

必ずお読みください！

事件番号 令和8年（ケ）第28008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 9 月 17 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 10 月 6 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 10 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 15 日 午前 10 時 00 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 11 月 4 日 午前 9 時 50 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 10 月 16 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 10 月 16 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 8 年 9 月 17 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 八戸市城下三丁目 |
| | 地 番 | 1 3 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 5 . 4 5 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 26 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】

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 八戸市城下三丁目
地 番 1 3 番 1 2
地 目 宅地
地 積 1 4 5 . 4 5 平方メートル



令和 8 年（ケ）第 8 号
令和 8 年 4 月 1 日 受理
令和 8 年 5 月 13 日 提出
（評価人 久保田 聡 ）

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 八戸市城下三丁目
地 番 1 3 番 1 2
地 目 宅地
地 積 1 4 5 . 4 5 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり					
住居表示	八戸市城下三丁目１４番１３号					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 ☒ 街区基本調査成果図のとおり					
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

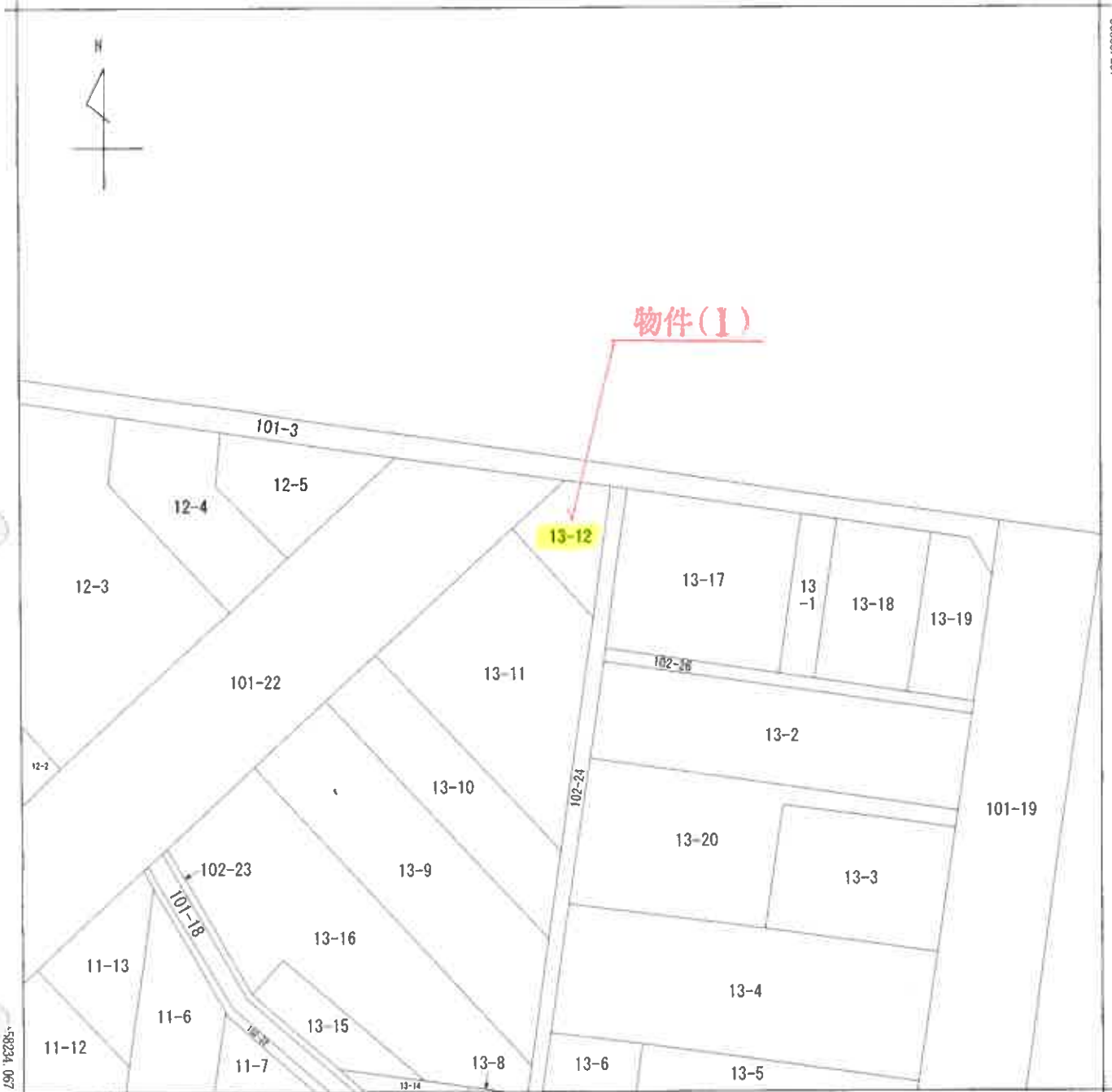
執 行 官 の 意 見

- 1 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。
- 2 所有者に対して占有関係等について書面照会したが回答がない。

(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
8 年 4 月 3 日 (金) 13 : 30 - 13 : 50	法務局八戸支局	土地登記事項証明書等受理
8 年 4 月 23 日 (木) 13 : 00 - 13 : 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



+55334.828 (座標値種別：図上測定)

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

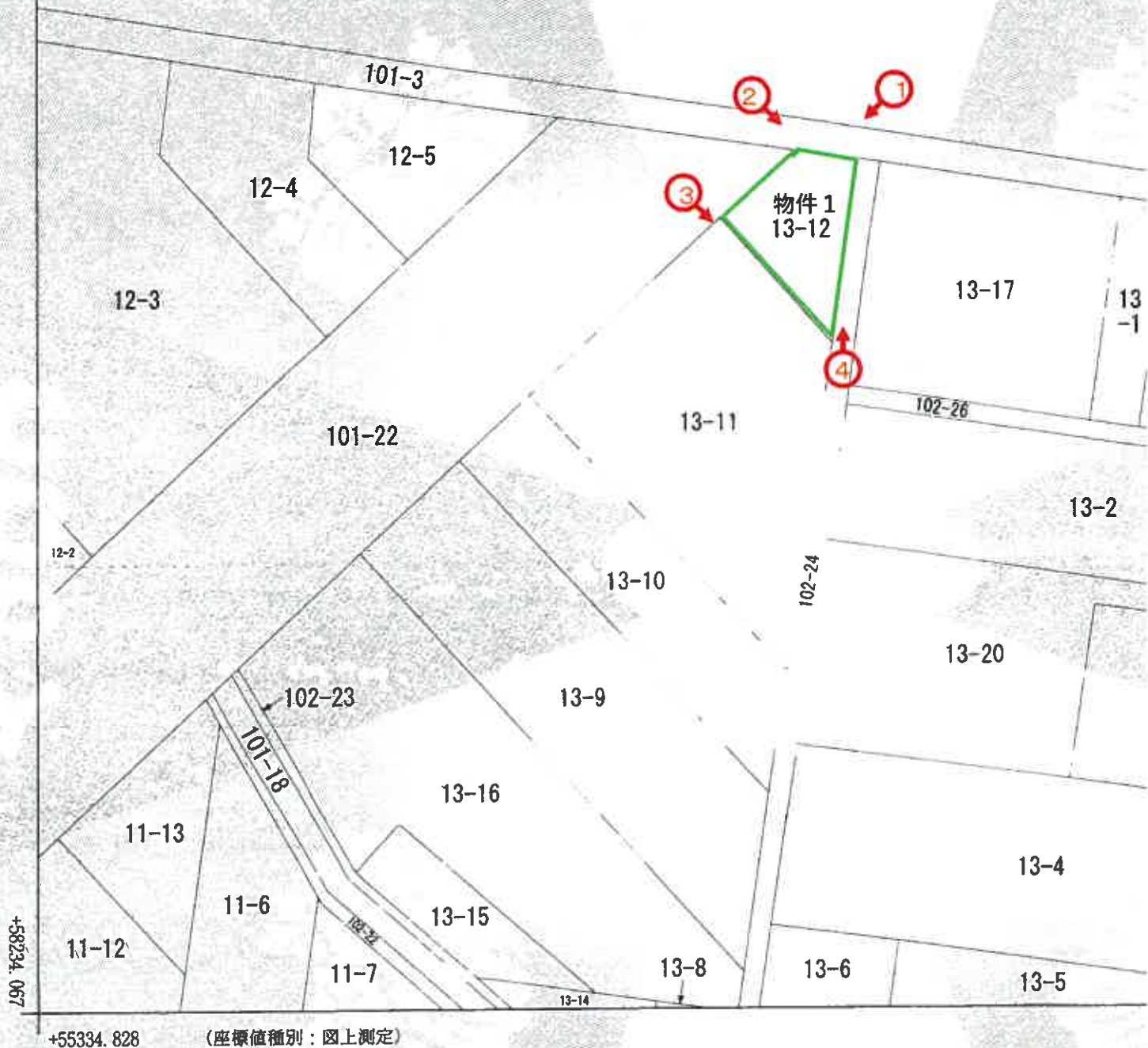
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
城下3丁目

請求部	所在	八戸市城下三丁目				地番	13番12			
出力尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	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8年4月3日
青森地方法務局八戸支局
登記官



+55334.828

(座標値種別：図上測定)

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備わっている図面で、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座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

写真撮影地点



(6 枚目)

写真番号 1



物件 1 土地

道

写真番号 2



道

物件 1 土地

道

写真番号 3



道

物件 1 土地

写真番号 4



物件 1 土地

令和8年（ケ）第8号
令和8年04月23日現地調査
令和8年05月14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

久保田 聡

第1 評 価 額

評 価 額	
物件1（土地）	金5,174,000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	八戸市城下三丁目	同左
	地番	13番12	同左
	地目	宅地	同左
	地積	145.45㎡	同左

第4 目的物件の位置・環境等

○ 物件1（土地）の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	JR八戸線「本八戸」駅の北方・道路距離約1km (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、八戸市市街地北方、事業所等が建ち並ぶ中、一般住宅も見られる幹線道路沿いの地域。 土地利用状況は、画地規模500～1,000㎡程度の敷地に事業所等が標準的で、将来とも当分は現状のまま推移していくものと予想される。	
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 準工業地域 指定 60% 指定 200% 指定なし 立地適正化計画(居住誘導区域外) 特別用途地区(大規模集客施設制限地区)
画 地 条 件 (規 模 、 形 状 等)	規 模 形 状 間 口 × 奥 行	145.45㎡ (公簿面積) 略台形 約10m × 約12m
接面道路の状況	北西側で幅員約18mの舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路)と0m～約0.3m高く、北側で有効幅員約7mの舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路)と約0.3m高く接面する角地。	
土 地 の 利 用 状 況 等	土地所有者が所有権に基づき、更地の状態で占有している。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ 配 管 下 水 道	あり(但し、前面道路に本管があり引込可) なし あり(但し、前面道路に本管があり排水可)
特 記 事 項	津波想定浸水区域(浸水深5.0m～10.0m未満) 洪水想定浸水区域(浸水深0.5m～3.0m未満) 敷地の概ね全体が舗装されている状態である。 現況調査報告書によると、所有者に対して占有関係等について書面照会したが回答がなかったとのことである。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①物件1（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	53,500	0.95	145.45		7,392,000

〔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等)

地価公示 八戸5-11					
公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差		標準画地価格
54,000 円/㎡	100.0	100	100		
×	—	×	—	×	≒ 53,500 円/㎡
	100.0	100	101		

項 目	物件1	備 考
基準とする地価公 示または県基準地	地価公示 八戸5-11	
公示価格等	54,000 円/㎡	
価格(基準)時点	令和8年1月1日	
◇時点修正	100.0%	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	100%	なし
◇地域格差	101%	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。
街路条件	▲2%	(幅員等)
環境条件	+3%	(繁华性の程度等)

イ、個別的格差率

項 目	物件1	備 考
街路条件	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。
交通接近条件	100%	
環境条件	100%	
行政的条件	100%	
画地条件	95%	
	(角地+5%、形状▲10%)	
個別的格差率	95%	

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	7,392,000		(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	5,174,000

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 参考価格資料

地価公示価格（八戸5-11）

所 在 ・ 地 番：八戸市沼館2丁目1番6「沼館2-1-3」

価 格：54,000円/㎡

位 置：JR八戸線「本八戸」駅の北方約800m先に位置

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：568㎡

供給処理施設：上水道、下水道

接 面 街 路：南側幅員約15mの舗装市道に接面

用 途 指 定 等：市街化区域、準工業地域
(建蔽率60%, 容積率200%)

地 域 の 概 要：自動車関連店舗、住宅等が建ち並ぶ路線商業地域

第7 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 1葉

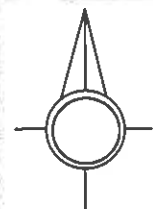
以 上

八戸 附属資料

1 位置図

海上自衛隊八戸航空基地

令和8年(ケ)第8号



S=1:25,000

八戸5-11

対象地

