

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 目 録

- | | | | |
|---|---|---|---------------|
| 1 | 所 | 在 | 八戸市大字鮫町字山四郎蒔目 |
| | 地 | 番 | 17番16 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 602平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 八戸市大字鮫町字鉄砲平 |
| | 地 | 番 | 15番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 3905平方メートル |



物件明細書

令和 6年 7月 8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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1, 2】

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 | 八戸市大字鮫町字山四郎蒔目 |
| | 地 | 番 | 17番16 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 602平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 八戸市大字鮫町字鉄砲平 |
| | 地 | 番 | 15番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 3905平方メートル |



令和 5 年（ケ）第 26 号
令和 6 年 2 月 14 日 受理
令和 6 年 3 月 21 日 提出
（評価人 佐藤 大）

現況調査報告書

（物件 1、2）

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 | 八戸市大字鮫町字山四郎蒔目 |
| | 地 | 番 | 17番16 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 602平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 八戸市大字鮫町字鉄砲平 |
| | 地 | 番 | 15番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 3905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、2 | |
| 現況地目 | <input type="checkbox"/> 宅地 (物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <input type="checkbox"/> 農地 (物件) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地 (物件 1, 2) <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 <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 2 上に物置 (工作物) が設置されている 目的外土地 (八戸市大字鮫町字鉄砲平 1 5 番 2、同字山四郎蒔目 1 7 番 3 8 8) と一体として利用されている | |
| 執行官保管の仮処分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [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 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

| 関係人の陳述 | |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者 (当事者との関係) | 陳述内容等 |
| ■ A (所有者会社役員) | 1 私は所有者会社役員です。物件1、2土地は目的外土地（八戸市大字鮫町字鉄砲平15番2、同字山四郎蒔目17番388）と一体として資材置き場として利用しています。当社以外の者が利用している部分はありません。 2 物件2土地上にある物置は当社のもので、備品等を入れて使っています。 |

(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

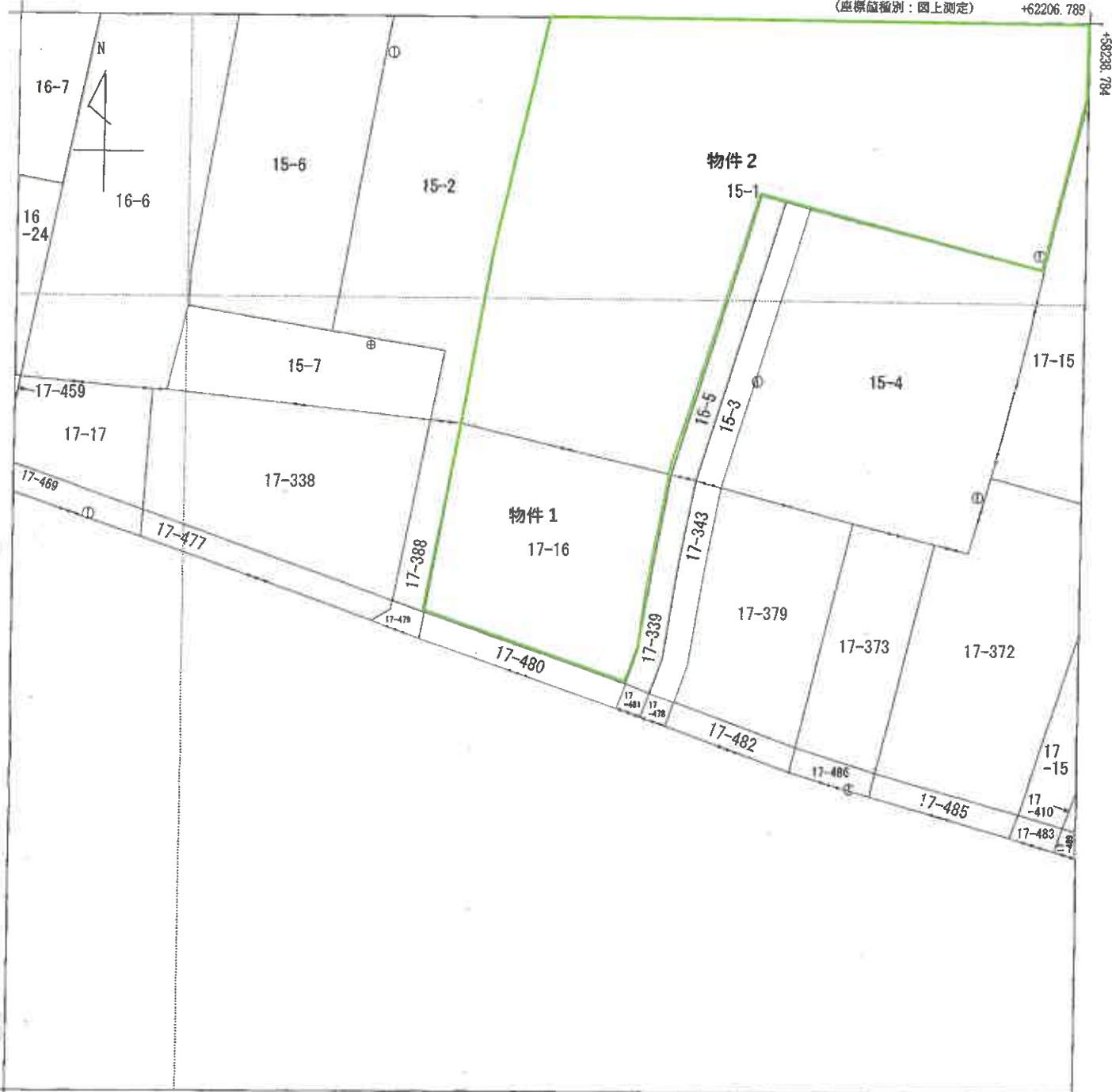
- 1 関係人の陳述及び現況にてらし、2枚目記載のとおりと認める。
- 2 物置は、基礎がなく、移動可能であることから工作物と認めた。当該物置は、物件1、2と所有者が同一であり、本件土地の従物と判断し、本競売目的物と認定した。

(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 | 調査の方法等 |
| 6年 2月 14日 (水) 16 : 30 | 法務局八戸支局 | 土地建物登記事項証明書等受理 |
| 6年 3月 4日 (月) 13 : 30 - 13 : 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 |
| 6年 3月 4日 (月) 13 : 50 - 14 : 10 | 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 |
| 6年 3月 5日 (火) 13 : 30 - 14 : 10 | 物件 3、4 所在地 | 立入のため臨場/不在/概測/写真撮影 |
| 6年 3月 5日 (火) 14 : 20 - 14 : 40 | 物件 1、2 所在地 | 立入のため臨場/不在/概測/写真撮影 |
| 年 月 日 () : - : | | |
| 年 月 日 () : - : | | |
| (特記事項) | | |
| <p>■ 令和 6年 3月 5日 物件 1、2 土地は入り口が施錠されていたので、技術者に解錠させて立ち入った。</p> <p>■ 令和 6年 3月 5日 物件 4 建物は不在で施錠されていたので、立会人八戸市職員 B 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> | | |

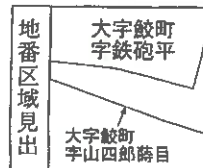
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(座標値種別：図上測定) +62206.789



+62081.789 (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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



| | | | | | | | | | | |
|-------|---------|---------------|----|-----------|---|------|--------------|--|----|-----|
| 請求部 | 所在 | 八戸市大字鉸町字山四郎蒔目 | | | | 地番 | 17番16 | | | |
| 出力縮尺 | 1/500 | 精度区分 | 甲三 | 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61年9月 | | | 備付年月日(原図) | | 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。

令和6年2月14日
青森地方務局八戸支局
登記官

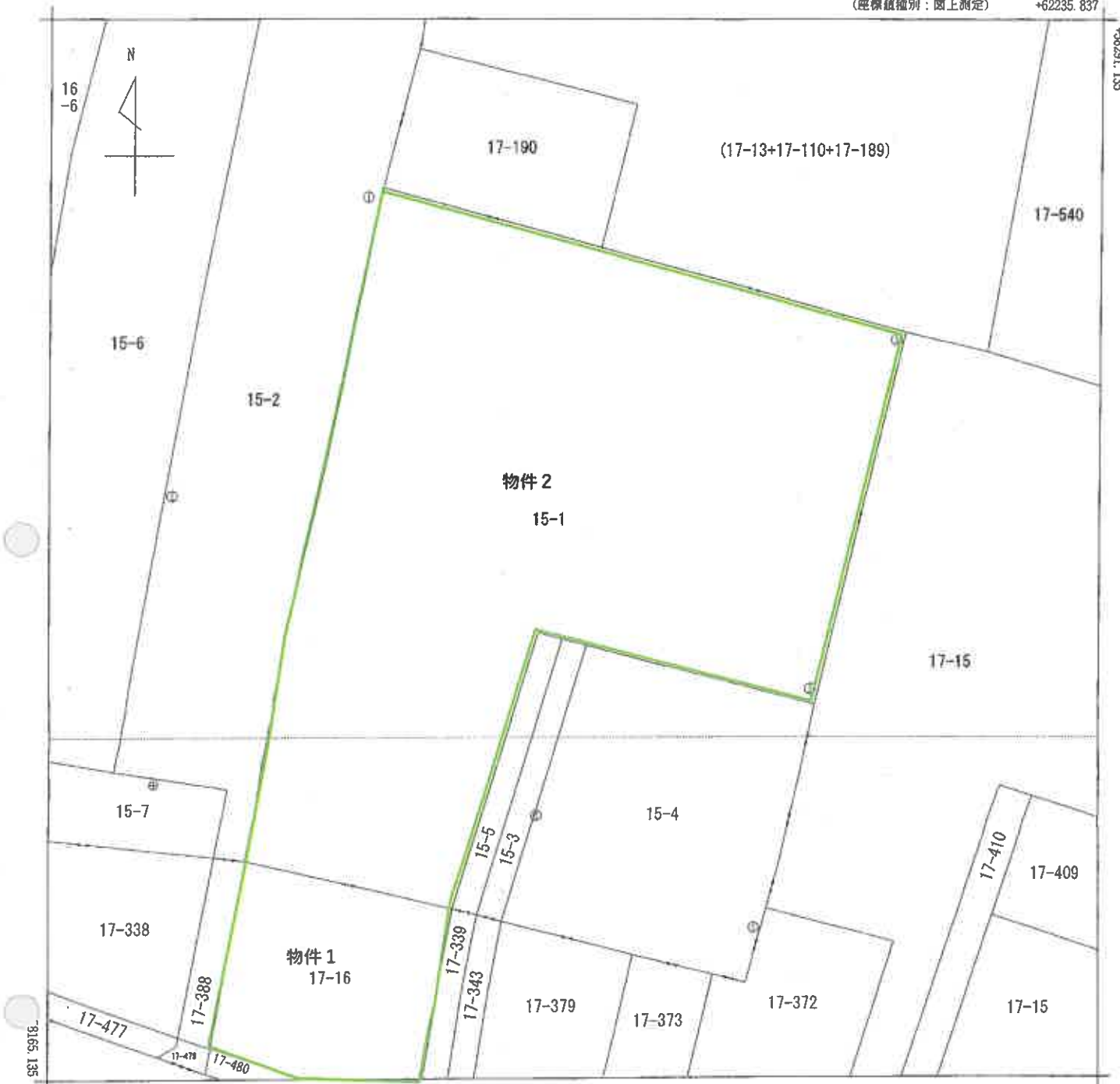
請求番号：34-1
(1/1)

公用

(座標値種別：図上測定)

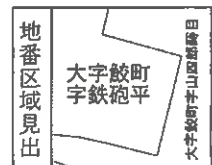
+62235.837

+58291.135



+62110.837 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



| | | | | | | | | | | |
|-------|---------|-------------|----|-----------|---|------|--------------|--|----|-----|
| 請求部 | 所在 | 八戸市大字鮫町字鉄砲平 | | | | 地番 | 15番1 | | | |
| 出力尺 | 1/500 | 精度区分 | 甲三 | 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61年9月 | | | 備付年月日(原図) | | 補記事項 | | | | |

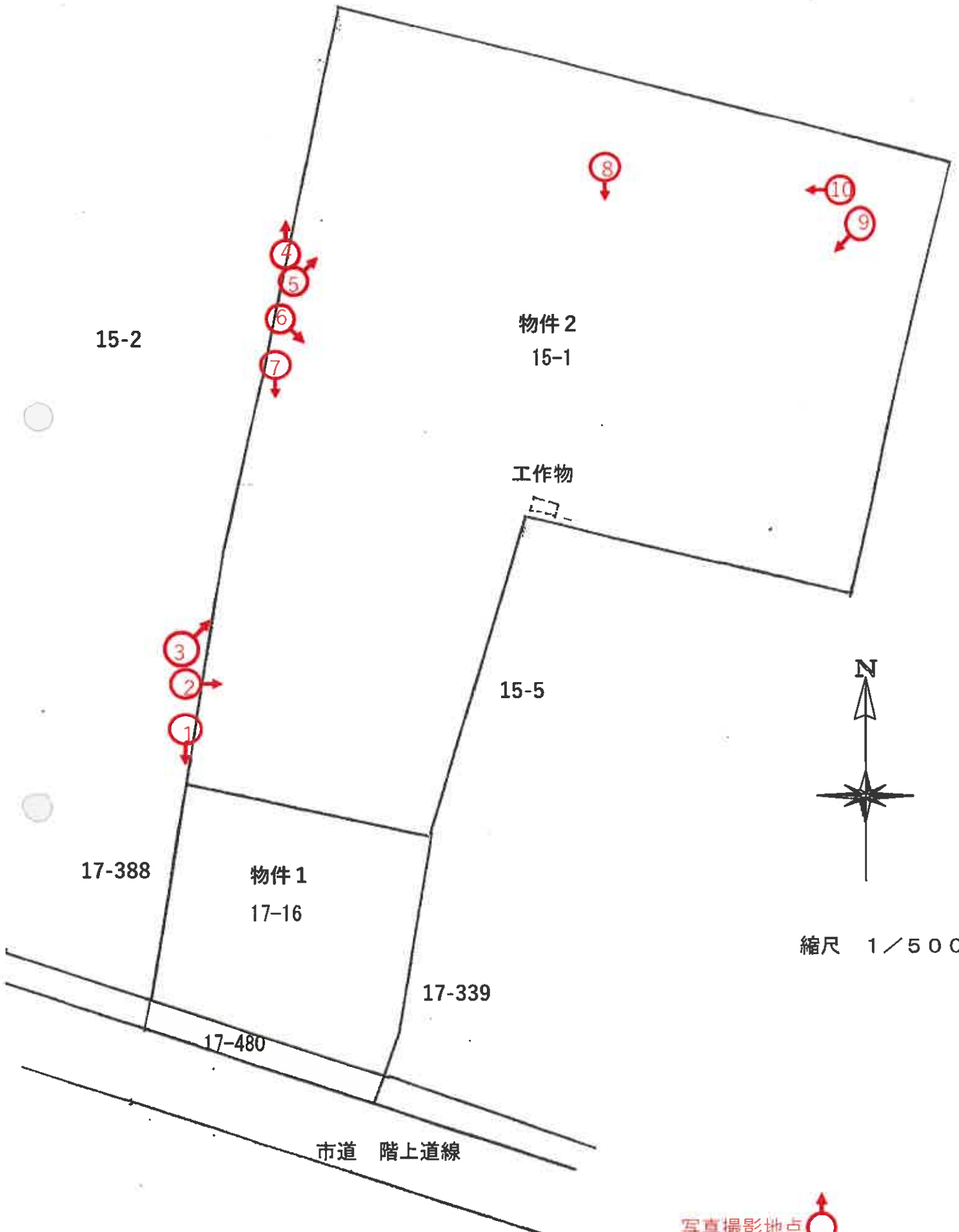
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年2月14日
青森地方務局八戸支局
登記官

請求番号：34-2
(1/1)

公用

土地建物位置関係図



縮尺 1/500

写真撮影地点 

(8 枚目)

写真番号 1



物件 1、2 土地

写真番号 2



物件 1、2 土地

写真番号 3



物件1、2土地

写真番号 4



物件1、2土地

写真番号 5



物件 1、2 土地

写真番号 6

物置 (工作物)



物件 1、2 土地

写真番号 7



物件 1、2 土地

写真番号 8



物置 (工作物)

物件 1、2 土地

写真番号9

物置 (工作物)



物件1、2土地

写真番号10

物置 (工作物)



物件1、2土地

副本

令和 5 年 (ケ) 第 26 号
令和 6 年 3 月 5 日 現地調査
令和 6 年 3 月 23 日 評 価

青森地方裁判所 八戸支部 御中

評 価 書 (物件1・2)

評価人 不動産鑑定士

佐藤 大

第1 評価額

| | |
|---------------|---------------|
| 一 括 価 格 | |
| 金 16,686,000円 | |
| 内 訳 価 格 | |
| 物件1(土地) | 金 2,229,000円 |
| 物件2(土地) | 金 14,457,000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。

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 地番 地目 地積 | 八戸市大字鮫町字山四郎蒔 目 17番16 雑種地 602m ² | 同左 同左 同左 同左 |
| 2 | 所在 地番 地目 地積 | 八戸市大字鮫町字鉄砲平 15番1 雑種地 3905m ² | 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及び2の一体地)

| | | |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 位置・交通 | JR八戸線「鮫」駅の南東方・道路距離約1.5km (附属資料1位置図参照) | |
| 付近の状況 | 各物件を含む地域は、三陸浜街道沿いに事業所や一般住宅が混在し、雑種地等もみられる地域である。 | |
| 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 | 市街化調整区域 指定なし 60% 200% なし なし |
| 画地条件 | 間口約25m・奥行約104m・地積4507㎡の大規模な旗竿地である。 道路との高低差:等高 | |
| 接面道路の状況 | 南西側約9m、市道(階上道線)、舗装あり 建築基準法上:第42条第1項第1号道路 | |
| 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 なし(但し、前面道路に本管あり) ガス配管 なし 下水道 なし | |
| 特記事項 | 1. 物件2に物置(工作物)が設置されているが、その規模等から市場価値はないと判断した。 2. 物件1及び2は、目的外土地(八戸市大字鮫町字鉄砲平15番 | |

| | |
|--|----------------------------------------|
| | 2、同字山四郎蒔目17番388)と一体として資材置き場として利用されている。 |
|--|----------------------------------------|

第5 評価額算出の過程

目的土地の更地価格を査定し、これに競売市場修正等を施して、評価額を下記のとおり算出した。

| 番号 | 標準画地 価格 (円/㎡) ア | 個別 格差 イ | 地積 (㎡) ウ | 市場性 修正 エ | 競売市場 修正 オ | 評価額(円) ア×イ×ウ×エ× オ |
|----------|--------------------------|---------------|----------------|----------------|-----------------|-------------------------|
| 1 | 12,300 | 0.43 | 602 | | (1-0.3) | 2,229,000 |
| 2 | 12,300 | 0.43 | 3905 | | (1-0.3) | 14,457,000 |
| 一括価格(合計) | | | | | | 16,686,000 |

〔 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)

地価公示地 八戸-32

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$11,700\text{円}/\text{㎡} \times \frac{98.9}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{94} \cong 12,300\text{円}/\text{㎡}$$

◇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: 格差なし

◇地域格差: 街路条件-3%(幅員)
環境条件-3%(住環境)
各条件ごとの相乗積(各細項目総和)

イ 個別格差:

画地条件-57%(規模、形状、奥行長大、造成を要する)・・・相乗積
以上、相乗積による(各細項目は総和、画地条件は相乗積)

ウ 地積: 登記数量による

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。

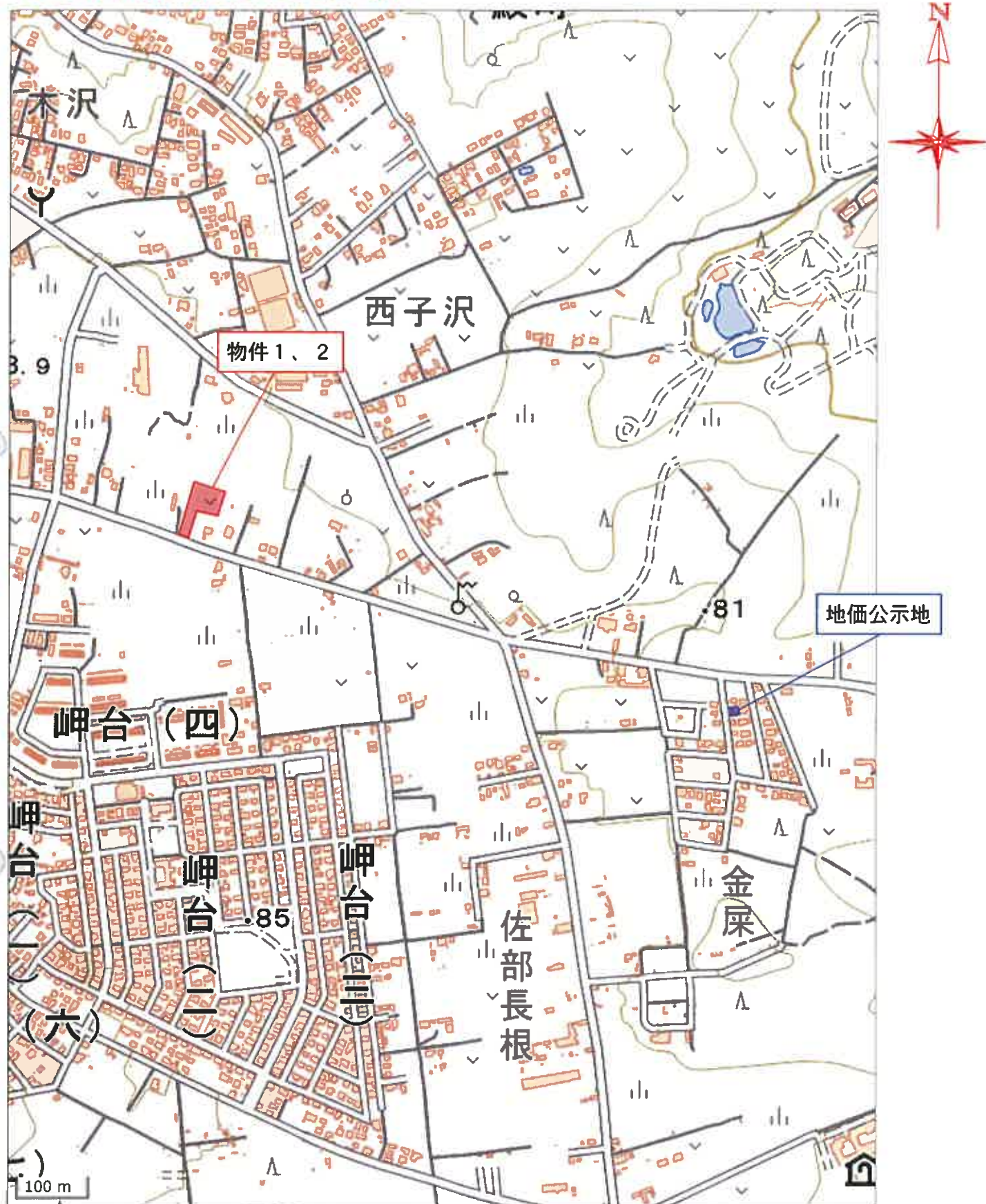
第6 参考価格資料

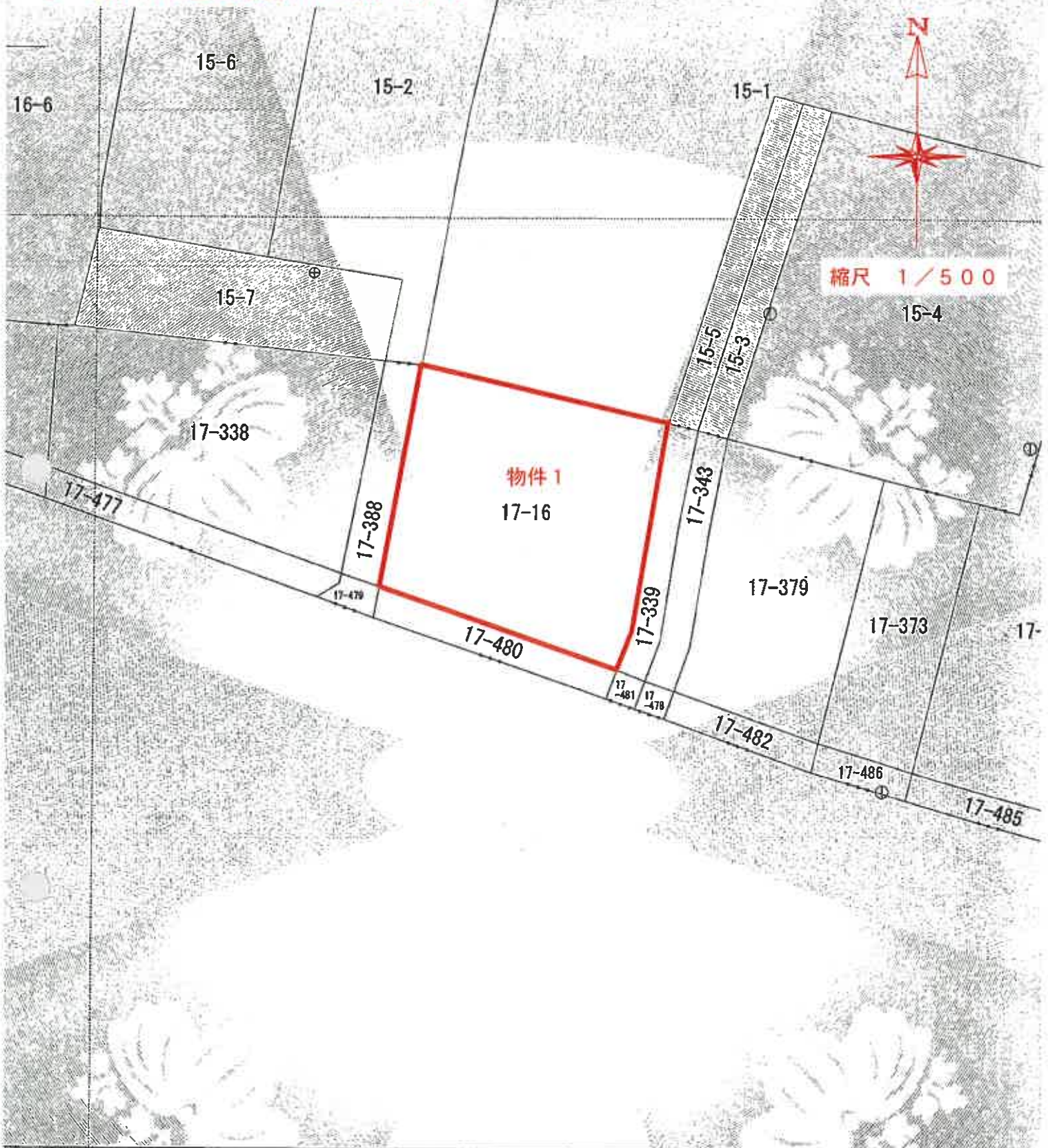
地価公示価格 八戸-32
 所 在： 八戸市大字鮫町字金屎45番23
 価 格： 11,700円/㎡
 位 置： JR八戸線「鮫」駅から道路距離で南東方約2.3kmに位置する。
 価 格 時 点： 令和5年1月1日
 地 積： 271㎡
 供給処理施設： 上水道
 接 面 街 路： 西側6.5m市道に接面
 用途指定等： 市街化調整区域
 (指定建ぺい率60%、指定容積率200%)
 地 域 の 概 要： 一般住宅に空地も見られる郊外の新興住宅地域

第7 附属資料の表示

- | | | |
|---|--------------------|-------|
| 1 | 位置図(国土地理院「地理院地図」) | ・・・1葉 |
| 2 | 地図(不動産登記法第14条第1項)写 | ・・・2葉 |
| 3 | 地積測量図写 | ・・・1葉 |
| 4 | 建物配置図(工作物) | ・・・1葉 |

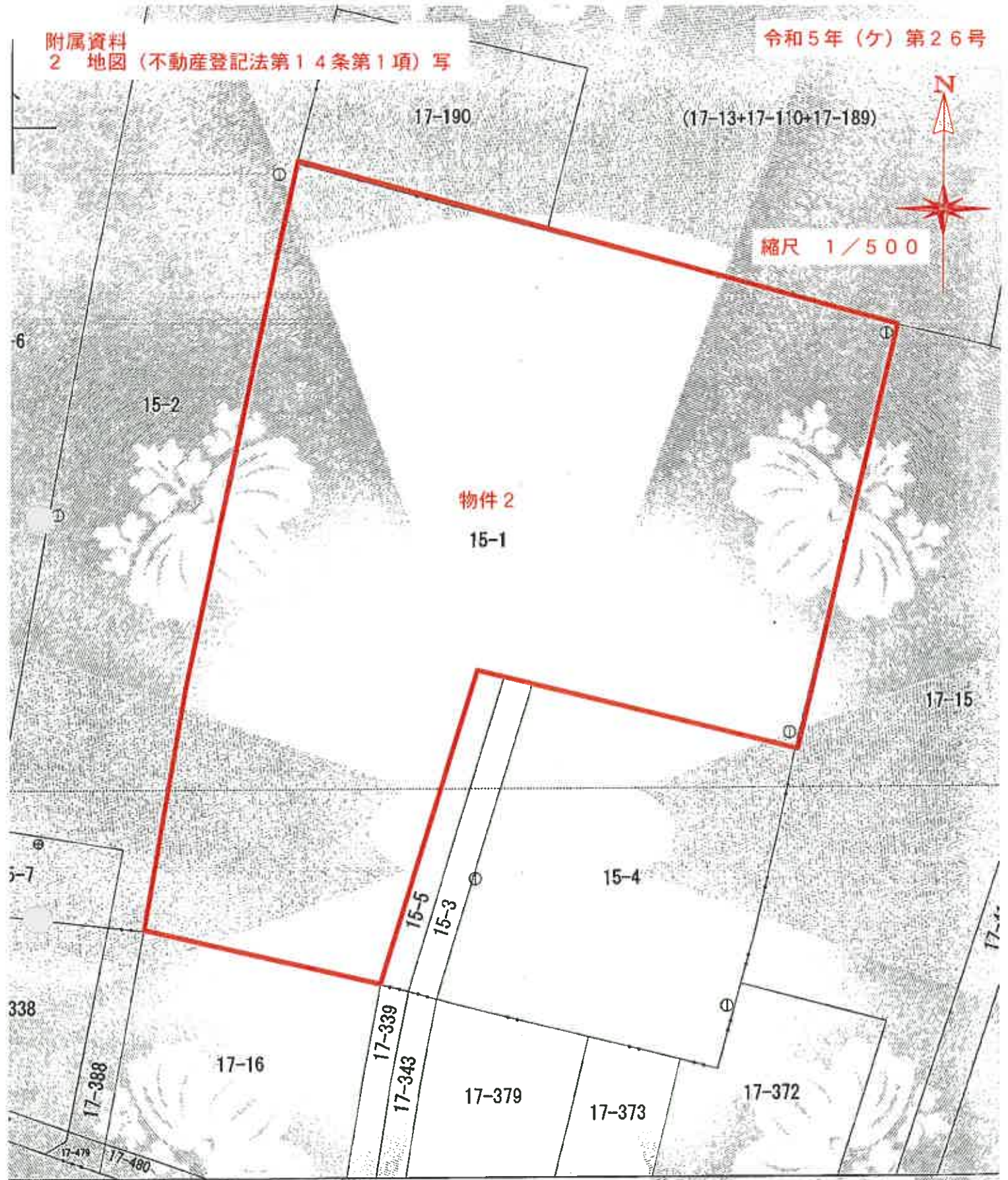
以 上





(座標値種別: 図上測定)
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。

| | |
|--------|----------------|
| 地番区域見出 | 大字鉸田 字鉄砲平 |
| | 大字鉸田 字山四郎碓目 |



(座標値種別：図上測定)

国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokufaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

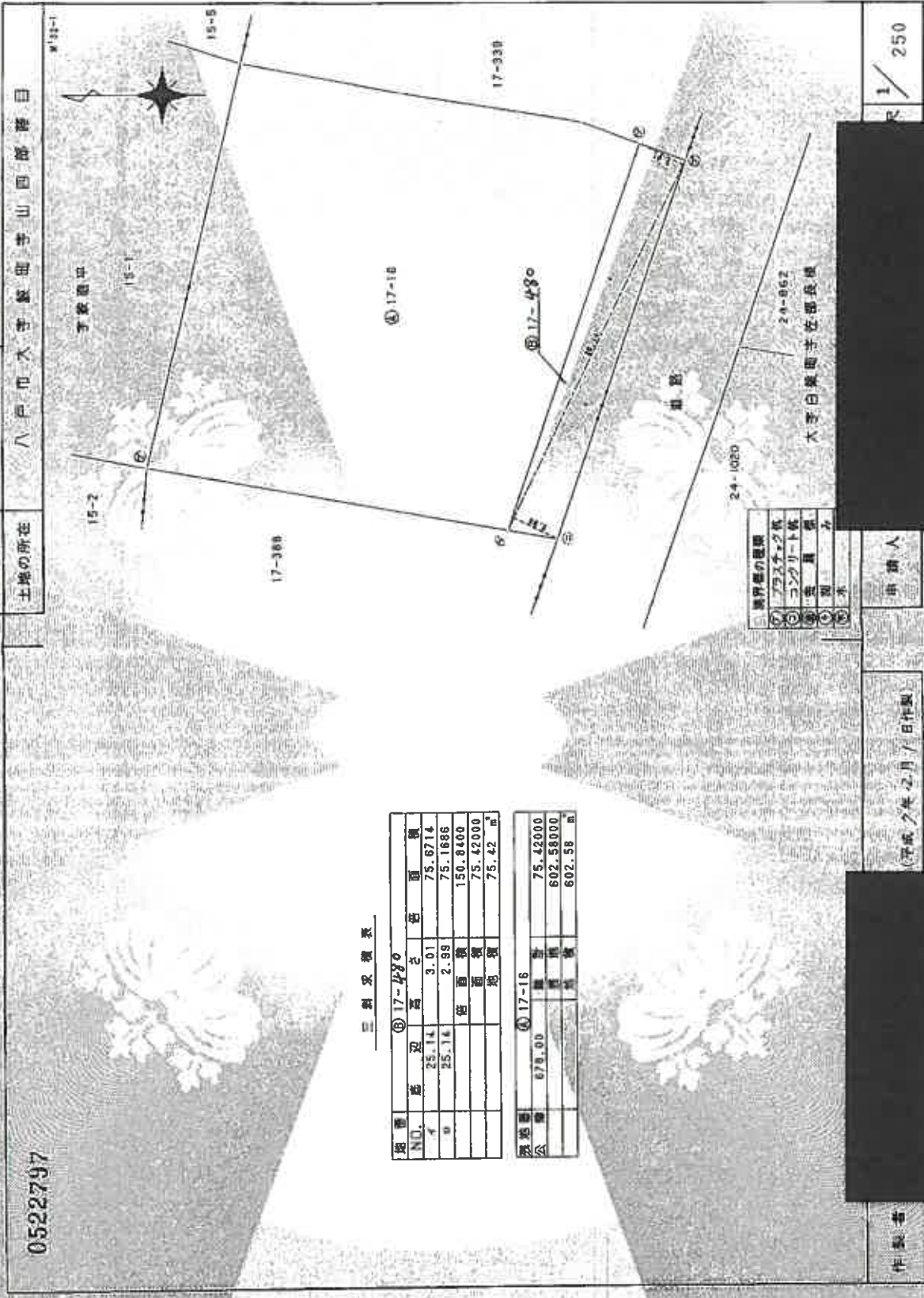
大字鮫田
字鉄砲平

登記年月日：平成7年12月27日

地積測量図

17-16 17-16

| | |
|-------|---------------|
| 地番 | ①17-480 |
| 土地の所在 | 八戸市大寺新田寺山西部地目 |



三斜又積表

| 順番 | 高さ | 高さ | 傾斜 | 面積 |
|----|-------|------|-----|----------------------|
| 1 | 25.14 | 3.01 | | 75.6714 |
| 2 | 25.14 | 2.99 | | 75.1686 |
| | | | 傾面積 | 150.8400 |
| | | | 面積 | 75.42000 |
| | | | 総面積 | 75.42 m ² |

| 用途 | 面積 |
|---------|-----------------------|
| ① 17-16 | 75.42000 |
| 公積 | 602.58000 |
| | 602.58 m ² |

- 境界線の種類
- プラスチック板
 - △ コンクリート板
 - ◇ 測量員気合
 - 別カ
 - 不明

申請人

平成7年12月7日作成

作成者

1/250

A3用紙にA4用紙を縮小してはいけません

