

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, 2	1,249,000 999,200	一括	249,800	28,353	4,490
1	806,000				
2	443,000				
				</	



物 件 目 録

- 1 所 在 弘前市大字西大工町
 地 番 82番4
 地 目 宅地
 地 積 198.36平方メートル

- 2 所 在 弘前市大字西大工町82番地4
 家屋 番号 82番4
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 72.88平方メートル
 (現況)
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 約79.49平方メートル
 2階 約40.57平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月 7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。

物 件 目 録

- 1 所 在 弘前市大字西大工町
地 番 8 2 番 4
地 目 宅地
地 積 1 9 8 . 3 6 平方メートル
- 2 所 在 弘前市大字西大工町 8 2 番地 4
家屋 番号 8 2 番 4
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 7 2 . 8 8 平方メートル
(現況)
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 約 7 9 . 4 9 平方メートル
2 階 約 4 0 . 5 7 平方メートル



令和 7 年（ヌ）第 10 号
令和 7 年 8 月 28 日 受理
令和 7 年 9 月 30 日 提出
（評価人 森 政 浩）

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 | 弘前市大字西大工町 |
| | 地 番 | 8 2 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 8 . 3 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 弘前市大字西大工町 8 2 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 8 2 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 7 2 . 8 8 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)					
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						
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 : 木造垂鉛メッキ鋼板葺2階建 ☒ 床 面 積 : 1階約79.49平方メートル 2階約40.57平方メートル					
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種 類 ☐ ある { 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	相続財産清算人が管理業務として管理している 家財が多数残置されている					
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある [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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
☒ B (相続財産清算人)	1 私は亡Aの相続財産清算人です。 2 物件1、2は相続財産として私が管理しています。現在は誰も住んでいません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

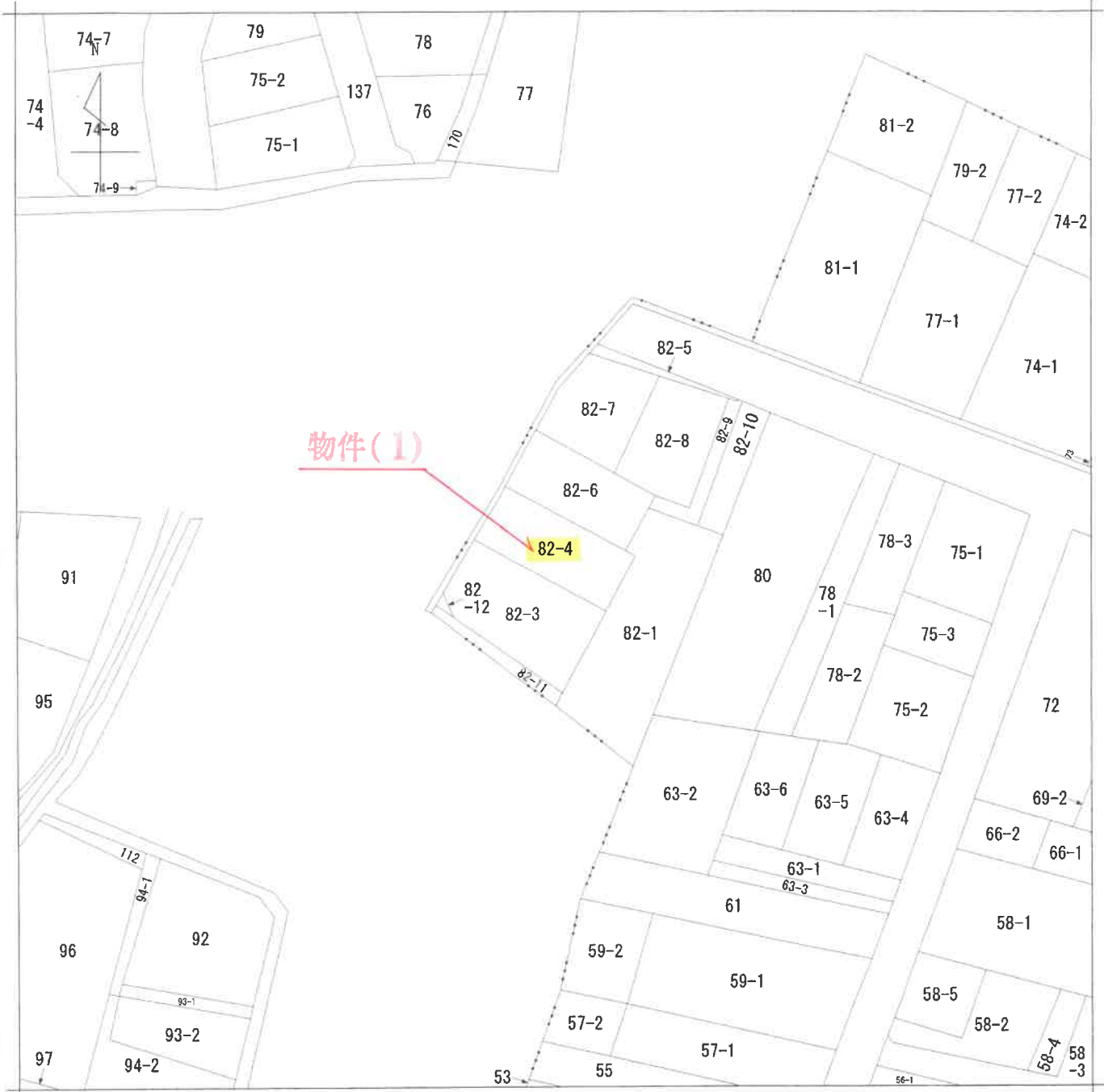
執 行 官 の 意 見

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	調査の方法等
7 年 8 月 28 日 (木) 15 : 30 - 15 : 50	法務局弘前支局	土地建物登記事項証明書等受理
7 年 9 月 8 日 (月) 13 : 30 - 14 : 10	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



(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。



A 大字西大工町

請求部	所在	弘前市大字西大工町				地番	82番4			
出力尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			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8月28日
青森地方務局弘前支局
登記官

請求番号：26-1
(1/1)

登記年月日：昭和44年3月28日

0603361 物件(1)

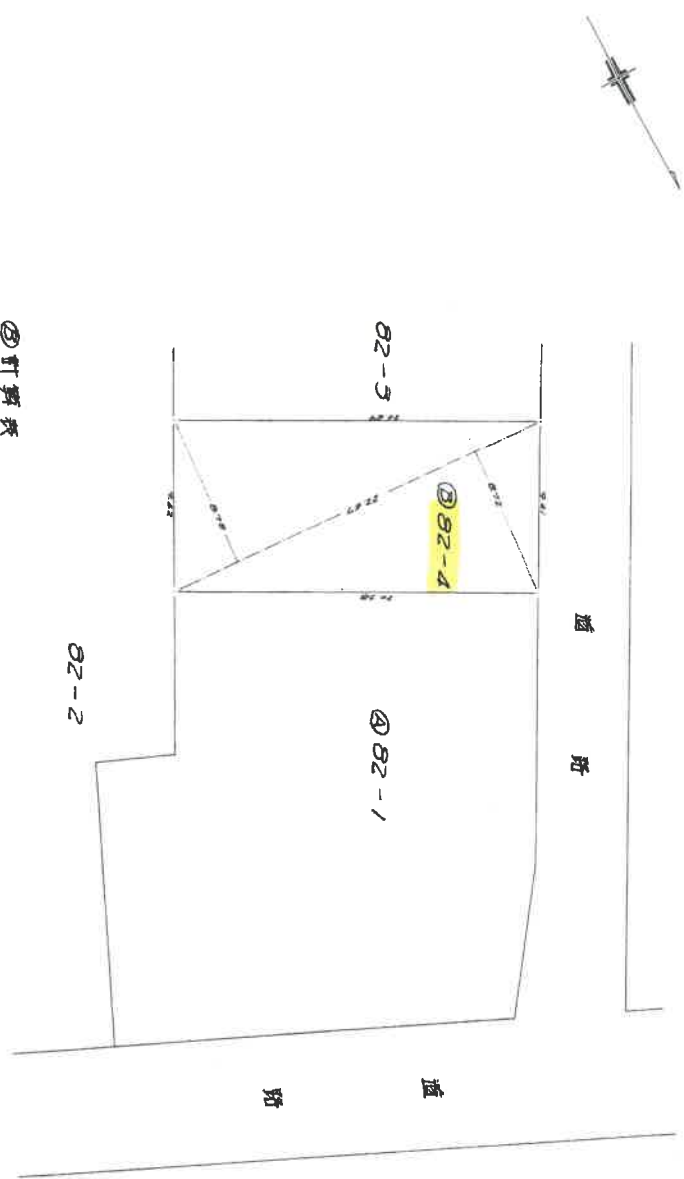
地 積 測 量 図

82-1 / 82-1 / 82-4 / "

地 番	82-4 82-1
土地の所在	弘前市大町大工町

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8月28日
青森地方法務局弘前支局
登記官

A3をA4に縮小



⑤ 計算表
 $22.67 \times (0.72 + 0.16) = 396.7250$
 $1/3 = 198.3625$

(日 測 進 9)

縮 尺	1/300
-----	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

44.3.28

登記年月日：昭和45年6月17日

A3をA4に縮小

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。
昭和7年8月28日
青森地方方法務局弘前支局
登記官

0802693

物件(2)

建 物 階 平 面 図

家 屋 番 号

B2-4

建 物 の 所 在

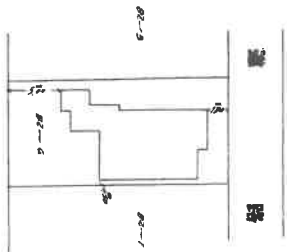
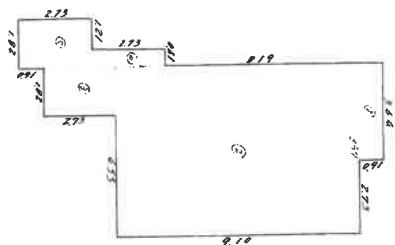
弘前市大字西大工町 B2 番地 4

作 製 年 月 日
昭和 45 年 6 月 6 日

作 製 者

土地家屋調査士

申 請 人



1.	36.6	=	0.91	=	5.5126
2.	91.0	=	4.37	=	379670
3.	273	=	1.82	=	49686
4.	273	=	0.61	=	16653
5.	273	=	1.82	=	49686
Total					728819

(日 測 達 15)

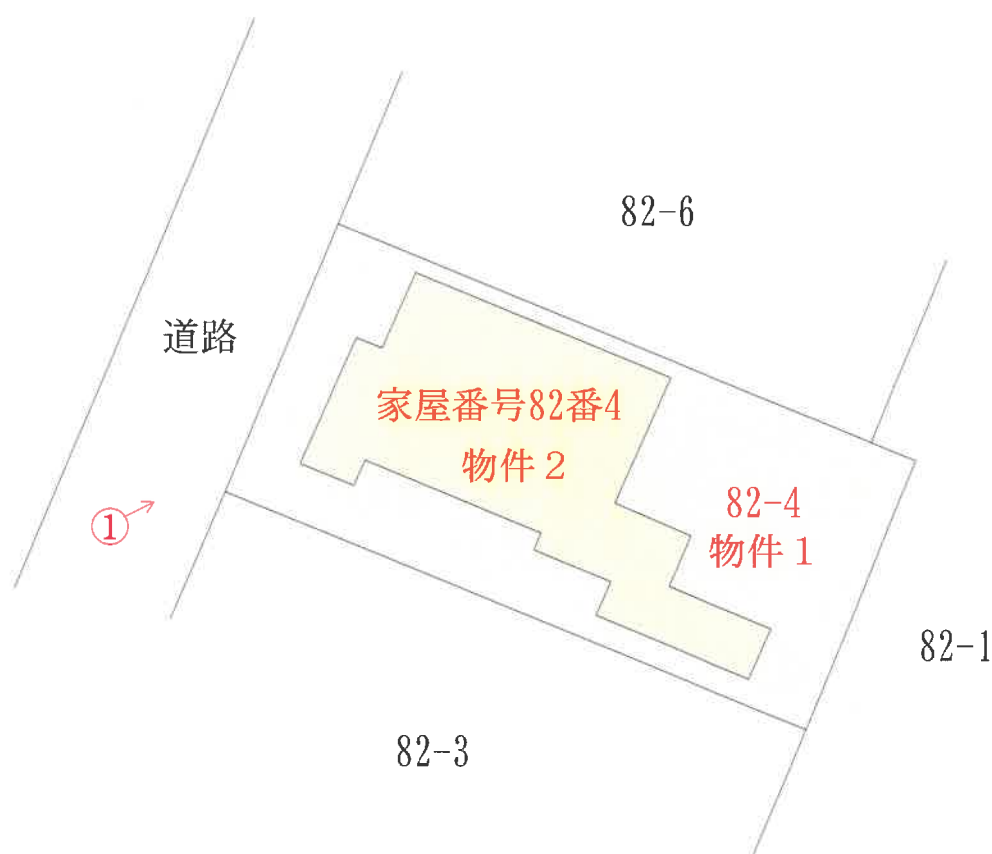
縮 尺 1/200 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

S45.6 11

土地建物位置関係図

(縮尺：約1/250)



凡例

←○：写真撮影位置

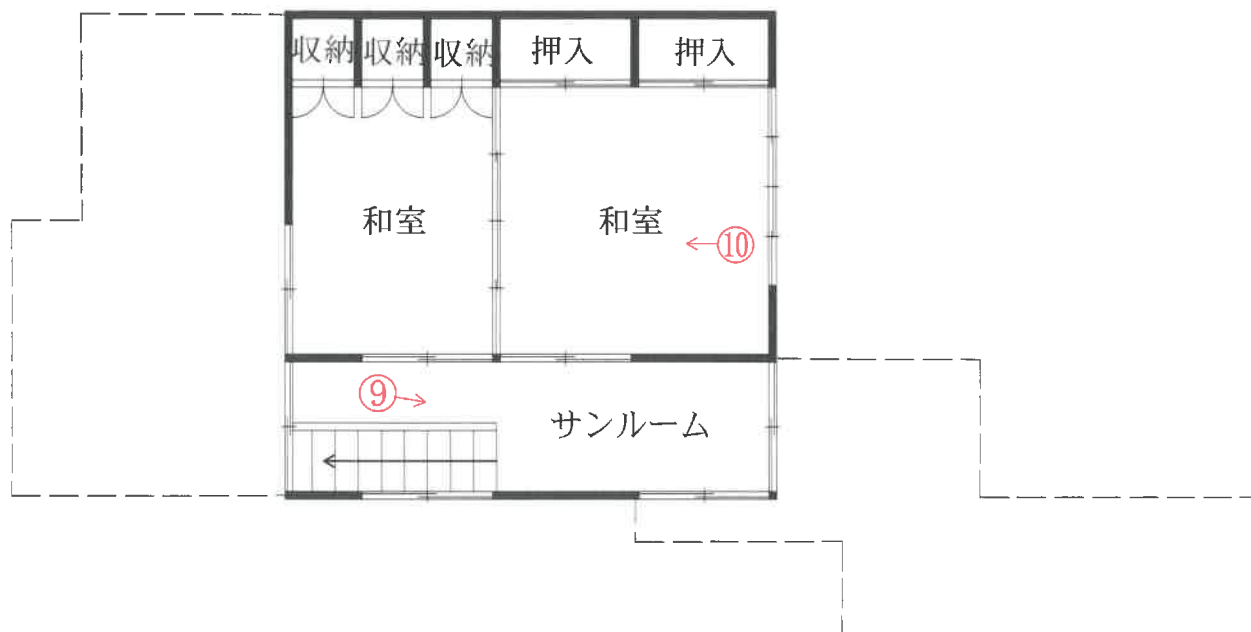
(9 枚目)

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



副 本

令和 7 年（又）第 10 号
令和 7 年 9 月 8 日 現地調査
令和 7 年 9 月 29 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

森 政浩 印

第1 評価額

一括価格	
金 1,249,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 806,000円
物件2(建物)	金 443,000円

- 1 一括価格は、物件1，2の各不動産について、一括売却（民事執行法第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の内訳価格は物件2の建物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の内訳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 地目 地積	弘前市大字西大工町 82番4 宅地 198.36㎡	同左 同左 同左 同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	(主である建物) 弘前市大字西大工町82番地4 82番4 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 1階 72.88㎡	(主である建物) 同左 同左 同左 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 約79.49㎡ 2階 約40.57㎡
番号	特記事項		
1	本土地の前面道路は建築基準法外道路である。但し、弘前市建築指導課での調査によれば物件1土地には既に建物が存在しているため、協議のうえで増改築や建替が出来る可能性もあるとのことである。詳細は弘前市建築指導課へ照会のこと。		

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	J R 奥羽本線「弘前」駅の西方・道路距離約3.5 km (附属資料 「1 位置図」参照)	
付近の状況	物件1, 2を含む近隣地域は、弘前市市街地西部の西大工町地区内の既成住宅地域である。土地の利用状況は画地規模200㎡～500㎡程度の敷地上に中規模の低層一般住宅が標準的だが、アパートや事業所等も混在している。	
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 第1種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200% なし なし
画地条件	間口約9.6 m、奥行約20.5 mの長方形地。 地積 198.36㎡ (登記地積) 前面道路及び周囲の宅地とほぼ等高な平坦地で、西向き中間画地。	
接面道路の状況	西側有効幅員約5.5 m～6.5 m、道路、舗装なし ※建築基準法上の道路指定なし（下記特記事項参照）	
土地の利用状況等	土地所有者が、本土地上に物件2の建物を所有し、占有している。	
供給処理施設	上水道 あり(敷地内に引き込みがあり接続している) ガス配管 あり(但し敷地内に引き込まれているが接続していない) 下水道 あり(敷地内に引き込みがあり接続している)	
特記事項	1. 本土地の前面道路は建築基準法外道路である。但し、弘前市建築指導課での調査によれば物件1土地には既に建物が存在しているため、協議のうえで増改築や建替が出来る可能性もあるとのことである。詳細は弘前市建築指導課へ照会のこと。 2. 弘前市防災マップ上の河川浸水想定区域（想定浸水深0.5～3.0 m未満）に指定されていることに留意を要する。但し、周辺地域一帯も同じく想定浸水区域に指定されていることから、特段減価要因にはならないと考えられる。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

区 分	主である建物 家屋番号 82番4 居宅
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44年6月30日新築 経過年数 : 約56年 経済的残存耐用年数 : 0年
仕 様	構 造: 木造 屋 根: 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁: モルタル塗りリシン吹付、角波鋼板張 内 壁: 繊維壁、布クロス他 天 井: 敷目張天井(木目合板)、布クロス他 床 : 畳、フロアパネル、フローリング他 設 備: 電気、給排水、ガス(プロパン)、衛生(水洗)、浴室、換気 但し、設備の動作確認は行っていないので、正常に稼働するか否かは不明。 その他: プロパンガスのボンベは取り外してある。
床面積(現況)	第3 目的物件記載のとおり
現況用途等	現 況 用 途 : 居宅 間 取 り : 附属資料「6 建物間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者が本建物を居宅(空き家)として使用し、占有している。
特 記 事 項	1. 建築後約56年程経過し全体的にかなり老朽化が進んでいるが、汚れは比較的少なく、要修理箇所等も特に認められない。但し、建物内には家財(位牌、仏壇等含む)が多数残置されている。 2. 物件2建物は1、2階とも増築されている。弘前市建築指導課での調査によれば昭和57年に増築の建築確認を申請していることから、その頃に増築されたものと考えられる。 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 建付地価格（物件1）

目的土地の建付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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	28,600	0.69	198.36	(1-0.40)	2,349,000

〔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）

地価公示標準地 弘前-17

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 29,600\text{円}/\text{㎡} & \times & 100.5/100 & \times & 100/104 & \times & 100/100 & \div & 28,600\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正 : 公示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 : 画地条件+4%（方位）

◇ 地域格差 : 同一近隣地域内で格差なし

イ 個別格差 : 街路条件▲24%（系統連続性、舗装の状態、建築基準法外道路）、環境条件▲10%（居住環境）、画地条件+1%（方位）…以上、相乗積による。

ウ 地積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 建物価格（物件2）

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、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	166,000	120.06	0.01	199,000

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、残価率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、現価率を以下のとおり査定した。

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	56	0	0.60	0.03	0.01

※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

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
1	2,349,000	1.00	0.30	法定地上権	705,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲 :

物件1の全範囲とした。

ウ 土地利用権等割合 :

土地利用権を法定地上権と判定し、法定地上権割合を本件建付地価格の30%と判断した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) 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	2,349,000	-705,000		(1-0.30)	(1-0.30)	806,000
2	199,000	+705,000		(1-0.30)	(1-0.30)	443,000
一括価格(合計)						1,249,000

ウ 占有減価修正 : なし

エ 市場性修正 : この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を十分考慮したが、本件物件の前面道路は建築基準法上の道路ではなく、弘前市建築指導課での調査によれば建物増改築や建替が出来る可能性はあるものの現状では不確定で、とりわけ市場性が劣ると判断されるので、所要の修正を行った。

オ 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－17）

所 在：弘前市大字西大工町77番1
 価 格：29,600円/㎡
 位 置：JR奥羽本線「弘前」駅の西方街路距離約3.4km
 価 格 時 点：令和7年1月1日
 地 積：338㎡
 供給処理施設：水道、ガス、下水
 接 面 街 路：南側約6.5m舗装市道
 用途指定等：市街化区域内、第1種中高層住居専用地域
 （建蔽率60%・容積率200%）
 地 域 の 概 要：中規模一般住宅の多い既成住宅地域

第7 附属資料

1	位 置 図	・・・	1 葉
	（出所：国土地理院「地形図」）		
2	旧土地台帳附属地図写	・・・	1 葉
3	地 積 測 量 図 写	・・・	1 葉
4	建物図面・各階平面図写	・・・	1 葉
5	配 置 図	・・・	1 葉
6	建 物 間 取 図	・・・	1 葉

—以 上—

位置図



物件 1, 2

$$S = \frac{1}{25000}$$

A3版をA4版に縮小



附 属 資 料 2 旧土地台帳附属地図

請 求 部 分		所 在 弘前市大字西大工町				地 番 82番4	
出 力 尺	1/600	精 度 区 分	座 標 系 番 号 又 は 記 号	分 類	地図に準ずる図面		種 類 旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日				備 付 年 月 日 (原 図)	補 記 事 項		

0603361

地 番 82-4 82-1

土地の所在 弘前市大町西大工町

地 積 測 量 図

82-1 / 82-1 / 82-4 / " "

作 製 年 月 日 昭和四四年 参月 貳四日

作 製 者

申 請 人

(日 調 通 9)

縮 尺

1/500

A3版をA4版に縮小

(日 本 土 地 家 屋 調 査 士 会 連 合 会 用 紙)

44. 3. 28

物件 1
② 計算 積
 $22.67 \times (872 + 879) \div 2 = 3967250$
1983625

物件 1

82-2

82-3

② 82-4

① 82-1

道 路

道 路

0802693

家屋番号

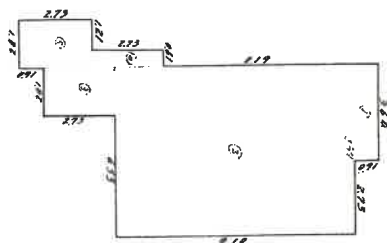
02-4

建物図面
各階平面図

建物の所在

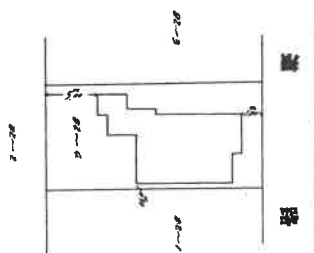
弘前市大字西大工町02番地4

物件 2



床面積

1. 364	×	091	=	33124
2. 910	×	097	=	579670
3. 272	×	102	=	49686
4. 279	×	061	=	16653
5. 275	×	102	=	49686
Total				728019



昭和45年6月6日
作製者
[Redacted]

申請人
[Redacted]

縮尺 1/200 1/500

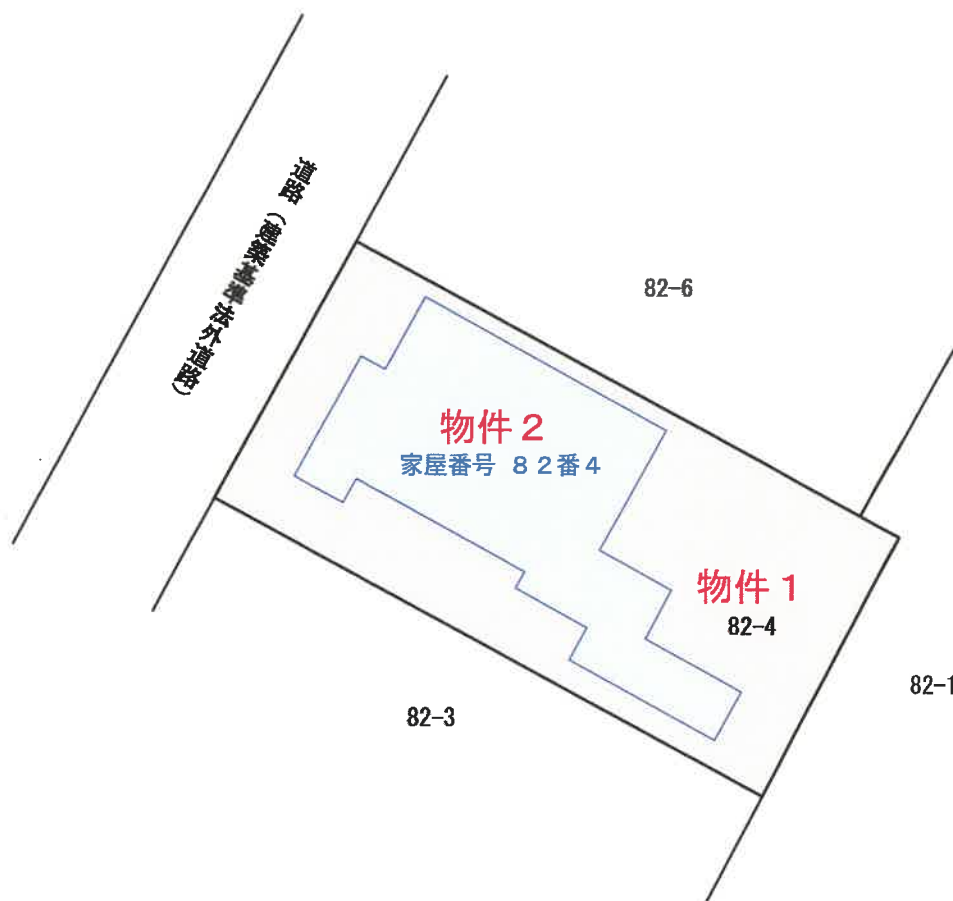
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

S45.6.11

A3版をA4版に縮小

附属資料 5 配置図

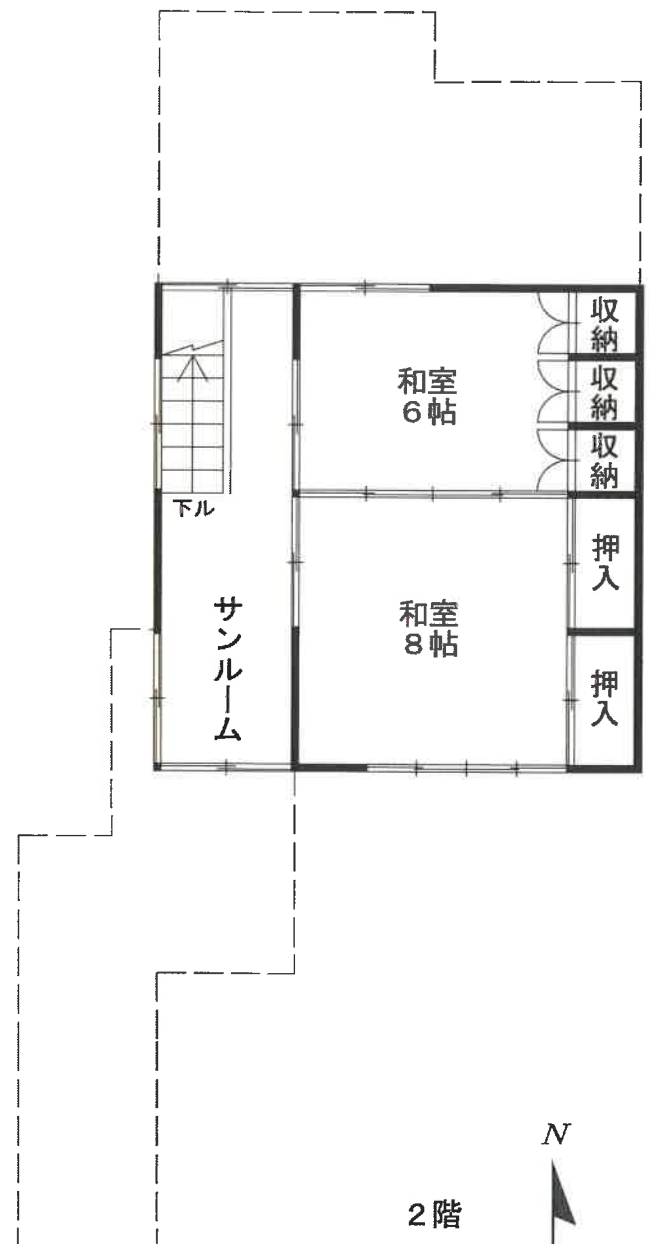
所在 弘前市大字西大工町



$$S = \frac{1}{250}$$

附属資料 6 建物間取図

物件2



$$S = \frac{1}{100}$$