

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 目 録

- 1 所 在 八戸市新井田西一丁目
 地 番 10 番 8
 地 目 宅地
 地 積 289.01 平方メートル

- 2 所 在 八戸市新井田西一丁目 10 番地 8
 家屋 番号 10 番 8
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 65.83 平方メートル
 2 階 41.40 平方メートル
 (現況)
 構 造 木造瓦ぶき 3 階建
 床 面 積 1 階 約 58.38 平方メートル
 3 階 約 28.15 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月16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1】

本件債務者が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【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 八戸市新井田西一丁目
地 番 10 番 8
地 目 宅地
地 積 289.01 平方メートル

所有者 B

2 所 在 八戸市新井田西一丁目 10 番地 8
家屋 番号 10 番 8
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 65.83 平方メートル
2 階 41.40 平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦ぶき 3 階建 ✓
床 面 積 1 階 約 58.38 平方メートル ✓
3 階 約 28.15 平方メートル ✓

所有者 A



令和 6 年（ケ）第 63 号
令和 7 年 1 月 27 日 受理
令和 7 年 3 月 3 日 提出
（評価人 久保田 新）

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 八戸市新井田西一丁目
地 番 10 番 8
地 目 宅地
地 積 289.01 平方メートル

所有者 B

2 所 在 八戸市新井田西一丁目 10 番地 8
家屋 番号 10 番 8
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 65.83 平方メートル
2 階 41.40 平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	八戸市新井田西一丁目10番9号		
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 A 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が異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☒ 構造：木造瓦ぶき3階建 ☒ 床面積：1階約58.38㎡ 3階約28.15㎡		
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		
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			
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

(占有関係用(単独))

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)	
占有範囲	☒ 全部 ☐
占有者	☒ A ☐
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐
☒ 関係人 (☒ A (占有者)) の陳述 / ☐ 提示文書 (「占有関係調査票」) の要旨	
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐
占有開始時期	平成17年5月19日
最初の契約日	平成17年5月19日
契約等	期間 年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等	貸主 ☐ 所有者 ☐ その他の者 ()
当事者	借主 ☐ 占有者 ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐
その他	
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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 (債務者 兼 物件2所有者)	1 物件2建物は私が居宅として使っています。私以外の者が使用している部分はありません。 2 物件1土地の所有者Bは私の元妻です。夫婦であったときに物件1土地の上に物件2建物を建てて一緒に暮らしていましたが、その後離婚して私1人が物件2建物に住んでいます。 3 物件1土地の利用に関して、家を建てたときも離婚後もBとの間で金銭支払い等の取決めはありません。

(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

関係人の陳述及び現況にてらし、2、3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 27 日 (月) 16 : 30	法務局八戸支局	土地建物登記事項証明書等受理
7 年 2 月 14 日 (金) 10 : 00 - 10 : 40	物件所在地	立入のため臨場/不在/概測/写真撮影
7 年 2 月 28 日 (金) 8 : 40 - 8 : 45	当庁執行官室	A に対し占有関係等電話聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

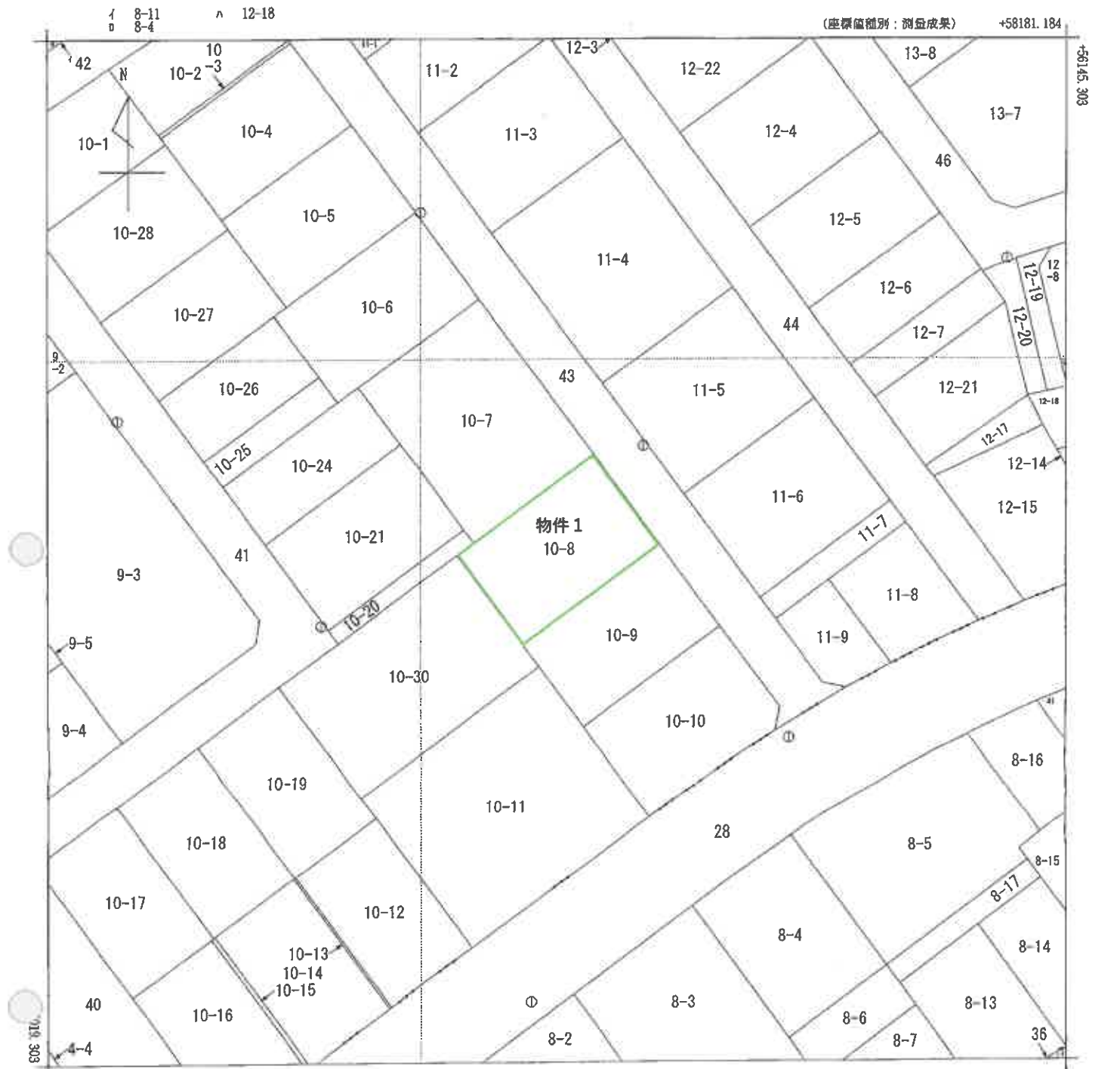
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 7 年 2 月 14 日
目的物件は不在だったので立会人として八戸市役所職員 C を立ち会わ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



(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	八戸市新井田西一丁目				地番	10番8			
出力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地区画整理所在図	
作成年月日	平成16年1月			備付年月日(原図)	平成16年2月9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7年1月27日
青森地方務局八戸支局
登記官

登記年月日：平成17年8月9日

A 3 を A 4 に縮小

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7年1月27日 登録地方法務局八戸支局 登記官

各階平面図

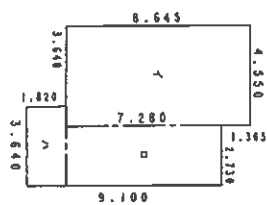
建築物平面図

0235132

家屋番号 10-8

建築物の所在 八戸市新井田西一丁目10-8

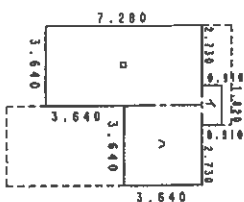
1階



求積表

4.550 x 8.645 = 39.334750
7.280 x 3.640 = 26.499200
合計 65.833950
床面積 65.83 m²

2階



求積表

7.280 x 3.640 = 26.499200
3.640 x 3.640 = 13.249600
合計 41.405000
床面積 41.40 m²

(目録通12)

作製者

7年 8月 8日(作製)

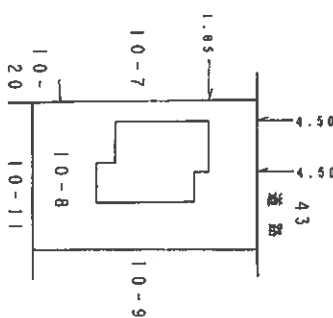
縮尺

1/250

申請人

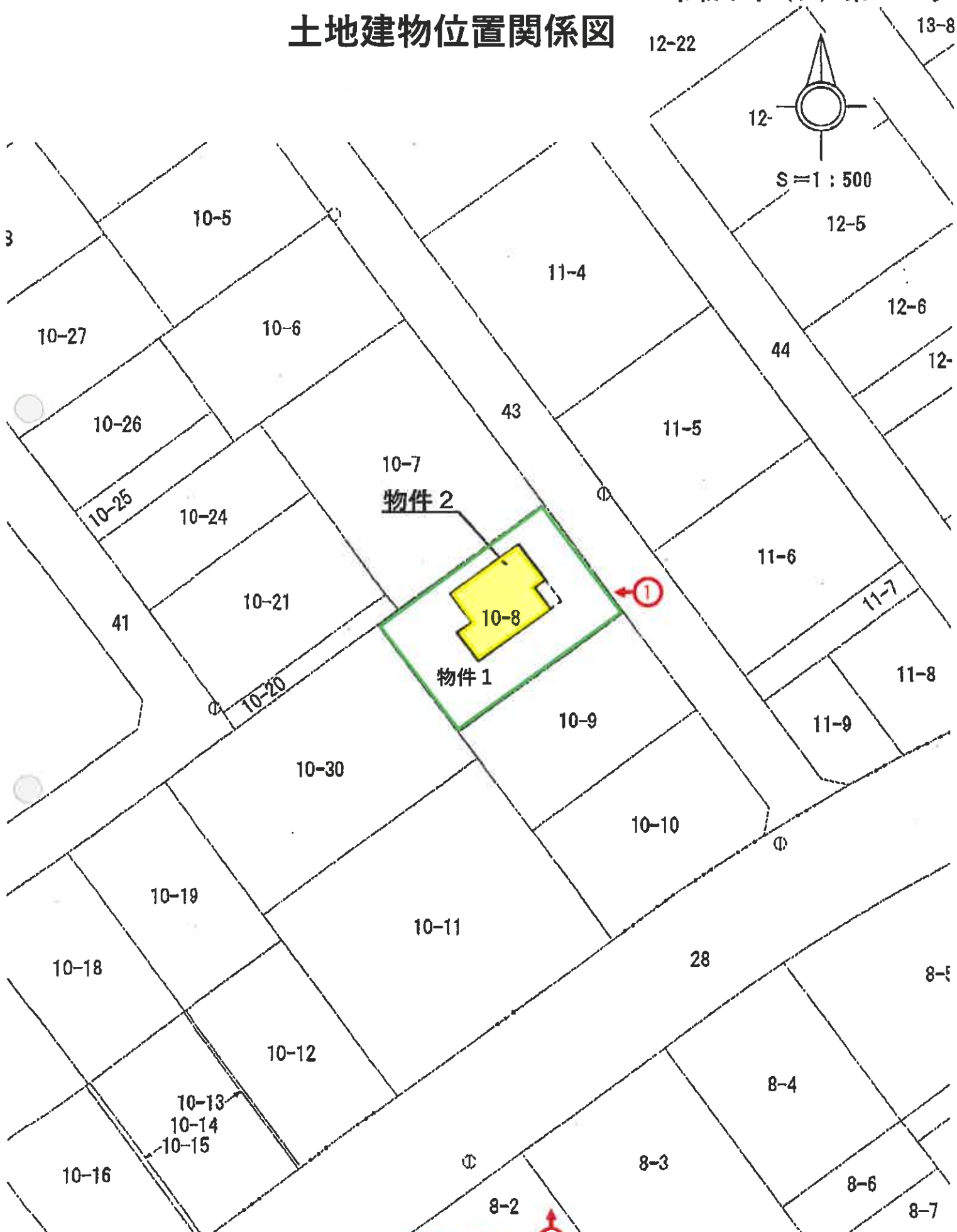
縮尺

1/500



(量源納)

土地建物位置関係図



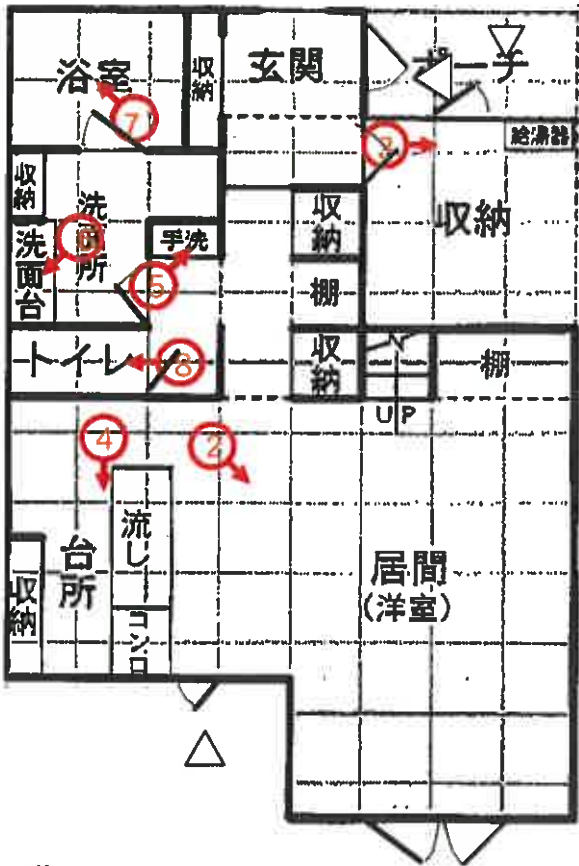
写真撮影地点



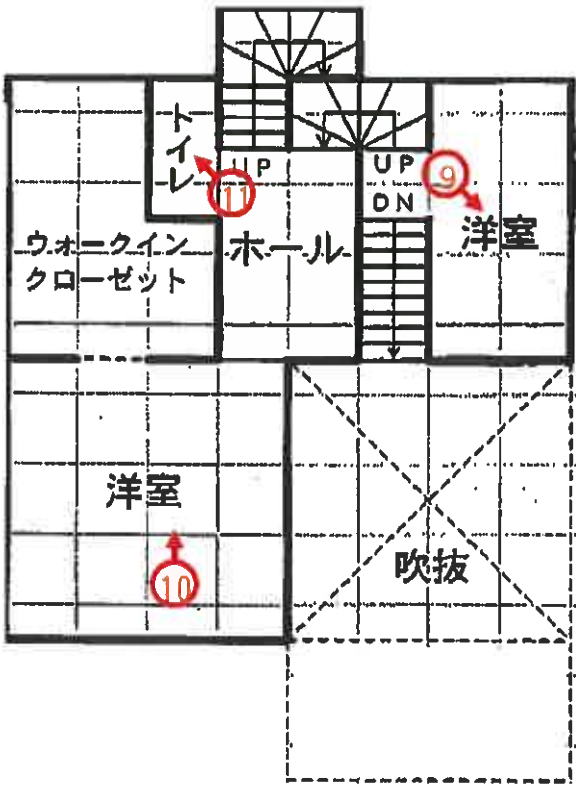
(9 枚目)

建物間取図

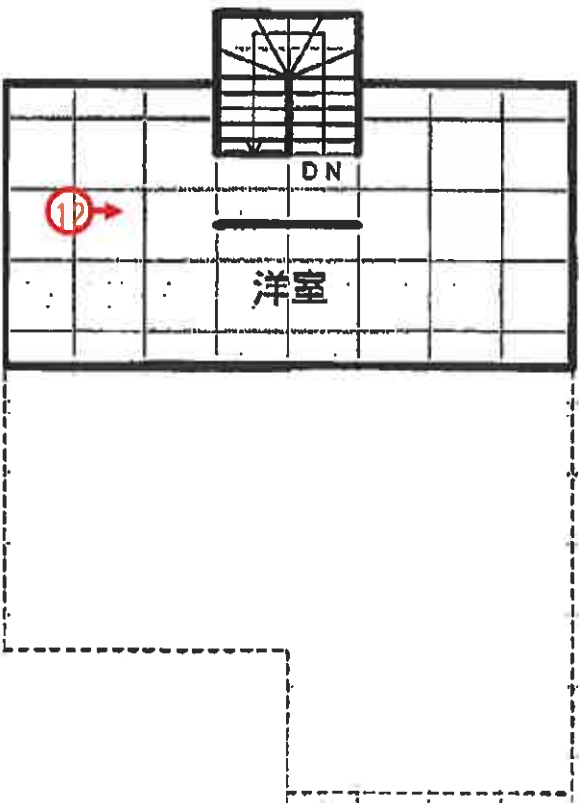
1 階



2 階



3 階



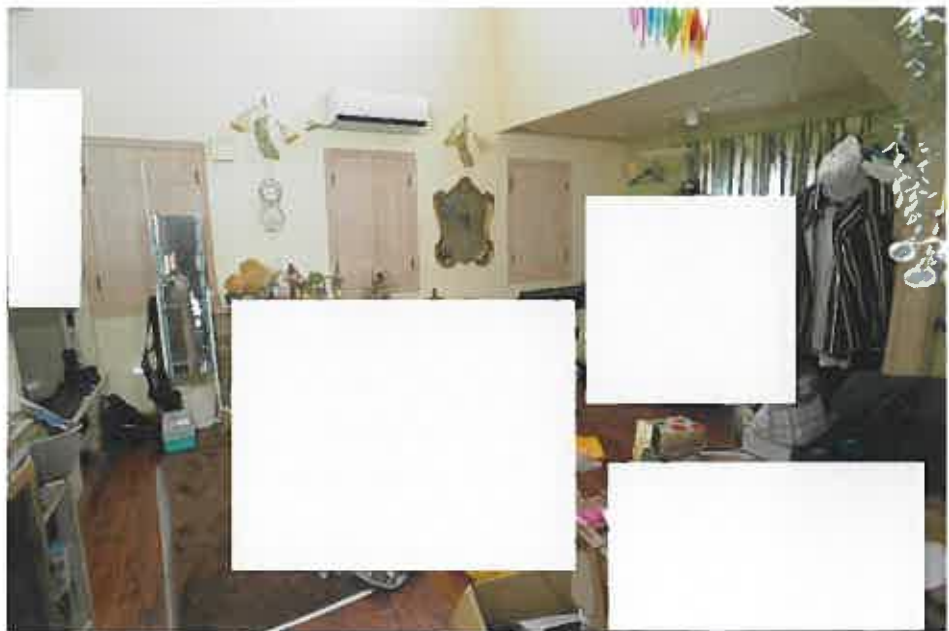
S = 1:100

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



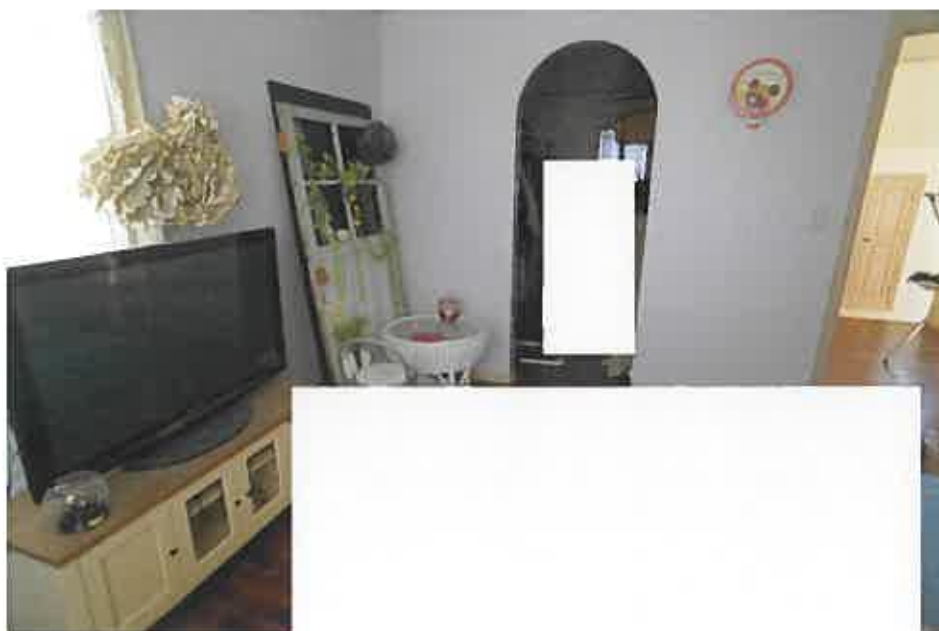
写真番号 8



写真番号 9



写真番号 10



写真番号 1 1



写真番号 1 2



令和 6年（ケ）第 63 号
令和 7年02月14日現地調査
令和 7年03月05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

久保田新

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 12,474,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 7,337,000 円
物件 2 (建物)	金 5,137,000 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 の土地の内訳価格は物件 2 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き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	八戸市新井田西一丁目 10番8 宅地 289.01m ²	同左 同左 同左 同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	八戸市新井田西一丁目 10番地8 10番8 居宅 木造瓦葺2階建 1階 65.83m ² 2階 41.40m ² 3階 —	同左 同左 同左 木造瓦ぶき3階建 約58.38m ² 同左 約28.15m ²

第4 目的物件の位置・環境等

○ 物件1 (土地) の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	J R 八戸線「小中野」駅の南東方・道路距離約2.7 km (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、八戸市市街地東部、戸建住宅の中にアパートも見られる区画整理済の住宅地域。 土地利用状況は、画地規模200～300㎡程度の敷地に低層住宅が標準的で、将来とも当分は現状のまま推移していくものと予測する。	
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	市街化区域 第1種低層住居専用地域 指定 50% 指定 80% なし 特になし
画 地 条 件 (規 模 、 形 状 等)	規 模 289.01㎡ (公簿面積) 形 状 長方形 間 口 × 奥 行 約13.5m × 約21.0m	
接面道路の状況	北東側で幅員約6mの舗装市道と等高に接面する中間画地。(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当)	
土 地 の 利 用 状 況 等	その他の者Aが下記占有権原に基づき、物件2の敷地として使用占有している。 (附属資料「3 建物配置図」参照)	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし 下 水 道 あり	
特 記 事 項	① 占有者及び占有権原 占有範囲：全部 占有者：債務者A 占有状況：敷地 占有権原：使用借権 占有開始時期：平成17年5月19日 契約期間：期間の定めなし ② 八戸市津波ハザードマップにおいて、津波想定浸水区域5m～10m未満の区域に含まれている。また、洪水ハザードマップにおいても、浸水想定深5m～10m未満の区域に含まれている。	

㊦ 物件 2 (建物) の概況及び利用状況等

区 分	主である建物 家屋番号 10番8
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17年5月19日新築 経過年数 約20年 経済的残存耐用年数 約10年
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 塗壁 外 内 壁 ビニールクロス貼 外 天 井 ビニールクロス貼 外 床 フローリング 外 設 備 電気、給排水、衛生 (水洗) 等。但し、設備の動作確認は 行えなかったため、正常に稼働するか否かは不明。 そ の 他 特になし
床面積 (現況)	1階 約58.38㎡ 2階 41.40㎡ 3階 約28.15㎡ 延床面積 約127.93㎡ 増改築 下記特記事項③参照。
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	中位
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者が所有権に基づき、居宅として使用占有している。
特記事項	① 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。 ② 平成16年12月に建築確認を受け、平成17年7月に検査済証が交付されている。 ③ 1階の物置部分は、建築当時から存するものと推定されるが、階高が1.5m未満であったため、床面積から除外した。また、3階は、もともと屋根裏だったと推定されるが、居室として利用されているため、床面積に含めている。以上より、登記床面積と現況が異なる結果となった。

第 5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件 1 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 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=オ
1	42,000	1.01	289.01	(1-0.05)	11,647,000

〔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等)

地価調査 八戸 (県) - 30				
地価調査基準地価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
46,800 円/㎡	100.6	100	100	
×	—	×	—	≒ 42,000 円/㎡
	100.0	101	111	

項 目	物件 1	備 考
基準とする地価公 示または県基準地	地価調査 八戸 (県) - 30	
公示価格等	46,800 円/㎡	
価格 (基準) 時点	令和 6 年 7 月 1 日	
◇時点修正	100.6 %	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	101 %	+1 % (方位: 北東)
◇地域格差	111 %	相乗積による。
街路条件	+1 % (幅 員)	格差率については、1 % 未満 の数値を四捨五入。
環境条件	+10 % (居 住 環 境)	

イ、個別的格差率

項 目	物件 1	備 考
街路条件	100 %	相乗積による。 格差率については、1 % 未満 の数値を四捨五入。
交通接近条件	100 %	
環境条件	100 %	
行政的条件	100 %	
画地条件	101 %	
	(接面方位 + 1 %)	
その他	100 %	
個別的格差率	101 %	

ウ、地積: 登記数量

エ、建付減価: ▲ 5 % (建物と敷地との適応の状態等を考慮した。)

② 物件 2 (建物)

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、建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	193,000	127.93	0.25	6,173,000

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。

物件 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	20	10	0.30	0.03	0.25

※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

物件 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=エ
1	11,647,000	1.00	0.10 使用借権	1,165,000

イ、土地利用権等の及ぶ範囲： 物件 2 の土地利用権等の及ぶ範囲は、物件 1 の全範囲とした。

ウ、土地利用権等割合： 土地利用権等を使用借権と判定し、土地利用権等割合を本件建付地価格の 10% と判断した。

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価 格 (円) 土地は1①オ 建物は1②エ ア	土地利用権 等価格の控 除及び加算 (円) 2①エ 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	11,647,000	-1,165,000		(1-0.00)	(1-0.30)	7,337,000
2	6,173,000	+1,165,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	5,137,000
一括価格 (合計)						12,474,000

ウ、占有減価修正： 特になし

エ、市場性修正： 特になし

オ、競売市場修正： ▲30%

(「第2 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 (八戸(県) - 30)

所 在 ・ 地 番：八戸市類家5丁目16番7 (「類家5-16-7」)

価 格：46,800円/㎡

位 置：JR八戸線「本八戸」駅の南東方3.0km先に位置

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：203㎡

供給処理施設：上水道、下水道

接 面 街 路：北東側幅員約7mの舗装市道に接面

用 途 指 定 等：市街化区域、第1種低層住居専用地域

(建蔽率50%、容積率80%)

地 域 の 概 要：中規模一般住宅の中にアパートが混在する区画整理済の住宅地域

第7 附属資料

1 位置図(出所：国土地理院「25,000分の1地形図」) 1葉

2 法第14条第1項地図写 1葉

3 建 物 配 置 図 1葉

4 建 物 間 取 図 1葉

以 上

附属資料
1 位置図

令和6年(ケ)第63号



S=1:25,000

八戸(県)ー30

対象不動産

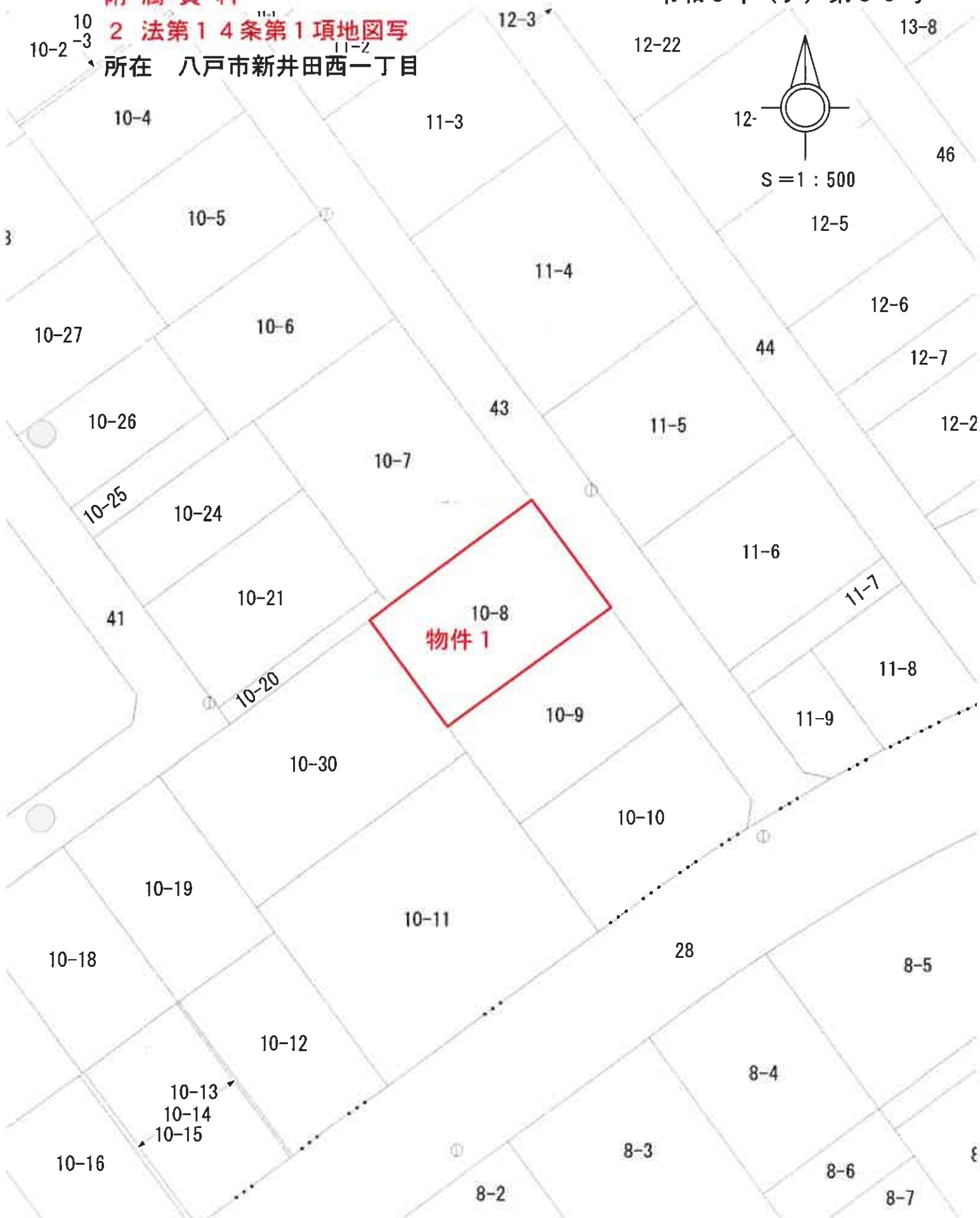
八戸市

附属資料

2 法第14条第1項地図写

、所在 八戸市新井田西一丁目

令和6年(ケ)第63号

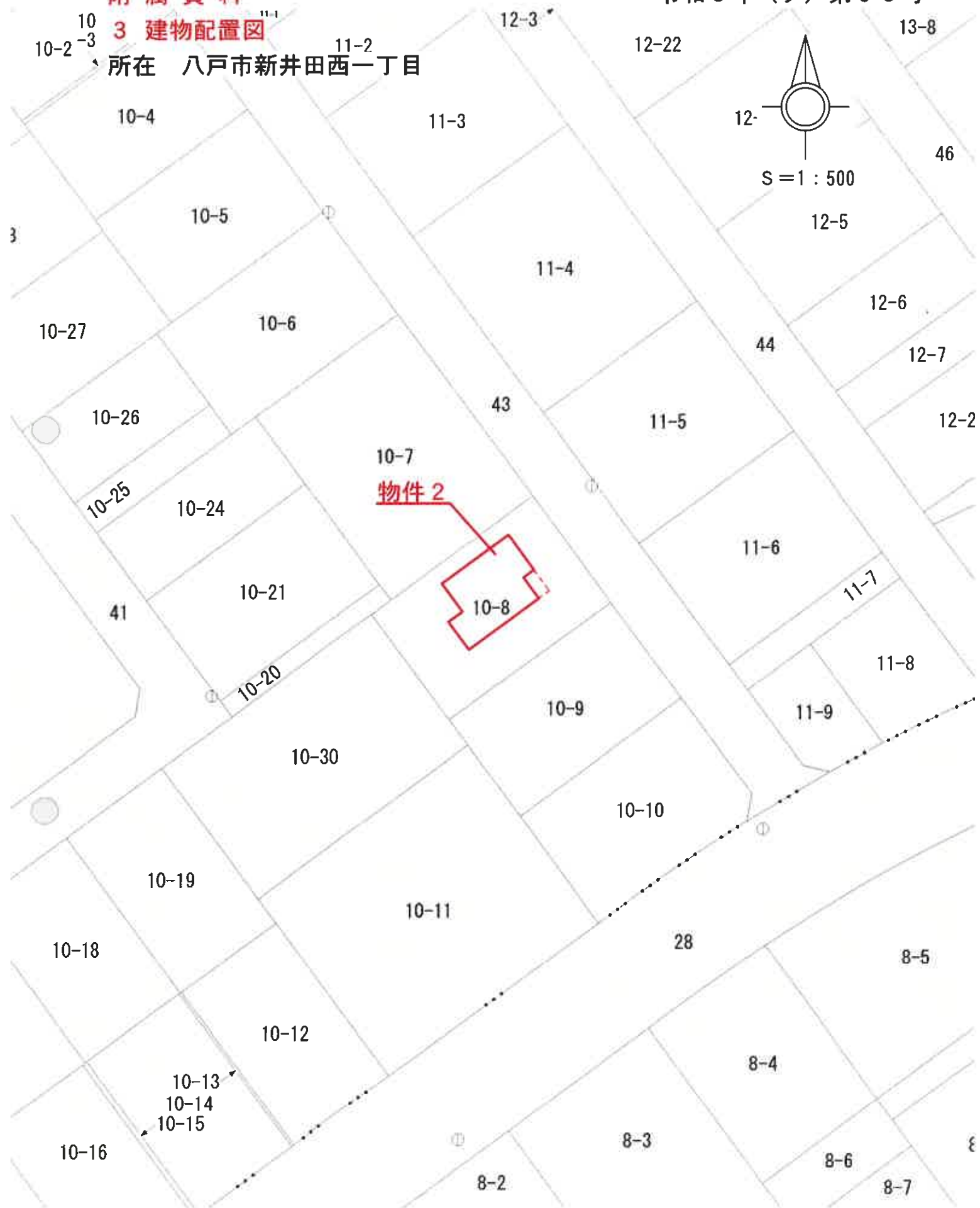


附 属 資 料

3 建物配置図

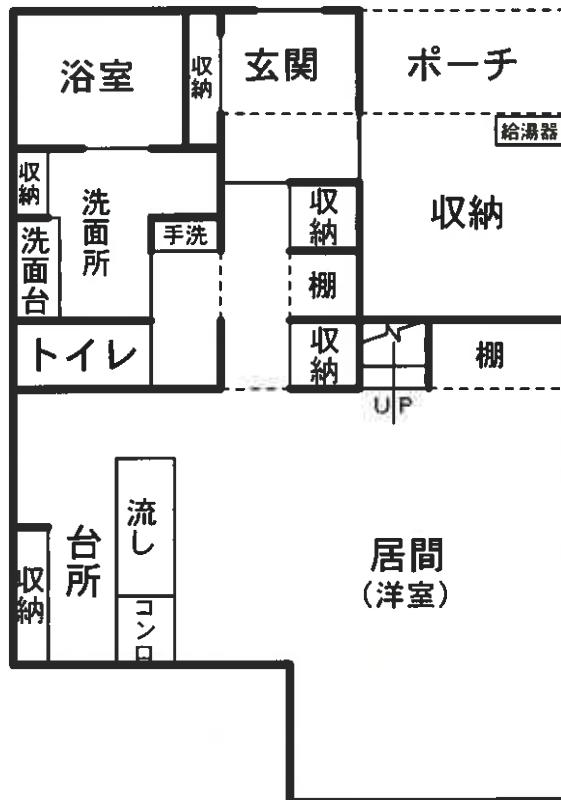
所在 八戸市新井田西一丁目

令和6年(ケ)第63号

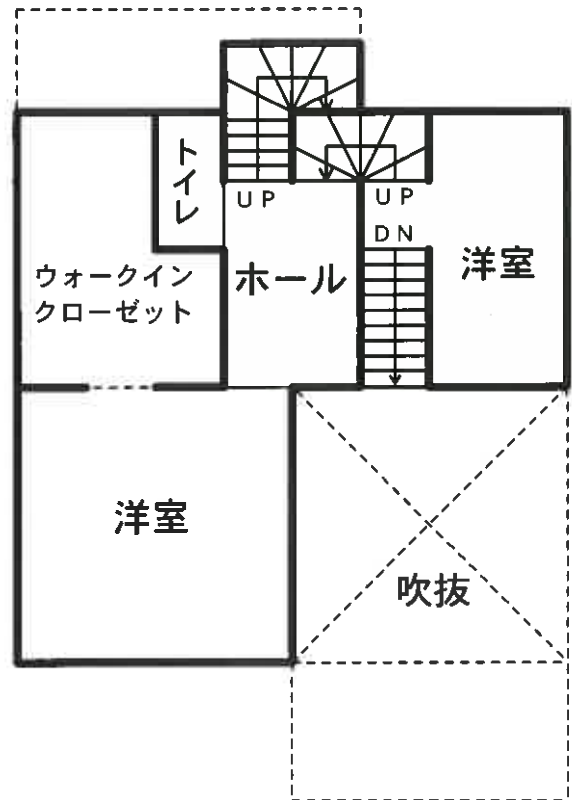


物件 2

1 階



2 階



3 階

