

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 5月 7日
 青森地方裁判所八戸支部
 裁判所書記官 福 士 裕 昭

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 7月 2日 午前 8時30分から 令和 8年 7月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月15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 8月 5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 7月16日 午前 9時00分から 令和 8年 7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 5月 7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 十和田市西四番町
地 番 283番13
地 目 宅地
地 積 192.00平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 1月24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】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号283番13)の登記が存在する。

売却対象外の土地(地番283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 十和田市西四番町
地 番 283番13
地 目 宅地
地 積 192.00平方メートル



令和 6 年（又）第 14 号
令和 6 年 9 月 20 日 受理
令和 6 年 10 月 23 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	十和田市西四番町
	地	番	283番13
	地	目	宅地
	地	積	192.00平方メートル

関係人の陳述	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ 近隣住民某女性	物件1土地はかなり以前に火災により建物が焼失し、以後は更地のままとなっています。

(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

- 1 現況にてらし、2枚目記載のとおりと認める。
- 2 債務者に対し占有関係等を書面照会したが回答がなかった。
- 3 登記簿上本件土地上には家屋番号283番13の居宅が存するが現存しない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
6年 9月 24日 (火) 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 10月 10日 (木) 11 : 00 - 11 : 20	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 () : - :		
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

写真番号 1



物件1土地

私道

写真番号 2



私道

物件1土地

写真番号 3



物件 1 土地

写真番号 4



物件 1 土地

副本

令和 6年(又)第 14号
令和 6年10月10日 現地調査
令和 6年10月29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

物件1(土地)	金2,507,000円
---------	-------------

- 1 評価額は、物件1の不動産について、個別売却を行うことを前提とした場合の価格である。

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 地目 地積	十和田市西四番町 283番13 宅地 192.00㎡	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)

位置・交通	青い森鉄道線三沢駅の西方・道路距離約17km (附属資料1位置図参照)	
付近の状況	物件1を含む地域は、十和田市役所南東側に、中規模一般住宅が建ち並ぶ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	非線引都市計画区域 第1種低層住居専用地域 指定 50% 指定 80% なし なし
画地条件	間口約12.5m・奥行約15m・地積192.00㎡の略平坦な長方形地。 道路との高低差は等高。	
接面道路の状況	北西側約3.6m、私道、舗装(無) 建築基準法上: 法第42条2項 ※幅員が4mに満たないため、約0.2mのセットバックが必要となる。	
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。 西端部分に電柱が存在する。	
供給処理施設	上水道 あり(引込あり) ガス配管 なし 下水道 なし(汚水枳あり)	

特 記 事 項	家屋番号283番13(居宅)の建物登記が残存しているが、15年程前に焼失して取壊し済である。
---------	--

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	21,200	0.88	192.00	1.00	1.00	(1-0.30)	2,507,000

〔 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 十和田(県)-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

$$14,800\text{円}/\text{m}^2 \times \frac{100.0}{100} \times \frac{100}{101} \times \frac{100}{69} \doteq 21,200\text{円}/\text{m}^2$$

◇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: 街路条件(幅員)-4%

交通接近条件(商業施設、中心部)-7%

環境条件(居住環境)-23% (相乗積による)

イ 個別格差: 街路条件(系統連続性、幅員、舗装)-12.5%

画地条件(方位)+1% (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

地価調査価格 十和田(県)ー2

所 在： 十和田市西十五番町343番4
価 格： 14,800円/m²
位 置： 青い森鉄道線三沢駅から道路距離約17kmに位置する。
価 格 時 点： 令和6年7月1日
地 積： 230m²
供給処理施設： 上水道、下水道
接 面 街 路： 北東側6m市道に接面
用途指定等： 非線引都市計画区域、第1種低層住居専用地域
(指定建ぺい率50%、指定容積率80%)
地域の概要： 一般住宅の中に畑等も見られる住宅地域

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

附属資料
1 位置図



