

令和4年（ケ）第16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 3 0 分から 令和 7 年 6 月 1 2 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 6 月 1 8 日 午前 1 0 時 0 0 分 青森地方裁判所八戸支部
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 7 月 9 日 午後 1 時 1 0 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 1 9 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 6 月 2 0 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 1 0 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☆	10,000 8,000		2,000	766	0
					</



物 件 目 録

☆1 所 在 三戸郡三戸町大字袴田字元才
地 番 3 番 2
地 目 田
地 積 1 4 4 1 平方メートル
(現況)
地 目 畑 (休耕畑)



物 件 明 細 書

令和 4年 8月25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 三戸郡三戸町大字袴田字元才
地 番 3番2
地 目 田
地 積 1441平方メートル
(現況)
地 目 畑(休耕畑)



令和 4 年（ケ）第 16 号
令和 4 年 7 月 28 日 受理
令和 4 年 8 月 15 日 提出
（評価人 濤 岡 徹 ）

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	三戸郡三戸町大字袴田字元才
	地	番	3 番 2
	地	目	田
	地	積	1 4 4 1 平方メートル



[illegible]

(注) チェック項目中の調査結果は、 の箇所の記載のとおり

(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	
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 本件土地は畑として私の息子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したが、現在は何も作付けしていません。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 16 号
令和 4 年 6 月 20 日 受理
令和 4 年 7 月 11 日 提出
（評価人 濤 岡 徹 ）

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	三戸郡三戸町大字袴田字元才
	地	番	3 番 2
	地	目	田
	地	積	1 4 4 1 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 ☐ ☐ 「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 私は本件の債務者会社代表者兼所有者です。 2 本件土地は現在熊が頻繁に出没することや私の住居から離れていることから耕作していません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

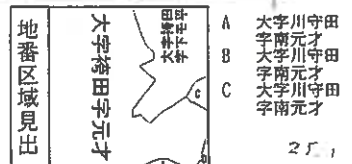
執 行 官 の 意 見

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 4 日 (月) 15 : 00 - 15 : 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 () : - :		
(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



公用

写真番号 1



物件 1 土地

写真番号 2



物件 1 土地

写真番号 3



物件1 土地

道

写真番号 4



物件1 土地

令和 4年（ケ） 第 16 号
令和 4年 7月 4日現地調査
令和 4年 8月 18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

濤岡 徹

第1 評価額

番号	評価額
物件1（土地）	金 113,000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 物件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	三戸郡三戸町大字袴田字元才 3 番 2 田 1441 m ²	同 左 同 左 畑（休耕畑） 同 左
番号	特 記 事 項		
1	本件土地は土地所有者の息子が使用貸借している。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 物件1の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	青い森鉄道線「三戸」駅の西方・道路距離約 6.1km (附属資料1「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	物件1を含む地域は、三戸町中心部北西方、県道南部田子線近くの林地の中に農地等も見られる地域である。地域に格別の変動要因はなく、当分の間は現状のまま推移するものと予測する。	
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 ぺ い 率 容 積 率 農振法上の規制 その他の規制	都市計画区域外 — — — 農業振興地域外 —
画 地 条 件	・東西最長約 50m、南北最長約 47mの不整形地 ・地積 1,441 m² (登記地積) ・敷地内に約 2mの高低差を有する。	
自 然 的 条 件	地 勢：概ね平坦 日 照：普通 水 量：— 土壌の肥沃度：普通 耕作の難易：高低差がありやや劣る	
接 面 道 路	南東側で有効幅員約 4.2mの舗装道路に約 0～3m高く接面している。	
土地の利用状況等	・土地所有者の息子が、休耕畑の状態で占有している。 《占有者及び占有権原の概況》 占有範囲：全部 占有状況：畑（休耕畑） 占有権源：使用貸借 契約日：平成20年8月8日 貸借の期間：平成20年8月8日から令和10年8月7日までの20年間 貸 主：所有者 借 主：占有者	

特 記 事 項	1. 本件土地は三戸土地改良区の事業区域外である。 2. 前面道路及び法面部分（3-3）は、青森県が所有している。（附属資料2 法第14条第1項地図参照） 3. 三戸町農業委員会では、本件土地につき下記のとおり回答している。 （1）現況：畑 （2）転用許可の有無：確認できない （3）農地法第3条1項の権利移転の有無：有（後継者へ使用貸借） （4）買受適格証明の要否：要 4. 所有者に聴聞したところ、以下の回答を得た。 ・本件土地は畑として同居する息子に耕作してもらっている。息子との間では使用貸借契約を結んでおり、賃料等の支払いはない。 ・本土地は、熊が頻繁に出没する。 5. 占有者（所有者の息子）に聴聞したところ、以下の回答を得た。 ・本件土地は私が耕作していたが、現在は何も作付けしていない。所有者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。

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	150	0.93	1,441	1.00	(1-0.20)	(1-0.30)	113,000

（総額につき千円未満の端数
金額は四捨五入）

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：画地条件-3%（形状等）、自然的条件-4%（災害の危険性）・・・以上相乗積による。

ウ 地積：公簿面積を採用した。

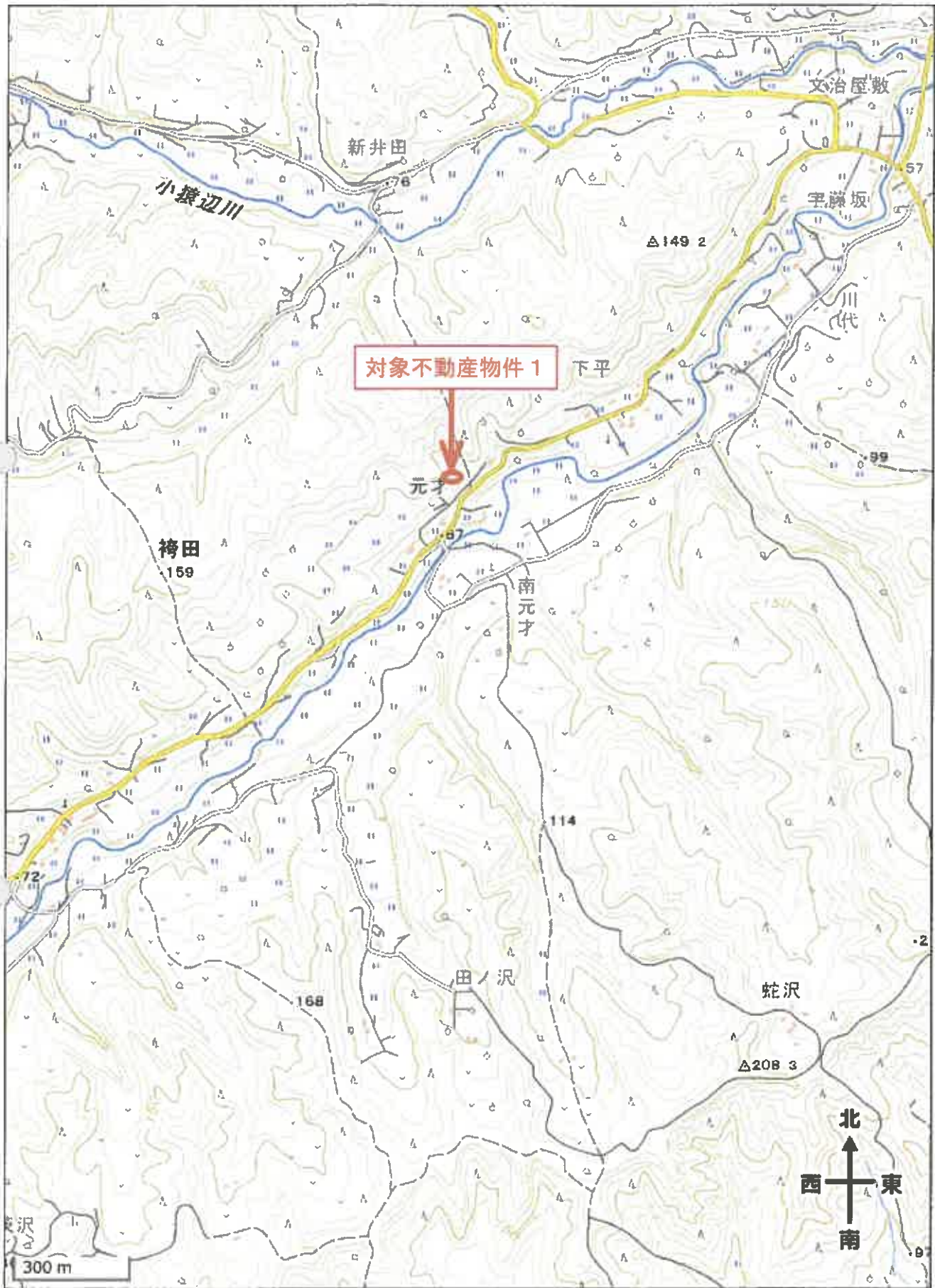
エ 占有減価修正：修正の必要がない。

オ 市場性修正：この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を十分考慮したが、本件物件は買受適格証明が必要な農地で買受希望者が制限されることから、なお、市場性が劣ると判断されるので、所要の修正を行った。

カ 競売市場修正：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

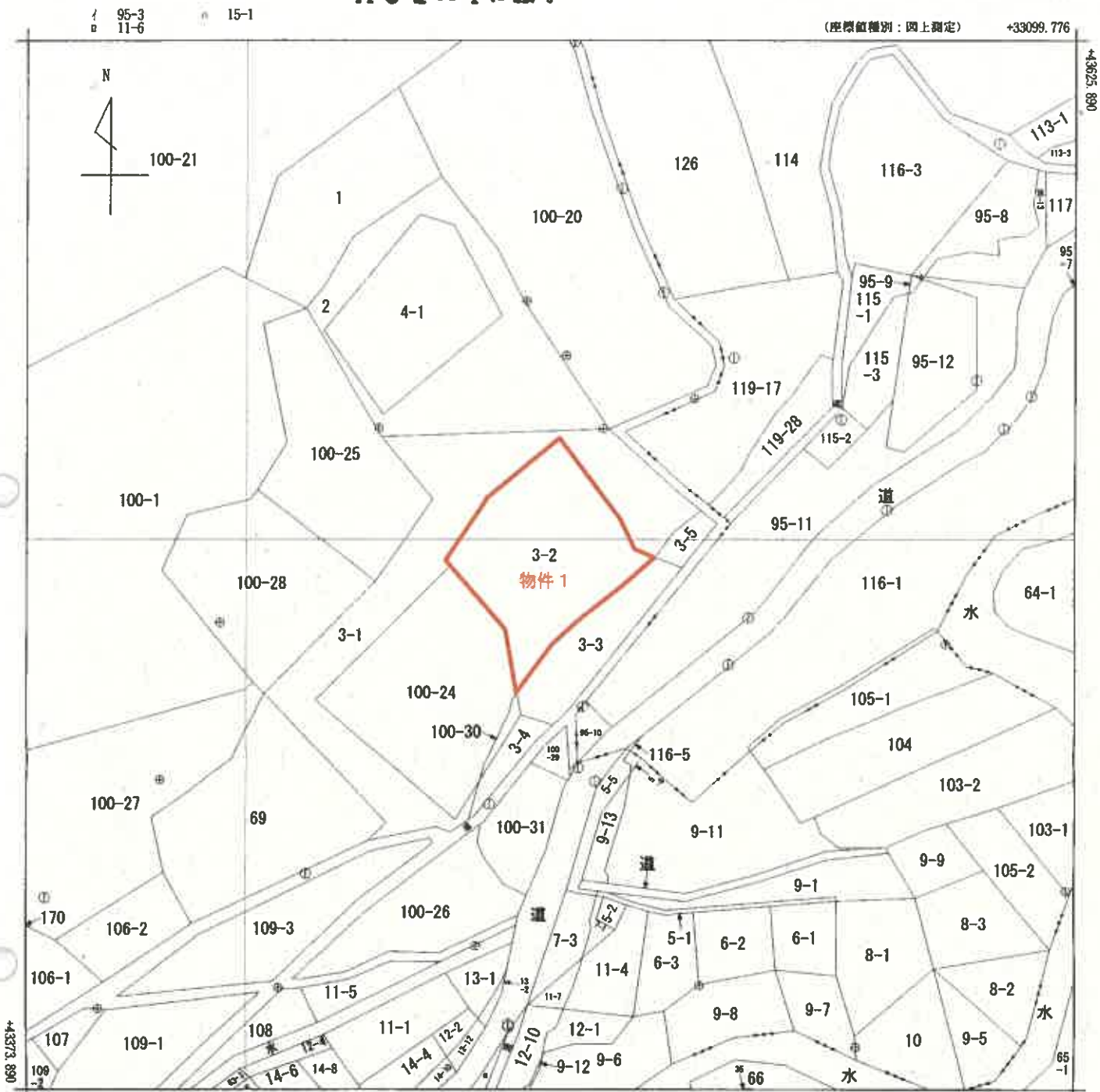
- 1 位置図（出所：国土地理院「地理院地図」）・・・1葉
- 2 法第14条第1項地図写・・・1葉



令和4年（ケ）第16号
附属資料
2. 法第14条第1項地図写

表示年月日 2022/06/30

A3をA4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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

大字袴田字元才

大字川守田
字南元才
大字川守田
字南元才
大字川守田
字南元才

請求部	所在	三戸郡三戸町大字袴田字元才				地番	3番2			
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙二	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41年12月				備付年月日(原図)			補記事項		