

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 10 月 9 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 12 月 4 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 12 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 12 月 17 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 8 年 1 月 7 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 12 月 18 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 12 月 19 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 10 月 9 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	2, 548, 000 2, 038, 400	一括	509, 600	18, 845	0
1	2, 207, 000				
2	341, 000				
</					



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|---------------|
| 1 | 所 | 在 | 八戸市大字糠塚字大杉平 |
| | 地 | 番 | 18 番 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 320.66 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 八戸市大字糠塚字大杉平 |
| | 地 | 番 | 18 番 8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 49.58 平方メートル |



物件明細書

令和 7年 9月10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】

法定地上權

目 的 売却対象外建物（家屋番号18番7）所有のため

地上権者 B

地代 1 か月 27,000円

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1, 2】

Bが占有している。同人の占有権原は法定地上権と認められる。

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 | 八戸市大字糠塚字大杉平 |
| | 地 | 番 | 18番7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 320.66平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 八戸市大字糠塚字大杉平 |
| | 地 | 番 | 18番8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 49.58平方メートル |



令和 6 年 (ケ) 第 37 号
令和 7 年 3 月 28 日受理
令和 7 年 5 月 19 日提出

現況調査報告書

青森地方裁判所八戸支部

執行官 今 雅 浩

(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 | 八戸市大字糠塚字大杉平 |
| | 地 | 番 | 18番7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 320.66平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 八戸市大字糠塚字大杉平 |
| | 地 | 番 | 18番8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 49.58平方メートル |



(土地用)

[illegible]

(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、2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		■敷地 ■駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■Bの夫(占有者の夫) ☐ ())の陳述／■提示文書(調停調書)の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■法定地上権	
占有開始時期		平成25年 7月 1日	
最初の契約等	契約日	平成25年 7月 1日	
	期間	平成25年 7月 1日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 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		毎月 金27,000円 (当月分を毎月翌月5日限り支払) ☐ 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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件1、2関係)	
所 在	八戸市大字糠塚字大杉平18番地7、18番地8
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 家屋番号18番7
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☒ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 (概 略)	1階132.81平方メートル 2階132.81平方メートル (登記簿による)
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (B) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 平成4年8月18日ころ ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (A) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

その他の事項

- 1 接面する道路は公道である。
- 2 物件 1 と 2 を一体利用している。
- 3 物件 1 と 2 は平坦であるが、北側接面道路は西側から東側にかけてやや下り勾配である。
- 4 物件 1、2 内に目的外建物の浄化槽が埋設してある。物件 1 上に目的外建物のガスボンベが設置してある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 目的外建物入居者	(令和7年4月22日に聴取した) 1 私は本件物件1、2上にある目的外建物である共同住宅に居住している者です。 2 物件1上には入居者の車両が2台ほど駐車していると思いますが、場所は決まっていないみたいです。
■ Bの夫 (目的外建物所有者の夫)	(令和7年4月30日に電話聴取した) 1 私は目的外建物の所有者であるBの夫です。 2 平成25年に土地所有者のAさんとBとの間で、物件1、2上の成立している法定地上権の地代を調停で決めています。それ以後も地代は払い続けています。 3 物件1、2は全部借り受けて、目的外建物の敷地と入居者の駐車場としています。現在2台の車両が駐車していますが、特に場所は決まっていません。

(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

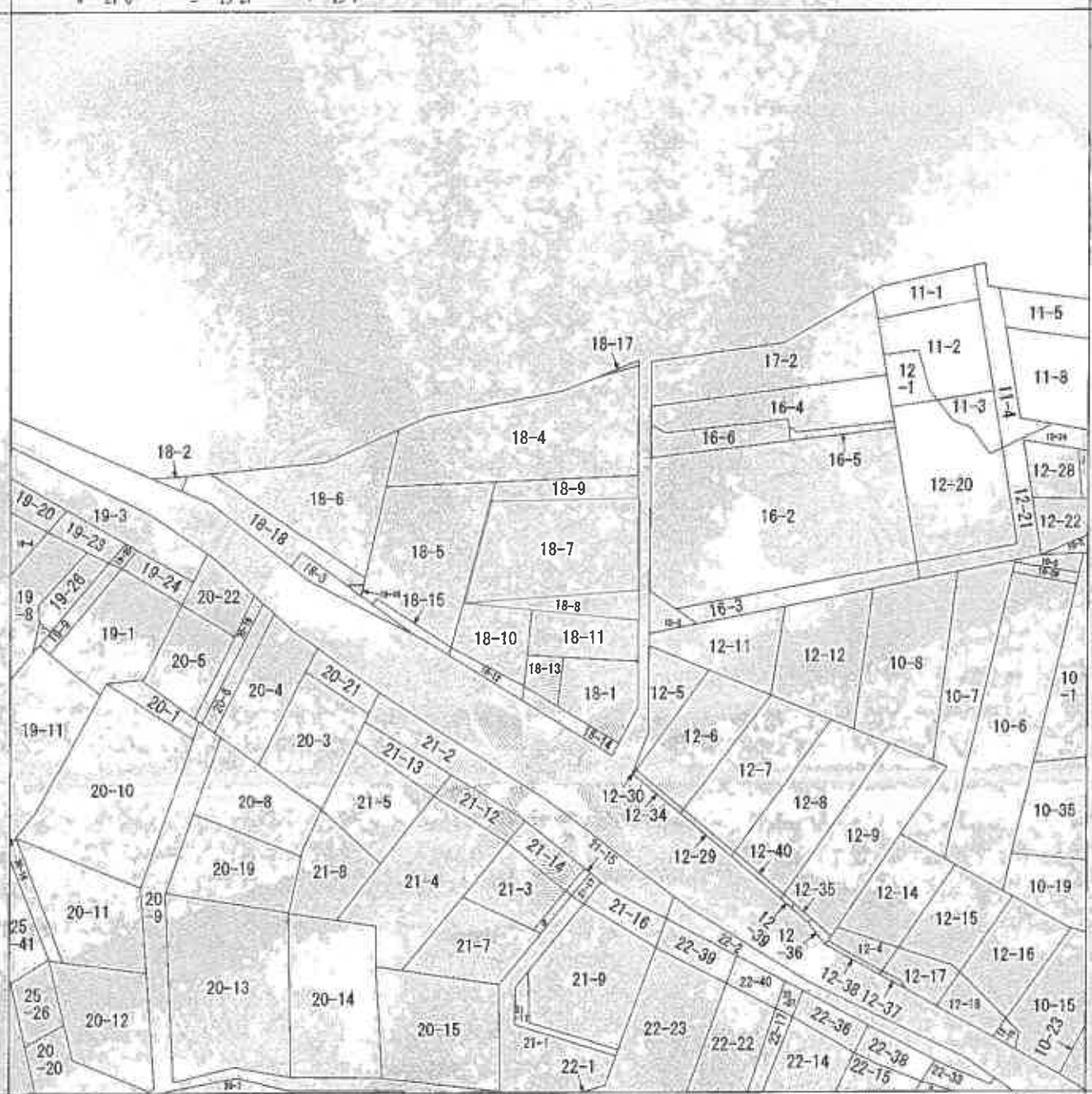
- 1 本件目的物件の状況は、別紙土地建物位置関係図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件目的物件の占有者及び占有状況は、現場の状況及び関係人からの聴取等から2～4枚目記載のとおり認定した。

(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 等	調 査 の 方 法 等
7年 4月 1日 (火) 15:00-15:10	青森地方法務局八戸支局	土地建物全部事項証明書等交付申請
7年 4月 2日 (水) 15:30-15:40	青森地方法務局八戸支局	土地建物全部事項証明書等受領
7年 4月 4日 (金) : - :	当庁	現況調査期日通知
7年 4月22日 (火) 13:30-14:10	物件所在地	現場確認、写真撮影、簡易計測、関係人から占有関係等聴取、評価人同行
7年 4月30日 (水) 15:00-15:10	当庁	関係人から占有関係等聴取 (電話)
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

イ 19-23
ロ 21-6
ハ 22-5
ニ 19-27
ヘ 19-16
ホ 19-7



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が置付けられるまでの間、これに代わるものとして置付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求 部	所 在	八戸市大字郷塚字大杉平				地 番	18番7			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日				備 付 年 月 日 (原図)				補 記 事 項	方位不明	

これは地図に準ずる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4月1日
青森地方方法務局八戸支局
登記官

請求番号: 14-1
(1/1)

公用

公用

登記年月日：平成4年8月26日

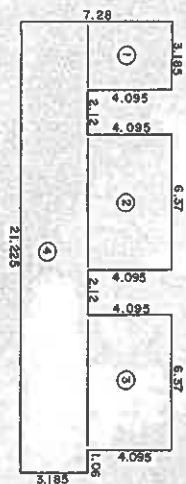
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年4月1日 青森地方送達局八戸支局 登記官

各階平面図

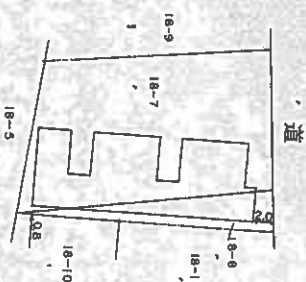
0136191

家屋番号	18-7-	建築物平面図
建築物の所在	八戸市大字糠塚字大杉平 18-7, 18-8	

1 階 2 階 各階同型



求 積	
①	$3.185 \times 4.095 = 13.04575$
②	$6.37 \times 4.095 = 26.08515$
③	$6.37 \times 4.095 = 26.08515$
④	$21.225 \times 3.185 = 67.601525$
計	132.8145 m ²



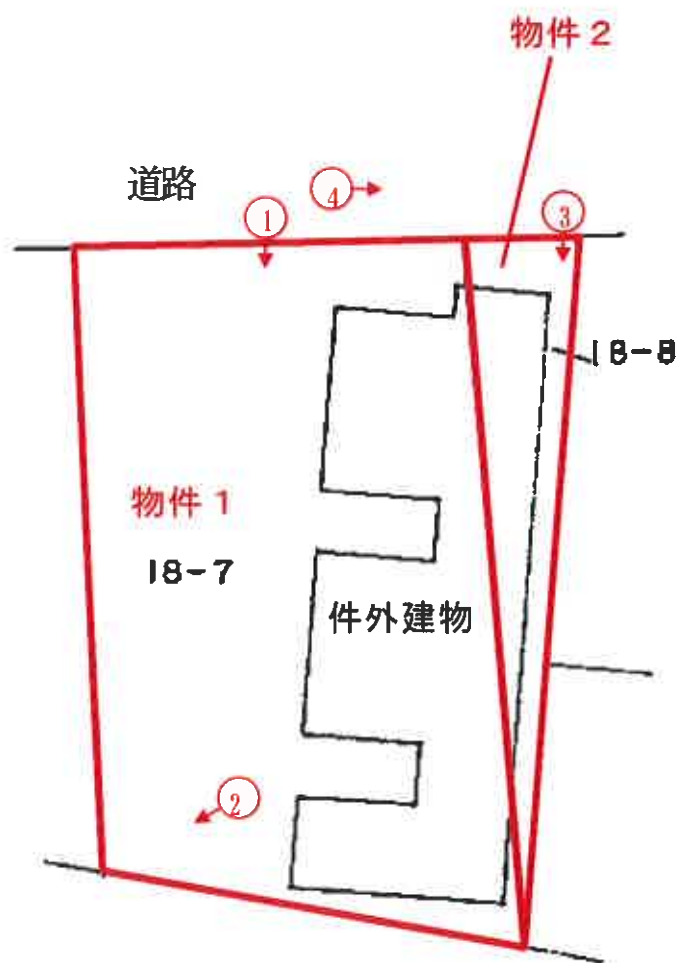
(日調通12)

作製者	作成 4年 8月21日(作製)	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	-----------------	----------	-----	----------

(長瀬均)

平成 4. 8. 26

土地建物位置関係図



凡例 ♂ 撮影地点・方向

写真番号 1



本件目的物件の状況

写真番号 2



物件 1 上のガスボンベ

写真番号 3

件外建物



物件 2

写真番号 4

物件 2

件外建物



接面道路

物件 1

令和 6 年（ケ）第 37 号
令和 7 年 4 月 22 日現地調査
令和 7 年 5 月 20 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

浅 井 康 光 印

第1 評価額

一括価格	
金 2, 5 4 8, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 2 0 7, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 3 4 1, 0 0 0 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 6 1 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 複数の土地が一体となり構成されている土地の内訳価格としての各土地の単価は、一括価格の単価を採用する方法による。
- 4 物件 1, 2 の土地の内訳価格は、目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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、調査日以降に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 5 8 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 在番 地目 地積	八戸市大字糠塚字大杉平 18番7 宅地 320.66m ²	同左 同左 同左 同左
2	所在地 在番 地目 地積	八戸市大字糠塚字大杉平 18番8 宅地 49.58m ²	同左 同左 同左 同左
番号	特 記 事 項		
1, 2	物件1及び2上には目的外建物が存する。		

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, 2）

位 置 ・ 交 通	J R 八 戸 線 「本八戸」 駅の南西方約3 km (道路距離)。 (附属資料 「1 位置図」 参照)	
付 近 の 状 況	八戸中心市街地南西側の大字糠塚字大杉平地区、一般住宅のほか、共同住宅に空地等も介在する地域である。 当地域は、目下のところ格別の変動要因がなく、今後 も現状のまま維持するものと予測される。	
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 国道340号線の道路境界から25mま では第2種低層住居専用地域、それ以降 は第1種低層住居専用地域 指定 50% 指定 80% なし なし
画地条件（規 模、形状等）	地 積 間口・奥行 形 状 接 道 状 況 そ の 他	370.24m ² 間口約17m, 奥行約24m ほぼ長方形 中間画地 なし
接面道路の状 況	北側幅員約3.7m, 市道, 舗装, ほぼ等高 建築基準法42条1項1号	
土地の利用状 況等	その他の者が物件1及び2土地に目的外建物を所有 し, 占有しているほか, 駐車場として使用し, 占有して いる。	

供給処理施設	上水道：有 ガス配管：無 下水道：無
特記事項	①物件1及び2は一体利用されている。 ②物件1及び2は平坦であるが、北側接面道路は西側から東側にかけてやや下り勾配である。 ③物件1及び2内に、目的外建物の浄化槽が埋設されている。また、物件1上に目的外建物用のプロパンガスのボンベが設置されている。 ④占有者及び占有権原（物件1，2関係） 占有範囲………全部 占有者………B 占有状況………敷地，駐車場 占有権原………法定地上権 占有開始時期…平成25年7月1日 最初の契約等 契約日………平成25年7月1日 期間………期間の定めなし 貸主………所有者 借主………占有者 賃料・ 支払時期等………毎月27，000円 当月分を毎月翌月5日限り支払 敷金・保証金…なし ⑤目的外建物の概況（物件1，2関係） 所在………八戸市大字糠塚字大杉平18番地7， 18番地8 家屋番号………18番7 種類………共同住宅 構造………木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積………1階132.81㎡（登記） 2階132.81㎡（登記） 所有者………その他の者（B） 建築時期………平成4年8月18日（登記） 建築者………その他の者（A）

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1，2）
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=オ
1	29,400	0.98	320.66	(1-0.25)	6,929,000
2	29,400	0.98	49.58	(1-0.25)	1,071,000

〔総額につき千円未満の端数
金額は四捨五入，以下同じ〕

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示価格【八戸（県）－10】

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $32,900\text{円}/\text{m}^2 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/112 = 29,400\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：±0.0%【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：街路条件 +2%（幅員）
環境条件 +10%（居住環境）

イ 個別格差：街路条件 ▲1%（幅員）
画地条件 ▲1%（セットバック）

※標準化補正，地域格差，個別格差；各条件の相乗積

※街路条件 ； 各要因の総和
交通接近条件 ； "
環境条件 ； "
画地条件 ； 各要因の相乗積
行政的條件 ； 各要因の総和
その他の条件 ； "

ウ 地積：登記地積

エ 建付減価：本件土地上に存在する建物の配置，敷地との適応の状態，更地との市場性を考慮し，▲25%

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、競売市場修正を施して、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	6,929,000	1.00	0.35	法定地上権	2,425,000
2	1,071,000	1.00	0.35	法定地上権	375,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：土地の利用状況、建物の配置の状況等から物件1，2については全域と判定した。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判断し、当該法定地上権割合を本件建付地価格の35%と判定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、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	6,929,000	-2,425,000	(1-0.00)	(1-0.30)	(1-0.30)	2,207,000
2	1,071,000	-375,000	(1-0.00)	(1-0.30)	(1-0.30)	341,000
一括価格（合計）						2,548,000

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：目的外建物が存在し、法定地上権が成立することによる底地市場性▲30%。

オ 競売市場修正：第2評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮して▲30%。

第6 参考価格資料

青森県地価調査基準地価格〔八戸（県）－10〕

所 在：八戸市大字沢里字二ツ星1番44

価 格：32,900円/㎡

位 置：JR八戸線「本八戸」駅の南西方道路距離約3.6kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：158㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北側5m舗装道路

用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域

指定建蔽率50%，指定容積率80%

地 域 の 概 要：中規模一般住宅の中に店舗、アパート等が混在する住宅地域

第7 附属資料

- | | | |
|---|---------------------|-------|
| 1 | 位置図(出所：八戸市庁「都市計画図」) | ・・・1葉 |
| 2 | 地図写 | ・・・1葉 |
| 3 | 土地建物位置関係図 | ・・・1葉 |

以 上

S=1/10,000

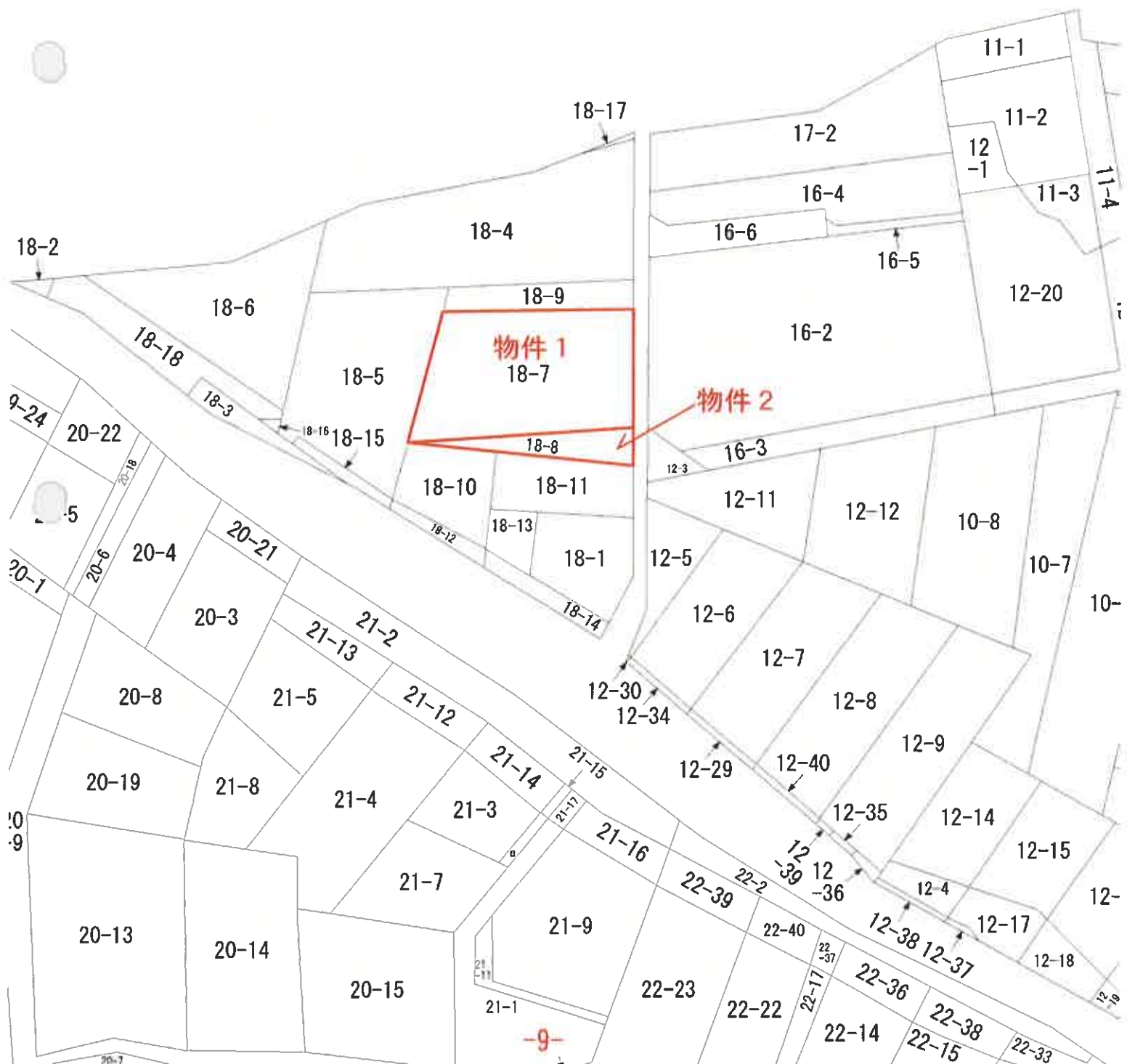
物件 1, 2

地価調査基準地
【八戸(県)-10】

ハ 22-5
ニ 19-27

ホ 19-16
ヘ 19-7

方位不明
S=1/600



土地建物位置関係図

6(ケ)37



S = 1/250

