

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月23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11月11日 午前 8時30分から 令和 7年11月18日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月20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12月10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11月21日 午前 8時30分から 令和 7年11月25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23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）
6	353,000 282,400		70,600	95	0

物 件 目 録

6 所 在 青森県つがる市木造菰樋若草

地 番 8 番 1

地 目 田

地 積 2 3 7 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

物 件 明 細 書

令和 7年 5月15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6】

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6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号6】

土地改良事業で賦課金の徴収が予定されている。

《 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

6 所 在 青森県つがる市木造菰樋若草

地 番 8 番 1

地 目 田

地 積 2 3 7 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



令和 6 年（ケ）第 4 1 号
令和 6 年 1 0 月 3 日 受理
令和 6 年 1 1 月 2 6 日 提出
（評価人 工 藤 美 佐 緒）

現 況 調 査 報 告 書

（物件 6）

青森地方裁判所

金 岡 隆（印）

（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

6	所	在	青森県つがる市木造菰樋若草
	地	番	8 番 1
	地	目	田
	地	積	2 3 7 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 6				
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☒ 雑種地 (物件 6) ☐ 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 ☒ 上記の者が雑種地として所有し、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	☒ 本物件につき、一般賦課金が課されており、西津軽土地改良区による令和6年度の一般賦課金等の状況は次のとおりである。 1 賦課金額 853 円 2 滞納の有無 なし。				
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 (所有者)	(令和6年10月23日に聴取した。) 1 本物件の取得時期等については、公簿記載のとおりだと思います。 2 本物件は、訳あって譲り受けた土地なので、これまで作付けをしたということはありません。 3 雑草が伸びると刈る程度です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

執 行 官 の 意 見

- 本件については、当職及び評価人工藤美佐緒の調査結果並びに関係人の陳述等に照らし、二、三枚目のとおりであるとする。

(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
6 年 10 月 4 日 (金) : - :	つがる市役所	民事執行法第 5 7 条第 4 項請求
6 年 10 月 7 日 (月) : - :	青森地方法務局	土地建物登記事項証明書等請求、同受領
6 年 10 月 7 日 (月) : - :	所有者住所地	現況調査期日等通知書送付
6 年 10 月 10 日 (木) 10 : 50 - 11 : 30	物件 5 ～ 1 4 所在地	現場確認、写真撮影、簡易計測
6 年 10 月 23 日 (水) 9 : 45 - 11 : 20	物件 1 ～ 4, 1 3	現場確認、写真撮影、簡易計測、間取等調査、関係人から占有関係等聴取、評価人同行
6 年 10 月 25 日 (金) 9 : 40 - 11 : 35	物件 1 ～ 4 → 物件 5 → 物件 6 ～ 1 4 → 西津軽土地改良区	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、賦課金額等調査
6 年 10 月 30 日 (水) 15 : 00 - 15 : 05	A	占有関係、建築年等照会 (電話)

(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

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
6 年 11 月 1 日 (金) 12 : 10 - 12 : 15	A	物件 2 の占有関係等聴取 (電話)
6 年 11 月 7 日 (木) 11 : 40 - 12 : 05	物件 5 ～ 1 4	目的外建物等調査
6 年 11 月 8 日 (金) 9 : 45 - 9 : 50	債務者破産管財人	占有関係等聴取 (電話)
6 年 11 月 8 日 (金) 12 : 40 - 13 : 15	青森地方法務局五所川原 支局	移記閉鎖登記簿謄本請求
6 年 11 月 8 日 (金) 14 : 00 - 14 : 30	物件 1 ～ 4	占有関係等聴取
6 年 11 月 8 日 (金) 15 : 00 - 15 : 10	青森地方法務局五所川原 支局	移記閉鎖登記簿謄本受領
6 年 11 月 12 日 (火) 15 : 20 - 15 : 25	A	目的外建物等について電話照会
6 年 11 月 20 日 (水) 13 : 00 - 13 : 20	つがる市役所 土木課	占用許可等の有無について訪問照会
6 年 11 月 22 日 (金) 11 : 42 - 11 : 45	同上	上記照会に対する回答 (電話)
年 月 日 () : - :		

(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 6

令和 6 年（ケ）第 41 号

令和 6 年10月23日 現地調査

令和 6 年12月 6 日 評 価

青森地方裁判所第2民事部 御中

評 価 書
(物件 6)

評価人 不動産鑑定士

三 藤 美 坂 純

印

第1 評 価 額

物件6(土地)	金 353,000 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
6	所 在 地 番 地 目 地 積	つがる市木造菰槌若草 8 番 1 田 237 m ²	同 左 同 左 雑 種 地 同 左
特 記 事 項			
農業委員会からは農地ではないとの回答あり。 但し、西津軽土地改良区による一般賦課金（令和 6 年度 853 円）が課されている。これまでに滞納はない。			

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 6)

位 置 ・ 交 通	J R 五能線「木造」駅の北西方約 7.9 k m (道路距離) (附属資料 1 位置図参照)	
付 近 の 状 況	つがる市中心市街地北西方郊外，幹線道路沿いに事業所，農地等が見られる地域である。地域内に特別の経済的変動要因はなく，今後とも現状程度で推移すると予測する。	
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 指定建蔽率 指定容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域外 — — — — 特になし
画 地 条 件	間口約 29m，奥行約 13mの不整形地 地 積 237 m ² (登記地積) 接面道路とほぼ等高な平坦地 (北西向き中間画地)。	
接 面 道 路	有効幅員約 7m 県道 舗装有 ※都市計画区域外にあり，建築基準法の道路に関する規定の適用なし。	
土地の利用状況	土地所有者が，更地として所有し占有している。	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	なし なし なし
特 記 事 項	特になし	

第5 評価額算出の過程

当該地域の地価水準を考量し、対象近隣地域に於ける標準的画地の標準価格を査定し、次に目的土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/m ²) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (m ²) 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
6	2,800	0.95	237		(1-0.20)	(1-0.30)	353,000

(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 (公示価格等からの規準)

地価調査 つがる(県)ー8

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 4,050 \text{ 円/m}^2 & \times 99.4/100 & \times 100/100 & \times 100/145 & \div 2,800 \text{ 円/m}^2 \end{array}$$

- ◇ 時 点 修 正 : 公示価格等の価格時点から本件の価格時点までの推定変動率である。
- ◇ 標準化補正 : 標準的
- ◇ 地 域 格 差 : 街路条件+3% (幅員), 環境条件+41% (住環境, 公共下水道あり)
……以上, 相乗積による。

イ 個 別 格 差 : 画地条件▲5% (形状)

ウ 地 積 : 登記数量

エ 占有減価修正 : なし

オ 市場性修正 : 地縁性の強い地域であり、現経済環境下における当該地域の不動産の需給動向を勘案した。

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 採用した公示地等の概要

地価調査基準地（つがる（県）-8）

所在・地番：つがる市稲垣町吉出鴨泊 11 番 1

価 格：4,050 円／ m^2

位 置：JR 五能線「五所川原」駅の北西方道路距離約 13 km 先に位置する。

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：723 m^2

供給処理施設：水道，下水

接 面 街 路：北側約 11m 舗装県道に接面

用 途 指 定 等：都市計画区域外

地 域 の 概 要：農家住宅に農業関連施設等も介在する県道沿いの農家住宅地域

第 7 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. | 法第 14 条第 1 項地図写 | 1 葉 |

以 上



令和 6 年 (ケ) 第 41 号
 附 属 資 料
 2. 法第14条第1項地図写

所在：つがる市菰槌若草

