

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 令和 7年12月17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 8年 1月 7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 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 八戸市大字沢里字沢里山 |
| | 地 番 | 1 番 3 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 6 3. 6 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八戸市大字沢里字沢里山 1 番地 3 6 |
| | 家屋 番号 | 1 番 3 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 0. 5 9 平方メートル
2 階 4 8. 6 6 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 4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 | 八戸市大字沢里字沢里山 |
| | 地 番 | 1 番 3 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 6 3. 6 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八戸市大字沢里字沢里山 1 番地 3 6 |
| | 家屋 番号 | 1 番 3 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 0. 5 9 平方メートル
2 階 4 8. 6 6 平方メートル |



令和 6 年 (ケ) 第 4 1 号
令和 7 年 3 月 1 7 日受理
令和 7 年 5 月 1 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 | 八戸市大字沢里字沢里山 |
| | 地 番 | 1 番 3 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 6 3 . 6 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八戸市大字沢里字沢里山 1 番地 3 6 |
| | 家屋 番号 | 1 番 3 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 0 . 5 9 平方メートル
2 階 4 8 . 6 6 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 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 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(☐ 主たる建物 ☐ 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		
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		
土地建物の位置関係	☐ 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

その他の事項

- 1 接面する道路(1-30)は私道である。
- 2 物件1は南側私道とは2メートル位の高低差があり、北側は5メートルほどの高低差がある。
- 3 物件1上には伐採後の樹木や枝葉であふれている。
- 4 物件2は長年空き家であったと思われ、経年劣化もみられる。

(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
■ 近隣の者	(令和7年4月2日に聴取した) 1 私は本件目的物件の近隣に居住する者です。 2 本件目的物件は、何年もの間空き家です。誰も住んでいません。所有者のAさんは、以前Aさんのお母さんが亡くなられた際に葬儀で見かけたきりです。 3 物件1上にある伐採した樹木や枝葉は、近隣からの苦情により伐採したようです。
■ B (債務者(有)船田バンケットサービス特別代理人)	(令和7年4月16日に聴取した) 1 当職は債務者(有)船田バンケットサービスの特別代理人です。 2 本件目的物件はいずれもAさん所有と把握していますが、長年空き家のようです。Aさんの所在も分かりません。 3 当職は物件2の鍵は預かっていません。

(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建物間取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 3月21日 (金) : - :	当庁	現況調査期日通知
7年 3月21日 (金) 9:00 - 9:10	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 3月24日 (月) 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 2日 (水) 14:30 - 15:00	物件所在地	現場確認, 写真撮影
7年 4月 4日 (金) : - :	当庁	現況調査期日変更通知
7年 4月16日 (水) 13:30 - 14:30	物件所在地	写真撮影, 間取り等調査, 簡易計測, 関係人から占有関係等聴取, 評価人同行
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

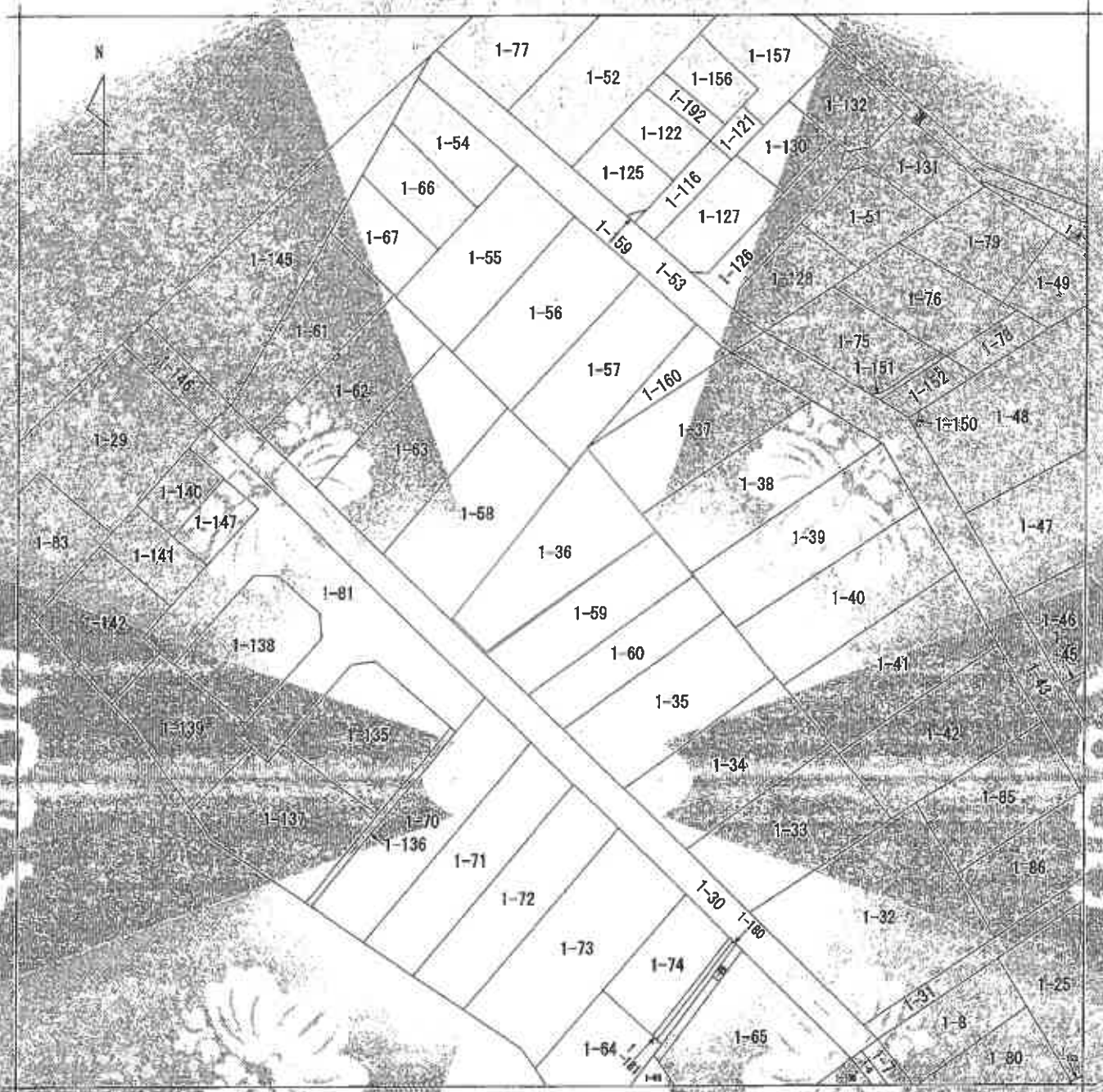
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 7年 4月16日
目的物件は不在で施錠されており、債務者特別代理人も鍵を所持していなかったため、立会人八戸市役所職員を立ち合わせ、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



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にし、不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代るものとして備え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。

地籍区界見出
大字沢屋
字沢屋山

請求 区分	所 在	八戸市大字沢里字沢里山			地 番	1番36		
出 力 尺	1/600	精 度 区 分	登録系 番号 は30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	

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3月21日
青森地方方法務局八戸支局
登記官

請求番号：4-1
(1/1)

公用

これは図面に配線されていゝ内容で、既知した面である。令和7年3月21日 青森地方建設局八戸支局

마케팅

面图 平面图 剖面图 断面图

发现者	《一七六
植物之所在	八丁市米子赤星子派里山1-36

0282729

一、臨

1階

[illegible]

底面積 90.59

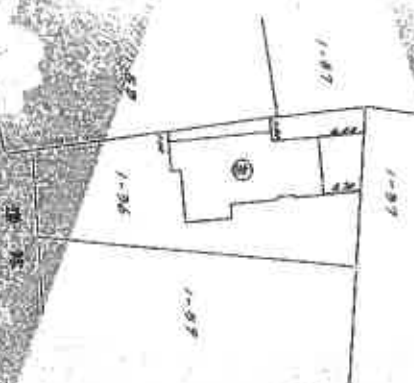
2 層

2 階

This aerial photograph shows a coastal area with a rectangular structure, possibly a building or a field, and a circular feature, possibly a pond or a well, in the foreground.

10. $4.6 \times 10^3 = 4.6 \times 10^3$
 11. $4.6 \times 10^3 = 4.6 \times 10^3$
 12. $4.6 \times 10^3 = 4.6 \times 10^3$
 13. $4.6 \times 10^3 = 4.6 \times 10^3$
 14. $4.6 \times 10^3 = 4.6 \times 10^3$
 15. $4.6 \times 10^3 = 4.6 \times 10^3$
 16. $4.6 \times 10^3 = 4.6 \times 10^3$
 17. $4.6 \times 10^3 = 4.6 \times 10^3$
 18. $4.6 \times 10^3 = 4.6 \times 10^3$
 19. $4.6 \times 10^3 = 4.6 \times 10^3$
 20. $4.6 \times 10^3 = 4.6 \times 10^3$

床面體

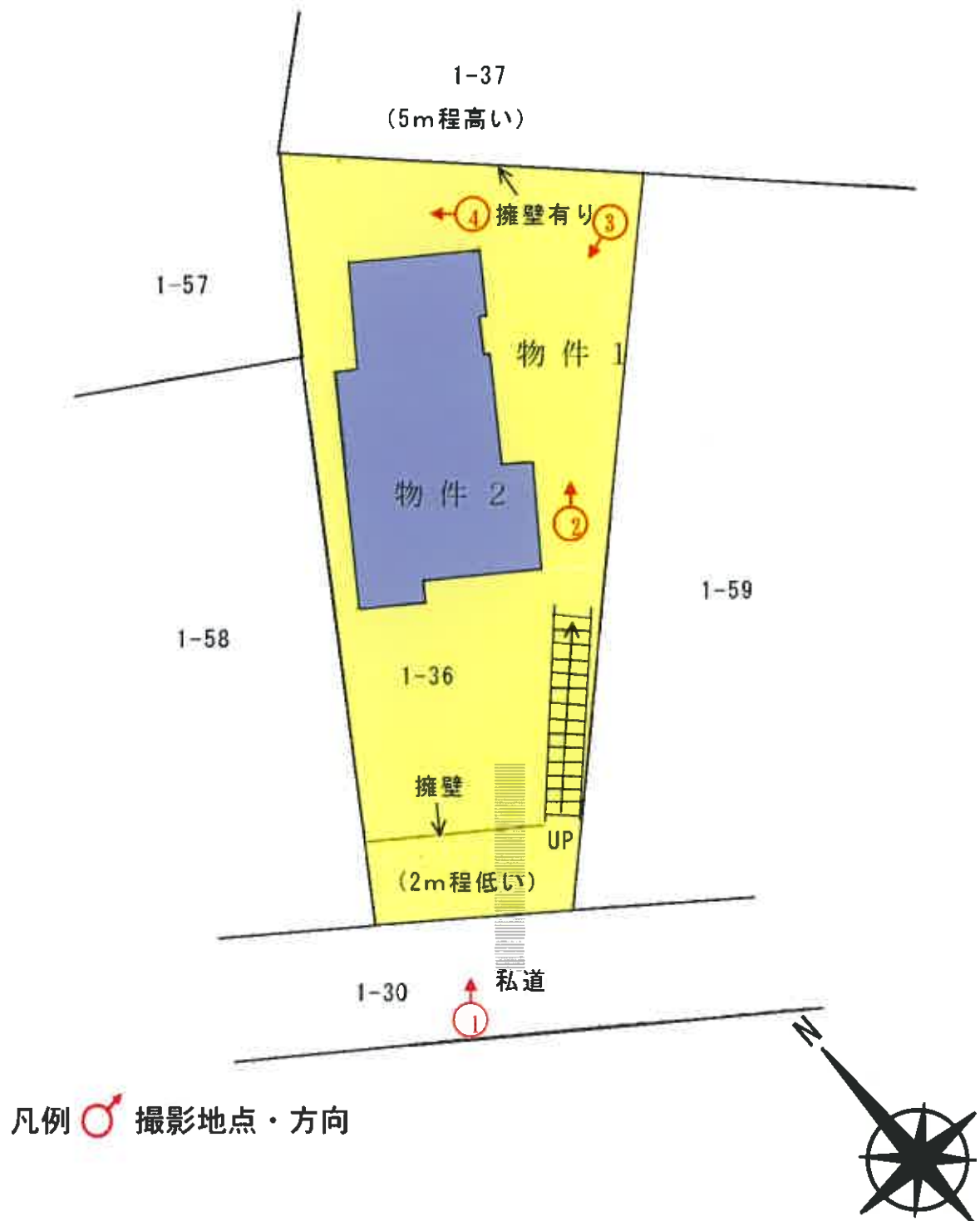


日本土產家國產在上米通對金用紙

12.7

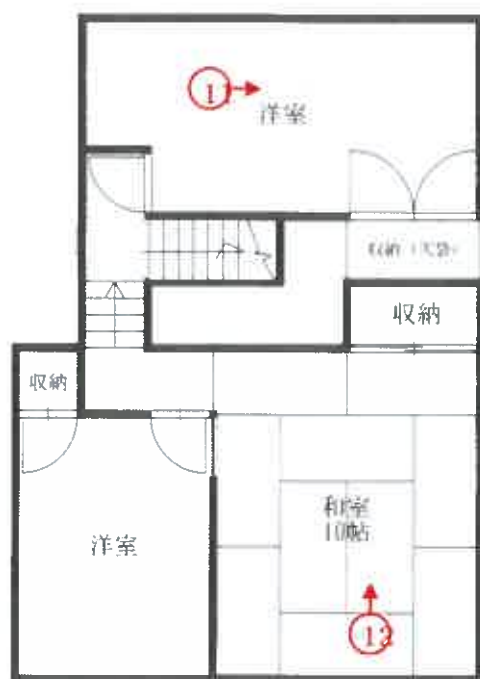
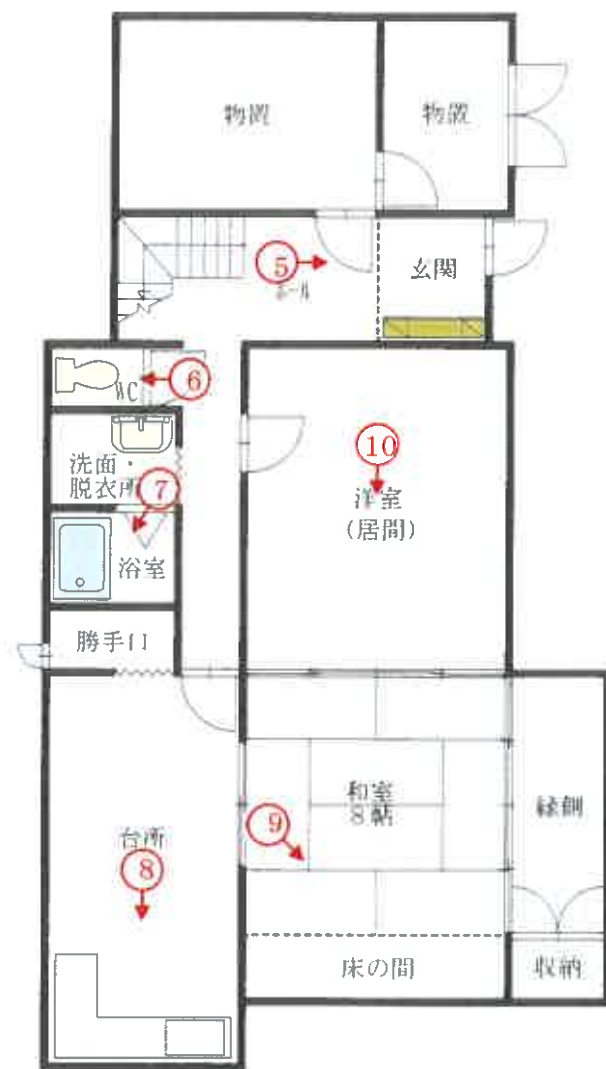
請求番号：4-2

土地建物位置関係図



S:1/250

間 取 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 2

物件 1

写真番号 3



物件 2

写真番号 4



物件 2

物件 1

写真番号 5



物件 2 玄関

写真番号 6



物件 2 トイレ

写真番号 7



物件 2 浴室

写真番号 8



物件 2 台所

写真番号 9



物件 2 1階和室

写真番号 10



物件 2 1階洋室(居間)

写真番号 1 1



物件 2 2階洋室

写真番号 1 2



物件 2 2階和室

令和 6 年（ケ）第 4 1 号

令和 7 年 4 月 1 6 日 現地調査

令和 7 年 4 月 2 2 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

三 藤 美 和 緒

印

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 4,622,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 2,795,000 円
物件2(建物)	金 1,827,000 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	八戸市大字沢里字沢里山 1 番 36 宅地 363.63 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	八戸市大字沢里字沢里山 1 番地 36 1 番 36 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 90.59 m ² 2 階 48.66 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左 同 左 同 左

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	J R 八戸線「本八戸」駅の南西方約 3.7 km (道路距離) (附属資料 1 位置図参照)	
付 近 の 状 況	八戸市中心市街地南方郊外, 地域全体が南方に傾斜している戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。現在のところ, 地域内に特段の経済的変動要因はなく, 今後とも現環境を維持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	市街化区域 第一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	間口約 8m, 奥行約 32mのほぼ長方形地 地 積 363.63 m ² (登記地積) 道路沿いの駐車スペースは接面道路とほぼ等高であるが, 過半は道路よりも 2m程高い(南西向き中間画地)。	
接 面 道 路	有効幅員約 3.5m 私道 舗装有 建築基準法上: 法第 42 条 2 項道路	
土地の利用状況	土地所有者が, 本土地上に物件 2 建物を所有し占有している(附属資料 4 配置図参照)。本土地上には庭木の伐採枝が大量に残置されている。	
供給処理施設	上 水 道	あり
	ガス配管	なし
	下 水 道	なし
特 記 事 項	特になし	

2. 建物の概況及び利用状況 (物件2)

区 分	主である建物 家屋番号 1 番 36
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記上) 昭和 52 年 12 月 2 日新築 経過年数 約 47 年半 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 モルタル塗り, 一部煉瓦積み 内 壁 ビニールクロス, 京壁 天 井 ビニールクロス, 目透し天井 床 フローリング, 畳, カーペット, クッションフロア外 設 備 電気, 給排水, 衛生(汲み取り), 浴室, 給湯外 ※但し, 設備の動作確認は行なっていないので, 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)	第 3 項 目的物件欄記載のとおり
現 況 用 途 等	階 層 2 階建 現況用途 居宅 間 取 り (附属資料 5 建物間取図のとおり)
品 等	中等
保守管理の状態	劣る。長期に亘り空家とみられ, 窓の隙間から蔦等が侵入している。
建物の利用状況	建物所有者が, 居宅(空家)として所有し占有している。
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。

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 修 正 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	32,900	0.79	363.63	(1-0.35)	6,143,000

(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）

地価調査 八戸(県)-10

$$\begin{array}{ccccccc} \text{標準地価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 32,900 \text{ 円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/100 & \times & 100/- = 32,900 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：標準的

◇ 地 域 格 差：同一地域内

イ 個 別 格 差：街路条件▲4%（幅員，系統及び連続性），画地条件▲18%（方位
+3%，高低差▲20%，セツバック▲1%の相乗積）の相乗積

ウ 地 積：登記数量

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態，建物の老朽化の程度等を考慮した。

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	165,000	139.25	0.02	460,000

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	47.5 年	0 年	0.50	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	6,143,000	1.0	0.35	法定地上権	2,150,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件 1 土地の全範囲と判定した。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、法定地上権価格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

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	6,143,000	-2,150,000		(1±0)	(1-0.30)	2,795,000
2	460,000	+2,150,000		(1±0)	(1-0.30)	1,827,000
一括価格 (合計)						4,622,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

オ 競売市場修正：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 採用した公示地等の概要

地価調査基準地（八戸（県）-10）

所在・地番：八戸市大字沢里字二ツ屋 1 番 44

価 格：32,900 円／㎡

位 置：J R 八戸線「本八戸」駅の南西方道路距離約 3.6 km 先に位置する。

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：北側約 5m 舗装道路に接面

用途指定等：第一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 附属資料の表示

1.	位置図（出所：国土地理院「地理院地図」）	1 葉
2.	公図写	1 葉
3.	建物図面・各階平面図写	1 葉
4.	配置図	1 葉
5.	建物間取図	1 葉

以 上

地理院地図

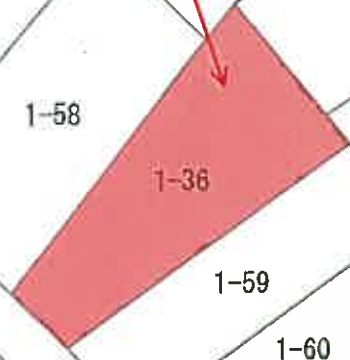
GSI Maps



令和 6 年 (ケ) 第 41 号
附 属 資 料
2. 公 図 写

所在：八戸市大字沢里字沢里山

物件 1 土地



地番区域見出



S:1/600

大字沢里字沢里山

地 1 番 1 番 36

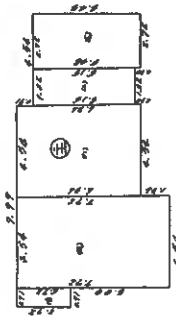
登記年月日：昭和52年12月7日

建 物 図 面 図
各 階 平 面 図

家 屋 番 号	1-36
建 物 の 所 在	八戸市大字沢里字沢里山1-36

0232729

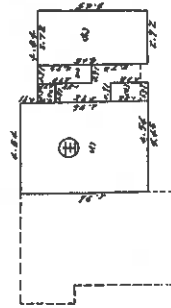
1 階



1 階

50.2.72 x 0.81 = 2.4752
50.2.72 x 4.54 = 25.0488
50.2.96 x 4.54 = 28.9756
50.2.15 x 1.85 = 9.2720
50.2.45 x 2.72 = 14.8560
計 90.5956
床 面 積 90.59

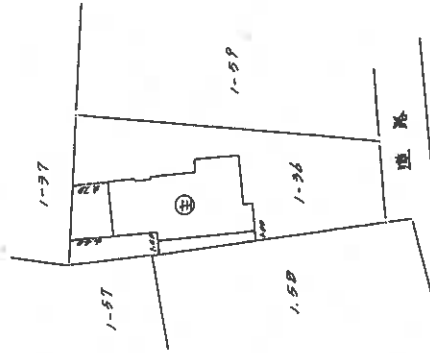
2 階



2 階

50.2.36 x 4.54 = 28.8744
50.1.82 x 0.81 = 1.4562
50.2.91 x 0.81 = 0.8581
50.2.28 x 0.81 = 2.4863
50.2.48 x 2.72 = 14.8560
計 48.6670
床 面 積 48.66

物件 2 建物



A3版をA4版に縮小

作 製 者	
和 平 製 年 月 日	
52 年 12 月 5 日	

申請人

縮 尺	1/250	1/500
-----	-------	-------

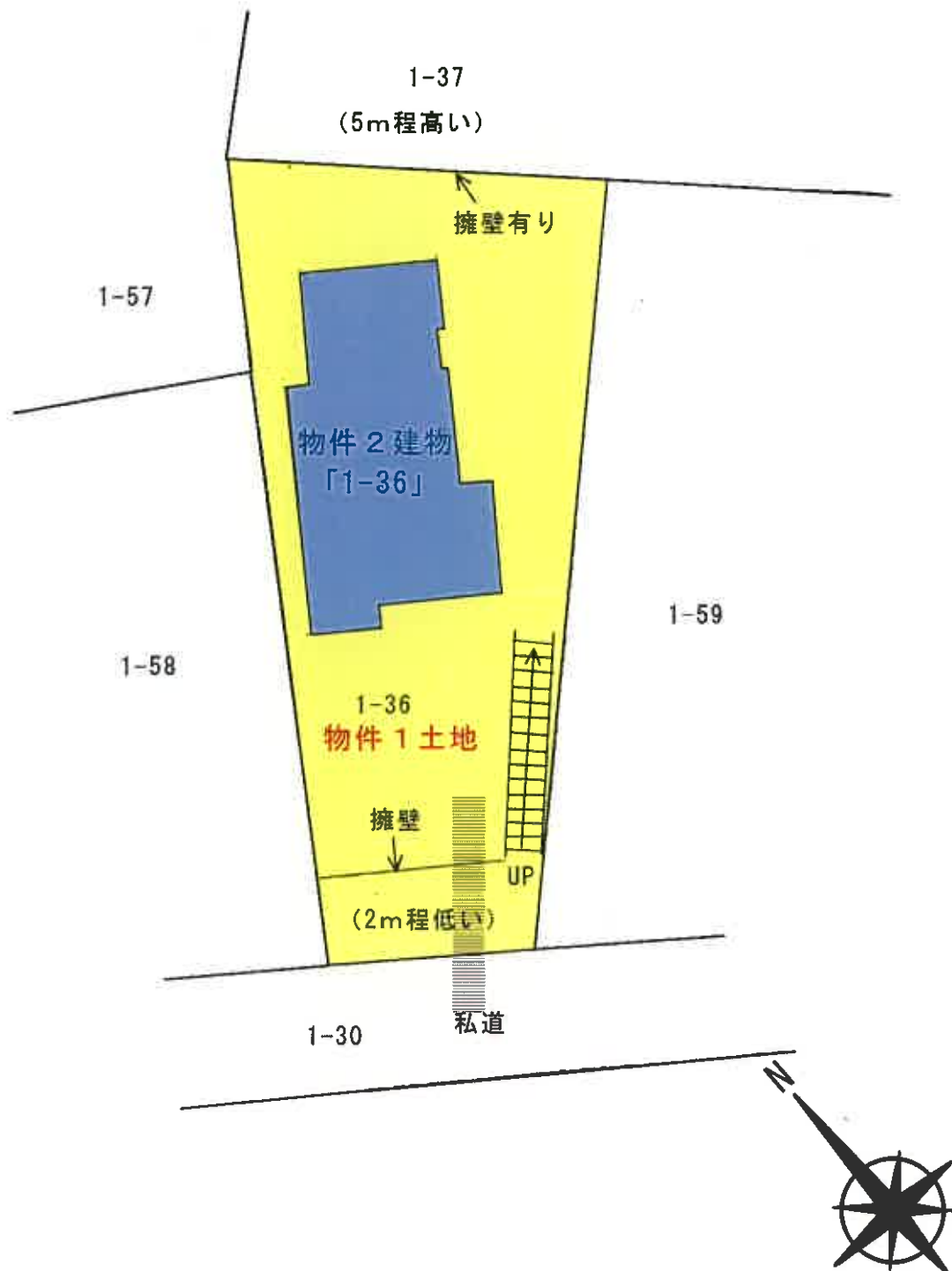
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

52

昭和52.12.7.

4. 配 置 図

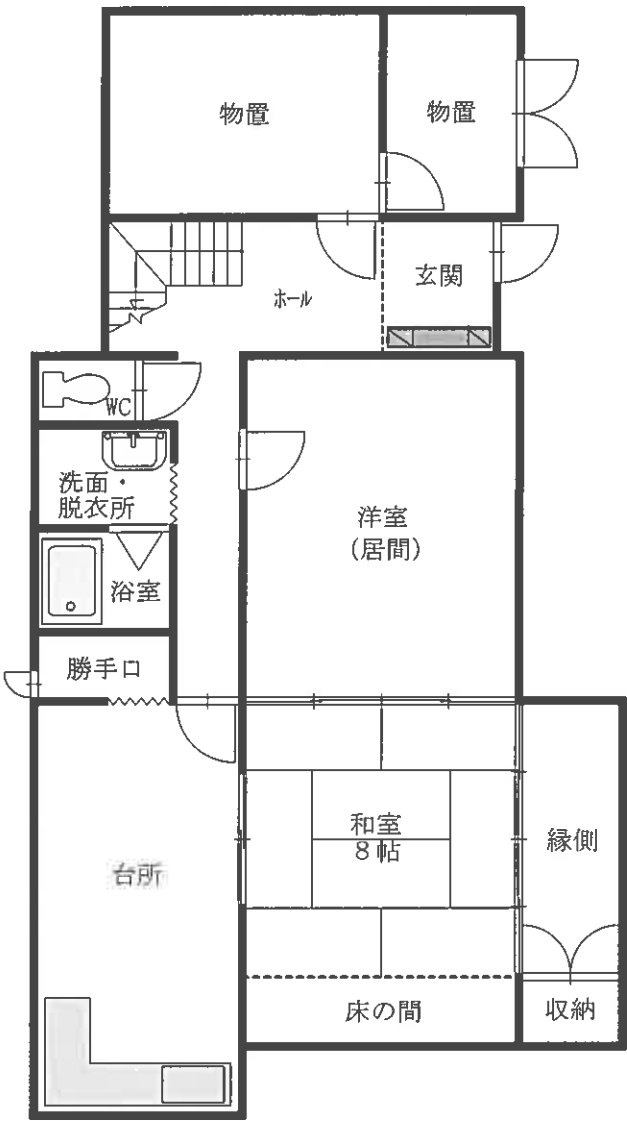
所在：八戸市大字沢里字沢里山



S:1/250

令和6年(ケ)第41号
附 属 資 料
5. 建物間取図

1 階°



物件 2 建物

2 階

