

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 岸 禎 尚

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	11, 049, 000 8, 839, 200	一括	2, 209, 800	62, 082	0
1	986, 000				
2	10, 063, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 青森市大字新城字山田
 地 番 3 4 4 番 2
 地 目 宅地
 地 積 1 6 6 . 0 0 平方メートル

- 2 所 在 青森市大字新城字山田 3 4 4 番地 2
 家屋 番号 3 4 4 番 2
 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 4 3 . 0 0 平方メートル
 2 階 4 4 . 0 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 18 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 | 青森市大字新城字山田 |
| | 地 番 | 3 4 4 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 6 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 青森市大字新城字山田 3 4 4 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 3 4 4 番 2 |
| | 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 4 3 . 0 0 平方メートル
2 階 4 4 . 0 0 平方メートル |



令和 8 年（ケ）第 22 号
令和 8 年 6 月 24 日受理
令和 8 年 7 月 **21** 日提出
（評価人 佐 藤 大）

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 | 青森市大字新城字山田 |
| | 地 番 | 3 4 4 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 6 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 青森市大字新城字山田 3 4 4 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 3 4 4 番 2 |
| | 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 4 3 . 0 0 平方メートル
2 階 4 4 . 0 0 平方メートル |



22

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下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	☒ 建物所有者 ☐ 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 本件物件の北西側に簡易物置（工作物）がある（写真番号4参照）。
- 2 本件物件に接面している道路は、評価人佐藤大の調査によると、市の認定道路とはなっていないものの、市が管理している道路であり、建築基準法第42条第1項第3号道路とのことである。

（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
■ A (債務者兼所有者)	(令和8年7月9日に電話で聴取した。) 1 本件物件は私が居宅等として使用しています。 2 私は現在県外に仕事に来ており、自宅には土曜日か日曜日でないとは帰れない状況ですし、毎週帰れるともお限りません。 3 本件調査当日、身内の者が調査に立ち会えるかどうか聞いて御職に連絡します。
■ 同上	(令和8年7月10日に電話で聴取した。) 4 本件調査当日、身内の者に鍵を開けておくよう伝えておくので、御職において調査していただいて差支えありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

■ 本件については、当職及び評価人佐藤大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。

なお、簡易物置については、土地との定着状況その構造及び利用状況等に照らし、物件2の従物と判断し、本競売の目的物と認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
8 年 6 月 24 日 (水) : - :	債務者兼所有者住所地	現況調査期日等通知書送付
8 年 6 月 24 日 (水) : - :	青森市役所	民事執行法第 5 7 条第 4 項請求
8 年 7 月 3 日 (金) 14 : 30 - 14 : 45	物件所在地	現地確認、写真撮影、通知書差置き
8 年 7 月 3 日 (金) : - :	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 7 月 9 日 (木) 9 : 45 - 9 : 50	当庁執行官室	債務者兼所有者から占有関係等聴取 (電話)
8 年 7 月 10 日 (金) 12 : 30 - 12 : 32	同上	同上
8 年 7 月 14 日 (火) 9 : 45 - 10 : 40	物件所在地	写真撮影、簡易計測、間取等調査、評価人同行

(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。

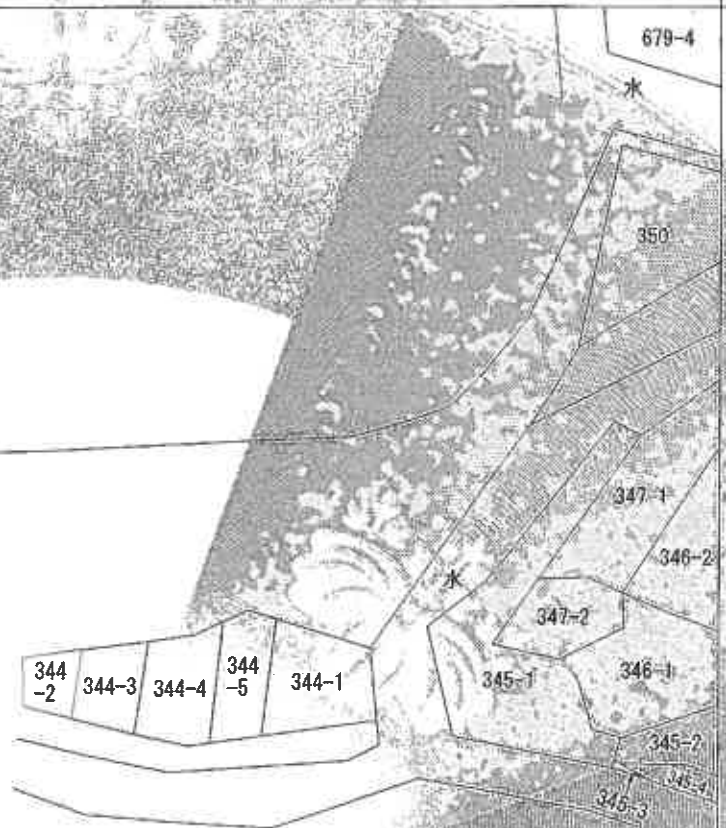
☐ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

■ 令和 8 年 7 月 14 日

目的物件は不在だったので、立会人 B を立ち会わせて建物内に立ち入った。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(注) 地図に準ずる図面は、土地の位置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。



課 分	所 在	青森市大字新城市山田			地 番	344番2		
出 力 尺	1/600	精 度 分	座標系 番号及び 付記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項	

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7月3日
青森地方方法務局

登記官

請求番号：15-2

(1/1)

(7 枚目)

公用

A3をA4に縮小

この図面は図面として作成されたもので、図面としての有効性を保証するものではありません。
図面は図面として作成されたもので、図面としての有効性を保証するものではありません。

図面

登記年月日 平成28年9月5日

各階平面図

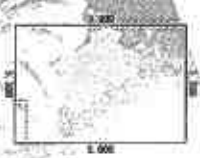
建築物平面図

建築物所在地 青森市大字新城市山田344番地2



求積表	
① 3.500 × 8.000	= 28.000000
② 2.000 × 7.500	= 15.000000
合計	43.000000 m

2階



求積表	
① 3.500 × 8.000	= 28.000000
② 2.000 × 7.500	= 15.000000
合計	43.000000 m



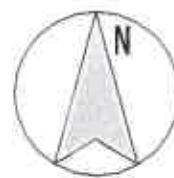
1階

11.100 / 250

11.100 / 500

11.100 / 500

土地建物位置関係図



S=1/250

写真撮影地点



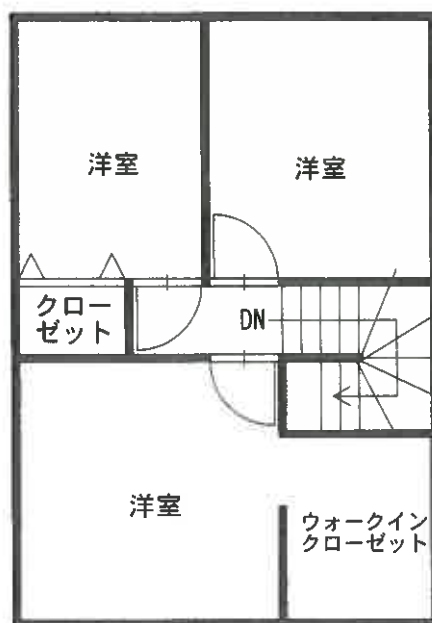
間 取 図 (物件 2)

1 階



写真撮影地点 

2 階



写真番号 1



簡易物置（工作物）

物件 2

物件 1

写真番号 2



物件 2

物件 1

写真番号 3



物件 2

物件 1

写真番号 4



簡易物置（工作物）

物件 1

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

副本

令和8年（ケ）第 22 号
令和8年 7月14日 現地調査
令和8年 7月23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 11, 049, 000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 986, 000円
物件2(建物)	金 10, 063, 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 番 地 目 地 積	青森市大字新城字山田 344番2 宅地 166.00㎡	同左 同左 同左 同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	青森市大字新城字山田344 番地2 344番2 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階 建 1階 43.00㎡ 2階 44.00㎡ 計 87.00㎡	同左 同左 同左 同左 同左 同左 同左
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 奥羽本線「津軽新城」駅の西方・道路距離約950m (附属資料1位置図参照)	
付 近 の 状 況	物件を含む地域は、農家住宅や一般住宅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	市街化区域 第一種低層住居専用地域 50% 80% なし 土砂災害警戒区域(イエローゾーン)
画 地 条 件	間口約26m・奥行約16m・地積166.00㎡のほぼ台形地。 道路との高低差:等高	
接面道路の状況	北西側約5m、法定外公共物(市が管理)、舗装あり 建築基準法上の扱い: 第42条第1項第3号	
土地の 利用状況等	土地所有者が、物件2を所有し、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	北西部に簡易物置(工作物)が設置されているが、規模等を考慮し市場価値はないと判断した。	

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) 平成28年8月31日新築 経過年数 10年 経済的残存耐用年数 20年
仕 様	構 造: 木造 屋 根: 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁: サイディング外 内 壁: クロス外 天 井: クロス外 床 : フローリング外 設 備: 電気、給排水、衛生(水洗、浄化槽)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 居宅 間取り 附属資料4建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	概ね経年相応であるため、普通と判断した。
建物の利用状況	建物所有者が居宅として使用している。
特記事項	なし

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
1	13,600	0.96	166.00	(1-0.0)	2,167,000

〔 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 青森(県)ー2

公示価格等

時点修正

標準化補正

地域格差

標準画地価格

$$18,500\text{円}/\text{㎡} \times \frac{98.8}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{134} \div 13,600\text{円}/\text{㎡}$$

◇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1%(系統連続性ー2%、幅員+1%)
環境条件+35%(住環境)
各条件ごとの相乗積(各細項目総和)

イ 個別格差: 画地条件ー4%(方位+1%、奥行短小ー5%)…相乗積

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、発生していないと判断した。

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	257, 000	87. 00	0. 609	13, 617, 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。

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	10	20	0. 1	0. 03	0. 609

※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	2, 167, 000	1. 00	0. 35	法定地上権	758, 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

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 オ	競売市場 修正 カ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ ×オ×カ
1	2, 167, 000	-758, 000		(1-0.0)	(1-0.3)	986, 000
2	13, 617, 000	+758, 000		(1-0.0)	(1-0.3)	10, 063, 000
	一括価格 (合計)					11, 049, 000

ウ 占有減価修正： 減価なし

エ 市場性修正： 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 青森(県)ー2
 所 在 : 青森市大字新城字山田587番255
 価 格 : 18,500円/㎡
 位 置 : JR奥羽本線「津軽新城」駅から道路距離で北西方約650mに位置する。
 価 格 時 点 : 令和7年7月1日
 地 積 : 231㎡
 供給処理施設 : 上水道
 接 面 街 路 : 北側5.5m市道に接面
 用途指定等 : 市街化区域、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 : 小規模一般住宅の中に空地等が見られる郊外の住宅地域

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 | 公図(地図に準ずる図面)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

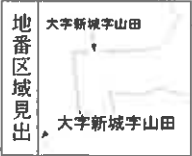
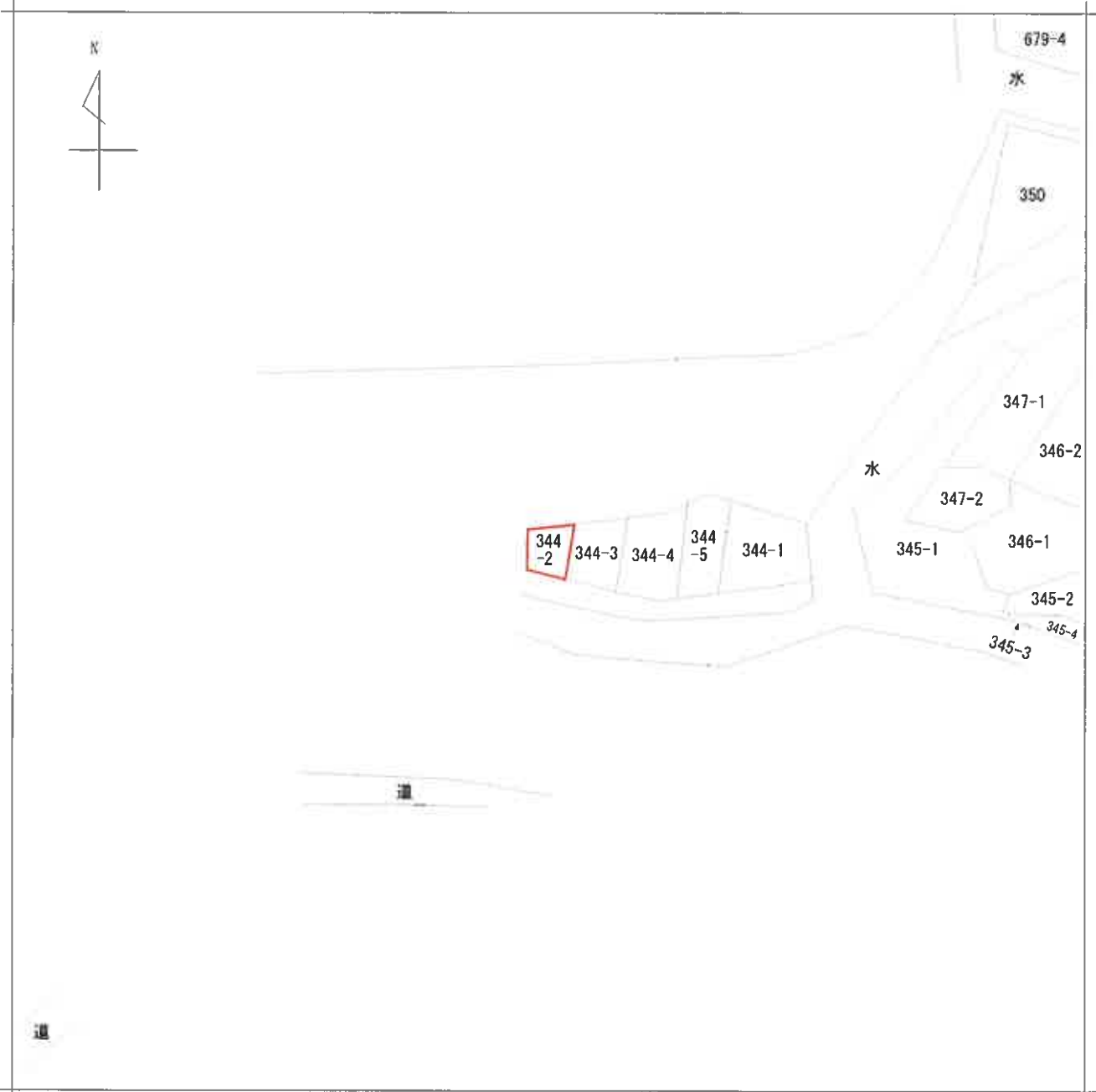


附属資料
2 公図（地図に準ずる図面）写

表示年月日：2026/07/22

令和8年（ケ）第22号

A3をA4に縮小しています



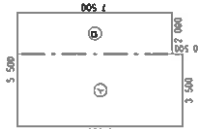
請求部分	所在	青森市大字新城字山田				地番	344番2			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

建物図面

各階平面図

家屋番号	344番2
建物の所在	青森市大字新城字山田344番地2

1階



求積表

①	3,500 × 8,000	=	28,000,000
②	2,000 × 7,500	=	15,000,000

合計	43,000,000
床面積	43.00 m ²

2階



求積表

5,500 × 8,000	=	44,000,000
---------------	---	------------

合計	44,000,000
床面積	44.00 m ²

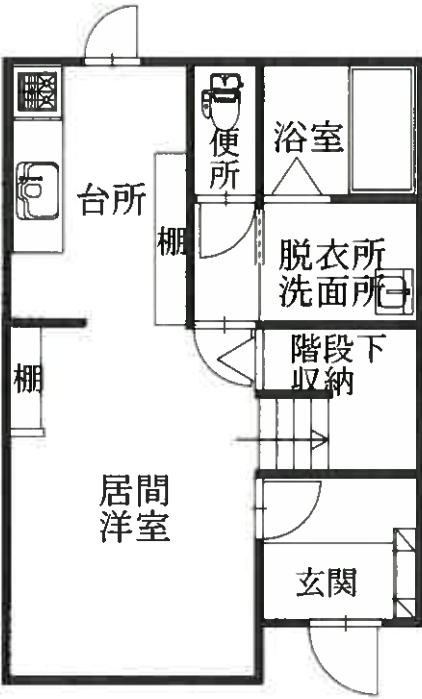


作成者

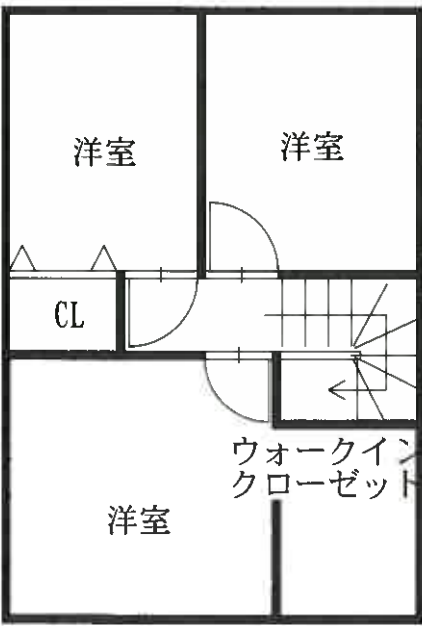
1/250

申請人

1/500



1 階



2 階



縮尺 1/250

