

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 8 年 2 月 5 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 4 月 2 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 4 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 4 月 15 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 5 月 13 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 4 月 16 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 4 月 16 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 8 年 2 月 5 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



516

物 件 目 録

- 1 所 在 八戸市新井田西二丁目
 地 番 16 番 2
 地 目 宅地
 地 積 175.41 平方メートル
- 2 所 在 八戸市新井田西二丁目
 地 番 16 番 3
 地 目 宅地
 地 積 182.03 平方メートル
- 3 所 在 八戸市新井田西二丁目 16 番地 2、16 番地 3
 家屋 番号 16 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 164.24 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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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 | 八戸市新井田西二丁目 |
| | 地 番 | 16番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 175.41平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八戸市新井田西二丁目 |
| | 地 番 | 16番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 182.03平方メートル |
| 3 | 所 在 | 八戸市新井田西二丁目 16番地2、16番地3 |
| | 家屋 番号 | 16番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 164.24平方メートル |



令和 7 年 (ケ) 第 23 号
令和 7 年 7 月 16 日受理
令和 7 年 8 月 21 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 八戸市新井田西二丁目
 地 番 16 番 2
 地 目 宅地
 地 積 175.41 平方メートル

- 2 所 在 八戸市新井田西二丁目
 地 番 16 番 3
 地 目 宅地
 地 積 182.03 平方メートル

- 3 所 在 八戸市新井田西二丁目 16 番地 2、16 番地 3
 家屋 番号 16 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 164.24 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	八戸市新井田西二丁目16番5号		
土地	物件 1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 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 3		
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（空き家）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(43番地)は市道である。
- 2 物件2屋根にはソーラーパネルが設置されている。稼動状況は判然としない。

(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8月6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 本件目的物件には、当初はAさん家族と思われる方々が住んでいましたが、今年(令和7年)の春頃から空き家になったみたいです。最近は人の出入りはありません。

(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 債務者兼所有者に対して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。
- 4 第三者の占有は伺われなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

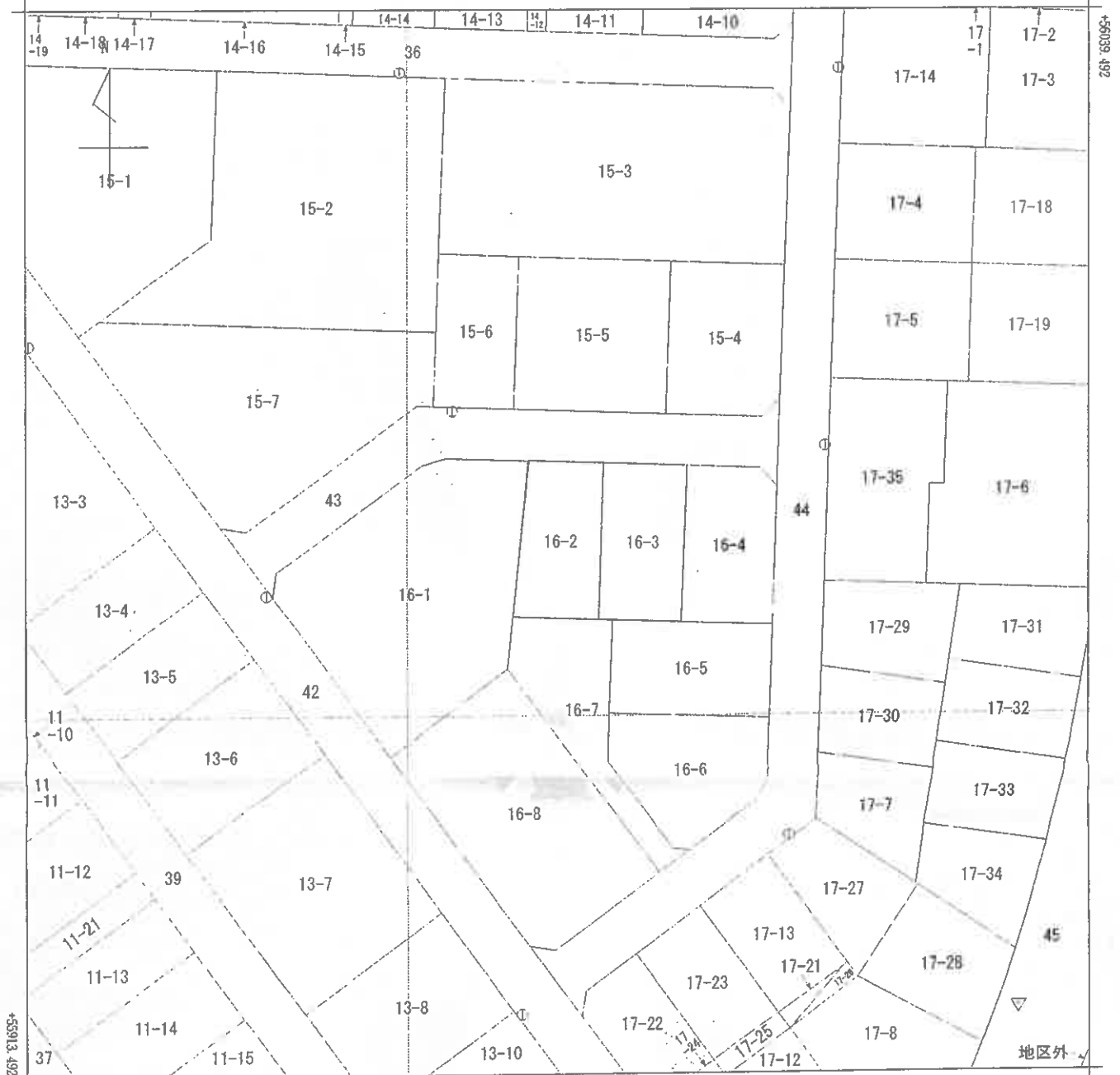
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 7月29日 (火) : - :	当庁	現況調査期日通知
7年 7月31日 (木) : - :	青森地方法務局八戸支局	土地建物全部事項証明書等交付申請
7年 7月31日 (木) : - :	青森地方法務局八戸支局	土地建物全部事項証明書等受領
7年 8月 1日 (金) 16:30-16:50	物件所在地	現場確認, 写真撮影
7年 8月 6日 (水) 10:30-11:10	物件所在地	写真撮影, 間取り等調査, 簡易計測, 関係人から占有関係等聴取, 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 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 8月 6日 目的物件は不在で施錠されていたので, 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

A 3 を A 4 に縮小

(座標値種別：測量成果)

+58362.055



+58257.055

(座標値種別：測量成果)

(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。

地番
区域見出

新井田西2丁目

請求部	所在	八戸市新井田西二丁目				地番	16番2			
出力縮尺	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7月31日

青森地方務局八戸支局

登記官

請求番号：14-1

(1/1)

公用

A 3 を A 4 に縮小

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7月31日
青森県地方自治局八戸支局
書記官

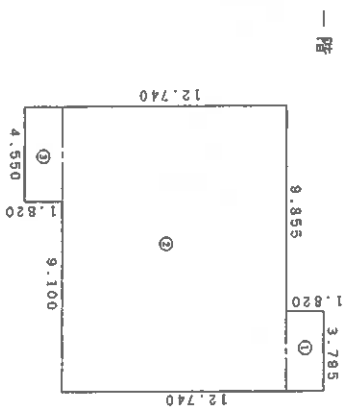
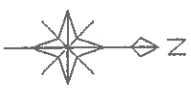
登記年月日：平成9年12月11日

各階平面図

0235387

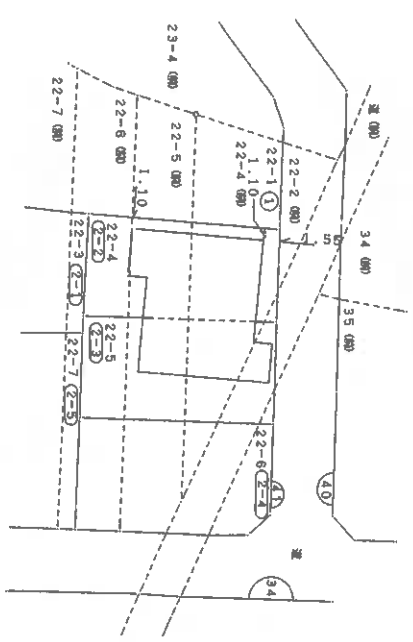
家屋番号	16-2	建物平面図
建物の所在	八戸市本町下22-4-22-5-22-6	

八戸市計画事業新井田第一土地区画整理区域内
4丁目ラファエービル2-2-301
新井田西二丁目16-2-16-3



求積表

①	1.820 X 3.785	=	6.8089
②	10.920 X 13.850	=	149.0580
③	1.820 X 4.550	=	8.2810
合 計			164.2459
床 面 積			164.24 m ²



(日国連記)

作製者

縮尺 1/250

申請人

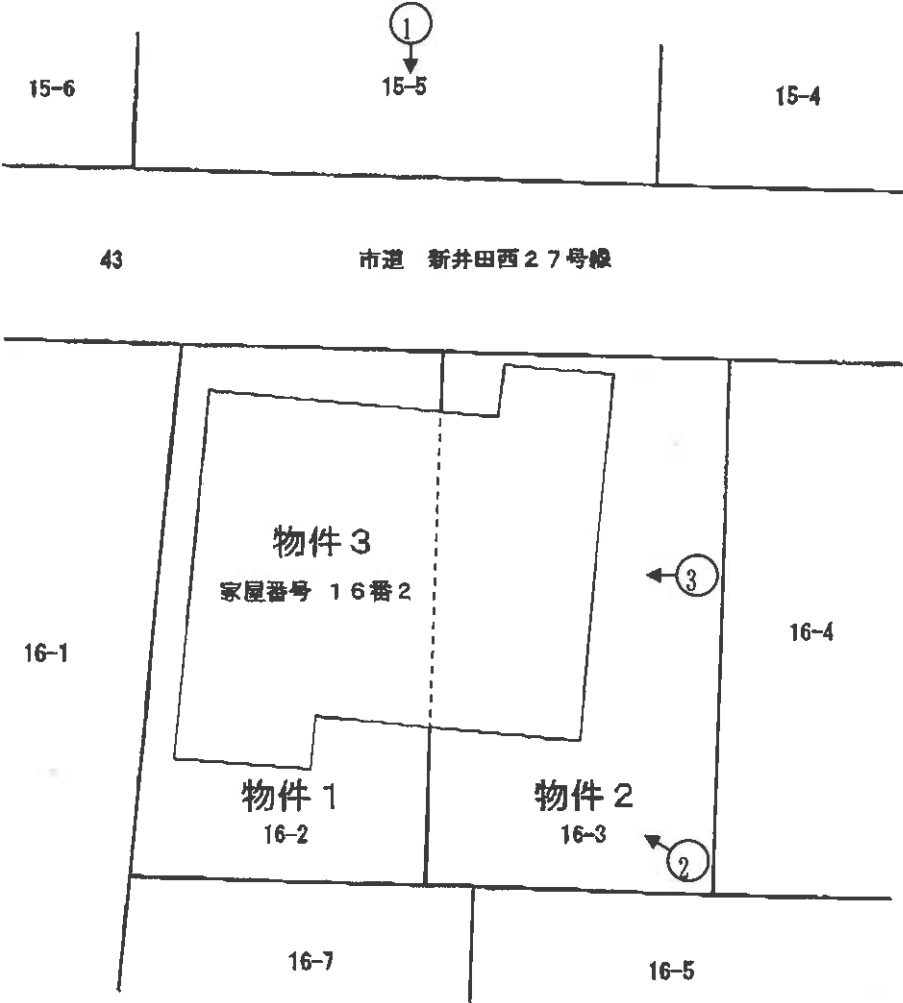
H9.12.11

縮尺 1/500

(東国連記)

土地建物位置関係図

所 在 八戸市新井田西二丁目

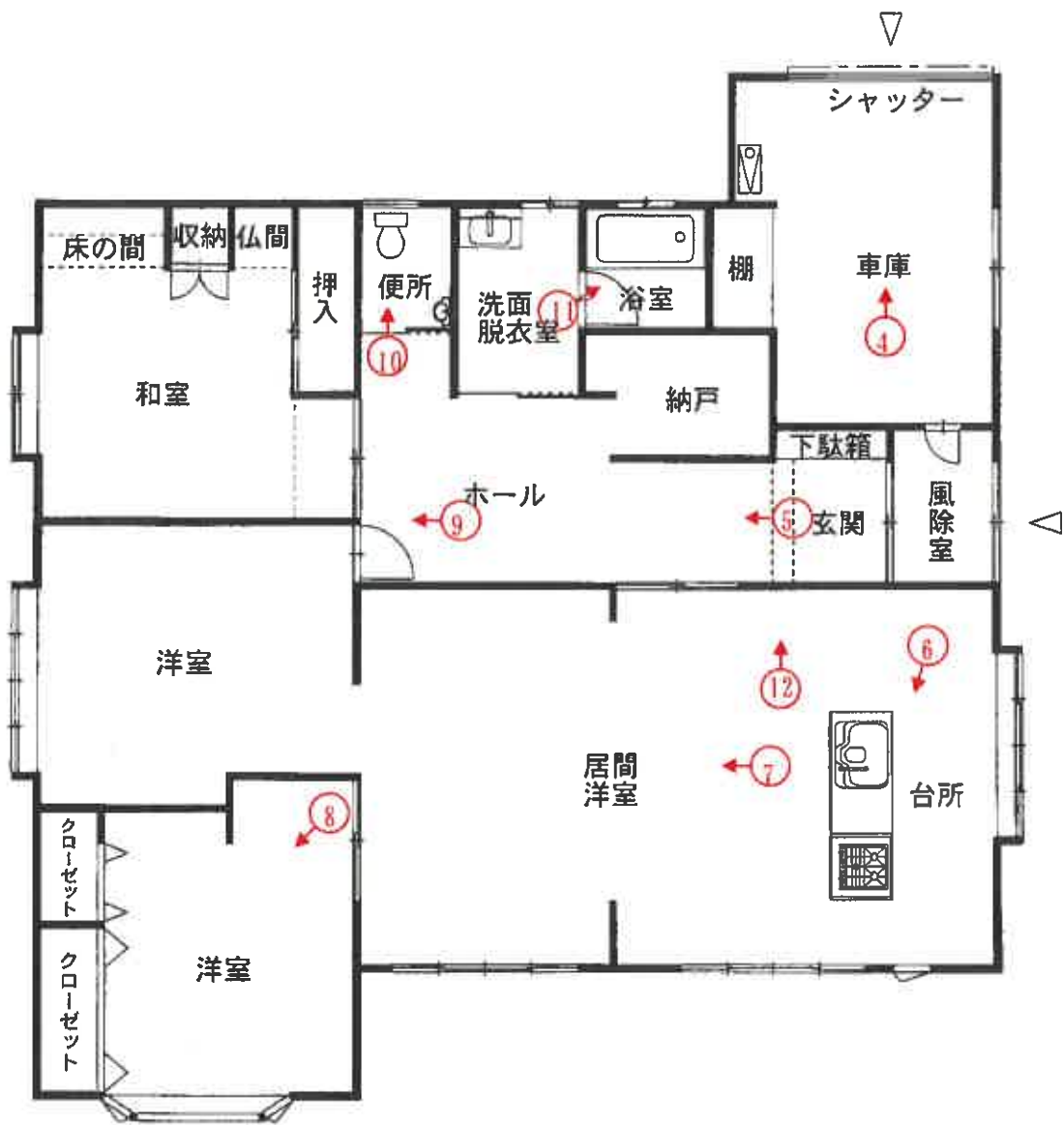


凡例♂―――撮影地点



$$S = \frac{1}{250}$$

物件3 間取図



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

物件 2



物件 3

写真番号 3



物件 3 玄関

写真番号 4



物件 3 車庫

写真番号 5



物件 3 玄関からホール方向

写真番号 6



物件 3 台所

写真番号 7

壁クロス剥がれ



物件 3 居間洋室

写真番号 8



物件 3 洋室

写真番号9



物件3 洋室と和室

写真番号10



物件3 便所

写真番号 1 1



物件 3 浴室

写真番号 1 2



壁面のインターホンとソーラー操作パネルと思われる

副 本

令和 7 年（ケ）第 23 号
令和 7 年 8 月 6 日 現地調査
令和 7 年 8 月 22 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 17,593,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 3,453,000円
物件2(土地)	金 3,583,000円
物件3(建物)	金 10,557,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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の内訳価格は物件3の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。
- 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 在番目積	八戸市新井田西二丁目 16番2 宅地 175.41㎡	同左 同左 同左 同左
2	所在地 在番目積	八戸市新井田西二丁目 16番3 宅地 182.03㎡	同左 同左 同左 同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	(主である建物) 八戸市新井田西二丁目 16番地2、16番地3 16番2 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 164.24㎡	(主である建物) 同左 同左 同左 同左 同左
番号	特記事項		
	特になし		

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「小中野」駅の南東方・道路距離約2.6 km (附属資料 「1 位置図」参照)	
付近の状況	物件1～3を含む近隣地域は、八戸市市街地東部に位置する新井田西地区内の区画整然とした住宅地域である。土地の利用状況は、画地規模200㎡～330㎡程度の敷地上に中規模の低層一般住宅が標準的だが、アパートも多く混在している。	
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19m、奥行約18.5mのほぼ正方形地。 地積 物件1 175.41㎡ 物件2 182.03㎡ 計 357.44㎡ (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、北向き中間画地。	
接面道路の状況	北側有効幅員約6m、市道（新井田西27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、本土地上に物件3の建物を所有し、占有している。	
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 なし 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	八戸市洪水ハザードマップ上の想定浸水区域（最大想定浸水深5～10m未満）となっており、浸水の危険性があることに留意を要する。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

区 分	主である建物 家屋番号 16番2 居宅
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9年10月2日新築 経過年数：約28年 経済的残存耐用年数：17年
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：窯業系サイディング張 内 壁：ビニールクロス他 天 井：ビニールクロス、敷目張天井（木目合板）他 床：Pタイル、フローリング、畳他 設 備：電気、給排水、ガス（プロパン）、衛生（水洗）、浴室、 換気、ソーラー発電 但し、設備の動作確認は行っていないので、正常に稼働するか 否かは不明。
床面積（現況）	第3 目的物件記載のとおり
現況用途等	現 況 用 途：居宅 間 取 り：附属資料「5 建物間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	やや優る
建物の利用状況	建物所有者が、本建物を居宅（空き家）として使用している。
特 記 事 項	1. 建築後約28年程経過した建物であるが、建物内外ともきれいで比較的最近リフォームしたものと推測され、耐用年数の延長が認められる。但し、壁紙の剥がれや床の傷など若干の損傷も存在する。 2. 物件3の屋根にはソーラーパネルが設置されているが、稼働状況は判然としない。 3. 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 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	46,500	0.96	175.41	(1-0.10)	7,047,000
2	46,500	0.96	182.03	(1-0.10)	7,313,000

〔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）

地価公示標準地 八戸ー19

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 35,400\text{円}/\text{㎡} & \times & 99.6/100 & \times & 100/101 & \times & 100/75 & \approx & 46,500\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正：公示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+1%（方位）

◇ 地域格差：交通・接近条件▲4%（市中心部、公共公益施設等への接近性）、環境条件▲22%（居住環境、周囲の利用状態等）…以上、相乗積による。

イ 個別格差：画地条件▲4%（規模）

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 建物価格（物件3）

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、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	205,000	164.24	0.32	10,774,000

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。

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
3	28	17	0.20	0.03	0.32

※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

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	7,047,000	1.00	0.30	法定地上権	2,114,000
2	7,313,000	1.00	0.30	法定地上権	2,194,000
土地利用権等価格(合計)					4,308,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：

物件1, 2の全範囲とした。

ウ 土地利用権等割合：

土地利用権を法定地上権と判定し、法定地上権割合を本件建付地価格の30%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	7,047,000	-2,114,000			(1-0.30)	3,453,000
2	7,313,000	-2,194,000			(1-0.30)	3,583,000
3	10,774,000	+4,308,000			(1-0.30)	10,557,000
一括価格(合計)						17,593,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

オ 競売市場修正：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

地価公示標準地価格（八戸－19）

所 在：八戸市旭ヶ丘2丁目2番10
 価 格：35,400円/㎡
 位 置：JR八戸線「白銀」駅の南方街路距離約3.5km
 価 格 時 点：令和7年1月1日
 地 積：301㎡
 供給処理施設：水道、下水
 接 面 街 路：西側約6m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：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

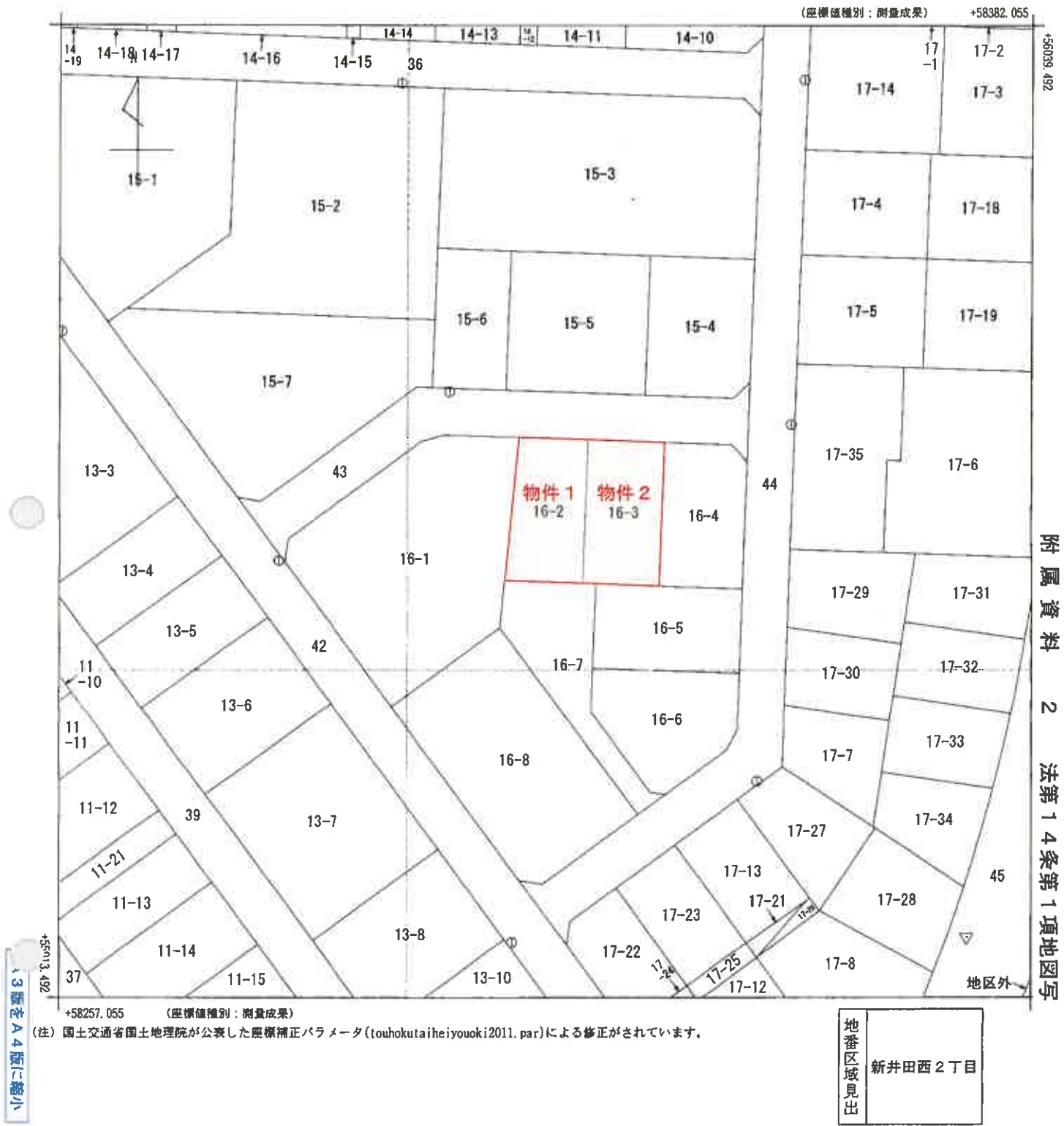
第7 附属資料

- | | | |
|---|-----------------|-------|
| 1 | 位 置 図 | ・・・1葉 |
| | （出所：国土地理院「地形図」） | |
| 2 | 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—

附属資料 1 位置図





11

請求部	所在	八戸市新井田西二丁目					地番	16番2		
出力縮尺	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。
(齊森地方法務局八戸支局管轄)
令和7年6月10日
広島法務局

請求番号: 16-1
(1/1) 登記官

登記年月日：平成9年12月11日

附属資料 3 建物図面・各階平面図等

各階平面図

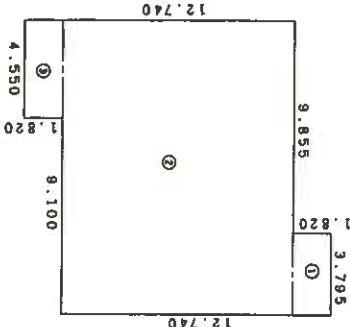
0235387

家屋番号	16-2 22-4
建物の所在	八戸市本郷新田町重地下22-4 22-5 22-6

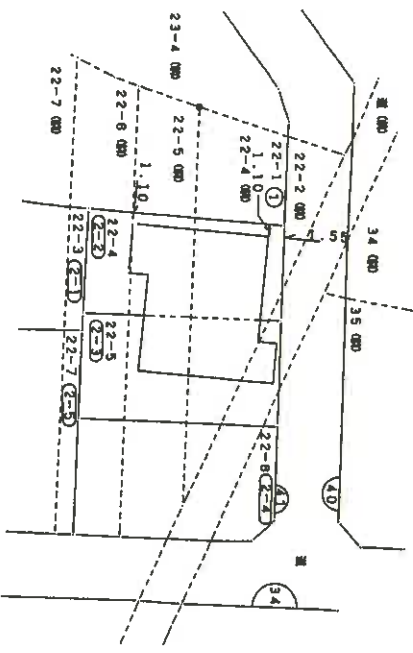
八戸市本郷新田町第一土地区画整理区域内
417号地22-2-300
新井田西二丁目16-2、16-3

物件 3

一階



求積表



(目録連12)

作製者

7年12月3日作製)

縮尺

1/250

申請人

H19.12.11

縮尺

1/500

A3版をA4版に縮小

(記載地)

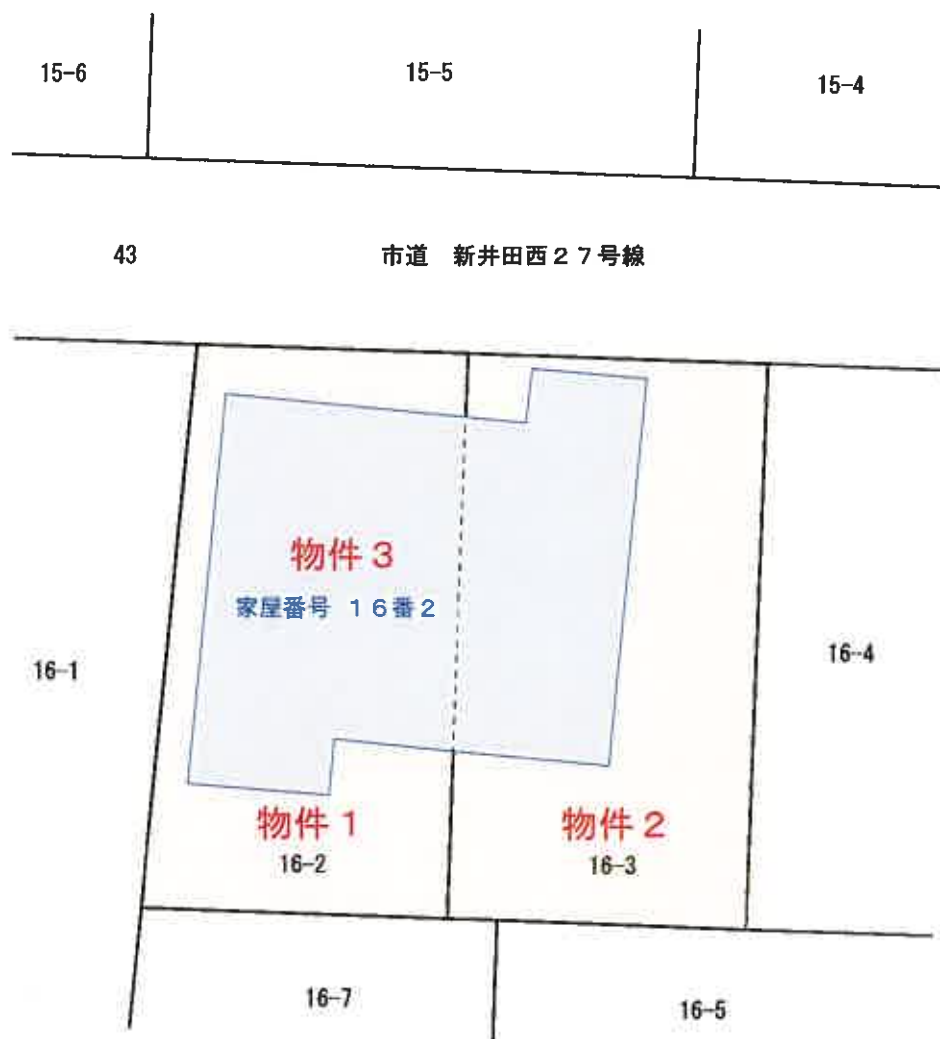
登記官

令和7年6月10日
(青森地方広務局八戸支局管轄)
広島法務局

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

附属資料 4 配置図

所 在 八戸市新井田西二丁目

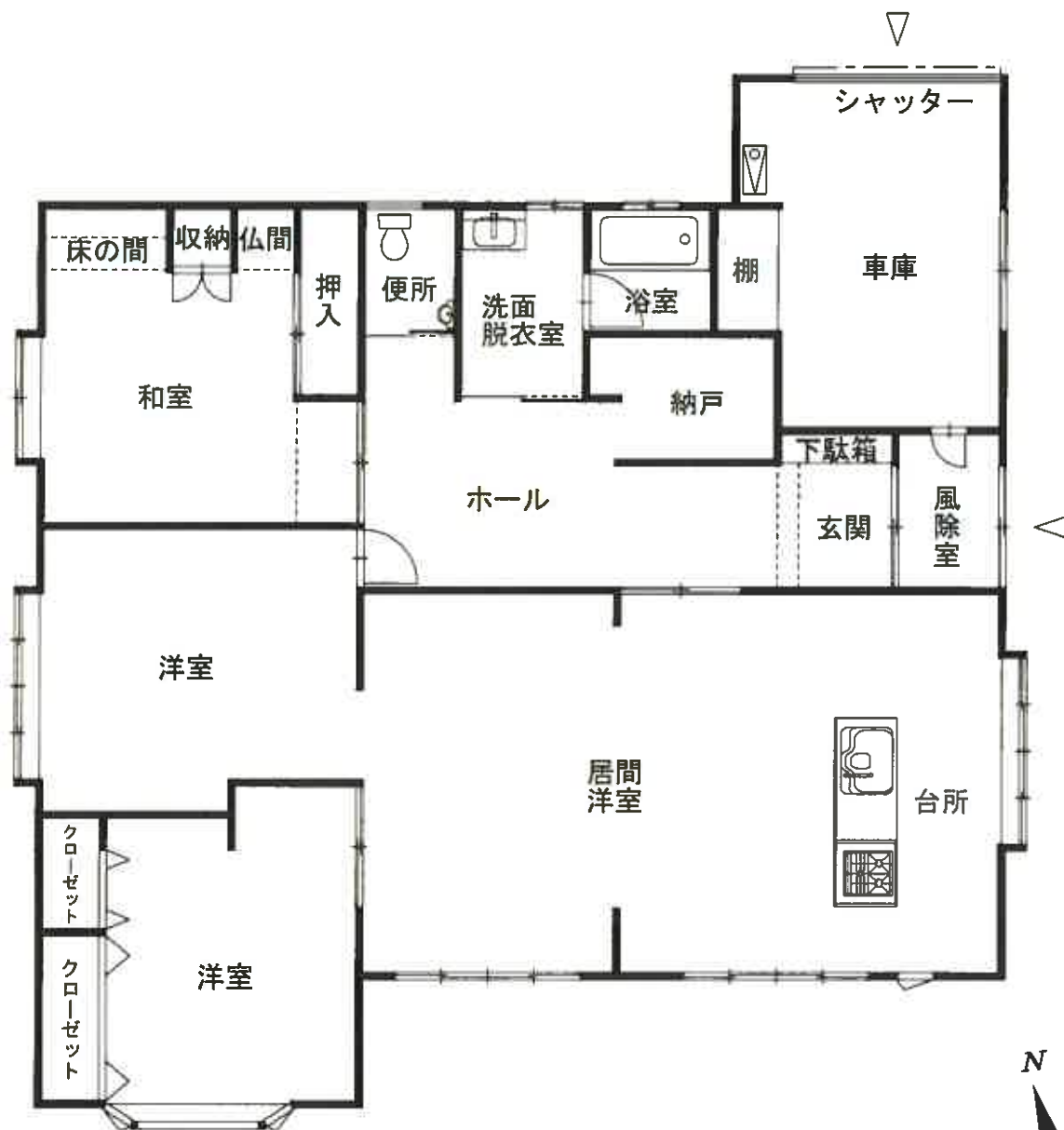


$$S = \frac{1}{250}$$

附属資料 5 建物間取図

物件3

主である建物



$$S = \frac{1}{100}$$