

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12月 9日 午前 8時30分から 令和 7年12月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年12月18日 午前10時00分 青森地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年 1月14日 午前 9時50分 青森地方裁判所第2民事部
特別売却 実施期間	令和 7年12月19日 午前 8時30分から 令和 7年12月22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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2 ☆	331, 000 264, 800	一括	66, 200	1, 717	0
1	185, 000				
2	146, 000				



物 件 目 録

☆1 所 在 青森県東津軽郡蓬田村大字中沢字池田

地 番 651番

地 目 田

地 積 2345平方メートル

(現況)

地 目 畑

☆2 所 在 青森県東津軽郡蓬田村大字中沢字池田

地 番 652番

地 目 田

地 積 1848平方メートル

(現況)

地 目 畑



物 件 明 細 書

令和 7年10月 1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1, 2】

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1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

本件所有者が売却対象外工作物を設置して占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

土地改良事業で賦課金の徴収で賦課金の滞納あり。

《 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 所 在 青森県東津軽郡蓬田村大字中沢字池田

地 番 6 5 1 番

地 目 田(現況 畑)

地 積 2 3 4 5 平方メートル

☆2 所 在 青森県東津軽郡蓬田村大字中沢字池田

地 番 6 5 2 番

地 目 田(現況 畑)

地 積 1 8 4 8 平方メートル



令和 7 年(ケ)第 23 号
令和 7 年 8 月 7 日受理
令和 7 年 8 月 13 日提出

現況調査報告書

青森地方裁判所

執行官 小池 良宏

(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 | 青森県東津軽郡蓬田村大字中沢字池田 |
| | 地 | 番 | 6 5 1 番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 2 3 4 5 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 青森県東津軽郡蓬田村大字中沢字池田 |
| | 地 | 番 | 6 5 2 番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 1 8 4 8 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　） ☐ 公衆用道路（物件　） ☐ 田（物件　） ☐ 雑種地（物件　） ☐ 山林（物件　） ☒ 畑（物件1） ☐					
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 ☒ 上記の者が休耕畑として占有している ☒ 上記の者が物置、便所及びビニールハウスの骨組みを設置し占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐					
その他の事項	上記物置、便所及びビニールハウスの骨組みは、いずれも目的外工作物と認めた					
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 [保管開始日 平成 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

(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2		
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 田 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (物件) ☒ 畑 (物件2) ☐		
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 ☒ 上記の者が休耕畑として占有している ☒ 上記の者が物置及びビニールハウスを設置し占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
その他の事項	上記物置及びビニールハウスは、いずれも目的外工作物と認めた		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 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

関 係 人 の 陳 述 等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
A (所有者)	1 本件物件上の物置、便所及びビニールハウス等はいずれも私が設置したものである。誰かに貸したりしている部分はない。 2 本件物件ではビニールハウスで作物の生産を行ってきたが、数年前の大雨による土地の冠水や猛暑等による不作で、現在は稼働させていない。
蓬田村土地改良区	1 物件1及び同2土地に対する賦課金の年額は、令和7年度では合計1万5932円である。 2 賦課金の支払期限は毎年3期にわかれている。6月、9月及び11月の各末日が納期である。 3 本件物件の賦課金のうち、令和7年第1期分の支払いが遅延した際の延滞金が38円、令和5年第3期分の支払いが遅延した際の延滞金が922円発生し、いずれも未納付状態である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

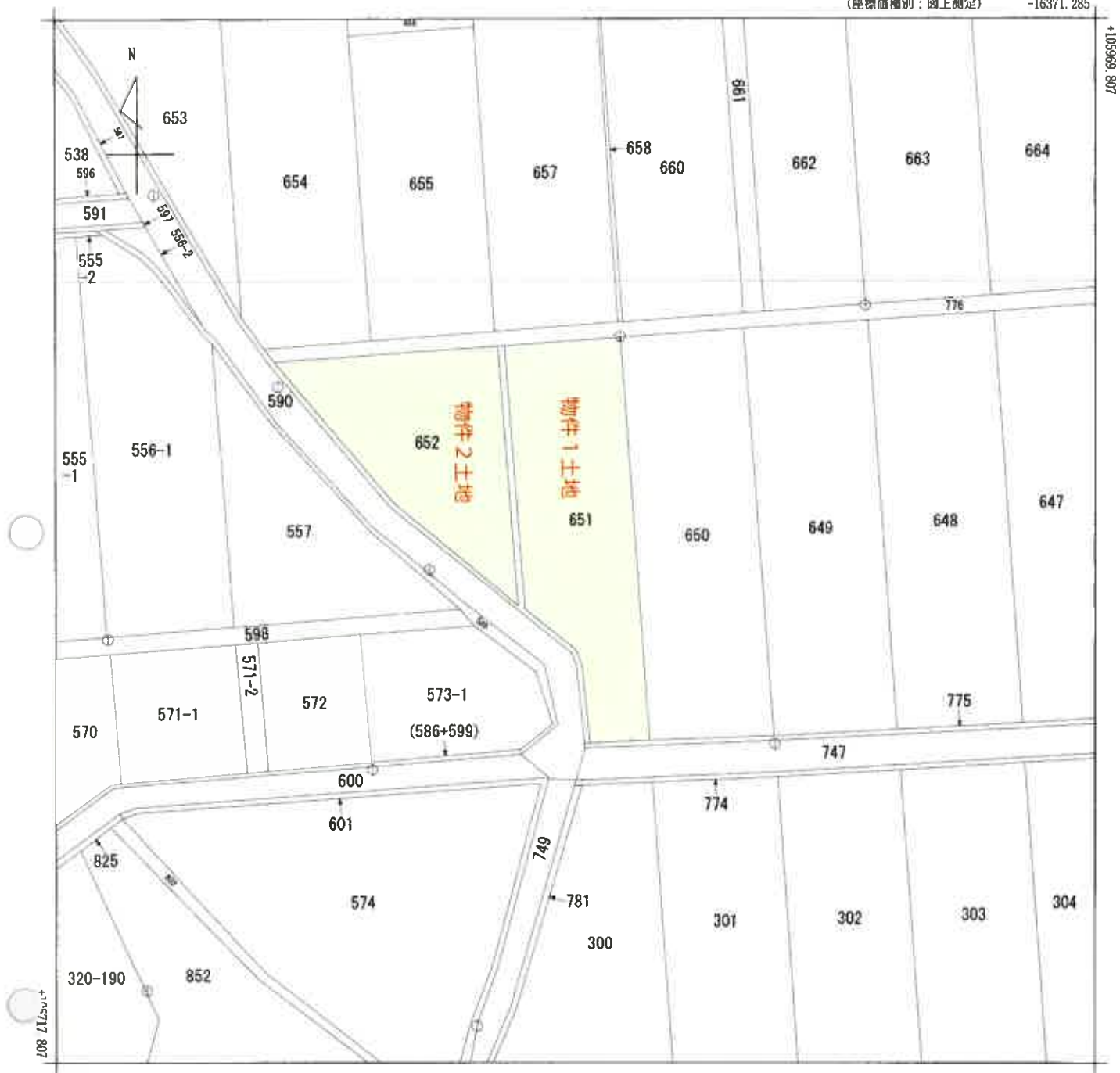
執行官の意見

- 1 関係人の陳述及び現況にてらし、2及び3枚目記載のとおりと認める。
- 2 物件1土地と同2土地との間に無地番の土地が存在する。
- 3 本件土地上にビニールハウス、ビニールハウスの骨組み、物置及び便所が設置されているが、いずれも基礎がなく架設的であることなどにより工作物と認めた。なお、これらは土地の従物ではないものと判断し、本競売目的物でないものと認めた。

(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 8日 (金) 16:00 - :	青森地方法務局	土地建物登記事項証明書等受領
7年 8月 12日 (火) 10:00 - 10:20	物件所在地	立入のため臨場／関係人と面談／概測／写真撮影
7年 8月 12日 (火) 10:55 - 11:10	蓬田村土地改良区	賦課金調査
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



-16621.285 (座標値種別：図上測定)
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番
区域見出
大字中沢字池田

請求部	所在	東津軽郡蓬田村大字中沢字池田				地番	651番			
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	地籍図	
作成年月日					備付年月日(原図)					補記事項

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年8月8日
青森地方法務局

請求番号：4-1
登記官

法第14条地図写

(S=1/500)



654

655

657

658

776 (井溝・建設省)

③

ビニールハウス(目的外工作物)

ビニールハウス(目的外工作物)

ビニールハウス(目的外工作物)

ビニールハウス(目的外工作物)

(現況・水)

652

物件2土地

(現況・道)

651

物件1土地

ビニールハウスの骨組み(目的外工作物)

557

590 (公衆用道路・建設省)

物置(目的外工作物)

物置(目的外工作物)

便所(目的外工作物)

物置(目的外工作物)

598

589

④

①

(現況・水)

572

573-1

650

586+599

775

(井溝・建設省)

600

747 (公衆用道路・建設省)

774

②

601

(8枚目)

749

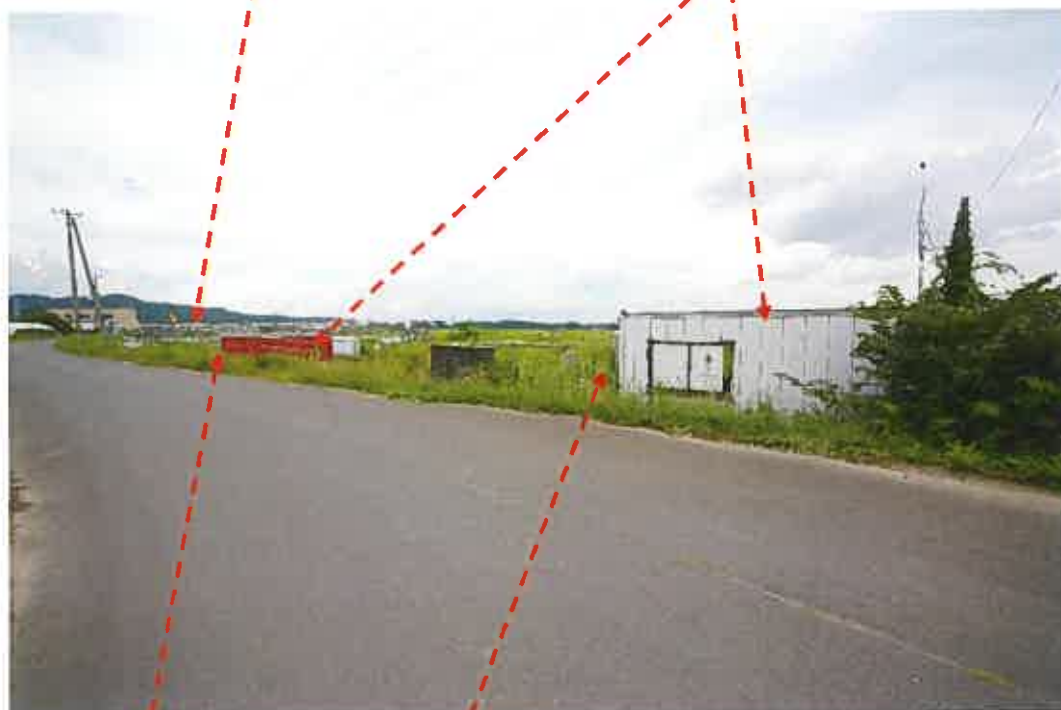
781

300

写真番号 1

ビニールハウス（目的外工作物）

物置（目的外工作物）



物件2土地

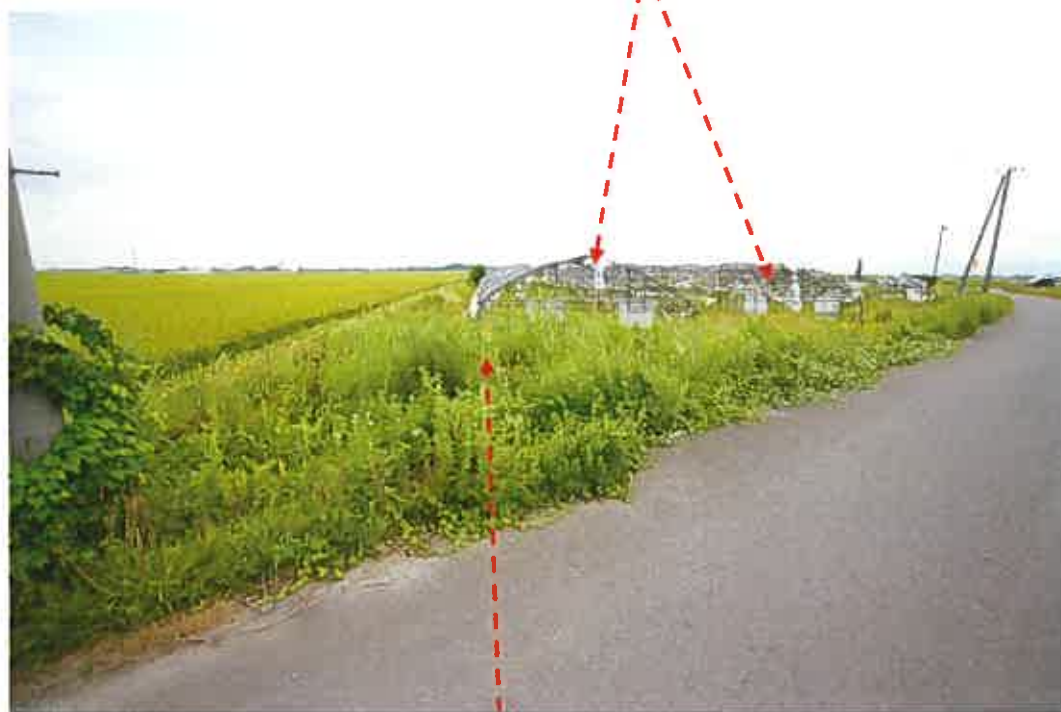
物件1土地

写真番号 2



物件1土地

写真番号 3



ビニールハウス（目的外工作物）

物件 2 土地

写真番号 4



ビニールハウス（目的外工作物）

物置（目的外工作物）

物件 2 土地

物件 1 土地

ビニールハウスの骨組み
（目的外工作物）

令和 7 年（ケ）第 23 号

令和 7 年 8 月 12 日 現地調査

令和 7 年 8 月 26 日 評 価

青森地方裁判所第 2 民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

三 藤 美 和 純

印

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 331,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1(土地)	金 185,000 円
物件 2(土地)	金 146,000 円

- 1 一括価格は、物件 1, 2 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 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
1	所在地目積	東津軽郡蓬田村大字中沢字池田 651 番 田 2345 m ²	同 左 同 左 同左 (休耕田 : 現況畑) 同 左
2	所在地目積	東津軽郡蓬田村大字中沢字池田 652 番 田 1848 m ²	同 左 同 左 同左 (休耕田 : 現況畑) 同 左

第4 目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状況等（物件1, 2一体利用地）

位 置 ・ 交 通	J R 津軽線「中沢」駅の北西方約 2.3 km（道路距離） （附属資料 1 位置図参照）	
付 近 の 状 況	蓬田村中心部南西方郊外, 圃場整備済の水田が広がる農地地域である。地域内に最近特別の経済的変動要因はなく, 今後とも現状程度で推移していくものと予測する。	
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 建 ぺ い 率 容 積 率 農振法上の規制 その他の規制	都市計画区域外 — — — 農業振興地域内（農用地区域内） 特になし
画 地 条 件	東西約 15～83m, 南北約 97mの不整形地 地 積 4,193 m ² （物件 1, 2 の登記地積合計）	
接 面 道 路	南西側×南側いずれも有効幅員約 7m 公道 舗装有	
自 然 的 条 件	地 勢 日 照 水 量 土 壌 の 肥 沃 度 耕 作 の 難 易	平坦 普通 普通 普通 普通
土地の利用状況	土地所有者が, 休耕田（現況畑, 現在は雑草が繁茂している。）の状態で所有し占有している。本土地上には移設可能な物置, トイレのほかビニールハウスの骨組み等が設置されている（附属資料 3 配置図参照）。	
特 記 事 項	① 買受人は買受適格証明が必要である。 ② 蓬田村土地改良区の事業区域内にあり, 年間の賦課金額ならびに支払い時期等は現況調査報告書の記載のとおりである。これまでに令和 7 年第 1 期分の延滞金 38 円, 令和 5 年第 3 期分の延滞金 922 円が発生している。 ③ 蓬田村のため池ハザードマップによると, 想定浸水深 0.3m未満の区域にある。所有者によると数年前の大雨で冠水したとのことである。	

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㎡) 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
1	150	0.94	2,345		(1-0.20)	(1-0.30)	185,000
2	150	0.94	1,848		(1-0.20)	(1-0.30)	146,000
合計（一括価格）							331,000

総額につき、千円未満の端数金額四捨五入

※土地改良区賦課金について元金滞納はなく、僅少な延滞金（物件 1, 2 合わせて 960 円）があるが、評価上軽微であり本件では控除しない。

ア 標準画地価格：取引事例、競落事例等を参考に査定した。

イ 個別格差：画地条件▲6%（形状）

ウ 地 積：登記数量

エ 占有減価修正：なし

オ 市場性修正：▲20%（農地であり、市場が限定されることを勘案）

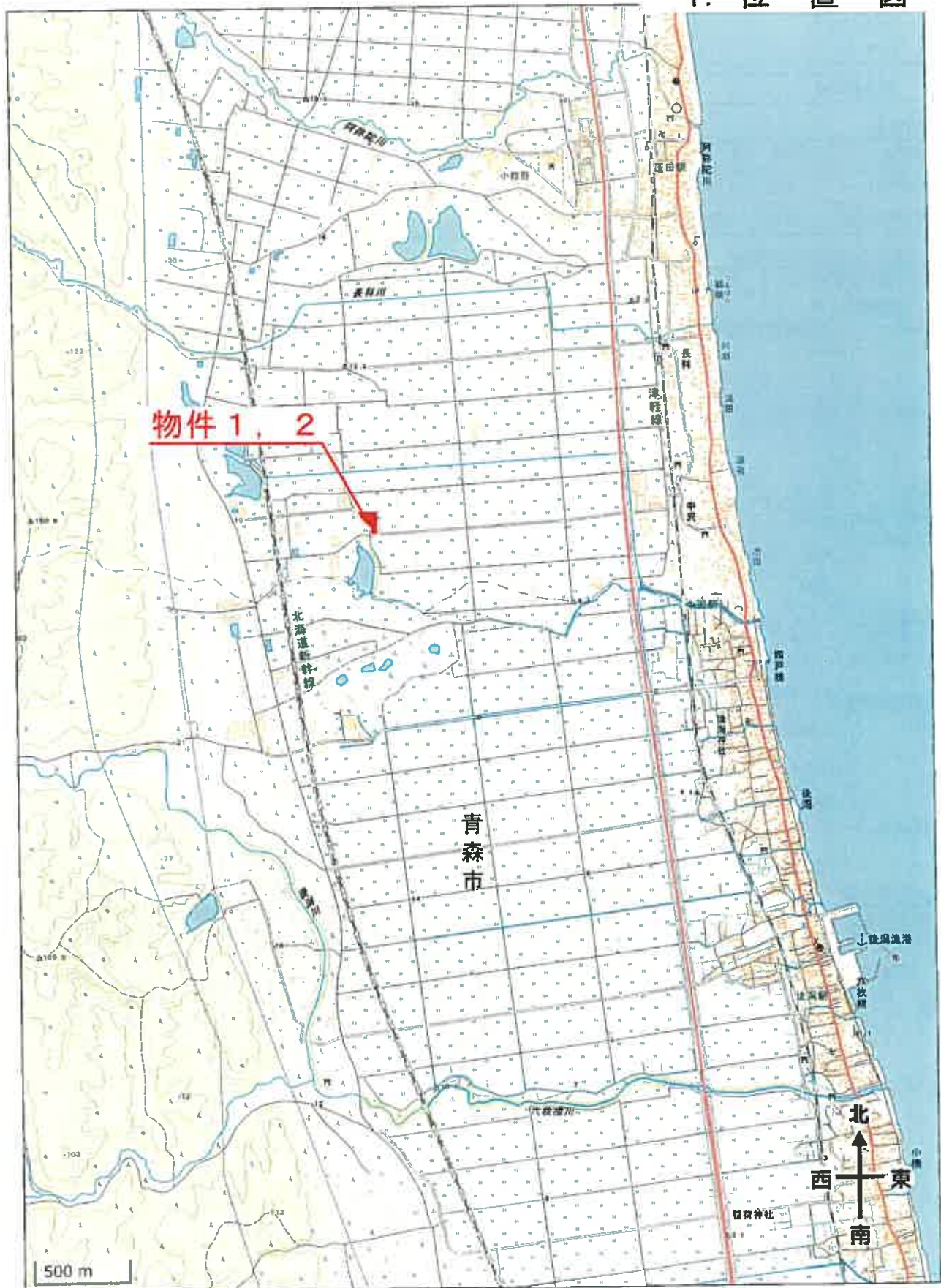
カ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第 6 附属資料の表示

- | | | |
|----|----------------------|-----|
| 1. | 位置図（出所：国土地理院「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



令和 7 年(ケ)第23号

附 属 資 料

2. 法第14条第1項地図写

所在：東津軽郡蓬田村大字中沢字池田

物件 2 土地

物件 1 土地



(座標値種別：図上測定)

土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



S:1/1000

地番区域見出

大字中沢

令和 7 年(ケ)第23号

附属資料

3. 配置図

所在：東津軽郡蓬田村大字中沢字池田

