

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 | 黒石市大字浜町 |
| | 地 | 番 | 41番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 583.40平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 黒石市寿町 |
| | 地 | 番 | 1番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 502.62平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 黒石市寿町 |
| | 地 | 番 | 109番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 170.83平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 黒石市寿町 |
| | 地 | 番 | 110番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 36.99平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 黒石市旭町 |
| | 地 | 番 | 9番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1337.97平方メートル |



物 件 目 録

9 所 在 黒石市大字浜町41番地2
黒石市寿町1番地1、109番地

家屋 番号 41番2

種 類 店舗・倉庫

構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階801.14平方メートル
2階221.54平方メートル

(現況)

床 面 積 1階約809.84平方メートル
2階約227.78平方メートル

10 所 在 黒石市旭町9番地3

家屋 番号 9番3

種 類 倉庫 事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 226.03平方メートル

(現況)

床 面 積 約231.39平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約14.90平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 1月24日

青森地方裁判所弘前支部

裁判所書記官 古 川 匡 雅

1 不動産の表示

【物件番号1, 2, 4, 5, 7, 9, 10】

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, 4, 5, 7, 9, 10】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号9, 10】

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

【物件番号10】

本件建物の渡り廊下部分のために、その敷地（1番1先の水路の一部（約6平方メートル）、所有者黒石市）につき賃借権が存する。買受人は、黒石市の水路占用許可（承諾及び裁判を含む。）を要する。

《 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

- | | | | |
|---|---|---|---------------|
| 1 | 所 | 在 | 黒石市大字浜町 |
| | 地 | 番 | 41番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 583.40平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 黒石市寿町 |
| | 地 | 番 | 1番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 502.62平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 黒石市寿町 |
| | 地 | 番 | 109番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 170.83平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 黒石市寿町 |
| | 地 | 番 | 110番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 36.99平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 黒石市旭町 |
| | 地 | 番 | 9番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1337.97平方メートル |



物 件 目 録

9 所 在 黒石市大字浜町41番地2
 黒石市寿町1番地1、109番地

家屋 番号 41番2

種 類 店舗・倉庫

構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階801.14平方メートル
 2階221.54平方メートル

(現況)

床 面 積 1階約809.84平方メートル
 2階約227.78平方メートル

10 所 在 黒石市旭町9番地3

家屋 番号 9番3

種 類 倉庫 事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 226.03平方メートル

(現況)

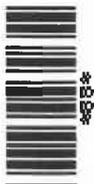
床 面 積 約231.39平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約14.90平方メートル



令和 6年(ケ)第 24号
令和 6年11月25日受理
令和 7年 1月 9日提出

現況調査報告書

【物件1, 2, 4, 5, 7, 9, 10】

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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 黒石市大字浜町
41番2
宅地
583.40平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 黒石市寿町
1番1
宅地
502.62平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 黒石市寿町
109番
宅地
170.83平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 黒石市寿町
110番
宅地
36.99平方メートル |
| 7 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 黒石市旭町
9番3
宅地
1337.97平方メートル |



物 件 目 録

- 9 所 在 黒石市大字浜町41番地2
黒石市寿町1番地1、109番地
- 家屋 番号 41番2
- 種 類 店舗・倉庫
- 構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
- 床 面 積 1階801.14平方メートル
2階221.54平方メートル
- 10 所 在 黒石市旭町9番地3
- 家屋 番号 9番3
- 種 類 倉庫 事務所
- 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
- 床 面 積 226.03平方メートル



(目的外土地用(単独))

目的外土地の概況 (物件10関係)	
所在地	黒石市寿町
地番	1番1先
地目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input checked="" type="checkbox"/> 水路
地積	(不明)平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 約6平方メートル)
所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(黒石市)
その他の事項	
■関係人(■黒石市役所土木課(水路管理窓口) <input type="checkbox"/> ())の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	(不明)年 月 日
最初の契約日	(不明)年 月 日
契約等期間	(不明)年 月 日から <input checked="" type="checkbox"/> (不明)年 月 日まで 10年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	平成27年 4月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 3月 31日まで 10年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
地代・支払時期等	毎年 金 270円 (毎年5月頃限り当年分支払)
地代前払	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(金 円 分まで)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(□敷金 円 □保証金 円)
特約等	
地代滞納	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(平成 年 月 日現在 金 円)
契約解除	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある()
訴訟提起等	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □係属中 □終局()
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
葵法律事務所 (破産管財人の事務所)	<ol style="list-style-type: none"> 1 当法律事務所の弁護士Aは、破産者有限会社エスエス商事の破産管財人である。 2 破産者は、物件1, 2, 4及び7土地の上に物件9及び同10建物を所有してスーパーマーケットを経営していたが、現在は稼働させていない。 3 現況調査には立ち会えない。建物の鍵を託すので適宜調査されたい。 4 物件5及び同7土地に跨がるように建っている未登記建物も破産者の所有で、物件10建物の施設として使用されていたものである。
黒石市税務課	<p>物件7土地所在で次のとおり未登記建物一棟が建物台帳に登載されている。</p> <p>種類：附属家物置 構造：木造 床面積：14.87平方メートル 所有者：有限会社エスエス商事 建築日：昭和59年5月</p>
黒石市土木課	<ol style="list-style-type: none"> 1 黒石市寿町1番1先の水路は、本市所有の法定外公共物である。 2 物件9建物と同10建物とをつなぐ渡り廊下が水路の上を通っていることであるが、有限会社エスエス商事に対し水路占用許可を発しているため、当該渡り廊下による水路占用に対してのものと思われる。 3 最初の水路占用許可日は不明であるが、現在の許可期間は平成27年4月1日から令和7年3月31日までの10年間である。 4 なお、占用面積は、6.01平方メートルで占用料は年間270円である。毎年4月頃占用料の納付通知書を発送し、5月頃までに支払ってもらっている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

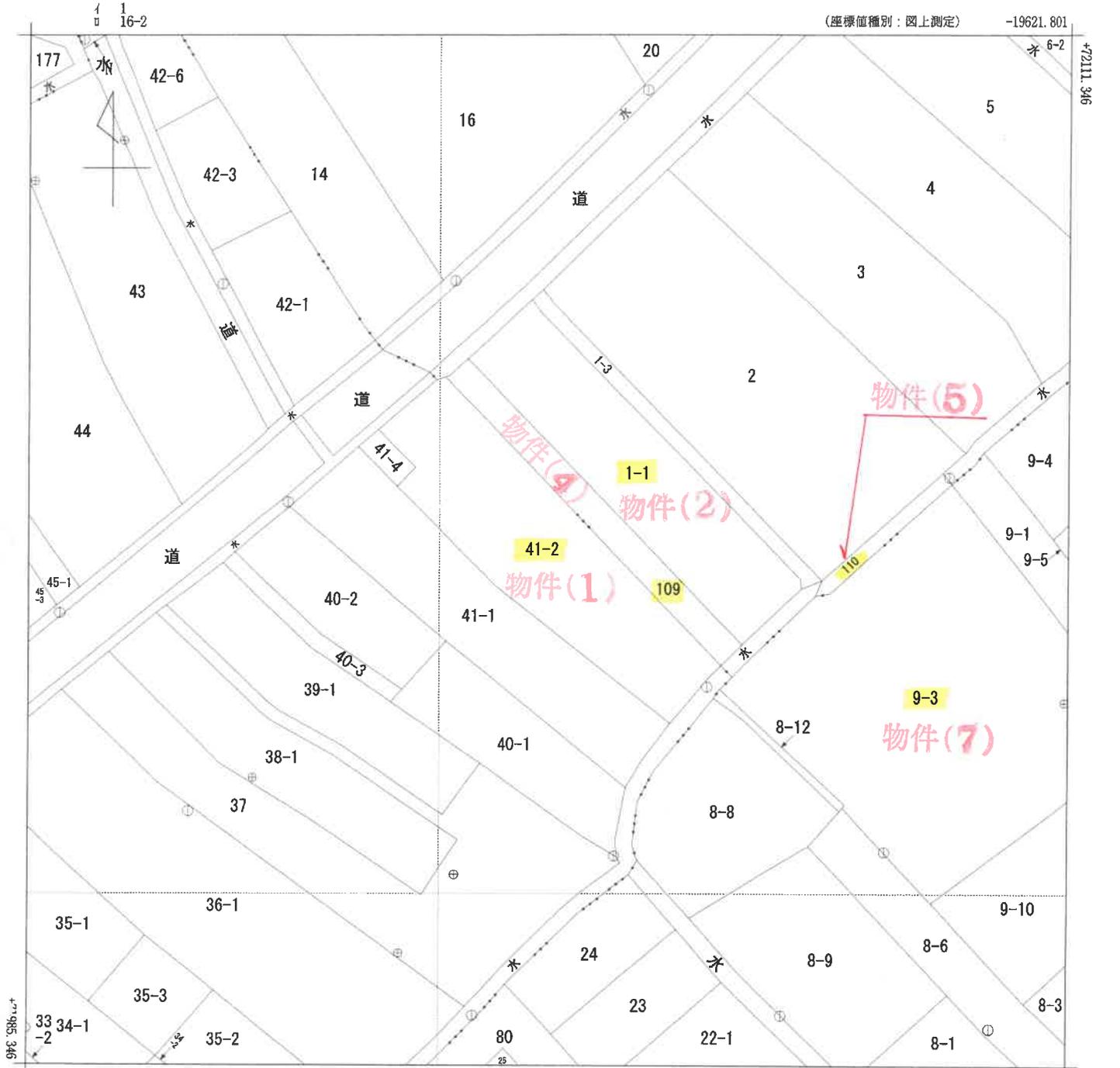
執行官の意見

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。

(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
6年11月26日(火) 13:25-13:35	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
6年12月10日(火) 9:30-12:00	物件所在地	立入のため臨場/解錠/概測/写真撮影
6年12月18日(水) 9:30-10:00	物件所在地	立入のため臨場/解錠/概測/関係人と面談
6年12月24日(火) 10:45-10:55	黒石市役所税務課	未登記建物調査
6年12月24日(火) 11:10-11:20	黒石市土木課	水路調査
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年12月10日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち合わせ、破産管財人から託された鍵により解錠し建物内に立ち入った。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年12月18日 目的物件で施錠された扉があったので、立会人Dを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



-19746.801 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部分	所在 黒石市大字浜町			地番 41番2					
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14年9月			備付年月日(原図)	平成15年10月20日		補記事項		

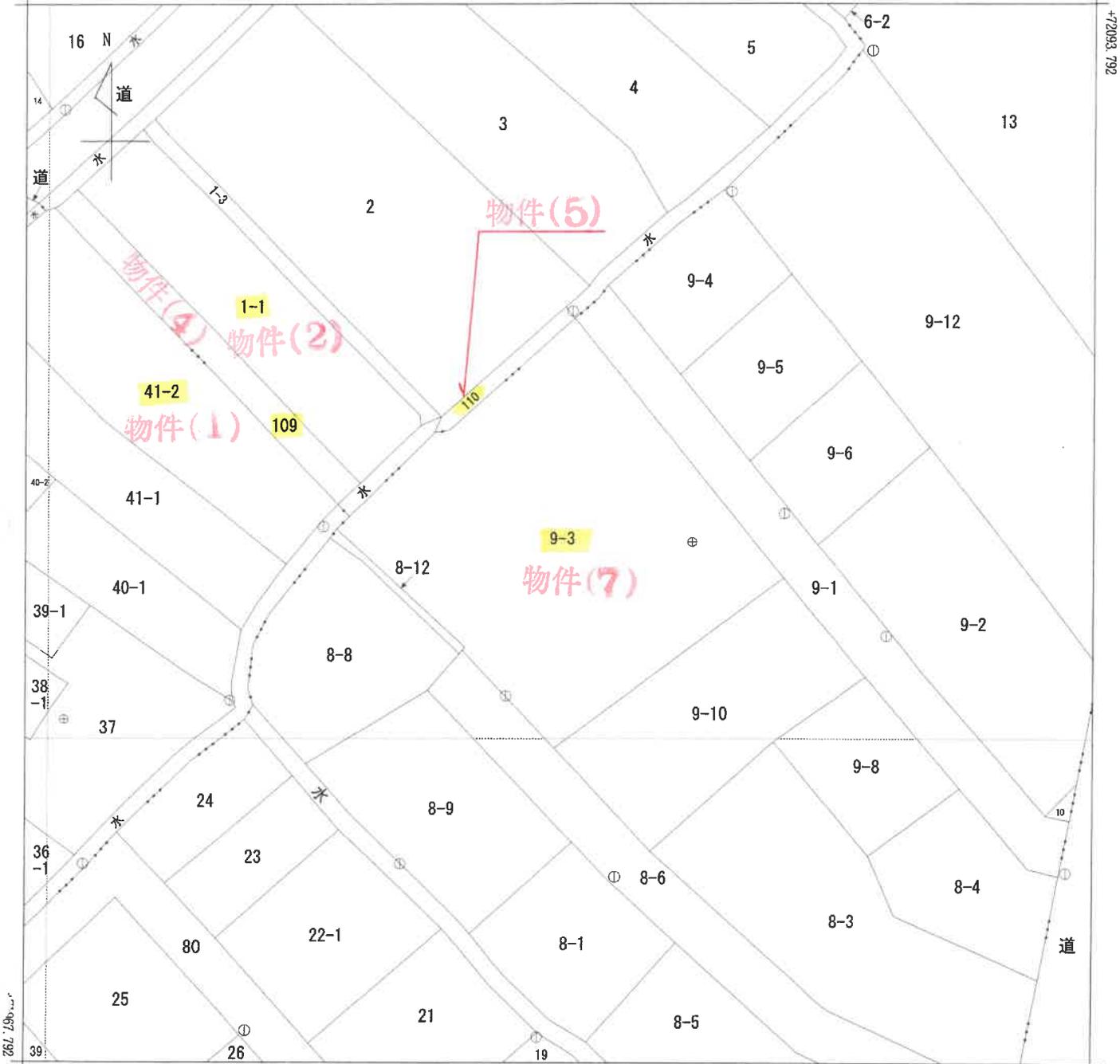
これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和6年11月26日
 青森地方務局弘前支局
 登記官

請求番号：6-5
 (1/1)

(8 枚目)

公用



-19700.123 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部分	所在		黒石市旭町		地番	9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14年9月			備付年月日(原図)	平成15年10月20日		補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和6年11月26日
青森地方務局弘前支局
登記官

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6年11月26日
青森地方方法務局弘前支局
登記官

0375616

各階平面図

物件(9)

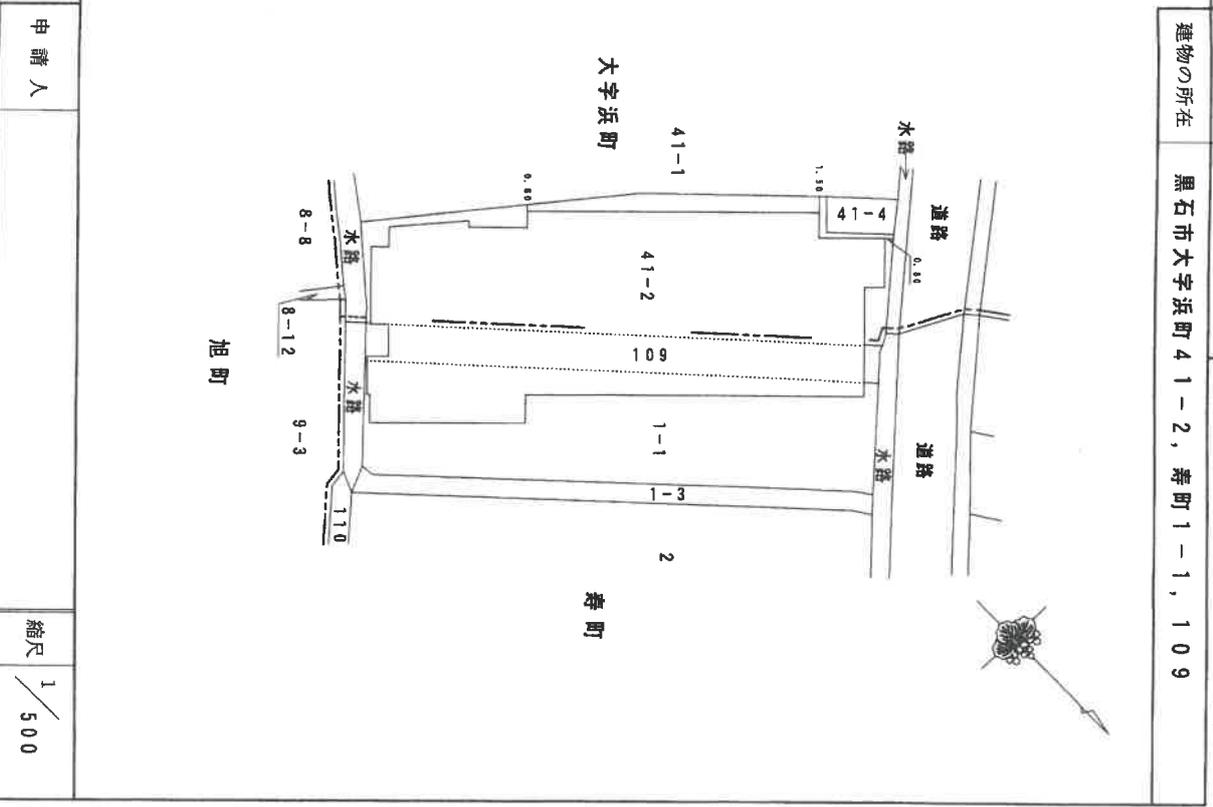
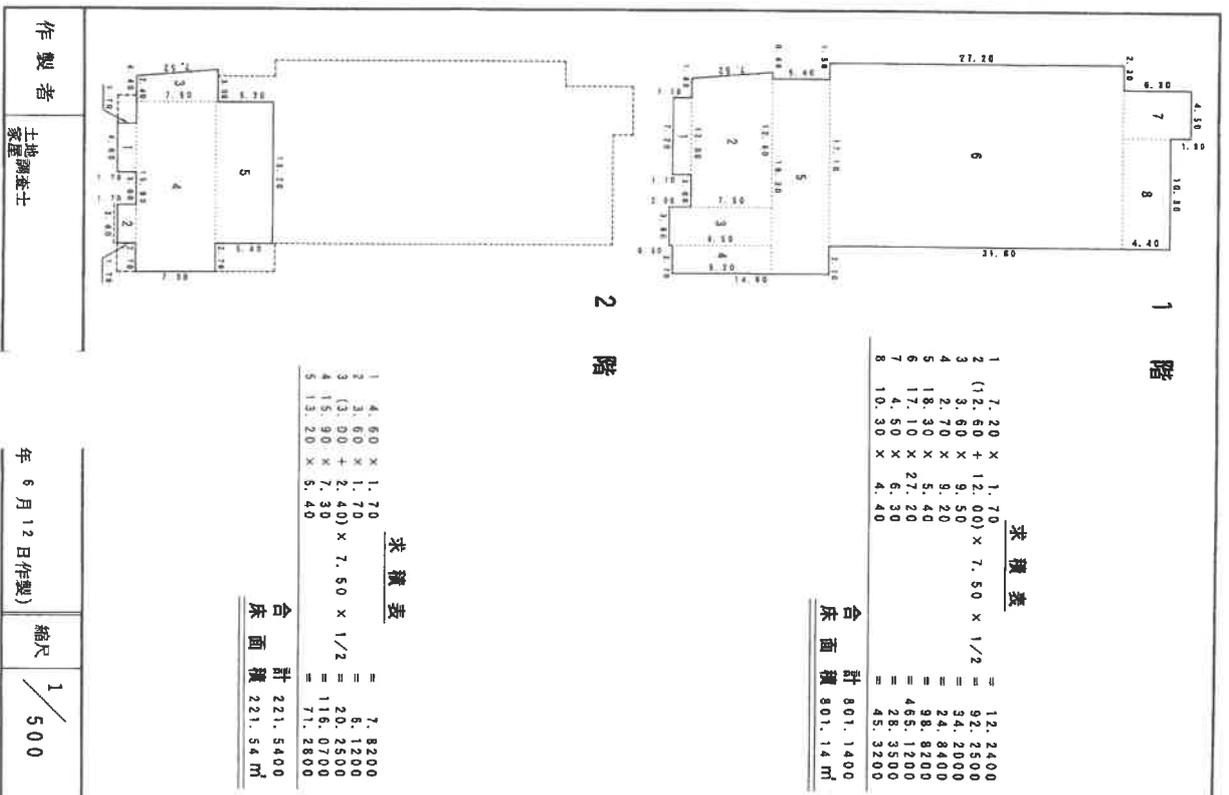
建築物各階平面図

家屋番号

41-2

建築物の所在

黒石市大字浜町41-2, 寿町1-1, 109



製作者
土地調査士
家屋

申請人

縮尺 1/500

年 6月12日(作製)

縮尺 1/500

平成18.6.13 登記

縮尺 1/500

登記年月日：平成18年6月13日

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6年11月26日 青森地方方法務局弘前支局 登記官

A3をA4に縮小

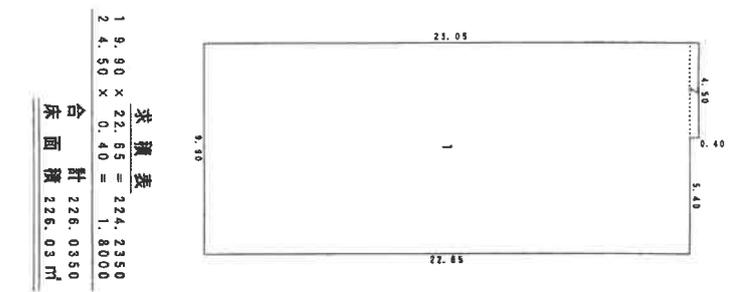
0370562

各階平面図

物件(10)

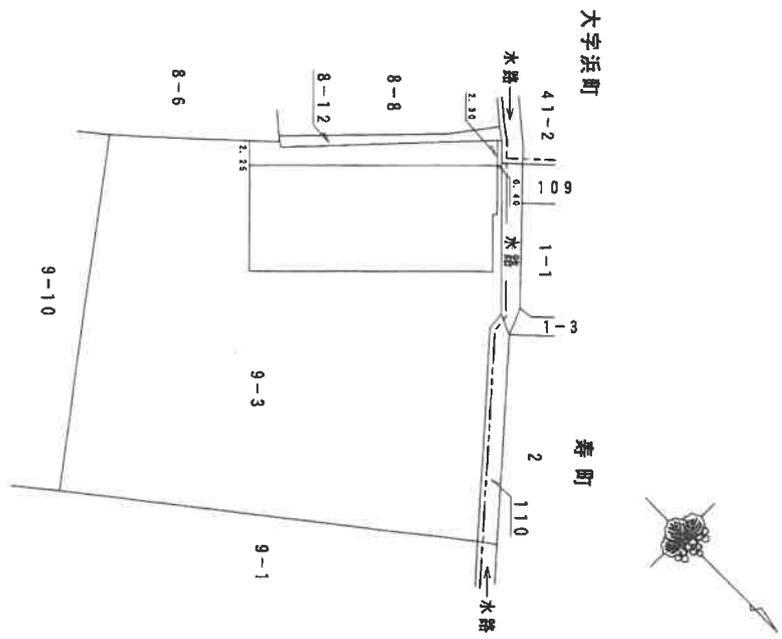
建築物各階平面図

家屋番号	9-3
建築物の所在	黒石市旭町 9-3



求積表

1	9.90 × 22.65 = 224.2350
2	4.50 × 0.40 = 1.8000
合	計 226.0350
床	面積 226.03 m ²



(日開連12)

作製者	土地調査士 家屋
-----	----------

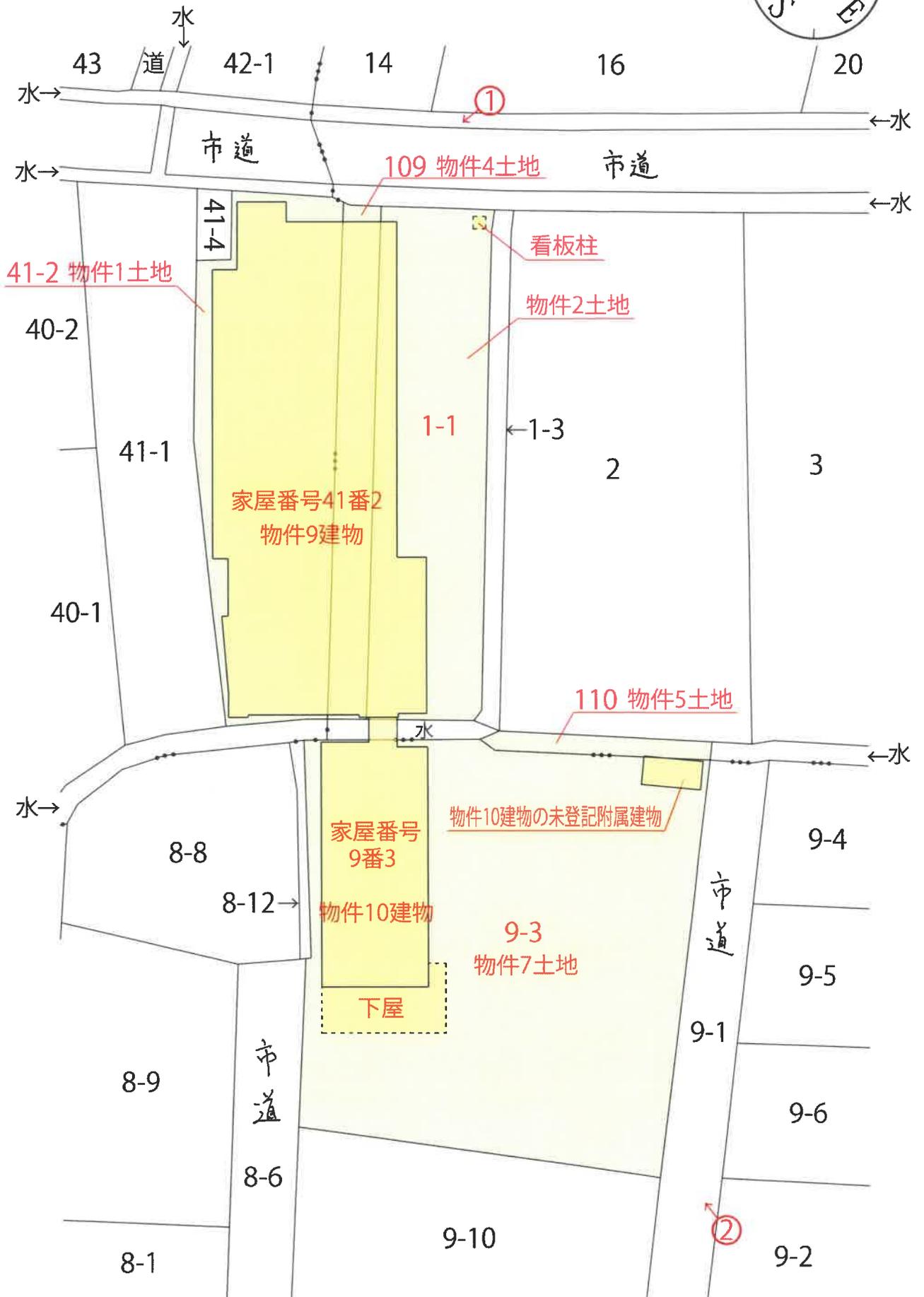
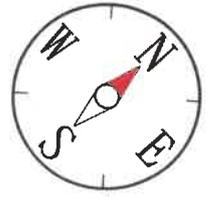
縮尺	1 / 250
作製日	平成18年6月12日(作製)

申請人		縮尺	1 / 500
-----	--	----	---------

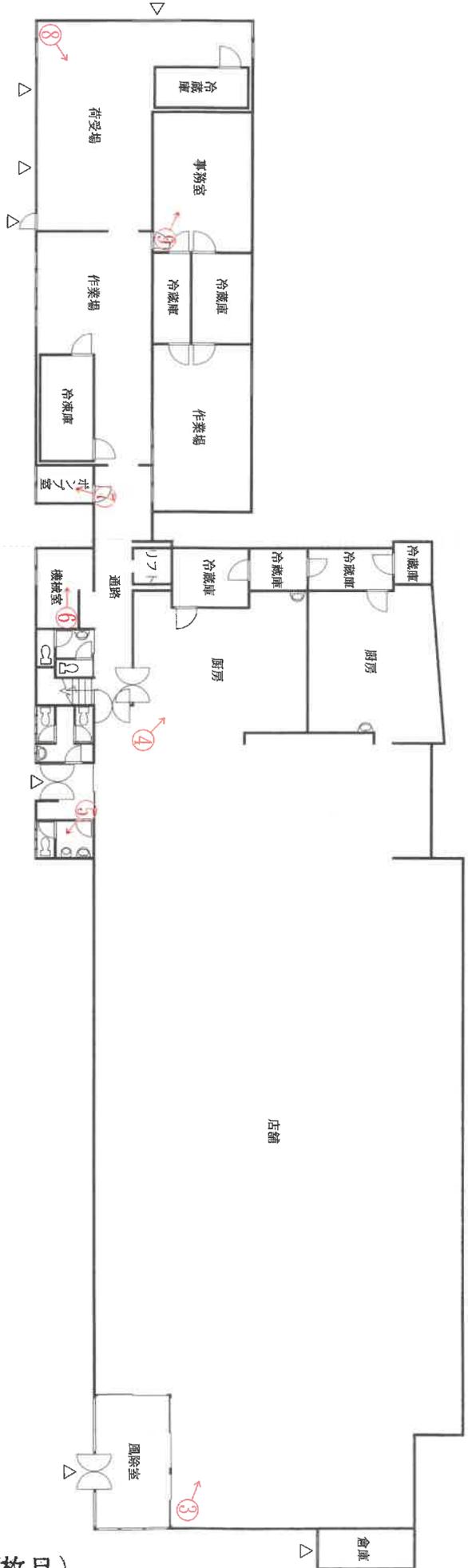
平成18.6.13 登記

土地建物位置関係図

(S=1/500)



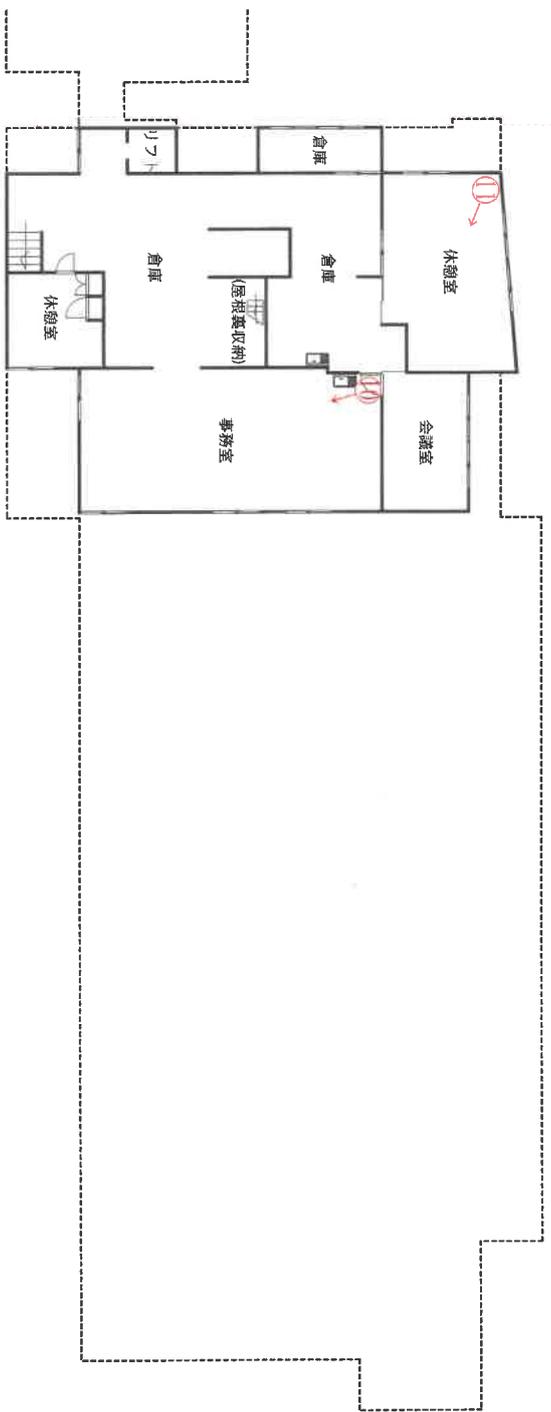
【物件10建物】



【物件9建物】1階

【物件9建物】2階

【未登記附属建物】



写真番号1



看板柱

物件10建物

物件9建物

物件1,2,4,5,7土地

写真番号2



物件10建物

物件9建物

物件10建物の
未登記附属建物

隣地

物件1,2,4,5,7土地

写真番号3



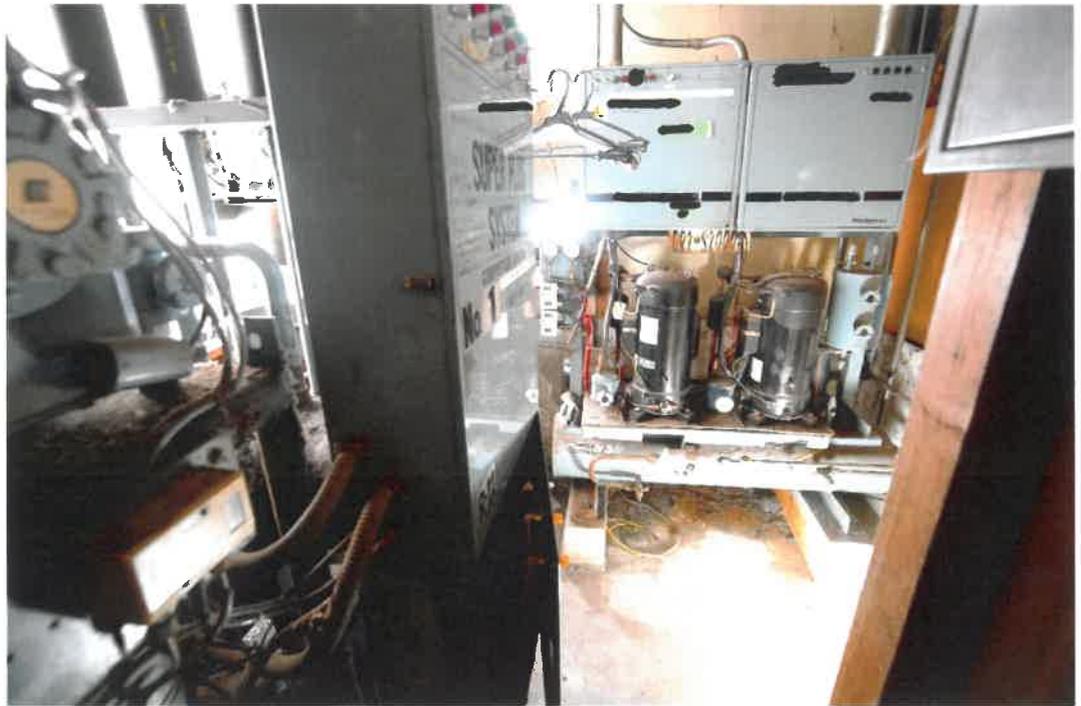
写真番号4



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



写真番号1 1



写真番号1 2



令和6年（ケ）第24号
令和6年12月10日現地調査
令和7年01月17日評 価

青森地方裁判所 弘前支部 御中

評 価 書

(物件1・2・4・5・7・9・10)

評価人 不動産鑑定士

久保田 聡

第1 評価額

一括価格	
金10,833,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金1,360,000円
物件2(土地)	金1,172,000円
物件4(土地)	金398,000円
物件5(土地)	金86,000円
物件7(土地)	金3,119,000円
物件9(建物)	金2,717,000円
物件10(建物)	金1,981,000円

- 1 一括評価は、物件1・2・4・5・7・9・10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・2・4・5・7の土地の内訳価格は物件9・10のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件9・10の建物の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。
- 4 複数の土地が一体となり構成されている土地の内訳価格としての各土地の単価は、一括価格の単価を採用する方法による。

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	黒石市大字浜町 41番2 宅地 583.40m ²	同左 同左 同左 同左
2	所在地 地目 地積	黒石市寿町 1番1 宅地 502.62m ²	同左 同左 同左 同左
4	所在地 地目 地積	黒石市寿町 109番 宅地 170.83m ²	同左 同左 同左 同左
5	所在地 地目 地積	黒石市寿町 110番 宅地 36.99m ²	同左 同左 同左 同左
7	所在地 地目 地積	黒石市旭町 9番3 宅地 1,337.97m ²	同左 同左 同左 同左
9	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	黒石市大字浜町41番地2 黒石市寿町1番地1、 109番地 41番2 店舗・倉庫 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 1階 801.14m ² 2階 221.54m ²	同左 同左 同左 同左 約809.84m ² 約227.78m ²

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
10	所在	【主である建物】 黒石市旭町9番地3	同左
	家屋番号	9番3	同左
	種類	倉庫・事務所	同左
	構造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建	同左
	床面積	1階 226.03㎡	約231.39㎡
	符号	—	未登記
	種類	—	倉庫
構造	—	木造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建	
床面積	1階 —	約14.90㎡	

第4 目的物件の位置・環境等

○ 物件1・2・4・5・7（一体利用地）の概況及び利用状況等

位置・交通	弘南鉄道弘南線「黒石」駅の東方・道路距離約800m (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、黒石市市街地中央部、店舗、事業所、一般住宅等が混在する住商混在地域。 土地利用状況は、画地規模200～500㎡程度の敷地に一般住宅等が標準的で、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% 指定なし 立地適正化計画(居住誘導区域)
画地条件 (規模、形状等)	規模 形状 間口×奥行	2,631.81㎡ (公簿面積) 不整形 約24m × 約87.5m
接面道路の状況	北西側で有効幅員約9mの舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路)と、北東側で約39mが有効幅員約5.5mの舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路)と、南西側で約15.5mが有効幅員約6m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三方路地	
土地の利用状況	土地所有者が物件1・2・4・5・7の土地を所有権に基づき、目的外土地(特記事項参照)を法定外公共物占用許可に基づき、一体で物件9・10の敷地として使用占有している。また敷地北西側に看板が、敷地南側に下屋が設置されている。 (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	あり あり あり

特記事項	<p>【目的外土地】</p> <p>所 在：黒石市寿町1番1先 地 目：水路 地 積：約6㎡ 所 有 者：黒石市</p> <p>上記目的外土地について、現況調査報告書記載の関係人の陳述によると、物件9建物及び物件10建物をつなぐ渡り廊下が目的外土地の上を通っているが、債務者に対し水路占用許可を発しているため、当該渡り廊下による水路占用に対するものと思われる。最初の水路占用許可日は不明であるが、現在の許可期間は平成27年4月1日から令和7年3月31日までの10年間であり、占有面積は6.01㎡で占有料は年間270円、毎年4月頃占有料の納付通知書を発送し、5月頃までに支払ってもらっているとのことである。詳細については担当課に調査が必要です。</p> <p>破産管財人が管理している。 近隣来訪者が無断で通り抜け、又は駐車している。</p>
------	--

○ 物件9（建物）の概況及び利用状況等

区 分	主である建物 家屋番号 41番2
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53年9月30日新築 経過年数 約46年 経済的残存耐用年数 約0年
仕 様	構 造 木・鉄骨造 屋 根 着色亜鉛鋼板瓦棒葺外 外 壁 サイディング外 内 壁 ビニールクロス貼、石膏ボード張、アラワシ外 天 井 石膏ボード張、ビニールクロス張、アラワシ外 床 長尺ビニールシート敷、タタミ、コンクリート叩き外 設 備 電気、給排水、衛生（水洗式）、消火、冷蔵、冷暖房設備 外。但し、設備の動作確認は行なっていないので、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 809.84㎡ 2階 227.78㎡ 延床面積 1,037.62㎡ 増改築 登記上、昭和59年5月30日増築、平成8年9月10日種類変更及び増築となっているが、増築箇所等は不明。
現況用途等	現況用途 店舗・倉庫 間取り （附属資料「4 建物間取図」参照）
品 等	中位
保守管理の状態	空店舗の状態やや劣る。
建物の利用状況	建物所有者が所有権に基づき、空店舗等として占有している。
特記事項	破産管財人が管理している。 物件10建物の一部と接続され、往来可能となっている。 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。

○ 物件10（建物）の概況及び利用状況等

区分	主である建物 家屋番号 9番3
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59年5月30日新築 経過年数 約41年 経済的残存耐用年数 約0年
仕様	構造 鉄骨造 屋根 折版鉄板外 外壁 角波鉄板、サイディング外 内壁 ビニールクロス貼、板張、アラワシ外 天井 石膏ボード張、アルミ張、アラワシ外 床 カラーコンクリート叩き、プラスチックタイル外 設備 電気、給排水、消火、冷蔵設備外。但し、設備の動作確認は行なっていないので、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 231.39㎡ 増改築 登記上、平成8年10月1日増築となっているが、増築箇所等は不明。
現況用途等	現況用途 倉庫・事務所 間取り （附属資料「4 建物間取図」参照）
品等	中位
保守管理の状態	空倉庫の状態であり、水漏れによる床が一部浸水しており、やや劣る。
建物の利用状況	建物所有者が所有権に基づき、空倉庫等として占有している。
特記事項	未登記附属建物あり（老朽化が著しく特に経済価値は認められない） 家屋番号：なし（未登記） 種類：倉庫 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：1階 約14.90㎡ 建築時期：昭和59年5月頃（黒石市役所税務課の建物台帳上） 建物北西側の一部が増築され、物件9建物の一部と接続し往来可能となっているが、増築部分について水路上に設置されている。 破産管財人が管理している。 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・2・4・5・7（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	18,300	0.56	583.40	(1-0.50)	2,989,000
2	18,300	0.56	502.62	(1-0.50)	2,575,000
4	18,300	0.56	170.83	(1-0.50)	875,000
5	18,300	0.56	36.99	(1-0.50)	190,000
7	18,300	0.56	1,337.97	(1-0.50)	6,856,000

〔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）5-1					
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	
23,800 円/㎡	100.0	100	100	÷ 18,300 円/㎡	
	—	—	—		
	100.0	100	130		

項 目	物件1・2・4・5・7	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）5-1	
公示価格等	23,800 円/㎡	
価格（基準）時点	令和6年7月1日	
◇時点修正	100.0%	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	130%	相乗積による。
街路条件	+4%（幅員等）	格差率については、1%未満 の数値を四捨五入。
環境条件	+25%（繁华性の程度等）	

イ、個別的格差率

項目	物件1・2・4・5・7	備考
道路条件	100%	相乗積による。 格差率については、1%未満の数值を四捨五入。
交通接近条件	100%	
環境条件	100%	
行政的条件	100%	
画地条件	56% (規模▲30%、形状▲10%、 奥行通減▲13%、三方路+3%)	
個別的格差率	56%	

ウ、地積：登記数量

エ、建付減価：▲50%（建物と敷地との適応の状態等を考慮した。）

② 物件9・10（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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
9	157,000	1,037.62	0.01	1,629,000
10	157,000	231.39	0.01	363,000

なお、物件10の未登記附属建物については、老朽化が著しく特に経済価値はないものと判断した。

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
9	46	0	0.70	0.03	0.01
10	41	0	0.70	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

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・9	2,989,000	1.00	0.35	法定地上権	1,046,000
2・9	2,575,000	1.00	0.35	法定地上権	901,000
4・9	875,000	1.00	0.35	法定地上権	306,000
物件9の合計					2,253,000
5・10	190,000	1.00	0.35	法定地上権	67,000
7・10	6,856,000	1.00	0.35	法定地上権	2,400,000
物件10の合計					2,467,000

イ、土地利用権等の及ぶ範囲： 物件9の物件1・2・4に対する土地利用権等の及ぶ範囲及び物件10の物件5・7に対する土地利用権等の及ぶ範囲は、それぞれ全範囲とした。

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35%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	2,989,000	-1,046,000		(1-0.00)	(1-0.30)	1,360,000
2	2,575,000	-901,000		(1-0.00)	(1-0.30)	1,172,000
4	875,000	-306,000		(1-0.00)	(1-0.30)	398,000
5	190,000	-67,000		(1-0.00)	(1-0.30)	86,000
7	6,856,000	-2,400,000		(1-0.00)	(1-0.30)	3,119,000
9	1,629,000	+2,253,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	2,717,000
10	363,000	+2,467,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	1,981,000
一括価格（合計）						10,833,000

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）5-1）

所在・地番：黒石市京町33番2外

価 格：23,800円/㎡

位 置：弘南鉄道弘南線「黒石」駅の南東方約1.1km先に位置

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：1,120㎡

供給処理施設：上水道、下水道、都市ガス

接 面 街 路：東側幅員約15mの舗装県道に接面

用途指定等：非線引都市計画区域、第2種住居地域
(建蔽率60%,容積率200%)

地 域 の 概 要：低層店舗、住宅等が建ち並ぶ県道沿いの商業地域

第7 附属資料

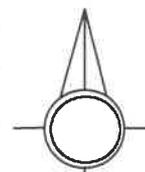
- 1 位置図(出所：国土地理院「25,000分の1地形図」) 1葉
- 2 法第14条第1項地図写 2葉
- 3 建 物 配 置 図 1葉
- 4 建 物 間 取 図 2葉

以 上

附属資料

1 位置図

黒石 令和6年(ケ)第24号

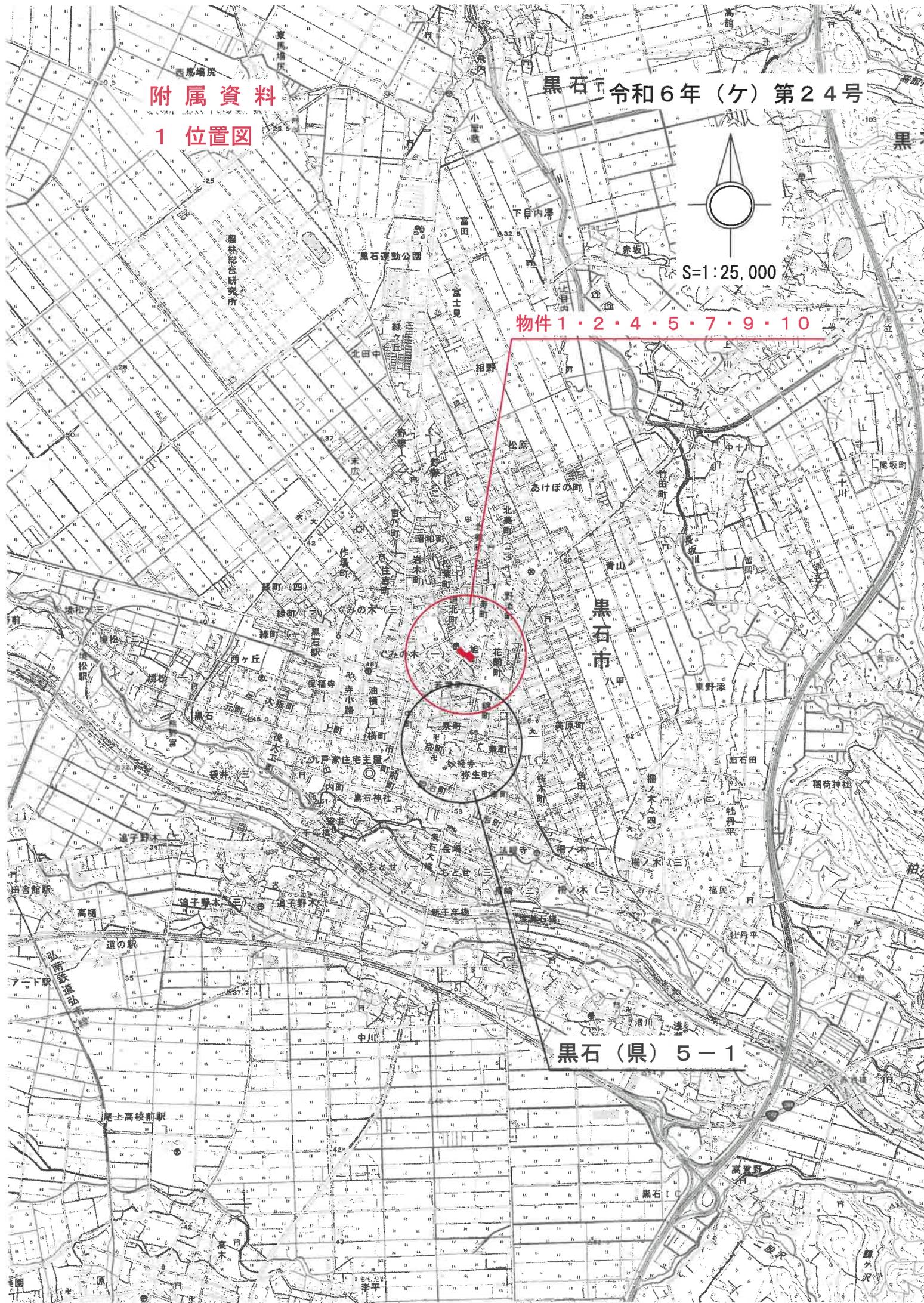


S=1:25,000

物件1・2・4・5・7・9・10

黒石市

黒石(県)5-1

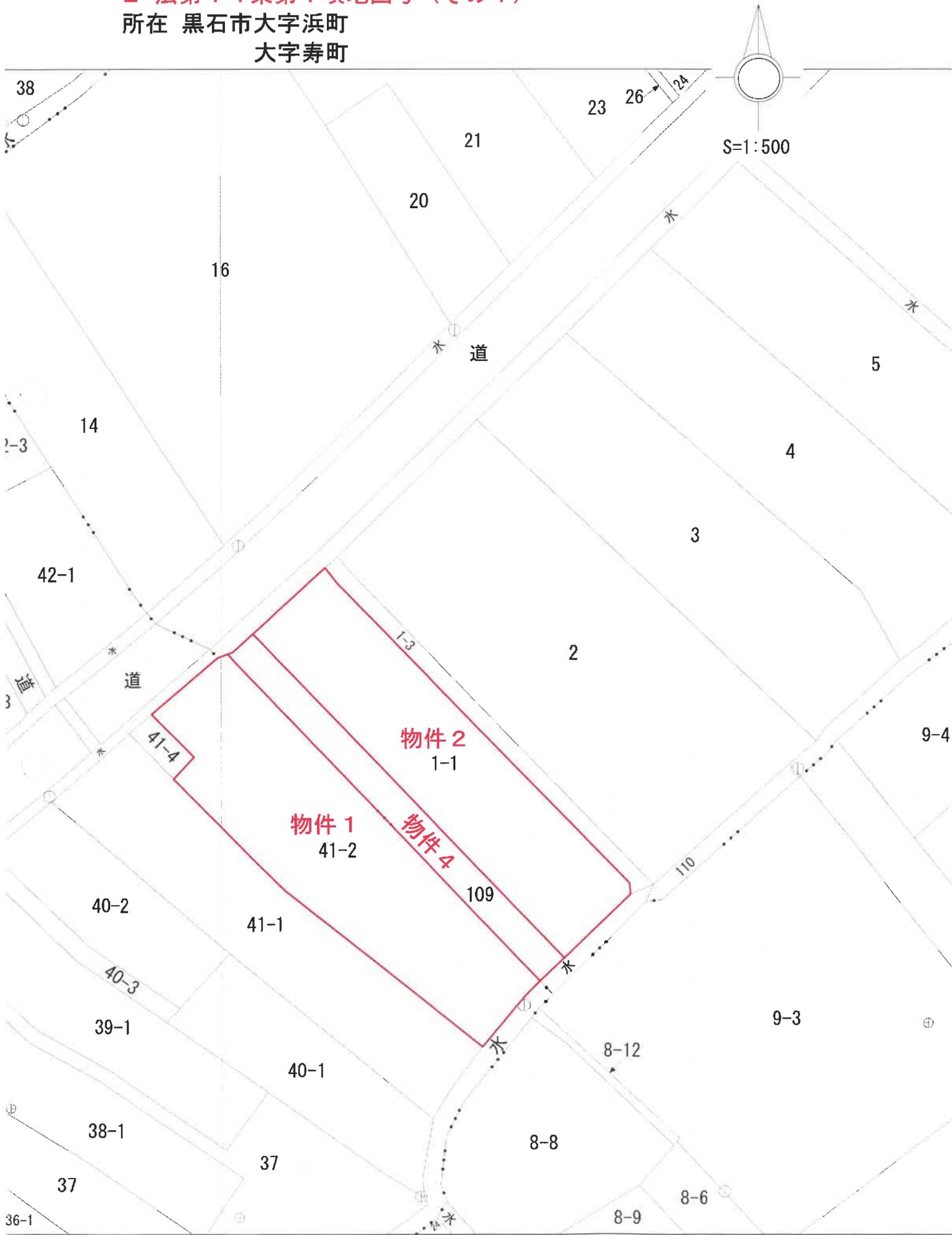


附属資料

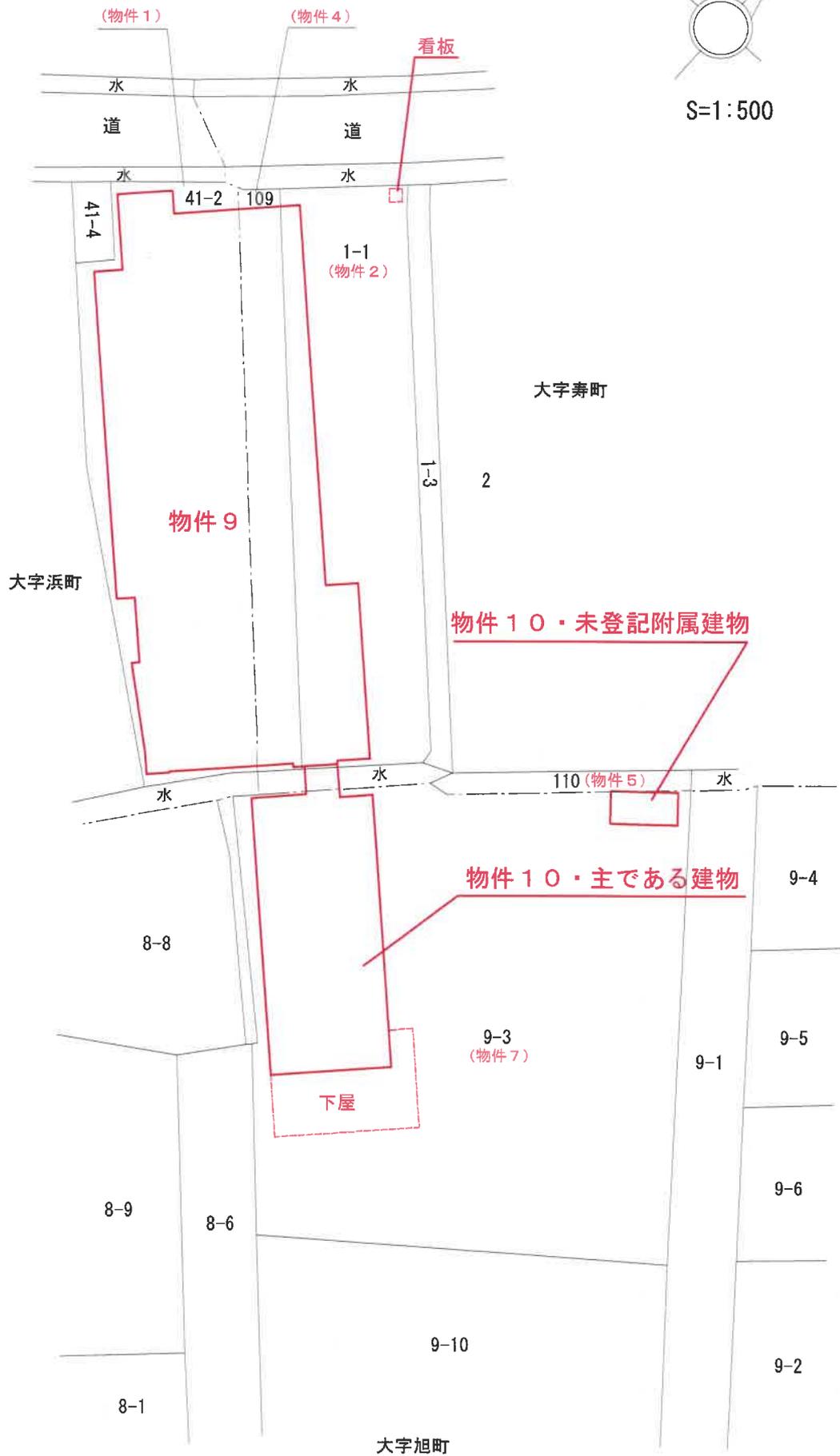
2 法第14条第1項地図写(その1)

所在 黒石市大字浜町
大字寿町

令和6年(ケ)第24号



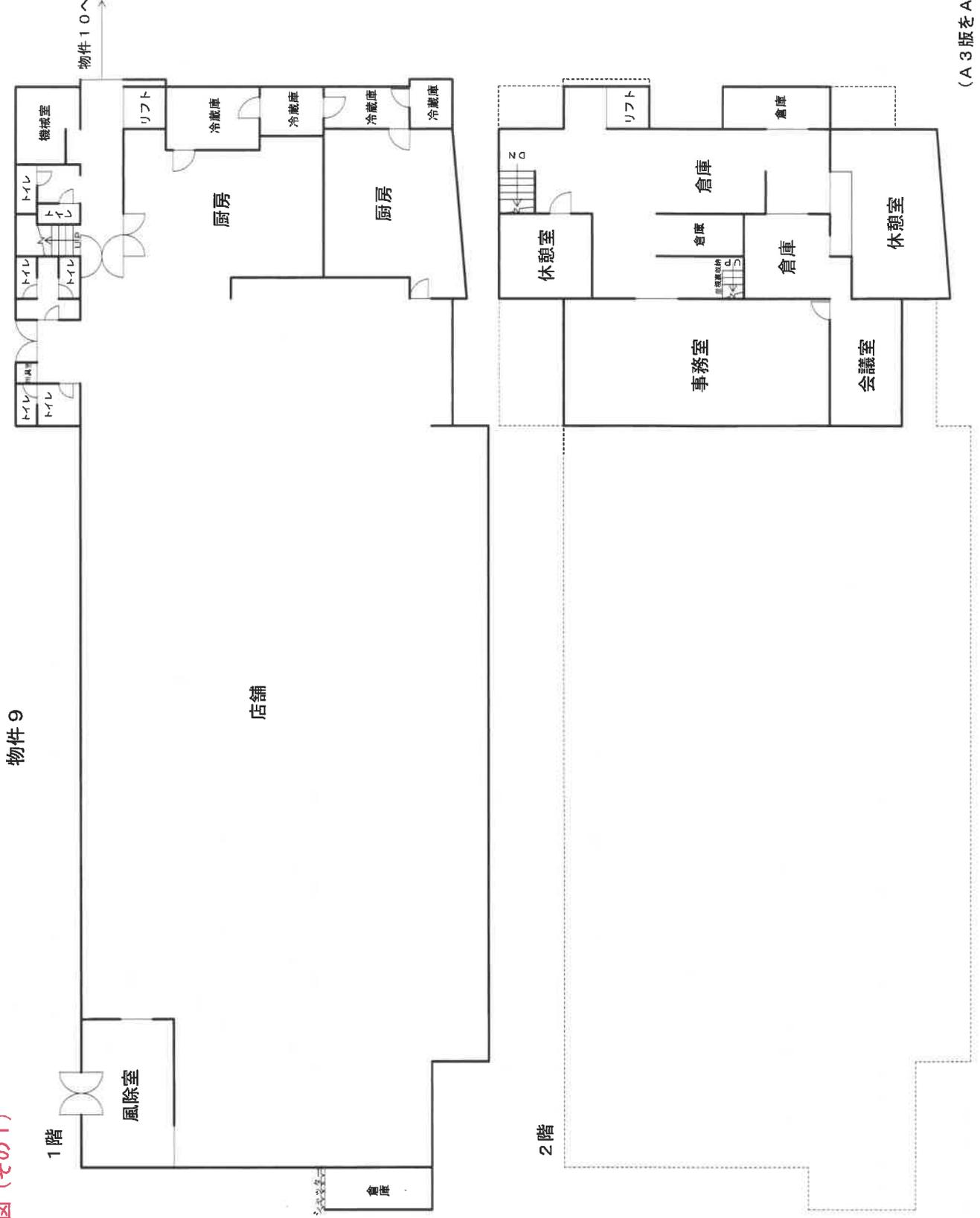
3 建物配置図



附属資料

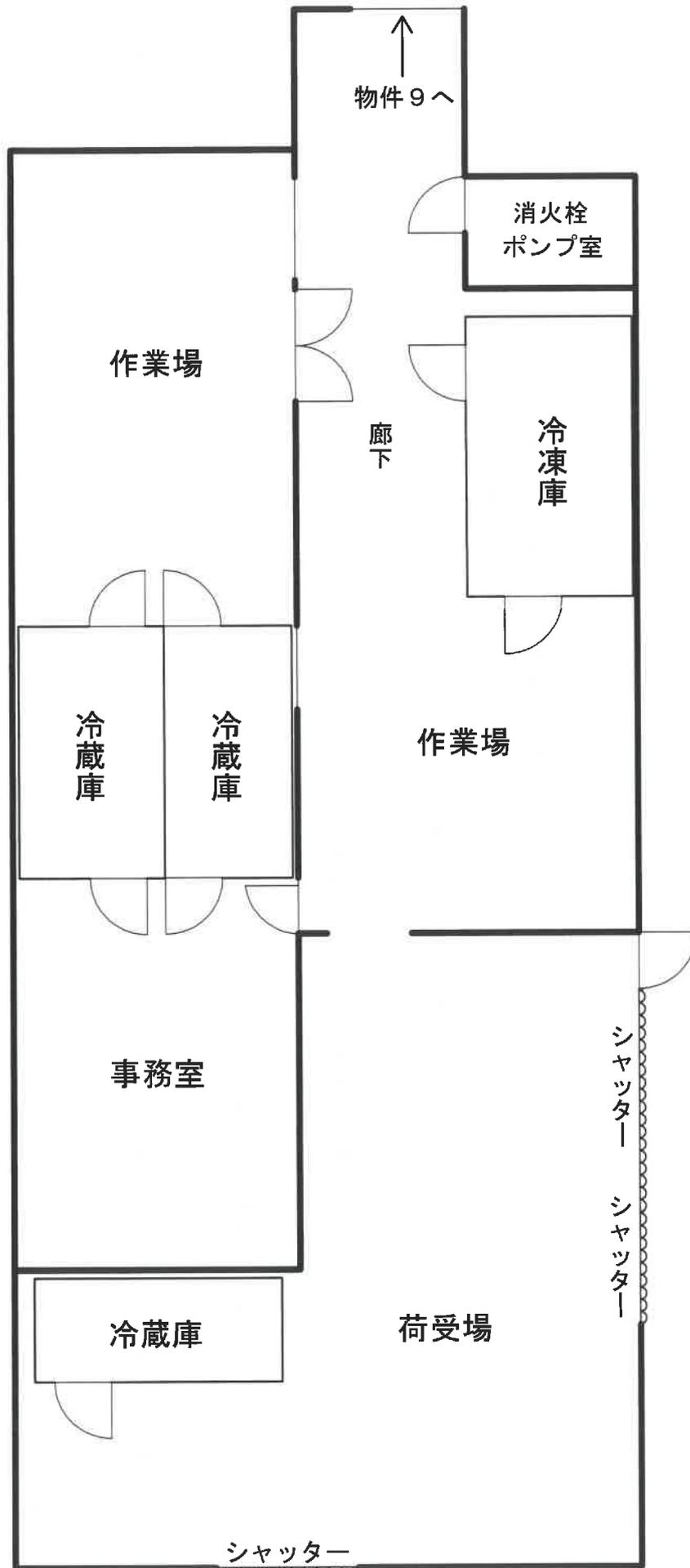
令和6年(ケ)第24号

4 建物間取図(その1)



4 建物間取図(その2)

物件10・主である建物



物件10・
未登記附属建物

