

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 4月 2日

青森地方裁判所弘前支部

裁判所書記官 古川成一

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 7日 午前 8時30分から 令和 7年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月20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 7年 6月10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 7年 5月21日 午前 9時00分から 令和 7年 5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 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	334, 000 267, 200	一括	66, 800	10, 985	0
1	199, 000				
2	135, 000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 南津軽郡大鰐町大字蔵館字村岡
地 番 25番4
地 目 宅地
地 積 134.03平方メートル

持分2分の1

2 所 在 南津軽郡大鰐町大字蔵館字村岡25番地4
家屋 番号 25番4
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階98.38平方メートル
2階74.52平方メートル

持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 2月13日

青森地方裁判所弘前支部

裁判所書記官 古 川 匡 雅

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】

本件共有者及び売却対象外の共有持分を有するB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1】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号25番4の2)の登記が存在する。

【物件番号2】

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 南津軽郡大鰐町大字蔵館字村岡
地 番 25番4
地 目 宅地
地 積 134.03平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 南津軽郡大鰐町大字蔵館字村岡25番地4
家屋 番号 25番4
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階98.38平方メートル
2階74.52平方メートル

共有者 A 持分2分の1



令和 6年(又)第 28号
令和 7年 1月 6日受理
令和 7年 / 月 3 / 日提出

現況調査報告書

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

1 所 在 南津軽郡大鰯町大字蔵館字村岡
地 番 25番4
地 目 宅地
地 積 134.03平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 南津軽郡大鰯町大字蔵館字村岡25番地4
家屋 番号 25番4
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階98.38平方メートル
2階74.52平方メートル

共有者 A 持分2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)	
土地	物件1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)	
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"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地に下記建物を共有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
その他の事項	建物内で小型犬1匹を飼育している	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 平成 年 月 日	
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

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)	<ol style="list-style-type: none">1 本件物件で、共有者である母と同居している。2 本件物件で、他の者に貸したりしている部分はない。3 小型犬を1匹飼育している。4 物件2建物は老朽化が著しく、2階南側の軒先は壊れている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

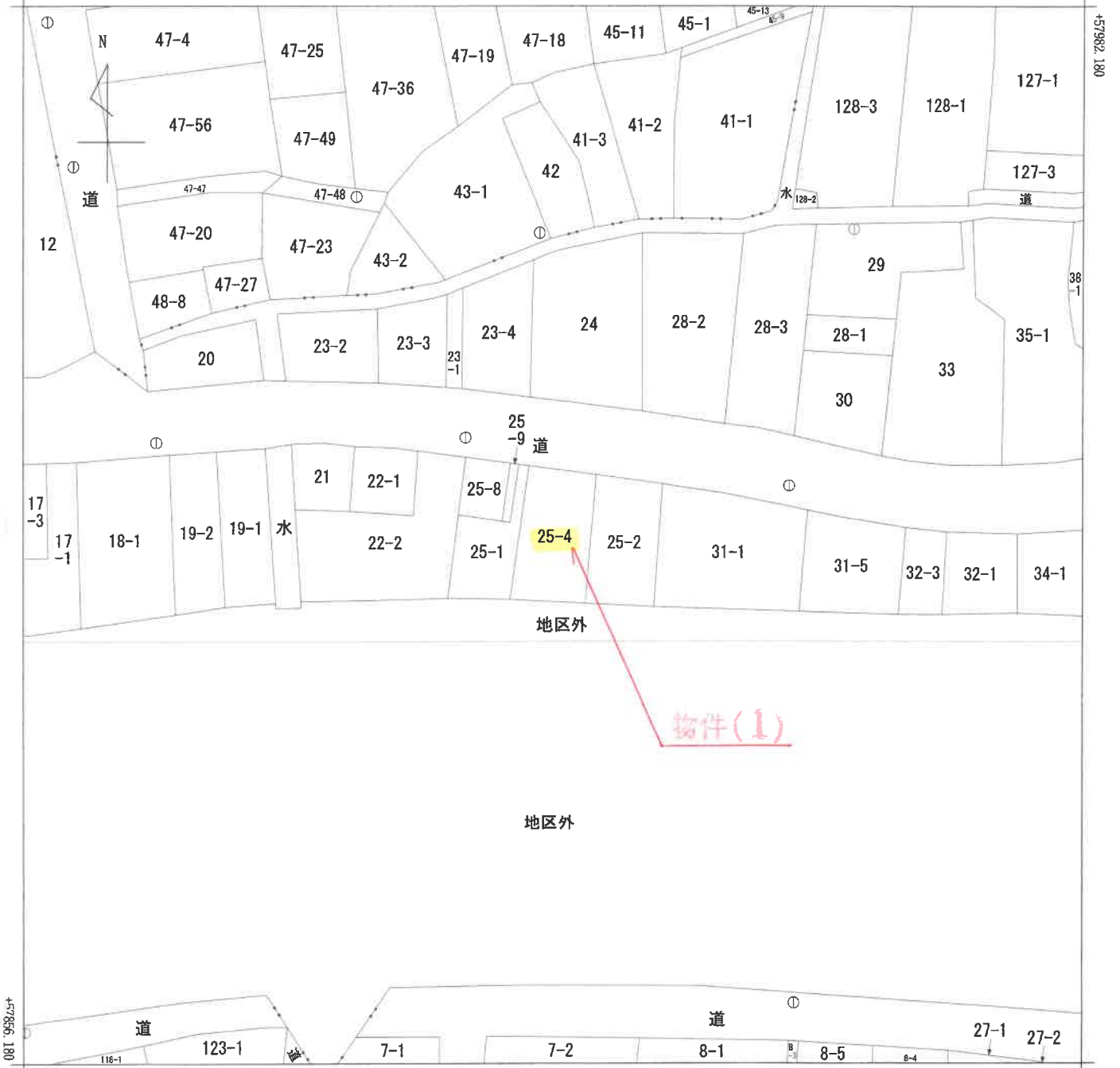
- 1 関係人の陳述及び現況にてらし、2枚目記載のとおりと認める。
- 2 物件1土地を所在地とする目的外家屋番号25番4の2建物の登記が存在するが、現地で所在を確認できない。滅失したものと思われる。

(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 1月 7日 (火) 10:40-10:55	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
7年 1月28日 (火) 10:20-11:20	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 () : - :		
<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 を立ち合わせ、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

(座標値種別：図上測定) -21908.366



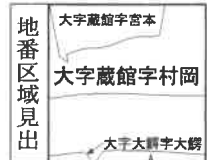
地区外

物件(1)

地区外

-22033.366 (座標値種別：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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



A 大字大鰐字 湯野川原

請求部	所在	南津軽郡大鰐町大字蔵館字村岡				地番	25番4			
出力縮尺	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47年10月			備付年月日(原図)	昭和49年11月7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7年1月7日
青森地方法務局弘前支局
登記官

請求番号：4-1
(1/1)

(6 枚目)

公用

登記年月日：昭和61年11月26日

A3をA4に縮小

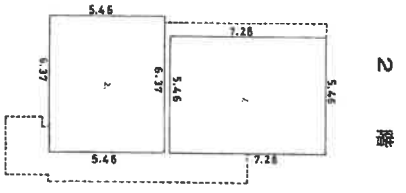
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年1月7日 青森地方建設局私前支局 登記官

0391911 各階平面図

家屋番号	25-4
建物の所在	南津軽郡大鰐町大字蔵館字村岡25番地4

物件(2)

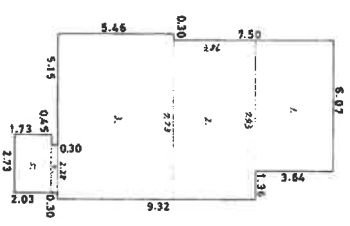
建築物各階平面図



床面積

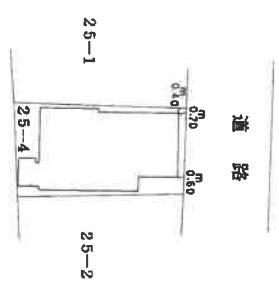
1	7.28 × 5.46	=	39.7488
2	5.46 × 6.37	=	34.7802
合計			74.5290

1階



床面積

1	3.64 × 6.07	=	22.0948
2	3.86 × 7.43	=	28.6798
3	5.46 × 7.73	=	42.2058
4	0.30 × 2.28	=	0.6840
5	1.73 × 2.73	=	4.7229
合計			98.3873



作製者 士地調査士 家屋調査士

印 61年11月25日作製) 縮尺 1/250

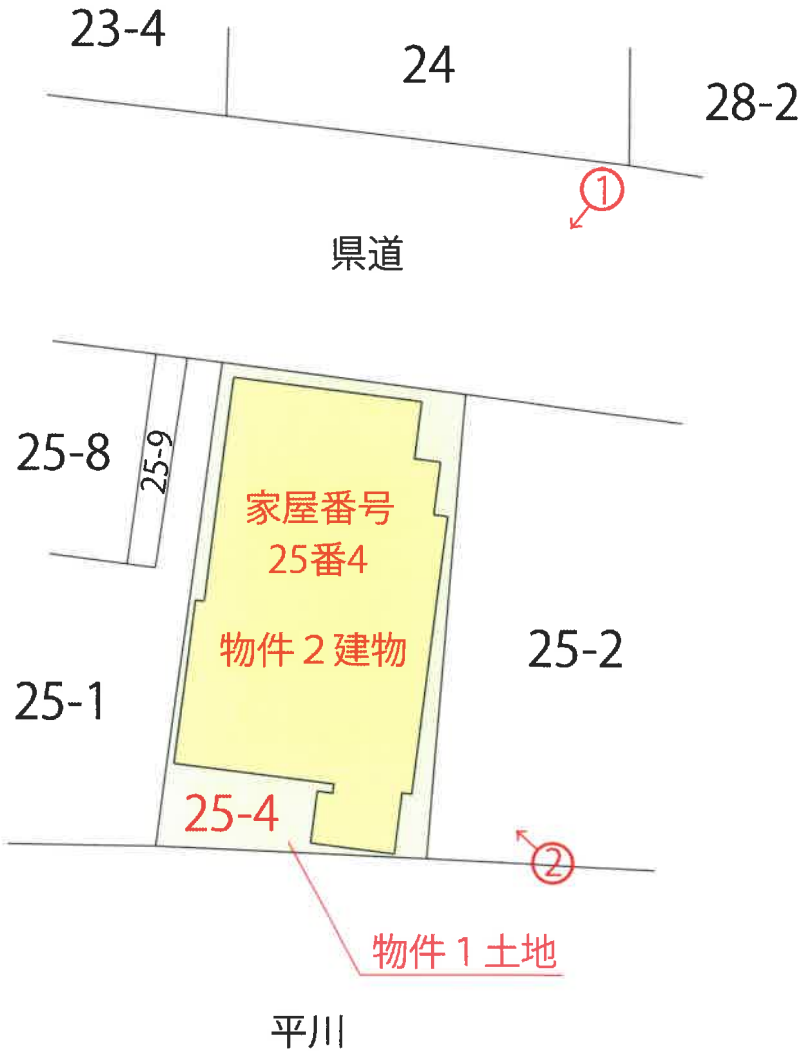
申請人

縮尺 1/500

S61.11.26

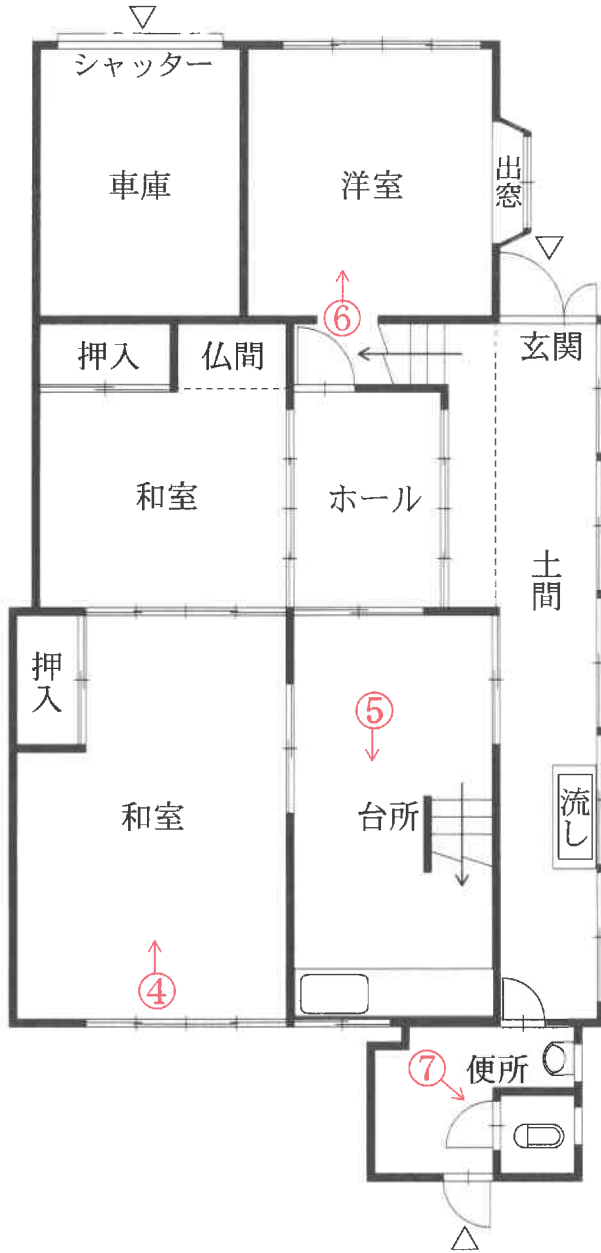
土地建物位置関係図

(S=1/250)

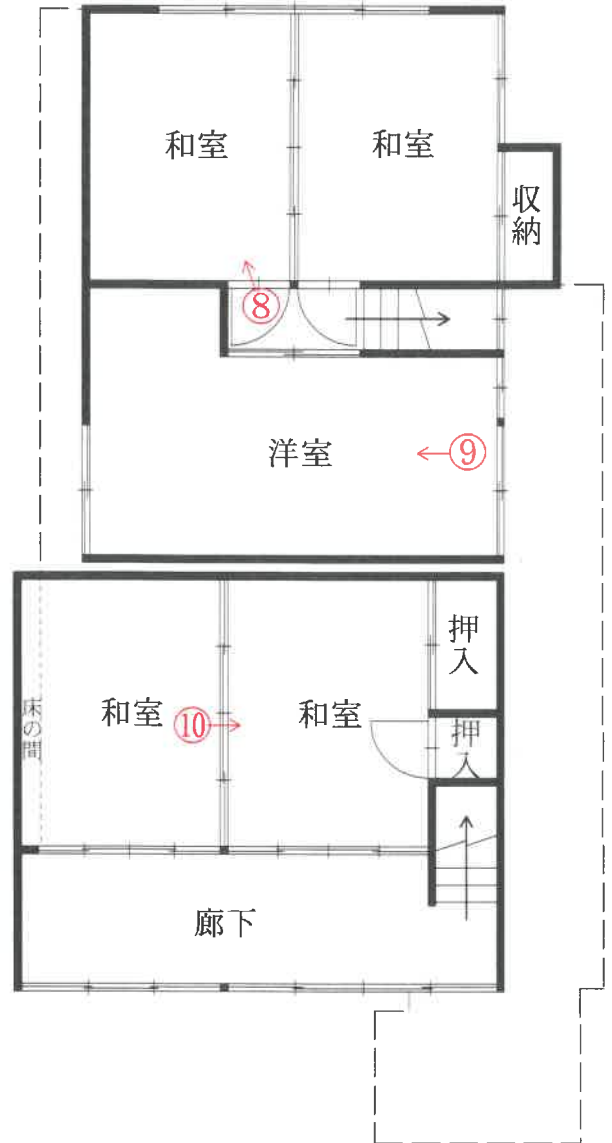


建物間取図 (縮尺：約1/100)

1 階



2 階



(9 枚目)

凡例

←○ : 写真撮影位置

写真番号1

物件2建物



隣地

物件1土地

写真番号2

物件2建物



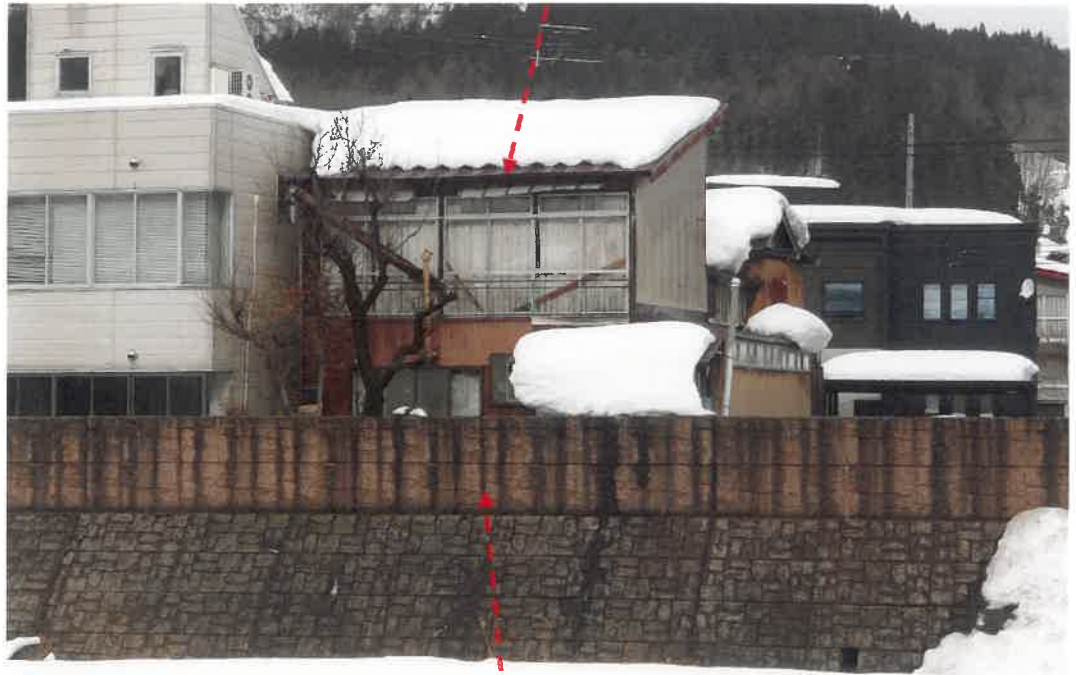
平川河川敷の堤防

物件1土地

(10 枚目)

写真番号3

物件2建物



平川河川敷の堤防

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



写真番号10



令和 6 年 (又) 第 28 号

令和 6 年 (又) 第 28 号

令和 7 年 1 月 28 日 現地調査

令和 7 年 2 月 5 日 評 価

青森地方裁判所弘前支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

三 藤 美 和 綱

印

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 334,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 199,000 円
物件2(建物)	金 135,000 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 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 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	南津軽郡大鰐町大字蔵館字村岡 25 番 4 宅地 134.03 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	南津軽郡大鰐町大字蔵館字村岡 25 番地 4 25 番 4 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 98.38 m ² 2 階 74.52 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左 同 左
特 記 事 項			
物件 1, 2 ともに債務者持分 1/2 が対象である。			

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	J R 奥羽本線「大鱒温泉」駅の東方約 630m (道路距離) (附属資料 1 位置図参照)	
付近の状況	大鱒町中心市街地内、店舗に住宅が混在する地域である。地域内に最近特別の経済的変動要因はないものの、地域全体が衰退過程にあり、今後は空き店舗がさらに増えていくものと予測する。	
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	市街化区域
	用途地域	商業地域
	建ぺい率	指定 80%
	容積率	指定 400%
	防火規制	なし
	その他の規制	特になし
画地条件	間口約 8m, 奥行約 16m のほぼ長方形地 地積 134.03 m ² (登記地積) 接面道路とほぼ等高な平坦地 (北向き中間画地)。	
接面道路	有効幅員約 8m 県道 舗装有 建築基準法上：法第 42 条 1 項 1 号道路	
土地の利用状況	土地共有者らが、本土地上に物件 2 建物を共有し占有している (附属資料 4 配置図参照)。	
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	なし
	下水道	引込可
特記事項	平川北岸に位置している。大鱒町ハザードマップによると河川浸水時の想定最大浸水深は 3.0~5.0m の区域に存する。	

2. 建物の概況及び利用状況 (物件2)

区 分	主である建物 家屋番号 25 番 4
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記上) 不詳 経過年数 58年以上(増築時より起算) 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造 木造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 モルタル塗り, 角波トタン貼り 内 壁 京壁, プリント合板, ビニールクロス外 天 井 目透し天井, ビニールクロス, 石膏ボード外 床 畳, クッションフロア, フローリング, 土間, コンクリート叩き 設 備 電気, 給排水, 衛生(汲み取り), 給湯, ガス(プロパン)外 ※但し, 設備の動作確認は行なっていないので, 正常に稼働するか否かは不明。 その他 浴室はない。
床面積(現況)	第3項 目的物件欄記載のとおり
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 居宅 間 取 り (附属資料 5 建物間取図のとおり)
品 等	下位
保守管理の状態	やや劣る。2階南側の軒が壊れている。
建物の利用状況	建物共有者らが, 居宅として共有し占有している。
特 記 事 項	1. 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。 2. 屋内で小型犬を一匹飼育している。 3. 昭和42年月日不詳増築, 昭和61年8月10日増築(いずれも登記有り)

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件 1(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 修 正 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ≒オ
1	13,500	1.0	134.03	(1-0.50)	905,000

(総額につき千円未満の端数金額は四捨五入, 以下同じ)

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 大罫 5-1

$$\begin{array}{cccccc} \text{標準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 13,400 \text{ 円/㎡} & \times 98.4/100 & \times 100/100 & \times 100/98 & \simeq 13,500 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

- ◇ 時 点 修 正 : 公示価格等の価格時点から本件の価格時点までの推定変動率である。
- ◇ 標準化補正 : ほぼ標準的
- ◇ 地 域 格 差 : 街路条件▲2% (系統及び連続性, 幅員)

イ 個 別 格 差 : 標準的

ウ 地 積 : 登記数量

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態, 建物の老朽化の程度等を考慮した。

② 物件2(建物)

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。

物 件 番 号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ≒エ
2	133,000	172.90	0.02	460,000

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。

物件 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	58年	0年	0.50	0.03	0.02

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

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

物件 番号	建付地価格 (円)	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		0.10	敷地占有利益	$ア \times イ \times ウ \div エ$
1	905,000	1.0	0.10	敷地占有利益	91,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件 1 土地の全範囲と判定した

ウ 土地利用権等割合：敷地占有利益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

物件 番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減価 修正 ウ	持分 エ	市場性 修正 オ	競売市場 修正 カ	評 価 額 (円)
	(1①オ, 1②エ) ア						(2①エ) イ
1	905,000	-91,000		1/2	(1-0.30)	(1-0.30)	199,000
2	460,000	+91,000		1/2	(1-0.30)	(1-0.30)	135,000
一括価格 (合計)							334,000

ウ 占有減価修正：なし

オ 市場性修正：共有持分のみが対象で、市場性の低下の程度を考慮した。

カ 競売市場修正：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 採用した公示地等の概要

地価公示標準地 (大鰐 5-1)

所在・地番：大鰐町大字大鰐字大鰐 92 番 4 外

価 格：13,400 円/m²

位 置：J R 奥羽本線「大鰐温泉」駅の南東方道路距離約 500m 先に位置する。

価 格 時 点：令和 6 年 1 月 1 日

地 積：215 m²

供給処理施設：水道，下水

接 面 街 路：南東側約 6m 舗装町道に接面

用途指定等：商業地域 (指定建蔽率 80%・指定容積率 400%)

地域の概要：小売店舗，住宅等が混在する商業地域

第 7 附属資料の表示

- | | | |
|----|-----------------------|-----|
| 1. | 位置図 (出所：国土地理院「地理院地図」) | 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 |

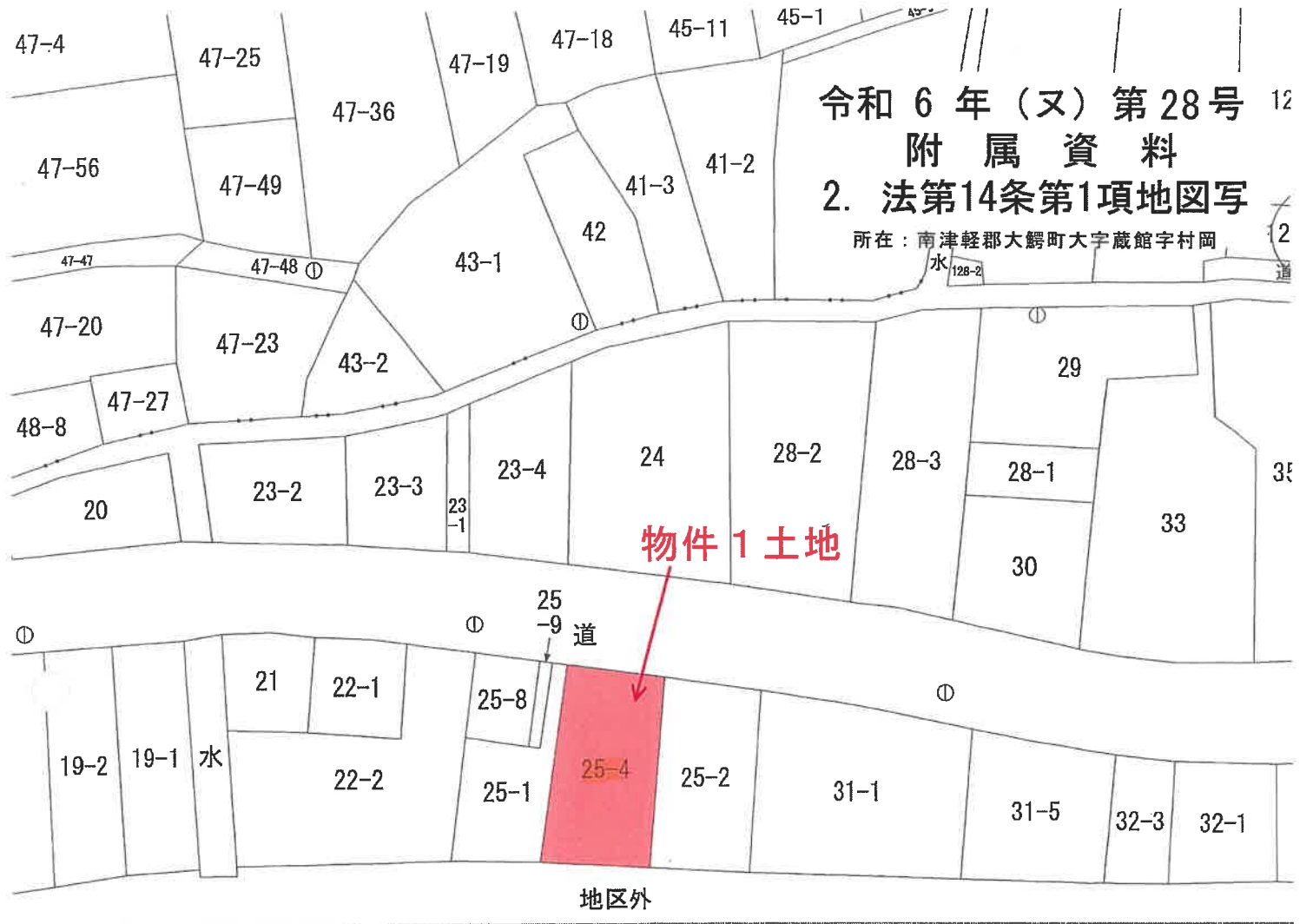
以 上

地理院地図
GSI Maps

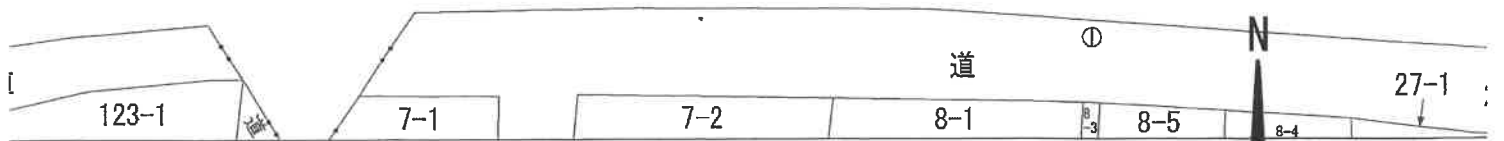


令和 6 年 (又) 第 28 号
 附 属 資 料
 2. 法第14条第1項地図写

所在：南津軽郡大鰐町大字蔵館字村岡

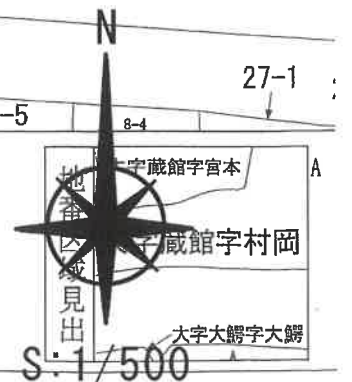


地区外



座標値種別：図上測定)

!!院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



南津軽郡大鰐町大字蔵館字村岡

1 1

地 番 25番4

2025/02/04

建物各階平面図

25-4

家屋番号

南津軽郡大鰐町大字蔵館字村岡25番地4

建物の所在

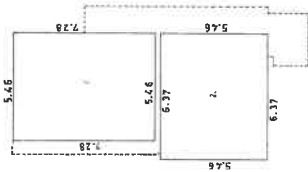
A3版をA4版に縮小

各階平面図

0391911

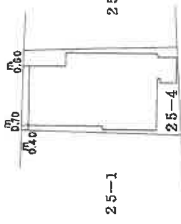
登記年月日：昭和61年11月26日

2 階



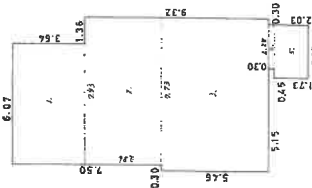
物件2建物

道路



平川

1 階



(底層納)

(日野理)

作製者

縮尺 1/250

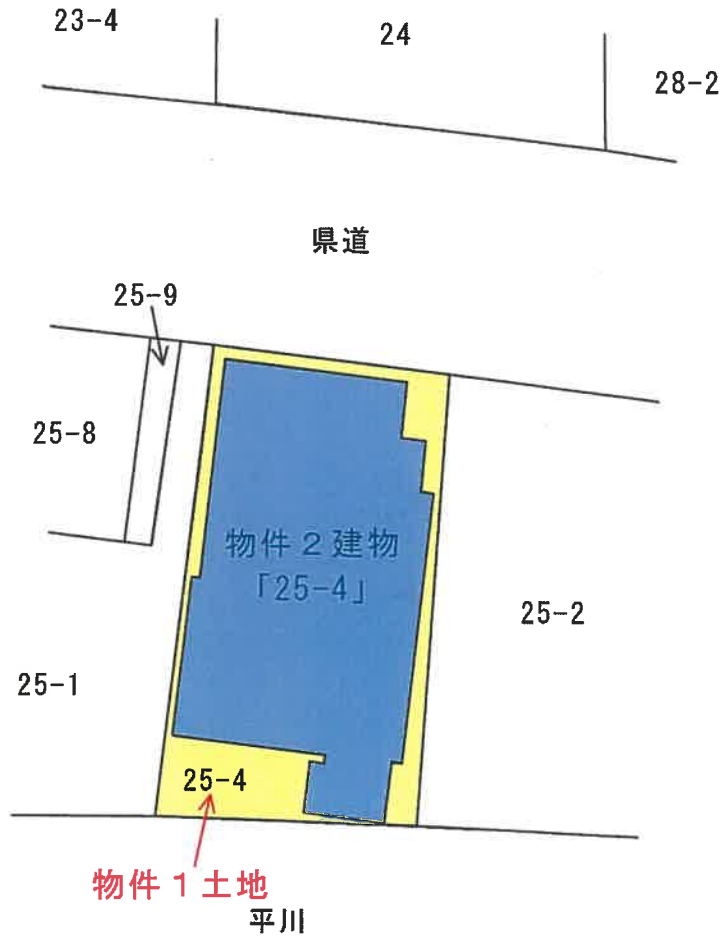
申請人

縮尺 1/500

S61.11.26

令和6年(又)第28号
附属資料
4. 配置図

所在：南津軽郡大鰐町大字蔵館字村岡

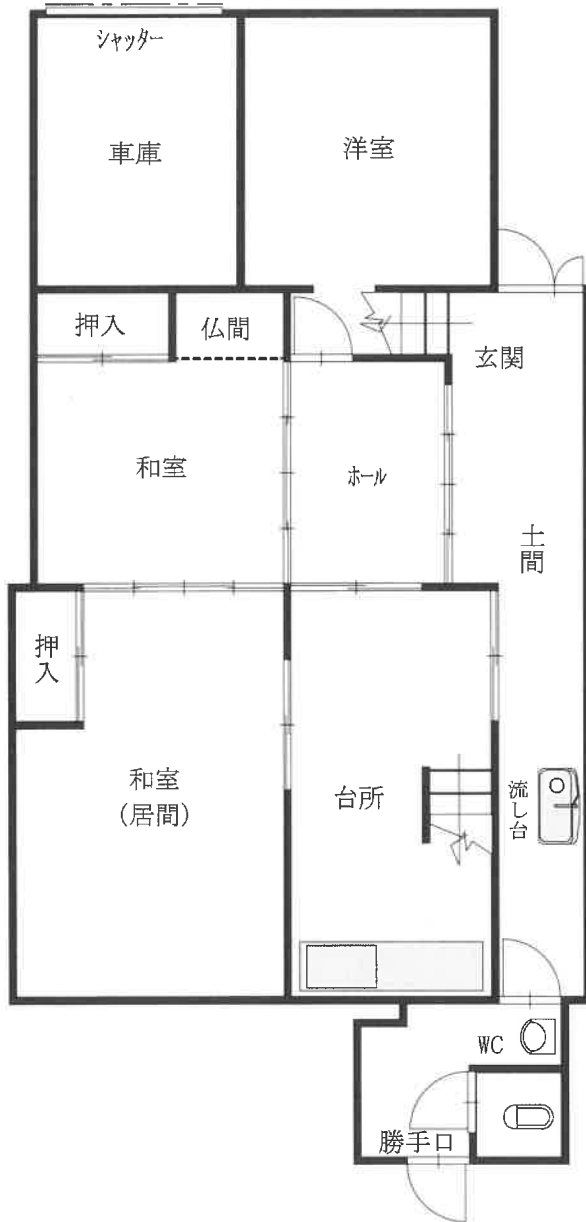


S:1/250

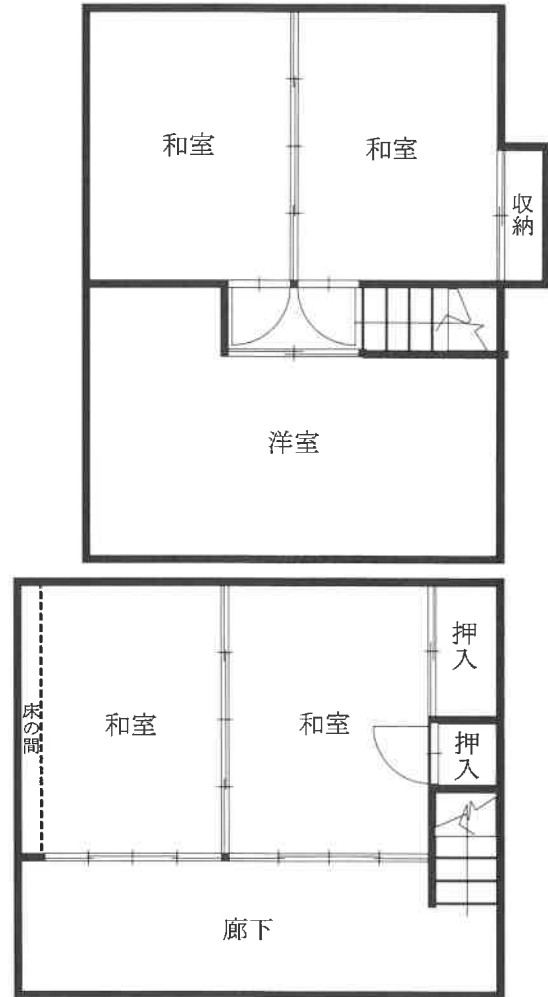
令和6年（又）第28号
附属資料
5. 建物間取図

物件2建物

1階



2階



S:1/100