

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 22 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 2 月 10 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 2 月 17 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 19 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 3 月 11 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 2 月 20 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 2 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 8 年 1 月 22 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	882,000 705,600		176,400	5,987	0



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 1 | 所 在 | 青森市大字宮田字玉水 |
| | 地 番 | 258番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 360.76平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年12月 5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】

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

【物件番号1】

本件土地につき、売却対象外の下記建物のために法定地上権が成立する。

記

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積 1階約77.42平方メートル

2階約29.81平方メートル

以 上

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

本件所有者が2記載の売却対象外建物を建て占有している。

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。



11

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 青森市大字宮田字玉水 |
| | 地 | 番 | 258番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 360.76平方メートル |



令和 7 年 (ヌ) 第 34 号
令和 7 年 9 月 22 日受理
令和 7 年 10 月 4 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	青森市大字宮田字玉水
	地 番	258 番 2
	地 目	宅地
	地 積	360.76 平方メートル

(土地用)

[illegible]

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所 在	青森市大字宮田字玉水258番地2
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 (概 略)	1階 約77.42平方メートル 2階 約29.81平方メートル
所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和37年 月 日ころ ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (B) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (債務者) C (債務者の子) 青森市資産税課	(回答書の要旨) 物件1土地上の住宅は、私の所有である。 1 物件1土地上の住宅は、現在は母Aの所有である。 祖父が昔ここに移住し今の住宅を建てたと聞いている。 2 私は同住宅に住んでいるが、物件1土地について、ほかの誰かが使用しているのは見かけたことがない。 物件1土地を所在地とする未登記建物が次のとおり台帳に登載されている。 種類：居宅 構造：木造 延べ床面積：47.10平方メートル 所有者：当初B 現在A 築年度：昭和37年

(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

- 1 関係人の陳述及び現況にてらし、2及び3枚目記載のとおりと認める。
- 2 物件1土地上に、物置が設置されているが、壁や屋根の一部が欠損し倒壊寸前であるため、建物とは認めなかった。
- 3 青森市資産税課の建物台帳に物件1土地所在として登載されている建物は、床面積が47.10平方メートルと、現地に建つ建物と床面積が大きく異なるが、増築を繰り返したことが窺える建物であり、また、建築から相当年数が経過しているような土台付近の状況から、台帳に登載されている建物と現地の建物の同一性があるものと思料した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

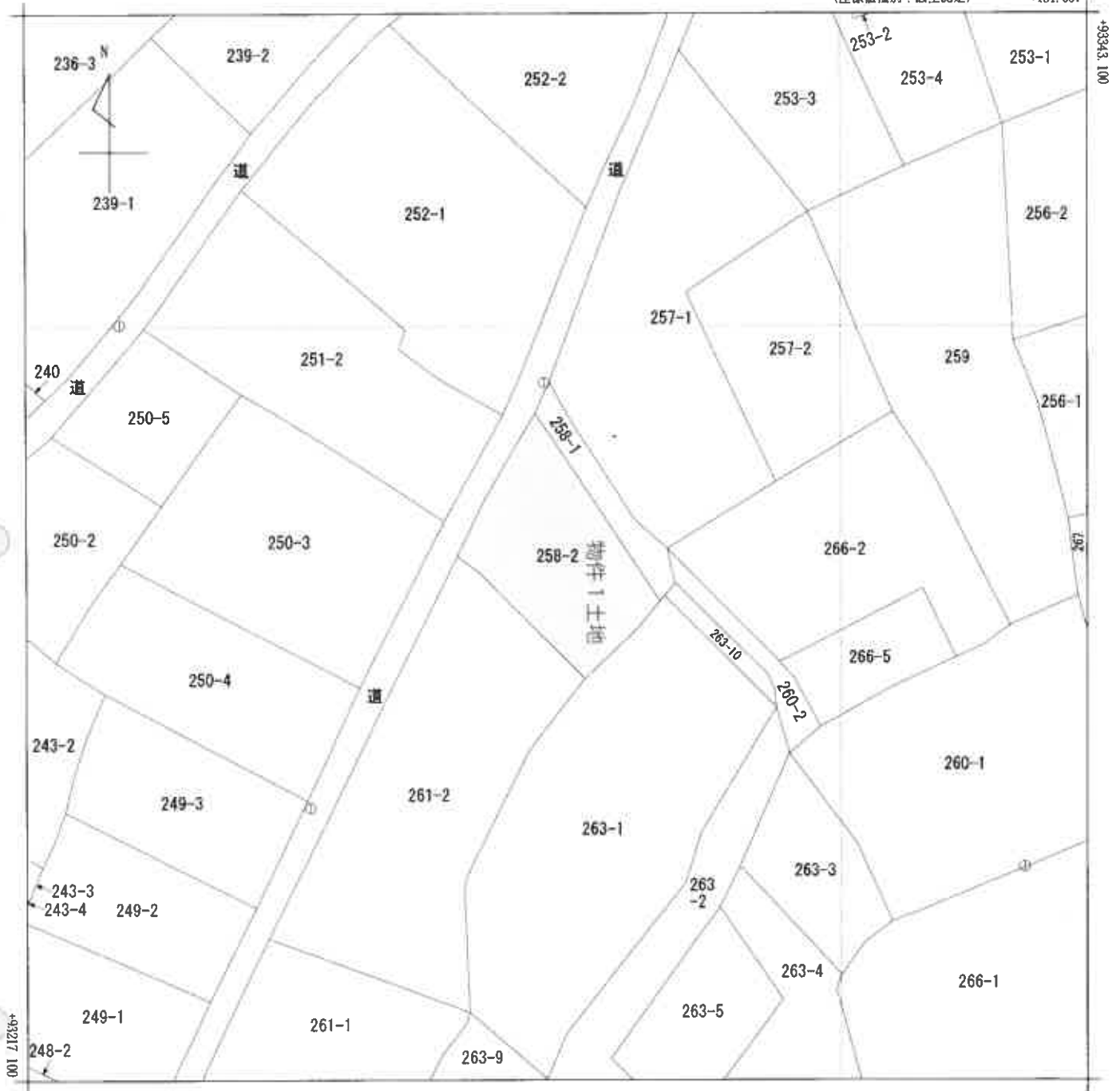
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 9月24日 (水) 9:00- :	青森地方法務局	土地建物登記事項証明書等受領
7年 9月24日 (水) 12:30-12:40	物件所在地	立入のため臨場／概測／写真撮影
7年10月 2日 (木) 13:15-13:40	物件所在地	立入のため臨場／関係人と面談／概測
7年10月 3日 (金) 13:25-13:30	当庁執行官室 (電話)	未登記建物調査 (青森市税務課)
7年10月10日 (金) 10:00- :	当庁執行官室 (郵便)	債務者から回答書受領
年 月 日 () : - :		
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 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

A 3をA 4に縮小

(座標値種別：図上測定)

+131.657



+6.657 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

大字宮田
字玉水

請求部	所在	青森市大字宮田字玉水				地番	258番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	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)			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年9月24日

青森地方法務局

請求番号：4-1

登記官

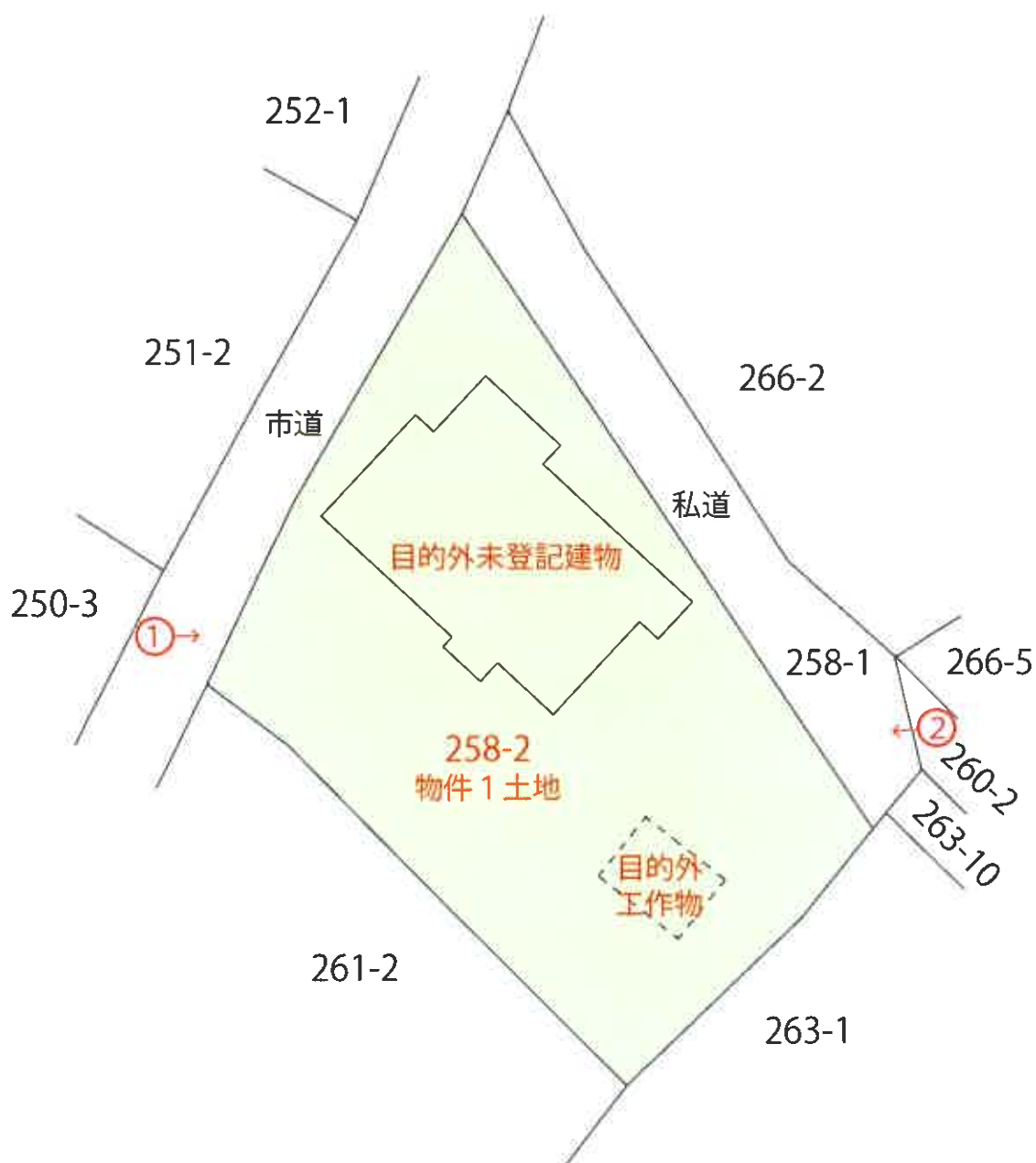
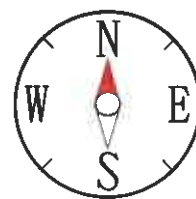
(1/1)

(7 枚目)

公用

土地建物位置関係図

(S=1/250)



写真番号 1

目的外未登記建物

目的外工作物



物件 1 土地

写真番号 2

目的外工作物

目的外未登記建物



物件 1 土地

令和 7 年（又）第 34 号

令和 7 年（又）第 34 号

令和 7 年10月 7 日 現地調査

令和 7 年10月27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

三 藤 美 佐 結 印

第1 評 価 額

物件1(土地)	金 882,000 円
---------	-------------

物件1の内訳価格は、目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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 地 番 地 目 地 積	青森市大字宮田字玉水 258 番 2 宅地 360.76 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
特 記 事 項			
物件 1 土地には下記目的外建物が存する。 所 在：青森市大字宮田字玉水 258 番地 2 家屋番号：なし（未登記） 種 類：居宅 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 床面積（概測）：1 階 約 77.42 m² 2 階 約 29.81 m² 所 有 者：土地所有者 建築時期：昭和 37 年頃 建 築 者：その他の者（B）			

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「野内」駅の南東方約 2 k m（道路距離） （附属資料 1 位置図参照）	
付 近 の 状 況	青森市中心市街地北西方郊外，農家住宅と一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。地域内に最近特別の経済的変動要因はなく，今後とも現状程度で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 指 定 建 蔽 率 指 定 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化調整区域 用途無指定地域 70% 200% なし 周知の埋蔵文化財包蔵地（玉水（3）遺跡）
画 地 条 件	北西側間口約 19m，奥行約 24mのほぼ長方形地 地 積 360.76 m ² （登記地積） 接面道路ならびに周囲の宅地と等高な平坦地（北西×北東角地）。	
接 面 道 路	北西側幅員約 3m 市道 舗装有 北東側幅員約 3～4m 私道 舗装有 建築基準法上：北西側 42 条 2 項道路，北東側 42 条 1 項 3 号道路	
土地の利用状況	土地所有者が，前記目的外建物を所有し占有している。母屋の南東側に倒壊寸前の物置がある（附属資料 3 配置図参照）。	
供給処理施設	上 水 道	あり
	ガス配管	なし
	下 水 道	引込可
特 記 事 項	特になし	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

物件 1(土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物 件 番 号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 修 正 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	7,600	1.01	360.76	—	2,769,000

(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）

地価公示 青森－45

標準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $9,400 \text{ 円/㎡} \times 99.0/100 \times 100/100 \times 100/122 \div 7,600 \text{ 円/㎡}$

- ◇ 時 点 修 正：公示価格等の価格時点から本件の価格時点までの推定変動率である。
- ◇ 標準化補正：標準的
- ◇ 地 域 格 差：街路条件＋5%（幅員），交通・接近条件＋6%（市中心部，最寄商業施設），環境条件＋10%（住環境）……以上，相乗積による。

イ 個 別 格 差：画地条件＋1%（角地）

※ 当該土地は埋蔵文化財包蔵地内に位置するが，現況は法定地上権が成立する目的外建物の敷地であり，現に建物が存続している限り，試掘・発掘調査は行われたい。したがって，現時点において当該指定に伴う利用上の制約や経済的負担は生じておらず，減価要因とはしない。

なお，将来的な建物の解体，建て替え等の場合には文化財保護法に基づく届出が必要となるため，詳細は青森市教育委員会に確認されたい。

ウ 地 積：登記数量

エ 建 付 減 価：—

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、目的外建物のための土地利用権等価格を控除し、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

物件 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÷エ
1	2,769,000	1.0	0.35	法定地上権	969,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件 1 土地の全範囲と判定した。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、法定地上権価格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

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1オ) 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	2,769,000	-969,000		(1-0.30)	(1-0.30)	882,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：法定地上権の成立する目的外建物の敷地であり、市場性の低下が認められる。

オ 競売市場修正：第 2 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 採用した公示地等の概要

地価公示標準地（青森-45）

所在・地番：青森市大字八幡林字熊谷 70 番 2

価 格：9,400 円／㎡

位 置：J R 奥羽本線「青森」駅の東方道路距離約 8.2 km 先に位置する。

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：730 ㎡

供給処理施設：水道，下水

接 面 街 路：西側約 5.5m 舗装市道に接面

用 途 指 定 等：市街化調整区域（指定建蔽率 70％・指定容積率 200％）

地 域 の 概 要：在来の農家住宅に一般住宅が混在する地域

第 7 附属資料の表示

- | | | |
|----|----------------------|-----|
| 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. | 配置図 | 1 葉 |

以 上

地理院地図
GSI Maps

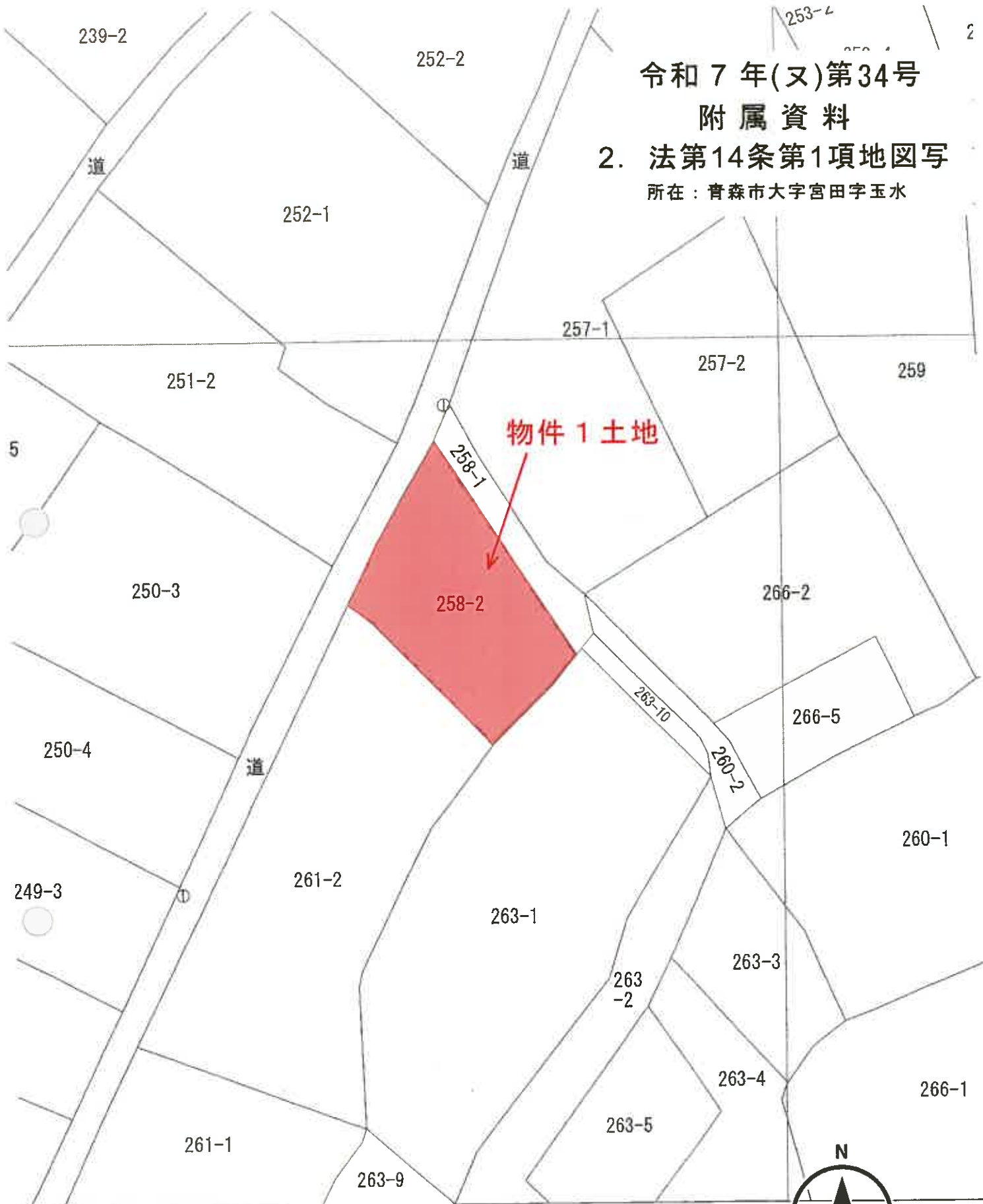


令和7年(又)第34号

附属資料

2. 法第14条第1項地図写

所在：青森市大字宮田字玉水



標値種別：図上測定)

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。

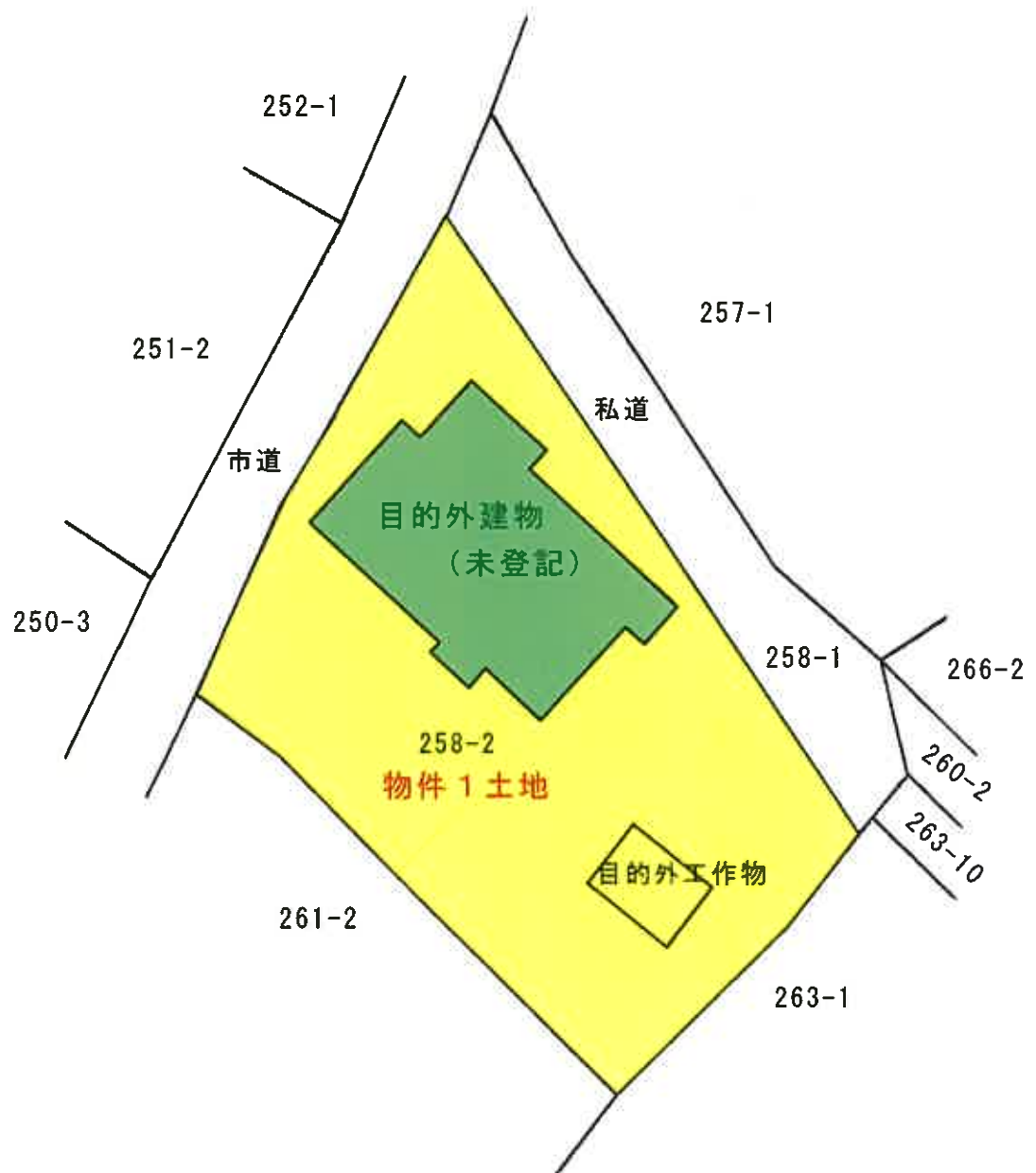


令和 7 年(又)第34号

附属資料

3. 配置図

所在：青森市大字宮田字玉水



S:1/250