

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月19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 4月 7日 午前 8時30分から 令和 8年 4月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月16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 5月13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 8年 4月17日 午前 8時30分から 令和 8年 4月17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 8年 3月19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 青森県五所川原市大字漆川字袖掛  
地 番 92番1  
地 目 宅地  
地 積 811.39平方メートル
- 2 所 在 青森県五所川原市大字漆川字袖掛  
地 番 92番2  
地 目 宅地  
地 積 67.94平方メートル
- 3 所 在 青森県五所川原市大字漆川字袖掛92番地  
家屋 番号 92番  
種 類 居宅  
構 造 木造草葺平家建  
床 面 積 79.33平方メートル  
(現況)  
床 面 積 約163.96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12.42平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 2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

---

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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

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1～3】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

空家の状態で本件所有者（相続財産清算人）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3】

倒壊状態にある。

---

### 《 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 青森県五所川原市大字漆川字袖掛  
地 番 92番1  
地 目 宅地  
地 積 811.39平方メートル
  
- 2 所 在 青森県五所川原市大字漆川字袖掛  
地 番 92番2  
地 目 宅地  
地 積 67.94平方メートル
  
- 3 所 在 青森県五所川原市大字漆川字袖掛92番地  
家屋 番号 92番  
種 類 居宅  
構 造 木造草葺平家建  
床 面 積 79.33平方メートル  
(現況)  
床 面 積 約163.96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12.42平方メートル



令和 7年(ケ)第 49号  
令和 7年12月25日受理  
令和 8年 1月29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   | 青森県五所川原市大字漆川字袖掛     |
|   | 地 番   | 92番1                |
|   | 地 目   | 宅地                  |
|   | 地 積   | 811.39平方メートル        |
| 2 | 所 在   | 青森県五所川原市大字漆川字袖掛     |
|   | 地 番   | 92番2                |
|   | 地 目   | 宅地                  |
|   | 地 積   | 67.94平方メートル         |
| 3 | 所 在   | 青森県五所川原市大字漆川字袖掛92番地 |
|   | 家屋 番号 | 92番                 |
|   | 種 類   | 居宅                  |
|   | 構 造   | 木造草葺平家建             |
|   | 床 面 積 | 79.33平方メートル         |





関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
C (相続財産清算人)	1 本件物件の亡所有者Bの相続財産清算人である。 2 本件物件には誰も住んでいない。また、誰にも貸したりしていない。 3 物件1及び同2土地は一体地であるが、その南西角部分に建つ未登記の物置の所有者は調査中である。
A (債務者)	(回答書の要旨) 一体地となった本件土地の南西角部分に建つ未登記物置は、亡Bの所有建物である。
五所川原市教育委員会	1 当委員会では五所川原市内の文化財等を調査し把握している。 2 物件1土地北西角部分に丸みを帯びた大きな石があるとのことであるが、当委員会が把握する文化財等ではない。単なる個人宅の庭石だと思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 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3建物は家具等が残置された状態で屋根雪の重さで柱や壁が傾き倒壊状態であり、内部に立ち入ることができず、間取りを取ることができなかった。
- 3 未登記物置内部には住宅関連の物品が収納されていることから、物件3建物の常用に供されているものと思料し、同物置を物件3建物の従物（未登記附属建物）と認めた。

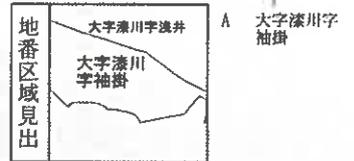
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月26日(金) 9:00- :	青森地方法務局	土地建物登記事項証明書等受領
8年1月7日(水) 14:50-15:10	物件所在地	立入のため臨場/全戸不在/概測/写真撮影
8年1月13日(火) 14:00-14:10	当庁執行官室(電話)	占有関係調査(相続財産清算人)
8年1月14日(水) 9:30-9:40	物件所在地	立入のため臨場/全戸不在/概測/写真撮影
8年1月26日(月) 10:00- :	当庁執行官室(郵便)	回答書受領(A)
8年1月28日(水) 11:00-11:10	当庁執行官室(電話)	庭石調査(五所川原市教育委員会)
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



-31439.853 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

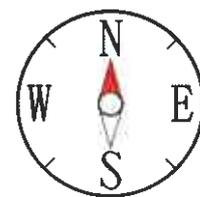


請求部	所在	五所川原市大字漆川字袖掛				地番	92番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記載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12月26日  
 青森地方務局

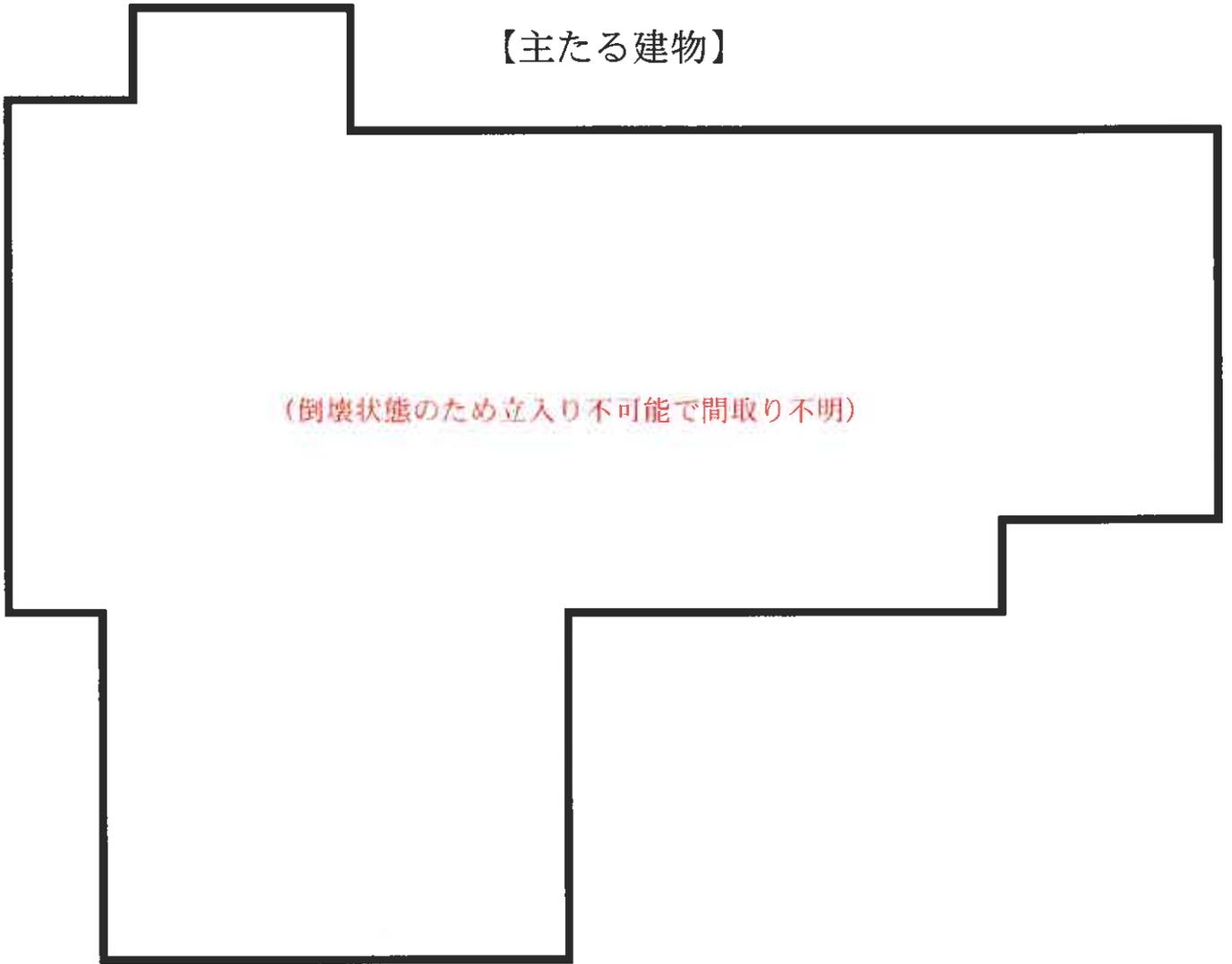
請求番号：2-1 登記官

# 土地建物位置関係図 (S=1/250)



# 建物間取図 (縮尺: 1/100)

【主たる建物】



【未登記附属建物】



写真番号 1

物件 3 建物



物件 1, 2 土地

写真番号 2

物件 3 建物

庭石



物件 1, 2 土地

写真番号 3

未登記附属建物



物件1,2土地

写真番号 4



副本

令和 7 年 (ケ) 第 49 号  
令和 8 年 1 月 14 日 現地調査  
令和 8 年 1 月 30 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

森 政浩 印

## 第1 評価額

一括価格	
金 6,674,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 5,963,000円
物件2(土地)	金 463,000円
物件3(建物)	金 248,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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, 2の内訳価格は物件3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3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。
- 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 地積	五所川原市大字漆川字袖掛 92番1 宅地 811.39㎡	同左 同左 同左 同左
2	所在地 地積	五所川原市大字漆川字袖掛 92番2 宅地 67.94㎡	同左 同左 同左 同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	(主である建物) 五所川原市大字漆川字袖掛 92番地 92番 居宅 木造草葺平家建 79.33㎡	(主である建物) 五所川原市大字漆川字袖掛 92番地1 同左 同左 同左 約163.96㎡
		未登記	(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12.42㎡
番号	特記事項		
	特になし		

## 第4 目的物件の位置・環境等

## 1 物件1, 2一体利用地の概況及び利用状況等

位置・交通	津軽鉄道線「十川」駅の南東方・道路距離約840m (附属資料 「1 位置図」参照)	
付近の状況	物件1～3を含む近隣地域は、五所川原市市街地北東方に位置する漆川地区内の既成住宅地域である。土地の利用状況は画地規模200㎡前後の低層一般住宅地と1,000㎡前後の農家住宅地が混在しており、地域内には田畑も多く残る。	
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 第1種低層住居専用地域 指定 50% 指定 80% なし なし
画地条件	間口約22m、奥行約45mの長方形地。 地積 物件1 811.39㎡ 物件2 67.94㎡ 計 879.33㎡ (登記地積) 前面道路及び周囲の宅地とほぼ等高な平坦地で、北向き中間画地。	
接面道路の状況	北側有効幅員約5m、市道(吹畑・漆川線)、舗装有 ※建築基準法上：法第42条1項1号道路	
土地の利用状況等	土地所有者が、本土地上に物件3の建物を所有し、占有している。	
供給処理施設	上水道 あり(敷地内に引き込みがあり接続している) ガス配管 なし 下水道 なし	
特記事項	1. 高さ約2mを超える大きな庭石が道路近くに設置されているが、五所川原市教育委員会によれば同委員会が把握する文化財等ではないため、単なる個人宅の庭石だと思われる、とのことである。 2. 五所川原市防災(洪水)ハザードマップ上の河川浸水想定区域(最大想定浸水深0.5～3.0m未満)に指定されていることに留意を要する。但し、周辺地域一帯も同じく想定浸水区域に指定されていることから、特段減価要因にはならないと考えられる。	

## 2 建物の概況及び利用状況等 (物件3)

区 分	主である建物 家屋番号 92番 居宅
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日(固定資産台帳上) : 明治5年新築 経過年数 : 約154年 経済的残存耐用年数 : 0年
仕 様	構 造: 木造 屋 根: 大部分破損、一部草葺 外 壁: 大部分破損、一部板張り、角波鋼板張り 内 壁: 大部分破損、一部合板 天 井: 不明 床 : 大部分破損、一部畳、板敷 設 備: 不明
床面積(現況)	第3 目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途 : 居宅 間 取 り : 附属資料「4 建物間取図」参照
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	建物所有者が本建物を空き家(廃墟)として使用している。
特記事項	<p>1. 屋根の積雪のため、家具等が残置されたまま倒壊状態にあり、立入り不可能であった。</p> <p>2. 物件3の主である建物の南側に下記の未登記附属建物が在る(附属資料「3 配置図」参照)。</p> <p>種 類: 物置 構 造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 約12.42㎡(概測) 建築年月日: 不明</p> <p>本建物は、外壁: 金属系サイディング張、内壁: あらわし、天井: あらわし、床: コンクリート叩き、設備: なしの簡易な建物である。建築年月日は不明であるが、外観調査からは相当の年数が経過していると考えられ、既に経済的耐用年数は満了しているものと判断した。</p> <p>なお、物置内部には住宅関連の物品が収納されていることから、物件3建物の常用に供されているものと思料し、同物置を物件3建物の従物(未登記附属建物)と認めた。</p>

## 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, 2)

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	17,800	0.76	811.39	(1-0.20)	8,781,000
2	17,800	0.76	67.94	(1-0.20)	735,000

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)

地価公示標準地 五所川原-3

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 19,700\text{円}/\text{㎡} & \times 104.0/100 & \times 100/100 & \times 100/115 & \approx & 17,800\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

- ◇ 時点修正 : 公示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 : 概ね標準的画地で補正なし
- ◇ 地域格差 : 街路条件+2%(幅員)、交通・接近条件+4%(市中心部、最寄商業施設への接近性)、環境条件+8%(居住環境、各画地の配置の状態、供給処理施設の整備状態等)・・・以上、相乗積による。

イ 個別格差 : 画地条件▲24%(規模▲15%、奥行逓減▲10%の相乗積)

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3)

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、建物価格を求めた。

なお、物件3の主である建物は倒壊状態にあり、既に経済価値はないと判断した。

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
3	151,000	163.96	0.00	0
	70,000	12.42	0.02	17,000
	合 計			17,000

## 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
3	154	0	1.00	0.00	0.00
	不詳	0	0.30	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、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	8,781,000	0.10	0.30	法定地上権	263,000
2	735,000	1.00	0.10	敷地占有利益	74,000
土地利用権等価格(合計)					337,000

#### イ 土地利用権等の及ぶ範囲 :

物件3の主である建物は倒壊状態にあり土地利用権等は発生しないが、物件3の未登記附属建物部分には土地利用権等が発生すると考えられる。従って土地利用権等の及ぶ範囲は北側市道から未登記附属建物に至る部分に限定され、物件1については画地内西側の約10%、物件2については全範囲と判定した。

#### ウ 土地利用権等割合 :

物件1の土地利用権は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。

物件2の土地利用権は敷地占有利益と判定し、敷地占有利益割合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

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	市場性 修正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	8,781,000	-263,000	/	/	(1-0.30)	5,963,000
2	735,000	-74,000	/	/	(1-0.30)	463,000
3	17,000	+337,000	/	/	(1-0.30)	248,000
一括価格(合計)						6,674,000

- ウ 占有減価修正 : なし  
 エ 市場性修正 : なし  
 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

### 地価公示標準地価格 (五所川原-3)

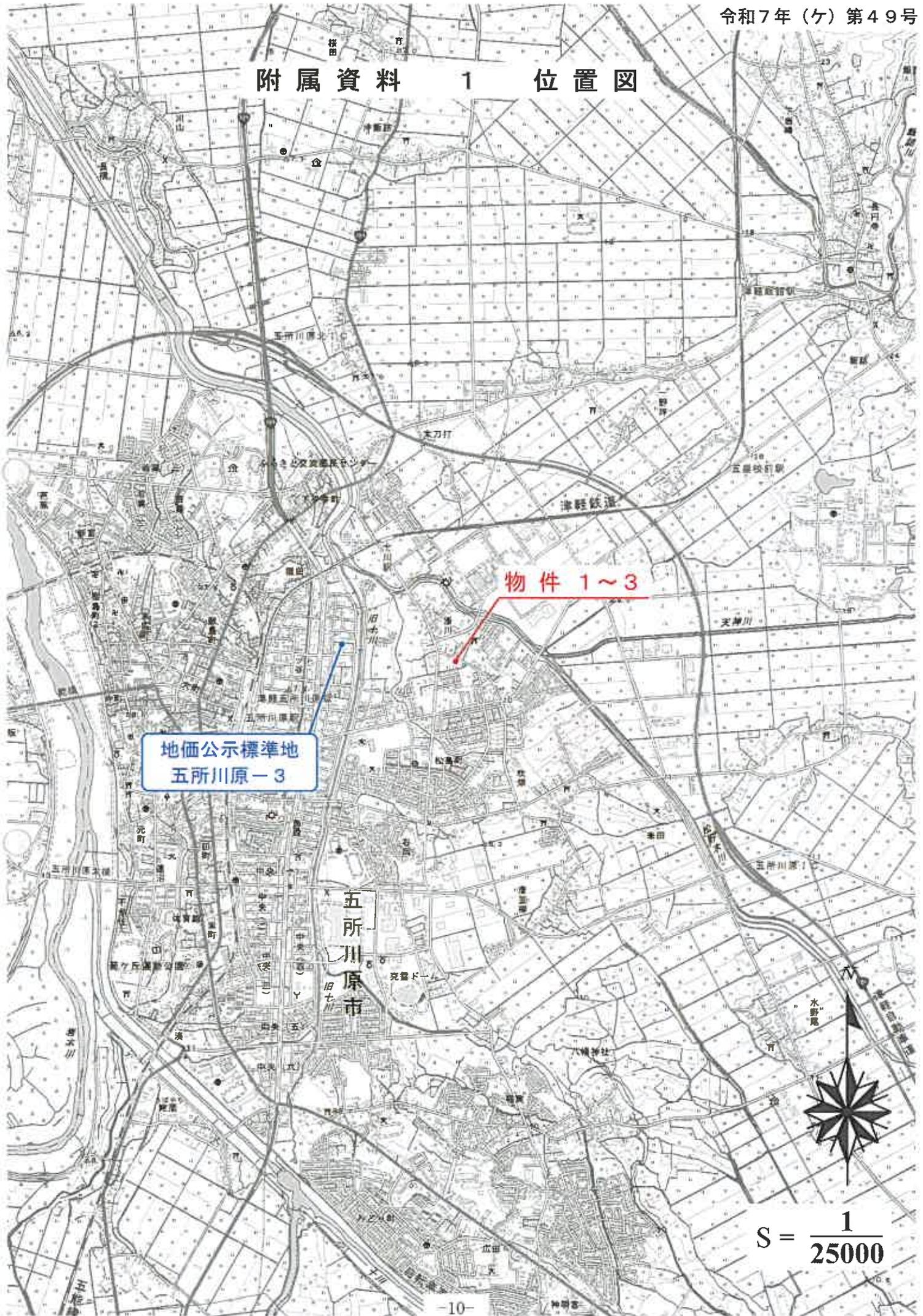
- 所 在 : 五所川原市字一ツ谷538番5  
 価 格 : 19,700円/m<sup>2</sup>  
 位 置 : JR五能線「五所川原」駅の北東方街路距離約1.7km  
 価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
 地 積 : 234m<sup>2</sup>  
 供給処理施設 : 水道、下水  
 接 面 街 路 : 北側約6m舗装市道  
 用途指定等 : 非線引都市計画区域内、第1種低層住居専用地域  
 (建蔽率50%・容積率80%)  
 地域の概要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

## 第7 附属資料

- |   |                  |       |     |
|---|------------------|-------|-----|
| 1 | 位 置 図            | ・ ・ ・ | 1 葉 |
|   | (出所: 国土地理院「地形図」) |       |     |
| 2 | 法第14条第1項地図写      | ・ ・ ・ | 1 葉 |
| 3 | 配 置 図            | ・ ・ ・ | 1 葉 |
| 4 | 建 物 間 取 図        | ・ ・ ・ | 1 葉 |

—以 上—

# 附属資料 1 位置図



地価公示標準地  
五所川原-3

物件 1~3

五所川原市

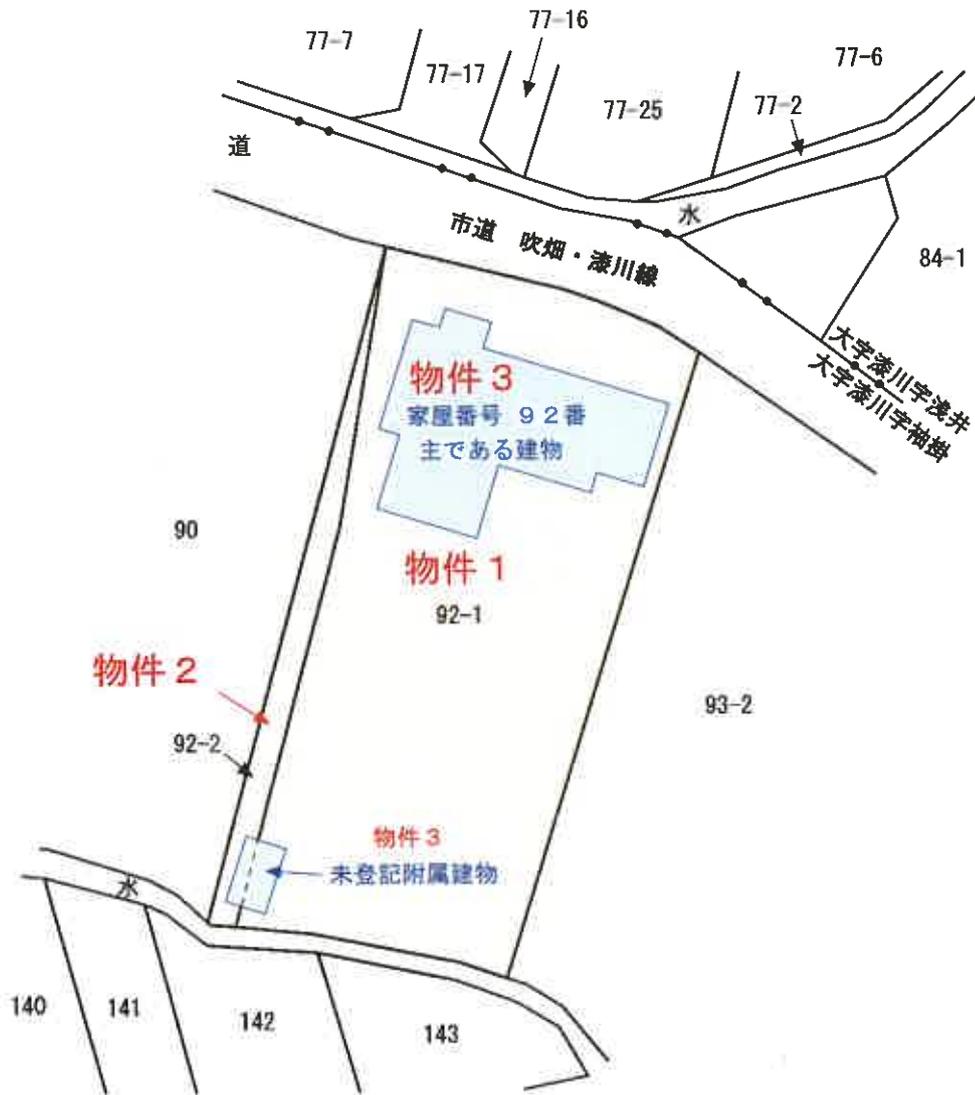


$$S = \frac{1}{25000}$$



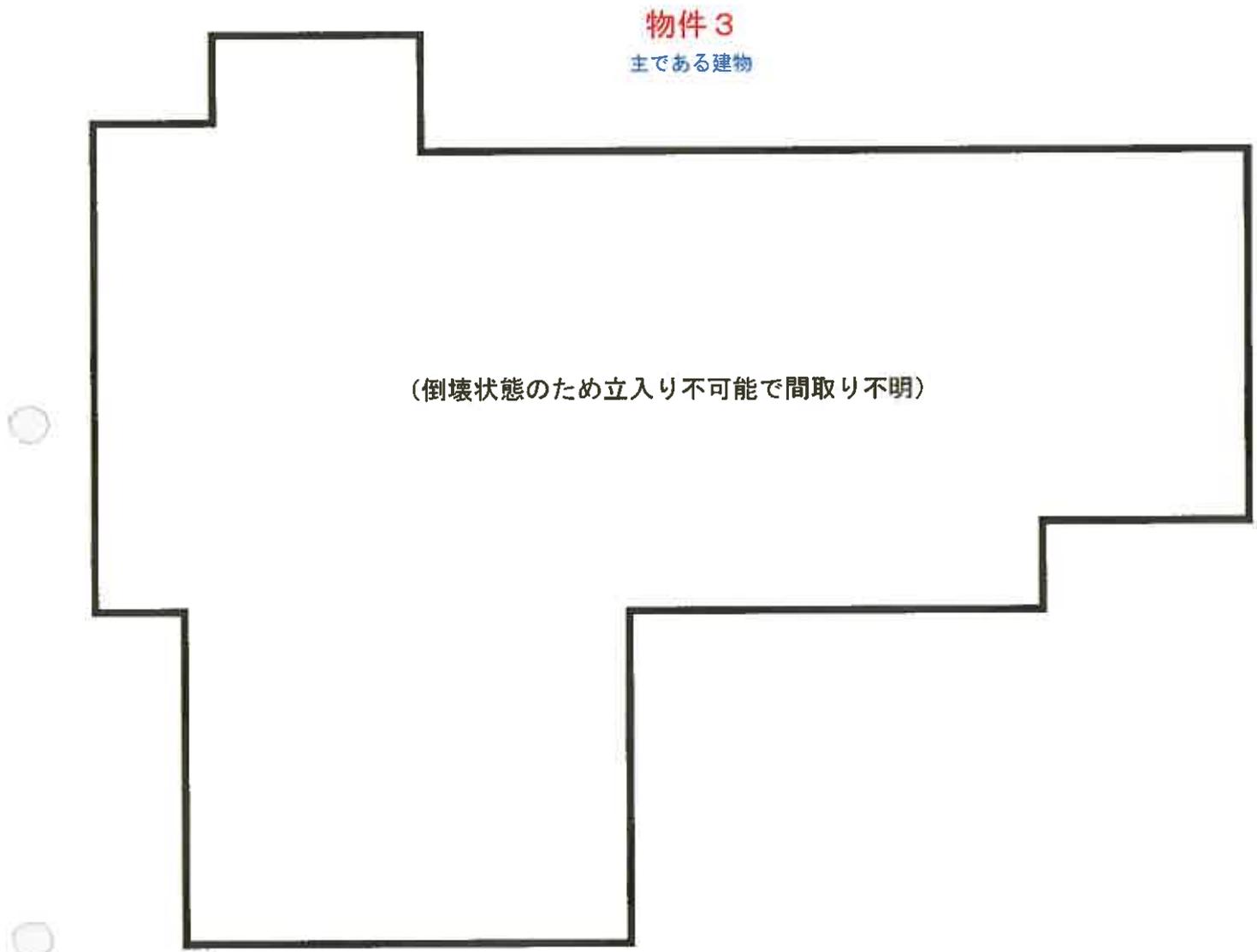
### 附属資料 3 配置図

所在 五所川原市大字漆川字袖掛



$$S = \frac{1}{500}$$

# 附属資料 4 建物間取図



$$S = \frac{1}{100}$$