

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11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 8年 1月 8日 午前 8時30分から 令和 8年 1月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1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 8年 2月10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 8年 1月22日 午前 9時00分から 令和 8年 1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11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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
4	145,000 116,000		29,000	87	0



物 件 目 録

4 所 在 三戸郡階上町蒼前西四丁目

地 番 9番958

地 目 原野

地 積 517平方メートル

(現況)

地 目 山林



物 件 明 細 書

令和 7年10月15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4】

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4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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

【物件番号4】

売却対象外の土地(地番9番240)を通行のため利用している。

《 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

4 所 在 三戸郡階上町蒼前西四丁目
地 番 9番958
地 目 原野
地 積 517平方メートル
(現況)
地 目 山林



令和 7 年 (ケ) 第 20 号
令和 7 年 7 月 10 日受理
令和 7 年 8 月 15 日提出

現況調査報告書

(物 件 4)

青森地方裁判所八戸支部

執行官 今 雅 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

4 所 在 三戸郡階上町蒼前西四丁目
地 番 9番958
地 目 原野
地 積 517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	(住居表示未実施)					付近
土地	物件 4					
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☐ 雑種地(物件) ■山林(物件 4) ☐					
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						
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)					
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ■公図のとおり					

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

- 1 本件目的物件4は公道に面していない。公簿上通路状になっている土地(9-240・原野)は現況山林である。
- 2 物件4は雑木が生い茂り山林になっている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者代表者兼所有者)	(令和7年7月23日に聴取した) 1 私は債務者代表者であるとともに、物件4の所有者です。 2 物件4は以前父が不動産業もしており、廃業する際に分けた土地の一筆だと聞いたことがあります。私自身は物件4には一度も足を踏み入れたことはありません。そのため正確な位置は全く分かりません。
■ 近隣の者①	(令和7年8月4日に聴取した) 1 私は物件4の近隣に居住する者です。 2 物件4付近は山林になっており、人の出入りはありません。正確な境界も目視では分からない状態です。
■ 近隣の者②	1 私は物件4の近隣に居住する者です。 2 物件4近辺は、多少手入れがあり原野状の土地や家庭菜園にしている土地もありますが、物件4とその付近は全く手入れもされておらず山林になっています。 3 人の出入りも見たことはありません。

(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

- 1 本件目的物件の状況は、別紙土地位置関係図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件目的物件の占有者及び占有状況は、現場の状況及び関係人からの聴取等から2枚目記載のとおり認定した。
- 3 第三者の占有は伺われなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 7月11日（金） ： - ：	青森地方法務局八戸支局	土地建物全部事項証明書等交付申請
7年 7月14日（月） 13：30－14：00	物件所在地（物件4）	現場確認、写真撮影
7年 7月16日（水） ： - ：	当庁	現況調査期日通知
7年 7月17日（木） 15：30－15：50	物件所在地（物件1～3）	現場確認（全戸不在）、写真撮影
7年 7月17日（木） ： - ：	青森地方法務局八戸支局	土地建物全部事項証明書等受領 －
7年 7月23日（水） 13：30－13：50	債務者方	関係人から占有関係等聴取
7年 8月 4日（月） 10：00－11：20 14：00－14：40	物件所在地 （1～3） （4）	写真撮影、間取り等調査、簡易計測、関係人から占有関係等聴取、評価人同行

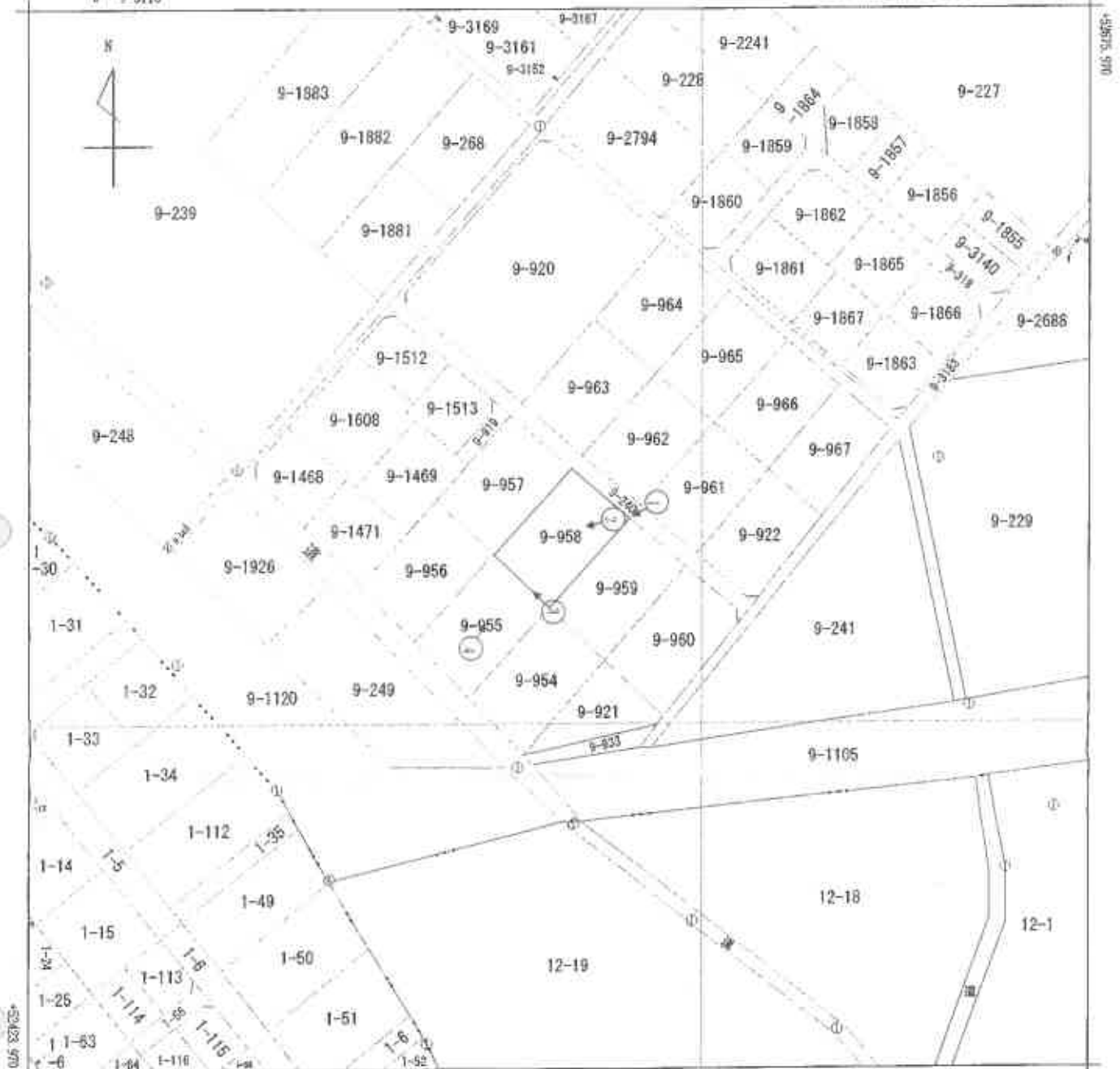
(特記事項)

- ☐ 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。
- ☐

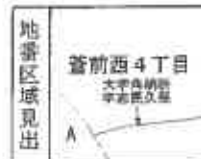
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

9-3078 1-23
9-3116

(座標値単位: 地上投影) +62593 245



(注) 国土交通省国土院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyousoku2011.par)による修正がされています。

A 大字角前
字升越

凡例 〇——撮影地点

請 求 部 分	所 在	三戸郡階上町蒼前西四丁目				地 番	9番958			
出 力 縮 尺	1/1000	縮 尺 区 分	乙一	準標準系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和45年12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7年7月15日
青森地方裁判所八戸支部
登記官

請求番号: 4-1
(1/1)

公用

写真番号 1



本件目的物件 4 の状況

写真番号 2



物件 4

写真番号 3



隣地 (9-9 5 5)

物件 4

写真番号 4



隣地 (9-9 5 5)

奥が物件 4

令和7年 (ケ) 第 20 号
令和7年 8月 4日 現地調査
令和7年 8月 25日 評 価

青森地方裁判所八戸支部 御中

評 価 書
(物件 4)

評価人 不動産鑑定士

最 上 伸 子 印

第 1 評価額

個 別 価 格	
物件 4 (土地)	金 145,000 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、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、瑕疵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
1	所 在 地 番 地 目 地 積	三戸郡階上町蒼前西四丁目 9 番 9 5 8 原野 5 1 7 m ²	同 左 同 左 山林 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4）

位 置 ・ 交 通	J R 八 戸 線 「種 差 海 岸」 駅 の 南 西 方 ・ 道 路 距 離 約 7, 6 0 0 m (附 属 資 料 「 位 置 図 」 参 照)	
付 近 の 状 況	階上町西部、国道45号南西側背後の住宅地域周辺に所在し、山林原野が多くみられ戸建住宅が散在している。 当地域は格別の変動要因が見られず、今後も当分の間、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 農 振 法 上 の 規 制 そ の 他 の 規 制	非線引都市計画区域 指定なし 70% 200% なし なし
画 地 条 件	間口約18m、奥行約28m、地積517㎡、長方形の中間画地。 地勢はほぼ平坦と見られる。	
接面道路の状況	北東側約4m、私道、舗装無 建築基準法上の道路の扱い：建築基準法の道路ではない ※法第14条地図上は上記の道路があるが現況は通行できる状況ではない。	
土地の利用状況等	土地所有者が山林のまま占有している。	
供給処理施設	上 水 道	なし
	ガ ス 配 管	なし
	下 水 道	なし
特 記 事 項	特になし。	

第 5 評価額算出の過程

物件 1（土地）

当該地域の地価水準を考慮し、対象近隣地域にお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、総額については千円未満を四捨五入のうえ決定している。

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	競売市場 修 正 カ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ ×オ×カ=キ	滞納賦課金が存 することによる 減価 ク	控除後評価額 (円) キーク
1	400	1.00	517	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	145,000	(1-0.00)	145,000

ア 標準画地価格：取引事例、競売事例を参考に周辺の宅地価格を考慮して上記のとおり求めた。

イ 個別格差：なし

ウ 地積：登記数量による

エ 占有減価修正：なし

オ 市場性修正：なし

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 附属資料

- 1 位置図（出所：国土地理院「地理院地図」）・ ・ ・ 1 葉
- 2 法第14条地図写・ ・ ・ 1 葉

位置図

