

## 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 7年 2月 6日

青森地方裁判所八戸支部

裁判所書記官 沼 尾 和 樹

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 7年 4月 3日 午前 8時30分から 令和 7年 4月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月16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 7年 5月14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 7年 4月17日 午前 9時00分から 令和 7年 4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 7年 2月 6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

8 所 在 八戸市小中野八丁目  
地 番 519番1  
地 目 宅地  
地 積 320.77平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 6年11月13日

青森地方裁判所八戸支部

裁判所書記官 沼 尾 和 樹

- 
- 1 不動産の表示  
【物件番号8】  
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8】  
なし

---

  - 4 物件の占有状況等に関する特記事項  
【物件番号8】  
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

8 所 在 八戸市小中野八丁目  
地 番 519番1  
地 目 宅地  
地 積 320.77平方メートル



令和 6 年（ケ）第 11 号  
令和 6 年 6 月 21 日 受理  
令和 6 年 7 月 25 日 提出  
（評価人 久保田 聡）

# 現況調査報告書

## （物件 8）

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

8 所 在 八戸市小中野八丁目  
地 番 519番1  
地 目 宅地  
地 積 320.77平方メートル  
所有者 D





関係人の陳述	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ D (所有者)	私は物件8土地の所有者です。この土地は更地のままで誰にも使わせていません。
■ 朝日生命八戸東営業所	当社で物件8土地を従業員用の駐車場として借りていましたが、その後貸主が換わってからは賃貸借契約は結んでおらず、賃料も支払っていません。事実上使わせてもらっている状態です。

(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

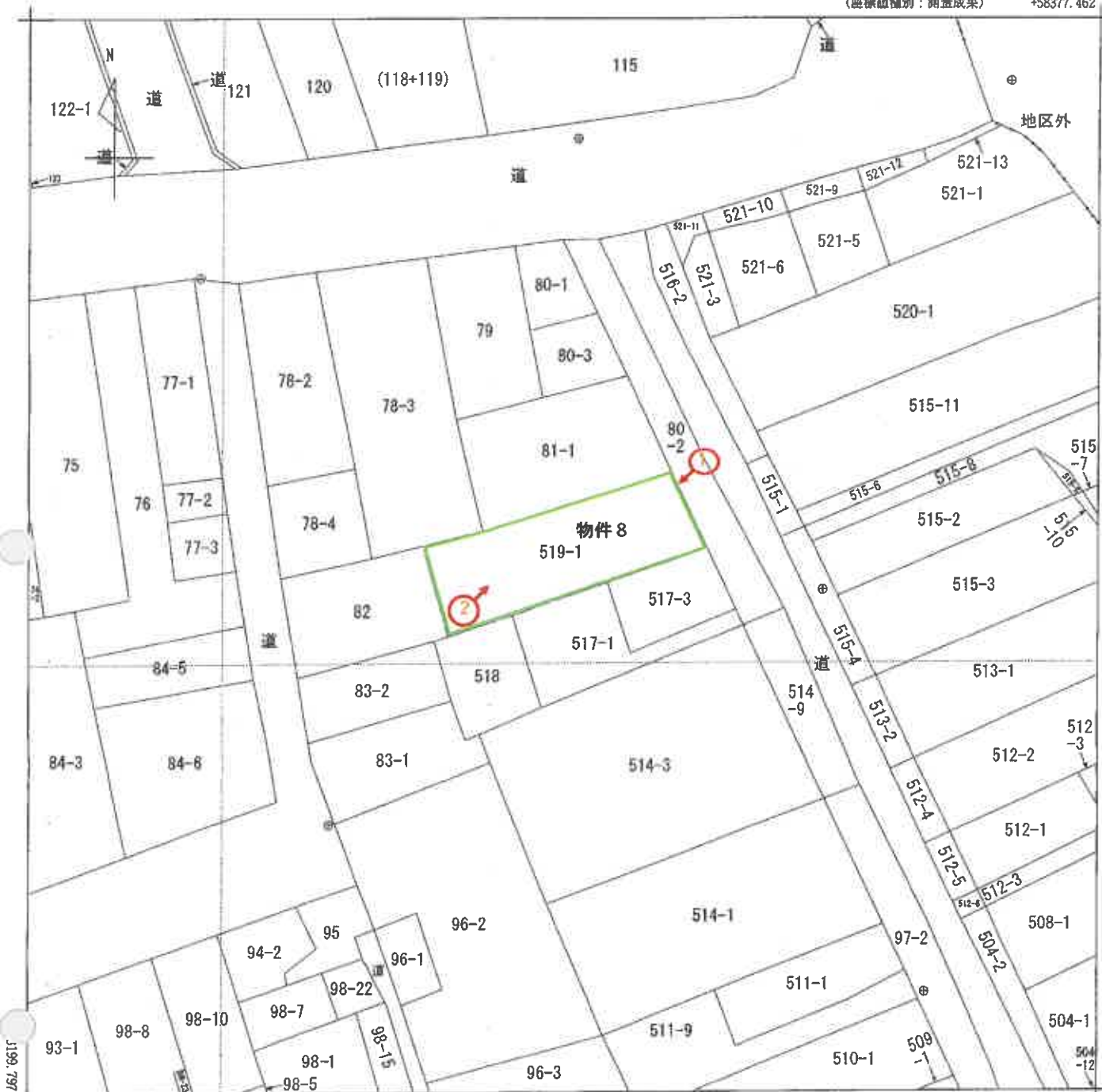
関係人の陳述及び現況にてらし、2枚目記載のとおりと認める。  
朝日生命八戸東営業所の駐車場としての利用は無権原と思料する。

(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
6年 6月 25日 (火) 8 : 30	法務局八戸支局	土地建物登記事項証明書等受理
6年 7月 9日 (火) 10 : 10 - 10 : 20	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 (外部)
6年 7月 9日 (火) 10 : 30 - 10 : 50	物件 3 ないし 7	現地確認/立入のため臨場/不在/概測/写真撮影 (外部)
6年 7月 9日 (火) 10 : 50 - 10 : 55	物件 8	現地確認/立入のため臨場/不在/概測/写真撮影
6年 7月 11日 (木) 13 : 30 - 14 : 10	物件 1、2 所在地	立入のため臨場/不在/概測/写真撮影
6年 7月 11日 (木) 14 : 30 - 15 : 30	物件 3 ないし 7	立入のため臨場/関係人と面談/概測/写真撮影
6年 7月 11日 (木) 15 : 35 - 15 : 45	物件 8	立入のため臨場/関係人と面談/概測/写真撮影
(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 checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 7月 11日 物件 2 は不在だったので、立会人八戸市職員 E を立ち会わ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

(座標値種別：測量成果) +58377.462



+58252.462 (座標値種別：測量成果)



地番区域見出し  
小中野8丁目

請求部	所在	八戸市小中野八丁目			地番	519番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)	種類	法務局作成地図
作成年月日	平成30年1月30日			備付年月日(原図)	平成30年2月16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。

令和6年6月25日  
青森地方法務局八戸支局  
登記官

請求番号：6-3

(1/1)

公用



写真番号 1



市道

物件 8 土地

写真番号 2



物件 8 土地

令和6年（ケ）第11号  
令和6年07月11日現地調査  
令和6年08月01日評価

青森地方裁判所 八戸支部 御中

# 評 価 書

(物件8)

評価人 不動産鑑定士

久保田 聡



## 第1 評 価 額

評 価 額	
物件8(土地)	金8,436,000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
8	所在 地番 地日 地積	八戸市小中野八丁目 519番1 宅地 320.77m <sup>2</sup>	同左 同左 同左 同左

第4 目的物件の位置・環境等

○ 物件8（土地）の概況及び利用状況等

位置・交通	JR八戸線「陸奥湊」駅の西方・道路距離約700m (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、八戸市市街地東方、店舗、事業所、一般住宅等が混在する古くからの商業地域。 土地利用状況は、画地規模200～500㎡程度の敷地に一般住宅等が標準的で、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 立地適正化計画(居住誘導区域)
画地条件  (規模、形状等)	規模 形状 間口×奥行	320.77㎡ (公簿面積) 長方形 約10m × 約31m
接面道路の状況	北東側で幅員約11mの舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路)とほぼ等高に接面する中間画地。	
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 ガス配管 下水道	なし(但し、前面道路に本管が有り引き込み可) なし(但し、前面道路に本管が有り引き込み可) なし(但し、前面道路に本管が有り引き込み可)
特記事項	洪水想定浸水区域(浸水深3.0m～5.0m未満) 津波想定浸水区域(浸水深10.0m～20.0m未満) 敷地の一部を朝日生命八戸東営業所が駐車場として利用しているが、現況調査報告書の関係人の陳述によると、朝日生命八戸東営業所は過去に従業員の駐車場として借りていたが、その後貸主が代わってからは賃貸借契約は結んでおらず、賃料も支払っていないとのことで、現在は無権原で利用しているものと思料される。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①物件8（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
8	40,400	0.93	320.77		12,052,000

〔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)

地価公示 八戸5-4	公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
	46,200 円/㎡	99.8	100	100	
	×	—	×	—	÷
		100.0	100	114	40,400 円/㎡

項 目	物件8	備 考
基準とする地価公示または県基準地	地価公示 八戸5-4	
公示価格等	46,200 円/㎡	
価格(基準)時点	令和6年1月1日	
◇時点修正	99.8%	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	100%	なし
◇地域格差	114%	相乗積による。
街路条件	+4% (系統・連続性等)	格差率については、1%未満の数値を四捨五入。
環境条件	+10% (繁華性の程度等)	

イ、個別的格差率

項 目	物件8	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	93% (奥行逡減▲7%)	
個別的格差率	93%	

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
8	12,052,000		(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	8,436,000

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

地価公示価格（八戸5-4）

所 在 ・ 地 番：八戸市小中野8丁目25番1「小中野8-9-18」

価 格：46,200円/㎡

位 置：JR八戸線「陸奥湊」駅の西方約750m先に位置

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：321㎡

供給処理施設：上水道、下水道、都市ガス

接 面 街 路：南側幅員約13mの舗装県道に接面

用途指定等：市街化区域、商業地域、準防火地域  
(建蔽率80%、容積率400%)

地 域 の 概 要：中低層店舗、銀行等が建ち並ぶ既成商業地域

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6年(ケ)第11号

