

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 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 9 月 4 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 9 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 17 日 午前 10 時 00 分 青森地方裁判所八戸支部
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 10 月 8 日 午後 1 時 10 分 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 18 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 19 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 7 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	4,703,000 3,762,400	一括	940,600	129,342	0
1	2,983,000				
2	1,720,000				



物 件 目 録

1 所 在 十和田市大字洞内字後野

地 番 330番13

地 目 山林

地 積 747平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 十和田市大字洞内字後野 330番地13

家屋 番号 330番13

種 類 事務所 工場 物置 居宅

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 170.07平方メートル
2階 83.44平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約171.77平方メートル
2階 約86.47平方メートル

(工場抵当法第2条の適用をうける機械器具等)

1 種 類 ジャッキ

構 造 鉄製

製 作 者 東亜精機株式会社

製造年月日 不明

記号(番号) 不明



物 件 明 細 書

令和 7年 5月19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 十和田市大字洞内字後野

地 番 330 番 13

地 目 山林

地 積 747 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 十和田市大字洞内字後野 330 番地 13

家屋 番号 330 番 13

種 類 事務所 工場 物置 居宅

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 170.07 平方メートル
2 階 83.44 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 171.77 平方メートル
2 階 約 86.47 平方メートル

(工場抵当法第 2 条の適用をうける機械器具等)

1 種 類 ジャッキ

構 造 鉄製

製 作 者 東亜精機株式会社

製造年月日 不明

記号 (番号) 不明



令和 6 年（ヌ）第 18 号
令和 6 年 10 月 10 日 受理
令和 6 年 11 月 18 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 | 十和田市大字洞内字後野 |
| | 地 番 | 330番13 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 747平方メートル |
| 2 | 所 在 | 十和田市大字洞内字後野 330番地13 |
| | 家屋 番号 | 330番13 |
| | 種 類 | 事務所 工場 物置 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 170.07平方メートル
2階 83.44平方メートル |

(2 枚目)

そ の 他 の 事 項

物件2の工場に備え付けられた機械・器具その他工場の用に供する物の現況は次のとおり。なお、配置場所は建物間取図の①、設置状況は写真のとおり。

番号	種類	構造	製作者	製造年月日	記号（番号）	備考（配置場所）
①	ジャッキ	鉄製	東亜精機株式会社	不明	不明	建物間取図①

(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
■ 近隣居住者某男性	債務者の工場はしばらく前から稼働していないようです。人が住んでいるような様子も見受けられません。

(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、3枚目記載のとおりと認める。
- 2 債務者に対し占有関係等について書面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 10 月 11 日 (金) 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 24 日 (木) 10 : 30 - 10 : 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 31 日 (木) 10 : 30 - 11 : 50	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)

☒ 令和 6 年 10 月 31 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 6 年 10 月 31 日
目的物件は不在だったので、立会人Bを立ち会わ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

234-3
235-25

(座標値推測：図上測定)

*31000, 180



*30750, 180 (座標値推測：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	所在	十和田市大字洞内字後野				地番	330番13			
出力 縮尺	1/1000	精度 区分	乙一	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37年11月			備考 年月日 (原図)	昭和54年5月1日			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。

(青森地方法務局十和田支局管轄)

令和6年10月11日

青森地方法務局八戸支局

登記官

請求番号：10-1

(1/1)

令和6年10月11日
（青森地方建設局十和田支局登録）
青森地方建設局八戸支局

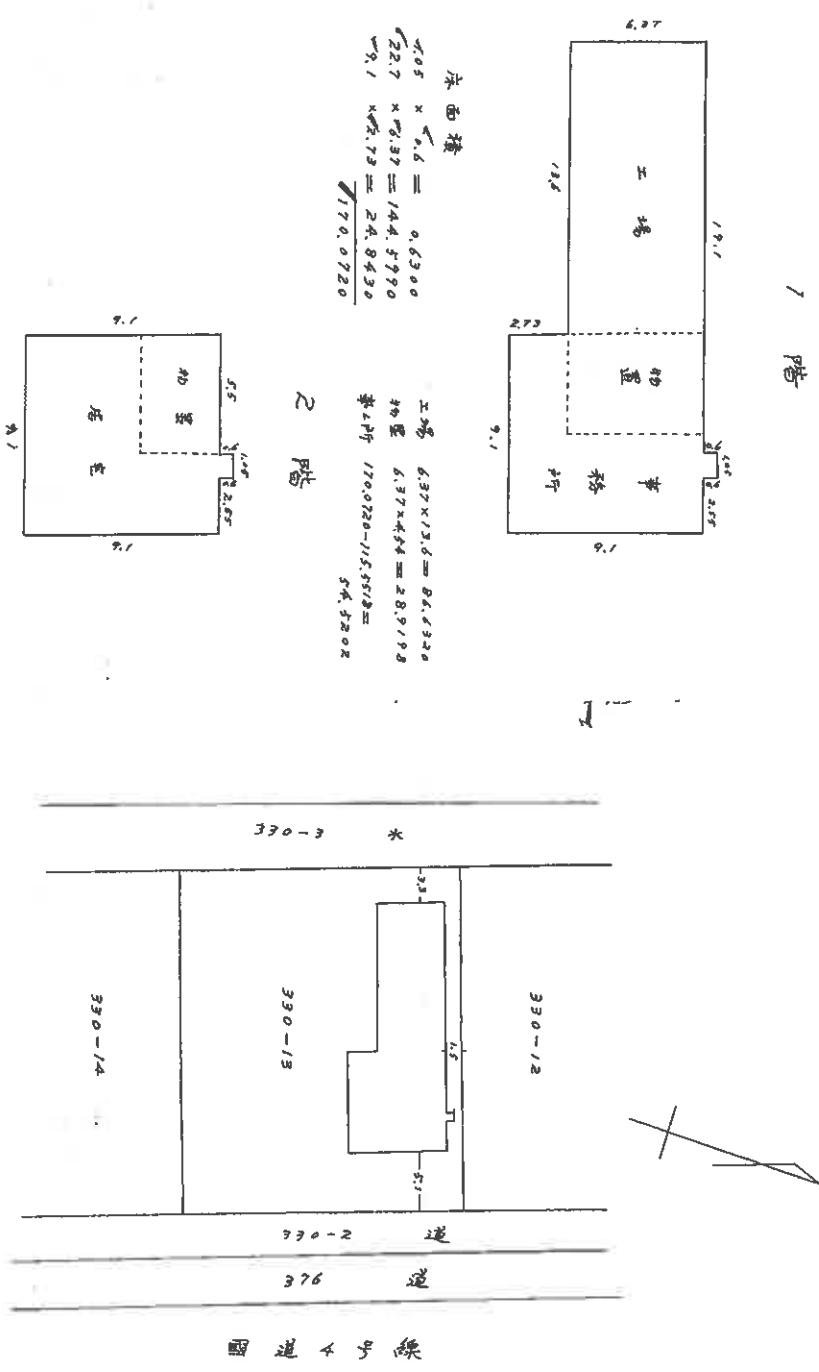
登記番号

登記年月日：昭和53年11月6日

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。

各階平面図

家屋番号	330番13	建物図面
建物の所在	十和田市大字洞内字後野330番地13	



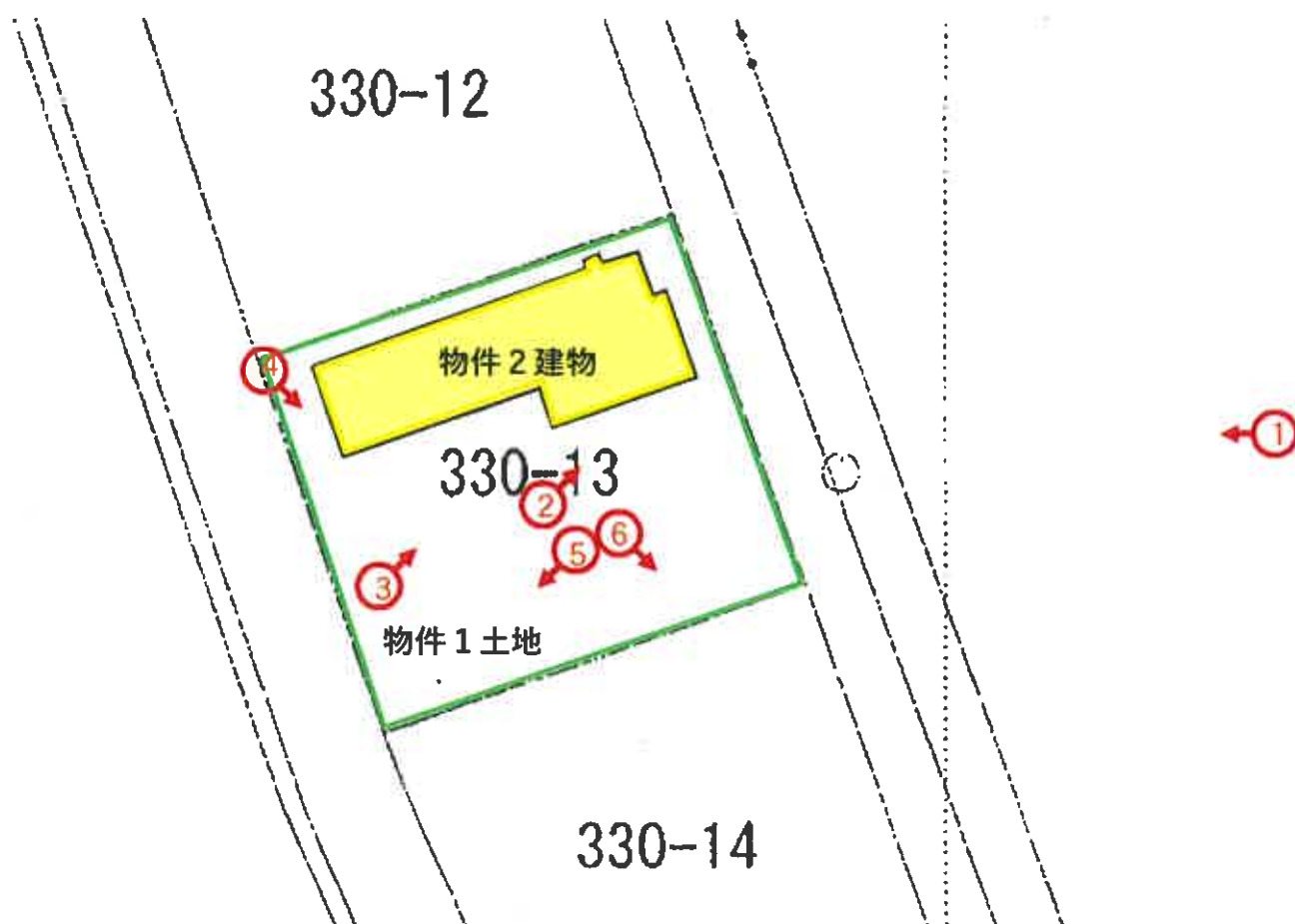
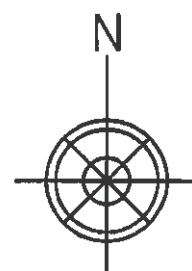
作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
3年11月2日作製			

(日本工務店調査士会連合会用紙)

1923006

53.11.6

土地建物位置関係図

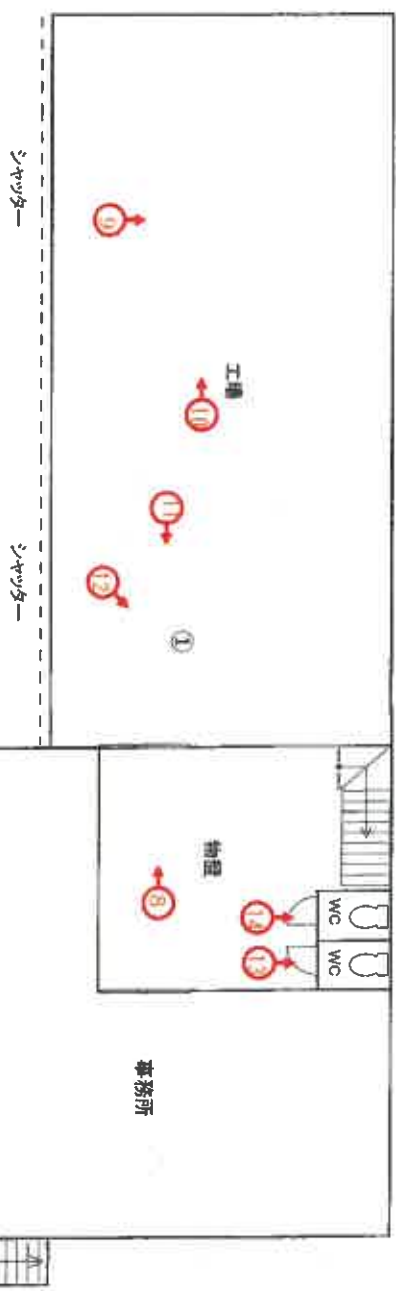


縮尺 1/500

写真撮影地点 

(9 枚目)

一、錄



—シヤツタ—

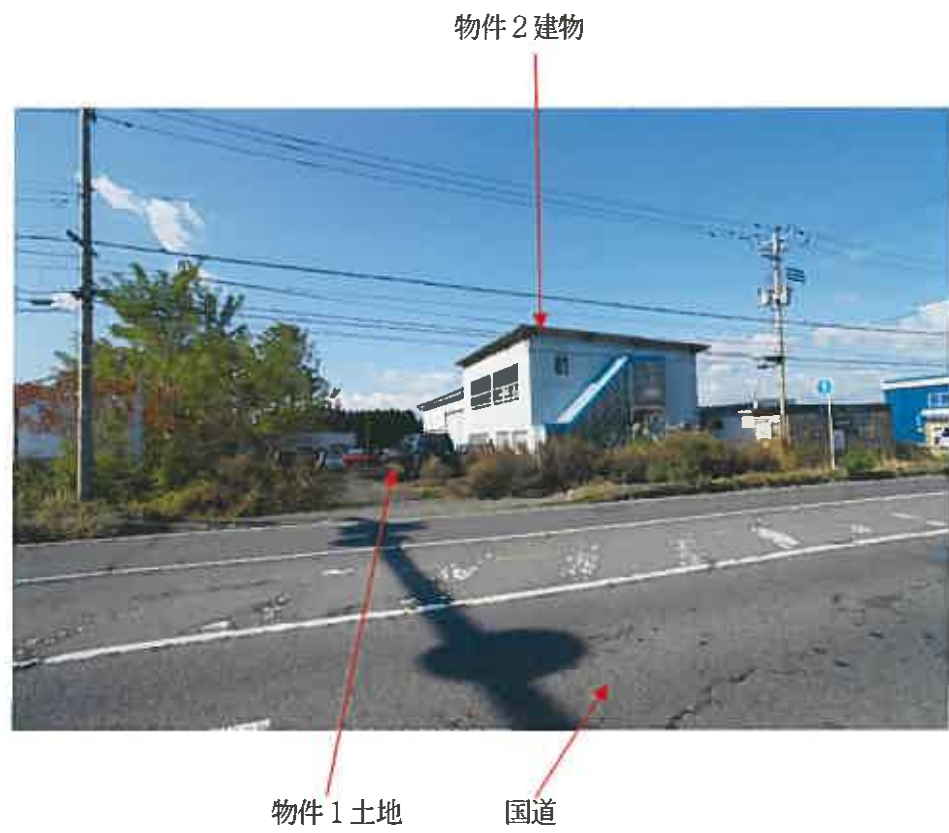
シヤツタ—

2階



縮尺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 1 土地

写真番号 6



国道

物件 1 土地

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 13



写真番号 14



写真番号 15



写真番号 16



写真番号 17



写真番号 18



令和 6年 (又) 第 18 号
令和 6年10月31日 現地調査
令和 6年11月20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 4,703,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2,983,000 円
物件 2 (建物)	金 1,720,000 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	十和田市大字洞内字後野 3 3 0 番 1 3 山林 7 4 7 m ²	同 左 同 左 宅地 同 左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	十和田市大字洞内字後野 3 3 0 番地 1 3 3 3 0 番 1 3 事務所・工場・物置・居宅 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 1 7 0 . 0 7 m ² 2 階 8 3 . 4 4 m ² 延 2 5 3 . 5 1 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左 1 階 約 1 7 1 . 7 7 m ² 2 階 約 8 6 . 4 7 m ² 延 約 2 5 8 . 2 4 m 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	十和田市役所の北方・道路距離約4,200m (附属資料 「位置図」 参照)	
付近の状況	十和田市市街地の北部，国道 4 号沿線の路線商業地域。 中心市街地に向かう十和田バイパスの交差点付近にあり，交通量が多い。事業所や小規模な店舗，工場のほか一般住宅が混在している。 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	非線引都市計画区域 指定なし 70% 200% なし なし
画地条件	間口約26m，奥行約29m，地積747㎡，ほぼ長方形の中間画地。 地勢はほぼ平坦。	
接面道路の状況	北東側約15m，国道（4号），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 なし
特記事項	特になし。	

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) : 昭和53年10月30日新築 経過年数 : 約 46 年 経済的残存耐用年数 : 約 0 年
仕 様	構 造 : 鉄骨造 2 階建 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板折板葺 外 壁 : 金属サイディング 内 壁 : 化粧ボード 外 天 井 : ジプトーン 外 床 : 板敷, コンクリート叩 外 設 備 : 電気照明・給排水・衛生・浴室 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 : 事務所・工場・物置・居宅 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	空家の状態にあり保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	建物所有者が空家状態の事務所・工場・物置・居宅として占有している。
特 記 事 項	1. 増築が行われていると見られるが増築時期等の詳細は不明である。 2. 建物内に大量の動産類が残置されている。 3. PCB保管の届出はないが建物内に残置されている可能性がある。 4. 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。 5. 工場部分に機械器具が残置されているが外観から経済的耐用年数は満了しているものとみられ, 市場価値は認められないと判断した。 種類 : ジャッキ 構造 : 鉄製 製作者 : 東亜精機株式会社 製造年月日 : 不明 記号 (番号) : 不明

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	1.00	747.00	(1-0.50)	6,088,000

※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 十和田（県）5-5

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $15,600 \text{ 円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 96 \approx 16,300 \text{ 円/㎡}$

◇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：なし

◇地域格差：街路条件 -1% (幅員)
 交通接近条件 +3% (中心部)
 環境条件 +3% (商業施設の配置)， -10% (繁華性の程度) …総和
 +1% (供給処理施設)

…以上，相乗積による

イ 個別格差：なし

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	175,000	258.24	0.02	904,000

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及び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	46	0	0.40	0.03	0.02

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

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	6,088,000	1.00	0.30	法定地上権	1,826,000

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	6,088,000	-1,826,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	2,983,000
2	904,000	+1,826,000	(1-0.00)	(1-0.10)	(1-0.30)	1,720,000
一括価格 (合計)						4,703,000

ウ 占有減価修正 : なし

エ 市場性修正 : 物件2について機械器具、動産類の処分費を考慮した。

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

地価調査価格 〔十和田(県)5-5〕

所 在 : 十和田市東三番町100番3外

価 格 : 15,600円/㎡

位 置 : 青い森鉄道線「三沢」駅の南西方道路距離約15.0kmに位置する。

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 3,999㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 道 路 : 南東側9.5m舗装国道

用途指定等 : 準工 (60/200)

地 域 の 概 要 : 自動車関連店舗, 工場等が混在する国道沿いの路線商業地域。

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	法第14条地図写	・・・	1 葉
3	建物図面写	・・・	1 葉
4	建物配置図	・・・	1 葉
5	建物間取図	・・・	1 葉

位 置 図



234-3
235-25

235-5

(座標補正種別：図上測定)

+31000.180

+71767.793

縮尺1/1000



法 第 14 条 地 図 写

この図面はA3をA4に
縮小しています。

+30750.180

(座標補正種別：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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

大字洞内
字後野

請求部	所在	十和田市大字洞内字後野				地番	330番13			
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	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37年11月			備付年月日(原図)	昭和54年5月1日			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。

(青森地方法務局十和田支局管轄)

令和6年8月13日

大阪法務局

地図整理番号：M41933

登記官

(1/1)

令和6年1月

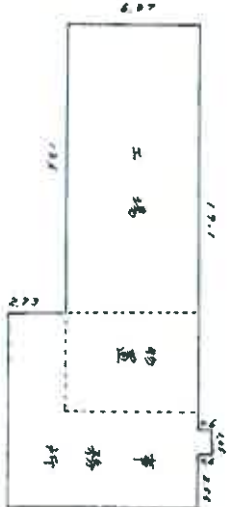
各階平面図

家屋番号 330番13

建物図面図

建物の所在 十和田市大字洞内字後野330番地13

1 階



床面積

$$\begin{aligned} 4.05 \times 1.6 &= 6.4800 \\ 22.7 \times 0.37 &= 8.4090 \\ 9.1 \times 0.73 &= 6.6430 \\ \hline &170.0720 \end{aligned}$$

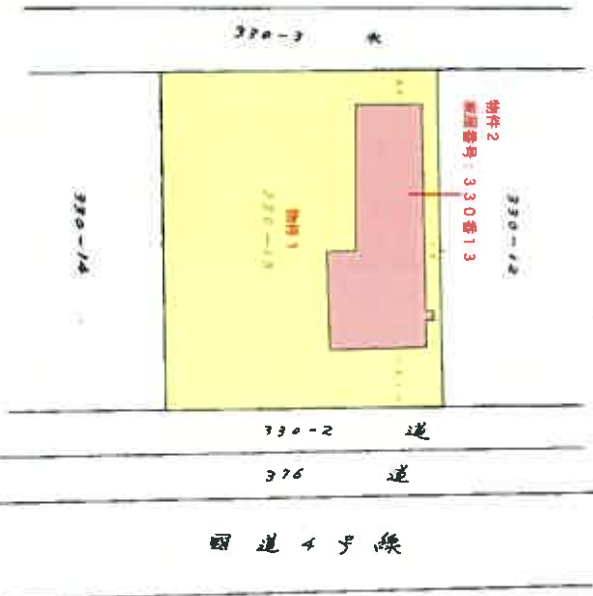
2 階



床面積

$$\begin{aligned} 4.05 \times 0.6 &= 2.4300 \\ 9.1 \times 0.1 &= 0.9100 \\ \hline &3.3400 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} 4.5 \times 3.64 &= 16.3800 \\ 8.44 \times 2.02 &= 17.0488 \\ \hline &33.4288 \end{aligned}$$



(日 国 連 12)

作製者

土地

年月日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

この図面はA3をA4に縮小しています。

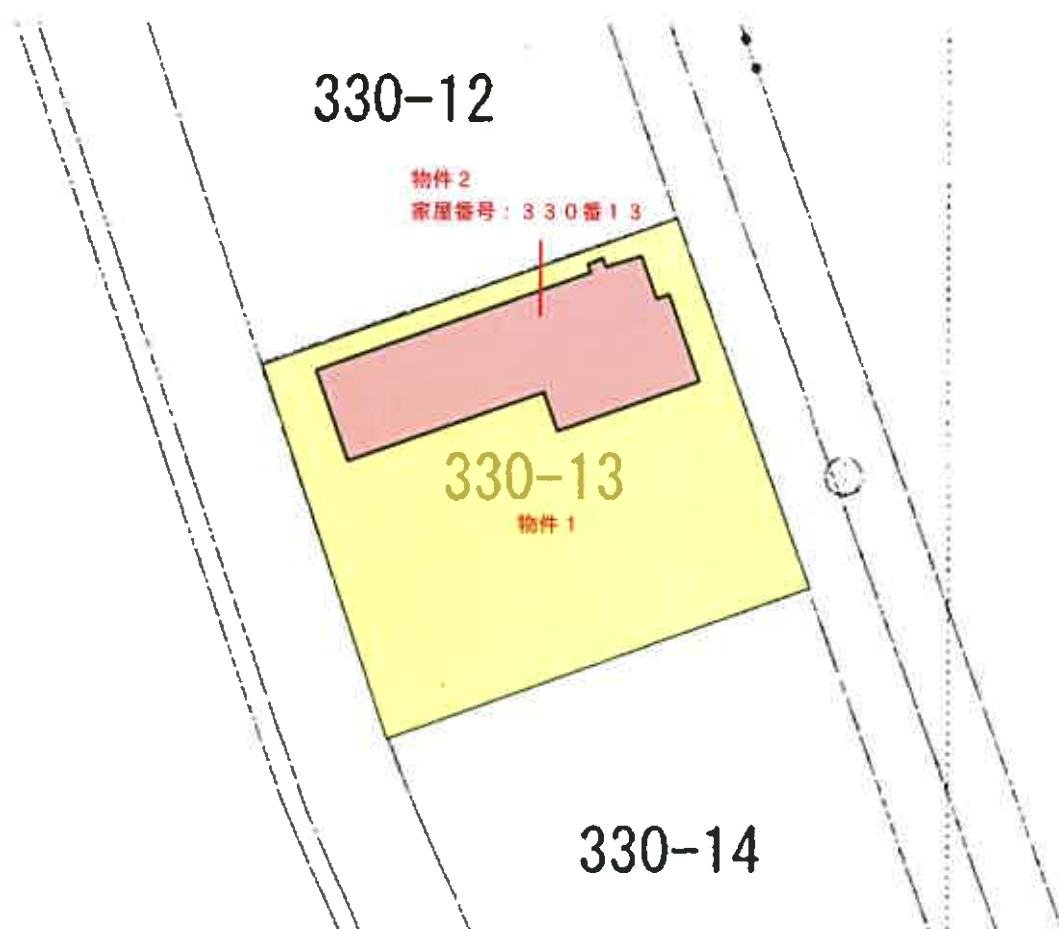
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

123456789

53116

建物配置図

R 6 又 1 8

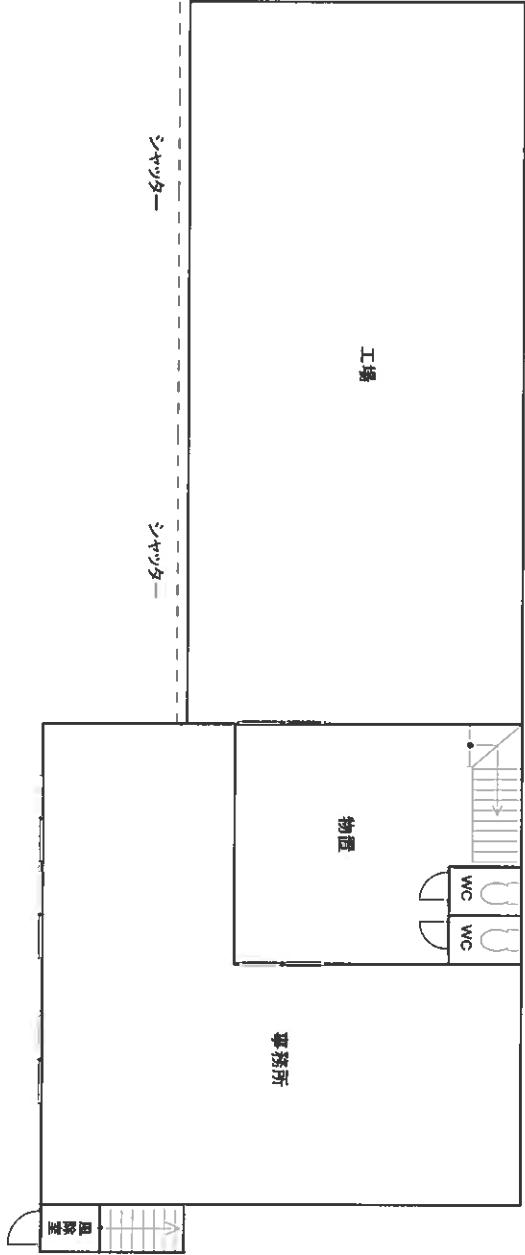


縮尺 1/500

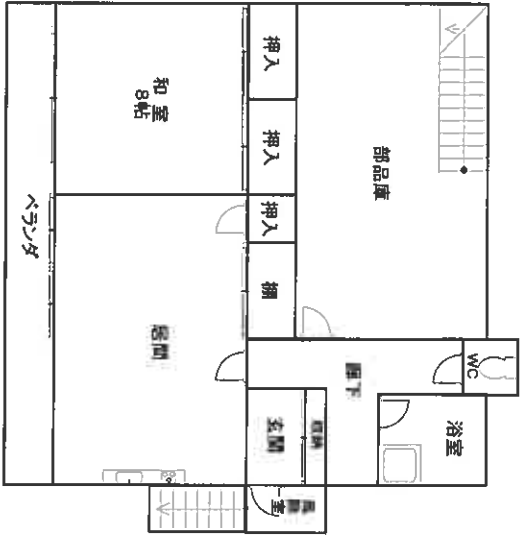
建物間取図

物件 2

1 階



2 階



この図面はA3をA4に縮小しています。