

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 7月 1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 8月 5日 午前 8時30分から 令和 7年 8月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 8月19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 9月 9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 8月20日 午前 9時00分から 令和 7年 8月21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 7月 1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, 2	1,421,000 1,136,800	一括	284,200	31,758	0
1	844,000				
2	577,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 黒石市角田 |
| | 地 番 | 3 3 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 4 . 4 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 黒石市角田 3 3 番地 1 3 |
| | 家屋 番号 | 3 3 番 1 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 1 . 7 2 平方メートル
2 階 3 3 . 0 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7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

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 | 黒石市角田 |
| | 地 番 | 3 3 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 4 . 4 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 黒石市角田 3 3 番地 1 3 |
| | 家屋 番号 | 3 3 番 1 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 1 . 7 2 平方メートル
2 階 3 3 . 0 0 平方メートル |



令和 7 年（ケ）第 6 号
令和 7 年 3 月 31 日受理
令和 7 年 5 月 7 日提出
（評価人 久保田 新）

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 | 黒石市角田 |
| | 地 番 | 3 3 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 4. 4 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 黒石市角田 3 3 番地 1 3 |
| | 家屋 番号 | 3 3 番 1 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 1. 7 2 平方メートル
2 階 3 3. 0 0 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)		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (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建物を所有し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	物置 (工作物) が設置されている		
建物	物件 2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる (☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類 : ☐ 構造 : ☐ 床面積 :		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある	{ 種類 構造 床面積 }	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項	上水道として井戸を利用している		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある	{ 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日 }	
土地建物位置関係図	☐ 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

関係人の陳述	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
☒ A (所有者)	1 私は物件1、2の所有者です。物件1、2には私と私の家族が住んでいます。私達家族以外の者が使用している部分はありません。 2 物件2建物の横に物置がありますが、これは私の物で家財や仕事で使う物を入れています。 3 上水道として井戸を利用しています。

(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 物置は、基礎がなく、移動可能であることから工作物と認めた。当該物置は、本件建物と所有者が同一であり、物件2建物の常用に供されてきたことから、本件建物の従物と判断し、本競売目的物と認定した。

(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 4 月 7 日 (月) 13 : 20 - 13 : 40	法務局弘前支局	土地建物登記事項証明書等受理
7 年 4 月 7 日 (月) 14 : 10 - 14 : 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 (外部)
7 年 4 月 14 日 (月) 9 : 40 - 10 : 10	当庁執行官室	所有者と占有関係等面談
7 年 4 月 24 日 (木) 10 : 00 - 10 : 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)

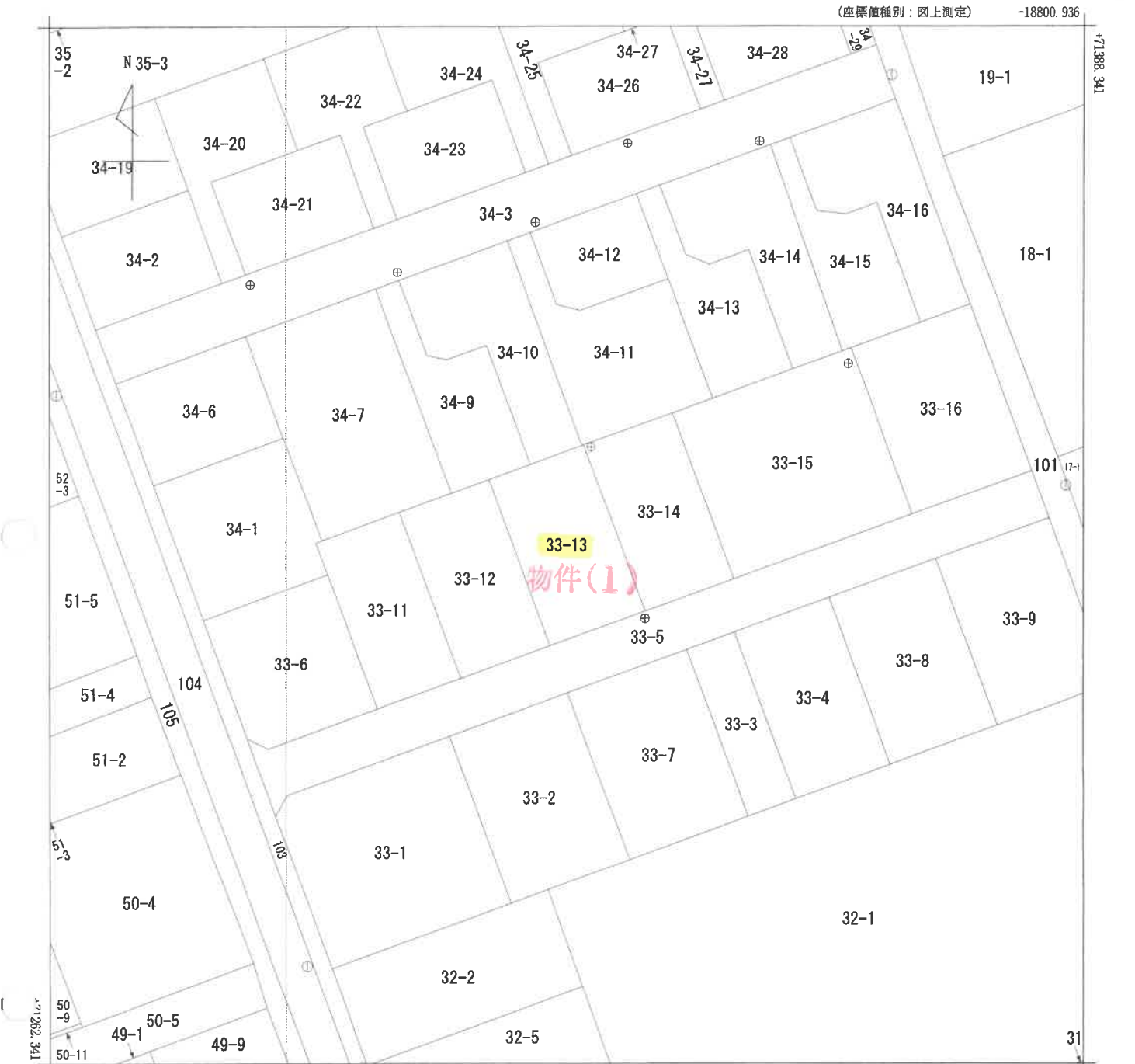
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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



(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	角田
--------	----

請求部	所在	黒石市角田				地番	33番13			
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7年9月				備付年月日(原図)	平成8年11月18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4月7日
青森地方務局弘前支局
登記官

請求番号：15-1
(1/1)

登記年月日：平成4年11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4月7日 青森地方方法務局弘前支局 登記官

0372191

各階平面図

物件(2)

建物各階平面図

家屋番号

33-13

建物の所在

黒石市角田33-13

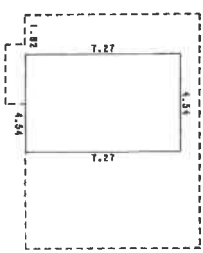
1階



1階求積

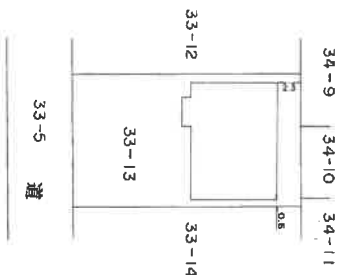
$$\begin{array}{rcl} 1 & 10.91 \times 8.18 & = 89.2438 \\ 2 & 2.73 \times 0.91 & = 2.4843 \\ \hline \text{合 計} & & 91.72810 \text{ ㎡} \end{array}$$

2階



2階求積

$$\begin{array}{rcl} 1 & 4.54 \times 7.27 & = 33.0058 \\ \hline \text{合 計} & & 33.00580 \text{ ㎡} \end{array}$$



(日製図)

(正確図)

作製者

土地調査士
家屋

(平成4

日作製)

縮尺

1 / 250

申請人

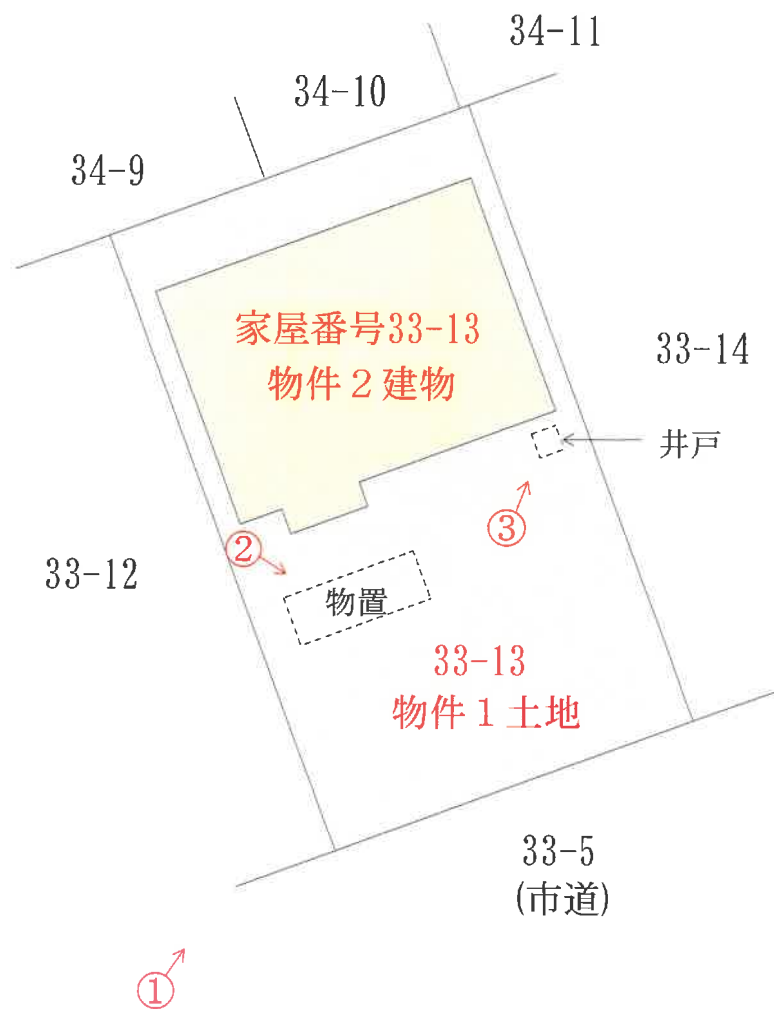
縮尺

1 / 500

平成4.11.28

土地建物位置関係図

(縮尺：約1/250)



凡例

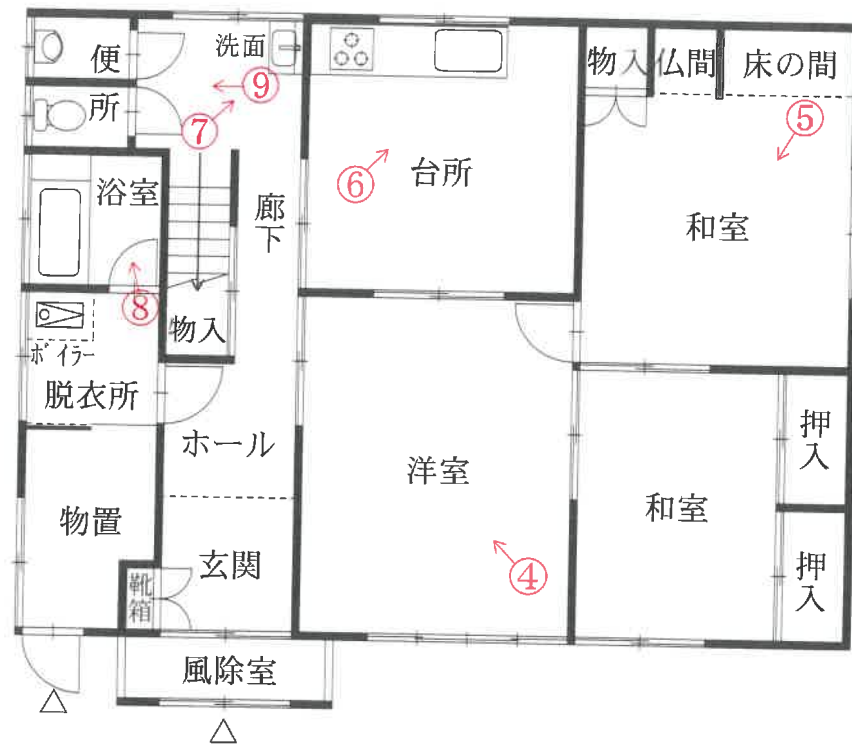
←○：写真撮影位置

□：工作物

(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



令和 7年（ケ）第 6 号
令和 7年04月24日現地調査
令和 7年05月07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 新

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 1, 4 2 1, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 8 4 4, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 5 7 7, 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 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 番 地 目 地 積	黒石市角田 3 3 番 1 3 宅地 2 6 4 . 4 8 m ²	同左 同左 同左 同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	黒石市角田 3 3 番地 1 3 3 3 番 1 3 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 9 1 . 7 2 m ² 2 階 3 3 . 0 0 m ²	同左 同左 同左 同左 同左 同左

第4 目的物件の位置・環境等

○ 物件1（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」駅の南東方・道路距離約2.2km (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、黒石市中心部近郊、一般住宅にアパート等が混在する住宅地域。 土地利用状況は、画地規模200～300㎡程度の敷地に低層住宅が標準的で、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% なし 特になし
画 地 条 件 (規 模 、 形 状 等)	規 模 形 状 間 口 × 奥 行	264.48㎡ (公簿面積) 略長方形 約12.3m × 約21.5m
接面道路の状況	南東側で幅員約6.0mの舗装市道と等高に接面する中間画地。(建築基準法第42条第1項第1号道路)	
土 地 の 利 用 状 況 等	土地所有者が所有権に基づき、物件2の敷地として使用占有している。 (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	なし (但し、前面道路に本管が有り引き込み可) なし なし
特 記 事 項	① 物置（工作物）が設定されている。 ② 上水道の引込みがなく、井戸水が利用されている。 ③ 下水道がなく、浄化槽も設置されていないため、生活排水が直接放流されている。	

○ 物件 2 (建物) の概況及び利用状況等

区 分	主である建物 家屋番号 33番13	
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4年11月24日新築
	経過年数	約32年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板
	外 壁	モルタル塗
	内 壁	ビニールクロス貼 外
	天 井	ビニールクロス貼、石膏ボード 外
	床	タタミ、フローリング 外
	設 備	電気、給排水、衛生 (汲取り式) 等。但し、設備の動作確認は行えなかったもので、正常に稼働するか否かは不明。
	そ の 他	特になし
床面積 (現況)	1 階	91.72㎡
	2 階	33.00㎡
	延床面積	124.72㎡
	増改築	特になし
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	(附属資料「4 建物間取図」参照)
品 等	下位	
保守管理の状態	経年相応で普通。	
建物の利用状況	建物所有者が所有権に基づき、居宅として使用している。	
特記事項	① 物件2は、平成4年5月に建築確認を受けているが、検査済証の交付はされていない。 ② 物件1上にある物置は基礎がなく移動可能であることから、工作物と認定し、物件2の従物として、本競売目的物と認めた。 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。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (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	11,800	0.92	264.48	(1-0.40)	1,723,000

〔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) - 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	
11,900 円/㎡	101.5	100	100		
×	—	×	—	≡ 11,800 円/㎡	
	100.0	102	100		

項 目	物件1	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) - 1	
公示価格等	11,900 円/㎡	
価格 (基準) 時点	令和6年7月1日	
◇時点修正	101.5%	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	102%	+2% (方位: 東)
◇地域格差	100% (同一近隣地域)	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。

イ、個別的格差率

項 目	物件1	備 考
街路条件	93% (幅員▲2%、系統連続性▲5%)	相乗積による。
交通接近条件	100%	格差率については、1%未満
環境条件	95% (供給処理施設▲5%)	の数値を四捨五入。
行政的条件	100%	
画地条件	104% (接面方位+4%)	
個別的格差率	92%	

ウ、地積：登記数量

エ、建付減価：▲40%（建物と敷地との適応の状態等を考慮した。）

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	123,000	124.72	0.02	307,000

なお、敷地内に競売対象となる工作物（物置）が存するが、経年等から勘案して特段市場価値はないと判断した。

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	32	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

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	1,723,000	1.00	0.30 法定地上権	517,000

イ、土地利用権等の及ぶ範囲： 物件 2 の土地利用権等の及ぶ範囲は、物件 1 の全範囲とした。

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	1,723,000	-517,000		(1-0.00)	(1-0.30)	844,000
2	307,000	+517,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	577,000
一括価格 (合計)						1,421,000

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) - 1)

所 在 ・ 地 番 : 黒石市角田58番3

価 格 : 11,900円/㎡

位 置 : 弘南鉄道弘南線「黒石」駅の南東方2.0km先に位置

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 340㎡

供 給 処 理 施 設 : 上水道、都市ガス、下水道

接 面 街 路 : 東側幅員約7.5mの舗装市道に接面

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、第1種低層住居専用地域

(建蔽率50%、容積率80%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅にアパート等が混在する住宅地域

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 1 葉

3 建 物 配 置 図 1 葉

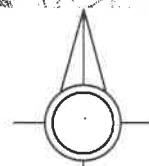
4 建 物 間 取 図 1 葉

以 上

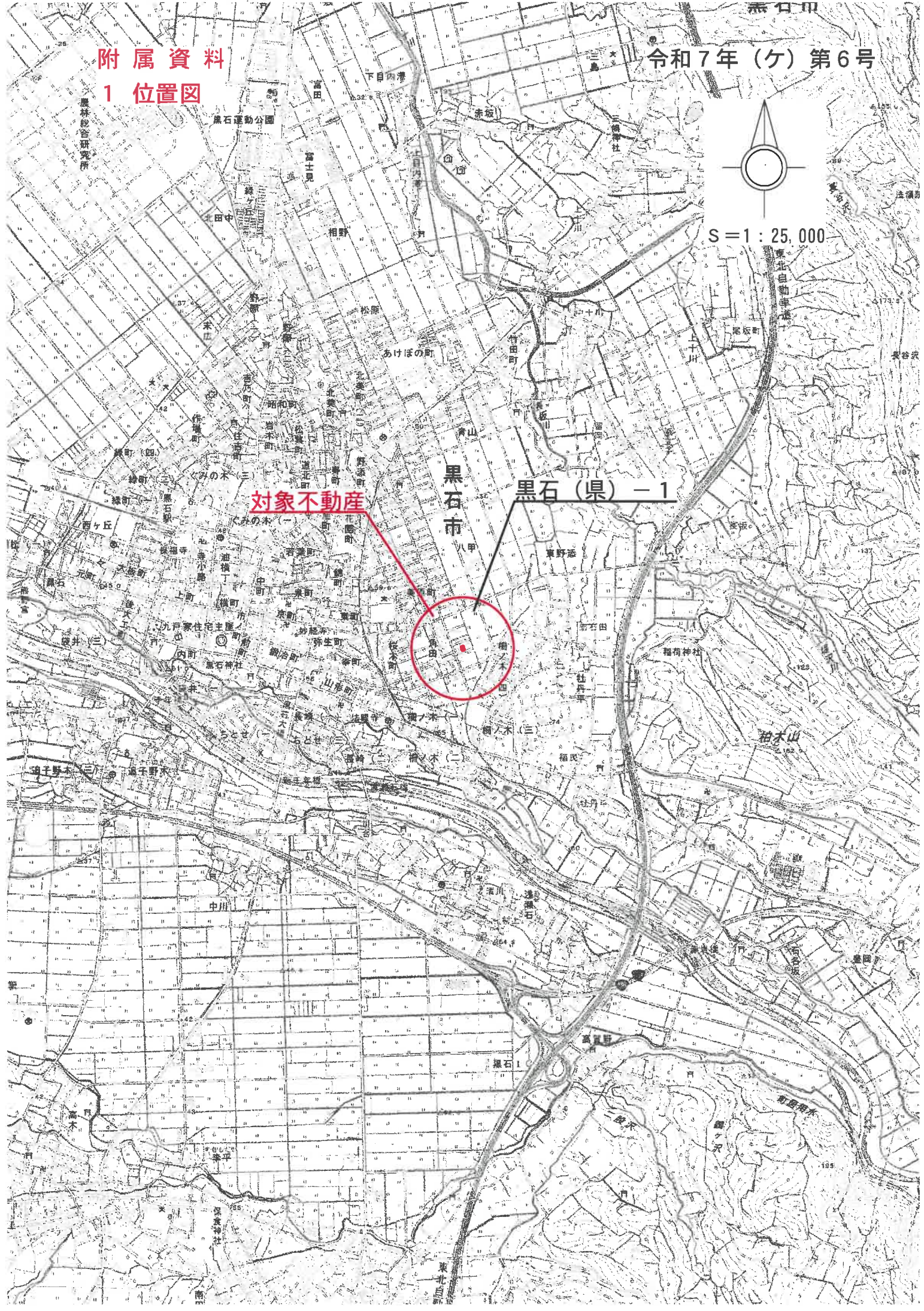
附属資料

1 位置図

令和7年(ケ)第6号



S=1:25,000



対象不動産

黒石市

黒石(県) - 1

2 法第 1 4 条第 1 項地図写

所在 黒石市角田



⊕ 附 属 資 料

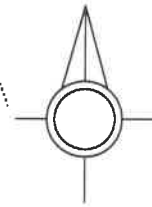
3 建物配置図

所在 黒石市角田

34-12

令和7年(ケ)第6号

34



13

S=1:250

34-10

34-11

34-9

物件 2

33-14

33-13

井戸

33-12

工作物

33-11

33-5

33-3

33-7

33-2

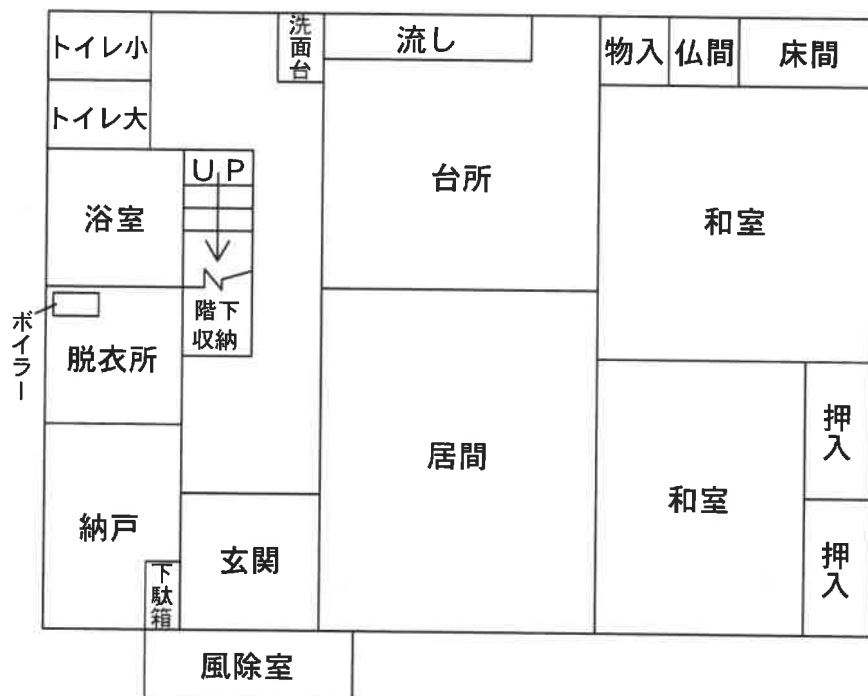
附属資料
4 建物間取図

令和7年（ケ）第6号

S=1:100

物件 2

1 階



2 階

