

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 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 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 目 録

- 6 所 在 青森市浪岡大字徳才子字福田
地 番 6番21
地 目 宅地
地 積 162.60平方メートル
- 7 所 在 青森市浪岡大字徳才子字福田
地 番 6番22
地 目 宅地
地 積 194.15平方メートル
- 8 所 在 青森市浪岡大字徳才子字福田6番地21
家屋 番号 6番21
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 67.09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87.76平方メートル
2階 約59.62平方メートル



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6～8】
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

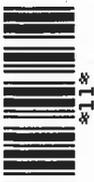
 - 3 買受人が負担することとなる他人の権利
【物件番号6～8】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号8】
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

- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 6 | 所 在 | 青森市浪岡大字徳才子字福田 |
| | 地 番 | 6番21 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 162.60平方メートル |
| 7 | 所 在 | 青森市浪岡大字徳才子字福田 |
| | 地 番 | 6番22 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 194.15平方メートル |
| 8 | 所 在 | 青森市浪岡大字徳才子字福田6番地21 |
| | 家屋 番号 | 6番21 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 67.09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87.76平方メートル
2階 約59.62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 6 ないし 8）

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 | 青森市浪岡大字徳才子字福田 |
| | 地 番 | 6番21 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 162.60平方メートル |
| 7 | 所 在 | 青森市浪岡大字徳才子字福田 |
| | 地 番 | 6番22 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 194.15平方メートル |
| 8 | 所 在 | 青森市浪岡大字徳才子字福田6番地21 |
| | 家屋 番号 | 6番21 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 67.09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 (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8建物は誰も使っておらず空き家となっています。

(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

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
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 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)。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 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を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った(物件5、物件16)。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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
8 年 1 月 9 日 (金) 10 : 00 - 10 : 20	物件 1 0 ないし 1 4 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 () : - :		
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



-20622.704 (座標値種別：図上測定)

(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。

浪岡大字徳才子
字福田
地番区域見出

請求部	所在	青森市浪岡大字徳才子字福田			地番	6番21			
出力縮尺	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				備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記載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：5-7

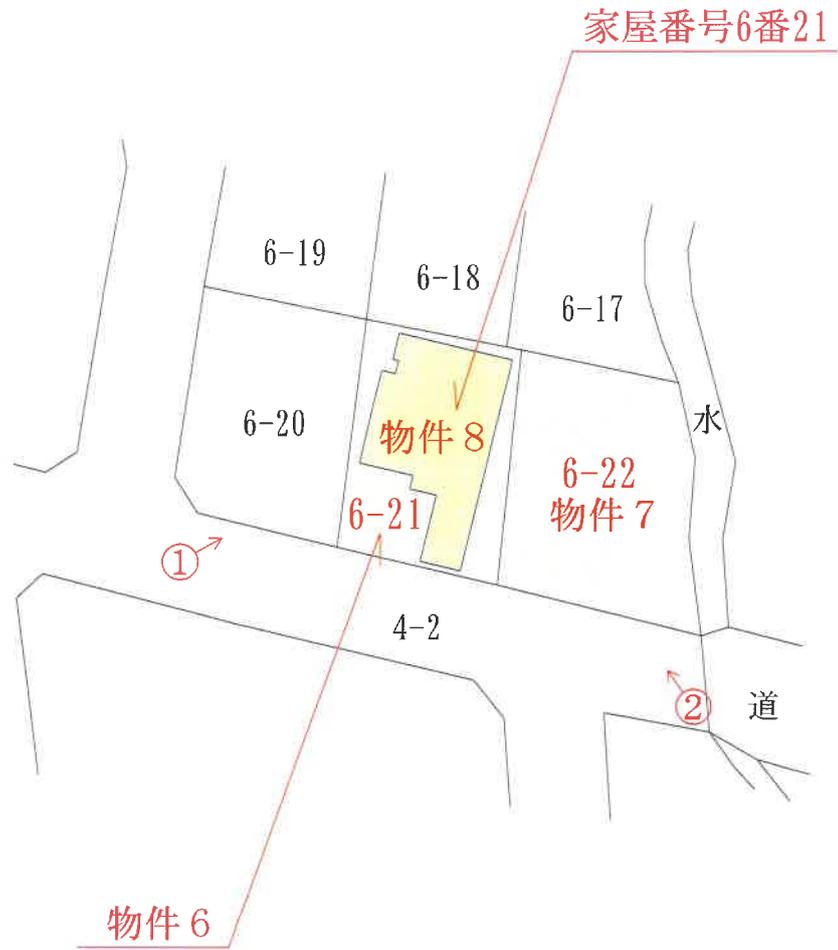
(1/1)

(7 枚目)

公用

土地建物位置関係図

(縮尺：約1/500)



凡例

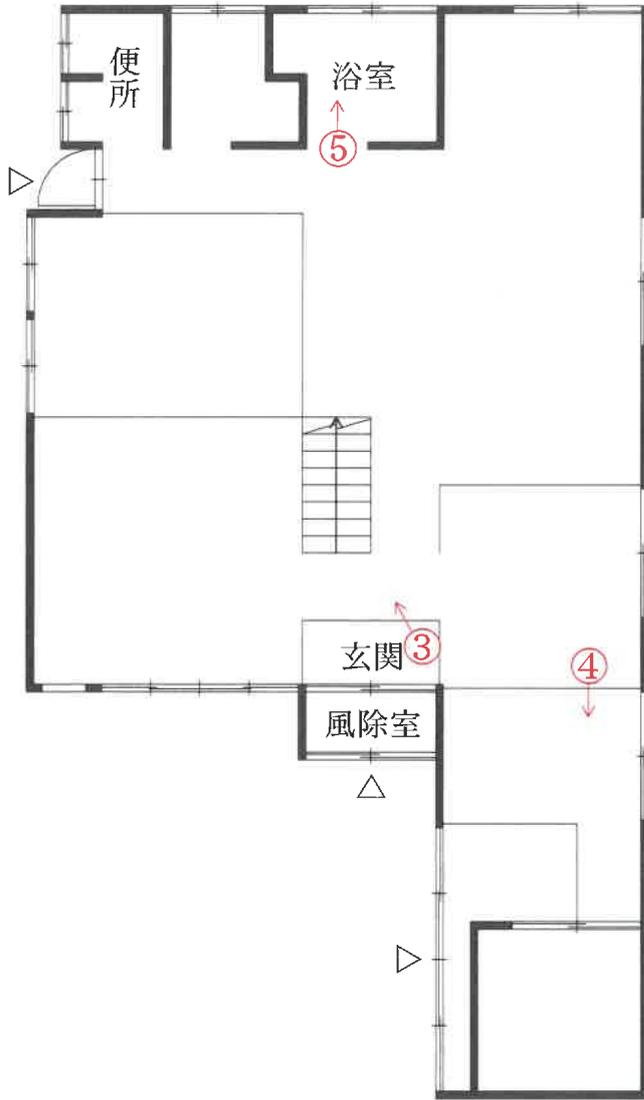
←○ : 写真撮影位置

(9 枚目)

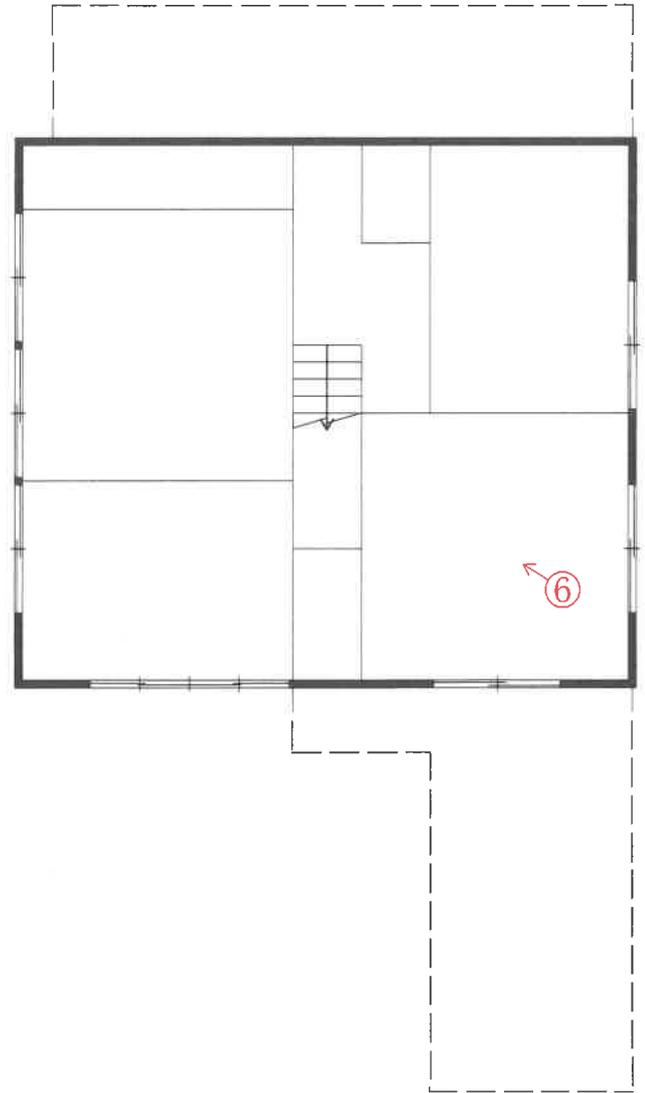
建物間取図（縮尺：約1/100）

【物件8】

1階



2階



凡例

←○：写真撮影位置

(10 枚目)

写真番号1

物件8建物



物件6、7土地

道

写真番号2

物件8建物



道

物件6、7土地

写真番号 3



写真番号 4



写真番号 5



写真番号 6



令和 7 年 (ケ) 第 26 号
物件 6 ~ 8
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

一 括 価 格	
金 5 2 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 6 (土地)	金 6 4 , 0 0 0 円
物件 7 (土地)	金 3 6 6 , 0 0 0 円
物件 8 (建物)	金 9 0 , 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件6～8の各不動産について、一括売却（民事執行法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 複数の土地が一体となり構成されている土地の内訳価格としての各土地の単価は、一括価格の単価を採用する方法による。
- 4 物件6の土地の内訳価格は、物件8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8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
6	所在地 地積	青森市浪岡大字徳才子字福田 6番21 宅地 162.60m ²	同左 同左 同左 同左
7	所在地 地積	青森市浪岡大字徳才子字福田 6番22 宅地 194.15m ²	同左 同左 同左 同左
8	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	青森市浪岡大字徳才子字福田 6番地21 6番21 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 67.09m ²	同左 同左 同左 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 約87.76m ² 2階 約59.62m ²
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6，7）

位置・交通	JR奥羽本線「大釈迦」駅の南東方約870m（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徳才子地区，県道浪岡藤崎線東側に一般住宅や農家住宅のほか農地や空地等も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 指定なし 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	356.75㎡ 間口約24.5m，奥行約15.5m ほぼ長方形 中間画地 なし
接面道路の状況	南側幅員約6.5m，市道，舗装有，ほぼ等高 建築基準法第42条1項1号	
土地の利用状況等	土地所有者が物件6，7土地上に物件8建物を所有し，占有している。	
供給処理施設	上水道：有 ガス配管：無 下水道：無	
特記事項	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。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件8）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記上）昭和52年6月1日新築 経過年数 約49年 経済的残存耐用年数 約0年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング 外 内 壁：石膏ボード 外 天 井：石膏ボード 外 床 ：コンパネ 外 設 備：電気，給排水，衛生 その他：なし ※本件建物の各種設備については，そ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である。
床面積（現況）	第3 目的物件欄記載のとおり。
現況用途等	現況用途：居宅 間 取 り：（附属資料「建物間取図」参照）
品 等	普通
保 守 管 理 の 状 態	築後約49年経過しており，経年相応の老朽化と認められる。 保守管理の状態は普通程度である。
建物の利用状 況	建物所有者が居宅（空家）として占有している。
特 記 事 項	①対象建物について，建築時期・構造・種類等の要因を踏 まえ現地調査を行った結果，アスベスト含有建材が含ま 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。 ②物件8建物の内部は改装のための工事中と思われる。

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6，7）

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/m ²) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
6	3,740	0.90	162.60	(1-0.70)	164,000
7	3,740	0.90	194.15	—	654,000

〔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（県）-29】

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 4,500\text{円/m}^2 & \times 98.9/100 & \times 100/100 & \times 100/119 & = & 3,740\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇時点修正：▲1.1%【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：なし

◇地域格差：街路条件 +8%（系統連続性+2%，幅員+6%）
環境条件 +10%（居住環境）

イ 個別格差：環境条件 ▲10%（敷地の一部が粗造成）

※標準化補正，地域格差，個別格差；各条件の相乗積

※街路条件；各要因の総和
交通接近条件；"
環境条件；"
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 建付減価：物件6……本件土地上に存在する建物の配置，敷地との適応の状態，更地との市場性を考慮し，▲70%と判断した。

物件7……なし

② 物件8（建物）

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。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
8	76,000	147.38	0.01	112,000

〔総額につき千円未満の端数
金額は四捨五入、以下同じ〕

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。

物件番号	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
8	49	0	0.70	0.03	0.01

$$\text{※現価率} = \{ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \text{経済的残存耐用年数} / (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \} \times (1 - \text{観察減価率})$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件6の土地については土地利用権等価格を控除し、物件8の建物については土地利用権等価格を加算し、競売市場修正を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件番号	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=エ
			0.30	法定地上権	
6	164,000	1.00	0.30	法定地上権	49,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：土地の利用状況、建物の配置の状況等から物件6の全域と判定した。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判断し、当該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

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①エ) 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
6	164,000	-49,000	(1-0.00)	(1-0.20)	(1-0.30)	64,000
7	654,000	————	(1-0.00)	(1-0.20)	(1-0.30)	366,000
8	112,000	+49,000	(1-0.00)	(1-0.20)	(1-0.30)	90,000
一括価格（合計）						520,000

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：農家住宅地域で地縁性が強く、市場への参入者が限られる地域▲20%。

オ 競売市場修正：第2評価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

青森県地価調査基準地価格〔青森(県)－29〕

所 在：青森市浪岡大字徳才子字早稲田104番2

価 格：4,500円/m²

位 置：JR奥羽本線「大釈迦」駅の南方道路距離約1.0kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：780m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：東側13m舗装県道

用途指定等：非線引都市計画区域，指定無
指定建蔽率70%，指定容積率200%

地域の概要：農家住宅に一般住宅等も混在する県道沿いの住宅地域

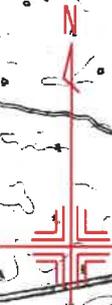
第7 附属資料

- | | | |
|---|-------------------|-------|
| 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 |
| 3 | 建物図面 | ・・・1葉 |
| 4 | 建物間取図 | ・・・1葉 |
| 5 | 土地建物位置関係図 | ・・・1葉 |

以 上

位置図

7(ケ)26



S=1/25,000

物件6~8



地価調査基準地
[青森(県)-29]

法第14条第1項地図写

7(ケ)26

25/12/08

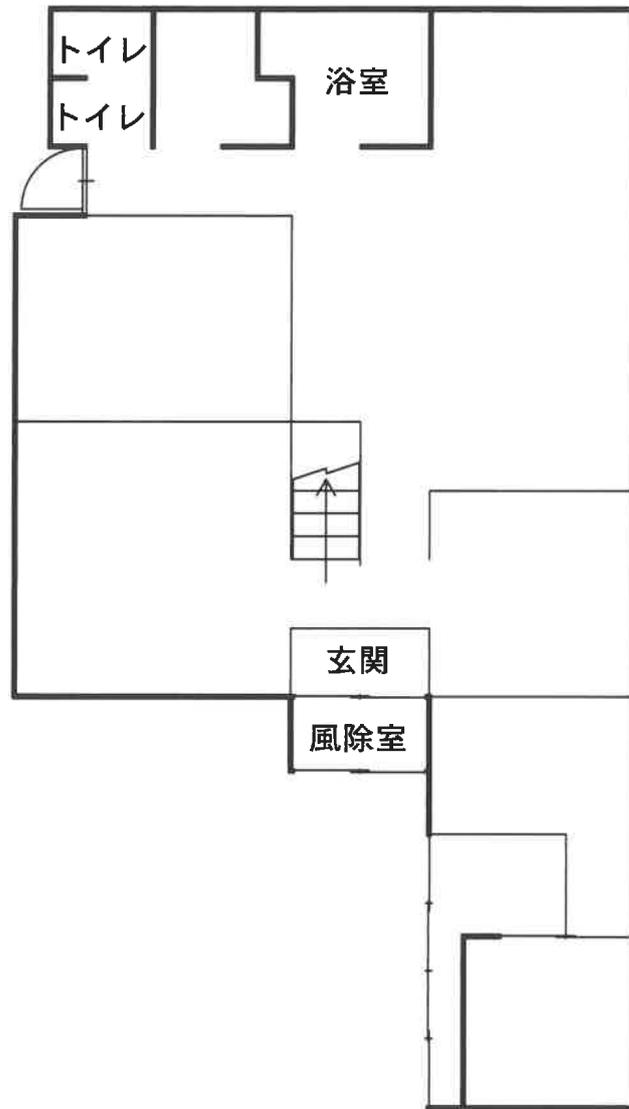
(座標値種別：図上測)

S = 1/500

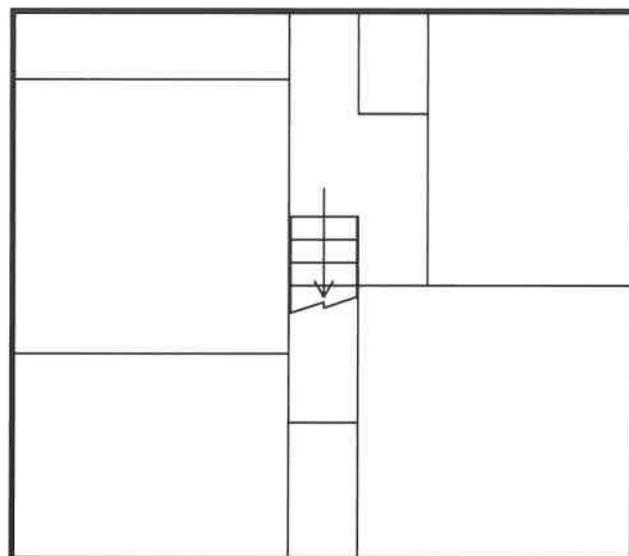


建物間取図 物件 8

7(ケ)26



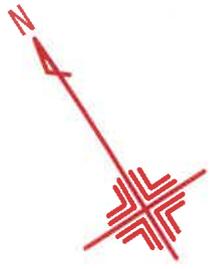
1 階



2 階

土地建物位置関係図

7(ケ)26



S = 1/250

