

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 24 日

青森地方裁判所第2民事部

裁判所書記官 内空閑 英 敏

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 5 月 13 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 5 月 20 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 22 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 6 月 11 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 5 月 23 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 5 月 26 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 4 月 24 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	1, 809, 000 1, 447, 200	一括	361, 800	38, 195	0
1	237, 000				
2	1, 572, 000				
				</	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 青森県東津軽郡平内町大字松野木字家岸 |
| | 地 番 | 46番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 539.28平方メートル |
| 2 | 所 在 | 青森県東津軽郡平内町大字松野木字家岸46番地1 |
| | 家屋 番号 | 46番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 95.04平方メートル
2階 66.90平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6 年 12 月 25 日

青森地方裁判所第2民事部

裁判所書記官 内空閑 英 敏

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】

本件建物所有者A（土地共有者）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 青森県東津軽郡平内町大字松野木字家岸

地 番 46番1

地 目 宅地

地 積 539.28平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

共有者 D 持分4分の1

2 所 在 青森県東津軽郡平内町大字松野木字家岸46番地1

家屋 番号 46番1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 95.04平方メートル

2階 66.90平方メートル

所有者 A



令和 6 年（ケ）第 4 2 号
令和 6 年 1 0 月 2 4 日 受理
令和 6 年 1 1 月 22 日 提出
（評価人 佐 藤 大）

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 青森県東津軽郡平内町大字松野木字家岸
 地 番 46 番 1
 地 目 宅地
 地 積 539.28 平方メートル
 共有者 B 持分 4 分の 1
 共有者 C 持分 4 分の 1
 共有者 D 持分 4 分の 1
 共有者 A 持分 4 分の 1

- 2 所 在 青森県東津軽郡平内町大字松野木字家岸 46 番地 1
 家屋 番号 46 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 95.04 平方メートル
 2 階 66.90 平方メートル
 所有者 A

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	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 (A) ☐ その他の者 上記の者が共有持分権に基づき本土地上に下記建物を所有し、占有している。 ☐ 「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)	☒ ない ☐ 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	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる (☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類 : ☐ 構造 : ☐ 床面積 :		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類 構造 床面積		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ 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。 ☐ 「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)	☒ ない ☐ 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	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部・令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物位置関係図	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 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2の1階居間と6畳間及び8畳間との間の引き違い戸並びに6畳間と8畳間との間の引き違い戸が渋く、開け閉めがしづらい。
- 2 物件2の西側に工作物があり、その北東側に井戸がある（写真番号3参照）。
- 3 当職より、物件1共有者らに対し、10月28日付けで「現況調査期日等通知書」を送付したものの、共有者C及びDからの回答等は得られなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	(令和6年11月13日に聴取した。) 1 本件物件は、私の居宅等として使用しています。 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。 3 物件1の共有者は、私の姉と兄です。私と姉らとの間に賃貸借関係はありません。 4 物件2の西側の工作物は、私の物置として使用しているものです。基礎はなく土間となっています。 5 物件2の居間と1階6畳間及び8畳間との間の引き違い戸並びに6畳間と8畳間との間の引き違い戸が、渋く開け閉めがしづらくなっていますが、積雪等による重さが原因かと思われます。
■ B (物件1共有者)	物件1については、本日Aが御職に述べたとおりです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

執 行 官 の 意 見

- 本件については、当職及び評価人佐藤大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する。

なお、南西側の工作物については、土地との定着状況、その構造及び利用状況等に照らし、物件2の附合物と認定し、本件競売の目的物とするのを相当と考える。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過

調査の日時	調査の場所	調査の方法等
6 年 10 月 24 日 (木) : - :	東津軽郡平内町役場	民事執行法第 5 7 条第 4 項請求
6 年 10 月 28 日 (月) : - :	所有者ら住所地	現況調査期日等通知書送付
6 年 10 月 31 日 (木) 13 : 30 - 13 : 40	物件所在地	現場確認、写真撮影
6 年 11 月 13 日 (水) 10 : 20 - 11 : 40	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)

□ 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。

□ 令和 年 月 日

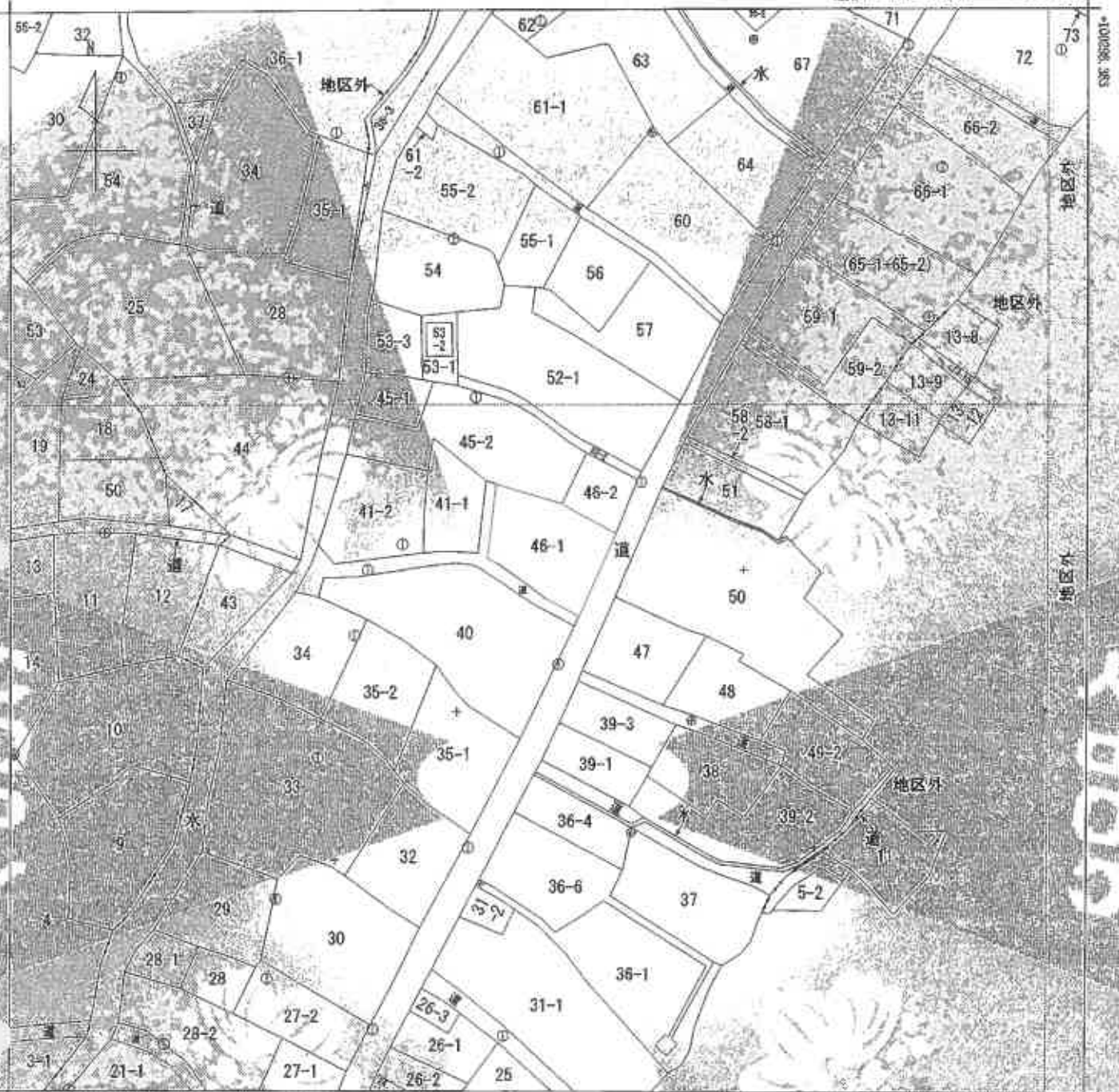
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



412661.567

(座標値単位：地上測定)

(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 (tochokatei-heiyououki2011.par) による修正がされています。



- A 大学松野木
- B 大学松野木
- C 大学松野木
- D 大学松野木

請求 部	所在地	東津軽郡平内町大字松野木字家岸				地番	46番1			
出 方 格	1/2000	標 度 区 分	乙一	座標 系 号 文 字 記 号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地図図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 記 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。

令和6年10月25日
青森地方事務局

登記官

A3をA4に縮小

請求番号：17-1

(1/1)

公用

(7枚目)

登記年月日：平成11年12月5日

令和8年10月20日 登記地丈取調査
これは図面に記載されている内容を正確かつ大體面とする。

登記書

059796

各階平面図

建築物平面図

家屋番号	48-1
建築物の所在	東京都府中市大字松林本町第48-1番地1

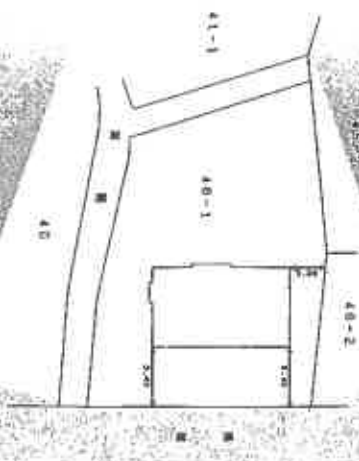


床面積				
用途	延床面積	床面積	床面積	
1	3,530	X	7,280	= 40,404,000
2	3,640	X	7,580	= 27,581,200
3	3,640	X	7,280	= 26,489,200
4	0,300	X	1,820	= 0,546,000
合計				= 95,040,400
床面積				= 95,040 m ²

2階



床面積					
用途	延床面積	床面積	床面積		
1	9,180	X	7,280	=	66,903,200
2				=	66,903,200
3				=	66,903,200
4				=	66,903,200
合計				=	266,612,800
床面積				=	266,613 m ²



1階平面図

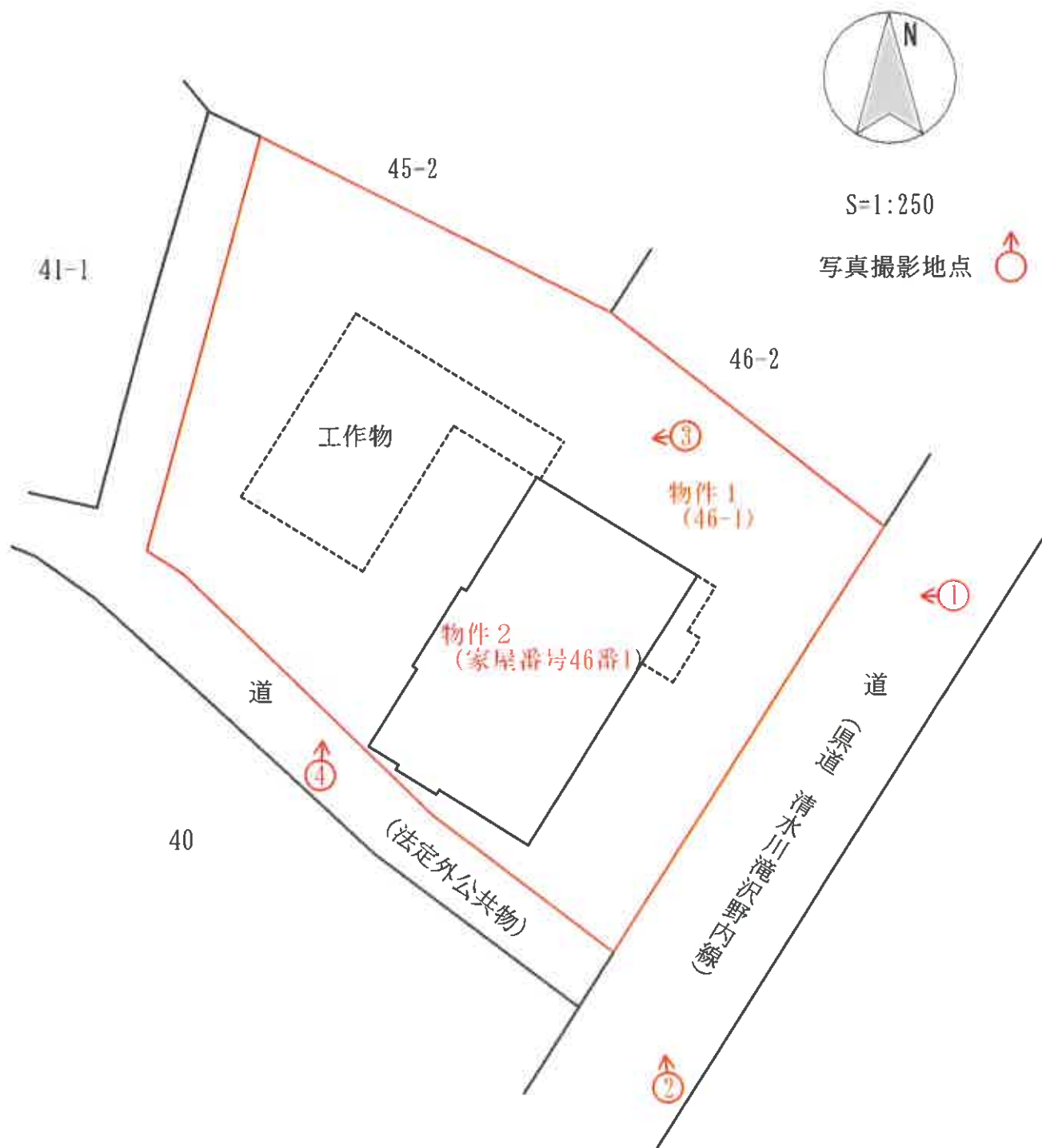
2階平面図

申請人

縮尺 1/500

A3をA4に縮小

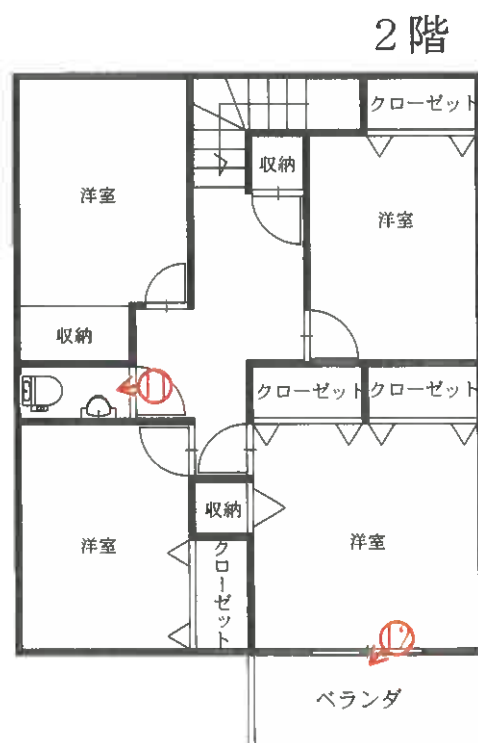
土地建物位置関係図



間 取 図 (物件 2)



写真撮影地点 



写真番号 1



物件 1

物件 2

写真番号 2



物件 2

物件 1

写真番号 3



物件 2
物件 1
工作物 (物置)
井戸

写真番号 4



物件 1
工作物 (物置)
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 1 0



物件 2

写真番号 1 1



物件 2

写真番号 1 2



物件 2

副本

令和6年（ケ）第 42号
令和6年11月13日 現地調査
令和6年12月 1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

佐藤 大

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 015, 000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 395, 000円
物件2(建物)	金 2, 620, 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の内訳価格は物件2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 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 番 地 目 地 積	東津輕郡平内町大字松野木 字家岸 46番1 宅地 539.28㎡	同左 同左 同左 同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	東津輕郡平内町大字松野木 字家岸46番地1 46番1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 95.04㎡ 2階 66.90㎡ 計 161.94㎡	同左 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	青い森鉄道「清水川」駅の南西方・道路距離約4.1km (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、県道沿いに農家住宅、一般住宅が建ち並ぶ農家住宅地域である。	
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	都市計画区域外 - - - なし なし
画 地 条 件	間口約21m・奥行約30m・地積539.28㎡のやや不整形の角地である。 道路との高低差:ほぼ等高	
接面道路の状況	南東側約5.5m、県道(清水川滝沢野内線)、舗装あり 南西側約2.4～2.7m、道路(法定外公共物、町が管理)、舗装あり 西側約2m、道路(法定外公共物、町が管理)、舗装あり 建築基準法上の扱い:都市計画区域外であるため第42条の規定は適用されない。	
土地の 利用状況等	土地共有者が、共有持分権に基づき物件2を所有し、占有している。	
供 給 処 理 施 設	上水道 あ り (但し、敷地内に引き込まれているが接続していない) ガス配管 な し 下水道 あ り (敷地内に引き込みがあり接続している)	

特 記 事 項	1. 北西部に工作物(附合物)が設置されている。 2. Aへの聴取によると、生活水はすべて井戸水を使用しているとのことである。井戸は工作物(附合物)の北東側にある。
---------	--

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) 平成11年12月3日新築 経過年数 24年 経済的残存耐用年数 6年
仕 様	構 造: 木造 屋 根: 亜鉛メッキ鋼板 外 壁: 窯業サイディング外 内 壁: 板張り、クロス外 天 井: クロス外 床 : フローリング、畳外 設 備: 電気、給排水、浴室、衛生(水洗)外 (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4建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	外壁の状態を見ると、一部にクラックを補修した箇所が見受けられる。玄関に至るコンクリート製の階段にクラックが見受けられる。内壁の状態については、Aへの聴取によると建築後クロスの張り替え等はされておらず、室内の内壁に汚れが散見される。また、1階の居間と6畳間及び8畳間との間の引き違い戸並びに6畳間と8畳間との間の引き違い戸が渋く、開閉がしづらい。 以上を踏まえ、保守管理の状態はやや劣ると判断した。

建物の利用状況	建物所有者が居宅として使用している。
特記事項	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。

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	3, 200	0. 91	539. 28	(1－0. 5)	785, 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 平内(県)－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

$$5, 800\text{円}/\text{㎡} \times \frac{99. 3}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{181} \approx 3, 200\text{円}/\text{㎡}$$

- ◇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: 概ね標準画地である。
- ◇地域格差: 街路条件+6(幅員、系統連続性)
交通接近条件+18(商業施設への接近性、町中心部への接近性)
環境条件+45(住環境)
各条件の相乗積(細項目は総和)

イ 個別格差: 画地条件－9%(規模、形状、角地)
以上、相乗積による

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、査定した。

② 建物価格(物件2)

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。

なお、物件2の北西部に設置されている工作物(附合物)については、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	212, 000	161. 94	0. 134	4, 600, 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	24	6	0. 4	0. 03	0. 134

※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	785,000	1.00	0.1	敷地占有利益	79,000

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： 土地利用権を敷地占有利益と判定し、敷地占有利益割合を本件建付地価格の10%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 オ	競売市場 修正 カ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ ×オ×カ
1	785,000	-79,000		(1-0.2)	(1-0.3)	395,000
2	4,600,000	+79,000		(1-0.2)	(1-0.3)	2,620,000
	一括価格（合計）					3,015,000

ウ 占有減価修正： 減価なし

エ 市場性修正： -20% (用途指定のない農家住宅地域で地縁性が強く、市場への参入者が限られることによる市場性の低下を考慮)

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。

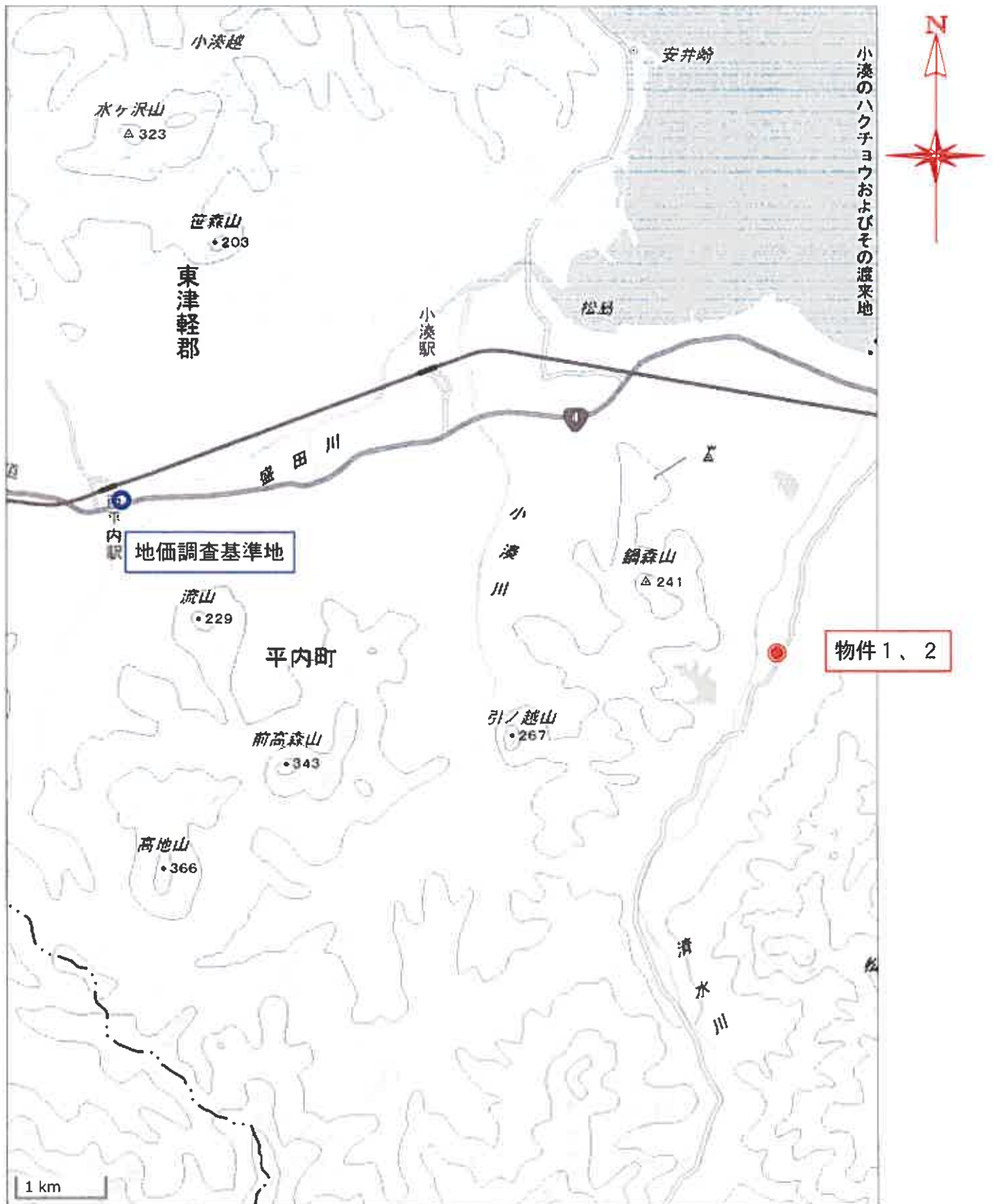
第6 参考価格資料

地価調査価格 平内(県)ー2
 所 在 : 東津軽郡平内町大字山口字山口52番2
 価 格 : 5,800円/㎡
 位 置 : 青い森鉄道「西平内」駅から道路距離で南東方約650mに位置する。
 価 格 時 点 : 令和6年7月1日
 地 積 : 349㎡
 供給処理施設 : 上水道、公共下水道
 接 面 街 路 : 南側12m国道に接面
 用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、用途指定なし
 (指定建ぺい率70%、指定容積率200%)
 地 域 の 概 要 : 中規模農家住宅の多い古くからの住宅地域

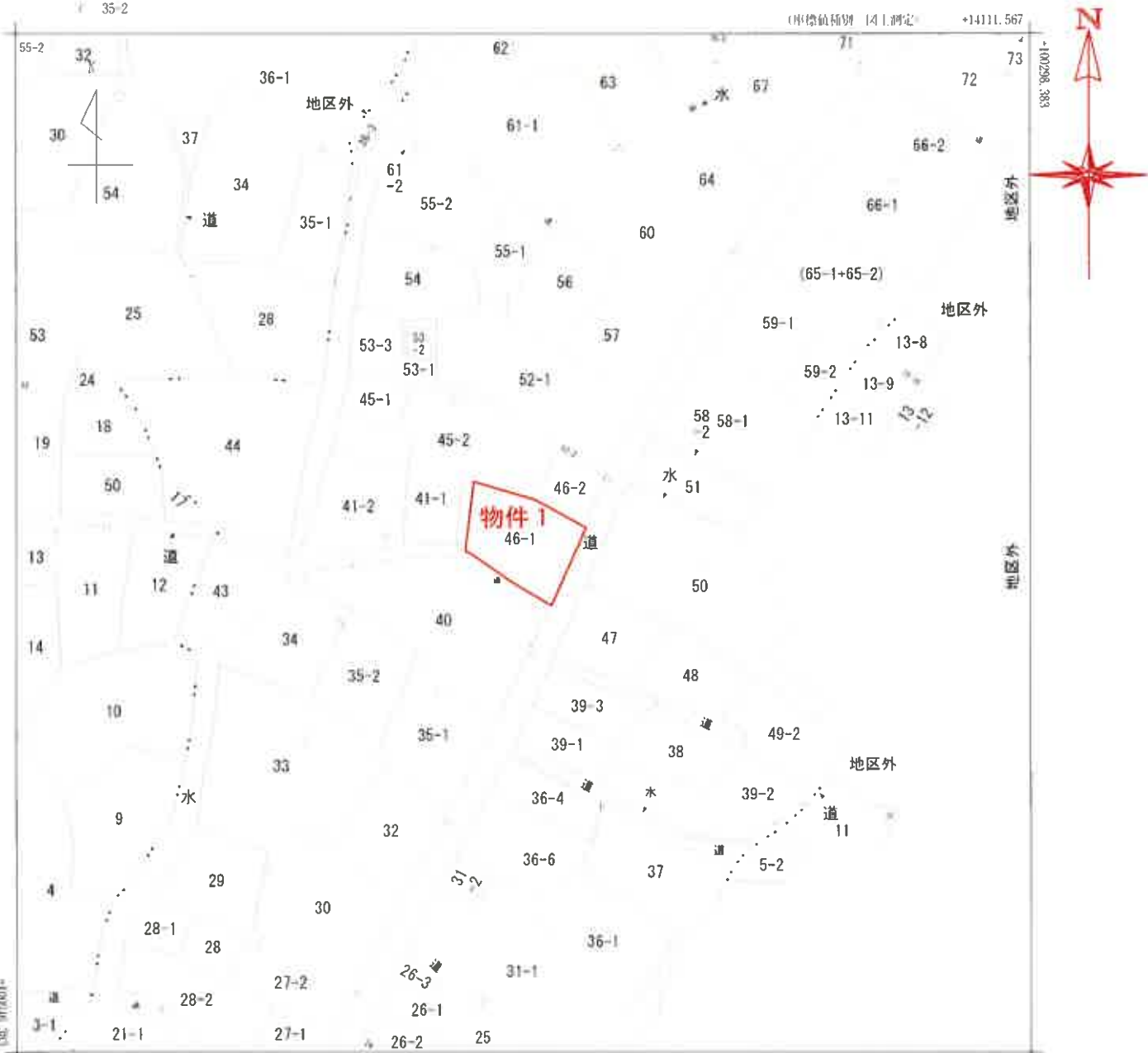
第7 附属資料の表示

- | | | |
|---|--------------------|-----------|
| 1 | 位置図(国土地理院「地理院地図」) | ・ ・ ・ 1 葉 |
| 2 | 地図(不動産登記法第14条第1項)写 | ・ ・ ・ 1 葉 |
| 3 | 建物図面及び各階平面図写 | ・ ・ ・ 1 葉 |
| 4 | 建物間取図 | ・ ・ ・ 1 葉 |
| 5 | 建物配置図 | ・ ・ ・ 1 葉 |

以 上



表示年月日：2024/11/28



(注) 1. 交通省「地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaihciyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	D	大字松野木
	A	大字松野木
	B	大字松野木
	C	大字松野木
	D	大字松野木

請求部	所在	東津軽郡平内町大字松野木字家岸				地番	46番1			
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙	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					備付年月日(原図)			補記事項		

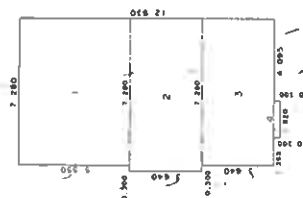
各階平面図 建物図面 各階平面図

家屋番号 45-1

建物の所在 東洋経済部平内町大字松野木字家岸4番地

059796

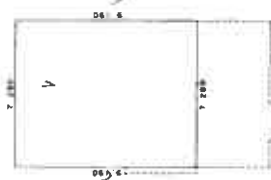
1 階



求積表

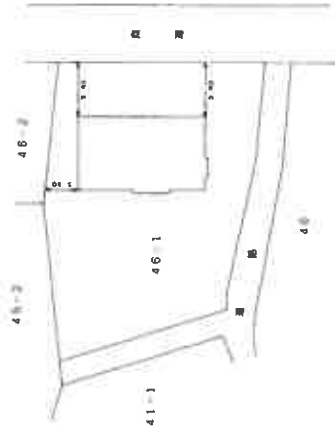
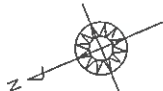
1	5.350	X	7.280	=	40.404000
2	3.640	X	7.580	=	27.591200
3	3.640	X	7.280	=	26.499200
4	0.300	X	1.820	=	0.546000
合計					95.040400
床面積					95.04 m ²

2 階



求積表

9.140	X	7.280	=	66.903200
床面積				66.903200
				66.90 m ²



日 期 表 12

尺 法 縮 小

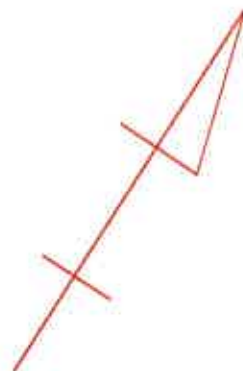
作 製 者

縮尺 1/250

申 請 人

縮尺 1/500





縮尺 1/250

