

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 2月20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 7年 4月 8日 午前 8時30分から 令和 7年 4月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4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 7年 5月14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 7年 4月18日 午前 8時30分から 令和 7年 4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 7年 2月20日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- ☆1 所 在 青森県五所川原市大字豊成字笠野前
地 番 52番
地 目 田
地 積 6155平方メートル
- ☆2 所 在 青森県五所川原市大字豊成字笠野前
地 番 53番
地 目 田
地 積 619平方メートル



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1, 2】

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1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

Dが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。

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

☆1 所 在 青森県五所川原市大字豊成字笠野前

地 番 5 2 番

地 目 田

地 積 6 1 5 5 平方メートル

共有者 B 持分2分の1

共有者 C 持分2分の1

☆2 所 在 青森県五所川原市大字豊成字笠野前

地 番 5 3 番

地 目 田

地 積 6 1 9 平方メートル

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 1、2)

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

1 所 在 青森県五所川原市大字豊成字笠野前

地 番 52番

地 目 田

地 積 6155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

2 所 在 青森県五所川原市大字豊成字笠野前

地 番 53番

地 目 田

地 積 619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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1、2 関係)		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■D	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 ■田 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人(■D(占有者)■C(共有者))の陳述/□提示文書()の要旨		
占有権原	■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和2年 4月22日	
最初の契約等	契約日	令和2年 4月22日
	期間	令和2年 4月22日から ■令和 8年 4月21日まで 6年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■前所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
	借主	■前占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎年10aあたり米1.5俵の価格(毎年11月末日限当年分支払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)	
敷金・保証金	■ない <input type="checkbox"/> ある(□敷金 円 □保証金 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他	■支払い方法は持参または口座振込	
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

その他の事項

- 1 物件1と物件2を一体利用している。間の畦畔は境界を示すものではない。
- 2 物件1と物件2の南側で接面する道路(110番)は五所川原南部土地改良区所有の公衆用道路である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■五所川原市南部土地改良区	<p>(令和6年7月3日に聴取した)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 本件目的物件は現在、父親から引き継いだDさんが耕作しています。 2 賦課金の滞納はありません。
■C	<p>(令和6年7月8日に電話聴取した)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 私は本件目的物件の共有者です。元々は父親の所有でしたが、相続により私達ABCの共有になったようです。 2 物件1と2は現在Dさんが耕作しています。
■D (物件1、2占有者)	<p>(令和6年7月16日に聴取した)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 私は現在物件1と2を耕作しています。 2 元々父が耕作していましたが、亡くなったので私が引き継いで耕作しているのです。 3 物件1と2を一帯利用しています。真ん中の畦畔は土地の境界ではありません。耕作の都合上畦畔を引いただけです。 4 農業委員会に父から引き継いだ手続きを済ませたかはっきりしません。
■C	<ol style="list-style-type: none"> 1 物件1と2についてはDさんが述べたとおりです。 2 物件1と2については父が亡くなってから農業委員会に手続きはしていません。
■五所川原市農業委員会	<p>(令和6年9月5日に聴取した)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 物件1と2は農業経営基盤強化促進法の利用権設定がなされています。 2 ただし、利用権の設定を受ける者も利用権の設定者も既に亡くなっているようです。その場合所定の手続きは必要ですが未だ何の手続きもなされていません。このままですと、実際に耕作しているDさんは利用権者としては保護されず、ほかの方の入札も可能になります。

(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 1、2 の状況は、別紙土地位置関係図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件目的物件 1、2 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 2～3 枚目記載のとおり認定した。

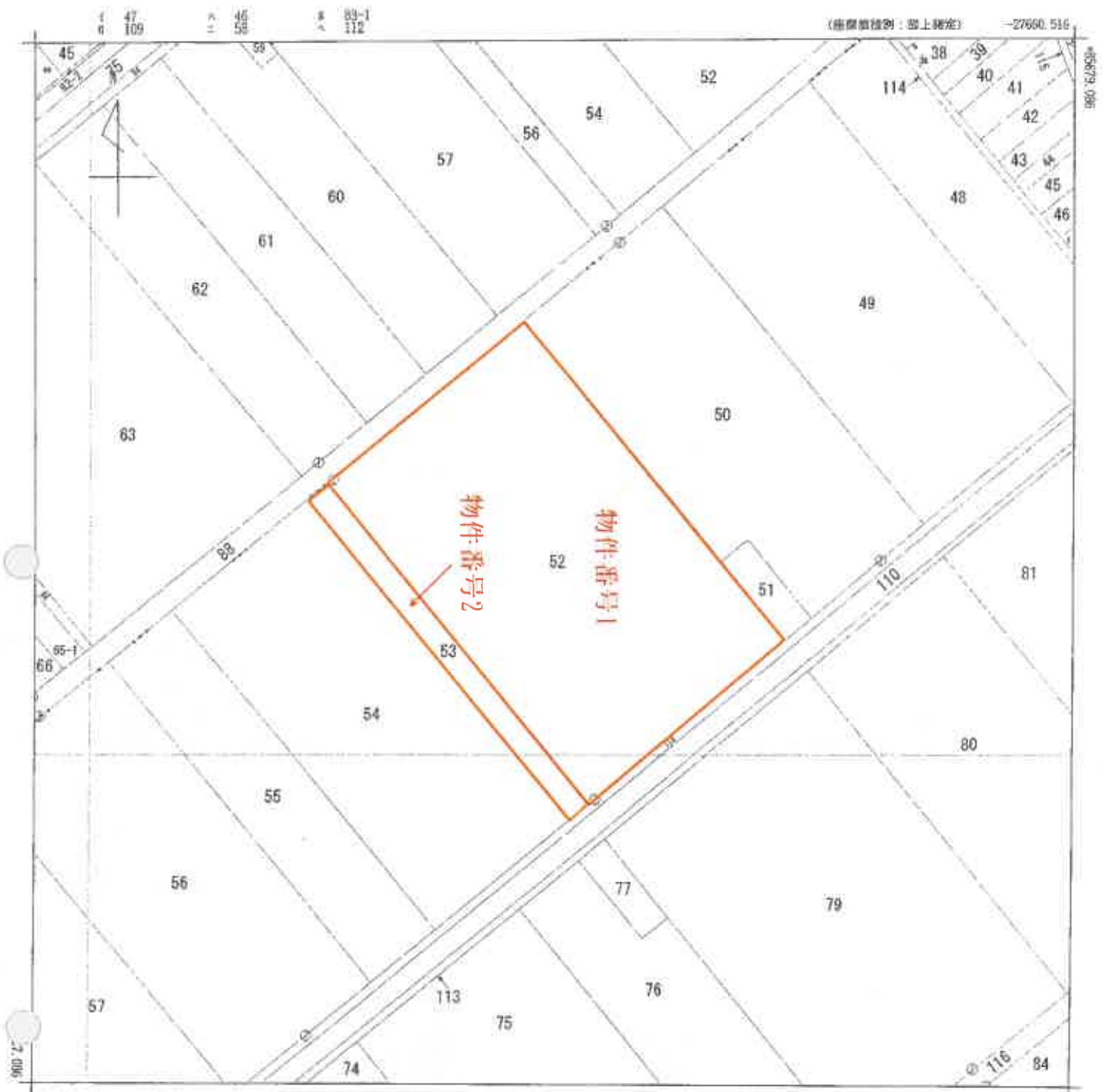
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 (水) 10:00-10:30	五所川原南部土地改良区	関係人から占有関係等聴取
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
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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 9月 5日 (木) 11:00-11:20	五所川原市農業委員会	関係人から占有関係等聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



-27910.516 (座標値検別：地上固定)
 (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(touhokuta/heiyouseki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
 大字福山
 字野岸
 大字豊成
 字笠野前

請求部	所在	五所川原市大字豊成字笠野前			地番	52番			
出方	1/1000	精度区	甲三	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)			補記項		

これは地図に記載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6年6月25日

青森地方法務局

登記官

A3をA4に縮小

請求番号：5-1

(1/1)

(9 枚目)

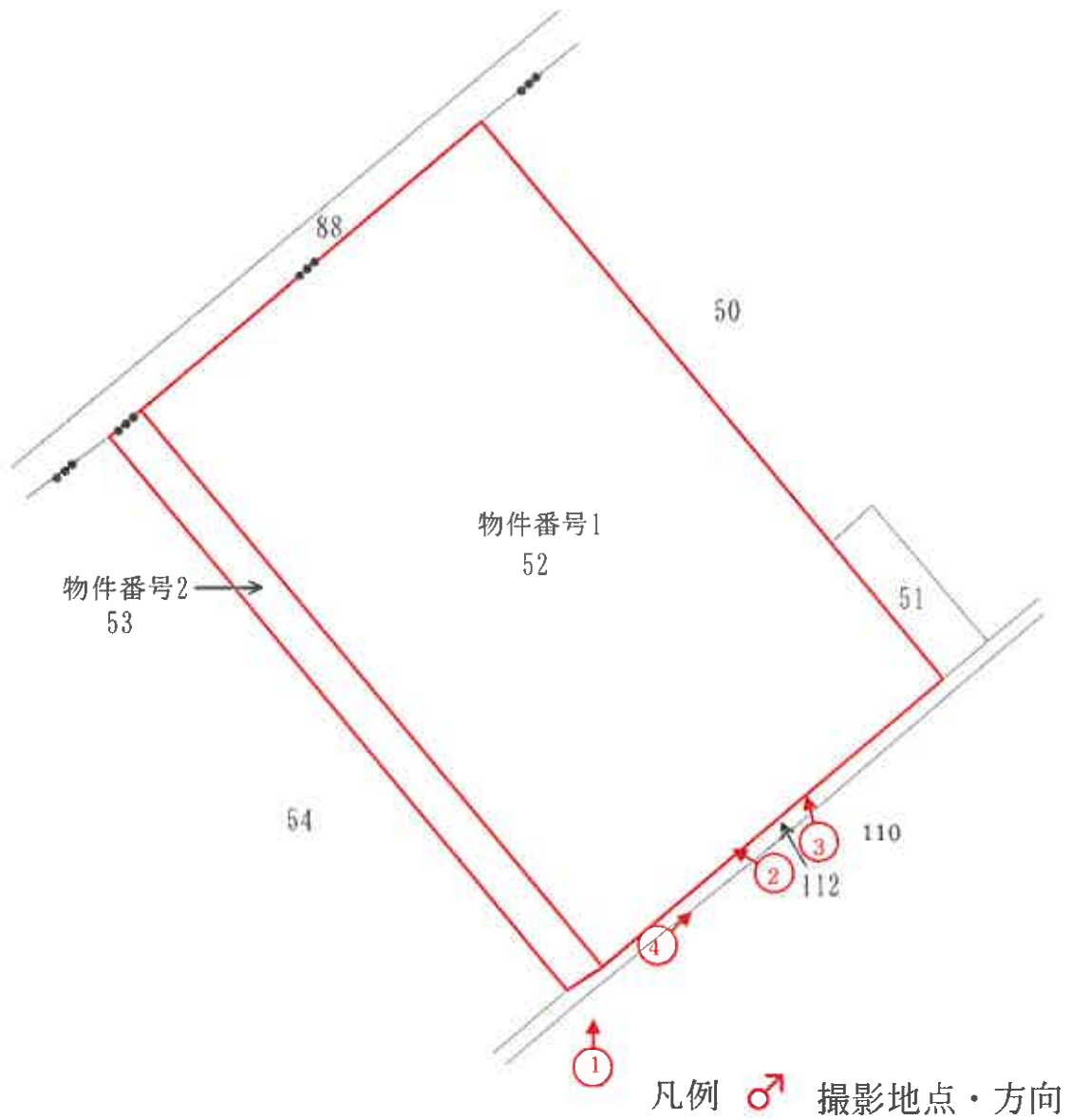
公用

土地位置関係図

物件番号 1, 2



S = 1:1,000



凡例 ♂ 撮影地点・方向

写真番号 1



本件物件 1、2 の状況

写真番号 2



物件 1、2

写真番号 3



物件 1, 2

写真番号 4



物件 2

水路 (112)

公衆用道路 (110)

令和 6年(ケ)第 11号
令和 6年 6月24日受理
令和 6年10月29日提出

現況調査報告書

(物件 1、2 補充分)

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■五所川原市農業委員会 農地係</p>	<p>(令和6年9月5日に聴取した)</p> <p>1 物件1と2は農業経営基盤強化促進法の利用権設定がなされていますがその後利用権の設定を受ける者も利用権の設定者も既に亡くなっているようです。その場合所定の手続きが必要ですが未だ何の手続きもなされていません。このままですと、実際に耕作しているDさんは利用権者としては保護されず、ほかの方の入札も可能になります。</p> <p>2 但し元々は有効な利用権設定であるため、利用権の設定を受ける者と利用権の設定者の双方が承継の手続きをすると承継者間で有効な利用権設定となります。</p> <p>3 競売事件の入札から落札、代金納付の各手続きと利用権設定の承継手続きが重なった場合、どの時点でどちらが優先するのかは、即答出来かねます。</p> <p>4 物件の買受けを考えておられる方は、入札前に当農業委員会に問い合わせ最新の情報を確認して、入札をご検討ください。</p>
<p>■D (物件1、2占有者)</p>	<p>(令和6年10月24日に電話聴取した)</p> <p>1 物件1と2の農業経営基盤強化促進法の利用権設定の承継についてですが、現時点では承継の手続きをとるつもりはありません。</p> <p>2 このままでは競売手続きで利用権者として保護されないことは分かりました。</p>

(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 9月 5日 (木) 11:00-11:20	五所川原市農業委員会	関係人から占有関係等聴取
6年10月24日 (木) 11:40-11:50	青森地方裁判所五所川原支部	関係人から占有関係等聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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 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1・2

評価人 不動産鑑定士

濤田 徹

第1 評価額

一 括 価 格	
金 949,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 862,000円
物件2(土地)	金 87,000円

- 1 一括価格は、物件1,2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、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
1	所在地目地積	五所川原市大字豊成字笠野前 52番 田 6155 m ²	同左 同左 同左 同左
2	所在地目地積	五所川原市大字豊成字笠野前 53番 田 619 m ²	同左 同左 同左 同左
番号	特記事項		

第4 目的物件の位置・環境等

1 物件1、2(一体土地)の概況及び利用状況等

位置・交通	JR五能線「五所川原」駅の南東方・道路距離約7.5km (附属資料1「位置図」参照)	
付近の状況	物件1、2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近くの田地地域である。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) -
面地条件	・間口約67m、奥行約98mのほぼ平坦な長方形地 ・地積6,774㎡(登記地積)	
自然的条件	地勢:概ね平坦 日照:普通 水量:普通 土壌の肥沃度:普通 耕作の難易:優る	
接面道路	南東側で幅員約5.0m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. その他の者が、水田として耕作し、占有している。 《占有者及び占有権原の概況》 占有範囲:全部 占有者:D 占有状況:田 占有権源:賃貸借 契約日:令和2年4月22日 貸借の期間:令和2年4月22日から令和8年4月21日までの6年間 貸主:前所有者 借主:前占有者 借賃:毎年10aあたり米1.5俵の価格(毎年11月末日限当年分支払) 敷金・保証金:なし その他:支払い方法は持参または口座振込	

特記事項	<p>2. 洪水想定浸水区域(最大規模:浸水深0.5~3.0m未満)</p> <p>3. 物件1と物件2を一体利用している。間の畦畔は境界を示すものではない。</p> <p>4. 物件1と物件2の南側で接面する道路(110番)は五所川原南部土地改良区所有の公衆用道路である。</p> <p>5. 本件土地は五所川原市南部土地改良区の事業区域内にあり令和6年度(毎年5月30日支払日、年1回払い)の賦課金額は47,979円であった。なお、滞納額、償還金の未納額はいずれも無い。</p> <p>6. 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。</p> <p>(1) 現況:農地</p> <p>(2) 転用許可の有無:なし</p> <p>(3) 農地法第3条1項の権利移転の有無:なし</p> <p>(4) 買受適格証明の要否:農地として買受する場合は農地法第3条の適格証明、農地以外として買受する場合は農地法第5条の適格証明が必要である。</p> <p>7. 五所川原市農業委員会に聴聞したところ、以下の回答を得た。</p> <ul style="list-style-type: none">・物件1と2は農業経営基盤強化促進法の利用権設定がなされている。・ただし、利用権の設定を受ける者も利用権の設定者も既に亡くなっているようである。その場合所定の手続きが必要であるが、未だ何の手続きもなされていない。このままだと、実際に耕作しているDは利用権者としては保護されず、ほかの方の入札も可能になる。
------	--

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
1	250	1.00	6,155	1.00	(1-0.20)	(1-0.30)	862,000
2	250	1.00	619	1.00	(1-0.20)	(1-0.30)	87,000
一括価格（合計）							949,000

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：取引事例、競落事例を参考に収益性を考慮して査定した。

イ 個別格差：概ね標準的画地で補正なし。

ウ 地積：公簿面積を採用した。

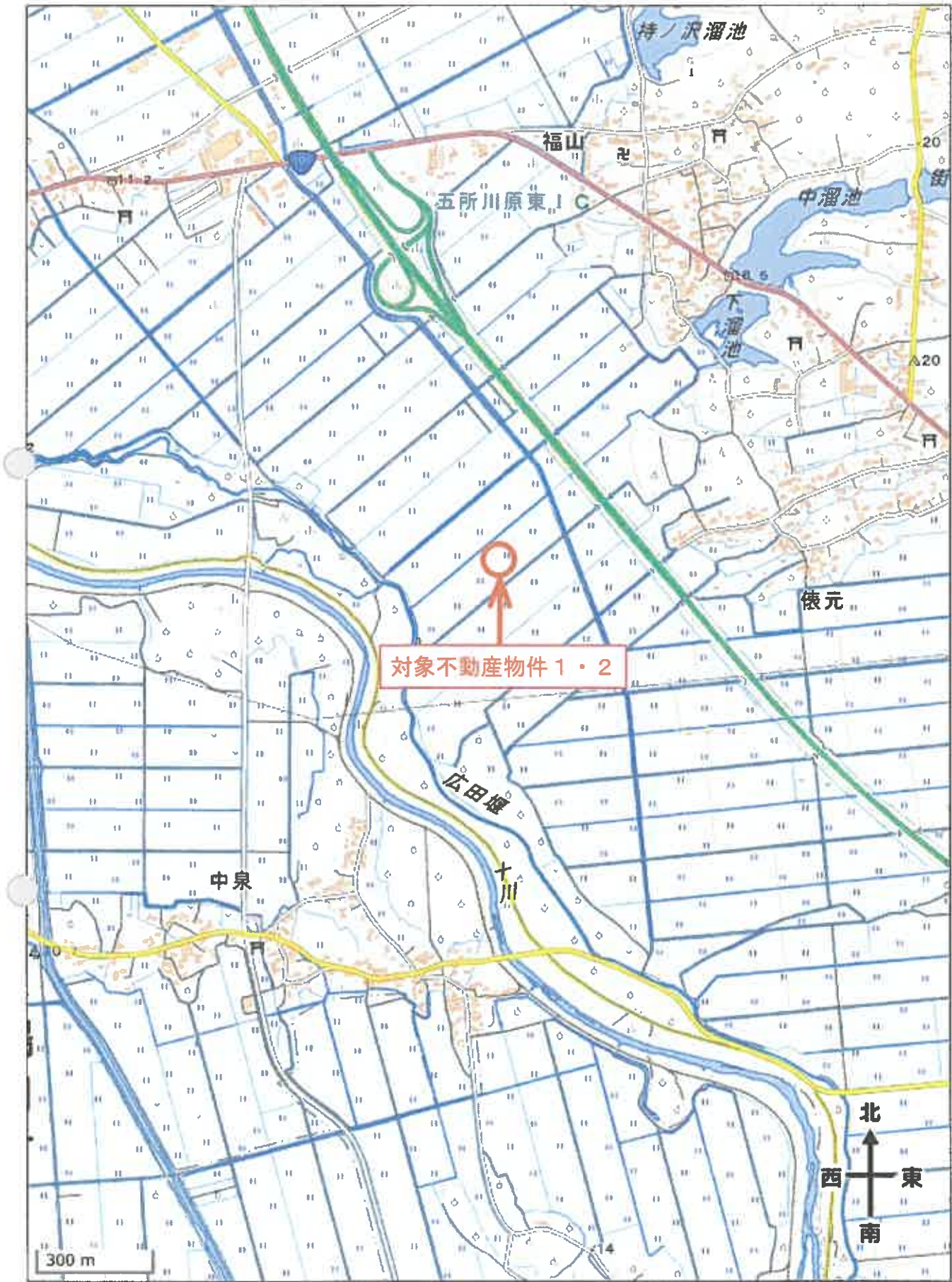
エ 占有減価修正：修正の必要がない。

オ 市場性修正：この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を十分考慮したが、本件物件は買受適格証明が必要な農地で買受希望者が制限されることから、なお、市場性が劣ると判断されるので、所要の修正を行った。

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

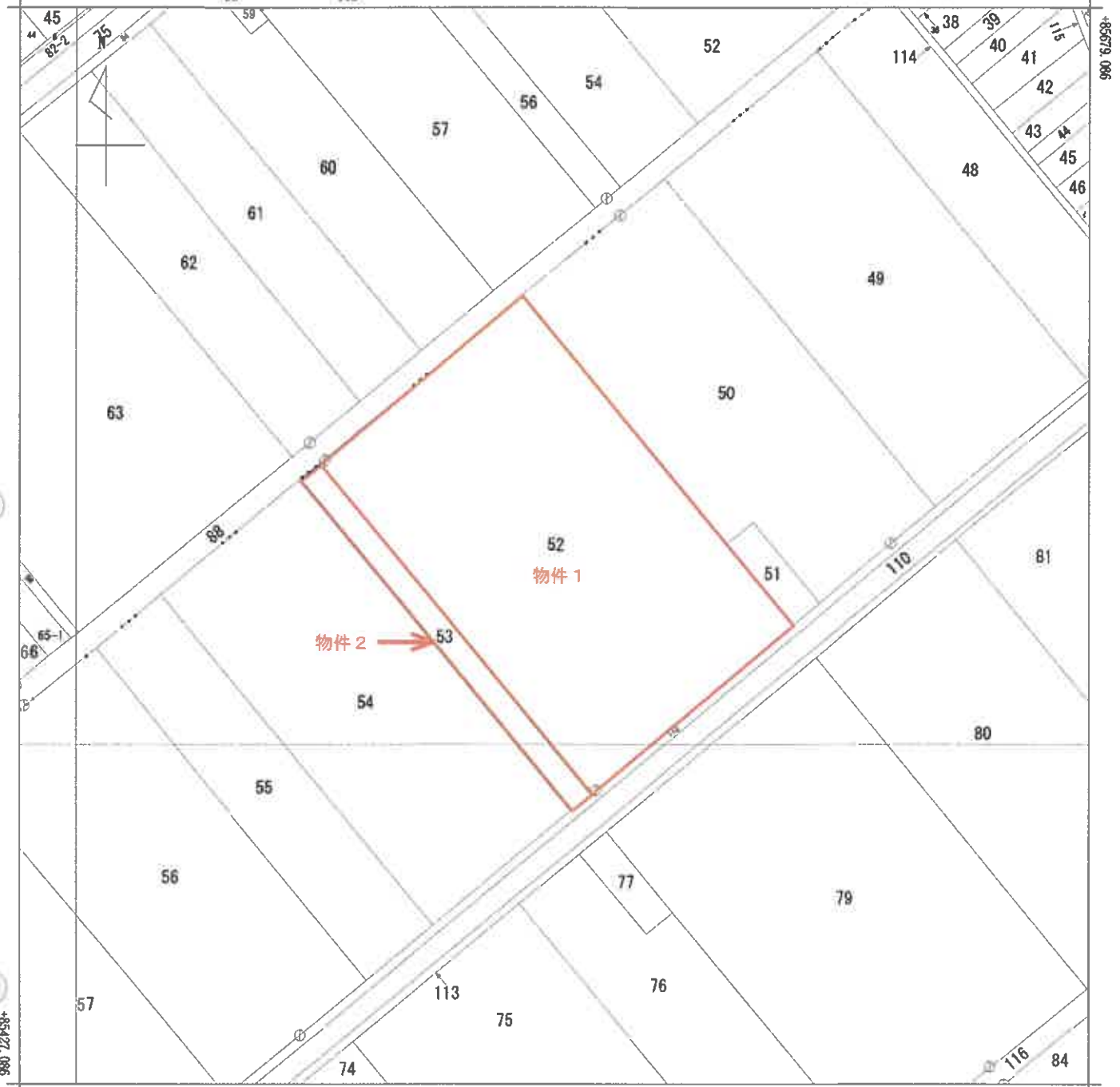


令和6年(ケ)第11号
 附属資料
 2. 法第14条第1項地図写

表示年月日: 2024/06/26

イ 47 109 ハ 46 58 ホ 83-1 112

(座標値種別: 図上測定) -27660.516



-27910.516 (座標値種別: 図上測定)

(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(touhokutaihcisyooki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
 大字福山
 字野岸
 大字豊成
 字笠野前

請求部	所在	五所川原市大字豊成字笠野前				地番	52番		
出力縮尺	1/1000	精度区分	甲三	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 1・2

S=1:1000

