

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月18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10月 7日 午前 8時30分から 令和 7年10月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月16日 午前10時00分 場 所 青森地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 令和 7年11月 5日 午前 9時50分 場 所 青森地方裁判所第2民事部
特別売却 実施期間	令和 7年10月17日 午前 8時30分から 令和 7年10月20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 9月18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）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	4, 256, 000 3, 404, 800	一括	851, 200	53, 626	0
1	2, 800, 000				
2	1, 456, 000				
</					

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------|
| 1 | 所 在 | 青森県五所川原市大字広田字榊森 |
| | 地 番 | 2番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 402.59平方メートル |
| 2 | 所 在 | 青森県五所川原市大字広田字榊森2番地4 |
| | 家屋 番号 | 2番4 |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 152.09平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 約191.28平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 8月29日

青森地方裁判所第2民事部

裁判所書記官 内空閑 英 敏

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】

店舗部分をBが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

建物の一部が目的外土地（五所川原市大字広田字榊森地番なし 地目 水（法定外公共物） 所有者五所川原市）に越境している。

《 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 青森県五所川原市大字広田字榊森
地 番 2 番 4
地 目 宅地
地 積 402.59 平方メートル

2 所 在 青森県五所川原市大字広田字榊森 2 番地 4
家屋 番号 2 番 4
種 類 居宅・店舗
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 152.09 平方メートル
(現況)
床 面 積 約 191.28 平方メートル



令和 7 年（ケ）第 14 号
令和 7 年 4 月 8 日 受理
令和 7 年 5 月 23 日 提出
（評価人 濤 岡 徹）

現況調査報告書

青森地方裁判所

金 岡 隆（印）

（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 | 青森県五所川原市大字広田字榊森 |
| | 地 番 | 2 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 0 2 . 5 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 青森県五所川原市大字広田字榊森 2 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 2 番 4 |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 5 2 . 0 9 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)		
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			
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異なる (☒ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類 : ☐ 構造 : ☐ 床面積 : } 別紙「その他の事項」の ☒ 1 のとおり		
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 建物所有者が本建物を居宅として使用しているほか、その他の者が店舗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 ☐ 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

(占有關係用 (單獨))

占有者及び占有権原（物件 2 関係）

占有範圍	☐ 全部	☒ 店舖部分
占有者	☐ 債務者	☒ B
占有狀況	☐ 敷地	☐ 駐車場 ☐
	☐ 居宅	☐ 事務所 ☒ 店舖 ☐ 倉庫 ☐

■ 関係人 (■ B (占有者)) の陳述 / □ 提示文書 (「占有関係調査票」) の要旨

[illegible]

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

契約期間につき、終期は令和7年6月29日の誤りであるとするほかは、上記のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件 2 関係)			
所	在	五所川原市大字広田字榊森	
地	番	(なし) 番	
地	目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☒ 水 (法定外公共物)	
地	積	(不明) 平方メートル (☐ 全部 ☒ 物件 2 越境部分)	
所	有	者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (五所川原市)
そ の 他 の 事 項			
■ 関係人 (■ A (建物所有者) の陳述)			
占	有	権	原 ☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐
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 ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更	新	の	種 別 ☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現	在	の	期 間 年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契	約	等	貸 主 ☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()
当	事	者	借 主 ☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
地	代	・ 支 払 時 期 等	毎 金 0 円 (毎 限 り 分 支 払)
地	代	前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分 まで)
敷	金	・ 保 証 金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)
特 約 等			
地	代	滞 納	☐ ない ☐ ある (令和 年 月 日 現在 金 円)
契	約	解 除	☐ ない ☐ ある ()
訴	訟	提 起 等	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある ☐ 係属中 ☐ 終局 ()
そ の 他			
執 行 官 の 意 見 ☐ 上記のとおり ☒ 「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

そ の 他 の 事 項

■ 1 建物物件2の「種類、構造及び床面積の概略」欄について

■ 主である建物

□ 種 類 :

□ 構 造 :

■ 床 面 積 : 約 191.28 m² (南東側部分増築、増築年:不明)

■ 2 雨漏り跡が見受けられる(写真番号11参照)。

■ 3 物件2は北東側の法定外公共物(水路)に越境している(土地建物位置関係図参照)。

なお、評価人瀬岡徹の調査によると所有者からの法定外公共物にかかわる占用許可申請等はなされていないとのことである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	(令和7年5月2日に聴取した。) 1 本件物件は、物件2の店舗部分を賃貸しているほかは、私の居宅として使用しています。 2 本件物件について、南東側（風除室、物置部分等）を増築していますが、取得時期等については、およそ公簿記載のとおりだと思います。 3 店舗部分の賃貸借関係については、手元に契約書がないので分かりません。 4 現在、居宅部分の一部を一時的に第三者に使用させていますが、まもなく退去する予定となっています。 5 物件2の北側部分が水路に越境しているのではないかとのお尋ねですが、水路部分も私がU字溝を入れて水路機能を維持させながら使用しているものではありますが、物件2は水路には越境していないものと思っています。 6 水路部分について、五所川原市から許可を得ていたように思いますが、書類等はありませんし、使用料等の金銭を支払ったということもなかったように思います。
■ B (占有者)	1 物件2の店舗部分は、私が整骨院として賃借しています。 2 店舗部分の賃貸借関係は、本日提出した「占有者及び占有権原調査票」記載のとおりです。 3 賃料は毎月30日までに貸主Aさんに直接手渡しして、お支払いしています。
■ A (所有者)	(令和7年5月12日に電話で聴取した。) 7 外観上、窓があり2階があるように見えますが、飾り窓で2階はありません。
■ 同上	(令和7年5月21日に聴取した。) 8 物件2のトイレは現在詰まって利用できていませんが、その原因はトイレの勾配がとれていないことが原因のようです。 9 本件物件と水路との間の門扉は、私が設置したものです（写真番号3，4参照）。

(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

■ 本件については、当職及び評価人濤岡徹の調査結果並びに関係人の陳述等に照らし、2～6枚目のとおりであるとする。

なお、所有者の水路（法定外公共物）部分の使用について、同人は五所川原市からの使用の許可を得ているかのように述べるが、これを証す書類等のないこと、評価人濤岡徹の調査結果から無権原と言わざるを得ない。

(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 4 月 9 日 (水) : - :	所有者住所地	現況調査期日等通知書送付
7 年 4 月 9 日 (水) : - :	五所川原市役所	民事執行法第 57 条第 4 項請求
7 年 4 月 10 日 (木) : - :	青森地方法務局	土地建物登記事項証明書等請求、同受領
7 年 4 月 23 日 (水) 10 : 15 - 10 : 30	物件所在地	現場確認、写真撮影
7 年 4 月 24 日 (木) 15 : 05 - 15 : 10	当庁執行官室	所有者から占有関係等聴取 (電話)
7 年 5 月 2 日 (金) 12 : 15 - 13 : 20	物件所在地	写真撮影、簡易計測、間取等調査、関係人から占有関係等聴取、評価人同行
7 年 5 月 7 日 (水) : - :	当庁執行官室	占有者に所有者への伝言依頼 (電話)

(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。

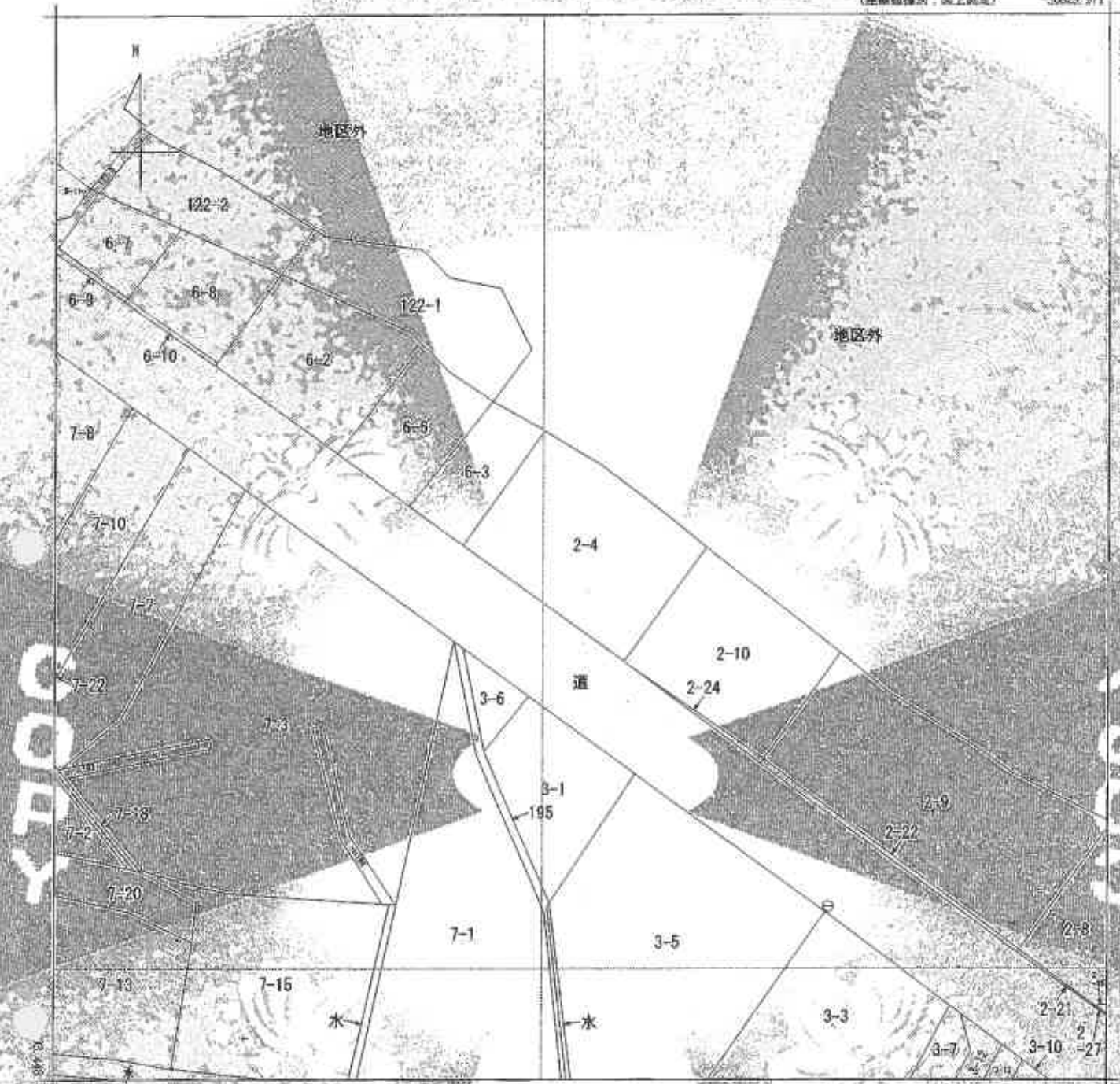
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
7 年 5 月 12 日 (月) : - :	所有者住所地	再調査通知書送付
7 年 5 月 12 日 (月) 15 : 40 - 15 : 45	当庁執行官室	再調査について事務連絡 (電話)
7 年 5 月 21 日 (水) 10 : 35 - 11 : 15	物件所在地	写真撮影、簡易計測、関係人から占有関係等聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



-30754.371 (登録地番別：地上測量)

(注) 国土交通省国土院が公表した国庫修正データ(ouchohainibeiyoonki2011.par)による修正がされている。



請求 部	所 在	五所川原市大字広田字神森				地 番	2番4		
出 幅	1/500	精 度 区 分	庫 番 区 分 記 号	X	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 事	記 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。

(青森地方法務局五所川原支局管轄)

令和7年4月10日

青森地方法務局

登記官

請求番号：15-1

(1/1)

A3をA4に縮小

公用

(10枚目)

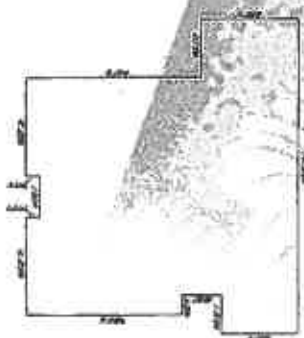
登記年月日：昭和58年12月4日

令和2年4月10日
（登録地方建設局江所川原支店建設課）
建設部大田建設課

これは図面に記載されている敷地範囲と一致する図面である。

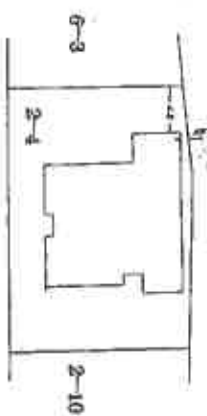
0213453 各階平面図

登録番号	2-4	建物各階平面図
建物の所在	五所川原市大字坂田字津新2番地4	



床面積表

$4.550 \times 2.730 = 12.421500$	
$12.740 \times 4.550 = 57.967000$	
$12.134 \times 1.820 = 22.083880$	
$12.740 \times 3.640 = 46.373600$	
$3.640 \times 1.820 = 6.624800$	
$2.780 \times 0.910 = 6.624800$	
計	152.095580 m ²



通 路

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

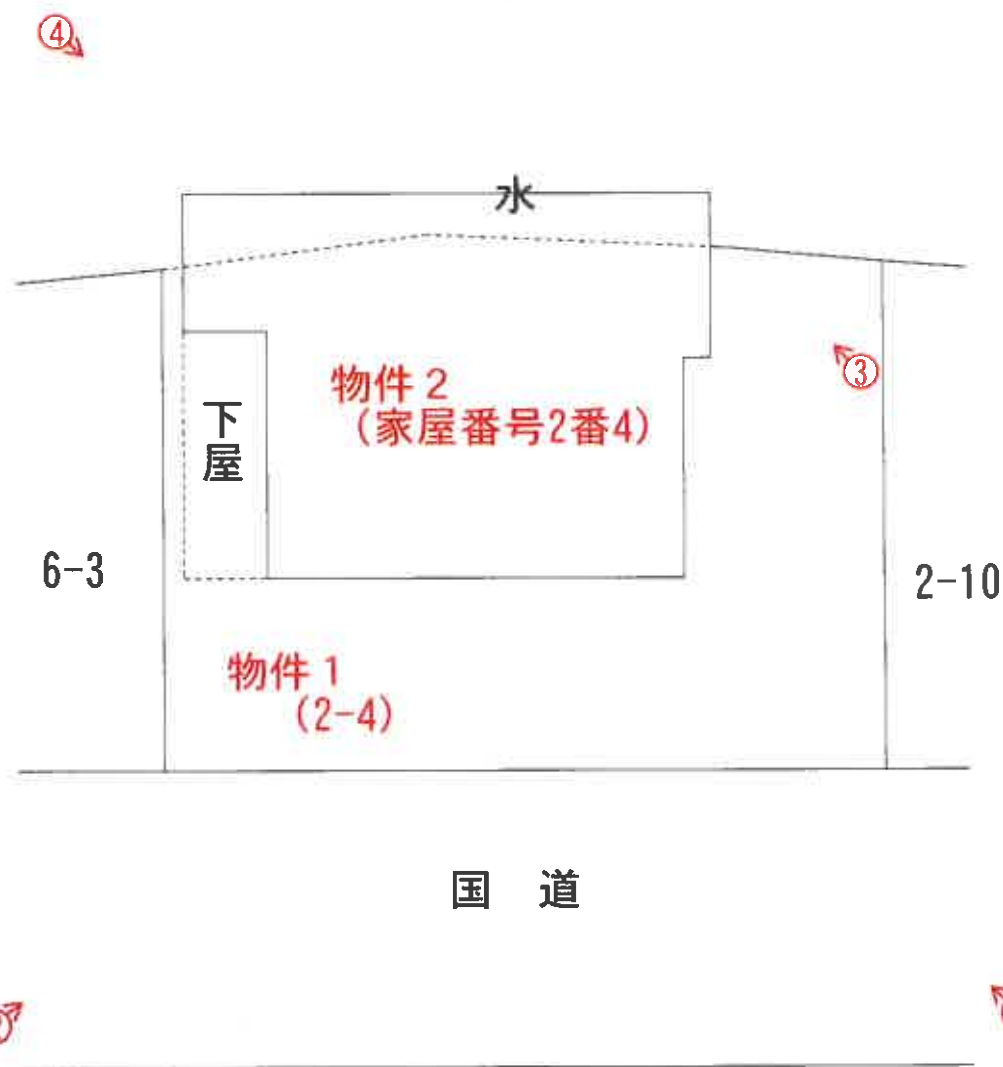
第58-12-14

土地建物位置関係図

§= 1 : 2 5 0

物件番号 1 ・ 2

写真撮影地点 

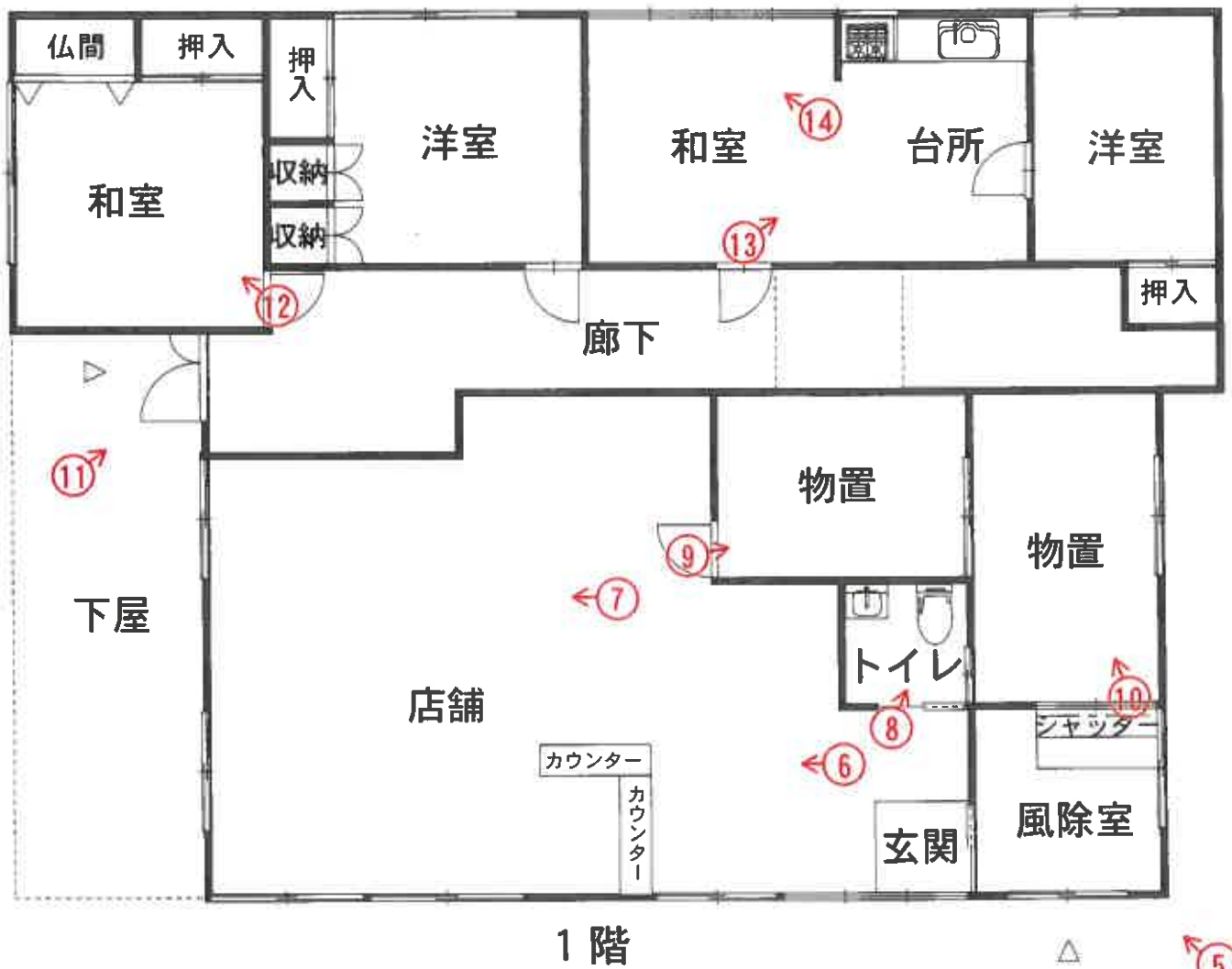


建 物 間 取 図

S=1:100

物件番号 2

写真撮影地点 



写真番号 1



物件 2

物件 1

写真番号 2



物件 1

物件 2

写真番号 3



物件 2

物件 1

写真番号 4



物件 2

写真番号 5



物件 2

写真番号 6



物件 2

写真番号 7



物件 2

写真番号 8



物件 2

写真番号 9



物件 2

写真番号 10



物件 2

写真番号 1 1



物件 2

写真番号 1 2



物件 2

写真番号 1 3



物件 2

写真番号 1 4



物件 2

令和7年ケ第14号

電話聴取書

日 時 令和7年8月26日午前11時40分

受話者 本件所有者A

送話者 青森地方裁判所第2民事部裁判所書記官 内空閑英敏

要 旨

(受話者)

頭書事件については、現況調査の際に本件建物賃借人との間で賃料7万円の賃貸借契約がある旨回答しましたが、トイレの故障を賃貸人の負担で修理できていないことから、8月22日からトイレ給排水不備を修繕するまで賃料を5万円とする契約に変更しましたのでお知らせします。

令和 7年(ケ) 第14号
令和 7年 5月 8日現地調査
令和 7年 6月 1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

濤田 徹

第1 評価額

一括価格	
金 4,256,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,800,000円
物件2（建物）	金 1,456,000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	五所川原市大字広田字榊森 2 番 4 宅地 402.59 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	五所川原市大字広田字榊森 2 番地 4 2 番 4 居宅・店舗 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 152.09 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左 約 191.28 m ²
番号	特 記 事 項		
	なし		

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	J R 五能線「五所川原」駅の南東方・道路距離約 4.2 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、五所川原市中心市街地の南東方に位置し、国道沿いに店舗、一般住宅、事業所等が混在する地域である。 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 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 用途指定無し 70% 200% なし なし
画 地 条 件	間口約 23.7m、奥行約 16.6m、地積 402.59 m ² の平坦なほぼ長方形地。	
接面道路の状況	接面道路との関係：中間画地 ・南西側が幅員約 9.7mの舗装国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。	
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	なし
	下 水 道	なし
特 記 事 項	① 洪水想定浸水区域 (想定最大規模：浸水深 0.5m～3.0m未満)	

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): 昭和58年12月1日新築 経過年数: 41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: サイディング、吹付けタイル、鋼板、板張り 外 内 壁: クロス貼り、板張り、ベニヤ板 外 天 井: クロス貼り、板張り 外 床 : フローリング、畳、コンクリート、Pタイル 外 設 備: 電気、給排水、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: 住宅・店舗 間 取 り: 附属書類6「建物間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	建物所有者が本建物を住宅として使用しているほか、その他の者が店舗として使用している。(「占有者及び占有権原」のとおり)
特記事項	① 物件2建物は、物件1と目的外土地に跨って建設されている。(目的外土地の詳細は「目的外土地の概況」のとおり。)(附属資料5「土地建物位置関係図」参照) ② 目的外土地について、五所川原市土木課に聴取したところ、以下の回答を得た。 ・物件1の北東側水路は法定外水路(官地水路)である。 ・物件2の当該水路に係る使用許可は出ていない。 ③ 南東側(風除室、物置部分等)を増築しているが、増築年は不明である。 ④ 雨漏り跡が見受けられる。 ⑤ 建物所有者Aに聴取したところ、以下の回答を得た。 ・外観上、窓があり2階があるように見えるが、飾り窓で2階はない。 ・物件2のトイレは現在詰まって利用できていないが、その原因はトイレの勾配がとれていないことが原因のようである。 ⑥ 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。

特記事項	⑦ 占有者 B に聴取したところ、令和6年夏ころに店舗部分（整骨院）を占有者の費用負担でリフォームしたとの回答を得た。賃貸店舗契約書によると明け渡し時には原状回復しなければならない、明け渡し時には貸主と借主は借主が行う原状回復の内容および方法について協議するものとする定められている。
------	--

占有者及び占有権原（物件2関係）

占有の範囲	店舗部分
占有者	B
占有状況	店舗（整骨院）
関係人 ■B（占有者）の陳述	
占有権原	賃借権
占有開始時期	令和6年6月30日
最初の契約等	契約日：令和6年6月23日 期間：令和6年6月30日から令和7年7月1日まで1年間
現在の契約等	—
貸主	所有者
借主	占有者
賃料・支払時期等	毎 金 7 万円 （毎月30日限り 当月分支払）
敷金・保証金	敷金 21 万円
その他	契約期間につき、終期は令和7年6月29日の誤りであると考えのほかは、上記のとおり。

目的外土地の概況（その1）（物件2関係）

所 在	五所川原市大字広田字榊森
地 番	なし
地 目	水路（法定外公共物）
地 積	約 31 m ² （物件2越境部分）
所有者	その他の者（五所川原市）
その他の事項	－

目的外土地の概況（その2）

関係人 { ■A（建物所有者） } の陳述	
占 有 権 原	使用借権
占有開始時期	不明
最初の契約等	契約日：不明 期間：不明
現在の契約等	－
貸主	土地所有者
借主	建物所有者
訴訟提起等	ない
その他の事項	所有者 A の水路（法定外公共物）部分の使用について、同人は五所川原市からの使用の許可を得ているかのように述べるが、これを証す書類等のないこと、五所川原市土木課に聴取したところ、物件2の当該水路に係る使用許可は出ていないとの回答を得たことから、占有権原は無権原であると判断した。

第5 評価額算出の過程

I. 積算価格の試算

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	15,300	1.00	402.59	(1-0.30)	4,312,000

（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 五所川原（県）5-4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

20,600 円/㎡ × 100/100 × 100/100 × 100/135 ≒ 15,300 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：標準的

◇地域格差：環境条件+35%（繁華性の程度）

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	152,000	191.28	0.02	581,000

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及び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	41	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 目的外土地の価格

建付地価格（目的外土地、五所川原市大字広田字榊森）

目的外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
目的外土地	15,300	1.00	31.00	(1-0.50)	237,000

（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 五所川原（県）5-4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

20,600 円/㎡ ×100/100 × 100/100 × 100/135 ≒ 15,300 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：標準的

◇地域格差：環境条件+35%（繁華性の程度）

イ 個別格差：補正なし

ウ 地積：建物図面にに基づき算定した概則数量を採用した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

3 積算価格の試算

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て、下記のとおり積算価格を求めた。

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	4,312,000	1.00	0.25	法定地上権	1,078,000
目的外土地	237,000	1.00	0.10	敷地占有利益	24,000
土地利用権等価格(合計)					1,102,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1について

物件1の全範囲とした。

：目的外土地について

目的外土地の全範囲とした。

ウ 土地利用権等割合：物件2（主である建物）・・・物件1の範囲における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。目的外土地における土地利用権を敷地占有利益と判定し、土地利用権等割合を本件建付地価格の10%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	市場性 修正 ウ	積算価格 (円) エ	構成比
1	4,312,000	-1,078,000	(1-0.20)	2,587,000	65.8%
2	581,000	+1,102,000	(1-0.20)	1,346,000	34.2%
積算価格(合計)				3,933,000	100%

ウ 市場性修正：物件2建物の一部が隣地（目的外土地）に越境していることから、市場性が劣ると判断されるので、所要の修正を行った。

Ⅱ．収益価格の試算

収益価格は、総収益を還元利回り（粗利回り）で還元して求めた。

総 収 益 (円) ア	粗利回り イ	その他 補 正 ウ	収益価格 (円) ア÷イ×ウ
840,000	12.0%	(1-0.00)	7,000,000

ア 総収益

月額支払賃料※ (円) a	月 数 b	総収益 (円) a × b
70,000	12 ヲ月	840,000

ア 総収益：先記〔占有者及び占有権原（物件2関係）〕参照

イ 粗利回り：一般市場における収益物件の標準的な還元利回り（粗賃料利回り・償却率・経費率含む）を基準として、上記のとおりと査定した。

ウ その他の補正率：特になし。

Ⅲ. 評価額の判定

収益用不動産であることを考慮した結果、収益価格を重視（積算価格と収益価格を3：7のウェイトで考慮）して、土地及び建物の調整後の合計額を求め、さらに各物件の積算価格の構成比により、調整後の各物件の評価額を算出し、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

番号	調整後の合計価格 (円) ア	構成比 イ	競売市場 修正 ウ	評価額 (円) ア×イ×ウ
1	6,080,000	65.8%	(1－0.30)	2,800,000
2		34.2%	(1－0.30)	1,456,000
一括価格（合計）				4,256,000

ウ 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

地価調査基準地 五所川原（県）5－4

所 在：五所川原市大字姥范字船橋 240 番 2

価 格：20,600 円／㎡

位 置：J R 五能線「五所川原」駅の南東方道路距離約 3.2 k m に位置する。

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：1,540 ㎡

供給処理施設：水道

接面街路：南西側 10.0m 国道

用途指定等：準工業地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）

地域の概要：自動車関連店舗等が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域

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 1 4 条第 1 項地図写・・・3 葉
- 3 地積測量図写・・・1 葉
- 4 建物図面・各階平面図写・・・1 葉
- 5 土地建物位置関係図・・・1 葉
- 6 建物間取図・・・1 葉

地理院地図
GSI Maps



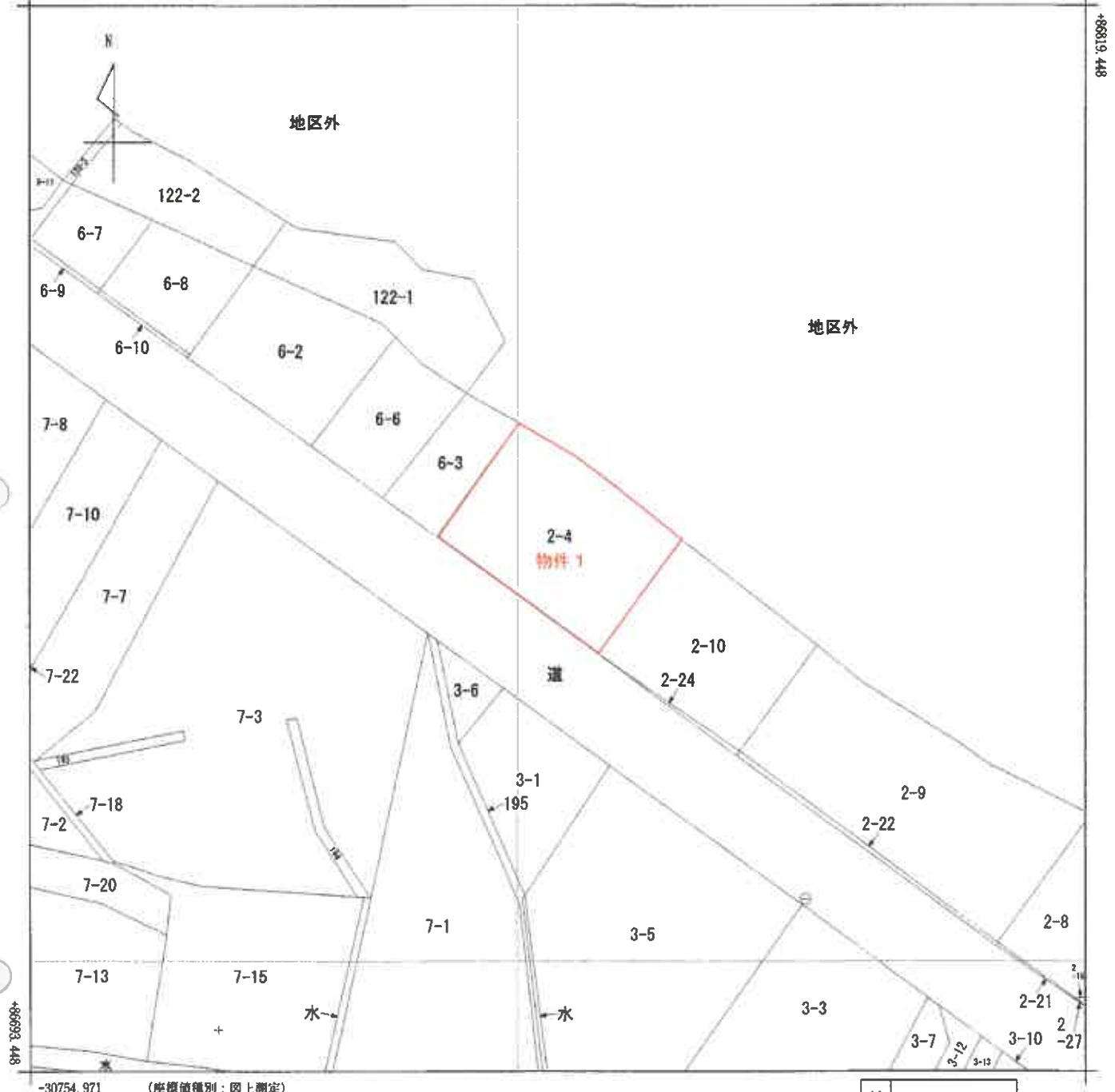
令和7年（ケ）第14号
附属資料

2. 法第14条第1項地図写（その1）

調査年月日：2025/04/21

（座標値種別：図上測定）

-30629.971



-30754.971 （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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



請求部分	所在地	五所川原市大字広田字榊森					地番	2番4		
出力縮	1/500	精度区分	乙一	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					備付年月日(原図)			補記事項		

この図面はA3をA4に
縮小しています。

ア 35-30
イ 35-23
ウ 55-13
エ 55-4
オ 110
カ 114
キ 203

令和7年（ケ）第14号

附属資料

2. 法第14条第1項地図写（その3）

この図面はA3をA4に
縮小しています。

登記年月日：平成12年11月14日

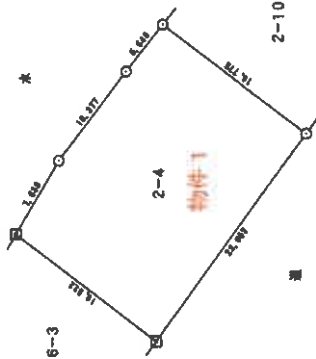
0024630

2-4/2-4/2-4

地番	2-4
土地の所在	五所川原市大字広田字柳森

地積測量図

令和7年(ケ)第14号
附属資料
3. 地積測量図写



この図面はA3をA4に縮小しています。

境界線の種類		名称
記号	地味	
○	木	木杭
⊕	フ	フタ杭
田	石	石杭
回	鉄	鉄杭
④		

測量方法 光点測定式(デジタルプランニメーター)				
地番	測定面積			決定面積
	第1回目	第2回目	第3回目	
2-4	402.592	402.590	402.588	402.590

作製者

申請人

縮尺 1/500

平成12.11.14

登記年月日: 昭和53年12月14日

0213453

各階平面図

2-4

家屋番号

五所川原市大字広田字梓森2番地4

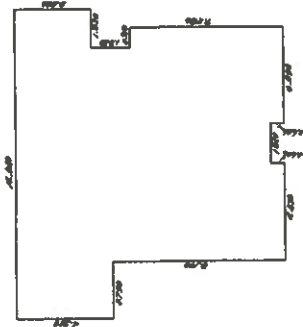
建物の所在

建物平面図

令和7年(ケ)第14号

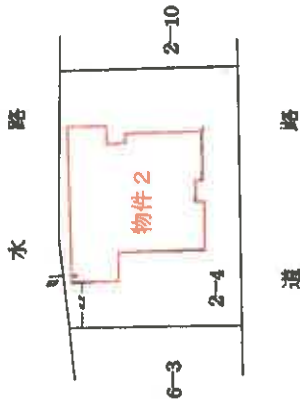
附属資料

4. 建物図面・各階平面図写



床面積表

4.550 × 2.730	=	12.421500
12.740 × 4.550	=	57.967000
12.134 × 1.820	=	22.083880
12.740 × 3.640	=	46.373600
3.640 × 1.820	=	6.624800
7.280 × 0.910	=	6.624800
計		152.095580㎡



この図面はA3をA4に縮小しています。

(日付欄12)

作製者

縮尺 1/250

申請人

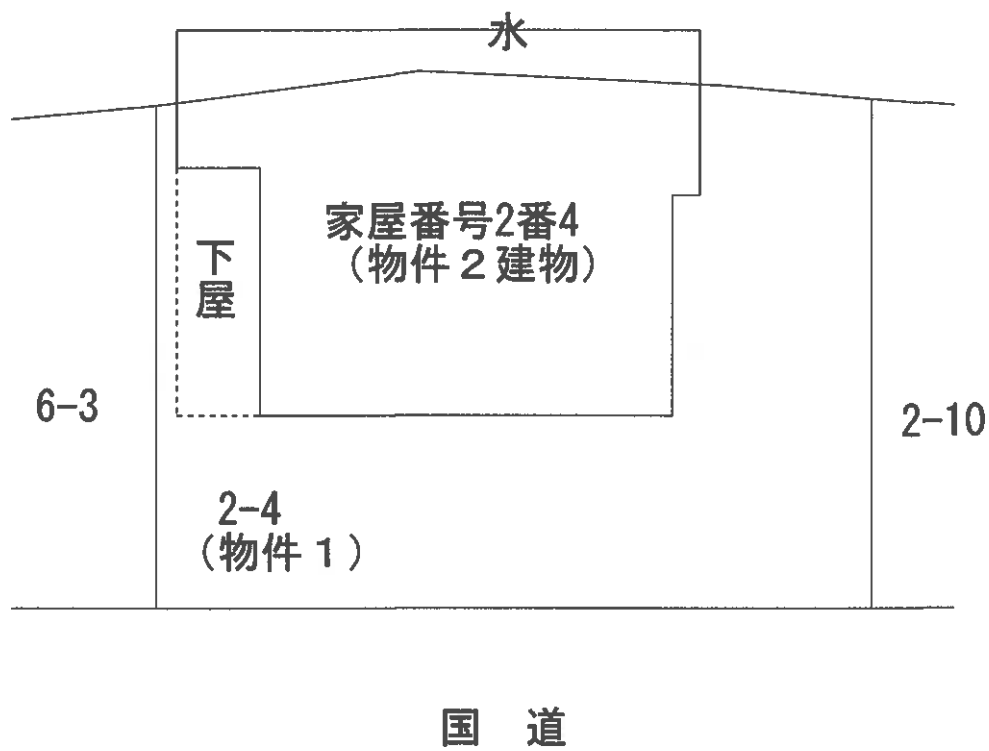
縮尺 1/500

(図面表)

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 : 1 0 0

