

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月21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 6月 9日 午前 8時30分から 令和 8年 6月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月18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 7月 8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 6月19日 午前 8時30分から 令和 8年 6月19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 5月21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 | 青森県上北郡東北町字外蛭沢西平 |
| | 地 番 | 100番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 379.06平方メートル |
| 2 | 所 在 | 青森県上北郡東北町字外蛭沢西平100番地1 |
| | 家屋 番号 | 100番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 100.61平方メートル |



物件明細書

令和 8年 4月10日

青森地方裁判所第2民事部

裁判所書記官 岸 禎 尚

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

【物件番号2】

本件建物内の設備、備品類が取り外され搬出されている。

《 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 | 青森県上北郡東北町字外蛭沢西平 |
| | 地 番 | 100番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 379.06平方メートル |
| 2 | 所 在 | 青森県上北郡東北町字外蛭沢西平100番地1 |
| | 家屋 番号 | 100番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 100.61平方メートル |

令和 5 年 (又) 第 47 号
令和 6 年 1 月 24 日 受理
令和 6 年 2 月 22 日 提出
(評価人 千葉篤志)

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 | 青森県上北郡東北町字外蛭沢西平 |
| | 地 番 | 100番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 379.06平方メートル |
| 2 | 所 在 | 青森県上北郡東北町字外蛭沢西平100番地1 |
| | 家屋 番号 | 100番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 100.61平方メートル |



その他の事項

- 1 本件債務者に対し、当職より1月24日付けで現況調査期日等通知書を送付したものの、債務者兼所有者からの回答等を得られなかった。
- 2 本件物件の南西側に電柱2本がある(写真番号2参照)。
- 3 物件2の台所、トイレ、洗面台、シューズボックス、照明器具、ドアなどが取り外されている(写真撮影報告書参照)。
- 4 本件物件の南側に隣接している上北郡東北町字外姥沢西平100番2(以下「100-2」という。)及び東側に隣接している前記同所同番3(以下「100-3」という。)は、いずれも青森県上北郡東北町所有の宅地(現況: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

執行官の意見

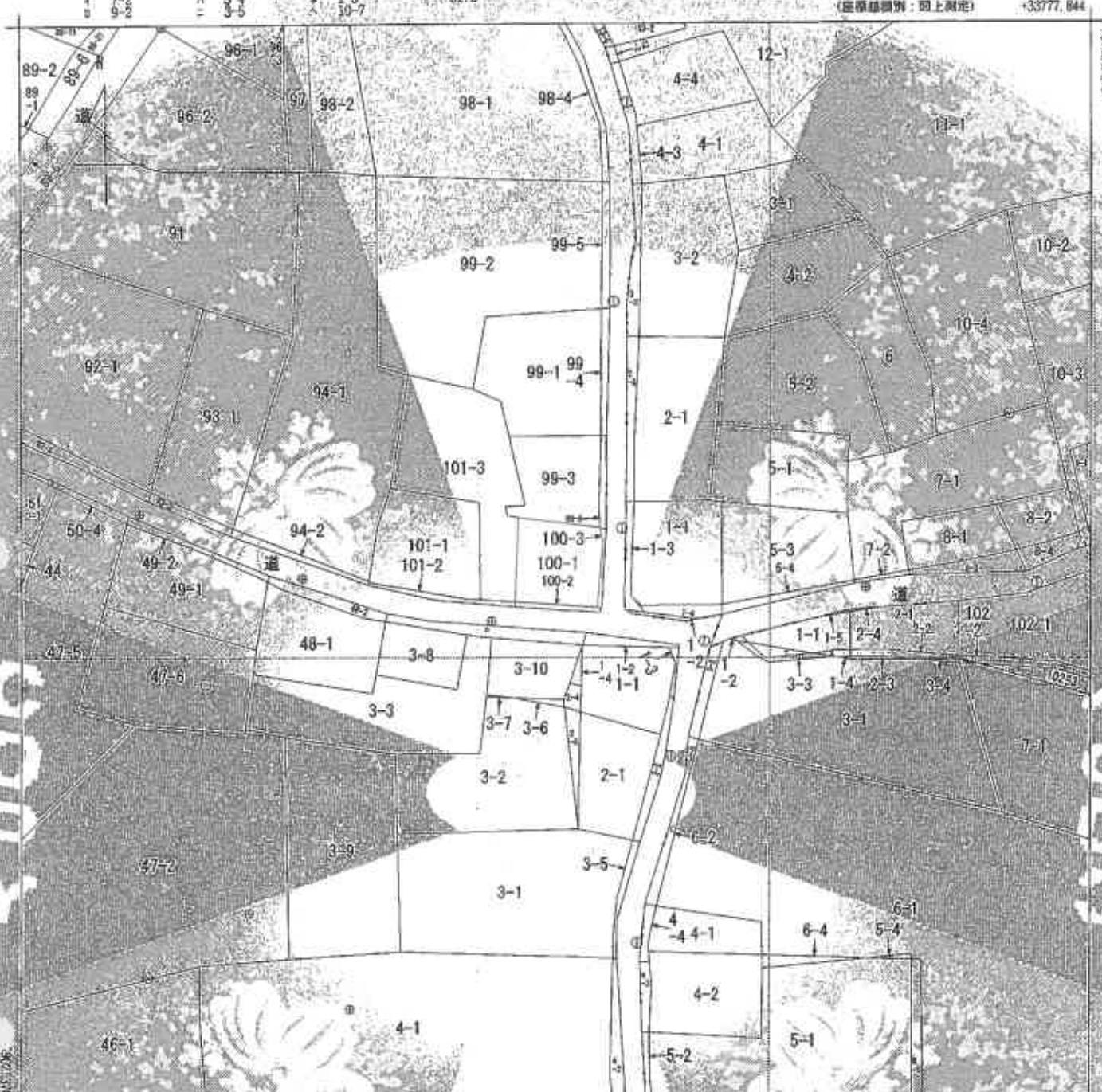
- 1 本件については、当職及び評価人千葉篤志の調査結果に照らし、二、三枚目のとおりであると考ええる。

- 2 なお、物件2の東側の工作物については、その土地との定着状況、利用状況及びその構造等から本件競売の対象物とするのを相当と考える。

(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
6年 1月 24日 (水) : - :	債務者兼所有者住所地	現況調査期日等通知書送付
6年 1月 24日 (水) : - :	東北町役場	民事執行法第57条第4項請求
6年 1月 24日 (水) : - :	青森地方法務局	土地建物登記事項証明書等請求、同受領
6年 1月 31日 (水) 10:15 - 10:25	物件所在地	現場確認、写真撮影、通知書差置き
6年 2月 14日 (水) 10:00 - 10:55	同上	写真撮影、簡易計測、間取等調査、評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 2月 14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 checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 2月 14日 目的物件は、不在で民事執行法第7条に定める住居主、その他の代理人又は同居の親族等に出会わなかったため、立会人(東北町役場職員)Aを立ち会わせて、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>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



+33527.344 (座標種別：面上測定)

注 国土交通省国土地理院が公開した国産補正ベクター (township@thelyouchi2011.par) による修正がされています。

地番不整合出

字外無状部

▲ 字外無状部

部 務 所	在 在	北北郡東北町字外無状部		地 番	100番1				
出 尺	1/1000	積 区 分	乙一	原 簿 記 号	X	分 類	地図(法第34条第1項)	種 別	地籍図
作 成 年 月 日	昭和56年11月		備 付 年 月 日 (原 図)	平成8年3月1日		補 記 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。

(青森地方務局十和田支局管轄)

令和6年1月24日

青森地方務局

登記官

A3をA4に縮小

(6枚目)

請求番号：12-1

(1/1)

(9枚目)

公用

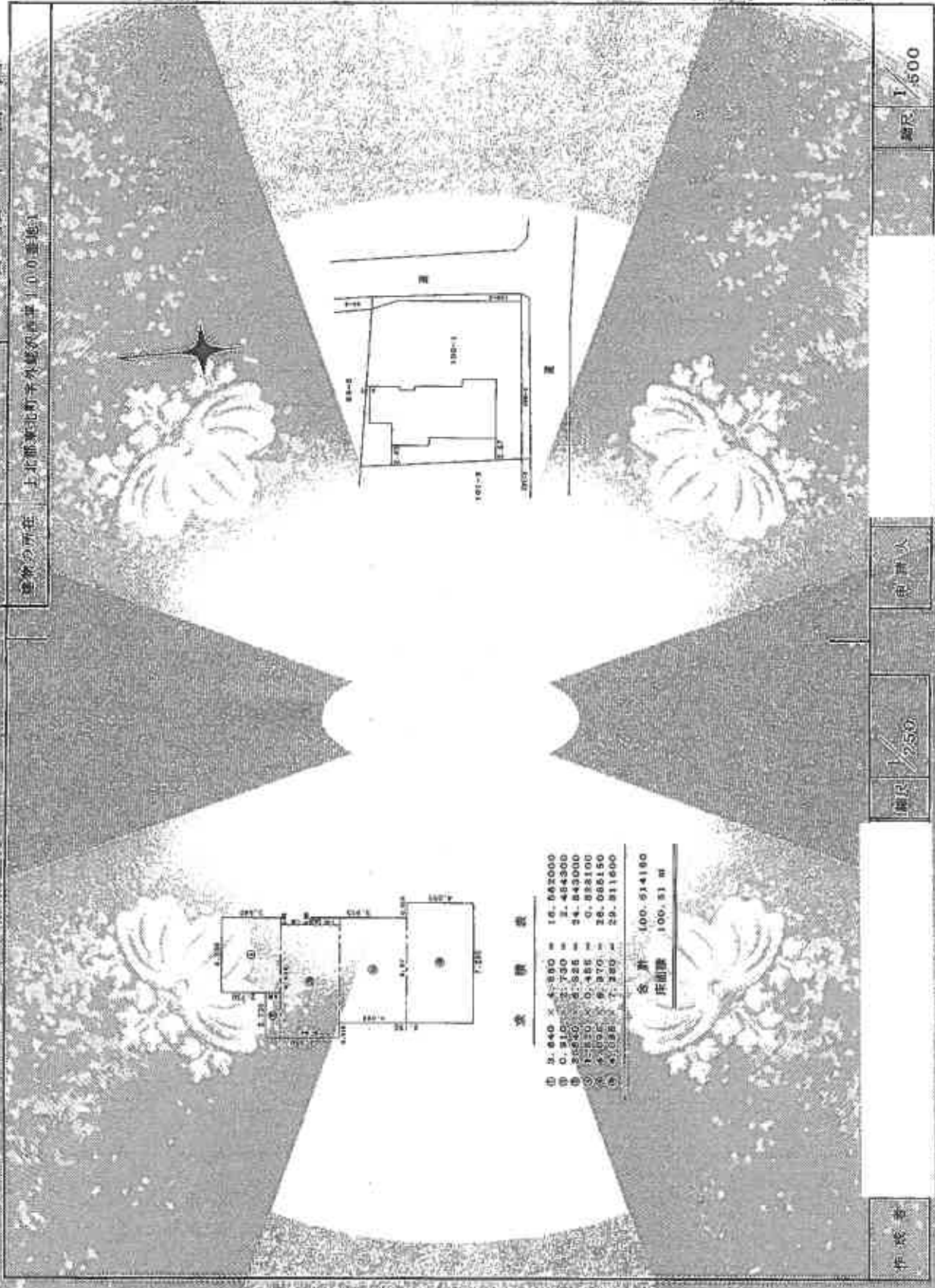
発配年月日 平成27年9月18日

建物平面図

各階平面図

図面番号 1000番1

建築の所在 土北郡東北町字久慈敷地内100番地1



(北向き)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成者

A3をA4に縮小

公用

令和6年1月24日

岩手県地方建設局

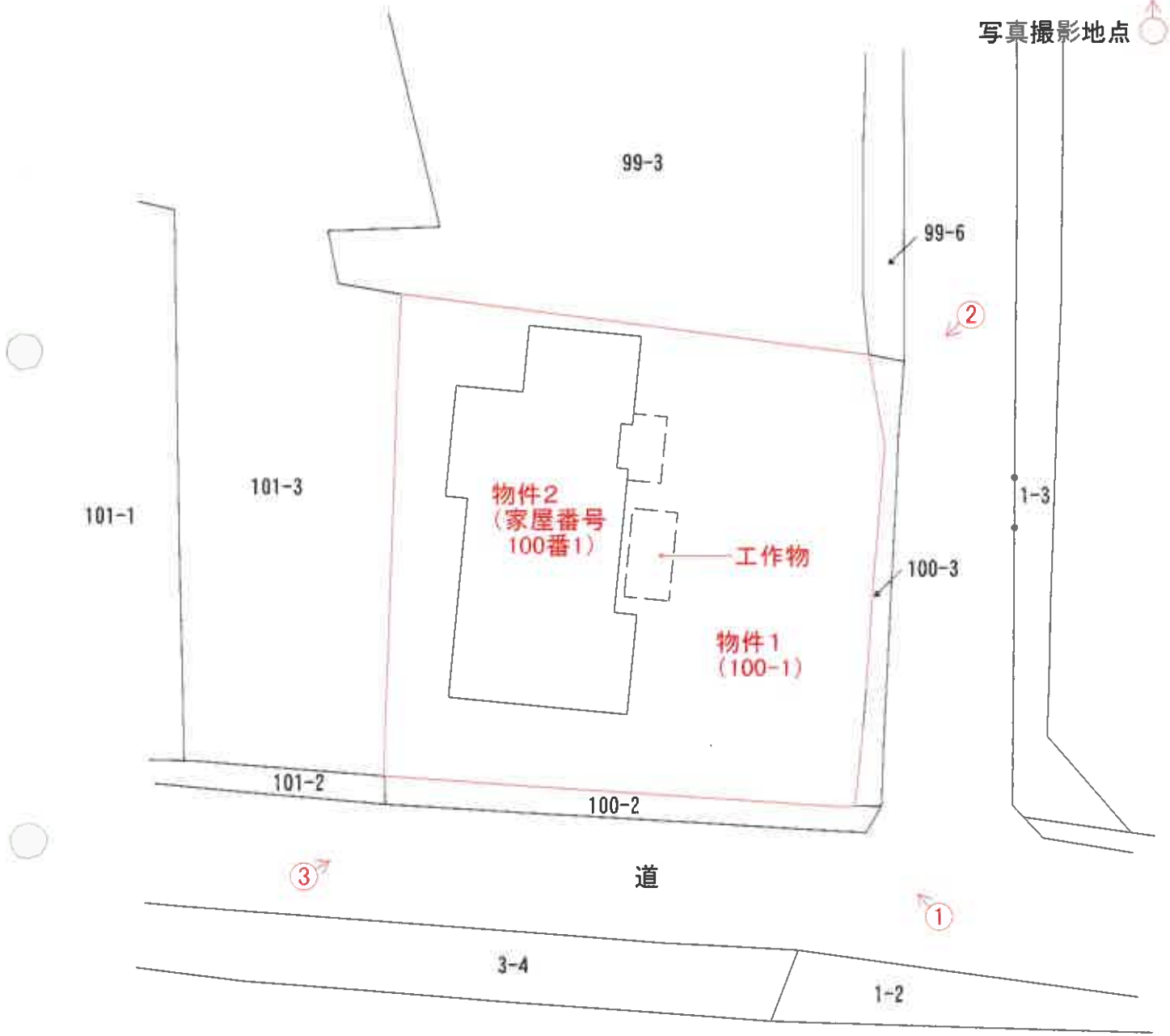
建設課

土地建物位置関係図




S=1/250

写真撮影地点



間取図 (物件2)



写真撮影地点 

写真番号 1



物件 2

工作物

物件 1

写真番号 2



物件 1

工作物

物件 2

写真番号 3



物件 2

物件 1

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



物件 2

写真番号 1 1



物件 2

写真番号 1 2



物件 2

令和 5 年（又）第 47 号

令和 8 年 3 月 4 日受理

令和 8 年 3 月 25 日提出

現況調査報告書

（補 充）

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 青森県上北郡東北町字外蛭沢西平
地 番 100番1
地 目 宅地
地 積 379.06平方メートル

- 2 所 在 青森県上北郡東北町字外蛭沢西平100番地1
家屋 番号 100番1
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 100.61平方メートル



その他の事項

- 令和7年12月8日に発生した青森県東方沖を震源とする地震及びそれ以降の余震（以下「青森県東方沖地震」という。）により、台所付近のグラスなどが床に落下して、散らばったと考えられる状況はある（写真番号4, 5参照）ものの当該不動産への影響は特に認められない。

(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

- 本件については、令和6年2月22日付け提出の当職の現況調査報告書のとおりであり、青森県東方沖地震による本件不動産の損傷等は認められない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
8年 3月 19日 (木) 14:00 - 14:20	物件所在地	立入調査、写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 3月 19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 checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 3月 19日 目的物件は、不在で民事執行法第7条に定める住居主、その他の代理人又は同居の親族等に出会わなかったため、立会人（東北町役場職員）Aを立ち会わせて、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>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

写真番号 1



物件 1

物件 2

写真番号 2



物件 1

物件 2

写真番号3



物件2

物件1

写真番号4



物件2

写真番号 5



物件 2

写真番号 6



物件 2

副本

令和5年(又)第47号

令和6年2月14日 現地調査

令和6年2月29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

千葉篤志

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,160,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 496,000 円
物件2 (建物)	金 3,664,000 円

- 1 一括価格は、物件1, 2の各不動産について、一括売却(民事執行法第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ね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)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、民事執行法第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	上北郡東北町字外姥沢西平	同左
	地番	100番1	同左
	地目	宅地	同左
	地積	379.06㎡	同左
2	所在	上北郡東北町字外姥沢西平100番地1	同左
	家屋番号	100番1	同左
	種類	居宅	同左
	構造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	同左
	床面積	1階 100.61㎡	1階 同左
番号	特記事項		
2	室内の設備, 備品類のほとんどが搬出されている。		

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	青い森鉄道線「乙供」駅の東方・道路距離約2.0km (附属資料「1 位置図」参照)	
付近の状況	近隣地域は中規模の一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域である。 道路は、幅員7.5m程度の舗装町道が標準的である。 土地の利用状態は、画地規模500㎡前後の戸建住宅が標準的。 地域内で特別の変動要因はなく、今後とも現状程度の推移継続と予測する。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な要因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 無指定 指定 70% 指定 200% なし なし
画地条件	地積：379.06㎡ (登記地積) 形状：ほぼ正方形 間口：約18.5m (東側) 奥行：約19.5m 高低差：接面道路とほぼ等高 接面状況：中間画地 備考：特になし	
接面道路の状況	接面方位：東 幅員：約7.0m 舗装：あり 種別：町道(3088号線) 建築基準法上：いずれも第42条1項1号	南 約7.5m あり 町道(3092号線)
土地の利用状況等	土地所有者が物件2の建物を所有し、その敷地として占有使用している。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 下水道：あり	
特記事項	敷地内に競売対象となる工作物(物置)が設置されている。	

2-(1) 建物の概況及び利用状況等(物件2)

区 分	主である建物 家屋番号 100番1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：平成24年11月27日 (登記記載) 経過年数：約11年 経済的残存耐用年数：約19年
仕 様	構 造：木造 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, 敷目張天井(木目合板)外 床：フローリング, クッションフロア外 設 備：特記事項参照 (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)	1階： 100.61 m ² 延： 100.61 m ²
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	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者が本建物を「居宅(空き家)」として管理占有している。

2-(2) 建物の概況及び利用状況等(物件2の続き)

特 記 事 項	<ol style="list-style-type: none">1. 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を否定できない。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. 外観からは南側の洋室と洗面所の上部付近に空間と窓枠があり、屋根裏部屋のようなものが存するよう見受けられた。この点について、室内には折りたたみ式の梯子等がなく、浴室天井から当該部分を覗き込むことができたものの、単なる空洞スペースであった。3. 下駄箱、室内ドアの一部、洗面台、ボイラー、便器、キッチン台、エアコン、照明器具など設備、備品類のほとんどが搬出されている。
---------	---

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	3,600	1.03	379.06	(1-0.10)	1,265,000

〔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 東北 - 1

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 3,600\text{円/㎡} & \times & 100.0 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & = & 3,600\text{円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正：±0.0% 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：±0%

内訳：標準的

◇地域格差：±0%

内訳
(相乗積)

- ・ 街路条件 ±0%
 - ・ 交通・接近条件 ±0%
 - ・ 環境条件 ±0%
 - ・ 行政的条件 ±0%
- ※算式 $1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.00$

イ 個別格差：+3%

内訳
(相乗積)

- ・ 画地条件 +3% 角地
 - ・ 街路条件 ±0%
 - ・ 交通・接近条件 ±0%
 - ・ 環境条件 ±0%
 - ・ 行政的条件 ±0%
 - ・ その他の条件 ±0%
- ※算式 $1.03 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.03$

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：10% 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。

なお、敷地内に競売対象となる工作物(物置)が存するが、経年等から勘案して特段市場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
2	175,000	100.61	0.35	6,162,000

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及び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	11	19	0.45	0.03	0.35

※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	1,265,000	1.00	0.30	法定地上権	380,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：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%と判定した。

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 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	1,265,000	- 380,000		(1-0.20)	(1-0.30)	496,000
2	6,162,000	+ 380,000		(1-0.20)	(1-0.30)	3,664,000
一括価格(合計)						4,160,000

ウ 占有減価修正： 0% 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 20% この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的
要因等を十分考慮したが、需要者の少ない地域性等の理由により、
なお市場性が劣ると判断されるので、所要の調整を行った。

オ 競売市場修正： 30% 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

地価公示価格 東北-1
 所 在 : 東北町字外蛭沢西平48番1
 価 格 : 3,600円/m²
 位 置 : 青い森鉄道線「乙供」駅の約2km先に位置する。
 価 格 時 点 : 令和5年1月1日
 地 積 : 555m²
 供給処理施設 : 水道, 下水
 接 面 街 路 : 北7.5m町道
 用途指定等 : (都) (建ぺい率70%, 容積率200%)
 地域の概要 : 中規模の一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域

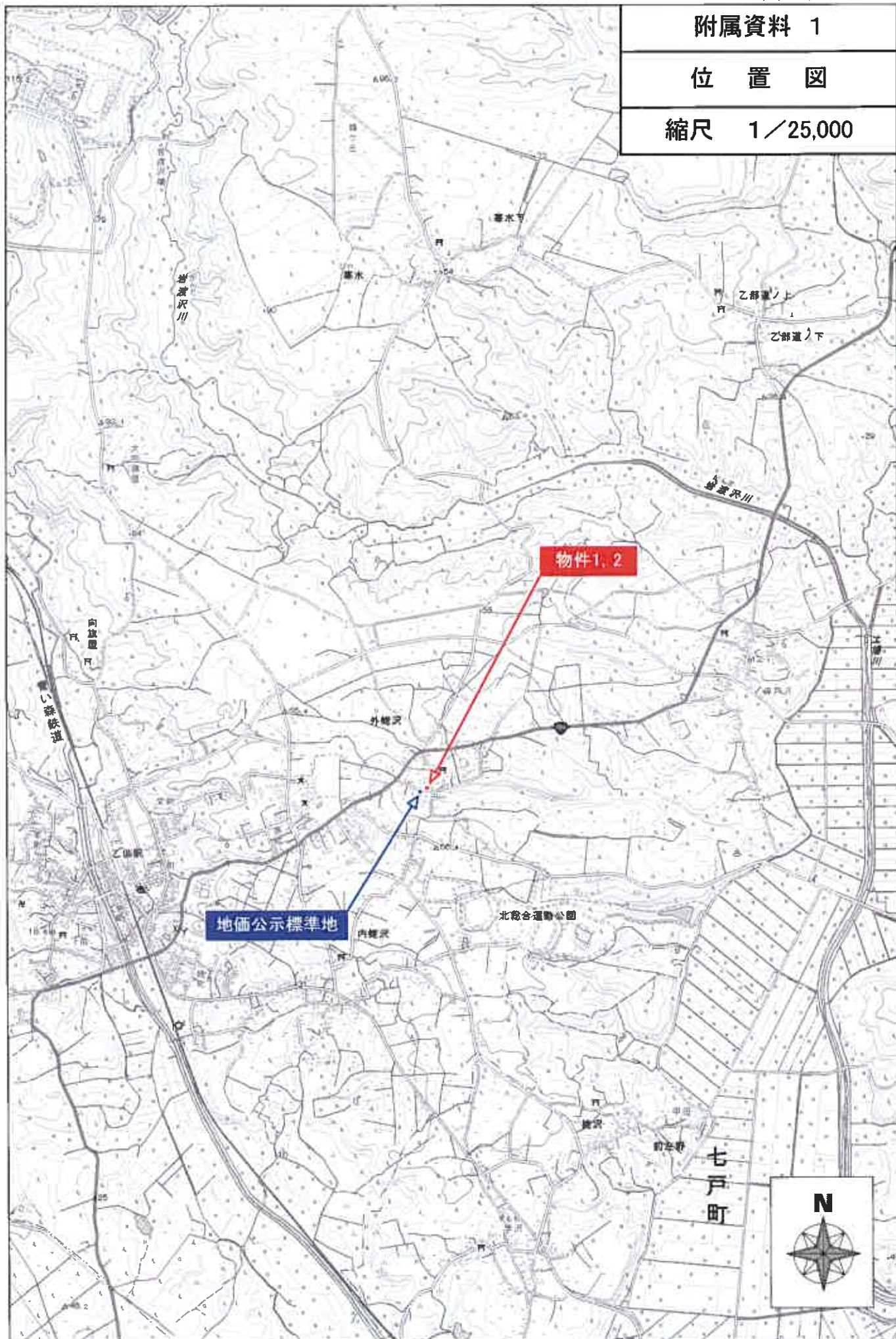
第7 附属資料

1	位 置 図	出所:国土地理院「電子地形図」	...	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

附属資料 1

位置図

縮尺 1/25,000



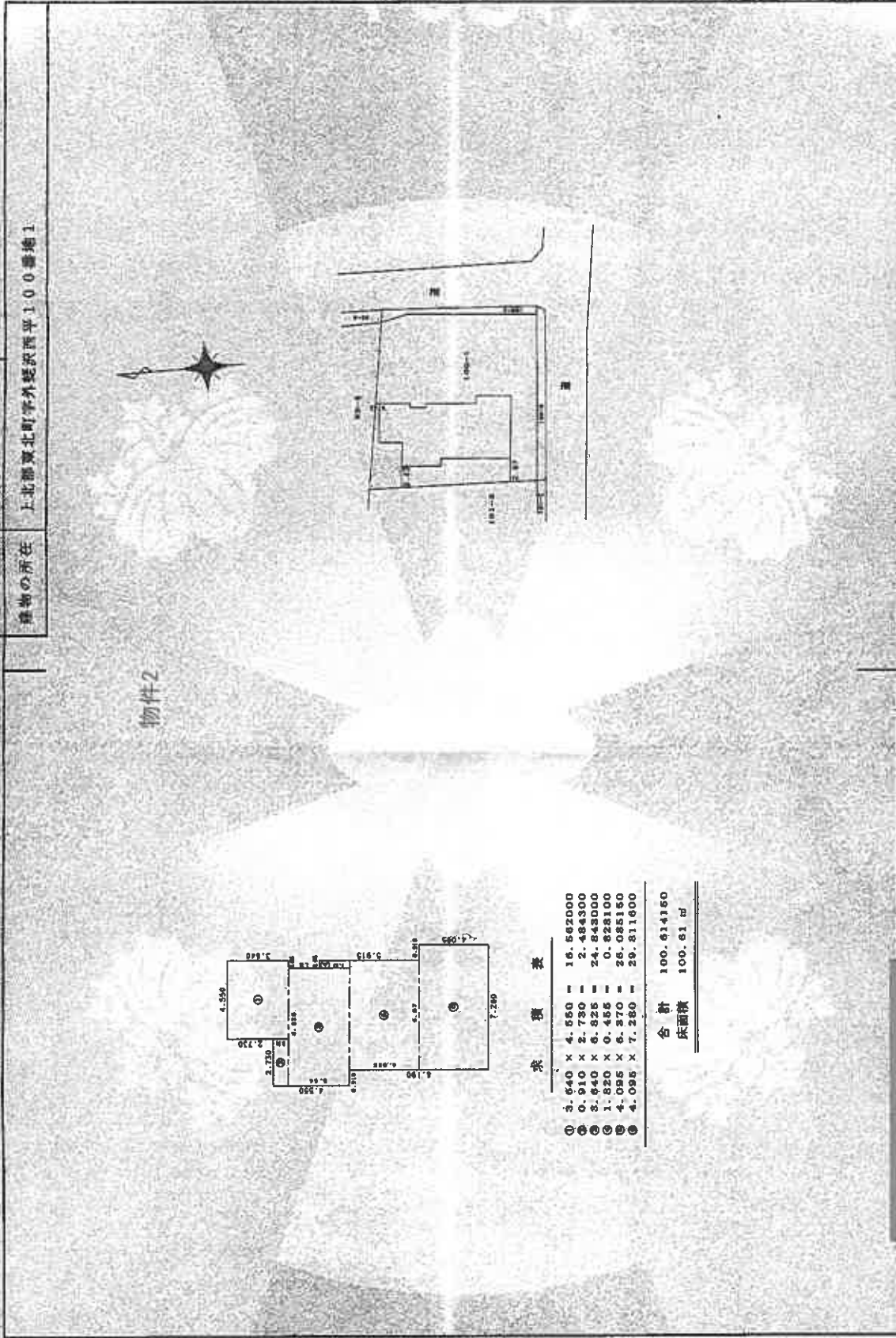
附属資料 3

建築物各階平面図

家屋番号 100番1
建物の所在 上北郡東北町字外姥沢西平100番地1

各階平面図

登記年月日：平成27年9月18日



(長縮尺)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

年月日(自作時)

作成者

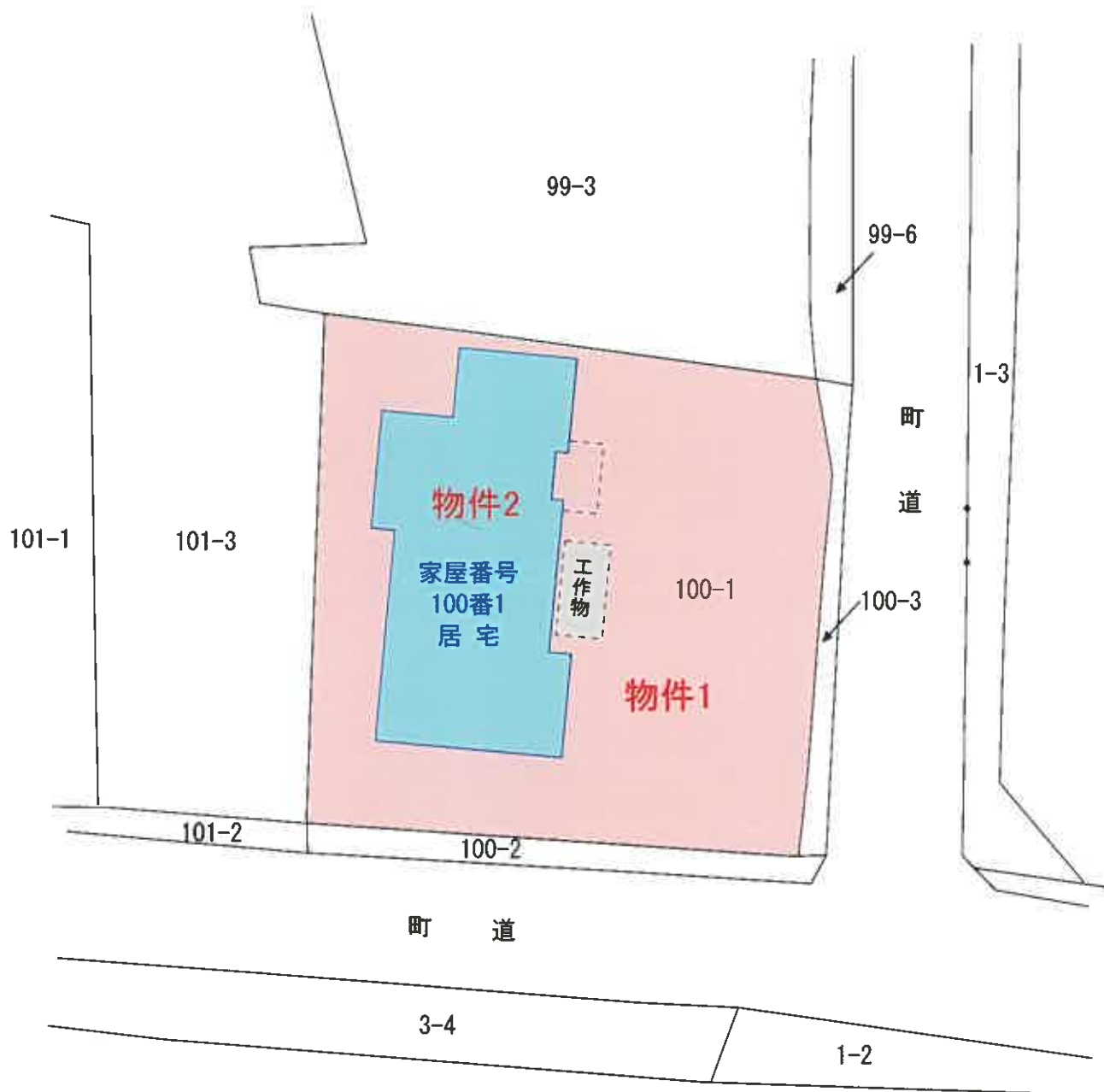
A3版をA4に縮小

所在: 上北郡東北町字外姥沢西平

附属資料 4

配置図

縮尺 1/250



附属資料 5

建物間取図

縮尺 1/100

物件2

