

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月 2日

青森地方裁判所弘前支部

裁判所書記官 古川 匡 雅

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21日 午前10時00分 場 所 青森地方裁判所弘前支部 開札場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 6月11日 午後 3時00分 場 所 青森地方裁判所弘前支部
特別売却 実施期間	令和 6年 5月22日 午前 9時00分から 令和 6年 5月23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 2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	2,093,000 1,674,400		418,600	27,937	3,492
備考					



物 件 目 録

1	所	在	弘前市大字松原東三丁目
	地	番	15番21
	地	目	宅地
	地	積	140.09平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 6年 2月15日

青森地方裁判所弘前支部

裁判所書記官 古 川 匡 雅

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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

【物件番号1】

本件土地の一部は、通行のため利用されている。

### 《 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 弘前市大字松原東三丁目  
地 番 15番21  
地 目 宅地  
地 積 140.09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 24号  
令和 5年12月25日受理  
令和 6年 2月 5日提出

# 現況調査報告書

青森地方裁判所弘前支部

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 弘前市大字松原東三丁目  
地 番 15番21  
地 目 宅地  
地 積 140.09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







関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
弁護士法人東京新宿 法律事務所 (申立人代理人事務所)	本件土地の占有関係は不明であるが、申立人Aは誰にも利用させていない。
B (相手方)	本件土地の占有関係は不明であるが、私が誰かに利用させている部分はない。
近隣者	1 本件土地に出入りする者は見かけない。 2 ただし、本件土地の南角部分は塀がないことから、道路を通る自動車が角を曲がるために必ずタイヤで踏んで行く。もしここにブロック塀が建てられたならトラックは通行できなくなると思われる。

(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

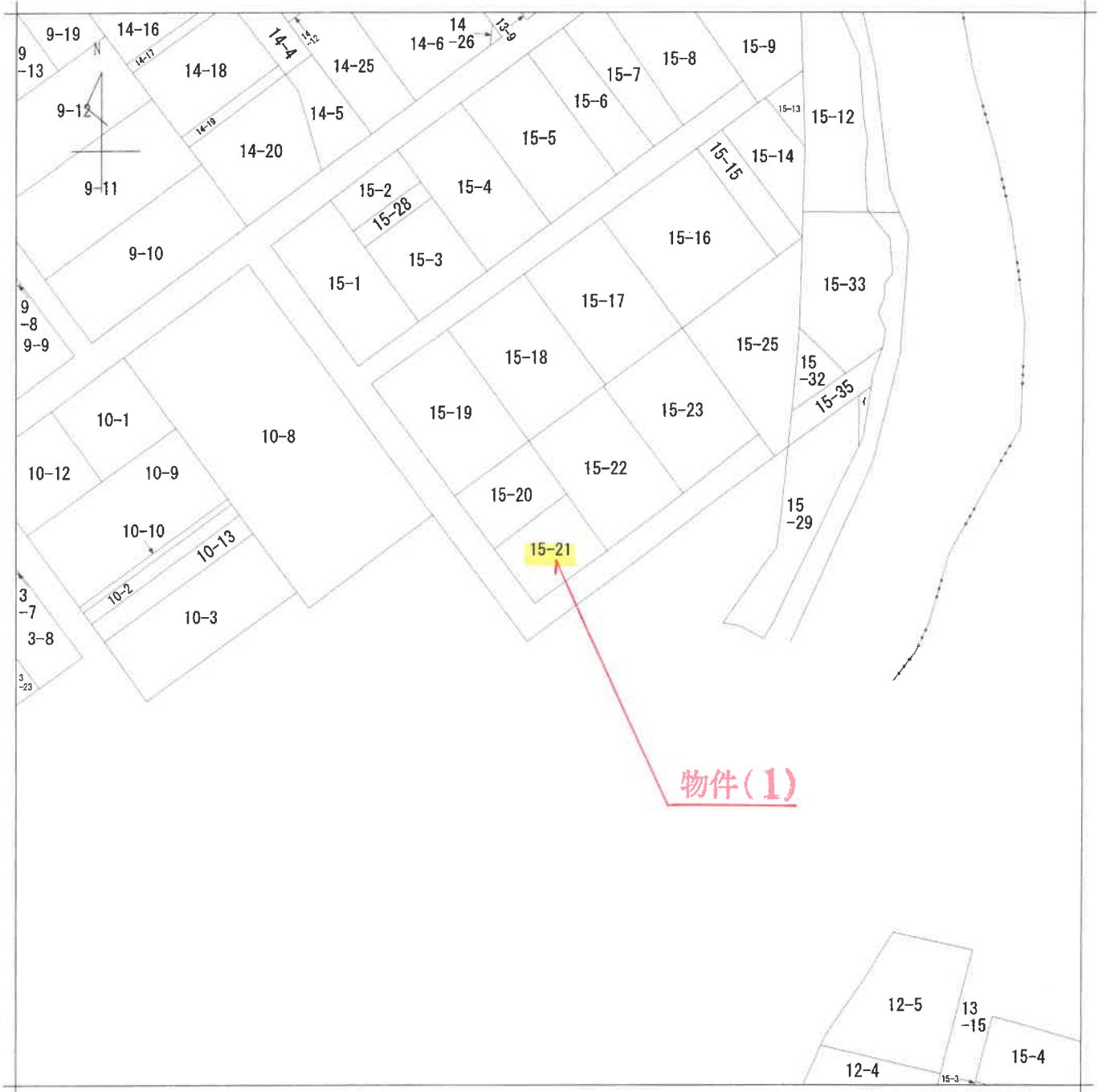
- 1 関係人の陳述及び現況にてらし、2枚目記載のとおりと認める。
- 2 当職の調査期間中、本件土地を含む部分の公図が訂正されたので、本報告書は訂正後の公図を基準に使用した。なお、「土地概測図」は、当職が航空写真をなぞり作成したものである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年12月25日(月) 15:00-15:20	青森地方法務局弘前支局	土地建物登記事項証明書等受領
5年12月27日(水) 9:15-9:20	当庁執行官室(電話)	占有関係調査(A代理人事務所)
6年1月5日(金) 14:00-14:40	物件所在地	立入のため臨場/概測/写真撮影/近隣者と面談
6年1月31日(水) 13:20-13:40	青森地方法務局弘前支局	公函受領
6年2月1日(木) 12:55-13:00	当庁執行官室(電話)	占有関係調査(B)
年 月 日( ) : - :		
年 月 日( ) : - :		
年 月 日( ) : - :		
(特記事項)		
<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。		
<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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

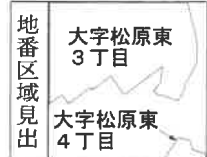
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

15-36



物件(1)

(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	弘前市大字松原東三丁目			地番	15番21			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	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		

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6年1月31日  
青森地方法務局弘前支局

請求番号：12-1

登記官

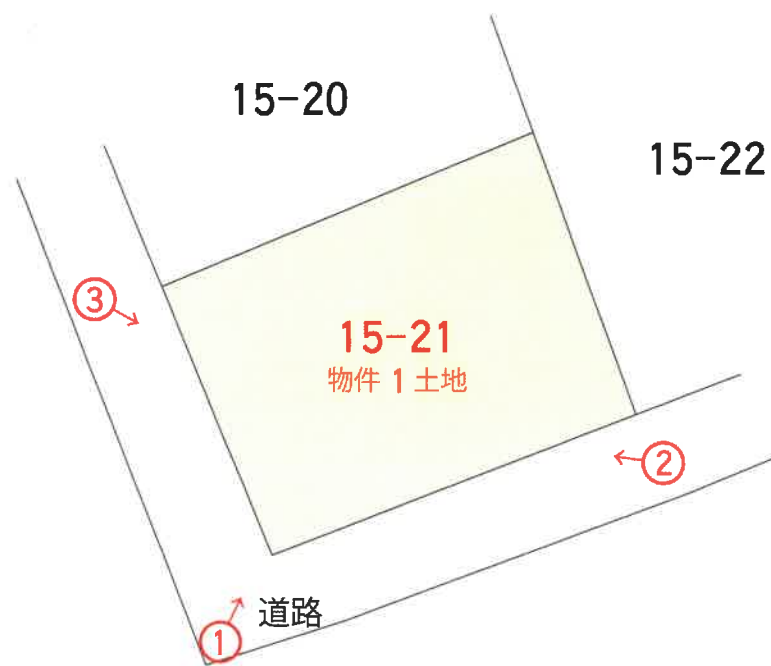
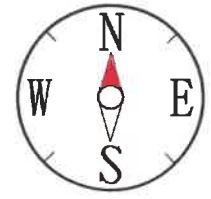
(1/1)

( 6 枚目)

公用

# 土地概測図

(縮尺：約1/250)



写真番号1



物件1土地

写真番号2



物件1土地

写真番号 3



物件1土地

副本

令和 5年(ケ)第 24号  
令和 6年 1月29日現地調査  
令和 6年 2月5日 評価

青森地方裁判所弘前支部 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

駒木 功 印



## 第1 評価額

価 格	
物件1(土地)	金 2,093,000円

## 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	弘前市大字松原東三丁目 15番21 宅地 140.09㎡	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

土地の概況及び利用状況等（物件 1）

位 置 ・ 交 通	弘南鉄道大鰐線「千年」駅の北方約 900m (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、弘前市の南方郊外、松原東地区に位置し、中規模一般住宅のほかに空地も多く見られる住宅地域である。 幅員約 4.0m の舗装市道が標準で、幅員・系統及び連続性等の道路状態は普通。 土地の利用状況は、200 m <sup>2</sup> 程度の敷地上に低層住宅が標準的。 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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 60% 200% — 特になし
画 地 条 件	間口約 10.0m、奥行約 13.5m、地積 140.09 m <sup>2</sup> の台形の角地。 地勢は平坦地。	
接面道路の状況	南西方幅員約 3.5m 舗装市道 建築基準法第 42 条第 2 項 南方幅員約 3.0m 舗装道路（市所有地） 建築基準法第 42 条第 2 項 上記道路にほぼ等高に接面している。	
土地の利用状況等	土地共有者が、更地の状態で占有している。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	なし（但し、前面道路に本管があり引き込み可）
	ガ ス 配 管	なし
	下 水 道	なし（但し、前面道路に本管があり引き込み可）
特 記 事 項	本件土地南角の道路との境界部分に境界びょうが打ち込まれているが、ほとんどの車はこの内側を通行している模様である。	

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	土地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	23,200	0.92	140.09		2,990,000

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 弘前(県) - 3

$$\begin{matrix} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 23,800 \text{ 円/㎡} \times 100.5/100 \times 100/103 \times 100/100 & & & & = 23,200 \text{ 円/㎡} \end{matrix}$$

◇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 + 3% (方位)

◇地域格差 : ほぼ同等

イ 個別格差 : 交通接近条件 - 5% (系統連続性 - 1、幅員 - 4)

画地条件 ± 0% (方位 + 3、角地 + 2、セットバック - 5)

環境条件 - 3% (画地の配置の状態) . . . . 相乗積による

ウ 地積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : なし

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場性修正等を施して下記のとおり評価額を求めた。

① 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	2,990,000			(1-0.00)	(1-0.30)	2,093,000

イ 土地利用権等価格の控除及び加算：なし

ウ 占有減価修正：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

地価調査基準地価格 {弘前(県)-3}

所 在 : 弘前市大字松原東4丁目15番19

価 格 : 23,800円/m<sup>2</sup>

位 置 : 弘南鉄道大鰐線「千年」駅から北東方道路距離約480mに位置する。

価 格 時 点 : 令和5年7月1日

地 積 : 178 m<sup>2</sup>

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 南西6.0m舗装市道

用途指定等 : 第一種低層住居専用地域(建蔽率50%、容積率80%)

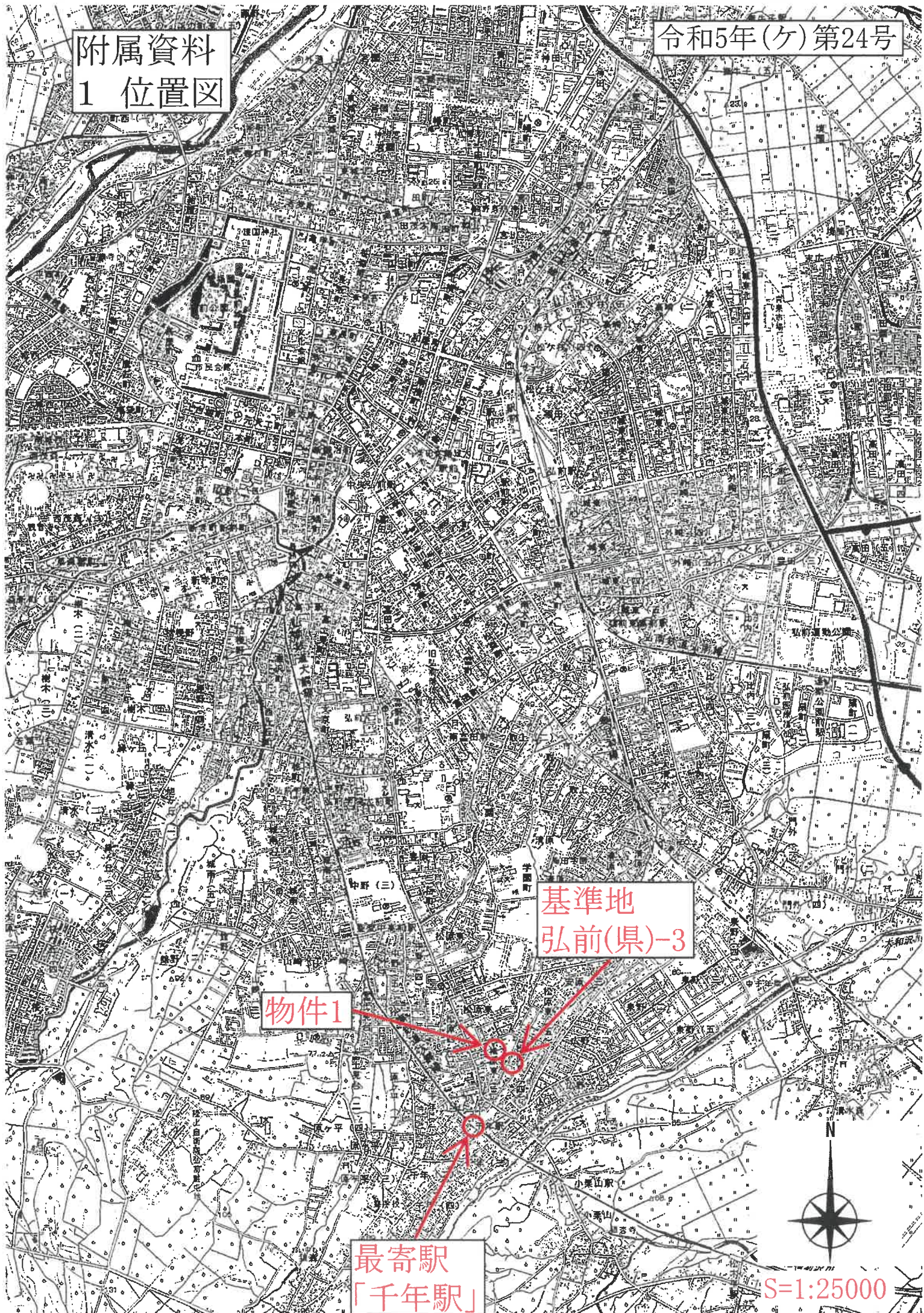
地域の概要 : 中規模一般住宅の中にアパートが混在する住宅地域

## 第7 附属資料

- |                           |       |
|---------------------------|-------|
| 1 位置図(国土地理院「25000分の1地形図」) | ・・・1葉 |
| 2 公図(地図に準ずる図面)            | ・・・1葉 |

以 上

附属資料  
1 位置図



物件1

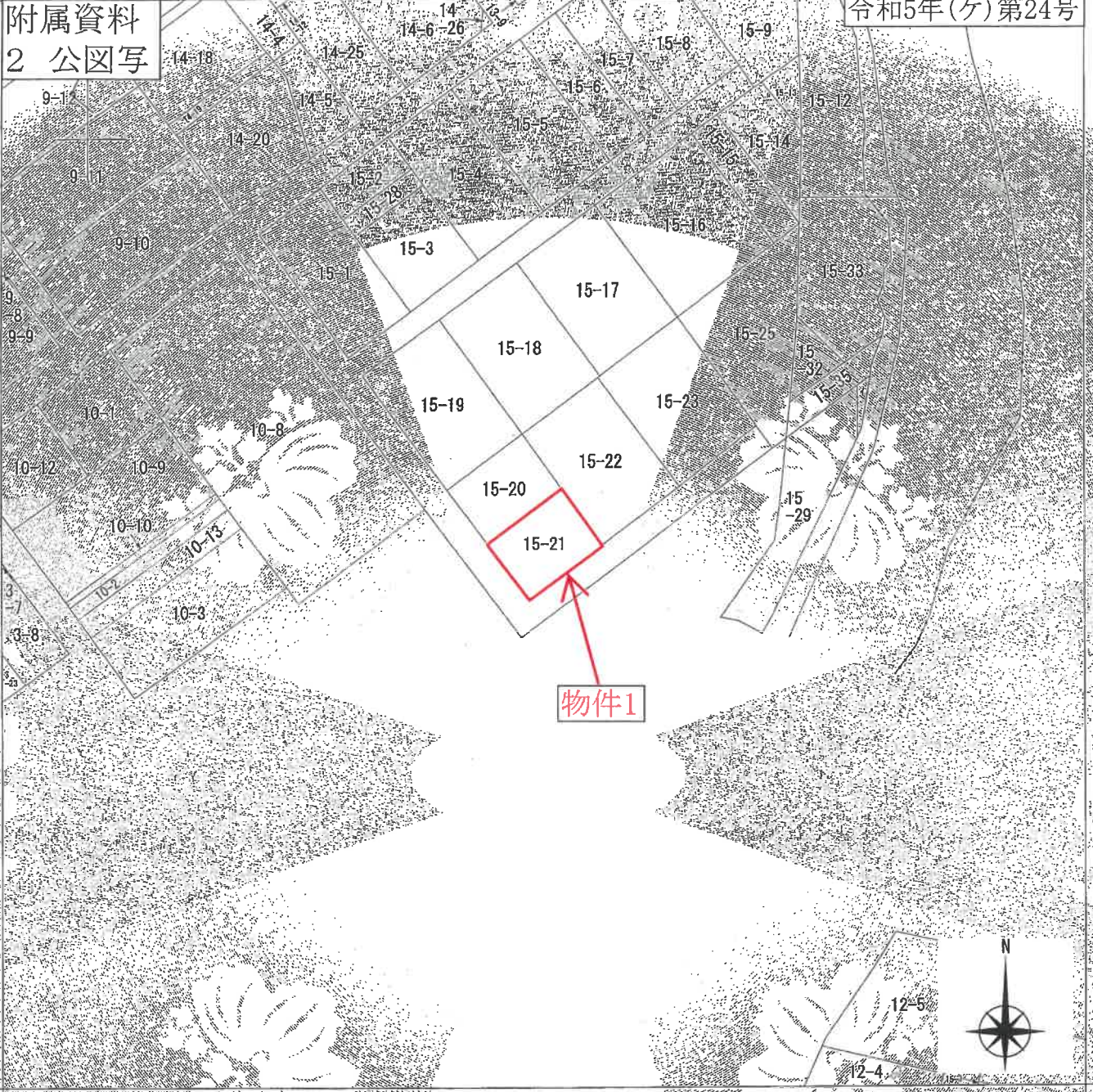
基準地  
弘前(県)-3

最寄駅  
「千年駅」



S=1:25000

附属資料  
2 公図写



(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。

地番区域見地  
大字松原東  
3丁目  
大字松原東  
4丁目

請求部	所在	弘前市大字松原東三丁目		地番	15番21	
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	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6年1月31日  
青森地方法務局弘前支局  
登記官

この図面は A3 を A4  
に縮小しています。