

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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	2,709,000 2,167,200	一括	541,800	28,700	3,586
1	1,180,000				
2	1,529,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|----------------|
| 1 | 所 | 在 | 青森県五所川原市大字湊字千鳥 |
| | 地 | 番 | 96番9 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 191.41平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 青森県五所川原市大字湊字千鳥 |
| | 地 | 番 | 176番6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 248.00平方メートル |



物件明細書

令和 7年 2月25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1, 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湊字千鳥 |
| | 地 | 番 | 96番9 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 191.41平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 青森県五所川原市大字湊字千鳥 |
| | 地 | 番 | 176番6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 248.00平方メートル |



令和 6 年（ケ）第 40 号
令和 6 年 9 月 24 日 受理
令和 6 年 10 月 11 日 提出
（評価人 久保田 聡）

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湊字千鳥 |
| | 地 番 | 96番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 191.41平方メートル |
| 2 | 所 在 | 青森県五所川原市大字湊字千鳥 |
| | 地 番 | 176番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 248.00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)	付近													
土地	物件 1, 2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件 1, 2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <input type="checkbox"/> 農地 (物件) <input type="checkbox"/> 雑種地 (物件) <input type="checkbox"/> 山林 (物件) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>														
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 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>														
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 border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding: 0 5px;">支部</td> <td style="padding: 0 5px;">令和</td> <td style="padding: 0 5px;">年 ()</td> <td style="padding: 0 5px;">第</td> <td style="padding: 0 5px;">号</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">保管開始日</td> <td style="padding: 0 5px;">令和</td> <td style="padding: 0 5px;">年</td> <td style="padding: 0 5px;">月</td> <td style="padding: 0 5px;">日</td> <td></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											
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)														
土地建物位置関係	<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														

(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1には、以前の建造物のものと考えられる基礎部分が残っている（写真番号1参照）。
- 2 物件2には、所有者不明のナンバー「青森400す68-85」の令和6年3月で車検切れとなっている軽車両が放置されている（写真番号2参照）。
- 3 本件所有者に対し、当職より9月24日付けで「現況調査期日等通知書」を送付したものの、所有者からの回答等を得ることはできなかった。
- 4 本件物件上には、保存登記されている建物はない模様である。

(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

陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ A (債務者代表者)	<p>(令和6年10月9日に電話で聴取した。)</p> <ol style="list-style-type: none">1 本件物件は、現在相続登記手続中であることから、本件調査には立会いできません。2 本件物件は、駐車場として使用させているようですが、その詳細は私には分かりません。3 物件2上に、放置されている車両の所有者等も私には分かりません。

(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)

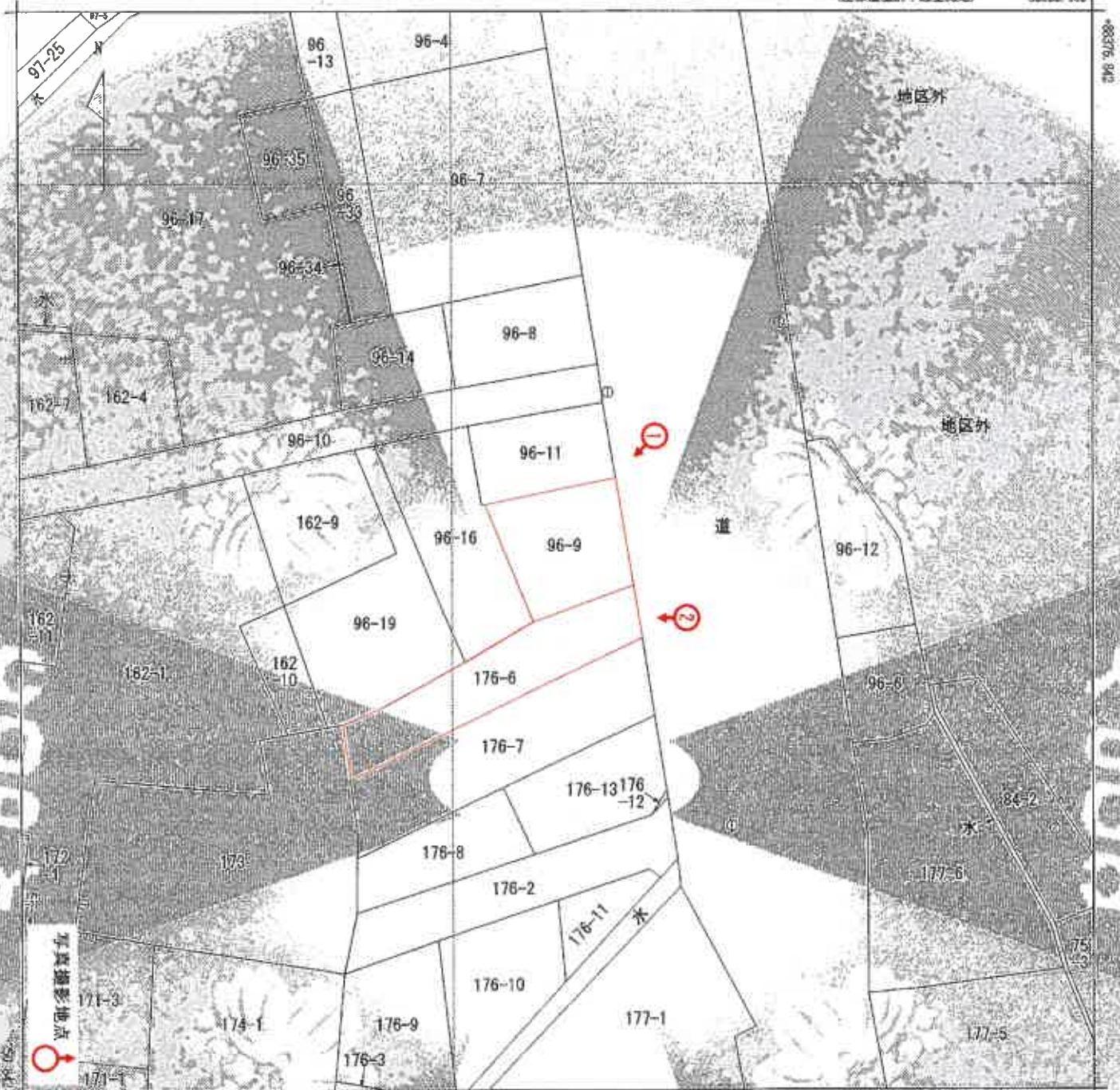
執行官の意見

- 本件については、当職及び評価人久保田聡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、所有者以外の占有については、当職の調査時点においてはその占有を認定できる事情は存在しなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
6年 9月 24日 (火) : - :	所有者住所地	現況調査期日等通知書送付
6年 9月 24日 (火) : - :	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 9月 26日 (木) 10:20 - 10:30	物件所在地	現場確認、写真撮影
6年 10月 9日 (水) 9:10 - 9:15	債務者代表者	占有関係等聴取 (電話)
6年 10月 10日 (木) 9:40 - 10:00	物件所在地	写真撮影、簡易計測、評価人同行
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



-32747.463

(座標値種別：地上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正ファイル(「bchokuryu_heiyounki2011.par」)による修正がされています。

地番区域見取
大字漢字千鳥

書式	所在	青森県青森市大字千鳥		地番	96番9	
出幅	12500	精度	±	分類	地図(法第14条第1項)	
作成年月日		補付年月日(原図)		補記項		

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。

(青森地方方法務局五所川原支局管轄)

令和6年9月24日

青森地方方法務局

登記官

A3をA4に縮小

写真番号 1



物件 2

物件 1

写真番号 2



物件 2

物件 1

令和6年（ケ）第40号
令和6年10月10日現地調査
令和6年10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

久保田 聡

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 2,709,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,180,000円
物件2(土地)	金 1,529,000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 複数の土地が一体となり構成されている土地の内訳価格としての各土地の単価は、一括価格の単価を採用する方法による。

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も、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	五所川原市大字湊字千鳥	同左
	地番	96番9	同左
	地目	宅地	同左
	地積	191.41㎡	同左
2	所在	五所川原市大字湊字千鳥	同左
	地番	176番6	同左
	地目	宅地	同左
	地積	248.00㎡	同左

第4 目的物件の位置・環境等

○ 物件1・2（一体利用地）の概況及び利用状況等

位置・交通	JR五能線「五所川原」駅の南方・道路距離約1.8km (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、五所川原市市街地南方、中規模一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域。 土地利用状況は、画地規模150～300㎡程度の敷地に一般住宅が標準的で、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 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 東側国道側道より25mまで第2種住居地域 25m背後は第1種中高層住居専用地域 2住居、1中専ともに指定60% 2住居、1中専ともに指定200% 指定なし 立地適正化計画(居住誘導区域外)
画地条件 (規模、形状等)	規模 形状 間口×奥行	439.41㎡ (公簿面積) 不整形 約19m × 約36m
接面道路の状況	東側で幅員約5mの舗装国道の側道(建築基準法第42条第1項第1号道路)とほぼ等高に接面する中間画地。	
土地の利用状況等	土地所有者が所有権に基づき、更地の状態で占有している。	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	あり なし あり
特記事項	洪水想定浸水区域(浸水深0.5m～3.0m未満) 五所川原市役所上下水道部各課に調査したところ、上下水道ともに過去に物件1土地に引き込まれていた様であるが、現在は使用していないとのことであり、物件2には引き込まれていた形跡はないとのことである。 物件1土地には以前の建造物のものと思料される基礎部分が残っている。 物件2には所有者不明の車検が切れた軽車両が放置されている。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2（土地）

目的土地の更地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	12,200	0.76	191.41	/	1,775,000
2	12,200	0.76	248.00		2,299,000

〔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等)

地価調査 五所川原（県）－4				
地価調査基準地価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
13,900 円/㎡	101.0	100	100	
×	—	×	—	≒ 12,200 円/㎡
	100.0	100	115	

項 目	物件1・2	備 考
基準とする地価公 示または県基準地	地価調査 五所川原（県）－4	
公示価格等	13,900 円/㎡	
価格（基準）時点	令和6年7月1日	
◇時点修正	101.0%	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	100%	なし（方位：北）
◇地域格差	115%	相乗積による。
街路条件	▲2%（系統・連続性等）	格差率については、1%未満 の数値を四捨五入。
交通接近条件	▲2%（中心部への接近性）	
環境条件	+20%（周辺状況等）	

イ、個別的格差率

項 目	物件1・2	備 考
街路条件	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。
交通接近条件	100%	
環境条件	100%	
行政的条件	100%	
画地条件	76% (方位+2%、奥行減▲6%、 形状▲7%、基礎有▲15%)	
個別的格差率	76%	

ウ、地積：登記数量

エ、建付減価：更地のため減価なし

2 評価額の判定

①評価額

物件 番号	基礎となる 価 格 (円) 土地は1①オ 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	1,775,000		(1-0.00)	(1-0.05)	(1-0.30)	1,180,000
2	2,299,000		(1-0.00)	(1-0.05)	(1-0.30)	1,529,000
一括価格 (合計)						2,709,000

ウ、占有減価修正： 特になし

エ、市場性修正： ▲5% (所有者不明の軽車両が放置されていること等により市場性劣り、市場滞留期間等を考慮)

オ、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 参考価格資料

地価調査価格 (五所川原 (県) - 4)

所 在 ・ 地 番 : 五所川原市大字広田字榊森51番24

価 格 : 13,900円/m²

位 置 : JR五能線「五所川原」駅の南東方約4.5km先に位置

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 198m²

供給処理施設 : 上水道

接 面 街 路 : 北側幅員約6mの舗装市道に接面

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、用途地域指定なし
(建蔽率70%、容積率200%)

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅の中に医院、小規模事業所も見られる新興住宅
地域

第7 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

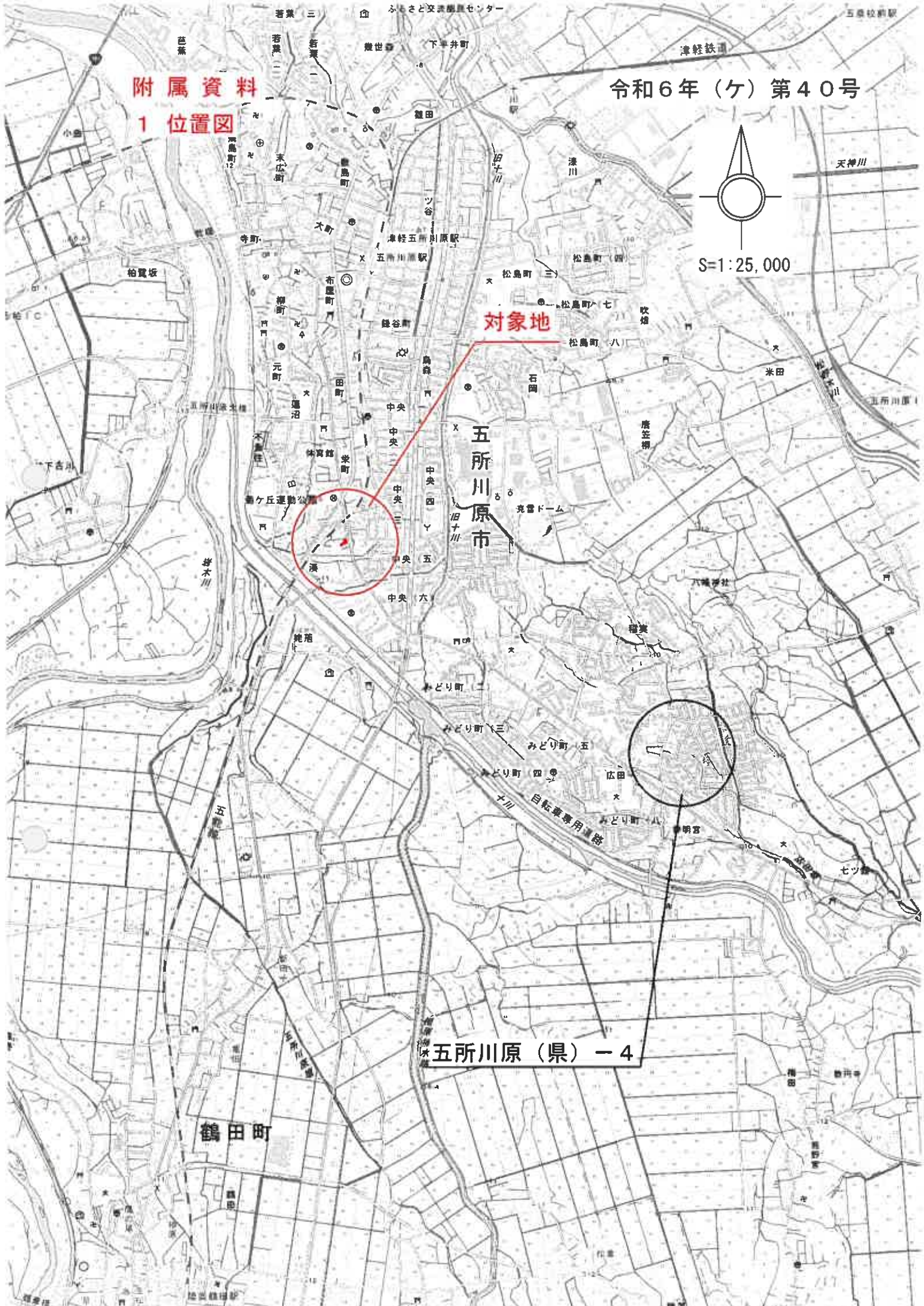
以 上

附属資料
1 位置図

令和6年(ケ)第40号



S=1:25,000



対象地

五所川原市

五所川原 (県) - 4

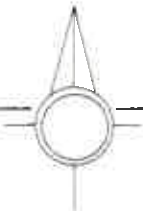
鶴田町

附属資料

令和6年(ケ)第40号

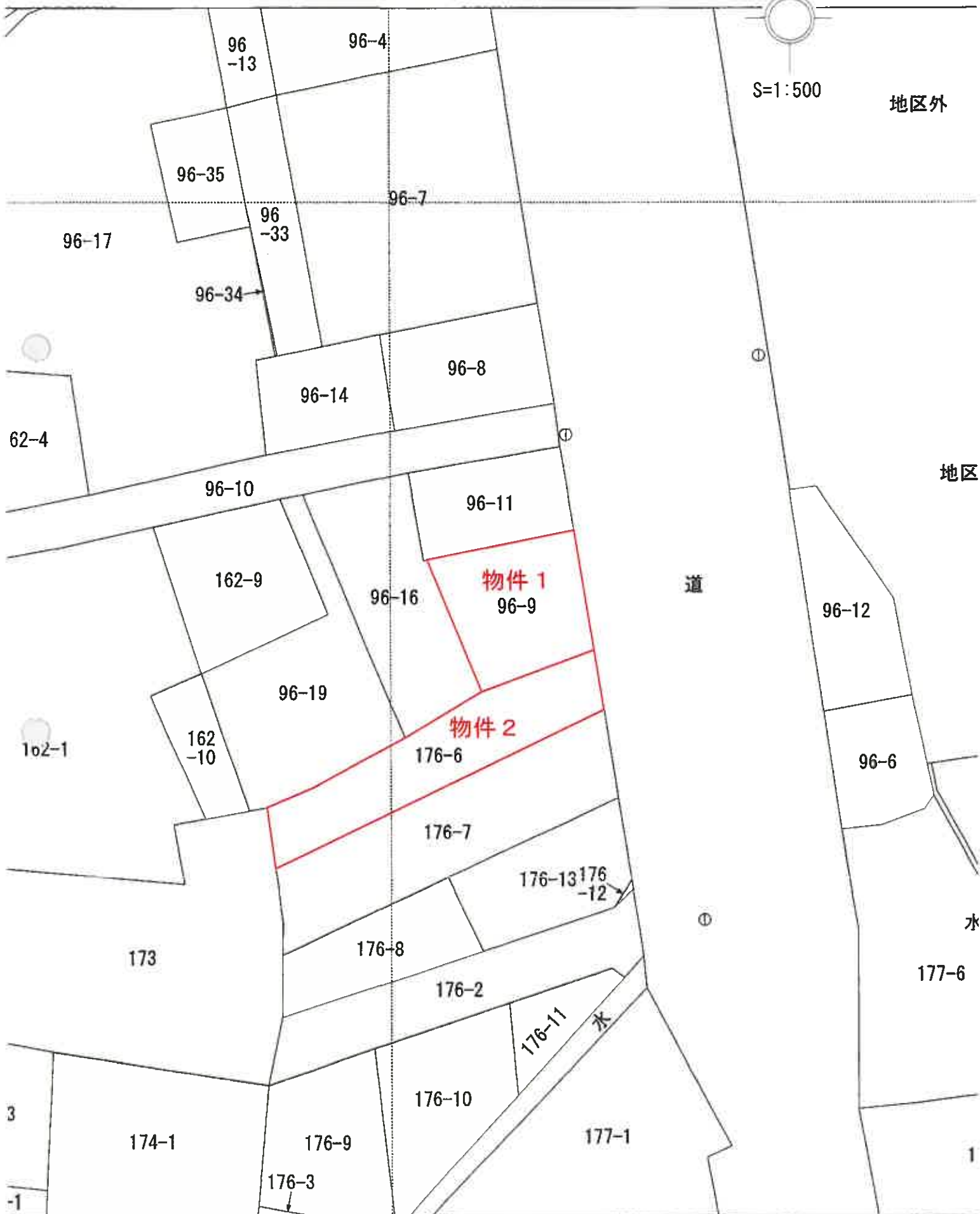
2 法第14条第1項地図写

所在 五所川原市大字湊字千鳥



S=1:500

地区外



地区

道

水

177-6

1