

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 八戸市大字廿六日町
地 番 12番1
地 目 宅地
地 積 385.38平方メートル

2 所 在 八戸市大字廿六日町
地 番 12番2
地 目 宅地
地 積 116.03平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 八戸市大字廿六日町 12番地1, 12番地2
構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 271.98平方メートル
2階 295.54平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 廿六日町 12番1の2
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 111.37平方メートル
2階 83.27平方メートル

4 (一棟の建物の表示)

所 在 八戸市大字廿六日町 12番地1, 12番地2



11

物件目録

構造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積 1階 271.98平方メートル
2階 295.54平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 廿六日町 12番1の1

種類 事務所・作業所

構造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積 1階 150.84平方メートル
2階 203.04平方メートル

(現況)

床面積 1階 約153.94平方メートル

(附属建物)

符号 1

種類 物置

構造 廿六日町12番地2木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積 1階 16.56平方メートル
2階 16.56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1～4】

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1～4】

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】

・物件4敷地部分につき、本件中外印刷株式会社が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。

・上記以外の部分につき、本件所有者Aが占有している。

【物件番号3】

・1階納戸の一部(床面積約5.82平方メートル)につき、本件中外印刷株式会社が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

・上記以外の部分につき、本件所有者Aが占有している。

【物件番号4】

本件所有者中外印刷株式会社が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2, 4】

地代の滞納あり。

《 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 八戸市大字廿六日町
地 番 12番1
地 目 宅地
地 積 385.38平方メートル

所有者 A

2 所 在 八戸市大字廿六日町
地 番 12番2
地 目 宅地
地 積 116.03平方メートル

所有者 A

3 (一棟の建物の表示)

所 在 八戸市大字廿六日町 12番地1, 12番地2
構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 271.98平方メートル
2階 295.54平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 廿六日町 12番1の2
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 111.37平方メートル
2階 83.27平方メートル

所有者 A



物件目録

4 (一棟の建物の表示)

所 在 八戸市大字廿六日町 12番地1, 12番地2
構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 271.98平方メートル
2階 295.54平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 廿六日町 12番1の1
種 類 事務所・作業所
構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 150.84平方メートル
2階 203.04平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約153.94平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 物置
構 造 廿六日町12番地2木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 16.56平方メートル
2階 16.56平方メートル

所有者 中外印刷株式会社



令和 7年(ケ)第 26号
令和 7年 9月 1日受理
令和 7年 11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 八戸市大字廿六日町
地 番 12番1
地 目 宅地
地 積 385.38平方メートル

所有者 A

2 所 在 八戸市大字廿六日町
地 番 12番2
地 目 宅地
地 積 116.03平方メートル

所有者 A

3 (一棟の建物の表示)

所 在 八戸市大字廿六日町 12番地1, 12番地2
構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 271.98平方メートル
2階 295.54平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 廿六日町 12番1の2
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 111.37平方メートル
2階 83.27平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

4 (一棟の建物の表示)

所 在 八戸市大字廿六日町 12番地1, 12番地2
構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 271.98平方メートル
2階 295.54平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 廿六日町 12番1の1
種 類 事務所・作業所
構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 150.84平方メートル
2階 203.04平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 物置
構 造 廿六日町12番地2木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 16.56平方メートル
2階 16.56平方メートル

所有者 中外印刷株式会社



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	八戸市大字廿六日町12番地1
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	■物件1と2を一体利用している。
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 上記の者らが本建物を 居宅等 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 [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □ある [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

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	八戸市大字廿六日町12番地1
土地	物件1、2
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <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 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 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 <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 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	
建物	物件4
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(■主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積:1階約153.94平方メートル 2階公簿とほぼ同じ
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 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事務所・作業所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	<input checked="" type="checkbox"/> 物件4は現在破産管財人の管理下にある。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<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

占有者及び占有権原 (物件 1、2 関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 物件4敷地部分
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者(破産者中外印刷株) <input type="checkbox"/>
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A (所有者兼占有者元代表者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成14年 9月 1日
最初の契約等	契約日 平成14年 9月 1日
	期間 平成14年 9月 1日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎月 金3万円(毎月末日限り 翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	<input checked="" type="checkbox"/> 賃料は調査時で2か月分の滞納がある。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 3 関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階納戸の1部 (約5.82平方メートル)
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者 (破産者中外印刷(株)) <input type="checkbox"/>
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input checked="" type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人 (<input checked="" type="checkbox"/> A (所有者兼占有者元代表者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書 ()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成27年 4月頃
最初の契約等	契約日 平成27年 4月頃
契約等	期間 平成27年 4月頃から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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3と物件4は1階で行き来ができる。
- 3 物件1と2を一体利用している。
- 4 物件1上に工作物（鳥小屋）がある。
- 5 物件1内に井戸がある。

(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
<p>■ B (債務者兼所有者破産者中外印刷株の破産管財人)</p>	<p>(令和7年9月3日に電話聴取した)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 当職は債務者兼所有者破産者中外印刷株の破産管財人です。 2 物件4は当職の管理下にあります。 3 印刷所は現在稼働していません。元代表者のAさんが物件3の居宅にすんでいます。 4 物件4内に残置してある印刷関係の工具類は、いずれも移動可能であるから動産として破産財団との認識です。
<p>■ A (所有者)</p>	<p>(令和7年9月24日に聴取した)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 私は物件1～3の所有者です。破産者中外印刷株の元代表者でもあります。 2 物件1と2は物件3の自宅と物件4の中外印刷株の事務所・作業所の敷地となっています。 3 物件1を物件4の敷地として賃貸しています。 4 物件1と2の境界でトラブルはありません。 5 物件3と4は雨漏りや水回りで特に傷んでいる箇所はないと思います。 6 公共上下水道を利用していますが、トイレなどは井戸水と併用しています。 7 物件3の北東端と物件4の北側1階で互に行き来が出来ます。 8 物件3は居宅として私ども家族が住んでいます。物件4は中外印刷株の事務所作業所でしたが、現在は操業していません。 9 物件3と物件4の建物は相前後しますが、平成7年12月25日頃に建てています。古い以前の作業場や自宅は取り壊して新築しました。登記簿上は昭和の年月日の記載が甲区や乙区にありますが、その辺は先代の父がしたことなのでよく分かりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

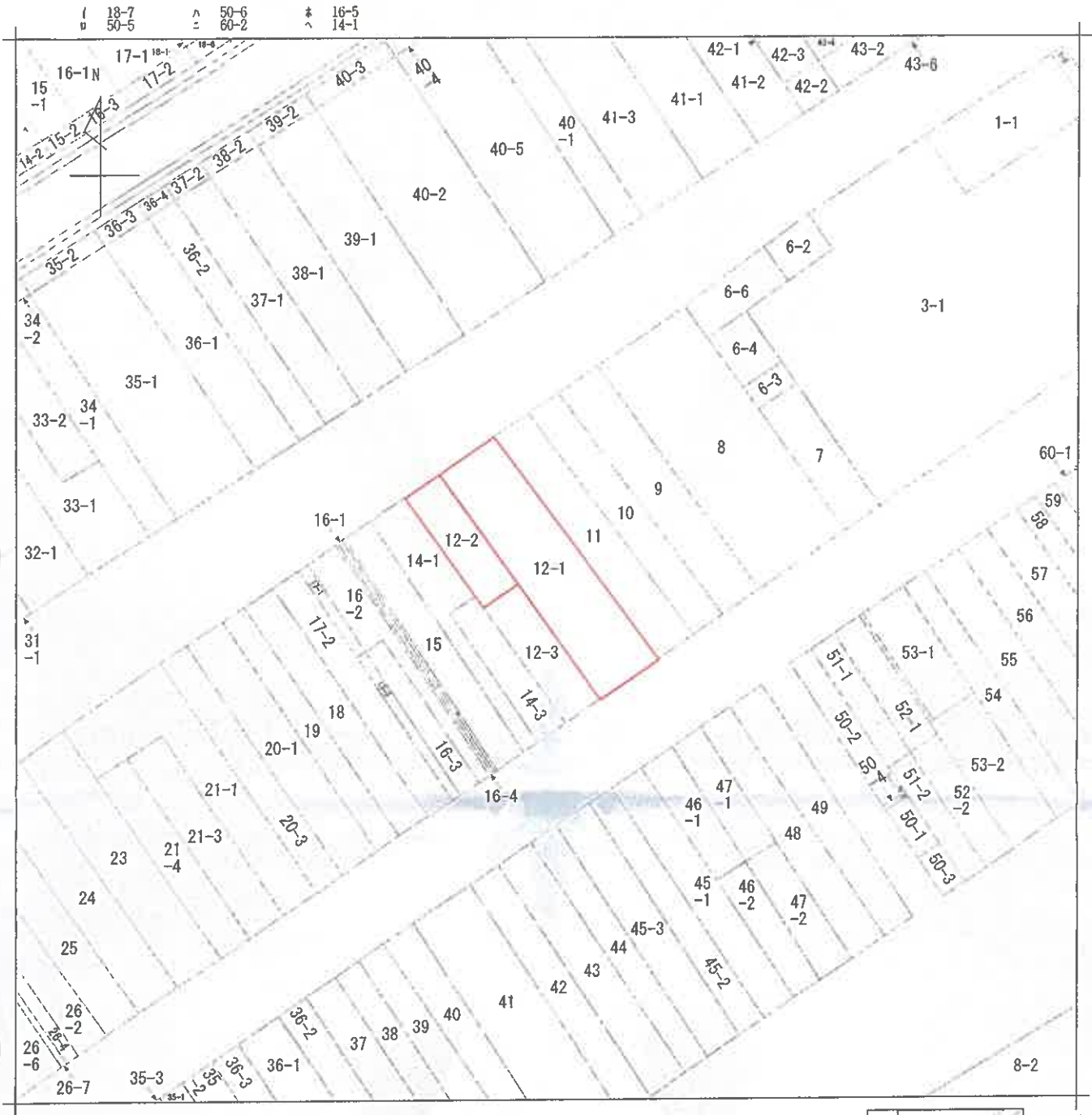
執行官の意見

- 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2～5枚目記載のとおり認定した。
- 3 物件1上の鳥小屋はA所有の工作物（動産）と認定した。

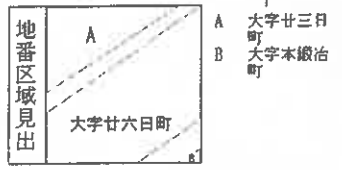
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 9月 2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交付申請
7年 9月 3日 (水) 9:30 - 9:40	当庁	関係人から占有関係等聴取 (電話)
7年 9月 3日 (水) : - :	当庁	現況調査期日通知
7年 9月 4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 9月24日 (水) 10:00 - 11:30	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 () : - :		
<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 type="checkbox"/> 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 を立ち会わせ、技術者に解錠させ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



(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、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	八戸市大字廿六日町		地番	12番1			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	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	明治34年5月15日		備付年月日(原図)			補事項		

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9月4日
青森地方務局八戸支局
登記官

(10枚目)

公用

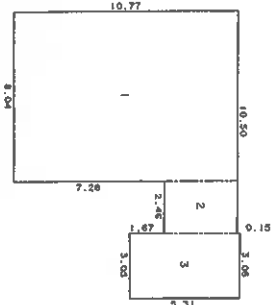
登記年月日：平成8年2月2日

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9月4日 青森地方延務局八戸支局 登記官

各階平面図

家屋番号	12-1の2	建築物各階平面図
建築物の所在	八戸市大字廿六日町12番地1, 12番地2	

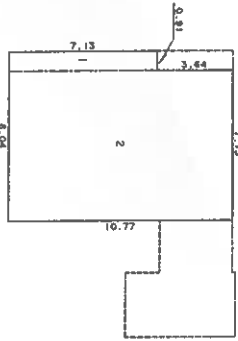
0001247



求積表

1	10.77	X	8.04	=	86.5908
2	3.49	X	2.46	=	8.5854
3	5.31	X	3.05	=	16.1955
合計					111.3717
床面積					111.37 m ²

2階



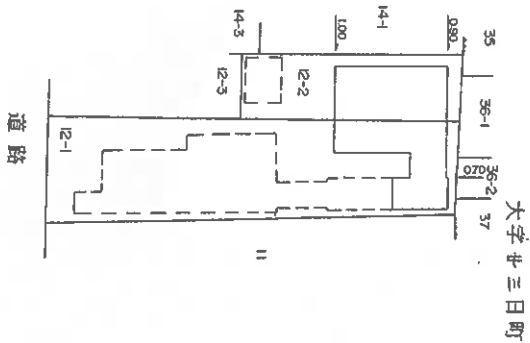
求積表

1	7.13	X	0.91	=	6.4883
2	10.77	X	7.13	=	76.7901
合計					83.2784
床面積					83.27 m ²

(日開通12)

作製者

縮尺	1/250	申請人
----	-------	-----



大字廿三日町

縮尺	1/500
----	-------

平成 8. 2. 2

公用

登記年月日：平成8年2月2日

これは図面に記載されている内容を証明した建面である。
 令和7年9月4日 青森地方送務局八戸支局 登記官

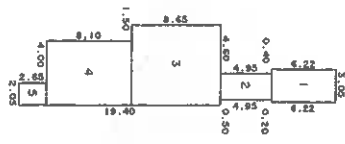
各階平面図

0001245

家屋番号 12-1 の 1
 建築物の所在 八戸市大字廿六日町12番地1, 12番地2

建築物平面図 1/2

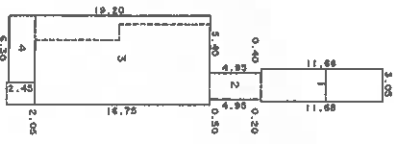
(主) 1 階



求積表

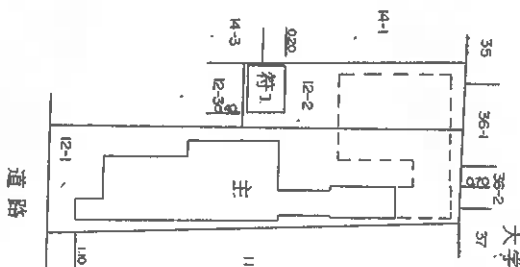
1	6.22	X	3.05	=	18.9710
2	4.95	X	2.45	=	12.1275
3	8.65	X	7.55	=	65.3075
4	8.10	X	6.05	=	49.0050
5	2.65	X	2.05	=	5.4325
合計					150.8435
床面積					150.84 m ²

(主) 2 階



求積表

1	11.68	X	3.05	=	35.6240
2	4.95	X	2.45	=	12.1275
3	16.75	X	8.35	=	139.8625
4	2.45	X	6.30	=	15.4350
合計					203.0490
床面積					203.04 m ²



製作者

縮尺 1/500
 1月18日作製
 申請人

縮尺 1/500
 8.2.2

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9月4日 青森地方送務局八戸支局 登記官

各階平面図

0001246

家屋番号	12-101	建築物の所在	八戸市大字「六日町」12番地1, 12番地2
------	--------	--------	------------------------

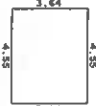
建築物階平面図 2/2

(符1) 1階



求積表
 $3.64 \times 4.55 = 16.5620$
 床面積 16.5620
 16.56 m²

(符1) 2階



求積表
 $3.64 \times 4.55 = 16.5620$
 床面積 16.5620
 16.56 m²

(呂寸法)

製作者

1月16日(作製)

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/250

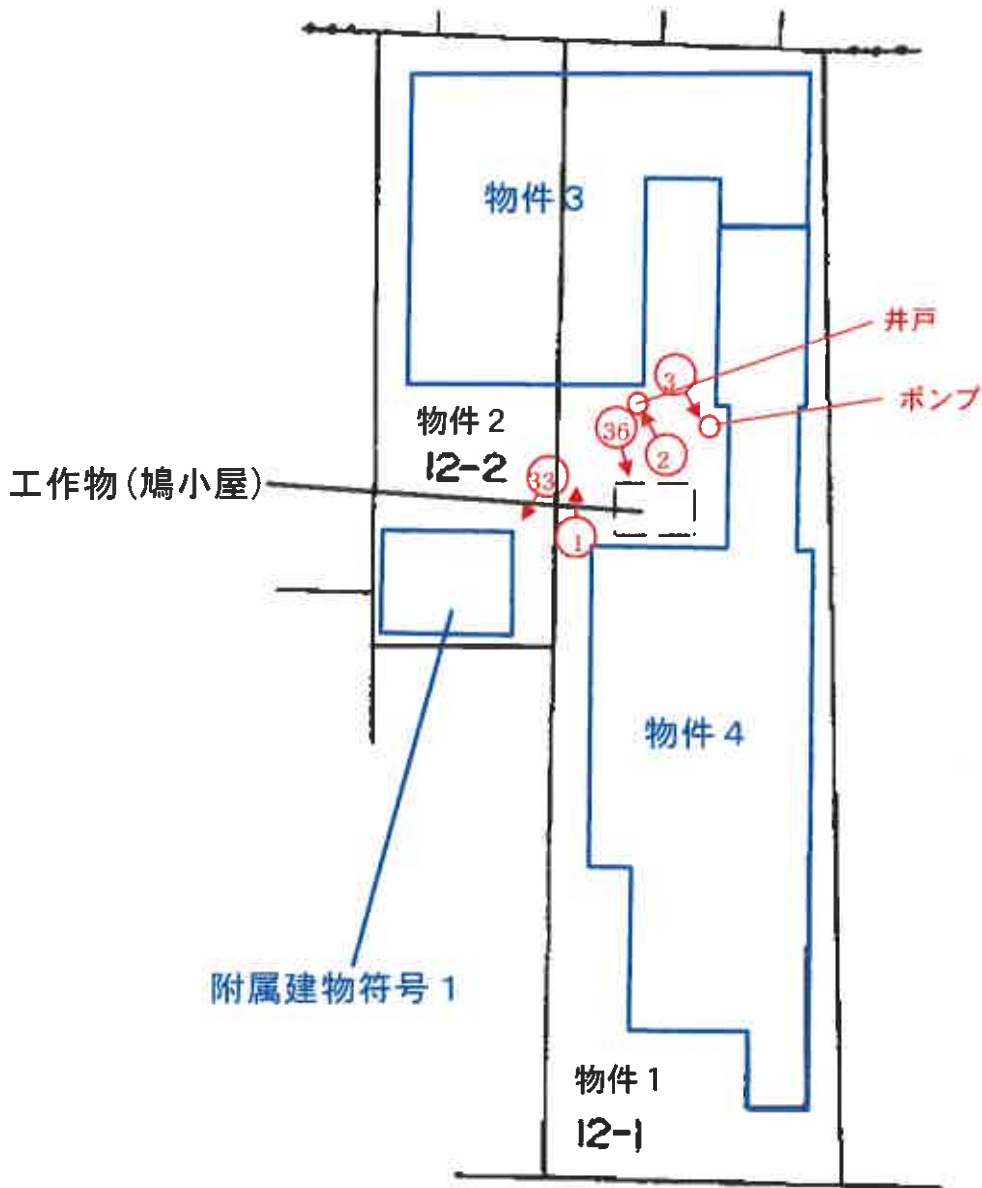
平成8.2.2.1

土地建物位置関係図

7(ケ)26



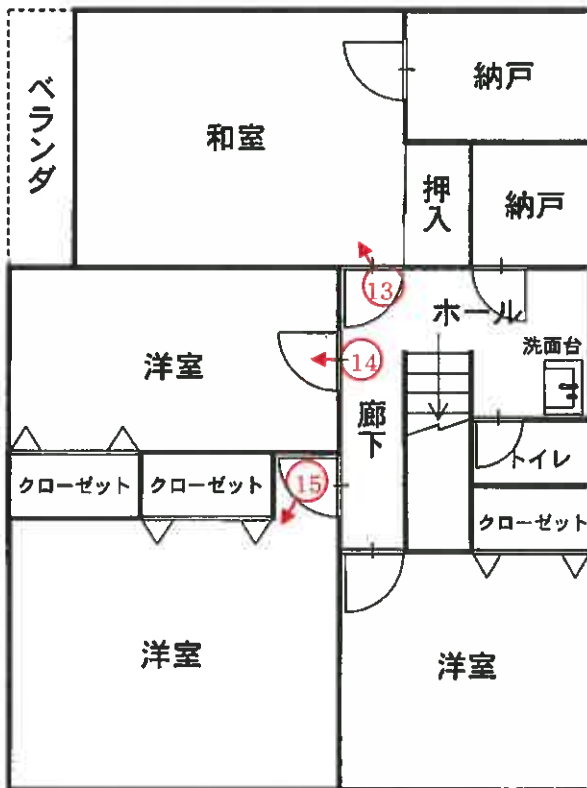
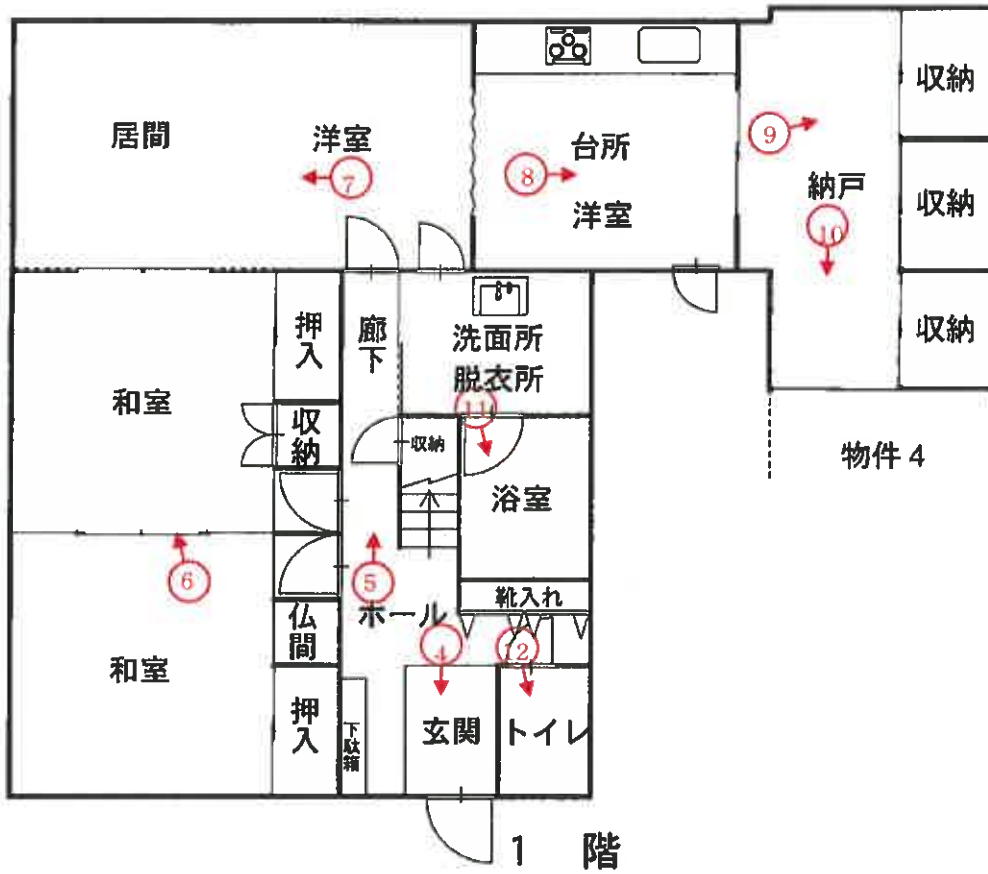
S=1/250



凡例 ♂ --- 撮影地点

建物間取図 物件 3

7(ケ)26



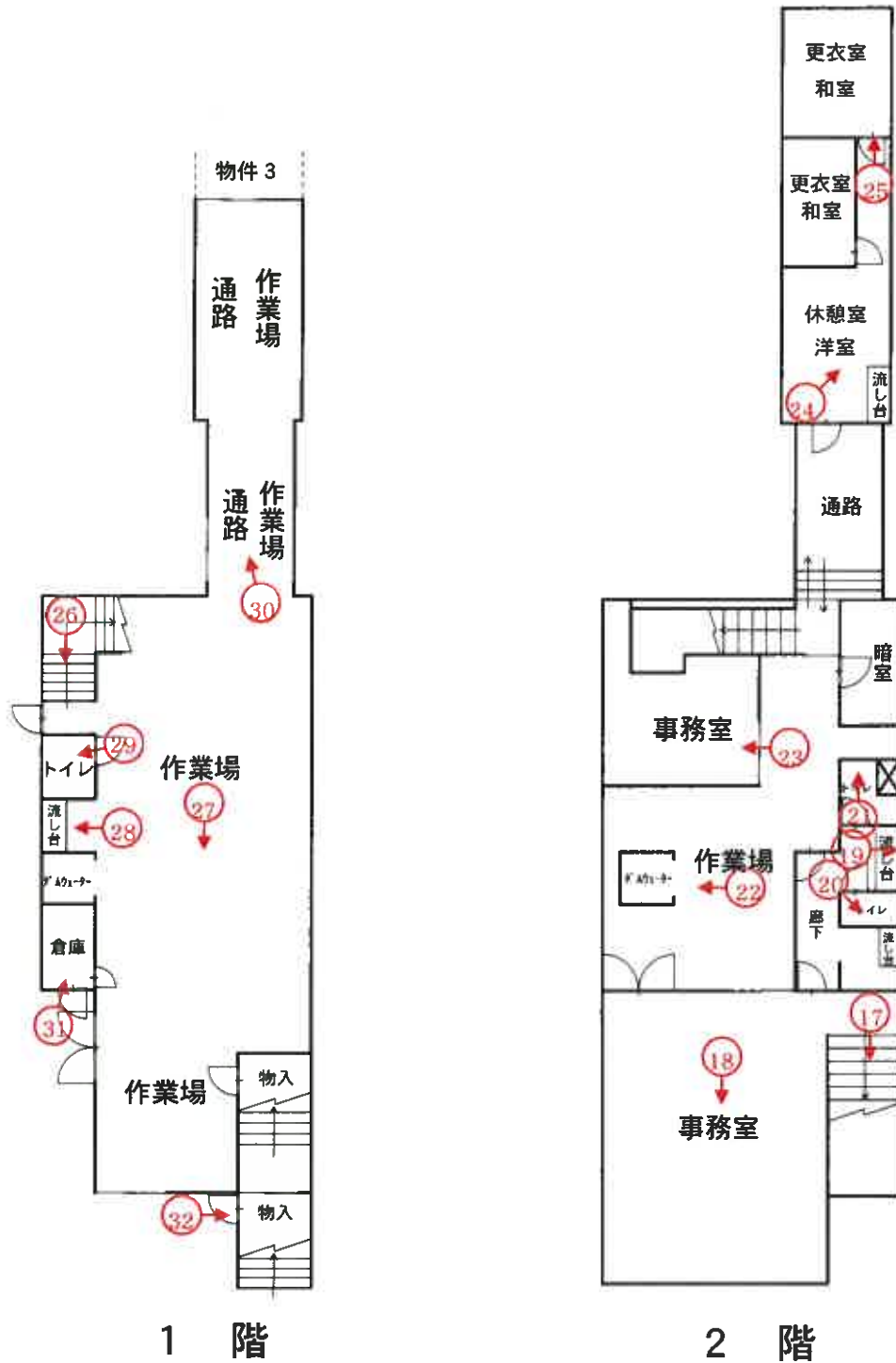
凡例♂ --- 撮影地点

2階

(15枚目)

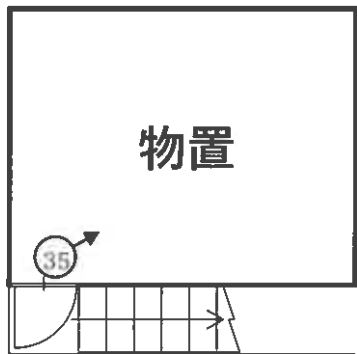
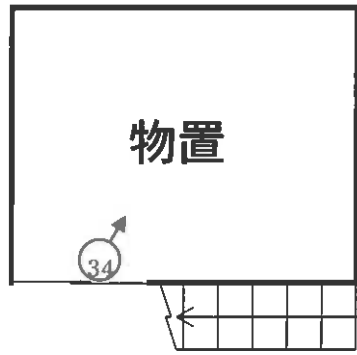
縮尺 1/100

建物間取図 物件 4



凡例♂ --- 撮影地点

建物間取図



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3

物件1

井戸

写真番号 3

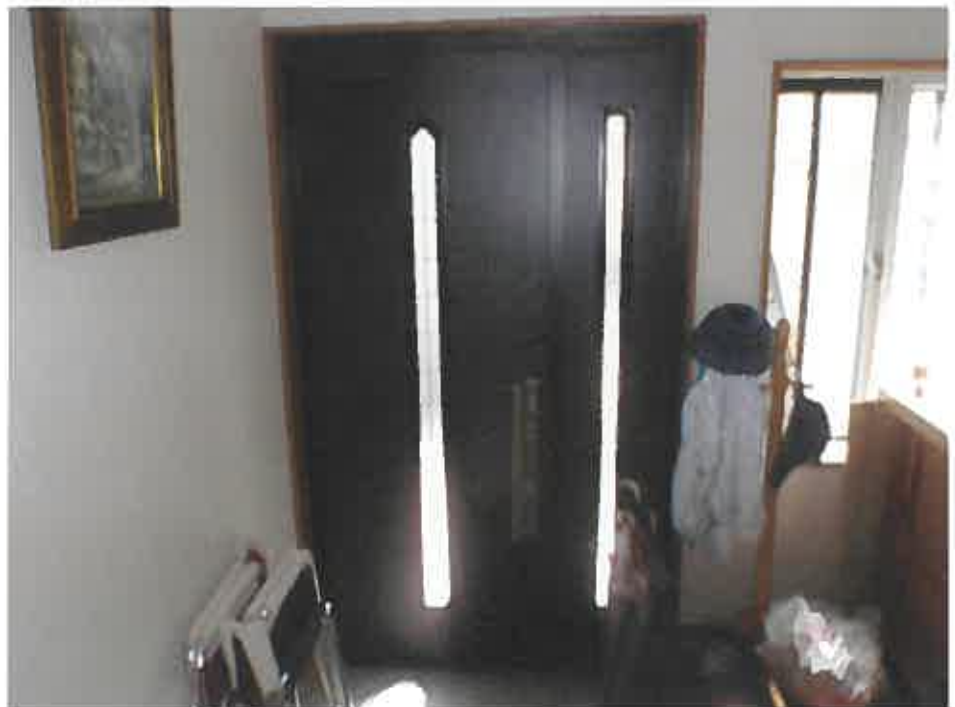


物件 4

ポンプ

物件 1

写真番号 4



物件 3 玄関

写真番号 5



物件 3 1階廊下

写真番号 6



物件 3 1階和室から居間方向

写真番号7



物件3 1階居間

写真番号8



物件3 台所

写真番号9



物件3 1階納戸

写真番号10

至る物件4



物件3 1階納戸 (債務者会社占有部分)

写真番号 1 1



物件 3 浴室

写真番号 1 2



物件 3 1階トイレ

写真番号 1 3



物件 3 2階和室

写真番号 1 4



物件 3 2階洋室

写真番号15



物件3 2階洋室

写真番号16



本件目的物件の状況

写真番号17



物件4 南側階段2階から1階方向

写真番号18



物件4 2階事務室

写真番号 19



物件4 2階流し台

写真番号 20



物件2 2階トイレ

写真番号 2 1



物件 4 2階トイレ

写真番号 2 2 ダムウェーター



物件 4 2階作業場

写真番号 2 3



物件 4 2階作業場から事務室方向

写真番号 2 4



物件 4 2階休憩室 (洋室)

写真番号 25



物件4 2階休憩室 (和室)

写真番号 26



物件4 中央付近階段から1階方向

写真番号 27



物件4 1階作業場

写真番号 28



物件4 1階流し台

写真番号 29



物件4 1階トイレ

写真番号 30



物件4 1階作業場通路

写真番号 3 1



物件 4 1 階倉庫口

写真番号 3 2



物件 4 階段下物入

写真番号 3 3

物件 2



物件 4 附属建物符号 1 物置

写真番号 3 4



物件 4 附属建物符号 1 物置 1 階

写真番号 35



物件4 附属建物符号1 物置2階

写真番号 36



物件1 上の工作物

令和 7 年 (ケ) 第 26 号
令和 7 年 9 月 24 日現地調査
令和 7 年 11 月 19 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

浅 井 康 光 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金10,414,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金4,186,000円
物件2(土地)	金1,479,000円
物件3(建物)	金970,000円
物件4(建物)	金3,779,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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 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。
- 4 物件1, 2の土地の内訳価格は、物件3, 4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, 4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、調査日以降に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	八戸市大字廿六日町 12番1 宅地 385.38㎡	同左 同左 同左
2	所在地 在番目積	八戸市大字廿六日町 12番2 宅地 116.03㎡	同左 同左 同左
3	所在 構造 床面積 家屋番号 種類 構造 床面積	(一棟の建物の表示) 八戸市大字廿六日町 12番地1, 12番地2 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 1階 271.98㎡ 2階 295.54㎡ (占有部分の建物の表示) 廿六日町12番1の2 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 111.37㎡ 2階 83.27㎡	同左 同左 同左 同左 同左 同左
4	所在 構造 床面積 家屋番号 種類 構造 床面積	(一棟の建物の表示) 八戸市大字廿六日町 12番地1, 12番地2 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 1階 271.98㎡ 2階 295.54㎡ (専有部分の建物の表示) 廿六日町12番1の1 事務所・作業所 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 1階 150.84㎡ 2階 203.04㎡	同左 同左 同左 同左 同左 同左 1階 約153.94㎡ 同左
附属 建物	符 種類 構造 床面積	1 物置 廿六日町12番地2木造亜鉛 メッキ鋼板葺2階建 1階 16.56㎡ 2階 16.56㎡	同左 同左 同左
番号	特記事項		
	特にない。		

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」駅の南方約1.3km（道路距離）。 （附属資料「1 位置図」参照）	
付近の状況	八戸市中心商業地の廿六日町地区，中層の事務所，店舗等が建ち並ぶ中心商業地域である。 当地域は，目下のところ格別の変動要因がなく，今後も現状のまま維持するものと予測される。	
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 商業地域 指定80% 指定400% 準防火地域 なし
画地条件（規模，形状等）	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	501.41㎡ 間口約10m，奥行約39m 長方形 中間画地 なし
接面道路の状況	南東側幅員約12m，市道，舗装有，ほぼ等高 建築基準法第42条1項1号	
土地の利用状況等	土地所有者及びその他の者が物件1，2土地上に物件3，4建物を所有し，占有している。	
供給処理施設	上水道：有 ガス配管：無（プロパンガス） 下水道：有	
特記事項	<p>①物件1及び2は一体利用されている。</p> <p>②占有者及び占有権原（物件1，2関係） 占有範囲……物件4敷地部分 占有者……債務者 占有状況……敷地 占有権原……借地権（賃借権） 占有開始時期……平成14年9月1日 契約日……平成14年9月1日 期間……期間の定めなし（但し，借地借家法により30年とみなされる） 貸主……所有者 借主……占有者 賃料・支払時期等……毎月金3万円 毎月末日限り，翌月分支払 敷金・保証金……ない</p> <p>③工作物（動産）である鳥小屋が設置されている。</p>	

2 建物の概況及び利用状況等

(1) 一棟の建物の概要

建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日 平成7年12月25日頃(陳述による) 経過年数 約30年 経済的残存耐用年数 約0年
構 造	木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	(登記上) 1階271.98㎡, 2階295.54㎡

(2) 専有部分の概要(物件3)

区 分	家屋番号；廿六日町12番1の2
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日 平成7年12月25日頃(陳述による) 経過年数 約30年 経済的残存耐用年数 約0年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング 外 内 壁：ビニールクロス 外 天 井：ビニールクロス 外 床：フローリング, タタミ 外 設 備：電気, 照明, 空調, 給排水, 衛生, その他：なし ※本件建物の各種設備については, その動作確認は行っ ていないので, 正常に稼働するか否かは不明である。
床面積(現況)	第3 目的物件欄記載のとおり。
現況用途等	現況用途：居宅 間 取 り：(附属資料「建物間取図」参照)
品 等	普通
保守管理 の 状 態	築後約30年経過しており, 経年相応の老朽化と認められる。 保守管理の状態は普通程度である。
建物の利用状況	建物所有者及びその他の者が物件3建物を居宅等として使用している。
特 記 事 項	①占有者及び占有権原(物件3関係) 占有範囲……………1階納戸の一部(約5.82㎡) 占有者……………債務者 占有状況……………倉庫 占有権原……………使用借権 占有開始時期……………平成27年4月頃 契 約 日……………平成27年4月頃 期 間……………期間の定めなし

特記事項	<p>貸主…………所有者 借主…………占有者</p> <p>②物件3の北東端と物件4の北側1階で互いに行き来ができる。</p> <p>③公共上下水道を利用しているが、トイレ等は井戸水と併用している。</p> <p>④八戸市役所で調査の結果、平成7年4月に建築確認申請は行われているが、完了後の検査済証は交付されていない。</p> <p>⑤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地調査を行った結果、アスベスト含有建材が含ま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>
------	--

(3) 専有部分の概要（物件4）

区 分	家屋番号；廿六日町12番1の1
建築時期及び 経済的残存耐用 年数	建築年月日 平成7年12月25日頃(陳述による) 経過年数 約30年 経済的残存耐用年数 約0年
仕 様	構 造：木・鉄骨造2階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：ALC板リシン吹付 外 内 壁：ビニールクロス 外 天 井：化粧ボード 外 床 : 長尺シート 外 設 備：電気，照明，空調，給排水，衛生， ダムウェーター その他：なし ※本件建物の各種設備については，その動作確認は行っ ていないので，正常に稼働するか否かは不明である。
床面積(現況)	第3 目的物件欄記載のとおり。
現況用途等	現況用途：事務所・作業所 間 取 り：(附属資料「建物間取図」参照)
品 等	普通
保 守 管 理 の 状 態	築後約30年経過しており，経年相応の老朽化と認められる。 保守管理の状態は普通程度である。
建物の利用状況	建物所有者が物件4建物を事務所・作業所として使用している。
特 記 事 項	①1階部分が約3.1㎡増築されている。 ②物件4建物は現在破産管財人の管理下にある。 ③物件4の北側と物件3の北東端1階で互に行き来ができる。 ④公共上下水道を利用しているが，トイレ等は井戸水と併用している。 ⑤八戸市役所で調査の結果，平成7年4月に建築確認申請は行われているが，完了後の検査済証は交付されていない。 ⑥物件4内に残置されている印刷関係の機械・工具類は，何れも移動可能であることから動産と判断した。 ⑦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地調査を行った結果，アスベスト含有建材が含ま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。

区 分	附属建物 符号1
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日 平成7年12月25日頃(陳述による) 経過年数 約30年 経済的残存耐用年数 約0年
仕 様	構造：木造2階建 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：サイディング 外 内壁：石膏ボード 外 天井：石膏ボード 外 床：コンパネ 外 設備：電気，照明 その他：なし ※本件建物の各種設備については，そ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である。
床面積(現況)	第3 目的物件欄記載のとおり。
現況用途等	現況用途：物置 間取り：(附属資料「建物間取図」参照)
品 等	普通
保守管理 の 状 態	築後約30年経過しており，経年相応の老朽化と認められ る。 保守管理の状態は普通程度である。
建物の利用状 況	建物所有者が物置として使用している。
特 記 事 項	①八戸市役所で調査の結果，平成7年4月に建築確認申請 は行われているが，完了後の検査済証は交付されていな い。 ②対象建物について，建築時期・構造・種類等の要因を踏 まえ現地調査を行った結果，アスベスト含有建材が含ま 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/m ²) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	57,200	0.90	385.38	(1-0.40)	11,904,000
2	57,200	0.90	116.03	(1-0.40)	3,584,000

〔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）

公示価格【八戸5-9】

$$\begin{matrix} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 73,800\text{円/m}^2 & \times 100/100 & \times 100/100 & \times 100/129 & = 57,200\text{円/m}^2 \end{matrix}$$

◇時点修正：±0%【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：なし

◇地域格差：街路条件 +2% (系統連続性，幅員)
環境条件 +26% (繁華性)

イ 個別格差：画地条件 ▲10% (形状)

※標準化補正，地域格差，個別格差；各条件の相乗積

※街路条件；各要因の総和
交通接近条件；"
環境条件；"
画地条件；各要因の相乗積
行政的条件；各要因の総和
その他の条件；"

ウ 地積：登記地積

エ 建付減価：本件土地上に存在する建物の配置，敷地との適応の状態，更地との市場性を考慮し，▲40%。

② 物件3, 4（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
3・専有部分	197,000	194.64	0.02	767,000
3・共用部分		5.61		22,000
物件3合計				789,000

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
4・専有部分	272,000	356.98	0.02	1,942,000
4・共用部分		10.29		56,000
附属建物	106,000	33.12	0.02	70,000
物件4合計				2,068,000

〔総額につき千円未満の端数
金額は四捨五入、以下同じ〕

※一棟の建物と物件3及び4の各専有部分の床面積合計との差分15.90㎡を共用部分と判断し、各専有部分の面積比により按分した。

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及び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
3	30	0	0.40	0.03	0.02
4	30	0	0.40	0.03	0.02
附属建物	30	0	0.40	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、物件1、2の土地については土地利用権等価格を控除し、物件3、4の建物については土地利用権等価格を加算し、競売市場修正を施して、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		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ=エ
			ウ		
1・3	11,904,000	0.27	0.10	使用借権	321,000
1・4		0.73	0.35	借地権	3,041,000
物件1合計					3,362,000
2・3	3,584,000	0.77	0.10	使用借権	276,000
2・4		0.23	0.35	借地権	289,000
物件2合計					565,000

注. 物件3建物の加算すべき土地利用権等価格
 $321,000円 + 276,000円 = 597,000円$
 物件4建物の加算すべき土地利用権等価格
 $3,041,000円 + 289,000円 = 3,330,000円$

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：土地の利用状況、建物の配置の状況等から物件1、2の全域と判定し、建物図面等の机上計測により、物件3及び4に按分した。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等を物件3については使用借権、物件4については借地権(賃借権)と判断し、使用借権割合を本件建付地価格の10%、借地権(賃借権)割合を35%とそれぞれ判定した。

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	11,904,000	-3,362,000	(1-0.00)	(1-0.30)	(1-0.30)	4,186,000
2	3,584,000	-565,000	(1-0.00)	(1-0.30)	(1-0.30)	1,479,000
3	789,000	+597,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	970,000
4	2,068,000	+3,330,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	3,779,000
一括価格(合計)						10,414,000

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：物件1：借地権付き建物が存することによる底地市場性
▲30%
物件2：物件1と一体利用による市場性の低下▲30%
物件3，4：特になし。

オ 競売市場修正：第2評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮して▲30%。

第6 参考価格資料

地価公示標準地価格〔八戸5-9〕

所 在：八戸市大字廿三日町28番1
 価 格：73,800円/m²
 位 置：JR八戸「本八戸」駅の南方道路距離約1.3kmに位置する。
 価 格 時 点：令和7年1月1日
 地 積：590m²
 供給処理施設：水道，ガス，下水
 接 面 街 路：北西側18m舗装国道
 用途指定等：商業地域
 指定建蔽率80%，指定容積率400%
 準防火地域
 地 域 の 概 要：中層の事務所，店舗等が建ち並ぶ既成商業地域

第7 附属資料

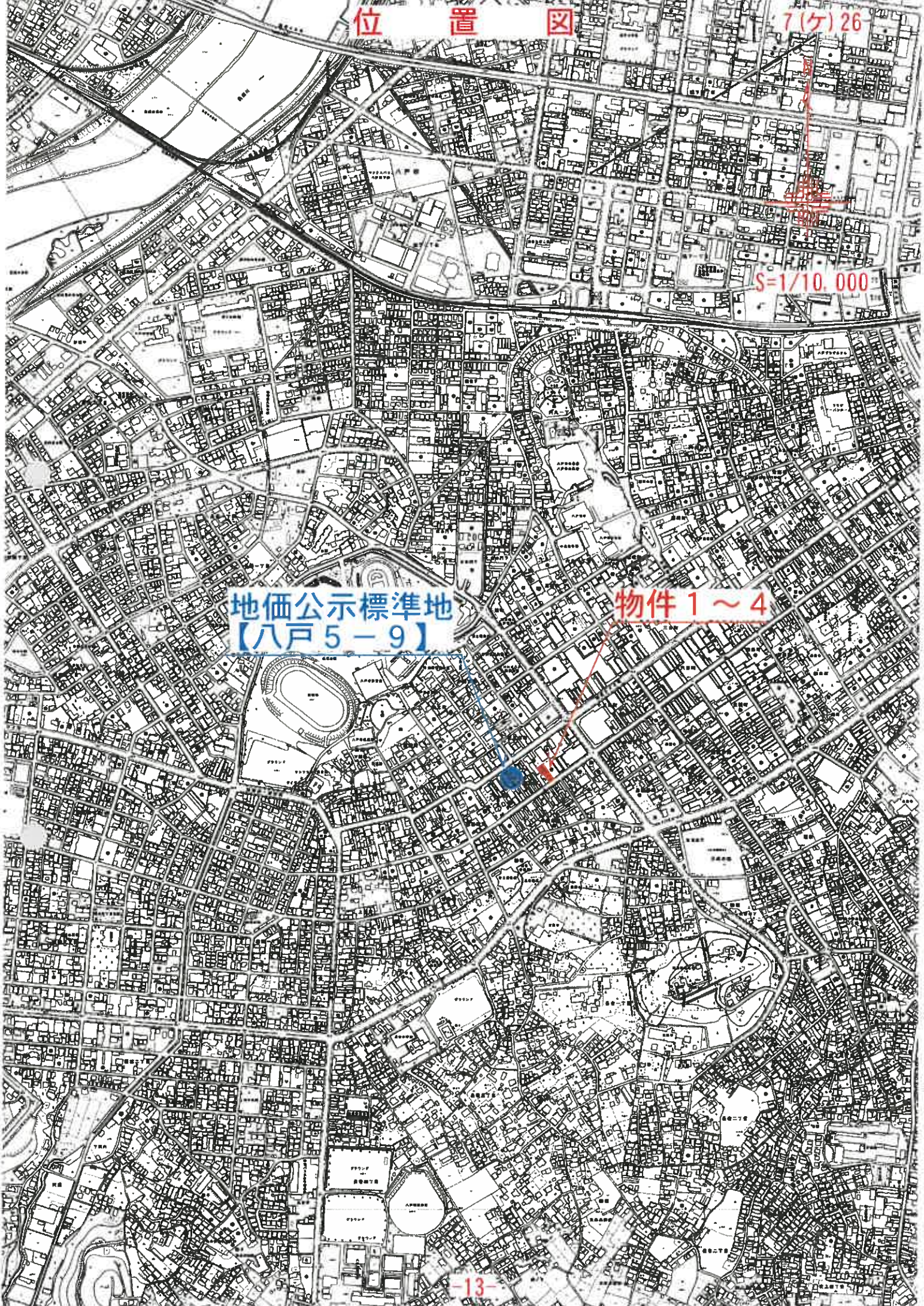
1	位置図(出所；八戸市役所「都市計画図」)	・・・1葉
2	公図写	・・・1葉
3	建物図面	・・・3葉
4	建物間取図	・・・3葉
5	土地建物位置関係図	・・・1葉

以 上

S=1/10,000

地価公示標準地
【八戸5-9】

物件1~4



公 図 写

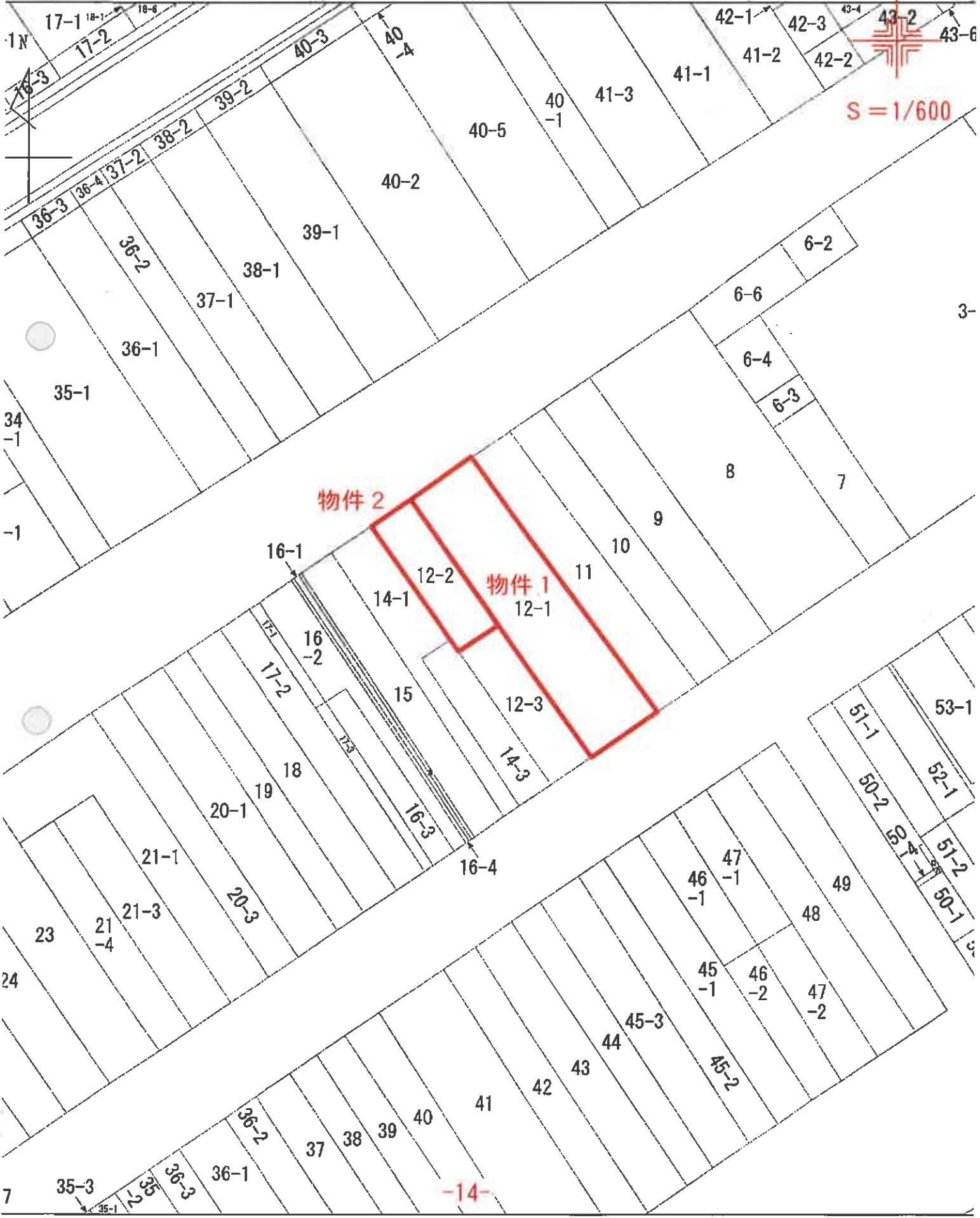
7(ケ)26

25/09/03

イ 18-7 ハ 50-6 ホ 16-5
ロ 50-5 ニ 60-2 ヘ 14-1



S = 1/600



建物平面図

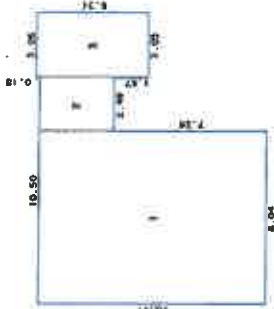
各階平面図

家屋番号 12-1の2

建物の所在 八戸市大字廿六日町12番地1, 12番地2

0001247

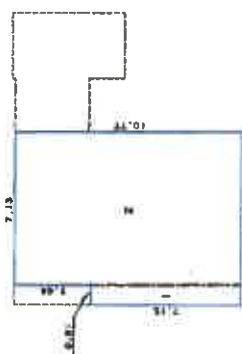
1 階



床面積

1	10.77 X 8.04	=	86.5908
2	3.49 X 2.46	=	8.5854
3	5.31 X 3.05	=	16.1955
合計			111.3717
床面積			111.37 m ²

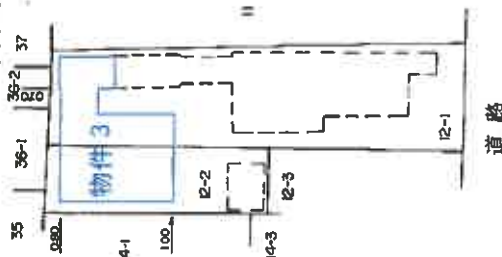
2 階



床面積

1	7.13 X 9.31	=	6.4883
2	10.77 X 7.13	=	76.7901
合計			83.2784
床面積			83.27 m ²

大学廿三日町



(550納)

※A3版のS=1/500をA4版に縮小

※A3版のS=1/250をA4版に縮小

作製者

申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/250

平成 8. 2. 2

各階平面図

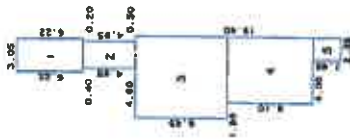
建物各階平面図

家屋番号 12-1の1

建物の所在 八戸市大字江六日町12番地1, 12番地2

0001245

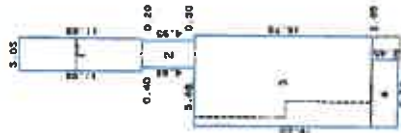
(主) 1 階



床面積

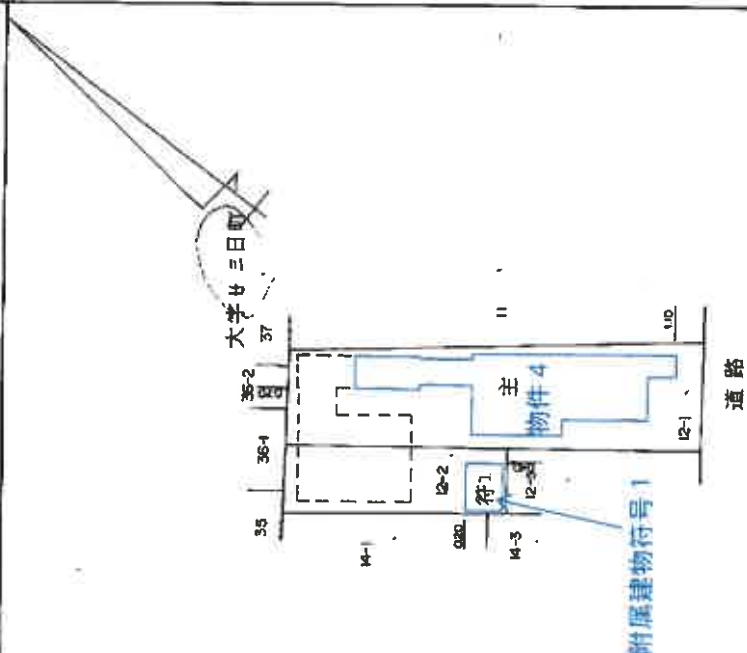
1	6.22	X	3.05	=	18.9710
2	4.95	X	2.45	=	12.1275
3	8.65	X	7.55	=	65.3075
4	8.10	X	6.05	=	49.0050
5	2.65	X	2.05	=	5.4325
合計					150.8435
床面積					150.84 m ²

(主) 2 階



床面積

1	11.68	X	3.05	=	35.6240
2	4.95	X	2.45	=	12.1275
3	16.75	X	8.35	=	139.8625
4	2.45	X	6.30	=	15.4350
合計					203.0490
床面積					203.04 m ²



(改訂版)

※A3版のS=1/500をA4版に縮小

※A3版のS=1/500をA4版に縮小


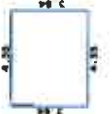
作製

申請人

縮尺 1/500

平成8.2.2

(日産建設社)

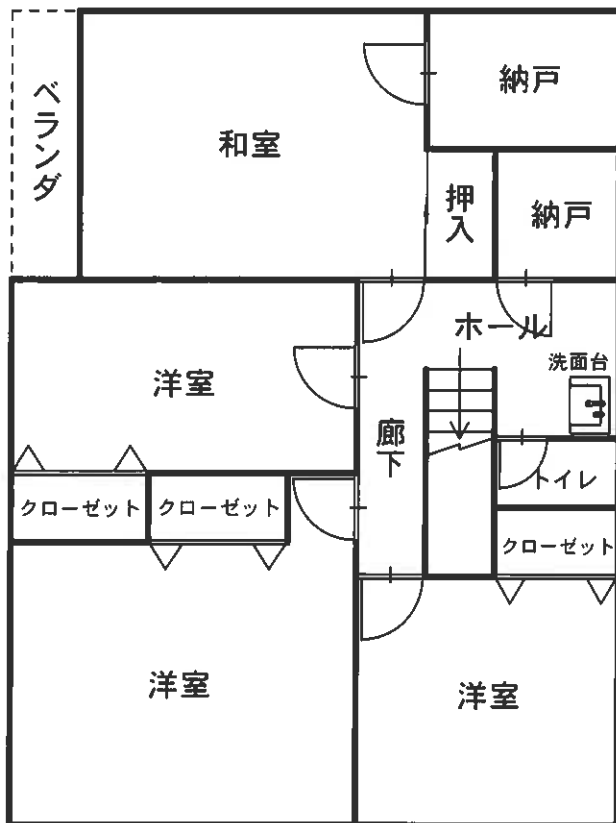
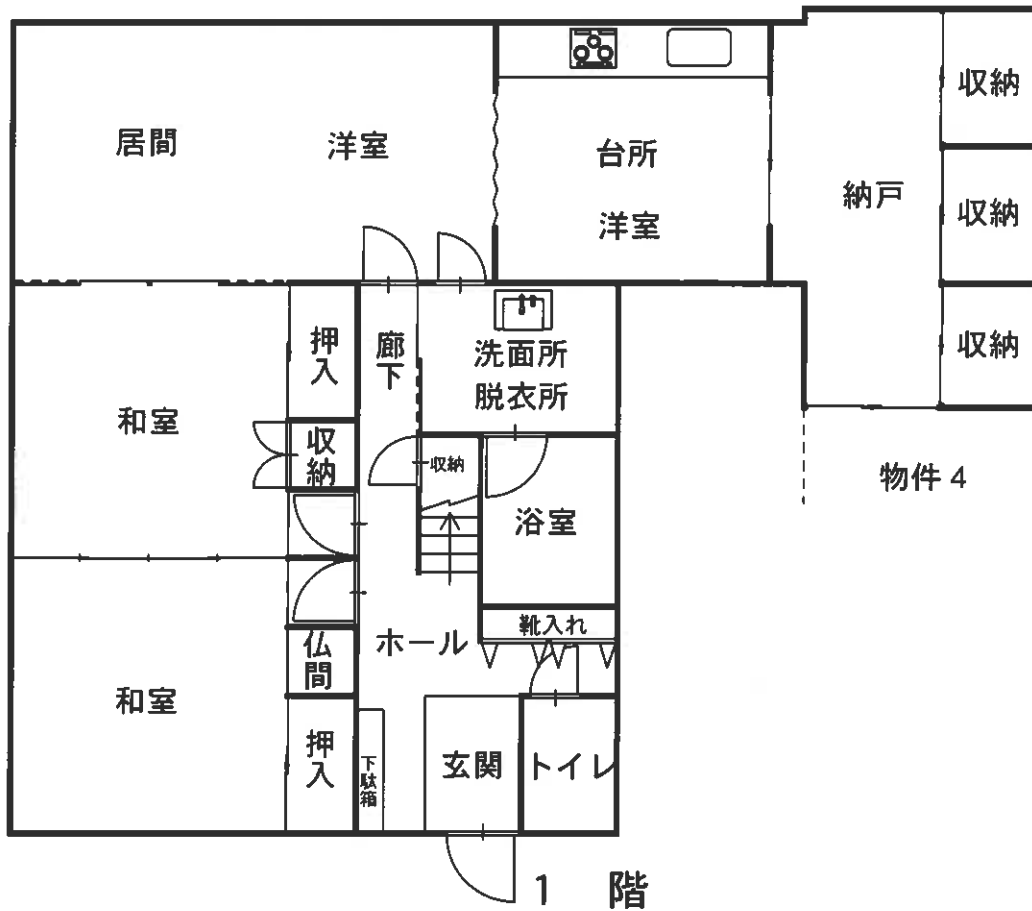
<p>0001246</p>	<p>各階平面図</p>	<p>建物各階平面図</p>	<p>縮尺 1 / 250</p>	<p>縮尺 1 / 250</p>															
<p>家屋番号 12-1の1</p>	<p>建築物の所在 八戸市大字Ⅱ六日町12番地1, 12番地2</p>			<p>申請人</p>															
<p>(符1) 1 階</p>																			
																			
<p>求積表</p> <table border="1" style="margin: auto;"> <tr> <td>3.64</td> <td>X</td> <td>4.55</td> <td>=</td> <td>16.5620</td> </tr> <tr> <td colspan="4"></td> <td>床面積</td> </tr> <tr> <td colspan="4"></td> <td>16.56 m²</td> </tr> </table>					3.64	X	4.55	=	16.5620					床面積					16.56 m ²
3.64	X	4.55	=	16.5620															
				床面積															
				16.56 m ²															
<p>(符1) 2 階</p>																			
																			
<p>求積表</p> <table border="1" style="margin: auto;"> <tr> <td>3.64</td> <td>X</td> <td>4.55</td> <td>=</td> <td>16.5620</td> </tr> <tr> <td colspan="4"></td> <td>床面積</td> </tr> <tr> <td colspan="4"></td> <td>16.56 m²</td> </tr> </table>					3.64	X	4.55	=	16.5620					床面積					16.56 m ²
3.64	X	4.55	=	16.5620															
				床面積															
				16.56 m ²															
<p>※A3版のS=1/250をA4版に縮小</p>																			
<p>作製</p>	<p>縮尺 1 / 250</p>	<p>縮尺 1 / 250</p>	<p>平成 8. 2. 2</p>																

(日 欄 第 12)

建物間取図

7(ケ)26

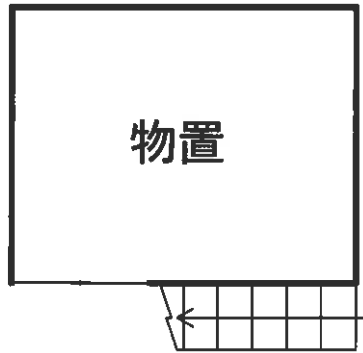
物件 3



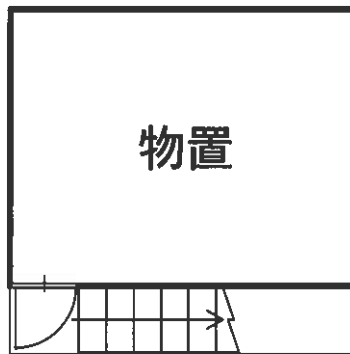
建物間取図

7(ケ)26

附属建物 符号 1



1 階



2 階

土地建物位置関係図

7(ケ)26



S = 1/250

