

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 9 月 11 日

青森地方裁判所八戸支部

裁判所書記官 沼 尾 和 樹

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 11 月 6 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 11 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 19 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 12 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 11 月 20 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 21 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 9 月 11 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	5, 199, 000 4, 159, 200	一括	1, 039, 800	72, 060	0
1	3, 147, 000				
2	2, 052, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 十和田市大字洞内字後野
地 番 3 3 1 番 1 2
地 目 宅地
地 積 5 5 2. 0 0 平方メートル
- 2 所 在 十和田市大字洞内字後野 3 3 1 番地 1 2
家屋 番号 3 3 1 番 1 2 の 2
種 類 居宅・事務所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 0 3. 0 9 平方メートル
2 階 7 6. 1 8 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 車庫・物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 3 4. 7 8 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 8 月 1 4 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 十和田市大字洞内字後野
地 番 3 3 1 番 1 2
地 目 宅地
地 積 5 5 2. 0 0 平方メートル
- 2 所 在 十和田市大字洞内字後野 3 3 1 番地 1 2
家屋 番号 3 3 1 番 1 2 の 2
種 類 居宅・事務所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 0 3. 0 9 平方メートル
2 階 7 6. 1 8 平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 車庫・物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 3 4. 7 8 平方メートル



令和 6 年（ヌ）第 8 号
令和 6 年 6 月 28 日受理
令和 6 年 7 月 31 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 | 十和田市大字洞内字後野 |
| | 地 番 | 3 3 1 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 5 2. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 十和田市大字洞内字後野 3 3 1 番地 1 2 |
| | 家屋 番号 | 3 3 1 番 1 2 の 2 |
| | 種 類 | 居宅・事務所 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 3. 0 9 平方メートル
2 階 7 6. 1 8 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) ☐ 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	物件 2 建物の南東側にカーポートが設置されている		
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 車庫・物置 構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積 約 34.78 m²		
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・事務所 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	台所の上水道が使用できない		
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
■ A (債務者)	1 物件1, 2には私が住んでおり、他の人に貸している部分はありません。 2 物件1土地上の物件2建物の北側に私が所有する未登記の車庫兼物置があります。 3 物件1土地上の物件2建物の南東側にカーポートを設置しました。これも私の所有です。 4 物件2建物の台所の上水道が使用できません。

(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 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1上のカーポートは固定されており移動ができないことから、物件1に附合しており、本競売の目的物と認めた。

(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 7 月 1 日 (月) 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 7 月 18 日 (木) 7 : 30 - 7 : 40	物件所在地	現地確認/立入のため臨場/関係人と面談/概測/写真撮影
6 年 7 月 24 日 (水) 11 : 00 - 11 : 30	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)

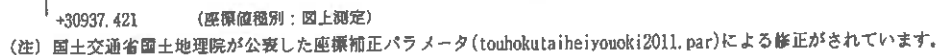
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 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



公用

登記年月日：昭和61年2月6日

A3をA4に縮小

令和6年7月1日 青森地方方法務局十和田支局管轄

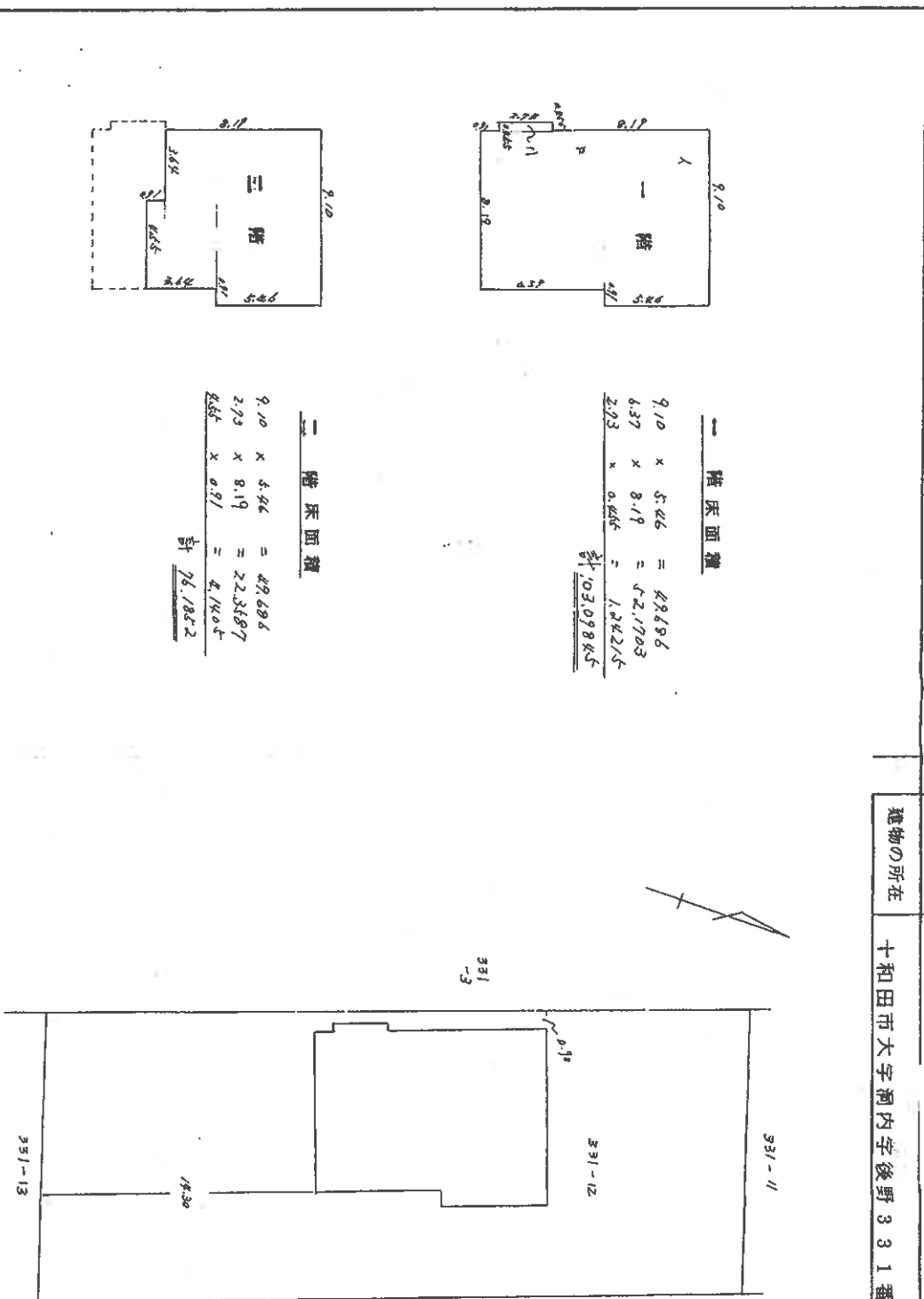
登記官

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

建物平面図

家屋番号	331番1
建物の所在	十和田市大字洞内学後野331番地12



一階床面積
9.10 x 8.19 = 74.538
6.37 x 8.19 = 52.1703
2.93 x 0.445 = 1.30215
計 103.09845

二階床面積
9.10 x 8.19 = 74.538
2.93 x 8.19 = 24.0057
0.445 x 0.91 = 0.405
計 76.1852

作製者

月31日作製)

縮尺 1/250

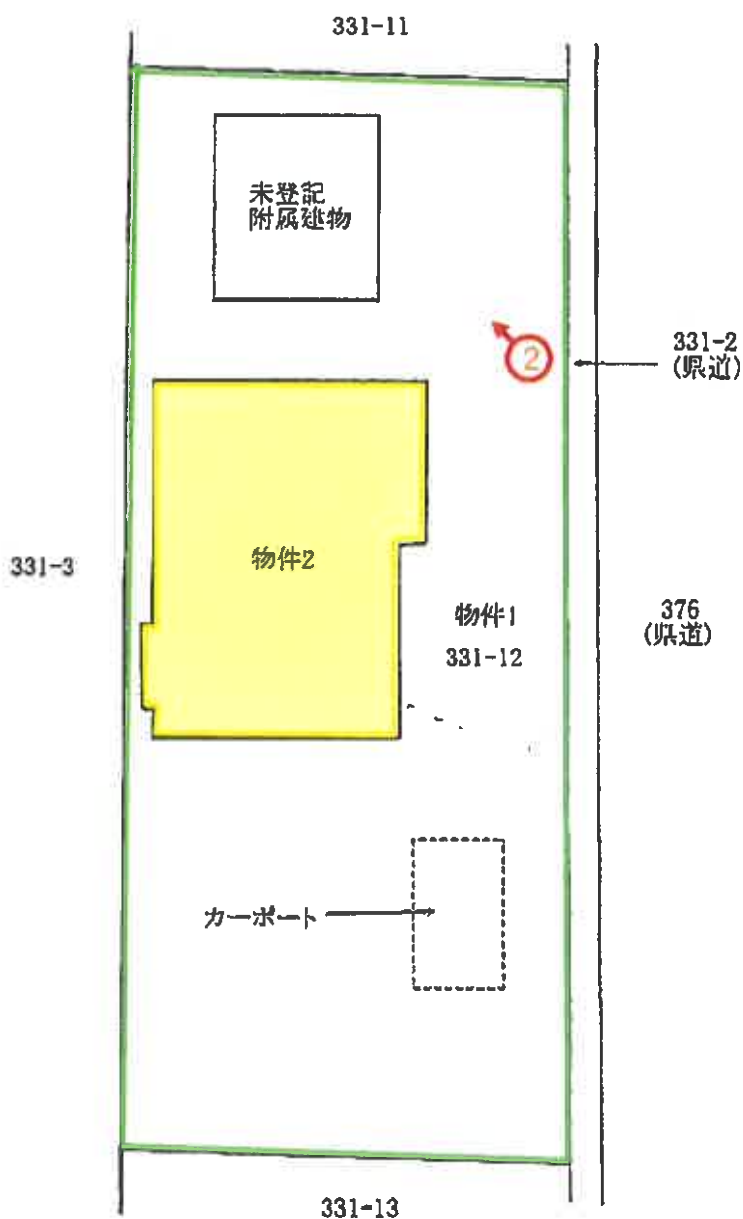
申請人

10224

縮尺 1/250

61 2.6

土地建物位置関係図



写真撮影地点

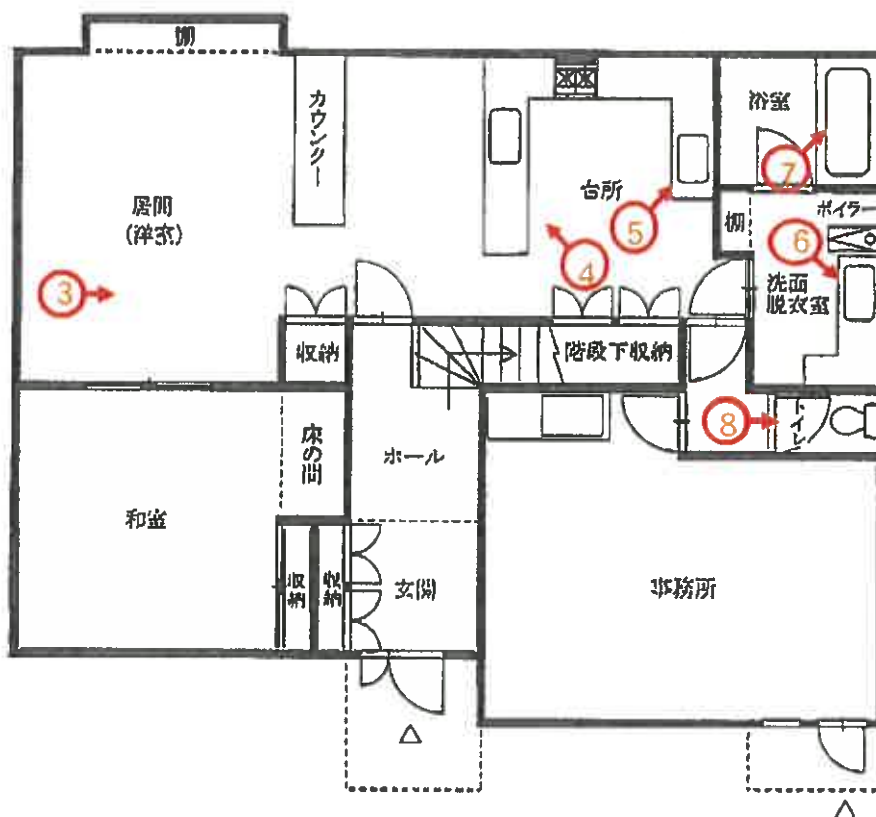


(8 枚目)

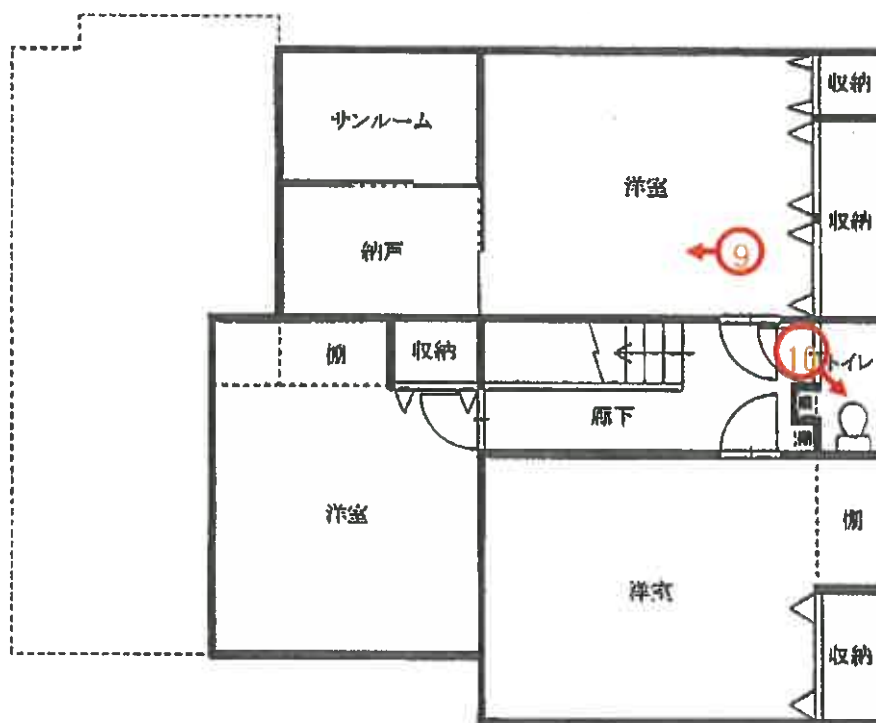
S=1:250

建物間取図

1 階



2 階



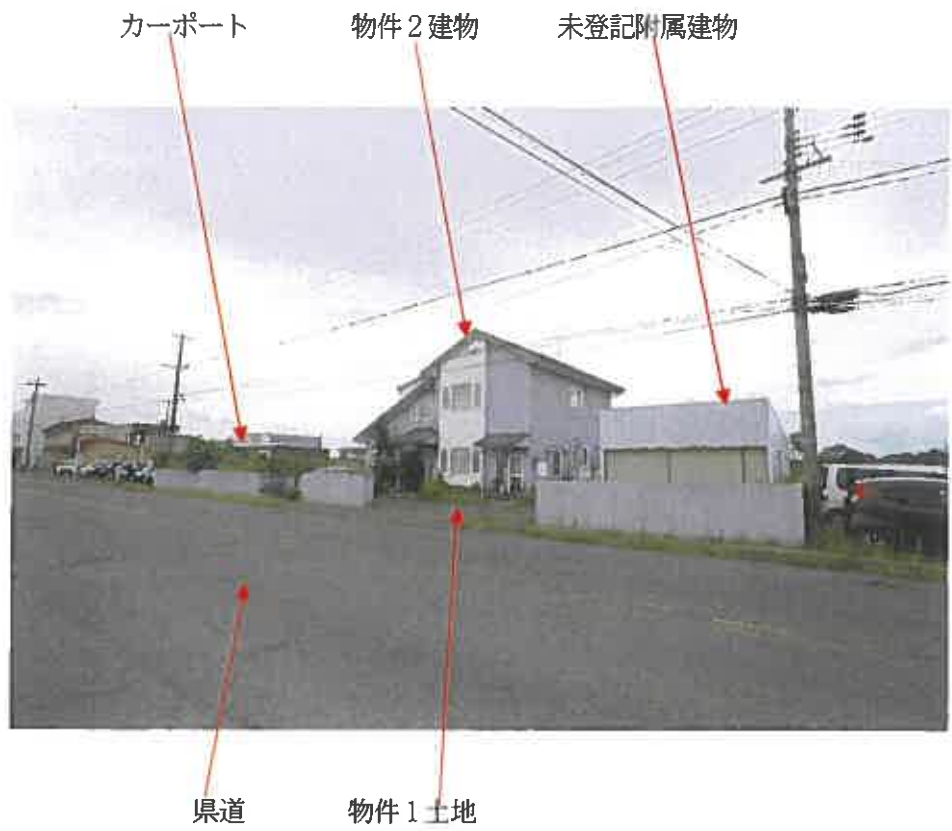
建物間取図

未登記附属建物



S = 1 / 1 0 0

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（又）第 8 号
令和 6 年 7 月 24 日 現地調査
令和 6 年 7 月 31 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

駒木 功 印

第1 評価額

一括価格	
金 5,199,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 3,147,000円
物件2(建物)	金 2,052,000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	十和田市大字洞内字後野 3 3 1 番 1 2 宅地 5 5 2 . 0 0 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	十和田市大字洞内字後野 3 3 1 番地 1 2 3 3 1 番 1 2 の 2 居宅・事務所 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1 階 1 0 3 . 0 9 m ² 2 階 7 6 . 1 8 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左 同 左
			<未登記附属建物> 種 類：車庫・物置 構 造：木造亜鉛メッキ 鋼板葺平家建 床面積：約 34.78 m ²
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	十和田観光電鉄バス「井戸頭」停留所の北方・道路距離約230m。 十和田市役所の北方・道路距離約3.5km。 (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十和田市の北部、県道沿いにあり、路線型の事務所や店舗のほか空地も見られる地域である。 幅員約12mの舗装県道が標準で、幅員・系統及び連続性等の道路状態は良好。 土地の利用状況は300㎡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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引き区域 無指定 70% 200% なし なし
画 地 条 件	間口約37.0m、奥行約15.0m、地積552.00㎡の長方形状の中間画地。 地勢は平坦地。 道路との高低差は等高。	
接面道路の状況	東側12m、舗装県道 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	土地所有者が、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 ガス配管 下水道	あり なし なし
特 記 事 項	1. 物件1土地の南東側にカーポート1基が設置されているが、屋根、柱がありコンクリートで本件土地に固定されている。土地の定着物と判定し、経済価値は土地の評価の過程で考慮した。	

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): 昭和61年1月10日新築 経過年数: 39年 経済的残存耐用年数: 0年
仕 様	構 造: 木造 屋 根: 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁: モルタル吹き付け 内 壁: 合板、クロス貼り、繊維壁 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)・エアコン 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・事務所 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 経年相応の劣化が生じている。近年は1階の使用部分(一部)のほかは全く手入れをしていない模様である。
建物の利用状況	建物所有者が、居宅として占有している。
特 記 事 項	1. ボイラーが故障しており、風呂は使用していない。 2. 台所の上水道は使用できなくなっている。 3. 未登記附属建物の概況 所 在: 十和田市大字洞内字後野331番地12 種 類: 車庫・物置 構 造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 約34.78㎡ 建築年月日: 不詳

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	17,400	0.90	552.00	(1-0.20)	6,915,000

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)

地価公示 十和田5-3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $19,100 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/110 \approx 17,400 \text{ 円/㎡}$

◇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% (都心)
 環境条件 + 5% (繁華性の程度) ……相乗積による

イ 個別格差 : 画地条件 -10% (地積過大)

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 経済的残存耐用年数をほぼ経過した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	179.27	0.02	470,000
未登記附属建物	60,000	34.78	0.02	42,000
合 計				512,000

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	39	0	0.30	0.03	0.02
未登記附属建物	—	0	0.30	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	6,915,000	1.00	0.35	法定地上権	2,420,000

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	6,915,000	-2,420,000		(1-0.00)	(1-0.30)	3,147,000
2	512,000	+2,420,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	2,052,000
一括価格 (合計)						5,199,000

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

地価公示価格 {十和田 5-3}

所 在：十和田市大字相坂字小林 18 番 1 外

価 格：19,100 円/㎡

位 置：青い森鉄道「三沢」駅から道路距離約 18.0 kmに位置する。

価 格 時 点：令和 6 年 1 月

地 積：602 ㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：北東側 15m舗装県道

用途指定等：準工業地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）

地域の概要：低層店舗のほか事業所等も混在する路線商業地域

第7 附属資料

- | | |
|---------------------------------|---------|
| 1 位置図（出所：国土地理院『25000 分の 1 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 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(又)第 8号

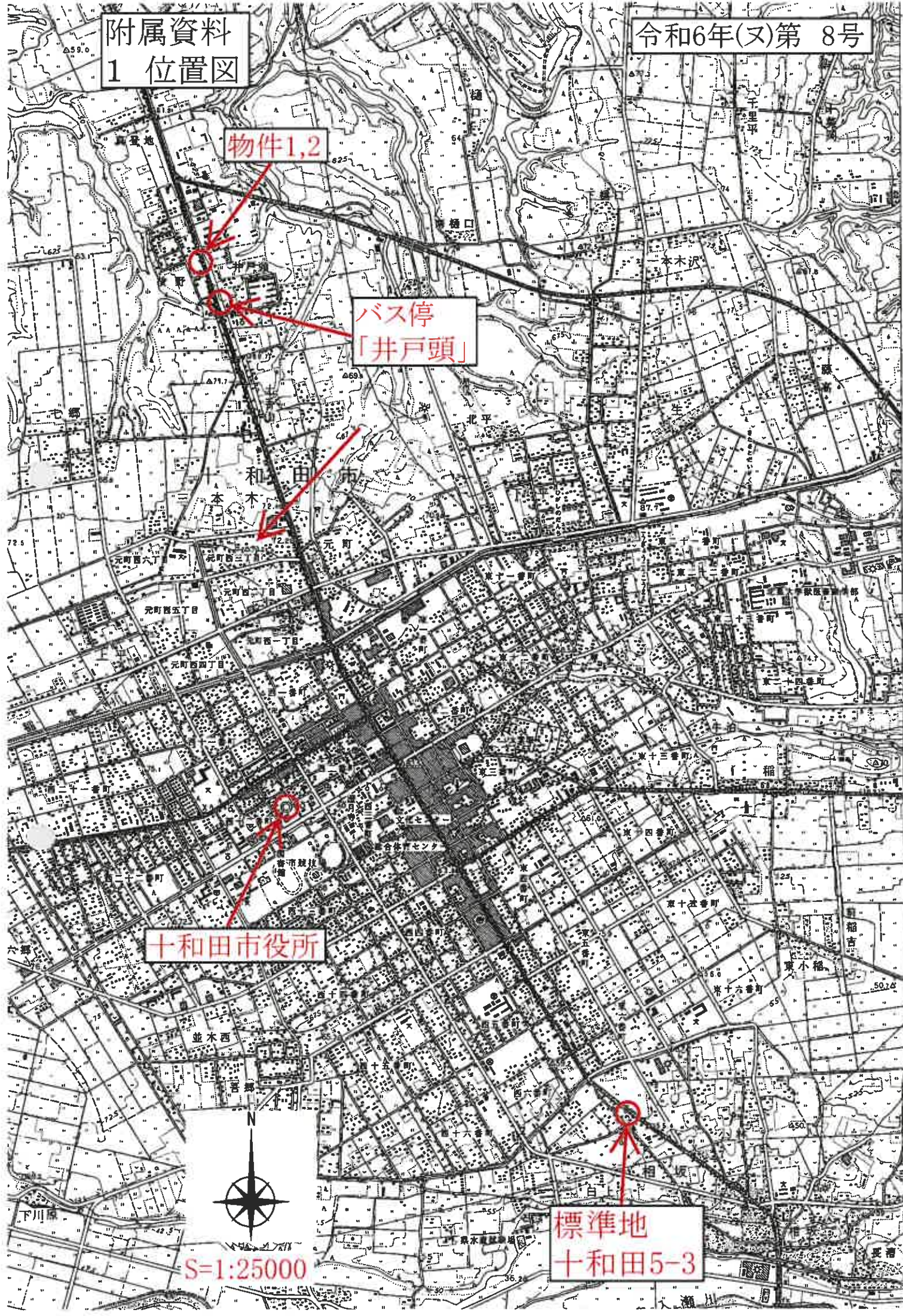
物件1,2

バス停
「井戸頭」

十和田市役所

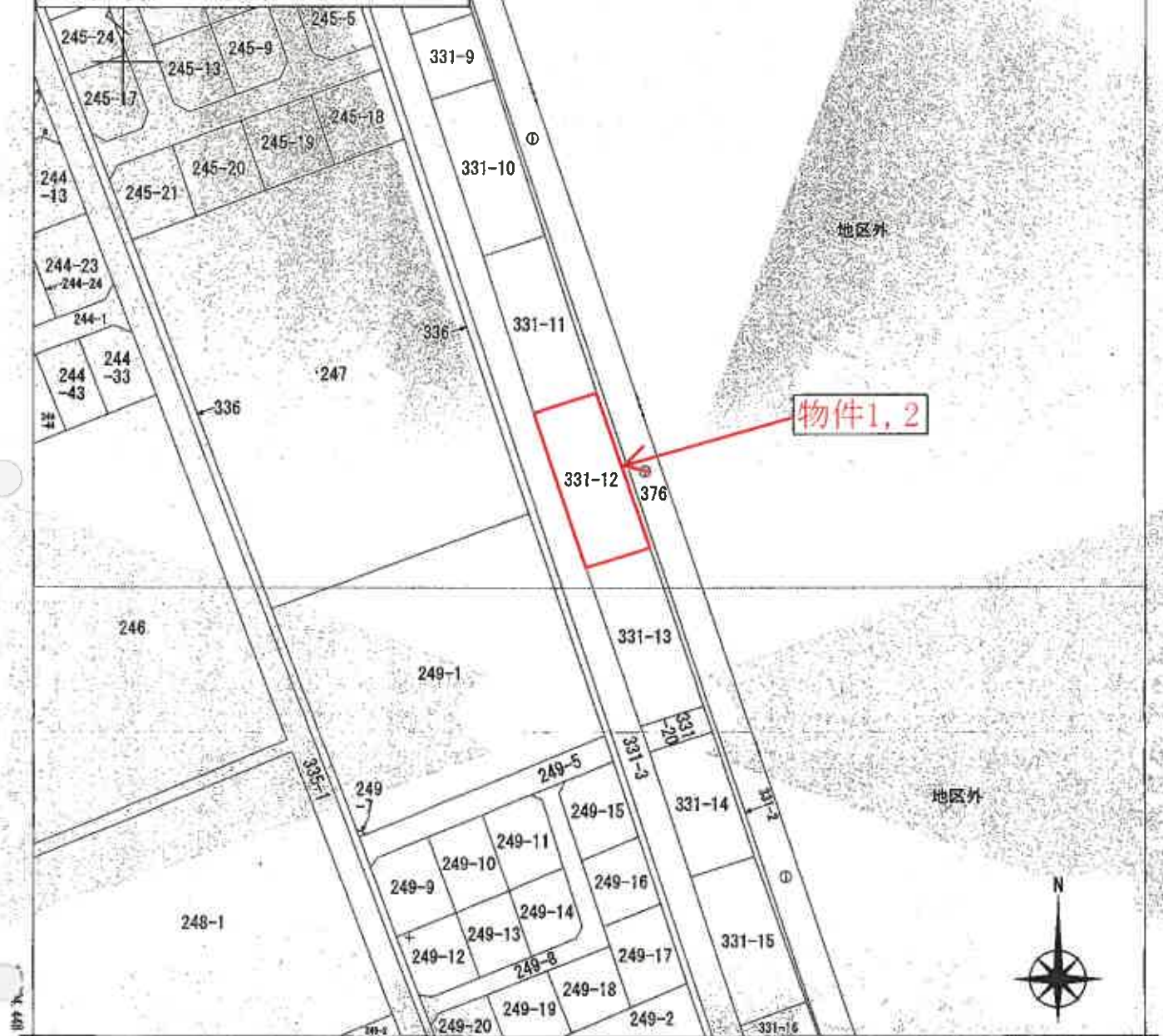
標準地
十和田5-3

S=1:25000



附属資料

2 法第14条第1項地図写



+30937.421 (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(roukoku taiheiyouseki 2011.par)による修正がされています。



請求 部 分	所 在	十和田市大字洞内字後野				地 番	331番12			
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37年11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4月15日

東京法務局港出張所

登記官

請求番号：20-1

(1/1)

この図面は A3 を A4
に縮小しています。

附属資料

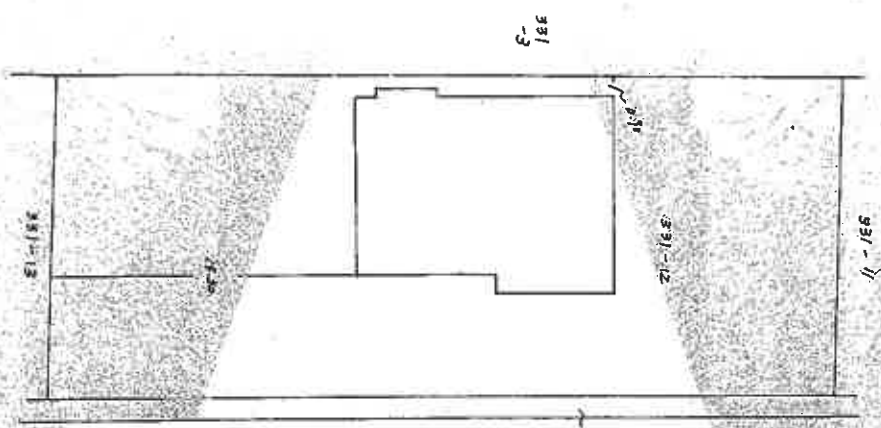
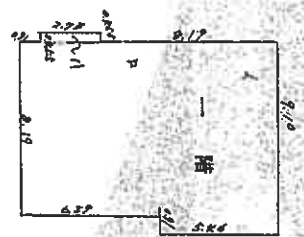
3 建物図面・各階平面図写

各 階 平 面 図

家 屋 番 号	3 3 1 番 1 2 号
建 物 図 面	建 物 図 面
建 物 の 所 在	十和田市大字洞内学後野 3 3 1 番 地 1 2

令和6年4月15日
（青森地方法務局十和田支局(管轄)）
東京法務局提出場所

登記官



作製者

縮尺 1/250

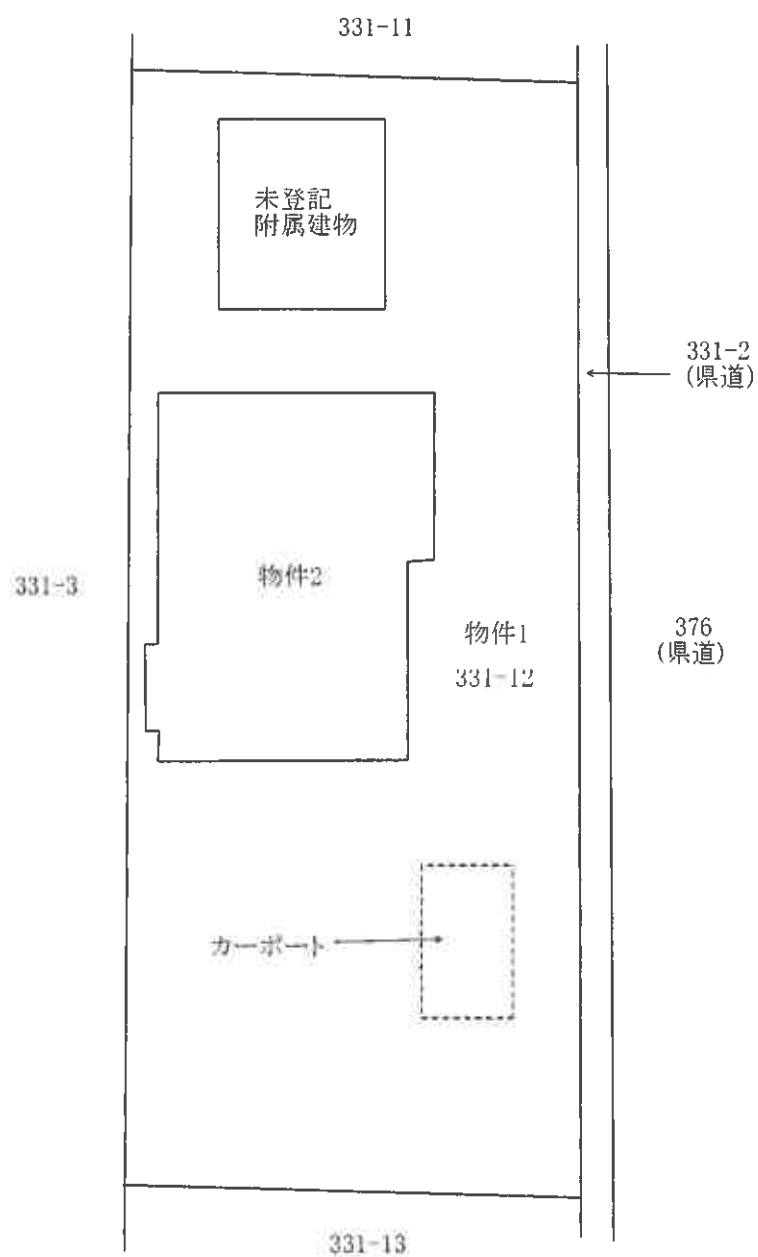
申請人

縮尺 1/250

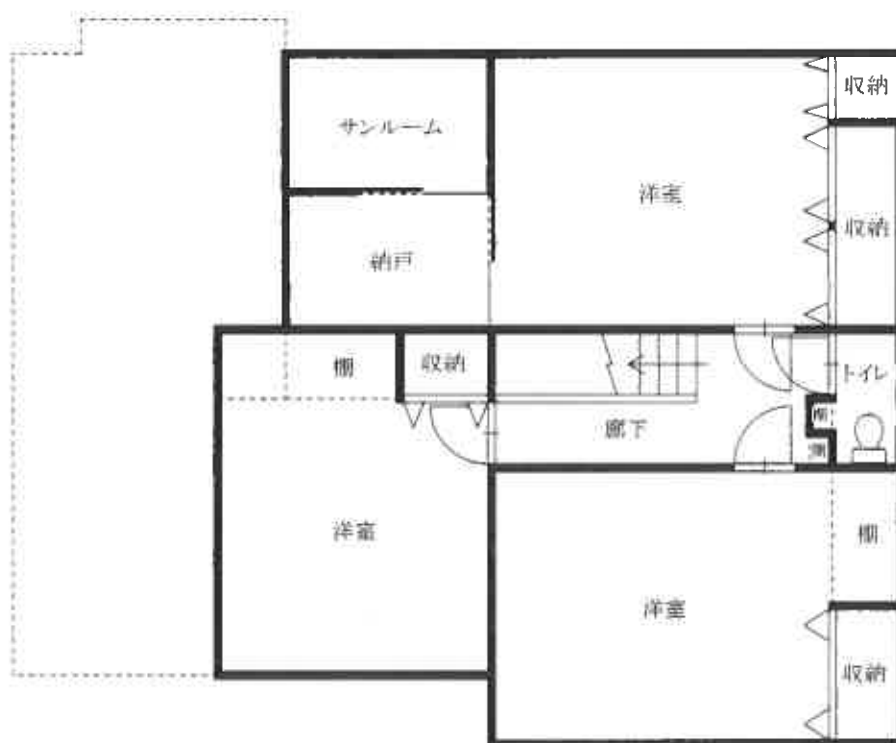
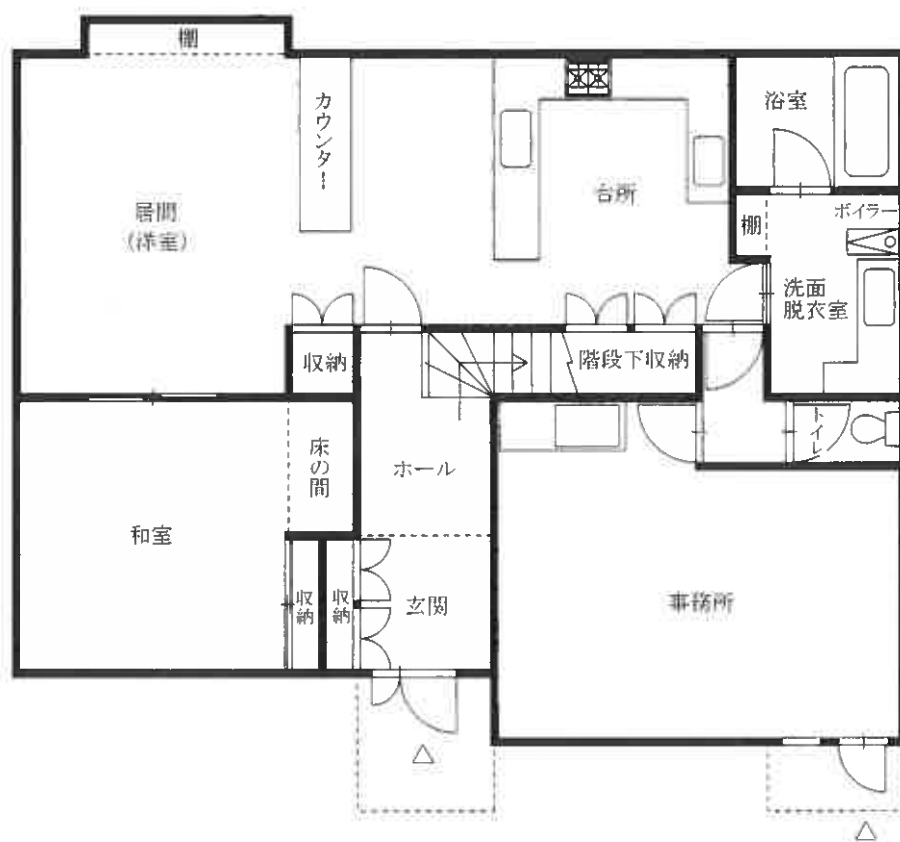
(日 記 簿 上)

(表 紙 上)

この図面はA3をA4に縮小しています。



S=1:250



未登記附属建物

