

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	5,683,000 4,546,400		1,136,600	108,529	0



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 八戸市大字常海町 13 番地 2

建物の名称 サンデュエル内丸

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 常海町 13 番 2 の 701

建物の名称 701

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 66.90 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 八戸市大字常海町 13 番 2

地 目 宅地

地 積 823.14 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 291232 分の 7040



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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

【物件番号1】

- ・管理費等の滞納あり。
- ・売却基準価額は、滞納管理費等の額を考慮して定められている。

《 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（一棟の建物の表示）

所 在 八戸市大字常海町 13 番地 2

建物の名称 サンデュエル内丸

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 常海町 13 番 2 の 701

建物の名称 701

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 66.90 平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 八戸市大字常海町 13 番 2

地 目 宅地

地 積 823.14 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 291232 分の 7040



令和 6 年（ケ）第 60 号
令和 7 年 1 月 16 日受理
令和 7 年 2 月 13 日提出
（評価人 青 田 淳 一）

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（一棟の建物の表示）

所 在 八戸市大字常海町 13 番地 2

建物の名称 サンデュエル内丸

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 常海町 13 番 2 の 701

建物の名称 701

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 66.90 平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 八戸市大字常海町 13 番 2

地 目 宅地

地 積 823.14 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 291232 分の 7040

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)		
建物	物件 1		
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 として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	☒ 下記のとおり 管理費 13,000 円 修繕積立金 15,400 円 水道料・下水道使用料は使用料に応じて請求	令和 7 年 2 月 現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 3 年 12 月分～7 年 2 月分 計 592,456 円 (令和 7 年 2 月分水道料 3, 740 円下水道 使用料 2, 388 円含む)	
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社東北事業部盛岡支店		
その他の事項	水道料、下水道使用料につき管理費等照会先が買受人に承継される旨主張しているが、承継されるか否か不明である。		
敷地権	符号 1		
現況地目	☒ 宅地 (符号 1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)		
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 ☐		
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号 1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)		
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	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
土地建物位置関係	☐ 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

関係人の陳述	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
☒ A (所有者)	1 物件1建物は私の住居として使用しています。他の人が使っている部分はありません。
☒ 日本ハウズイング 株式会社東北事業 部盛岡支店	1 当社はサンデュエル内丸の管理業務を担当しています。 2 Aさんに毎月請求しているのは管理費13,000円と修繕積立金15,400円と使用分の水道料、下水道使用料です。滞納額には、12月のAさんの10万円の支払いで、滞納していた水道料と下水使用料に先に充当したので滞納分はなくなりました。滞納額には令和7年2月分の水道料3,740円と下水道使用料2,388円が含まれているだけです。

(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

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。

(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
7 年 1 月 20 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
7 年 1 月 28 日 (火) 13 : 20 - 13 : 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)
7 年 2 月 4 日 (火) 13 : 30 - 14 : 00	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。

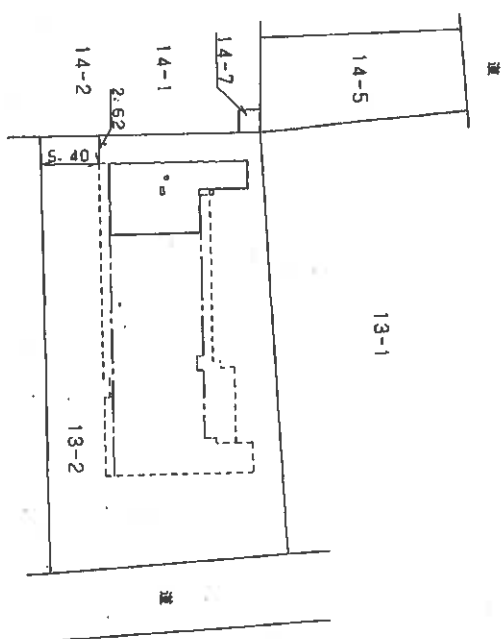
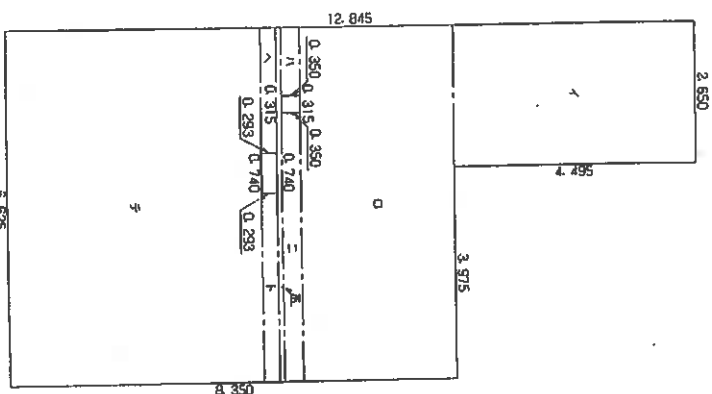
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

面圖 剖面圖 階梯圖 各建

0000570

求積表	
1	1.90
2	3.80
3	5.70
4	7.60
5	9.50
6	11.40
7	13.30
8	15.20
9	17.10
10	19.00
11	20.90
12	22.80
13	24.70
14	26.60
15	28.50
16	30.40
17	32.30
18	34.20
19	36.10
20	38.00
21	39.90
22	41.80
23	43.70
24	45.60
25	47.50
26	49.40
27	51.30
28	53.20
29	55.10
30	57.00
31	58.90
32	60.80
33	62.70
34	64.60
35	66.50
36	68.40
37	70.30
38	72.20
39	74.10
40	76.00
41	77.90
42	79.80
43	81.70
44	83.60
45	85.50
46	87.40
47	89.30
48	91.20
49	93.10
50	95.00
51	96.90
52	98.80
53	100.70
54	102.60
55	104.50
56	106.40
57	108.30
58	110.20
59	112.10
60	114.00
61	115.90
62	117.80
63	119.70
64	121.60
65	123.50
66	125.40
67	127.30
68	129.20
69	131.10
70	133.00
71	134.90
72	136.80
73	138.70
74	140.60
75	142.50
76	144.40
77	146.30
78	148.20
79	150.10
80	152.00
81	153.90
82	155.80
83	157.70
84	159.60
85	161.50
86	163.40
87	165.30
88	167.20
89	169.10
90	171.00
91	172.90
92	174.80
93	176.70
94	178.60
95	180.50
96	182.40
97	184.30
98	186.20
99	188.10
100	190.00
合計	66.903430
床面積	66.90 m ²

建物の存する部分7階
建物の番号701

(日附連12)

作者

縮尺

$$\frac{1}{100}$$

申請人

盜不

$$\frac{1}{500}$$

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

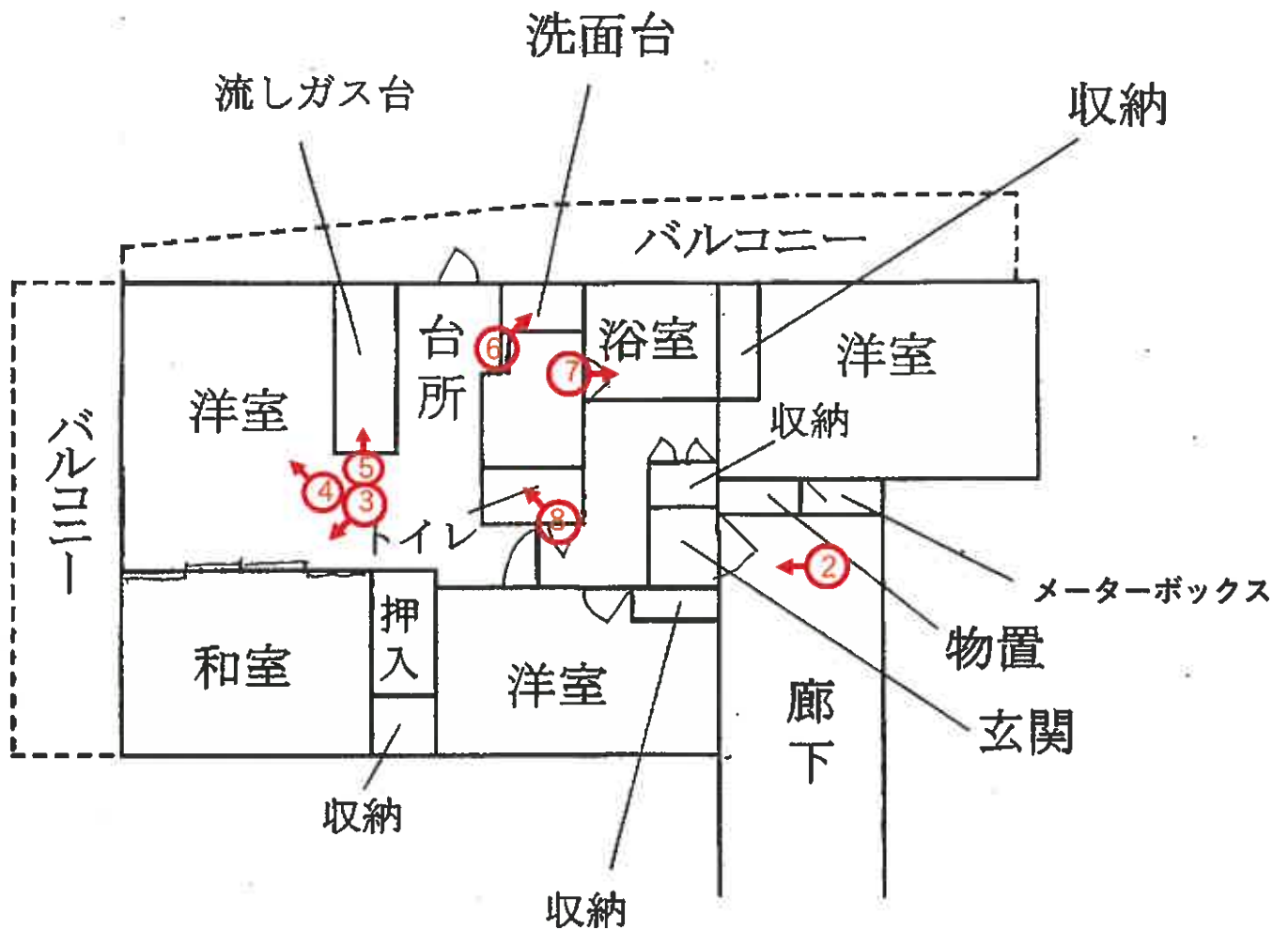
平成 15 年 11 月 25 日 登記

土地建物位置関係図



建物の存する部分7階
建物の番号701

建物間取図



S-1/100

写真撮影地点



(8 枚目)

写真番号 1

物件 1 建物



土地符号 1

市道

写真番号 2

物件 1 建物



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 60 号
令和 7年 2月 4日 現地調査
令和 7年 2月 26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

青田淳一

第1 評価額

物件番号	評価額（滞納減価後）
1	金5,683,000円

(注) 令和6年2月現在の引受債務の額 金592,456円
(マンション管理費等の滞納額)

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 建物の名称 構 造 床 面 積	一棟の建物の表示 八戸市大字常海町13番地2 サンデュエル内丸 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 12階建 1階 331.66㎡ 2階 272.37㎡ 3階 272.37㎡ 4階 272.37㎡ 5階 272.37㎡ 6階 272.37㎡ 7階 272.37㎡ 8階 272.37㎡ 9階 272.39㎡ 10階 272.39㎡ 11階 272.39㎡ 12階 260.67㎡	同 左 同 左 同 左 1階 同 左 2階 同 左 3階 同 左 4階 同 左 5階 同 左 6階 同 左 7階 同 左 8階 同 左 9階 同 左 10階 同 左 11階 同 左 12階 同 左
	家屋番号 建物の名称 種 類 構 造 床 面 積	専有部分の建物の表示 常海町13番地2の701 701 居 宅 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 7階部分 66.90㎡	同 左 同 左 同 左 同 左 7階部分 同 左
	土地の符号 所在及び地番 地 目 地 積	敷地権の目的たる土地の表示 1 八戸市大字常海町13番2 宅 地 823.14㎡	同 左 同 左 同 左 同 左
	土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合	敷地権の表示 1 所有権 291232分の7040	同 左 同 左 同 左
番号	特 記 事 項		

第4 目的物件の位置・環境等

1 敷地(土地の符号1)の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	JR八戸線本八戸駅の南東方・道路距離約0.7km (附属資料1位置図参照)	
付 近 の 状 況	物件1を含む地域は、八戸市中心市街地内に、一般住宅、マンションが建ち並ぶ中に駐車場が見られる既成住宅地域である。	
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	市街化区域 商業地域 指定 80% 指定 400% 準防火地域 な し
画 地 条 件	間口約22m・奥行約40m・地積823.14㎡の平坦な長方形地。 道路との高低差は等高、北西側隣接地より約1.5m高位。	
接面道路の状況	南東側6m、市道、舗装(有) 建築基準法上: 法第42条1項1号	
土地の 利用状況等	物件1専有部分を含む一棟の建物(サンデュエル内丸)の敷地として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上水道	あ り
	ガス配管	あ り
	下水道	あ り

特 記 事 項	な し
---------	-----

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	サンデュエル内丸
建物の用途	共同住宅(総戸数43戸)
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記上) 平成15年11月10日 経過年数 21年 経済的残存耐用年数 19年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
仕 様	屋 根 金ごてアスファルト 外 壁 コンクリート打放タイル貼り
設 備 等	エレベーター、防災設備、駐車場、駐輪場、ごみ置場、タイヤラック
建物の品等	使用資材 普 通 施 工 普 通
管理の形態等	管理組合：有、 名称 サンデュエル内丸管理組合 管理方法：日本ハウズイング株式会社へ管理委託 管理形態：平日午前8時～午後5時常駐、管理人事務室有、 夜間は警備会社(ALSOK)による警備
管理の状況	普 通

特 記 事 項	な し
---------	-----

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
位 置	7階部分 701号室 主要開口部の方位：南西向き(バルコニー)、北西向き(バルコニー)、角部屋
現況床面積	66.90㎡ (登記面積)
間取り	附属資料4建物間取図参照
仕 様	天 井 内 壁 床 設 備 その他 クロス貼り クロス貼り フローリング、カーペット、畳 電気、給排水、浴室、給湯、衛生(本下水)、都市ガス (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。) なし
維持管理の状態	普通より劣る。 室内は廃棄物が堆積したゴミ屋敷状態であるため、床の状態については未確認である。。 浴室周辺で内壁クロスが浮いている部分がある。

管理費等	① 物件1の毎月の管理費等の明細は以下のとおり。 管理費： 13,000円/月 修繕積立金： 15,400円/月 合計： 28,400円/月 ② 物件1の管理費等の、令和7年2月現在の滞納額は以下のとおり。 滞納額： 592,456円（水道、下水道使用料含む）
専有部分の利用状況等	建物所有者が居宅として使用している。
特記事項	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、アスベスト等を含有する建材が使用されている可能性は低いが、成型板等にアスベスト等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

建物の価格に、敷地権価格を加算して、本件建物の価格を評価した。

1 建物価格

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並びに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。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
320,000	66.90	0.34	7,279,000

ア 再調達原価：320,000円/㎡

イ 専有面積：登記面積による

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
1	21	19	0.30	0.03	0.34

※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 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
53, 500	1. 04	823.14	(1-0.00)	$\frac{7040}{291232}$	1, 107, 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 八戸-15

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$52, 300\text{円}/\text{㎡} \times \frac{100.0}{100} \times \frac{100}{104} \times \frac{100}{94} \div 53, 500\text{円}/\text{㎡}$$

◇時点修正: 公示価格等の価格時点から本件の価格時点までの推定変動率である。

◇標準化補正: 画地条件(方位)+4%

◇地域格差: 環境条件(居住環境)-6%

イ 個別格差: 画地条件(方位)+4%

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て減価はないものと査定した。

オ 敷地権割合: 登記上の敷地権割合による。

3 評価額の判定

(1) 敷地権付建物の価格

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 ウ	敷地権付建物の価格 (円) (ア+イ)×ウ
7, 279, 000	1, 107, 000	1. 10	9, 225, 000

ウ 個別格差: 基準階を7階として階層の格差率は0%、角部屋住居であることから位置の格差率は+10%と査定した。

$$(1+0.00) \times (1+0.10) \div 1.10$$

(2) 評価額

(1)で求めた価格に、前記第2の1で述べた不動産の特殊性を考慮した修正を施し、さらに本件建物の占有者の占有状況等を考慮して、評価額を求めた。

敷地権付 建物価格 (円) ア	占有 減価 修正 イ	市場 性 修正 ウ	競売 市場 修正 エ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ =オ	管理費 等滞納 減価 カ	滞納減価後評 価額(円) オ×カ
9, 225, 000	1.00	1.00	(1-0.30)	6, 458, 000	(1-0.12)	5, 683, 000

イ 占有減価修正: 減価なし

ウ 市場性修正: 減価なし

エ 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。

カ 管理費等滞納減価: -12%、前記「専有部分の概要、管理費等」に記載した現在の滞納管理費等に今後予想される滞納額を考慮して査定した。

第6 参考価格資料

地価公示価格 八戸ー15

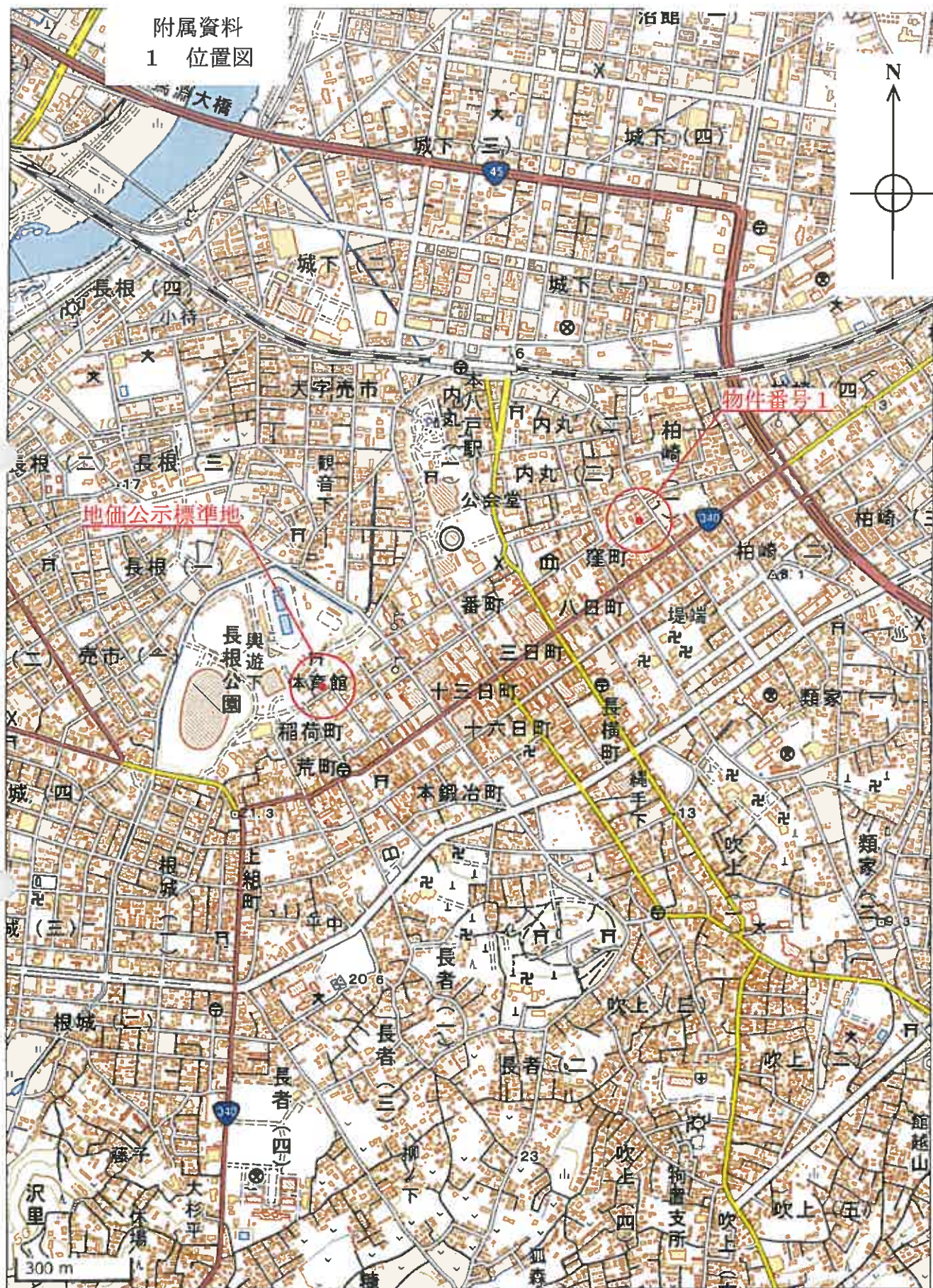
所 在： 八戸市大字稻荷町10番6
 価 格： 52,300円/㎡
 位 置： J R 八戸線本八戸駅から道路距離約1.5kmに位置する。
 価 格 時 点： 令和6年1月1日
 地 積： 234㎡
 供給処理施設： 上水道、下水道、都市ガス
 接 面 街 路： 南東6m市道に接面
 用 途 指 定 等： 市街化区域、第1種住居地域
 (指定建ぺい率60%、指定容積率200%)
 地 域 の 概 要： 中規模一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料の表示

- | | | |
|---|------------------------|---------|
| 1 | 位置図（出所：国土地理院ウェブサイト）・・・ | 1 葉 |
| 2 | 公図写 | ・・・ 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 |

以 上

附属資料
1 位置図



附属資料
2 公図写



1

600

— 附屬資料

3 建物図面及び各階平面図写

各階平面圖

0000570

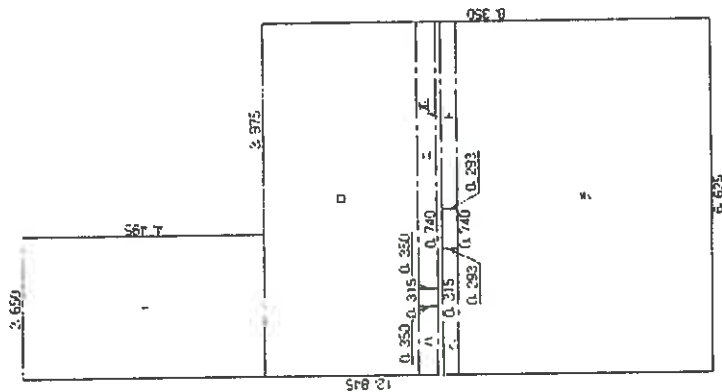
八戸市大字常盤町13番地2

701 第13卷2の

102

建物の所在

圖面
圖面
階平
各建



求積表

[illegible]

建物の存する部分7階
建物の番号701

A3用紙をA4用紙に縮小しています

作

17,00

田

1/500

年11月25日登記

記録されている内容を証明した書面である。

(育森地方法務局八戸支局管轄)

令和7年2月6日

青森地方法務局

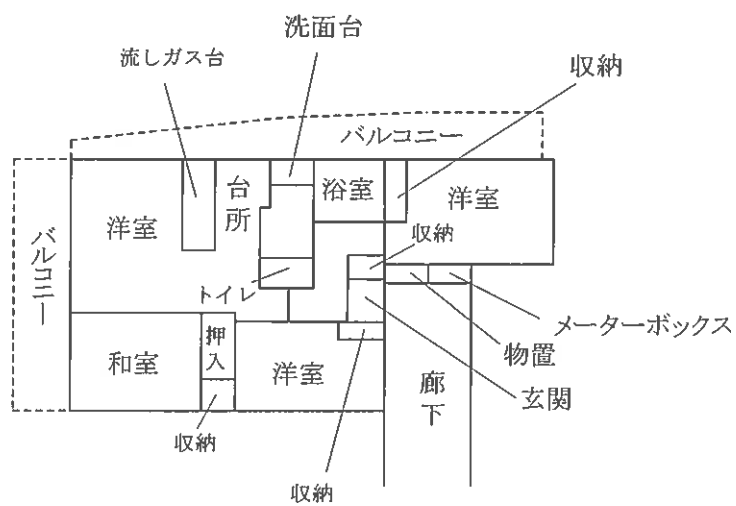
製品名

地圖整理番号: W23164

4 建 物 間 取 図

物件番号1 専有部分

7階 701号室



$$S = \frac{1}{200}$$