

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, 2	3, 574, 000 2, 859, 200	一括	714, 800	62, 836	12, 144
1	2, 219, 000				
2	1, 355, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 弘前市大字俵元一丁目
地 番 12 番 10
地 目 宅地
地 積 541.68 平方メートル
- 2 所 在 弘前市大字俵元一丁目 12 番地 10
家屋 番号 12 番 10
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 95.58 平方メートル
2 階 38.88 平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1 階 約 118.41 平方メートル
2 階 約 69.56 平方メートル



物件明細書

令和 6年11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, 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

【物件番号1, 2】

売却対象外の土地（地番12番11）を通行のため利用している。

《 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 | 弘前市大字俵元一丁目 |
| | 地 番 | 1 2 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 4 1. 6 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 弘前市大字俵元一丁目 1 2 番地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 1 2 番 1 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 5. 5 8 平方メートル
2 階 3 8. 8 8 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階約 1 1 8. 4 1 平方メートル
2 階約 6 9. 5 6 平方メートル |



令和 6 年(又)第 21 号
令和 6 年 9 月 25 日受理
令和 6 年 10 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 | 弘前市大字俵元一丁目 |
| | 地 番 | 12番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 541.68平方メートル |
| 2 | 所 在 | 弘前市大字俵元一丁目12番地10 |
| | 家屋 番号 | 12番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階95.58平方メートル
2階38.88平方メートル |



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		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 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 北西側道路は弘前市の市道である。 2 北東側道路 (12番11) は私道であるが、建築基準法上の道路である。		
建物	物件 2		
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が異なる (☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 約 118.41 平方メートル 2階 約 69.56 平方メートル		
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類: ☐ ある { 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 居宅 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			
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある [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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (債務者)	1 物件2建物は、私や家族の居宅である。ただし、私は県外に勤務しているため、盆や正月に帰宅している。 2 物件1土地は、もっぱら物件2建物の敷地である。なお、同土地上の二棟の物置は私の所有物である。これらは物件2建物の物置として使用している。 3 物件2建物の玄関は建物南東側にあり、この玄関から市道へ出るときには物件1土地北東側道路(12番11)を徒歩で利用している。この道路は、所有者が親戚であることから、無償で通行している。自動車が通行できない道路幅である。 物件2建物から市道へは、物件2建物の車庫を通っても出入り可能である。 4 本件物件で誰かに貸したりしている部分はない。 5 現況調査には妻を立ち会わせる。

(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 物件1土地上の二棟の物置は、基礎がなく移動可能であるから工作物と認めた。なお、これは物件2建物の常用に供されているものであるから同建物の従物と判断し、本競売目的物と認める。
- 3 物件1土地西角部分に消火栓の標識板が設置されている。なお、消火栓は市道上に設置されている。
- 4 物件1土地北東側道路(12番11)は、建築基準法上の道路に認定されている(評価人調査)。
- 5 物件1土地の形状については、現況が公図や建物図面と明らかに異なるため、航空写真に写る土地の輪郭により「土地建物位置関係図」を作成した。なお、物件1土地と隣地との境界線に沿ったコンクリート基礎の上に塀が設けられていて、コンクリート基礎及び塀は20年以上前のものと思われる。
- 6 物件2建物内で猫一匹が飼育されている。

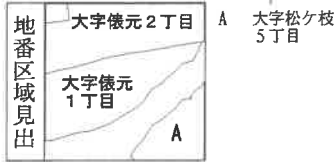
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年 9月25日 (木) 14:00-14:05	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10月 1日 (火) 16:35-16:45	当庁執行官室 (電話)	占有関係調査 (A)
6年10月 4日 (金) 13:43-14:55	物件所在地	立入のため臨場/債務者妻立会/概測/写真撮影
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 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。 ☐ 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



(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	弘前市大字俵元一丁目				地番	12番10			
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9月25日
青森地方法務局弘前支局
登記官

請求番号：18-3
(1/1)

公用

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9月25日 青森地方事務局弘前支局

登記官

圖平面階各

面圖 剖面圖 階梯剖面圖 各建

家屋番号

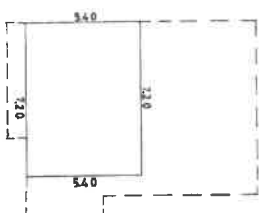
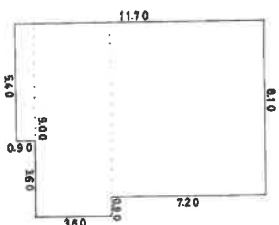
275番 18-10

建物の所在

弘前市大字和徳字俵元275番地1

懷元一丁目 18-10

1	2
陸	陸



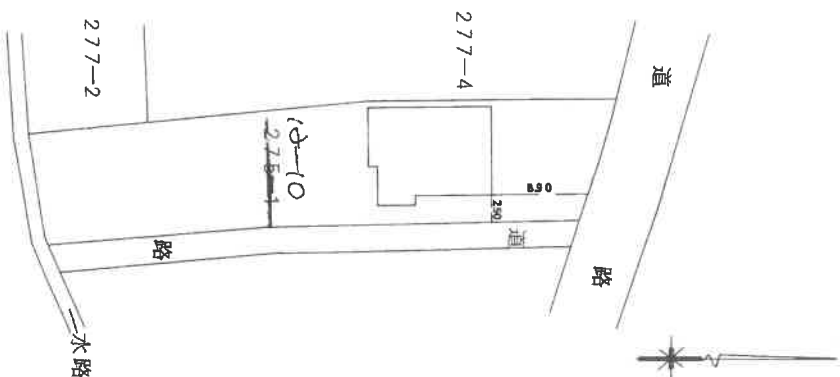
床 面 積

床 面 積

8.10	X	7.20	=	58.3200
9.00	X	3.60	=	32.4000
5.40	X	0.90	=	4.8600
計				95.5800

$$7.20 \times 5.40 = 38.880 \text{ m}^2$$

計 95.5800m²



(日調連) 12

作者製

土地調查士
家屋

和55年 2月 4日作製)

縮尺

$$\frac{1}{250}$$

申請人

籍

$$\frac{1}{500}$$

(日本土地家産調査士会連合会用紙)

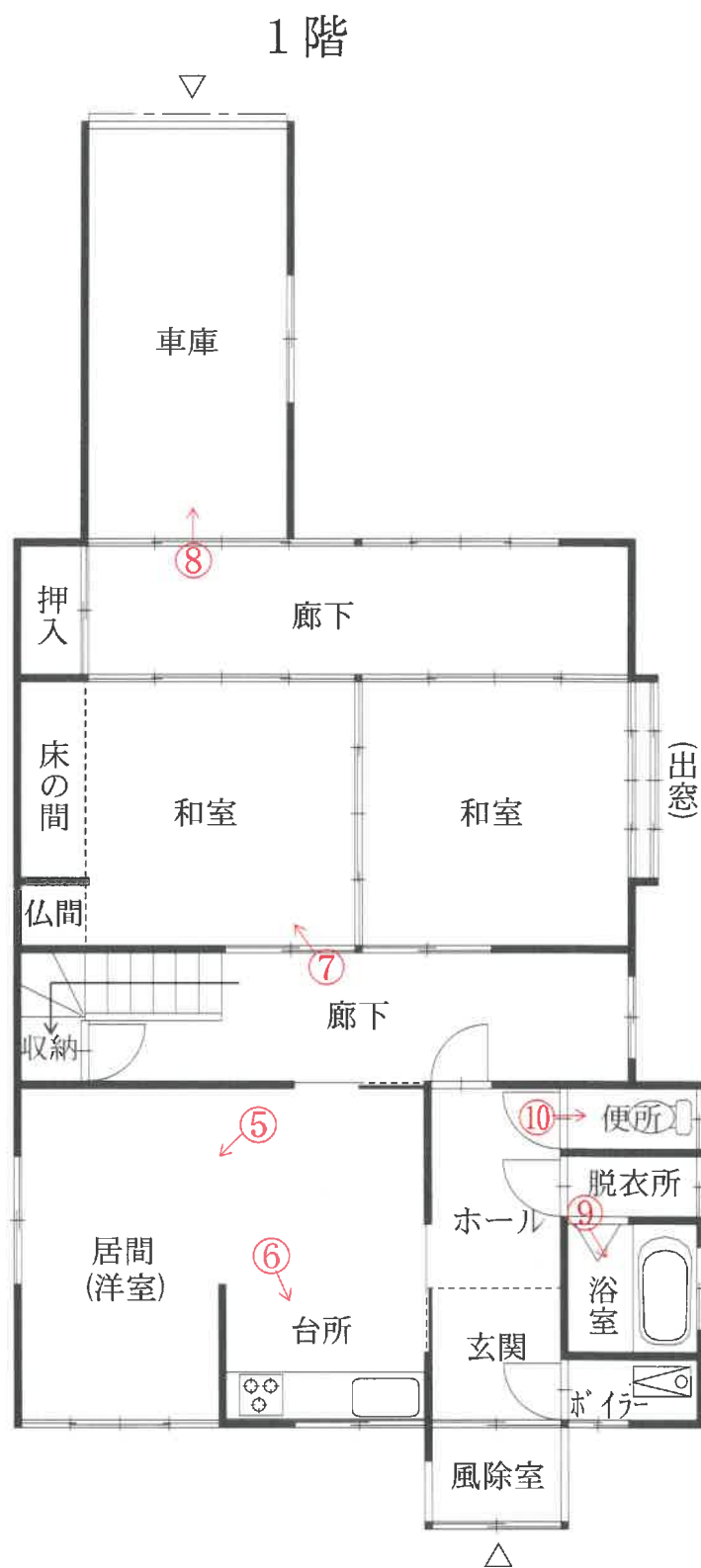
555 2 6

(7 枚目)

土地建物位置関係図 (S=1/250)

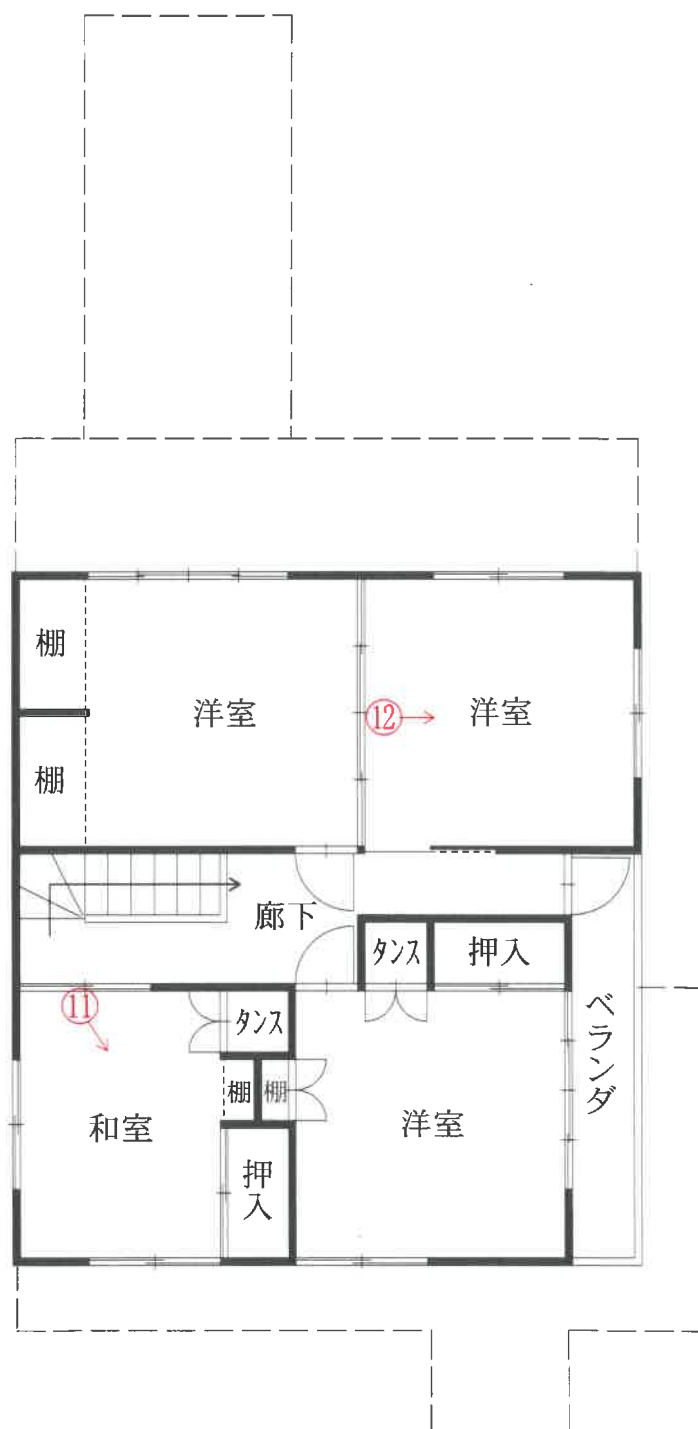


建物間取図 (縮尺：約1/100)



建物間取図 (縮尺：約1/100)

2 階



(10 枚目)

凡例

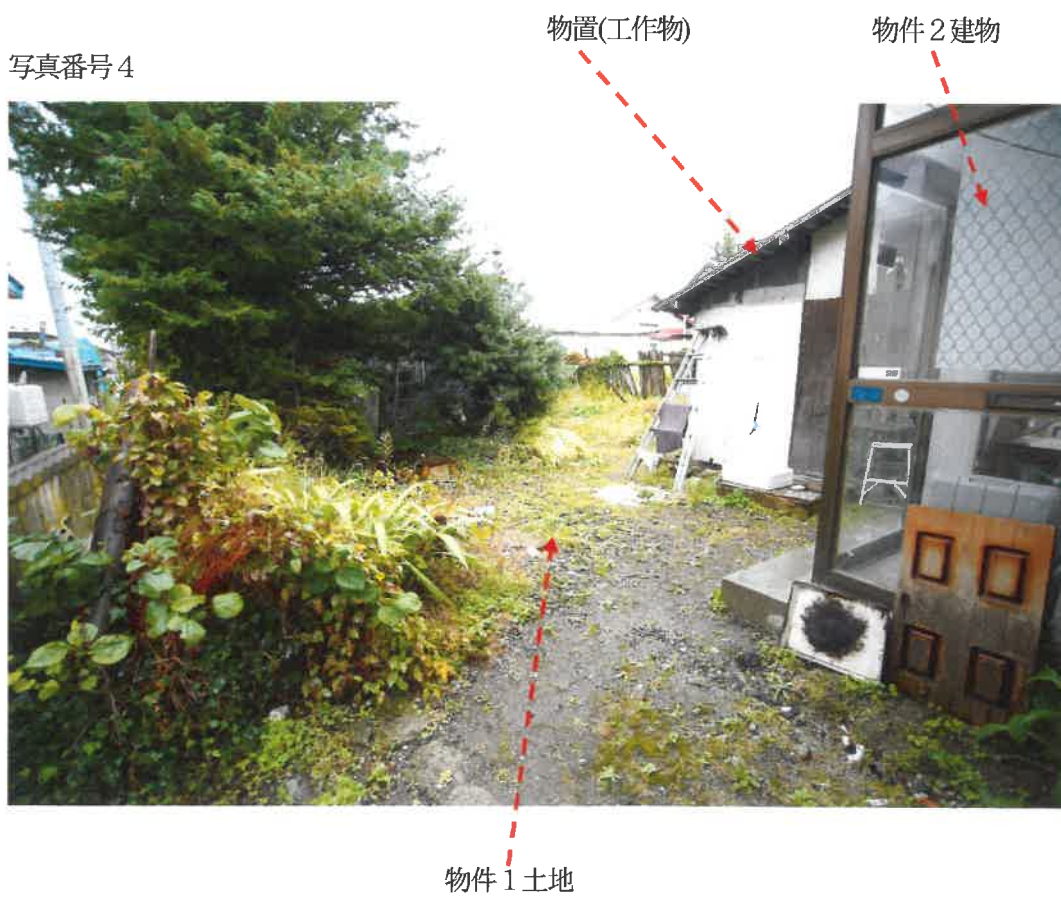
←○：写真撮影位置



写真番号 3



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



写真番号9



写真番号10



写真番号1 1



写真番号1 2



副本

令和 6年（ 又 ）第 21 号
令和 6年10月 4日 現地調査
令和 6年11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

青田淳一

第1 評価額

一括価格	
金5,958,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金3,699,000円
物件2(建物)	金2,259,000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 現地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 番 地 目 地 積	弘前市大字俵元一丁目 12番10 宅 地 541.68m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	弘前市大字俵元一丁目 12番地10 12番10 居 宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 95.58m ² 2階 38.88m ²	同 左 同 左 同 左 同 左 1階 約118.41m ² 2階 約69.56m ²
番号	特 記 事 項		

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奥羽本線弘前駅の北方・道路距離約1.7km (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、弘前市役所北東方の俵元地区に、一般住宅が建ち並ぶ中にアパートも見られる既成住宅地域である。	
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 工業地域 指定 60% 指定 200% な し な し
画 地 条 件	間口約12m・奥行約60m(最大)・地積541.68㎡の略平坦な長方形地。 道路との高低差は、北側及び北東側ともに等高。	
接面道路の状況	北側6.5m、市道、舗装(有) 建築基準法上: 法第42条1項1号 北東側2m、私道、舗装(無) 建築基準法上: 法第42条2項(セットバックが必要)	
土地の 利用状況等	土地所有者が、物件2建物の敷地として占有している。 物置(工作物)が2棟存在する。	
供 給 処 理 施 設	上水道	あ り
	ガス配管	な し (引込可)
	下水道	あ り

特 記 事 項	な し
---------	-----

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) 昭和53年11月5日新築 経過年数 46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 外 壁: モルタル 内 壁: クロス貼り、京壁 天 井: クロス貼り、杉桤合板 床 : フローリング、畳 設 備: 電気、給排水、浴室、衛生(本下水)、LPガス (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 附属資料4建物間取図参照
品 等	普 通
保守管理の状態	普通であるが全体的に経年相応の劣化が生じている。 7年前に水回り等のリフォームが行われている。 猫一匹が室内飼育されている。
建物の利用状況	建物所有者が居宅として使用している。

特 記 事 項	1階、2階ともに増築されている。 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。
---------	---

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	25,700	0.73	541.68	(1-0.20)	8,130,000

〔 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 弘前-22

公示価格等

時点修正

標準化補正

地域格差

標準画地価格

$$27,000\text{円}/\text{㎡} \times \frac{100.0}{100} \times \frac{100}{101} \times \frac{100}{104} \div 25,700\text{円}/\text{㎡}$$

◇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)+1%

◇地域格差: 街路条件(幅員)+1%

交通接近条件(中心部)-3%

環境条件(居住環境)+6% (相乗積による)

イ 個別格差: 画地条件(規模、奥行長大、形状、角地、奥行通減)-27%

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て建付減価を-20%と査定した。

② 建物価格(物件2)

目的物件の再調達原価を、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。

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	135,000	187.97	0.015	381,000

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。

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	46	0	0.50	0.030	0.015

※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	8,130,000	1.00	0.35	法定地上権	2,846,000

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、法定地上権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	8,130,000	-2,846,000		(1-0.00)	(1-0.30)	3,699,000
2	381,000	+2,846,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	2,259,000
一括価格 (合計)						5,958,000

ウ 占有減価修正： 減価なし

エ 市場性修正： 減価なし

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

地価公示価格 弘前－22

所 在： 弘前市大字和泉一丁目11番1
価 格： 27,000円/㎡
位 置： J R奥羽本線弘前駅から道路距離約2kmに位置する。
価 格 時 点： 令和6年1月1日
地 積： 330㎡
供給処理施設： 上水道、都市ガス、下水道
接 面 街 路： 北西側7.5m市道に接面
用途指定等： 市街化区域、第一種住宅地域
(指定建ぺい率60%、指定容積率200%)
地 域 の 概 要： 一般住宅にアパート、事業所も見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図(出所：弘前都市計画図)・・・1葉
- 2 公図写・・・1葉
- 3 建物図面及び各階平面図写・・・1葉
- 4 建物間取図・・・1葉
- 5 建物配置図・・・1葉

以 上

附属資料
2 公図写



附属資料

3 建物図面及び各階平面図写

各階平面図

家屋番号

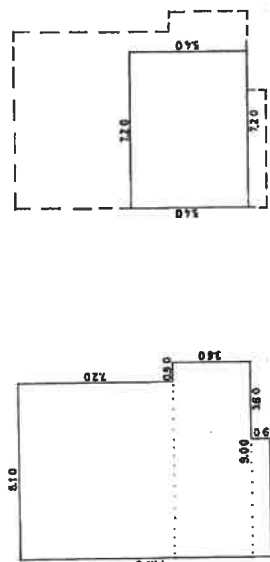
275番10-10

建物図面

建物の所在 弘前市大字和徳字俵元275番地1

俵元一丁目10-10

1 階 2 階



床面積 床面積

8.10 × 7.20 = 58.3200
9.00 × 3.60 = 32.4000
5.40 × 0.90 = 4.8600
計 95.5800㎡
7.20 × 5.40 = 38.8800㎡

A3用紙をA4用紙に縮小しています

(日調連12)

(定調納)

作製者

申請人

縮尺 1/250

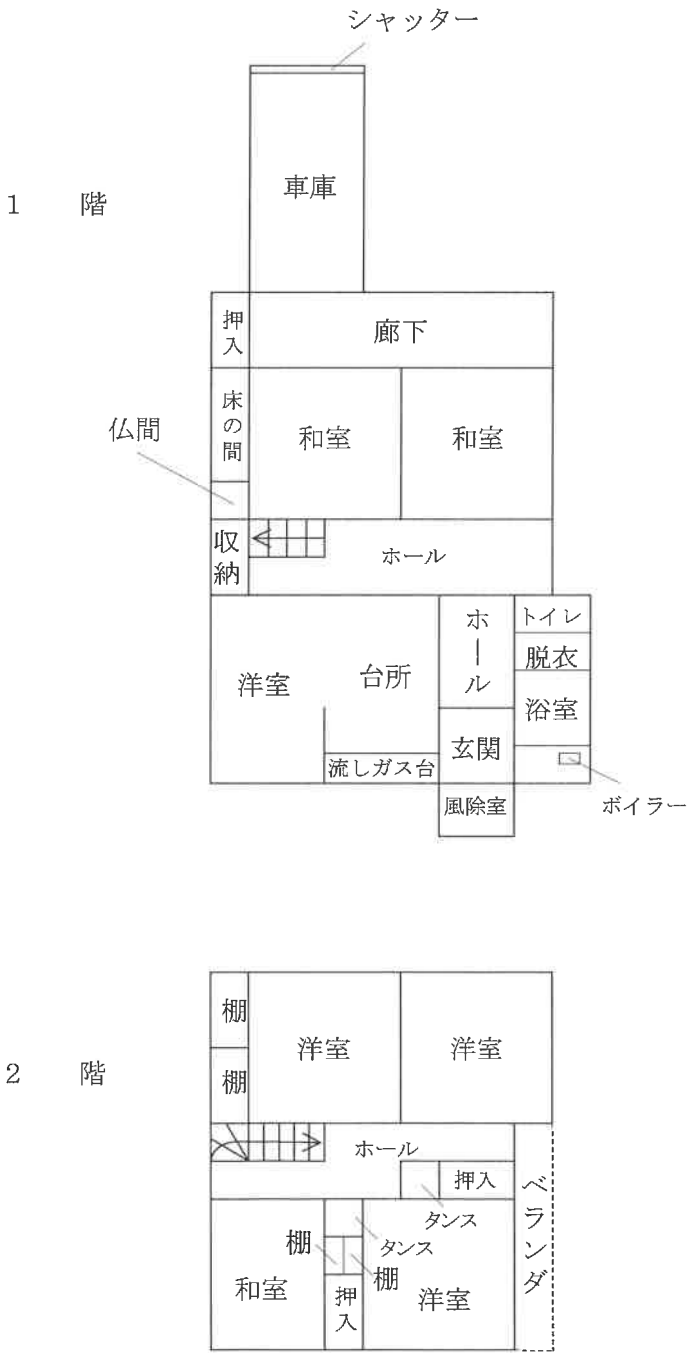
縮尺 1/500

855.2.6

附属資料

4 建物間取図

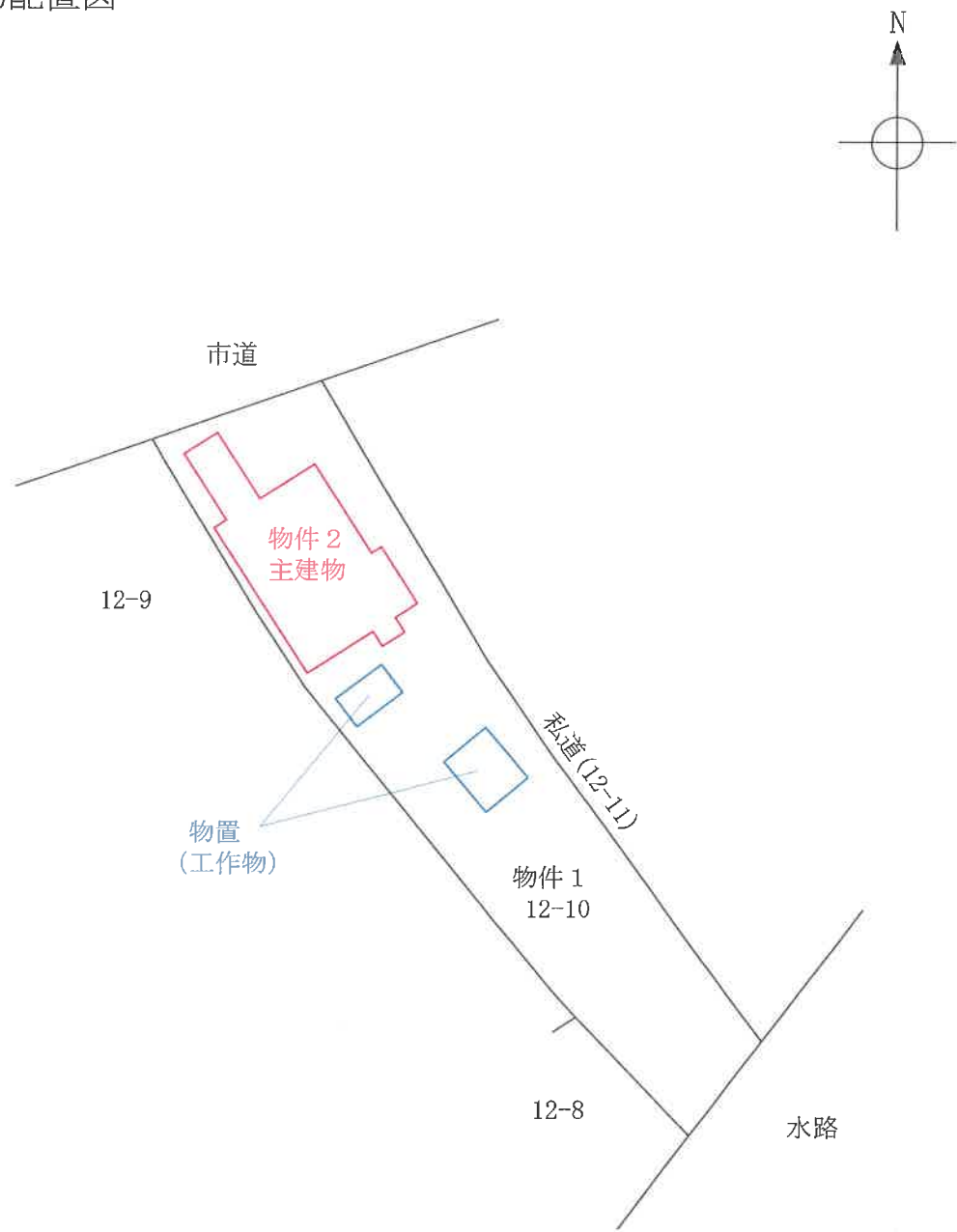
物件番号2 主建物



$$S = \frac{1}{182}$$

附属資料

5 建物配置図



1
500