

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月 3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 5月 7日 午前 8時30分から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月19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 6月 9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 5月20日 午前 9時00分から 令和 8年 5月21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 3月 3日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





## 物 件 目 録

☆2 所 在 弘前市大字福村字早稲田  
地 番 52番1  
地 目 田  
地 積 1846平方メートル  
(現況)  
地 目 原野



## 物 件 明 細 書

令和 8年 2月 9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

2 所 在 弘前市大字福村字早稲田  
地 番 52番1  
地 目 田  
地 積 1846平方メートル  
(現況)  
地 目 原野



令和 7 年（ケ）第 25 号  
令和 7 年 11 月 20 日受理  
令和 7 年 12 月 24 日提出  
（評価人 森 政 浩）

# 現況調査報告書

## （物件2）

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

2 所 在 弘前市大字福村字早稲田  
地 番 52番1  
地 目 田  
地 積 1846平方メートル





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 私は物件2土地の所有者です。 2 物件2土地は原野状態となっています。人に貸している部分はありません。 賦課金等の滞納はありません。
■ 津軽平川土地改良区	物件2土地については賦課金等の滞納はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

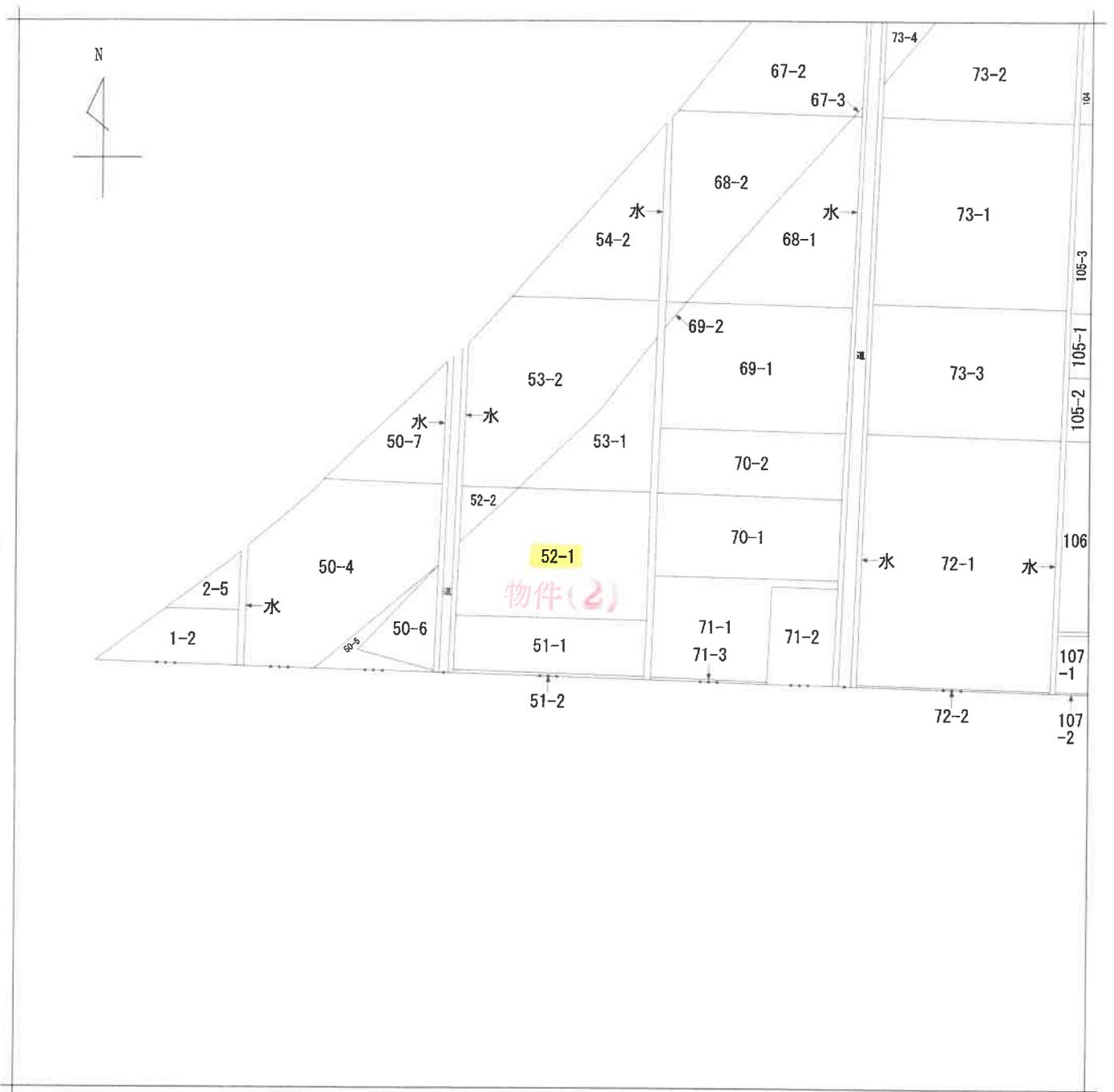
## 執行官の意見

- 1 関係人の陳述及び現況にてらし、2枚目記載のとおりと認める。
- 2 地目上田であり原野の状態であるが農業委員会の許可が必要となっている。

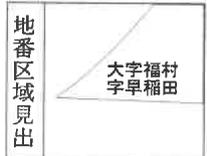
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
7年 11月 21日 (金) 9 : 30 - 10 : 10	法務局弘前支局	土地登記事項証明書等受理
7年 12月 9日 (火) 13 : 30 - 13 : 50	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)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(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。



請求部	所在	弘前市大字福村字早稲田			地番	52番1		
出力縮尺	1/1200	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	土地改良所在図
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11月21日  
青森地方務局弘前支局  
登記官

請求番号：3-3  
(1/1)

( 6 枚目 )

公用

登記年月日：昭和54年8月13日

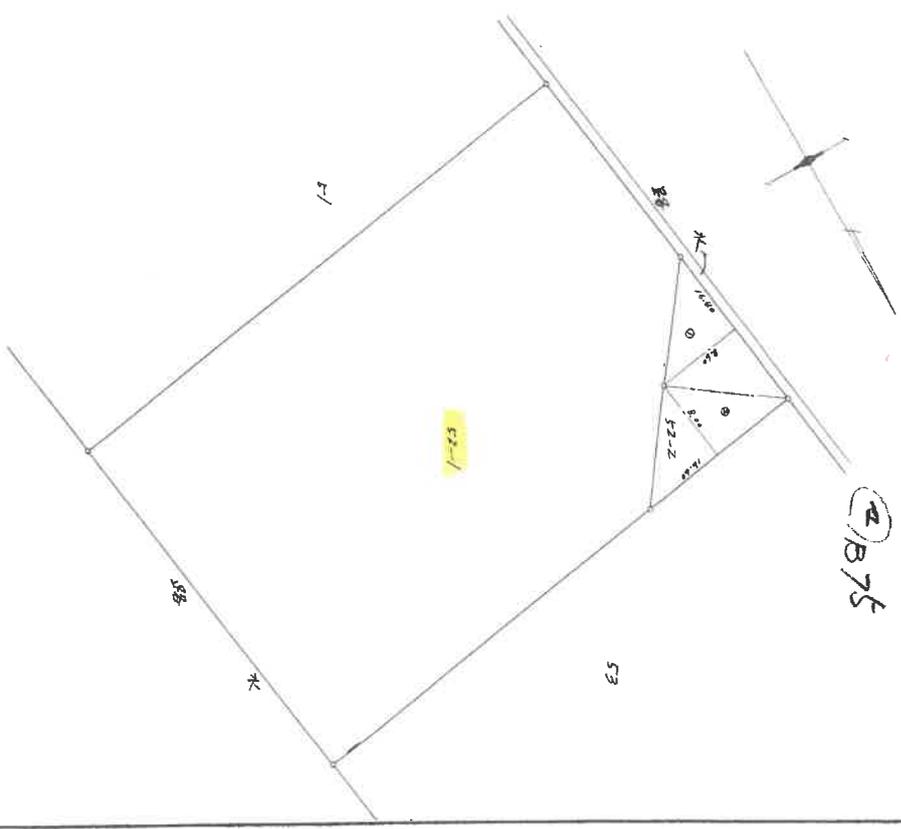
A3をA4に縮小

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。  
昭和7年11月21日 青森地方事務所弘前支局 登記官

0603002

地番	52-2	52-1	52/52-1、52-2/4
土地の所在	弘前市大字福村字早稲田		

物件(2) 地積測量図



(目録連9)

1	14.60	X	8.60	14.1	9.00
2	14.60	X	8.00	13.2	8.00
計			17.6	17.00	

製作者 土地家屋調査士  
 (昭和53年5月14日作成)

申請人  
 縮尺 1/500

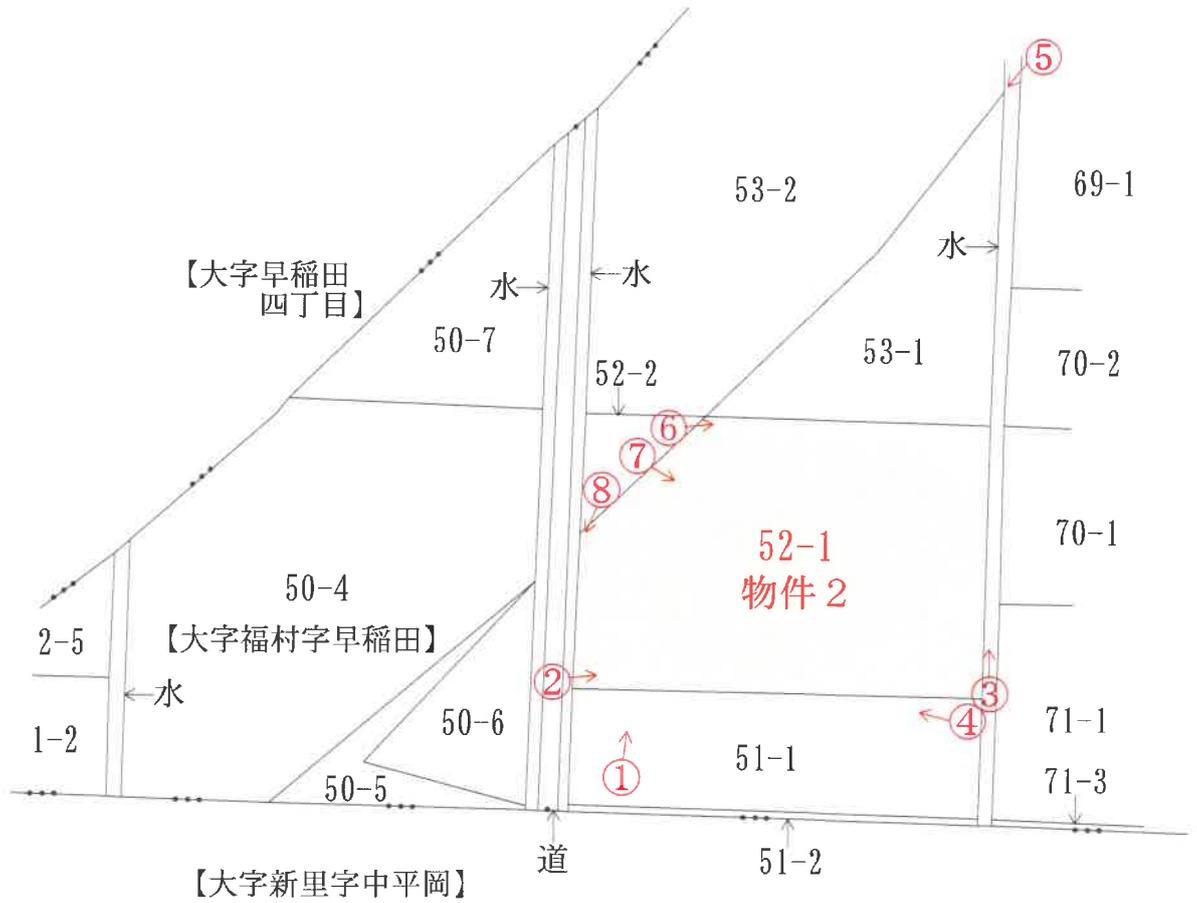
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

S54.8.13

(7枚目)

# 土地位置関係図

(縮尺：約1/1000)



凡例

←○ : 写真撮影位置

( 8 枚目)

写真番号1



物件2土地

写真番号2



物件2土地

写真番号3



物件2土地

写真番号4



物件2土地

写真番号 5



物件2土地

市道

写真番号 6



市道

物件2土地

写真番号7



物件2土地

写真番号8



物件2土地

市道

副本

令和 7 年 (ケ) 第 25 号  
令和 7 年 12 月 9 日 現地調査  
令和 7 年 12 月 26 日 評 価

青森地方裁判所 弘前支部 御中

評 価 書  
(物件 2)

評価人 不動産鑑定士

森 政浩

## 第1 評価額

番号	評価額
物件2(土地)	金 1,241,000円

## 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
2	所在地 地目積	弘前市大字福村字早稲田 52番1 田 1846㎡	同左 同左 原野 同左
番号	特記事項		
2	物件2の現況地目は原野であるが登記地目は田であり、売買にあたっては買受適格証明を要する。		

## 第4 目的物件の位置・環境等

### 土地の概況及び利用状況等（物件2）

位置・交通	弘南鉄道弘南線「新里」駅の北方約1.7km（直線距離） （附属資料 「1 位置図」参照）	
付近の状況	物件2を含む近隣地域は、弘前市市街地東方の福村地区内の田地地域内に農家住宅、畑、原野等が介在する地域である。 周辺の利用状況は、画地規模1,000㎡～5,000㎡程度の圃場整備済の水田が概ね標準的使用。	
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 農振法上の規制 その他の規制	市街化調整区域 用途無指定地域 指定 70% 指定 200% 農業振興地域（北側半分が農用地区域） なし
画地条件	東西約53m、南北約36mの台形地。 地積 1,846㎡（登記地積） 盛土により周辺土地より1.5m程高くなっており、北西側国道より0～1m高く、西側市道より1.5m高く接する。	
接面道路の状況	北西側有効幅員約4m、国道（102号）、舗装有 ※建築基準法上：法第42条1項1号道路 西側有効幅員約2m、市道（新里10号線）、未舗装 ※建築基準法上の道路指定なし。	
土地の利用状況等	土地所有者が、本土地を更地の状態で占有している。	
供給処理施設	上水道 なし（但し北西側国道に本管があり引き込み可） ガス配管 なし 下水道 なし（但し南側15m先市道に本管があり引き込み可）	
特記事項	1. 本土地は津軽平川土地改良区の事業区域内にあるが、同所での調査によれば賦課金の課されていない土地とのことである。 2. 弘前市農業委員会では、物件2の土地につき下記のとおり回答している。 （1）台帳地目：田（農地台帳に登録された農地法の適用を受ける土地） （2）転用許可の有無：無	

(3)農地法第3条1項の権利移転の有無：無

(4)買受適格証明の要否：要

3. 北西側道路は国道102号の枝線で、本線より約1.5m低くなっているほかガードレールも設置されており、本線からは直接出入り出来ない状態である。

## 第5 評価額算出の過程

### 物件2(土地)

当該地域の地価水準を考量し、対象近隣地域に於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
2	1,200	1.00	1,846	/	(1-0.20)	(1-0.30)	1,241,000

〔総額につき千円未満の  
端数金額は四捨五入〕

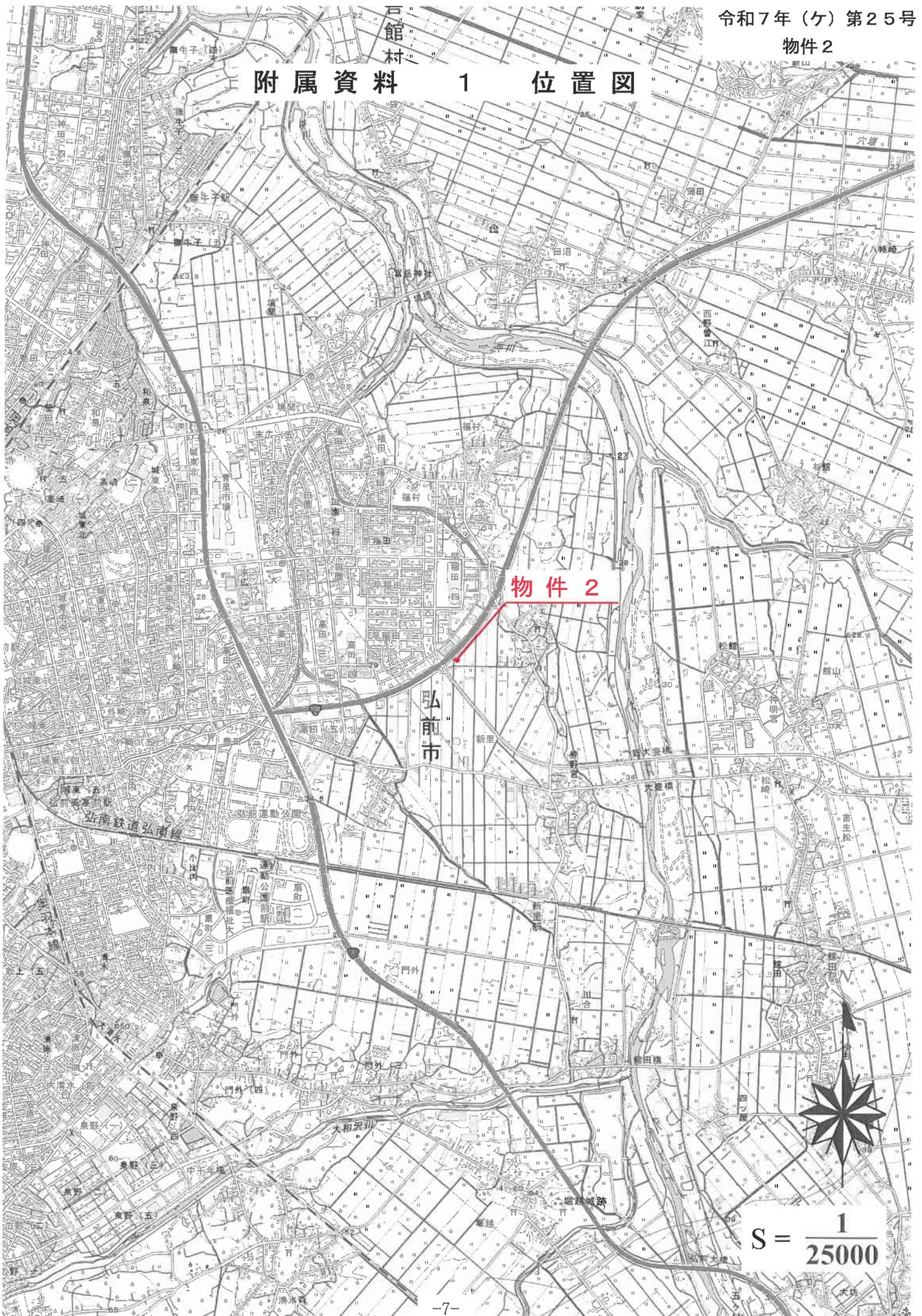
- ア 標準画地価格：目的物件に類似する地価公示標準地及び地価調査基準地の設定がないため、周辺の取引事例等を参考として上記のとおり求めた。
- イ 個別格差：概ね標準的画地で格差なし
- ウ 地積：公簿面積を採用した。
- エ 占有減価修正：なし
- オ 市場性修正：この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を十分考慮したが、本件物件は買受適格証明が必要な土地で買受希望者が制限されることから、なお市場性が劣ると判断されるので所用の修正を行った。
- カ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

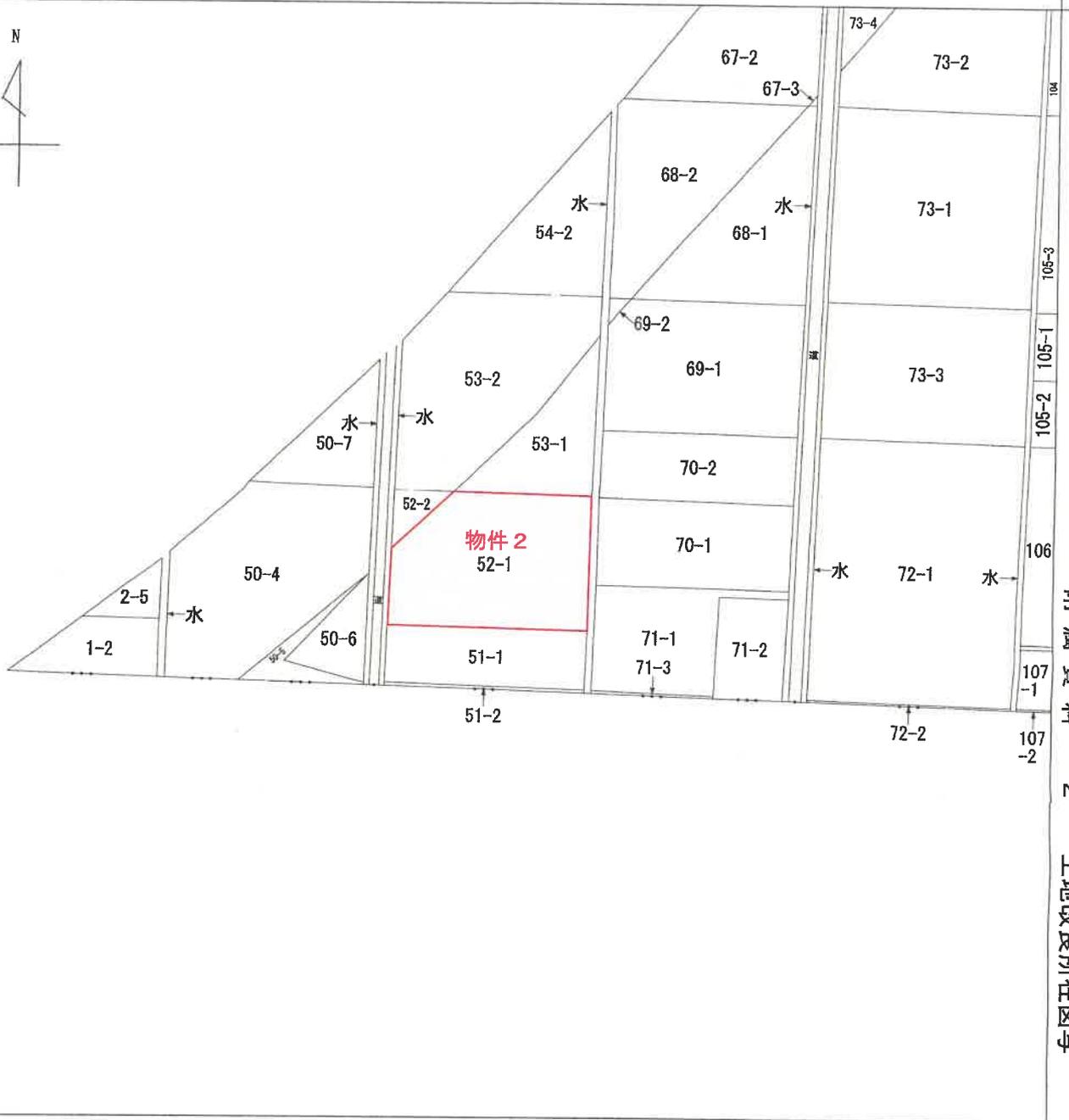
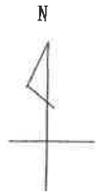
## 第6 附属資料

- 1 位 置 図 …… 1 葉  
(出所：国土地理院「地形図」)
- 2 土地改良所在図写 …… 1 葉
- 3 地積測量図写 …… 1 葉

—以上—

附属資料 1 位置図





附属資料 2 土地改良所在図写

A3版をA4版に縮小

(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。



請求部分	所在	弘前市大字福村字早稲田			地番	52番1		
出力尺	1/1200	精度分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日			備付年月日(原図)			補事項		

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9月29日  
青森地方務局弘前支局  
登記官

地図整理番号：M10941  
(1/1)



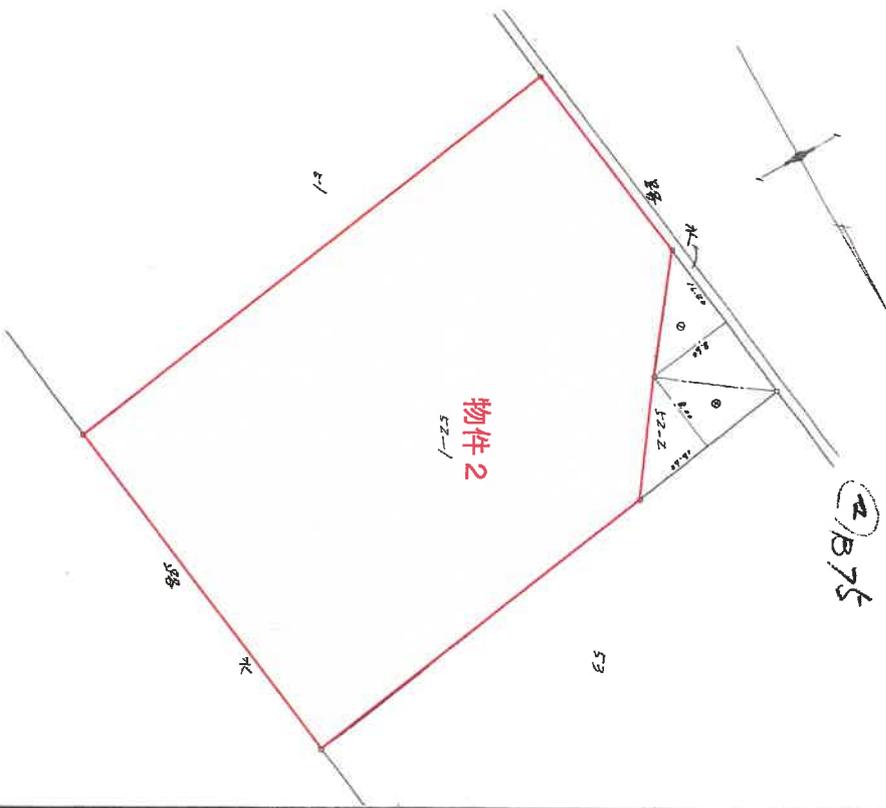
令和7年(令)第25号  
物件2

附属資料 3 地積測量図写

0609002

52/52-1、52-2/4  
地積測量図

地番	52-2 52-1
土地の所在	弘前市大字福沢字早稲田



52-2				
1	14.60	X	14.60	0.00
2	14.60	X	0.00	132.0000
計			132.0000	
1/2			66.0000	

(実測)

(日調連)

作製者

(日本地家屋調査士会連合会用紙)

(昭和53年5月14日作製)

申請人

縮尺 1/500

S54, 8.13