

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）
6	607,000 485,600		121,400	26,061	0



物 件 目 録

6	所	在	黒石市大字小屋敷字小屋敷村
	地	番	42番1
	地	目	宅地
	地	積	651.42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 6】

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

【物件番号6】

本件土地の一部につき、売却対象外の次の建物のための法定地上権の成否は不明であるが、これが成立するものとして売却基準価額が定められている。

家屋番号 42番の未登記附属建物

種 類 物置

構造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床面積 約26.49平方メートル

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

売却対象外建物（家屋番号42番の未登記附属建物）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

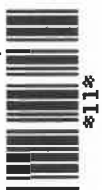
【物件番号6】

地籍図上筆界未定である。

《 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

6	所	在	黒石市大字小屋敷字小屋敷村
	地	番	42番1
	地	目	宅地
	地	積	651.42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 6）

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

6	所 在	黒石市大字小屋敷字小屋敷村
	地 番	4 2 番 1
	地 目	宅地
	地 積	6 5 1. 4 2平方メートル



[illegible]

(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 6 関係)		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 目的外建物敷地部分	
占有者	☐ 債務者 ☒ Gの相続人	
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☐ 関係人 (☐ (占有者)) の陳述 / ☐ 提示文書 (「占有関係調査票」) の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 所有権	
占有開始時期	不明	
最初の契約日	令和 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	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の期間	契約等	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	目的外建物は家屋番号42番の未登記附属建物と判断した。家屋番号42番の所有者Gは物件6土地の前所有者と同一であり、物件6土地は相続により現所有者となったが、目的外建物の相続については不明である。	
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 〈 単独 〉)

目的外建物の概況 (物件 6 関係)	
所 在	黒石市大字小屋敷字小屋敷村 4 2 番 1
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 物置
構 造	木造垂鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床面積 (概略)	約 2 6 . 4 9 平方メートル
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (G の相続人) ☐ 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	家屋番号 4 2 番建物の未登記附属建物と判断した。 家屋番号 4 2 番の畜舎及び附属建物符号 1 の畜舎の基礎部分が残っているものの建物はそれぞれ朽廃したものと思われ、未登記附属建物のみが現存している。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「☒」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
☒ C (隣地(地番43番2)所有者)	1 私は物件6土地の隣地(地番43番2)の所有者です。 2 私の所有地と物件6土地を含む隣地の境界は公図に示されたとおりです。私の土地との境界は2間の幅の道路の北側で、その道路を挟んだ南側に物件6土地があって畜舎が建っていました。道路部分は物件6土地には入っておらず、地番43番1土地と地番43番3土地でした。公図上境界が不明とのことですが、物件6土地所有者と地番43番1土地と地番43番3土地の所有者Dとの間で境界についてどのような話になっていたのかわかりません。 3 Dはかなり前に引っ越していて連絡先はわかりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

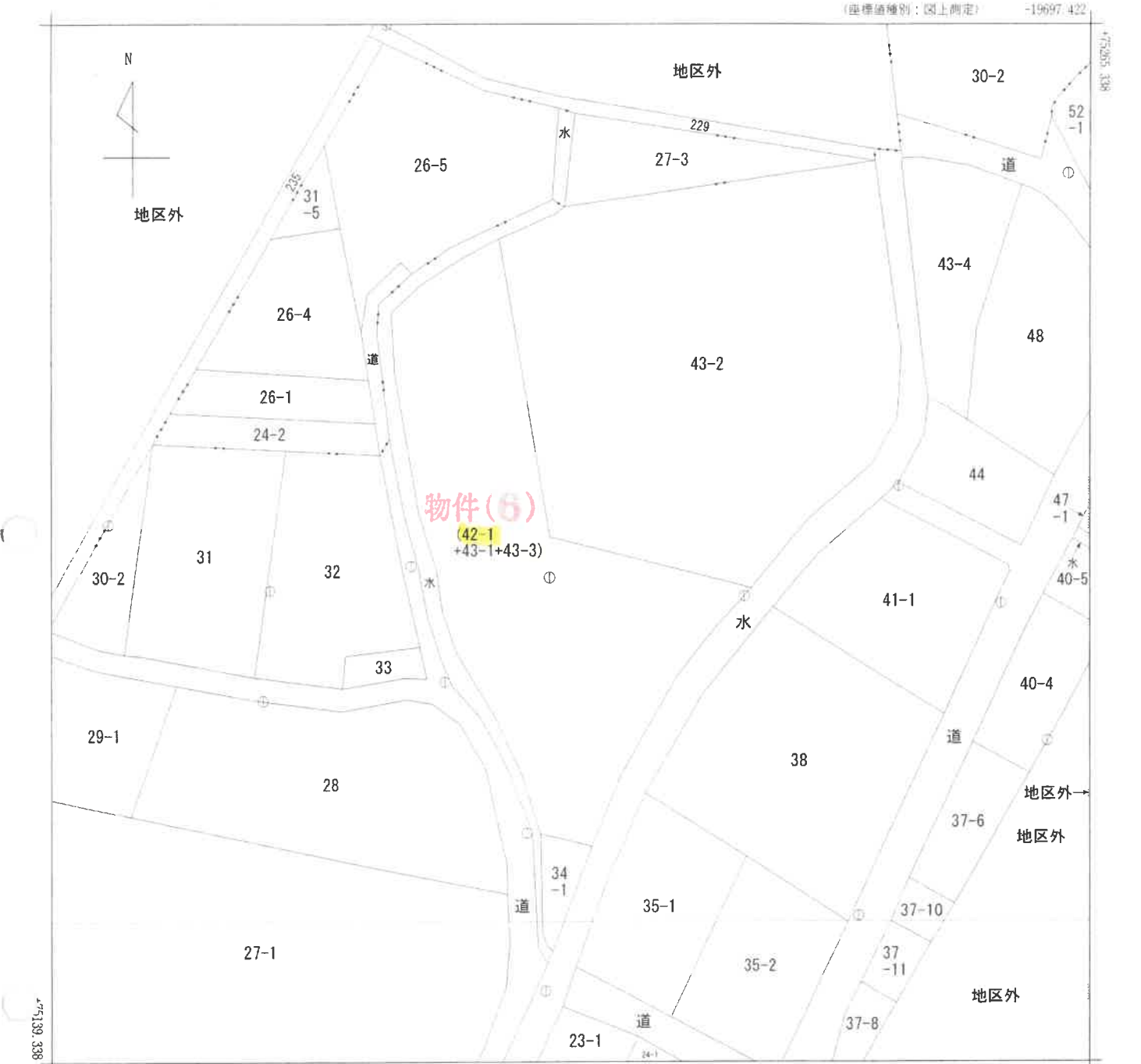
執行官の意見

- 1 関係人の陳述及び現況にてらし、2ないし4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 公図上物件6土地は地番43番1土地と地番43番3土地との間で境界不明となっており、地番43番1土地と地番43番3土地の所有者Dは所在不明で照会不能であった。隣地（地番43番2）所有者Cからの聴取によれば、隣地（地番43番2）と物件6土地、地番43番1土地及び地番43番3土地の境界は公図に示されたとおりであり、隣地（地番43番2）との境界の南側には道路が付けられており、そのまま西側の道路まで延びていて、その道路の南側が物件6土地と地番43番1土地と地番43番3の境界となっていたとのことであり、現地の状況もそれに合致していた。
- 4 登記簿上物件6土地には、分筆前の土地（地番42番）上に家屋番号42番の畜舎及び附属建物符号1畜舎が残っているが、家屋番号42番の畜舎及び附属建物符号1の畜舎は基礎部分が残っているものの建物は朽廃したものと判断した。

(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 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



-19822.422 (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(touhokutaiheiyoushi2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し

A 大字小屋敷
B 字西村岸
C 大字小屋敷
字西村岸
小屋敷西

請求部	所在	黒石市大字小屋敷字小屋敷村					地番	43番3		
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5年9月				備付年月日(原図)	平成6年12月14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。

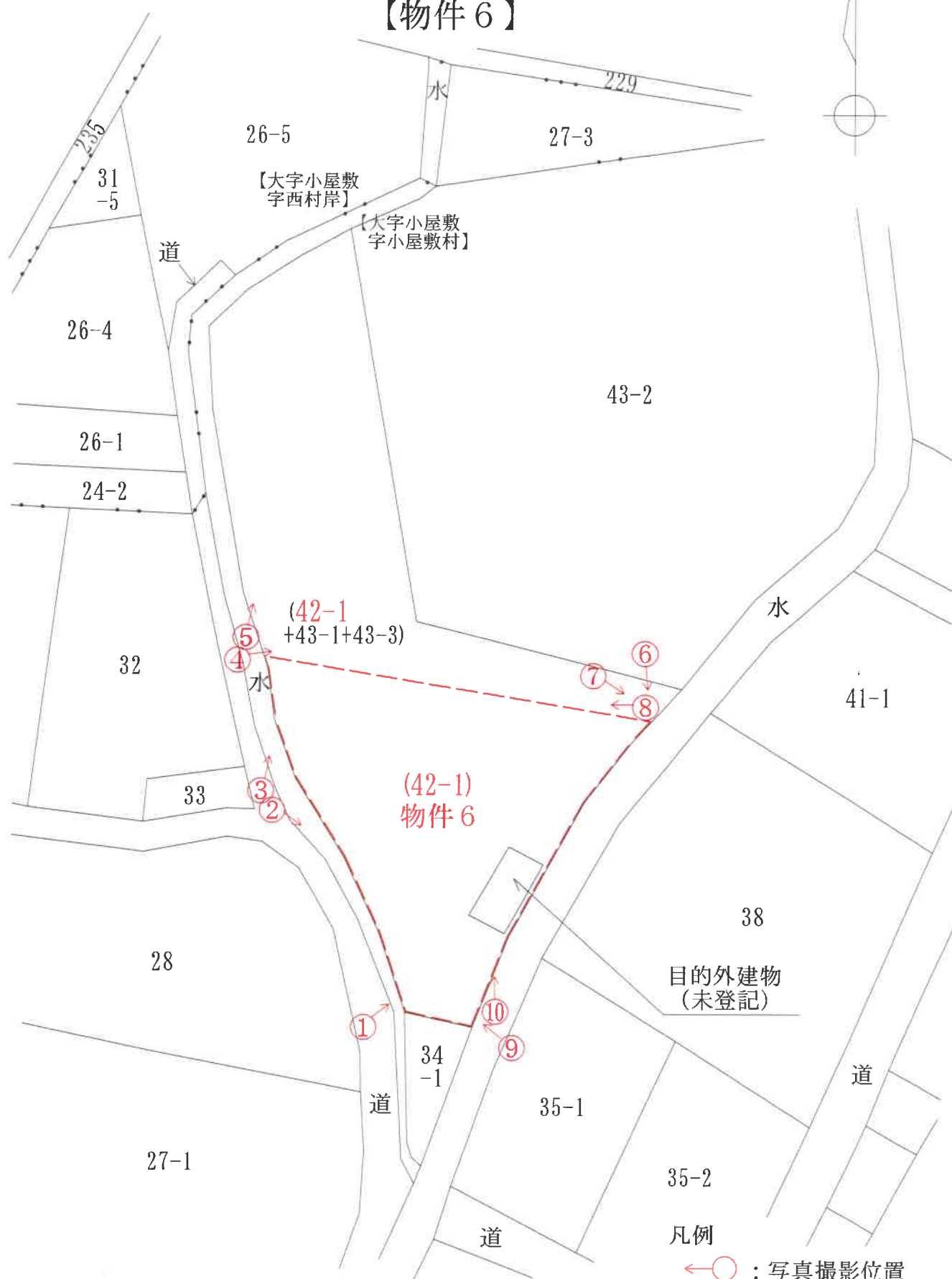
令和7年8月8日
青森地方税務局弘前支局
請求番号：19-11
(1/1)

登記官

土地建物位置関係図

(縮尺：約1/500)

【物件6】



(9 枚目)

写真番号 1



道

物件6土地

写真番号 2



物件6土地

道

写真番号 3



道

物件6土地

写真番号 4



物件6土地、地番43番1土地、地番43番3土地

写真番号5



物件6土地、地番43番1土地、地番43番3土地

写真番号6



物件6土地、地番43番1土地、地番43番3土地

写真番号7



物件6土地、地番4 3番1土地、地番4 3番3土地

写真番号8



物件6土地、地番4 3番1土地、地番4 3番3土地

写真番号9



物件6 土地

写真番号10

目的外建物



物件6 土地

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6)

評価人 不動産鑑定士

久保田 聡

第1 評 価 額

評 価 額	
物件6（土地）	金607,000円

- 3 物件6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。

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
6	所 在 地 番 地 目 地 積	黒石市大字小屋敷字小屋敷村 4 2 番 1 宅地 6 5 1. 4 2 m ²	同左 同左 同左 同左
特 記 事 項			
物件 6 土地は筆界未定地である。			

第4 目的物件の位置・環境等

○ 物件6（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3.7 km (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	651.42㎡ (公簿面積) 不整形 約35m × 約22m
接面道路の状況	西側で幅員約2.5～3mの未舗装道路(建築基準法第42条第2項道路(一部建築基準法外道路))と水路を介してほぼ等高に接面する中間画地。	
土 地 の 利 用 状 況 等	目的外建物(特記事項参照)の敷地部分をGの相続人が所有権に基づき、目的外建物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 なし なし

特記事項	物件6土地は地番43番1土地、地番43番3土地との間の筆界未定地であるが、物件6土地所有者及び地番43番1土地、地番43番3土地の所有者からの陳述は得られず、北側隣地(地番43番2)所有者の陳述等によると、北側隣地(地番43番2)と物件6土地、地番43番1土地及び地番43番3土地の境界は公図に示されたとおりであり、北側隣地(地番43番2)との境界南側には道路が付けられており、そのまま西側の道路まで延びていて、その道路の南側が物件6土地と地番43番1と地番43番3の境界となっていたとのことであり、現地の状況もそれに概ね合致していた。 前面道路について、中南县土整備事務所建築指導課に調査したところ、当該道路は物件6土地の道路を介した西側隣地(同所33番)の南東側曲がり角周辺から南側に延びる道路は建築基準法第42条第2項道路であり、北側以降は建築基準法外道路になるとのことである。 登記上、物件6土地の分筆前の土地(42番)には下記目的外建物の登記が残っている。未登記建物については関係人の陳述は得られなかったものの、その位置、種類等を考慮すると下記目的外建物の未登記附属建物であるものと判断される。 【目的外建物】 (主である建物) 所 在：黒石市大字小屋敷字小屋敷村42番地 家屋番号：42番 種 類：畜舎 構 造：木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床 面 積：175.08㎡ 建築年月日：昭和48年9月30日 所 有 者：G (附属建物) 符 号：1 種 類：畜舎 構 造：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床 面 積：55.08㎡ (未登記附属建物) 符 号：なし 種 類：物置 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床 面 積：約26.49㎡ 建築年月日：不明 上記、目的外建物・主である建物及び附属建物附合1については、長期間放置されているものと思われ、草木が生い茂り立ち入りが困難な状態にあり、外観から調査した結果、朽廃により倒壊し、基礎部分が残っている状態であると思料され、未登記附属建物のみが現存している。 目的外建物の所有者Gは物件6土地の所有者の被相続人であるが、目的外建物の相続については不明である。
-------------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件6（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
6	6,420	0.35	651.42	(1-0.00)	1,464,000

〔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	
	99.7	100	100		
3,800 円/㎡ ×	—	×	—	×	≡ 6,420 円/㎡
	100.0	100	59		

項 目	物件6	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%（周辺状況等）	

イ、個別的格差率

項 目	物件6	備 考
道路条件	90% (幅員等▲10%)	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	80% (周辺状況等▲20%)	
行政的条件	100%	
画地条件	48% (形状▲5%、基礎有▲50%)	
個別的格差率	35%	

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
6・目的外 建物	1,464,000	0.04	0.30	法定地上権	18,000

イ、土地利用権等の及ぶ範囲： 目的外建物・未登記附属建物の土地利用権等の及ぶ範囲は、未登記附属建物の敷地部分とした。

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) 1①オ 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
6	1,464,000	-18,000		(1-0.40)	(1-0.30)	607,000

ウ、占有減価修正： 特になし

エ、市場性修正： ▲40%

(地縁的選好性が強い地域に存し、筆界未定地であり、さらに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

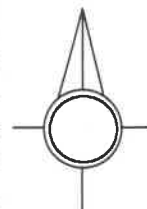
第7 附属資料

- 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
- 3 建 物 配 置 図 1葉

以 上

附属資料
1 位置図

令和7年(ケ)第15号



S=1:25,000

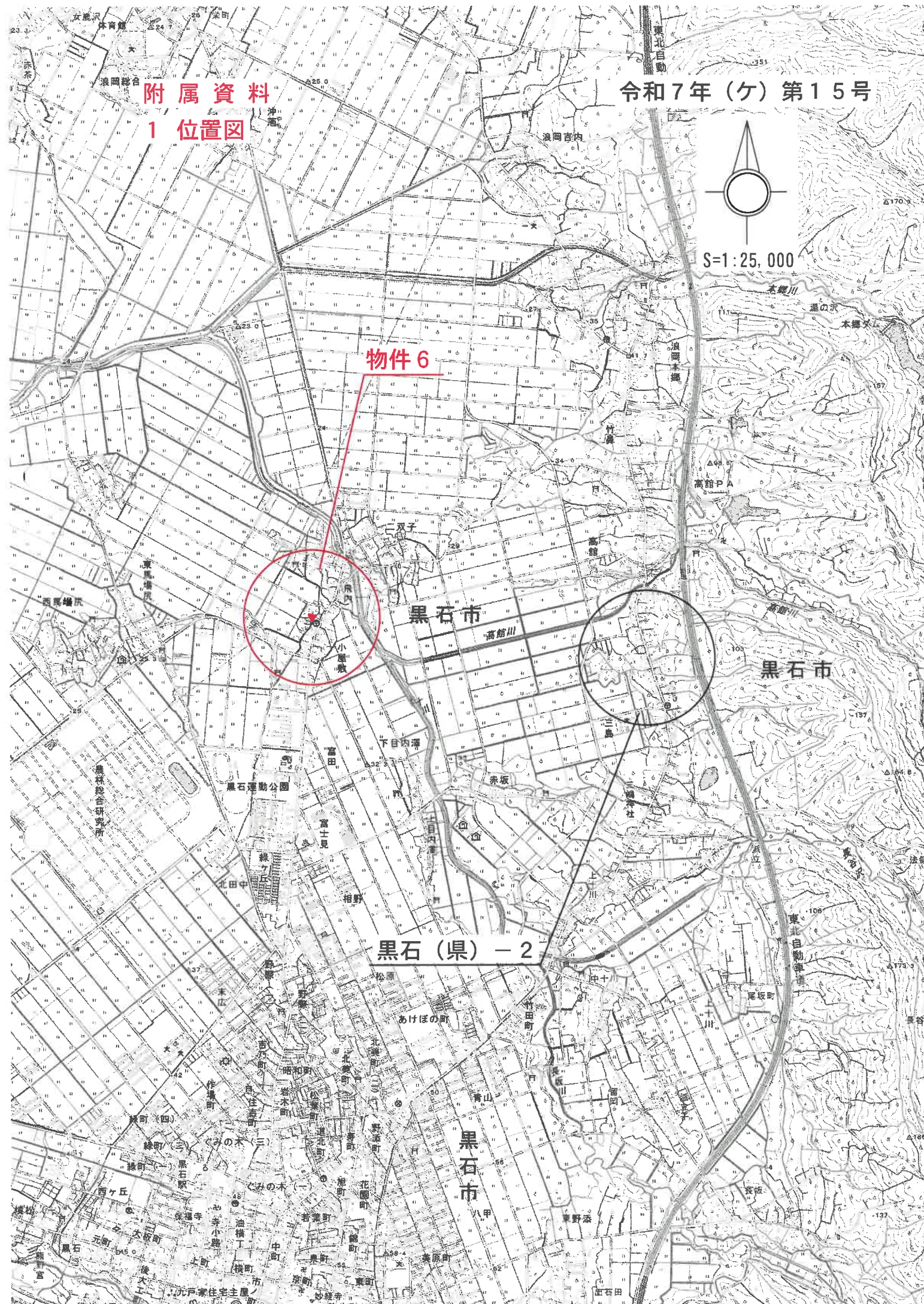
物件6

黒石市

黒石市

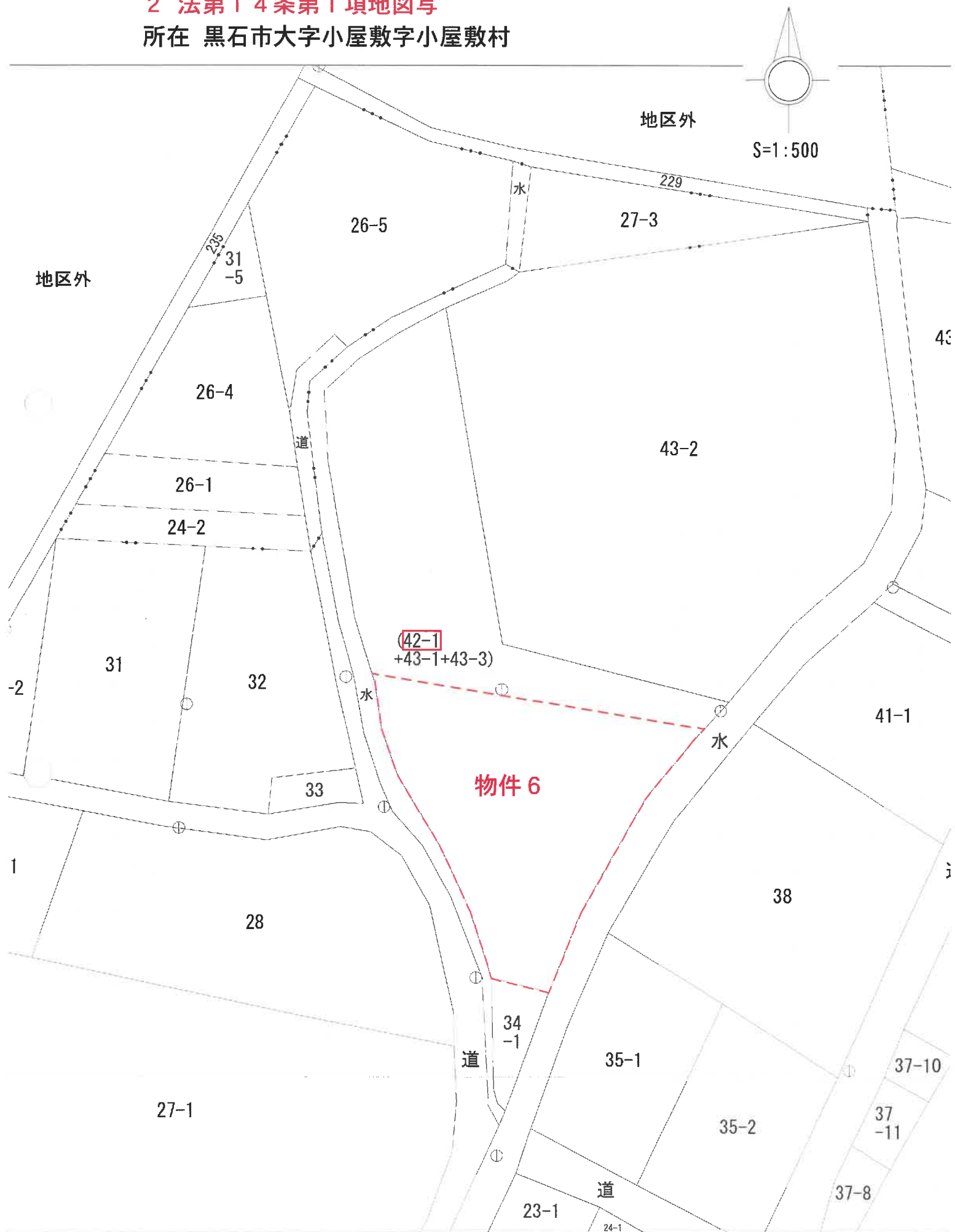
黒石(県) - 2

黒石市



2 法第14条第1項地図写

令和7年(ケ)第15号



附 属 資 料
3 建物配置図

令和 7 年（ケ）第 1 5 号

