

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 27 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 7 月 1 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 7 年 7 月 8 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 7 月 1 5 日 午前 1 0 時 0 0 分 青森地方裁判所弘前支部 開札場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 8 月 5 日 午後 3 時 0 0 分 青森地方裁判所弘前支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 7 月 1 6 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 7 月 1 7 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 5 月 2 7 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		

[illegible]

物 件 目 録

- 1 所 在 黒石市大字温湯字村岸
 地 番 15番4
 地 目 宅地
 地 積 262.12平方メートル

- 2 所 在 黒石市大字温湯字村岸15番地4
 家屋 番号 15番4
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階84.24平方メートル
 2階58.32平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 車庫・物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 約34.02平方メートル
 2階 約34.02平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 4月15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】

本件債務者が占有している。

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

- 1 所 在 黒石市大字温湯字村岸
 地 番 15 番 4
 地 目 宅地
 地 積 262.12 平方メートル

- 2 所 在 黒石市大字温湯字村岸 15 番地 4
 家屋 番号 15 番 4
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 84.24 平方メートル
 2 階 58.32 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 車庫・物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 約 34.02 平方メートル
 2 階 約 34.02 平方メートル



令和 6 年 (又) 第 31 号
令和 7 年 1 月 9 日受理
令和 7 年 2 月 3 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 | 黒石市大字温湯字村岸 |
| | 地 番 | 1 5 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 2. 1 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 黒石市大字温湯字村岸 1 5 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 1 5 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 4. 2 4 平方メートル
2 階 5 8. 3 2 平方メートル |



(2 枚目)

その他の事項

物件2建物に引いている温泉について(評価人の調査結果)

温泉組合名: 温湯財産区長漕源泉給湯組合

基本料金額: 月額1000円

従量料金額: 50立方メートル未満---1立方メートル当たり110円

50~200立方メートル-1立方メートル当たり120円

200立方メートル以上---1立方メートル当たり130円

特記事項: 不動産の所有権を取得した場合でも, 取得者に温泉使用权は移転しない

加入方法: 加入金額60万円を納入すること

町内会に加入すること(町内会費年額1万5600円の前払いを要す)

以上

(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
B (債務者の母) 黒石市税務課	1 物件2建物で債務者Aと同居している。 2 本件物件で、誰かに貸したりしている部分はないと思う。 3 物件1土地東端部分の車庫兼物置も、Aの所有であり、物件2建物の附属家として使用している。 4 物件2建物に湯沸かし器や給湯器がないのは、温泉を引いて利用しているからである。 物件1土地を所在地とする未登記建物が、次のとおり建物台帳に登載されている。 種 類：附属家一般 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積：1階34.71平方メートル 2階17.35平方メートル 築年月：昭和55年8月 納税者：A

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

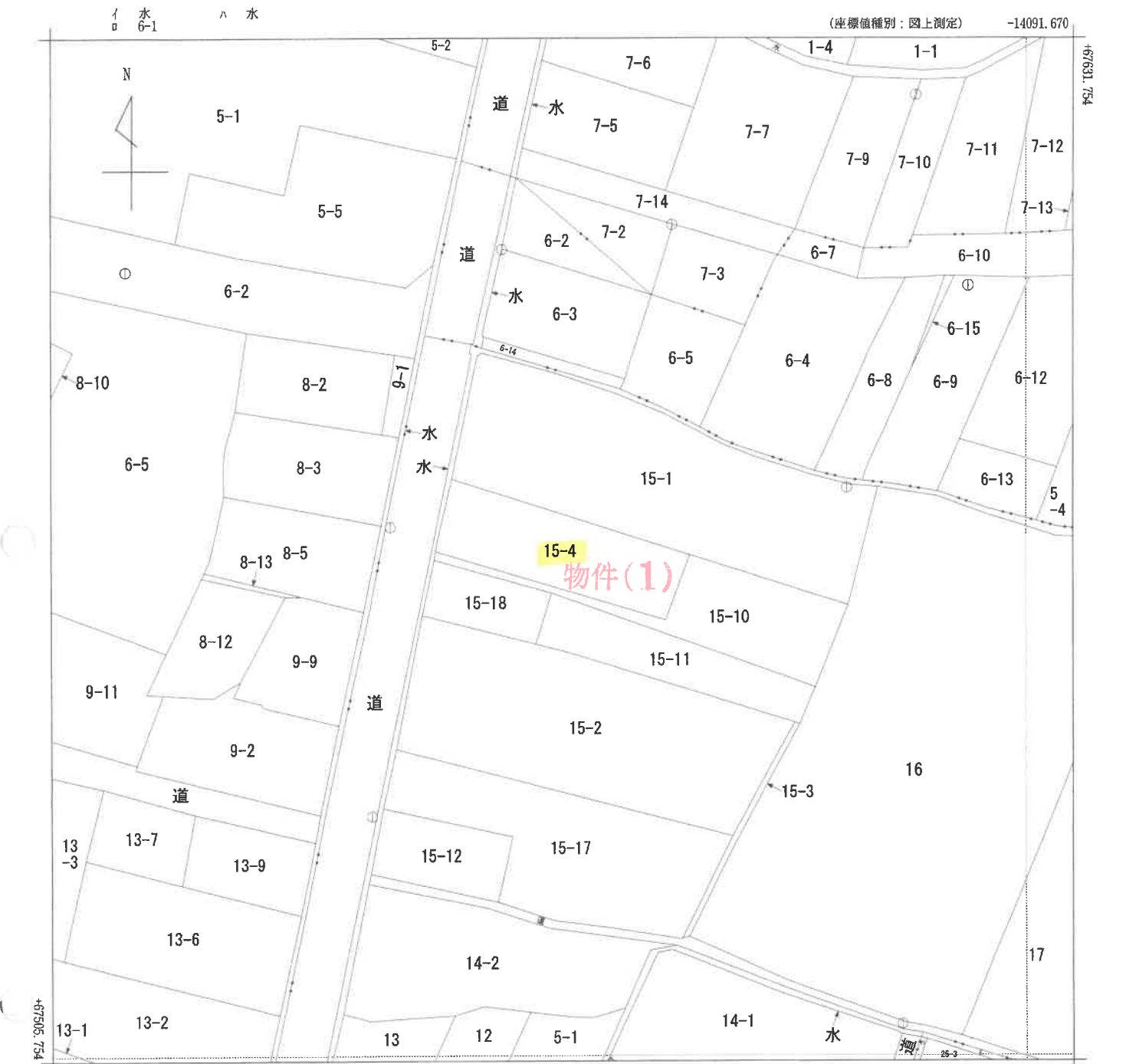
執行官の意見

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 9日 (木) 13:55-14:10	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22日 (水) 9:30- 9:40	黒石市役所税務課	未登記建物調査
7年 1月30日 (木) 10:00-11:45	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 () : - :		
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



(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

大字温湯字村岸

A 大字温湯字
B 大字温湯字
C 大字温湯字

請求部	所在	黒石市大字温湯字村岸				地番	15番4			
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	昭和60年8月			備付年月日(原図)	昭和61年10月15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7年1月9日
青森地方税務局弘前支局
登記官

登記年月日：昭和55年7月26日

A3をA4に縮小

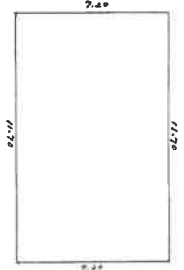
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年1月9日
青森地方法務局弘前支局
登記官

0380621 各階平面図

物件(2)

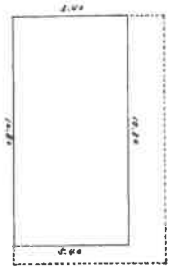
家屋番号 15-4
建築物の所在 黒石市大字温湯字村岸15-4
建築物階平面図

1階

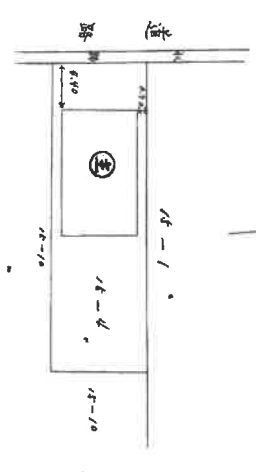


床面積 $11.70 \times 7.20 = 84.2400$

2階



床面積 $10.80 \times 5.40 = 58.3200$



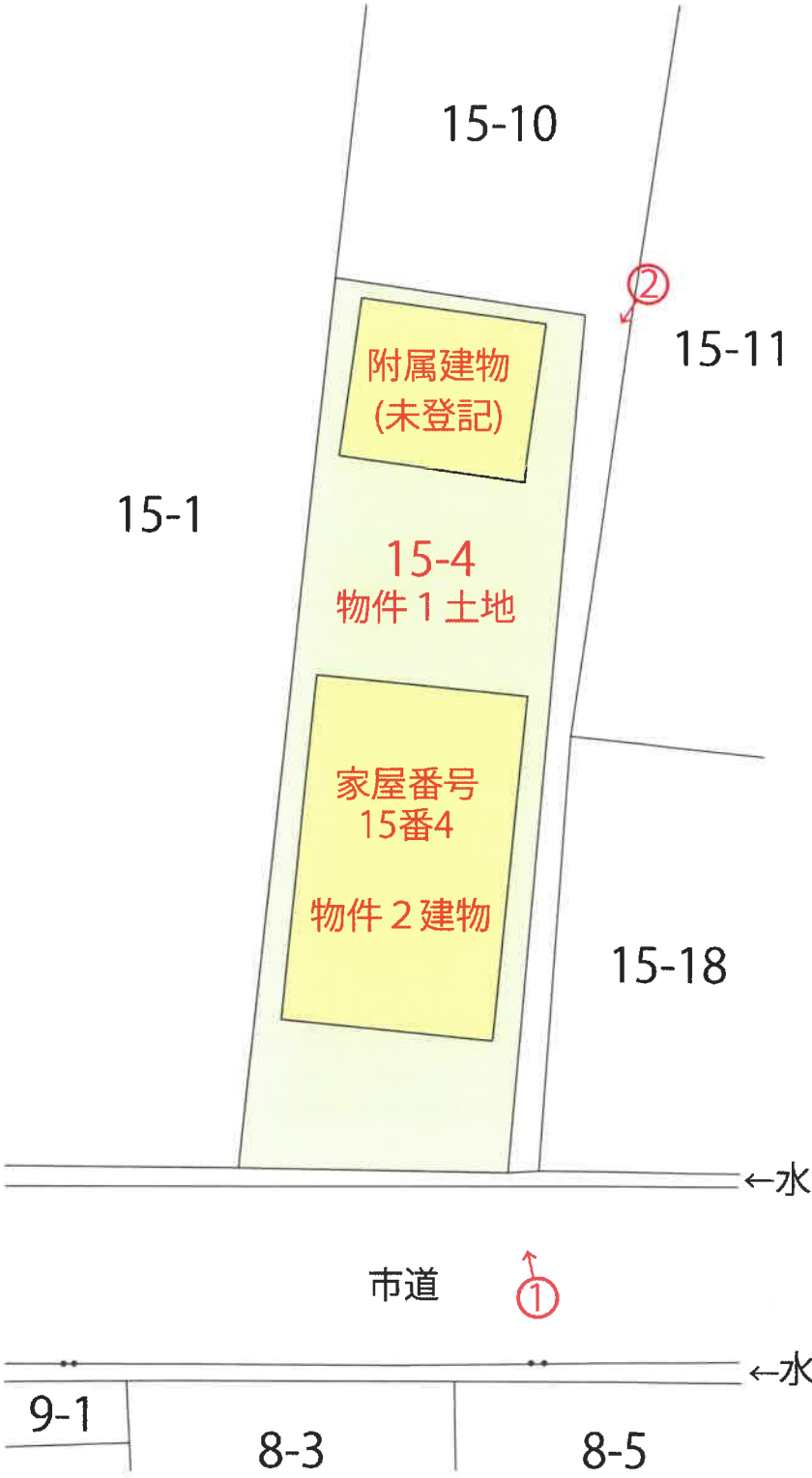
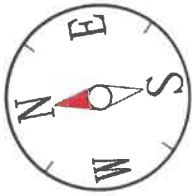
(日調通 12)

製作者	土地調査士	縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/500
-----	-------	----	-------	-----	----	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和55.7.26

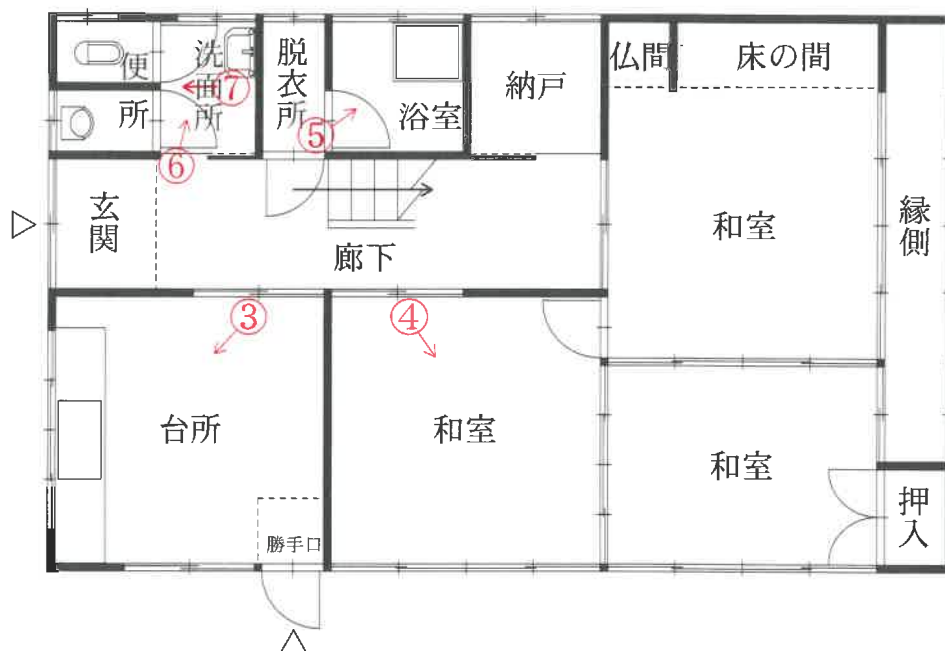
土地建物位置関係図
(S=1/250)



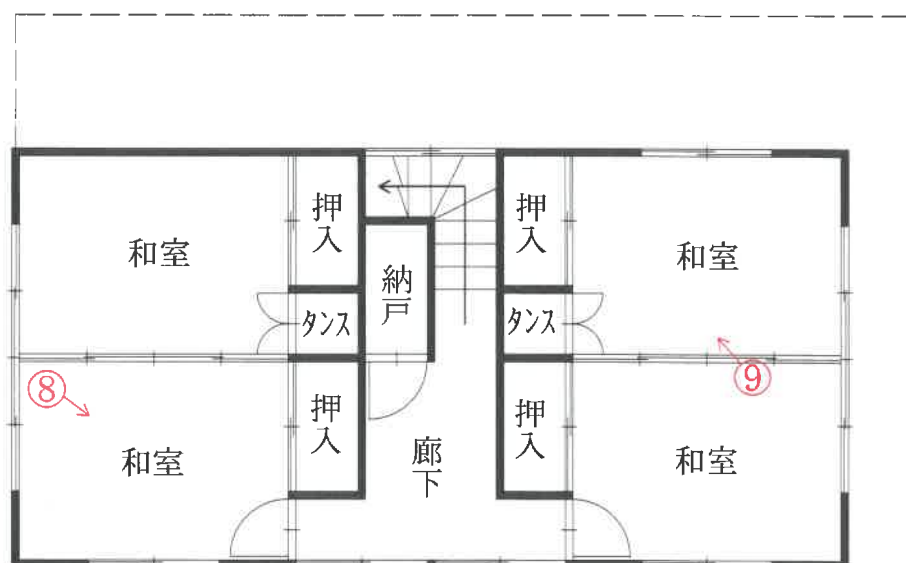
建物間取図 (縮尺：約1/100)

【物件2 主である建物】

1 階



2 階



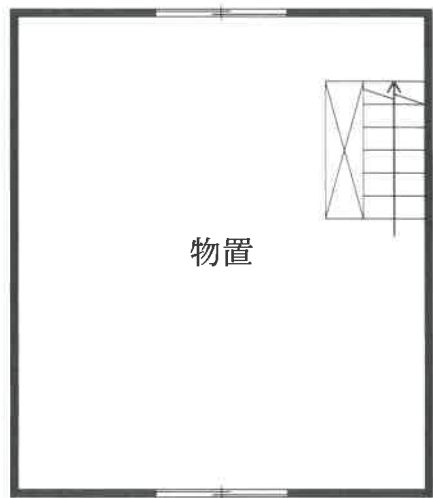
建物間取図 (縮尺：約1/100)

【物件 2 未登記附属建物】

1 階



2 階



写真番号1



物件2建物

物件1土地

隣地(15-10)

写真番号2



物件2建物

附属建物（未登記）

隣地(15-10)

物件1土地

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



副本

令和 6 年（又）第 31 号
令和 7 年 1 月 30 日 現地調査
令和 7 年 2 月 3 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

森 政浩 印

第1 評価額

一括価格	
金 848,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 469,000円
物件2(建物)	金 379,000円

- 1 一括価格は、物件1, 2の各不動産について、一括売却（民事執行法第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	黒石市大字温湯字村岸 15番4 宅地 262.12m ²	同左 同左 同左 同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	(主である建物) 黒石市大字温湯字村岸15番地4 15番4 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 84.24m ² 2階 58.32m ²	(主である建物) 同左 同左 同左 同左 1階 同左 2階 同左
		未登記	(未登記附属建物) 種類: 車庫・物置 構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 床面積: 1階 約34.02m ² 2階 約34.02m ²
番号	特記事項		
2	物件2建物は浴室や台所の温水に温泉を使用しているため、湯沸給湯器等の設備は存在しない。 但し、不動産の所有権を取得した場合でも取得者に温泉使用权は移転しないため、買受人が温泉を使用する場合は温泉組合に新たに加入する必要がある。		

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」駅の南東方・道路距離約8.6km (附属資料「1 位置図」参照)	
付近の状況	物件1, 2を含む近隣地域は、黒石市南東方郊外に位置する温湯地区内の混在住宅地域である。土地は画地規模200㎡～500㎡程度が標準的。当地域は「温湯温泉」と称される古くからの著名な温泉街であり、農家住宅や一般住宅のほか、店舗、温泉旅館等も混在する地域である。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 用途地域無指定地域 指定 70% 指定 200% なし 黒石温泉郷県立自然公園地域(普通地域)
画地条件	間口約9m、奥行約30mのほぼ長方形地。 地積 262.12㎡(登記地積) 前面道路及び周囲の宅地とほぼ等高な平坦地で、西向き中間画地。	
接面道路の状況	西側有効幅員約7m、市道(温湯・鶴泉線)、舗装有 ※建築基準法上:法第42条1項1号道路	
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。	
供給処理施設	上水道 あり(下記特記事項参照) ガス配管 なし 下水道 なし	
特記事項	1. 黒石市上下水道課での調査によれば、物件1土地の前面道路には市の上水道公設管が敷設されているが、物件1土地には引き込まれていないとのことである。 Bの陳述によると、黒石市の上水道は使用していないが、温湯地区の上水道を使用しているとのことである。 2. 対象地は黒石温泉郷県立自然公園地域(普通地域)に指定されており、一定規模以上の工作物の新築、改築、増築等を行う場合は届け出が必要となる。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

区 分	主である建物 家屋番号 15番4 居宅
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日(登記記載): 昭和55年7月23日新築 経過年数 : 約45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: 洗い出し 内 壁: 砂壁、プリント合板他 天 井: 敷目張天井(木目合板)、吸音石膏ボード他 床 : 畳、長尺ビニールシート他 設 備: 電気、給排水、ガス(プロパン)、衛生(浄化槽)、浴室、 換気、薪ストーブ 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: 湯沸給湯器等は存在しない。
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 間 取 り : 附属資料「5 建物間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者が本建物を居宅として使用し、占有している。
特 記 事 項	1. 建築後約45年程経過し全体的にかなり老朽化が進んでいる。外壁の剥離、軒の損傷、内装の汚れ等が目につくほか、脱衣室付近の床にたわみが生じている。 2. 物件2建物は浴室や台所の温水に温泉を使用しているため、湯沸給湯器等の設備は存在しない。温湯町内会に問い合わせたところ、温泉の概要は下記の通りであった。 温泉組合名: 温湯財産区長漕源泉給湯組合 基本料金額: 月額1000円

従量料金額：50 m³未満 1 m³当たり110円
 50～200 m³ 1 m³当たり120円
 200 m³以上 1 m³当たり130円

特記事項：不動産の所有権を取得した場合でも、取得者に温泉
 使用権は移転しない。

加入方法：加入金額60万円を納入すること。
 町内会に加入すること（町内会費年額1万5600
 円の前払いを要す）。

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。

区 分	未登記附属建物 車庫・物置
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（固定資産台帳上）：昭和55年8月新築 経過年数：約45年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁：角波鉄板張 内 壁：あらわし 天 井：あらわし 床：コンクリート叩き、板敷 設 備：電気 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。
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：車庫・物置 間 取 り：附属資料「5 建物間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者が本建物を空き家の状態で使用し、占有している。
特 記 事 項	建築後45年程経過しかなり老朽化が進んでいるほか、比較的簡易な建物で元々耐用年数が短いことから、既に経済価値はないと判断した。

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	7,300	1.00	262.12	(1-0.50)	957,000

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 黒石(県)ー3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 7,000\text{円}/\text{㎡} & \times & 99.2/100 & \times & 100/100 & \times & 100/95 & \div & 7,300\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正 : 基準地価格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 : 概ね標準的画地で補正なし

◇ 地域格差 : 環境条件▲5%(用途の多様性、周囲の利用状況等)

イ 個別格差 : 概ね標準的画地で格差なし

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。

なお、物件2の未登記附属建物は老朽化が進んだ簡易な建物で、既に経済価値はないと判断した。

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	178,000	142.56	0.01	254,000

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。

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	45	0	0.60	0.03	0.01

※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	957,000	1.00	0.30	法定地上権	287,000

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、法定地上権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

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	957,000	-287,000			(1-0.30)	469,000
2	254,000	+287,000			(1-0.30)	379,000
一括価格(合計)						848,000

ウ 占有減価修正 : なし

エ 市場性修正 : なし

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

地価調査基準地価格（黒石（県）－3）

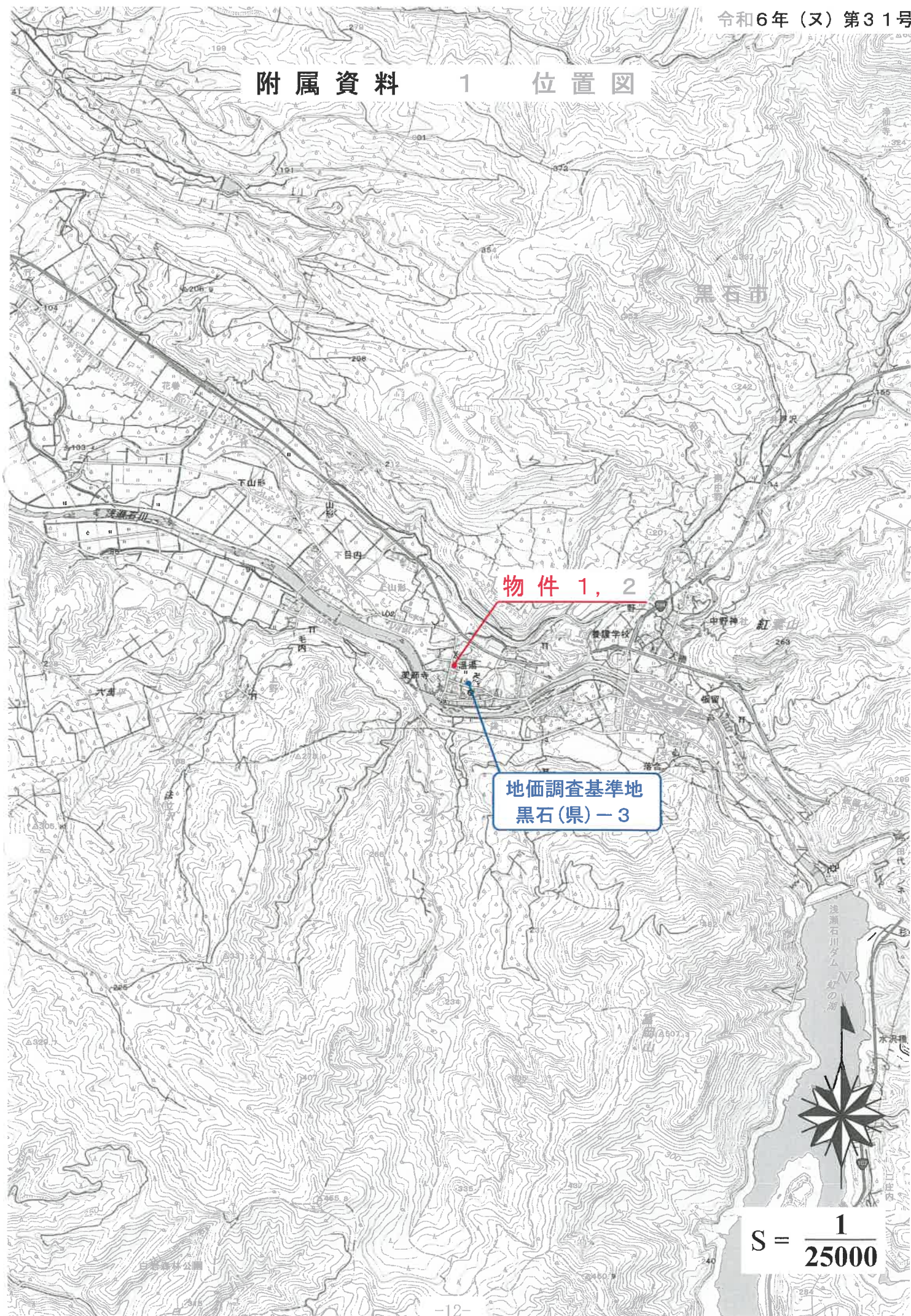
所 在：黒石市大字温湯字鶴泉29番5外
 価 格：7,000円／㎡
 位 置：弘南鉄道弘南線「黒石」駅の南東方街路距離約8.8km
 価 格 時 点：令和6年7月1日
 地 積：395㎡
 供給処理施設：水道
 接 面 街 路：南側約7m舗装市道
 用 途 指 定 等：非線引都市計画区域内、用途地域無指定地域
 （建蔽率70％・容積率200％）
 地 域 の 概 要：温泉街の中で中規模住宅が多い既成の住宅地域

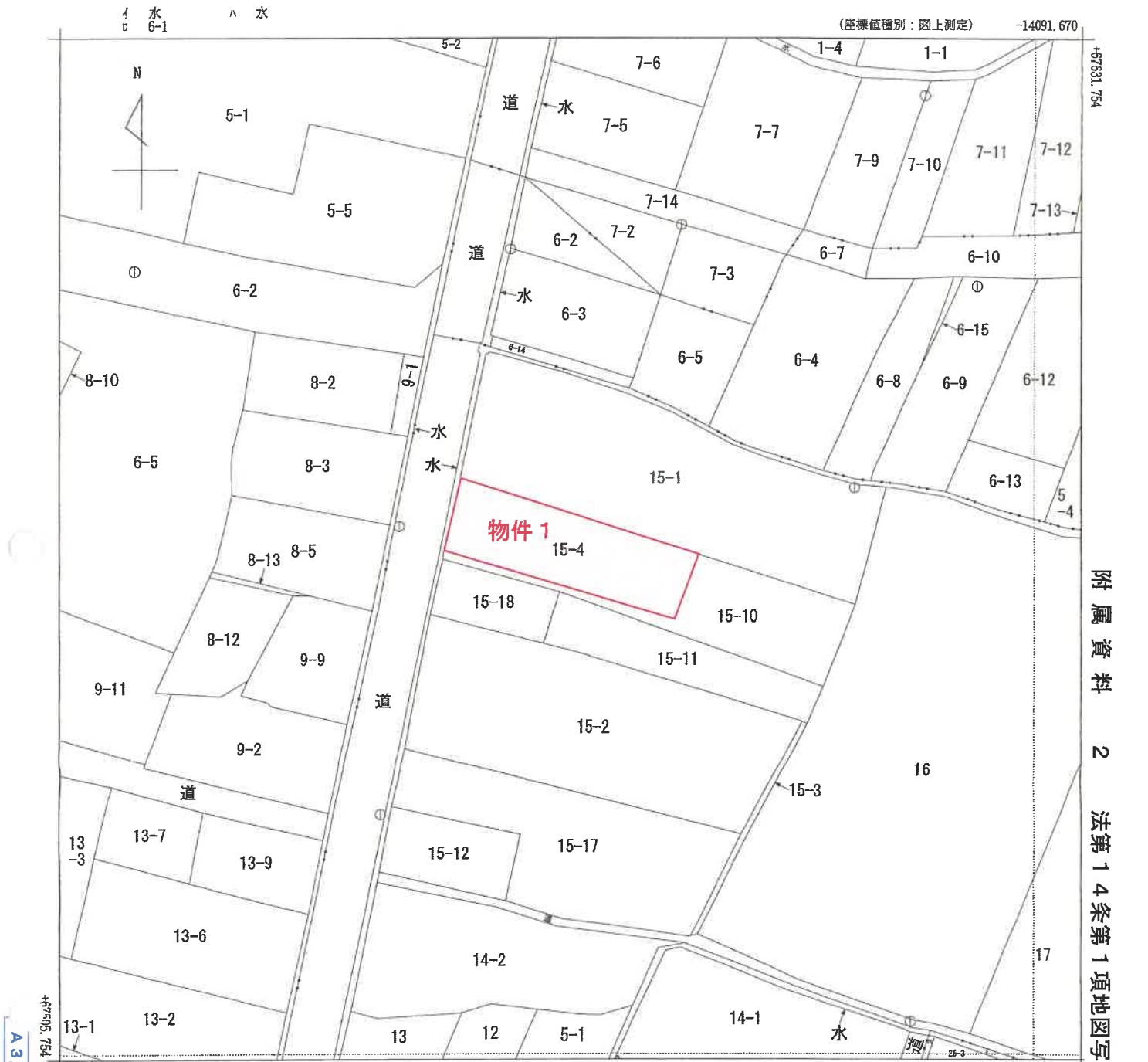
第7 附属資料

- | | | | |
|---|-----------------|-----|-----|
| 1 | 位 置 図 | ・・・ | 1 葉 |
| | （出所：国土地理院「地形図」） | | |
| 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 | 配 置 図 | ・・・ | 1 葉 |
| 5 | 建 物 間 取 図 | ・・・ | 1 葉 |

－以 上－

附属資料 1 位置図





（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。

地番区域見出
大字温湯
字村岸
A 大字温湯
B 大字温湯
C 大字温湯
竹原

請求 部分		所在 黒石市大字温湯字村岸				地番 15番4	
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	昭和60年8月			備付 年月日 (原図)	昭和61年10月15日		補記 事項

登記年月日：昭和55年7月26日

附属資料 3 建物図面・各階平面図写

0380621

各階平面図

家屋番号 15-4 建物各階平面図

建物の所在 黒石市大字温湯字村岸15-4

物件 2

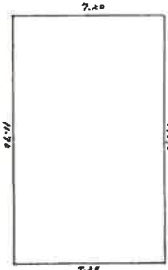
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(青森地方法務局弘前支局管轄)

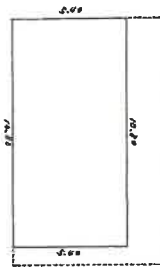
令和6年11月25日

東京法務局港出張所

登記官

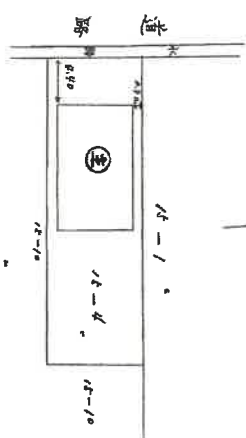


1F 床面積 11.70 x 8.40 = 98.38㎡



2F 床面積 10.80 x 8.40 = 90.72㎡

2階



(日蘭連 12)

作製者

月24日作製)

縮尺 1/250

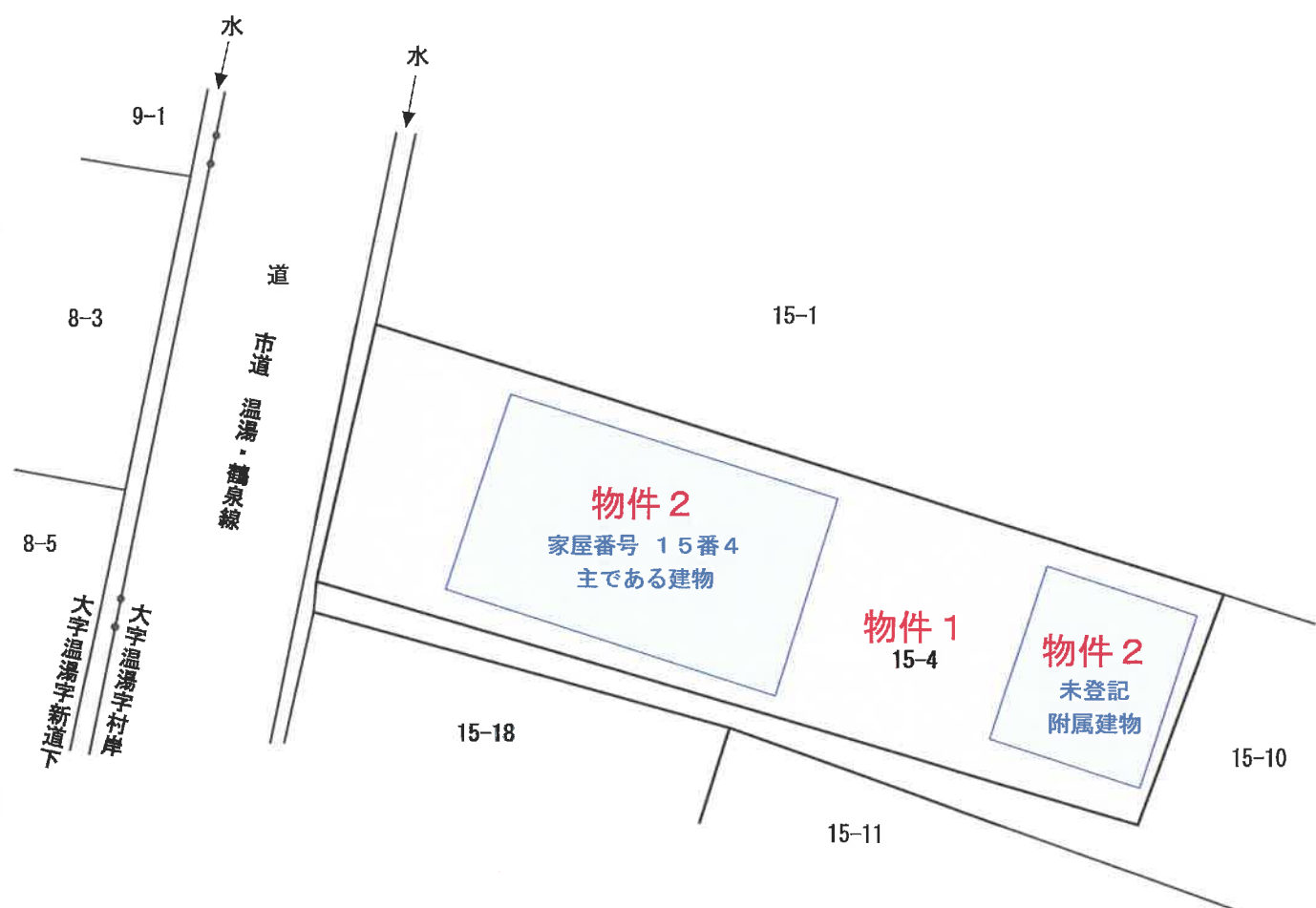
申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

附属資料 4 配置図

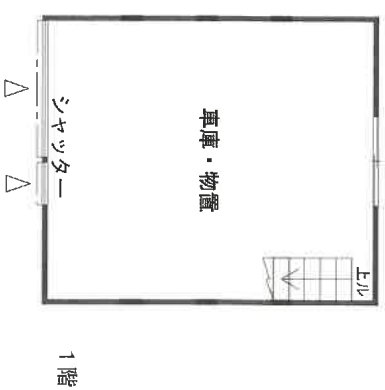
所在 黒石市大字温湯字村岸



$$S = \frac{1}{250}$$

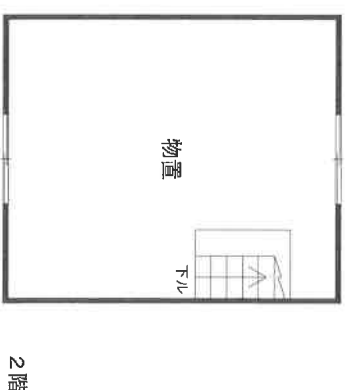
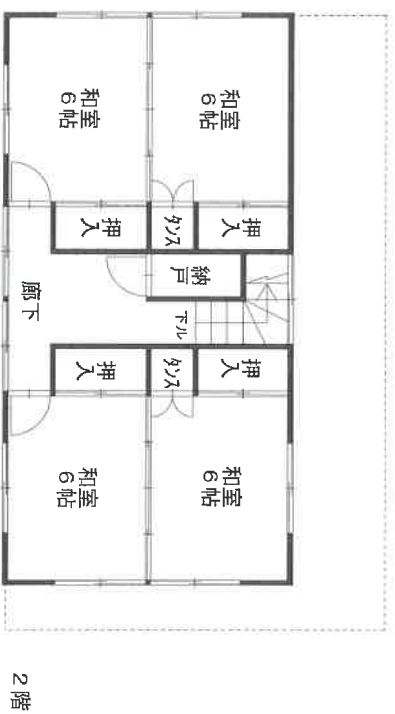
物件2

主である建物



物件2

未登記附屬建物



$$S = \frac{1}{100}$$

A3版をA4版に縮小