

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月23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 5月12日 午前 8時30分から 令和 8年 5月19日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5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 8年 6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 8年 5月22日 午前 8時30分から 令和 8年 5月22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 4月23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 | 青森県むつ市南町 |
| | 地 番 | 101番32 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 369.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 青森県むつ市南町101番地32 |
| | 家屋 番号 | 101番32 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.31平方メートル
2階 44.71平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 3月23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 | 青森県むつ市南町 |
| | 地 番 | 101番32 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 369.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 青森県むつ市南町101番地32 |
| | 家屋 番号 | 101番32 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.31平方メートル
2階 44.71平方メートル |



令和 7 年（ケ）第 53 号

令和 8 年 1 月 9 日 受理

令和 8 年 2 月 5 日 提出

（評価人 濤 岡 徹）

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 | 青森県むつ市南町 |
| | 地 番 | 101番32 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 369.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 青森県むつ市南町101番地32 |
| | 家屋 番号 | 101番32 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.31平方メートル
2階 44.71平方メートル |



その他の事項

- 1 本件物件の南西側に接面しているむつ市南町101番28（以下「101-28」という。）は、むつ市所有の公衆用道路となっており、評価人瀧岡徹の調査によると同道路は、市道となっているとのことである。

- 2 物件2の西側に物置（以下「工作物」という。）がある（写真番号4参照）。

(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
■ B (債務者兼所有者の妻)	<p>(令和8年1月28日に聴取した。)</p> <ol style="list-style-type: none">1 本件債務者兼所有者 A (以下「債務者」という。) は、私の夫です。2 債務者は、現在入院加療中で不在です。3 本日の本件調査には、私が立ち会います。4 本件物件は、私たち家族の居宅等として使用しています。5 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。6 物件2の西側にある工作物は、私たちが物置として使用しているものです。7 工作物は、債務者が譲り受けた建築材を利用して、自分で徐々に作り上げ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

(4 枚目)

執行官の意見

■ 本件については、当職及び評価人瀧岡徹の調査結果並びに関係人の陳述等に照らし、2～4枚目のおりであるとする。

なお、工作物については、土地との定着状況、その構造及び利用状況等に照らし、物件2の従物と判断し、本競売の目的物と認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
8年 1月 9日 (金) : - :	債務者兼所有者住所地	現況調査期日等通知書送付
8年 1月 9日 (金) : - :	むつ市役所	民事執行法第57条第4項請求
8年 1月 9日 (金) 13:00 - 13:10	青森地方法務局	土地建物登記事項証明書等請求
8年 1月 13日 (火) 9:00 - 9:05	同上	上記証明書等受領
8年 1月 14日 (水) 11:50 - 12:05	物件所在地	現地確認、写真撮影、関係人から占有関係等聴取
8年 1月 28日 (水) 10:50 - 11:40	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 () : - :		

(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。

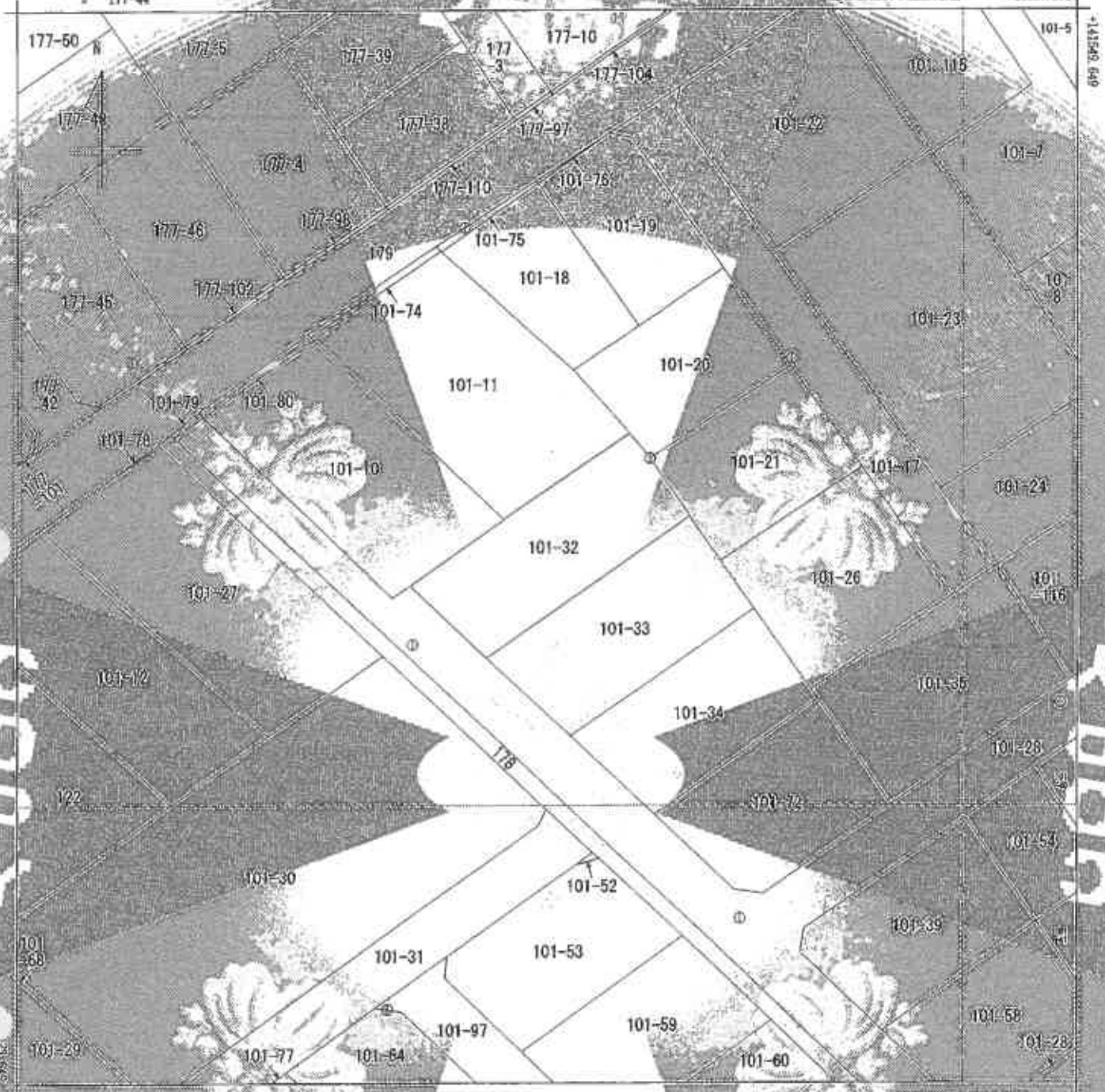
令和 年 月 日

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

177-109
177-44

(国土地院) +31316.292



(国土地院) (国土地院)

(注) 国土地院は国土地院が公表した国土地院データ(国土地院2011.par)による修正がされています。

地籍区画
A町

地籍区画	所在	町名	地番	101番32			
出産	1/500	精度	甲種	分類	2区(法第14条第1項)	種類	地籍区
作成年月日		備付年月日(原図)	平成1年2月31日	備考			

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。

(青森地方裁判所の管轄)

令和8年1月9日
青森地方裁判所
書記官

請求番号: 9-1
(1/1)

この証明書に記載されている内容は、令和7年(2025年)青森県東方沖の地震発生以前に作成された地図又は地図に準ずる図面に基づくものである。

公用

A3をA4に縮小

昭和8年1月9日 青森地方建設局(支庁管理) 青森地方建設局

これは図面に記載された内容と異なる場合があります。

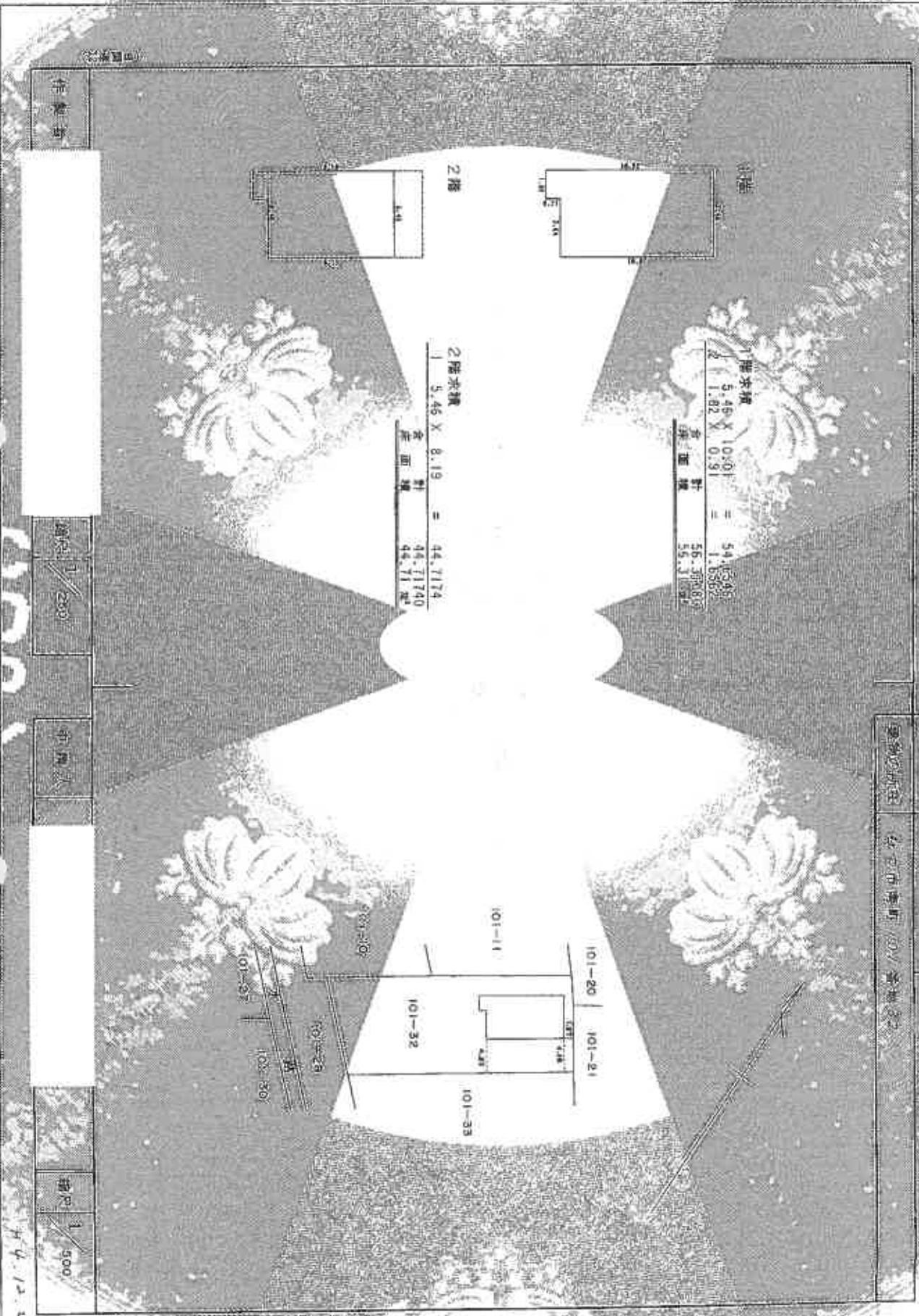
登記年月日：昭和8年12月15日

各階平面図

建築物各階平面図

登記番号	101-32
建築物名称	青森市南町(50)倉庫(2)

00000058



1階床積

5.46 X 10.00	=	54.6046
1.82 X 0.91	=	1.6562
床面積計		56.2608

2階床積

5.46 X 8.19	=	44.7174
床面積計		44.7174

1/200

中開式

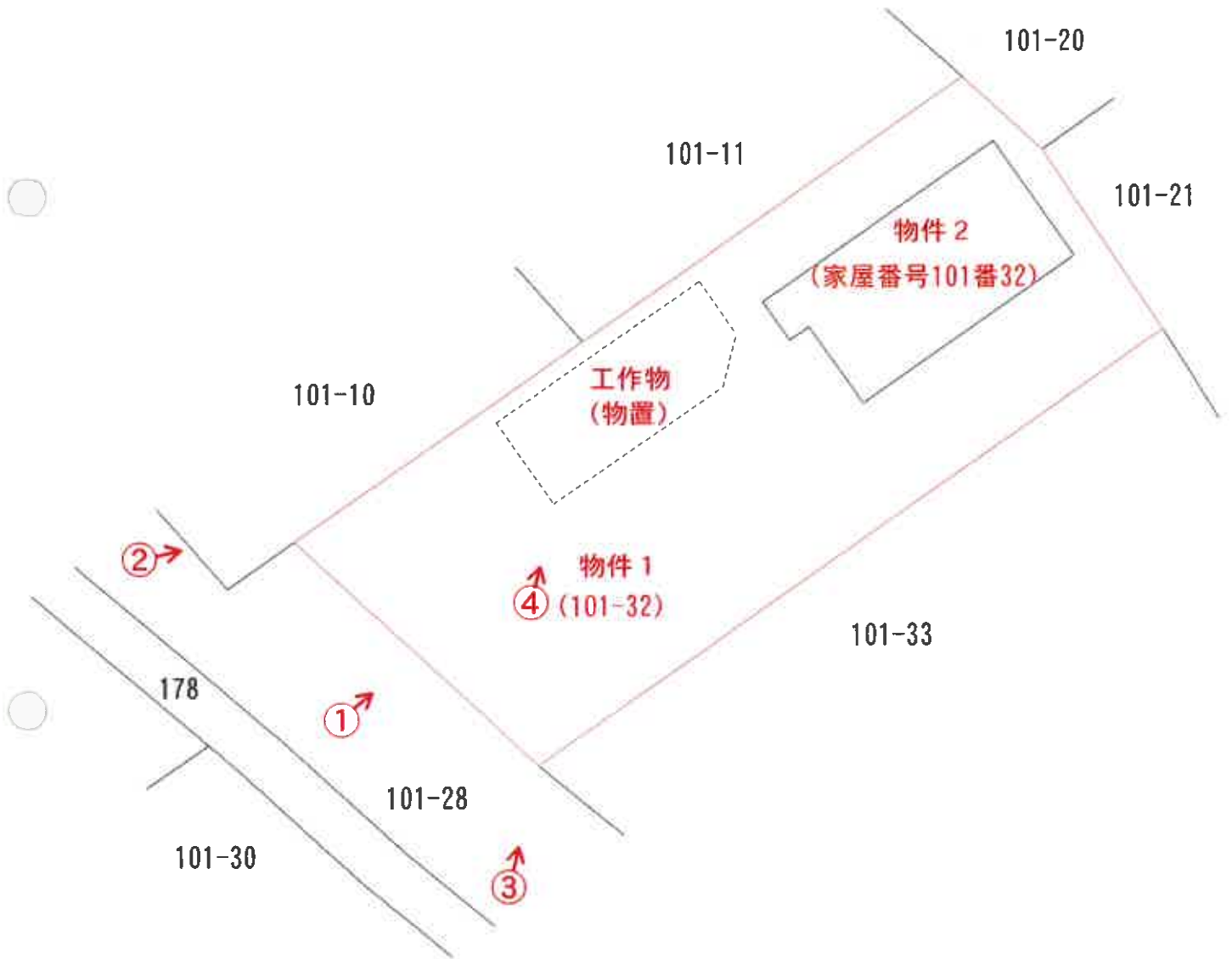
1/500

土地建物位置関係図




S=1/250

写真撮影地点



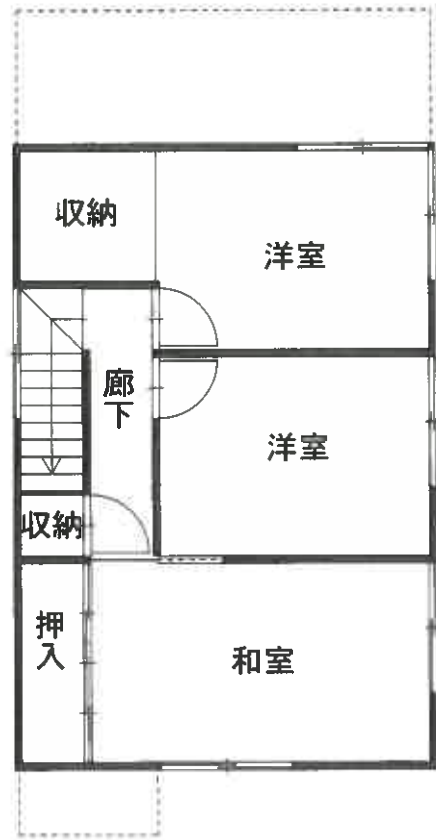
建物間取図

(物件番号 2)

写真撮影地点 



1階



2階

写真番号 1



工作物

物件 2

物件 1

写真番号 2



工作物

物件 2

物件 1

写真番号 3



物件 1

工作物

物件 2

写真番号 4



工作物

物件 1

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

令和 7年(ケ) 第53号
令和 8年 1月 28日現地調査
令和 8年 2月 17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

濤 国 徹

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 3 6 1, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1, 6 0 1, 0 0 0 円
物件2(建物)	金 7 6 0, 0 0 0 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をとらなければならない場合があること、瑕疵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 番 地 目 地 積	むつ市南町 101番32 宅地 369.00 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	むつ市南町101番地32 101番32 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 56.31 m ² 2階 44.71 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左 同 左
番号	特 記 事 項		
	なし		

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大湊線「下北」駅の南東方・道路距離約2.0km (附属資料1「位置図」参照)	
付近の状況	物件1を含む地域は、むつ市中心市街地の南東方に位置し、一般住宅の中にアパート、事業所、空地等も見られる住宅地域である。 地域に格別の変動要因はなく、当分の間は現状のまま推移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 用途指定無し 70% 200% なし 居住環境保全地区
画地条件	間口約13.0m、奥行約30.0m、地積369.00㎡の平坦なほぼ長方形地。	
接面道路の状況	接面道路との関係：中間画地 ・南西側が幅員約8.0mの舗装市道にほぼ等高に接面。建築基準法42条1項2号の道路である。	
土地の利用状況等	・土地所有者が本土地上に物件2の建物を所有し、占有している。 ・物件2の西側に物置(工作物)がある。(附属書類4「土地建物位置関係図」参照)	
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 洪水想定浸水区域(想定最大規模：浸水深0.5m未満) ② 前面道路の一部(178)(附属書類2「法第14条第1項地図写」参照)については、公簿上の地目は用悪水路となっており、建物図面では水路として記載されているが、現地調査の結果、道路敷地となっていることを確認した。むつ市土木維持課に確認したところ(178)については道路敷地として管理しているとの回答を得た。	

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): 平成4年12月2日新築 経過年数: 33年 経済的残存耐用年数: 0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 外 内壁:クロス貼り 外 天井:クロス貼り、板張り 外 床:フローリング、畳 外 設備:電気、給排水、浴室、トイレ、衛生 外 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 目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途:居宅 間取り:附属書類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	建物所有者が本建物を居宅として使用している。
特記事項	① 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	10,700	1.03	369.00	(1-0.25)	3,050,000

〔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 むつ(県) - 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

$13,900 \text{ 円/㎡} \times 101/100 \times 100/103 \times 100/127 \approx 10,700 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正: 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+3%(方位)

◇地域格差: 街路条件-2%(幅員)、環境条件+30%(住環境等)……以上、相乗積による。

イ 個別格差: 画地条件+3%(方位)

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。

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	160,000	101.02	0.02	323,000

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	33	0	0.40	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		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
			ウ		
1	3,050,000	1.00	0.25	法定地上権	763,000

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、土地利用権等割合を本件建付地価格の25%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	3,050,000	-763,000		(1-0.00)	(1-0.30)	1,601,000
2	323,000	+763,000		(1-0.00)	(1-0.30)	760,000
一括価格(合計)						2,361,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：修正の必要がない。

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

地価調査基準地価格 むつ(県) - 4

所 在：むつ市金曲1丁目27番38

価 格：13,900円/㎡

位 置：JR大湊線「下北」駅の南東方道路距離約2.0kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：330㎡

供給処理施設：水道

接面街路：南西側6.0m 市道

用途指定等：第一種低層住居専用地域(建ぺい率50%、容積率80%)

地域の概要：中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域

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条第1項地図写・・・1葉
- 3 建物図面・各階平面図写・・・1葉
- 4 土地建物位置関係図・・・1葉
- 5 建物間取図・・・1葉



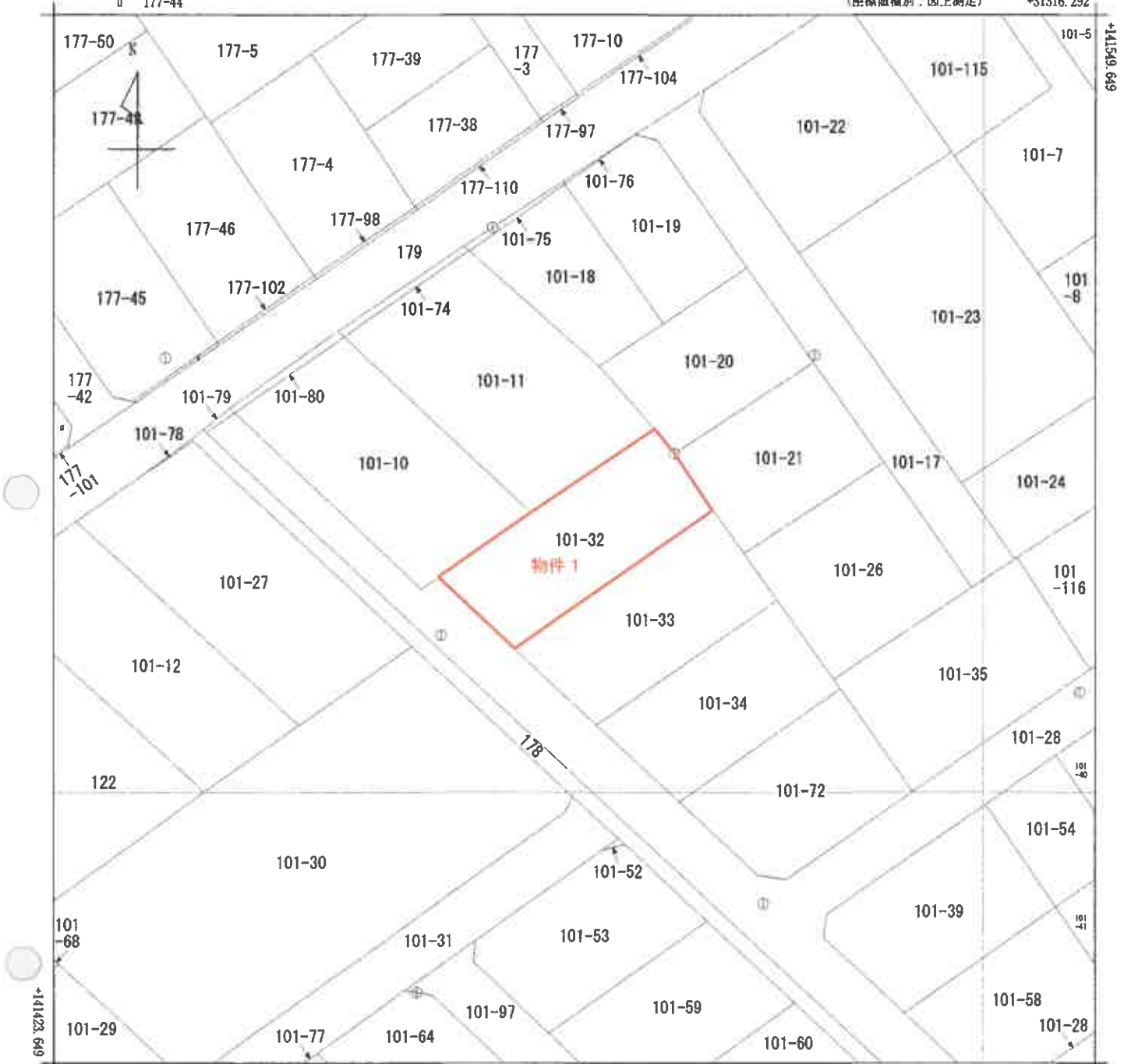
令和7年(ケ)第53号
 附属資料
 2. 法第14条第1項地図写

表示年月日: 2026/01/14

177-109
 177-44

(座標値種別: 図上測定)

+31316.292



+31191.292 (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。

地番区域見出	南町
--------	----

請求部	所在	むつ市南町			地番	101番32			
出力尺	1/500	精度区	甲三	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)	平成1年3月31日		補記事項		

この情報は、令和7年(2025年)青森県東方沖の地震発生以前に作成された地図又は地図に準ずる図面に基づくものである。

この図面はA3をA4に縮小しています。

登記年月日: 平成4年12月4日

(正誤表)

(日割連12)

建物平面図

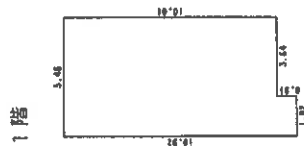
0222268
家屋番号 101-32

建物の所在 むつ市南町10/番地32

各階平面図

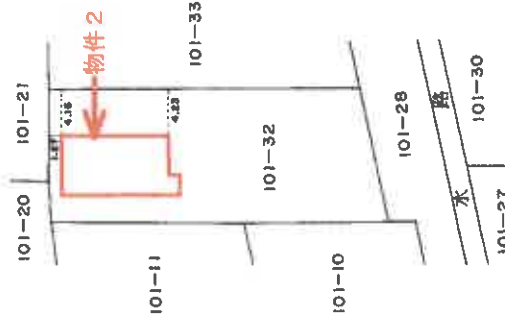
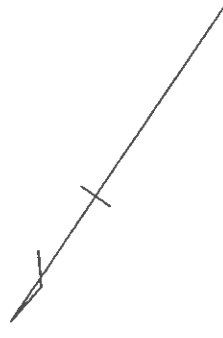
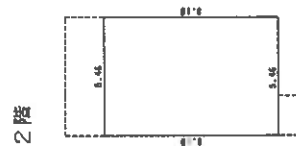
1階求積

1	5.46 X 10.01	=	54.6546
2	1.82 X 0.91	=	1.6562
計			56.31080
床面積			56.31 ㎡



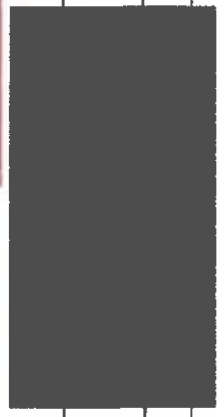
2階求積

1	5.46 X 8.19	=	44.7174
計			44.71740
床面積			44.71 ㎡



令和7年(ケ)第53号
附属資料
3. 建物図面・各階平面図写

この図面はA3をA4に縮小しています。



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

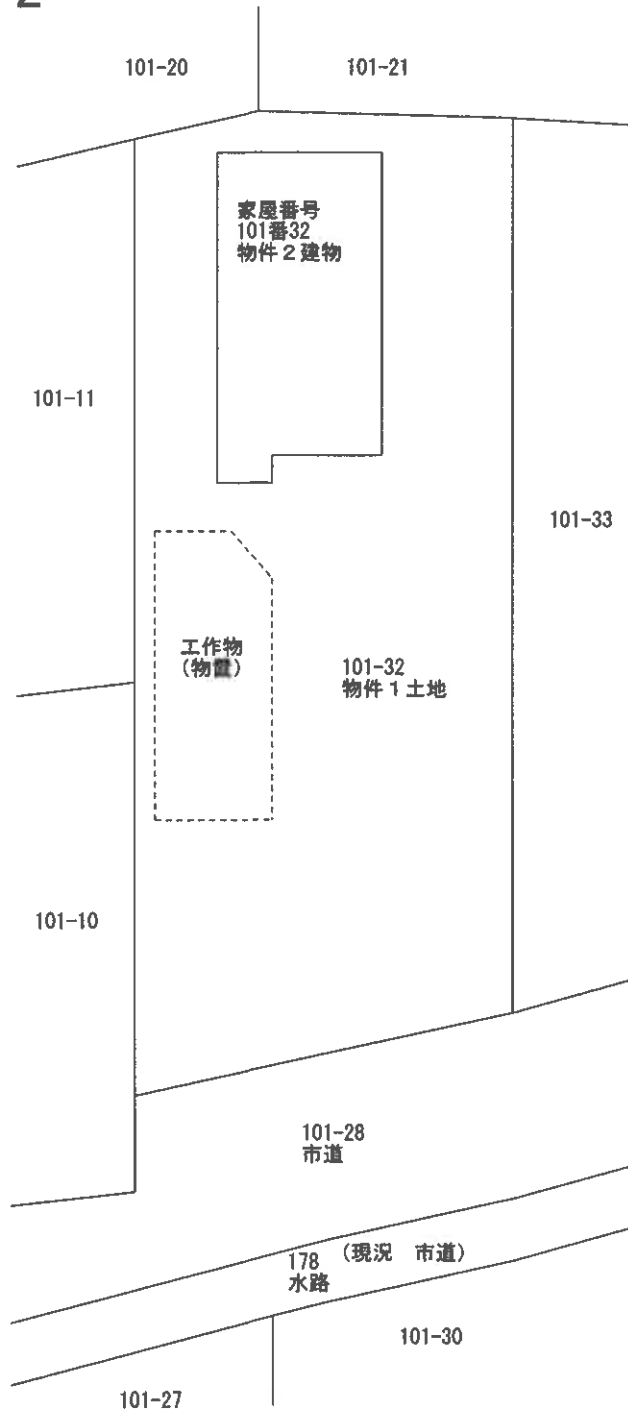
作者

H4.12.4

土地建物位置関係図

物件番号 1・2

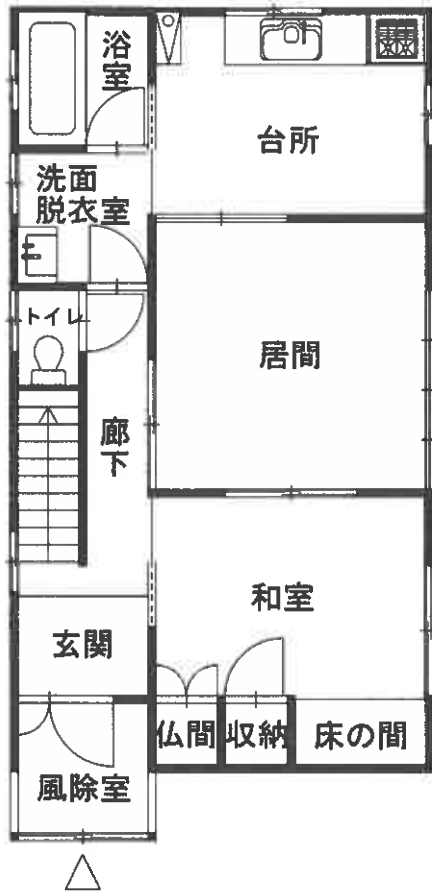
S=1:250



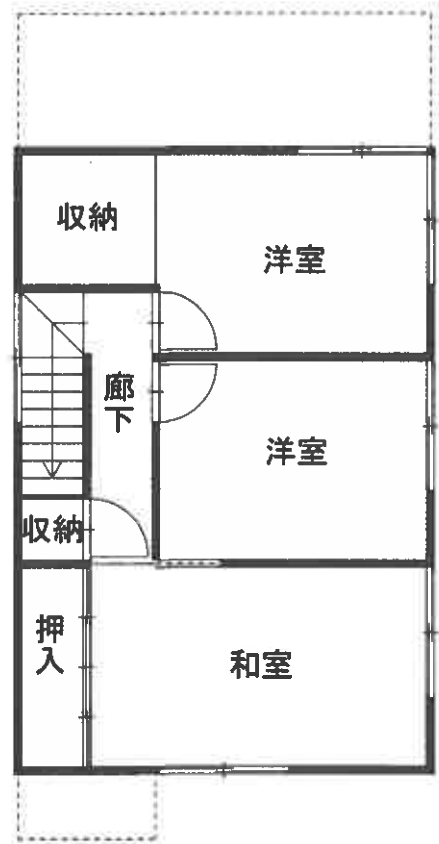
建物間取図

物件番号 2

S=1:100



1階



2階