

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月19日
 青森地方裁判所第2民事部
 裁判所書記官 高 橋 奈津子

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 3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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	780,000 624,000		156,000	2,550	327
備考	(規則30条の3による変更)				



物 件 目 録

1 所 在 青森県むつ市金曲二丁目
地 番 159番
地 目 原野
地 積 4858平方メートル



物件明細書

令和 5年11月20日

青森地方裁判所第2民事部

裁判所書記官 小山内 誠

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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

【物件番号1】

北側で接面している農道との境界が不明確である。

《 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 青森県むつ市金曲二丁目
地 番 159番
地 目 原野
地 積 4858平方メートル



令和 5年(ケ)第 43号
令和 5年10月 6日受理
令和 5年11月 日提出

現況調査報告書

(物 件 1)

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 青森県むつ市金曲二丁目
地 番 159番
地 目 原野
地 積 4858平方メートル

その他の事項

- 1 物件1の北側で接面していると思われる農道は判然としない。
- 2 物件1は湿地状になっている模様である。

(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
■ A (所有者)	(令和5年10月25日に聴取した) 1 私は物件1の所有者です。物件1は平成19年に取得して以来手を加えていません。足を踏み入れたことも何年もありません。 2 物件1は元々原野でしたが樹木などは成長して大きくなったようです。 3 物件1の境界につき近隣とのトラブルはありませんし、第三者の占有もありません。

(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

- 1 本件目的物件の状況は、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。

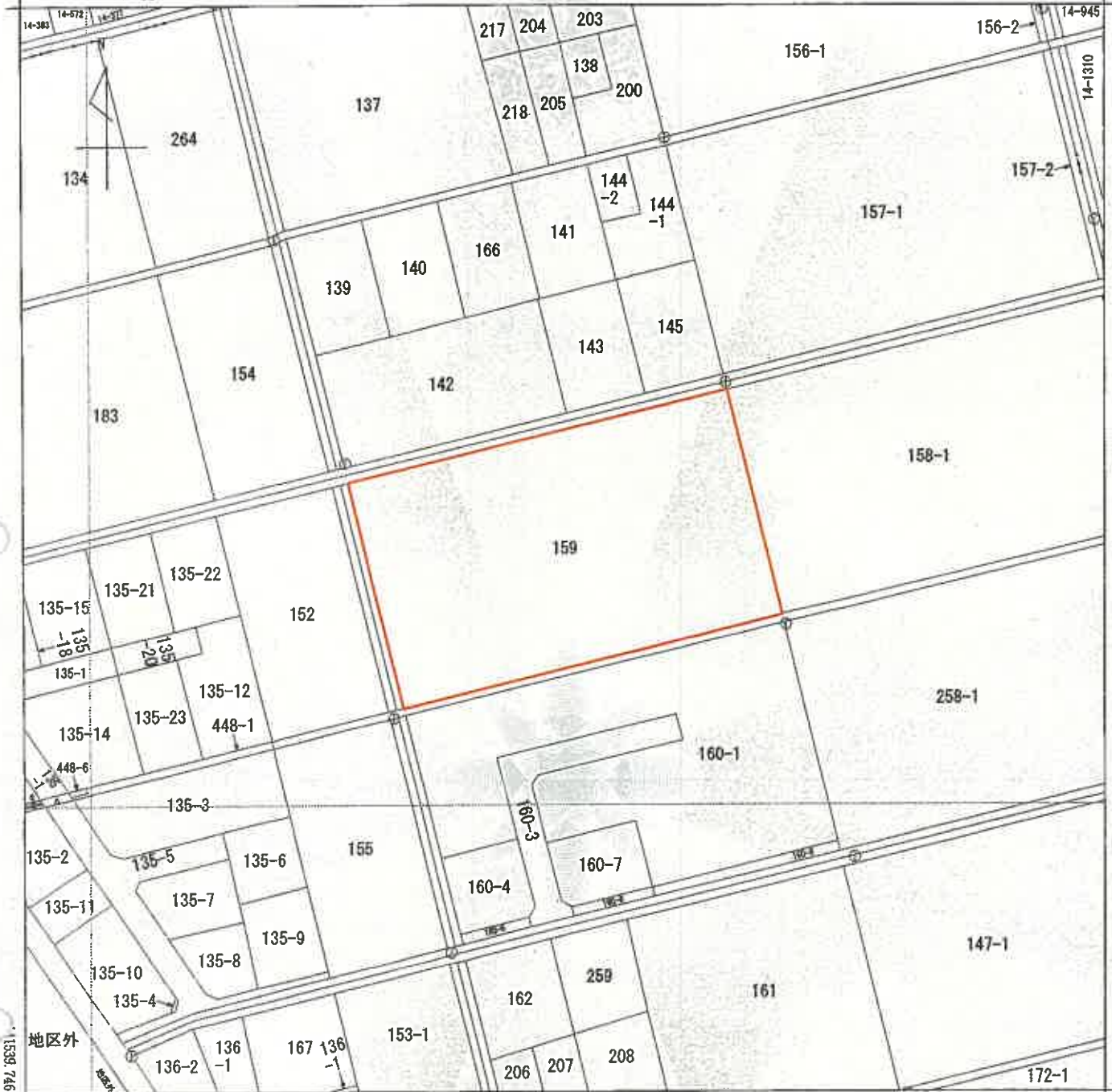
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年10月10日(火) 15:00-15:20	青森地方法務局	土地建物全部事項証明書等交付申請同受領
5年10月12日(木) : - :	当庁	現況調査期日通知
5年10月25日(水) 11:00-11:30	物件所在地	現場確認、写真撮影、簡易計測、関係人から占有関係等聴取、評価人同行
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

イ 158-2 ハ 448-2 ホ 448-4
 □ 135-13 ニ 448-3 ヘ 448-5

(座標値種別：図上測定) +32337.668



+141791.746 物件番号1

+32087.668 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
 大字田名部 宇赤川ノ内並木
 金曲2丁目
 A 大字田名部 宇赤川ノ内並木

(7枚目)

請求部	所在	むつ市金曲二丁目		地番	159番				
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)	昭和59年9月25日		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。

(青森地方法務局むつ支局管轄)
 令和5年10月10日
 青森地方法務局

請求番号：2-1 登記官
 (1/1)

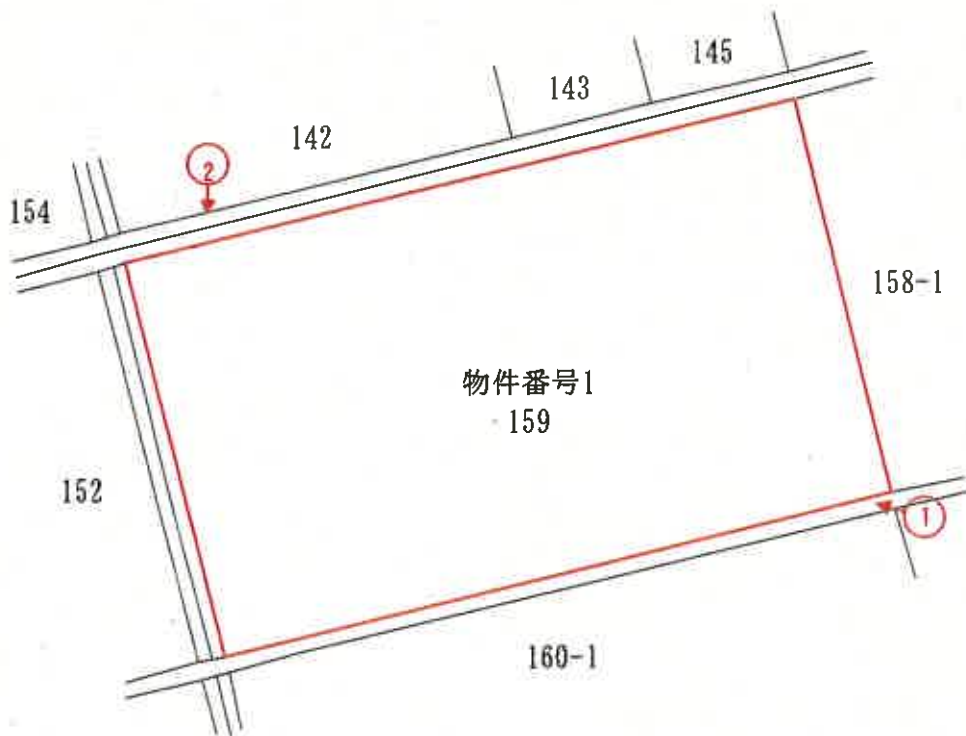
公用

土地位置関係図

物件番号 1



S=1:1,000



凡例 ♂ 撮影地点・方向

写真番号 1



本件目的物件 1 の状況

写真番号 2



本件目的物件 1 の状況

副本

令和5年(ケ)第 43号
令和5年10月25日 現地調査
令和5年11月15日 評価

青森地方裁判所 第2民事部 御中

評価書 (物件1)

評価人 不動産鑑定士

佐藤 大

第1 評価額

評価額(物件1)
金 2,166,000円

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 現地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 地目 地積	むつ市金曲二丁目 159番 原野 4858㎡	同左 同左 同左 同左
番号	特記事項		
	なし		

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1)

位置・交通	JR大湊線「赤川」駅の北東方・道路距離約1.4km (附属資料1位置図参照)	
付近の状況	国道279背後の原野、農地等が広がる地域である。	
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 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 指定なし 70% 200% なし なし
画地条件	東西約90m・南北約53m・地積4858㎡の長方形地。 道路との高低差:ほぼ等高	
接面道路の状況	北側約3m、農道、舗装なし 建築基準法上の扱い:該当しない	
土地の利用状況等	土地所有者が、更地の状態で占有している。	
供給処理施設	上水道 なし ガス配管 なし 下水道 なし	
特記事項	1. 北側で接面する農道は判然としていない。 2. 湿地状態の原野である。	

第5 評価額算出の過程

物件が存する地域の地価水準を考量し、地域における標準画地の標準価格を査定し、次に対象物件の個別的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	1,300	0.49	4858	(1-0.0)	(1-0.0)	(1-0.3)	2,166,000

〔 総額につき千円未満の端数
金額は四捨五入、以下同 〕

ア 標準画地価格： 目的物件に類似する地価公示地等の設定がないため、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： 道路条件－30%(系統連続性)
画地条件－30%(地盤の良否)

ウ 地積： 登記数量による。

エ 占有減価修正： 減価なし。

オ 市場性修正： なし。

カ 競売市場性修正： 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 附属資料の表示

- | | | |
|---|--------------------|-------|
| 1 | 位置図(国土地理院「地理院地図」) | ・・・1葉 |
| 2 | 地図(不動産登記法第14条第1項)写 | ・・・1葉 |

以 上

1 位置図 (国土地理院「地理院地図」)

