

3点セットを閲覧される皆様へ

本件では、現況調査報告書の物件目録の共有者と物件明細書の物件目録の共有者に相違があります。

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 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 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
4	115,000 92,000		23,000	1,636	0



物 件 目 録

4 所 在 青森県五所川原市大字原子字紅葉

地 番 1 7 4 番 2 4

地 目 畑

地 積 3 9 3 4 平方メートル

(現況)

地 目 原野

※
の
※

物 件 明 細 書

令和 7 年 1 月 27 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 4】

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 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 4】

本件共有者らが占有している。

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

4 所 在 青森県五所川原市大字原子字紅葉

地 番 174番24

地 目 畑

地 積 3934平方メートル

(現況)

地 目 原野

共有者 B 持分2分の1

共有者 C 持分2分の1



令和 6 年 (ケ) 第 11 号
令和 6 年 6 月 24 日受理
令和 6 年 9 月 17 日提出

現況調査報告書

(物 件 4)

青森地方裁判所

執行官 今 雅 浩

(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

- 4 所 在 青森県五所川原市大字原子字紅葉
地 番 1 7 4 番 2 4
地 目 畑
地 積 3 9 3 4 平方メートル
- 共有者 A 持分 4 分の 2
共有者 B 持分 4 分の 1
共有者 C 持分 4 分の 1

(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 4				
現 況 地 目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☒ 原野 (物件 4) ☐ 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	☒ 土地共有者 ☐ 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 ☒ 上記の者が休耕畑の状態で占有している。 ☐ ☐ 「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)				
土地建物の位置関係	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地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

(2 枚目)

その他の事項

- 1 北側で接面する道路は、公道である。
- 2 物件 4 上に簡易な物置と軽四輪貨物自動車（廃車）が設置してある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ C (物件共有者)	(令和6年7月16日に聴取した) 1 私は物件4の共有者です。物件4は父が生前りんご畑として作付けしていました。父が亡くなってからはりんごの樹は伐採しています。現在は耕作していません。栗の木や胡桃の木がありますが私どもで植えたものではありません。 2 東側の隣地との境界は、隣地の簡易トイレがある場所付近まで物件4だった気もしますが、現在ではよく分かりません。境界につき近隣とのトラブルは特にありません。 3 物件4上の基礎のない簡易な物置と軽四輪貨物自動車は父が置いたものです。そのままになっています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

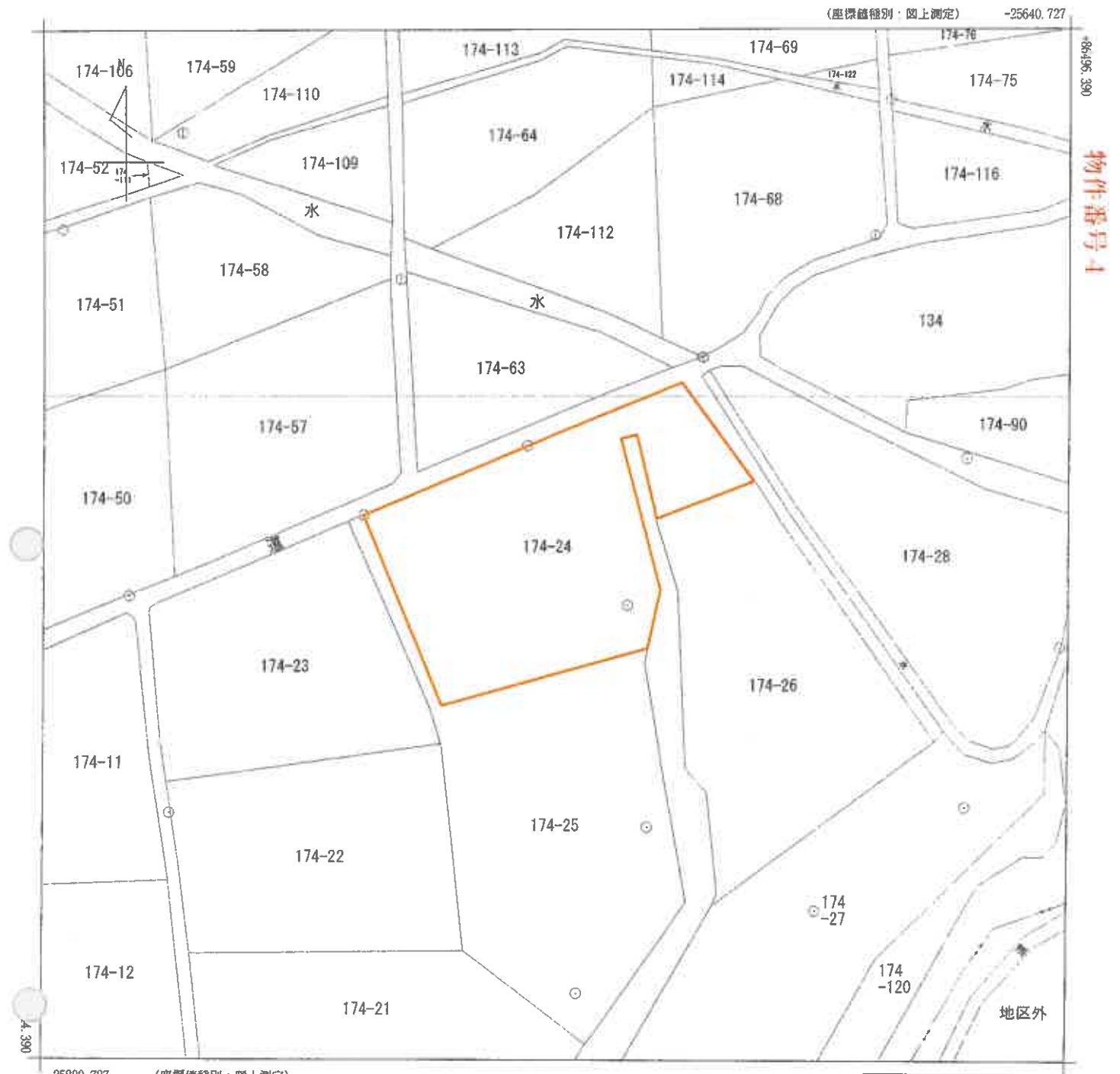
執行官の意見

- 1 本件目的物件4の状況は、別紙土地建物位置関係図及び建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件目的物件4の占有者及び占有状況は、現場の状況及び関係人からの聴取等から2枚目記載のとおり認定した。
- 3 物件4上の簡易な物置は、基礎がなく、構造が簡易で、解体・移動も可能であるから動産（工作物）と認定した。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年 6月24日 (月) 15:00-15:10	青森地方法務局	土地建物全部事項証明書等交付申請
6年 6月25日 (火) 13:30-13:40	青森地方法務局	土地建物全部事項証明書等受領
6年 6月26日 (水) : - :	当庁	現況調査期日通知
6年 6月27日 (木) 13:30-14:00	物件所在地	現場確認, 写真撮影
6年 7月 3日 (金) 10:00-10:30	五所川原南部土地改良区	担当者から賦課金関係等聴取
6年 7月 8日 (月) 13:30-13:50	当庁	関係人から占有関係等聴取 (電話)
6年 7月16日 (火) 10:00-12:30	物件所在地	写真撮影, 間取り等調査, 簡易計測, 関係人から占有関係等聴取, 評価人同行
(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



(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	大字原子字紅葉
	大字原子字山元

請求部	所在	五所川原市大字原子字紅葉				地番	174番24			
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)		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。

(青森地方方法務局五所川原支局管轄)

令和6年6月25日

青森地方方法務局

請求番号：5-3

登記官

(1/1)

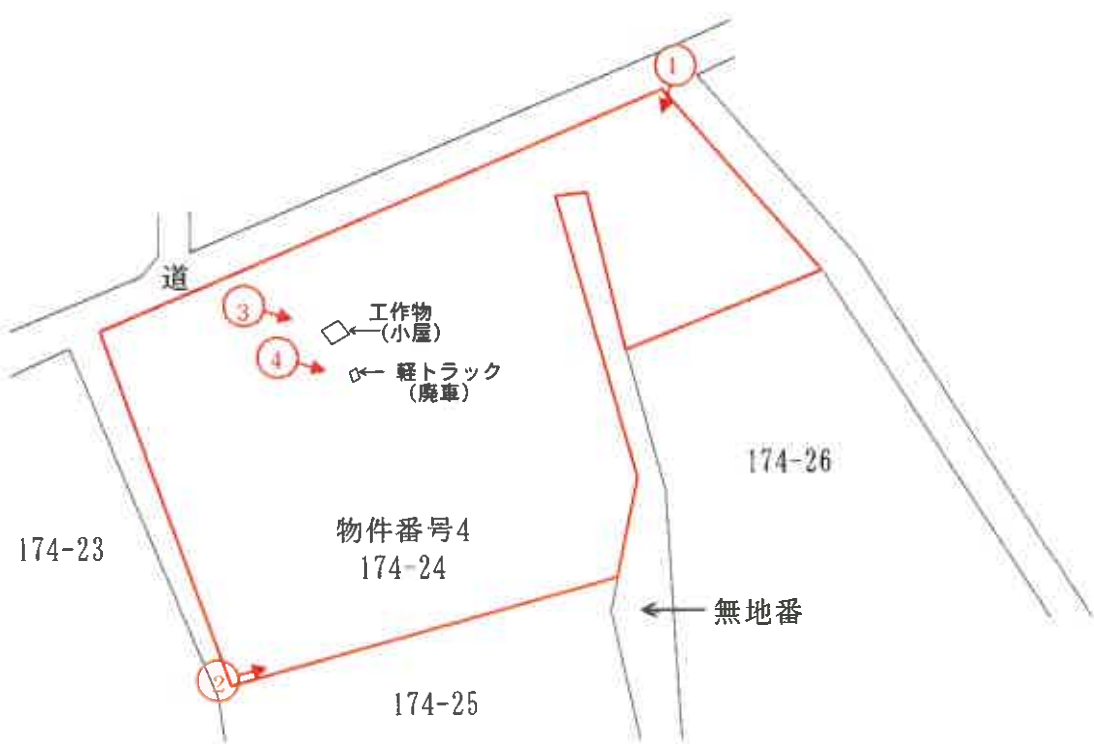
A3をA4に縮小

(7 枚目)

公用

土地位置関係図

物件番号 4


$$S = 1:1,000$$


凡例  摄影地点·方向

写真番号 1



本件目的物件 4 の状況

写真番号 2



物件 4

隣地 (174-25)

写真番号 3



物件 4 上の工作物（小屋）

写真番号 4



物件 4 上の軽トラック（廃車）

令和 6年(ケ) 第11号
令和 6年 7月 16日現地調査
令和 6年 9月 20日評価

青森地方裁判所 第2民事部 御中

評価書

物件4

評価人 不動産鑑定士

濤田 徹

第1 評価額

番号	評価額
物件4（土地）	金 115,000円

- 1 評価額は、物件4の不動産について、個別売却を行うことを前提とした場合の価格である。

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、瑕疵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
4	所 在 地 番 地 目 地 積	五所川原市大字原子字紅葉 174 番 24 畑 3934 m ²	同 左 同 左 原 野 同 左
番号	特 記 事 項		

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4)

位 置 ・ 交 通	J R 五能線「五所川原」駅の南東方・道路距離約 9.7km (附属資料1「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	物件4を含む地域は、五所川原市中心部南東方、津軽自動車道五所川原東 IC 東方の果樹園が多く見られる畑地地域である。地域に格別の変動要因はなく、当分の間は現状のまま推移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 農 振 法 上 の 規 制 そ の 他 の 規 制	非線引都市計画区域 用途指定無し 70 200 農業振興地域(農用地区域) 埋蔵文化財包蔵地隣接地[紅葉(1)遺跡]
画 地 条 件	・間口約 84m、奥行約 50mのほぼ平坦な不整形地 ・地積 3,934 m ² (登記地積)	
自 然 的 条 件	地 勢：概ね平坦 日 照：普通 水 量：－ 土壌の肥沃度：普通 耕作の難易：劣る	
接 面 道 路	・北西側で幅員約 3.2mの舗装道路にほぼ等高に接面している。 ・北東側で幅員約 3.4mの未舗装道路にほぼ等高に接面している。	
土地の利用状況等	1. 土地共有者が、休耕畑の状態で占有している。現地には、雑木が植生している。 2. 物件4上に簡易な物置と軽四輪貨物自動車(廃車)が設置してある。 3. 五所川原市農業委員会では、本件土地につき下記のとおり回答している。 (1) 現況：非農地 (2) 転用許可の有無：なし (3) 農地法第3条1項の権利移転の有無：なし (4) 現状回復命令が発せられる見込み：なし	

第5 評価額算出の過程

当該地域の地価水準を考量し、対象近隣地域にお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
4	49	0.85	3,934	1.00	(1-0.00)	(1-0.30)	115,000

総額につき千円未満の端数
金額は四捨五入

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地 青森（林）20-26

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

46 円/㎡ × 100/100 × 100/100 × 100/94 ≒ 49 円/㎡

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日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+4%（道路の配置の状態）、交通・接近条件-10%（最寄り集落への接近性）

・・・以上相乗積による

イ 個別格差：画地条件-15%（形状等）

ウ 地積：登記数量による。

エ 占有減価修正：修正の必要がない。

オ 市場性修正：修正の必要がない。

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た。

第6 参考価格資料

地価調査基準地価格 青森（林）20-26

所 在：青森県五所川原市大字飯詰字影日沢 833 番 1

価 格：45,500（円／10a）

位 置：JR五能線「五所川原」駅の北東方道路距離約 8.4 kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：7,296 m²

供給処理施設：－

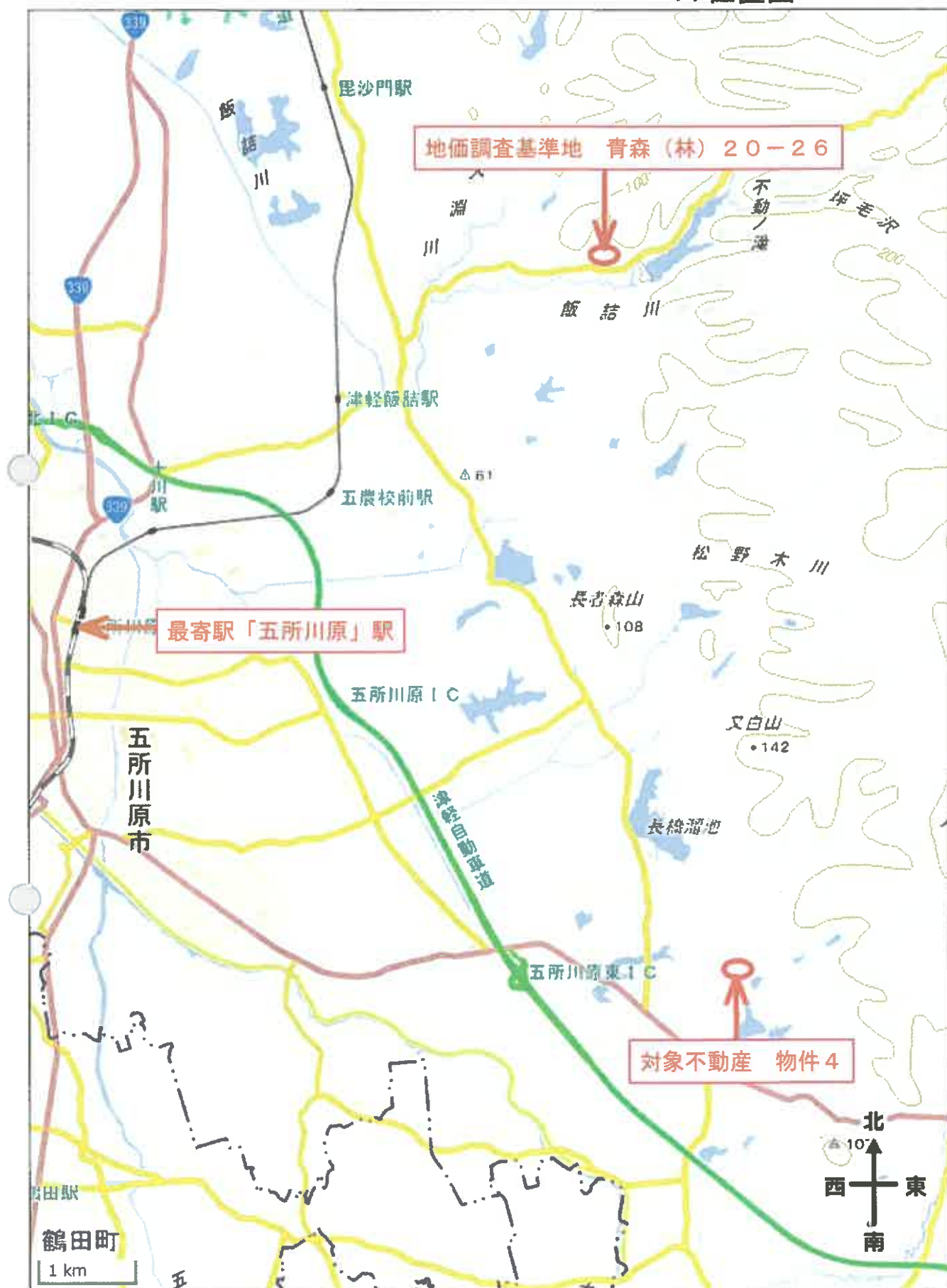
接面街路：南側 6.0m 県道

用途指定等：非線引都市計画区域

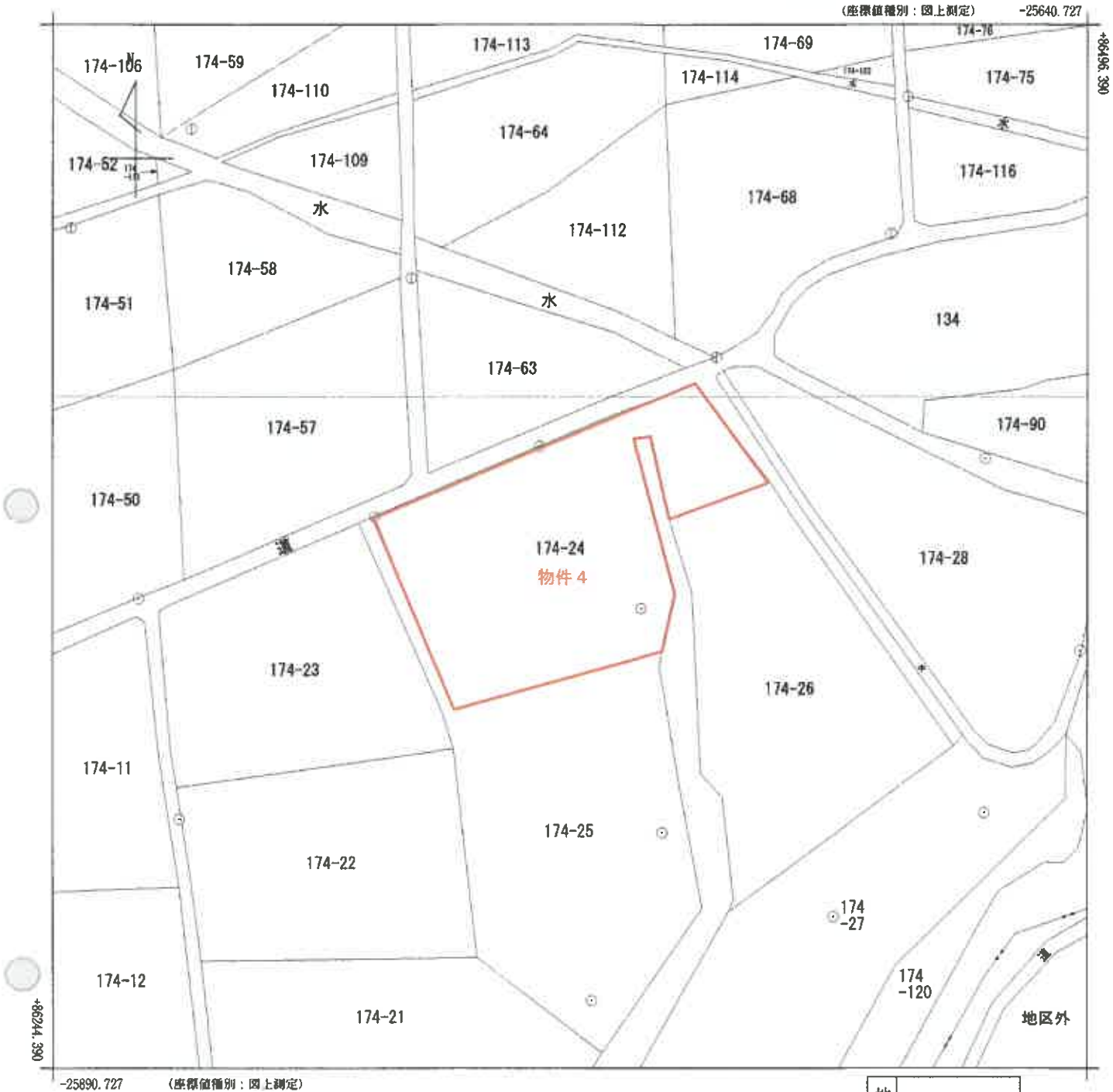
地域の概要：標高 60～70m、南向緩傾斜地で赤松、杉等の混在する人工林地域

第7 附属資料

- 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 土地位置関係図・・・1葉



令和6年（ケ）第11号
附属資料
2. 法第14条第1項地図写



(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(touhokutaiheiyououki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
大字原子字紅葉
大字原子字山元

請求部	所 在	五所川原市大字原子字紅葉					地 番	174番24		
出力尺 縮	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)		種類	地籍図
作成 年月日					備 付 年月日 (原図)			補 記 事項		

この図面はA3をA4に縮小しています。

土地位置関係図

物件番号 4

S=1:1000

