

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 20 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 12 月 9 日 午前 8 時 30 分から<br>令和 7 年 12 月 16 日 午後 5 時 00 分まで                                                                                                |
| 開札期日                                                                    | 日 時 令和 7 年 12 月 18 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 青森地方裁判所開札場                                                                                                            |
| 売却決定<br>期日                                                              | 日 時 令和 8 年 1 月 14 日 午前 9 時 50 分<br>場 所 青森地方裁判所第 2 民事部                                                                                                          |
| 特別売却<br>実施期間                                                            | 令和 7 年 12 月 19 日 午前 8 時 30 分から<br>令和 7 年 12 月 22 日 午後 5 時 00 分まで                                                                                               |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                        | 下記のいずれかによる。<br>(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。)<br>(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<br>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 11 月 20 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）<br>買受可能価額（円）     | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和6年度    |          |
|------|----------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                            |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1, 2 | 1, 690, 000<br>1, 352, 000 | 一括       | 338, 000   | 27, 058  | 0        |
| 1    | 1, 024, 000                |          |            |          |          |
| 2    | 666, 000                   |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- 1 所 在 青森市小柳一丁目  
 地 番 44 番 20  
 地 目 宅地  
 地 積 188.23 平方メートル
  
- 2 所 在 青森市小柳一丁目 44 番地 20  
 家屋 番号 44 番 20  
 種 類 車庫・居宅  
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建  
 床 面 積 1 階 116.29 平方メートル  
           2 階 118.93 平方メートル  
 (現況)  
 種 類 居宅・倉庫  
 床 面 積 1 階 約 115.93 平方メートル  
           2 階 約 116.75 平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年 5月26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 青森市小柳一丁目  
 地 番 44番20  
 地 目 宅地  
 地 積 188.23平方メートル
  
- 2 所 在 青森市小柳一丁目44番地20  
 家屋 番号 44番20  
 種 類 車庫・居宅  
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
 床 面 積 1階 116.29平方メートル  
           2階 118.93平方メートル  
 (現況)  
 種 類 居宅・倉庫  
 床 面 積 1階 約115.93平方メートル  
           2階 約116.75平方メートル



令和 6 年（ケ）第 55 号  
令和 7 年 1 月 16 日受理  
令和 7 年 4 月 1 日提出  
（評価人 駒 木 功）

## 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   | 青森市小柳一丁目                                         |
|   | 地 番   | 4 4 番 2 0                                        |
|   | 地 目   | 宅地                                               |
|   | 地 積   | 1 8 8 . 2 3 平方メートル                               |
| 2 | 所 在   | 青森市小柳一丁目 4 4 番地 2 0                              |
|   | 家屋 番号 | 4 4 番 2 0                                        |
|   | 種 類   | 車庫・居宅                                            |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建                                  |
|   | 床 面 積 | 1 階 1 1 6 . 2 9 平方メートル<br>2 階 1 1 8 . 9 3 平方メートル |

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示          | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
| 住居表示            | 青森市小柳一丁目17番3号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
| 土地              | 物件 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
| 現況地目            | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件 1 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
| 形状              | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
| 占有者及び占有状況       | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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   | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる ( <input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 )<br><div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="margin-right: 10px;"> <input type="checkbox"/> 種類 :<br/> <input type="checkbox"/> 構造 :<br/> <input type="checkbox"/> 床面積 : </div> <div style="border-left: 1px solid black; padding-left: 10px;">           別紙「その他の事項」の <input checked="" type="checkbox"/> 1 のとおり </div> </div> |  |  |
| 物件目録にない附属建物     | <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="margin-right: 10px;"> <input checked="" type="checkbox"/> ない<br/> <input type="checkbox"/> ある </div> <div style="border-left: 1px solid black; padding-left: 10px;">           種類<br/>           構造<br/>           床面積 </div> </div>                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
| 占有者及び占有状況       | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を 居宅・倉庫 として使用している。<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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       | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある<br><div style="display: flex; align-items: center; margin-top: 5px;"> <div style="margin-right: 20px;">           地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号<br/>           保管開始日 令和 年 月 日 </div> </div>                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
| 土地建物位置関係図       | <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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「種類、構造及び床面積の概略」欄について

■ 主である建物

■ 種 類 : 居宅・倉庫

□ 構 造 :

■ 床面積 : 1階 約 115.93 m<sup>2</sup>

2階 約 116.75 m<sup>2</sup>

■ 2 物件2内は資材等が山積し、外観は屋根の軒部分が折れるなどの老朽化が窺われる。

■ 3 本件物件に接面している青森市小柳一丁目44番19(以下「44-19」という。)は、青森市所有の田(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

| 関係人の陳述                   |                                                                                                                                 |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者との関係)         | 陳述内容等                                                                                                                           |
| ■ A<br>(破産者櫛引左官工業 破産管財人) | (令和7年3月4日に電話で聴取した。)<br>1 本件物件は、平成6年1月30日以降当職が管理しています。<br>2 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。<br>3 本件物件の調査については、当職も破産者代表者も立ち会いません。 |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 9 枚目)

## 執 行 官 の 意 見

- 本件については、当職及び評価人駒木功の調査結果並びに関係人の陳述等に照らし、2～4枚目のとおりであるとする。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 5 枚目)

(調査経過用)

## 調査の経過

| 調査の日時                                 | 調査の場所                              | 調査の方法等                |
|---------------------------------------|------------------------------------|-----------------------|
| 7 年 1 月 17 日 (金)<br>: - :             | 破産管財人住所地                           | 現況調査期日等通知書送付          |
| 7 年 1 月 17 日 (金)<br>: - :             | 青森市役所                              | 民事執行法第 5 7 条第 4 項請求   |
| 7 年 1 月 17 日 (金)<br>: - :             | 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 1 月 21 日 (火)<br>12 : 30 - 12 : 40 | 物件所在地                              | 現地確認、写真撮影             |
| 7 年 3 月 3 日 (月)<br>13 : 20 - 13 : 30  | 同上                                 | 状況確認                  |
| 7 年 3 月 4 日 (火)<br>13 : 45 - 13 : 50  | 破産管財人                              | 占有関係等聴取 (電話)          |
| 7 年 3 月 27 日 (木)<br>10 : 30 - 11 : 45 | 本庁→破産管財人事務所<br>→物件→破産管財人事務<br>所→本庁 | 写真撮影、簡易計測、間取等調査、評価人同行 |

(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

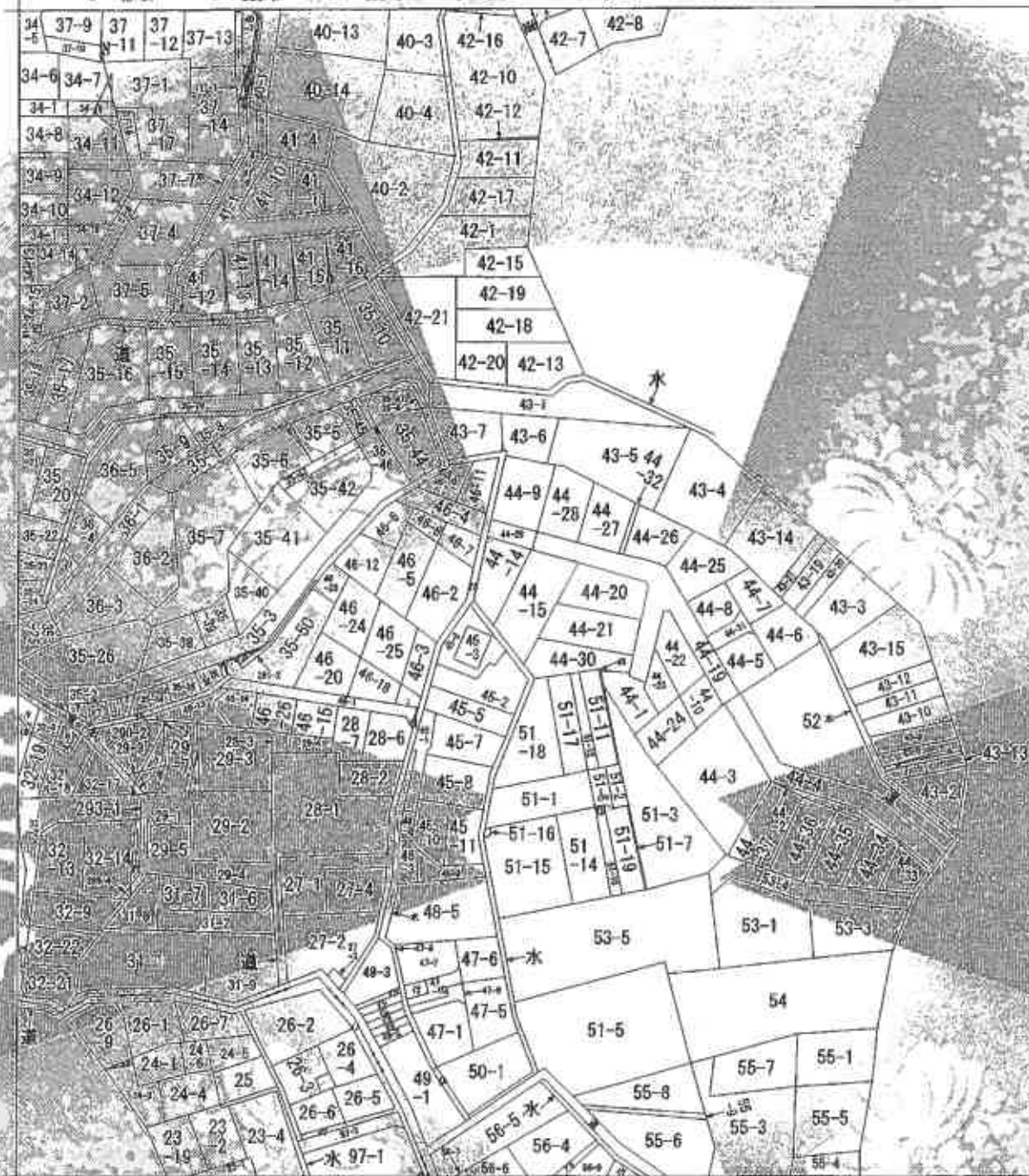
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 6 枚目)

43-16 43-18 111-9 111-5 111-7 60-10  
43-17 111-2 111-4 111-6 34-17 つづく



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面であり、正確の位置及び形状の図面を記載した図面です。



|       |        |          |                   |               |          |           |
|-------|--------|----------|-------------------|---------------|----------|-----------|
| 図面番号  | 所在地    | 青森市小森一丁目 |                   | 地番            | 44番20    |           |
| 出力図   | 1/1200 | 精度区分     | 基準系<br>番号又は<br>記号 | 分類            | 地図に準ずる図面 |           |
| 作成年月日 |        |          |                   | 備付年月日<br>(原図) | 補記事項     | 日土地台帳所屬地図 |

これは地図に準ずる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1月17日

青森地方法律局

登記官

A3をA4に縮小

請求番号: 22-4

(1/2)

公用

(7 枚目)

40-11  
40-5  
40-4  
41-4  
42-2  
43-15  
44-1  
45-1  
46-1  
47-1  
48-1  
49-1  
50-1  
51-1  
52-1  
53-1  
54-1  
55-1  
56-1  
57-1  
58-1  
59-1  
60-1  
61-1  
62-1  
63-1  
64-1  
65-1  
66-1  
67-1  
68-1  
69-1  
70-1  
71-1  
72-1  
73-1  
74-1  
75-1  
76-1  
77-1  
78-1  
79-1  
80-1  
81-1  
82-1  
83-1  
84-1  
85-1  
86-1  
87-1  
88-1  
89-1  
90-1  
91-1  
92-1  
93-1  
94-1  
95-1  
96-1  
97-1  
98-1  
99-1  
100-1

YBOC

YBOC





登記年月日：昭和40年1月24日

令和7年1月17日 登記簿に記録されている内容と異なる点がある

図記号

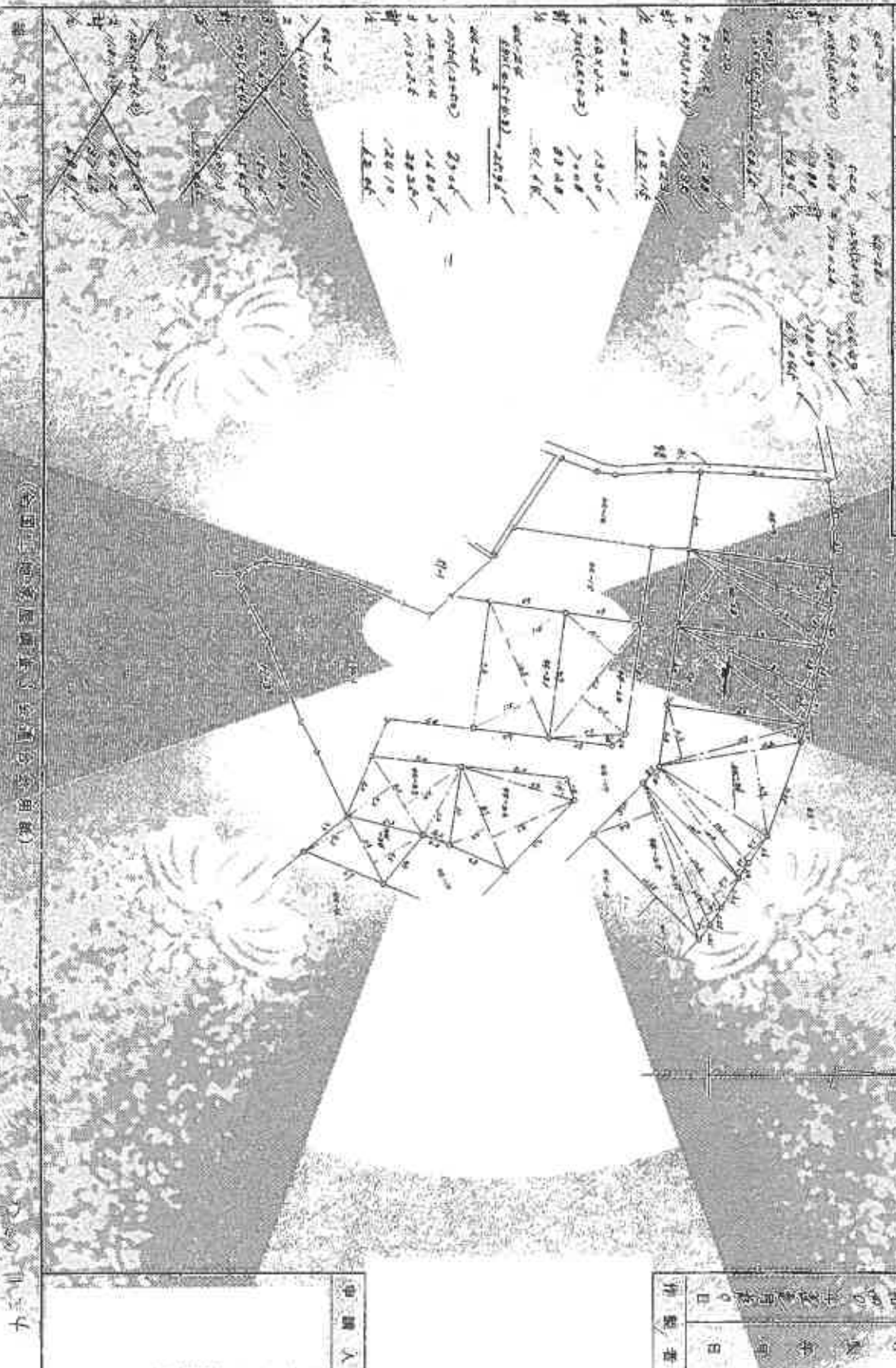
地籍測量図

038523

土地の調査  
香森市大宮町柳井地 小柳一丁目

作成者  
日  
測製者  
日

申請人



(全国土地家屋調査士会連合会印)

2024年11月24日

A3をA4に縮小

www.elsevier.com/locate/jmb

請求番号：22-6

西曆一千九百零九年

DA-20

建築の所長

小柳 20

面区 面 面区 物 階 建各

15

|     |     |
|-----|-----|
| 1.6 | 1.6 |
|-----|-----|

作製者

申請人

算感計積西序

[illegible]

《中國土地政策與土地分配》 金家王 著

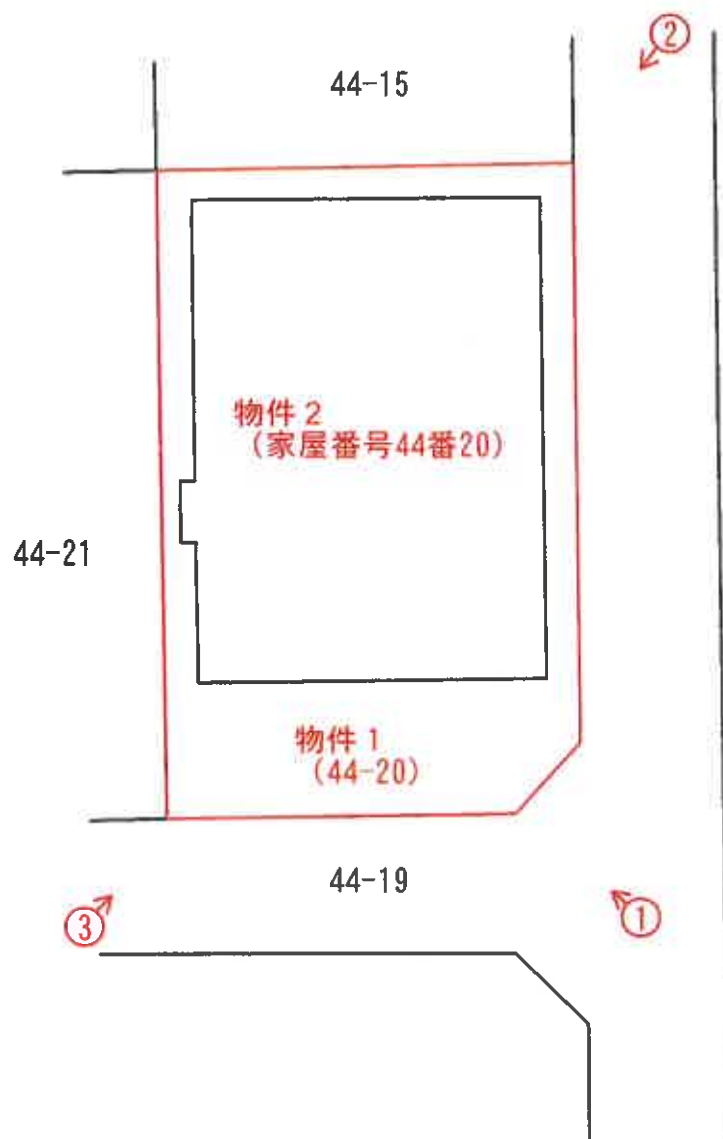
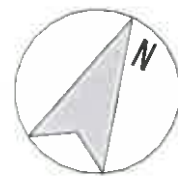
COPY

(20 枚目)

A3をA4に縮小



# 土地建物位置関係図



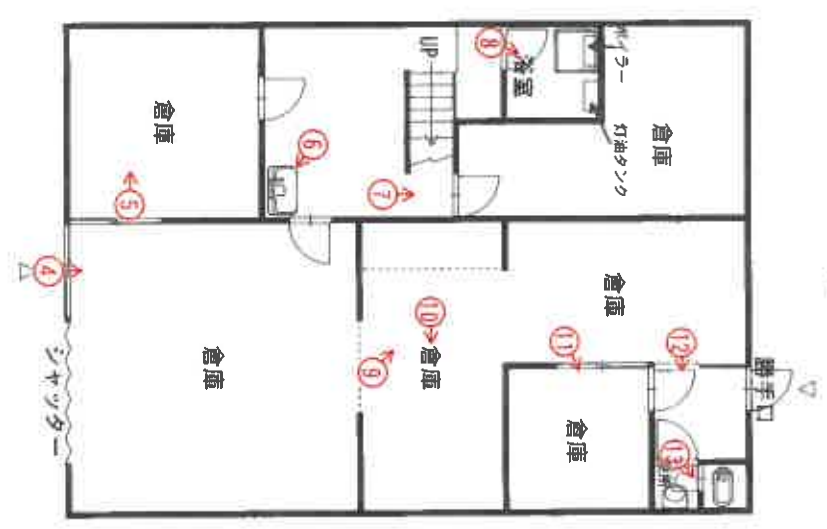
写真撮影地点 

間 取 図  
(物件2)

2 階



1 階



A3をA4に縮小

( 1 2 枚目)

写真撮影地点  
○

( 1 2 枚目)

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

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



物件 2

写真番号 1 4



物件 2

写真番号 1 5



物件 2

写真番号 1 6



物件 2

写真番号 17



物件 2

写真番号 18



物件 2

写真番号19



物件2

写真番号20



物件2



## ご連絡

令和7年4月7日

青森地方裁判所

執行官 金岡 隆 様

〒030-0861

青森市長島2丁目19番12号

村上法律事務所

電 話 017-773-3110

FAX 017-723-2704

弁護士 助 川 圭 太

### 前略

#### 第1 事件名

令和6年(ケ)第55号

#### 第2 ご連絡

先日は、現地見分をして頂きありがとうございました。

現況調査の関係で、現況調査報告書に記載しておいて頂いた方が望ましい事項がありますので、ご連絡差し上げます。

令和6年12月～本年1月の大雪の影響で、競売物件建物の屋根の雪止めが外れ、屋根上に積もった雪の塊が、本年1月12日に隣家及び道路に落雪しました。消防が出動する事態となり、残りの屋根雪を下ろして頂いたり、道路を塞ぐかたちになった落雪した雪を撤去して頂いたりしました。

現在も屋根の雪止めはない状態ですので、次の降雪の季節には、同様の事態が発生することが考えられます。人及び物への危機的状況に対応するため（隣家への落雪対策、道路への落雪対策）競売人には、競売後速やかに降雪の対策（屋根の雪止めの設置、建物の解体など）をして頂く必要があることを、情報提供しておきます。



## ご連絡

令和7年11月4日

青森地方裁判所 民事部 不動産執行係 御中

〒030-0861

青森市長島2丁目19番12号

村上法律事務所

電話 017-773-3110

FAX 017-723-2704

弁護士 助 川 圭 太

### 第1 事件名

令和6年(ケ)第55号

### 第2 ご連絡

現況について以下の変更がありましたので、ご報告申し上げます。

#### 1 雪止めの設置

本年(令和7年6月)に、業者に依頼して、屋根の雪止めを設置しました。

#### 2 建物内の動産の廃棄

本年(令和7年8月)に、業者に依頼して、建物内の動産を廃棄処分しました。

副本

令和 6 年（ケ）第 55 号

令和 7 年 3 月 27 日 現地調査

令和 7 年 3 月 31 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

駒 本 功

印



## 第1 評価額

| 一 括 価 格      |              |
|--------------|--------------|
| 金 2,817,000円 |              |
| 内 訳 価 格      |              |
| 物件1 (土地)     | 金 1,707,000円 |
| 物件2 (建物)     | 金 1,110,000円 |

- 1 一括価格は、物件1及び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 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<br>地 番<br>地 目<br>地 積               | 青森市小柳一丁目<br>44番20<br>宅地<br>188.23㎡                                                | 同 左<br>同 左<br>同 左<br>同 左                               |
| 2   | 所 在<br><br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 青森市小柳一丁目<br>44番地20<br>44番20<br>車庫・居宅<br>木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建<br>1階 116.29㎡<br>2階 118.93㎡ | 同 左<br><br>同 左<br>居宅・倉庫<br>同 左<br>約115.93㎡<br>約116.75㎡ |
| 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                                                           | 青い森鉄道「小柳」駅の北西方・道路距離約1.8km。<br>(附属資料1「位置図」参照)                                                                                                               |                                                 |
| 付 近 の 状 況                                                       | 当該物件を含む地域は青森市東部方面の小柳地区にあり、一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。<br>幅員約5mの舗装市道が標準で、幅員・系統及び連続性等の道路状態は普通。<br>土地の利用状況は200㎡程度の敷地上に低層住宅が標準的。<br>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<br>規 制 等<br>(道路の幅員等の<br>個別的な規制を考<br>慮しない一般的な<br>規制) | 都市計画区分<br>用途地域<br>建蔽率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制                                                                                                             | 市街化区域<br>第一種低層住居専用地域<br>60%<br>150%<br>なし<br>なし |
| 画 地 条 件                                                         | 間口約17.0m、奥行約11.0m、地積188.23㎡の長方形の角地。<br>地勢は平坦地。<br>道路との高低差は等高。                                                                                              |                                                 |
| 接面道路の状況                                                         | 北側5.0m、舗装市道<br>東側5.0m、舗装市道<br>建築基準法第42条第1項1号(道路法による道路)                                                                                                     |                                                 |
| 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。                                                                                                                             |                                                 |
| 供 給 処 理 施 設                                                     | 上水道<br>ガス配管<br>下水道                                                                                                                                         | あり<br>なし<br>なし(但し、前面道路に本管があり引き込み可)              |
| 特 記 事 項                                                         | なし                                                                                                                                                         |                                                 |

## 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42年12月10日新築<br>経過年数: 57年<br>経済的残存耐用年数: 0年                                                                                                                                                                                                                            |
| 仕 様             | 構 造: 木造<br>屋 根: 亜鉛メッキ鋼板葺<br>外 壁: モルタル吹き付け<br>内 壁: 合板、クロス貼り<br>天 井: 化粧ボード、板張り<br>床 : コンクリート、フローリング、クッションフロア、畳<br>設 備: 電気・給排水・給湯・浴室・トイレ(浄化槽)・暖房 外<br>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。<br>その他: なし                                                                                    |
| 床面積(現況)         | 第3 目的物件欄記載のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 現況用途等           | 現況用途: 居宅・倉庫<br>間 取 り: 附属資料5「建物間取図」参照                                                                                                                                                                                                                                                |
| 品 等             | 下位                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 保守管理の状態         | 劣る<br>経年相応の劣化が生じているほか、近年は保守管理がなされていなかったものと思われる。                                                                                                                                                                                                                                     |
| 建物の利用状況         | 建物所有者が、居宅・倉庫として占有している。                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 特 記 事 項         | 1. 屋根や外壁が相当痛んでいるほか、窓ガラスが一部壊れている。<br>2. 水回り類(水道、風呂等)は使用不可能と思われる。<br>3. 1階の業務用として使用していた部分には業務(左官業)で使用していたものと思われる資材が相当数量残置されている。<br>4. 2階の生活空間には生活していた当時のまま家具や生活用品が放置されている。<br>5. 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地調査を行った結果、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。 |

|  |                                                                                                           |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | 6. 土地、建物の登記数量からすると建物は基準建蔽率を超過しているが、市役所の建築指導課に確認したところ既存不適格建造物に該当する可能性が高いとのことであった。<br>(建物建築当時は用途無指定、70/400) |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格 (円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|---------------|-----------------|-----------|----------------------|
| 1  | 37,600               | 1.06          | 188.23          | (1-0.50)  | 3,751,000            |

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 青森(県) -5

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $41,400 \text{ 円/㎡} \times 101.1/100 \times 100/104 \times 100/107 \rightleftharpoons 37,600 \text{ 円/㎡}$

◇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 + 4% (方位)

◇地域格差 : 街路条件 + 2% (幅員)

交通接近条件 + 2% (商業施設)

環境条件 + 3% (住環境、画地の配置) ・ ・ ・ 相乗積による

イ 個別格差 : 画地条件 + 4% (方位)

+ 2% (角地) ・ ・ ・ 相乗積による

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 経済的残存耐用年数を経過していることに加え、周囲の環境と適合していない建物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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 2  | 117,000             | 232.68             | 0.01     | 272,000              |

## 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<br>耐用年数 | 観察減価及び中古<br>建物の市場性減価 | 残価率  | 現価率  |
|----|------|---------------|----------------------|------|------|
| 2  | 57   | 0             | 0.60                 | 0.03 | 0.01 |

※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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等<br>の及ぶ範囲<br>イ | 土地利用権等割合<br>ウ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----|-------------------|----------------------|---------------|-------|--------------------------|
| 1  | 3,751,000         | 1.00                 | 0.35          | 法定地上権 | 1,313,000                |

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1土地の全範囲とした。

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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等<br>価格の控除及<br>び加算(円)<br>イ | 占有減価<br>修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア+イ)×<br>ウ×エ×オ |
|----------|---------------------|---------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|-------------------------------|
| 1        | 3,751,000           | -1,313,000                      |                 | (1-0.00)       | (1-0.30)        | 1,707,000                     |
| 2        | 272,000             | +1,313,000                      | (1-0.00)        | (1-0.00)       | (1-0.30)        | 1,110,000                     |
| 一括価格(合計) |                     |                                 |                 |                |                 | 2,817,000                     |

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

地価公示価格 {青森(県)-5}

所 在：青森市小柳6丁目14番45

価 格：41,400円/㎡

位 置：青い森鉄道「小柳」駅から道路距離約1.10kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月

地 積：238㎡

供給処理施設：ガス・水道・下水

接 面 街 路：南東側7m舗装市道

用途指定等：第一種低層住居専用地域（建蔽率60%、容積率150%）

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（出所：国土地理院「25000分の1地形図」） | ・・・1葉 |
| 2 | 公図写                        | ・・・1葉 |
| 3 | 建物図面・各階平面図写                | ・・・1葉 |
| 4 | 建物配置図                      | ・・・1葉 |
| 5 | 建物間取図                      | ・・・1葉 |

以 上



附属資料  
1 位置図

令和6年(ケ)第55号

物件1, 2

基準地  
青森(県)-5

最寄駅  
「小柳駅」



S=1:25000



イ 43-16    ハ 43-18    ホ 111-3    ト 111-5    ニ 111-7    ル 40-10  
 ロ 43-17    ヒ 111-2    ヘ 111-4    テ 111-6    ネ 34-17    レ つづく

附属資料  
2 公図写

令和6年(ケ)第55号



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



|       |        |          |           |               |          |       |           |
|-------|--------|----------|-----------|---------------|----------|-------|-----------|
| 請求部   | 所在     | 青森市小柳一丁目 |           |               | 地番       | 44番20 |           |
| 出力縮尺  | 1/1200 | 精度区分     | 座標系番号又は記号 | 分類            | 地図に準ずる図面 | 種類    | 旧土地台帳附属地図 |
| 作成年月日 |        |          |           | 原簿年月日<br>（図面） | 補記事項     |       |           |

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明する図面です。

令和6年11月29日  
青森地方法務局

整理番号: H09425-1

(1/2)

この図面はA3をA4  
に縮小しています。



附属資料

令和6年(ケ)第55号

登記年月日：昭和41年12月19日

3建物図面・各階平面図写

031827

建物階平面図

家屋番号 2A-20

建物の所在 青森市大森町小柳一丁目

|       |             |     |  |
|-------|-------------|-----|--|
| 作製年月日 | 昭和41年12月19日 | 作製者 |  |
| 申請人   |             |     |  |

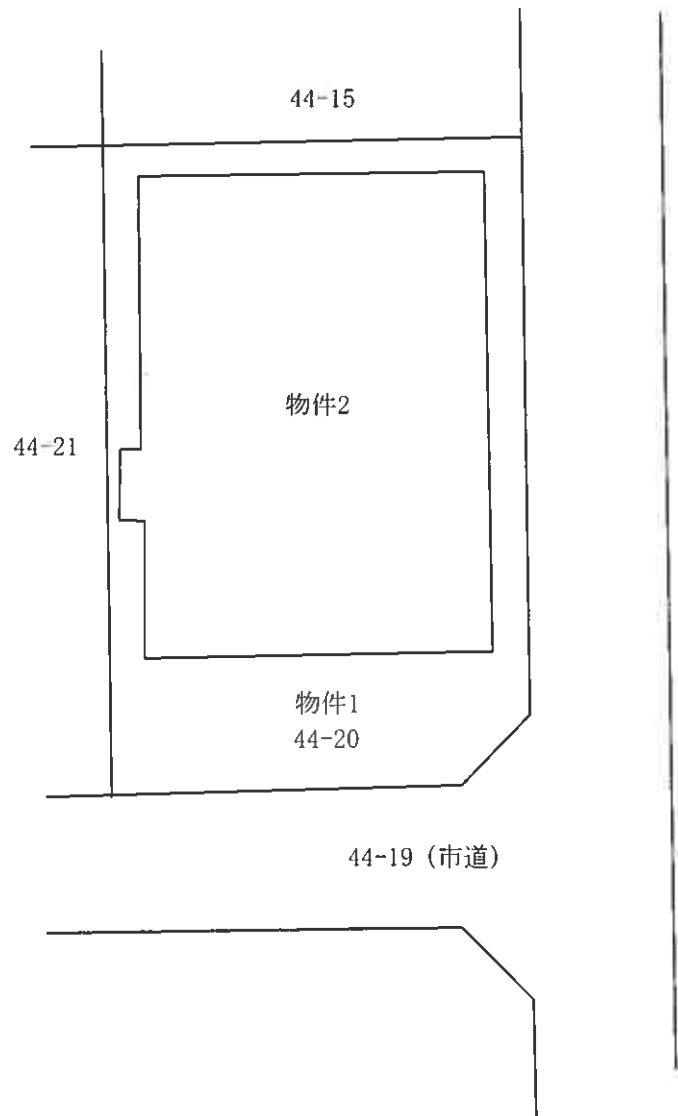
  
  

| 階別 | 階   | 計算式          | 面積     | 積算      |
|----|-----|--------------|--------|---------|
| 土階 | (1) | 12.73 × 21.0 | 267.33 | 150.43  |
|    | (2) | 10.2 × 0.25  | 2.55   | 46.5    |
|    | 計   |              |        | 162.90  |
| 前階 | (1) | 12.73 × 21.0 | 267.33 | 115.043 |
|    | (2) | 10.2 × 0.25  | 2.55   | 46.5    |
|    | (3) | 10.2 × 0.25  | 2.55   | 46.5    |
|    | (4) | 10.2 × 0.25  | 2.55   | 0.19    |
|    | (5) | 5.46 × 0.25  | 1.365  | 136.5   |
| 計  |     |              |        | 1107.37 |

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200 1/200

この図面はA3をA4に縮小しています。



S=1:200

