

必ずお読みください！

事件番号 令和8年（ケ）第27035号

## 注 意 書

令和8年10月1日から、青森地方裁判所弘前支部及び八戸支部の不動産執行事件は青森地方裁判所本庁で取り扱うことになりました。これに伴い、本件は青森地方裁判所八戸支部から青森地方裁判所本庁に回付され、青森地方裁判所本庁において売却を実施しております。

入札にあたっては、公告書に表示された事件番号（上記事件番号と同じ）を記載した入札書を青森地方裁判所本庁の執行官室に提出してください。また、入札保証金は青森地方裁判所本庁あての振込依頼書（振込先が「アオモリチサイ」となっているもの）を利用し、青森地方裁判所本庁あてに振り込んでください。

なお、誤って入札書を八戸支部執行官室に提出したり、誤って入札保証金を八戸支部に振り込んだりした場合、入札は無効となりますので、ご注意ください。

※誤って振り込まれた入札保証金の還付には数週間を要する場合があります。

【入札に関するお問合せ】青森地方裁判所本庁 執行官室

電話番号 017-773-1781（直通）

【事件の内容に関するお問合せ】青森地方裁判所本庁 不動産執行係

電話番号 017-722-5625（直通）

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月18日

青森地方裁判所第2民事部

裁判所書記官 内空閑 英 敏

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 8年 7月 7日 午前 8時30分から 令和 8年 7月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月16日 午前10時00分 場 所 青森地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 8月 5日 午前 9時50分 場 所 青森地方裁判所第2民事部
特別売却 実施期間	令和 8年 7月17日 午前 8時30分から 令和 8年 7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 8年 6月18日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 八戸市大字鮫町字糺久保                      |
|   | 地 番   | 28番1                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 192.53平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 八戸市大字鮫町字糺久保                      |
|   | 地 番   | 30番10                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 31.12平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 八戸市大字鮫町字糺久保 28番地1、30番地10         |
|   | 家屋 番号 | 28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 76.18平方メートル<br>2階 72.87平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 5月13日

青森地方裁判所八戸支部

裁判所書記官 工 藤 康 堯

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

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

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   | 八戸市大字鮫町字糺久保                      |
|   | 地 番   | 28番1                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 192.53平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 八戸市大字鮫町字糺久保                      |
|   | 地 番   | 30番10                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 31.12平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 八戸市大字鮫町字糺久保 28番地1、30番地10         |
|   | 家屋 番号 | 28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 76.18平方メートル<br>2階 72.87平方メートル |



令和 7年(ケ)第 35号  
令和 7年10月31日受理  
令和 7年12月25日提出

# 現況調査報告書

青森地方裁判所八戸支部

執行官 今 雅 浩

(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   | 八戸市大字鮫町字糺久保                      |
|   | 地 番   | 28番1                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 192.53平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 八戸市大字鮫町字糺久保                      |
|   | 地 番   | 30番10                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 31.12平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 八戸市大字鮫町字糺久保 28番地1、30番地10         |
|   | 家屋 番号 | 28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 76.18平方メートル<br>2階 72.87平方メートル |





その他の事項

- 1 物件の南側で接面する道路は市道である。
- 2 物件1と2を一体利用している。
- 3 物件3室内で犬を飼っている。
- 4 本物件は傾斜地に建っており、北側隣地と南側隣地とはそれぞれ若干の高低差がある。
- 5 物件1、2の南東端に池がある。
- 6 物件2の東端に簡易な物置がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣の者	(令和7年11月18日に聴取した) 1 私は本件目的物件の近隣に居住する者です。本件目的物件にはAさんが住んでいるようですが詳細は分かりません。

(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 本件目的物件の状況は、別紙土地建物位置関係図及び建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件目的物件の占有者及び占有状況は、現場の状況及び関係人からの聴取等から2枚目記載のとおり認定した。
- 3 物件2上に簡易な物置は基礎がなく、構造が簡易で、移動可能であるから動産（工作物）と認定した。なお、物件3の物置として利用されていることから、物件3の従物として本競売の売却対象とした。
- 4 占有関係等につき債務者兼所有者に照会したが、同人から回答は得られなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年11月4日(火) : - :	当庁	現況調査期日通知
7年11月7日(金) : - :	青森地方法務局八戸支局	土地建物全部事項証明書等交付申請
7年11月11日(火) : - :	青森地方法務局八戸支局	土地建物全部事項証明書等受領
7年11月18日(火) 15:30-16:30	物件所在地	現場確認、写真撮影、間取り等調査、簡易計測、近隣の者から占有関係等聴取、評価人同行
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年11月18日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人八戸市職員を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



公用

登記年月日：平成7年11月19日

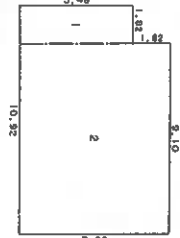
これは図面に記載されている内容を証明した紙面である。  
 令和7年11月10日 榑森地方事務所八戸支局 登記官

各階平面図

0232376

家屋番号	29-1	建築物各階平面図
建物の所在	八戸市大字欽田字郷久保28-1, 30-10	

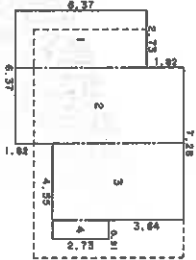
1 階



求積表

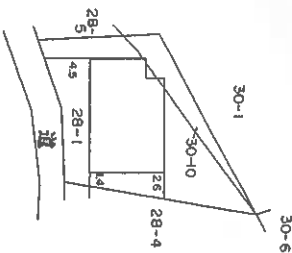
1	5.46 X 1.82	=	9.9372
2	7.28 X 9.10	=	66.2480
<b>合計</b>			<b>76.1852</b>
<b>床面積</b>			<b>76.18 m<sup>2</sup></b>

2 階



求積表

1	6.37 X 2.73	=	17.3901
2	8.19 X 3.64	=	29.8116
3	6.37 X 3.64	=	23.1868
4	2.73 X 0.91	=	2.4843
<b>合計</b>			<b>72.8728</b>
<b>床面積</b>			<b>72.87 m<sup>2</sup></b>



製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

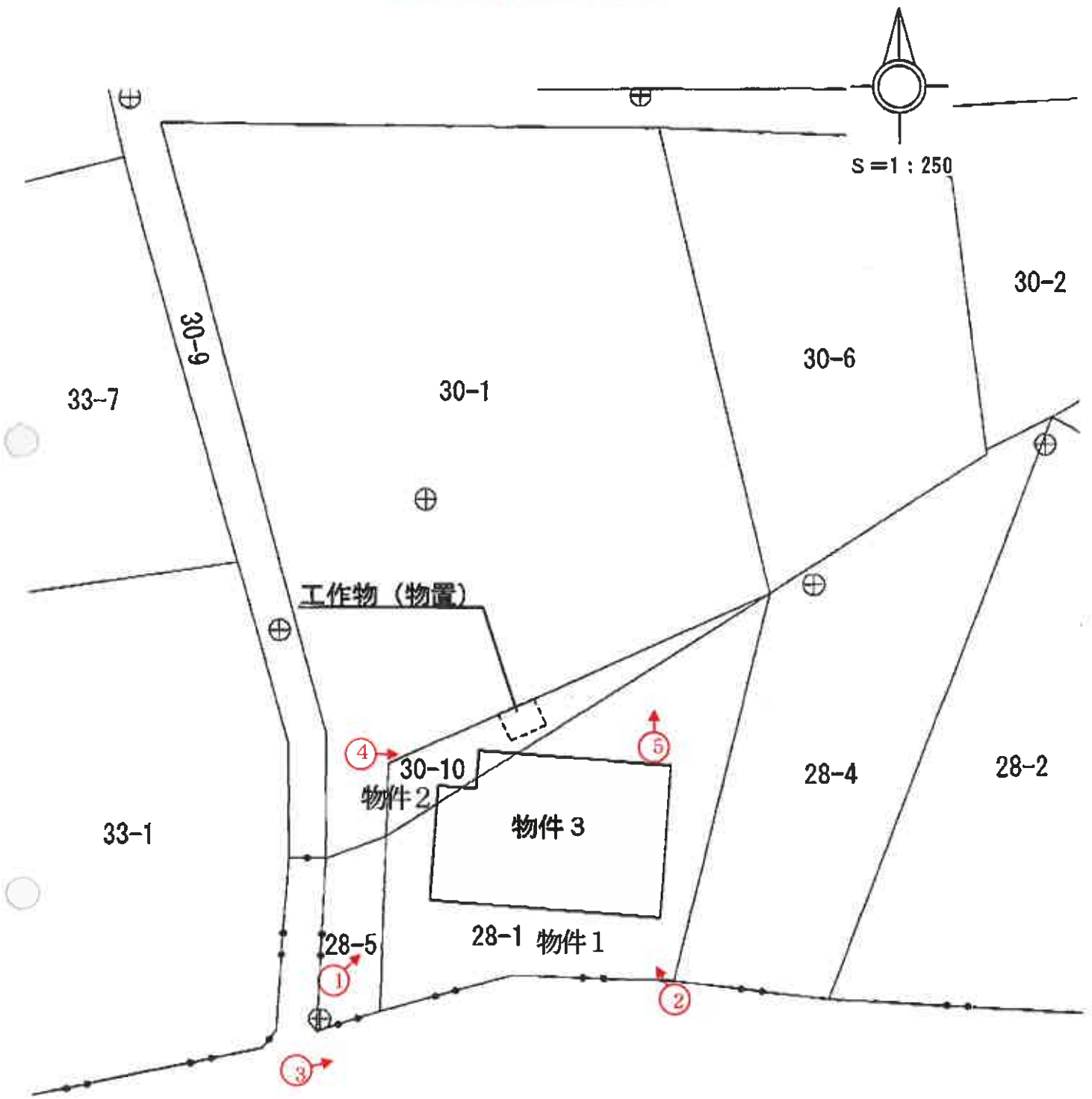
(日測速12)

(正誤物)

平成 7. 1. 19

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第35号



凡例♂——撮影地点

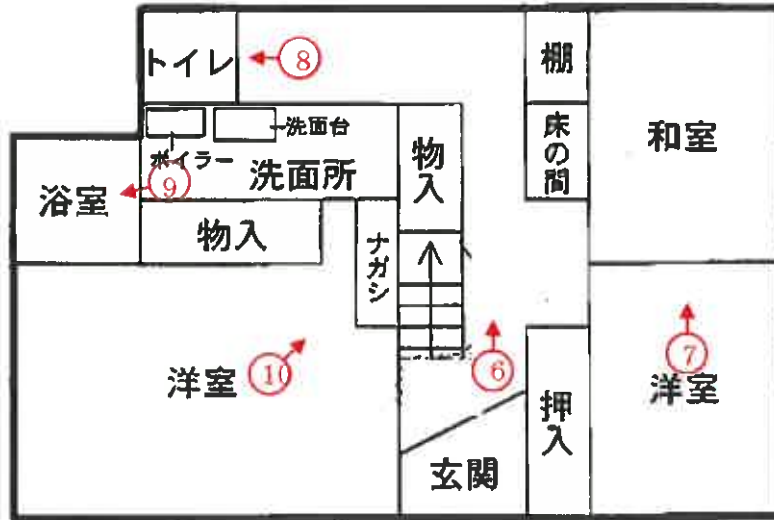
建物間取図

令和7年(ケ)第35号

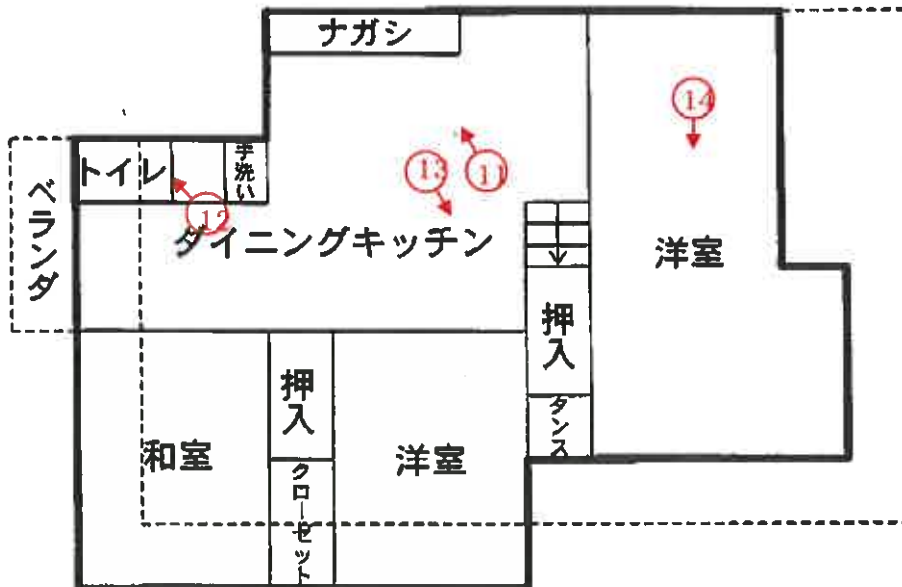
S=1:100

物件3

1階



2階



凡例♂ --- 撮影地点

写真番号 1



本件目的物件の状況

写真番号 2



本件目的物件の状況

写真番号 3

本件目的物件方面



接面道路の状況

写真番号 4

工作物 (物置)

物件 3



隣地 (30-1)

物件 2

写真番号5



物件1、2上の庭園跡（池がある）

写真番号6



物件3 1階玄関から廊下

写真番号7



物件3 1階洋室から和室方向

写真番号8



物件3 1階トイレ

写真番号9



物件3 浴室

写真番号10



物件3 1階洋室と流し

写真番号11



物件3 2階ダイニングキッチン

写真番号12



物件3 2階トイレ

写真番号13



物件2 2階で犬を飼っている

写真番号14



物件3 2階洋室

令和 7年（ケ）第 35号  
令和 7年11月18日現地調査  
令和 7年12月01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 新

## 第 1 評 価 額

一括 価 格	
金 1, 3 8 1, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 6 0 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 9 7, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 6 8 4, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1～3 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・2 の土地の内訳価格は物件 3 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 の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。
- ④ 複数の土地が一体となり構成されている土地の内訳価格としての各土地の単価は、一括価格の単価を採用する方法による。

## 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 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 地目 地積	八戸市大字鮫町字巻久保 28番1 宅地 192.53m <sup>2</sup>	同左 同左 同左 同左
2	所在地 地目 地積	八戸市大字鮫町字巻久保 30番10 宅地 31.12m <sup>2</sup>	同左 同左 同左 同左
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	八戸市大字鮫町字巻久保 28番地1、30番地10 28番1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 76.18m <sup>2</sup> 2階 72.87m <sup>2</sup>	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・2 (一体土地) の概況及び利用状況等

位置・交通	J R 八戸線「鮫」駅の北東方・道路距離約 800m (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、八戸市東部郊外、一般住宅に店舗、工場等が混在する既成住宅地域。 土地利用状況は、画地規模 200～300㎡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	市街化区域 第1種住居地域 指定 60% 指定 200%、基準 160% 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	223.65㎡ (公簿面積) 台形 約14m × 約12.6m
接面道路の状況	南側で幅員約 2.5m の舗装市道と約 0～0.8m 高く接面する中間画地 (接面道路は、建築基準法第 42 条第 2 項道路に該当)。	
土地利用状況等	土地所有者が土地所有権に基づき一体として物件 3 の敷地として使用している。 (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
特記事項	① 前面道路の幅員が 4m 未満であるため、前面幅員が 2.5m で道路と接面する部分の長さが 14.3m の場合、約 11㎡ のセットバックを要する。 ② 物件 2 上に物件 3 のほか、簡易な物置 (動産) がある。 ③ 物件 1、2 の南東端に池がある。	

㊦ 物件 3 (建物) の概況及び利用状況等

区 分	主である建物 家屋番号 28番1
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11月20日新築 経過年数 約47年 経済的残存耐用年数 約0年
仕 様	構 造 木造 屋 根 着色亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 サイディング 内 壁 ビニールクロス貼、繊維壁 外 天 井 ビニールクロス貼、敷目張天井 外 床 フローリング、タタミ 外 設 備 電気、給排水、衛生 (水洗)。但し、設備の動作確認は行 えなかったもので、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 76.18㎡ 2階 72.87㎡ 延床面積 149.05㎡ 増改築 登記上、平成6年12月に増築されている。
現況用途等	階層 2階建 現況用途 居宅 間取り (附属資料「4 建物間取図」参照)
品 等	中位
保守管理の状態	内壁にカビ、フローリングに傷が見られるほか、天井に雨漏りの跡が見られるなど、やや劣る。
建物の利用状況	建物所有者が所有権に基づき居宅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 物件1上にある簡易な物置は、基礎がなく移動可能であることから、動産と認定した。そして、物件3の物置として利用されていることから、物件3の従物として、本競売目的物と認めた。 ③ 八戸市建築指導課において確認したところ、昭和53年9月に新築の、平成6年4月に増築の建築確認を受けているが、いずれも完了検査証の交付はなされていない。 ④ 物件3室内で犬を飼っている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、物件2 (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	18,500	0.74	192.53	(1-0.50)	1,318,000
2	18,500	0.74	31.12	(1-0.50)	213,000

〔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)

地価公示 八戸-25					
公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格	
19,300 円/㎡	96.7	100	100	≒ 18,500 円/㎡	
×	—	×	—	≒	
	100.0	101	100		

項 目	物件1・2	備 考
基準とする地価公示または県基準地	地価公示 八戸-25	
公示価格等	19,300 円/㎡	
価格 (基準) 時点	令和7年1月1日	
◇時点修正	96.7%	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	101%	+1% (方位:北西)
◇地域格差	100% (同一近隣地域)	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。

イ、個別的格差率

項 目	物件1・2	備 考
街路条件	88% (系統及び連続性▲2%、 幅員▲10%)	相乗積による。
交通接近条件	100%	格差率については、1%未満
環境条件	90% (居住環境▲10%)	の数値を四捨五入。
行政的条件	100%	
画地条件	94% (方位+4%、形状▲5%、 セットバックを要する▲5%)	
個別的格差率	74%	

ウ、地積：登記数量

エ、建付減価：▲50%（建物と敷地との適応の状態等を考慮した。）

② 物件3（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、建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
3	148,000	149.05	0.02	441,000

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
3	47	0	0.40	0.03	0.02

※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

物件 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=エ
1	1,318,000	1.00	0.35 法定地上権	461,000
2	213,000	1.00	0.35 法定地上権	75,000
合 計				536,000

イ、土地利用権等の及ぶ範囲： 物件3の土地利用権等の及ぶ範囲は、物件1・2について全範囲とした。

ウ、土地利用権等割合： 土地利用権等及び土地利用権等割合を上記のとおり判断した。

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	1,318,000	-461,000		(1-0.00)	(1-0.30)	600,000
2	213,000	-75,000		(1-0.00)	(1-0.30)	97,000
3	441,000	+536,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	684,000
一括価格 (合計)						1,381,000

ウ、占有減価修正： 特になし

エ、市場性修正： 特になし

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

地価公示価格 (八戸-25)

所 在 ・ 地 番 : 八戸市大字鮫町字纒久保35番16

価 格 : 19,300円/㎡

位 置 : JR八戸線「鮫」駅の北東方約700m先に位置

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 200㎡

供給処理施設 : 上水道、下水道

接 面 街 路 : 北西側幅員約7.5mの舗装市道に接面

用 途 指 定 等 : 市街化区域、第1種住居地域

(建蔽率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅に店舗、工場等が混在する既成住宅地域

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」) 1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



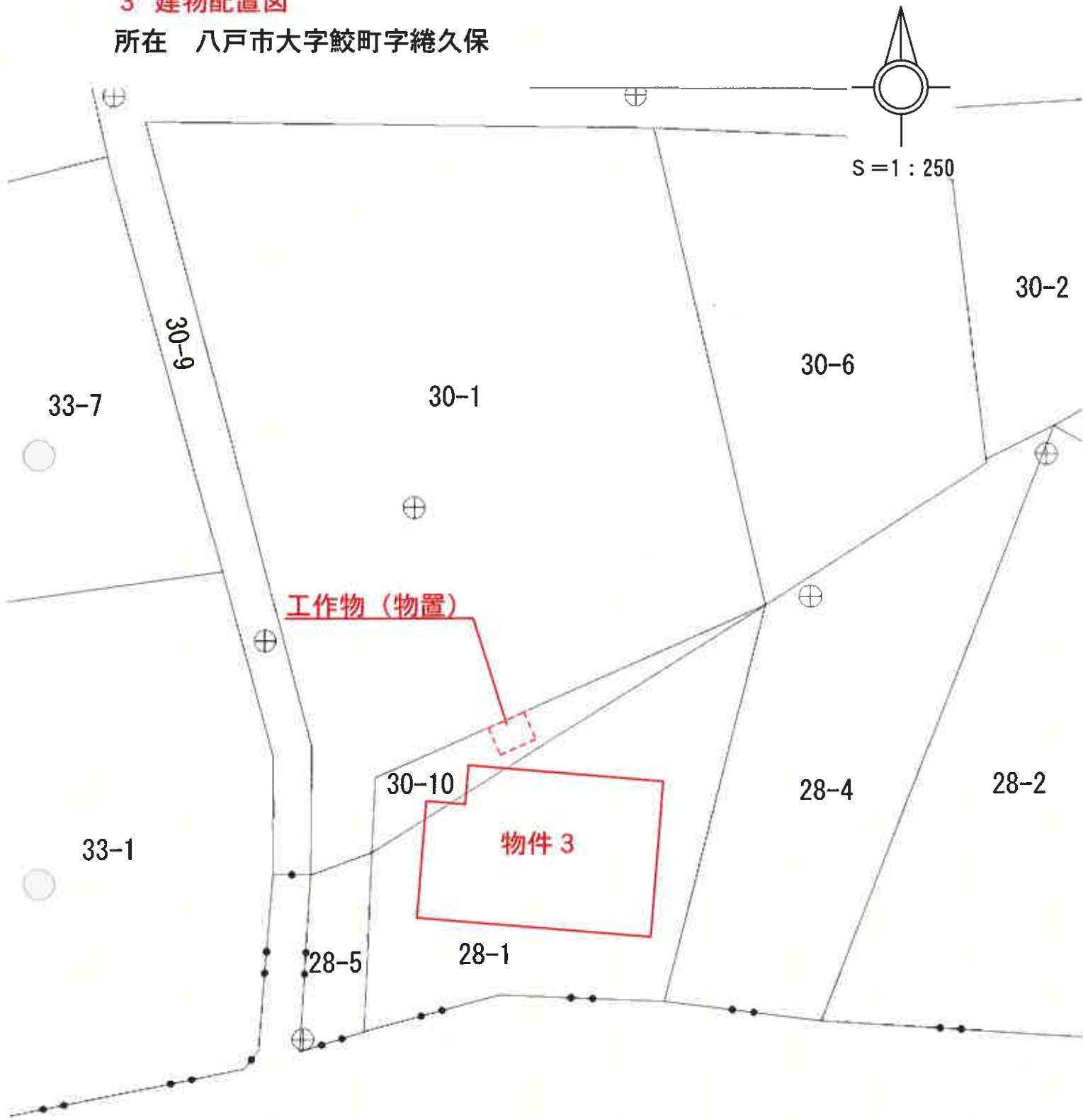


附属資料

令和7年(ケ)第35号

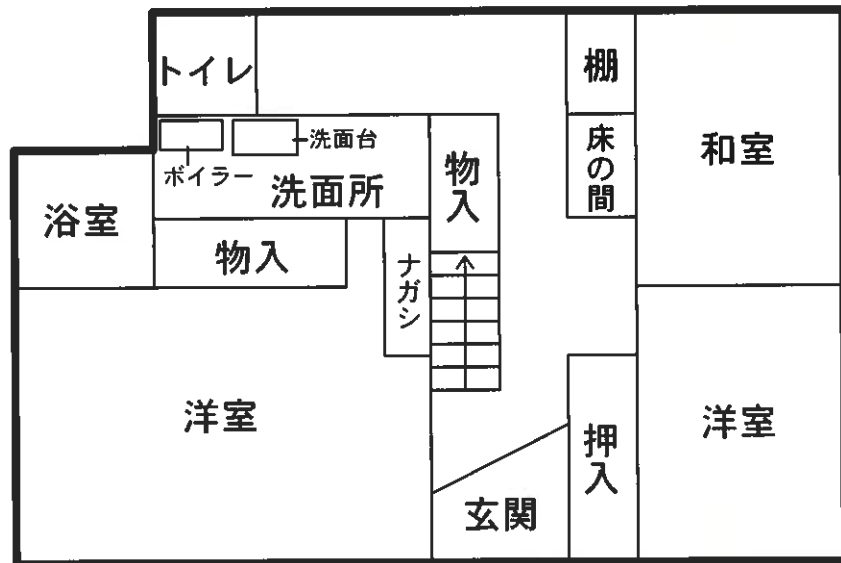
3 建物配置図

所在 八戸市大字鮫町字糺久保



物件3

1階



2階

