

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1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 8年 3月 3日 午前 8時30分から 令和 8年 3月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3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 8年 4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 8年 3月18日 午前 9時00分から 令和 8年 3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 8年 1月27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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
3	879,000 703,200		175,800	15,659	0

物 件 目 録

3	所 在	黒石市大字小屋敷字小屋敷村
	地 番	35番1
	地 目	宅地
	地 積	303.56平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月12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】
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

3	所	在	黒石市大字小屋敷字小屋敷村
	地	番	35番1
	地	目	宅地
	地	積	303.56平方メートル



令和 7 年（ケ）第 15 号
令和 7 年 8 月 7 日 受理
令和 7 年 9 月 11 日 提出
（評価人 久保田 聡）

現況調査報告書

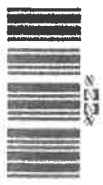
（物件 3）

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

3	所 在	黒石市大字小屋敷字小屋敷村
	地 番	35番1
	地 目	宅地
	地 積	303.56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 3					
現況地目	☒ 宅地 (物件 3) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (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 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐					
その他の事項	建物の残骸と思われる廃材が多数残置されている					
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]					
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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
☒ 近隣居住者某男性	物件3土地の上の建物の残骸様の材木についてはよく分かりません。

(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 所有者Bに対して占有関係等を書面照会したが回答がなかった。
- 3 物件3土地は地番35番土地と地番36番土地を合筆し、その後物件3土地と35番2土地に分筆している。登記簿上地番35番、同36番土地上に家屋番号36番の居宅・工場・畜舎が、地番36番土地上に家屋番号36番の2の居宅がそれぞれ存在するが、物件3土地と地番35番2土地の上にはどちらの建物も現存しない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
7 年 8 月 8 日 (金) 9 : 20 - 9 : 40	法務局弘前支局	土地建物登記事項証明書等受理
7 年 8 月 15 日 (金) 14 : 10 - 14 : 30	物件所在地	現地確認/立入のため臨場/関係人と面談/概測/写真撮影 (外部)
7 年 8 月 27 日 (水) 10 : 00 - 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
7 年 9 月 1 日 (月) 7 : 10 - 7 : 30	物件所在地	物件 6 土地隣地所有者 C から境界等事情聴取
7 年 9 月 10 日 (水) 11 : 5 - 11 : 10	当庁執行官室	黒石市役所に対して電話により聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

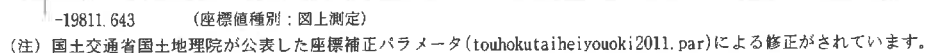
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 7 年 8 月 27 日
目的物件は不在だったので、立会人黒石市職員 E、同 F を立ち会わ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



A	大字小屋	數
B	大字小屋	數

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。

(6 枚目)

登記年月日：平成15年12月17日

物件(3)

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8月8日
青森地方法務局弘前支局
登記官

0186440

35 / 35-1 / 35-2 / "

地積測量図

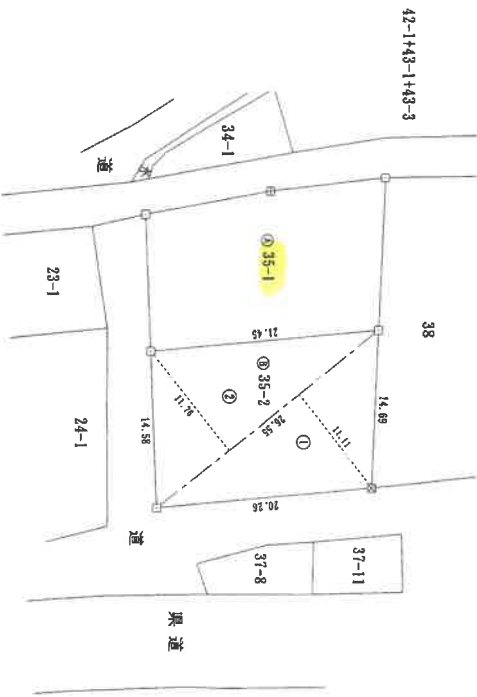
地番 35-1 / 35-2

土地の所在 黒石市大字小屋敷字小屋敷村

三斜求積表

①	35-2	底辺	高さ	倍	面積
①	26.55	11.11	294.37050		
②	26.55	11.76	312.22800		
合	計		607.19850		㎡
二	除		303.59925		㎡
地	積		303.59		㎡
平	換算 (平)		91.83		

①	35-1	公	積	面積
①	607.18000		303.59925	
残	地		303.56075	
地	積		303.56	㎡



境界点	境界線の種類
□	コンクリート杭
田	プラスチック杭
×	プラスチック隅角

作製者 土地家屋調査士 (平成15年10月27日作製)

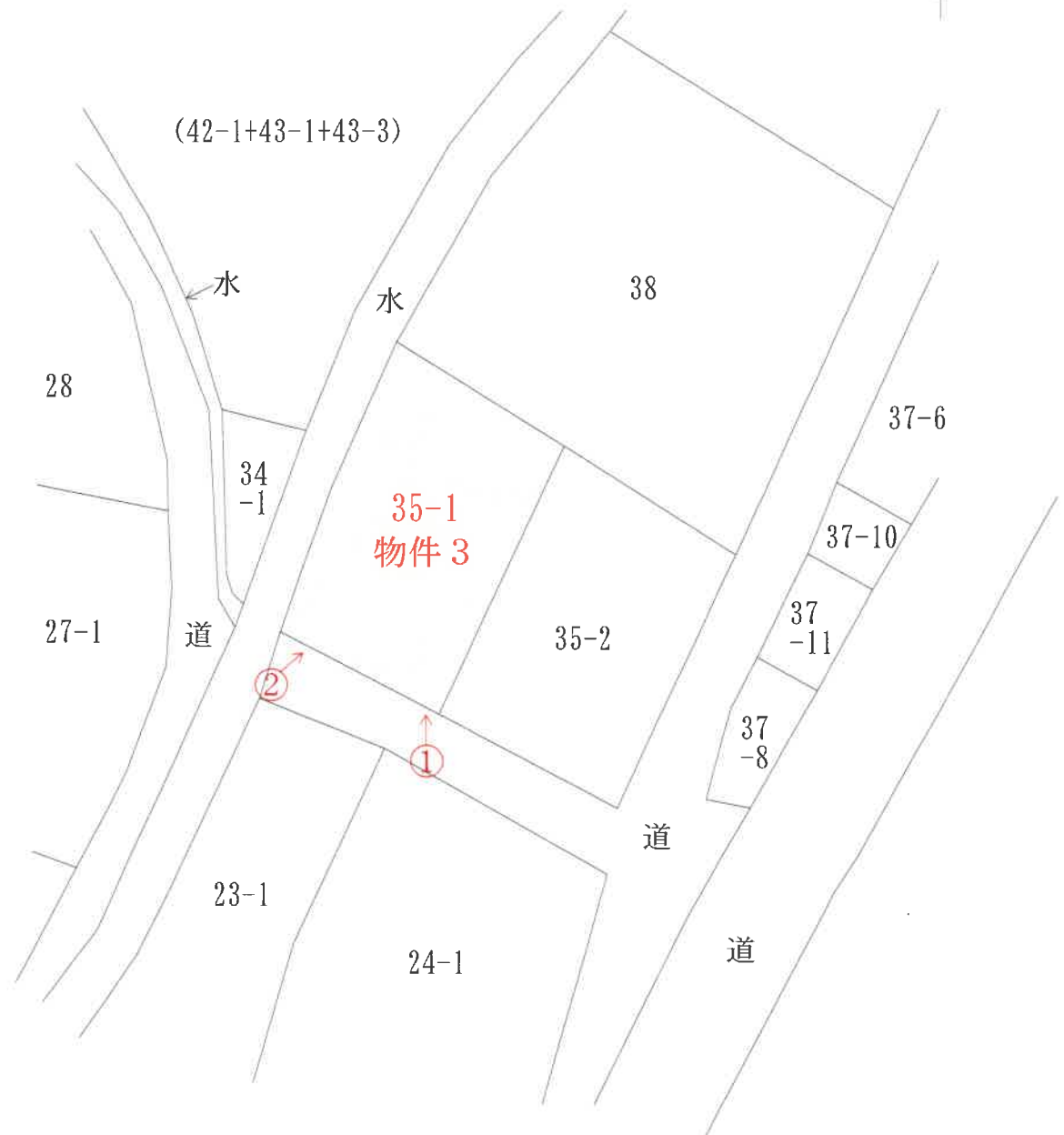
申請人 平成15.12.17 登記

縮尺 1/500

土地位置関係図

(縮尺：約1/500)

【物件3】



凡例

←○：写真撮影位置

(8 枚目)

写真番号 1



道

物件 3 土地

写真番号 2



物件 3 土地

道

令和7年（ケ）第15号
令和7年08月27日現地調査
令和7年09月19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 8 7 9, 0 0 0 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	黒石市大字小屋敷字小屋敷村	同左
	地 番	3 5 番 1	同左
	地 目	宅地	同左
	地 積	3 0 3. 5 6 m ²	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」駅の北方・道路距離約3.6km (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、黒石市北方郊外、農家住宅等が建ち並ぶ県道沿い及び背後の住宅地域。 土地利用状況は、画地規模300～1,000㎡程度の敷地に戸建住宅が標準的で、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 用途地域指定なし 指定 70% 指定 200% 指定なし 立地適正化計画(居住誘導区域外) 埋蔵文化財包蔵地(小屋敷西(1)遺跡)
画 地 条 件 (規 模 、 形 状 等)	規 模 形 状 間 口 × 奥 行	303.56㎡ (公簿面積) ほぼ長方形 約13m × 約22m
接面道路の状況	南西側で幅員約4m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中間画地。	
土 地 の 利 用 状 況 等	土地所有者が所有権に基づき、更地の状態で占有している。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	なし(但し、前面道路に私有管の埋設が有る) なし なし
特 記 事 項	建物の残骸と思料される廃材が多数残置されている。 物件3土地は登記上、平成6年に同所36番を合筆し、平成15年に35番、35番2に分筆されているが、分合筆前の下記建物の登記が残っているが現存しない。 ①所 在：黒石市大字小屋敷数字小屋敷村36番地、35番地 家屋番号：36番 種 類：居宅、工場、畜舎 構 造：木、コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床 面 積：1階 418.36㎡ 2階 154.75㎡ 所 有 者：G ②所 在：黒石市大字小屋敷数字小屋敷村36番地 家屋番号：36番の2 種 類：居宅 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床 面 積：73.55㎡ 所 有 者：G	

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	6,420	0.92	303.56		1,793,000

〔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）－2					
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	
3,800 円/㎡	99.7	100	100	≒ 6,420 円/㎡	
×	—	×	—		
	100.0	100	59		

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）－2	
公示価格等	3,800 円/㎡	
価格（基準）時点	令和7年7月1日	
◇時点修正	99.7%	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	59%	相乗積による。
街路条件	▲1%（幅員等）	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	▲8%（中心部等）	
環境条件	▲35%（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	92% (幅員等▲8%)	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	100%	
個別的格差率	92%	

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	1,793,000		(1-0.00)	(1-0.30)	(1-0.30)	879,000

ウ、占有減価修正： 特になし

エ、市場性修正： ▲30%

(地縁的選好性が強い地域に存し、廃材等が残置されてい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）－2）

所 在 ・ 地 番：黒石市大字三島字川岸68番2

価 格：3,800円/㎡

位 置：弘南鉄道弘南線「黒石」駅の北東方約4.5km先に位置

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：673㎡

供給処理施設：上水道

接 面 街 路：東側幅員約7.5mの舗装県道に接面

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域、用途地域指定なし
(建蔽率70%, 容積率200%)

地 域 の 概 要：中規模農家住宅が多い県道沿いの住宅地域

第7 附属資料

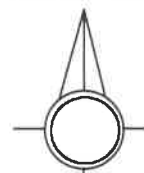
1 位置図(出所：国土地理院「25,000分の1地形図」) 1葉

2 法第14条第1項地図写 1葉

以 上

附属資料
1 位置図

令和7年(ケ)第15号



S=1:25,000

物件3

黒石市

黒石市

黒石(県) - 2

黒石市

2 法第 1 4 条第 1 項地図写

所在 黒石市大字小屋敷字小屋敷村

