

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月18日
 青森地方裁判所第2民事部
 裁判所書記官 岸 禎 尚

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 8年 8月10日 午前 8時30分から 令和 8年 8月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 8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 8年 9月 9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 8年 8月21日 午前 8時30分から 令和 8年 8月21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 8年 6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 目 録

- | | | | |
|-----|---|---|---------------|
| ☆40 | 所 | 在 | 青森県上北郡東北町字横沢山 |
| | 地 | 番 | 70番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 273平方メートル |
| ☆41 | 所 | 在 | 青森県上北郡東北町字横沢山 |
| | 地 | 番 | 70番4 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1549平方メートル |
| ☆42 | 所 | 在 | 青森県上北郡東北町字横沢山 |
| | 地 | 番 | 73番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 8275平方メートル |
| ☆43 | 所 | 在 | 青森県上北郡東北町字横沢山 |
| | 地 | 番 | 74番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 5720平方メートル |



物件明細書

令和 8年 4月14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40～43】

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40～43】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号40～43】

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40】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号70番1)の登記が存在する。

《 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

- | | | | |
|----|---|---|---------------|
| 40 | 所 | 在 | 青森県上北郡東北町字横沢山 |
| | 地 | 番 | 70番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 273平方メートル |
| 41 | 所 | 在 | 青森県上北郡東北町字横沢山 |
| | 地 | 番 | 70番4 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1549平方メートル |
| 42 | 所 | 在 | 青森県上北郡東北町字横沢山 |
| | 地 | 番 | 73番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 8275平方メートル |
| 43 | 所 | 在 | 青森県上北郡東北町字横沢山 |
| | 地 | 番 | 74番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 5720平方メートル |



令和 7年(ケ)第 22号
令和 7年(ヌ)第 24号
令和 7年 9月22日受理
令和 7年11月20日提出

現況調査報告書

【物件40～43】

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

- | | | | |
|----|---|---|---------------|
| 40 | 所 | 在 | 青森県上北郡東北町字横沢山 |
| | 地 | 番 | 70番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 273平方メートル |
| 41 | 所 | 在 | 青森県上北郡東北町字横沢山 |
| | 地 | 番 | 70番4 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1549平方メートル |
| 42 | 所 | 在 | 青森県上北郡東北町字横沢山 |
| | 地 | 番 | 73番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 8275平方メートル |
| 43 | 所 | 在 | 青森県上北郡東北町字横沢山 |
| | 地 | 番 | 74番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 5720平方メートル |

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)	本件物件は休耕畑である。誰かに貸したりしている部分はない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

関係人の陳述及び現況にてらし、2枚目記載のとおりと認める。

(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	調査の場所等	調査の方法等
7年 9月29日 (月) 9:00- :	青森地方法務局	土地建物登記事項証明書等受領
7年 9月30日 (火) 12:00-12:20	物件44～50所在地	立入のため臨場/全戸不在/写真撮影
7年10月 6日 (月) 11:45-11:55	当庁執行官室 (電話)	未登記建物調査 (東北町役場税務課)
7年10月15日 (水) 8:50-15:40 (除12:10～13:00)	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10月24日 (金) 11:20-13:00	物件所在地	立入のため臨場/概測/写真撮影
7年10月29日 (水) 10:25-10:40	天間林土地改良区	賦課金調査
7年11月 6日 (木) 14:30-15:10	執行官出先 (電話)	占有関係調査 (B)
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

法第14条地図 (S=1/1250)



写真番号 1



物件40～43土地

写真番号 2



物件40～43土地

令和 7 年 (ケ) 第 22 号
令和 7 年 (又) 第 24 号
物件 40~43
令和 7 年 10 月 15 日, 22 日現地調査
令和 7 年 12 月 4 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

浅 井 康 光 印

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 8 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 4 0 (土地)	金 3 2, 0 0 0 円
物件 4 1 (土地)	金 1 8 2, 0 0 0 円
物件 4 2 (土地)	金 9 7 3, 0 0 0 円
物件 4 3 (土地)	金 6 7 3, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 4 0～4 3 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 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、調査日以降に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 5 8 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
40	所在地 在番目積	上北郡東北町字横沢山 70番1 畑 273m ²	同左 同左 同左 同左
41	所在地 在番目積	上北郡東北町字横沢山 70番4 畑 1549m ²	同左 同左 同左 同左
42	所在地 在番目積	上北郡東北町字横沢山 73番 畑 8275m ²	同左 同左 同左 同左
43	所在地 在番目積	上北郡東北町字横沢山 74番 畑 5720m ²	同左 同左 同左 同左
番号	特記事項		
	物件40～43土地を買い受けるには買受適格証明が必要である。		

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 40～43)

位置・交通	青い森鉄道「野辺地」駅の東南東方約 1.2 km (道路距離)。 (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	東北町市街地北部郊外，字横沢山地区の畑地地域である。 当地域は目下のところ格別の変動要因がなく，今後も現状のまま持続するものと予測される。	
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	都市計画区域外 — — — — 農業振興地域
画地条件 (規模，形状等)	地積 間口・奥行 形状 その他	15817㎡ 東西約 82 m 南北約 200 m ほぼ整形 なし
接面道路の状況	北側幅員約 7 m，舗装県道	
自然的条件	地勢 日照 水量 土壌の肥沃度 耕作の難易	ほぼ平坦 普通 普通 普通 普通
土地の利用状況等	土地所有者が休耕畑として使用し，占有している。	
特記事項	①物件 40～43 は何れも農用地区域内。 ②物件 40 を所在地の一部として家屋番号 70 番 1 建物が登記上存在するが，現地では確認できない。	

第 5 評価額算出の過程

当該地域の地価水準を考量し、対象近隣地域に於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。

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
40	200	1.05	273	(1-0.00)	(1-0.20)	(1-0.30)	32,000
41	200	1.05	1549	(1-0.00)	(1-0.20)	(1-0.30)	182,000
42	200	1.05	8275	(1-0.00)	(1-0.20)	(1-0.30)	973,000
43	200	1.05	5720	(1-0.00)	(1-0.20)	(1-0.30)	673,000

〔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

近隣地域及び同一需給圏内の類似地域における取引事例との比較検討によって求めた比準価格、その他の土地価格等を検討し、農地市場の推移及び将来の需給動向等を総合勘案のうえ上記のとおり決定した。

イ 個別格差：交通・接近条件 +5% (農道の状態)

※標準化補正，地域格差，個別格差；各条件の相乗積

※交通接近条件；各要因の総和
 自然的条件；"
 画地条件；各要因の相乗積
 行政的条件；各要因の総和
 その他の条件；"

ウ 地積：登記地積

エ 占有減価修正：特になし。

オ 市場性修正：買受適格証明が必要であり買受希望者が制限されること ▲20%。

カ 競売市場修正：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て▲30%。

第 6 附属資料

- 1 位置図(出所；国土地理院「地図」) . . . 1 葉
 2 法第 14 条第 1 項地図写 . . . 1 葉

以 上

位置図

7(ケ)22.7(又)24

東北町

S=1/25,000

物件40~43



