

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 4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

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 6月10日 午前 8時30分から 令和 7年 6月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 6月19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 7月 9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 6月20日 午前 8時30分から 令和 7年 6月23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 4月24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

☆8 所 在 青森県つがる市木造土滝稲葉
地 番 350番
地 目 田
地 積 2426平方メートル



物件明細書

令和 7年 3月 5日

青森地方裁判所第2民事部

裁判所書記官 高橋 奈津子

1 不動産の表示

【物件番号8】

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8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号8】

転借人Dが占有している。農地法3条の許可を受けていない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号8】

隣地(地番349番、351番)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

8 所 在 青森県つがる市木造土滝稲葉
地 番 350番
地 目 田
地 積 2426平方メートル



令和 6年(ケ)第 18号
令和 6年 7月17日受理
令和 6年 9月30日提出

現況調査報告書

(物 件 8)

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

8 所 在 青森県つがる市木造土滝稲葉
地 番 350番
地 目 田
地 積 2426平方メートル
所有者 A

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件 8 関係)			
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>		■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■公益社団法人あおもり農林支援センター		<input type="checkbox"/> 債務者 ■D
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 ■農地 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫		<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 ■農地 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨	■陳述 (■A (所有者)) ■文書 (■農用地利用集積計画書)		■陳述 (■A (所有者)) ■文書 (■農用地利用集積計画書)
占有権原	■賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 ■転借 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成29年 1月10日		平成29年 1月10日
最初の契約等	契約日	平成29年 1月10日	平成29年 1月10日
	期間	平成29年 1月10日から ■令和9年 1月 9日まで10年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	平成29年 1月10日 ■令和9年 1月 9日まで10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		<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"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他 ()	<input type="checkbox"/> 所有者 ■その他 (公益社団法人あおもり農林支援センター)
	借主	<input type="checkbox"/> 占有者 ■その他 (公益社団法人あおもり農林支援センター)	■占有者 <input type="checkbox"/> その他 ()
賃料・支払時期	毎年 金48,000円 (毎年12月20日限り当年分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()		毎年 金48,000円 (毎年11月30日限り当年分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円		<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>
その他			
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		■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8と隣接する349、351、347（物件7）、348番地を一体利用して水田として耕作している。
そのため物件8と349、351番地との境界は判然としない。
- 2 物件8の北東側の用悪水路（363番地）を介して国土交通省の公衆用道路（364番）に至る。
- 3 物件8の賦課金額年額概ね12,989円である。

(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
<p>■ A (所有者)</p>	<p>(令和6年8月20日に聴取した)</p> <p>1 私は物件8の所有者です。物件8は公益社団法人あおもり農林支援センターに賃貸して、そこから転借を受けたDさんが耕作しています。</p> <p>2 物件8の北西側隣地(351番)南東側隣地(349番)、348番、347番(物件7)も私の所有で、同じように賃貸しています。そのためDさんが物件8と351、349、348、347(物件7)を一体利用しています。そのため境界は目視では判然としません。</p>
<p>■ 西つがる土地改良区</p>	<p>(令和6年9月19日に聴取した)</p> <p>1 物件8はじめAさんは当改良区内に何筆か農地を所有しています。そのため賦課金については経常費と維持管理費、特別賦課金の合計として年額10アールあたり5,354円がかかります。これを物件8の面積に割り当てたのが物件8の賦課金になります。計算すると概ね年額12,989円ほどになります。なお、滞納金はありません。</p> <p>2 賦課金について不明な点は当改良区に問い合わせてください。</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

執行官の意見

- 1 本件目的物件 8 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 8 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。

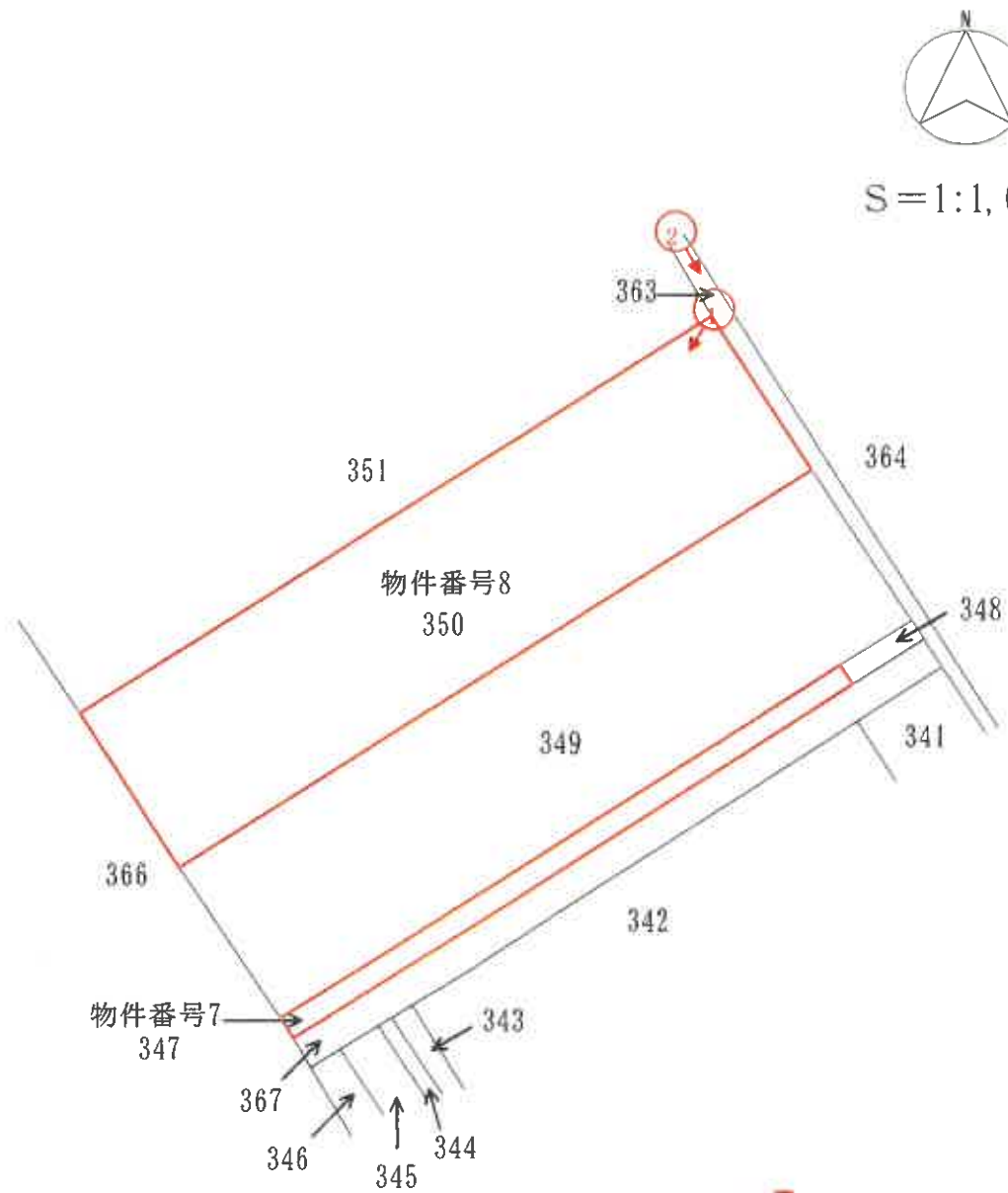
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年 7月17日 (水) 15:10-15:20	青森地方法務局	土地建物全部事項証明書等交付申請
6年 7月18日 (木) 13:40-13:50	青森地方法務局	土地建物全部事項証明書等受領
6年 7月31日 (水) : - :	当庁	現況調査期日通知
6年 8月20日 (火) 10:00-12:00	物件所在地	現場確認、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
5年 9月 3日 (火) 9:20-9:30	西津軽土地改良区	土地改良事業に基づく精算金について照会
6年 9月19日 (木) 11:30-11:40	西津軽土地改良区	土地改良事業に基づく精算金関係等聴取
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

土地位置関係図

物件番号7, 8



凡例 ♂ 撮影地点・方向

写真番号 1



本件目的物件 8 の状況

写真番号 2

物件 8



公衆用道路 (364 番)

用悪水路 (363 番)

令和6年（ケ）第18号
令和6年08月20日現地調査
令和6年10月04日評 価

青森地方裁判所 第2民事部 御中

評 価 書

(物件8)

評価人 不動産鑑定士

久保田 聡

第1 評 価 額

評 価 額	
物件8（土地）	金387,000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
8	所在地 地目 地積	つがる市木造土滝稲葉 350番 田 2,426㎡	同左 同左 同左 同左

第4 目的物件の位置・環境等

○ 物件8（土地）の概況及び利用状況等

位置・交通	JR五能線「木造」駅の北西方・道路距離約4.2km (附属資料「1 位置図」参照)	
付近の状況	当該物件を含む地域は、つがる市北方、田等が広がる農家集落背後の農地地域。 土地利用状況は、画地規模2,000～5,000㎡程度の田地が標準的で、将来とも当分は現状のまま推移していくものと予測する。	
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 建蔽率 容積率 農振法上の規制 その他の規制	都市計画区域外 — — — 農業振興地域(農用地区域) 特になし
画地条件 (規模、形状等)	規模 形状 間口×奥行	2,426㎡ (公簿面積) 長方形 約24.5m × 約99.5m
自然的条件	地勢 日照 水量 土壌の肥沃度 耕作の難易 その他	平坦 普通 普通 普通 普通 特になし
接面道路の状況	北東側で有効幅員約3mの未舗装農道と水路を介して、やや低く接面する中間画地	
土地の利用状況	公益社団法人あおもり農林支援センターが土地賃借権(特記事項参照)に基づき、賃借した土地をDが土地転借権(特記事項参照)に基づき、水田として使用占有している。	

<p>特記事項</p>	<p>洪水想定浸水区域（浸水深0.5m～3.0m未満）</p> <p>【土地賃借権】</p> <p>占有範囲：物件8の全部 占有者：公益社団法人あおもり農林支援センター 占有開始時期：平成29年1月10日 最初の契約等：平成29年1月10日～令和9年1月9日（10年間） 貸主：土地所有者 借主：公益社団法人あおもり農林支援センター 賃料・支払時期：毎年48,000円（毎年12月20日限り当年分払）</p> <p>【土地転借権】</p> <p>占有範囲：物件8の全部 占有者：D 占有開始時期：平成29年1月10日 最初の契約等：平成29年1月10日～令和9年1月10日（9年間） 貸主：公益社団法人あおもり農林支援センター 借主：D 賃料・支払時期：毎年48,000円（毎年11月30日限り当年分払）</p> <p>物件8周辺の土地（同所347番（物件7）、348番、349番、351番、所有者：物件8土地所有者）と一体で水田として耕作されており、その境界は判然としていない。使用権原及び占有者等については、上記土地賃借権及び土地転借権と同一。</p> <p>現況調査報告書記載によると、当該土地は西津軽土地改良区内の農地であり、賦課金について経常費、維持管理費、特別賦課金の合計として年額10アールあたり5,354円がかかるとのことであり、物件8の賦課金は概ね年額12,989円ほどであることである。令和6年9月19日に聴取した時点で滞納金はないとのことである。</p>
-------------	--

第5 評価額算出の過程

○ 評価額

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。

物件 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
8	300	0.95	2,426	(1-0.00)	(1-0.20)	(1-0.30)	387,000

〔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標準地及び地価調査基準地の設定がないため、周辺の取引事例等を参考として上記のとおり求めた。

イ、個別的格差率

項 目	物件8	備考
交通接近条件	100%	相乗積による。 格差率については、 1%未満の数値を四捨五入。
自然的条件	100%	
行政的条件	100%	
画地条件	95% (地積▲5%)	
その他	100%	
個別的格差率	95%	

ウ、地積：登記数量

エ、占有減価：特になし

オ、市場性修正：▲20%

(流通性に制約があり、境界が判然としていないこと等により市場性劣り、市場滞留期間等を考慮。)

カ、競売市場修正：▲30%

(「第2 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「25,000分の1地形図」) 1葉
- 2 法第14条第1項地図写 1葉

以上

