

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した。

★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。

★入札時に、入札書毎に、下記の各書面の提出が必要になります。

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** （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。

（問い合わせ）

青森地方裁判所八戸支部**執行官室**（☎ 0178-22-4697）

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月11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 8年 2月 5日 午前 8時30分から 令和 8年 2月12日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 2月18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 3月12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 8年 2月19日 午前 9時00分から 令和 8年 2月20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12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 7 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	4,755,000 3,804,000	一括	951,000	32,097	0
1	2,358,000				
2	2,397,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 八戸市是川三丁目 |
| | 地 | 番 | 7番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 270.28平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 八戸市是川三丁目 |
| | 地 | 番 | 7番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 274.75平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月 5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1, 2】

・売却対象外建物(家屋番号7番5)敷地部分及び工作物設置部分につき、B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。同人所有の同売却対象外建物が本件土地上に存在する。

・上記以外の部分につき、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 | 八戸市是川三丁目 |
| | 地 | 番 | 7番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 270.28平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 八戸市是川三丁目 |
| | 地 | 番 | 7番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 274.75平方メートル |



令和 7 年 (ヌ) 第 18 号
令和 7 年 7 月 16 日受理
令和 7 年 8 月 27 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 | 八戸市是川三丁目 |
| | 地 | 番 | 7 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 270.28 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 八戸市是川三丁目 |
| | 地 | 番 | 7 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 274.75 平方メートル |



(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	八戸市是川三丁目7番5		付近
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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 ☒ その他の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し工作物を設置して、占有している ☒ 土地所有者が動産類を置いて、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
その他の事項	☒ 物件1と2を一体利用している。		
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		
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）		
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

(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 ☒ 目的外建物と工作物設置部分	
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(☒ A (所有者) ☐ ())の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成26年 2月10日	
最初の 契約等	契約日	平成26年 2月10日	
	期間	平成26年 2月10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	
	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

その他の事項

- 1 接面する道路は市道である。
- 2 物件1と物件2を一体利用している。
- 3 物件1上に債務者A所有のビニールハウスや盆栽、B所有の工作物（物置）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
■ A (債務者)	(令和7年8月6日に聴取した) 1 私は本件債務者です。物件1と2は私の所有です。土地の境界につき近隣とのトラブルはありません。 2 物件2上に建っている目的外建物(家屋番号7番5)の所有者は息子のBです。親子の間柄ですので地代はありません。無償です。契約書也没有。 3 物件1上にある2つの物置もBの所有です。簡易なビニールハウスや盆栽は私の物です。

(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

- 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。
- 3 物件1上の2つの物置は、基礎がなく、構造が簡易で、移動可能であるからいずれも動産（工作物）と認定した。同様に簡易なビニールハウスについても動産（工作物）と認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

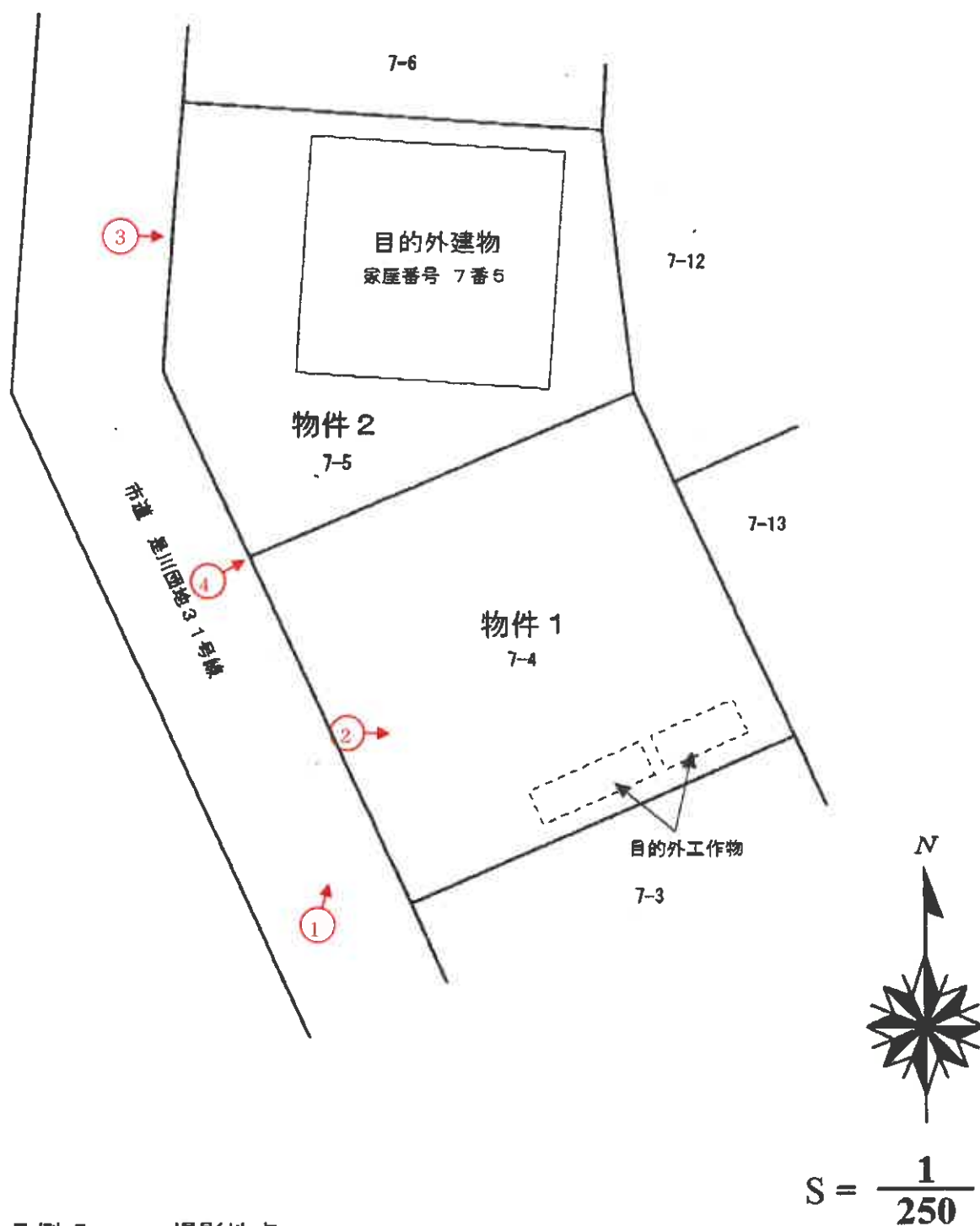
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 7月17日 (木) : - :	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 7月22日 (火) : - :	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 7月29日 (火) : - :	当庁	現況調査期日通知
7年 8月 6日 (水) 11:30-12:10	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
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

土地建物位置関係図

所在 八戸市是川3丁目



凡例♂——撮影地点

写真番号 1



本件目的物件の状況

写真番号 2



物件 1 上の工作物

写真番号 3



物件 2 上の目的外建物

写真番号 4



物件 2 と物件 1

副 本

令和 7 年（又）第 18 号

令和 7 年 8 月 6 日 現地調査

令和 7 年 9 月 1 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

森 政浩 印

第1 評価額

一括価格	
金 4,755,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 2,358,000円
物件2(土地)	金 2,397,000円

- 1 一括価格は、物件1, 2の各不動産について、一括売却（民事執行法第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, 2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。
- 4 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。

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 在番 目積	八戸市是川三丁目 7番4 宅地 270.28㎡	同左 同左 同左 同左
2	所在地 在番 目積	八戸市是川三丁目 7番5 宅地 274.75㎡	同左 同左 同左 同左
番号	特記事項		
2	本土地上には使用借権を土地利用権原とする目的外建物が存在する。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 物件1, 2一体利用地の概況及び利用状況等

位置・交通	J R八戸線「本八戸」駅の南方・道路距離約6.6km (附属資料 「1 位置図」参照)																													
付近の状況	物件1, 2を含む近隣地域は八戸市南方郊外に位置する是川地区内の既成住宅地域である。土地の利用状況は画地規模200㎡~400㎡程度の敷地上に中規模の低層一般住宅が標準的。数年前に地区中心部の商業施設が閉店したことで衰退傾向に拍車がかかっている。																													
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 なし																												
画地条件	間口約34m、奥行約17mの不整形地。 地積 物件1 270.28㎡ 物件2 274.75㎡ 計 545.03㎡ (登記地積) 前面道路及び周囲の宅地とほぼ等高な平坦地で、西向き中間画地。																													
接面道路の状況	西側有効幅員約6m、市道(是川団地31号線)、舗装有 ※建築基準法上: 法第42条1項1号道路																													
土地の利用状況等	土地所有者が、本土地上に動産類を置いて、占有しているほか、その他の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し工作物を設置して、占有している。 《占有者及び占有権原の概況》 <table border="1"> <tr> <td>占有範囲</td><td colspan="2">目的外建物と工作物設置部分</td></tr> <tr> <td>占有者</td><td colspan="2">B</td></tr> <tr> <td>占有状況</td><td colspan="2">敷地</td></tr> <tr> <td>占有権原</td><td colspan="2">使用借権</td></tr> <tr> <td>占有開始時期</td><td colspan="2">平成26年2月10日</td></tr> <tr> <td rowspan="2">最初の契約等</td><td>契約日</td><td>平成26年2月10日</td></tr> <tr> <td>期間</td><td>平成26年2月10日から期間の定めなし</td></tr> <tr> <td rowspan="2">契約等当事者</td><td>貸主</td><td>所有者</td></tr> <tr> <td>借主</td><td>占有者</td></tr> <tr> <td>その他</td><td colspan="2">A, Bは親子の間柄である。</td></tr> </table>		占有範囲	目的外建物と工作物設置部分		占有者	B		占有状況	敷地		占有権原	使用借権		占有開始時期	平成26年2月10日		最初の契約等	契約日	平成26年2月10日	期間	平成26年2月10日から期間の定めなし	契約等当事者	貸主	所有者	借主	占有者	その他	A, Bは親子の間柄である。	
占有範囲	目的外建物と工作物設置部分																													
占有者	B																													
占有状況	敷地																													
占有権原	使用借権																													
占有開始時期	平成26年2月10日																													
最初の契約等	契約日	平成26年2月10日																												
	期間	平成26年2月10日から期間の定めなし																												
契約等当事者	貸主	所有者																												
	借主	占有者																												
その他	A, Bは親子の間柄である。																													

	《目的外建物の概況》 <table> <tr> <td>所 在</td><td>八戸市是川三丁目7番地5</td></tr> <tr> <td>家屋番号</td><td>7番5</td></tr> <tr> <td>種 類</td><td>居宅</td></tr> <tr> <td>構 造</td><td>軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建</td></tr> <tr> <td>床面積(概略)</td><td>1階 100.22㎡ 2階 100.22㎡</td></tr> <tr> <td>所 有 者</td><td>その他の者(B)</td></tr> <tr> <td>建 築 時 期</td><td>平成26年2月10日ころ</td></tr> <tr> <td>建 築 者</td><td>現所有者</td></tr> </table>	所 在	八戸市是川三丁目7番地5	家屋番号	7番5	種 類	居宅	構 造	軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建	床面積(概略)	1階 100.22㎡ 2階 100.22㎡	所 有 者	その他の者(B)	建 築 時 期	平成26年2月10日ころ	建 築 者	現所有者
所 在	八戸市是川三丁目7番地5																
家屋番号	7番5																
種 類	居宅																
構 造	軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建																
床面積(概略)	1階 100.22㎡ 2階 100.22㎡																
所 有 者	その他の者(B)																
建 築 時 期	平成26年2月10日ころ																
建 築 者	現所有者																
供給処理施設	上水道 あり(敷地内に引き込みがあり接続している) ガス配管 あり(敷地内に引き込みがあり接続している) 下水道 あり(敷地内に引き込みがあり接続している)																
特記事項	物件1上に債務者A所有のビニールハウスや盆栽、B所有の工作物(物置)が2つ設置してある。 上記物置は、基礎がなく、構造が簡易で、移動可能であるからいずれも動産(工作物)と認定した。同様に簡易なビニールハウスについても動産(工作物)と認定した。																

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
1	19,900	0.87	270.28	(1-0.00)	4,679,000
2	19,900	0.87	274.75	(1-0.00)	4,757,000

〔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）

地価調査基準地 八戸(県)－13

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $22,100\text{円}/\text{㎡} \times 97.4/100 \times 100/103 \times 100/105 \approx 19,900\text{円}/\text{㎡}$

◇ 時点修正 : 基準地価格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 : 画地条件+3%（方位）

◇ 地域格差 : 街路条件+3%（幅員）、交通・接近条件▲1%（最寄商業施設への接近性）、環境条件+3%（周辺の利用状態等）…以上、相乗積による。

イ 個別格差 : 画地条件▲13%（規模▲10%、形状▲4%、方位+1%の相乗積）

ウ 地積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 建物の解体費等を負担するのは建物所有者であることから、本件土地に建付減価は生じないと判断した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格から土地利用権等価格を控除し、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	4,679,000	1.00	0.10	使用借権	468,000
2	4,757,000	1.00	0.10	使用借権	476,000
土地利用権等価格(合計)					944,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：

目的外建物は物件2上に存在するが、物件1も目的外建物のための駐車場として使用されているほか、B所有の工作物(物置)が設置されていることから、土地利用権等の及ぶ範囲を物件1, 2の全範囲とした。

ウ 土地利用権等割合：

土地利用権を使用借権と判定し、使用借権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

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	4,679,000	－468,000	(1-0.00)	(1-0.20)	(1-0.30)	2,358,000
2	4,757,000	－476,000	(1-0.00)	(1-0.20)	(1-0.30)	2,397,000
一括価格(合計)						4,755,000

ウ 占有減価修正：物件1, 2…使用借権 0% (対抗力なし)

エ 市場性修正：この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を十分考慮したが、本件土地には目的外建物が存在し、とりわけ市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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

地価調査基準地価格 (八戸(県)－13)

所 在 : 八戸市是川2丁目8番4
 価 格 : 22,100円/㎡
 位 置 : JR八戸線「本八戸」駅の南方街路距離約6.8km
 価 格 時 点 : 令和6年7月1日
 地 積 : 248㎡
 供給処理施設 : 水道、ガス、下水
 接 面 街 路 : 南西側約9.5m舗装市道
 用途指定等 : 市街化区域内、第1種低層住居専用地域
 (建蔽率50%・容積率80%)
 地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

- | | | | |
|-----------------|-------------|-----|-----|
| 1 | 位 置 図 | ・・・ | 1 葉 |
| (出所：国土地理院「地形図」) | | | |
| 2 | 地 積 測 量 図 写 | ・・・ | 1 葉 |
| 3 | 配 置 図 | ・・・ | 1 葉 |

—以 上—

附属資料 3 配置図

所在 八戸市是川3丁目

