

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 | 弘前市大字泉野三丁目 |
| | 地 番 | 16番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 427.83平方メートル |
| 2 | 所 在 | 弘前市大字泉野三丁目16番地6 |
| | 家屋 番号 | 16番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 106.82平方メートル
2階 69.56平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |
| | 床 面 積 | 1階約121.72平方メートル
2階 69.56平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 4月30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 弘前市大字泉野三丁目
地 番 16番6
地 目 宅地
地 積 427.83平方メートル
- 2 所 在 弘前市大字泉野三丁目16番地6
家屋 番号 16番6
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 106.82平方メートル
2階 69.56平方メートル
(現況)
種 類 居宅・店舗
床 面 積 1階約121.72平方メートル
2階 69.56平方メートル



令和 6 年（ケ）第 20 号
令和 7 年 5 月 27 日 受理
令和 7 年 6 月 26 日 提出
（評価人 濤 岡 徹）

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 | 弘前市大字泉野三丁目 |
| | 地 番 | 16番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 427.83平方メートル |
| 2 | 所 在 | 弘前市大字泉野三丁目16番地6 |
| | 家屋 番号 | 16番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 106.82平方メートル
2階 69.56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
■ 近隣居住者某女性	Aさんが亡くなって物件1、2には随分前から人の出入りがなく、店舗も営業していません。Bさんについては知りません。

(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

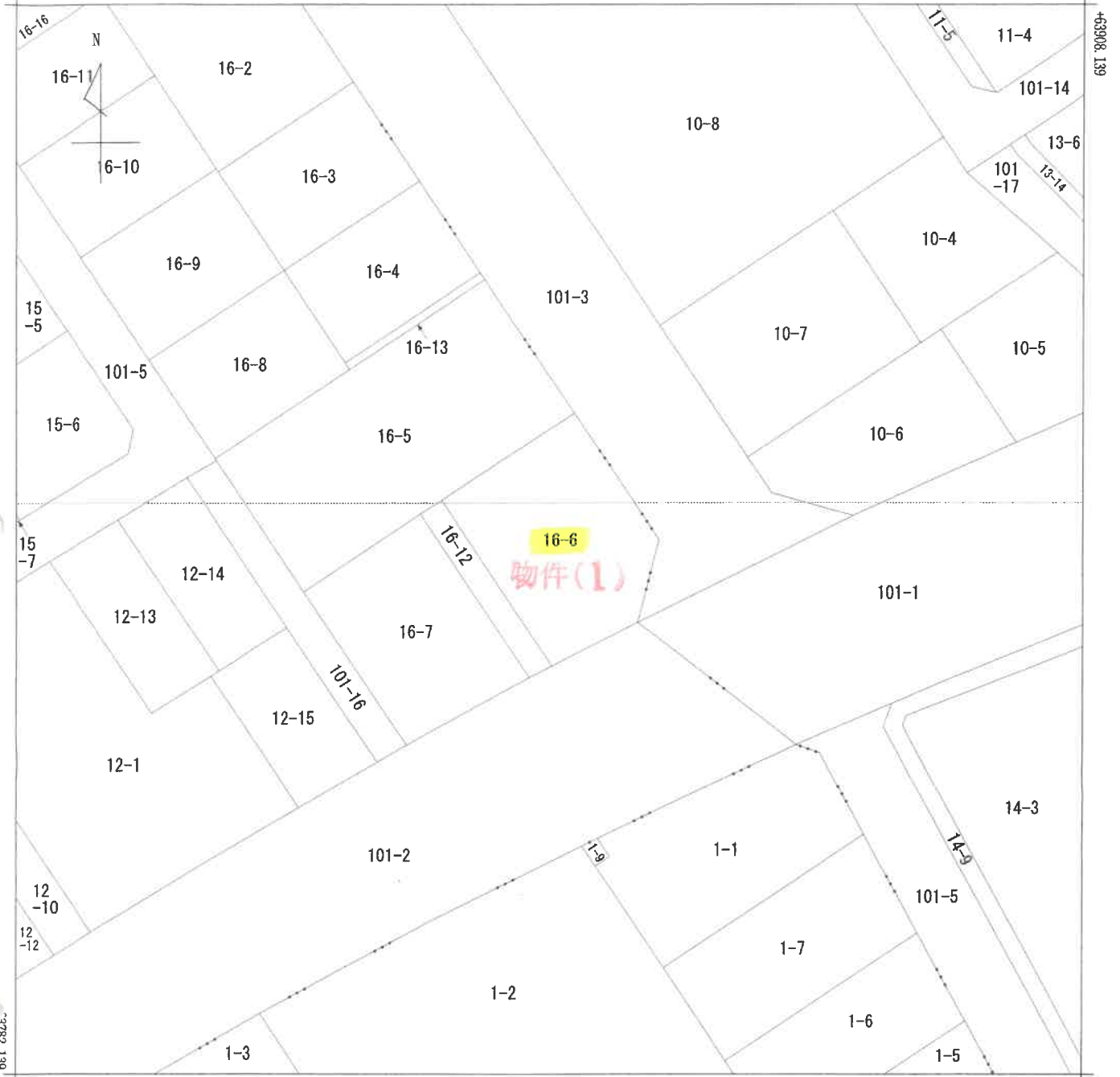
- 1 関係人の陳述及び現況にてらし、2枚目記載のとおりと認める。
- 2 ライフラインの調査結果及び近隣居住者からの聴取結果により、居宅部分は空き家、店舗部分は営業していないものと判断した。

(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 の 経 過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
7年 5月 29日 (木) 10:10 - 10:20	法務局弘前支局	土地建物登記事項証明書等受理
7年 5月 29日 (木) 11:30 - 11:50	物件所在地	現地確認/立入のため臨場/不在/概測/写真撮影(外部)
7年 6月 9日 (月) 11:35 - 11:40	当庁執行官室	ライフラインの調査(弘前市上下水道部)
7年 6月 20日 (金) 11:00 - 11:30	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 () : - :		
(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 7年 6月 20日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人弘前市職員Cを立ち合わせ、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

(座標値種別：図上測定) -28389.010



-28514.010 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



A 大字泉野 5丁目

請求部分	所在 弘前市大字泉野三丁目				地番	16番6				
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)国調法19-5指定		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成18年1月			備付年月日(原図)	平成18年1月14日			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。

令和7年5月29日
青森地方務局弘前支局

請求番号：4-1
(1/1)

登記官

(6 枚目)

公用

登記年月日：平成6年1月12日

A3をA4に縮小

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5月29日 青森地方法律局弘前支局

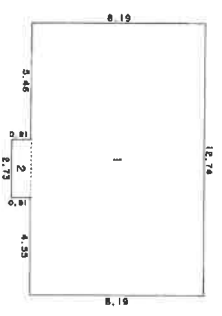
登記官

0702781

各階平面図

物件(2) 16-6	建物番号	58-5	建物階平面図	B27-7
泉野三丁目 16-6	建物の所在	弘前市大字泉野三丁目58番地5		

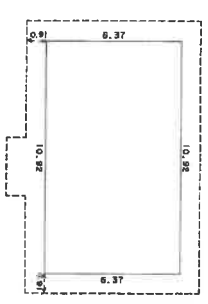
1 階



求積表

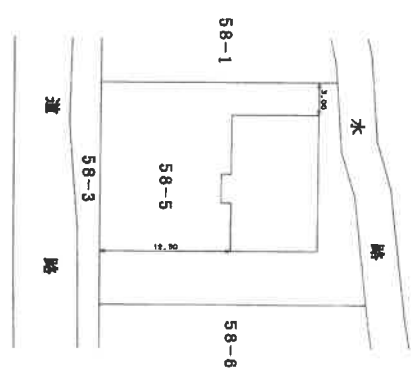
1	8.19 X 12.74	=	104.3406
2	0.91 X 2.75	=	2.4843
全	計		106.8249
床	面積		106.82 m ²

2 階



求積表

6.37 X 10.92	=	69.5604
床	面積	69.56 m ²



(日測速12)

作製者	土地調査士 家盛 泰士
縮尺	1/250
申請人	
縮尺	1/500

8年 1月10日(作製)	申請人	
--------------	-----	--

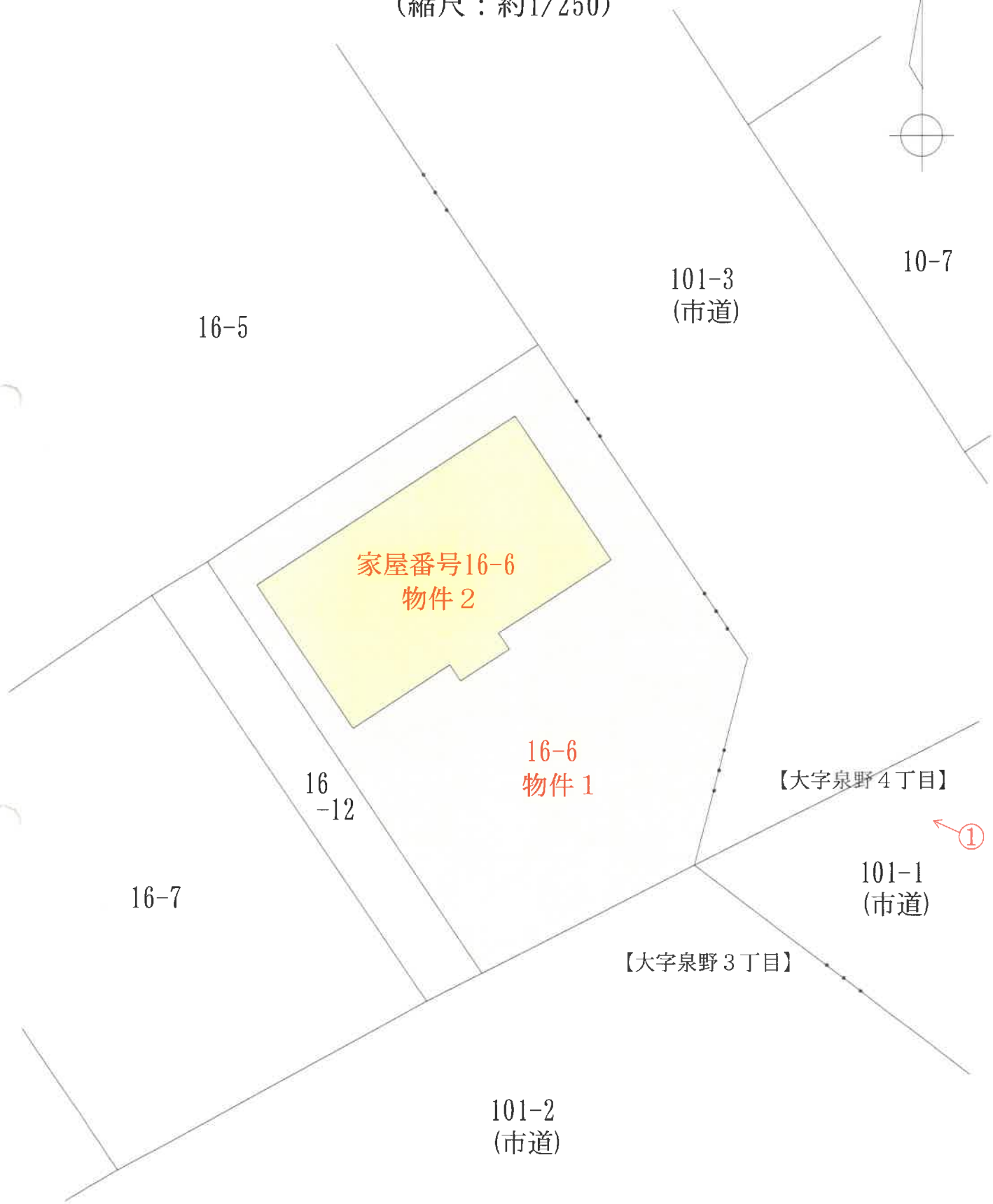
(長源約)

H6.1.12

請求番号：4-2

土地建物位置関係図

(縮尺：約1/250)



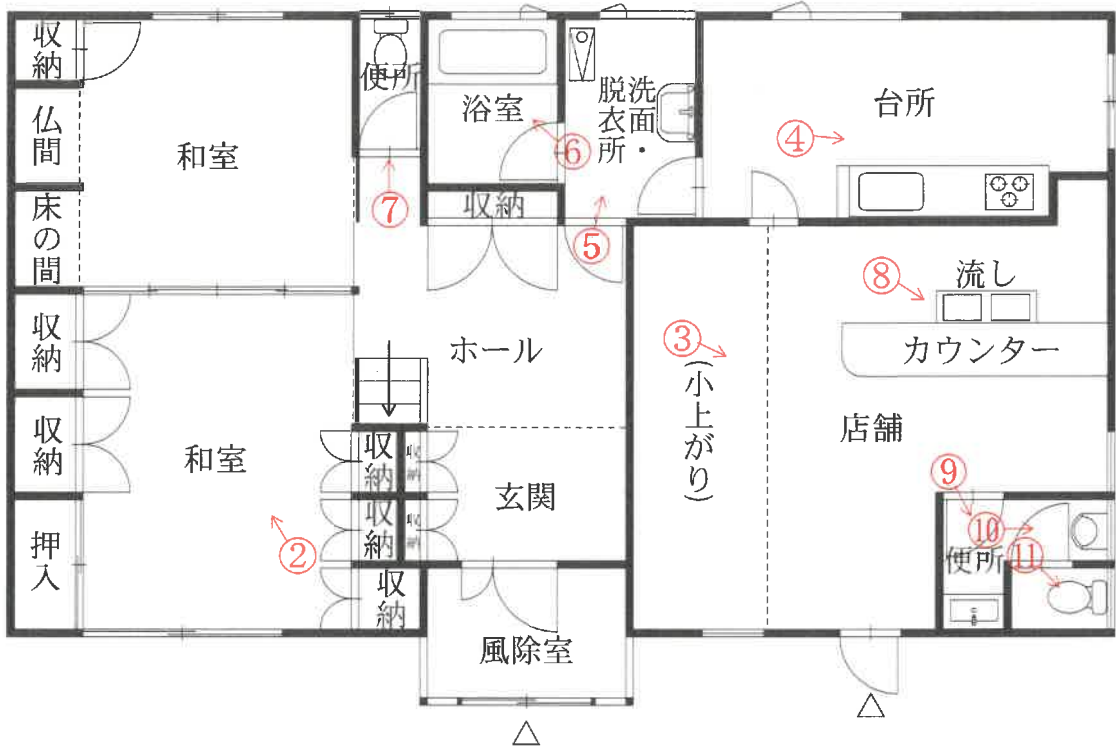
凡例

←○：写真撮影位置

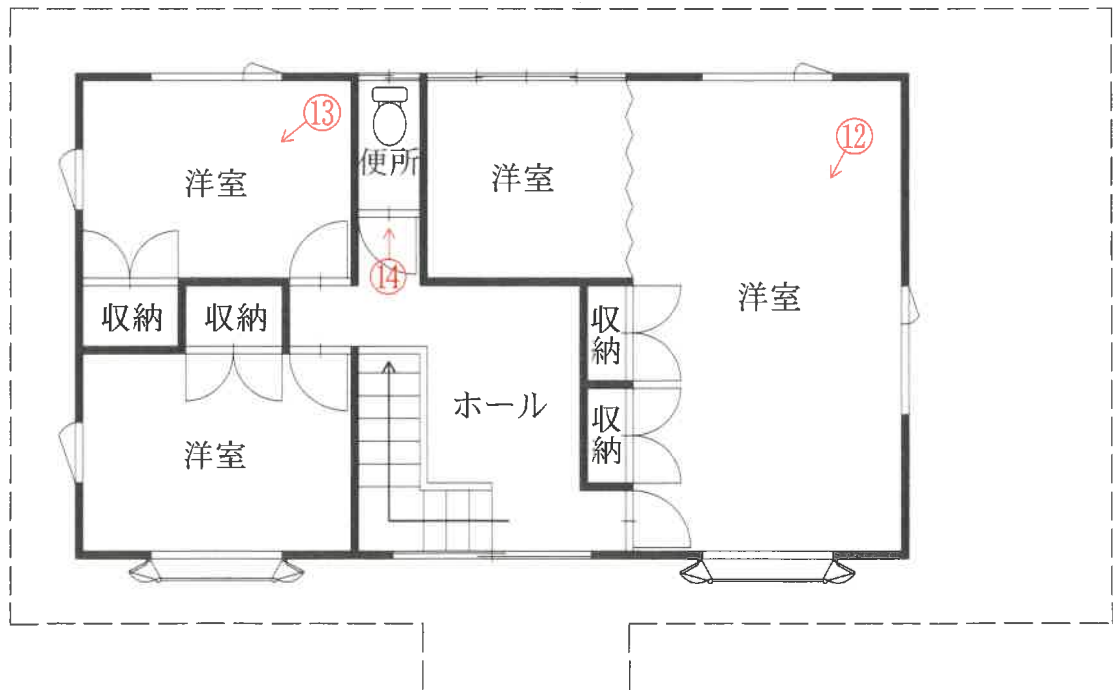
(8 枚目)

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



令和 6年(ケ) 第20号
令和 7年 6月 20日 現地調査
令和 7年 7月 7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

濤岡 徹

第1 評価額

一 括 価 格	
金 13,465,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 8,479,000円
物件2（建物）	金 4,986,000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の土地の内訳価格は物件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、瑕疵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 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
1	所在地 地番 地目 地積	弘前市大字泉野三丁目 16番6 宅地 427.83 m ²	同左 同左 同左 同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	弘前市大字泉野三丁目16番地6 16番6 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 106.82 m ² 2階 69.56 m ²	同左 同左 居宅・店舗 同左 1階 約121.72 m ² 同左
番号	特記事項		
	なし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 物件1の概況及び利用状況等

位置・交通	弘南鉄道大鰐線「千年」駅の北東方・道路距離約1.7km (附属資料1「位置図」参照)	
付近の状況	物件1を含む地域は、弘前市中心市街地南方に位置し、一般住宅の中に店舗、老人ホーム等も見られる地域である。 地域に格別の変動要因はなく、当分の間は現状のまま推移するものと予測する。	
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1種住居地域 60% 200% なし 安原第二地区計画
画地条件	間口約19.0m、奥行約25.0m、地積427.83㎡のほぼ長方形地。 敷地内に約0.5mの高低差がある。	
接面道路の状況	接面道路との関係：角地 ・南東側が幅員約21.0mの舗装市道にほぼ等高に接面。建築基準法42条1項1号の道路である。 ・北東側が幅員約14.0mの舗装市道に0～0.5m程度高く接面。建築基準法42条1項1号の道路である。	
土地の利用状況等	土地所有者が本土地上に物件2の建物を所有し、占有している。(附属資料4「土地建物位置関係図」参照)	
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	なし(但し、前面道路に本管が有り引き込み可)
	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	① 附属資料3建物図面・各階平面図上では物件1の北西方が水路に接面しているが、現地調査の結果、水路の存在は確認できず、現状は宅地であった。これについて、弘前市土木課に確認したところ、弘前市では物件1の北西方に水路があるとは把握していないとの回答を得た。	

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): 平成6年1月9日新築 経過年数: 31年 経済的残存耐用年数: 0年
仕様	構造: 木造 屋根: 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁: サイディング 外 内壁: クロス貼り 外 天井: クロス貼り、板張り 外 床: フローリング、畳、塩化ビニールタイル 外 設備: 電気、給排水、浴室、トイレ、衛生 外 但し、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: 居宅・店舗 間取り: 附属書類5「建物間取図」参照
品等	普通
保守管理の状態	普通であるが、空き家、空き店舗であったことから経年相応の劣化が認められる。
建物の利用状況	建物所有者が本建物を居宅(空き家)、店舗(営業していない)として使用している。
特記事項	① 仏壇、家具、寝具などの家財が残置されている。 ② 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。

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	44,400	1.09	427.83	(1-0.10)	18,635,000

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-31

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$35,500 \text{ 円/㎡} \times 101/100 \times 100/101 \times 100/80 \approx 44,400 \text{ 円/㎡}$$

◇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: 街路条件-6%(幅員)、環境条件-15%(用途の多様性)……以上、相乗積による。

イ 個別格差: 画地条件+5%(角地)、+4%(方位)……以上、相乗積による。

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	157,000	191.28	0.02	601,000

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	31	0	0.40	0.03	0.02

※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	18,635,000	1.00	0.35	法定地上権

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、土地利用権等割合を本件建付地価格の35%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	18,635,000	-6,522,000		(1-0.00)	(1-0.30)	8,479,000
2	601,000	+6,522,000		(1-0.00)	(1-0.30)	4,986,000
一括価格 (合計)						13,465,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：修正の必要がない。

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

地価公示標準地価格 弘前-31

所 在：青森県弘前市大字泉野2丁目16番3

価 格：35,500円/㎡

位 置：JR奥羽本線「弘前」駅の南方道路距離約4.0kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：251㎡

供給処理施設：ガス・水道・下水

接面街路：北西側6.0m 市道

用途指定等：第一種低層住居専用地域（建ぺい率50%、容積率80%）

地域の概要：中規模一般住宅が多い区画整理済の住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図（出所：国土地理院「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・各階平面図写・・・1葉
- 4 土地建物位置関係図・・・1葉
- 5 建物間取図・・・1葉

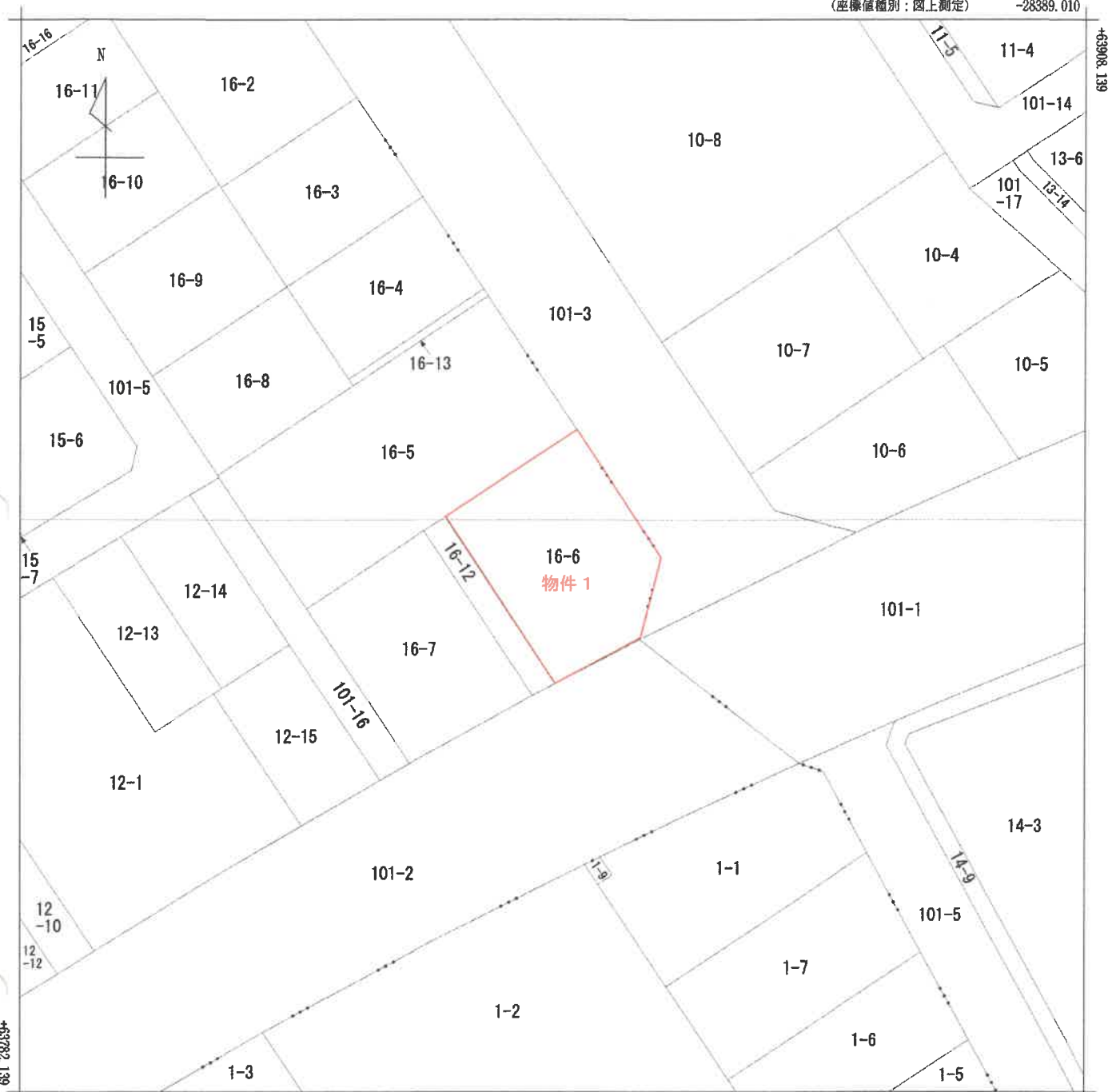


令和6年(ケ)第20号 附属資料

2. 法第14条第1項地図写

表示年月日：2025/05/30

(座標値種別：図上測定) -28389.010



-28514.010 (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。



請求部	所在 弘前市大字泉野三丁目				地番	16番6				
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)国調法19-5指定		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成18年1月				備付年月日(原図)	平成18年1月14日			補事項	

この図面はA3をA4に縮小しています。

登記年月日：平成6年1月12日

0702781

各階平面図

16-6

家屋番号

建物の所在

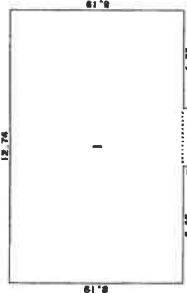
弘前市大字大清水子丁広野3番地5

建築物各階平面図 B27-7

泉野三丁目 16-6

令和6年(ケ)第20号 附属資料 3. 建物図面・各階平面図写

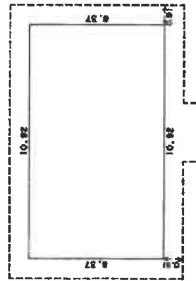
1 階



求積表

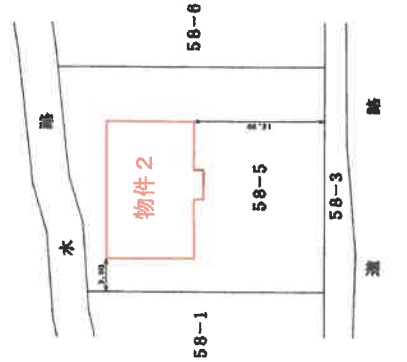
1	8.19 X 12.74	=	104.3406
2	0.91 X 2.73	=	2.4843
合計			106.8249
床面積			106.82 m ²

2 階



求積表

	6.37 X 10.92	=	69.5604
床面積			69.5604
			69.56 m ²



この図面はA3をA4に縮小しています。

(日調基12)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

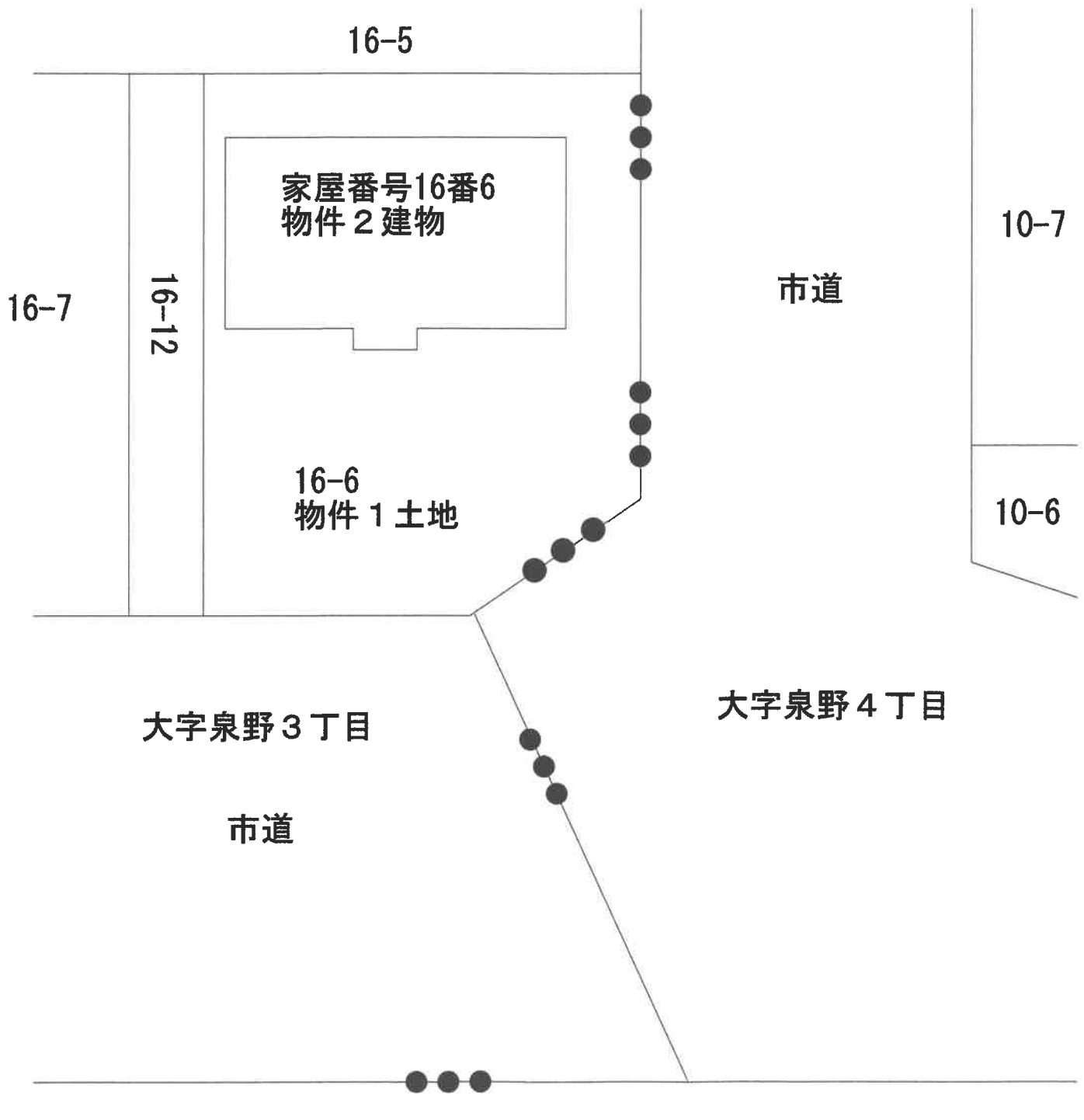
H6.1.12

(取巻紙)

土地建物位置関係図

物件番号 1・2

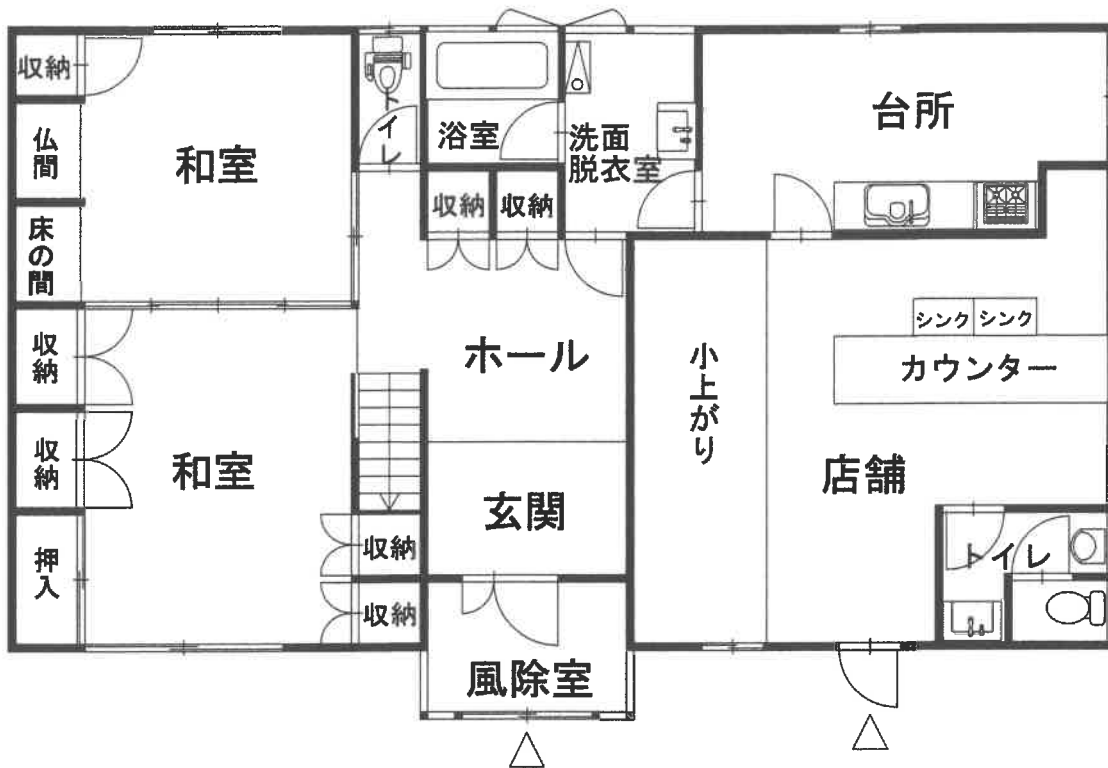
S=1:250



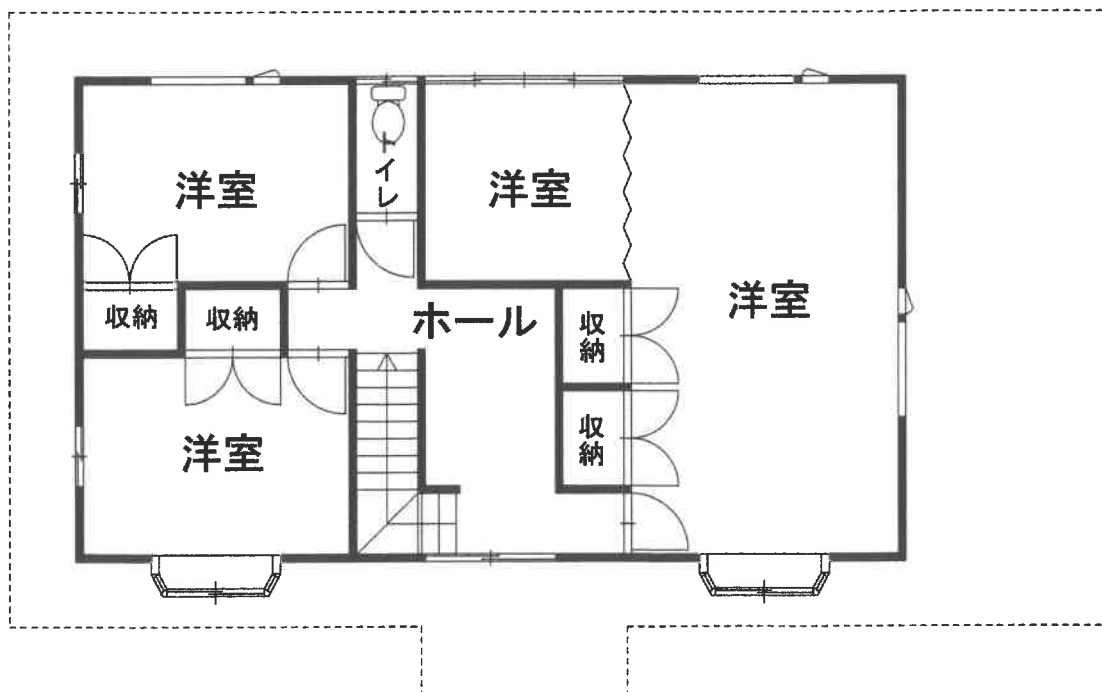
建物間取図

物件番号 2

S=1:100



1階



2階