

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月20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12月 9日 午前 8時30分から 令和 7年12月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月18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 8年 1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12月19日 午前 8時30分から 令和 7年12月22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11月20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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	4, 169, 000 3, 335, 200	一括	833, 800	57, 268	0
1	605, 000				
2	3, 564, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------------|
| 1 | 所 在 | 青森県北津軽郡板柳町大字五幾形字蓮沼 |
| | 地 番 | 35番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 464.39平方メートル |
| 2 | 所 在 | 青森県北津軽郡板柳町大字五幾形字蓮沼35番地2 |
| | 家屋 番号 | 35番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 83.22平方メートル |



物件明細書

令和 7年11月 5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 | 青森県北津軽郡板柳町大字五幾形字蓮沼 |
| | 地 番 | 3 5 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 6 4 . 3 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 青森県北津軽郡板柳町大字五幾形字蓮沼 3 5 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 3 5 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 8 3 . 2 2 平方メートル |



令和 7 年 (ケ) 第 31 号
令和 7 年 8 月 15 日受理
令和 7 年 9 月 2 日提出

現況調査報告書

青森地方裁判所
執行官 小池良宏

(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 | 青森県北津軽郡板柳町大字五幾形字蓮沼 |
| | 地 番 | 3 5 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 6 4 . 3 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 青森県北津軽郡板柳町大字五幾形字蓮沼 3 5 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 3 5 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 8 3 . 2 2 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	☒ 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	☒ 土地所有者 ☐ 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 ☐ 「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 (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類: ☐ ある { 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	1 建物の下水は、隣地 (35-1) 所在の枡を経由し排出されている 2 建物内で猫を 3 匹飼育している	
執行官保管の仮処分	☒ ない { 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある { 保管開始日 平成 年 月 日	
土地建物の位置関係	☐ 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (債務者兼所有者)	1 物件1土地上に同2建物を所有し、家族で居住している。建物内で猫も3匹飼っている。 2 本件物件で誰かに貸したりしている部分はない。 3 物件2建物の上水道は道路から引き込んでいるが、下水については、隣地(35-1)にある枡へ流れるようにしている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

関係人の陳述及び現況にてらし、2枚目記載のとおりと認める。

(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 等	調 査 の 方 法 等
7年 8月18日 (月) 9:00- :	青森地方法務局	土地建物登記事項証明書等受領
7年 9月 2日 (火) 9:45-10:40	物件所在地	立入のため臨場/関係人と面談/概測/写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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 を立ち会わせ、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

(座標値種別：図上測定)

+80196 319



(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。



作成 年月日		備付 年月日 (原図)		補記 事項	
-----------	--	-------------------	--	----------	--

公用

登記年月日：平成23年9月5日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(青森地方裁判所五所川原支局管轄)
令和7年8月18日 青森地方裁判所

(7 枚目)

登記官

請求番号：4-2

各階平面図 建物図面図

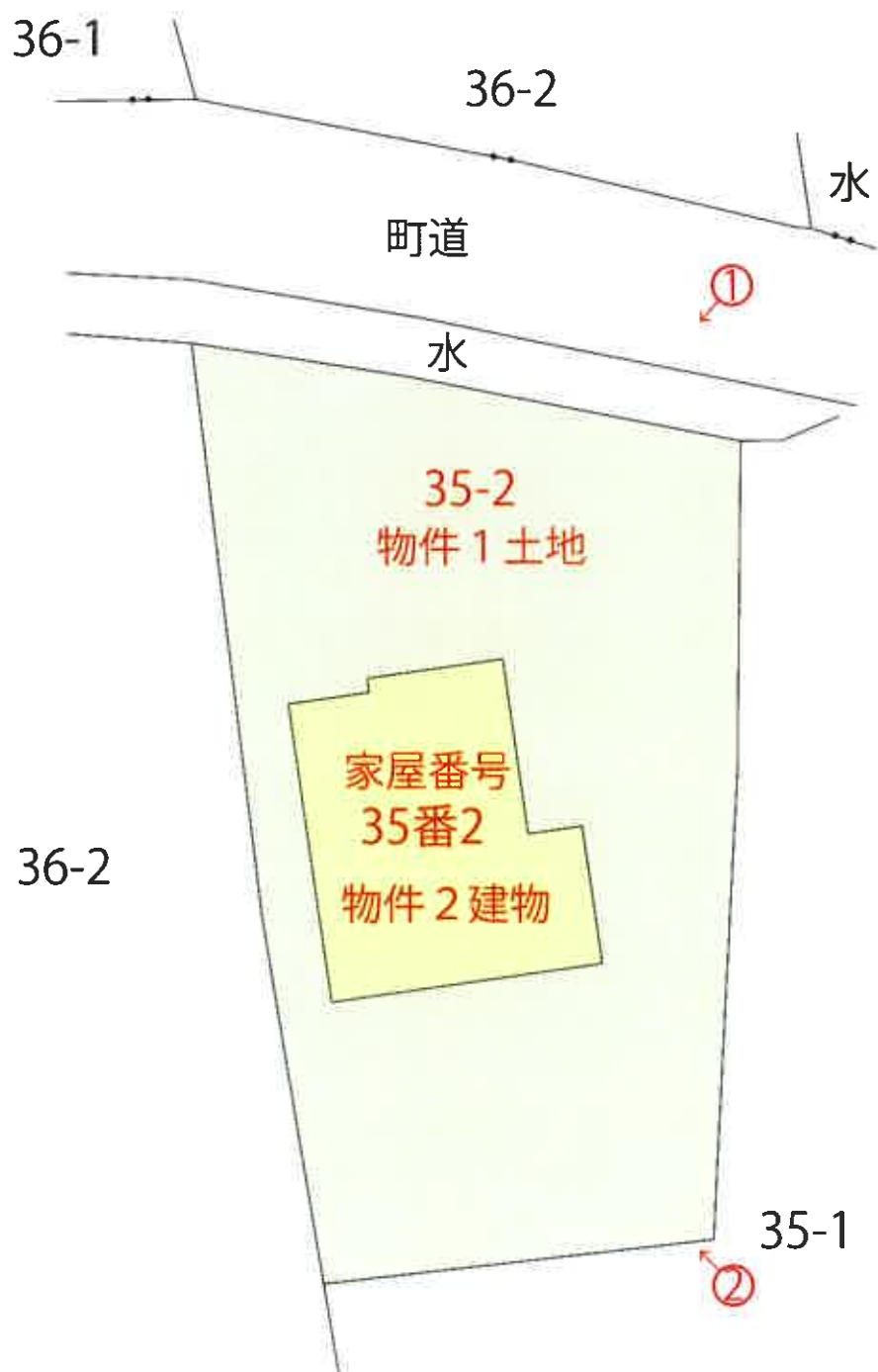
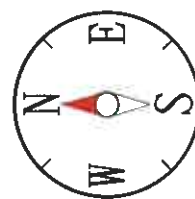
家屋番号	35番2
建物の所在	北津軽郡板柳町大字五邊形字蓬沼35番地2

作成者	土地調査士 宮田 孝	縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/500
(平成23年9月1日作成)							
水 道							
35-1							
35-2							
物件2建物							
1.60 1.20 1.80							
10.010 4.650 7.280 8.915 4.650 9.100							
① 10.010 x 7.280 = 72.872800							
② 4.650 x 1.820 = 8.281000							
③ 0.455 x 4.550 = 2.070250							
計 83.224050							
床面積 83.22 ㎡							
北							

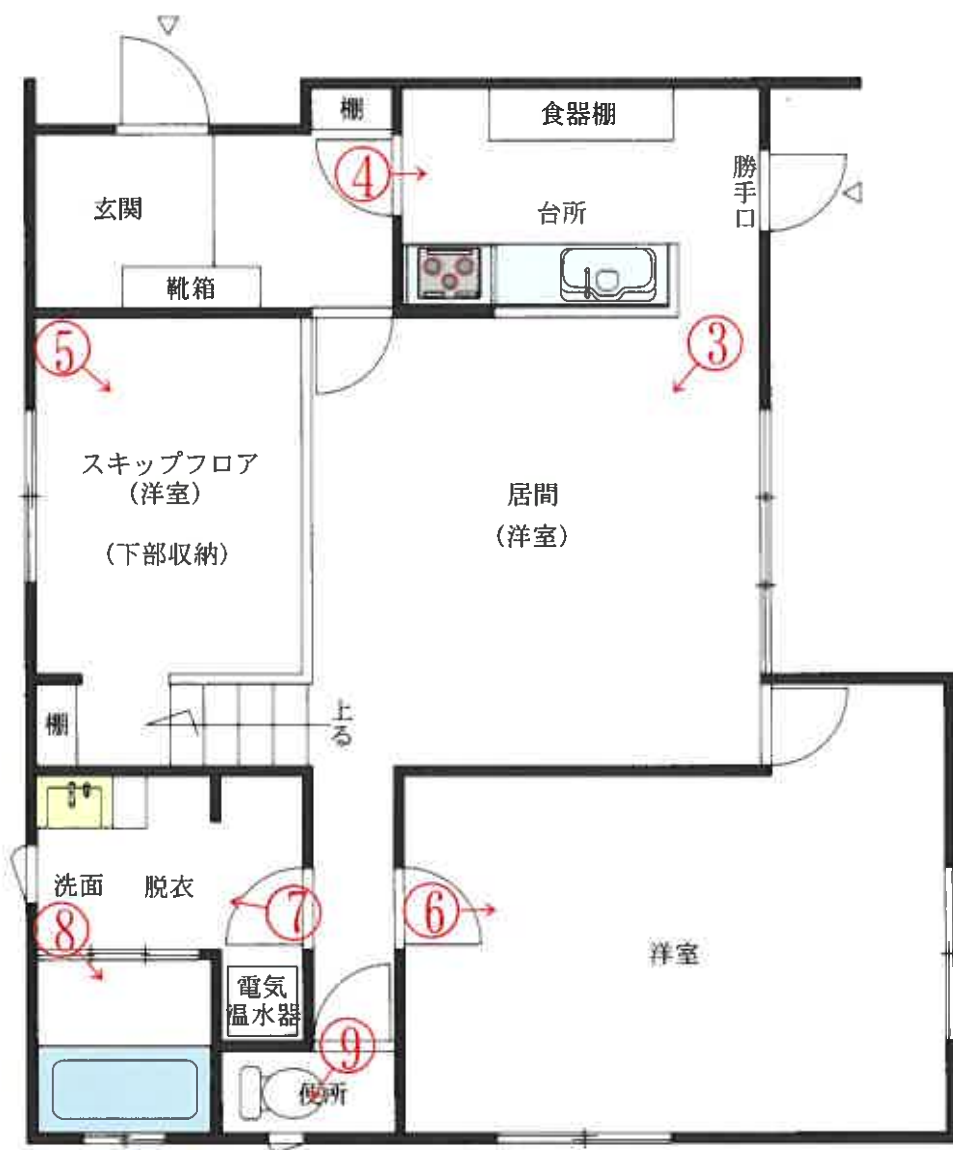
A3をA4に縮小 (東証証)

土地建物位置関係図

(S=1/250)



建物間取図



写真番号 1

物件 2 建物



物件 1 土地

写真番号 2

物件 2 建物



物件 1 土地

写真番号 3



写真番号 4



写真番号 5



写真番号 6



写真番号 7



写真番号 8



写真番号9



副 本

令和7年(ケ)第31号

令和7年9月2日 現地調査

令和7年9月16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

千葉 篤 志

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,169,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 605,000 円
物件2 (建物)	金 3,564,000 円

- 1 一括価格は、物件1, 2の各不動産について、一括売却(民事執行法第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ね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)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、調査日以降に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、民事執行法第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	北津軽郡板柳町大字五幾形字蓮沼	同 左
	地 番	35番2	同 左
	地 目	宅地	同 左
	地 積	464.39㎡	同 左
2	所 在	北津軽郡板柳町大字五幾形字蓮沼35番地2	同 左
	家屋番号	35番2	同 左
	種 類	居宅	同 左
	構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき平家建	同 左
	床 面 積	1階 83.22㎡	1階 同 左
番 号	特 記 事 項		
	なし		

第4 目的物件の位置・環境等

1-(1) 土地の概況及び利用状況等(物件1)

位 置 ・ 交 通	JR五能線「板柳」駅の北東方・道路距離約3.4km (附属資料「1 位置図」参照)	
付 近 の 状 況	近隣地域は農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域である。 道路は、幅員6m程度の舗装町道が標準的である。 土地の利用状態は、画地規模800㎡前後の農家住宅が標準的。 地域内で特別の変動要因はなく、今後とも現状程度の推移継続と予測する。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個別的な要因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 無指定 指定 70% 指定 200% なし なし
画 地 条 件	地 積：464.39㎡ (登記地積) 形 状：ほぼ長方形 間 口：約19m 奥 行：約29m 高 低 差：接面道路とほぼ等高 接 面 状 況：中間画地 備 考：特になし	
接 面 道 路 の 状 況	接 面 方 位：東 幅 員：約6.0m 舗 装：あり 種 別：町道(狐森線) 建 築 基 準 法 上：第42条1項1号	
土 地 の 利 用 状 況 等	土地所有者が物件2の建物を所有し、その敷地として占有使用している。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：あり ガ ス 配 管：なし 下 水 道：あり ※特記事項参照	

1-(2) 土地の概況及び利用状況等(物件1の続き)

特 記 事 項	1. 「ハザードマップポータルサイト」によると、対象地の洪水によって想定される浸水深は0.5m ～ 3.0m(想定最大規模)の区域に含まれている。 2. 下水道について、板柳町上下水道課によれば、対象地に公共枡は設置されておらず、現況は隣地(35番1:親族所有地)の枡を経由して排水しているとのことである。このため、将来的には買受人の負担により、公共枡の新設や隣地経由の解消工事等が必要となる可能性がある。 3. 前面道路との間に法定外公共物(水路)が介在している。現況は占用許可を得ずに利用されているが、板柳町地域整備課によれば、現況利用の継続に限り買受人の占用許可申請は不要とのことである。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況等(物件2)

区 分	主である建物 家屋番号 35番2
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：平成23年8月24日 (登記記載) 経過年数：約14年 経済的残存耐用年数：約16年
仕 様	構造：木造 屋根：ガルバリウム鋼板葺 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、クッションフロア外 設備：電気、給水、排水、衛生、浴室、換気、IH、電気温水器外 (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：オール電化住宅
床面積(現況)	1階： 83.22 m ² 延： 83.22 m ²
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	普通
建物の利用状況	建物所有者が本建物を「居宅」として占有使用している。
特記事項	1. 室内で猫を3匹飼育している。 2. 居住者の陳述によれば、脱衣所の床に一部軋みがみられる、冬季に結露が多いとのことである。全体的には経年相応と認められる。

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	3,100	1.00	464.39	(1-0.00)	1,440,000

〔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 板柳(県) -3

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $2,850\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 92 \div 3,100\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：±0.0% 基準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：±0%

内 訳：標準的

◇地域格差：-8%

内 訳
(相乗積)

- ・ 街路条件 +1% 連続性がやや優る。
- ・ 交通・接近条件 -6% 商業施設等への接近性がやや劣る。
- ・ 環境条件 -3% 居住環境等がやや劣る。
- ・ 行政的条件 ±0%

※算式 $1.01 \times 0.94 \times 0.97 \times 1.00 \div 0.92$

イ 個別格差：±0%

内 訳
(相乗積)

- ・ 画地条件 ±0%
- ・ 街路条件 ±0%
- ・ 交通・接近条件 ±0%
- ・ 環境条件 ±0%
- ・ 行政的条件 ±0%
- ・ その他の条件 ±0%

※算式 $1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.00$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：0% 建物の経年、利用状況等から建付減価は不要と判断した。

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、建物の価格を求めた。

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	176,000	83.22	0.41	6,005,000

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	14	16	0.25	0.03	0.41

※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	1,440,000	1.00	0.25	法定地上権	360,000

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、法定地上権割合を本件建付地価格の25%と判定した。

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 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	1,440,000	－ 360,000		(1-0.20)	(1-0.30)	605,000
2	6,005,000	＋ 360,000		(1-0.20)	(1-0.30)	3,564,000
一括価格(合計)						4,169,000

ウ 占有減価修正： － 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 20% この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的
要因等を十分考慮したが、需要者の少ない地域性等の理由により、
なお市場性が劣ると判断されるので、所要の調整を行った。

オ 競売市場修正： 30% 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 板柳(県)-3

所 在 : 板柳町大字柏木字五反田54番1

価 格 : 2,850円/㎡

位 置 : JR五能線「板柳」駅の約6.3km先に位置する。

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 1,091㎡

供給処理施設 : 水道, 下水

接 面 街 路 : 南西6.5m県道

用 途 指 定 等 : (都) (建ぺい率70%, 容積率200%)

地 域 の 概 要 : 中規模農家住宅等が建ち並ぶ周辺に農地の多い県道沿いの住宅地域

第7 附属資料

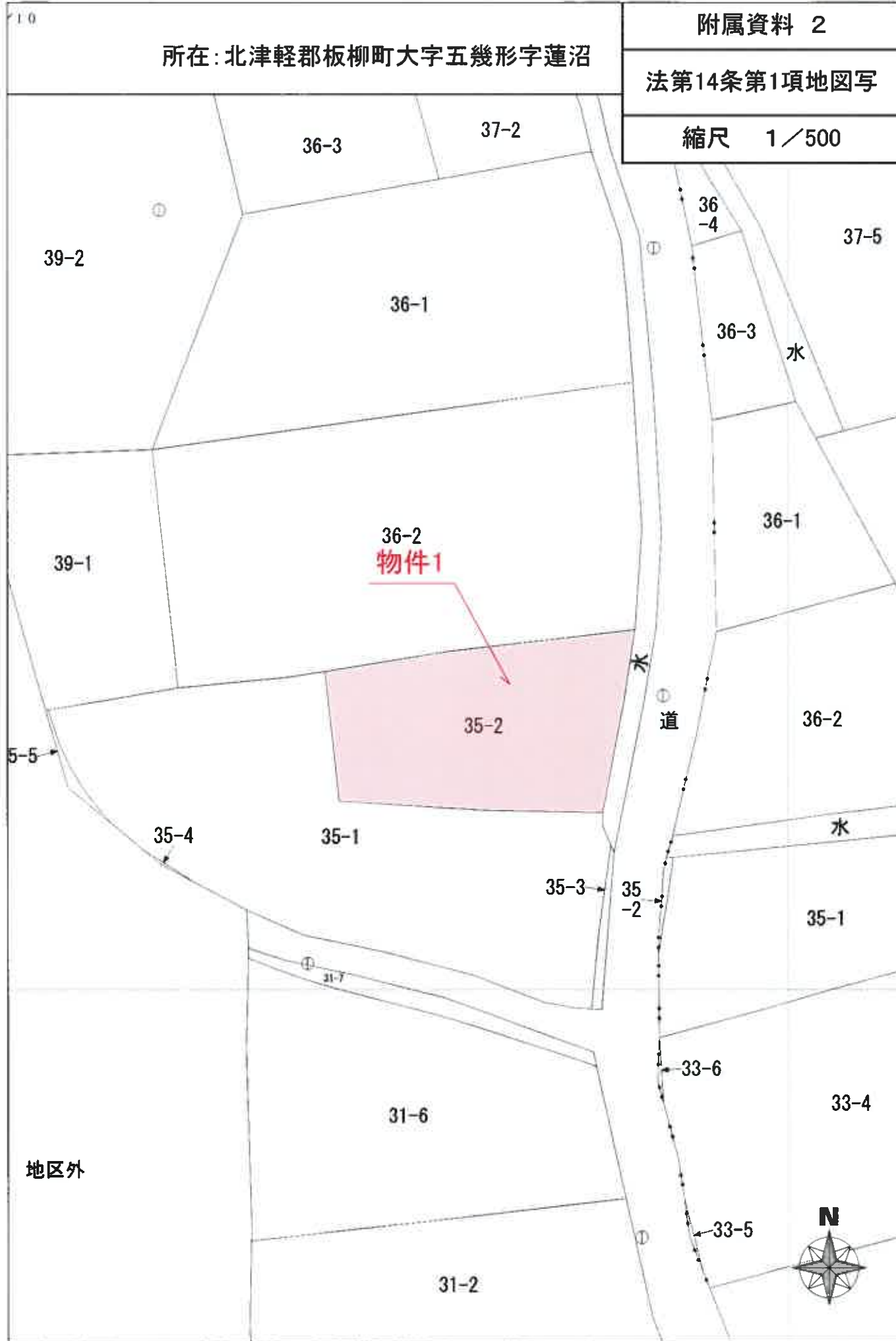
1	位 置 図	出所:国土地理院「電子地形図」	...	1 葉
2	法第14条第1項地図写		...	1 葉
3	建物図面・各階平面図写		...	1 葉
4	配 置 図		...	1 葉
5	建 物 間 取 図		...	1 葉

附属資料 1

位置図

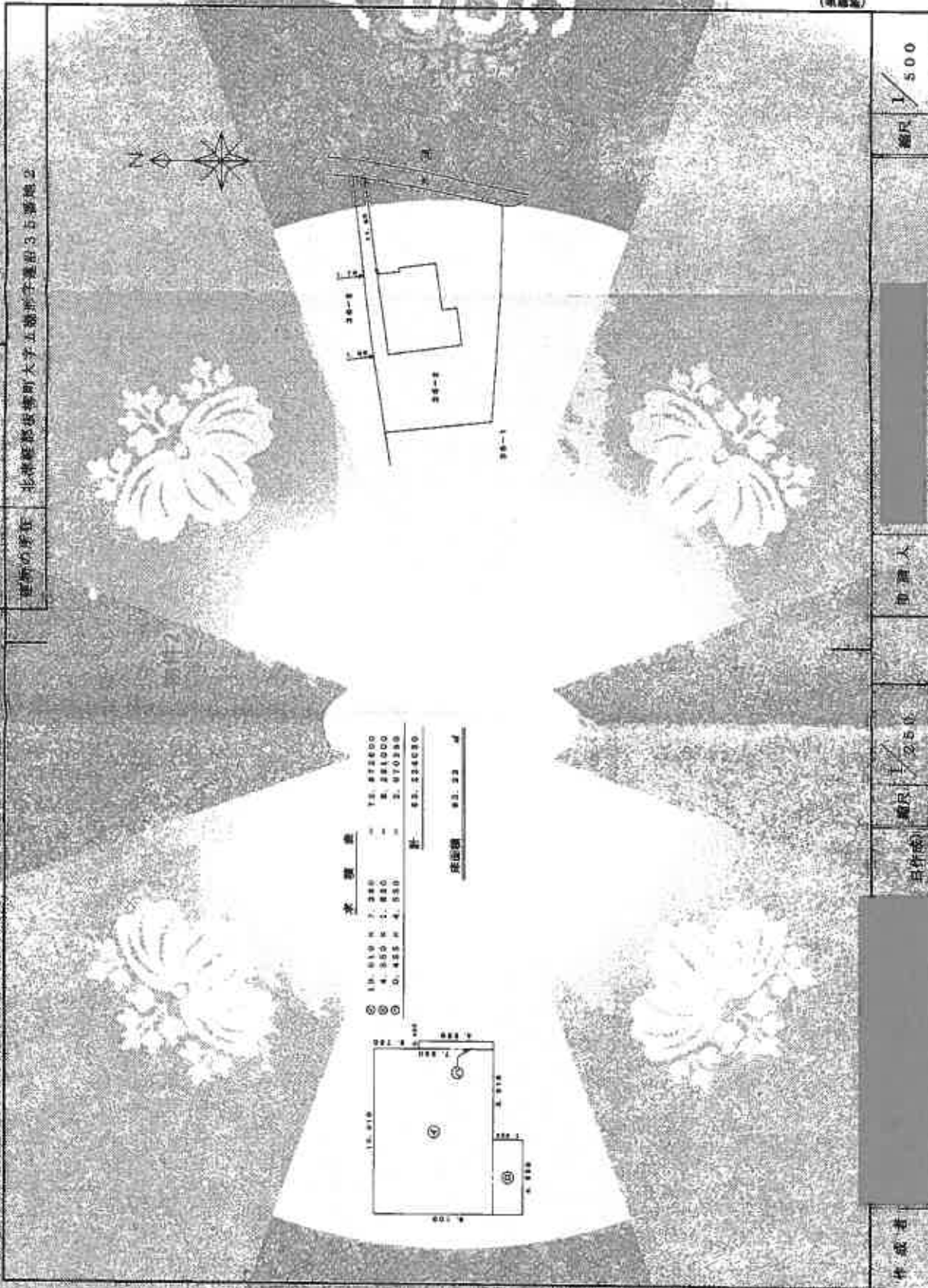
縮尺 1/25,000

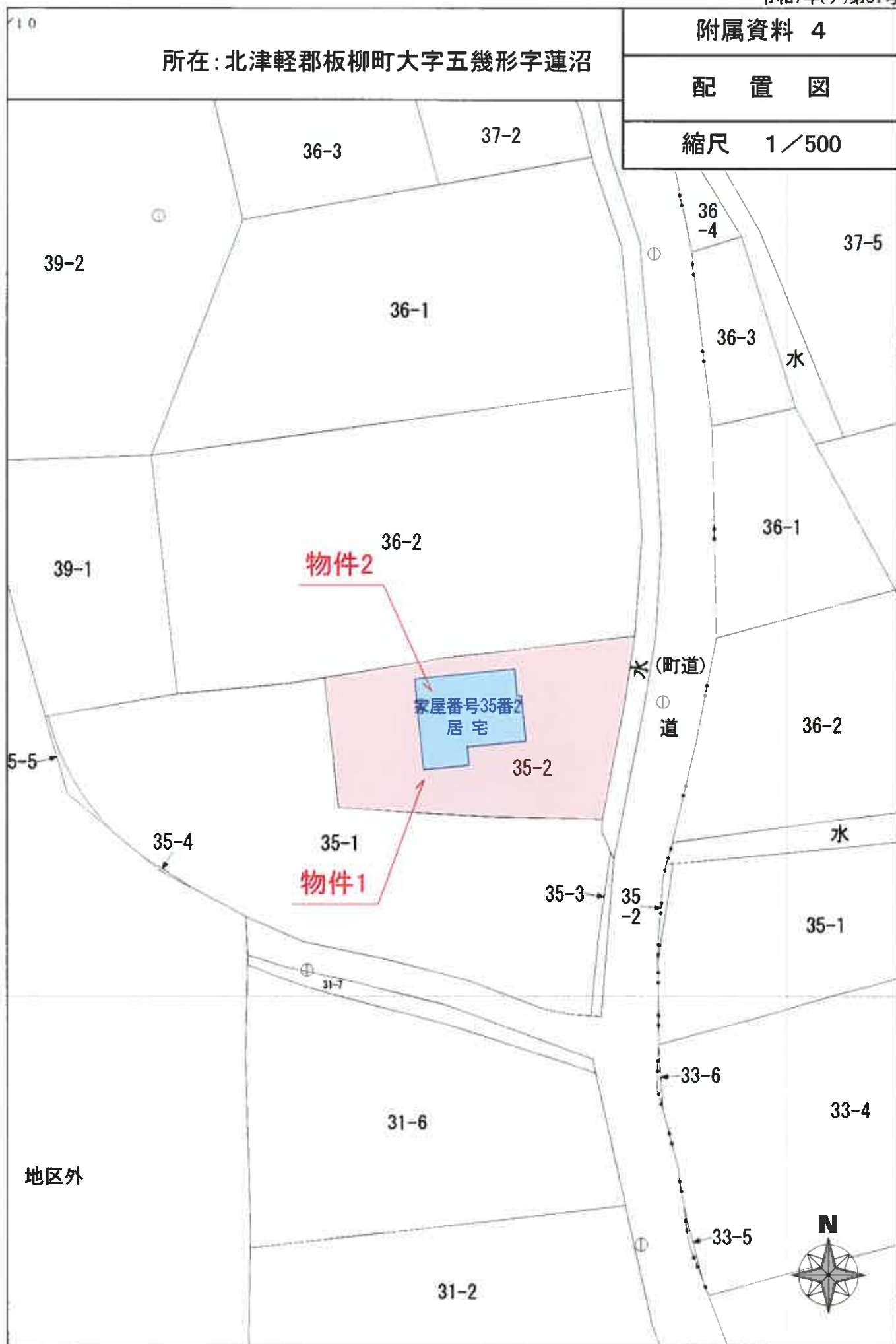




各階平面図 建物図面写真

図面番号	3-5番2
建物の所在	北海道札幌市中央区南一条市五丁目3番地2





附属資料 5

建 物 間 取 図

縮尺 1/100

物件2

