

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月 3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 4月 7日 午前 8時30分から 令和 8年 4月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月21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 5月14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 4月22日 午前 9時00分から 令和 8年 4月23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 3月 3日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 黒石市迫子野木三丁目 |
| | 地 番 | 313番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 221.74平方メートル |
| 2 | 所 在 | 黒石市迫子野木三丁目313番地18 |
| | 家屋 番号 | 313番18 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 42.50平方メートル
2階 44.71平方メートル |



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 黒石市追子野木三丁目 |
| | 地 番 | 313番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 221.74平方メートル |
| 2 | 所 在 | 黒石市追子野木三丁目313番地18 |
| | 家屋 番号 | 313番18 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 42.50平方メートル
2階 44.71平方メートル |



令和 7 年（ケ）第 24 号
令和 7 年 11 月 17 日 受理
令和 7 年 12 月 17 日 提出
（評価人 青 田 淳 一）

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 | 黒石市迫子野木三丁目 |
| | 地 番 | 3 1 3 番 1 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 1 . 7 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 黒石市迫子野木三丁目 3 1 3 番地 1 8 |
| | 家屋 番号 | 3 1 3 番 1 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 4 2 . 5 0 平方メートル
2階 4 4 . 7 1 平方メートル |



関係人の陳述	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ B (債務者兼所有者 と同居する親 族)	1 私はAと同居している母親です。Aは事情があり本日は立ち会えないので私 が対応します。A宛ての郵便物は私が受け取り、Aにすべて連絡しています。 2 物件2建物はAが住んでいましたが、9月頃から私の家に引っ越して同居し ており、物件2建物は空き家となっています。現在使っている人はいません。 3 物件1土地にあるカーポート、物置はAの所有にかかるものです。いずれも Aが使っていました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

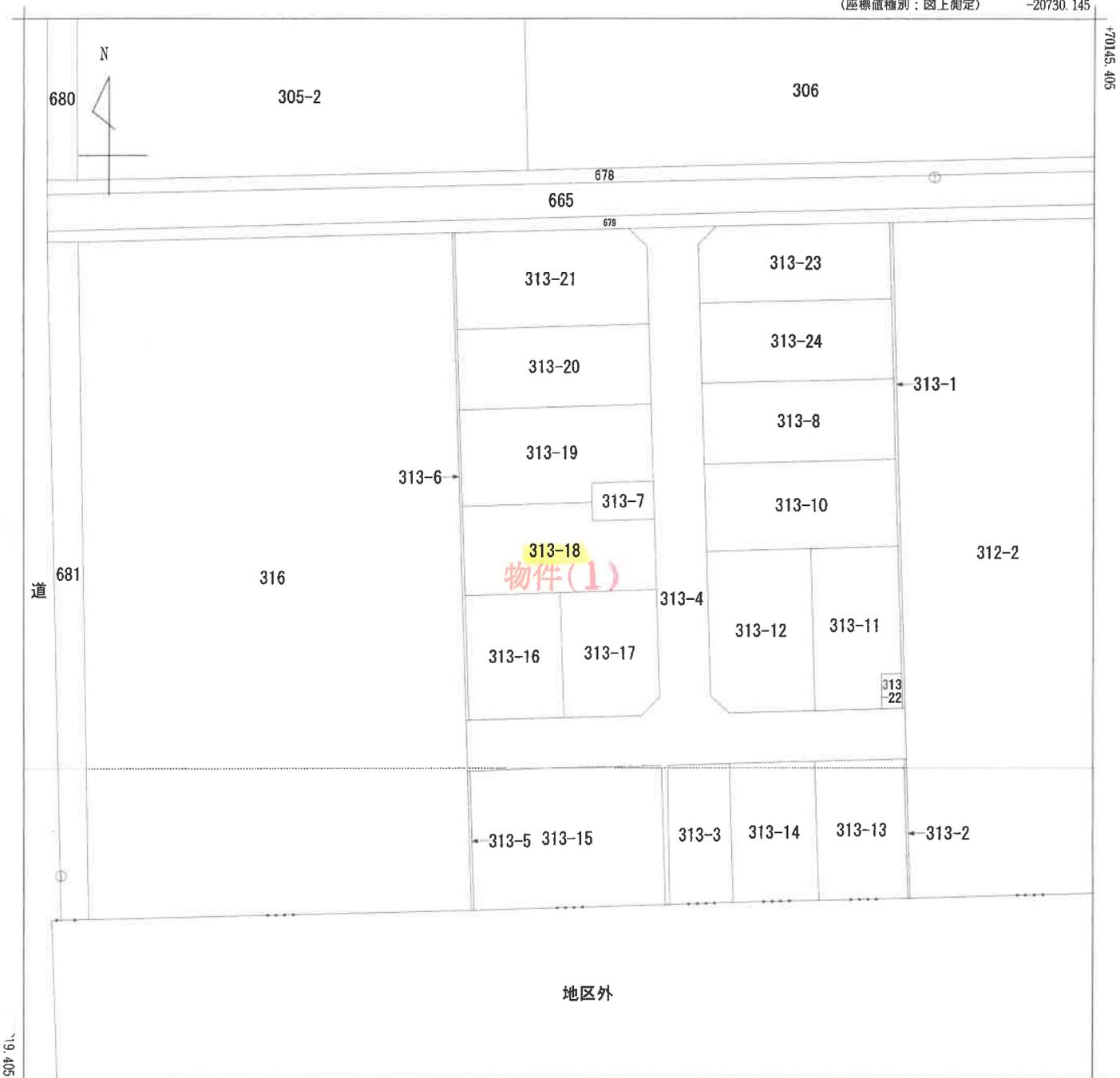
執行官の意見

- 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 物件1上のカーポートは固定されており移動ができないことから、物件1に附合しており、本競売の目的物と認めた。
- 3 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 11 月 17 日 (月) 14 : 30 - 15 : 00	法務局弘前支局	土地建物登記事項証明書等受理
7 年 12 月 4 日 (木) 13 : 00 - 13 : 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 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



-20855.145 (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
追子野木3丁目

請求部分	所在	黒石市追子野木三丁目				地番	313番18			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成9年9月			備付年月日(原図)	平成10年12月17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11月17日
青森地方法務局弘前支局
登記官

請求番号：13-9
(1/1)

(6枚目)

公用

登記年月日：平成13年7月17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11月17日 青森地方方法務局弘前支局 登記官

0180329

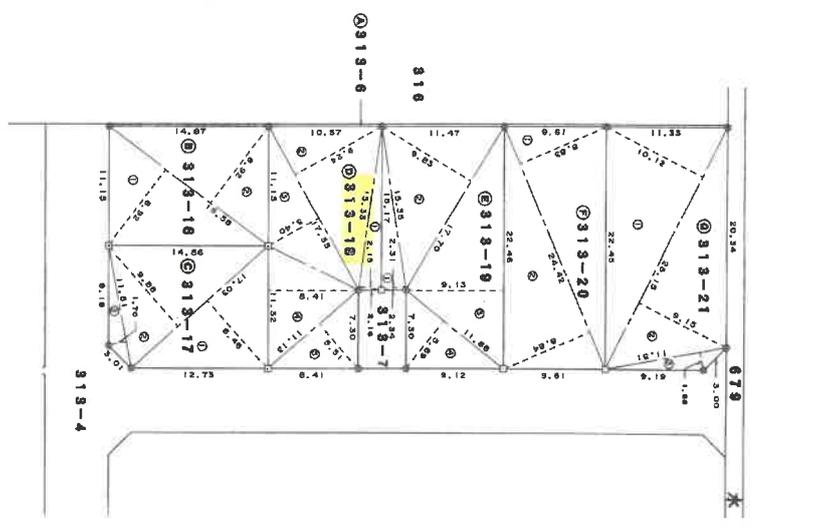
地番 313-19~313-21
土地の所在 黒石市道子野木三丁目

地積測量図

313-6 / 313-16 ~ 313-21 / 6

求積表(三割法)

地番	辺長	面積	地積
313-16			
1	18.58 x 8.92	165.7336	331.4672
2	18.58 x 8.92	165.7336	
313-17			
1	17.03 x 8.46	144.0738	165.94860
2	17.03 x 9.88	168.2564	
3	11.51 x 1.70	19.5870	
313-18			
1	19.33 x 2.15	32.9595	61.3263
2	17.35 x 9.24	160.3140	
3	17.35 x 5.40	93.6900	
4	11.32 x 8.41	95.2012	
5	11.13 x 5.51	61.3263	
313-19			
1	15.35 x 2.31	35.4565	240.48425
2	17.70 x 9.63	173.9810	
3	22.46 x 9.13	205.0598	
4	11.68 x 5.69	66.4592	
313-20			
1	24.42 x 8.83	215.6286	215.75070
2	24.42 x 8.84	215.8728	
313-21			
1	25.15 x 10.12	254.5180	251.98665
2	25.15 x 9.15	230.1225	
3	11.51 x 1.68	19.3368	
313-6			
公積面積	合計面積	残地面積	
1274.45865	1261.65130	12.80735	



作製者 土地家屋調査士

(平成13年7月11日作製)

申請人

縮尺 1/500

<input type="checkbox"/>	境界点	境界線の種類
<input checked="" type="checkbox"/>	フラスチック杭	列序(未印)

(長原判)

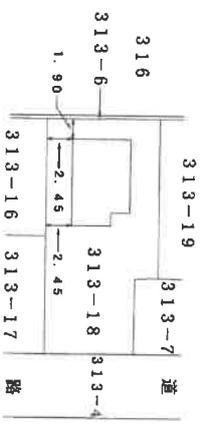
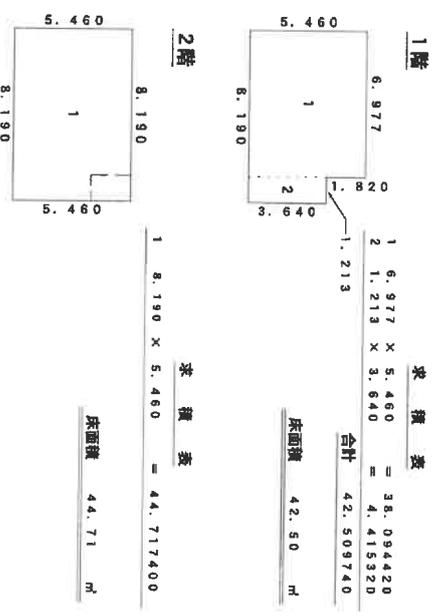
A3をA4に縮小

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11月17日
青森地方方法務局弘前支局

登記官

各階平面図

家屋番号 **313-18** 建物各階平面図
 物件(2) 黒石市道子野木三丁目313番地18



作成者
 士地 野森士
 家 園

平成25年10月17日作成) 縮尺 1/250

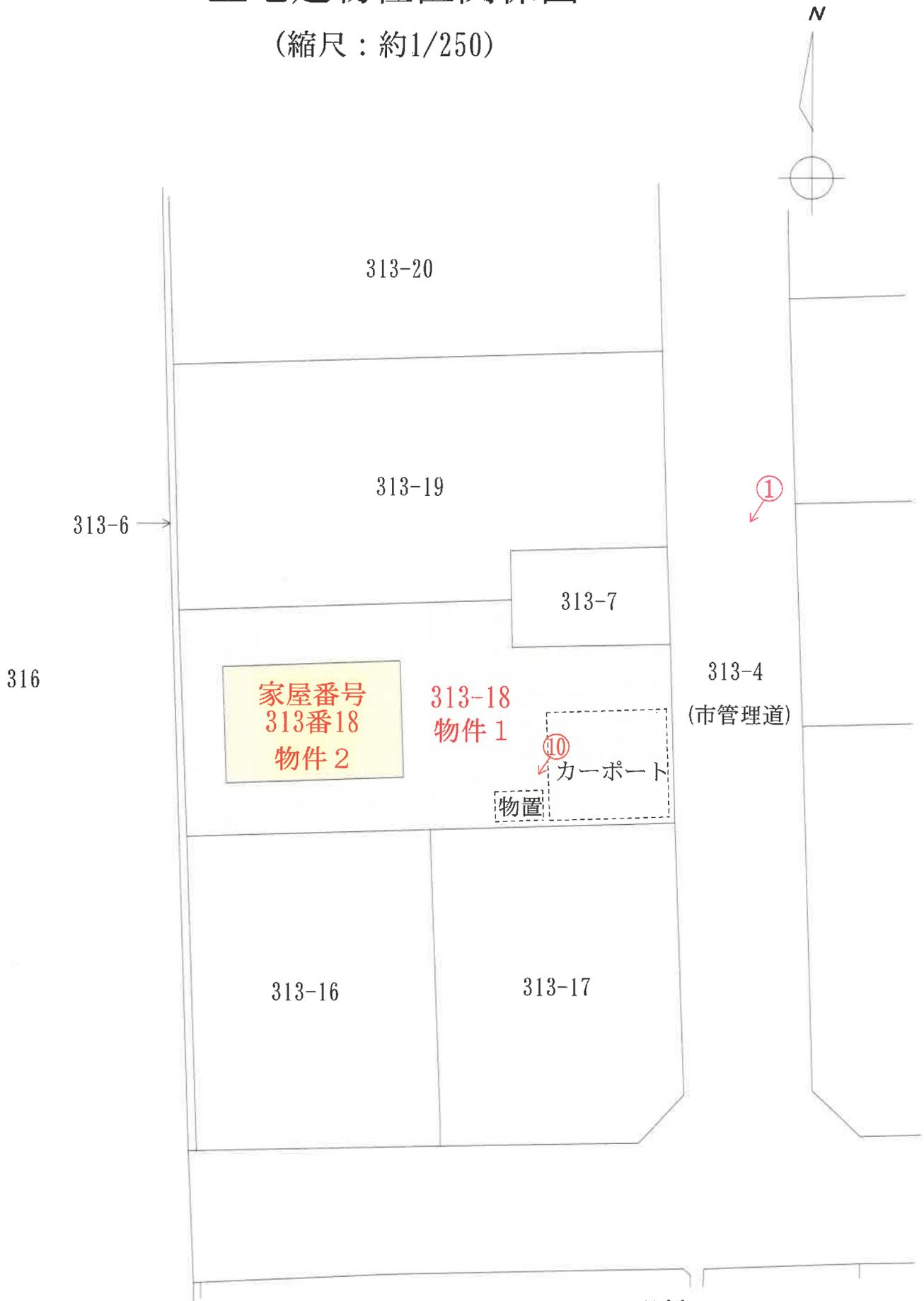
申請人

縮尺 1/500

(原簿紙)

土地建物位置関係図

(縮尺：約1/250)



凡例

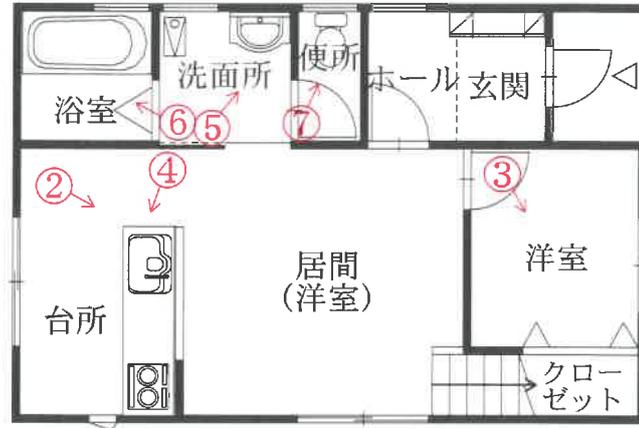
□ : 工作物

←○ : 写真撮影位置

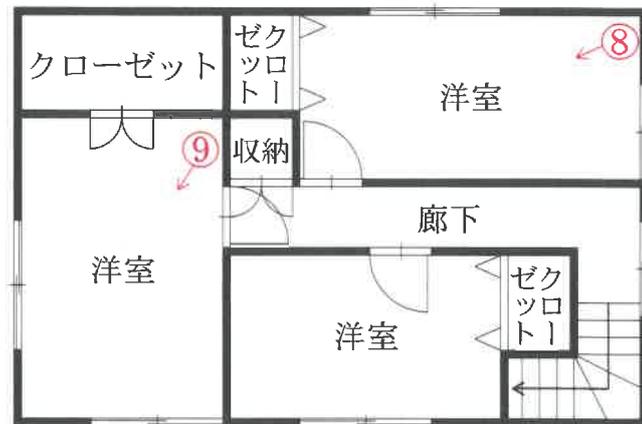
(9 枚目)

建物間取図 (縮尺: 約1/100)

1階



2階



凡例
←○ : 写真撮影位置

(10 枚目)

写真番号1

カーポート

物置 (工作物)

物件2建物



市管理道

物件1土地

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



副本

令和 7年（ケ）第 24号
令和 7年12月 4日 現地調査
令和 8年 1月 4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

青田淳一

第1 評価額

一 括 価 格	
金6,185,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金979,000円
物件2(建物)	金5,206,000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 現地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	黒石市追子野木三丁目 313番18 宅地 221.74m ²	同左 同左 同左 同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	黒石市追子野木三丁目 313番地18 313番18 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階 建 1階 42.50m ² 2階 44.71m ²	同左 同左 同左 同左 1階 同左 2階 同左
番号	特記事項		

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方・道路距離約2.5km (附属資料1位置図参照)	
付近の状況	物件1・2を含む地域は、黒石市中心部南方の追子野木地区に、農地に囲まれて小規模分譲地が散在する住宅地域である。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 未指定 指定 70% 指定 200% なし なし
画地条件	間口約8.5m・奥行約22.5m・地積221.74m ² の平坦な略長方形地。 道路との高低差は等高。	
接面道路の状況	東側6m、市管理道、舗装(有) 建築基準法上: 法第42条1項2号(開発道路)	
土地の利用状況等	土地所有者が、物件2建物の敷地として占有している。 競売の目的物であるカーポートと物置(工作物)が存在する。	
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	なし
	下水道	なし

特 記 事 項	北東端の隣接地(313番7)は黒石市有地であり、地下が防火水槽用地として使用されている。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況等(物件2)

区 分	主である建物
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25年10月10日新築 経過年数 12年 経済的残存耐用年数 18年
仕 様	構 造: 木造 屋 根: 合金メッキ鋼板 外 壁: サイディング 内 壁: クロス貼り 天 井: クロス貼り 床 : フローリング 設 備: 電気、給排水、浴室、給湯、衛生(浄化槽)、エアコン、IHヒーター(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: なし
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	普通であるが、令和7年9月頃から空き家の状態である。
建物の利用状況	建物所有者が居宅(空き家)として使用している。

特 記 事 項	なし
---------	----

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	9,200	0.98	221.74	(1-0.00)	1,999,000

〔 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)

地価公示 黒石-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$11,800\text{円}/\text{㎡} \times \frac{99.2}{100} \times \frac{100}{101} \times \frac{100}{126} \div 9,200\text{円}/\text{㎡}$$

◇時点修正: 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: 画地条件(方位)+1%

◇地域格差: 交通接近条件(商業施設、中心部)+6%

環境条件(居住環境、下水)+19% (相乗積による)

イ 個別格差: 画地条件(形状)-2%

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て建付減価はないものと査定した。

② 建物価格(物件2)

目的物件の再調達原価を、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。

番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	160,000	87.21	0.49	6,837,000

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及び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	12	18	0.20	0.03	0.49

※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	1, 999, 000	1. 00	0. 30	法定地上権	600, 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	1, 999, 000	-600, 000		(1-0.00)	(1-0.30)	979, 000
2	6, 837, 000	+600, 000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	5, 206, 000
一括価格 (合計)						6, 185, 000

ウ 占有減価修正： 減価なし

エ 市場性修正： 減価なし

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

地価公示価格 黒石ー1

所 在： 黒石市追子野木一丁目247番12
 価 格： 11,800円/m²
 位 置： 弘南鉄道弘南線黒石駅から道路距離約2.1kmに位置する。
 価 格 時 点： 令和7年1月1日
 地 積： 198m²
 供給処理施設： 上水道、下水道
 接 面 街 路： 西側6m市道に接面
 用途指定等： 非線引都市計画区域、第一種住宅地域
 (指定建ぺい率60%、指定容積率200%)
 地 域 の 概 要： 一般住宅の中に空地等も残る新興住宅地域

第7 附属資料の表示

- | | | |
|---|------------------------|--------|
| 1 | 位置図(出所：国土地理院ウェブサイト)・・・ | 1 葉 |
| 2 | 法第14条第1項地図写 | ・・・1 葉 |
| 3 | 地積測量図写 | ・・・1 葉 |
| 4 | 建物図面及び各階平面図写 | ・・・1 葉 |
| 5 | 建物間取図 | ・・・1 葉 |
| 6 | 建物配置図 | ・・・1 葉 |

以 上



附属資料

2 法第14条第1項地図写

(座標値種別：図上測定)



地区外

1

500

(座標値種別：図上測定)

地番

附属資料

3 地積測量図写

313-6/313-16~313-21/1

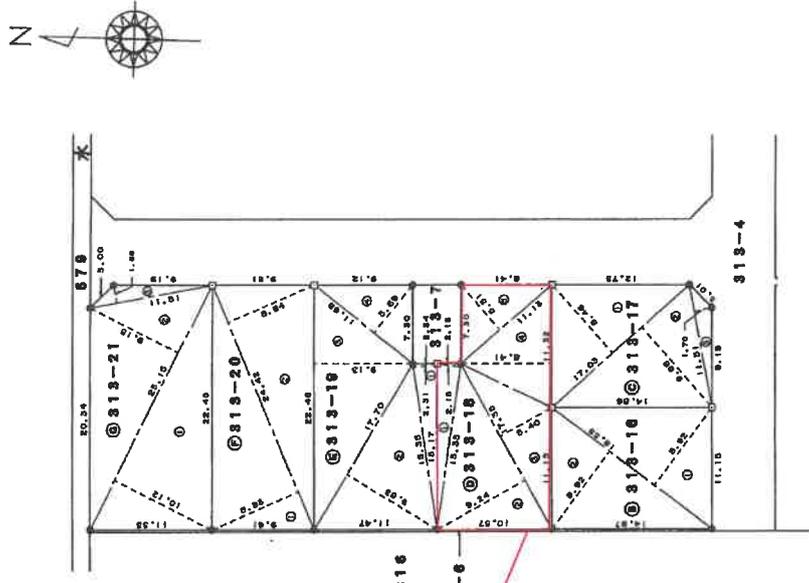
地積測量図

地番 313-19~313-21

土地の所在 黒石市迫子野木三丁目

求積表(三測法)

地番 符号	地積 高さ	底面積	地積 高さ	底面積	地積 高さ	底面積	公算面積	地積 高さ	底面積
①	18.58	8.92	15.35	2.31	17.70	9.85	1274.45865	10.12	254.5180
②	18.58	8.92	17.70	9.85	22.46	9.13	1261.65130	9.15	230.1225
③	18.58	8.92	22.46	9.13	11.68	5.68	503.9773	1.68	19.3368
④	18.58	8.92	11.68	5.68			251.98865		251.9886
⑤	18.58	8.92					12.80735		12.8073
⑥	18.58	8.92							
⑦	18.58	8.92							
⑧	18.58	8.92							
⑨	18.58	8.92							
⑩	18.58	8.92							
⑪	18.58	8.92							
⑫	18.58	8.92							
⑬	18.58	8.92							
⑭	18.58	8.92							
⑮	18.58	8.92							
⑯	18.58	8.92							
⑰	18.58	8.92							
⑱	18.58	8.92							
⑲	18.58	8.92							
⑳	18.58	8.92							
㉑	18.58	8.92							
㉒	18.58	8.92							
㉓	18.58	8.92							
㉔	18.58	8.92							
㉕	18.58	8.92							
㉖	18.58	8.92							
㉗	18.58	8.92							
㉘	18.58	8.92							
㉙	18.58	8.92							
㉚	18.58	8.92							
㉛	18.58	8.92							
㉜	18.58	8.92							
㉝	18.58	8.92							
㉞	18.58	8.92							
㉟	18.58	8.92							
㊱	18.58	8.92							
㊲	18.58	8.92							
㊳	18.58	8.92							
㊴	18.58	8.92							
㊵	18.58	8.92							
㊶	18.58	8.92							
㊷	18.58	8.92							
㊸	18.58	8.92							
㊹	18.58	8.92							
㊺	18.58	8.92							
㊻	18.58	8.92							
㊼	18.58	8.92							
㊽	18.58	8.92							
㊾	18.58	8.92							
㊿	18.58	8.92							



物件番号1 ㊱313-19

A3用紙をA4用紙に縮小しています

境界点	境界線の種類
○	プラスチック杭
⊗	列み(朱印)

(長源様)

申請人

縮尺 1/500

登記

令和7年12月2日 青森地方裁判所弘前支部 登記官

附属資料

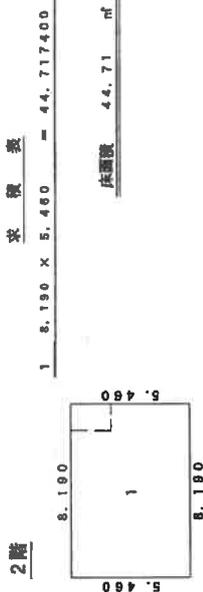
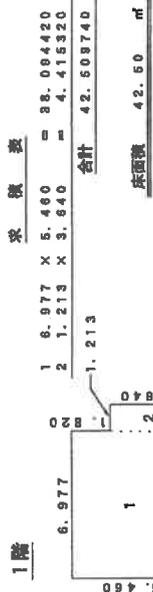
4 建物図面及び各階平面図写

各階平面図

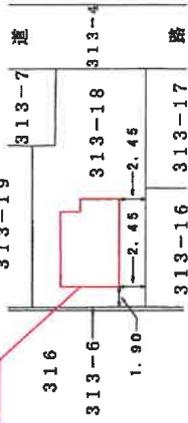
家屋番号 313-18

建物各階平面図

建物の所在 黒石市道子野木三丁目313番地18



物件番号2
主建物



A3用紙をA4用紙に縮小しています

(平面図)

作成者

縮尺 1/250

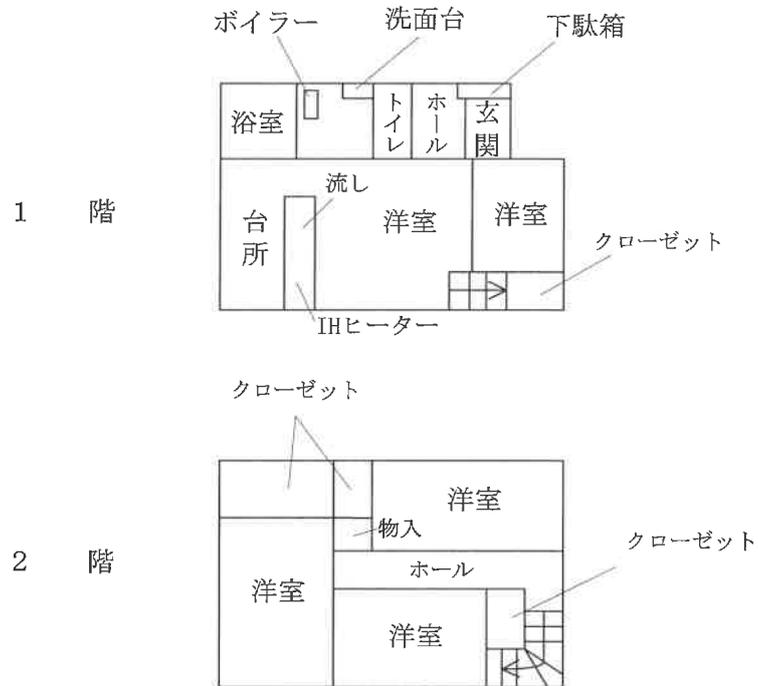
申請人

縮尺 1/500

附属資料

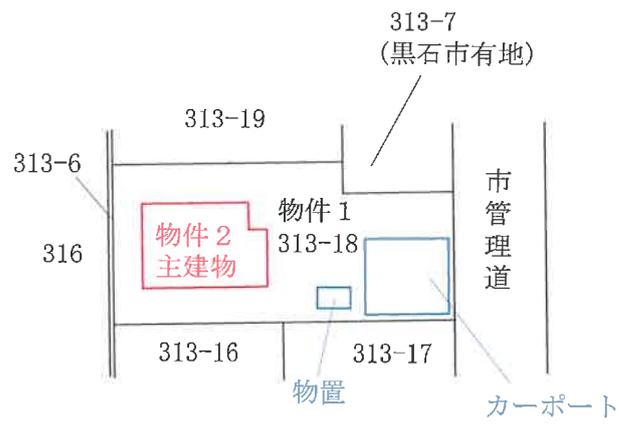
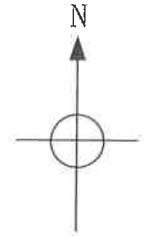
5 建物間取図

物件番号2 主建物



$$S = \frac{1}{182}$$

附属資料
6 建物配置図



1
500