令和　７年（ヌ）第　　１６号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年　４月　２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　５月　７日　午前　８時３０分から 令和　８年　５月１４日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年　５月１９日　午前１０時００分 青森地方裁判所弘前支部　開札場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　８年　６月　９日　午後　３時００分 青森地方裁判所弘前支部
特別売却実施期間	令和　８年　５月２０日　午前　９時００分から 令和　８年　５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　８年　４月　２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）
1, 2	948, 000 758, 400	一括	189, 600	24, 430	0
1	550, 000				
2	398, 000				
備考					

令和　７年（ヌ）第　　１６号

物　件　目　録

１　所　　在　　黒石市美原町

　　地　　番　　１０３番１３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６５．０４平方メートル

２　所　　在　　黒石市美原町１０３番地１３

　　家屋　番号　　１０３番１３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　６０．４７平方メートル
　　２階　３３．９５平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　１階　約６２．１２平方メートル

令和　7年（ヌ）第　　16号

物　件　明　細　書

令和　8年　3月　6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。

令和　７年（ヌ）第　　１６号

物　件　目　録

１　所　　在　　黒石市美原町

　　地　　番　　１０３番１３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６５．０４平方メートル

２　所　　在　　黒石市美原町１０３番地１３

　　家屋　番号　　１０３番１３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　６０．４７平方メートル
　　２階　３３．９５平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　１階　約６２．１２平方メートル

令和　７年（ヌ）第　１６号
令和　８年　１月　８日受理
令和　8　年　2　月　5　日提出
（評価人　濤　岡　　徹　）

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

令和　７年（ヌ）第　　１６号

物　件　目　録

１　所　　在　　黒石市美原町

　　地　　番　　１０３番１３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６５．０４平方メートル

２　所　　在　　黒石市美原町１０３番地１３

　　家屋　番号　　１０３番１３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　６０．４７平方メートル
　　２階　３３．９５平方メートル

（土地建物用）

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）
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 ： 1階約６２．１２平方メートル
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	２階階段踊り場天井に雨漏り跡が見受けられる（写真番号１０）
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 （債務者）	1　現況調査期日には所用があって不在にしていました。 2　物件１、２は私が住んでいます。私以外の人が使っている部分はありません。 3　物件２建物の２階階段踊り場の天井に雨漏りが発生しています。 4　物件２建物の脇にある物置は私の物です。物件２建物で使っている家財をいれています。

（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

（調査経過用）

調　査　の　経　過

調査の日時	調査の場所	調査の方法等
8 年　1 月　9 日（金） 11 ： 10 - 11 ： 20	法務局弘前支局	土地建物登記事項証明書等受理
8 年　1 月 19 日（月） 10 ： 30 - 10 ： 40	物件所在地	現地確認/立入のため臨場/不在/概測/写真撮影（外部）
8 年　1 月 26 日（月） 13 ： 30 - 14 ： 00	物件所在地	立入のため臨場/関係人と面談/概測/写真撮影
8 年　2 月　3 日（火） 11 ： 55 - 12 ： 10	当庁執行官室	A から占有関係等について電話聴取
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　8 年　1 月 26 日

目的物件は不在で施錠されていたので，立会人黒石市役所職員 B 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

A3をA4に縮小

(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	字日町	美原町

請求部分	所在	黒石市美原町				地番	103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8年1月9日
青森地方法務局弘前支局
登記官

請求番号：2-2
(1/1)

(6 枚目)

公用

公用

登記年月日：平成1年8月5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8年1月9日　青森地方法務局弘前支局　登記官

0377132

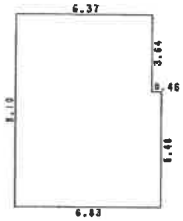
各階平面図

物件(2)

家屋番号	103-13
建物の所在	黒石市美原町103-13

建物図面
各階平面図

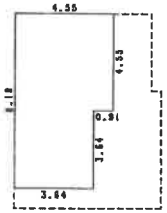
1階



1階求積

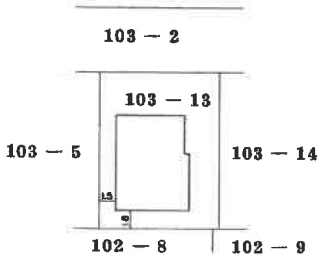
1	6.37 X	3.64	=	23.1868
2	6.83 X	5.46	=	37.2918
	合計			60.47860
	床面積			60.47 ㎡

2階



2階求積

1	4.55 X	4.55	=	20.7025
2	3.64 X	3.64	=	13.2496
	合計			33.95210
	床面積			33.95 ㎡



作製者	土地家屋調査士：	平成元年8月4日作製)	縮尺 1/250	申請人		縮尺 1/500

平成 元. 8. 5

(日調連12)

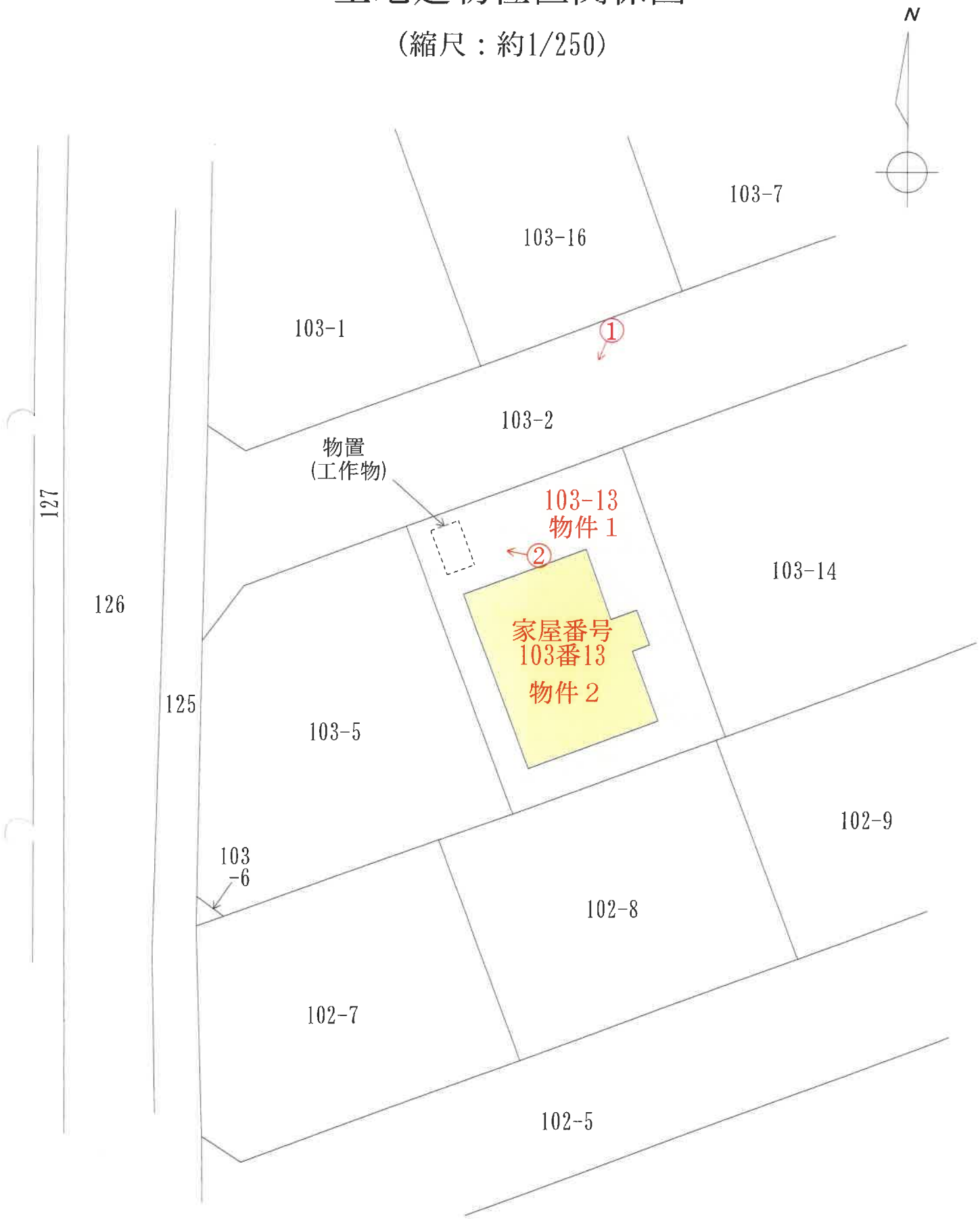
(長源納)

(甲枚 ( ))

請求番号：2-3

土地建物位置関係図

（縮尺：約1/250）



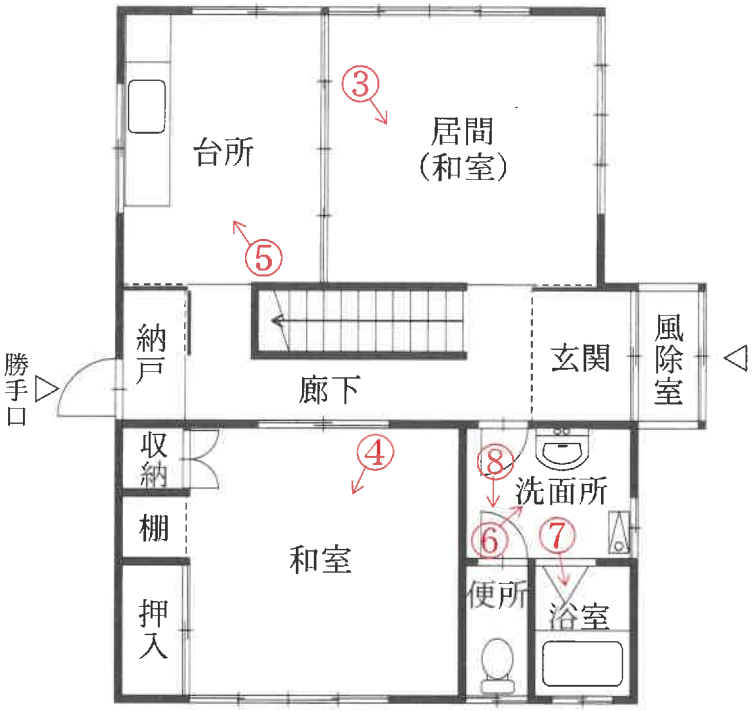
凡例

←○：写真撮影位置

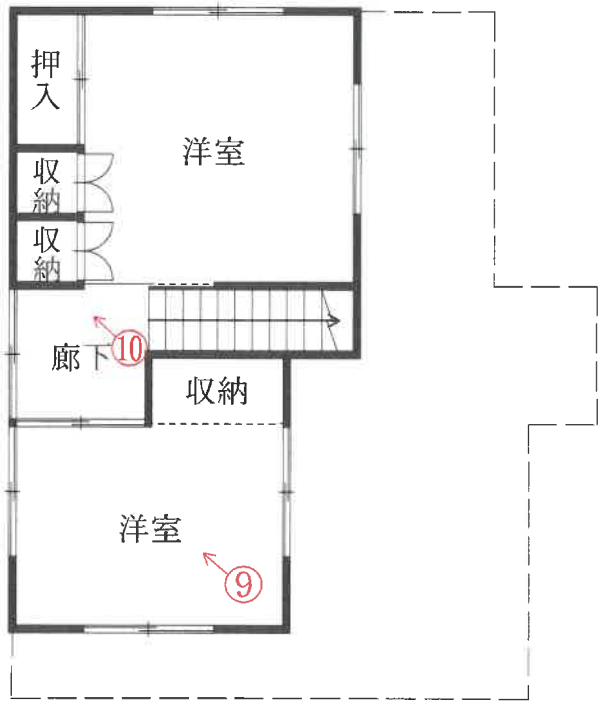
（ 8 枚目）

建物間取図（縮尺：約1/100）

1階



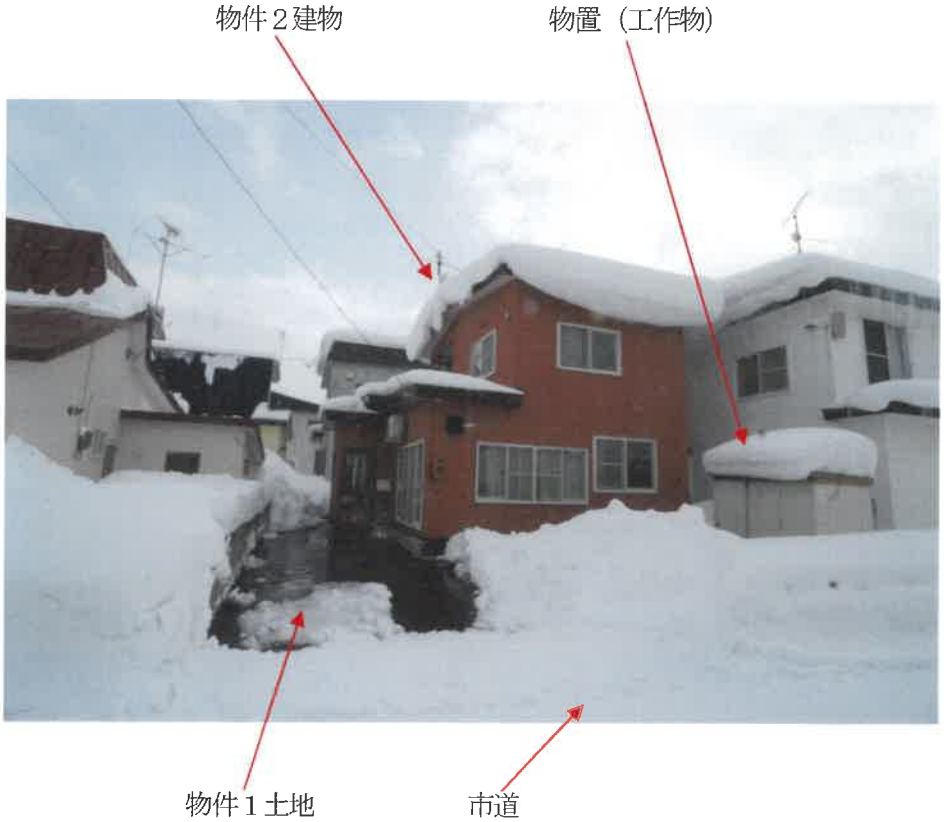
2階



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　　雨漏り跡

令和　　７年（ヌ）　　第１６号
令和　　８年　１月　２６日　現地調査
令和　　８年　２月　１７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
濤岡　徹

第１　評価額

一　括　価　格	
金　９４８，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　５５０，０００円
物件２（建物）	金　３９８，０００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の土地の内訳価格は物件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、瑕疵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　　番 地　　目 地　　積	黒石市美原町 103 番 13 宅地 165.04 ㎡	同　左 同　左 同　左 同　左
2	所　　在 家屋番号 種　　類 構　　造 床 面 積	黒石市美原町 103 番地 13 103 番 13 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階　60.47 ㎡ 2 階　33.95 ㎡	同　左 同　左 同　左 同　左 1 階　約 62.12 ㎡ 同　左

番号	特　記　事　項
	なし

第４　目的物件の位置・環境等

１　物件１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 1.5 km （附属資料１「位置図」参照）	
付近の状況	物件１を含む地域は、黒石市中心市街地南東方、黒石東小学校近くに位置し、一般住宅の中にアパート等も見られる住宅地域である。 地域に格別の変動要因はなく、当分の間は現状のまま推移するものと予測する。	
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	非線引都市計画区域
	用途地域	第１種低層住居専用地域
	建ぺい率	50%
	容積率	80%
	防火規制	なし
	その他の規制	なし
画地条件	間口約 11.0m、奥行約 15.0m、地積 165.04 ㎡の平坦な長方形地。	
接面道路の状況	接面道路との関係：中間画地 ・北側が幅員約 6.0mの舗装市道にほぼ等高に接面。建築基準法 42 条１項１号の道路である。	
土地の利用状況等	・土地所有者が本土地上に物件２の建物を所有し、占有している。 ・物件１土地上に物置（工作物）が設置されている。（附属書類４「土地建物位置関係図」参照）	
供給処理施設	上水道　　あり（敷地内に引き込みがあり接続している） ガス配管　　あり（敷地内に引き込みがあり接続している） 下水道　　あり（敷地内に引き込みがあり接続している）	
特記事項	なし	

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）：　平成元年８月４日新築 経過年数　：　36 年 経済的残存耐用年数　：　0 年
仕　　様	構　造：木造 屋　根：亜鉛メッキ鋼板葺 外　壁：吹付け　外 内　壁：クロス貼り　外 天　井：クロス貼り、石膏ボード、板張り　外 床　：フローリング、畳、長尺ビニールシート　外 設　備：電気、給排水、浴室、トイレ、衛生　外 但し、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：附属書類５「建物間取図」参照
品　　等	普通
保守管理の状態	２階階段踊り場の天井に雨漏りが発生しているなど劣る。
建物の利用状況	建物所有者が本建物を居宅として使用している。
特記事項	①　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　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	12,700	1.00	165.04	(1－0.50)	1,048,000

（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）

地価調査　　黒石（県）－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

12,100 円／㎡ × 101／100 × 100／102 × 100／94 ≒ 12,700 円／㎡

◇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＋2%（方位）

◇地域格差：街路条件＋4%（幅員等）、環境条件－10%（住環境等）……以上，相乗積による。

イ　個別格差：補正なし

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た。

② 建物価格（物件２）

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，建物価格を求めた。

番号	再調達原価 （円／㎡） ア	現況延床面積 （㎡） イ	現価率 ウ	建物価格 （円） ア×イ×ウ
2	160,000	96.07	0.02	307,000

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。

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	36	0	0.50	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

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	1,048,000	1.00	0.25	法定地上権	262,000

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，土地利用権等割合を本件建付地価格の２５％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	1,048,000	－262,000		(1－0.00)	(1－0.30)	550,000
2	307,000	＋262,000		(1－0.00)	(1－0.30)	398,000
一括価格（合計）						948,000

ウ　占有減価修正：修正の必要がない。

エ　市場性修正　　：修正の必要がない。

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

地価調査基準値価格　黒石（県）－１

所　　在：青森県黒石市角田 58 番 3

価　　格：12,100 円／㎡

位　　置：弘南鉄道弘南線「黒石」駅の南東方道路距離約 2.0 kmに位置する。

価 格 時 点：令和７年７月１日

地　　積：340 ㎡

供給処理施設：ガス・水道・下水

接面街路：東 7.0m　市道

用途指定等：第一種低層住居専用地域（建ぺい率 50%、容積率 80%）

地域の概要：中規模一般住宅の中に空地が見られる住宅地域

第７　附属資料

1　位置図（出所：国土地理院「地理院地図」）・・・１葉

2　法第１４条第１項地図写　・・・１葉

3　建物図面・各階平面図写　・・・１葉

4　土地建物位置関係図　・・・１葉

5　建物間取図　・・・１葉

令和７年（ヌ）第１６号
附属資料
１．位置図

地理院地図
GSI Maps

令和７年（ヌ）第１６号
附属資料
２．法第１４条第１項地図写

表示年月日：２０２６／０１／１４

(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	字日町	美原町

請求部分	所　在	黒石市美原町				地　番	103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	

この図面はA3をA4に縮小しています。

登記年月日：平成1年8月5日

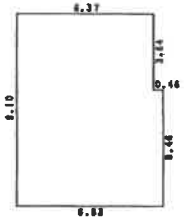
0377132

各階平面図

家屋番号	103-13
建物の所在	黒石市美原町103-13

建物図面
各階平面図

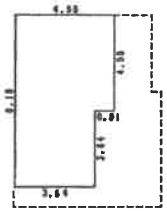
1階



1階求積

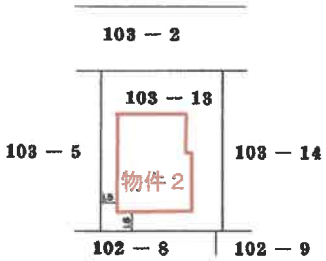
1	6.37 X	3.64	=	23.1868
2	6.83 X	5.46	=	37.2918
合計				60.47860
床面積				60.47 ㎡

2階



2階求積

1	4.55 X	4.55	=	20.7025
2	3.64 X	3.64	=	13.2496
合計				33.95210
床面積				33.95 ㎡



令和７年（ヌ）第１６号
附属資料
３．建物図面・各階平面図写

この図面はA3をA4に
縮小しています。

作製者	[redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

(日調連12)

(長源納)

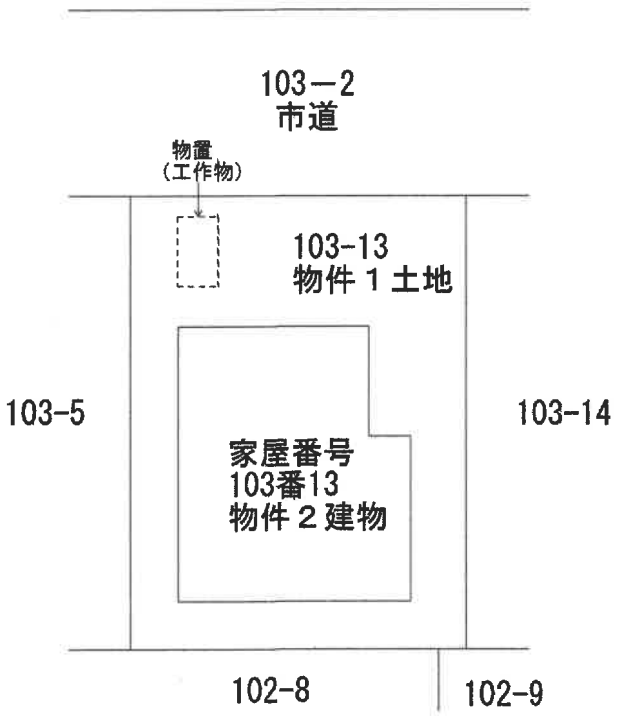
表示年月日：2026/01/14

令和７年（ヌ）第１６号
附属資料
４．土地建物位置関係図

土地建物位置関係図

物件番号１・２

S＝１：２５０



建　物　間　取　図

物件番号２

S＝１：１００

１階

２階