

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した。

★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。

★入札時に、入札書毎に、下記の各書面の提出が必要になります。

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**（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。

（問い合わせ）

青森地方裁判所八戸支部**執行官室**（☎ 0178-22-4697）

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月12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 8年 5月 7日 午前 8時30分から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 8年 5月20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 6月10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 8年 5月21日 午前 9時00分から 令和 8年 5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 8年 3月12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 上北郡おいらせ町瓢
地 番 163番2
地 目 雑種地
地 積 275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 163番4
地 目 雑種地
地 積 265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



333

令和 7年(又)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 | 163番2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 275平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 上北郡おいらせ町瓢 |
| | 地 | 番 | 163番4 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 265平方メートル |



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

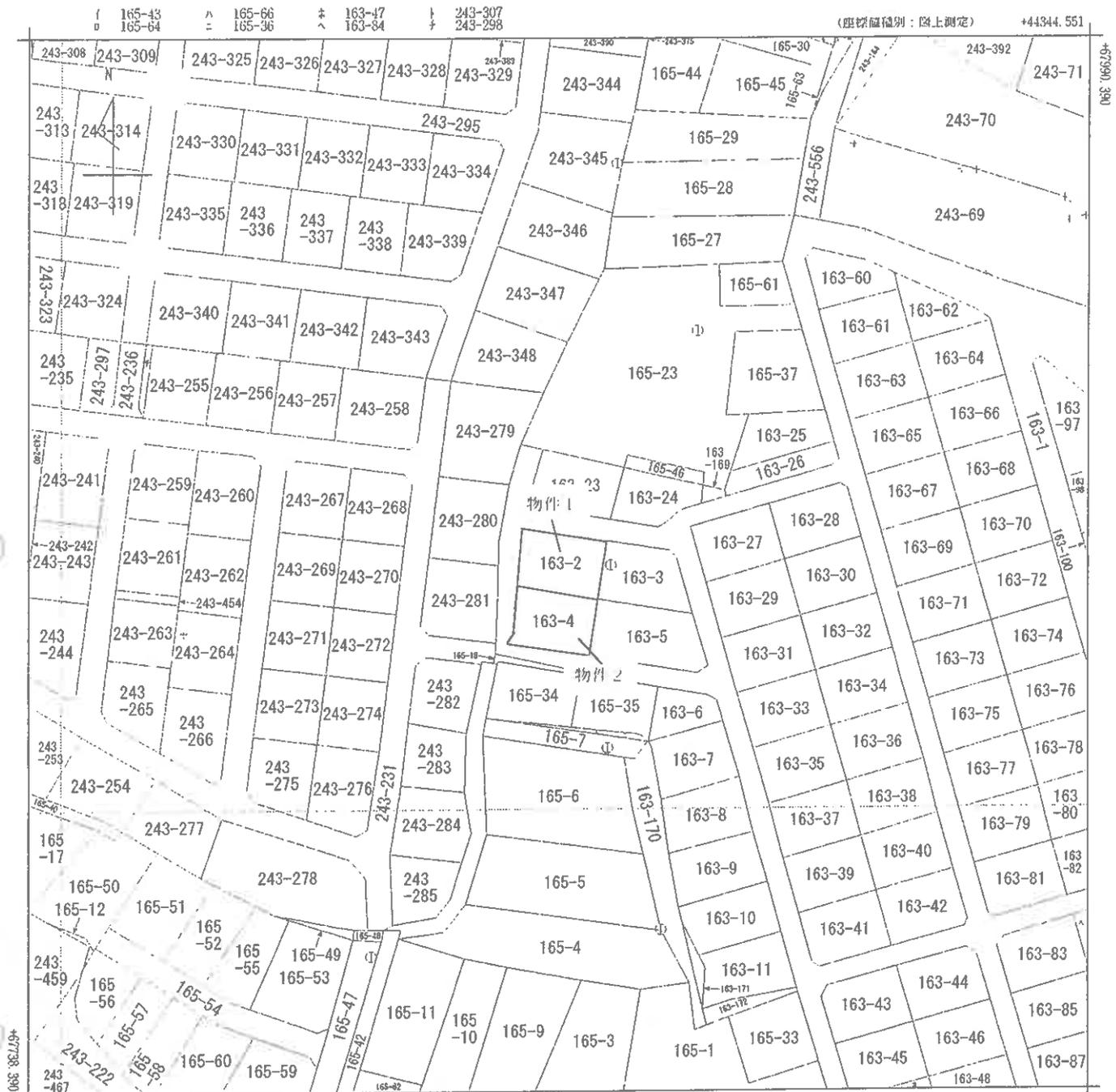
- 1 本件目的物件の状況は、別紙土地位置関係図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件目的物件の占有者及び占有状況は、現場の状況及び関係人からの聴取等から2枚目記載のとおり認定した。
- 3 本件債務者に対して占有関係等につき照会したが、同人から回答は得られなかった。

(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) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/> | | |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A3をA4に縮小



+44094.551 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
瓢

| | | | | | | | |
|-------|----------|-----------|----|-----------|----|-------|--------------|
| 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 | 座標系又は記号 | X | 分類 | 地図(法第14条第1項) |
| 作成年月日 | 昭和43年12月 | | | 備付年月日(原図) | | 補記事項 | |

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(青森地方務局十和田支局管轄)

令和7年6月3日

青森地方務局八戸支局

登記官

請求番号：22-1

(1/1)

公用

（ ）

公用

昭和48年2月13日
 昭森地方事務所 和支局(常設)
 昭森地方事務所 和支局(常設)
 昭森地方事務所 和支局(常設)

登記年月日：昭和48年2月13日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

63-1

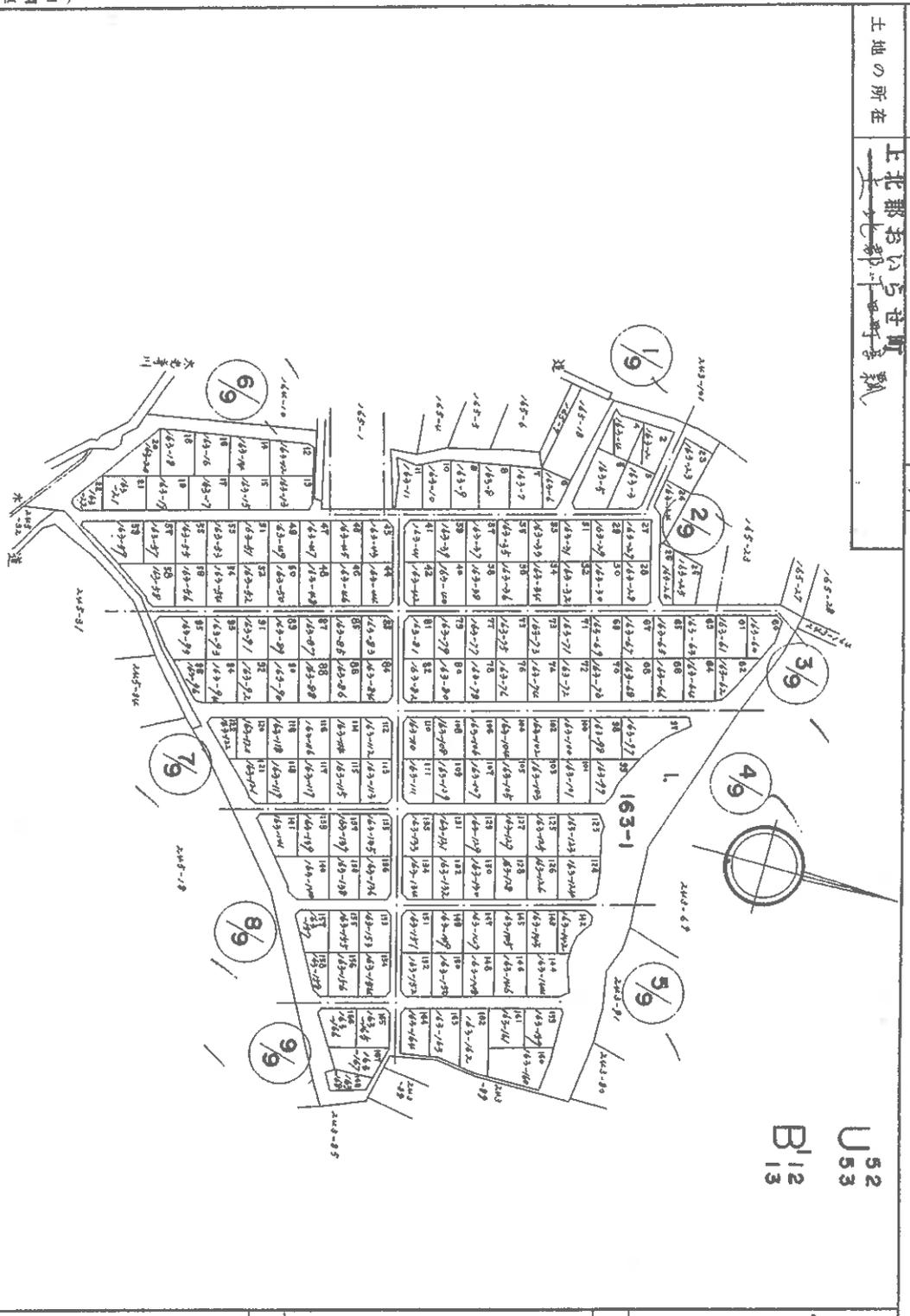
63-1
 163-2 ~ 163-168

土地の所在
 上北郡おいらせ町
 昭森地方事務所 和支局(常設)

53
 U53
 B'12

昭和47年12月1日

製作者
 昭森地方事務所 和支局(常設)



(日開運江)

縮尺 1/2,000

48213

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

3517685

申請人

公用

登記年月日：昭和46年2月13日

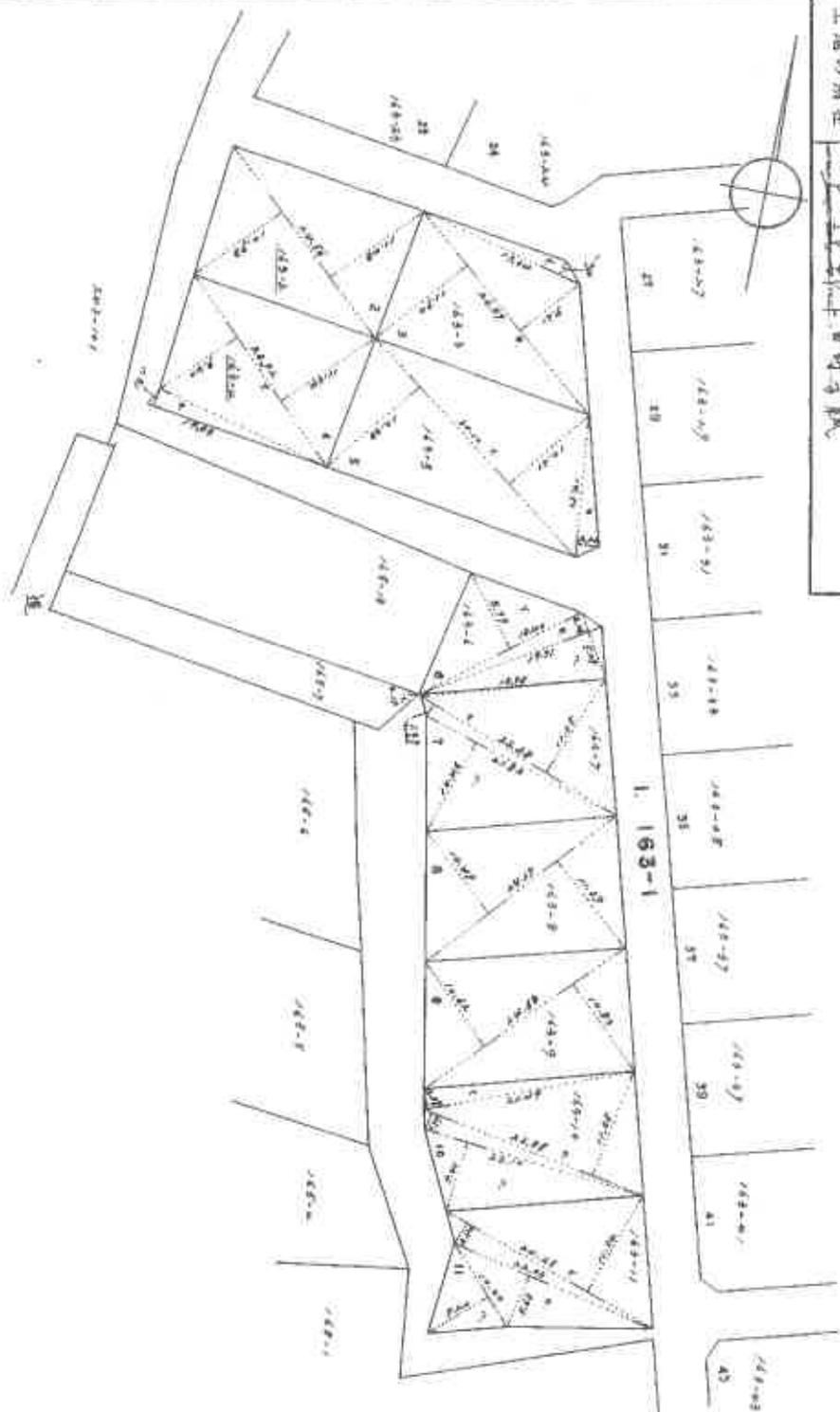
本図は図面に記載されている土地の境界、面積、位置、形状、用途、権利関係等を示すものである。
 (本図は土地の境界、面積、位置、形状、用途、権利関係等を示すものである)
 昭和46年6月25日 宮城県土地技術センター

163-1

地番 163-1-1 163-1-2 163-1-3 163-1-4 163-1-5 163-1-6 163-1-7 163-1-8 163-1-9 163-1-10 163-1-11 163-1-12 163-1-13 163-1-14 163-1-15 163-1-16 163-1-17 163-1-18 163-1-19 163-1-20 163-1-21 163-1-22 163-1-23 163-1-24 163-1-25 163-1-26 163-1-27 163-1-28 163-1-29 163-1-30 163-1-31 163-1-32 163-1-33 163-1-34 163-1-35 163-1-36 163-1-37 163-1-38 163-1-39 163-1-40 163-1-41 163-1-42 163-1-43 163-1-44 163-1-45

地積測量図

1/5



縮尺 1/500

48 2 13

(日本土地家屋調査士会連合会用地)

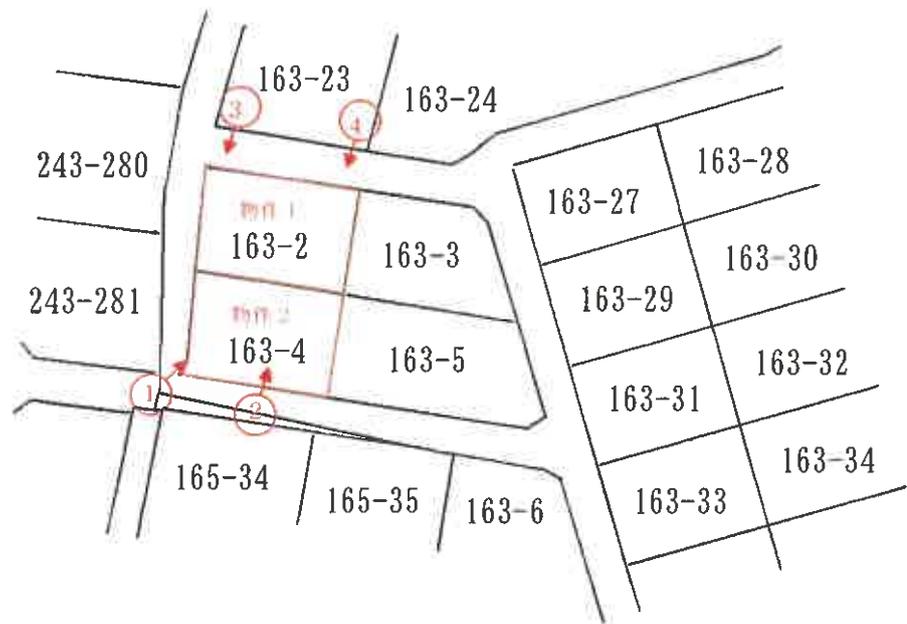
3517689

昭和47年12月25日
 製作年月日
 製作人

市 籍 人

(日本土地)

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（又）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。
- 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 | 所在地目地積 | 上北郡おいらせ町瓢 163番2 雑種地 275㎡ | 同左 同左 原野 同左 |
| 2 | 所在地目地積 | 上北郡おいらせ町瓢 163番4 雑種地 265㎡ | 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 200～300㎡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 | 540㎡ (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 | 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 | +12% (商業施設への接近性等) | 格差率については、1%未満 |
| 環境条件 | +30% (居住環境) | 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

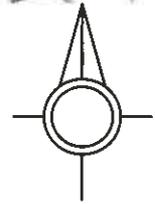
2 法第14条第1項地図写 1葉

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

五戸町

六戸町

五戸町

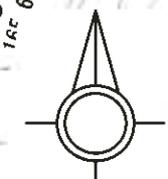
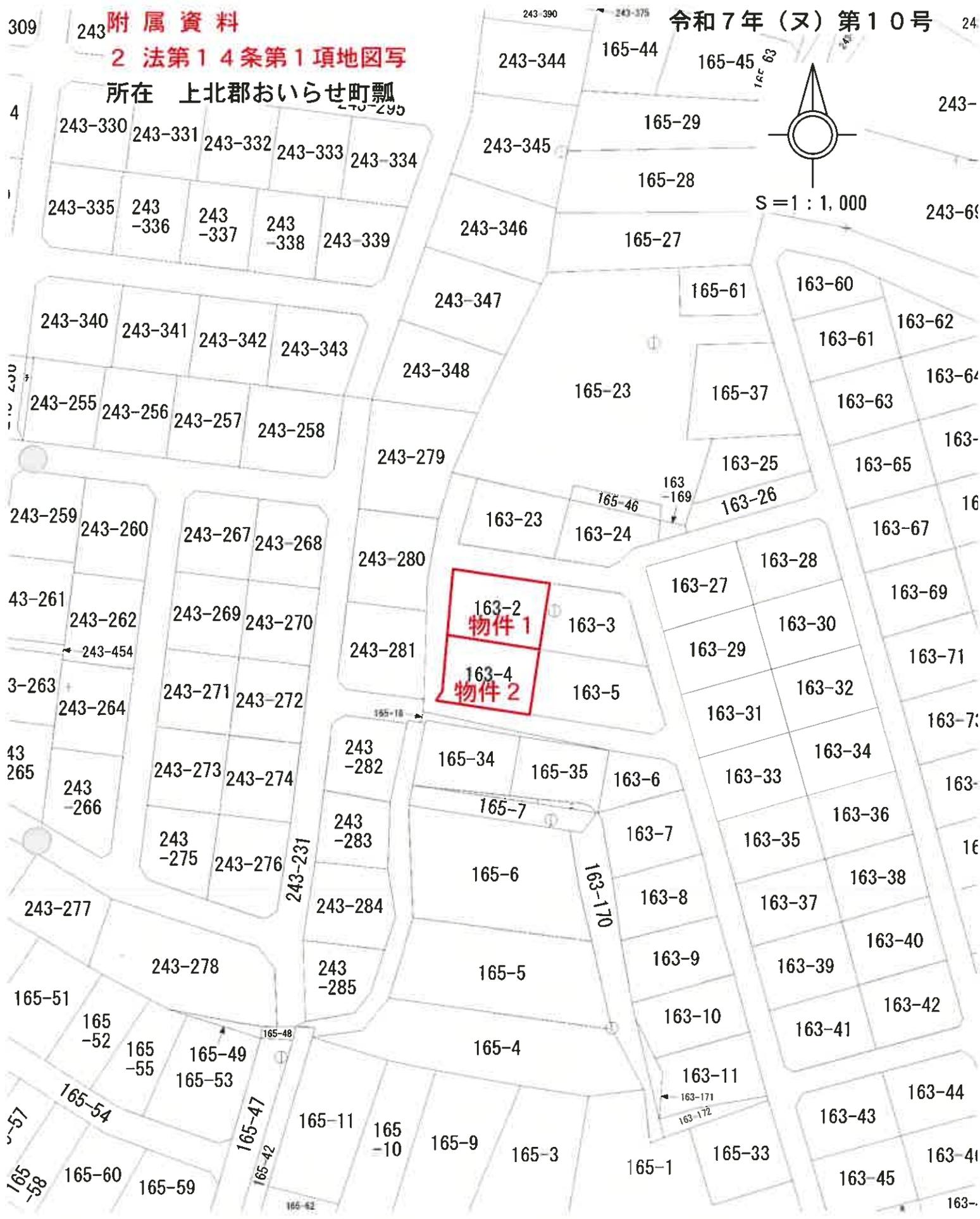
おし

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



S = 1 : 1,000

| | | |
|-------|-------------------|--|
| 地番 | 63-2-163-11 | |
| 土地の所在 | 上北郡志いら母町 一丁目番地 | |

| | | |
|----|---|----------------|
| 6 | 1. 0.00 = 0.77 / 2 = 0.080 | |
| | 2. 1.270 (509 + 2.061) / 2 = 70.46225 | |
| | 地積 157 | m ² |
| 7 | 1. 0.95 = 0.77 / 2 = 1.0025 | |
| | 2. 23.38 = (11.35 + 35.01) / 2 = 48.678 X | |
| | 3. 21.82 = (10.061 + 31.579) / 2 = 114.1186 | |
| | 地積 264 | m ² |
| 8 | 24.27 = (11.39 + 37.15) / 2 = 264.6386 | |
| | 地積 264 | m ² |
| 9 | 24.68 = (10.83 + 38.53) / 2 = 264.6730 | |
| | 地積 264 | m ² |
| 10 | 1. 21.49 = 2.07 / 2 = 22.2425 | |
| | 2. 23.85 = (11.35 + 36.35) / 2 = 36.6945 | |
| | 3. 23.10 = 7.41 / 2 = 35.5855 | |
| | 地積 264 | m ² |
| 11 | 1. 24.25 = (11.04 + 37.46) / 2 = 166.5775 | |
| | 2. 22.03 = 5.63 / 2 = 62.0145 | |
| | 3. 10.00 = 7.20 / 2 = 36.0000 | |
| | 地積 264 | m ² |

地積計算

| | | | |
|------|---|----------------|----------------|
| 物件 1 | 2. 24.36 = (11.48 + 37.24) / 2 = 275.0088 | 地積 275 | m ² |
| 3. | 1. 17.34 = 1.49 / 2 = 12.9183 | | |
| | 2. 22.87 = (2.61 + 43.13) / 2 = 462.1685 | | |
| | 地積 275 | m ² | |
| 物件 2 | 4. 23.92 = (11.34 + 36.50) / 2 = 248.0504 | 地積 265 | m ² |
| | 5. 19.33 = 1.81 / 2 = 17.4785 | | |
| | 地積 265 | m ² | |
| 5 | 1. 30.10 = (10.61 + 49.59) / 2 = 345.9995 | | |
| | 2. 14.50 = 2.21 / 2 = 16.0225 | | |
| | 地積 362 | m ² | |

| | |
|----|----|
| 縮尺 | 1/ |
|----|----|

| | |
|-------|------------------|
| 製作年月日 | 昭和 48 年 / 月 19 日 |
| 申請人 | |

(日本土地家屋調査士会連合会用紙) 3517698 ※A3版をA4版に縮小