

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 令和 7年 9月17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10月 8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 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	3,052,000 2,441,600	一括	610,400	26,968	0
1	1,796,000				
2	1,256,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 八戸市大字湊町字穴畑 |
| | 地 番 | 1 6 番 1 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 6 . 8 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八戸市大字湊町字穴畑 1 6 番地 1 6 |
| | 家屋 番号 | 1 6 番 1 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 0 . 3 0 平方メートル
2 階 4 1 . 4 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 2 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】

本件所有者亡 A 相続財産清算人が占有している。

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 | 八戸市大字湊町字穴畑 |
| | 地 番 | 1 6 番 1 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 6 . 8 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八戸市大字湊町字穴畑 1 6 番地 1 6 |
| | 家屋 番号 | 1 6 番 1 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 0 . 3 0 平方メートル
2 階 4 1 . 4 0 平方メートル |



令和 6 年（ケ）第 7 号
令和 6 年 3 月 27 日 受理
令和 6 年 5 月 7 日 提出
（評価人 青 田 淳 一）

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 | 八戸市大字湊町字穴畑 |
| | 地 番 | 1 6 番 1 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 6 . 8 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八戸市大字湊町字穴畑 1 6 番地 1 6 |
| | 家屋 番号 | 1 6 番 1 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 0 . 3 0 平方メートル
2 階 4 1 . 4 0 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
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 上記の者が本土地上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 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	Aは最近亡くなって葬儀をしていました。Aの親族が来て家の整理をしているようですが連絡先等は知りません。

(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枚目記載のとおりと認める。
- 2 債務者兼所有者は物件2建物内の位牌などによれば令和6年3月20日に死亡していると思われるが、関係人に対して物件2建物に書面を置いて照会したが回答がないため不明である。

(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 3 月 27 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 4 月 5 日 (金) 8 : 50 - 9 : 05	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 4 月 9 日 (火) 13 : 30 - 14 : 20	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 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 4 月 9 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人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

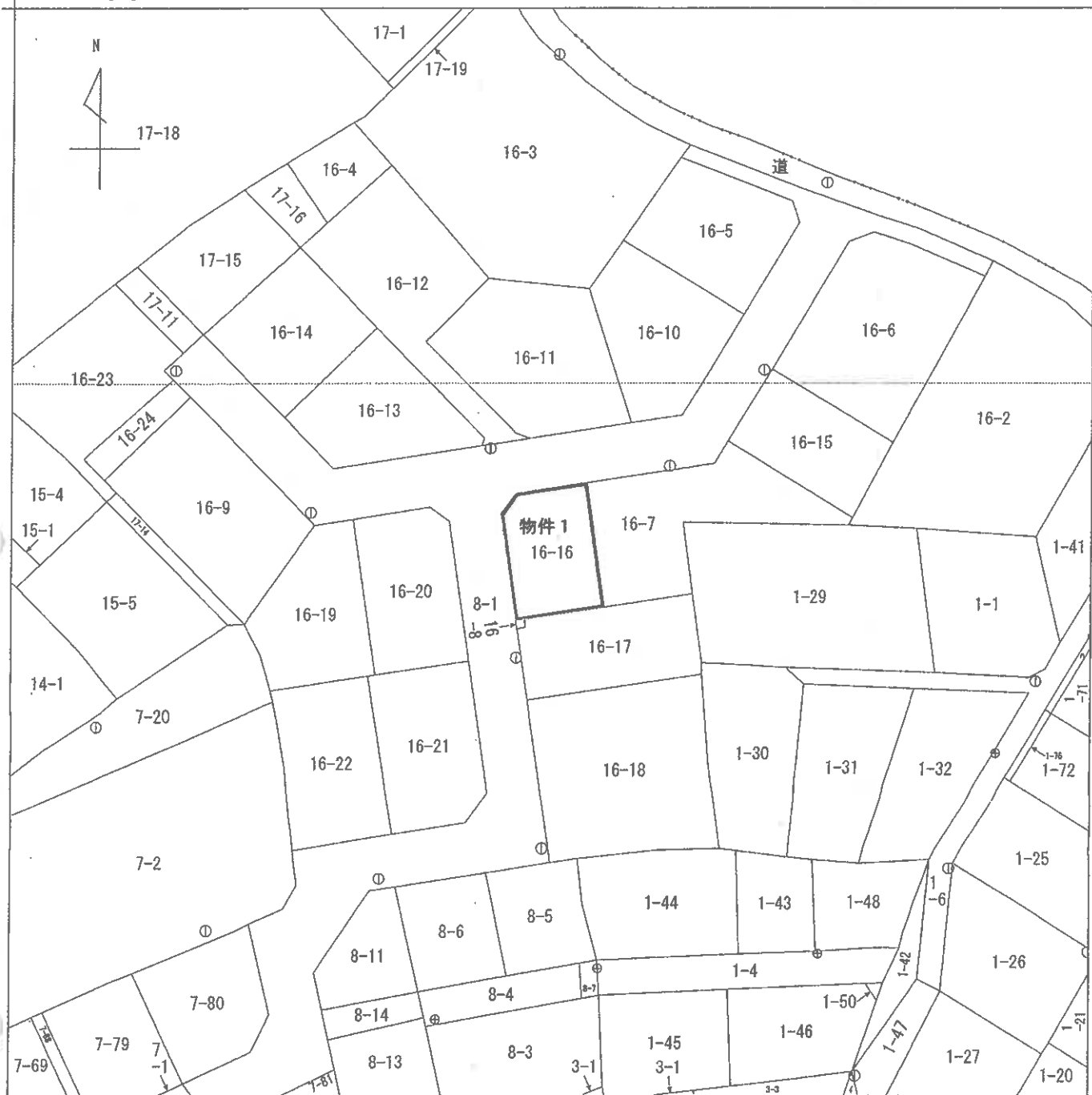
1 3-4
0 1-74

△ 1-75

(座標値種別：図上測定)

+59254.820

+57799.206



+59129.820 (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
大字湊町字穴畑

請求部	所在	八戸市大字湊町字穴畑				地番	16番16			
出力尺	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	平成8年11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3月27日
青森地方方法務局八戸支局
登記官

請求番号：29-1
(1/1)

公用

登記年月日：平成2年3月15日

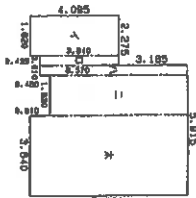
A3をA4に縮小

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年3月27日 厚森地方事務所八戸支局 登記官

各階平面図

0146150

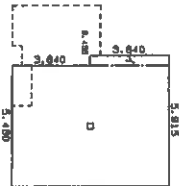
1 階



求積表

イ	4.095 X 1.820	=	7.452900
ロ	3.640 X 0.455	=	1.656200
ハ	6.825 X 0.455	=	3.105375
ニ	6.370 X 1.820	=	11.583400
ホ	7.280 X 3.640	=	26.499200
合計			50.307075
床面積			50.30 m ²

2 階



求積表

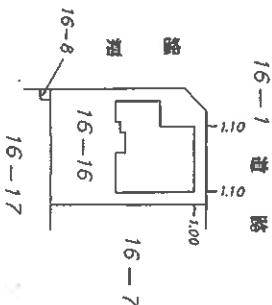
イ	3.840 X 0.455	=	1.656200
ロ	7.280 X 5.460	=	39.748800
合計			41.405000
床面積			41.40 m ²

(日経道12)

作製者

家屋番号	16-16
建物の所在	八戸市大字浅田寺六畑16-16

建物平面図



(長源村)

年 3 月 12 日 (作製)

縮尺

1/250

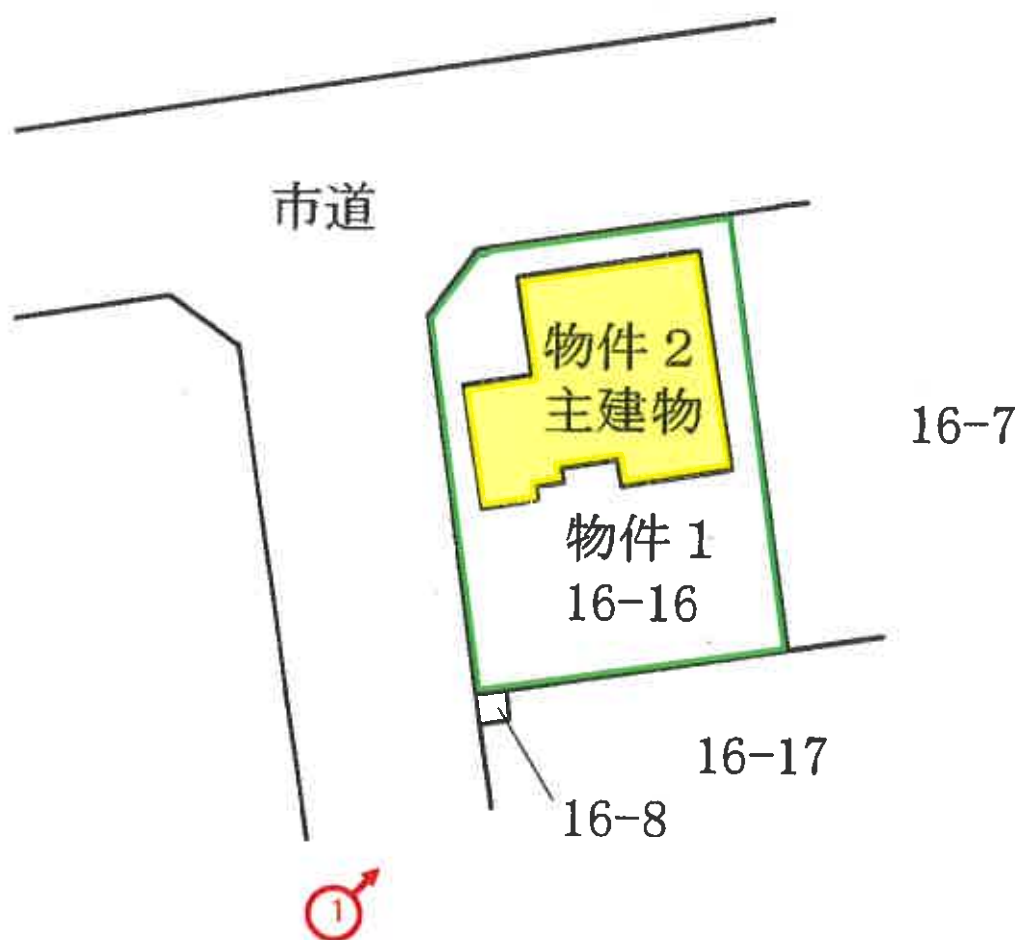
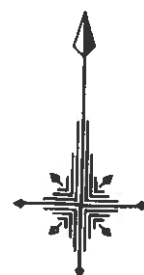
申請人

縮尺

1/500

平成 2. 3. 15

土地建物位置関係図



S=1/250

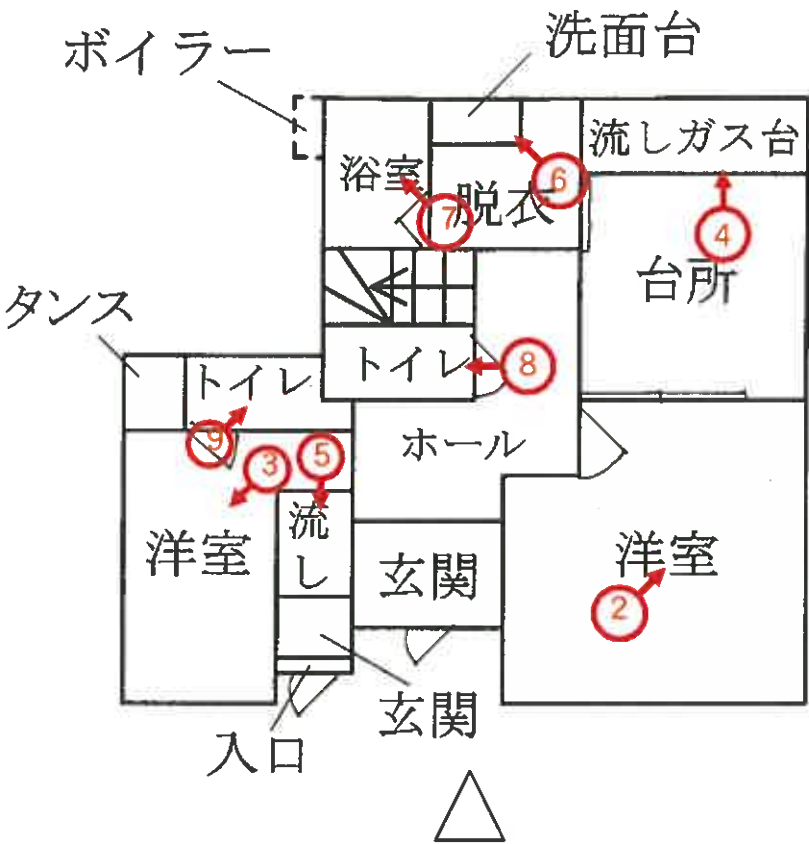
写真撮影地点



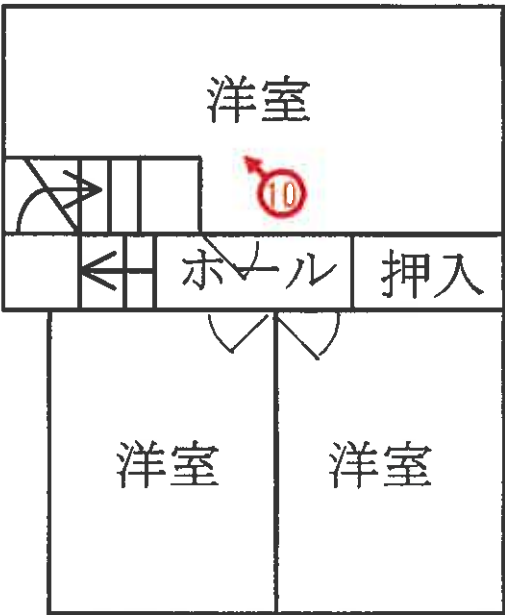
(8 枚目)

建物間取図

1 階



2 階



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



副本

令和 6年（ケ）第 7 号
令和 6年 4月 9日 現地調査
令和 6年 5月 14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

青田 淳一

第1 評価額

一 括 価 格	
金3,052,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金1,796,000円
物件2(建物)	金1,256,000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 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
1	所 在 地 番 地 目 地 積	八戸市大字湊町字穴畑 16番16 宅 地 146.85m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	八戸市大字湊町字穴畑 16番地16 16番16 居 宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 50.30m ² 2階 41.40m ²	同 左 同 左 同 左 同 左 1階 同 左 2階 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1)

位 置 ・ 交 通	JR八戸線陸奥湊駅の南東方・道路距離約1.4km (附属資料1位置図参照)	
付 近 の 状 況	物件1・2を含む地域は、八戸市中心市街地東方の湊町地区に、一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域である。	
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2種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200% な し な し
画 地 条 件	西側間口約14.5m・奥行約10.5m・地積146.85㎡の略平坦な略長方形地、角地。 道路との高低差は、西側が等高から約0.7m高位、北側は略等高。	
接面道路の状況	西側6m、市道、舗装(有) 建築基準法上: 法第42条1項1号 北側6m、市道、舗装(有) 建築基準法上: 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建物の敷地として占有している。	

供給処理施設	上水道 あ り ガス配管 な し 下水道 あ り
特記事項	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) 平成2年3月12日新築 経過年数 34年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造: 木造 屋 根: 亜鉛メッキ鋼板 外 壁: サイディング 内 壁: クロス貼り 天 井: クロス貼り 床 : カーペット外 設 備: 電気、給排水、浴室、給湯、衛生(本下水)、LPガス(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 居 宅 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	普通であるが、全体的に経年相応の劣化が見られる。
建物の利用状況	建物所有者が居宅として使用している。

特 記 事 項	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	31,100	1.08	146.85	(1-0.20)	3,946,000

〔 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-22

公示価格等

時点修正

標準化補正

地域格差

標準画地価格

$$31,300\text{円}/\text{㎡} \times \frac{99.5}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{(100)} \div 31,100\text{円}/\text{㎡}$$

◇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: 標準画地と略同等

◇地域格差: 近隣地域内

イ 個別格差: 街路条件(幅員)+2%

画地条件(角地、方位)+6% (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て-20%と査定した。

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	150,000	91.70	0.03	413,000

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。

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	34	0	0.40	0.05	0.03

※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	3,946,000	1.00	0.35	法定地上権	1,381,000

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, 946, 000	−1, 381, 000		(1-0.00)	(1-0.30)	1, 796, 000
2	413, 000	+1, 381, 000		(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)
一括価格（合計）						3, 052, 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

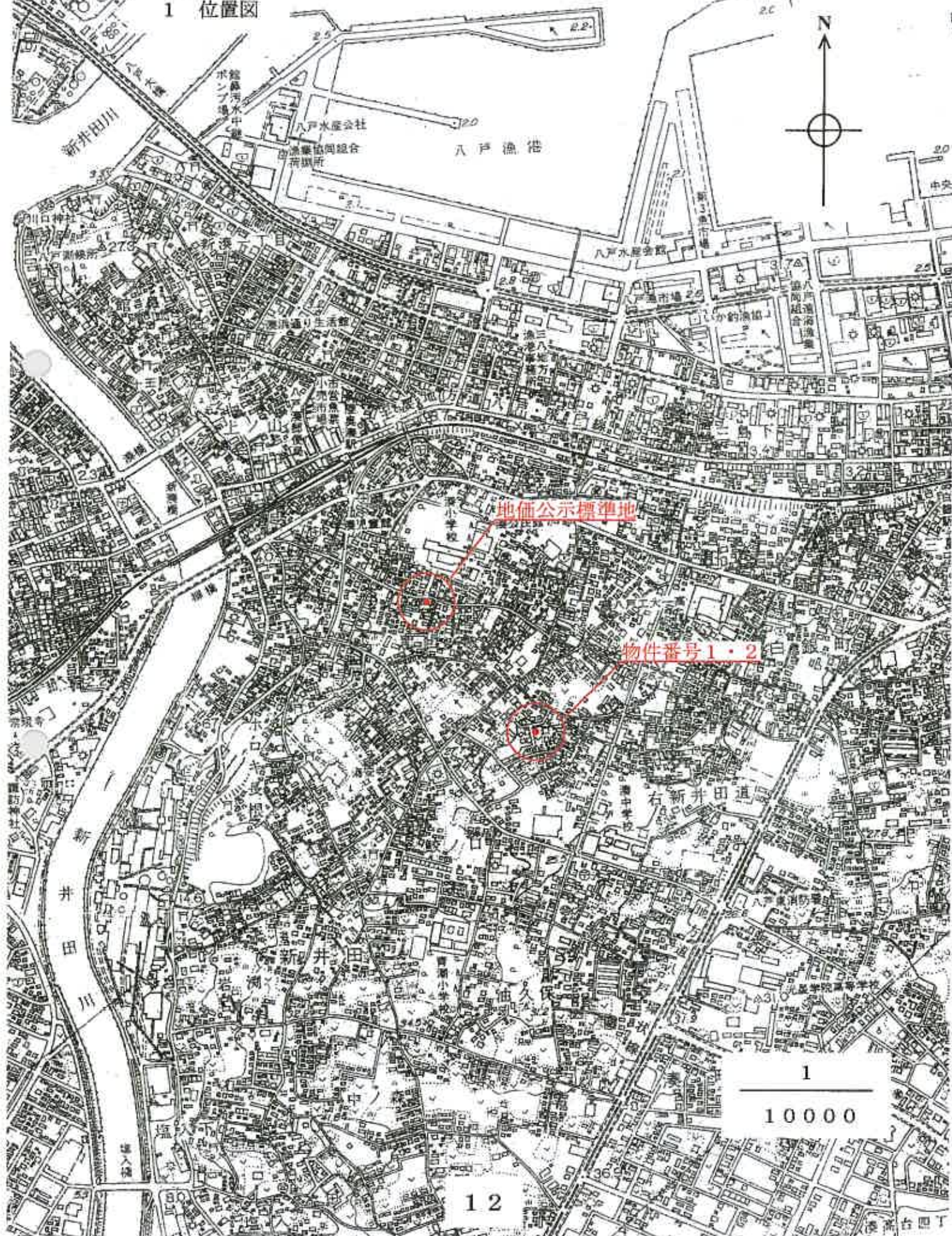
地価公示価格 八戸ー22

所 在： 八戸市大字湊町字赤坂16番7
 価 格： 31,300円/㎡
 位 置： JR八戸線陸奥湊駅から道路距離約480mに位置する。
 価 格 時 点： 令和6年1月1日
 地 積： 271㎡
 供給処理施設： 上水道、都市ガス、下水道
 接 面 街 路： 北側5m市道に接面
 用 途 指 定 等： 市街化区域、第2種中高層住居専用地域
 (指定建ぺい率60%、指定容積率200%)
 地 域 の 概 要： 一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域

第7 附属資料の表示

- | | | |
|---|--------------------|---------|
| 1 | 位置図(出所：八戸都市計画図)・・・ | 1 葉 |
| 2 | 法第14条第1項地図写 | ・・・ 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 |

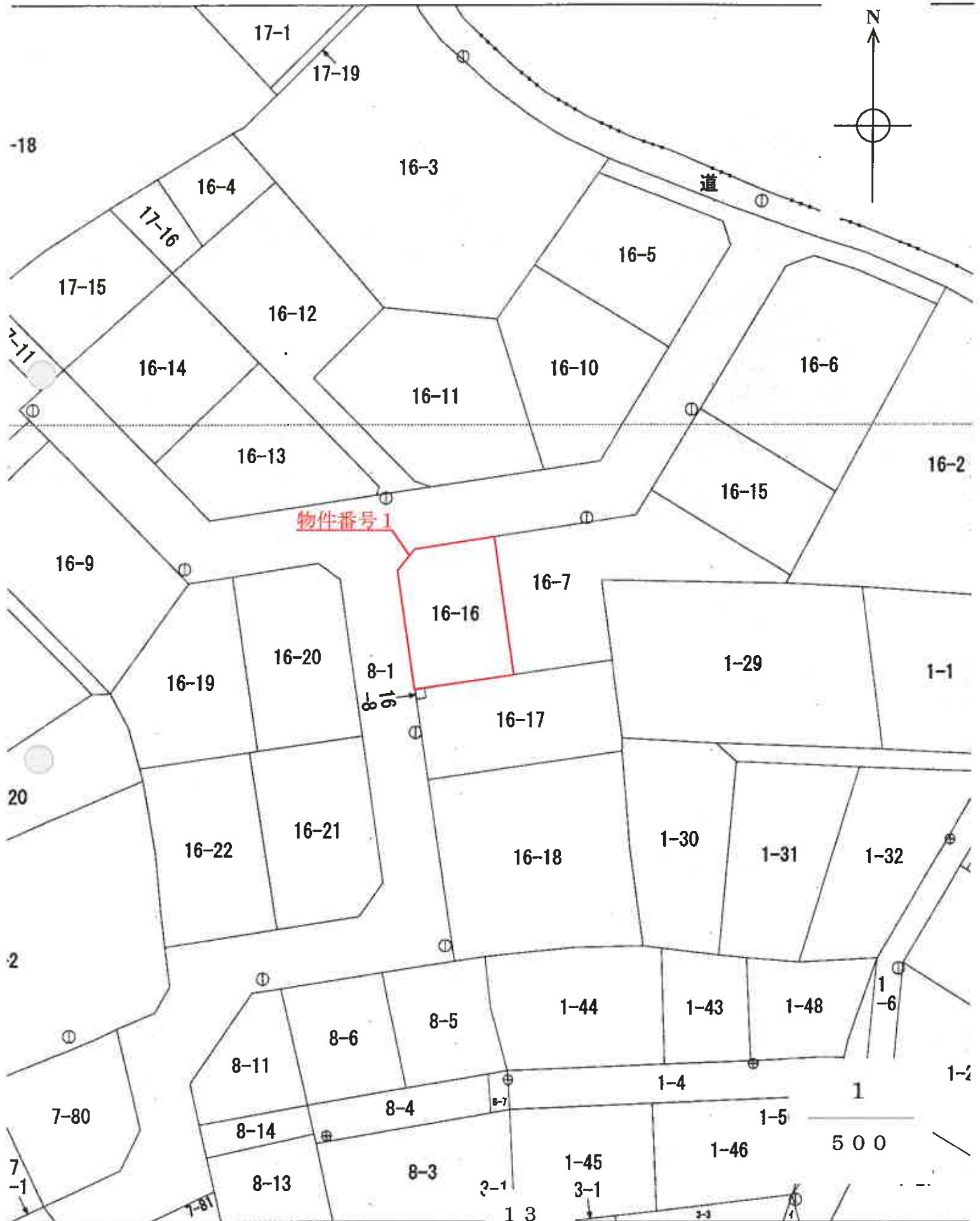
以 上



附属資料

1-2 法第14条第1項地図写

(座標値種別：図上測定)



原値種別：図上測定)

令和6年4月10日 青森地方支務局八戸支局

登記官

附属資料

3 建物図面及び各階平面図写

各階平面図

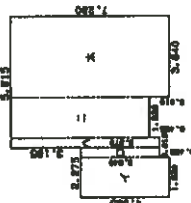
家屋番号 16-16

建物図面

建物の所在 八戸市大字美町字穴畑16-16

0146150

1 階



米積表

イ	4.095 X 1.820	=	7.452900
ロ	3.640 X 0.455	=	1.656200
ハ	6.625 X 0.455	=	3.105375
ニ	6.370 X 1.820	=	11.593400
ホ	7.280 X 3.640	=	26.499200
合計			50.307075

床面積 50.30 ㎡

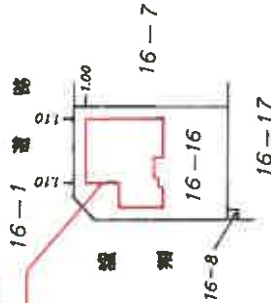
2 階



米積表

イ	3.640 X 0.455	=	1.656200
ロ	7.280 X 5.460	=	39.748800
合計			41.405000
床面積			41.40 ㎡

物件番号2
主建物



A3用紙をA4用紙に縮小しています

(B 標準)

(B 標準)

作製者

縮尺 1/250

申請人

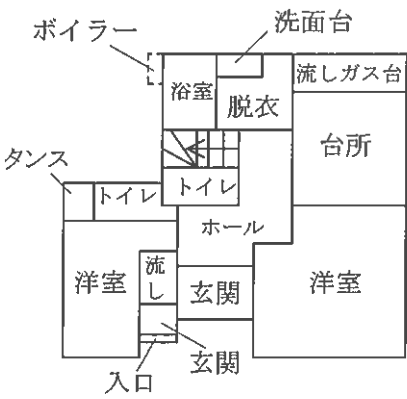
縮尺 1/500

附 属 資 料

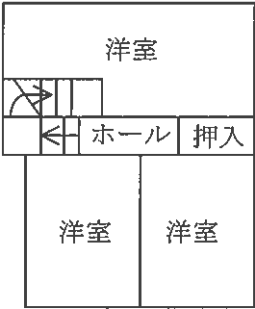
4 建 物 間 取 図

物件番号2 主建物

1 階



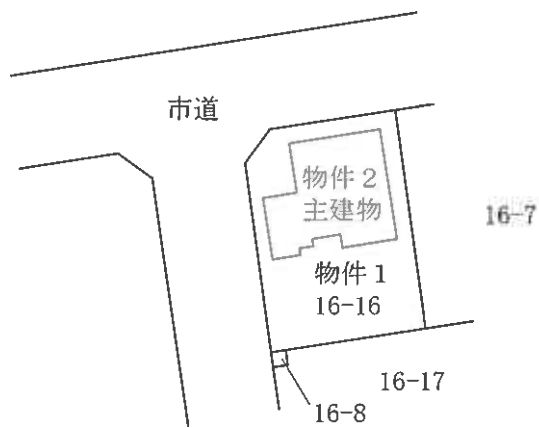
2 階



$$S = \frac{1}{182}$$

附属資料

5 建物配置図



1
—
500