

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 7月24日

青森地方裁判所第2民事部

裁判所書記官 内空閑 英 敏

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 7年 8月12日 午前 8時30分から 令和 7年 8月19日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 8月21日 午前10時00分 青森地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7年 9月10日 午前 9時50分 青森地方裁判所第2民事部
特別売却 実施期間	令和 7年 8月22日 午前 8時30分から 令和 7年 8月25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 7年 7月24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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～6	5,387,000 4,309,600	一括	1,077,400	65,014	0
1	995,000				
2	1,213,000				
3	131,000				
4	207,000				
5	131,000				
6	2,710,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------------|
| 1 | 所 | 在 | 青森市大字羽白字野木和 |
| | 地 | 番 | 8 6 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 9 2. 3 7 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 青森市大字羽白字野木和 |
| | 地 | 番 | 8 6 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 5 6. 6 6 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 青森市大字羽白字野木和 |
| | 地 | 番 | 8 6 番 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 8. 5 7 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 青森市大字羽白字野木和 |
| | 地 | 番 | 8 6 番 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6 0. 9 6 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 青森市大字羽白字野木和 |
| | 地 | 番 | 8 6 番 8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 8. 5 9 平方メートル |



物件目録

6 所 在 青森市大字羽白字野木和86番地1、86番地2、86番地7

家屋 番号 86番1

種 類 事務所・作業場

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 132.49平方メートル
2階 132.49平方メートル

(現況)

種 類 居宅・作業場・事務所

床 面 積 1階 約152.30平方メートル
2階 132.49平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6月16日

青森地方裁判所第2民事部

裁判所書記官 高 橋 昇 平

1 不動産の表示

【物件番号1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～5】

本件債務者が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号6】

物件番号6の1階部分は本件所有者が、2階部分はAが占有している。Aの占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号5】

本件土地の一部は、売却対象外の土地（地番87番2）への通行のため無償で利用されている。

《 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 青森市大字羽白字野木和
地 番 86番1
地 目 宅地
地 積 292.37平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 青森市大字羽白字野木和
地 番 86番2
地 目 宅地
地 積 356.66平方メートル

所有者 A

- 3 所 在 青森市大字羽白字野木和
地 番 86番6
地 目 宅地
地 積 38.57平方メートル

所有者 A

- 4 所 在 青森市大字羽白字野木和
地 番 86番7
地 目 宅地
地 積 60.96平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 青森市大字羽白字野木和
地 番 86番8
地 目 宅地
地 積 38.59平方メートル

所有者 A

6 所 在 青森市大字羽白字野木和86番地1、86番地2、86番地7

家屋 番号 86番1

種 類 事務所・作業場

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 132.49平方メートル
2階 132.49平方メートル

(現況)

種 類 居宅・作業場・事務所

床 面 積 1階 約152.30平方メートル
2階 132.49平方メートル

所有者 有限会社阿部建窓



令和 7 年(ケ)第 11 号
令和 7 年 4 月 9 日受理
令和 7 年 5 月 15 日提出

現況調査報告書

青森地方裁判所
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 在 青森市大字羽白字野木和
地 番 86番1
地 目 宅地
地 積 292.37平方メートル

所有者 A

2 所 在 青森市大字羽白字野木和
地 番 86番2
地 目 宅地
地 積 356.66平方メートル

所有者 A

3 所 在 青森市大字羽白字野木和
地 番 86番6
地 目 宅地
地 積 38.57平方メートル

所有者 A

4 所 在 青森市大字羽白字野木和
地 番 86番7
地 目 宅地
地 積 60.96平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 青森市大字羽白字野木和
地 番 86番8
地 目 宅地
地 積 38.59平方メートル

所有者 A

6 所 在 青森市大字羽白字野木和86番地1、86番地2、86番地7
家屋 番号 86番1
種 類 事務所・作業場
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 132.49平方メートル
2階 132.49平方メートル

所有者 有限会社阿部建窓

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 ～ 5	
現況地目	☒ 宅地(物件 1 ～ 5) ☐ 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 上記の者が本土地を公道へ至るための通路として使用している ☒ 「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		
建物	物件 6	
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(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☒ 種類：居宅・作業場・事務所 ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約 152.30 平方メートル	
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類： ☐ ある 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 作業場・事務所(どちらも稼働していない)として使用している ☒ 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		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある 保管開始日 平成 年 月 日	
土地建物の位置関係	☐ 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

(占有關係用〈单独〉)

占有者及び占有権原（物件1～5関係）

占有範囲		■全部（物件１～４） ■一部（物件５のうち東南角部分以外）					
占有者		■債務者 □					
占有状況		■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □					
■関係人(■Ａ(占有者代表者兼所有者) □)の陳述／□提示文書()の要旨							
占有権原		□賃借権 ■使用借権 □					
占有開始時期		平成１１年 ７月 ５日（新築）					
最初の 契約等	契約日	上記 年 月 日頃					
	期間	上記 年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし					
更新の種類別		□合意更新 □自動更新 □法定更新					
現在の 契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし					
契約等 当事者	貸主	■所有者 □その他の者（ ）					
	借主	■占有者 □その他の者（ ）					
賃料・支払時期等		毎 金 円（毎 限り 分支払） □前払（ 分 円） □相殺（ 分 円）					
敷金・保証金		□ない □ある（□敷金 円 □保証金 円）					
特約等		□譲渡・転貸を認める □					
その他							
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「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

(3 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件5関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 一部 (東南角部分)	
占有者		☐ 債務者 ☒ B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 通路 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人 (☒ B (占有者) ☒ A (所有者)) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成11年 月 日頃	
最初の 契約等	契約日	上記 年 月 日	
	期間	上記 年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

占有者及び占有権原 (物件6関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 居宅部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ A (占有者兼所有者代表者) ☐ ())の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成11年 7月 5日 (新築)	
最初の契約等	契約日	上記 年 月 日頃	
	期間	上記 年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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
A (債務者代表者兼所有者)	1 私は物件1ないし同5土地を所有している。 2 それらの土地上に、私が代表者を務める債務者有限会社阿部建窓が物件6建物を所有している。債務者会社との間では土地賃料のやり取りや貸借期間の取決めはしていない。 3 物件6建物の1階作業場及び事務室等は債務者会社が、2階居宅部分は私が住宅としてそれぞれ使用している。債務者会社との間では居宅部分の賃料のやり取りや貸借期間の取決めはしていない。 4 なお、物件6建物1階の作業場に備え付けられている木工機械類は、全て私の所有で、債務者会社が備え付けたものではない。 5 物件5土地南東角部分に三角形のコンクリート舗装部分があるが、これは平成11年にこの場所に私が転入して来た当時、隣地(87番2)側が舗装工事をし、以来公道へ至る通路の一部と使用されてきたものである。土地賃料等のやり取りや期間の定めなど何もない。
B (占有者)	(Aの陳述第5項と同旨)

(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ないし5枚目記載のとおりと認める。
- 2 物件2土地北東部分に看板柱が2本設置されているが、これらは土地に定着している。土地付合物として本競売目的物と認める。

(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
7年 4月22日 (火) 16:00-16:15	青森地方法務局	土地建物登記事項証明書等受領
7年 5月 9日 (金) 9:50-11:25	物件所在地	立入のため臨場／関係人と面談／概測／写真撮影
7年 5月12日 (月) 16:20-16:35	当庁執行官室 (電話)	占有関係調査 (B)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

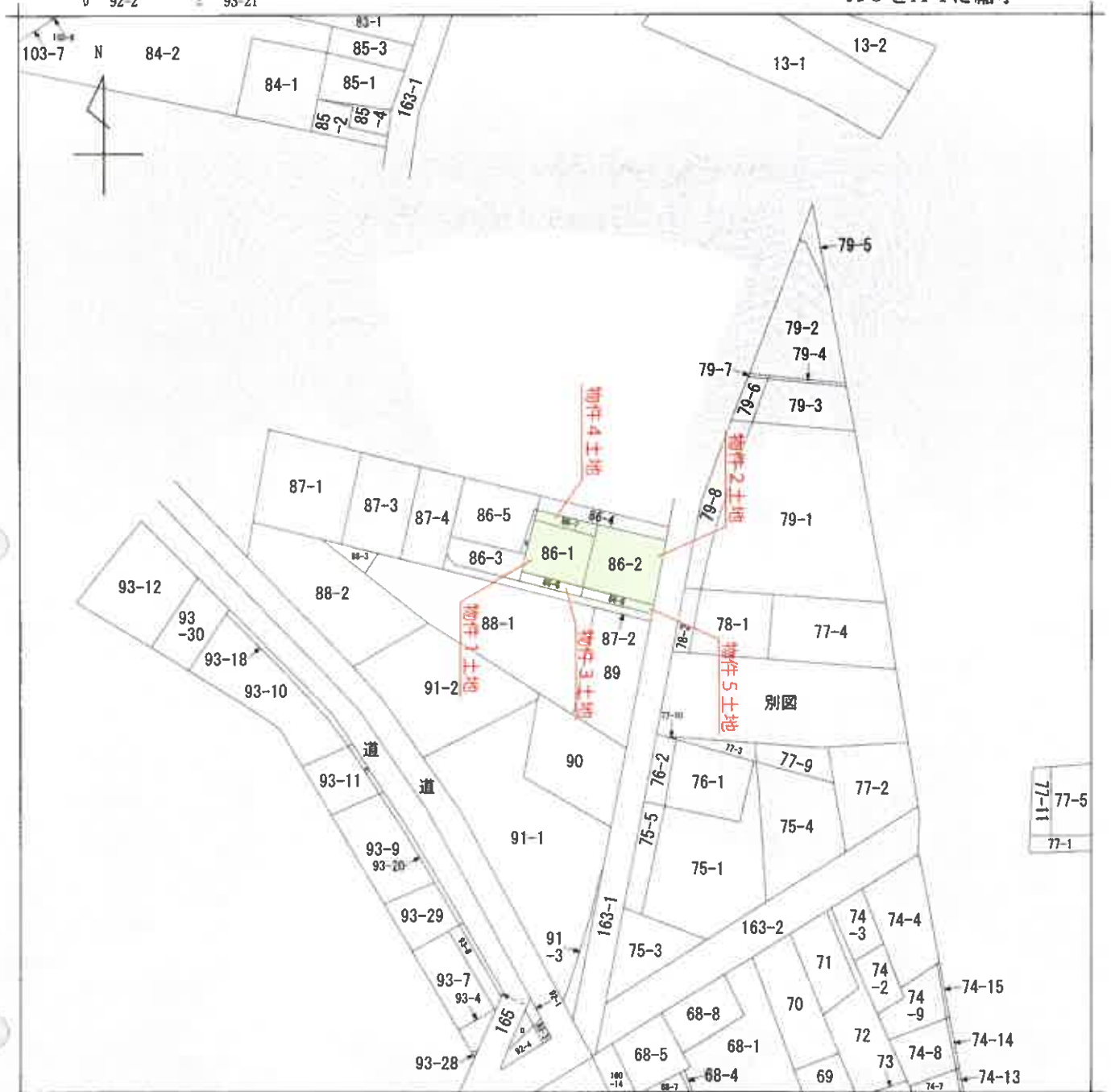
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

1 86-9
0 92-2

93-19
93-21

A3をA4に縮小



注 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 大字羽白字
野木和
B 大字羽白字
野木和
C 大字羽白字
野木和

請求部	所 在	青森市大字羽白字野木和				地 番	86番1			
出力縮尺	1/1200	精 度 区 分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる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4月22日
青森地方法務局

請求番号：2-1

登記官

(1/1)

(9 枚目)

公用

登記年月日：平成10年7月27日

315695

86-1 86-1

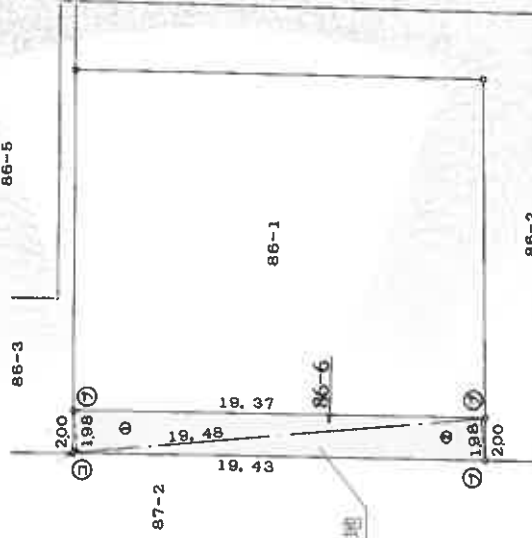
地積測量図

地番 86-6

土地の所在 青森市大字羽白字野木和



86-5



地番	86-6	高さ	面積
1	19.48	1.98	38.5704
2	19.48	1.98	38.5704
合計			77.1408
面積			38.5704
地積			38.57

地番	86-1	高さ	面積
1	38.5704	1.98	38.5704
合計			38.5704
面積			38.5704
地積			38.57

A3をA4に縮小 (縮小率)

コーキングシート紙
フープラスタック紙

作製者

土地家屋調査士

(平成10年7月7日作製)

申請人

持分式分の巻
持分式分の巻

縮尺 1/250

平成10.7.27

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4月22日 青森地方法務局

令和7年4月22日 青森地方法務局

御品如

(11 枚圖)

請求番号: 2-5

315696

地積測量図

86-2 86-2

86-7,86-8

青森市大字羽白字野木和

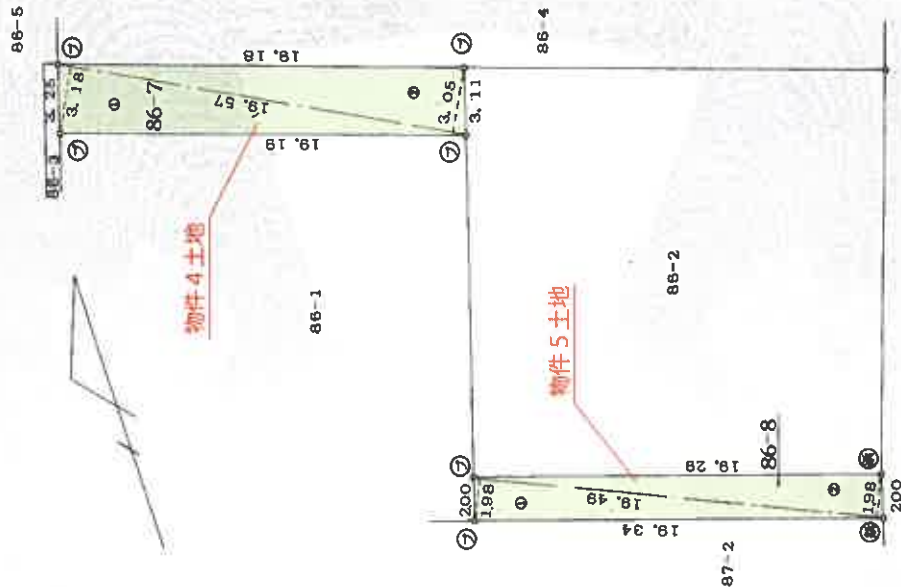
年度 月別	98-7	合計	年度 合計
1	19.57	3.18	62.2326
2	19.57	3.05	59.8885
		合計	121.9211
		面積	60.9815
		地積	50.44

5076-05A

地籍	86-8			房屋	房屋
符号	面积	层数	用途	用途	用途
1	19.49	1.98	38.5902	38.5902	
2	19.49	1.98	38.5902	38.5902	
		合计	77.1804	77.1804	
		面积	38.5902	38.5902	
		用途	38	38	

456.2182	88-2	356.8805
公	88-2	356.8805
	88-2	356.8805

100



新・金屋藏
ブー・プラスチック板

土地家屋調査士
作製者

(平成10年7月17日作製)

絶分の持

申請人

縮尺 $\frac{1}{250}$

學成10.7.27

A 3をA 4に縮小 (印刷)

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4月22日 青森地方法務局

令和7年4月22日

青森地方法務局

예컨대

(12 枚目)

請求番号: 2-3

各建階平圖面圖面

1番98

家屋番号

建築物の所在
青森市大字羽白字野木和86番地1, 86番地2, 86番地7

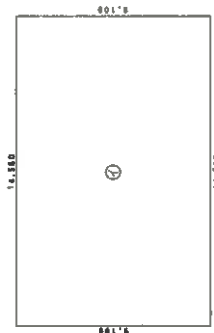
申請人 阿部建窓
有限会社 代表取締役

$$\frac{1}{250}$$

縮尺

年 7 月 6 日作製)

作製者

2

1階2階(各階同型)

美 國 史

$$\textcircled{4} \quad 14.560 \times 9.100 = 132.496000$$

床面積 132.49㎡

A 3をA 4に縮小 (中継基)

(現況道路)

163-1

物件2土地

86-2

物件1土地

86-1

8-98



1850

井乙

9-98

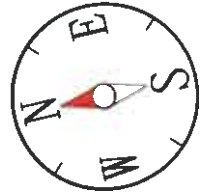
114

36-3

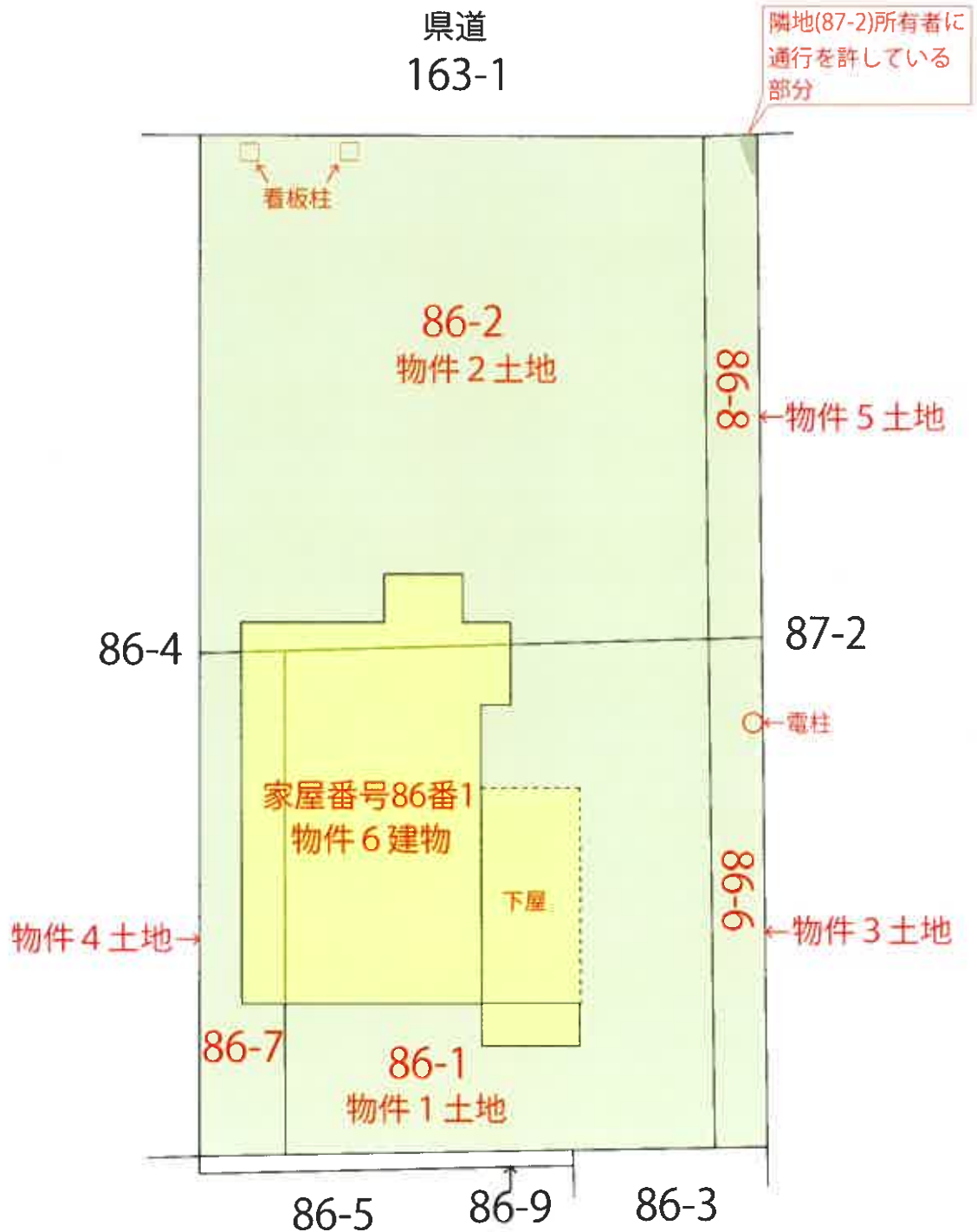
36-3

36-3

土地建物位置関係図 (S=1/250)

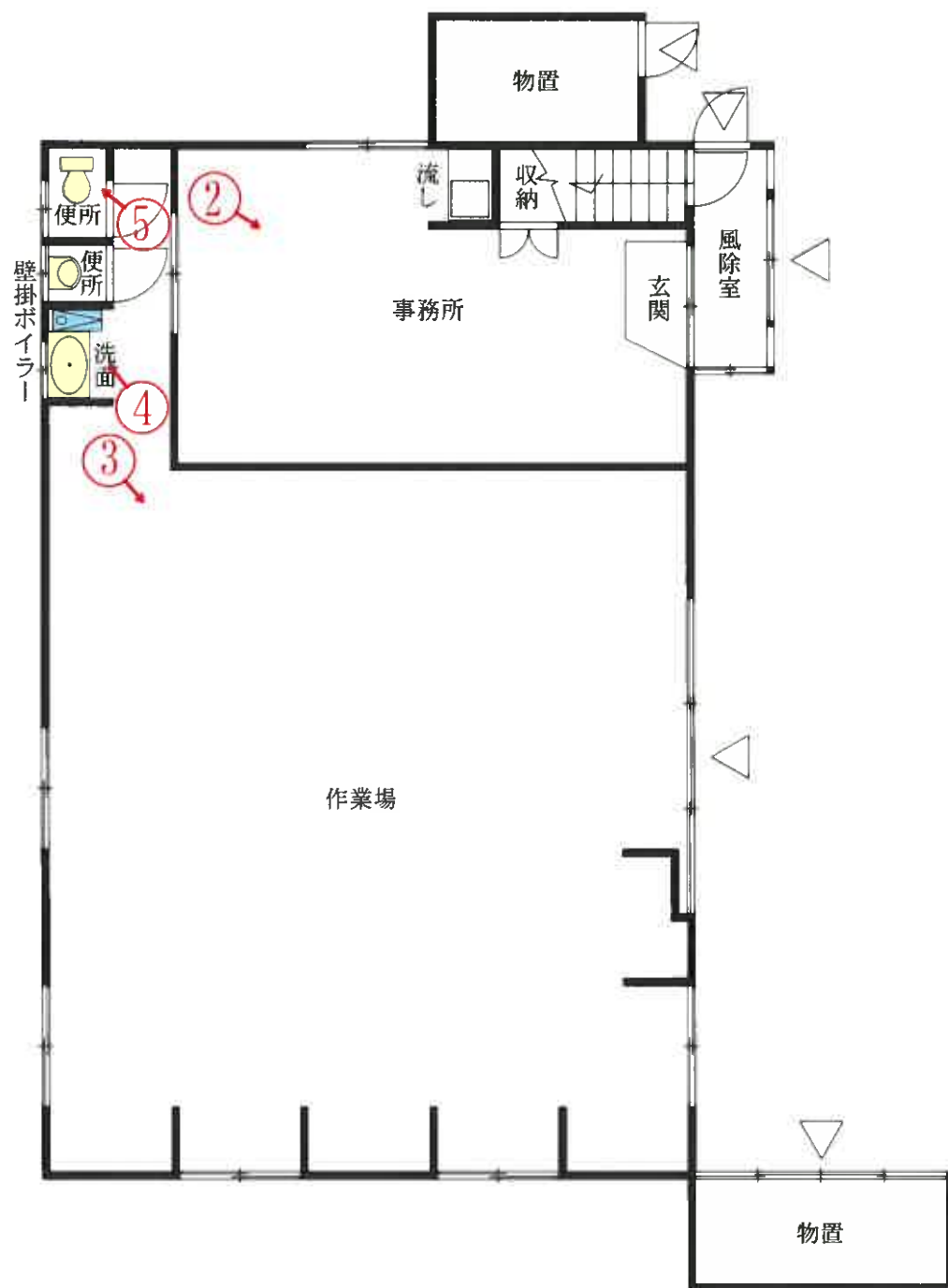


①



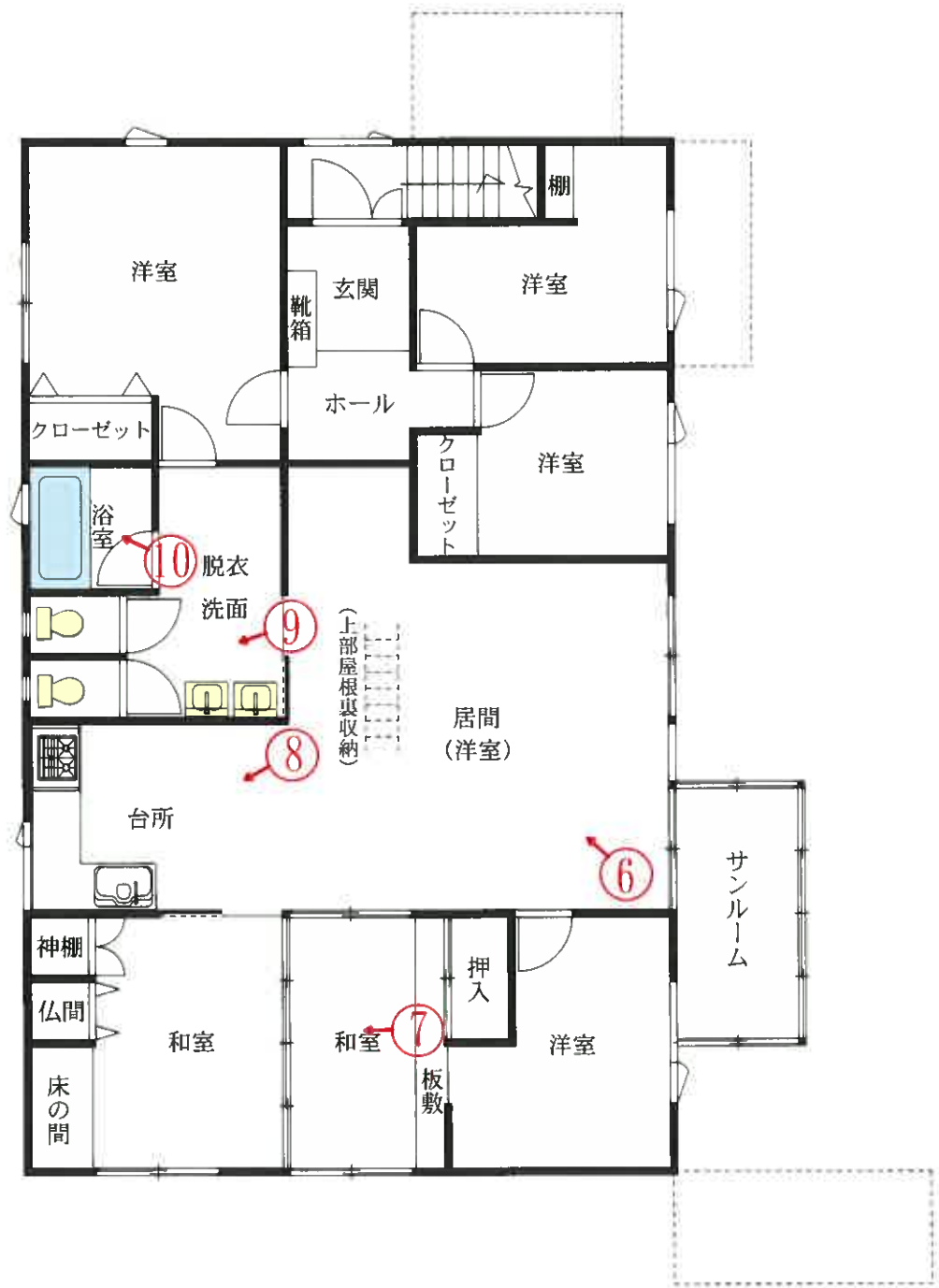
建物間取図 (縮尺: 1/100)

【物件 6 建物 1 階】



建物間取図 (縮尺：1/100)

【物件 6 建物 2 階】



写真番号 1

物件6 建物



隣地(87-2)所有者に
通行を許している部分
(物件5土地の一部)

物件1～5 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 11 号
令和 7年 5月 9日 現地調査
令和 7年 5月 20日 評価

青森地方裁判所 第2民事部 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5,387,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金995,000円
物件2(土地)	金1,213,000円
物件3(土地)	金131,000円
物件4(土地)	金207,000円
物件5(土地)	金131,000円
物件6(建物)	金2,710,000円

- 1 一括価格は、物件1、2、3、4、5、6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、3、4、5の内訳価格は物件6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6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 番 地 目 地 積	青森市大字羽白字野木和 86番1 宅 地 292.37㎡	同 左 同 左 同 左 同 左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	青森市大字羽白字野木和 86番2 宅 地 356.66㎡	同 左 同 左 同 左 同 左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	青森市大字羽白字野木和 86番6 宅 地 38.57㎡	同 左 同 左 同 左 同 左
4	所 在 地 番 地 目 地 積	青森市大字羽白字野木和 86番7 宅 地 60.96㎡	同 左 同 左 同 左 同 左
5	所 在 地 番 地 目 地 積	青森市大字羽白字野木和 86番8 宅 地 38.59㎡	同 左 同 左 同 左 同 左
6	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	青森市大字羽白字野木和86 番地1、86番地2、86番地7 86番1 事務所・作業場 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 132.49㎡ 2階 132.49㎡	同 左 同 左 居宅・作業場・事務所 同 左 1階 約152.30㎡ 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1-5)

位 置 ・ 交 通	JR津軽線油川駅の南西方・道路距離約1.7km (附属資料1位置図参照)	
付 近 の 状 況	物件1-6を含む地域は、青森市中心市街地北西方の野木和公園に近接して、一般住宅、農家住宅に事業所も見られる調区内の住宅地域である。	
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	市街化調整区域 未指定 指定 70% 指定 200% なし 文化財保護法上の周知の埋蔵文化財包蔵地である野木和(3)遺跡に隣接している。 建築確認に関しては次頁特記事項参照
画 地 条 件	間口約21m・奥行約39m・地積787.15㎡の略平坦な長方形地。 道路との高低差は等高。	
接面道路の状況	東側12m、県道、舗装(有)、歩道付 建築基準法上: 法第42条1項1号	

土地の 利用状況等	① 債務者が、下記使用借権に基づき、物件6建物の敷地として占有している。 占有開始時期：平成11年7月5日(新築時) 期限：定めなし ② 隣接地所有者Bが、物件5土地の一部を、下記使用借権に基づき、通路として使用している。 占有開始時期：平成11年頃 期限：定めなし 看板と電柱が存在する。
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	物件6建物は、サッシ組立作業場として建築確認を受けており、現況用途は一部異なっている。市街化調整区域内に位置することから、再建築に当たっては法令上の要件を満たす必要がある。

2 建物の概況及び利用状況等(物件6)

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11年7月5日新築 経過年数 26年 経済的残存耐用年数 4年
仕 様	構 造: 木造 屋 根: 亜鉛メッキ鋼板 外 壁: サイディング 内 壁: クロス貼り外 天 井: クロス貼り、杉桤合板外 床 : フローリング、畳、コンクリート外 設 備: 電気、給排水、浴室、給湯、衛生(浄化槽)、空調(2階のみ)(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: 2階天井に屋根裏収納あり
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・作業場・事務所 間取り 附属資料5建物間取図参照
品 等	普通であるが、一部に継ぎはぎの増改築が債務者により行われている。
保守管理の状態	普 通

建物の利用状況	① 建物所有者が、1階を作業場・事務所として使用しているが、稼働はしていない。 ② 土地所有者Aが、下記使用借権に基づき、2階を居宅として使用している。 占有開始時期：平成11年7月5日(新築時) 期限：定めなし
特記事項	1階は増改築が行われている。 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 建付地価格(物件1～5)

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	9,000	1.00	292.37	(1-0.40)	1,579,000
2	9,000	1.00	356.66	(1-0.40)	1,926,000
3	9,000	1.00	38.57	(1-0.40)	208,000
4	9,000	1.00	60.96	(1-0.40)	329,000
5	9,000	1.00	38.59	(1-0.40)	208,000

〔 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 青森-41

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$9,300\text{円}/\text{㎡} \times \frac{99.3}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{103} \approx 9,000\text{円}/\text{㎡}$$

◇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: 標準画地と略同等

◇地域格差: 街路条件(幅員)-4%

交通接近条件(商業施設、中心部)-3%

環境条件(居住環境)+11% (相乗積による)

イ 個別格差: 標準画地と略同等

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-40%の減価があるものと査定した。

② 建物価格(物件6)

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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
6	110,000	284.79	0.11	3,446,000

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
6	26	4	0.30	0.03	0.11

※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, 579, 000	1. 00	0. 10	使用借権	158, 000
2	1, 926, 000	1. 00	0. 10	使用借権	193, 000
3	208, 000	1. 00	0. 10	使用借権	21, 000
4	329, 000	1. 00	0. 10	使用借権	33, 000
5	208, 000	1. 00	0. 10	使用借権	21, 000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲： 物件1－5の全範囲とした。

ウ 土地利用権等割合： 土地利用権を使用借権と判定し、使用借権割合を本件建付地価格の10%と判断した。なお、物件5土地の一部への隣接地所有者の使用借権については、考慮外とするのが妥当と判断した。

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, 579, 000	-158, 000		(1-0.00)	(1-0.30)	995, 000
2	1, 926, 000	-193, 000		(1-0.00)	(1-0.30)	1, 213, 000
3	208, 000	-21, 000		(1-0.00)	(1-0.30)	131, 000
4	329, 000	-33, 000		(1-0.00)	(1-0.30)	207, 000
5	208, 000	-21, 000		(1-0.00)	(1-0.30)	131, 000
6	3, 446, 000	+426, 000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	2, 710, 000
一括価格 (合計)						5, 387, 000

ウ 占有減価修正: 減価なし

エ 市場性修正: 市街化調整区域で農家住宅も見られるが、市場性減価は不要と判断した。

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 青森－41

所 在： 青森市大字岡町字藤戸47番
 価 格： 9,300円/㎡
 位 置： J R奥羽本線青森駅から道路距離約5kmに位置する。
 価 格 時 点： 令和7年1月1日
 地 積： 303㎡
 供給処理施設： 上水道
 接 面 街 路： 南東側6.5m県道に接面
 用 途 指 定 等： 市街化調整区域、用途未指定
 (指定建ぺい率70%、指定容積率200%)
 地 域 の 概 要： 農家住宅に一般住宅が混在する住宅地域

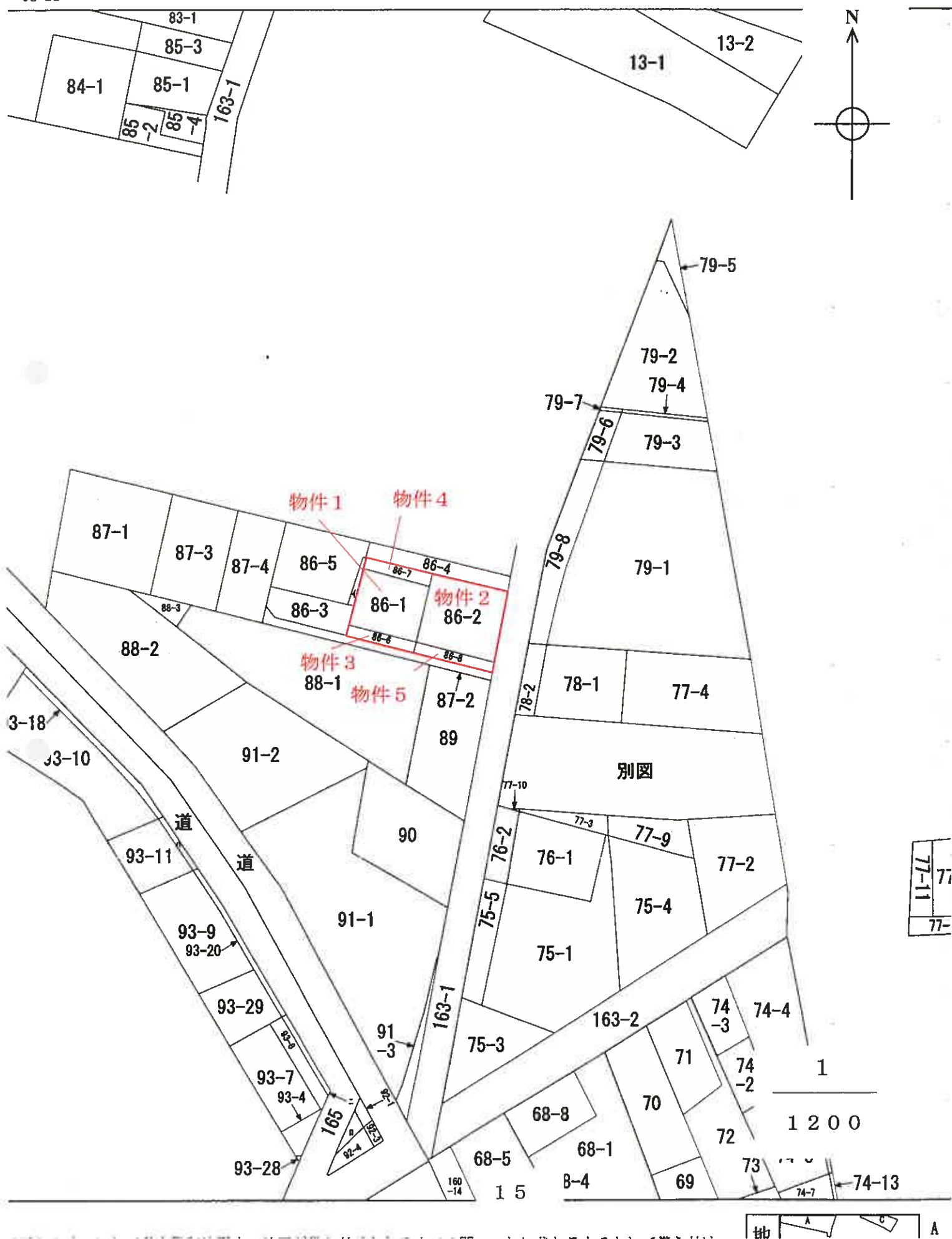
第7 附属資料の表示

- | | | |
|---|---------------------|-------|
| 1 | 位置図（出所：国土地理院ウェブサイト） | ・・・1葉 |
| 2 | 公図写 | ・・・1葉 |
| 3 | 地積測量図写 | ・・・2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
1 位置図





登記年月日：平成10年7月27日

附属資料

3 地積測量図写

に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年4月18日

青森地方法務局

登記官

地積測量図

86-2 86-2

地 番 86-7,86-8

土地の所在 青森市大字羽白字野木和

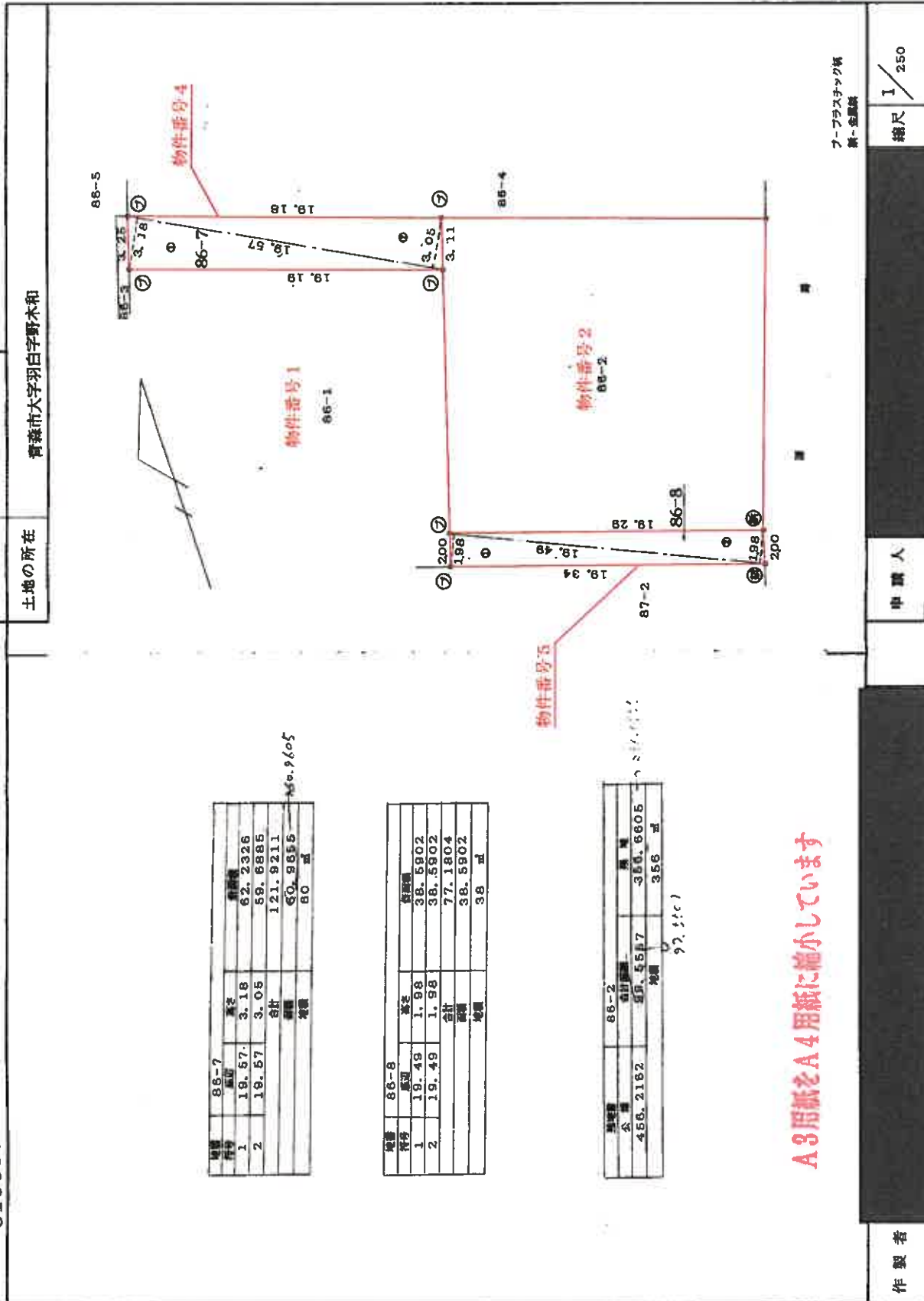
地番 86-7		長さ	幅	面積
1	19.57	3.18	62.2326	89.6885
	19.57	3.05	59.6885	
2		合計	121.9211	149.9605
		面積	60.9855	
		地積	80	㎡

地番 86-8		長さ	幅	面積
1	19.49	1.98	38.5902	38.5902
	19.49	1.98	38.5902	
2		合計	77.1804	38.5902
		面積	38.5902	
		地積	38	㎡

地番 86-2		長さ	幅	面積
456.2162	50.5517	386.6805	355	㎡
	7.1147	355		

97.51c)

A3用紙をA4用紙に縮小しています



フーラスチック紙
製・金剛紙

縮尺 1/250

申請人

作製者

令和7年4月18日

青森地方法務局

登記官

附属資料
3 地積測量図写

86-1 86-1

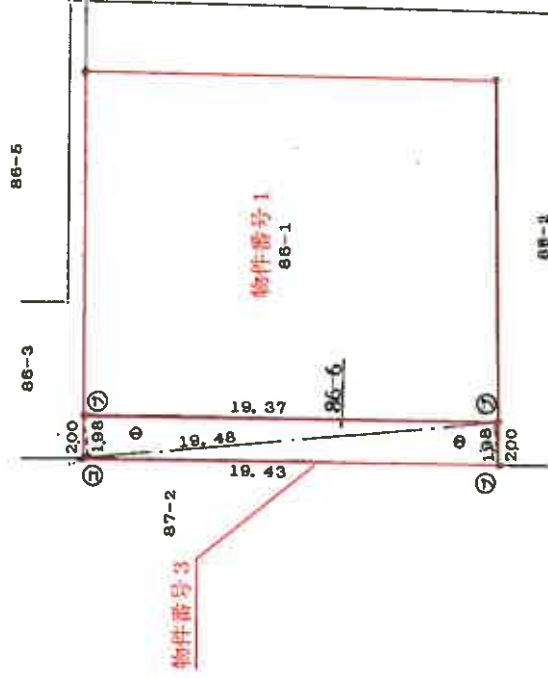
地積測量図

地番	86-6
土地の所在	青森市大字羽白字野木和

記録されている内容を証明した畫面である。

地番	86-6	面積	合計面積
1	19.48	1.98	38.5704
2	19.48	1.98	38.5704
合計			77.1408
面積			38.5704
地積			38.57 ㎡

地番	86-1	面積	合計面積
公積	330.9421	38.5704	292.3717
地積			292.37 ㎡



A3用紙をA4用紙に縮小しています

コーコングリート紙
フーラスチタック紙

縮尺 1/250

申請人

作製者

令和7年4月18日

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

8 6 番 1

建 物 図 面

各 階 平 面 図

建物の所在

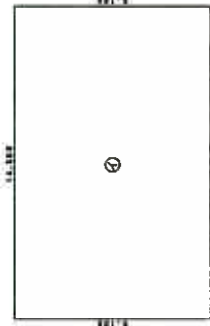
青森市大字羽白字野木和86番地1, 86番地2, 86番地7

に記録されている内容を証明した書面である。

青森地方支務局

登記官

1階2階(各階別型)



求 積 率

① 14.560 × 9.100 = 132.495000

床面積 132.49 m²



A3用紙をA4用紙に縮小しています

(日 間 東 12)

(本 図 縮 小)

作 製 者

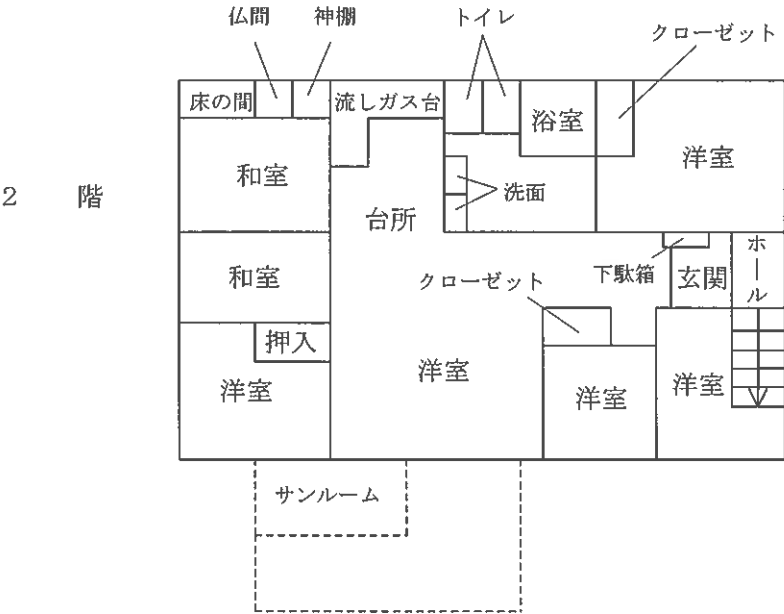
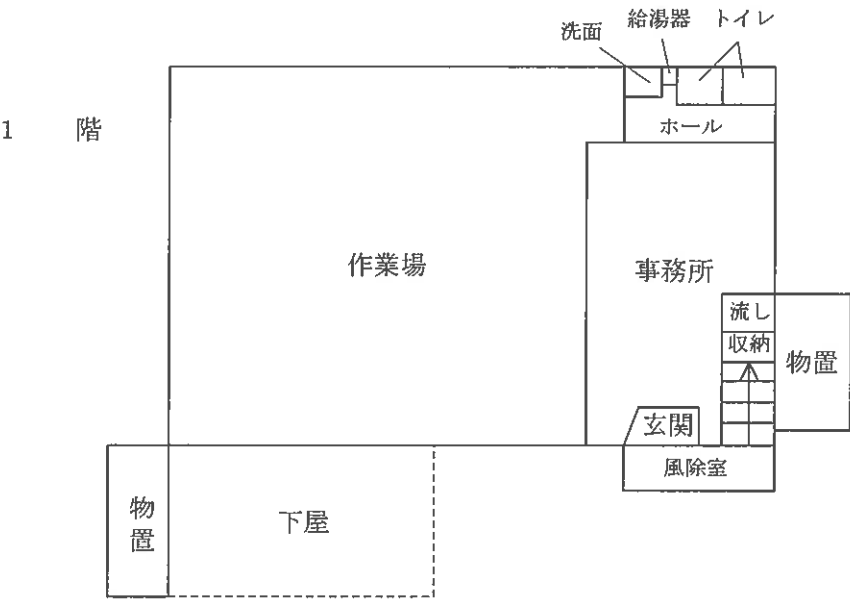
申 請

縮 尺 1 / 250

縮 尺 1 / 500

5 建 物 間 取 図

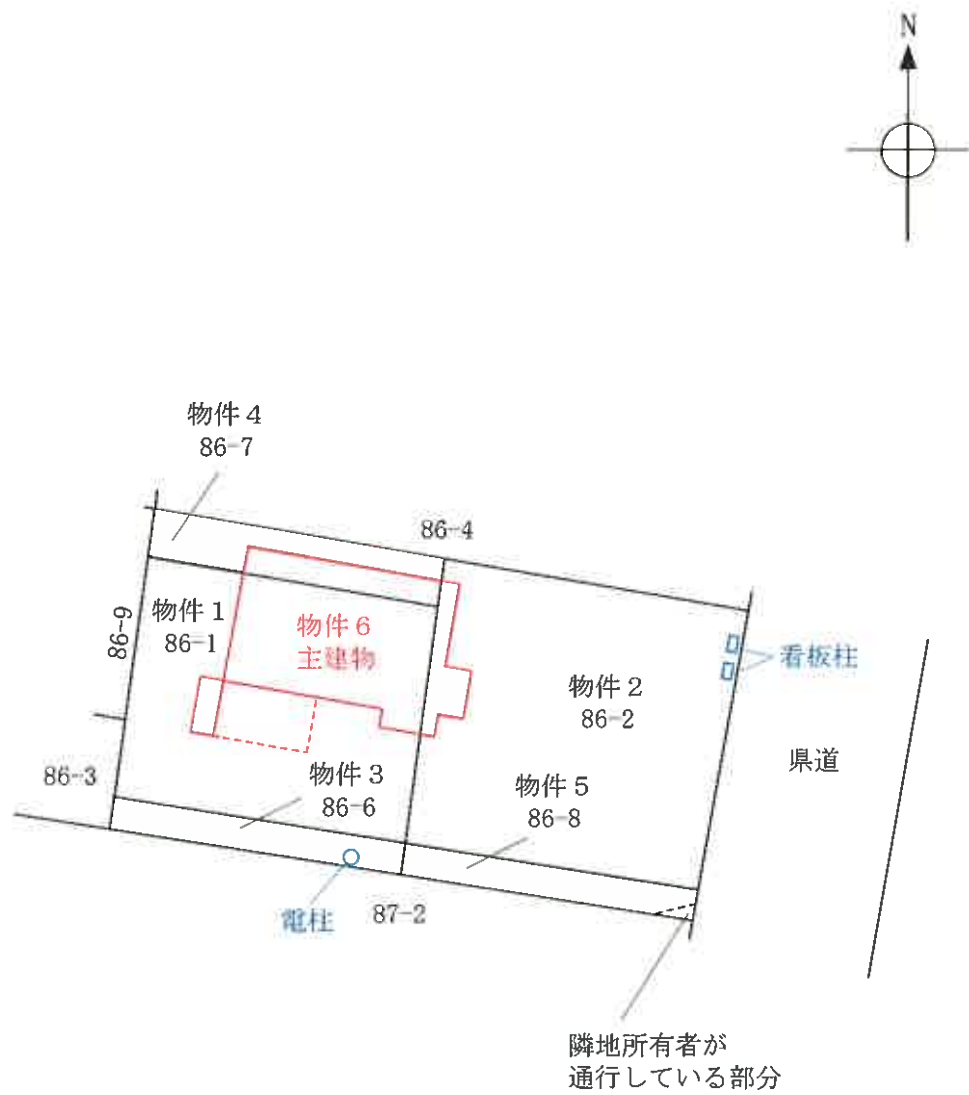
物件番号6 主建物



※天井に屋根裏収納あり

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

附属資料
6 建物配置図



1
500