

## 期間入札の公告

令和 7年 2月25日

青森地方裁判所弘前支部

裁判所書記官 古川 匡 雅

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 7年 4月 1日 午前 8時30分から 令和 7年 4月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月15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 7年 5月 7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 7年 4月16日 午前 9時00分から 令和 7年 4月17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 7年 2月25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

3 所 在 黒石市寿町  
地 番 3番  
地 目 宅地  
地 積 703.54平方メートル



## 物件明細書

令和 7年 1月24日

青森地方裁判所弘前支部

裁判所書記官 古川 匡 雅

---

---

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】

次の駐車場部分を除いて、本件所有者が占有している。

駐車枠32番ないし34番部分につき、駐車場として使用されている。使用者の占有権原は買受人に対抗できない。

---

---

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

3 所 在 黒石市寿町  
地 番 3番  
地 目 宅地  
地 積 703.54平方メートル



令和 6年(ケ)第 24号  
令和 6年11月25日受理  
令和 7年 1月 9日提出

# 現況調査報告書

【物件3】

青森地方裁判所弘前支部

執行官 小池良宏

(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 黒石市寿町  
地 番 3番  
地 目 宅地  
地 積 703.54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
<b>土地</b>	物件3		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> 田(物件 ) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件 ) <input type="checkbox"/> 山林(物件 ) <input type="checkbox"/> 畑(物件 ) <input type="checkbox"/>		
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が空き駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>		
その他の事項	1 破産管財人が管理している 2 近隣来訪者が無断で通り抜け、又は駐車している		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある      [      地方裁判所      支部 平成 年( )第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
建物 (目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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



(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車枠32番～34番
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社 M's
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■株式会社 M's(占有者) ■葵法律事務所(破産管財人の事務所))の陳述/■提示文書(契約書)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成20年10月 1日
最初の契約日	上記 年 月 日
契約等期間	上記 年 月 日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成22年 9月30日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和 6年10月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 9月30日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎月 金 1万5000円 (毎月 末日限り 翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) 分 ( ) 円 <input type="checkbox"/> 相殺 ( ) 分 ( ) 円
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 ( ) 円 <input type="checkbox"/> 保証金 ( ) 円 )
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
葵法律事務所 (破産管財人の事務所)	1 当法律事務所の弁護士Aは、破産者有限会社エスエス商事の破産管財人である。 2 破産者は、物件3土地を月極駐車場として賃貸していたが、現在は駐車枠32番ないし34番の3枠のみを他人に賃貸している。契約書を提示する。(契約内容は「占有者及び占有権原」のとおり)
株式会社M's (占有者)	1 当社は、物件3土地の駐車枠32番ないし34番を駐車場として賃借している。 2 契約内容は、破産管財人提示の契約書のとおりである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

関係人の陳述及び現況にてらし、2及び3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

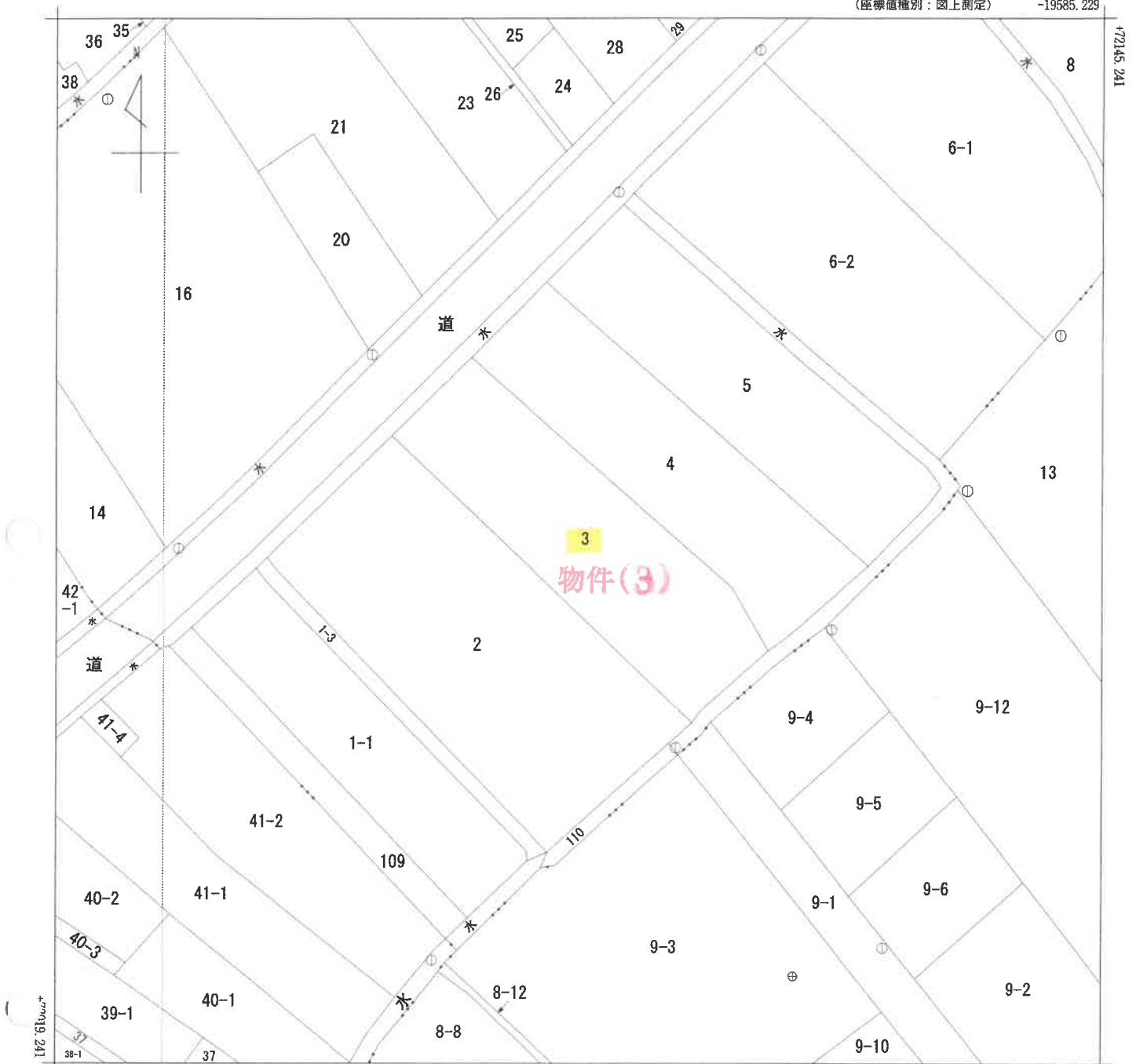
## 調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年11月26日(火) 13:25-13:35	青森地方法務局弘前支局	土地建物登記事項証明書等受領
6年12月10日(火) 9:30-12:00	物件所在地	立入のため臨場/解錠/概測/写真撮影
6年12月18日(水) 9:30-10:00	物件所在地	立入のため臨場/解錠/概測/関係人と面談
6年12月24日(火) 10:45-10:55	黒石市役所税務課	未登記建物調査
6年12月24日(火) 11:10-11:20	黒石市土木課	水路調査
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		

## (特記事項)

- 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。
- 令和 6年12月10日  
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち会わせ、破産管財人から託された鍵により解錠し建物内に立ち入った。
- 令和 6年12月18日  
目的物件で施錠された扉があったので、立会人Dを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



-19710.229 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



請求 部分	所在	黒石市寿町		地番	3番			
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	平成14年9月		備付 年月日 (原図)	平成15年10月20日	
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。

令和6年11月26日  
青森地方務局弘前支局  
登記官

請求番号：6-2  
(1/1)

( 7 枚目)

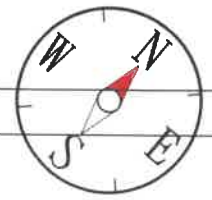
公用

16

# 法14条地図写

(S=1/250)

水



市道

水

所有者以外の者が  
占有する月極駐車枠

No.34

No.33

No.32

2

3

4

物件3土地

110



水

9-3

9-1  
市道

9-4

( 8 枚目)

9-12

写真番号1



物件3土地

写真番号2



物件3土地

令和6年（ケ）第24号  
令和6年12月10日現地調査  
令和7年01月17日評価

青森地方裁判所 弘前支部 御中

# 評 価 書

(物件3)

評価人 不動産鑑定士

久保田 聡



## 第1 評価額

評価額	
物件3(土地)	金6,850,000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き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 物件に関する情報提供の内容も、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	黒石市寿町 3番 宅地 703.54m <sup>2</sup>	同左 同左 同左 同左

## 第4 目的物件の位置・環境等

## ○ 物件3（土地）の概況及び利用状況等

位置・交通	弘南鉄道弘南線「黒石」駅の東方・道路距離約850m (附属資料「1 位置図」参照)	
付近の状況	当該物件を含む地域は、黒石市市街地中央部、店舗、事業所、一般住宅等が混在する住商混在地域。 土地利用状況は、画地規模200～500㎡程度の敷地に一般住宅等が標準的で、将来とも当分は現状のまま推移していくものと予測する。	
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1種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200% 指定なし 立地適正化計画(居住誘導区域)
画地条件 (規模、形状等)	規模 形状 間口×奥行	703.54㎡ (公簿面積) ほぼ長方形 約13m × 約49.5m
接面道路の状況	北西側で有効幅員約9mの舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路)とほぼ等高に、南東側で約2mが有効幅員約5.5mの舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路)と水路を介してほぼ等高に接面する二方路地。	
土地の利用状況等	株式会社M'sが土地賃借権(特記事項参照)に基づき、一部を駐車場として使用占有し、その他部分を土地所有者が所有権に基づき、空駐車場として占有している。	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	なし(但し、前面道路に本管が有り引き込み可) なし(但し、前面道路に本管が有り引き込み可) なし(但し、前面道路に本管が有り引き込み可)
特記事項	<b>【土地賃借権】</b> 占有範囲：駐車枠32番～34番 占有者：株式会社M's 占有開始時期：平成20年10月1日 現在の契約等：令和6年10月1日～令和8年9月30日まで2年間 貸主：土地所有者 借主：占有者 賃料・支払時期等：毎月15,000円(毎月末日限り翌月分支払) 敷金・保証金：ない 上記、土地賃借権は対抗力を有しない。 破産管財人が管理している。 近隣来訪者が無断で通り抜け、又は駐車しているが、敷地南東側の水路について、積雪のため詳細は不明であるが、通り抜けされていることから暗渠等が設置されているものと思料される。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①物件3（土地）

目的土地の更地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
3	18,300	0.76	703.54		9,785,000

〔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等)

地価調査 黒石（県）5-1				
地価調査基準地価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
23,800 円/㎡	100.0	100	100	
×	—	×	—	÷
	100.0	100	130	18,300 円/㎡

項目	物件3	備考
基準とする地価公示または県基準地	地価調査 黒石（県）5-1	
公示価格等	23,800 円/㎡	
価格（基準）時点	令和6年7月1日	
◇時点修正	100.0%	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	100%	なし
◇地域格差	130%	相乗積による。
街路条件	+4% (幅員等)	格差率については、1%未満の数値を四捨五入。
環境条件	+25% (繁華性の程度等)	

イ、個別的格差率

項目	物件3	備考
街路条件	100%	相乗積による。 格差率については、1%未満の数値を四捨五入。
交通接近条件	100%	
環境条件	100%	
行政的条件	100%	
画地条件	76% (二方路+1%、規模▲10%、 奥行遁減▲10%、奥行長大▲7%)	
個別的格差率	76%	

ウ、地積：登記数量

エ、建付減価：更地のため減価なし

2 評価額の判定

①評価額

物件 番号	基礎となる 価 格 (円) 土地は1①オ 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
3	9,785,000		(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	6,850,000

ウ、占有減価修正： 特になし

エ、市場性修正： 特になし

オ、競売市場修正： ▲30%（「第2 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（黒石（県）5-1）

所 在 ・ 地 番：黒石市京町33番2外

価 格：23,800円/m<sup>2</sup>

位 置：弘南鉄道弘南線「黒石」駅の南東方約1.1km先に位置

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：1,120m<sup>2</sup>

供給処理施設：上水道、下水道、都市ガス

接 面 街 路：東側幅員約15mの舗装県道に接面

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域、第2種住居地域  
(建蔽率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要：低層店舗、住宅等が建ち並ぶ県道沿いの商業地域

第7 附属資料

1 位置図(出所：国土地理院「25,000分の1地形図」) 1葉

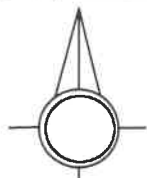
2 法第14条第1項地図写 1葉

以 上

附属資料

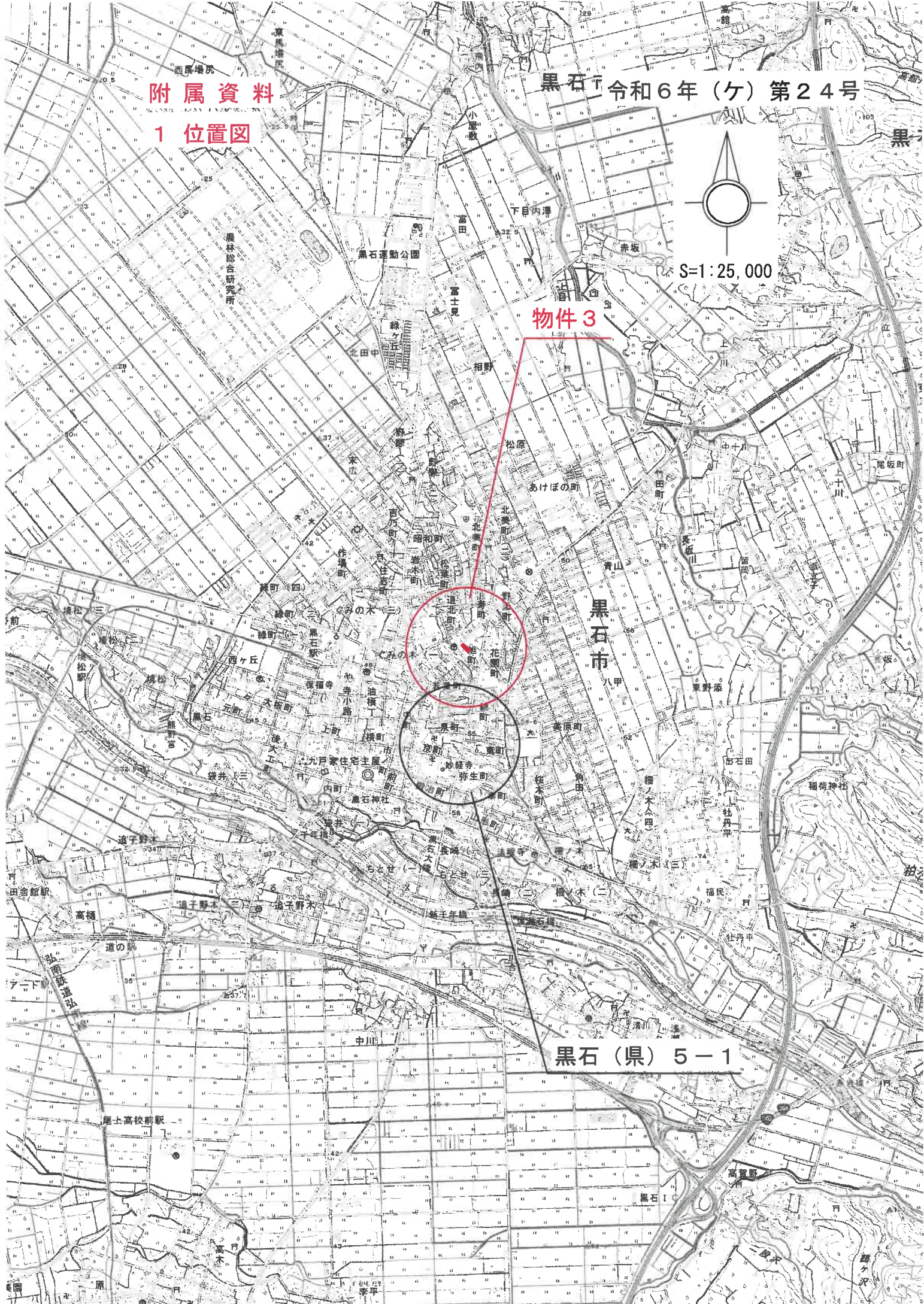
1 位置図

黒石 令和6年(ケ)第24号



S=1:25,000

物件3



黒石 (県) 5-1

附属資料  
2 法第14条第1項地図写  
所在 黒石市大字寿町

令和6年(ケ)第24号

