

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 9月11日

青森地方裁判所八戸支部

裁判所書記官 沼 尾 和 樹

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11月 6日 午前 8時30分から 令和 7年11月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月19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12月11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11月20日 午前 9時00分から 令和 7年11月21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 9月11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	3,752,000 3,001,600	一括	750,400	57,507	0
1	1,213,000				
2	1,103,000				
3	328,000				
4	278,000				
5	830,000				



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 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



令和 6 年（ケ）第 62 号
令和 7 年 1 月 22 日 受理
令和 7 年 2 月 18 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 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
- 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
- 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

(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 ないし 5					
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☒ 公衆用道路（物件 3） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件 2、4、5） ☐ ☐					
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 土地はコンクリートの擁壁により市道と同じ高さに造成されている 物件 3 土地は市道から南西方向に下って物件 2、4、5 に連絡する道路となっているが、藪が生い茂り、通行が困難な状態である 物件 2、4、5 は土盛りされているが、南西方向に急激に下る斜面となっており、樹木が生い茂っている					
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」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 (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。

☐

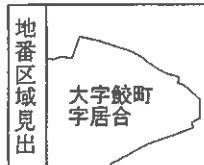
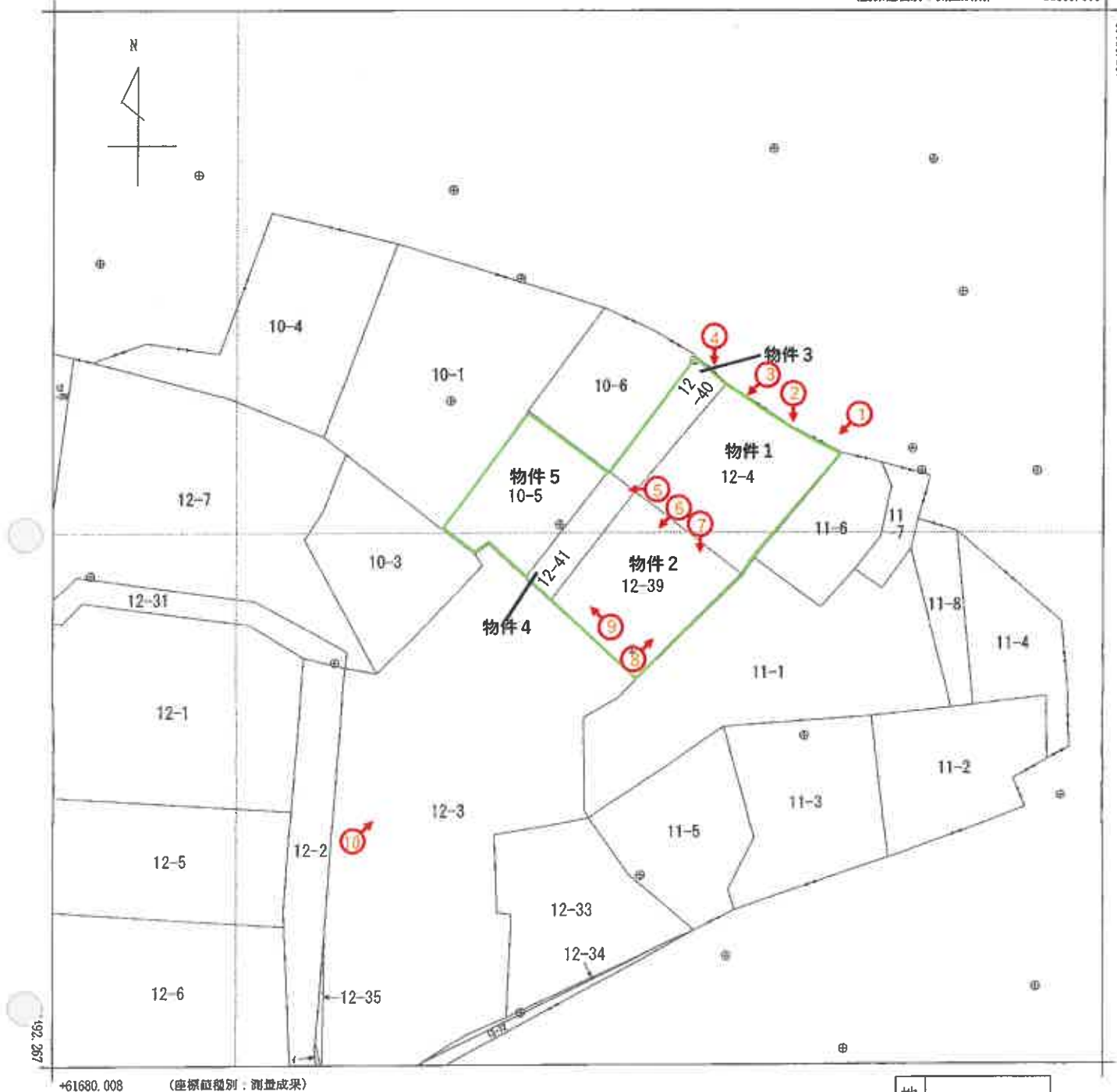
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

12-12

(座標値種別 : 測量成果)

+61805.008

+59618.267



写真撮影地点

請 求 部	所 在					八戸市大字鉾町字居合		地 番	12番41		
出 力 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)		種類	地籍図
作 成 年 月 日	令和2年3月18日					備 付 年 月 日 (原図)	令和2年3月18日		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。

令和7年1月23日
青森地方方法務局八戸支局
登記官

請求番号 : 16-1
(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 在 地 番 地 目 地 積	八戸市大字鮫町字居合 12番4 宅 地 284.98㎡	同 左 同 左 同 左 同 左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	八戸市大字鮫町字居合 12番39 宅 地 259.11㎡	同 左 同 左 雑種地 同 左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	八戸市大字鮫町字居合 12番40 公衆用道路 77㎡	同 左 同 左 同 左 同 左
4	所 在 地 番 地 目 地 積	八戸市大字鮫町字居合 12番41 宅 地 65.35㎡	同 左 同 左 雑種地 同 左
5	所 在 地 番 地 目 地 積	八戸市大字鮫町字居合 10番5 雑種地 195㎡	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
$19,800\text{円}/\text{m}^2$	$\times \frac{97.1}{100}$	$\times \frac{100}{101}$	$\times \frac{100}{(100)}$	$\div 19,000\text{円}/\text{m}^2$

◇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、奥行逶減、
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： 八戸市大字鮫町字縄久保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

1 位置図

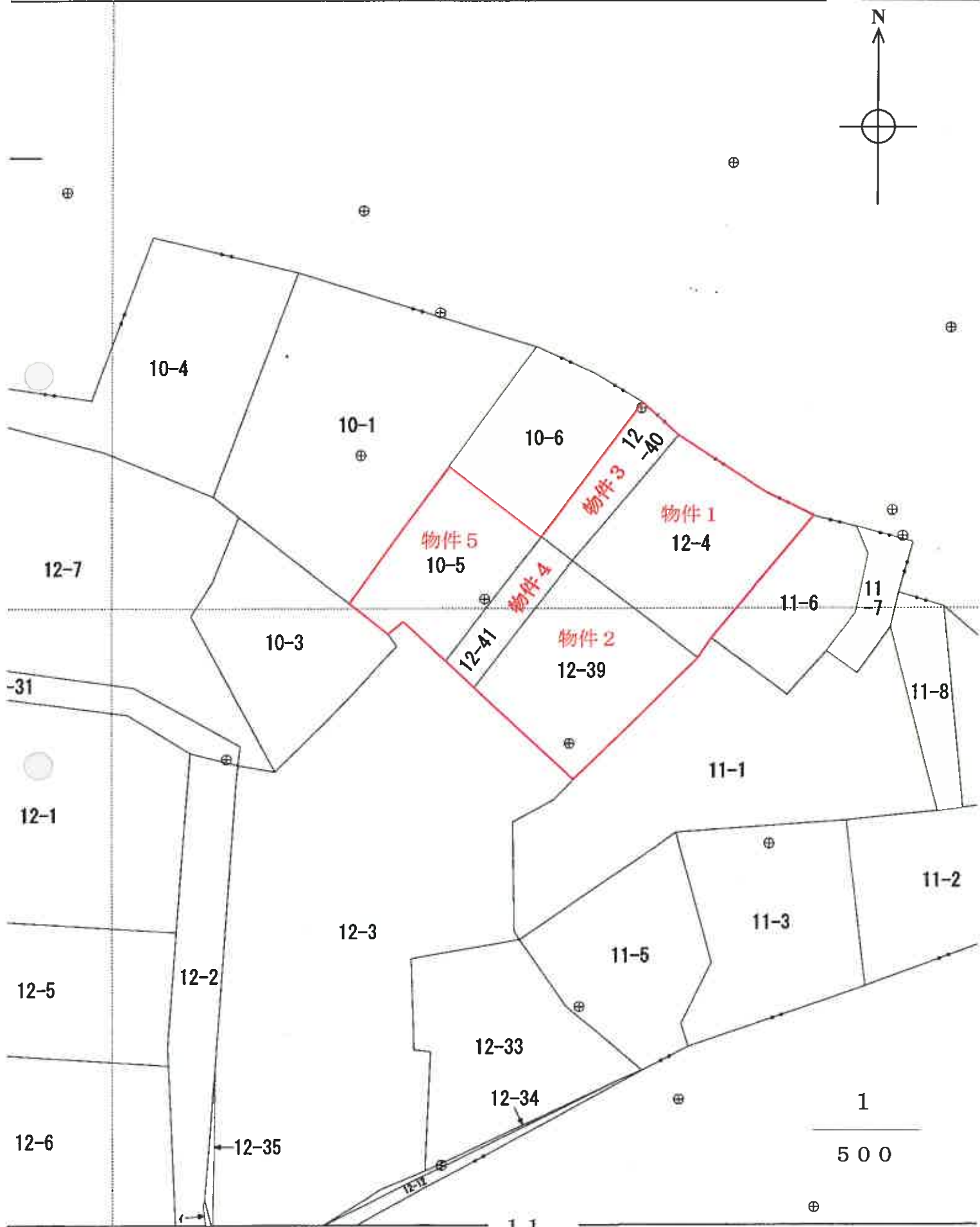


附属資料

2-12

2 法第14条第1項地図写

(座標値種別：測量成果)



(座標値種別：測量成果)

地