

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月28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 6月 2日 午前 8時30分から 令和 8年 6月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月16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 7月 7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 6月17日 午前 9時00分から 令和 8年 6月17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28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 | 黒石市松原 |
| | 地 番 | 79番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 301.50平方メートル |
| 2 | 所 在 | 黒石市松原79番地14 |
| | 家屋 番号 | 79番14 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 72.45平方メートル
2階 68.73平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 4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。

物件目録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 黒石市松原 |
| | 地 番 | 79番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 301.50平方メートル |
| 2 | 所 在 | 黒石市松原79番地14 |
| | 家屋 番号 | 79番14 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 72.45平方メートル
2階 68.73平方メートル |



令和 7 年（又）第 17 号

令和 8 年 1 月 14 日 受理

令和 8 年 2 月 13 日 提出

（評価人 工 藤 美佐緒）

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 | 黒石市松原 |
| | 地 番 | 79番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 301.50平方メートル |
| 2 | 所 在 | 黒石市松原79番地14 |
| | 家屋 番号 | 79番14 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 72.45平方メートル
2階 68.73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
<input checked="" type="checkbox"/> A (債務者)	1 物件1、2には私と私の家族が住んでいます。それ以外の人が使っている部分はありません。 2 物件2建物の1階台所の隅の方に雨漏り跡があります。1階台所の窓の屋根部分から雨が入ったものと思われます。 3 物件2建物の外側北西部分の物置は基礎もなく簡易に作ったものです。物件2建物の南東側に2つある物置は基礎がない、置いているだけのもので、いずれの物置も私の物で、家財を入れて使っています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり

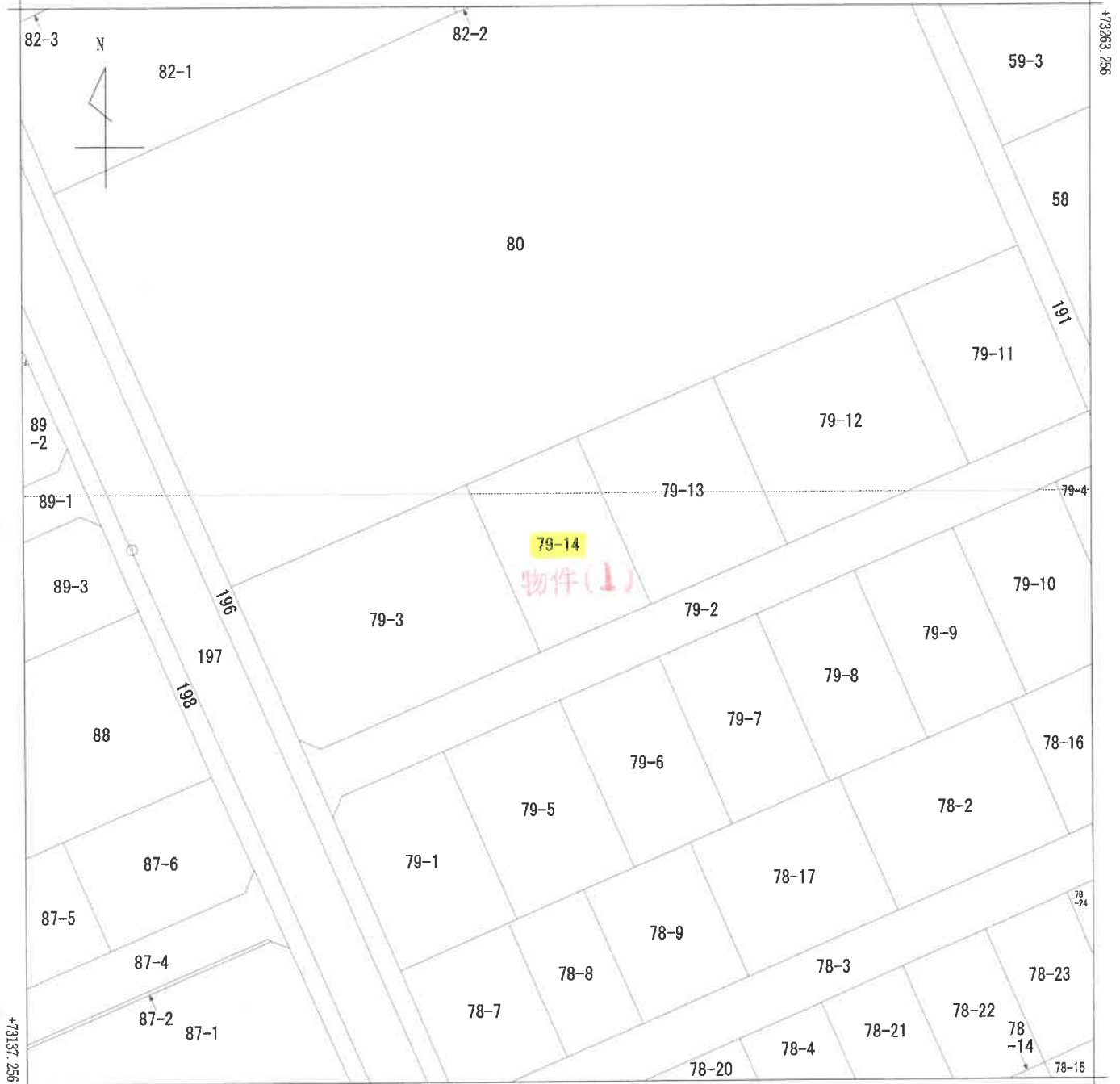
執行官の意見

- 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 3つの物置は、いずれも基礎がなく、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
8年 1月 14日 (水) 14:20 - 14:40	法務局弘前支局	土地建物登記事項証明書等受理
8年 2月 3日 (火) 10:00 - 10:30	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 () : - :		
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



-19434.873 (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。

地番区域見出
 松原

請求部分	所在 黒石市松原		地番 79番14						
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6年9月		備付年月日(原図)	平成7年10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14日
 青森地方務局弘前支局
 登記官

請求番号：16-1
 (1/1)

(6 枚目)

公用

地番	79-11~79-14
土地の所在	黒石市松原

求積表

地番 ⑩ 79-11

符号	底辺	高さ	倍面積
1	26.36	X 12.57	= 331.3452
2	26.36	X 12.56	= 331.0815
合計			662.4268
面積			331.21340
地積			331.21 m ²

地番 ⑨ 79-12

符号	底辺	高さ	倍面積
1	31.54	X 15.76	= 497.0704
2	31.54	X 15.72	= 495.8088
合計			992.8792
面積			496.43960
地積			496.43 m ²

地番 ⑧ 79-13

符号	底辺	高さ	倍面積
1	27.59	X 13.47	= 371.6373
2	27.59	X 13.50	= 372.4650
合計			744.1023
面積			372.05115
地積			372.05 m ²

地番 ⑦ 79-14

符号	底辺	高さ	倍面積
1	25.66	X 11.74	= 301.2484
2	25.66	X 11.76	= 301.7616
合計			603.0100
面積			301.50500
地積			301.50 m ²

地番 ⑥ 79-3

公積	合計面積	地積
2146.36920	- 1501.20915	= 645.15405
地積		
645.15 m ²		

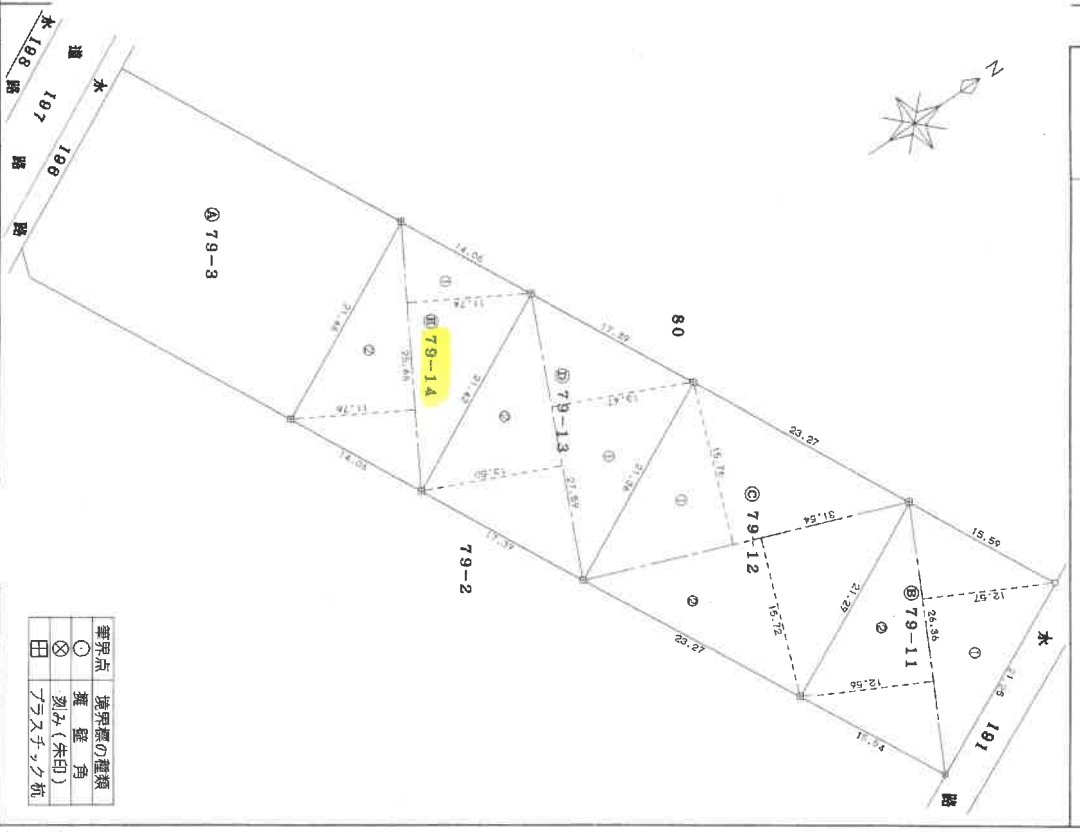
製作者 土地家屋調査士

(平成 7年 7月 10日作製)

申請人

平成 7. 7. 18

縮尺	1 / 500
----	---------



(長源納)

(複写機により作成)

これは図面の写しである。

青森地方務局弘前支局

令和 8年 1月 14日

登記官

登記年月日：平成8年1月9日

A3をA4に縮小

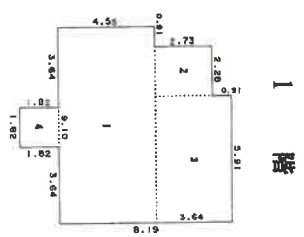
これは図面に記録されている内容を証明した書面である
令和8年1月14日 青森地方公務局弘前支局 登記官

0376459

各階平面図

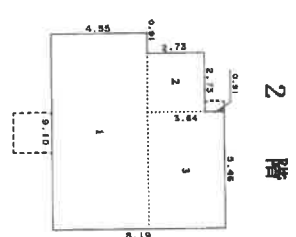
物件(2) Q23-3, 33-1
家屋番号 79-14
建築物の所在 黒石市松原79-14

建築物各階平面図



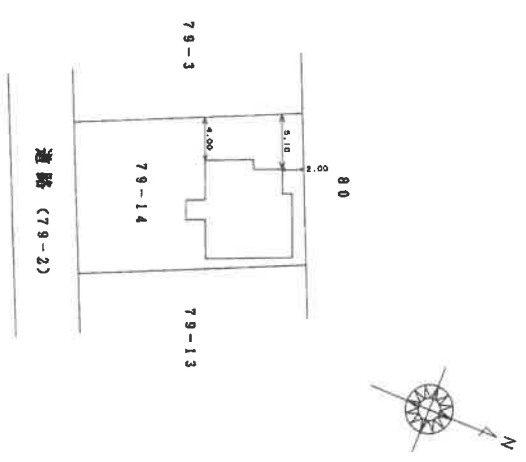
求積表

1	4.55	X	9.10	=	41.4050
2	2.73	X	2.28	=	6.2244
3	3.64	X	5.91	=	21.5124
4	1.82	X	1.82	=	3.3124
合 計					72.4542
床面積					72.45 m ²



求積表

1	4.55	X	9.10	=	41.4050
2	2.73	X	2.73	=	7.4529
3	3.64	X	5.46	=	19.8744
合 計					68.7323
床面積					68.73 m ²



(百縮進)

作製者 土地調査士 家原

縮尺 1/250

申請人

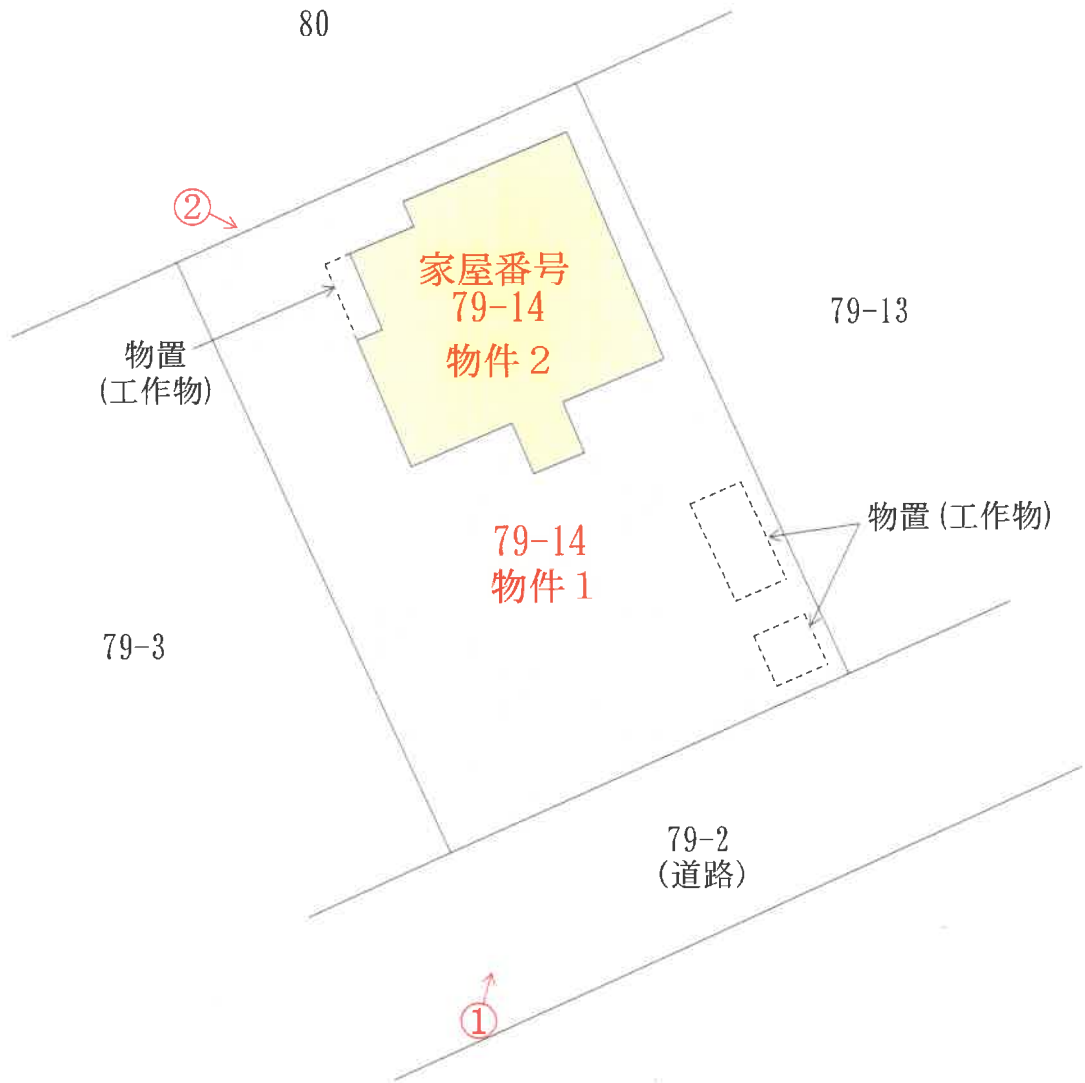
縮尺 1/500

(百縮進)

平成 8. 1. 9

土地建物位置関係図

(縮尺：約1/250)



凡例

←○：写真撮影位置

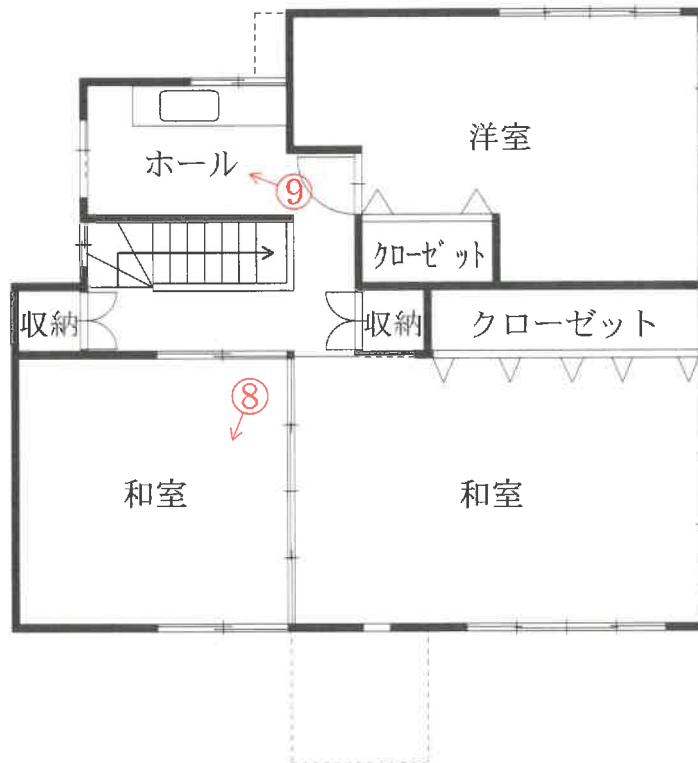
(9 枚目)

建物間取図 (縮尺：約1/100)

1階



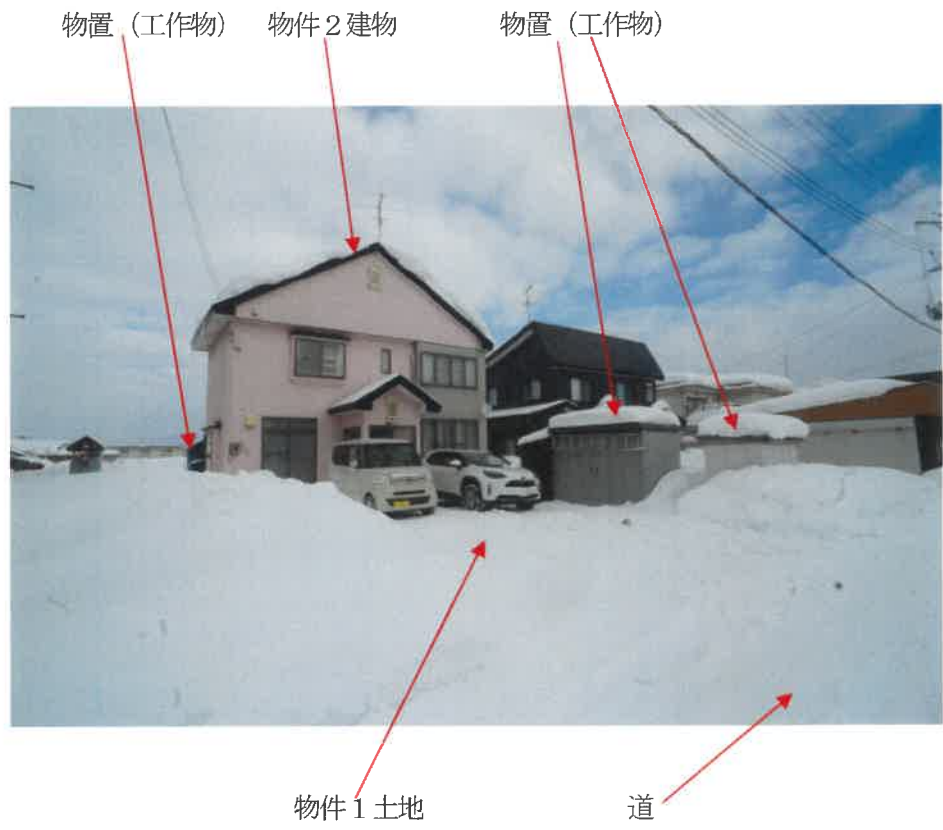
2階



凡例
←○ : 写真撮影位置

(10 枚目)

写真番号1



写真番号2



写真番号3 雨漏り跡



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 (又) 第 17 号

令和 7 年 (又) 第 17 号

令和 8 年 2 月 3 日 現地調査

令和 8 年 2 月 18 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

三 藤 美 水 結 印

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 3,441,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,302,000 円
物件2(建物)	金 2,139,000 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 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	黒石市松原 79 番 14 宅地 301.50 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	黒石市松原 79 番地 14 79 番 14 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 72.45 m ² 2 階 68.73 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左 同 左

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」駅の北東方約 2.2 km (道路距離) (附属資料 1 位置図参照)	
付近の状況	黒石市中心市街地北東方郊外, 一般住宅に農地も多く残る住宅地域である。地域内に最近特別の経済的変動要因はなく, 今後とも現環境を維持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内 用途無指定地域 指定 70% 指定 200% なし 特になし
画地条件	間口約 14m, 奥行約 21.5m の長方形地 地積 301.50 m ² (登記地積) 接面道路ならびに周囲の宅地とほぼ等高な平坦地 (南東向き中間画地)。	
接面道路	有効幅員約 6m 市道 舗装有 建築基準法上: 法第 42 条 1 項 1 号	
土地の利用状況	土地所有者が, 本土地上に物件 2 建物を所有し占有している。道路沿いに簡易物置 2 基, 物件 2 建物北西側に簡易物置 1 基が設置されており, いずれも工作物に該当する。(附属資料 4 配置図参照)。	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	あり なし なし
特記事項	特になし	

2. 建物の概況及び利用状況 (物件2)

区 分	主である建物 家屋番号 79 番 14
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 (登記上) 平成 8 年 1 月 8 日新築 経過年数 約 30 年 経済的残存耐用年数 5 年
仕 様	構 造 木造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 モルタル塗り塗装仕上げ 内 壁 ビニルクロス 天 井 ビニルクロス, 竿縁天井 床 フローリング, クッションフロア, 畳外 設 備 電気, 給排水, 衛生 (浄化槽), 浴室, 給湯, ガス (プロパン) 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 なし
床面積 (現況)	第 3 項 目的物件欄記載のとおり
現況用途等	階 層 2 階建 現況用途 居宅 間 取 り (附属資料 5 建物間取図のとおり)
品 等	中等
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者が居宅として所有し, 占有している。
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。 2. 1 階台所壁面に雨漏り跡が認められる。関係人の説明によれば, 窓上部庇からの浸水によるものとされる。なお, 現地調査時において, 進行性は確認できなかった。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件 1(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 修正 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	11,300	1.04	301.50	(1-0.25)	2,657,000

(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)

地価公示 黒石-2

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{標準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 12,300 \text{ 円/㎡} & \times & 99.2/100 & \times & 100/103 & \times & 100/105 & \div & 11,300 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

- ◇ 時点修正 : 公示価格等の価格時点から本件の価格時点までの推定変動率である。
- ◇ 標準化補正 : 画地条件+3% (方位)
- ◇ 地域格差 : 交通・接近条件+4% (市中心部), 環境条件+1% (都市ガス有り)
……以上, 相乗積による。

イ 個別格差 : 画地条件+4% (方位)

ウ 地積 : 登記数量

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態, 建物の老朽化の程度等を考慮した。

② 物件2(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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ≐エ
2	160,000	141.18	0.10	2,259,000

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。

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
2	30年	5年	0.40	0.03	0.10

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} / (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数})) \} \times (1 - \text{観察減価率})$$

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)	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		0.30	法定地上権	ア×イ×ウ≒エ
1	2,657,000	1.0	0.30	法定地上権	797,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1土地の全範囲と判定した。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、法定地上権価格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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評 価 額 (円)
	(1①オ, 1②エ) ア	(2①エ) イ				(ア+イ) ×ウ×エ×オ
1	2,657,000	-797,000		(1±0)	(1-0.30)	1,302,000
2	2,259,000	+797,000		(1±0)	(1-0.30)	2,139,000
一括価格 (合計)						3,441,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

オ 競売市場修正：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 採用した公示地等の概要

地価公示標準地 (黒石 - 2)

所在・地番：黒石市吉乃町 83 番

価 格：12,300 円/㎡

位 置：弘南鉄道弘南線「黒石」駅の北東方道路距離約 1.2 km 先に位置する。

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：181 ㎡

供給処理施設：水道，ガス

接 面 街 路：南西側約 6.5m 舗装市道に接面

用途指定等：非線引都市計画区域・第一種住居地域 (指定建蔽率 60%・指定容積率 200%)

地域の概要：一般住宅にアパートも混在する既成住宅地域

第 7 附属資料の表示

- | | | |
|----|-----------------------|-----|
| 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. | 配置図 | 1 葉 |
| 5. | 建物間取図 | 1 葉 |

以 上



令和7年(又)第17号

附属資料

2. 法第14条第1項地図写

所在：黒石市松原



上測定)

座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し	松原
---------	----

登記年月日：平成8年1月9日

0376459

各階平面図

Q23-3, 33-1

建物各階

79-14

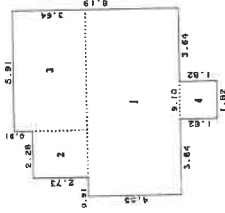
黒石市松原79-14

家屋番号

建物の所在

A3版をA4版に縮小

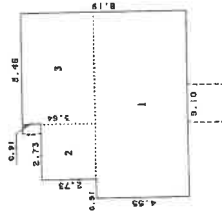
1 階



求積表

1	4.55	X	9.10	=	41.4050
2	2.73	X	2.28	=	6.2244
3	3.64	X	5.91	=	21.5124
4	1.82	X	1.82	=	3.3124
合 計					72.4542
床 面 積					72.45 m ²

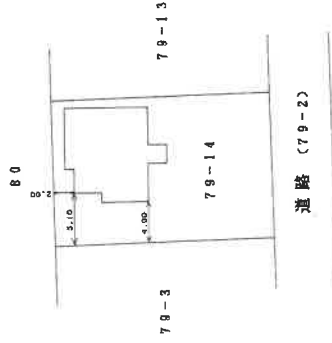
2 階



求積表

1	4.55	X	9.10	=	41.4050
2	2.73	X	2.73	=	7.4529
3	3.64	X	5.46	=	19.8744
合 計					68.7323
床 面 積					68.73 m ²

物件2建物



(縮小)

作製者

月 8日(作製)

縮尺 1/250

申請人

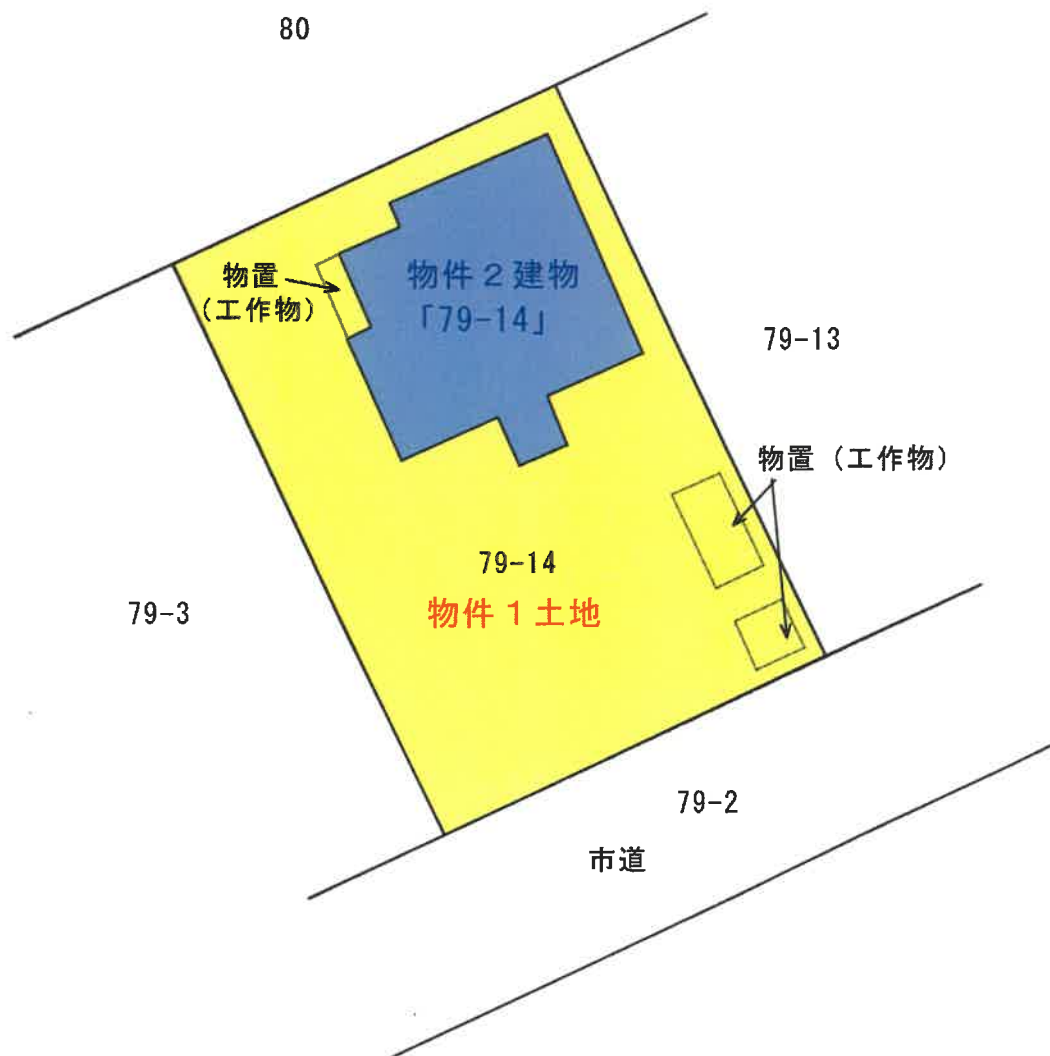
縮尺 1/500

(日調書12)

平成8年1月9日

4. 配置図

所在：黒石市松原



S:1/250

物件2建物

