

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 5 月 8 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 7 月 3 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 7 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 16 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 8 月 6 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 7 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 18 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 5 月 8 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）
2, 3	1, 692, 000 1, 353, 600	一括	338, 400	19, 047	0
2	374, 000				
3	1, 318, 000				



物 件 目 録

2 所 在 三戸郡三戸町大字川守田字白坂ノ上
 地 番 50 番 1
 地 目 宅地
 地 積 166.56 平方メートル

3 所 在 三戸郡三戸町大字川守田字白坂ノ上 50 番地 1
 家屋 番号 50 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 64.02 平方メートル
 2 階 33.12 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 75.59 平方メートル



物件明細書

令和 7年 3月27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2, 3】

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2, 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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2, 3】

売却対象外の土地(地番50番3、同8)を通行のため利用している。

《 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

- 2 所 在 三戸郡三戸町大字川守田字白坂ノ上
 地 番 50 番 1
 地 目 宅地
 地 積 166.56 平方メートル
- 3 所 在 三戸郡三戸町大字川守田字白坂ノ上 50 番地 1
 家屋 番号 50 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 64.02 平方メートル
 2 階 33.12 平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1 階 約 75.59 平方メートル



令和 6 年（ヌ）第 22 号
令和 6 年 12 月 12 日 受理
令和 7 年 1 月 22 日 提出
（評価人 駒 木 功）

現況調査報告書

（物件 2、3）

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

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 2 | 所 在 | 三戸郡三戸町大字川守田字白坂ノ上 |
| | 地 番 | 50 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 166.56 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 三戸郡三戸町大字川守田字白坂ノ上 50 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 50 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 64.02 平方メートル
2 階 33.12 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 2		
現況地目	☒ 宅地 (物件 2) ☐ 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 3		
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 : 1 階約 75.59 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 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	2 階部分は改装工事中である		
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
■ A (債務者)	1 物件2、3は居宅として私と私の家族が使っています。私達家族以外の人が使っている部分はありません。 2 物件3建物は1年位前から改装中で、2階部分は完成していません。 3 物件3建物の前の私道(地番50番3、同8)は通行料等の取決めが無いまま使用しています。

(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

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。

(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 12 月 16 日 (月) 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 12 月 26 日 (木) 13 : 30 - 13 : 40	物件 2、3 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 1 月 10 日 (金) 11 : 00 - 11 : 30	物件 2、3 所在地	立入のため臨場/関係人と面談/概測/写真撮影
7 年 1 月 10 日 (金) 11 : 40 - 11 : 50	物件 1 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 () : - :		

(特記事項)

☒ 令和 7 年 1 月 10 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 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 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。

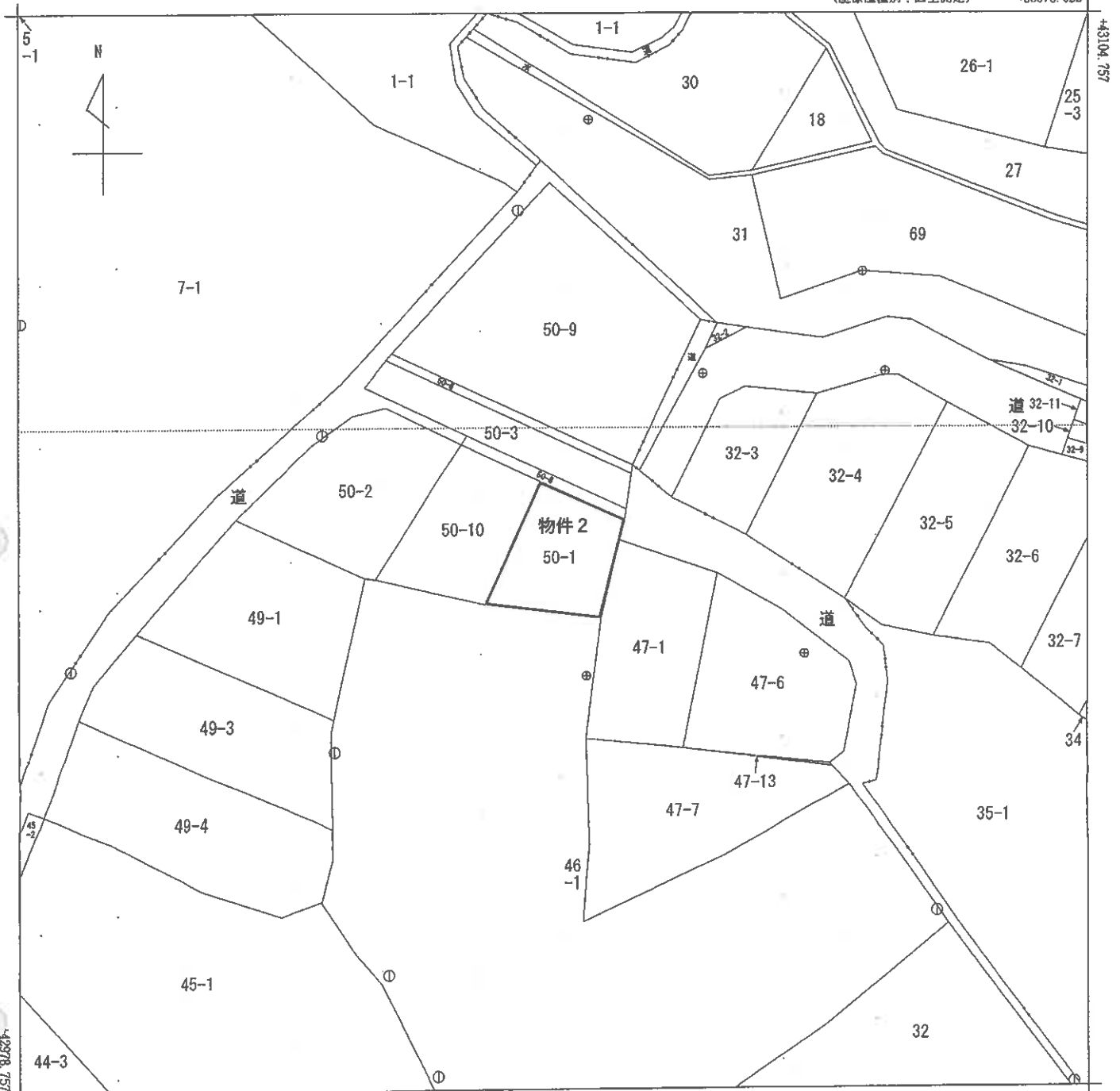
☐

(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

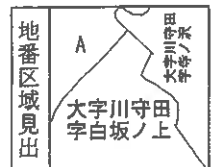
(座標値種別：図上測定)

+35673.022



+35548.022 (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。



A 大字川守田
字東松原

請求 部	所在	三戸郡三戸町大字川守田字白坂ノ上				地番	50番1			
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	平成1年10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12月16日
青森地方務局八戸支局

登記官

請求番号：3-2

(1/1)

公用

登記年月日：平成7年5月30日

A 3 を A 4 に縮小

令和6年12月16日
青森地方方法務局八戸支局
これは図面に記録されている内容を確認した書面である。

登記官

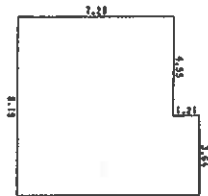
各階平面図

0312943

家屋番号	50-1
建築物の所在	三戸郡三戸町大字川守田字白坂ノ上50-1

建築物各階平面図

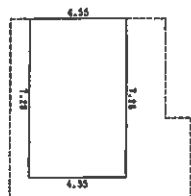
1階



1階求積

1	7.28 X 4.55	=	33.1240
2	8.49 X 3.64	=	30.9036
合	計		64.02760
床	面	積	64.02 ㎡

2階



2階求積

1	4.55 X 7.28	=	33.1240
合	計		33.12400
床	面	積	33.12 ㎡

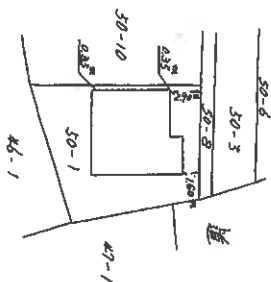
(日測法)

作製者

縮尺	1/250
----	-------

申請人

縮尺	1/500
----	-------



(実測法)

土地建物位置関係図



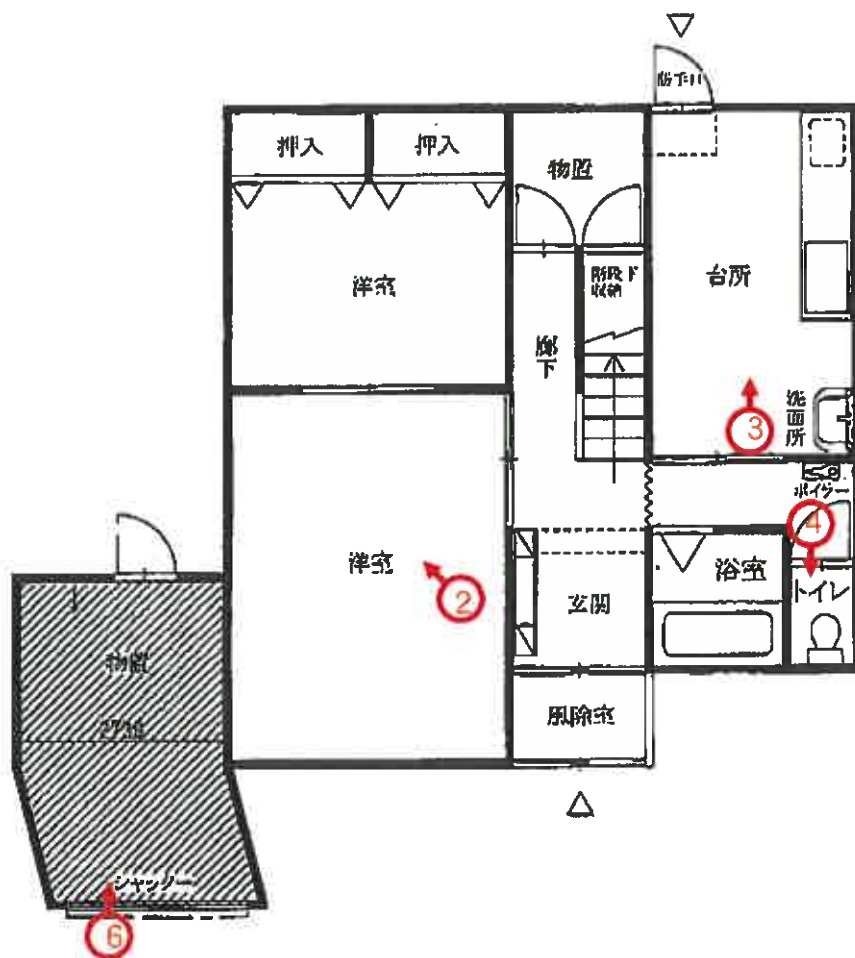
写真撮影地点



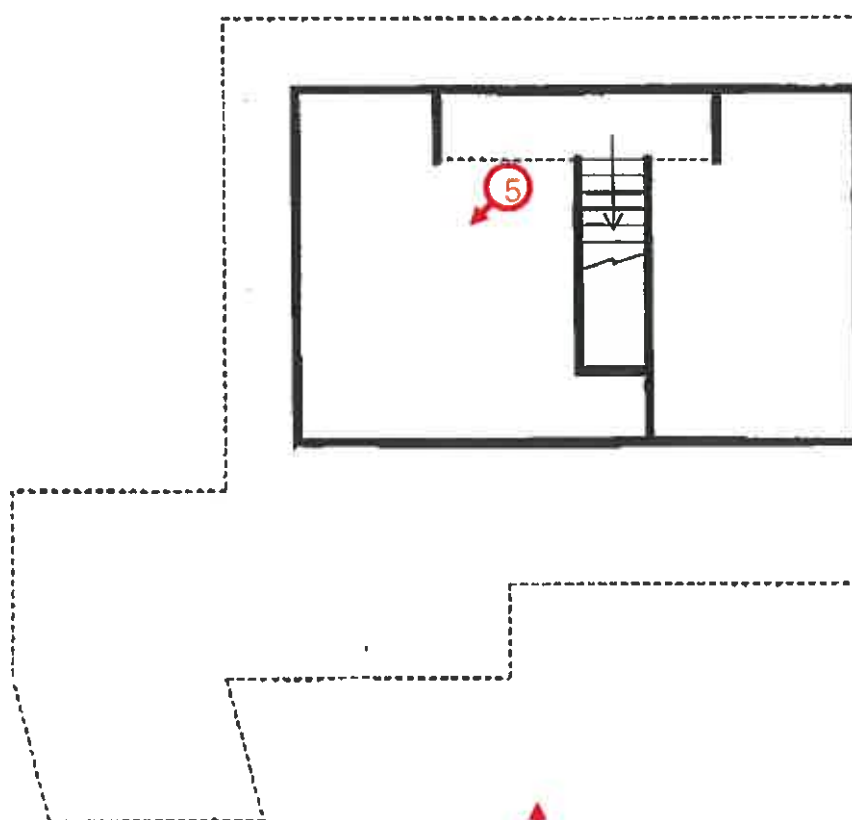
S=1:250

建物間取図

1階



2階



S=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



副本

令和 6 年（又）第 22 号
令和 7 年 1 月 10 日 現地調査
令和 7 年 1 月 23 日 評 価

青森地方裁判所八戸支部 御中

評 価 書

No. 2（物件 2，3）

評価人 不動産鑑定士

駒木 功 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,692,000円	
内 訳 価 格	
物件2 (土地)	金 374,000円
物件3 (建物)	金 1,318,000円

- 1 一括価格は、物件2及び3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2の内訳価格は物件3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3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
2	所 在 地 番 地 目 地 積	三戸郡三戸町大字川守田字白坂ノ上 50番1 宅地 166.56㎡	同 左 同 左 同 左 同 左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	三戸郡三戸町大字川守田字白坂ノ上 50番地1 50番1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 64.02㎡ 2階 33.12㎡	同 左 同 左 同 左 同 左 約 75.59㎡ 同 左
番号	特 記 事 項		
	なし		

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2)

位置・交通	青い森鉄道「三戸」駅の南西方・道路距離約3.1km。 (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戸町中心部の北方、大字川守田字白坂ノ上地区にあり、県道背後に住宅が散在する地域である。 幅員約4.5mの未舗装私道が標準で、系統及び連続性等の道路状態は劣る。 土地の利用状況は200㎡程度の敷地上に低層住宅が標準的。 地域に格別の変動要因はなく、当分の間は現状のまま推移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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引き区域 無指定 70% 200% なし なし
画 地 条 件	間口約11.0m、奥行約14.0m、地積166.56㎡の長形状の中間画地。 地勢は平坦地。 道路との高低差はなし。	
接面道路の状況	北東側4.5m、未舗装私道 建築基準法第42条第1項5号(位置指定道路)	
土地の利用状況等	土地所有者が、本土地上に物件3の建物を所有し、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	なし
特 記 事 項	なし	

2 建物の概況及び利用状況等(物件3)

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3月10日新築 年月日不詳一部増築 経過年数 : 47年 経済的残存耐用年数 : 10年
仕 様	構 造: 木造 屋 根: 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁: サイディング 内 壁: 合板、クロス貼り 天 井: 化粧ボード、クロス貼り 床 : フローリング、クッションフロア、畳 設 備: 電気・給排水・給湯・浴室・トイレ(浄化槽)・暖房 外 但し、設備の動作確認は行っていないので、正常に稼働するかどうかは不明。 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5「建物間取図」参照
品 等	やや劣る
保守管理の状態	普通 基礎や構造は経年相応の劣化が生じている。現状、屋根、外装、内装のリフォーム途上である。
建物の利用状況	建物所有者が、居宅として占有している。
特 記 事 項	1. 1階物置部分が増築されている。(附属資料5「建物間取図」参照) 2. 現状、建物全体のリフォーム途上である。屋根、外装は完了している。内装は1階部分が完了し、2階部分は未完了である。リフォームの程度は経済的残存耐用年数、建付減価等に反映させている。

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2)

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
2	7,700	1.00	166.56	(1-0.20)	1,026,000

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 三戸(県) -2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $13,500 \text{ 円/㎡} \times 99.7/100 \times 100/101 \times 100/173.3 \rightleftharpoons 7,700 \text{ 円/㎡}$

◇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 : 画地条件 + 1% (方位)

◇地域格差 : 街路条件 + 5% (舗装、系統・連続性)

交通接近条件 +10% (商業施設、中心部)

環境条件 +50% (住環境、下水道) ……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3）

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
3	131,000	108.71	0.14	1,994,000

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
3	47	10	0.30	0.03	0.14

※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
2	1,026,000	1.00	0.35	法定地上権	359,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件2土地の全範囲とした。

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
2	1,026,000	-359,000		(1-0.20)	(1-0.30)	374,000
3	1,994,000	+359,000	(1-0.00)	(1-0.20)	(1-0.30)	1,318,000
一括価格(合計)						1,692,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：用途指定のない非線引き都市計画区域で地縁性が強く、市場への参入者が限られることから土地、建物とも20%の減価とした。

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 {三戸(県)-2}

所 在：三戸町大字川守田字沖中7番5

価 格：13,500円/㎡

位 置：青い森鉄道「三戸」駅から道路距離約0.90kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月

地 積：329㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：北西側4.5m舗装町道

用途指定等：第一種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：一般住宅の中に農地、空地等が見られる住宅地域

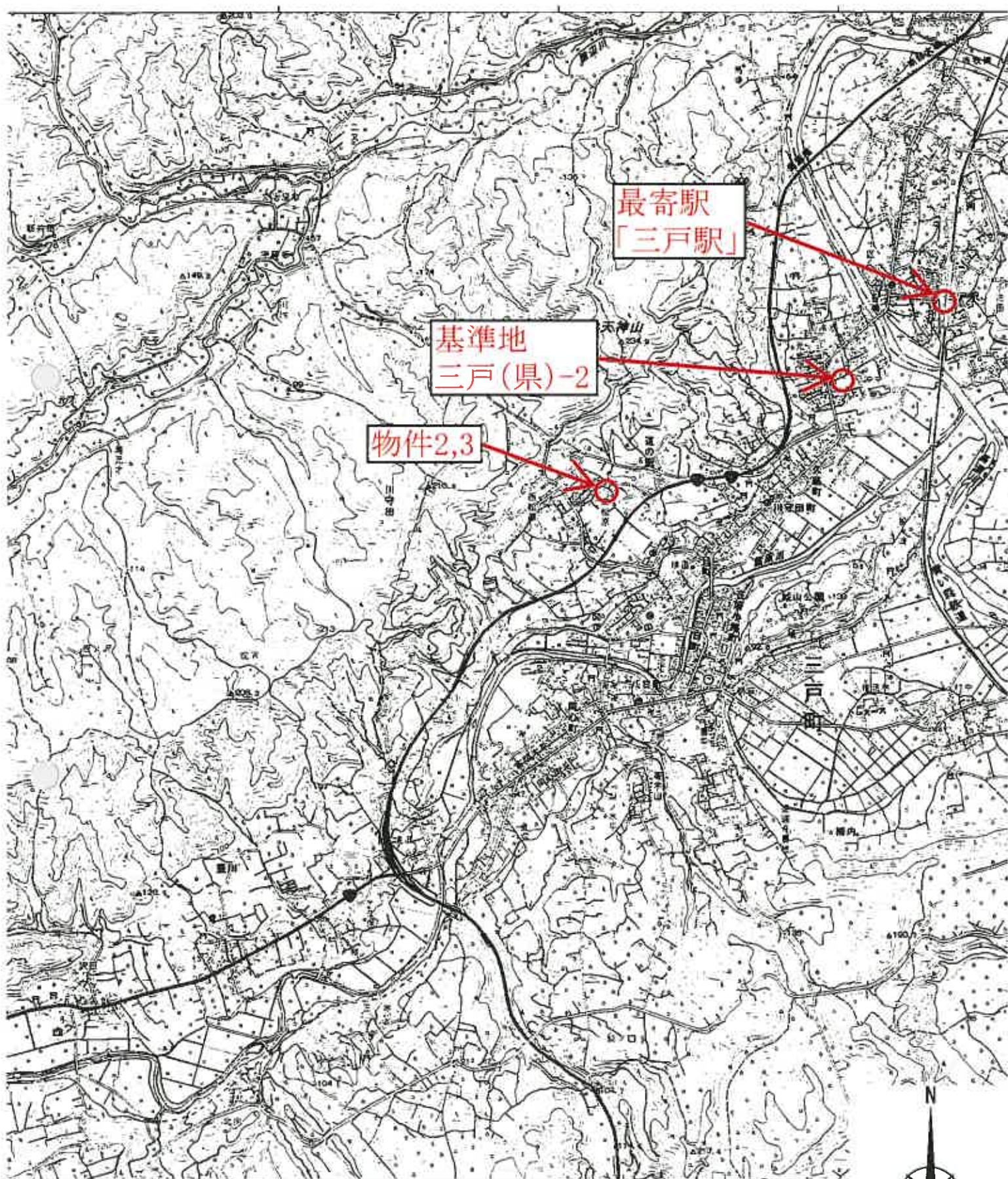
第7 附属資料

- | | |
|------------------------------|-------|
| 1 位置図（出所：国土地理院「25000分の1地形図」） | ・・・1葉 |
| 2 法第14条第1項地図写 | ・・・1葉 |
| 3 建物図面・各階平面図写 | ・・・1葉 |
| 4 建物配置図 | ・・・1葉 |
| 5 建物間取図 | ・・・1葉 |

以 上

附属資料
1 位置図

令和6年(又)第22号



S=1:25000

附属資料

2 法第14条第1項地図写

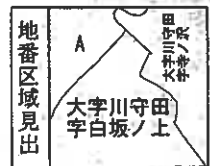
令和6年(又)第22号

+3104.757



+35548.022 (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。



A 大字川守田 字東松原

請求部	所在	三戸郡三戸町大字川守田字白坂ノ上				地番	50番1			
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1年10月			備付年月日(原図)		補記事項				

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(青森地方法務局八戸支局管轄)

令和6年9月24日

東京法務局港出張所

地図整理番号：M49329

登記官

(1/1)

この図面はA3をA4に縮小しています。

登記年月日：平成7年5月30日

令和6年(又)第22号

附属資料

3 建物図面・各階平面図写

各 階 平 面 図

建 物 図 面
各 階 平 面 図

家 屋 番 号

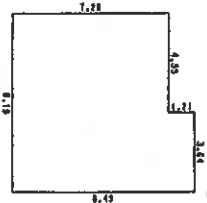
50-1

建物の所在

三戸郡三戸町大字川守田字白坂ノ上50-1

0312943

1 階

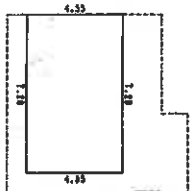


1 階求積

1 7.28 X 4.55 = 33.1240
2 8.49 X 3.64 = 30.9036

合 計 64.02760
床 面 積 64.02 ㎡

2 階



2 階求積

1 4.55 X 7.28 = 33.1240

合 計 33.12400
床 面 積 33.12 ㎡

作 製 者

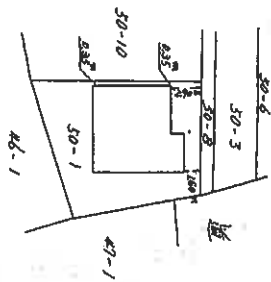
縮尺

1 / 25.0

申 請 人

縮尺

1 / 500



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。

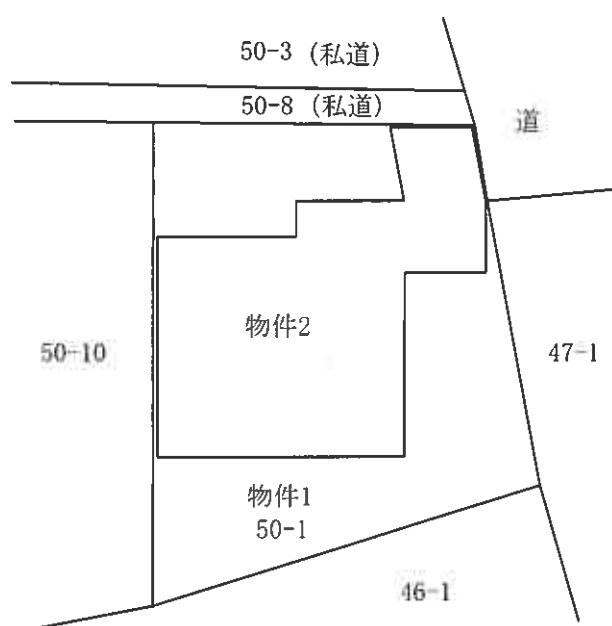
(登録地方法務局八戸支局管轄)

東京法務局提出所

令和6年9月24日

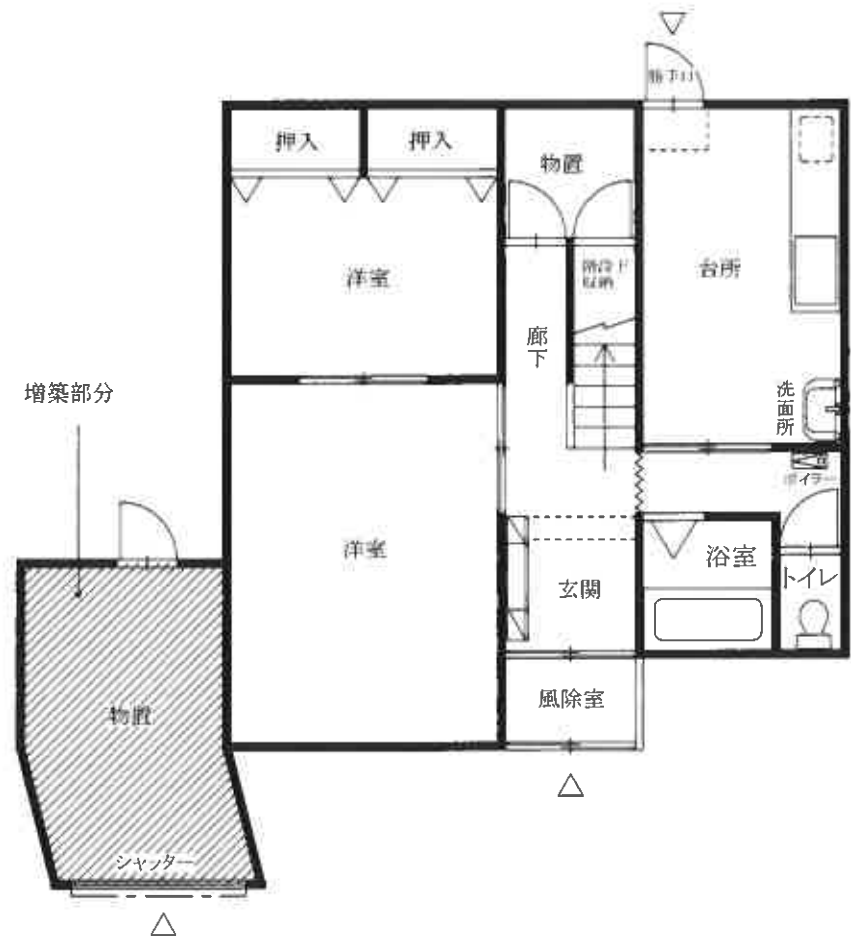
登記官

この図面はA3をA4に縮小しています。



S=1:250

1階



2階

