令和　７年（ケ）第　　４８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　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　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				
備考					

令和　７年（ケ）第　　４８号

物　件　目　録

☆９　所　　在　　青森県五所川原市大字石岡字藤巻

　　地　　番　　１２９番６

　　地　　目　　田

　　地　　積　　２９３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　　１２９番７

　　地　　目　　田

　　地　　積　　５６２平方メートル

令和　7年（ケ）第　　48号

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。

令和　7年（ケ）第　　48号

物　件　目　録

９　所　　在　青森県五所川原市大字石岡字藤巻

　　地　　番　１２９番６

　　地　　目　田

　　地　　積　２９３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　１２９番７

　　地　　目　田

　　地　　積　５６２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

令和　7年（ケ）第　　48号

物　件　目　録

９　所　　在　　青森県五所川原市大字石岡字藤巻

　　地　　番　　１２９番６

　　地　　目　　田

　　地　　積　　２９３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　　１２９番７

　　地　　目　　田

　　地　　積　　５６２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 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、現在県外におり、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

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

（調査経過用）

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５７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１４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１４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１０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（　） ：　- ：		

（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) 座標値種別：図上測定

(注) 図北方位角偏正地積測量(公差)方向線番号パターン(cadastral/heiyouoki2011.par)による修正がされています。

調製	所在	五所川原市大字石岡字番差				地番	129番1				
地図の縮尺	1/1000	精度区分	甲四	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	北海道(R)新座図	
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た内容を証明した書面である。
(青森地方法務局五所川原出張所)
令和7年12月24日
青森地方法務局
登記官

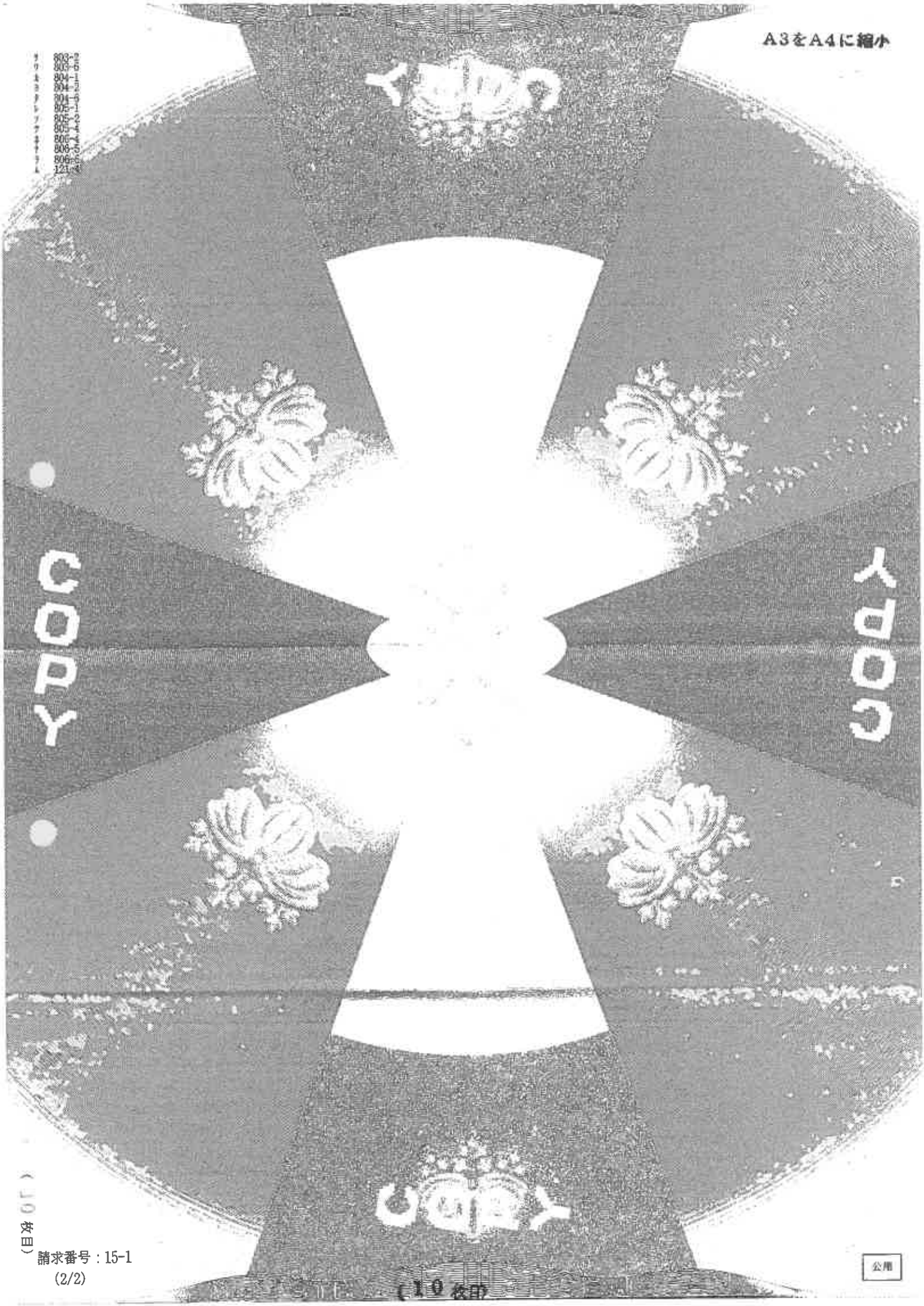
請求番号：15-1
(1/2)

(9枚目)

公用

A3をA4に縮小

803-2
803-6
804-1
804-2
804-5
805-1
805-2
805-4
806-4
806-5
806-6
121-4



（10枚目）

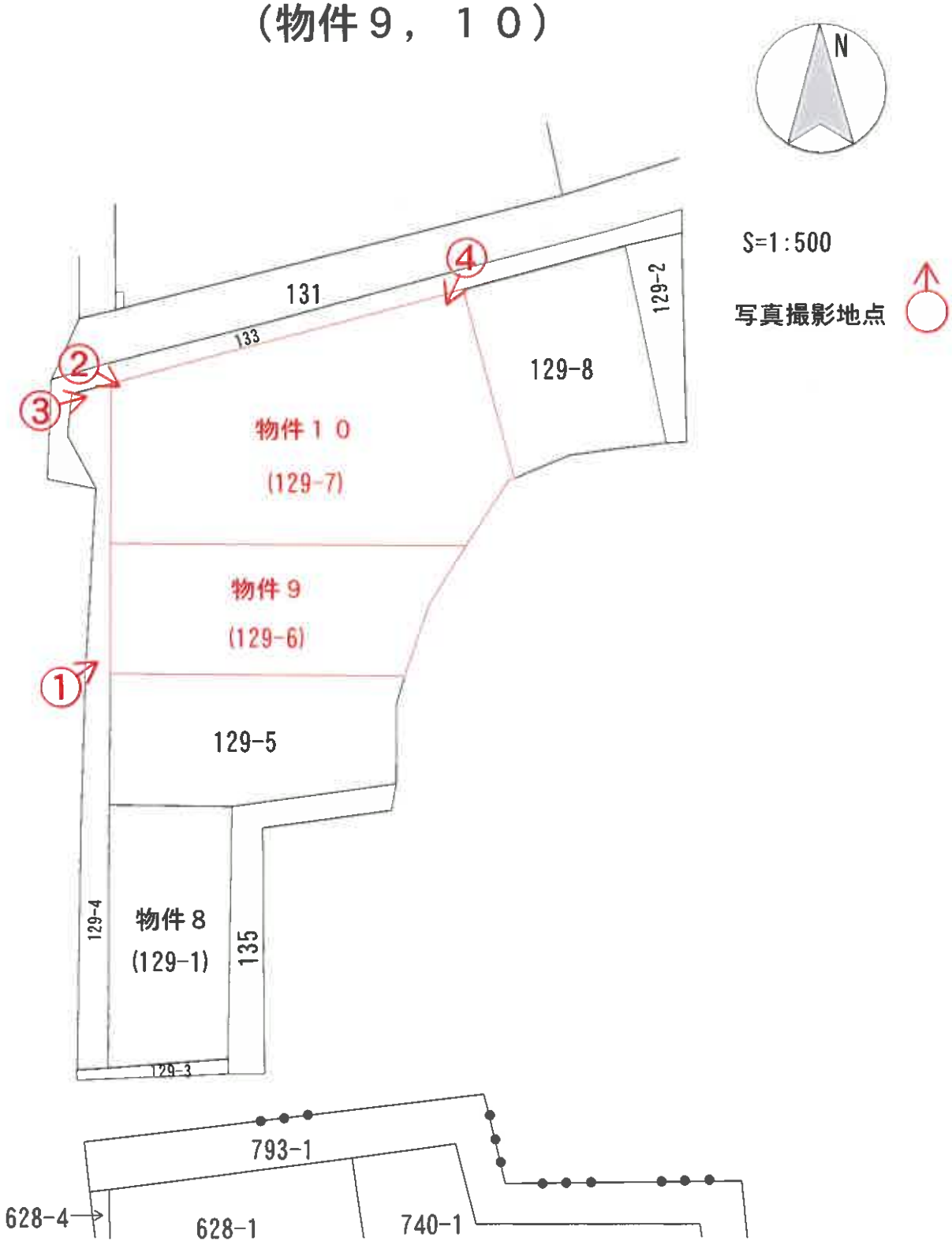
請求番号：15-1
(2/2)

（10枚目）

公開

土地位置関係図

（物件９，１０）



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１０

写真番号４



物件１０，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
令和８年８月１８日修　　正

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２，３９４，０００円	
内　訳　価　格	
物件９（土地）	金８２０，０００円
物件１０（土地）	金１，５７４，０００円

１　一括価格は，物件９，１０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
９	所在 地番 地目 地積	五所川原市大字石岡字藤巻 １２９番６ 田 ２９３㎡	同左 同左 同左 同左
１０	所在 地番 地目 地積	五所川原市大字石岡字藤巻 １２９番７ 田 ５６２㎡	同左 同左 同左 同左

番号	特記事項
９・１０	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	ＪＲ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物件９，１０土地は盛土がされている。 ②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。 ③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	5,000	1.00	293	(1-0.00)	(1-0.20)	(1-0.30)	820,000
１０	5,000	1.00	562	(1-0.00)	(1-0.20)	(1-0.30)	1,574,000
						合　計	2,394,000

〔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的に勘案のうえ上記のとおり決定した。

イ 個別格差：なし

※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
行政的条件　；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
N
S=1/10,000
物件9，10
青森テクノポリスハイテク工業団地漆川
第一中学校
中央小学校
五所川原商業高校
五所川原合同庁舎
サンビレッジ五所川原
エルムの街ショッピングセンタ
エルム大橋
開運橋
石岡橋
米田橋
新天神川橋
水流
漆川
水汲
柏
八橋
米田
吹畑
唐笠柳
藤巻
石岡
村崎
篠原
-6-

法第１４条第１項地図写

7(ケ)48

／22

ハ 794-6　ヒ 803-3　ト 804-2　リ 804-4　ル 805-3
ニ 803-2　ヘ 803-4　チ 804-3　ヌ 805-2　つづく

（座標値種別：図上測定）

N

S＝1/1,000

