

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 3月13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 7年 5月 8日 午前 8時30分から 令和 7年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月21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 6月11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 5月22日 午前 9時00分から 令和 7年 5月23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 3月13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)
1~8	34,652,000 27,721,600	一括	6,930,400	468,636	0
1	2,823,000				
2	12,169,000				
3	3,697,000				
4	1,872,000				
5	2,712,000				
6	2,097,000				
7	799,000				
8	8,483,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | | |
|---|------------------|------------------|---|
| 1 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 八戸市大字湊町字下河原
1番9
宅地
220.19平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 八戸市大字湊町字下河原
13番2
宅地
949.16平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 八戸市大字湊町字下河原
19番5
宅地
288.33平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 八戸市大字湊町字下河原
1番28
宅地
146.01平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 八戸市大字湊町字下河原
14番
宅地
211.57平方メートル |



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 6 | 所 | 在 | 八戸市大字湊町字下河原 |
| | 地 | 番 | 1番26 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 163.60平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 八戸市大字湊町字下河原 |
| | 地 | 番 | 1番27 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 62.34平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 八戸市大字湊町字下河原 |
| | 地 | 番 | 1番20 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 661.65平方メートル |



物件明細書

令和 7年 2月 3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1～8】
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1～8】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号1～8】
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

- | | | | |
|---|------------------|------------------|---|
| 1 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 八戸市大字湊町字下河原
1番9
宅地
220.19平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 八戸市大字湊町字下河原
13番2
宅地
949.16平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 八戸市大字湊町字下河原
19番5
宅地
288.33平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 八戸市大字湊町字下河原
1番28
宅地
146.01平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 八戸市大字湊町字下河原
14番
宅地
211.57平方メートル |



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 6 | 所 | 在 | 八戸市大字湊町字下河原 |
| | 地 | 番 | 1番26 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 163.60平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 八戸市大字湊町字下河原 |
| | 地 | 番 | 1番27 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 62.34平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 八戸市大字湊町字下河原 |
| | 地 | 番 | 1番20 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 661.65平方メートル |



令和 6 年（ケ）第 40 号
令和 6 年 9 月 18 日受理
令和 6 年 10 月 25 日提出
（評価人 青 田 淳 一）

現況調査報告書

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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 八戸市大字湊町字下河原
1番9
宅地
220.19平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 八戸市大字湊町字下河原
13番2
宅地
949.16平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 八戸市大字湊町字下河原
19番5
宅地
288.33平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 八戸市大字湊町字下河原
1番28
宅地
146.01平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 八戸市大字湊町字下河原
14番
宅地
211.57平方メートル |

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 6 | 所 | 在 | 八戸市大字湊町字下河原 |
| | 地 | 番 | 1番26 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 163.60平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 八戸市大字湊町字下河原 |
| | 地 | 番 | 1番27 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 62.34平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 八戸市大字湊町字下河原 |
| | 地 | 番 | 1番20 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 661.65平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	付近														
土地	物件 1ないし 8														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件 1ないし 8) <input type="checkbox"/> 農地 (物件) <input type="checkbox"/> 雑種地 <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 <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 1、2、5 土地は北西方向に向かって下る斜面となっている 東北電力株式会社の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 <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding: 0 5px;">支部</td> <td style="padding: 0 5px;">令和</td> <td style="padding: 0 5px;">年 ()</td> <td style="padding: 0 5px;">第</td> <td style="padding: 0 5px;">号</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">保管開始日</td> <td style="padding: 0 5px;">令和</td> <td style="padding: 0 5px;">年</td> <td style="padding: 0 5px;">月</td> <td style="padding: 0 5px;">日</td> <td></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											
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 (所有者有限会社 サターチ将会代 表者)	物件1ないし8土地は産直センターの駐車場として他の土地と一緒に使っていましたが、大分前から稼働しておらず、現在は雑種地となっています。誰かに貸しているというようなことはありません。

(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

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
6年 9月 19日 (木) 8 : 30	法務局八戸支局	土地登記事項証明書等受理
6年 10月 2日 (水) 9 : 30 - 9 : 40	物件所在地	現地確認/立入のため臨場/不在/概測/写真撮影
6年 10月 10日 (木) 14 : 00 - 14 : 30	物件所在地	立入のため臨場/不在/概測/写真撮影
6年 10月 10日 (木) 15 : 35 - 15 : 40	当庁執行官室	所有者代表者から電話による占有関係等聴取
年 月 日 () : - :		
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 を立ち会わせ、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

写真番号 1



市道

物件4、6、7土地

写真番号 2



物件1、2、5土地

写真番号 3



物件 1、2、5、8 土地

写真番号 4



物件 1、2、3、5、8 土地

写真番号 5



物件 2、5、8 土地

写真番号 6



物件 3、8 土地

副本

令和 6年(ケ)第 40号
令和 6年10月10日 現地調査
令和 6年11月12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34,652,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金2,823,000円
物件2(土地)	金12,169,000円
物件3(土地)	金3,697,000円
物件4(土地)	金1,872,000円
物件5(土地)	金2,712,000円
物件6(土地)	金2,097,000円
物件7(土地)	金799,000円
物件8(土地)	金8,483,000円

- 1 一括価格は、物件1～8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。

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 地積	八戸市大字湊町字下河原 1番9 宅地 220.19㎡	同左 同左 同左 同左
2	所在地 地積	八戸市大字湊町字下河原 13番2 宅地 949.16㎡	同左 同左 同左 同左
3	所在地 地積	八戸市大字湊町字下河原 19番5 宅地 288.33㎡	同左 同左 同左 同左
4	所在地 地積	八戸市大字湊町字下河原 1番28 宅地 146.01㎡	同左 同左 同左 同左
5	所在地 地積	八戸市大字湊町字下河原 14番 宅地 211.57㎡	同左 同左 同左 同左
6	所在地 地積	八戸市大字湊町字下河原 1番26 宅地 163.60㎡	同左 同左 同左 同左
7	所在地 地積	八戸市大字湊町字下河原 1番27 宅地 62.34㎡	同左 同左 同左 同左
8	所在地 地積	八戸市大字湊町字下河原 1番20 宅地 661.65㎡	同左 同左 同左 同左
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1-8)

位置・交通	JR八戸線陸奥湊駅の南方・道路距離約0.7km (附属資料1位置図参照)	
付近の状況	物件1-8を含む地域は、八戸市中心市街地東方で新井田川東岸の湊町地区に、一般住宅、アパート等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	市街化区域 工業地域 指定 60% 指定 200% なし 接面市道は都市計画道路3・4・6に指定され、幅員20mまで拡幅される計画であるが、事業は未着手の状態である。
画地条件	間口約26m・奥行約104m(最大)・地積2,702.85㎡の不整形地。 全体としては略平坦であるが、一部に法地や北西方向への下り緩傾斜を含む。 道路との高低差は等高。	
接面道路の状況	南東側8m、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、更地として占有している。 以前は産直施設の駐車場や水産加工工場の敷地として使用されていた。 南西側に複数の電柱が存在する。	

供給処理施設	上水道 あり (未接続) ガス配管 なし 下水道 あり (未接続)
特記事項	ハザードマップにおいて下記に分類される。 洪水想定浸水深 5～10m 津波想定浸水深 10～20m

第5 評価額算出の過程

当該地域の地価水準を考量し、対象近隣地域にお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。

物件 番号	標準価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	占有減 価修正 エ	市場性 修正 オ	競売市場 修正 カ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ ×オ×カ
1	33,300	0.55	220.19	1.00	1.00	(1-0.30)	2,823,000
2	33,300	0.55	949.16	1.00	1.00	(1-0.30)	12,169,000
3	33,300	0.55	288.33	1.00	1.00	(1-0.30)	3,697,000
4	33,300	0.55	146.01	1.00	1.00	(1-0.30)	1,872,000
5	33,300	0.55	211.57	1.00	1.00	(1-0.30)	2,712,000
6	33,300	0.55	163.60	1.00	1.00	(1-0.30)	2,097,000
7	33,300	0.55	62.34	1.00	1.00	(1-0.30)	799,000
8	33,300	0.55	661.65	1.00	1.00	(1-0.30)	8,483,000
合計							34,652,000

〔 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 八戸(県)－27

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$31,100\text{円}/\text{m}^2 \times \frac{99.7}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{93} \approx 33,300\text{円}/\text{m}^2$$

◇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: 標準画地と略同等

◇地域格差: 街路条件(幅員)－4%

交通接近条件(商業施設)＋2%

環境条件(居住環境)－5% (相乗積による)

イ 個別格差: 画地条件(規模、奥行長大、形状、奥行逓減)－45%

ウ 地積: 登記地積

エ 占有減価修正: 減価なし

オ 市場性修正: 減価なし

カ 競売市場修正: 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 八戸(県)－27

所 在: 八戸市大字湊町字赤坂16番7

価 格: 31,100円/㎡

位 置: JR八戸線陸奥湊駅から道路距離約480mに位置する。

価 格 時 点: 令和6年7月1日

地 積: 271㎡

供給処理施設: 上水道、都市ガス、下水道

接 面 街 路: 北側5m市道に接面

用途指定等: 市街化区域、第2種中高層住居専用地域
(指定建ぺい率60%、指定容積率200%)

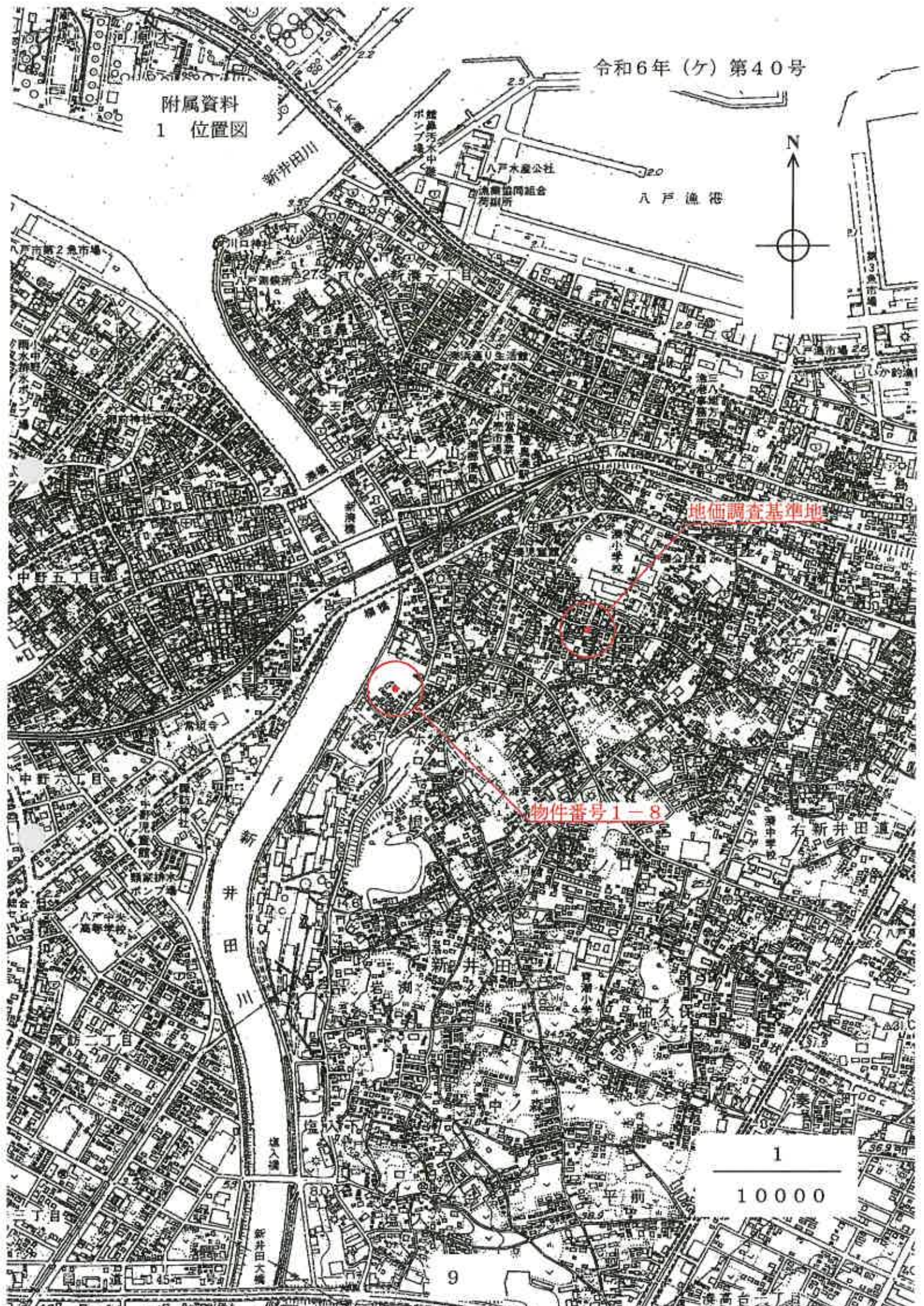
地域の概要: 一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図(出所:八戸都市計画図)・・・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



地価調査基準地

物件番号1-8

1
10000

