

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 15 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 11 月 10 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 11 月 17 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 19 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 12 月 9 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 11 月 20 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 11 月 20 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 10 月 15 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）
11, 12	988,000 790,400	一括	197,600	39,502	0
11	532,000				
12	456,000				



物 件 目 録

- 1 1 所 在 青森市幸畑五丁目
- 地 番 7 5 1 番
- 地 目 宅地
- 地 積 2 5 0 . 4 5 平方メートル
- 1 2 所 在 青森市幸畑五丁目 7 5 1 番地
- 家屋 番号 7 5 1 番
- 種 類 居宅
- 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
- 床 面 積 6 2 . 3 7 平方メートル
- (現況)
- 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
- 床 面 積 1階 約98.01平方メートル
2階 約62.37平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 8月25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11, 12】

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11, 12】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号12】

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 1 | 所 在 | 青森市幸畑五丁目 |
| | 地 番 | 7 5 1 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 0 . 4 5 平方メートル |
| 1 2 | 所 在 | 青森市幸畑五丁目 7 5 1 番地 |
| | 家屋 番号 | 7 5 1 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 6 2 . 3 7 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 約98.01平方メートル
2階 約62.37平方メートル |



令和 7 年（ケ）第 48 号
令和 7 年 12 月 19 日受理
令和 8 年 5 月 **27** 日提出
（評価人 浅井 康 光）

現況調査報告書

（物件 11、12）

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 1 | 所 在 | 青森市幸畑五丁目 |
| | 地 番 | 7 5 1 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 0 . 4 5 平方メートル |
| 1 2 | 所 在 | 青森市幸畑五丁目 7 5 1 番地 |
| | 家屋 番号 | 7 5 1 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 6 2 . 3 7 平方メートル |

(2 枚目)

そ の 他 の 事 項

- 物件 1 2 の軒先部分が折れ曲がり、1 階和室部分の床が抜け落ちるなど、本物件の腐朽は著しい
(写真番号 1、2、4 参照)。

(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 (債務者破産申立代理人弁護士)	(令和8年3月25日に電話で聴取した。) 1 本物件の鍵については、当職は持ち合わせておりません。 2 本物件は空き家となっており、本件債務者代表者も現在県外にあり、しばらく青森に戻って来るが予定がないので、御職において調査し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

： (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

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
7 年 12 月 19 日 (金) 13 : 55 - 14 : 10 14 : 20 - 14 : 30	物件13,14→物件11,12所 在地	現地確認、写真撮影
7 年 12 月 22 日 (月) : - :	債務者兼所有者	現況調査期日等通知書送付
7 年 12 月 22 日 (月) : - :	青森市役所 五所川原市役所	民事執行法第57条第4項請求
7 年 12 月 22 日 (月) 12 : 45 - 13 : 00 13 : 15 - 13 : 30	物件3,7→物件1,2	現地確認、写真撮影
7 年 12 月 22 日 (月) 13 : 35 - 13 : 45	物件8~10	同上
7 年 12 月 23 日 (火) : - :	青森地方法務局	土地建物登記事項証明書等請求
7 年 12 月 24 日 (水) : - :	同上	上記証明書受領

(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

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
8 年 1 月 8 日 (木) 9 : 00 - 9 : 05	弁護士法人はるか青森支 部青森法律事務所	事務連絡 (電話)
8 年 1 月 8 日 (木) 14 : 45 - 15 : 00	物件13,14所在地	占有者あて占有関係等照会書投函
8 年 1 月 9 日 (金) 10 : 40 - 10 : 45	弁護士法人はるか青森支 部青森法律事務所	調査期日等調整 (電話)
8 年 1 月 16 日 (金) 9 : 50 - 11 : 00	物件13,14所在地	写真撮影、間取等調査、占有者から占有関係等聴 取、評価人同行
8 年 1 月 20 日 (火) 13 : 25 - 13 : 28 15 : 35 - 15 : 40	債権者	物件13,14の所在等について電話照会
8 年 1 月 20 日 (火) 15 : 00 - 15 : 30	青森地方法務局	物件13,14調査
8 年 2 月 5 日 (木) 14 : 00 - 14 : 30	青森市役所 税務部資産税課	同上
8 年 3 月 25 日 (水) 11 : 15 - 11 : 20	弁護士法人はるか青森支 部青森法律事務所	調査期日等調整 (電話)
8 年 4 月 9 日 (木) 9 : 40 - 10 : 45 11 : 00 - 11 : 20	物件3~7→物件1,2所在 地	写真撮影、簡易計測、間取等調査、評価人同行
8 年 4 月 9 日 (木) 11 : 25 - 11 : 50	物件8-10所在地	同上

(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 4 月 13 日 (水) 13 : 00 - 13 : 15	弁護士法人はるか青森支 部青森法律事務所	物件の鍵返還、物件 1 4 の貸借関係等聴取
8 年 4 月 22 日 (水) 11 : 00 - 11 : 15 11 : 30 - 12 : 25	物件13,14→物件11,12所 在地	写真撮影、簡易計測、間取等調査、評価人同行
8 年 5 月 14 日 (木) 10 : 05 - 10 : 10	B	物件 1 4 の占有関係等聴取 (電話)
8 年 5 月 14 日 (木) 13 : 05 - 13 : 10	五所川原市南部土地改良 区	物件 9 及び 1 0 にかかわる水の利用料等について電 話照会
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

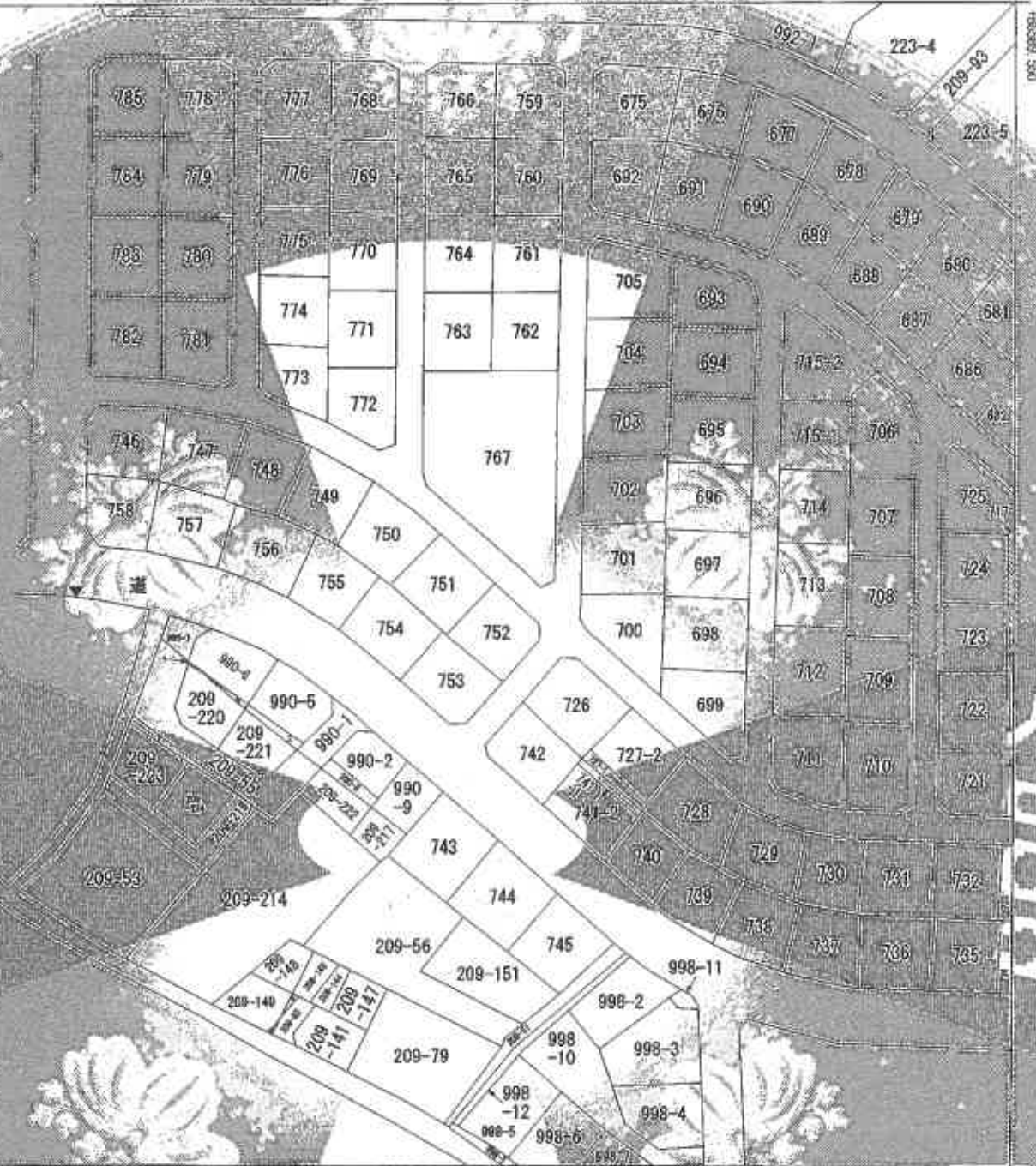
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

718
719720
990-3720-1
990-10209-54
209-142209-146
998-8

(市街地整理：同上測定)

4305.318

N



4455-318

(市街地整理：同上測定)

(注) 市街地整理区域は、市街地の区画を明確にした不動産登記簿上の地図が提供されるまでの間、これに準ずるものとして提供される。土地の位置と形状の正確さを保証するものではない。

(注) 国土交通省国土地院が公開する市街地整理データ(2011年3月23日現在)による修正がされている。

地籍区画見出し

市街地5丁目

所在地	青森市幸田五丁目			地番	751番			
出図	1/1000	標高	図像番号又は記号	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成22年3月23日			備付年月日（原図）	平成22年3月23日		補記事項	

これは地図に準ずる図面を記載している内容を証明した書面である。

令和7年12月23日

青森地方法務局

登記官

請求番号：38-1

(1/1)

公用

(6枚目)

中華民國二十一年四月四日

○ 2014年12月10日（水）

登記年月日 昭和48年10月15日

029380

李師正訂目

2005

III-4

電 話 乙 號 掛

廣東省大英字典是

面图 面图 平面图 剖面图 物图 随图 备图



一、

000-799 | 800

2008年12月10日

國際標準化組織

① $400 \times 50 = 20000$
② $240 \times 100 = 24000$
③ $400 \times 210 = 84000$
④ $340 \times 180 = 61200$
床面積 483700

423700

COPY

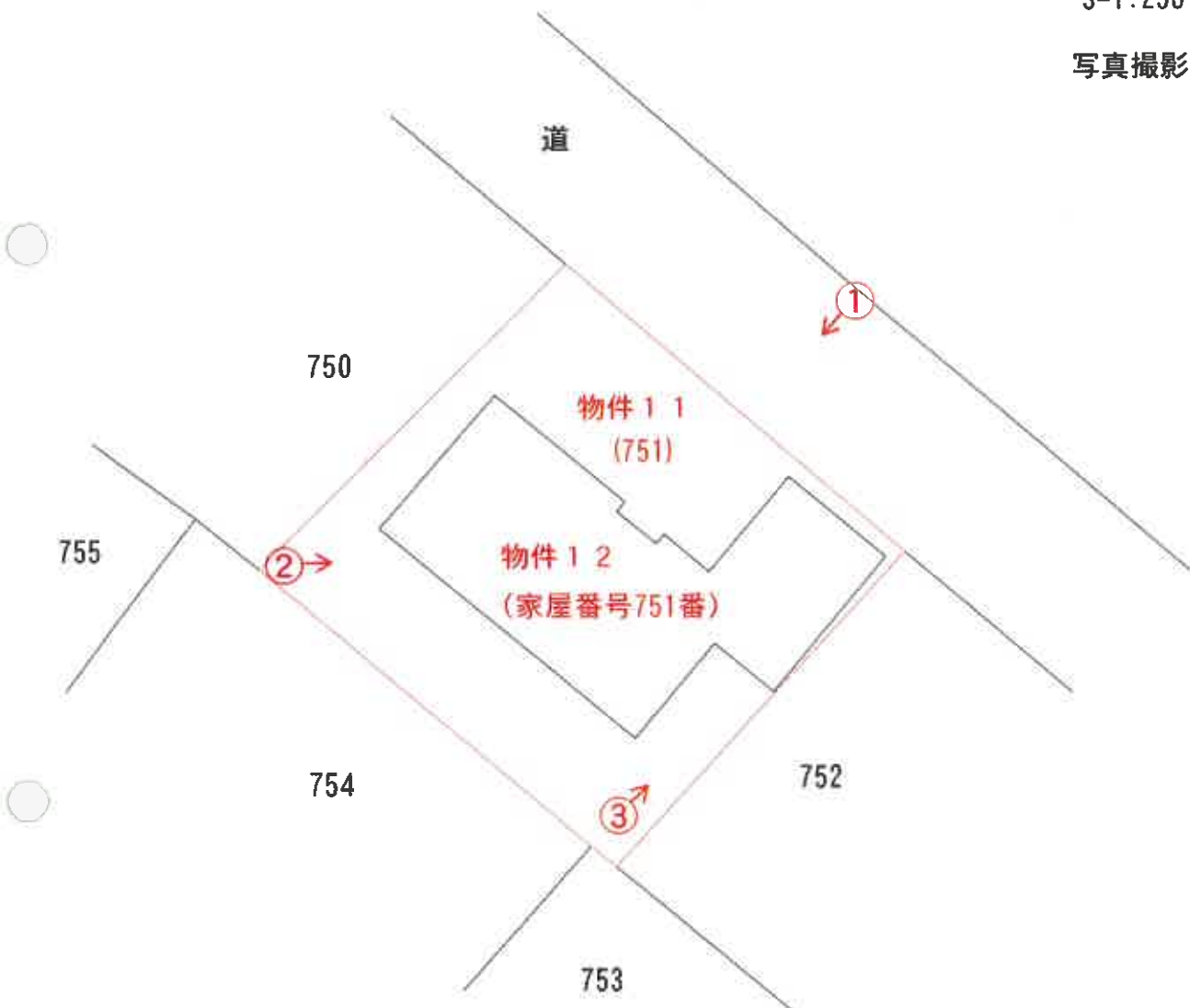
(11枚目)

土地建物位置関係図

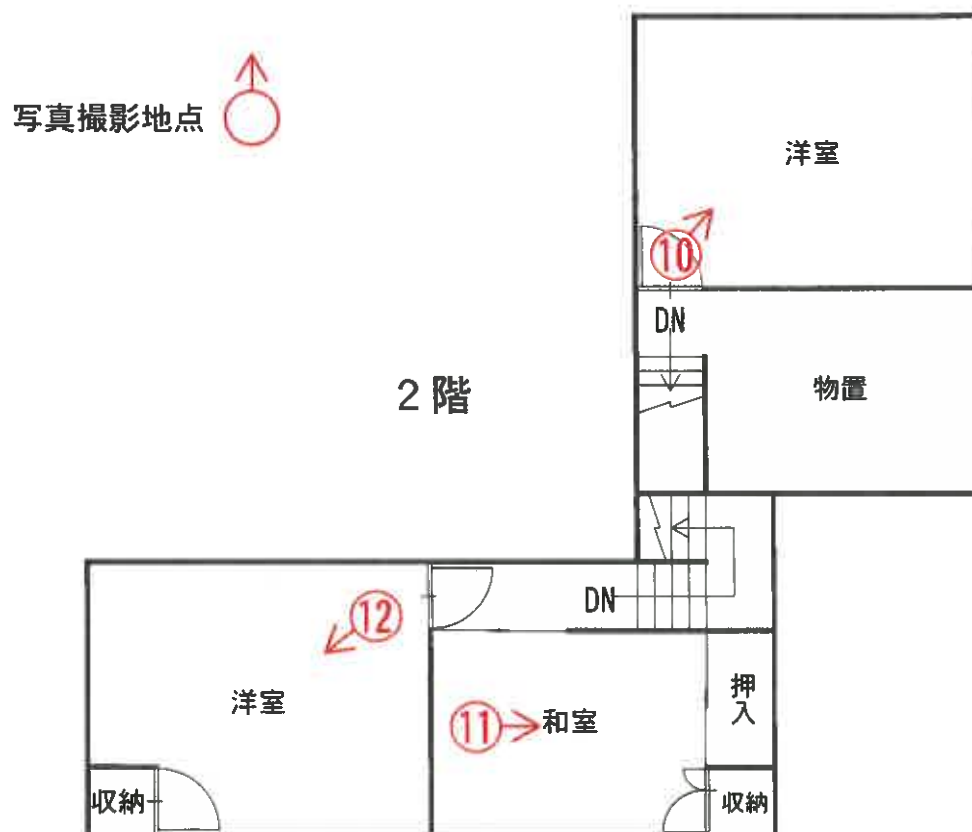
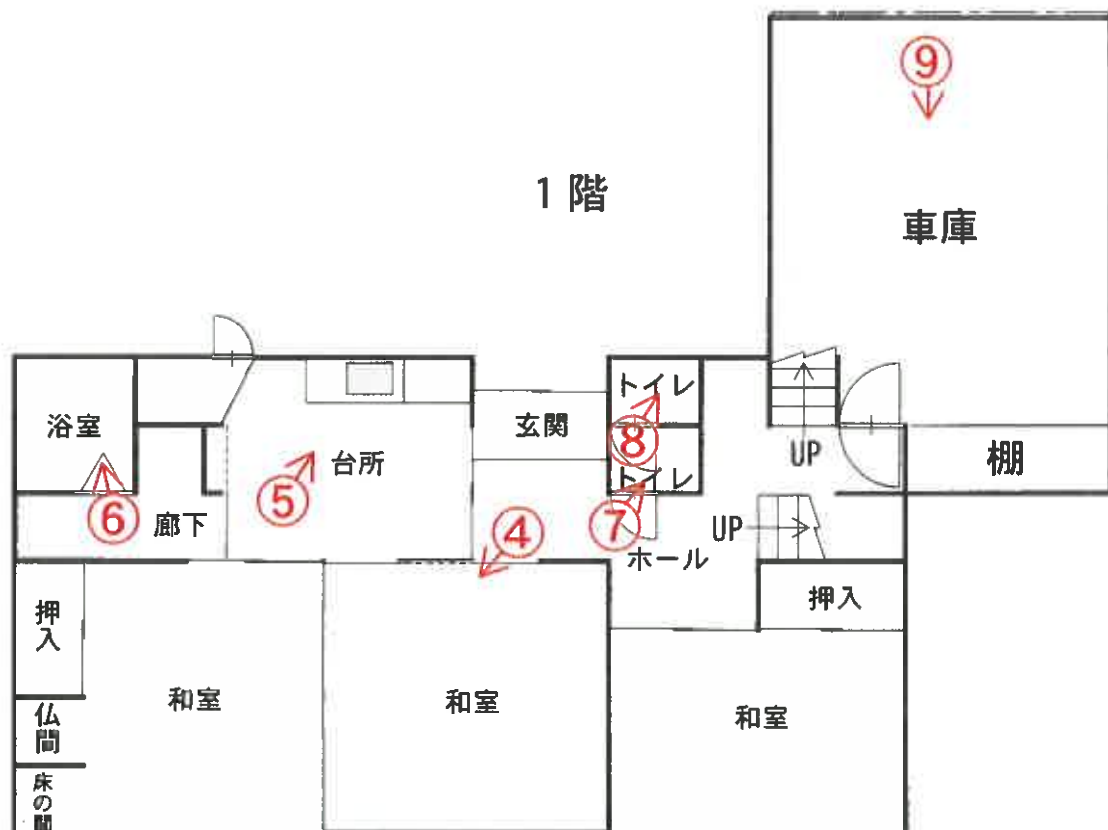


S=1:250

写真撮影地点



間 取 図 (物件 1 2)



写真番号 1



物件 1 2

物件 1 1

写真番号 2



物件 1 2

物件 1 1

写真番号 3



物件 1 2

物件 1 1

写真番号 4



物件 1 2

写真番号 5



物件 1 2

写真番号 6



物件 1 2

写真番号 7



物件 1 2

写真番号 8



物件 1 2

写真番号 9



物件 1 2

写真番号 1 0



物件 1 2

写真番号 1 1



物件 1 2

写真番号 1 2



物件 1 2

令和 7 年 (ケ) 第 48 号
物件 11, 12
令和 8 年 4 月 22 日現地調査
令和 8 年 5 月 26 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 9 8 8 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 1 (土地)	金 5 3 2 , 0 0 0 円
物件 1 2 (建物)	金 4 5 6 , 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1 1 , 1 2 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 1 の土地の内訳価格は、物件 1 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 1 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 5 8 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 1	所 在 地 番 地 目 地 積	青森市幸畑五丁目 7 5 1 番 宅地 2 5 0 . 4 5 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
1 2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	青森市幸畑五丁目 7 5 1 番地 7 5 1 番 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 6 2 . 3 7 m ²	同 左 同 左 同 左 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階約 9 8 . 0 1 m ² 2 階約 6 2 . 3 7 m ²
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11）

位置・交通	青い森鉄道「筒井」駅の南南東方約3.7km（道路距離）。 （附属資料 「1 位置図」参照）	
付近の状況	青森市南東方郊外の幸畑5丁目地区，中規模一般住宅のほか，アパート，市営住宅等も混在する住宅地域（幸畑団地）である。 当地域は目下のところ格別の変動要因も見られず，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種低層住居専用地域 指定 50% 指定 80% なし 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。
画地条件（規模，形状等）	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	250.45㎡ 間口約16m，奥行約15m 長方形 中間画地 なし
接面道路の状況	北東側幅員約6m，市道，舗装有，ほぼ等高 建築基準法第42条1項1号	
土地の利用状況等	土地所有者が物件11土地上に物件12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：有	
特記事項	特にない。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件12）

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48年10月9日新築 経過年数 約52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：サイディング 外 内 壁：ビニールクロス 外 天 井：ビニールクロス 外 床 ：フローリング、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：居宅 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52年経過しており、経年相応の老朽化と認められる。 1階和室の床部分が抜け落ちるなど保守管理の状態は劣る。
建物の利用状 況	建物所有者が空家として所有し、占有している。
特 記 事 項	①1階の一部及び2階部分が増築されている。 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11）

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
11	15,400	1.01	250.45	(1-0.70)	1,169,000

〔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【青森(県)－23】

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $18,600\text{円}/\text{㎡} \times 98.8/100 \times 100/104 \times 100/115 = 15,400\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：▲1.2%【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 +4% (方位)

◇地域格差：街路条件 +3% (幅員)
 環境条件 +12% (居住環境)

イ 個別格差：画地条件 +1% (方位)

※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

行政的條件；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12（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
12	151,000	160.38	0.01	242,000

〔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
12	52	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11の土地については土地利用権等価格を控除し、物件12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 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
11	1,169,000	1.00	0.35	法定地上権	409,000

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11の全域と判定した。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判断し、当該法定地上権割合を本件建付地価格の35%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
11	1,169,000	-409,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	532,000
12	242,000	+409,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	456,000
一括価格（合計）						988,000

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

青森県地価調査基準地価格〔青森(県)－23〕

所 在：青森市幸畑3丁目584番「幸畑3－10－17」

価 格：18,600円/㎡

位 置：JR奥羽本線「青森」駅の南東方道路距離約9.6kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：218㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南東側9m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：中規模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：青森市役所『都市計画図』)	・ ・ ・ 1 葉
2	公図写	・ ・ ・ 1 葉
3	建物図面	・ ・ ・ 1 葉
4	建物間取図	・ ・ ・ 1 葉
5	土地建物位置関係図	・ ・ ・ 1 葉

以 上

位置図

7(ケ)48

S=1/10,000

物件11, 12

地価調査基準地
[青森(県)-23]

7 (ケ) 48

718
719

720
990-3

ホ 990-4
990-10

ト 209-54
 千 209-142

209-146
998-8

(座標值種別：図上測)

$$S = 1/1,000$$

物件11

道

209-53

209-214

209-56

209-151

209-79

209-51

-10

998-4

8-4

QQR-7

-10-

登記年月日：昭和48年10月15日

029380 幸畑五丁目

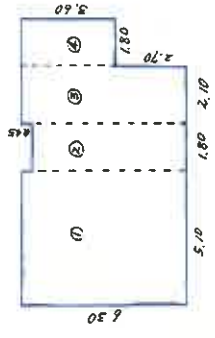
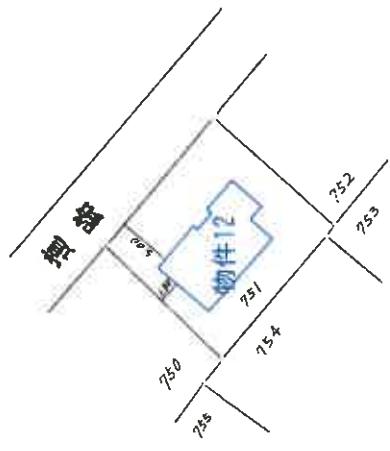
家屋番号 75/番

建物の所在 青森市大字大矢沢字豊島75/番

建 物 階 平 面 図

作 製 年 月 日
昭和48年 10 月 15 日

作 製 者



- ① $6.30 \times 5.10 = 32.1300$
- ② $5.85 \times 1.80 = 10.5300$
- ③ $6.30 \times 2.10 = 13.2300$
- ④ $3.60 \times 1.80 = 6.4800$

床 面 積 62.3700 m^2

※A3版のS=1/500をA4版に縮小

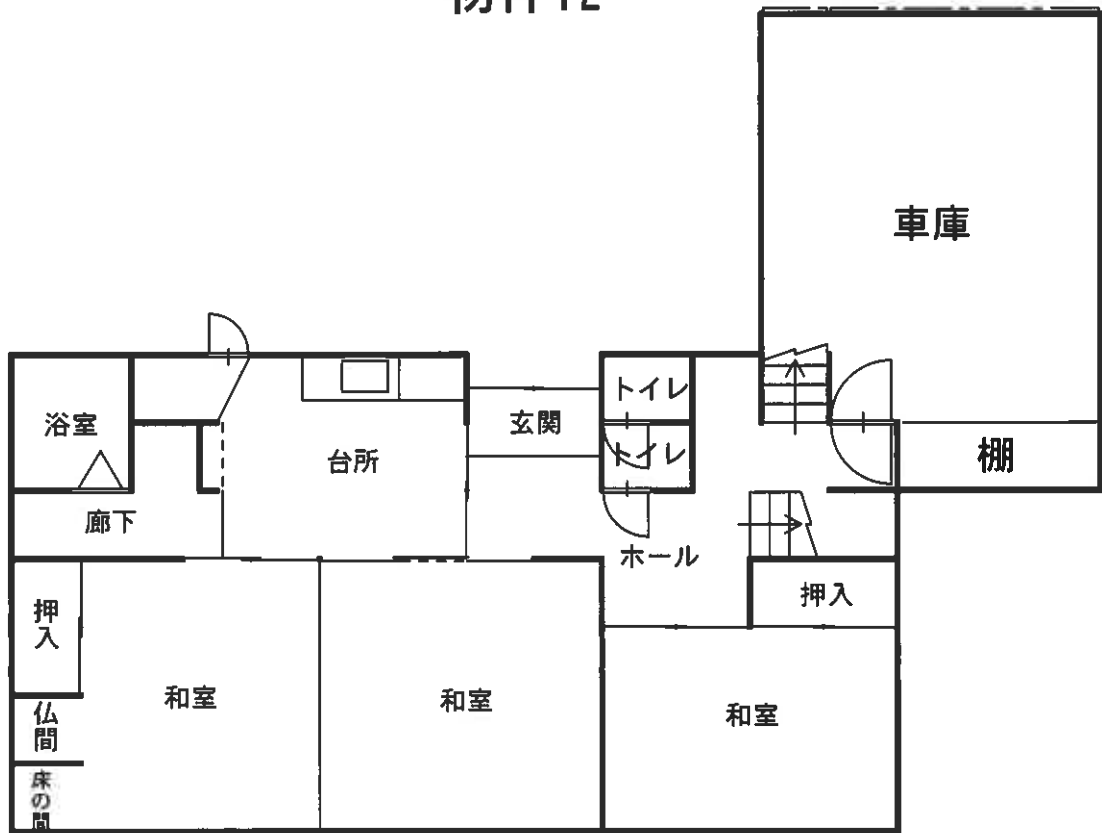
※A3版のS=1/200をA4版に縮小

縮 尺	1/200	1/500
-----	-------	-------

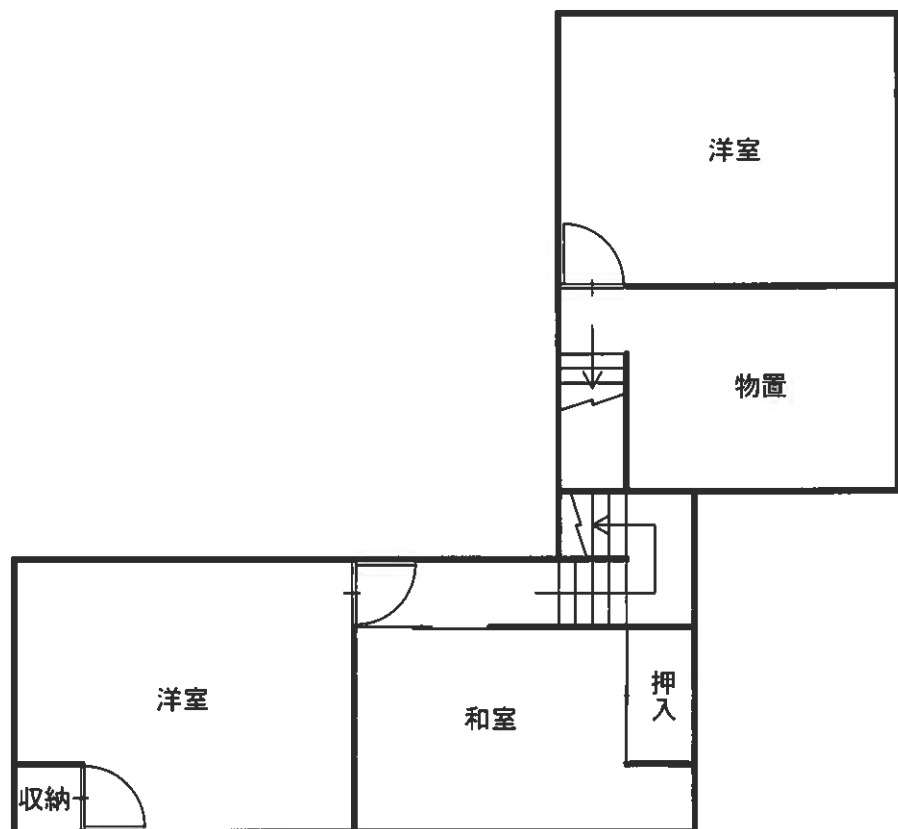
建物間取図

7(ケ) 48

物件12



1 階



2 階

土地建物位置関係図

7 (ケ) 48



S = 1/250

