

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 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 青森県下北郡大間町大字大間字細間 |
| | 地 番 | 23番41 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 266.14平方メートル |
| 2 | 所 在 | 青森県下北郡大間町大字大間字細間23番地41 |
| | 家屋 番号 | 23番41 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 88.60平方メートル
2階 30.63平方メートル |



物件明細書

令和 7年 2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

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

【物件番号2】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号23番41の2、同23番41の3、同23番41の4)の登記が存在する。

《 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 | 青森県下北郡大間町大字大間字細間 |
| | 地 番 | 23番41 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 266.14平方メートル |
| 2 | 所 在 | 青森県下北郡大間町大字大間字細間23番地41 |
| | 家屋 番号 | 23番41 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 88.60平方メートル
2階 30.63平方メートル |



令和 6年(又)第 25号
令和 6年11月13日受理
令和 6年12月17日提出

現況調査報告書

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 | 青森県下北郡大間町大字大間字細間 |
| | 地 番 | 23番41 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 266.14平方メートル |
| 2 | 所 在 | 青森県下北郡大間町大字大間字細間23番地41 |
| | 家屋 番号 | 23番41 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 88.60平方メートル
2階 30.63平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	(住居表示未実施)														
土 地	物件 1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形 状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり														
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項															
建 物	物件 2														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり														
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)														
その他の事項															
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[地方裁判所	支部	令和	年()第	号										
	保管開始日	令和	年	月	日										
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり														

(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 接面する道路は町道である。隣接する土地（23-120）青森県の所有であるが、町道の一部となっている。
- 2 物件1上に簡易な物置が複数存在する。

(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>■債務者</p>	<p>(令和6年12月10日に聴取した)</p> <p>1 私は本件債務者です。本件目的物件はいずれも私の所有です。本件目的物件には私が居住しています。第三者の占有はありません。</p> <p>2 物件1の土地の境界で近隣とのトラブルはありません。物件1上の基礎のない簡易な物置はいずれも私の所有です。</p> <p>3 物件2は建ててから年数が経過して劣化している箇所がいくつかあります。主に1階の床が何か所もきしんでいます。畳に原因があるのか床そのものに原因があるのかは分かりません。室内でペットを飼ったことはありません。町の上水道を利用しています。井戸はありません。</p> <p>4 強風で2階の屋根が飛んで、補修したことがあります。</p> <p>5 物件1上に物件2とは別の建物が3棟あると今聞きました。家屋番号23番41の2の居宅、家屋番号23番41の3の物置、家屋番号23番41の4の居宅のいずれも分かりません。所有者も私の知らない人達です。</p>
<p>■大間町役場税務課</p>	<p>1 本件目的物件上にある目的外建物3棟ですが、いずれも当町の台帳には載っていません。現存しないものと思われます。</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 本件目的物件の状況は、別紙土地建物位置関係図及び建物間取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。
- 3 物件1上に設置してある簡易な物置3つは、いずれも基礎がなく、構造が簡易で、解体・移動が可能であるから動産（工作物）と認定した。なお物件2の物置として利用されてもいるので、物件2の従物として本競売事件の売却対象とした。
- 4 物件1上に公簿上存在する3棟の目的外建物は、大間町の台帳に登録されておらず現存しない。

(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11月13日(水) 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
6年11月19日(火) : - :	当庁	現況調査期日通知
6年12月10日(火) 13:00-14:10	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
6年12月10日(火) 14:20-14:30	大間町役場税務課	担当者から目的外建物関係等聴取
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"/>		

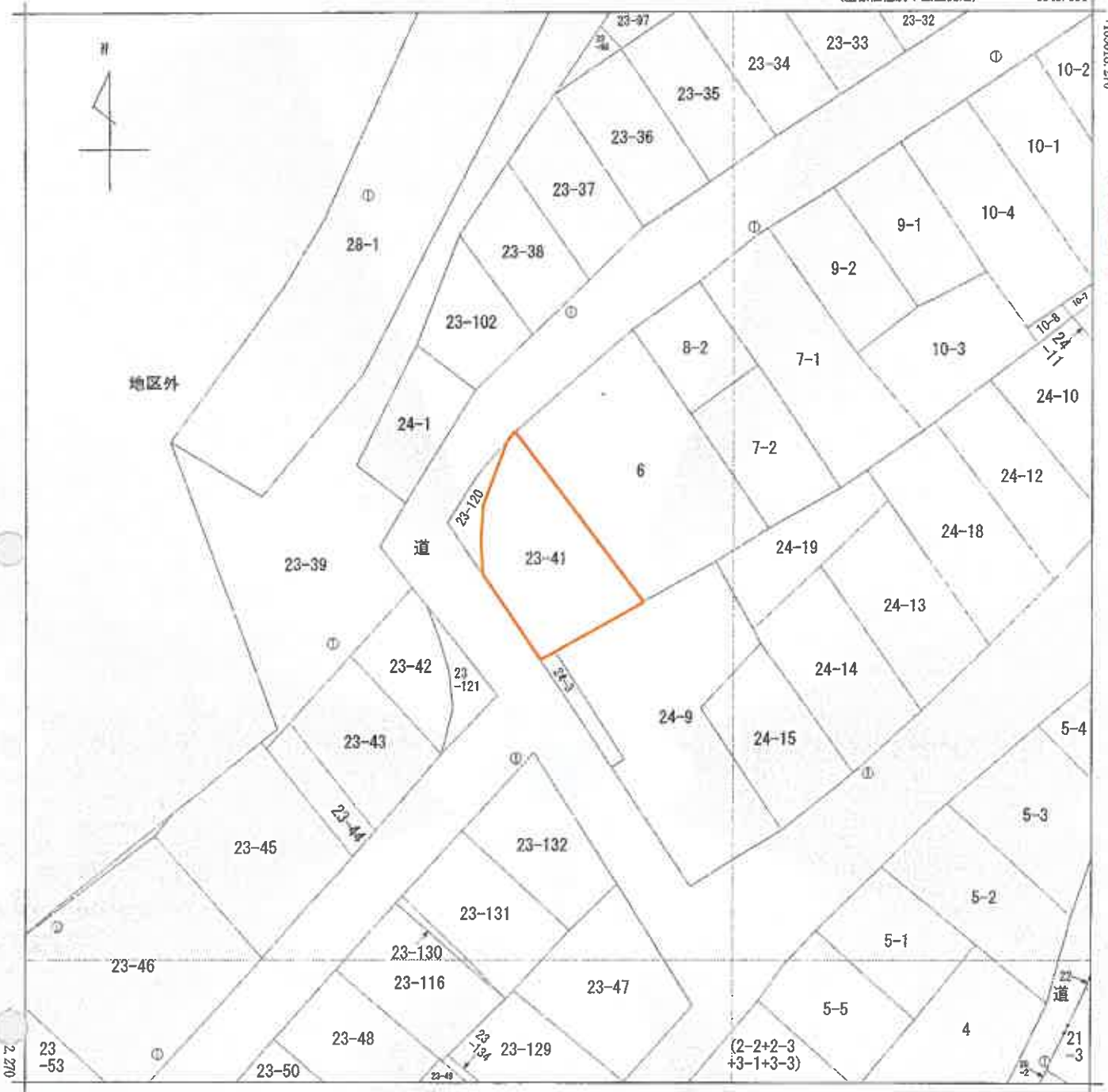
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(座標値種別：図上測定)

+5945.651

+189618.270

物件番号1



+5820.651

(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。

地番区域見出し

大字大間
字細間
大字大間
字奥戸道

請求部	所在	下北郡大間町大字大間字細間				地番	23番41			
出力尺	1/500	精度分	甲三	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	昭和41年11月			備付年月日(原図)		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。

(青森地方方法務局むつ支局管轄)

令和6年11月13日

青森地方方法務局

請求番号：16-1

登記官

A3をA4に縮小

(1/1)

公用

(7 枚目)

登記年月日：昭和48年12月21日

物件番号 2

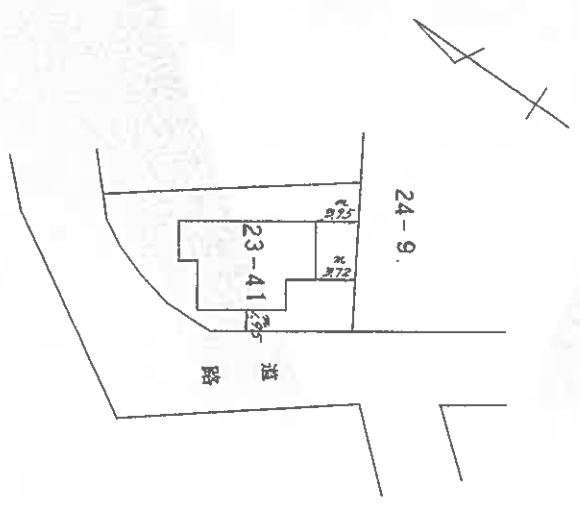
家屋番号 23-41

各階平面図 0170903

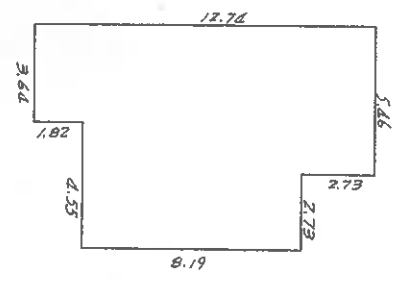
建物の所在 下北郡大間町大字大間字糸田間23番地41

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
(登録地方法務局むつ支局管轄)
昭和6年11月13日
登録地方法務局
登記官

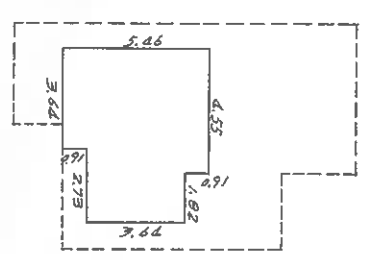
建物図面



各階平面図



一階



二階

求積 1.82 x 3.64 = 6.6248
 8.19 x 8.19 = 67.0761
 2.73 x 5.46 = 14.9058
 合計 88.6067
 床面積 88.60㎡

4.91 x 3.64 = 3.2124
 3.64 x 6.37 = 23.1868
 0.91 x 4.53 = 4.1405
 合計 30.5397
 床面積 30.53㎡

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/200

作製者	昭和48年12月20日
申請人	

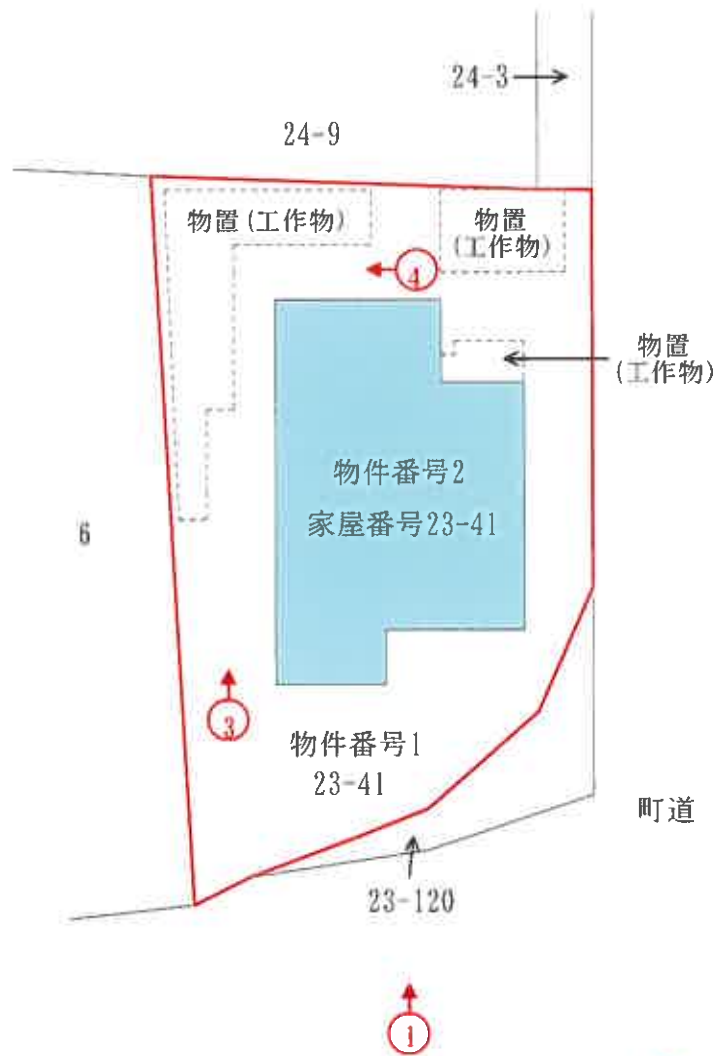
昭和四十八年十二月二十日登記

土地建物位置関係図

物件番号 1, 2



S = 1:250



凡例 ♂ 撮影地点・方向

建物間取図

物件番号 2

S=1:100



1 階



2 階

写真番号 1



本件目的物件の状況

写真番号 2



物件2

物置

町道

物件1

写真番号 3



物置

物件1

物件2

写真番号 4



物置

物件2

物件1

写真番号5



物件2 玄関

写真番号6



物件2 1階居間

写真番号7



物件2 台所

写真番号8



物件2 1階和室 (仏間)

写真番号9



物件2 トイレ (大)

写真番号10



物件2 トイレ (小)

写真番号11



物件2 2階和室

写真番号12



物件2 2階洋室

令和 6年(又) 第25号
令和 6年 12月10日現地調査
令和 6年 12月24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

濤岡 徹

第1 評価額

一 括 価 格	
金 420,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 241,000円
物件2(建物)	金 179,000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の土地の内訳価格は物件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
1	所在地目地積	下北郡大間町大字大間字細間 23番41 宅地 266.14㎡	同左 同左 同左 同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	下北郡大間町大字大間字細間23番地41 23番41 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 88.60㎡ 2階 30.63㎡	同左 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「下北」駅の北西方・道路距離約50km (附属資料1「位置図」参照)	
付近の状況	物件1、2を含む地域は、大間町中心市街地に位置し、漁家住宅の中に空地、店舗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	都市計画区域外 — — — — —
画地条件	間口約13.0m、奥行約22.5m、地積266.14㎡の平坦なほぼ台形地。	
接面道路の状況	接面道路との関係：準角地 ・北西側が幅員約6.5mの舗装町道にほぼ等高に接面。 ・南西側が幅員約7.3mの舗装町道にほぼ等高に接面。 (都市計画区域外のため建築基準法における道路に関する適用はない。)	
土地の利用状況等	・土地所有者が本土地上に物件2の建物を所有し、占有している。 ・物件1上に簡易な物置が複数存在する。(附属書類4「土地建物位置関係図」参照)	
供給処理施設	上水道	あり(敷地内に引き込みがあり接続している)
	ガス配管	なし
	下水道	あり(但し、敷地内に引き込まれているが接続していない)
特記事項	① 接面する道路は町道である。隣接する土地(23-120)は青森県の所有であるが、町道の一部となっている。	

2 建物の概況及び利用状況等(物件2)

区分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載): 昭和48年12月20日新築 経過年数: 51年 経済的残存耐用年数: 0年
仕様	構造: 木造 屋根: 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁: サイディング、小口二丁掛タイル 外 内壁: 板張り 外 天井: 板張り 外 床: フロアパネル、コンクリート 外 設備: 電気、給排水、トイレ、衛生 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)	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: 附属書類5「建物間取図」参照
品等	普通
保守管理の状態	・1階床の複数箇所がきしんでいるなど劣る。
建物の利用状況	・建物所有者が本建物を居宅として使用している。
特記事項	① 強風で2階の屋根が飛んで、補修したことがある。

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	4,230	1.02	266.14	(1-0.50)	574,000

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)

地価調査基準地 大間(県) -1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$4,400 \text{ 円/㎡} \times 99/100 \times 100/100 \times 100/103 \approx 4,230 \text{ 円/㎡}$$

◇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: 標準的

◇地域格差: 街路条件+3%(幅員)

イ 個別格差: 画地条件+2%(準角地)

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
2	148,000	119.23	0.01	176,000

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及び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	51	0	0.60	0.03	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	574,000	1.00	0.25	法定地上権	144,000

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、土地利用権等割合を本件建付地価格の25%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	574,000	-144,000		(1-0.20)	(1-0.30)	241,000
2	176,000	+144,000		(1-0.20)	(1-0.30)	179,000
一括価格(合計)						420,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：都市計画区域外の漁家住宅地域で地縁性が強く、市場への参入者が限られる地域であることから、市場性が劣ると判断されるため、所要の修正をおこなった。

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

地価調査基準地価格 大間(県) -1

所 在：下北郡大間町大字大間字根田内8番53

価 格：4,400円/㎡

位 置：JR大湊線「下北」駅の北西方道路距離約50kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：239㎡

供給処理施設：水道・下水

接面街路：北西側10.5m 町道

用途指定等：都市計画区域外

地域の概要：中規模の一般住宅、漁家住宅の混在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図(出所：国土地理院「地理院地図」) . . . 1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 土地建物位置関係図 . . . 1葉
- 5 建物間取図 . . . 1葉



令和6年(又)第25号
 附属資料

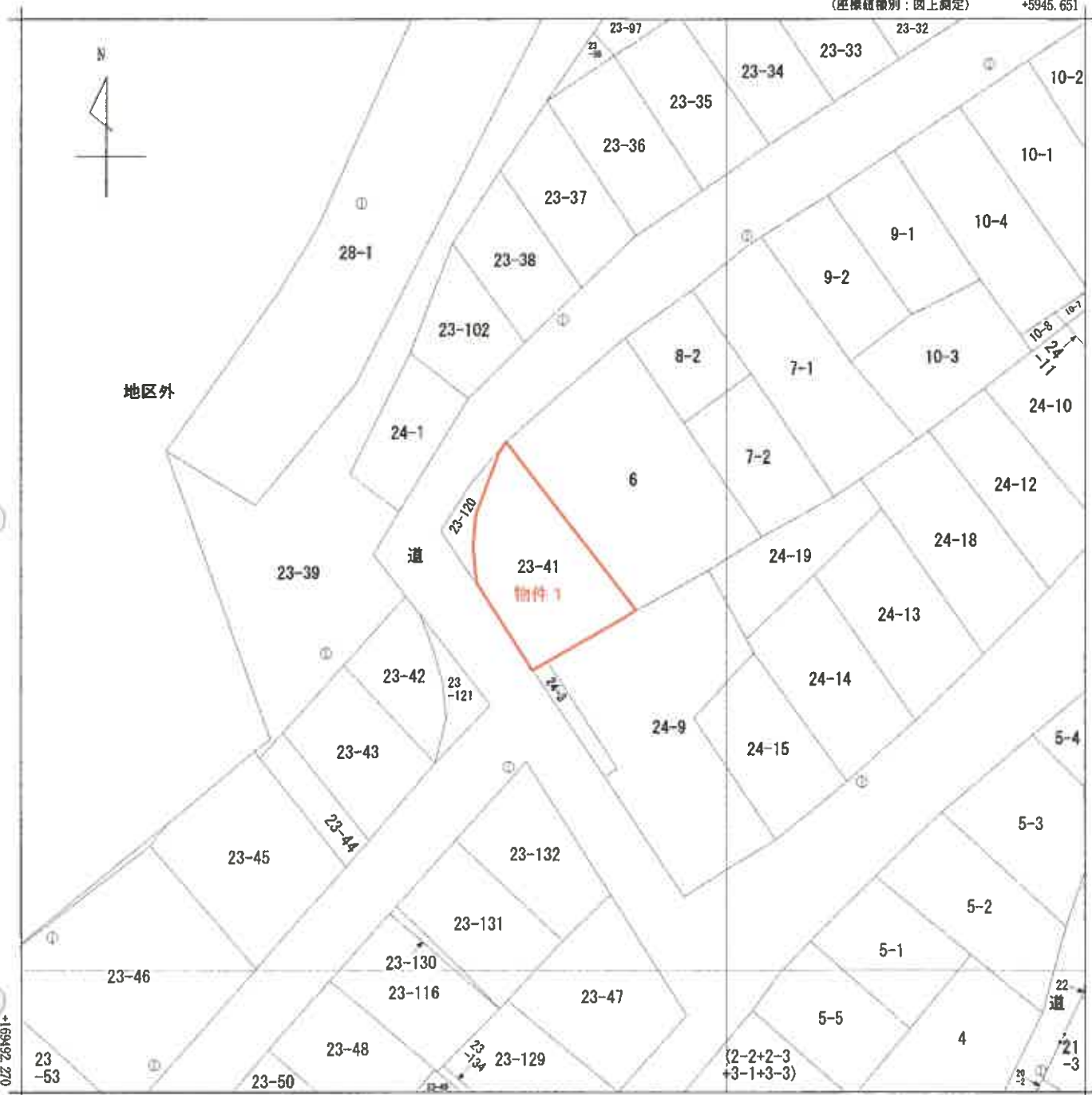
2. 法第14条第1項地図写

表示年月日: 2024/11/13

(座標値種別: 図上測定)

+5945.651

+169618.270



+5820.651

(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し

大字大間
 字細間
 大字大間
 字奥戸道

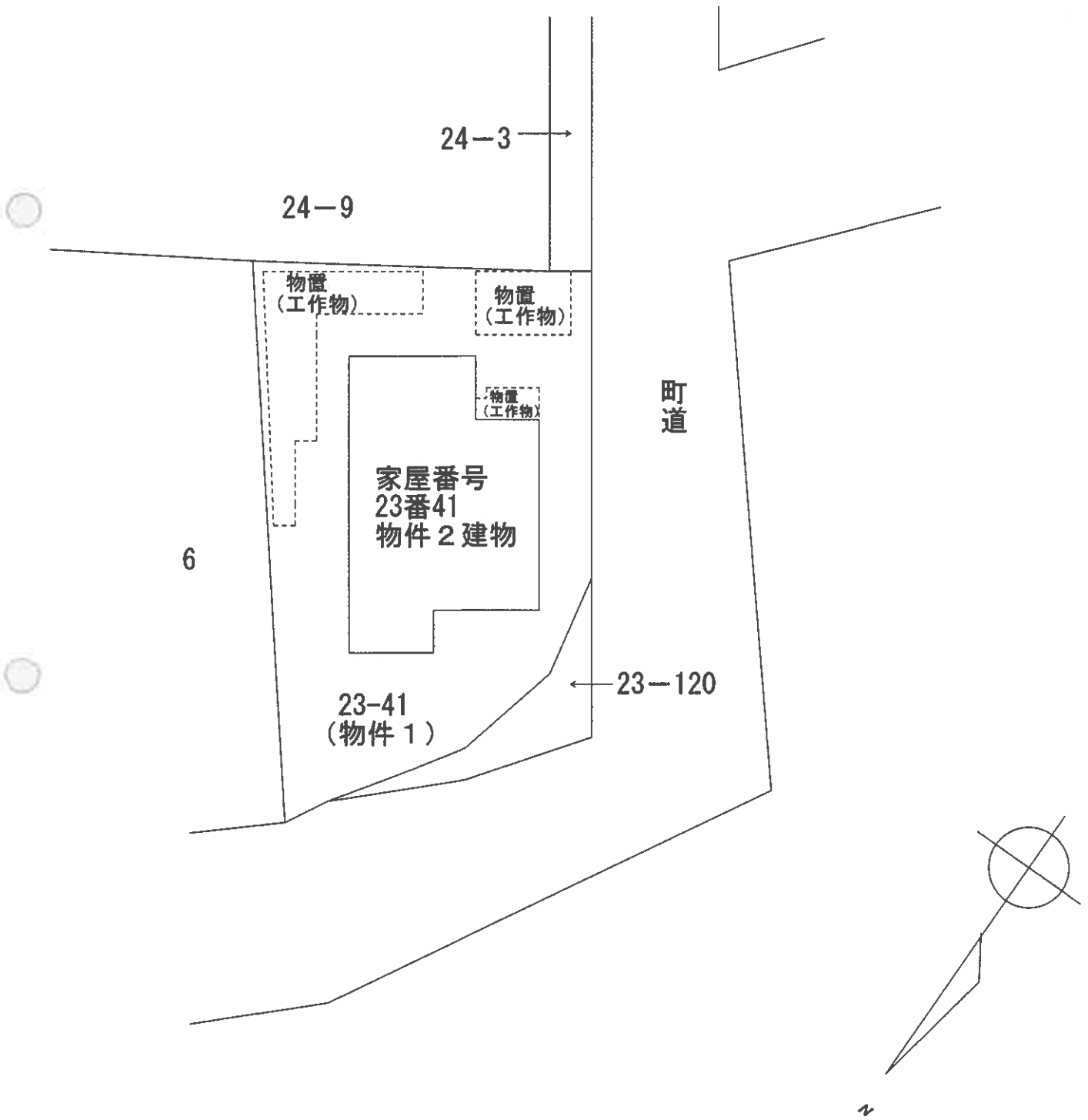
請求部	所在	下北郡大間町大字大間字細間				地番	23番41			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和41年11月			備付年月日(原図)		補記事項				

この図面はA3をA4に縮小しています。

土地建物位置関係図

物件番号 1・2

S=1:250



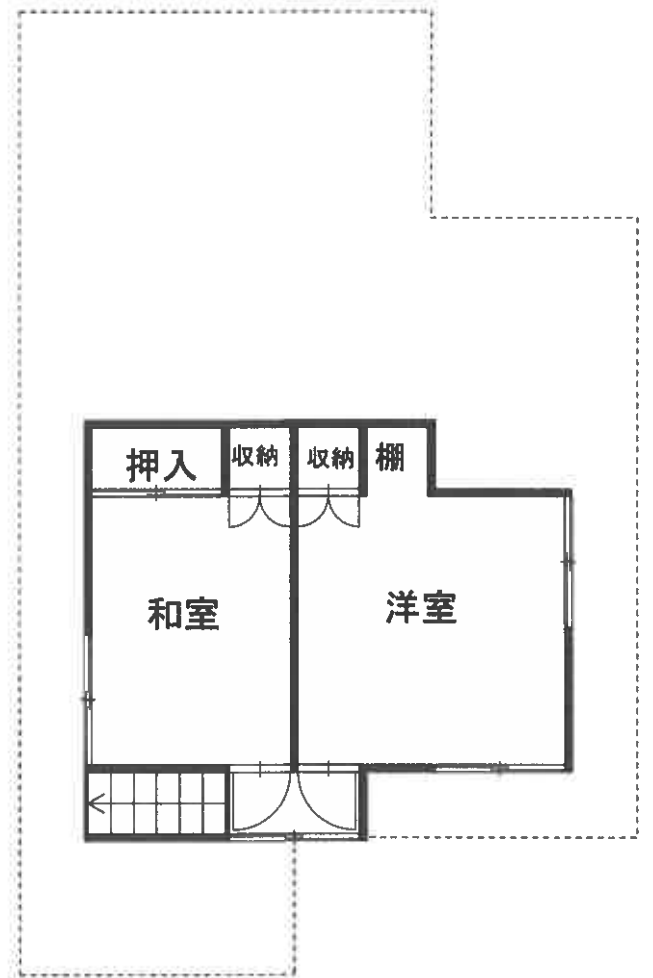
建物間取図

S=1:100

物件番号2



1階



2階