

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9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 7年10月 7日 午前 8時30分から 令和 7年10月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10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 7年11月 5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 7年10月17日 午前 8時30分から 令和 7年10月20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 9月18日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 747, 000 1, 397, 600	一括	349, 400	16, 622	0
1	1, 032, 000				
2	715, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 青森市幸畑二丁目
地 番 310番
地 目 宅地
地 積 198.79平方メートル
- 2 所 在 青森市幸畑二丁目310番地
家屋 番号 310番
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 71.86平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 車庫・物置
構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 約13.50平方メートル
2階 約 4.50平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 8月19日

青森地方裁判所第2民事部

裁判所書記官 高 橋 昇 平

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】

本件共有者らが占有している。

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 青森市幸畑二丁目

地 番 310番

地 目 宅地

地 積 198.79平方メートル

共有者 A 持分4分の2

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

2 所 在 青森市幸畑二丁目310番地

家屋 番号 310番

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 71.86平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫・物置

構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 約13.5平方メートル

2階 約 4.5平方メートル

共有者 A 持分4分の2

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1



令和 7 年（ヌ）第 13 号
令和 7 年 7 月 3 日受理
令和 7 年 7 月 22 日提出
（評価人 佐 藤 大）

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 青森市幸畑二丁目
- 地 番 310番
- 地 目 宅地
- 地 積 198.79平方メートル
- 共有者 A 持分4分の2
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1
- 2 所 在 青森市幸畑二丁目310番地
- 家屋 番号 310番
- 種 類 居宅
- 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
- 床 面 積 71.86平方メートル
- 共有者 A 持分4分の2
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	青森市幸畑2丁目14番5号		
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 ☐ 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			
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 : 別紙「その他の事項」の ☒ 1 のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者 ☐ 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			
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

その他の事項

- 1 建物物件2の「物件目録にない附属建物」欄について
種類：車庫・物置
構造：木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積：1階 約 13.5 m²
2階 約 4.5 m²
(未登記、建築年：不明)
- 2 物件2の経年による劣化や積雪などによるものと考えられる損傷等が見受けられる（写真番号3参照）。
- 3 本件物件に接面している、青森市幸畑二丁目162番（以下「162」という。）は、青森市所有の公衆用道路となっており、評価人佐藤大の調査によると162は市道幸畑団地79号線となっているとのことである。
- 4 本件債務者兼共有者らに対し、当職より7月4日付けで「現況調査期日等通知書」を送付したものの、同人らからの回答等を得られなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- 本件については、当職及び評価人佐藤大の調査結果は二、三枚目のとおりであり、積極的な他の占有を窺わせる事情の存しないことから、本件物件を債務者兼共有者らが共有し占有しているものと認定し、南東側の車庫兼物置については、その構造及び物件2との位置関係等に照らし、物件2の未登記附属建物として本競売目的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
7 年 7 月 3 日 (木) : - :	青森市役所	民事執行法第57条第4項請求
7 年 7 月 4 日 (金) : - :	債務者兼共有者ら住所地	現況調査期日等通知書送付
7 年 7 月 7 日 (月) : - :	青森地方法務局	土地建物登記事項証明書等請求、同受領
7 年 7 月 7 日 (月) 11 : 25 - 11 : 35	物件所在地	現地確認、写真撮影
7 年 7 月 16 日 (水) 10 : 30 - 11 : 15	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)

☐ 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 7 年 7 月 16 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Dを立ち合わせ、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



(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 [roads.caiheiyouok\(2011.par](http://roads.caiheiyouok(2011.par))による修正がされています。

公用

登記年月日 昭和51年11月16日

028498 幸如二丁目

地 番 310

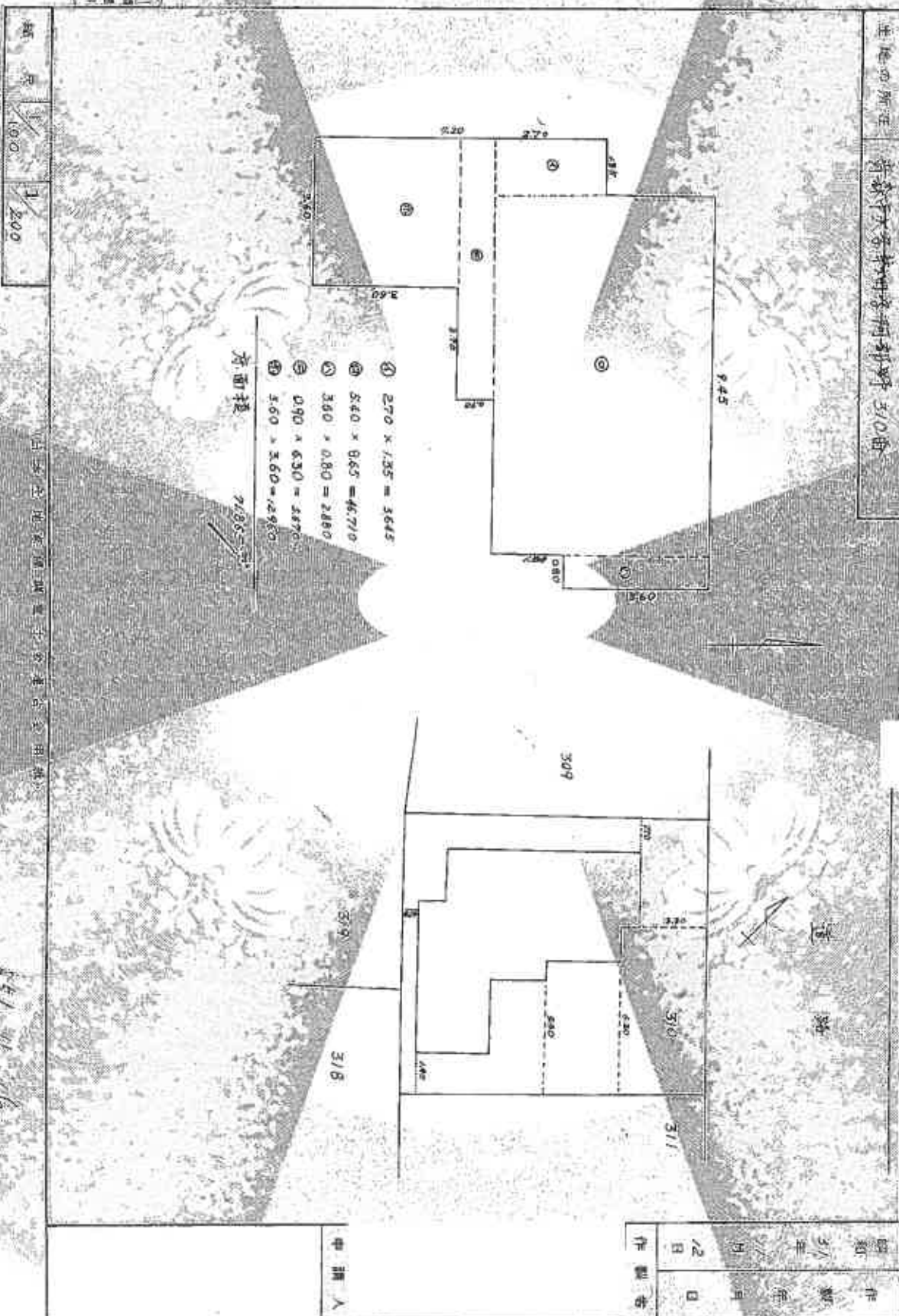
地 積 図 面 引 図

土地の所在 新嘉坡大馬路沿河部野 310由

これは図面と記載されている内容と正確に一致しているものと見做すものとする

昭和51年7月7日 新嘉坡大馬路沿河部野

登記官

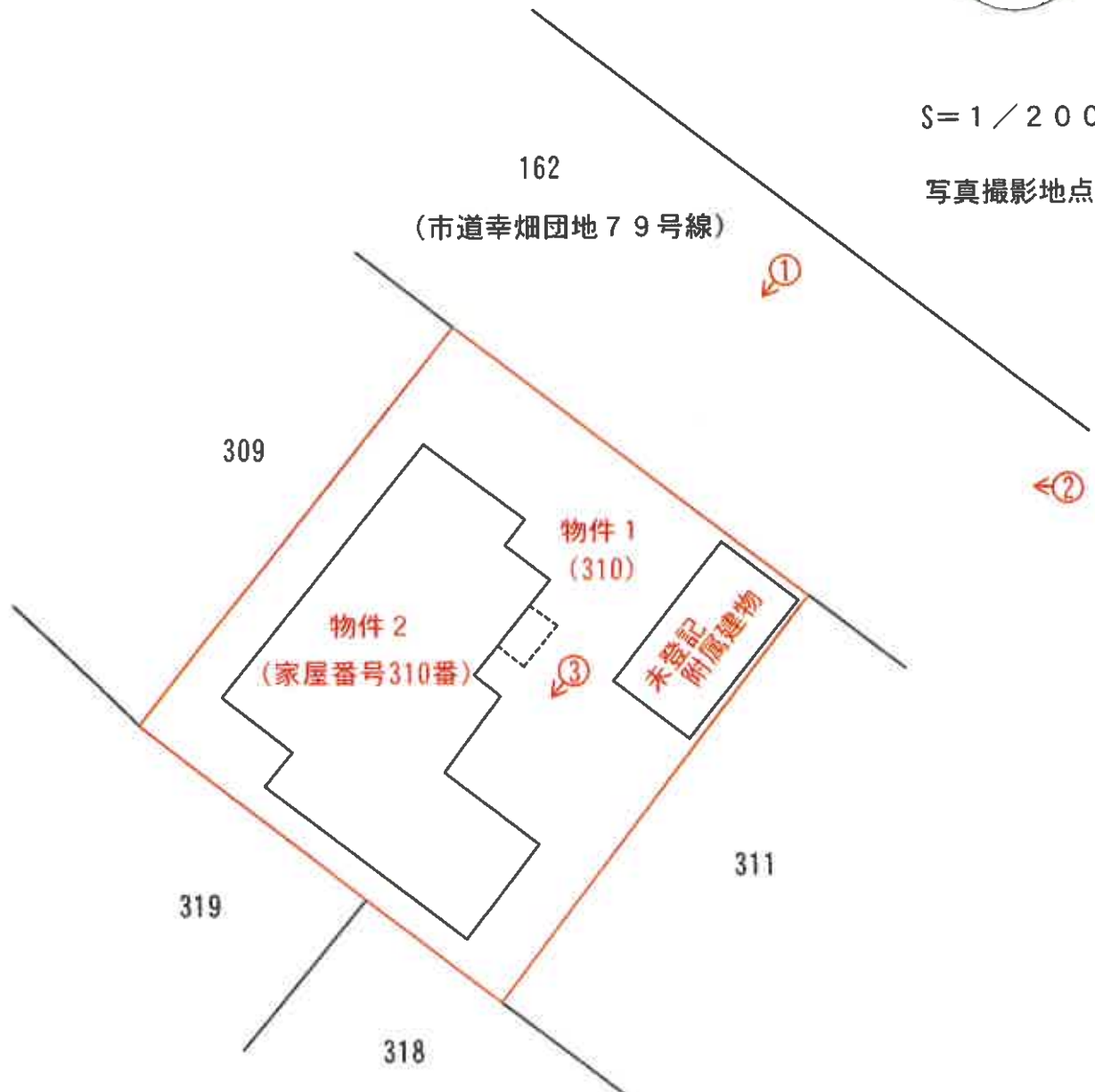


土地建物位置関係図

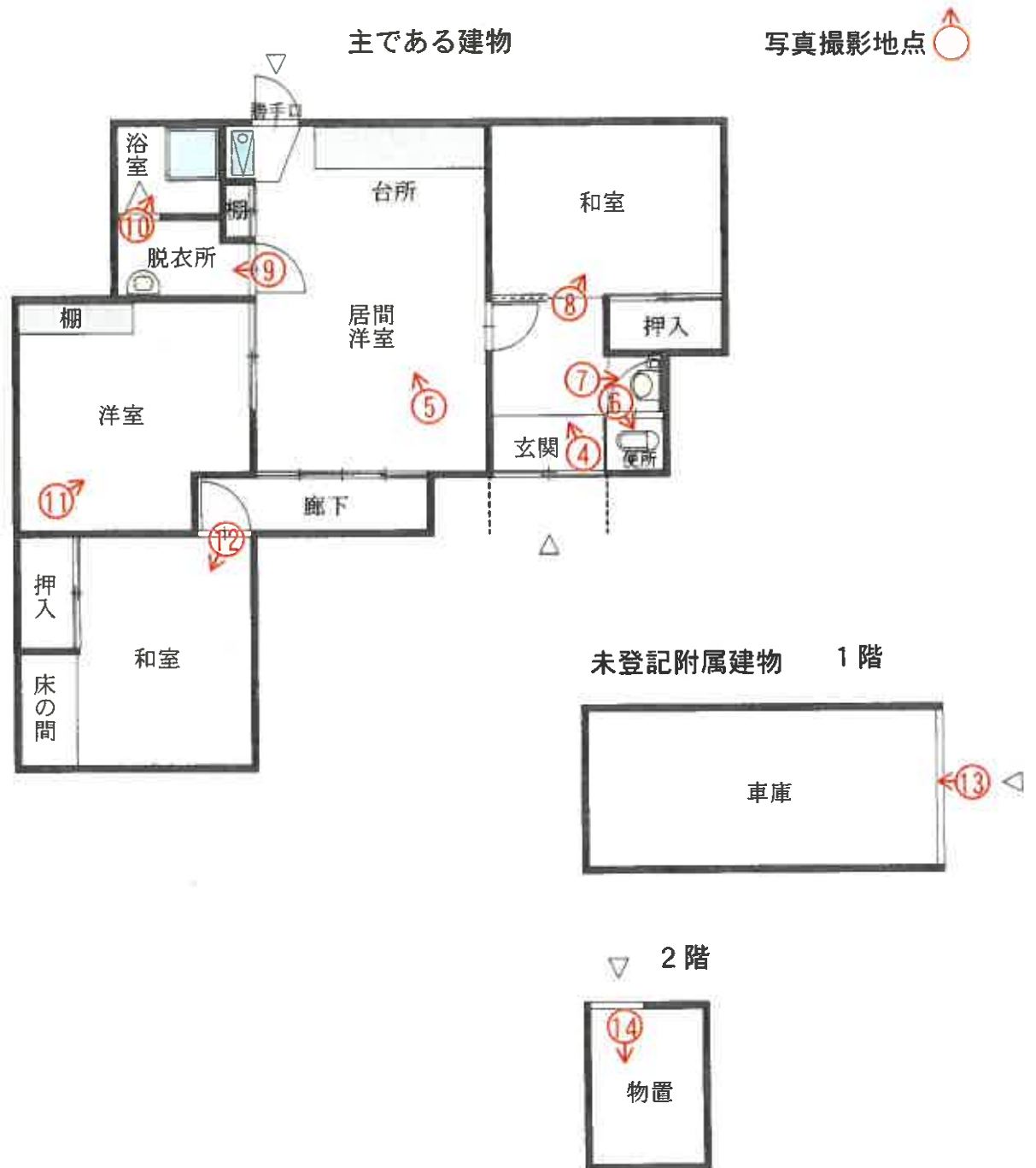


S = 1 / 200

写真撮影地点



間 取 図 (物件 2)



写真番号 1



物件 1

物件 2

写真番号 2



未登記附属建物

物件 2

物件 1

写真番号 3



物件 2

写真番号 4



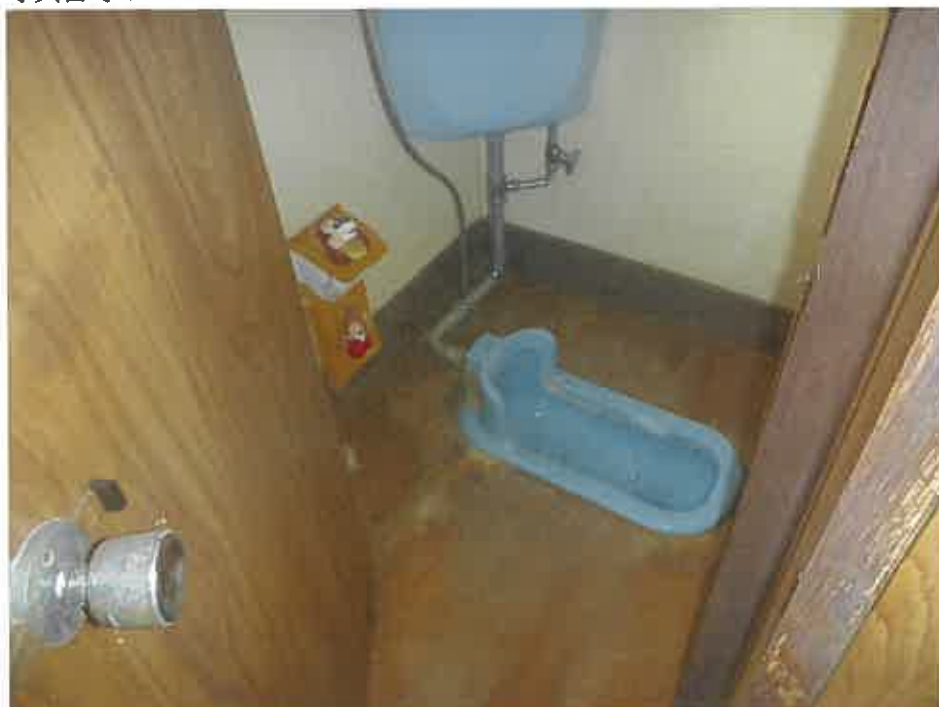
物件 2

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

写真番号 1 3



未登記附属建物（1階）

写真番号 1 4



未登記附属建物（2階）

副本

令和7年(ヌ)第 13 号
令和7年 7月16日 現地調査
令和7年 7月22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

佐藤 大

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 747, 000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1, 032, 000円
物件2(建物)	金 715, 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	青森市幸畑二丁目 310番 宅地 198.79㎡	同左 同左 同左 同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	青森市幸畑二丁目310番地 310番 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 71.86㎡	同左 同左 同左 同左 同左
附 属 建物	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	未登記	青森市幸畑二丁目310番地 - 車庫・物置 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2 階建 1階 約 13.5㎡ 2階 約 4.5㎡ 計 18.0㎡
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「青森」駅の南東方・道路距離約7.8km (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、中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域である。	
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	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 80% なし なし
画 地 条 件	間口約13.5m・奥行約15m・地積198.79㎡のほぼ長方形の中間画地である。 道路との高低差:市道より最大で約1.4m高い	
接面道路の状況	北西側約8.8m、市道(幸畑団地79号線)、舗装有り 建築基準法上の扱い: 第42条第1項第1号道路	
土地の 利用状況等	土地共有者が物件2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 あ り (敷地内に引き込みがあり接続している)	
特 記 事 項	南東部に建築年月日が不詳で未登記の附属建物(車庫・物置)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) 昭和46年10月25日新築 経過年数 54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 外 壁: サイディング、モルタル外 内 壁: ボード外 天 井: 岩綿吸音板外 床 : フローリング、畳外 設 備: 電気、給排水、浴室、衛生(水洗)外 (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4建物間取図参照
品 等	劣る
保守管理の状態	建物全体が経年劣化や積雪による損傷等が著しい。また、未登記附属建物(車庫・物置)の2階入り口のドアがなく、室内も内壁の剥がれ等が確認できる。以上を踏まえ、保持管理の状態としては劣ると判断した。
建物の利用状況	建物共有者が居宅(空き家)として使用している。

特 記 事 項	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	17,900	0.91	198.79	(1-0.3)	2,267,000

〔 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)

地価調査基準地 青森(県)-23

公示価格等

時点修正

標準化補正

地域格差

標準画地価格

$$18,900\text{円}/\text{㎡} \times \frac{98.3}{100} \times \frac{100}{104} \times \frac{100}{100} \div 17,900\text{円}/\text{㎡}$$

◇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+4%(方位)

◇地域格差: 同一近隣であるため格差はない。

イ 個別格差: 画地条件-9%(方位+1%、高低差-10%)

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。なお、未登記附属建物(車庫・物置)については、規模や損傷の程度を考慮し、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	212,000	71.86	0.015	229,000

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	54	0	0.5	0.03	0.015

※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	2, 267, 000	1. 00	0. 35	法定地上権	793, 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35%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	2, 267, 000	-793, 000		(1-0.0)	(1-0.3)	1, 032, 000
2	229, 000	+793, 000		(1-0.0)	(1-0.3)	715, 000
一括価格 (合計)						1, 747, 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 参考価格資料

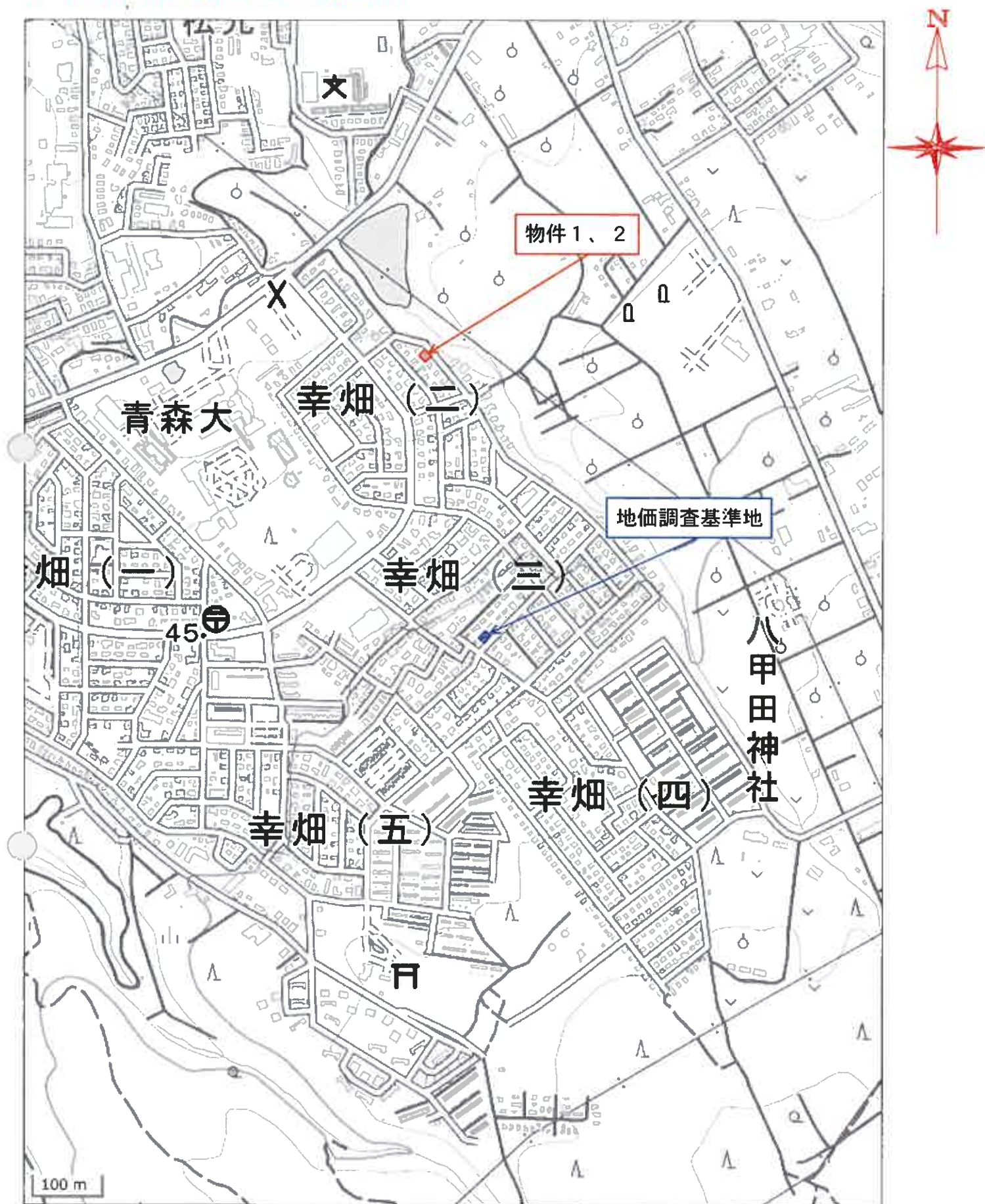
地価調査価格 青森(県)－23
 所 在： 青森市幸畑3丁目584番
 価 格： 18,900円/㎡
 位 置： J R 奥羽本線「青森」駅から道路距離で南東方約9.6kmに位置する。
 価 格 時 点： 令和6年7月1日
 地 積： 218㎡
 供給処理施設： 上水道、公共下水道
 接 面 街 路： 南東側9m市道に接面
 用途指定等： 市街化区域、第1種低層住居専用地域
 (指定建ぺい率50%、指定容積率80%)
 地 域 の 概 要： 中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

第7 附属資料の表示

- | | |
|---------------------|-----|
| 1 位置図(国土地理院「地理院地図」) | …1葉 |
| 2 公図(地図に準ずる図面)写 | …1葉 |
| 3 建物図面及び各階平面図写 | …1葉 |
| 4 建物間取図 | …1葉 |
| 5 建物配置図 | …1葉 |

以 上

1 位置図(国土地理院「地理院地図」)

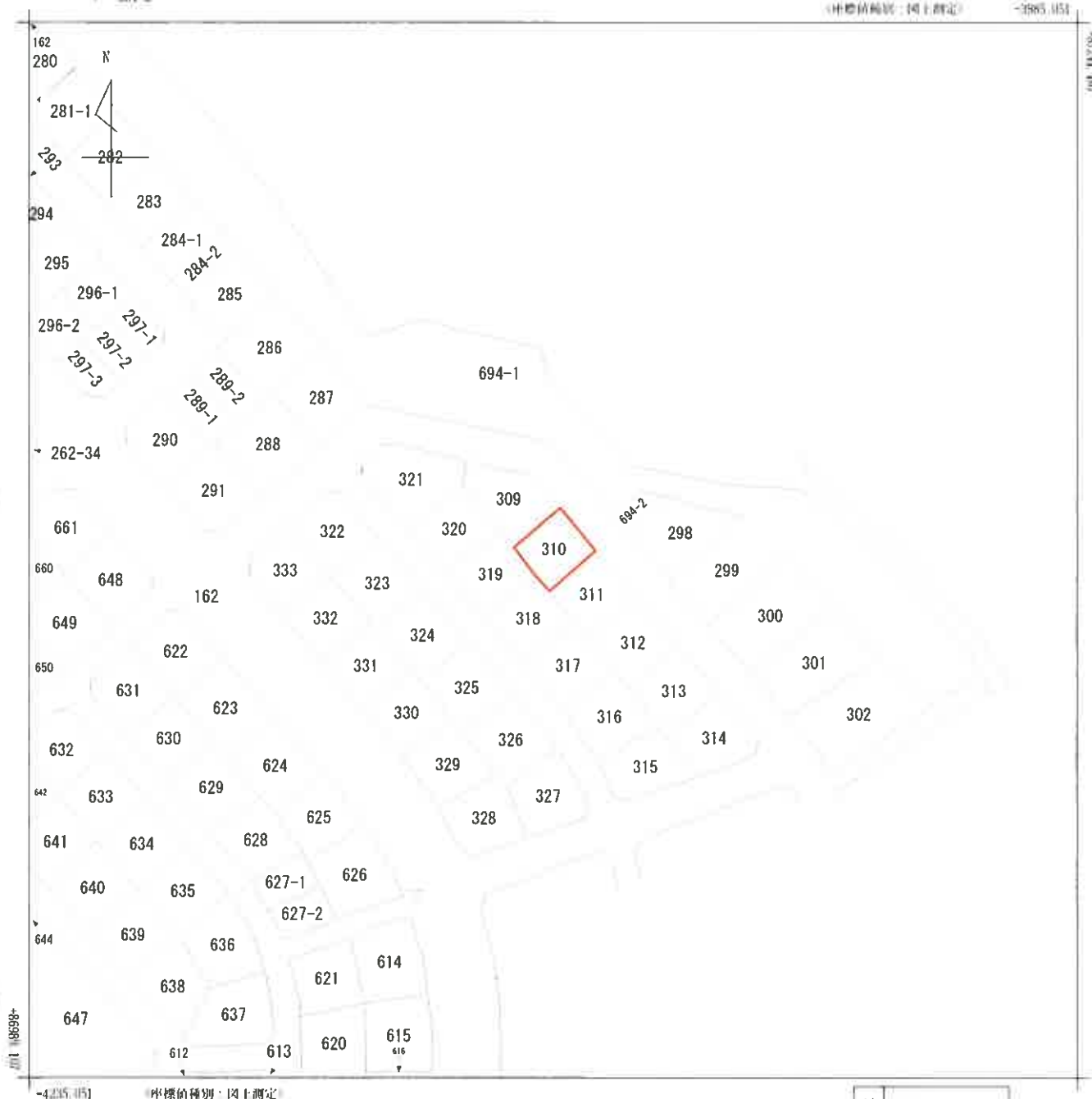


发布日期: 2025/09/22

281-2

● 计划经济模式：国家计划

-3985-1154



(注) 国土地交通省国土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。

地番区域見出

幸畑
2丁目

請求部	所在地	青森市幸畑二丁目				地番	310番		
出力縮尺	1/1000	精度	座標系 番号は記号	X	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成22年3月23日			備付年月日 原図	平成22年3月23日		補記事項		

表示年月日: 2025/07/22

028498 幸如二丁目

地番

310

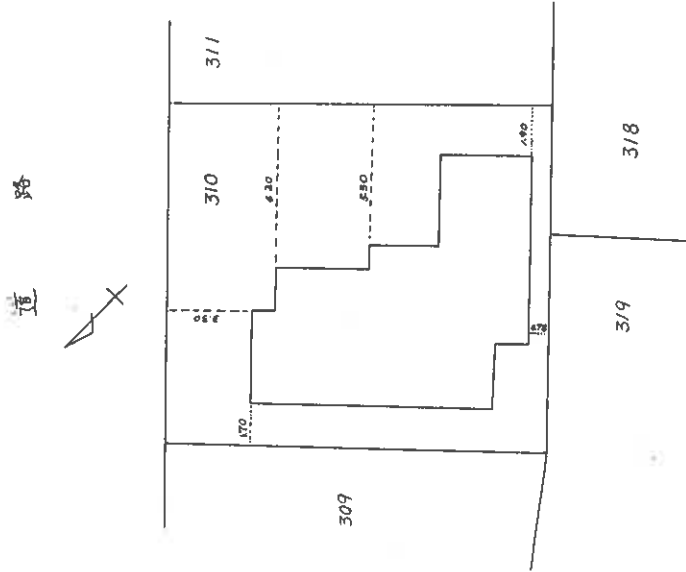
土地の所在

青森市大字幸如二丁目310番

建築地
測量図

昭和51年11月12日	製作年月日
製作者	

申請人



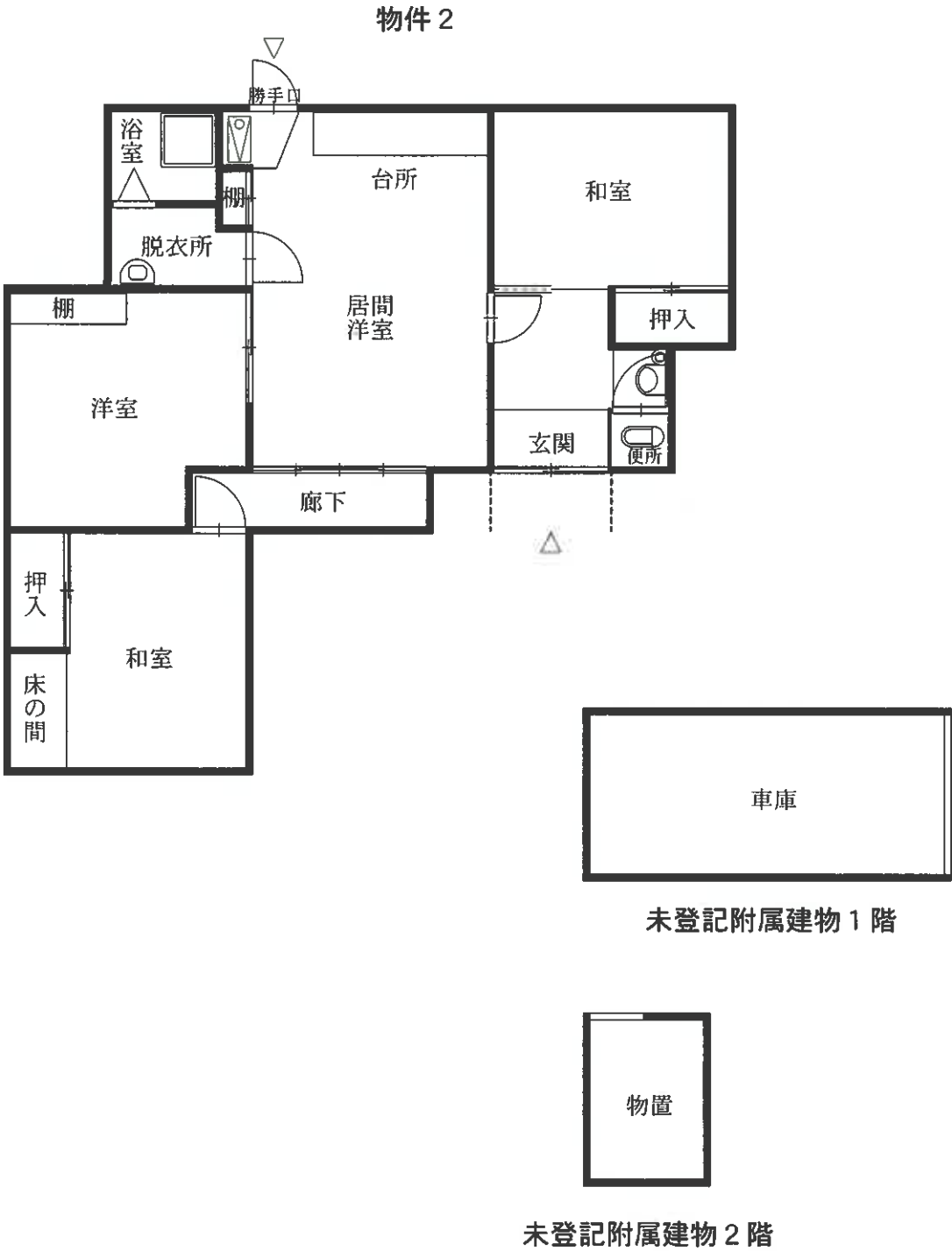
- ① $27.0 \times 13.5 = 364.5$
- ② $5.40 \times 9.65 = 51.90$
- ③ $3.60 \times 0.80 = 2.88$
- ④ $0.90 \times 6.30 = 5.67$
- ⑤ $3.60 \times 3.60 = 12.96$

床面積 7186.5㎡

日本土地家屋調査士会連合会州紙

縮尺 1/100 1/200

25/11/16





縮尺 1/200

