

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月18日

青森地方裁判所第2民事部

裁判所書記官 高 橋 奈津子

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 6年 5月 7日 午前 8時30分から 令和 6年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月16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 6年 6月 5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 6年 5月17日 午前 8時30分から 令和 6年 5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 6年 4月18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 5 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	7, 754, 000 6, 203, 200	一括	1, 550, 800	57, 859	0
1	2, 927, 000				
2	4, 827, 000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 青森市千刈一丁目 |
| | 地 番 | 16番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 134.59平方メートル |
| 2 | 所 在 | 青森市千刈一丁目16番地16 |
| | 家屋 番号 | 16番16 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.17平方メートル
2階 52.99平方メートル |



物件明細書

令和 6年 2月27日

青森地方裁判所第2民事部

裁判所書記官 小山内 誠

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】

本件共有者らが占有している。

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 青森市千刈一丁目
地 番 16番16
地 目 宅地
地 積 134.59平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 青森市千刈一丁目16番地16
家屋 番号 16番16
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 52.17平方メートル
2階 52.99平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



令和 5年(ケ)第 67号
令和 6年 1月29日受理
令和 6年 2月26日提出

現況調査報告書

青森地方裁判所

執行官 今 雅 浩

(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 青森市千刈一丁目
- 地 番 16番16
- 地 目 宅地
- 地 積 134.59平方メートル
- 共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 青森市千刈一丁目16番地16
- 家屋 番号 16番16
- 種 類 居宅
- 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
- 床 面 積 1階 52.17平方メートル
2階 52.99平方メートル
- 共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

不動産の表示	『物件目録』のとおり														
住居表示	青森市千刈1丁目16番13号														
土地	物件 1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本建物を 居宅 として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[地方裁判所	支部	令和	年()第	号										
	保管開始日	令和	年	月	日										
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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 接面する道路（102-10）は市道である。
- 2 物件1東側に簡易な物置が設置してある。
- 3 物件2室内に猫が居着いている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ Aの妻B (債務者兼所有者)	(令和6年2月13日に聴取した) 1 私は債務者兼所有者です。同じく債務者兼所有者Aは夫です。本件目的物件はいずれも私共の共有です。 2 物件2には私共家族で居住しています。第三者の占有はありません。 3 物件1の境界で近隣とのトラブルはありません。物件2は雨漏りや水周りで傷んでいる箇所もありません。現在物件2室内に居着いた猫が1匹います。 4 物件2は元々都市ガスが引かれていますが、現在は後付けしたエコキュートを主に利用しています。 5 物件1東側にある簡易な物置も私共の所有です。

(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 本件目的物件の状況は、別紙土地建物位置関係図及び建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件目的物件の占有者及び占有状況は、現場の状況及び関係人からの聴取等から2枚目記載のとおり認定した。
- 3 物件1上の簡易な物置は基礎がなく、構造が簡易で、移動可能であるから動産（工作物）と認定した。なお、物件2の物置として利用されていることから、物件2の従物として本競売の売却対象とした。

(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	調査の場所等	調査の方法等
6年 1月29日 (月) 15:00-15:10	青森地方法務局	土地建物全部事項証明書等交付申請
6年 1月30日 (火) 13:30-13:40	青森地方法務局	土地建物全部事項証明書等受領
6年 2月 2日 (金) : - :	当庁	現況調査期日通知
6年 2月 7日 (水) 9:00-9:20	物件所在地	現場確認 (全戸不在), 写真撮影
6年 2月13日 (火) 13:30-14:30	物件所在地	写真撮影, 間取り等調査, 簡易計測, 関係人から占有関係等聴取, 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 (水) : - :		
<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 _____ を立ち合わせ, 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



地番 区域見出	千刈1丁目
------------	-------

請求 区分	所在	青森市千刈一丁目			地番	16番16			
出力 縮尺	1/500	精度 区分	座標系 番号又は 記号	分類	地図(法第14条第1項)			種類	土地区画整理所在図
作成 年月日	昭和52年11月2日			備付 年月日 (原図)	昭和52年11月7日			補事 記項	

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和6年1月29日
青森地方法務局

A3をA4に縮小

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6年1月29日 青森地方裁判所

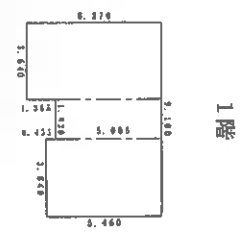
登記官

047824 各階平面図

家屋番号	16番16
建物の所在	青森市千刈一丁目16番地16

建物図面

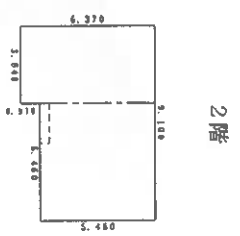
A3をA4に縮小



求積表

3,640 X 6,370 = 23,186800
 1,820 X 5,005 = 9,109100
 3,640 X 5,460 = 19,874400

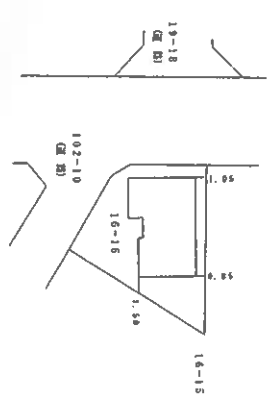
合計 52,170300
 延面積 52.17㎡



求積表

3,640 X 6,370 = 23,186800
 5,460 X 5,460 = 29,811600

合計 52,998400
 延面積 52.99㎡



作成者	縮尺	1 / 250	申請人	縮尺	1 / 500
-----	----	---------	-----	----	---------

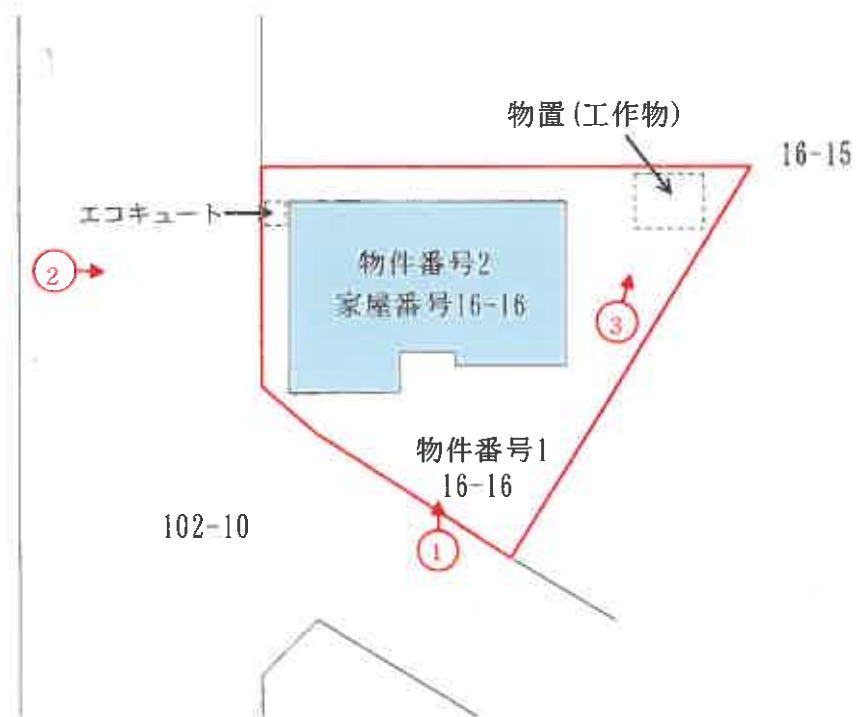
平成19.8.1登記

土地建物位置関係図

物件番号 1, 2



S = 1:250



凡例 ♂ 撮影地点・方向

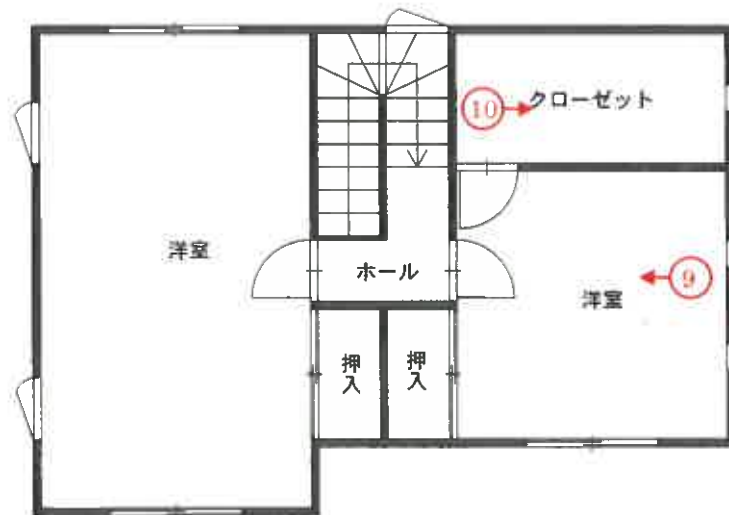
建物間取図

物件番号 2

S=1:100



1 階



2 階

写真番号1



本件目的物件の状況

写真番号2



隣地(16-15) エコキュート

物件1

写真番号 3



物件 1 上の簡易な物置 (工作物)

写真番号 4



物件 2 玄関

写真番号5



物件2 台所

写真番号6



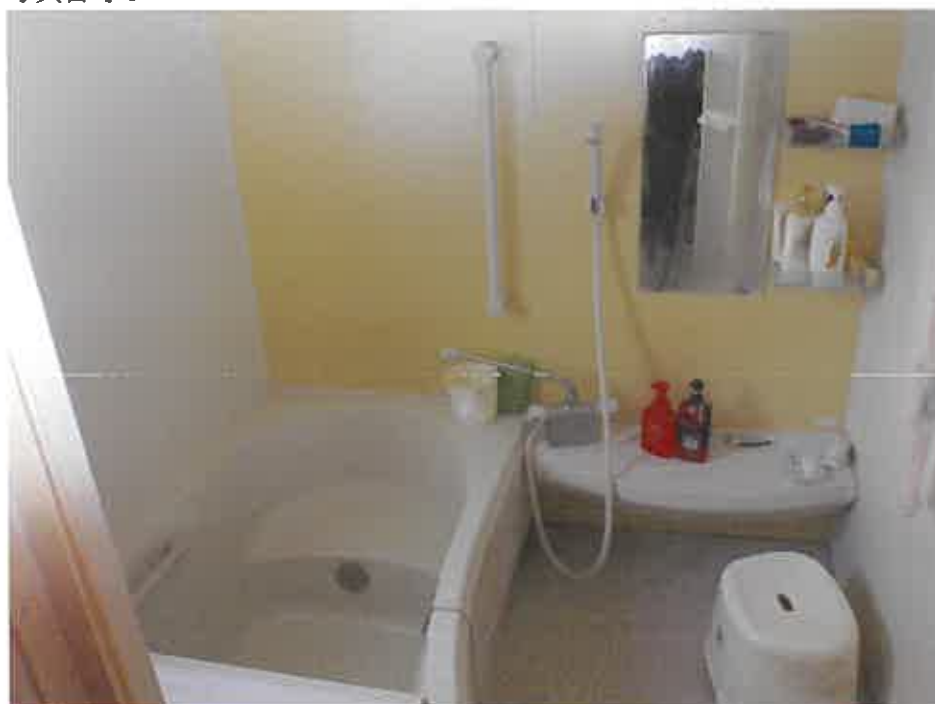
物件2 1階居間・食堂

写真番号7



物件2 トイレ

写真番号8



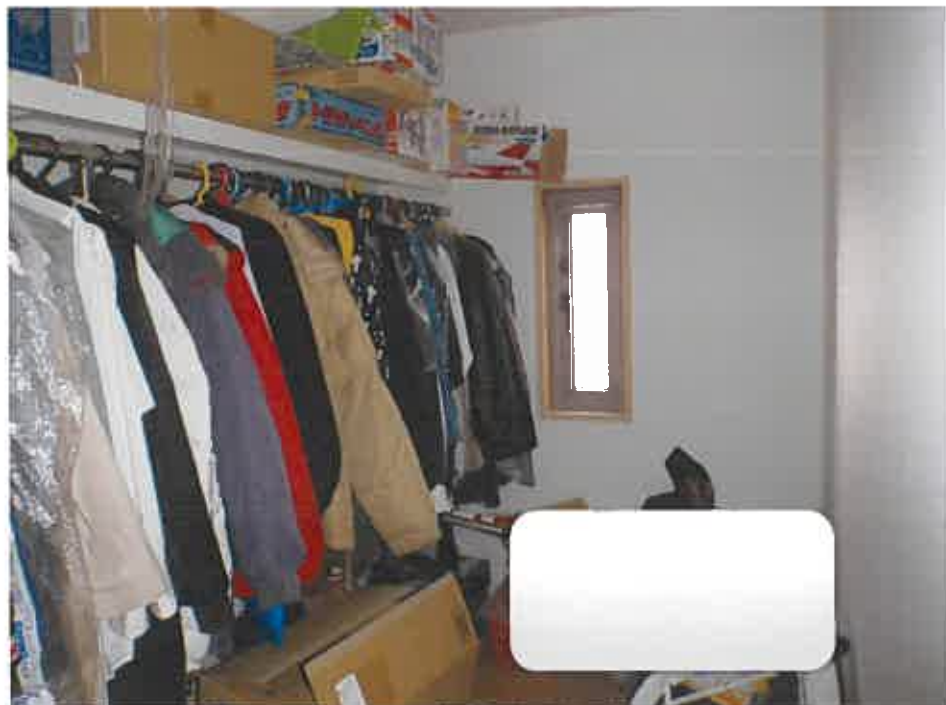
物件2 浴室

写真番号9



物件2 2階洋室 (東側)

写真番号10



物件2 2階クローゼット

令和 5年（ケ） 第67号
令和 6年 2月 13日現地調査
令和 6年 2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

濤田 徹

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,754,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 2,927,000円
物件2(建物)	金 4,827,000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 地番 地目 地積	青森市千刈一丁目 16番16 宅地 134.59㎡	同左 同左 同左 同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	青森市千刈一丁目16番地16 16番16 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 52.17㎡ 2階 52.99㎡	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「青森」駅の南西方・道路距離約1.0km (附属資料1「位置図」参照)	
付近の状況	物件1・2を含む地域は、青森市中心市街地の南西方に位置し、一般住宅の中にアパート等も見られる住宅地域である。 地域に格別の変動要因はなく、当分の間は現状のまま推移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 建ぺい率 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 60% 200% なし なし
画地条件	間口約9.0m、奥行約13.5m、地積134.59㎡の平坦なほぼ台形地。	
接面道路の状況	接面道路との関係：角地 ・西側が幅員約8.0mの舗装市道にほぼ等高に接面。建築基準法42条1項1号の道路である。 ・南西側が幅員約5.0mの舗装市道にほぼ等高に接面。建築基準法42条1項1号の道路である。	
土地の利用状況等	・土地共有者が本土地上に物件2の建物を共有し、占有している。 ・画地東側に物置(工作物)がある(附属資料4土地建物位置関係図参照)。	
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(但し、前面道路に本管があり引き込み可)
	下水道	あり(敷地内に引き込みがあり接続している)
特記事項	① 洪水想定浸水区域(想定最大規模：浸水深0.5m未満)	

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19年7月28日新築 経過年数 : 17年 経済的残存耐用年数 : 13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 内壁 : クロス貼り 外 天井 : クロス貼り、板張り 外 床 : フローリング、畳 外 設備 : 電気、給排水、浴室、トイレ、衛生 外 但し、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 : 附属書類5「建物間取図」参照
品等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物共有者が本建物を居宅として使用している。
特記事項	① 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。 ② 物件2室内に猫が居着いている。

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
1	45,100	1.06	134.59	(1-0.00)	6,434,000

〔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)

地価公示標準地 青森-30

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$34,600 \text{ 円/㎡} \times 99/100 \times 100/104 \times 100/73 \approx 45,100 \text{ 円/㎡}$$

◇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：画地条件(方位)+4%

◇地域格差：街路条件-3%(幅員等)，環境条件-25%(住環境等)……以上，相乗積による。

イ 個別格差：画地条件+3%(方位)、+3%(角地)……以上、相乗積による。

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た。

② 建物価格(物件2)

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	138,000	105.16	0.32	4,644,000

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及び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	17	13	0.30	0.03	0.32

※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	6,434,000	1.00	0.35	法定地上権

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、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

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 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ× エ×オ
1	6,434,000	-2,252,000		(1-0.00)	(1-0.30)	2,927,000
2	4,644,000	+2,252,000		(1-0.00)	(1-0.30)	4,827,000
一括価格(合計)						7,754,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：修正の必要がない。

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

地価公示標準地価格 青森-30

所 在：青森県青森市千刈3丁目348番18

価 格：34,600円/㎡

位 置：JR奥羽本線「青森」駅の南西方道路距離約1.5kmに位置する。

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：158㎡

供給処理施設：水道・下水

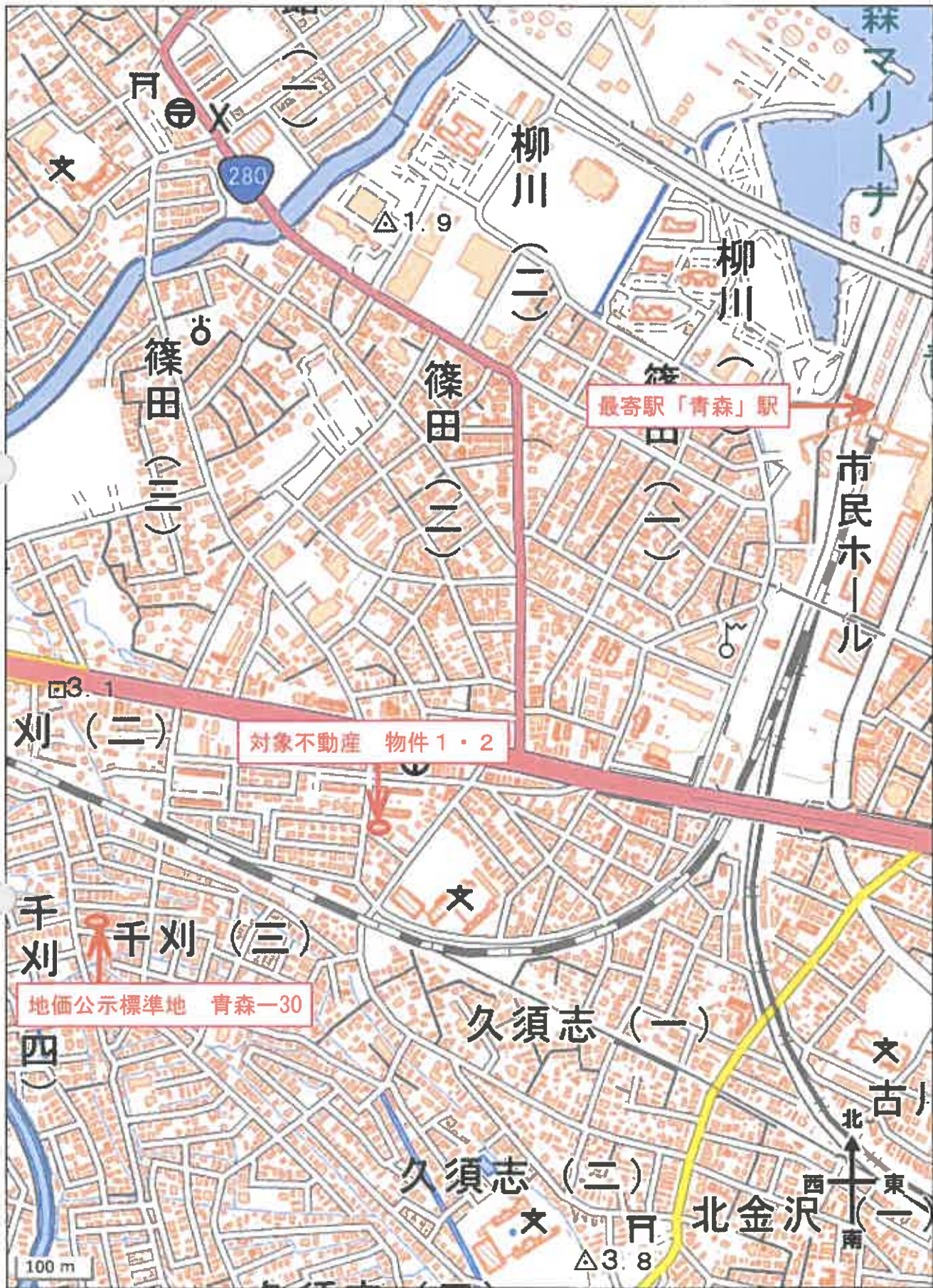
接面街路：南側5.5m 市道

用途指定等：第一種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率200%）

地域の概要：一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図（出所：国土地理院「地理院地図」）・・・1葉
- 2 法第14条第1項地図写・・・1葉
- 3 建物図面・各階平面図写・・・1葉
- 4 土地建物位置関係図・・・1葉
- 5 建物間取図・・・1葉



表示年月日: 2024/02/03

15-14



地番 区域見出	千刈1丁目
------------	-------

請求部分	所在	青森市千刈一丁目			地番	16番16		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系 番号又は記号	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和52年11月2日			備付年月日 (原図)	昭和52年11月7日		補記事項	

この図面はA3をA4に縮小しています。

3. 建物図面・各階平面図写

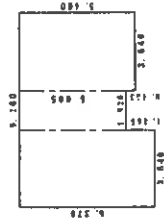
047824 各階平面図

家屋番号 16番16

建物図面

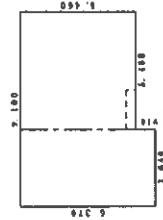
建築物の所在 青森市千刈一丁目16番地16

1階

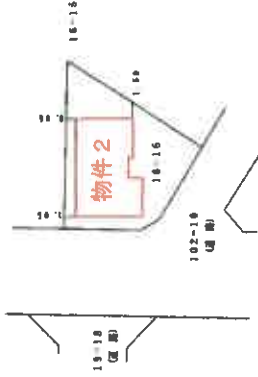
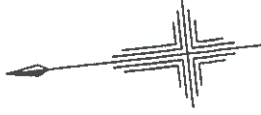


採面積

2階



採面積



この図面はA3をA4に縮小しています。

作成者

縮尺 1/250

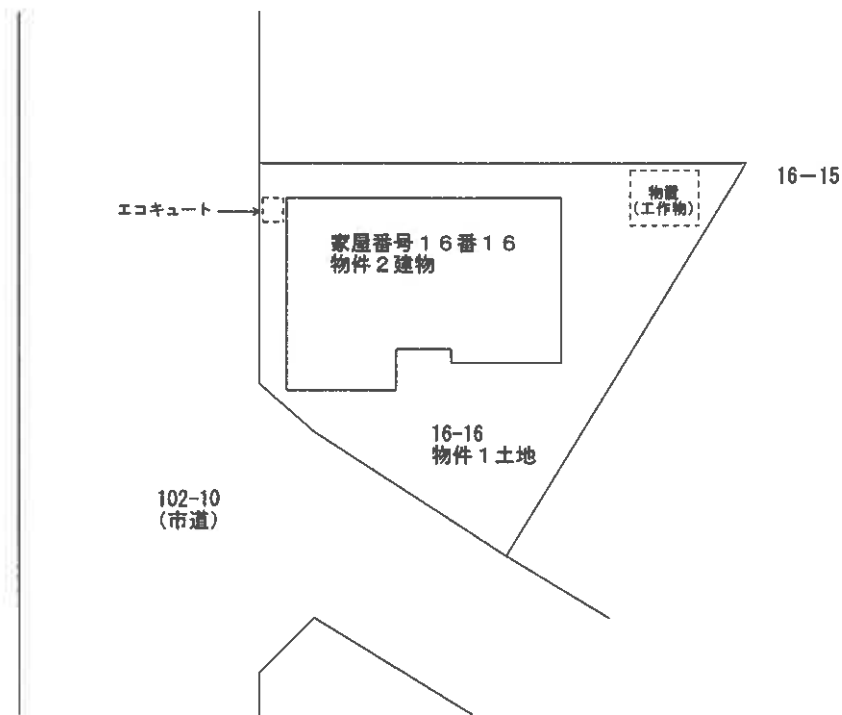
申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

物件番号 1・2

S=1:250



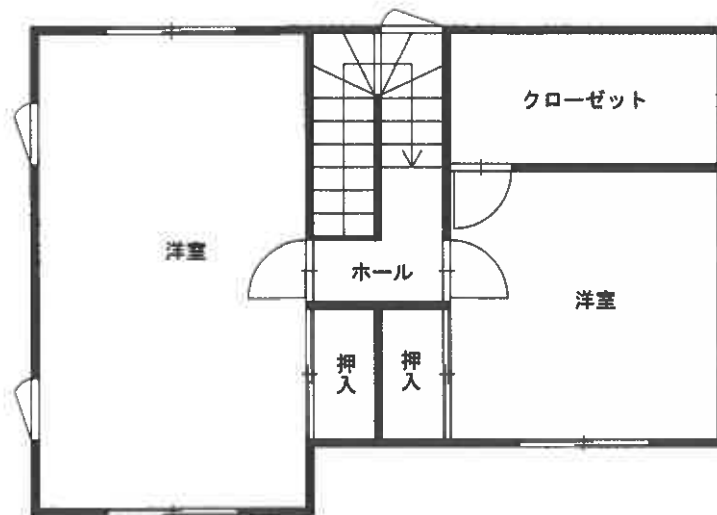
建物間取図

物件番号 2

S=1:100



1階



2階