

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月21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 6月 9日 午前 8時30分から 令和 8年 6月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6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 7月 8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 6月19日 午前 8時30分から 令和 8年 6月19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 5月21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	1,485,000 1,188,000	一括	297,000	63,907	9,099
1	1,071,000				
2	414,000				
備考					



## 物 件 目 録

- |   |       |                                    |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 青森県五所川原市大字石岡字藤巻                    |
|   | 地 番   | 16番7                               |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 323.10平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 青森県五所川原市大字石岡字藤巻16番地7               |
|   | 家屋 番号 | 16番7                               |
|   | 種 類   | 共同住宅                               |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 127.22平方メートル<br>2階 127.22平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 4月13日

青森地方裁判所第2民事部

裁判所書記官 岸 禎 尚

- 
- 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石岡字藤巻

地 番 16番7

地 目 宅地

地 積 323.10平方メートル

2 所 在 青森県五所川原市大字石岡字藤巻16番地7

家屋 番号 16番7

種 類 共同住宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 127.22平方メートル

2階 127.22平方メートル

令和 8 年（ケ）第 5 号  
令和 8 年 2 月 1 6 日 受理  
令和 8 年 3 月 2 3 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   | 青森県五所川原市大字石岡字藤巻                    |
|   | 地 番   | 16番7                               |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 323.10平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 青森県五所川原市大字石岡字藤巻16番地7               |
|   | 家屋 番号 | 16番7                               |
|   | 種 類   | 共同住宅                               |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 127.22平方メートル<br>2階 127.22平方メートル |





## その他の事項

- 1 物件2の北側の軒先は、折れて曲がっている（写真番号3参照）。
- 2 本件物件の東側に接面している五所川原市大字石岡字藤巻16番1及び北側に接面している前記同所18番7は、いずれも五所川原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
<p>■ 某氏 (近隣住人)</p> <p>■ B (相続財産清算人)</p>	<p>(令和8年2月26日に聴取した。)</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1 本件物件が空き物件となってから、軒先が折れ、木材が落ちたりしていました。消防署員の人に来て片づけていたように記憶しています。</li><li>2 折れ曲がった軒先部分には、鳩が住み着いているようで、鳩の糞で困っています。</li></ol> <p>(令和8年3月12日に聴取した。)</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1 本件物件は、令和元年8月29日以降被相続人亡Aの相続財産(管理人)清算人として当職が管理しています。</li><li>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。</li><li>3 本件物件が空き物件となって、1年以上にはなるように思います。</li><li>4 物件2の間取りは、おおよそ同じ間取りとなっていたと思います。</li></ol>

(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
8年 2月 16日 (月) : - :	五所川原市役所	民事執行法第57条第4項請求
8年 2月 17日 (火) : - :	亡A相続財産清算人住所 地	現況調査期日等通知書送付
8年 2月 17日 (火) : - :	青森地方法務局	土地建物登記事項証明書等請求、同受領
8年 2月 26日 (木) 11:20 - 11:35	物件所在地	現地確認、写真撮影、近隣住人から占有関係等聴取
8年 3月 3日 (火) 16:00 - 16:10	亡A相続財産清算人住所 地	占有関係等聴取 (電話)
8年 3月 12日 (木) 9:50 - 10:20	物件所在地	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 ( ) : - :		
<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 type="checkbox"/> 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。</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



登記年月日 昭和59年10月8日

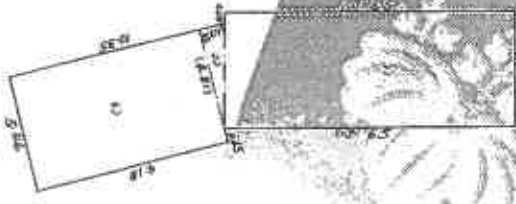
### 0207027 各階平面図

# YBOOY

建物図面  
各階平面図

登記簿番号 15-7  
近所利便性 大塚駅(国) 徒歩 徒歩10分

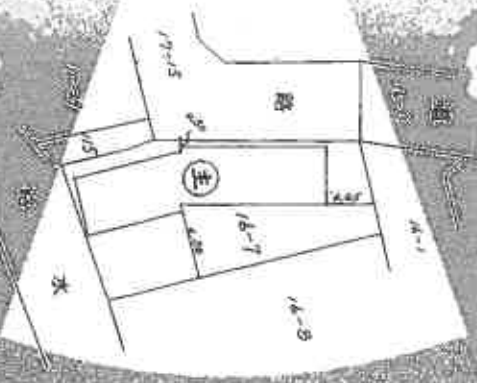
1. 2階平面



#### 床面積計算表

2階床	5.4m x 4.5m	24.30㎡
2階廊	1.8m x 1.5m	2.70㎡
2階水	1.5m x 1.5m	2.25㎡
2階計		29.25㎡

床面積 29.25㎡



作業者

敷地面積 25.0

車庫

25.59 (10.8)

幅尺 1/50.0

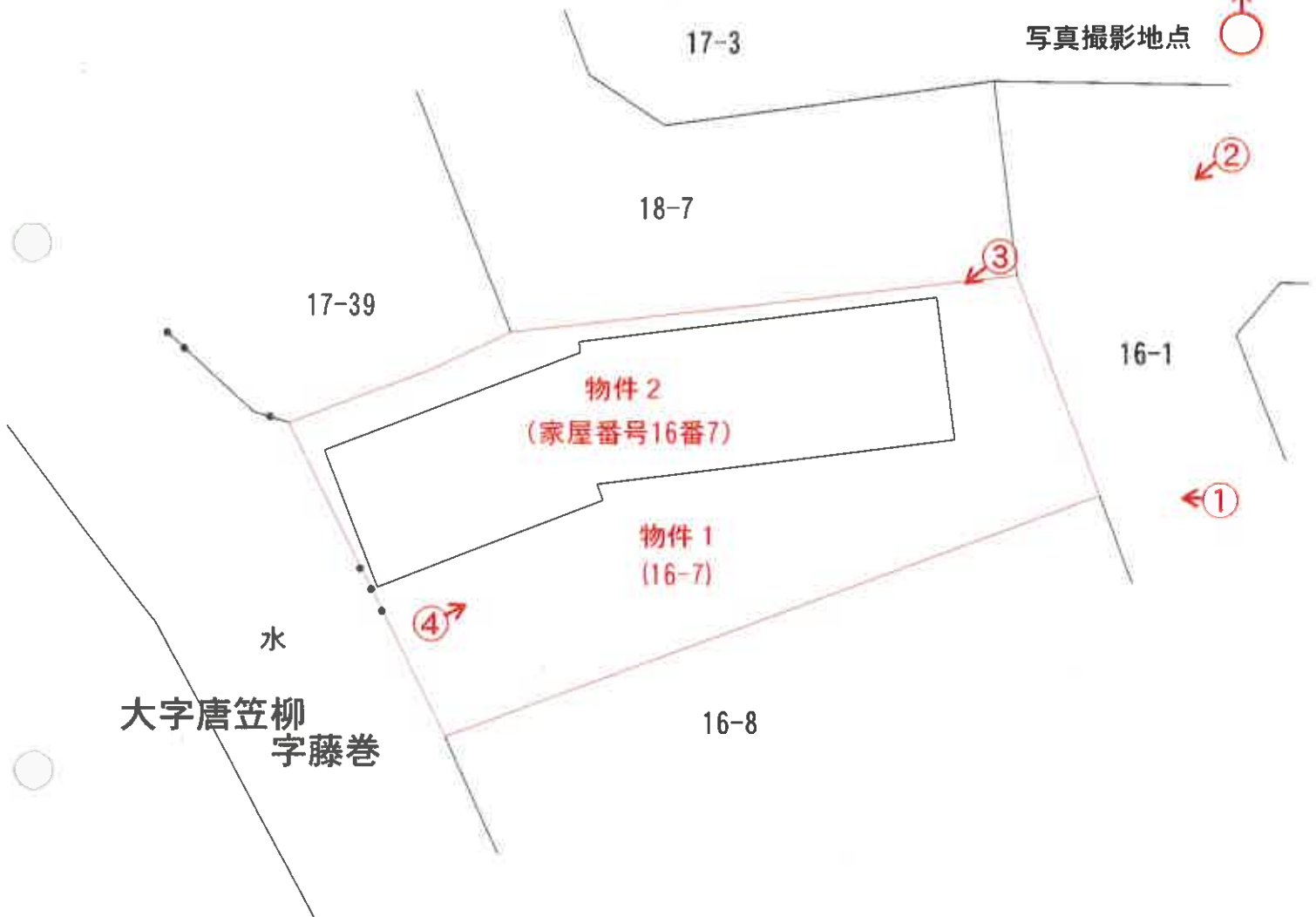
(実線)

# 土地建物位置関係図




S=1/250

写真撮影地点

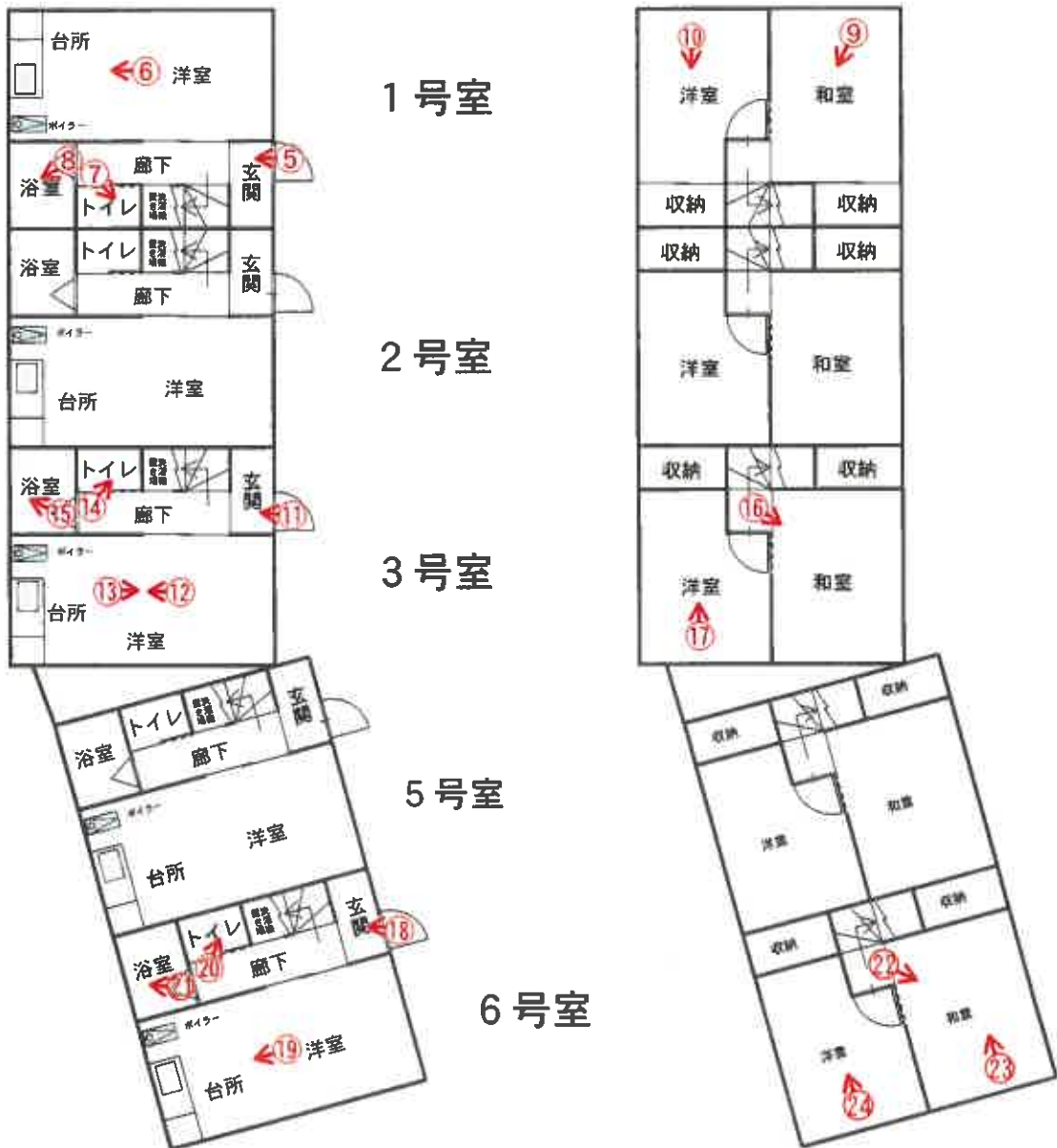


# 間取図 (物件2)

写真撮影地点 

1階

2階



写真番号 1



物件1

物件2

写真番号 2



物件1

物件2

写真番号 3



物件 2

写真番号 4



物件 2

物件 1

写真番号 5



物件 2 (1号室)

写真番号 6



物件 2 (1号室)

写真番号7



物件2 (1号室)

写真番号8



物件2 (1号室)

写真番号 9



物件 2 (1号室)

写真番号 10



物件 2 (1号室)

( 15 枚目)

写真番号 1 1



物件 2 (3号室)

写真番号 1 2



物件 2 (3号室)

写真番号 13



物件 2 (3号室)

写真番号 14



物件 2 (3号室)

写真番号 15



物件 2 (3号室)

写真番号 16



物件 2 (3号室)

( 18 枚目)

写真番号 17



物件 2 (3号室)

写真番号 18



物件 2 (6号室)

写真番号 19



物件 2 (6号室)

写真番号 20



物件 2 (6号室)

写真番号 2 1



物件 2 (6号室)

写真番号 2 2



物件 2 (6号室)

写真番号 2 3



物件 2 (6号室)

写真番号 2 4



物件 2 (6号室)

令和 8 年 (ケ) 第 5 号  
令和 8 年 3 月 1 2 日現地調査  
令和 8 年 3 月 2 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 1, 4 8 5, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 0 7 1, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 4 1 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 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 在番目積	五所川原市大字石岡字藤巻 16番7 宅地 323.10m <sup>2</sup>	同左 同左 同左 同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	五所川原市大字石岡字藤巻 16番地7 16番7 共同住宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 127.22m <sup>2</sup> 2階 127.22m <sup>2</sup>	同左 同左 同左 同左 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）

位置・交通	JR五能線「五所川原」駅の南東方約1.5km（道路距離）。 （附属資料「1 位置図」参照）	
付近の状況	大規模商業施設エルムの街北側の大字石岡字藤巻地区、県道福山五所川原線北側に中規模一般住宅のほか、アパート等が介在する住宅地域である。 当地域は目下のところ格別の変動要因は見られず、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	非線引都市計画区域 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	323.10㎡ 間口約9m、奥行約27m ほぼ長方形 角地 なし
接面道路の状況	東側幅員約7m、市道、舗装有、ほぼ等高 北側幅員約7m、市道、舗装有、ほぼ等高 何れも建築基準法第42条1項1号	
土地の利用状況等	土地所有者（相続財産清算人）が物件1土地に物件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：無	
特記事項	特になし。	

## 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59年9月11日新築 経過年数 約41年 経済的残存耐用年数 約0年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：モルタルリシン吹付 内 壁：ビニールクロス 外 天 井：ビニールクロス 外 床：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：共同住宅 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41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（相続財産清算人）が共同住宅（空家）として使用している。
特 記 事 項	①物件2建物北側の軒先が折れ、木材が落ちたりしている。 ②物件2建物は空物件となって1年以上経過しているとのことである。 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	16,700	1.05	323.10	(1-0.70)	1,700,000

〔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【五所川原-1】

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 21,400\text{円}/\text{㎡} & \times 100.8/100 & \times 100/102 & \times 100/127 & = & 16,700\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇時点修正：+0.8%【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：街路条件 ▲2% (幅員)  
環境条件 +30% (居住環境)

イ 個別格差：画地条件 +5% (方位+2%，角地+3%)

※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，▲70%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、建物の価格を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	166,000	254.44	0.01	422,000

〔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
2	41	0	0.70	0.03	0.01

$$\text{※現価率} = \{ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \text{経済的残存耐用年数} / (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \} \times (1 - \text{観察減価率})$$

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1の土地については土地利用権等価格を控除し、物件2の建物については土地利用権等価格を加算し、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		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ=エ
			ウ	敷地占有利益	
1	1,700,000	1.00	0.10	敷地占有利益	170,000

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：土地利用権等を敷地占有利益と判断し、当該敷地占有利益割合を本件建付地価格の10%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	1,700,000	-170,000	(1-0.00)	(1-0.0)	(1-0.30)	1,071,000
2	422,000	+170,000	(1-0.00)	(1-0.0)	(1-0.30)	414,000
一括価格（合計）						1,485,000

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〔五所川原－1〕

所 在：五所川原市松島町2丁目45番

価 格：21,400円/m<sup>2</sup>

位 置：JR五能線「五所川原」駅の南東方道路距離約1.7kmに位置する。

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：215m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：東側6m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：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

## 第7 附属資料

- |   |                           |       |
|---|---------------------------|-------|
| 1 | 位置図(出所；五所川原市役所「五所川原市管内図」) | ・・・1葉 |
| 2 | 法第14条第1項地図写               | ・・・1葉 |
| 3 | 建物図面                      | ・・・1葉 |
| 4 | 建物間取図                     | ・・・1葉 |

以上

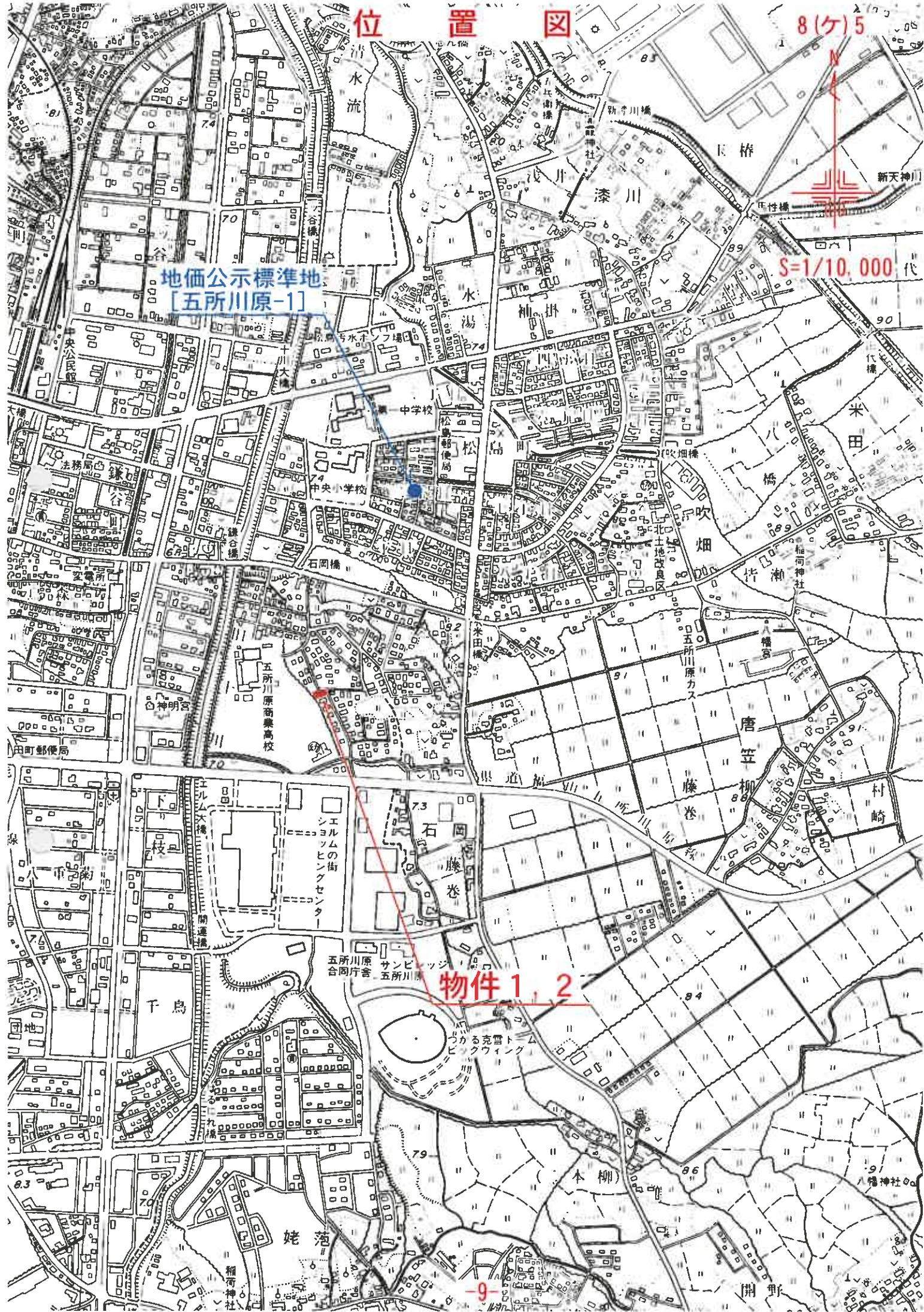
# 位置図

8(ケ)5

地価公示標準地  
[五所川原-1]

S=1/10,000 代

物件 1, 2





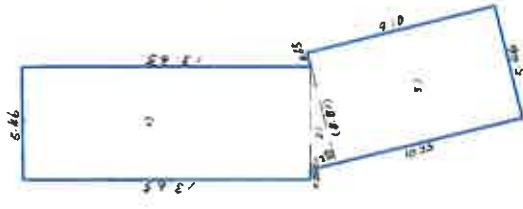
0207027 各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 16~7

建物の所在 五所川原市大字石岡字藤巻16番地7

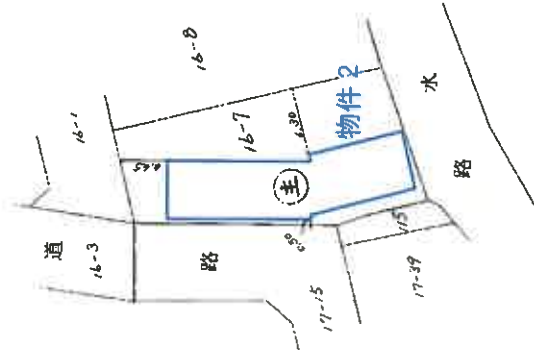
1, 2階同型



床面積計算表

1)	43.65	×	5.46	=	74.5290
2)	4.81	×	1.25	=	3.00625
3)	9.10	×	5.46	=	49.6860
					計 127.22125

1, 2階床面積 127.22 m<sup>2</sup>



(区画図)

※A3版のS=1/250をA4版に縮小

※A3版のS=1/500をA4版に縮小

作製者	[Redacted]	縮尺	1/250
申請人	[Redacted]	縮尺	1/500

尺.59.10.8

# 建物間取図

8(ケ)5

## 物件 2

