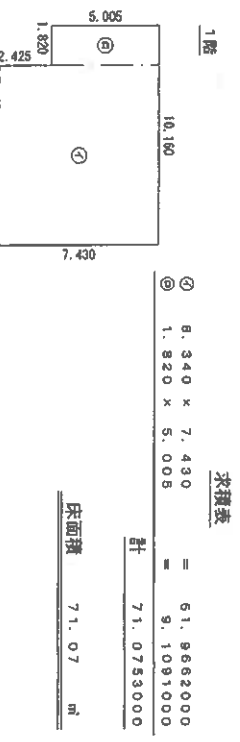
これは図面に記録されている内容を説明した書面である。昭和45年9月26日 世帯地方事務所八戸支局 登記官

A3をA4に縮小

令和6年9月26日
青森地方整備局八戸支局
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。

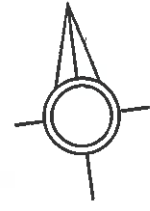
登記官

家屋番号	24番5	建築物図面 各階平面図
建築物の所在	八戸市大字田面木字平24番地5	

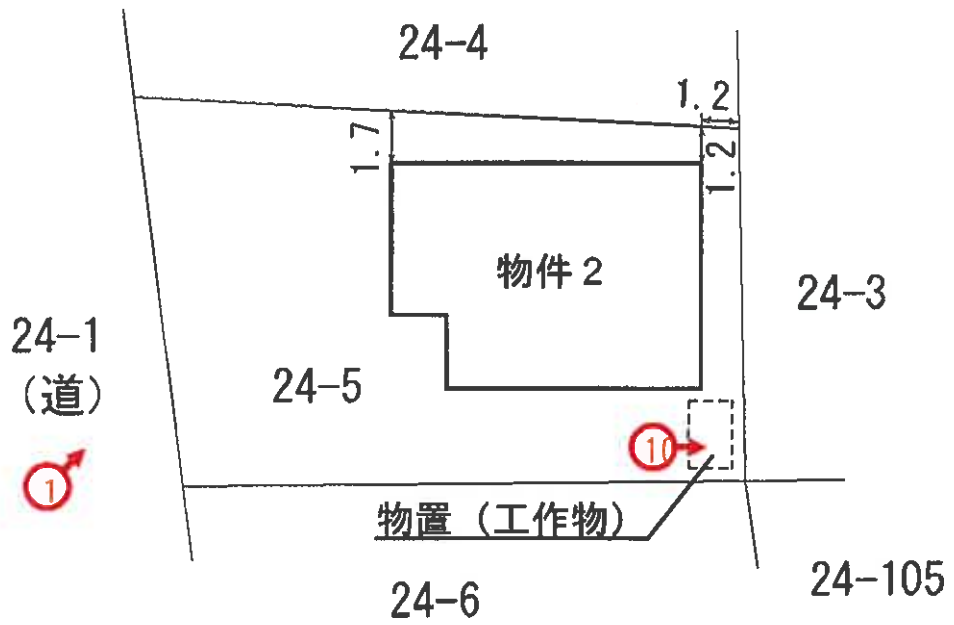


作成者	年10月12日作成	縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/500
-----	-----------	----	-------	-----	----	-------

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

令和6年(ケ)第42号

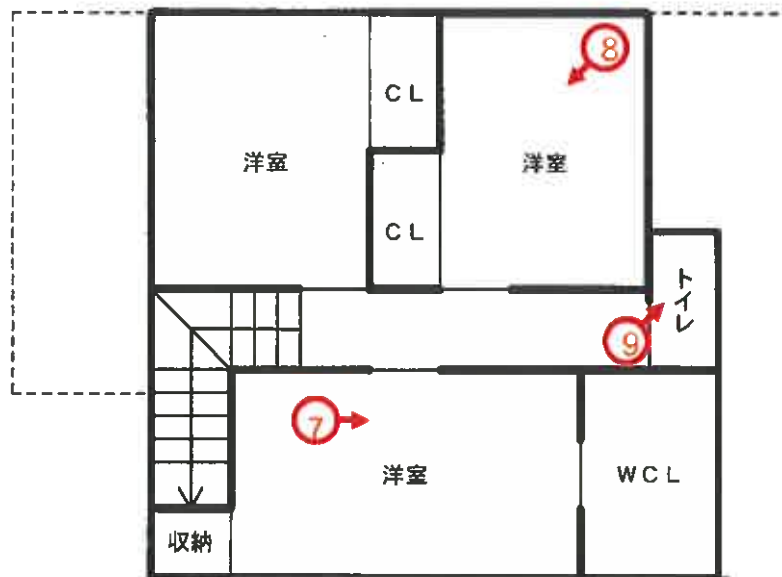
S=1:100

物件2

1階



2階



写真撮影地点 

(10 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 42号
令和 6年10月16日現地調査
令和 6年11月05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

久保田新

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 1 3, 2 4 4, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 8 0 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1 1, 4 4 4, 0 0 0 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	所在地目地積	八戸市大字田面木字十文字平 24番5 宅地 231.66m ²	同左 同左 同左 同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	八戸市大字田面木字十文字平 24番地5 24番5 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建 1階 71.07m ² 2階 52.58m ²	同左 同左 同左 同左 同左 同左
番号	特記事項		
1, 2	市街化調整区域に存し、将来的に建物の建て替えができない可能性があるため、その可否については、事前に八戸市担当部局に確認することが望ましいと判断する。		

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	青い森鉄道「八戸」駅の南東方・道路距離 3.6 km (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、八戸市郊外、一般住宅の中に空地も見られる市街化調整区域内の住宅地域。 土地利用状況は、画地規模 200～300 m ² 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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化調整区域 用途地域の指定無 指定 60% 指定 200% なし 特になし
画地条件 (規模、形状等)	規模 形状 間口×奥行	231.66 m ² (公簿面積) 略長方形 約 13.0 m × 約 19.0 m
接面道路の状況	西側で幅員約 6 m の舗装道路（八戸市管理道路で建築基準法第 4 2 条第 1 項第 3 号道路）と概ね等高に接面する平坦な中間画地。	
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 なし なし
特記事項	① 八戸市建築指導課において確認したところ、物件 1 は八戸市開発審査会提案基準第 1 の「既存造成団地」に該当するとのことである。 ② 物件 2 の南東側に移設可能な物置が設置されている。	

㊦ 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 24番5
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28年10月12日新築 経過年数 約8年 経済的残存耐用年数 約22年
仕 様	構 造 木造 屋 根 合金メッキ鋼板 外 壁 サイディング 外 内 壁 ビニールクロス貼 外 天 井 ビニールクロス貼 外 床 フローリング、タタミ 外 設 備 電気、給排水、衛生（水洗）、家庭用ヒートポンプ給湯器等。但し、設備の動作確認は行えなかったため、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 71.07㎡ 2階 52.58㎡ 延床面積 123.65㎡ 増改築 特になし
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	中位
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（空き家）として使用している。
特 記 事 項	<p>① 株式会社建築住宅センターに確認したところ、平成28年4月22日付けで建築確認済証を交付され、平成28年10月14日付けで検査済証が交付されている。</p> <p>② 八戸市建築指導課において確認したところ、物件2は市街化調整区域に存するため、都市計画法第43条第1項の許可を受けて、建築されているとのことである。</p> <p>③ 物件2の南東側に設置されている物置は、移動可能であることから工作物と認めた。また、当該物置は、本件建物と所有者が同一であり、物件2建物の常用に供されてきたことから、本件建物の従物と判断し、本競売目的物と認定した。</p>

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	14,800	1.00	231.66	(1-0.00)	3,429,000

〔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）

地価公示 八戸-1					
公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格	
11,800 円/㎡	99.3	100	100	≒ 14,800 円/㎡	
×	—	×	—	≒	
	100.0	100	79		

項 目	物件 1	備 考
基準とする地価公 示または県基準地	地価公示 八戸-1	
公示価格等	11,800 円/㎡	
価格（基準）時点	令和 6 年 1 月 1 日	
◇時点修正	99.3%	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
◇地域格差	79%	相乗積による。
街路条件	+2% (幅員)	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	▲3% (中心部への接近性等)	
環境条件	▲20% (居住環境)	

イ、個別的格差率

項 目	物件 1	備 考
街路条件	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	100%	
その他	100%	
個別的格差率	100%	

- ウ、地積：登記数量
- エ、建付減価： 特になし

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。

なお、建物の従物である物置については、その規模が小さいことから、物件 2の価格に含めて、その価格を査定している。

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	187,000	123.65	0.67	15,492,000

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	8	22	0.10	0.03	0.67

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

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 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ=エ
1	3,429,000	1.00	0.25 法定地上権	857,000

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の全範囲とした。

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 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) 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	3,429,000	-857,000		(1-0.00)	(1-0.30)	1,800,000
2	15,492,000	+857,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	11,444,000
一括価格（合計）						13,244,000

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

地価公示価格（八戸-1）

所 在 ・ 地 番：八戸市大字八幡字八幡丁23番2

価 格：11,800円/㎡

位 置：青い森鉄道「八戸」駅の南方3.9km先に位置

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：749㎡

供給処理施設：上水道

接 面 街 路：南東側幅員約8.5mの舗装市道に接面

用 途 指 定 等：市街化調整区域

（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域

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

令和6年(ケ)第42号

2 公図写

所在 八戸市大字田面木字十文字平

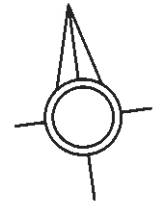


附属資料

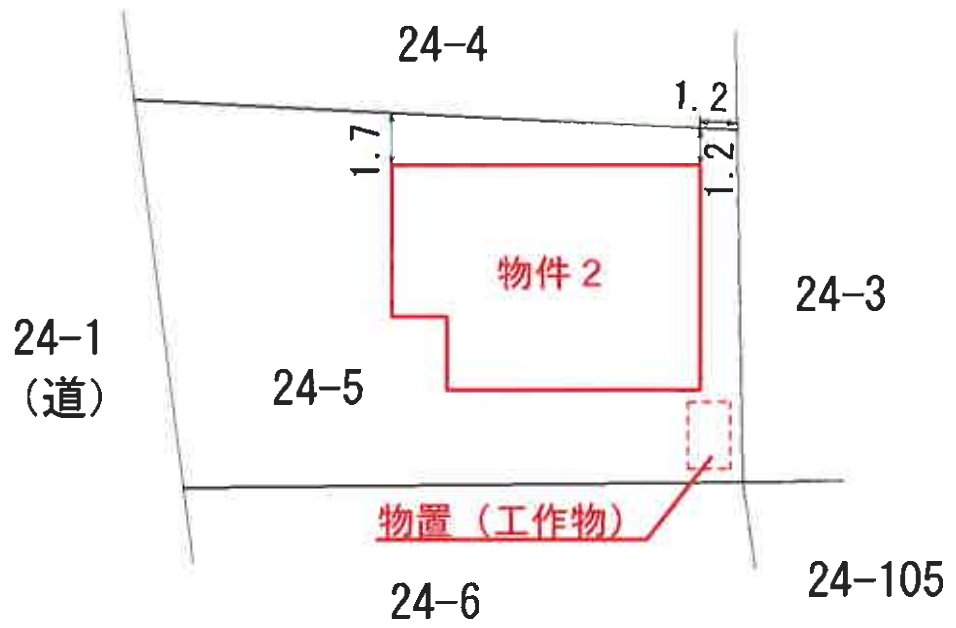
令和6年(ケ)第42号

4 建物配置図

所在 八戸市大字田面木字十文字平

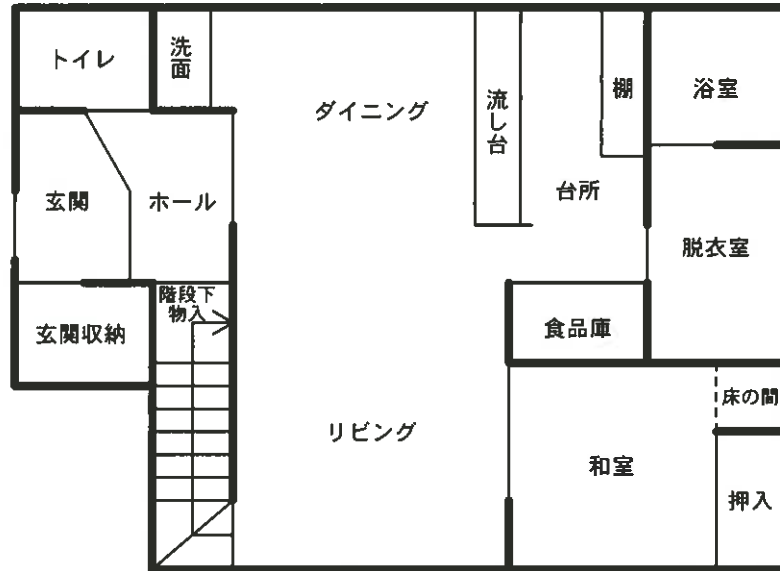


S=1:250



物件2

1階



2階

