

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 28 日

青森地方裁判所弘前支部

裁判所書記官 清 水 陽 彦

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 12 月 2 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 12 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 16 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 8 年 1 月 8 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 12 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 12 月 18 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 10 月 28 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 | 中津軽郡西目屋村大字田代字神田 |
| | 地 番 | 5 1 番 4 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 7 . 4 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 中津軽郡西目屋村大字田代字神田 5 1 番地 4 8 |
| | 家屋 番号 | 5 1 番 4 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 1 . 9 8 平方メートル
2 階 2 2 . 7 7 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 2日

青森地方裁判所弘前支部

裁判所書記官 清 水 陽 彦

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 | 中津軽郡西目屋村大字田代字神田 |
| | 地 番 | 5 1 番 4 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 . 7 . 4 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 中津軽郡西目屋村大字田代字神田 5 1 番地 4 8 |
| | 家屋 番号 | 5 1 番 4 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 1 . 9 8 平方メートル
2 階 2 2 . 7 7 平方メートル |

令和 7 年（ケ）第 7 号
令和 7 年 4 月 15 日受理
令和 7 年 5 月 15 日提出
（評価人 青 田 淳 一）

現 況 調 査 報 告 書

青森地方裁判所弘前支部
執行官 堀 川 浩 二

（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 | 中津軽郡西目屋村大字田代字神田 |
| | 地 番 | 5 1 番 4 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 7 . 4 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 中津軽郡西目屋村大字田代字神田 5 1 番地 4 8 |
| | 家屋 番号 | 5 1 番 4 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 1 . 9 8 平方メートル
2 階 2 2 . 7 7 平方メートル |

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	物件 1 土地が面している村道は西目屋村により道路融雪がなされている		
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が異なる (☐ 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 構造 床面積	
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 (空き家) 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	相続財産清算人が管理している		
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

関係人の陳述	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
☒ 亡 A 相続財産清算人 B	1 私は亡 A の相続財産清算人です。物件 1, 2 は業務として私が管理しています。物件 1, 2 は現在空き家となっています。 2 物件 2 建物には A も住んだことはなく、建物完成後誰も住むことがないままとなっています。
☒ 西目屋村産業課	1 物件 1 土地は西目屋村定住宅地の無償貸付及び無償譲渡に関する条例により無償譲渡されたものであり、不動産競売に伴う買受人への売却については債務者に対して違約金が発生しない扱いである。 2 本件物件の買受人に対しては、西目屋村定住宅地の無償貸付及び無償譲渡に関する条例により無償譲渡された土地でもあり、西目屋村への定住を求めることになる。

(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 西目屋村によれば、物件1土地は西目屋村定住宅地の無償貸付及び無償譲渡に関する条例により無償譲渡されたものであり、買受人に対し西目屋村への定住を求めている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
7 年 4 月 18 日 (金) 9 : 30 - 9 : 40	法務局弘前支局	土地建物登記事項証明書等受理
7 年 5 月 8 日 (木) 13 : 30 - 14 : 10	物件所在地	立入のため臨場/関係人と面談/概測/写真撮影
7 年 5 月 8 日 (木) 14 : 15 - 14 : 30	西目屋村役場産業課	物件 1 土地の取扱いについて聴取
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。

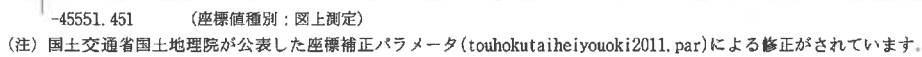
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

-45426.451



大字田代字神田

公用

登記年月日：令和5年2月8日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年4月18日 青森地方方法務局弘前支局 登記官

A3をA4に縮小

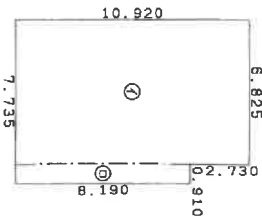
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	51番48
建物の所在	中津堅郡西目屋村大字田代字神田51番地48

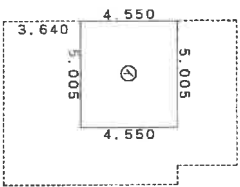
物件(2)

1階

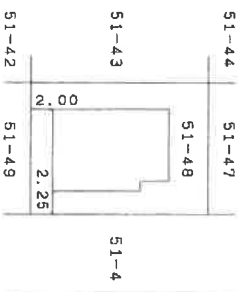


求積表
① 6.825 × 10.920 = 74.529000
② 0.910 × 8.190 = 7.452900
合計 81.981900
床面積 81.98 m²

2階



求積表
① 5.005 × 4.550 = 22.772750
床面積 22.77 m²



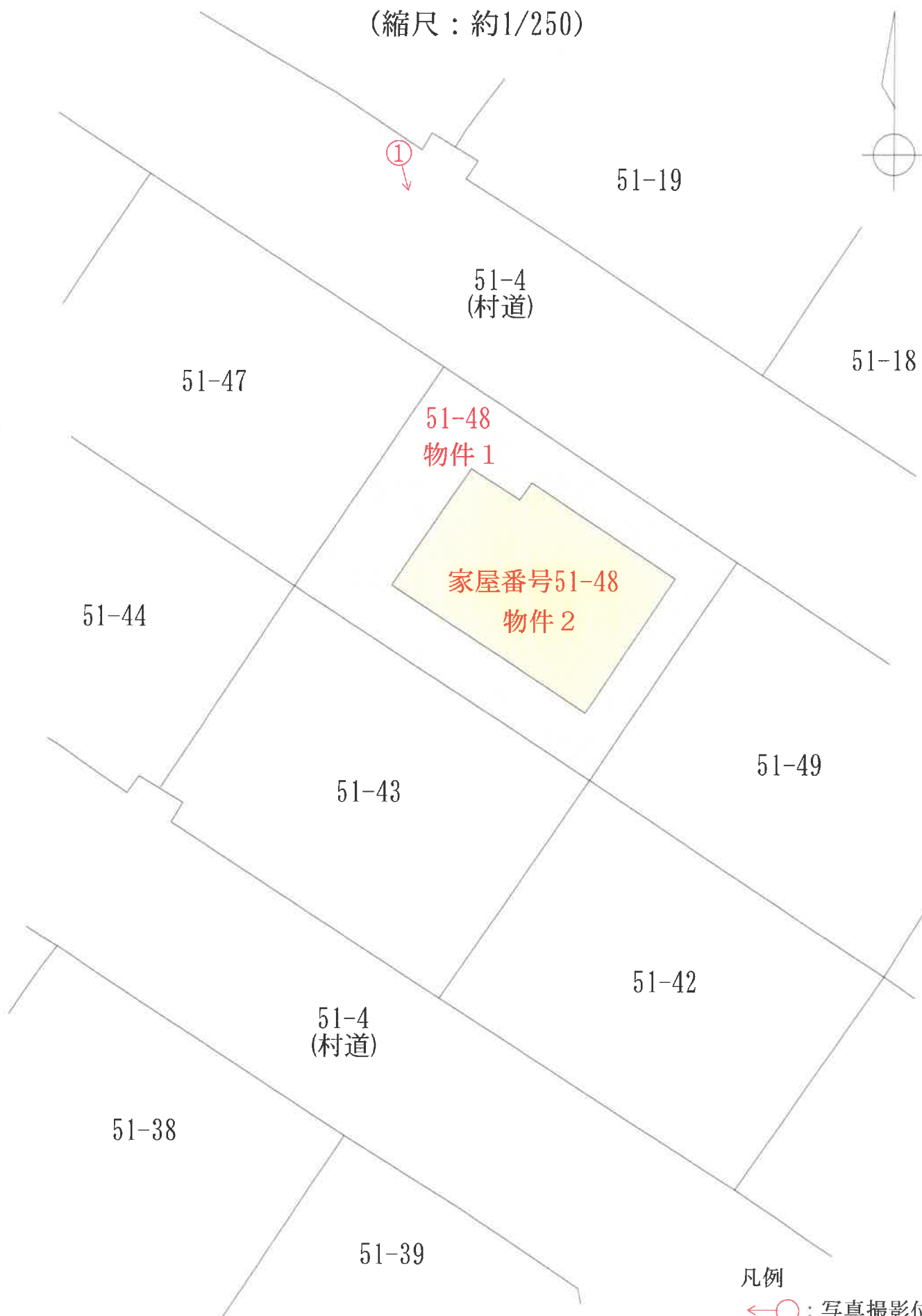
日調印

作成者	土地調査士 家達	縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/500
-----	----------	----	-------	-----	----	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

土地建物位置関係図

(縮尺：約1/250)

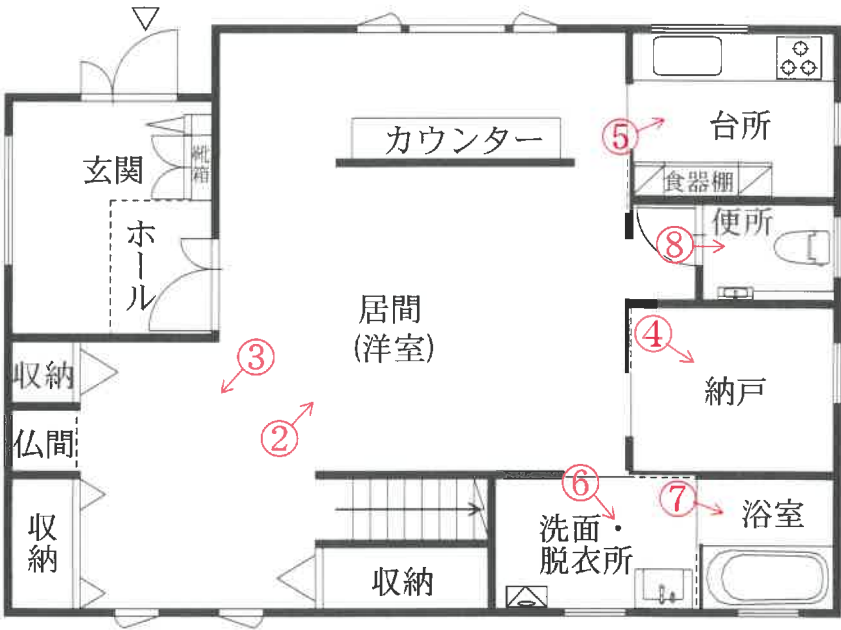


凡例

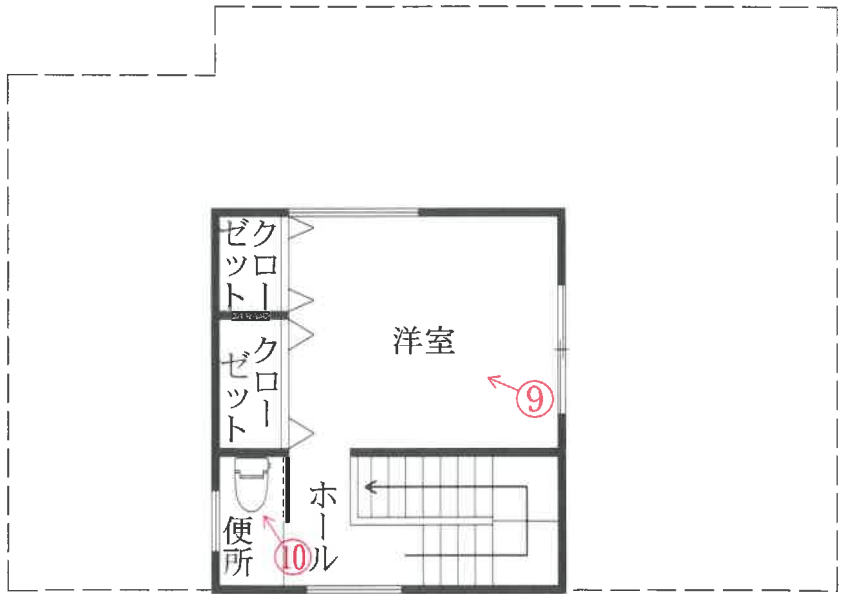
←○：写真撮影位置

建物間取図（縮尺：約1/100）

【1階】



【2階】



凡例
←○：写真撮影位置

写真番号 1



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



写真番号9



写真番号10



副本

令和 7年（ ケ ）第 7 号
令和 7年 5月 8日 現地調査
令和 7年 5月 26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

青田淳一

第1 評価額

一 括 価 格	
金13, 277, 000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金671, 000円
物件2(建物)	金12, 606, 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 現地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	中津軽郡西目屋村大字田代 字神田 51番48 宅 地 207.42㎡	同 左 同 左 同 左 同 左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	中津軽郡西目屋村大字田代 字神田51番地48 51番48 居 宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階 建 1階 81.98㎡ 2階 22.77㎡	同 左 同 左 同 左 同 左 1階 同 左 2階 同 左
番号	特 記 事 項		

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	JR奥羽本線弘前駅の西方・道路距離約18km (附属資料1位置図参照)	
付 近 の 状 況	物件1・2を含む地域は、西目屋村役場西方に、一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした新興住宅地域である。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別적인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	都市計画区域外 未指定 未指定 未指定 なし 次頁特記事項参照
画 地 条 件	間口約16.5m・奥行約12.5m・地積207.42㎡の平坦な長方形地。 道路との高低差は等高。	
接面道路の状況	北東側8m、村道、舗装(有)、融雪設備あり 建築基準法上: 都市計画区域外であり法第42条は適用外	
土地の 利用状況等	土地所有者が、物件2建物の敷地として占有している。	
供 給 処 理 施 設	簡易水道 あ り ガス配管 な し 下水道 あ り ※農業集落排水	

特 記 事 項	物件1土地は西目屋村エコタウンとして、土地が無償譲渡された住宅地である。 土地利用に当たっては、「西目屋村定住宅地の無償貸付及び無償譲渡に関する条例」及び「西目屋村定住宅地建築要綱」の要件を満たす必要がある。
----------------	--

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(登記記載) 令和5年2月7日新築 経過年数 2年 経済的残存耐用年数 28年
仕 様	構 造: 木造 屋 根: 亜鉛メッキ鋼板 外 壁: サイディング 内 壁: クロス貼り 天 井: クロス貼り 床 : フローリング 設 備: 電気、給排水、浴室、給湯、衛生(本下水)(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目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途 居 宅 間取り 附属資料5建物間取図参照
品 等	普 通
保守管理の状態	普 通
建物の利用状況	建物所有者が居宅(空家)として使用している。 相続財産清算人が管理している。 新築後、一度も居住されていない。

特 記 事 項	なし
---------	----

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	6,600	1.00	207.42	(1-0.00)	1,369,000

〔 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： 目的物件に類似する地価公示標準地及び地価調査基準地の設定がないため、周辺の取引事例等を参考として上記のとおり求めた。

イ 個別格差： 標準画地と略同等

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て建付減価はないものと査定した。

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	200, 000	104. 75	0. 84	17, 598, 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
2	2	28	0. 10	0. 03	0. 84

※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	1,369,000	1.00	0.30	法定地上権	411,000

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	1, 369, 000	－411, 000		(1-0.00)	(1-0.30)	671, 000
2	17, 598, 000	+411, 000		(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)
一括価格（合計）						13, 277, 000

ウ 占有減価修正： 減価なし

エ 市場性修正： 減価なし

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 附属資料の表示

1	位置図（出所：国土地理院ウェブサイト）・・・	1 葉
2	法第14条第1項地図写	・・・ 1 葉
3	地積測量図写	・・・ 1 葉
4	建物図面及び各階平面図写	・・・ 1 葉
5	建物間取図	・・・ 1 葉
6	建物配置図	・・・ 1 葉

以 上

附属資料
1 位置図



附属資料

2 法第14条第1項地図写

(座標値種別：図上測定)



(座標値種別：図上測定)

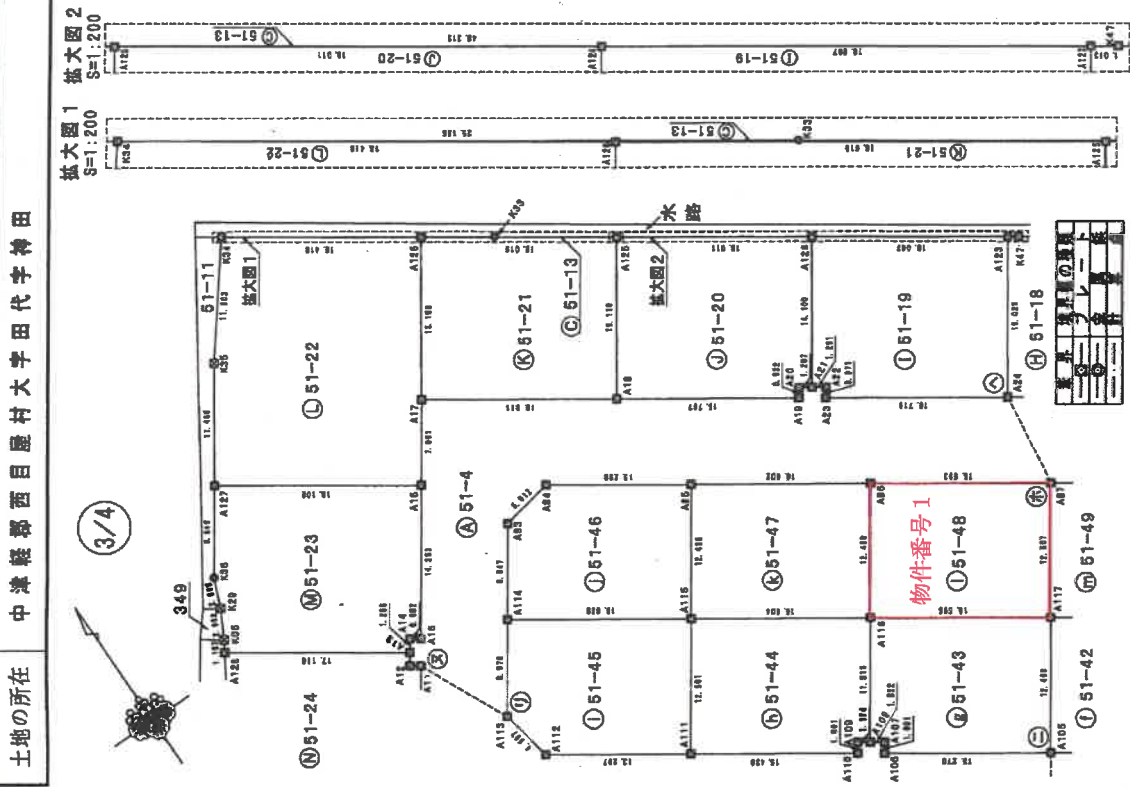
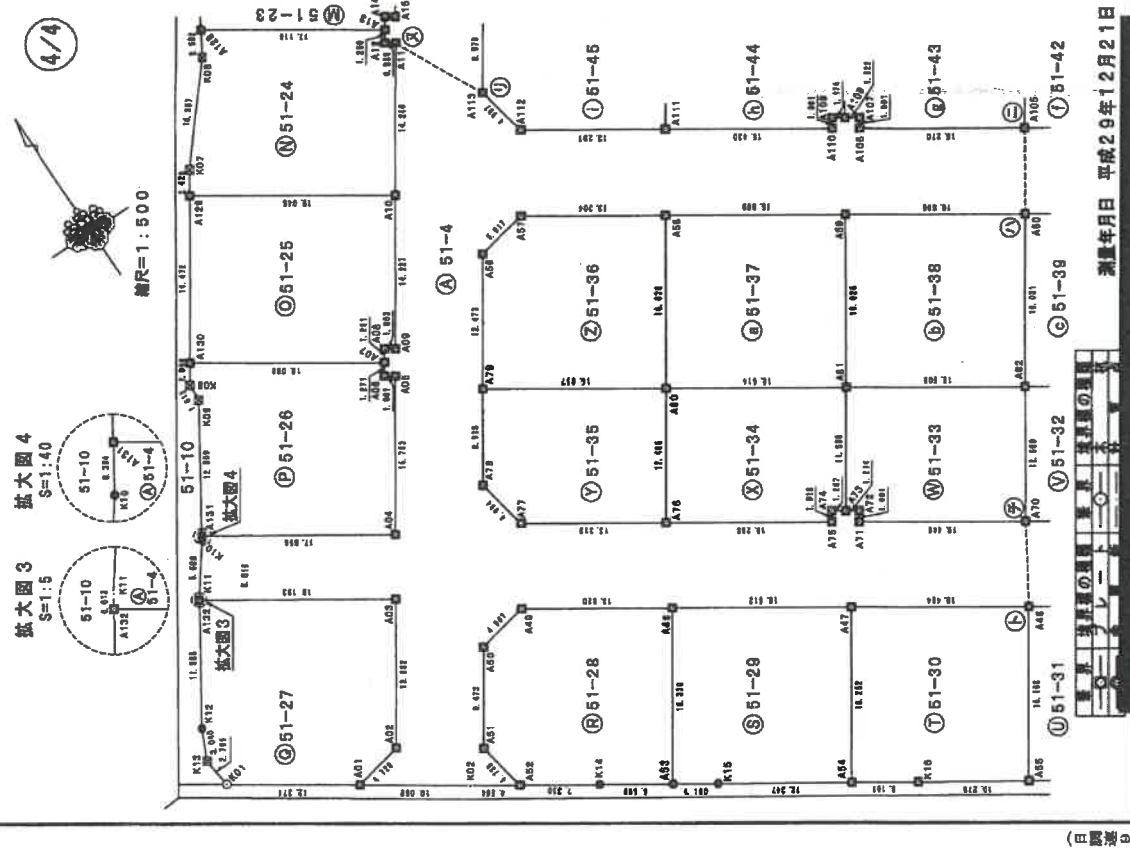
附属資料
3 地積測量図写

令和7年4月18日 青森地方方法務局弘前支局 登記官

地積測量図

地番 51-4、
51-12~51-53

土地の所在 中津軽郡西目屋村大字田代字神田



作成者

申請人

縮尺 1/500

A3用紙をA4用紙に縮小しています

令和7年4月18日

青森地方裁判所弘前支局

登記官

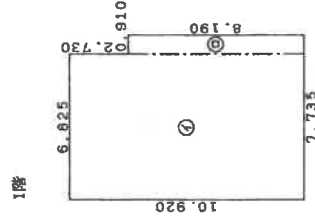
4 建物図面及び各階平面図等

各階平面図

建物図面各階平面図

家屋番号	51番48
建物の所在	中津軽郡西目屋村大字田代字神田51番地48

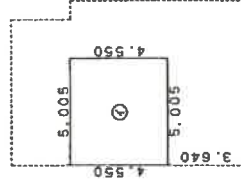
に記録されている内容を証明した書面である。



求積表

①	$6.825 \times 10.920 = 74.529000$
②	$0.910 \times 8.190 = 7.452900$
合計	81.981900
床面積	81.98 m ²

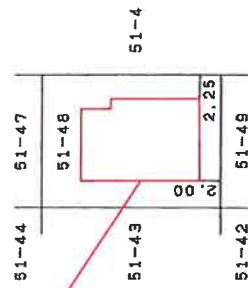
2階



求積表

①	$5.005 \times 4.550 = 22.772750$
床面積	22.77 m ²

物件番号2
主建物



(目録参照)

A3用紙をA4用紙に縮小しています

作成者

縮尺 1/250

申請人

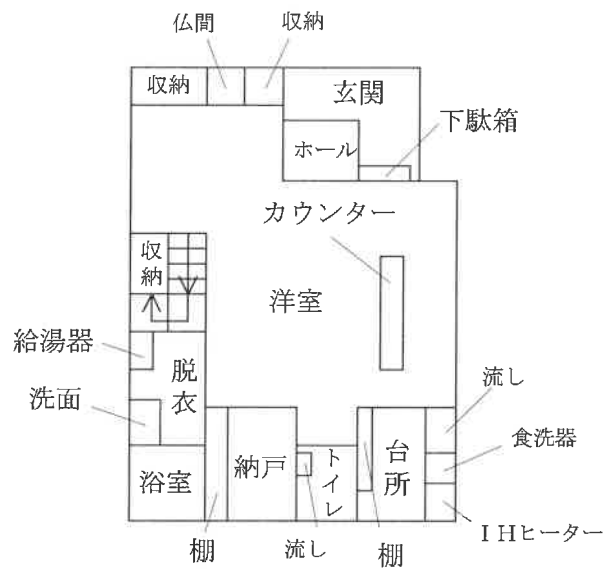
縮尺 1/500

附 属 資 料

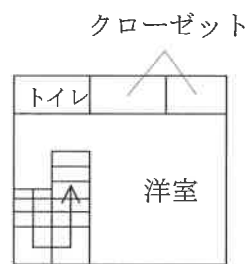
5 建 物 間 取 図

物件番号2 主建物

1 階

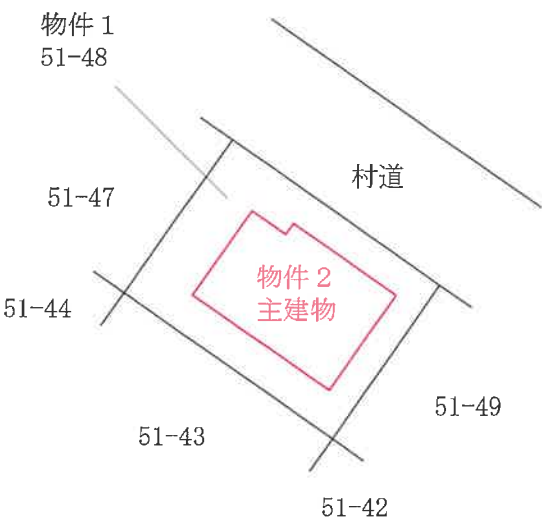
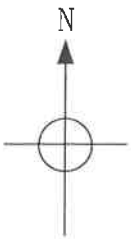


2 階



$$S = \frac{1}{182}$$

附属資料
6 建物配置図



1
500