

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）
11～13	908,000 726,400	一括	181,600	6,273	0
11	216,000				
12	502,000				
13	190,000				
	</				

物 件 目 録

1 1 所 在 青森県つがる市木造菰槌三好野

地 番 1 2 番 3

地 目 畑

地 積 1 4 3 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

1 2 所 在 青森県つがる市木造菰槌三好野

地 番 1 2 番 1

地 目 宅地

地 積 6 3 2. 7 6 平方メートル

1 3 所 在 青森県つがる市木造菰槌三好野 1 2 番地 1

家屋 番号 1 2 番 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 5 6. 3 1 平方メートル

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11～13】

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11～13】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号11, 12】

本件土地の一部に本件所有者所有のプレハブ式建物がある。

【物件番号13】

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

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

- | | | |
|-----|-------|-------------------------|
| 1 1 | 所 在 | 青森県つがる市木造菰槌三好野 |
| | 地 番 | 1 2 番 3 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 1 4 3 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 1 2 | 所 在 | 青森県つがる市木造菰槌三好野 |
| | 地 番 | 1 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 3 2. 7 6 平方メートル |
| 1 3 | 所 在 | 青森県つがる市木造菰槌三好野 1 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 2 番 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 5 6. 3 1 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11～13）

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

- | | | |
|-----|-------|-------------------------|
| 1 1 | 所 在 | 青森県つがる市木造菰槌三好野 |
| | 地 番 | 1 2 番 3 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 1 4 3 平方メートル |
| 1 2 | 所 在 | 青森県つがる市木造菰槌三好野 |
| | 地 番 | 1 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 3 2. 7 6 平方メートル |
| 1 3 | 所 在 | 青森県つがる市木造菰槌三好野 1 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 2 番 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 5 6. 3 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)		
土地	物件 11、12		
現況地目	☒ 宅地 (物件11、12) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 雑種地 (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建物を所有し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	☒ 上記物件を下記物件の敷地として一体利用しており、上記物件間の境界線は判然としていない。		
建物	物件 13		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類 : ☐ 構造 : ☐ 床面積 :		
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類 : ☐ ある { 構造 : 床面積 :		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 物置 として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物位置関係図	☐ 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 本件物件上に、A 所有のプレハブ式建物（工作物）がある（写真番号 4 参照）。
- 2 公図上、本件物件の東側にある水路は見当たらない。

(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	
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 物件11及び12は、私の家庭用菜園等として使用しています。 2 物件13は、トラクターなどを入れるなどして、私の物置として使用しています。 3 南東側にあるプレハブ式建物(工作物)は、私個人の休憩所として使用しています。 4 公図上、東側にある水路については、私が埋めたということはありません。
■ 同上	(令和6年11月8日に聴取した。) 5 本物件上で使用している水は、南西側の私が代表を務める株式会社丸工建設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さ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い合わせください。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 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、2～4枚目のとおりであるとする。

なお、プレハブ式建物については、土地との定着状況、その構造及び利用状況等に照らし、本件競売の目的外対象物とするのを相当とする。

(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 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、立会人を立ち合わせ、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

(6 枚目)

(調査経過用)

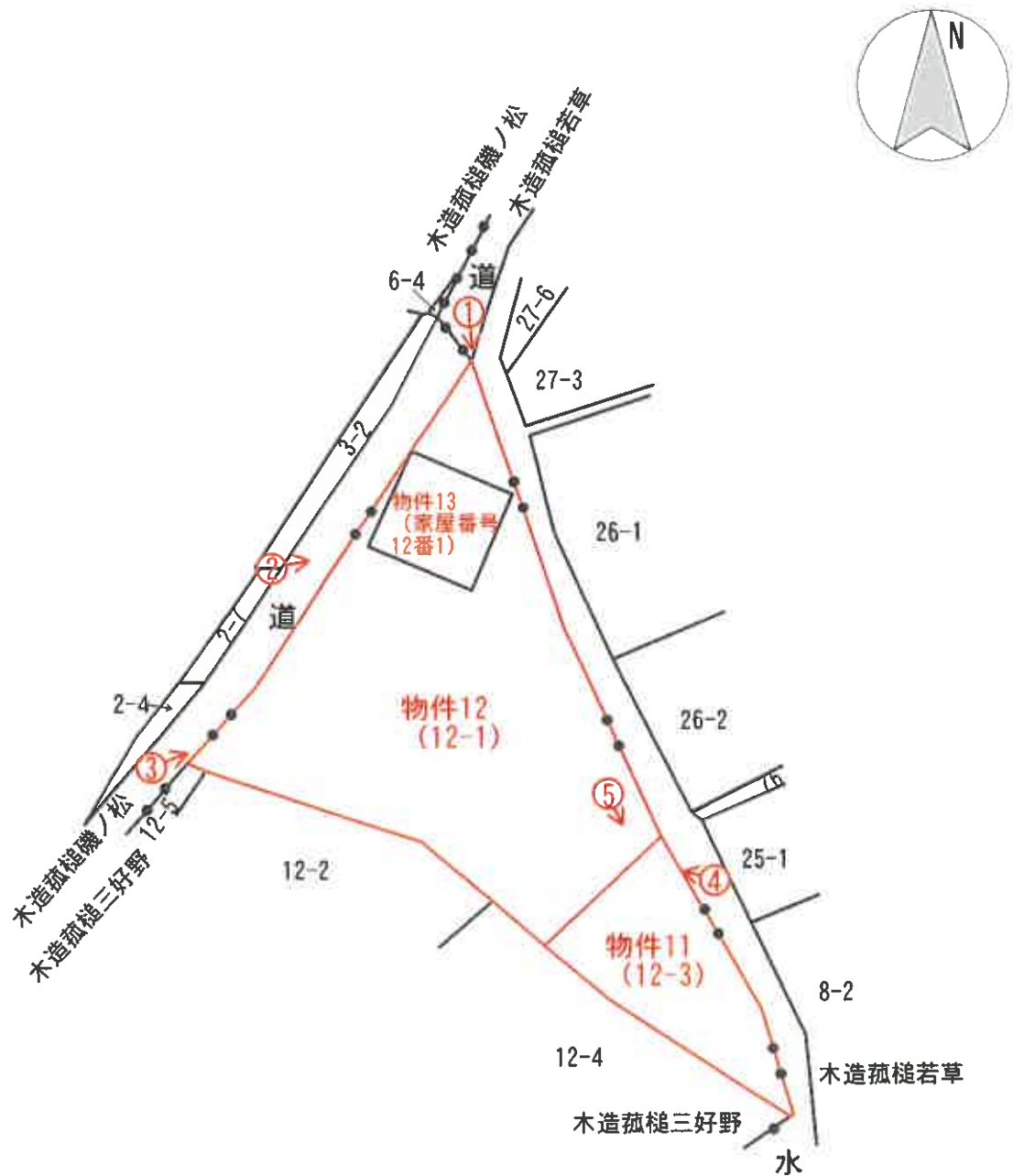
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
6 年 11 月 1 日 (金) 12 : 10 - 12 : 15	A	物件 2 の占有関係等聴取 (電話)
6 年 11 月 7 日 (木) 11 : 40 - 12 : 05	物件 5 ～ 1 4	目的外建物等調査
6 年 11 月 8 日 (金) 9 : 45 - 9 : 50	債務者破産管財人	占有関係等聴取 (電話)
6 年 11 月 8 日 (金) 12 : 40 - 13 : 15	青森地方法務局五所川原 支局	移記閉鎖登記簿謄本請求
6 年 11 月 8 日 (金) 14 : 00 - 14 : 30	物件 1 ～ 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

土地建物位置関係図



S=1:500

写真撮影地点

間 取 図 (物件 1 3)



写真撮影地点 

写真番号 1



物件 1 1, 1 2

物件 1 3

写真番号 2



物件 1 1, 1 2

物件 1 3

写真番号 3



物件 1 3

物件 1 1、1 2

写真番号 4



物件 1 1、1 2

プレハブ式建物（動産）

写真番号 5



物件 1 1, 1 2

写真番号 6



物件 1 3

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 1 1 ～ 1 3）

評価人 不動産鑑定士

三 藤 美 佑 結

印

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 908,000 円	
内 訳 価 格	
物件11(土地)	金 216,000 円
物件12(土地)	金 502,000 円
物件13(建物)	金 190,000 円

- 1 一括価格は、物件 11～13 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 12 の内訳価格は、物件 13 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 13 の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。
- 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
11	所在地 地目 地積	つがる市木造菰槌三好野 12 番 3 畑 143 m ²	同 左 同 左 宅 地 同 左
12	所在地 地目 地積	つがる市木造菰槌三好野 12 番 1 宅地 632.76 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
13	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	つがる市木造菰槌三好野 12 番地 1 12 番 1 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 56.31 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左 同 左

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 11, 12 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，農家住宅に一般住宅，事業所等も混在する古くからの農家住宅地域である。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 35m，奥行最長約 50mの不整形地 地 積 775.76 m ² （物件 11, 12 登記地積合計） 接面道路とほぼ等高。物件 12 土地は平坦であるが，物件 11 土地はやや凹凸がある。（北西向き中間画地）。	
接 面 道 路	幅員約 5m 市道 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，本土地上に物件 13 建物を所有し占有している（附属資料 4 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	

2. 建物の概況及び利用状況 (物件 13)

区 分	主である建物 家屋番号 12 番 1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記上) 昭和 58 年月日不詳新築 経過年数 約 42 年 経済的残存耐用年数 0 年
仕 様	構 造 木造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 鉄板貼り 内 壁 アラシ 天 井 アラシ 床 コンクリート叩き 設 備 電気 ※但し、設備の動作確認は行なっていないので、正常に稼働するか否かは不明。 その他 特になし
床面積(現況)	第 3 項 目的物件欄記載のとおり
現 況 用 途 等	階 層 平家建 現況用途 物置 間 取 り (附属資料 5 建物間取図のとおり)
品 等	下位
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者が物置として使用し占有している。
特 記 事 項	対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件 11, 12(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
11	3,700	0.73	143	—	386,000
12	3,700	0.73	632.76	(1-0.30)	1,196,000

(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

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 4,050 \text{ 円/㎡} & \times 99.4/100 & \times 100/100 & \times 100/109 & \approx 3,700 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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＋5%（系統及び連続性，幅員），環境条件＋4%（用途性，公共下水道あり）……以上，相乗積による。

イ 個 別 格 差：画地条件▲19%（規模▲5%，形状▲15%の相乗積），環境条件▲10%（地盤）……相乗積による。

ウ 地 積：登記数量

エ 建 付 減 価：建物の老朽化の程度，敷地との適応の状態を考慮した。

② 物件 13(建物)

目的建物の再調達原価を，建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め，これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて，建物の価格を求めた。

物 件 番 号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ≒エ
13	36,000	56.31	0.02	41,000

ウ 現価率

経過年数，経済的残存耐用年数，観察減価及び中古建物の市場性減価，残価率を下表のとおり判定し，耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して，現価率を以下のとおり査定した。

物件 番号	経過年数	経済的残存 耐用年数	観察減価及び中古 建物の市場性減価	残価率	現価率
13	42 年	0 年	0.50	0.03	0.02

現価率＝{残価率＋(1－残価率)×(経済的残存耐用年数／(経過年数＋経済的残存耐用年数))}×(1－観察減価率)

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、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) $ア \times イ \times ウ \div エ$
12	1,196,000	1.0	0.25	法定地上権	299,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件 12 土地の全範囲と判定した。

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, 1②エ) 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) $(ア + イ) \times ウ \times エ \times オ$
11	386,000	0		(1-0.20)	(1-0.30)	216,000
12	1,196,000	-299,000		(1-0.20)	(1-0.30)	502,000
13	41,000	+299,000		(1-0.20)	(1-0.30)	190,000
一括価格 (合計)						908,000

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等を勘案した。

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.	建物図面・各階平面図写	1 葉
4.	配置図	1 葉
5.	建物間取図	1 葉

以 上

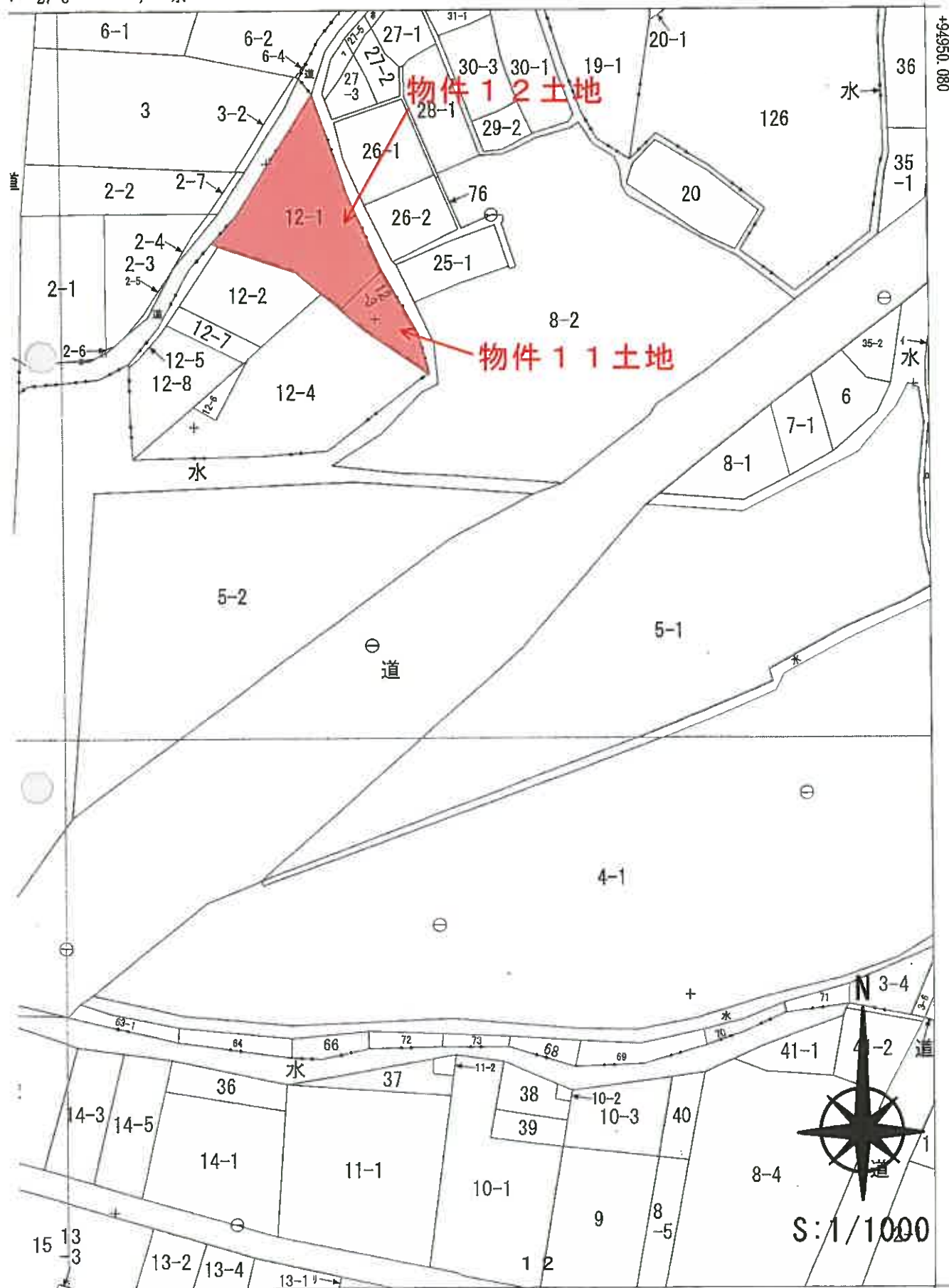


令和 6 年 (ケ) 第 41 号
 附 属 資 料
 2. 法第14条第1項地図写

ト 27-4 ト 6-3 リ 12-1
 27-6 水

(座標)

所在：つがる市菰槌三好野



建築物図面・各階平面図等

0262594

各階平面図

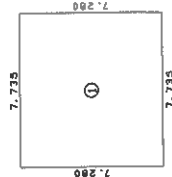
家屋番号 12番1

建築物の所在 西津郡本宮町大字鳳越字三好野12番地1
つがる市木造産物

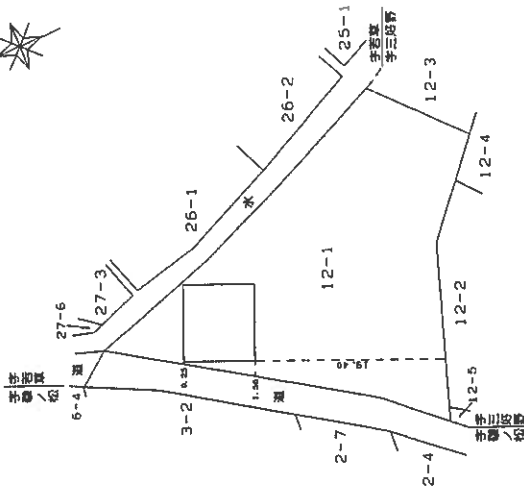
建築物図面・各階平面図

A3版をA4版に縮小

物件13建物



① 7.735 x 7.280 = 56.310800
床面積 56.31 m²



(目録表12)

(表裏表)

作製者

縮尺 1/250

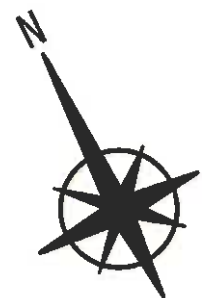
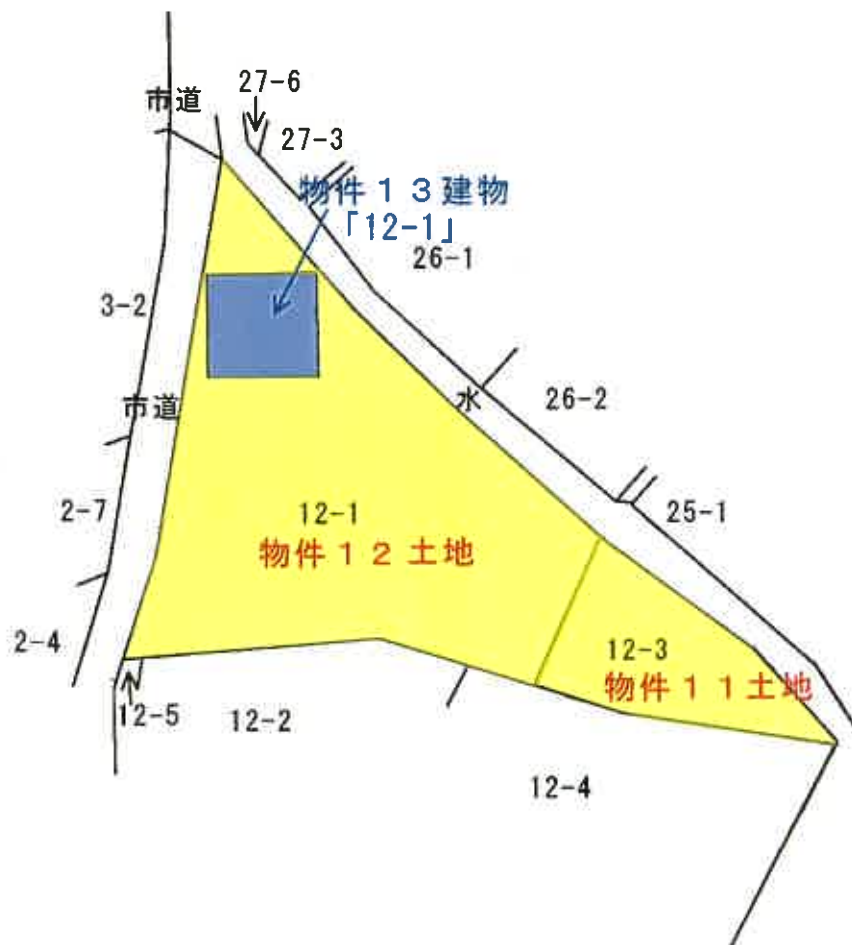
申請人

縮尺 1/500

平成15.8.12 登記

令和 6 年（ケ）第 41 号
附 属 資 料
4. 配 置 図

所在：つがる市蕨樋三好野



S:1/500

令和6年（ケ）第41号
附 属 資 料
5. 建物間取図

物件 1 3 建物



S : 1/100