

事件番号 令和8年（ケ）第26062号

注 意 書

令和8年10月1日から、青森地方裁判所弘前支部及び八戸支部の不動産執行事件は青森地方裁判所本庁で取り扱うことになりました。これに伴い、本件は青森地方裁判所八戸支部から青森地方裁判所本庁に回付され、青森地方裁判所本庁において売却を実施しております。

入札にあたっては、公告書に表示された事件番号（上記事件番号と同じ）を記載した入札書を青森地方裁判所本庁の執行官室に提出してください。また、入札保証金は青森地方裁判所本庁あての振込依頼書（振込先が「アオモリチサイ」となっているもの）を利用し、青森地方裁判所本庁あてに振り込んでください。

なお、誤って入札書を八戸支部執行官室に提出したり、誤って入札保証金を八戸支部に振り込んだりした場合、入札は無効となりますので、ご注意ください。

※誤って振り込まれた入札保証金の還付には数週間を要する場合があります。

【入札に関するお問合せ】 青森地方裁判所本庁 執行官室

電話番号 017-773-1781（直通）

【事件の内容に関するお問合せ】 青森地方裁判所本庁 不動産執行係

電話番号 017-722-5624（直通）

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 1 9 日

青森地方裁判所第 2 民事部

裁判所書記官 岸 禎 尚

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 9 月 8 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 8 年 9 月 1 5 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 1 7 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 青森地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 1 0 月 7 日 午前 9 時 5 0 分 場 所 青森地方裁判所第 2 民事部
特別売却 実施期間	令和 8 年 9 月 1 8 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 8 年 9 月 1 8 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 8 年 8 月 1 9 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）
1～5	1,360,000 1,088,000	一括	272,000	57,507	0
1	440,000				
2	400,000				
3	120,000				
4	100,000				
5	300,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 八戸市大字鮫町字居合 |
| | 地 | 番 | 12番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 284.98平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 八戸市大字鮫町字居合 |
| | 地 | 番 | 12番39 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 259.11平方メートル |
| | | | (現況) |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| 3 | 所 | 在 | 八戸市大字鮫町字居合 |
| | 地 | 番 | 12番40 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 77平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 八戸市大字鮫町字居合 |
| | 地 | 番 | 12番41 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 65.35平方メートル |
| | | | (現況) |
| | 地 | 目 | 雑種地 |



物 件 目 録

5 所 在 八戸市大字鮫町字居合
地 番 10番5
地 目 雑種地
地 積 195平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 7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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～5】

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 八戸市大字鮫町字居合
地 番 1 2 番 4
地 目 宅地
地 積 2 8 4 . 9 8 平方メートル

2 所 在 八戸市大字鮫町字居合
地 番 1 2 番 3 9
地 目 宅地
地 積 2 5 9 . 1 1 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

3 所 在 八戸市大字鮫町字居合
地 番 1 2 番 4 0
地 目 公衆用道路
地 積 7 7 平方メートル

4 所 在 八戸市大字鮫町字居合
地 番 1 2 番 4 1
地 目 宅地
地 積 6 5 . 3 5 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



11

物 件 目 録

5 所 在 八戸市大字鮫町字居合
地 番 1 0 番 5
地 目 雑種地
地 積 1 9 5 平方メートル



令和 6 年（ケ）第 62 号
令和 7 年 1 月 22 日 受理
令和 7 年 2 月 13 日 提出
（評価人 青 田 淳 一）

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 八戸市大字鮫町字居合
 地 番 12 番 4
 地 目 宅地
 地 積 284.98 平方メートル
- 2 所 在 八戸市大字鮫町字居合
 地 番 12 番 39
 地 目 宅地
 地 積 259.11 平方メートル
- 3 所 在 八戸市大字鮫町字居合
 地 番 12 番 40
 地 目 公衆用道路
 地 積 77 平方メートル
- 4 所 在 八戸市大字鮫町字居合
 地 番 12 番 41
 地 目 宅地
 地 積 65.35 平方メートル
- 5 所 在 八戸市大字鮫町字居合
 地 番 10 番 5
 地 目 雑種地
 地 積 195 平方メートル

100

(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 (所有者会社代表者)	1 物件1ないし5土地は当社の所有となっています。土地上に建物はなく、更地のままで管理しています。人に貸している部分はありません。 2 物件1ないし5土地は造成していますが、これは先代がやったことなので詳しいことはわかりません。

(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
7 年 1 月 23 日 (木) 8 : 30	法務局八戸支局	土地登記事項証明書等受理
7 年 1 月 28 日 (火) 14 : 30 - 14 : 40	物件所在地	現地確認/立入のため臨場/不在/概測/写真撮影
7 年 2 月 4 日 (火) 15 : 00 - 15 : 30	物件所在地	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 () : - :		
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



地番区域見出

大字鯨町
大字居合

請求 部分	所在地	八戸市大字鮫町字居合				地番	12番41	
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲三	座標系 番号又は 記号	X	分類	地図(法第14条第1項)	
作成 年月日	令和2年3月18日			備考 付年月日 (原図)	令和2年3月18日		補記 事項	

令和7年1月23日

青森地方法務局八戸支局

請求番号：16-1

登記官

(1/1)

公用

写真番号 1



物件 1 土地

市道

写真番号 2



市道

物件 1 土地

写真番号 3



市道

物件 1 土地

物件 3 土地

写真番号 4



市道

物件 1 土地

物件 3 土地

写真番号 5



物件 2、4、5 土地

物件 1 土地

写真番号 6



物件 2 土地

物件 1 土地

写真番号 7



物件 1 土地

物件 2 土地

写真番号 8



物件 2 土地

写真番号 9



物件 2、4、5 土地

写真番号 10



物件 1 ないし 5 土地

副本

令和 6 年 (ケ) 第 62 号
令和 7 年 2 月 4 日 現地調査
令和 7 年 3 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

青田淳一

第1 評価額

一括価格	
金3,752,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金1,213,000円
物件2(土地)	金1,103,000円
物件3(土地)	金328,000円
物件4(土地)	金278,000円
物件5(土地)	金830,000円

- 1 一括価格は、物件1－5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。

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 現地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 地 地 地 在 番 目 積	八戸市大字鮫町字居合 12番4 宅 地 284.98m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
2	所 地 地 地 在 番 目 積	八戸市大字鮫町字居合 12番39 宅 地 259.11m ²	同 左 同 左 雑種地 同 左
3	所 地 地 地 在 番 目 積	八戸市大字鮫町字居合 12番40 公衆用道路 77m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
4	所 地 地 地 在 番 目 積	八戸市大字鮫町字居合 12番41 宅 地 65.35m ²	同 左 同 左 雑種地 同 左
5	所 地 地 地 在 番 目 積	八戸市大字鮫町字居合 10番5 雑種地 195m ²	同 左 同 左 同 左 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1-5)

位 置 ・ 交 通	JR八戸線鮫駅の北東方・道路距離約1.0km (附属資料1位置図参照)	
付 近 の 状 況	物件1-5を含む地域は、八戸市中心市街地北東方の鮫町地区に、傾斜地に一般住宅等が建ち並ぶ中に空地が残る既成住宅地域である。	
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	市街化区域 第1種住居地域 指定 60% 指定 200% な し な し
画 地 条 件	間口約21m・奥行約37m(最大)・地積881.44㎡の不整形地。 道路との高低差は等高。 物件1土地は略平坦であるが、物件2土地は擁壁が介在して、物件1土地よりも約2.5m低位になっている。 物件2-5は、南西向きの傾斜や崖地を含んでいる。 物件4、5は雑木が植生して、地形の詳細は不明である。	
接面道路の状況	北東側3m、市道、舗装(有)、要セットバック 建築基準法上: 法第42条2項 ※物件3土地の地目は公衆用道路であるが、建築基準法上の道路には該当しない。	
土地の 利用状況等	土地所有者が、更地として占有している。 物件2-5は雑木が植生して立入りが困難である。 物件1-5土地は大昔に盛土された土地であるものと推定されるが、その強度や安定性は不明である。	

供給処理施設	上水道 な し（引込可） ガス配管 な し 下水道 な し（引込可）
特 記 事 項	物件1－4土地は、令和2年の国土調査により分筆されている。

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。

物件 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
1	19,000	0.32	284.98	1.00	1.00	(1-0.30)	1,213,000
2	19,000	0.32	259.11	1.00	1.00	(1-0.30)	1,103,000
3	19,000	0.32	77	1.00	1.00	(1-0.30)	328,000
4	19,000	0.32	65.35	1.00	1.00	(1-0.30)	278,000
5	19,000	0.32	195	1.00	1.00	(1-0.30)	830,000
合計							3,752,000

〔 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)

地価公示 八戸-25

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$19,800\text{円}/\text{m}^2 \times \frac{97.1}{100} \times \frac{100}{101} \times \frac{100}{(100)} \approx 19,000\text{円}/\text{m}^2$$

◇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(方位)+1%

◇地域格差: 近隣地域内

イ 個別格差: 街路条件(系統連続性、幅員)-8%

画地条件(規模、形状、方位、高低差(画地内)・崖地含む、奥行逕減、
道路含む)-65% (相乗積による)

ウ 地積: 登記地積

エ 占有減価修正: 減価なし

オ 市場性修正: 減価なし

カ 競売市場修正: 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 参考価格資料

地価公示価格 八戸ー25

所 在： 八戸市大字鮫町字継久保35番16
価 格： 19,800円/㎡
位 置： J R 八戸線鮫駅から道路距離約700mに位置する。
価 格 時 点： 令和6年1月1日
地 積： 200㎡
供給処理施設： 上水道、下水道
接 面 街 路： 北西側7.5m市道に接面
用途指定等： 市街化区域、第1種住居地域
(指定建ぺい率60%、指定容積率200%)
地 域 の 概 要： 一般住宅に店舗、工場等が混在する既成住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図(出所：国土地理院ウェブサイト)・・・1葉
- 2 法第14条第1項地図写 ・・・1葉

以 上



