

令和4年（ケ）第14号

3点セットを閲覧される皆様へ

本件については、次の現況調査報告書及び評価書が作成されています。

- | | | |
|---|-----------|-------|
| 1 | 補充現況調査報告書 | 物件番号1 |
| 2 | 現況調査報告書 | 物件番号1 |
| 3 | 評価書 | 物件番号1 |

上記2の現況調査報告書作成後、裁判官の指示により同1の補充現況調査報告書が作成されています。

必ず上記1～3のすべての書類をご確認いただきますよう、ご注意ください。

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 4 月 10 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 6 月 5 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 6 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 7 年 6 月 18 日 午前 10 時 00 分 青森地方裁判所八戸支部
売却決定 期日 場 所	令和 7 年 7 月 9 日 午後 1 時 10 分 青森地方裁判所八戸支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 6 月 19 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 20 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 4 月 10 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４年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1☆	30,000 24,000		6,000	491	0



物 件 目 録

☆1 所 在 三戸郡三戸町大字川守田字正浄寺
地 番 37番
地 目 畑
地 積 1378平方メートル



物 件 明 細 書

令和 4年 8月24日

青森地方裁判所八戸支部

裁判所書記官 田 中 真木子

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】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。農地法3条の許可を受けている。

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 三戸郡三戸町大字川守田字正浄寺
地 番 37番
地 目 畑
地 積 1378平方メートル



令和 4 年（ケ）第 14 号
令和 4 年 7 月 28 日 受理
令和 4 年 8 月 15 日 提出
（評価人 佐 藤 大）

現況調査報告書（補充）

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正浄寺
	地	番	37番
	地	目	畑
	地	積	1378平方メートル

(2 枚目)

(占有関係用(単独))

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)	
占有範囲	☒ 全部 ☐
占有者	☐ 債務者 ☒ B
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 畑 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐
■ 関係人 (■ B (占有者) ■ A (所有者)) の陳述 / ☐ 提示文書 (「占有関係調査票」) の要旨	
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐
占有開始時期	平成20 年 8 月 8 日
最初の契約日	平成20 年 8 月 8 日
契約等	期間 平成20 年 8 月 8 日から ☒ 令和10 年 8 月 7 日まで 20 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別	☒ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の期間	平成20 年 8 月 8 日から ☒ 令和10 年 8 月 7 日まで 20 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等	貸主 ☒ 所有者 ☐ その他の者 ()
当事者	借主 ☒ 占有者 ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)
敷金・保証金	☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐
その他	
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
☒ A (債務者会社代表者兼所有者)	1 私は債務者会社代表者兼本件土地の所有者です。 2 本件土地は果樹園として私の息子Bに耕作してもらっています。Bとの間では使用貸借契約を結んでおり、賃料等の支払いはありません。使用貸借契約の内容は「占有者及び占有権原」に記載されたとおりです。
☒ B (占有者)	1 私はAの子供で、Aとは同居しています。 2 本件土地は私が耕作しています。Aとの間で使用貸借契約を取り交わし、農業委員会に届け出ています。
☒ 三戸町農業委員会	1 本件土地は畑である。 2 農地法3条1項の権利移転の有無については、AはBとの間で使用貸借契約を結んでいることから、これについて許可している。
☒ 三戸土地改良区	本件土地には賦課金等の徴収は予定されていない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

関係人の陳述及び現況にてらし、2, 3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
4 年 8 月 4 日 (木) 16 : 30 - 16 : 40	当庁執行官室	A 及び B から占有に関し電話による回答
4 年 8 月 8 日 (月) 10 : 20 - 10 : 25	当庁執行官室	三戸土地改良区から賦課金等について電話回答
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

令和 4 年（ケ）第 14 号
令和 4 年 6 月 20 日受理
令和 4 年 7 月 19 日提出
（評価人 佐藤 大）

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 | 三戸郡三戸町大字川守田字正浄寺 |
| | 地 | 番 | 37番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1378平方メートル |

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) ☐ 公衆用道路 (物件) ☒ 農地 (物件 1) ☐ 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 ☒ 上記の者が農地 (果樹園) として占有している ☐ 「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 [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	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ A (債務者会社代表者兼所有者)	1 私は債務者会社代表者兼本件土地の所有者です。 2 本件土地は果樹園として利用しています。私以外にこの土地を使っている人はいません。

(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

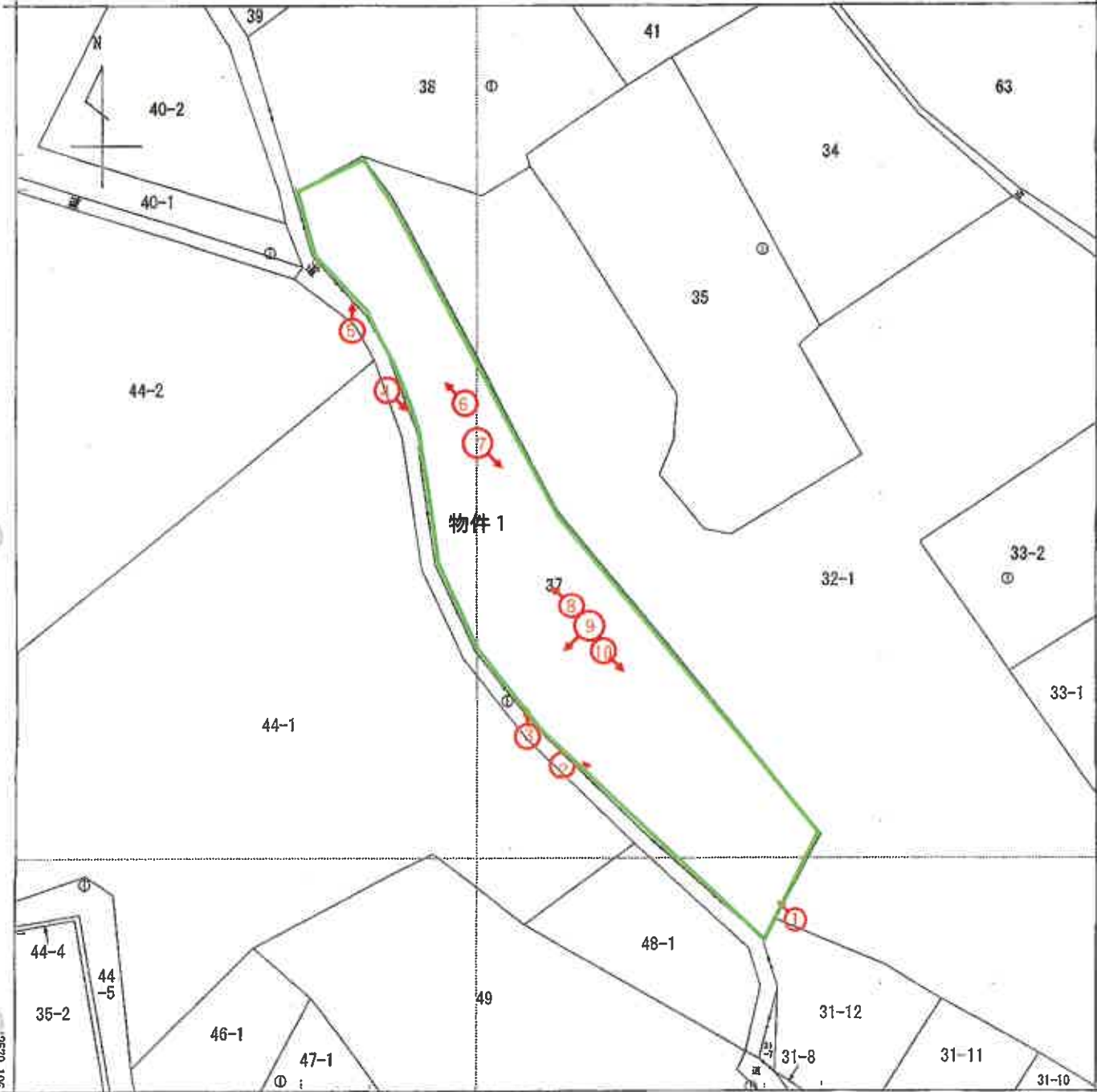
関係人の陳述及び現況にてらし、2枚目記載のとおりと認める。

(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
4 年 6 月 21 日 (火) 9 : 30	法務局八戸支局	土地登記事項証明書等受理
4 年 7 月 13 日 (水) 13 : 00 - 13 : 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 () : - :		
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

(座標値種別：図上測定) +35173.955



+35048.955 (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(touhokutaiheiyououki2011.par)による修正がされています。



写真撮影地点

請求部	所在	三戸郡三戸町大字川守田字正浄寺				地番	37番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	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		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和4年6月21日
青森地方方法務局八戸支局
登記官

写真番号 1



道路

物件 1 土地

写真番号 2



物件 1 土地

道路

写真番号 3



道路

物件 1 土地

写真番号 4



物件 1 土地

道路

写真番号5



物件1土地

写真番号6



物件1土地

写真番号7



物件1 土地

写真番号8



物件1 土地

写真番号9



物件1土地

写真番号10



物件1土地

副本

令和 4 年 (ケ) 第 14 号
令和 4 年 7 月 13 日 現地調査
令和 4 年 8 月 15 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

佐藤 大

第1 評価額

物件1
金309, 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 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	三戸郡三戸町大字川守田字 正浄寺 37番 畑 1378m ²	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

位 置 ・ 交 通	青い森鉄道三戸駅の南西方・直線距離約2.6km (附属資料1位置図参照)	
付 近 の 状 況	物件を含む地域は、国道4号背後に畑を中心とする農地地域である。	
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 農振法上の規制 その他の規制	非線引都市計画区域 — 70% 200% 農業振興地域(農用地区域) なし
画 地 条 件	規模:1378㎡ 形状:不整形 東西:約18m 南北:約100m 接面道路との関係:等高	
自然的条件	地勢:南向き下り勾配の緩傾斜 日照:普通 土壌の肥沃度:普通 耕作の難易:普通	
接面道路の状況	南西側約2m(有)、道路(農道)、未舗装	
土地の 利用状況等	Bが農地(果樹園)として使用し、占有している。 【占有者及び占有権原の内容】 占有範囲:全部 占有者:B 占有状況:畑	

	占有権原:使用借権 占有開始時期:平成20年8月8日 最初の契約:平成20年8月8日～令和10年8月7日 更新の種別:合意更新 現在の契約:平成20年8月8日～令和10年8月7日 貸主:所有者 借主:占有者 賃料:ない 敷金・保証金:ない Aの陳述によると、Bと使用貸借契約を締結しており、賃料等の支払いはないとのことである。
特 記 事 項	1. 買受人は買受適格証明が必要である。 2. 三戸土地改良区によると、本件土地については賦課金等の徴収は予定されていないとのことである。

第5 評価額算出の過程

物件が存する地域の地価水準を考量し、地域における標準画地の標準価格を査定し、次に対象物件の個別的要因を分析した結果、下記のとおり査定した。

番号	標準画地 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	400	1.00	1378	(1-0.00)	(1-0.2)	(1-0.3)	309,000

〔 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：取引事例、競落事例を参考に、収益性を考慮して査定した。

イ 個別格差：なし。

ウ 地積：登記数量による。

エ 占有減価修正：減価なし。

オ 市場性修正：買受適格証明が必要であり、買受希望者が制限されることによる市場性の減退等を考慮した。

カ 競売市場性修正：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 附属資料の表示

- 1 位置図(出所:国土地理院「地理院地図」) ……1葉
- 2 地図(法第14条第1項)写 ……1葉

以 上

