

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6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 7月 7日 午前 8時30分から 令和 8年 7月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7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 8月12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 7月22日 午前 9時00分から 令和 8年 7月22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 6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

- |   |       |                                    |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 弘前市大字和徳町                           |
|   | 地 番   | 6番9                                |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 120.11平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 弘前市大字和徳町6番地9                       |
|   | 家屋 番号 | 6番9                                |
|   | 種 類   | 店舗・居宅                              |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 100.78平方メートル<br>2階 100.78平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 4月28日

青森地方裁判所弘前支部

裁判所書記官 清 水 陽 彦

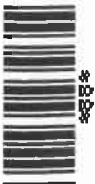
- 
- 
- 1 不動産の表示  
【物件番号1, 2】  
別紙物件目録記載のとおり
- 
- 
- 2 売却により成立する法定地上権の概要  
なし
- 
- 
- 3 買受人が負担することとなる他人の権利  
【物件番号1, 2】  
なし
- 
- 
- 4 物件の占有状況等に関する特記事項  
【物件番号2】  
本件所有者が占有している。
- 
- 
- 5 その他買受けの参考となる事項  
なし

### 《 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。

## 物 件 目 録

- |   |       |                                    |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 弘前市大字和徳町                           |
|   | 地 番   | 6番9                                |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 120.11平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 弘前市大字和徳町6番地9                       |
|   | 家屋 番号 | 6番9                                |
|   | 種 類   | 店舗・居宅                              |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 100.78平方メートル<br>2階 100.78平方メートル |



令和 7 年（ケ）第 28 号

令和 7 年 12 月 22 日受理

令和 8 年 1 月 26 日提出

（評価人 佐藤 大）

# 現況調査報告書

（物件 1、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

- |   |       |                                    |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 弘前市大字和徳町                           |
|   | 地 番   | 6番9                                |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 120.11平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 弘前市大字和徳町6番地9                       |
|   | 家屋 番号 | 6番9                                |
|   | 種 類   | 店舗・居宅                              |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 100.78平方メートル<br>2階 100.78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  (破産者債務者兼所有者破産管財人)	1 私は債務者兼所有者である破産者株式会社肥後産業の破産管財人です。 2 物件2建物は現在誰も使っておらず、空き店舗、空き家となっています。 3 物件2建物内には家具家財等の動産が沢山残されていますが、破産管財業務として処分することができないため、買受人により処分してほしい。

(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

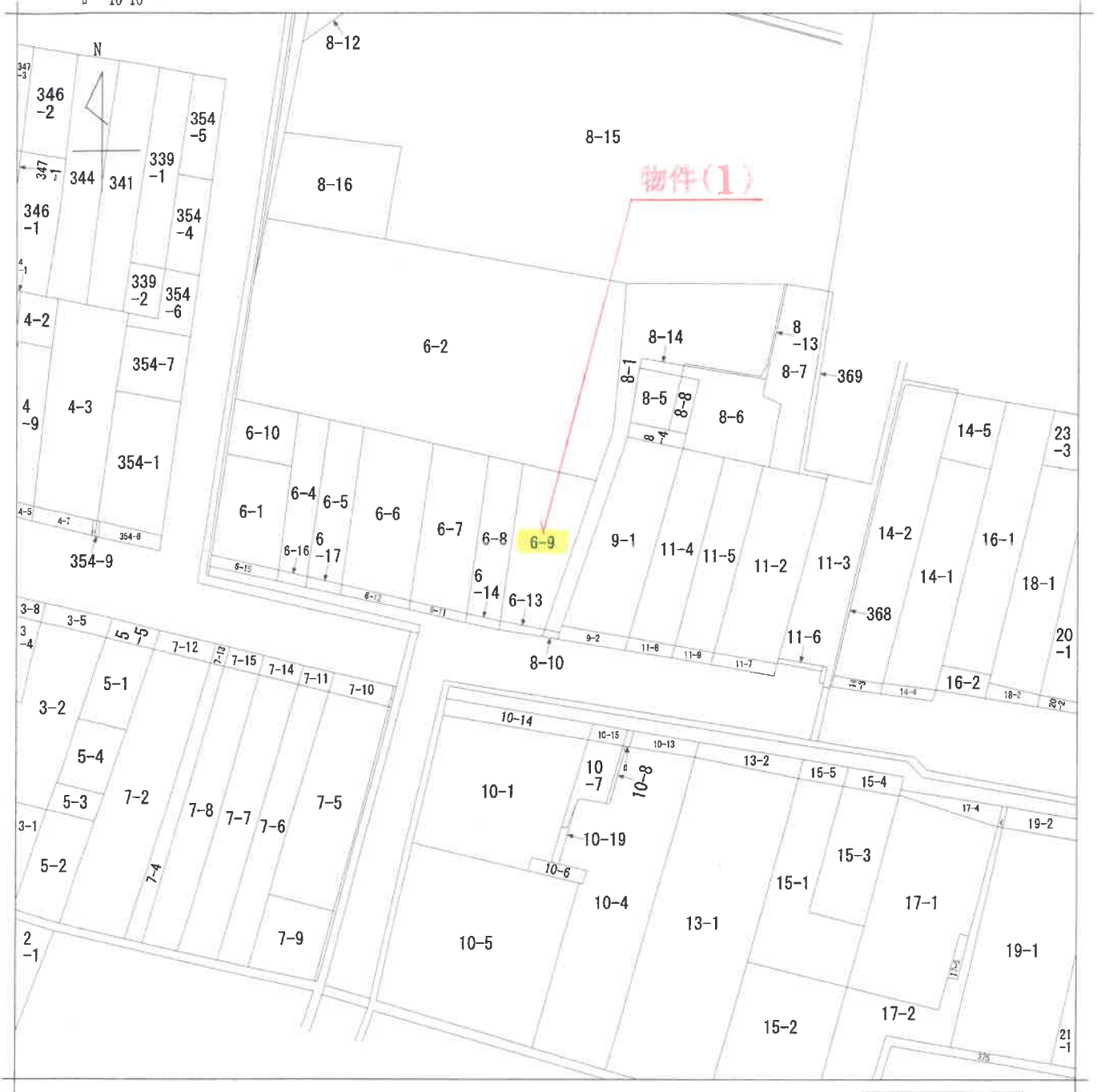
関係人の陳述及び現況にてらし、2枚目記載のとおりと認める。

(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 22日 (月) 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) 13:30 - 13:40	物件3、4所在地	現地確認/立入のため臨場/不在/概測/写真撮影 (外部)
8年 1月 14日 (水) 10:00 - 10:30	物件3、4所在地	立入のため臨場/関係人と面談/概測/写真撮影
8年 1月 14日 (水) 10:50 - 11:30	物件1、2所在地	立入のため臨場/不在/概測/写真撮影
8年 1月 14日 (水) 11:50 - 12:10	物件5所在地	立入のため臨場/不在/概測/写真撮影
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 checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 1月 14日 物件4建物は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち会わせ、債務者破産管財人Aから借り受けた鍵を使用して解錠し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

イ 17-3  
ロ 10-16      ハ 4-8



(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 弘前市大字和徳町		地番 6番9		
出力縮尺	1/600	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 旧土地台帳附属地図
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12月22日  
青森地方務局弘前支局  
登記官

請求番号：20-1  
(1/1)

( 6 枚目 )

公用

登記年月日：昭和49年1月31日

測量士

0661759

物件(1)

6-9/6-9/11  
6-9/6-13

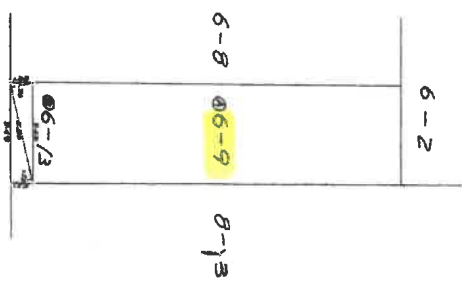
地積測量図

地番	6-13, 6-9
土地の所在	弘前市大塚和徳町

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22日  
青森地方広務局弘前支局  
登記官

A38A4に縮小

(日測連9)



$$\textcircled{1} 6-13$$

$$\frac{5.80}{2} \times (120 + 120) = 13,9200 \text{ m}^2$$

$$\frac{1}{2} \times 6.9600 \text{ m}^2$$

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/300
----	-------

S49.1.31

製作者	昭和四十八年拾月廿日
製作者	土地家屋調査士

申請人

登記年月日：昭和49年8月28日

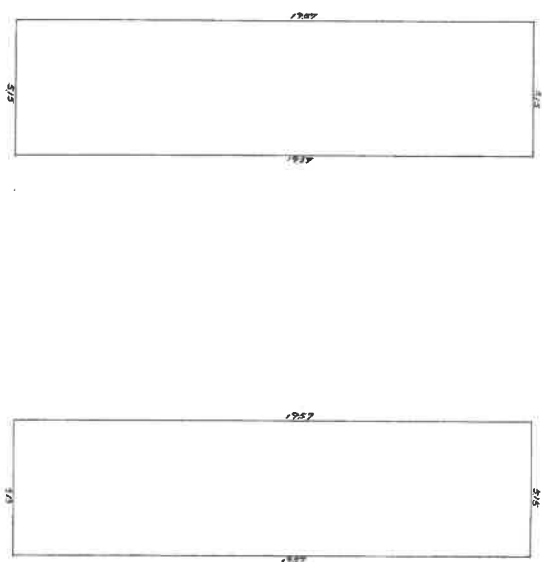
A3をA4に縮小

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。  
令和7年12月22日  
青森地方延務局弘前支局  
登記官

0843714 物件(2)

建築物各階平面図

家屋番号	6-9
建築物の所在	弘前市大宮和徳町6番地9



床面積

$1.957 \times 5.15 = 100.7855$

床面積

$1.957 \times 5.15 = 100.7855$

(日開進 15)

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

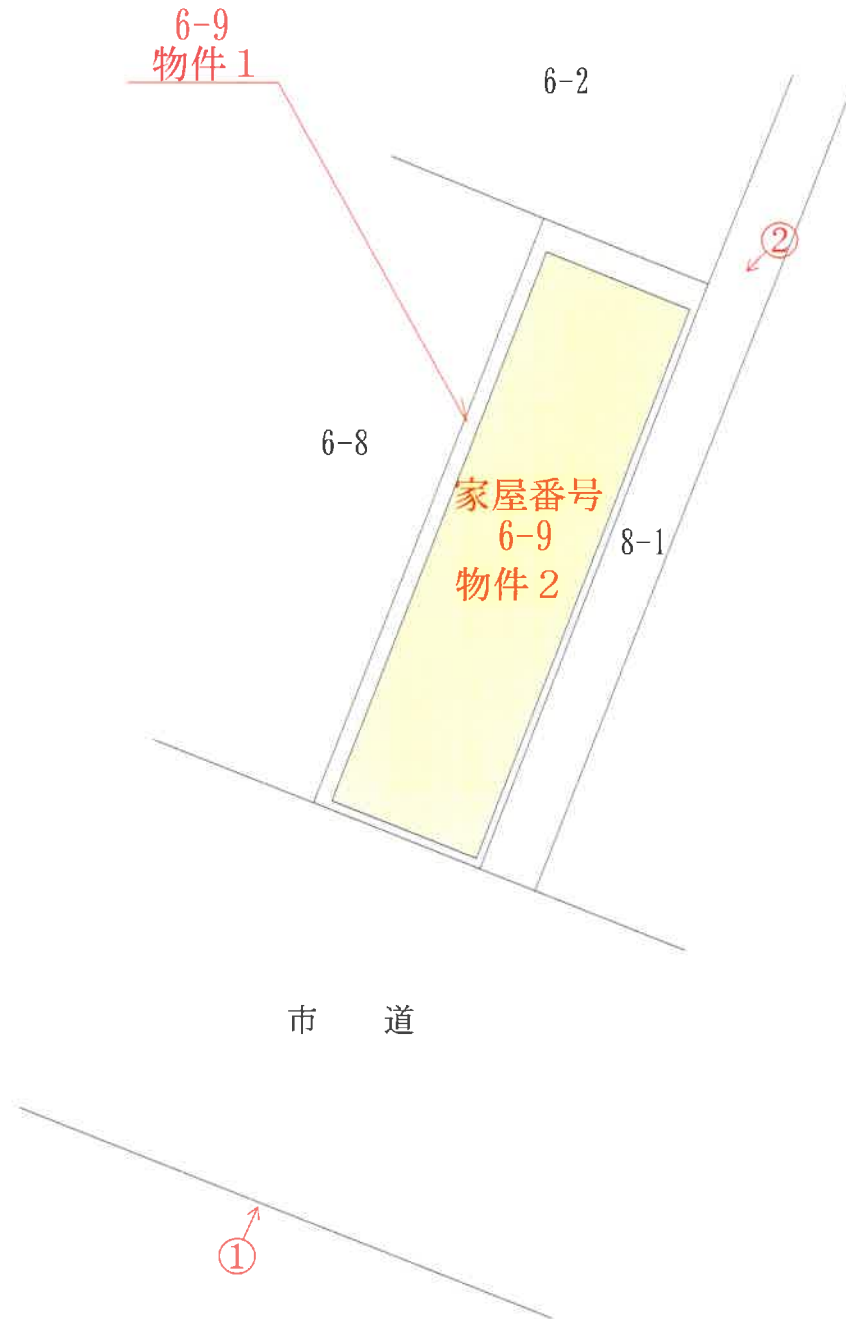
作製者	土地家屋調査士
作製年月日	昭和四九年八月某日

申請人

S49.8.28

# 土地建物位置関係図

(縮尺：約1/250)



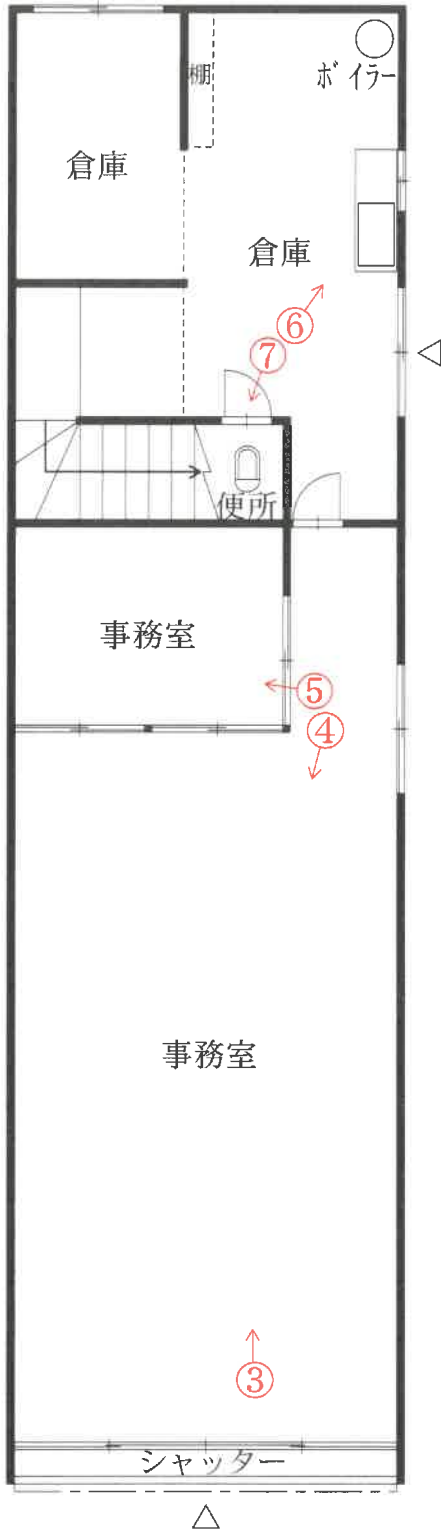
凡例

←○: 写真撮影位置

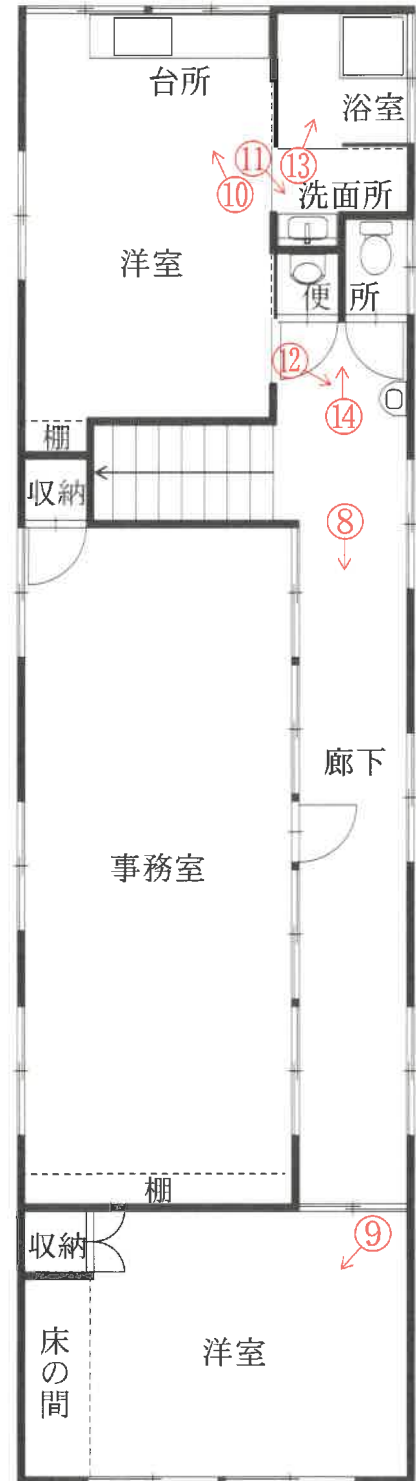
( 9 枚目)

# 建物間取図 (縮尺: 約1/100)

1階



2階



凡例

←○: 写真撮影位置

( 10 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 28 号  
令和 8年 1月14日 現地調査  
令和 8年 1月28日 評 価

青森地方裁判所 弘前支部 御中

## 評 価 書 (物件1、2)

評価人 不動産鑑定士

佐藤 大

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 291, 000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1, 067, 000円
物件2(建物)	金 1, 224, 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61条本文)を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 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のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件1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 現地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
1	所在地 地目 地積	弘前市大字和徳町 6番9 宅地 120.11㎡	同左 同左 同左 同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	弘前市大字和徳町6番地9 6番9 店舗・居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 100.78㎡ 2階 100.78㎡ 計 201.56㎡	同左 同左 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 土地の概況及び利用状況等(物件1)

位置・交通	JR 奥羽本線「弘前」駅の北西方・道路距離約1.3km (附属資料1位置図参照)	
付近の状況	物件を含む地域は、低層の小売店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域である。	
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	市街化区域 商業地域 80% 400% 準防火地域 なし
画地条件	間口約6m・奥行約21m・地積120.11m <sup>2</sup> のほぼ長方形地。 道路との高低差:等高	
接面道路の状況	南西側約15m、市道(和徳下白銀町線)、舗装あり 建築基準法上の扱い: 42条第1項1号	
土地の利用状況等	土地所有者が、物件2を所有し、占有している。	
供給処理施設	上水道 あり (敷地内に引き込みがあり接続している) ガス配管 あり (敷地内に引き込みがあり接続している) 下水道 あり (敷地内に引き込みがあり接続している)	
特記事項	なし	

## 2 建物の概況及び利用状況等(物件2)

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(登記記載) 昭和49年7月6日新築 経過年数 52年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造: 木造 屋 根: 亜鉛メッキ鋼板 外 壁: モルタル外 内 壁: クロス、砂壁外 天 井: クロス外 床 : フローリング外 設 備: 電気、給排水、浴室、衛生(水洗)外 (設備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。) その他: なし
床面積(現況)	第3目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途 店舗・居宅 間取り 附属資料4建物間取図参照
品 等	劣る
保守管理の状態	外壁や内壁にクラックが随所に確認できるため、劣る。
建物の利用状況	建物所有者が店舗(営業していない)・居宅(空き家)として使用している。
特 記 事 項	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

	<p>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。</p>
--	---

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/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	47,000	0.9	120.11	(1-0.5)	2,540,000

〔 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)  
地価調査基準地 弘前(県)5-1

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 47,000\text{円/m}^2 & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \div & 47,000\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇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: なし

◇地域格差: 同一近隣であるため格差はない。

イ 個別格差: 画地条件-10%(規模過少、間口狭小)

ウ 地積: 登記数量による

エ 建付減価: 建物と敷地との適応の状態等を考慮し査定した。

## ② 建物価格(物件2)

目的物件の再調達原価を、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	242,000	201.56	0.015	732,000

## 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	52	0	0.5	0.03	0.015

※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	2,540,000	1.00	0.4	法定地上権	1,016,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：全範囲であると判断した。

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40%と判断した。

## 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 (円) 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	2,540,000	-1,016,000		(1-0.0)	(1-0.3)	1,067,000
2	732,000	+1,016,000		(1-0.0)	(1-0.3)	1,224,000
一括価格 (合計)						2,291,000

ウ 占有減価修正：減価なし

エ 市場性修正：なし

オ 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

地価調査価格 弘前(県)5-1  
 所 在: 弘前市大字和徳町30番2外  
 価 格: 47,000円/m<sup>2</sup>  
 位 置: JR奥羽本線「弘前」駅から道路距離で北西方約1.3kmに位置する。  
 価 格 時 点: 令和7年7月1日  
 地 積: 407m<sup>2</sup>  
 供給処理施設: 上水道、下水道、都市ガス  
 接 面 街 路: 北側16m市道に接面  
 用途指定等: 市街化区域、商業地域  
 (指定建ぺい率80%、指定容積率400%)  
 地 域 の 概 要: 低層の小売店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域

第7 附属資料の表示

- |                     |       |
|---------------------|-------|
| 1 位置図(国土地理院「地理院地図」) | ・・・1葉 |
| 2 公図(地図に準ずる図面)写     | ・・・1葉 |
| 3 建物図面及び各階平面図写      | ・・・1葉 |
| 4 建物間取図             | ・・・1葉 |
| 5 建物配置図             | ・・・1葉 |

以 上



附属資料  
2 公図（地図に準ずる図面）写

表示年月日：2026/01/30

令和7年（ケ）第28号

A3をA4に縮小しています

イ 17-3  
ロ 10-16

ハ 4-8



請求部	所在	弘前市大字和徳町			地番	6番9		
出縮	力尺	1/600	精度区	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

登記年月日：昭和49年8月28日

表示年月日：2026/01/30

0843714

建物各階平面図

家屋番号	6-9
建物の所在	弘前市大宮和徳町の番地9



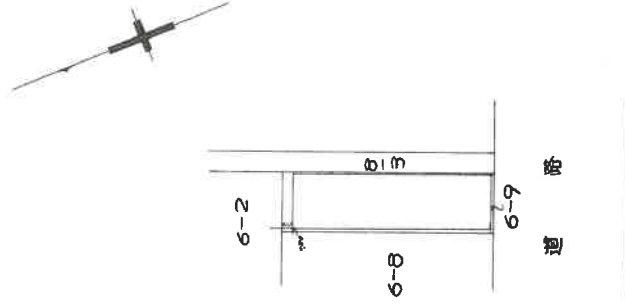
床面積

$$1957 \times 515 = 1007855$$



床面積

$$1957 \times 515 = 1007855$$



製作年月日	昭和四九年八月式式日
製作者	申請人

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

S49.8.28

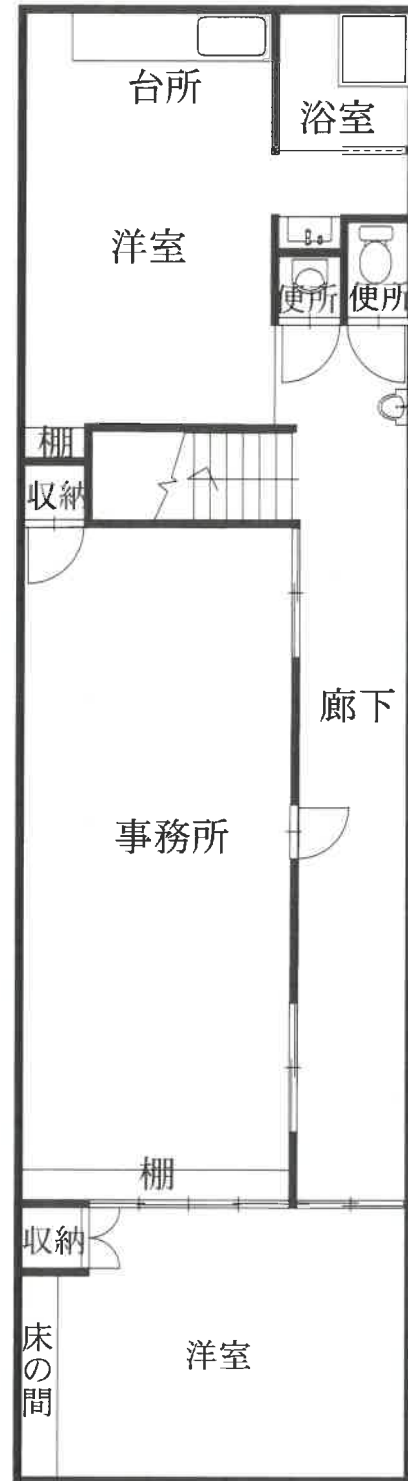
(日調連 15)

A3をA4に縮小しています

1階

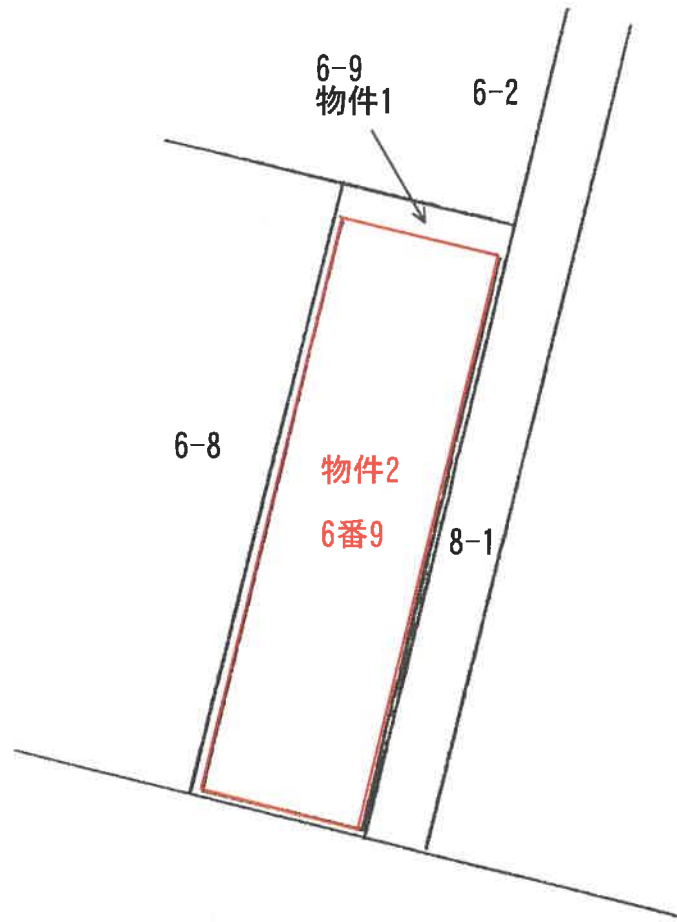


2階





縮尺 1/250



市道  
和徳下白銀町線

