

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

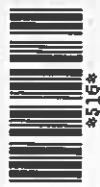
青森地方裁判所八戸支部

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 場 所 令和 7 年 7 月 16 日 午前 10 時 00 分 青森地方裁判所八戸支部
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 8 月 6 日 午後 1 時 10 分 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	942,000 753,600	一括	188,400	36,377	0
1	312,000				
2	630,000				
					</



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 八戸市大字河原木字八太郎山 |
| | 地 番 | 10番629 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 150.49平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八戸市大字河原木字八太郎山 10番地629 |
| | 家屋 番号 | 10番629 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.37平方メートル
2階 37.26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】

本件共有者B及びC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 八戸市大字河原木字八太郎山

地 番 10番629

地 目 宅地

地 積 150.49平方メートル

共有者 C 持分4分の1

共有者 B 持分4分の3

2 所 在 八戸市大字河原木字八太郎山 10番地629

家屋 番号 10番629

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 54.37平方メートル

2階 37.26平方メートル

共有者 C 持分4分の1

共有者 B 持分4分の3



令和 6 年（ケ）第 50 号
令和 6 年 11 月 28 日 受理
令和 7 年 1 月 9 日 提出
（評価人 駒 木 功）

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 八戸市大字河原木字八太郎山

地 番 10 番 629

地 目 宅地

地 積 150.49 平方メートル

共有者 C 持分 4 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 3

2 所 在 八戸市大字河原木字八太郎山 10 番地 629

家屋 番号 10 番 629

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 54.37 平方メートル

2 階 37.26 平方メートル

共有者 C 持分 4 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 3

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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者ら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	電話柱と看板柱が建っている		
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	☒ 建物共有者ら ☐ 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	建物内には多数の家財及び遺骨が残置されている		
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	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ C (共有者)	私は八戸を永いこと離れており、本件物件については何も知りません。共有者になっているとのことですが、これについても知りません。
■ 近隣居住者某女性	物件2建物にはAさんとBさんが兄妹で暮らしていたところ、Aさんは物件2建物内で不自然死をして、その後Bさんは高齢で病気でもあったことから市役所の世話になって他で暮らしているようです。ですから物件2建物は現在空き家状態です。
■ 八戸警察署	問合せのあった物件2建物内での不自然死については当警察署の過去の記録を見ても不明です。

(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 物件2建物内には多数の家財及び遺骨が残置しているところ、亡Aの建物内での不自然死について近隣居住者から陳述があったため、八戸警察署に照会したところ、警察署の記録にないため不明であるとのことだった。

(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	調査の方法等
6 年 11 月 28 日 (木) 16 : 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 10 日 (火) 9 : 30 - 9 : 35	当庁執行官室	所有者 C から電話聴取
6 年 12 月 16 日 (月) 11 : 30 - 11 : 40	物件所在地	立入のため臨場/不在/概測/写真撮影 (外部)
6 年 12 月 24 日 (火) 11 : 00 - 11 : 50	物件所在地	立入のため臨場/不在/概測/写真撮影
7 年 1 月 8 日 (水) 11 : 55 - 12 : 00	物件所在地	近隣居住者から聴取
7 年 1 月 8 日 (水) 13 : 30 - 13 : 40	当庁執行官室	八戸警察署に電話照会
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 12 月 24 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 D を立ち合わせ、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12年11月28日

A 3 を A 4 に縮小

令和6年11月28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証明した書面である。

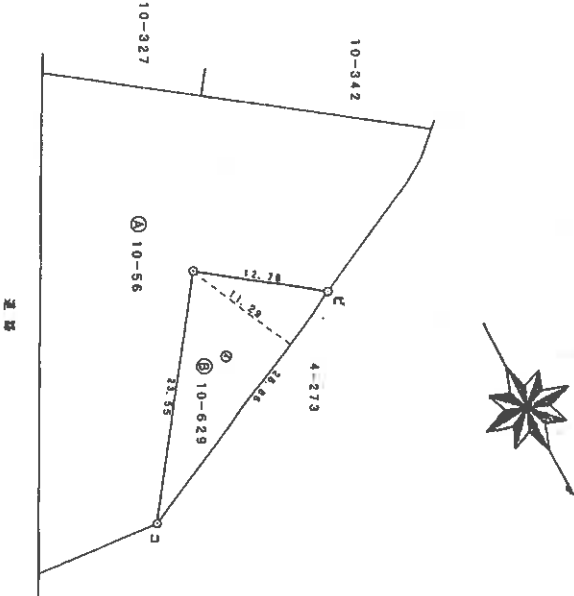
登記官

0221452

10-56	10-56	地 積 測 量 図
地 番	⑧ 10-629	
土地の所在	八戸市大字河原末字八太郎山	

面積計算表

地番	⑩ 10-628	底 面 積
地 積	28.68	11.28
合 計		300.891400
1/2		150.4457000
地 積		150.48 m ²
地番	④ 10-56	底 面 積
地 積	782.51	150.4857000
合 計		632.01 m ²



コ：コンクリート杭
ビ：金属杭

作 製 者	(平成12年11月25日作製)	申 請 人	縮 尺
			1 / 500

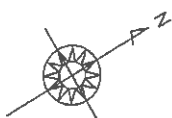
平成 12.11.28

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6年11月28日 青森地方方法務局八戸支局

மாண்புமிகு

面圖 面圖 剖面圖 階面圖 物階面圖 建各

家屋番号	10-629	階
建物の所在	八戸市大字河原木字八太郎山10-629	



求積表

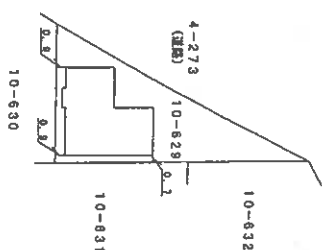
4. 550	×	3. 640	=	16. 562000
8. 190	×	4. 550	=	37. 264500
1. 820	×	0. 303	=	0. 551460
合 計				54. 377960
床面積				54. 37 m ²

床面積 54.37 m²

Diagram showing a rectangle with dimensions 4.50 and 4.50. A dashed line indicates a 4.50 dimension.

求積表

4.550 × 8.190 =	37.264500
合計	37.264500
床面積	37.26 m ²

床面積 37.26 m²

(目錄)

(註釋)

3 月 7 日作製)

縮尺

250

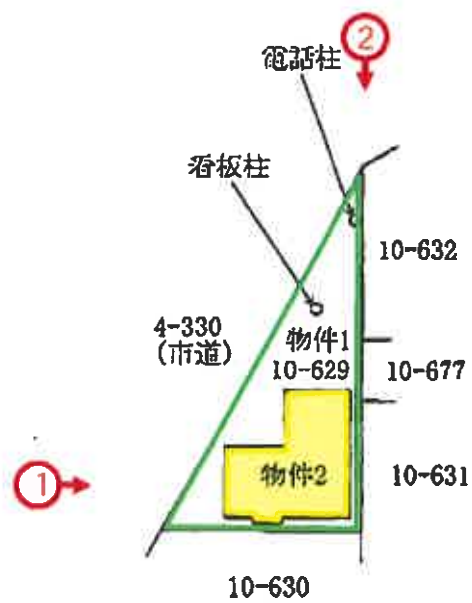
申請人

籍尺

2

500

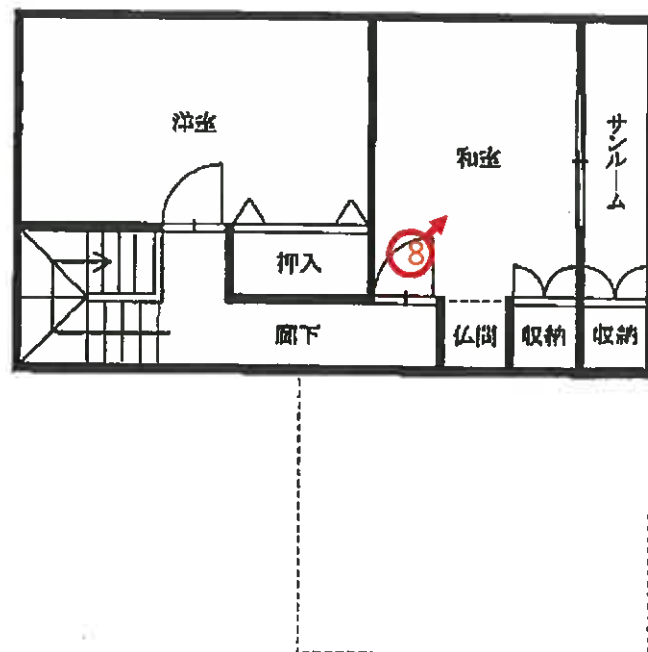
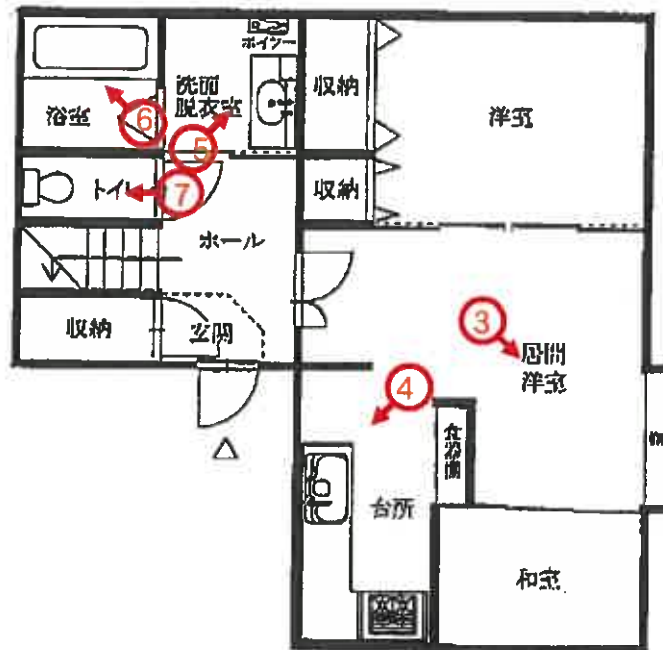
土地建物位置関係図



写真撮影地点 
(8 枚目)

S=1:500

建物間取図



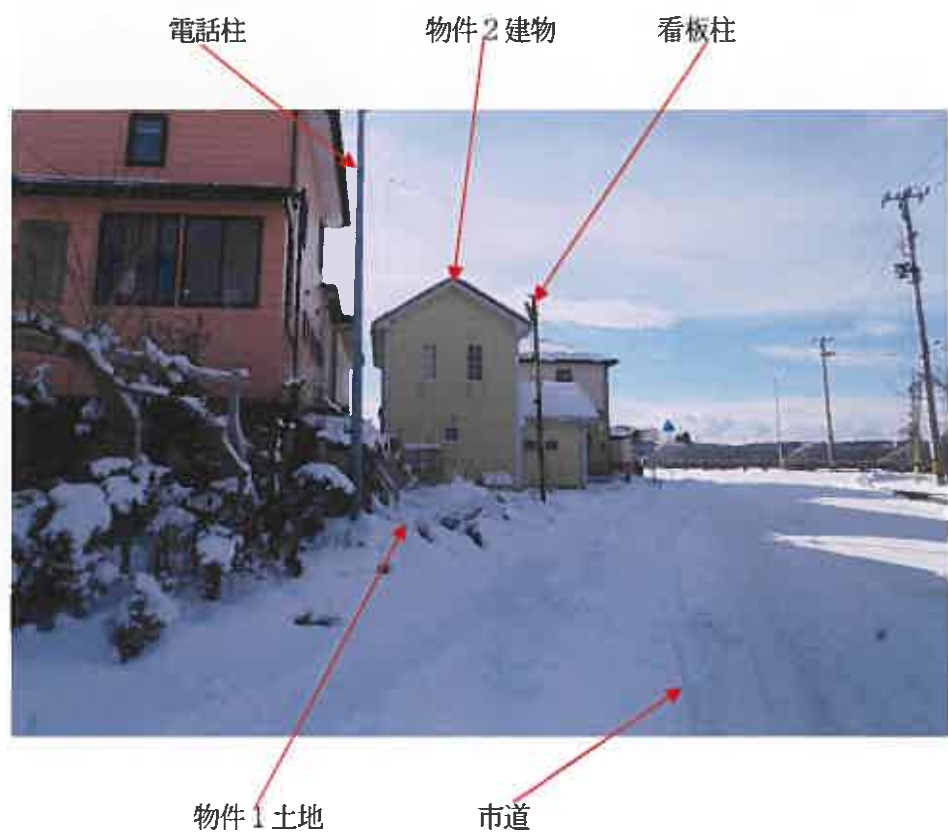
S = 1 / 100

写真撮影地点

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



副本

令和 6 年（ケ）第 50 号
令和 6 年 12 月 24 日 現地調査
令和 7 年 1 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

駒本 功 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 942,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 312,000円
物件2(建物)	金 630,000円

- 1 一括価格は、物件1及び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
1	所 在 地 番 地 目 地 積	八戸市大字河原木字八太郎山 10番629 宅地 150.49㎡	同 左 同 左 同 左 同 左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	八戸市大字河原木字八太郎山 10番地629 10番629 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 54.37㎡ 2階 37.26㎡	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	JR八戸線「長苗代」駅の北東方・道路距離約3.6km。 (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の北方、河原木地区にあり、一般住宅の中に空地等が見られる郊外の住宅地域である。 幅員約5mの舗装市道が標準で、幅員・系統及び連続性等の道路状態はやや劣る。 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	市街化調整区域 ——— 60% 200% なし なし
画 地 条 件	間口約26.5m、奥行約11.0m(最長)、地積150.49㎡の三角形の中間画地。 地勢は平坦地。 道路との高低差は等高。	
接面道路の状況	北西側10m、舗装市道 建築基準法第42条第1項1号(道路法による道路)	
土地の利用状況等	土地共有者が、本土地上に物件2の建物を共有し、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	1. 本土地の北東方上に電話柱と看板柱が存する。(附属資料4 「建物配置図」 参照)	

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13年3月7日新築 経過年数: 24年 経済的残存耐用年数: 6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	中位
保守管理の状態	劣る。全体的に経年相応の劣化が生じている外、空き家の状態のまま全く手入れがなされていない。
建物の利用状況	建物共有者が、居宅(空き家)として共有し占有している。
特 記 事 項	1. 物件2建物にはAさんBさん兄妹が暮らしていたが、Aさんが当該建物内で自殺し、その後Bさんは高齢、病気を理由に市役所の世話を受け他所で暮らしている、との近隣居住者の陳述がある。建物内での不自然死について八戸署に確認したところ記録にないため不明との回答であった。 2. 遺骨と思われるものが2階和室に残置されている。 3. 空き家になってから2～3年ほど経過していると推測されるが、当時の生活状態のまま家具や生活用品が放置されている。 4. 雨漏りは見られないが一階居間の天窓の枠に雨水がしみ込んでいる模様である。

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	18,100	0.63	150.49	(1-0.20)	1,373,000

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) -34

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $16,300 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/90 \div 18,100 \text{ 円/㎡}$

◇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 : なし

◇地域格差 : 交通接近条件 - 5% (中心部、商業施設)
 環境条件 - 5% (住環境) ……相乗積による

イ 個別格差 : 街路条件 + 5% (幅員)
 画地条件 -40% (三角状地) ……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	131,000	91.63	0.11	1,320,000

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	24	6	0.50	0.03	0.11

※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
1	1,373,000	1.00	0.35	法定地上権	481,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1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
1	1,373,000	-481,000		(1-0.50)	(1-0.30)	312,000
2	1,320,000	+481,000		(1-0.00)	(1-0.50)	(1-0.30)
一括価格 (合計)						942,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：用途指定の無い市街化調整区域の物件であること及び警察署からの確認は得られなかったものの状況から判断して建物内での不自然死の可能性が高く、市場への参入者が大幅に限定されることから土地、建物ともマイナス50%と査定した。

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

地価公示価格 {八戸(県)-34}

所 在: 八戸市大字河原木字中崎 26 番 3

価 格: 16,300 円/㎡

位 置: JR 八戸線「長苗代」駅から道路距離約 3.90 kmに位置する。

価 格 時 点: 令和6年7月

地 積: 297 ㎡

供給処理施設: 水道

接 面 街 路: 南東側 5m舗装市道

用途指定等: 市街化調整区域(建蔽率 60%、容積率 200%)

地域の概要: 一般住宅の中に空き地等が見られる郊外の住宅地域

第7 附属資料

- | | |
|----------------------------------|---------|
| 1 位置図(出所: 国土地理院「50000 分の 1 地形図」) | ・・・ 1 葉 |
| 2 公図写 | ・・・ 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 |

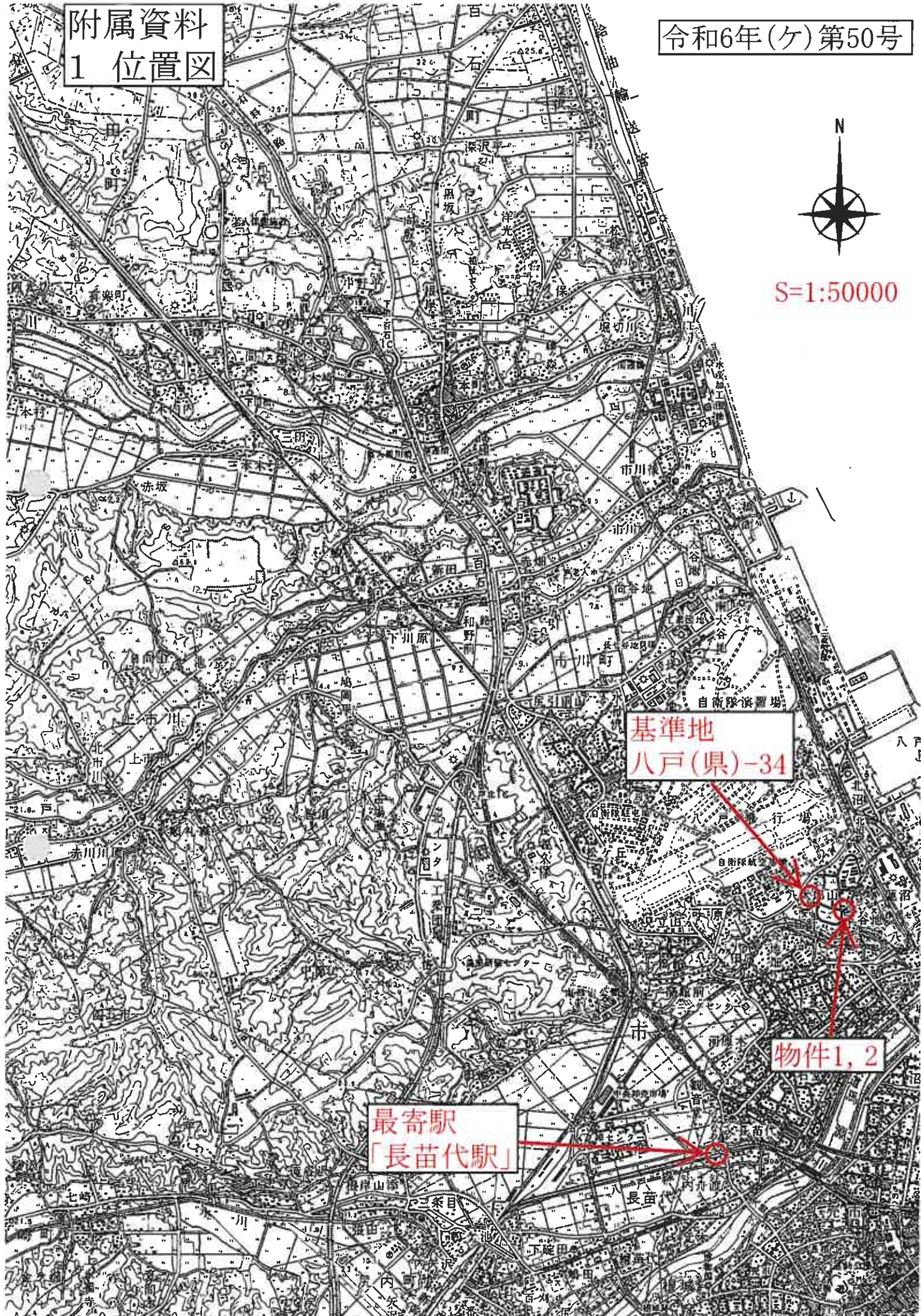
以 上

附属資料
1 位置図

令和6年(ケ)第50号



S=1:50000



登記年月日：平成13年3月8日

附属資料
3 建物図面・各階平面図写

令和6年(ケ)第50号

各 階 平 面 図

0018547

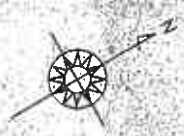
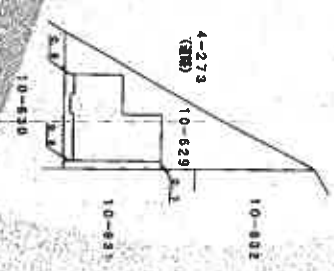
家 屋 番 号	10-629
建 物 図 面 各 階 平 面 図	建物図面
建物の所在	八戸市大字河原木字八太郎山10-629



床面積
 $11.820 \times 7.550 = 89.241000$
 $1.820 \times 0.200 = 0.364000$
合 計 90.605000
床面積 90.61 m²



床面積
 $11.820 \times 7.550 = 89.241000$
 $1.820 \times 0.200 = 0.364000$
合 計 90.605000
床面積 90.61 m²



作製表

縮尺 1/250

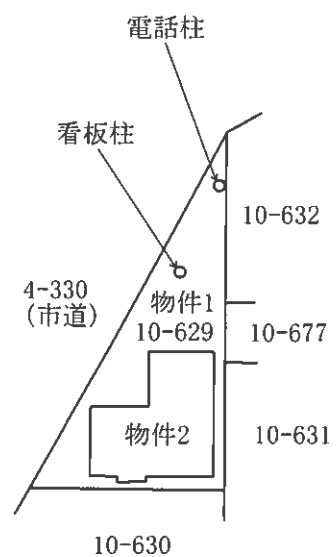
申請人

縮尺 1/500

この図面はA3をA4に縮小しています。

附属資料
4 建物配置図

令和6年(ケ)第50号



S=1:500

