

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 5 月 8 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 7 月 3 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 7 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 16 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 8 月 6 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 7 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 18 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 5 月 8 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	1,212,000 969,600		242,400	6,089	0



物 件 目 録

1	所	在	三戸郡三戸町大字川守田字行人沢
	地	番	28番8
	地	目	宅地
	地	積	330.05平方メートル



※
め
め
※

物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 27 日

青森地方裁判所八戸支部

裁判所書記官 沼 尾 和 樹

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

【物件番号 1】

売却対象外の土地（地番 28 番 1）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

1	所	在	三戸郡三戸町大字川守田字行人沢
	地	番	28番8
	地	目	宅地
	地	積	330.05平方メートル



令和 6 年（ヌ）第 22 号
令和 6 年 12 月 12 日 受理
令和 7 年 1 月 22 日 提出
（評価人 駒 木 功）

現況調査報告書

（物件1）

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	三戸郡三戸町大字川守田字行人沢
	地	番	28番8
	地	目	宅地
	地	積	330.05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 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 <table border="0"><tr><td>地方裁判所</td><td>支部</td><td>令和</td><td>年 ()</td><td>第 号</td></tr><tr><td>保管開始日</td><td>令和</td><td>年</td><td>月</td><td>日</td></tr></table>					地方裁判所	支部	令和	年 ()	第 号	保管開始日	令和	年	月	日
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

(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 (債務者)	1 物件1土地は更地の状態です。誰にも貸していません。 2 物件1土地の前の私道(地番28番1)は使用料等の取決めの無いまま使用しています。

(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 12 月 16 日 (月) 8 : 30	法務局八戸支局	土地建物登記事項証明書等受理
6 年 12 月 26 日 (木) 13 : 30 - 13 : 40	物件 2、3 所在地	現地確認/立入のため臨場/不在 /概測/写真撮影 (外部)
7 年 1 月 10 日 (金) 11 : 00 - 11 : 30	物件 2、3 所在地	立入のため臨場/関係人と面談/概測/写真撮影
7 年 1 月 10 日 (金) 11 : 40 - 11 : 50	物件 1 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 () : - :		

(特記事項)

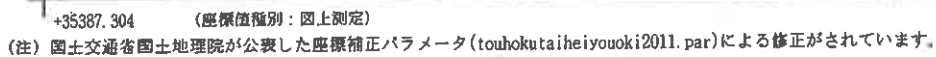
☒ 令和 7 年 1 月 10 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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



写真摄影地点 

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。

公用

写真番号 1



私道

物件1 土地

写真番号 2



物件1 土地

私道

副本

令和 6 年（ヌ）第 22 号

令和 7 年 1 月 10 日 現地調査

令和 7 年 1 月 23 日 評 価

青森地方裁判所八戸支部 御中

評 価 書

No. 1（物件 1）

評価人 不動産鑑定士

駒木 功 印

第1 評価額

価 格	
物件1 (土地)	金 1,212,000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	三戸郡三戸町大字川守田字行人沢 28番8 宅地 330.05㎡	同 左 同 左 同 左 同 左
番号	特 記 事 項		
	なし		

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	青い森鉄道「三戸」駅の南西方・道路距離約2.8km。 (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戸町中心部の北方、大字川守田字行人沢地区にあり、三戸バイパス背後に住宅が散在する地域である。 幅員約4.5mの舗装私道が標準で、幅員・系統及び連続性等の道路状態は劣る。 土地の利用状況は200㎡程度の敷地上に低層住宅が標準的。 地域に格別の変動要因はなく、当分の間は現状のまま推移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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引き区域 無指定(一部は1住60%、200%) 70% 200% なし なし
画地条件	間口約12.5m、奥行約28.0m、地積330.05㎡の不整形な中間画地。 地勢は平坦地。 道路との高低差はなし。	
接面道路の状況	南西側4.5m、舗装私道 建築基準法第42条第1項5号(位置指定道路)	
土地の利用状況等	土地所有者が、本土地を更地(空地)として占有している。	
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	なし
	下水道	なし
特記事項	なし	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1(土地)

目的土地の価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	土地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	8,200	0.80	330.05	—	2,165,000

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)

地価調査 三戸(県)ー2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $13,500 \text{ 円/㎡} \times 99.7/100 \times 100/101 \times 100/162.2 \approx 8,200 \text{ 円/㎡}$

◇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 + 1%(方位)

◇地域格差 : 街路条件 + 3%(系統・連続性)

交通接近条件 + 5%(商業施設、中心部)

環境条件 + 50%(住環境、下水道) ……相乗積による

イ 個別格差 : 画地条件 - 20%(規模過大、不整形)

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : なし

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場性修正等を施して下記のとおり評価額を求めた。

① 価格

番号	基礎となる 価格(円) 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	2,165,000			(1-0.20)	(1-0.30)	1,212,000

イ 土地利用権等価格の控除及び加算：なし

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：用途指定のない非線引き都市計画区域で地縁性が強く、市場への参入者が限られることから20%の減価とした。

オ 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 参考価格資料

地価調査価格 {三戸(県)-2}

所 在：三戸町大字川守田字沖中7番5

価 格：13,500円/㎡

位 置：青い森鉄道「三戸」駅から道路距離約0.90kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月

地 積：329㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：北西側4.5m舗装町道

用途指定等：第一種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：一般住宅の中に農地、空地等が見られる住宅地域

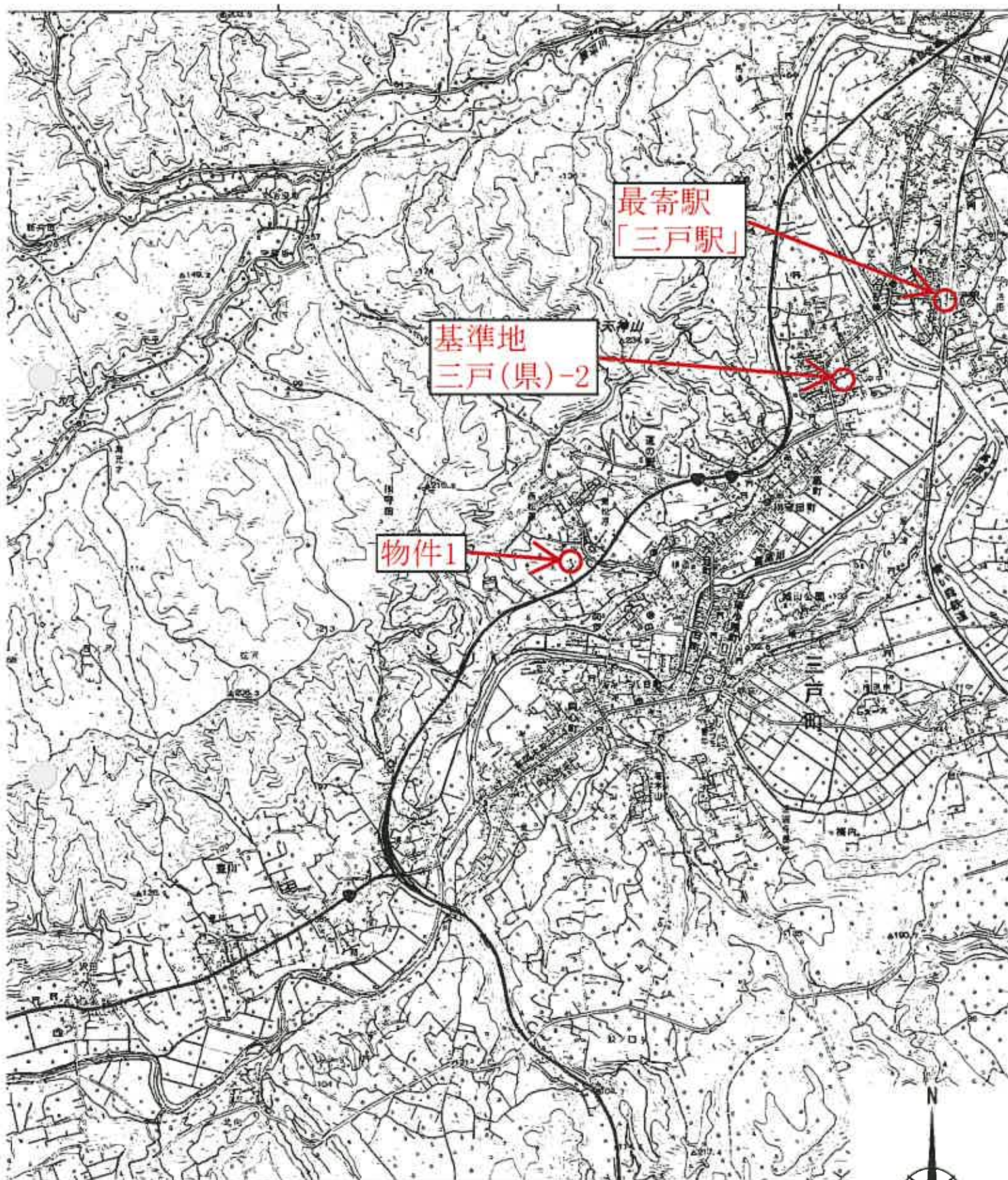
第7 附属資料

- | | |
|------------------------------|-------|
| 1 位置図（出所：国土地理院「25000分の1地形図」） | ・・・1葉 |
| 2 法第14条第1項地図写 | ・・・1葉 |

以 上

附属資料
1 位置図

令和6年(又)第22号



S=1:25000

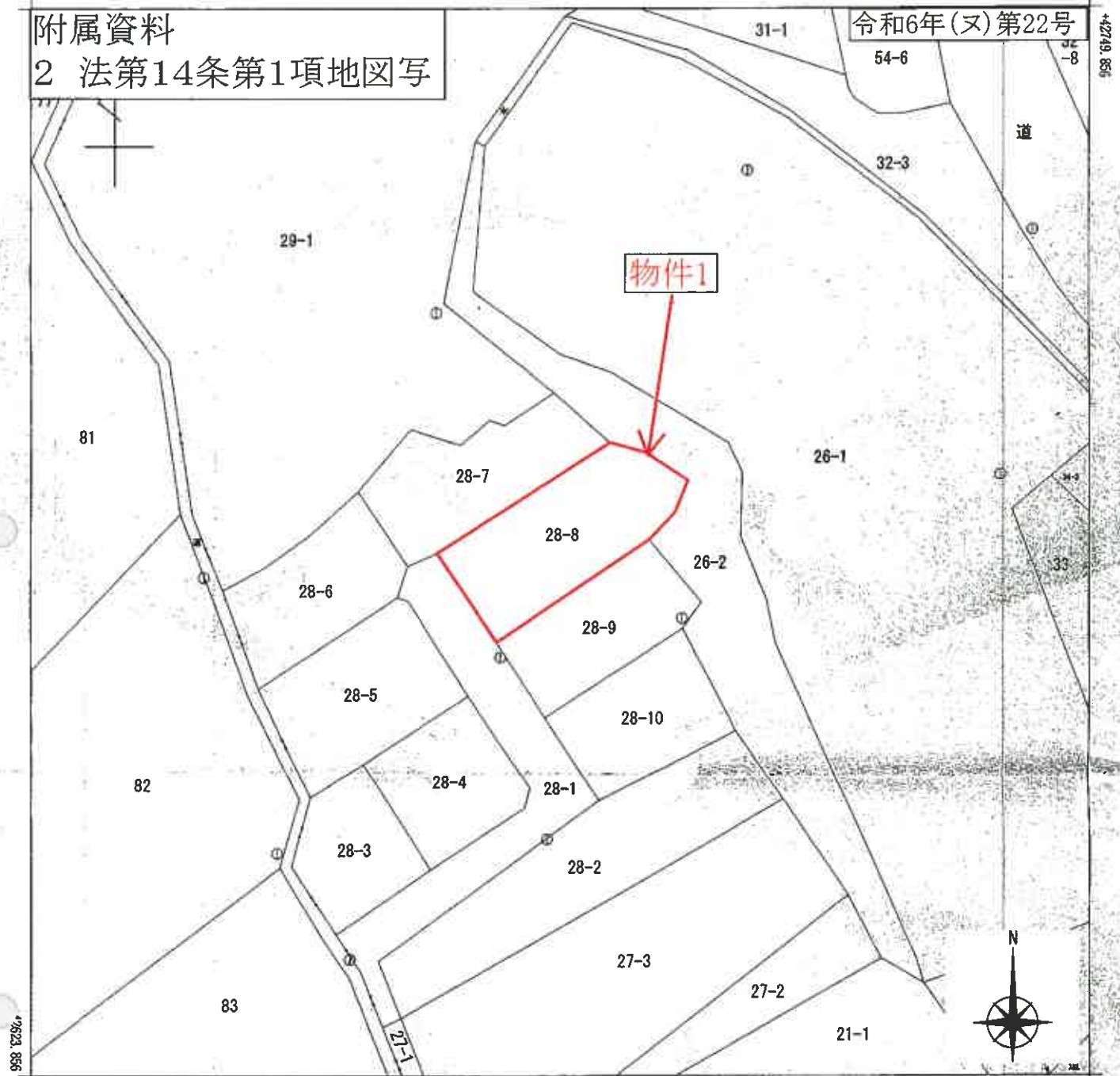
(座標値種別：図上測定)

+35512.304

附属資料

2 法第14条第1項地図写

令和6年(又)第22号



+35387.304

(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

大字川守田
字正浄寺
大字川守田
字行人沢

請求部	所在	三戸郡三戸町大字川守田字行人沢				地番	28番8			
出力縮	1/500	精度分	甲三	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	平成1年10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。

(青森地方税務局八戸支局管轄)

令和6年10月29日

東京法務局港出張所

地図整理番号：M49821

登記官

(1/1)

この図面は A3 を A4
に縮小しています。