

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 30 分から 令和 7 年 9 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 17 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 10 月 8 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 9 月 18 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 19 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 7 月 10 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, 2	4,705,000 3,764,000	一括	941,000	11,913	0
1	4,120,000				
2	585,000				



物 件 目 録

1 所 在 三沢市大字三沢字庭構
地 番 49番1069
地 目 山林
地 積 24524平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

2 所 在 三沢市大字三沢字庭構
地 番 49番1242
地 目 山林
地 積 3485平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



物 件 明 細 書

令和 7年 6月11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, 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 三沢市大字三沢字庭構
地 番 49番1069
地 目 山林
地 積 24524平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

2 所 在 三沢市大字三沢字庭構
地 番 49番1242
地 目 山林
地 積 3485平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



令和 6 年（ケ）第 34 号
令和 6 年 10 月 9 日 受理
令和 6 年 11 月 20 日 提出
（評価人 久保田 聡）

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 | 三沢市大字三沢字庭構 |
| | 地 | 番 | 49番1069 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 24524平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 三沢市大字三沢字庭構 |
| | 地 | 番 | 49番1242 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 3485平方メートル |

(土地用)

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、2					
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☒ 雑種地（物件 1、2） ☐ ☐					
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 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐					
その他の事項	物件 1、2 とともに砂利採取部分が窪地となっており、その部分に水が溜まっている					
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」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
■ 上北地域県民局地域整備部用地課	物件1, 2土地の砂利採取認可を大黒産業株式会社に出しています。物件1、2土地の砂利採取後の部分に水が溜まり、ため池になっています。

(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

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 10 月 10 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 24 日 (木) 11 : 20 - 11 : 50	物件所在地	現地確認/立入のため臨場/不在/概測
6 年 11 月 1 日 (金) 14 : 30 - 14 : 50	物件所在地	立入のため臨場/不在/概測/写真撮影
6 年 11 月 19 日 (火) 9 : 15 - 9 : 20	当庁執行官室	上北地域県民局地域整備部用地課に対し電話照会
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

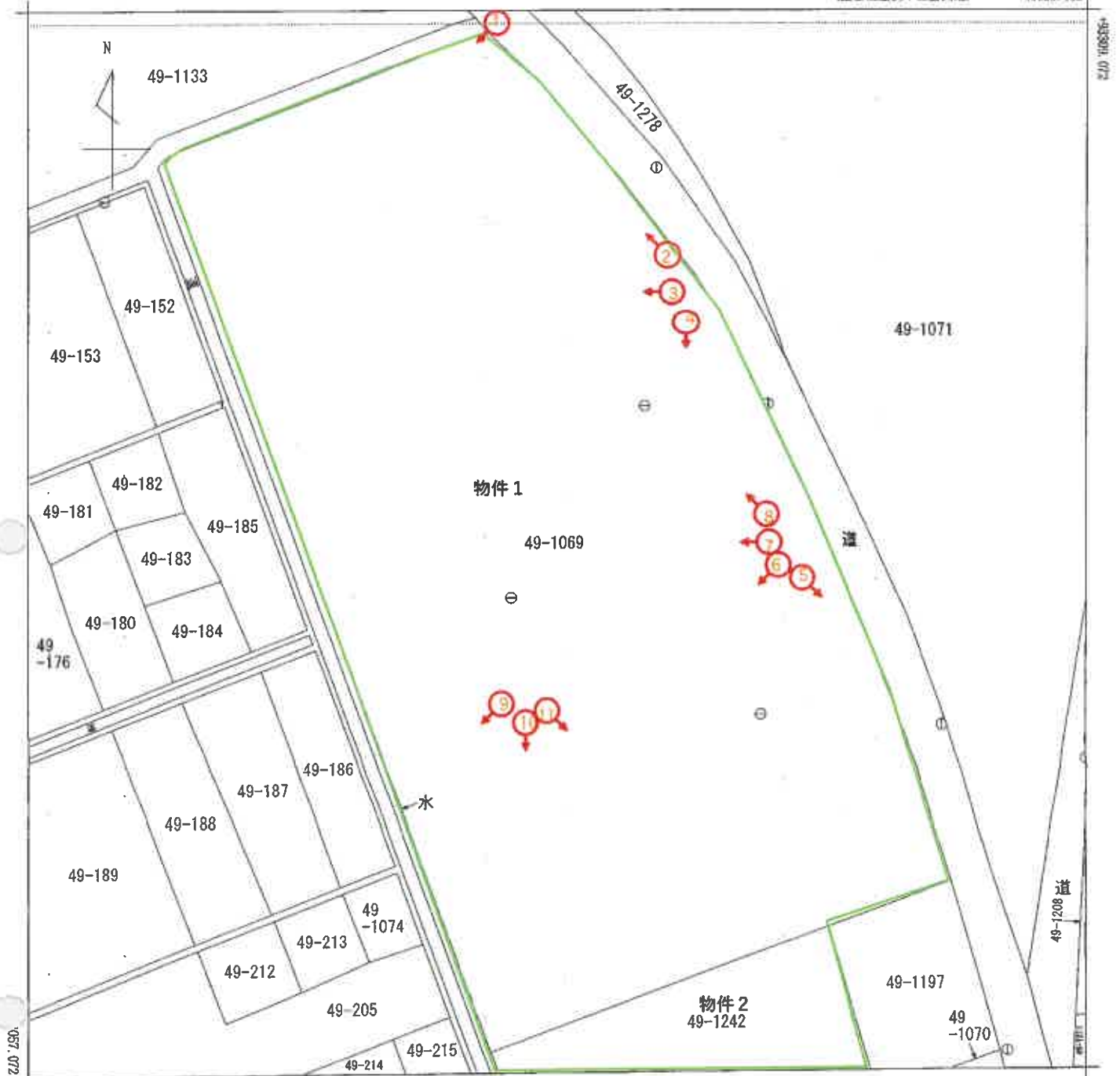
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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



+46576.482 (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
大字三沢字庭構

写真撮影地点

請求部	所在	三沢市大字三沢字庭構				地番	49番1069			
出力尺	1/1000	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43年10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。

(青森地方法務局十和田支局管轄)

令和6年10月10日

青森地方法務局八戸支局

登記官

請求番号：33-2

(1/1)

公用

49-1097

(座標値種別：図上測定)

+46856.277



+46806.277 (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(louhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



地番区域見出
大字三沢字庭構

請求部	所在	三沢市大字三沢字庭構				地番	49番1242			
出力縮尺	1/1000	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43年10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。

(青森地方法務局十和田支局管轄)

令和6年10月10日

青森地方法務局八戸支局

登記官

請求番号：33-3

(1/1)

公用

令和6年10月10日
(青森地方方法務局十和田支庁管轄)
青森地方方法務局八戸支局
登記官

登記年月日：平成30年5月7日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

地番	(A) 49-1197 (B) 49-1242	地積測量図
土地の所在	三沢市大字三沢字庭樽	

求積表

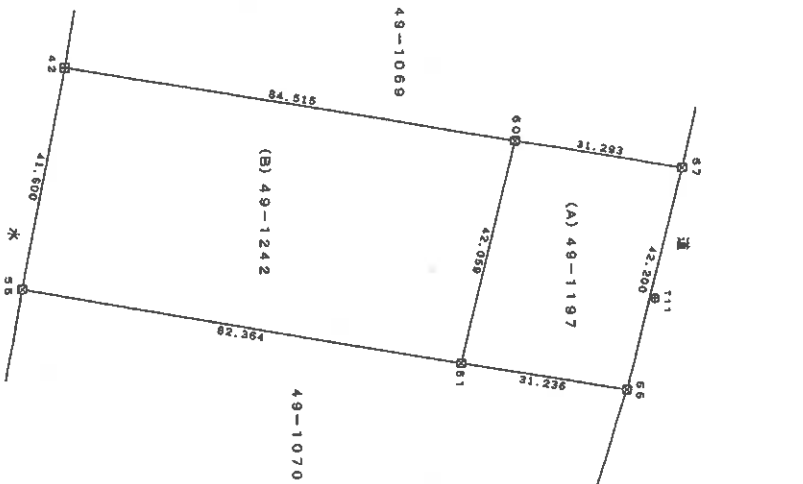
地番	(A) 49-1197			
NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
56	93061.554	46806.602	17.473	1626064.533042
57	93102.057	46794.753	-41.175	-3833477.186975
60	93091.140	46763.427	-17.473	-1626381.489220
61	93050.786	46777.280	41.175	3831366.113550
			合計	-2628.039603
			地積	1314.0198015

地番	(B) 49-1242				
NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	
56	93022.394	46699.965	91.059	8470526.175246	
61	93050.786	46777.280	65.462	6091250.553132	
60	93091.140	46763.427	-91.059	-8476786.117250	
42	93061.658	46886.221	-65.462	-6092002.255936	
			合計	-6971.644878	
			合計地積	3485.8224390	

測量系	世界測地系	測点座標	2011
座標系	X(10)系	縮尺	考
測量年月日	平成30年4月13日		

各点座標	X	Y	縮尺係数
三沢	75241.754	45893.607	0.999926
十和田	69464.554	30837.544	0.999912
六ヶ所	107644.192	44998.573	0.999935
測点座標取得年月日	平成30年3月19日		

地番	X	Y	地積
T1	93021.204	46827.076	金沢
T11	93078.917	46802.548	金沢



境界点	境界線の種類
四	プラスチック杭
田	コンクリート杭

作成者	(平成30年 4月13日作成)	申請人	縮尺	1/1000
-----	-----------------	-----	----	--------

写真番号 1



物件 1 土地

道

写真番号 2



物件 1 土地

国道

写真番号 3



物件 1 土地

写真番号 4



国道

物件 1 土地

写真番号 5



物件1土地

写真番号 6



物件1土地

写真番号 7



物件1 土地

写真番号 8



物件1 土地

写真番号9



物件1土地

写真番号10



物件1、2土地

写真番号 1 1



物件1、2土地

写真番号 1 2



物件1、2土地

令和 6年（ケ）第 34 号
令和 6年11月01日現地調査
令和 6年11月25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

久保田 聡

第1 評 価 額

一括 価 格	
金 4, 7 0 5, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 4, 1 2 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 5 8 5, 0 0 0 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 6 1 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。
- 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き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も、民事執行法 5 8 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	三沢市大字三沢字庭構 4 9 番 1 0 6 9 山林 2 4 , 5 2 4 m ²	同左 同左 雑種地 同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	三沢市大字三沢字庭構 4 9 番 1 2 4 2 山林 3 , 4 8 5 m ²	同左 同左 雑種地 同左

第4 目的物件の位置・環境等

○ 物件1・2 (一体土地) の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	青い森鉄道線「三沢」駅の北方・道路距離約23km (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、三沢市北方郊外、山林、農地等が広がる国道沿い及び背後の地域。 土地利用状況は、画地規模3,000～10,000㎡程度の敷地に山林等が標準的で、将来とも当分は現状のまま推移していくものと予測する。	
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	非線引都市計画区域 用途地域指定なし 指定 70% 指定 200% なし 物件1について地域森林計画対象民有林
画 地 条 件 (規 模 、 形 状 等)	規 模 28,009㎡ (公簿面積) 形 状 略長方形 間 口 × 奥 行 約233m × 約120m	
接面道路の状況	北東側で有効幅員約9.5mの舗装国道とほぼ等高及び一部低く、北側で有効幅員約2.5mの未舗装道路(法定外公共物)とやや高く接する角地。	
土 地 の 利 用 状 況 等	土地所有者が所有権に基づき、雑種地(砂利採取場)として占有している。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 なし ガ 配 管 なし 下 水 道 なし	
特 記 事 項	津波想定浸水区域(浸水深0.5m～3.0m未満) 洪水想定浸水区域(浸水深0.5m～3.0m未満) 図面上、西側に道及び水路(ともに法定外公共物)が存するが現況はない。 物件1・2ともに砂利採取部分が窪地となっており、当該窪地に水が溜まり、ため池となっている。 現況調査報告書記載の関係人の陳述によると、土地所有者に当該土地の砂利採取認可を出しているとのことである。	

第 5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①物件 1・2 (土地)

目的土地の更地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	400	0.60	24,524		5,886,000
2	400	0.60	3,485		836,000

〔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：目的物件に類似する地価公示標準地及び地価調査基準地の設定がないため、周辺の取引事例等を参考として上記のとおり求めた。

イ、個別的格差率

項 目	物件 1・2	備 考
交通接近条件	100%	相乗積による。 格差率については、1%未満 の数値を四捨五入。
自然的条件	60% (ため池あり▲40%)	
宅地化条件	100%	
行政的条件	100%	
個別的格差率	60%	

ウ、地積：登記数量

エ、建付減価：更地のため減価なし

2 評価額の判定

①評価額

物件 番号	基礎となる 価 格 (円) 土地は1①オ ア	土地利用権 等価格の控 除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評 価 額 (円) (ア+イ)×ウ ×エ×オ
1	5,886,000		(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	4,120,000
2	836,000		(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	585,000
一括価格 (合計)						4,705,000

ウ、占有減価修正：特になし

エ、市場性修正：特になし

オ、競売市場修正：▲30% (「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 附属資料

- 1 位置図(出所：国土地理院「25,000分の1地形図」) 1 葉
- 2 法第 14 条第 1 項地図写 2 葉

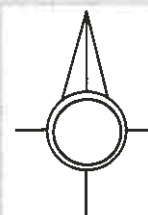
以 上

附属資料

1 位置図

令和6年（ケ）第34号

三沢市



S=1:25,000

物件1・2

高瀬川放水路

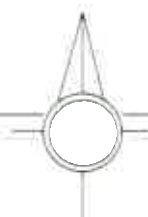


附属資料

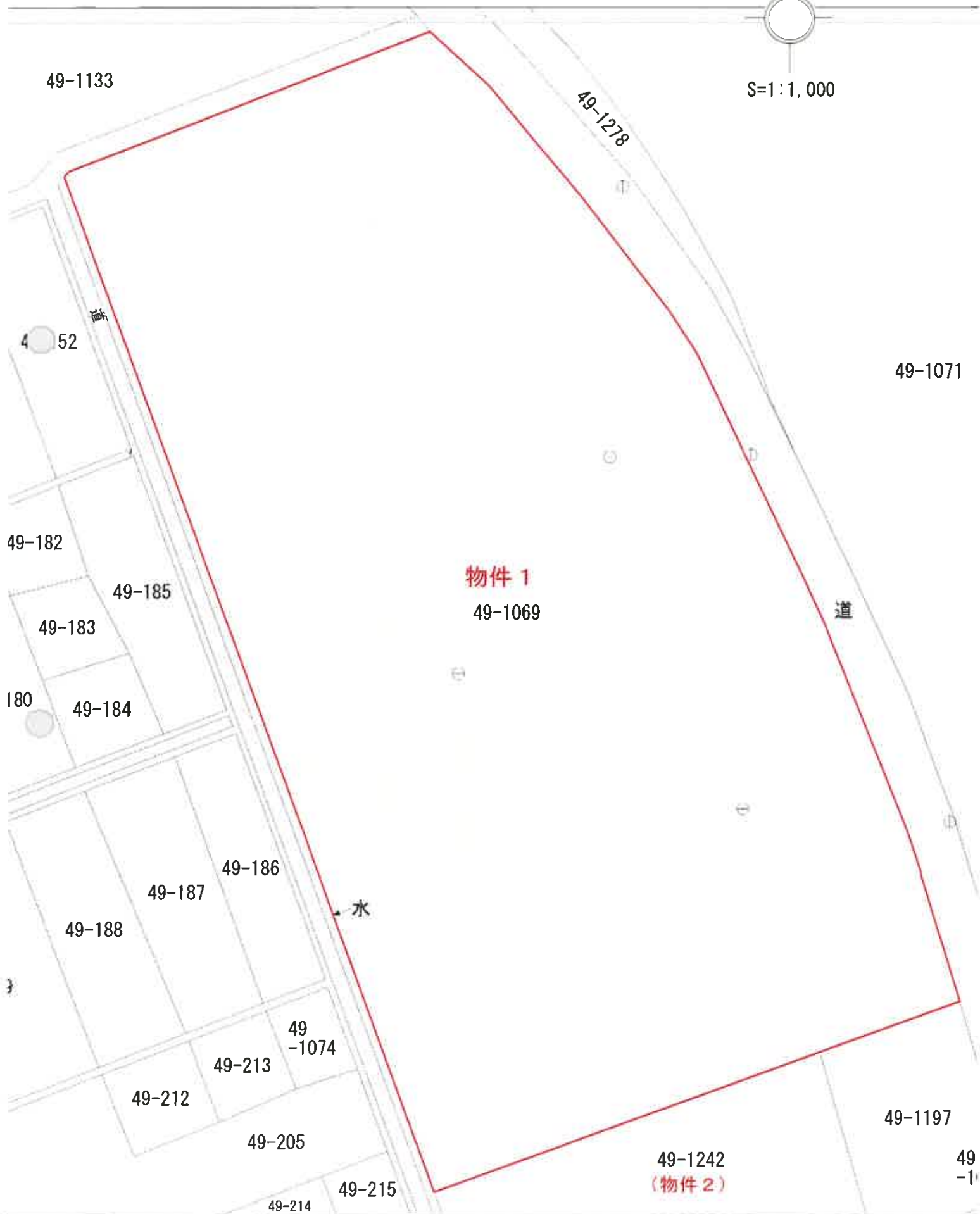
令和6年(ケ)第34号

2 法第14条第1項地図写(その1)

所在 三沢市大字三沢字庭構



S=1:1,000



2 法第 1 4 条第 1 項地図写（その 2）

所在 三 沢 市 大 字 三 沢 字 庭 構

