

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 7 月 1 0 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 9 月 4 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 7 年 9 月 1 1 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 1 7 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 0 月 8 日 午後 1 時 1 0 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 9 月 1 8 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 9 月 1 9 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 7 月 1 0 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	3, 880, 000 3, 104, 000	一括	776, 000	126, 507	0
1	1, 301, 000				
2	2, 579, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 三沢市平畑一丁目 |
| | 地 番 | 66番241 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 229.91平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三沢市平畑一丁目 66番地241 |
| | 家屋 番号 | 66番241 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 19.05平方メートル
2階 128.75平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 5月 8日

青森地方裁判所八戸支部

裁判所書記官 五十嵐 水 緒

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 三沢市平畑一丁目
地 番 66番241
地 目 宅地
地 積 229.91平方メートル
- 2 所 在 三沢市平畑一丁目 66番地241
家屋 番号 66番241
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根2階建
床 面 積 1階 19.05平方メートル
2階 128.75平方メートル



令和 6 年（ケ）第 52 号
令和 6 年 11 月 18 日 受理
令和 5 年 12 月 16 日 提出
（評価人 森 政 浩）

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 三沢市平畑一丁目
 地 番 66番241
 地 目 宅地
 地 積 229.91平方メートル

- 2 所 在 三沢市平畑一丁目 66番地241
 家屋 番号 66番241
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根2階建
 床 面 積 1階 19.05平方メートル
 2階 128.75平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	三沢市平畑一丁目10番10号		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項			
建物	物件 2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類 : ☐ 構造 : ☐ 床面積 :		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類 構造 床面積		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅・事務所 として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物位置関係図	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ 近隣居住者某男性	最近見かけませんが男性が住んでいるようです。

(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を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 11 月 20 日 (水) 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 11 月 28 日 (木) 10 : 30 - 10 : 40	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 12 月 4 日 (水) 14 : 30 - 15 : 20	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12月4日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人三沢市職員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。

☐

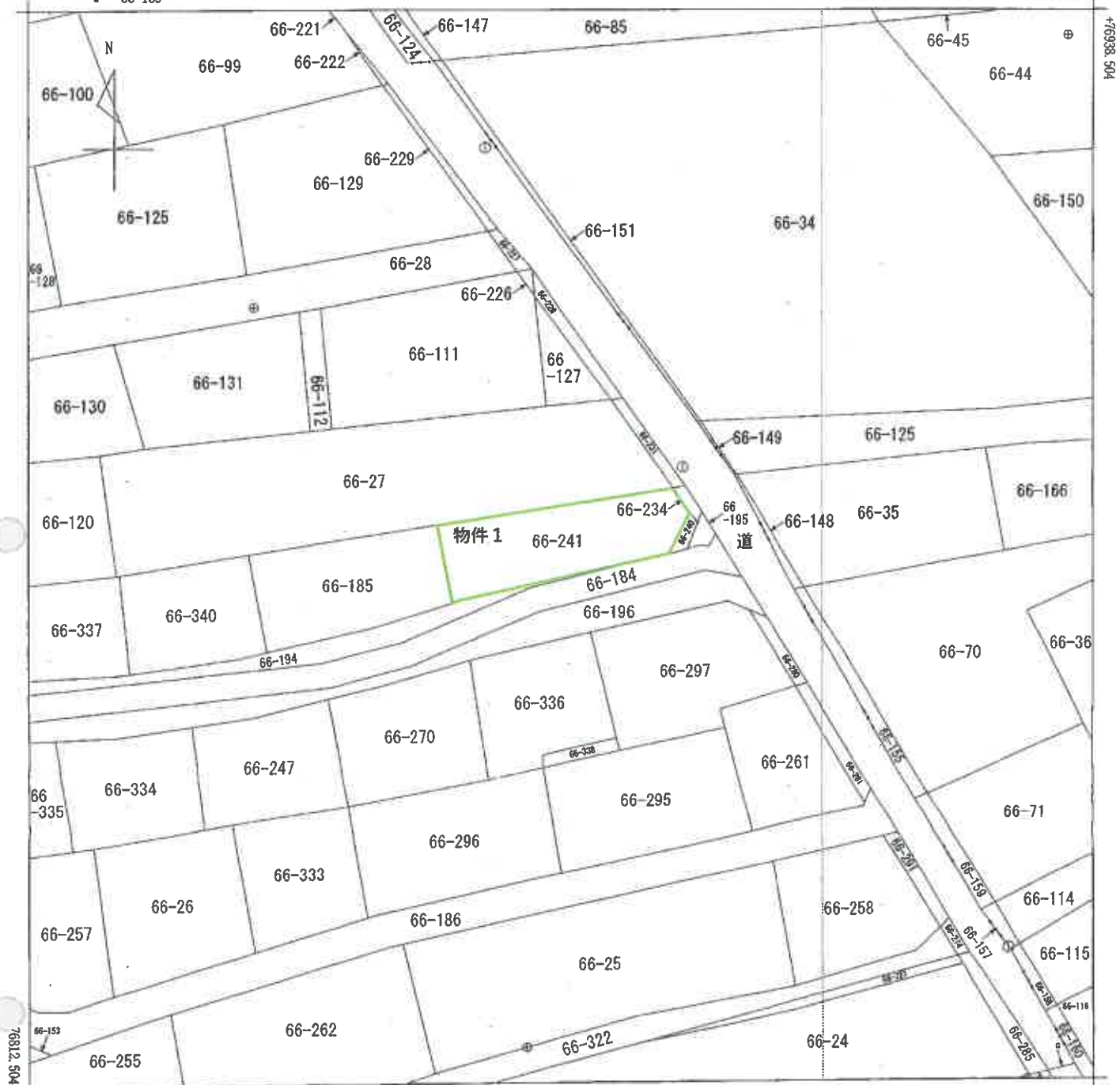
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

4 66-157
0 66-159

ハ 66-287

(座標値種別：図上測定)

+45333.999



+45208.999 (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。



請求 部分	所 在 三沢市平畑一丁目					地 番	66番241				
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54年9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。

(青森地方務局十和田支局管轄)

令和6年11月20日

青森地方務局八戸支局

登記官

請求番号：8-4

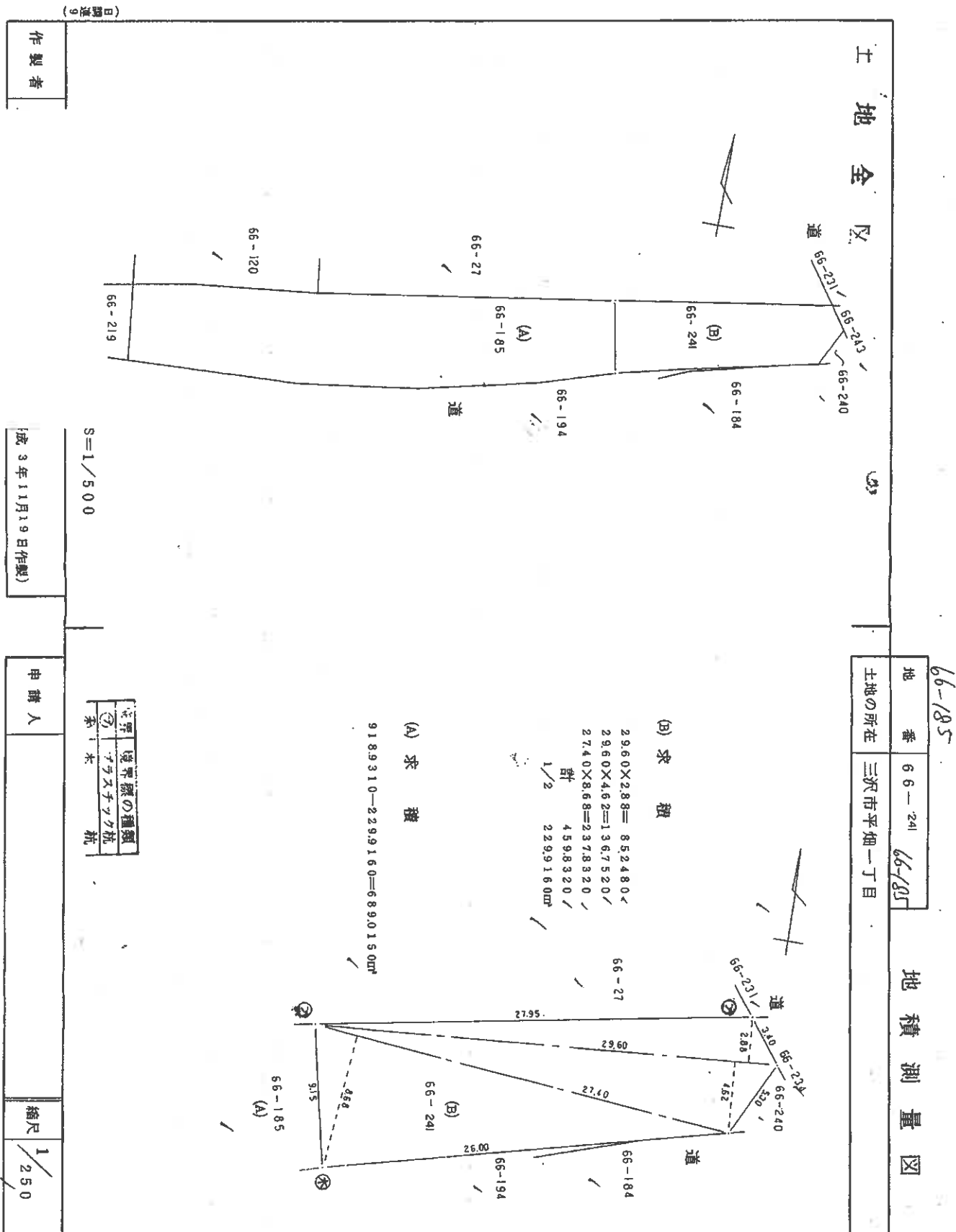
(1/1)

公用

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。
(青森地方方法務局十和田支局管轄)
令和6年11月20日 青森地方方法務局八戸支局

請求番号: 8-5

五、(一)



A 3 を A 4 に縮小

令和 6 年 11 月 20 日
（青森地方支務局十和田支局管轄）
青森地方支務局八戸支局

登記官

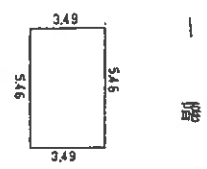
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

登記年月日：平成4年12月11日

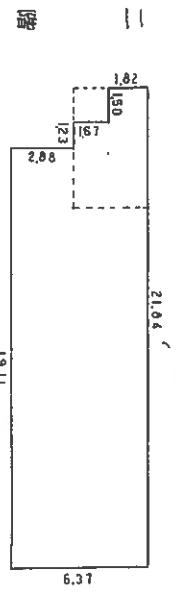
各 階 平 面 図

家 屋 番 号	6 6 番 2 4 1
建 物 の 所 在	三 沢 市 平 畑 一 丁 目 6 6 - 2 4 1

建 物 図 面
各 階 平 面 図

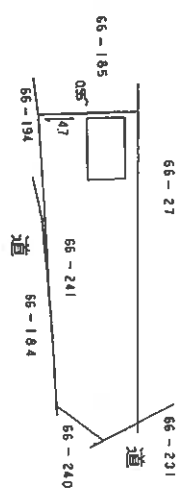


求 積
 $3.49 \times 5.46 = 19.0554$
床 面 積 19.05㎡



求 積
 $1.82 \times 1.50 = 2.7300$
 $3.49 \times 1.23 = 4.2927$
 $6.37 \times 1.81 = 11.6277$
計 128.7534

床 面 積 128.75㎡



作 製 者

4 年 12 月 8 日 作 製

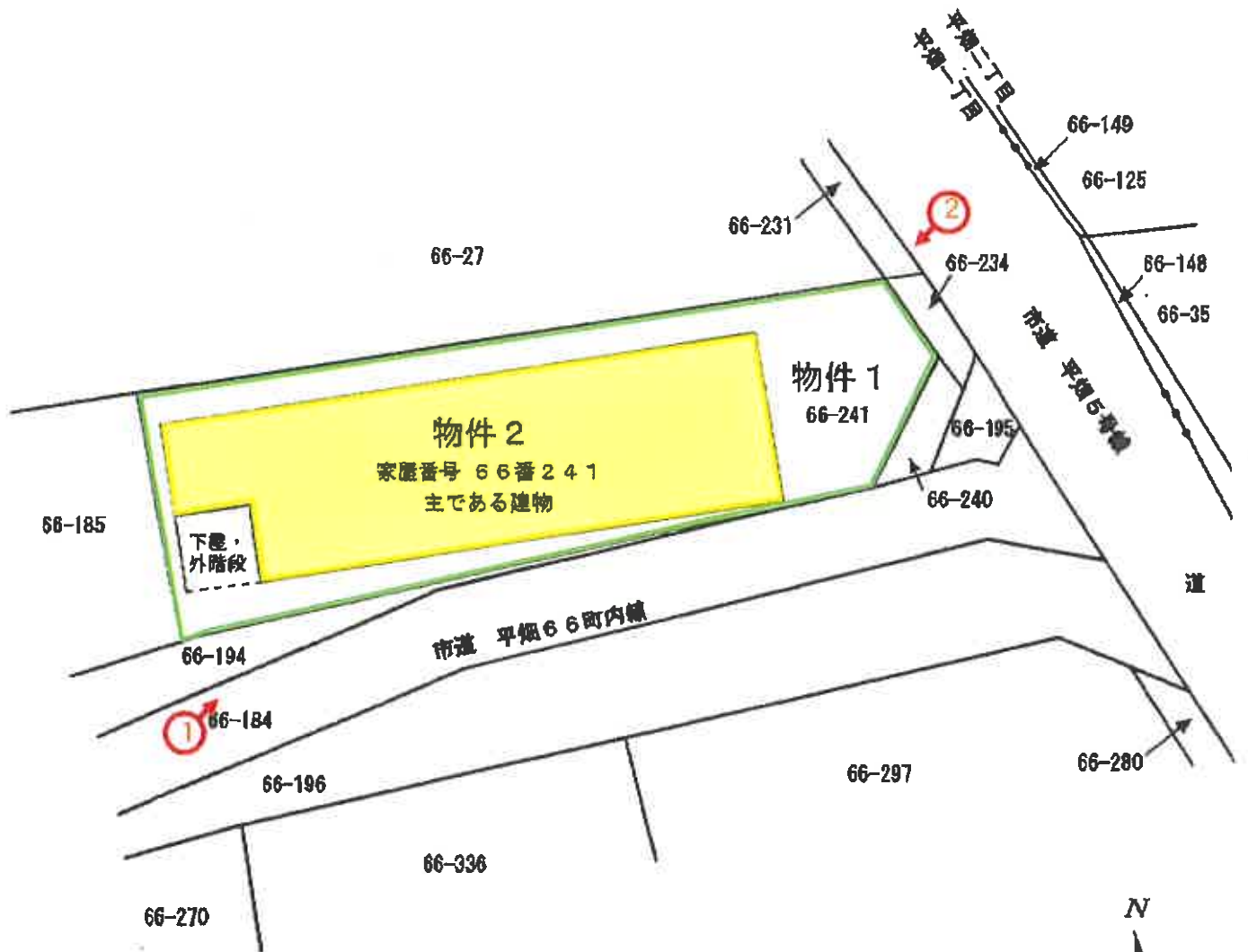
縮 尺 1/250

申 請 人

縮 尺 1/500

2906823

土地建物位置関係図



写真撮影地点



(9 枚目)

建物間取図



1階



2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



副 本

令和 6 年（ケ）第 52 号
令和 6 年 12 月 4 日 現地調査
令和 6 年 12 月 17 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

森 政浩 印

第1 評価額

一括価格	
金 3,880,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,301,000円
物件2(建物)	金 2,579,000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 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 地目 地積	三沢市平畑一丁目 66番241 宅地 229.91㎡	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) 三沢市平畑一丁目66番地241 66番241 居宅 鉄筋コンクリート造コンクリート 屋根2階建 1階 19.05㎡ 2階 128.75㎡	(主である建物) 同左 同左 同左 同左 1階 同左 2階 同左
番号	特記事項		
2	建築後約32年程経過し経年相当の老朽化が目につくほか、内壁や天井の損傷箇所が見られる。また物件2は当初事務所として建てられた建物を途中から居宅に転換した建物で、洋室や浴室などは後から設置したものと考えられるが、使用資材や保守管理の状態はやや劣り居住用物件としての品質は低位。		

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	青い森鉄道線「三沢」駅の北東方・道路距離約2.9km (附属資料「1 位置図」参照)	
付近の状況	物件1, 2を含む近隣地域は、三沢市の市街地北方に位置する平畑地区内の既成住宅地域である。土地の利用状況は、画地規模150㎡～400㎡程度の敷地上に中規模の低層一般住宅が標準的だが、事業所や宿舎も混在している。 なお、三沢空港や米軍三沢基地に近く、飛行機の離発着時には相当の騒音が生じる地域である。	
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	非線引都市計画区域 第1種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200% なし なし
画地条件	南側間口約29.5m、奥行約7m～9m(平均約8m)のほぼ長方形地。 地積 229.91㎡(登記地積) 接面道路及び周囲の宅地とほぼ等高な平坦地で、南東角地。	
接面道路の状況	南側有効幅員約7m、市道(平畑66町内線)、舗装有 東側有効幅員約7m、市道(平畑5号線)、舗装有 ※建築基準法上: いずれも法第42条1項1号道路	
土地の利用状況等	土地所有者が、本土地上に物件2の建物を所有し、占有している。	
供給処理施設	上水道 あり(敷地内に引き込みがあり接続している) ガス配管 なし 下水道 あり(但し敷地内に引き込まれているが接続していない)	
特記事項	指定建蔽率は60%だが、角地であるため建蔽率が緩和され基準建蔽率は70%となる(建築基準法第53条3項2号)。	

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 66番241 居宅
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4年12月8日新築 経過年数：約32年 経済的残存耐用年数：15年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造 屋 根：コンクリート屋根（陸屋根） 外 壁：モルタル塗りリシン吹付 内 壁：ビニールクロス他 天 井：ビニールクロス他 床：フローリング、Pタイル他 （1階駐車場部分はインターロッキングブロック舗装） 設 備：電気、給排水、衛生（浄化槽）、浴室、換気、冷暖エアコン、 燃料式ストーブ、IHクッキングヒーター 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。
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：居宅 間 取 り：附属資料「6 建物間取図」参照
品 等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者が本建物を居宅・事務所として使用している。
特 記 事 項	1. 建築後約32年程経過し経年相当の老朽化が目につくほか、内壁や天井の損傷箇所が見られる。また物件2は当初事務所として建てられた建物を途中から居宅に転換した建物で、洋室や浴室などは後から設置したものと考えられるが、使用資材や保守管理の状態はやや劣り居住用物件としての品質は低位。 2. 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、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低いが、成形板等にアスベスト等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。

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	16,300	1.09	229.91	(1-0.35)	2,655,000

〔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)

地価調査基準地 三沢(県)ー1

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 16,800\text{円}/\text{㎡} & \times & 100.9/100 & \times & 100/100 & \times & 100/104 & \approx & 16,300\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正 : 基準地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 : 概ね標準的画地で補正なし

◇ 地域格差 : 街路条件▲1%(幅員)、交通・接近条件▲4%(市中心部、公共公益施設等への接近性)、環境条件+9%(居住環境、供給処理施設の整備状態)・・・以上、相乗積による。

イ 個別格差 : 画地条件+9%(方位+4%、角地+5%の相乗積)

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	279,000	147.80	0.07	2,887,000

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	32	15	0.80	0.03	0.07

※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	2,655,000	1.00	0.30	法定地上権	797,000

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：

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30%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	2,655,000	-797,000			(1-0.30)	1,301,000
2	2,887,000	+797,000			(1-0.30)	2,579,000
一括価格(合計)						3,880,000

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

地価調査基準地価格（三沢（県）－1）

所 在：三沢市東岡三沢2丁目41番226
 価 格：16,800円/㎡
 位 置：青い森鉄道線「三沢」駅の北東方街路距離約4.3km
 価 格 時 点：令和6年7月1日
 地 積：332㎡
 供給処理施設：水道
 接 面 街 路：北側約6m舗装私道
 用 途 指 定 等：非線引都市計画区域内、第1種中高層住居専用地域
 （建蔽率60％・容積率200％）
 地 域 の 概 要：中規模一般住宅の中にアパート等が混在する郊外の住宅地域

第7 附属資料

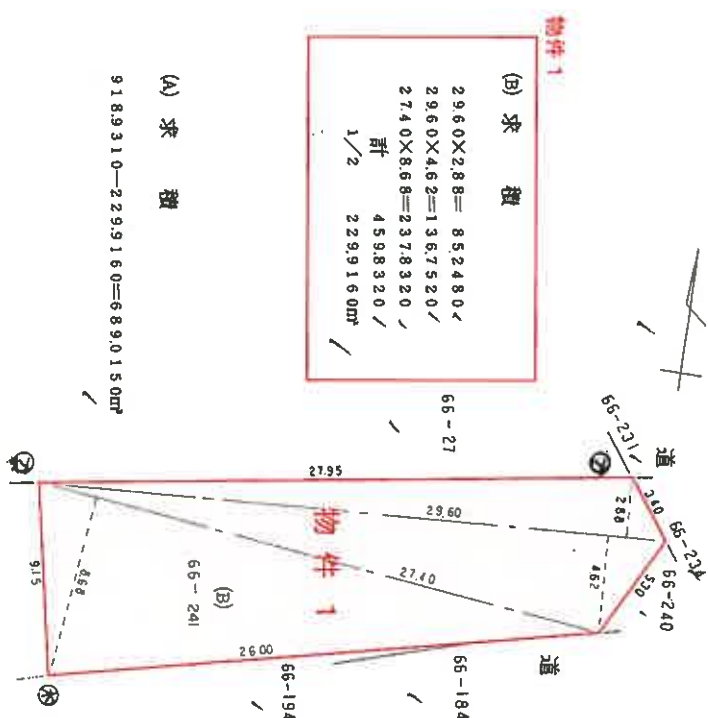
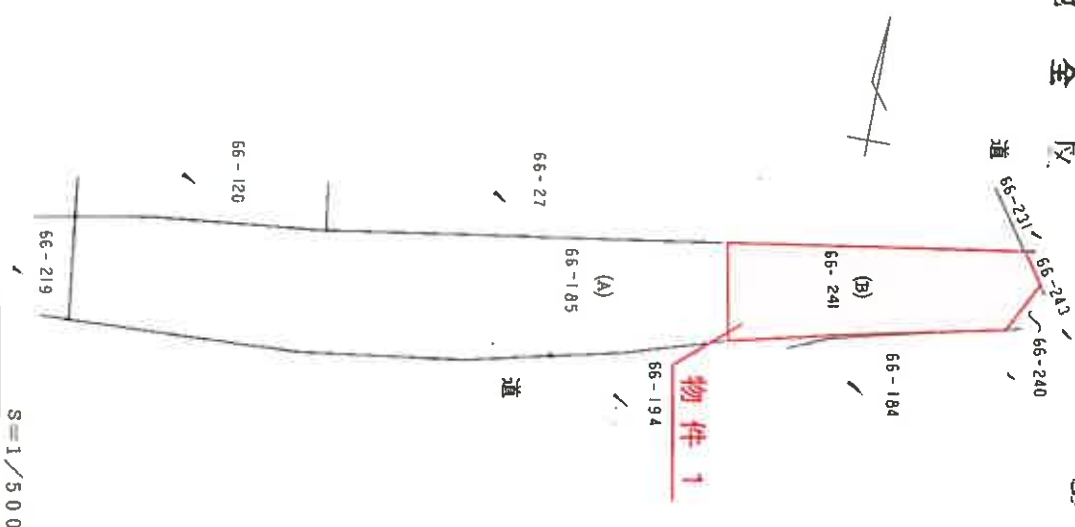
- | | | |
|---|-----------------|-----------|
| 1 | 位 置 図 | ・ ・ ・ 1 葉 |
| | （出所：国土地理院「地形図」） | |
| 2 | 法第14条第1項地図写 | ・ ・ ・ 1 葉 |
| 3 | 地 積 測 量 図 写 | ・ ・ ・ 1 葉 |
| 4 | 建物図面・各階平面図写 | ・ ・ ・ 1 葉 |
| 5 | 配 置 図 | ・ ・ ・ 1 葉 |
| 6 | 建 物 間 取 図 | ・ ・ ・ 1 葉 |

—以 上—

区域全地土

地番	66-241
土地の所在	三沢市平畑一丁目

圖量測積地



(A) 求積

918.9310—229.9160=689.0150π²

(B) 求積

$$\begin{array}{r} 29.60 \times 2.88 = 85.2480 \checkmark \\ 29.60 \times 4.62 = 136.7520 \checkmark \\ 27.40 \times 8.68 = 237.8320 \checkmark \\ \hline \text{計} \quad 459.8320 \checkmark \\ 1/2 \quad 229.9160 \text{m}^2 \end{array}$$

境界標の種類	境界標
杭	⑦ 木杭

S=1/500

作者

成 3 年 11 月 19 日作製)

申請人

$$\frac{1}{250} \text{ 英寸}$$

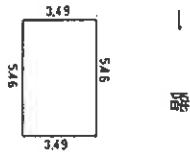
3. 11. 21

2506841

各階平面図

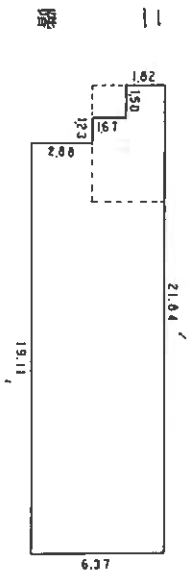
家屋番号	66番241	建物各階平面図
建物の所在	三沢市平畑一丁目66-241	

物件2



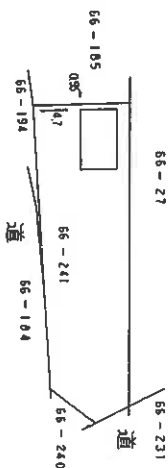
$3.49 \times 5.46 = 19.0554$

床面積 19.05㎡



$1.82 \times 15.0 = 27.300$
 $3.49 \times 12.3 = 42.927$
 $6.37 \times 19.15 = 121.7307$
計 128.7534

床面積 128.75㎡

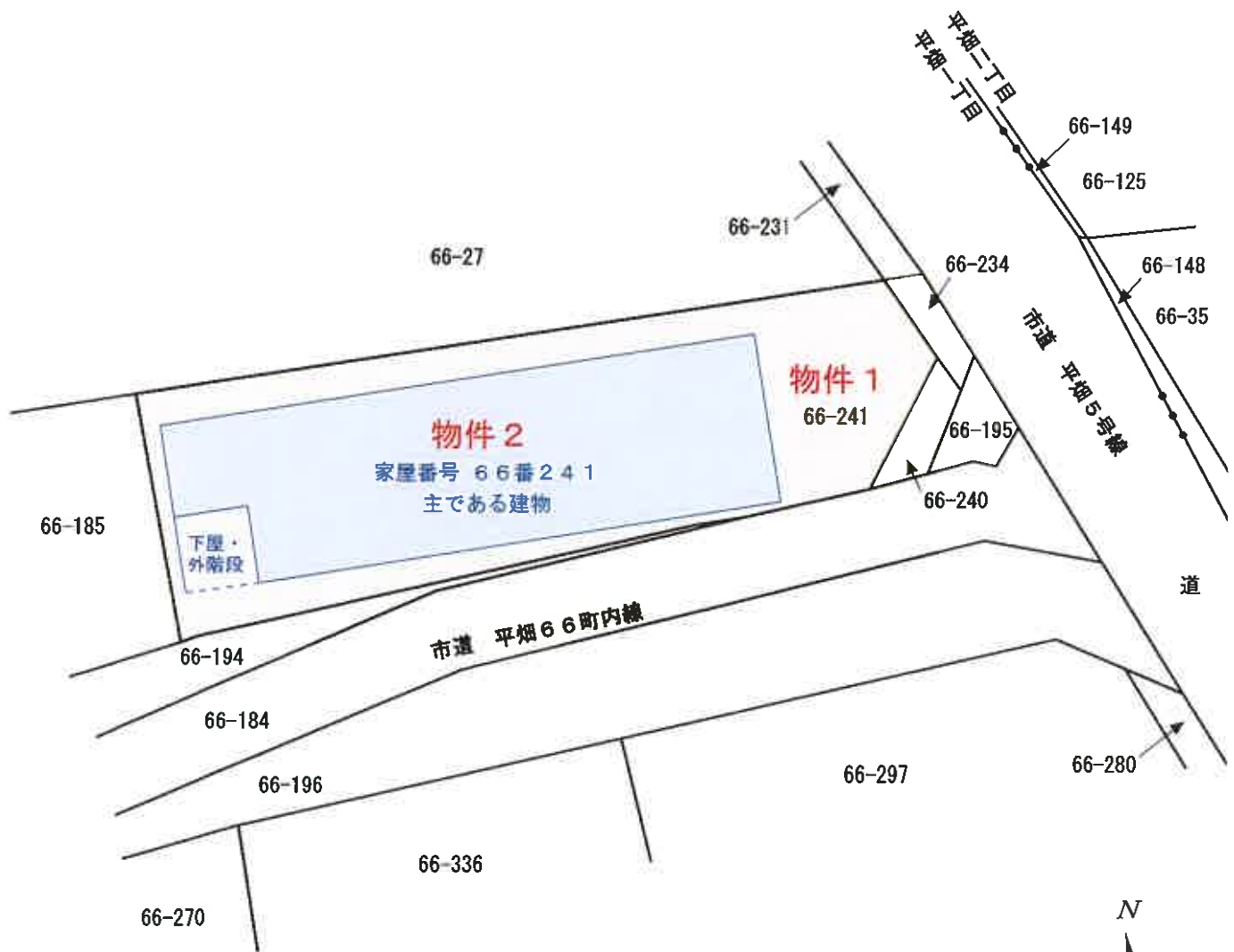


製作者	月8日作製	箱尺	1/250	申請人	尺	1/500
-----	-------	----	-------	-----	---	-------

2906823

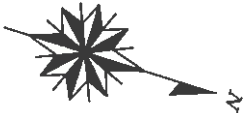
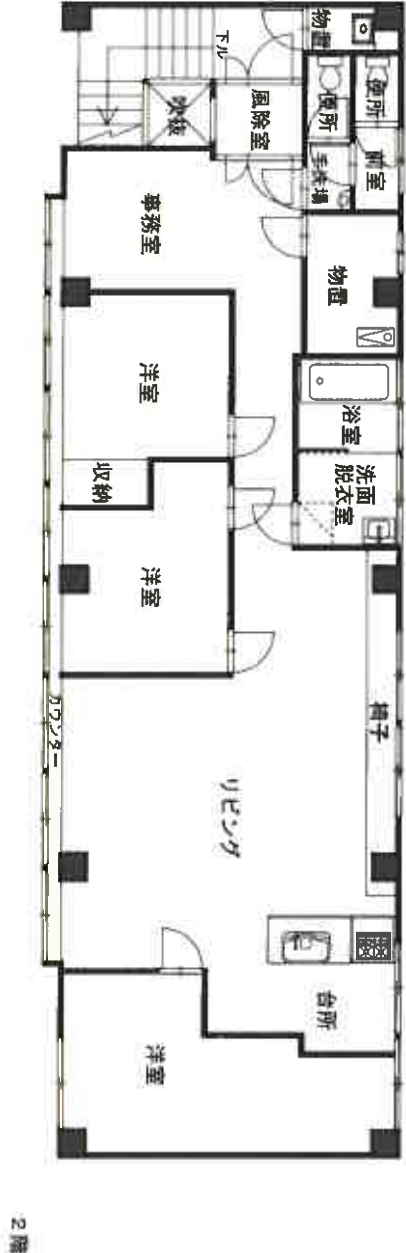
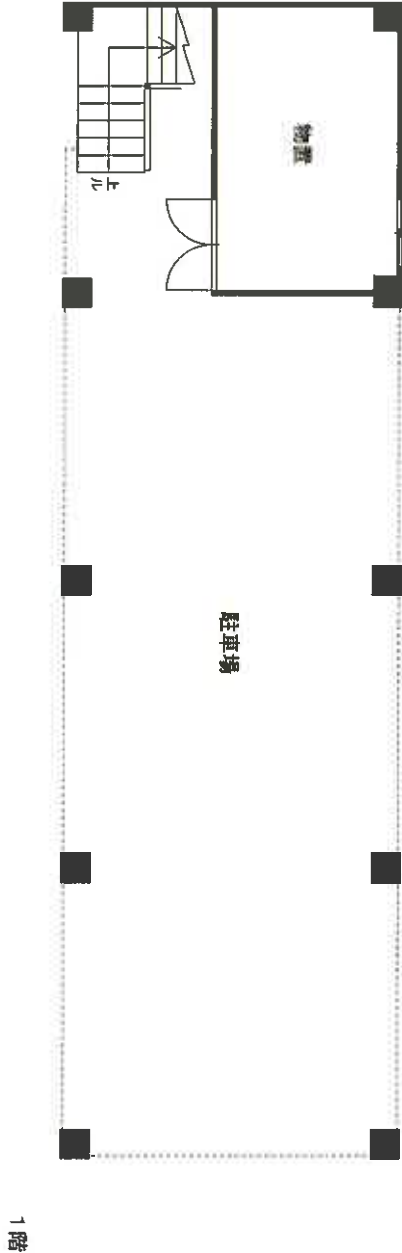
附属資料 5 配置図

所 在 三沢市平畑一丁目



$$S = \frac{1}{250}$$

物件2
主である建物



$$S = \frac{1}{100}$$