

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）
1, 2	2,065,000 1,652,000	一括	413,000	55,389	0
1	1,065,000				
2	1,000,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 八戸市大字田面木字エヒサ沢 |
| | 地 番 | 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 160.31 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八戸市大字田面木字エヒサ沢 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 5 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺地下 1 階付 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 81.31 平方メートル
2 階 52.51 平方メートル
地下 1 階 33.55 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 3月28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 | 八戸市大字田面木字エヒサ沢 | |
| | 地 番 | 5 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 160.31 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 八戸市大字田面木字エヒサ沢 5 番地 1 | |
| | 家屋 番号 | 5 番 1 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレート葺地下 1 階付 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 81.31 平方メートル |
| | | 2 階 | 52.51 平方メートル |
| | | 地下 1 階 | 33.55 平方メートル |



令和 6 年（ケ）第 27 号
令和 6 年 9 月 12 日 受理
令和 6 年 10 月 15 日 提出
（評価人 佐藤 大）

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 | 八戸市大字田面木字エヒサ沢 | | |
| | 地 番 | 5 番 1 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 160.31 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 八戸市大字田面木字エヒサ沢 5 番地 1 | | |
| | 家屋 番号 | 5 番 1 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレート葺地下 1 階付 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 81.31 平方メートル | |
| | | 2 階 | 52.51 平方メートル | |
| | | 地下 1 階 | 33.55 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・作業場 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	作業室内に表装用プレス機が設置されている		
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
■ A (所有者)	1 物件1、2は私の自宅兼表装の作業所として使っています。私1人が使っており、他に使っている人はいません。 2 作業室内の表装用プレス機は私には不要なので建物と一緒に売却してほしいと思います。

(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 9 月 17 日 (火) 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 9 月 26 日 (木) 13 : 30 - 13 : 40	物件所在地	所在地確認/立入のため臨場/関係人と面談/概測/写真撮影 (外部)
6 年 10 月 1 日 (火) 13 : 30 - 14 : 20	物件所在地	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 () : - :		
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 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

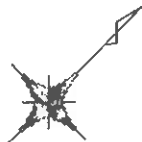
登記年月日：平成4年5月6日

A 3 を A 4 に縮小

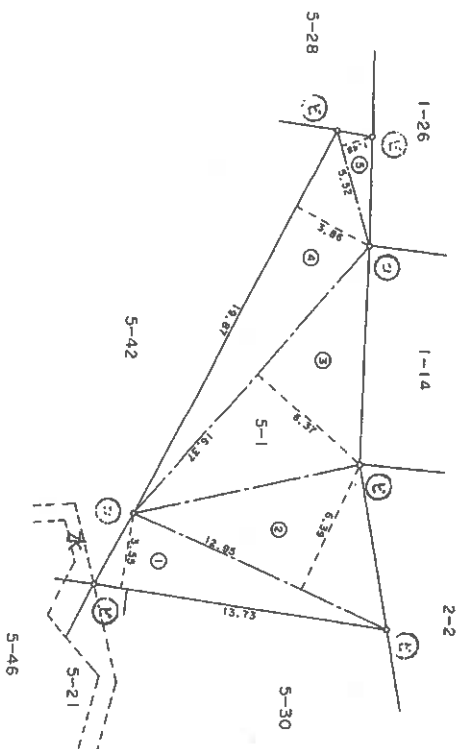
令和6年9月17日
青森地方送附局八戸支局
登記官
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

0224116

5-1	地 番	5-1	地 積 測 量 図
土地の所在	八戸市大字田木字エヒサ沢		



三 斜 求 積 表			
地 番	5-1	面 積	備 考
1	13.73	3.55	48.7415
2	12.95	6.39	82.7505
3	16.37	6.37	104.2769
4	19.87	3.86	76.6982
5	5.52	1.48	8.1696
		総 計	320.6367
		地 積	160.31835
			160



記号	境界線の種類
(1)	合成樹脂杭
(2)	コンクリート杭
(3)	石 杭

(日 記 簿 9)

(区 界 杭)

作 製 者

申 請 人

(平成4 年 3 月 17 日作製)

縮尺 1/250

平成 4. 5. 6

登記年月日：平成6年6月21日

A 3 を A 4 に縮小

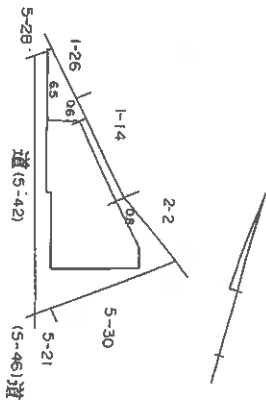
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年9月17日 青森地方送務局八戸支局 登記官

各階平面図

0031861

家屋番号	5-1
建物の所在	八戸市大字田面木字エヒサ沢5-1

建物図面 2/2
各階平面図



✓

(日附図12)

(北東地)

作製者	
-----	--

縮尺	1/
----	----

申請人	
-----	--

縮尺	1/500
----	-------

平成 6. 5. 2 1

登記年月日：平成6年6月21日

A 3 を A 4 に縮小

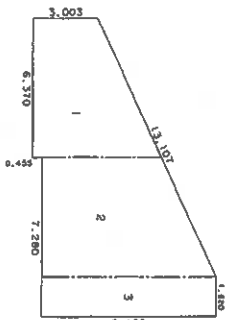
これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和6年9月17日 青森地方裁判所八戸支局 登記官

各階平面図

家屋番号	5-1	建物階平面図
建物の所在	八戸市大字田面木字エヒサ沢5-1	

0031860

1 階

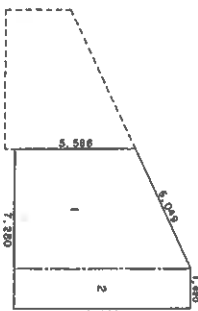


求積表

- 1 (3.003 + 6.041) X 6.370 X 1/2 = 28.805140
- 2 (5.586 + 8.190) X 5.460 X 1/2 = 37.608480
- 3 8.190 X 1.820 = 14.905800

合計 81.319420
床面積 81.31 m²

2 階

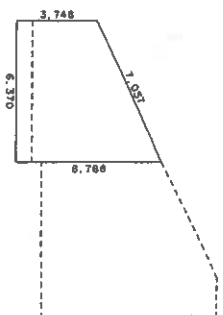


求積表

- 1 (5.586 + 8.190) X 5.460 X 1/2 = 37.608480
- 2 8.190 X 1.820 = 14.905800

合計 52.514280
床面積 52.51 m²

地下 1 階



求積表

(3.748 + 6.786) X 6.370 X 1/2 = 33.550790

床面積 33.55 m²

製作者

10 日作製) 縮尺 1/250

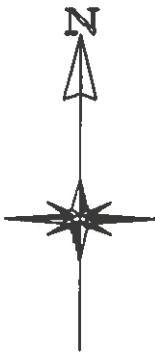
申請人

縮尺 1/250

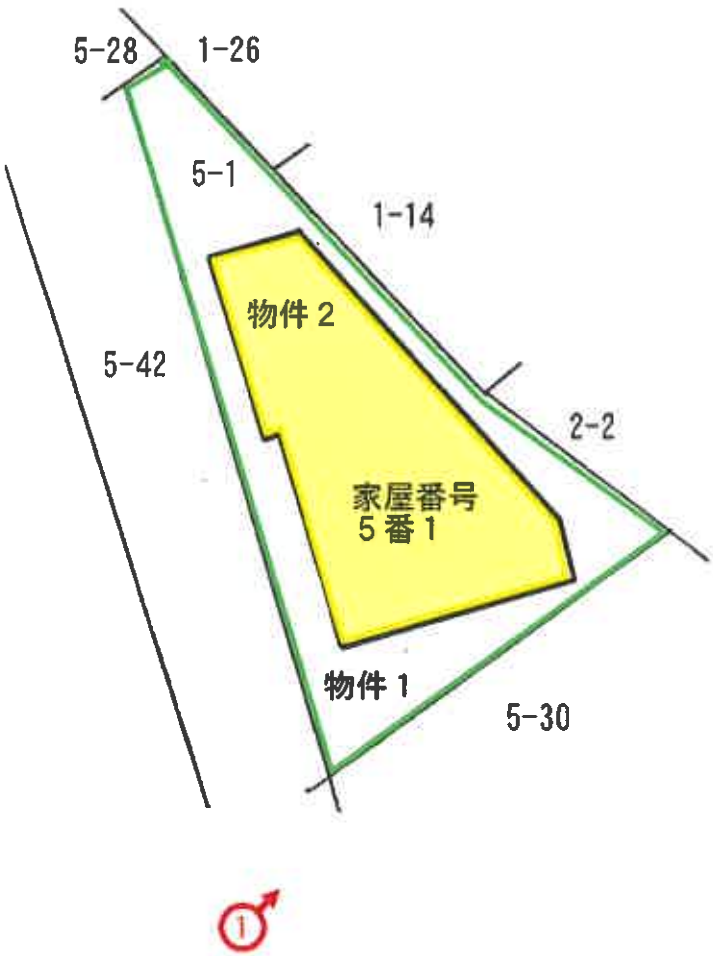
(日調通12)

(平調地)

土地建物位置関係図



縮尺 1 / 250

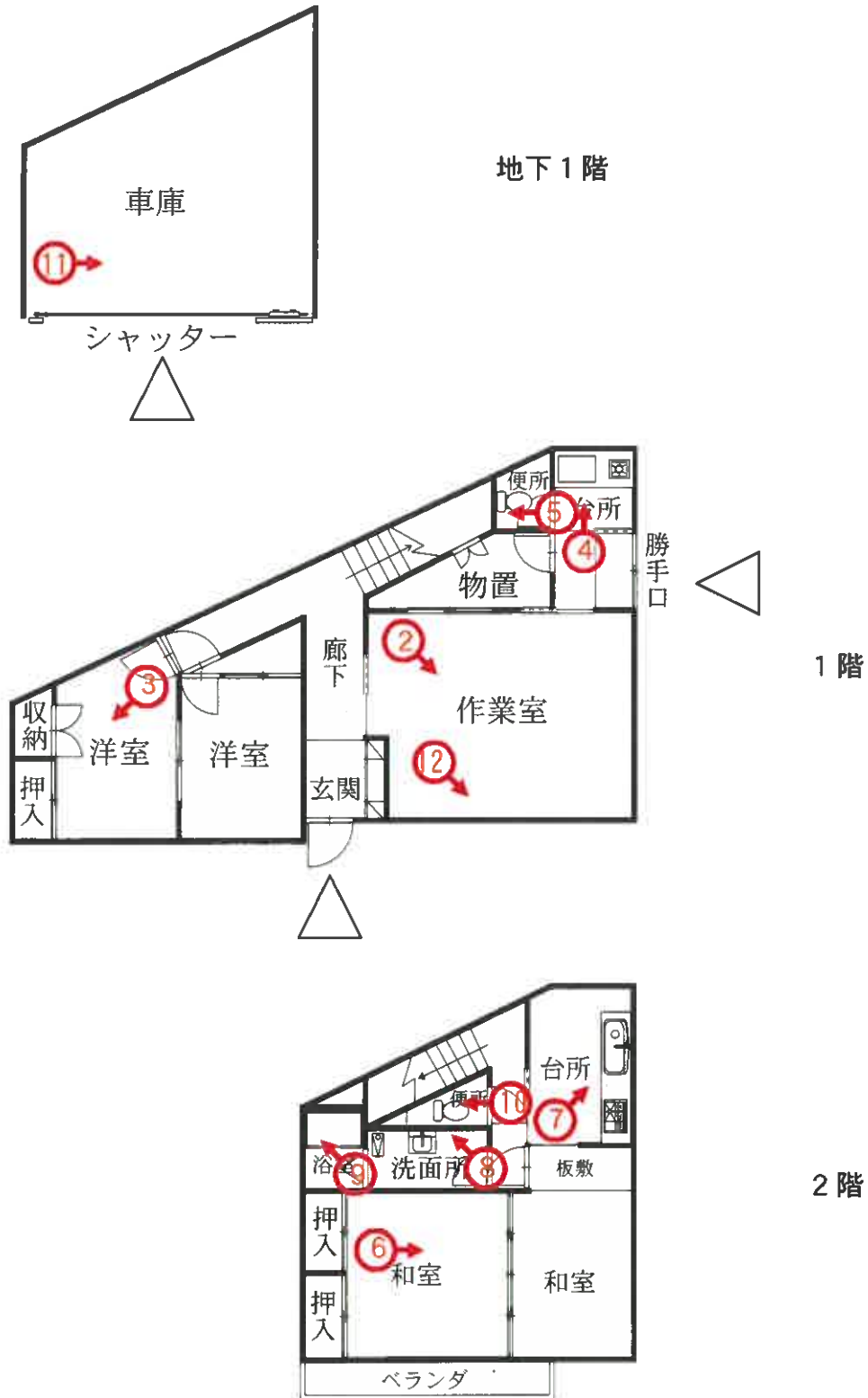


写真撮影地点



(9 枚目)

建物間取図



写真撮影地点



(10 枚目)

S=1/100

写真番号 1

物件2 建物



物件1 土地

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



写真番号 1 1



写真番号 1 2



副本

令和6年(ケ)第 27 号
令和6年 10月 1日 現地調査
令和6年 10月13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

佐藤 大

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 065, 000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1, 065, 000円
物件2(建物)	金 1, 000, 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 等 地 番 地 目 地 積	八戸市大字田面木字エヒサ沢 5番1 宅地 160.31㎡	同左 同左 同左 同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	八戸市大字田面木字エヒサ沢 5番地1 5番1 居宅 木造スレート葺地下1階付2階 建 1階 81.31㎡ 2階 52.51㎡ 地下1階 33.55㎡ 計 167.37㎡	同左 同左 同左 同左 同左 同左 同左 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1)

位 置 ・ 交 通	青い森鉄道「八戸」駅の南東方・道路距離約2.8km (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、八戸環状線背後にて中規模一般住宅の中に空地も見られる住宅地域である。	
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1種住居地域 60% 200% なし なし
画 地 条 件	間口約23m・奥行約13m・地積160.31㎡の不整形の中間画地である。 道路との高低差:1.3m～2m高い	
接面道路の状況	南西側約9m、道路(市の管理道路)、舗装あり 建築基準法上の扱い:42条1項1号道路	
土地の 利用状況等	建物所有者が、物件2の敷地として所有し、占有している。	
供 給 処 理 施 設	上水道 あ り (敷地内に引き込みがあり接続している) ガス配管 な し 下水道 な し	
特 記 事 項	八戸市建築指導課への聴取によると、建築指導課として平成27年に建築基準法第42条1項1号の道路として認定しているとのことである。	

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6年6月9日新築 経過年数 30年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造: 木造 屋 根: スレート葺 外 壁: サイディング外 内 壁: クロス外 天 井: クロス外 床 : フローリング、畳外 設 備: 電気、給排水、浴室、衛生(浄化槽)外 (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・作業場 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	全体的に内壁の汚れが目立ち、クロスの張り替え等はされていない。よって、保守管理の状態はやや劣ると判断した。
建物の利用状況	建物所有者が居宅・作業場として使用している。
特 記 事 項	1. 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。 2. 1 階作業室内にホットプレス機が設置されているが、市場性を総合的に勘案の結果、市場価値はないと判断した。ホットプレス機の仕様は下記のとおりである。 名称: 近代表装昭和ホットプレス新大型20 機械寸法: 巾 2.250 mm × 奥行 1.050 mm × 高さ 1.610 mm 熱板寸法: 巾 2.000 mm × 奥行 800 mm 重量: 1,000 kg 引出し: 自動(油圧) 電気: 3 相 200V ヒーター 4.8KW 油圧 0.4KW 電流 16A 差込: 4 極 30A
--	---

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	32,000	0.83	160.31	(1-0.45)	2,342,000

〔 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)

地価公示地 八戸-8

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 33,000\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{99.8}{100} & \times & \frac{100}{103} & \times & \frac{100}{100} & \rightleftharpoons & 32,000\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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: 方位+3%

◇地域格差: 同一近隣地域であるため、格差なし

イ 個別格差: 街路条件+3%(幅員)

交通接近条件+2%(商業施設への接近性、市中心部への接近性)

画地条件-21%(方位、形状、高低差)

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	202, 000	167. 37	0. 018	609, 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	30	0	0. 4	0. 03	0. 018

※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	2,342,000	1.00	0.35	法定地上権	820,000

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	2,342,000	-820,000		(1-0.0)	(1-0.3)	1,065,000
2	609,000	+820,000		(1-0.0)	(1-0.3)	1,000,000
一括価格 (合計)						2,065,000

ウ 占有減価修正： 減価なし

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

地価公示価格 八戸ー8
所 在: 八戸市大字根城字馬場頭23番9
価 格: 33,000円/㎡
位 置: 青い森鉄道「八戸」駅から道路距離で南東方約3kmに位置する。
価 格 時 点: 令和6年1月1日
地 積: 222㎡
供給処理施設: 上水道、都市ガス
接 面 街 路: 南西側6m道路に接面
用途指定等: 市街化区域、第1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: 中規模一般住宅の中に空地も見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

- | | |
|---------------------|-----|
| 1 位置図(国土地理院「地理院地図」) | …1葉 |
| 2 公図(地図に準ずる図面)写 | …2葉 |
| 3 建物図面及び各階平面図写 | …2葉 |
| 4 建物間取図 | …1葉 |
| 5 建物配置図 | …1葉 |

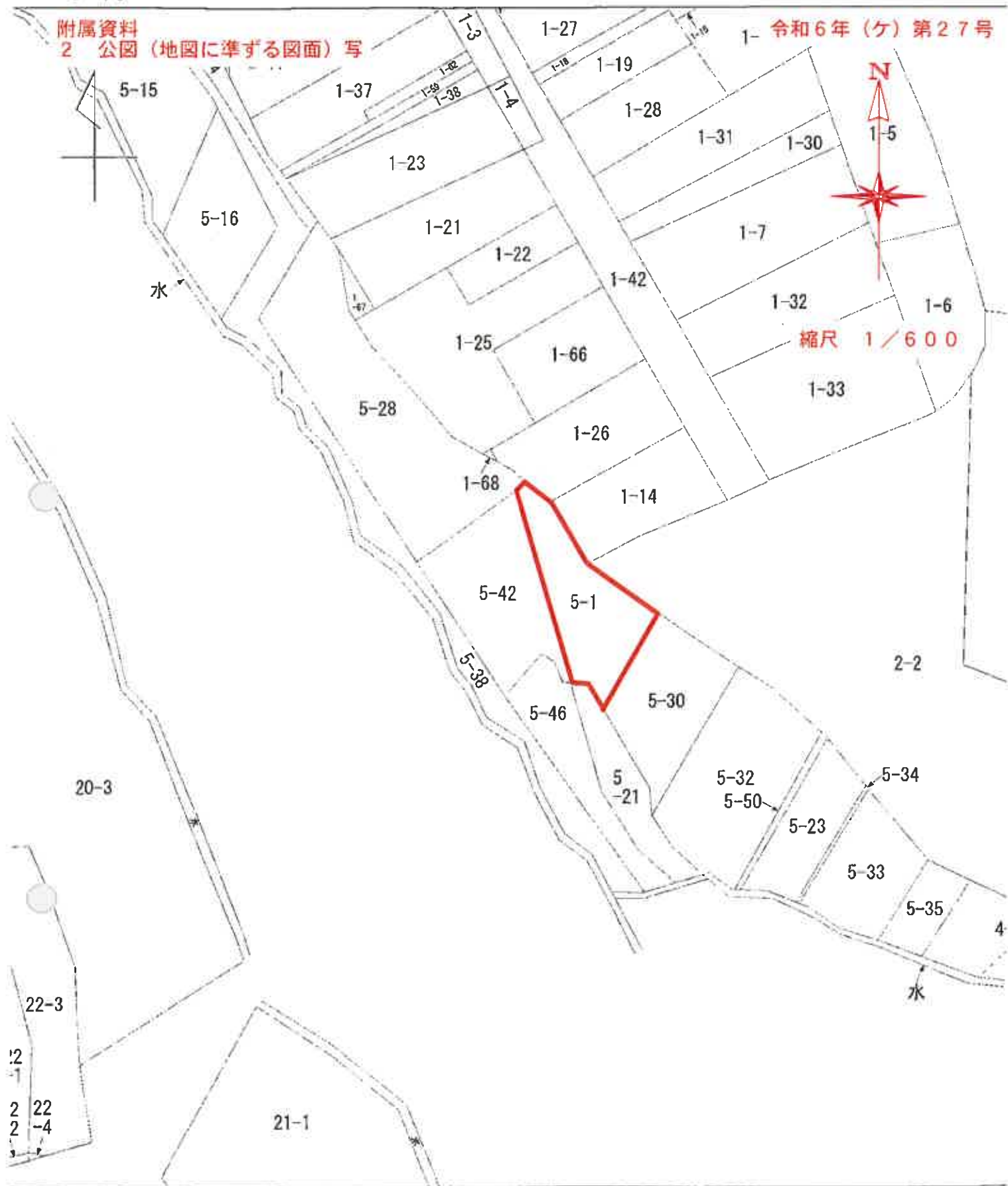
以 上

GSI Maps

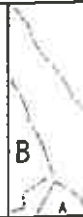


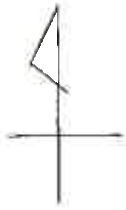
附属資料
2 公図（地図に準ずる図面）写

令和6年（ケ）第27号



地番区域見出





縮尺 1/600



地番区域見出
A

登録年月日：平成6年6月21日

表示年月日：2024/10/21

各階平面図

建物図面

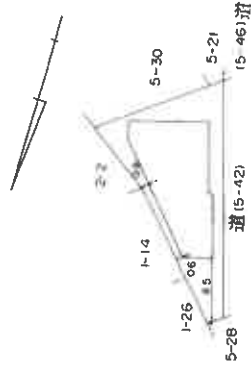
家屋番号

5-

建物の所在

八戸市大字田面木字エヒサ沢5-1

0031861



V

日 冊 12

に 添 納

作製者

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/500

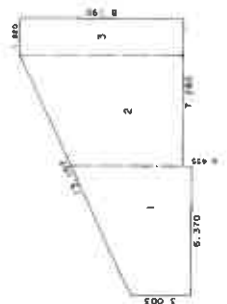
平成 6. 5. 21

圖面
——
物圖
階平
建各

——
家
國
情
思

建物の所在

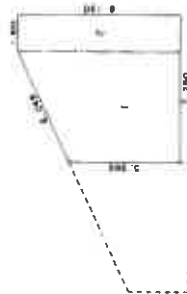
0031860

 Springer

求積表

1	(3.003 + 6.041)	$\times$	6.370	$\times$	$\frac{1}{2}$	=	26.805140
2	(5.586 + 8.190)	$\times$	5.450	$\times$	$\frac{1}{2}$	=	37.654450
3			8.190	$\times$	1.810	=	14.903050
					合計		79.362600
					床面積		79.36

附 2



求積表

1	(5.586 + 8.190) x 5.460 x 1/2	= 37.608480
2	8.190 x 1.820	= 14.905800
	合計	52.514280
	床面積	52.51㎡

12월 2일

作者

縮尺 $\frac{1}{250}$

中 諸 人

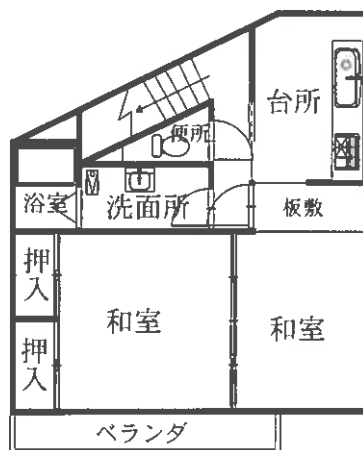
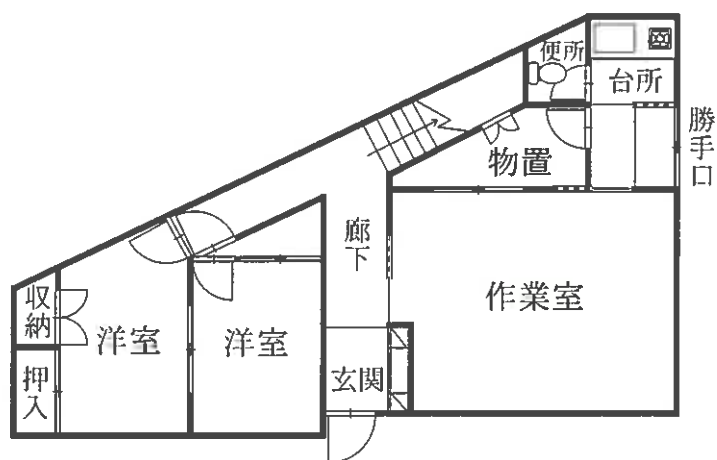
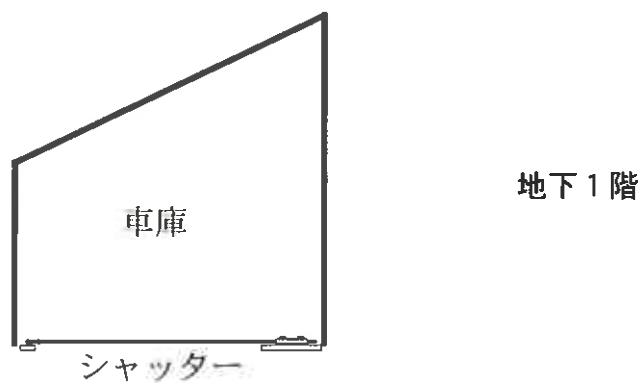
21

$$\frac{1}{250}$$

縮尺

北源納

A3用紙をA4用紙に縮小しています





縮尺 1 / 250

