

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。

令和6年（ヌ）第28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綴られています。

- 1 現況調査報告書
- 2 現況調査報告書（補充）
- 3 評価書

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	701,000 560,800		140,200	11,218	0



物 件 目 録

1	所	在	十和田市大字藤島字藤島
	地	番	59番1
	地	目	宅地
	地	積	497.43平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 9 月 11 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】

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

【物件番号 1】

本件土地につき、売却対象外の建物（種類 居宅、構造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建、床面積 1 階約 122.61 平方メートル 2 階約 33.12 平方メートル）のために法定地上権が成立する。

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】

本件所有者を含む B の相続人が占有している。同相続人所有の売却対象外建物（種類 居宅、構造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建、床面積 1 階約 122.61 平方メートル 2 階約 33.12 平方メートル）が本件土地上に存在する。

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	十和田市大字藤島字藤島
	地	番	59番1
	地	目	宅地
	地	積	497.43平方メートル



令和 6 年（ヌ）第 28 号
令和 7 年 1 月 24 日受理
令和 7 年 2 月 26 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 | 十和田市大字藤島字藤島 |
| | 地 番 | 59番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 497.43平方メートル |

(2 枚目)

(目的外建物用 〈 単独 〉)

目的外建物の概況 (物件 1 関係)	
所 在	十和田市大字藤島字藤島 5 9 番 1
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床面積 (概略)	1 階約 112.61㎡ 2 階約 33.12㎡
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (B の相続人) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和 44 年ころ ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (B) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	目的外建物は固定資産税評価証明書によれば納税義務者又は所有者として B が記載されている。B は物件 1 土地の前々所有者であり、前所有者 C は B から相続により物件 1 土地を取得し、A は C から相続により取得している。現在目的外建物には A が居住し、固定資産税も A が負担していることなどを考慮すると目的外建物は A が相続により取得していると思われるが、相続関係につき判断できないことから所有者を B の相続人とした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

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)	1 物件1土地は相続により私が取得し、地上にあるB名義の未登記の目的外建 物に居住しています。物件1土地は私以外の者が使っている部分はありません。 2 目的外建物は私の祖父であるB名義のままとなっていますが、Bは既に死亡 しており、その私の父親である相続人Cも亡くなりました。市役所の納税義務 者、所有者はBのままとなっていますが税金は私が納めています。なお、物件 1土地に物置が設置されていますが、これもBのものです。

(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

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
7 年 1 月 27 日 (月) 8 : 40 - :	法務局八戸支局	土地建物登記事項証明書等受理
7 年 2 月 13 日 (木) 13 : 30 - 14 : 10	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。

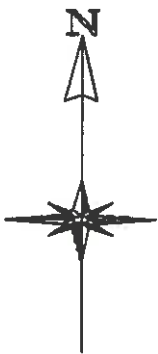
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

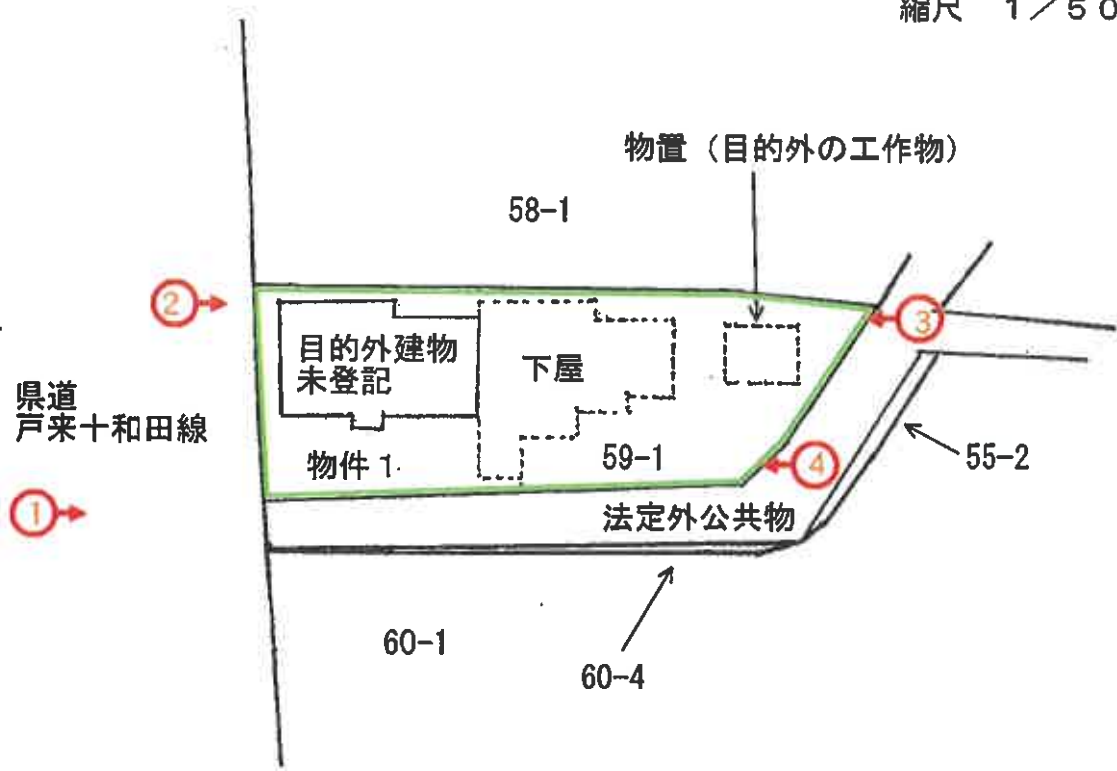
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図



縮尺 1 / 500



写真撮影地点



(3 枚目)

写真番号 1



写真番号 2



写真番号 3



写真番号 4



令和 6 年 (又) 第 28 号
令和 7 年 8 月 22 日受理
令和 7 年 9 月 5 日提出

現況調査報告書（補充）

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 十和田市大字藤島字藤島
地 番 59 番 1
地 目 宅地
地 積 497.43 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
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 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 ☒ 上記の者らが本土地上に、下記目的外建物を共有し、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）
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 前回の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

(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相続人 (債務者Aも含む)	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■A (所有者) ☐ ()) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 (Aを除くB相続人) ■所有権 (Aの持ち分)	
占有開始時期		平成20年 2月 3日	
最初の契約等	契約日	平成20年 2月 3日	
	期間	平成20年 2月 3日から ☐ 年 月 日まで 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	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ■その他の者 (B相続人)	
	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		■相続人の人数、氏名、共有持ち分の割合は正確には分からない。Aは共有者の1人でもある。	
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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件 1 関係)	
所 在	十和田市大字藤島字藤島59番地1
家 屋 番 号	■ない (未登記) □
種 類	■居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 □
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 (概 略)	1階約112.61平方メートル 2階約33.12平方メートル
所 有 者	□土地所有者 ■その他の者 (B相続人) □不明
建 築 時 期	■昭和44年ころ □不明
建 築 者	□現所有者 ■その他の者 (B) □不明
そ の 他 の 事 項	

(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
■ A (債務者)	(令和7年9月4日に聴取した) 1 私は本件債務者です。物件1は私の所有です。 2 物件1は元々祖父Bの所有でしたが、相続によりB－C（私の父）－A（私）と所有権が移りました。 3 物件1上の目的外建物ですが、昭和44年ころにBが建てたようです。その後平成9年にBが亡くなった際に登記されている物件1ほかの土地については遺産分割したそうです。しかし、目的外建物は未登記であったことを理由に遺産分割の話し合いから漏れてうやむやになったそうです。建物自体は先祖の仏様をみるためにCが住みました。 4 その後平成20年にCが亡くなったときにも、Bのときと同様に目的外建物は遺産分割の話し合いから漏れて有耶無耶のままです。今回は私が先祖の仏様をみるために私が住んでいるのです。 5 Bが亡くなった時既に祖母は死んでいました。子どもはCを含めて数人はいます。Cの子どもとして私を含めて兄弟姉妹3人います。 6 現在目的外建物の固定資産税は私が納めています。建物の維持管理もしています。 7 私としては目的外建物の正確な相続人の数や共有持ち分の割合は正確には分かりませんが、私も共有者の1人だと思っています。 8 物件1と目的外建物の占有権原ですが、私の持ち分は所有権で他の相続人については地代は貰っていませんので使用借でいいです。 9 目的外建物は私の持ち分は所有権で、それ以外の部分は無償で住んでいる形です。

(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 本件目的物件の状況は、前回の土地建物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2～4枚目記載のとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 8月28日 (木) 15:00-15:10	十和田市役所	目的外建物関係の資料申請
7年 9月 1日 (月) 13:30-13:40	当庁	現況調査期日通知
7年 9月 4日 (木) 15:30-16:30	物件所在地	現場確認、関係人から占有関係等聴取
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

副本

令和 6 年 (又) 第 28 号
令和 7 年 2月13日 現地調査
令和 7 年 3月 4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の評価額
金 701,000 円

上記評価額は、目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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 番 地 目 地 積	十和田市大字藤島字藤島 59番1 宅地 497.43m ²	同左 同左 同左 同左
番号	特 記 事 項		
	物件1に存する目的外建物(未登記)の概要は以下のとおりである。 所 在:十和田市大字藤島字藤島59番地1 種 類:居宅 構 造:木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 建 築 年:昭和44年頃 床 面 積:1階 約112.61m² 2階 約 33.12m² 計 145.73m² 所 有 者:Bの相続人		

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「下田」駅の西方・道路距離約16.7km (附属資料1位置図参照)	
付 近 の 状 況	物件を含む地域は、県道沿いに農家住宅が建ち並ぶ農家住宅地域である。	
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 指定なし 指定 70% 指定 200% なし なし
画 地 条 件	間口約14m・奥行約41m・地積497.43㎡のほぼ台形地。 前面道路との高低差:西側県道との接道付近が、県道より最大で約1m低い。	
接面道路の状況	西側約15m、県道(戸来十和田線)、舗装あり 建築基準法上: 第42条1項1号 南側約3~3.5m、法定外公共物(市が管理)、舗装あり 建築基準法上: 第42条2項 南側道路においては、セットバックを要する。 南東側約4~5m、法定外公共物(市が管理)、舗装あり 建築基準法上: 第42条1項3号	
土地の 利用状況等	Bの相続人が目的外建物を所有し、占有している。	

供給処理施設	上水道 あ り(敷地内に引き込みがあり接続している) ガス配管 な し 下水道 あ り(敷地内に引き込みがあり接続している)
特 記 事 項	1. 物置(目的外工作物)が設置されている。 2. 南側道路の南側の60番4、南東側道路の南東側の55番2は、いずれも十和田市が所有・管理している。 3. 下水道は、敷地内に引き込まれ、建物に接続しているが、雑排水のみ下水を使用しており、便所は汲み取り方式となっている。 4. 積雪で確認できなかったが、所有者への聴取によると物件内に古い井戸があり現在は使用されていないとのことである。 5. 洪水浸水想定区域(浸水深0.5m未満)

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格(物件1)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	9,600	0.86	497.43	(1-0.35)	2,669,000

〔 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)

地価調査基準地 十和田(県)ー7

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$5,800\text{円}/\text{㎡} \times \frac{98.9}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{60} \div 9,600\text{円}/\text{㎡}$$

◇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: なし

◇地域格差: 街路条件ー6.5%(幅員ー5.5%、系統連続性ー1%)

交通接近条件ー24%(市中心部への接近性ー10%、商業施設への接近性
ー14%)

環境条件ー15%(居住環境)

各条件ごとの相乗積(各細項目総和)

イ 個別格差: 画地条件ー14%(三方路+4%、方位+1%、規模ー10%、形状ー5%、要セ
ットバックー4%)

ウ 地積: 登記数量による

エ 建付減価: 建物と敷地との適応の状態等を考慮して査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、目的外建物のための土地利用権等価格を控除し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等 の及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	2, 669, 000	1. 00	0. 25	法定地上権	667, 000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲： 物件1の全範囲とした。

ウ 土地利用権等割合： 土地利用権を法定地上権と判定し、法定地上権割合を本件建付地価格の25%と判断した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) 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	2, 669, 000	-667, 000		(1-0.5)	(1-0.30)	701, 000

ウ 占有減価修正： 減価なし

エ 市場性修正： 用途指定がない農家住宅地域で地縁性が強く、市場への参入者が限られること、目的外建物が存することによる市場性の減退を考慮した。

オ 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。

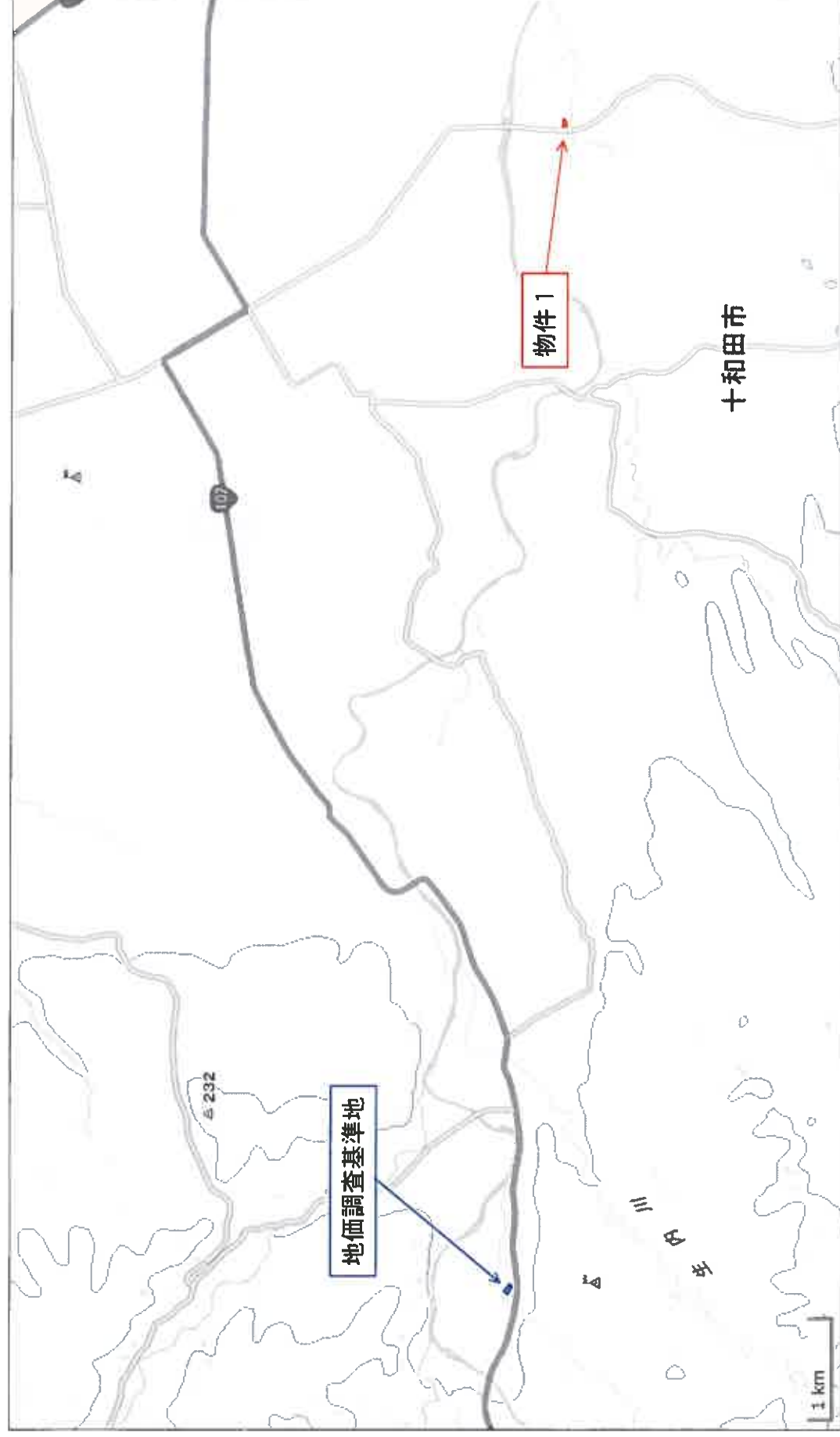
第6 参考価格資料

地価調査価格 十和田(県)ー7
所 在: 十和田市大字奥瀬字小沢口52番2
価 格: 5,800円/㎡
位 置: 青い森鉄道「向山」駅から西方へ道路距離で約27kmに位置する。
価 格 時 点: 令和6年7月1日
地 積: 487㎡
供給処理施設: 上水道、下水道
接 面 街 路: 南東側5m市道に接面
用 途 指 定 等: 都市計画区域外
地 域 の 概 要: 一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図(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
- 3 建物配置図 ……1葉

以 上



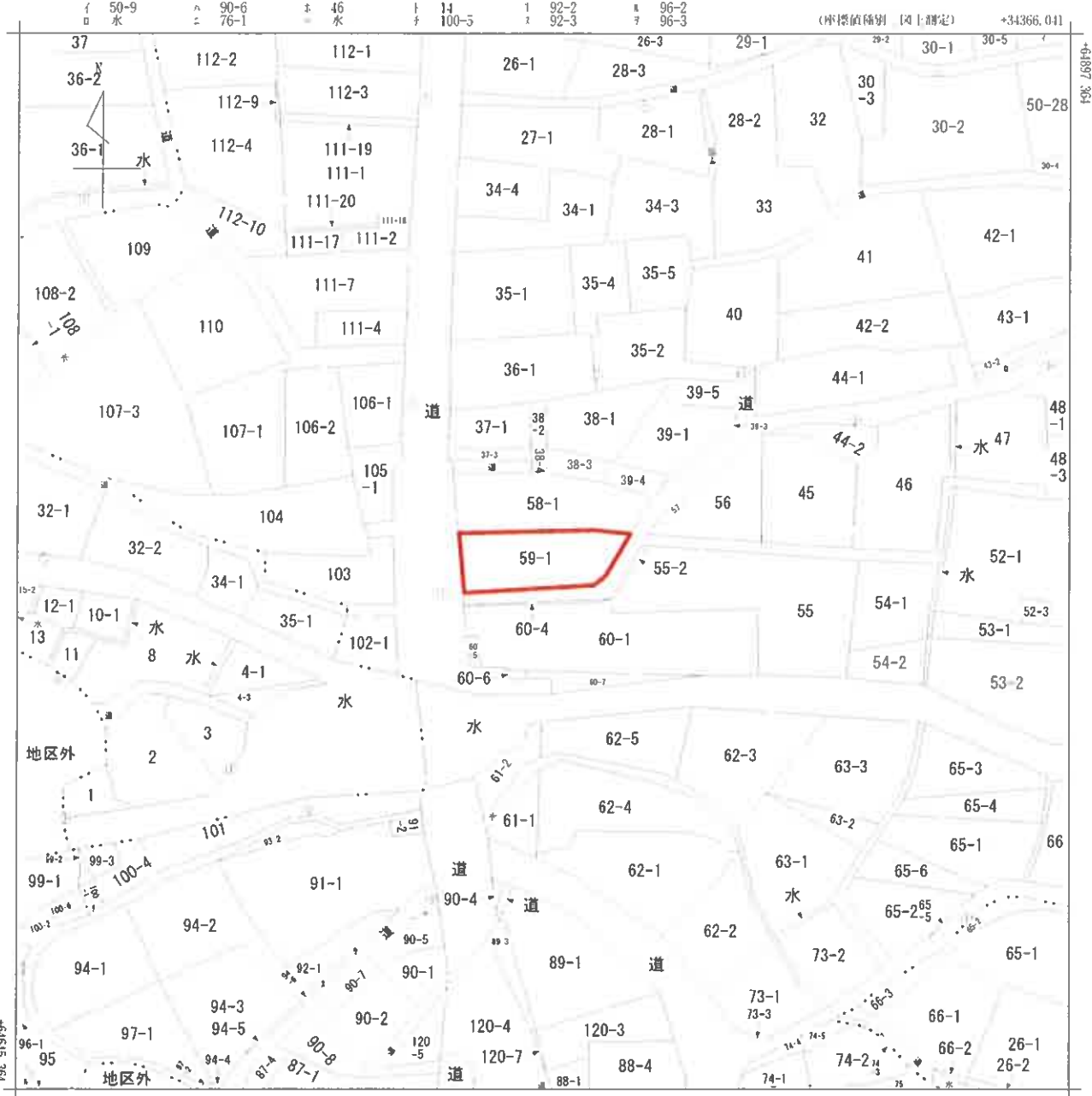
十和田市

物件1

地価調査基準地

1 km

表示年月日：2025/02/14



(注) 国土地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。

大字藤島字中道
大字藤島字藤島
大字藤島字前田
大字藤島字中道

請求部	所在	十和田市大字藤島字藤島					地番	59番1		
出力縮 力尺	1/1000	精度区	乙	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10月				備付年月日 (原図)	昭和54年5月1日		補記事項		



縮尺 1/500

