

## 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<br>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<br>場 所 青森地方裁判所八戸支部   |
| 売却決定<br>期日   | 日 時 令和 6年 6月12日 午後 1時10分<br>場 所 青森地方裁判所八戸支部   |
| 特別売却<br>実施期間   | 令和 6年 5月23日 午前 9時00分から<br>令和 6年 5月24日 午後 5時00分まで  |
| 買受申出の保証の<br>提供方法   | 下記のいずれかによる。<br>(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)。<br>(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<br>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)<br>買受可能価額 (円) | 一括<br>売却 | 買受申出保証額 (円) | 令和3年度     |           |
|------|--------------------------|----------|-------------|-----------|-----------|
|      |                          |          |             | 固定資産税 (円) | 都市計画税 (円) |
| 1    | 320,000<br>256,000       |          | 64,000      | 40        | 0         |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
| 備考   | (規則30条の3による変更)           |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |



## 物 件 目 録

- |   |     |              |
|---|-----|--------------|
| 1 | 所 在 | 八戸市大字櫛引字上野平  |
|   | 地 番 | 16番178       |
|   | 地 目 | 宅地           |
|   | 地 積 | 207.04平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 4年10月24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1】

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】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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

1 所 在 八戸市大字櫛引字上野平  
地 番 16番178  
地 目 宅地  
地 積 207.04平方メートル



令和 4 年（ケ）第 6 号

令和 4 年 6 月 8 日 受理

令和 4 年 7 月 7 日 提出

（評価人 浅井 康光）

# 現況調査報告書

（物件 1）

青森地方裁判所八戸支部

執行官 堀 川 浩 二

（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 | 八戸市大字楡引字上野平  |
|   | 地 | 番 | 16番178       |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 207.04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)   | 付近 |  |
| 土地            | 物件 1  |    |  |
| 現況地目          | <input checked="checked" type="checkbox"/> 宅地 (物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件 ) <input type="checkbox"/> 農地 (物件 )<br><input type="checkbox"/> 雑種地 (物件 ) <input type="checkbox"/> 山林 (物件 ) <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/>  |    |  |
| 形状            | <input checked="checked" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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<br><input type="checkbox"/>   |    |  |
| 占有者及び<br>占有状況 | <input checked="checked" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br><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<br><input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している<br><input checked="checked" type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している<br><input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり<br><input type="checkbox"/> |    |  |
| その他の事項        | 相続財産管理人が管理している  |    |  |
| 執行官保管の<br>仮処分 | <input checked="checked" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある    [                      地方裁判所                      支部    令和    年 (    ) 第    号<br>保管開始日    令和    年    月    日   |    |  |
| 建物<br>(目的外建物) | <input checked="checked" type="checkbox"/> ない<br><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<br>(当事者との関係)                                     | 陳述内容等  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> B<br>(亡A相続財産管理人) | 1 私は亡Aの相続財産管理人です。本件土地は私が管理しています。<br>2 本件土地は更地のままで誰も使用していません。 |

(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

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

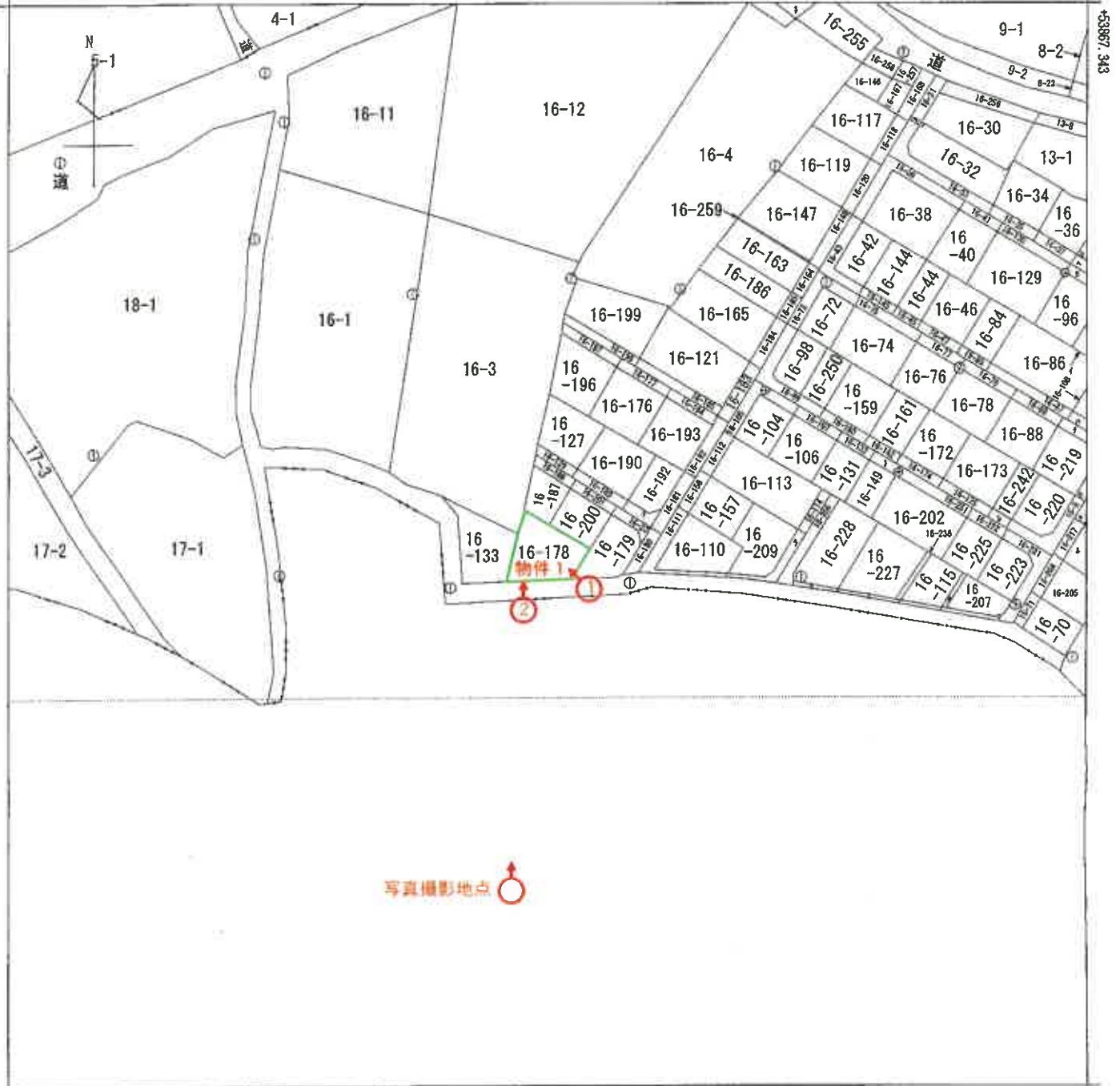
| 調 査 の 経 過   |           |                        |
|---|-----------|------------------------|
| 調査の日時   | 調査の場所     | 調査の方法等                 |
| 4年 6月 9日 (木)<br>9 : 30  | 法務局八戸支局   | 土地登記事項証明書等受領           |
| 4年 6月 15日 (水)<br>15 : 00 - 15 : 10  | 物件1所在地    | 現地確認/立入のため臨場/概測/写真撮影   |
| 4年 6月 23日 (木)<br>11 : 00 - 11 : 20  | 物件1所在地    | 立入のため臨場/概測/写真撮影        |
| 4年 6月 23日 (木)<br>13 : 30 - 14 : 10  | 物件2, 4所在地 | 立入のため臨場/関係人と面談/概測/写真撮影 |
| 4年 6月 23日 (木)<br>14 : 30 - 15 : 10  | 物件3, 5所在地 | 立入のため臨場/関係人と面談/概測/写真撮影 |
| 4年 6月 28日 (火)<br>13 : 30 - 13 : 35  | 裁判所執行官室   | Bに対し占有関係電話聴取           |
| 年 月 日 ( )<br>: - :  |           |                        |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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

A3をA4に縮小

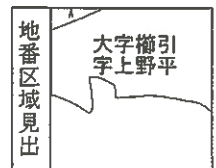
イ 16-80    ハ 16-109    ホ 16-134    ト 16-150    ニ 16-208    ヌ 16-214  
 オ 16-97    ヒ 16-116    ヘ 16-135    テ 16-208    ネ 16-213    っづく

(座標値種別：図上測定) +49669.146



+49419.146 (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。



A 大字榑引字  
A 大字榑引字  
A 首沢

|       |          |             |    |                   |    |        |              |    |     |
|-------|----------|-------------|----|-------------------|----|--------|--------------|----|-----|
| 請求部   | 所在       | 八戸市大字榑引字上野平 |    |                   | 地番 | 16番178 |              |    |     |
| 出力縮尺  | 1/1000   | 精度区分        | 乙一 | 座標系<br>番号又は<br>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52年12月 |             |    | 備付年月日<br>(原図)     |    | 補事項    |              |    |     |

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。

令和4年6月9日  
青森地方法務局八戸支局  
登記官

請求番号：35-1  
(1/2)

公用

写真番号 1



道

物件1土地

写真番号 2



物件1土地

令和 4 年 (ケ) 第 6 号  
物件 1  
令和 4 年 6 月 23 日 現地調査  
令和 4 年 7 月 13 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

|     |           |
|-----|-----------|
| 物件1 | 金531,000円 |
|-----|-----------|

## 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<br>地目<br>積 | 八戸市大字櫛引字上野平<br>16番178<br>宅地<br>207.04m <sup>2</sup> | 同左<br>同左<br>同左<br>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）

|  |  |  |
|--|--|--|
| 位置・交通                                    | 青い森鉄道線「北高岩」駅の北東方約1.8km（道路距離）。<br>（附属資料「1 位置図」参照）   |  |
| 付近の状況                                    | 八戸市南西方郊外の大字櫛引字上野平地区、青い森鉄道の北側丘陵地に一般住宅・農家住宅のほか、農地等も多く混在する住宅地域である。<br>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<br>（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<br>用途地域<br>建蔽率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制   | 市街化調整区域<br>指定60%<br>指定200%<br>周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 |
| 画地条件（規模、形状等）                             | 地積<br>間口・奥行<br>形状<br>接道状況<br>その他   | 207.04㎡<br>間口約15.5m、奥行約13m<br>ほぼ台形<br>中間画地<br>なし |
| 接面道路の状況                                  | 南側幅員約2.5m、道路、未舗装、敷地より約1m低い、建築基準法上の道路ではない   |  |
| 土地の利用状況等                                 | 土地所有者が更地の状態で占有している。  |  |
| 供給処理施設                                   | 上水道：無（東方約10m先の道路に私有管があり接続は可能。但し、流量等の問題から水道企業団に要相談）<br>ガス配管：無<br>下水道：無（但し、前面道路に本管があり接続可能）                       |  |
| 特記事項                                     | ①前面道路は建築基準法上の道路ではない。<br>②本件土地は南側道路より約1m程度高くなっている。  |  |

第5 評価額算出の過程（物件1）

当該地域の地価水準を考量し、対象近隣地域に於ける標準的画地の標準価格を査定し、次に対象地の個別的価格形成要因を分析した結果、下記のとおり査定した。

| 番号 | 標準画地価格<br>(円/m <sup>2</sup> )<br>ア | 個別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(m <sup>2</sup> )<br>ウ | 占有減価<br>修 正<br>エ | 市 場 性<br>修 正<br>オ | 競売市場<br>修 正<br>カ | 評価額<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ<br>×オ×カ |
|----|------------------------------------|----------------|-------------------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------------------|
| 1  | 8,640                              | 0.53           | 207.04                        | (1-0.00)         | (1-0.20)          | (1-0.30)         | 531,000                       |

〔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-1】

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $12,100\text{円}/\text{m}^2 \times 99.2/100 \times 100/100 \times 100/139 = 8,640\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：▲0.8%【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 + 1%（幅員）  
 交通接近条件 + 10%（商用施設，都心）  
 環境条件 + 25%（居住環境）

イ 個別格差：街路条件 ▲10%（幅員，舗装）  
 環境条件 ▲10%（粗造成）  
 画地条件 ▲7%（高低差）  
 行政的条件 ▲30%（基準法上の道路に接面していない）

※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 占有減価修正：特になし。

オ 市場性修正：市街化調整区域内に存し地縁性が強く，市場への参入者が限られる▲20%。

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て▲30%。

第6 参考価格資料

地価公示標準地価格〔八戸－1〕

所 在：八戸市大字八幡字八幡丁23番2  
価 格：12,100円/m<sup>2</sup>  
位 置：青い森鉄道線「八戸」駅の南方へ道路距離約3.9kmに位置する。

価 格 時 点：令和4年1月1日

地 積：749m<sup>2</sup>

供給処理施設：上水道

接 面 街 路：南東側8.5m舗装市道

用 途 指 定 等：市街化調整区域

(指定建蔽率60%，指定容積率200%)

地 域 の 概 要：中規模一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図(出所；八戸市庁「八戸都市計画図」) . . . 1葉
- 2 法第14条第1項地図写 . . . 1葉

以 上

# 位置図

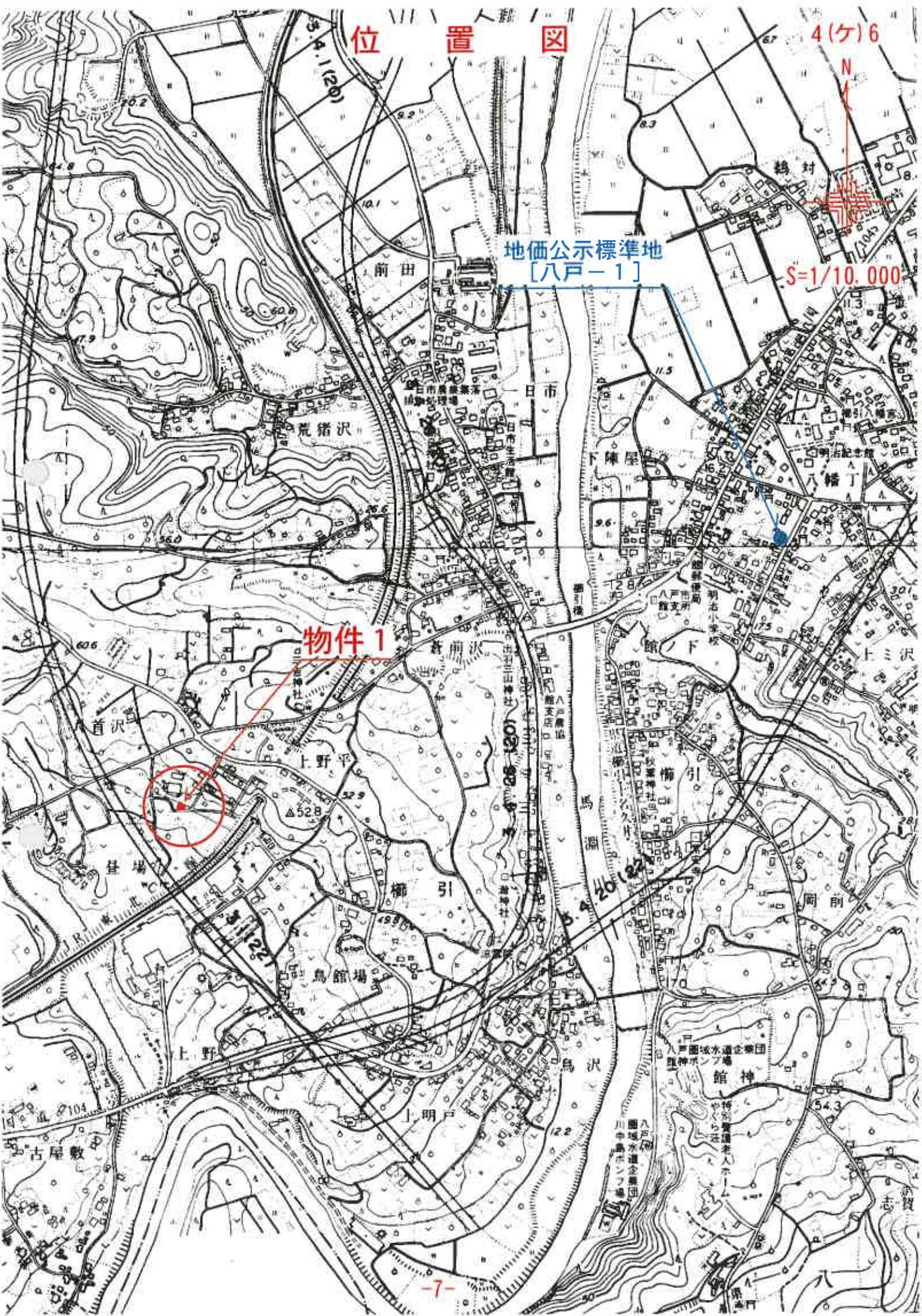
4(ケ)6

N

地価公示標準地  
[八戸-1]

S=1/10,000

物件1



# 法第14条第1項地図写

4(ケ)6

