

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）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
8～10, 14	2,946,000 2,356,800	一括	589,200	24,799	0
8	2,572,000				
9	157,000				
10	167,000				
14	50,000				

物 件 目 録

8 所 在 青森県つがる市木造菰槌若草
 地 番 8 番 2
 地 目 雑種地
 地 積 3 1 9 8 平方メートル

9 所 在 青森県つがる市木造菰槌若草
 地 番 2 5 番 1
 地 目 田
 地 積 1 7 1 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

1 0 所 在 青森県つがる市木造菰槌若草
 地 番 2 6 番 2
 地 目 田
 地 積 1 8 1 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

1 4 所 在 青森県つがる市木造菰槌若草
 地 番 7 6 番
 地 目 用悪水路
 地 積 5 5 平方メートル

物 件 目 録

(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8～10, 14】

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8】

本件土地の一部につき、別紙売却対象外物件目録記載の建物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8～10, 14】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号8】

本件土地の一部を本件債務者がプレハブ物置を設置し占有している。

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

- | | | | |
|----|------|---|----------------|
| 8 | 所 | 在 | 青森県つがる市木造菰樋若草 |
| | 地 | 番 | 8 番 2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 3 1 9 8 平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 青森県つがる市木造菰樋若草 |
| | 地 | 番 | 2 5 番 1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 1 7 1 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| 10 | 所 | 在 | 青森県つがる市木造菰樋若草 |
| | 地 | 番 | 2 6 番 2 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 1 8 1 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| 14 | 所 | 在 | 青森県つがる市木造菰樋若草 |
| | 地 | 番 | 7 6 番 |
| | 地 | 目 | 用悪水路 |
| | 地 | 積 | 5 5 平方メートル |



物 件 目 録

(現況)

地 目 雑種地



売却対象外物件目録

(未登記)

所 在 青森県つがる市木造菰槌若草8番地2

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約209.50平方メートル

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8～10,14）

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

8	所	在	青森県つがる市木造菰槌若草
	地	番	8 番 2
	地	目	雑種地
	地	積	3 1 9 8 平方メートル
9	所	在	青森県つがる市木造菰槌若草
	地	番	2 5 番 1
	地	目	田
	地	積	1 7 1 平方メートル
1 0	所	在	青森県つがる市木造菰槌若草
	地	番	2 6 番 2
	地	目	田
	地	積	1 8 1 平方メートル
1 4	所	在	青森県つがる市木造菰槌若草
	地	番	7 6 番
	地	目	用悪水路
	地	積	5 5 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 8 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ プレハブ式建物使用部分	
占有者		☒ 債務者 ☐	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■ 関係人 (☒ A (破産会社代表者兼所有者)) の陳述			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成 16 年 ころ	
最初の契約日	(不明) 年 月 日		
契約等	期 間	平成 16 年 ころから ☐ 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	
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 0 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

(目的外建物用 〈 单独 〉)

目的外建物の概況（物件 8～10，14）

所	在	つがる市木造菰槌若草8番2					
家屋番号	☒ ない（未登記） ☐						
種類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 倉庫						
構造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建						
床面積（概略）	約 209.50 m ²						
所有者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明						
建築時期	☒ 平成 16 年ころ ☐ 不明						
建築者	☒ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 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	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ A (破産会社代表者兼所有者)	(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 目的外建物を建築して20年以上にはなるように思います。 3 目的外建物は、私個人所有の建物です。 4 目的外建物の南側にあるプレハブ式建物は、私が代表を務める株式会社丸工建設（以下「破産会社」という。）所有の建物で、もう20年以上にもなるものだと思います。 5 本物件について、私個人と破産会社との間に賃貸借関係はありません。 6 公図上西側にある水路について、現状では見当たりませんが、私が埋めたということはありません。 7 公図上東側の水路については、当時の町長の了解を得て、水路を付け替えたものと記憶しています。
■ 同上	(令和6年11月8日に聴取した。) 8 プレハブ式建物は、基礎はなく置いているだけで、道具入れ（物置）として使用しているもので、作業現場に運んで行って使用していたものです。 9 本物件上で使用している水は、南西側の破産会社所有のつがる市木造菰槌三好野5番2土地から引いて来て使用しているものです。
■ つがる市役所 土木課	(令和6年11月22日に電話で聴取した。) 1 本物件にかかわる水路（法定外公共物）について、所有者Aからの占用許可等の申請はありません。 2 本物件にかかわる水路（法定外公共物）については、占用許可等の申請のないことから、場合によっては原状回復義務を課せざるを得ない場合も考えられますので、前記水路（法定外公共物）の使用等については、買受希望者等において当課にお問合せください。

(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

- 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、2～5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

(特記事項)

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。

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。

休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(7枚目)

(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

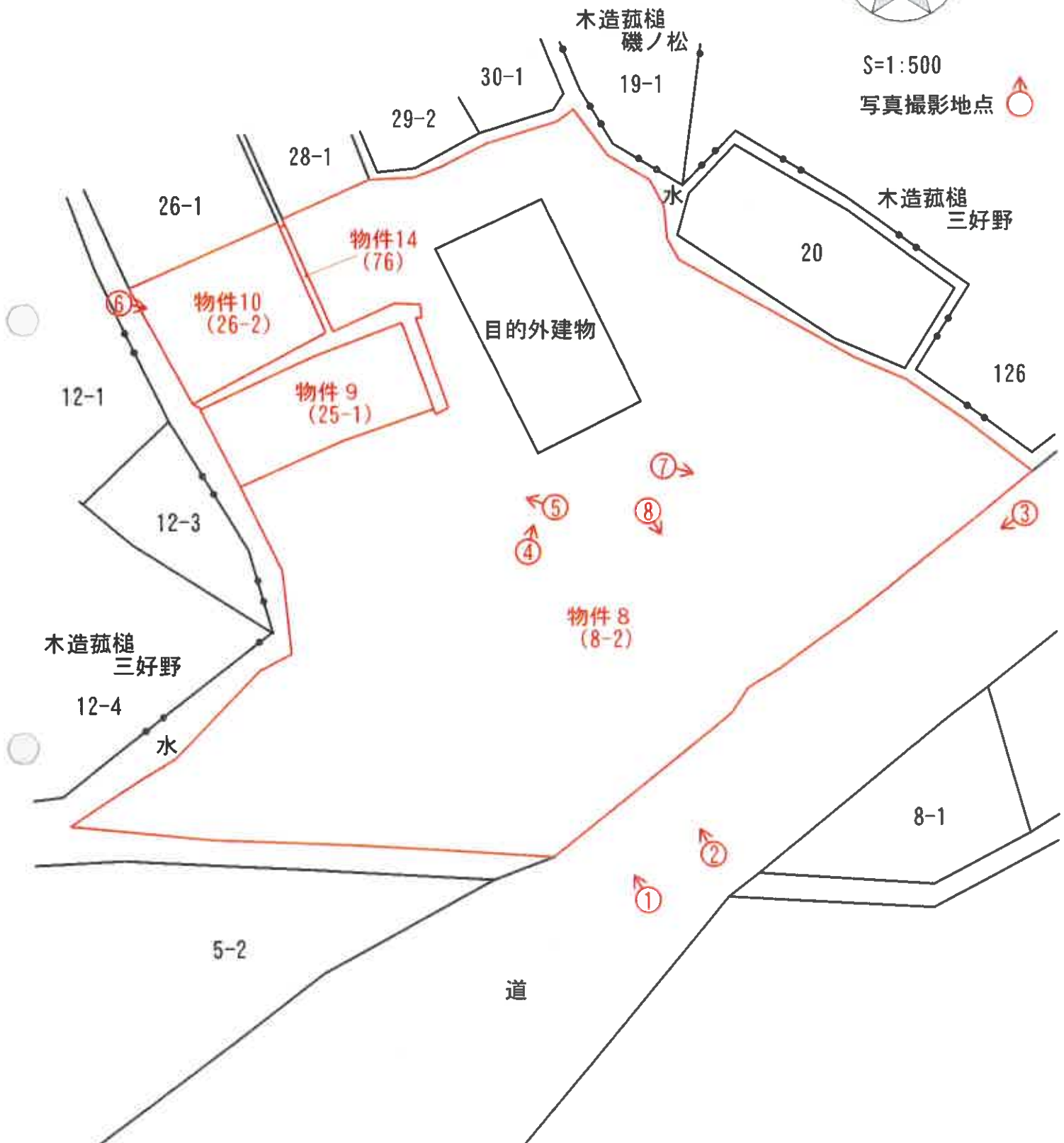
A3をA4に縮小

土地建物位置関係図



S=1:500

写真撮影地点



写真番号 1



物件 8～10, 14

写真番号 2



目的外建物

物件 8～10, 14

写真番号 3



物件 8～10, 14

写真番号 4



目的外建物

物件 8～10, 14

写真番号 5



物件 8～10, 14

写真番号 6



目的外建物

物件 8～10, 14

写真番号7



物件8～10, 14

工作物（動産）

写真番号8



プレハブ式建物（動産）

物件8～10, 14

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 8 ～ 10, 14)

評価人 不動産鑑定士

三 藤 美 紀 印

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 2,946,000 円	
内 訳 価 格	
物件8(土地)	金 2,572,000 円
物件9(土地)	金 157,000 円
物件10(土地)	金 167,000 円
物件14(土地)	金 50,000 円

- 1 一括価格は、物件 8～10, 14 の各不動産について、一括売却（民事執行法 61 条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件 8 の内訳価格は、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。
- 4 複数の土地が一体となり構成されている土地の内訳価格としての各土地の単価は、一括価格の単価を採用する方法による。

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
8	所 在 地 番 地 目 地 積	つがる市木造菰槌若草 8 番 2 雑種地 3,198 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
9	所 在 地 番 地 目 地 積	つがる市木造菰槌若草 25 番 1 田 171 m ²	同 左 同 左 雑 種 地 同 左
10	所 在 地 番 地 目 地 積	つがる市木造菰槌若草 26 番 2 田 181 m ²	同 左 同 左 雑 種 地 同 左
14	所 在 地 番 地 目 地 積	つがる市木造菰槌若草 76 番 用悪水路 55 m ²	同 左 同 左 雑 種 地 同 左
特 記 事 項			
本土地上には下記目的外建物がある。 所 在：つがる市菰槌若草 8 番地 2 家屋番号：なし（未登記） 種 類：倉庫 構 造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床 面 積：約 209.50 m²（概測） 所 有 者：土地所有者 建築時期：平成 16 年頃 建 築 者：現所有者			

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 8~10, 14 一体利用地)

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 59m, 奥行最長約 67mの不整形地 地 積 3,605 m ² (物件 8~10, 14 の登記地積合計) 接面道路とほぼ等高な平坦地 (南東向き中間画地)。	
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, 本土地上に前記目的外建物を所有し占有しているほか, 画地南側にその他の者(債務者)がプレハブ物置を設置している。占有権原は使用借権である。画地南側は坪庭となっている(附属資料 3 配置図参照)。	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	なし ※但し, 物件 5 土地から井戸水を引いている。 なし なし
特 記 事 項	特になし	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件 8～10, 14 一体利用地（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物 件 番 号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 修 正 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
8	2,800	0.67	3,198	—	5,999,000
9	2,800	0.67	171	—	321,000
10	2,800	0.67	181	—	340,000
14	2,800	0.67	55	—	103,000

(総額につき千円未満の端数金額は四捨五入，以下同じ)

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)－8

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 4,050 \text{ 円/㎡} & \times & 99.4/100 & \times & 100/100 & \times & 100/145 & \div & 2,800 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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▲33%（規模▲30%，形状▲5%の相乗積）

ウ 地 積：登記数量

エ 建 付 減 価：—

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に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

物件 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÷エ
8	5,999,000	0.50	0.25	法定地上権	750,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：建設関連の事業用の土地であり、目的外建物の種類、接道状況等を踏まえ物件 8 土地の約 50%と判定した。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、法定地上権価格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

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①エ) 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
8	5,999,000	-750,000		(1-0.30)	(1-0.30)	2,572,000
9	321,000	0		(1-0.30)	(1-0.30)	157,000
10	340,000	0		(1-0.30)	(1-0.30)	167,000
14	103,000	0		(1-0.30)	(1-0.30)	50,000
合 計						2,946,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 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に加え、敷地利用権を有する目的外建物の存在等により市場性が低下すること等をも踏まえ、上記のとおりとした。

オ 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／㎡

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 ㎡

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

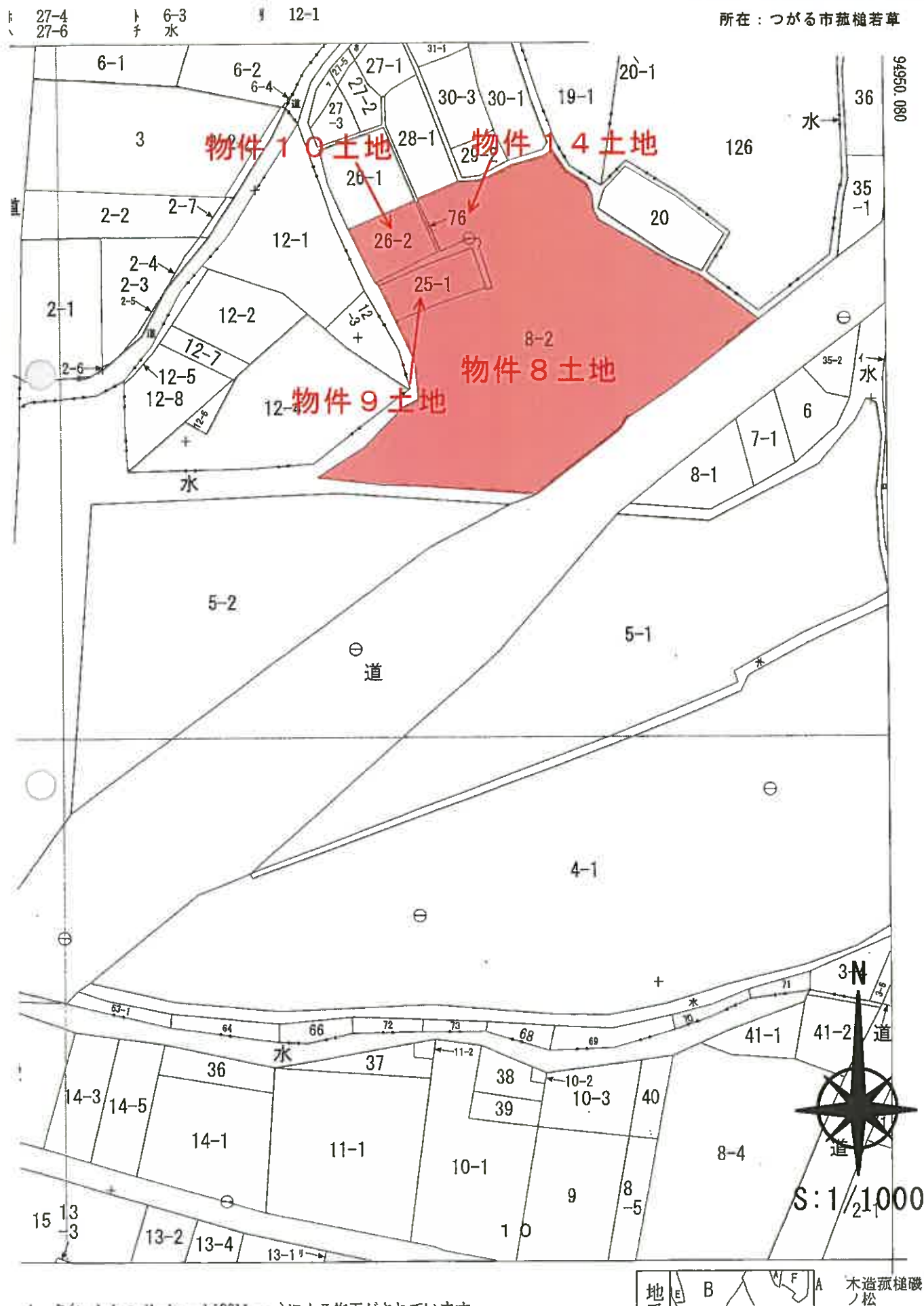
- | | | |
|----|----------------------|-----|
| 1. | 位置図（出所：国土地理院「地理院地図」） | 1 葉 |
| 2. | 法第 14 条第 1 項地図写 | 1 葉 |
| 3. | 配置図 | 1 葉 |

以 上

地理院地図
GSI Maps



所在：つがる市菰槌若草



所在：つがる市菰植若草

