

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 17 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 10 月 6 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 10 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 15 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 11 月 4 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 10 月 16 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 10 月 16 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 9 月 17 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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	13, 830, 000 11, 064, 000	一括	2, 766, 000	86, 156	0
1	2, 587, 000				
2	11, 243, 000				
</					



物 件 目 録

- 1 所 在 青森市大字駒込字桐ノ沢
地 番 3番146
地 目 宅地
地 積 217.96平方メートル

- 2 所 在 青森市大字駒込字桐ノ沢3番地146
家屋 番号 3番146
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 59.62平方メートル
2階 59.62平方メートル
(現況)
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき3階建
床 面 積 1階 59.62平方メートル
2階 59.62平方メートル
3階 約 2.07平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 23 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 青森市大字駒込字桐ノ沢
 地 番 3 番 1 4 6
 地 目 宅地
 地 積 217.96 平方メートル

- 2 所 在 青森市大字駒込字桐ノ沢 3 番地 1 4 6
 家屋 番号 3 番 1 4 6
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 59.62 平方メートル
 2 階 59.62 平方メートル
 (現況)
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 3 階建
 床 面 積 1 階 59.62 平方メートル
 2 階 59.62 平方メートル
 3 階 約 2.07 平方メートル



令和 8 年 (ケ) 第 21 号
令和 8 年 6 月 17 日受理
令和 8 年 7 月 8 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 | 青森市大字駒込字桐ノ沢 |
| | 地 番 | 3 番 1 4 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 217.96 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 青森市大字駒込字桐ノ沢 3 番地 1 4 6 |
| | 家屋 番号 | 3 番 1 4 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 59.62 平方メートル
2 階 59.62 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が異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☒ 構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 ☒ 床面積:3階 2.07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 空き家 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 ☐ 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
A (債務者兼所有者)	1 競売手続きが始まったため、本件物件から退去した。現在本件物件は空き家である。 2 物件1土地上の基礎のない物置も私の所有物である。物件2建物の物置として使用している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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2建物の2階から収納梯子で昇る納戸は、天井高が基準を超えているため、同建物現況は3階建とした。
- 3 物件1土地上の物置は基礎がなく移動可能であるから工作物と認めた。なお、これは物件2建物の常用に供されていることから同建物の従物と判断し、本競売目的物と認めた。

(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 6月18日 (木) 16:00- :	青森地方法務局	土地建物登記事項証明書等受領
8年 7月 1日 (水) 10:00-10:15	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 7月 8日 (水) 10:00-10:30	物件所在地	立入のため臨場/関係人と面談/概測/写真撮影
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 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。 ☐		

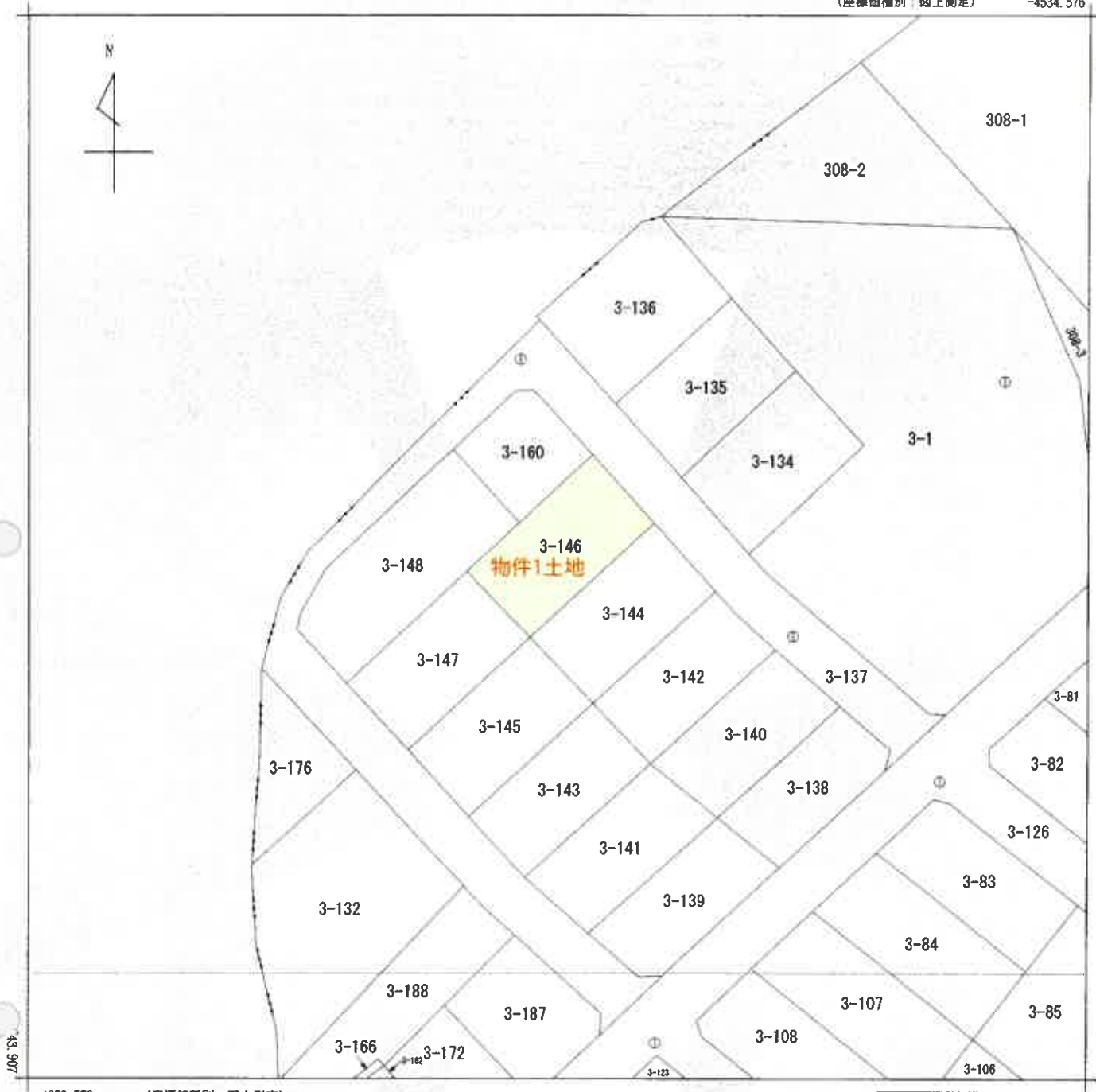
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A3をA4に縮小

(座標値種別：図上測定)

-4534.576

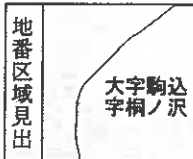
+88769.907



-4659.576

(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。



請求部	所在	青森市大字駒込字桐ノ沢				地番	3番146			
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8年6月18日
青森地方方法務局

請求番号：9-1

登記官

(1/1)

{ 6 枚目 }

公用

登記年月日：平成27年11月20日

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。
令和8年6月18日 青森地方方法務局

登記官

(7 枚目)

各階平面図

家屋番号 3番146

建物の所在 青森市大字駒込字桐ノ沢3番地146

建物図面
各階平面図

作成者 土地調査士 青森		(平成27年11月18日作成)		縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
--------------------	--	-----------------	--	-------------	-----	-------------

1階2階(各階同型)

床面積 59.62 m²

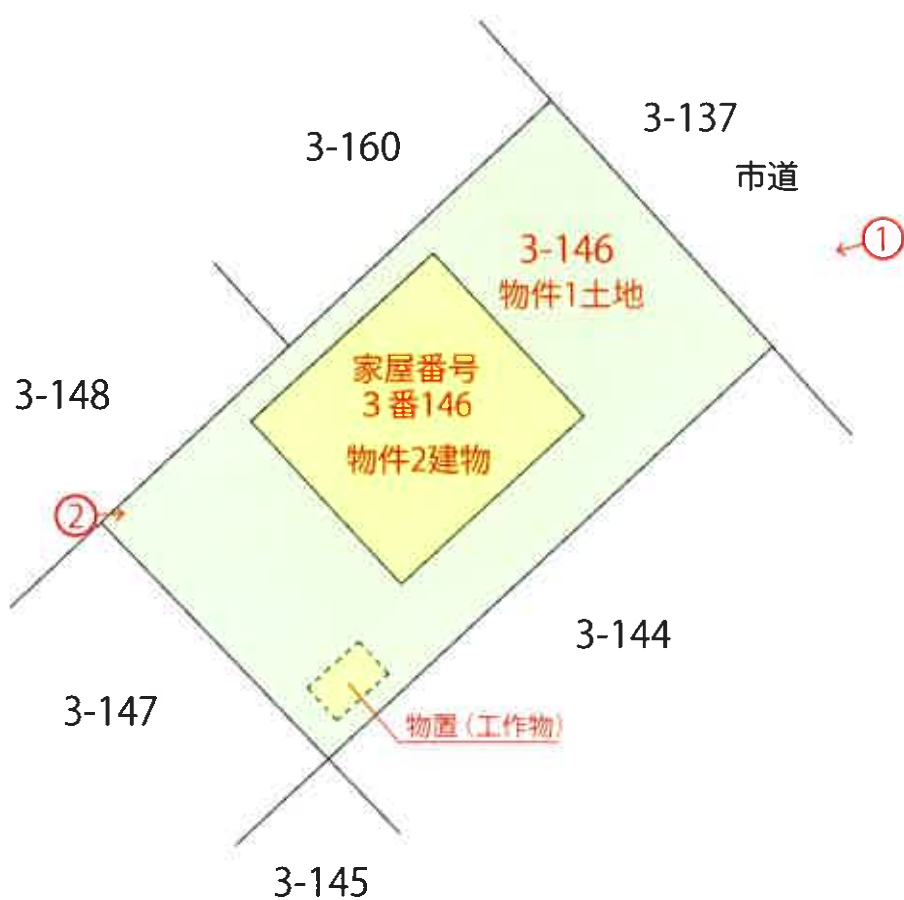
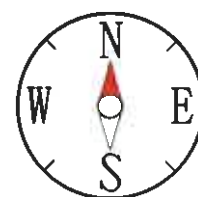
求積数 59.623200

3-148 3-146 3-144 3-147 3-145 3-137 道路

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図

(S=1/250)



建物間取図 (縮尺: 1/100)

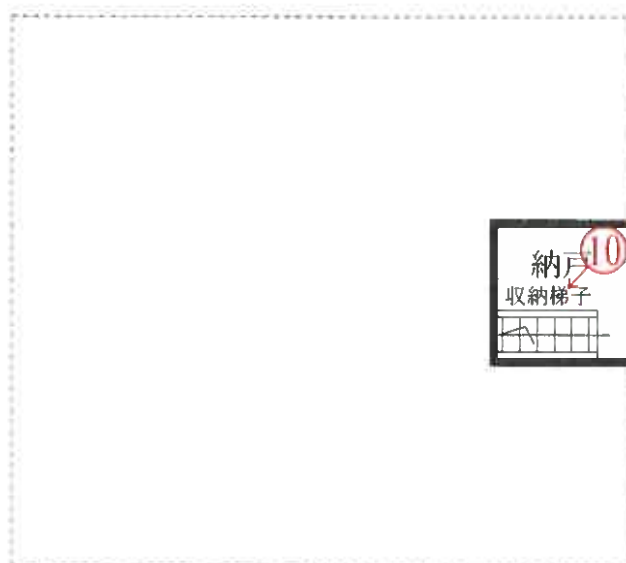
1 階



2 階



3 階





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



写真番号10



令和8年（ケ）第21号
令和8年07月08日現地調査
令和8年07月13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 聡

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金13,830,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金2,587,000円
物件2(建物)	金11,243,000円

- 1 一括評価は、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 地目 地積	青森市大字駒込字桐ノ沢 3番146 宅地 217.96㎡	同左 同左 同左 同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	青森市大字駒込字桐ノ沢 3番地146 3番146 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2階建 1階 59.62㎡ 2階 59.62㎡ 3階 —	同左 同左 同左 木造亜鉛メッキ鋼板 ぶき3階建 同左 同左 約2.07㎡

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	青い森鉄道線「東青森」駅の南方・道路距離約1.5km (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、青森市市街地南東端、中規模一般住宅が多い街路配置のやや劣る住宅地域。 土地利用状況は、画地規模150～300㎡程度の敷地に一般住宅が標準的で、将来とも当分は現状のまま推移していくものと予想される。	
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種住居地域 指定 60% 指定 200% 指定なし 立地適正化計画(居住誘導区域外)
画 地 条 件 (規 模 、 形 状 等)	規 模 形 状 間 口 × 奥 行	217.96㎡ (公簿面積) 長方形 約11m × 約20m
接面道路の状況	北東側で有効幅員約6mの舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路)とほぼ等高に接面する中間画地	
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。また敷地南西側に工作物(物置)が設置されている。 (附属資料「3 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
特 記 事 項	洪水想定浸水区域(浸水深3.0m～5.0m未満)、氾濫流や河岸浸食が発生する恐れがある区域(青森市ハザードマップ) 所有者の聴取によると、敷地北東側接面部分に電気温水器によるロードヒーティングが設置されているが、電気の契約について、物件2建物とは別に電力会社と契約が必要になるとのことである。	

○ 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 3番146	
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27年11月16日新築
	経過年数	約11年
	経済的残存耐用年数	約19年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	無落雪工法、一部着色亜鉛鋼板横葺
	外 壁	サイディング
	内 壁	ビニールクロス貼外
	天 井	ビニールクロス貼外
	床	フローリング外
	設 備	電気、給排水、衛生（水洗式）、パネルヒーター、オール電化。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	特になし
床面積（現況）	1階	59.62㎡
	2階	59.62㎡
	3階	2.07㎡
	延床面積	121.31㎡
	増改築	登記上、2階建となっているが、屋根裏に収納梯子で上る収納が見られ、建築当初より現況のままであるものと思料される。
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	（附属資料「4 建物間取図」参照）
品 等	上位	
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、空家の状態で占有している。	
特記事項	物件1土地南西側に設置されている工作物（物置）について、基礎がなく移動可能であることから工作物と認められ、物件2建物の常用に供されている従物であると判断し、本競売目的物と認められる。	

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 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	23,500	1.11	217.96	(1-0.00)	5,685,000

〔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）

地価公示 青森-15					
公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格	
28,800 円/㎡	100.0	100	100		
×	—	×	—	×	÷
	100.0	104	118	23,500 円/㎡	

項 目	物件1	備 考
基準とする地価公 示または県基準地	地価公示 青森-15	
公示価格等	28,800 円/㎡	
価格（基準）時点	令和8年1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	104%	+4%（方位：南）
◇地域格差	118%	相乗積による。
街路条件	▲2%（幅員等）	格差率については、1%未満 の数値を四捨五入。
環境条件	+20%（周辺状況等）	

イ、個別的格差率

項 目	物件1	備 考
道路条件	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% (方位+1%)	
その他条件	110% (ロードヒーティング+10%)	
個別的格差率	111%	

ウ、地積：登記数量

エ、建付減価：特になし

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	200,000	121.31	0.58	14,072,000

なお、従物の工作物(物置)については、物件2建物に含めて査定している。

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	11	19	0.10	0.03	0.58

※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額に、土地については土地利用権等価額を控除し、建物については土地利用権等価額を加算し、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土地利用権等価額

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	5,685,000	1.00	0.35	法定地上権	1,990,000

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について全範囲とした。

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	5,685,000	-1,990,000		(1-0.00)	(1-0.30)	2,587,000
2	14,072,000	+1,990,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	11,243,000
一括価格（合計）						13,830,000

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

地価公示価格（青森-15）

所 在 ・ 地 番：青森市大字筒井字八ツ橋165番6

価 格：28,800円/㎡

位 置：青い森鉄道線「筒井」駅の南東方約950m先に位置

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：180㎡

供給処理施設：上水道、下水道

接 面 街 路：南側幅員約4.5m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60%,容積率150%）

地 域 の 概 要：一般住宅の中に空地が見られる住宅地域

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 法第14条第1項地図写 1葉

3 建 物 配 置 図 1葉

4 建 物 間 取 図 1葉

以 上

附属資料

1 位置図

令和8年(ケ)第21号



S=1:25,000

青森-15

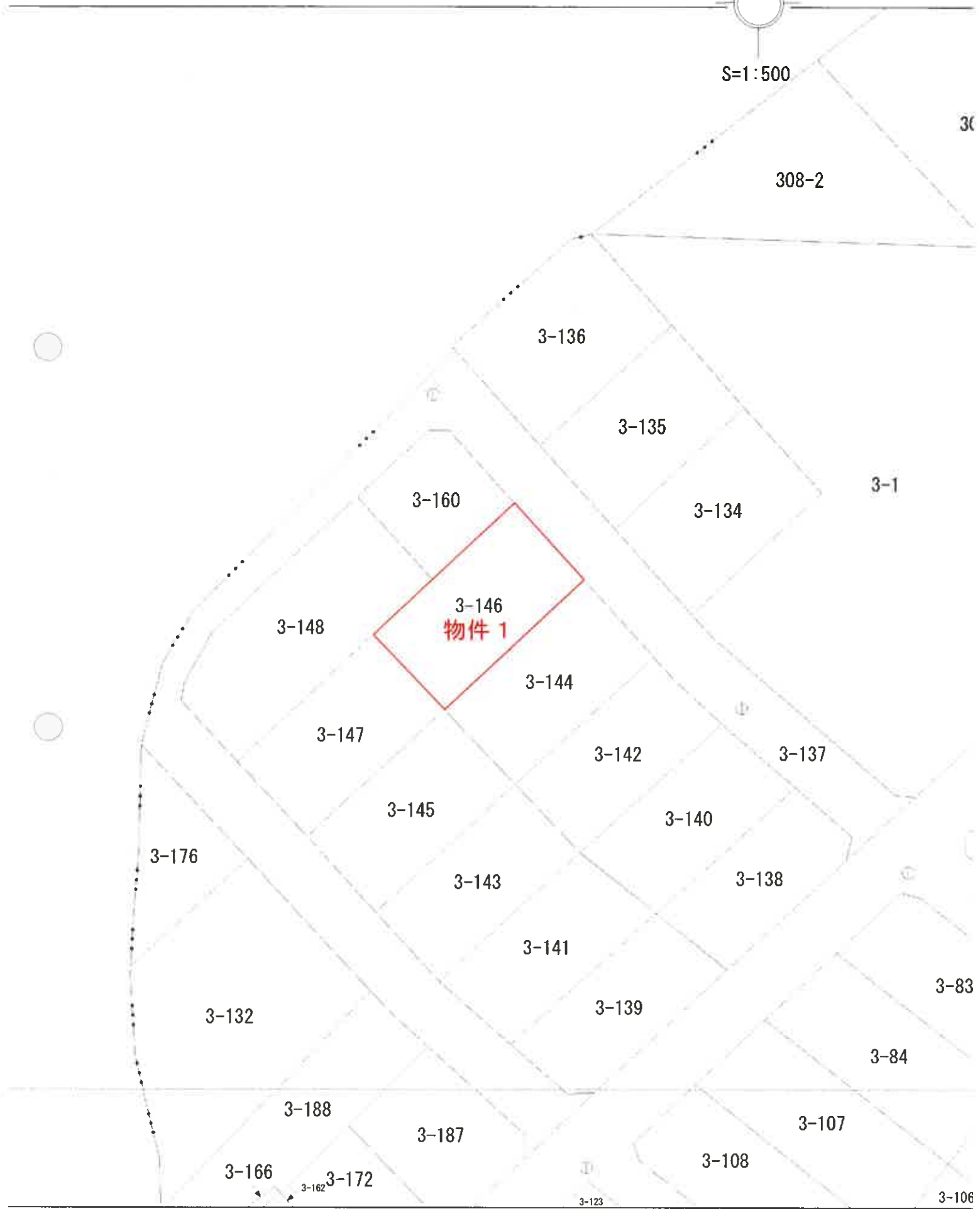
青森市

対象不動産

東北新幹線

129

山

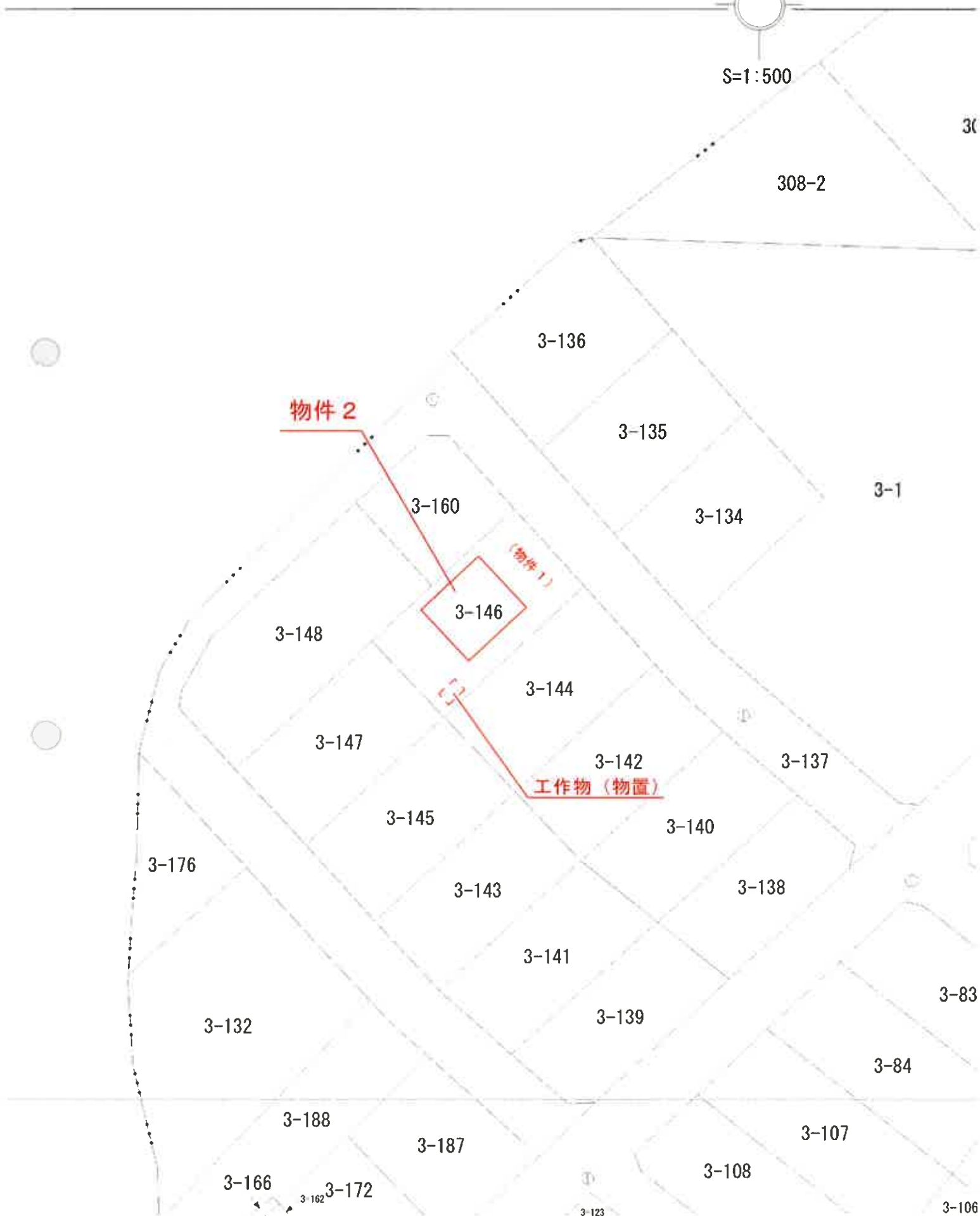


附属資料
3 建物配置図

令和8年（ケ）第21号



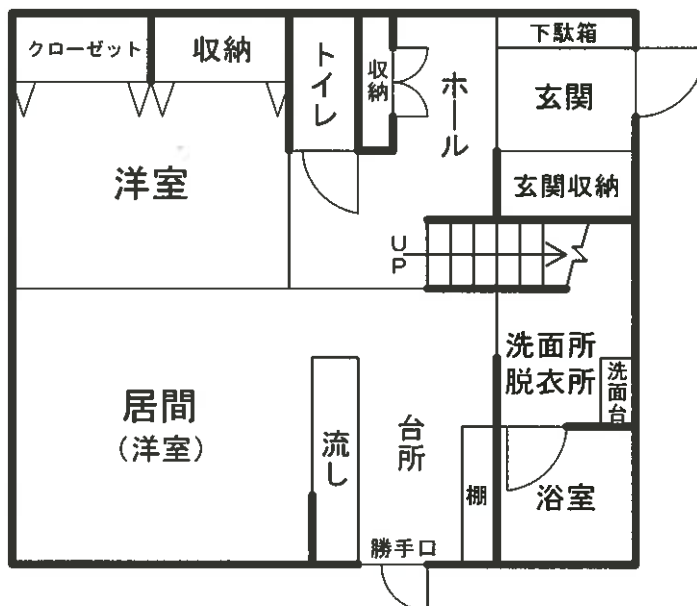
S=1:500



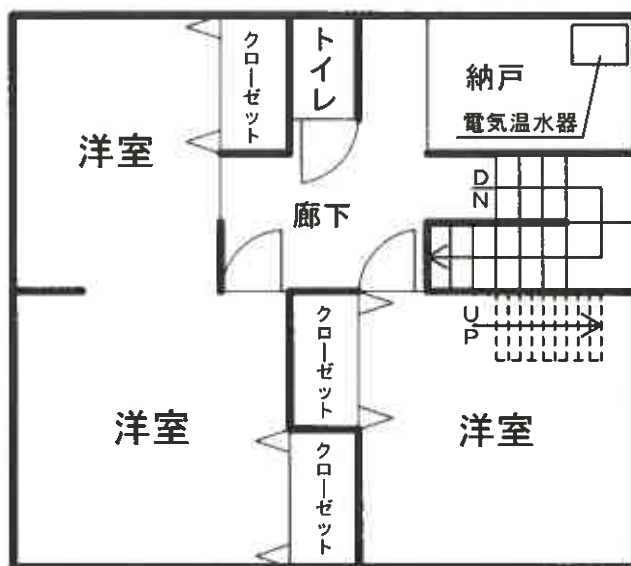
4 建物間取図

物件 2

1 階



2 階



3 階

