

令和7年（ヌ）第27号

物件番号1, 2

3点セットを閲覧される皆様へ

本件の物件1、2はいずれも持分（2分の1）の売却です。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 18 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 8 年 1 月 6 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 8 年 1 月 1 3 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 月 1 5 日 午前 1 0 時 0 0 分 青森地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 2 月 4 日 午前 9 時 5 0 分 青森地方裁判所第 2 民事部
特別売却 実施期間	令和 8 年 1 月 1 6 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 8 年 1 月 1 9 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 1 2 月 1 8 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

1 所 在 青森県北津軽郡板柳町大字柏木字五反田

地 番 60 番 6

地 目 宅地

地 積 300.36 平方メートル

持分 2 分の 1

2 所 在 青森県北津軽郡板柳町大字柏木字五反田 60 番地 6

家屋 番号 60 番 6

種 類 居宅・車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 102.46 平方メートル
2 階 32.40 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 135.26 平方メートル
2 階 32.40 平方メートル

持分 2 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7年11月11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】

本件共有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

本件土地・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 青森県北津軽郡板柳町大字柏木字五反田

地 番 60番6

地 目 宅地

地 積 300.36平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 青森県北津軽郡板柳町大字柏木字五反田60番地6

家屋 番号 60番6

種 類 居宅・車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 102.46平方メートル
2階 32.40平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約135.26平方メートル
2階 32.40平方メートル

共有者 A 持分2分の1



令和 7 年 (又) 第 27 号
令和 7 年 7 月 25 日受理
令和 7 年 8 月 12 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柏木字五反田
地 番 60番6
地 目 宅地
地 積 300.36平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 青森県北津軽郡板柳町大字柏木字五反田60番地6
家屋 番号 60番6
種 類 居宅・車庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 102.46平方メートル
2階 32.40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	☒ 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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本土地上に下記建物を共有し、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	競売対象持分2分の1	
建物	物件	
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: 1階 約135.26平方メートル	
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	☒ 建物共有者 ☐ その他の者 上記の者らが本建物を 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	競売対象持分2分の1 建物内で猫1匹を飼育している	
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)	1 母と本件物件を2分の1ずつ共有し、本件物件で母や家族と同居している。 2 他の者に貸したりしている部分はない。 3 物件2建物北西側の物置も私達の所有であり、同建物の物置として使用している。

(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

- 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2建物北西側に接して設置されている物置は、基礎がなく移動可能であるから工作物と認める。なお、これは物件2建物の常用に供されていることから同建物の従物と判断し、本競売目的物と認める。

(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 7月25日 (金) 16:00- :	青森地方法務局	土地建物登記事項証明書等受領
7年 7月29日 (火) 13:45-13:55	物件所在地	立入のため臨場/関係人と面談
7年 8月 6日 (水) 14:50-15:50	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。

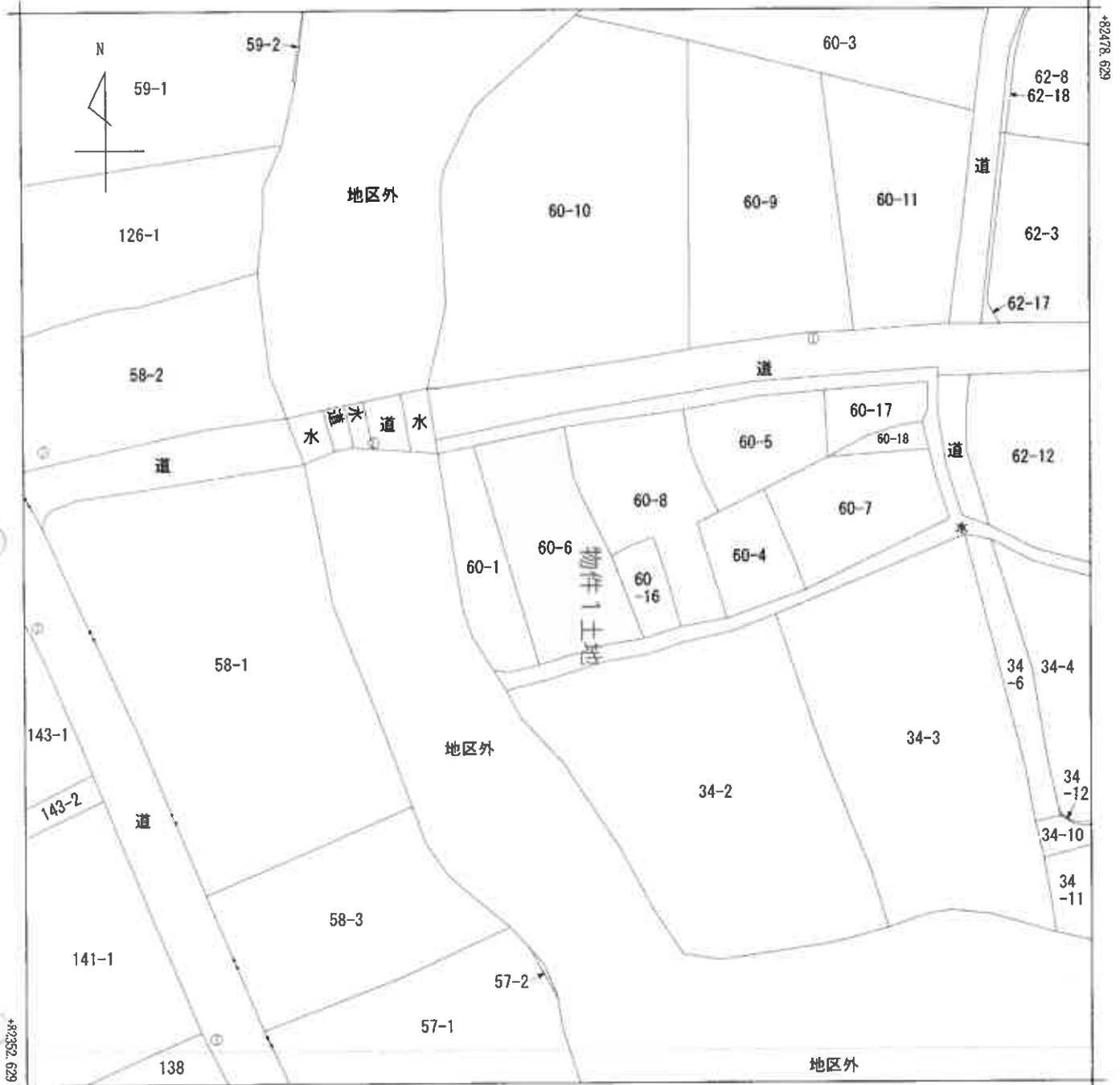
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

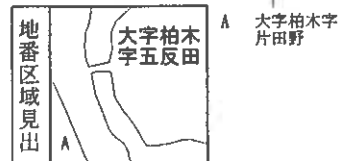
A3をA4に縮小

(座標値種別：図上測定)

-29547.712



-29672.712 (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。



請 部 分	所 在	北津軽郡板柳町大字柏木字五反田					地 番	60番6		
出 力 縮 尺	1/500	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。

(青森地方方法務局五所川原支局管轄)

令和7年7月25日

青森地方方法務局

請求番号：19-1

登記官

(1/1)

(6 枚目)

公用

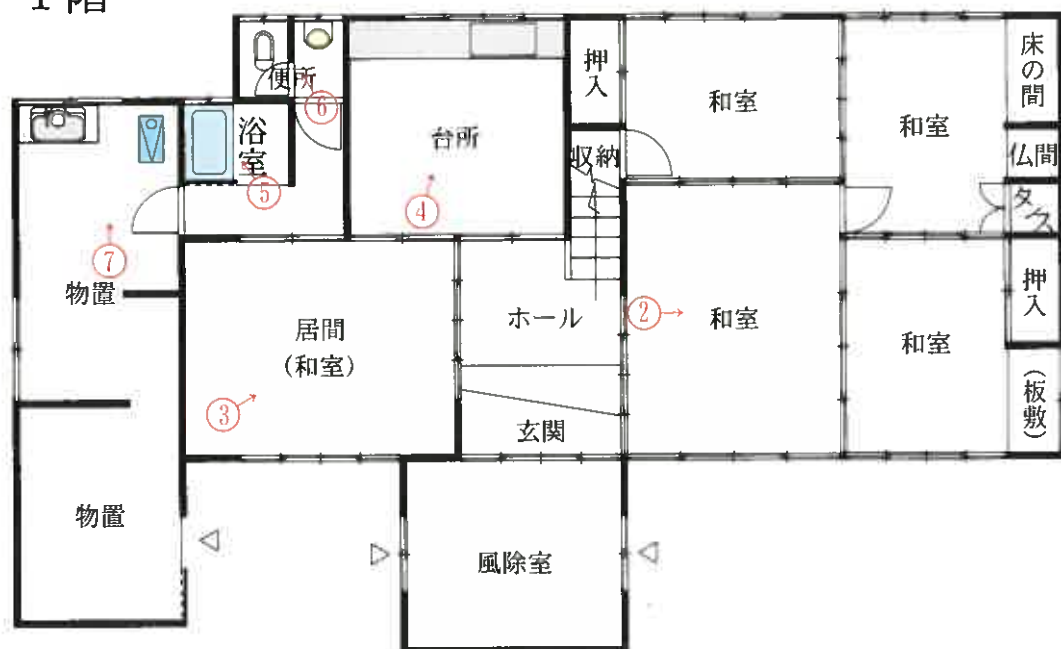
土地建物位置関係図

(S=1/250)

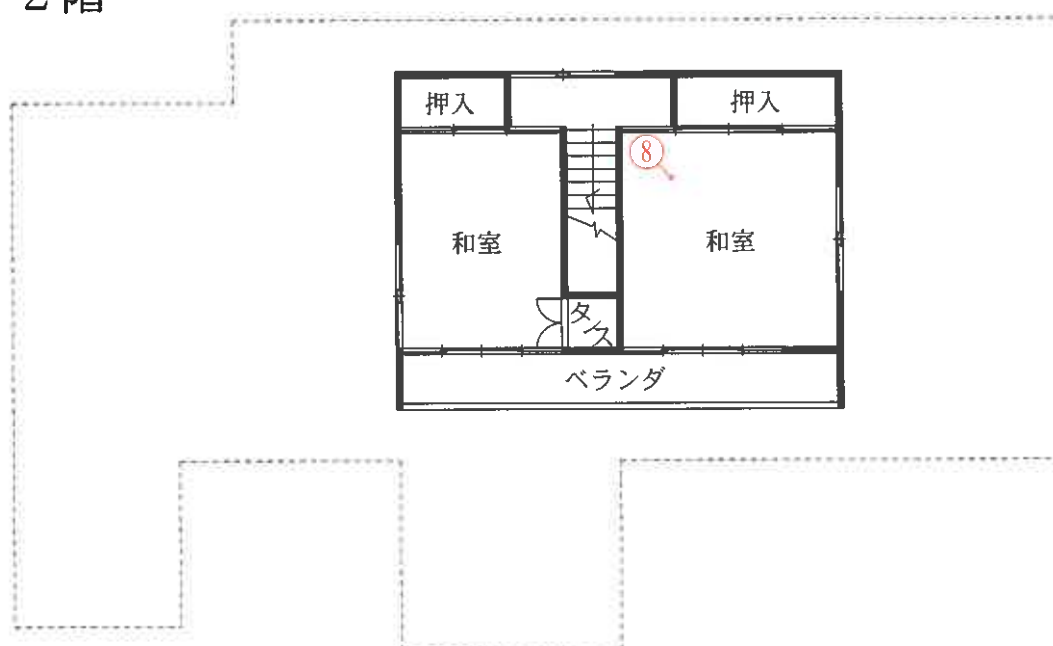


建物間取図

1 階



2 階





写真番号 2



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



令和 7 年 (又) 第 27 号
令和 7 年 8 月 6 日 現地調査
令和 7 年 9 月 3 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 277,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 71,000 円
物件 2 (建物)	金 206,000 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 番 地 目 地 積	青森県北津軽郡板柳町大字柏木字五反田 60番6 宅地 300.36㎡	同 左 同 左 同 左 同 左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	青森県北津軽郡板柳町大字柏木字五反田 60番地6 60番6 居宅・車庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 102.46㎡ 2階 32.40㎡ 延 134.86㎡	同 左 同 左 同 左 同 左 1階 約135.26㎡ 同 左 延 約167.66㎡
番号	特 記 事 項		
	物件 1, 2 は債務者の共有持分 2 分の 1 が売却対象である。		

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 五能線「鶴泊」駅の東方・道路距離約5,100m (附属資料 「位置図」参照)	
付近の状況	板柳町北東部、県道沿い及び背後に形成された住宅地域。 周辺には農林地が見られ、地域内には中規模農家住宅のほか一般住宅も混在している。 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11m, 奥行約26.5m, 地積300.36㎡, ほぼ整形の中間画地。 地勢はほぼ平坦。	
接面道路の状況	北側約6.5m, 町道, 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建物の北西側に物置(工作物)がある。	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	あり ※物件1西側に埋設された本管から引込み なし あり
特記事項	上記物置(工作物)は基礎がなく移動可能であるから工作物で、物件2建物の常用に供されていることから同建物の従物としたが、既に経済的耐用年数を満了し市場価値は認められないと判断した。	

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）： 昭和54年8月2日新築 経過年数： 約 46 年 経済的残存耐用年数： 約 0 年
仕 様	構 造： 木造 2 階建 屋 根： 長尺カラー鋼板葺 外 壁： 人造石洗出 外 内 壁： 繊維壁，化粧ボード 外 天 井： 化粧石膏ボード，目透し天井 外 床： 畳，板敷 外 設 備： 電気・給排水・衛生（汲取式）・浴室 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： なし
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	概ね経年相応と判断した。
建物の利用状況	建物所有者が居宅として利用占有している。
特 記 事 項	当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。

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	2,700	0.90	300.36	(1-0.50)	365,000

※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

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $2,850 \text{ 円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 107 \div 2,700 \text{ 円/㎡}$

◇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：街路条件 +2% (系統連続性)
 環境条件 +5% (居住環境)

…以上、相乗積による

イ 個別格差

画地条件 -10% (奥行通減)

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。

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	187,000	167.66	0.02	627,000

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	46	0	0.50	0.03	0.02

※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

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	365,000	1.00	0.30	法定地上権	110,000

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	共有持分 割 合 エ	市場性 修 正 オ	競売市場 修 正 カ	評 価 額 (円) (ア+イ)×ウ×エ ×オ×カ
1	365,000	-110,000	(1-0.00)	1/2	(1-0.20)	(1-0.30)	71,000
2	627,000	+110,000	(1-0.00)	1/2	(1-0.20)	(1-0.30)	206,000
一括価格 (合計)							277,000

ウ 占有減価修正 : なし

エ 市場性修正 : 共有持分の売却であることによる市場性減退の程度を考慮した。

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 [板柳(県) - 3]

所 在 : 北津軽郡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」駅の北東方道路距離約6.3km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 道 路 : 南西側6.5m舗装県道

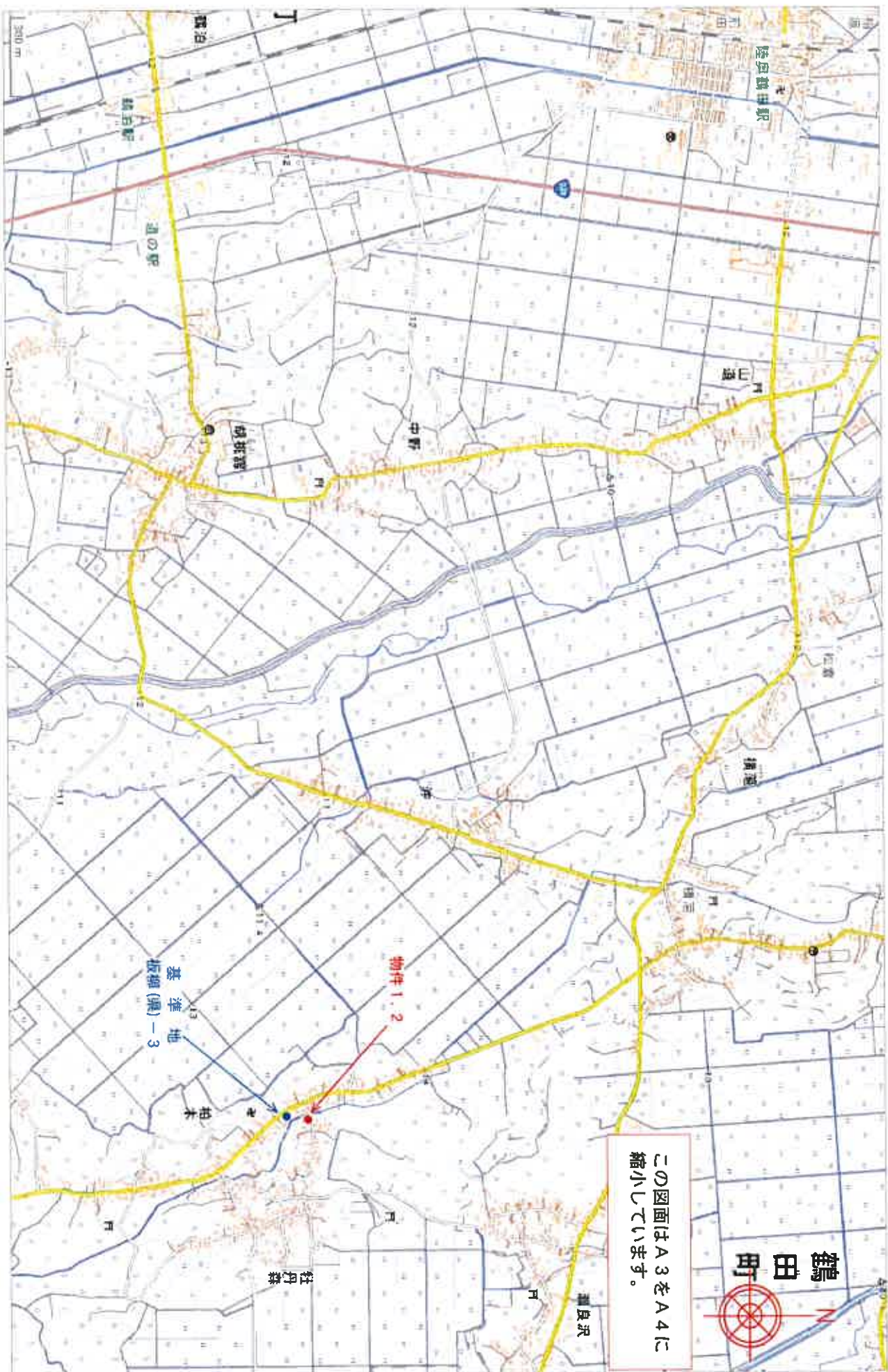
用途指定等 : 非線引都市計画区域(70・200)

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『地理院地図』) | ・ ・ ・ 1 葉 |
| 2 | 法第14条地図写 | ・ ・ ・ 1 葉 |
| 3 | 建物図面写 | ・ ・ ・ 1 葉 |
| 4 | 建物配置図 | ・ ・ ・ 1 葉 |
| 5 | 建物間取図 | ・ ・ ・ 1 葉 |

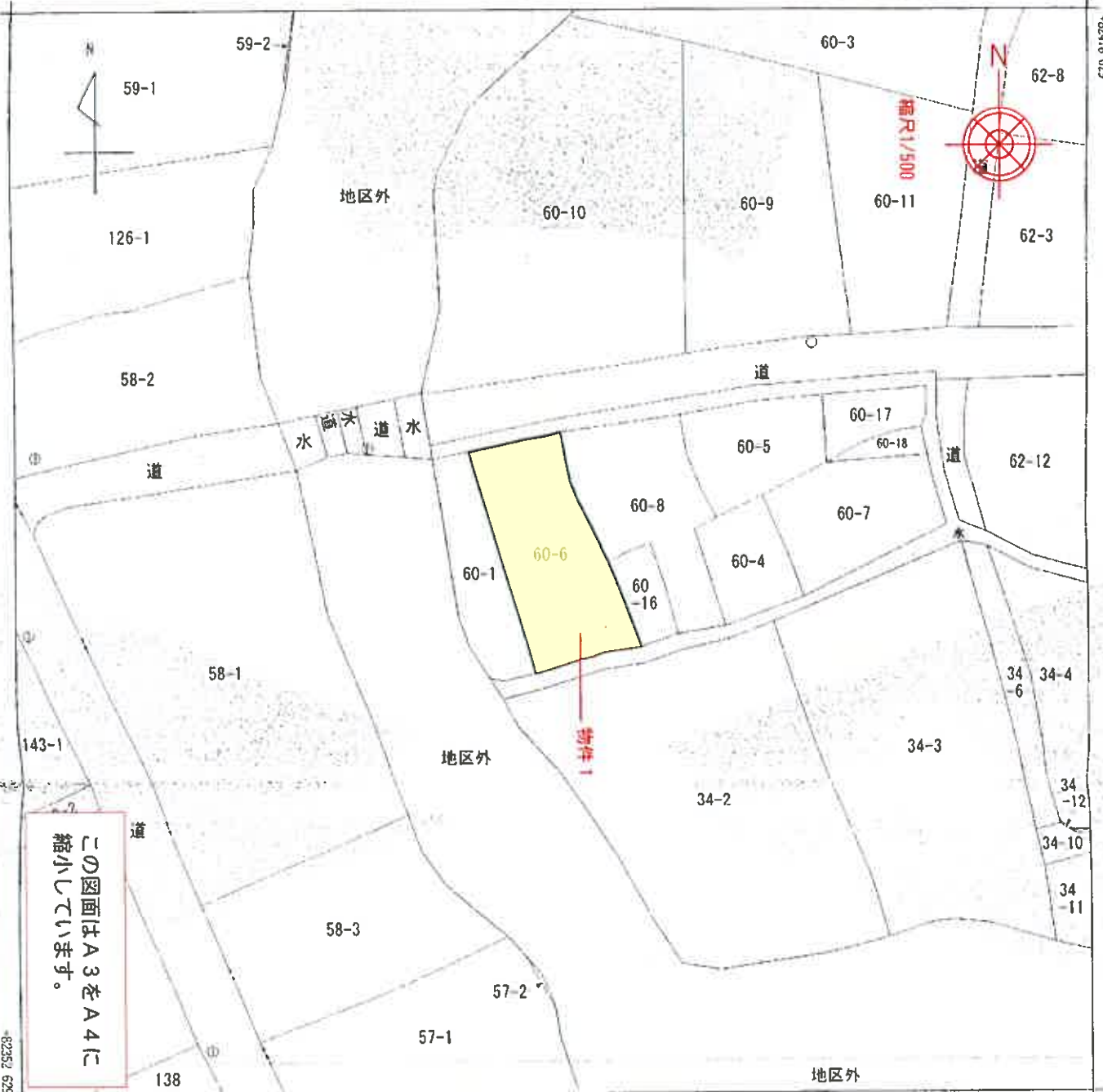
位置図



(座標値種別 図上測定)

-29547 712

+82478 629



法第14条地図

この図面はA3をA4に
縮小しています。

-82351 629

-29672 712

(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(rouhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

大字柏木
字五反田

A 大字柏木
片田野

請求 部分	所在	北津軽郡板柳町大字柏木字五反田				地番	60番6			
出力 縮尺	1/500	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。

(青森地方務局五所川原支局管轄)

令和7年6月23日

東京法務局港出張所

登記官

図整理番号：M52780

(1/1)

建物図面写

登記年月日 昭1952年8月8日

0291530

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 60~6

建物の所在 北津軽郡板柳町大字ぬふ字 254 60~6

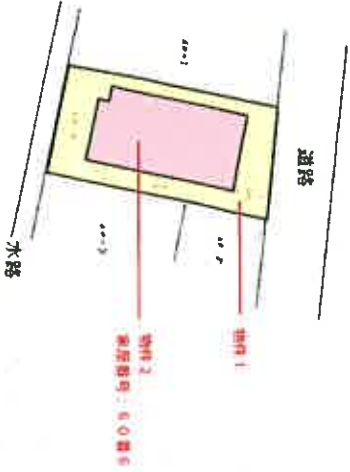
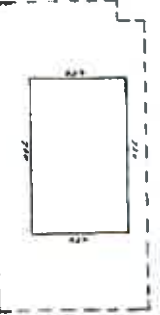
これは図面に記載された建物の平面図を縮小して写したものである。この図面は、建築士が作成したものである。この図面は、建築士が作成したものである。この図面は、建築士が作成したものである。

面積計算書

1350 x 2300 = 3105000
1350 x 2300 = 3105000
1350 x 2300 = 3105000

面積計算書

1350 x 2300 = 3105000
1350 x 2300 = 3105000
1350 x 2300 = 3105000



この図面はA3をA4に縮小しています。

作製者

日作製

縮尺

1/250

電線入

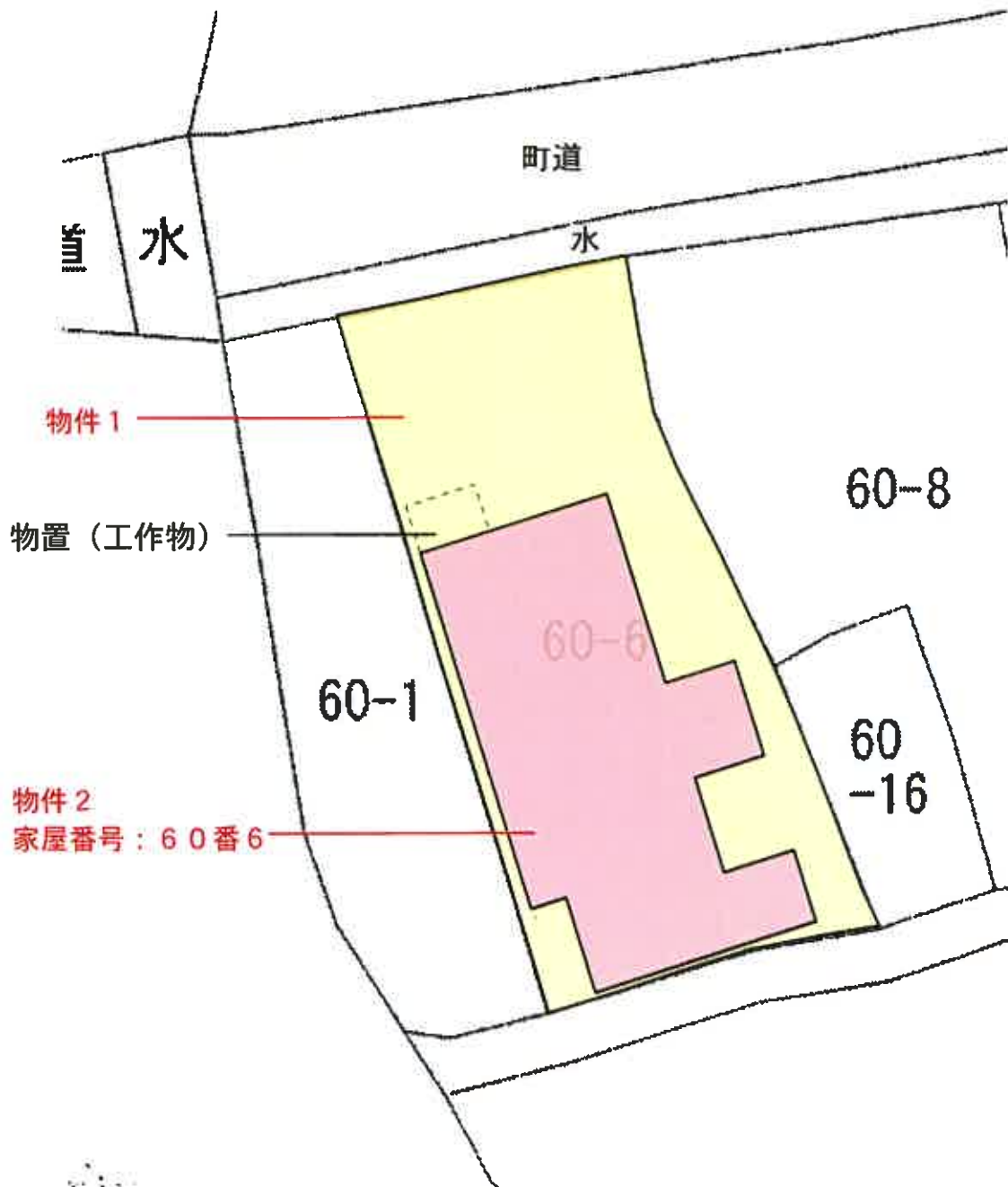
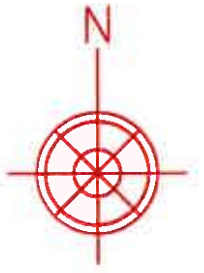
縮尺

1/500

(日本建築学会建築士会連合会用紙)

S 44.8.8

建物配置図

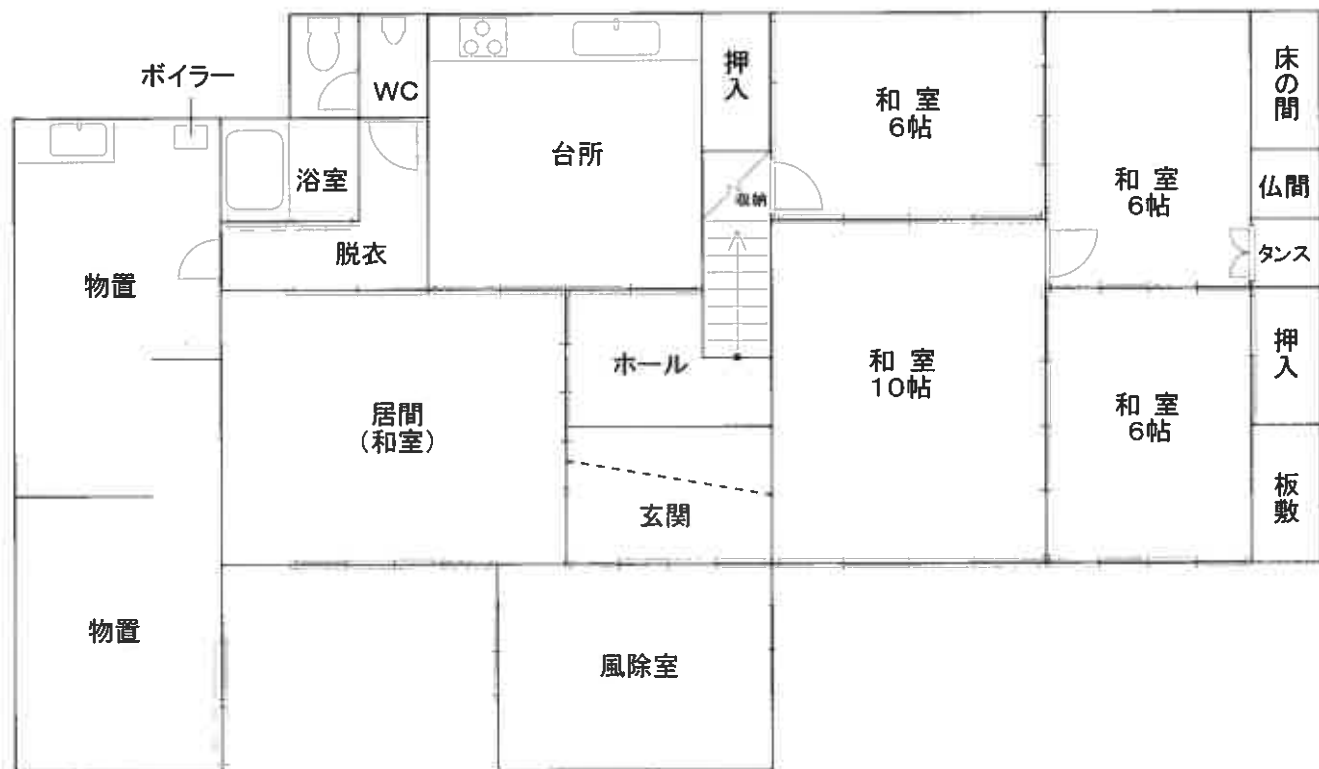


縮尺 1/250

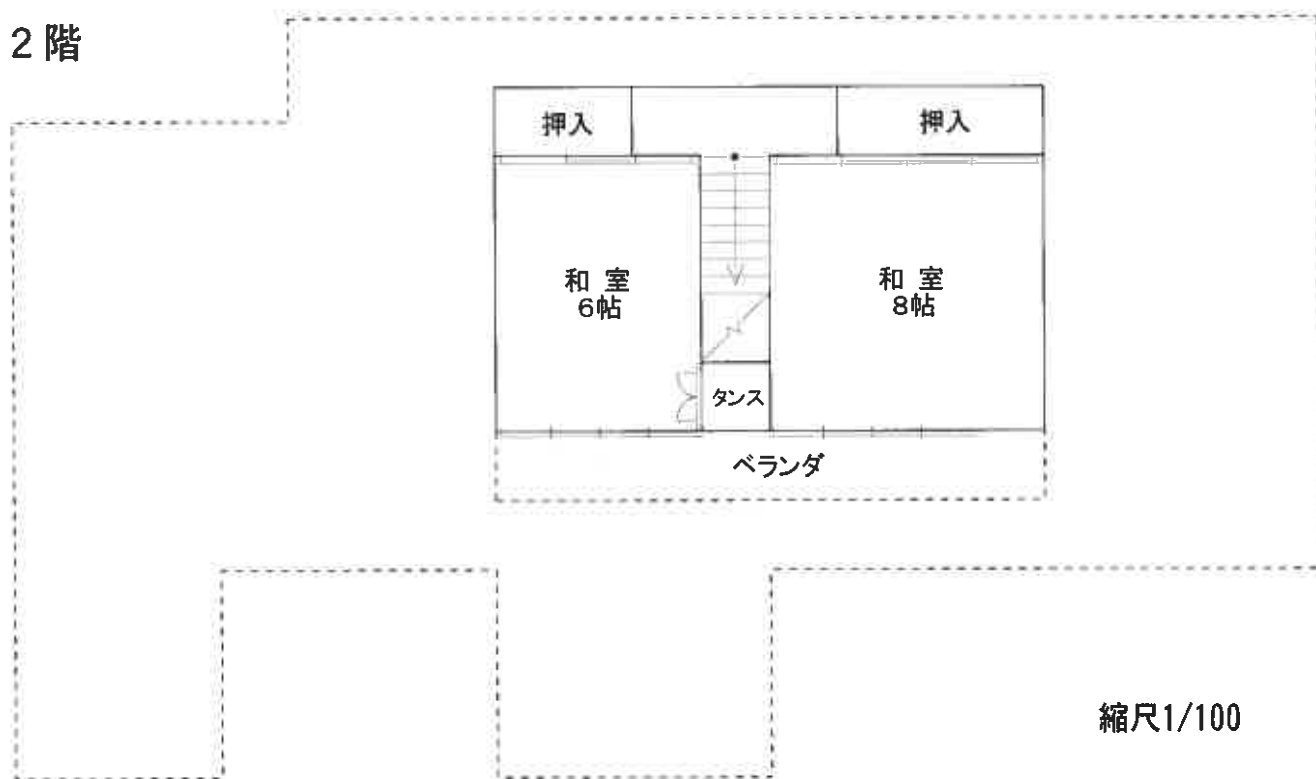
建物間取図

物件 2

1 階



2 階



縮尺1/100