

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, 2	4,318,000 3,454,400	一括	863,600	37,375	0
1	2,171,000				
2	2,147,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 青森市西滝二丁目
 - 地 番 87 番 24
 - 地 目 宅地
 - 地 積 155.06 平方メートル

- 2 所 在 青森市西滝二丁目 87 番地 24
 - 家屋 番号 87 番 24
 - 種 類 居宅
 - 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 - 床 面 積
 - 1 階 68.31 平方メートル
 - 2 階 56.31 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, 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】

破産管財人Cの管理下でA及びB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 青森市西滝二丁目
 地 番 87番24
 地 目 宅地
 地 積 155.06平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

- 2 所 在 青森市西滝二丁目87番地24
 家屋 番号 87番24
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 68.31平方メートル
 2階 56.31平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1



令和 7 年（ケ）第 39 号
令和 7 年 9 月 22 日受理
令和 7 年 10 月 17 日提出
（評価人 工藤美佐緒）

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 青森市西滝二丁目
地 番 87番24
地 目 宅地
地 積 155.06平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 青森市西滝二丁目87番地24
家屋 番号 87番24
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 68.31平方メートル
2階 56.31平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	青森市西滝二丁目26-4		
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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者ら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 : ☐ ある { 構造 : 床面積 :		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者ら ☐ 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 本件物件の北東側の青森市西滝二丁目87番21は、建設省（現：国道交通省）所有の用悪水路となっている。
- 2 評価人工藤美佐緒の調査によると、本件物件に接面している東側の道路は、建築基準法第42条第1項第3号道路となっているとのことである。
- 3 物件2の2階天井部分に屋根裏（物置）がある（高さが1.5メートルに満たないので、床面積に参入しない。）。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述

陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ B (破産者)	(令和7年10月7日に聴取した。) 1 本件物件は、私たち家族の居宅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 共有者 A は、私の夫ですが、本日は不在です。 4 私たちが本件物件に対し何ら権原のないことは知っています。 5 物件2の屋根は、北西側に傾斜しているところ、屋根に降り積もった雪により、北西側の屋根の軒先が折れ、その落ちた雪で物件2に北西側の壁が壊れたということが二、三度ありました。 6 物件2の北西側の壁については、色が他の壁と違っているのが分かるかと思いますが、去年の6月ごろ修理しました。 7 また、物件2の屋根から滑り落ちた雪は、ブロック塀を乗り越えて隣地になだれ込みますが、隣地所有者からの了解を得ているものです。 8 本件物件の南東側の駐車場部分は、ロードヒーティングが敷設しており、七、八年前ころまでは使用していましたが、ボイラーが壊れてしまったことから、現在は使用していません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

執 行 官 の 意 見

- 本件については、当職及び評価人工藤美佐緒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 9 月 24 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 9 月 25 日 (木) : - :	破産管財人	現況調査期日等通知書送付
7 年 9 月 30 日 (火) 11 : 15 - 11 : 25	物件所在地	現地確認、写真撮影、関係人から占有関係等聴取
7 年 10 月 7 日 (火) 13 : 10 - 14 : 00	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 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

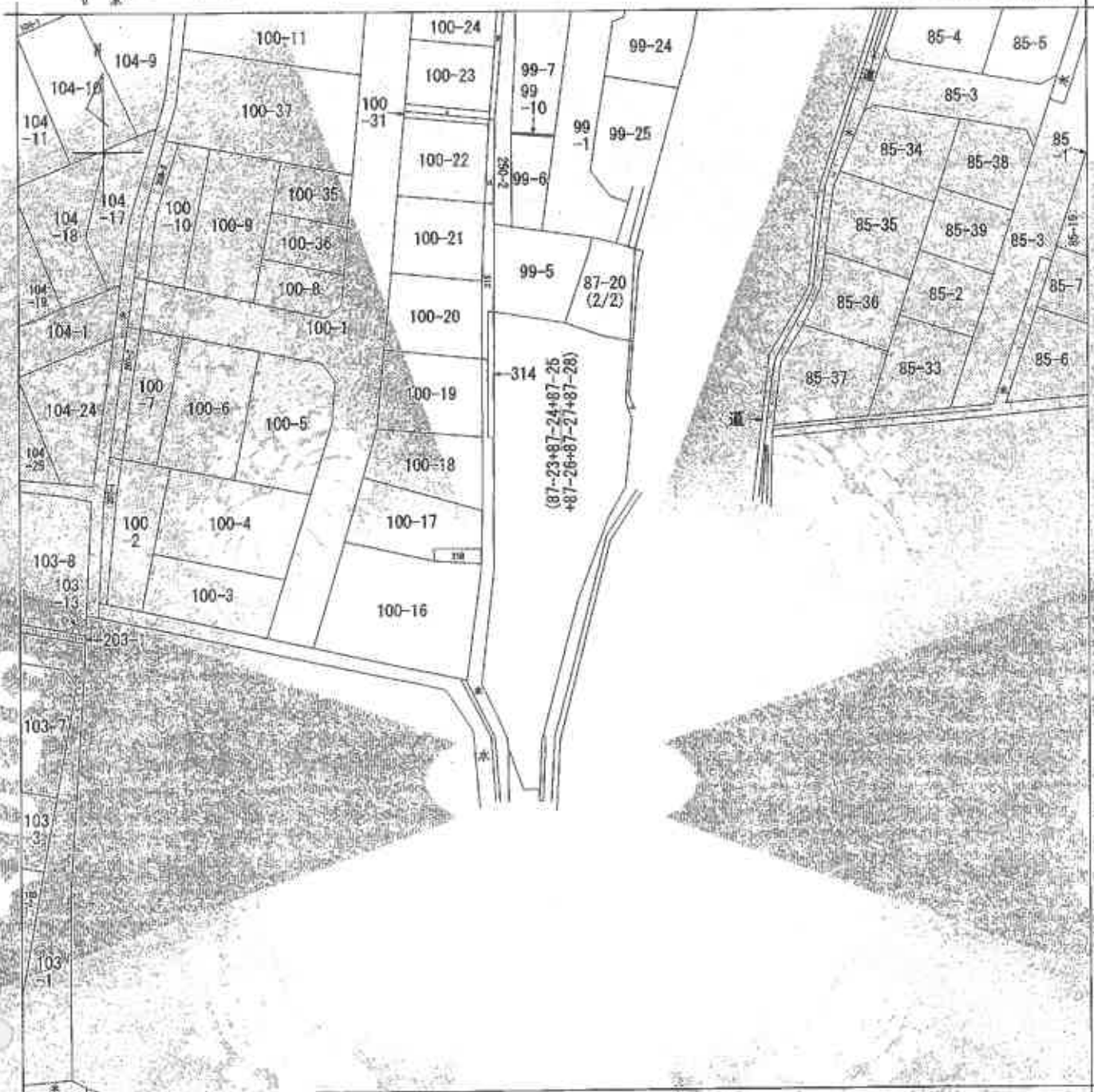
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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た不動産登記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	青森市西滝二丁目		地番	87番24	
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	
作成 年月日	明治25年1月		備付 年月日 (原図)	補記 事項	旧土地台帳附属地図	

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9月24日
青森地方法務局

登記官

請求番号: 5-1

(1/1)

公用

登記年月日：昭和63年11月22日

A3をA4に縮小

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
昭和7年9月24日
青森地方検察庁

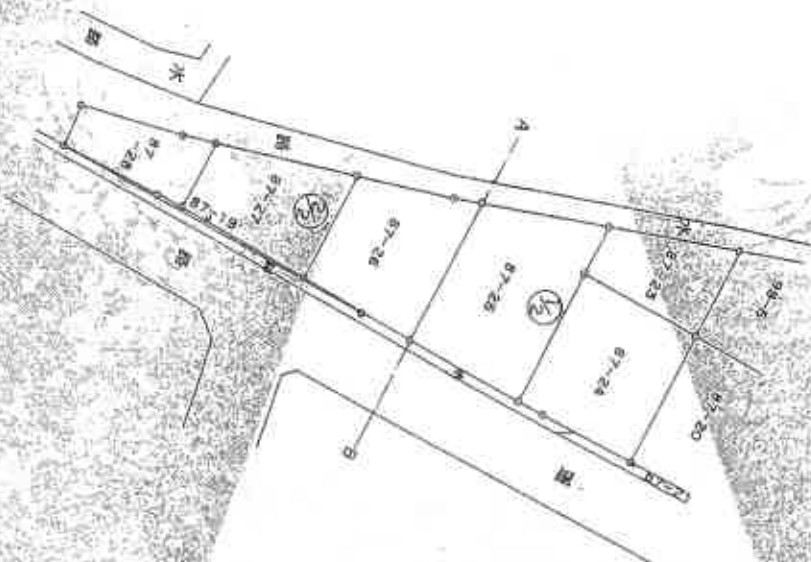
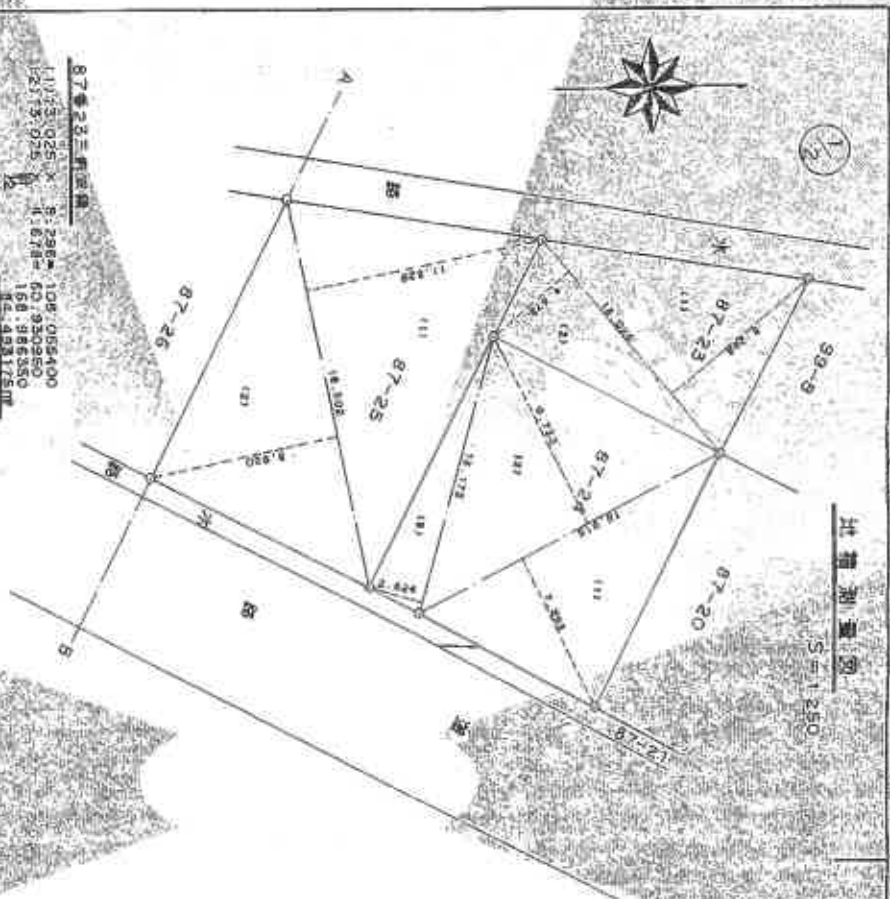
登記官

348403

地籍測量図

S=1:250

地番	87番19 87番23~87番28
土地の所在	青森市大字新渡字富永 西地二丁目
地籍測量図全図	1/2



作製者

申請人

縮尺 1/500

昭和63.11.22

これは図面と記載をたてたもので、記載と異なるものがある。記載と異なるものは、記載と異なるものがある。

記載と異なるものは、記載と異なるものがある。

登記年月日：平成17年7月13日

120416 各階平面図

登記番号：87-24
所在地：東京都中央区本町2-4

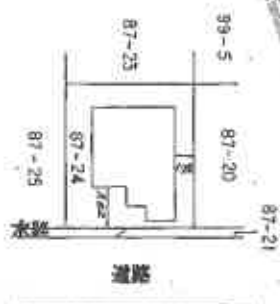
建築物各階平面図



1階床面積
1 10.455x 2.730 = 28.54450
2 9.100x 3.185 = 29.18050
3 7.200x 3.185 = 22.93200
合計 80.65700



2階床面積
1 7.280x 7.735 = 56.31080
合計 56.31080



作成者

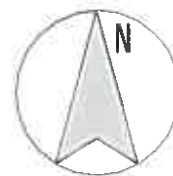
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

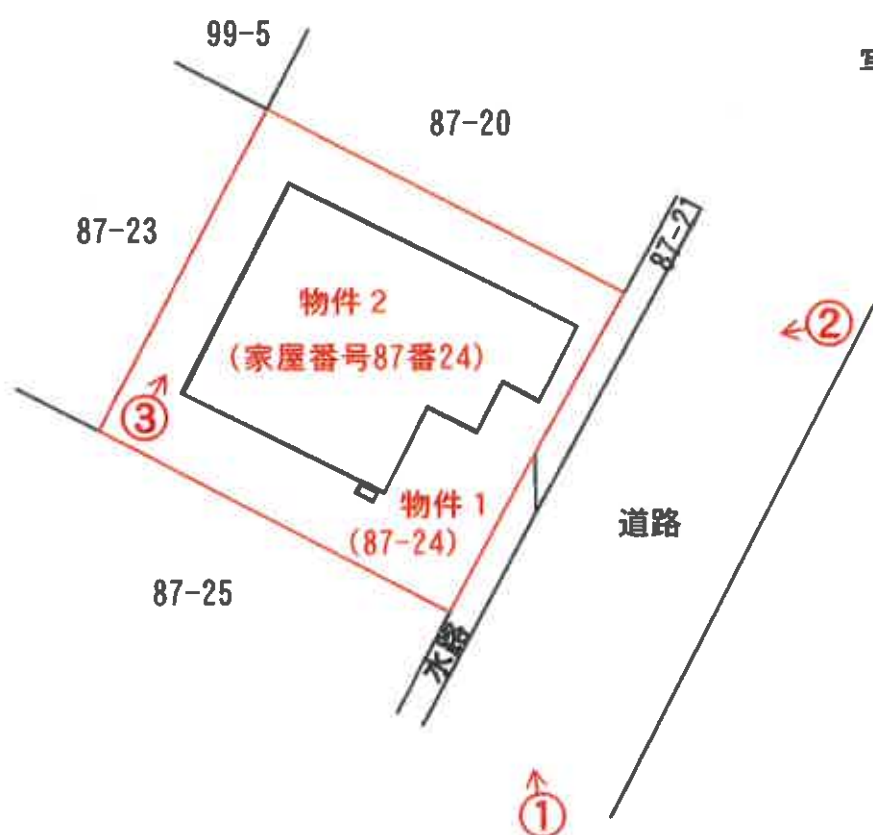
平成17年7月13日

土地建物位置関係図



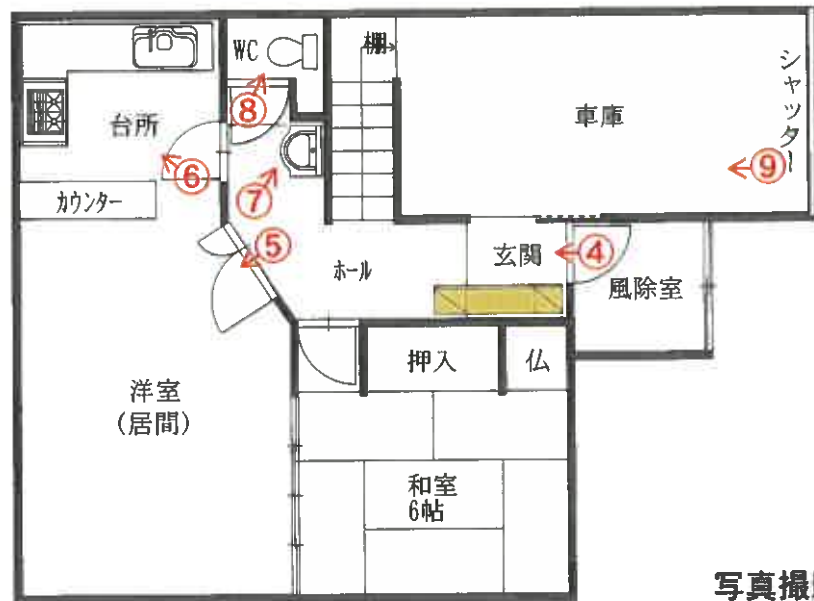
S=1/250

写真撮影地点 



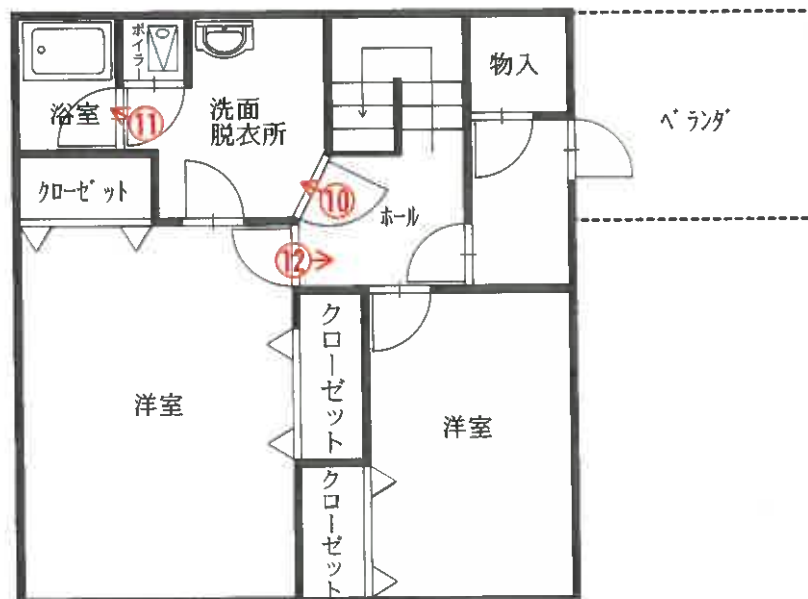
間 取 図 (物件 2)

1 階



写真撮影地点

2 階



写真番号 1



融雪用ボイラー

物件 2

物件 1

写真番号 2



物件 1

物件 2

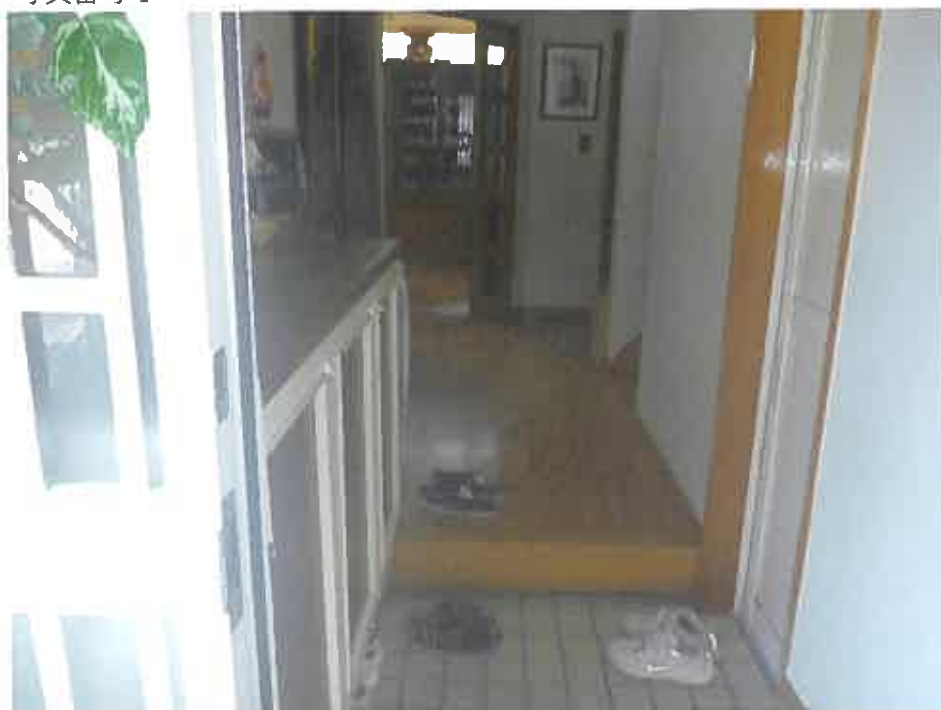
写真番号 3



物件 1

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 (屋根裏への梯子)

令和 7 年（ケ）第 39 号

令和 7 年10月 7 日 現地調査

令和 7 年10月29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

工 藤 美 永 樹 印

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 4,318,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 2,171,000 円
物件2(建物)	金 2,147,000 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 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	青森市西滝二丁目 87 番 24 宅地 155.06 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	青森市西滝二丁目 87 番地 24 87 番 24 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 68.31 m ² 2 階 56.31 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左 同 左 同 左

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」駅の南西方約 1.9 k m (道路距離) (附属資料 1 位置図参照)	
付 近 の 状 況	青森市中心市街地南西方郊外，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	市街化区域 第一種低層住居専用地域 50% 80% なし 特になし
画 地 条 件	間口約 12m，奥行約 13mのほぼ正方形地 地 積 155.06 m ² (登記地積) 接面道路ならびに周囲の宅地とほぼ等高な平坦地 (南東向き中間画地)。	
接 面 道 路	幅員約 7.5m 公道 舗装有 建築基準法上：法第 42 条第 1 項 3 号道路	
土地の利用状況	土地共有者らが，本土地上に物件 2 建物を所有し占有している (附属資料 4 配置図参照)。関係人によると，建物前の駐車スペースにはロードヒーティングが敷設されているが，7，8 年前にボイラーが壊れて以来使用していないとのことである。	
供給処理施設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	あり なし 引込可
特 記 事 項	特になし	

2. 建物の概況及び利用状況 (物件 2)

区 分	主である建物 家屋番号 87 番 24
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記上) 平成元年 6 月 30 日新築 経過年数 約 36 年半 経済的残存耐用年数 3.5 年
仕 様	構造 木造 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 サイディング貼り 内壁 ビニールクロス、石膏ボード 天井 ビニールクロス、目透し天井、石膏ボード外 床 フローリング、畳、コンクリート叩き外 設備 電気、給排水、衛生(浄化槽)、浴室、ガス(プロパン)給湯外 ※但し、設備の動作確認は行なっていないので、正常に稼働するか否かは不明。 その他 屋根裏が一部収納として利用されている。二階天井に梯子が格納されている。
床面積(現況)	第 3 項 目的物件欄記載のとおり
現況用途等	階 層 2 階建 現況用途 居宅 間 取 り (附属資料 5 建物間取図のとおり)
品 等	中位
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物共有者らが居宅として使用し占有している。
特記事項	1. 関係者の話によれば、北西側外壁は雪害の影響を受けたため、昨年 6 月頃に補修されたとのことである。屋根からの落雪はブロック塀を越えて一部が隣地へ落下するものの、現在は隣地所有者の了承を得ているとのことである。 2. 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 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	37,000	1.04	155.06	(1-0.20)	4,773,000

(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)

地価調査 青森(県)ー1

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $40,400 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/104 \times 100/105 \div 37,000 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : 方位+4%

◇ 地 域 格 差 : 環境条件+5% (住環境, 各画地の配置の状態等)

イ 個 別 格 差 : 画地条件+4% (方位)

※「ロードヒーティング」については、ボイラーの故障により過去6～7年ほど使用されておらず、また設置から30年以上が経過していることから、稼働の可否も不明である。このため、本設備は増価要因には該当しないと判断した。

ウ 地 積 : 登記数量

エ 建 付 減 価 : 建物の老朽化の程度、敷地との適応の状態を考慮した。

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	160,000	124.62	0.07	1,396,000

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。

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	36.5 年	3.5 年	0.40	0.03	0.07

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

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	4,773,000	1.0	0.35	法定地上権	1,671,000

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) (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	4,773,000	-1,671,000		(1±0)	(1-0.30)	2,171,000
2	1,396,000	+1,671,000		(1±0)	(1-0.30)	2,147,000
一括価格 (合計)						4,318,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

オ 競売市場修正：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

地価調査基準地（青森(県)-1）

所在・地番：青森市西滝 3 丁目 30 番 26「西滝 3-21-16」

価 格：40,400 円／㎡

位 置：ＪＲ奥羽本線「青森」駅の南西方道路距離約 2.4 km 先に位置する。

価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日

地 積：165 ㎡

供給処理施設：水道，下水

接 面 街 路：南東側約 7m 舗装市道に接面

用 途 指 定 等：第一種低層住居専用地域（指定建蔽率 50％・指定容積率 80％）

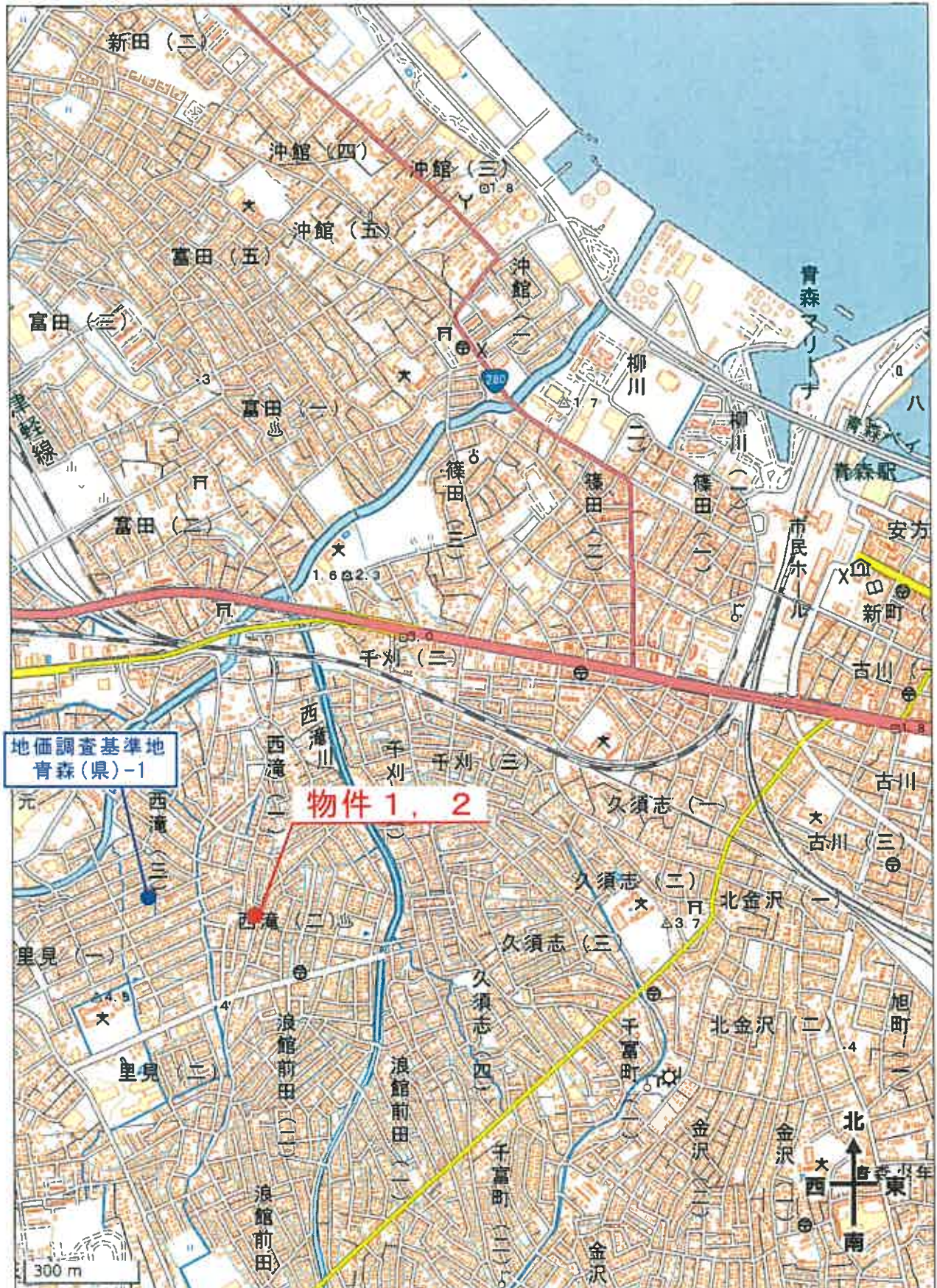
地 域 の 概 要：一般住宅が多く，アパート等も見られる閑静な住宅地域

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. | 地積測量図写 | 1 葉 |
| 3. | 建物図面・各階平面図写 | 1 葉 |
| 4. | 配置図 | 1 葉 |
| 5. | 建物間取図 | 1 葉 |

以 上

地理院地図
GSI Maps



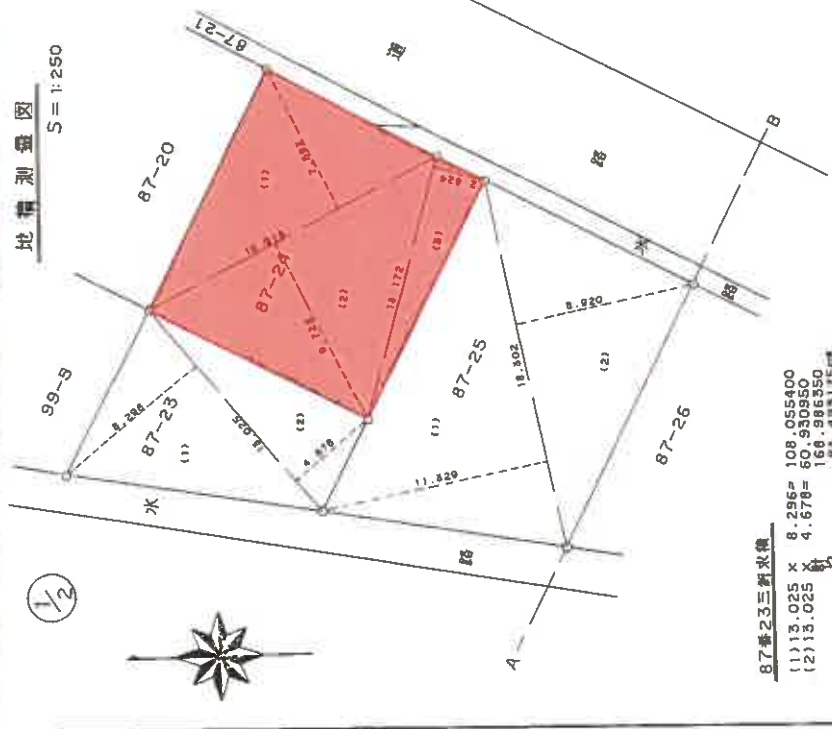
67-19

也	87番19
番	87番23~87番28

西施二丁目

348403

区域发展地理

 $S = 1:250$ 

87番23三新火積

$$\begin{array}{r} (1) 13.025 \times 8.256 = 108.055400 \\ (2) 13.025 \times 4.670 = 60.930950 \\ \hline 168.986350 \end{array}$$

87卷24三新决

(1)	15.915	x	7.593	=	120.8425950
(2)	15.915	x	9.722	=	154.7256300
(3)	13.172	x	2.624	=	34.5653280
					310.1315530
					155.0657765 m ²

87 卷 25 三 新 宋 集

(1) 18.302	x	11.329	=	207.343358
(2) 18.302	x	8.920	=	163.253840
	計			370.597198
	片			<u>185.298599m</u>

三層の

抗チヌスプラチン点検

作者

年11月16日作製)

申請人

1/500 尺

電話 63. 11. 22

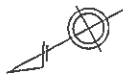
建物 3. 建物図面・各階平面図写

120416 各 階 平 面 図

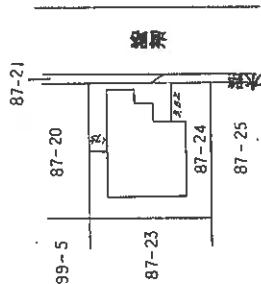
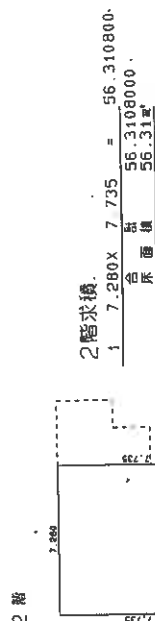
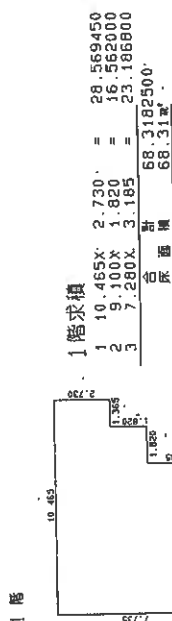
家屋番号 87-24

建物の所在 青森県青森市大字西通字番地87番地24

A3版をA4版に縮小



物件 2 建物



(北 側 附)

(口 側 附)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

年 7 月 2 日 作製

作 製 者

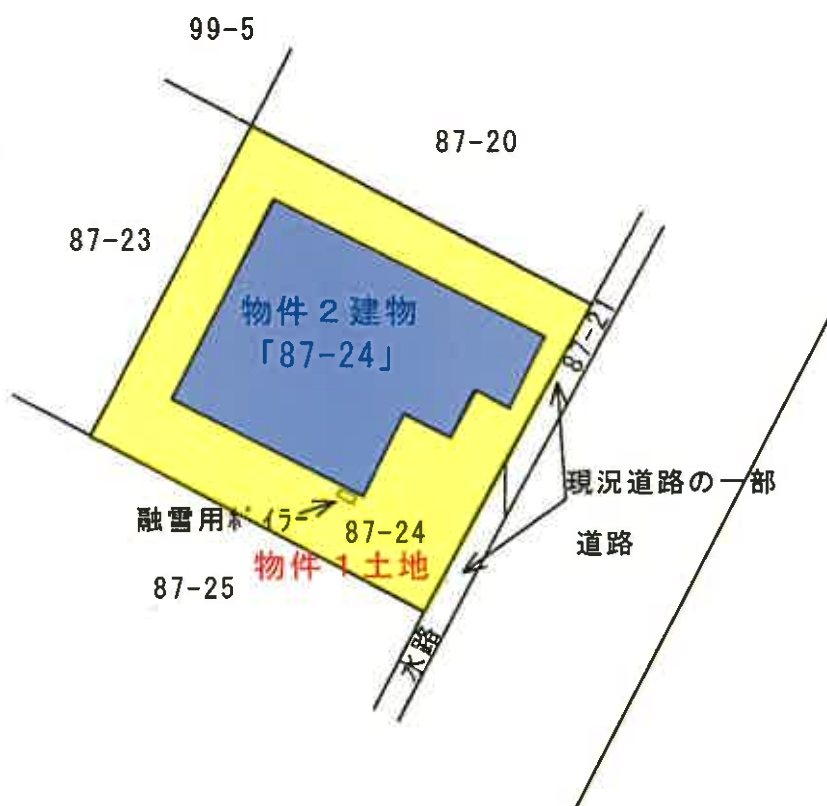
平成 元 7. 13

令和 7 年(ケ)第 39 号

附 属 資 料

4. 配 置 図

所在：青森市西滝二丁目



S: 1/250

物件 2 建物

1 階



2 階

