

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 23 日

青森地方裁判所第 2 民事部

裁判所書記官 内空閑 英 敏

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 11 月 11 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 11 月 18 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 20 日 午前 10 時 00 分 場 所 青森地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 12 月 10 日 午前 9 時 50 分 場 所 青森地方裁判所第 2 民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 11 月 21 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 11 月 25 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 10 月 23 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|---------------|
| 1 | 所 在 | 青森市蛭沢四丁目 |
| | 地 番 | 48番191 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1719.78平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月22日

青森地方裁判所第2民事部

裁判所書記官 内空閑 英 敏

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 | 青森市蛭沢四丁目 |
| | 地 番 | 48 番 191 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1719.78 平方メートル |



令和 7 年 (ケ) 第 25 号
令和 7 年 7 月 28 日受理
令和 7 年 8 月 13 日提出

現況調査報告書

青森地方裁判所
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 | 青森市蛭沢四丁目 |
| | 地 番 | 48番191 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1719.78平方メートル |



(上地用)

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)				付近
土地	物件1				
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 田（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐ 畑（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、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐				
その他の事項	1 西角部分に看板柱が3本設置されている 2 破産管財人が管理している				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 支部 平成 年（ ）第 号 平成 年 月 日				
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）				
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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
森法律事務所 (破産管財人事務所)	1 当法律事務所の弁護士Aは、本件債務者兼所有者破産者株式会社スーパー藤原の破産管財人である。 2 本件土地は来客用駐車場であるが、現在は稼働していない。他者に利用させている部分はない。

(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

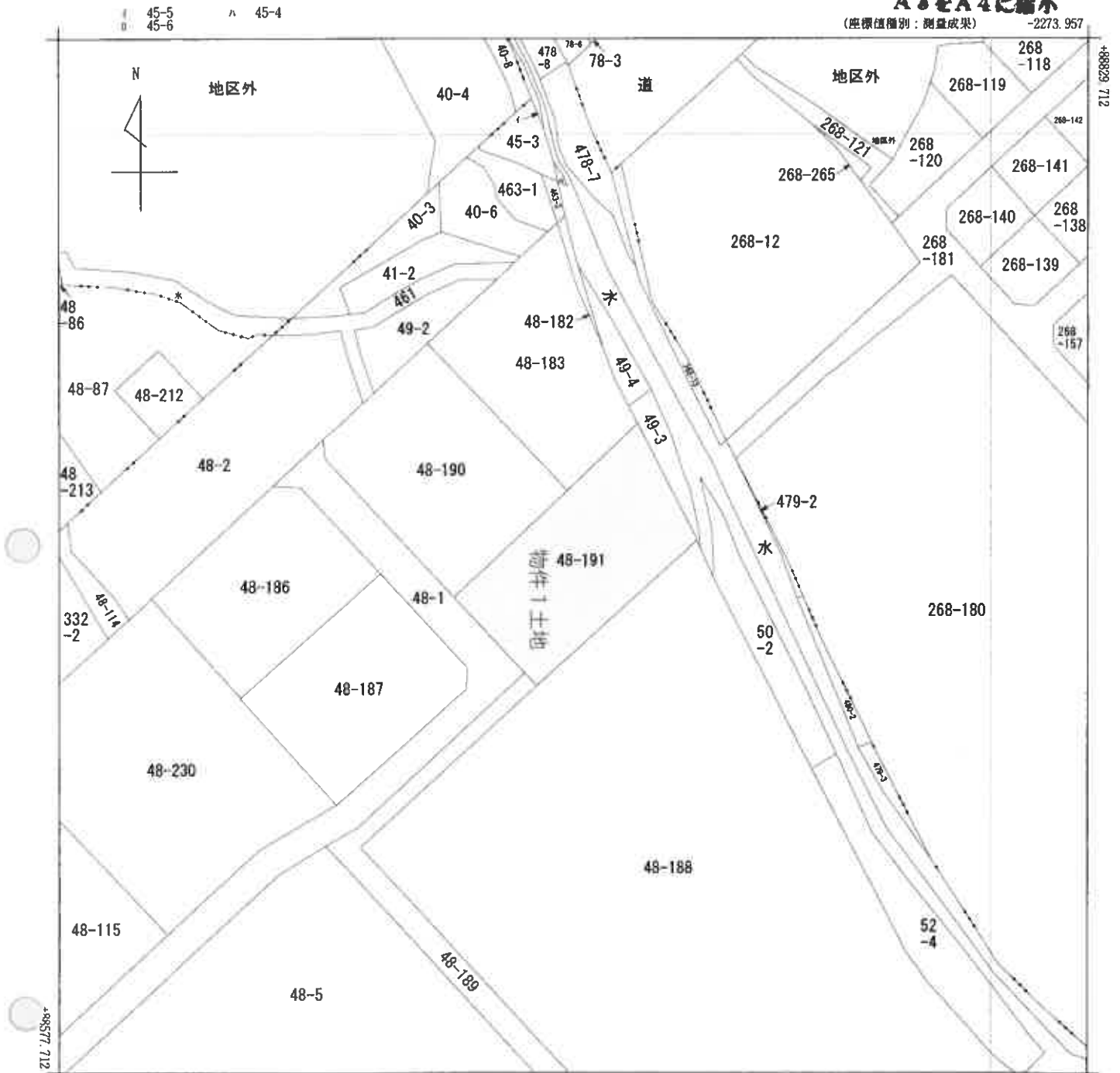
関係人の陳述及び現況にてらし、2枚目記載のとおりと認める。

(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
7年 7月30日 (水) 13:00 - :	青森地方法務局	土地建物登記事項証明書等受領
7年 7月30日 (水) 14:00 - 14:15	物件所在地	立入のため臨場／概測／写真撮影
7年 7月30日 (水) 16:00 - 16:05	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 () : - :		
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

A3をA4に縮小
(座標値種別：測量成果) -2273.957



-2523.957 (座標値種別：測量成果)

(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。

(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。



A 大字駒込字
B 大字駒込字
C 大字駒込字

請求部	所在	青森市蛭沢四丁目				地番	48番191			
出力縮	1/1000	精度区		座標系番号又は記号	X	分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成18年3月			備付年月日(原図)	平成18年3月31日			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7年7月29日

青森地方法務局

請求番号：35-2

登記官

(1/1)

(6枚目)

公用

登記年月日：平成19年6月14日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

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7年7月29日 青森地方方法務局 登記官

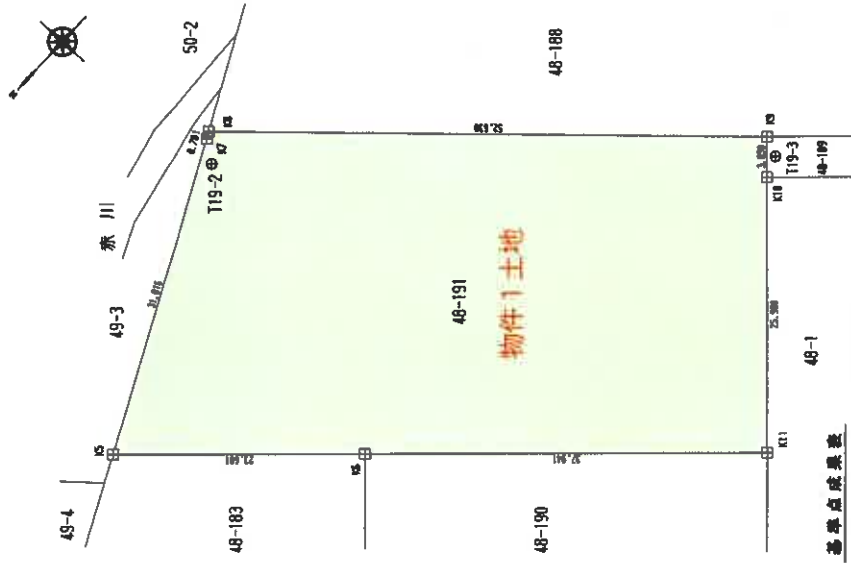
(7 改訂)

地積測量図

地番	48-191
土地の所在	青森市大字駒込字釜沢

面積計算書

(世界測地系)					
地番	測点	X	Y	X-X	Y (X-X)
48-191	K6	88728.699	-2323.470	-11.720	27034.208400
	K7	88708.944	-2366.626	-28.360	67248.988800
	K8	88708.319	-2369.309	-35.895	86048.346855
	K9	88873.049	-2408.372	-32.447	78144.448284
	K10	88876.872	-2410.880	21.812	-82668.613880
	K11	88894.861	-2428.803	44.782	-106781.985676
48-191	K6	88720.694	-2400.787	41.838	-100444.128606
				面積	-3438.678843
				面積	1718.76 m ²



基準点成果表

(世界測地系)		X	Y
測点			
T19-2		88710.348	-2371.640
T19-3		88072.816	-2410.177
測量開始年月日		平成19年	4月24日

境界線の種類	
田	コンクリート杭
区	金属プレート

青森県住宅供給公社

総務課

青森県住宅供給公社理事長

申請人

縮尺 1/500

(平成19年6月8日作成)

(1) 平成25年2月19日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

A 8をA 4に縮小

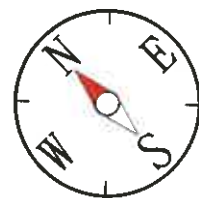
土地建物位置関係図

(S=1/250)

(赤川)

水

水



49-3

48-183

②

48-191

物件 1 土地

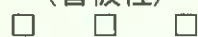
48-188

(戸山中央
公園)

48-190

(戸山市民
センター)

(看板柱)



48-1 市道

(9 枚目)

①

48-189

写真番号1



物件1 土地

写真番号2



物件1 土地

令和7年（ケ）第25号
令和7年08月19日現地調査
令和7年08月21日評 価

青森地方裁判所 第2民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

久保田 聡

第1 評 価 額

評 価 額	
物件1（土地）	金19,955,000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も、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	青森市蛭沢四丁目	同左
	地 番	4 8 番 1 9 1	同左
	地 目	宅地	同左
	地 積	1, 7 1 9. 7 8 m ²	同左

第4 目的物件の位置・環境等

○ 物件1（土地）の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	青い森鉄道線「小柳」駅の南方・道路距離約3km (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、青森市南東方郊外、店舗、事業所、一般住宅等が混在する近隣商業地域。 土地利用状況は、画地規模300～2,000㎡程度の敷地に店舗等が標準的で、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	市街化区域 近隣商業地域 (南西側の一部が第1種中高層住居専用地域) 指定 近商80%、1中専60% 指定 近商、1中専ともに200% 準防火地域(近隣商業地域) 駐車場整備地区 埋蔵文化財包蔵地(赤坂遺跡) 立地適正化計画(居住誘導区域)
画 地 条 件 (規 模 、 形 状 等)	規 模	1,719.78㎡ (公簿面積)
	形 状	ほぼ長方形
	間 口 × 奥 行	約30m × 約57m
接面道路の状況	南西側で幅員約9mの舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路)とほぼ等高に接面する中間画地。	
土 地 の 利 用 状 況 等	土地所有者が所有権に基づき、駐車場として使用占有している。また、敷地西側に看板柱が3本設置されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	なし(但し、前面道路に本管が有り引き込み可)
	ガ ス 配 管	なし(但し、前面道路に本管が有り引き込み可)
	下 水 道	なし(但し、前面道路に本管が有り引き込み可)
特 記 事 項	洪水想定浸水区域(浸水深0.5m～3.0m未満) 破産管財人が管理している。 青森市役所企業局水道部に調査したところ、当該土地には公共マスが設置されているとのことである。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①物件1（土地）

目的土地の更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	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	22,400	0.74	1,719.78		28,507,000

〔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 青森5-19					
公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差		標準画地価格
31,600 円/㎡	100.0	100	100		
×	—	×	—	÷	22,400 円/㎡
	100.0	100	141		

項 目	物件1	備 考
基準とする地価公示 または県基準地	地価公示 青森5-19	
公示価格等	31,600 円/㎡	
価格(基準)時点	令和7年1月1日	
◇時点修正	100.0%	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	141%	相乗積による。
街路条件	+4% (幅員等)	
交通接近条件	+4% (中心部等)	格差率については、1%未満 の数値を四捨五入。
環境条件	+30% (繁華性の程度等)	

イ、個別的格差率

項 目	物件1	備 考
街路条件	100%	相乗積による。
交通接近条件	100%	格差率については、1%未満 の数値を四捨五入。
環境条件	100%	
行政的条件	100%	
画地条件	74% (規模▲20%、奥行通減▲7%)	
個別的格差率	74%	

ウ、地積：登記数量

エ、建付減価：更地のため減価なし

2 評価額の判定

①評価額

物件 番号	基礎となる 価 格 (円) 土地は1①オ 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	28,507,000		(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	19,955,000

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（青森5-19）

所 在 ・ 地 番：青森市原別1丁目6番3「原別1-5-26」

価 格：31,600円/㎡

位 置：青い森鉄道線「矢田前」駅の北西方約850m先に位置

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：391㎡

供給処理施設：上水道、下水道

接 面 街 路：南東側幅員約20mの舗装県道に接面

用 途 指 定 等：市街化区域、準工業地域

（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：店舗、一般住宅、工場等が混在する路線商業地域

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」） 2葉

2 公 図 写 1葉

3 地 積 測 量 図 写 1葉

以 上

附属資料

1 位置図 (その1)

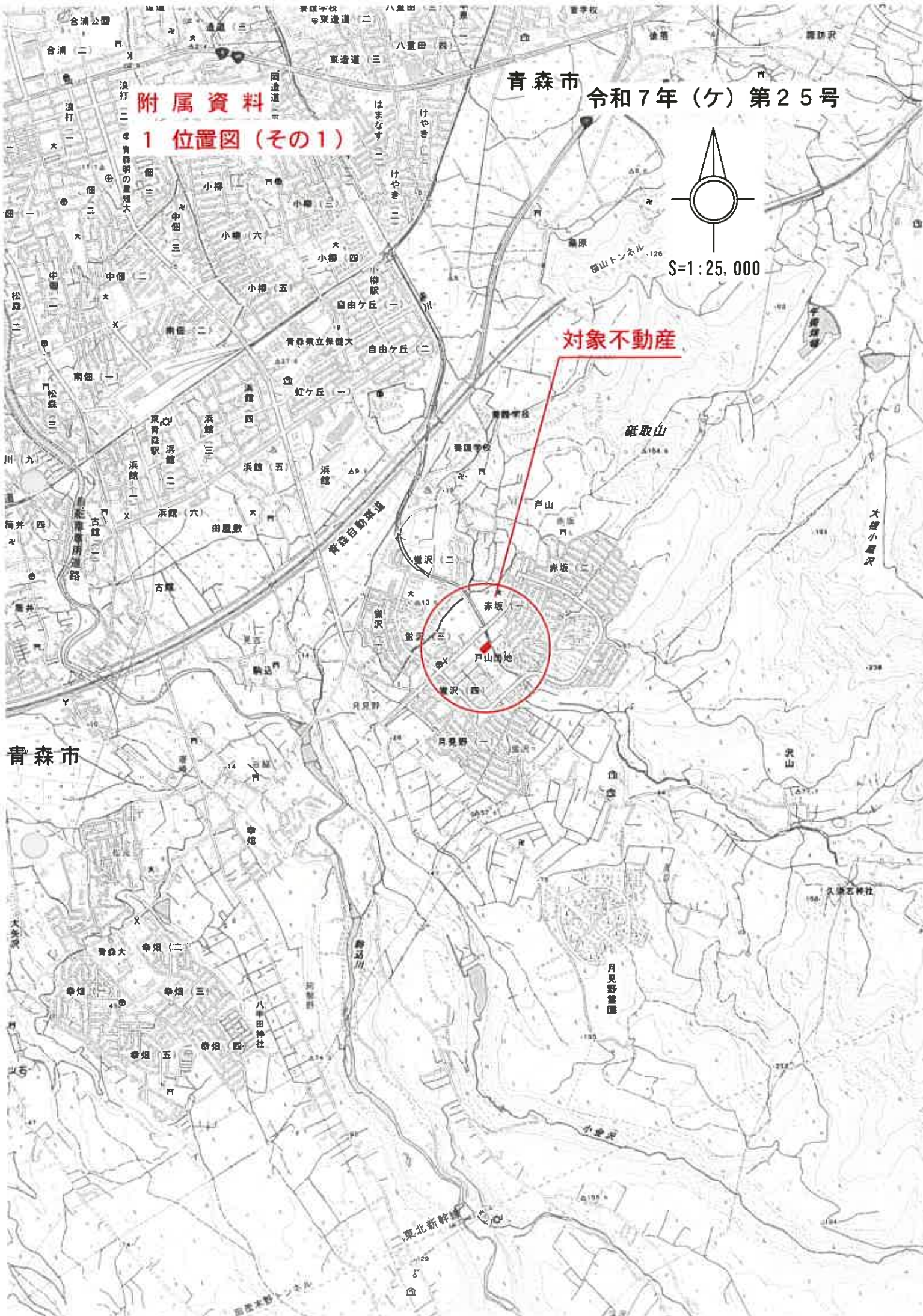
青森市

令和7年(ケ)第25号



対象不動産

青森市

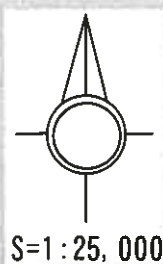


青森港

附属資料

1 位置図 (その2)

令和7年(ケ)第25号



青森5-19

陸奥湾

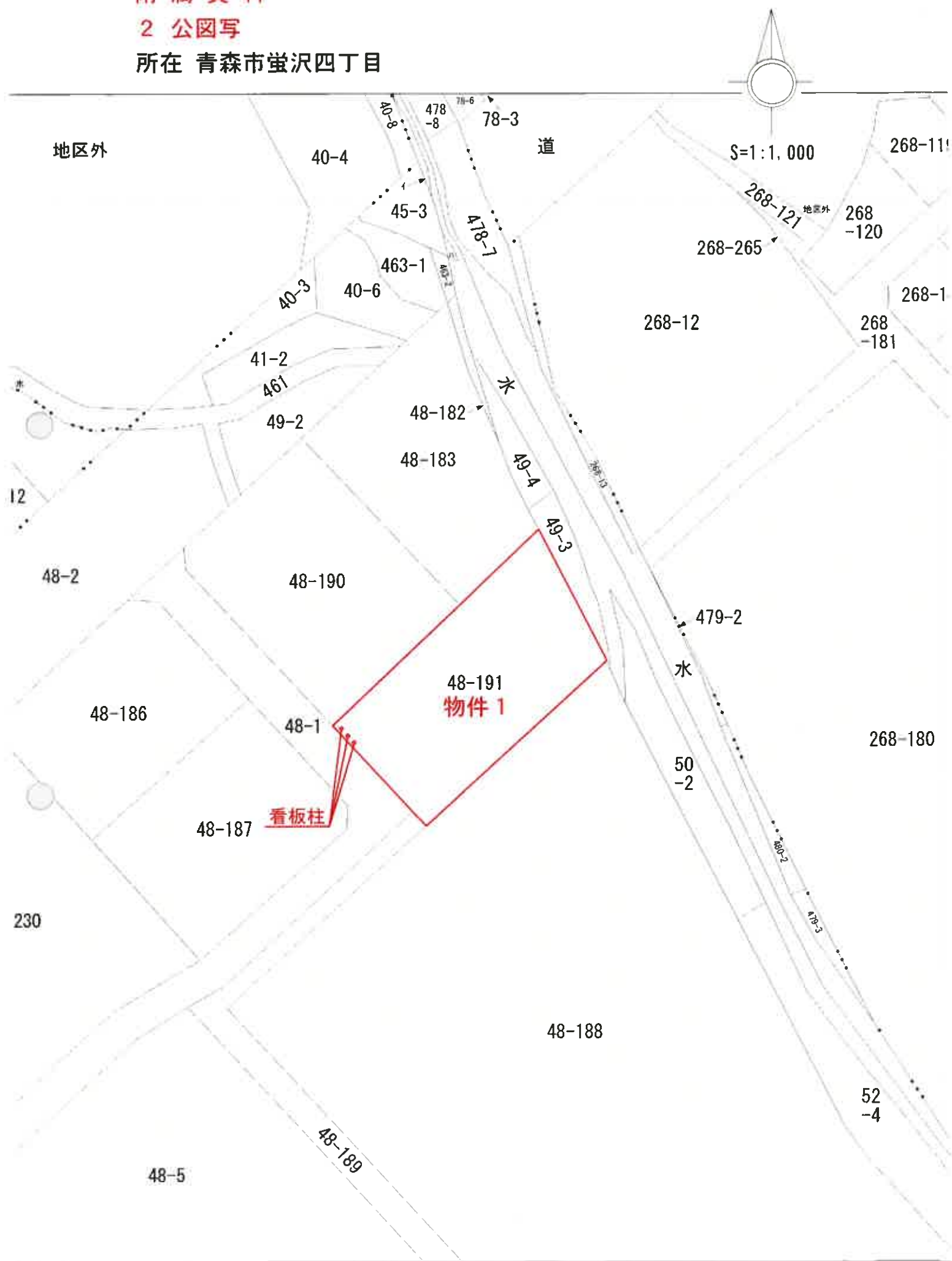
青森湾

大森山

青森市

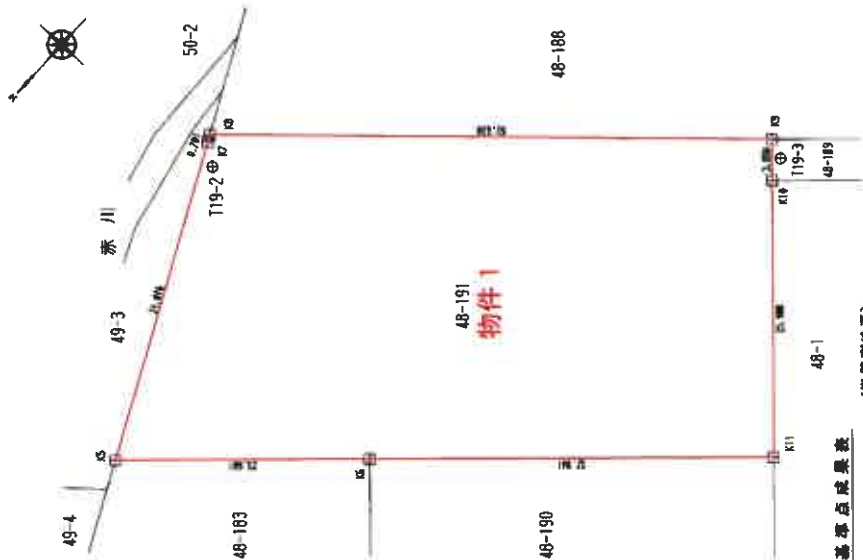
稲山

砥取山



面積計算書

(世界測地系)					
地番	測点	X	Y	X-X	Y (X-X)
48-191	K5	88736.699	-2383.470	-11.726	27834.268400
	K7	88708.944	-2380.626	-28.380	87246.985800
	K8	88708.319	-2389.308	-35.895	85046.346555
	K9	88675.049	-2408.372	-32.447	78144.448284
	K10	88676.872	-2410.990	21.812	-62689.513280
48-191	K11	88894.893	-2428.602	44.792	-108781.986578
	K6	88720.664	-2400.787	41.838	-100444.120506
		総面積		-3439.578843	
		面積		1719.7894215	
		地積		1719.78 m ²	



測点	X	Y
T10-2	88710.348	-2371.840
T19-3	88673.815	-2410.177
測量開始年月	平成19年	4月24日

境界線の種類
田
コンクリート杭
測量プレート

作成者

申請人

縮尺 1/500

(平成19年6月8日作成)

(A3版をA4に縮小)