

## 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

5 所 在 弘前市大字東城北三丁目  
地 番 1番2  
地 目 宅地  
地 積 155.49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5】

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5】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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

5 所 在 弘前市大字東城北三丁目  
地 番 1番2  
地 目 宅地  
地 積 155.49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 / 月 26 日 提出

（評価人 佐藤 大）

# 現況調査報告書

（物件 5）

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

5 所 在 弘前市大字東城北三丁目  
地 番 1番2  
地 目 宅地  
地 積 155.49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5土地は更地となっており、現在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 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 3-12    ハニ 3-41    ホ 1-17    ト 2-24    リ 4-22    ヌ 3-34  
 0 3-13    ニ 1-13    ヘ 1-9    チ 2-22    ス 3-24    ツづく



(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。

地番区域見出

- A 大字東城北3丁目
- B 大字東城北2丁目
- C 大字西城北2丁目
- D 大字西城北1丁目

請求部	所在	弘前市大字東城北三丁目			地番	1番2		
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12月22日  
 青森地方法務局弘前支局  
 登記官

請求番号：20-9  
 (1/2)

( 6 枚目)

公用

登記年月日：昭和42年5月11日

昭和7年12月22日  
青森地方務局弘前支局

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。

小畑にA3をA4

0606935

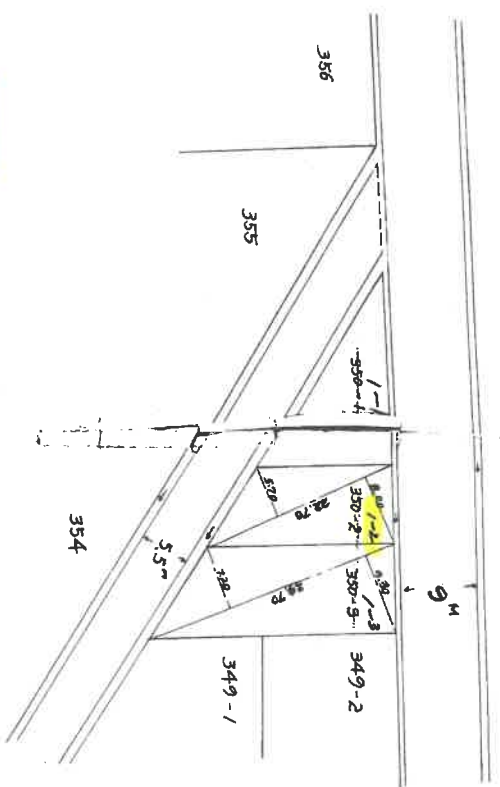
地番 1-1-2/29  
350-2, 350-3  
350-1  
青森市弘前市大字向分外瀬

測量図

350 / 350-1 / 350-2 / 350-3 / 1-2 / 1-3 物件(5)

作製年月日 昭和42年4月25日  
作製者

土地家屋調査士



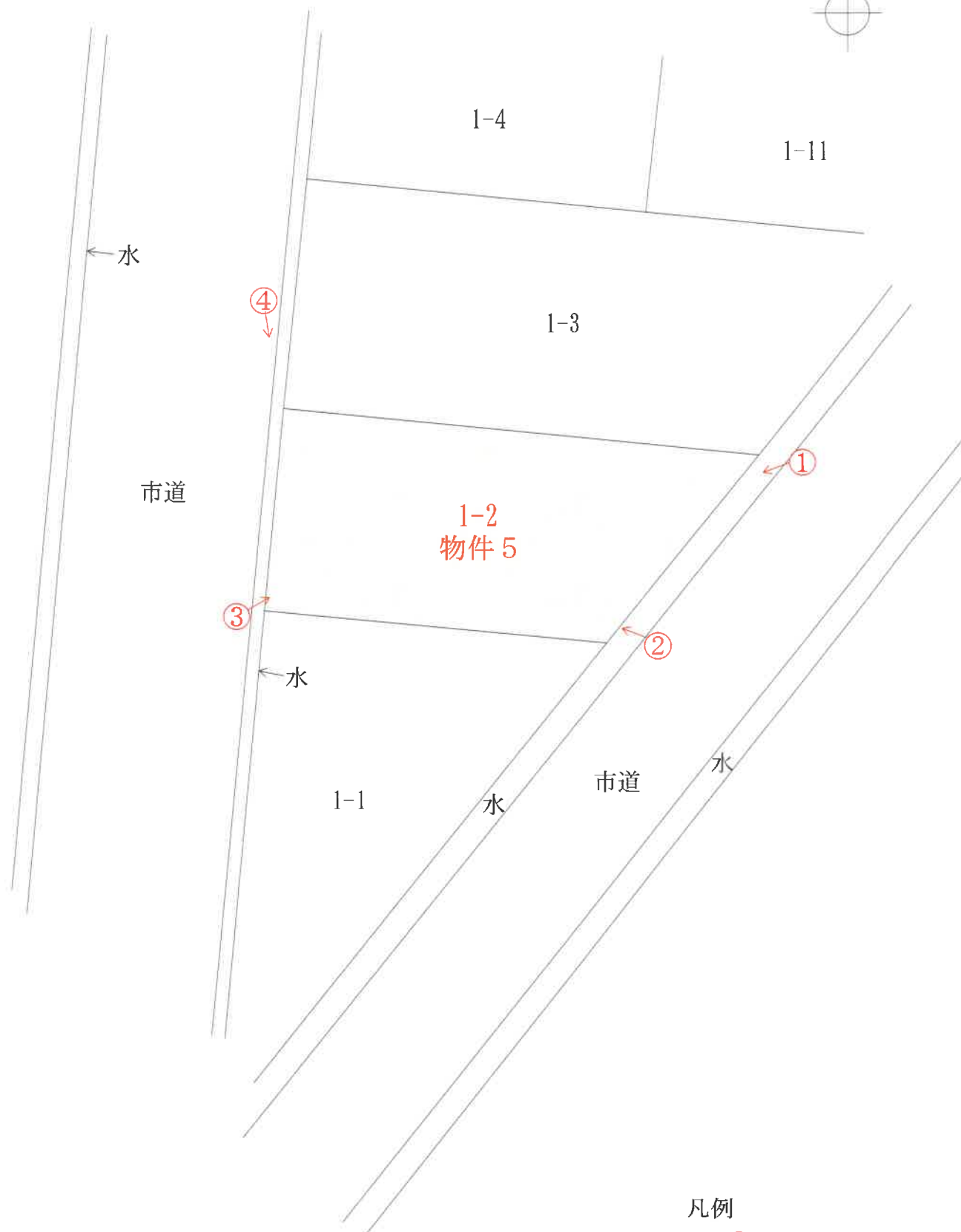
350-2		310.9906
22.70m (18.0m 5.7m)	1/2	155.4950
350-3		490.0506
29.70m (9.3m 20.2m)	1/2	245.0250

幅 尺 600

342.511

# 土地位置関係図

(縮尺：約1/250)



凡例

←○: 写真撮影位置

( 8 枚目)

写真番号1



物件5土地

写真番号2



物件5土地

写真番号3



物件5土地

写真番号4



物件5土地

# 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5)

評価人 不動産鑑定士

佐藤 大

## 第1 評価額

評価額
金 4,395,000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 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
5	所在地 地目 地積	弘前市大字東城北三丁目 1番2 宅地 155.49m <sup>2</sup>	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5)

位置・交通	JR奥羽本線「弘前」駅の北西方・道路距離約2.8km (附属資料1位置図参照)	
付近の状況	物件を含む地域は、一般住宅が建ち並ぶ中にアパートもみられる地域である。	
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 第一種住居地域 60% 200% なし なし
画地条件	間口約10m・奥行約17m・地積155.49㎡のほぼ台形の二方路地。 道路との高低差:等高	
接面道路の状況	南東側約7.5m、市道(城北宮園線)、舗装あり 西側約10m、市道(亀甲向外瀬1号線)、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、更地の状態で占有している。	
供給処理施設	上水道 あり(敷地内に引き込みがある) ガス配管 なし(但し、前面道路に本管があり引き込み可) 下水道 なし(但し、前面道路に本管があり引き込み可)	
特記事項	1. 弘前市役所上下水道部での聴取によると、南東側に埋設されている上水管は私有管であり、現在の所有者は株式会社宝来商事とのことである。なお、西側市道に埋設されている上水管	

	<p>は、弘前市所有である。</p> <p>2. 洪水想定浸水区域(浸水深0.5～3.0m未満)に該当している。</p>
--	--

第5 評価額算出の過程

当該地域の地価水準を考量し、対象近隣地域にお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	競売市場性 修正 カ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ ×オ×カ
5	39,200	1.03	155.49	(1-0.0)	(1-0.0)	(1-0.3)	4,395,000

〔 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

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 38,700\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{102.3}{100} & \times & \frac{100}{101} & \times & \frac{100}{100} & \div & 39,200\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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: 画地条件+1%(方位)

◇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+3%(方位、形状、二方路)

ウ 地積: 登記数量による

エ 占有減価修正: 減価なし

オ 市場性修正: 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た。

## 第6 参考価格資料

地価調査価格 弘前(県)ー5  
所 在: 弘前市大字宮園三丁目1番2  
価 格: 38,700円/㎡  
位 置: JR奥羽本線「弘前」駅から道路距離で北西方約3.2kmに位置する。  
価 格 時 点: 令和7年7月1日  
地 積: 238㎡  
供給処理施設: 上水道、下水道  
接 面 街 路: 北西側7m市道に接面  
用途指定等: 市街化区域、第一種低層住居専用地域  
(指定建ぺい率50%、指定容積率80%)  
地域の概要: 一般住宅が建ち並ぶ、ほぼ熟成した住宅地域

## 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 地図(地図に準ずる図面)写     | ・・・1葉 |
| 3 地積測量図写            | ・・・1葉 |
| 4 土地位置関係図           | ・・・1葉 |

以 上



附属資料

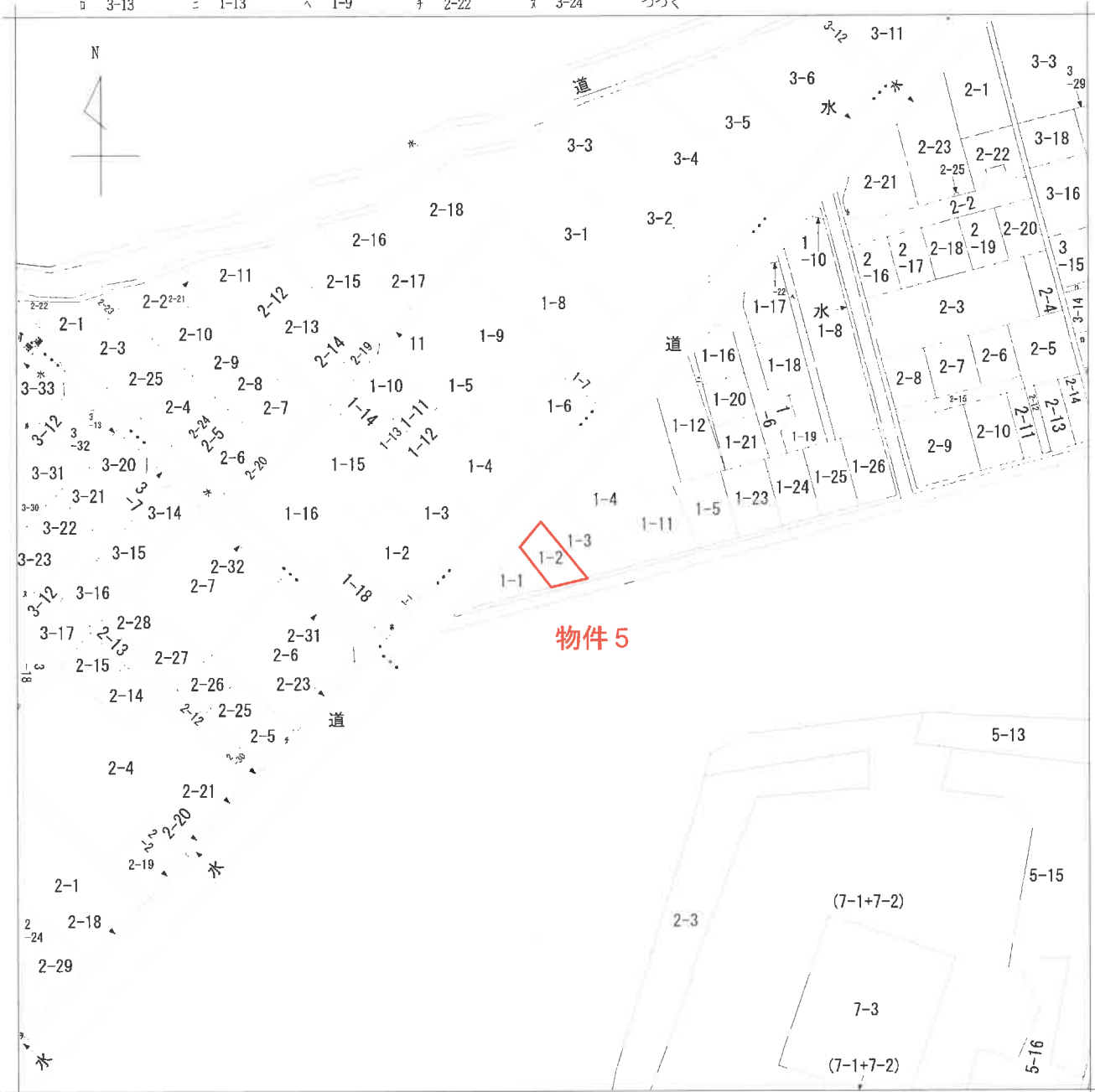
2 地図 (地図に準ずる図面) 写

表示年月日: 2026/02/02

令和7年(ケ)第28号

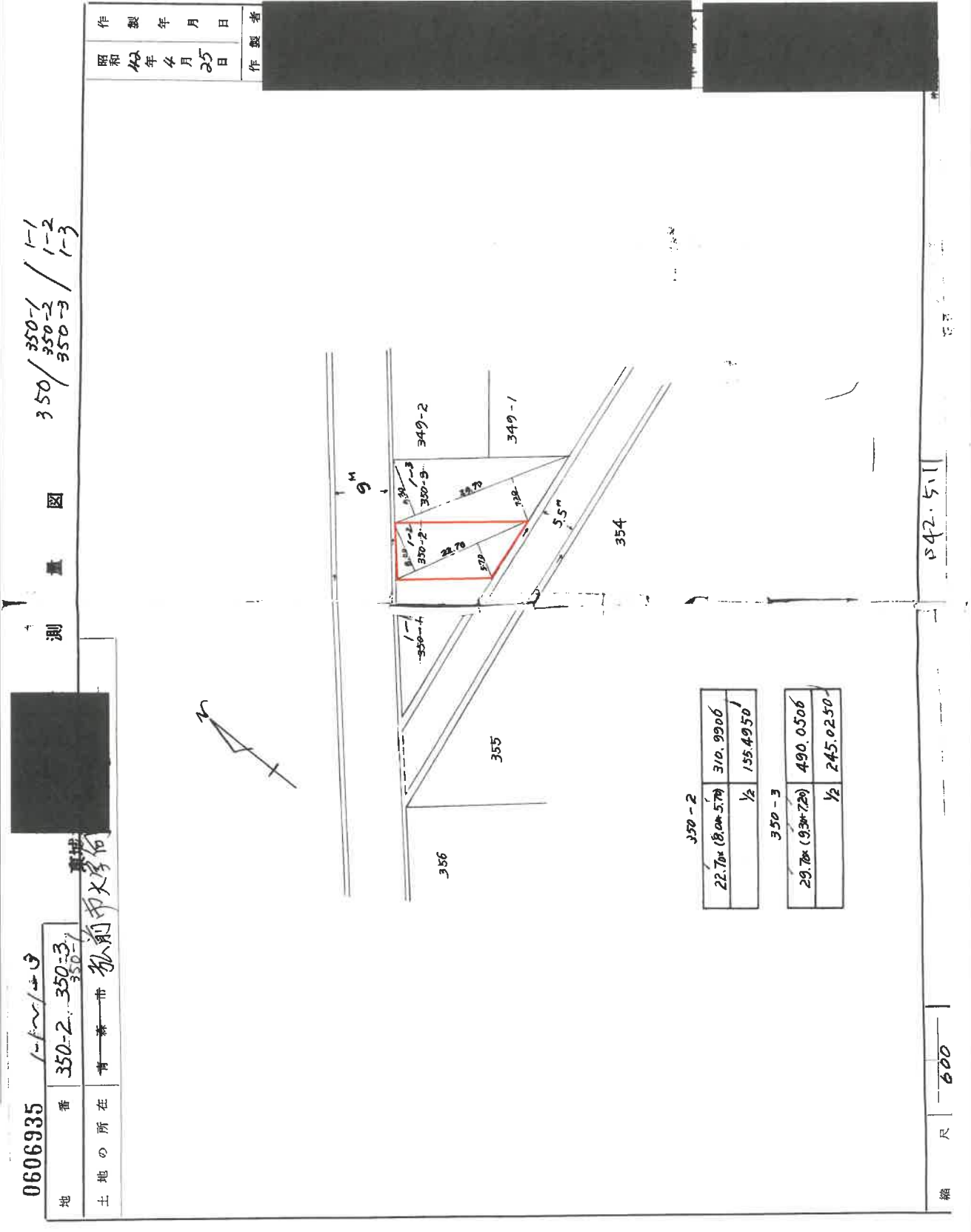
A3をA4に縮小しています

イ 3-12    ハ 3-41    ホ 1-17    ト 2-24    リ 4-22    ニ 3-34  
ロ 3-13    ヒ 1-13    ヘ 1-9    チ 2-22    レ 3-24    ツづく



地番区域見出	A	大字東城北 3丁目
	B	大字東城北 2丁目
	C	大字西城北 2丁目
	D	大字西城北 1丁目

請求分	所在	弘前市大字東城北三丁目			地番	1番2		
出力尺	1/1200	精度区	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	



A3をA4に縮小しています

附属資料  
4 土地位置関係図



縮尺 1/300

