

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月18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 6年 5月 7日 午前 8時30分から 令和 6年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月16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 6年 6月 5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 6年 5月17日 午前 8時30分から 令和 6年 5月20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 6年 4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 目 録

- 1 所 在 青森県五所川原市大字神山字殊ノ峰
地 番 9番2
地 目 宅地
地 積 504.25平方メートル
- 2 所 在 青森県五所川原市大字神山字殊ノ峰9番地2
家屋 番号 9番2
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 93.57平方メートル
2階 29.81平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約24.84平方メートル



物件明細書

令和 6年 2月21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, 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2】

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

- 1 所 在 青森県五所川原市大字神山字殊ノ峰
地 番 9番2
地 目 宅地
地 積 504.25平方メートル
- 2 所 在 青森県五所川原市大字神山字殊ノ峰9番地2
家屋 番号 9番2
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 93.57平方メートル
2階 29.81平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約24.84平方メートル



令和 5 年（ケ）第 64 号
令和 6 年 1 月 16 日受理
令和 6 年 2 月 9 日提出
（評価人 千葉 篤志）

現況調査報告書

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

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 青森県五所川原市大字神山字殊ノ峰 |
| | 地 番 | 9番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 504.25平方メートル |
| 2 | 所 在 | 青森県五所川原市大字神山字殊ノ峰9番地2 |
| | 家屋 番号 | 9番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 93.57平方メートル
2階 29.81平方メートル |



その他の事項

- 1 建物物件2の「物件目録にない附属建物」欄について
種類：物置
構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積：約 24.84 m²
(未登記、建築年：不明)

- 2 物件2は、屋根等が抜け落ちるなどしており、腐朽の程度が著しい。

- 3 本件所有者に対し、当職より1月17日付けで「現況調査期日等通知書」を送付したものの、同人からの回答等を得られなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

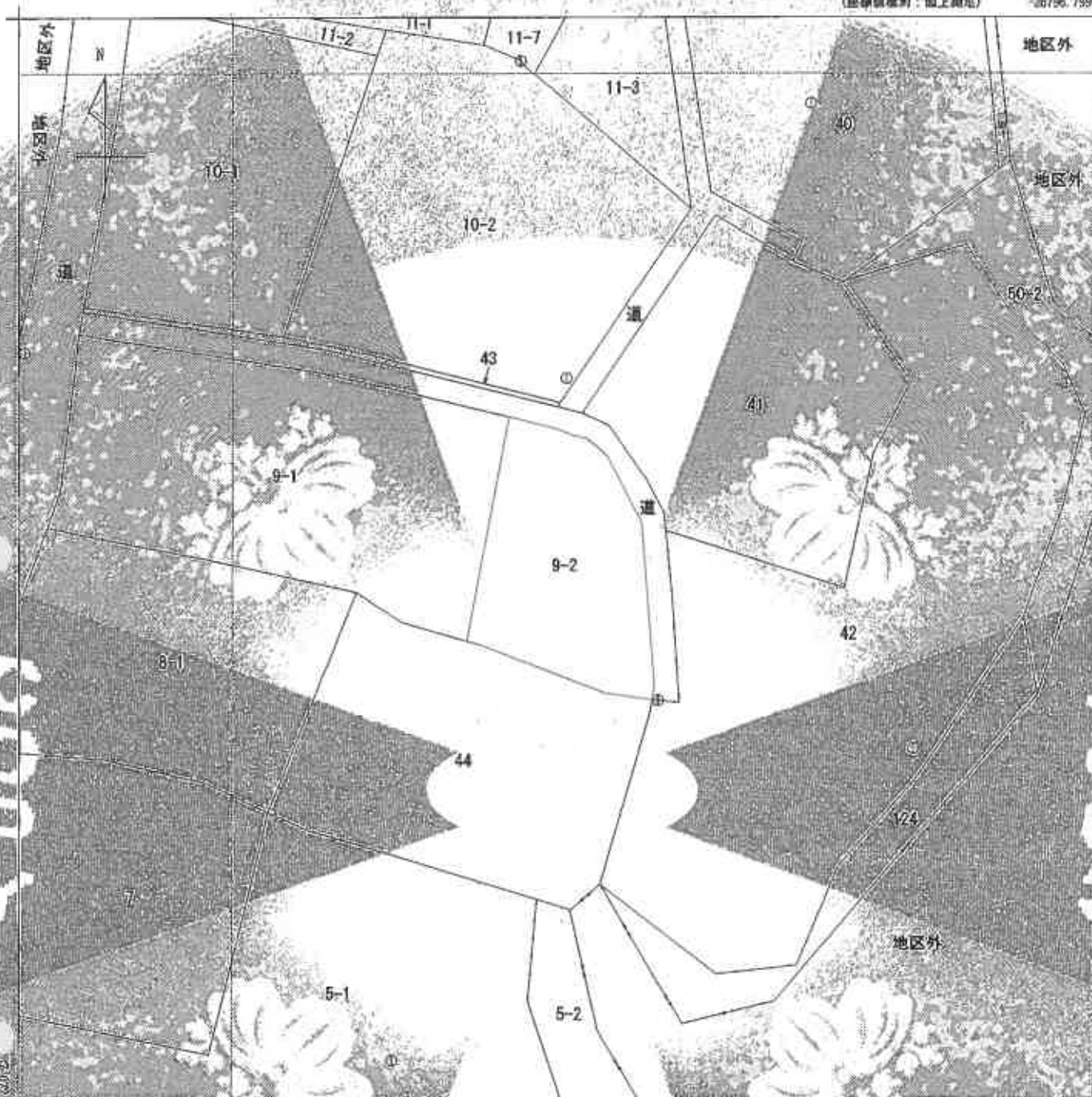
執行官の意見

- 本件物件については、当職及び評価人千葉篤志の調査結果に照らし、二、三枚目のとおりであると考えます。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
6年 1月 17日 (水) : - :	債務者兼所有者住所地	現況調査期日等通知書送付
6年 1月 17日 (水) : - :	青森地方法務局	土地建物登記事項証明書等請求、同受領
6年 1月 17日 (水) : - :	五所川原市役所	民事執行法第57条第4項請求
6年 1月 23日 (火) 13:50 - 14:05	物件所在地	現場確認、写真撮影
6年 2月 7日 (水) 10:55 - 11:50	同上	写真撮影、簡易計測、間取等調査、評価人同行
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



26796.799

(新編地籍簿) 地上測定

(注) 国土交通省国土情報院が公表した地籍簿修正パラメータ (001001) (beiyosaki2011.par) による修正がされております。

地区区画見状

大字神山
字珠ノ輪

測量 区分	所在	五所川原市大字神山字珠ノ輪			地番	9番2		
縮尺 1/500	種別	乙	地籍簿 番号 43	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 事項		

これは地区に記載された内容を確認した書面である。

A3をA4に縮小

(青森地方方法務局五所川原支局官轄)

令和6年1月17日

青森地方方法務局

登記官

請求番号: 5-2

(1/1)

(6 枚目)

公用

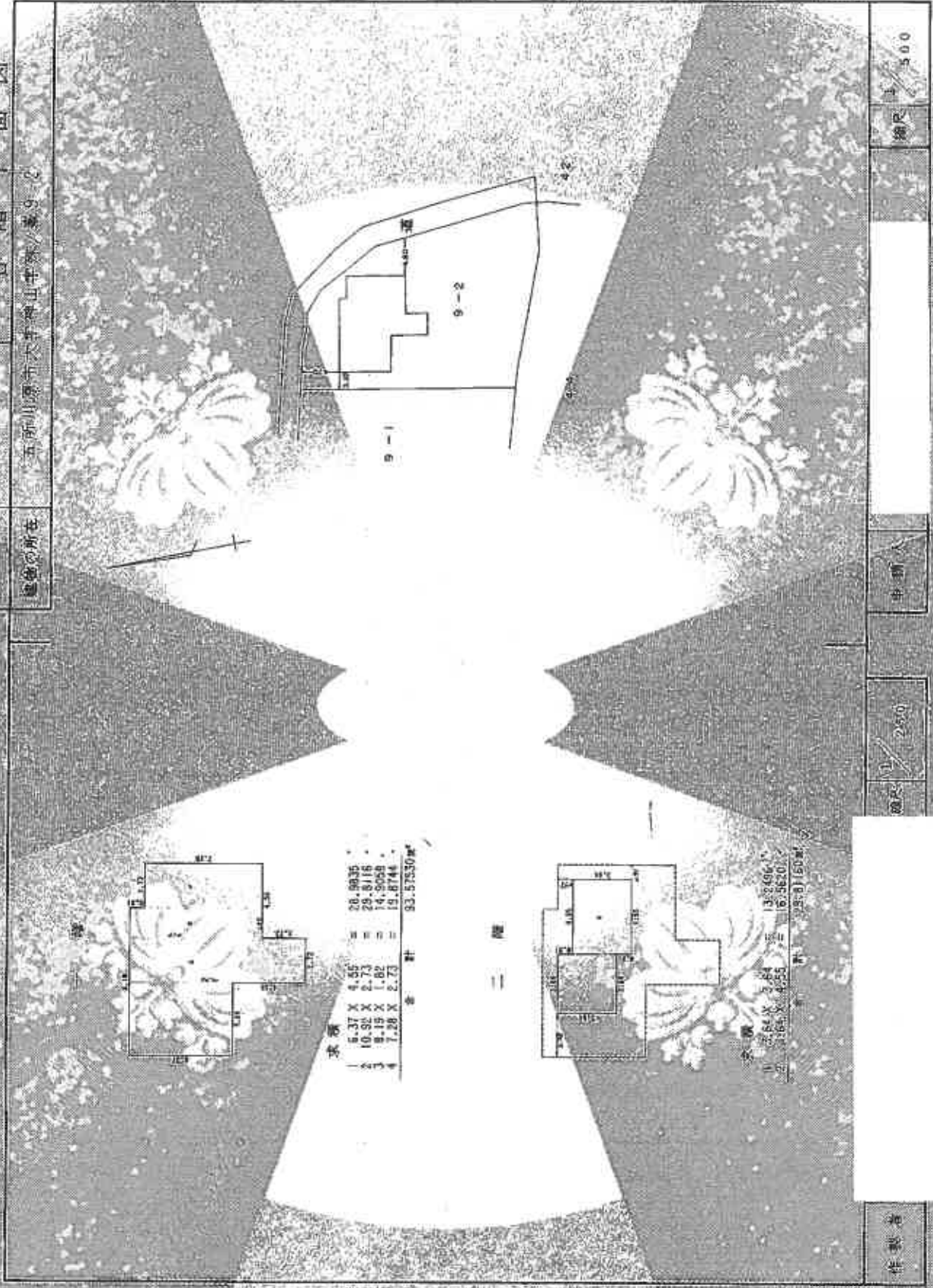
(6 枚目)

登記年月日：平成10年3月8日

0209954 各階平面図

建築物各階平面図

房屋番号	9-1
建設の所在	五所川原市六手神山町第9-2



これは図面に記号されし寸法を正確に取らざることを認むるもの。

(青森県工務部向五所川原支庁管轄)

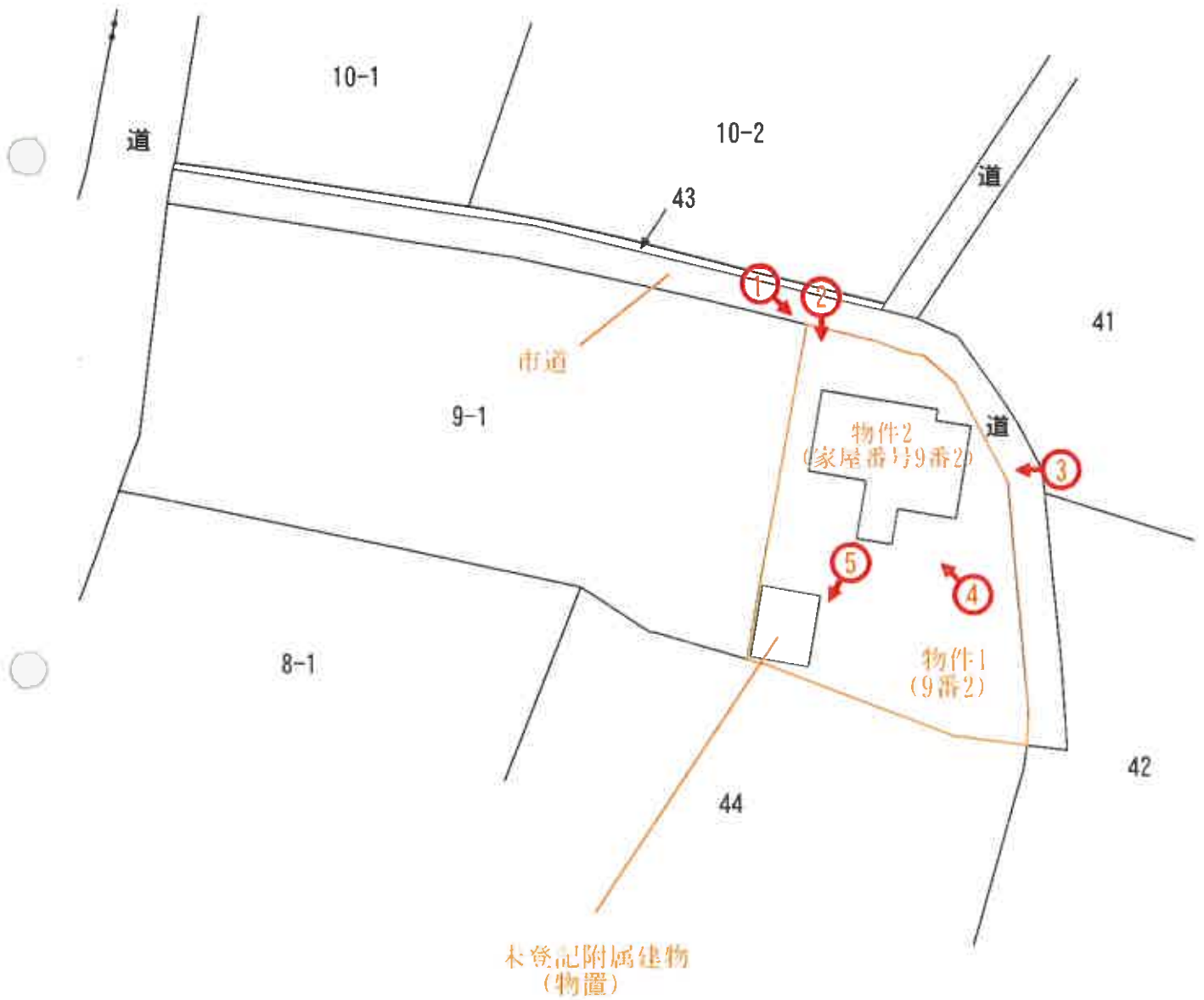
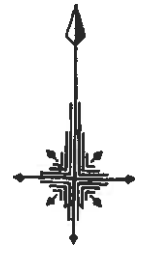
令和6年1月17日 青森県工務部

登記簿

A3をA4に縮小

図 第 13

土地建物位置関係図

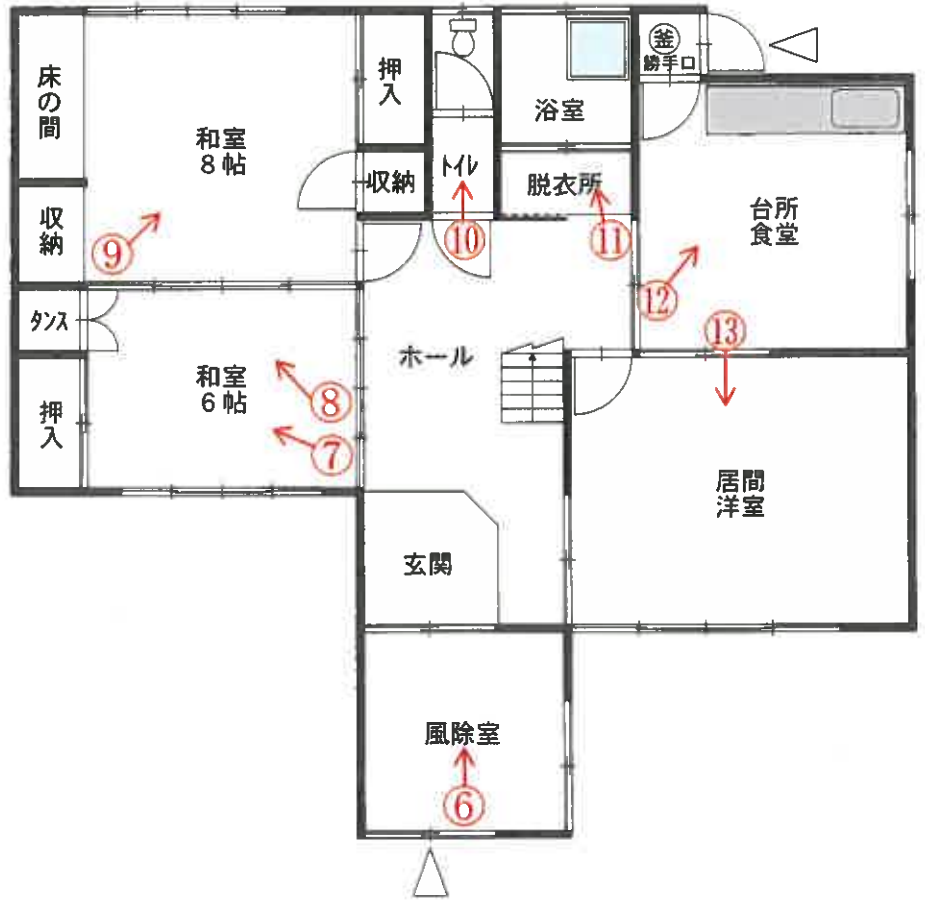


S = 1/500

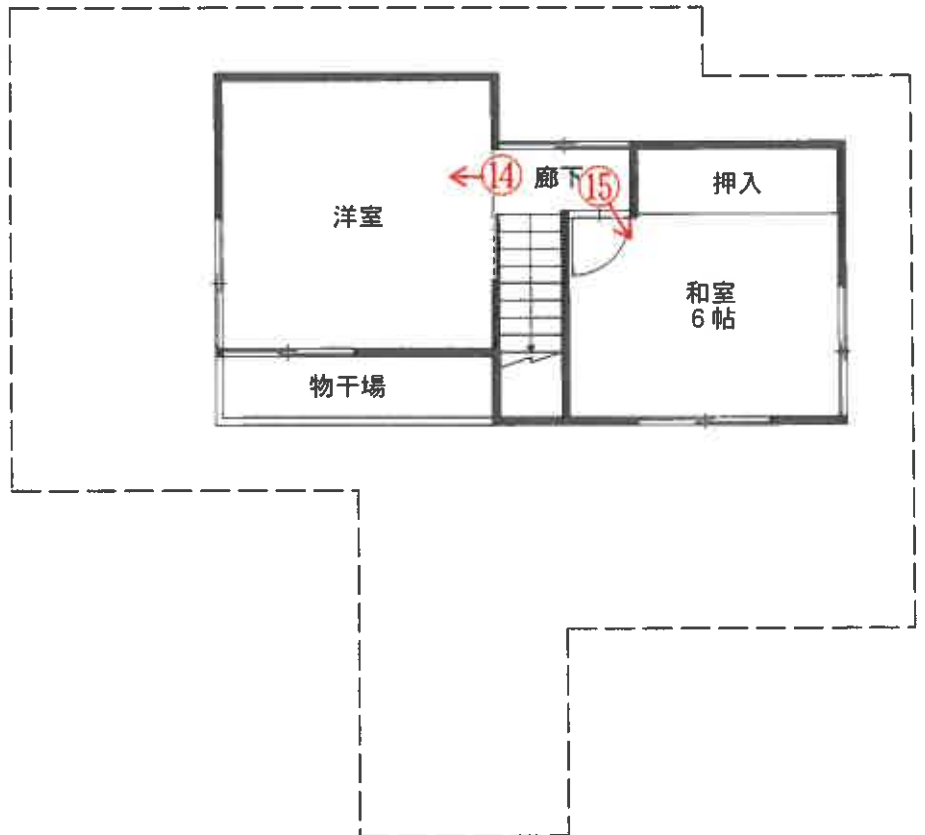
写真撮影地点

間取図 (物件2)

1階



2階



写真番号 1



物件 2

物件 1

写真番号 2



物件 2

物件 1

未登記附属建物

写真番号 3



物件 1

物件 2

写真番号 4



物件 1

物件 2

写真番号5



物件1

未登記附属建物

写真番号6



物件2

写真番号7



物件2

写真番号8



物件2

写真番号9



物件2

写真番号10



物件2

写真番号 1 1



物件 2

写真番号 1 2



物件 2

写真番号13



物件2

写真番号14



物件2

写真番号15



物件2

写真番号16



未登記附属建物

副本

令和5年(ケ)第64号

令和6年2月7日 現地調査

令和6年2月15日 評価

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

千葉 篤志

第1 評価額

一 括 価 格	
金 241,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 161,000 円
物件2 (建物)	金 80,000 円

- 1 一括価格は、物件1, 2の各不動産について、一括売却(民事執行法第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 物件1の内訳価格は物件2の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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ね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)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、民事執行法第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	五所川原市大字神山字殊ノ峰	同左	
	地番	9番2	同左	
	地目	宅地	同左	
	地積	504.25㎡	同左	
2	所在	五所川原市大字神山字殊ノ峰9番地2	同左	
	家屋番号	9番2	同左	
	種類	居宅	同左	
	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	同左	
	床面積	1階	93.57㎡	1階 同左
		2階	29.81㎡	2階 同左
	種類		未登記附属建物	
	構造		物置	
	床面積		木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
			1階 約24.84㎡	
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五能線「五所川原」駅の南東方・道路距離約7.7km (附属資料「1 位置図」参照)	
付近の状況	近隣地域は農家住宅の中に畑等も見られる住宅地域である。 道路は、幅員8m程度の舗装県道が標準的である。 土地の利用状態は、面地規模500㎡前後の農家住宅が標準的。 地域内で特別の変動要因はなく、今後とも現状程度の推移継続と予測する。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な要因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 無指定 指定 70% 指定 200% なし 周知の埋蔵文化財包蔵地(神山館遺跡)
面地条件	地積：504.25㎡ (登記地積) 形状：ほぼ台形 間口：約12m (北側) 奥行：約27m 高低差：接面道路とほぼ等高 接面状況：中間画地 備考：公図上は東側でも道に接しているものの、現況は判然としない。	
接面道路の状況	接面方位：北 幅員：約3.0m 舗装：あり 種別：市道(神山1号線) 建築基準法上：第42条2項	
土地の利用状況等	土地所有者が物件2の建物を所有し、その敷地として占有使用している。	
供給処理施設	上水道：あり ※止栓中。特記事項参照 ガス配管：なし 下水道：なし	
特記事項	1. 正面道路に布設された引き込み管は近隣3世帯の共有管となっている。但し、既設管の継続使用であれば共有者の承諾は不要とのことである。 2. 前面道路の幅員は4m未満のため、建物再建築等の際にはセットバック(敷地後退)が必要となる可能性が高い。	

2 建物の概況及び利用状況等(物件2)

区 分	主である建物 家屋番号 9番2
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：昭和54年9月1日 (登記記載) 増築年月日：昭和60年11月1日 (登記記載) 経過年数：約44年 経済的残存耐用年数：経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構造：木造 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：モルタル外 内壁：化粧ボード外 天井：敷目張天井(木目合板), 石膏ボード外 床：フローアパネル, 畳, ビニル床シート外 設備：電気, 給水, 排水, 衛生(汲み取り), 浴室(釜), 換気外 (但し, 設備の動作確認は行っていないので, 正常に稼働するか否かは不明) その他：なし
床面積(現況)	1階： 93.57 m ² 2階： 29.81 m ² 延： 123.38 m ²
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：附属資料「建物間取図」参照
品 等	劣る
保守管理の状態	特に劣る
建物の利用状況	建物所有者が本建物を「居宅(空き家)」として管理占有している。
特 記 事 項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果, アスベスト含有建材が使用されている可能性を否定できない。なお, アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 2. 旧耐震基準(昭和56年以前)の建物で, かつ, 屋根・床・天井等の抜け落ち, 窓ガラスの破損による雪害などが複数見られる。住める状況ではなく, 倒壊の危険性がある。 3. 未登記附属建物(築年不詳)は簡易な物置で市場価値がないことから, 仕様等の記載を省略した。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格(物件1)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	2,970	0.64	504.25	(1-0.60)	383,000

(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：(公示価格等からの規準)

地価調査 板柳(県)-3

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $2,850\text{円}/\text{m}^2 \times 98.9 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 95 \approx 2,970\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：-1.1% 基準価格の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：±0%

内訳：標準的

◇地域格差：-5%

内訳(相乗積)

- ・ 街路条件 ±0%
- ・ 交通・接近条件 +5% 商業施設等への接近性がやや優る。
- ・ 環境条件 -10% 市町間の地価水準格差を環境条件で考慮した。
- ・ 行政的條件 ±0%

※算式 $1.00 \times 1.05 \times 0.90 \times 1.00 \approx 0.95$

イ 個別格差：-36%

内訳(相乗積)

- ・ 画地条件 -21% 間口狭小-15%, 不整形-5%, セットバック-2%(相乗積)
- ・ 街路条件 -10% 幅員, 連続性等が劣る。
- ・ 交通・接近条件 ±0%
- ・ 環境条件 -10% 地勢の状態, 住環境が劣る。
- ・ 行政的條件 ±0%
- ・ その他の条件 ±0%

※算式 $0.79 \times 0.90 \times 1.00 \times 0.90 \times 1.00 \times 1.00 \approx 0.64$

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：60% 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 建物価格(物件2)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

なお、敷地内に未登記附属建物も存するが、経年等から勘案して特段市場価値はないと判断した。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	123,000	123.38	0.003	46,000

ウ 現価率：

- ・ 経過年数、経済的残存耐用年数、観察減価及び中古建物の市場性減価、残価率を下表のとおり判定し、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して、現価率を以下のとおり査定した。

番号	経過年数	経済的残存耐用年数	観察減価及び中古建物の市場性減価	残価率	現価率
2	44	0	0.90	0.03	0.003

※現価率 = {残価率 + (1-残価率) × (経済的残存耐用年数 / (経過年数 + 経済的残存耐用年数))} × (1-観察減価率)

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等の及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	383,000	1.00	0.25	法定地上権	96,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1の全範囲とした。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、法定地上権割合を本件建付地価格の25%と判定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	383,000	－ 96,000		(1-0.20)	(1-0.30)	161,000
2	46,000	+ 96,000		(1-0.20)	(1-0.30)	80,000
一括価格(合計)						241,000

ウ 占有減価修正： － 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 20% 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、需要者の少ない地域性等の理由により、
なお市場性が劣ると判断されるので、所要の調整を行った。

オ 競売市場修正： 30% 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 参考価格資料

地価調査価格 板柳(県)-3

所 在 : 板柳町大字柏木町字五反田54番1

価 格 : 2,850円/㎡

位 置 : JR五能線「板柳」駅の約6.3km先に位置する。

価 格 時 点 : 令和5年7月1日

地 積 : 1,091㎡

供給処理施設 : 水道, 下水

接 面 街 路 : 南西6.5m県道

用途指定等 : (都) (建ぺい率70%, 容積率200%)

地域の概要 : 中規模農家住宅等が建ち並ぶ周辺に農地の多い県道沿いの住宅地域

※五所川原市内に比較可能な地価公示標準地及び地価調査基準地の設定がないため、地価水準や地域的特性が類似する上記基準地を採用した。

第7 附属資料

1	位 置 図	出所:国土地理院「電子地形図」	…	2 葉
2	法第14条第1項地図写		…	1 葉
3	建物図面・各階平面図写		…	1 葉
4	配 置 図		…	1 葉
5	建 物 間 取 図		…	1 葉

附属資料 1-1

位置図

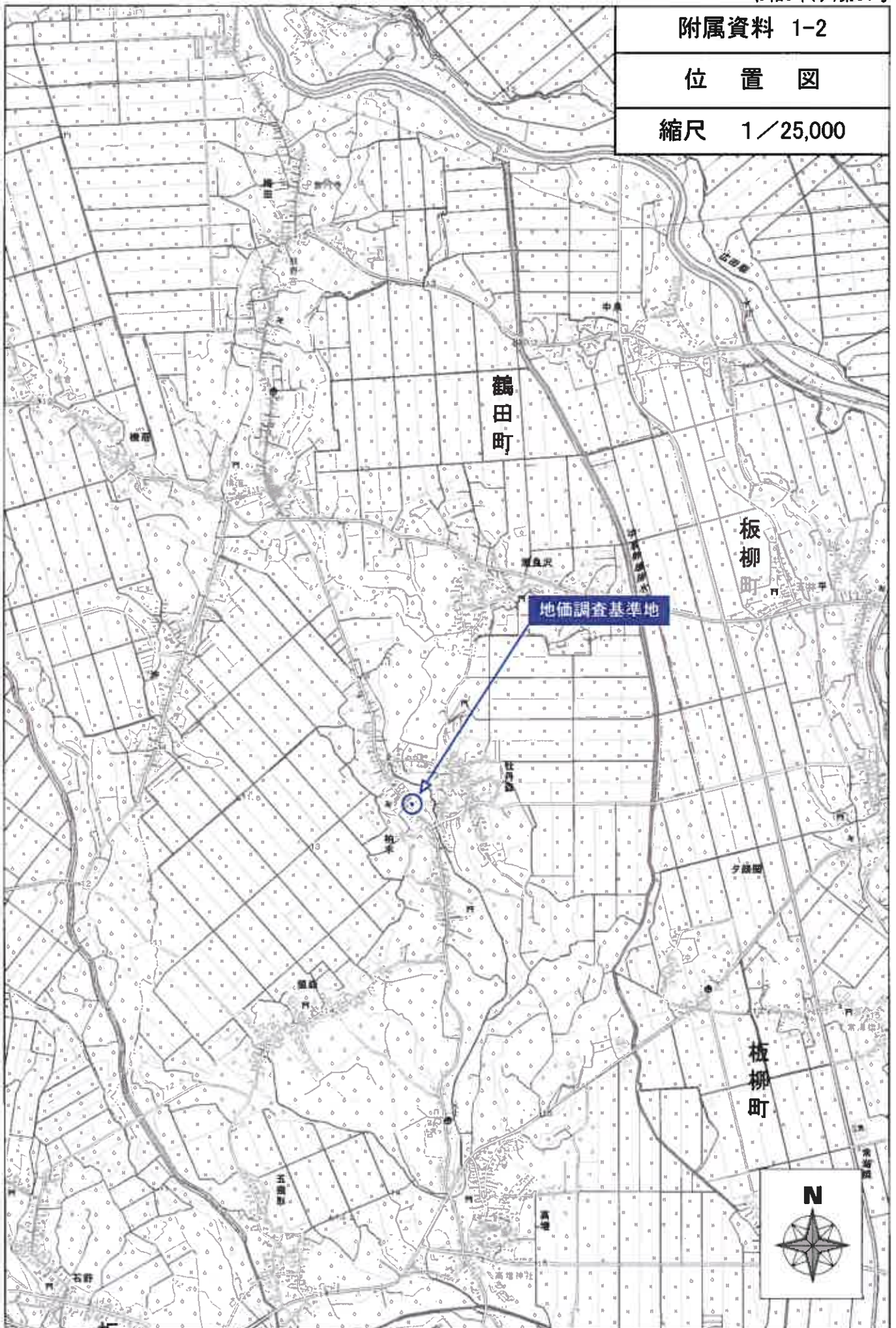
縮尺 1/25,000



附属資料 1-2

位置図

縮尺 1/25,000

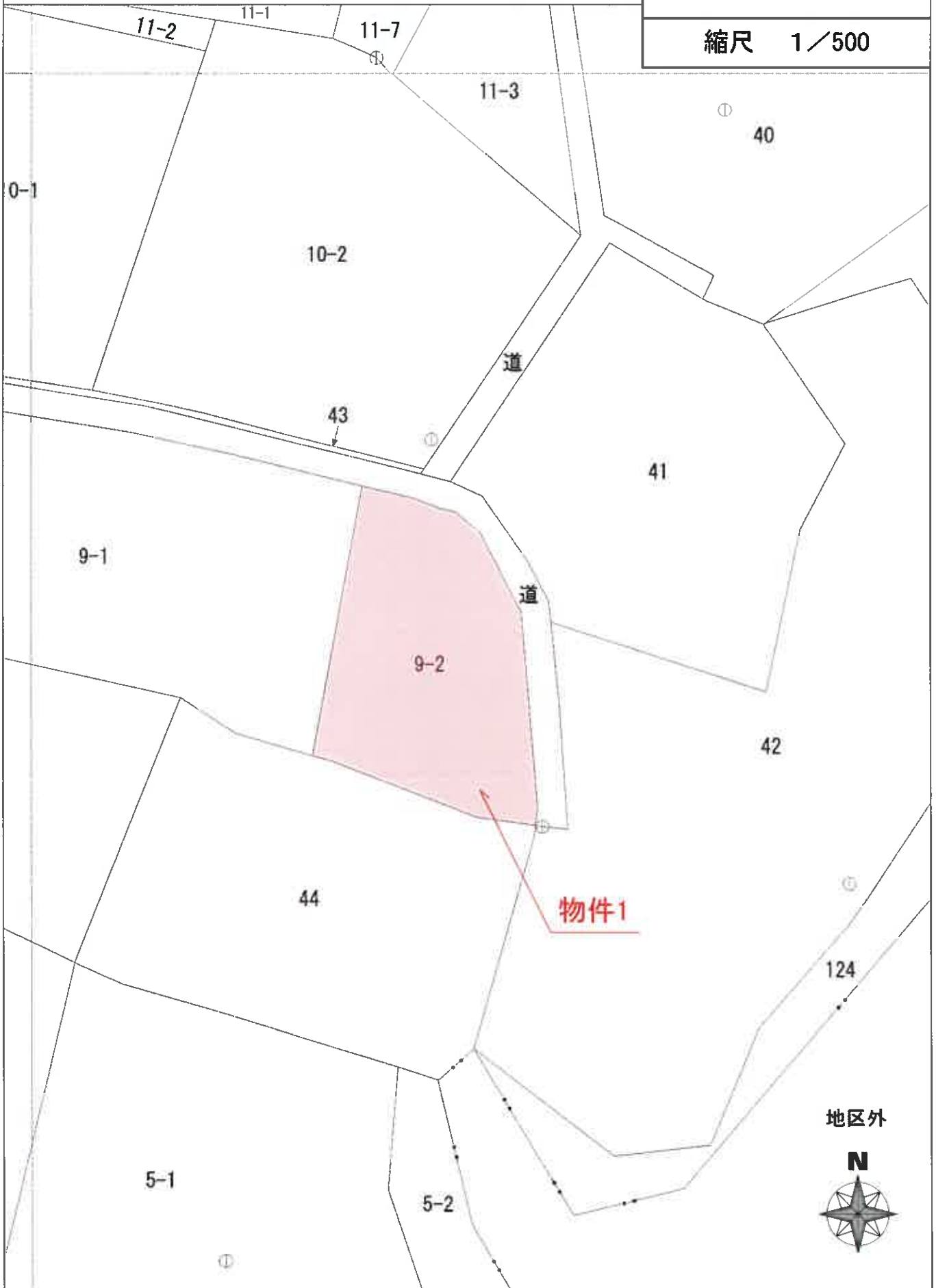


所在:五所川原市大字神山字殊ノ峰

附属資料 2

法第14条第1項地図写

縮尺 1/500



附属資料 3

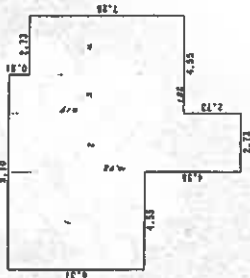
登記年月日：平成10年3月3日

C209954 各階平面図

建物各階平面図写

家屋番号	9-2
建物の所在	五所川原市大字神山字殊ノ蓋9-2

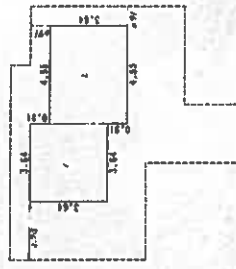
一階



求積

1	6.37 X 4.55	=	28.9835
2	10.92 X 2.73	=	29.8116
3	8.19 X 1.82	=	14.9058
4	7.28 X 2.73	=	19.8744
合計			93.5730㎡

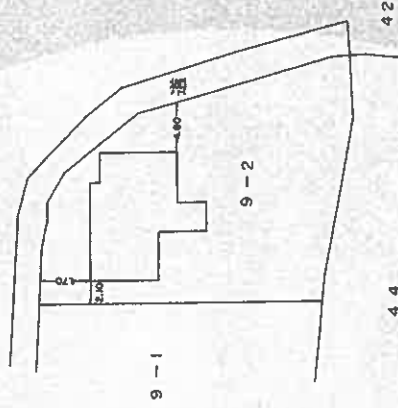
二階



求積

1	3.64 X 3.64	=	13.2496
2	3.64 X 4.55	=	16.5620
合計			29.8116㎡

物件2



(実測値)

(目録参照)

製作者

平成10年2月24日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成10.3.3

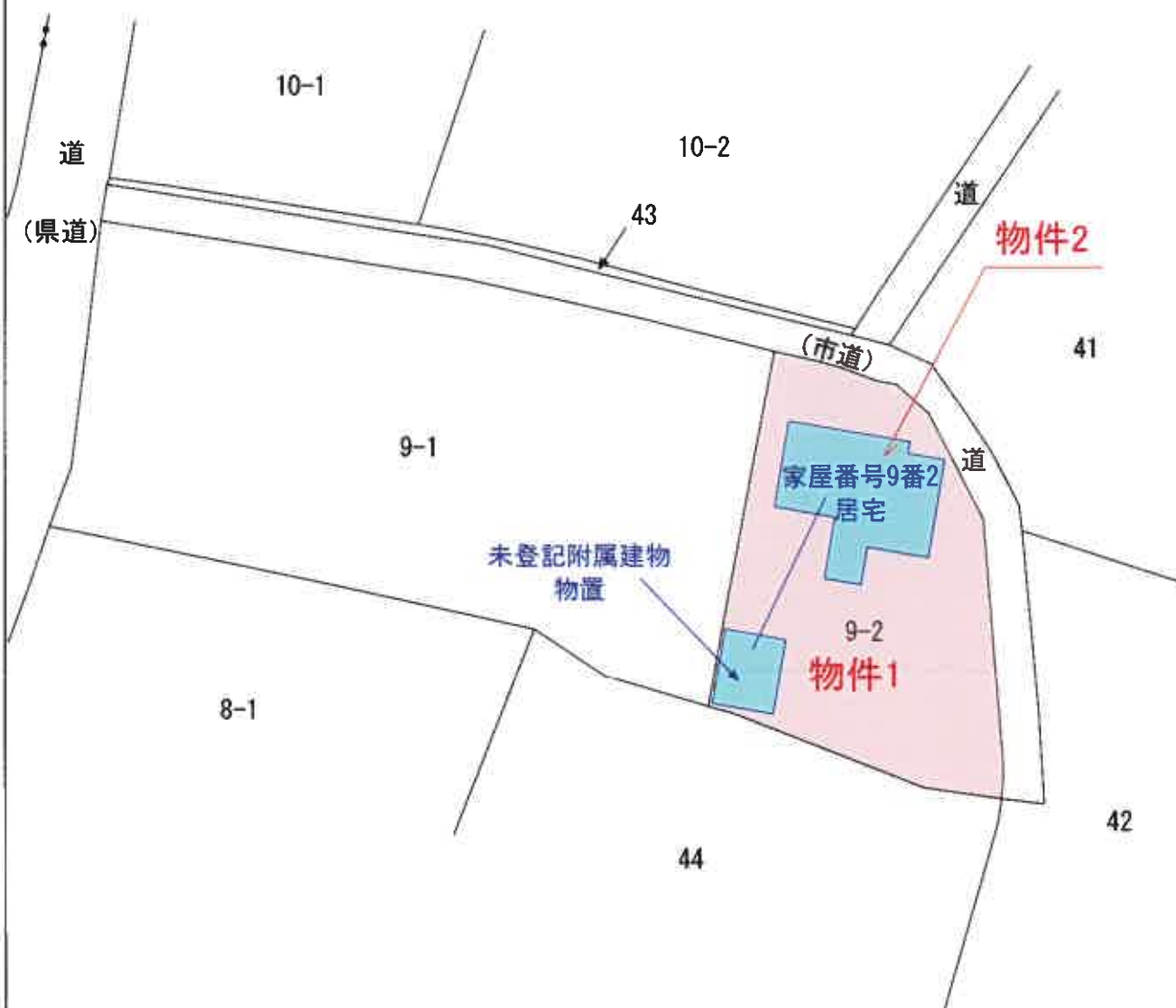
A3版をA4に縮小

附属資料 4

配置図

縮尺 1/500

所在:五所川原市大字神山字殊ノ峰



附属資料 5

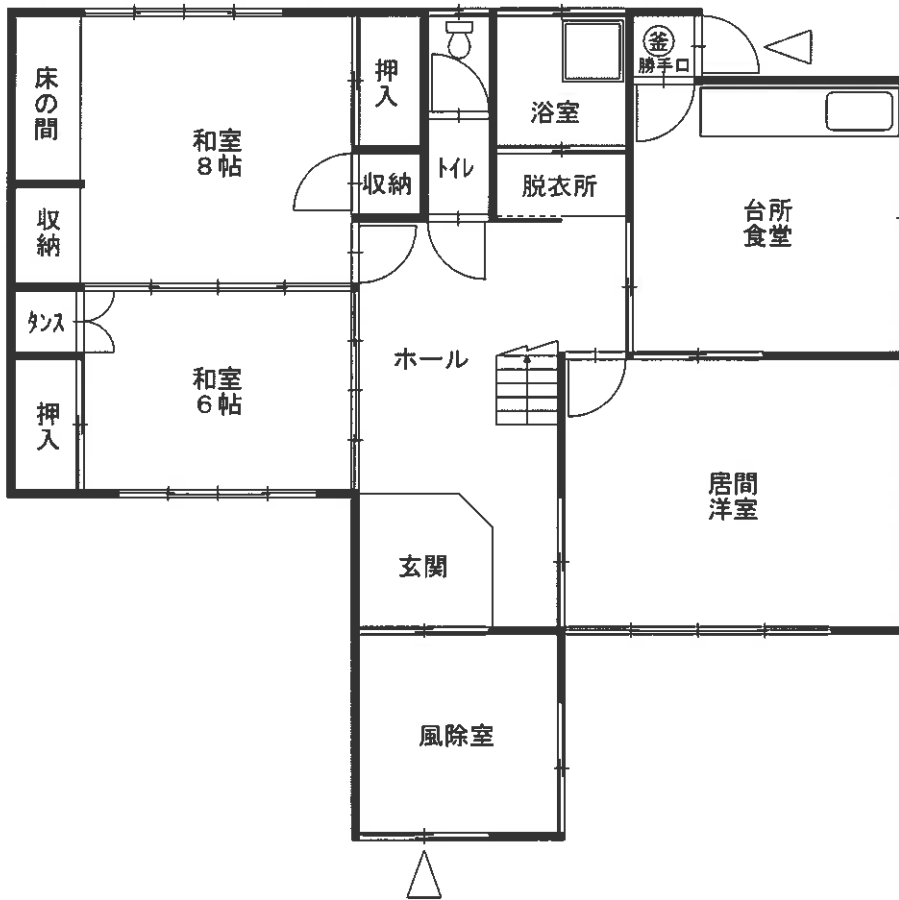
建物間取図

縮尺 1/100

物件2

1階

主である建物



未登記附属建物



2階

