令和　７年（ケ）第　　２６号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年　４月　２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 場　所	令和　８年　５月１９日　午前１０時００分 青森地方裁判所弘前支部　開札場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　８年　６月　９日　午後　３時００分 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　４月　２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）
3	2,916,000 2,332,800		583,200	32,098	0
備考					

令和　7年（ケ）第　　２６号

物　件　目　録

３　所　　在　　青森市浪岡福田三丁目

　　地　　番　　３番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２７８．６８平方メートル

令和　7年（ケ）第　　26号

物　件　明　細　書

令和　8年　3月10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3】
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3】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号3】
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。

令和　７年（ケ）第　　２６号

物　件　目　録

３　所　　在　　青森市浪岡福田三丁目

　　地　　番　　３番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２７８．６８平方メートル

令和　７年（ケ）第　２６号
令和　７年１２月　４日受理
令和 8 年　1 月 29 日提出
（評価人　浅　井　康　光）

現況調査報告書

（物件３）

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

３　所　　在　　青森市浪岡福田三丁目

　　地　　番　　３番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２７８．６８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 3
現況地目	■ 宅地（物件 3）　□ 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	
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 （債務者兼所有者会社代理人）	1　私は債務者兼所有者株式会社RECIPEの代理人弁護士です。 2　物件３土地は更地であり誰も使っていません。

（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

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 12月 8日（月） 9：30 - 9：50	法務局弘前支局	土地建物登記事項証明書等受理
7年 12月 18日（木） 9：30 - 11：10	物件１ないし９、同１５ないし１７物件所在地	現地確認/立入のため臨場/関係人と面談/概測
7年 12月 24日（水） 10：30 - 10：40	弁護士法人はるか青森支部青森法律事務所	占有関係等聴取
8年 1月 6日（火） 10：00 - 10：50	物件１５ないし１７所在地	現地確認/立入のため臨場/不在/概測/写真撮影
8年 1月 6日（火） 11：10 - 11：50	物件４、５所在地	現地確認/立入のため臨場/不在/概測/写真撮影
8年 1月 6日（火） 13：30 - 14：30	物件１ないし３所在地	現地確認/立入のため臨場/不在/概測/写真撮影
8年 1月 6日（火） 15：00 - 15：40	物件６ないし９所在地	現地確認/立入のため臨場/不在/概測/写真撮影

（特記事項）

■ 令和　8年　1月　6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（物件２）。

■ 令和　8年　1月　6日

目的物件は不在で施錠されていたので，立会人青森市役所職員Ｂを立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った（物件５，物件１６）。

□ 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

（調査経過用）

調　査　の　経　過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
8年　1月　9日（金） 10：00 - 10：20	物件１０ないし１４所在地	現地確認/立入のため臨場/不在/概測/写真撮影
8年　1月 13日（火） 10：00 - 10：20	弁護士法人はるか青森支部青森法律事務所	占有関係等追加聴取
年　月　日（　） ：　-　：		
年　月　日（　） ：　-　：		
年　月　日（　） ：　-　：		
年　月　日（　） ：　-　：		
年　月　日（　） ：　-　：		
年　月　日（　） ：　-　：		
年　月　日（　） ：　-　：		
年　月　日（　） ：　-　：		

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

A3をA4に縮小

(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	
	浪岡福田３丁目
	浪岡福田２丁目

請求部分	所　在	青森市浪岡福田三丁目				地　番	3番2		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第１４条第１項)	種類	土地区画整理所在図
作成年月日				備付年月日(原図)		補記事項			

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(青森地方法務局管轄)

令和7年12月8日

青森地方法務局弘前支局

登記官

請求番号：5-4

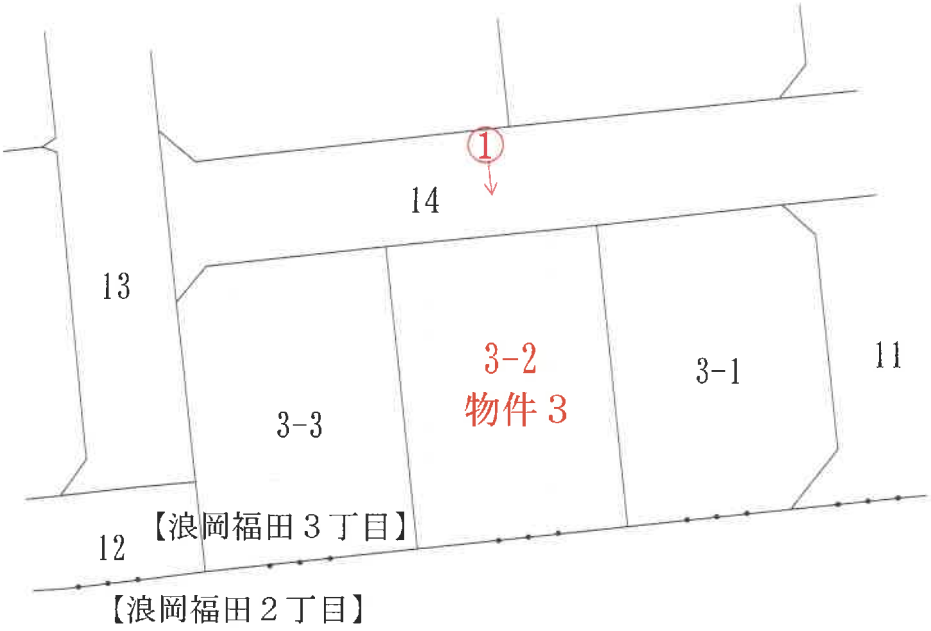
(1/1)

(　7　枚目)

公用

土地位置関係図

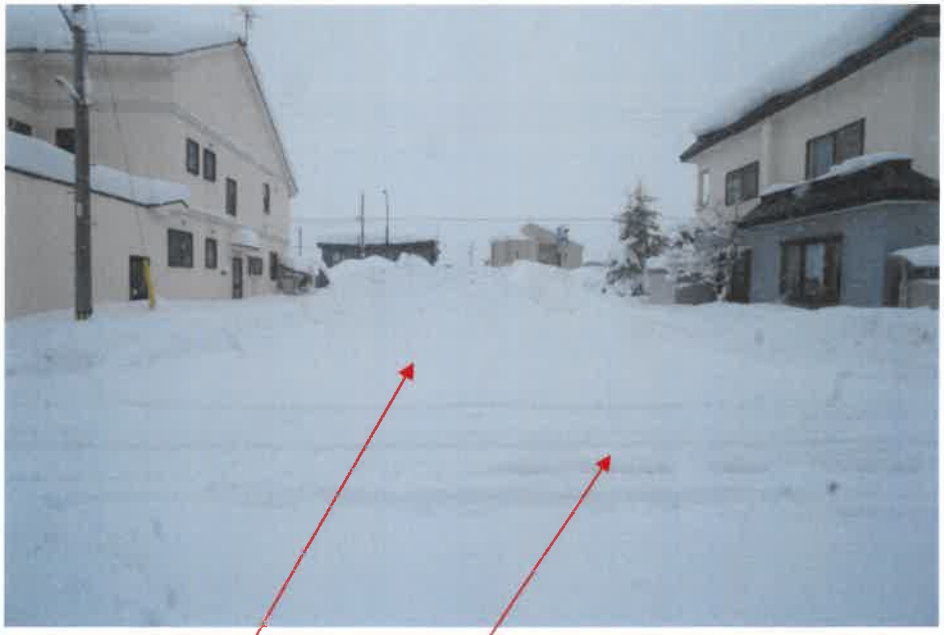
（縮尺：約1/500）



凡例

←○ ：写真撮影位置

写真番号１



物件３土地　　道

令和 7 年 （ケ） 第 2 6 号
物件３
令和８年　１月　６日現地調査
令和８年　２月　４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

浅　井　康　光　　印

第１　評価額

物件３
金２，９１６，０００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
３	所在 地番 地目 地積	青森市浪岡福田三丁目 ３番２ 宅地 ２７８．６８㎡	同左 同左 同左 同左
番号	特記事項		
	特にない。		

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３）

位置・交通	ＪＲ奥羽本線「浪岡」駅の北東方約１．６ｋｍ（道路距離）。 （附属資料　「１　位置図」参照）	
付近の状況	青森市浪岡地区市街地北方の福田三丁目地区，一般住宅や共同住宅等が見られる住宅地域である。 当地域は，目下のところ格別の変動要因がなく，今後も現状のまま維持するものと予測される。	
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	非線引都市計画区域 第２種住居地域 指定　６０％ 指定　２００％ なし 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。
画地条件（規模，形状等）	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	２７８．６８㎡ 間口約１４ｍ，奥行約２０ｍ 長方形 二方路地 なし
接面道路の状況	南側幅員約２５ｍ，県道，舗装有，ほぼ等高 北側幅員約７ｍ，市道，舗装有，ほぼ等高 何れの道路も建築基準法第４２条１項１号	
土地の利用状況等	土地所有者が更地の状態で占有している。	
供給処理施設	上水道：無（但し，前面道路に本管が有り引込は可能） ガス配管：無 下水道：無（但し，前面道路に本管が有り引込は可能）	
特記事項	①南側県道の車線部分とは道路用地部分を介して接しており，物件３へ県道から直接出入りすることはできない。 ②積雪のため，幅員や物件の状態等は地図（法第１４条第１項）や航空写真等での計測，推定による。また，隣地との境界は確認できなかった。	

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
3	14,100	1.06	278.68	(1-0.00)	(1-0.00)

番号	競売市場修正 カ	評価額（円）ア×イ×ウ×エ×オ×カ
3	(1-0.30)	2,916,000

［総額につき千円未満の端数金額は四捨五入、以下同じ］

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示価格【青森－１２】

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
15,300円／㎡	×	102.6／100	×	100／101	×	100／110	＝	14,100円／㎡

◇時点修正：＋２．６％【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　＋１％(方位)

◇地域格差：環境条件　＋１０％(居住環境)

イ 個別格差：画地条件　＋６％(二方路＋２％，方位＋４％)

※標準化補正，地域格差，個別格差；各条件の相乗積

※交通接近条件　；各要因の総和
　自然的条件　；　〃
　画地条件　；各要因の相乗積
　行政的条件　；各要因の総和
　その他の条件　；　〃

ウ　地積：登記地積

エ　占有減価修正：特になし。

オ　市場性修正：特になし。

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て▲３０％。

第６　参考価格資料

地価公示標準地価格〔青森－１２〕
所　　在：青森市浪岡大字浪岡字平野４１番４５
価　　格：１５，３００円／㎡
位　　置：ＪＲ奥羽本線「浪岡」駅の北東方道路距離約１．０ｋｍに位置する。
価格時点：令和７年１月１日
地　　積：２８０㎡
供給処理施設：水道・下水
接面街路：西側６ｍ舗装市道
用途指定等：非線引都市計画区域，第２種低層住居専用地域
指定建蔽率６０％，指定容積率１５０％
地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第７　附属資料

１　位置図（出所；国土地理院「地図」）　・・・１葉
２　法第１４条第１項地図写　・・・１葉

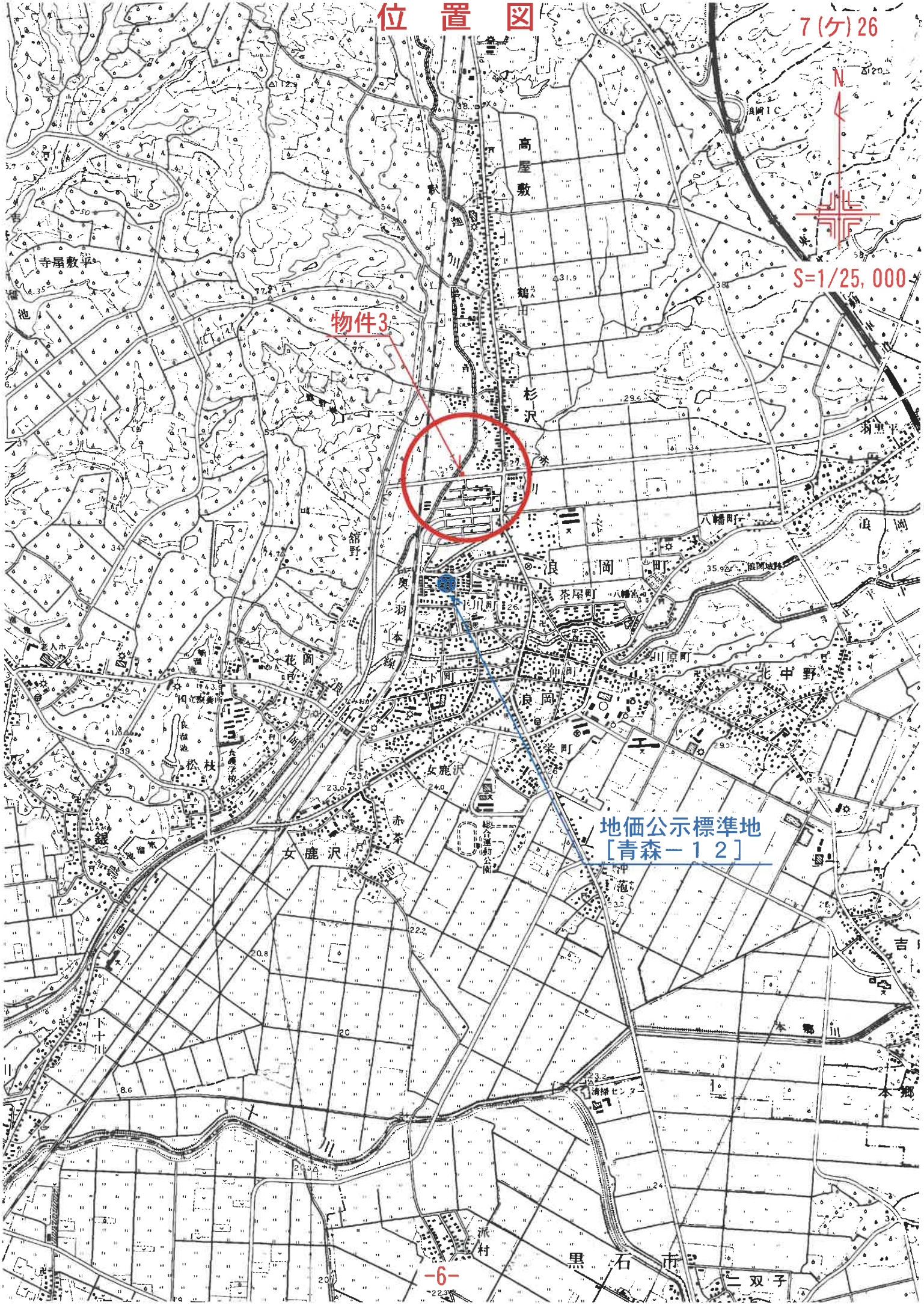
以　上

位　置　図

7(ケ)26

N

S=1/25,000



法第１４条第１項地図写

7(ケ)26

N

(座標値種別：図上測定)

S＝1/500