

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 6年 3月14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 6年 5月 9日 午前 8時30分から 令和 6年 5月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月22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 6年 6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 6年 5月23日 午前 9時00分から 令和 6年 5月24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 6年 4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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
3, 4	3, 294, 000 2, 635, 200	一括	658, 800	31, 234	4, 461
3	1, 653, 000				
4	1, 641, 000				
備考					



物 件 目 録

- 3 所 在 十和田市大字三本木字本金崎
地 番 369番9
地 目 宅地
地 積 225.75平方メートル
- 4 所 在 十和田市大字三本木字本金崎
地 番 369番10
地 目 山林
地 積 224平方メートル
(現況)
地 目 宅地



物件明細書

令和 6年 1月19日

青森地方裁判所八戸支部

裁判所書記官 田 中 真木子

-
- 1 不動産の表示
【物件番号3, 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3, 4】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号3, 4】
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

- 3 所 在 十和田市大字三本木字本金崎
地 番 369番9
地 目 宅地
地 積 225.75平方メートル
- 4 所 在 十和田市大字三本木字本金崎
地 番 369番10
地 目 山林
地 積 224平方メートル
(現況)
地 目 宅地



令和 5 年（ケ）第 20 号
令和 5 年 10 月 25 日受理
令和 5 年 11 月 24 日提出
（評価人 久保田 新）

現況調査報告書

（物件 3、4）

青森地方裁判所八戸支部
執行官 堀 川 浩 三

（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

3 所 在 十和田市大字三本木字本金崎
地 番 369番9
地 目 宅地
地 積 225.75平方メートル
所有者 A

4 所 在 十和田市大字三本木字本金崎
地 番 369番10
地 目 山林
地 積 224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	(住居表示未実施)	付近
土地	物件 3、4	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件 3、4) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <input type="checkbox"/> 農地 (物件) <input type="checkbox"/> 雑種地 (物件) <input type="checkbox"/> 山林 (物件) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
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 A <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>	
その他の事項	物件 4 土地の道路に面した北側に電柱が設置されている	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある $\left[\begin{array}{ccc} \text{地方裁判所} & \text{支部} & \text{令和 } \text{年} (\text{) 第 } \text{号} \\ \text{保管開始日 } & \text{令和} & \text{年} \quad \text{月} \quad \text{日} \end{array} \right.$	
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)	
土地建物位置関係	<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	

(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	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	1 物件3, 4土地は宅地として更地で所有しています。誰かに貸しているとか使わせているということはありません。 2 この土地には以前に居宅を建てていましたが、向かい側の土地に移動させました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

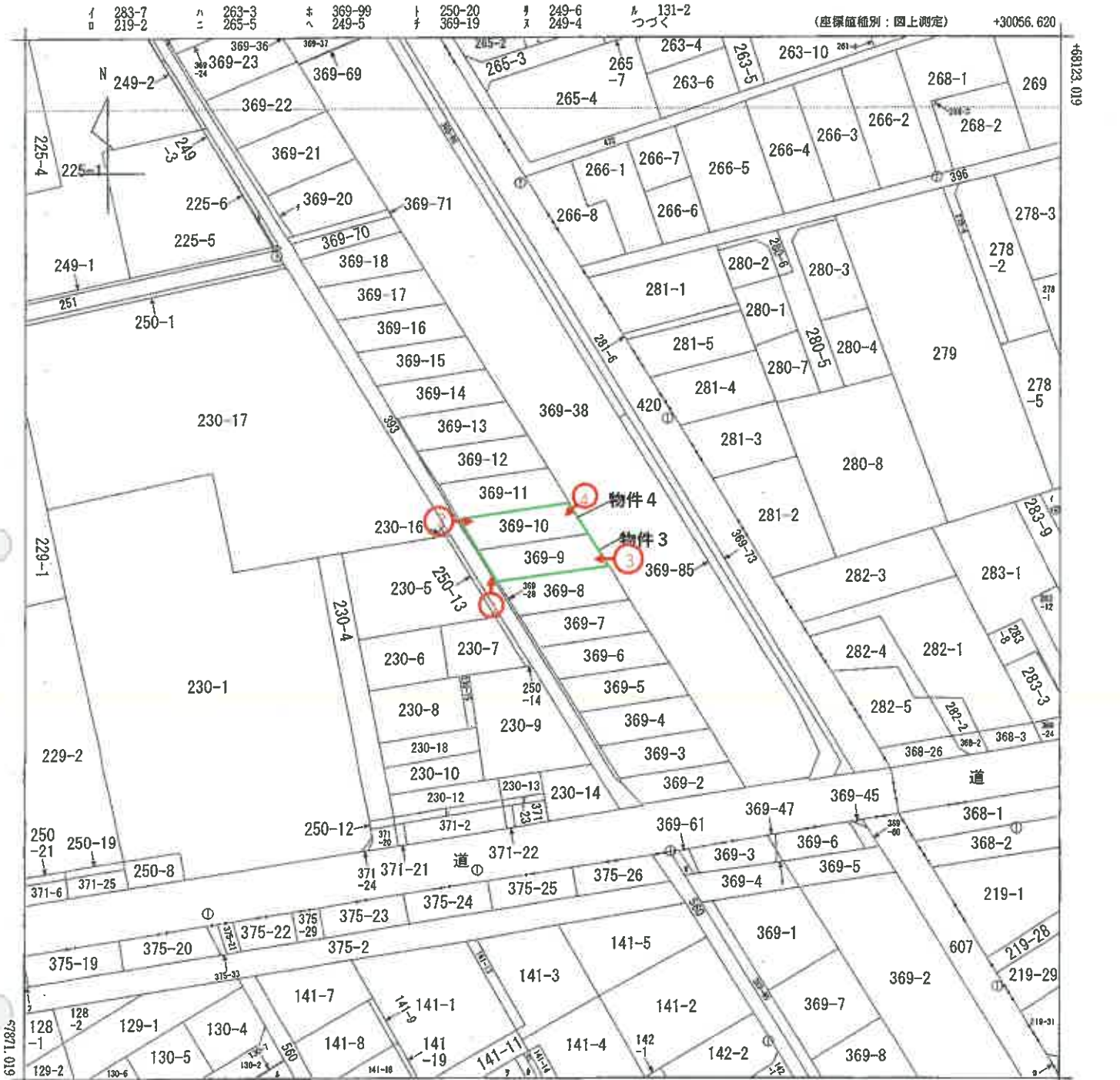
執行官の意見

関係人の陳述及び現況にてらし、2枚目記載のとおりと認める。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
5年 10月 26日 (木) 8 : 30	法務局八戸支局	土地登記事項証明書等受理
5年 11月 13日 (月) 11 : 30 - 11 : 40	物件 1, 2 所在地	現地確認/立入のため臨場/不在/概測/写真撮影
5年 11月 13日 (月) 12 : 10 - 12 : 20	物件 3, 4 所在地	現地確認/立入のため臨場/不在/概測/写真撮影
5年 11月 15日 (水) 13 : 20 - 13 : 40	物件 1, 2 所在地	立入のため臨場/関係人と面談/概測/写真撮影
5年 11月 15日 (水) 13 : 50 - 14 : 10	物件 3, 4 所在地	立入のため臨場/関係人と面談/概測/写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<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。		
<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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



+29806.620 (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(touhokutaibeiyouoki2011.par)による修正がされています。

写真撮影地点



A 西二十二番町

請求部	所在	十和田市大字三本木字本金崎			地番	369番9			
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		

これは地図に記録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5年10月26日

青森地方法務局八戸支局

登記官

請求番号：11-2

登記年月日：平成21年4月10日

A3をA4に縮小

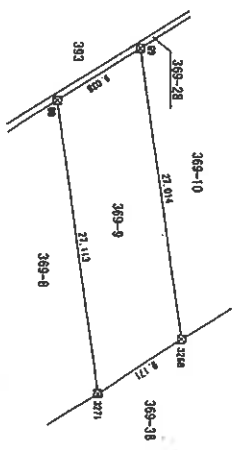
令和5年10月26日 青森地方方法務局十和田支局(管轄)
 青森地方方法務局八戸支局
 これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

369-9

地番	369-9	土地の所在	十和田市大字三本木字本金崎
----	-------	-------	---------------

座標求積表

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
69	67999.862	29915.194	-345221.338760
68	67992.157	29919.919	-118363.199564
3271	67995.906	29946.772	345585.748880
3268	68003.697	29941.934	118450.290804
		面積	451.601460
		面積	225.7507300
		面積	225.75 m ²



測量系	世界測地系	測量年月日	平成20年5月30日
基準点名称	X 座標	Y 座標	
IV高槻原	69622.470	29956.866	
IV栄田	66018.298	29872.239	

種別	記号
ガラスガラス板	<input checked="" type="checkbox"/>
コンクリート板	<input type="checkbox"/>
金属板	<input type="checkbox"/>
金属板	<input checked="" type="checkbox"/>
木	<input type="checkbox"/>
木	<input type="checkbox"/>

作成者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/500

平成21.4.10 登記

公用

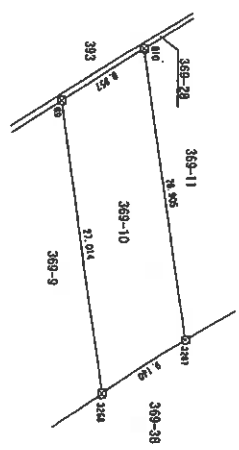
登記年月日：平成21年4月10日

令和5年10月26日
 掛森地方事務所十和田支局
 (登録地方事務所十和田支局管轄)
 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。

登記官

地番	369-10	所在地	十和田市大字三本木字本金崎
----	--------	-----	---------------

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
369-10	68007.498	29910.512	-347141.402272
610	67999.862	29915.194	-113707.652394
69	68003.697	29941.934	347506.086004
3268	68011.468	29937.122	113791.000722
3267		448.032066	448.032066
		224.0160300	224.0160300
		224.01	224.01



測地系	世界測地系	測量年月日	平成20年5月30日
基準点名称	X 座標	Y 座標	
IV長相原	68622.470	29956.866	
IV永田	68018.298	28872.239	

種別	記号
プラスチック板	☒
コンクリート板	田
金属板	⊗
金属印	⊙
木柱	⊕

作成者

縮尺 1/20 (作成)

申請人

縮尺 1/500

1711030

平成21.4.10 登記

写真番号 1



公衆用道路 (所有者十和田市) 物件 3、4 土地

写真番号 2



電柱

物件 3、4 土地 公衆用道路 (所有者十和田市)

写真番号3



写真番号4



令和 5年（ケ）第20号
令和 5年11月15日現地調査
令和 5年11月24日評 価

青森地方裁判所 八戸支部 御中

評 価 書

(物件3、4)

評価人 不動産鑑定士

久保田新

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 3, 2 9 4, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 3 (土地)	金 1, 6 5 3, 0 0 0 円
物件 4 (土地)	金 1, 6 4 1, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 3、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 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も、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
3	所在	十和田市大字三本木 字本金崎	同左
	地番	369番9	同左
	地目	宅地	同左
	地積	225.75m ²	同左
4	所在	十和田市大字三本木 字本金崎	同左
	地番	369番10	同左
	地目	山林	宅地
	地積	224m ²	同左

第 4 目的物件の位置・環境等

○ 物件 3・4 (一体土地) の概況及び利用状況等

位置・交通	青い森鉄道「三沢」駅の南西方・道路距離約 1.8 km (附属資料「1 位置図」参照)	
付近の状況	当該物件を含む地域は、十和田市市街地西部、一般住宅の中に空地も見られる郊外の住宅地域。 土地利用状況は、画地規模 200～300 m 程度の敷地に低層住宅が標準的で、将来とも当分は現状のまま推移していくものと予測する。	
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	非線引都市計画区域 第 1 種住居地域 指定 60% 指定 200%、基準 160% 特になし 特になし
画地条件 (規模、形状等)	規模	449.75 m ² (公簿面積)
	形状	略長方形
	間口×奥行	約 18.0 m × 約 27.0 m
接面道路の状況	西側で幅員約 4 m の舗装市道に概ね等高に接面する平坦な中間画地 (建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号道路に該当)。	
土地の利用状況等	土地所有者が所有権に基づき、更地の状態で占有している。	
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	・ 物件 4 の土地の道路に面した北側に電柱が設置されている。	

第 5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①物件 3、4（土地）

目的土地の更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 エ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
3	11,500	0.91	225.75		2,362,000
4	11,500	0.91	224.00		2,344,000

〔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等)

地価調査 十和田（県）－ 5				
地価調査基準地価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
13,000 円/㎡	100.0	100	100	
×	—	×	—	≒ 11,500 円/㎡
	100.0	102	111	

項 目	物件 3、4	備 考
基準とする地価公 示または県基準地	地価調査 十和田（県）－ 5	
公示価格等	13,000 円/㎡	
価格（基準）時点	令和 5年 7月 1日	
◇時点修正	100.0%	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	102%	+2%（方位：東）
◇地域格差	111%	相乗積による。
街路条件	+5%（幅員）	格差率については、1%未満 の数値を四捨五入。
交通接近条件	+1%（商業施設への接近性）	
環境条件	+5%（居住環境）	

イ、個別的格差率

項目	物件 3、4	備考
街路条件	100%	相乗積による。 格差率については、1%未満 の数値を四捨五入。
交通接近条件	100%	
環境条件	100%	
行政的条件	100%	
画地条件	91% (地積過大▲10%、 接面方位+1%)	
個別的格差率	91%	

ウ、地積：登記数量

エ、建付減価：更地のため減価なし

2 評価額の判定

①評価額

物件 番号	基礎となる 価 格 (円) 土地は1①オ 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
3	2,362,000		(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	1,653,000
4	2,344,000		(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	1,641,000
一括価格 (合計)						3,294,000

ウ、占有減価修正：特になし

エ、市場性修正：特になし

オ、競売市場修正：▲30%（「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 参考価格資料

地価調査価格（十和田（県）－5）

所在・地番：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「三沢」駅の南西方約1.8kmに位置

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：224㎡

供給処理施設：上水道、下水道

接 面 街 路：東側幅員約6mの舗装私道に接面

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
(建蔽率50%、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

- 1 位置図(出所：国土地理院「25,000分の1地形図」) 1葉
- 2 法第14条第1項地図写 1葉

以 上

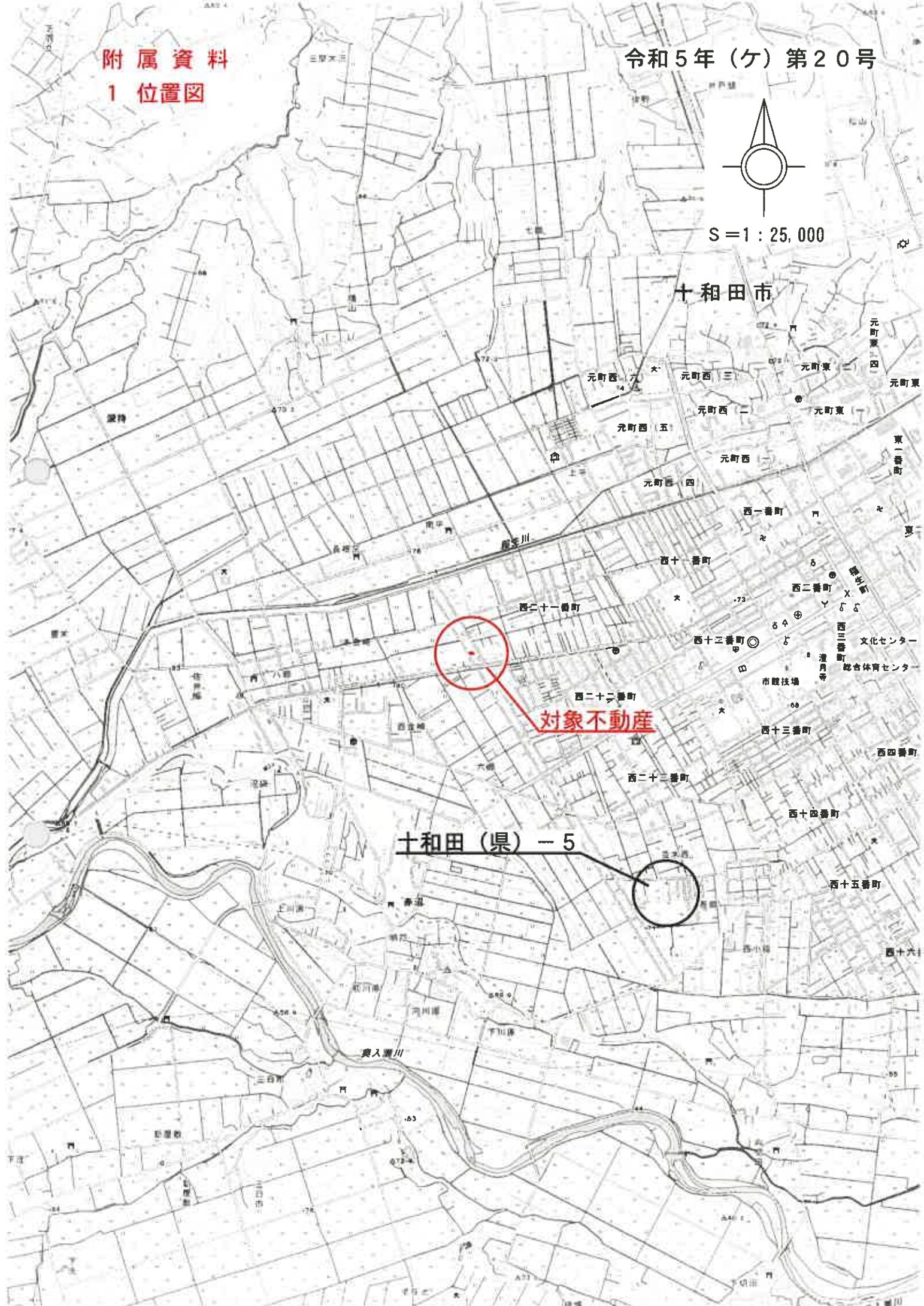
附属資料
1 位置図

令和5年(ケ)第20号



S=1:25,000

十和田市



対象不動産

十和田(県) - 5



附属資料

令和5年(ケ)第20号

2 法第14条第1項地図写

所在 十和田市大字三本木字本金崎

