

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月 2日

青森地方裁判所弘前支部

裁判所書記官 古 川 匡 雅

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 6年 5月 7日 午前 8時30分から 令和 6年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月21日 午前10時00分 場 所 青森地方裁判所弘前支部 開札場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 6月11日 午後 3時00分 場 所 青森地方裁判所弘前支部
特別売却 実施期間	令和 6年 5月22日 午前 9時00分から 令和 6年 5月23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 6年 4月 2日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 2 | 所 | 在 | 平川市大光寺一滝本 |
| | 地 | 番 | 54番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 409.81平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 平川市大光寺一滝本 |
| | 地 | 番 | 58番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 799.30平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 5年10月18日

青森地方裁判所弘前支部

裁判所書記官 岸 禎 尚

1 不動産の表示

【物件番号2, 3】

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

【物件番号3】

本件土地の一部につき、売却対象外の建物（家屋番号54番1の2の一部のみ残存）のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号2, 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 3】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2, 3】

令和5年6月29日付け現況調査報告書においては、本件各物件は共有者A, B, C各3分の1の共有となっているが、本物件明細書作成時においては、本件各物件は共有者A, B各2分の1の共有である。

《 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

2 所 在 平川市大光寺一滝本
地 番 54番2
地 目 宅地
地 積 409.81平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

3 所 在 平川市大光寺一滝本
地 番 58番1
地 目 宅地
地 積 799.30平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



令和 5年(ケ)第 3号
令和 5年 5月31日受理
令和 5年 6月29日提出

現況調査報告書

【物件2, 3】

青森地方裁判所弘前支部

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

2 所 在 平川市大光寺一滝本
地 番 54番2
地 目 宅地
地 積 409.81平方メートル

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

3 所 在 平川市大光寺一滝本
地 番 58番1
地 目 宅地
地 積 799.30平方メートル

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1



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2,3	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件2,3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <input type="checkbox"/> 田 (物件) <input type="checkbox"/> 雑種地 (物件) <input type="checkbox"/> 山林 (物件) <input type="checkbox"/> 畑 (物件) <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 checked="" type="checkbox"/> 上記の者が本土地 (物件3) 上に, 下記目的外建物を所有し, 占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が本土地 (物件3) 上に, 目的外工作物を設置し占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している (上記以外の部分) <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	1 ほぼ平坦 2 西側道路 (市道) とほぼ等高 3 草木が繁茂している 4 近隣者によれば, 物件3土地東端付近には, 間口約2間, 奥行き約1間, 高さ約半間のコンクリート製の水槽が設置されているとのことであるが, 雑草が繁茂しているため確認できなかった 5 建物の廃材が残置されているが, 雑草が繁茂しているため, その量等について確認できなかった	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
建物 (目的外建物)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" 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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件3関係)	
所在	(公簿) 平川市大光寺一滝本54番地1 (現況) 同所58番1
家屋番号	<input type="checkbox"/> ない(未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 54番1の2
種類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅(主たる建物) <input checked="" type="checkbox"/> 倉庫(附属建物符号1) <input checked="" type="checkbox"/> 物置(附属建物符号2) <input checked="" type="checkbox"/> 牛乳処理工場(附属建物符号3)
構造	(公簿)(主たる建物) 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 (附属建物符号1)土蔵造木羽葺2階建 (附属建物符号2)木造木羽葺平家建 (附属建物符号3)木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 (現況)(附属建物符号3の一部のみ残存)コンクリート造陸屋根平家建
床面積(概略)	(公簿)(主たる建物) 124.49平方メートル (附属建物符号1)1階28.92平方メートル 2階 8.26平方メートル (附属建物符号2) 33.05平方メートル (附属建物符号3) 74.38平方メートル (現況)(附属建物符号3の一部のみ残存)約5.17平方メートル
所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者() <input type="checkbox"/> 不明
建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和62年 月 日ころ以前 <input type="checkbox"/> 不明
建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(<input checked="" type="checkbox"/> 亡D) <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項	

(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
平川市建設課	<p>物件2及び同3土地が接する西側水路は、当市所有の法定外公共物であるが、その上を通行する同土地所有者から水路占用料等を徴収していない。同土地所有者からの水路占用許可申請も不要である。</p>
平川市税務課	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件各土地を所在地とするいかなる建物も建物台帳に登載されていない。 2 家屋番号54番1の2という建物は、物件2及び同3土地上に存在した旨の記録が残っている。同建物は、附属建物も含め、全て滅失したものと認識している。
近隣者	<ol style="list-style-type: none"> 1 物件2及び同3土地上にあったD所有の建物は、平成19年頃までに、雪害や火災などで無くなった。 2 物件3土地に残るコンクリート製及びブロック製の各小屋は、どちらも昭和62年頃の雪害で倒壊した牛乳処理工場の内部に存在した部屋である。当初コンクリート製の小屋の中には機械が設置されていた記憶がある。 3 物件3土地東端付近には、間口約2間、奥行き約1間、高さが約半間のコンクリート製水槽が現在でも藪の中に残っていると思う。 4 物件3土地にはケヤキの木が植えられているが、毎年秋になると、落ち葉が近隣に降り注ぎ、迷惑となっている。 5 本件土地に出入りする者は現在見かけない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

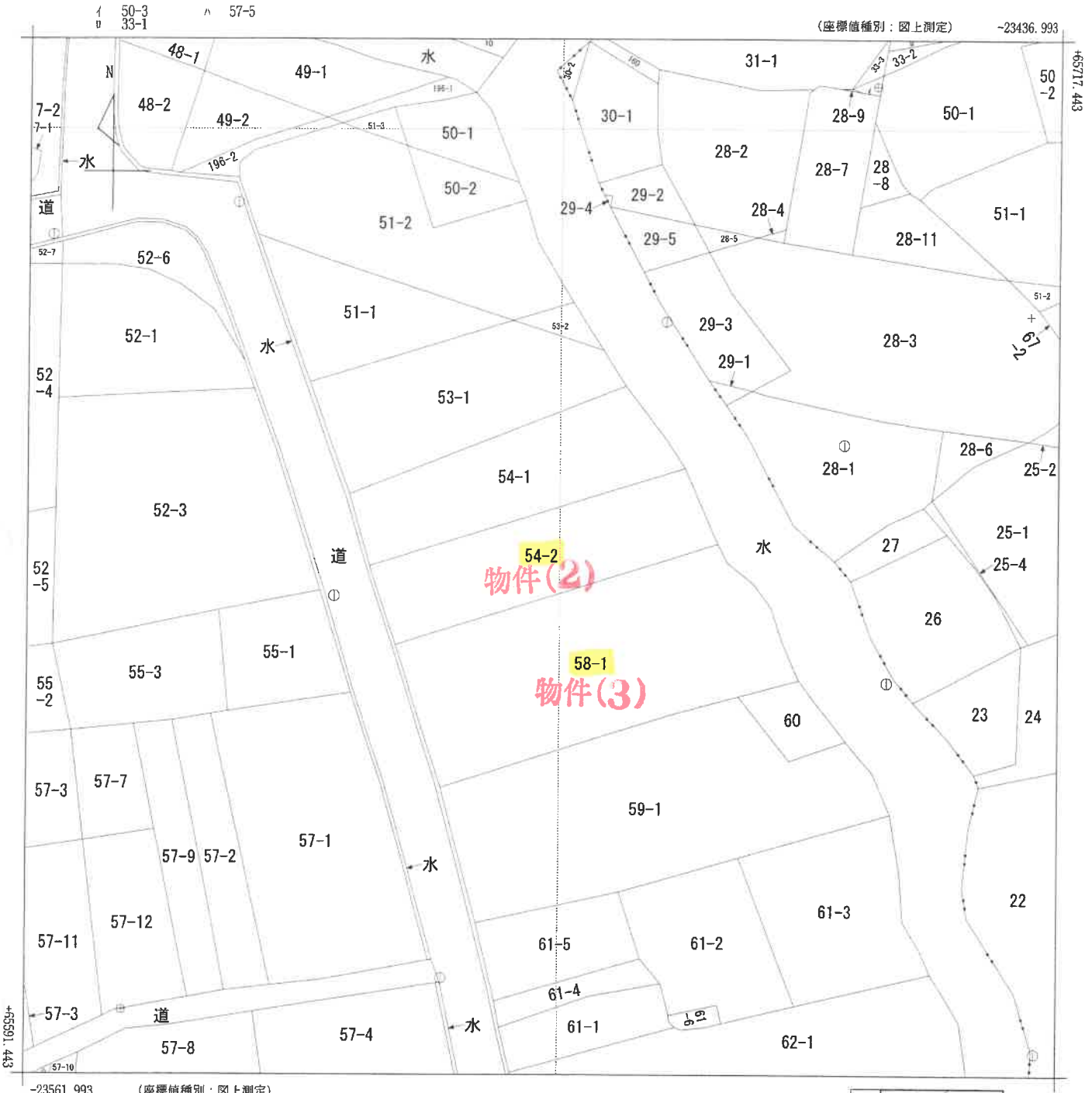
執行官の意見

- 1 関係人の陳述及び現況にてらし、2及び3枚目記載のとおりと認める。
- 2 本件共有者らに対し、書面で占有関係を照会したが、回答がなかった。
- 3 目的外建物の建築者、建築時期及び滅失時期については、本土地別件の競売事件の現況調査の際に生前のDが執行官に対して陳述した記録を使用した。
- 4 物件3土地上の軽量鉄骨造平家建の小屋は、土地に定着しているものの、壁と屋根が殆ど無い状態であるから工作物と認める。また、土地の従物とは考えられず、本競売目的物ではないものと認める。
- 5 同土地上のブロック造平家建の小屋は、土地に定着しているものの、屋根が無い状態であるから工作物と認める。また、土地の従物とは考えられず、本競売目的物ではないものと認める。

(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
5年 6月 2日 (金) 9:20 - 9:30	青森地方法務局弘前支局	土地建物登記事項証明書等受領
5年 6月 6日 (火) 15:45 - 16:00	平川市役所尾上総合支所建設課	水路調査 (通行橋等)
5年 6月 6日 (火) 16:15 - 16:30	平川市役所本庁税務課	建物台帳調査
5年 6月 9日 (金) 13:40 - 14:20	物件所在地	立入のため臨場/近隣者と面談/概測/写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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 _____ を立ち合わせ、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



(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。



請求部分	所在		平川市大光寺一滝本		地番	54番2			
出縮力尺	1/500	精度区分	甲三	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	昭和57年9月			備付年月日(原図)	昭和58年7月27日		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。

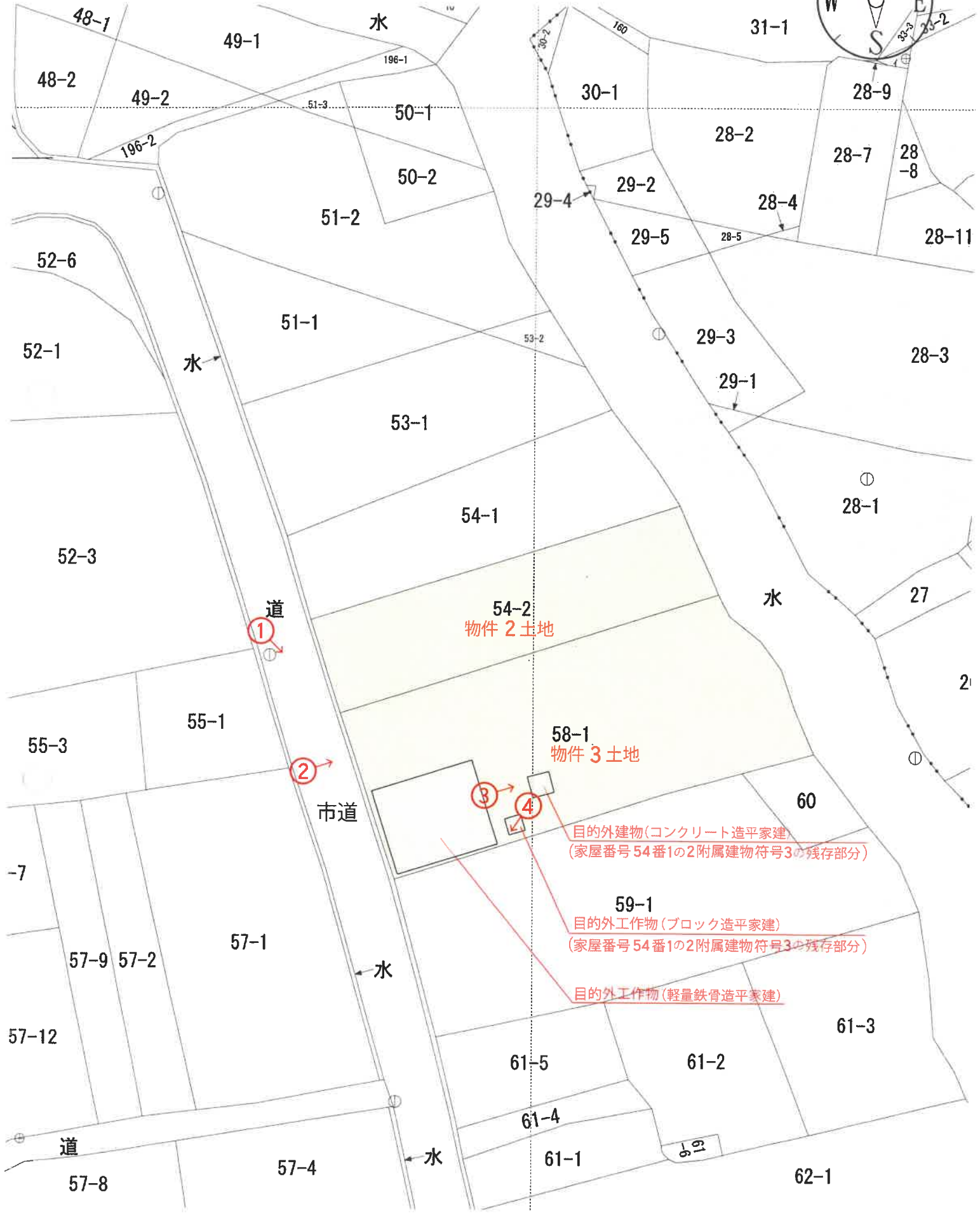
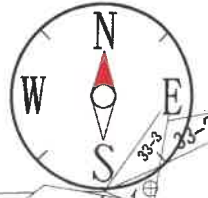
令和5年6月1日
青森地方務局弘前支局
登記官

請求番号: 19-1
(1/1)

(7 枚目)

公用

土地建物位置関係図 (S=1/500)



物件 2 土地

物件 3 土地

目的外建物(コンクリート造平家建)
(家屋番号 54 番 1 の 2 附属建物符号 3 の 残存部分)

59-1
目的外工作物(ブロック造平家建)
(家屋番号 54 番 1 の 2 附属建物符号 3 の 残存部分)

目的外工作物(軽量鉄骨造平家建)

写真番号1



目的外工作物

物件2土地

物件3土地

写真番号2



目的外工作物

物件2土地

物件3土地

目的外建物（家屋番号54番1の2附属建物符号3の残存部分）

写真番号3



物件3土地

目的外工作物

写真番号4



物件3土地

(10 枚目)

令和5年（ケ）第3号
令和5年06月09日現地調査
令和5年07月11日評 価

青森地方裁判所 弘前支部 御中

評 価 書

(物件2・3)

評価人 不動産鑑定士

久保田 聡

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 4, 3 2 3, 0 0 0 円	
評 価 額	
物件 2 (土地)	金 1, 5 8 4, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 2, 7 3 9, 0 0 0 円

- 1 一括評価は、物件 2・3 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 3 の土地の内訳価格は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。
- 4 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
2	所在地 地番 地目 地積	平川市大光寺一滝本 54番2 宅地 409.81m ²	同左 同左 同左 同左
3	所在地 地番 地目 地積	平川市大光寺一滝本 58番1 宅地 799.30m ²	同左 同左 同左 同左
特記事項			
物件3について目的外建物が存する。			

第4 目的物件の位置・環境等

○ 物件2・3（一体利用地）の概況及び利用状況等

位置・交通	弘南鉄道弘南線「平賀」駅の北西方・道路距離約1km (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、平川市北西方、旧平賀町市街地北西方、農家住宅、一般住宅の混在する住宅地域である。 土地利用状況は、画地規模200～600㎡程度の敷地に戸建住宅が標準的で、将来とも当分は現状のまま推移していくものと予想される。	
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	市街化区域 第1種住居地域 指定 60% 指定 200% 指定なし 埋蔵文化財包蔵地(大光寺新城跡)
画地条件 (規模、形状等)	規模 形状 間口×奥行	1,209.11㎡ (公簿面積) ほぼ長方形 約28m × 約42m
接面道路の状況	西側で有効幅員約6mの舗装市道(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	
土地利用状況等	土地共有者が所有権に基づき、敷地南側の一部を目的外建物(特記事項参照)の敷地として使用占有し、その他の部分を更地の状態で占有している。また、敷地南西側に目的外工作物が2基設置されている。 (附属資料「3 建物配置図」参照)	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	引込可 なし あり(但し、敷地内に引き込まれているが接続していない)

特記事項	<p>【目的外建物】</p> <p>（主である建物）</p> <p>所 在：平川市大光寺一滝本54番地1（現況：同所58番地1）</p> <p>家屋番号：54番1の2（現況：現存しない）</p> <p>種 類：居宅</p> <p>構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</p> <p>床面積：1階 124.49㎡</p> <p>所 有 者：物件2・3土地共有者</p> <p>建 築 者：D</p> <p>建築時期：昭和34年頃新築（登記上の保存登記時）</p> <p>（附属建物）</p> <p>符 号：1（現況：現存しない）</p> <p>種 類：倉庫</p> <p>構 造：土蔵造木羽葺2階建</p> <p>床面積：1階 28.92㎡ 2階 8.26㎡</p> <p>符 号：2（現況：現存しない）</p> <p>種 類：物置</p> <p>構 造：木造木羽葺平家建</p> <p>床面積：1階 33.05㎡</p> <p>符 号：3（現況：一部のみ残存）</p> <p>種 類：牛乳処理工場</p> <p>構 造：コンクリート造陸屋根平家建</p> <p>床面積：1階 74.38㎡（現況：約5.17㎡）</p> <p>現況調査報告書記載の近隣者の陳述によると、上記目的外建物の主である建物及び附属建物は平成19年頃までに雪害や火災により滅失しているとのことであり、附属建物符号3の残存部分は昭和62年頃に雪害で倒壊した牛乳処理工場の内部に存在した部屋であるとのことである。また、現況調査報告書記載の平川市税務課の陳述によると、家屋番号54番1の2という建物は、物件2・3上に存在した旨の記録が残っているが、全て滅失したものと認識しているとのことである。</p> <p>現況調査報告書記載の近隣者の陳述によると、物件3東端付近にコンクリート製の水槽が設置されているとのことであるが、草木が生い茂り、現地調査時には確認が出来なかった。また、物件2・3には建物の廃材が残置されている状態であるが、草木が生い茂り、全体の量等は確認出来なかった。</p> <p>物件3土地南西側に設置されている軽量鉄骨造平家建の目的外工作物①及びブロック造平家建の目的外工作物②は、土地に定着しているものの、壁の一部や屋根がほとんど無い状態であることから、工作物と認められ、土地の従物とは判断できず、本競売対象物ではないものと判断される。また目的外工作物①及び②は老朽化が著しく倒壊の可能性がある。</p>
------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件2・3（土地）

目的土地の建付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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
2	8,520	0.81	409.81	(1-0.00)	2,828,000
3	8,520	0.81	799.30	(1-0.10)	4,965,000

〔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 平川（県）－3				
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
8,500 円/㎡	101.2	100	100	
×	—	×	—	÷
	100.0	101	100	8,520 円/㎡

項 目	物件2・3	備 考
基準とする地価公示または県基準地	地価調査 平川（県）－3	
公示価格等	8,500 円/㎡	
価格（基準）時点	令和4年7月1日	
◇時点修正	101.2%	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	101%	+1%（方位：西）
◇地域格差	100% (同一近隣地域)	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。

イ、個別的格差率

項 目	物件2・3	備 考
道路条件	100%	相乗積による。
交通接近条件	100%	格差率について
環境条件	100%	は、1%未満の
行政的条件	100%	数値を四捨五入。
画地条件	81% (規模▲20%、方位+1%)	
個別的格差率	81%	

ウ、地積：登記数量

エ、建付減価：物件3について▲10%

(建物と敷地との適応の状態等を考慮した)

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地利用権等価格を控除し、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

物件 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=エ
3・目的外 建物	4,965,000	0.05	0.30	法定地上権	74,000

イ、土地利用権等の及ぶ範囲： 目的外建物の土地利用権等の及ぶ範囲は、物件3について5%と判断した。

ウ、土地利用権等割合： 土地利用権等を法定地上権と判定し、土地利用権等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

物件 番号	基礎となる 価 格 (円) 土地は1①オ 建物は1②エ ア	土地利用権 等価格の控 除及び加算 (円) 2①エ 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
2	2,828,000			(1-0.20)	(1-0.30)	1,584,000
3	4,965,000	-74,000		(1-0.20)	(1-0.30)	2,739,000
一括価格 (合計)						4,323,000

ウ、占有減価修正： 特になし

エ、市場性修正： ▲20%

(目的外建物が存し、廃材等が多数残置された状態であ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（平川（県）－3）

所在・地番：平川市大光寺一滝本67番2外

価 格：8,500円/㎡

位 置：弘南鉄道弘南線「平賀」駅の北西方約900m先に位置

価 格 時 点：令和4年7月1日

地 積：523㎡

供給処理施設：上水道、下水道

接 面 街 路：西側幅員約6mの舗装市道に接面

用 途 指 定 等：市街化区域、第1種住居地域

（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：農家住宅、一般住宅の混在する住宅地域

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

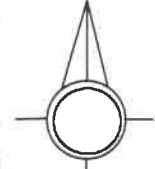
3 建 物 配 置 図 1葉

以 上

附属資料

1 位置図

令和5年(ケ)第3号

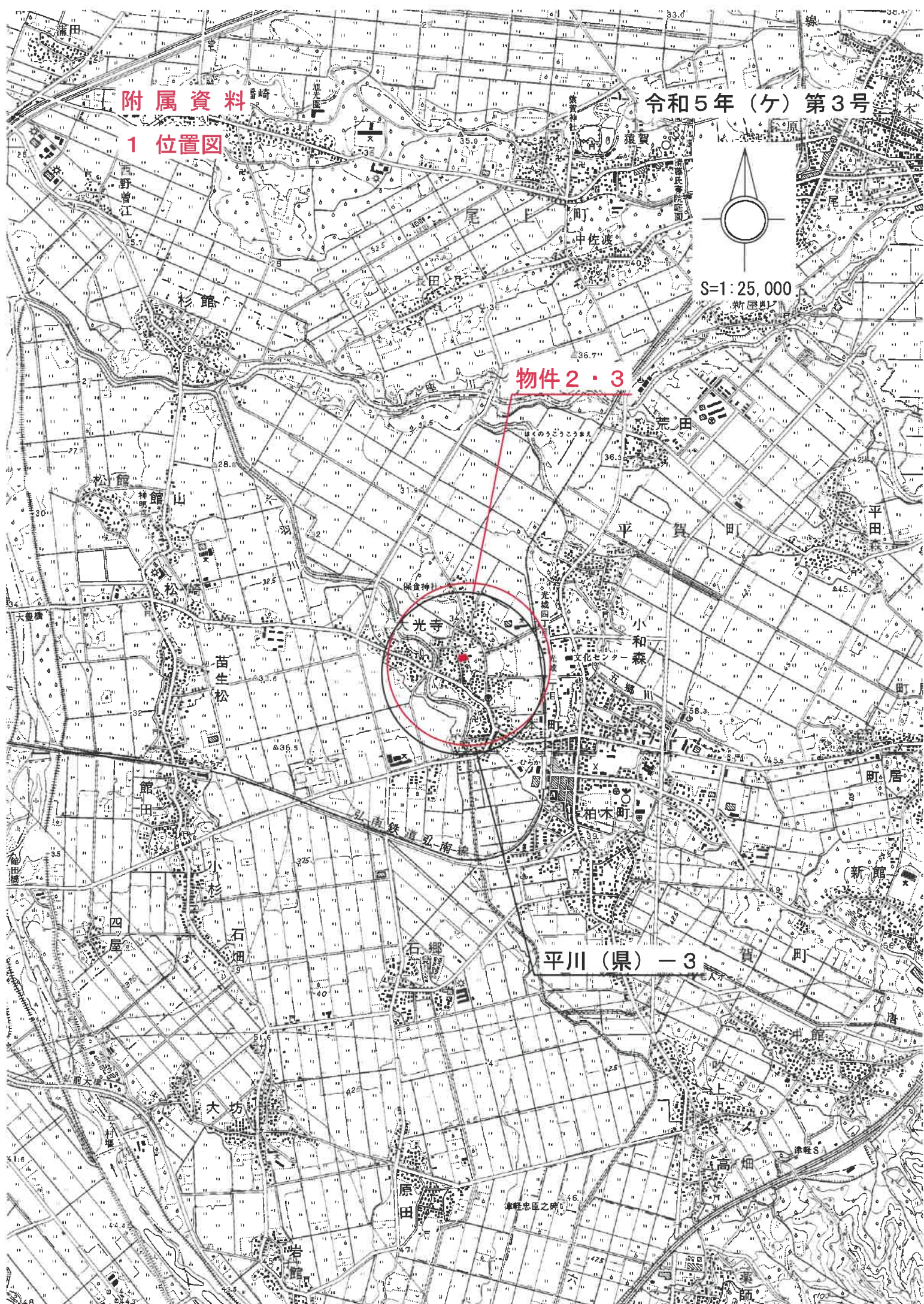


S=1:25,000

物件2・3



平川(県) - 3 賀 町



附属資料
3 建物配置図

令和5年(ケ)第3号

