

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 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 12 月 2 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 12 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 16 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 8 年 1 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 12 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 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 7 年 10 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	524,000 419,200		104,800	8,452	0



物 件 目 録

1	所	在	平川市日沼高田
	地	番	170番1
	地	目	宅地
	地	積	795.86平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月19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

【物件番号1】

本件土地の一部につき、売却対象外の未登記建物1及び2のために、それぞれ法定地上権が成立する。

1 種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床面積 1階 約159.51平方メートル

2階 約51.34平方メートル

2 種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床面積 1階 約52.98平方メートル

2階 約49.67平方メートル

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。同人所有の売却対象外の未登記建物1及び2が本件土地上に存在する。

1 種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床面積 1階 約159.51平方メートル

2階 約51.34平方メートル



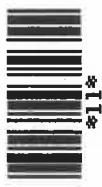
2 種 類	居宅
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2階建
床面積	1階 約52.98平方メートル
	2階 約49.67平方メートル

5 その他買受への参考となる事項

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 | 平川市日沼高田 |
| | 地 | 番 | 170番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 795.86平方メートル |



令和 7 年（又）第 5 号
令和 7 年 7 月 4 日 受理
令和 7 年 8 月 7 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

物 件 目 録

1	所	在	平川市日沼高田
	地	番	170番1
	地	目	宅地
	地	積	795.86平方メートル



22

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 2 棟を所有し、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	物置 (目的外工作物) が 2 棟設置されている		
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

(目的外建物用 〈 单独 〉)

目的外建物 1 の概況（物件 1 関係）	
所 在	平川市日沼高田 1 7 0 番地 1
家 屋 番 号	☒ ない（未登記） ☐
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建て
床面積（概略）	1 階約 1 5 9 . 5 1 m ² 2 階約 5 1 . 3 4 m ²
所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和 5 4 年頃 ☐ 不明
建 築 者	☒ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	目的外建物 2 と接合している

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用 〈 单独 〉)

目的外建物 2 の概況（物件 1 関係）

所	在	平川市日沼高田 1 7 0 番地 1
家屋番号		■ ない（未登記） □
種類		■ 居宅 □ 店舗 □ 共同住宅 □ 工場 □ 倉庫 □
構造		木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建て
床面積（概略）		1 階約 5 2 . 9 8 m ² 2 階約 4 9 . 6 7 m ²
所有者		■ 土地所有者 □ その他の者（ ） □ 不明
建築時期		■ 平成 1 2 年頃 □ 不明
建築者		■ 現所有者 □ その他の者（ ） □ 不明
その他の事項		目的外建物 1 と接合している

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
☒ B (Aの同居者)	1 私はAと同居している内縁の妻です。Aは物件1土地上の未登記建物に住んでいましたが、現在は他の場所で私と暮らしています。Aは体調不良で私に現況調査の対応を任せています。 2 物件1土地はA所有の未登記建物の敷地として利用しています。また、物置が2つあります。未登記建物は現在空き家となっています。物件1土地を他の誰かが使っているということはありません。 3 物件1土地上には登記上家屋番号170番の家屋が残っていますが、これは未登記建物を建てるときに壊して現存していません。

(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ないし4枚目記載のとおりと認める。
- 2 登記簿上物件1土地上に家屋番号170番の家屋が存在するが現存しない。

(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
7 年 7 月 8 日 (火) 9 : 50 - 10 : 00	法務局弘前支局	土地建物登記事項証明書等受理
7 年 7 月 16 日 (水) 15 : 30 - 15 : 40	物件所在地	現地確認/立入のため臨場/不在/概測/写真撮影
7 年 7 月 22 日 (火) 10 : 00 - 10 : 20	物件所在地	立入のため臨場/不在/概測/写真撮影
7 年 7 月 29 日 (火) 9 : 50 - 9 : 55	当庁執行官室	Bから占有関係等について電話により聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

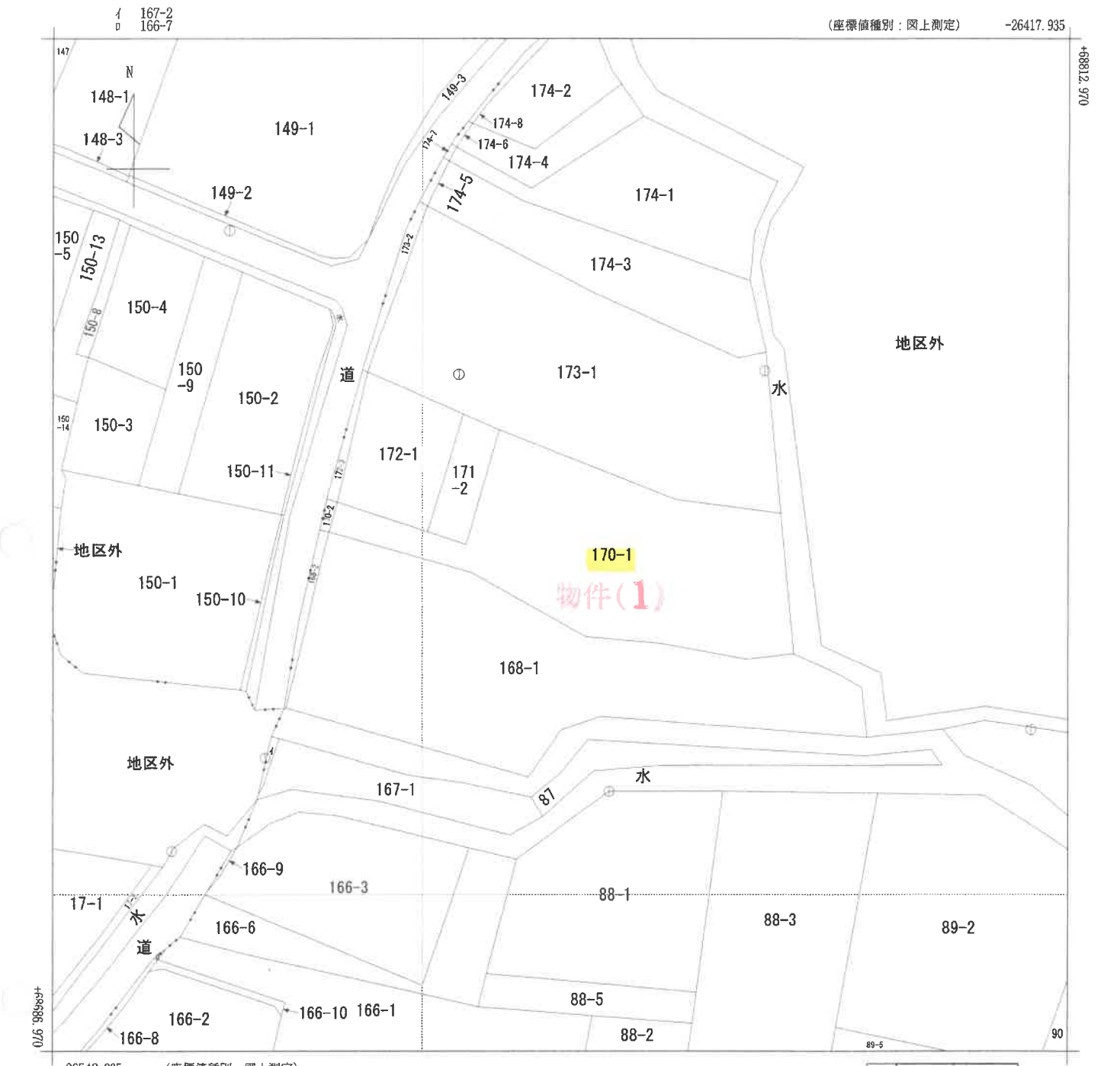
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyououki2011.par)による修正がされています。



請 求 部 分	所 在	平川市日沼高田				地 番	170番1				
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分	甲 三	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50年9月				備 付 年 月 日 (原 図)	昭和53年9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7年7月8日
青森地方法務局弘前支局
登記官

請求番号：6-5
(1/1)

登記年月日：昭和56年10月12日

物件(1)

170 / 170-1 / 170-2

0157699

地積測量図

地番	170-1-2
土地の所在	南津堅郡尾上町大字日沼字高田

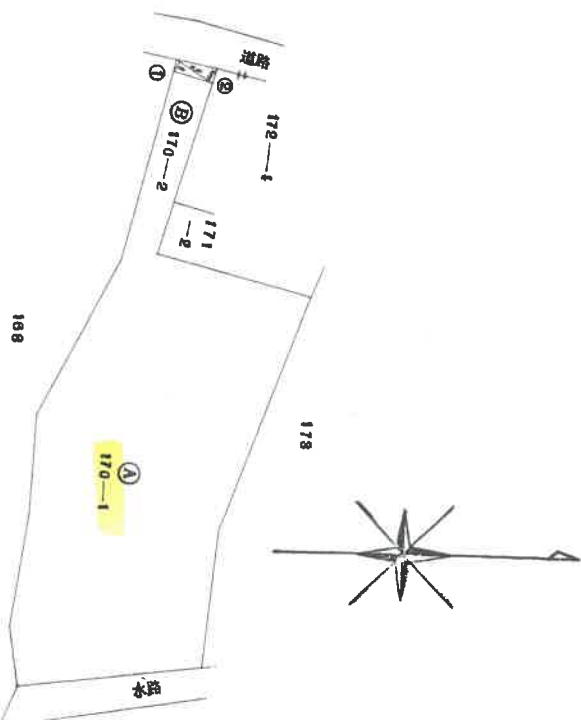
平川市

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年1月8日 青森地方方法務局弘前支局 登記官

A3をA4に縮小

面積計算表

番号	底辺	高さ	面積
①	4.00	1.00	4.00
②	4.00	1.30	5.20
計			9.20
1/2			4.60



作製者

(昭和56年10月2日作製)

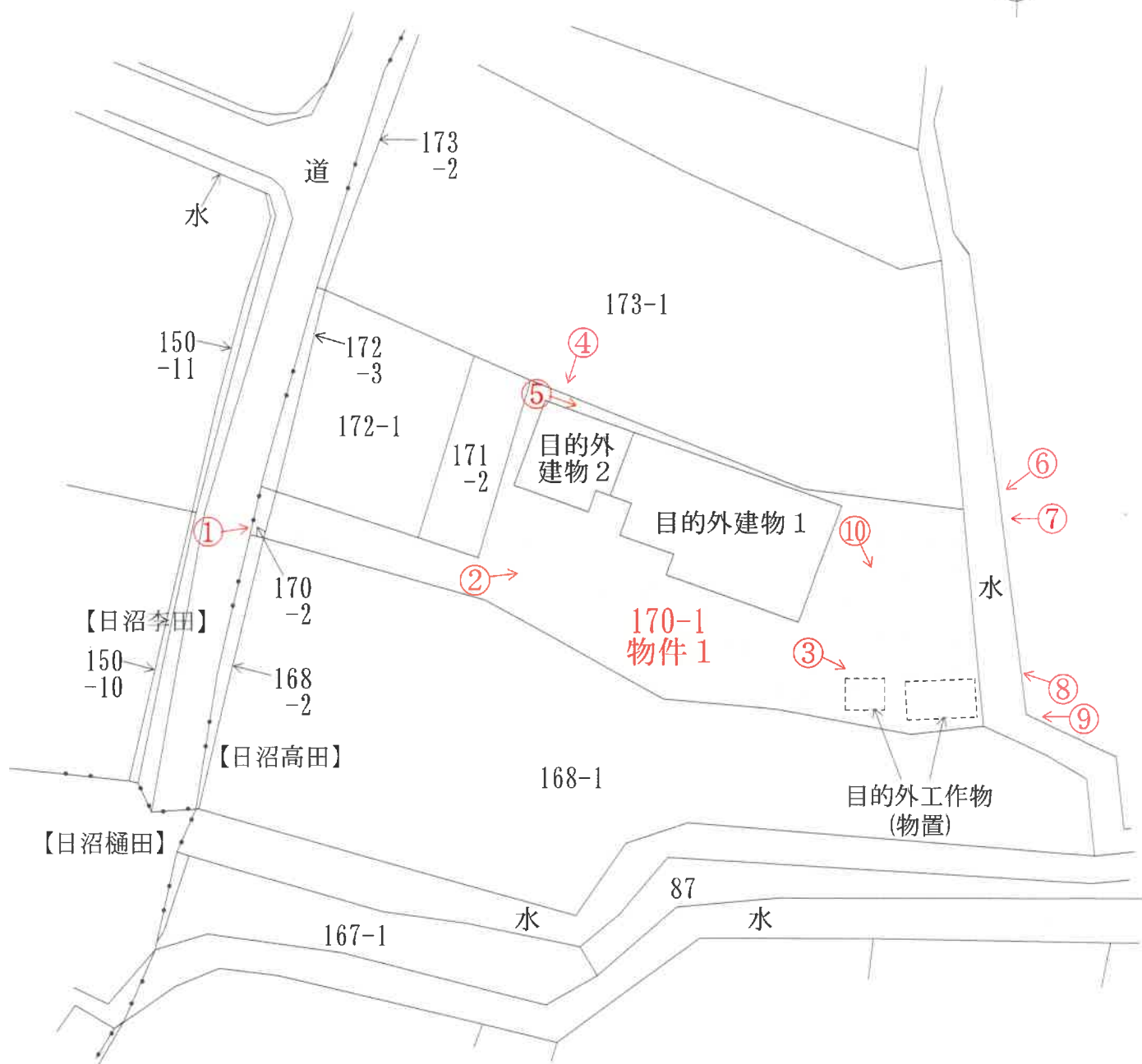
申請人

縮尺 1/500

昭和56.10.12

土地建物位置関係図

(縮尺：約1/500)



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

物置 (目的外工作物)



物件 1 土地

写真番号 4

目的外未登記建物 2



物件 1 土地

写真番号 5

目的外未登記建物 1、2



物件 1 土地

写真番号 6

目的外未登記建物 1、2



物件 1 土地

写真番号7

目的外未登記建物1



物件1土地

写真番号8

物置（目的外工作物）

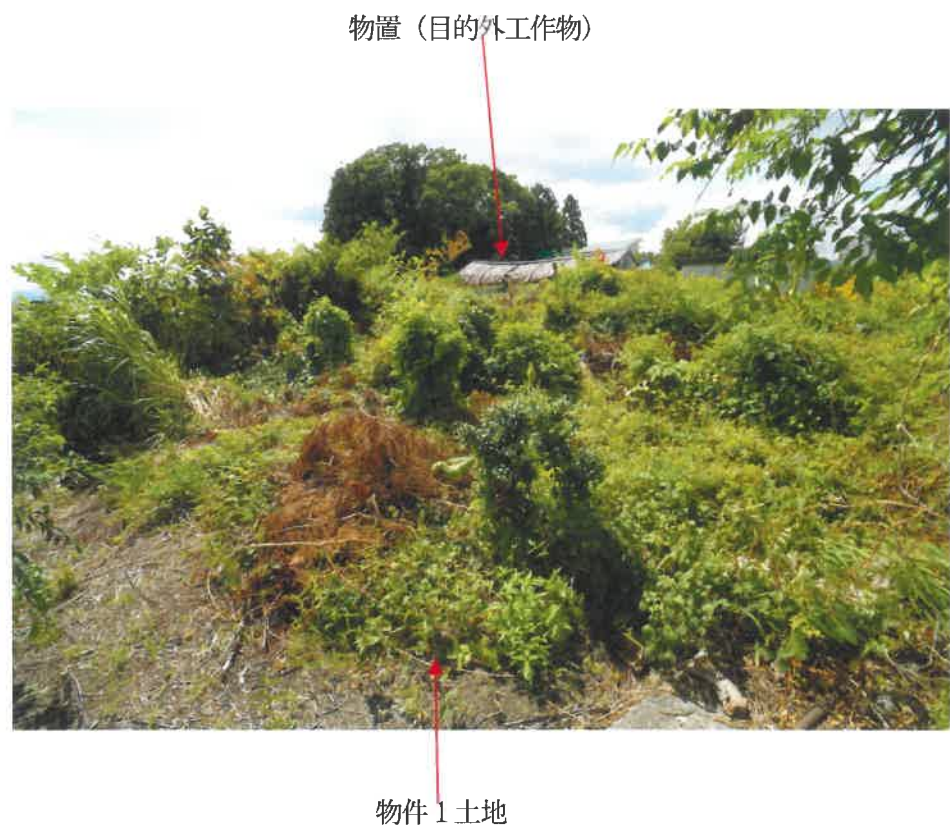


物件1土地

写真番号9



写真番号10



令和 7年（ヌ）第 5 号
令和 7年07月23日現地調査
令和 7年08月13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

評 価 額	
物件 1 (土地)	金 5 2 4, 0 0 0 円

物件 1 の土地の内訳価格は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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 地 番 地 目 地 積	平川市日沼高田 1 7 0 番 1 宅地 7 9 5 . 8 6 m ²	同左 同左 同左 同左
番号	特 記 事 項		
1	目的外建物の概況 目的外建物 1 所在：平川市日沼高田 1 7 0 番地 1 家屋番号：未登記 種類：居宅 構造：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建（現況） 床面積：1 階 約 1 5 9 . 5 1 m²（現況） 2 階 約 5 1 . 3 4 m²（現況） 所有者：土地所有者 建築時期：昭和 5 4 年頃 その他：上記床面積は、外観からの巻尺測定及び目視により算定しており、課税上の床面積と異なる。 目的外建物 2 所在：平川市日沼高田 1 7 0 番地 1 家屋番号：未登記 種類：居宅 構造：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建（現況） 床面積：1 階 約 5 2 . 9 8 m²（現況） 2 階 約 4 9 . 6 7 m²（現況） 所有者：土地所有者 建築時期：平成 1 2 年頃 その他：上記床面積は、外観からの巻尺測定及び目視により算定しており、課税上の床面積と異なる。		

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	J R 奥羽本線「撫牛子」駅の東方・道路距離約 2.8 km (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、平川市北西部郊外、農家住宅の中に一般住宅が混在する住宅地域。 土地利用状況は、画地規模 500～700㎡程度の敷地に戸建住宅が標準的で、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。	
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	市街化調整区域 用途地域指定無 指定 70% 指定 200% ない 都市計画法第 34 条第 11 号指定区域
画 地 条 件 (規 模 、 形 状 等)	規 模 形 状 間 口 × 奥 行	795.86㎡ (公簿面積) 旗竿地 約 4.0 m × 約 58.5 m
接面道路の状況	西側で幅員約 5.5 m の舗装市道と等高に接面する平坦な中間画地。(建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号道路に該当)	
土 地 の 利 用 状 況 等	土地・建物所有者 A が、所有権に基づき目的外建物 1 及び目的外建物 2 の敷地として使用占有しているほか、目的外工作物（物置）が 2 つ設置されている。(附属資料「3 土地建物位置関係図」参照)	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	あり なし あり
特 記 事 項	① 平川市防災マップにおいて、洪水浸水の想定浸水深 0.5 m～3.0 m 未満の区域に含まれており、洪水による災害のリスクがある。 ② 物件 1（但し、分筆前）を所在地番とする下記建物登記が確認されたが、現地において確認できず、また、平川市固定資産税課税台帳に記載されていない。 建物登記の内容 所在：平川市日沼高田 170 番地 家屋番号：170 番 種類：居宅 構造：木造草葺平家建 床面積：69.42㎡ 建築年月日：不詳 所有者：C その他：附属建物 2 棟有	

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	6,400	0.56	795.86	(1-0.50)	1,426,000

〔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 平川ー5					
公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格	
6,400 円/㎡	100.0	100	100		
×	—	×	—	=	6,400 円/㎡
	100.0	100	100		

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 平川ー5	
公示価格等	6,400 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	100% (同一近隣地域)	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	93% (系統連続性▲2%、幅員▲5%)	相乗積による。
交通接近条件	100%	格差率については、1%未満
環境条件	100%	の数値を四捨五入。
行政的条件	100%	
画地条件	60% (不整形▲40%)	
個別的格差率	56%	

ウ、地積：登記数量

エ、建付減価：▲50% (建物と敷地との適応の状態等を考慮した)

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地利用権等価格を控除し、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・目的外 建物	1,426,000	1.00	0.25	法定地上権	357,000

イ、土地利用権等の及ぶ範囲： 目的外建物の土地利用権等の及ぶ範囲は、物件1について全範囲とした。

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25%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 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	1,426,000	-357,000	(1-0.00)	(1-0.30)	(1-0.30)	524,000

ウ、占有減価修正： 特になし

エ、市場性修正： ▲30%

(目的外建物が存し、法定地上権が成立し底地の市場性が劣ることによる減価の程度を考量)

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 (平川―5)

所 在 ・ 地 番 : 平川市日沼高田161番1

価 格 : 6,400円/㎡

位 置 : JR奥羽本線「弘前」駅の北東方約4.1km先に位置

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 552㎡

供給処理施設 : 上水道、下水道

接 面 街 路 : 南側幅員約9mの舗装県道に接面

用 途 指 定 等 : 市街化調整区域

(建蔽率70%、容積率200%)

地 域 の 概 要 : 農家住宅の中に一般住宅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

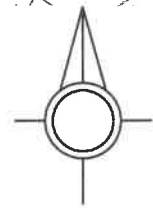
3 土地建物位置関係図 1葉

以 上

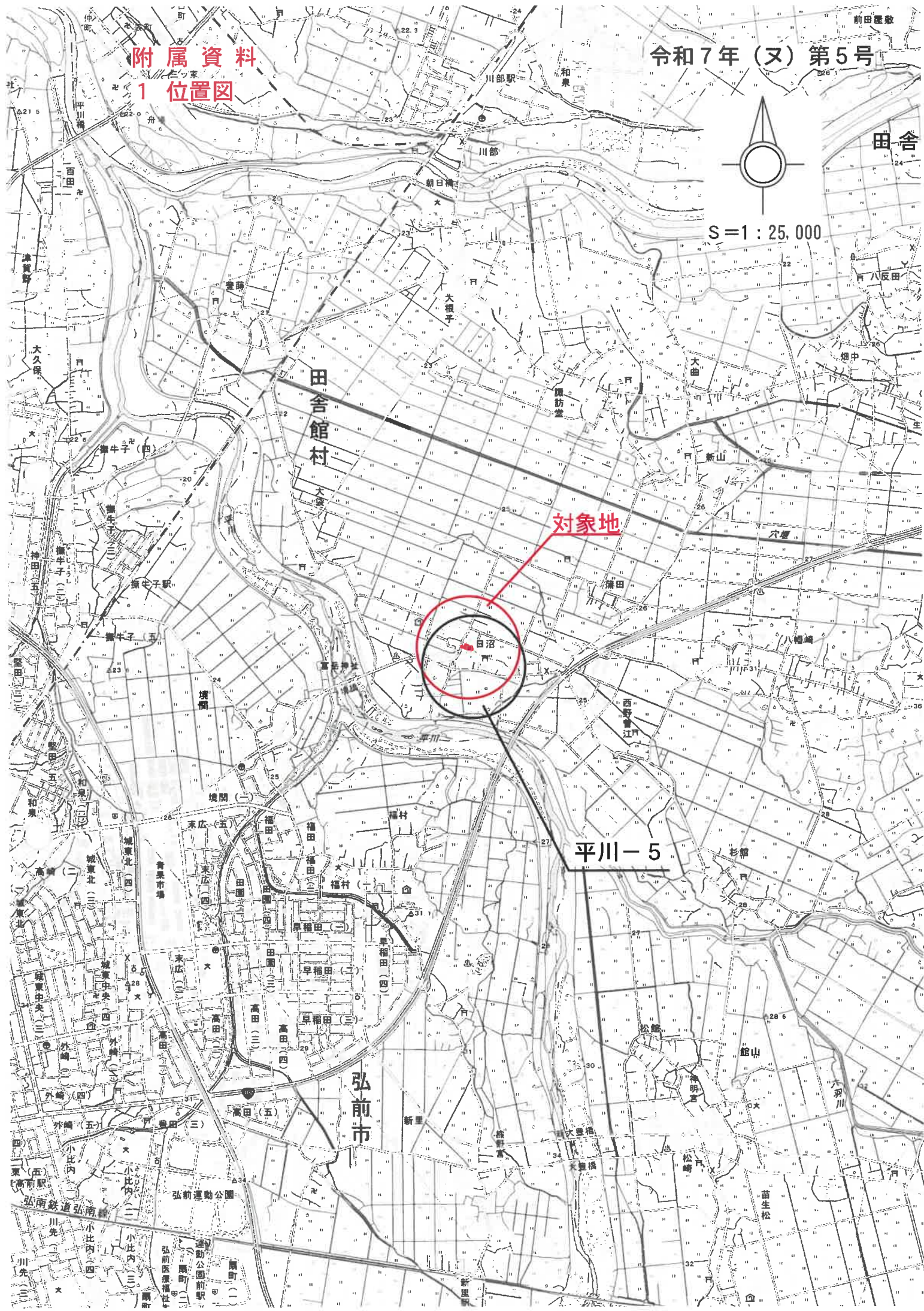
附属資料

1 位置図

令和7年(又)第5号



S=1:25,000

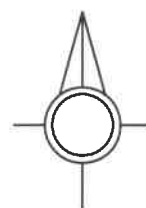


附 属 資 料

2 法第14条第1項地図写

所在 平川市日沼高田

令和7年(又)第5号



S=1:500

地区外



附 属 資 料

3 土地建物位置関係図

所在 平川市日沼高田

令和 7 年（又）第 5 号

