

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 4月 9日

青森地方裁判所八戸支部

裁判所書記官 工 藤 康 堯

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 6月 4日 午前 8時30分から 令和 8年 6月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6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 7月 8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 6月18日 午前 9時00分から 令和 8年 6月18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 4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 八戸市沼館二丁目
地 番 7番14
地 目 雑種地
地 積 109平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路
持分5分の1
- 2 所 在 八戸市沼館二丁目
地 番 7番16
地 目 宅地
地 積 155.37平方メートル
- 3 所 在 八戸市沼館二丁目 7番地16
家屋 番号 7番16
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 74.94平方メートル
2階 59.62平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 3月 4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1～3】

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

【物件番号1】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 八戸市沼館二丁目
地 番 7番14
地 目 雑種地
地 積 109平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路
共有者 A 持分5分の1
- 2 所 在 八戸市沼館二丁目
地 番 7番16
地 目 宅地
地 積 155.37平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 八戸市沼館二丁目 7番地16
家屋 番号 7番16
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 74.94平方メートル
2階 59.62平方メートル
所有者 A



令和 7年(ケ)第 34号
令和 7年10月20日受理
令和 7年12月17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 八戸市沼館二丁目
地 番 7番14
地 目 雑種地
地 積 109平方メートル
共有者 A 持分5分の1
- 2 所 在 八戸市沼館二丁目
地 番 7番16
地 目 宅地
地 積 155.37平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 八戸市沼館二丁目 7番地16
家屋 番号 7番16
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 74.94平方メートル
2階 59.62平方メートル
所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	八戸市沼館二丁目6番7														
土地	物件 1, 2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 2) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 1) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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(物件2) 公衆用道路として一般の通行に供している(物件1) <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 物件1の所有者の共有持ち分は5分の1である														
建物	物件 3														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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 物件1の私道は西側で市道(101-1)に接面している。
- 2 物件3は経年劣化がみられる。
- 3 物件2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
■ココライフ洲先担当者	(令和7年11月14日に聴取した) 1 私は本件債務者兼所有者Aさんが入所している施設の者です。 2 本件目的物件は、当施設に入所するまではAさんが住んでいました。中の動産類はAさんの物のはずです。 3 現在は空き家のはずです。

(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2上に設置してある簡易な物置は基礎がなく、構造が簡易で、解体・移動も可能であるから動産（工作物）と認定した。なお物件3の物置として利用されている模様であるから物件3の従物として本競売の売却対象とした。
- 4 債務者兼所有者Aから占有関係等につき回答は得られなかったが、Aの入所先のAの担当者、物件3内のA宛の郵便物からAの占有と認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年10月21日(火) : - :	当庁	現況調査期日通知
7年10月22日(水) : - :	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10月23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11月14日(金) 13:30-14:30	物件所在地	現場確認、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 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年11月14日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人八戸市職員を立ち合わせ、債務者兼所有者から預かった鍵を用いて解錠して建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(座標値種別：図上測定)

+55334.320

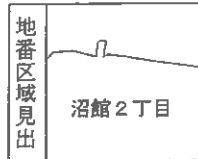
+55336.248



+55184.320 (座標値種別：図上測定)

(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備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面です。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

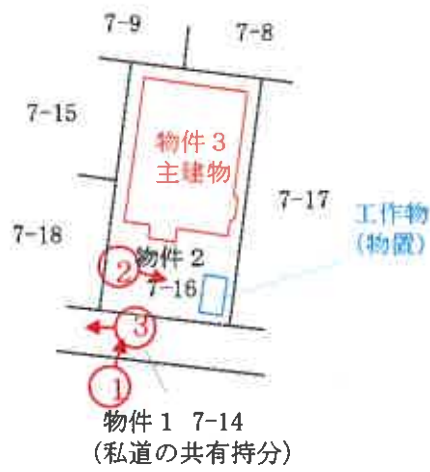


請求部	所在	八戸市沼館二丁目		地番	7番16			
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	X	分類	地図に準ずる図面(街区成果B)	種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成22年3月23日		備付年月日(原図)	平成22年3月23日		補記事項		

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10月23日

土地建物位置関係図

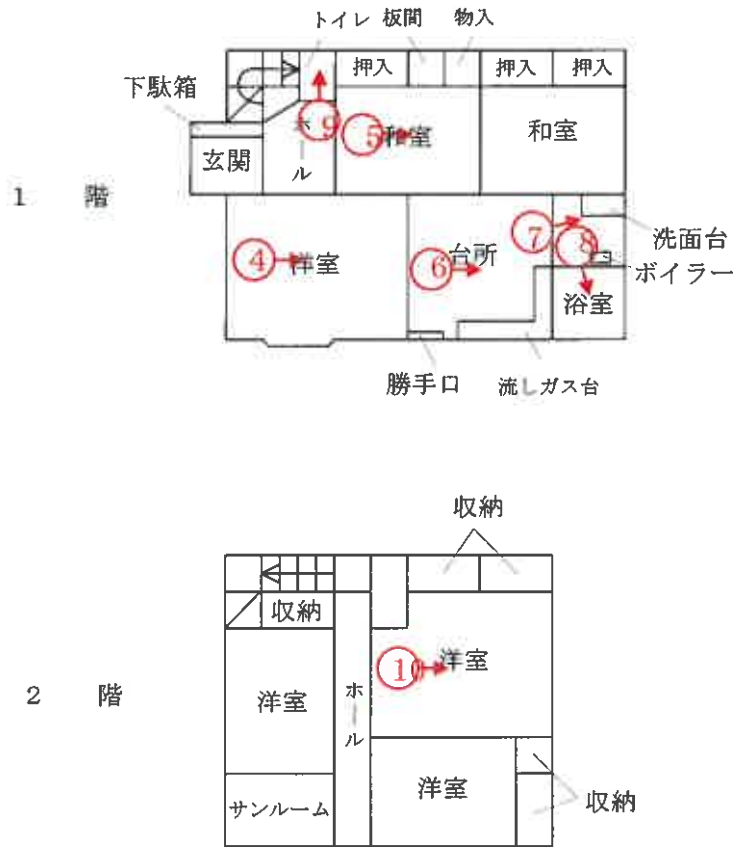


$\frac{1}{500}$

凡例♂ --- 撮影地点

建物間取図

物件番号3 主建物



凡例 ♂ --- 撮影地点

$$S = \frac{1}{182}$$

写真番号 1



本件目的物件の状況

写真番号 2



物件 2 上の工作物

写真番号 3



物件1

物件2

写真番号 4



物件3 1階洋室

写真番号5



物件3 1階和室

写真番号6



物件3 台所

写真番号 7



物件 3 洗面所

写真番号 8



物件 3 浴室

写真番号 9



物件3 1階トイレ

写真番号 10



物件3 2階洋室

副本

令和 7年（ケ）第 34号
令和 7年11月14日 現地調査
令和 7年12月21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

青田淳一

第1 評価額

一 括 価 格	
金4, 925, 000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金32, 000円
物件2(土地)	金2, 912, 000円
物件3(建物)	金1, 981, 000円

- 1 一括価格は、物件1、2、3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2の内訳価格は物件3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。

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 現地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 共有持分	八戸市沼館二丁目 7番14 雑種地 109m ² 5分の1	同左 同左 公衆用道路 同左 同左
2	所在地番 地目 地積	八戸市沼館二丁目 7番16 宅地 155.37m ²	同左 同左 同左 同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	八戸市沼館二丁目7番地16 7番16 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 74.94m ² 2階 59.62m ²	同左 同左 同左 同左 1階 同左 2階 同左
番号	特記事項		
	物件1土地の評価対象はAの共有持分のみである。		

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	JR八戸線本八戸駅の北方・道路距離約1.5km (附属資料1位置図参照)	
付近の状況	物件1-3を含む地域は、八戸市中心市街地北方の沼館地区に、一般住宅、アパート、事業所等の混在する区画整理済の住宅地域である。	
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 準工業地域 指定 60% 指定 200% なし 特別用途地区
画地条件	<p>①物件1 東西方向約36m・南北方向約3m・地積109㎡の帯状画地、私道の敷地である。西側市道との高低差は等高。</p> <p>②物件2 間口約9m・奥行約17m・地積155.37㎡の平坦な長方形地。物件1土地との高低差は等高。</p>	
接面道路の状況	<p>①物件1 西側8m、市道、舗装(有) 建築基準法上: 第42条1項1号</p> <p>②物件2 南側3m、私道、舗装(無) 建築基準法上: 第42条1項3号(既存道路)</p>	

土地の 利用状況等	①物件1 土地共有者Aが、共有持分に基づき公衆用道路として通行に供している。 ②物件2 土地所有者Aが、物件3建物の敷地として占有している。 物件3建物の従物で競売の売却対象である工作物(物置)が存在する。
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	ハザードマップにおいて下記に分類される。 洪水想定浸水深 0.5～3m 津波想定浸水深 5～10m

2 建物の概況及び利用状況等(物件3)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月(登記記載) 平成11年9月2日新築 経過年数 26年 経済的残存耐用年数 4年
仕 様	構 造: 木造 屋 根: 亜鉛メッキ鋼板 外 壁: サイディング 内 壁: クロス貼り 天 井: クロス貼り 床 : 畳、フローリング 設 備: 電気、給排水、浴室、給湯、衛生(本下水)、LPガス(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。) その他: なし
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4建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	建物の利用状況は、普通より劣る。 全体的に経年相応の劣化が見られる。
建物の利用状況	建物所有者が、居宅として使用している。

<p>特 記 事 項</p>	<p>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。</p>
----------------	---

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・土地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格・ 土地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	42,200	0.05	109	(1-0.00)	230,000
2	42,200	0.94	155.37	(1-0.25)	4,622,000

〔 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 八戸(県)-33

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$42,600\text{円/m}^2 \times \frac{100.0}{100} \times \frac{100}{101} \times \frac{100}{(100)} \approx 42,200\text{円/m}^2$$

◇時点修正: 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: 画地条件(方位)+1%

◇地域格差: 近隣地域内

イ 個別格差:

○物件1 画地条件(私道敷地)-95%

○物件2 街路条件(系統連続性、幅員、舗装)-10%

画地条件(方位)+4% (相乗積による)

ウ 地積: 登記数量による

エ 建付減価:

○物件1 私道敷地であり建付減価は該当しない。

○物件2 建物と敷地との適応の状態等を考慮して減価を-25%と査定した。

② 建物価格(物件3)

目的物件の再調達原価を、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。

番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	160,000	134.56	0.11	2,368,000

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	26	4	0.30	0.03	0.11

※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
2	4,622,000	1.00	0.10	敷地占有利益	462,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲： 物件2の全範囲とした。物件1については、土地利用権等は考慮外とするのが妥当と判断した。

ウ 土地利用権等割合： 敷地占有利益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	共有 持分 エ	市場性 修正 オ	競売市 場修正 カ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ ×オ×カ
1	230,000	-0		$\frac{1}{5}$	(1-0.00)	(1-0.30)	32,000
2	4,622,000	-462,000		$\frac{1}{1}$	(1-0.00)	(1-0.30)	2,912,000
3	2,368,000	+462,000	(1-0.00)	$\frac{1}{1}$	(1-0.00)	(1-0.30)	1,981,000
一括価格 (合計)							4,925,000

ウ 占有減価修正: 減価なし

オ 市場性修正: 減価なし

カ 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

地価調査価格 八戸(県)－33

所 在： 八戸市沼館二丁目8番3

価 格： 42,600円/㎡

位 置： JR八戸線本八戸駅から道路距離約1.3kmに位置する。

価 格 時 点： 令和7年7月1日

地 積： 244㎡

供給処理施設： 上水道、下水道

接 面 街 路： 西側6m市道に接面

用途指定等： 市街化区域、準工業地域

(指定建ぺい率60%、指定容積率200%)

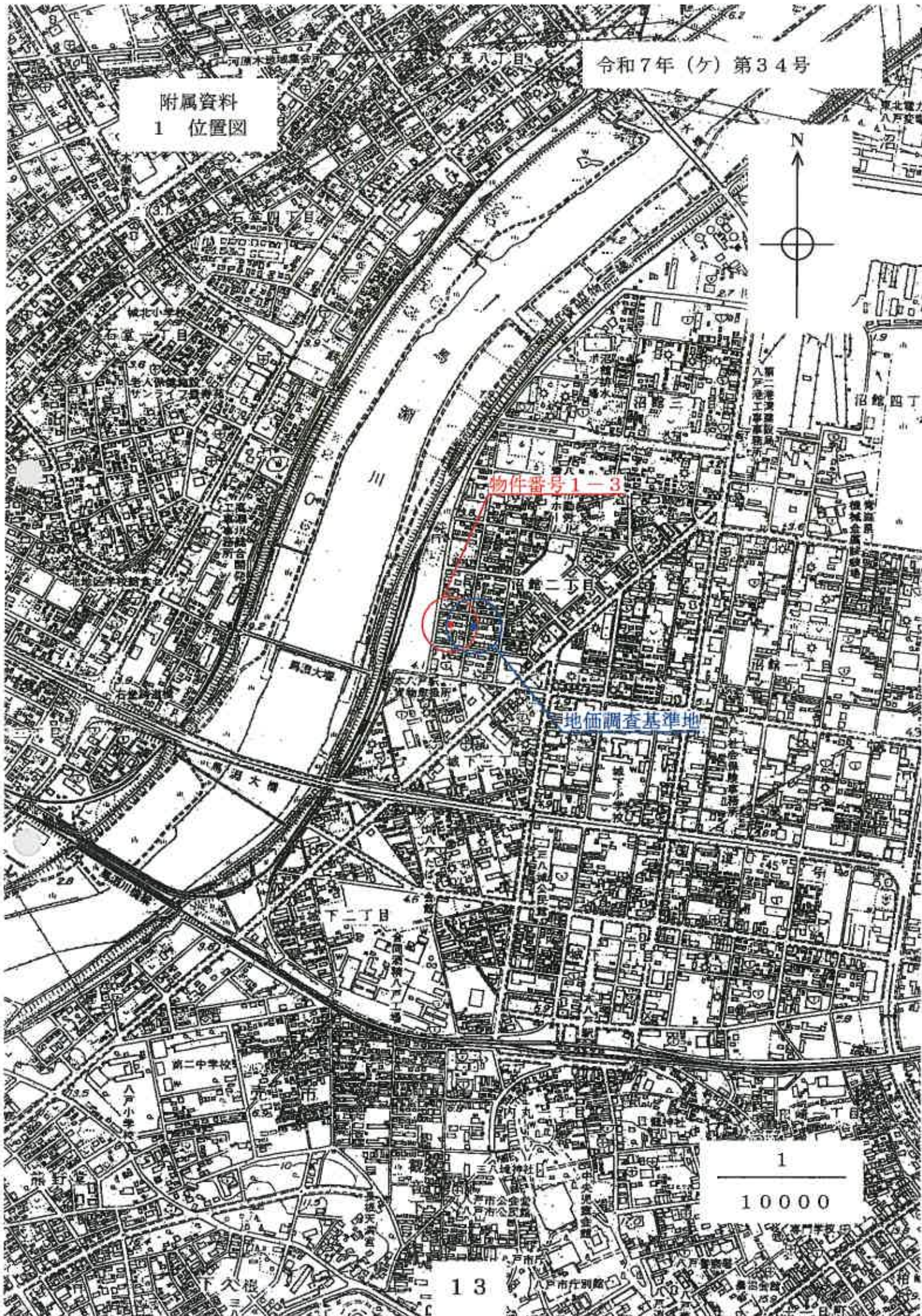
地 域 の 概 要： 一般住宅、アパート、事業所等の混在する区画整理済の住宅地域

第7 附属資料の表示

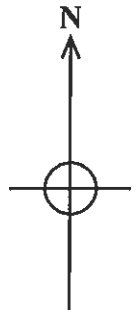
1	位置図（出所：八戸都市計画図）	・・・	1 葉
2	公図写	・・・	1 葉
3	建物図面及び各階平面図写	・・・	1 葉
4	建物間取図	・・・	1 葉
5	建物配置図	・・・	1 葉

以 上

附属資料
1 位置図



(座標値種別：図上測定)



(座標値種別：図上測定)

よ。土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付け

地

附属資料

3 建物図面及び各階平面図写

建物図面

家屋番号 7-16

建物の所在 八戸市沼館二丁目7番地16

0137954

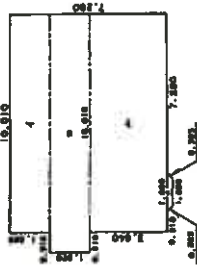
記録されている内容を証明した書面である。

令和7年11月27日

青森地方方法務局八戸支局

登記官

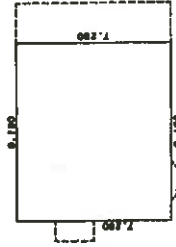
1 階



求積表

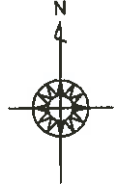
4	1.820 X 10.010	=	18.218200
5	1.820 X 10.920	=	19.874400
6	3.640 X 10.010	=	36.436400
=	(1.820 + 1.250) X 0.270 X 1/2	=	0.414450
合 計			74.943450
床面積			74.94 m ²

2 階

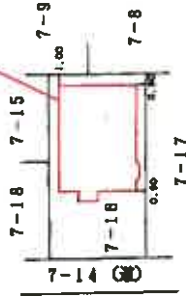


求積表

7.280 X 8.190	=	59.623200
床面積		59.62 m ²



物件番号3
主建物



A3用紙をA4用紙に縮小しています

(日割表12)

(日割表1)

作製者

縮尺 1/250

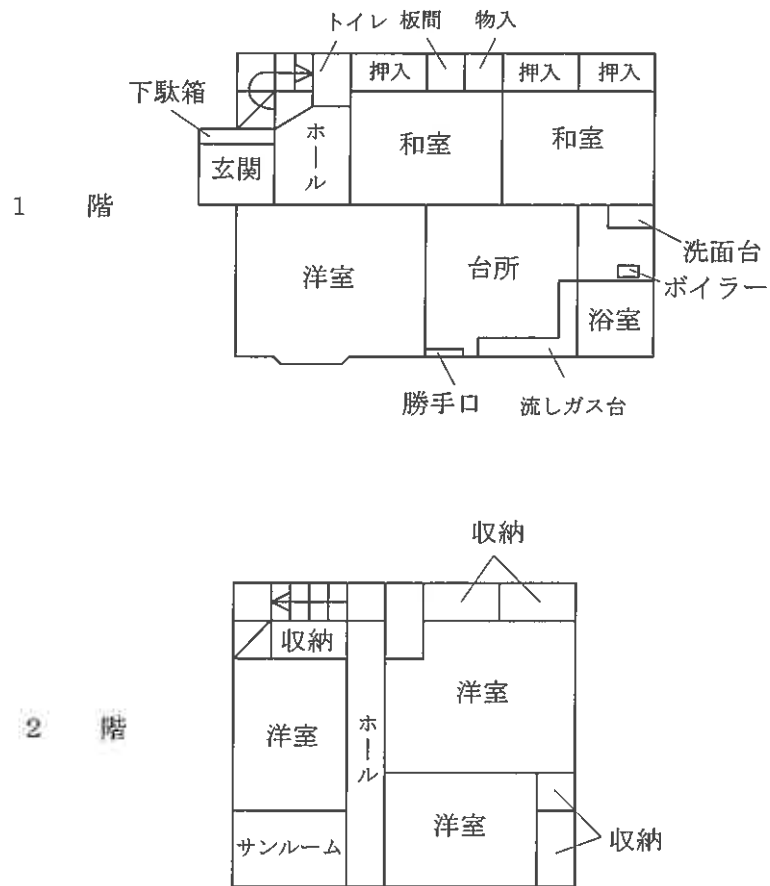
申請人

縮尺 1/500

附属資料

4 建物間取図

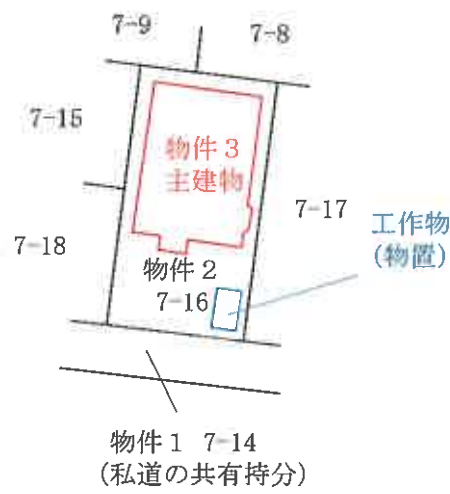
物件番号3 主建物



$$S = \frac{1}{182}$$

附属資料

5 建物配置図



$\frac{1}{500}$