

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, 2	3,643,000 2,914,400	一括	728,600	23,826	0
1	2,069,000				
2	1,574,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 青森市大字大野字若宮
 地 番 150番35
 地 目 宅地
 地 積 124.36平方メートル

- 2 所 在 青森市大字大野字若宮150番地35
 家屋 番号 150番35
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 54.43平方メートル
 2階 28.98平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 物置
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約3.72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, 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 青森市大字大野字若宮
 地 番 150番35
 地 目 宅地
 地 積 124.36平方メートル

- 2 所 在 青森市大字大野字若宮150番地35
 家屋 番号 150番35
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 54.43平方メートル
 2階 28.98平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 物置
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約3.72平方メートル



令和 7 年（ケ）第 28 号
令和 7 年 7 月 28 日 受理
令和 7 年 9 月 2 日 提出
（評価人 浅井 康 光）

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 | 青森市大字大野字若宮 |
| | 地 番 | 150番35 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 124.36平方メートル |
| 2 | 所 在 | 青森市大字大野字若宮150番地35 |
| | 家屋 番号 | 150番35 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.43平方メートル
2階 28.98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			
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 { 種類 : 物置 ☒ ある { 構造 : 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積 : 約 3.72 m ²		
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 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 { 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある { 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 物件2の屋根上に太陽光発電パネルが設置されている。
- 2 本件物件の西側に防雪柵が設置されている（写真番号1参照）。
- 3 本件物件に接面している青森市大字大野字若宮151番2（以下「151-2」という。）は、青森市所有の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 (当事者との関係)	陳述内容等
☒ A (債務者兼所有者)	(令和7年8月18日に聴取した。) 1 本件物件は、私の居宅等として使用しています。 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。 3 物件2の南側にある物置(以下「未登記附属建物」という。)は、私が使用しているものです。 4 未登記附属建物は、三、四年前ころ建ててもらったものと記憶しています。 5 電気は物件2の屋根上の太陽光発電パネルによって賄っており、余った電力は売電しています。

(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、当職及び評価人浅井康光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 の 経 過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
7 年 7 月 28 日 (月) : - :	債務者兼所有者住所地	現況調査期日等通知書送付
7 年 7 月 28 日 (月) : - :	青森市役所	民事執行法第 5 7 条第 4 項請求
7 年 7 月 30 日 (水) : - :	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 8 月 4 日 (月) 13 : 35 - 13 : 45	物件所在地	現地確認、写真撮影、通知書差置き
7 年 8 月 18 日 (月) 9 : 50 - 10 : 30	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 () : - :		
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



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にし、不動産登記所並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。

地番区域見出
大字大野
字若宮

請求 部分	所在	青森市大字大野字若宮			地番	150番35		
出力 縮尺	1/600	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		備付 年月日 (原図)				補記 事項	方位不明	

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7月30日
青森地方事務局

登記官

請求番号：24-1

(1/1)

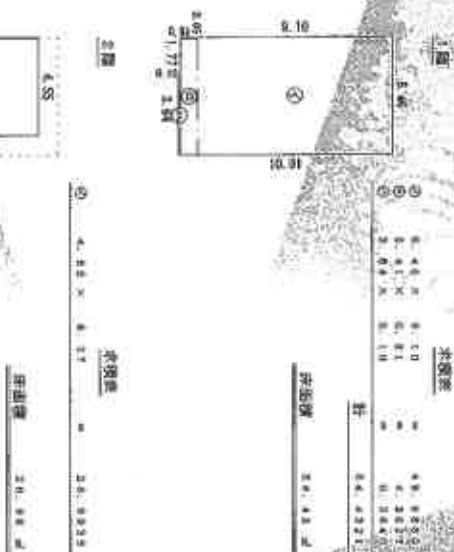
公用

登記年月日：平成28年10月18日

これは図面に記載されている土地の位置を示す地図であり、
 令和7年7月18日 東京都建設局 測量課より提供された地図である。

測量図

家屋番号	150-35
建物の所在	東京都大田区大森南1丁目150番地35
各階平面図	



作成者

縮尺 1/250

申請人

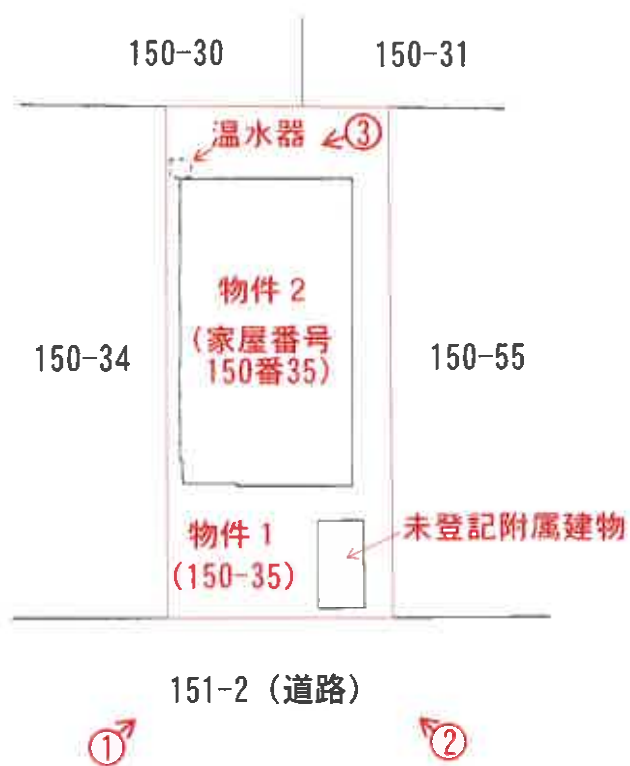
縮尺 1/500

土地建物位置関係図



S=1/250

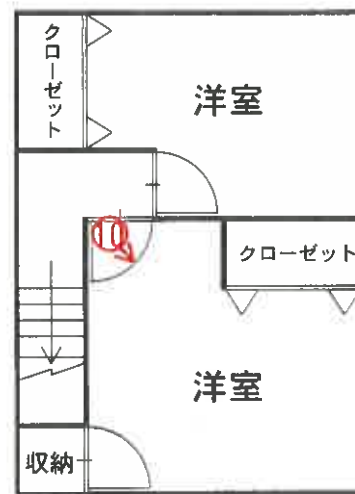
写真撮影地点



間 取 図 (物件 2)



1 階



2 階



未登記附属建物

写真撮影地点

写真番号 1



防雪柵

物件2

物件1

未登記附属建物

写真番号 2



物件1

未登記附属建物

物件2

写真番号 3

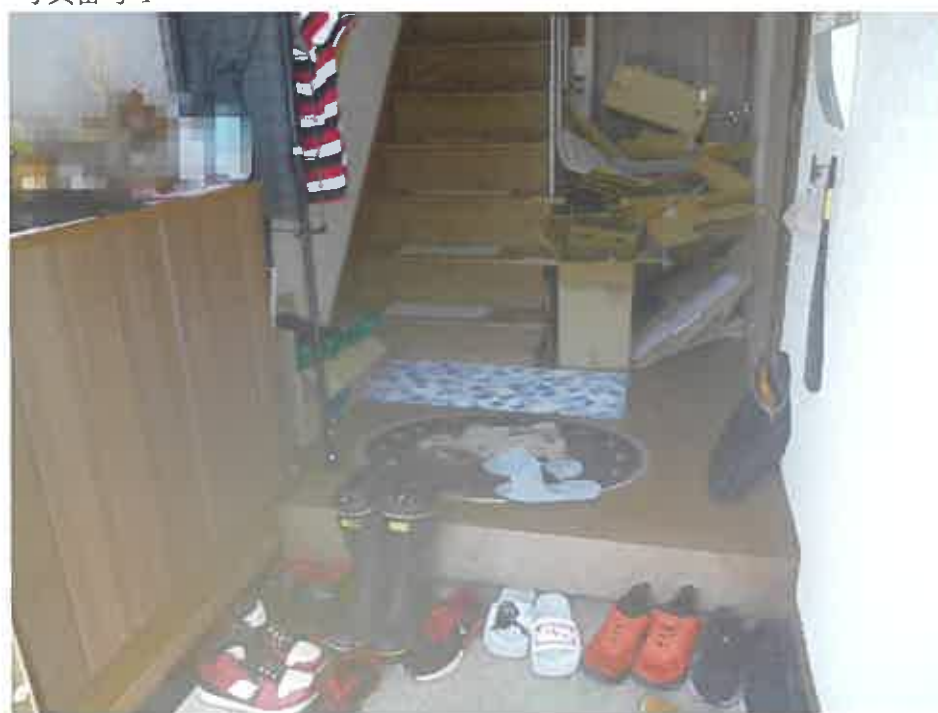


物件 2

温水器

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

令和 7 年（ケ）第 28 号
令和 7 年 8 月 18 日現地調査
令和 7 年 9 月 3 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 3, 6 4 3, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 0 6 9, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1, 5 7 4, 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 6 1 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、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 5 8 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 番目積	青森市大字大野字若宮 150番35 宅地 124.36㎡	同左 同左 同左 同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	青森市大字大野字若宮 150番地35 150番35 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階 建 1階 54.43㎡ 2階 28.98㎡	同左 同左 同左 同左 同左
未登記 附属建物	種類 構造 床面積		物置 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平 家建 約3.72㎡
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）

位 置 ・ 交 通	J R 奥羽本線「青森」駅の南方約3.3km（道路距離）。 （附属資料 「1 位置図」参照）	
付 近 の 状 況	青森市街地南部の大字大野字若宮地区、主要地方道荒川青森停車場線西側背後の小規模一般住宅が多い利便性の良い住宅地域である。 当地域は、目下のところ格別の変動要因がなく、今後とも現状のまま維持するものと予測される。	
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 第1種低層住居専用地域 指定 50% 指定 80% 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	124.36㎡ 間口約7.5m、奥行約17m ほぼ長方形 中間画地 なし
接面道路の状況	南側幅員約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土地上に物件2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	①敷地西側の一部に防雪柵が設置されている。 ②敷地南東側の道路との境界付近に未登記附属建物である物置が設置されている。	

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（登記上）昭和52年11月30日新築 年月日不詳増築 平成28年8月17日一部取壊し 経過年数 約48年 経済的残存耐用年数 約2年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 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、太陽光発電パネル 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48年経過しているが、一部リフォーム工事がな され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	建物所有者が居宅として使用している。
特 記 事 項	①物件2 未登記附属建物の概況 家屋番号…………なし（未登記） 種 類…………物置 構 造…………鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床 面 積…………約3.72㎡ 所 有 者…………A 建築時期…………令和3年～4年ころ 建 築 者…………A ②物件2 屋根の上に太陽光発電パネルが設置されている。 ③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含ま 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=オ
1	51,200	1.02	124.36	(1-0.30)	4,546,000

〔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－27】

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $50,400\text{円}/\text{m}^2 \times 101.6/100 \times 100/100 \times 100/100 = 51,200\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：＋1.6%【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：なし

◇地域格差：なし

イ 個別格差：街路条件 ▲2% (幅員)
画地条件 ＋4% (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

行政的条件 ；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，▲30%と判断した。

② 物件2（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
2	197,000	83.41	0.04	657,000

〔総額につき千円未満の端数
金額は四捨五入、以下同じ〕

※. 未登記附属建物(物置)は、その現状から経済的価値は認められない。

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
2	48	2	0.40	0.03	0.04

※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の土地については土地利用権等価額を控除し、物件2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	4,546,000	1.00	0.35	法定地上権	1,591,000

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	4,546,000	-1,591,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	2,069,000
2	657,000	+1,591,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	1,574,000
一括価格（合計）						3,643,000

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－27〕

所 在：青森市大字大野字若宮154番23

価 格：50,400円/㎡

位 置：JR奥羽本線「青森」駅の南方道路距離約3.5kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：176㎡

供給処理施設：水道，下水

接 面 街 路：北側7.5m舗装市道

用途指定等：第1種低層住居専用地域

指定建蔽率50%，指定容積率80%

地 域 の 概 要：小規模一般住宅が多い利便性の良い住宅地域

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)28

青森通車場

橋本

S=1/10,000

地価公示標準地
[青森-27]

物件1, 2

県社会教育センター

県立図書館

青森刑務所

7 (ケ) 28

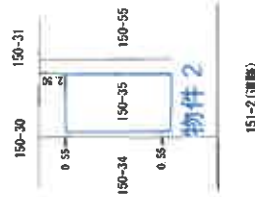
152-3
S = 1/500

48	ハ	146-11	ホ	151-29	ト	151-54	リ	156-12	ル	196-13
80	ニ	146-31	ヘ	151-49	テ	151-56	ヌ	156-21	ヲ	226-2



建物図面図

家屋番号	150-35
建物の所在	青森市大字大野字若宮150番地35



※A3版のS=1/250をA4版に縮小

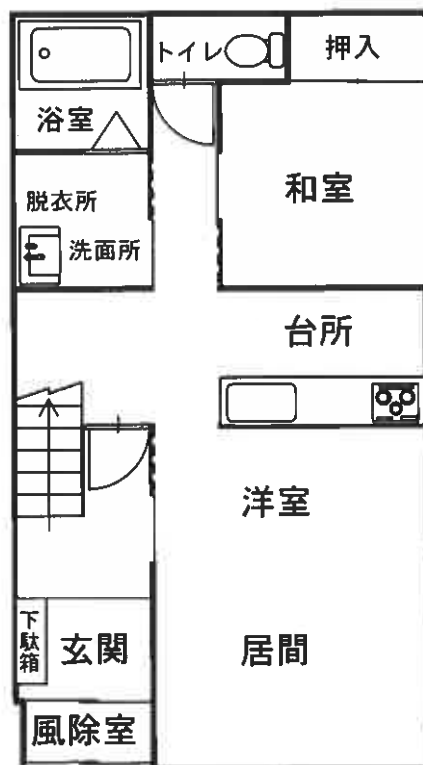
※A3版のS=1/500をA4版に縮小

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

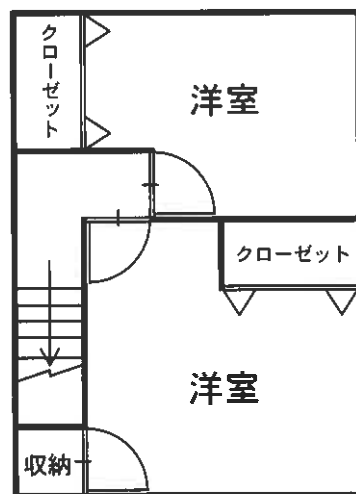
建物間取図

7(ケ)28

物件 2



1 階



2 階



未登記附属建物

土地建物位置関係図

7(ケ)28

