

## 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 令和 8年 5月19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 6月 9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 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 目 録

10 所 在 黒石市迫子野木二丁目  
地 番 285番1  
地 目 宅地  
地 積 45.71平方メートル

11 所 在 黒石市迫子野木二丁目  
地 番 286番2  
地 目 用悪水路  
地 積 7.05平方メートル

(現況)

地 目 宅地

12 所 在 黒石市迫子野木二丁目  
地 番 287番1  
地 目 宅地  
地 積 708.74平方メートル

13 所 在 黒石市迫子野木二丁目  
地 番 287番2  
地 目 雑種地  
地 積 539平方メートル

(現況)

地 目 宅地



物 件 目 録

14 所 在 黒石市追子野木二丁目  
地 番 287番7  
地 目 宅地  
地 積 331.40平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月10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10～14】

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10～14】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号10～14】

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12】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号287番1の4)の登記が存在する。

### 《 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

10 所 在 黒石市追子野木二丁目  
地 番 285番1  
地 目 宅地  
地 積 45.71平方メートル

11 所 在 黒石市追子野木二丁目  
地 番 286番2  
地 目 用悪水路  
地 積 7.05平方メートル

(現況)

地 目 宅地

12 所 在 黒石市追子野木二丁目  
地 番 287番1  
地 目 宅地  
地 積 708.74平方メートル

13 所 在 黒石市追子野木二丁目  
地 番 287番2  
地 目 雑種地  
地 積 539平方メートル

(現況)

地 目 宅地



\*11\*

物 件 目 録

14 所 在 黒石市追子野木二丁目  
地 番 287番7  
地 目 宅地  
地 積 331.40平方メートル



令和 7 年（ケ）第 26 号  
令和 7 年 12 月 4 日受理  
令和 8 年 1 月 29 日提出  
（評価人 浅井 康光）

# 現況調査報告書

（物件 10 ないし 14）

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

- |    |   |   |              |
|----|---|---|--------------|
| 10 | 所 | 在 | 黒石市追子野木二丁目   |
|    | 地 | 番 | 285番1        |
|    | 地 | 目 | 宅地           |
|    | 地 | 積 | 45.71平方メートル  |
| 11 | 所 | 在 | 黒石市追子野木二丁目   |
|    | 地 | 番 | 286番2        |
|    | 地 | 目 | 用悪水路         |
|    | 地 | 積 | 7.05平方メートル   |
| 12 | 所 | 在 | 黒石市追子野木二丁目   |
|    | 地 | 番 | 287番1        |
|    | 地 | 目 | 宅地           |
|    | 地 | 積 | 708.74平方メートル |
| 13 | 所 | 在 | 黒石市追子野木二丁目   |
|    | 地 | 番 | 287番2        |
|    | 地 | 目 | 雑種地          |
|    | 地 | 積 | 539平方メートル    |
| 14 | 所 | 在 | 黒石市追子野木二丁目   |
|    | 地 | 番 | 287番7        |
|    | 地 | 目 | 宅地           |
|    | 地 | 積 | 331.40平方メートル |



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 10 ないし 14														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件 10 ないし 14) <input type="checkbox"/> 農地 (物件 ) <input type="checkbox"/> 雑種地 (物件 ) <input type="checkbox"/> 山林 (物件 ) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>														
その他の事項	登記簿上物件 12 土地には家屋番号 287 番 1 の 4 の建物が存在するが、滅失しているのか土地に建物は見受けられない。なお、土地に建物の基礎等が存在するかについて積雪のため確認することができない。														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding: 0 5px;">支部</td> <td style="padding: 0 5px;">令和</td> <td style="padding: 0 5px;">年 ( )</td> <td style="padding: 0 5px;">第</td> <td style="padding: 0 5px;">号</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">保管開始日</td> <td style="padding: 0 5px;">令和</td> <td style="padding: 0 5px;">年</td> <td style="padding: 0 5px;">月</td> <td style="padding: 0 5px;">日</td> <td></td> </tr> </table>			地方裁判所	支部	令和	年 ( )	第	号	保管開始日	令和	年	月	日	
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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 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 (債務者兼所有者 会社代理人)	1 私は債務者兼所有者株式会社RECIPEの代理人弁護士です。 2 物件10ないし14土地は誰も使っていません。

(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

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。

(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 12月 8日 (月) 9:30 - 9:50	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 18日 (木) 9:30 - 11:10	物件1ないし9、同15 ないし17物件所在地	現地確認/立入のため臨場/関係人と面談/概測
7年 12月 24日 (水) 10:30 - 10:40	弁護士法人はるか青森支 部青森法律事務所	占有関係等聴取
8年 1月 6日 (火) 10:00 - 10:50	物件15ないし17所在 地	現地確認/立入のため臨場/不在/概測/写真撮影
8年 1月 6日 (火) 11:10 - 11:50	物件4、5所在地	現地確認/立入のため臨場/不在/概測/写真撮影
8年 1月 6日 (火) 13:30 - 14:30	物件1ないし3所在地	現地確認/立入のため臨場/不在/概測/写真撮影
8年 1月 6日 (火) 15:00 - 15:40	物件6ないし9所在地	現地確認/立入のため臨場/不在/概測/写真撮影
(特記事項) <input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 1月 6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(物件2)。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 1月 6日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人青森市役所職員Bを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った(物件5、物件16)。 <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

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) 10:00 - 10:20	物件10ないし14所在地	現地確認/立入のため臨場/不在/概測/写真撮影
8年 1月 13日 (火) 10:00 - 10:20	弁護士法人はるか青森支部 青森法律事務所	占有関係等追加聴取
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



-21855.834 (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	黒石市追子野木二丁目				地番	287番1			
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10年9月			備付年月日(原図)	平成11年10月14日			補記事項		

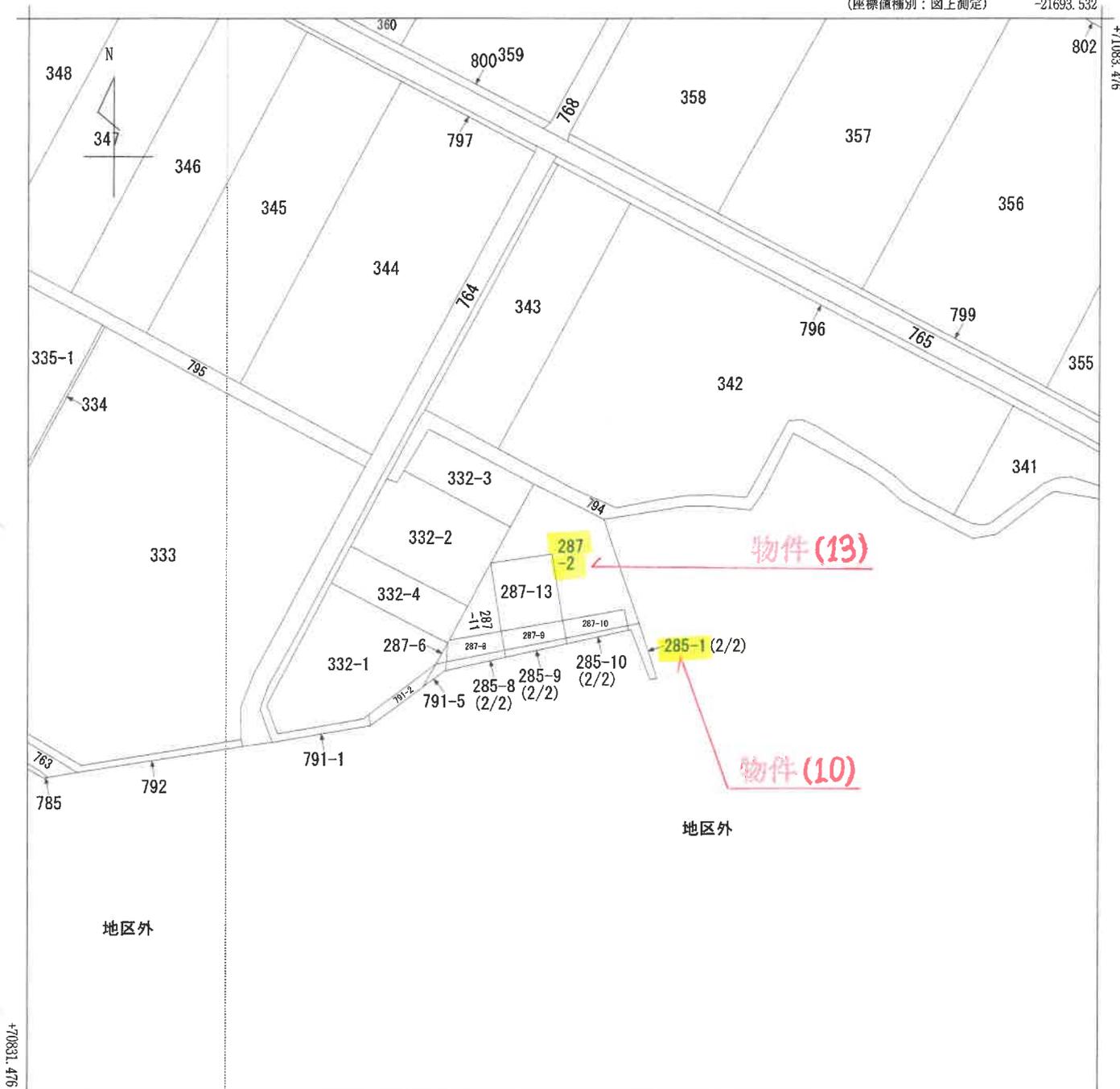
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年12月8日  
青森地方法務局弘前支局  
登記官

請求番号：8-1  
(1/1)

( 7 枚目)

公用



-21943.532 (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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	黒石市追子野木二丁目				地番	287番2			
出力縮	1/1000	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	土地改良所在図
作成年月日	昭和53年10月			備付年月日(原図)	昭和54年8月10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12月8日  
青森地方法務局弘前支局  
登記官

請求番号：8-6  
(1/1)

物件(10)

地番 285-1, 285-6, 285-9, 285-10

地積測量図

土地の所在 黒石市追子野木二丁目

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12月8日 青森地方支務局弘前支局 登記官

A3をA4に縮小

地番	X n	Y n	Yn+1 - Yn-1	Xn * (Yn+1 - Yn-1)
K717	70940.733	-21803.731	-0.925	-65620.178025
G523	70929.541	-21801.904	1.661	117813.967601
K714	70929.309	-21802.070	2.658	188530.103322
D3156K	70929.761	-21799.246	3.494	244991.394494
G25	70929.050	-21799.616	1.988	141004.963400
G24	70928.255	-21797.258	1.792	127103.450880
G3155	70928.217	-21796.824	-3.721	-263923.895457
P3154	70941.252	-21800.979	-6.907	-489991.227564
合計				-91.421349
合計			地積	45.7106745 m <sup>2</sup>

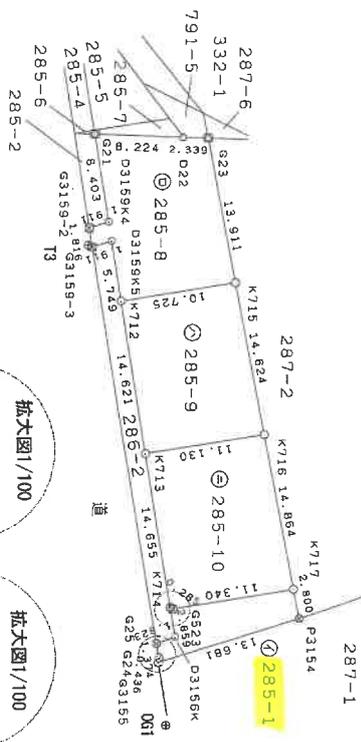
地番	X n	Y n	Yn+1 - Yn-1	Xn * (Yn+1 - Yn-1)
G23	70932.715	-21846.384	-13.742	-974757.369530
D22	70930.376	-21846.451	-0.367	-26031.447992
G21	70922.157	-21846.751	7.997	567164.489529
D3159K4	70923.488	-21838.454	8.889	630438.884532
G3159+2	70921.671	-21837.862	2.386	169219.107006
G3159-3	70921.957	-21836.068	1.205	85460.958185
D3159K5	70923.776	-21836.657	5.088	360650.172288
K712	70924.684	-21830.980	3.948	280010.652432
K715	70935.259	-21832.709	-15.404	-1092666.863676
合計				-321.436926
合計			地積	160.7184630 m <sup>2</sup>

地番	X n	Y n	Yn+1 - Yn-1	Xn * (Yn+1 - Yn-1)
K715	70935.269	-21832.709	-12.642	-886763.670698
K712	70924.684	-21830.980	16.167	1146659.368528
K713	70926.994	-21816.542	12.642	896659.058148
K716	70937.979	-21818.338	-16.167	-1166854.306493
合計				-319.552815
合計			地積	159.77 m <sup>2</sup>

地番	X n	Y n	Yn+1 - Yn-1	Xn * (Yn+1 - Yn-1)
K716	70937.979	-21818.338	-12.611	-908766.448869
K713	70926.994	-21816.542	16.268	1153840.338392
K714	70929.309	-21802.070	14.638	1038253.225142
G523	70929.541	-21801.904	-1.661	-117813.967601
K717	70940.733	-21803.731	-16.434	-1165840.006122
合計				-336.859158
合計			地積	168.4295790 m <sup>2</sup>

点とした基本三角点等			
基本三角点等	世界測地系 (測地成果2011)	10系	備考
点名	X座標	Y座標	
福岡	78446.267	-20606.589	電子基準点
黒石	71454.980	-2535.729	電子基準点
弘前	69380.887	-3007.102	電子基準点
座標点データ取得日：平成29年7月6日			

基本三角点等			
点名	X座標	Y座標	備考
061	70928.917	-21790.889	
062	70952.871	-21642.344	
11	70985.286	-21785.144	
12	70967.775	-21824.938	
13	70921.586	-21836.252	



境界点	境界線の種類
⊗	フェンスツツ杭
⊙	金網柵
⊠	アルミシート
○	計算点、簡易標

測量年月日 平成29年10月26日  
座標系 X系

作成者

土地家産調査士

(平成29年11月22日作成)

申請人

縮尺

1/500

登記年月日：平成29年11月30日

A3をA4に縮小

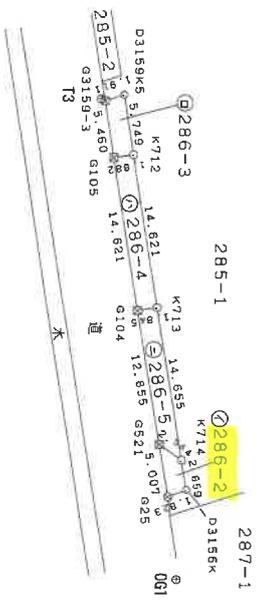
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和7年12月8日 青森地方方法務局弘前支局 登記官

地番	286-2, 286-3, 286-4, 286-5	地積測量図
土地の所在	黒石市追子野木二丁目	

物件(11)

与点とした基本三角点等		10系		備考
基本三角点等	世界測地系(新地成規2011)	X座標	Y座標	
須田	78446.267	-20826.569	電子基準点	
黒石	71454.980	-2355.723	電子基準点	
弘前	69380.857	-30017.102	電子基準点	
基準点の一斉取得日：平成29年7月6日				

基本三角点簿		世界測地系(測地成規2011)		10系	備考
点名	X座標	Y座標			
061	70928.917	-21780.889			
062	70952.871	-21642.344			
11	70965.286	-21785.144			
12	70967.775	-21824.938			
13	70921.586	-21836.292			



㊦ 286-2					
地番	X座標	Y座標	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X座標 (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )	面積
NO					
K714	70929.309	-21802.070	-4.312	-305847.180408	
G521	70927.245	-21803.558	3.454	244982.704230	
G25	70928.050	-21798.616	4.312	305841.751600	
D3156k	70929.761	-21799.246	-3.454	-244991.394494	
			合計	-14.119072	
			合計面積	7.05	m <sup>2</sup>

㊧ 286-3					
地番	X座標	Y座標	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X座標 (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )	面積
NO					
D3159k9	70923.776	-21836.657	-5.068	-360860.172288	
G3159-3	70921.957	-21836.068	5.960	424113.302860	
G105	70922.826	-21830.677	5.068	360855.338688	
K712	70924.684	-21830.980	-5.960	-424129.610320	
			合計	-21.141050	
			合計面積	10.5705300	m <sup>2</sup>

㊨ 286-4					
地番	X座標	Y座標	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X座標 (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )	面積
NO					
K712	70924.684	-21830.980	-14.135	-1002520.406340	
G105	70922.826	-21830.677	14.735	1045047.641110	
G104	70925.173	-21816.245	14.135	1002527.320355	
K713	70926.994	-21816.542	-14.735	-1045109.256590	
			合計	-54.503455	
			合計面積	27.2517325	m <sup>2</sup>

㊩ 286-5					
地番	X座標	Y座標	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X座標 (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )	面積
NO					
K713	70926.994	-21816.542	-14.175	-1005390.139950	
G104	70925.173	-21816.245	12.984	920892.446232	
G521	70927.245	-21803.558	14.175	1005393.697875	
K714	70929.309	-21802.070	-12.984	-920846.148056	
			合計	-50.143899	
			合計面積	25.0719495	m <sup>2</sup>

境界点	境界線の種類
⊗	電子基準点
⊙	金属板
⊚	アルミプレート
○	計算点・簡易標

測量年月日	平成29年10月26日
座標系	X系

作成者	土地家屋調査士	申請人	
(平成29年11月22日作成)		縮尺	1/500



登記年月日：平成30年8月1日

A3や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12月8日 青森地方法務局弘前支局 登記官

物件(13)  
地番 287-2, 287-13  
土地の所在 黒石市追子野木二丁目  
地積測量図

地番	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> * (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
287-2	70974.725	-21825.376	-22.034	-1563857.09050
G63	70964.792	-21831.622	-9.768	-693184.088256
G707	70956.230	-21836.144	9.910	703176.239300
G745	70958.593	-21821.712	17.106	1213817.691858
G747	70942.246	-21819.038	17.340	1230138.545640
G122	70844.628	-21804.372	15.307	1085949.420796
G117	70940.733	-21803.731	3.393	240701.907069
K717	70941.252	-21800.979	-5.857	-415502.912964
G3153	70965.829	-21809.588	-25.397	-1802319.159113
合計				-1079.446320
合計面積				539.7231600 m <sup>2</sup>
地積				539.72 m <sup>2</sup>

地番	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> * (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
287-13	70956.230	-21836.144	-11.757	-834232.396110
G745	70939.907	-21833.469	17.106	1213498.049142
G124	70842.246	-21819.038	11.757	834067.986222
G747	70958.593	-21821.712	-17.106	-1213817.691858
合計				-484.052604
合計面積				242.0263020 m <sup>2</sup>

基本三角点等	世界測地系 (測地成果2011)	10系	備考
点名	X座標	Y座標	
追分	78446.267	-20626.569	電子基準点
黒石	71454.980	-2535.729	電子基準点
弘前	69380.857	-30017.102	電子基準点

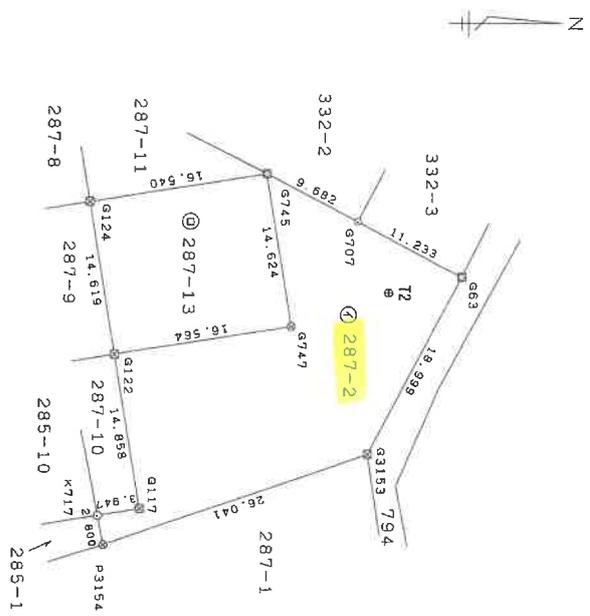
基準点データ取得日：平成29年7月6日

基本三角点等	世界測地系 (測地成果2011)	・10系	備考
点名	X座標	Y座標	
061	70928.917	-21790.899	
062	70952.871	-21642.344	
11	70965.266	-21785.144	
12	70967.775	-21824.838	
13	70921.586	-21836.252	

測量年月日	平成30年7月28日
座標系	X系

作成者 土地家産調査士 (平成30年7月30日作成)

申請人 縮尺 1/500



境界点の種類	境界点の種類
✕	プラスチック杭
⊗	金属線
⊙	アルミプレート
○	計算点、簡易標

(2枚目)

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12月8日 青森地方事務局弘前支局 登記官

地番	287-1, 287-7	物件(14)	地積測量図
土地の所在	黒石市追子野木二丁目		

地番	① 287-1	② 287-7	合計
NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>
G3153	70965.429	-21809.588	-10.573
G3154	70941.252	-21800.979	12.764
G3155	70928.217	-21796.824	25.910
P134	70931.769	-21775.069	15.762
P135	70968.452	-21791.062	-10.689
G3151	70968.901	-21785.756	-9.344
G3152	70968.751	-21790.406	-23.830
合計			-1951.693043
合計			975.8465215
面積			975.84
面積			m <sup>2</sup>

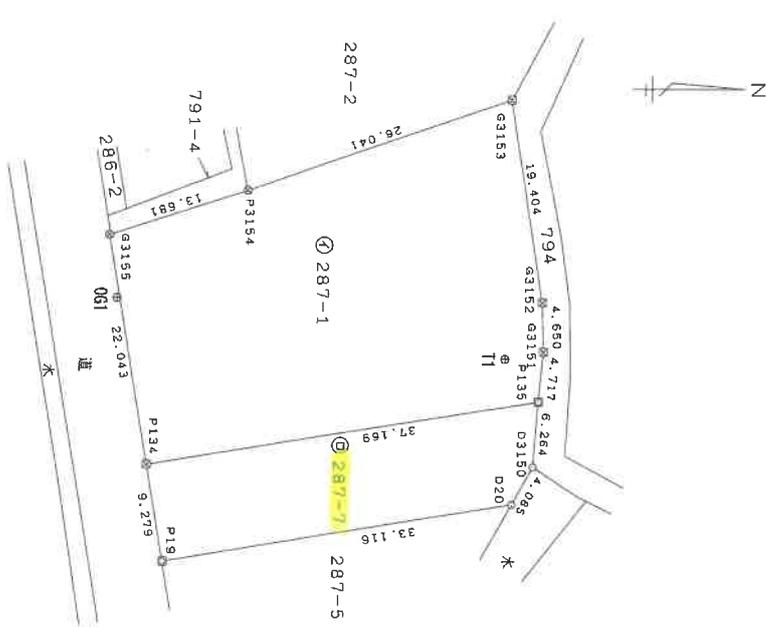
地番	① 287-1	② 287-7	合計
NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>
P135	70968.452	-21781.062	-0.251
P134	70931.769	-21775.069	15.151
P19	70933.265	-21765.911	3.818
D20	70965.948	-21771.251	-8.907
D3150	70967.940	-21774.818	-9.811
合計			-662.801739
合計			351.4008695
面積			351.40
面積			m <sup>2</sup>

基本三角点等		世界測地系 (測地成果2011)		10系		備考
点名	X座標	Y座標	X座標	Y座標		
油田	79446.267	-20626.569				電子基準点
黒石	71454.880	-2536.729				電子基準点
張明	69380.857	-30017.102				電子基準点

基準点データ取得日：平成29年7月6日

基本三角点等		世界測地系 (測地成果2011)		10系		備考
点名	X座標	Y座標	X座標	Y座標		
061	70928.917	-21790.899				
062	70952.871	-21642.344				
11	70965.266	-21785.144				
12	70967.775	-21824.938				
13	70921.586	-21838.262				

境界線の種類	境界線の種類
⊗	境界線
⊙	境界線
○	計算点



作成者 土地家産調査士 (平成29年 8月 4日作成)

申請人

縮尺 1/500

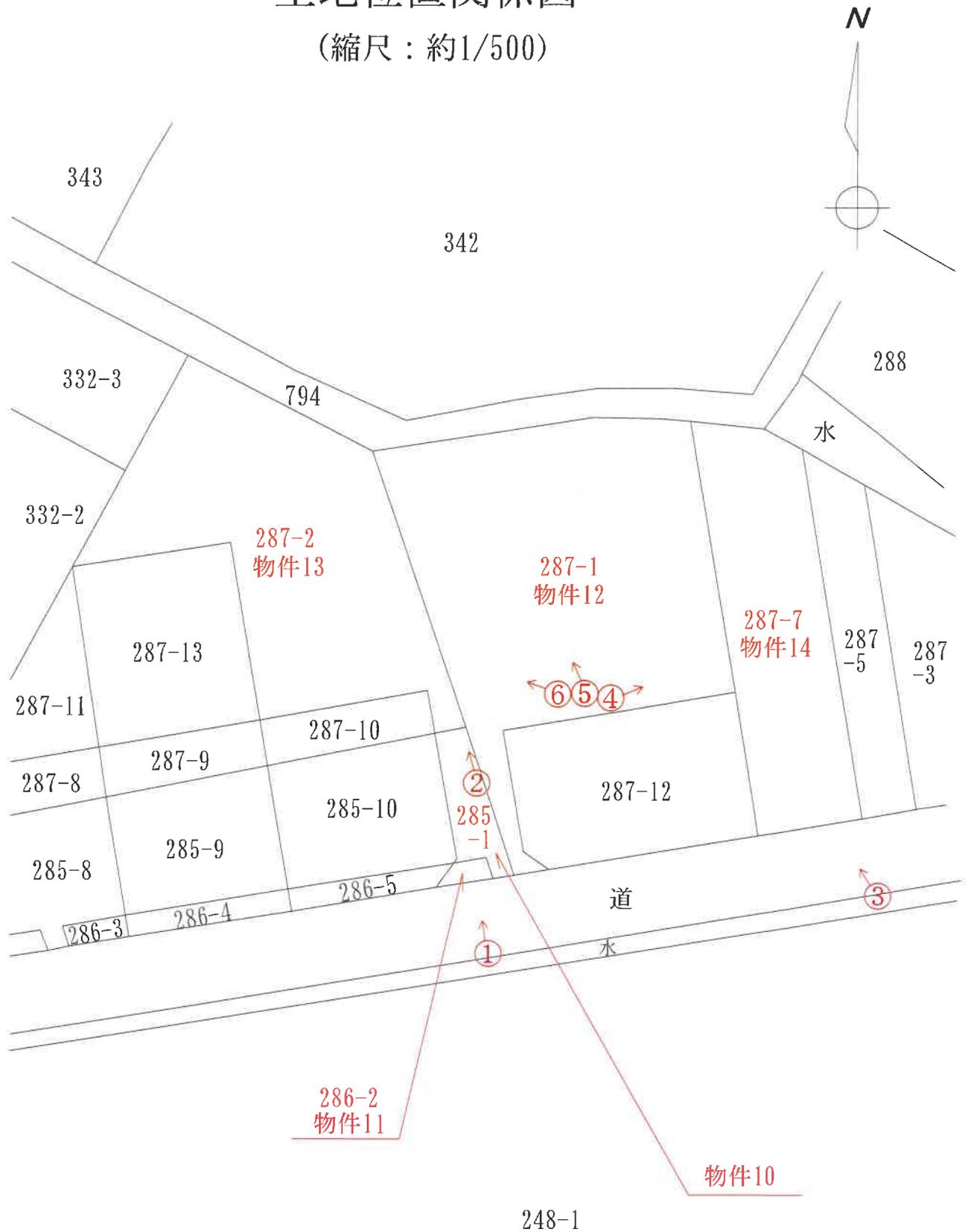
A3をA4に縮小

(1) 平成30年6月7日  
平成30年6月6日  
287番12に分筆  
287番1を287番1、

(14 枚目)

# 土地位置関係図

(縮尺：約1/500)



凡例

←○：写真撮影位置

(15 枚目)

写真番号1



道 物件10、11土地

写真番号2



物件10、12、13土地

写真番号3



道

物件12、14土地

写真番号4



物件12、14土地

写真番号5



物件12、13土地

写真番号6



物件12、13土地

令和 7 年 (ケ) 第 26 号  
物件 10 ~ 14  
令和 8 年 1 月 9 日 現地調査  
令和 8 年 2 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

浅 井 康 光 印

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 5, 1 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 0 (土地)	金 1 4 5, 0 0 0 円
物件 1 1 (土地)	金 2 2, 0 0 0 円
物件 1 2 (土地)	金 2, 2 5 0, 0 0 0 円
物件 1 3 (土地)	金 1, 7 1 1, 0 0 0 円
物件 1 4 (土地)	金 1, 0 5 2, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件10～14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 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、調査日以降に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
10	所在地 地積	黒石市追子野木二丁目 285番1 宅地 45.71m <sup>2</sup>	同左 同左 同左
11	所在地 地積	黒石市追子野木二丁目 286番2 用悪水路 7.05m <sup>2</sup>	同左 同宅地 同左
12	所在地 地積	黒石市追子野木二丁目 287番1 宅地 708.74m <sup>2</sup>	同左 同左 同左
13	所在地 地積	黒石市追子野木二丁目 287番2 雑種地 539m <sup>2</sup>	同左 同宅地 同左
14	所在地 地積	黒石市追子野木二丁目 287番7 宅地 331.40m <sup>2</sup>	同左 同左 同左
番号	特記事項		
	特にない。		

## 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10～14）

位置・交通	弘南鉄道弘南線「田舎館」駅の東方約500m（道路距離）。 （附属資料 「1 位置図」参照）	
付近の状況	黒石市街地西方の追子野木2丁目地区，県道弘前田舎館黒石線沿いに一般住宅，店舗，工場が建ち並ぶ地域である。 当地域は，目下のところ格別の変動要因がなく，今後も現状のまま維持するものと予測される。	
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 工業地域（一部指定なし） 指定 60% 指定 200% なし 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。
画地条件（規模，形状等）	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	1631.90㎡ 間口約9m，奥行最長約39m 不整形 中間画地 なし
接面道路の状況	南側幅員約9m，県道，舗装有，ほぼ等高 建築基準法第42条1項1号	
土地の利用状況等	土地所有者が物件10～14土地を更地の状態で占有している。	
供給処理施設	上水道：有 ガス配管：無 下水道：無（但し，前面道路に本管があり接続可能）	
特記事項	①積雪のため，幅員や物件の状態等は地図（法第14条第1項）や航空写真等での計測，推定による。また，隣地との境界は確認できなかった。 ②登記簿上は物件12土地に家屋番号287番1の4の建物が存在するが，滅失しているのか見受けられない。なお，土地に建物の基礎等が存在するかについては積雪のため確認できなかった。 ③物件13については，用途の指定なし，指定建蔽率70%，指定容積率200%。	

## 第5 評価額算出の過程

当該地域の地価水準を考量し、対象近隣地域に於ける標準的画地の標準価格を査定し、次に対象地の個別的価格形成要因を分析した結果、下記のとおり査定した。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	占有減価 修正 エ	市場性 修正 オ	競売市場 修正 カ	評価額 (円) ア×イ×ウ ×エ×オ× カ
10	8,100	0.56	45.71	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	145,000
11	8,100	0.56	7.05	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	22,000
12	8,100	0.56	708.74	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	2,250,000
13	8,100	0.56	539	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	1,711,000
14	8,100	0.56	331.40	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	1,052,000

〔総額につき千円未満の端数  
金額は四捨五入、以下同じ〕

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示価格【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  
 $11,800\text{円}/\text{m}^2 \times 99.2/100 \times 100/101 \times 100/143 = 8,100\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：▲0.8%【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 +1% (方位)

◇地域格差：街路条件 ▲5% (系統連続性▲2%，幅員▲3%)  
 環境条件 +50 (居住環境)

イ 個別格差：画地条件 ▲44% (規模▲30%，形状▲20%)

※標準化補正，地域格差，個別格差；各条件の相乗積

※交通接近条件；各要因の総和  
 自然的条件；"  
 画地条件；各要因の相乗積  
 行政的条件；各要因の総和  
 その他の条件；"

ウ 地積：登記地積

エ 占有減価修正：特になし。

オ 市場性修正：特になし。

カ 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て▲30%。

## 第6 参考価格資料

地価公示標準地価格〔黒石－1〕

所 在：黒石市追子野木1丁目247番12

価 格：11,800円/㎡

位 置：弘南鉄道弘南線「黒石」駅の南方道路距離約2.1kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：198㎡

供給処理施設：水道，下水

接 面 街 路：西側6m舗装市道

用途指定等：非線引都市計画区域，第1種住居地域

指定建蔽率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

- 1 位置図(出所；黒石市役所「黒石市計画図」) . . . 1葉
- 2 法第14条第1項地図写 . . . 2葉

以 上

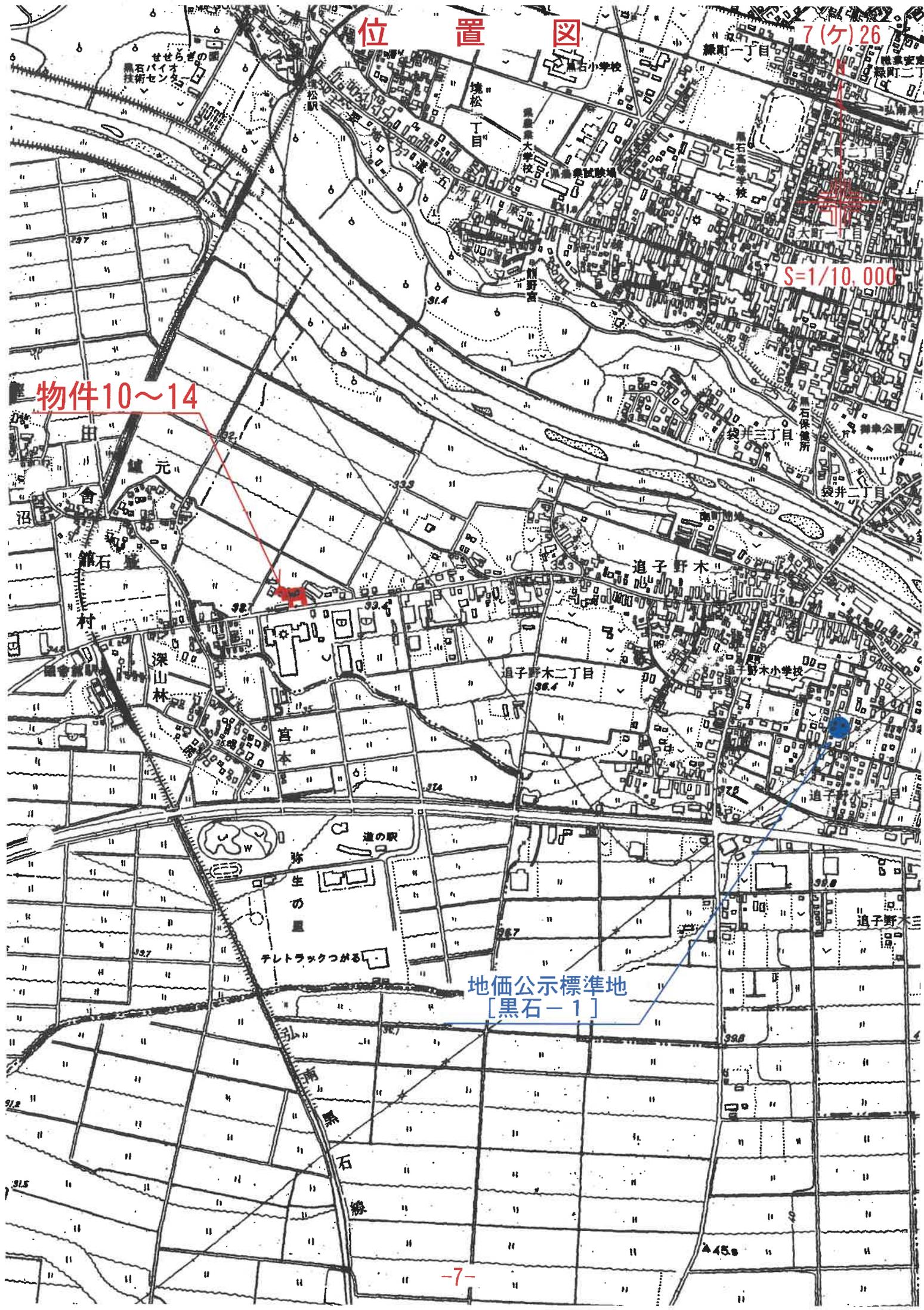
# 位置図

7(ケ)26

S=1/10,000

物件10~14

地価公示標準地  
[黒石-1]



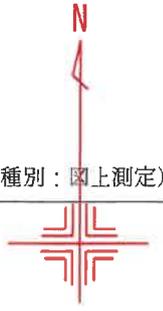
# 法第14条第1項地図写

7(ケ)26

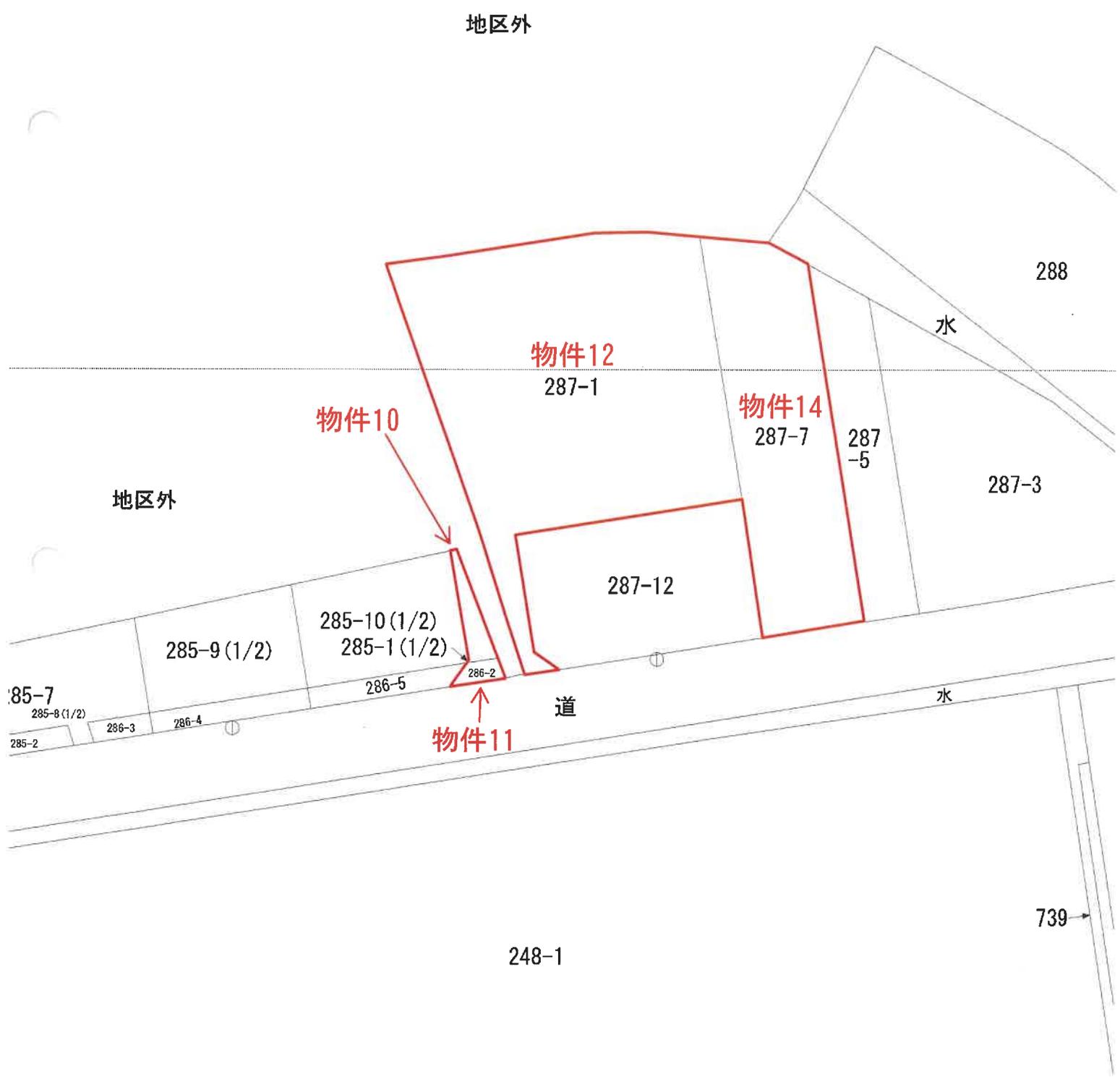
12/08

5-6

(座標値種別：国上測定)



S = 1/500



# 法第14条第1項地図写

7(ケ)26

12/08

(座標値種別：図上測定)



S = 1/1,000

