

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 5月 7日 午前 8時30分から 令和 7年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月20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 6月10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 5月21日 午前 9時00分から 令和 7年 5月22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)
1~3	1,342,000 1,073,600	一括	268,400	24,496	0
1	247,000				
2	725,000				
3	370,000				
備考	規則30条の3による変更				



物 件 目 録

- 1 所 在 弘前市大字小栗山字川合
地 番 164番
地 目 宅地
地 積 139.10平方メートル
- 2 所 在 弘前市大字小栗山字川合
地 番 119番104
地 目 宅地
地 積 407.89平方メートル
- 3 所 在 弘前市大字小栗山字川合119番地104, 164番地
家屋 番号 119番104
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71.78平方メートル
2階21.78平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 33.17平方メートル
符 号 3



物 件 目 録

種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	32.49平方メートル
(現況)	
床 面 積	約30.81平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 9月 9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1～3】
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1～3】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号3】
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 弘前市大字小栗山字川合
地 番 164番
地 目 宅地
地 積 139.10平方メートル
- 2 所 在 弘前市大字小栗山字川合
地 番 119番104
地 目 宅地
地 積 407.89平方メートル
- 3 所 在 弘前市大字小栗山字川合119番地104, 164番地
家屋 番号 119番104
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71.78平方メートル
2階21.78平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 33.17平方メートル
符 号 3



物 件 目 録

種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	32.49平方メートル
(現況)	
床 面 積	約30.81平方メートル



令和 6年(ケ)第 15号
令和 6年 7月24日受理
令和 6年 8月23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 弘前市大字小栗山字川合
地 番 164番
地 目 宅地
地 積 139.10平方メートル
- 2 所 在 弘前市大字小栗山字川合
地 番 119番104
地 目 宅地
地 積 407.89平方メートル
- 3 所 在 弘前市大字小栗山字川合119番地104, 164番地
家屋 番号 119番104
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71.78平方メートル
2階21.78平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 33.17平方メートル
符 号 3



物 件 目 録

種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	32.49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
小笠原法律事務所 (相続財産清算人事務所)	1 当事務所の弁護士Bは、亡Aの相続財産清算人である。 2 本件物件は、Bが管理している。 3 本件物件は空き家であり、誰も使用していないものと把握している。

(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 7月26日 (金) 10:10-10:30	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31日 (水) 12:25-12:35	物件所在地	立入のため臨場/全戸不在/概測
6年 8月 1日 (木) 10:00-10:05	当庁執行官室 (電話)	占有関係調査 (相続財産清算人事務所)
6年 8月22日 (木) 9:45-10:40	物件所在地	立入のため臨場/全戸不在/概測/写真撮影
年 月 日 () : - :		
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 checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 8月22日 目的物件は不在だったので、立会人Cを立ち合わせ、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

4 119-70

(座標値種別：図上測定) -29358.297



-29483.297 (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(touhokutaiheiyououki2011.par)による修正がされています。

地番
区域見出
大字小栗山
字川合

請求 部分	所在 弘前市大字小栗山字川合				地番	119番104				
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	平成7年12月			備付 年月日 (原図)	平成9年3月21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7月26日
青森地方法務局弘前支局
登記官

請求番号：3-3
(1/1)

(6 枚目)

公用

土地所在図

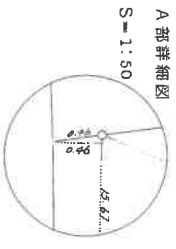
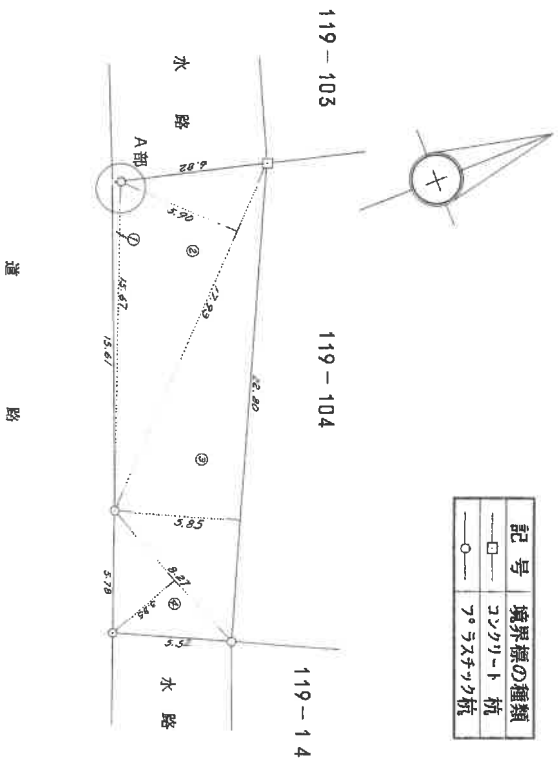
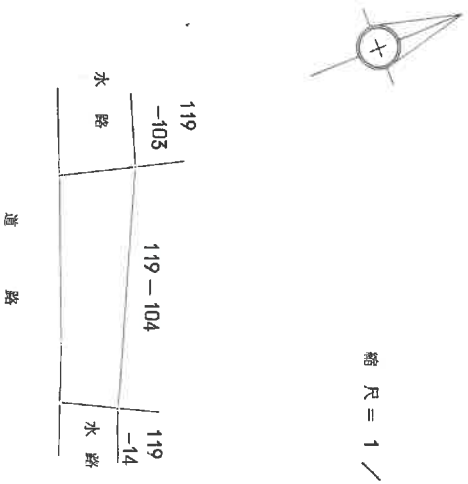
物件(1) 国土調査実施前提出

地積測量図

地番	164
土地の所在	弘前市大字小栗山字川合

記号	境界標の種類
□	コンクリート杭
○	アラスカ杭

縮尺 = 1 / 500



求積表

① 15.67 × 0.46 =	7.2082
② 17.93 × 5.90 =	105.7870
③ 22.80 × 5.85 =	133.3800
④ 8.27 × 3.85 =	31.8395
合計面積	278.2147
	139.10735 m ²

製作者	土地家屋調査士	申請人		縮尺	1 / 250
			和63年7月27日作製		
			平成 元年 2月 28日 3		

(複写機により作成)

これは図面の写しである。

青森地方法務局弘前支局

令和 年 月 日
令和 6年7月26日

登記官

登記年月日：平成25年8月9日

A3をA4に縮小

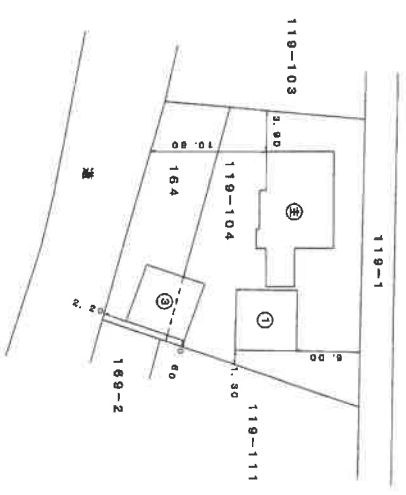
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年7月26日 青森地方方法務局弘前支局 登記官

各階平面図

物件(2)

建築物各階平面図

家屋番号	119番104
建築物の所在	弘前市大字小栗山字川合119番地104、164番地

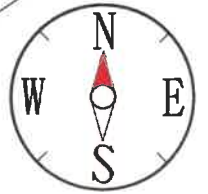


作成者	土地調査士 家園調査士	(平成26年7月26日作成)	縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/500
-----	-------------	----------------	----	-------	-----	--	----	-------

(長源樹)

土地建物位置関係図

(S=1/250)



119-39

水
(大和沢川)

119-15

119-1 (公衆用道路・小栗山町会)

119-104
物件2土地

家屋番号
119番104
物件3建物(主)

符1

119-111

119-103



164
物件1土地

符3

169-2

市道



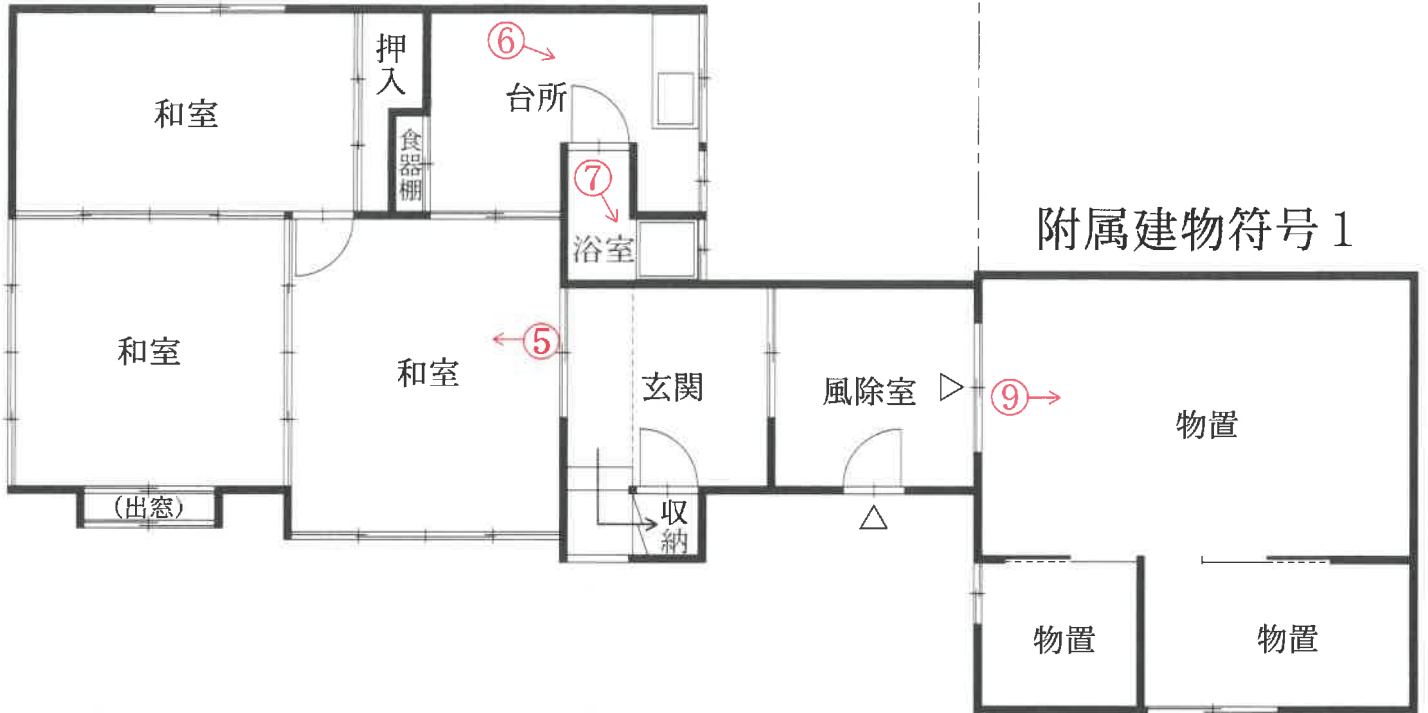
119-114

119-3
(千年庭球場)

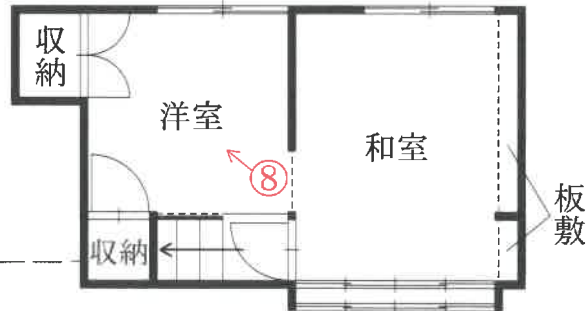
(10 枚目)

建物間取図 (縮尺: 約1/100)

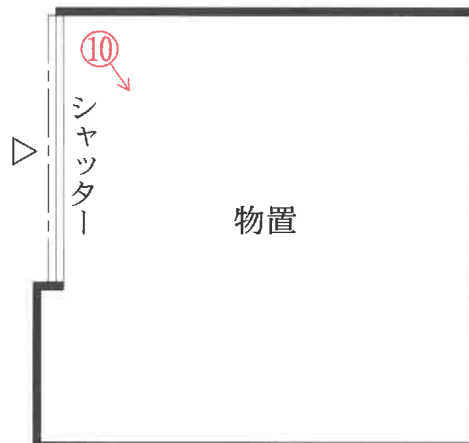
物件3 主である建物 1階



2階



附属建物符号3





物件1,2土地



物件2土地

物件1土地

写真番号 3

物件 3 建物(主)

附属建物符号 1

附属建物符号 3



物件 2 土地

物件 1 土地

写真番号 4

附属建物符号 1

物件 3 建物(主)



物件 2 土地

写真番号5



写真番号6



写真番号7



写真番号8



写真番号9



写真番号10



令和 6年（ケ）第15号
令和 6年08月22日現地調査
令和 6年09月02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

久保田 新

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 2, 2 3 7, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 4 1 2, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1, 2 0 8, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 6 1 7, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1～3 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・2 の土地の内訳価格は物件 3 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 3 の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。
- 4 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	所在地目地積	弘前市大字小栗山字川合 164番 宅地 139.10m ²	同左 同左 同左 同左
2	所在地目地積	弘前市大字小栗山字川合 119番104 宅地 407.89m ²	同左 同左 同左 同左
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 符号 種類 構造 床面積 符号 種類 構造 床面積	<p>【主である建物】</p> 弘前市大字小栗山字川合 119番地104、164番地 119番104 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2階建 1階 71.78m ² 2階 21.78m ² <p>【附属建物】</p> 1 物置 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 平家建 33.17m ² 3 物置 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 平家建 32.49m ²	同左 同左 同左 同左 同左 同左 同左 同左 同左 同左 同左 同左 約30.81m ²
番号	特記事項		
3	目的物件は市街化調整区域に存するため、建物建替えの可否等については弘前市役所の確認を要する。		

第4 目的物件の位置・環境等

○ 物件1・2（一体土地）の概況及び利用状況等

位置・交通	弘南鉄道大鰐線「小栗山」駅の北方・道路距離約400m (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、弘前市南部郊外、農家住宅のほか、一般住宅も見られる郊外の住宅地域。 土地利用状況は、画地規模300～500㎡程度の敷地に戸建住宅が標準的で、将来とも当分は現状のまま推移していくものと予測する。	
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	市街化調整区域 用途地域指定無 指定 70% 指定 200% なし 都市計画法第34条第11号指定区域
画地条件 (規模、形状等)	規模 形状 間口×奥行	546.99㎡ (公簿面積) 略長方形 約21.5m × 約23m
接面道路の状況	南側で幅員約10.5mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号に該当）と概ね等高に、北側で幅員約3mの未舗装私道（建築基準法第42条第2項道路）に約0～0.5m低く接面する二方路地。	
土地の利用状況等	土地所有者が土地所有権に基づき一体として物件3の敷地として使用している（相続財産清算人が管理）。 (附属資料「3 建物配置図」参照)	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	あり（下記特記事項参照） なし あり（下記特記事項参照）
特記事項	① 南側市道に弘前市の上水道の本管が埋設されているものの、引込みは北側の私道に埋設されている私設管からなされている。 ② 北側私道に下水道の本管が埋設され、そこへ接続して公共枡が設置されているものの、宅内で接続はされていない。 ③ 本物件は市街化調整区域に存するため、建物建替えの可否等については弘前市役所の確認を要する。	

○ 物件 3 (建物) の概況及び利用状況等

区 分	主である建物 家屋番号 119番104
建築時期 及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載） 昭和30年月日不詳新築 経過年数 約70年 経済的残存耐用年数 約0年
仕 様	構 造 木造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 波形トタン 外 内 壁 砂壁、プリント合板 外 天 井 杉柁合板貼、プリント合板 外 床 タタミ、板敷 外 設 備 電気、給排水。但し、設備の動作確認は行えなかったの で、正常に稼働するか否かは不明。 そ の 他 特になし
床面積（現況）	1階 71.78㎡ 2階 21.78㎡ 延床面積 93.56㎡ 増改築 特になし
現況用途等	階層 2階建 現況用途 居宅 間取り （附属資料「4 建物間取図」参照）
品 等	下位
保守管理の状態	壁にシミやワレがあるほか、床もたわみがあり、劣る。
建物の利用状況	建物所有者が空家として使用している（相続財産清算人が管理）。
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 建物内に便所がない。 ③ 下記2棟の登記附属建物が存する。 符号1 種類：物置（現況及び登記上） 構造：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建（現況及び登記上） 床面積：33.17㎡（現況及び登記上） 建築年月日：昭和35年月日不詳新築（登記上） 符号3 種類：物置（現況及び登記上） 構造：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建（現況及び登記上） 床面積：30.81㎡（現況、登記上：32.49㎡） 建築年月日：平成1年月日不詳新築（登記上）

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、物件2 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 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
1	9,060	0.89	139.10	(1-0.30)	785,000
2	9,060	0.89	407.89	(1-0.30)	2,302,000

〔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等)

地価公示 弘前-26	公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
	7,500 円/㎡	99.1	100	100	
	×	—	×	—	≒ 9,060 円/㎡
		100.0	100	82	

項目	物件1・2	備考
基準とする地価公示または県基準地	地価公示 弘前-26	
公示価格等	7,500 円/㎡	
価格(基準)時点	令和6年1月1日	
◇時点修正	99.1%	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	100%	なし
◇地域格差	82%	相乗積による。
街路条件	▲6% (幅員)	格差率については、1%未満の数値を四捨五入。
交通接近条件	▲3% (中心部への接近性等)	
環境条件	▲10% (周辺の利用状況等)	

イ、個別的格差率

項目	物件1・2	備考
道路条件	100%	相乗積による。 格差率については、1%未満の数値を四捨五入。
交通接近条件	100%	
環境条件	100%	
行政的条件	100%	
画地条件	89% (二方路地+2%、セットバックを要する▲3%、地積過大▲10%)	
その他	100%	
個別的格差率	89%	

ウ、地積：登記数量

エ、建付減価：▲30%（建物と敷地との適応の状態等を考慮した。）

② 物件 3（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。

なお、附属建物については、規模が小さく、老朽化していることから、その経済価値はないと判断した。

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
3	118,000	93.56	0.01	110,000

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。

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
3	70	0	0.70	0.03	0.01

※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、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

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
1	785,000	1.00	0.25	法定地上権	196,000
2	2,302,000	1.00	0.25	法定地上権	576,000
合 計					772,000

イ、土地利用権等の及ぶ範囲： 物件 3 の土地利用権等の及ぶ範囲は、物件 1・2 について全範囲とした。

ウ、土地利用権等割合： 土地利用権等を法定地上権と判定し、土地利用権等割合を本件建付地価格の25%と判断した。

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価 格 (円) 土地は1①オ 建物は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
1	785,000	-196,000		(1-0.00)	(1-0.30)	412,000
2	2,302,000	-576,000		(1-0.00)	(1-0.30)	1,208,000
3	110,000	+772,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	617,000
一括価格 (合計)						2,237,000

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： ▲30%

(「第2 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

地価公示価格 (弘前-26)

所 在 ・ 地 番：弘前市大字小栗山字沢部218番2

価 格：7,500円/㎡

位 置：弘南鉄道大鰐線「小栗山」駅の南方約540m先に位置

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：396㎡

供給処理施設：上水道、下水道

接 面 街 路：南東側幅員約5mの舗装市道に接面

用 途 指 定 等：市街化調整区域

(建蔽率70%、容積率200%)

地 域 の 概 要：農家住宅が建ち並ぶ市街地に近い住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図(出所：国土地理院「25,000分の1地形図」) 1葉
- 2 法第14条第1項地図写 1葉
- 3 建物配置図 1葉
- 4 建物間取図 1葉

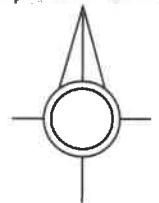
以 上

附属資料

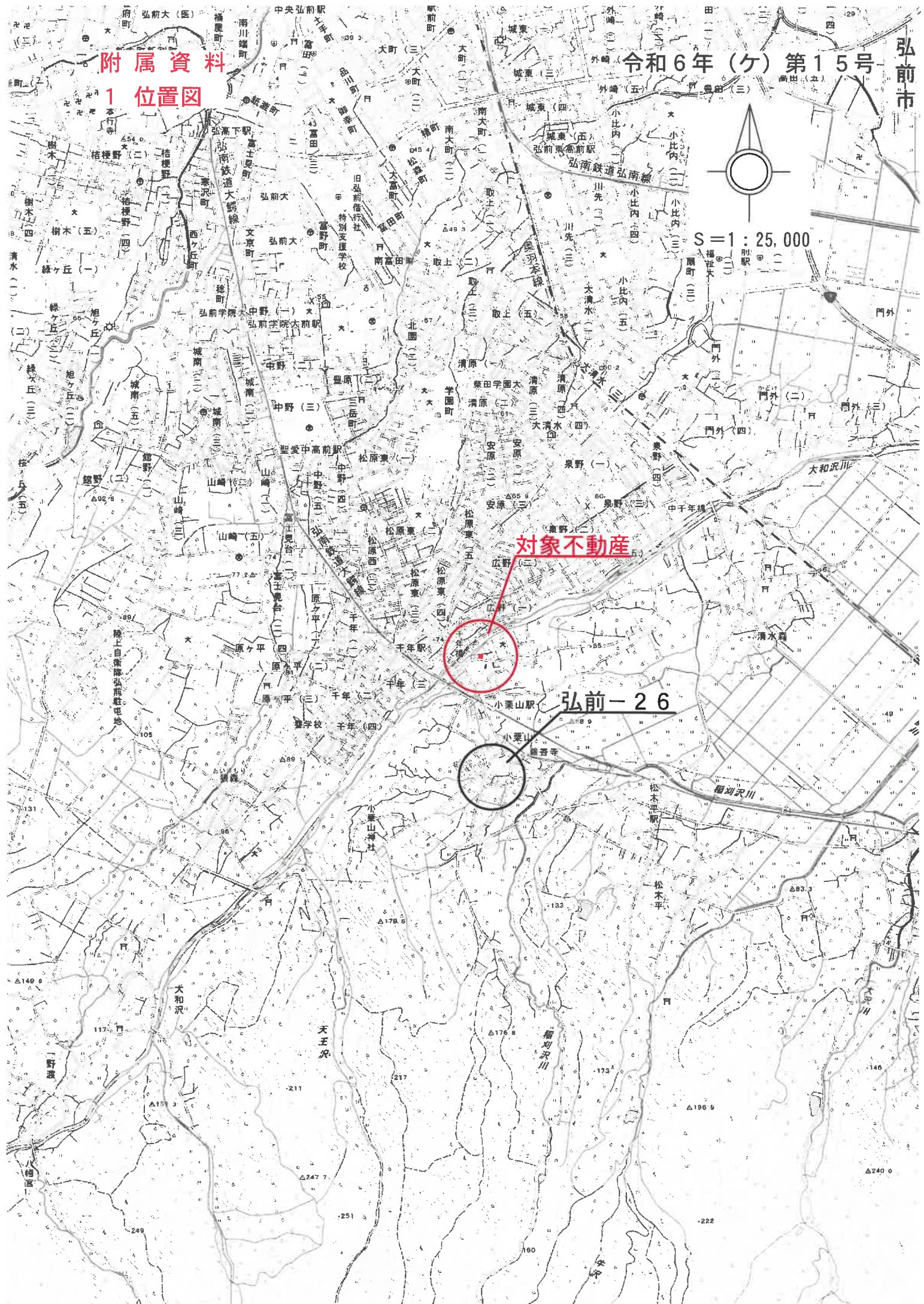
1 位置図

令和6年(ケ)第15号

弘前市



S = 1 : 25,000



対象不動産

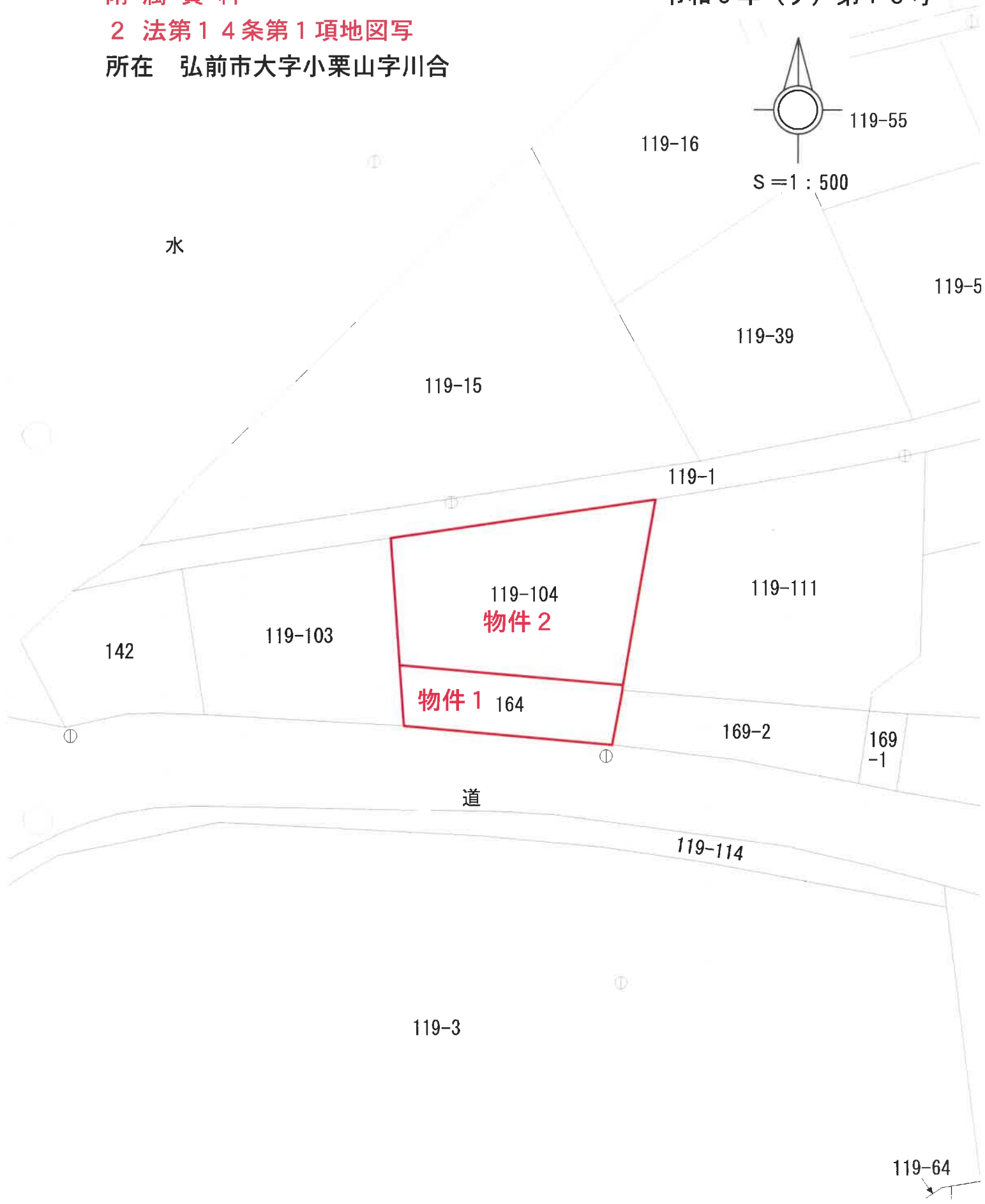
弘前-26

附属資料

2 法第14条第1項地図写

所在 弘前市大字小栗山字川合

令和6年(ケ)第15号

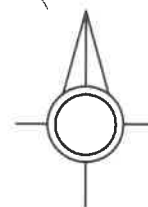


附属資料

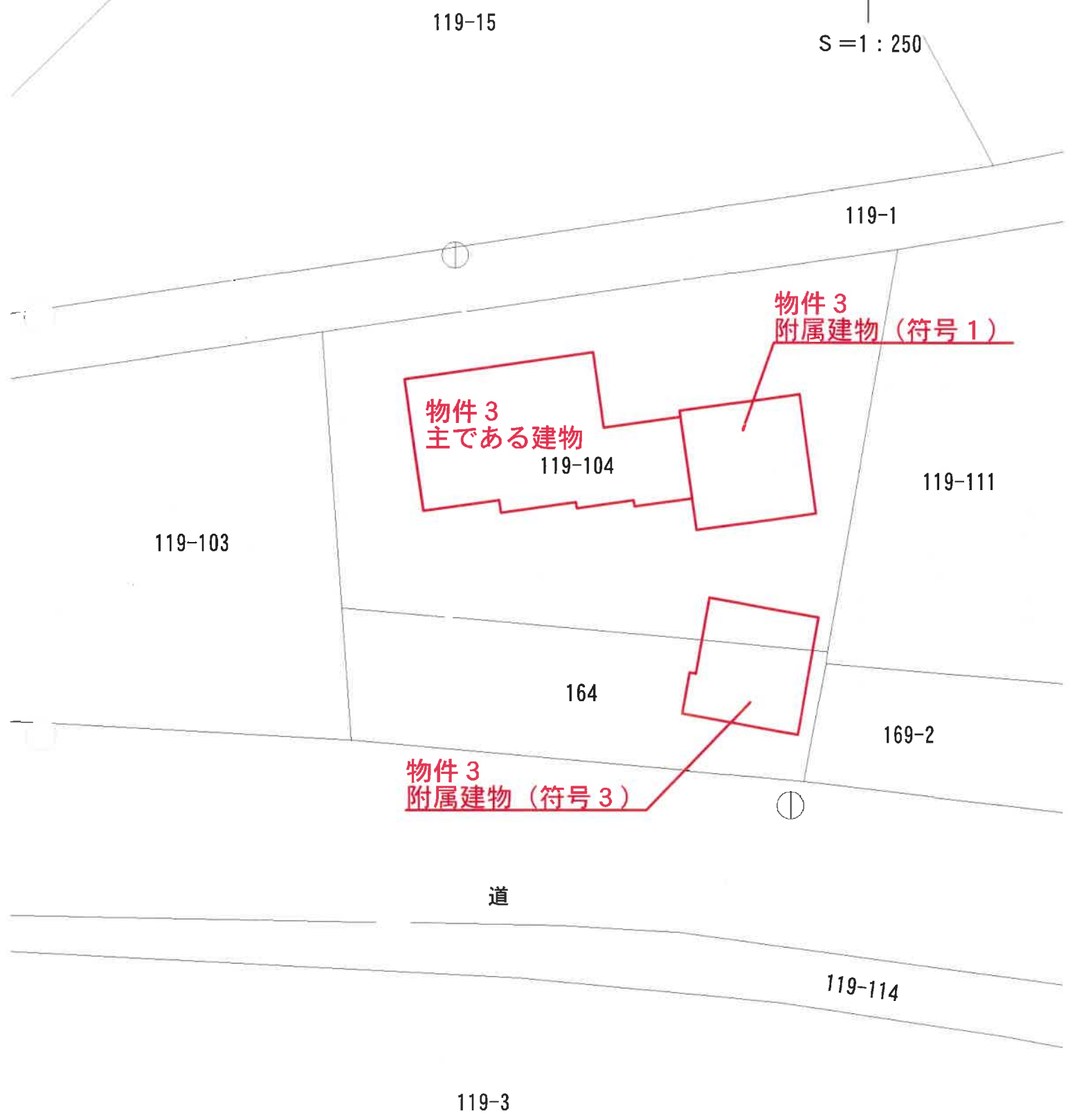
3 建物配置図

所在 弘前市大字小栗山字川合

令和6年(ケ)第15号

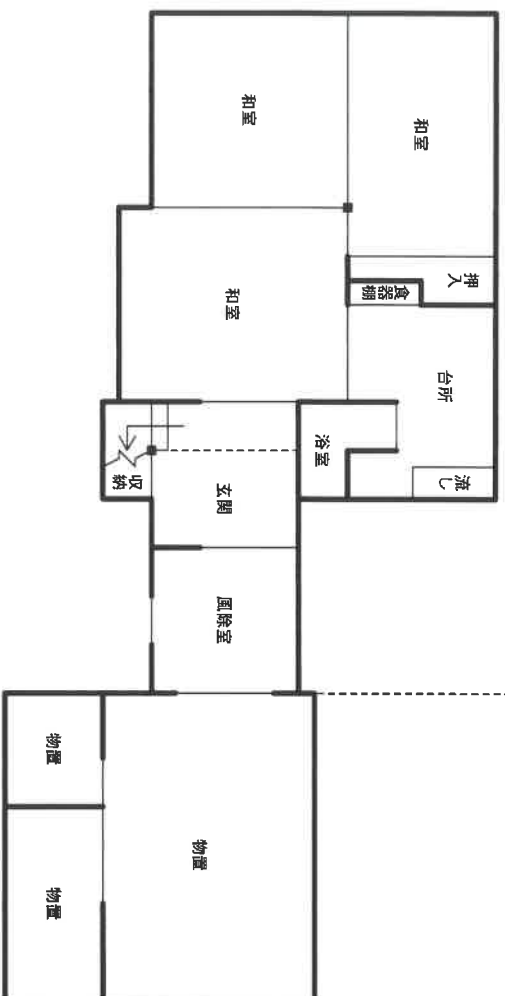


S=1:250



物件3 主である建物

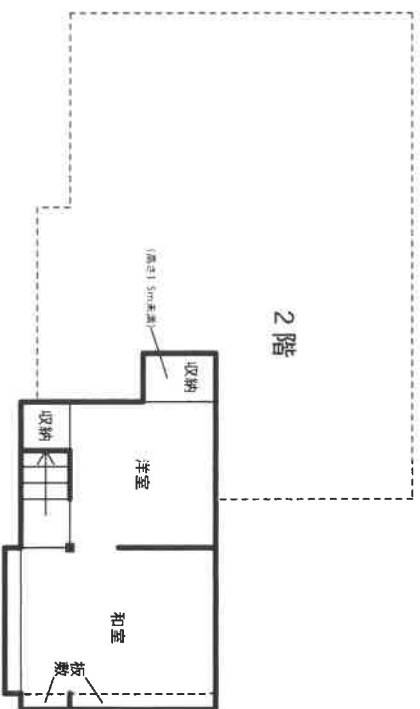
1階



附属建物 (符号1)

※A3版をA4版に縮小

2階



附属建物 (符号3)

