

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 18 日

青森地方裁判所第 2 民事部

裁判所書記官 内空閑 英 敏

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 10 月 7 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 10 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 16 日 午前 10 時 00 分 場 所 青森地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 11 月 5 日 午前 9 時 50 分 場 所 青森地方裁判所第 2 民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 10 月 17 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 10 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 9 月 18 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
5	1,037,000 829,600		207,400	60,211	0

物 件 目 録

5	所	在	青森市大字雲谷字山吹
	地	番	1 6 1 番 1
	地	目	雑種地
	地	積	3 5 0 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6 年 6 月 19 日

青森地方裁判所第 2 民事部

裁判所書記官 内空閑 英 敏

1 不動産の表示

【物件番号 5】

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 5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 5】

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 5】

隣地（地番 1 6 6 番 1）との境界が不明確である。

《 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」をご覧ください。
- 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

5	所	在	青森市大字雲谷字山吹
	地	番	1 6 1 番 1
	地	目	雑種地
	地	積	3 5 0 0 平方メートル



令和 6年(ケ)第 2号
令和 6年 2月15日受理
令和 6年 4月30日提出

現況調査報告書

(物 件 5)

青森地方裁判所

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

5	所	在	青森市大字雲谷字山吹
	地	番	1 6 1 番 1
	地	目	雑種地
	地	積	3 5 0 0 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 5
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☒ 雑種地(物件 5) ☐ 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）
土地建物の位置関係	☐ 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

そ の 他 の 事 項

- 1 本件目的物件 5 が南西側で接面する道路（161－5、1 6 7）は市道である。
- 2 物件 5 は南西端が窪地となっている。北東側に向けて緩い下り斜面となっている。
- 3 物件 5 北東側隣地（166－1）との境界は判然としない。

(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
■ B (債務者兼所有者会社代表者兼所有者)	(令和6年2月26日に聴取した) 1 私は本件債務者兼所有者田中建築工業㈱の代表者であるとともに個人的にも物件所有者です。 2 本件目的物件1、2、5はAの所有です。物件3は私の所有です。物件4は田中建築工業㈱の所有です。
■ B	(令和6年3月13日に聴取した) 1 物件1と2は一帯利用しています。 2 物件3は私所有の作業所です。物件内には私と田中建築工業㈱の動産が混在しています。田中建築工業㈱には賃料はありません。無償です。 3 物件4は田中建築工業㈱の事務所として利用しています。 4 物件2上にある未登記の倉庫は私の所有です。平成元年頃建てたと記憶しています。倉庫内は私と田中建築工業㈱の動産類が混在しています。田中建築工業㈱の賃料はありません。無償です。この未登記の倉庫は物件3の倉庫として利用しています。 5 物件1、2、5の各土地はAの所有です。物件3と物件4の各建物につき地代はありません。いずれも無償です。 6 物件2と物件5はまだ雪がかなり積もっており、土地の状況や隣地との境界を調査するのは無理があります。
■ B	(令和6年4月17日に聴取した) 1 物件5は元々広大な土地でしたが、分筆を繰り返し現在の面積になりました。 2 物件5は、以前隣接する土地(161-17、161-16)とともに野球グラウンドに造成していました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件目的物件 5 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 5 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。

(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
6年 2月16日 (金) 9:00- 9:20	青森地方法務局	土地建物全部事項証明書等交付申請同受領
6年 2月26日 (月) 13:30-13:50	物件所在地	現場確認、写真撮影、関係人から占有関係等聴取
6年 2月26日 (月) : - :	当庁	現況調査期日通知
6年 3月 1日 (金) 9:30- 9:40	青森市役所資産税課	担当者から地上建物関係等聴取
6年 3月13日 (水) 13:30-15:30	物件所在地	写真撮影、間取り等調査、簡易計測、関係人から占有関係等聴取、評価人同行
6年 4月17日 (水) 15:00-16:10	物件所在地	写真撮影、簡易計測、関係人から占有関係等聴取、評価人同行
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

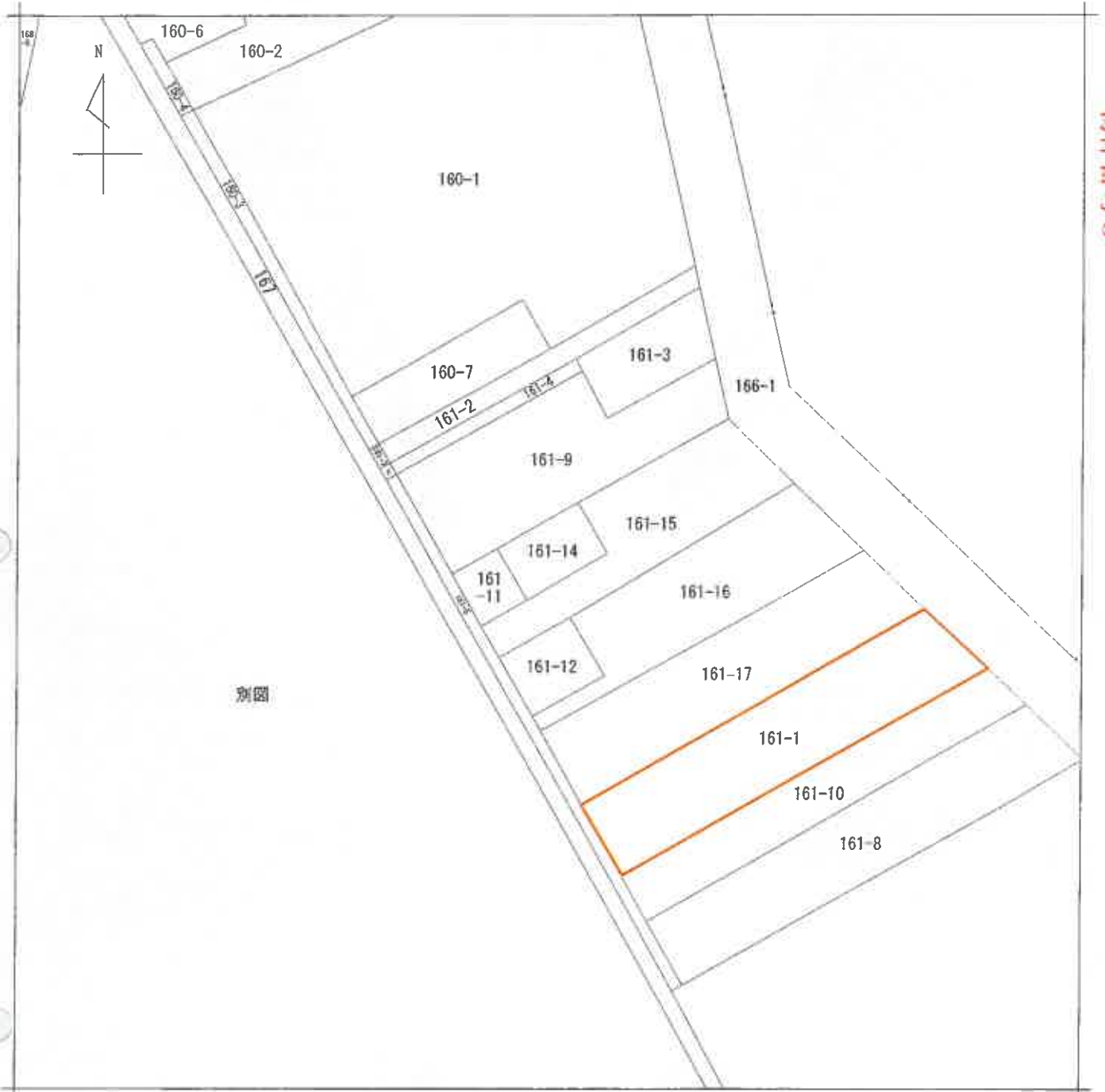
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

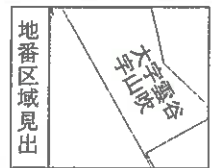
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 大字雲谷字山吹

請求部	所在	青森市大字雲谷字山吹				地番	161番14			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年2月16日
青森地方法務局

A3をA4に縮小

請求番号：2-1

登記宣

(1/1)

公用

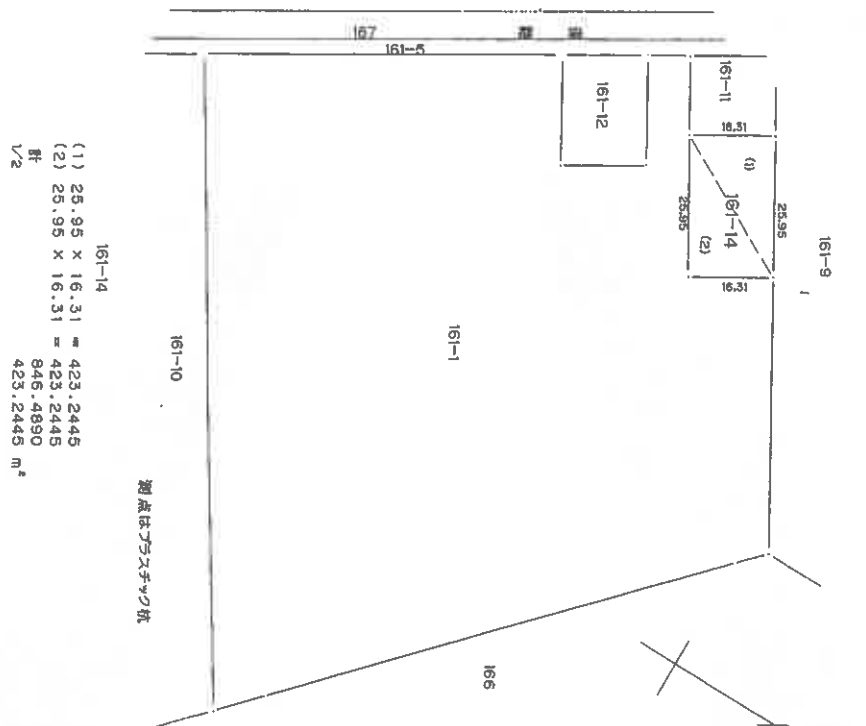
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年2月16日 青森地方方法務局

時 間

065096

地 番	161-14	地 積 測 量 図
土地の所在	臂森市大字雲谷字山吹	

地積測量図



測点はプラスチック杭

	161-14	
(1)	25.95 x 16.31	= 423.2445
(2)	25.95 x 16.31	= 423.2445
計		846.4890
1/2		423.2445 m ²

$$161-1$$

$$10793.4579 - 423.2445 \approx 10370.2134 \text{ m}^2$$

(等时和)

A3をA4に縮小

製作

申請人

$$\frac{1}{1000}$$

登記年月日：平成13年7月2日

物件番号 5

065097

地番 161-1
161-15, 161-16
161-17

地積測量図

土地の所在 青森市大寺薬谷字山吹

A3をA4に縮小

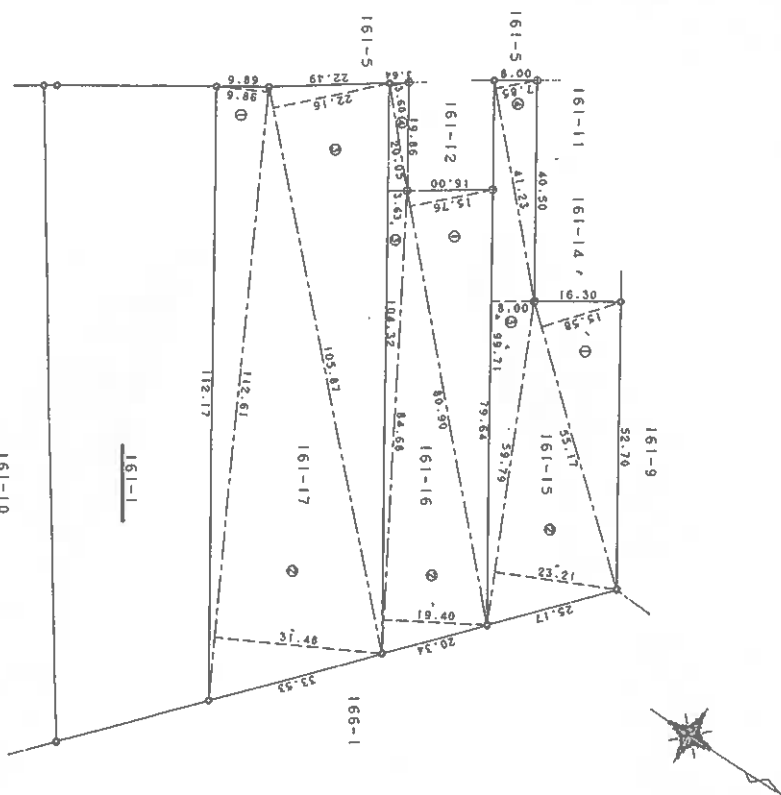
三 製 求 積 表

地番 ① 161-15			
NO.	底 辺	高 さ	積 算 積
1	55.17	15.58	859.548600
2	59.79	23.21	1387.725300
3	99.71	8.00	797.680000
4	41.23	7.85	323.655500
		包 囲 積	3568.610000
		地 積	1684.3050000 ㎡

地番 ② 161-16			
NO.	底 辺	高 さ	積 算 積
1	80.90	15.76	1274.984000
2	84.68	19.40	1642.792000
3	104.32	3.63	378.681600
4	20.05	3.60	72.180000
		包 囲 積	3568.637600
		地 積	1684.3188000 ㎡

地番 ③ 161-17			
NO.	底 辺	高 さ	積 算 積
1	112.61	9.86	1110.334600
2	112.61	31.48	3544.962800
3	105.87	22.16	2346.079200
		包 囲 積	7001.376600
		地 積	3500.6883000 ㎡

所在地番 ④ 161-1			
公 積	10370.21340	機 算 積	6865.3121000
		地 積	3500.9013000 ㎡



境界線の種類
-田- コンクリート杭
-○- プラスチック杭

(長線計)

作製者

申請人

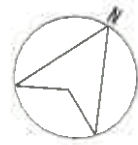
縮尺

1 / 1000

平成13.7.2

土地位置関係図

物件番号5



S=1:1,000



凡例 ♂ 撮影地点・方向

写真番号 1



本件目的物件 5 の状況

写真番号 2

物件 5

161-10



道路 (161-5)

道路 (167)

写真番号 3



物件 5 上の窪地

写真番号 4



物件 5 から北東側隣地 (166-1) 方向

副本

令和 6 年 (ケ) 第 2 号
令和 6 年 4 月 17 日 現地調査
令和 6 年 5 月 7 日 評 価

青森地方裁判所 第2民事部 御中

評 価 書

物件5

評価人 不動産鑑定士

青田淳一

第1 評価額

物件5(土地)	金4, 802, 000円
---------	---------------

- 1 評価額は、物件5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
5	所 在 地 番 地 目 地 積	青森市大字雲谷字山吹 161番1 雑種地 3500㎡	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5)

位 置 ・ 交 通	JR奥羽本線青森駅の南方・道路距離約12km (附属資料1位置図参照)	
付 近 の 状 況	物件1－4を含む地域は、青森市中心市街地南方の雲谷地区に、住宅等が散在する調区内の住宅地域である。	
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	市街化調整区域 未指定 指定 50% 指定 80% なし 文化財保護法上の埋蔵文化財包蔵地 (雲谷山吹(1))
面 地 条 件	間口約32m・奥行約122m(最大)・地積3,500㎡の略長方形地。市管理道に近い部分に窪地がある外、北東端部分に崖地を含んでいる。	
接面道路の状況	南西側8m、市管理道、舗装(有) 建築基準法上: 法第42条1項3号(既存道路)	

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。
供 給 処 理 施 設	上水道 な し（引込可） ガス配管 な し 下水道 な し（引込可）
特 記 事 項	物件5土地は市街化調整区域内であり、原則として建物の建築はできない。

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
5	2,800	0.70	3500	1.00	1.00	(1-0.30)	4,802,000

〔 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：目的物件に類似する地価公示標準地及び地価調査基準地の設定がないため、周辺の取引事例等を参考として上記のとおり求めた。

イ 個別格差：画地条件(崖地・窪地)－30%

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

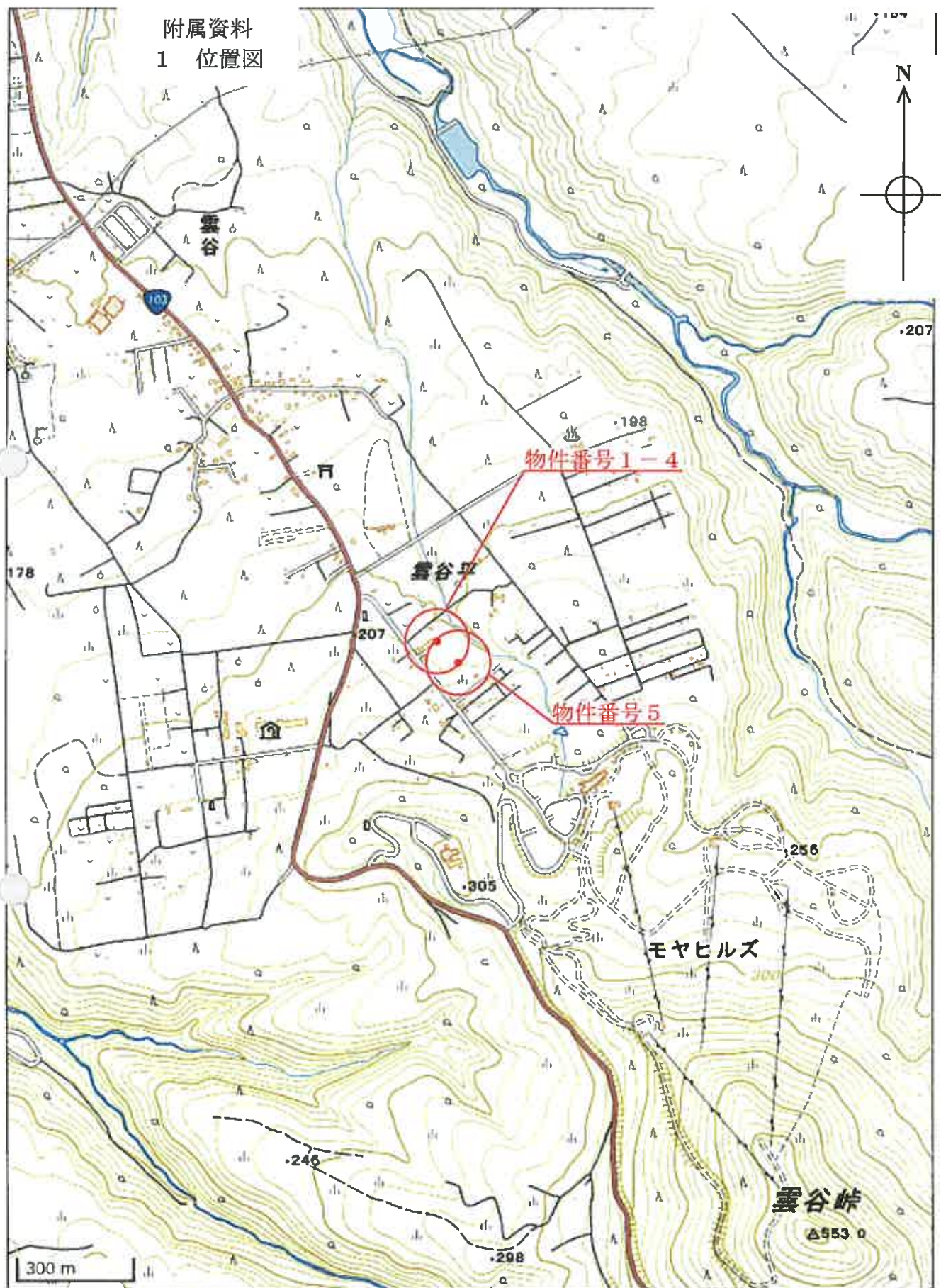
カ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 附属資料の表示

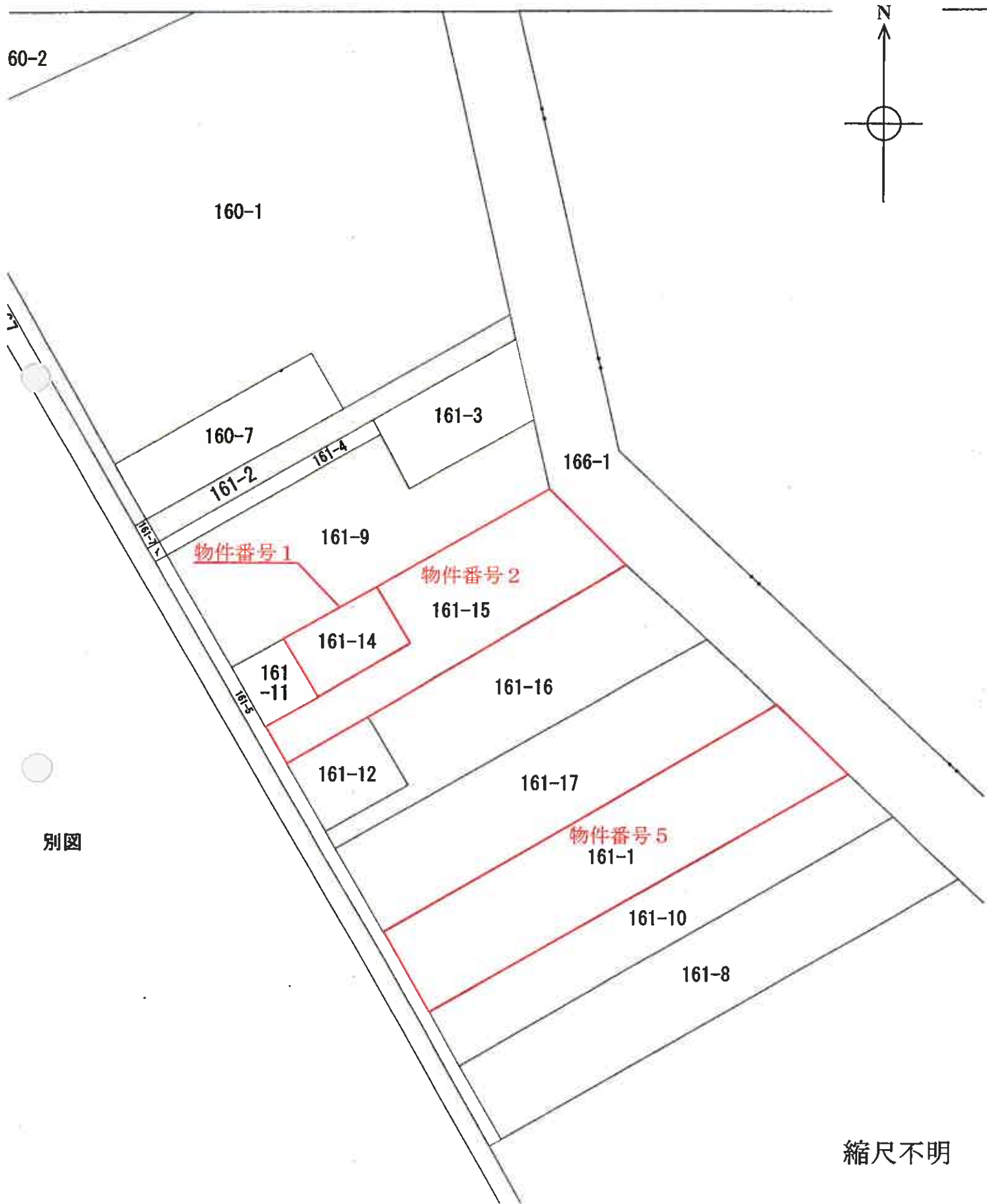
- | | | | |
|---|---------------------|-----|-----|
| 1 | 位置図（出所：国土地理院ウェブサイト） | ・・・ | 1 葉 |
| 2 | 公図写 | ・・・ | 1 葉 |
| 3 | 地積測量図写 | ・・・ | 1 葉 |

以 上

附属資料
1 位置図



附属資料
2 公図写



別図

令和6年3月4日

附属資料
3 地積測量図写

065097

161-1

161-15, 161-16
161-17

地積測量図

所在地
高松市大字豊谷字山吹

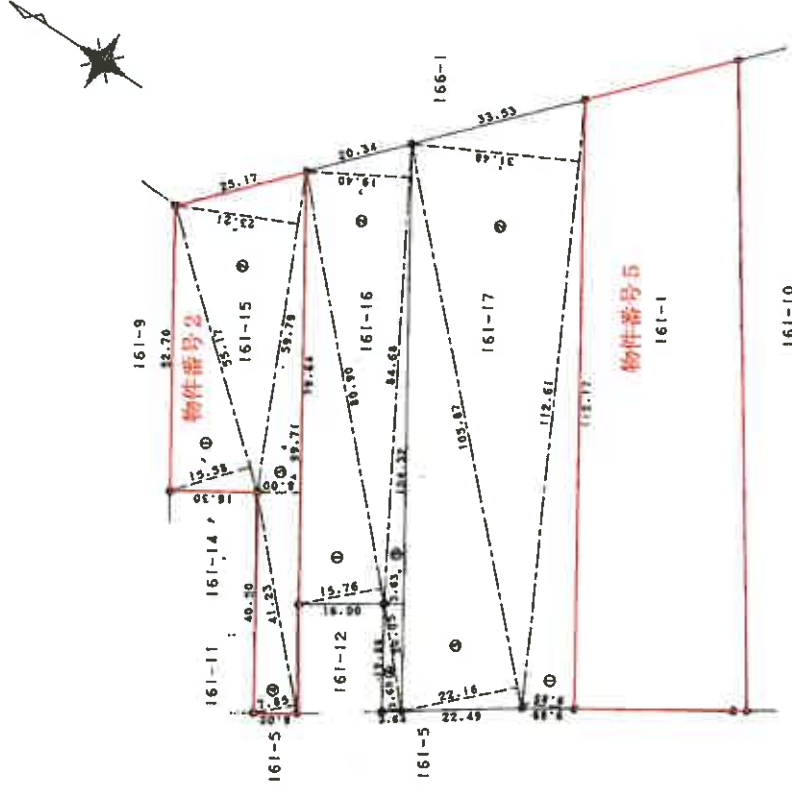
三 測量結果

地番 ④ 161-15			
NO.	座 辺	高 さ	価 値 額
1	55.17	15.58	859.548600
2	59.79	23.21	1387.725900
3	99.71	8.00	797.680000
4	41.23	7.85	323.655300
		価 値 額	3368.610000
		地 積 額	1684.3050000
		地 積 額	1684.30
m ²			

地番 ① 161-16			
NO.	座 辺	高 さ	価 値 額
1	80.90	15.76	1274.984000
2	84.68	19.40	1642.792000
3	104.32	3.63	378.681600
4	20.05	3.60	72.180000
		価 値 額	3368.637600
		地 積 額	1684.3188000
		地 積 額	1684.31
m ²			

地番 ② 161-17			
NO.	座 辺	高 さ	価 値 額
1	112.61	9.86	1110.334600
2	112.61	31.48	3544.962800
3	105.87	22.16	2346.079200
		価 値 額	7001.376600
		地 積 額	3500.6883000
		地 積 額	3500.68
m ²			

地番 ③ 161-1			
公 簿	10370.21340	地 積 額	6869.3121000
		地 積 額	3500.9013000
		地 積 額	3500.90
m ²			



境界線の距離
- 母 - コンクリート杭
- 子 - フラスチック杭

A3用紙をA4用紙に縮小しています

作製者

申請人

縮尺 1/1000

平成13.7.2