

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 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

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 6 月 3 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 6 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 17 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 7 月 8 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 6 月 18 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 19 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 28 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	12,372,000 9,897,600	一括	2,474,400	384,786	0
1	5,527,000				
2	5,746,000				
3	1,099,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|---------------|
| 1 | 所 | 在 | 黒石市大字大板町 |
| | 地 | 番 | 7番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2063.06平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 黒石市大字元町 |
| | 地 | 番 | 7番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2277.47平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 黒石市大字元町 |
| | 地 | 番 | 5番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 401.51平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6 年 10 月 31 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 1～3】

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 1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

本件土地中央東側の祠設置部分について、C が占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

【物件番号 1～3】

上記祠設置部分を除き、特定非営利活動法人元酒蔵の歴史的建造物群を保存・活用する会が占有している。同法人の賃借権は根抵当権に後れる。同法人所有の売却対象外建物（家屋番号 7 番 1）が本件土地上に存在する。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 3】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号 5 番）の登記が存在する。

《 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 | 黒石市大字大板町 |
| | 地 | 番 | 7 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2063.06 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 黒石市大字元町 |
| | 地 | 番 | 7 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2277.47 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 黒石市大字元町 |
| | 地 | 番 | 5 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 401.51 平方メートル |



令和 6 年(ケ)第 17 号
令和 6 年 9 月 18 日受理
令和 6 年 11 月 6 日提出

現況調査報告書(追加)

本件令和 6 年 10 月 18 日付け現況調査報告書提出後、目的外建物所有者から
本件土地の地中に建物のコンクリート基礎が撤去されずに残存する旨の陳述を
得たので追加報告します。

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
特定非営利活動法人 元酒蔵の歴史的建造 物群を保存・活用す る会 (占有者)	1 執行官の現況調査の際、情報提供を失念した事項があるので次のとおり 陳述を追加する。 2 本件土地東端部分には、当会が目的外建物を購入した当時、大きな建物 のコンクリート基礎がそのまま地表に露出していた。 本件債務者兼所有者がそのコンクリート基礎の上に土を数十センチメー トルの厚さに盛ってくれたので、現在その部分を当会が畑として利用して いる。

(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 5日 (火) 13:00-13:10	当庁執行官室 (電話)	地中のコンクリート基礎の存在について聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和 6 年(ケ)第 17 号
令和 6 年 9 月 18 日受理
令和 6 年 10 月 / 8 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 | 黒石市大字大板町 |
| | 地 | 番 | 7番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2063.06平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 黒石市大字元町 |
| | 地 | 番 | 7番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2277.47平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 黒石市大字元町 |
| | 地 | 番 | 5番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 401.51平方メートル |



(土地用)

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
土 地	物件 1 ～ 3	
現 況 地 目	☒ 宅地 (物件 1 ～ 3) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 田 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (物件) ☐ 畑 (物件) ☐	
形 状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 ☒ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者が本土地上に、祠 (目的外工作物) を設置している ☐ ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐	
そ の 他 の 事 項		
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ 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)	☐ ない ☒ 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	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 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1～3関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 祠(目的外工作物)設置部分以外の全て	
占有者		☐ 債務者 ☒ 特定非営利活動法人元酒蔵の歴史的建造物群を保存・活用する会	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者代表者) ■A(所有者代表者))の陳述／■提示文書(土地賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成28年 9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 ☒ 平成58年 8月31日まで 30年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☒ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金20万円(毎月末日限り当月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☒ ある(■敷金 60万円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 祠(目的外工作物)設置	
占有者		☐ 債務者 ☒ C	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 祠設置 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☐ (占有者) ☒ A (所有者代表者)) の陳述 / ☐ 提示文書() の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 無権原	
占有開始時期		(不明) 年 月 日	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間	
契約等		☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

(目的外建物用〈单独〉)

目的外建物の概況（物件1～3関係）

所	在	黒石市大字元町7番地1 黒石市大字大板町7番地1																													
家屋番号		☐ ない（未登記） ☒ 7番1																													
種類		☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐																													
構造		木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建																													
床面積（概略）		1階 343.02平方メートル 2階 143.01平方メートル																													
所有者		☐ 土地所有者 ☒ その他の者（特定非営利活動法人元酒蔵の歴史的建造物群を保存・活用する会） ☐ 不明																													
建築時期		☐ 年 月 日ころ ☒ 不明																													
建築者		☐ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☒ 不明																													
その他の事項		<table border="1"> <thead> <tr> <th>附属建物</th><th>種類</th><th>構造</th><th>床面積</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>附属建物符号1</td><td>倉庫</td><td>土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺2階建</td><td>1階49.68㎡ 2階44.71㎡</td></tr> <tr> <td>附属建物符号3</td><td>工場</td><td>土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</td><td>119.24㎡</td></tr> <tr> <td>附属建物符号6</td><td>同上</td><td>同上</td><td>92.74㎡</td></tr> <tr> <td>附属建物符号7</td><td>同上</td><td>土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺2階建</td><td>1階59.62㎡ 2階39.74㎡</td></tr> <tr> <td>附属建物符号9</td><td>倉庫</td><td>土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</td><td>28.98㎡</td></tr> <tr> <td>附属建物符号16</td><td>物置</td><td>木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</td><td>47.99㎡</td></tr> </tbody> </table>		附属建物	種類	構造	床面積	附属建物符号1	倉庫	土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	1階49.68㎡ 2階44.71㎡	附属建物符号3	工場	土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	119.24㎡	附属建物符号6	同上	同上	92.74㎡	附属建物符号7	同上	土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	1階59.62㎡ 2階39.74㎡	附属建物符号9	倉庫	土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	28.98㎡	附属建物符号16	物置	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	47.99㎡
附属建物	種類	構造	床面積																												
附属建物符号1	倉庫	土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	1階49.68㎡ 2階44.71㎡																												
附属建物符号3	工場	土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	119.24㎡																												
附属建物符号6	同上	同上	92.74㎡																												
附属建物符号7	同上	土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	1階59.62㎡ 2階39.74㎡																												
附属建物符号9	倉庫	土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	28.98㎡																												
附属建物符号16	物置	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	47.99㎡																												

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

関 係 人 の 陳 述 等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
A (債務者兼所有者代表者)	1 本件土地及び目的外建物は、平成25年に当社が裁判所の競売手続きで競落し、平成28年に建物だけを特定非営利活動法人元酒蔵の歴史的建造物群を保存・活用する会に売却した経緯がある。 2 建物を同法人に売却した日から、同法人に対し本件土地を建物敷地として賃貸している。土地賃貸借契約書を提示する。 3 土地賃貸借期間は契約日から30年間、賃料月額は20万円、毎月末日限り当月分を支払うというものである。敷金は60万円である。 4 私は、当該契約時には代表者ではなかったため、本件土地や目的外建物の詳細は知らない。物件2土地上に祠が残っている経緯も知らない。
B (占有者代表者)	1 (Aの陳述第1ないし3項と同旨) 2 Cは目的外建物内の雑貨を引き取ってくれたが、物件2土地上の祠は引き取ってくれない状況である。
黒石市農業委員会	登記地目が非農地である本件土地について、果樹や野菜の栽培を行っていることから、当農業委員会が農地認定をするか否かの照会を執行官からされたが、当委員会としては、本件土地は宅地であるものとする。
中南地域県民局 地域整備部	1 物件2及び同3土地南側水路は、黒石市所有の法定外公共物であるが、隣接する県道38号線の道路敷として県が管理している。 2 同水路には蓋が設置されていて、本件土地と道路との出入のための通行に何ら水路占用料は発生しない。

(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

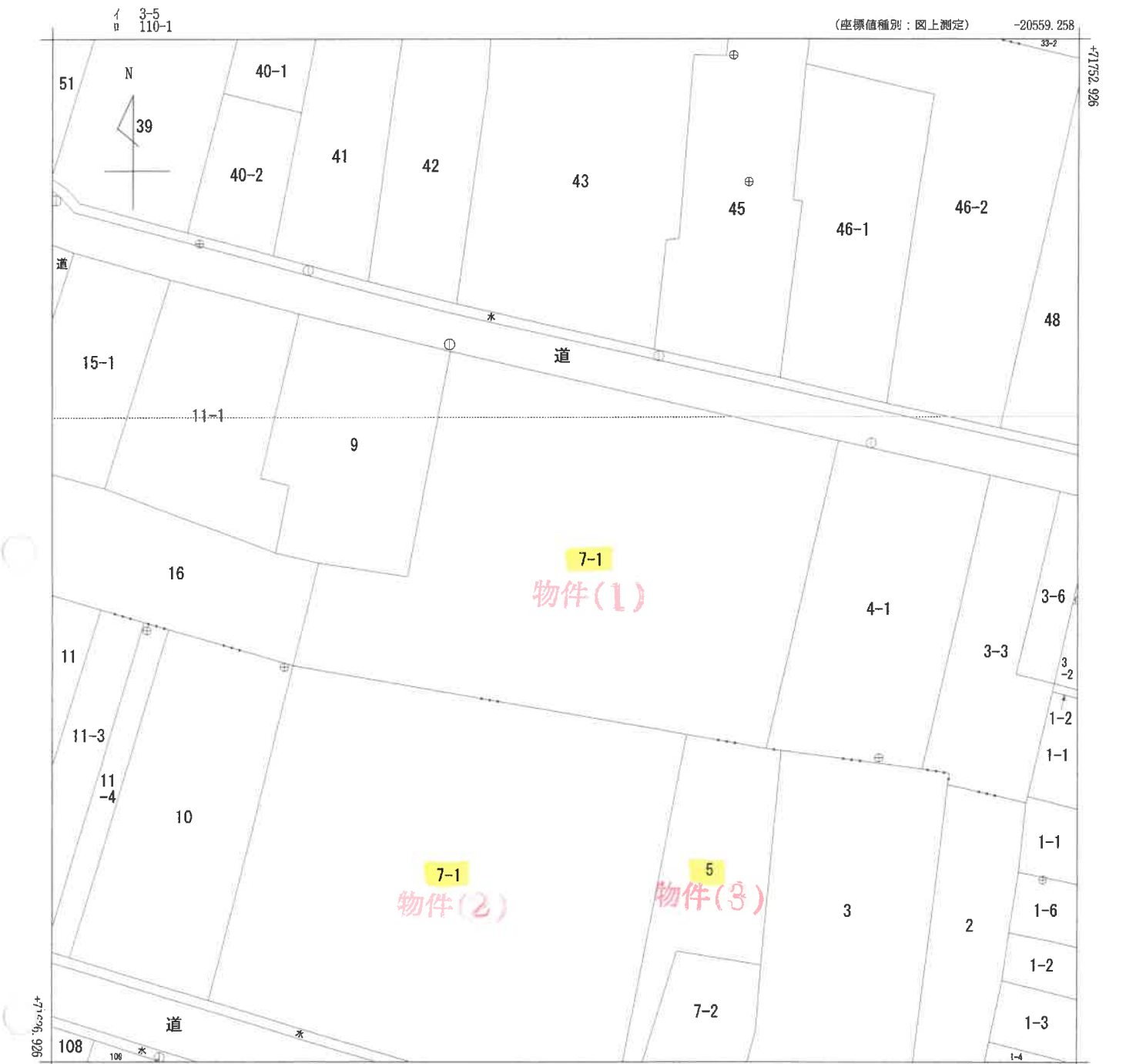
- 1 関係人の陳述及び現況にてらし、2ないし5枚目記載のとおりと認める。
- 2 物件3土地を所在地とする家屋番号5番建物の登記が存在するが、現地で所在を確認できない。
滅失したものと思料する。

(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 9月19日 (木) 9:40- 9:50	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 9月19日 (木) 10:30-11:20	物件所在地	立入のため臨場／関係人と面談／概測／写真撮影
6年10月 3日 (木) 9:35-10:20	物件所在地	立入のため臨場／関係人と面談／概測／写真撮影
6年10月 3日 (木) 15:30-15:45	中南地域県民局地域整備部	水路占用料調査
6年10月 7日 (月) 15:45-15:50	当庁執行官室 (電話)	農地認定調査の回答聴取
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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A3をA4に縮小



(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。

地番区域見出
大字大板町
大字元町

A 大字乙徳兵衛町

請求部	所 在	黒石市大字大板町				地 番	7番1			
出力縮	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16年9月				備 付 年月日 (原図)	平成17年10月24日			補 記 事 項	

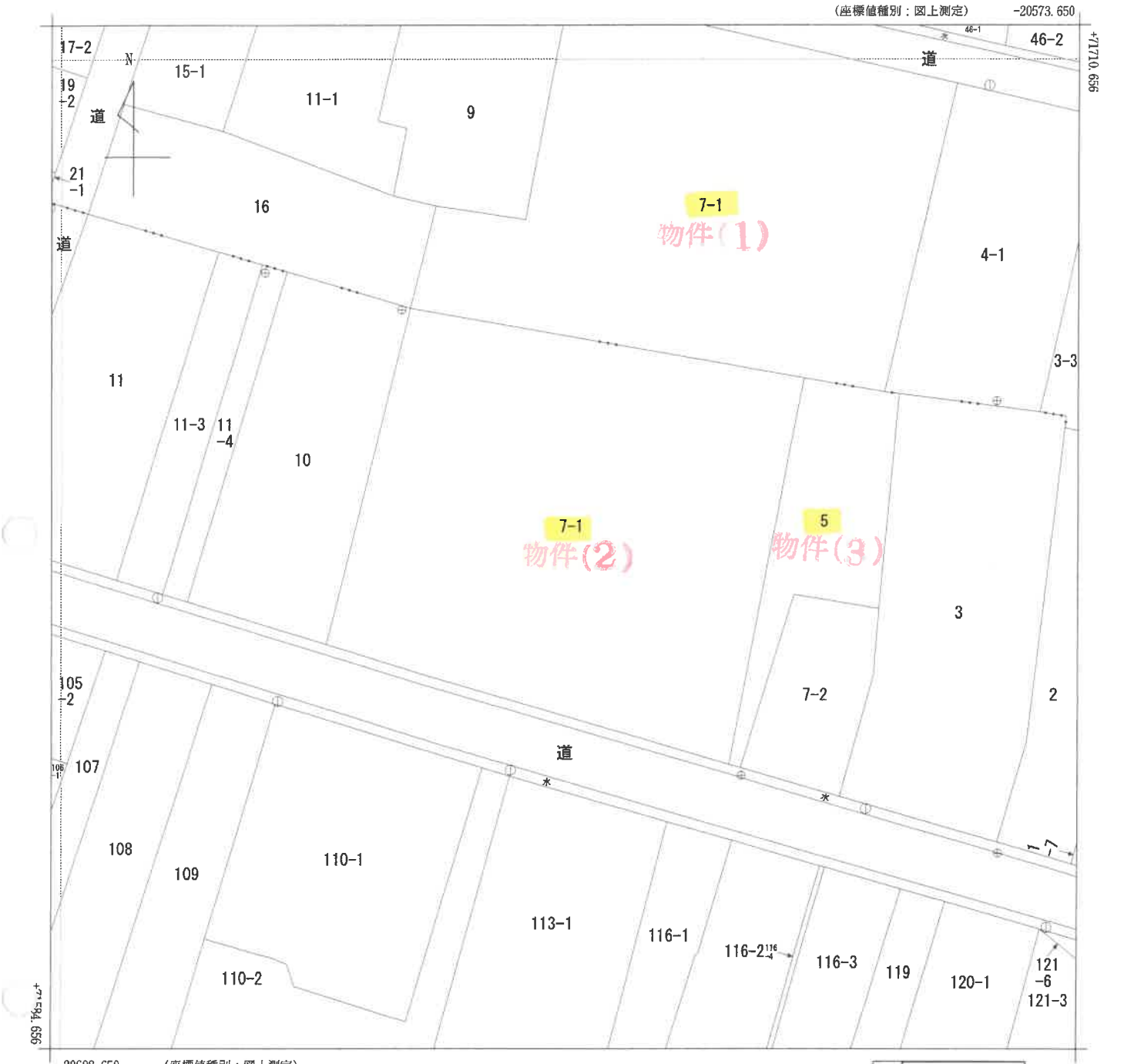
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年9月19日
青森地方法務局弘前支局
登記官

請求番号：8-1
(1/1)

(9 枚目)

公用



(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(touhokutaiheiyonoki2011.par)による修正がされています。

地番 区域見出	大字大板町
	大字元町

請求部	所 在	黒石市大字元町					地 番	7番1		
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16年9月				備付年月日(原図)	平成17年10月24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9月19日
青森地方法務局弘前支局
登記官

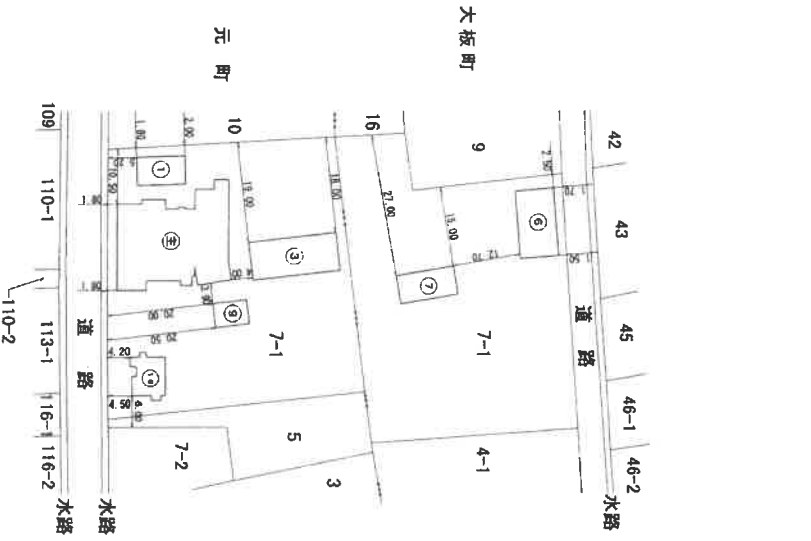
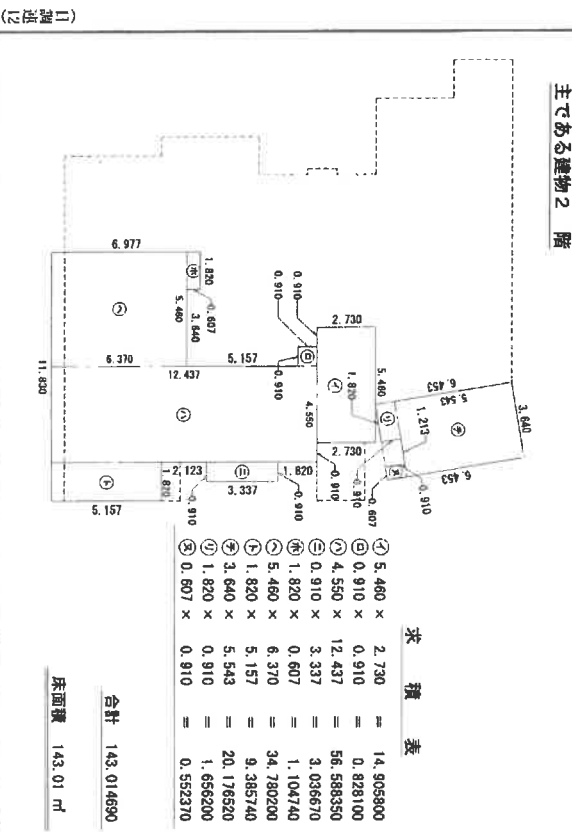
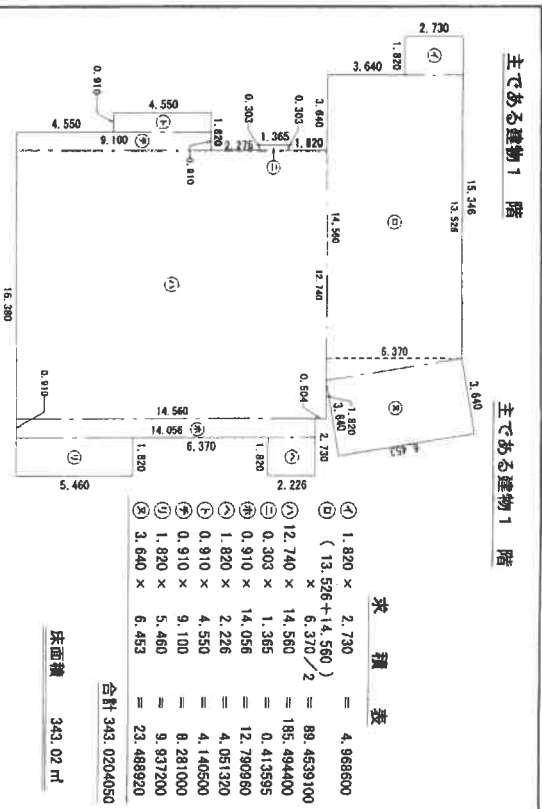
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	7-1
建物の所在	黒石市大字元町7番地1 黒石市大字大板町7番地1

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6年9月19日
青森地方方法務局弘前支局
登記官

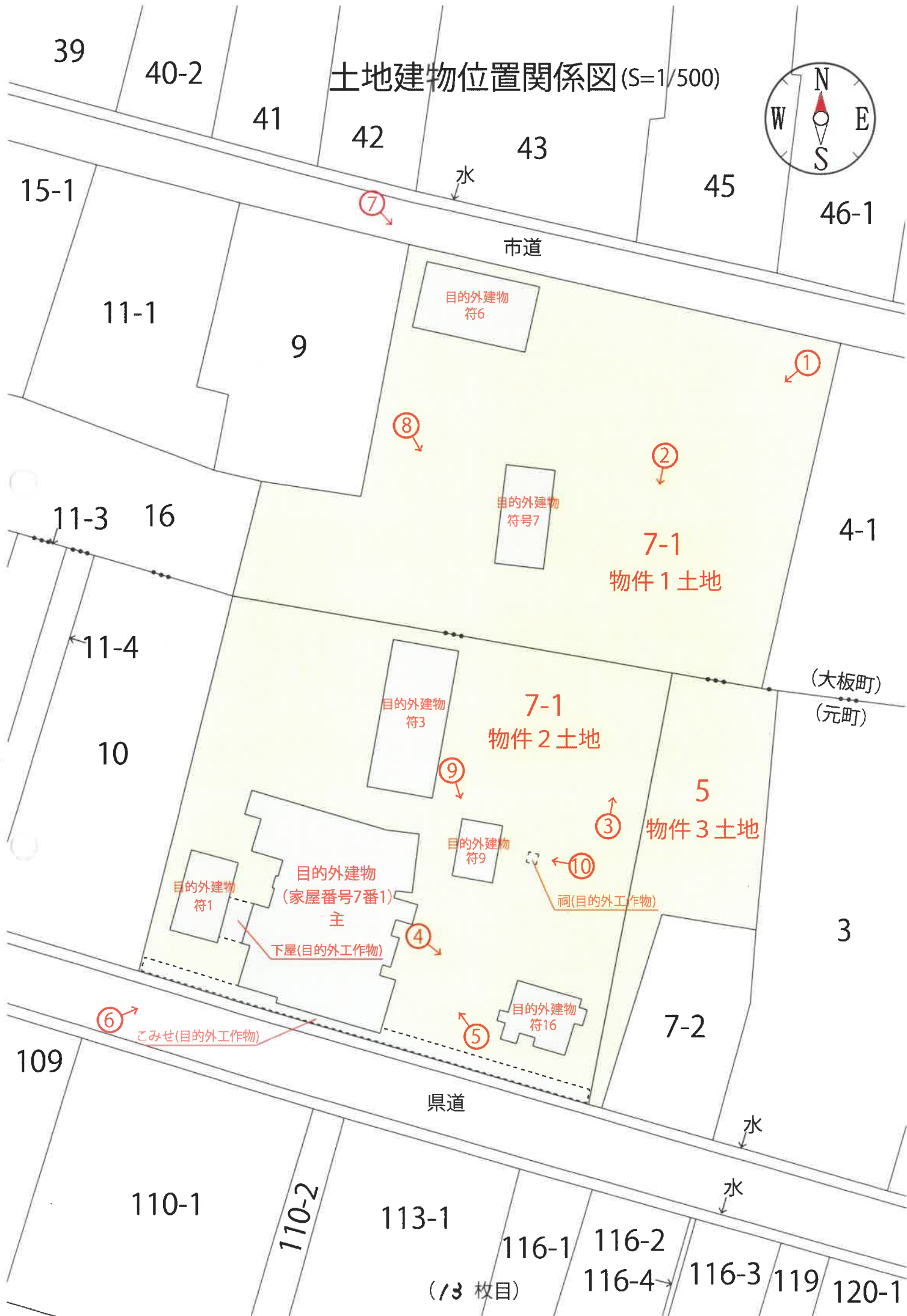
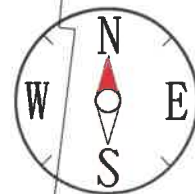
A3をA4に縮小



作成者	土地調査士 家嶋	縮尺	1 / 250
申請人	特定非営利活動法人 元酒蔵の歴史的建造物群を 保存・活用する会 理事	縮尺	1 / 1000

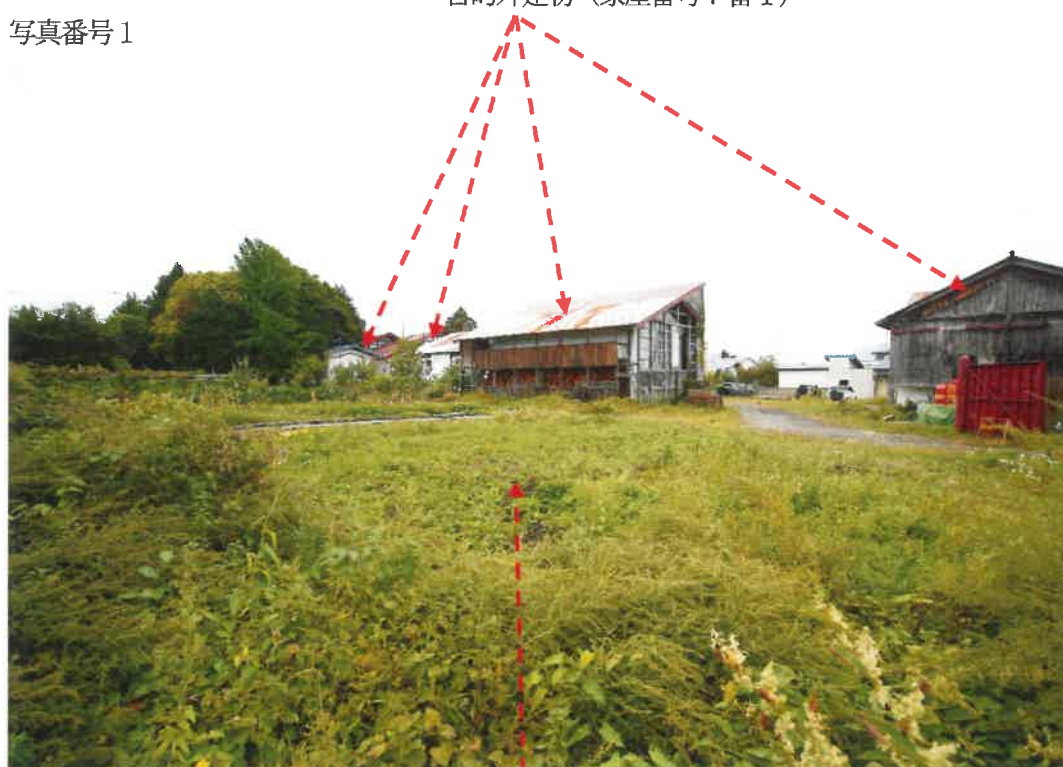
(日本土地家屋調査士公達合会用紙)

土地建物位置関係図 (S=1/500)



写真番号 1

目的外建物（家屋番号 7 番 1）



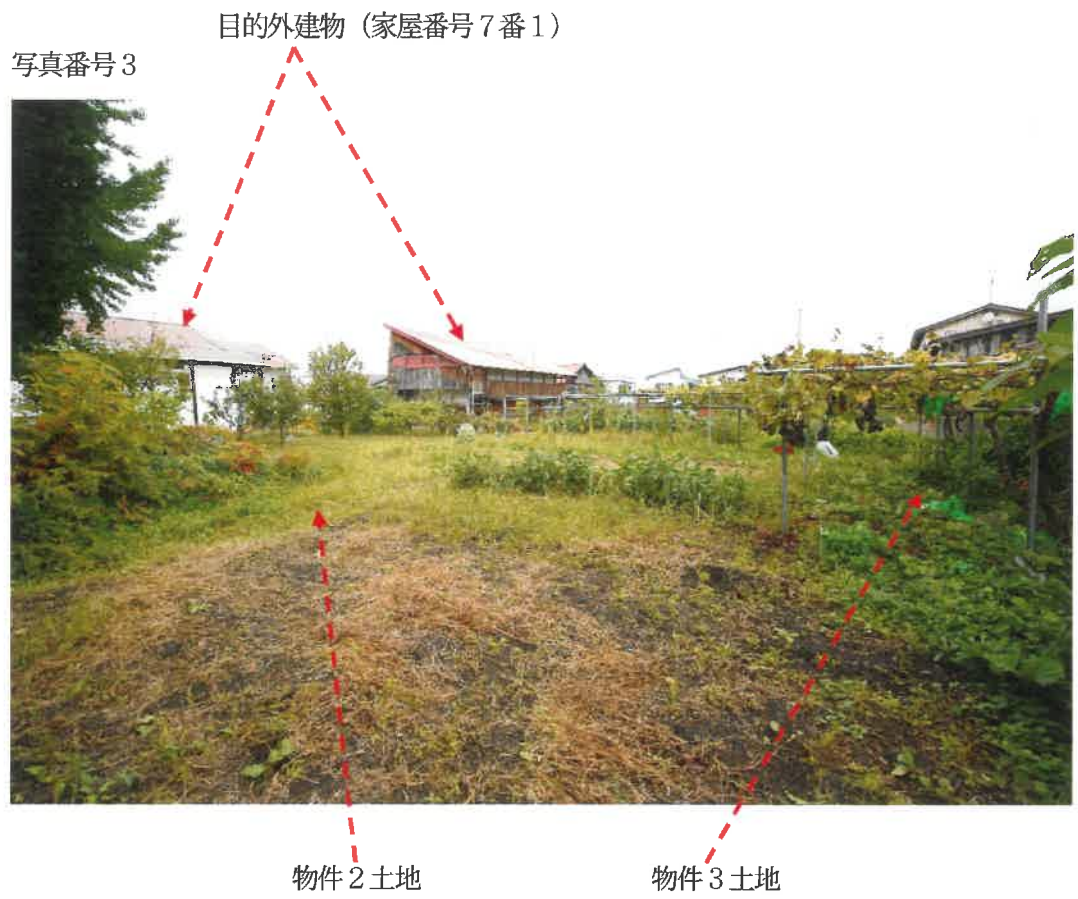
物件 1～3 土地

写真番号 2

目的外建物（家屋番号 7 番 1）



物件 1～3 土地



写真番号 5

目的外建物（家屋番号 7 番 1 主たる建物）



物件 2 土地

目的外建物（家屋番号 7 番 1）（附属建物符号 1）（主たる建物）
写真番号 6



こみせ（目的外工作物）

物件 1 土地

写真番号 7

目的外建物（家屋番号 7 番 1 附属建物符号 6）



物件 1 土地

目的外建物（家屋番号 7 番 1）（附属建物符号 7）（附属建物符号 3）（主たる建物）
写真番号 8



物件 1 土地

物件 2 土地

目的外建物（家屋番号7番1）（附属建物符号9）（主たる建物）

写真番号9



物件2土地

目的外建物（家屋番号7番1附属建物符号9）

祠（目的外工作物）

写真番号10



物件2土地

令和6年（ケ）第17号
令和6年10月03日現地調査
令和6年11月07日訂正

青森地方裁判所 弘前支部 御中

本件令和6年10月24日付け評価書提出後、目的外建物所有者から土地の地中に建物のコンクリート基礎が撤去されずに残存する旨の陳述を得て、現況調査報告書が追加されたことにより、評価書の一部を訂正致します。

評価人 不動産鑑定士

久保田 聡

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金20,620,000円	
評 価 額	
物件1（土地）	金9,212,000円
物件2（土地）	金9,577,000円
物件3（土地）	金1,831,000円

- 1 一括評価は、物件1～3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・2の土地の内訳価格は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。
- 4 複数の土地が一体となり構成されている土地の内訳価格としての各土地の単価は、一括価格の単価を採用する方法による。

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。

特記事項	目的外建物が存する。(内容は「第3 目的物件 特記事項」参照) 【土地賃借権】 占有範囲：目的外工作物(祠)設置部分以外の全部 占有者：特定非営利活動法人元酒蔵の歴史的建造物群を保存・活用する会 占有開始時期：平成28年9月1日 最初の契約等：平成28年9月1日～平成58年8月31日まで30年間 貸主：土地所有者 借主：占有者 賃料・支払時期等：毎月200,000円(毎月末日限り当月分支払) 敷金・保証金：あり(敷金600,000円) 上記土地賃借権は抵当権設定後に締結されており、対抗力を有しない。 登記上、物件3の土地に滅失しているものと思料される下記建物登記が残っている。 所在：黒石市大字元町5番地 家屋番号：5番 種類：物置 構造：木造木羽葺平家建 床面積：49.58㎡ 所有者：申立外第三者 建築時期：不明 敷地南東側等に旧建物を取り壊した際の廃材や石材が残置されている。 現況調査報告書記載の占有者の陳述によると、目的外建物を購入した当時、敷地東側部分に大きな建物のコンクリート基礎が地表に露出していたが、土地所有者が当該コンクリート基礎上に土を数十センチメートルの厚さに盛り、現在当該部分を占有者が畑として利用しているとのことであり、畑の下にはコンクリート基礎が残ったままと思料される。 目的外建物の全部事項証明書及び古い航空写真等を調査したところ、土地所有者が当該土地及び目的外建物を取得した当時、目的外建物には附属建物等が多数存在したが、平成26年12月25日に取り壊されており、上記占有者の陳述等を考慮すると、現地調査時で目視では確認出来なかったものの、取り壊された建物の基礎が残っている可能性は否定できない。
------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3（土地）

目的土地の建付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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	17,900	0.52	2,063.06	(1-0.00)	19,203,000
2	17,900	0.52	2,277.47	(1-0.00)	21,199,000
3	17,900	0.52	401.51	(1-0.00)	3,737,000

〔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					
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	
15,400 円/㎡	99.8	100	100	÷ 17,900 円/㎡	
×	—	×	—		
	100.0	100	86		
項 目	物件1～3			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				
公示価格等	15,400 円/㎡				
価格（基準）時点	令和6年7月1日				
◇時点修正	99.8%			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（方位：北）	
◇地域格差	86%			相乗積による。	
街路条件	▲4%	(系統・連続性等)		格差率については、1%未満 の数値を四捨五入。	
環境条件	▲10%	(周辺状況等)			

イ、個別的格差率

項 目	物件1～3	備 考
道路条件	100%	相乗積による。
交通接近条件	100%	格差率について
環境条件	100%	は、1%未満の
行政的条件	100%	数値を四捨五入。
画地条件	52%	
	(方位+4%、二方路+2%、 奥行通減▲12%、規模▲35%、 コンクリート基礎埋設▲15%)	
個別的格差率	52%	

ウ、地積：登記数量

エ、建付減価： 特になし

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地利用権等価格を控除し、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

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 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
1・目的外 建物	19,203,000	0.07	0.30	土地賃借権	403,000
2・目的外 建物	21,199,000	0.26	0.30	土地賃借権	1,654,000

イ、土地利用権等の及ぶ範囲： 目的外建物の土地利用権等の及ぶ範囲は、物件1・2について建築面積部分と判断した。

ウ、土地利用権等割合： 土地利用権等を土地賃借権と判定し、土地利用権等割合を本件建付地価格の30%と判断した。

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価 格 (円) 土地は1①オ 建物は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	19,203,000	-403,000		(1-0.30)	(1-0.30)	9,212,000
2	21,199,000	-1,654,000		(1-0.30)	(1-0.30)	9,577,000
3	3,737,000			(1-0.30)	(1-0.30)	1,831,000
一括価格（合計）						20,620,000

ウ、占有減価修正： 特になし

エ、市場性修正： ▲30%

（目的外建物が存し、廃材等が多数残置された状態である
こと等により市場性劣り、市場滞留期間等を考慮）

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。）

令和6年（ケ）第17号
令和6年10月03日現地調査
令和6年10月24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

久保田 聡

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 2 4, 1 8 9, 0 0 0 円	
評 価 額	
物件 1 (土地)	金 1 0, 8 0 6, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1 1, 2 3 5, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 2, 1 4 8, 0 0 0 円

- 1 一括評価は、物件1～3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・2の土地の内訳価格は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。
- 4 複数の土地が一体となり構成されている土地の内訳価格としての各土地の単価は、一括価格の単価を採用する方法による。

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	黒石市大字大板町 7番1 宅地 2,063.06㎡	同左 同左 同左 同左
2	所在地 地目 地積	黒石市大字元町 7番1 宅地 2,277.47㎡	同左 同左 同左 同左
3	所在地 地目 地積	黒石市大字元町 5番 宅地 401.51㎡	同左 同左 同左 同左
特記事項			
物件1・2について目的外建物が存する。 【目的外建物】 （主である建物） 所 在：黒石市大字元町7番地1、 黒石市大字大板町7番地1 家屋番号：7番1 種 類：居宅 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積：1階 343.02㎡ 2階 143.01㎡ 所 有 者：特定非営利活動法人元酒蔵の歴史的建造物群を保存・活用する会 （附属建物） 符 号：1 種 類：倉庫 構 造：土蔵造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 床面積：1階 49.68㎡ 2階 44.71㎡ 符 号：3 種 類：工場 構 造：土蔵造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積：1階 119.24㎡ 符 号：6 種 類：工場 構 造：土蔵造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積：1階 92.74㎡			

符 号：7
種 類：工場
構 造：土蔵造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積：1階 59.62㎡ 2階 39.74㎡

符 号：9
種 類：倉庫
構 造：土蔵造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積：1階 28.98㎡

符 号：16
種 類：物置
構 造：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積：1階 47.99㎡

第4 目的物件の位置・環境等

○ 物件1～3（一体利用地）の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	弘南鉄道弘南線「黒石」駅の南方・道路距離約700m (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、中規模一般住宅、店舗、事業所等が混在する県道沿いの住商混在地域である。 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想される。	
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 第1種住居地域 指定 60% 指定 200% 法第22条区域 立地適正化計画(居住誘導区域内) まちなか景観づくり推進地区
画 地 条 件 (規 模 、 形 状 等)	規 模 形 状 間 口 × 奥 行	4,742.04㎡ (公簿面積) ほぼ長方形 約53m × 約86m
接面道路の状況	南側で有効幅員約9mの舗装県道(建築基準法第42条第1項第1号道路)と、北側で有効幅員約6mの舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路)とほぼ等高に接面する二方路地	
土 地 の 利 用 状 況 等	敷地南側の一部をCが無権原で目的外工作物(祠)を設置し、その他を部分を特定非営利活動法人元酒蔵の歴史的建造物群を保存・活用する会が土地賃借権(特記事項参照)に基づき、目的外建物の敷地等として使用占有している。また、敷地南側に目的外工作物(こみせ)が、敷地南西側に目的外工作物(下屋)が設置されている。 (附属資料「3 建物配置図」参照)	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	あり なし(但し、前面道路に本管が有り引き込み可) あり

特記事項	目的外建物が存する。（内容は「第3 目的物件 特記事項」参照） 【土地賃借権】 占有範囲：目的外工作物（祠）設置部分以外の全部 占有者：特定非営利活動法人元酒蔵の歴史的建造物群を保存・活用する会 占有開始時期：平成28年9月1日 最初の契約等：平成28年9月1日～平成58年8月31日まで30年間 貸主：土地所有者 借主：占有者 賃料・支払時期等：毎月200,000円（毎月末日限り当月分支払） 敷金・保証金：あり（敷金600,000円） 上記土地賃借権は抵当権設定後に締結されており、対抗力を有しない。 登記上、物件3の土地に滅失しているものと思料される下記建物登記が残っている。 所在：黒石市大字元町5番地 家屋番号：5番 種類：物置 構造：木造木羽葺平家建 床面積：49.58㎡ 所有者：申立外第三者 建築時期：不明 敷地南東側等に旧建物を取り壊した際の廃材や石材が残置されている。
------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3（土地）

目的土地の建付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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	17,900	0.61	2,063.06	(1-0.00)	22,527,000
2	17,900	0.61	2,277.47	(1-0.00)	24,868,000
3	17,900	0.61	401.51	(1-0.00)	4,384,000

〔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					
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	
15,400 円/㎡	99.8	100	100		
×	—	×	—	×	÷
	100.0	100	86	17,900 円/㎡	

項 目	物件1～3	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	
公示価格等	15,400 円/㎡	
価格（基準）時点	令和6年7月1日	
◇時点修正	99.8%	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（方位：北）
◇地域格差	86%	相乗積による。
街路条件 ▲4%（系統・連続性等）		格差率については、1%未満 の数値を四捨五入。
環境条件 ▲10%（周辺状況等）		

イ、個別的格差率

項 目	物件1～3	備 考
道路条件	100%	相乗積による。
交通接近条件	100%	格差率について
環境条件	100%	は、1%未満の
行政的条件	100%	数値を四捨五入。
画地条件	61% (方位+4%、二方路+2%、 奥行通減▲12%、規模▲35%)	
個別的格差率	61%	

ウ、地積：登記数量

エ、建付減価：特になし

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地利用権等価格を控除し、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

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 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
1・目的外 建物	22,527,000	0.07	0.30	土地賃借権	473,000
2・目的外 建物	24,868,000	0.26	0.30	土地賃借権	1,940,000

イ、土地利用権等の及ぶ範囲： 目的外建物の土地利用権等の及ぶ範囲は、物件1・2について建築面積部分と判断した。

ウ、土地利用権等割合： 土地利用権等を土地賃借権と判定し、土地利用権等割合を本件建付地価格の30%と判断した。

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価 格 (円) 土地は1①オ 建物は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	22,527,000	-473,000		(1-0.30)	(1-0.30)	10,806,000
2	24,868,000	-1,940,000		(1-0.30)	(1-0.30)	11,235,000
3	4,384,000			(1-0.30)	(1-0.30)	2,148,000
一括価格（合計）						24,189,000

ウ、占有減価修正： 特になし

エ、市場性修正： ▲30%

（目的外建物が存し、廃材等が多数残置された状態である
こと等により市場性劣り、市場滞留期間等を考慮）

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）

所在・地番：黒石市大字甲大工町1番1

価 格：15,400円/㎡

位 置：弘南鉄道弘南線「黒石」駅の南方約870m先に位置

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：257㎡

供給処理施設：上水道、下水道、都市ガス

接 面 街 路：北側幅員約5.5mの舗装市道に接面

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域、第1種住居地域
(建蔽率60%,容積率200%)

地 域 の 概 要：中規模住宅に店舗が混在する中心部の既成住宅地域

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項地図写結合図 1葉
- 3 建 物 配 置 図 1葉

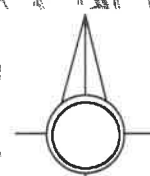
以 上

附属資料

1 位置図

令和6年(ケ)第17号

田舎館村



S=1:25,000

対象地

黒石市

黒石(県) - 5



39

41

42

43

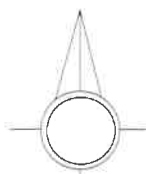
令和6年(ケ)第17号

46-1

附属資料

2 法第14条第1項地図写結合図

所在 黒石市大字大板町
大字元町



S=1:500

水

道

11-1

9

物件1

7-1

4-1

16

10

物件2

7-1

物件3

5

3

7-2

道

水

水

110-1

113-1

116-1

3 建物配置図

