

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月18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 8年 1月 6日 午前 8時30分から 令和 8年 1月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 1月15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 8年 2月 4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 8年 1月16日 午前 8時30分から 令和 8年 1月19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 12月18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）
4, 5	241,000 192,800	一括	48,200	333	0
4	84,000				
5	157,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | | |
|---|------|---|--------------|
| 4 | 所 | 在 | 青森市大字泉野字野脇 |
| | 地 | 番 | 4 3 番 3 4 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 1 6 5 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | | | |
| 5 | 所 | 在 | 青森市大字泉野字野脇 |
| | 地 | 番 | 4 3 番 3 5 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 3 0 7 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 雑種地 |



物 件 明 細 書

令和 7年11月26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4, 5】

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4, 5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4, 5】

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。

物 件 目 録

4 所 在 青森市大字泉野字野脇

地 番 43番34

地 目 山林

地 積 165平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

5 所 在 青森市大字泉野字野脇

地 番 43番35

地 目 山林

地 積 307平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



令和 7 年 (ケ) 第 3 2 号
令和 7 年 8 月 2 5 日受理
令和 7 年 9 月 22 日提出

現況調査報告書

【物件 4, 5】

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

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|------------|
| 4 | 所 | 在 | 青森市大字泉野字野脇 |
| | 地 | 番 | 43番34 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 165平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 青森市大字泉野字野脇 |
| | 地 | 番 | 43番35 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 307平方メートル |

(土地用)

[illegible]

(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 (債務者兼所有者 代表者)	1 私が代表を務める有限会社工藤マリンサービスは、物件4及び同5土地に廃船を置いている。 2 この土地は分譲農園で、現在でも毎春5000円の管理費を支払っている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 関係人の陳述及び現況にてらし、2枚目記載のとおりと認める。
- 2 物件4及び同5土地内に計約16艘の廃船が置かれている

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 8月26日 (火) 14:00 - :	青森地方法務局	土地建物登記事項証明書等受領
7年 8月27日 (水) 16:10 - 16:25	物件1, 2, 3, 6所在地	立入のため臨場/関係人と面談
7年 9月12日 (金) 9:50 - 11:00	物件所在地	立入のため臨場/関係人と面談/概測/写真撮影
7年 9月17日 (水) 11:00 - 11:30	東青地域県民局地域整備部	水路占用調査
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。 ☐		

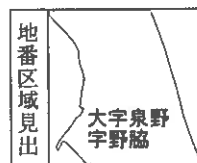
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

43-40
46-47

A 8 を A 4 に縮小



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	青森市大字泉野字野脇				地番	43番34			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)	昭和62年1月19日		補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年8月26日
青森地方法務局

請求番号：5-1
(1/1)

登記官

(6 枚目)

公用

登記年月日：平成13年8月15日

326210

地積測量図

43-28

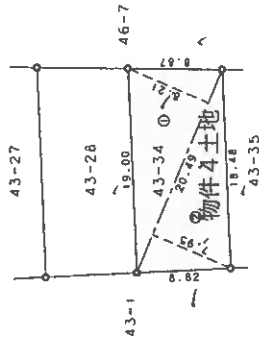
地番	43-34. 43-28
土地の所在	青森市大子泉野寺野脇



三製求積表

地番 ① 43-34			
NO.	幅	高さ	面積
1	20.49	8.21	168.222900
2	20.49	7.95	162.895500
		面積	331.118400
		面積	165.5592000
		面積	165.55

地番 ② 43-28	
公積	331.09550
積算	165.5592000
残地	165.5363000
地積	165.53



境界点	境界線の種類
①	石
②	コンクリート杭
③	プラスチック杭
④	金
⑤	刻み印
⑥	ブロック
⑦	プレート
⑧	木
⑨	削
⑩	溝

作製者	申請人	縮尺	1/500
-----	-----	----	-------

(平成13年 8 月 8日作製)

1/17.7.15

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年8月26日 青森地方法務局

登記官

(7-1枚目)

登記年月日：平成13年8月15日

326211

地積測量図

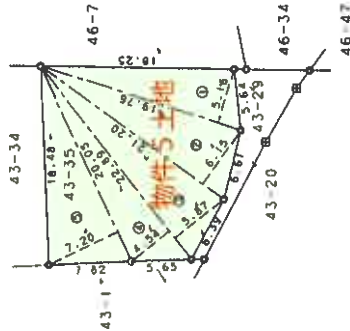
地番	43-35	44-29
土地の所在	青森県大子町野子野路	

三 形 及 積 算

地番	① 43-35	底辺	高さ	積算	積
NO. 1		19.76	5.16	101.961600	
2		21.20	6.15	130.380000	
3		22.89	5.87	134.364300	
4		22.89	4.54	103.920600	
5		20.05	7.20	144.360000	
			総面積	614.986500	
			面積積	307.4932500	
			地積	307.49	m ²

残地番 ① 43-29		
公簿	355.49735	総計
		残地
		地積
		48.00
		m ²

境界点	境界線の種類
①	石 杭
②	コンクリート杭
③	プラスチック杭
④	金属杭
⑤	鋼 材
⑥	ブロック
⑦	プレート
⑧	木 杭
⑨	側溝
⑩	田



A 8 を A 4 に縮小 (1/500)

縮尺 1/500

申請人

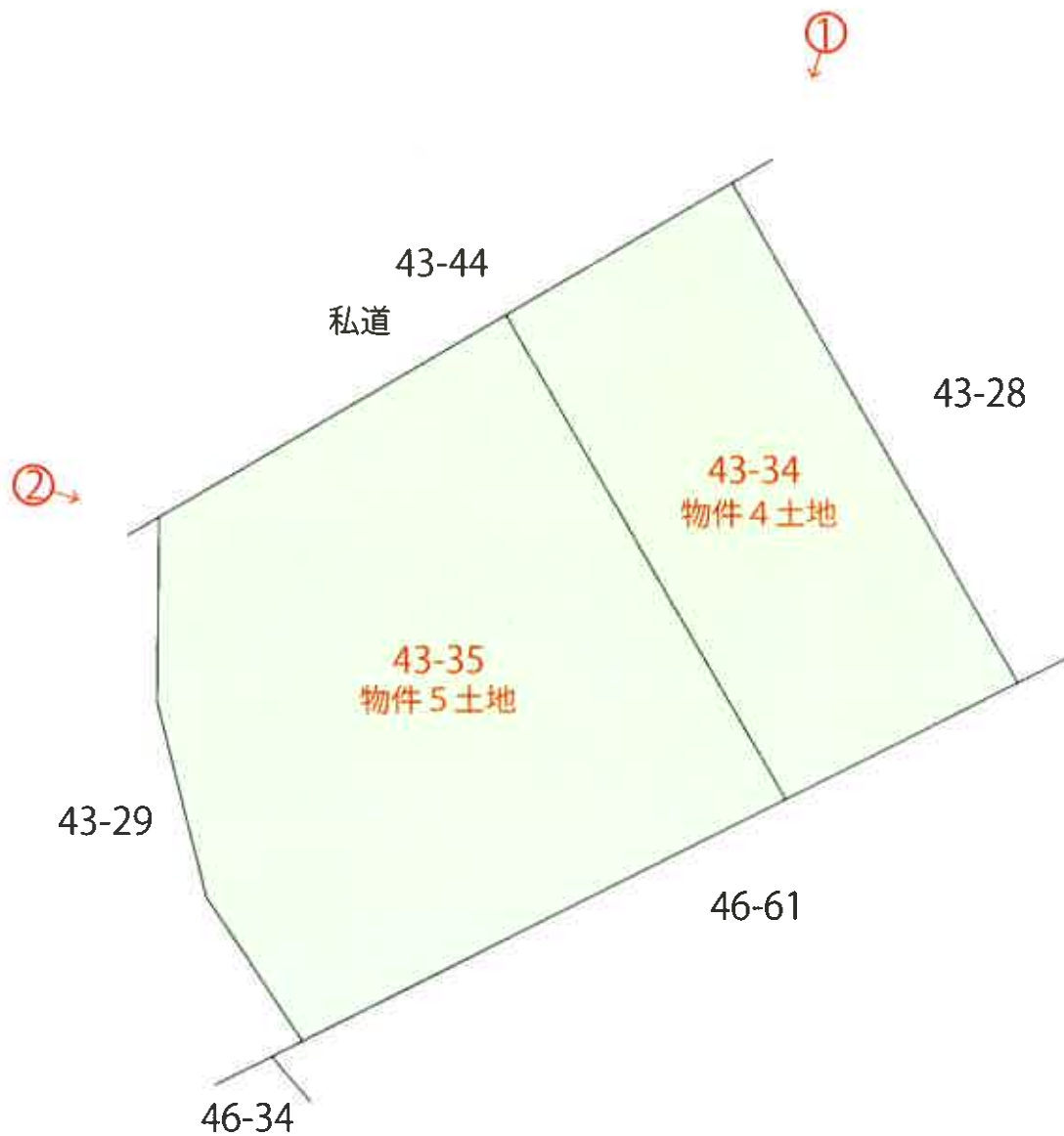
平成3年8月8日作製

作製者

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年8月26日 青森地方裁判所

登記官

土地概略図 (S=1/250)



写真番号 1



物件4土地

物件5土地

写真番号 2



物件4土地

物件5土地

令和 7年(ケ) 第32号
令和 7年 9月 12日現地調査
令和 7年 9月 30日評 価

青森地方裁判所 第2民事部 御中

評 価 書

物件4、5

評価人 不動産鑑定士

濤岡 徹

第1 評価額

一括価格	
金 241,000円	
内訳価格	
物件4（土地）	金 84,000円
物件5（土地）	金 157,000円

- 1 一括価格は、物件4、5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。

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
4	所 在 地 番 地 目 地 積	青森市大字泉野字野脇 43 番 34 山林 165.00 m ²	同 左 同 左 雑種地 同 左
5	所 在 地 番 地 目 地 積	青森市大字泉野字野脇 43 番 35 山林 307.00 m ²	同 左 同 左 雑種地 同 左
番号	特 記 事 項		
	なし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 物件4、5(一体土地)の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	青い森鉄道線「野内」駅の南方・道路距離約1.2km (附属資料1「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	物件4、5を含む地域は、青森市中心市街地の北東方、野内川近くに位置し、農地の中に、一般住宅、障がい者支援施設等も見られる地域である。 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 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化調整区域 用途指定無し 70% 200% なし なし
画 地 条 件	間口約22.3m、奥行約18.7m、地積472.00㎡の平坦なほぼ台形地。	
接面道路の状況	接面道路との関係：中間画地 ・北側が幅員約5.2mの未舗装私道にほぼ等高に接面(特記事項参照)。	
土地の利用状況等	・土地所有者が廃船置き場として使用し、占有している。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり(特記事項参照)
	ガ ス 配 管	なし
	下 水 道	なし
特 記 事 項	① 北側私道の建築基準法上の道路の種別について、青森市建築指導課に聴取したところ、道路種別不明であるとの回答を得た。 ② 洪水想定浸水区域(想定最大規模：浸水深0.5m未満) ③ 物件4、5の公簿地目は山林であるが、現況は雑種地である。東青農林水産事務所の林業振興課に聴取したところ、対象不動産は、保安林に指定されていないとの回答を得た。また、青森市農地林務課に聴取したところ、対象不動産は地域森林計画対象民有林ではないとの回答を得た。 ④ 隣地に、次の表示がされた看板が設置されている。 「クマに注意!!令和7年8月31日この付近で、クマの目撃情報がありました。青森市役所」 ⑤ 農園として分譲された土地で、各土地に簡易水道の蛇口が設置されている。本件所有者は、幹事役の近隣農園所有者に年額5,000円の管理費を支払っている。 ⑥ A(債務者兼所有者代表者)に聴取したところ以下の回答を得た。 ・平成13年に本土を農地(畑)として購入した。本土を購入してから、現在まで土地の掘削等はしていない。 ⑦ 近接地(46-34)は高圧線鉄塔の敷地となっている。東北送配電サービス㈱に聴取したところ、物件4、5は、高圧線下地に該当しないとの回答を得た。	

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
4	730	1.00	165.00	1.00	(1-0.00)	(1-0.30)	84,000
5	730	1.00	307.00	1.00	(1-0.00)	(1-0.30)	157,000
一括価格(合計)							241,000

〔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 個別格差：概ね標準的画地で補正なし。

ウ 地積：登記数量による。

エ 占有減価修正：修正の必要がない。

オ 市場性修正：修正の必要がない。

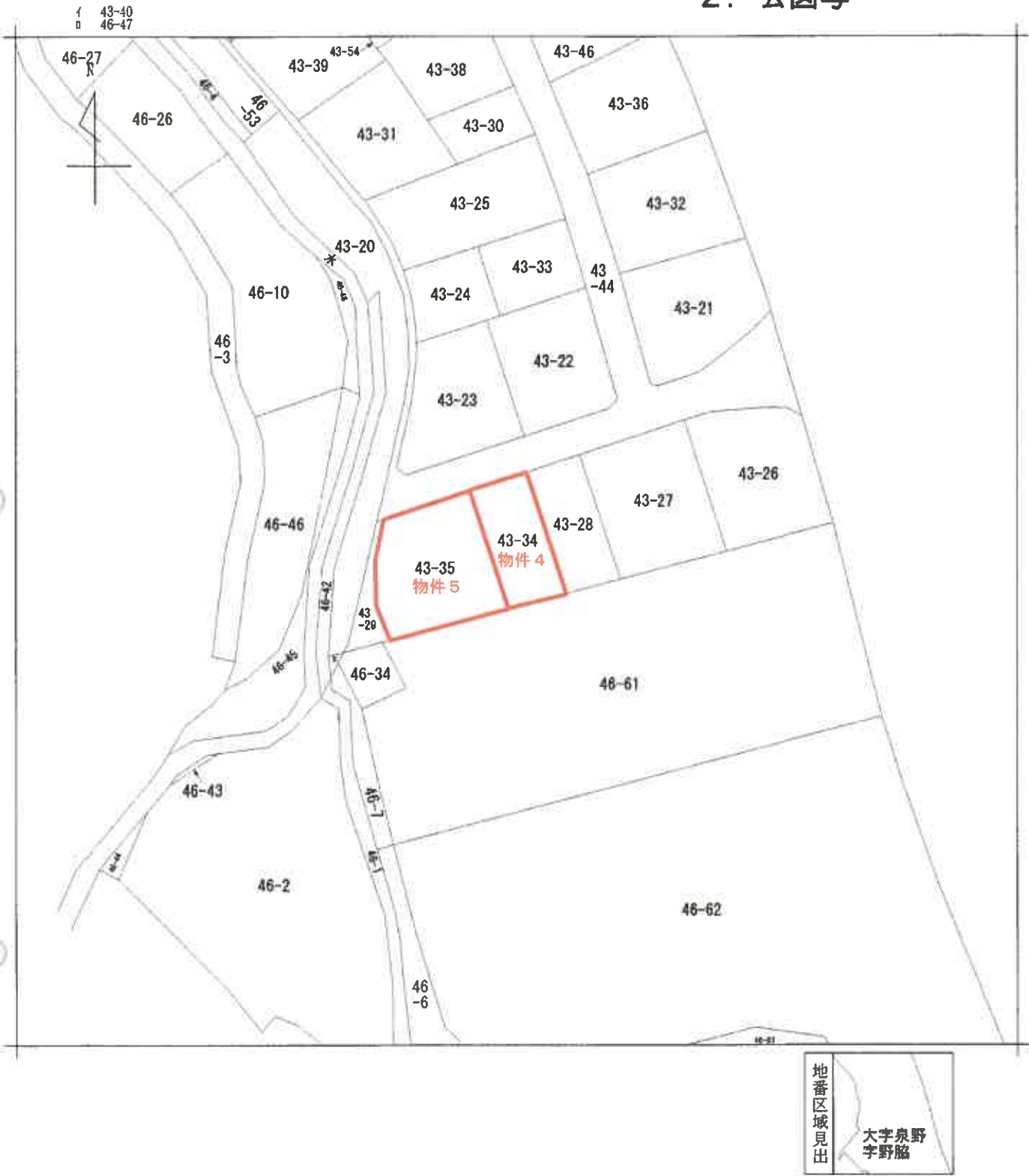
カ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

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 公図写・・・1葉
- 3 地積測量図写・・・2葉
- 4 土地建物位置関係図・・・1葉



表示年月日：2025/08/28



請求部	所在	青森市大字泉野字野脇				地番	43番34			
出力縮	1/600	精度区	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				備付年月日(原図)	昭和62年1月19日			補記事項		

この図面はA3をA4に縮小しています。

登記年月日：平成13年8月15日

326210

地積測量図

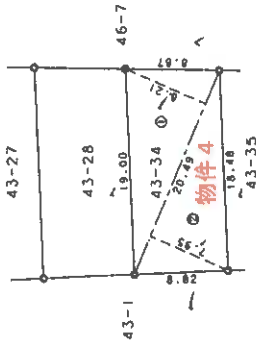
令和7年（ケ）第32号
附属資料
3. 地積測量図写（その1）

地番	43-34、43-28
土地の所在	西森市大芝泉野字野脇

三斜求積表

地番① 43-34				
NO.	底辺	高さ	底面積	積
1	20.49	8.21	168.222900	-
2	20.49	7.95	162.895500	-
		底面積	331.118400	-
		底面積	65.5592000	-
		地積	65.55	m ²

地番② 43-28				
公簿	底辺	高さ	底面積	積
	331.09550	1.95	65.5592000	-
		地積	65.53	m ²



境界点	境界線の種類
四角	石
田	コンクリート杭
田	ガラスチップ杭
田	金網
田	列み印
田	ブロック角
田	プレート
田	木杭
田	杭
田	田

この図面はA3をA4に縮小しています。

(尺貫法)

縮尺 1/500

製作者

申請人

2025.8.15

登記年月日：平成13年8月15日

326211

地積測量図

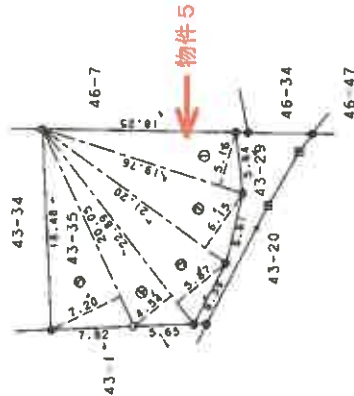
地番	43-35	44-2A
土地の所在	西森市大字泉野字野畠	

令和7年(ケ)第32号
附属資料
3. 地積測量図写(その2)

三 斜 求 積 算

地番 ④ 43-35				
NO.	区	辺	高さ	積 算 積
1		19.76	5.16	101.961600
2		21.20	6.15	130.380000
3		22.89	5.87	134.364300
4		22.89	4.54	103.920600
5		20.05	7.20	144.360000
総 計				614.986500
面積				307.4932500
地 積				307.49 m ²

地番 ① 43-29			
公 積	355.49735	積 算	307.4932500
		積 算	48.0041000
		地 積	48.00 m ²



この図面はA3をA4に縮小しています。

境界点	境界線の種類
①	石 杭
②	コンクリート杭
③	プラスチック杭
④	金 網 杭
⑤	鋼 鉄 杭
⑥	ブロック杭
⑦	プレート杭
⑧	不 明
⑨	田 間 界 田

(表裏写)

作 製 者

申 請 人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

物件番号 4・5

S=1:250

