

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	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 7 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	2, 683, 000 2, 146, 400	一括	536, 600	30, 934	4, 778
1	720, 000				
2	1, 963, 000				
			</		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|-------------------|
| 1 | 所 在 | 青森県むつ市荒川町 |
| | 地 番 | 4 4 4 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 5 5. 1 2 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 青森県むつ市荒川町 4 4 4 番地 |
| | 家屋 番号 | 4 4 4 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7. 9 6 平方メートル
2 階 5 7. 9 6 平方メートル |
- (未登記附属建物)
- | | | |
|--|-------|-----------------|
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 |
| | 床 面 積 | 約 9. 9 1 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 青森県むつ市荒川町
地 番 4 4 4 番
地 目 宅地
地 積 3 5 5 . 1 2 平方メートル
- 2 所 在 青森県むつ市荒川町 4 4 4 番地
家屋 番号 4 4 4 番
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 5 7 . 9 6 平方メートル
2 階 5 7 . 9 6 平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建
床 面 積 約 9 . 9 1 平方メートル



令和 7 年（ケ）第 8 号
令和 7 年 2 月 18 日 受理
令和 7 年 3 月 13 日 提出
（評価人 浅井 康 光）

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 | 青森県むつ市荒川町 |
| | 地 番 | 4 4 4 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 5 5 . 1 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 青森県むつ市荒川町 4 4 4 番地 |
| | 家屋 番号 | 4 4 4 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7 . 9 6 平方メートル
2 階 5 7 . 9 6 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	むつ市荒川町28番8号		
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 : 物置 構造 : 木造垂鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積 : 約 9.91 m²		
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

- 本件物件の南東側に接面しているむつ市荒川町403番（以下「403」という。）は、むつ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
A (債務者兼所有者)	(令和7年3月11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2の北東側の未登記建物は、私の物置として使用しています。物件2とほぼ同時期ころに建てたものと記憶しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(1 枚目)

執行官の意見

- 本件については、当職及び評価人浅井康光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。

(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 2 月 18 日 (火) 11 : 00 - 11 : 10	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 2 月 18 日 (火) : - :	債務者兼所有者住所地	現況調査期日等通知書送付
7 年 2 月 27 日 (木) 13 : 30 - 13 : 40	物件所在地	現場確認、写真撮影、債務者兼所有者と面談
7 年 3 月 11 日 (火) 10 : 45 - 11 : 30	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)

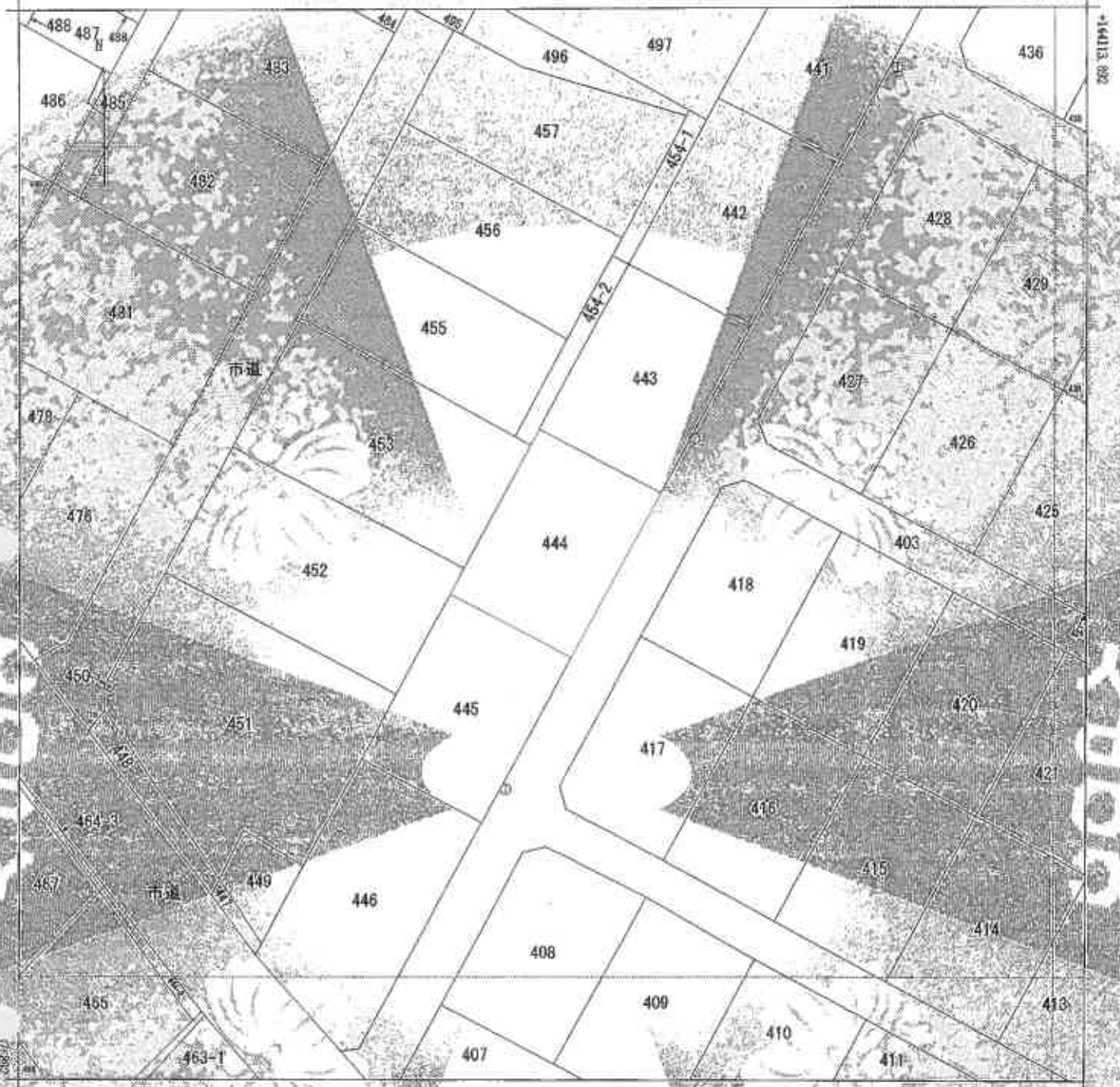
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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



+27353.689 (縮刷図例：測量成果)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した縮刷補正パラメータ (tsuribaku_seiheiyououki2011.par) による修正がされております。

地番区域見出し

荒川町

測 部	求 分	所 在 地 市荒川町										地 番 444番	
出 力	方 尺	1/500	精 度 分	甲三	座標 番号 及び 付記号	X	分 類 地図(法第14条第1項)					種 類	地籍図
作 年 月 日	平成2年11月1日				備 付 年 月 日 (原図)	令和6年2月2日					補 記 事 項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(青森地方裁判所 民事部)

令和7年2月18日

青森地方裁判所

登記官

A3をA4に縮小

請求番号：14-1

(1/1)

公用

(7枚目)

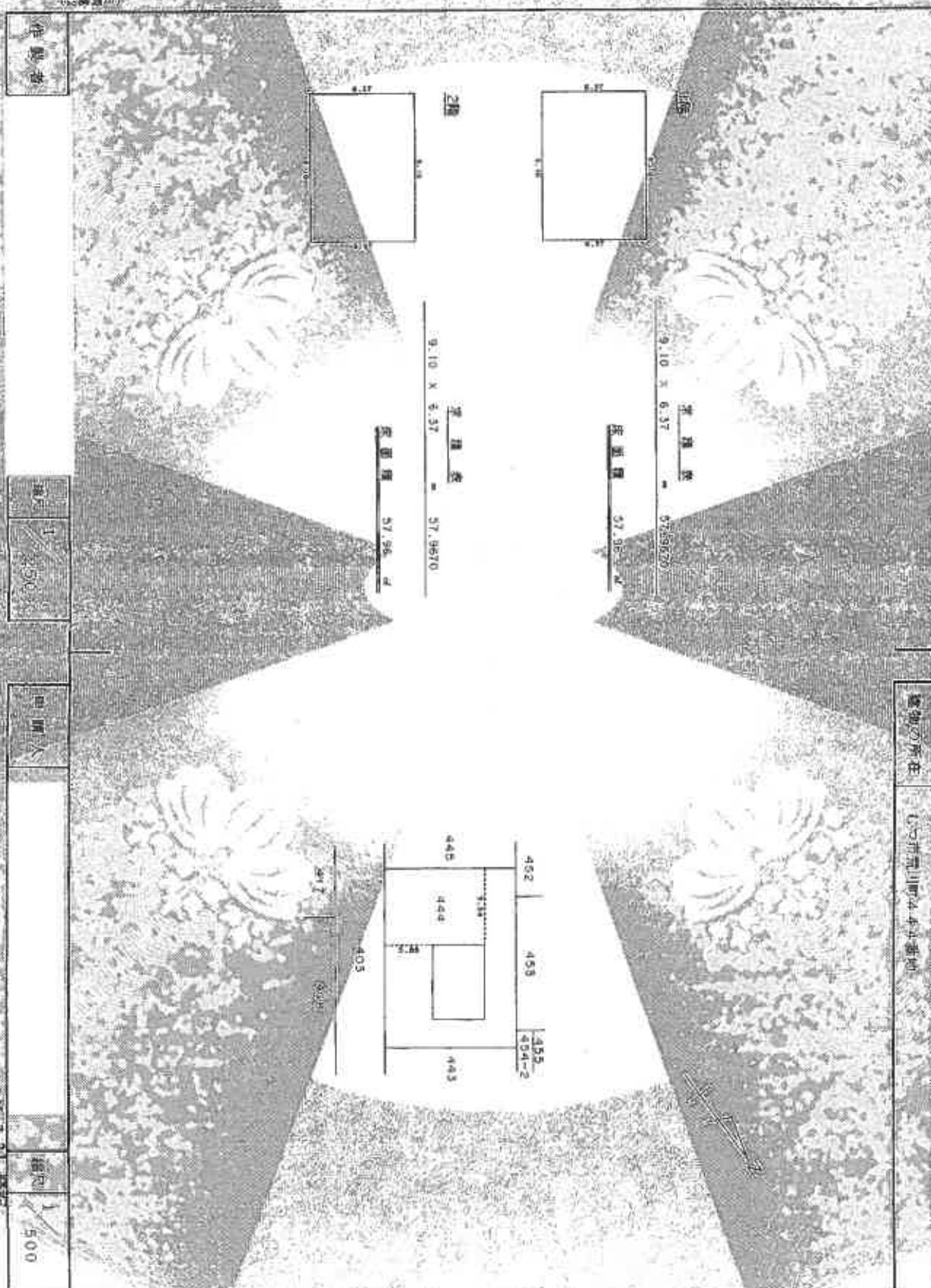
● 臺灣郵政局特准掛號

●おきく図書館の「読書感想文」をよむと、読む方の個性があらわになる

面区 物图 平面 随建 各

美國華埠

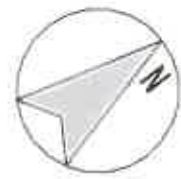
建造物の所在 じつ市荒川町4-4-4新地



A3をA4に縮小

[illegible]

土地建物位置関係図



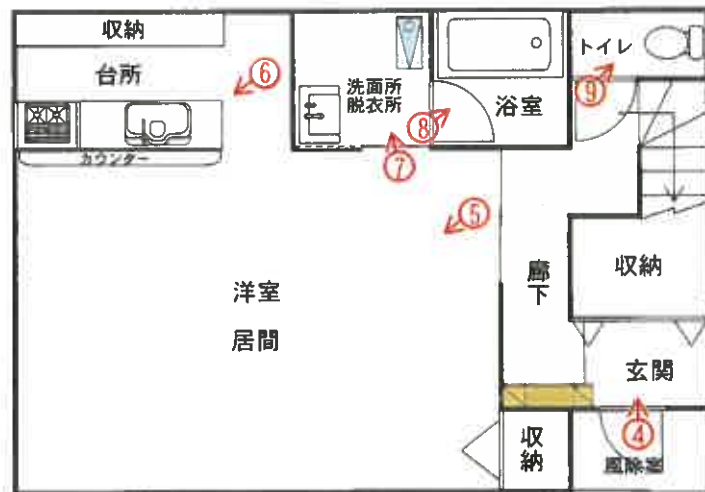
S=1/250

写真撮影地点



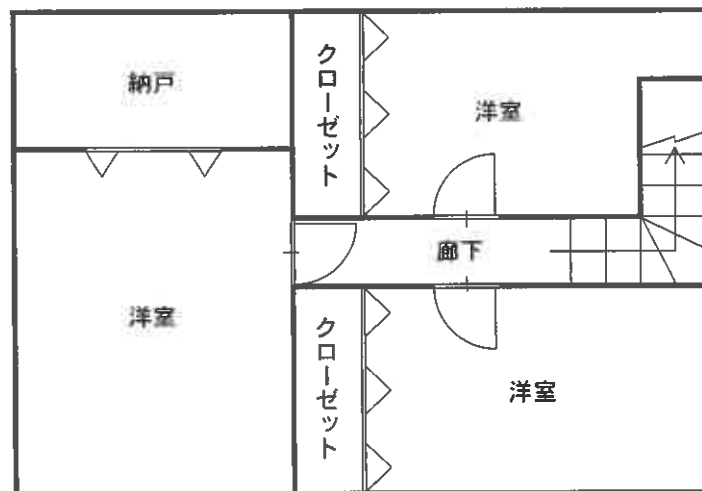
間 取 図 (物件 2)

1 階



写真撮影地点

2 階



未登記附属建物



写真番号 1



物件 1

物件 2

未登記附属建物

写真番号 2



物件 1

未登記附属建物

物件 2

写真番号 3



物件 2

物件 1

未登記附属建物

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



未登記附属建物

令和 7 年 (ケ) 第 8 号
令和 7 年 3 月 1 1 日現地調査
令和 7 年 3 月 1 4 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

浅 井 康 光 印

第1 評価額

一括価格	
金2,683,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金720,000円
物件2(建物)	金1,963,000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の土地の内訳価格は、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	むつ市荒川町 4 4 4 番 宅地 3 5 5 . 1 2 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
2	所 在 家 番 屋 号 種 類 構 造 床 面 積	むつ市荒川町 4 4 4 番地 4 4 4 番 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 5 7 . 9 6 m ² 2 階 5 7 . 9 6 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
未登記 附属建物	種 類 構 造 床 面 積		物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家 建 約 9 . 9 1 m ²
番号	特 記 事 項		
	特にない。		

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大湊線「大湊」駅の北方約2.6 km（道路距離）。 （附属資料「1 位置図」参照）	
付近の状況	むつ市郊外の荒川町地区，一般住宅に空地も見られる住宅地域である。 当地域は目下のところ格別の変動要因がなく，今後も現状のまま持続するものと予測される。	
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	非線引都市計画区域 なし 指定70% 指定200% なし 特定用途制限地域（居住環境保全地区）
画地条件（規模，形状等）	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	355.12㎡ 間口約22m，奥行約16m 長方形 中間画地 なし
接面道路の状況	南東側 幅員約6m，市道，舗装有，ほぼ等高 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1土地上に物件2建物を所有し，占有している。	
供給処理施設	上水道：有 ガス配管：無 下水道：無	
特記事項	物件1土地の北東側に未登記附属建物（物置）が1棟存している。	

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（登記上）平成15年7月29日新築 経過年数 約22年 経済的残存耐用年数 約8年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 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 外 設 備：電気、照明、給排水、衛生 その他：なし ※本件建物の各種設備については、そ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である。
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	築後約22年経過しており、経年相応の老朽化と認められ る。 保守管理の状態は普通程度である。
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 まえ現地調査を行った結果、アスベスト含有建材が含まれ 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。

区 分	未登記附属建物
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日 平成15年（固定資産公課金証明書 による） 経過年数 約22年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング 外 内 壁：あらわし 外 天 井：あらわし 外 床 ：板敷き 外 設 備：なし その他：なし ※本件建物の各種設備については、そ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である。
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：物置 間 取 り：（附属資料「建物間取図」参照）
品 等	中位
保 守 管 理 の 状 態	経年相応の老朽化と認められる。 保守管理の状態は普通程度。
建物の利用状 況	建物所有者が物置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 え現地調査を行った結果、アスベスト含有建材が含まれて 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=オ
1	7,390	1.00	355.12	(1-0.30)	1,837,000

〔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）

公示価格【むつ-4】

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $13,800\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/102 \times 100/183 = 7,390\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：0.0%【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：画地条件 +2% (方位)

◇地域格差：交通接近条件 +11% (都心との距離)
 環境条件 +65% (居住環境)

イ 個別格差：なし

※標準化補正，地域格差，個別格差；各条件の相乗積

※街路条件；各要因の総和

交通接近条件；"

環境条件；"

画地条件；各要因の相乗積

行政的條件；各要因の総和

その他の条件；"

ウ 地積：登記地積

エ 建付減価：本件土地上に存在する建物の配置，敷地との適応の状態，更地との市場性を考慮し，▲30%。

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	181,000	115.92	0.14	2,937,000
未登記附属	91,000	9.91	0.02	18,000
合 計				2,955,000

〔総額につき千円未満の端数
金額は四捨五入、以下同じ〕

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	22	8	0.50	0.03	0.14
未登記付属	22	0	0.50	0.03	0.02

※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、物件1の土地については土地利用権等価格を控除し、物件2の建物については土地利用権等価格を加算し、競売市場修正を施して、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 格 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
1	1,837,000	1.00	0.30	法定地上権	551,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：土地の利用状況、建物の配置の状況等から物件1の全域と判定した。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判断し、当該法定地上権割合を本件建付地価格の30%と判定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、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
1	1,837,000	-551,000	(1-0.00)	(1-0.20)	(1-0.30)	720,000
2	2,955,000	+551,000	(1-0.00)	(1-0.20)	(1-0.30)	1,963,000
一括価格（合計）						2,683,000

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：地縁性が強く、市場への参入者が限られる地域▲20%。

オ 競売市場修正：第2評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮して▲30%。

第6 参考価格資料

地価公示標準地価格〔むつ－4〕

所 在：むつ市松山町122番

価 格：13,800円/㎡

位 置：JR大湊線「下北駅」駅の北東方道路距離約3.3kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：333㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：東側6.5m舗装市道

用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域

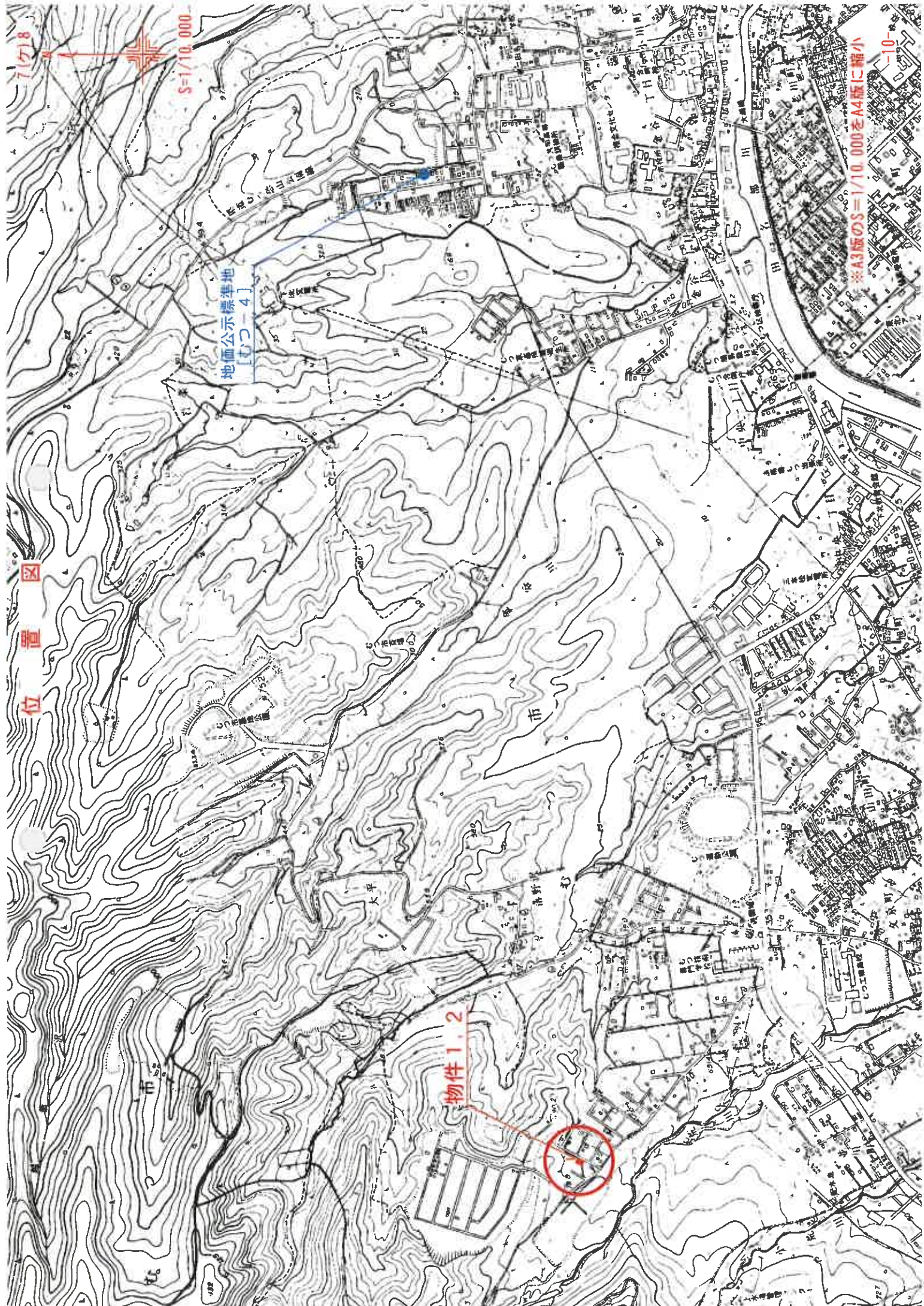
指定建蔽率50%，指定容積率80%

地 域 の 概 要：熟成が進む区画整然とした郊外の住宅地域

第7 附属資料

1	位置図(出所；むつ市役所「むつ市管内図」)	・・・1葉
2	法第14条第1項地図写	・・・1葉
3	建物図面	・・・1葉
4	建物間取図	・・・1葉
5	土地建物位置関係図	・・・1葉

以 上



位置図

7778

S=1/10,000

地価公示標準地
[むつ-4]

物件 1.2

※A3版のS=1/10,000をA4版に縮小

-10-

法第14条第1項地図写

7(ケ)8

5/02/20

(座標値種別 測量成果)



各階平面図

0210738

建物階平面図

家屋番号	444番
建物の所在	むつ市荒川町444番地

1階
求積表
9.10 x 6.37 = 57.9670

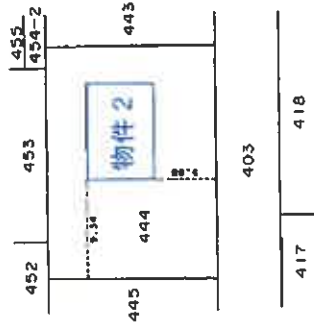


床面積 57.96 m²

2階
求積表
9.10 x 6.37 = 57.9670



床面積 57.96 m²



(日国発12)

※A3版のS=1/250をA4版に縮小

※A3版のS=1/500をA4版に縮小

(注簿制)

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

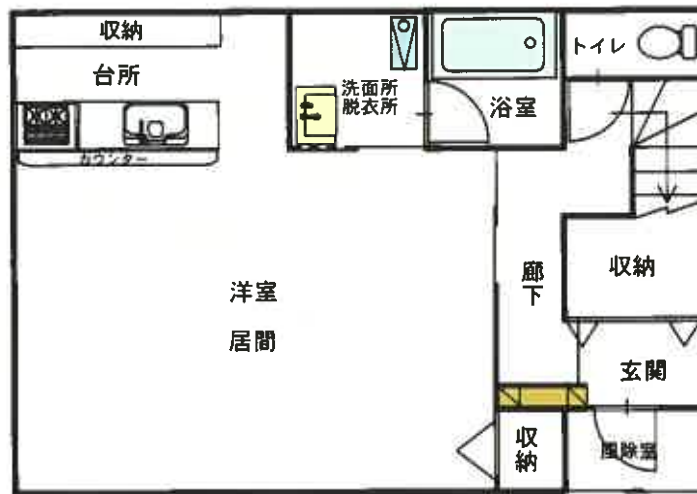
1/500

登記

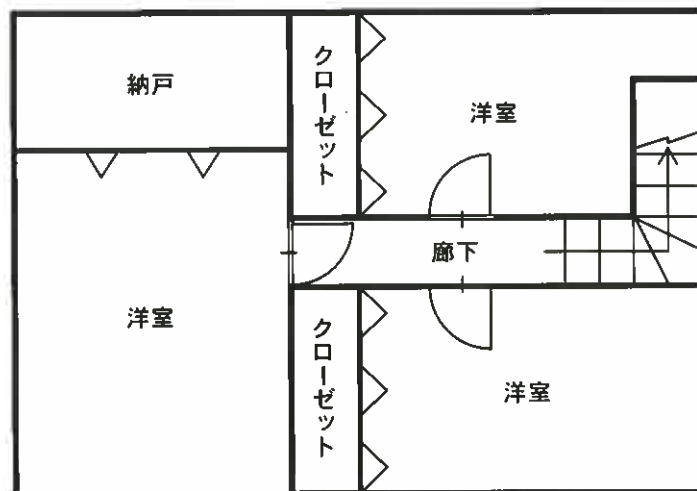
建物間取図

7(ケ)8

物件 2



1 階



2 階

未登記附属建物

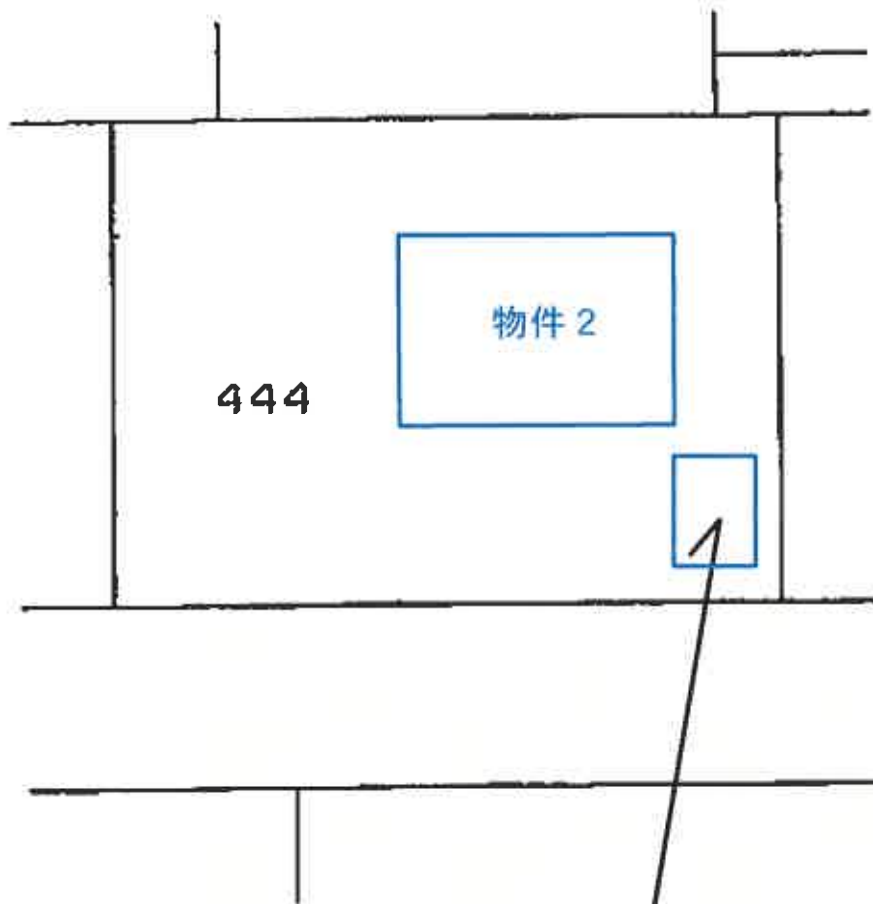


土地建物位置関係図

7(ケ)8



S = 1/250



未登記附属建物 (物置)