

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	460,000 368,000	一括	92,000	64,336	0
1	183,000				
2	277,000				
備考					



物件目録

- 1 所 在 青森県北津軽郡中泊町大字小泊字小泊
地 番 208番1
地 目 宅地
地 積 123.91平方メートル
- 2 所 在 青森県北津軽郡中泊町大字小泊字小泊208番地1
家屋 番号 208番1
種 類 保養所
構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
床 面 積 1階 103.18平方メートル
2階 97.74平方メートル
3階 97.74平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 103.18平方メートル
2階 約115.45平方メートル
3階 約114.30平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 2月28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

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 青森県北津軽郡中泊町大字小泊字小泊
地 番 208番1
地 目 宅地
地 積 123.91平方メートル
- 2 所 在 青森県北津軽郡中泊町大字小泊字小泊208番地1
家屋 番号 208番1
種 類 保養所
構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
床 面 積 1階 103.18平方メートル
2階 97.74平方メートル
3階 97.74平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 103.18平方メートル
2階 約115.45平方メートル
3階 約114.30平方メートル



令和 6 年（ケ）第 43 号

令和 6 年 11 月 5 日受理

令和 6 年 11 月 27 日提出

（評価人 駒 木 功）

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 | 青森県北津軽郡中泊町大字小泊字小泊 |
| | 地 番 | 208番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 123.91平方メートル |
| 2 | 所 在 | 青森県北津軽郡中泊町大字小泊字小泊208番地1 |
| | 家屋 番号 | 208番1 |
| | 種 類 | 保養所 |
| | 構 造 | 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 103.18平方メートル
2階 97.74平方メートル
3階 97.74平方メートル |



その他の事項

- 1 建物物件2の「種類、構造及び床面積の概略」欄について
 - 主である建物
 - 種類 :
 - 構造 :
 - 床面積 : 1階 103.18 m²
2階 約 115.45 m²
3階 約 114.30 m²
(増築部分:別紙「間取図(物件2)」のとおり、増築年:不明)

- 2 物件2の東側の天井又は内側部分に腐朽箇所が見受けられ、特に一階東側部分の劣化が著しい(写真番号6、7、9～11参照)。

- 3 物件2の2階及び3階の南西側部分が越境して増築されている可能性がある(写真番号3、12、13参照)

- 4 本件物件所在地は、中泊町大字小泊派立地区土砂災害ハザードマップによると「土砂災害警戒区域」となっており、本件物件の近くの電柱には青森県土整備部河川砂防課・西北地域県民局地域整備部による「土砂災害特別警戒区域(急傾斜地の崩壊・土石流)」の表示がされている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述

陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
<p>■ A (債務者兼所有者代表者)</p> <p>■ 同上</p>	<p>(令和6年11月21日に聴取した。)</p> <p>1 本件物件は、債務者兼所有者の保養所として所有し、2年くらいまでは弊社の保養所として使用していました。</p> <p>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。</p> <p>(令和6年11月26日に電話で聴取した。)</p> <p>3 物件2の2階及び3階の南西側部分が増築となっているようですが、弊社が本物件を買い受けた平成14年当時には、既に現状のようになっていたように記憶しています。</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

(4 枚目)

執行官の意見

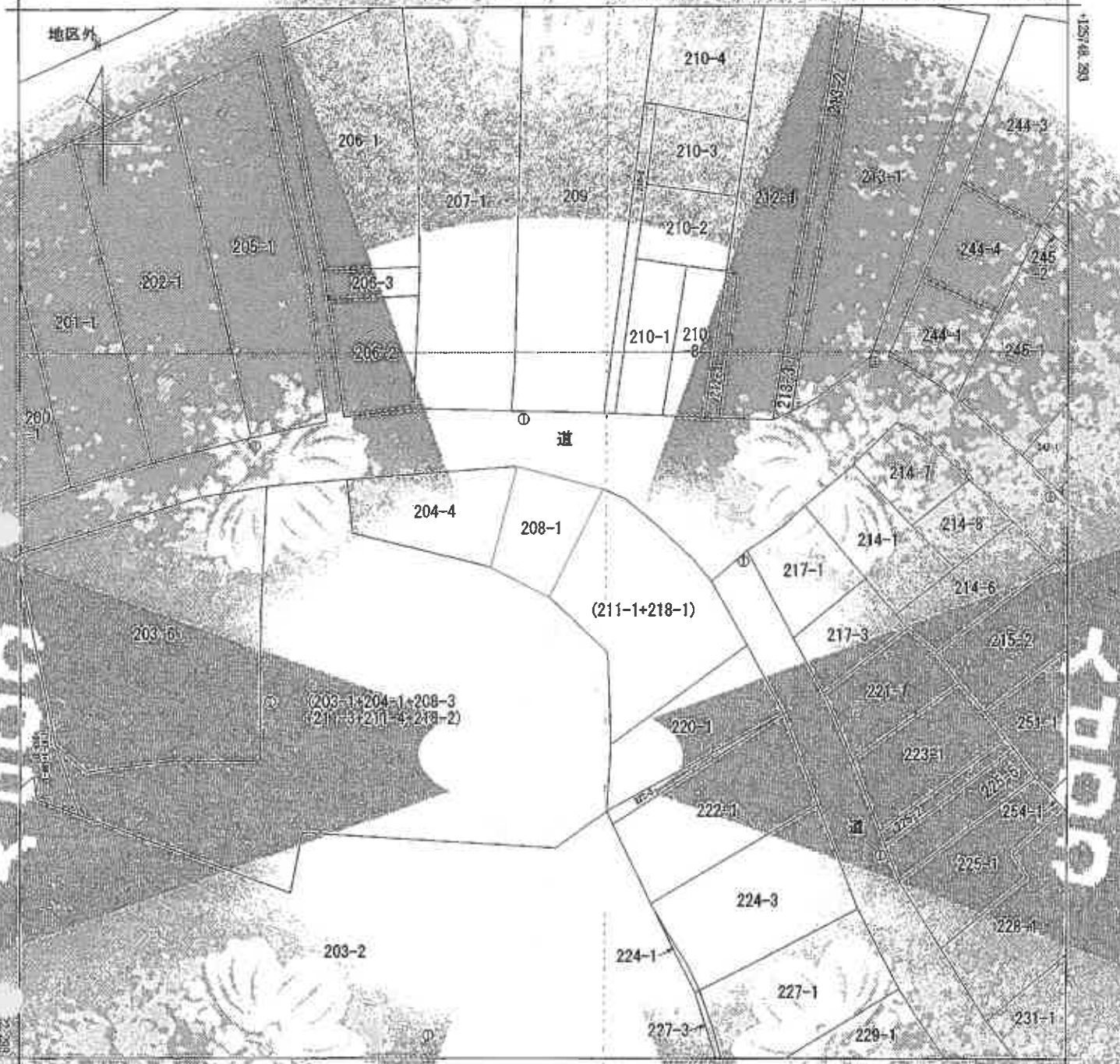
- 本件については、当職及び評価人駒木功の調査結果並びに関係人の陳述等に照らし、2～4枚目のおりであると考えます。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
6年 11月 5日 (火) : - :	債務者兼所有者住所地	現況調査期日等通知書送付
6年 11月 5日 (火) : - :	中泊町役場	民事執行法第57条第4項請求
6年 11月 5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 11月 7日 (木) 10:15 - 10:25	物件所在地	現場確認、写真撮影
6年 11月 11日 (月) : - :	債務者兼所有者代表者住 所地	現況調査期日等通知書送付
6年 11月 21日 (木) 11:15 - 13:00	物件所在地	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
6年 11月 26日 (火) 12:00 - 12:05	債務者兼所有者代表者	占有関係等聴取 (電話)
<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



44475.127

(国勢調査用：町上調査)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した標準座標変換データ(ESDK) (Esdk01k1(1)heiyouuki2011.par) による修正がされています。

地籍図式見出し
 大字小泊字小泊

地籍図式見出し	所在	北津軽郡中泊町大字小泊字小泊	地番	208番1					
縮尺	1/500	精度	甲三	座標系 国土地理院 記号	X	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日		補付年月日(原図)		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。

(青森地方法務局五所川原支局管轄)

令和6年11月5日

青森地方法務局

登記官

A3をA4に縮小

請求番号：12-1

(1/1)

公用

7枚目

(7枚目)

令和6年11月5日
青森地方建設局五所川原支庁管理課
青森地方建設局

1:1は図面記載と一致しない場合は、図面記載の寸法を優先する。

032003/2 各階平面図

2000

宗地番号 2008-1-1

建物の所在 青森県青森市小石町2008番地1
北緯東経中緯度表示

建築物平面図



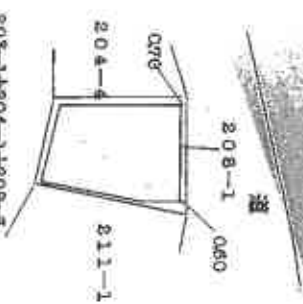
1階床面積

- ① 9.00×13.05 \checkmark 117.4500
- ② 7.20× 1.65×0.5 \checkmark 59.400
- ③ 1.80× 0.20×0.6 \checkmark 0.2160

2階、3階床面積

- ① 7.20×1.30 \checkmark 9.3600
- ② 0.90×0.80 \checkmark 0.7200
- ③ 1.80×1.40 \checkmark 2.5200
- ④ 7.20×1.60×0.5 \checkmark 58.400

977.400



A3をA4に縮小

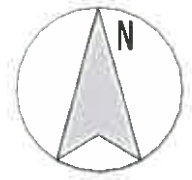
作成者	
製	
年月日	

縮尺	1/2500
----	--------

申請人	
-----	--

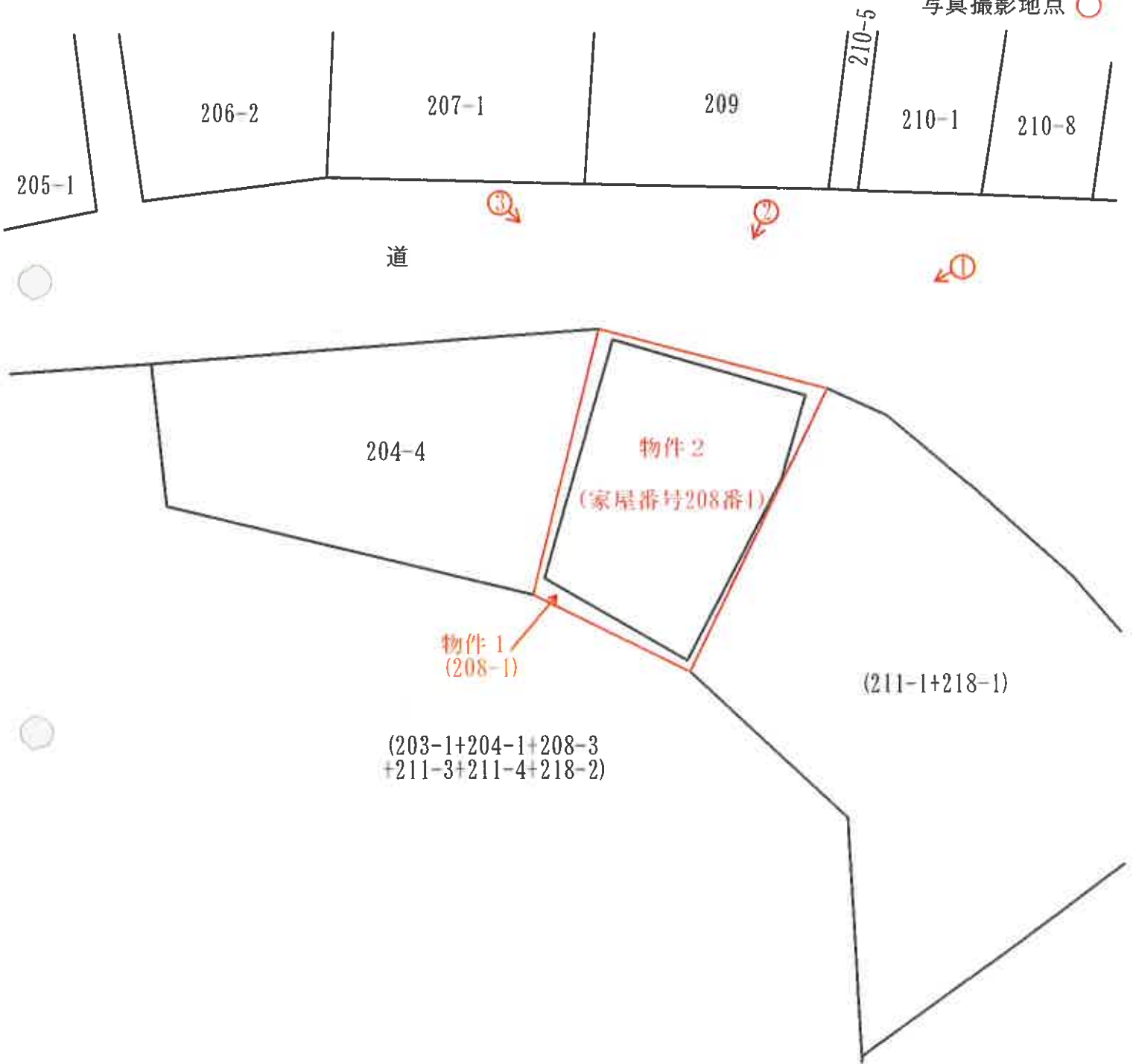
縮尺	1/3000
----	--------

土地建物位置関係図

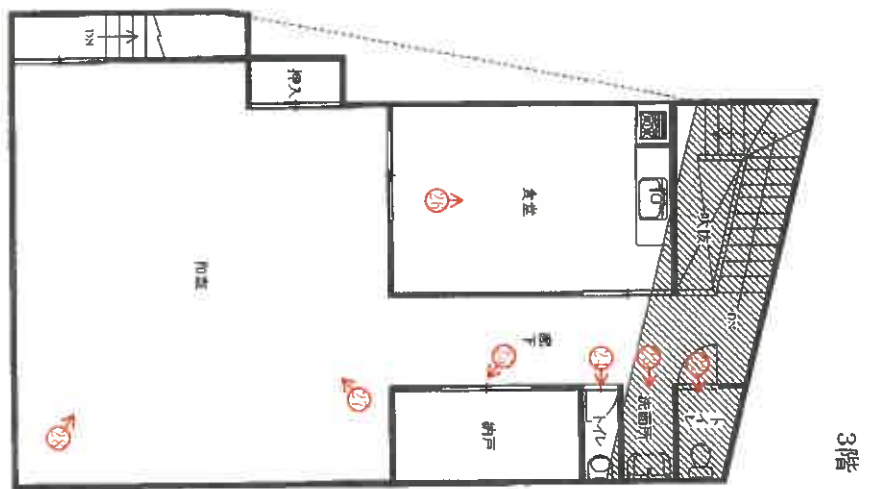
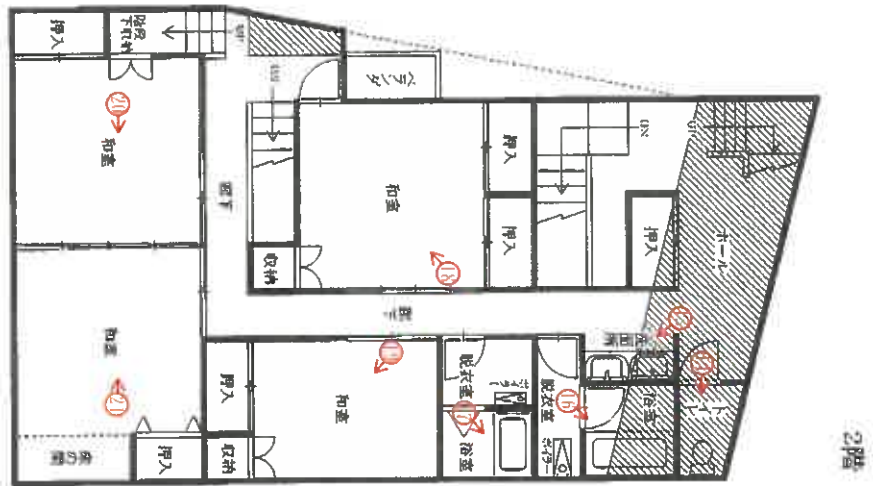
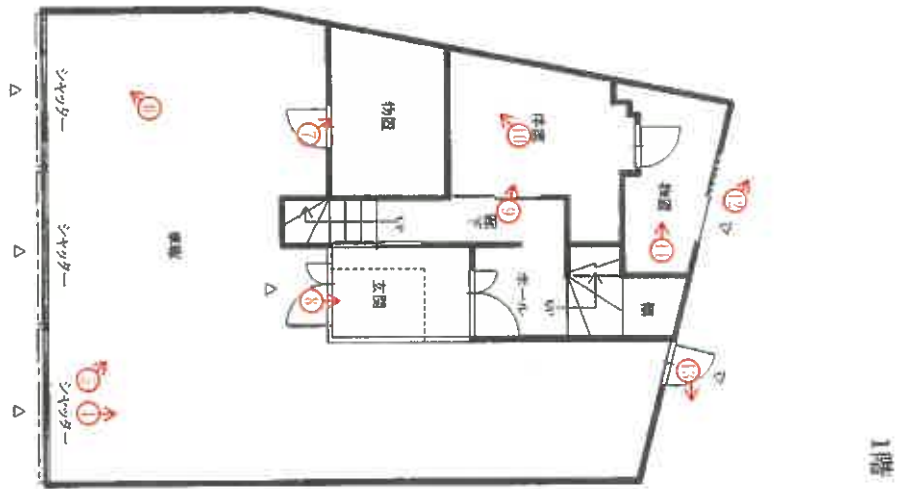


S=1:250

写真撮影地点



間取図
(物件2)



写真撮影地点

 修繕部分

A3をA4に縮小

(10枚目)

写真番号 1



物件 2

物件 1

写真番号 2



物件 2

物件 1

写真番号 3



物件 1

物件 2

隣地 (南西側擁壁)

写真番号 4



物件 2

写真番号 5



物件 2

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



隣地 (南西側擁壁)

写真番号13



隣地（南西側擁壁）

写真番号14



物件2

写真番号 15



物件 2

写真番号 16



物件 2

写真番号17



物件2

写真番号18



物件2

写真番号19



物件2

写真番号20



物件2

写真番号 2 1



物件 2

写真番号 2 2



物件 2

写真番号 2 3



物件 2

写真番号 2 4



物件 2

写真番号 25



物件 2

写真番号 26



物件 2

写真番号27



物件2

写真番号28



物件2

副本

令和 6年(ケ)第 43号

令和 6年11月21日 現地調査

令和 6年12月 6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

駒木 功 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 460,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 183,000円
物件2 (建物)	金 277,000円

- 1 一括価格は、物件1及び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 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 地目 地積	北津軽郡中泊町大字小泊字小泊 208番1 宅地 123.91㎡	同左 同左 同左 同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	北津軽郡中泊町大字小泊字小泊 208番地1 208番1 保養所 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 1階 103.18㎡ 2階 97.74㎡ 3階 97.74㎡	同左 同左 同左 同左 約115.45㎡ 約114.30㎡
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	弘南バス「浜町」停留所の東方・道路距離約280m。 中泊町役場小泊支所の東方・道路距離約440mkm。 (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中泊町の旧小泊地区中心部にあり、低層の店舗併用住宅や一般住宅が建ち並ぶ商業地域である。 幅員約7mの舗装町道が標準で、幅員・系統及び連続性等の道路状態は普通。 土地の利用状況は200㎡程度の敷地上に低層住宅が標準的。 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の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 ----- ----- ----- なし なし
画地条件	間口約10.5m、奥行約13.5m、地積123.91㎡の長方形状の中間画地。 地勢は平坦地。 前面道路との高低差はないが南西側隣地が約5～6m高く急傾斜地となっている。	
接面道路の状況	北側約7～8m、舗装町道	
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。	
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	なし
	下水道	なし
特記事項	物件Iは全体が急傾斜地による土砂災害警戒区域に指定されている。なお、周辺の過半の地域も同様である。	

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60年12月10日新築 経過年数: 39年 経済的残存耐用年数: 0年
仕 様	構 造: 木・鉄骨造 屋 根: 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁: サイディング、モルタル吹き付け 内 壁: 合板、クロス貼り、繊維壁 外 天 井: 化粧ボード、クロス貼り、目透かし天井 外 床 : コンクリート叩き、フローリング、クッションフロア、畳 外 設 備: 電気・給排水・給湯・浴室・トイレ(浄化槽)・エアコン 外 但し、設備の動作確認は行っていないので、正常に稼働するかどうかは不明。 その他: なし
床面積(現況)	第3 目的物件欄記載のとおり
現況用途等	現況用途: 保養所 間取り: 附属資料5「建物間取図」参照
品 等	中位
保守管理の状態	劣る 経年相応の劣化が生じている外、ここ数年は全く使用しておらず手入れもなされていない。
建物の利用状況	建物所有者が、保養所(空き家)として占有している。
特記事項	1. 建物の2階、3階部分が増築されている(附属資料5「建物間取図」参照、増築年不明)。また、増築部分の一部が越境している可能性がある。 2. 外壁のモルタルが一部ひび割れて崩れている。 3. 1階車庫の天井が一部崩れているほか、1階の各室は天井、内壁、床とも朽廃しておりそのままでは使用に耐えない状態である。 4. 2階廊下の壁が落ちている。 5. 各階とも雨漏りの形跡は見られない。

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/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	8,100	1.00	123.91	(1-0.50)	502,000

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 中泊(県)5-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

8,200 円/m² × 98.5/100 × 100/100 × 100/100 ≒ 8,100 円/m²

◇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 なし

◇地域格差 : なし

イ 個別格差 : なし

ウ 地積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 経済的残存耐用年数を経過した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	117,000	332.93	0.01	390,000

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	39	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
			0.35	法定地上権	176,000
1	502,000	1.00	0.35	法定地上権	176,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1土地の全範囲とした。

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35%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	502,000	-176,000		(1-0.20)	(1-0.30)	183,000
2	390,000	+176,000	(1-0.00)	(1-0.30)	(1-0.30)	277,000
一括価格(合計)						460,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：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土地、建物ともマイナス20%と査定、また建物は上空で越境の可能性が高いことからマイナス10%を加算した。

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 {中泊(県)5-2}

所 在：中泊町大字小泊字小泊220番1外

価 格：8,200円/m²

位 置：津軽鉄道線「津軽中里」駅から道路距離約28.0kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月

地 積：197m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北東側5m舗装町道

用途指定等：都市計画区域外

地 域 の 概 要：低層の店舗併用住宅が見られる商業地域

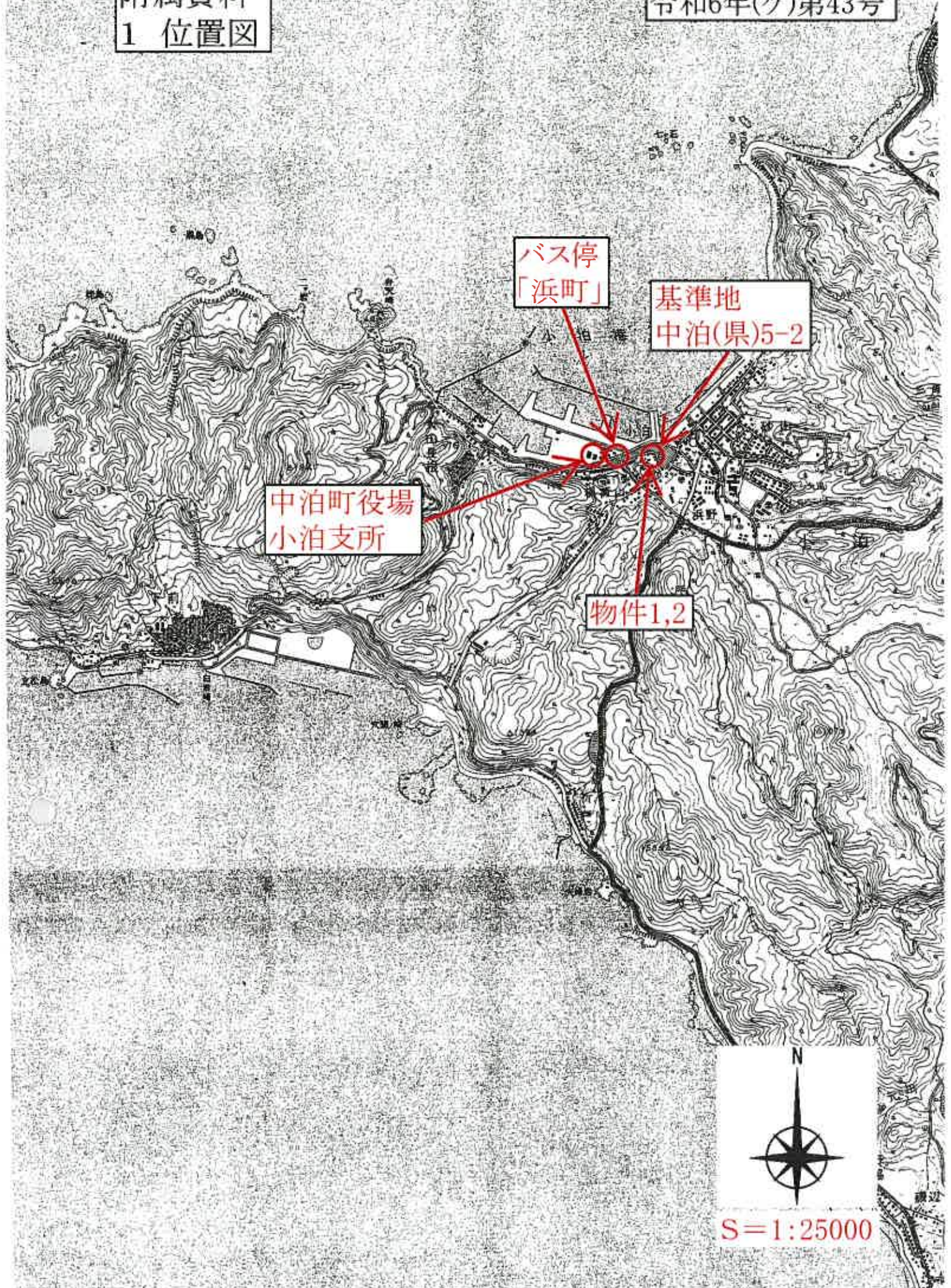
第7 附属資料

- | | |
|------------------------------|-------|
| 1 位置図(出所：国土地理院「25000分の1地形図」) | ・・・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 建物配置図 | ・・・1葉 |
| 5 建物間取図 | ・・・1葉 |

以 上

附属資料
1 位置図

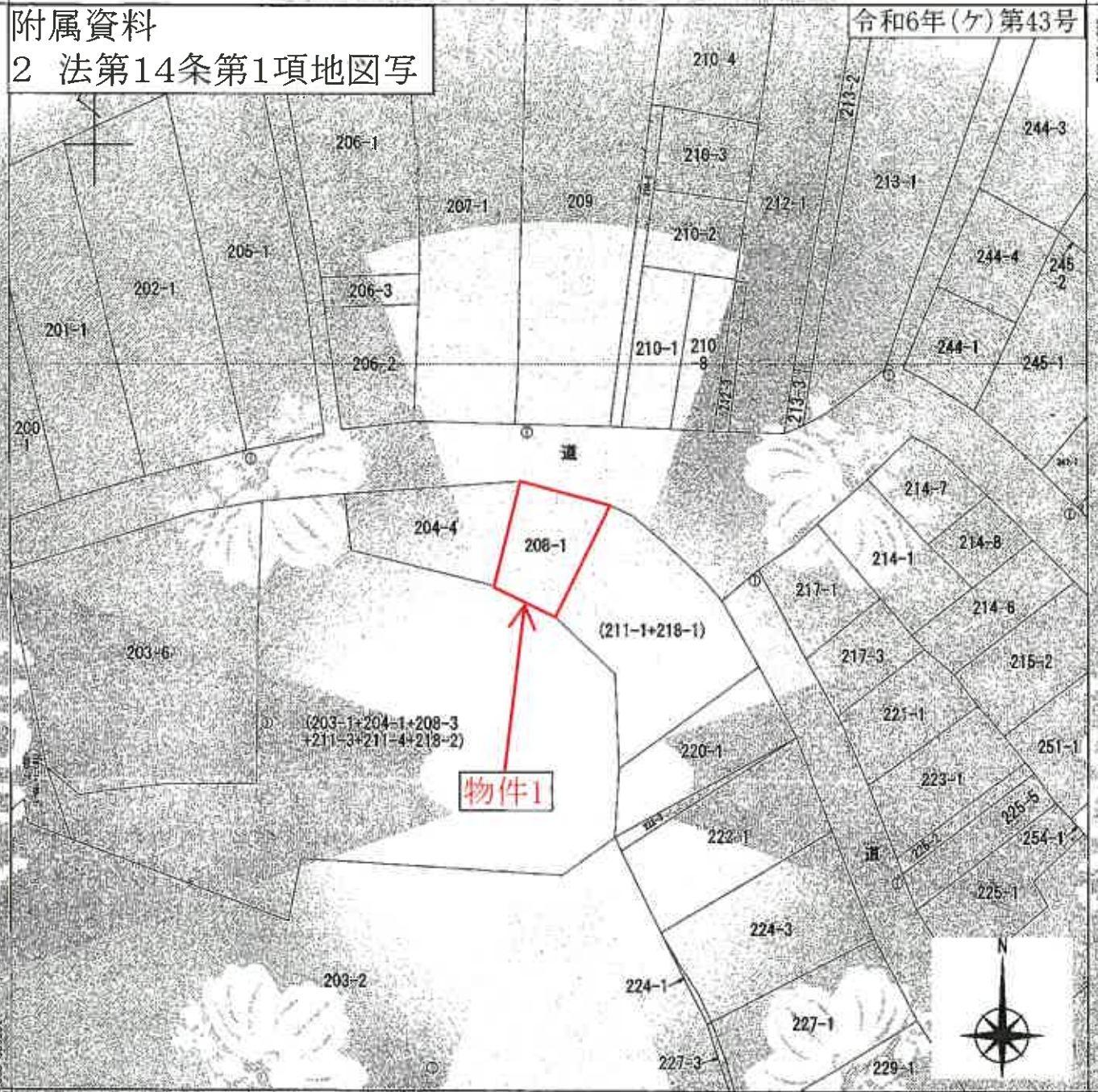
令和6年(ケ)第43号



附属資料 2 法第14条第1項地図写

令和6年(ケ)第43号

44350.177



44475.177 (座標補正済：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(youkokusaiteiyowok(2011.par)による修正がされています。

地籍図
大字小泊字小泊

請求部	所在	北津軽郡中泊町太子小泊字小泊			地番	208番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系 書写又は 付記号	X	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。

(青森地方法務局五所川原支局管轄)

令和6年9月18日

仙台法務局

請求番号：14-1

(1/1)

登記官



この図面は A3 を A4
に縮小しています。

登記年月日：昭和60年12月30日

令和6年(ケ)第43号

附属資料 3 建物図面・各階平面図写

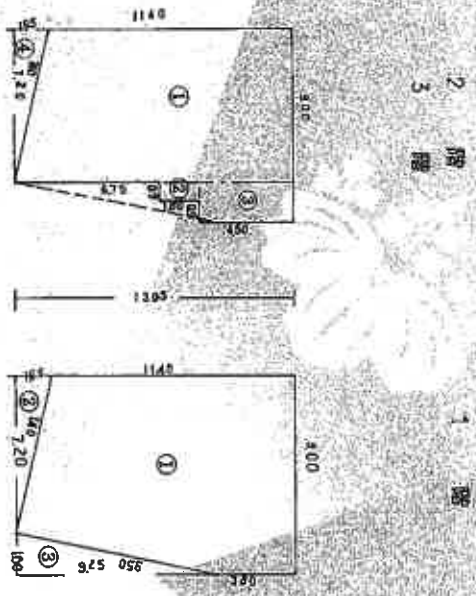
0320376

各階平面図

建物平面図

家屋番号 208-1-1

建物の所在 北相模郡中治町大字小治 208-208番地1



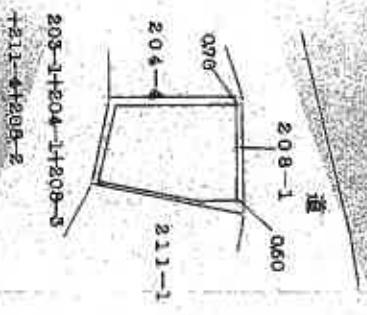
1階床面積

- ① 9.00×13.05 4117.4500 ✓
- ② 7.20× 1.65×0.5 594.00 ✓
- ③ 1.80× 9.25×0.5 832.50 ✓

2階床面積

- ① 7.20×13.05 939.3600 ✓
- ② 0.90×1.60 144.00 ✓
- ③ 1.80×4.50 810.00 ✓
- ④ 7.20×1.65×0.5 594.00 ✓

1031.850 ✓



作製者
年月日

縮尺 1/2500

申請人

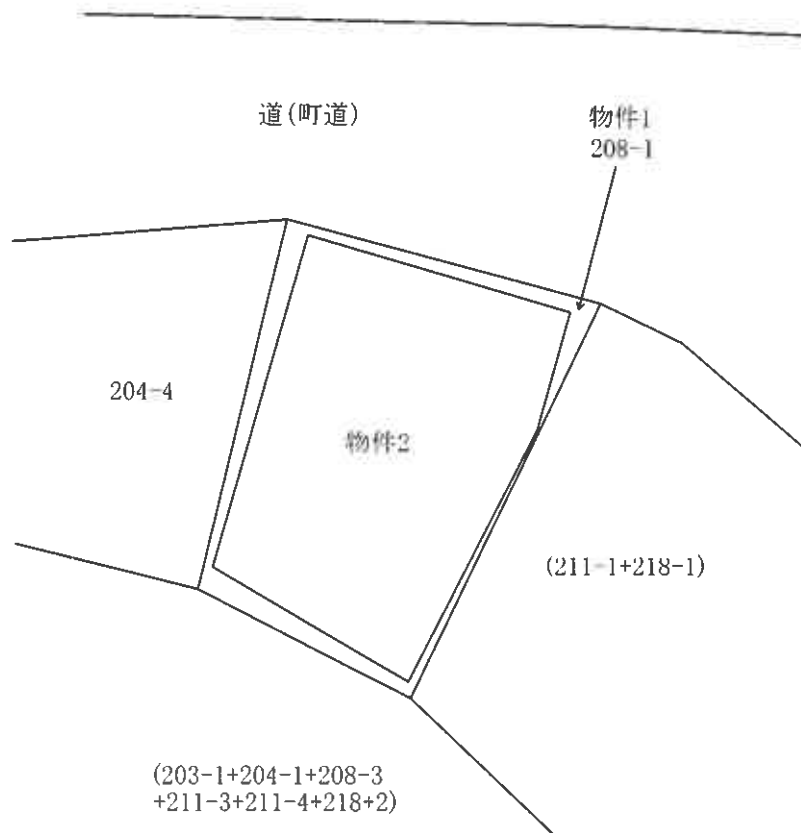
縮尺 1/5000

A3 50.0 × 35.0

この図面はA3をA4に縮小しています。

（前掲地方技術局五所川原支所管轄）
昭和6年9月18日 仙台法務局

登記官



S=1:250



この図面はA3をA4
に縮小しています。

S=1:100