

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なになります。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 8月 7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10月 2日 午前 8時30分から 令和 7年10月 9日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年10月15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11月 5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10月16日 午前 9時00分から 令和 7年10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 7年 8月 7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 | 上北郡六戸町大字犬落瀬字下久保 |
| | 地 番 | 1番381 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 412.20平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上北郡六戸町大字犬落瀬字下久保 1番地381 |
| | 家屋 番号 | 1番381 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 63.76平方メートル
2階 51.34平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 6月16日

青森地方裁判所八戸支部

裁判所書記官 五十嵐 水 緒

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】

本件共有者らが占有している。

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 上北郡六戸町大字犬落瀬字下久保
地 番 1番381
地 目 宅地
地 積 412.20平方メートル
共有者 A 持分10分の9
共有者 B 持分10分の1
- 2 所 在 上北郡六戸町大字犬落瀬字下久保 1番地381
家屋 番号 1番381
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 63.76平方メートル
2階 51.34平方メートル
共有者 A 持分10分の9
共有者 B 持分10分の1



令和 6 年（ケ）第 44 号
令和 6 年 11 月 18 日 受理
令和 6 年 12 月 18 日 提出
（評価人 森 政 浩）

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 上北郡六戸町大字犬落瀬字下久保
地 番 1番381
地 目 宅地
地 積 412.20平方メートル
共有者 A 持分10分の9
共有者 B 持分10分の1
- 2 所 在 上北郡六戸町大字犬落瀬字下久保 1番地381
家屋 番号 1番381
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 63.76平方メートル
2階 51.34平方メートル
共有者 A 持分10分の9
共有者 B 持分10分の1

関係人の陳述

陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
<p>■ B (共有者)</p> <p>■ C (六戸町職員)</p>	<p>1 私はAと夫婦でしたが、離婚して今は別に住んでいます。Aがどうしているか分かりません。</p> <p>2 物件1土地にはAが作った物置が建っています。物置には家で使う物を入れていました。</p> <p>Aさんは令和5年11月にオーストラリアに出国しています。</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

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 物置は、基礎がなく、移動可能であることから工作物と認めた。当該物置は、本件建物と所有者が同一であり、物件2建物の常用に供されてきたことから、本件建物の従物と判断し、本競売目的物と認定した。

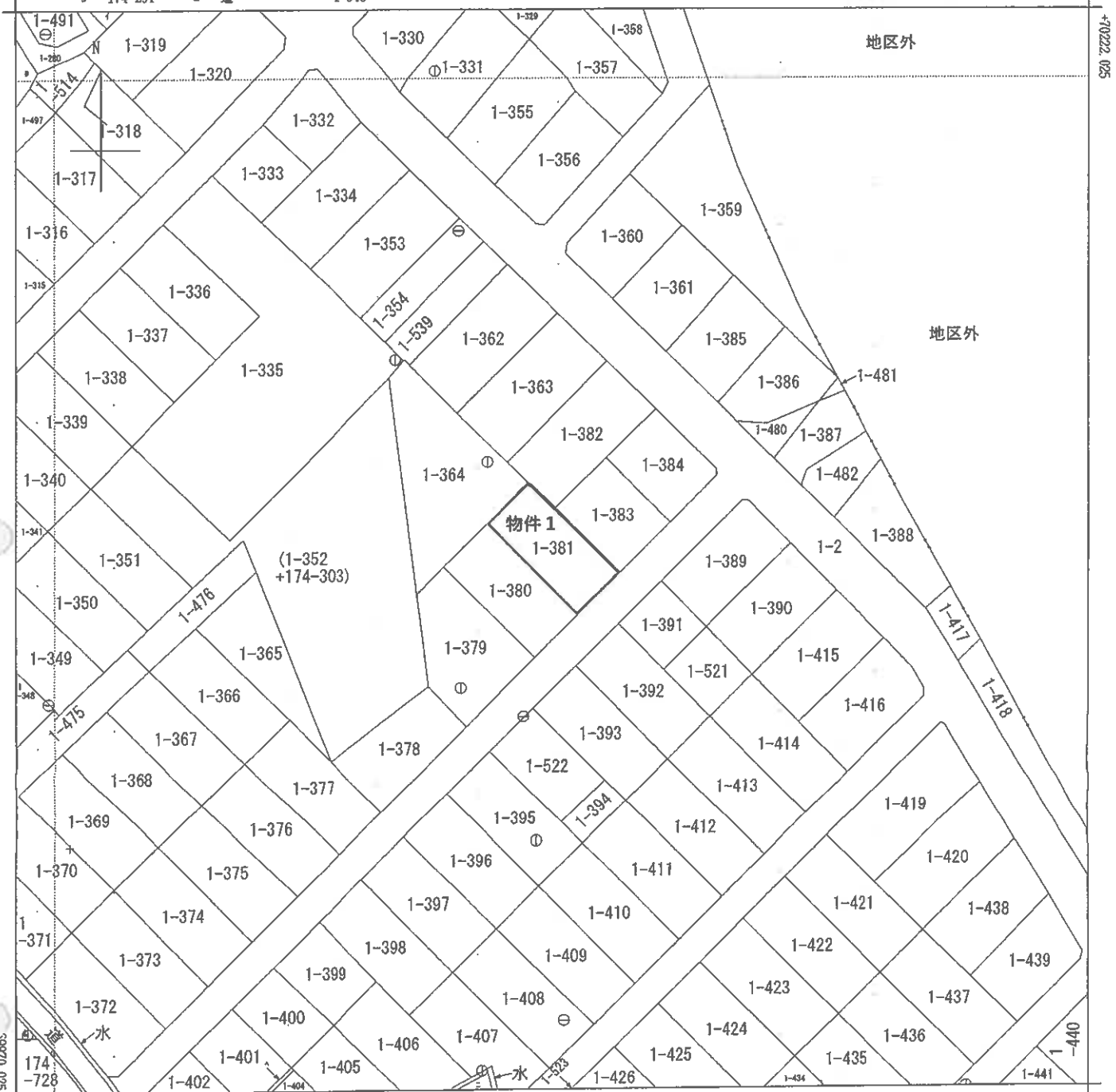
注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
6年 11月 20日 (水) 8 : 30	法務局八戸支局	土地建物登記事項証明書受理
6年 12月 4日 (水) 13 : 00 - 13 : 40	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 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<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。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 12月 4日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人六戸町職員Cを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 1-513 水 174-508
 0 174-291 道 1-543

(座標値種別：図上測定) +41543.381



+41293.381 (座標値種別：図上測定)

(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(touhokuta/ihaiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
 大字犬落瀬
 字下久保

請求部	所在	上北郡六戸町大字犬落瀬字下久保				地番	1番381			
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	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	昭和40年10月			備付年月日(原図)	昭和54年5月1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。

(青森地方法務局十和田支局管轄)

令和6年11月20日

青森地方法務局八戸支局

登記官

請求番号：7-1

(1/1)

公用

A3 A4に於て

昭和6年11月20日
青森地方方法務局十和田支局(管轄)
青森地方方法務局八戸支局
登記官

1-2
地番 1-4 至り 1-406, 1-1-2
土地の所在 上北郡六戸町大字大森瀬字下久保

1-4~1-45
1-100土
1-280
地積測量
地所
在
1-4~1-496



(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

75048390

縮尺 1/3000 1/

44.10.29 (1/57)

作製者 昭和44年10月17日

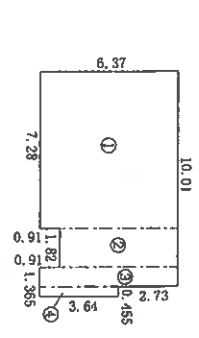
申請人

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。

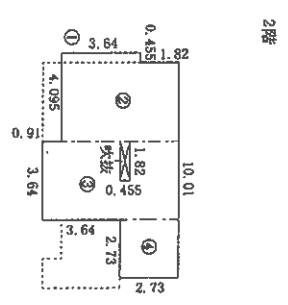
各階平面図

家屋番号 1番381
建物の所在 上北郡六戸町大字大落瀬字下久保1番地381

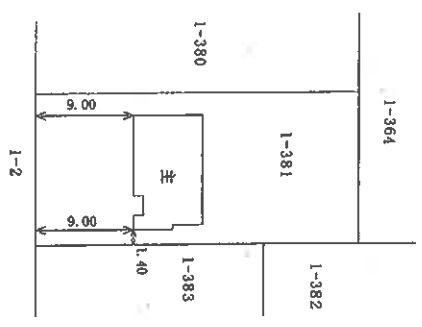
建物図面



①	7.28 × 6.37	=	46.3736
②	1.82 × 5.46	=	9.9372
③	0.91 × 6.37	=	5.7967
④	0.455 × 3.64	=	1.6562
計		=	63.7637
1階床面積		=	63.76㎡

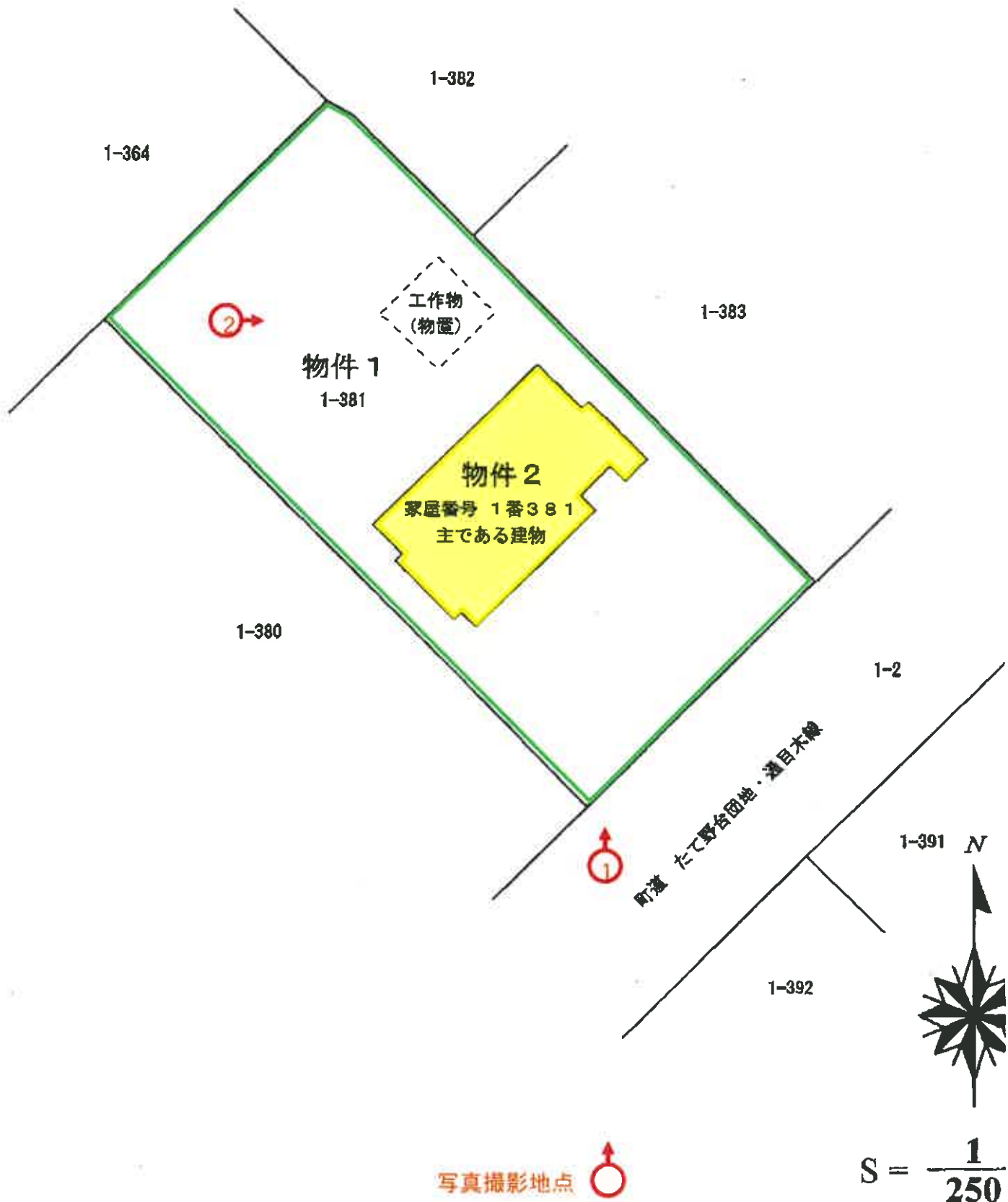


①	0.455 × 3.64	=	1.6562
②	3.64 × 5.46	=	19.8744
③	3.64 × 6.37	=	23.1868
④	2.73 × 2.73	=	7.4529
吹抜-1.82 × 0.455		=	-0.8281
計		=	51.3422
2階床面積		=	51.34㎡



作成者	10月19日作成		縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/500
-----	----------	--	----	-------	-----	----	-------

土地建物位置関係図

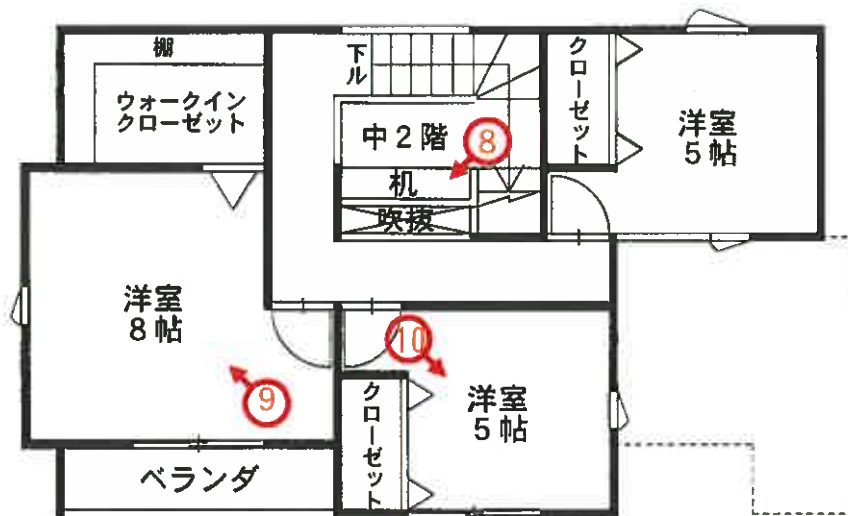


写真撮影地点 
(10 枚目)

建物間取図



1階



2階

S = 1 / 100

写真撮影地点 

(11 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 44 号
令和 6 年 12 月 4 日 現地調査
令和 6 年 12 月 17 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

森 政浩 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 13,932,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 609,000円
物件2(建物)	金 13,323,000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 地目積	上北郡六戸町大字犬落瀬字下久保 1番381 宅地 412.20㎡	同左 同左 同左 同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	(主である建物) 上北郡六戸町大字犬落瀬字下久保 1番地381 1番381 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 63.76㎡ 2階 51.34㎡	(主である建物) 同左 同左 同左 同左 1階 同左 2階 同左
番号	特記事項		
1	前面道路の有効幅員は約8mであるが、アスファルト舗装が施されているのは道路中央部の3～4m程度で、道路の両端は未舗装となっている。また舗装部分はほぼ平坦だが、未舗装部分のなかには道路中央部よりも若干低くなっているところがあり、実質的に車両が通行可能な範囲は8m未満である。		
2	新築後2年程経過した建物であるが、Cの陳述によるとここ1年程は空き家となっているようで、実質的には新築後1年間しか使用されなかった建物と考えられる。建物内外とも使用感が少なく全体的にきれいであるが、床の傷や内壁の陥没、浴室ドアの破損など、損傷箇所も僅かながら見られる。		

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	青い森鉄道線「向山」駅の西方・道路距離約4.7km (附属資料「1 位置図」参照)	
付近の状況	物件1, 2を含む近隣地域は、六戸町中心部の近くに位置する「たての台団地」と称される閑静な住宅地域である。昭和40年代に造成された住宅団地だが土地利用は低迷しており、現在も空地が多く見られる。画地規模は250㎡～500㎡程度が標準的で、空地や畑等が広がるなか中規模の低層一般住宅が散在している。	
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	非線引都市計画区域 第1種低層住居専用地域 指定 50% 指定 80% なし なし
画地条件	間口約14m、奥行約30mの長方形地。 地積 412.20㎡(登記地積) 前面道路及び周囲の宅地とほぼ等高な平坦地で、南東向き中間画地。	
接面道路の状況	南東側有効幅員約8m、町道(たて野台団地・通目木線)、舗装有 (下記特記事項参照) ※建築基準法上:法第42条1項1号道路	
土地の利用状況等	土地共有者らが、本土地上に物件2の建物を所有し、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	1. 物件2の北側に基礎が無く分解移動も可能な工作物(物置)が設置されている。(附属資料「5 配置図」参照) 当該物置は、本件建物と所有者が同一であり、物件2建物の常用に供されてきたことから、本件建物の従物と判断し、本競売目的物と認定した。なおBの陳述によると当該物置はAが作成したとのことで、鉄製のフレームにベニヤ板を張り付けただけの簡易な構造の工作物であることから経済価値はないと判断した。	

2. 前面道路の有効幅員は約8mであるが、アスファルト舗装が施されているのは道路中央部の3～4m程度で、道路の両端は未舗装となっている。また舗装部分はほぼ平坦だが、未舗装部分のなかには道路中央部よりも若干低くなっているところがあり、実質的に車両が通行可能な範囲は8m未満である。

2 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

区 分	主である建物 家屋番号 1番381 居宅
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日(登記記載) : 令和4年9月23日新築 経過年数 : 約2年 経済的残存耐用年数 : 28年
仕 様	構 造: 木造 屋 根: 合金メッキ鋼板ぶき 外 壁: 窯業系サイディング張 内 壁: ビニールクロス他 天 井: ビニールクロス他 床 : フローリング他 設 備: 電気、給排水、衛生(水洗)、浴室、換気、冷暖エアコン、 IHクッキングヒーター 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。
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「6 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	建物共有者らが、本建物を居宅(空き家)として使用し、占有して いる。
特 記 事 項	新築後2年程経過した建物であるが、Cの陳述によるとここ1年程 は空き家となっているようで、実質的には新築後1年間しか使用され なかった建物と考えられる。建物内外とも使用感が少なく全体的に きれいであるが、床の傷や内壁の陥没、浴室ドアの破損など、損傷箇 所も僅かながら見られる。

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	2,900	1.04	412.20	(1-0.00)	1,243,000

〔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 六戸(県)ー3

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 4,950\text{円}/\text{㎡} & \times & 99.5/100 & \times & 100/100 & \times & 100/170 & \approx & 2,900\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正 : 基準地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 : 概ね標準的画地で補正なし

◇ 地域格差 : 街路条件+6%(幅員、系統連続性)、交通・接近条件▲11%(町中心部、最寄商業施設等への接近性)、環境条件+80%(居住環境、周囲の利用状態等)・・・以上、相乗積による。

イ 個別格差 : 画地条件+4%(方位)

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結果、建付減価は生じていないと判断した。

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	193,000	115.10	0.84	18,660,000

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	2	28	0.10	0.03	0.84

※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
			0.30	法定地上権	
1	1,243,000	1.00	0.30	法定地上権	373,000

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30%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	1,243,000	-373,000	/	/	(1-0.30)	609,000
2	18,660,000	+373,000	/	/	(1-0.30)	13,323,000
一括価格(合計)						13,932,000

ウ 占有減価修正 : 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

地価調査基準地価格 (六戸(県) - 3)

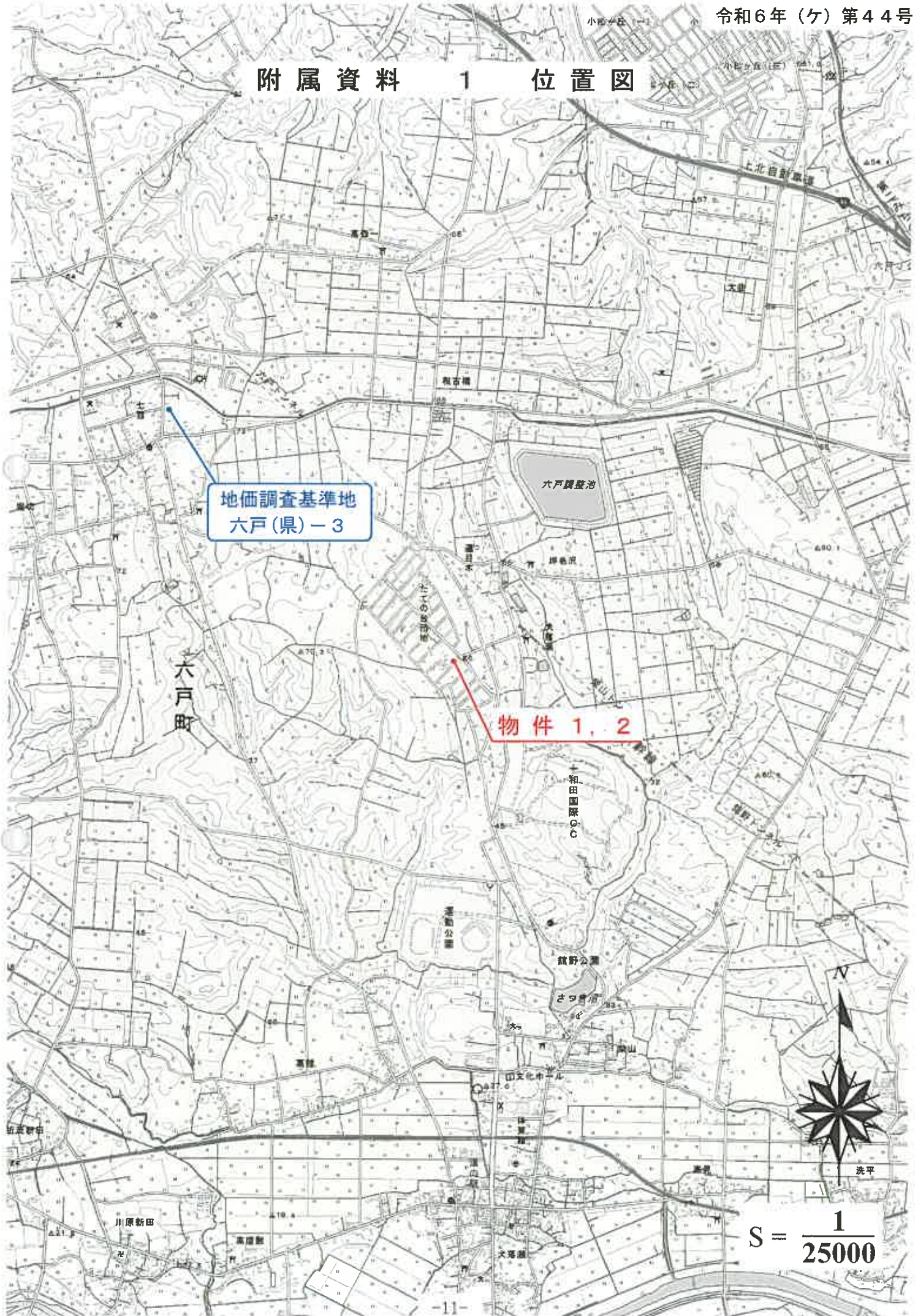
所 在 : 上北郡六戸町大字犬落瀬字権現沢14番208
 価 格 : 4,950円/㎡
 位 置 : 青い森鉄道線「三沢」駅の南西方街路距離約6.6km
 価 格 時 点 : 令和6年7月1日
 地 積 : 660㎡
 供給処理施設 : 水道、下水
 接 面 街 路 : 西側約11.5m舗装県道
 用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域内、用途地域無指定地域
 (建蔽率70%・容積率200%)
 地 域 の 概 要 : 農家住宅、一般住宅の中に畑も混じる住宅地域

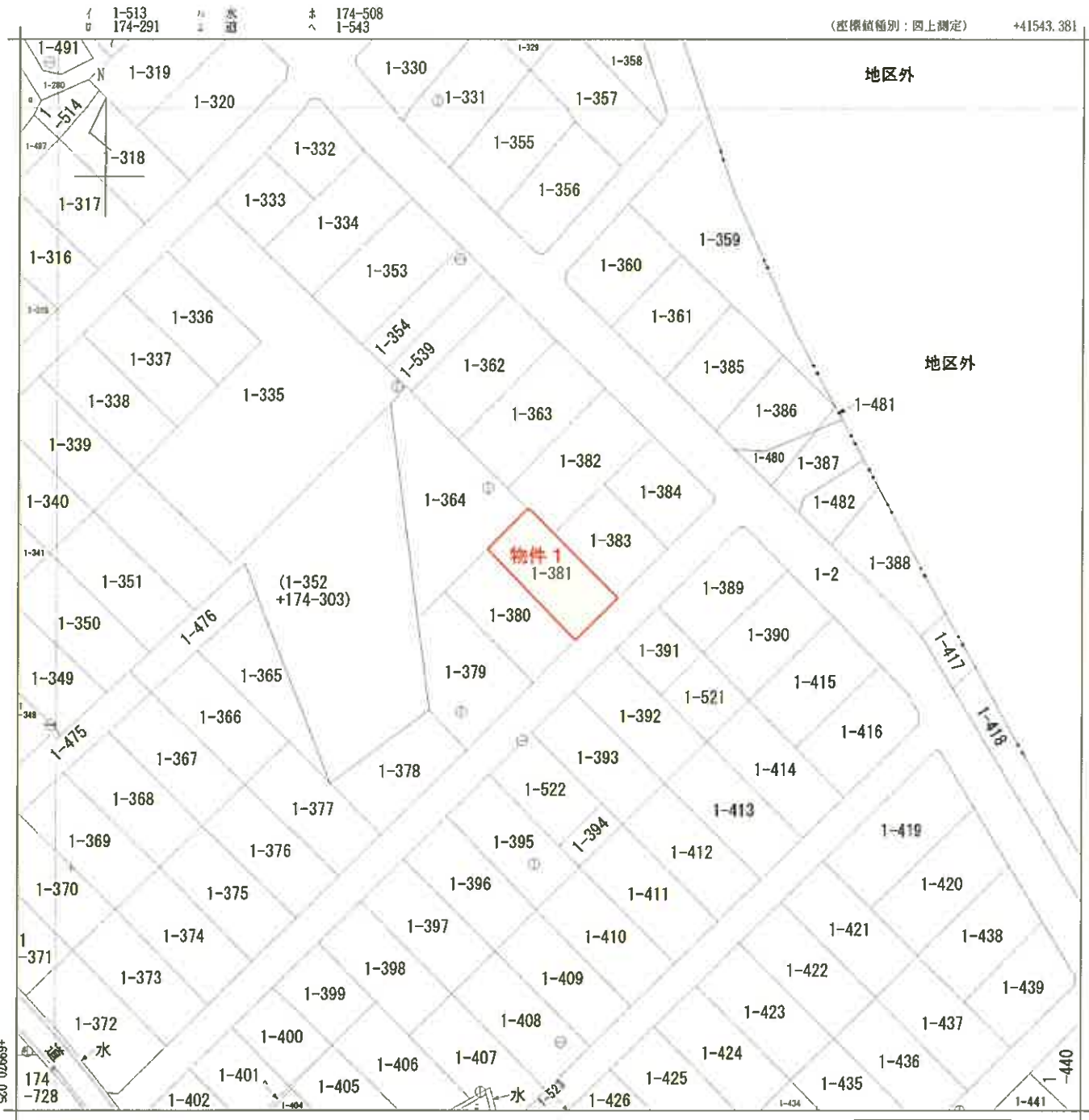
第7 附属資料

- | | | | |
|---|------------------|-------|-----|
| 1 | 位 置 図 | | 1 葉 |
| | (出所: 国土地理院「地形図」) | | |
| 2 | 法第14条第1項地図写 | | 1 葉 |
| 3 | 地 積 測 量 図 写 | | 3 葉 |
| 4 | 建物図面・各階平面図写 | | 1 葉 |
| 5 | 配 置 図 | | 1 葉 |
| 6 | 建 物 間 取 図 | | 1 葉 |

-以 上-

附属資料 1 位置図





附属資料 2 法第14条第1項地図写

(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。

地番区域見出し
大字犬落瀬
字下久保

請求部	所在	上北郡六戸町大字犬落瀬字下久保				地番	1番381		
出縮力尺	1/1000	精度区分	乙一	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	昭和40年10月			備付年月日(原図)	昭和54年5月1日		補記事項		

-12- A3版をA4版に縮小

次頁に図面に關する変更内容を示す。

登記年月日：昭和44年10月29日

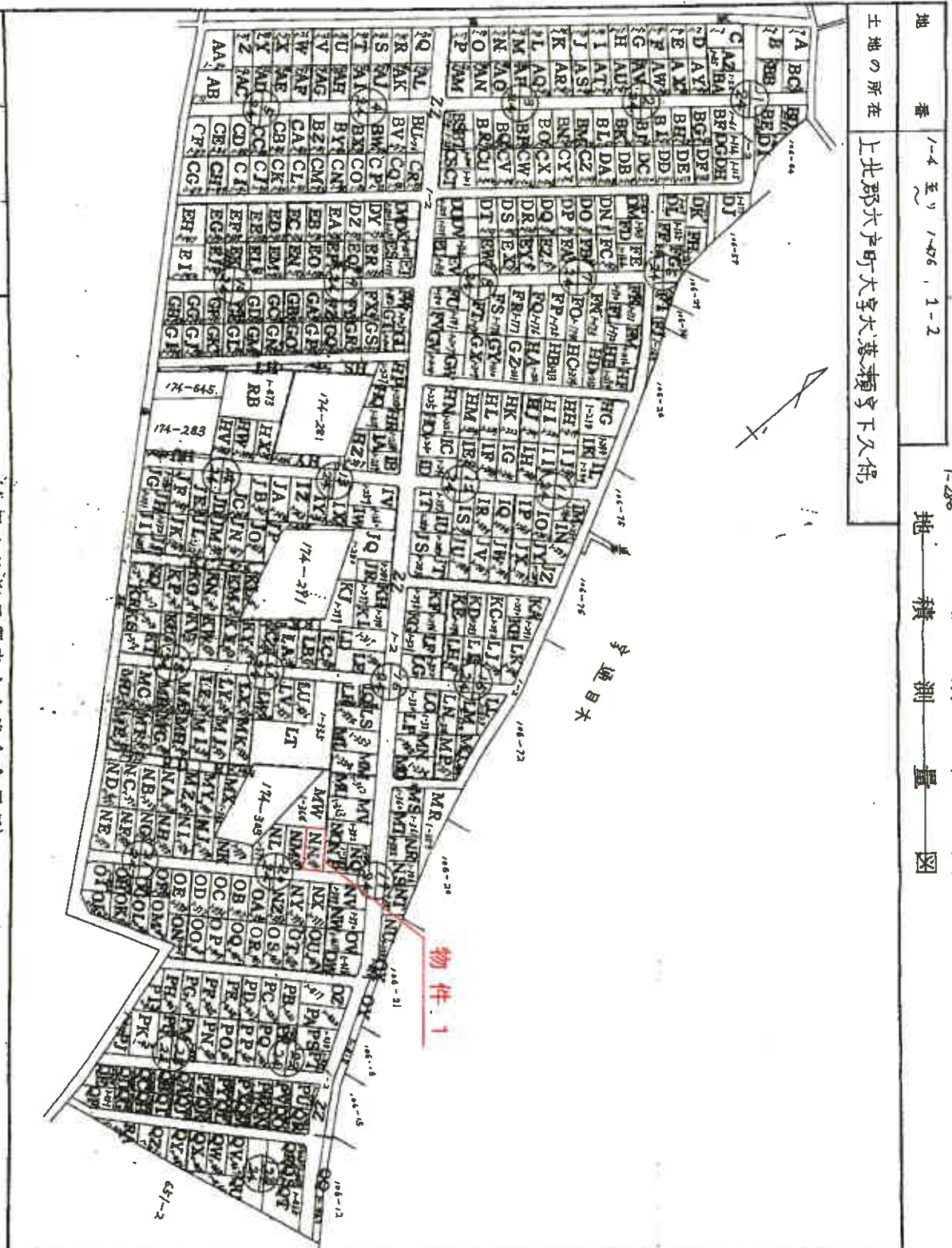
附 属 資 料 3 地積測量図写(その1)

1-2
1-4~1-45
1-100土
1-285
地積測量図
1-4~1-476

土地の所在
上北郡大戸町大字犬塚瀬字下久保

作製者
昭和44年10月17日

申請人



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7月25日 青森地方方法務局十和田支局 登記官

縮尺 1/3000 1/

44.10.29

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

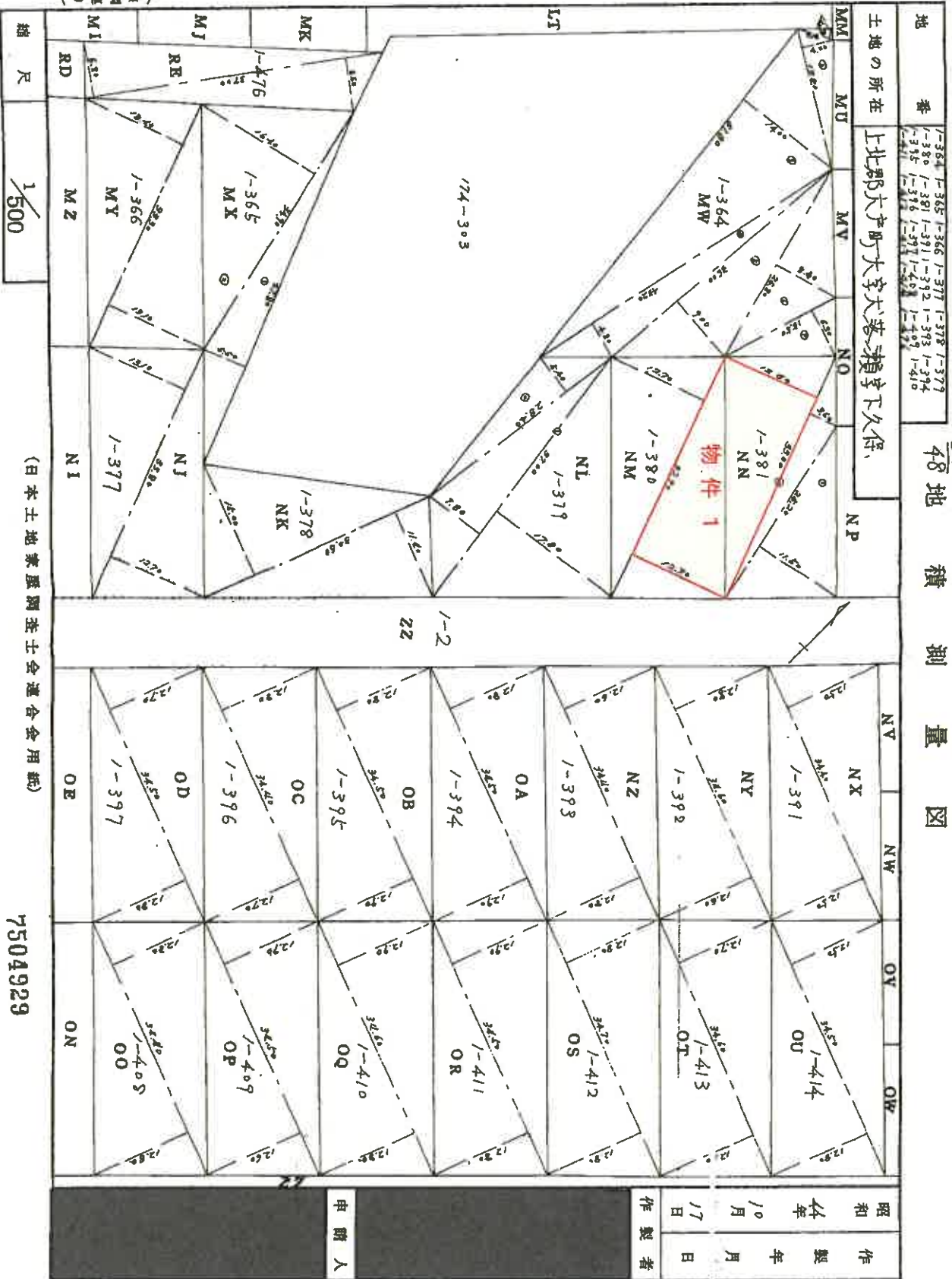
7504830

登記年月日：昭和44年10月29日

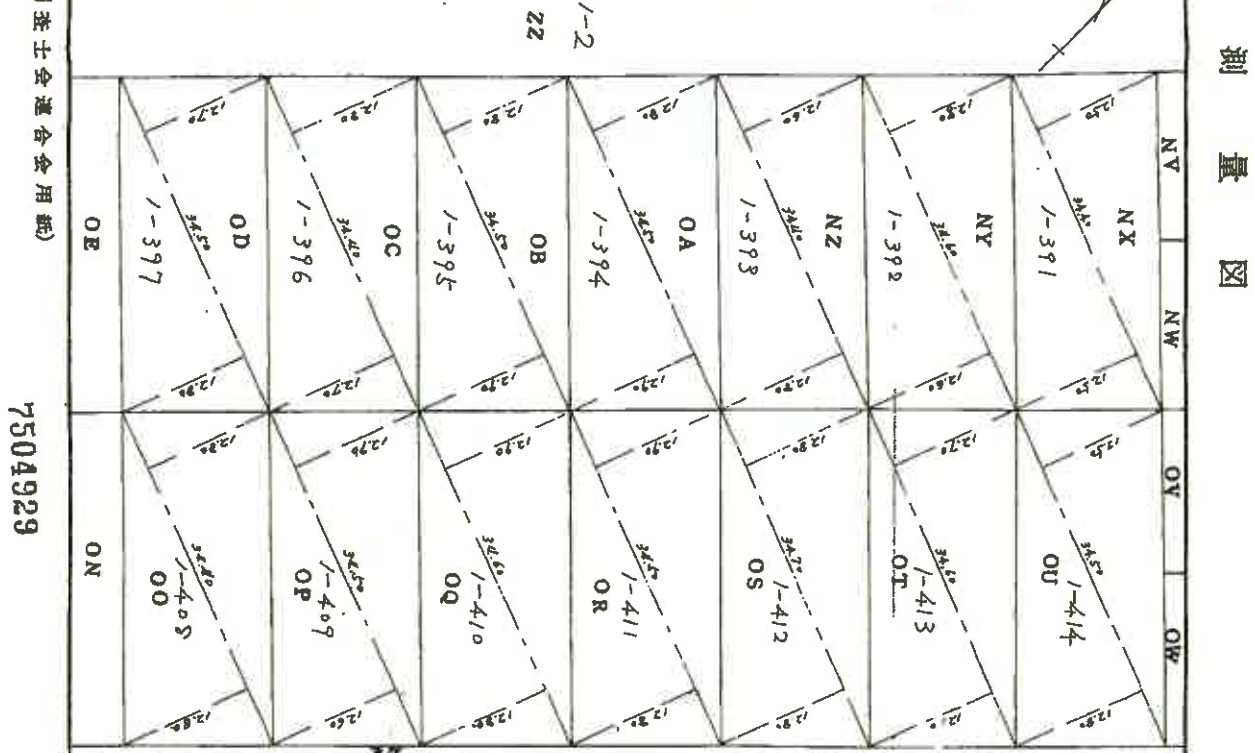
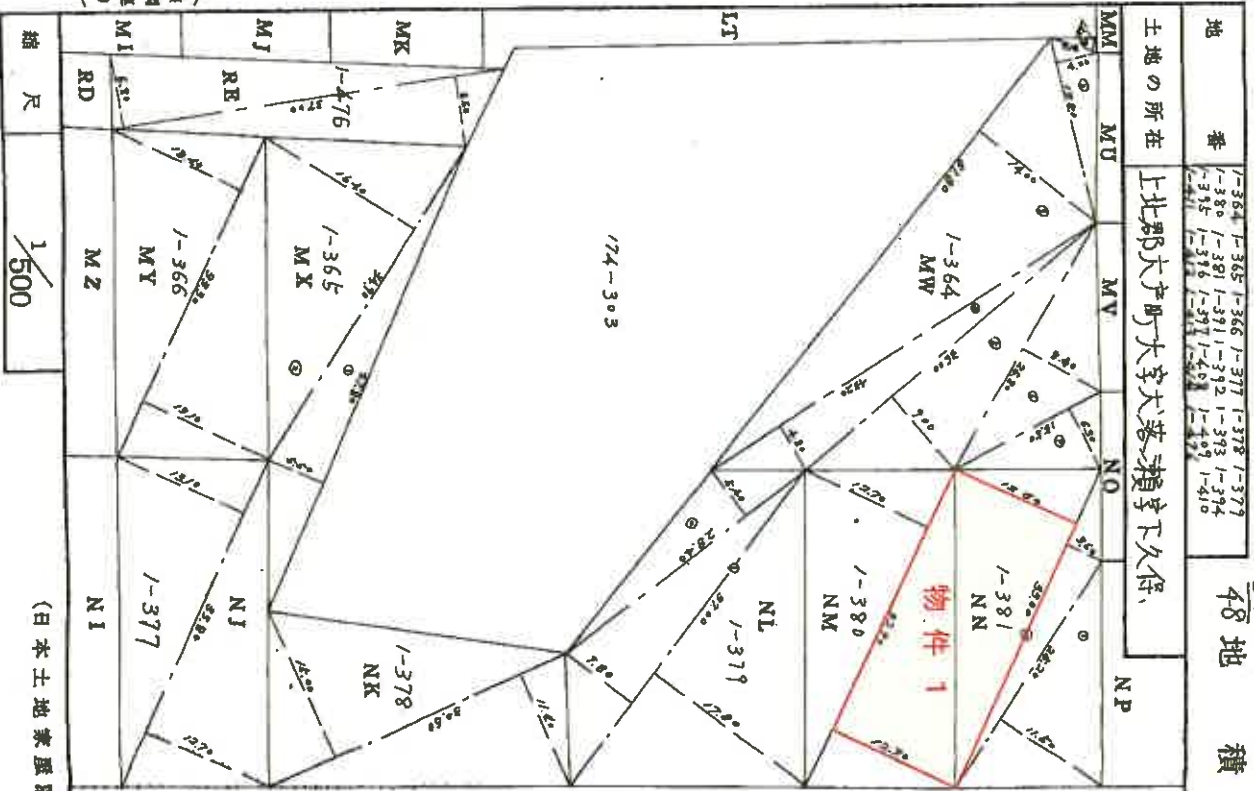
附属資料 3 地積測量図(その2)

39
48地積
1-364~1-366、1-377~1-381、1-391~1-397、
1-408~1-414、1-476

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7月25日
青森地方庁第十和田支局
登記官



20
24



(日本土地家屋調査士会連合会用紙) 7504929

附属資料 4 建物図面・各階平面図写

各階平面図

家屋番号

1番381

建物図面

建物の所在

上北郡六戸町大字犬藩瀬宇下久保1番地381

1階

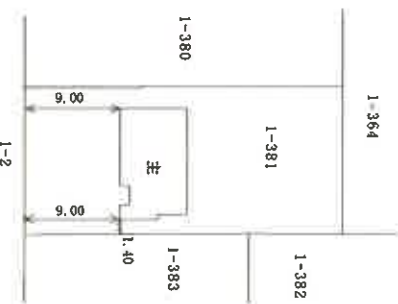


①	7.28 × 6.37	=	46.3736
②	1.82 × 5.46	=	9.9772
③	0.91 × 6.37	=	5.7967
④	0.455 × 3.64	=	1.6562
計		=	63.7637
1階床面積			63.76m ²

物件 2



①	0.455 × 3.64	=	1.6562
②	3.64 × 5.46	=	19.8744
③	3.64 × 6.37	=	23.1868
④	1.71 × 2.73	=	4.6529
吹抜-1.02 × 0.455		=	0.4581
計		=	51.3422
2階床面積			51.34m ²



作成者



9月19日(作成)

縮尺

1 / 250

申請人

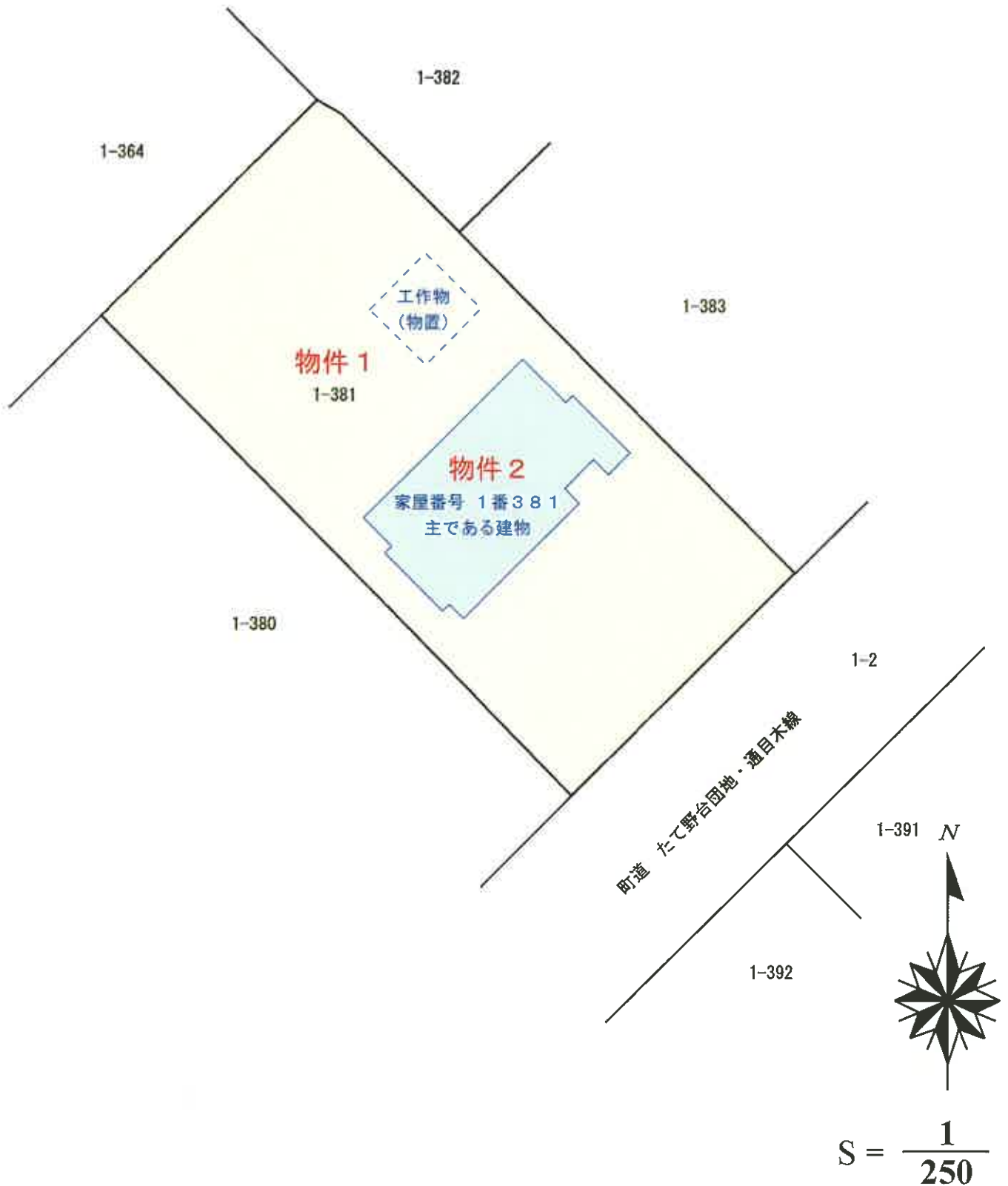


縮尺

1 / 500

附属資料 5 配置図

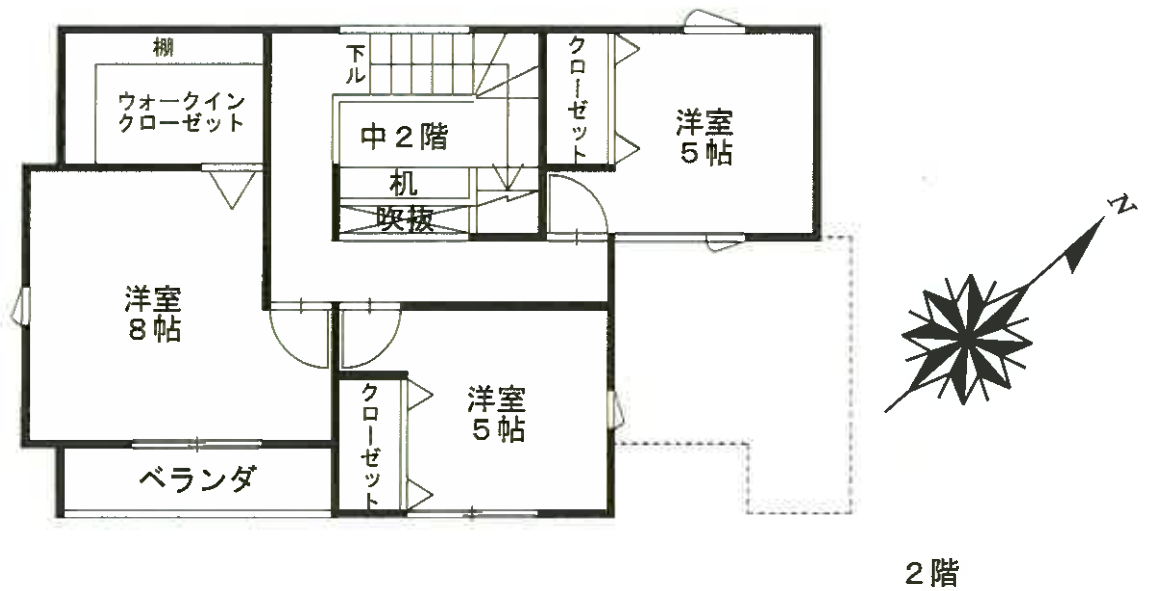
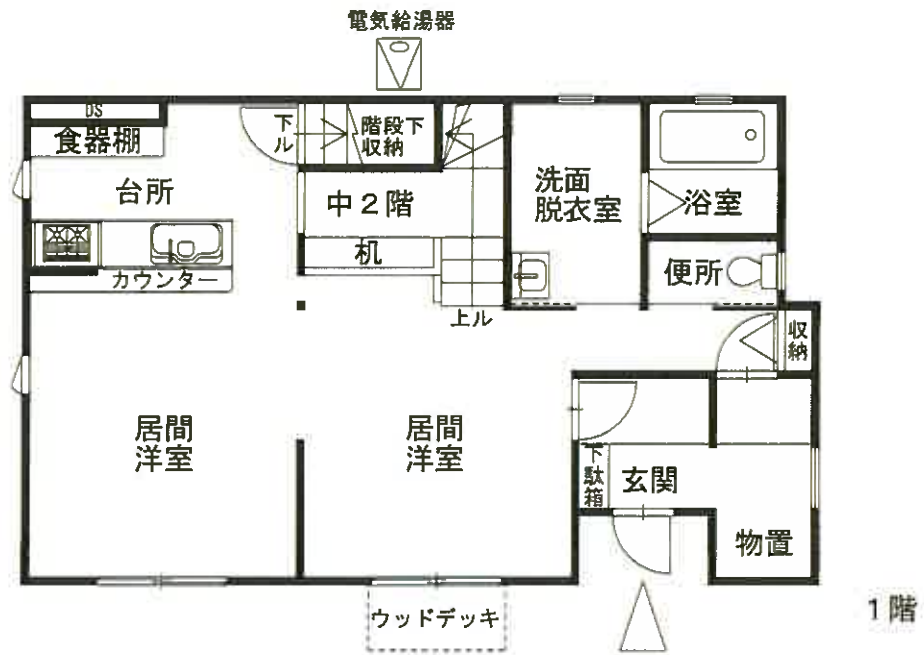
所在 上北郡六戸町大字犬落瀬字下久保



附属資料 6 建物間取図

物件2

主である建物



$$S = \frac{1}{100}$$