令和　８年（ケ）第　　２９号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１９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　９年　１月１２日　午前　８時３０分から 令和　９年　１月１９日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　９年　１月２１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　９年　２月１０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　９年　１月２２日　午前　８時３０分から 令和　９年　１月２２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１１月１９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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
7～9☆	1,055,000 844,000	一括	211,000	9,291	0
7	267,000				
8	633,000				
9	155,000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　29号

物　件　目　録

☆7　所　　在　青森県つがる市牛潟町大田光

　　地　　番　５８番４

　　地　　目　田

　　地　　積　１８１９平方メートル

☆8　所　　在　青森県つがる市牛潟町大田光

　　地　　番　５９番８３

　　地　　目　田

　　地　　積　４３０７平方メートル

☆9　所　　在　青森県つがる市牛潟町大田光

　　地　　番　５９番９８

　　地　　目　田

　　地　　積　１０５７平方メートル

令和　８年（ケ）第　　２９号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月　２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７～９】
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７～９】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号７～９】
Ｂが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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。

令和　８年（ケ）第　　２９号

物　件　目　録

７　所　　在　　青森県つがる市牛潟町大田光

　　地　　番　　５８番４

　　地　　目　　田

　　地　　積　　１８１９平方メートル

８　所　　在　　青森県つがる市牛潟町大田光

　　地　　番　　５９番８３

　　地　　目　　田

　　地　　積　　４３０７平方メートル

９　所　　在　　青森県つがる市牛潟町大田光

　　地　　番　　５９番９８

　　地　　目　　田

　　地　　積　　１０５７平方メートル

令和　８年(ケ)第　　２９号
令和　８年　７月３０日受理
令和　８年　８月２７日提出

現況調査報告書

【物件７～９】

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

令和　８年（ケ）第　　２９号

物　件　目　録

７　所　　在　　青森県つがる市牛潟町大田光

　　地　　番　　５８番４

　　地　　目　　田

　　地　　積　　１８１９平方メートル

８　所　　在　　青森県つがる市牛潟町大田光

　　地　　番　　５９番８３

　　地　　目　　田

　　地　　積　　４３０７平方メートル

９　所　　在　　青森県つがる市牛潟町大田光

　　地　　番　　５９番９８

　　地　　目　　田

　　地　　積　　１０５７平方メートル

（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７～９
現況地目	□宅地　（物件　）　□公衆用道路（物件　）　■田（物件７～９） □雑種地（物件　）　□山林　（物件　）　□畑（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 ■上記の者が休耕田として使用し，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　平成　年（　）第　号 保管開始日　平成　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

占有者及び占有権原（物件７～９関係）

占有範囲	■全部 □
占有者	□債務者 ■B
占有状況	□敷地 □駐車場 ■田 □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □

■関係人（■B（占有者） ■C（所有者））の陳述／□提示文書（ ）の要旨

占有権原		□賃借権 ■使用借権 □
占有開始時期		令和 ７年 ９月 ３日
最初の契約等	契約日	令和 ７年 ８月１９日
	期間	令和 ７年 ９月 ３日から ■令和１７年 ９月 ２日まで １０年間 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 □その他の者（ ）
	借主	■占有者 □その他の者（ ）
賃料・支払時期等		毎 金 円（毎 限り 分支払） □前払（ 分 円） □相殺（ 分 円）
敷金・保証金		□ない □ある（□敷金 円 □保証金 円）
特約等		□譲渡・転貸を認める □
その他		

執行官の意見	■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」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

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
C （所有者）	1　物件７ないし同９土地は私が所有する水田である。 2　農業委員会の許可を得て，令和７年から１０年間の約束でＢに無償で耕作させている。
B （占有者）	1（Ｃの陳述と同旨） 2　ただし，現在は休耕中である。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

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。

（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 等	調 査 の 方 法 等
8年 7月31日（金） 9：00－　：	青森地方法務局	土地建物登記事項証明書等受領
8年 8月 6日（木） 10：00－10：50	物件所在地	立入のため臨場／全戸不在／概測／写真撮影（外部）
8年 8月20日（木） 9：00－12：00	物件所在地	立入のため臨場／関係人と面談／概測／写真撮影（内部）
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		

（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。

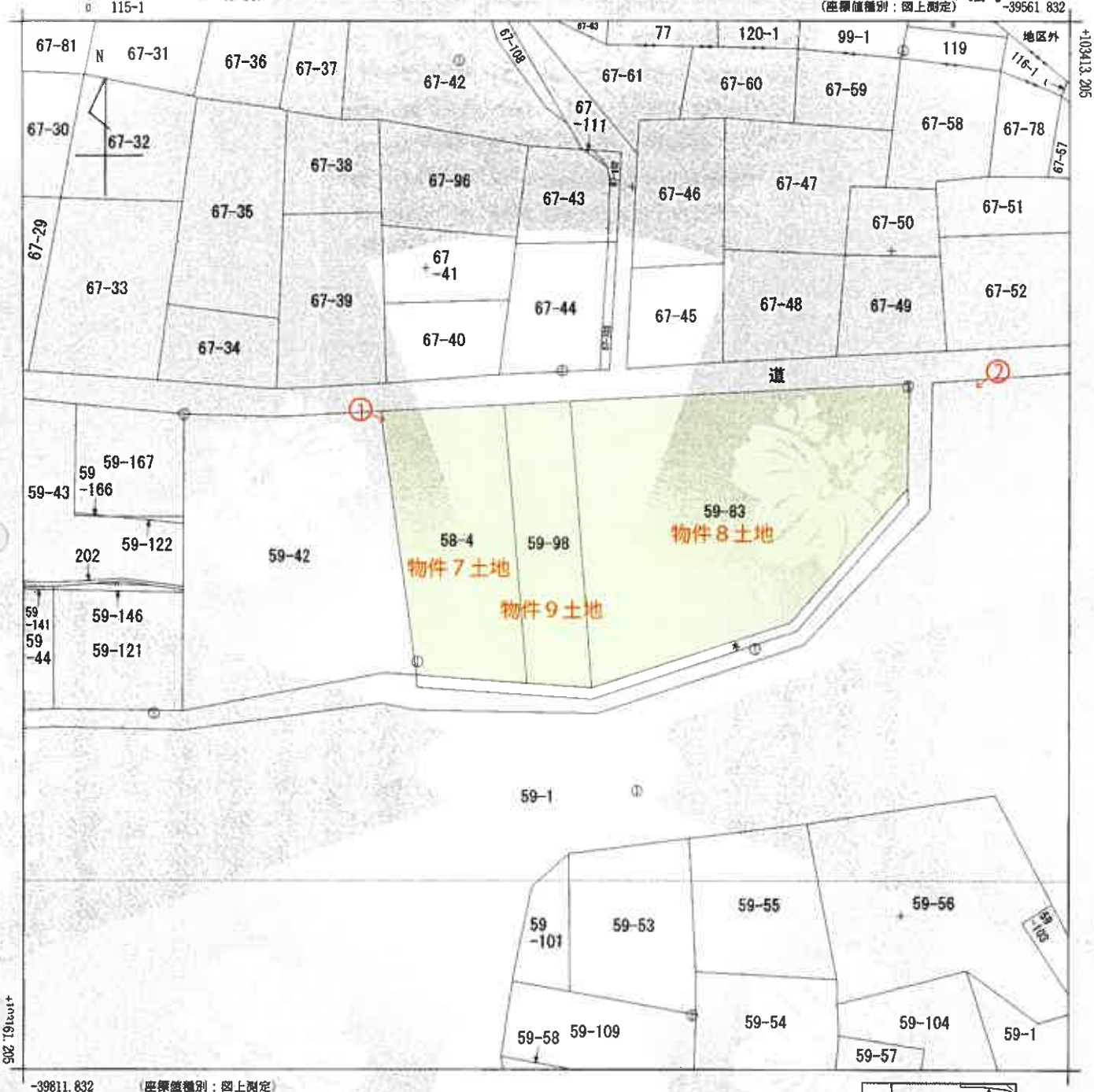
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので，立会人　　を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　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

A3をA4に縮小



(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
牛潟町
塚野沢
牛潟町大田光

請求部分	所在	つがる市牛潟町大田光				地番	59番98			
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。

(青森地方法務局五所川原支局管轄)

令和8年7月31日

青森地方法務局

請求番号：13-15　　登記官

(1/1)

公用

写真番号１



物件７～９土地

写真番号２



物件７～９土地

令和　８年　（ケ）　第　２９　号
令和　８年　８月２０日　現地調査
令和　８年　９月１４日　評　　価

青森地方裁判所第２民事部　御中

評　　価　　書
（物件７～９）

評価人　不動産鑑定士

最　上　伸　子　　印

第１　評価額

一　括　価　格	
金 1,055,000 円	
内　訳　価　格	
物件７（土地）	金 267,000 円
物件８（土地）	金 633,000 円
物件９（土地）	金 155,000 円

①　一括価格は物件７～９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合計価格である。

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，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
7	所在	青森県つがる市牛潟町大田光	同左
	地番	５８番４	同左
	地目	田	同左
	地積	１８１９㎡	同左
8	所在	青森県つがる市牛潟町大田光	同左
	地番	５９番８３	同左
	地目	田	同左
	地積	４３０７㎡	同左
9	所在	青森県つがる市牛潟町大田光	同左
	地番	５９番９８	同左
	地目	田	同左
	地積	１０５７㎡	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７～９）

位置・交通	津軽鉄道線「芦野公園」駅の北西方・道路距離約8,700m （附属資料　「位置図」参照）	
付近の状況	車力地区牛潟集落の東部，県道屏風山内真部線沿い及び背後の住宅地域に隣接する農地地域である。田地が多く見られ休耕地も介在する。当地域は格別の変動要因が見られず，今後も当分の間，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	都市計画区域外
	用途地域	－
	建ぺい率	－
	容積率	－
	農振法上の規制	農業振興地域内の農用地区域に該当しない
	その他の規制	なし
画地条件	東西約125m，南北約65m，地積7,183㎡，不整形な休耕田である。	
自然的条件	地勢　ほぼ平坦 日照　普通 水量　休耕のため劣る	
接面道路の状況	北側約6.5m，市道，舗装有 東側から南側にも水路を介して市道があるが，現況では通行は困難である。	
土地の利用状況等	Ｂが令和７年９月３日から休耕田として占有している。	
特記事項	1. つがる市農業委員会によると当不動産は買受適格証明が必要であるとのことである。 2. Ｂの占有権原の概要は下記のとおり。 ・占有権原：使用借権 ・占有開始時期：令和７年９月３日 ・最初の契約：令和７年９月３日～令和１７年９月２日　１０年間 ・貸主/借主：所有者/占有者	

第５　評価額算出の過程

物件７～９（土地）

当該地域の地価水準を考慮し，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。なお，総額については千円未満を四捨五入のうえ決定している。

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＝キ	滞納賦課金が存することによる減価 ク	控除後評価額（円）キ－ク
7	300	0.70	1,819	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	267,000	(1-0.00)	267,000
8	300	0.70	4,307	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	633,000	(1-0.00)	633,000
9	300	0.70	1,057	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	155,000	(1-0.00)	155,000
一括価格（合計）							1,055,000	(1-0.00)	1,055,000

ア 標準画地価格：取引事例，競売事例を参考に周辺の宅地価格を考慮して上記のとおり求めた。

イ 個別格差 ： 画地条件 -30% （休耕状態）

ウ 地積：登記数量による

エ 占有減価修正：なし

オ 市場性修正 ：なし

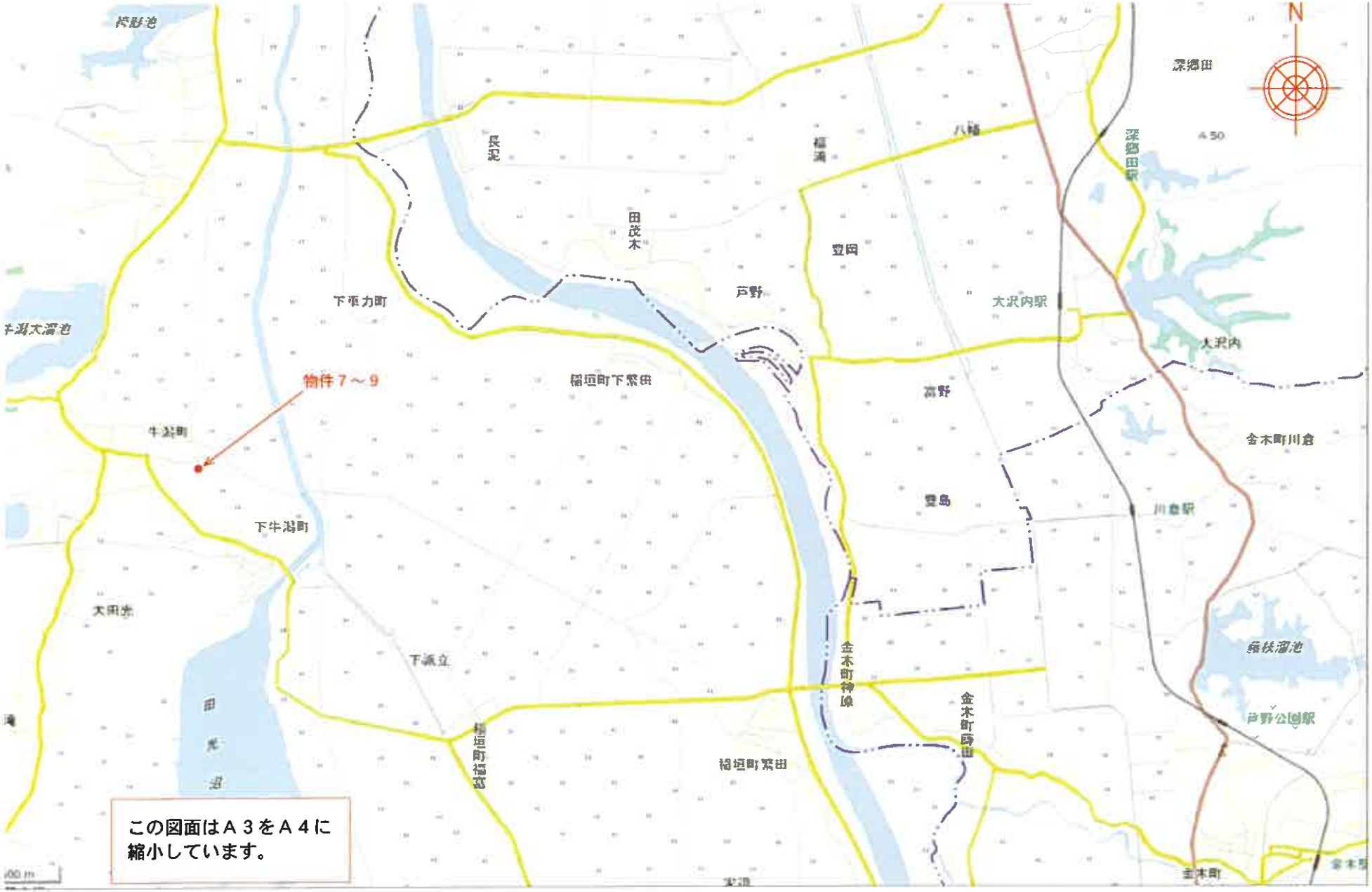
カ 競売市場修正：「評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

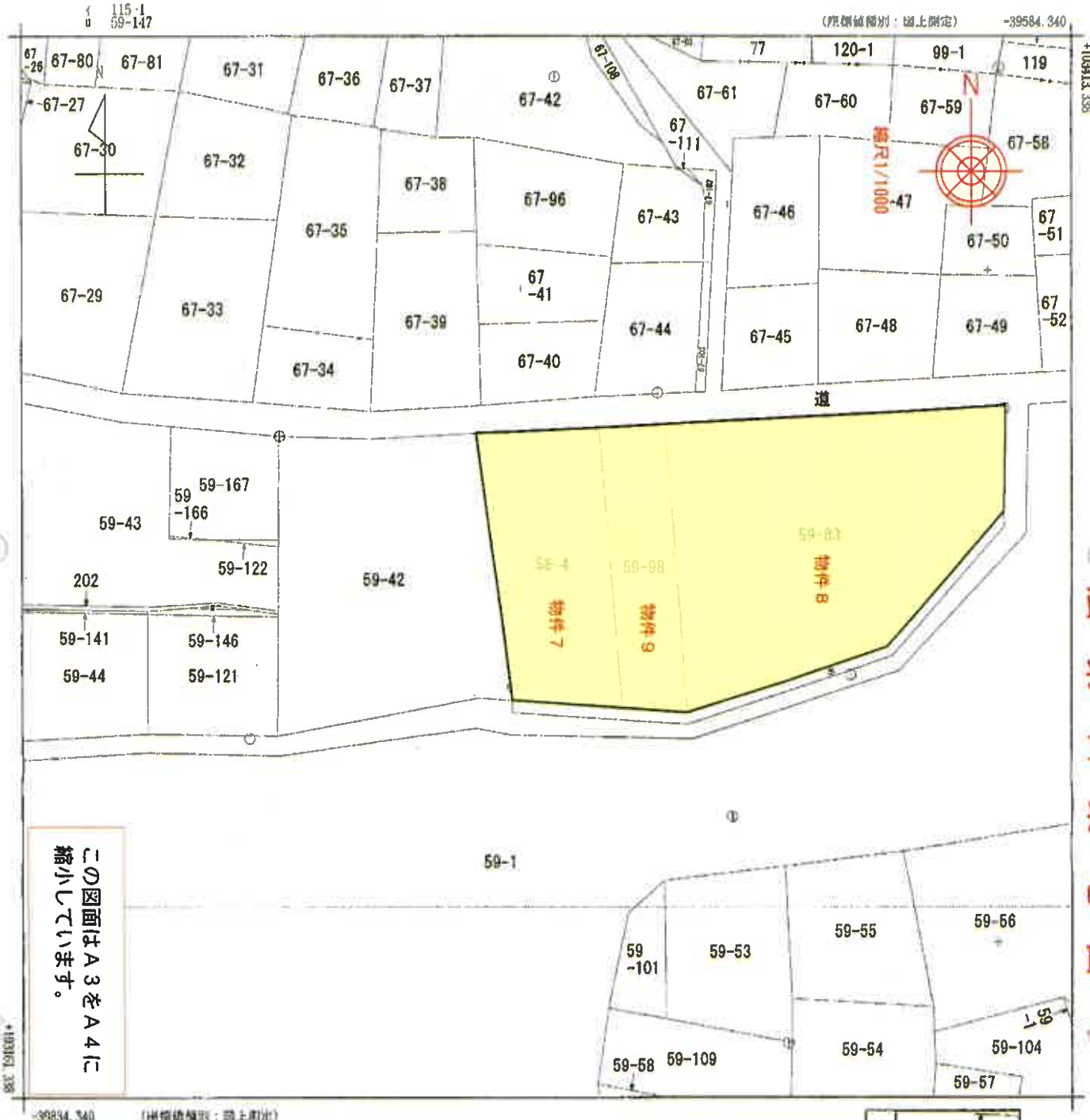
第６　附属資料

１　位置図（出所：国土地理院「地理院地図」）　・・・　１葉

２　法第14条地図写　・・・　１葉

位　置　図


N
物件７～９
牛潟町
下牛潟町
下東力町
福垣町下条田
戸野
豊岡
大沢内駅
大沢内
高野
豊島
川倉駅
金木町川倉
深郷田
深郷田駅
八幡
福浦
田茂木
大田光
下新立
福垣町福垣
福垣町条田
金木町神原
金木町嘉瀬
稲荷溜池
戸野公園駅
金木町
この図面はＡ３をＡ４に
縮小しています。



この図面はA3をA4に縮小しています。

(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	牛潟町 塚野沢 牛潟町大田光

請求部分	所在	つがる市牛潟町大田光				地番	58番4		
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。

令和8年6月19日
青森地方法務局五所川原支局
登記官

請求番号：18-9
(1/1)

法第14条地図