

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 3 月 13 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 5 月 8 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 5 月 15 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 21 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 6 月 11 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 5 月 22 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 23 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 3 月 13 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	12,565,000 10,052,000	一括	2,513,000	79,017	0
1	1,539,000				
2	11,026,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 三戸郡南部町大字福田字あかね |
| | 地 番 | 5 番 7 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 316.88 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三戸郡南部町大字福田字あかね 5 番地 7 4 |
| | 家屋 番号 | 5 番 7 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 61.00 平方メートル
2 階 41.00 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 2 月 17 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 | 三戸郡南部町大字福田字あかね |
| | 地 番 | 5 番 7 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 1 6 . 8 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三戸郡南部町大字福田字あかね 5 番地 7 4 |
| | 家屋 番号 | 5 番 7 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 1 . 0 0 平方メートル
2 階 4 1 . 0 0 平方メートル |



令和 6 年（ケ）第 36 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 | 三戸郡南部町大字福田字あかね |
| | 地 番 | 5 番 7 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 1 6 . 8 8 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 三戸郡南部町大字福田字あかね 5 番地 7 4 |
| | 家屋・番号 | 5 番 7 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 1 . 0 0 平方メートル
2 階 4 1 . 0 0 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 (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	屋根の上に太陽光発電パネルが、建物外部にエコキュートが設置されている		
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
■ 近隣住民女性	物件1、2土地建物に住んでいた方は今年の春頃から見かけません。誰も出入りしていないようです。

(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 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照会したが回答が無かった。
- 3 屋根上の太陽光発電パネルと建物外部のエコキュートは物件2建物の附帯設備であることから本件競売の対象物と認めた。

(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	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 25 日 (水) 11 : 20 - 11 : 30	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)
6 年 10 月 1 日 (火) 11 : 00 - 11 : 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
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

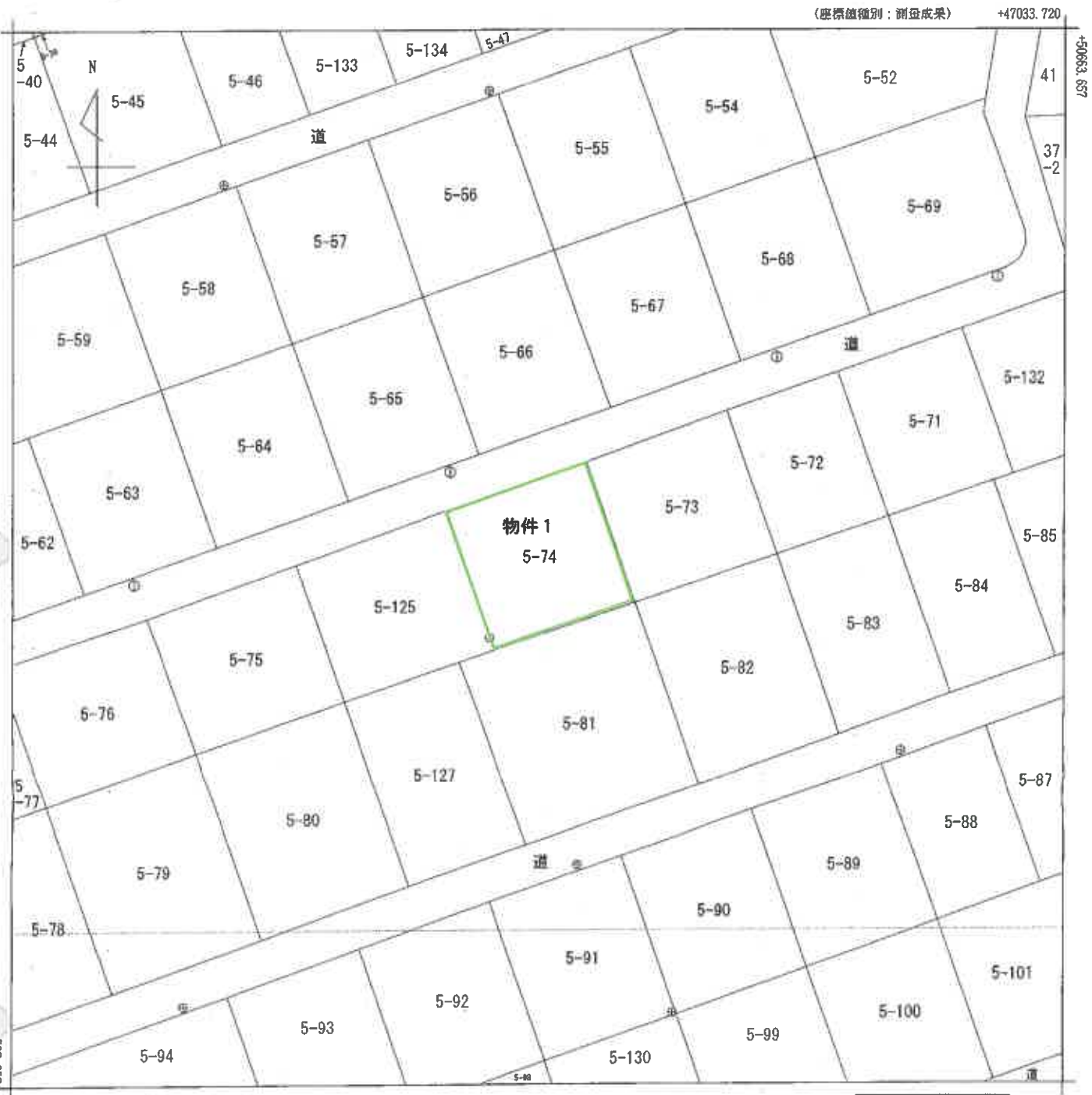
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 6 年 10 月 1 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人南部町職員 B 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



+46908.720 (座標値種別：測量成果)
(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
大字福田
字あかね

請求部	所在	三戸郡南部町大字福田字あかね					地番	5番74		
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26年1月				備付年月日(原図)	平成26年1月15日			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9月17日
青森地方法務局八戸支局
登記官

登記年月日：平成30年6月4日

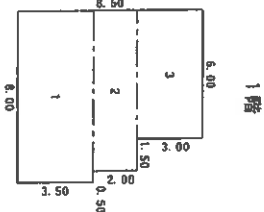
A 3 を A 4 に縮小

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 青森地方支庁八戸支局 登記官

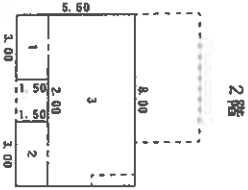
各階平面図

建物図面
各階平面図

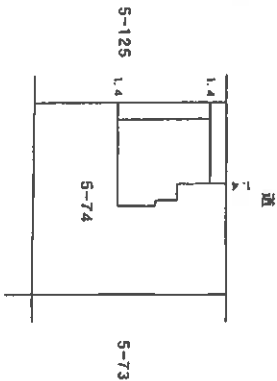
家屋番号	5-74
建物の所在	三戸郡南部町大字搦田字あかね5番地74



求積表	
1	8.00 × 3.50 = 28.0000
2	7.50 × 2.00 = 15.0000
3	6.00 × 3.00 = 18.0000
合計	61.0000
床面積	61.00 m ²



求積表	
1	3.00 × 1.50 = 4.5000
2	3.00 × 1.50 = 4.5000
3	8.00 × 4.00 = 32.0000
合計	41.0000
床面積	41.00 m ²



(白黒複写)

作成者

30年 6月 2日作成

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

土地建物位置関係図



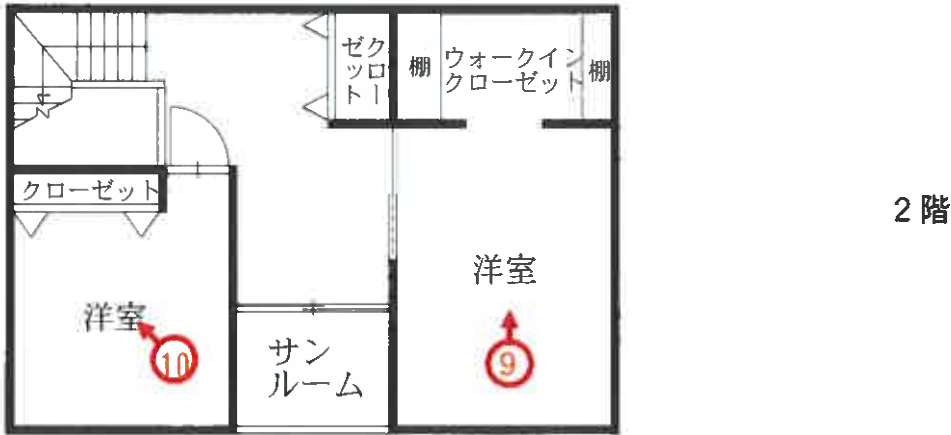
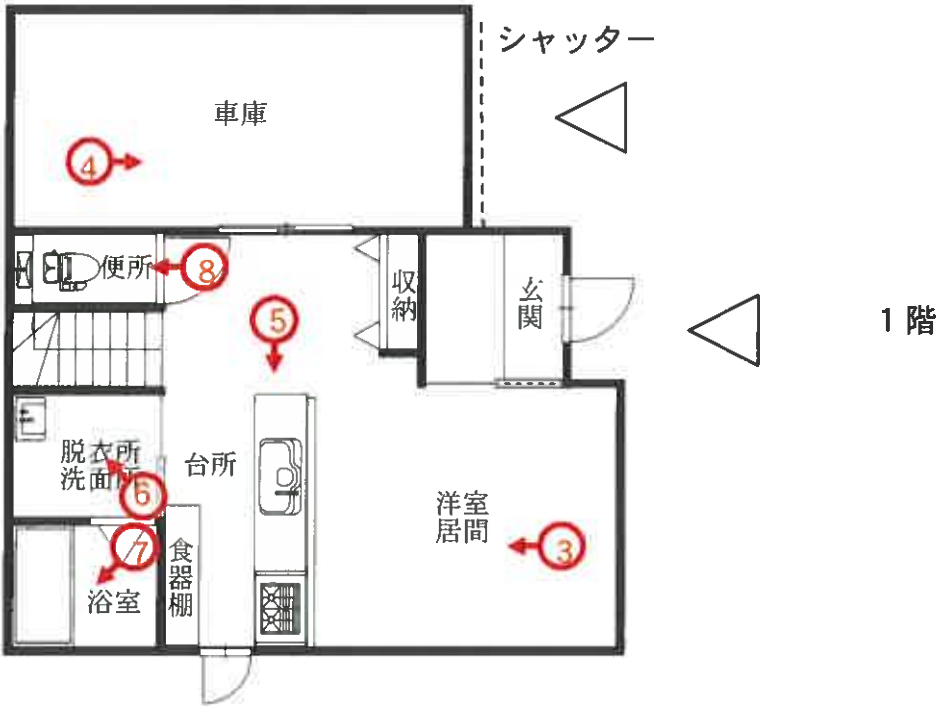
縮尺 1/250



写真撮影地点 

(8 枚目)

建物間取図



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



写真番号 7



写真番号 8



写真番号 9



写真番号 10



副本

令和6年(ケ)第 36 号
令和6年 10月 1日 現地調査
令和6年 10月10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 12, 565, 000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1, 539, 000円
物件2(建物)	金 11, 026, 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 地 番 地 目 地 積	三戸郡南部町大字福田字あかね 5番74 宅地 316.88㎡	同左 同左 同左 同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	三戸郡南部町大字福田字あかね5番地74 5番74 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 61.00㎡ 2階 41.00㎡ 計 102.00㎡	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「苫米地」駅の南東方・道路距離約2.5km (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、中規模の一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした団地の住宅地域である。	
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	都市計画区域外 - - - なし なし
画 地 条 件	間口約18m・奥行約18m・地積316.88㎡の正方形の中間画地である。 道路との高低差:ほぼ等高	
接面道路の状況	北西側約5m、町道(あかね28号線)、舗装あり 建築基準法上の扱い:都市計画区域外であるため、同法42条の規定は適用されない。	
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 あ り (敷地内に引き込みがあり接続している)	
特 記 事 項	なし	

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30年5月28日新築 経過年数 6年 経済的残存耐用年数 24年
仕 様	構 造: 木造 屋 根: 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁: サイディング外 内 壁: クロス外 天 井: クロス外 床 : フローリング外 設 備: 電気、給排水、浴室、衛生(水洗)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 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	普通
建物の利用状況	建物所有者が居宅(空き家)として使用している。
特 記 事 項	1. 屋根の上に太陽光発電パネルが設置されている。 2. 建物外部にエコキュートが設置されている。 3. 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。
--	---

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	11,000	0.97	316.88	(1-0.0)	3,381,000

〔 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)

地価調査基準地 南部(県)ー8

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 11,000\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{99.8}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \approx & 11,000 \text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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: 格差なし

◇地域格差: 同一近隣地域であるため、格差なし

イ 個別格差: 交通接近条件ー3%(商業施設への接近性)

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、不要と判断した。

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。なお、屋根上の太陽光発電パネル、建物外部のエコキュートについては、市場性を総合的に勘案し、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	197,000	102.00	0.725	14,568,000

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	6	24	0.1	0.03	0.725

※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	3,381,000	1.00	0.35	法定地上権	1,183,000

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	3, 381, 000	-1, 183, 000		(1-0.0)	(1-0.3)	1, 539, 000
2	14, 568, 000	+1, 183, 000		(1-0.0)	(1-0.3)	11, 026, 000
一括価格 (合計)						12, 565, 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

地価調査価格 南部(県)ー8

所 在: 三戸郡南部町大字福田字あかね2番60

価 格: 11,000円/㎡

位 置: 青い森鉄道「苫米地」駅から道路距離で南東方約2kmに位置する。

価 格 時 点: 令和6年7月1日

地 積: 328㎡

供給処理施設: 上水道、公共下水道

接 面 街 路: 北側5m町道に接面

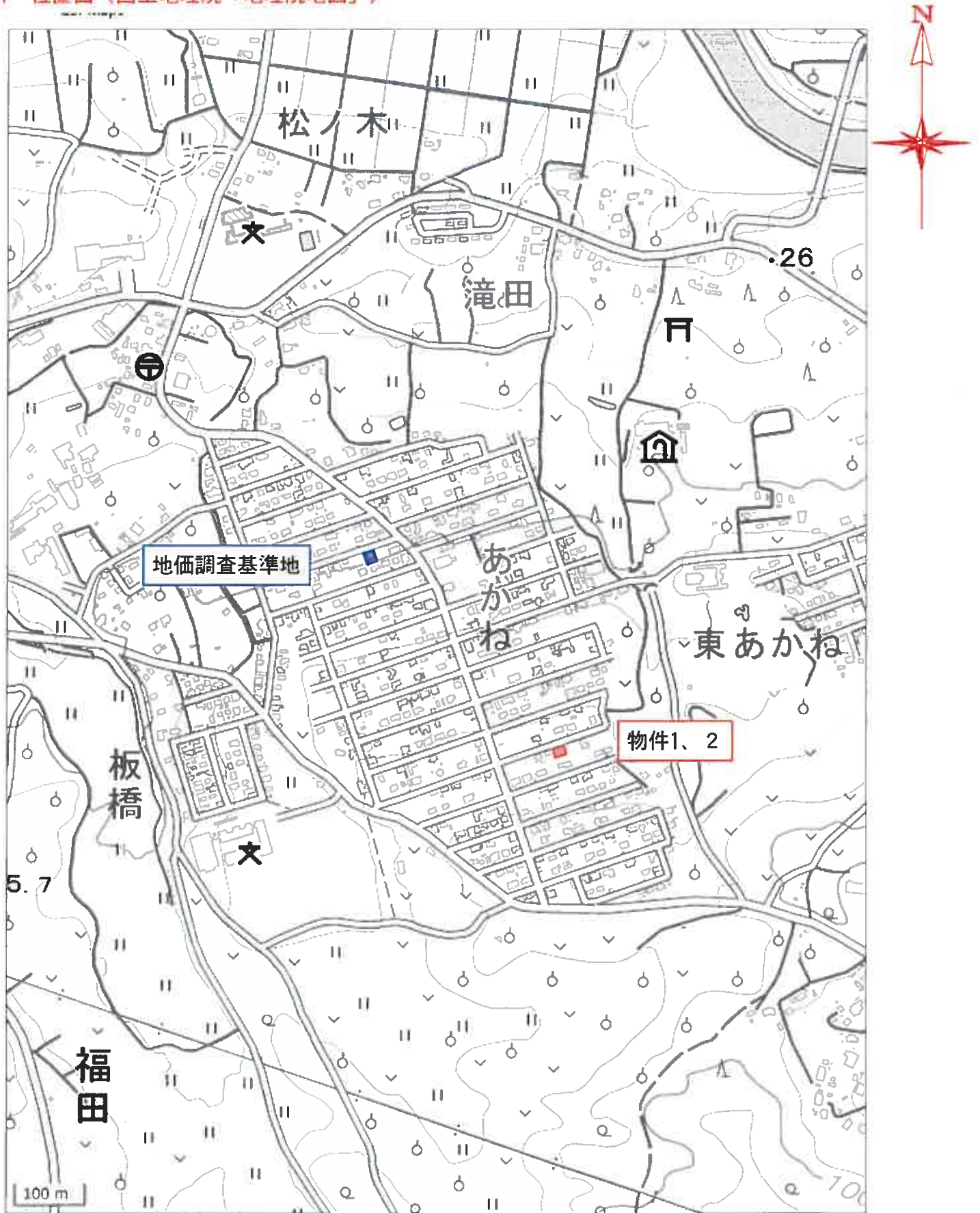
用途指定等: 都市計画区域外

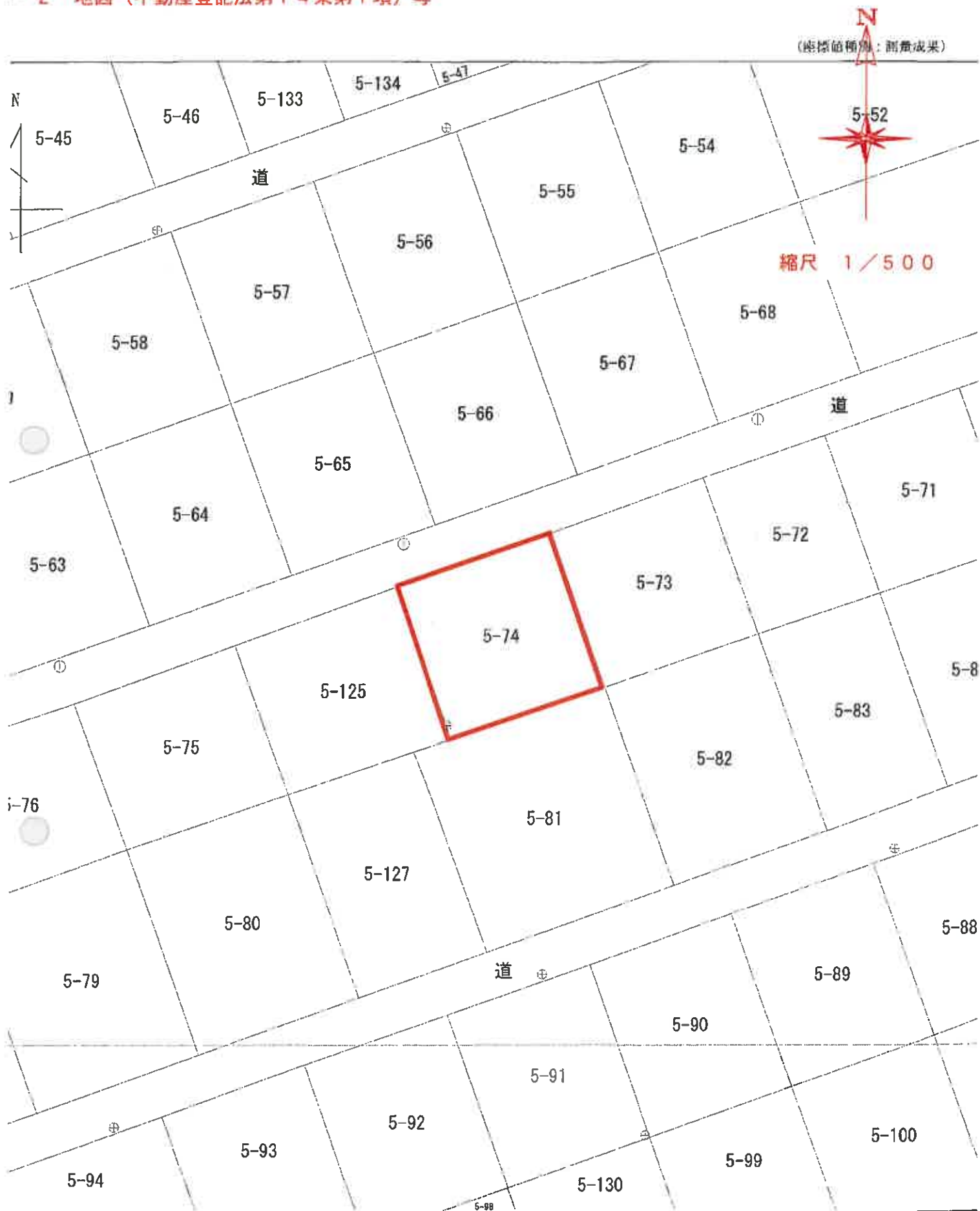
地 域 の 概 要: 中規模の一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした団地の住宅地域

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 地図(不動産登記法第14条第1項)写 | …1葉 |
| 3 建物図面及び各階平面図写 | …1葉 |
| 4 建物間取図 | …1葉 |
| 5 建物配置図 | …1葉 |

以 上





(座標値種別: 測量成果)

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

大字福田
字あかね

各階平面図

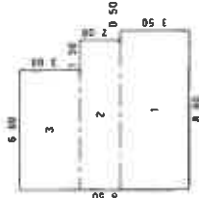
5-74

建物図面
各階平面図

三戸郡南部町大字福田字あかね5番地74

建物の所在

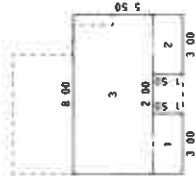
1階



求積表

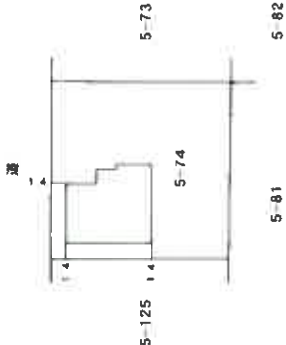
1	8.00 × 3.50	=	28.0000
2	7.50 × 2.00	=	15.0000
3	6.00 × 3.00	=	18.0000
合計			61.0000
床面積			61.00 m ²

2階



求積表

1	3.00 × 1.50	=	4.5000
2	3.00 × 1.50	=	4.5000
3	8.00 × 4.00	=	32.0000
合計			41.0000
床面積			41.00 m ²



作成者

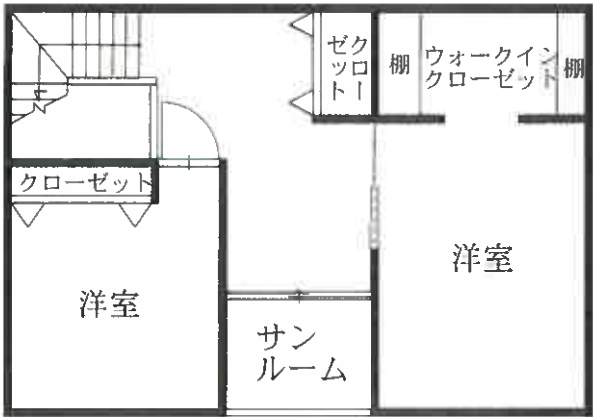
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A3用紙をA4用紙に縮小しています





縮尺 1/250

