

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月25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 8年 2月 3日 午前 8時30分から 令和 8年 2月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月17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 3月10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 8年 2月18日 午前 9時00分から 令和 8年 2月19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 12月25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）
6	1,534,000 1,227,200		306,800	26,291	0



物 件 目 録

6	所	在	黒石市角田
	地	番	6 1 番 1
	地	目	雑種地
	地	積	5 7 2 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月 2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6】

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6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

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

6	所	在	黒石市角田
	地	番	6 1 番 1
	地	目	雑種地
	地	積	5 7 2 平方メートル



令和 7 年（ケ）第 23 号
令和 7 年 10 月 3 日 受理
令和 7 年 11 月 7 日 提出
（評価人 濤岡 徹）

現況調査報告書

（物件 6）

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

6	所	在	黒石市角田
	地	番	6 1 番 1
	地	目	雑種地
	地	積	5 7 2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 6			
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☒ 雑種地 (物件 6) ☐ 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	破産管財人が管財業務として管理している			
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

関係人の陳述	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
☒ A (破産者リンク フーズ株式会社 破産管財人)	1 私は破産者リンクフーズ株式会社破産管財人です。管財業務として本件物件を管理しています。 2 破産者リンクフーズ株式会社は破産決定がされているので業務は行っていないが、具体的な物件の現況については会社代表者であったBに説明させます。
☒ B (破産者リンク フーズ株式会社 元代表者)	物件6土地は駐車場として使用していました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

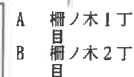
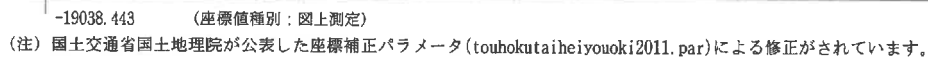
執 行 官 の 意 見

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 10 月 6 日 (月) 9 : 40 - 10 : 10	法務局弘前支局	土地建物登記事項証明書等受理
7 年 10 月 16 日 (木) 10 : 00 - 11 : 30	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



請求部	所在	黒石市角田					地番	61番1		
出力尺縮	1/500	精度区	甲三	座標系又は番号は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成7年9月				備付年月日(原図)	平成8年11月18日			補記事項	

令和7年10月6日

青森地方法務局弘前支局

登記官

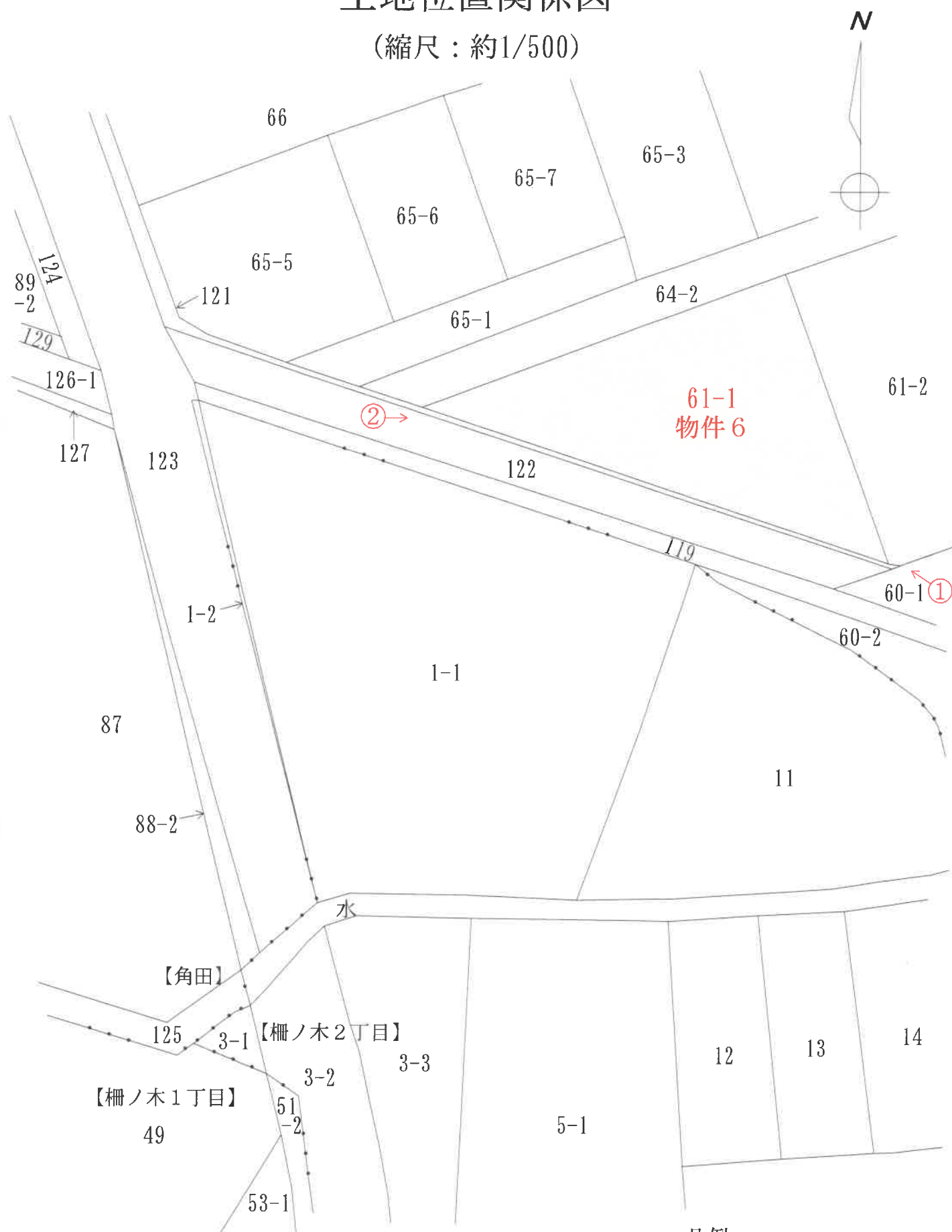
請求番号：6-6

(1/1)

(6 枚目)

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



道路

物件6土地

写真番号2



物件3建物

物件6土地

道路

令和 7年(ケ) 第23号
令和 7年10月16日現地調査
令和 7年11月11日評価

青森地方裁判所 弘前支部 御中

評 価 書

物件6

評価人 不動産鑑定士

濤岡 徹

第1 評価額

物件6（土地）	金 1, 534, 000円
---------	----------------

- 1 評価額は、物件6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きをとらなければならない場合があること、瑕疵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
6	所 在 地 番 地 目 地 積	黒石市角田 61 番 1 雑種地 572.00 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6の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	弘南鉄道弘南線「黒石」駅の南東方・道路距離約2.2km (附属資料1「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	物件6を含む地域は、黒石市中心市街地の南東方に位置し、一般住宅、事業所等の中に農地も見られる地域である。 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	非線引都市計画区域 第一種低層住居専用地域 50% 80% — —
画 地 条 件	間口約49.0m、奥行約12.0m、地積572.00㎡の平坦なほぼ三角地。	
接面道路の状況	接面道路との関係：中間画地 ・南西側が幅員約4.0mの未舗装道路にほぼ等高に接面。建築基準法上の道路ではない。	
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。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 なし ガ ス 配 管 なし 下 水 道 なし	
特 記 事 項	① 破産管財人が管財業務として管理している。 ② 中南県土整備事務所建築指導課に確認したところ、南西側接面道路については、建築基準法上の道路に該当しないとの回答を得た。 ③ 物件6土地と北東側道路(65-1 所有者：黒石市)との間には、隣地(64-2)が介在している。このため、物件6土地は北東側道路に接面していない。	

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
6	8,150	0.47	572.00	1.00	(1-0.00)	(1-0.30)	1,534,000

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）

地価調査 黒石（県）－1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

12,100 円/㎡× 101.0/100 × 100/102 × 100/147 ≒ 8,150 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：画地条件+2%（方位）

◇地域格差：街路条件+5%（幅員等）、環境条件+40%（用途の多様性等）・・・以上、相乗積による。

イ 個別格差：画地条件-7%（三角地）、-50%（無道路地）・・・以上相乗積による

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

地価調査基準地価格 黒石（県）－1

所 在：青森県黒石市角田 58 番 3

価 格：12,100 円／㎡

位 置：弘南鉄道弘南線「黒石」駅の南東方道路距離約 2.0 kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：340 ㎡

供給処理施設：ガス・水道・下水

接面街路：東側 7.5m 市道

用途指定等：第一種低層住居専用地域（建ぺい率 50%、容積率 80%）

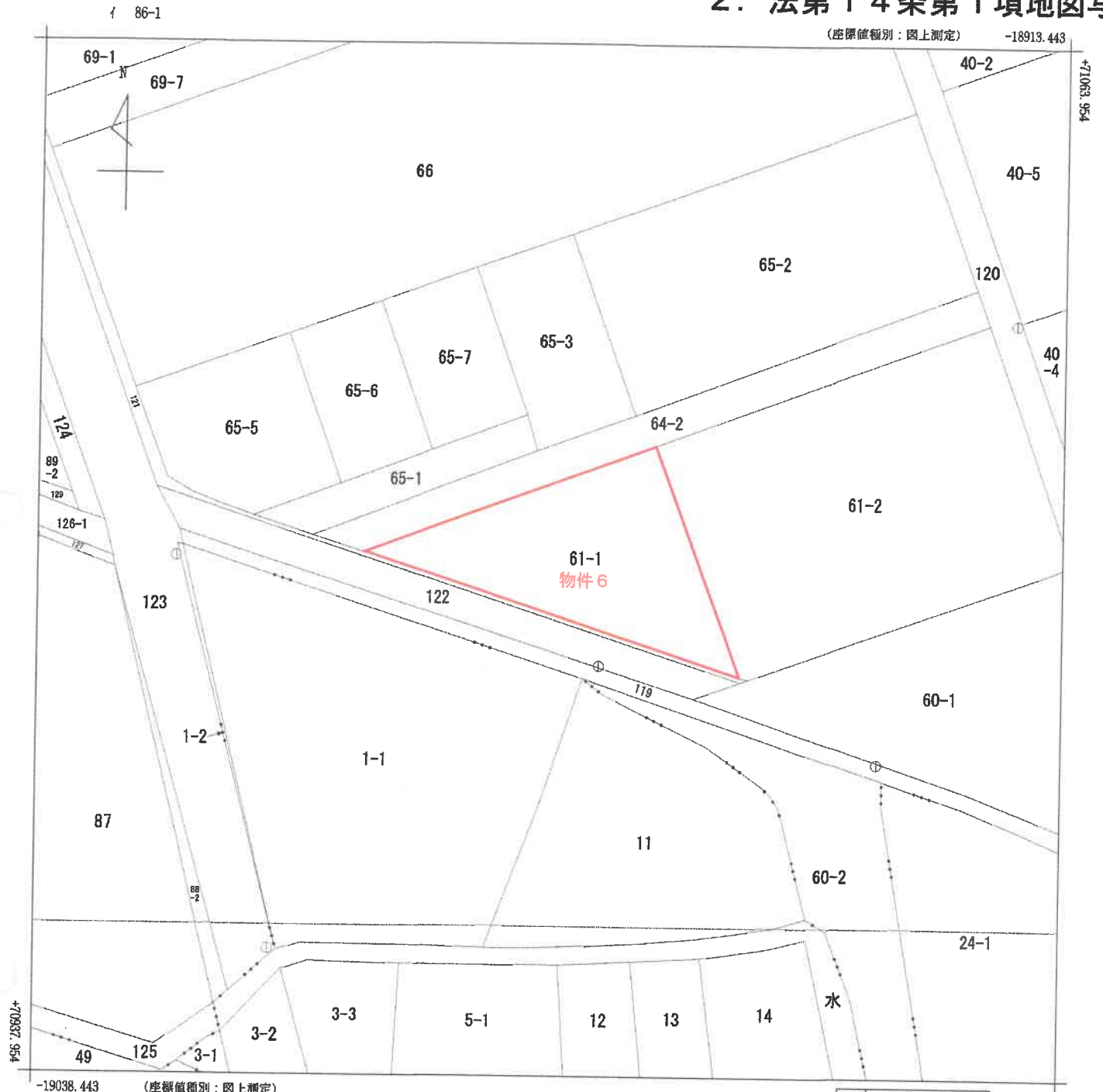
地域の概要：中規模一般住宅の中に空地が見られる住宅地域

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条第1項地図写・・・1 葉
- 3 土地位置関係図・・・1 葉



令和7年（ケ）第23号
附属資料
2. 法第14条第1項地図写



(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	黒石市角田				地番	61番1			
出力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成7年9月				備付年月日(原図)	平成8年11月18日		補記事項		

この図面はA3をA4に縮小しています。

土地位置関係図

物件番号 6

S=1:300

