

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 4月28日

青森地方裁判所弘前支部

裁判所書記官 清 水 陽 彦

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28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	755,000 604,000	一括	151,000	17,499	0
1	230,000				
2	296,000				
3	229,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 青森市浪岡大字高屋敷字後田
 地 番 1 番 1
 地 目 宅地
 地 積 432.08 平方メートル

- 2 所 在 青森市浪岡大字高屋敷字後田
 地 番 1 番 8
 地 目 宅地
 地 積 555.29 平方メートル

- 3 所 在 青森市浪岡大字高屋敷字後田 1 番地 1、1 番地 8
 家屋 番号 1 番 1
 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 112.07 平方メートル
 2 階 49.68 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 9月 2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 | 所 在 | 青森市浪岡大字高屋敷字後田 |
| | 地 番 | 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 3 2. 0 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 青森市浪岡大字高屋敷字後田 |
| | 地 番 | 1 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 5 5. 2 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 青森市浪岡大字高屋敷字後田 1 番地 1、1 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 1 番 1 |
| | 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 1 1 2. 0 7 平方メートル
2 階 4 9. 6 8 平方メートル |



令和 6 年 (ケ) 第 13 号
令和 6 年 7 月 18 日受理
令和 6 年 8 月 9 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 | 青森市浪岡大字高屋敷字後田 |
| | 地 番 | 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 432.08 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 青森市浪岡大字高屋敷字後田 |
| | 地 番 | 1 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 555.29 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 青森市浪岡大字高屋敷字後田 1 番地 1、1 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 1 番 1 |
| | 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 112.07 平方メートル
2 階 49.68 平方メートル |



(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	(住居表示未実施)				
土地	物件 1, 2				
現況地目	☒ 宅地(物件 1, 2) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)				
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐				
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「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)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)				
その他の事項	1 相続財産清算人が管理している 2 物件 1 土地上に廃材等が残置されている				
建物	物件 3				
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:				
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:				
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 空き家 として使用している ☐ 「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)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)				
その他の事項	1 相続財産清算人が管理している 2 家具や雑貨が残置されている				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日				
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 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

(2 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
B (相続財産清算人)	1 私は、債務者兼所有者亡Aの相続財産清算人である。 2 本件物件は、当職が管理している。 3 本件物件は空き家であり、他に利用する者がいないものと認識している。
東西地域県民局用地課	1 物件1土地東側に接している道路（県道285号線）の道路敷の水路は当課が管理している。 2 同水路上には通行橋が設置され、物件1土地と道路との出入りができるようになっているが、架橋による水路占用料は発生していない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

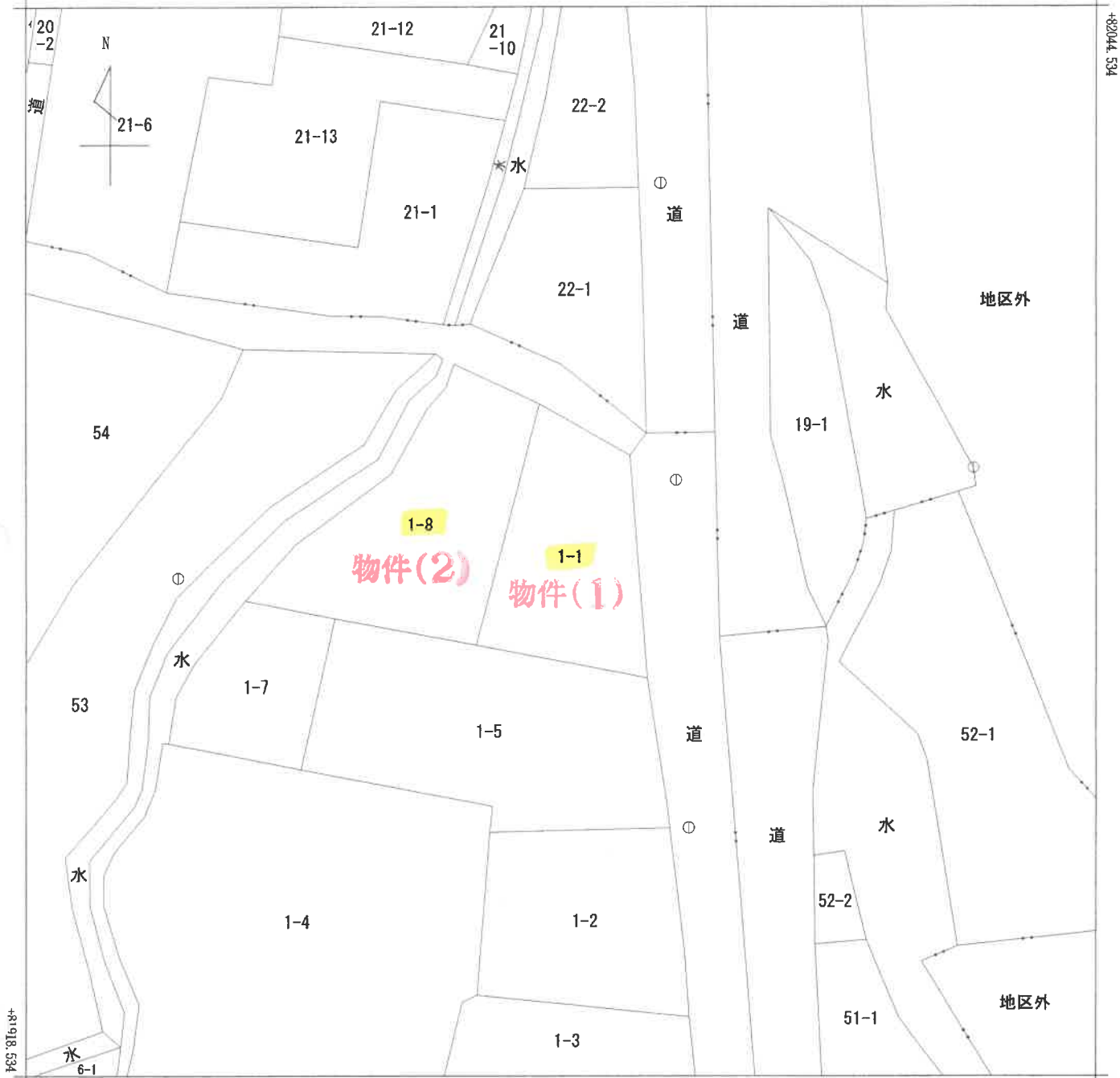
執行官の意見

- 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 物件3建物内で、便所の隣に扉が板材で塞がれ、中が確認できない部屋があった。
- 3 風除室と物置は、基礎がなく、壁材が架設的なものであるから増築ではないと思料した。なお、これらは工作物ではあるが、建物に附合しているものとして本競売目的物と認めた。

(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 7月19日 (金) 15:20-15:35	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 8月 9日 (金) 9:20-10:30	物件所在地	立入のため臨場／解錠／関係人と面談／写真撮影
6年 8月 9日 (金) 14:40-14:45	当庁執行官室 (電話)	通行橋通行関係調査
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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 6年 8月 9日 相続財産清算人が立ち会ったが、本件物件が解錠できなかったため、技術者に他の方法を執らせ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



-20863.837

(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。



A 浪岡大字高屋敷字宅元
B 浪岡大字高屋敷字元

請求部	所在	青森市浪岡大字高屋敷字後田				地番	1番1			
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					備付年月日(原図)			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。

(青森地方務局管轄)

令和6年7月19日

青森地方務局弘前支局

登記官

請求番号：43-1

(1/1)

(6 枚目)

公用

A3をA4に縮小

令和6年7月19日
青森地方方法務局管轄
青森地方方法務局弘前支局

登記官

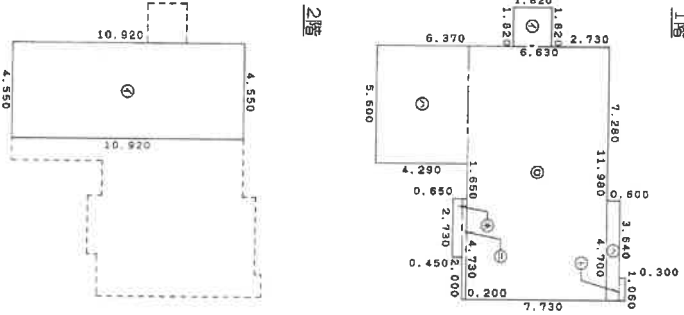
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

各階平面図

物件(3)

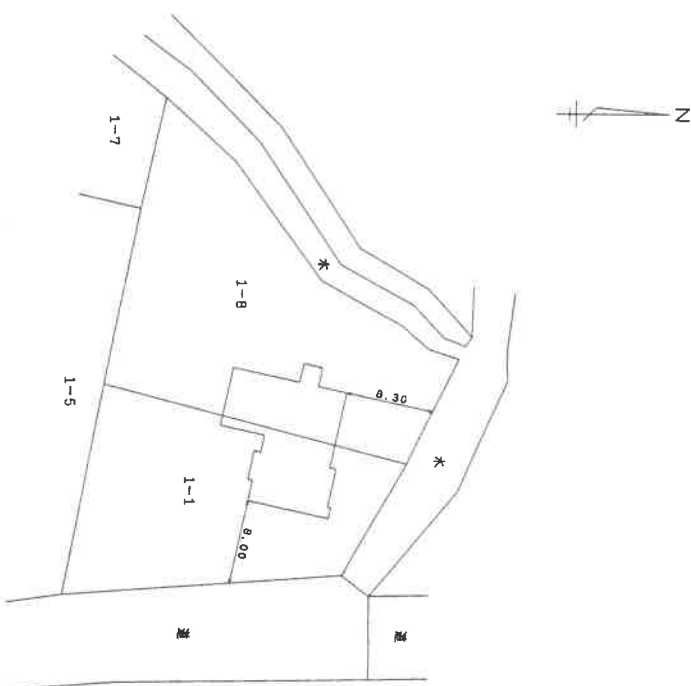
建物平面図

家屋番号	1番1
建物の所在	青森市浪岡大字高屋敷字後田1番地1、1番地8



求積表	
①	1.820 x 1.820 = 3.312400
②	11.980 x 6.630 = 79.427400
③	5.600 x 4.290 = 24.024000
④	4.730 x 0.200 = 0.946000
⑤	2.730 x 0.450 = 1.228500
⑥	4.700 x 0.600 = 2.820000
⑦	1.060 x 0.300 = 0.318000
合計	112.076300

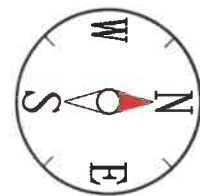
求積表	
⑧	4.550 x 10.920 = 49.686000



作成者	士田 謙士
縮尺	1/250
申請人	
縮尺	1/500

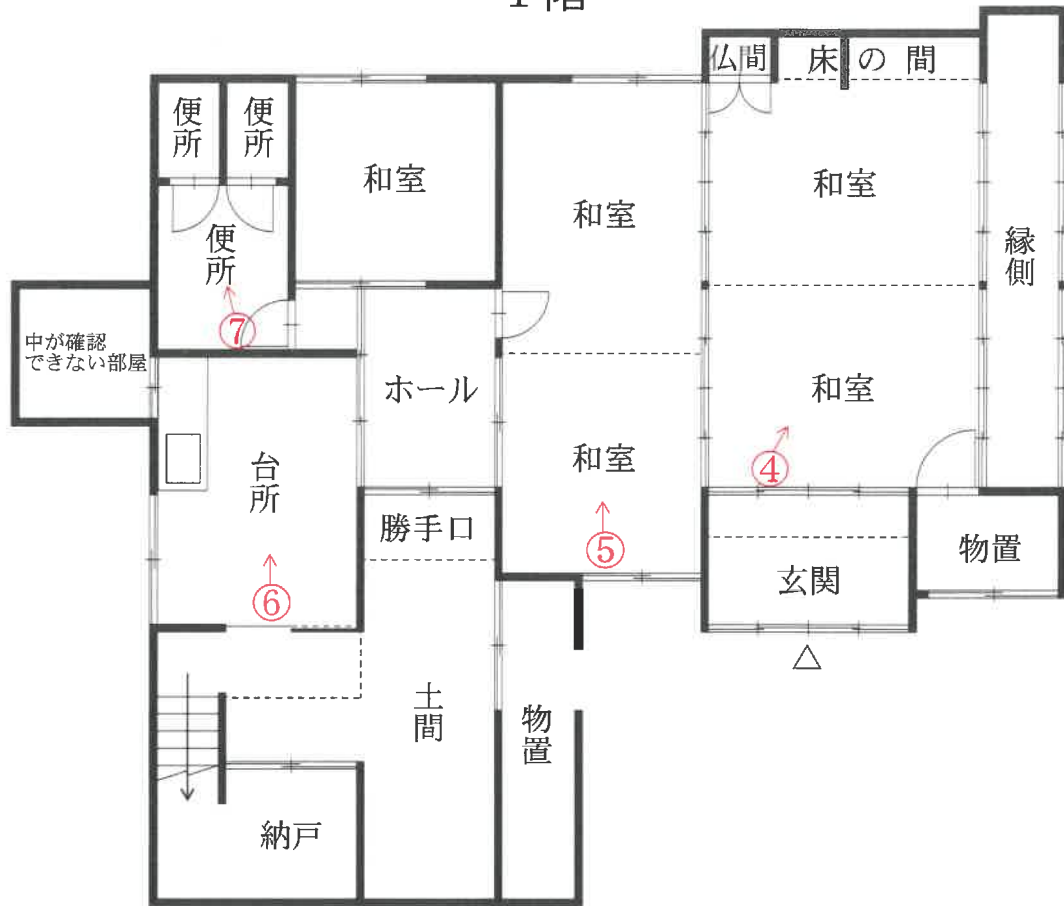
(実測図)

土地建物位置関係図 (S=1/250)

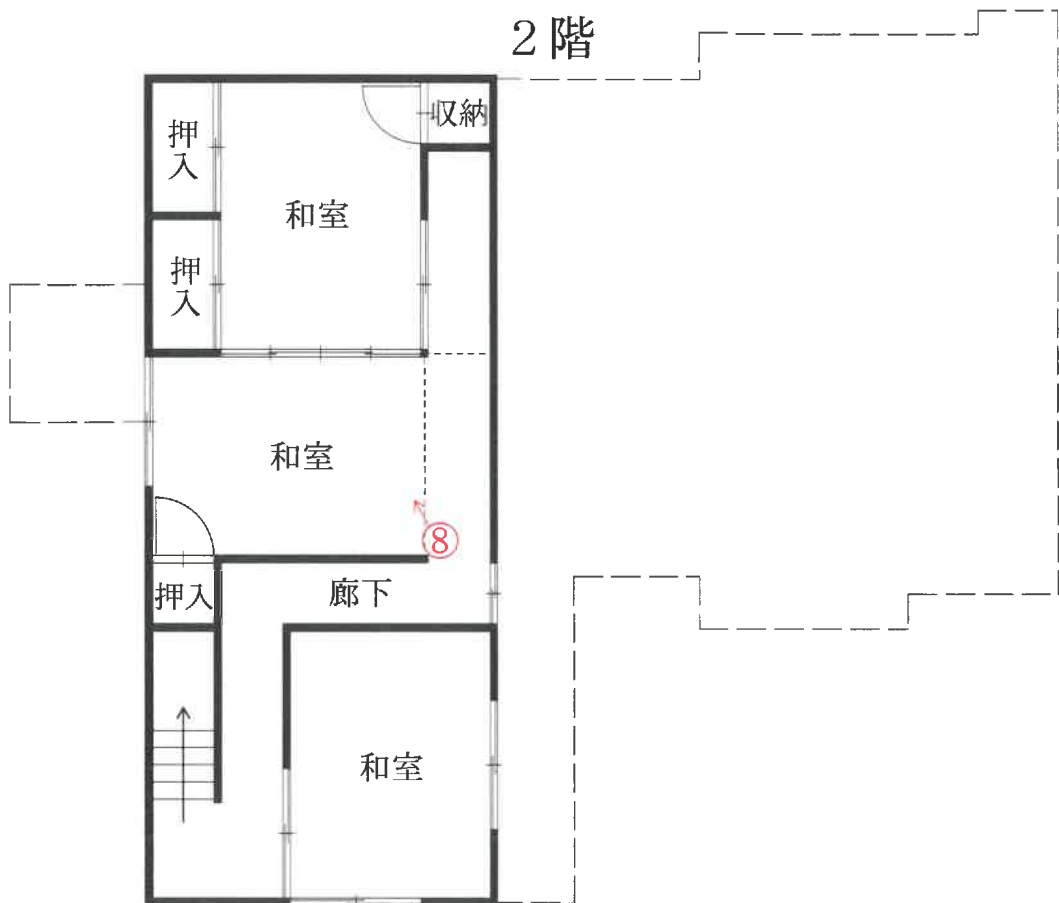


建物間取図 (縮尺：約1/100)

1 階



2 階



写真番号1

物件3建物



物件1,2土地

写真番号2



物件2土地

物件3建物



写真番号4



写真番号 5



写真番号 6



写真番号7



写真番号8



令和 6 年（ケ）第 13 号

令和 6 年（ケ）第 13 号

令和 6 年 8 月 9 日 現地調査

令和 6 年 8 月 23 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

三 藤 美 和 樹 印

第1 評 価 額

一 括 価 格		
金 2,098,000 円		
内 訳 価 格		
物件1(土地)	金	640,000 円
物件2(土地)	金	822,000 円
物件3(建物)	金	636,000 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	青森市浪岡大字高屋敷字後田 1 番 1 宅地 432.08 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
2	所在地 地目 地積	青森市浪岡大字高屋敷字後田 1 番 8 宅地 555.29 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	青森市浪岡大字高屋敷字後田 1 番地 1, 1 番地 8 1 番 1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 1 階 112.07 m ² 2 階 49.68 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左 同 左 同 左

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, 2 一体利用地）

位 置 ・ 交 通	J R 奥羽本線「大釈迦」駅の南方約 2.3 km（道路距離） （附属資料 1 位置図参照）	
付 近 の 状 況	青森市浪岡地区中心部の北方郊外，農家住宅に一般住宅等も混在する 県道沿いの住宅地域である。地域内に最近特別の経済的変動要因はなく， 今後とも現環境を維持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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 用途無指定地域 指定 70% 指定 200% なし なし
画 地 条 件	間口約 26m，奥行最長約 46mのほぼ台形地 地 積 987.37 m ² （物件 1, 2 の登記地積合計） 接面道路より 0.5m程低い平坦地（東向き中間画地）。 ※画地接道部分は水路（道路敷の一部）で幅約 3mの通行橋が設置され 県道と出入りしている。なお，水路の占用使用料等はない。	
接 面 道 路	有効幅員約 13m 県道 舗装有 建築基準法上：法第 42 条 1 項 1 号道路	
土地の利用状況	土地所有者が本土地上に物件 3 建物を所有し占有している（附属資料 4 配置図参照）。物件 1 土地には廃材等が残置されている。また，物 件 2 土地の過半はススキ等背丈の高い雑草が繁茂している。	
供給処理施設	上 水 道	あり
	ガス配管	なし
	下 水 道	なし（引込可）
特 記 事 項	特になし	

2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物 家屋番号 1 番 1
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 35 年月日不詳新築 経 過 年 数 約 64 年 経済的残存耐用年数 0 年
仕 様	構 造 木造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 波型トタン貼り，漆喰外 内 壁 繊維壁，合板外 天 井 竿縁天井 床 畳，クッションフロア，板敷外 設 備 電気，給排水，衛生（汲み取り）外 ※但し，設備の動作確認は行なっていないので，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）	第 3 項 目的物件欄記載のとおり
現 況 用 途 等	階 層 2 階建 現況用途 居宅 間 取 り（附属資料 5 建物間取図のとおり）
品 等	下位
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	建物所有者が居宅（空家）として使用し占有している。
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. 台所西側にベニヤ板で塞がれて中が確認できない 1 坪程の部屋がある。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件 1, 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 修 正 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	4,700	1.0	432.08	(1-0.25)	1,523,000
2	4,700	1.0	555.29	(1-0.25)	1,957,000

(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)

地価調査 青森(県) - 29

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 4,700 \text{ 円/㎡} & \times & 97.7/100 & \times & 100/100 & \times & 100/97 & \div & 4,700 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

- ◇ 時 点 修 正 : 公示価格等の価格時点から本件の価格時点までの推定変動率である。
- ◇ 標準化補正 : ほぼ同等
- ◇ 地 域 格 差 : 交通・接近条件▲12% (最寄商業施設, 地区中心部等), 環境条件+10% (居住環境) …相乗積による。

イ 個 別 格 差 : ほぼ標準的

ウ 地 積 : 登記数量

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態, 建物の老朽化の程度等を考慮した。

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。

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	82,000	161.75	0.02	265,000

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	64 年	0 年	0.50	0.03	0.02

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

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	1,523,000	1.0	0.25	法定地上権	381,000
2	1,957,000	1.0	0.25	法定地上権	489,000
合 計					870,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件 1, 2 土地の全範囲と判定した

ウ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、法定地上権価格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) (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
1	1,523,000	－381,000		(1-0.20)	(1-0.30)	640,000
2	1,957,000	－489,000		(1-0.20)	(1-0.30)	822,000
3	265,000	＋870,000		(1-0.20)	(1-0.30)	636,000
一括価格 (合計)						2,098,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：地縁性の強い農家住宅地域であり、市場性の減退の程度を勘案した。

オ 競売市場修正：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 採用した公示地等の概要

地価調査基準地（青森（県）-29）

所在・地番：青森市浪岡大字徳才子字早稲田 104 番 2

価 格：4,700 円／ m^2

位 置：J R 奥羽本線「大釈迦」駅の南方道路距離約 1 km 先に位置する。

価 格 時 点：令和 5 年 7 月 1 日

地 積：780 m^2

供給処理施設：水道

接 面 街 路：東側約 13m 県道に接面

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域・用途指定なし（指定建蔽率 70%・指定容積率 200%）

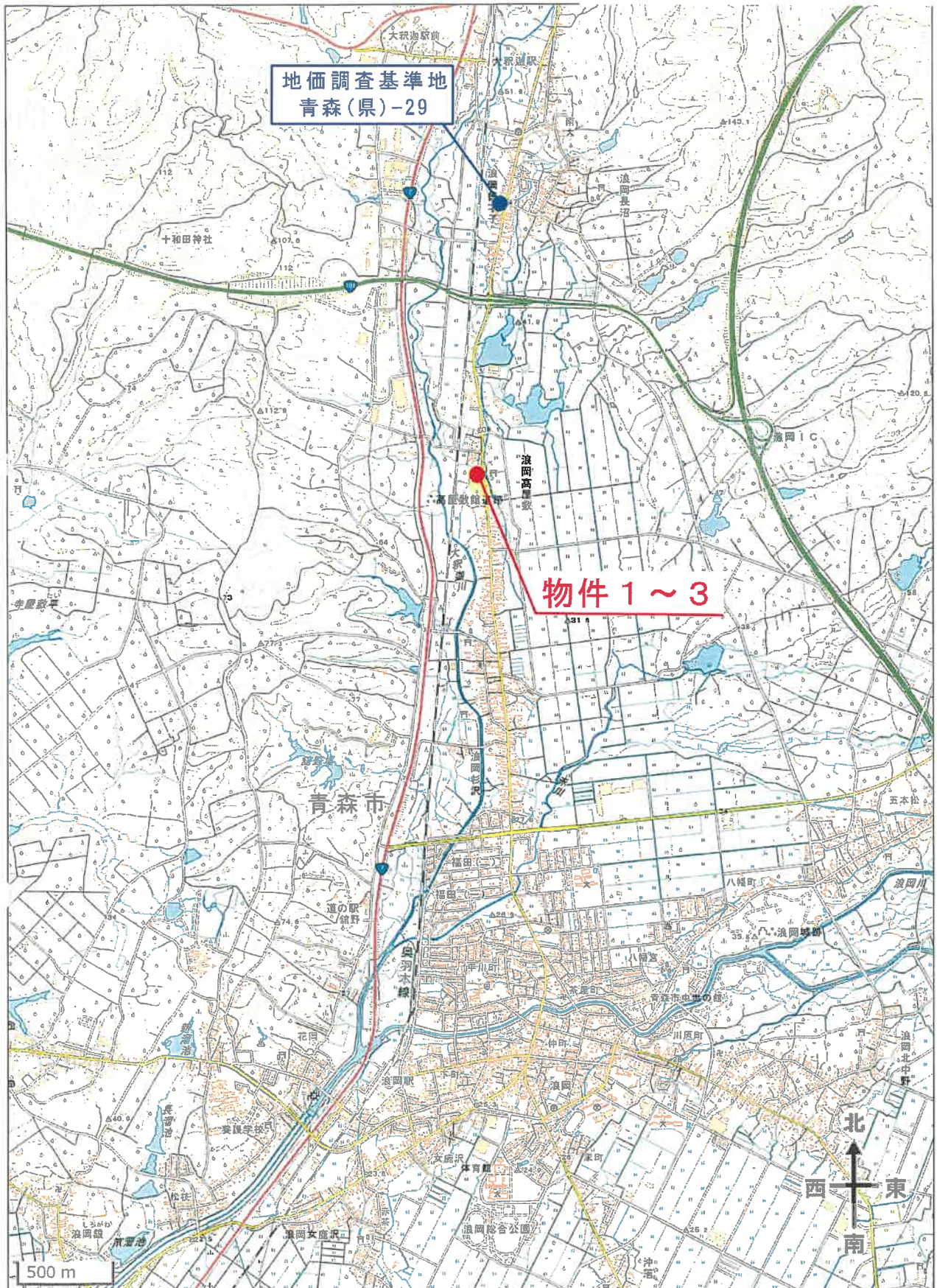
地 域 の 概 要：農家住宅に一般住宅等も混在する県道沿いの住宅地域

第 7 附属資料の表示

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.	配置図	1 葉
5.	建物間取図	1 葉

以 上

地理院地図
GSI Maps



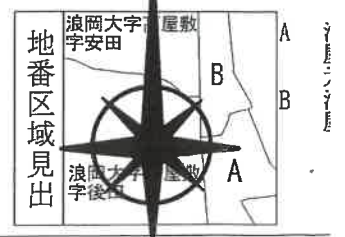
令和 6 年 (ケ) 第 13 号
附 属 資 料
2. 法第14条第1項地図写

所在：青森市浪岡大字高屋敷字後田



票値種別：図上測定)

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。



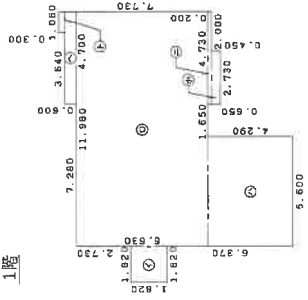
建 物 平 面 図
3. 建物図面・各階平面図写

A3版をA4版に縮小

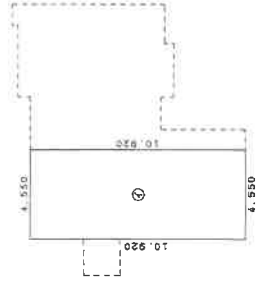
家屋番号	1番1
建物の所在	青森市浪岡大字高屋敷字後田1番地1、1番地8

各 階 平 面 図

1階



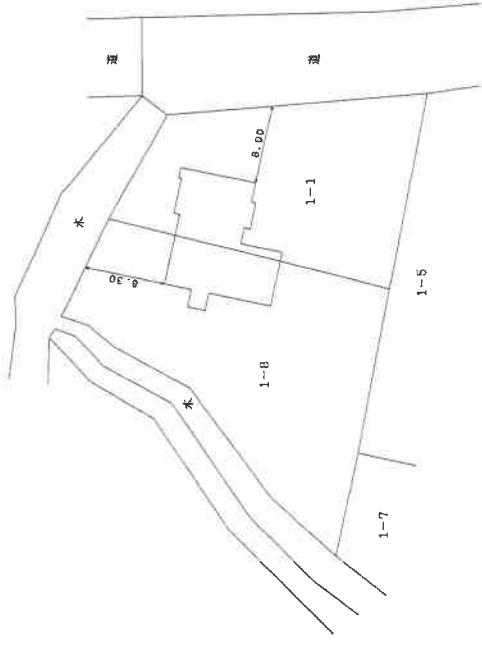
2階



求 積 表

求 積 表

物件 3 建物

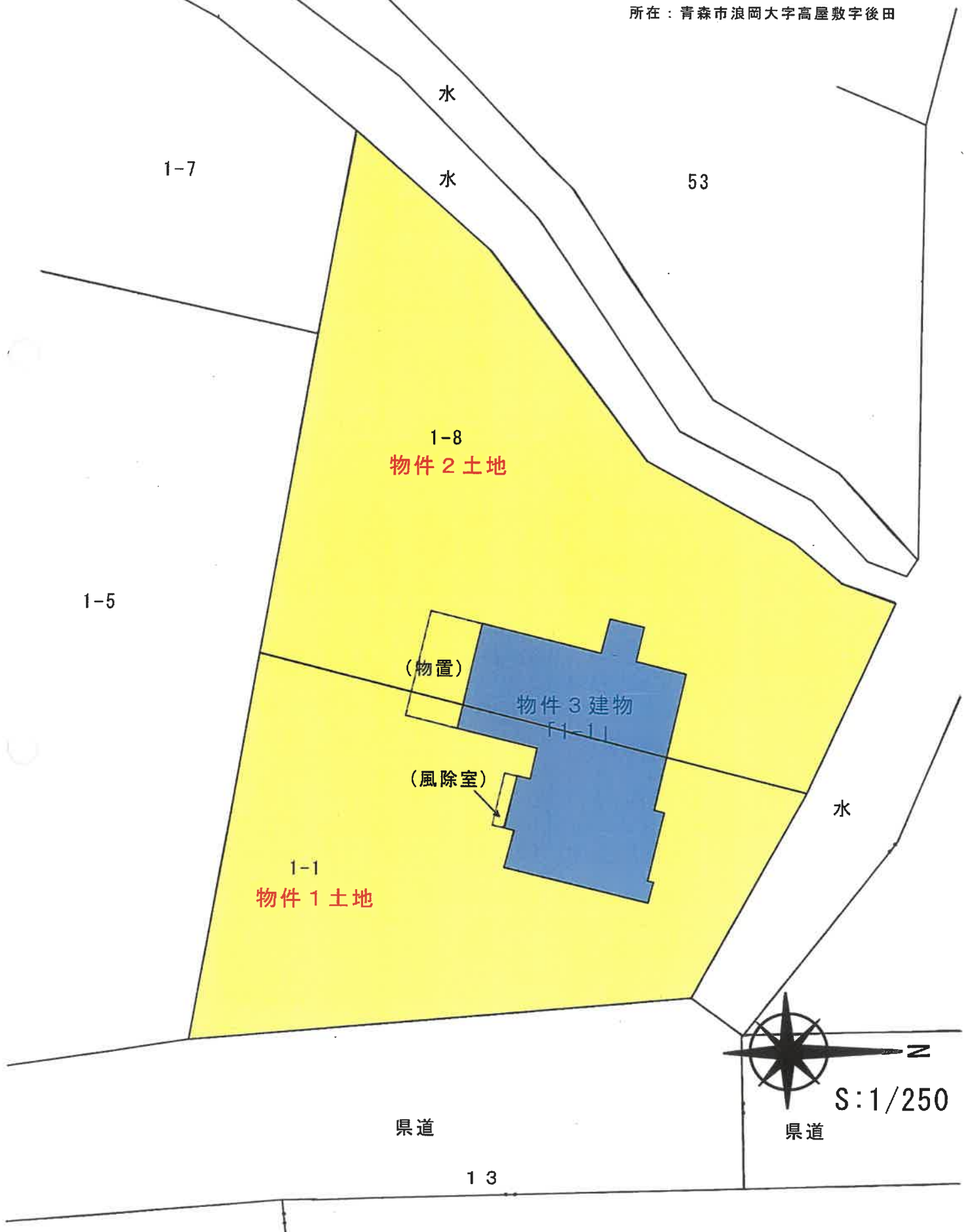


(米路産)

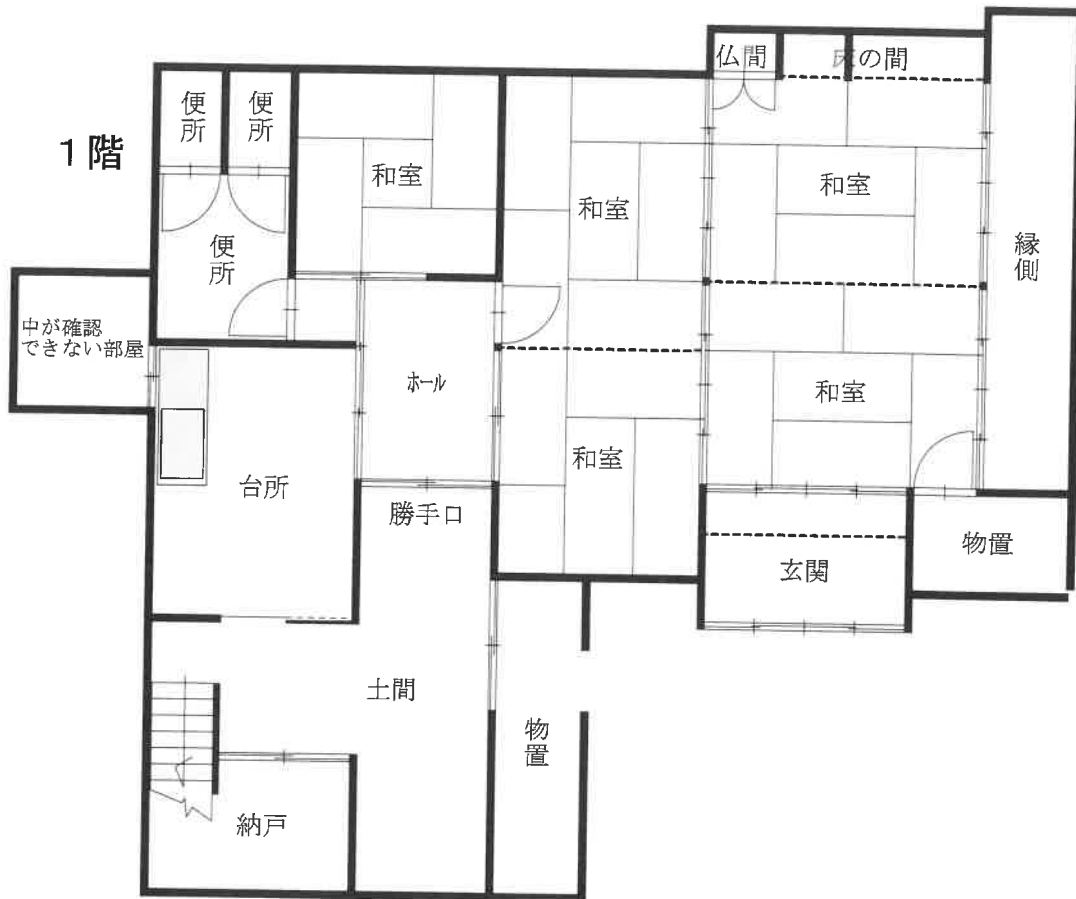
作成者	作成)	縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/500
-----	-----	----	-------	-----	----	-------

令和 6 年 (ケ) 第13 号
附 属 資 料
4. 配 置 図

所在：青森市浪岡大字高屋敷字後田



物件 3 建物



2 階

