必ずお読みください！

事件番号　令和８年（ケ）第１８０１４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　017-722-5624（直通）

令和　８年（ケ）第１８０１４号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１９日
青森地方裁判所第２民事部
裁判所書記官　岸　　禎　尚

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１２月　８日　午前　８時３０分から 令和　８年１２月１５日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１７日　午前１０時００分 青森地方裁判所開札場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月１３日　午前　９時５０分 青森地方裁判所第２民事部
特別売却実施期間	令和　８年１２月１８日　午前　８時３０分から 令和　８年１２月１８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１１月１９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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	4, 271, 000 3, 416, 800	一括	854, 200	49, 470	7, 977
1	2, 559, 000				
2	1, 712, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第１８０１４号

物　件　目　録

１　所　　在　　弘前市大字大清水一丁目

　　地　　番　　１５番１０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２４２．７８平方メートル

２　所　　在　　弘前市大字大清水一丁目１５番地１０

　　家屋　番号　　１５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　１０８．１１平方メートル
　　２階　　７１．１３平方メートル

令和　８年（ケ）第　　１４号

物　件　明　細　書

令和　８年　８月２０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１，２】
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
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。

令和　８年（ケ）第　　１４号

物　件　目　録

１　所　　在　　弘前市大字大清水一丁目

　　地　　番　　１５番１０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２４２．７８平方メートル

２　所　　在　　弘前市大字大清水一丁目１５番地１０

　　家屋　番号　　１５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　１０８．１１平方メートル
　　２階　　７１．１３平方メートル

令和 8年（ケ）第 14号
令和 8年 6月22日受理
令和 8年 7月24日提出
（評価人 久保田 新）

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

令和　8年（ケ）第　　14号

物　件　目　録

1　所　　在　弘前市大字大清水一丁目

　　地　　番　１５番１０

　　地　　目　宅地

　　地　　積　２４２．７８平方メートル

2　所　　在　弘前市大字大清水一丁目１５番地１０

　　家屋　番号　１５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　１０８．１１平方メートル
　　２階　　７１．１３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
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	物置（工作物）が２個設置されている
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 （□ 主である建物 □ 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 居宅（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	２階北東側の洋室の天井部分に雨漏りの可能性のある染みが見られる（写真番号１０）
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
土地建物位置関係図	□ 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
■ A （所有者　　）	1　物件１、２は私の所有となっています。現在は誰も使っておらず空き家となっています。 2　物件２建物は友人に無償で貸していましたが、いつの間にか居なくなって、家財等の一部が残ったままとなっています。 3　物件１土地上の２つの物置はいずれも私の物で、物件２建物の家財等を入れて使っていました。 4　２階北東側の洋室の天井部分に染みがあることは気がつきませんでした。床に雨漏りの跡は見受けられません。

（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

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

（調査経過用）

調　査　の　経　過

調査の日時	調査の場所	調査の方法等
8 年　6 月 22 日（月） 13 : 20 - 13 : 40	法務局弘前支局	土地建物登記事項証明書等受理
8 年　6 月 29 日（月） 13 : 20 - 13 : 25	物件所在地	立入のため臨場/不在/概測/写真撮影（外部）
8 年　7 月　9 日（木） 15 : 00 - 15 : 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（　） : - :		

（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。

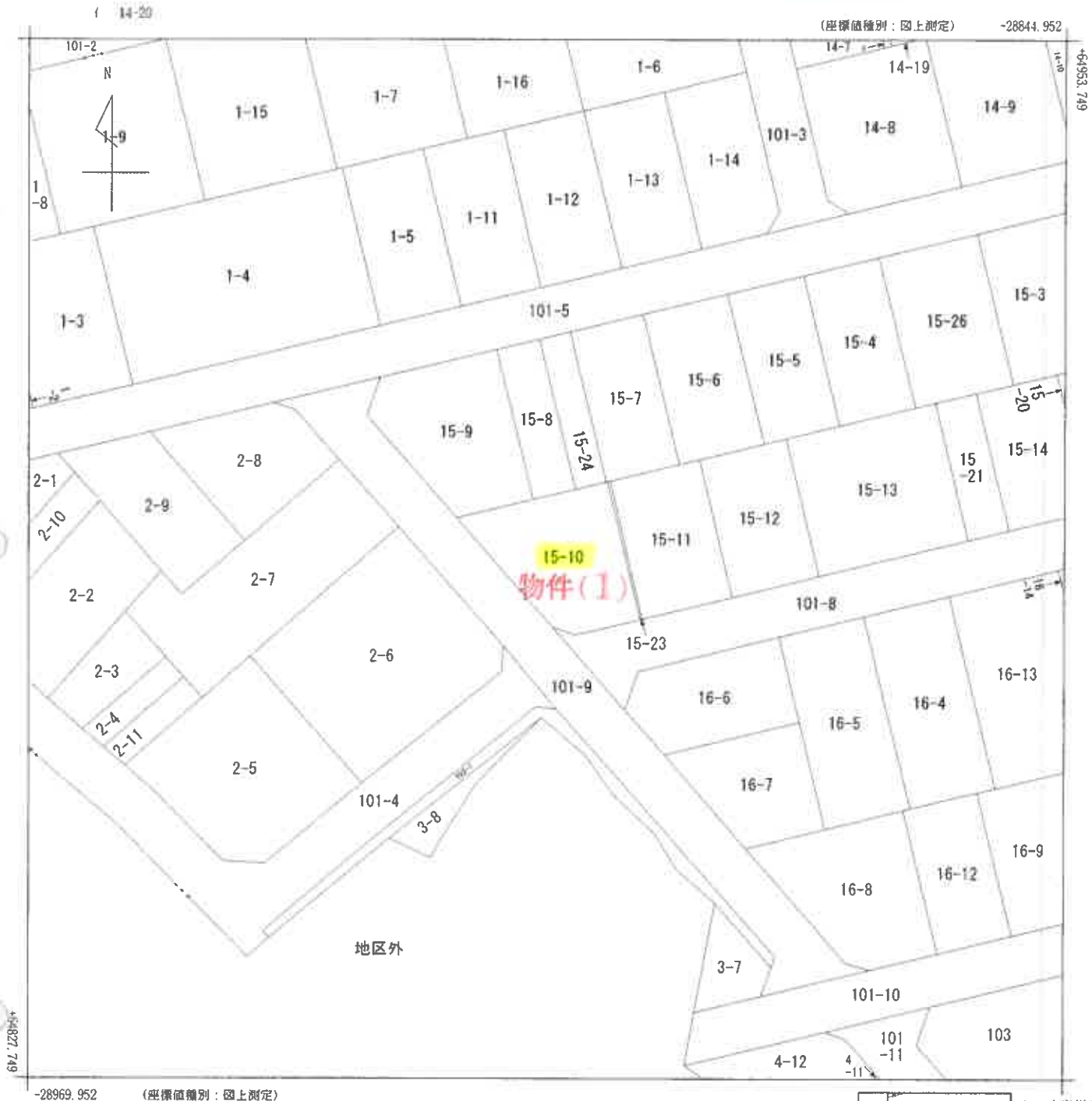
☐ 令和　　年　　月　　日

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



(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。



請求部分	所在	弘前市大字大清水一丁目				地番	15番10		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和61年2月			備付年月日(原図)	昭和61年11月4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6月23日
青森地方法務局弘前支局
登記官

請求番号：2-1
(1/1)

公用

公用

登記年月日：昭和61年12月10日

15-10/15-10
15-23/物件(1)

0008010

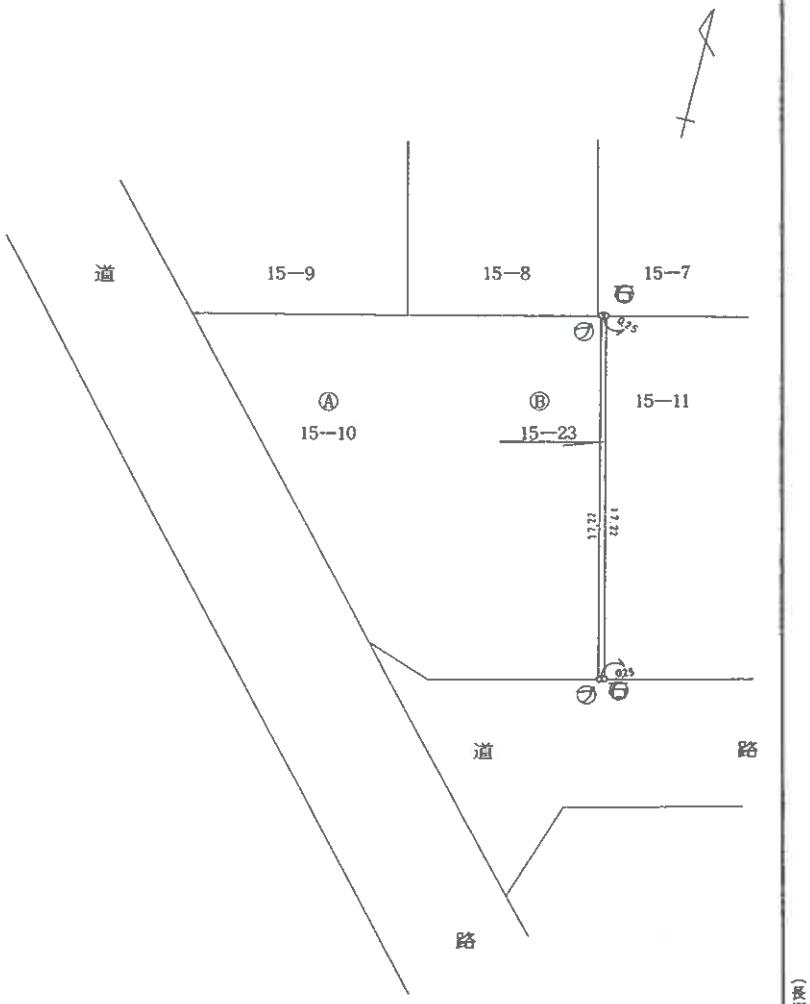
所在図

地積測量図

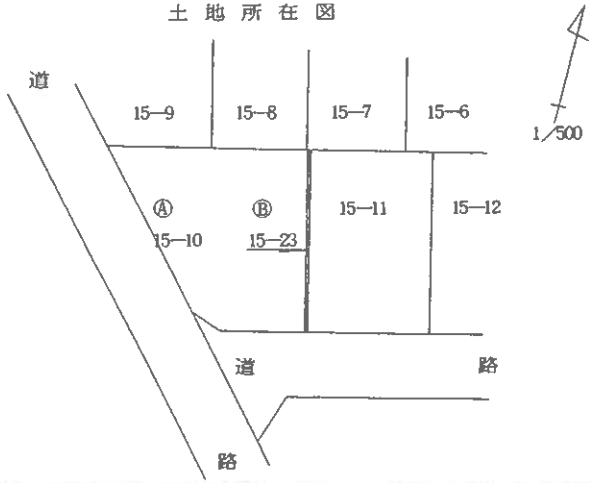
地番	15—23 15-10
土地の所在	弘前市大字大清水一丁目

プラニメータ面積計算表

地番	番号	第一回目読数	第二回目読数	第三回目読数	合計	平均	係数	面積
15—23	Ⓐ	4.29040	4.30250	4.30710	12.90000	4.30000	0	4.30000 ㎡



土地所在図



作製者	土地家屋調査士	（昭和 61 年 11 月 8 日作製）	申請人		縮尺	1/250 ~~1/500~~

61.12.10

（日調連9）

（長道紙）

（7枚目）

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8年6月23日　青森地方法務局弘前支局
登記官

A3をA4に縮小

請求番号：2-2

公用

登記年月日：平成30年4月20日

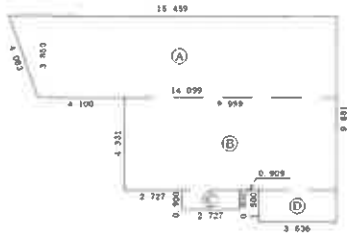
物件(2)

各階平面図

家屋番号	15810
建物の所在	弘前市大字大清水一丁目15番地10

建物図面

1階

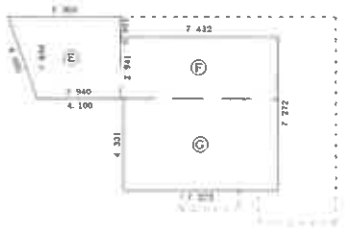


求積表

Ⓐ	(15.459+14.099)×	3.850 ／ 2	=	56.89915
Ⓑ	9.999 ×	4.331	=	43.305669
Ⓒ	2.727 ×	0.900	=	2.454300
Ⓓ	3.636 ×	1.500	=	5.454000
			計	108.113119

床面積 108.11 ㎡

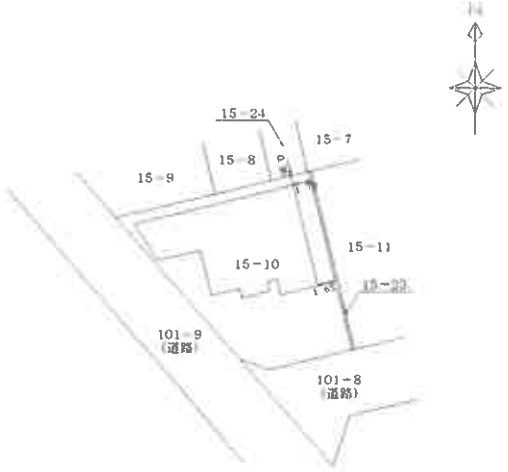
2階



求積表

Ⓔ	(3.940+5.300)×	3.850 ／ 2	=	17.78700
Ⓕ	7.432 ×	2.941	=	21.857512
Ⓖ	7.272 ×	4.331	=	31.495032
			計	71.139544

床面積 71.13 ㎡



作成者	土地家屋調査士 (平成30年 4月 18日作成)	縮尺	1/250

申請人		縮尺	1/500

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8年6月23日 青森地方法務局弘前支局

登記官

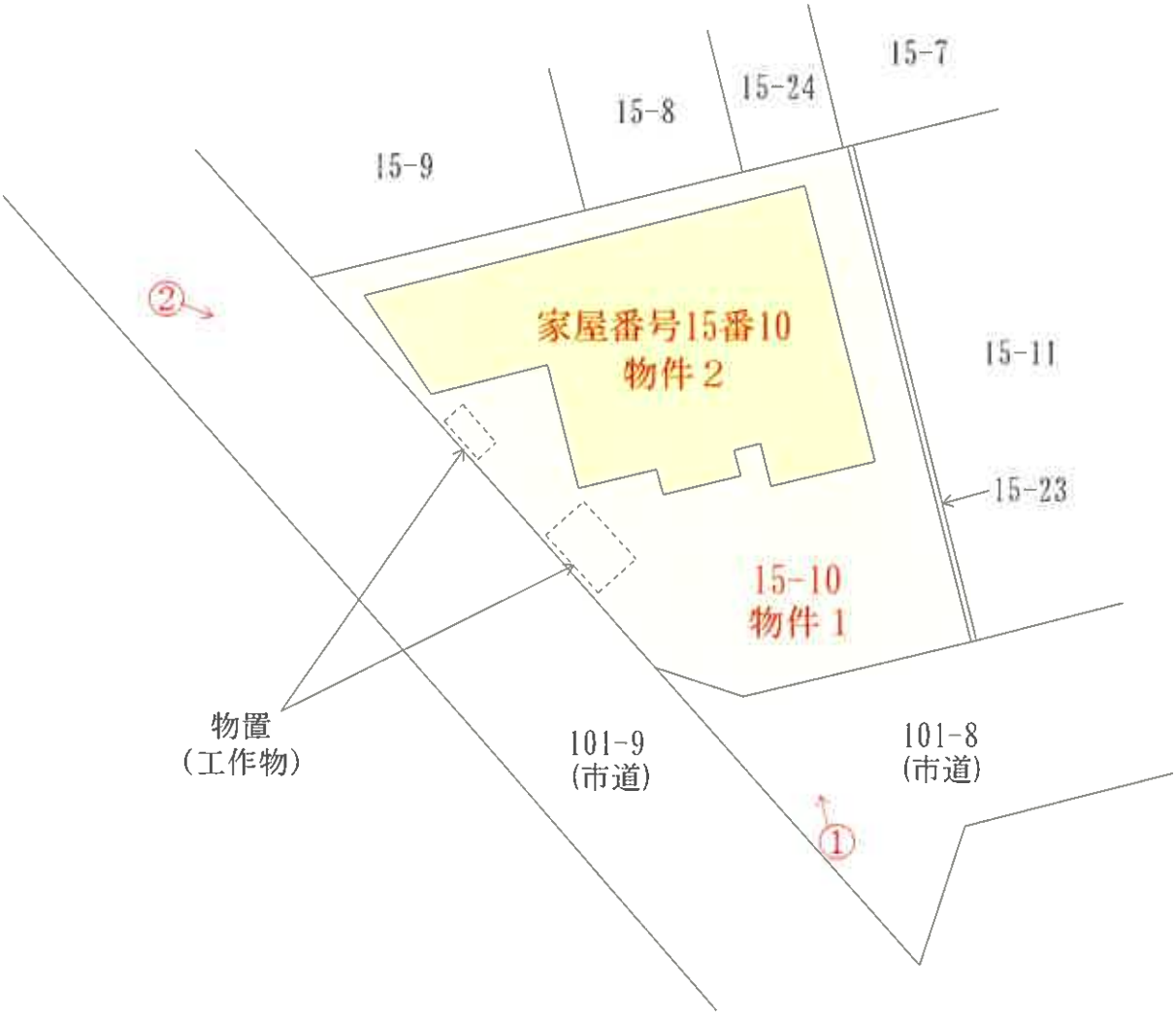
A3をA4に縮小

（8枚目）

請求番号：2-3

土地建物位置関係図

（縮尺：約1/250）



凡例

←○：写真撮影位置

（ 9 枚目）

建物間取図（縮尺：約1/100）

1階



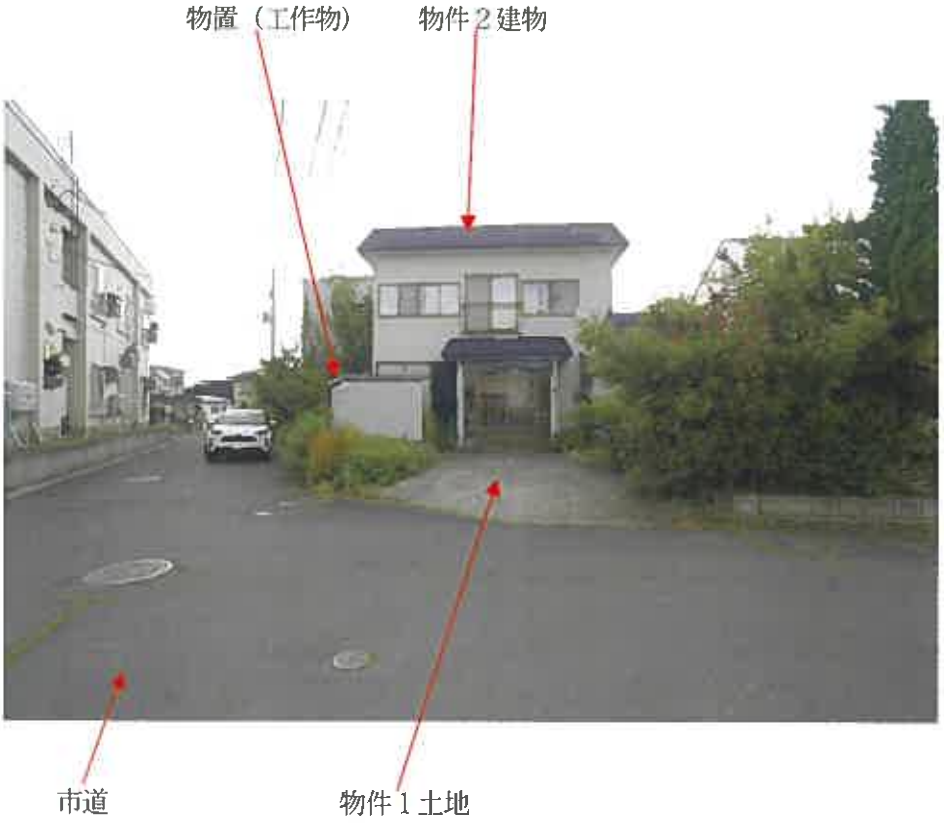
2階



凡例
←○：写真撮影位置

（ 10 枚目）

写真番号１



写真番号２



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



令和　８年　（ケ）　第１４号
令和　８年０７月０９日現地調査
令和　８年０７月２７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４，２７１，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金２，５５９，０００円
物件２（建物）	金１，７１２，０００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の土地の内訳価格は物件２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	弘前市大字大清水一丁目	同左
	地番	１５番１０	同左
	地目	宅地	同左
	地積	２４２．７８㎡	同左
2	所在	弘前市大字大清水一丁目 １５番地１０	同左
	家屋番号	１５番１０	同左
	種類	居宅	同左
	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺 ２階建	同左
	床面積	１階　　１０８．１１㎡	同左
		２階　　７１．１３㎡	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	ＪＲ奥羽本線「弘前」駅（城東口）の南東方・道路距離約２．２㎞ （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、中規模一般住宅にアパート等が混在する住宅地域。 土地利用状況は、画地規模２００～３００㎡程度の敷地に低層住宅が標準的で、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	市街化区域
	用途地域	第１種低層住居専用地域
	建蔽率	指定　５０％
	容積率	指定　８０％
	防火規制	なし
	その他の規制	特になし
画地条件 （規模、形状等）	規模　２４２．７８㎡　（公簿面積） 形状　台形 間口×奥行　約９．８ｍ　×　約１７．４ｍ	
接面道路の状況	南側で幅員約６．０ｍの舗装市道と等高に、南西側で幅員約６．０ｍの舗装市道と０．５ｍ高く接面する角地。（両道路とも、建築基準法第４２条第１項第１号道路）	
土地の利用状況等	土地所有者が所有権に基づき、物件２の敷地として使用占有している。 （附属資料「３　建物配置図」参照）	
供給処理施設	上水道　あり ガス配管　なし 下水道　あり	
特記事項	・物置（工作物）が２個設置されている。	

○ 物件２(建物)の概況及び利用状況等

区　　分	主である建物　　家屋番号　１５番１０
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５７年１１月１５日新築 経過年数　　約４４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 外　　壁　　吹付タイル　外 内　　壁　　ビニールクロス貼　外 天　　井　　ビニールクロス貼、化粧石膏ボード　外 床　　フローリング、タタミ、塩ビシート　外 設　　備　　電気、給排水、衛生（水洗）等。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　　１０８．１１㎡ ２階　　７１．１３㎡ 延床面積　　１７９．２４㎡ 増改築　　登記上、昭和６０年と平成１０年に増築されている（登記上計４４．５６㎡）。
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	下位
保守管理の状態	動産が散乱し、壁に染みや天井に雨漏りの可能性がある染みが見られるなど、やや劣る。
建物の利用状況	建物所有者が所有権に基づき、居宅（空家）として使用している。
特記事項	① 物件２は、新築時に、昭和５７年９月に建築確認を受け、昭和５８年２月に検査済証が交付されている。一方、増築時は、平成１０年１２月に建築確認を受けているが、完了検査は受けていない。なお、昭和６０年の増築については、建築確認を確認できなかった。 ② 物件１上にある２台の物置は、いずれも基礎がなく移動可能であることから、工作物と認定し、物件２の従物として、本競売目的物と認めた。 ③ 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　物件１（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	33,100	1.00	242.78	(1-0.30)	5,625,000

［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）

地価調査　弘前(県)－７

地価調査基準地価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
30,500 円／㎡	×	104.3 / 100.0	×	100 / 100	×	100 / 96	≒	33,100 円／㎡

項　　目	物件１	備　　考
基準とする地価公示または県基準地	地価調査 弘前(県)－７	
公示価格等	３０，５００円／㎡	
価格（基準）時点	令和７年７月１日	
◇時点修正	１０４．３％	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　（方位：北）
◇地域格差 交通接近条件 環境条件	９６％ ＋１％　（商業施設への接近性） ▲５％　（居住環境）	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。

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。 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	１００％ （接面方位＋４％、角地＋３％、不整形▲７％）	
個別的格差率	１００％	

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２（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
2	133,000	179.24	0.02	477,000

なお、敷地内に競売対象となる工作物（物置）が存するが、経年等から勘案して特段市場価値はないと判断した。

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
2	44	0	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	5,625,000	1.00	0.35	法定地上権	1,969,000

イ、土地利用権等の及ぶ範囲：　物件２の土地利用権等の及ぶ範囲は、物件１の全範囲とした。

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３５％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	5,625,000	−1,969,000		(1−0.00)	(1−0.30)	2,559,000
2	477,000	+1,969,000	(1−0.00)	(1−0.00)	(1−0.30)	1,712,000
一括価格（合計）						**4,271,000**

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

地価調査価格（　弘前(県)－７　）

所在・地番：弘前市大字小比内５丁目１２番４

価格：３０，５００円／㎡

位置：ＪＲ奥羽本線「弘前」駅の南東方２．７km先に位置

価格時点：令和７年７月１日

地積：２１７㎡

供給処理施設：上水道、下水道

接面街路：北側幅員約６ｍの舗装市道に接面

用途指定等：市街化区域、第１種低層住居専用地域

（建蔽率５０％、容積率８０％）

地域の概要：中規模一般住宅にアパート等が混在する住宅地域

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

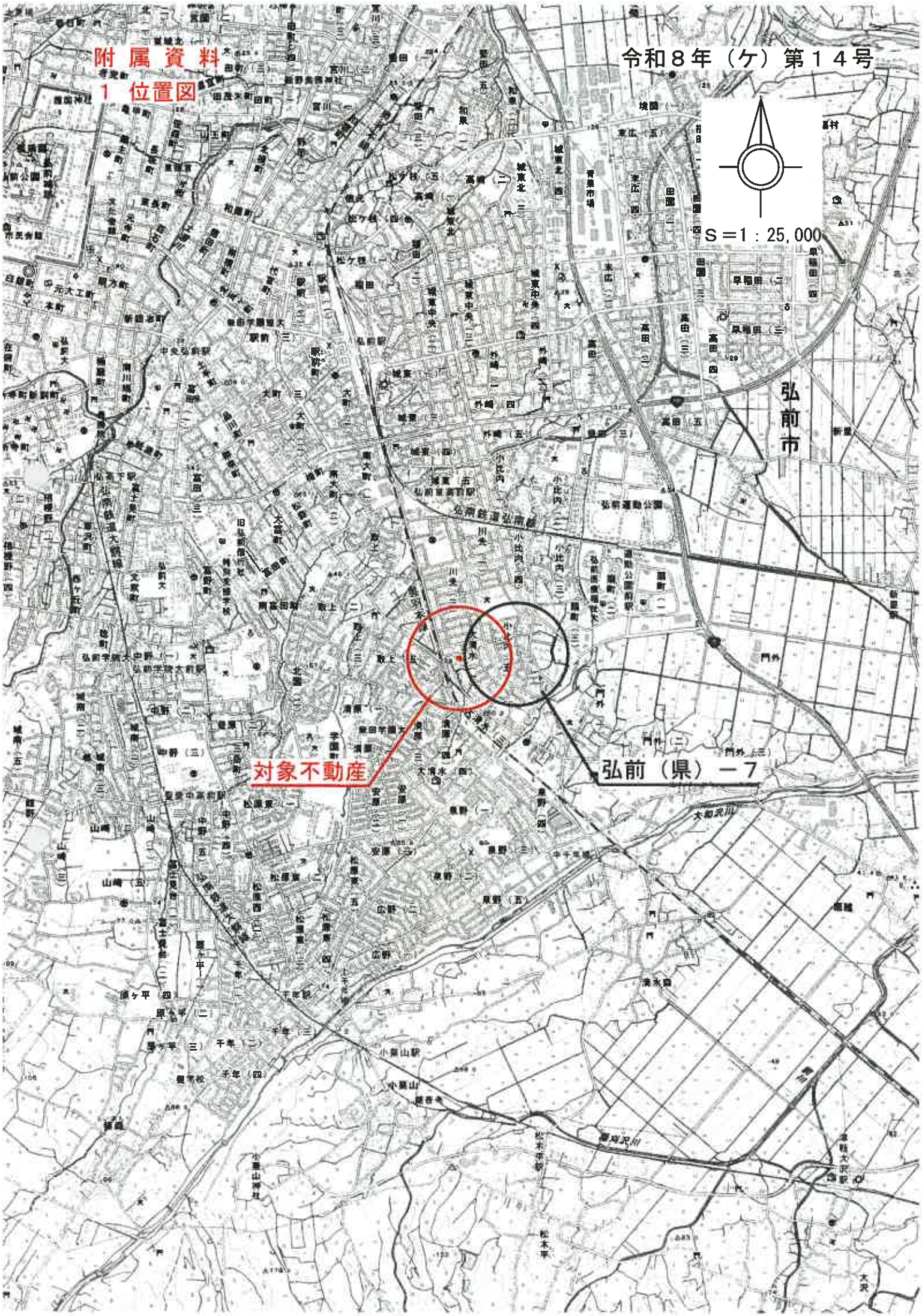
３　建物配置図　　１葉

４　建物間取図　　１葉

以　上

附属資料
1 位置図

令和８年（ケ）第１４号



附 属 資 料

令和８年（ケ）第１４号

２ 法第１４条第１項地図写

所在　弘前市大字大清水一丁目3

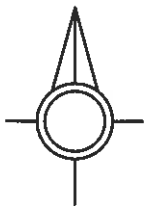


附 属 資 料

３ 建物配置図

所在　弘前市大字大清水一丁目

令和８年（ケ）第１４号



S＝1：250

附 属 資 料

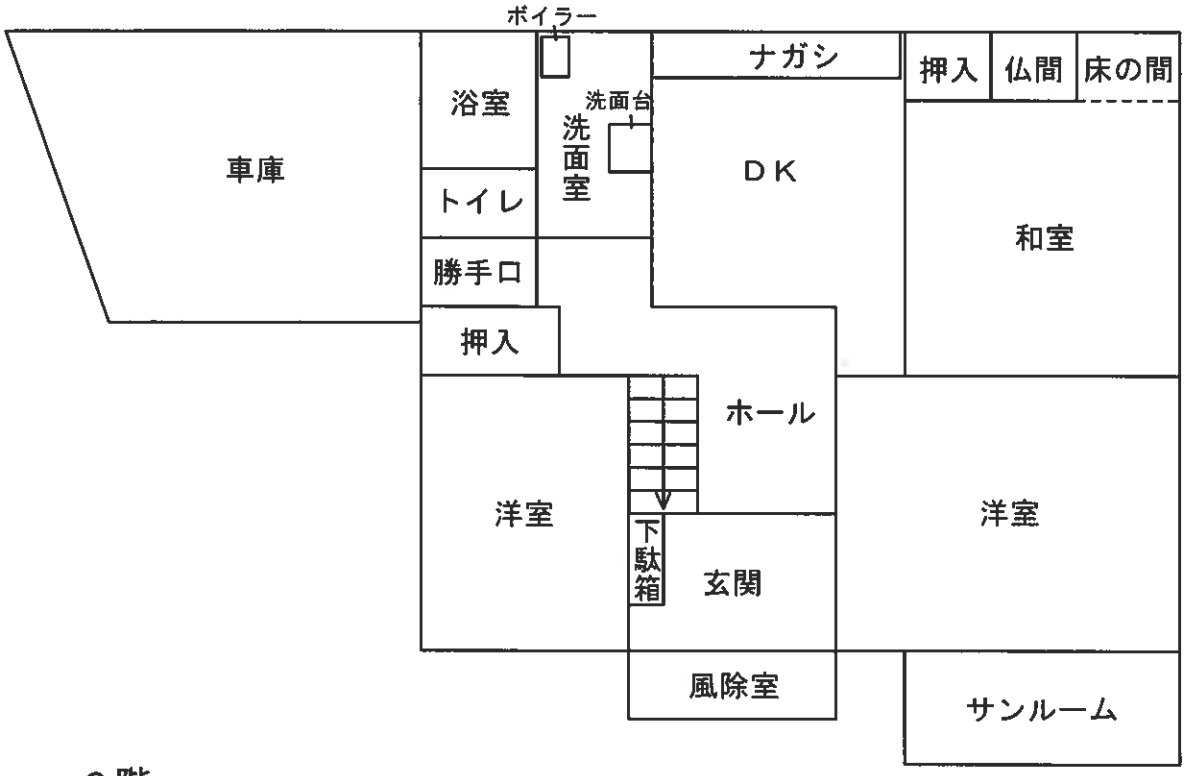
4 建物間取図

令和８年（ケ）第１４号

S＝1：100

物件２

１階



２階

