

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 令和 8 年 2 月 18 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 3 月 12 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 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 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 八戸市大字白銀町字左岩淵通 |
| | 地 番 | 22番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.81平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八戸市大字白銀町字左岩淵通 22番地4 |
| | 家屋 番号 | 22番4の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.83平方メートル
2階 28.91平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月13日

青森地方裁判所八戸支部

裁判所書記官 工 藤 康 堯

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 | 八戸市大字白銀町字左岩淵通 |
| | 地 番 | 22番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.81平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八戸市大字白銀町字左岩淵通 22番地4 |
| | 家屋 番号 | 22番4の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.83平方メートル
2階 28.91平方メートル |



令和 7 年 (ケ) 第 21 号
令和 7 年 7 月 10 日受理
令和 7 年 8 月 20 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 | 八戸市大字白銀町字左岩淵通 |
| | 地 番 | 22 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.81 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八戸市大字白銀町字左岩淵通 22 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 22 番 4 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 57.83 平方メートル
2 階 28.91 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 接面する道路は市道である。
- 2 物件 1 上に簡易な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
■近隣の者	(令和7年7月14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 本件目的物件は以前は電気も点き、誰か住んでいるようでしたが、最近 は人の出入りはないようです。
■八戸市役所道路維持課	(令和7年8月19日に聴取した) 1 本件目的物件北西側の道路は市道です。地番はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

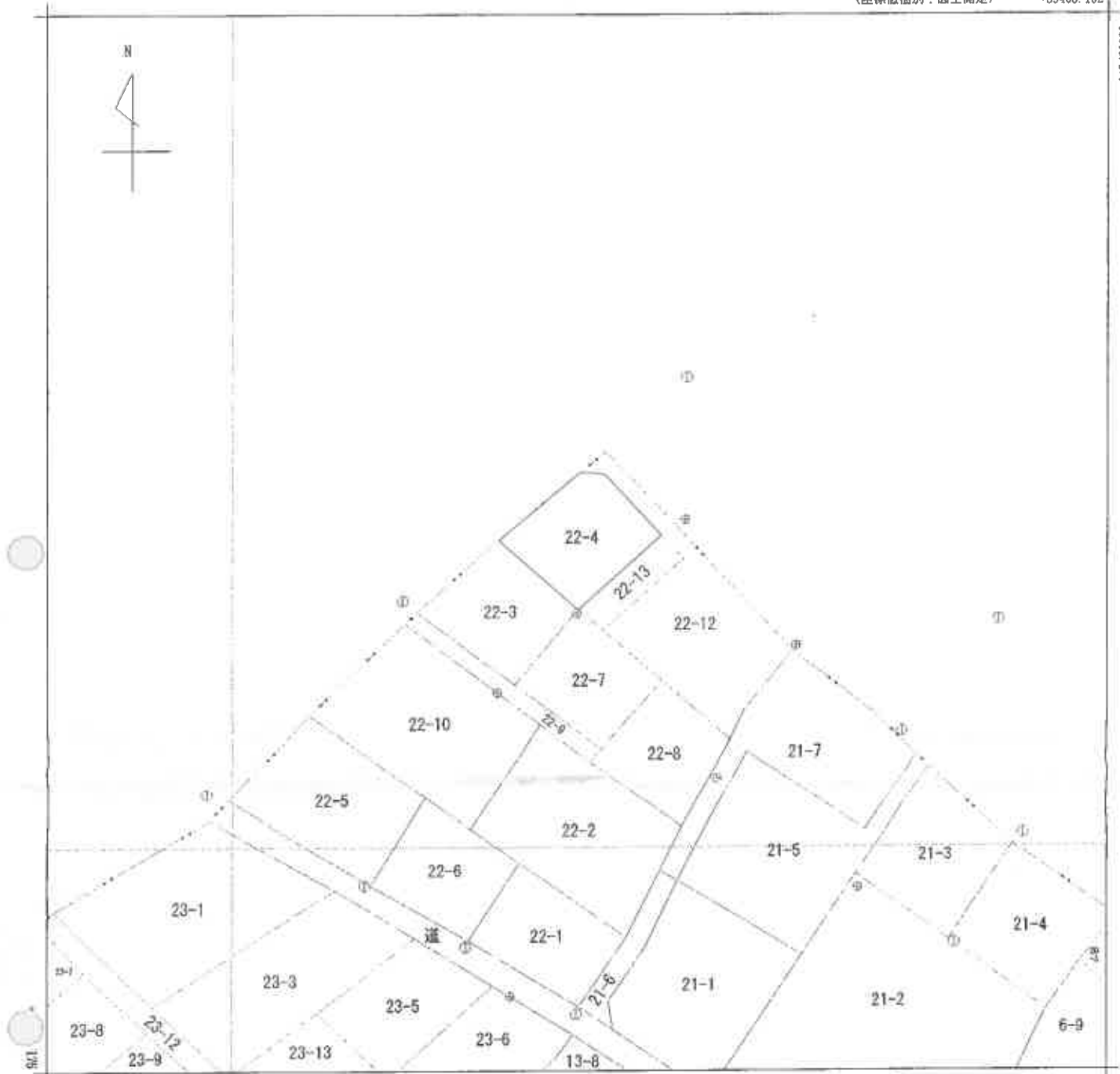
執行官の意見

- 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。
- 3 物件1上の簡易な物置は、基礎がなく、構造が簡易で、解体・移動が可能であるから動産（工作物）と認定した。なお、物件2の物置として利用されている模様であるから、物件2の従物として本競売の売却対象とした。
- 4 本件債務者兼所有者に対し、占有関係等につき照会したが、同人から回答は得られなかった。

(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 7月11日 (金) : - :	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14日 (月) 14:30-15:00	物件所在地	現場確認(全戸不在)、写真撮影、近隣の者から占有関係等聴取
7年 7月15日 (火) : - :	当庁	現況調査期日通知
7年 7月15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30日 (水) 13:30-14:10	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 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■ 令和 7年 7月30日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人八戸市職員及び解錠技術者を同行して臨場した。 ■ 令和 7年 7月30日 目的物件は不在であったので、立会人八戸市職員を立ち会わせ、無施錠の玄関から建物内に立ち入った。尚、津波警報発令中につき長時間の調査は控えた。 ☐ 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



+59280.102 (座標値種別：図上測定)

(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(tohokutaiheiyoushi2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	八戸市大字白銀町字左岩淵通					地番	22番4		
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲三	座標系 番号又は 記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成 年月日	平成9年12月				備考 付年月日 (原図)			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7月15日

青森地方方法務局八戸支局

登記官

請求番号：6-4

(1/1)

公用

（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7月17日 青森地方送務局八戸支局

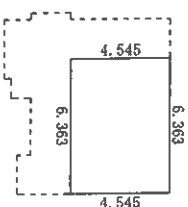
ကျေးဇူးတင်

面图建筑物各阶平面

	求	積	數
①	$2.727 \times$	1.212	$= 3.305124$
②	$0.909 \times$	0.909	$= 0.826281$
③	$1.818 \times$	2.424	$= 4.406832$
④	$6.666 \times$	1.818	$= 12.18768$
⑤	$8.181 \times$	4.545	$= 37.182655$

合計	57.839670
床面積	57.83 m ²

2階



米	積	表
6.363	×	4.545
		=28.919835
合計		28.919835
床面積		28.91 m

(四) 展覽會

作者

縮尺

250

中 諸 人

縮尺

500

登記年月日：平成5年4月16日

A3をA4に縮小

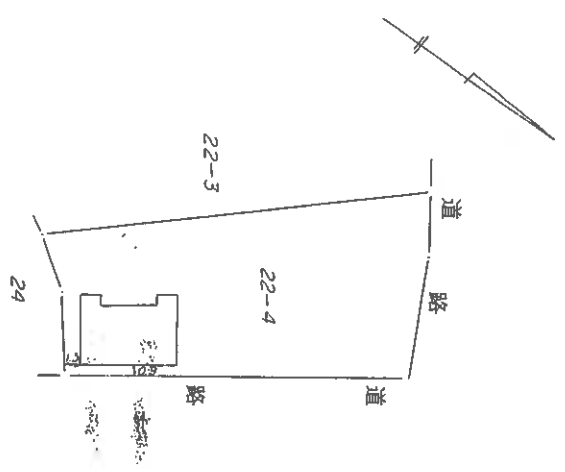
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年7月15日 登録地方支局 八戸支局 登記官

各階平面図

建築物各階平面図

0335802

家屋番号	22-4
建築物の所在	八戸市大字白銀町字左岩沢通 22-4

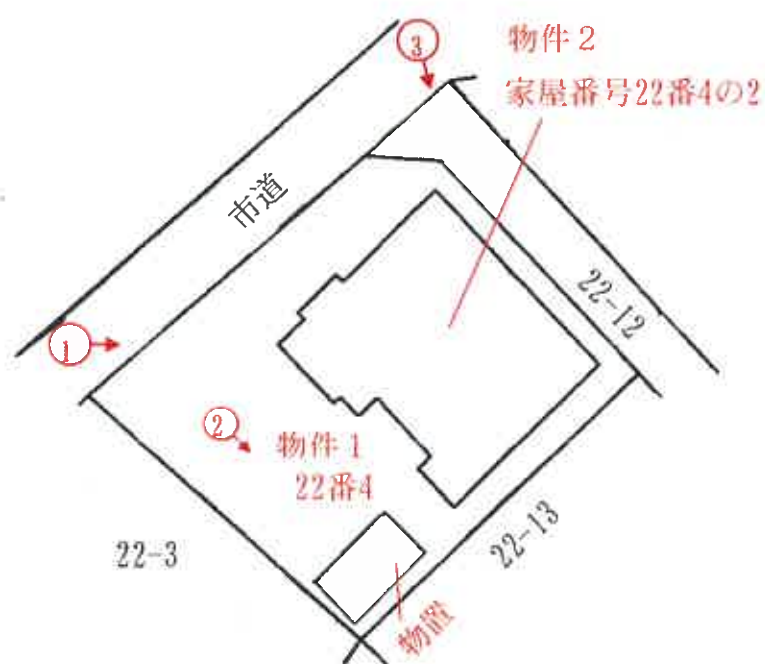


(日製建12)

作製者	昭和58年8月12日作製	縮尺	1/500
(ロヤニ用永屋間表士会連合会用紙)		申請人	

H.5.4.16

土地建物位置関係図

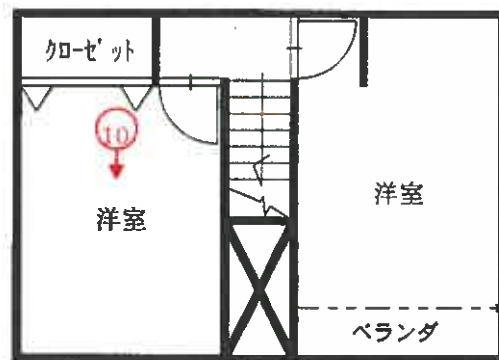
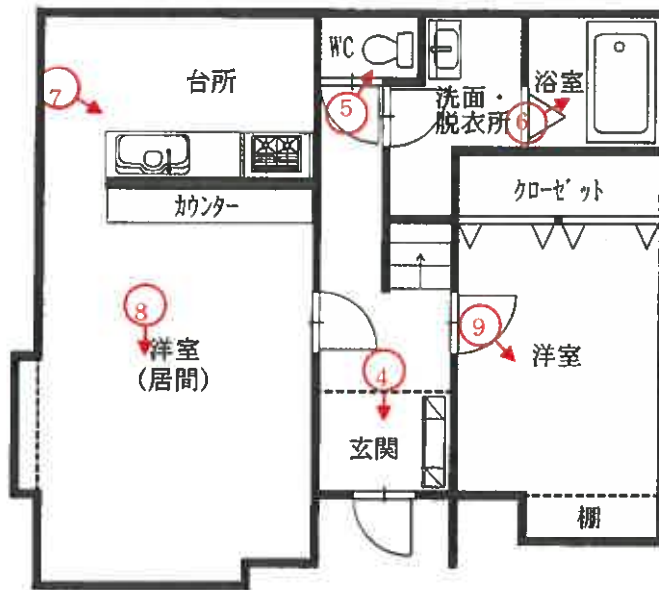


S:1/250

凡例♂——撮影地点

建物間取図

物件 2



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 2

物件 1

物置

写真番号 3



降地 (22-12)

物件 2

写真番号 4



物件 2 玄関

写真番号 5



物件2 トイレ

写真番号 6



物件2 浴室

写真番号 7



物件 2 台所

写真番号 8



物件 2 1階洋室 (居間)

写真番号 9



物件 2 1 階洋室

写真番号 1 0



物件 2 2 階洋室

令和 7 年 (ケ) 第 21 号

令和 7 年 7 月 30 日 現地調査

令和 7 年 8 月 27 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 紅 結

印

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 3,732,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,893,000 円
物件2(建物)	金 1,839,000 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	八戸市大字白銀町字左岩淵通 22 番 4 宅地 165.81 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	八戸市大字白銀町字左岩淵通 22 番地 4 22 番 4 の 2 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 1 階 57.83 m ² 2 階 28.91 m ²	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 「 陸 奥 湊 」 駅 の 南 西 方 約 820m (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 北 西 方 , 戸 建 住 宅 に ア パ ー ト も 混 在 す る 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 二 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域 指 定 60% 指 定 200% な し 特 に な し
画 地 条 件	間 口 約 14m , 奥 行 約 12.5m の ほ ぼ 長 方 形 地 地 積 165.81 m ² (登 記 地 積) 接 面 道 路 な ら び に 周 囲 の 宅 地 と ほ ぼ 等 高 な 平 坦 地 (北 西 向 き 中 間 画 地) 。	
接 面 道 路	有 効 幅 員 約 2m 市 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 。 画 地 南 側 に 物 置 (工 作 物) が あ る (附 属 資 料 4 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	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 22 番 4 の 2
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 58 年月日不詳新築 経 過 年 数 約 42 年 経済的残存耐用年数 8 年 ※平成 30 年に前の所有者が取得した際に大幅なリフォームがなされているとみられ、経済的残存耐用年数を上記のとおりと判定した。
仕 様	構 造 木造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 サイディング貼り 内 壁 ビニールクロス 天 井 ビニールクロス 床 フローリング 設 備 電気、給排水、衛生、浴室、ガス(プロパン)、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	下位
保守管理の状態	劣る。室内は全般に汚れている。
建物の利用状況	建物所有者が、居宅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	27,600	1.01	165.81	(1-0.10)	4,160,000

(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）

地価公示 八戸-22

$$\begin{array}{ccccccc} \text{標準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 30,900 \text{ 円/㎡} & \times & 99.1/100 & \times & 100/100 & \times & 100/111 & = & 27,600 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：街路条件+6%（幅員），環境条件+5%（住環境，都市ガスあり）の
相乗積

イ 個 別 格 差：画地条件+1%（方位）※セットバックを要するが，地域全体の道路が
狭いため，本件ではこれを上記地域に係る要因とした。

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	150,000	86.74	0.09	1,171,000

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	42 年	8 年	0.50	0.03	0.09

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) $ア \times イ \times ウ \div エ$
1	4,160,000	1.0	0.35	法定地上権	1,456,000

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) $(ア + イ) \times ウ \times エ \times オ$
1	4,160,000	-1,456,000		(1±0)	(1-0.30)	1,893,000
2	1,171,000	+1,456,000		(1±0)	(1-0.30)	1,839,000
一括価格 (合計)						3,732,000

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

地価公示標準地（八戸-22）

所在・地番：八戸市大字湊町字赤坂 16 番 7

価 格：30,900 円／㎡

位 置：JR 八戸線「陸奥湊」駅の南西方道路距離約 480m 先に位置する。

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：271 ㎡

供給処理施設：水道，下水，ガス

接 面 街 路：北側約 5m 舗装市道に接面

用途指定等：第二種中高層住居専用地域（指定建蔽率 60％・指定容積率 200％）

地域の概要：一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域

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. | 法第 14 条第 1 項地図写 | 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 |

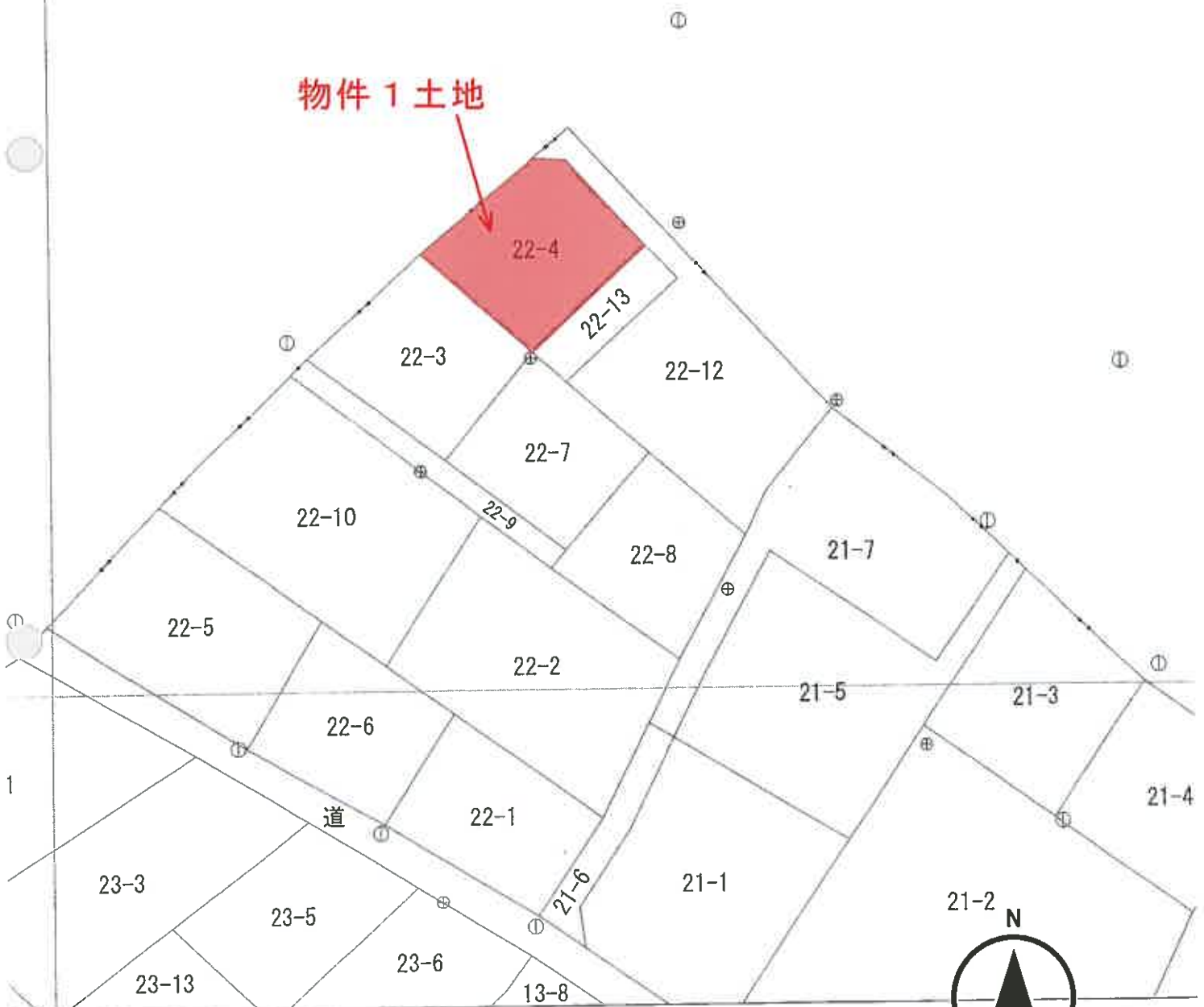
以 上

令和 7 年(ケ)第21号

附属資料

2. 法第14条第1項地図写

所在：八戸市大字白銀町字左岩淵通



値種別：図上測定)

公表した座標補正パラメータ (touhokutaiheiyouuki2011.par) による修正がされています。



S:1/500

見出

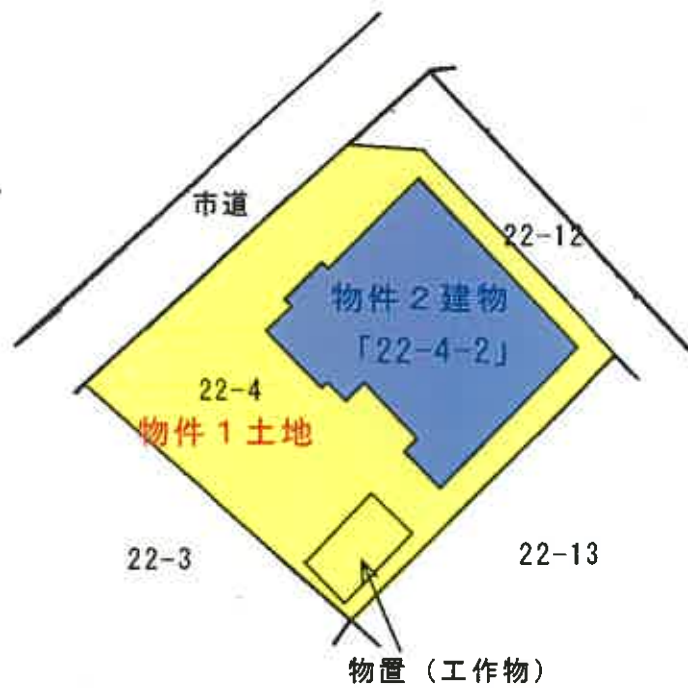
大字白銀町
字左岩淵通

令和 7 年(ケ)第21号

附属資料

4. 配置図

所在：八戸市大字白銀町字左岩淵通

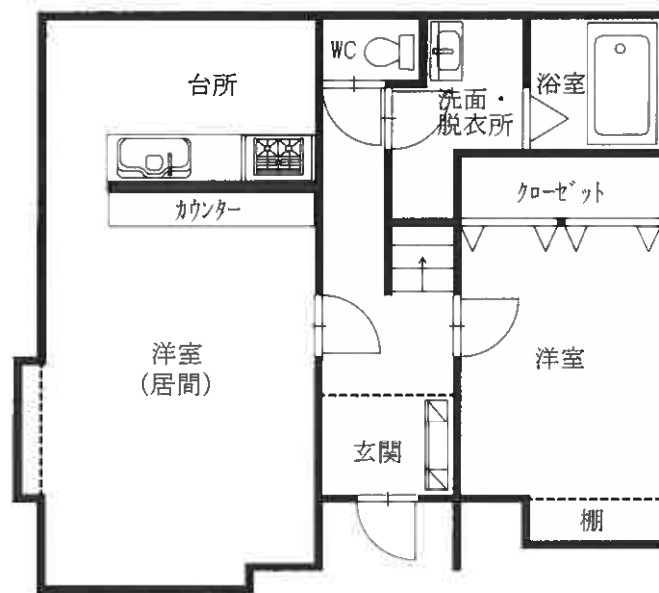


S:1/250

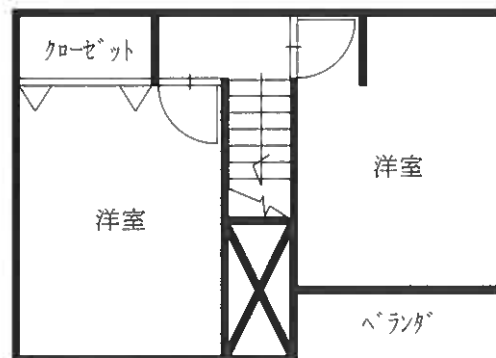
令和7年（ケ）第21号
附 属 資 料
5. 建物間取図

物件 2 建物

1 階



2 階



S:1/100