必ずお読みください！

事件番号　令和８年（ケ）第２８００３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）

令和　８年（ケ）第２８００３号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１９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１２月　８日　午前　８時３０分から 令和　８年１２月１５日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１７日　午前１０時００分 青森地方裁判所開札場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月１３日　午前　９時５０分 青森地方裁判所第２民事部
特別売却実施期間	令和　８年１２月１８日　午前　８時３０分から 令和　８年１２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　８年１１月１９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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	3, 130, 000 2, 504, 000	一括	626, 000	38, 211	0
1	1, 593, 000				
2	1, 537, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第２８００３号

物　件　目　録

１　所　　在　　八戸市大字新井田字中ノ森

　　地　　番　　９番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１９３．０４平方メートル

２　所　　在　　八戸市大字新井田字中ノ森９番地７

　　家屋　番号　　９番７

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　６２．１０平方メートル
　　２階　５０．５１平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　２階　約５５．４８平方メートル

令和　8年（ケ）第　　3号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月　9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1，2】
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。

令和　８年（ケ）第　　３号

物　件　目　録

１　所　　在　　八戸市大字新井田字中ノ森

　　地　　番　　９番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１９３．０４平方メートル

２　所　　在　　八戸市大字新井田字中ノ森９番地７

　　家屋　番号　　９番７

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　６２．１０平方メートル
　　２階　５０．５１平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　２階　約５５．４８平方メートル

令和　８年(ケ)第　　３号
令和　８年　２月２６日受理
令和　８年　４月　１　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

令和　８年（ケ）第　　３号

物　件　目　録

１　所　　在　　八戸市大字新井田字中ノ森

　　地　　番　　９番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１９３．０４平方メートル

２　所　　在　　八戸市大字新井田字中ノ森９番地７

　　家屋　番号　　９番７

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　６２．１０平方メートル
　　２階　５０．５１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が異なる（■主たる建物 □附属建物） □種 類： □構 造： ■床面積：１階公簿とほぼ同じ ２階約５５．４８平方メートル
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	
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
土地建物の位置関係	□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

その他の事項

■1　接面する道路（9－2）は市道である。
2　物件２室内で犬と猫を飼っている。
3　物件２室内には壁が破損している箇所がある。
4　物件１南西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
■B （債務者兼所有者Aの妻）	（令和８年３月１８日に聴取した） 1　私は本件債務者兼所有者Aの妻です。本件目的物件には私ども家族で居住しています。第三者の占有はありません。 2　物件２は雨漏りや水回りで傷んでいる箇所はないと思います。２階の壁に何か所か穴が空いています。 3　物件２室内で犬と猫を飼っています。 4　土地の境界で近隣とのトラブルはありません。 5　物件１上にある簡易な物置もAの所有です。

（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

■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１上の簡易な物置は、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２の物置として利用されていることから、物件２の従物として本競売の売却対象とした。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 2月26日（木） ： － ：	当庁	現況調査期日通知
8年 3月 2日（月） ： － ：	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
8年 3月 4日（水） ： － ：	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
8年 3月18日（水） 13：30－14：30	物件所在地	現場確認、写真撮影、間取り等調査、簡易計測、関係人から占有関係等聴取、評価人同行
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		

（特記事項）

■ 令和 8年 3月18日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，解錠技術者を同行したところ、債務者兼所有者の妻が在宅して対応した。

□ 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

A３をＡ４に縮小



(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

請求部分	所在	八戸市大字新井田字中ノ森				地番	9番7		
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4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8年3月2日
青森地方法務局八戸支局
登記官

請求番号：11-1
(1/1)

公用

(1枚目)

公用

登記年月日：平成5年9月29日

A3をA4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8年3月2日　青森地方法務局八戸支局

登記官

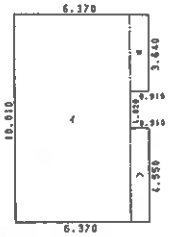
各階平面図

建物図面
~~各階平面図~~

家屋番号	9－7
建物の所在	八戸市大字新井田字中ノ森9－7

0437645

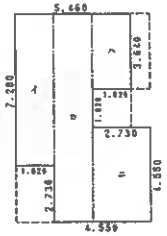
1階



求積表

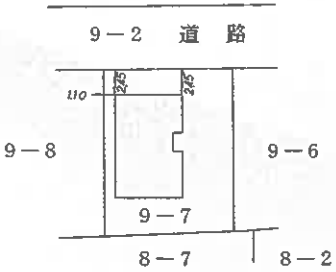
イ	10.010	X	5.460	=	54.654600
ロ	3.640	X	0.910	=	3.312400
ハ	4.550	X	0.910	=	4.140500
合計					62.107500
床面積					62.10 ㎡

2階



求積表

イ	7.280	X	1.820	=	13.249600
ロ	10.010	X	1.820	=	18.218200
ハ	3.640	X	1.820	=	6.624800
ニ	4.550	X	2.730	=	12.421500
合計					50.514100
床面積					50.51 ㎡



作製者	年　9月　28日作製）	縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/500

H 5.9.29

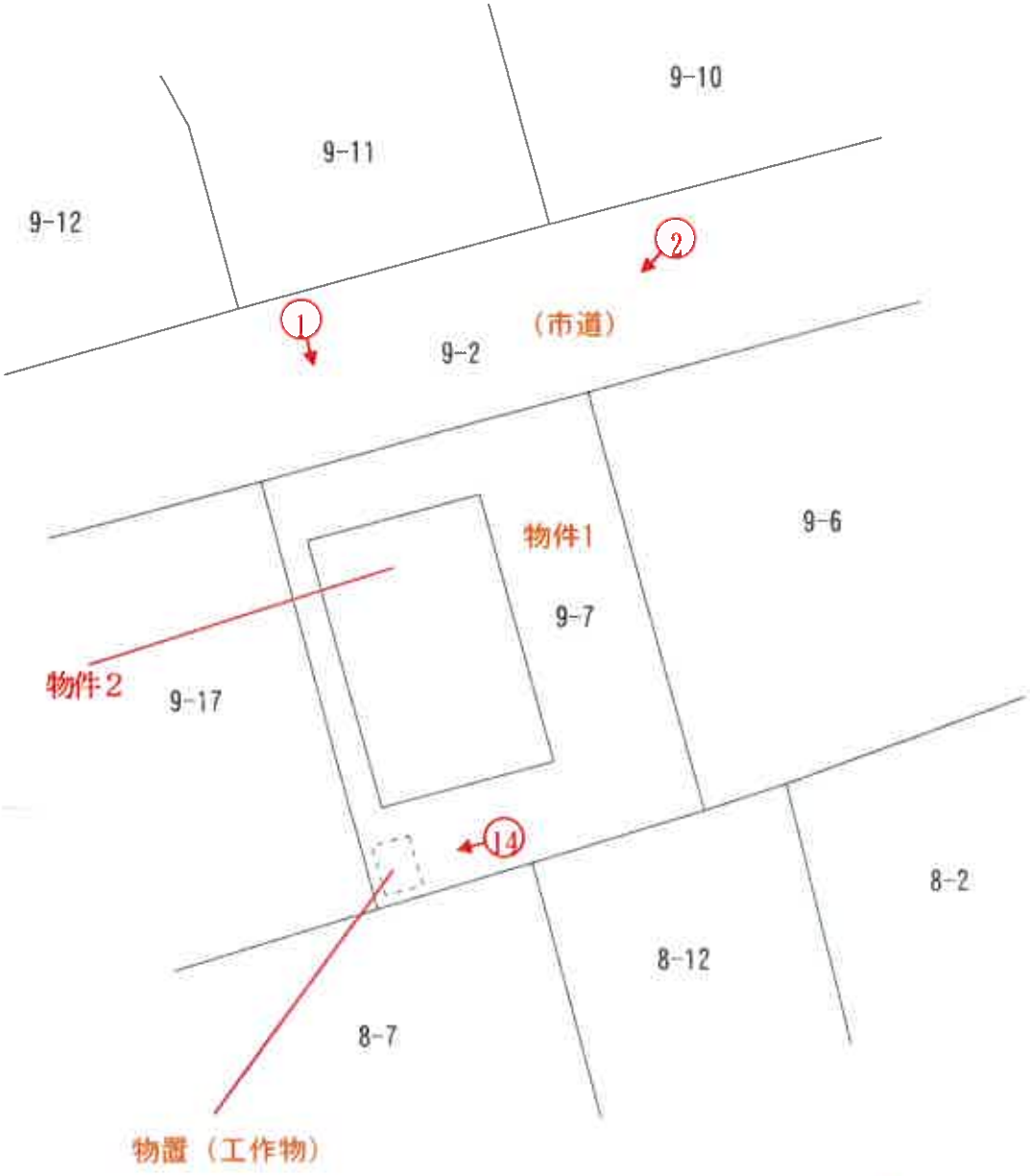
（日調連12）

（長源納）

請求番号：11-2

（8　枚目）

土地建物位置関係図

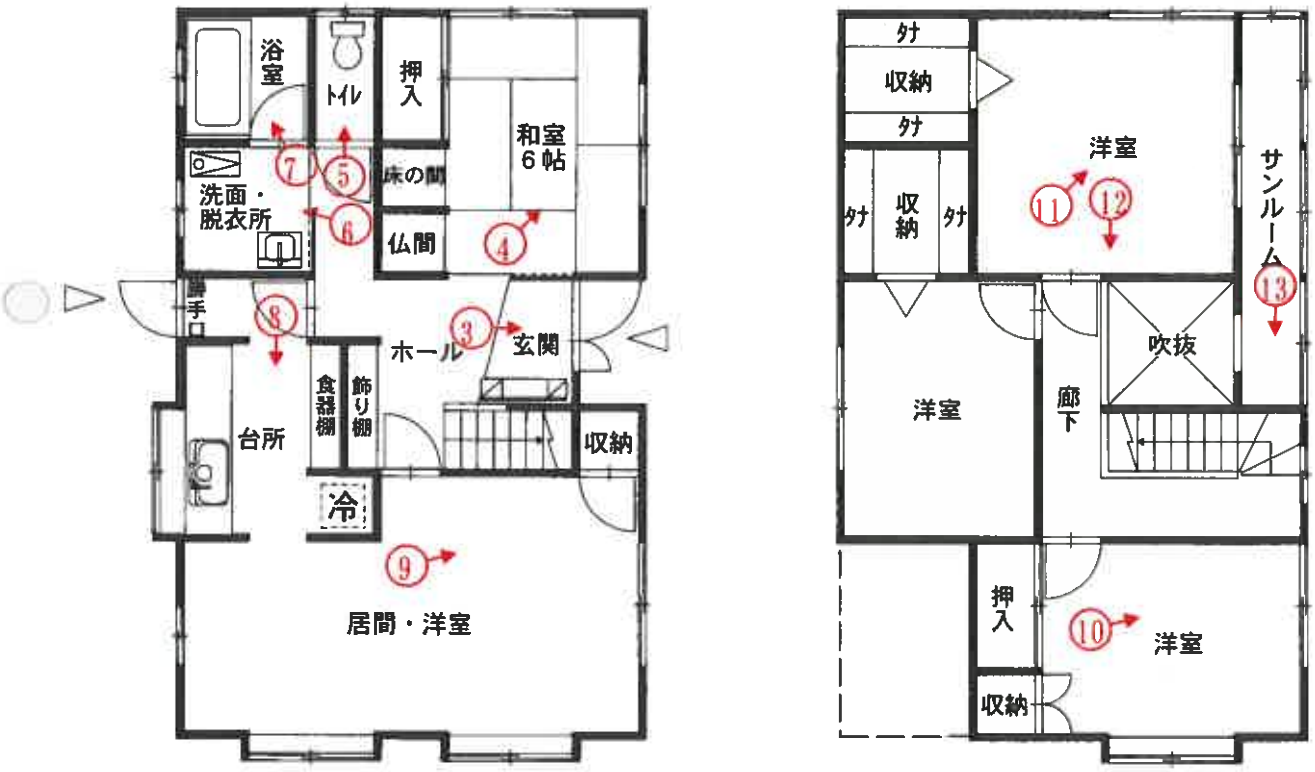


250分の1

凡例 ♂－－－撮影地点

配置は水平投影面積で作製しています

建物間取図



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



写真番号３



物件２　玄関

写真番号４



物件２　１階和室

写真番号５



物件２　トイレ

写真番号６



物件２　洗面・脱衣所

写真番号７



物件２　浴室

写真番号８



物件２　台所から居間方向

写真番号９



物件２　居間・洋室

写真番号１０



物件２　２階洋室

写真番号１１



物件２　２階洋室

写真番号１２



物件２　２階壁面と扉の破損状況

写真番号１３



物件２　サンルーム

写真番号１４



物件２　物置

副　本

令和8年(ケ)第3号
令和8年3月18日　　現地調査
令和8年4月6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

千葉　篤志

第1 評価額

一　括　価　格	
金 3,130,000 円	
内　訳　価　格	
物件1（土地）	金　1,593,000 円
物件2（建物）	金　1,537,000 円

1　一括価格は，物件1，2の各不動産について，一括売却(民事執行法第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1の内訳価格は物件2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ね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)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，調査日以降に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，民事執行法第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	八戸市大字新井田字中ノ森	同　左
	地　　番	9番7	同　左
	地　　目	宅地	同　左
	地　　積	193.04㎡	同　左
2	所　　在	八戸市大字新井田字中ノ森9番地7	同　左
	家屋番号	9番7	同　左
	種　　類	居宅	同　左
	構　　造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	同　左
	床　面　積	1階　　62.10㎡ 2階　　50.51㎡	1階　　同　左 2階　約55.48㎡
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	JR八戸線「陸奥湊」駅の南方・道路距離約1.5km (附属資料 「1　位置図」参照)	
付近の状況	近隣地域は一般住宅に空地も見られる住宅地域である。 道路は，幅員5m程度の舗装市道が標準的である。 土地の利用状態は，画地規模200㎡前後の一般住宅が標準的。 地域内で特別の変動要因はなく，今後とも現状程度の推移継続と予測する。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な要因を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	第一種低層住居専用地域
	建ぺい率	指定　50%
	容積率	指定　80%
	防火規制	なし(建築基準法第22条区域)
	その他の規制	なし
画地条件	地　　積：193.04㎡　(登記地積) 形　　状：長方形 間　　口：約12m 奥　　行：約16m 高低差：接面道路とほぼ等高ないし0.8m程度高位 接面状況：中間画地 備　　考：特になし	
接面道路の状況	接面方位：北 幅　　員：約6.0m 舗　　装：あり 種　　別：市道(鷹待場中ノ森線) 建築基準法上：第42条1項1号	
土地の利用状況等	土地所有者が物件2の建物を所有し，その敷地として占有使用している。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 下水道：なし(但し，敷地内に公共枡が設置され排水可)※下記1参照	
特記事項	1．本件建物は下水道に未接続であり，現況は汲み取り式の簡易水洗便所である。なお，下水道受益者負担金は精算済みであるが，下水道の使用にあたっては，宅内配管工事および公共下水道への接続工事を別途要する。 2．敷地内に競売対象となる工作物(物置)が設置されている。	

2 建物の概況及び利用状況等(物件2)

区　　分	主である建物　　家屋番号　9番7
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：平成5年9月28日　　(登記記載) 経過年数：約33年 経済的残存耐用年数：約2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：ビニールクロス外 天　井：ビニールクロス，敷目張天井(木目合板)外 床　：フローリング，畳，クッションフロア外 設　備：電気，給水，排水，衛生(汲み取り式簡易水洗)，浴室，換気外 (但し，設備の動作確認は行っていないので，正常に稼働するか否かは不明) その他：なし
床面積(現況)	1階：　62.10 ㎡ 2階：　55.48 ㎡ 延：　117.58 ㎡
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	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者が本建物を「居宅」として占有使用している。
特記事項	1. 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を否定できない。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. 2階のサンルームを床面積に算入した。 3. 室内でペット(犬・猫)を飼育している。 4. 室内の内壁，扉等の複数箇所に穴が開いている。

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	25,400	1.02	193.04	(1−0.30)	3,501,000

(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) -19

基準価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
26,300円/㎡	×	99.4 ／100	×	100 ／103	×	100 ／100	≒	25,400円/㎡

◇時 点 修 正 : -0.6% 基準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 : +3%

内 訳 : 画地条件+3% (方位)

◇地 域 格 差 : ±0%

内訳(相乗積)
- 街路条件 ±0%
- 交通・接近条件 ±0%
- 環境条件 ±0%
- 行政的条件 ±0%

※算式 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 = 1.00

イ 個 別 格 差 : +2%

内訳(相乗積)
- 画地条件 ±0%
- 街路条件 +2% 幅員がやや優る。
- 交通・接近条件 ±0%
- 環境条件 ±0%
- 行政的条件 ±0%
- その他の条件 ±0%

※算式 1.00 × 1.02 × 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 = 1.02

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 30% 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。

なお，敷地内に競売対象となる工作物(簡易物置)が存するが，経年等から勘案して特段市場価値はないと判断した。

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	165,000	117.58	0.05	970,000

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	33	2	0.40	0.03	0.05

※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	3,501,000	1.00	0.35	法定地上権	1,225,000

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%と判定した。

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 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	3,501,000	－ 1,225,000		(1-0.00)	(1-0.30)	1,593,000
2	970,000	＋ 1,225,000		(1-0.00)	(1-0.30)	1,537,000
					一括価格(合計)	3,130,000

ウ　占有減価修正：　－　修正の必要がない。

エ　市場性修正：　0%　特にない。

オ　競売市場修正：　30%　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)-19

所在：八戸市大字新井田字塩入43番6

価格：26,300円/㎡

位置：JR八戸線「陸奥湊」駅の約2.2km先に位置する。

価格時点：令和7年7月1日

地積：152㎡

供給処理施設：水道，下水

接面街路：南西5m市道

用途指定等：第一種低層住居専用地域（建ぺい率50%，容積率80%）

地域の概要：小規模一般住宅が多い，西向き傾斜地に形成された一般住宅地域

第7 附属資料

1	位置図	出所:国土地理院「電子地形図」	…	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	配置図		…	1葉
5	建物間取図		…	1葉

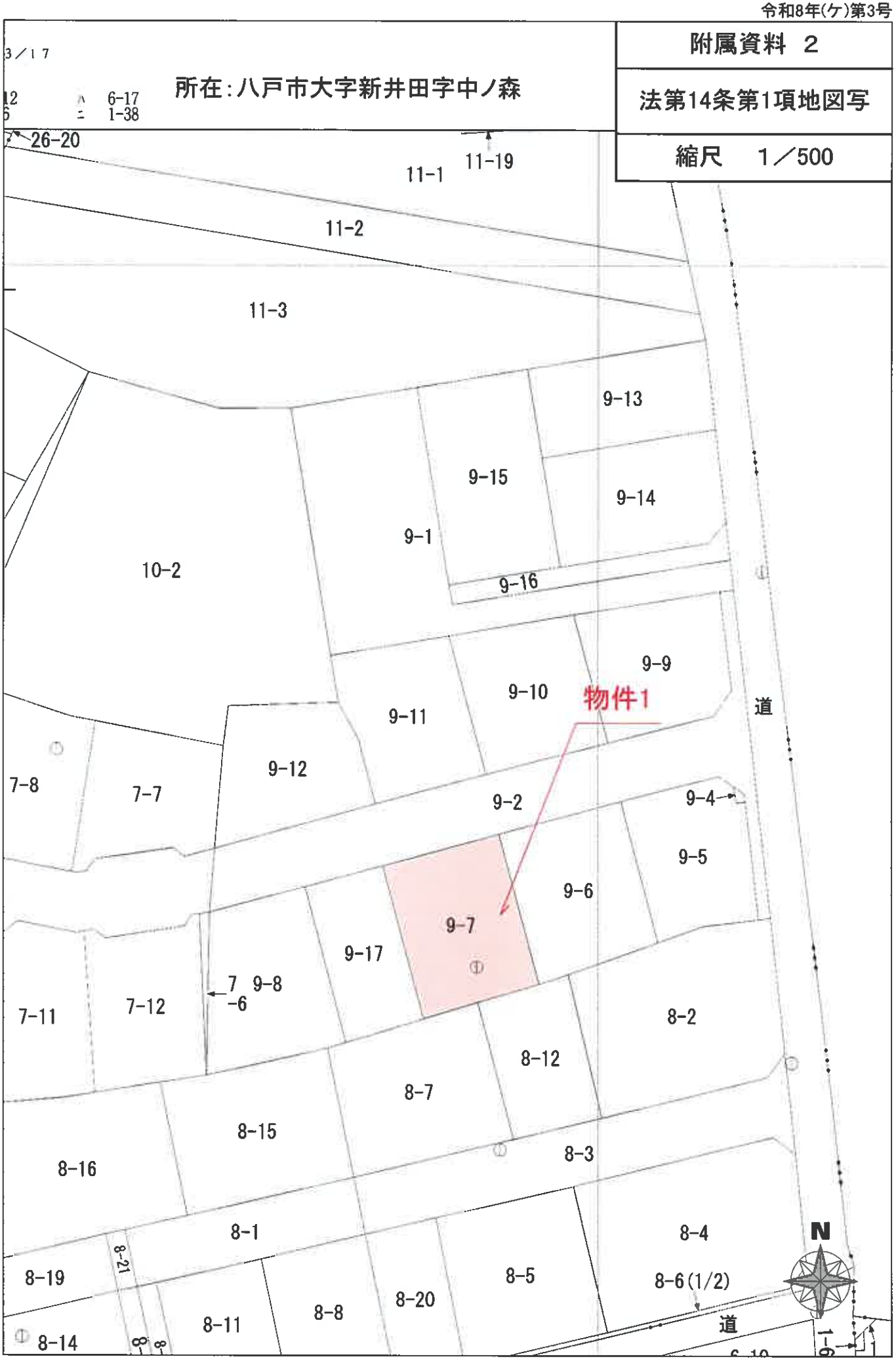
附属資料　1

位　置　図

縮尺　1／25,000



附属資料　2
法第14条第1項地図写
縮尺　1／500



表示年月日: 2026/03/17

附属資料 3

月日：平成5年9月29日

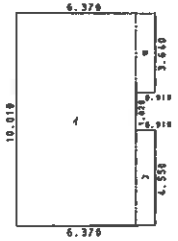
各階平面図

建物図面（各階平面図）写

家屋番号	9－7
建物の所在	八戸市大字新井田字中ノ森9－7

0437645

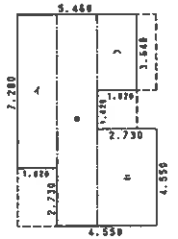
1階



求積表

イ	10.010	X 5.460	=	54.654600
ロ	3.640	X 0.910	=	3.312400
ハ	4.550	X 0.910	=	4.140500
合計				62.107500
床面積				62.10 ㎡

2階

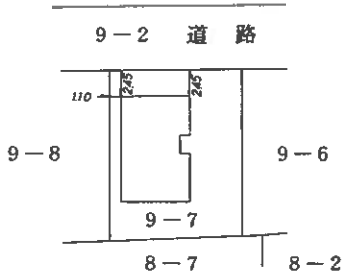


求積表

イ	7.280	X 1.820	=	13.249600
ロ	10.010	X 1.820	=	18.218200
ハ	3.640	X 1.820	=	6.624800
ニ	4.550	X 2.730	=	12.421500
合計				50.514100
床面積				50.51 ㎡

物件2





（日調連12）

作製者	土地家屋調査士 [redacted]	号 年 9月 28日作製）	縮尺	1/250
申請人	[redacted]		縮尺	1/500

（依頼者）

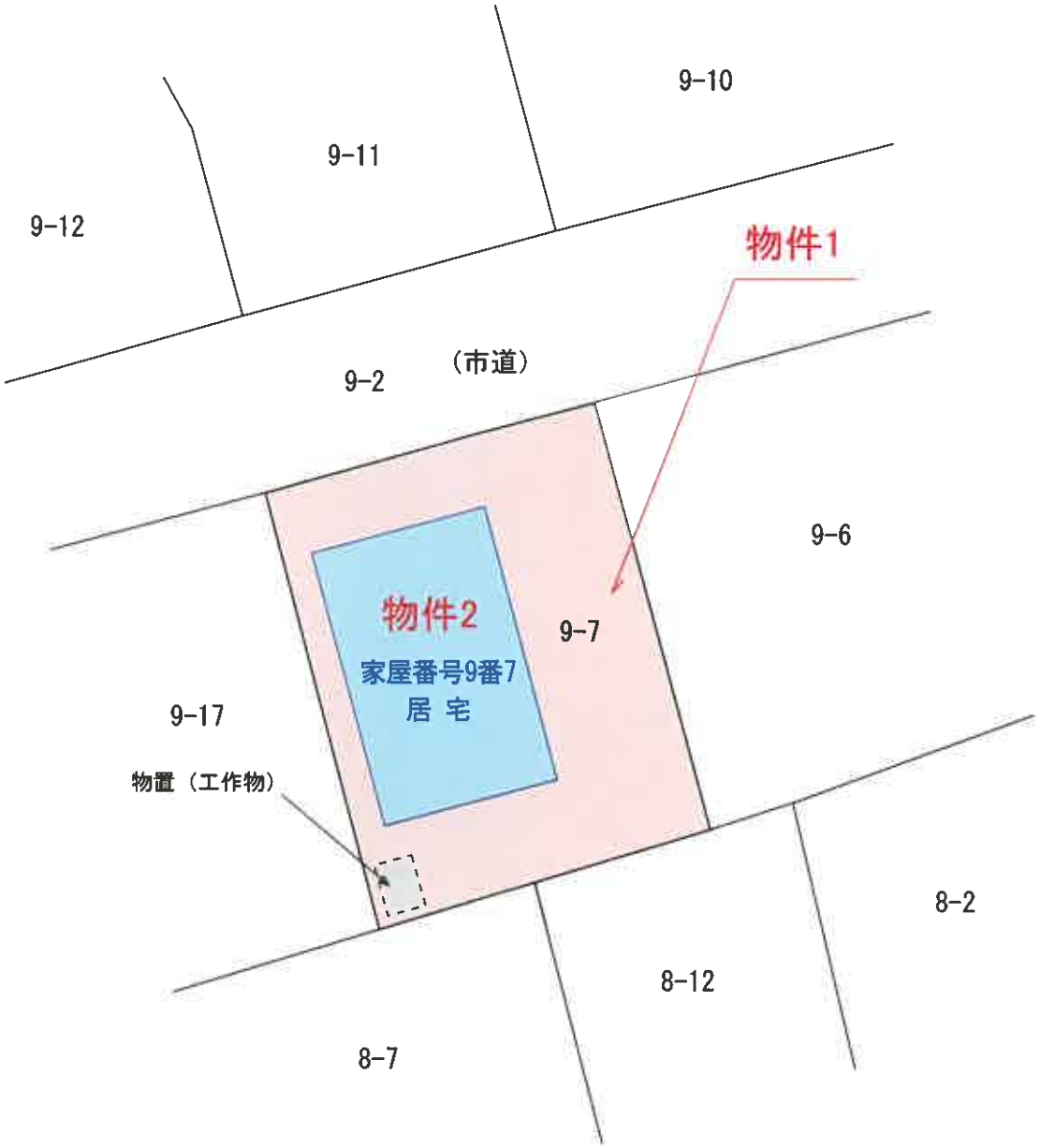
H 5.9.29

表示年月日 2026.03.17

A3版をA4に縮小

附属資料　4
配　置　図
縮尺　1／250

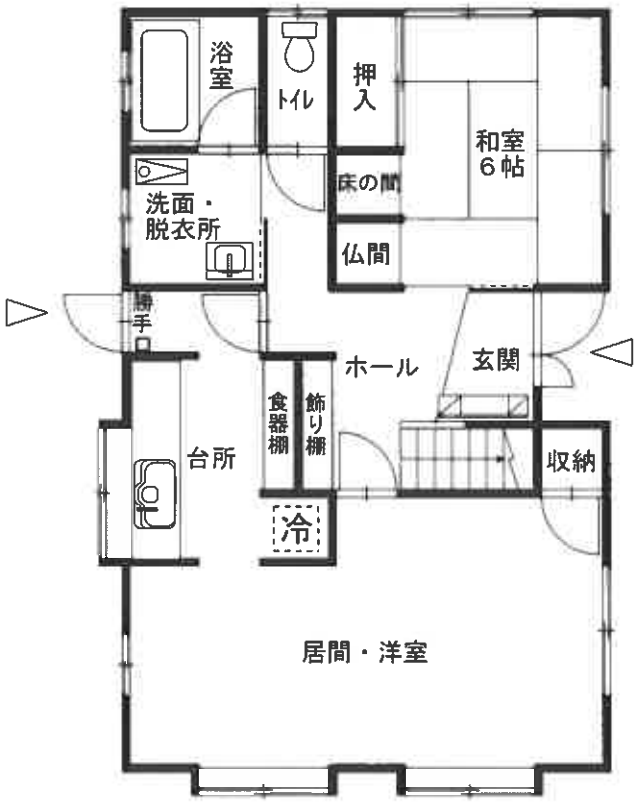
所在:八戸市大字新井田字中ノ森



附属資料 5
建 物 間 取 図
縮尺　1／100

物件2

1階



2階

