

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 目 録

- 1 所 在 青森市八重田二丁目
地 番 88番24
地 目 宅地
地 積 139.20平方メートル
- 2 所 在 青森市八重田二丁目88番地24
家屋 番号 88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 46.07平方メートル
2階 48.55平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約63.87平方メートル
2階 48.55平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 4月 15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 青森市八重田二丁目
地 番 88番24
地 目 宅地
地 積 139.20平方メートル
- 2 所 在 青森市八重田二丁目88番地24
家屋 番号 88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 46.07平方メートル
2階 48.55平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約63.87平方メートル
2階 48.55平方メートル



令和 8年(ヌ)第 5号
令和 8年 1月29日受理
令和 8年 3月 5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 青森市八重田二丁目
地 番 88番24
地 目 宅地
地 積 139.20平方メートル
- 2 所 在 青森市八重田二丁目88番地24
家屋 番号 88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 46.07平方メートル
2階 48.55平方メートル



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
近隣者	本件物件にはAが住んでいる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 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。
- 2 物件1土地南東角部分に設置されている物置は基礎がなく移動可能であるから工作物と認めた。ただし、この物置の所有者が不明であることから、物件2建物の従物であることの判断ができず、本競売目的物ではないものと認める。
- 3 債務者に対し、書面で占有関係を照会したが、回答がなかった。

(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
8年 1月30日 (金) 13:20 - :	青森地方法務局	土地建物登記事項証明書等受領
8年 2月18日 (水) 13:40 - 14:40	物件所在地	立入のため臨場/全戸不在/概測/写真撮影 (外部)
8年 3月 4日 (水) 9:40 - 10:15	物件所在地	立入のため臨場/全戸不在/近隣者と面談/解錠/概測/写真撮影 (内部)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

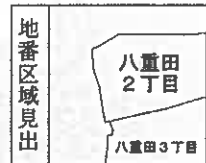
(特記事項)

- 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 8年 3月 4日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、他の方法により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法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	青森市八重田二丁目		地番	88番24	
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	種類 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8年1月30日
青森地方務局

請求番号：6-1

登記官

(1/1)

(6 枚目)

公用

登記年月日：昭和50年8月6日

097775

地積測量図

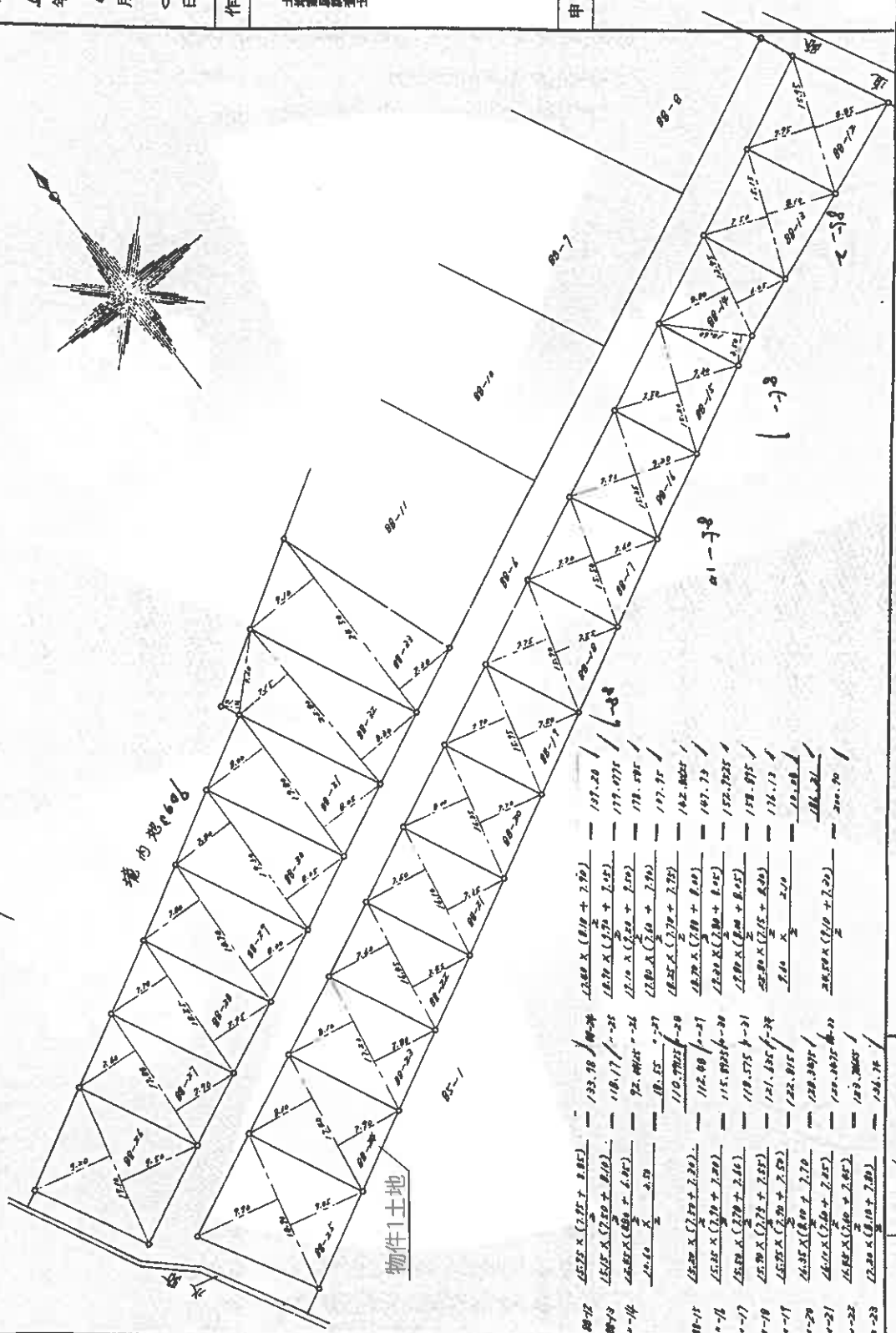
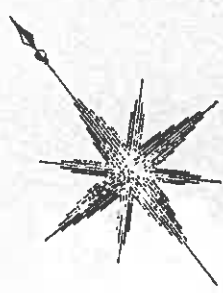
88-6 八雲二丁目

番 88-6 至 88-12 乃至 88-33

土地の所在 青森市大森八雲寺路

作製年月日	昭和50年8月6日	製作者	土地家屋調査士	申請人	
-------	-----------	-----	---------	-----	--

A3をA4に縮小



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500

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。

令和8年1月30日

青森地方技務局

登記官

登記年月日：平成5年3月2日

公用

142574 各階平面図

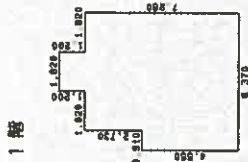
建築図面図

建物階平面図

家屋番号 88-24

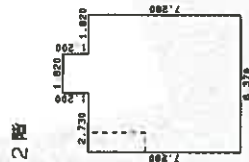
建築物の所在 青森市大字八重田字露草88番地24

311-1



1階床面積

1	1.820X	1.200=	2.184000
2	5.460X	2.730=	14.905800
3	6.370X	4.550=	28.983500
合計			46.073300
床面積			46.07 ㎡



2階床面積

1	1.820X	1.200=	2.184000
2	6.370X	7.280=	46.373600
合計			48.557600
床面積			48.55 ㎡



A3をA4に縮小 (基準縮)

製作者 士地調査士 高橋

年月日 / 日(作製)

縮尺 1 / 250

申請人

縮尺 1 / 500

(日調連 12)

H5.3.2

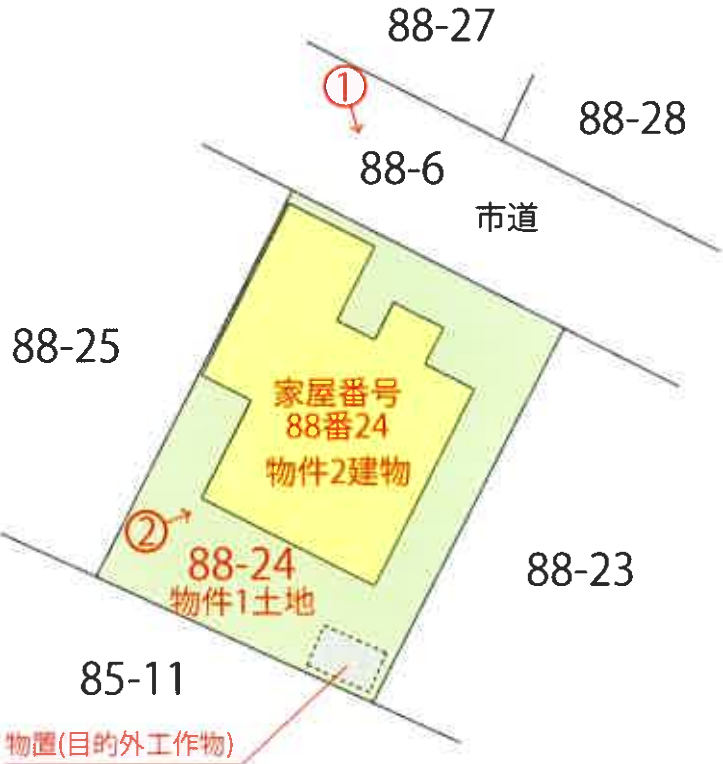
これは図面に記録されている内容を証明した積面である。
令和8年1月30日 青森地方方法務局 登記官

(8 枚目)

請求番号：6-3

土地建物位置関係図

(S=1/250)

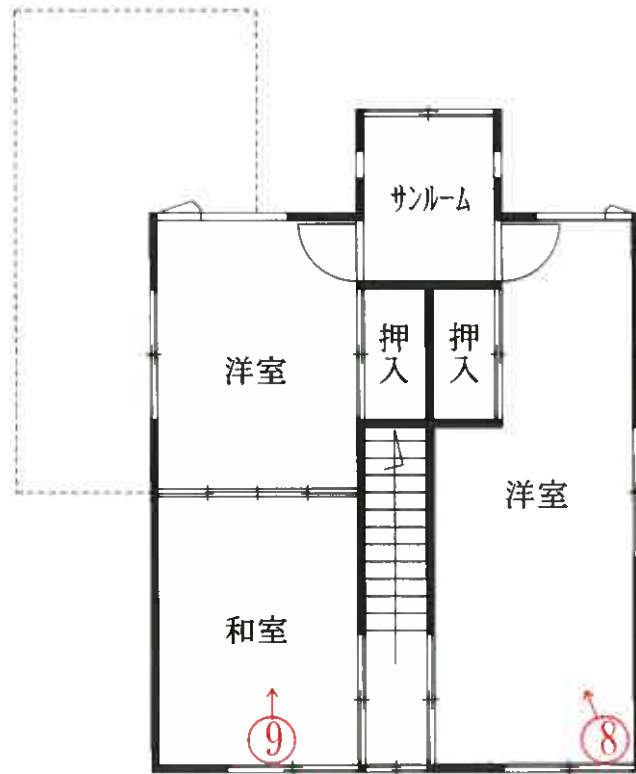


建物間取図 (縮尺: 1/100)

1階



2階



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

物置 (目的外工作物)



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



写真番号 7



写真番号 8



写真番号9



令和 8年 (又) 第 5 号
令和 8年03月04日現地調査
令和 8年03月10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
久保田新

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 1, 8 2 2, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 0 2 3, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 7 9 9, 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の土地の内訳価格は物件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	所在地目地積	青森市八重田二丁目 88番24 宅地 139.20m ²	同左 同左 同左 同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	青森市八重田二丁目 88番地24 88番24 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 1階 46.07m ² 2階 48.55m ²	同左 同左 同左 同左 約63.87m ² 同左

第4 目的物件の位置・環境等

○ 物件1 (土地) の概況及び利用状況等

位置・交通	青い森鉄道「矢田前」駅の南西方・道路距離1.1km (附属資料「1 位置図」参照)	
付近の状況	当該物件を含む地域は、青森市市街地東部、一般住宅の中に一部空地も見られる既成住宅地域。 土地利用状況は、画地規模150～200㎡程度の敷地に低層住宅が標準的で、将来とも当分は現状のまま推移していくものと予測する。	
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	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200% なし 特になし
画地条件 (規模、形状等)	規模 形状 間口×奥行	139.20㎡ (公簿面積) 長方形 約10.0m × 約14.0m
接面道路の状況	北西側で幅員約4.3mの舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路)と概ね等高に接面する平坦な中間画地。	
土地の利用状況等	土地所有者が所有権に基づき、物件2の敷地として使用占有している。 (附属資料「4 建物配置図」参照)	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	あり なし あり
	① 青森市作成の津波ハザードマップ(日本海溝モデル)において、津波によって想定される浸水深1.0m～3m未満の区域に含まれており、津波による浸水リスクがある。 ② 物件1の南東角部分に物置(目的外工作物)が設置されている。	

○ 物件 2 (建物) の概況及び利用状況等

区 分	主である建物 家屋番号 88番24
建築時期 及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日 (登記記載) 平成5年1月10日新築 経過年数 約33年 経済的残存耐用年数 約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 ビニールクロス貼 外 天 井 ビニールクロス貼 外 床 フローリング、タタミ 外 設 備 電気、給排水、衛生 (水洗) 等。但し、設備の動作確認は 行えなかったため、正常に稼働するか否かは不明。 そ の 他 特になし
床面積 (現況)	1階 約63.87㎡ 2階 48.55㎡ 延床面積 約112.42㎡ 増改築 年月日不詳であるが、1階の車庫部分17.80㎡が増築 されている。
現況用途等	現況用途 居宅 間取り (附属資料「5 建物間取図」参照)
品 等	中位
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者が所有権に基づき、居宅として使用し、占有している。
特 記 事 項	① 物件1土地南東角部分に設置されている物置は基礎がなく移動可能であるから工作物と認めた。ただし、この物置の所有者が不明であることから、物件2建物の従物であることの判断ができず、本競売目的物ではないものと認める。 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。 ③ 青森市建築指導課において確認したところ、平成4年8月に建築確認を受けているが、建築完了に伴う検査済証は交付されていない。

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/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=オ
1	24,600	1.01	139.20	(1-0.35)	2,248,000

〔 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等)

地価調査 青森(県) - 22				
地価調査基準地価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
29,700 円/m ²	100.0	100	100	
×	—	×	—	≒ 24,600 円/m ²
	100.0	103	117	

項 目	物件 1	備 考
基準とする地価公 示または県基準地	地価調査 青森(県) - 22	
公示価格等	29,700 円/m ²	
価格(基準)時点	令和7年7月1日	
◇時点修正	100.0%	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	103%	+3% (方位:南西)
◇地域格差	117%	相乗積による。 格差率については、1%未満 の数値を四捨五入。
街路条件	+7% (道路の幅員等)	
交通接近条件	▲1% (中心部への接近性)	
環境条件	+10% (居住環境)	

イ、個別的格差率

項 目	物件 1	備 考
街路条件	100%	相乗積による。 格差率については、1%未満 の数値を四捨五入。
交通接近条件	100%	
環境条件	100%	
行政的条件	100%	
画地条件	101% (接面方位+1%)	
個別的格差率	101%	

ウ、地積：登記数量

エ、建付減価：▲35% (建物と敷地との適応の状態等を考慮した。)

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、建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	158,000	112.42	0.02	355,000

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	33	0	0.40	0.03	0.02

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

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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	2,248,000	1.00	0.35 法定地上権	787,000

イ、土地利用権等の及ぶ範囲： 物件 2 の土地利用権等の及ぶ範囲は、物件 1 の全範囲とした。

ウ、土地利用権等割合： 土地利用権等を法定地上権と判定し、土地利用権等割合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) 土地は1①オ 建物は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	2,248,000	-787,000		(1-0.00)	(1-0.30)	1,023,000
2	355,000	+787,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	799,000
一括価格 (合計)						1,822,000

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： ▲30%

(「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 参考価格資料

地価調査価格 (青森(県) - 22)

所 在 ・ 地 番 : 青森市本泉2丁目41番46 (本泉2-11-17)

価 格 : 29,700円/m²

位 置 : 青い森鉄道「矢田前」駅の南西方500m先に位置

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 182m²

供給処理施設 : 上水道、下水道

接 面 街 路 : 南西側幅員約6.5mの舗装市道に接面

用 途 指 定 等 : 市街化区域、第1種低層住居専用地域

(建蔽率50%、容積率80%)

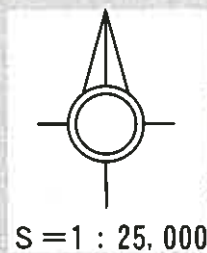
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図(出所:国土地理院「25,000分の1地形図」) 1葉
- 2 公 図 写 1葉
- 3 地 積 測 量 図 写 1葉
- 4 建 物 配 置 図 1葉
- 5 建 物 間 取 図 1葉

以 上

1 位置図



青森(県) - 22

対象不動産

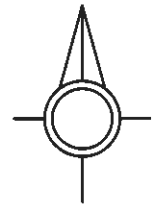


附属資料

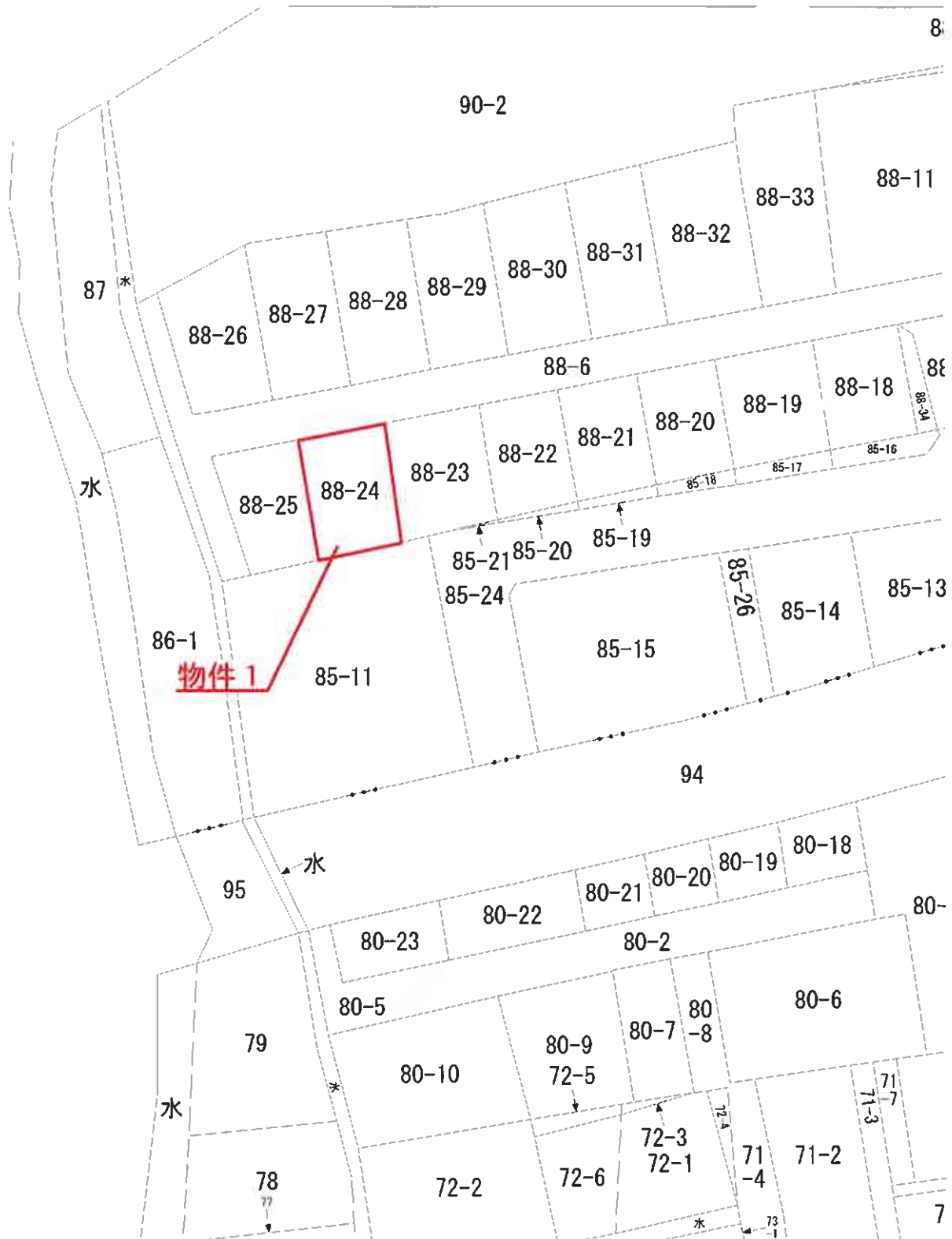
2 公図写

所在 青森市八重田二丁目

令和8年(又)第5号



S=1:500



附属資料

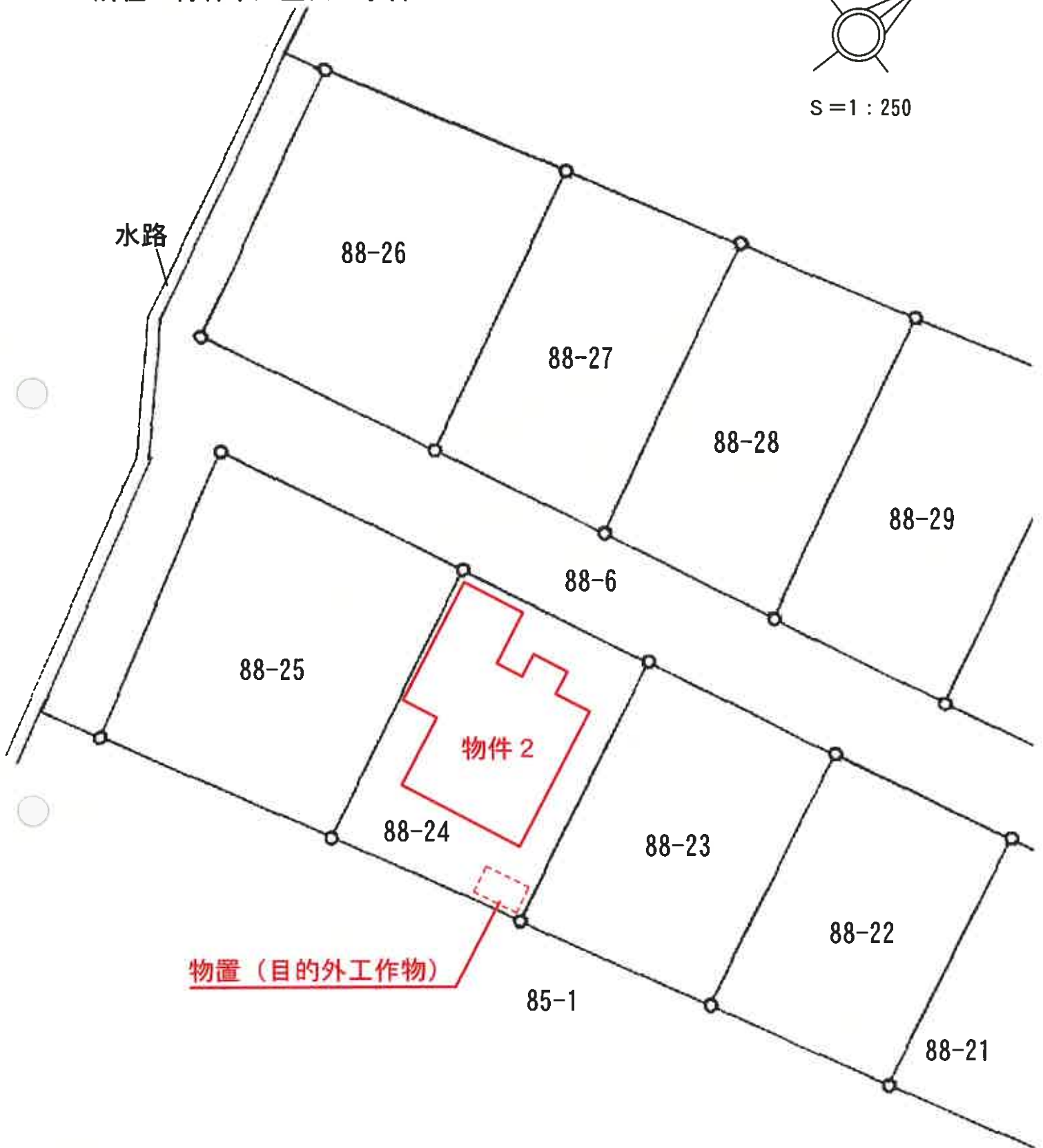
令和8年(又)第5号

4 建物配置図

所在 青森市八重田二丁目

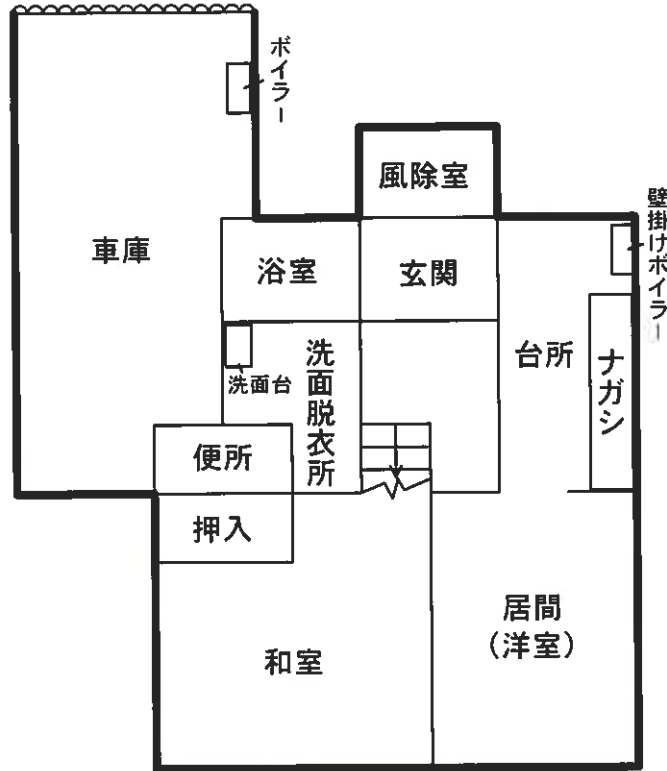


S=1:250



物件2

1階



2階

