

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 5月27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 7月 1日 午前 8時30分から 令和 7年 7月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 7月15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 8月 5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 7月16日 午前 9時00分から 令和 7年 7月17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 5月27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）
5	15,440,000 12,352,000		3,088,000	149,428	18,678



物 件 目 録

5 所	在	弘前市大字松森町
地	番	99番
地	目	宅地
地	積	482.01平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3月27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5】
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5】
なし
 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号5】
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

5	所	在	弘前市大字松森町
	地	番	99番
	地	目	宅地
	地	積	482.01平方メートル



令和 6 年(ケ)第 23 号
令和 6 年 10 月 30 日受理
令和 6 年 12 月 4 日提出

現況調査報告書

【物件 5】

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

5	所	在	弘前市大字松森町
	地	番	99番
	地	目	宅地
	地	積	482.01平方メートル



(土地用)

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5	
現 況 地 目	☒ 宅地 (物件5) ☐ 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 ☒ 上記の者が自販機用下屋及び看板柱を設置している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐	
そ の 他 の 事 項	近隣施設来訪者らが無断で車両を駐めている	
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	
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
A (債務者兼所有者 代表者)	本件物件は、株式会社佐藤長が経営するスーパーマーケットの来客用駐車場であったが、現在は稼働していない。また、他の者に利用させている部分もない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

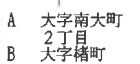
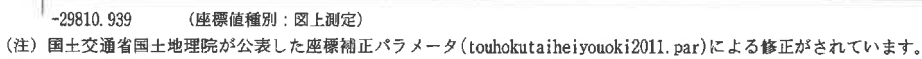
執行官の意見

- 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 本件土地南西端部分の自販機用下屋は、土地にネジ止めされていて附合しておらず、かつ、土地の従物とも考えられないから目的外工作物と認める。
- 3 本件土地南西端及び北東端各部分に設置されている看板柱は土地に定着している。土地附合物として本競売目的物と認める。

(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
6年10月30日 (水) 13:45-14:15	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11月14日 (木) 9:40-12:15	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 () : - :		
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

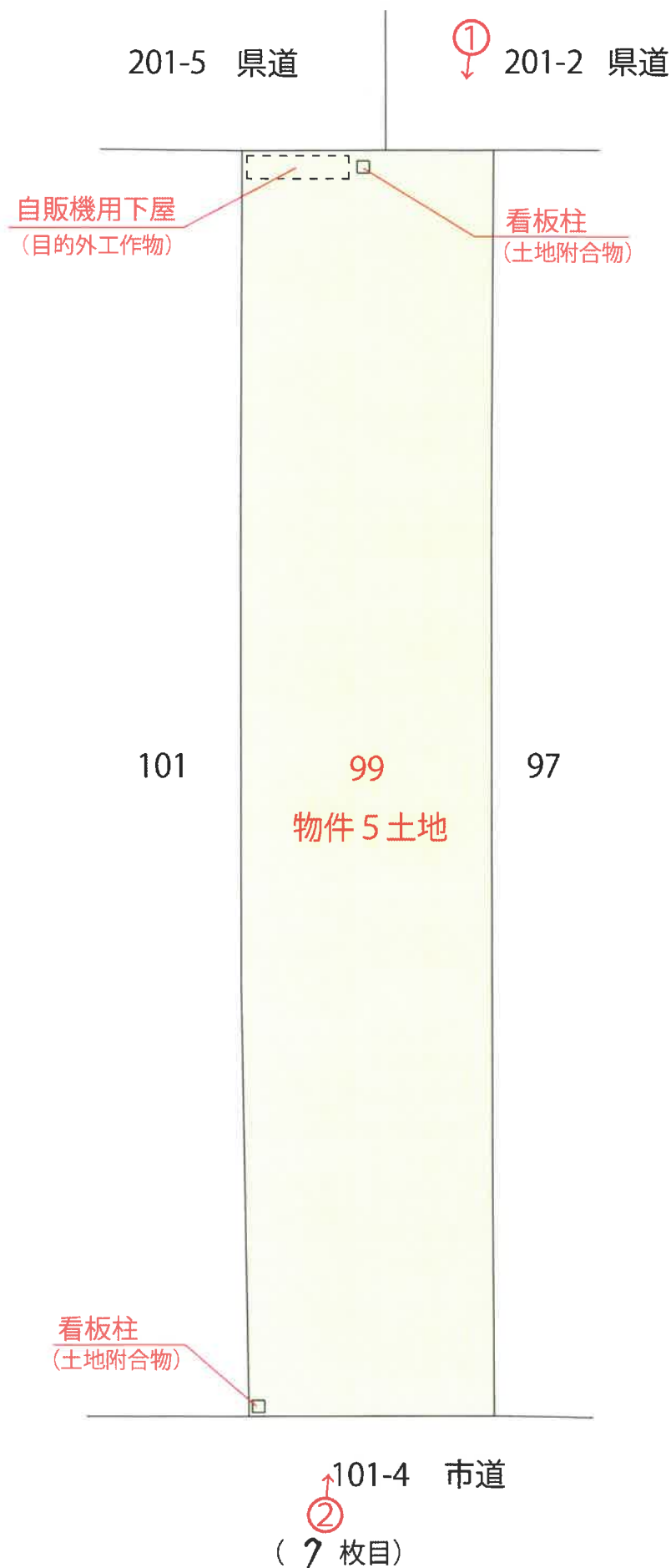
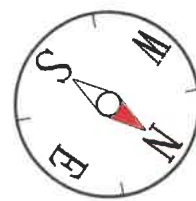


請 求 部 分	所 在	弘前市大字松森町					地 番	99番		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲一	座 標 系 又 は 番 号 記 号	X	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和58年2月16日				備 付 年 月 日 (原図)	昭和58年2月21日			補 事 記 項	

令和6年10月30日
青森地方法務局弘前支局
登記官

(6 枚目)

法第14条地図写 (S=1/250)



写真番号 1

看板柱（土地附合物）

自販機用下屋（目的外工作物）



物件5土地

写真番号 2

看板柱（土地附合物）



物件5土地

令和 6年(ケ) 第23号
令和 6年 11月 14日 現地調査
令和 6年 12月 15日 評価

青森地方裁判所 弘前支部 御中

評 価 書

物件5

評価人 不動産鑑定士

清岡 徹

第1 評価額

物件5（土地）	金 15,440,000円
---------	---------------

- 1 評価額は、物件5の不動産について、個別売却を行うことを前提とした場合の価格である。

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 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
5	所 在 地 番 地 目 地 積	弘前市大字松森町 99 番 宅地 482.01 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
番号	特 記 事 項		
	なし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 物件5の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	弘南鉄道弘南線「弘前東高前」駅の西方・道路距離約800m (附属資料1「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	物件5を含む地域は、弘前市中心市街地に位置し、県道沿いに店舗、一般住宅、共同住宅、医院、駐車場等が混在する商業地域である。地域に格別の変動要因はなく、当分の間は現状のまま推移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	市街化区域 商業地域 80% 400% 準防火地域 —
画 地 条 件	間口約10.0m、奥行約50.0m、地積482.01㎡の平坦なほぼ長方形地。	
接面道路の状況	接面道路との関係：二方路地 ・南西側が幅員約12.5mの舗装県道にほぼ等高に接面。建築基準法42条1項1号の道路である。 ・北東側が幅員約9.0mの舗装市道にほぼ等高に接面。建築基準法42条1項1号の道路である。	
土地の利用状況等	・土地所有者が駐車場として使用し、占有している。 ・土地所有者が南西端部分に自販機用下屋(目的外工作物)及び看板柱を、北東端部分に看板柱をそれぞれ設置している。(附属資料3 土地位置関係図参照)	
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	① 洪水想定浸水区域(想定最大規模：浸水深0.5～3.0m未満) ② 南西側県道の現況道路端から25mまでの部分が商業地域(建ぺい率80%、容積率400%)、25mを超える部分が第1種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)となっている。	

第5 評価額算出の過程

当該地域の地価水準を考量し、対象近隣地域における標準的画地の標準価格を査定し、次に対象地の個別的価格形成要因を分析した結果、下記のとおり査定した。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	占有減価 修正 エ	市場性 修正 オ	競売市場 修正 カ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
5	44,000	1.04	482.01	1.00	(1-0.00)	(1-0.30)	15,440,000

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5-4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $37,000 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/84 \div 44,000 \text{ 円/㎡}$

◇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：標準的

◇地域格差：街路条件-1%（系統・連続性）、環境条件-15%（繁華性の程度）……以上、相乗積による。

イ 個別格差：画地条件+4%（二方路地）

ウ 地積：登記数量による。

エ 占有減価修正：修正の必要がない。

オ 市場性修正：修正の必要がない。

カ 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

地価公示標準地価格 弘前5-4

所 在：青森県弘前市大字富田町60番

価 格：37,000円/㎡

位 置：弘南鉄道弘南線「弘前東高前」駅の南西方道路距離約740mに位置する。

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：345㎡

供給処理施設：ガス・水道・下水

接面街路：南東側12.5m 市道

用途指定等：近隣商業地域（建ぺい率80%、容積率200%）、準防火地域

地域の概要：店舗、事務所に一般住宅等が混在する商業地域

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条第1項地図写・・・1葉
- 3 土地位置関係図・・・1葉

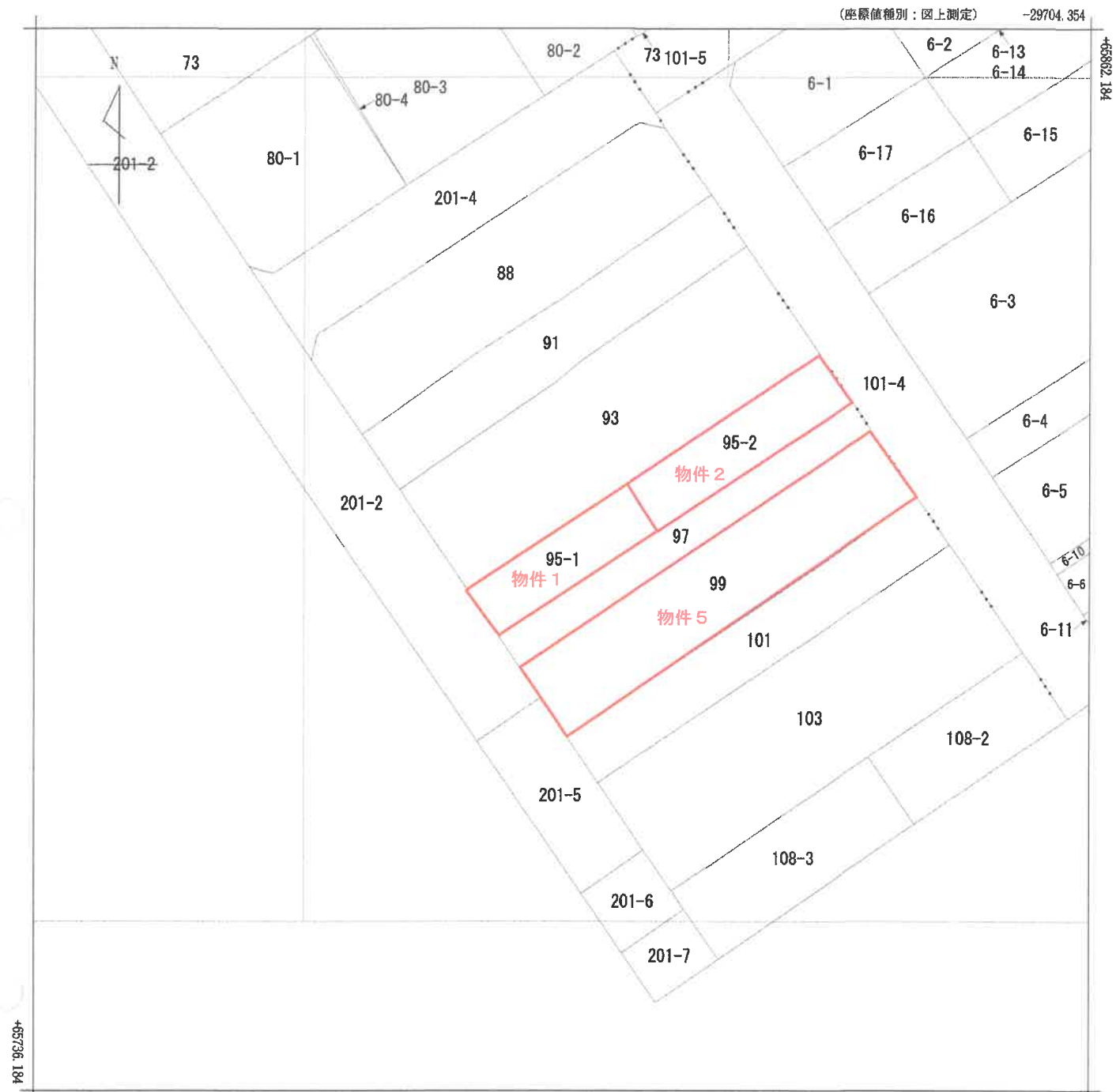
地理院地図

GSI Maps

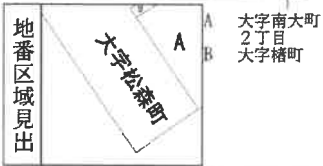


令和6年（ケ）第23号
附属資料
2. 法第14条第1項地図写

表示年月日：2024/11/11



(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。



請求部	所在	弘前市大字松森町				地番	95番1			
出力縮	1/500	精度区分	甲一	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58年2月16日				備付年月日(原図)	昭和58年2月21日		補記事項		

この図面はA3をA4に縮小しています。

土地位置关系图

物件番号 5

S= 1 : 250

