

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	2, 247, 000 1, 797, 600	一括	449, 400	24, 348	0
1	1, 512, 000				
2	735, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 三沢市淋代三丁目 |
| | 地 番 | 395番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1179.06平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三沢市淋代三丁目395番地1 |
| | 家屋 番号 | 395番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 94.90平方メートル
2階 28.98平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 6月18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

【物件番号1】

北西側所在の信号機、表示板及び照明灯の設置場所が物件番号1の土地上であるか、道路敷地上であるか判然としていない。

《 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 | 三沢市淋代三丁目 |
| | 地 番 | 3 9 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 7 9 . 0 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三沢市淋代三丁目 3 9 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 3 9 5 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 4 . 9 0 平方メートル
2 階 2 8 . 9 8 平方メートル |



令和 6 年（ヌ）第 17 号
令和 6 年 10 月 9 日 受理
令和 6 年 11 月 13 日 提出
（評価人 久保田 聡 ）

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 三沢市淋代三丁目
 地 番 3 9 5 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 1 7 9 . 0 6 平方メートル

- 2 所 在 三沢市淋代三丁目 3 9 5 番地 1
 家屋 番号 3 9 5 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 9 4 . 9 0 平方メートル
 2 階 2 8 . 9 8 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)		
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	目的外の祠 (工作物) が設置されている 物件 1 土地に接している国道交差点付近及び道路沿いに三沢警察署所管の信号機、上北地域民局所管の表示板、照明灯が設置されているところ、設置場所が物件 1 土地上なのか道路敷地上なのか判然としない		
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 (空き家) 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
■ 近隣居住者某女性	物件1、2にはかなり以前から誰も住んでいません。Aさんがどこに居るのかわかりません。
■ 三沢警察署	照会のあった信号機については、こちらの記録上を確認しましたが、道路上に設置したものであり、物件1土地には設置したものではありません。
■ 上北地域県民局上 北地域整備部道路 施設課	照会のあった表示板、照明灯については、記録上確認しましたが、道路上に設置したものであり、物件1土地には設置したものではありません。

(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 10 月 10 日 (木) 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) 12 : 30 - 12 : 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 11 月 1 日 (金) 13 : 00 - 13 : 30	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 11 月 1 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

A 3 を A 4 に縮小

(座標値種別：図上測定)

+48942.851

+81945.965



地区外

地区外

道

道

物件 1
395-1

395-3

116-1621

116-823

7-3

7-4

7-11

116-824

116-2920

395-2

7-12

116-822

道

394-2

7-6

7-5

7-7

116-818

116-819

116-820

116-821

394-3

127-3

116-816

10-4

10-3

394-1

145-301

8-1

8-3

8-2

10-2

393-2

1659.965

+48692.851

(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	三沢市淋代三丁目					地 番	395番1		
出 力 尺 寸	1/1000	精 度 区 分	乙一	座 標 系 番 号 又 は 記 号	X	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和47年12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。

(青森地方方法務局十和田支局管轄)

令和6年10月10日

青森地方方法務局八戸支局

登記官

請求番号：28-4

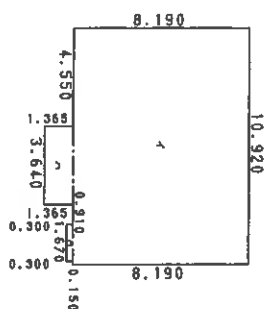
(1/1)

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
(青森地方事務局十和田支局管轄)
令和6年10月10日 青森地方事務局八戸支局

面圖 剖面圖 階平面圖 建物圖 建名

家屋番号	395番1	名称
建物の所在	三沢市林代三丁目395番地1	



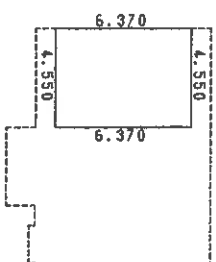
附

1	8.190	X	10.920	=	89.434800
2	0.300	X	1.670	=	0.501000
3	1.365	X	3.640	=	4.968600

求積表

床面積	94.90 m ²
-----	----------------------

床面積

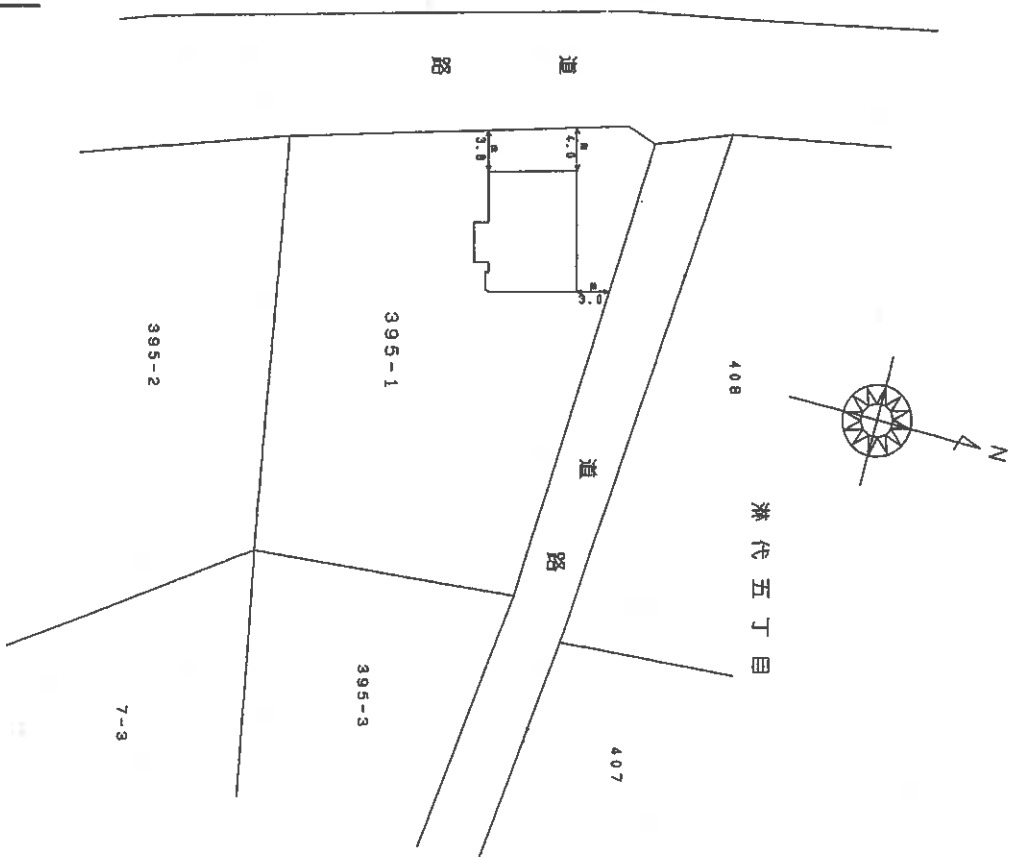
2
陸

求積表

6.370	X	4.550	=	28.983500
床面積				28.983500
				28.98 m ²

床面積

(12 题)



(内部用)

製作者

年 7月 9日(作製)

250
—
尺

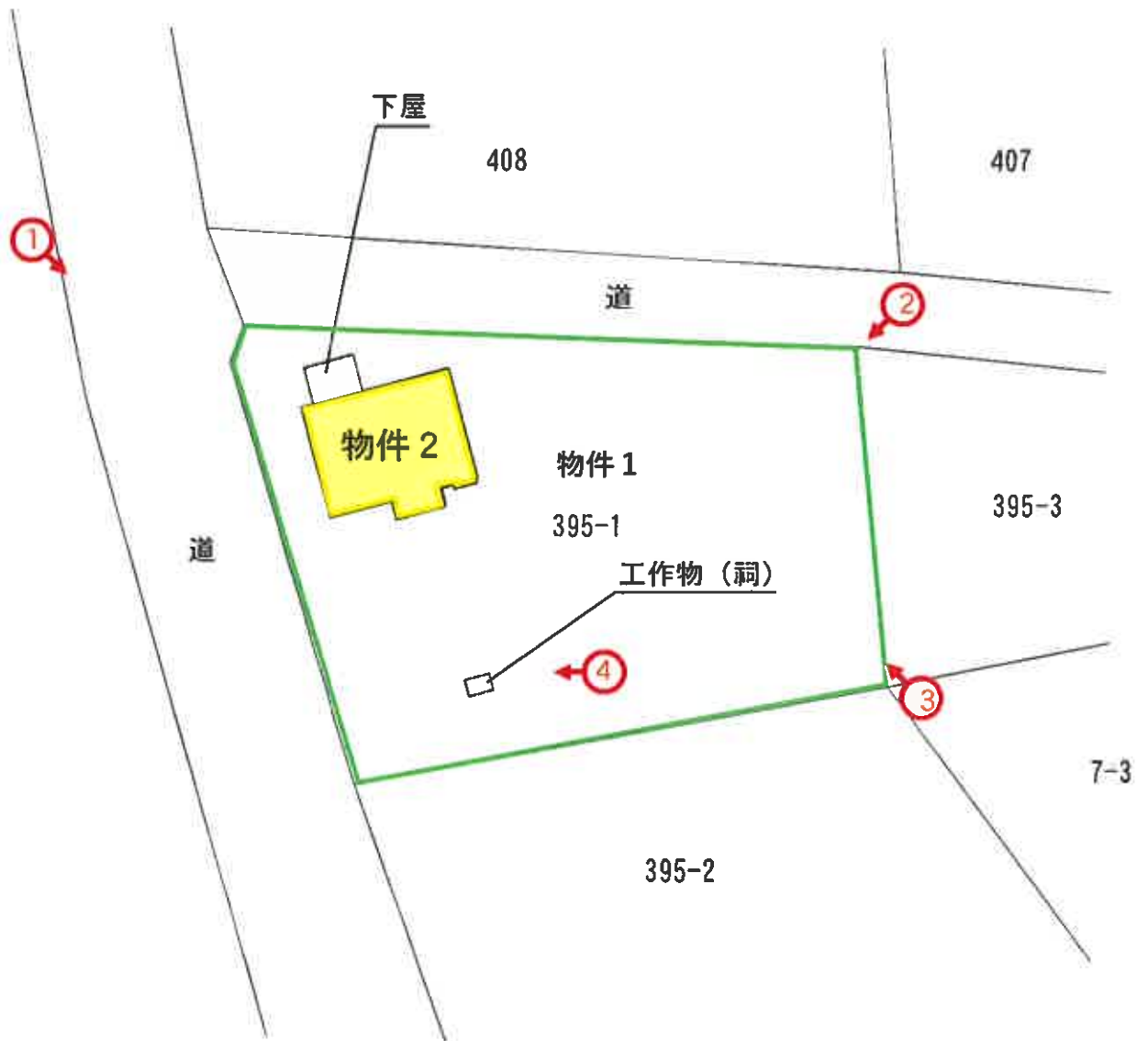
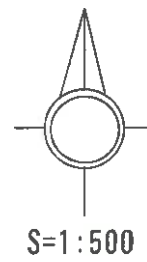
申請人

2903371

87.15

縮尺 1/500

土地建物位置関係図



写真撮影地点

(8 枚目)

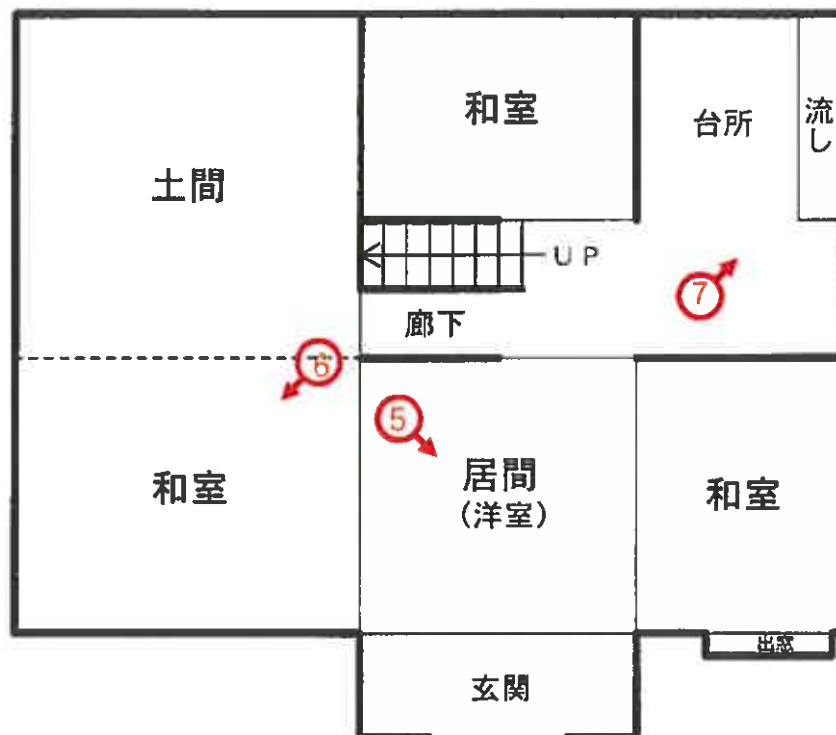
建物見取図

令和6年（又）第17号

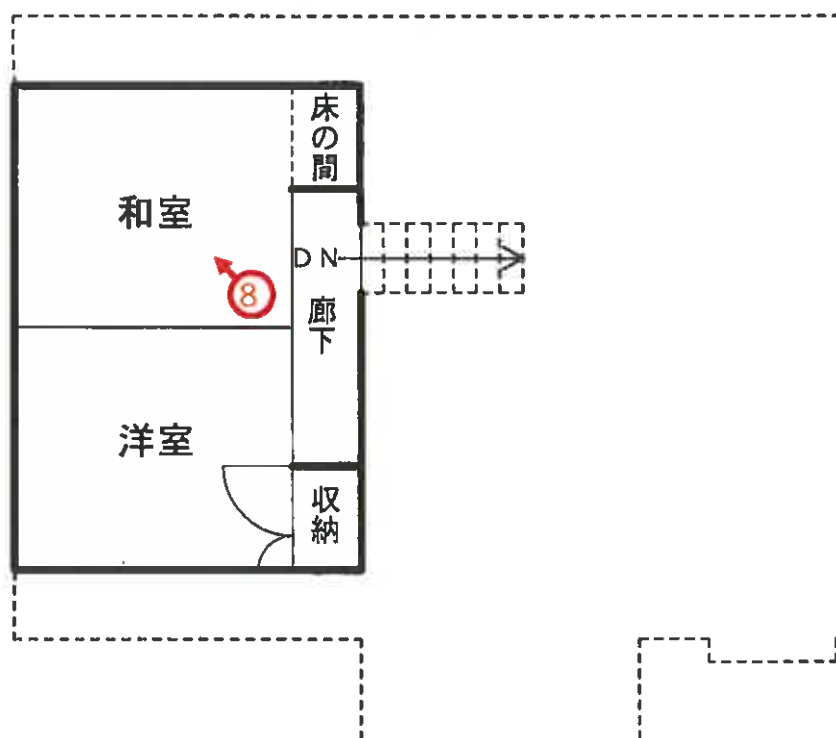
物件2

1/100

1 階

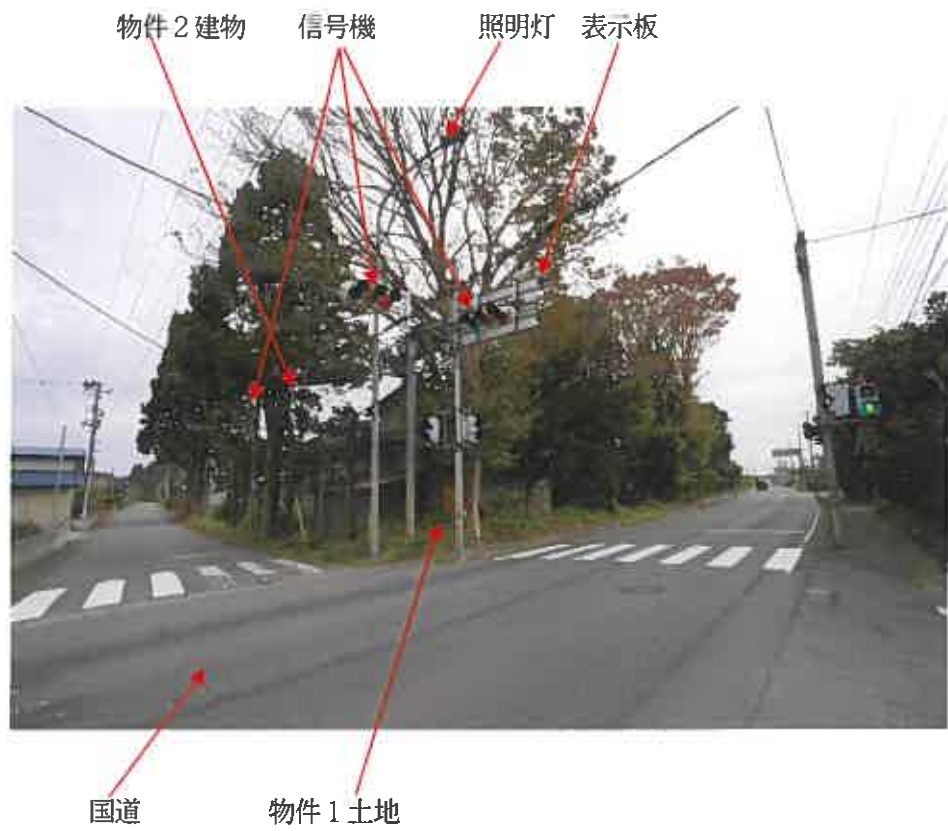


2 階



写真撮影地点 
(9 枚目)

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



令和6年（ヌ）第17号
令和6年11月01日現地調査
令和6年11月25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

久保田 聡

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 2, 2 4 7, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 5 1 2, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 7 3 5, 0 0 0 円

- 1 一括評価は、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の土地の内訳価格は物件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き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	三沢市淋代三丁目 395番1 宅地 1,179.06㎡	同左 同左 同左 同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	三沢市淋代三丁目 395番地1 395番1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 94.90㎡ 2階 28.98㎡	同左 同左 同左 同左 同左 同左

第4 目的物件の位置・環境等

○ 物件1（土地）の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	青い森鉄道線「三沢」駅の北東方・道路距離約11km (附属資料「1 位置図」参照)	
付 近 の 状 況	当該物件を含む地域は、三沢市北方郊外、農家住宅の中に事業所等が散見される国道沿いの農家住宅地域。 土地利用状況は、画地規模200～1,000㎡程度の敷地に戸建住宅が標準的で、将来とも当分は現状のまま推移していくものと予想される。	
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 用途地域指定なし 指定 70% 指定 200% 指定なし 特になし
画 地 条 件 (規 模 、 形 状 等)	規 模 形 状 間 口 × 奥 行	1,179.06㎡ (公簿面積) ほぼ長方形 約34m × 約40m
接面道路の状況	西側で有効幅員約10mの舗装国道(建築基準法第42条第1項第1号道路)とほぼ等高に、北側で有効幅員約6.5mの舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路)とやや高く接面する角地	
土 地 の 利 用 状 況 等	土地所有者が所有権に基づき、物件2の敷地として使用占有している。また、敷地南側に目的外工作物(祠)が、敷地北西側に下屋が設置されている。 (附属資料「3 建物配置図」参照)	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	あり なし 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	津波想定浸水区域(浸水深0.5m～1.0m未満) 敷地南側に設置されている工作物(祠)について、土地所有者の陳述が得られず、所有者不明のため、目的外工作物と判断した。 敷地北西側境界付近に信号機、表示板、照明灯等が設置されているが、現況調査報告書記載の関係人の陳述によると、物件1土地上に設置されていないとの回答があるものの、境界は判然としていない。	

○ 物件2（建物）の概況及び利用状況等

区 分	主である建物 家屋番号 395番1	
建築時期 及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（推定）	昭和41年9月3日頃新築
	経過年数	約58年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	着色亜鉛鋼板横葺
	外 壁	サイディング
	内 壁	ビニールクロス貼、プリント合板、繊維壁、砂壁外
	天 井	目透天井、化粧石膏ボード張外
	床	タタミ、板張、カーペット、フロアパネル外
	設 備	電気、給排水。但し、設備の動作確認は行なっていないので、正常に稼働するか否かは不明。
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	1階	94.90㎡
	2階	28.98㎡
	延床面積	123.88㎡
	増改築	なし
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	やや劣る	
保守管理の状態	空家の状態で劣る	
建物の利用状況	建物所有者が所有権に基づき、空家の状態で占有している。	
特記事項	新築年月日について、登記簿は年月日不詳新築となっており、三沢市役所税務課に調査したところ、家屋台帳では昭和41年9月3日新築となっているとのことであり、当該日を新築年月日と判断した。 また、三沢市役所税務課に物件2建物の所有者について調査したところ、家屋台帳上、当該建物の前所有者は物件1土地の前所有者（被相続人）と同一であり、物件2建物は物件1土地と同日に相続されたものと思料されること等から、法定地上権は成立するものと判断した。 空家の状態で相当年経過しているものと思料され、内壁に穴があり、床がへこんでいる部分や天井にカビが見られ、天井が剥がれている部分も見られた。 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 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 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=オ
1	4,920	0.95	1,179.06	(1-0.20)	4,409,000

〔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等）

地価調査 三沢（県）－5				
地価調査基準地価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
6,000 円/㎡	100.0	100	100	
×	—	×	—	÷
	100.0	100	122	4,920 円/㎡

項 目	物件1	備 考
基準とする地価公 示または県基準地	地価調査 三沢（県）－5	
公示価格等	6,000 円/㎡	
価格（基準）時点	令和6年7月1日	
◇時点修正	100.0%	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	100%	なし
◇地域格差	122%	相乗積による。
街路条件	▲2%（幅員等）	格差率については、1%未満 の数値を四捨五入。
交通接近条件	+4%（中心部等）	
環境条件	+20%（周辺状況等）	

イ、個別的格差率

項 目	物件1	備 考
道路条件	100%	相乗積による。 格差率については、1%未満 の数値を四捨五入。
交通接近条件	100%	
環境条件	100%	
行政的条件	100%	
画地条件	95%	
	(角地+2%、規模▲7%)	
個別的格差率	95%	

ウ、地積：登記数量

エ、建付減価：▲20%（建物と敷地との適応の状態等を考慮した。）

② 物件2（建物）

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、建物の価額を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額 (円) ア×イ×ウ＝エ
2	142,000	123.88	0.01	176,000

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。

物件 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	58	0	0.80	0.03	0.01

※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額に、土地については土地利用権等価額を控除し、建物については土地利用権等価額を加算し、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土地利用権等価額

物件 番号	建付地価額 (円) ア	土地利用権等 の及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ	土地利用権等価額 (円) ア×イ×ウ＝エ
1・2	4,409,000	1.00	0.30 法定地上権	1,323,000

イ、土地利用権等の及ぶ範囲： 物件2の土地利用権等の及ぶ範囲は、物件1について全範囲とした。

ウ、土地利用権等割合： 土地利用権等を法定地上権と判定し、土地利用権等割合を本件建付地価額の30％と判断した。

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価 格 (円) 土地は1①オ 建物は1②エ ア	土地利用権 等価格の控 除及び加算 (円) 2①エ 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	4,409,000	-1,323,000		(1-0.30)	(1-0.30)	1,512,000
2	176,000	+1,323,000	(1-0.00)	(1-0.30)	(1-0.30)	735,000
一括価格（合計）						2,247,000

ウ、占有減価修正： 特になし

エ、市場性修正： ▲30%

（地縁的選好性が強い地域に存すること、目的外工作物（祠）が存し、境界が判然としていないこと等により市場性劣り、市場滞留期間等を考慮）

オ、競売市場修正： ▲30%

（「第2 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（三沢（県）－5）

所 在 ・ 地 番：三沢市鹿中4丁目145番639

価 格：6,000円/㎡

位 置：青い森鉄道線「三沢」駅の北東方約8.1km先に位置

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：688㎡

供給処理施設：上水道、下水道

接 面 街 路：東側幅員約8mの舗装国道に接面

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域、用途地域指定なし

（建蔽率70%、容積率200%）

地 域 の 概 要：大中規模の農家住宅に事業所が散在する国道沿いの住宅地域

第7 附属資料

1 位置図（出所：国土地理院「25,000分の1地形図」） 2葉

2 法第14条第1項地図写 1葉

3 建 物 配 置 図 1葉

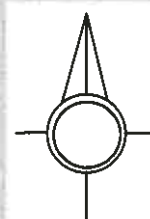
4 建 物 間 取 図 1葉

以 上

附属資料

1 位置図 (その1)

令和6年(又)第17号



S=1:25,000

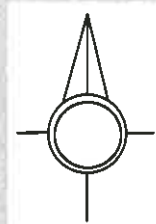
対象不動産



附属資料

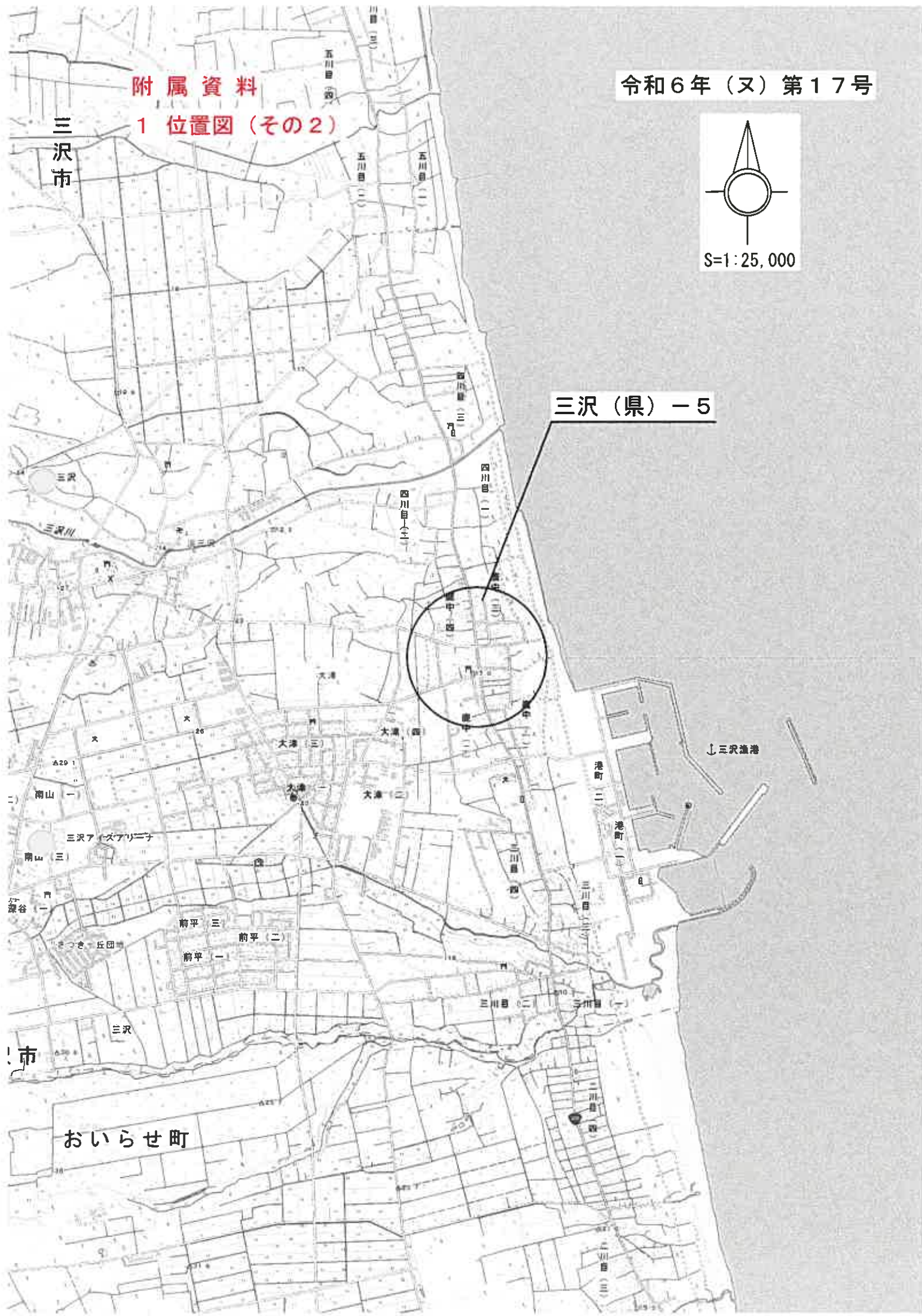
1 位置図（その2）

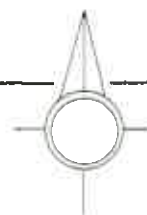
令和6年（又）第17号



S=1:25,000

三沢（県）－5

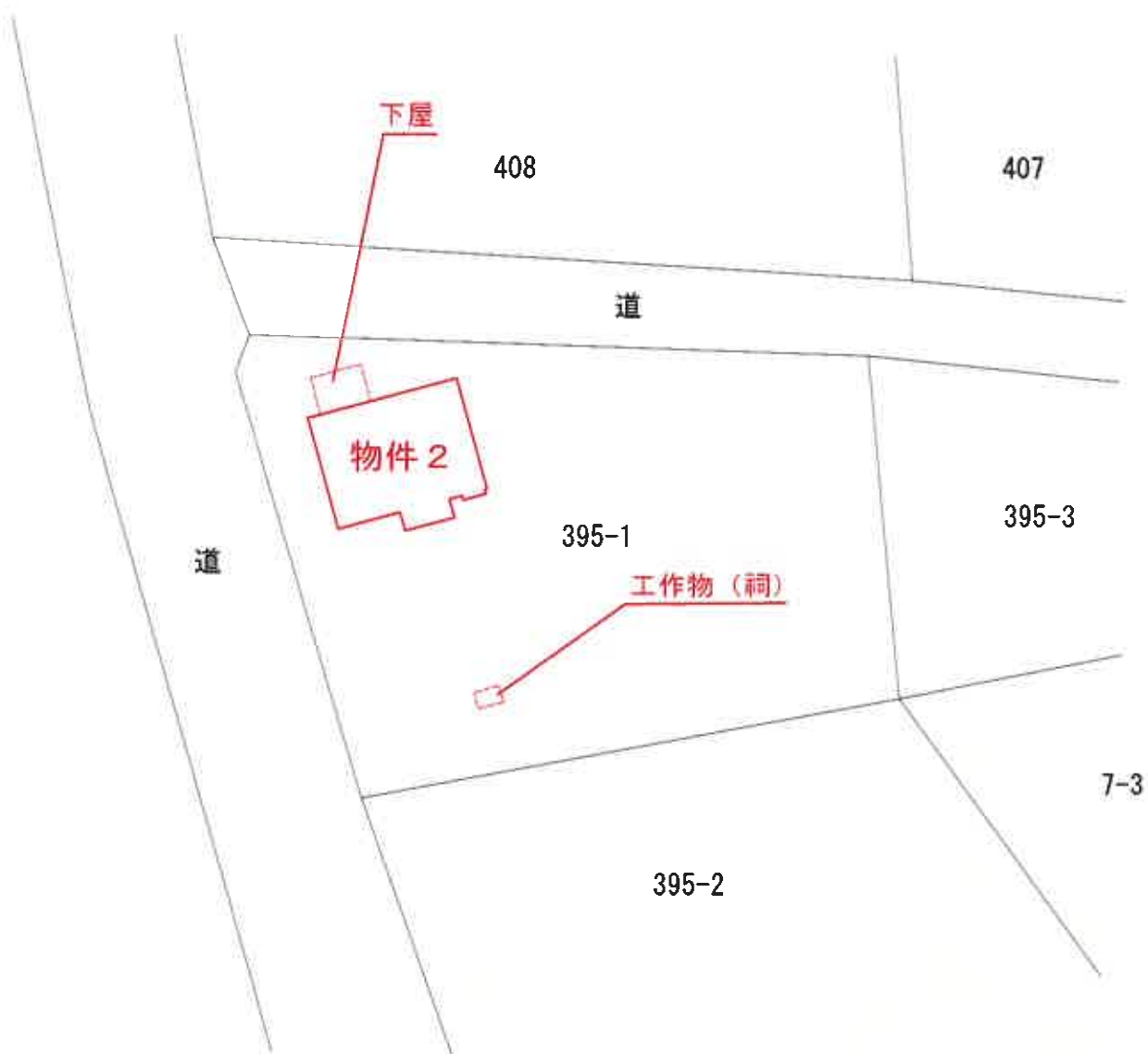
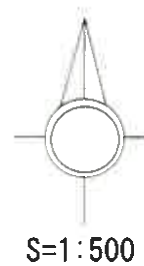




S=1:1,000



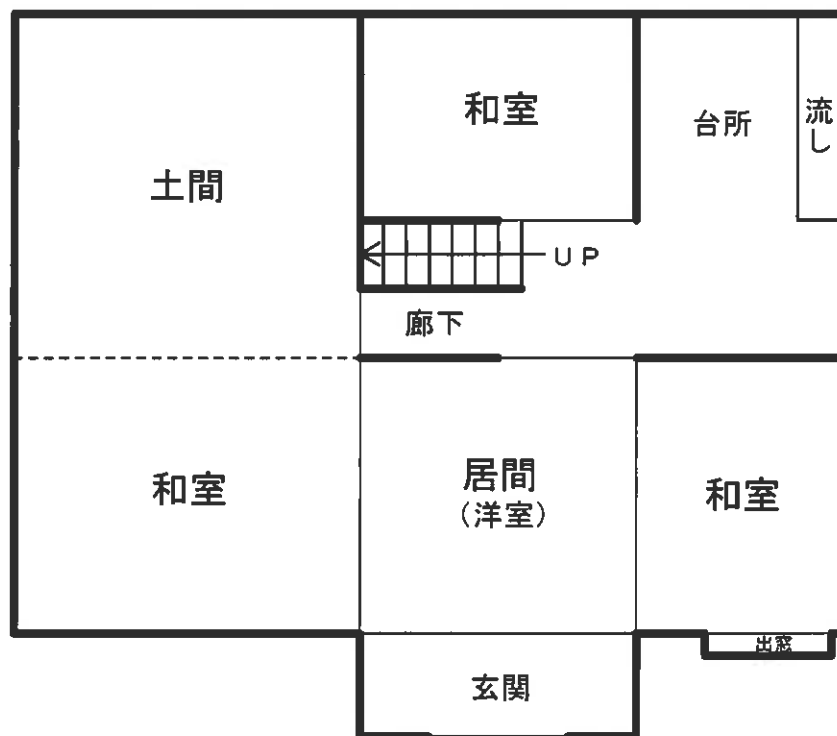
3 建物配置図



4 建物間取図

物件 2

1 階



2 階

