

必ずお読みください！

事件番号 令和8年（ヌ）第17015号

注 意 書

令和8年10月1日から、青森地方裁判所弘前支部及び八戸支部の不動産執行事件は青森地方裁判所本庁で取り扱うことになりました。これに伴い、本件は青森地方裁判所弘前支部から青森地方裁判所本庁に回付され、青森地方裁判所本庁において売却を実施しております。

入札にあたっては、公告書に表示された事件番号（上記事件番号と同じ）を記載した入札書を青森地方裁判所本庁の執行官室に提出してください。また、入札保証金は青森地方裁判所本庁あての振込依頼書（振込先が「アオモリチサイ」となっているもの）を利用し、青森地方裁判所本庁あてに振り込んでください。

なお、誤って入札書を弘前支部執行官室に提出したり、誤って入札保証金を弘前支部に振り込んだりした場合、入札は無効となりますので、ご注意ください。

※誤って振り込まれた入札保証金の還付には数週間を要する場合があります。

【入札に関するお問合せ】青森地方裁判所本庁 執行官室

電話番号 017-773-1781（直通）

【事件の内容に関するお問合せ】青森地方裁判所本庁 不動産執行係

電話番号 017-722-5625（直通）

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 15 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 8 年 11 月 10 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 11 月 17 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 19 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 8 年 12 月 9 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 8 年 11 月 20 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 11 月 20 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 8 年 10 月 15 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	2,788,000 2,230,400		557,600	5,854	0

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 平川市唐竹川原田 |
| | 地 | 番 | 93番7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 857.57平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 7月24日

青森地方裁判所弘前支部

裁判所書記官 清 水 陽 彦

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	平川市唐竹川原田
	地	番	93番7
	地	目	宅地
	地	積	857.57平方メートル



令和 7 年（ヌ）第 15 号
令和 8 年 1 月 8 日受理
令和 8 年 2 月 5 日提出
（評価人 最上伸子）

現況調査報告書

青森地方裁判所弘前支部

執行官 堀川 浩 二

（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	平川市唐竹川原田
	地	番	93番7
	地	目	宅地
	地	積	857.57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)			付近
土地	物件 1			
現況地目	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (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	物件上に建物は存在しないがその他の状況については積雪のため視認できない			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 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	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ 近隣居住者某男性	物件1土地はAが資材置き場として使っていましたが、その後資材等も無くなって更地となっていました。Aは挨拶もしてこないし、どんな仕事をしていたのか知りません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

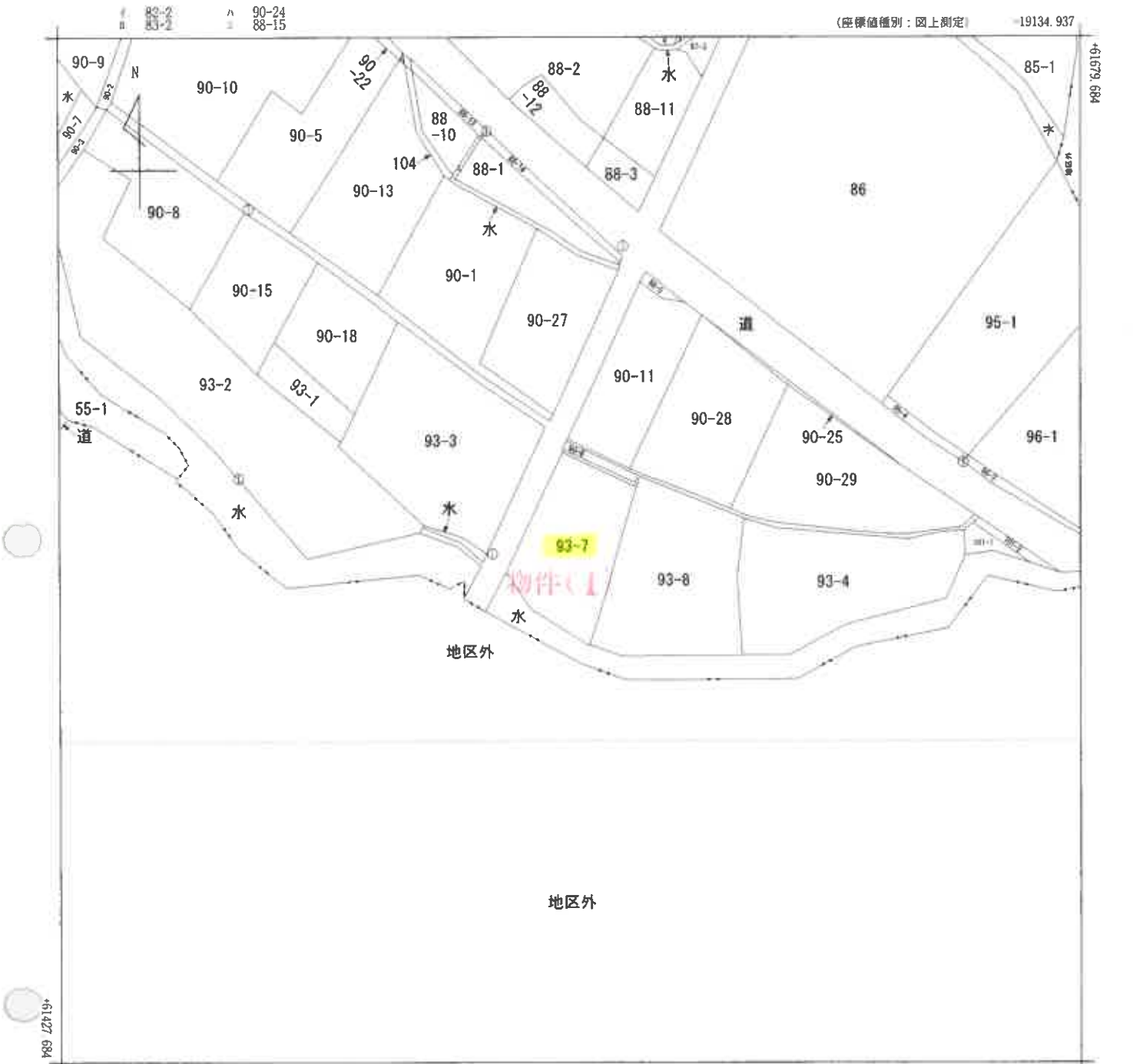
執 行 官 の 意 見

- 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 債務者に対し占有関係等について書面照会したが回答がない。

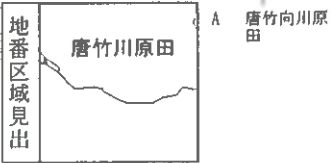
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
8 年 1 月 9 日 (金) 11 : 10 - 11 : 20	法務局弘前支局	土地登記事項証明書等受理
8 年 1 月 29 日 (木) 10 : 00 - 10 : 20	物件所在地	立入のため臨場/関係人と面談/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



-19384. 937 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



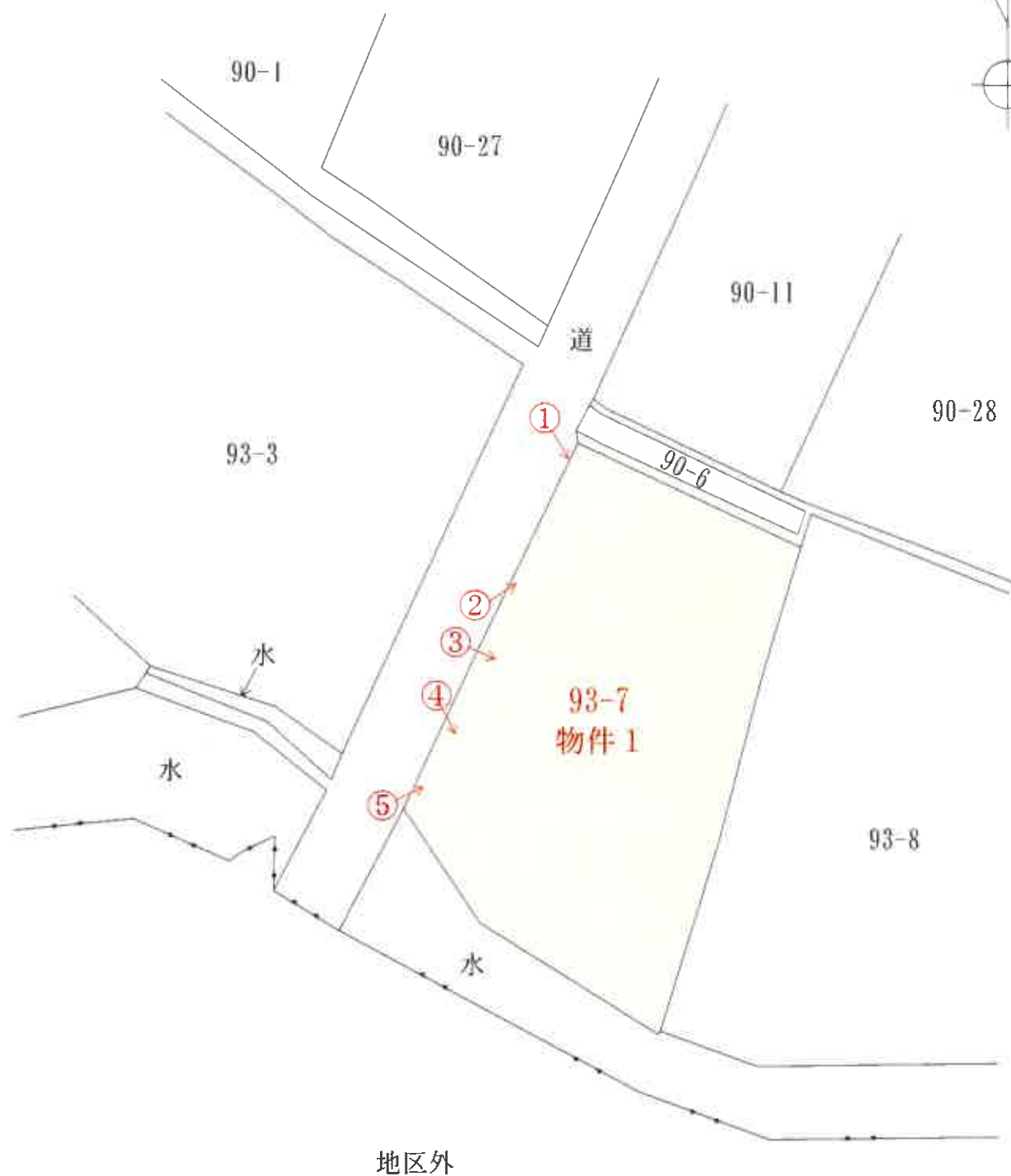
請求部		所 在		平川市唐竹川原田				地 番		93番7									
出力縮尺		1/1000		精度区分		乙一		座標系番号又は記号		X		分類		地図(法第14条第1項)		種類		地籍図	
作成年月日		昭和47年7月						備付年月日(原図)		昭和48年12月20日						補記事項			

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8年1月9日
青森地方法務局弘前支局
請求番号：2-1
(1/1)
登記官

土地位置関係図

(縮尺：約1/500)



凡例

←○ : 写真撮影位置

(7 枚目)

写真番号 1



物件1 土地

写真番号 2



道

物件1 土地

写真番号 3



物件 1 土地

写真番号 4



物件 1 土地



道

物件 1 土地

水路

令和 7年 (ヌ) 第 15 号
令和8年1月29日,4月1日現地調査
令和 8年 4月 7日 評 価

青森地方裁判所第弘前支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

最 上 伸 子 印

第 1 評価額

個 別 価 格（物件 1）
金 2,788,000 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、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 番 地 目 地 積	平川市唐竹川原田 9 3 番 7 宅地 8 5 7 . 5 7 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
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	弘南鉄道弘南線「平賀」駅の南東方・道路距離約5,500m (附属資料 「位置図」参照)	
付近の状況	平川市南東方郊外、県道小国本町線沿い及び南西側背後に広がる農家住宅地域。付近には田地等の農地が多く見られる。 当地域は格別の変動要因が見られず、今後も当分の間、現状のまま持続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	都市計画区域外 — — — — 土砂災害警戒区域(土石流)に該当 立地適正化計画で居住誘導区域外
画地条件	間口約32m, 奥行約22m, 地積857.57㎡, やや不整形の中間画地。 地勢はほぼ平坦。南側が水路に面している。	
接面道路の状況	北西側約5.5m, 市道, 舗装有 建築基準法上の道路の扱い: 都市計画区域外のため適用なし	
土地の利用状況等	土地所有者が更地の状態で占有している。	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	引込可能(前面道路に本管の埋設有り) なし 引込可能(前面道路に本管の埋設有り) ※特記次項参照
特記事項	平川市上下水道課によると、下水道について前面道路に本管が敷設されているが、下水道事業計画区域から外れているため新たに接続するには事前に市との協議が必要になるとのことである。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 更地価格(物件1)

目的土地の更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	更地価格(円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	5,400	0.86	857.57		3,983,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 平川-1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $5,350 \text{ 円/㎡} \times 99.8 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 99 \approx 5,400 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正 : 基準地価格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 : なし

◇地域格差 : 交通接近条件 +5% (中心部等)
 環境条件 +5% (居住環境)
 行政的条件 -10% (市街化調整区域)

…以上、相乗積による

イ 個別格差

画地条件 -10% (不整形)
 行政的条件 -5% (土砂災害警戒区域)

…以上、相乗積による

ウ 地積 : 登記数量による

エ 建付減価 : -

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 個別価格

番号	基礎となる 価格(円) ア	土地利用権等 価格の控除(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	3,983,000	-0	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	2,788,000

ウ 占有減価修正 : なし

エ 市場性修正 : なし

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 参考価格資料

地価公示価格 [平川ー1]

所 在 : 平川市沖館長田107番1外

価 格 : 5,350円/㎡

位 置 : 弘南鉄道弘南線「平賀」駅の南東方道路距離約2.4kmに位置する。

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 935㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 道 路 : 南側5.5m舗装市道

用 途 指 定 等 : 市街化調整区域（指定建ぺい率70％，指定容積率200％）

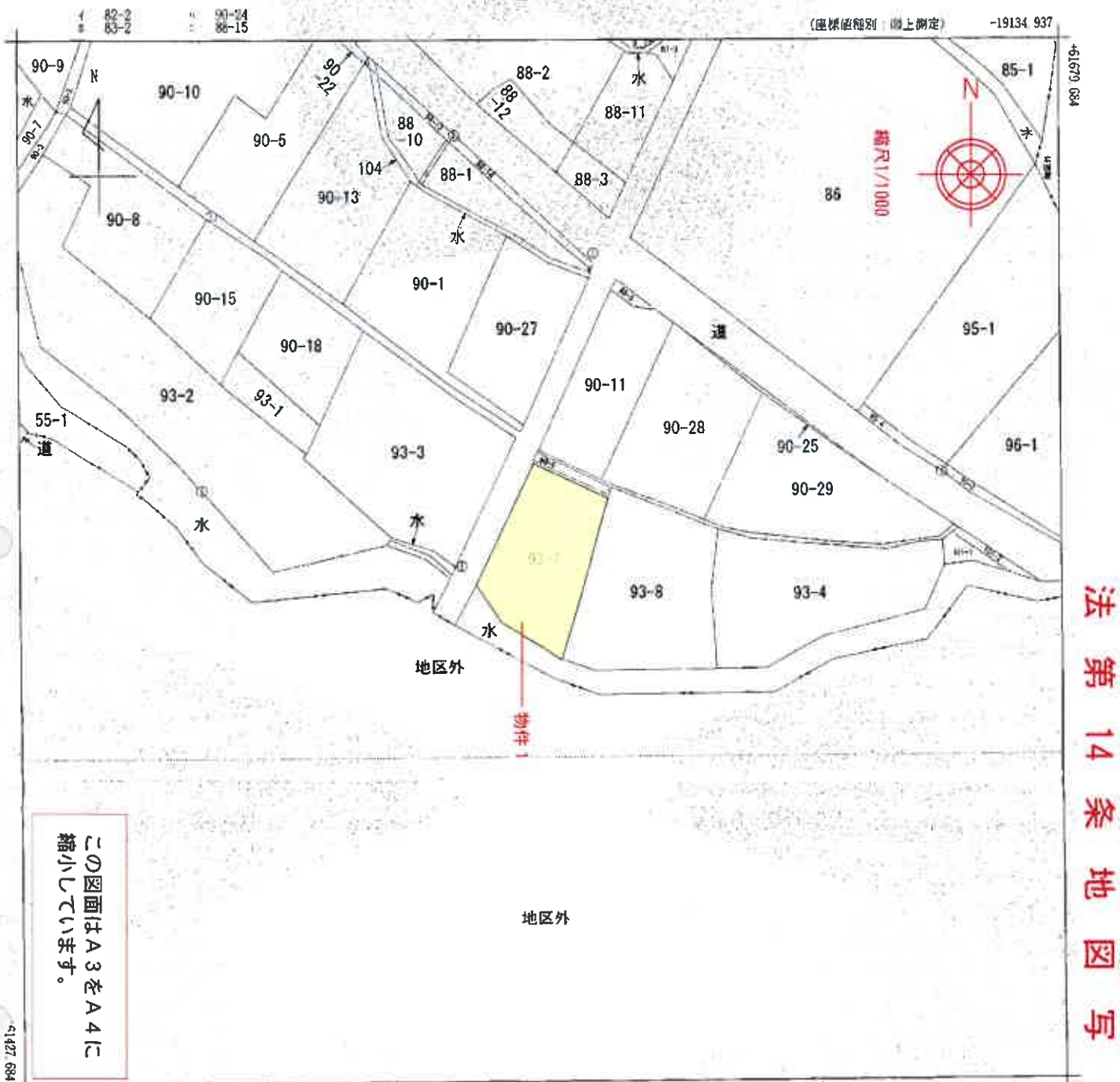
地 域 の 概 要 : 農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域。

第7 附属資料

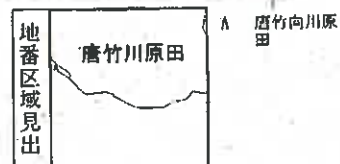
- 1 位置図（出所：国土地理院「地理院地図」） . . . 1 葉
- 2 法第14条地図写 . . . 1 葉

位置図





-19384.937 (座標値種別: 地上測定)
〔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 (toughokutaiheiyowoki2011.par) による修正がされています。



請 求 部 分	所 在 平川市唐竹川原田					地 番	93番7				
出 力 縮 尺	1/1000		精 度 区 分	乙一	座 標 系 番 号 又 は 記 号	X	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和47年7月				備 付 年 月 日 (原 図)	昭和48年12月20日			補 記 項 事		

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。
(青森地方法務局弘前支局管轄)
令和7年11月18日
仙台法務局

請求番号: 14-1
(1/1)

登記官