

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 8 月 7 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 10 月 2 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 10 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 15 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 11 月 5 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 10 月 16 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 17 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 8 月 7 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	8,828,000 7,062,400		1,765,600	92,058	0



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 八戸市白銀五丁目 |
| | 地 番 | 1 4 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 5 5 . 2 7 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 5月30日

青森地方裁判所八戸支部

裁判所書記官 五十嵐 水 緒

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

- ・区画番号4の部分につき本件Dが、同5、6及び7の部分につき本件Eが、各占有している。同人らの賃借権は、いずれも対抗要件を有していない。
- ・上記以外の部分につき、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

- 1 所 在 八戸市白銀五丁目
地 番 1 4 番 5
地 目 宅地
地 積 3 5 5 . 2 7 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1



令和 6 年（ケ）第 48 号
令和 6 年 11 月 18 日 受理
令和 5 年 12 月 19 日 提出
（評価人 浅井 康 光）

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 在 八戸市白銀五丁目
- 地 番 1 4 番 5
- 地 目 宅地
- 地 積 3 5 5 . 2 7 平方メートル
- 共有者 A 持分 2 分の 1
- 共有者 B 持分 2 分の 1

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	
現況地目	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 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 ☒ 土地位置関係図のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☒ その他の者ら ☒ 上記の者らが駐車場として使用し、占有している ☒ 土地共有者ら ☒ 上記の者らが駐車場として使用させている部分以外の土地を更地の状態で占有している ☐ ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐	
その他の事項	賃貸不動産管理委託契約により株式会社まるよし産業が管理している	
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	

ク項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始	占有	更新	賃料	特約等	
			現在の契約	権原	貸主 種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見	
1	☐ 全部 ☒ 区画番号 4 ----- D	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H 27 . 3 . 1 ----- 自 R 6 . 3 . 1 至 R 7 . 2 . 28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 ----- 3,000 円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 ----- 3,000 円	占有状況 駐車場 ----- 執行官の意見 前記のとおり
1	☐ 全部 ☒ 区画番号 5 ----- E	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R 5 . 3 . 1 ----- 自 R 6 . 3 . 1 至 R 7 . 2 . 28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 ----- 3,300 円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 ----- 3,000 円	占有状況 駐車場 ----- 執行官の意見 前記のとおり
1	☐ 全部 ☒ 区画番号 6 ----- E	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H 27 . 10 . 9 ----- 自 R 6 . 10 . 9 至 R 7 . 10 . 8	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 ----- 3,000 円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 ----- 3,000 円	占有状況 駐車場 ----- 執行官の意見 前記のとおり
1	☐ 全部 ☒ 区画番号 7 ----- E	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R 1 . 11 . 15 ----- 自 R 6 . 11 . 15 至 R 7 . 11 . 14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 ----- 3,300 円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 ----- 3,000 円	占有状況 駐車場 ----- 執行官の意見 前記のとおり
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ----- 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 ----- 円	
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ----- 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 ----- 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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 (申立人)	1 所用があり立会できません。 2 本件は遺産分割調停で不動産競売により分割することに決まったため申し立てたものです。物件1土地は月極駐車場となっており、株式会社まるよし産業に管理を委託していますので、詳細は株式会社まるよし産業が知っています。
■ 株式会社まるよし産業 (賃貸不動産管理委託会社)	当社はAとの間で賃貸不動産管理委託契約を締結し、物件1土地を月極駐車場として管理しています。現在4区画分の契約があります。駐車場賃貸借契約書を提出します。
■ E (区画番号5ないし7占有者)	私は区画番号5ないし7を借りています。契約内容は区画番号5につき令和5年3月8日付け、区画番号6につき平成27年10月12日付け、区画番号7につき令和1年11月15日付けの、それぞれ駐車場賃貸借契約書記載のとおりです。
■ D (区画番号4占有者)	私は区画番号4を借りています。契約内容は駐車場賃貸借契約書記載のとおりです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

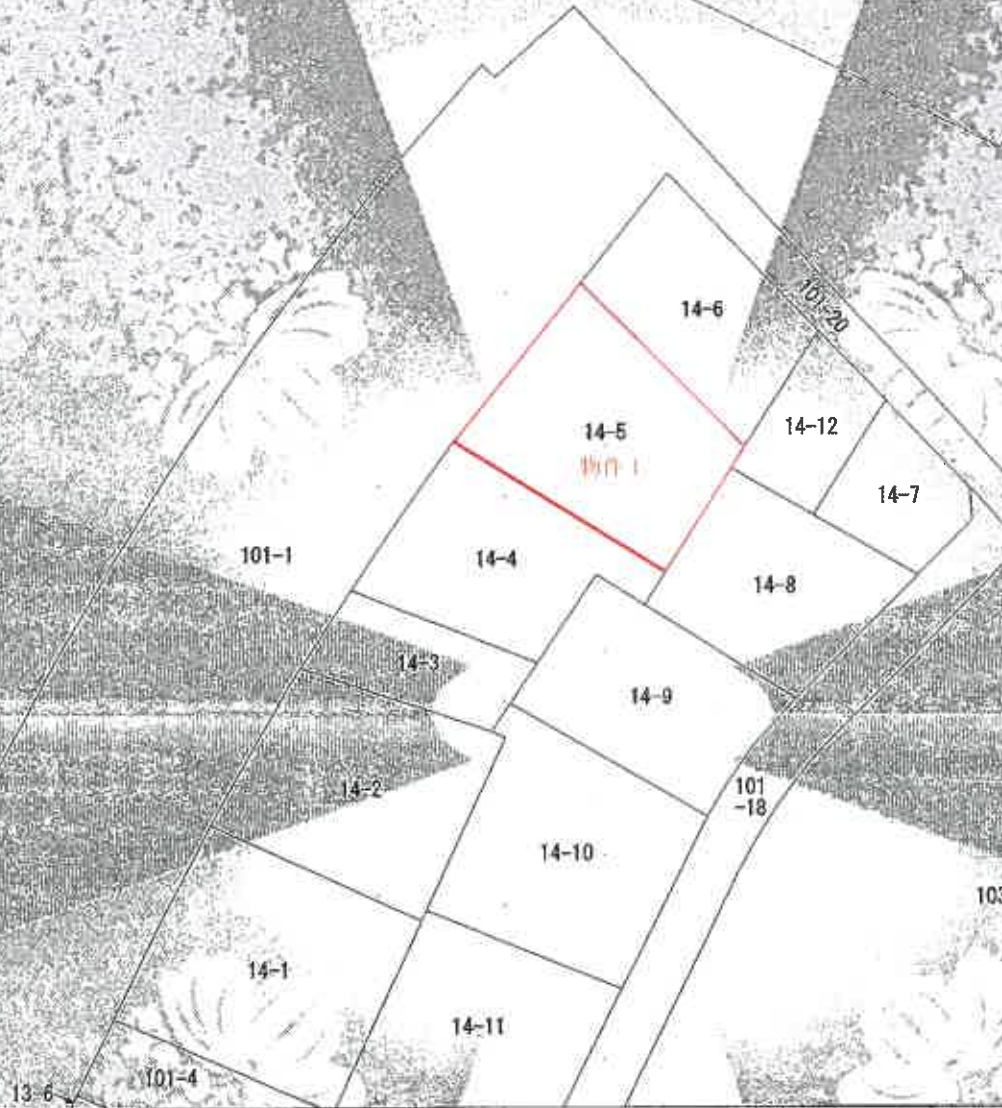
執 行 官 の 意 見

- 1 関係人の陳述及び現況にてらし、2、3枚目記載のとおりと認める。
- 2 添付の土地位置関係図は現地での概測により執行官が作成した。

(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 11 月 20 日 (水) 8 : 30	法務局八戸支局	土地登記事項証明書等受理
6 年 11 月 26 日 (火) 15 : 00 - 15 : 10	物件所在地	立入のため臨場/不在/概測/写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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



+60758.425 (座標値読別：図上測定)

(注) 地図に準ずる図面は、土地の図面と用紙にした不動産登記所定の地図が提供されるまでの間、これに代わるものとして提供付与されている図面であり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した国土地理院/パノラマ (pano.kurumeiyouok2011.par) による修正がされています。



請求 番号	所 在 八戸市白銀五丁目				地 番 14番5					
出 力 縮 尺 1/500	精 度 区 分		座標系 番号及び 記号 X	分 類	地図に準ずる図面 (街区成果B)		種 類	街区基本調査成果図		
作 成 年 月 日	平成22年3月23日			備 付 年 月 日 (原図)	平成22年3月23日		補 記 事 項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年11月20日

青森地方支務局八戸支局

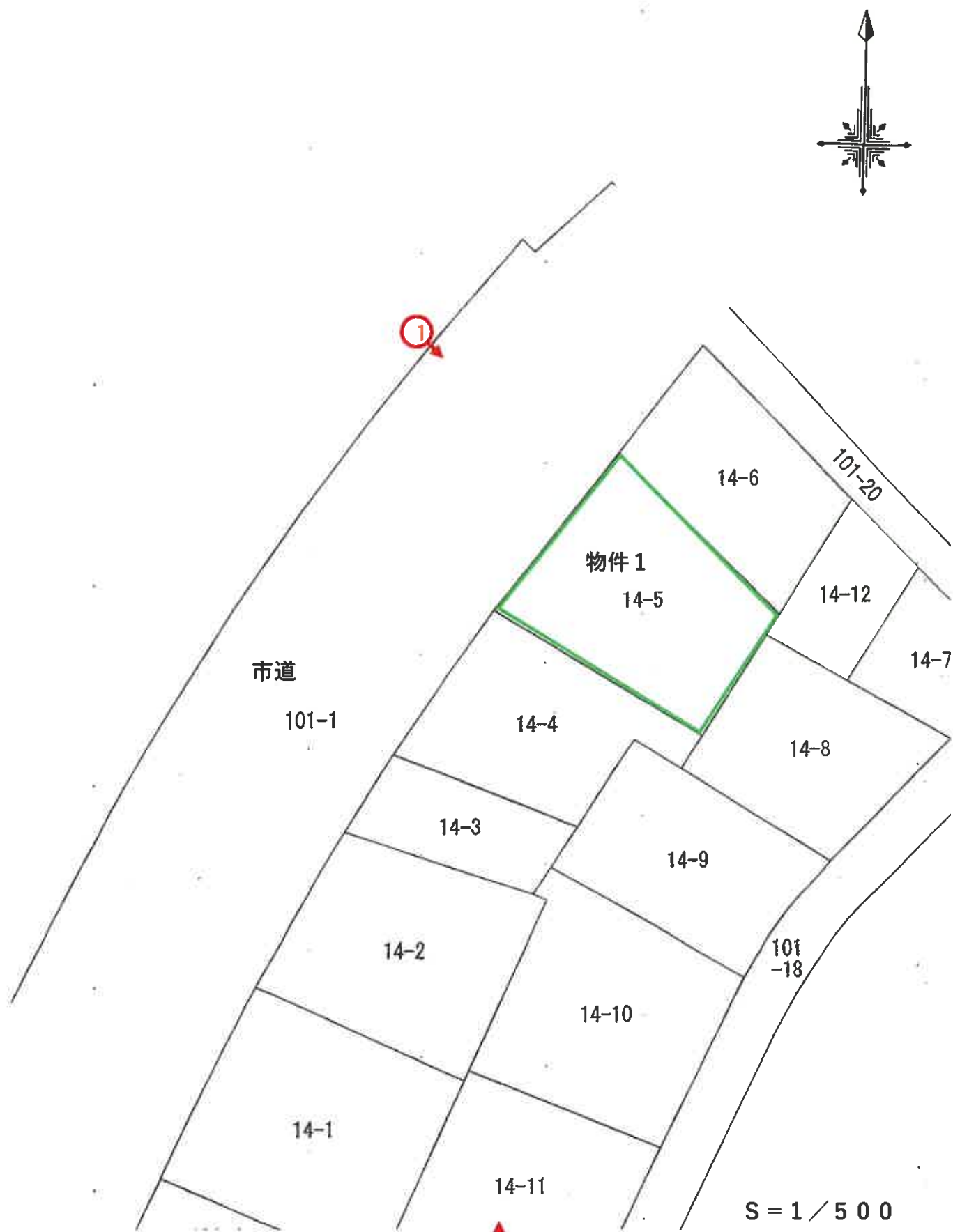
登記官

請求番号：12-1

(1/1)

公用

土地位置関係図



写真撮影地点

(7 - 2 枚目)

写真番号 1



市道

物件 1 土地

令和 6 年 (ケ) 第 48 号
令和 6 年 11 月 26 日現地調査
令和 6 年 12 月 20 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 1
金 8, 8 2 8, 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
1	所在地 在番 地目 地積	八戸市白銀五丁目 14番5 宅地 355.27㎡	同左 同左 同左 同左
番号	特 記 事 項		
	特にない		

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）

位置・交通	J R八戸線「鮫」駅の南西方約740m(道路距離)。 (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	八戸市街地北東部郊外の白銀5丁目地区，戸建住宅が 建ち並ぶ区画整然とした住宅地域である。 当地域は目下のところ格別の変動要因がなく，今後も 現状のまま持続するものと予測される。	
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1種住居地域 60% 200% なし なし
画地条件(規模，形状等)	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	355.27㎡ 間口約19m，奥行約22m ほぼ長方形 中間画地 なし
接面道路の状況	北西側幅員約20m，市道，舗装有，ほぼ等高 建築基準法42条1項1号	
土地の利用状況等	その他の者らが物件1土地を駐車場として使用し，占有 しているほか，土地共有者らが駐車場として使用させて いる部分以外を更地の状態で占有している。	
供給処理施設	上水道：無（但し，前面道路に本管があり引込可） ガス配管：無 下水道：有（接続されていないが，前面道路歩道に当 画地用のマスが設置されている）	
特記事項	賃貸不動産管理委託契約により株式会社まるよし産業が 管理している。	

物件1 賃貸借の内容

占有範囲	区画番号 4	区画番号 5	区画番号 6
占有者	D	E	E
占有状況	駐車場	駐車場	駐車場
占有開始時期	平成27. 3. 1	令和5. 3. 1	平成27. 10. 9
現在の契約	自 令和6. 3. 1 至 令和7. 2. 28	自 令和6. 3. 1 至 令和7. 2. 28	自 令和6. 10. 9 至 令和7. 10. 8
占有権原	賃借権	賃借権	賃借権
貸主	所有者	所有者	所有者
更新種別	法定更新	法定更新	法定更新
賃料	3, 000円/月	3, 300円/月	3, 000円/月
敷金等	3, 000円	3, 000円	3, 000円
その他	なし	なし	なし

占有範囲	区画番号 7
占有者	E
占有状況	駐車場
占有開始時期	令和1. 11. 15
現在の契約	自 令和6. 11. 15 至 令和7. 11. 14
占有権原	賃借権
貸主	所有者
更新種別	法定更新
賃料	3, 300円/月
敷金等	3, 000円
その他	なし

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。なお、物件1は駐車場として賃貸借されているが、敷地全体に対して一部であることから収益還元法は適用しない。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	占有減価 修 正 エ	市 場 性 修 正 オ
1	35,500	1.00	355.27	(1-0.00)	(1-0.00)

番号	競売市場 修 正 力	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ ×オ×力
1	(1-0.30)	8,828,000

〔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（公示価格等からの規準）

公示価格【八戸5-13】

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $32,100\text{円}/\text{㎡} \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/90 = 35,500\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：▲0.5%【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：なし

◇地域格差：街路条件▲5%（幅員，歩道）
環境条件▲5%（繁華性）

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
 行政的條件；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：特になし。

力 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 参考価格資料

地価公示標準地価格〔八戸5－13〕

所 在：八戸市大字鮫町字持越沢34番4

価 格：32,100円/㎡

位 置：JR八戸線「鮫」駅の北東方道路距離約0.25kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：106㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水道

接 面 街 路：南東側7.5m舗装県道

用 途 指 定 等：商業地域

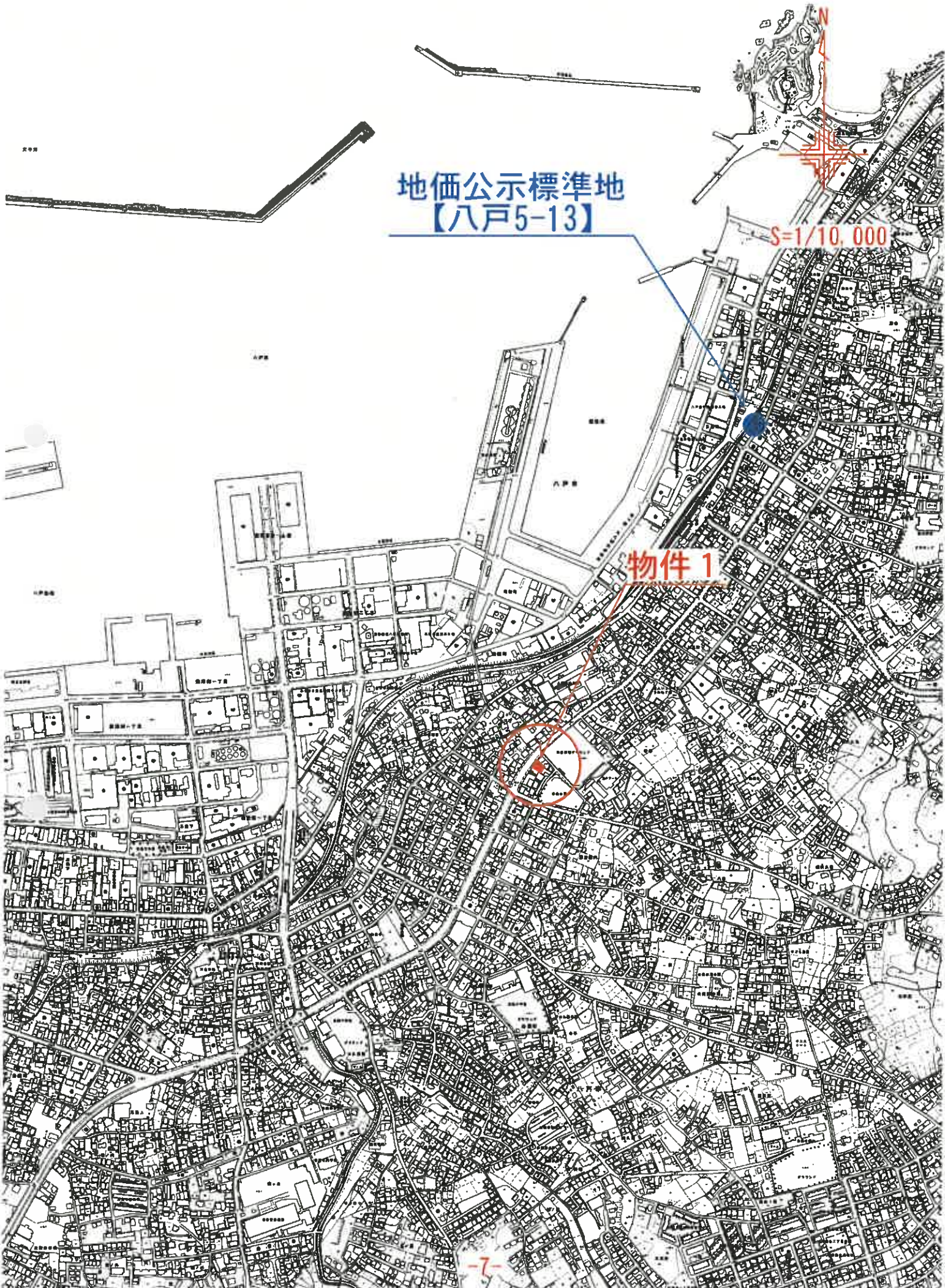
指定建蔽率80%，指定容積率400%，準防火地域

地 域 の 概 要：

第7 附属資料の表示

- | | | |
|---|---------------------|-------|
| 1 | 位置図(出所；八戸市庁「都市計画図」) | ・・・1葉 |
| 2 | 地図に準ずる図面(街区成果B) | ・・・1葉 |

以 上



地価公示標準地
【八戸5-13】

物件1

S=1/10,000

地図に準ずる図面

6(ケ)48

024/11/20

(座標値種別：図上)



S = 1/500

N

