

## 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)
1~3	392,000 313,600	一括	78,400	19,760	0
1	254,000				
2	4,000				
3	134,000				
備考					



## 物件目録

1 所 在 青森県むつ市大字関根字烏沢  
地 番 215番14  
地 目 宅地  
地 積 298.15平方メートル

2 所 在 青森県むつ市大字関根字烏沢  
地 番 215番17  
地 目 宅地  
地 積 4.84平方メートル

3 所 在 青森県むつ市大字関根字烏沢215番地14  
家屋 番号 215番14  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 66.42平方メートル  
2階 25.92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7.45平方メートル



## 物件明細書

令和 6年 3月19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1～3】

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1～3】

なし

---

---

**4 物件の占有状況等に関する特記事項**

【物件番号3】

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, 2】

売却対象外の土地(地番215番4)を通行のため利用している。

## 《 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。



\*11\*

## 物 件 目 録

- 1 所 在 青森県むつ市大字関根字烏沢  
地 番 215番14  
地 目 宅地  
地 積 298.15平方メートル
- 2 所 在 青森県むつ市大字関根字烏沢  
地 番 215番17  
地 目 宅地  
地 積 4.84平方メートル
- 3 所 在 青森県むつ市大字関根字烏沢215番地14  
家屋 番号 215番14  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 66.42平方メートル  
2階 25.92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7.45平方メートル



令和 6 年（ヌ）第 1 号  
令和 6 年 2 月 7 日 受理  
令和 6 年 3 月 1 日 提出  
（評価人 青 田 淳 一）

# 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   | 青森県むつ市大字関根字烏沢                    |
|   | 地 番   | 215番14                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 298.15平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 青森県むつ市大字関根字烏沢                    |
|   | 地 番   | 215番17                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 4.84平方メートル                       |
| 3 | 所 在   | 青森県むつ市大字関根字烏沢215番地14             |
|   | 家屋 番号 | 215番14                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 66.42平方メートル<br>2階 25.92平方メートル |







## その他の事項

- 1 建物物件3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 7.45 m<sup>2</sup>  
(未登記、建築年：昭和57年ころ)
  
- 2 本件債務者は、本件物件と南側公道との行き来に際し、B所有のむつ市大字関根字烏沢215番4(以下「215-4」という。)の原野(現況：公衆用道路)を使用している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 関係人の陳述

陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ A (債務者)	<p>(令和6年2月27日に聴取した。)</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1 本件物件は、私の居宅等として使用しています。</li><li>2 本件物件の取得時期等については、公簿記載のとおりだと思います。</li><li>3 物件3の北西側の建物（以下「未登記附属建物」という。）は、私が物置として使用している建物です。</li><li>4 物件3について、違法建築物だということは承知しています。</li><li>5 本物件と南側道路との行き来は、215-4を通路として使用していますが、その所有者名などは分かりません。</li><li>6 215-4を使用するに際し、これまでその所有者から通行料等の金銭を要求されたことはありませんし、私がその所有者に対し、通行料等の金銭をお支払いしたということもありません。</li><li>7 物件3について、浴室はボイラーが壊れているので使用していません。また、雨漏りはないものの、各室の床下が腐朽するなどし、沈み込むような状態です。</li></ol>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 4 枚目)

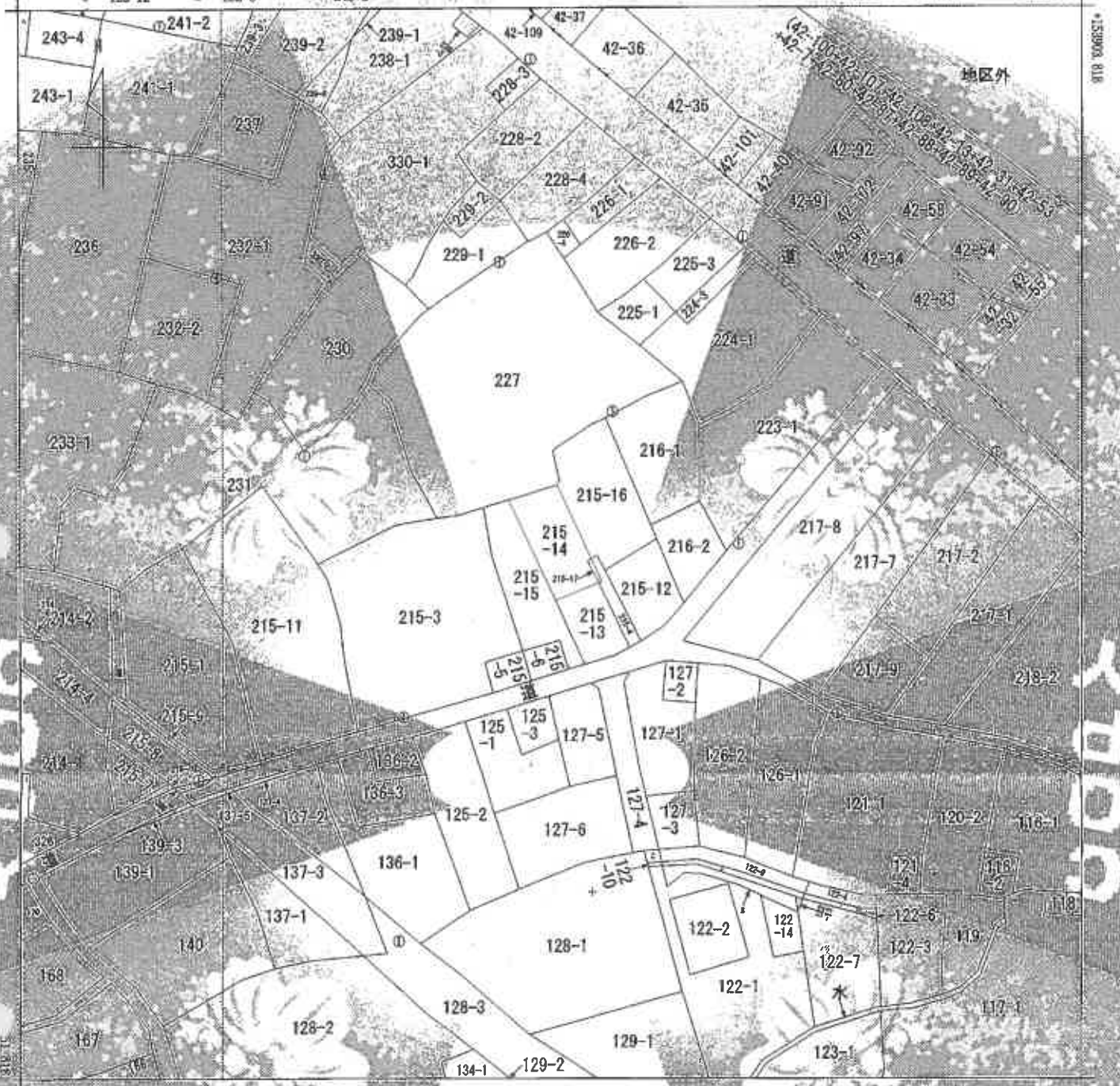
## 執行官の意見

- 本件については、当職及び評価人青田淳一の調査結果並びに関係人の陳述等に照らし、2～4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 2月 8日 (木) : - :	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 2月 8日 (木) : - :	むつ市役所	民事執行法第57条第4項請求
6年 2月 8日 (木) 11:30 - 11:40	物件所在地	現場確認、写真撮影、関係人から占有関係等聴取
6年 2月 27日 (火) 11:20 - 12:15	同上	写真撮影、簡易計測、間取等調査、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 ( ) : - :		
(特記事項)		
<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。		
<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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



+30905.584 (測量編制例：图上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公開した標準修正パラメータ(tour-kurai-heiyouki2011.par)による修正がされておらず



課部	所 在	心づ市大字関根字島沢		地 番	215番14		
出力	1/1000	縮 尺	乙一	分類	地図(法第14条第1項)	種類	測量図
作成	年月日	備 付	年月日	昭和49年5月31日	補 記	事項	

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。

(青森地方務局心づ支庁管轄)  
令和6年2月8日  
青森地方務局

A3をA4に縮小

(7枚目)  
請求番号：4-1  
(1/1)

(7枚目)

公用

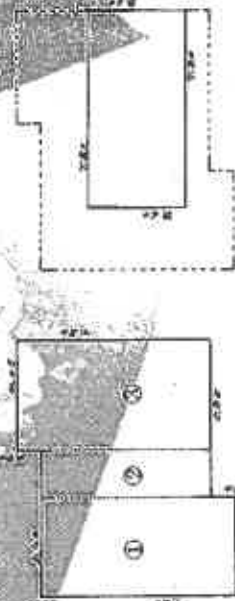
登記年月日 昭和62年5月28日

建築階平面図 0225768

受理番号 215番1号

建物の所在 市川市大字野田字高木4丁目5番地1号

各階平面図



2 階

1 階

床積 1階	①	7.20	3.60	=	25.9200
	②	6.56	1.80	=	11.8080
	③	7.20	4.05	=	29.1600
					66.4200

床面積 61.5㎡(約)

床積 2階		7.20	3.60	=	25.9200
-------	--	------	------	---	---------

床面積 25.92㎡(約)

（日本土木測量協会正会員高橋金剛氏）

作製年月日  
昭和52年5月28日  
作製者

申請人

公用

これは図面に記載された内容が正確であることを証明した書面である。  
 (登録地方公務員) 登録地方法務官  
 令和6年2月8日 登録地方法務官

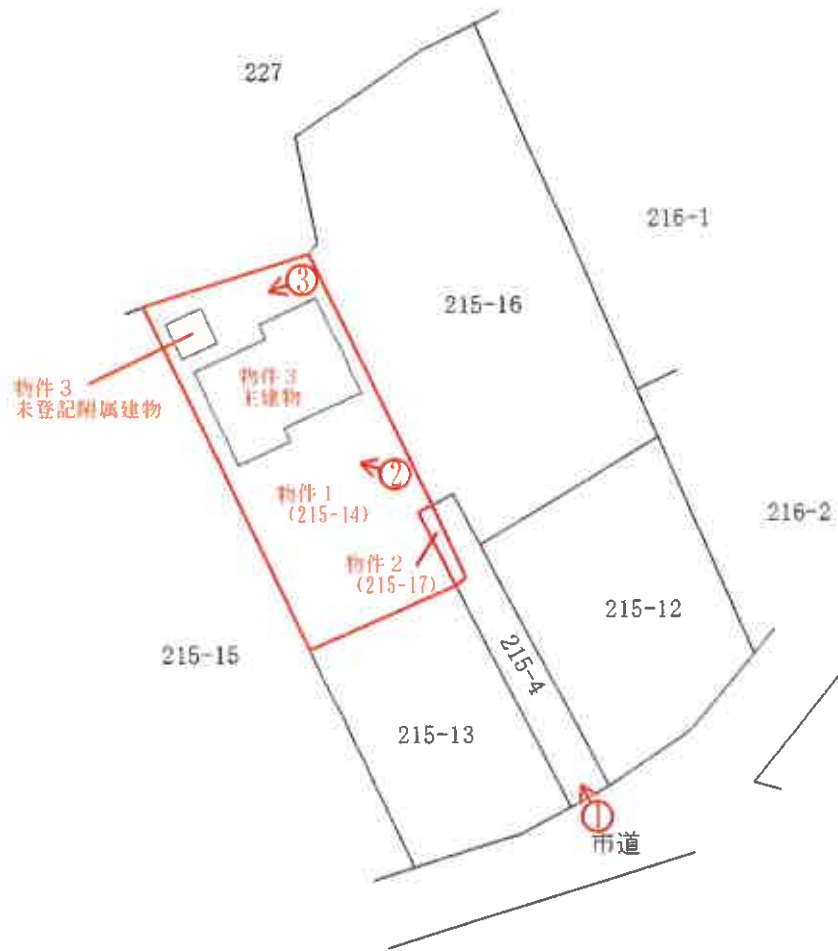
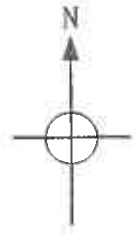
( 8 枚目 )

A3をA4に縮小

建築部長 高橋金剛

( 8 枚目 )

# 土地建物位置関係図

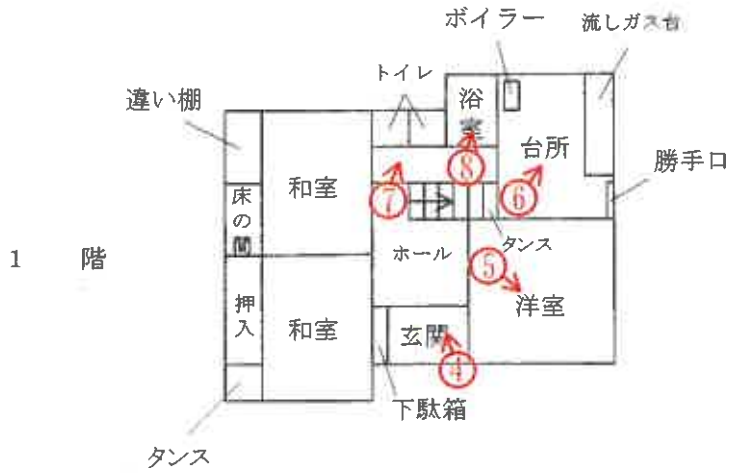


1  
500

写真撮影地点



# 間取図 (物件3)



物件番号3  
未登記附属建物



写真撮影地点 

$$S = \frac{1}{182}$$

( 10 枚目)



写真番号 1



物件 3

写真番号 2



物件 3

物件 1, 2

写真番号 3



物件 3

物件 1, 2

未登記附属建物

写真番号 4



物件 3

写真番号 5



物件 3

写真番号 6



物件 3



写真番号7



物件3

写真番号8



物件3

写真番号9



物件3

写真番号10



未登記附属建物

# 副本

令和 6年 ( 又 ) 第 1 号  
令和 6年 2月27日 現地調査  
令和 6年 3月18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

青田淳一

## 第1 評価額

一括価格	
金392,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金254,000円
物件2(土地)	金4,000円
物件3(建物)	金134,000円

- 1 一括価格は、物件1、2、3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。
- 3 物件1の内訳価格は物件3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3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	むつ市大字関根字烏沢 215番14 宅地 298.15m <sup>2</sup>	同左 同左 同左 同左
2	所在地 地目 地積	むつ市大字関根字烏沢 215番17 宅地 4.84m <sup>2</sup>	同左 同左 同左 同左
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積  種類 構造 床面積	むつ市大字関根字烏沢 215番地14 215番14 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 66.42m <sup>2</sup> 2階 25.92m <sup>2</sup>  未登記	同左  同左 同左 同左 1階 同左 2階 同左  未登記附属建物 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 1階 約7.45m <sup>2</sup>
番号	特記事項		



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・2)

位置・交通	JR大湊線下北駅の北方・道路距離約15km (附属資料1位置図参照)	
付近の状況	物件1・2・3を含む地域は、むつ市中心市街地北方の関根地区に、一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。	
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 未指定 指定 70% 指定 200% なし 特定用途制限地域(自然環境共生地区)
画地条件	東西方向約12m・南北方向約26m・地積302.99㎡の平坦な長方形地。	
接面道路の状況	無道路地。 3m未舗装道路の形状をして、事実上の出入りに使用されている隣接地(215番4、所有者B)については、明確な通行権原が無く、また建築基準法上の道路には該当しないため、無道路地と判断した。	
土地の利用状況等	土地所有者が、物件3建物の敷地として占有している。	
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	なし
	下水道	なし

<p>特 記 事 項</p>	<p>物件1・2土地は建築基準法上の道路に接道していないため、再建築はできない。</p> <p>ハザードマップにおいて下記に分類される。 津波想定浸水深 3～5m</p>
----------------	---

## 2 建物の概況及び利用状況等(物件3)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月(登記記載) 昭和52年5月20日新築 経過年数 47年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造: 木造 屋 根: 亜鉛メッキ鋼板 外 壁: 亜鉛メッキ成型板 内 壁: クロス貼り、京壁 天 井: クロス貼り、杉柾合板 床 : フローリングブロック、畳 設 備: 電気、給排水、浴室、給湯、衛生(汲取) (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)	第3目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途 居 宅 間取り 附属資料5建物間取図参照
品 等	普通より劣る
保守管理の状態	普通より劣る。 建物全体に劣化が見られ、1階床にたわみがある外、外壁も劣化している。
建物の利用状況	建物所有者が、居宅として使用している。

<p>特 記 事 項</p>	<p>下記の未登記附属建物が存在する。 種類：物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積：1階 約7.45㎡ 築年月：昭和57年頃</p> <p>物件3建物は、建築時に建築確認を受けた記録が無く、違法建築物であるものと判断した。</p> <p>対象建物について、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は否定できない。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。</p>
----------------	--

## 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・2)

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	4,970	0.70	298.15	(1-0.50)	519,000
2	4,970	0.70	4.84	(1-0.50)	8,000

〔 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)

地価公示 むつ-3

公示価格等      時点修正      標準化補正      地域格差      標準画地価格

$$5,900\text{円}/\text{㎡} \times \frac{98.0}{100} \times \frac{100}{103} \times \frac{100}{113} \approx 4,970\text{円}/\text{㎡}$$

◇時点修正: 公示価格等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: 画地条件(方位)+3%

◇地域格差: 交通接近条件(商業施設、中心部)+36%

環境条件(居住環境、下水)-17% (相乗積による)

イ 個別格差: 画地条件(無道路地)-30%

ウ 地積: 登記数量による

エ 建付減価: 建物と敷地との適応の状態等を考慮して-50%と査定した。

## ② 建物価格(物件3)

目的物件の再調達原価を、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。

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
3	125,000	92.34	0.01	115,000

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
3	47	0	0.50	0.02	0.01

※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	519,000	1.00	0.30	法定地上権	156,000
2	8,000	1.00	0.30	法定地上権	2,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲： 物件1・2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30%と判断した。

## 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 (円) 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	519,000	-156,000		(1-0.00)	(1-0.30)	254,000
2	8,000	-2,000		(1-0.00)	(1-0.30)	4,000
3	115,000	+158,000	(1-0.00)	(1-0.30)	(1-0.30)	134,000
一括価格 (合計)						392,000

ウ 占有減価修正： 減価なし

エ 市場性修正： 物件3建物については違法建築物であることによる市場性減価を-30%と査定した。

オ 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 参考価格資料

地価公示価格 むつー3

所 在： むつ市大畑町兔沢202番2  
価 格： 5,900円/m<sup>2</sup>  
位 置： JR大湊線下北駅から道路距離約18kmに位置する。  
価 格 時 点： 令和5年1月1日  
地 積： 561m<sup>2</sup>  
供給処理施設： 上水道、下水道  
接 面 街 路： 南西側5m市道に接面  
用途指定等： 非線引都市計画区域、第1種住居地域  
(指定建ぺい率60%、指定容積率200%)  
地域の概要： 一般住宅の中に空地が見られる住宅地域

## 第7 附属資料の表示

- 1 位置図(出所：国土地理院ウェブサイト)・・・1葉
- 2 法第14条第1項地図写・・・1葉
- 3 地積測量図写・・・1葉
- 4 建物図面及び各階平面図写・・・1葉
- 5 建物間取図・・・1葉
- 6 建物配置図・・・1葉

以 上



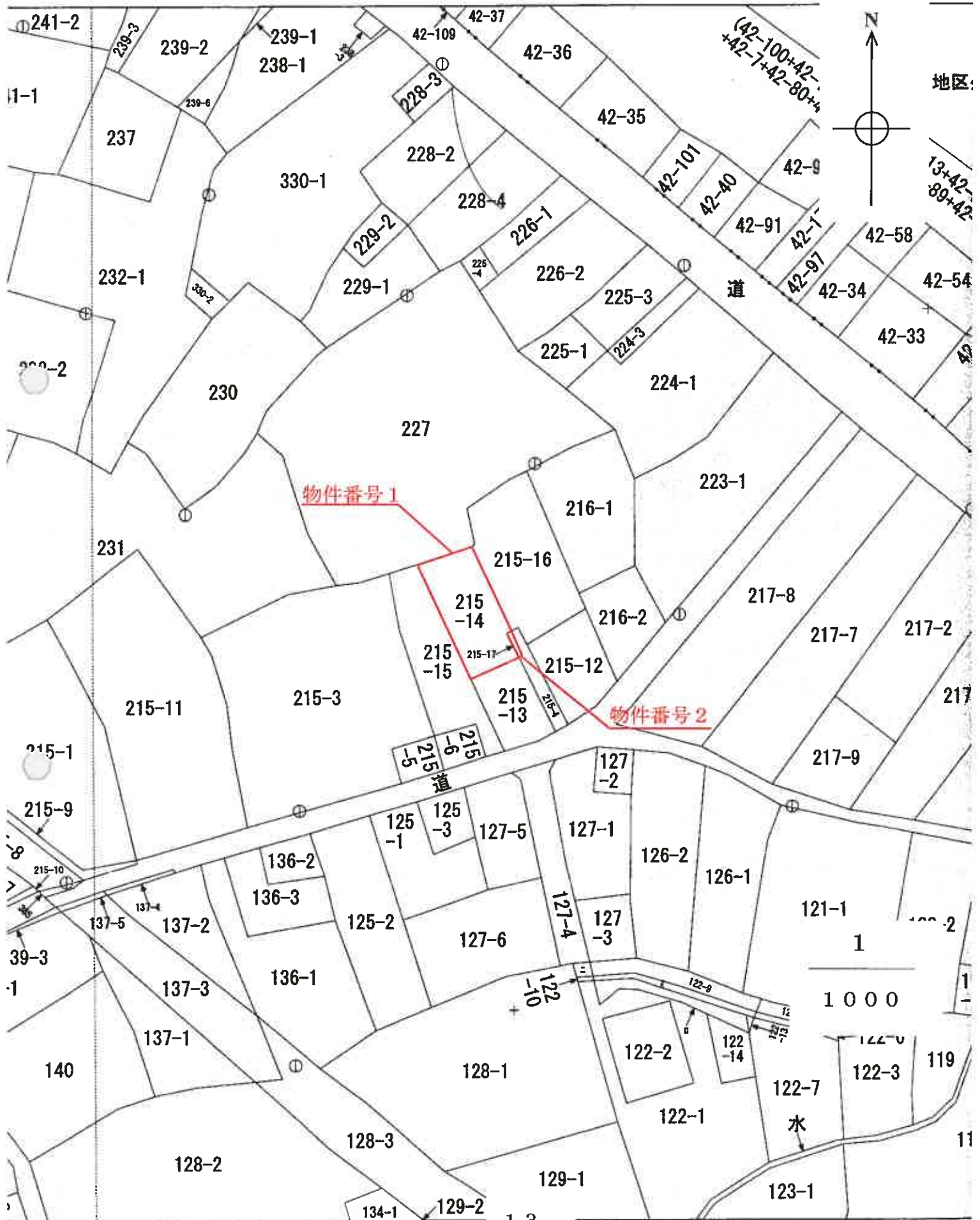
附属資料  
1 位置図



附属資料

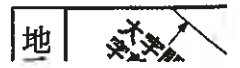
2 法第14条第1項地図写

(座標値種別：図上測定)



座標値種別：図上測定)

図が公表した座標補正パラメータ(roughkutaishihououuki2011 nar)による修正がされています。





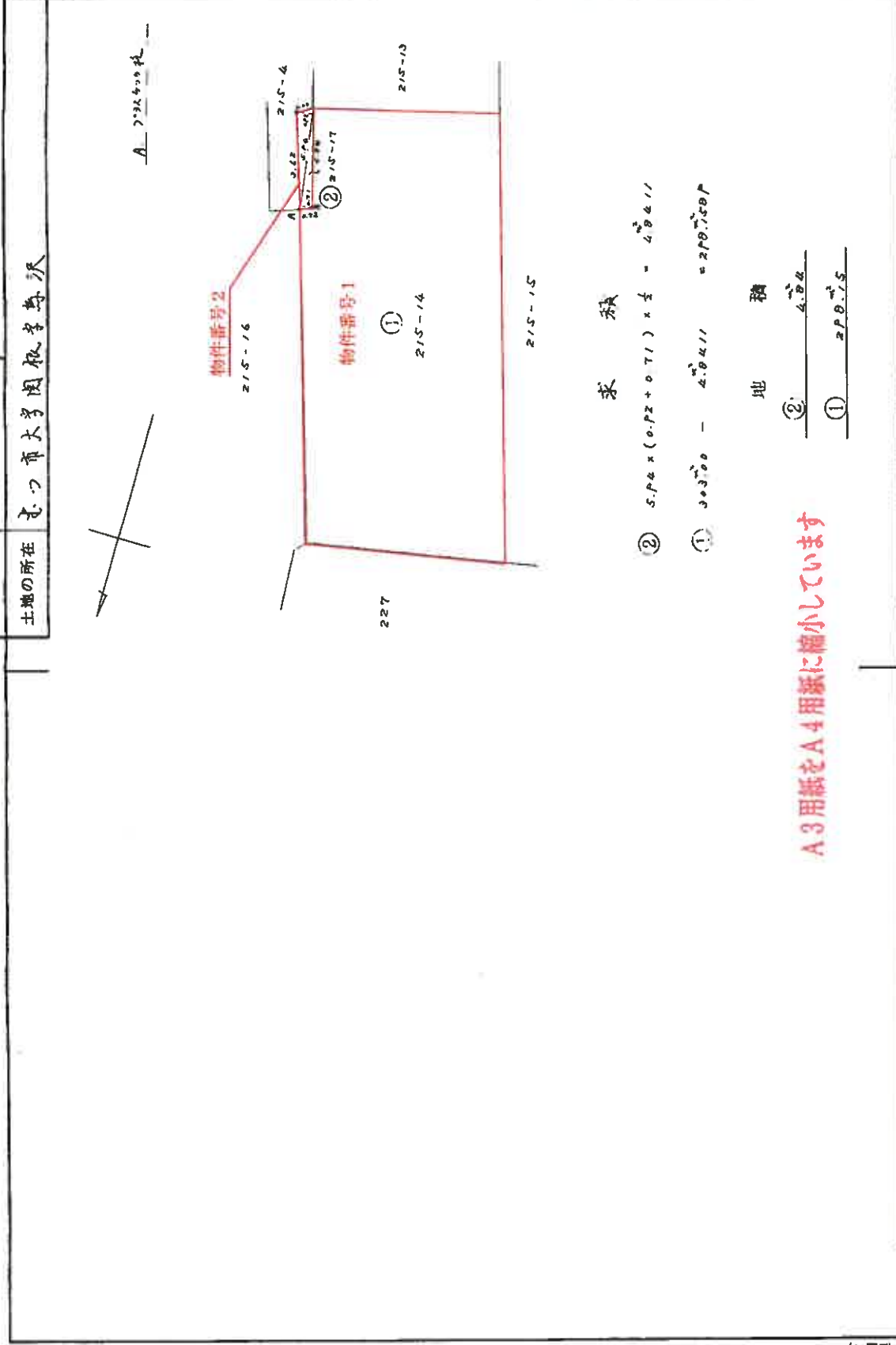
0016415

附属資料  
3 地積測量図写

地積測量図

地番  
215-14

土地の所在  
むつ市大字関根字為沢



(日 欄 書 込)

(系 欄 書 込)

製作者	申請人	縮尺	1/250
-----	-----	----	-------

56-9-22

以上 令和6年2月13日 青森地方建設局むつ支局 登記官

登記年月日：昭和52年5月23日

附属資料

4 建物図面及び各階平面図写

家屋番号 215番14

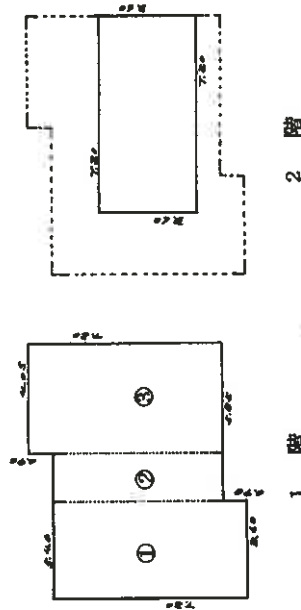
建物の所在 かつ市大字関根字烏沢215番地14

建築物各階平面図

0225768

制作年月日  
昭和52年5月20日

各階平面図



求積 1階	① 7.20 × 3.60	25.9200
	② 6.30 × 1.80	11.3400
	③ 7.20 × 4.05	29.1600
		66.4200

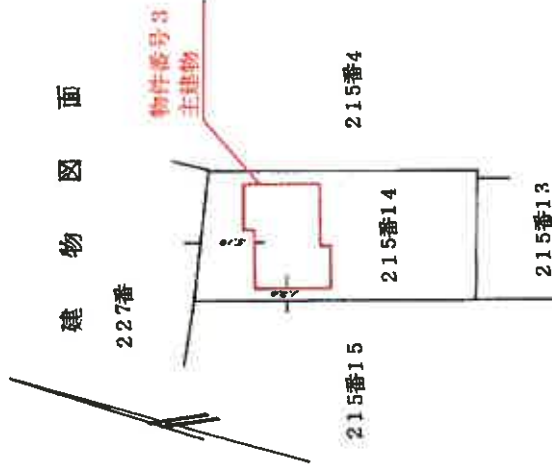
床面積 66㎡42

求積 2階	7.20 × 3.60	25.9200
-------	-------------	---------

床面積 25㎡92

(実測数)

建物図面



A3用紙をA4用紙に縮小しています

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200 1/500

令和6年2月13日

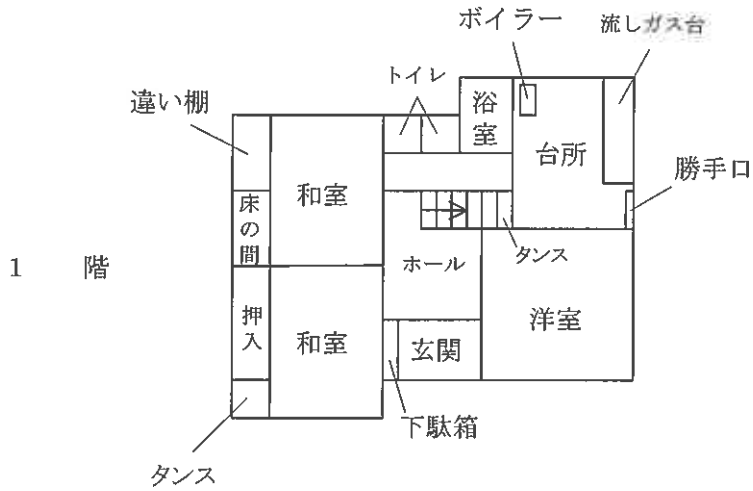
青森地方支庁員かつ支局

登記官

附属資料

5 建物間取図

物件番号3 主建物

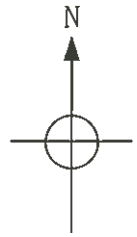


物件番号3  
未登記附属建物



$$S = \frac{1}{182}$$

附属資料  
6 建物配置図



$\frac{1}{500}$