

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月 3日

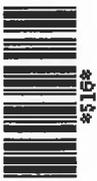
青森地方裁判所弘前支部

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 4月 7日 午前 8時30分から 令和 8年 4月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月21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 5月14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 4月22日 午前 9時00分から 令和 8年 4月23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

- 1 所 在 弘前市大字門外一丁目
地 番 6番18
地 目 宅地
地 積 177.22平方メートル
(現況)
地 積 約217.60平方メートル
- 2 所 在 弘前市大字門外一丁目6番地18
家屋 番号 6番18
種 類 店舗・物置・居宅
構 造 木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階
建
床 面 積 1階 124.94平方メートル
2階 128.59平方メートル



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】
本件共有者らが占有している。

 - 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 弘前市大字門外一丁目

地 番 6番18

地 目 宅地

地 積 177.22平方メートル

(現況)

地 積 約217.60平方メートル

共有者 A 持分48分の12

共有者 B 持分48分の12

共有者 C 持分48分の3

共有者 D 持分48分の3

共有者 E 持分48分の3

共有者 F 持分48分の12

共有者 G 持分48分の3

2 所 在 弘前市大字門外一丁目6番地18

家屋 番号 6番18

種 類 店舗・物置・居宅

構 造 木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階
建

床 面 積 1階 124.94平方メートル

2階 128.59平方メートル

共有者 A 持分48分の12

共有者 B 持分48分の12

共有者 C 持分48分の3

共有者 D 持分48分の3

共有者 E 持分48分の3

共有者 F 持分48分の12

共有者 G 持分48分の3



令和 7 年（ケ）第 27 号
令和 7 年 12 月 12 日 受理
令和 8 年 1 月 16 日 提出
（評価人 千葉篤志）

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 弘前市大字門外一丁目
地 番 6番18
地 目 宅地
地 積 177.22平方メートル

共有者 A 持分48分の12
共有者 B 持分48分の12
共有者 C 持分48分の3
共有者 D 持分48分の3
共有者 E 持分48分の3
共有者 F 持分48分の12
共有者 G 持分48分の3

2 所 在 弘前市大字門外一丁目6番地18

家屋 番号 6番18

種 類 店舗・物置・居宅

構 造 木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階
建

床 面 積 1階 124.94平方メートル
2階 128.59平方メートル

共有者 A 持分48分の12
共有者 B 持分48分の12
共有者 C 持分48分の3
共有者 D 持分48分の3
共有者 E 持分48分の3
共有者 F 持分48分の12
共有者 G 持分48分の3



関係人の陳述	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ B (共有者)	私は本件物件の共有者の一人です。本件物件は、父母と姉Aが床屋をやっている、父母が亡くなり、その後姉Aも家を出たので、現在は空き家です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

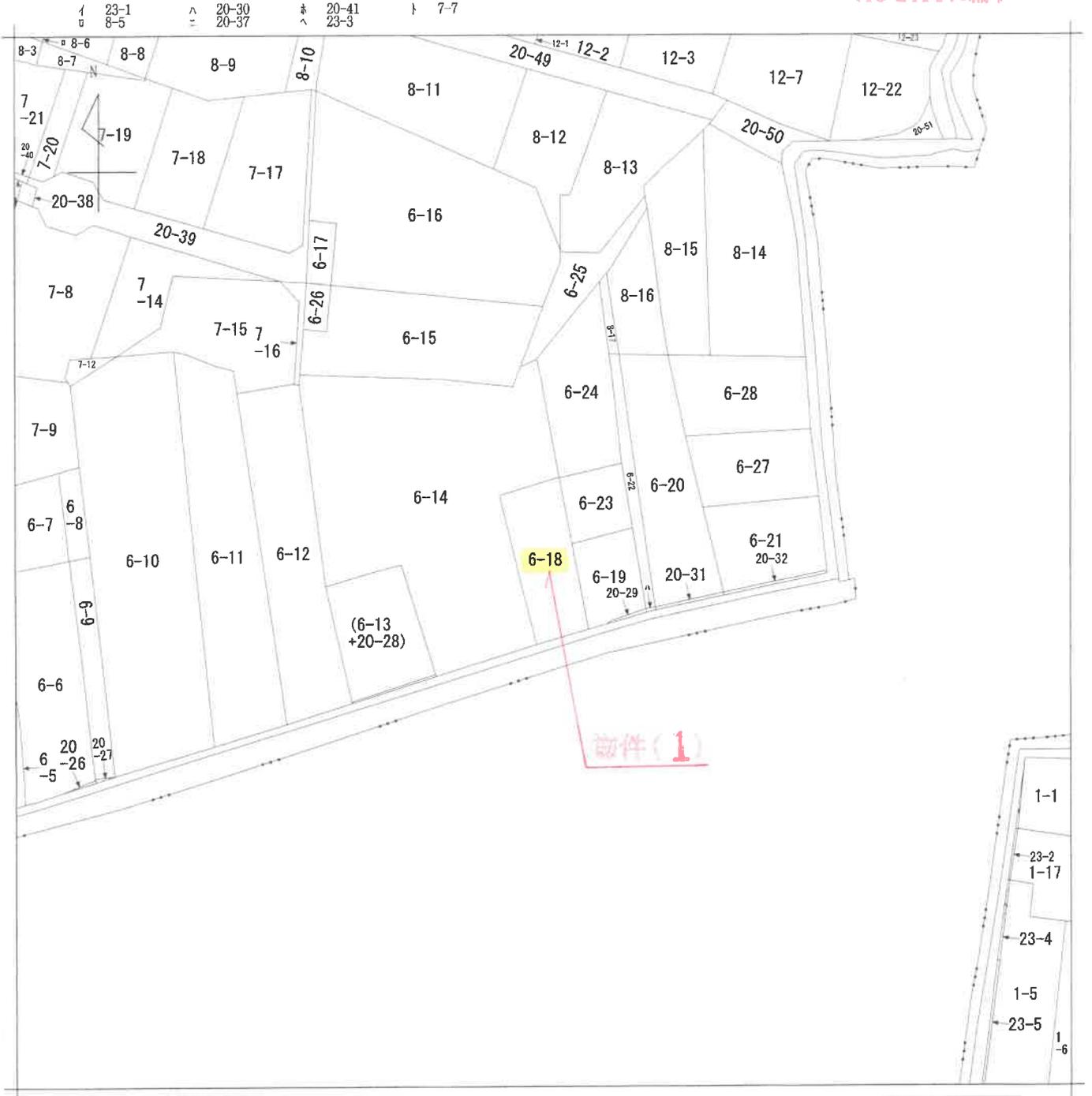
執行官の意見

- 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 物件1土地は縄延びにより登記上の面積から増大しているものと思料する。

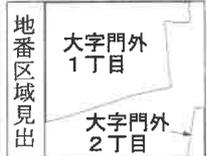
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
7年 12月 12日 (金) 14:30 - 14:50	法務局弘前支局	土地建物登記事項証明書等受理
8年 1月 7日 (水) 10:00 - 10:45	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)		
<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 を立ち会わせ、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	弘前市大字門外一丁目		地番	6番18	
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	種類
						旧土地台帳附属地図

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12月12日
青森地方方法務局弘前支局
登記官

請求番号：13-1
(1/1)

(6 枚目)

公用

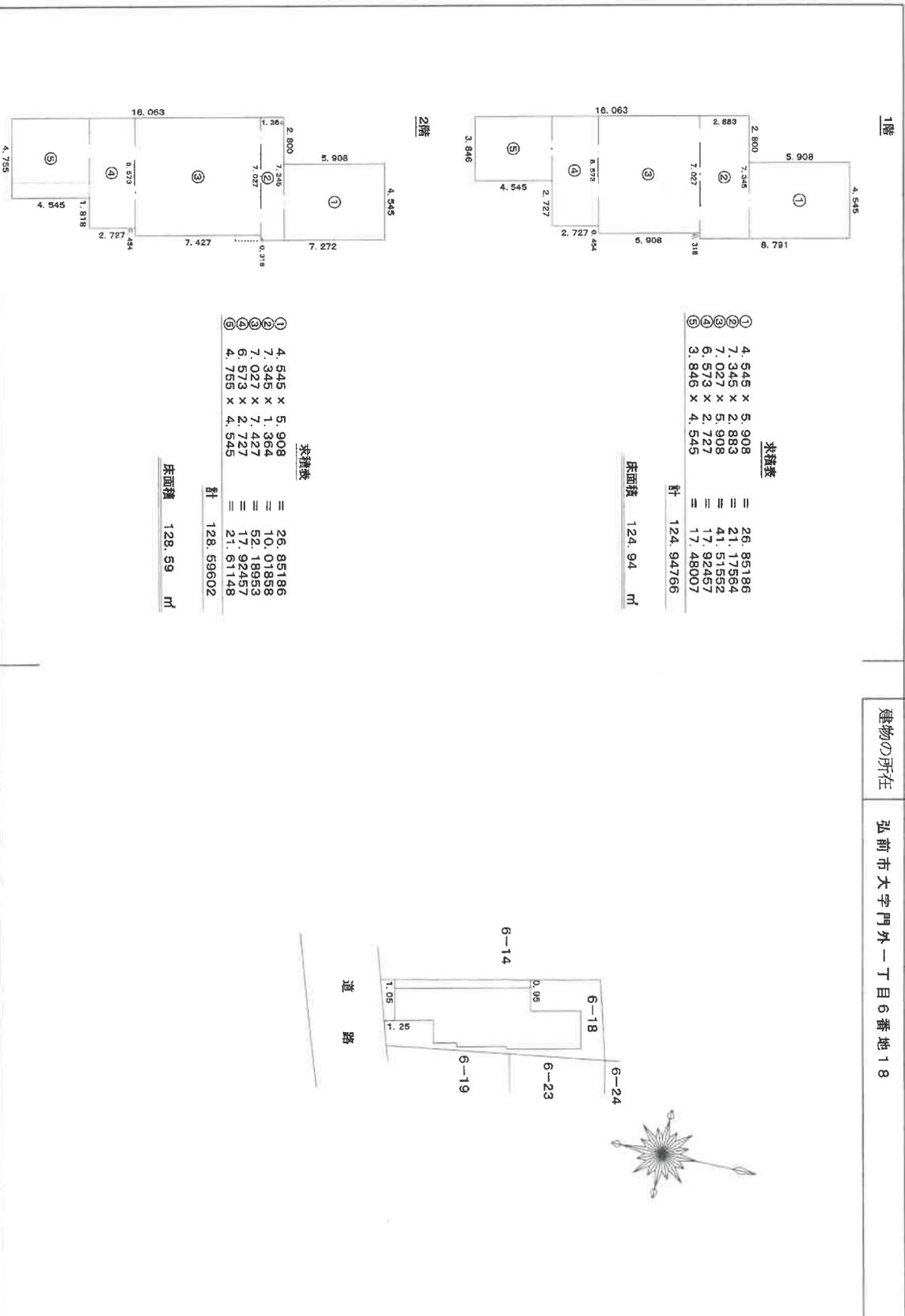
これは図面に記録されている内容を証明した書面である
令和7年12月12日
青森地方方法務局弘前支局
登記官

A3/A4に縮小

各階平面図

建物各階平面図

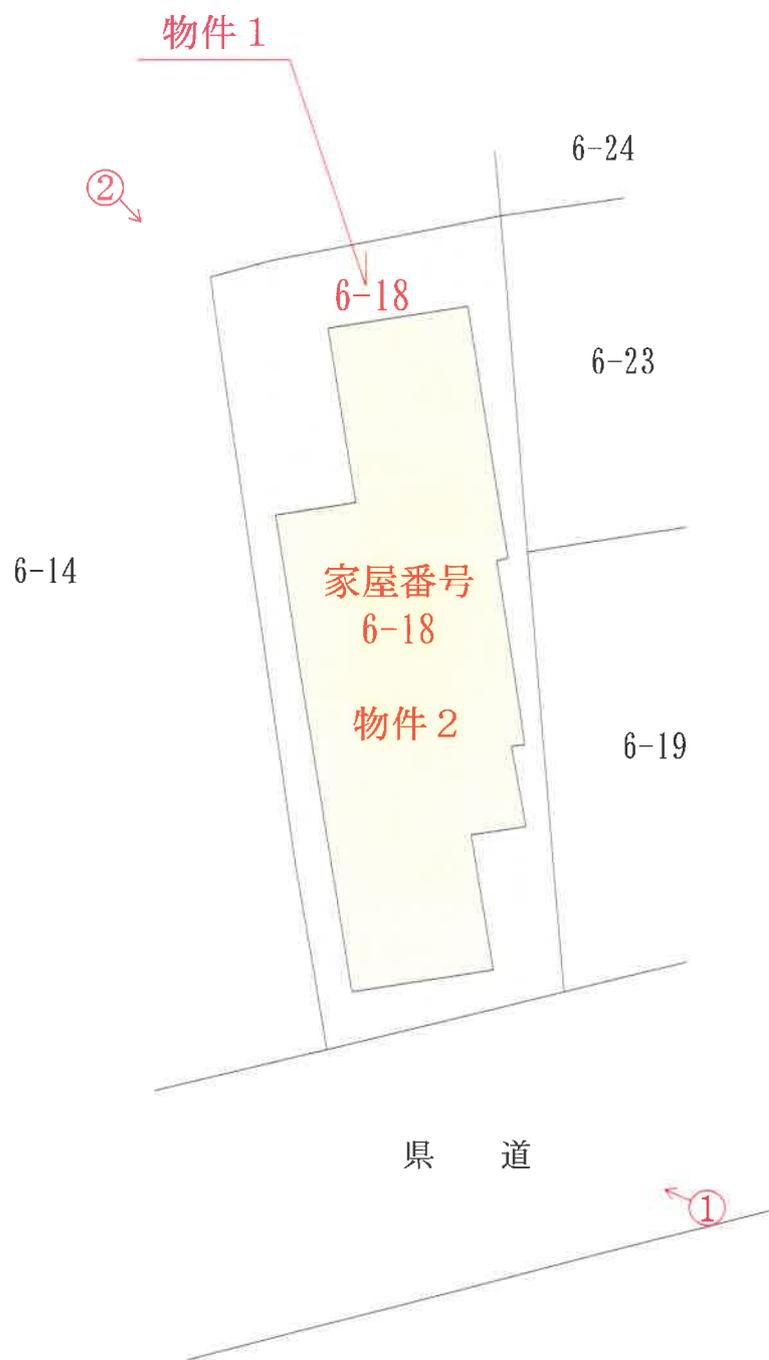
家屋番号 **6番18**
建物の所在 弘前市大字門外一丁目6番地18



作成者	土地調査士	縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/500
	(令和7年9月16日作成)						

土地建物位置関係図

(縮尺：約1/250)



凡例

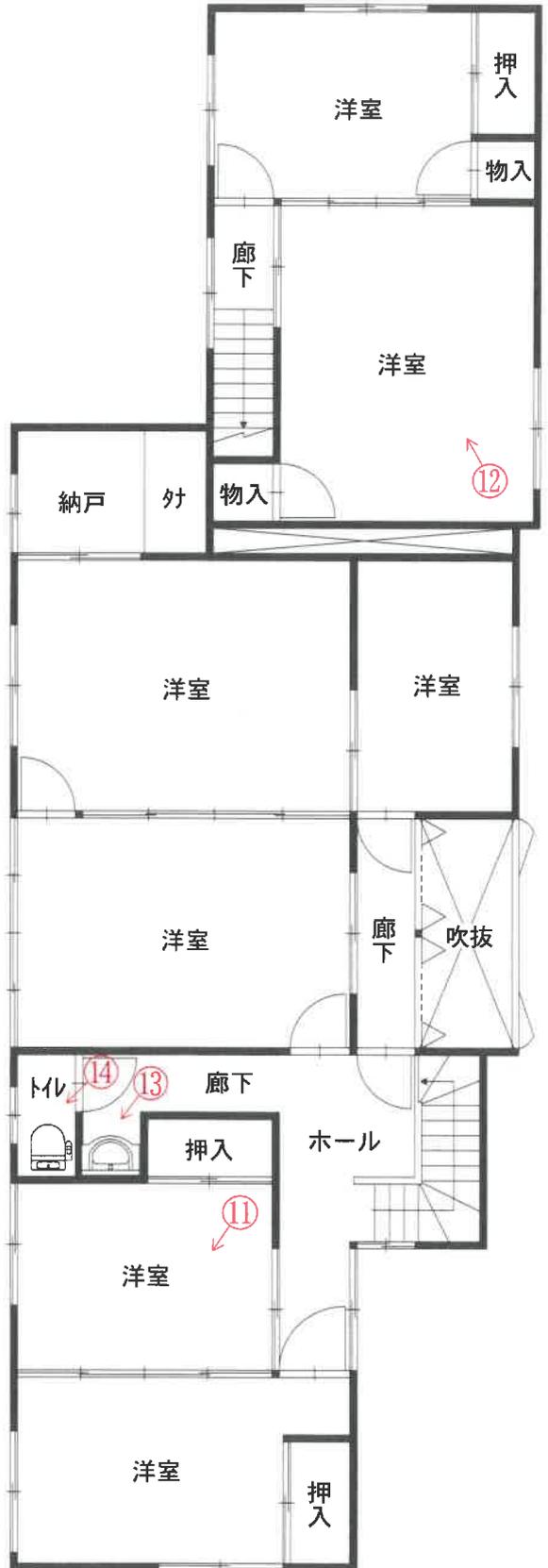
←○：写真撮影位置

(8 枚目)

建物間取図 (縮尺：約1/100)

1階

2階



凡例

←○ : 写真撮影位置

(9 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



写真番号 1 1



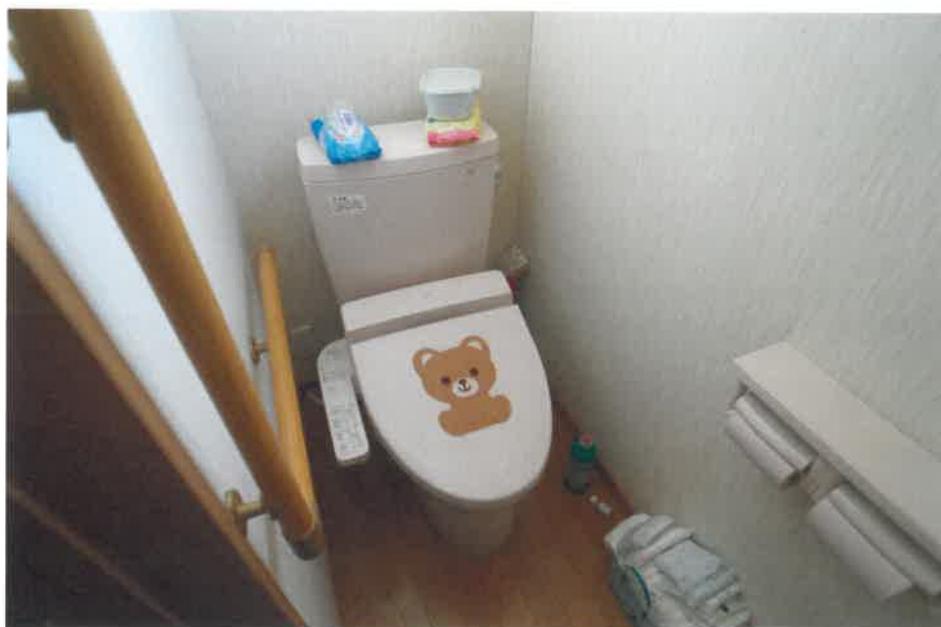
写真番号 1 2



写真番号13



写真番号14



副本

令和7年(ケ)第27号

令和8年1月7日 現地調査

令和8年1月19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

千葉 篤志

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,505,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 477,000 円
物件2 (建物)	金 1,028,000 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ね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)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、調査日以降に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、民事執行法第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	弘前市大字門外一丁目	同左
	地番	6番18	同左
	地目	宅地	同左
	地積	177.22m ²	約217.60m ²
2	所在	弘前市大字門外一丁目6番地18	同左
	家屋番号	6番18	同左
	種類	店舗・物置・居宅	同左
	構造	木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2階建	同左
	床面積	1階 124.94m ² 2階 128.59m ²	1階 同左 2階 同左
番号	特記事項		
1	地積	本地は縄延びしているため、建築計画概要書に基づく実測地積を採用する。	

第4 目的物件の位置・環境等

1-(1) 土地の概況及び利用状況等(物件1)

位置・交通	弘南鉄道弘南線「弘前東高前」駅の南東方・道路距離約2.0km (附属資料「1 位置図」参照)	
付近の状況	近隣地域は一般住宅に店舗、倉庫等も見られる住宅地域である。 道路は、幅員9m程度の舗装県道が標準的である。 土地の利用状態は、画地規模200㎡前後の一般住宅が標準的。 地域内で特別の変動要因はなく、今後とも現状程度の推移継続と予測する。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な要因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 " "	市街化調整区域 無指定 指定 70% 指定 200% なし(建築基準法第22条区域) 都市計画法第34条第11号指定区域 (住宅建築要件緩和区域) 都市計画法第53条規定の建築制限の可能性有※2
画地条件	地積：217.60㎡ (実測地積と推認される)※特記事項1参照 形状：長方形 間口：約8m 奥行：約26m 高低差：接面道路とほぼ等高 接面状況：中間画地 備考：特になし	
接面道路の状況	接面方位：南 幅員：約8.7m 舗装：あり 種別：県道(石川百田線) 建築基準法上：第42条1項1号	
土地の利用状況等	土地共有者らが物件2の建物を共有し、その敷地として占有使用している。	
供給処理施設	上水道：あり ※給水は上水道によるものと認められる。特記事項3参照 ガス配管：なし 下水道：あり	

1-(2) 土地の概況及び利用状況等(物件1の続き)

特記事項	<ol style="list-style-type: none">1. 本地の登記地積によると、物件2建物の建蔽率が基準を超過することから、弘前市建築指導課において建築計画概要書を閲覧した。その結果、敷地面積は217.60㎡と記載されており、建蔽率58.0%として適法に増築に係る建築確認がなされていることを確認した。また、建物図面上の敷地形状は、CADによる机上計測および現地概測の結果ともおおむね適合している。以上より、本地には縄延びが存するものと判断されることから、本件評価においては、建築計画概要書記載の敷地面積を採用する。2. 本地南端の一部は都市計画道路(3・4・1和徳堀越線、幅員16m)の計画区域内に含まれていることから、都市計画課への照会に基づき、当該計画線を参考線として後掲附属資料4「配置図」に表示した。 但し、現時点において当該都市計画道路について事業認可はなされておらず、具体的な事業着手の時期等は未定である。3. 物件2建物内のキッチンには蛇口が2か所設置されており、立会人の陳述によれば、そのうち1か所は井戸水を使用しているとのことである。但し、取水状態が不良であり、枯渇している可能性がある旨の説明も受けている。加えて、調査時は積雪のため井戸の存否も確認できなかったことから、当該井戸の存否および使用可能性については不明である。
------	---

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 6番18
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：昭和45年不詳 (登記記載) ※物置と上階 増築年月日：昭和56年不詳 (登記記載) ※店舗・玄関と上階 " : 平成18年不詳 (登記記載) ※中央居宅部分 経過年数：約56年 経済的残存耐用年数：約2年 ※平成18年増築部分の残存耐用年数を加味して査定。
仕 様	構造：木・コンクリートブロック造 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：モルタル, タイル, サイディング外 内壁：ビニールクロス, あらわし外 天井：ビニールクロス, あらわし外 床：フローリング, カーペット, コンクリート叩き外 設備：電気, 給水, 排水, 衛生, 浴室, 換気, IHヒーター外 (但し, 設備の動作確認は行ってないので, 正常に稼働するか否かは不明) その他：なし
床面積(現況)	1階： 124.94 m ² 2階： 128.59 m ² 延： 253.53 m ²
現況用途等	現況用途：店舗・物置・居宅 間取り：附属資料「建物間取図」参照
品 等	やや劣る
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物共有者らが本建物を「店舗・物置・居宅(空き)」として管理占有している。
特 記 事 項	1. 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を否定できない。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。 2. 2階部分に吹き抜けが存するものの, 当該差異は誤差の範囲と認め, 本件評価においては登記床面積を採用した。 3. 店舗は理髪店の仕様で, 室内には家財道具等の動産が残されている。

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	12,700	0.88	217.60	(1-0.50)	1,216,000

〔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 - 12

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $10,800\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 85 \div 12,700\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：±0.0% 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：±0%

内訳：標準的

◇地域格差：-15%

内訳(相乗積)

- ・ 街路条件 -6% 幅員, 連続性等が劣る。
- ・ 交通・接近条件 ±0%
- ・ 環境条件 -10% 居住環境等が劣る。
- ・ 行政的条件 ±0%

※算式 $0.94 \times 1.00 \times 0.90 \times 1.00 \div 0.85$

イ 個別格差：-12%

内訳(相乗積)

- ・ 画地条件 -12% 間口狭小-6%, 奥行長大-6%(相乗積)
- ・ 街路条件 ±0%
- ・ 交通・接近条件 ±0%
- ・ 環境条件 ±0%
- ・ 行政的条件 ±0%
- ・ その他の条件 ±0%

※算式 $0.88 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 0.88$

ウ 地積：実測数量による。

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 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、建物の価格を求めた。

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	145,000	253.53	0.04	1,470,000

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及び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	2	0.40	0.03	0.04

※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	1,216,000	1.00	0.30	法定地上権	365,000

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%と判定した。

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 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	1,216,000	－ 365,000		(1-0.20)	(1-0.30)	477,000
2	1,470,000	＋ 365,000		(1-0.20)	(1-0.30)	1,028,000
一括価格(合計)						1,505,000

ウ 占有減価修正： － 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 20% この種の不動産の市場性および目的物件の個別的要因を検討した結果、本地は縄延びしており、評価上実測地積を採用していることから、地積に関する不確実性を内包していると認められる。これらの要因を考慮すると、市場性はなお劣ると判断されるため、所要の調整を行った。

オ 競売市場修正： 30% 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 弘前-12
 所 在：弘前市大字新里字上樋田129番1外
 価 格：10,800円/㎡
 位 置：弘南鉄道弘南線「新里」駅の約500m先に位置する。
 価 格 時 点：令和7年1月1日
 地 積：790㎡
 供給処理施設：水道, 下水
 接 面 街 路：東5m市道
 用途指定等：「調区」（建ぺい率70%, 容積率200%）
 地域の概要：農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

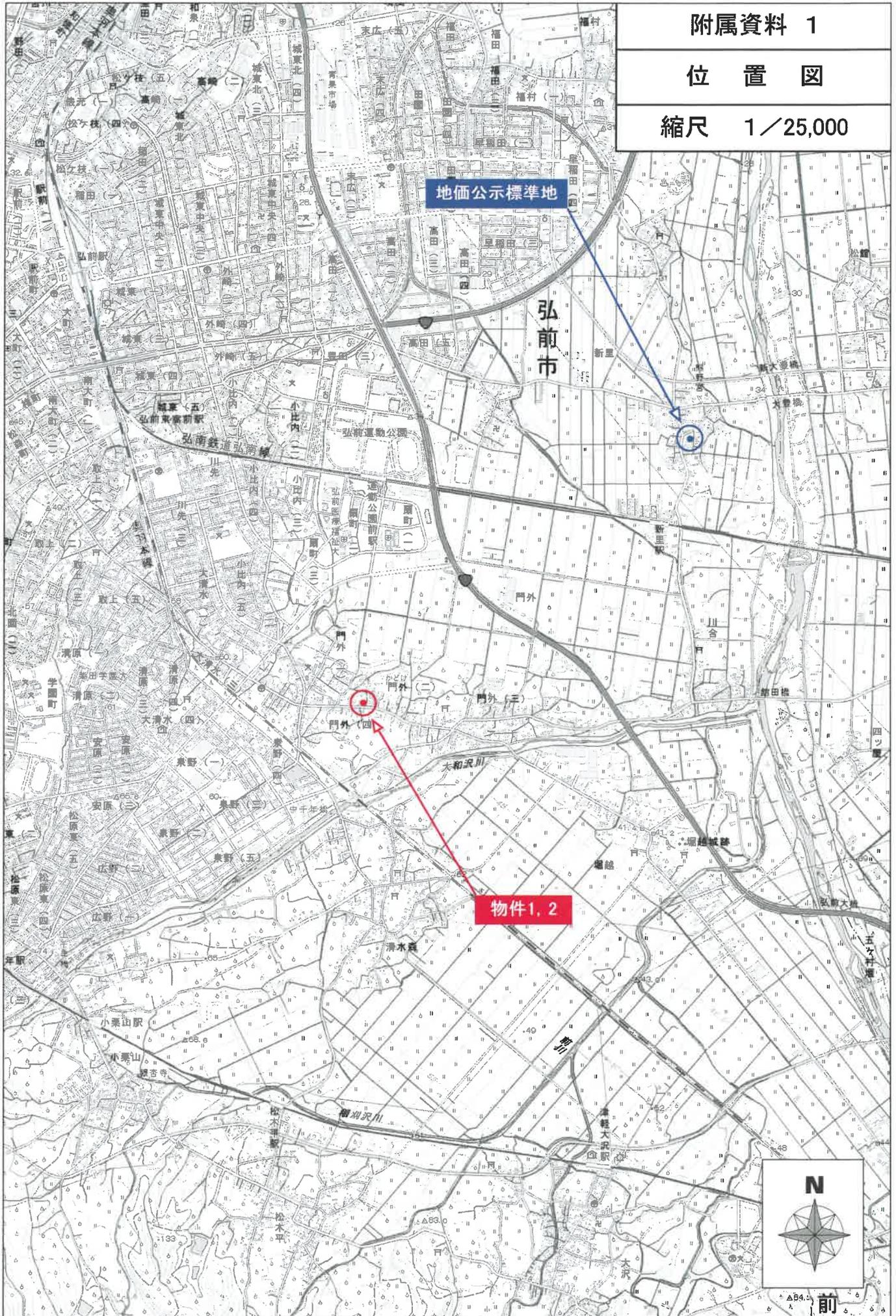
第7 附属資料

1	位 置 図	出所:国土地理院「電子地形図」	…	1 葉
2	公 図 写		…	1 葉
3	建物図面・各階平面図写		…	1 葉
4	配 置 図		…	1 葉
5	建 物 間 取 図		…	1 葉

附属資料 1

位置図

縮尺 1/25,000



附属資料 3

登記年月日：令和7年10月8日

建物図面写真

家屋番号 6番18

建物の所在 弘前市大字門外一丁目6番地18

各階平面図

物件2

1階

①	4.545 x 5.908	=	26.85186
②	7.345 x 2.883	=	21.17564
③	7.027 x 5.908	=	41.51552
④	6.573 x 2.727	=	17.92457
⑤	3.846 x 4.545	=	17.48007
計			124.94766

床面積 124.94 m²

2階

①	4.545 x 5.908	=	26.85186
②	7.345 x 1.364	=	10.01858
③	7.027 x 7.427	=	52.18953
④	6.573 x 2.727	=	17.92457
⑤	4.755 x 4.545	=	21.61143
計			128.59602

床面積 128.59 m²

作成者

令和7年9月19日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3版をA4に縮小

附属資料 4

配置図

縮尺 1/250

所在: 弘前市大字門外一丁目

物件1

6-24

6-18

6-23

物件2

6-14

家屋番号6番18
店舗・物置・居宅

6-19

都市計画道路計画線※

県道 石川百田線



※都市計画道路計画線は、都市計画課への照会に基づき概略的に表示した参考線であり、正確な位置等を示すものではない。

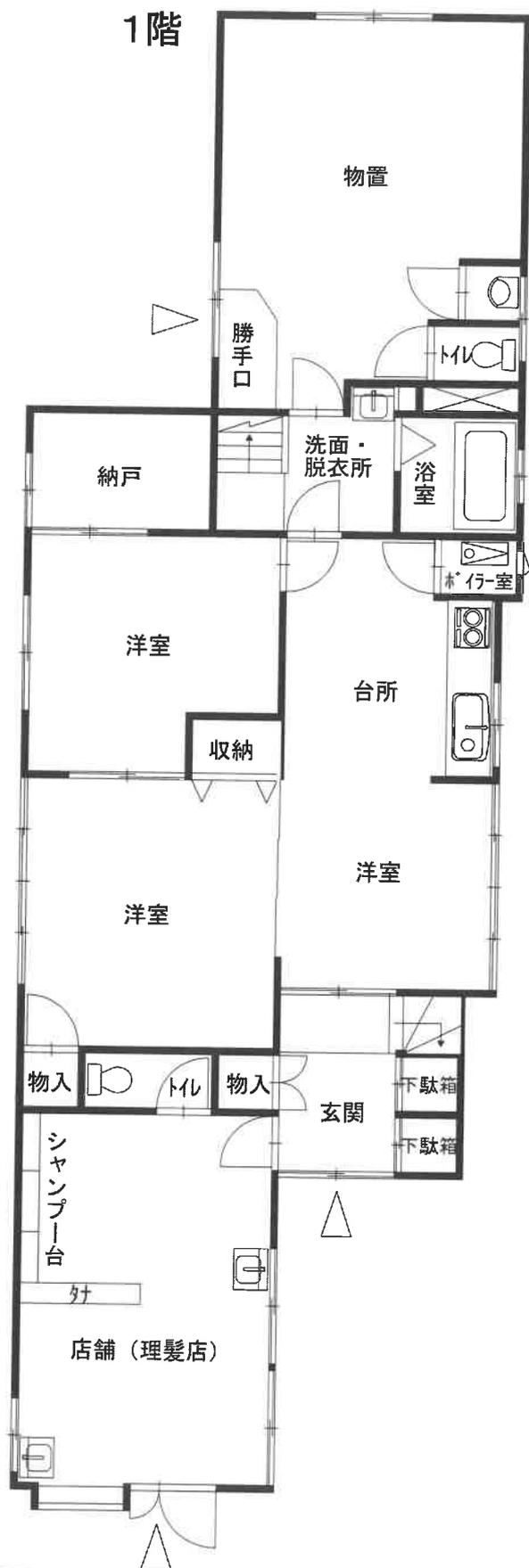
附属資料 5

建物間取図

縮尺 1/100

物件2

1階



2階

