

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 10 月 9 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 12 月 4 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 12 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 17 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 1 月 7 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 12 月 18 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 12 月 19 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 10 月 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	661, 000 528, 800	一括	132, 200	14, 758	0
1	337, 000				
2	324, 000				
				</	



物 件 目 録

- 1 所 在 上北郡おいらせ町瓢
地 番 1 6 3 番 2
地 目 雑種地
地 積 2 7 5 平方メートル
(現況)
地 目 原野
- 2 所 在 上北郡おいらせ町瓢
地 番 1 6 3 番 4
地 目 雑種地
地 積 2 6 5 平方メートル
(現況)
地 目 原野



物 件 明 細 書

令和 7年 8月22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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

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 上北郡おいらせ町瓢
地 番 1 6 3 番 2
地 目 雑種地
地 積 2 7 5 平方メートル

(現況)

地 目 原野

2 所 在 上北郡おいらせ町瓢
地 番 1 6 3 番 4
地 目 雑種地
地 積 2 6 5 平方メートル

(現況)

地 目 原野



令和 7 年 (ヌ) 第 10 号
令和 7 年 5 月 30 日受理
令和 7 年 7 月 1 日提出

現況調査報告書

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

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 上北郡おいらせ町瓢 |
| | 地 | 番 | 1 6 3 番 2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 2 7 5 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 上北郡おいらせ町瓢 |
| | 地 | 番 | 1 6 3 番 4 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 2 6 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	(住居表示未実施)					付近
土地	物件 1, 2					
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 ） ☒ 原野（物件 1、2） ☐					
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, 2 を一体利用している。					
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 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 ☒ 土地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

(2 枚目)

そ の 他 の 事 項

- 1 物件 1 に北側、物件 2 の南側で接面する道路は町道である。物件 1、2 の西側に公簿上存在する町道は判然としない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関 係 人 の 陳 述 等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■近隣の者	(令和7年6月10日に聴取した) 1 私は本件目的物件の近隣に居住する者です。 2 物件1、2はここ何年かはこの状態です。所有者や第三者を見かけたこともありません。 3 物件1、2西側は蛇がたくさんいるので気をつけてください。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

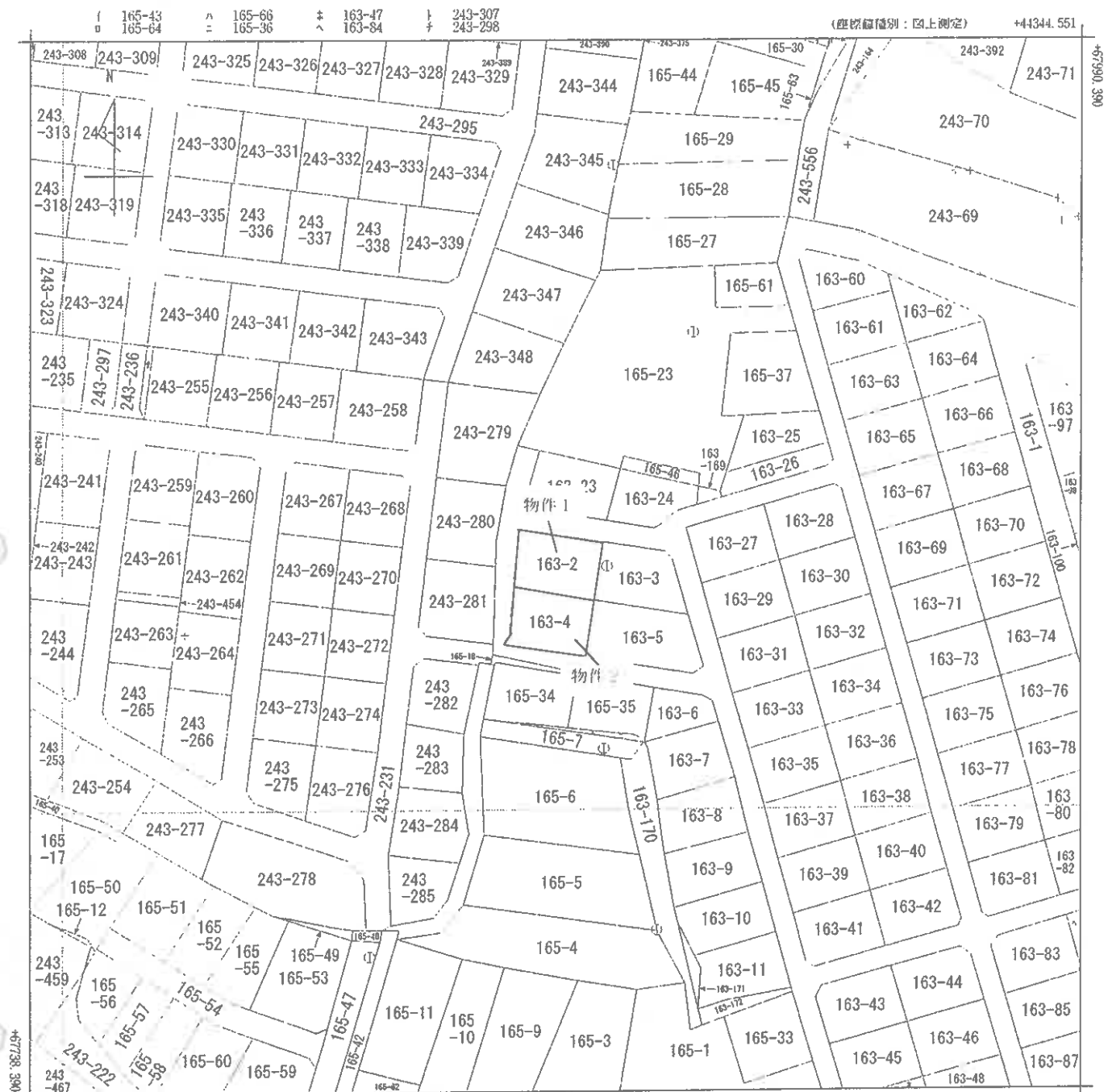
- 1 本件目的物件の状況は、別紙土地位置関係図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件目的物件の占有者及び占有状況は、現場の状況及び関係人からの聴取等から2枚目記載のとおり認定した。
- 3 本件債務者に対して占有関係等につき照会したが、同人から回答は得られなかった。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 6月 2日 (月) : - :	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 6月 3日 (火) : - :	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 6月 3日 (火) : - :	当庁	現況調査期日通知
7年 6月10日 (火) 10:30-11:30	物件所在地	現場確認、写真撮影、簡易計測、近隣の者から占有関係等聴取、評価人同行
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

A 3 を A 4 に縮小



(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(touhokutaiheiyuouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し

請求部	所在	上北郡おいらせ町瓢					地番	163番2		
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	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	昭和43年12月				備付年月日(原図)			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。

(青森地方方法務局十和田支局管轄)

令和7年6月3日

青森地方方法務局八戸支局

登記官

請求番号: 22-1

(1/1)

公用

登記年月日：昭和48年2月13日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

A3をA4に縮小

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
（登録地方法務局十和田支局常務）
令和7年6月3日 登録地方法務局八戸支局

登記書

63-1

番

163-1 ~ 163-168

土地

所在

図

上北郡おいらせ町

新

1/2,000

48.2.13

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

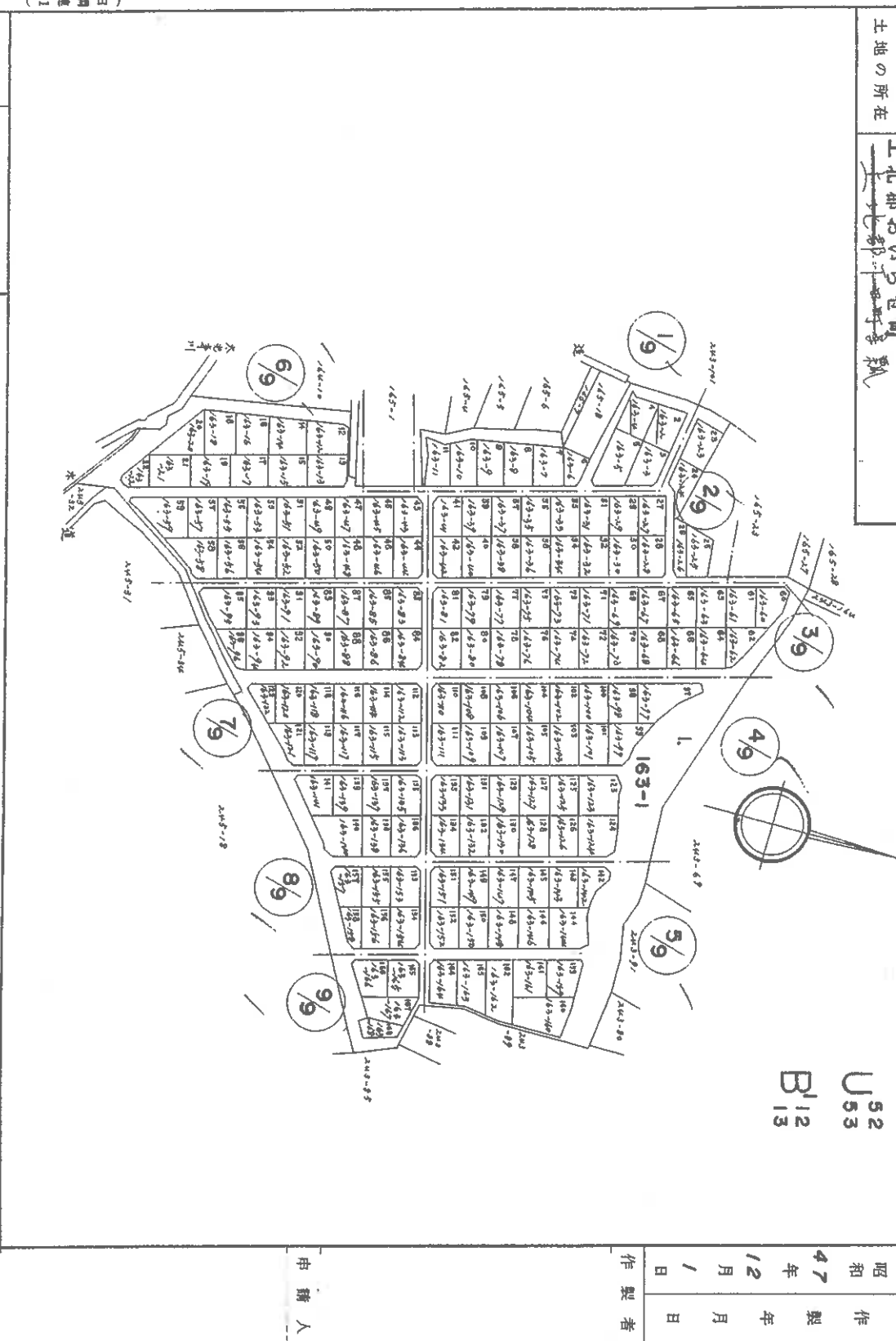
3517685

昭和47年12月1日

製作

製作

製作



(日開連11)

公用

登記年月日：昭和48年2月13日

昭和47年6月3日
「新建築」誌掲載「新田三郎建築」
「これは図面に記されているわけだが、説明した要領である。」
「新田三郎建築」

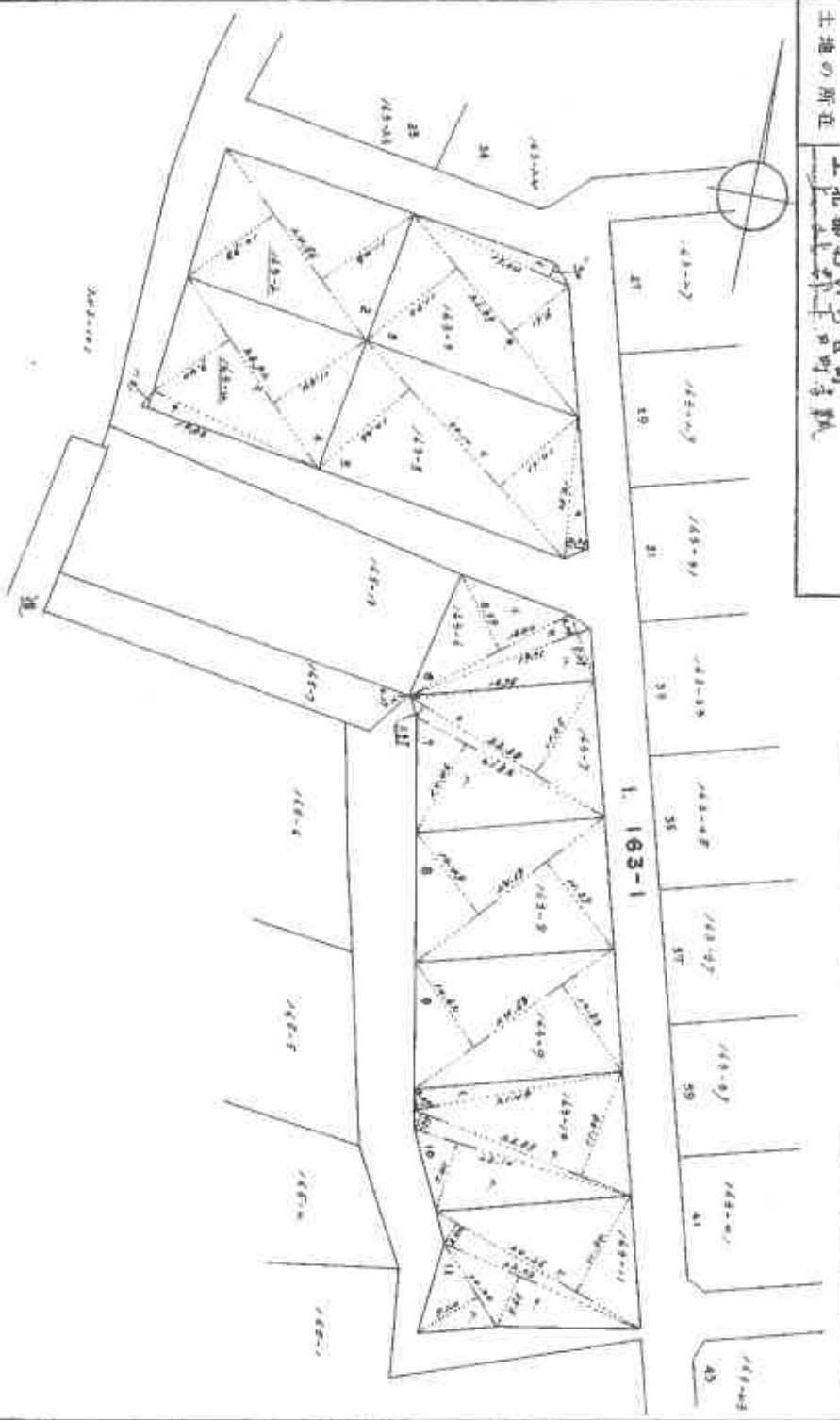
登記簿

163-1

地積測量図

1/9

地番 163-1
土地の所在 上北郡おいらせ町



縮尺 1/500

48.2.13

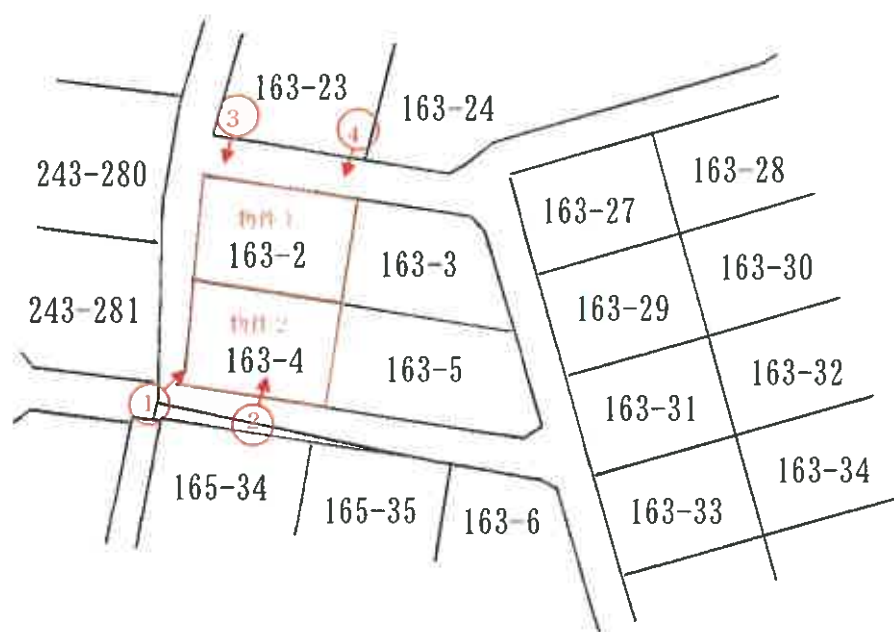
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

3517689

昭和47年12月25日
作製者

申請人

土地位置関係図



S = 1:1,000

写真番号 1



本件目的物件の状況

写真番号 2

物件 1



物件 2

写真番号 3

物件 2



物件 1

町道跡

写真番号 4



隣地(163-3)

物件 1

令和 7年（ヌ）第 10 号
令和 7年06月10日現地調査
令和 7年07月08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

久保田新

第1 評 価 額

一括 価 格	
金 6 6 1, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3 3 7, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 3 2 4, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1、2 の各不動産について一括売却（民事執行法 6 1 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。
- ③ 複数の土地が一体となり構成されている土地の内訳価格としての各土地の単価は、一括価格の単価を採用する方法による。

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 5 8 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	上北郡おいらせ町瓢 1 6 3 番 2 雑種地 2 7 5 m ²	同左 同左 原野 同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	上北郡おいらせ町瓢 1 6 3 番 4 雑種地 2 6 5 m ²	同左 同左 原野 同左

第 4 目的物件の位置・環境等

○ 物件 1・2 (一体土地) の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	青い森鉄道「向山」駅の南西方・道路距離約 4.1 km (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、おいらせ町西部郊外、一般住宅の中に空地も見られる郊外の住宅地域。 土地利用状況は、画地規模 200～300m ² 程度の敷地に戸建住宅が標準的で、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	非線引都市計画区域 用途地域指定無 指定 70%、基準 80% (二方路加算) 指定 200% 特になし 特定用途制限地域 (田園環境居住地域)
画 地 条 件 (規 模 、 形 状 等)	規 模 540m ² (公簿面積) 形 状 略長方形 間 口 × 奥 行 約 19.3m × 約 27.8m	
接面道路の状況	南側で幅員約 5m の舗装町道に、北側で幅員約 5m の舗装町道に、それぞれ約 0.5m 高く接面する概ね平坦な二方路地 (建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号道路に該当)。	
土 地 の 利 用 状 況 等	土地所有者が所有権に基づき、原野の状態で占有している。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 なし (但し、南側前面道路に本管が有り引き込み可) ガ ス 配 管 なし 下 水 道 なし	
特 記 事 項	・ 物件 2 は、周知の埋蔵文化財包蔵地「ふくべ (I) 遺跡」に含まれている可能性がある。	

第 5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①物件 3、4 (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	7,050	0.31	275		601,000
2	7,050	0.31	265		579,000

〔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 おいらせ-4					
公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格	
10,500 円/㎡	100.0	100	100		
×	—	×	—	≒ 7,050 円/㎡	
	100.0	102	146		

項 目	物件 1、2	備 考
基準とする地価公 示または県基準地	地価公示 おいらせ-4	
公示価格等	10,500 円/㎡	
価格 (基準) 時点	令和 7 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	102 %	+2 % (方位: 東)
◇地域格差	146 %	相乗積による。
交通接近条件 環境条件	+12 % (商業施設への接近性等) +30 % (居住環境)	格差率については、1 % 未満 の数値を四捨五入。

イ、個別的格差率

項 目	物件 1、2	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	31% (造成を要する▲70%、 二方路地2%)	
個別的格差率	31%	

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	601,000		(1-0.00)	(1-0.20)	(1-0.30)	337,000
2	579,000		(1-0.00)	(1-0.20)	(1-0.30)	324,000
一括価格 (合計)						661,000

ウ、占有減価修正： 特になし

エ、市場性修正： ▲20% (現況原野で購入者が限定され、市場性が弱いことによる市場滞留期間等を考慮した。)

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 (おいらせー4)

所 在 ・ 地 番 : おいらせ町中下田145番68

価 格 : 10,500円/㎡

位 置 : 青い森鉄道「下田」駅の北西方約1.7kmに位置

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 131㎡

供給処理施設 : 上水道、下水道

接 面 街 路 : 東側幅員約5mの舗装町道に接面

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、第1種住居地域
(建蔽率60%,容積率200%)

地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

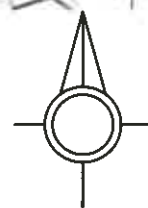
第7 附属資料

- 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
- 3 地 積 測 量 図 写 2葉

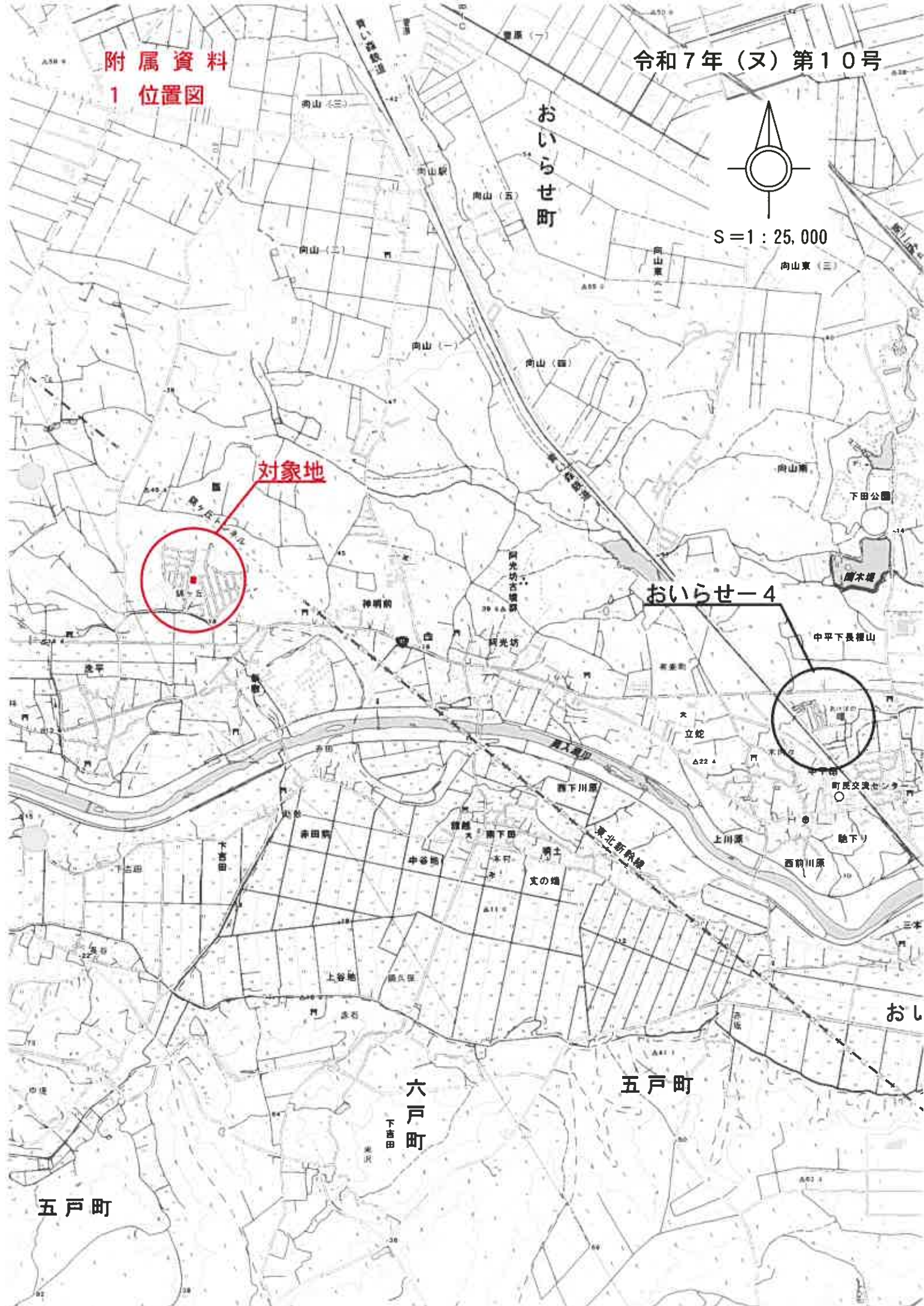
以 上

附属資料
1 位置図

令和7年(又)第10号



S=1:25,000



対象地

おいらせ-4

中平下長瀬山

六戸町

五戸町

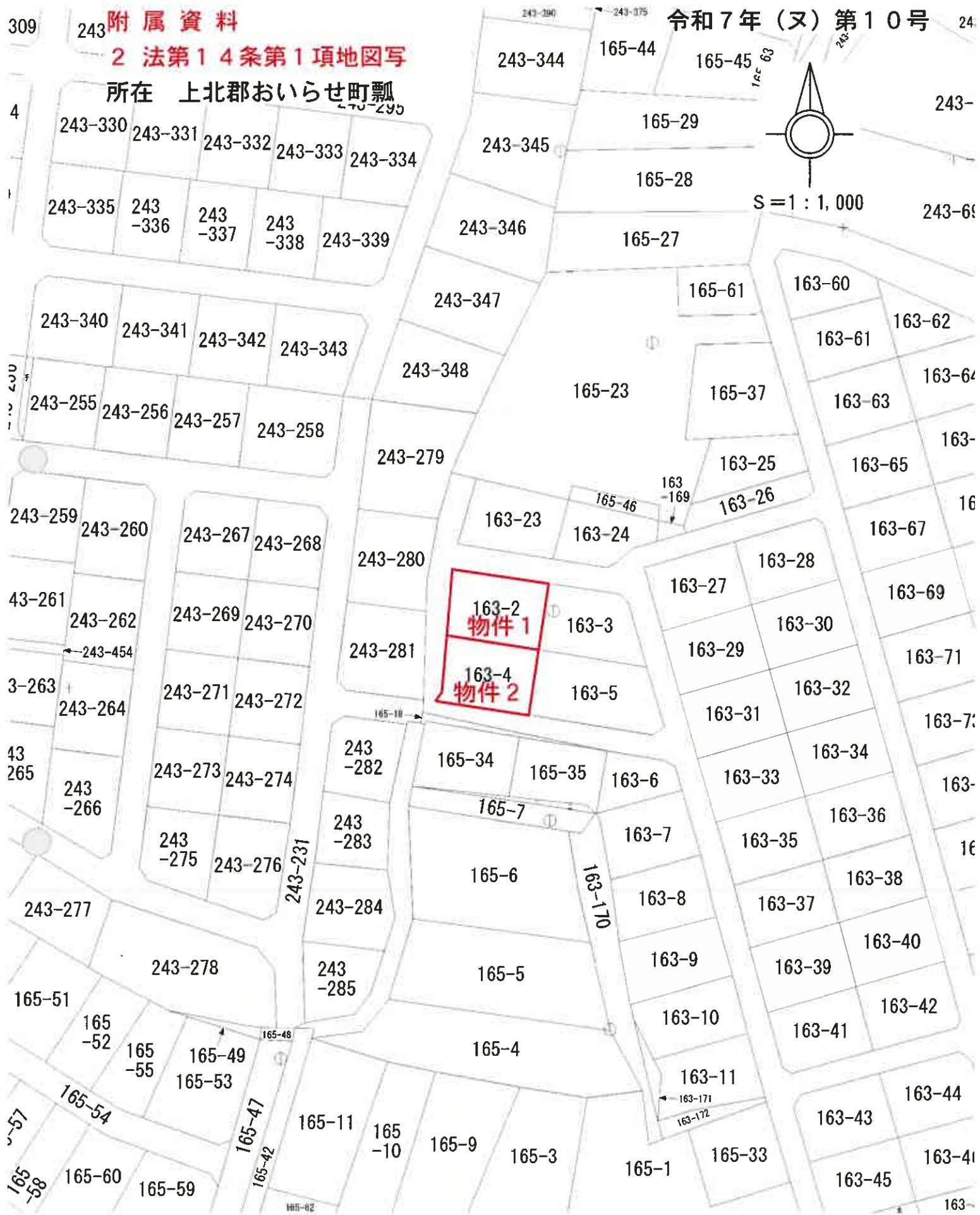
五戸町

309 243 附属資料

2 法第14条第1項地図写

所在 上北郡おいらせ町瓢

令和7年(又)第10号



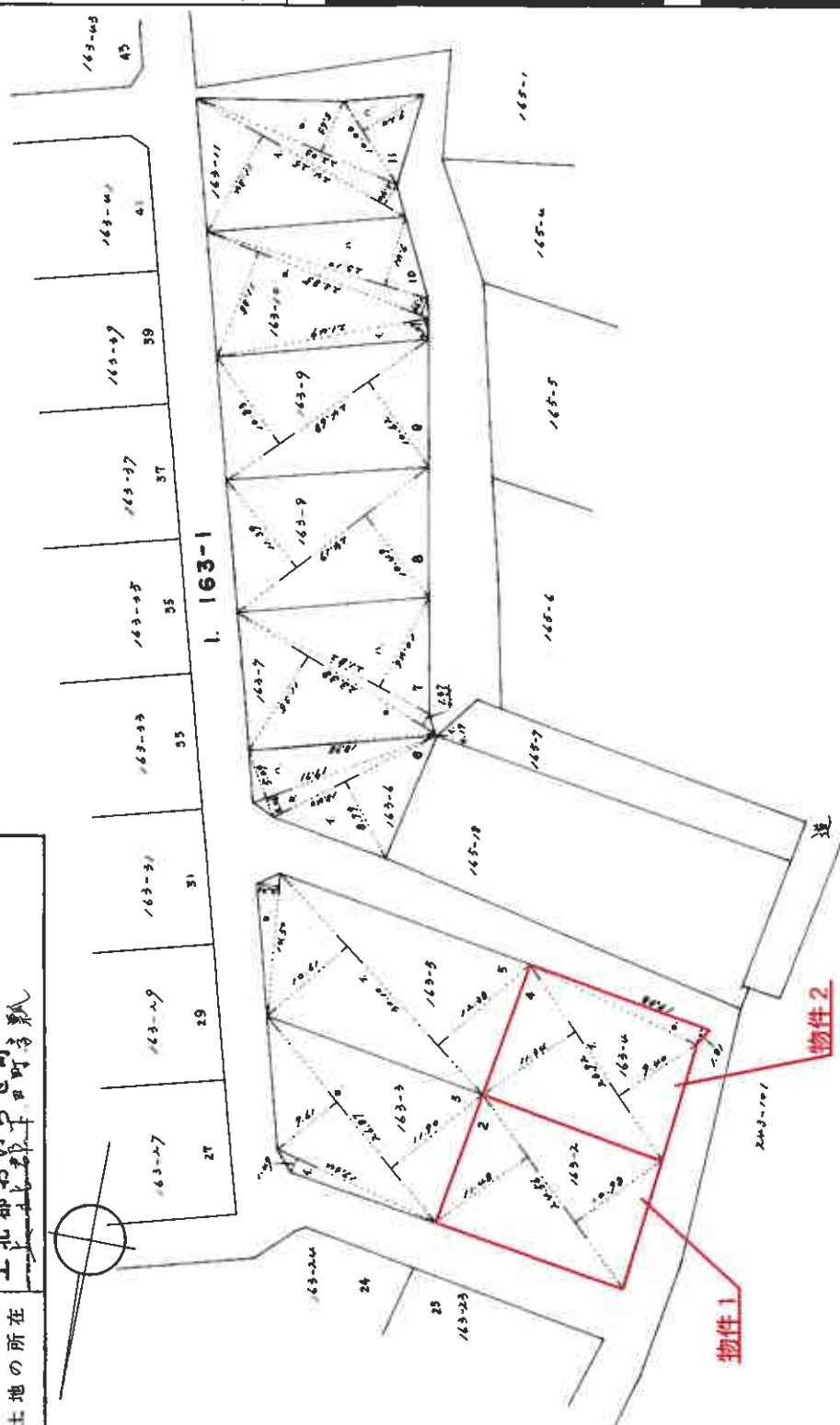
積測量図

~~9~~

昭和47年12月25日

作者

申請人



(四 編 集)

(日) 本土地家産調查會 萬合會 合用(裁)

48-13

~~1500~~

3517689

※A3版をA4版に縮小

地番	63-2-163-11	
土地の所在	上北郡おいらせ町 上北郡平田町字豊	

縮尺 1/

(日本土地家屋調査士会連合会用紙) 3517698

※A3版をA4版に縮小

地積計算

昭和 48 年 / 月 19 日

製作年 月 日

申請人

製作者

1/82

6.

1. 18.00	×	2.79	1/2	=	20.880
2. 17.71	×	(5.09 + 2.06) 1/2	=	70.46325	
					151.33125
					地積 151 m ²

7.

1. 18.95	×	0.17	1/2	=	1.80025
2. 23.38	×	(1.35 + 1.33) 1/2	=	48.6968	
3. 21.82	×	0.06	1/2	=	114.1196
					264.61565
					地積 264 m ²

8.

24.19	×	(1.39 + 0.48) 1/2	=	264.6386	
					地積 264 m ²

9.

24.68	×	(0.83 + 0.62) 1/2	=	264.6930	
					地積 264 m ²

10.

1. 21.49	×	2.07	1/2	=	22.2425
2. 23.85	×	(1.35 + 1.78) 1/2	=	156.6945	
3. 23.10	×	7.41	1/2	=	85.5855
					264.5225
					地積 264 m ²

11.

1. 24.25	×	(1.04 + 2.40) 1/2	=	166.5775	
2. 22.03	×	5.63	1/2	=	62.01445
3. 10.00	×	7.20	1/2	=	36.0000
					264.61195
					地積 264 m ²

物件 1

2.	24.36	×	(1.48 + 10.98) 1/2	=	275.8088
					地積 275 m ²

3.

1. 17.34	×	1.49	1/2	=	12.9183
2. 26.87	×	(2.61 + 11.90) 1/2	=	262.11685	
					275.03515
					地積 275 m ²

物件 2

4.	1. 23.20	×	(11.34 + 9.40) 1/2	=	248.0504	
	2. 9.33	×	1.81	1/2	=	17.49865
					265.54905	
					地積 265 m ²	

5.

1. 30.10	×	(10.61 + 12.38) 1/2	=	345.9795	
2. 14.50	×	2.21	1/2	=	16.0225
					362.0220
					地積 362 m ²