

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 16 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 8 年 9 月 8 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 9 月 15 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 9 月 17 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 10 月 7 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 8 年 9 月 18 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 9 月 18 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 7 月 16 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）
3☆	543,000 434,400		108,600	2,508	0



物 件 目 録

☆3 所 在 青森市大字西田沢字沖津
地 番 3 9 3 番
地 目 畑
地 積 4 1 5 9 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 5 日

青森地方裁判所第 2 民事部

裁判所書記官 岸 禎 尚

1 不動産の表示

【物件番号 3】

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 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

本件所有者が占有している。

同人所有の売却対象外建物（木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階
建作業小屋 床面積 1 階約 44.71 平方メートル、2 階約 13.24 平方メートル）が本件土地上に存在する。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 3】

本件物件の公図上の北側白地部分は奥内土地改良区所有の用悪水路となっている
ところ、本件物件と北側市道との往来に際し同用悪水路を利用する必要があるが、
その利用については同改良区の許可を必要としないものの、買受人において同改良
区に対し、名義変更又は届出等の手続きが必要である。

《 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

3 所 在 青森市大字西田沢字沖津
地 番 3 9 3 番
地 目 畑
地 積 4 1 5 9 平方メートル



225

令和 8 年（ケ）第 3 号
令和 8 年 2 月 9 日受理
令和 8 年 5 月 13 日提出
（評価人 浅井 康 光）

現況調査報告書

（物件 3）

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

3	所 在	青森市大字西田沢字沖津
	地 番	3 9 3 番
	地 目	畑
	地 積	4 1 5 9 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)		付近
土地	物件 3		
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☒ 畑 (物件 3) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (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 ☒ 上記の者が畑として耕作し、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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 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

(目的外建物用 〈 单独 〉)

目的外建物の概況（物件 3 関係）	
所 在	青森市大字西田沢字沖津 3 9 3 番
家 屋 番 号	☒ ない（未登記） ☐
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 作業小屋
構 造	木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床面積（概略）	1 階 約 44.71 m ² 2 階 約 13.24 m ²
所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和 41 年 ころ ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者（ C ） ☐ 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

そ の 他 の 事 項

- 1 本件物件の公図上の北側の白地部分は、奥内土地改良区所有の用悪水路となっており、青森市大字西田沢字沖津562番（以下「562」という。）と考えられる。
- 2 北側の建設省所有の青森市大字飛鳥字塩越266番（以下「266」という。）と本件物件との行き来に際し、562を利用する必要があるが、その利用について奥内土地改良区の許可を必要としないものの、本件物件買受人において、前記改良区に対し、名義変更又は届出等の手続きは必要とのことである。
- 3 奥内土地改良区に対する本物件の令和8年度の年間賦課金額は6,928円となっており、過年度の賦課金の滞納はないとのことである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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8年4月22日に聴取した。) 1 本件物件は、私の畑として使用しています。 2 本件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。 3 本件物件上の目的外建物は、私が作業小屋として使用しているものです。 4 目的外建物は、およそ60年ごろに祖父Cが豚舎として建てたものと記憶しています。 5 その後、私が改築して、現在の作業小屋として使用するようになったと記憶しています。
■ 青森市役所 税務部資産税課	(令和8年4月23日に聴取した。) 物件3上に存在している目的外建物については、現在当市では課税しておりません。
■ 同市 総務部管財課	公図上、物件3の北側に隣接している白地の土地については、当市が管理する法定外公共物とはなっていません。
■ 同市 道路維持課	公図上の物件3の北側の白地の土地は、市道地外となっているようです。
■ 財務省 青森財務事務所	(令和8年4月24日に聴取した。) 1 公図上の物件3の北側の白地の土地は、当事務所が管理している土地ではありません。 2 ご照会の土地は奥内土地改良区所有の青森市大字西田沢字沖津562番（以下「562」という。）の用悪水路となっているようです。
■ 奥内土地改良区	(令和8年4月28日に電話で聴取した。) 当改良区が所有する562を、市道と物件3との行き来に際し利用することについては、特に当改良区への許可申請等は不要ですが、本物件を取得した者において本物件の名義変更手続きをし、当改良区の会員となって頂く必要はあります。詳細手続きについては、当改良区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

執 行 官 の 意 見

- 本件については、当職及び評価人浅井康光の調査結果並びに関係人の陳述等により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

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
8 年 2 月 10 日 (火) : - :	青森市役所	民事執行法第 5 7 条第 4 項請求
8 年 2 月 10 日 (火) : - :	青森地方法務局	土地建物登記事項証明書等請求、同受領
8 年 2 月 13 日 (金) : - :	同上	同上
8 年 3 月 10 日 (火) 13 : 20 - 13 : 30	物件 3 所在地	現地確認、写真撮影
8 年 3 月 25 日 (水) 10 : 45 - 10 : 50	債務者破産管財人事務所	現況調査期日等調整 (電話)
8 年 4 月 8 日 (水) 9 : 50 - 10 : 45	物件 1, 2 所在地	現地確認、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
8 年 4 月 13 日 (月) 9 : 20 - 9 : 25	当庁執行官室	物件 3 の調査日について連絡調整 (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

(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
8 年 4 月 13 日 (月) 9 : 47 - 10 : 00	奥内土地改良区	民事執行法第 5 7 条第 5 項請求 (賦課金額等照会)
8 年 4 月 22 日 (水) 9 : 50 - 10 : 35	物件 3 所在地	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
8 年 4 月 23 日 (木) 15 : 50 - 16 : 05	青森市役所 税務部資産税課	物件 3 の北側隣接地について訪問照会
8 年 4 月 23 日 (木) 16 : 10 - 16 : 25	青森市役所 総務部管財課	同上
8 年 4 月 23 日 (木) 16 : 30 - 16 : 50	青森市役所 道路維持課	同上
8 年 4 月 24 日 (金) 9 : 30 - 10 : 00	財務省 青森財務事務所管財 課	同上
8 年 4 月 28 日 (火) : - :	青森地方法務局	土地登記事項証明書等申請、同受領
8 年 4 月 28 日 (火) 10 : 25 - 10 : 30	奥内土地改良区	占用許可の要否について電話照会
8 年 4 月 28 日 (火) 12 : 00 - 12 : 05	所有者	物件 1 上の目的外建物について電話照会
8 年 4 月 30 日 (木) 14 : 10 - 14 : 30	青森地方法務局	土地登記事項証明書等請求、同受領

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



COPY

COPY

15184295 (座標値単位: 測量成果)
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標値修正 (ファイル名: kml2011heiyouki2011.par) による修正がされていません。



大字西田沢 (備考)

図面 番号	所在	青森市大字西田沢大字西田沢				地番	393番			
縮小 率	1/1000	縮小 率	1/1000	縮小 率	1/1000	分類	地区(法第14条第1項)			
作成 年月日					備付 年月日 (原因)	平成7年1月10日				補記 事項

これは地図に記録されている内容と証明した書面である。

令和8年2月10日
 青森地方裁判所

登記官

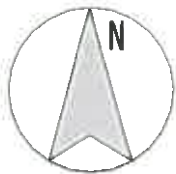
請求番号: 18-1

(1/1)

9 枚目

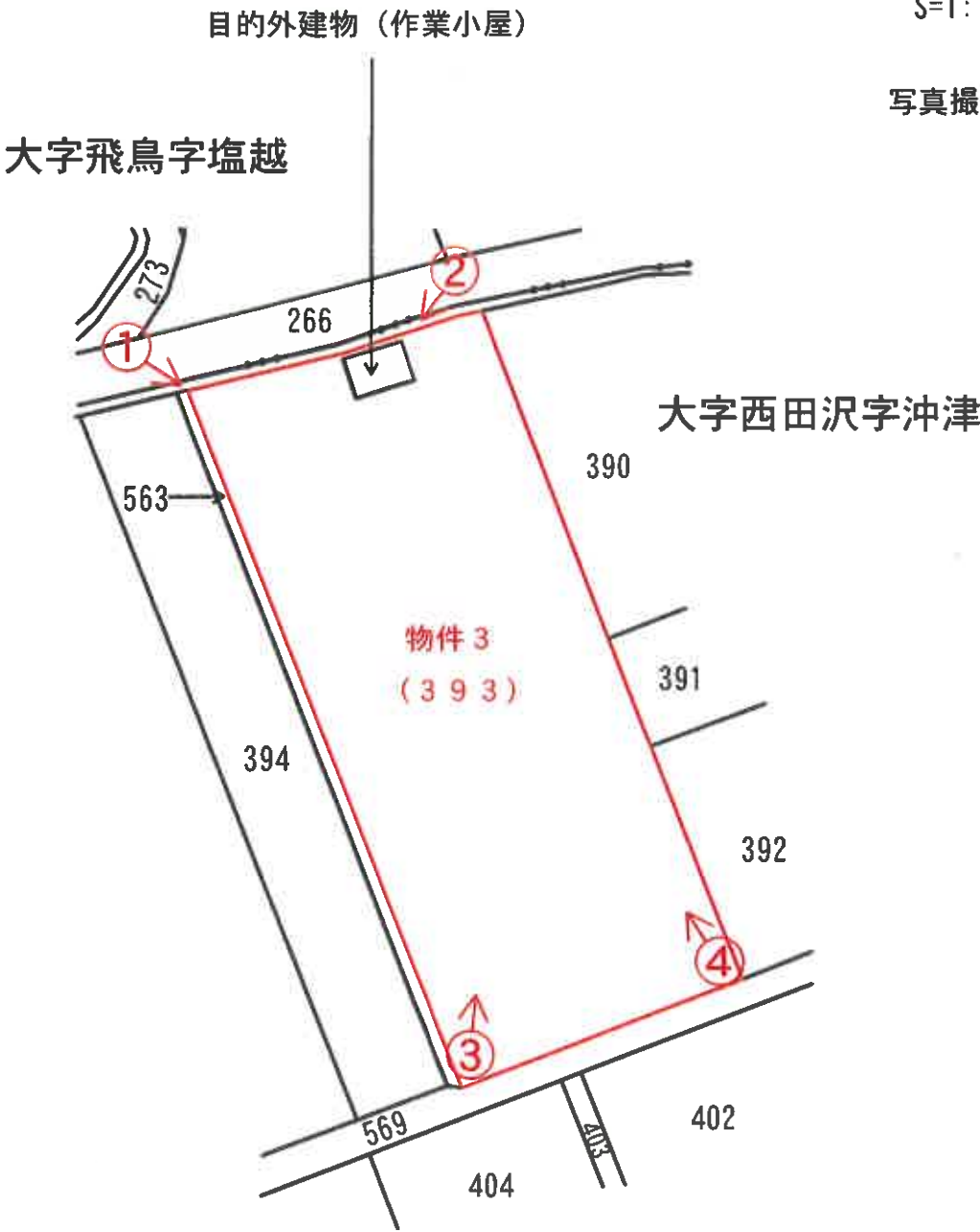
公用

土地建物位置関係図



S=1:1000

写真撮影地点



写真番号 1



物件 3

写真番号 2



物件 3

目的外建物

写真番号 3



物件 3

写真番号 4



物件 3

令和8年（ケ）第3号
物件3
令和8年4月22日 現地調査
令和8年5月18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

物件 3
金 5 4 3 , 0 0 0 円

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
3	所在地 番地 目積	青森市大字西田沢字沖津 3 9 3 番 畑 4 1 5 9 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
番号	特 記 事 項		
3	物件3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3）

位 置 ・ 交 通	J R 津軽線「油川」駅の北西方約2.1km（道路距離）。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	青森市街地の北西部郊外に位置する，大字西田沢字沖津地区で，周辺には農地が広がる住宅地域である。 当地域は熟成した住宅地域であり，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 防 火 規 制 その他の規制	市街化調整区域 なし 指定 70% 指定 200% なし 農業振興地域内の農用地区域
画地条件（規模，形状等）	地 積 間口・奥行 形 状 そ の 他	4159㎡ 東西約41m 南北約100m ほぼ長方形 なし
接面道路の状況	北側，幅員約6m，市道，舗装無，ほぼ等高 建築基準法第42条第1項第1号	
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3土地上に目的外建物を所有し，占有しているほか，畑として耕作し，占有している。 青森市農業委員会によると，転用許可については許可を得ることが必要でない案件であり，現状回復命令を行わないとのことである。	
特 記 事 項	①物件3の公図上北側の白地部分は，奥内土地改良区所有の用悪水路（青森市大字西田沢字沖津562番）となっている。 ②北側の建設省所有の青森市大字飛鳥字塩越266番（青森市市道）と物件3との往来に際し，上記①の用悪水路を利用する必要があるが，その利用について奥内土地改良区の許可を必要としないものの，買受人において名義変更又は届出等の手続きは必要とのことである。 ③奥内土地改良区に対する令和8年度の年間賦課金額は6,928円で，過年度の賦課金滞納はない。 ④目的外建物の概況（物件3関係） 所 在……………青森市大字西田沢字沖津393番	

特 記 事 項	家屋番号…………なし（未登記） 種類…………作業小屋 構造…………木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積…………1階：約44.71㎡ …………2階：約13.24㎡ 所有者…………土地所有者 建築時期…………昭和41年ころ 建築者…………その他の者（祖父C） その他…………当初は豚舎としてされ、その後現所有者が改築したとのことである。
---------	--

第5 評価額算出の過程（物件3）

1 基礎となる価格

① 建付地価格

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
3	500	1.00	4159	(1-0.25)	1,560,000

〔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：なし。

※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▲25%。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件3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
3	1,560,000	0.05	0.10	敷地占有利益	8,000

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3の5％と判定した。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等を敷地占有利益と判定し，敷地占有利益割合を本件建付地価格の10％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
3	1,560,000	-8,000	(1-0.00)	(1-0.50)	(1-0.30)	543,000

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％

第6 附属資料の表示

- | | | |
|---|----------------------|-----------|
| 1 | 位置図(出所；青森市役所「都市計画図」) | ・ ・ ・ 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

8(ケ)3



S=1/10,000

物件 3



法第14条第1項地図写

8(ケ)3

02/16

12
73

(座標値種別: 測量成果)

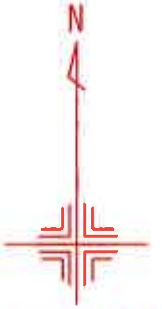


S=1/1,000



土地建物位置関係図

8(ケ)3



S = 1/1,000

目的外建物 (作業小屋)

