

## 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4年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
6,7☆	760,000 608,000	一括	152,000	25,758	0
6	750,000				
7	10,000				
備考	(規則30条の3による変更)				



物 件 目 録

- |    |   |   |              |
|----|---|---|--------------|
| ☆6 | 所 | 在 | 八戸市大字白銀町字堀ノ内 |
|    | 地 | 番 | 14番1         |
|    | 地 | 目 | 畑            |
|    | 地 | 積 | 218平方メートル    |
| 7  | 所 | 在 | 八戸市大字白銀町字堀ノ内 |
|    | 地 | 番 | 14番22        |
|    | 地 | 目 | 公衆用道路        |
|    | 地 | 積 | 24平方メートル     |



## 物 件 明 細 書

令和 5年 5月12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6, 7】  
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6, 7】  
なし

---

  - 4 物件の占有状況等に関する特記事項  
【物件番号6, 7】  
本件共有者らが占有している。

---

  - 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、関係者の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

6 所 在 八戸市大字白銀町字堀ノ内

地 番 14番1

地 目 畑

地 積 218平方メートル

共有者 D 持分108分の6  
共有者 E 持分108分の6  
共有者 F 持分108分の2  
共有者 G 持分108分の2  
共有者 H 持分108分の2  
共有者 I 持分108分の3  
共有者 J 持分108分の6  
共有者 K 持分108分の6  
共有者 L 持分108分の6  
共有者 M 持分108分の3  
共有者 N 持分108分の3  
共有者 O 持分108分の6  
共有者 P 持分108分の3  
共有者 T 持分108分の54

7 所 在 八戸市大字白銀町字堀ノ内

地 番 14番22

地 目 公衆用道路

地 積 24平方メートル

## 物 件 目 録

共有者	D	持分108分の6
共有者	E	持分108分の6
共有者	F	持分108分の2
共有者	G	持分108分の2
共有者	H	持分108分の2
共有者	I	持分108分の3
共有者	J	持分108分の6
共有者	K	持分108分の6
共有者	L	持分108分の6
共有者	M	持分108分の3
共有者	N	持分108分の3
共有者	O	持分108分の6
共有者	P	持分108分の3
共有者	T	持分108分の54

令和 4 年（ケ）第 19 号  
令和 4 年 10 月 26 日 受理  
令和 5 年 2 月 28 日 提出  
（評価人 駒 木 功）

# 現況調査報告書

（物件 6，7 ）

青森地方裁判所八戸支部  
執行官 堀 川 浩

（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

6 所 在 八戸市大字白銀町字堀ノ内  
 地 番 14番1  
 地 目 畑  
 地 積 218平方メートル

共有者 D 持分108分の6  
 共有者 E 持分108分の6  
 共有者 F 持分108分の2  
 共有者 G 持分108分の2  
 共有者 H 持分108分の2  
 共有者 I 持分108分の3  
 共有者 J 持分108分の6  
 共有者 K 持分108分の6  
 共有者 L 持分108分の6  
 共有者 M 持分108分の3  
 共有者 N 持分108分の3  
 共有者 O 持分108分の6  
 共有者 P 持分108分の3  
 共有者 T 持分108分の54

7 所 在 八戸市大字白銀町字堀ノ内  
 地 番 14番22  
 地 目 公衆用道路  
 地 積 24平方メートル

共有者 D 持分108分の6  
 共有者 E 持分108分の6  
 共有者 F 持分108分の2  
 共有者 G 持分108分の2  
 共有者 H 持分108分の2  
 共有者 I 持分108分の3  
 共有者 J 持分108分の6  
 共有者 K 持分108分の6  
 共有者 L 持分108分の6  
 共有者 M 持分108分の3  
 共有者 N 持分108分の3  
 共有者 O 持分108分の6  
 共有者 P 持分108分の3  
 共有者 T 持分108分の54



## 関係人の陳述

陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ 八戸市農業委員会	物件6は雑種地様となっていますが原状回復が可能なため農地の扱いとなっています。買受適格証明書が必要です。

(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。

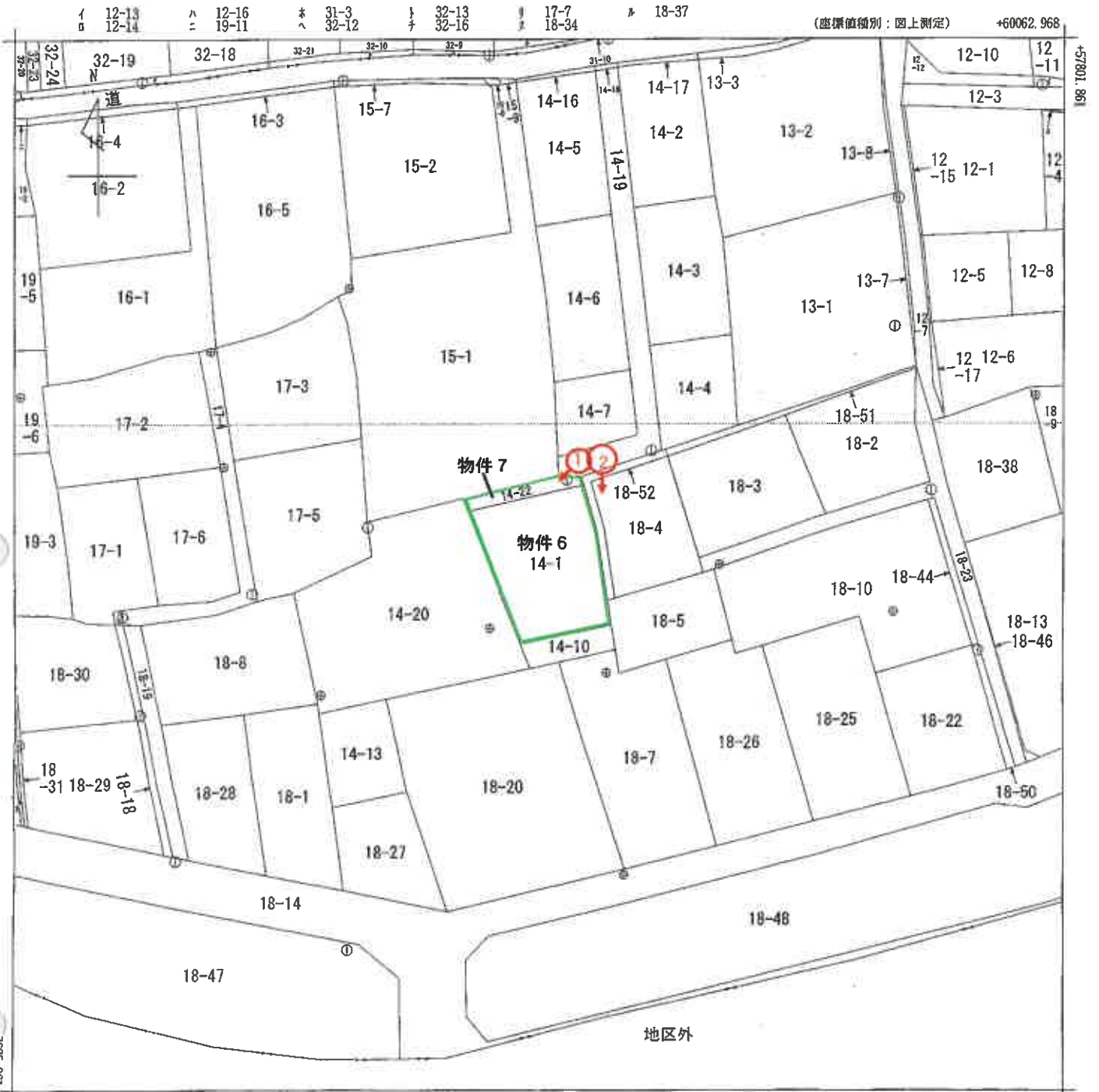
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
4年 11月 4日 (金) 9 : 30	法務局八戸支局	土地建物登記事項証明書等受理
4年 11月 9日 (水) 12 : 30 - 14 : 10	物件所在地 (物件 2, 9, 10)	現地確認/関係人と面談
4年 11月 30日 (水) 10 : 00 - 12 : 10	物件所在地 (物件 1, 2)	立入のため臨場/関係人と面談/概測/写真撮影
4年 12月 5日 (月) 10 : 00 - 12 : 50	物件所在地 (物件 8, 9)	立入のため臨場/関係人と面談/概測/写真撮影
4年 12月 6日 (火) 10 : 00 - 11 : 10	物件所在地 (物件 8, 1 0)	立入のため臨場/関係人と面談/概測/写真撮影
4年 12月 6日 (火) 11 : 20 - 12 : 10	物件所在地 (物件 3ない し 5, 6, 7, 11)	立入のため臨場/不在/概測/写真撮影
4年 12月 6日 (火) 16 : 00 - 16 : 50	物件所在地 (物件 8, 1 0)	立入のため臨場/関係人と面談/概測/写真撮影
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和 4年 11月 30日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人八戸市職員U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>■ 令和 4年 12月 5日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人八戸市職員V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>■ 令和 4年 12月 6日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人八戸市職員W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>		

(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 12 月 23 日 ( 金 ) 14 : 00 - 14 : 10	法務局八戸支局	土地建物登記事項証明書等受理 (目的外建物)
5 年 1 月 4 日 ( 水 ) 11 : 10 - 11 : 30	物件所在地 (物件 6, 7)	立入のため臨場/関係人と面談/概測/写真撮影
5 年 1 月 5 日 ( 木 ) 14 : 00 - 14 : 10	八戸市役所	固定資産評価証明書等交付 (目的外建物)
5 年 1 月 6 日 ( 金 ) 14 : 00 - 14 : 30	物件所在地 (物件 3 ない し 5, 11)	立入のため臨場/関係人と面談/概測/写真撮影
5 年 1 月 31 日 ( 火 ) 13 : 10 - 13 : 20	物件所在地 (物件 11)	目的外建物占有者 A L と面談
5 年 2 月 3 日 ( 金 ) 12 : 10 - 12 : 20	物件所在地 (物件 10)	A I と面談, 資料受領
5 年 2 月 27 日 ( 月 ) 9 : 10 - 9 : 15	八戸市役所	A N の特定のための調査
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



+59937.968 (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。

地番区域見出し  
 大字白銀町  
 字三島上  
 大字白銀町  
 字堀ノ内



請求部	所在	八戸市大字白銀町字堀ノ内				地番	14番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は番号は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	平成13年12月			備付年月日(原図)	平成14年2月12日		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4年11月4日  
 青森地方務局八戸支局  
 登記官

請求番号：17-4  
 (1/1)

写真番号 1



物件 6 土地      物件 7 土地

写真番号 2



物件 6 土地      物件 7 土地



副本

令和 4年(ケ)第 19号  
令和 4年12月 6日 現地調査  
令和 5年 2月28日 評 価

青森地方裁判所八戸支部 御中

## 評 価 書

(物件6, 7)

評価人 不動産鑑定士

駒木 功 印

## 第 1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 2 6 2, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 6 (土地)	金 1, 2 4 6, 0 0 0 円
物件 7 (土地)	金 1 6, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 6、7 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
6	所在地 地目 地積	八戸市大字白銀町字堀ノ内 14番1 畑 218.00m <sup>2</sup>	同左 同左 同左 同左
7	所在地 地目 地積	八戸市大字白銀町字堀ノ内 14番22 公衆用道路 24.00m <sup>2</sup>	同左 同左 同左 同左
特記事項			
6	<p>1. 物件6土地は買受適格証明書の必要な農地である(八戸市農業委員会の回答による)。</p> <p>2. 物件6の現況地目について市農業委員会の認定に基づき畑と認定した。しかし、当該土地は宅地地域の内に存することから、その最有効使用は農地転用許可取得の上住宅の敷地にすることと判定される。よって、評価上は宅地と同様の扱いとした。</p>		

## 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6, 7 一体利用地)

位置・交通	JR 八戸線「白銀」駅の南方・道路距離約 730m (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の東方、白銀町堀ノ内地区に位置し、一般住宅やアパートが混在する住宅地域である。 幅員約 4mの舗装市道が標準で、幅員・系統及び連続性等の道路状態はやや不良。 土地の利用状況は 200 m <sup>2</sup> 程度の敷地上に低層住宅が標準的。 地域に格別の変動要因はなく、当分の間は現状のまま推移するものと予測する。	
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 第一種中高層住居専用地域 60% 200% なし なし
画地条件	間口約 3.0m、奥行約 18.5m、地積 242.00m <sup>2</sup> のやや不整形地。 地積内訳 物件6 : 218.00m <sup>2</sup> 物件7 : 24.00m <sup>2</sup> 計 242.00m <sup>2</sup>	
接面道路の状況	北東方幅員約 3m、未舗装道路 建築基準法第 42 条 2 項	
土地の利用状況等	土地共有者が物件6, 7を一体地として更地の状態で占有している。 なお、物件7は公衆用道路として登記され、固定資産税は非課税とされている。	
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	なし (但し、前面道路に本管が有り引き込み可)
	下水道	なし (但し、前面道路に本管が有り引き込み可)
特記事項	物件7は公衆用道路として登記され、道路状の形態を有しているが、建築基準法上の道路とは認定されていない。	

5 評価額算出の過程

物件6, 7の更地価格を算出し、これに競売市場性修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

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
6	23,200	0.44	218.00		(1-0.20)	(1-0.30)	1,246,000
7	23,200	0.05	24.00		(1-0.20)	(1-0.30)	16,000
合 計							1,262,000

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) -21

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$21,800 \text{ 円/㎡} \times 99.2/100 \times 100/104 \times 100/89.8 \approx 23,200 \text{ 円/㎡}$$

◇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 : 画地条件 + 4 % (方位)

◇地域格差 : 街路条件 + 5 % (系統・連続性)

交通接近条件 - 5 % (都心接近)

環境条件 - 10 % (居住環境)

・・・相乗積による

イ 個別格差 : 物件6

街路条件 - 10 % (幅員、系統・連続性)

環境条件 - 30 % (居住環境、利用現況)

画地条件 - 30 % (間口狭小)

物件7 - 95 % (利用現況が公衆用道路であることを考慮した)

・・・相乗積による

ウ 地積 : 登記数量による。

エ 占有減価修正 : 不要

オ 市場性修正 : 買受適格証明書が必要な土地のため-20%とした。

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た。

## 第6 参考価格資料

地価調査基準地価格 {八戸(県)-21}

所 在：八戸市大字白銀町字雷 48 番 6

価 格：21,800 円/㎡

位 置：JR 八戸線「鮫」駅から南、道路距離約 1.8 km に位置する。

価 格 時 点：令和 4 年 7 月 1 日

地 積：284 ㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：南 4 m 舗装道路

用途指定等：第一種低層住居専用地域（建蔽率 50%・容積率 80%）

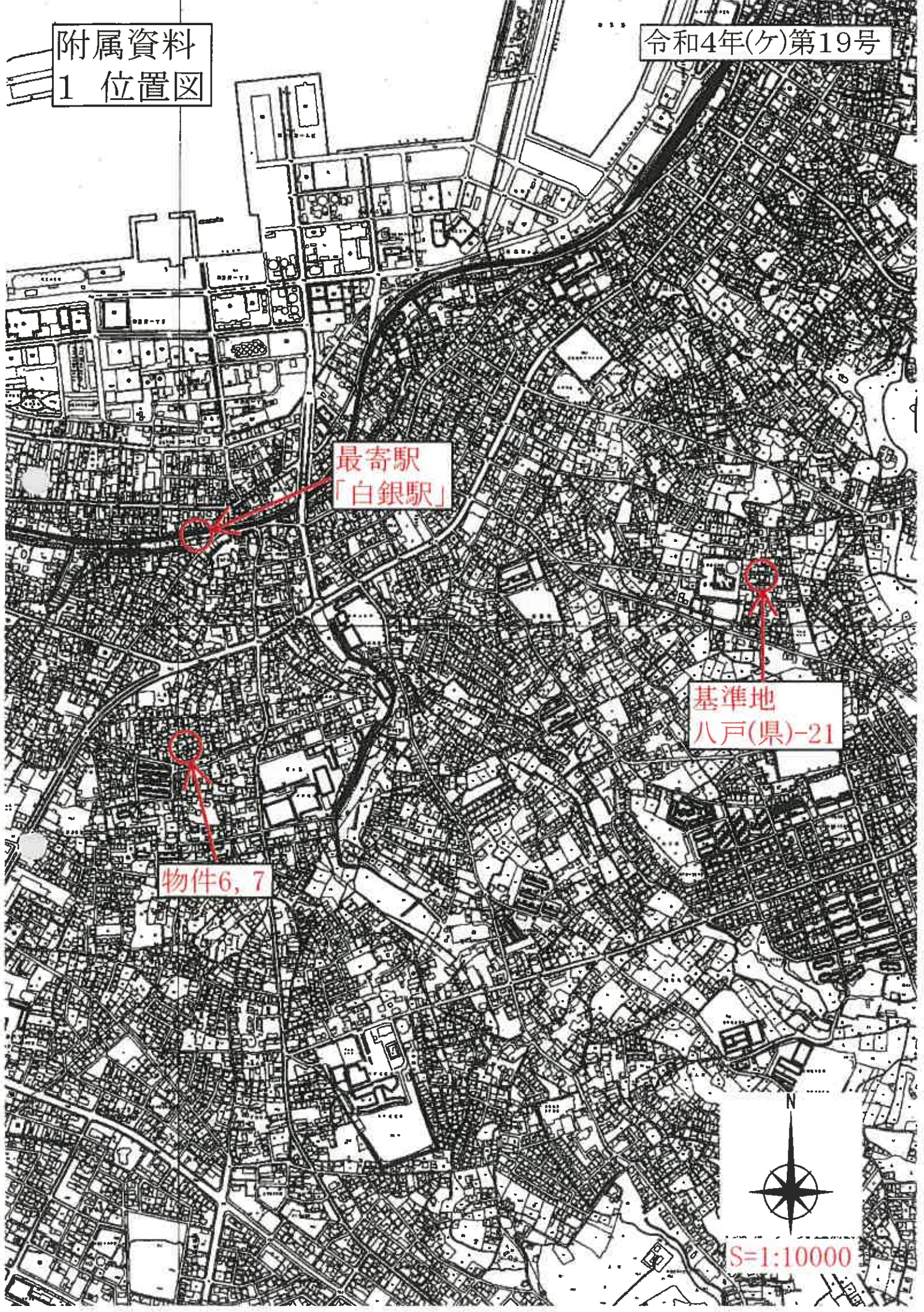
地域の概要：一般住宅の中に空地、畑地等が見られる新興住宅地域

## 第7 附属資料

- 1 位置図（八戸市地形図 1:10000）・・・1 葉
- 2 法第 14 条第 1 項地図写・・・1 葉

以 上





最寄駅  
「白銀駅」

基準地  
八戸(県)-21

物件6, 7

N  
S=1:10000



