

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 4 月 10 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 6 月 5 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 6 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 18 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 7 月 9 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 6 月 19 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 20 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 4 月 10 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	6, 453, 000 5, 162, 400	一括	1, 290, 600	137, 735	0
1	1, 660, 000				
2	4, 793, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 八戸市江陽一丁目
 地 番 11 番 15
 地 目 宅地
 地 積 173.00 平方メートル

 - 2 所 在 八戸市江陽一丁目 11 番地 15
 家屋 番号 11 番 15
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建
 床 面 積

1 階	44.71 平方メートル
2 階	119.24 平方メートル
3 階	96.05 平方メートル
- (現況)
- 種 類 居宅・事務所・作業場
- 床 面 積 1 階 約 68.89 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3月 6 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 八戸市江陽一丁目
 - 地 番 11番15
 - 地 目 宅地
 - 地 積 173.00平方メートル

- 2 所 在 八戸市江陽一丁目11番地15
 - 家屋 番号 11番15
 - 種 類 居宅
 - 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
 - 床 面 積
 - 1階 44.71平方メートル
 - 2階 119.24平方メートル
 - 3階 96.05平方メートル
 - (現況)
 - 種 類 居宅・事務所・作業場
 - 床 面 積
 - 1階 約68.89平方メートル



令和 6 年（ケ）第 45 号
令和 6 年 10 月 18 日 受理
令和 6 年 11 月 20 日 提出
（評価人 最上 伸子）

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 八戸市江陽一丁目
 地 番 11 番 15
 地 目 宅地
 地 積 173.00 平方メートル

- 2 所 在 八戸市江陽一丁目 11 番地 15
 家屋 番号 11 番 15
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建
 床 面 積

1 階	44.71 平方メートル
2 階	119.24 平方メートル
3 階	96.05 平方メートル

(2 枚目)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ 近隣居住者某女性	物件2建物はしばらく前から人を見かけませんがたまに誰か来ているようです。

(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 所有者に対し占有関係等について書面照会したが回答ない。

(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 10 月 21 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 10 月 29 日 (火) 7 : 30 - 7 : 40	物件所在地	現地確認/立入のため臨場/関係人から聴取/概測/写真撮影 (外部)
6 年 11 月 6 日 (水) 11 : 30 - 12 : 20	物件所在地	立入のため臨場/不在 /概測/写真撮
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 11 月 6 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 を立ち会わせ、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

登記年月日：昭和43年6月14日

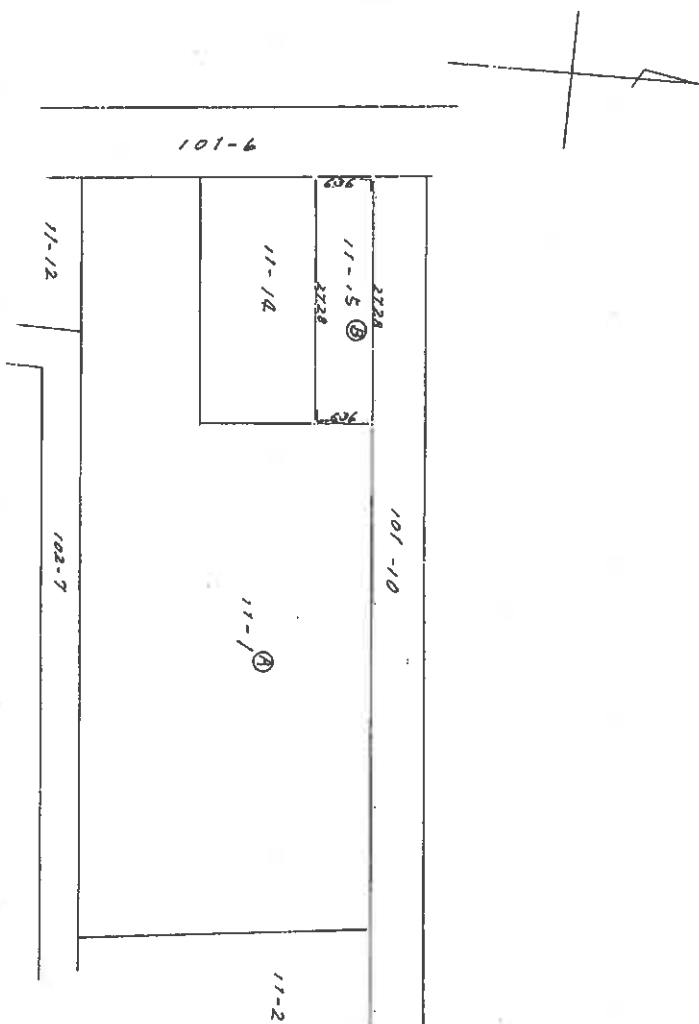
A 3 を A 4 に縮小

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6年10月21日 青森地方方法務局八戸支局 登記官

11-1	11-1
地番	11-1,5
土地の所在	上郷 八戸市中央地一丁目

土地積測量図

0320174



2720' x 636' - 1735008

縮尺	1/1600
----	--------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

543.6.14

昭和43年	製作者
六月	年月日
五日	

申請人

登記年月日：平成6年7月6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書面である。
令和6年10月21日
青森地方送務局八戸支局
登記官

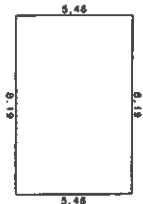
各階平面図

0021020

家屋番号	11番15
建物の所在	八戸市江陽一丁目11番地15

建築物平面図

各階平面図

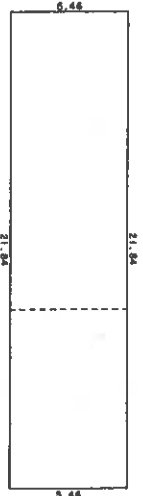


求積表

$5.46 \times 8.19 = 44.7174$

床面積 44.71 ㎡

2 階

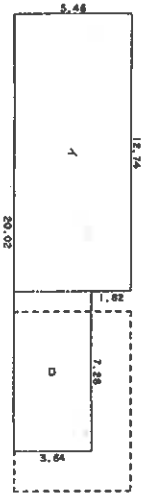


求積表

$5.46 \times 21.84 = 119.2464$

床面積 119.24 ㎡

3 階



求積表

$5.46 \times 12.74 = 69.5604$
 $3.64 \times 7.28 = 26.4992$

合計 96.0596

床面積 96.05 ㎡

作製者

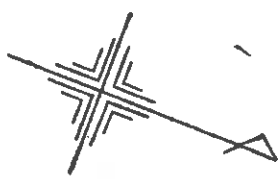
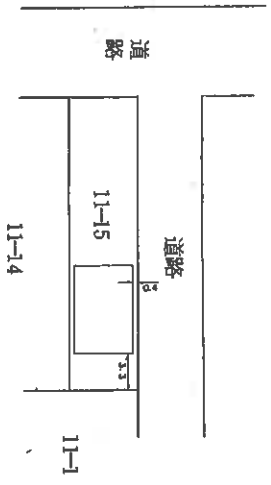
縮尺 1/250

申請人

H6.7.6

平成6.7.6

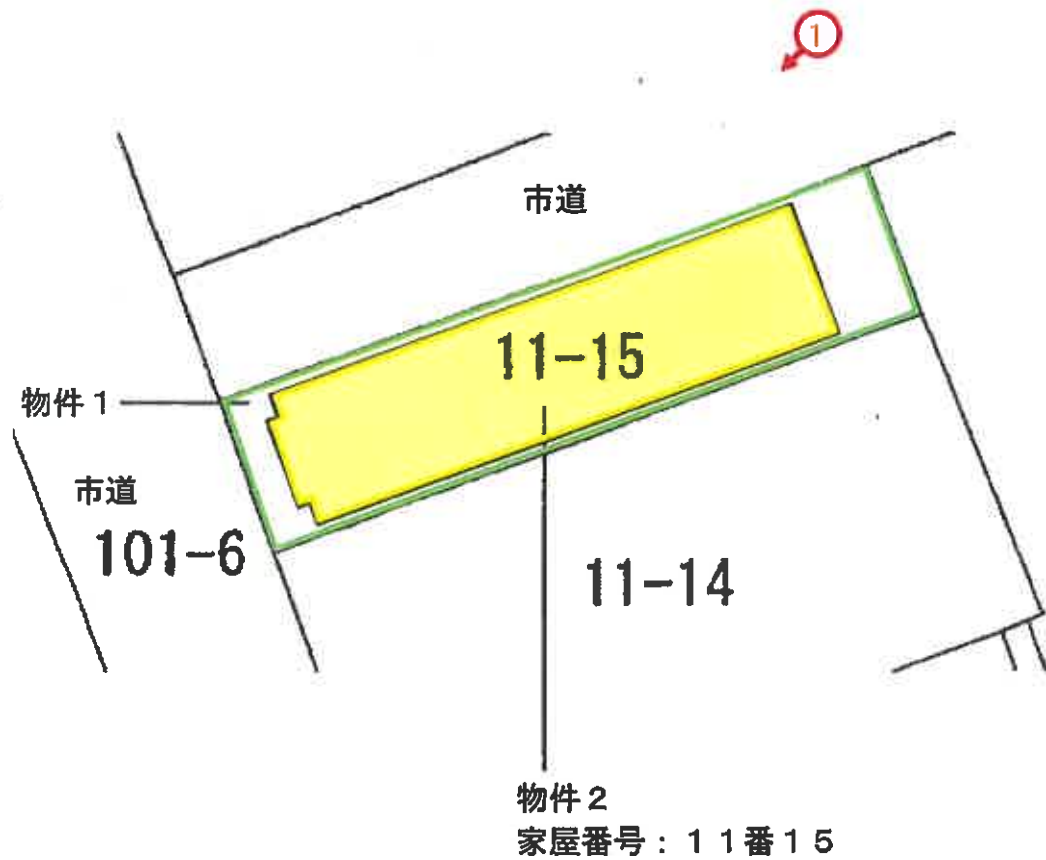
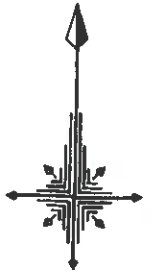
縮尺 1/500



(日図通12)

(区画地)

土地建物位置関係図



縮尺1/300

建物間取図

物件 2

1 階



2 階



3 階



A 3 を A 4 に縮小

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



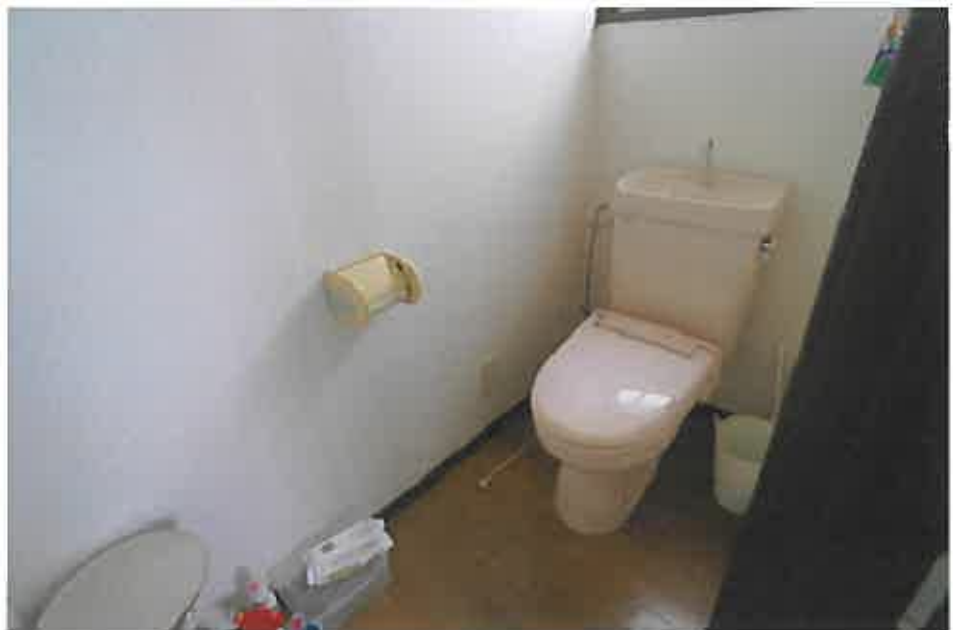
写真番号 1 2



写真番号 1 3



写真番号 1 4



写真場号 15



写真番号 16



令和 6 年 (ケ) 第 45 号
令和 6 年 11 月 6 日 現地調査
令和 6 年 11 月 26 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

最 上 伸 子 印

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 6,453,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1,660,000 円
物件 2 (建物)	金 4,793,000 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 6 1 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 5 8 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	八戸市江陽一丁目 11番15 宅地 173.00m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	八戸市江陽一丁目11番地15 11番15 居宅 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 1階 44.71m ² 2階 119.24m ² 3階 96.05m ² 延 260.00m ²	同 左 同 左 居宅・事務所・作業場 同 左 1階 約68.89m ² 同 左 同 左 延 約284.18m ²
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 1)

位置・交通	J R 八戸線「小中野」駅の西方・道路距離約0.9km (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	八戸市の市街地北東寄り，J R 八戸線の北側背後の一般住宅地域。 国道 4 5 号等，幹線道路へのアクセスが良く西側に江陽中学校が隣接している。 当地域は格別の変動要因が見られず，今後も当分の間，現状のまま持続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	市街化区域 第 1 種住居地域 6 0 % 2 0 0 % なし なし
画地条件	間口約6.5m，奥行約27m，地積173.00㎡，ほぼ長方形の角地。 地勢はほぼ平坦であるが物件 2 の敷地部分は道路より0.7m程度高くなっており画地内に高低差がある。	
接面道路の状況	南西側約8m，市道，舗装有 建築基準法上の道路の扱い：建築基準法第42条1項1号 北西側約6m，市道，舗装有 建築基準法上の道路の扱い：建築基準法第42条1項1号	
土地の利用状況等	土地所有者が物件 2 の建物の敷地として利用占有している。	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	あり なし あり
特記事項	1. 八戸市の津波ハザードマップによると浸水想定区域の基準水位5-10mのエリアに該当している。 2. 八戸市の洪水ハザードマップによると想定浸水深0.5～3mのエリアに該当している。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件 2)

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) : 平成6年6月29日新築 経過年数 : 約 29 年 経済的残存耐用年数 : 約 6 年
仕 様	構 造 : 鉄骨造3階建 屋 根 : 長尺カラー鋼板葺 外 壁 : サイディング 内 壁 : ビニールクロス 外 天 井 : ビニールクロス, ジプトーン 外 床 : フローリング, 畳 外 設 備 : 電気・給排水・衛生 (水洗式) ・浴室・給湯 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)	第3 目的物件欄記載のとおり
現況用途等	現況用途 : 居宅・事務所・作業場 間 取 り : 附属資料「建物間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	経年相応の老朽化と認められる。
建物の利用状況	建物所有者が居宅・事務所・作業場として利用している。
特記事項	1. 当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期間の分析調査を要する。 2. 2階の和室内部に雨水漏水が原因と思われるシミやカビが認められる。

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	44,400	0.95	173.00	(1-0.50)	3,649,000

※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 八戸 - 16

公示価格 44,800 円/㎡ × 時点修正 100.0 / 100 × 標準化補正 100 / 101 × 地域格差 100 / 100 ÷ 標準画地価格 44,400 円/㎡

◇時点修正 : 公示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 : 画地条件 +1% (方位)

◇地域格差 : なし

イ 個別格差

画地条件 +3% (方位), +3% (角地), -10% (奥行短小)
環境条件 -1% (供給処理施設)

…以上、相乗積による

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等を考慮した。

② 建物価格 (物件 2)

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
2	196,000	284.18	0.10	5,570,000

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	29	6	0.50	0.03	0.10

※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

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	3,649,000	1.00	0.35	法定地上権	1,277,000

イ 土地利用権の及ぶ範囲 : 物件1の全範囲とした。

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

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
1	3,649,000	-1,277,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	1,660,000
2	5,570,000	+1,277,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	4,793,000
一括価格 (合計)						6,453,000

ウ 占有減価修正 : なし

エ 市場性修正 : なし

オ 競売市場修正 : 「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 6]

所 在 : 八戸市江陽 1 丁目 19 番 8

価 格 : 44,800 円 / m²

位 置 : J R 八戸線「小中野」駅の西方道路距離約 0.8 km に位置する。

価 格 時 点 : 令和 6 年 1 月 1 日

地 積 : 228 m²

供給処理施設 : 水道・下水・都市ガス

接 面 道 路 : 北西側 6 m 舗装市道

用途指定等 : 第 1 種住居地域

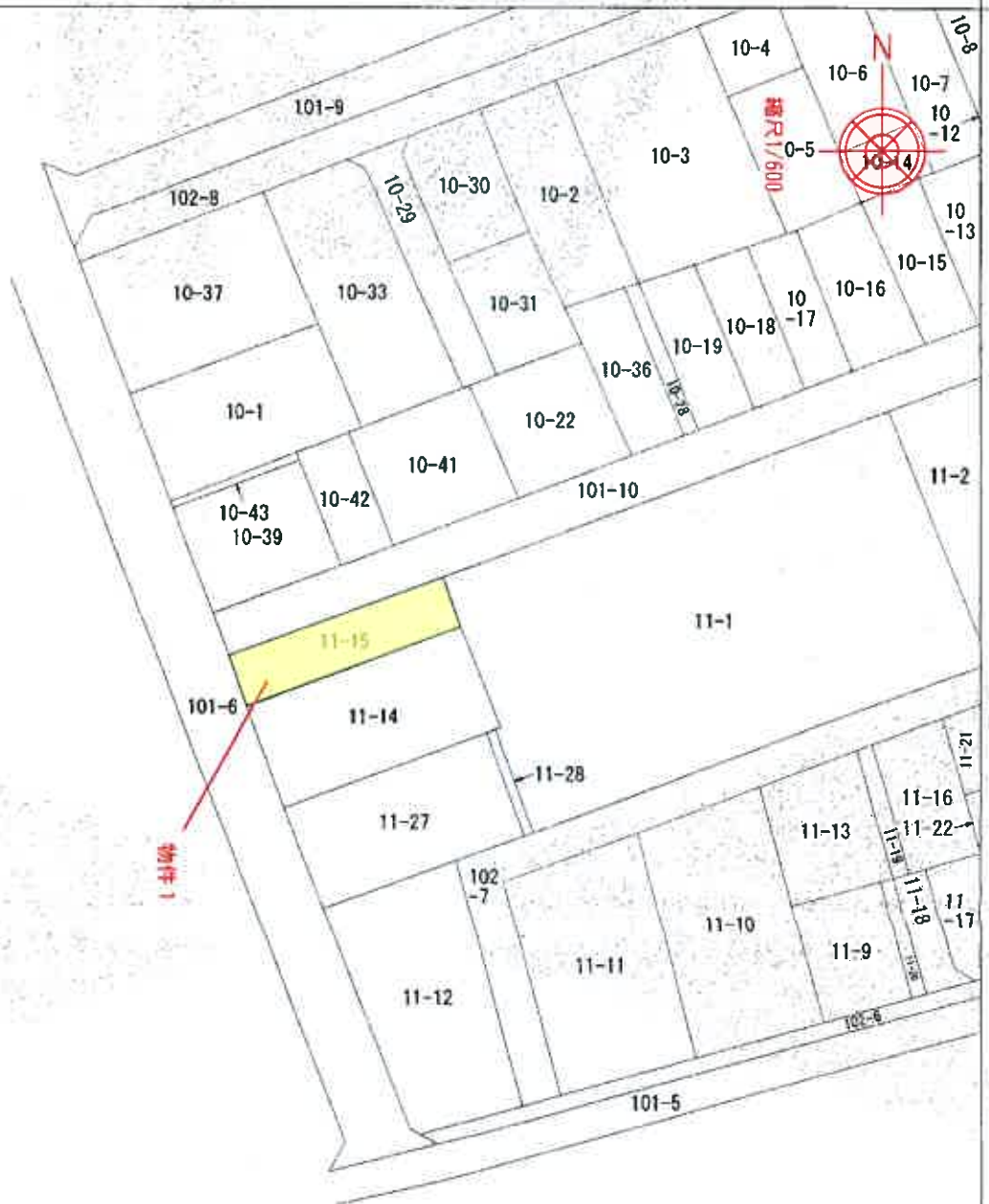
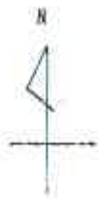
地域の概要 : 中規模一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域。

第 7 附属資料

1	位置図（出所：国土地理院「地理院地図」）	・・・ 1 葉
2	公図写	・・・ 1 葉
3	地積測量図写	・・・ 1 葉
4	建物図面写	・・・ 1 葉
5	建物間取図	・・・ 1 葉
6	建物配置図	・・・ 1 葉

位置図





公
図
印

この図面はA3をA4に
縮小しています。

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	八戸市江陽一丁目				地番	11番15			
出力縮	1/600	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日					備付年月日(原図)			補事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年8月7日
青森地方方法務局八戸支局
登記官

地図整理番号：M22382

(1/1)

登記年月日 昭和43年6月14日

地積測量図写

原6745

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
昭和6年8月7日 青森地方支庁局八戸支局 登記官

地番	11-1	11-1
土地の所在	山形県中野村一丁目	
土地の所有	0320174	

土地積測量図



2728 x 636 1735000

この図面はA3をA4に縮小しています。

縮尺	1/1	1/600
----	-----	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

543614

建物図面写

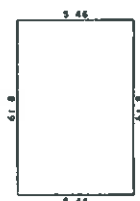
各階平面図

建物図面
各階平面図

0021020

家屋番号 11番15
建物の所在 八戸市江崎一丁目11番地15

1 階

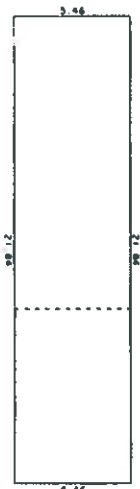


求積表

5.46 x 8.19 = 44.7174

床面積 44.71 ㎡

2 階



求積表

5.46 x 21.88 = 119.2464

床面積 119.24 ㎡

3 階



求積表

5.46 x 12.74 = 69.5604
3.64 x 7.28 = 26.4992

合計 96.0596
床面積 96.05 ㎡

日 期 平成 12

作製者

縮尺 1/250

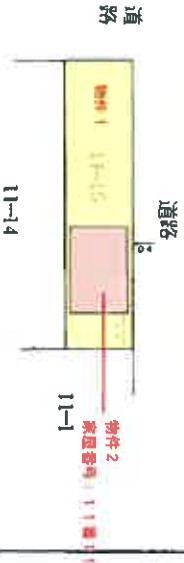
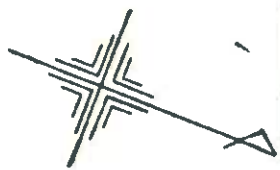
申請人

H16.7.6

平成6.7.6

縮尺 1/500

この図面はA3をA4に
縮小しています。



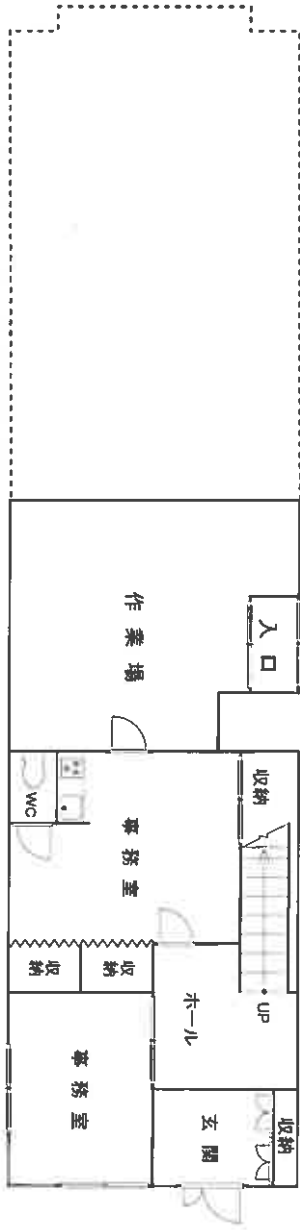
これは図面に記録されている内容を証明した図面である
青森地方支務局八戸支局

登記官

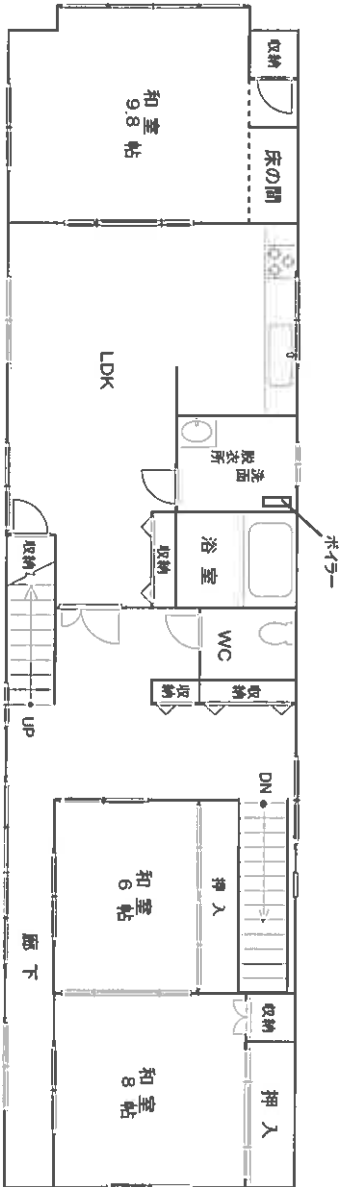
建物間取図

物件2

1階



2階

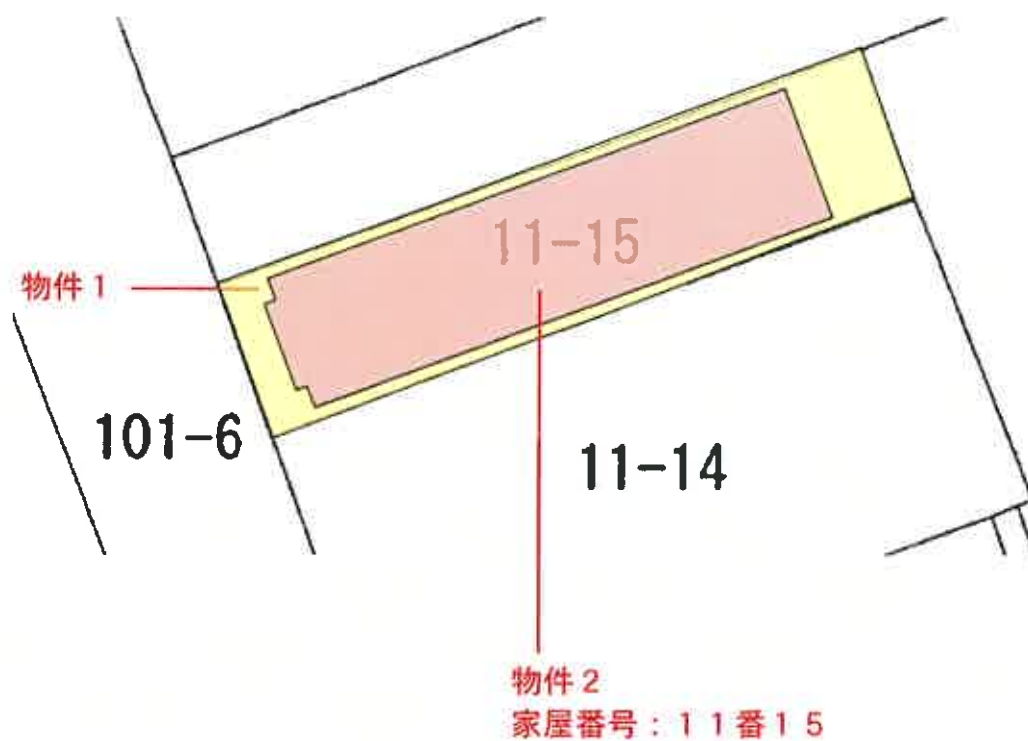


3階



この図面はA3をA4に
縮小しています。

建 物 配 置 図



縮尺 1/300