

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 4月 2日

青森地方裁判所弘前支部

裁判所書記官 古川成一

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 5月 7日 午前 8時30分から 令和 7年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月20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 6月10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 5月21日 午前 9時00分から 令和 7年 5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 7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

- 1 所 在 黒石市末広  
地 番 70番8  
地 目 宅地  
地 積 165.57平方メートル
- 2 所 在 黒石市末広70番地8  
家屋 番号 70番8  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階62.93平方メートル  
2階63.76平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階約66.24平方メートル  
2階 63.76平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年 2月28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 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 黒石市末広  
地 番 70番8  
地 目 宅地  
地 積 165.57平方メートル

2 所 在 黒石市末広70番地8  
家屋 番号 70番8  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階62.93平方メートル  
2階63.76平方メートル

(現況)

床 面 積 1階約66.24平方メートル  
2階 63.76平方メートル



令和 6年(ケ)第 33号  
令和 7年 1月23日受理  
令和 7年 2月10日提出

# 現況調査報告書

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

- |   |       |                                |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在   | 黒石市末広                          |
|   | 地 番   | 70番8                           |
|   | 地 目   | 宅地                             |
|   | 地 積   | 165.57平方メートル                   |
| 2 | 所 在   | 黒石市末広70番地8                     |
|   | 家屋 番号 | 70番8                           |
|   | 種 類   | 居宅                             |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                  |
|   | 床 面 積 | 1階62.93平方メートル<br>2階63.76平方メートル |







関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (債務者兼所有者)	<ol style="list-style-type: none"><li>1 物件2建物は空き家である。</li><li>2 本件物件で、誰かに貸したりしている部分はない。</li><li>3 玄関の鍵を託すので、適宜建物内の調査をしてほしい。</li><li>4 私が物件2建物に居住していた当時、建物内で猫を飼育していたため、壁紙に猫の引っ掻き傷が多く残っている。</li></ol>

(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

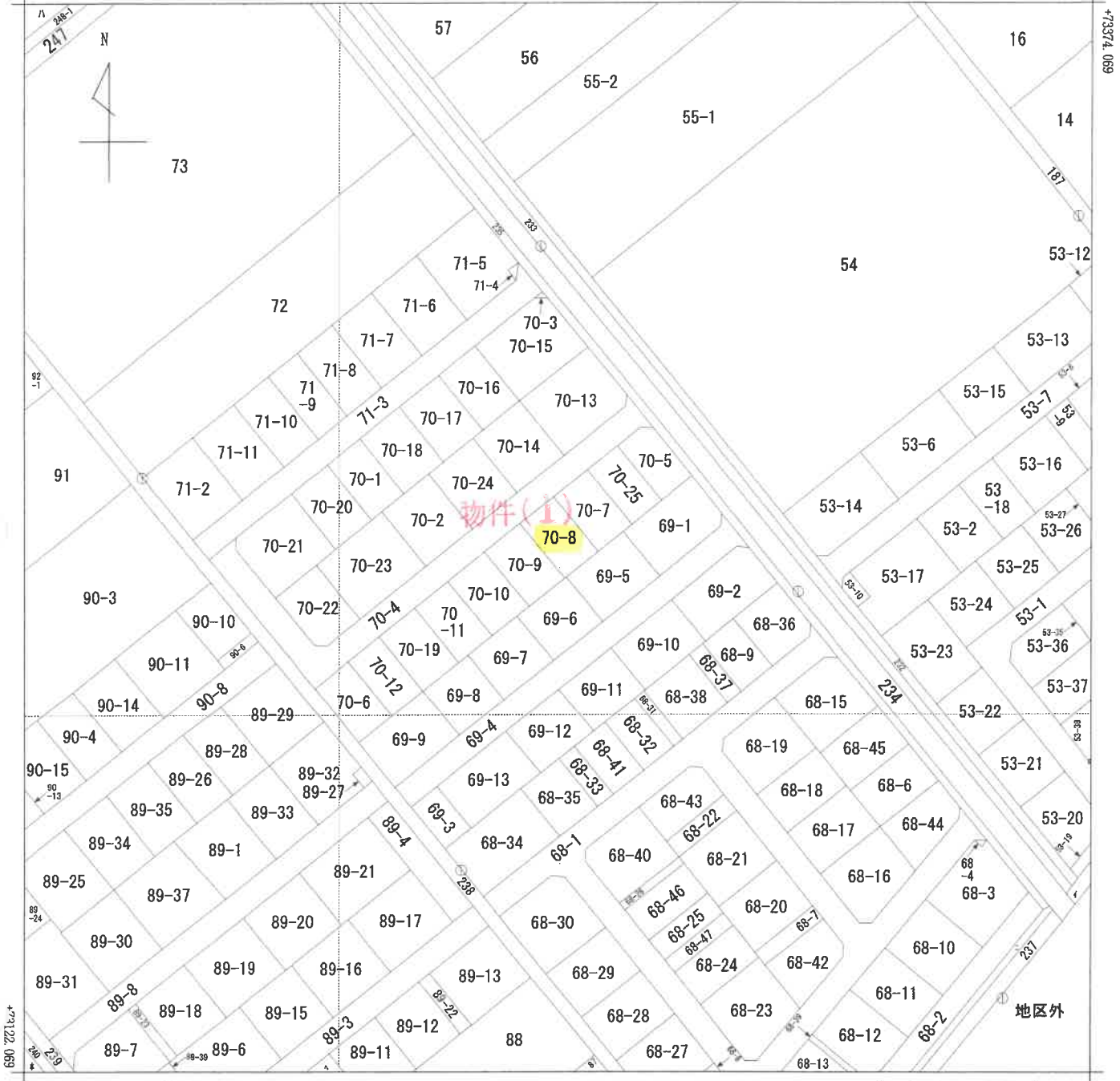
## 調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 1月23日 (木) 15:50-16:00	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
7年 1月23日 (木) 15:10-15:20	物件所在地	立入のため臨場/全戸不在/概測/写真撮影 (外部)
7年 2月 6日 (木) 9:20-9:25	黒石市長崎	占有関係調査 (A)
7年 2月 6日 (木) 9:40-10:30	物件所在地	立入のため臨場/全戸不在/解錠/概測/写真撮影 (内部)
年 月 日 ( ) : - :		
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 2月 6日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、債務者兼所有者から託された鍵により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 183 地区外 241  
 □ 53-39 ハニ 236 241  
 89-10

(座標値種別：図上測定) -20121.067



-20371.067 (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。

地番  
 区域見出  
 末広

請求 部分	所在	黒石市末広		地番	70番8				
出縮 方尺	1/1000	精度 区分	乙一	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3年9月			備付 年月日 (原図)	平成5年2月8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1月23日  
 青森地方法務局弘前支局  
 登記官

請求番号：22-1  
 (1/1)

( 6 枚目)

公用

登記年月日：平成16年8月9日

0180756

70-5 / <sup>70-5</sup>/<sub>70-7</sub> 12 / " / 70-5 / <sup>70-5</sup>/<sub>70-7</sub> 12  
 地番 70-7~70-12  
 土地の所在 黒石市末広

地積測量図

平成16.8.12  
 70-5, 70-25(1)分筆

(B) 70-7			
地番	幅	長さ	積面積
①	19.32	8.57	165.5724
②	19.32	8.57	165.5724
	合 計		331.1448
	二 除		165.5724
	地 積		165.57
㎡			

(C) 70-8			
地番	幅	長さ	積面積
①	19.32	8.57	165.5724
②	19.32	8.57	165.5724
	合 計		331.1448
	二 除		165.5724
	地 積		165.57
㎡			

(D) 70-9			
地番	幅	長さ	積面積
①	19.63	8.94	175.4922
②	19.63	8.94	175.4922
	合 計		350.9844
	二 除		175.4922
	地 積		175.49
㎡			

(E) 70-10			
地番	幅	長さ	積面積
①	19.85	9.17	182.0245
②	19.85	9.17	182.0245
	合 計		364.0490
	二 除		182.0245
	地 積		182.02
㎡			

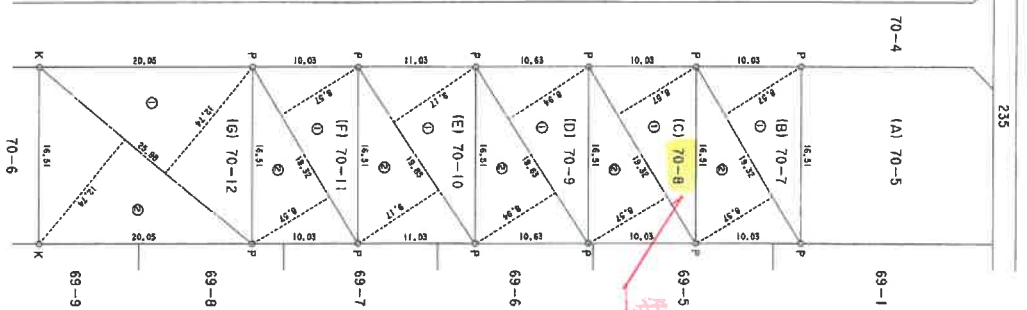
(F) 70-11			
地番	幅	長さ	積面積
①	19.32	8.57	165.5724
②	19.32	8.57	165.5724
	合 計		331.1448
	二 除		165.5724
	地 積		165.57
㎡			

(G) 70-12			
地番	幅	長さ	積面積
①	25.98	12.74	330.9882
②	25.98	12.74	330.9882
	合 計		661.9764
	二 除		330.9882
	地 積		330.98
㎡			

(A) 70-5			
地番	幅	長さ	積面積
登記面積			1185.2191
1483.09335			297.87425
			297.87
㎡			



境界線の種類	P
ツルギノ折	P
空 屋 敷	K

縮尺 1 / 500

作製者

土地家屋調査士

(平成16年 8月 2日作製)

申請人

平成16.8.9 登記

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1月23日  
 青森地方事務所弘前支局  
 登記官

登記年月日：平成16年12月3日

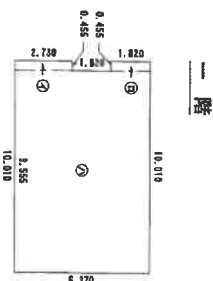
物件(2)

建物各階平面図

家屋番号 70-8  
建物の所在 黒石市末広70-8

# 0374239 各階平面図

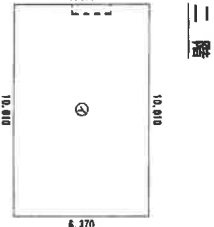
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和7年1月23日 青森地方検務局弘前支局 登記官



床面積

①	0.455 X 2.730	=	1.242150
②	0.455 X 1.820	=	0.828100
③	0.455 X 6.370	=	60.865350
合計			62.935600

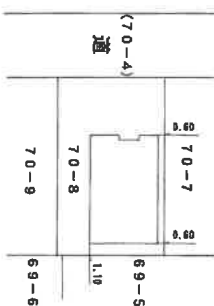
床面積 62.93 m<sup>2</sup>



床面積

④	10.010 X 6.370	=	63.763700
---	----------------	---	-----------

床面積 63.76 m<sup>2</sup>



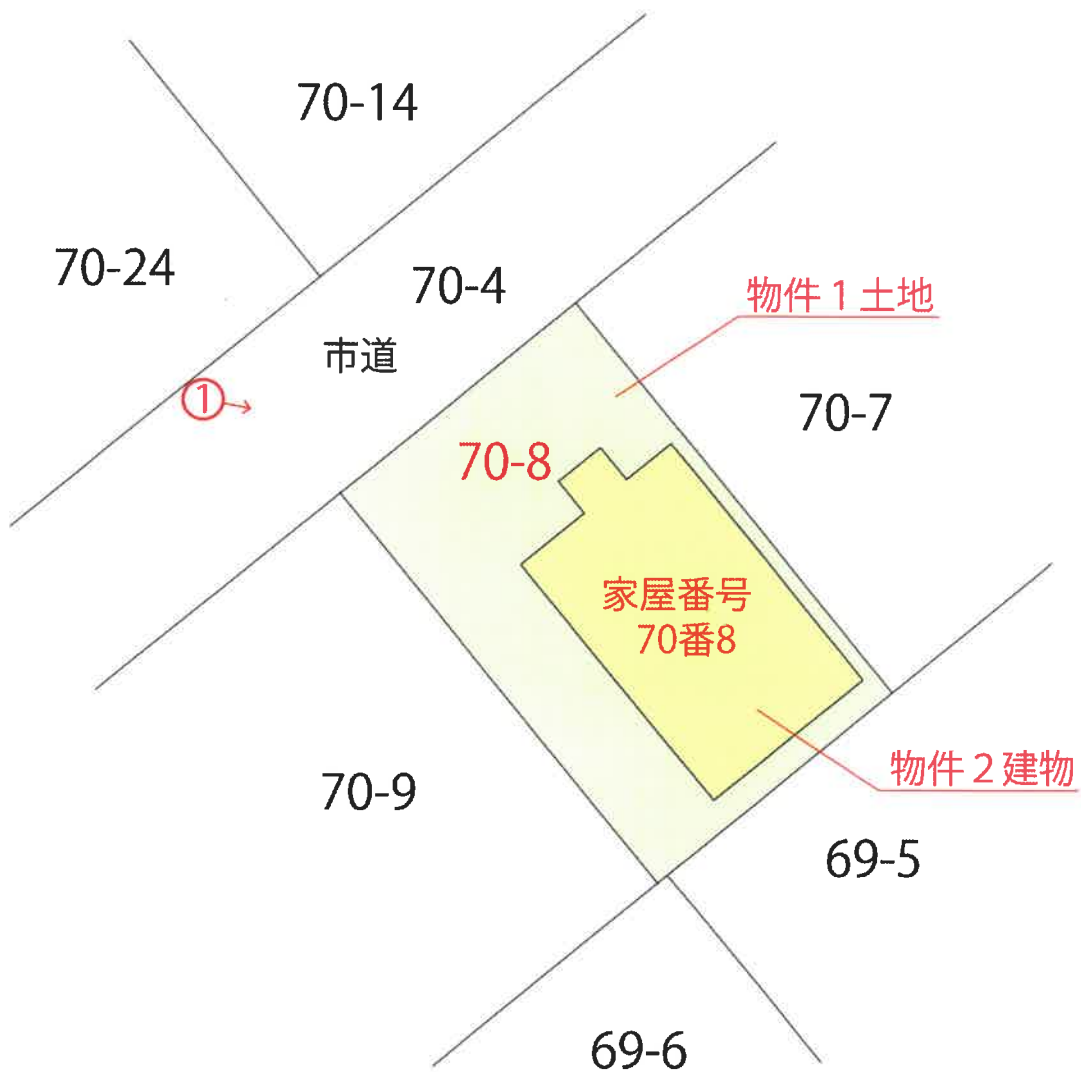
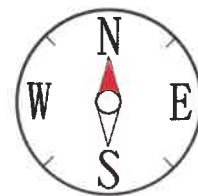
(目録表12)

作製者 土地調査士	(平成16年11月25日作製)	縮尺 1 / 250	申請人	縮尺 1 / 500
--------------	-----------------	---------------	-----	---------------

(原簿表)

# 土地建物位置関係図

(S=1/250)

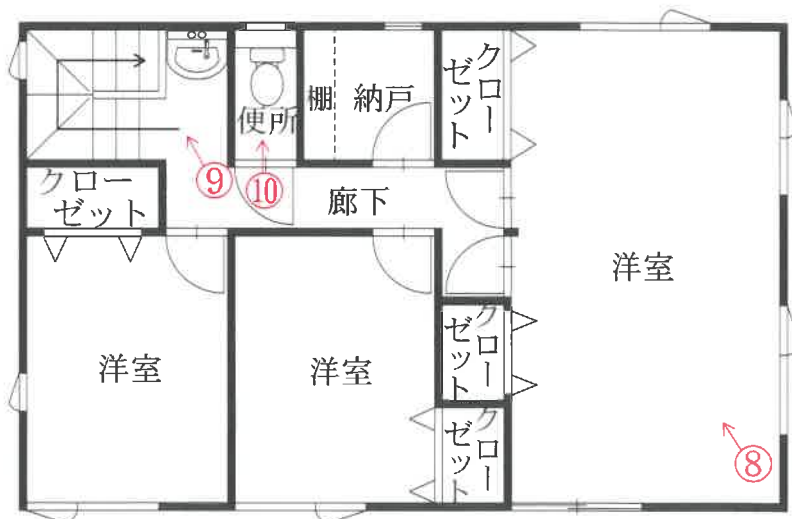


# 建物間取図 (縮尺：約1/100)

## 1階



## 2階





写真番号1

物件2建物



物件1土地

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



令和 6 年 (ケ) 第 33 号  
令和 7 年 2 月 6 日現地調査  
令和 7 年 2 月 10 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 3, 7 2 4, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 8 7 6, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 2, 8 4 8, 0 0 0 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 6 1 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 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、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 5 8 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	黒石市末広 70番8 宅地 165.57m <sup>2</sup>	同左 同左 同左 同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	黒石市末広70番地8 70番8 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 62.93m <sup>2</sup> 2階 63.76m <sup>2</sup>	同左 同左 同左 同左 1階 約66.24m <sup>2</sup> 2階 同左
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1）

位置・交通	弘南鉄道弘南線「黒石」駅の北方約1.7km（道路距離）。 （附属資料 「1 位置図」参照）	
付近の状況	黒石市街地の北側の末広地区，市立黒石小学校の北東側に近接して形成された小規模分譲住宅地域である。 当地域は目下のところ格別の変動要因がなく，今後も現状のまま持続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 なし 指定 70% 指定 200% なし なし
画地条件（規模，形状等）	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	165.57㎡ 間口約10m，奥行約16.5m ほぼ長方形 中間画地 なし
接面道路の状況	北西側 幅員約6m，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1土地上に物件2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	積雪のため隣地との境界等は確認できなかった。	

## 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（登記上）平成16年11月25日新築 経過年数 約20年 経済的残存耐用年数 約10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 内 壁：ビニールクロス 外 天 井：ビニールクロス 外 床：フローリング，タタミ 外 設 備：電気，照明，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20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	建物所有者が空家として使用している。
特 記 事 項	①風除室部分が約3.31㎡増築されている。 ②室内で猫を飼育していたため，壁等に引っ掻き傷等が多 く見られる。 ③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。

## 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=オ
1	10,800	1.00	165.57	(1-0.00)	1,788,000

〔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【黒石-2】

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $12,400\text{円}/\text{m}^2 \times 99.1/100 \times 100/103 \times 100/110 = 10,800\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：▲0.9%【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 +3% (方位)

◇地域格差：環境条件 +10% (居住環境)

イ 個別格差：なし

※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

行政的條件；各要因の総和

その他の条件；"

ウ 地積：登記地積

エ 建付減価：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，特段ないものと判断した。

## ② 物件2（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
2	151,000	130.00	0.18	3,533,000

〔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
2	20	10	0.50	0.03	0.18

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

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1の土地については土地利用権等価格を控除し、物件2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		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ=エ
			ウ		
1	1,788,000	1.00	0.30	法定地上権	536,000

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1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
1	1,788,000	-536,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	876,000
2	3,533,000	+536,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	2,848,000
一括価格（合計）						3,724,000

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：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

地価公示標準地価格〔黒石-2〕

所 在：黒石市吉乃町83番

価 格：12,400円/m<sup>2</sup>

位 置：弘南鉄道弘南線「黒石」駅の北方道路距離約1.2kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：181m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道、ガス

接面街路：南西側6.5m舗装市道

用途指定等：非線引都市計画区域，第1種住居地域

指定建蔽率60%，指定容積率200%

地域の概要：一般住宅にアパートも混在する既成住宅地域

## 第7 附属資料

- |   |                       |     |    |
|---|-----------------------|-----|----|
| 1 | 位置図(出所；黒石市役所「黒石市計画図」) | ・・・ | 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

6(ケ)33

S=1/10,000

物件1, 2



地価公示標準地  
[黒石-2]

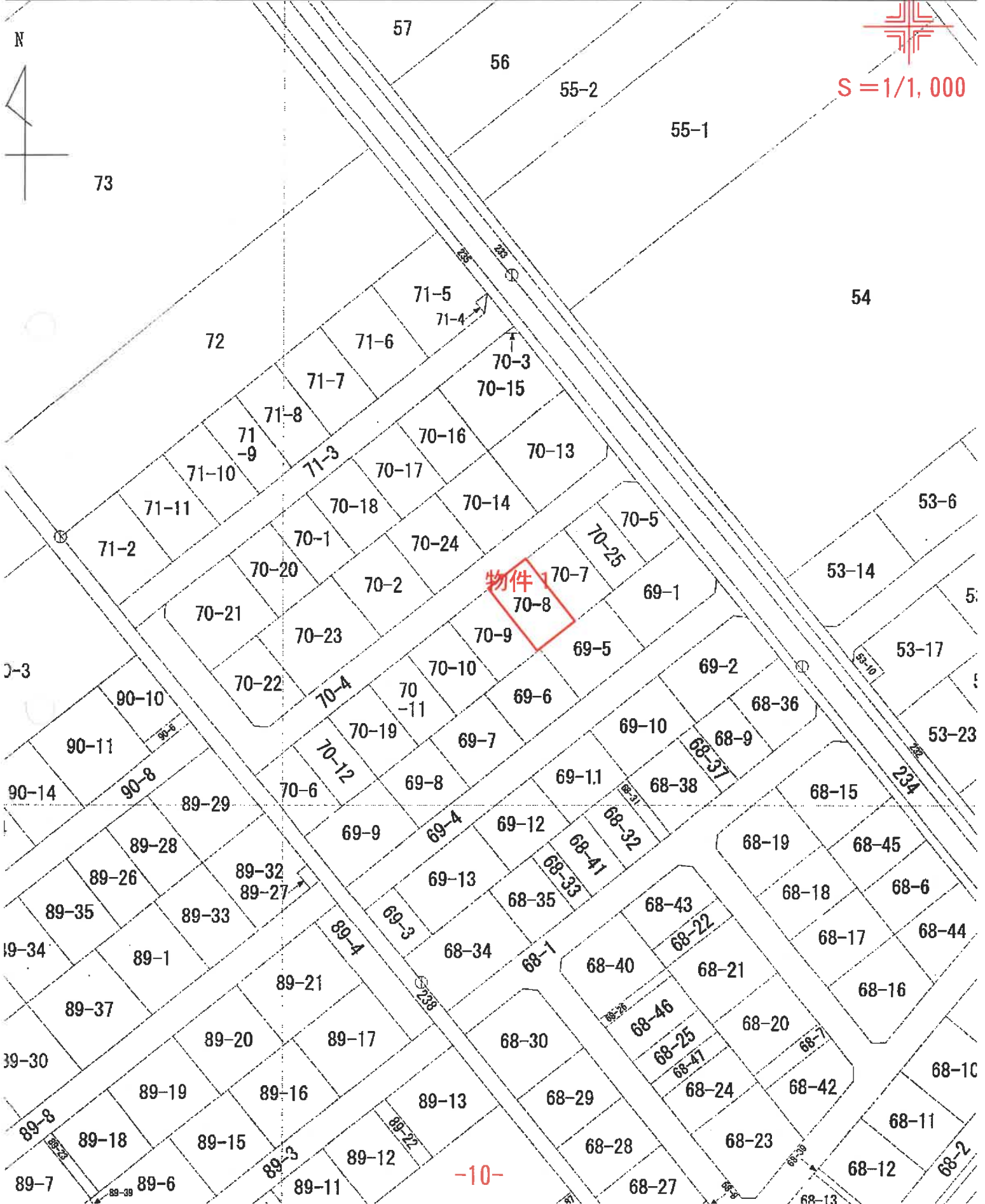
# 法第14条第1項地図写

6(ケ)33

25/01/27

183 地区外 241  
53-39 236 89-10

(座標値種別：図上視)



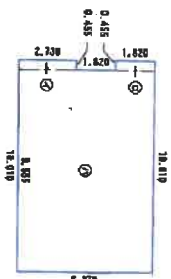
0374239

各階平面図

家屋番号 70-8  
 建物の所在 黒石市末広70-8

✓ 建築物各階平面図

一階

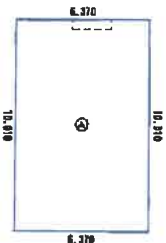


求積表

①	0.455 X	2.739	=	1.242150
②	0.455 X	1.820	=	0.828100
③	0.556 X	6.310	=	80.868350
合計				82.938600

床面積 82.93 m<sup>2</sup>

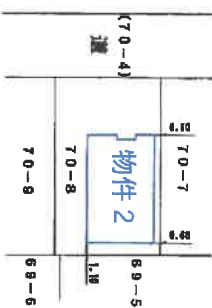
二階



求積表

④	10.010 X	6.310	=	63.763700
---	----------	-------	---	-----------

床面積 63.76 m<sup>2</sup>



(日縮率1/250)

※A3版のS=1/250をA4版に縮小

※A3版のS=1/500をA4版に縮小

(空欄納)

作製者

申請人

1/250

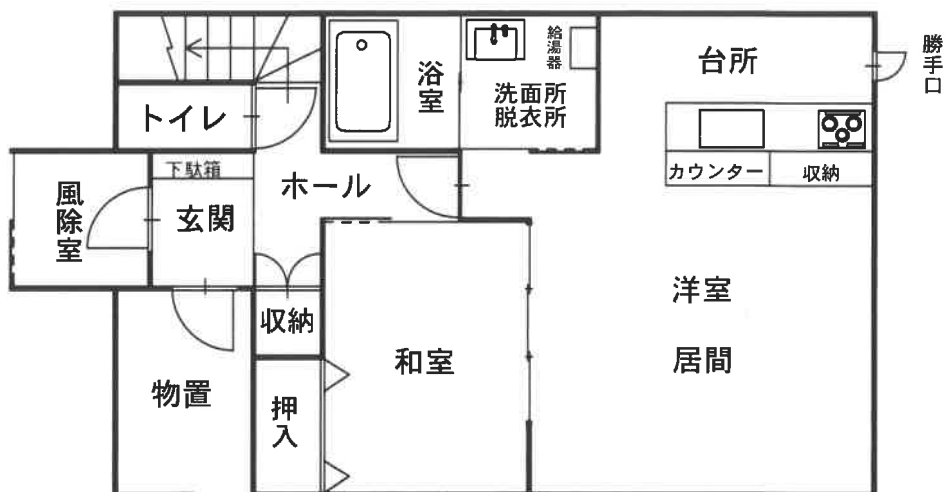
1/500



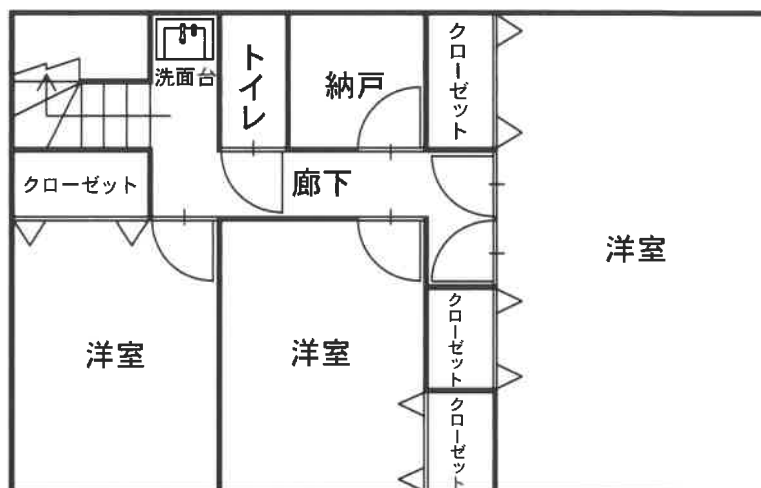
# 建物間取図

6(ケ)33

## 物件 2



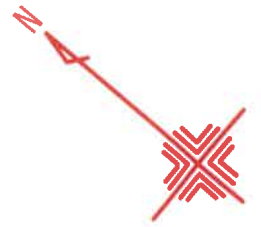
### 1 階



### 2 階

# 土地建物位置関係図

6(ケ)33



S = 1/250

