

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 15 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 12 月 8 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 12 月 15 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 12 月 17 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 9 年 1 月 13 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 12 月 18 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 12 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 10 月 15 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）
9, 10☆	2,394,000 1,915,200	一括	478,800	1,155	0
9	820,000				
10	1,574,000				



物 件 目 録

- | | | |
|-----|-----|-----------------|
| ☆9 | 所 在 | 青森県五所川原市大字石岡字藤巻 |
| | 地 番 | 1 2 9 番 6 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 2 9 3 平方メートル |
| ☆10 | 所 在 | 青森県五所川原市大字石岡字藤巻 |
| | 地 番 | 1 2 9 番 7 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 5 6 2 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 8月24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9, 10】

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9, 10】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号9, 10】

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

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

9 所 在 青森県五所川原市大字石岡字藤巻
地 番 1 2 9 番 6
地 目 田
地 積 2 9 3 平方メートル

1 0 所 在 青森県五所川原市大字石岡字藤巻
地 番 1 2 9 番 7
地 目 田
地 積 5 6 2 平方メートル



令和 7 年（ケ）第 48 号
令和 7 年 12 月 19 日受理
令和 8 年 5 月 **27** 日提出
（評価人 浅井 康 光）

現況調査報告書

（物件 9、10）

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

9	所	在	青森県五所川原市大字石岡字藤巻
	地	番	1 2 9 番 6
	地	目	田
	地	積	2 9 3 平方メートル
10	所	在	青森県五所川原市大字石岡字藤巻
	地	番	1 2 9 番 7
	地	目	田
	地	積	5 6 2 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 9、10		
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☒ 田 (物件 9、10) ☐ 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 ☒ 上記の者が田として所有し、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	☒ 上記物件間の境界線は判然としていない。		
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

そ の 他 の 事 項

- 本物件の西側に接面している五所川原市大字石岡字藤巻129番4（以下「129-4」という。）は、五所川原市所有の田（現況：公衆用道路）となっており、北側に接面している前記同所133番（以下「133」という。）は、建設省（現：国土交通省）所有の用悪水路となっている。

(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 (債務者破産申立代理人弁護士)	(令和8年3月25日に電話で聴取した。) 本物件債務者代表者は、現在県外にあり、しばらく青森に戻って来る予定がないので、本物件については御職において調査して差支えありません。
■ 五所川原市 南部土地改良区	(令和8年5月14日に電話で聴取した。) 本物件は、当改良区の管轄地域となっていますが、本物件について当改良区が本件所有者から水の利用料などの金銭を徴収しているということはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

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に照らし、2～4枚目のとおりであると考え
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
7 年 12 月 19 日 (金) 13 : 55 - 14 : 10 14 : 20 - 14 : 30	物件13,14→物件11,12所 在地	現地確認、写真撮影
7 年 12 月 22 日 (月) : - :	債務者兼所有者	現況調査期日等通知書送付
7 年 12 月 22 日 (月) : - :	青森市役所 五所川原市役所	民事執行法第 5 7 条第 4 項請求
7 年 12 月 22 日 (月) 12 : 45 - 13 : 00 13 : 15 - 13 : 30	物件3,7→物件1,2	現地確認、写真撮影
7 年 12 月 22 日 (月) 13 : 35 - 13 : 45	物件8~10	同上
7 年 12 月 23 日 (火) : - :	青森地方法務局	土地建物登記事項証明書等請求
7 年 12 月 24 日 (水) : - :	同上	上記証明書受領
(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 1 月 8 日 (木) 9 : 00 - 9 : 05	弁護士法人はるか青森支 部青森法律事務所	事務連絡 (電話)
8 年 1 月 8 日 (木) 14 : 45 - 15 : 00	物件13,14所在地	占有者あて占有関係等照会書投函
8 年 1 月 9 日 (金) 10 : 40 - 10 : 45	弁護士法人はるか青森支 部青森法律事務所	調査期日等調整 (電話)
8 年 1 月 16 日 (金) 9 : 50 - 11 : 00	物件13,14所在地	写真撮影、間取等調査、占有者から占有関係等聴 取、評価人同行
8 年 1 月 20 日 (火) 13 : 25 - 13 : 28 15 : 35 - 15 : 40	債権者	物件13,14の所在等について電話照会
8 年 1 月 20 日 (火) 15 : 00 - 15 : 30	青森地方法務局	物件13,14調査
8 年 2 月 5 日 (木) 14 : 00 - 14 : 30	青森市役所 税務部資産税課	同上
8 年 3 月 25 日 (水) 11 : 15 - 11 : 20	弁護士法人はるか青森支 部青森法律事務所	調査期日等調整 (電話)
8 年 4 月 9 日 (木) 9 : 40 - 10 : 45 11 : 00 - 11 : 20	物件3~7→物件1,2所在 地	写真撮影、簡易計測、間取等調査、評価人同行
8 年 4 月 9 日 (木) 11 : 25 - 11 : 50	物件8-10所在地	同上

(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 (水) 13 : 00 - 13 : 15	弁護士法人はるか青森支部 青森法律事務所	物件の鍵返還、物件 1 4 の貸借関係等聴取
8 年 4 月 22 日 (水) 11 : 00 - 11 : 15 11 : 30 - 12 : 25	物件13.14→物件11,12所在地	写真撮影、簡易計測、間取等調査、評価人同行
8 年 5 月 14 日 (木) 10 : 05 - 10 : 10	B	物件 1 4 の占有関係等聴取 (電話)
8 年 5 月 14 日 (木) 13 : 05 - 13 : 10	五所川原市南部土地改良区	物件 9 及び 1 0 にかかわる水の利用料等について電話照会
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

129-3
794-6803-3
803-4803-5
804-3804-4
804-5805-3
806-3

638-2

(標準値欄別：面上測定)

-31410.090



地区外

地区外

地区外

地区外

COPY

COPY

416601040 (登録地番外、国土地番)
 (注) 国土交通省国土地院が公開した最新修正パースデータ(counkuis.neiyouuki2011.par)による修正がされている。



A 大正町
 B 大正町
 C 大正町
 D 大正町

通分	所在	近所用原市大字石間子原港			地番	129番1		
出尺 1/1000	積度分	申請	登録 番号 は有効	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地改良所在図
作成 年月日				離付 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説明した書面である。

(青森地方方法務局五所川原支局管轄)

令和7年12月24日

青森地方方法務局

登記官

請求番号：15-1

(1/2)

(9 枚目)

公庫

A3をA4に縮小

805-2
805-5
804-1
804-2
804-5
805-1
805-2
805-4
805-5
806-3
806-6
121-1

COPY

YPOCC

(10枚目)

請求番号: 15-1
(2/2)

(10枚目)

公用

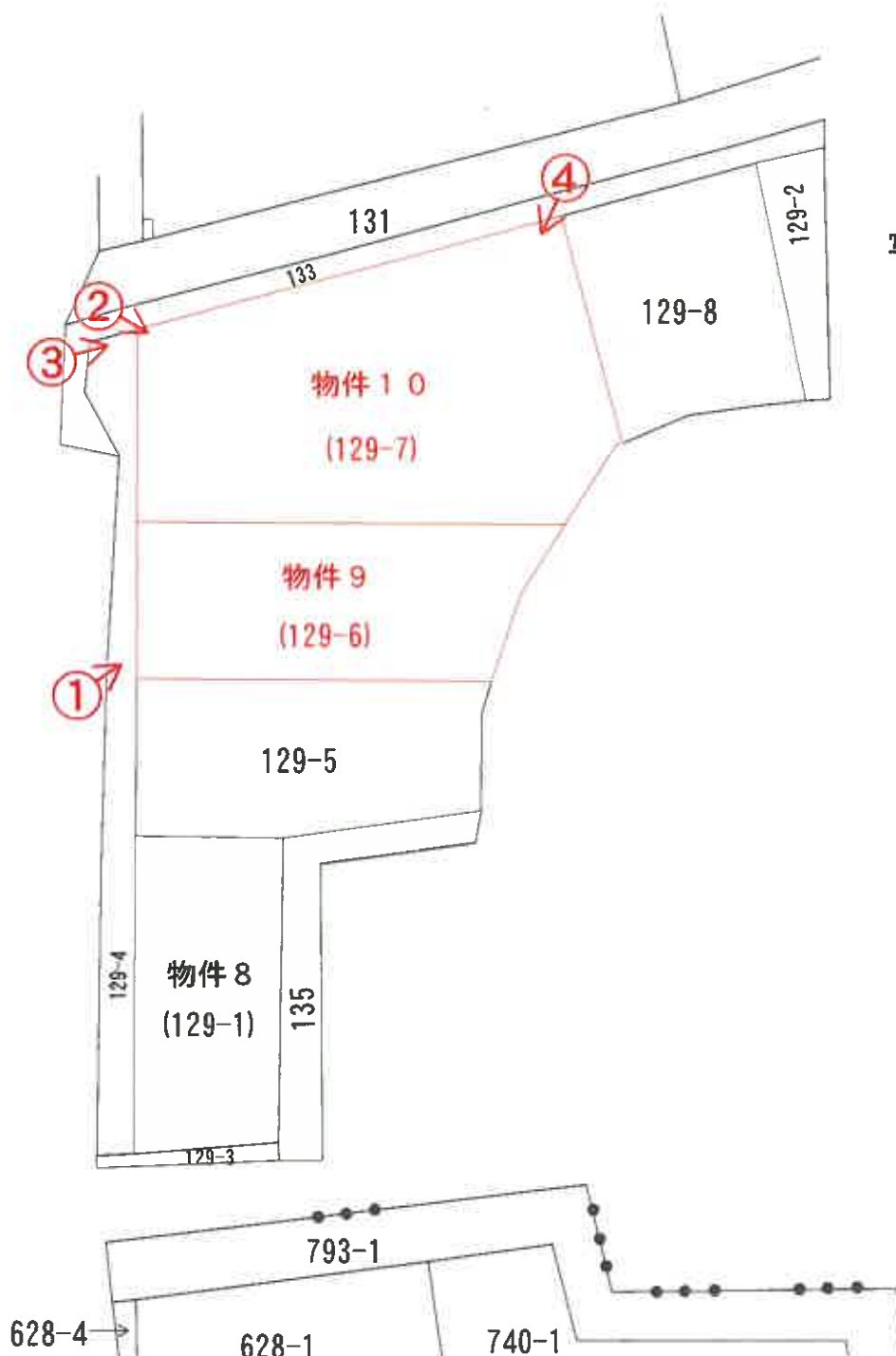
土地位置関係図

(物件 9, 10)



S=1:500

写真撮影地点



大字唐笠柳字藤巻

写真番号 1



物件 9、その向こう物件 10

写真番号 2



物件 10、その向こう物件 9

写真番号 3



物件 1 0

写真番号 4



物件 1 0, その向こう物件 9

令和 7 年 (ケ) 第 48 号
物件 9, 10
令和 8 年 4 月 9 日現地調査
令和 8 年 5 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

浅 井 康 光 印

第1 評価額

一括価格	
金 5, 4 6 2, 0 0 0 円	
内訳価格	
物件 9 (土地)	金 1, 8 7 2, 0 0 0 円
物件 1 0 (土地)	金 3, 5 9 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 9, 1 0 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き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
9	所 在 地 番 地 目 地 積	五所川原市大字石岡字藤巻 1 2 9 番 6 田 2 9 3 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
1 0	所 在 地 番 地 目 地 積	五所川原市大字石岡字藤巻 1 2 9 番 7 田 5 6 2 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
番号	特 記 事 項		
9・ 1 0	本件物件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9，10）

位 置 ・ 交 通	J R 五能線「五所川原」駅の南東方約1.8km（道路距離）。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	五所川原市東部の大字石岡字藤巻地区，付近には一般住宅のほかドラッグストア等の小売店舗も多く介在する住宅地域である。 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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 指定なし 指定 70% 指定 200% なし 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。
画地条件（規模，形状等）	地 積 間口・奥行 形 状 接 道 状 況 そ の 他	855㎡ 間口約24m，奥行約33m 不整形 中間画地 なし
接面道路の状況	西側幅員約19.5m，市道，舗装有，ほぼ等高 建築基準法第42条1項1号	
土地の利用状況等	土地所有者が物件9，10土地を田（休耕田）として所有し，占有している。	
供給処理施設	上 水 道：無（但し，西側市道に本管が有り接続は可能） ガス配管：無 下 水 道：無	
特 記 事 項	①五所川原市農業委員会では物件9，10土地を農地として把握している。 ②物件9，10土地は五所川原市農業委員会の転用許可を得ている。 ③農地として買い受けする場合は，農地法第3条の適格証明，農地以外として買い受けする場合は農地法第5条の適格証明が必要とのことである。 ④土地改良区の賦課金等はない。	

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
9	18,700	0.61	293	(1-0.00)	(1-0.20)	(1-0.30)	1,872,000
10	18,700	0.61	562	(1-0.00)	(1-0.20)	(1-0.30)	3,590,000
合 計							5,462,000

〔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（公示価格等からの規準）

公示価格【五所川原－1】

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $21,400\text{円}/\text{㎡} \times 100.8/100 \times 100/102 \times 100/113 = 18,700\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：＋0.8％【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：画地条件 ＋2％（方位）

◇地域格差：街路条件 ▲6％（系統連続性▲2％，幅員▲4％）
 環境条件 ＋20％（居住環境）

イ 個別格差：環境条件 ▲32％（地盤の状態▲30％，供給処理施設▲2％）
 画地条件 ▲10％（規模▲5％，形状▲5％）

※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▲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 参考価格資料

地価公示標準地価格〔五所川原－1〕

所 在：五所川原市松島町2丁目45番

価 格：21,400円/㎡

位 置：JR五能線「五所川原」駅の東南東方道路距離約1.7kmに位置する。

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：215㎡

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：東側6m舗装市道

用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域

指定建蔽率50%，指定容積率80%

地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図(出所；五所川原市「五所川原市管内図」)・・・1葉
- 2 法第14条第1項地図写・・・1葉

以 上

位置図

7(ケ)48

青森テクノホリスハイテク工業団地漆川

(馬)朝日
S=1/10,000

地価公示標準地
[五所川原-1]

物件 9, 10

五所川原 サンビレッジ
合同庁舎 五所川原

7 (ケ) 48

(座標値種別：図上測定)

$$S = 1/1,000$$

地区外

物件 9

物件10
129-7

地区外

-8-