

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月23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11月11日 午前 8時30分から<br>令和 7年11月18日 午後 5時00分まで                                                                                                               |
| 開札期日                                                               | 日 時 令和 7年11月20日 午前10時00分<br>場 所 青森地方裁判所開札場                                                                                                                     |
| 売却決定<br>期日                                                         | 日 時 令和 7年12月10日 午前 9時50分<br>場 所 青森地方裁判所第2民事部                                                                                                                   |
| 特別売却<br>実施期間                                                       | 令和 7年11月21日 午前 8時30分から<br>令和 7年11月25日 午後 5時00分まで                                                                                                               |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                   | 下記のいずれかによる。<br>(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。)<br>(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<br>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10月23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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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） |
| 1～3  | 668,000<br>534,400     | 一括       | 133,600    | 27,100   | 0        |
| 1    | 400,000                |          |            |          |          |
| 2    | 101,000                |          |            |          |          |
| 3    | 167,000                |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          | </       |



## 物 件 目 録

- 1 所 在 青森県つがる市豊富町屏風山  
 地 番 1番288  
 地 目 宅地  
 地 積 724.00平方メートル
  
- 2 所 在 青森県つがる市豊富町屏風山1番地288  
 家屋 番号 1番288の1  
 種 類 店舗  
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
 床 面 積 57.96平方メートル  
 (現況)  
 種 類 店舗・事務所  
 床 面 積 約86.95平方メートル  
 (未登記附属建物)  
 種 類 作業場  
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
 床 面 積 約49.68平方メートル
  
- 3 所 在 青森県つがる市豊富町屏風山1番地288  
 家屋 番号 1番288の2  
 種 類 居宅  
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
 床 面 積 66.24平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年 9月22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1～3】

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1～3】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 3】

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 青森県つがる市豊富町屏風山  
 地 番 1番288  
 地 目 宅地  
 地 積 724.00平方メートル
  
- 2 所 在 青森県つがる市豊富町屏風山1番地288  
 家屋 番号 1番288の1  
 種 類 店舗  
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
 床 面 積 57.96平方メートル  
 (現況)  
 種 類 店舗・事務所  
 床 面 積 約86.95平方メートル  
 (未登記附属建物)  
 種 類 作業場  
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
 床 面 積 約49.68平方メートル
  
- 3 所 在 青森県つがる市豊富町屏風山1番地288  
 家屋 番号 1番288の2  
 種 類 居宅  
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
 床 面 積 66.24平方メートル



令和 7 年(ケ)第 19 号  
令和 7 年 7 月 4 日受理  
令和 7 年 7 月 24 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、「四」の箇所の記載のとおり

## 物 件 目 録

- 1 所 在 青森県つがる市豊富町屏風山  
 地 番 1番288  
 地 目 宅地  
 地 積 724.00平方メートル
  
- 2 所 在 青森県つがる市豊富町屏風山1番地288  
 家屋 番号 1番288の1  
 種 類 店舗  
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
 床 面 積 57.96平方メートル
  
- 3 所 在 青森県つがる市豊富町屏風山1番地288  
 家屋 番号 1番288の2  
 種 類 居宅  
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
 床 面 積 66.24平方メートル



( 2 枚目)



|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
| 現況地目           | <input type="checkbox"/> 宅地(物件 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積:                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           種類:<br/>構造:<br/>床面積:         </div> <div style="font-size: 2em; vertical-align: middle; margin: 0 5px;">{</div> </div>                                                                                                                        |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を 居宅 として使用している<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           地方裁判所<br/>保管開始日         </div> <div style="font-size: 2em; vertical-align: middle; margin: 0 5px;">[</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           平成 年 月 日<br/>           支部 平成 年( )第 号         </div> </div> |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" 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

| 関係人の陳述等                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)                                                  | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p>A<br/>(債務者兼所有者)</p> <p>つがる市総務部<br/>防災危機管理課<br/>(カーブミラー管理窓口)</p> | <p>1 物件1土地上に物件2及び物件3建物を建て所有している。誰かに貸したりしている部分はない。</p> <p>2 物件2建物は、以前営んでいた自動車修理業の店舗である。その東側に建つ作業場は未登記であるが、私の所有で、物件2建物の付属家として使用してきた。つがる市発行の資産証明書の中の「工場 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建」というのは、この建物のことだと思う。</p> <p>3 物件3建物は、私の住宅である。家族で居住している。</p> <p>4 物件2建物東側の地面にオイルをこぼしたことがある。地面が黒く染みているのは、それが原因である。</p> <p>1 物件1土地北西角付近に設置されているカーブミラーに「車力村」との表示がされているのであれば、現在は当市所有のカーブミラーと思われる。なお、記録が存在しないため、当該カーブミラーの正確な設置位置が不明であり、設置位置が道路敷であるのか物件1土地であるのかは不明である。</p> <p>2 仮に物件1土地であっても、土地賃料等の支払いはないものである。設置時期も不明である。設置期間の定めもないと思われる。</p> |

(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及び3枚目記載のとおりと認める。
- 2 未登記の作業場は、本件所有者の所有であり、かつ、物件2建物の常用に供されているものとして物件2建物の従物と認めた。
- 3 物件1土地北西角付近の電柱・支線及びカーブミラーが同土地上に設置されているとの認識は、概測によるものである。同土地と道路との境界は判然としない。

(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 等 | 調 査 の 方 法 等            |
| 7年 7月 7日 (月)<br>13:00-13:15                                                                                                                                                                                                                                                           | 青森地方法務局     | 土地建物登記事項証明書等受領         |
| 7年 7月 18日 (金)<br>9:45-10:35                                                                                                                                                                                                                                                           | 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 7月 22日 (火)<br>15:30-15:35                                                                                                                                                                                                                                                          | 当庁執行官室 (電話) | カーブミラー調査 (つがる市総務部)     |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |                        |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |                        |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |                        |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |                        |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |                        |
| (特記事項)<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>休日・夜間執行許可の提示をした。<br><br><input type="checkbox"/> |             |                        |

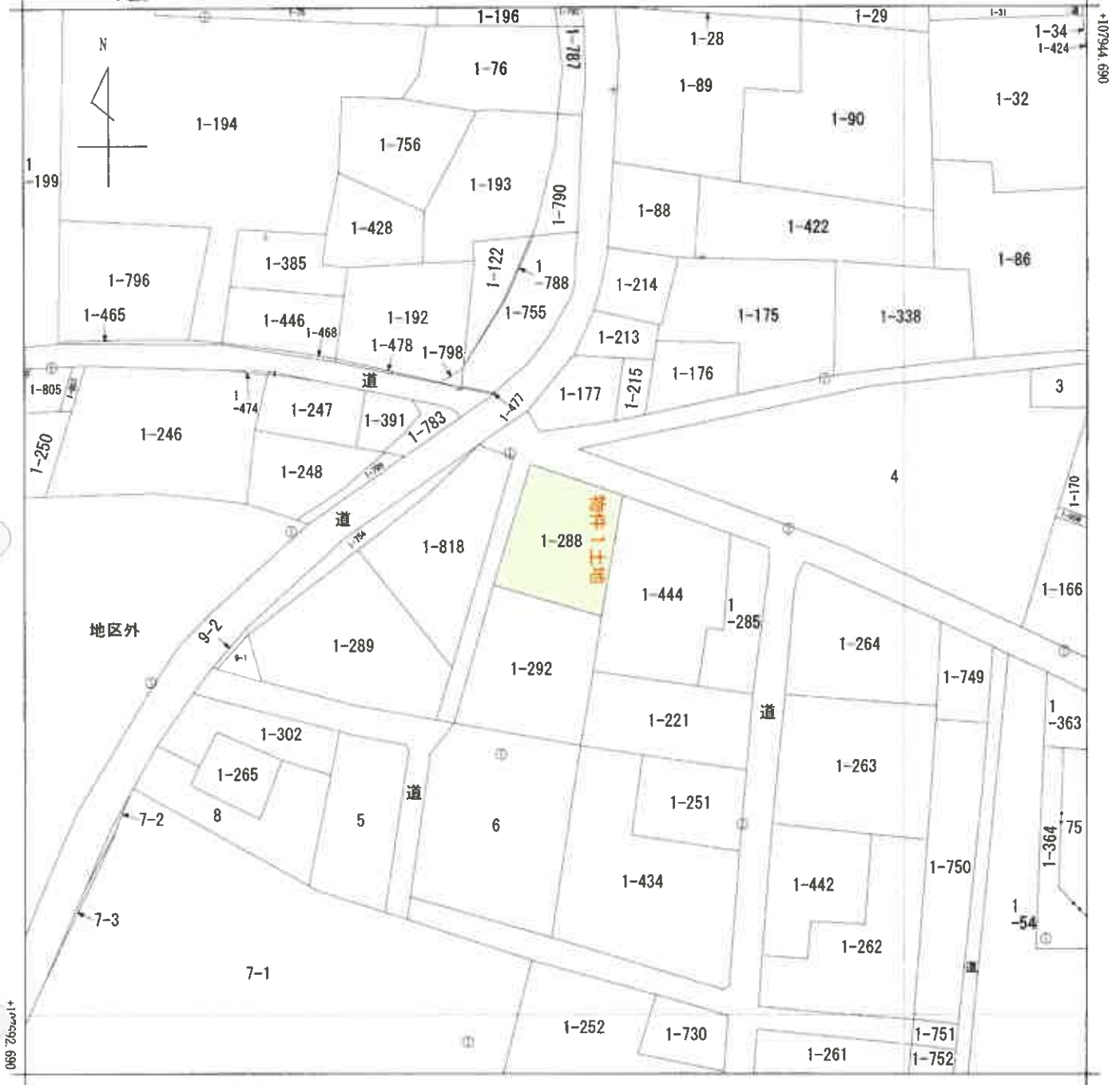
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

# A2をA4に縮小

(座標値種別：図上測定)

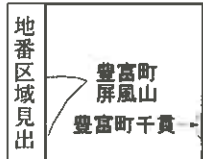
-39054.249

1-467  
1-250



-39304.249 (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<br>部<br>分  | 所 在    | つがる市豊富町屏風山 |    |                   |                      | 地 番 | 1番288        |            |    |     |
| 出 力<br>縮 尺   | 1/1000 | 精 度<br>区 分 | 乙一 | 座標系<br>番号又<br>は記号 | X                    | 分類  | 地図(法第14条第1項) |            | 種類 | 地籍図 |
| 作 成<br>年 月 日 |        |            |    |                   | 備 付<br>年 月 日<br>(原図) |     |              | 補 記<br>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。

(青森地方法務局五所川原支局管轄)

令和7年7月7日

青森地方法務局

請求番号：10-1

登記官

(1/1)

(7 枚裏)

公用

登記年月日：平成4年12月24日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
青森地方方法務局正所川原支局管轄）  
令和7年7月7日 青森地方方法務局

登記官

( 8 表裏 )

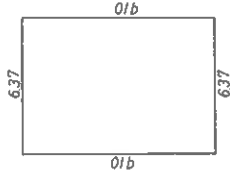
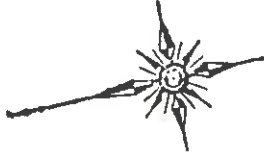
0271249

各 階 平 面 図

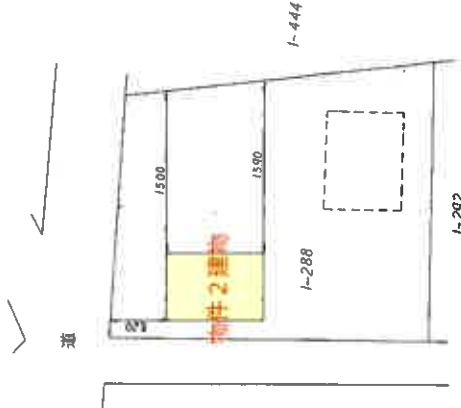
家 屋 番 号 1-288-1

建 物 図 面 図

建物の所在 西津軽郡平井町大字豊富字屏風山1番地288



$$6.37 \text{ m} \times 9.10 \text{ m} = 57.9670 \text{ m}^2$$



A3をA4に縮小  
(正図表)

作 製 者

縮 尺 1/250

申 請 人

縮 尺 1/500

平成 4. 12. 24

登記年月日：平成4年12月24日

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。  
(青森地方方法務局五所川原支庁管轄)  
令和7年7月7日 青森地方方法務局

( 9 枚 )

登記官

請求番号：10-3

Q23

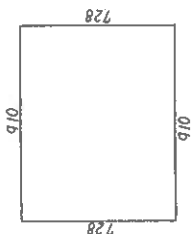
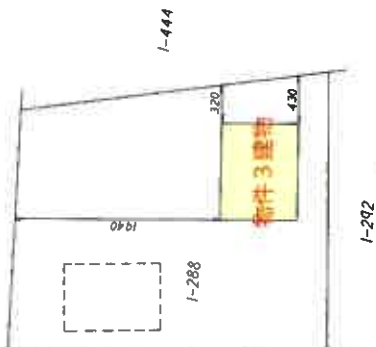
建物図面図

家屋番号 1-288-2

建物の所在 青森県青森市大字五所川原1番地288

各階平面図

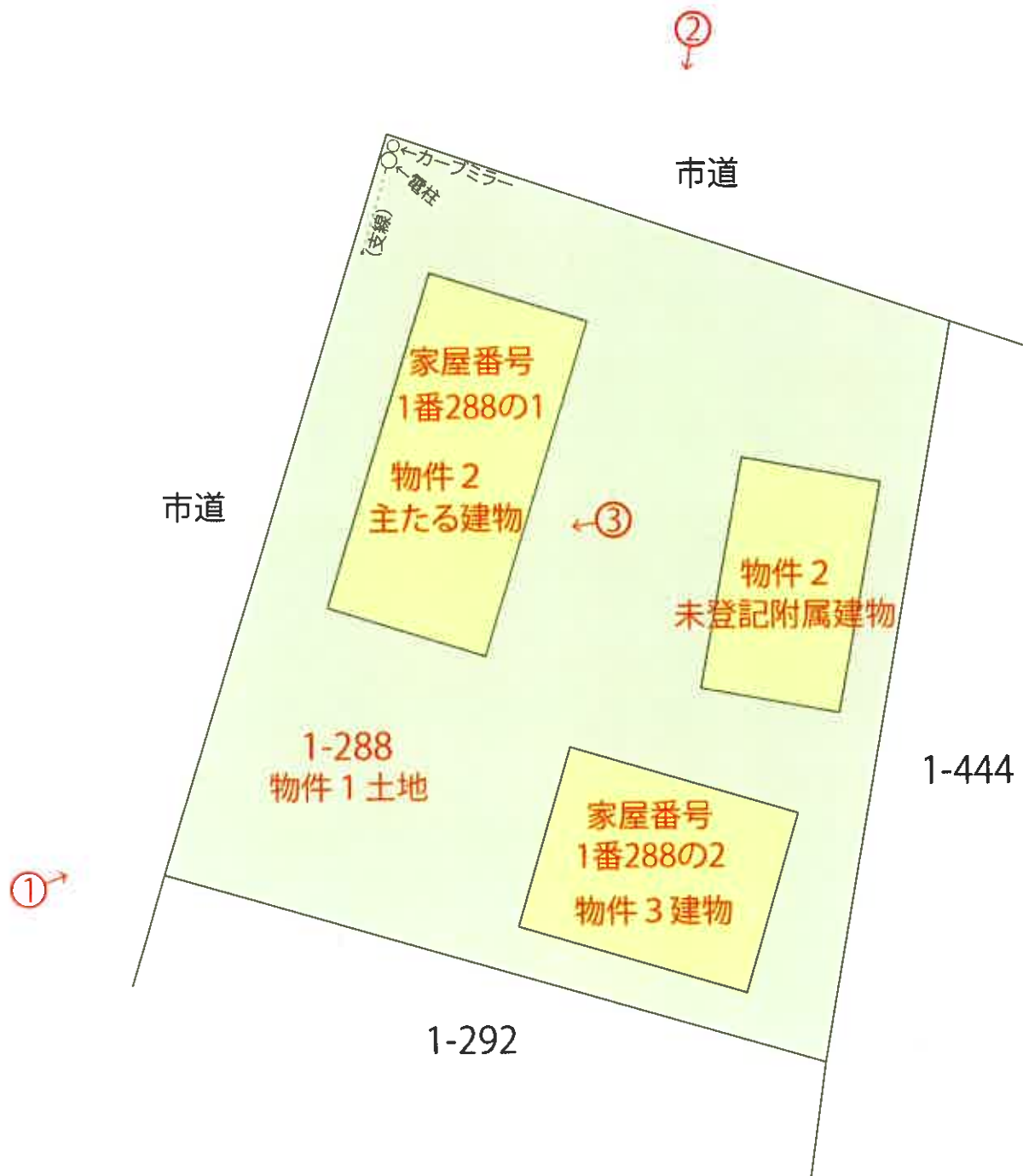
0271250

|                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |          |     |              |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------|-----|--------------|--|
| 作成者                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  | 縮尺 1/250 | 申請人 | 縮尺 1/500     |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |          |     | 平成 4. 12. 24 |  |
| <div><div><p><math>9.10 \text{ m} \times 7.28 \text{ m} = 66.2480 \text{ m}^2</math></p></div><div><p>道</p></div></div> |  |          |     |              |  |

△8をA4に縮小  
(成層表)

# 土地建物位置関係図

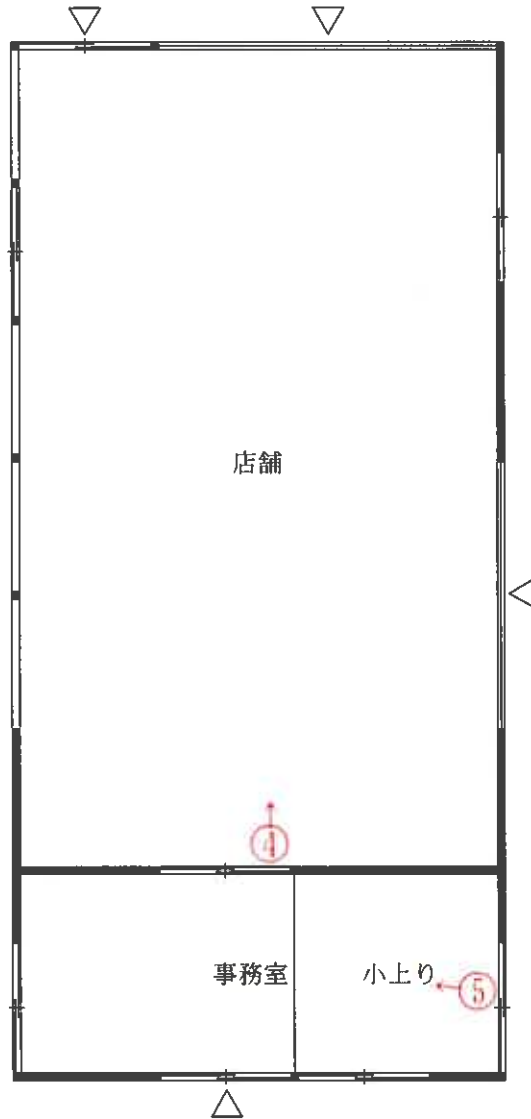
(S=1/250)



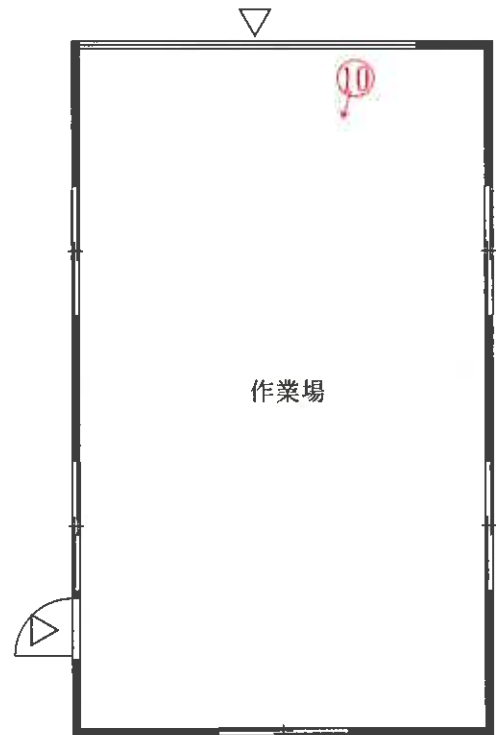


# 建物間取図

物件 2 の主たる建物



物件 2 の未登記附属建物



物件 3 建物



写真番号 1

物件 2 の主たる建物

物件 2 の未登記附属建物

物件 3 建物



物件 1 土地

目的外隣地 (1 番 292)

写真番号 2

物件 2 の未登記附属建物

物件 3 建物

物件 2 の主たる建物



物件 1 土地

写真番号 3

物件 2 の主たる建物



エンジンオイル等が地面に染みている状況

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 19 号  
令和 7年 7月18日 現地調査  
令和 7年 8月10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668, 000円 |            |
| 内 訳 価 格    |            |
| 物件1(土地)    | 金400, 000円 |
| 物件2(建物)    | 金101, 000円 |
| 物件3(建物)    | 金167, 000円 |

- 1 一括価格は、物件1、2、3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、3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、3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<br>地 番<br>地 目<br>地 積                                              | つがる市豊富町屏風山<br>1番288<br>宅 地<br>724.00m <sup>2</sup>                                           | 同 左<br>同 左<br>同 左<br>同 左                                                                                                     |
| 2  | 所 在<br><br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積<br><br><br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | つがる市豊富町屏風山<br>1番地288<br>1番288の1<br>店 舗<br>木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建<br>1階 57.96m <sup>2</sup><br><br>未登記 | 同 左<br><br>同 左<br>店舗・事務所<br>同 左<br>1階 約86.95m <sup>2</sup><br><br>未登記附属建物<br>作業場<br>木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建<br>1階 約49.68m <sup>2</sup> |
| 3  | 所 在<br><br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積                                | つがる市豊富町屏風山<br>1番地288<br>1番288の2<br>居 宅<br>木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建<br>1階 66.24m <sup>2</sup>            | 同 左<br><br>同 左<br>同 左<br>同 左<br>1階 同 左                                                                                       |
| 番号 | 特 記 事 項                                                               |                                                                                              |                                                                                                                              |
|    | 物件1土地の油汚染について5頁特記事項参照                                                 |                                                                                              |                                                                                                                              |

## 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                                | JR五能線木造駅の北方・道路距離約22km<br>(附属資料1位置図参照)                                               |                                            |
| 付 近 の 状 況                                | 物件1-3を含む地域は、つがる市役所北方の旧車力村豊富地区に、農家住宅、一般住宅等が建ち並ぶ農家住宅地域である。                            |                                            |
| 主な公法上の規制等<br>(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<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                          | 都市計画区域外<br>未指定<br>未指定<br>未指定<br>な し<br>な し |
| 画 地 条 件                                  | 北側間口約23m・奥行約30m・地積724.00㎡のやや起伏のある略長方形地、角地。<br>道路との高低差は、北側は等高から約0.5m高位、西側は等高から約1m高位。 |                                            |
| 接面道路の状況                                  | 北側7m、市道、舗装(有)<br>建築基準法上: 法第42条1項1号<br><br>西側4m、市道、舗装(有)<br>建築基準法上: 法第42条1項1号        |                                            |
| 土地の<br>利用状況等                             | 建物所有者が、物件2・3建物の敷地として占有している。<br>北西端に電柱とカーブミラーが存在する。                                  |                                            |
| 供 給 処 理 施 設                              | 上水道   あ   り<br>ガス配管   な   し<br>下水道    な   し (引込可)                                   |                                            |

|         |                                              |
|---------|----------------------------------------------|
| 特 記 事 項 | 物件2主建物東側部分では油臭がしており、エンジンオイル等の漏出による油汚染が生じている。 |
|---------|----------------------------------------------|

## 2 建物の概況及び利用状況等(物件2・3)

|                 |                                                                                                                                                 |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区 分             | 物件2 主建物                                                                                                                                         |
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建築年月(登記記載) 平成3年11月1日新築<br>経過年数 34年<br>経済的残存耐用年数 0年                                                                                              |
| 仕 様             | 構 造: 木造<br>屋 根: 亜鉛メッキ鋼板<br>外 壁: 亜鉛メッキ成型板<br>内 壁: アラワシ外<br>天 井: アラワシ外<br>床 : コンクリート外<br>設 備: 電気<br>(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。)<br>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 作業場<br>間取り 附属資料4建物間取図参照                                                                                                                    |
| 品 等             | 普通より劣る                                                                                                                                          |
| 保守管理の状態         | 非常に劣る。<br>屋根に複数の穴が開いており、雨雪が室内に入る状態になっている。                                                                                                       |
| 建物の利用状況         | 建物所有者が、作業場として使用している。<br>業種は自動車修理業である。                                                                                                           |

|         |                                                                                                                                                        |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特 記 事 項 | <p>第3目的物件に記載のとおり未登記附属建物(平成10年頃築)が存在する。</p> <p>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。</p> |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                 |                                                                                                                                                                   |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区 分             | 物件3 主建物                                                                                                                                                           |
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建築年月(登記記載) 平成4年12月12日新築<br>経過年数 33年<br>経済的残存耐用年数 0年                                                                                                               |
| 仕 様             | 構 造: 木造<br>屋 根: 亜鉛メッキ鋼板<br>外 壁: サイディング<br>内 壁: クロス貼り<br>天 井: 石膏ボード<br>床 : フローリング、畳<br>設 備: 電気、給排水、浴室、給湯、衛生(汲取り)、LPガス(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。)<br>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<br>間取り 附属資料4建物間取図参照                                                                                                                                      |
| 品 等             | 普 通                                                                                                                                                               |
| 保守管理の状態         | 普通より劣る。<br>雨漏りによるカビが複数箇所で発生している。                                                                                                                                  |
| 建物の利用状況         | 建物所有者が、居宅として使用している。                                                                                                                                               |

|         |                                                                                                      |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特 記 事 項 | 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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|---------------|----------------|-----------|---------------------|
| 1  | 2,990                | 0.88          | 724.00         | (1-0.50)  | 952,000             |

〔 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 つがる(県)-10

公示価格等

時点修正

標準化補正

地域格差

標準画地価格

$$4,750\text{円}/\text{㎡} \times \frac{98.8}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{157} \div 2,990\text{円}/\text{㎡}$$

◇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)+3%

交通接近条件(商業施設、中心部)+3%

環境条件(居住環境)+48% (相乗積による)

イ 個別格差: 環境条件(油汚染)-15%

画地条件(角地)+3% (相乗積による)

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建付減価を-50%と査定した。



## ② 建物価格(物件2・3)

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。なお、物件2未登記附属建物は市場価値がないものと査定した。

| 番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 2  | 100,000             | 86.95              | 0.005    | 43,000               |
| 3  | 150,000             | 66.24              | 0.020    | 199,000              |

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<br>耐用年数 | 観察減価及び中古<br>建物の市場性減価 | 残価率   | 現価率   |
|----|------|---------------|----------------------|-------|-------|
| 2  | 34   | 0             | 0.50                 | 0.010 | 0.005 |
| 3  | 33   | 0             | 0.50                 | 0.040 | 0.020 |

※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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等<br>の及ぶ範囲<br>イ | 土地利用権等割合<br>ウ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----|-------------------|----------------------|---------------|-------|--------------------------|
| 1  | 952,000           | 1.00                 | 0.25          | 法定地上権 | 238,000                  |

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、法定地上権割合を本件建付地価格の25%と判断した。なお、法定地上権価格の物件2・3建物への配分は建物の配置状況により判定した。

## ② 内訳価格及び一括価格

| 番号        | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有減価<br>修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア+イ)×ウ×エ<br>×オ |
|-----------|---------------------|---------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|-------------------------------|
| 1         | 952,000             | -238,000                        |                 | (1-0.20)       | (1-0.30)        | 400,000                       |
| 2         | 43,000              | +138,000                        | (1-0.00)        | (1-0.20)       | (1-0.30)        | 101,000                       |
| 3         | 199,000             | +100,000                        | (1-0.00)        | (1-0.20)       | (1-0.30)        | 167,000                       |
| 一括価格 (合計) |                     |                                 |                 |                |                 | 668,000                       |

ウ 占有減価修正： 減価なし

エ 市場性修正： 都市計画区域外の農家住宅地域であることによる市場性修正を-20%と査定した。

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

地価調査価格 つがる(県)ー10

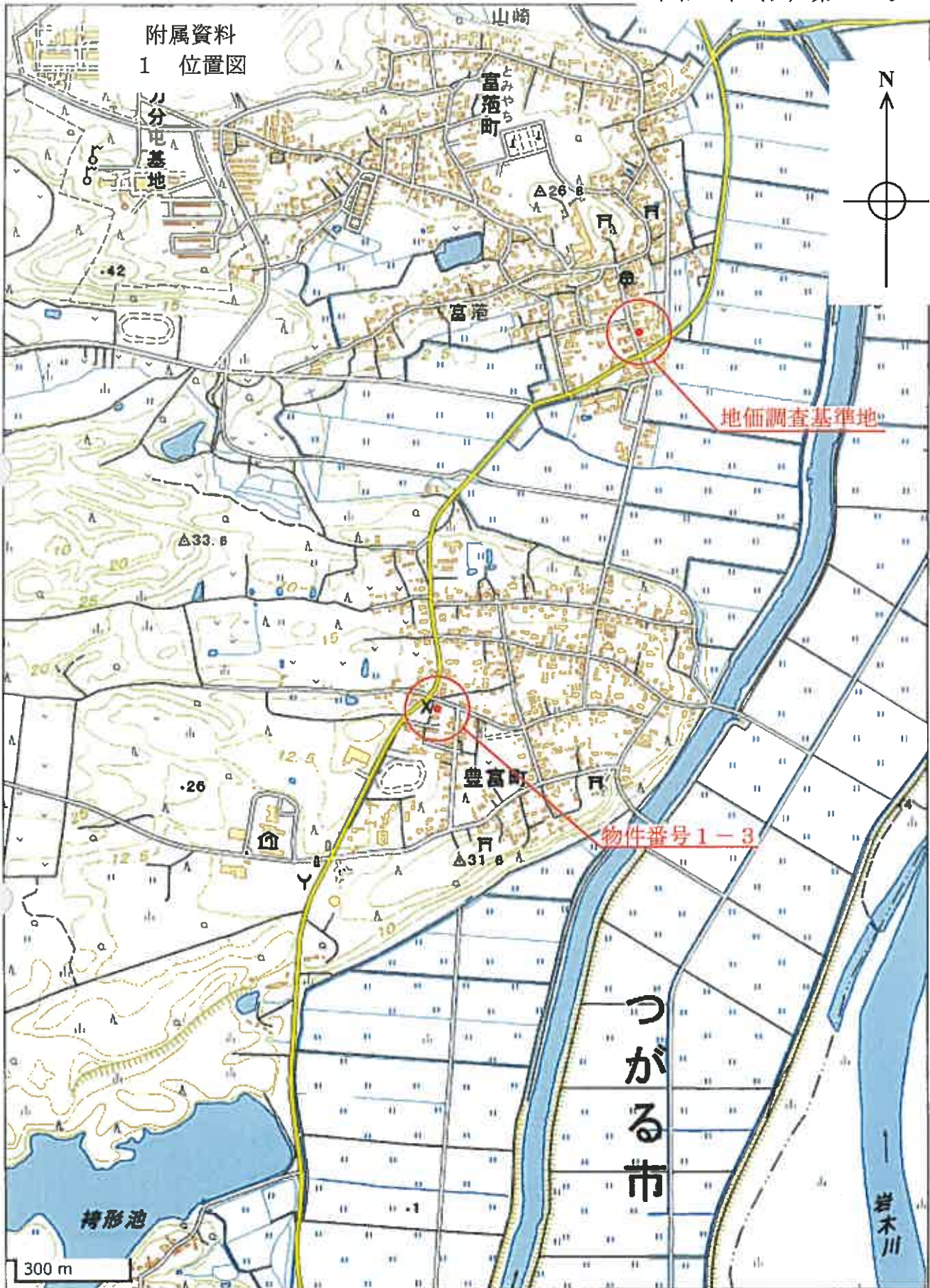
所 在： つがる市富港町藪分6番1  
 価 格： 4,750円/㎡  
 位 置： JR五能線木造駅から道路距離約23kmに位置する。  
 価 格 時 点： 令和6年7月1日  
 地 積： 850㎡  
 供給処理施設： 上水道、下水道  
 接 面 街 路： 西側10m市道に接面  
 用途指定等： 都市計画区域外  
 地域の概要： 農家住宅に一般住宅、小売店舗等が混在する農家住宅地域

## 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 | 法第14条第1項地図写            | ・・・1 葉 |
| 3 | 建物図面及び各階平面図写           | ・・・2 葉 |
| 4 | 建物間取図                  | ・・・2 葉 |
| 5 | 建物配置図                  | ・・・1 葉 |

以 上

附属資料  
1 位置図





※公注！ 丸印欄修正パラメータ (touhokutaiheiyoueki2011.par) に于る修正がされています

地

附属資料

3 建物図面及び各階平面図写

各 階 平 面 図

建 物 図 面

家屋番号 1-288-1

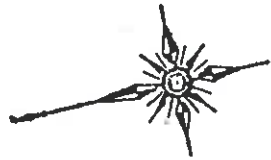
建物の所在 西津郡津島町大字寺尾風山1番地288

記載されている内容を証明した書面である。

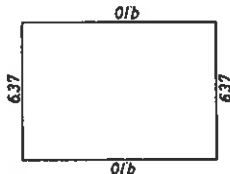
令和7年7月9日

青森地方振務局五所川原支局

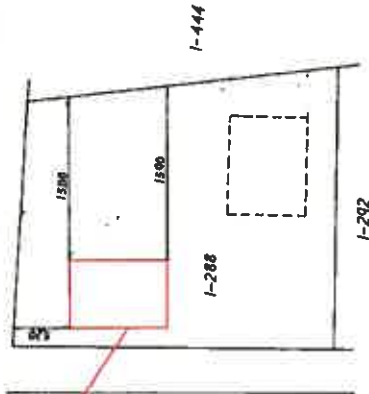
登記官



物件番号2  
主建物



$$6.37 \text{ m} \times 9.10 \text{ m} = 57.9670 \text{ m}^2$$



A3用紙をA4用紙に縮小しています

(本図面)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

令和7年7月9日

附属資料

3 建物図面及び各階平面図写

各階平面図

家屋番号 1-288-2

建物図面

Q23

記載されている内容を証明した書面である。

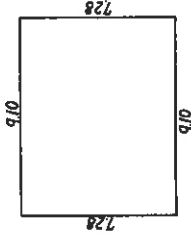
青森地方広務局五所川原支局

登記号

地図整理番号：M10099

建物の所在 西津軽郡五所川原町大字五所川原山1番地288

北



$$9.10 \text{ m} \times 7.28 \text{ m} = 66.2480 \text{ m}^2$$



A3用紙をA4用紙に縮小しています

(東向き)

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

附属資料

4 建物間取図

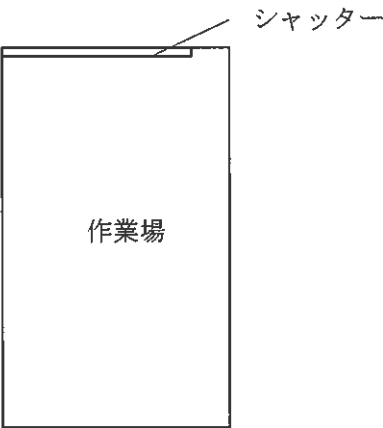
物件番号2  
主建物

1 階



物件番号2  
未登記附属建物

1 階



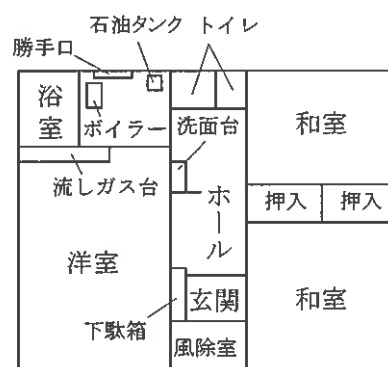
$$S = \frac{1}{182}$$



4 建 物 間 取 図

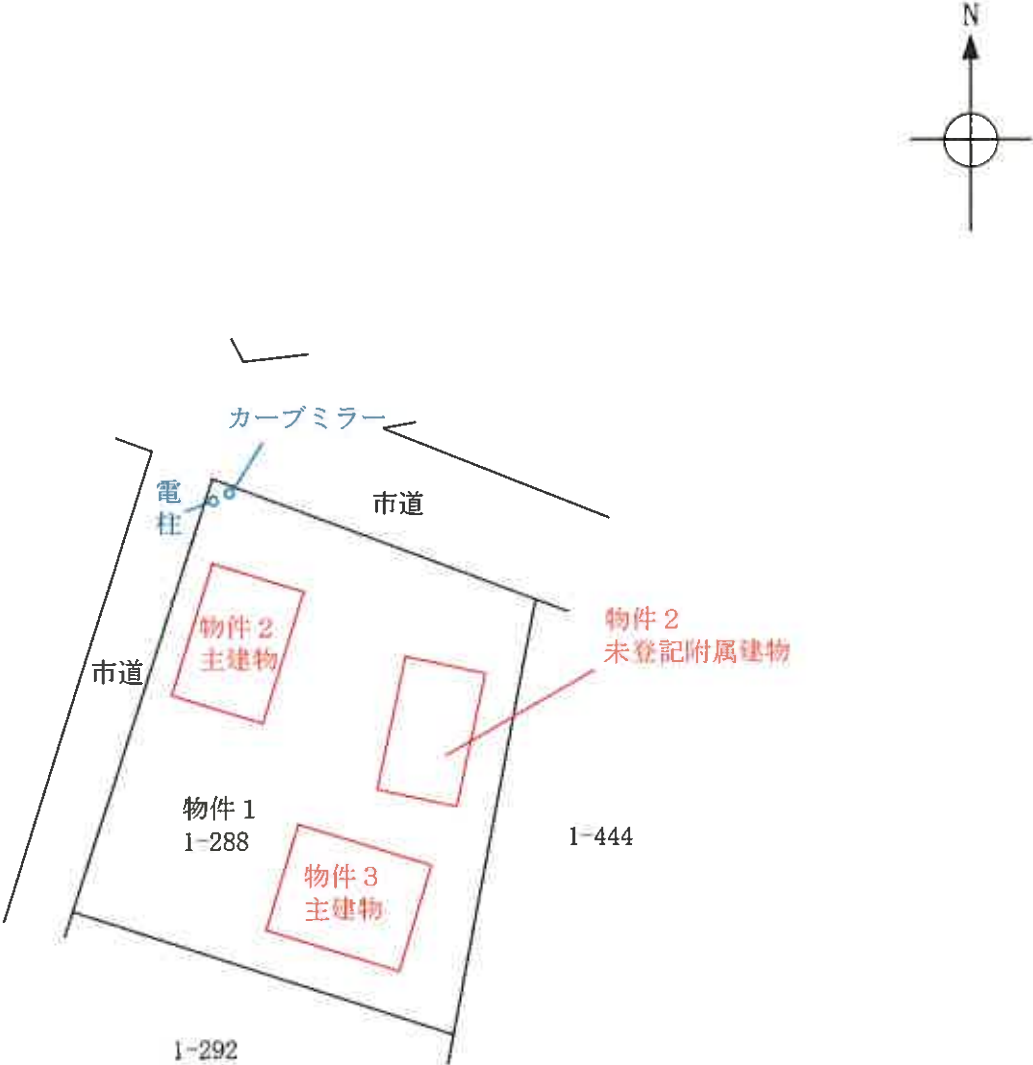
物件番号3 主建物

1 階



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

附属資料  
5 建物配置図



1  
500