

## 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

- ☆8 所 在 青森県上北郡東北町字横沢山  
地 番 165番1  
地 目 畑  
地 積 5376平方メートル  
(現況)  
地 目 畑一部山林
- ☆9 所 在 青森県上北郡東北町字横沢山  
地 番 165番11  
地 目 畑  
地 積 2094平方メートル
- 10 所 在 青森県上北郡東北町字横沢山  
地 番 169番1  
地 目 原野  
地 積 682平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地一部雑種地
- 11 所 在 青森県上北郡東北町字横沢山  
地 番 171番  
地 目 宅地  
地 積 2432.60平方メートル



## 物 件 目 録

(現況)

- |     |   |   |               |
|-----|---|---|---------------|
|     | 地 | 目 | 雑種地一部宅地       |
| ☆12 | 所 | 在 | 青森県上北郡東北町字横沢山 |
|     | 地 | 番 | 172番1         |
|     | 地 | 目 | 畑             |
|     | 地 | 積 | 4732平方メートル    |
| ☆13 | 所 | 在 | 青森県上北郡東北町字横沢山 |
|     | 地 | 番 | 173番1         |
|     | 地 | 目 | 畑             |
|     | 地 | 積 | 4849平方メートル    |
| ☆55 | 所 | 在 | 青森県上北郡東北町字横沢山 |
|     | 地 | 番 | 178番2         |
|     | 地 | 目 | 畑             |
|     | 地 | 積 | 111平方メートル     |



## 物件明細書

令和 8年 4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

---

1 不動産の表示

【物件番号8～13, 55】

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10, 11】

本件土地の一部につき、売却対象外の建物(倉庫 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積約144.00平方メートル 所有者A)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8～13, 55】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号8～13, 55】

本件所有者A(8～13), B(55)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

8 所 在 青森県上北郡東北町字横沢山  
地 番 165番1  
地 目 畑  
地 積 5376平方メートル  
(現況)  
地 目 畑一部山林  
所有者 A

9 所 在 青森県上北郡東北町字横沢山  
地 番 165番11  
地 目 畑  
地 積 2094平方メートル  
所有者 A

10 所 在 青森県上北郡東北町字横沢山  
地 番 169番1  
地 目 原野  
地 積 682平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地一部雑種地  
所有者 A

11 所 在 青森県上北郡東北町字横沢山



物 件 目 録

地 番 171番  
地 目 宅地  
地 積 2432.60平方メートル

(現況)

地 目 雑種地一部宅地

所有者 A

12 所 在 青森県上北郡東北町字横沢山

地 番 172番1

地 目 畑

地 積 4732平方メートル

所有者 A

13 所 在 青森県上北郡東北町字横沢山

地 番 173番1

地 目 畑

地 積 4849平方メートル

所有者 A

55 所 在 青森県上北郡東北町字横沢山

地 番 178番2

地 目 畑

地 積 111平方メートル



物 件 目 録

所有者 B



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8～13, 55】

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

8 所 在 青森県上北郡東北町字横沢山  
地 番 165番1  
地 目 畑  
地 積 5376平方メートル  
所有者 A

9 所 在 青森県上北郡東北町字横沢山  
地 番 165番11  
地 目 畑  
地 積 2094平方メートル  
所有者 A

10 所 在 青森県上北郡東北町字横沢山  
地 番 169番1  
地 目 原野  
地 積 682平方メートル  
所有者 A

11 所 在 青森県上北郡東北町字横沢山  
地 番 171番  
地 目 宅地  
地 積 2432.60平方メートル  
所有者 A

物 件 目 録

1 2 所 在 青森県上北郡東北町字横沢山  
地 番 1 7 2 番 1  
地 目 畑  
地 積 4 7 3 2 平方メートル

所有者 A

1 3 所 在 青森県上北郡東北町字横沢山  
地 番 1 7 3 番 1  
地 目 畑  
地 積 4 8 4 9 平方メートル

所有者 A

5 5 所 在 青森県上北郡東北町字横沢山  
地 番 1 7 8 番 2  
地 目 畑  
地 積 1 1 1 平方メートル

所有者 B



(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件10,11関係)	
所在地	上北郡東北町字横沢山169番地1
家屋番号	<input checked="" type="checkbox"/> ない(未登記) <input type="checkbox"/>
種類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input checked="" type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構造	コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積(概略)	約144.00平方メートル
所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( ) <input type="checkbox"/> 不明
建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和45年 月 日ころ <input type="checkbox"/> 不明
建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( ) <input checked="" type="checkbox"/> 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (債務者兼所有者)	1 本件物件で、物件10及び同11以外の土地は休耕畑である。誰かに貸したりしている部分はない。 2 物件10及び同11土地の未登記倉庫も私の所有である。
B (債務者兼所有者)	物件55土地は、私が所有する休耕畑である。誰かに貸したりしている部分はない。
東北町役場税務課	物件10土地を所在地とする未登記建物が次のとおり建物台帳に登録されている。 種類：倉庫 構造：コンクリートブロック造 床面積：132.49平方メートル 建築年：昭和45年 所有者：A

(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10土地を所在地とする未登記建物が東北町役場税務課の建物台帳に登載されているが、現地に存在する未登記建物と同一の物と思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

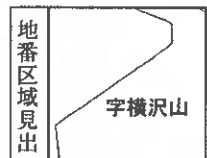
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 9月29日 (月) 9:00 - :	青森地方法務局	土地建物登記事項証明書等受領
7年 9月30日 (火) 12:00 - 12:20	物件44～50所在地	立入のため臨場/全戸不在/写真撮影
7年10月 6日 (月) 11:45 - 11:55	当庁執行官室 (電話)	未登記建物調査 (東北町役場税務課)
7年10月15日 (水) 8:50 - 15:40 (除12:10～13:00)	物件所在地	立入のため臨場/関係人と面談/概測/写真撮影
7年10月24日 (金) 11:20 - 13:00	物件所在地	立入のため臨場/概測/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

イ 15-2    ハ 106-2    ホ 179-3    ト 110-2    地区外  
 オ 113-3    ニ 178-2    ヘ 276-2    チ 165-8



+32601.990 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	上北郡東北町字横沢山			地番	173番1			
出縮力尺	1/2500	精度区分	乙二	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和51年11月			備付年月日(原図)		補記事項			

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(青森地方法務局十和田支局管轄)

令和7年10月2日

青森地方法務局

請求番号：7-3

登記官

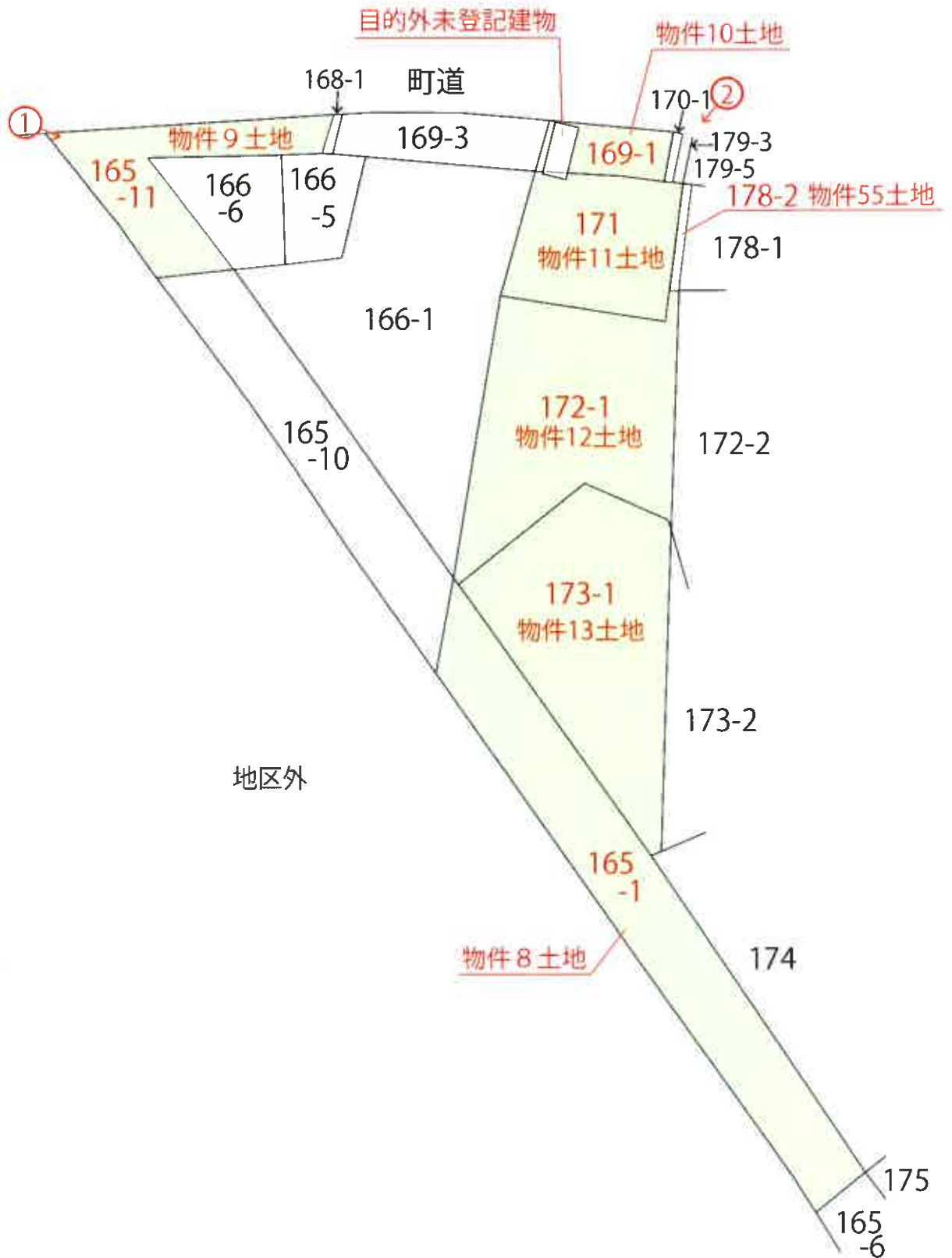
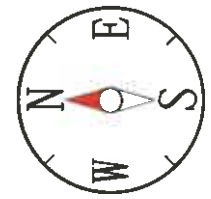
(1/1)

(7枚目)

公用

# 土地建物位置関係図

(S=1/2000)



写真番号 1



物件9土地

写真番号 2



目的外未登記建物

物件8,10~13,55土地

令和 7 年 (ケ) 第 22 号  
令和 7 年 (又) 第 24 号  
物件 8~13, 55  
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 2, 3 0 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 8 (土地)	金 3 1 9, 0 0 0 円
物件 9 (土地)	金 2 2 3, 0 0 0 円
物件 1 0 (土地)	金 4 0, 0 0 0 円
物件 1 1 (土地)	金 5 7 9, 0 0 0 円
物件 1 2 (土地)	金 5 5 6, 0 0 0 円
物件 1 3 (土地)	金 5 7 0, 0 0 0 円
物件 5 5 (土地)	金 1 3, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 8～13、55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 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 地目積	上北郡東北町字横沢山 165番1 畑 5376㎡	同左 同左 畑一部山林 同左
9	所在地 地目積	上北郡東北町字横沢山 165番11 畑 2094㎡	同左 同左 同左 同左
10	所在地 地目積	上北郡東北町字横沢山 169番1 原野 682㎡	同左 同左 宅地一部雑種地 同左
11	所在地 地目積	上北郡東北町字横沢山 171番 宅地 2432.60㎡	同左 同左 雑種地一部宅地 同左
12	所在地 地目積	上北郡東北町字横沢山 172番1 畑 4732㎡	同左 同左 同左 同左
13	所在地 地目積	上北郡東北町字横沢山 173番1 畑 4849㎡	同左 同左 同左 同左
55	所在地 地目積	上北郡東北町字横沢山 178番2 畑 111㎡	同左 同左 同左 同左
番号	特記事項		
	物件8, 9, 12, 13, 55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 8, 10~13, 55)

位置・交通	青い森鉄道「野辺地」駅の東南東方約 1.1 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の中に宅地も散在する地域である。 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	18182.60㎡ 東西約265m 南北約70m ほぼ整形 なし
接面道路の状況	東側幅員約 6 m, 舗装町道	
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	土地所有者が物件 10, 11 土地に目的外建物を所有し占有しているほか, 上記以外の部分を雑種地として使用し占有している。また, 物件 10, 11 以外の物件を休耕畑(物件 8 の一部は山林)として使用し, 占有している。	
特記事項	①物件 8 は農用地区域外だが, 物件 12, 13, 55 は農用地区域内。 ②目的外建物の概況(物件 10, 11 関係) 所在……………上北郡東北町字横沢山 169 番地 1 家屋番号……………ない(未登記) 種類……………倉庫 構造……………コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積……………(概略)約 144.00㎡ 所有者……………土地所有者 建築時期……………昭和 45 年頃 建築者……………不明	

特記事項	③東北町役場税務課によると、物件10土地を所在地とする未登記建物が次のとおり建物台帳に記載されており、現地に存在する未登記建物と同一と思われる。 種類：倉庫 構造：コンクリートブロック造 床面積：132.49㎡ 建築年：昭和45年 所有者：A
------	--

(物件9)

位置・交通	青い森鉄道「野辺地」駅の東南東方約1.1km（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の中に宅地も散在する地域である。 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	2094㎡ 東西約58m 南北約92m 不整形 なし
接面道路の状況	東側幅員約6m，舗装町道	
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9は農用区域外。 ②東側町道とは約2m程度の高低差があり，また，防雪柵が設置されていることから直接の出入りは困難である。	

第 5 評価額算出の過程

・宅地 (物件 10, 11)

1 基礎となる価格

① 建付地価格 (物件 10, 11)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番 号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
10	1,500	0.50	682	(1-0.70)	153,000
11	1,500	0.50	2432.60	(1-0.07)	1,697,000

〔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

目的物件に類似する地価公示標準地及び地価調査基準地の設定がないため、  
 周辺取引事例等を参考として上記のとおり求めた。

イ 個別格差：環境条件 ▲50% (建物の敷地以外の部分が草等が繁茂し劣  
 る)

※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  
 行政的條件；各要因の総和  
 その他の条件；"

ウ 地積：登記数量による

エ 建付減価：本件土地上に存在する建物の配置，敷地との適応の状態，更地  
 との市場性を考慮し物件10は▲70%，物件11は▲7%。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件10、11の土地については土地利用権等価格を控除し、競売市場修正を施して、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
			0.25	法定地上権	
10	153,000	1.00	0.25	法定地上権	38,000
11	1,697,000	0.10	0.25	法定地上権	42,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：土地の利用状況、建物の配置の状況等から物件10の全域、物件11の10%と判定した。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、法定地上権割合を本件建付地価格の25%と判定した。

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
10	153,000	-38,000	(1-0.00)	(1-0.50)	(1-0.30)	40,000
11	1,697,000	-42,000	(1-0.00)	(1-0.50)	(1-0.30)	579,000

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：地縁性が強く市場への参入者が限られる地域▲20%  
目的外建物が存在する▲30%

オ 競売市場修正：第2評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮して▲30%

・農地(物件 8, 9, 1 2, 1 3, 5 5)

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
8	200	0.53	5376	(1-0.00)	(1-0.20)	(1-0.30)	319,000
9	200	0.95	2094	(1-0.00)	(1-0.20)	(1-0.30)	223,000
1 2	200	1.05	4732	(1-0.00)	(1-0.20)	(1-0.30)	556,000
1 3	200	1.05	4849	(1-0.00)	(1-0.20)	(1-0.30)	570,000
5 5	200	1.05	111	(1-0.00)	(1-0.20)	(1-0.30)	13,000

〔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：物件 8：自然的条件 ▲50% (一部山林)  
 物件 9：交通・接近条件 ▲5% (農道の状態)  
 物件 8, 1 2, 1 3, 5 5：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  
 行政的條件 ; 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  
 ▲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 |
| 3 | 土地建物位置関係図         | ・・・1葉 |

以上

位置図

7(ケ)22,7(ヌ)24

東北町

S=1/25,000

物件 8 ~ 13, 55



# 法第14条第1項地図写

7(ケ)22.7(文)24

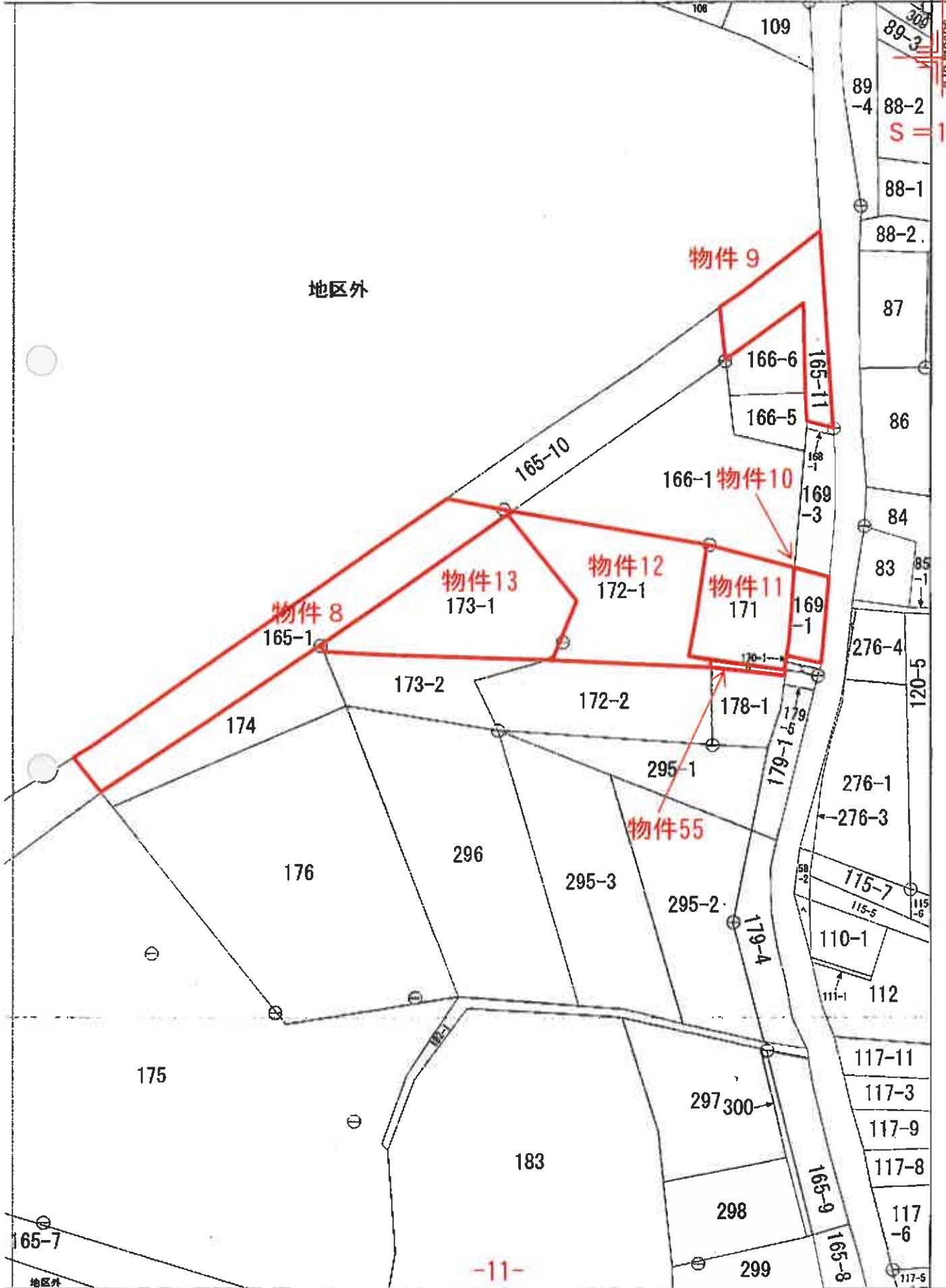
276-2  
110-2

117-4

(座標値種別：図上測定)

+33150.914

S = 1/2500



# 土地建物位置関係図

7(ケ)22.7(又)24



S = 1/2500

