

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 7 月 10 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 9 月 4 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 7 年 9 月 1 1 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 1 7 日 午前 1 0 時 0 0 分 青森地方裁判所八戸支部
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 1 0 月 8 日 午後 1 時 1 0 分 青森地方裁判所八戸支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 9 月 1 8 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 9 月 1 9 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 7 月 1 0 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 5 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
3☆	890,000 712,000		178,000	11,620	0



物 件 目 録

☆3 所 在 三戸郡南部町大字高瀬字川久保
地 番 2 1 番
地 目 畑
地 積 1 3 2 8 1 . 0 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6 年 10 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 3】

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 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

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

3	所	在	三戸郡南部町大字高瀬字川久保
	地	番	2 1 番
	地	目	畑
	地	積	1 3 2 8 1 . 0 0 平方メートル



令和 6 年（ヌ）第 5 号
令和 6 年 5 月 29 日 受理
令和 6 年 7 月 2 日 提出
（評価人 浅井 康 光）

現 況 調 査 報 告 書

（物件 3）

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

3	所	在	三戸郡南部町大字高瀬字川久保
	地	番	2 1 番
	地	目	畑
	地	積	1 3 2 8 1 . 0 0 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 3		
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☒ 畑 (物件 3) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (物件) ☐ ☐		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 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 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者が休耕畑として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 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)	☒ ない ☐ 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	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ A (債務者)	物件3土地はリンゴを作ってましたが、現在はほとんどのリンゴの樹を切っ てしまい、休耕畑となっています。他の人に貸している部分はありません。

(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 5 月 29 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 6 月 10 日 (月) 13 : 40 - 13 : 50	物件 1, 2、4 所在地	立入のため臨場/関係人と面談/概測/写真撮影 (外部)
6 年 6 月 19 日 (水) 13 : 30 - 14 : 10	物件 1, 2、4 所在地	立入のため臨場/関係人と面談/概測/写真撮影
6 年 6 月 19 日 (水) 14 : 50 - 15 : 10	物件 3 所在地	立入のため臨場/関係人と面談/概測/写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

☐ 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。

☐ 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。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

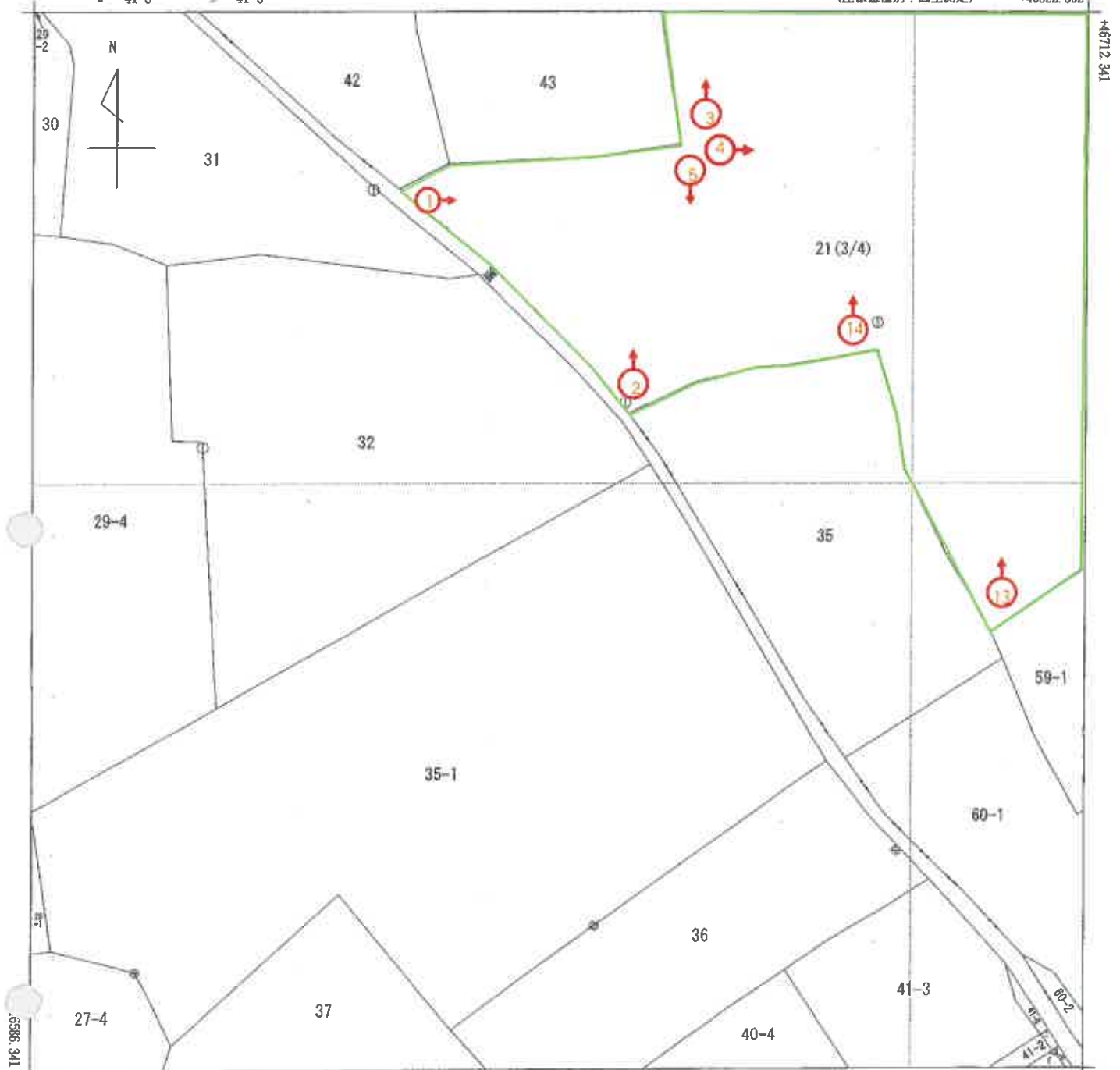
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A 3 を A 4 に縮小

イ 41-1
ロ 41-5ハ 41-7
ニ 41-8

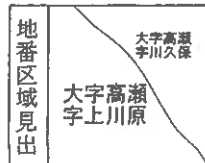
(座標値種別：図上測定)

+40522.502



+40397.502 (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。



請求部	所在	三戸郡南部町大字高瀬字川久保				地番	21番			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙	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62年8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5月29日

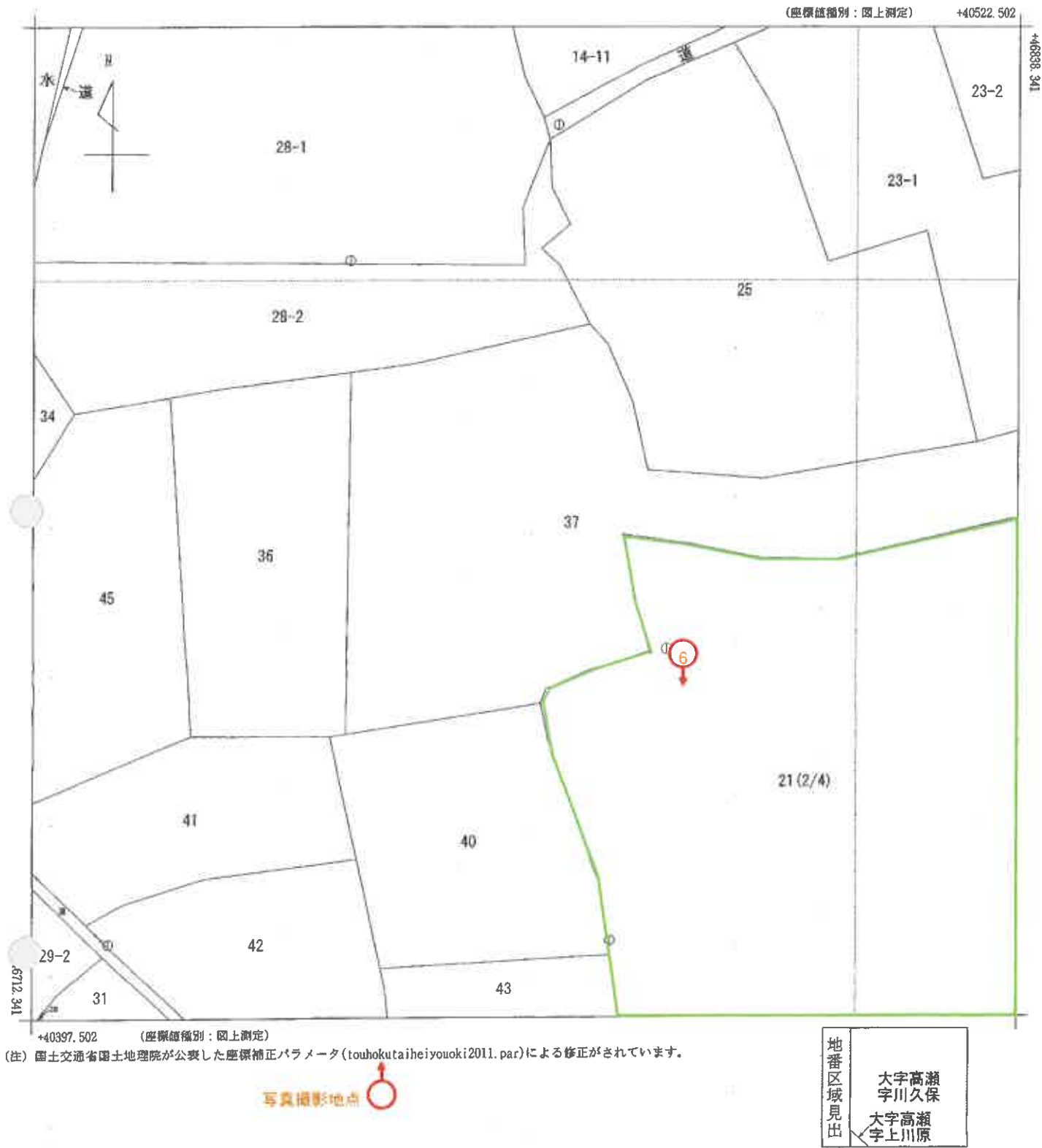
青森地方方法務局八戸支局

登記官

請求番号：32-2

(3/4)

公用

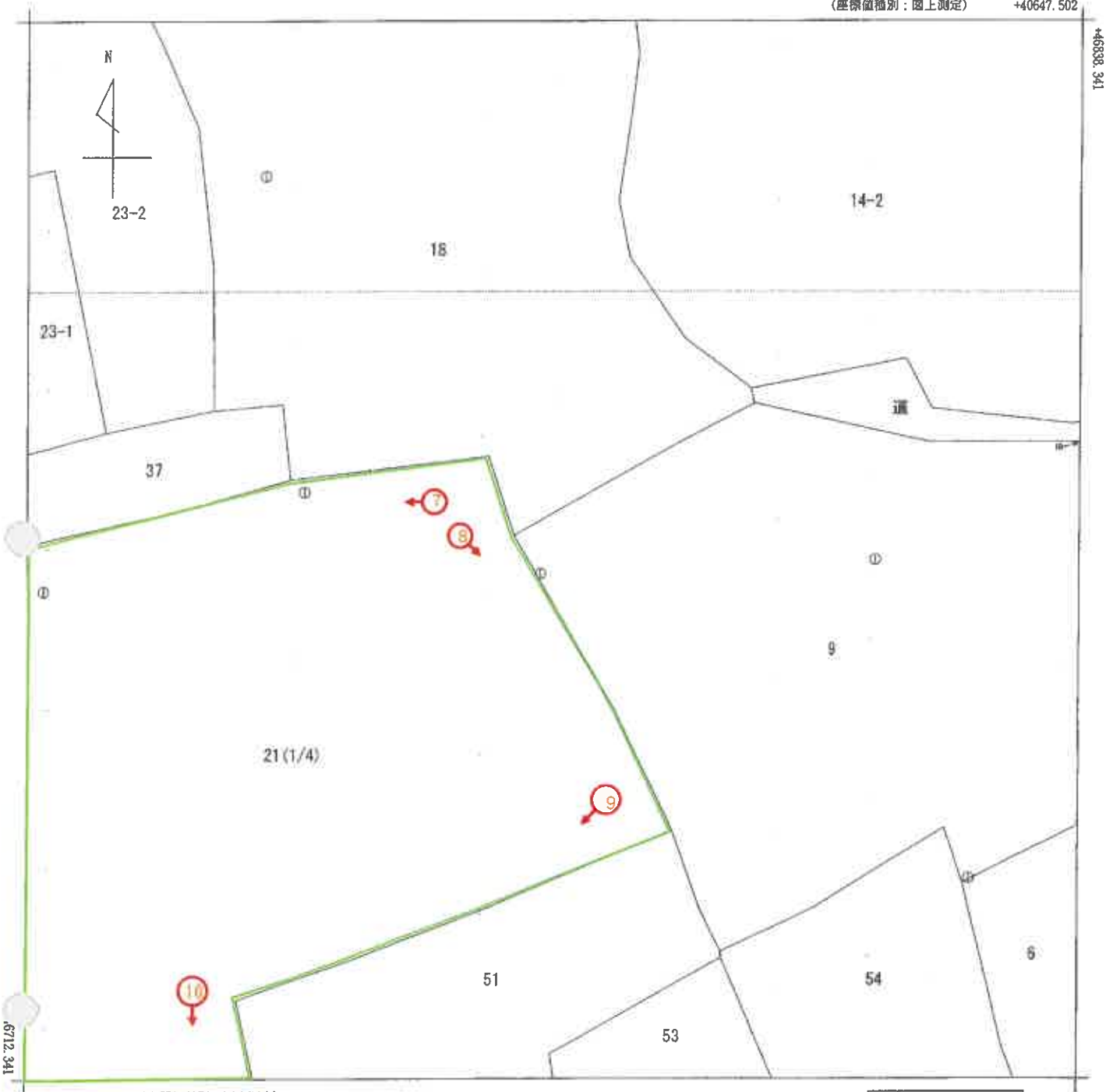


請求部	所在	三戸郡南部町大字高瀬字川久保				地番	21番			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和62年8月				備付年月日(原図)			補記事項		

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5月29日
青森地方方法務局八戸支局
登記官

(座標値種別：図上測定) +40647.502



(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。

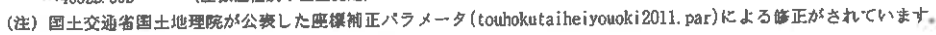
地番区域見出
大字高瀬
字川久保

写真撮影地点

請求部	所在	三戸郡南部町大字高瀬字川久保				地番	21番			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	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62年8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5月29日
青森地方法務局八戸支局
登記官



A 大字高瀬字
上川原

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。

公用

写真番号 1



物件 3 土地

写真番号 2



道

物件 3 土地

写真番号 3



物件 3 土地

写真番号 4



物件 3 土地

写真番号 5



物件 3 土地

写真番号 6



物件 3 土地

写真番号 7



物件3土地

写真番号 8



物件3土地

写真番号 9



物件 3 土地

写真番号 1 0



物件 3 土地

写真番号 1 1



物件 3 土地

写真番号 1 2



物件 3 土地

写真番号 1 3



物件3土地

写真番号 1 4



物件3土地

令和 6 年 (又) 第 5 号
物件 3
令和 6 年 6 月 1 9 日現地調査
令和 6 年 7 月 4 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 3
金 1, 4 8 7, 0 0 0 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
3	所在地 在番 地目 地積	三戸郡南部町大字高瀬字川久保 21番 畑 13281.00m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
番号	特 記 事 項		
3	物件3土地を買い受けるには買受適格証明が必要である。		

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3）

位 置 ・ 交 通	青い森鉄道「諏訪ノ平」駅の北東方約1.1km（道路距離）。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	南部町北東部の大字高瀬字川久保地区，農家集落に隣接する畑地地域である。 目下のところ格別の変動要因は見られず，今後も当分現状のまま持続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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	都市計画区域外 なし － － なし 農業振興地域内の農用地区域
画地条件（規模，形状等）	地 積 間口・奥行 形 状 そ の 他	13281.00㎡ 東西約137m 南北約140m 不整形 なし
接面道路の状況	南西側幅員約2.5m，未舗装農道 （建築基準法上の道路ではない）	
自 然 的 条 件	地 勢 日 照 水 量 土壌の肥沃度 耕 作 の 難 易	ほぼ平坦 普通 普通 普通 普通
土地の利用状況等	土地所有者が休耕畑として所有し占有している。	
特 記 事 項	・洪水浸水想定区域（浸水深0.5m～3.0m）	

第5 評価額算出の過程（物件3）

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 (円/㎡)	個 別 格 差	地 積 (㎡)	占有減価 修 正	市 場 性 修 正	競売市場 修 正	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ ×オ×カ
3	200	1.00	13281.00	(1-0.00)	(1-0.20)	(1-0.30)	1,487,000

〔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

近隣地域及び同一需給圏内の類似地域における取引事例との比較検討によって求めた比準価格、その他の土地価格等を検討し、農地市場の推移及び将来の需給動向等を総合勘案のうえ上記のとおり決定した。

イ 個別格差：なし。

※標準化補正，地域格差，個別格差；各条件の相乗積

※交通接近条件；各要因の総和
自然的条件；"
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：買受適格証明が必要であり買受希望者が制限されること
▲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 附属資料の表示

- | | | |
|---|-------------------|-----------|
| 1 | 位置図(出所；国土地理院「地図」) | ・ ・ ・ 1 葉 |
| 2 | 法第14条第1項地図結合図 | ・ ・ ・ 1 葉 |

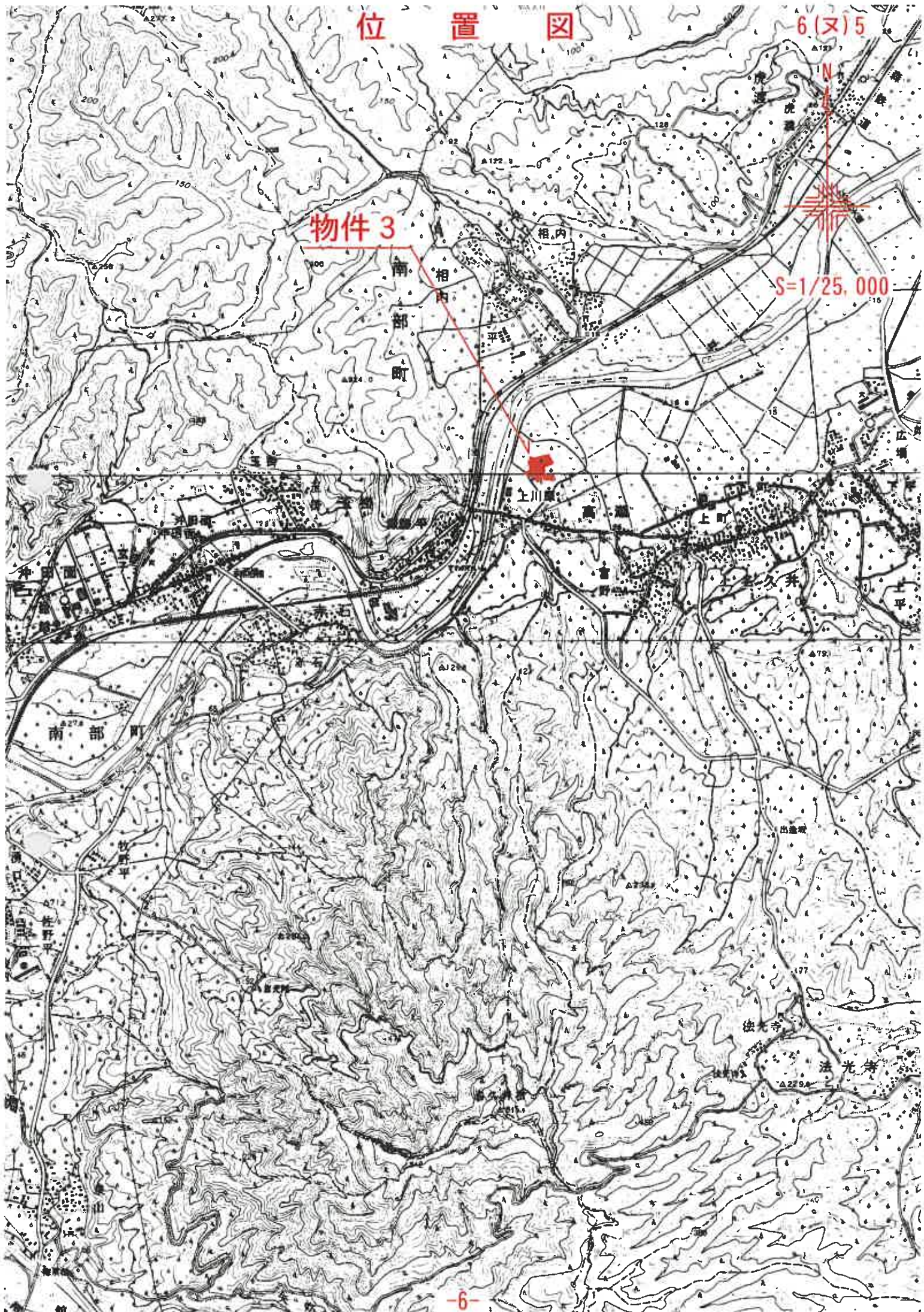
以 上

位置図

6(又)5

物件 3

S=1/25,000



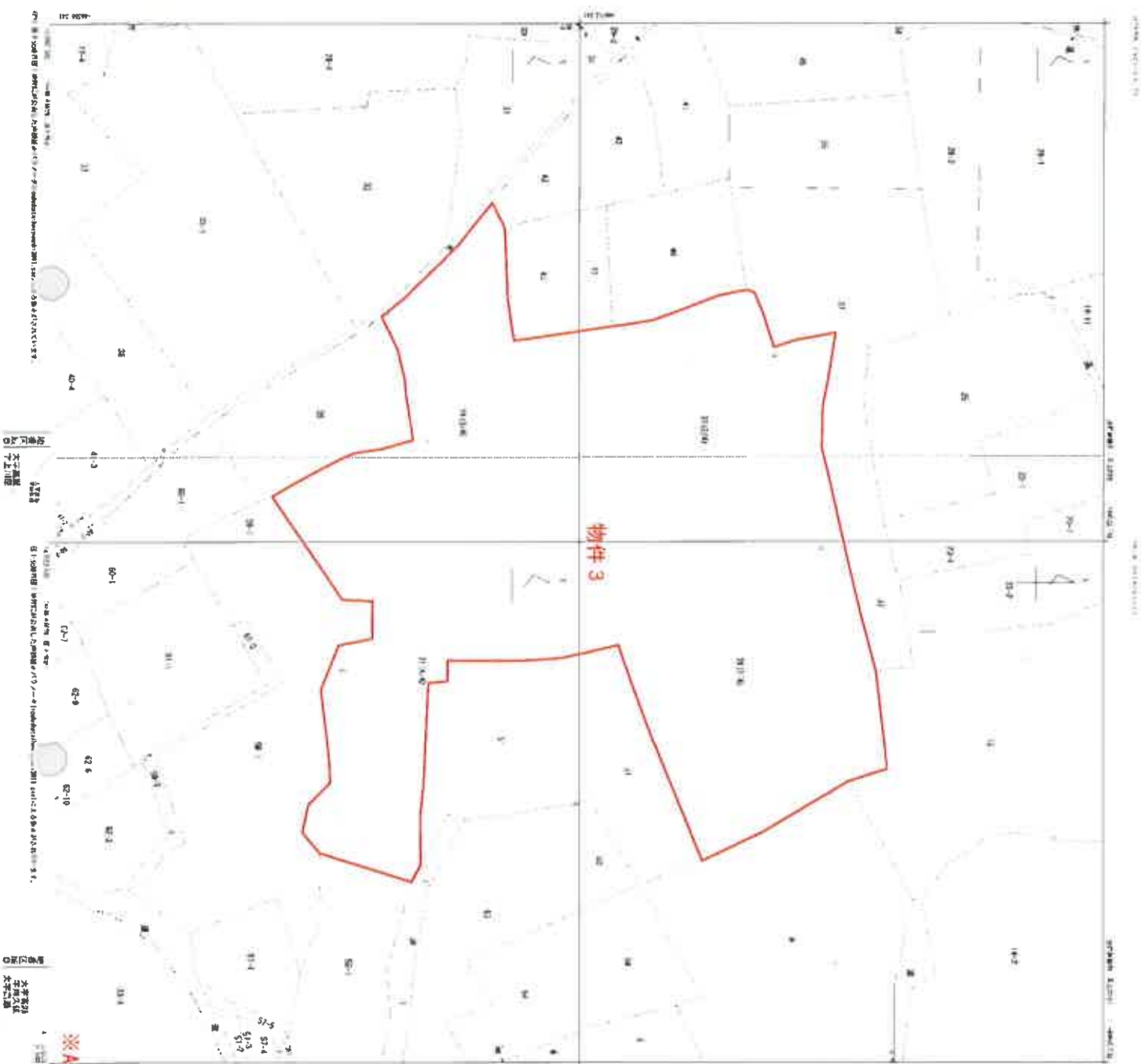
法第14条第1項地図結合図

6(変)5

N



S=1/1,000



※A3版のS=1/1000をA4版に縮小