

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 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 場 所 青森地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 1 月 14 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 12 月 19 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 12 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 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） 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）
1～3	13,294,000 10,635,200	一括	2,658,800	86,011	0
1	1,196,000				
2	1,487,000				
3	10,611,000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 青森市妙見二丁目
 地 番 48 番 16
 地 目 宅地
 地 積 75.03 平方メートル

- 2 所 在 青森市妙見二丁目
 地 番 48 番 24
 地 目 宅地
 地 積 93.24 平方メートル

- 3 所 在 青森市妙見二丁目 48 番地 24、48 番地 16
 家屋 番号 48 番 24
 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 58.29 平方メートル
 2 階 43.06 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 56.64 平方メートル
 2 階 43.06 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月31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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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 青森市妙見二丁目
 地 番 48番16
 地 目 宅地
 地 積 75.03平方メートル

- 2 所 在 青森市妙見二丁目
 地 番 48番24
 地 目 宅地
 地 積 93.24平方メートル

- 3 所 在 青森市妙見二丁目48番地24、48番地16
 家屋 番号 48番24
 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 58.29平方メートル
 2階 43.06平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 約56.64平方メートル
 2階 43.06平方メートル



令和 7 年(ケ)第 26 号
令和 7 年 8 月 1 日受理
令和 7 年 8 月 20 日提出

現況調査報告書

青森地方裁判所

執行官 小池良宏

(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 青森市妙見二丁目
 地 番 48番16
 地 目 宅地
 地 積 75.03平方メートル

- 2 所 在 青森市妙見二丁目
 地 番 48番24
 地 目 宅地
 地 積 93.24平方メートル

- 3 所 在 青森市妙見二丁目48番地24、48番地16
 家屋 番号 48番24
 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 58.29平方メートル
 2階 43.06平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	青森市妙見二丁目19番2号		
土地	物件1, 2		
現況地目	☒ 宅地（物件1, 2） ☐ 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			
建物	物件3		
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（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階56.64平方メートル		
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 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	動産類が残置されている		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 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、「☒

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (債務者兼所有者)	1 本件物件は、現在空き家である。誰かに貸したりしている部分もない。 2 本件物件は、現在不動産業者に任意売却を依頼している。購入希望者も現れたとのことである。 3 現況調査には立ち会えない。調査当日は錠を解いておくので適宜調査されたい。

(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

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。

(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 等	調 査 の 方 法 等
7年 8月 4日 (月) 16:00 - :	青森地方法務局	土地建物登記事項証明書等受領
7年 8月 5日 (火) 12:30 - 12:40	物件所在地	立入のため臨場／全戸不在／概測
7年 8月 14日 (木) 15:00 - 15:10	執行官出先 (電話)	占有関係調査 (A)
7年 8月 19日 (火) 9:50 - 10:20	物件所在地	立入のため臨場／全戸不在／概測／写真撮影
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 7年 8月 19日
目的物件は不在だったので、立会人Bを立ち会わ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) 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	青森市妙見二丁目			地番	48番16		
出力縮尺	1/1200	精度区分	座標系又は記号	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				備付年月日(原図)			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した書面である。

令和7年8月4日

青森地方法務局

請求番号：20-1

登記官

A3をA4に縮小

ヲ 46-16
ワ 46-18
ヲ 47-9
ヨ 68-22
タ 39-36
レ 39-37
ヲ 39-39
ネ 44-19
ナ 44-20
ラ 44-21
ム 45-7
ウ 46-4
リ 46-54
ノ 水
オ 水
ク 66-28
ヤ 66-37
マ 66-39
ケ 68-31
フ 46-61
コ 71-22
エ 66-18
テ 66-33
ア 70-5
サ 66-17
キ 66-4
ユ 68-15
メ 159
ミ 46-28
シ 46-33
ヒ 160
モ 46-34
セ 58-48
ス 58-49
ン 58-64
イ 水

登記年月日：昭和46年5月31日

091219

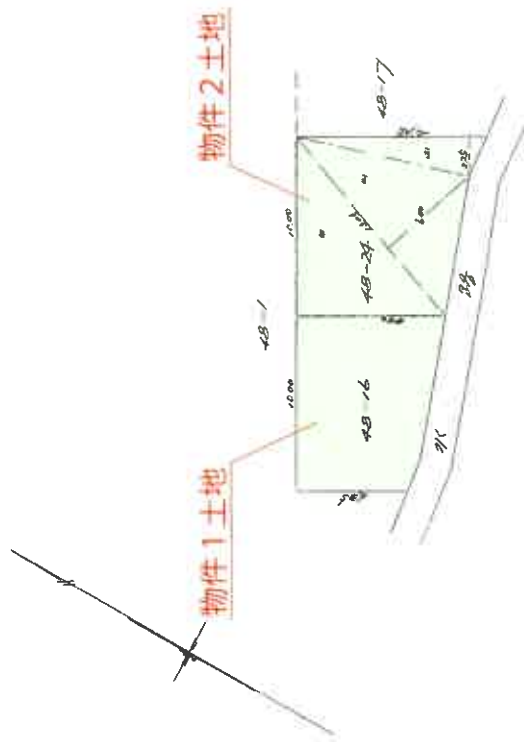
48-16 48-24

地番 48-24

土地の所在 香川県大高郡高松市妙見二丁目

地積測量図

253

作製年月日 昭和四十六年五月廿七日		作製者	申請人																														
		<table border="1"><tr><td>1</td><td>840</td><td>1</td><td>1000</td><td>84</td><td>88000</td></tr><tr><td>2</td><td>1200</td><td>1</td><td>600</td><td>720</td><td>72000</td></tr><tr><td>3</td><td>1000</td><td>1</td><td>225</td><td>225</td><td>22500</td></tr><tr><td>4</td><td>1000</td><td>1</td><td>225</td><td>225</td><td>22500</td></tr><tr><td colspan="2">48-24</td><td colspan="2">90</td><td>24375</td><td></td></tr></table>		1	840	1	1000	84	88000	2	1200	1	600	720	72000	3	1000	1	225	225	22500	4	1000	1	225	225	22500	48-24		90		24375	
				1	840	1	1000	84	88000																								
				2	1200	1	600	720	72000																								
				3	1000	1	225	225	22500																								
4	1000	1	225	225	22500																												
48-24		90		24375																													

A8表A4に縮小

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/400

(日調通9)

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8月4日 香川県地方裁務局

登記官

令和7年8月4日

青森地方法務局

登記官

(9 枚圖)

請求番号：20-3

公用

令和7年8月4日

青森地方法務局

登記官

(9 枚圖)

請求番号：20-3

A8をA4に縮小

建各階平面圖

48番24

呼番屋家

青森市妙見二丁目48番地24、48番地16

各階平面圖

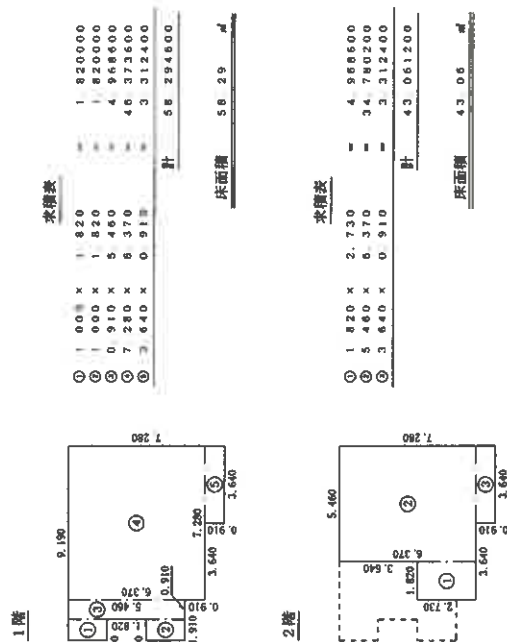
作者

完成 29 年 3 月 13 日作成)

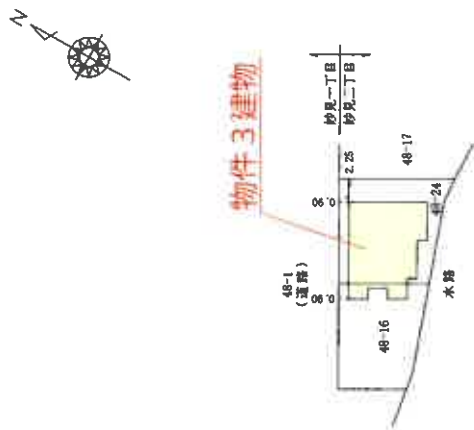
縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

尺蠖

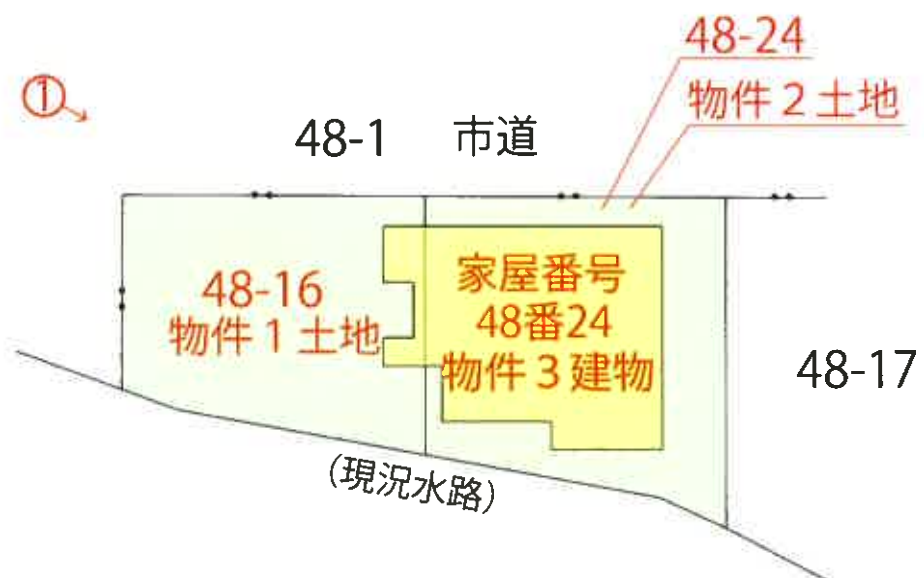
$$\frac{1}{500}$$


(単位: m)



土地建物位置関係図

(S=1/250)

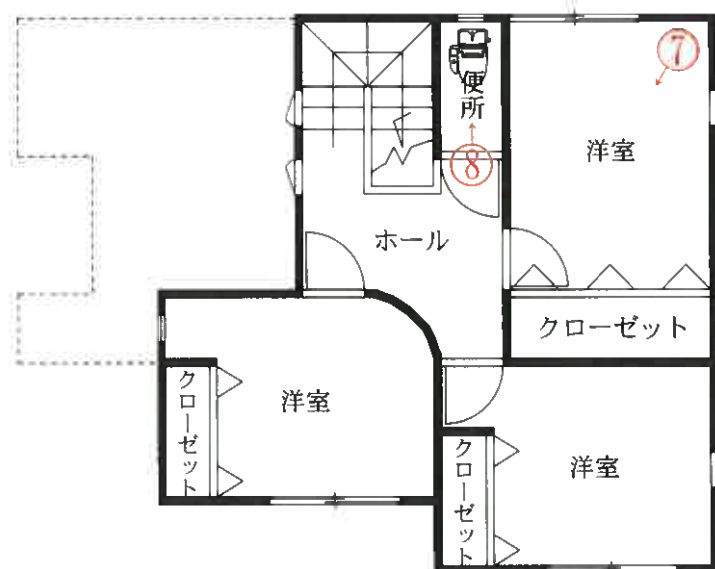


建物間取図 (縮尺：1/100)

1 階



2 階





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



令和 7 年（ケ）第 26 号
令和 7 年 8 月 19 日現地調査
令和 7 年 8 月 21 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

浅 井 康 光 印

第1 評価額

一括価格	
金13,294,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金1,196,000円
物件2(土地)	金1,487,000円
物件3(建物)	金10,611,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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 複数の土地が一体となり構成されている土地の内訳価格としての各土地の単価は、一括価格の単価を採用する方法による。
- 4 物件1、2の土地の内訳価格は、物件3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3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き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	青森市妙見二丁目 48番16 宅地 75.03m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	青森市妙見二丁目 48番24 宅地 93.24m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	青森市妙見二丁目 48番地24, 48番地16 48番24 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階 建 1階 58.29m ² 2階 43.06m ²	同 左 同 左 同 左 同 左 1階 約56.64m ² 2階 同左
番号	特 記 事 項		
	特にない		

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1，2）

位 置 ・ 交 通	青い森鉄道線「筒井」駅の南西方約2.6km（道路距離）。 （附属資料 「1 位置図」参照）	
付 近 の 状 況	当市市街地南東部郊外の妙見二丁目地区，一般住宅のほかアパートも混在する住宅地域である。 当地域は格別の変動要因が見られず，今後も当分の間現状のまま持続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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 準工業地域 指定 60% 指定 200% なし なし
画地条件（規 模，形状等）	地 積 間口・奥行 形 状 接 道 状 況 そ の 他	168.27㎡ 間口約20m，奥行約9m ほぼ台形 中間画地 なし
接面道路の状 況	北西側幅員約6.5m，市道，舗装有，ほぼ等高 建築基準法第42条1項1号	
土地の利用状 況等	土地所有者が物件1，2土地上に物件3建物を所有し， 占有している。	
供給処理施設	上 水 道：有 ガス配管：無 下 水 道：有	
特 記 事 項	特にない。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

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（登記上）平成29年3月10日新築 経過年数 約8年 経済的残存耐用年数 約22年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁：サイディング 外 内 壁：ビニールクロス 外 天 井：ビニールクロス 外 床 ：フローリング，タタミ 外 設 備：電気，照明，給排水，衛生 その他：なし ※本件建物の各種設備については，そ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である。
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 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	築後約8年経過しており，経年相応の老朽化と認められ る。 保守管理の状態は普通程度である。
建物の利用状 況	建物所有者が物件3建物を空家として使用している。
特 記 事 項	①1階南西側の一部が登記面積より約1.65㎡減築され ている。 ②建物内に動産類が残置されている。

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1，2）

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=オ
1	34,700	1.01	75.03	(1-0.00)	2,630,000
2	34,700	1.01	93.24	(1-0.00)	3,268,000

〔総額につき千円未満の端数
金額は四捨五入、以下同じ〕

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示価格【青森-33】

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $39,000\text{円}/\text{㎡} \times 101.7/100 \times 100/102 \times 100/112 = 34,700\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：+1.7%【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 +2%（方位）

◇地域格差：環境条件 居住環境+12%

イ 個別格差：画地条件 +1%（方位）

※標準化補正，地域格差，個別格差；各条件の相乗積

※街路条件；各要因の総和

交通接近条件；〃

環境条件；〃

画地条件；各要因の相乗積

行政的條件；各要因の総和

その他の条件；〃

ウ 地積：登記地積

エ 建付減価：本件土地上に存在する建物の配置，敷地との適応の状態，更地との市場性を考慮し，必要ないものと判断した。

② 物件3（建物）

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、建物の価額を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額 (円) ア×イ×ウ＝エ
3	196,000	99.70	0.67	13,093,000

〔総額につき千円未満の端数
金額は四捨五入、以下同じ〕

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。

物件番号	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
3	8	22	0.10	0.03	0.67

※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額に、物件1、2の土地については土地利用権等価額を控除し、物件3の建物については土地利用権等価額を加算し、競売市場修正を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価額

物件番号	建付地価 (円) ア	土地利用権等の 及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価額 (円) ア×イ×ウ＝エ
1	2,630,000	1.00	0.35	法定地上権	921,000
2	3,268,000	1.00	0.35	法定地上権	1,144,000
合 計					2,065,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：土地の利用状況、建物の配置の状況等から物件1、2の全域と判定した。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判断し、当該法定地上権割合を本件建付地価額の35%と判定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①エ) 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	2,630,000	-921,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	1,196,000
2	3,268,000	-1,144,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	1,487,000
3	13,093,000	+2,065,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	10,611,000
一括価格（合計）						13,294,000

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：特になし。

オ 競売市場修正：第2評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮して▲30%。

第6 参考価格資料

地価公示標準地価格〔青森－33〕

所 在：青森市筒井2丁目631番「筒井2－15－9」

価 格：39,000円/㎡

位 置：青い森鉄道線「筒井」駅の南西方道路距離約400mに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：211㎡

供給処理施設：水道，下水

接 面 街 路：東側6m舗装市道

用途指定等：第一種低層住居専用地域

指定建蔽率60%，指定容積率150%

地 域 の 概 要：一般住宅の中にアパート等が混在する住宅地域

第7 附属資料

- | | | |
|---|----------------------|-------|
| 1 | 位置図(出所；青森市役所「都市計画図」) | ・・・1葉 |
| 2 | 公図写 | ・・・1葉 |
| 3 | 建物図面 | ・・・1葉 |
| 4 | 建物間取図 | ・・・1葉 |
| 5 | 土地建物位置関係図 | ・・・1葉 |

以 上

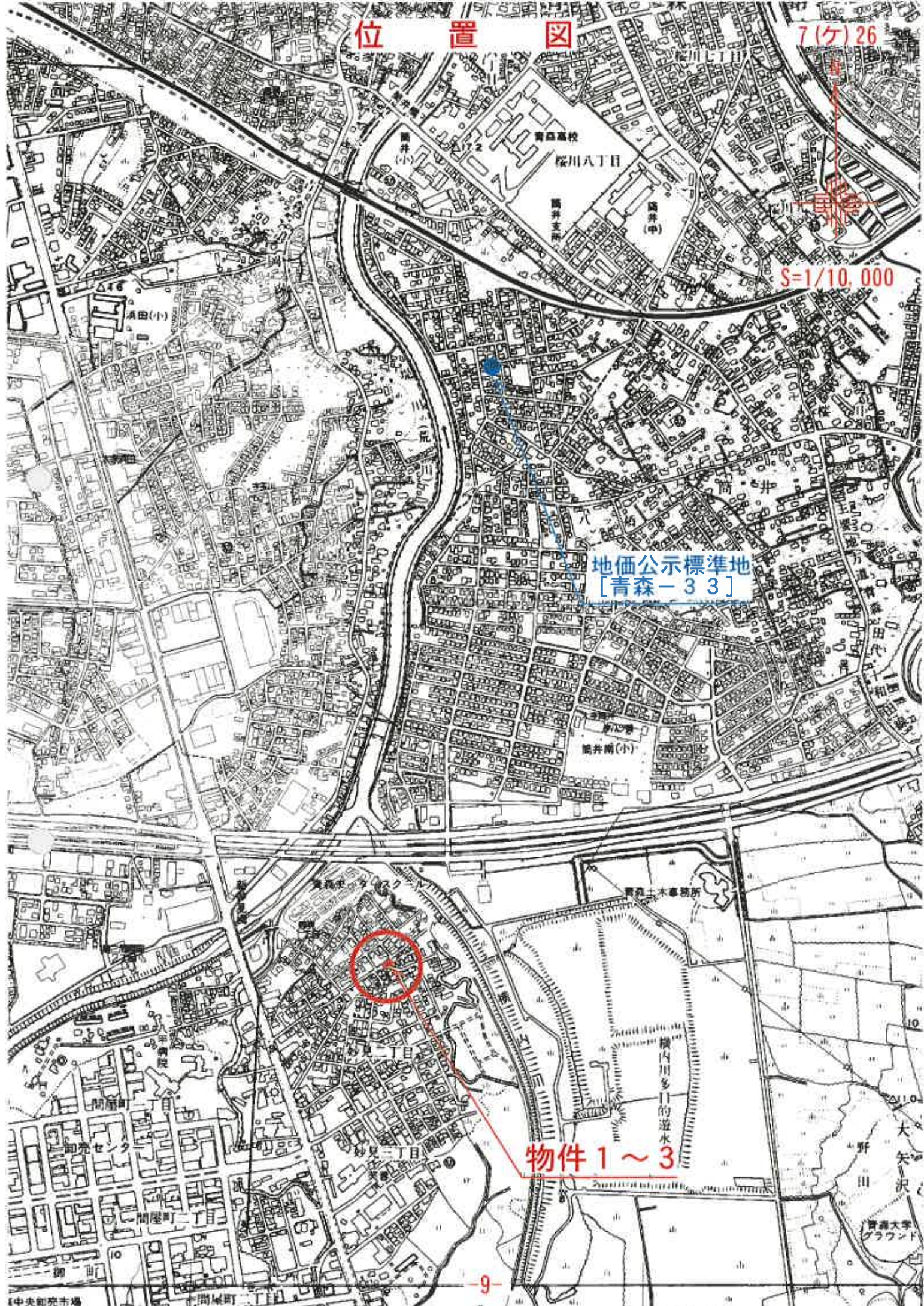
位置図

7(ケ)26

S=1/10,000

地価公示標準地
[青森-33]

物件1~3



公 函 写

7 (ケ) 26

N4

ハ 47-10
ニ 47-3

ホ 47-32
ヘ 47-35

ト 48-28
チ 71-18

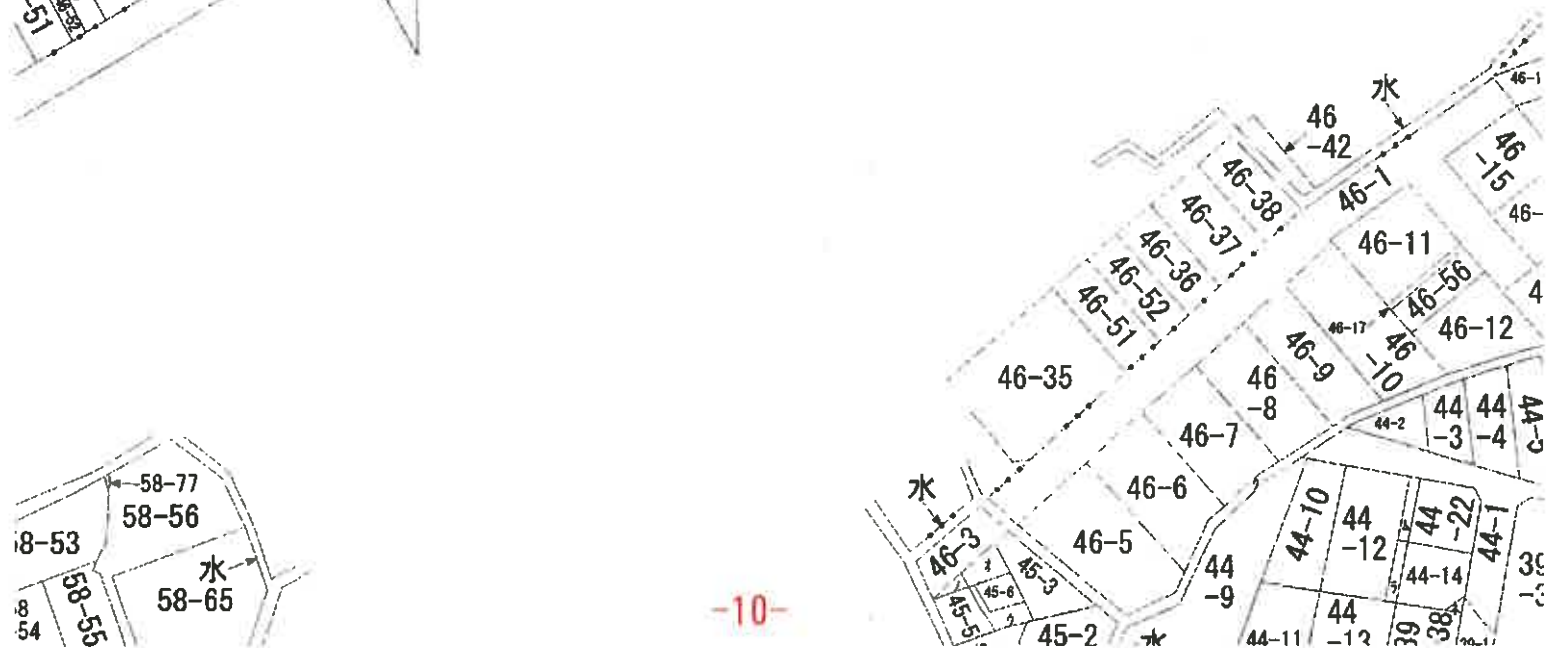
リ 71-7
ヌ 162

ル 71-8
つづく

$$S = 1/1200$$

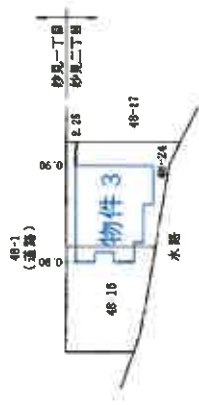
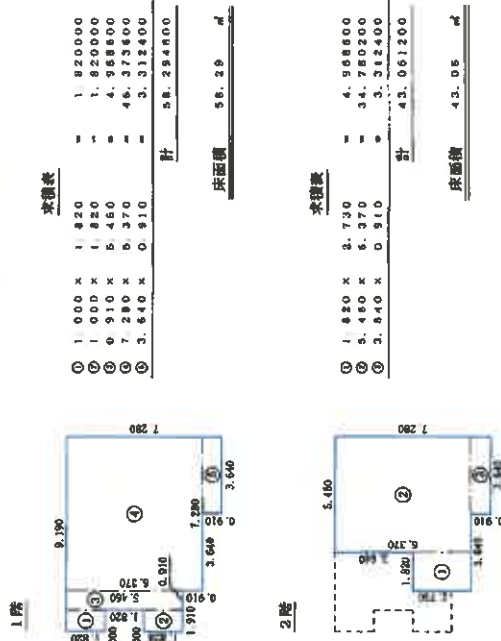

物件 1

物件 2



各階平面図 建物図面 各階平面図

家屋番号	48番24
建物の所在	青森市妙見二丁目48番地24、48番地16



(単位：m)

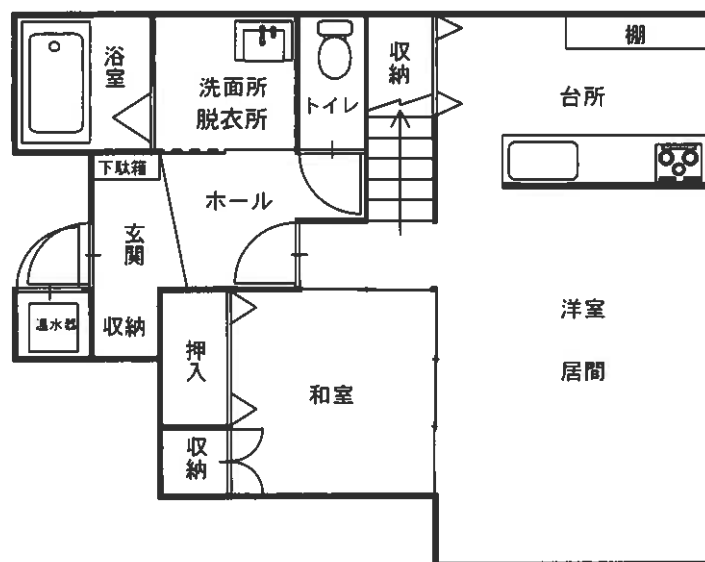
※A3版のS=1/250をA4版に縮小 ※A3版のS=1/500をA4版に縮小

作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

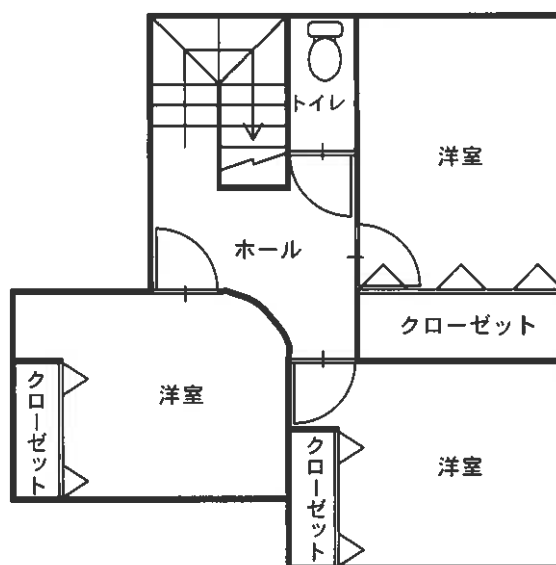
建物間取図

7(ケ)26

物件 3



1 階



2 階

土地建物位置関係図

7 (ケ) 26



S = 1/250

