

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す。

- 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。

そのため、入札時に下記の各書面の提出が入札書毎に必要になります。なお、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, 若しくは (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。

詳しくは、青森地方裁判所八戸支部執行官室 (☎ 0178-22-4697) にお問い合わせください。

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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	1,590,000 1,272,000	一括	318,000	37,307	7,084
1	1,010,000				
2	580,000				
備考	(規則30条の3による変更)				



物 件 目 録

- 1 所 在 十和田市大字相坂字相坂
地 番 89番5
地 目 宅地
地 積 511.98平方メートル
- 2 所 在 十和田市大字相坂字相坂 89番地5
家屋 番号 89番5
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 82.83平方メートル
2階 30.57平方メートル
(現況)
床 面 積 2階 約37.19平方メートル



物 件 目 録

- 1 所 在 十和田市大字相坂字相坂
地 番 89番5
地 目 宅地
地 積 511.98平方メートル
- 2 所 在 十和田市大字相坂字相坂 89番地5
家屋 番号 89番5
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 82.83平方メートル
2階 30.57平方メートル
(現況)
床 面 積 2階 約37.19平方メートル



令和 7年(又)第 7号
令和 7年 4月30日受理
令和 7年 6月24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 | 十和田市大字相坂字相坂 |
| | 地 番 | 89番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 511.98平方メートル |
| 2 | 所 在 | 十和田市大字相坂字相坂 89番地5 |
| | 家屋 番号 | 89番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 82.83平方メートル
2階 30.57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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input checked="" 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 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 <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															
建物	物件 2														
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(<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階公簿とほぼ同じ 2階約37.19平方メートル														
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 接面する道路は市道である。
- 2 物件1上に簡易な物置が2基と私設柱が設置してある。
- 3 物件2は経年劣化がみられる。

(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
■債務者	<p>(令和7年5月2日に聴取した)</p> <p>1 私は本件債務者です。物件1と2は私の所有です。私以外の第三者の占有はありません。</p> <p>2 物件2は私が長期不在の間の管理がずさんだったのか水道管が凍結しました。ポイラーは使用不可能です。台所と1階のトイレは使用できます。</p>
■債務者	<p>(令和7年5月29日に聴取した)</p> <p>1 前回水道管の凍結により水回りがだめになった話しはしましたが、給湯できないので浴室は使えません。2階のトイレも使用不能です。</p> <p>2 1階の和室の天井が雨漏りの影響でぼろぼろになっています。</p> <p>3 物件1上の簡易な物置2基はいずれも私の所有です。物件1上にある私設柱は私が立てました。テレビアンテナ設置や電話線を引いています。</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

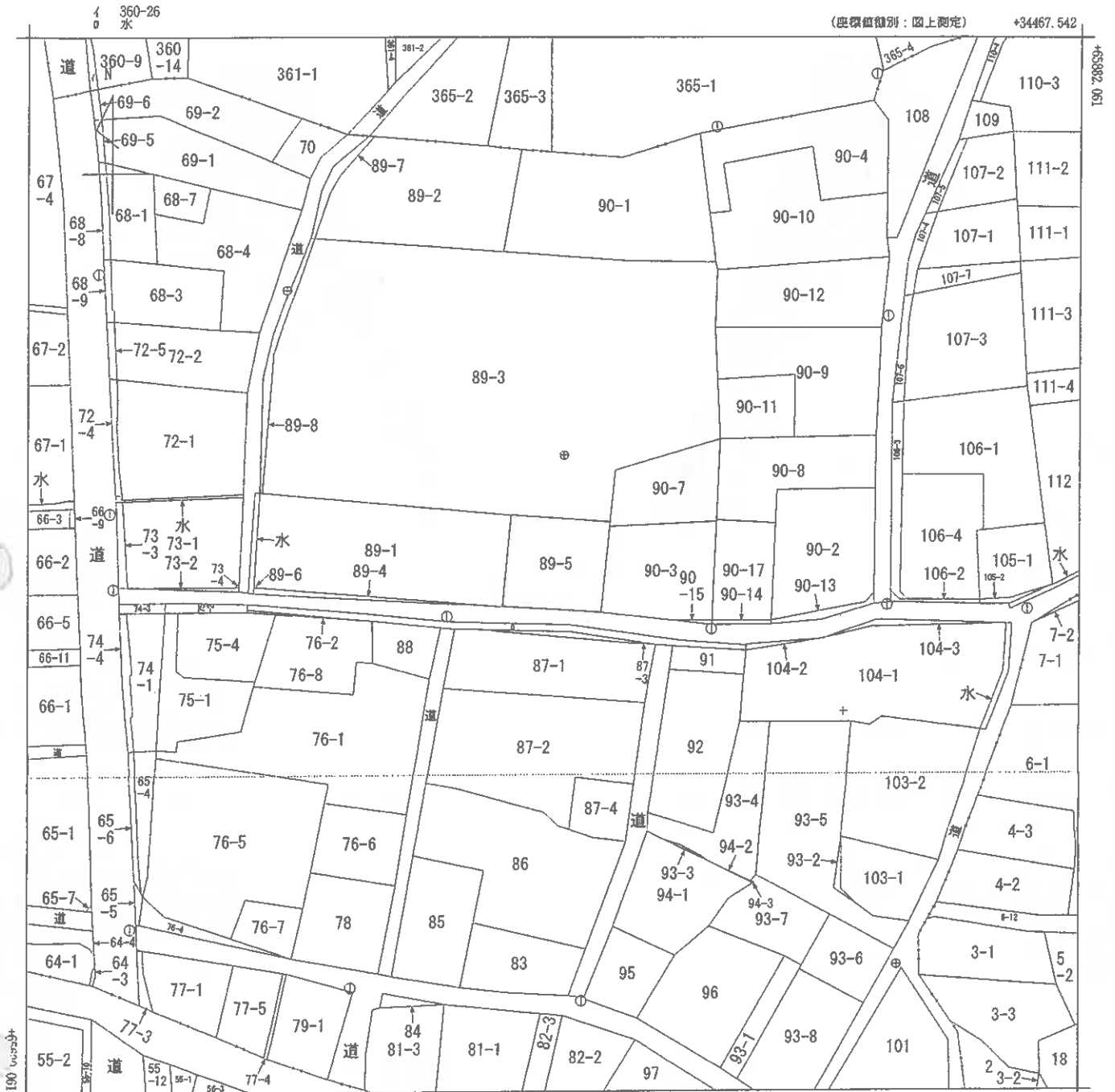
執行官の意見

- 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上の簡易な物置はいずれも基礎がなく、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2の物置として利用されていることから物件2の従物として本競売の売却対象とした。

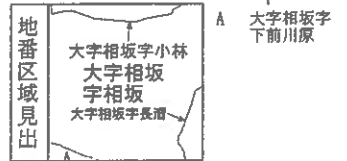
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 5月 1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 5月 2日 (金) 10:40-11:20	物件所在地	現場確認, 写真撮影関係人から占有関係等聴取
7年 5月 7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受領
7年 5月 8日 (木) : - :	当庁	現況調査期日通知
7年 5月 29日 (木) 13:30-14:30	物件所在地	写真撮影, 問取り等調査, 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



+34217.542 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	十和田市大字相坂字相坂			地番	89番5			
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	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	昭和41年10月			備付年月日(原図)	昭和54年5月1日		補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(青森地方法務局十和田支局管轄)

令和7年5月2日

青森地方法務局八戸支局

登記官

請求番号：6-1

(1/1)

公用

(目録)

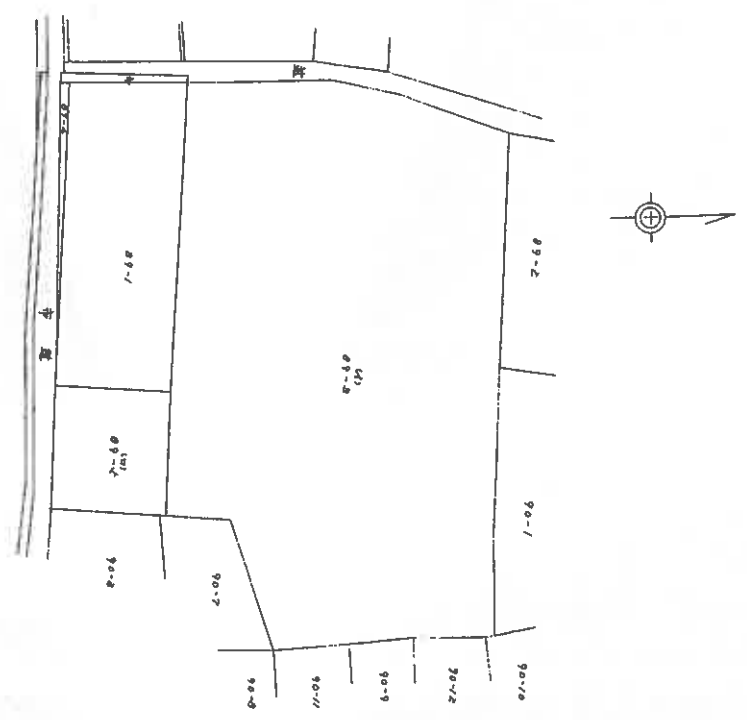
A3をA4に縮小

令和7年5月2日 青森地方送務局十和田支局(青森)
 青森地方送務局八戸支局
 此は図面に記載されている内容を証明した図面である。

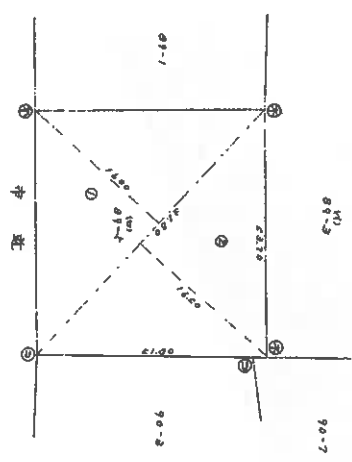
登記官

請求番号：6-2

土地所在圖(縮尺1/1000)



地番	89-3	地積測量図
土地の所在	十和田市大字相坂字相坂	



求積表

1	31,800 / 1,000 = 318.0000
2	41,800 / 1,000 = 418.0000
3	102,396.000
4	477.9000
求積	477.9000

89-3 (㎡) 換
 4,682 - 477.9000 = 4,204.1000

凡例
○ 杭
◎ 埋木
⊙ コード-ト
⊚ 埋木

(日 平成 9)

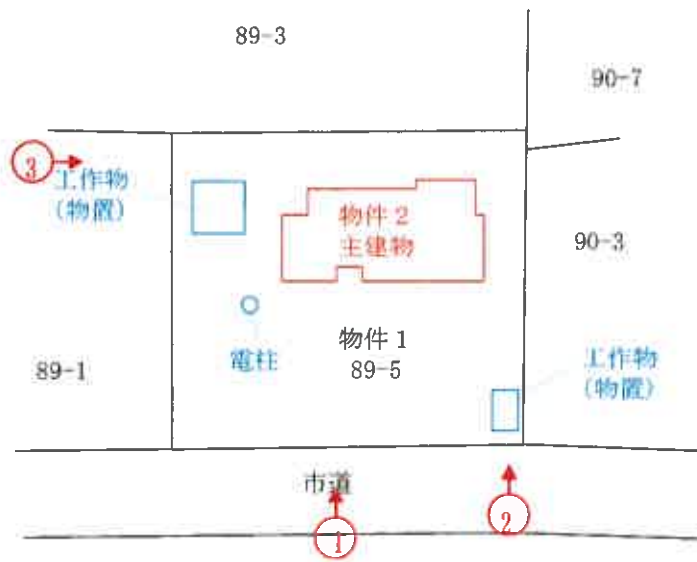
作製者

申請人 1514352

縮尺 1/400

(長瀬)

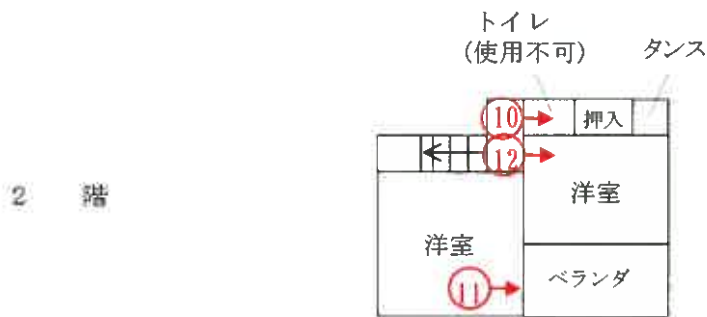
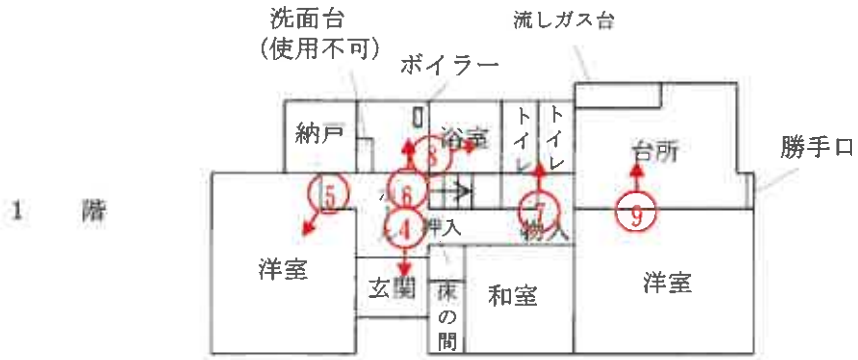
土地建物位置関係図



$\frac{1}{500}$

建物間取図

物件番号2 主建物



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

写真番号 1



本件目的物件の状況

写真番号 2



物件 1 南東側の物置

写真番号 3

物件 2



物件 1

物件 1 北西側の物置

写真番号 4



物件 2 玄関

写真番号5

天井破損箇所



物件2 1階洋室

写真番号6



物件2 ボイラー室

写真番号7



物件2 1階トイレ

写真番号8



物件2 浴室

写真番号9



物件2 台所

写真番号10



物件2 2階トイレ

写真番号11

ベランダ



物件2 2階洋室

写真番号12



物件2 2階洋室

副本

令和 7年 (又) 第 7 号
令和 7年 5月 29日 現地調査
令和 7年 7月 8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2,636,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金1,675,000円
物件2(建物)	金961,000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2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	所在地目積	十和田市大字相坂字相坂 89番5 宅地 511.98㎡	同左 同左 同左 同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	十和田市大字相坂字相坂 89番地5 89番5 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 82.83㎡ 2階 30.57㎡	同左 同左 同左 同左 1階 同左 2階 約37.19㎡
番号	特記事項		

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	青い森鉄道三沢駅の南西方・道路距離約17km (附属資料1位置図参照)	
付近の状況	物件1・2を含む地域は、十和田市中心部南東方の相坂地区に、 農家住宅と一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。	
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	非線引都市計画区域 第1種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200% なし なし
画地条件	間口約23.5m・奥行約22m・地積511.98㎡の平坦な正方形地。 道路との高低差は等高。	
接面道路の状況	南側6m、市道、舗装(有) 建築基準法上: 法第42条1項1号	
土地の利用状況等	土地所有者が、物件2建物の敷地として占有している。 電柱が存在するほか、競売目的物である工作物(物置)が二つ存在する。	
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	なし
------	----

2 建物の概況及び利用状況等(物件2)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 平成2年2月10日新築 経過年数 35年 経済的残存耐用年数 0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、京壁 天 井: クロス貼り、杉柾合板 床 : フローリング、畳 設 備: 電気、給排水、浴室(使用不能)、給湯(使用不能)、衛生(本下水) (建物設備は使用不能の状態のものが多い。) 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5建物間取図参照
品 等	普 通
保守管理の状態	劣る。 長期間管理せずに放置されていたため、使用出来ない建物設備が多いほか、雨漏りによる天井の損傷が見られる。
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>2階ベランダ部分が増築されている。</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)

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	9,170	1.04	511.98	(1-0.30)	3,418,000

〔 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 十和田(県)-5

公示価格等

時点修正

標準化補正

地域格差

標準画地価格

$$13,000\text{円}/\text{㎡} \times \frac{100.0}{100} \times \frac{100}{102} \times \frac{100}{139} \approx 9,170\text{円}/\text{㎡}$$

◇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)+2%

◇地域格差: 交通接近条件(商業施設、中心部)+6%

環境条件(居住環境)+31% (相乗積による)

イ 個別格差: 画地条件(方位)+4%

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て建付減価を-30%と査定した。

② 建物価格(物件2)

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
2	145,000	120.02	0.020	348,000

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
2	35	0	0.50	0.040	0.020

※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	3,418,000	1.00	0.30	法定地上権	1,025,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲： 物件1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	3,418,000	-1,025,000		(1-0.00)	(1-0.30)	1,675,000
2	348,000	+1,025,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	961,000
一括価格 (合計)						2,636,000

ウ 占有減価修正： 減価なし

エ 市場性修正： 減価なし

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

地価調査価格 十和田(県)－5

所 在： 十和田市大字三本木字西小稲118番8
価 格： 13,000円/㎡
位 置： 青い森鉄道線三沢駅から道路距離約18kmに位置する。
価 格 時 点： 令和6年7月1日
地 積： 224㎡
供給処理施設： 上水道、下水道
接 面 街 路： 東側6m私道に接面
用途指定等： 非線引都市計画区域、第1種低層住居専用地域
(指定建ぺい率50%、指定容積率80%)
地域の概要： 一般住宅が増えつつある市街地南西方郊外の新興住宅地域

第7 附属資料の表示

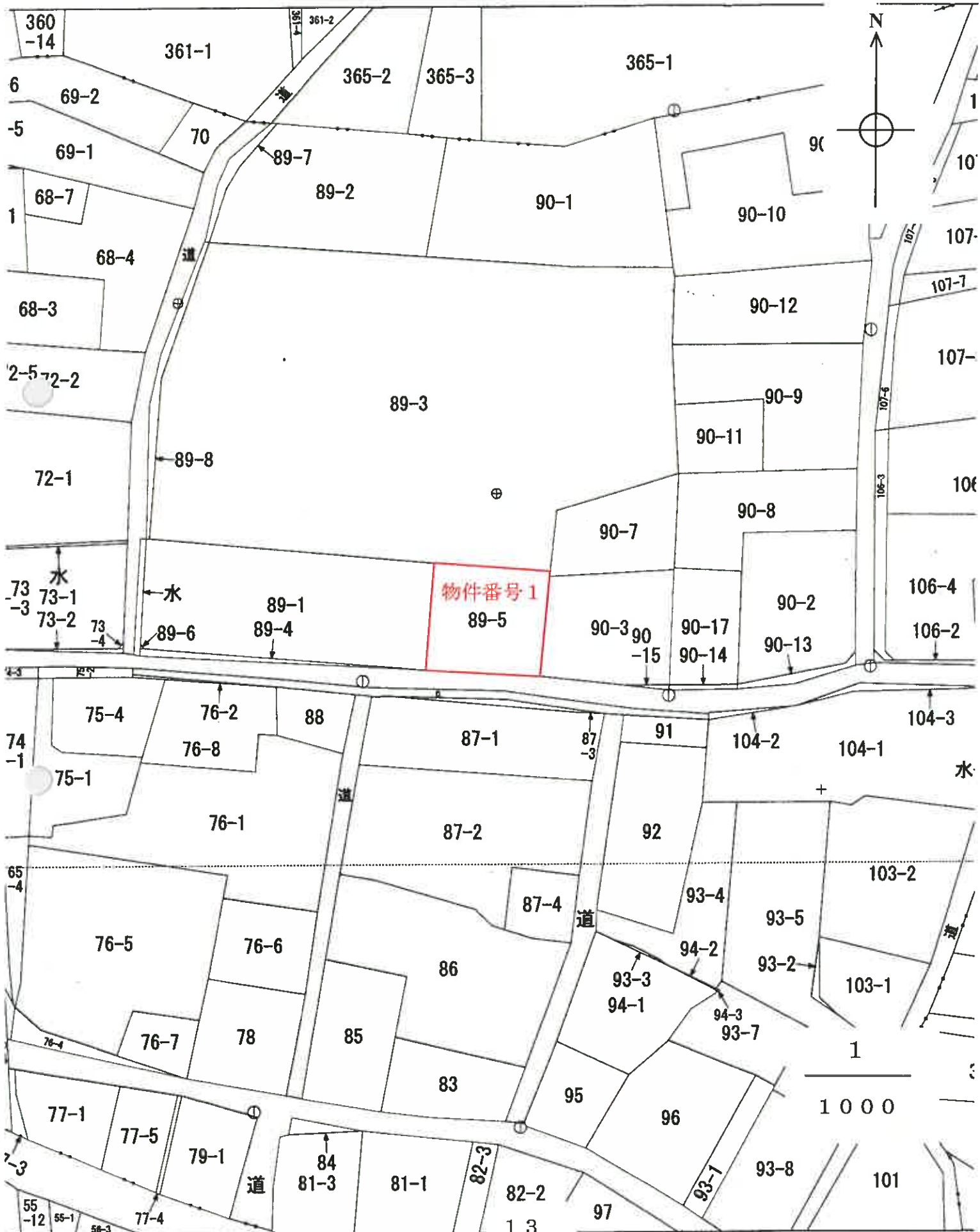
- 1 位置図(出所：国土地理院ウェブサイト)・・・1葉
- 2 法第14条第1項地図写・・・1葉
- 3 地積測量図写・・・1葉
- 4 建物図面及び各階平面図写・・・1葉
- 5 建物間取図・・・1葉
- 6 建物配置図・・・1葉

以 上

附属資料

2 法第14条第1項地図写

(座標値種別：図上測定)

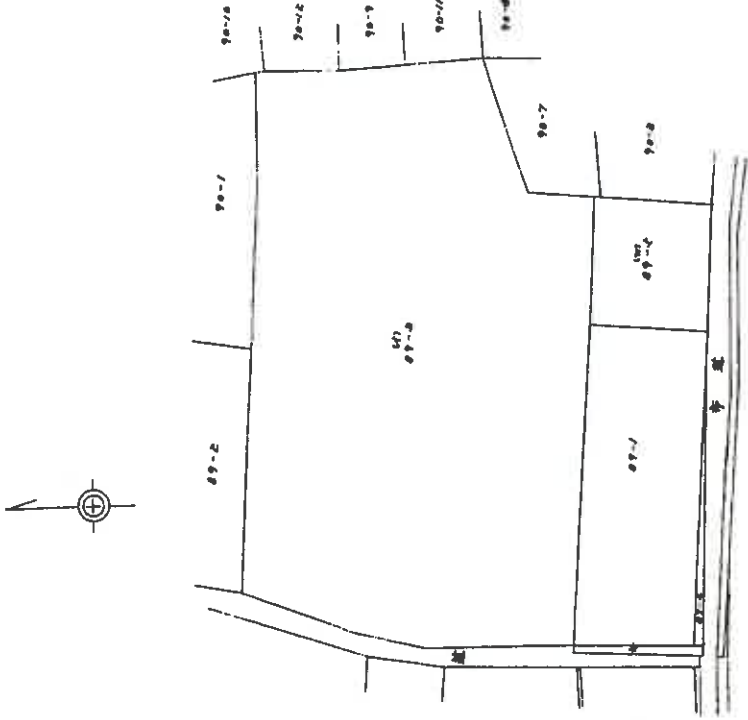


(座標値種別：図上測定)



3 地積測量図写

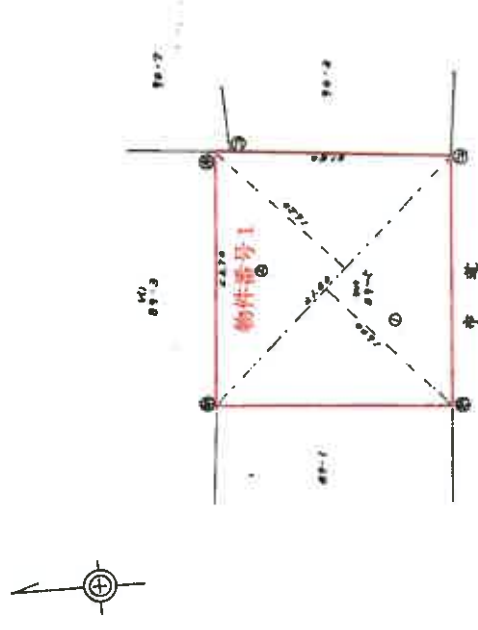
土地所在図(縮尺1/1000)



土地の所在 十和田市大字相模坂字相沢

地番 89-1-1

地積測量図



本積水

1	21,000/1,000 = 21.0000
2	21,000/1,000 = 21.0000
計	42.0000
除	477.9000
積	477.9000

89-3 ㎡ 4482-5119000 = 6,170.0250

凡例	例
批号	①
種類	コンクリート杭
②	木杭
③	木杭
○	

(原簿附)

縮尺 1/400

作製

A3用紙をA4用紙に縮小しています

令和7年5月9日 青森地方支務局十和田支局 登記官

令和7年5月9日

青森地方建設局十和田支局

登記官

附属資料

4 建物図面及び各階平面図写

各階平面図

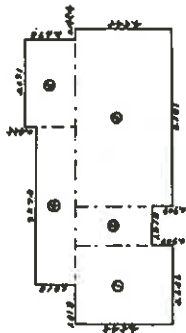
建物図面

家屋番号 09-4

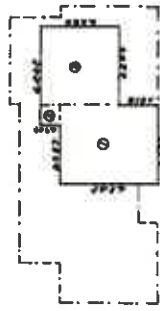
建物の所在 十和田市太田町又吉相返09番地4

に記載されている内容を証明した書面である。

一階平面図



二階平面図



一階床面積計算表

1	2,602.22	2.44	72.72	220.00
2	1,918.22	2.82	6.61	24.00
3	8,181.44	4.42	97.18	24.00
4	7,272.18	1.18	2.22	24.00
5	4,091.22	2.70	9.49	24.00
計			82.03	70.00

二階床面積

1	2,602.22	2.44	16.52	13.00
2	2,601.22	2.82	13.22	24.14
3	8,181.44	2.82	2.82	24.14
計			32.57	70.00



物件番号2
主建物

A3用紙をA4用紙に縮小しています

(日測簿12)

(日測簿)

作製者

縮尺 1/240

申請人

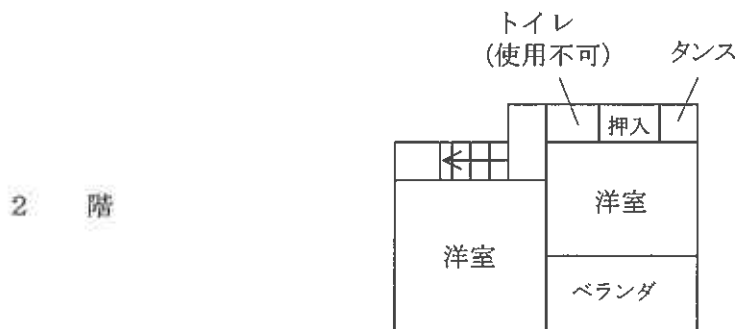
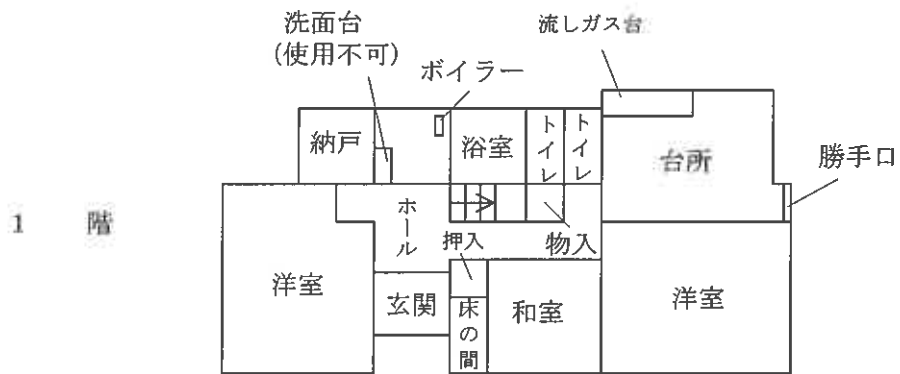
縮尺 1/400

2.15

附属資料

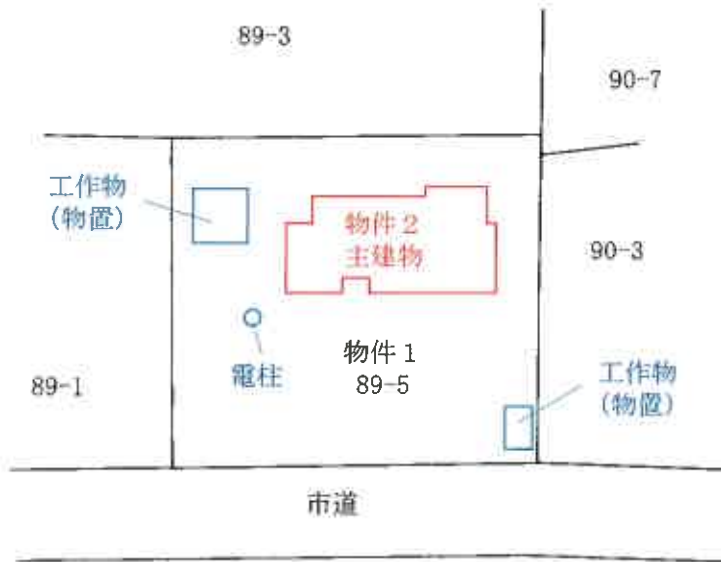
5 建物間取図

物件番号2 主建物



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

附属資料
6 建物配置図



$\frac{1}{500}$