

## 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

- 3 所 在 八戸市大字鮫町字金屎  
地 番 56番  
地 目 雑種地  
地 積 1770平方メートル
- 4 所 在 八戸市大字鮫町字金屎 56番地  
家屋 番号 56番  
種 類 倉庫  
構 造 鉄骨造陸屋根2階建  
床 面 積 1階 93.76平方メートル  
2階 93.76平方メートル
- (現況)
- 構 造 鉄骨造陸屋根3階建  
床 面 積 1階 93.76平方メートル  
2階 93.76平方メートル  
3階 不明



## 物 件 明 細 書

令和 6年 7月 8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3, 4】

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3, 4】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3, 4】

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

- 3 所 在 八戸市大字鮫町字金屎  
地 番 56番  
地 目 雑種地  
地 積 1770平方メートル
- 4 所 在 八戸市大字鮫町字金屎 56番地  
家屋 番号 56番  
種 類 倉庫  
構 造 鉄骨造陸屋根2階建  
床 面 積 1階 93.76平方メートル  
2階 93.76平方メートル  
(現況)  
構 造 鉄骨造陸屋根3階建  
床 面 積 1階 93.76平方メートル  
2階 93.76平方メートル  
3階 不明



令和 5 年（ケ）第 26 号  
令和 6 年 2 月 14 日 受理  
令和 6 年 3 月 21 日 提出  
（評価人 佐藤 大）

# 現況調査報告書

## （物件 3，4）

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

- 3 所 在 八戸市大字鮫町字金屎  
地 番 56番  
地 目 雑種地  
地 積 1770平方メートル
- 4 所 在 八戸市大字鮫町字金屎 56番地  
家屋 番号 56番  
種 類 倉庫  
構 造 鉄骨造陸屋根2階建  
床 面 積 1階 93.76平方メートル  
2階 93.76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 (所有者会社役員)	<ol style="list-style-type: none"><li>1 物件3、4は当社が所有しています。当社の他に使用している者はいません。</li><li>2 物件4建物は3階部分がありますが、外階段は使用できないため、当社でも3階の内部を見たことはありません。よって間取りもわかりません。</li><li>3 物件3土地に物置がありますが、これは当社の物で、業務に使用しています。</li></ol>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

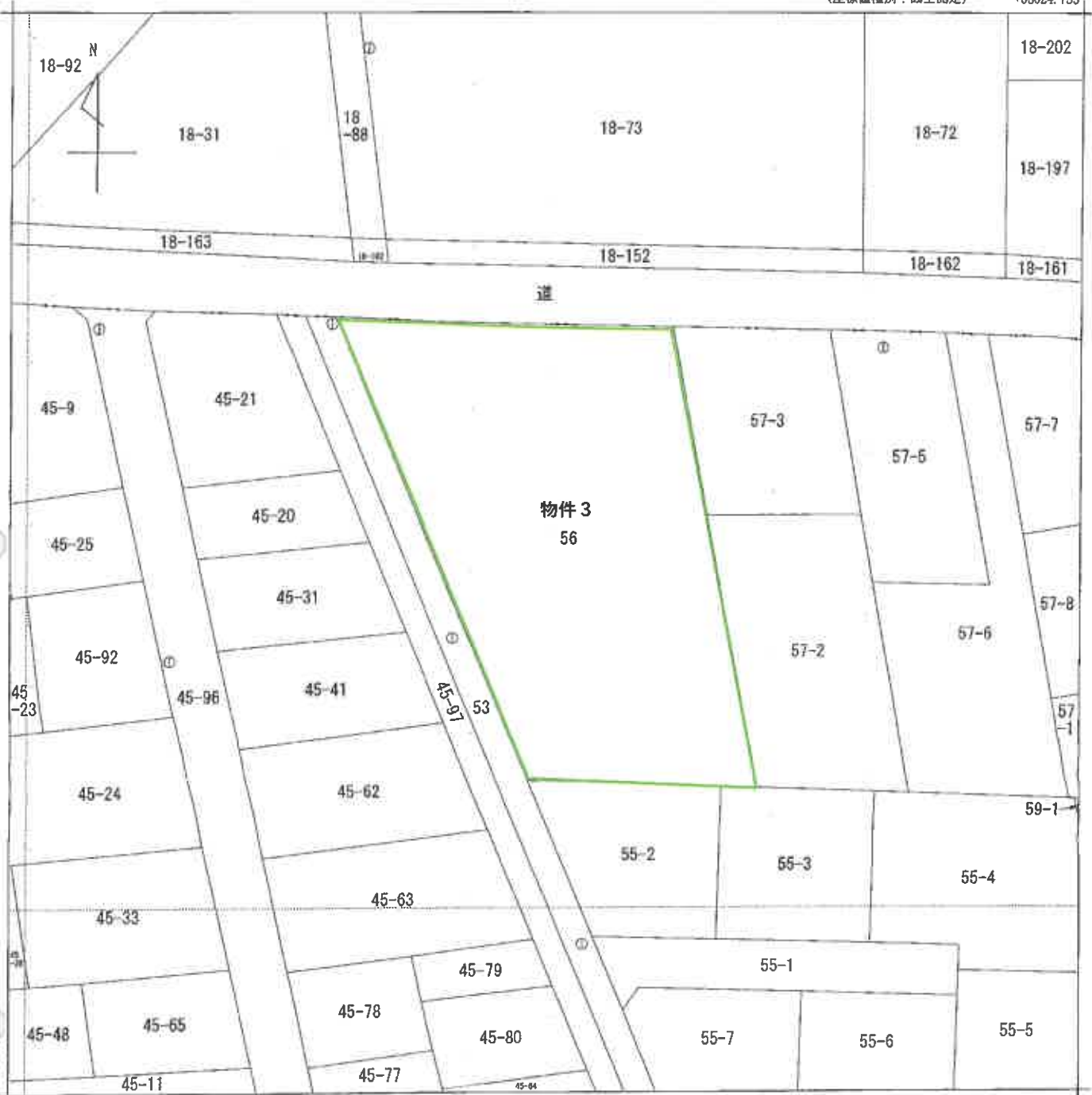
## 執行官の意見

- 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、物件4建物と所有者が同一であり、物件4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 2月 14日 (水) 16 : 30	法務局八戸支局	土地建物登記事項証明書等受理
6年 3月 4日 (月) 13 : 30 - 13 : 40	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
6年 3月 4日 (月) 13 : 50 - 14 : 10	物件3、4所在地	現地確認/立入のため臨場/不在/概測/写真撮影
6年 3月 5日 (火) 13 : 30 - 14 : 10	物件3、4所在地	立入のため臨場/不在/概測/写真撮影
6年 3月 5日 (火) 14 : 20 - 14 : 40	物件1、2所在地	立入のため臨場/不在/概測/写真撮影
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項)		
<p>■ 令和 6年 3月 5日 物件1、2土地は入り口が施錠されていたので、技術者に解錠させて立ち入った。</p> <p>■ 令和 6年 3月 5日 物件4建物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、技術者に解錠さ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



+58010.358

+52809.733 (座標値種別：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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	大字鉸町 字日蔭沢
	大字鉸町字金屎

請求部	所在	八戸市大字鉸町字金屎			地番	56番			
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58年8月			備付年月日(原図)		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2月14日  
青森地方務局八戸支局  
登記官

登記年月日：昭和51年7月22日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
昭和51年2月14日  
青森地方支局八戸支局  
登記官

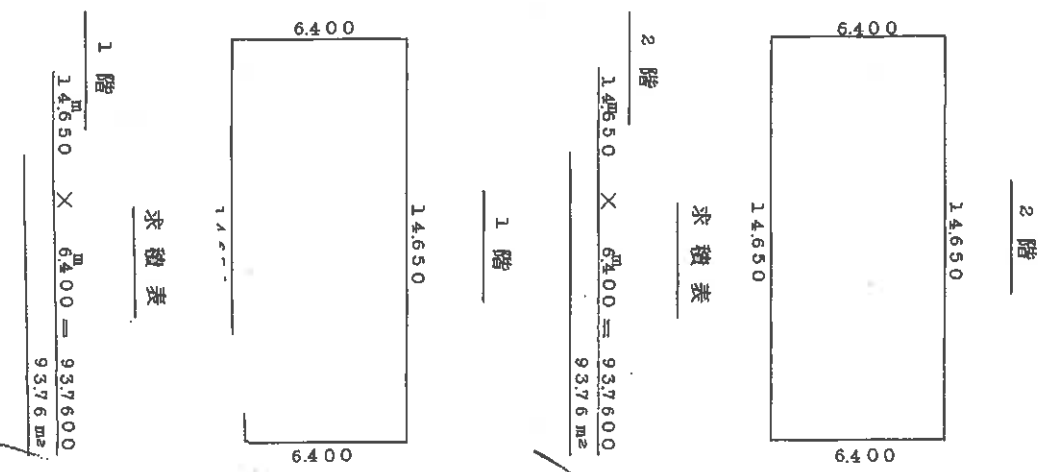
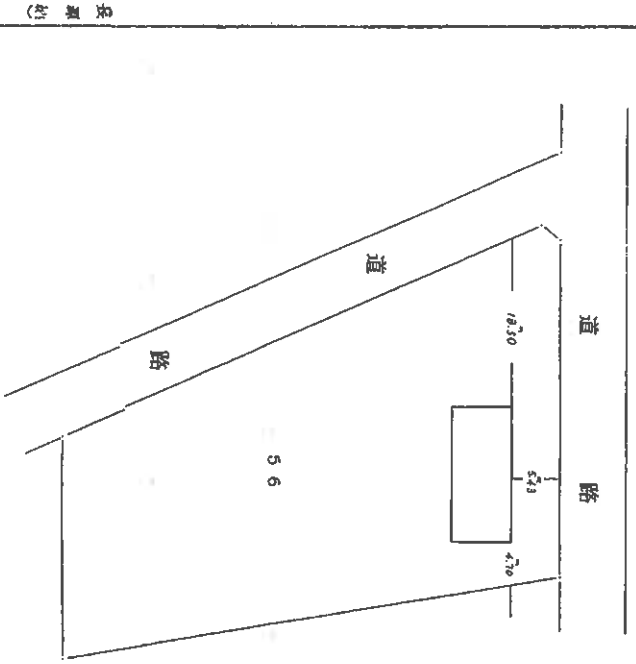
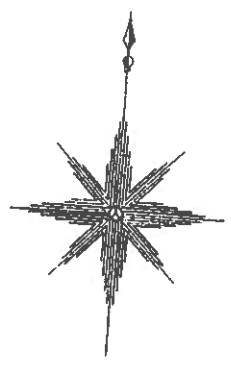
A3をA4に縮小

建築物平面図面

家屋番号 56

建築物の所在 八戸市大字殿町字金泉 56

0229469



2階	14,650	×	6,400	=	93,760.00
1階	14,650	×	6,400	=	93,760.00
					93,760.00

求積表

作製者	昭和五十年七月或吉日
作製日	年月日
中 間 人	

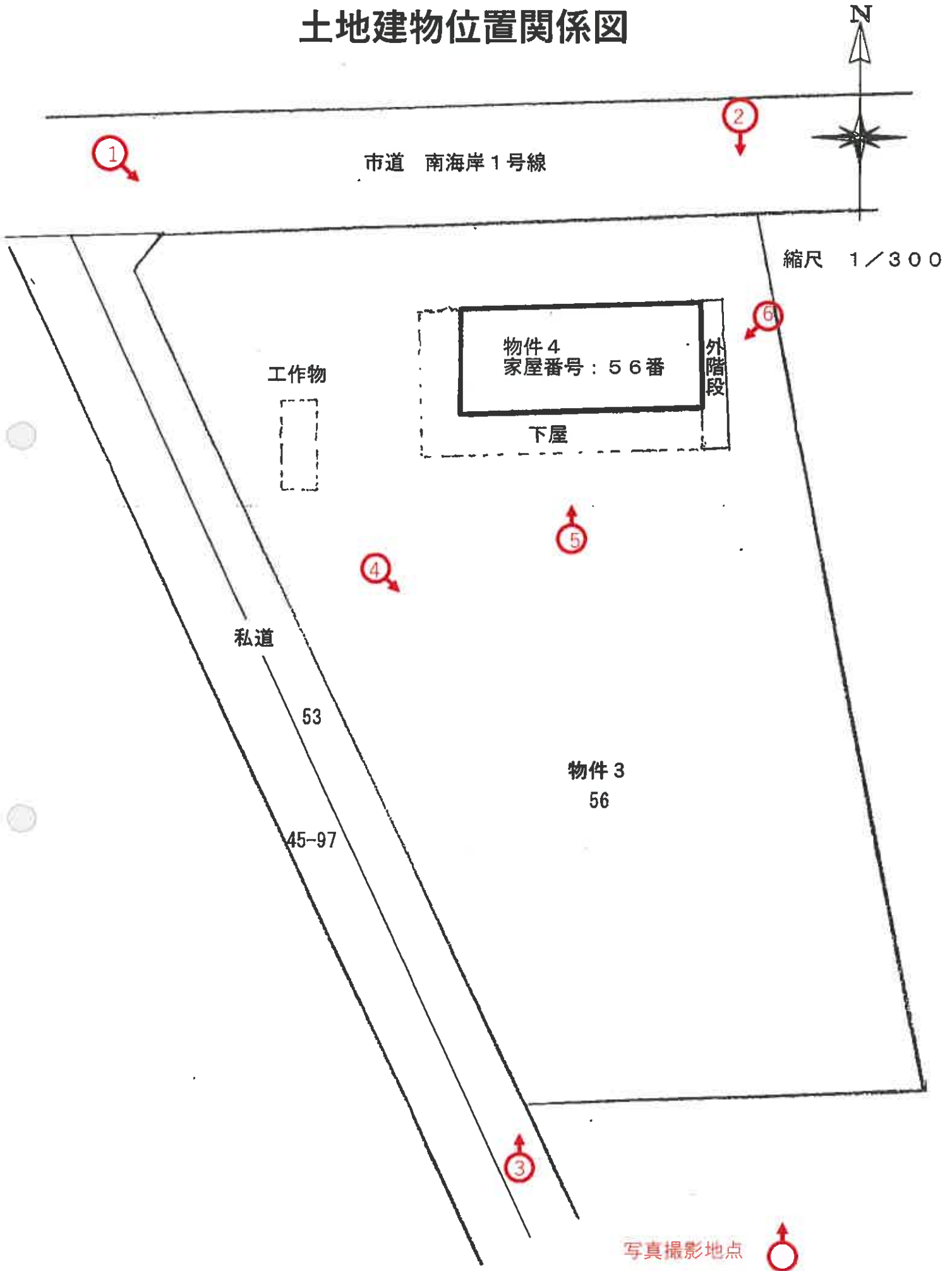
昭和五十年十月或吉日

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

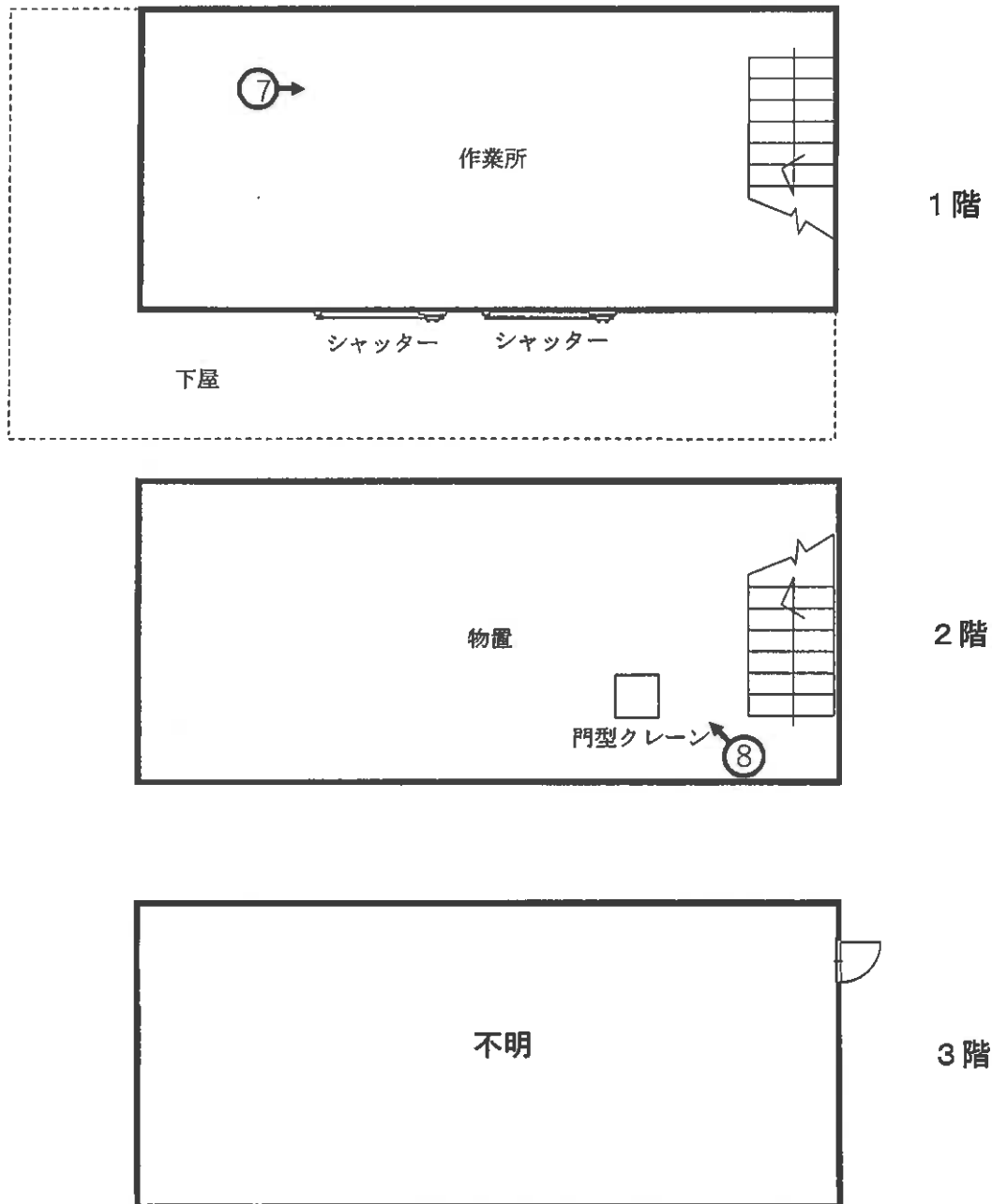
N 51, 7. 22

縮 尺	建物平面図 600	各階平面図 200
-----	-----------	-----------

# 土地建物位置関係図



# 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

物件4建物



物件3土地

写真番号6

物件4建物



物件3土地

写真番号7



写真番号8



# 副本

令和 5 年 ( ケ ) 第 26 号  
令和 6 年 3 月 5 日 現地調査  
令和 6 年 3 月 23 日 評 価

青森地方裁判所 八戸支部 御中

## 評 価 書 (物件3・4)

評価人 不動産鑑定士

佐藤 大

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 9, 237, 000円	
内 訳 価 格	
物件3(土地)	金 5, 424, 000円
物件4(建物)	金 3, 813, 000円

- 1 一括価格は、物件3、4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3の内訳価格は物件4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4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 現地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
3	所在地 地目 地積	八戸市大字鮫町字金屎 56番 雑種地 1770m <sup>2</sup>	同左 同左 同左 同左
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	八戸市大字鮫町字金屎56番 地 56番 倉庫 鉄骨造陸屋根2階建 1階 93.76m <sup>2</sup> 2階 93.76m <sup>2</sup> 3階 - 計 187.52m <sup>2</sup>	同左 同左 同左 鉄骨造陸屋根3階建 同左 同左 不明 同左
番号	特記事項		

## 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3)

位置・交通	JR八戸線「陸奥白浜」駅の西方・道路距離約1.4km (附属資料1位置図参照)	
付近の状況	各物件を含む地域は、一般住宅に空地も見られる郊外の新興住宅地域である。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別적인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	市街化調整区域 指定なし 60% 200% なし なし
画地条件	間口約40m・奥行約53m・地積1770㎡の大規模な台形地である。 道路との高低差:等高	
接面道路の状況	北側約9.5m、市道(南海岸1号線)、舗装あり 建築基準法上:第42条第1項第1号道路  南西側約6.5m、私道、舗装なし 建築基準法上:第42条第1項第2号道路	
土地の利用状況等	土地所有者が、物件4を所有し、占有している。	
供給処理施設	上水道 なし(但し、前面道路に本管あり) ガス配管 なし 下水道 なし	



特 記 事 項	当物件の北西部に物置(工作物)が設置されているが、その規模等から市場価値はないと判断した。
---------	---

## 2 建物の概況及び利用状況等(物件4)

区 分	主である建物
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51年4月20日新築 経過年数 48年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造: 鉄骨造 屋 根: 亜鉛メッキ 外 壁: 小波スレート外 内 壁: 板張り外 天 井: 板張り外 床 : コンクリート、板敷外 設 備: 電気、門型クレーン外 (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)	第3目的物件記載のとおり
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	普通
保守管理の状態	外壁の錆や外階段に破損が見られるため劣る。
建物の利用状況	建物所有者が倉庫として使用している。
特記事項	1. 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

	<p>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。</p> <p>2. 3階部分にいたる外階段が破損により使用不能であり、3階部分を確認することができなかった。よって、間取り等は不明であるため、3階の床面積を不算入とした。</p>
--	--

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3)

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
3	11,600	0.74	1770	(1-0.15)	12,915,000

〔 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)

地価公示地 八戸-32

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 11,700\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{98.9}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \approx & 11,600\text{円}/\text{㎡}
 \end{array}$$

◇時点修正: 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: 格差なし

◇地域格差: 同一近隣に存するため格差はなし

イ 個別格差:

街路条件+3%(幅員)

画地条件-28%(規模、角地)

以上、相乗積による(各細項目は総和、画地条件は相乗積)

ウ 地積: 登記数量による

エ 建付減価: 建物と敷地との適応の状態、老朽化の程度等を考慮して査定した。

## ② 建物価格(物件4)

目的物件の再調達原価を、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
4	100,000	187.52	0.015	281,000

物置(工作物)については、規模等を考慮し、市場価値はないと判断した。

## 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
4	48	0	0.5	0.03	0.015

※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
3	12,915,000	1.00	0.4	法定地上権	5,166,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲： 物件3の全範囲と判断した。

ウ 土地利用権等割合： 敷土地利用権を法定地上権と判定し、法定地上権割合を本件建付地価格の40%と判断した。

## 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 (円) 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
3	12,915,000	-5,166,000		(1-0.0)	(1-0.3)	5,424,000
4	281,000	+5,166,000		(1-0.0)	(1-0.3)	3,813,000
一括価格 (合計)						9,237,000

ウ 占有減価修正: 減価なし

エ 市場性修正: 減価なし

オ 競売市場修正: 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-32  
 所 在： 八戸市大字鮫町字金屎45番23  
 価 格： 11,700円/㎡  
 位 置： JR八戸線「鮫」駅から道路距離で南東方約2.3kmに位置する。  
 価 格 時 点： 令和5年1月1日  
 地 積： 271㎡  
 供給処理施設： 上水道  
 接 面 街 路： 西側6.5m市道に接面  
 用途指定等： 市街化調整区域  
 (指定建ぺい率60%、指定容積率200%)  
 地 域 の 概 要： 一般住宅に空地も見られる郊外の新興住宅地域

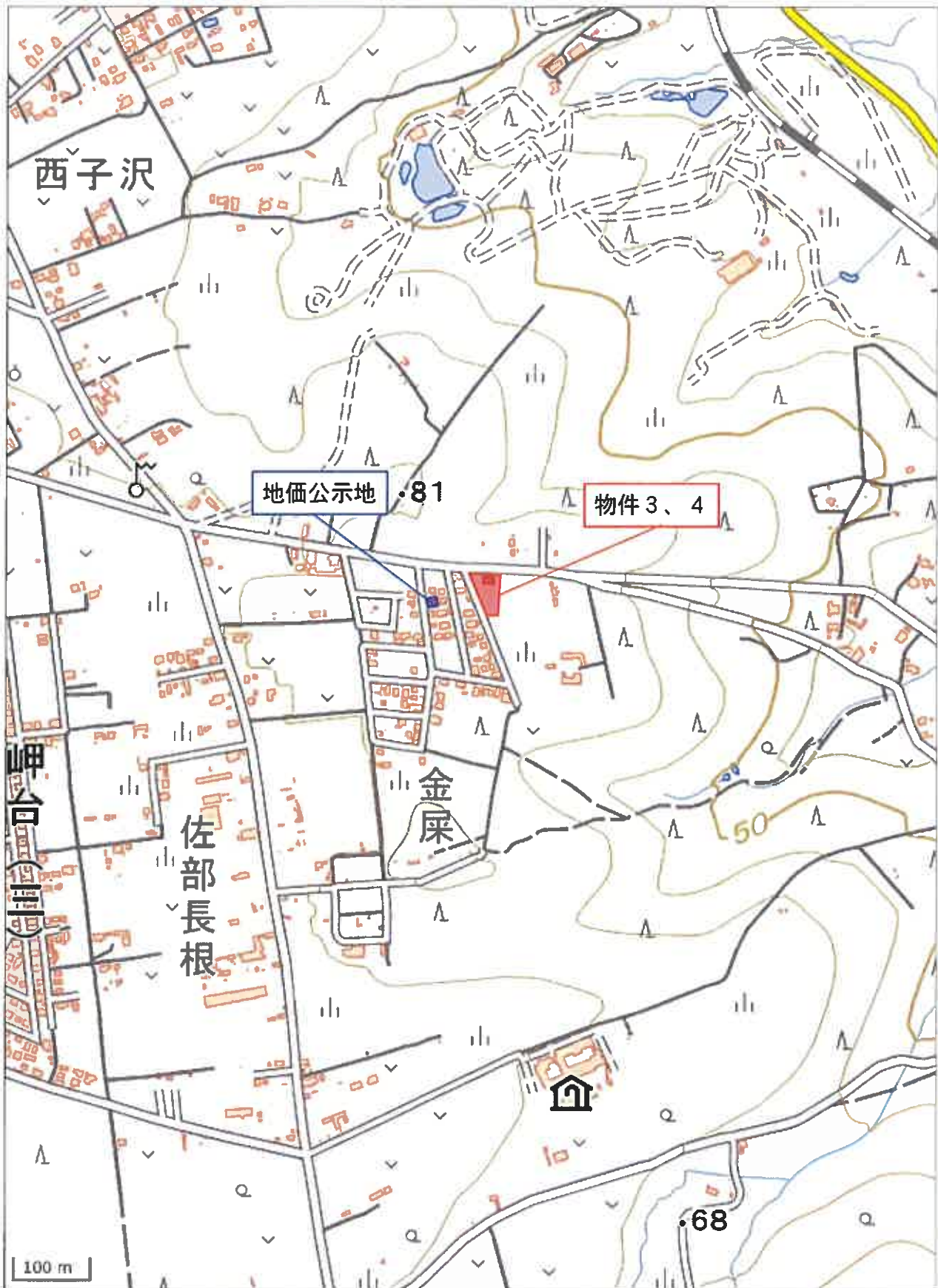
第7 附属資料の表示

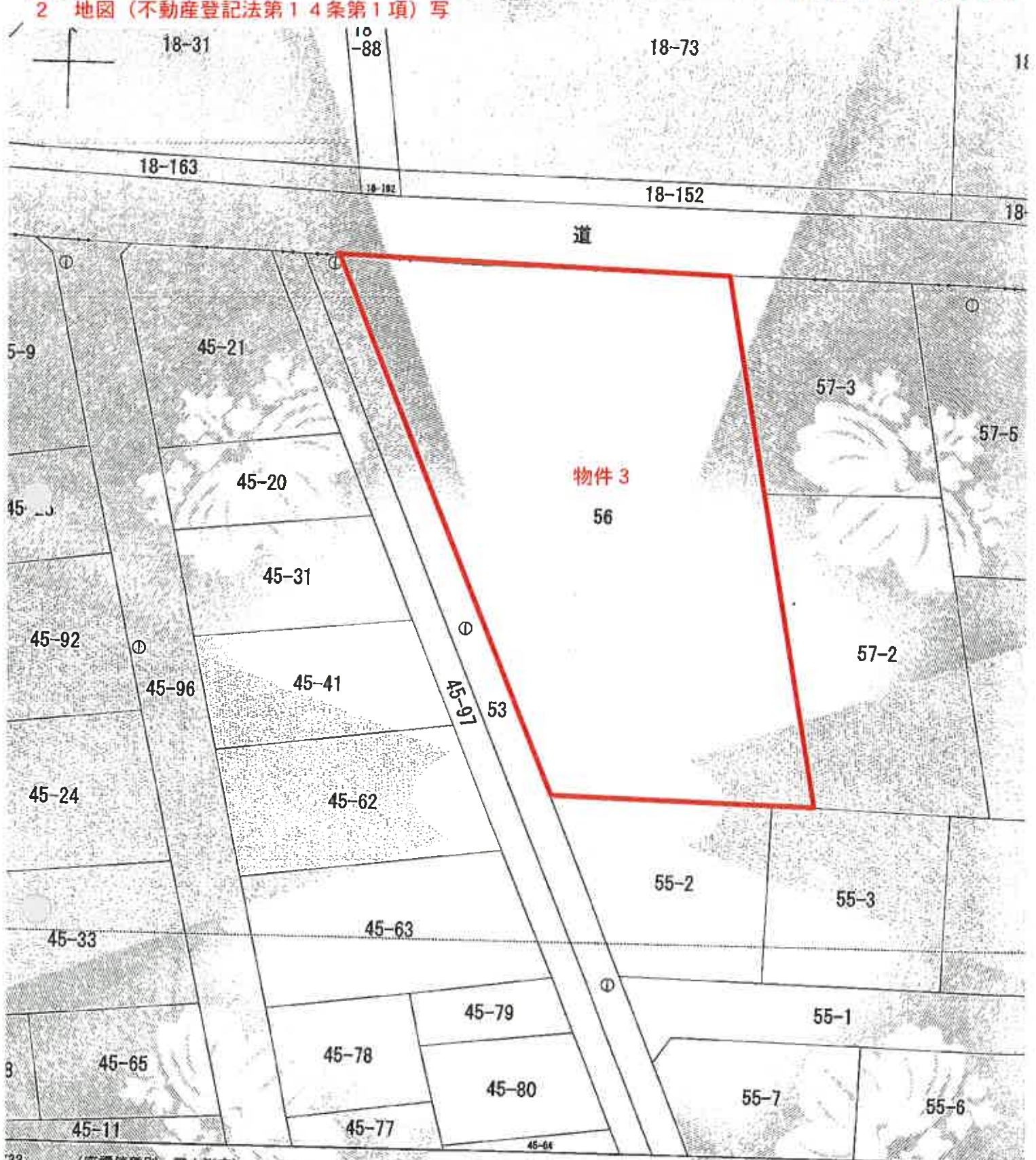
- |   |                    |       |
|---|--------------------|-------|
| 1 | 位置図(国土地理院「地理院地図」)  | ・・・1葉 |
| 2 | 地図(不動産登記法第14条第1項)写 | ・・・1葉 |
| 3 | 建物図面及び各階平面図写       | ・・・1葉 |
| 4 | 建物間取図              | ・・・1葉 |
| 5 | 建物配置図              | ・・・1葉 |

以 上



1 位置図(国土地理院「地理院地図」)





33 (座標値種別: 国土測定)  
省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokuta:heiyouuki2011.par)による修正がされています。

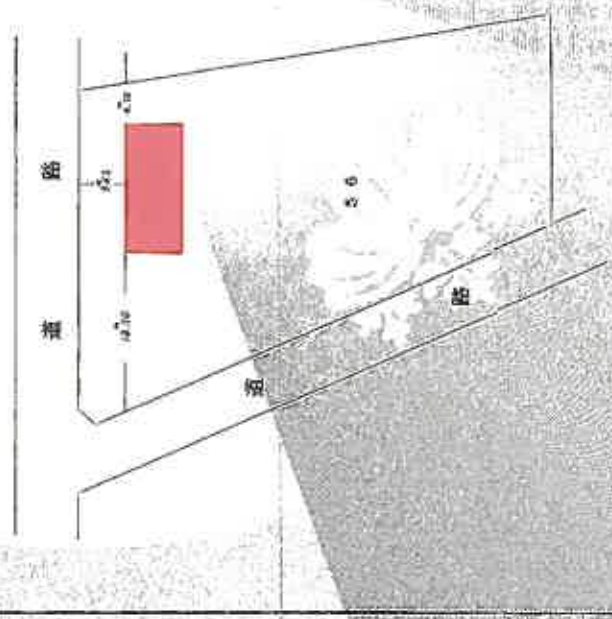
大字  
大字  
地番区域見出し

在	八戸市大字殿町字金屎	地番	56番
---	------------	----	-----

登記年月日 紀伊町令和5年7月22日

建物各階平面図

家屋番号	56
建物の所在	八戸市大字敷町字金原 56
0229469	



縮尺	1/600
縮尺	1/200
縮尺	N 57.7 22

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

作製年月日	令和5年7月26日
作製者	[Redacted]



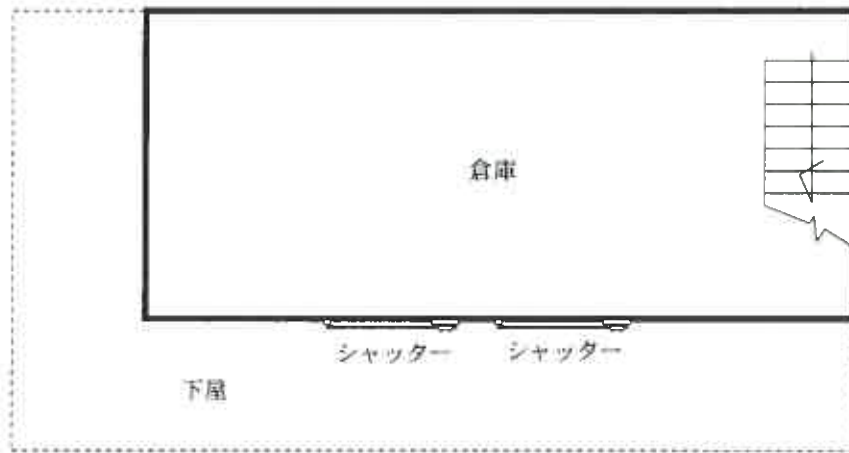
令和5年十月六日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
 (青森地方支務局八戸支局管轄)  
 令和6年3月25日 青森地方支務局弘前支局

登記号

図求番号：35-5

A3用紙をA4用紙に縮小して印刷





市道 南海岸1号線

縮尺 1/300

