

期間入札の公告

令和 7年 7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 8月12日 午前 8時30分から 令和 7年 8月19日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時	令和 7年 8月21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 9月10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 8月22日 午前 8時30分から 令和 7年 8月25日 午後 5時00分まで	
買受申出の保証の 提供方法	<p>下記のいずれかによる。</p> <p>(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。)</p> <p>(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</p>	
買受申出の資格の 制限(民事執行規則 33条)	<p>☆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。</p>	
<p>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 7月24日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。</p>		

物件番号	売却基準価額 (円)		一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和6年度	
	買受可能価額 (円)				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1,2	8,546,000 6,836,800		一括	1,709,200	72,007	0
1	1,588,000					
2	6,958,000					
備考						

物 件 目 録

- 1 所 在 青森県五所川原市大字広田字榊森
地 番 40番14
地 目 宅地
地 積 198.80平方メートル
- 2 所 在 青森県五所川原市大字広田字榊森40番地14
家屋 番号 40番14
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 52.43平方メートル
2階 52.99平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 7月 1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 | 青森県五所川原市大字広田字榊森 |
| | 地 番 | 40番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 198.80平方メートル |
| 2 | 所 在 | 青森県五所川原市大字広田字榊森40番地14 |
| | 家屋 番号 | 40番14 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.43平方メートル
2階 52.99平方メートル |

令和 7 年（ケ）第 16 号
令和 7 年 5 月 8 日 受理
令和 7 年 6 月 3 日 提出
（評価人 最上 伸子）

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広田字榊森 |
| | 地 番 | 40番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 198.80平方メートル |
| 2 | 所 在 | 青森県五所川原市大字広田字榊森40番地14 |
| | 家屋 番号 | 40番14 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.43平方メートル
2階 52.99平方メートル |

その他の事項

- 1 債務者は、本件物件においてペットとして犬一匹を飼育している。
- 2 本件物件の南東側にカーポート及び簡易物置がある（写真番号2、3参照）。
- 3 本件物件に接面している五所川原市大字広田字榊森40番1は、五所川原市所有の公衆用道路となっている。

(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
■ B (債務者兼所有者の妻)	<p>(令和7年5月29日に聴取した。)</p> <ol style="list-style-type: none">1 本件債務者兼所有者のAは、私の夫です。2 本日の調査には私が立ち会います。3 本件物件は、私たちの居宅等として使用しています。4 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。5 カーポートは、本件物件購入時には既にありました。6 簡易物置は、本件物件購入後間もなく私たちが購入して設置したものです。7 物件2の室内において、ペットとして犬一匹を飼育しています。8 給湯器が一度壊れてしまい、買い替えています。現在のところ本件物件に雨漏りなどの不具合はありません。

(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、当職及び評価人最上伸子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する。

なお、カーポート及び簡易物置については、土地との定着状況、構造及び利用状況等に照らし、それぞれ附合物及び従物と判断し、本競売の目的物と認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
7年 5月 9日 (金) : - :	債務者兼所有者住所地	現況調査期日等通知書送付
7年 5月 9日 (金) : - :	五所川原市役所	民事執行法第57条第4項請求
7年 5月 9日 (金) : - :	青森地方法務局	土地建物登記事項証明書等請求、同受領
7年 5月 15日 (木) 10:45 - 11:00	物件所在地	現地確認、写真撮影、簡易計測、通知書差置き
7年 5月 29日 (木) 9:50 - 10:40	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 () : - :		
(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

(枚目)

54-110
 54-137
 54-138
 54-149
 54-145
 54-154
 54-155
 水
 190-2
 137-3
 137-3
 143-3
 151-3
 151-3
 151-3
 155-4
 155-4
 30-19
 54-13
 54-52
 54-50
 160-4
 180-6
 183-2
 188
 189-1
 189-5
 189-6
 189-7
 189-7
 36-35
 37-10
 37-19
 37-23
 38-27
 50-5
 50-7
 134
 47-56
 51-29
 54-122
 54-123
 54-124
 54-125
 54-151
 54-74
 1425
 543100
 54887
 143-1

COPY

COPY

(2枚目)
 複製枚数 : 8-1
 (2/2)

A3をA4に縮小

公用

これは図面に記載されている内容と異なり、地籍上の状態であり、

(登録地方法務局五所川原支局管理)

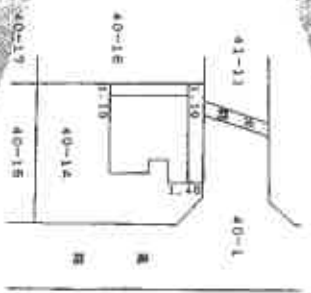
各階平面図

建物図面 各階平面図

実地番号	4.0番14
建物の所在	五所川原市大字成田手掛茶4.0番地14



床積算
 6.00 X 7.20 = 43.200
 1.20 X 1.20 = 1.440
 合計 52.480 m²



床積算
 7.20 X 7.20 = 52.994
 1.20 X 1.20 = 1.440
 合計 52.499 m²



申請人



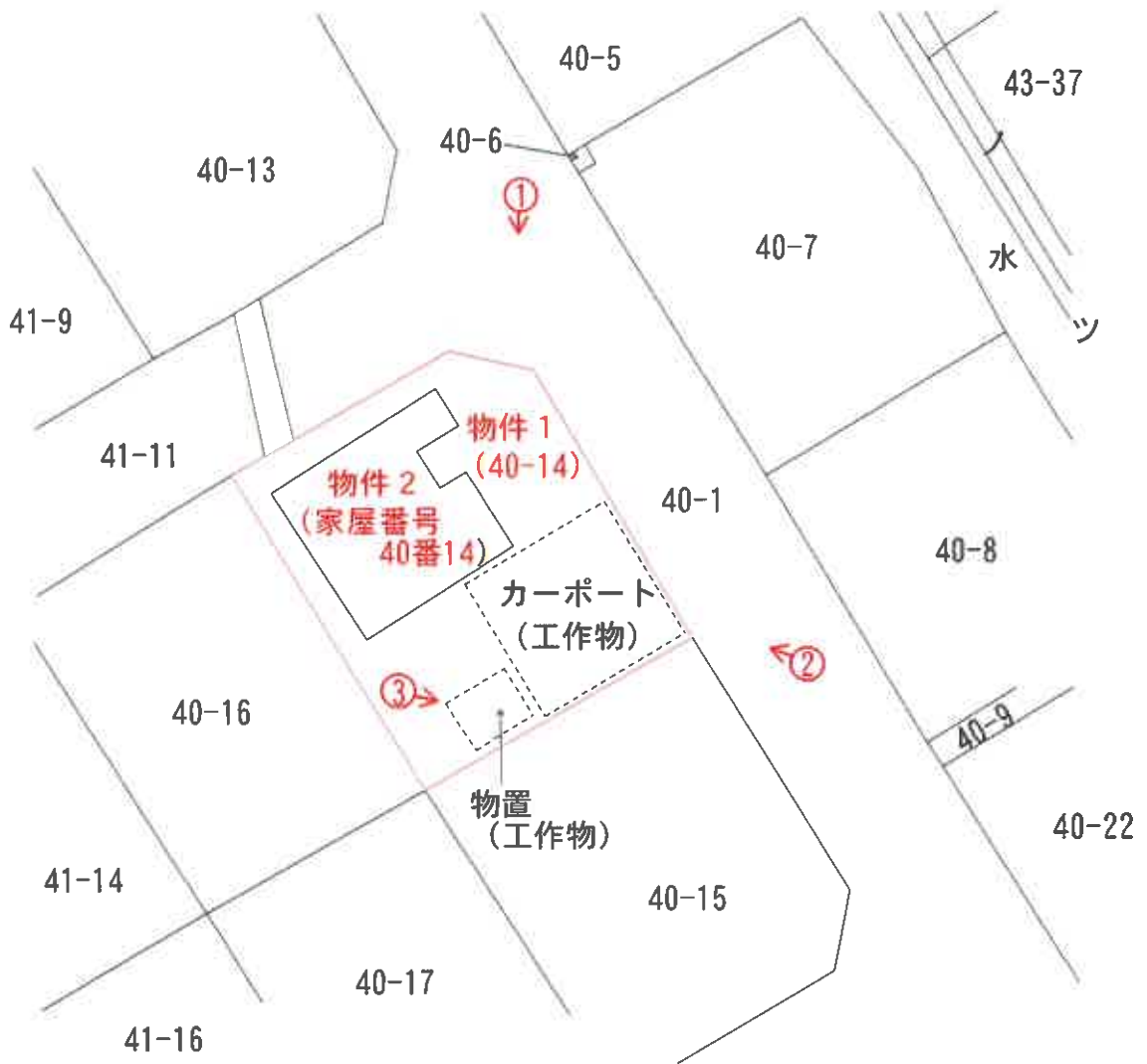
A3をA4に縮小

土地建物位置関係図



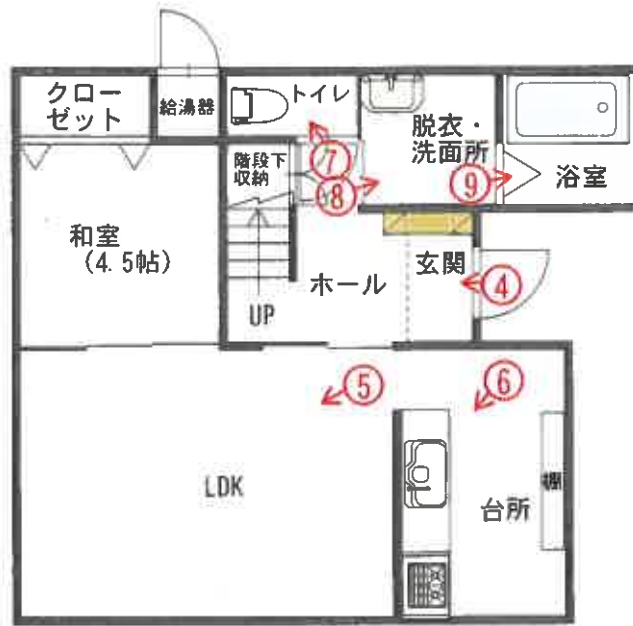
S=1/250

写真撮影地点



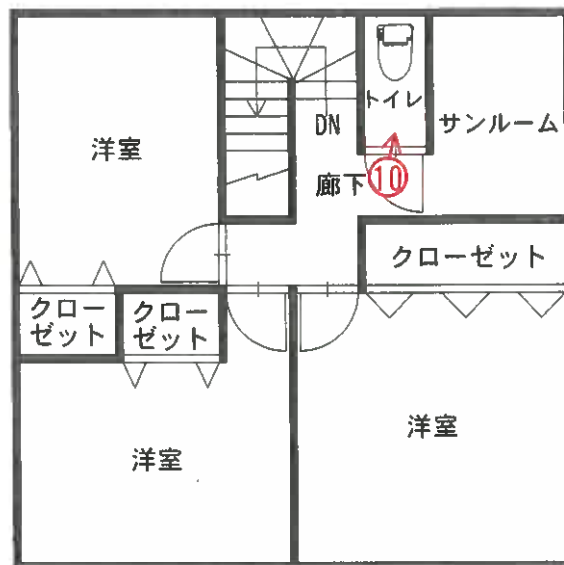
間取図 (物件2)

1階



写真撮影地点 

2階



写真番号 1



物件 1

物件 2

写真番号 2



カーポート

物件 1

物件 2

写真番号 3

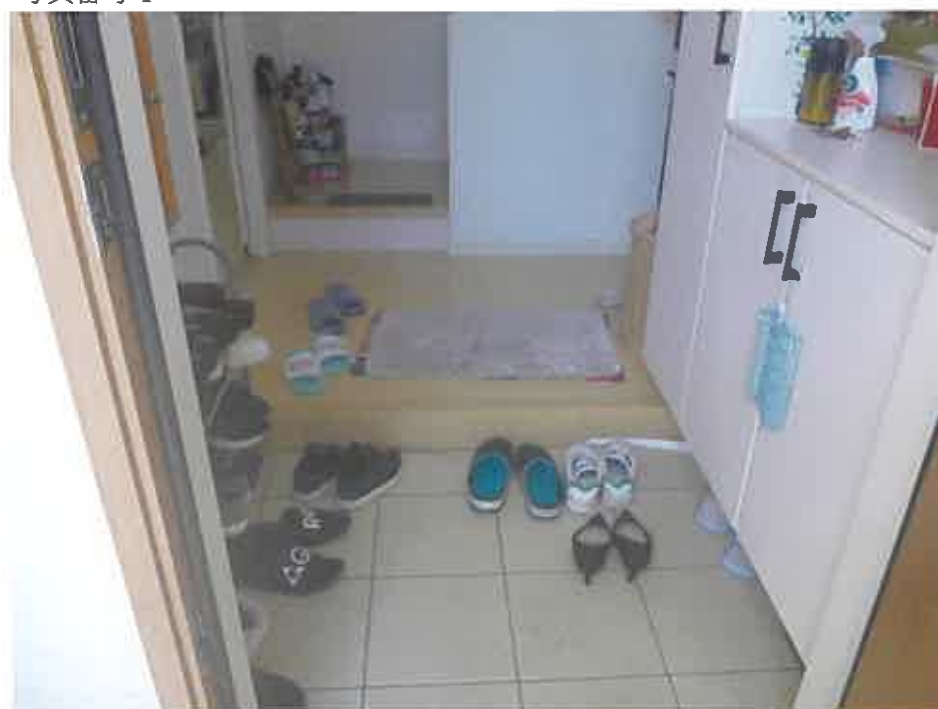


カーポート

簡易物置

物件1

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



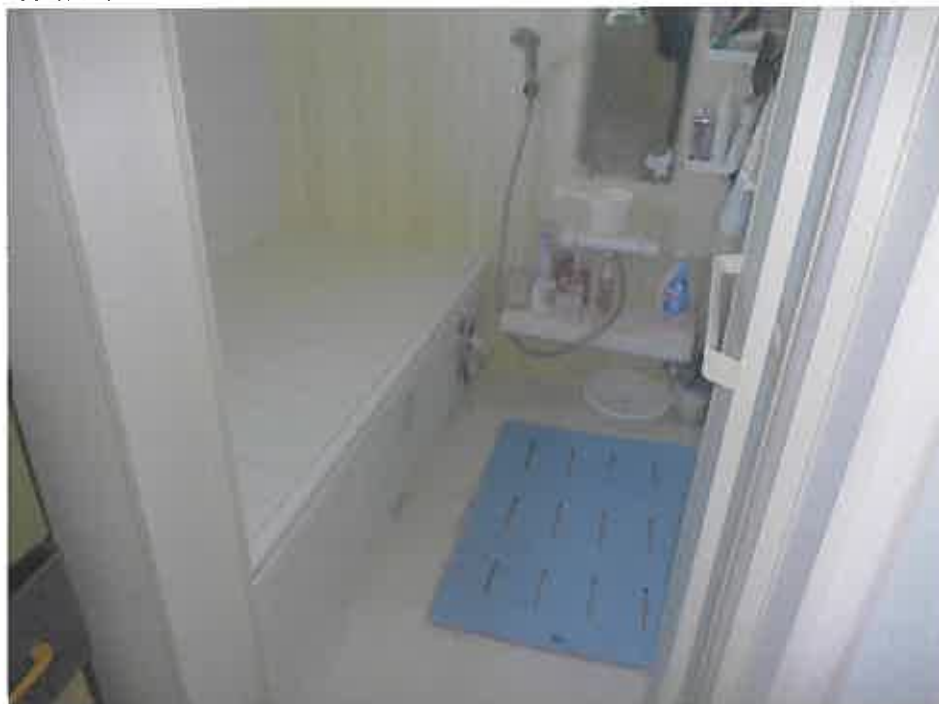
物件 2

写真番号 8



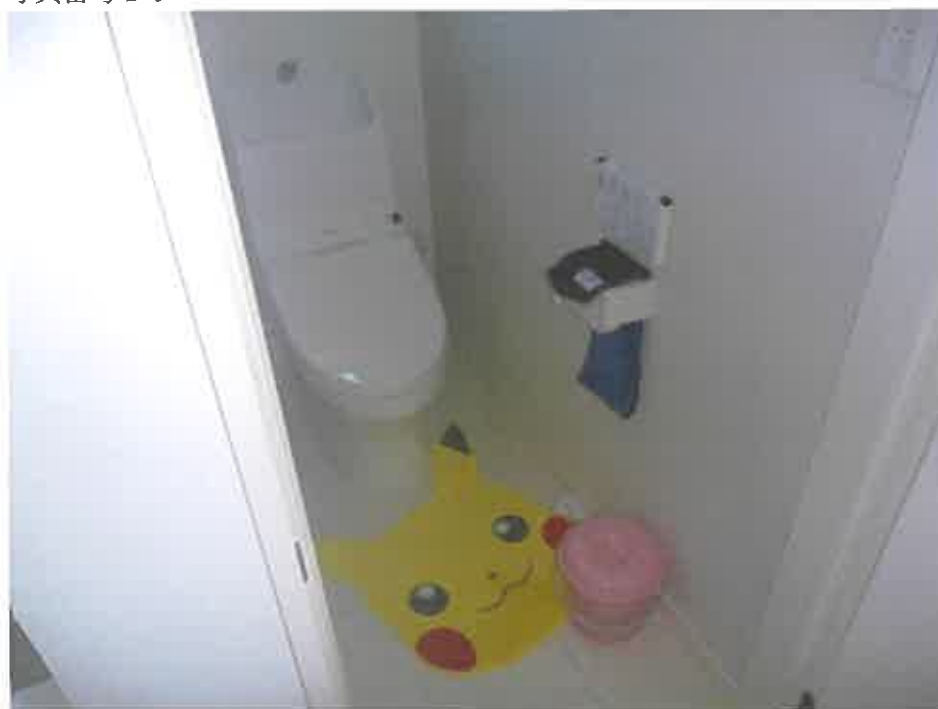
物件 2

写真番号 9



物件 2

写真番号 10



物件 2

副本

令和 7年 (ケ) 第 16 号
令和 7年 5月29日 現地調査
令和 7年 6月17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

最上伸子 印

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 8,546,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1,588,000 円
物件 2 (建物)	金 6,958,000 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 6 1 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 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、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 5 8 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	青森県五所川原市大字広田字榊森 40番14 宅地 198.80㎡	同左 同左 同左 同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	青森県五所川原市大字広田字榊森 40番地14 40番14 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 52.43㎡ 2階 52.99㎡ 延 105.39㎡	同左 同左 同左 同左 同左
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)

位置・交通	JR五能線「五所川原」駅の南東方・道路距離約4.1km (附属資料 「位置図」参照)	
付近の状況	五所川原市市街地南東部、国道101号北東側背後の一般住宅地域。中型スーパー、ドラッグストア等の商業施設に近く、生活利便性は良好である。中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。 当地域は格別の変動要因が見られず、今後も当分の間、現状のまま持続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	非線引都市計画区域 指定なし 70% 200% なし なし
画地条件	間口約16m, 奥行約13m, 地積198.80㎡, ほぼ長方形の角地。 地勢はほぼ平坦。	
接面道路の状況	北東側約6m, 市道, 舗装有 建築基準法上の道路の扱い: 建築基準法第42条1項1号 北西側約6m, 市道, 舗装有 建築基準法上の道路の扱い: 建築基準法第42条1項1号	
土地の利用状況等	土地所有者が物件2の建物の敷地として利用占有している。 物件2建物の南東側にカーポートがあり、その西側に物置(工作物)が1棟ある。	
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	1. カーポートは当不動産に定着していることから、土地に附合しているものとして本競売目的物と認める。 2. 物置は基礎がなく移動可能であることから工作物とした。また、物件2建物の常用に供されていることから、物件2の従物であり本競売の目的物となるものと判断した。	

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27年7月8日新築 経過年数 : 約 10 年 経済的残存耐用年数 : 約 20 年
仕 様	構 造 : 木造 2 階建 屋 根 : 長尺カラー鋼板葺 外 壁 : サイディング 内 壁 : ビニールクロス 外 天 井 : ビニールクロス 外 床 : フローリング, タタミ 外 設 備 : 電気・給排水・衛生 (浄化槽式) ・浴室・給湯 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 : オール電化住宅
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 : 居宅 間取り : 附属資料「建物間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	経年相応の老朽化と認められる。
建物の利用状況	建物所有者が居宅として利用している。
特記事項	室内で小型犬をペットとして飼育している。

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	14,300	1.14	198.80	(1-0.00)	3,241,000

※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 五所川原 (県) - 4

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $13,900 \text{ 円/㎡} \times 103.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 100 \approx 14,300 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正 : 基準地価格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 : なし

◇地域格差 : なし

イ 個別格差

画地条件 +1% (方位)

画地条件 +3% (角地)

その他の条件 +10% (カーポートの価値相当)

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。また従物である物置を考慮して再調達原価等の査定を行うものとする。

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	181,000	105.42	0.47	8,968,000

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	10	20	0.30	0.03	0.47

※現価率 = $\frac{[残価率 + (1 - 残価率) \times \text{経済的残存耐用年数} / (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数})] \times (1 - \text{観察減価率})}{1}$

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	3,241,000	1.00	0.30	法定地上権	972,000

イ 土地利用権の及ぶ範囲 : 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、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	3,241,000	-972,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	1,588,000
2	8,968,000	+972,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	6,958,000
一括価格(合計)						8,546,000

ウ 占有減価修正 : なし

エ 市場性修正 : なし

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 [五所川原(県) - 4]

所 在 : 五所川原市大字大字広田字榊森 5 1 番 2 4

価 格 : 13,900円/㎡

位 置 : JR 五能線「五所川原」駅の南東方道路距離約 4.5km に位置する。

価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日

地 積 : 198㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 道 路 : 北側 6m 市道

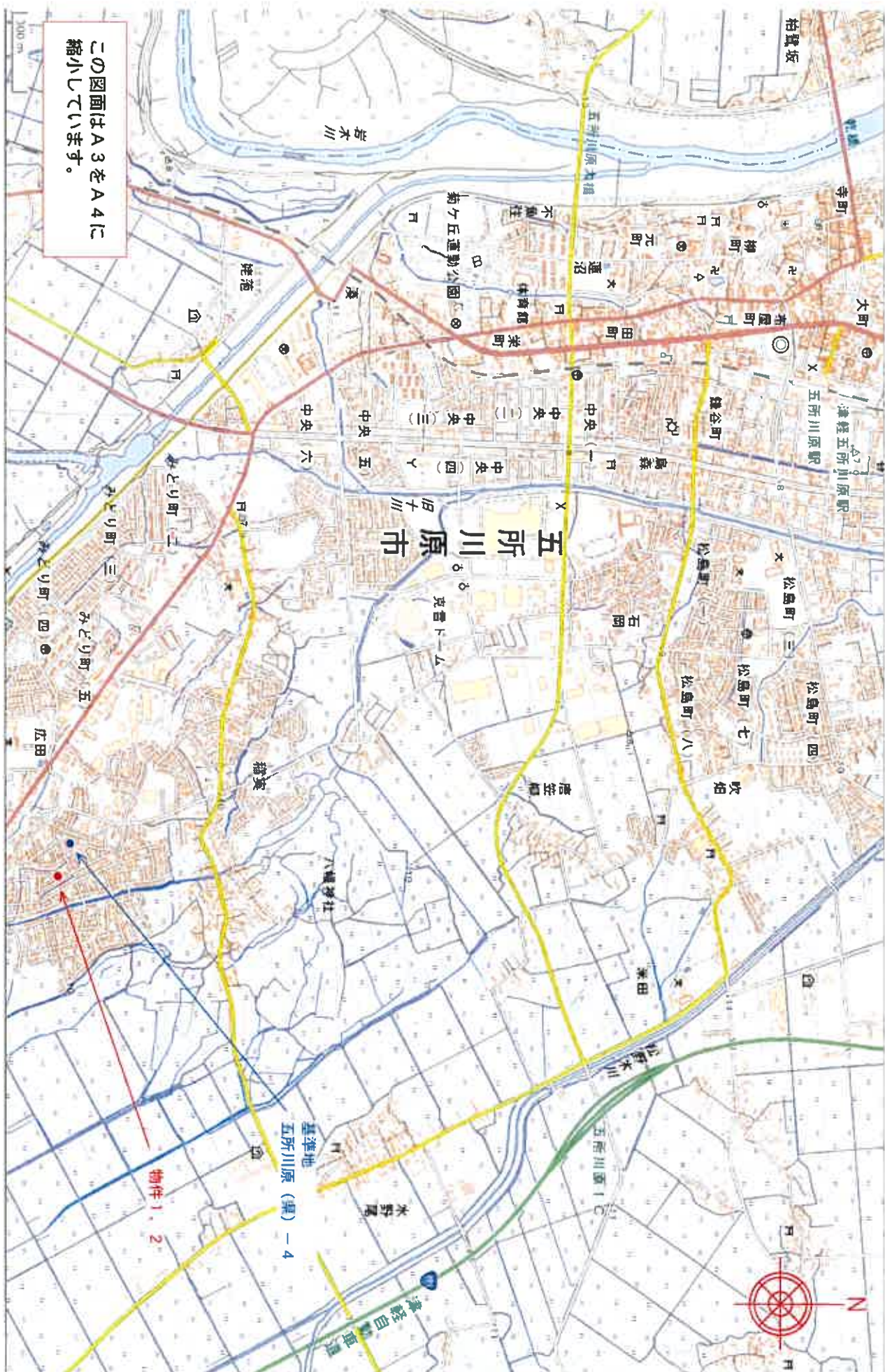
用途指定等 : 非線引都市計画区域 (70・200)

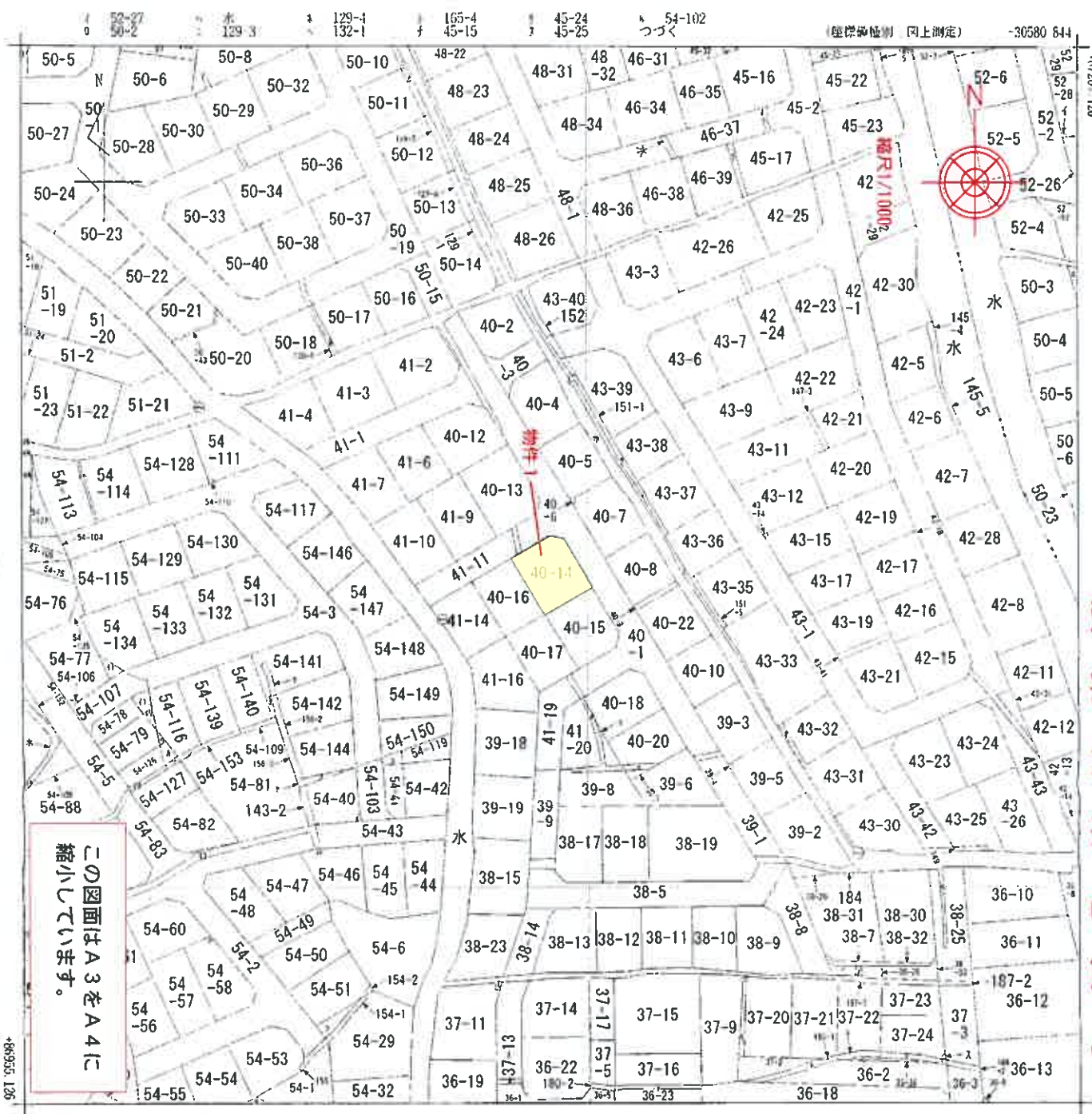
地域の概要 : 中規模一般住宅の中に医院、小規模事業所も見られる新興住宅地域。

第 7 附属資料

- | | | | |
|---|------------------------|-----|-----|
| 1 | 位置図 (出所: 国土地理院「地理院地図」) | ・・・ | 1 葉 |
| 2 | 法第 14 条地図写 | ・・・ | 2 葉 |
| 3 | 建物図面写 | ・・・ | 1 葉 |
| 4 | 建物間取図 | ・・・ | 1 葉 |
| 5 | 建物配置図 | ・・・ | 1 葉 |

位置図





法第14条地図

この図面はA3をA4に縮小しています。

-30830 844 (座標値種別・网上測定)
 (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(touhokuutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
 大字七ツ館 宇虫流
 大字広田字榊森

請求部	所在	五所川原市大字広田字榊森			地番	40番14			
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	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		

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。
 (榊森地方法務局五所川原支局管轄)

令和7年3月26日
 東京法務局

地図整理番号: M86021
 (1/2)

登記官



法 第 14 条 地 図 写

7 54-118
7 51-137
9 54-138
3 54-143
9 54-145
1 54-154
7 54-155
7 水
7 130-2
7 137-2
7 137-3
7 143-3
7 151-2
7 151-3
7 151-8
7 156-1
7 156-4
7 40-19
7 54-13
7 54-52
3 54-50
7 180-4
7 180-6
7 183-2
7 185
7 186-1
7 186-5
7 186-6
7 186-7
7 187-3
7 36-35
7 37-10
7 37-19
7 37-25
7 38-27
7 50-3
7 50-7
7 134
7 47-56
7 51-28
7 54-111
7 54-121
7 54-124
7 54-125
7 54-151
7 54-74
7 142-5
7 54-100
7 54-87
3 143-1
7 水

この図面はA3をA4に
縮小しています。

建物図面写

登記年月日 平成27年9月24日

各階平面図

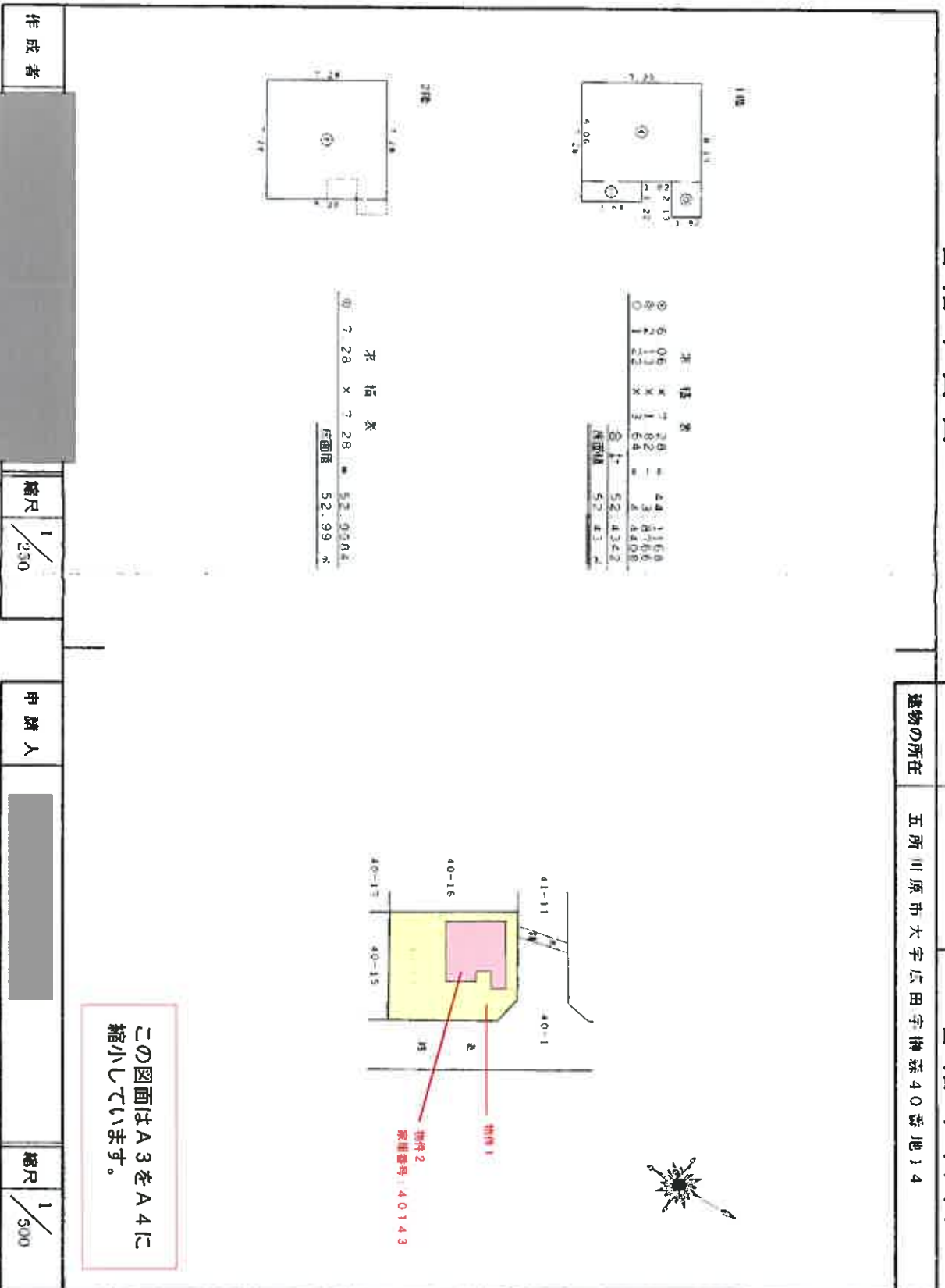
建物図面 各階平面図

家屋番号	40番14
建物の所在	五所川原市大字広田宇掛森40番地14

1. 本図面に記載されている測量を測り、各階平面図を

五所川原市庁舎五所川原支庁庁舎
平成27年3月25日 東京士務局

測量官



白黒複製

作成者

縮尺 1/250

申請人

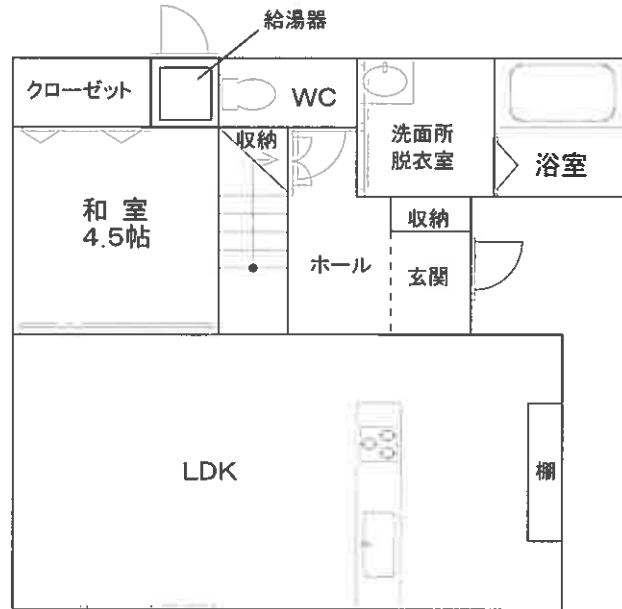
縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会所属)

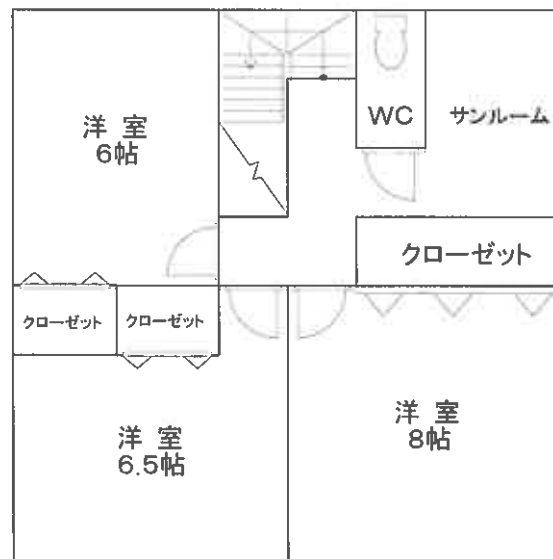
建物間取図

物件 2

1 階



2 階



縮尺1/100

建物配置図

R7ケ16



縮尺 1/250

