

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 8月 7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10月 2日 午前 8時30分から 令和 7年10月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月15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11月 5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10月16日 午前 9時00分から 令和 7年10月17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 8月 7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, 554, 000 3, 643, 200	一括	910, 800	50, 946	0
1	1, 348, 000				
2	3, 206, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 八戸市大字大久保字夏川戸 |
| | 地 番 | 1 3 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5 . 2 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八戸市大字大久保字夏川戸 1 3 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 3 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 7 . 0 0 平方メートル
2 階 4 8 . 0 2 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 2 階 約 6 2 . 0 9 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 7 月 1 4 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 八戸市大字大久保字夏川戸
地 番 1 3 番 2
地 目 宅地
地 積 1 6 5 . 2 3 平方メートル
- 2 所 在 八戸市大字大久保字夏川戸 1 3 番地 2
家屋 番号 1 3 番 2
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 7 7 . 0 0 平方メートル
2 階 4 8 . 0 2 平方メートル
(現況)
床 面 積 2 階 約 6 2 . 0 9 平方メートル



令和 7 年（ケ）第 3 号
令和 7 年 2 月 27 日 受理
令和 7 年 3 月 27 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 | 八戸市大字大久保字夏川戸 |
| | 地 番 | 1 3 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5 . 2 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八戸市大字大久保字夏川戸 1 3 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 3 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 7 . 0 0 平方メートル
2 階 4 8 . 0 2 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	物置 (目的外工作物) が設置されている		
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 : 2 階約 62.09 m ²		
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	占有者の家財 (仏壇含む) が残置されている		
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
■ 近隣居住者某女性	物件2建物にはAさん家族が住んでいましたが、何年か前に出て行き、Bさんが1人で暮らしていました。昨年Bさんは亡くなり、その後は空き家のままで誰も住んでいません。

(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 所有者に対し占有関係等を書面により照会したが回答がなかった。
- 3 物置は、基礎がなく、移動可能であることから工作物と認めた。当該物置は所有者が不明であり、利用方法についての情報も得られなかったことから、目的外工作物した。
- 4 物件1土地の前の公道に通じる私道（地番13番4）はAが8分の1の共有持分を持っている。

(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
7 年 2 月 28 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
7 年 3 月 8 日 (土) 7 : 30 - 7 : 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)
7 年 3 月 12 日 (水) 11 : 30 - 12 : 50	物件所在地	立入のため臨場/関係人と面談/概測/写真撮影
7 年 3 月 24 日 (月) 13 : 30 - 13 : 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 () : - :		

(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 7 年 3 月 12 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Cを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

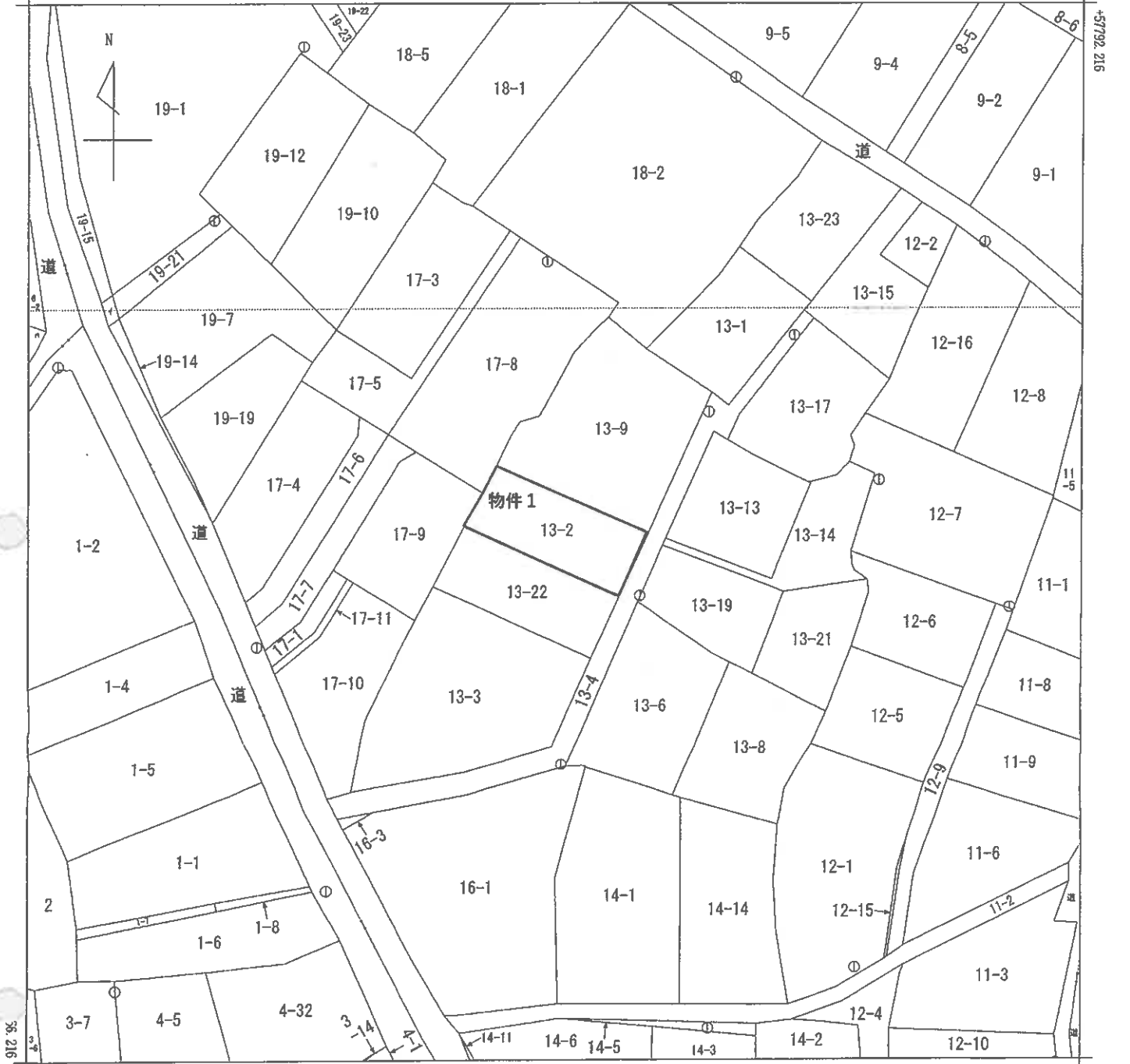
☒ 令和 7 年 3 月 24 日
目的物件は不在だったので立会人八戸市職員Dを立ち会わせて建物内に立ち入った。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A 3をA 4に縮小

1 19-20
0 3-11 7-3

(座標値種別：図上測定) +60639.198



+60614.198 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し

大字大久保
字サクロツ

大字大久保
字夏川戸

大字大久保
字坂ノ脇

A 大字大久保
字坂ノ上

請求部	所在	八戸市大字大久保字夏川戸				地番	13番2			
出力尺	1/500	精度区	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62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。

令和7年2月28日
青森地方法務局八戸支局
登記官

請求番号：11-4
(1/1)

公用

登記年月日：平成15年7月2日

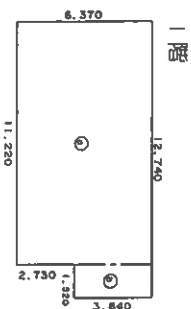
A 3 を A 4 に縮小

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7年2月28日
青森地方裁判所八戸支部
書記官

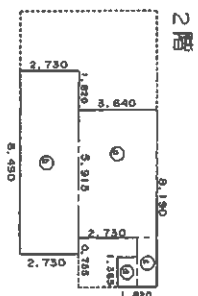
各 階 平 面 図

家屋番号	13-2	建築物平面図
建築物の所在	八戸市大字大久保字夏川戸13-2	

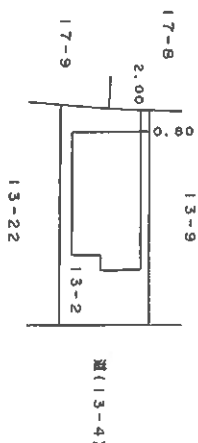
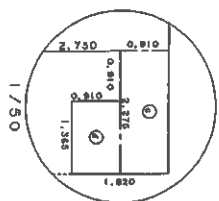
0013098



① 11.220 x 6.370 = 71.471400
② 1.520 x 3.640 = 5.532800
合 計 77.004200
床面積 77.00 m²



③ 5.915 x 3.640 = 21.530600
④ 8.490 x 2.730 = 23.177700
⑤ 2.375 x 0.910 = 2.170250
⑥ 1.365 x 0.910 = 1.242150
合 計 48.020700
床面積 48.02 m²



単位 m

(日 開 通 12)

(長 縮 納)

作 製 者

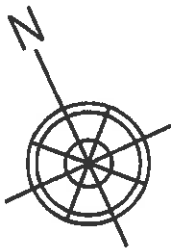
縮尺	1/250
----	-------

申 請 人

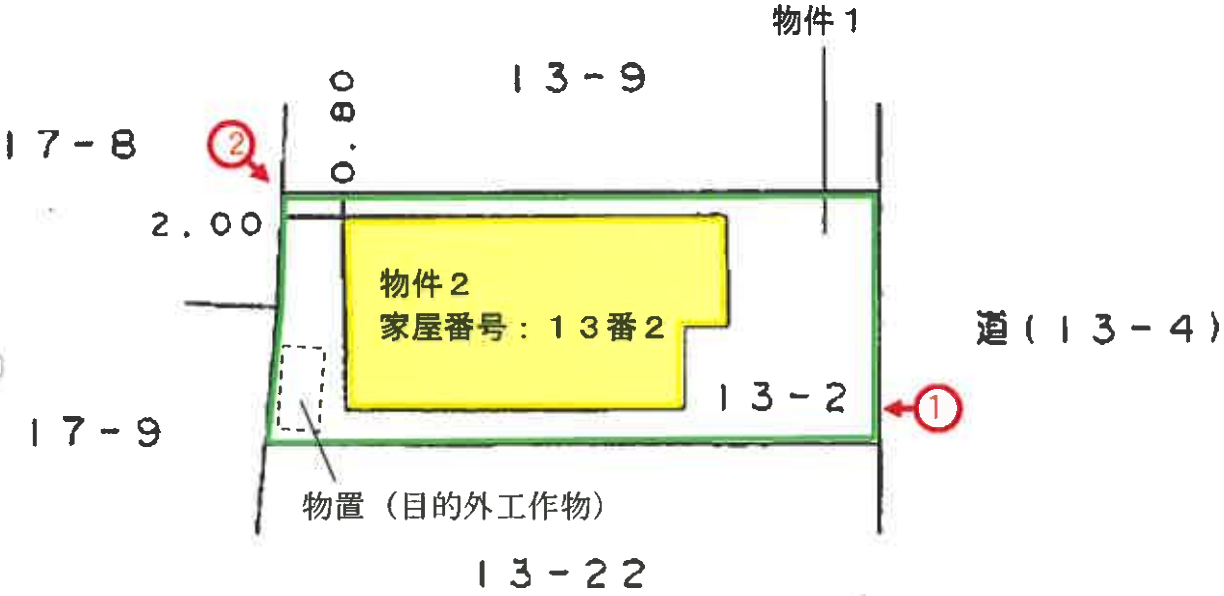
縮尺	1/500
----	-------

平成15.7.2 登記

土地建物位置関係図



縮尺 1/250



写真撮影地点

建物間取図

令和7年（ケ）第3号

物件2

1階



2階



縮尺1/100

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



写真番号 9



写真番号 10



令和 7 年 (ケ) 第 3 号
令和 7 年 3 月 12 日 現地調査
令和 7 年 4 月 4 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 4,554,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1,348,000 円
物件 2 (建物)	金 3,206,000 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	八戸市大字大久保字夏川戸 1 3 番 2 宅地 1 6 5 . 2 3 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	八戸市大字大久保字夏川戸 1 3 番地 2 1 3 番 2 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 7 7 . 0 0 m ² 2 階 4 8 . 0 2 m ² 延 1 2 5 . 0 2 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左 2 階 約 6 2 . 0 9 m ² 延 約 1 3 9 . 0 9 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	J R 八戸線「白銀」駅の南東方・道路距離約1.2km (附属資料 「位置図」参照)	
付近の状況	八戸市東方郊外，中小規模の戸建住宅が建ち並ぶ一般住宅地域。 幹線道路以外は全般的に道路幅員が狭く，屈曲や行止りも多くみられる。交通利便性は比較的良好であるが，街路条件が劣る点が認められる。 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種低層住居専用地域 50% 80% 無指定 なし
画地条件	間口約8.5m，奥行約20m，地積165.23㎡，ほぼ長方形の中間画地。 地勢はほぼ平坦。	
接面道路の状況	南東側約2.5m，私道，舗装有 建築基準法上の道路の扱い：建築基準法第42条2項	
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。 当不動産の南西角に物置(工作物)が1棟ある。	
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり
特記事項	1. 物置は基礎がなく移動可能であることから工作物と認めた。また所有者が不明であり，利用方法についての情報も得られなかったため目的外工作物とする。 2. 南東側私道敷の土地の概要は以下のとおりである。 ・所在地番：八戸市大字大久保字夏川戸13番4 地目：公衆用道路 地積：211㎡ 所有者：A(持分8分の1)外7名 3. 地上建物の建替え時にはセットバックが必要となる。	

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15年6月30日新築 経過年数 : 約 22 年 経済的残存耐用年数 : 約 8 年
仕 様	構 造 : 木造 2 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, 目透し天井 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 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 (空家) 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. 建物内に動産類 (仏壇含む) が多数残置されている。

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	22,400	1.00	165.23	(1-0.20)	2,961,000

※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 八戸 (県) - 25

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $30,000 \text{ 円/㎡} \times 99.8 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 130 \approx 22,400 \text{ 円/㎡}$

◇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 : 画地条件 +3% (方位)

◇地域格差 : 街路条件 +6% (幅員), +2% (系統連続性) …総和
 環境条件 +20% (居住環境)

…以上, 相乗積による

イ 個別格差

画地条件 +4% (方位), -4% (セットバック)

…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	182,000	139.09	0.14	3,544,000

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	22	8	0.50	0.03	0.14

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

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	2,961,000	1.00	0.35	法定地上権	1,036,000

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	2,961,000	-1,036,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	1,348,000
2	3,544,000	+1,036,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	3,206,000
一括価格 (合計)						4,554,000

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

地価調査価格 [八戸 (県) - 25]

所 在 : 八戸市大字白銀町字小沼7番42

価 格 : 30,000円/㎡

位 置 : J R 八戸線「白銀」駅の南東方道路距離約1.1kmに位置する。

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 185㎡

供給処理施設 : 水道・下水・都市ガス

接 面 道 路 : 南西側6m市道

用途指定等 : 第1種低層住居専用地域 (50・80)

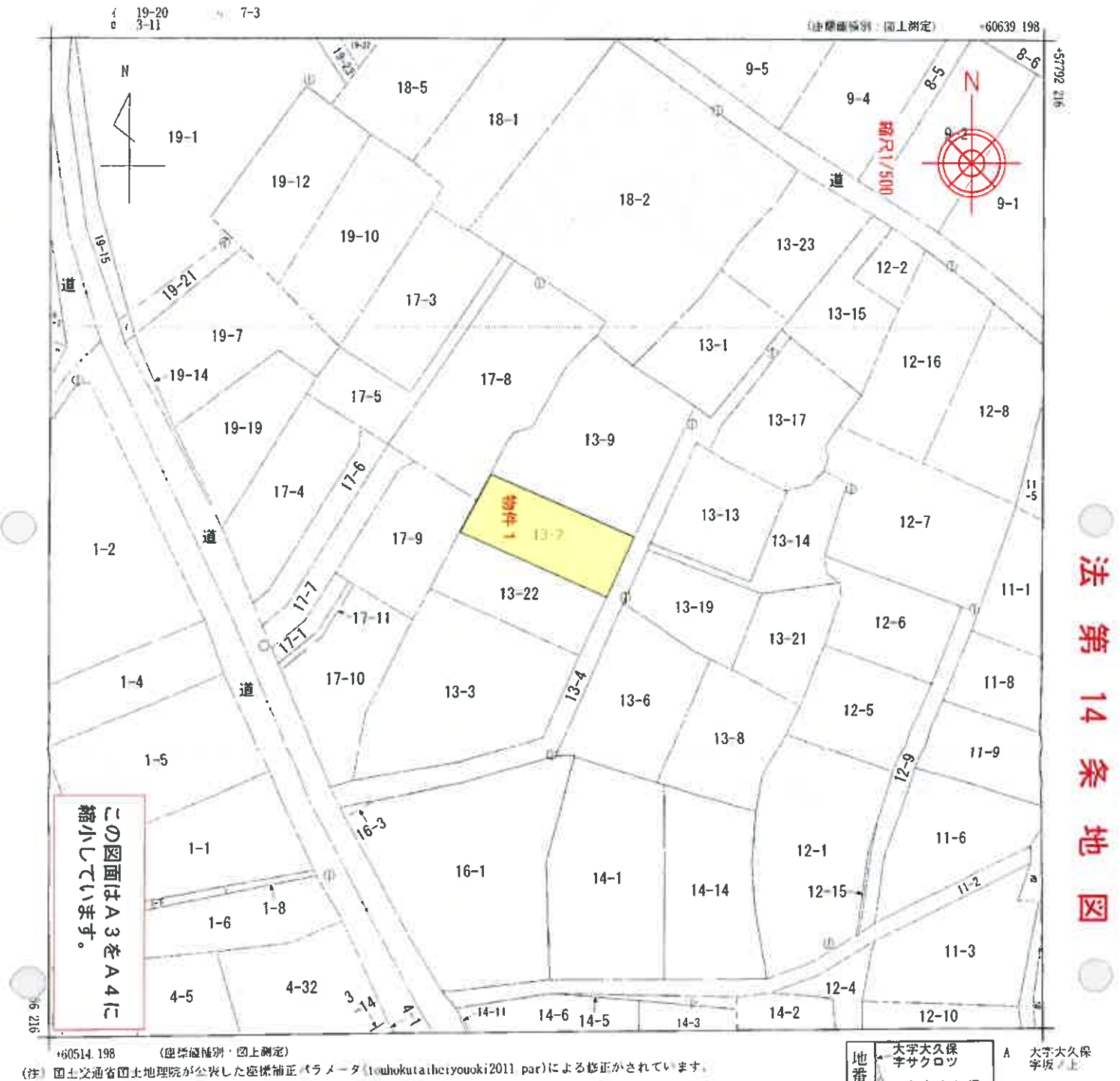
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域。

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 | 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





請求部	所在	八戸市大字大久保字夏川戸				地番	13番2			
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62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。
(青森地方務局八戸支局管轄)
令和7年1月14日
東京法務局

登記年月日 平成15年7月2日

図ナダ3

各階平面図

建物図面

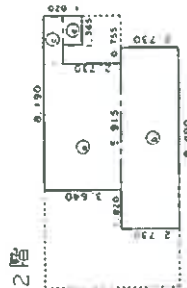
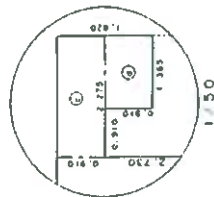
家屋番号 13-2

建物の所在 八戸市大宮ナク保字豊川戸13-2

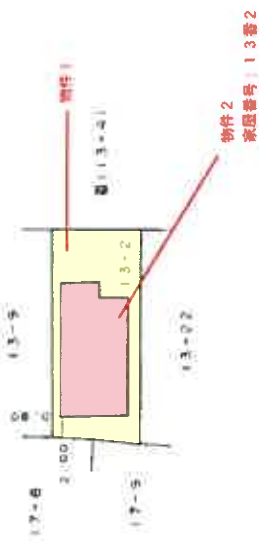
0013098



① 11.220 x 6.370 : 71.471600
② 1.520 x 3.640 : 5.532800
合計 77.004200
床面積 77.00㎡



① 5.915 x 3.640 : 21.530600
② 8.490 x 2.730 : 23.177700
③ 2.275 x 0.910 : 2.070250
④ 1.365 x 0.910 : 1.242150
合計 48.020700
床面積 48.02㎡



この図面はA3をA4に縮小しています。

単位 m

製作者

作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成15 7. 2 登記

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。

青森地方支務局八戸支局官印

令和7年1月14日

東京支務局

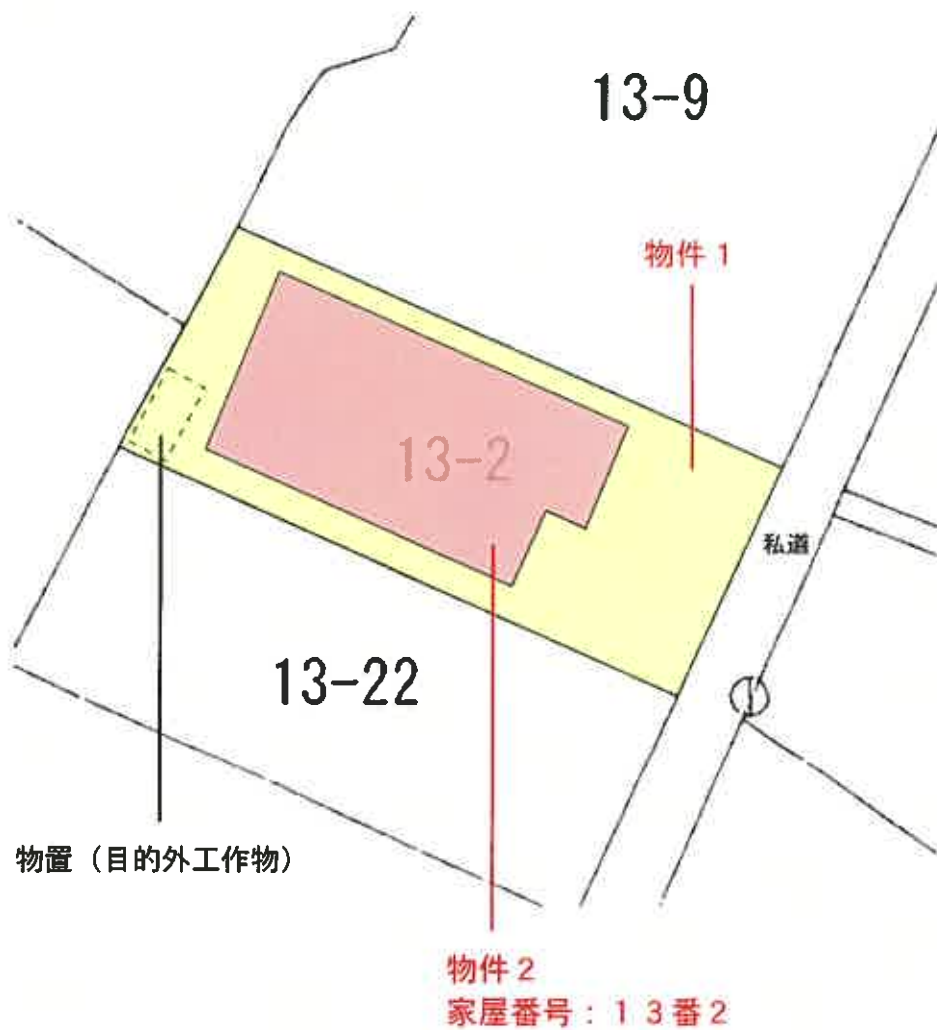
登記簿

建物配置図

R7ケ3



縮尺 1/250



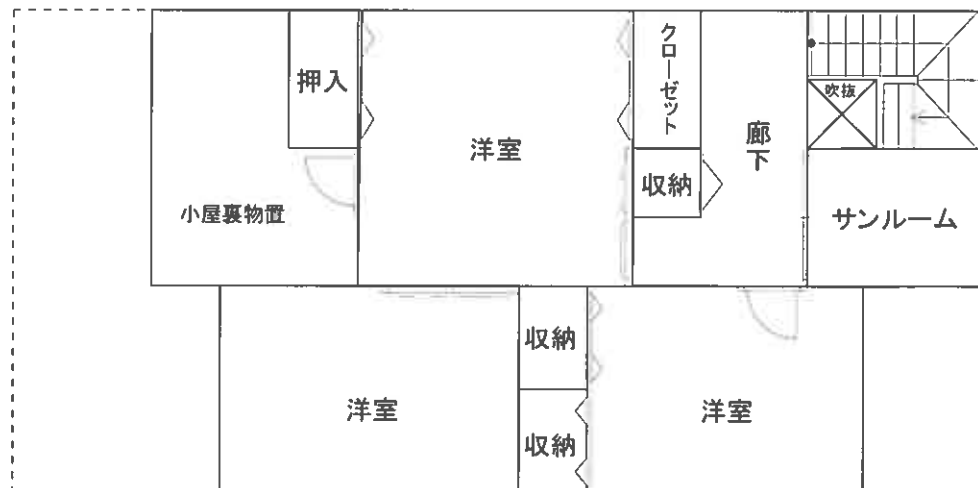
建物間取図

物件 2

1 階



2 階



縮尺1/100