

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月19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 4月 7日 午前 8時30分から 令和 8年 4月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月16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 5月13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 4月17日 午前 8時30分から 令和 8年 4月17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 3月19日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- 1 所 在 青森県五所川原市大字稲実字稲葉
地 番 53番12
地 目 宅地
地 積 528.84平方メートル

- 2 所 在 青森県五所川原市大字稲実字稲葉53番地12
家屋 番号 53番12
種 類 倉庫・事務所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 154.85平方メートル
(現況)
床 面 積 約134.98平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 2月24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】

本件所有者の破産管財人が管理している。

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 青森県五所川原市大字稲実字稲葉
地 番 53番12
地 目 宅地
地 積 528.84平方メートル
- 2 所 在 青森県五所川原市大字稲実字稲葉53番地12
家屋 番号 53番12
種 類 倉庫・事務所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 154.85平方メートル
(現況)
床 面 積 約134.98平方メートル



令和 7年(ケ)第 52号
令和 7年12月22日受理
令和 8年 1月 9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 | 青森県五所川原市大字稻実字稻葉 |
| | 地 番 | 53番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 528.84平方メートル |
| 2 | 所 在 | 青森県五所川原市大字稻実字稻葉53番地12 |
| | 家屋 番号 | 53番12 |
| | 種 類 | 倉庫・事務所 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 154.85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	破産管財人が管理している
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が異なる(■主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: ■床面積:約134.98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 倉庫・事務所 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	1 破産管財人が管理している 2 稼働していないが目的外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、「■」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
B (破産管財人)	<ol style="list-style-type: none">1 私は、債務者兼所有者Aの破産管財人である。2 本件物件は、私が破産管財人として管理している。3 本件物件は現在稼働していない。4 現況調査には立ち会えない。Aの同居人が立ち会うこととなっている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

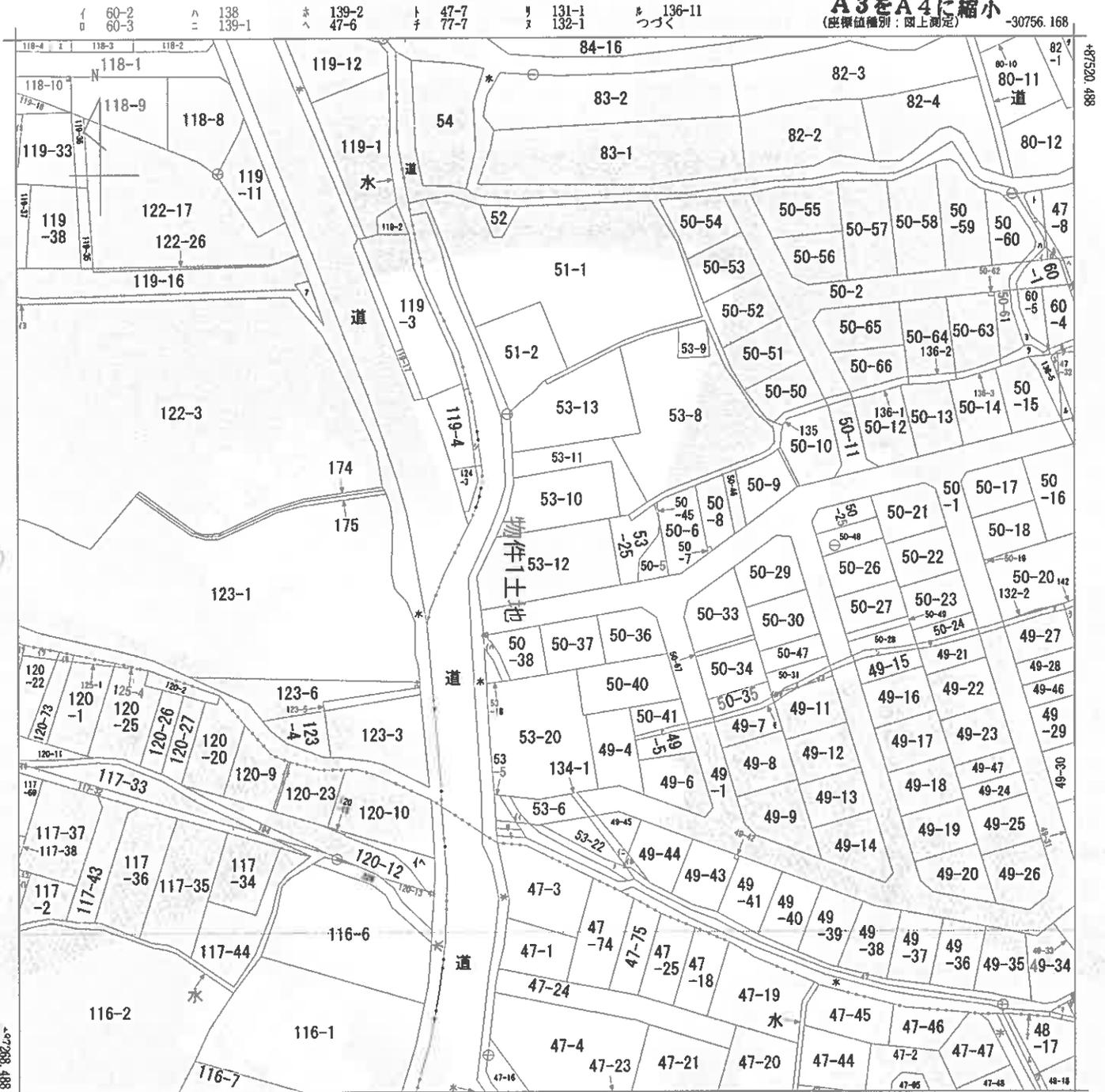
執行官の意見

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12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12月23日(火) 8:30- 8:40	物件所在地	立入のため臨場/全戸不在/写真撮影(外部)
8年1月8日(木) 10:00-11:00	物件所在地	立入のため臨場/全戸不在/解錠/概測/写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 1月 8日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



-31006.168 (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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	五所川原市大字稲実字稲葉			地番	53番12			
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	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。

(青森地方務局五所川原支局管轄)

令和7年12月24日

青森地方務局

請求番号：16-1

登記官

(1/2)

(6枚目)

公用

ヲ 136-4
ウ 136-6
カ 136-6
ヨ 137-1
タ 137-2
レ 47-1
ヅ 47-31
ツ 47-44
ネ 47-46
ナ 47-5
ラ 49-54
ム 166-1
リ 166-2
ノ 167
オ 149
ク 152-1
ヤ 46-10
マ 46-8
ケ 46-9
フ 116-3
コ 118-11
エ 118-12
テ 地区外
ア 119-9
サ 53-16
キ 53-17
ユ 53-23
メ 53-24
ミ 123-7
シ 184
ヒ 129-3
モ 130-1
セ 130-2
ス 130-3
ン 131-2
イ 133-1
知 134-2
ハ 134-3
仁 134-7
信 134-8
120-16
120-17
120-24
伊 125-5
伊 49-10
伊 50-32
伊 水
伊 47-43
伊 119-34
伊 122-6
伊 117-72
伊 117-73
伊 120-39
伊 125-3
伊 水

登記年月日：昭和63年10月27日

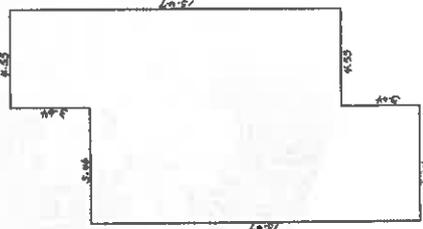
0207625

各階平面図

家屋番号 53-12

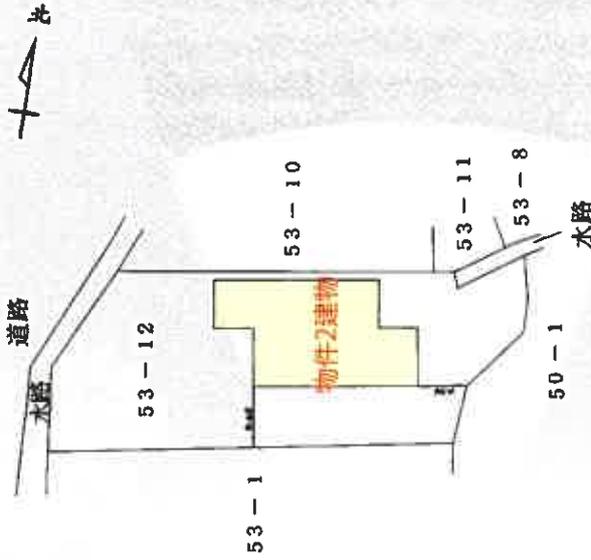
建築物図面

建築物の所在 五所川原市大字稻実字稻葉53番地12



床面積

$15.47 \times 5.46 = 84.4662$
 $15.47 \times 4.55 = 70.3885$
 合計 154.8547



A3をA4に縮小

作製者

昭和63年10月26日

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

53.10.27

公用

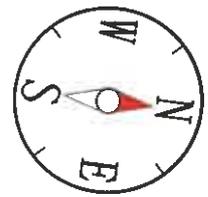
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (青森地方方法務局五所川原支局管轄)
 令和7年12月24日 青森地方方法務局

登記官

(9枚目)

請求番号：16-3

土地建物位置関係図 (S=1/250)



市道

水

市道

53-12
物件1土地

50-1
市道

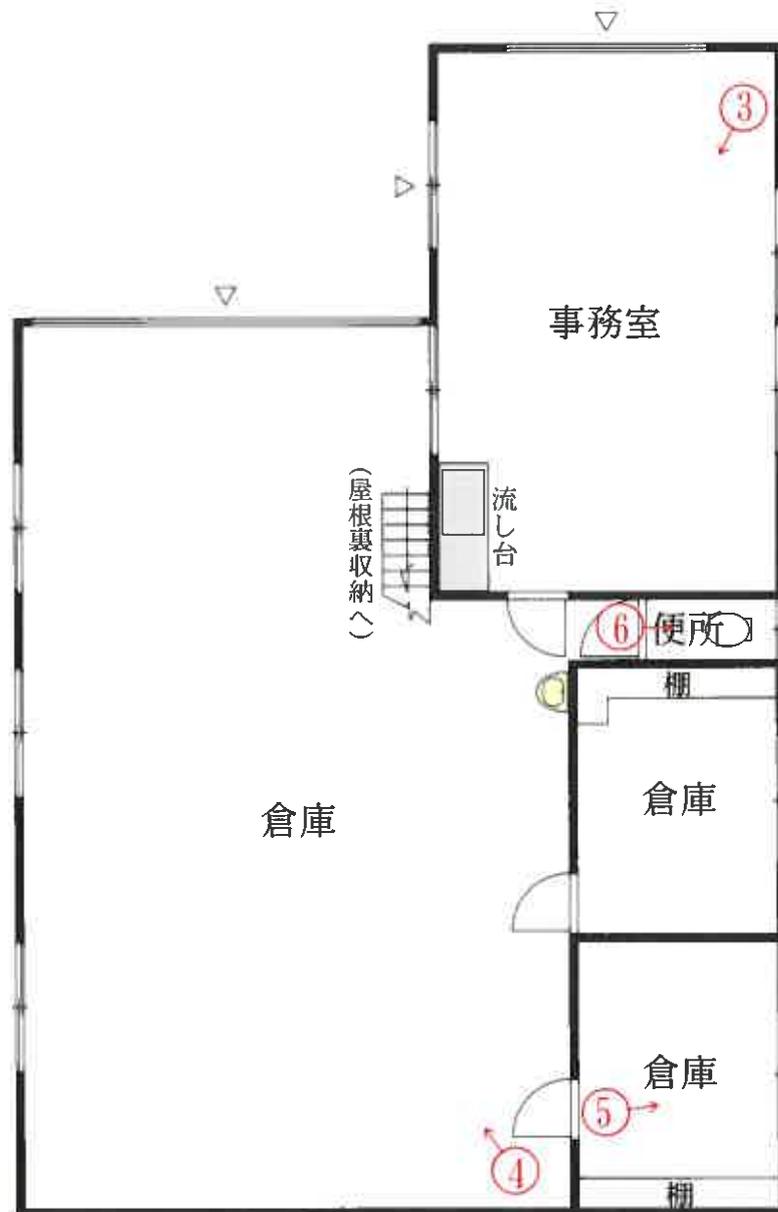
53-10

家屋番号
53番12
物件2建物



53-25

建物間取図 (縮尺：1/100)



写真番号 1

物件 2 建物



物件 1 土地

写真番号 2

物件 2 建物



物件 1 土地

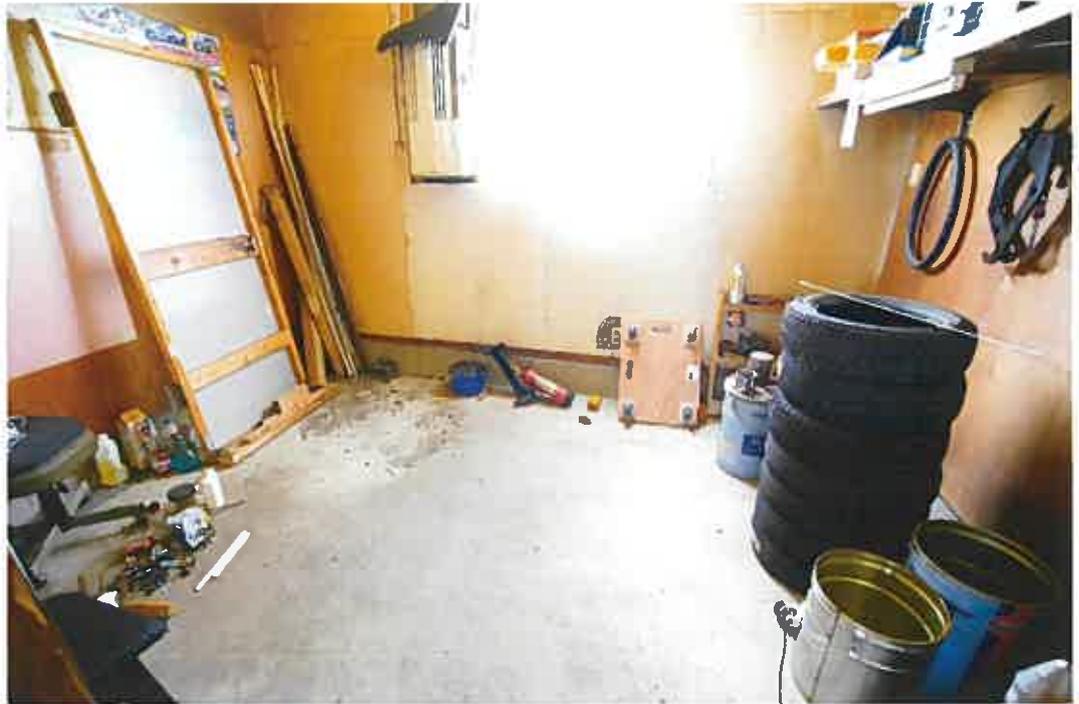
写真番号3



写真番号4



写真番号 5



写真番号 6



副本

令和7年（ケ）第 52号
令和8年 1月 8日 現地調査
令和8年 1月20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

佐藤 大

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5, 252, 000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 3, 550, 000円
物件2(建物)	金 1, 702, 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 現地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 地目 地積	五所川原市大字稲実字稲葉 53番12 宅地 528.84m ²	同左 同左 同左 同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	五所川原市大字稲実字稲葉 53番地12 53番12 倉庫・事務所 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 154.85m ²	同左 同左 同左 同左 約134.98m ²
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	JR五能線「五所川原」駅の南東方・道路距離約3.7km (附属資料1位置図参照)	
付近の状況	物件1・2を含む地域は、一般住宅が建ち並ぶ中に店舗等の事業所が混在する地域である。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 用途指定なし 70% 200% なし なし
画地条件	間口約18m・奥行約31m・地積528.84㎡のほぼ長方形地。 道路との高低差:南側市道とは等高、西側市道より約0.5m高い	
接面道路の状況	西側約16m、市道(広田尻無線)、舗装あり 南側約6m、市道(稲実9号線)、舗装あり 建築基準法上の扱い: いずれも第42条第1項第1号	
土地の利用状況等	土地所有者が、物件2の敷地として所有し、占有している。	
供給処理施設	上水道 あり(敷地内に引き込みがあり接続している) ガス配管 なし 下水道 なし	
特記事項	洪水想定浸水区域(浸水深0.5~3.0m未満)に該当している。	

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(登記記載) 昭和63年10月10日新築 経過年数 37年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造: 木造 屋 根: 亜鉛メッキ鋼板 外 壁: サイディング外 内 壁: クロス、あらかし外 天 井: 石膏ボード、あらかし外 床 : クッションフロア、コンクリート 設 備: 電気、給排水、衛生(汲み取り)外 (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。) その他: なし
床面積(現況)	第3目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途 倉庫・事務所 間取り 附属資料4建物間取図参照
品 等	劣る
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者が倉庫・事務所として使用している。
特記事項	1. 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

	<p>については専門調査機関の分析調査を要する。</p> <p>2. 建物の東側が一部解体されている。</p>
--	---

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/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	15,800	1.02	528.84	(1-0.15)	7,244,000

〔 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)

地価調査基準地 五所川原(県)ー4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$14,400\text{円}/\text{m}^2 \times \frac{102.1}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{93} \approx 15,800\text{円}/\text{m}^2$$

◇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: 標準的である。

◇地域格差: 街路条件ー4(幅員)
環境条件ー3%(住環境)
以上、相乗積による

イ 個別格差: 画地条件+2%(角地)

ウ 地積: 登記数量による

エ 建付減価: 建物と敷地との適応の状態等を考慮し査定した。

② 建物価格(物件2)

目的物件の再調達原価を、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、建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	106,000	134.98	0.018	258,000

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及び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 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	37	0	0.4	0.03	0.018

※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

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
1	7,244,000	1.00	0.3	法定地上権	2,173,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲： 物件1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、法定地上権割合割合を本件建付地価格の30%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 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) 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	7,244,000	-2,173,000	/	(1-0.0)	(1-0.3)	3,550,000
2	258,000	+2,173,000		(1-0.0)	(1-0.3)	1,702,000
一括価格 (合計)						5,252,000

ウ 占有減価修正： 減価なし

エ 市場性修正： 減価なし

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

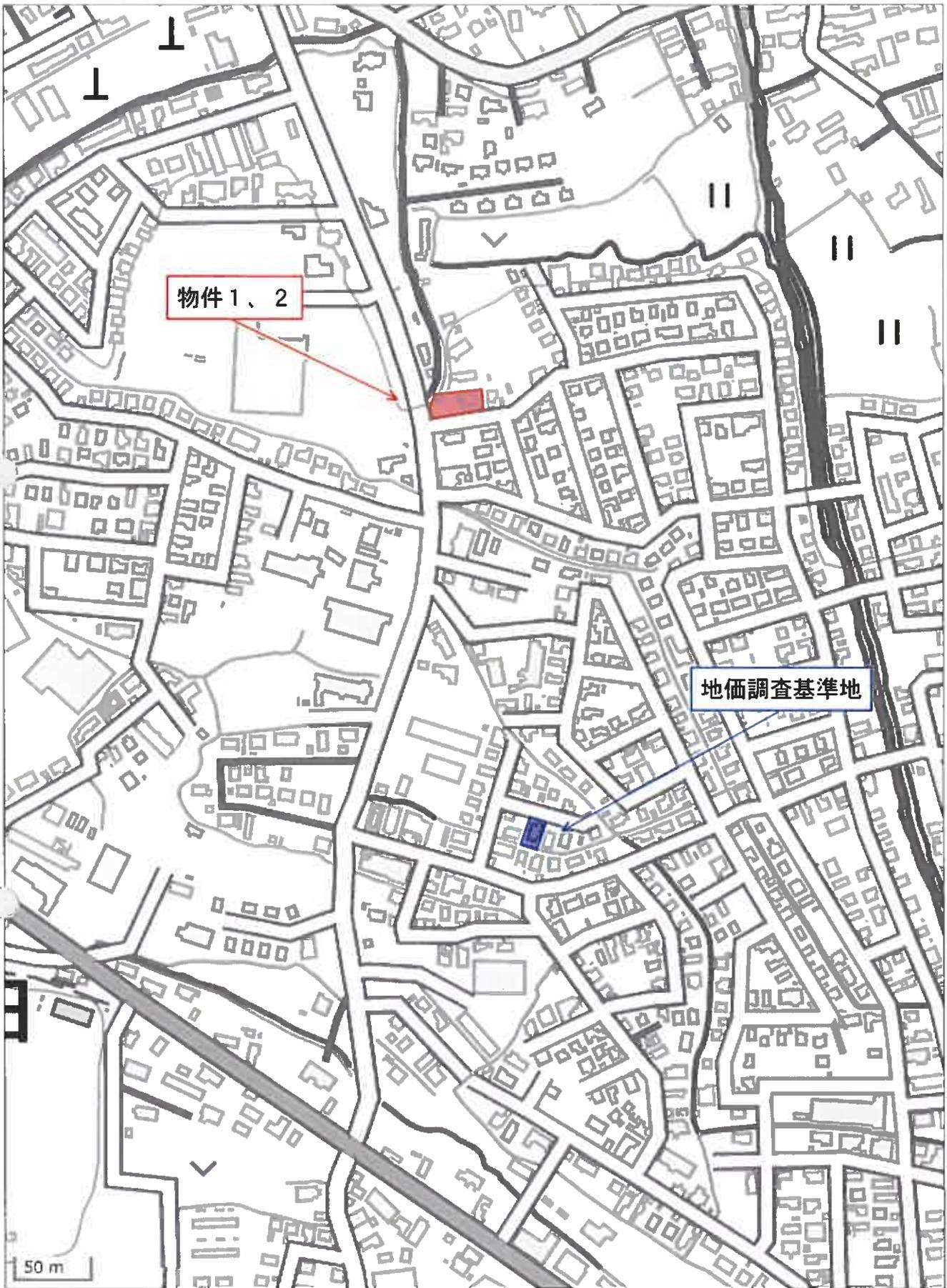
地価調査価格 五所川原(県)ー4
 所 在 : 五所川原市大字広田字榊森51番24
 価 格 : 14,400円/㎡
 位 置 : JR五能線「五所川原」駅から道路距離で南東方約4.5kmに位置する。
 価 格 時 点 : 令和7年7月1日
 地 積 : 198㎡
 供給処理施設 : 上水道
 接 面 街 路 : 北側6m市道に接面
 用途指定等 : 非線引都市計画区域、用途指定なし
 (指定建蔽率70%、指定容積率200%)
 地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅の中に医院、小規模事業所も見られる新興住宅地域

第7 附属資料の表示

- | | | |
|---|--------------------|-------|
| 1 | 位置図(国土地理院「地理院地図」) | ・・・1葉 |
| 2 | 地図(不動産登記法第14条第1項)写 | ・・・1葉 |
| 3 | 建物図面及び各階平面図写 | ・・・1葉 |
| 4 | 建物間取図 | ・・・1葉 |
| 5 | 建物配置図 | ・・・1葉 |

以 上

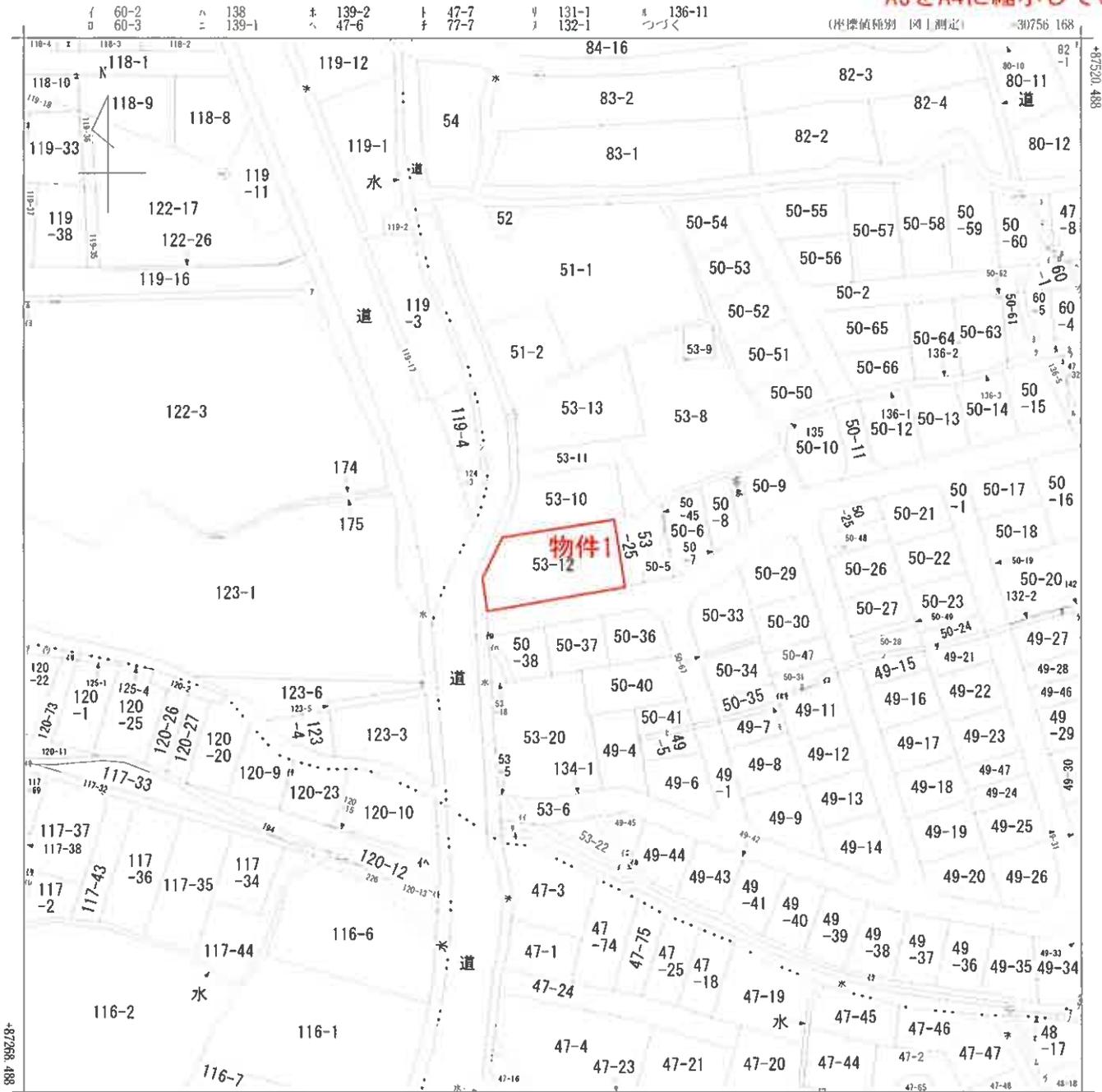
1 位置図(国土地理院「地理院地図」)



表示年月日: 2026/01/13

(座標値種別 図上測定)

-30756 168



(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(touhokutaiheiyowaki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し

大字稲実
大字稲葉
大字広田
大字藤田

請求部	所在	五所川原市大字稲実字稲葉				地番	53番12		
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	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					備考付年月日(原図)			補記事項	

登記年月日：昭和三十九年10月27日

表示年月日：2026/01/13

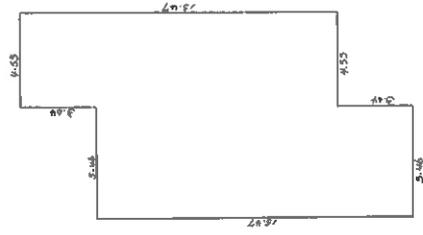
0207625

各階平面図

家屋番号 53-12

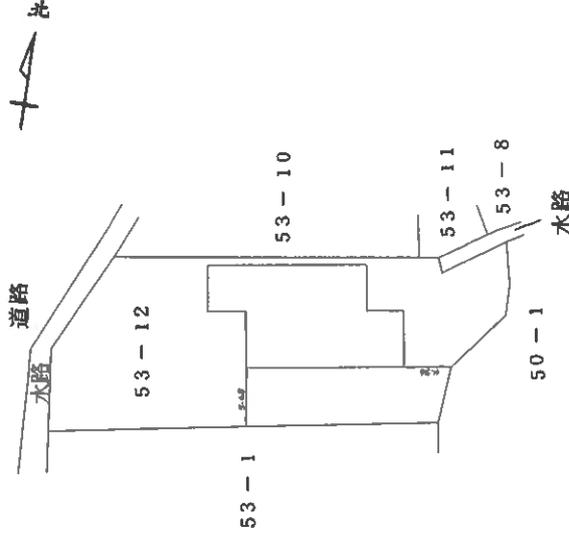
建物図面

建物の所在 五所川原市大字稲実字稲葉53番地12



床面積

15.47 × 5.46 = 84.4662
 15.47 × 4.55 = 70.3885
 合計 154.8547



作製者
作年月日

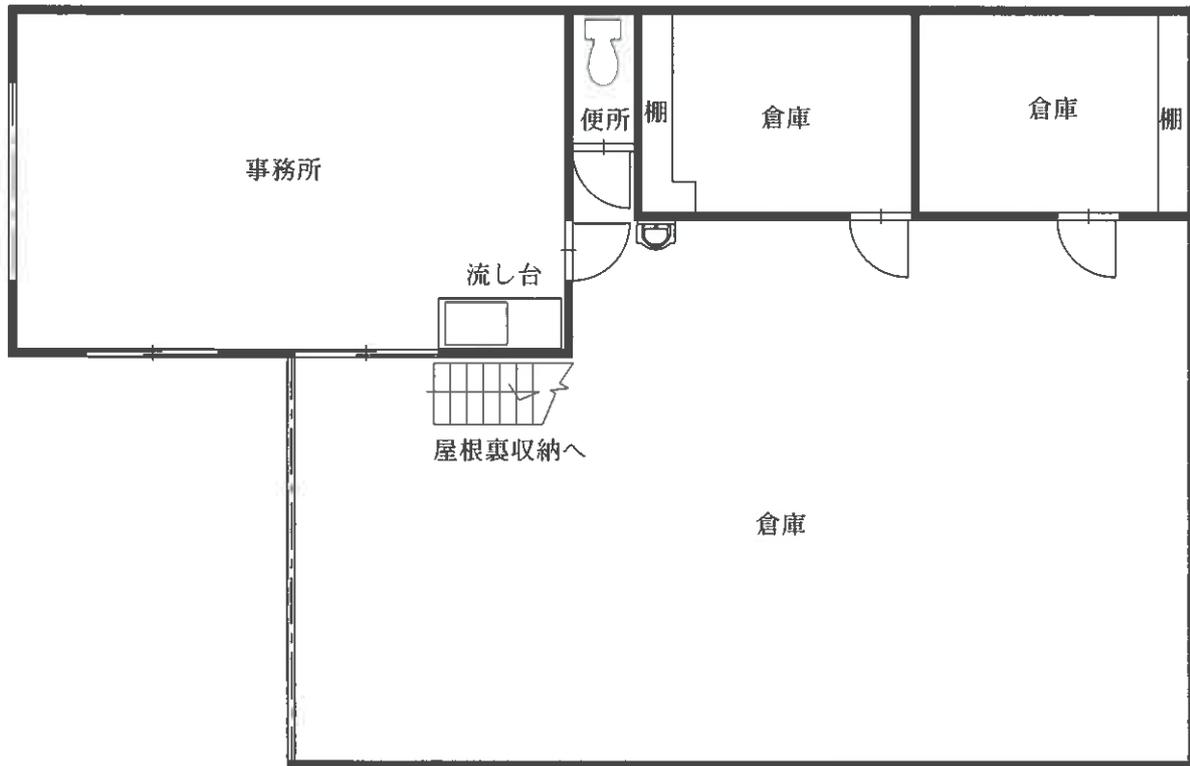
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

N. 63.70.27

A3をA4に縮小しています





縮尺 1/250

