

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 4月 2日

青森地方裁判所弘前支部

裁判所書記官 古川 成一

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 7年 6月 3日 午前 8時30分から 令和 7年 6月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 6月17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 7年 7月 8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 7年 6月18日 午前 9時00分から 令和 7年 6月19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 7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 6 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1～4☆	390,000 312,000	一括	78,000	3,399	0
1	68,000				
2	8,000				
3	276,000				
4	38,000				

備考 規則 30 条の 3 による変更



物 件 目 録

- ☆1 所 在 黒石市大字赤坂字北野崎
地 番 137番7
地 目 畑
地 積 577平方メートル
- ☆2 所 在 黒石市大字赤坂字北野崎
地 番 144番237
地 目 畑
地 積 142平方メートル
(現況)
地 目 雑種地
- ☆3 所 在 黒石市大字赤坂字野崎
地 番 16番13
地 目 畑
地 積 2346平方メートル
- ☆4 所 在 黒石市大字赤坂字野崎
地 番 16番14
地 目 畑
地 積 648平方メートル
(現況)
地 目 雑種地



物 件 明 細 書

令和 6年 8月26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1～4】
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1～4】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号1～4】
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 | 黒石市大字赤坂字北野崎 |
| | 地 | 番 | 137番7 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 577平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 黒石市大字赤坂字北野崎 |
| | 地 | 番 | 144番237 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 142平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| 3 | 所 | 在 | 黒石市大字赤坂字野崎 |
| | 地 | 番 | 16番13 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 2346平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 黒石市大字赤坂字野崎 |
| | 地 | 番 | 16番14 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 648平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 雑種地 |



令和 6年(又)第 10号
令和 6年 6月25日受理
令和 6年 8月 2日提出

現況調査報告書

【1～4】

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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 黒石市大字赤坂字北野崎
137番7
畑
577平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 黒石市大字赤坂字北野崎
144番237
畑
142平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 黒石市大字赤坂字野崎
16番13
畑
2346平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 黒石市大字赤坂字野崎
16番14
畑
648平方メートル |



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
葵法律事務所 (破産管財人事務所)	1 当事務所の弁護士Bは、本件強制競売申立人であり、かつ、本件物件を破産財団として管理しているものである。 2 本件物件は、概ねりんご畑であり、管理の一環として病虫害予防のため破産者Aの親族に耕作させている。

(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

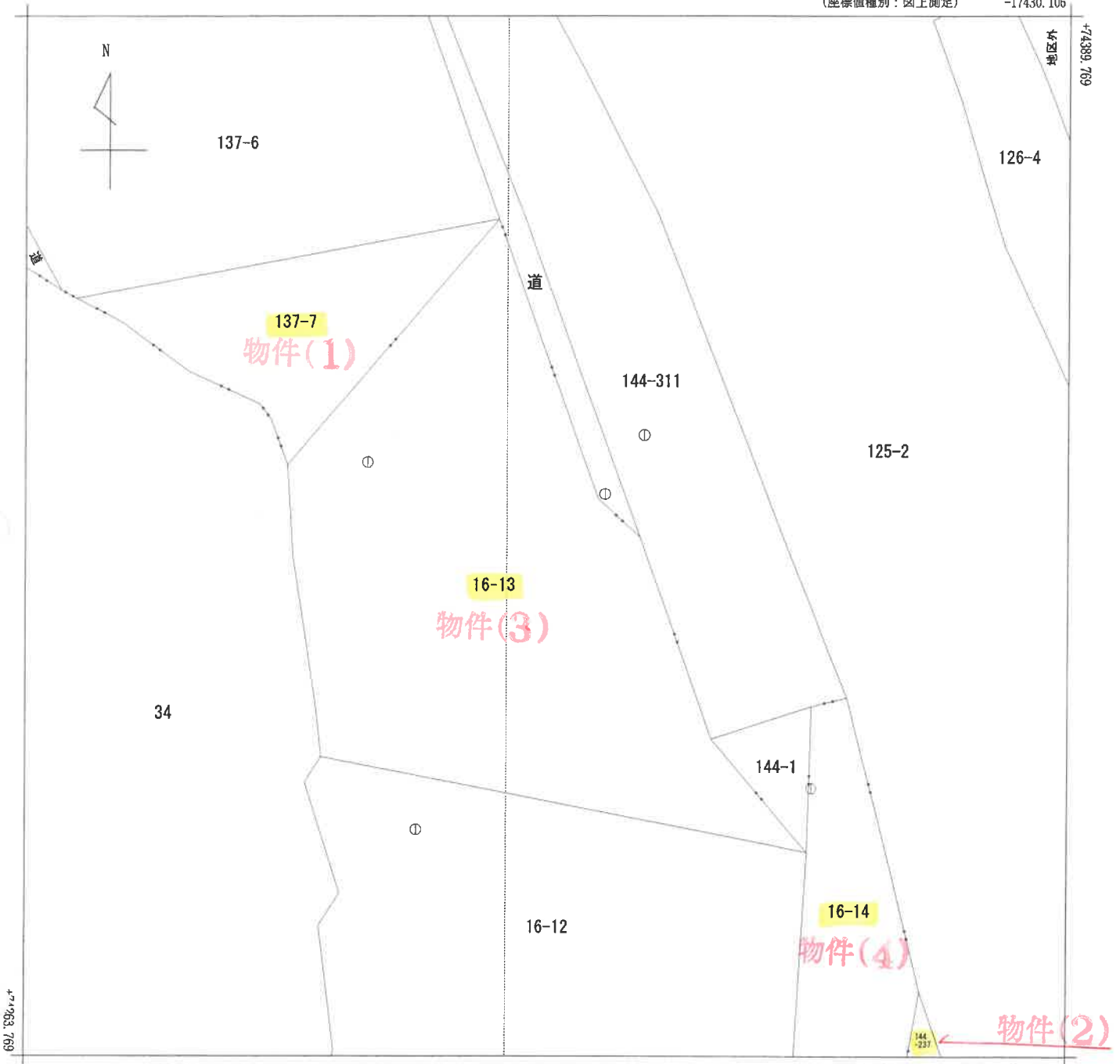
関係人の陳述及び現況にてらし、2枚目記載のとおりと認める。

(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 6月27日 (木) 9:35-9:50	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
6年 7月22日 (月) 10:40-11:10	物件5～7所在地	立入のため臨場/概測/写真撮影
6年 7月22日 (月) 11:30-11:50	物件1～4所在地	立入のため臨場/概測/写真撮影
6年 7月23日 (火) 14:35-15:05	青森市農業委員会 (浪岡庁舎), 浪岡川土地改良区	目的外建物所有者調査 賦課金調査
6年 7月23日 (火) 15:10-15:15	青森農業協同組合 (浪岡支店)	目的外建物所有者調査
6年 7月24日 (水) 9:05-9:15	物件5所在地周辺	占有関係調査
6年 7月25日 (木) 14:00-14:10	当庁執行官室 (電話)	占有関係調査 (破産管財人事務所)
年 月 日 () : - :		
<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 を立ち会わせ、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

(座標値種別：図上測定) -17430.106



-17555.106 (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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請求部分	所在 黒石市大字赤坂字野崎				地番	16番13				
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	昭和58年10月			備付年月日(原図)	昭和60年1月17日			補記事項		

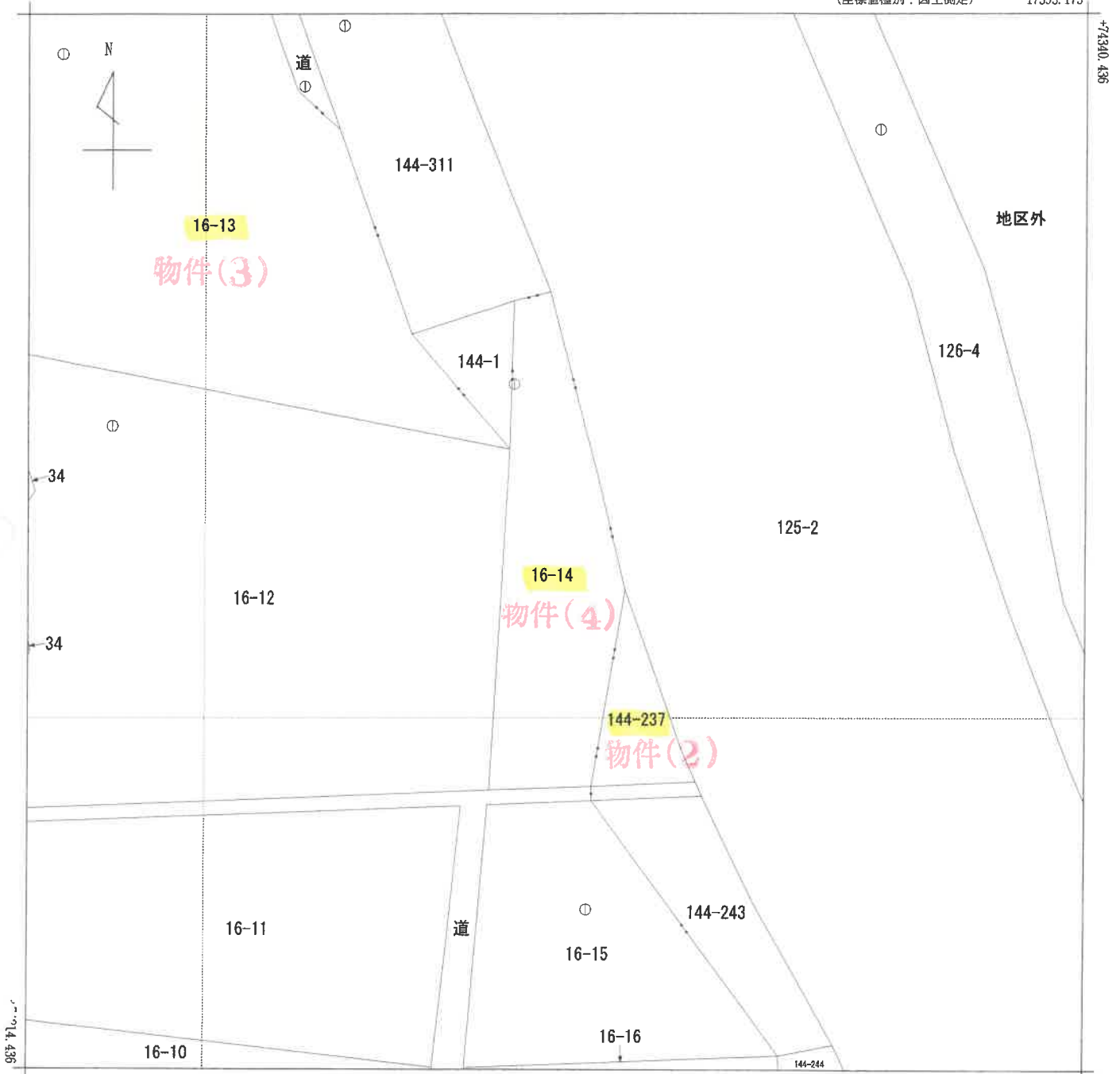
これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和6年6月27日
青森地方務局弘前支局
登記官

請求番号：5-5
(1/1)

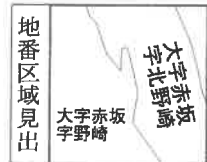
(6 枚目)

公用



-17518.173 (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。



請求部分	所在 黒石市大字赤坂字野崎				地番	16番14				
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	昭和58年10月			備付年月日(原図)	昭和60年1月17日			補記事項		

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6月27日
青森地方務局弘前支局
登記官

法14条地図写 (S=1/1000)



137-7
物件1土地

16-13
物件3土地

144-311

125-2

144-1

16-12

16-14
物件4土地

144-237

物件2土地

16-11

②

16-15

144-243

34
(ため池)

(8枚目)

道

道

③

①

④

写真番号1



物件3土地

物件1土地

写真番号2



物件4土地

物件2土地

写真番号3



物件1土地

写真番号4



物件3土地

副本

令和 6年(又)第 10号
令和 6年 7月22日現地調査
令和 6年 8月 2日評 価

青森地方裁判所弘前支部 御中

評 価 書

No. 1 (物件 1, 2, 3, 4)

評価人 不動産鑑定士

駒木 功 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 651,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 113,000円
物件2(土地)	金 14,000円
物件3(土地)	金 460,000円
物件4(土地)	金 64,000円

- 1 一括価格は、物件1~4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 複数の土地が一体となり構成されている土地の内訳価格としての各土地の単価は、一括価格の単価を採用する方法による。

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 地目 地積	黒石市大字赤坂字北野崎 137番7 畑 577m ²	同左 同左 同左 同左
2	所在地 地目 地積	黒石市大字赤坂字北野崎 144番237 畑 142m ²	同左 同左 雑種地 同左
3	所在地 地目 地積	黒石市大字赤坂字野崎 16番13 畑 2346m ²	同左 同左 同左 同左
4	所在地 地目 地積	黒石市大字赤坂字野崎 16番14 畑 648m ²	同左 同左 雑種地 同左
番号	特記事項		
	買受人は農地法の適格証明が必要である。		

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1~4の一体利用地)

位置・交通	弘南鉄道「黒石駅」の北東方約3.7km(直線距離)に位置する。 (附属資料1「位置図」参照)	
付近の状況	近隣は黒石市北東部大字赤坂地区の東側にあつて、リンゴ畑が広がる果樹園地帯である。地域内に配置される道路は幅員約4mの未舗装農道が標準で、地勢は南西側に緩やかに傾斜している。通作距離については概ね良好と認められる。標準的使用は経営規模が30~50a程度の普通樹園地で、黒石市における品等は中位、今後とも現状を維持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の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 農振法上の規制 その他の規制	非線引都市計画区域 指定なし 70% 200% 農業振興地域(農用地区域) なし
画地条件 (規模、形状等)	(一体利用地として) 規模:3713㎡ 形状:不整形 東西:約50m(最長) 南北:約110m(最長) 接面道路との関係:道路面とほぼ等高の画地	
自然的条件	地勢 :南西側に緩やかに傾斜 日照 :普通 水量 :普通 土壌の肥沃度 :普通 耕作の難易 :普通	
接面道路の状況	北東側幅員約3m道路(法定外公共物)、舗装無 南側幅員約2m道路(法定外公共物)、舗装無	
土地の利用状況等	破産管財人が管理の一環として所有者親族に、樹園地(りんご園)として耕作させている。 本件物件のうち、物件2(字北野崎144番237)、物件4(字野崎16番14)は駐車、作業用スペースとして利用されている。	
特記事項	1.北東側隣地(144番311)との境界は判然としない。	

第 5 評価額算出の過程

物件 1～4 (土地)

当該地域の地価水準を考慮し、対象近隣地域における標準的画地の標準価格を査定し、次に対象地の個別の価格形成要因を分析し、これ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。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	占有減価修正 エ	市場性修正 オ	競売市場修正 カ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	350	1.00	577	(1-0.00)	(1-0.20)	(1-0.30)	113,000
2	350	0.50	142	(1-0.00)	(1-0.20)	(1-0.30)	14,000
3	350	1.00	2346	(1-0.00)	(1-0.20)	(1-0.30)	460,000
4	350	0.50	648	(1-0.00)	(1-0.20)	(1-0.30)	64,000
一括価格 (合計)							651,000

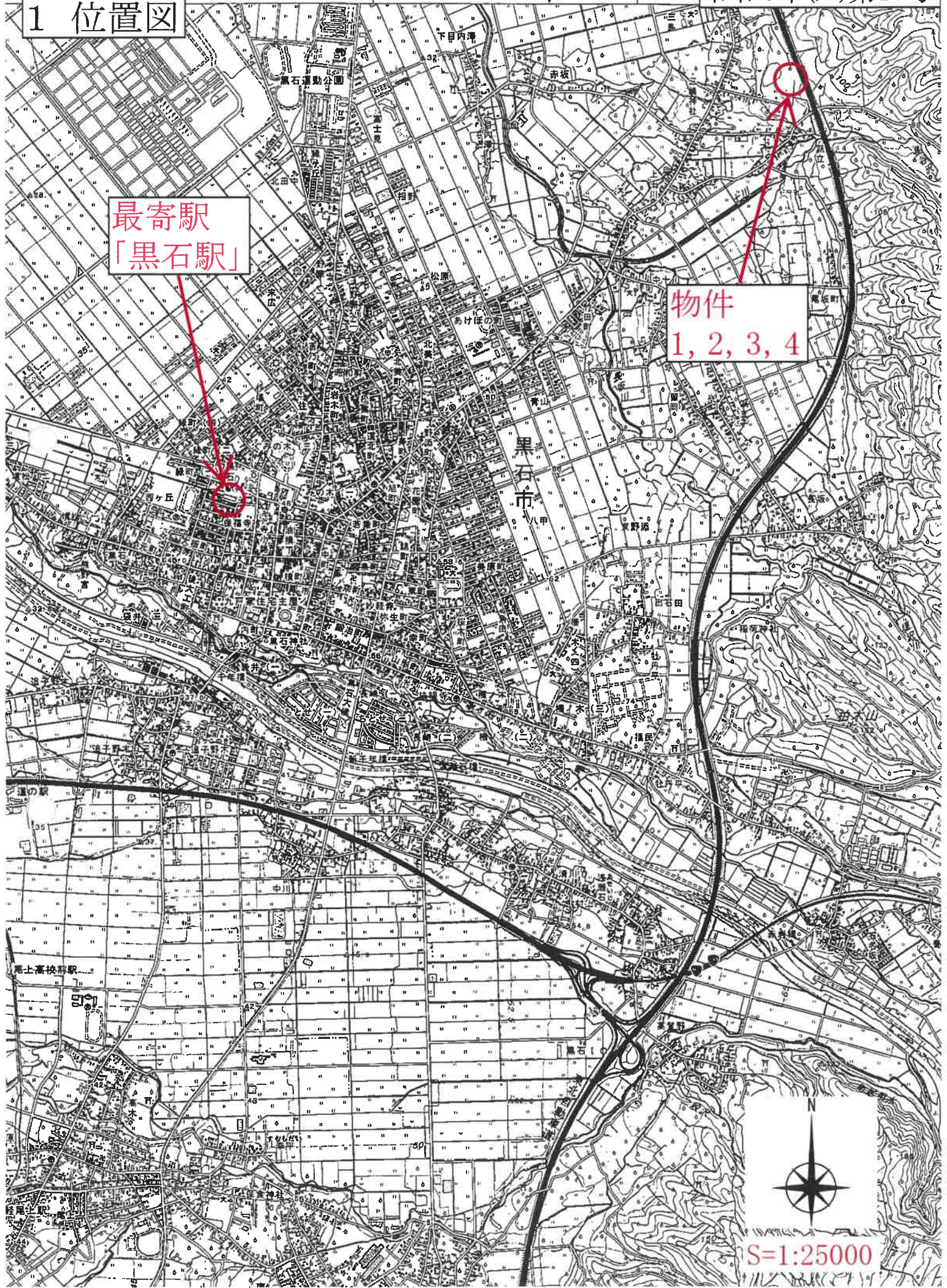
総額につき千円未満の端数
金額は四捨五入、以下同

- ア 標準画地価格：農地の取引事例、競落事例を参考に、畑地の収益性を考慮して査定した。
- イ 個別格差：物件 2 及び 4 土地、画地条件（樹園地として耕作せず作業スペースとしての使用）
▲ 50%
- ウ 地積：公簿面積を採用した。
- エ 占有減価率：なし
- オ 市場性修正率：買受適格証明書が必要な農地のため▲ 20%とした。
- カ 競売市場修正率：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、▲ 30%とした。

第6 附属資料

- | | |
|-------------------------------|-------|
| 1 位置図(出所:国土地理院「地形図(2万5千分の1)」) | ・・・1葉 |
| 2 法第14条第1項地図写 | ・・・2葉 |

以上



最寄駅
「黒石駅」

物件
1, 2, 3, 4

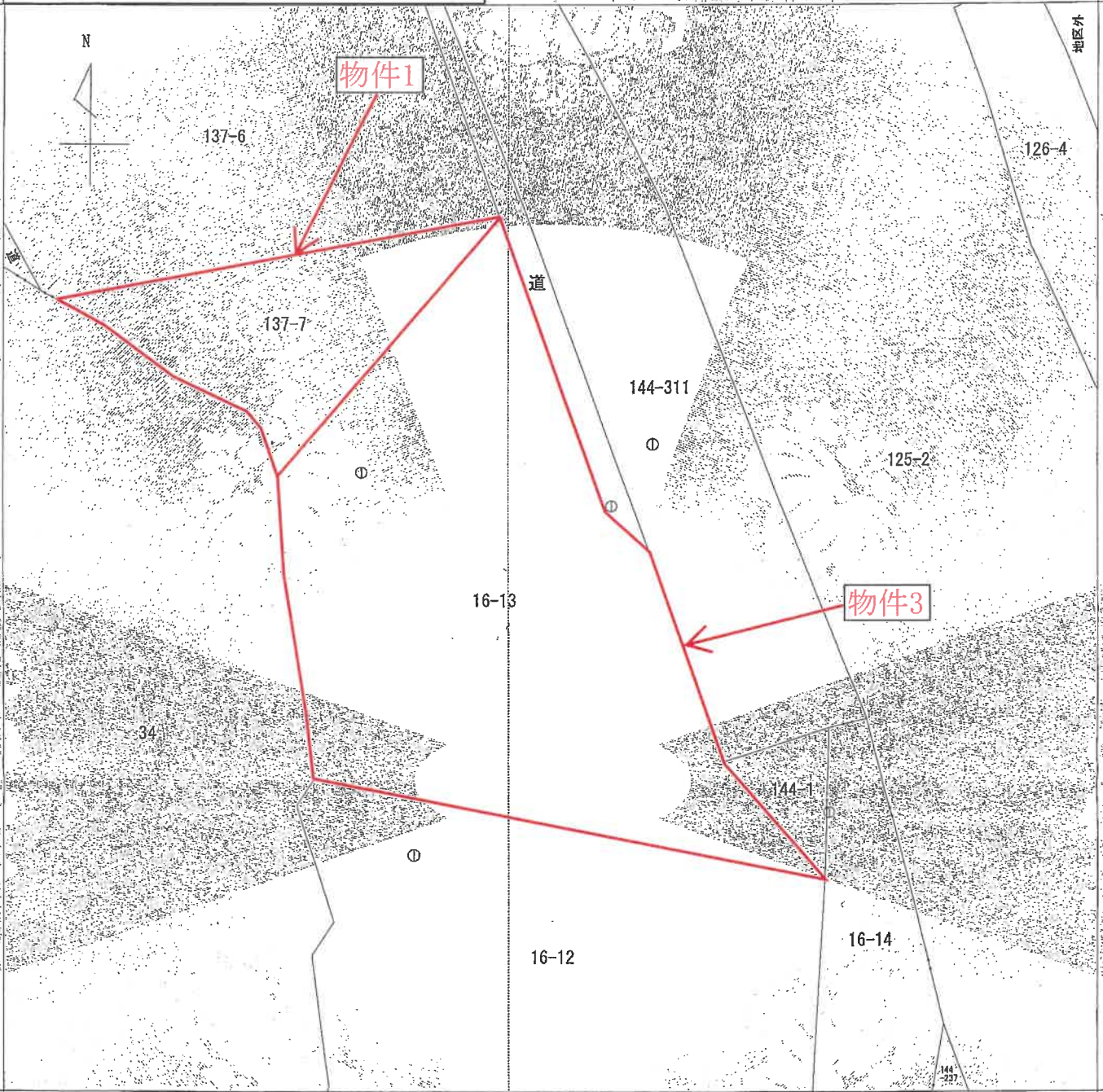
N
S=1:25000

附属資料
2 法第14条第1項地図写(1)

令和6年(又)第10号

(座標値種別：図上測定)

-17430.106



-17555.106 (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。

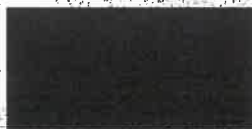


請求部	所在	黒石市大字赤坂字野崎				地番	16番13		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	×	分類	地区(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和58年10月		備付年月日(原図)	昭和60年1月17日		補記事項			

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6年4月10日
青森地方法務局弘前支局
登記官

請求番号：19-2
(1/1)

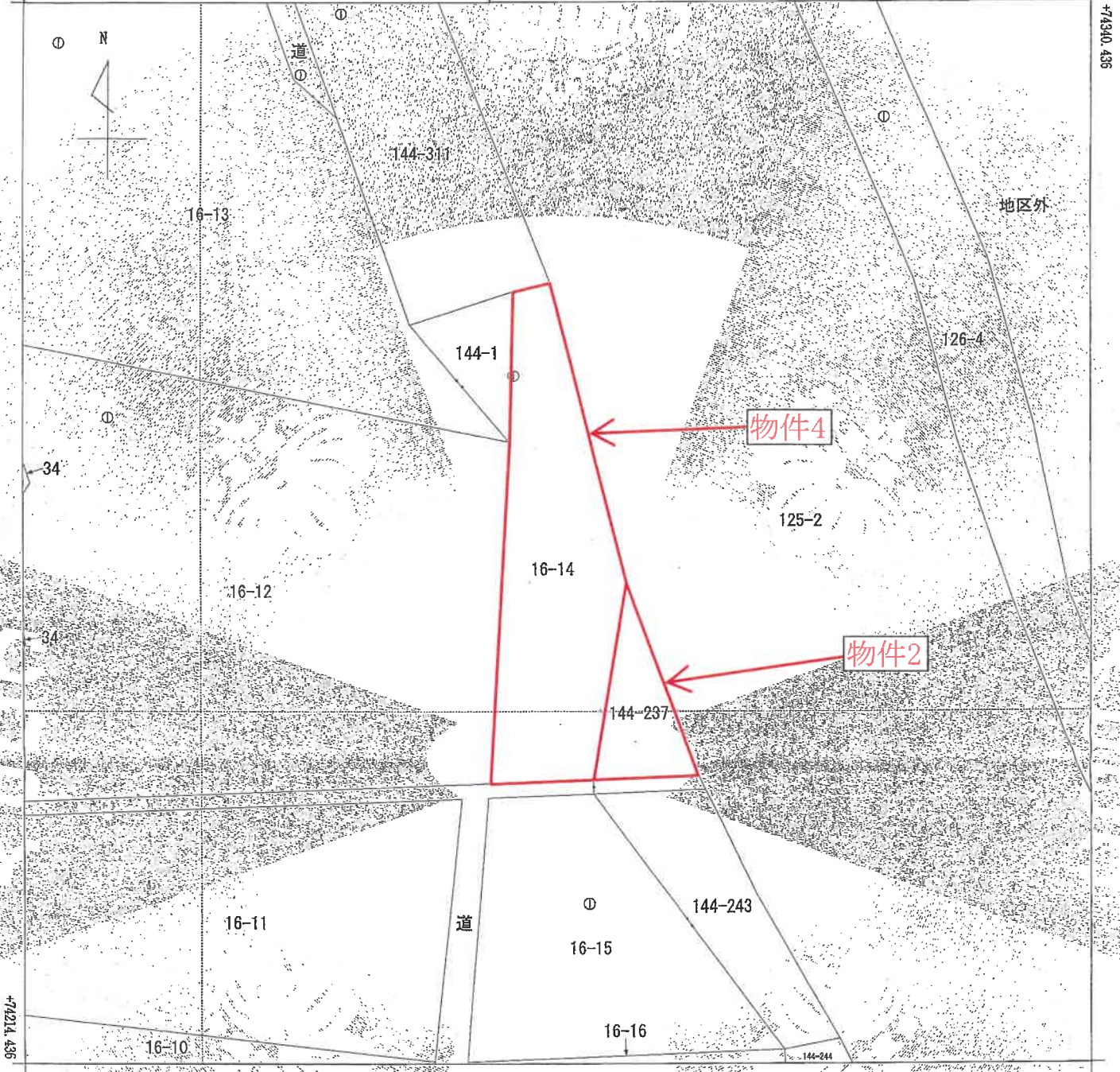


この図面は A3 を A4
に縮小しています。

附属資料
2 法第14条第1項地図写(2)

令和6年(又)第10号

(座標値種別：図上測定) -17393.173



-17518.173 (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(touhokutajiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	黒石市大字赤坂字野崎		地番	16番14	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	分類	地図(法第14条第1項)
作成年月日	昭和58年10月	備付年月日(原図)	昭和60年10月17日	補記事項		
				種類 地籍図		

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6年4月10日
青森地方法務局弘前支局
登記官

請求番号：19-1
(1/1)

この図面は A3 を A4
に縮小しています。