

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月20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12月 9日 午前 8時30分から 令和 7年12月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月18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 8年 1月14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12月19日 午前 8時30分から 令和 7年12月22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11月20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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	4,969,000 3,975,200	一括	993,800	127,169	0
1	1,168,000				
2	1,947,000				
3	809,000				
4	400,000				
5	645,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 青森県上北郡東北町上北南二丁目
地 番 32番139
地 目 宅地
地 積 429.60平方メートル
- 2 所 在 青森県上北郡東北町上北南二丁目
地 番 31番189
地 目 宅地
地 積 716.21平方メートル
- 3 所 在 青森県上北郡東北町上北南二丁目32番地139、31番地189
家屋 番号 32番139
種 類 店舗
構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 306.90平方メートル
(現況)
床 面 積 約322.26平方メートル
(物件4と合棟している。)
- 4 所 在 青森県上北郡東北町上北南二丁目31番地189、32番地139
家屋 番号 31番189



物 件 目 録

種 類	店舗
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階 118.93平方メートル 2階 52.85平方メートル

(現況)

種 類	作業所・倉庫
-----	--------

(物件3と合棟している。)

(附属建物)

符 号	1
種 類	倉庫
構 造	木・コンクリートブロック造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	77.24平方メートル

5 所 在 青森県上北郡東北町上北南二丁目31番地189

家屋 番号 31番189の2

種 類	居宅
-----	----

構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
-----	---------------

床 面 積	1階 161.90平方メートル 2階 99.37平方メートル
-------	-----------------------------------



物 件 明 細 書

令和 7 年 10 月 21 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 1～5】

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 1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3～5】

本件各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 青森県上北郡東北町上北南二丁目

地 番 32番139

地 目 宅地

地 積 429.60平方メートル

所有者 株式会社ショッピングマルト

2 所 在 青森県上北郡東北町上北南二丁目

地 番 31番189

地 目 宅地

地 積 716.21平方メートル

所有者 A

3 所 在 青森県上北郡東北町上北南二丁目32番地139、31番地189

家屋 番号 32番139

種 類 店舗

構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 306.90平方メートル

(現況)

床 面 積 約322.26平方メートル

(物件4と合棟している。)

所有者 株式会社ショッピングマルト



物 件 目 録

4 所 在 青森県上北郡東北町上北南二丁目31番地189、3
2番地139

家屋 番号 31番189

種 類 店舗

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 118.93平方メートル
2階 52.85平方メートル

(現況)

種 類 作業所・倉庫

(物件3と合棟している。)

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 木・コンクリートブロック造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板
葺平家建

床 面 積 77.24平方メートル

所有者 株式会社ショッピングマルト

5 所 在 青森県上北郡東北町上北南二丁目31番地189

家屋 番号 31番189の2

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	161.90平方メートル
	2階	99.37平方メートル

所有者 A



令和 7 年 (ケ) 第 21 号
令和 7 年 7 月 4 日受理
令和 7 年 8 月 12 日提出

現況調査報告書

【物件 1 ～ 5】

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 青森県上北郡東北町上北南二丁目
地 番 32番139
地 目 宅地
地 積 429.60平方メートル
所有者 株式会社ショッピングマルト

2 所 在 青森県上北郡東北町上北南二丁目
地 番 31番189
地 目 宅地
地 積 716.21平方メートル
所有者 A

3 所 在 青森県上北郡東北町上北南二丁目32番地139、31番地189
家屋 番号 32番139
種 類 店舗
構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 306.90平方メートル
所有者 株式会社ショッピングマルト

4 所 在 青森県上北郡東北町上北南二丁目31番地189、32番地139
家屋 番号 31番189



物 件 目 録

種 類 店舗
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 118.93平方メートル
 2階 52.85平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 倉庫
 構 造 木・コンクリートブロック造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板
 葺平家建
 床 面 積 77.24平方メートル

所有者 株式会社ショッピングマルト

5 所 在 青森県上北郡東北町上北南二丁目31番地189

家屋 番号 31番189の2

種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 161.90平方メートル
 2階 99.37平方メートル

所有者 A



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, 2	
現況地目	☒ 宅地(物件 1, 2) ☐ 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	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が物件 1 土地に下記建物(物件 3 及び同 4 主たる建物の各一部)を所有し、占有している 上記の者が物件 2 土地に下記建物(物件 5)を所有し、占有している ☒ その他の者 上記の者が物件 2 土地に下記建物(物件 3 及び同 4 主たる建物の各一部及び附属建物)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 3	
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(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 約 3 2 2. 2 6 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 店舗(稼働していない)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	物件 4 主たる建物と合体している	
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

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, 2	
現況地目	☒ 宅地 (物件 1, 2) ☐ 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	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が物件 1 土地に下記建物 (物件 3 及び同 4 主たる建物の各一部) を所有し、占有している 上記の者が物件 2 土地に下記建物 (物件 5) を所有し、占有している ☒ その他の者 上記の者が物件 2 土地に下記建物 (物件 3 及び同 4 主たる建物の各一部及び附属建物) 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 4	
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 (☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☒ 種類: 作業場・倉庫 ☐ 構造: ☐ 床面積:	
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・倉庫 (稼働していない) 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	主たる建物が物件 3 建物と合体している	
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

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, 2	
現況地目	☒ 宅地(物件 1, 2) ☐ 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	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が物件 1 土地に下記建物(物件 3 及び同 4 主たる建物の各一部)を所有し、占有している 上記の者が物件 2 土地に下記建物(物件 5)を所有し、占有している ☒ その他の者 上記の者が物件 2 土地に下記建物(物件 3 及び同 4 主たる建物の各一部及び附属建物)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 5	
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: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
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 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 一部 (物件3建物設置部分)	
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 (☒ 竹中法律事務所 (占有者破産管財人) ☒ A (土地所有者)) 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		昭和61年 7月14日 (債務者会社設立)	
最初の契約等	契約日	上記 年 月 日頃	
	期間	上記 年 月 日頃から ☐ 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	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

(占有関係用(単独))

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 一部 (物件4建物設置部分)	
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 (☒ 竹中法律事務所 (占有者破産管財人) ☒ A (土地所有者)) 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 9 年 3 月 3 1 日 (債務者が建物取得)	
最初の契約等	契約日	上記 年 月 日頃	
	期間	上記 年 月 日頃から ☐ 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
竹中法律事務所 (債務者の破産管財人 事務所)	1 当法律事務所の弁護士Bは、債務者破産者株式会社ショッピングマルトの破産管財人である。 2 本件で、A所有の物件2土地の一部に債務者会社所有の物件3建物や同4建物が建っているが、Aと債務者会社との間で土地賃料等の対価のやり取りはない。貸借期間の定めもない。 3 債務者会社は、現在稼働していない。
A (所有者)	1 (破産管財人事務所の陳述第2項と同旨) 2 物件5建物に家族で居住している。同建物について誰かに貸したりしている部分はない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

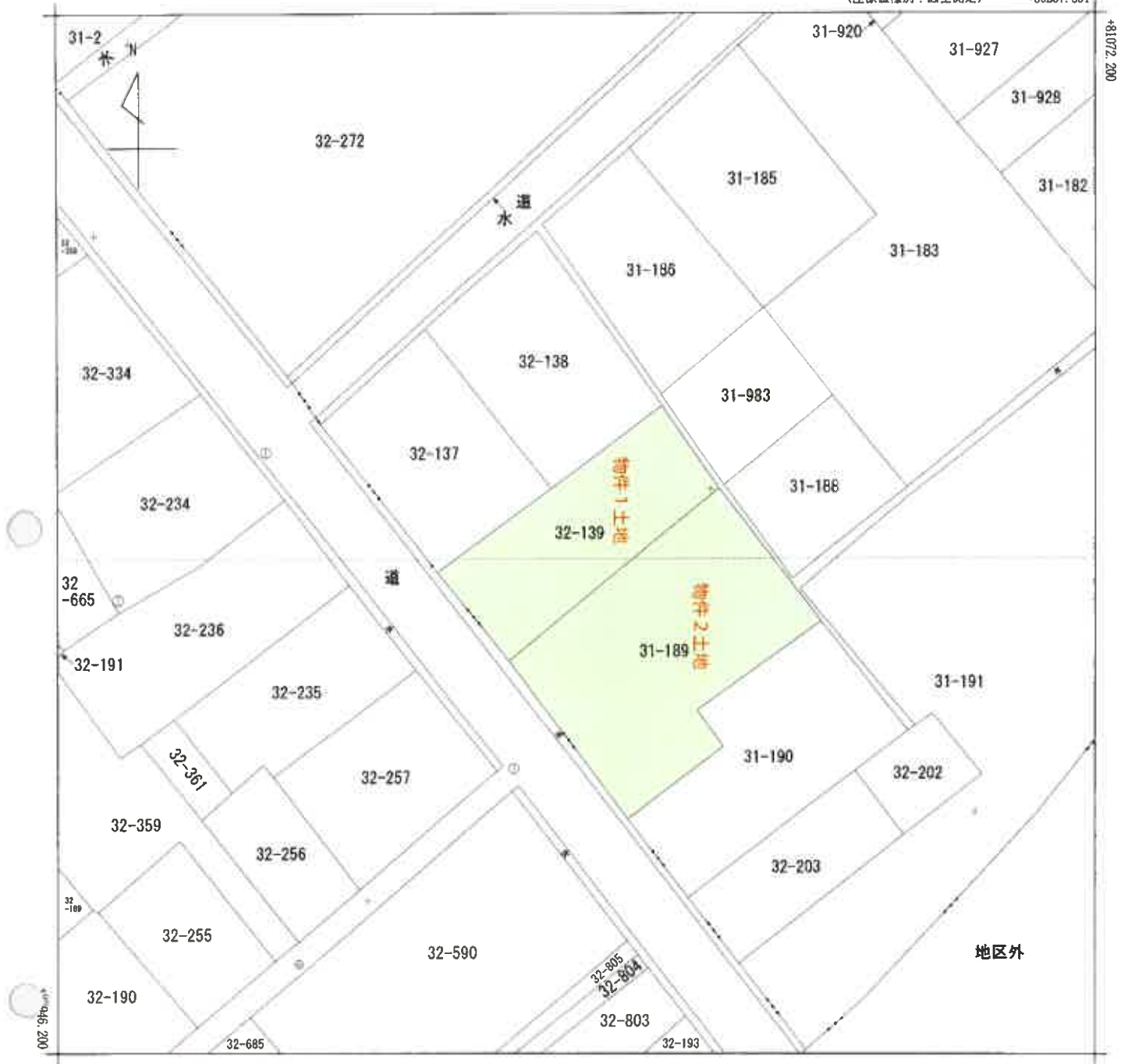
執行官の意見

関係人の陳述及び現況にてらし、2ないし6枚目記載のとおりと認める。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 7月 7日 (月) 9:00 - :	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 7日 (月) 11:15 - 11:30	青森地方法務局十和田支局	土地建物閉鎖登記簿謄本受領
7年 7月22日 (火) 9:00 - 9:10	沼崎土地改良区	賦課金調査
7年 7月22日 (火) 9:15 - 11:30	物件1～5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) 11:40 - 12:05	物件6所在地	立入のため臨場／概測／写真撮影
7年 8月 5日 (火) 15:30 - 15:40	当庁執行官室 (電話)	占有関係調査 (D)
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



+36132.351 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所 在	上北郡東北町上北南二丁目				地 番	32番139			
出力縮	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	昭和47年9月				備付年月日(原図)	昭和48年9月27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。

(青森地方方法務局十和田支局管轄)

令和7年7月7日

青森地方方法務局

請求番号：18-1

登記官

(1/1)

(10枚目)

公用

登記年月日 平成30年5月7日

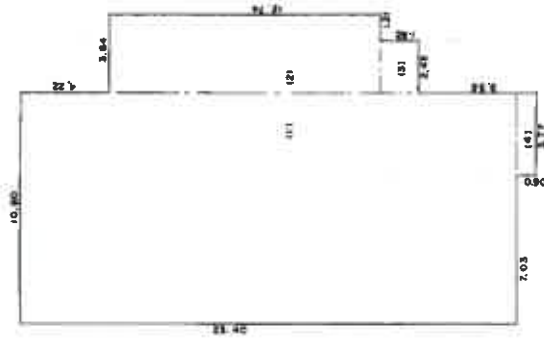
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
青森地方方法務局十和田支局管轄
令和7年7月7日 青森地方方法務局

登記官

(二 枚目)

各階平面図 建物各階平面図

家屋番号	32番139
建物の所在	上北郡東北町上北南二丁目32番地139



A3をA4に縮小
(単位尺)

(日誌第12)

作製者	平成9年4月3日作製	縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/500
-----	------------	----	-------	-----	----	-------

5904205

9 5 7

登記年月日：平成9年5月7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。
青森地方方法務局十和田支局管轄
令和7年7月7日 青森地方方法務局

登記官

(12 枚目)

各階平面図

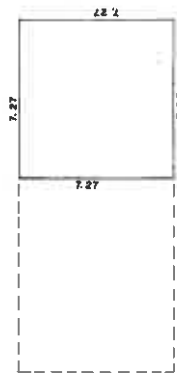
主 1 階



主 1 階床面積

$$7.27 \times 16.36 = 118.9372 \text{ m}^2$$

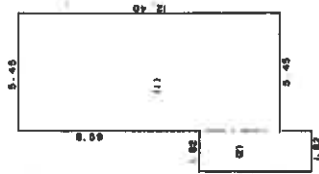
主 2 階



主 2 階床面積

$$7.27 \times 7.27 = 52.8529 \text{ m}^2$$

附属建物



附属建物床面積

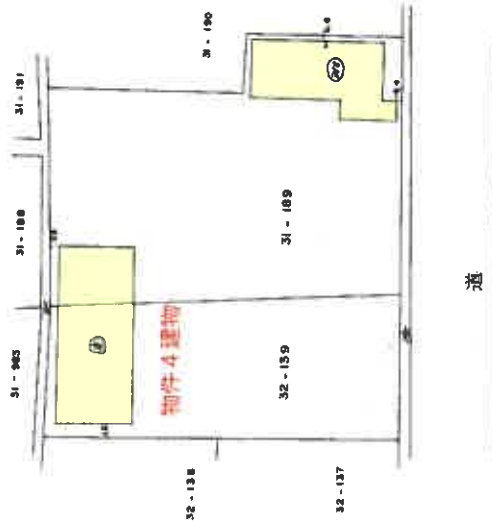
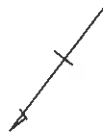
$$\begin{aligned} (1) & 12.40 \times 9.45 = 67.5800 \\ (2) & 5.31 \times 1.82 = 9.6642 \\ \hline \text{計} & 77.2442 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

建物各階平面図

家屋番号 31 番 189

建物の所在

上北郡東北町上北南二丁目 31 番地 189・32 番地 139



道

A3をA4に縮小
(印刷用)

作製者

平成9年4月2日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

5904130

9 5 7

建 筑 物 各 階 平 面 圖 面 圖

家屋番号	31 番 189の2
建物の所在	上北郡上北町中央 上北郡上北町中央

1階床面積

$$\begin{array}{r} 6.37 \times 1.36 = 8.6632 \\ 9.10 \times 16.84 = 153.2440 \\ \hline 161.9072 \end{array}$$

2. 裝

2階床面積

$$9.10 \times 10.92 = \underline{99.3720 \text{ m}^2}$$

目次 12

作者

和 35 年 2 月 25 日作製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

人請申

縮尺 $1/500$

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

5904131

55 2. 27

請求番号：18-6

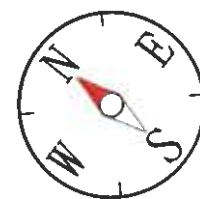
登記官
(13 枚裏)

登記官

A2をA4に縮小
(※要紙)

土地建物位置関係図

(S=1/250)



31-
186

31-983

31-188

31-191

水

32-
138

家屋番号31番189
物件4建物
主

家屋番号
31番189の2
物件5建物

31-
190

家屋番号32番139
物件3建物

32-
137

31-189
物件2土地

物件4建物
符1

32-139

←物件1土地

水

市道

①

水

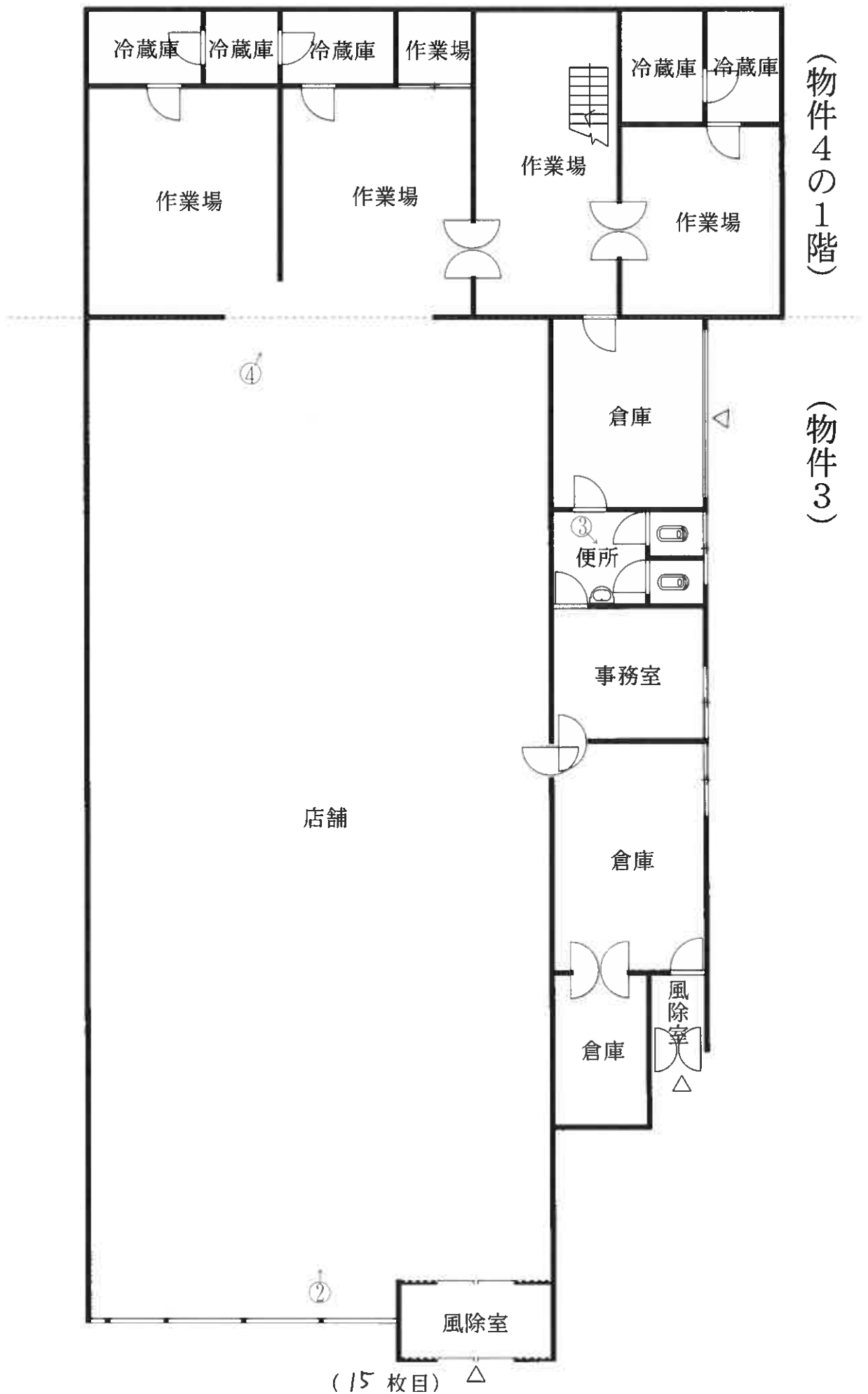
32-235

32-257
(14 枚目)

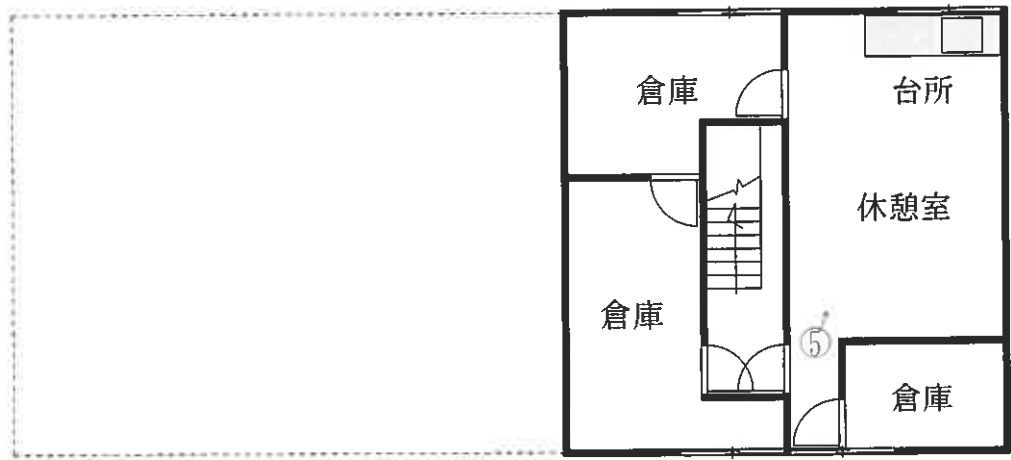
32-590

建物間取図

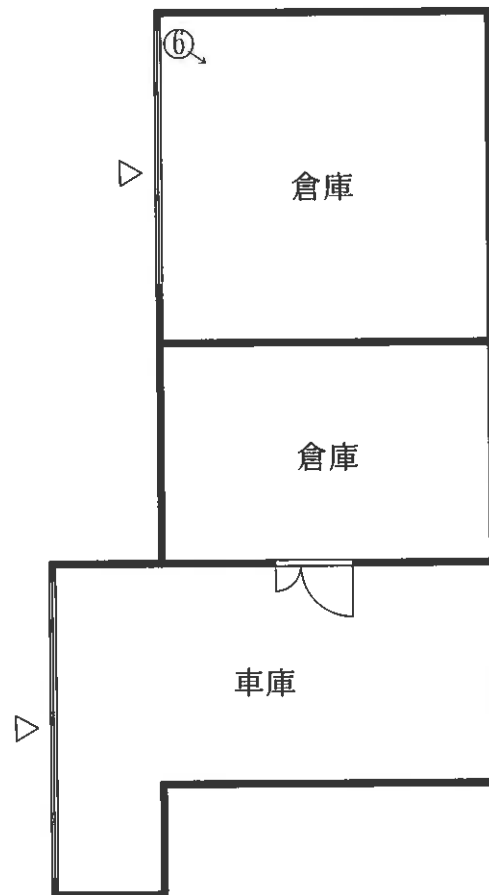
【物件3および物件4の1階】



建物間取図 【物件4の2階及び附属建物】



(物件4の2階)



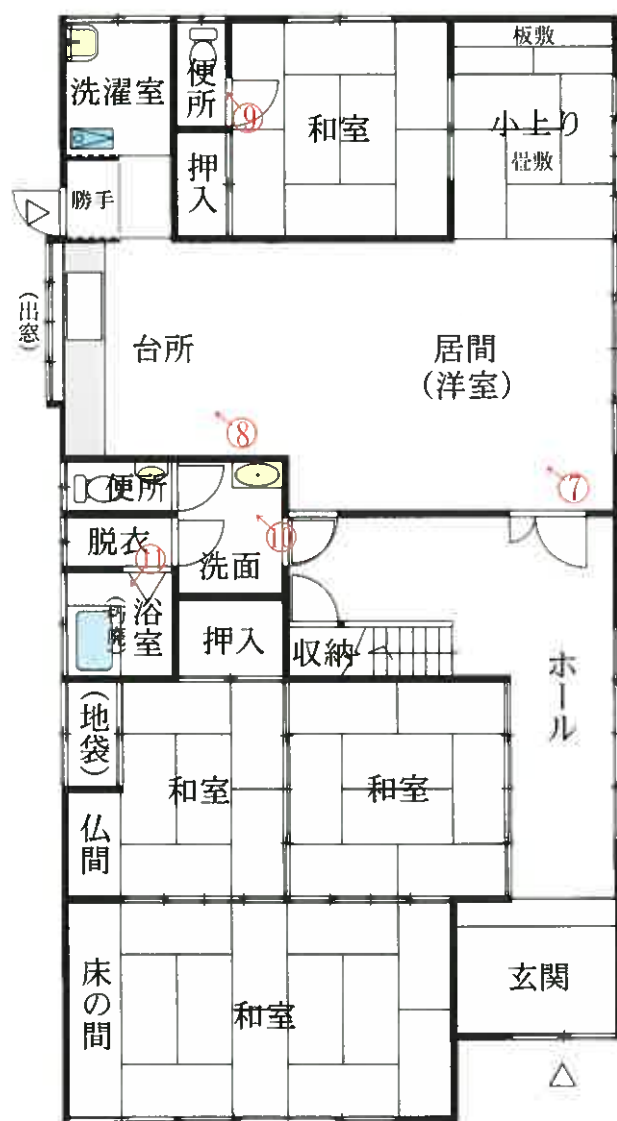
(物件4附属建物符号1)

建物間取図

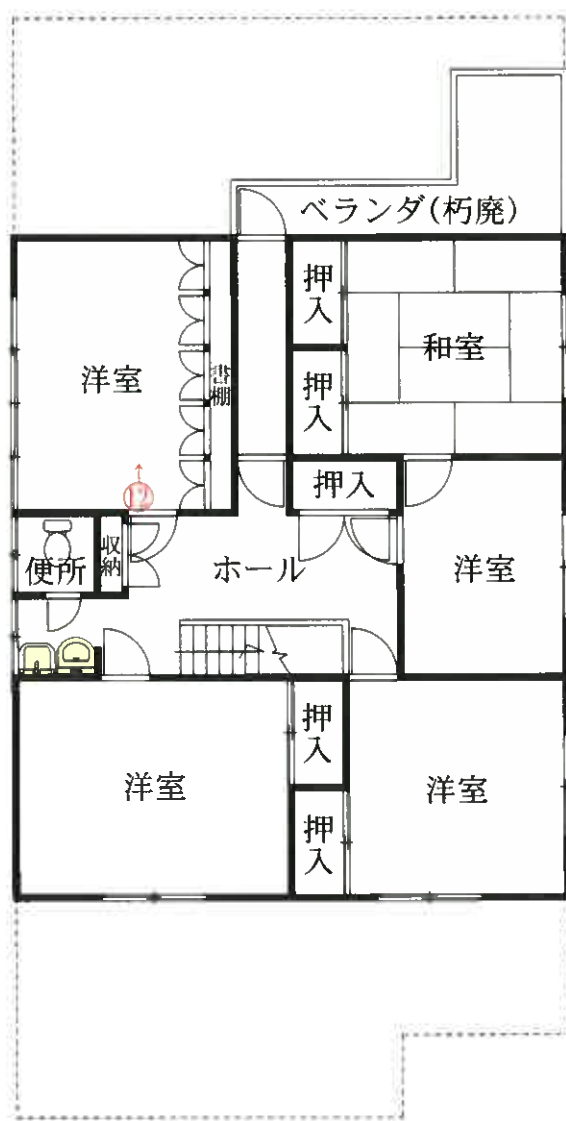
【物件 5】



1 階



2 階



写真番号1

物件3建物

物件5建物

物件4建物の
附属建物符号1



物件1,2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



写真番号 1 1



写真番号 1 2



令和 7年(ケ) 第21号
令和 7年 7月 22日現地調査
令和 7年 8月 15日評価

青森地方裁判所 第2民事部 御中

評 価 書

物件1～5

評価人 不動産鑑定士

濤岡 徹

第1 評価額

一括価格	
金 4,969,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,168,000円
物件2（土地）	金 1,947,000円
物件3（建物）	金 809,000円
物件4（建物）	金 400,000円
物件5（建物）	金 645,000円

- 1 一括価格は、物件1～5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の土地の内訳価格は物件3、4、5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3、4、5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	上北郡東北町上北南二丁目 32 番 139 宅地 429.60 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	上北郡東北町上北南二丁目 31 番 189 宅地 716.21 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	上北郡東北町上北南二丁目 32 番地 139、 31 番地 189 32 番 139 店舗 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 306.90 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左 約 322.26 m ²
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積	【主である建物】 上北郡東北町上北南二丁目 31 番地 189、 32 番地 139 31 番 189 店舗 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 118.93 m ² 2 階 52.85 m ² 【附属建物】 1 倉庫 木・コンクリートブロック造陸屋根・亜 鉛メッキ鋼板葺平家建 77.24 m ²	同 左 同 左 作業場・倉庫 同 左 同 左 同 左 同 左 同 左 同 左 同 左

番号	所在等	登 記	現 況
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	上北郡東北町上北南二丁目 31 番地 189 31 番 189 の 2 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 161.90 m ² 2 階 99.37 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左 同 左 同 左
番号	特 記 事 項		
	なし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 物件1、2(一体土地)の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	青い森鉄道線「上北町」駅の南西方・道路距離約650m (附属資料1「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	物件1、2を含む地域は、東北町上北地区中心市街地に位置し、一般住宅の中に事業所、店舗等も見られる住宅地域である。 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 第2種住居地域 60% 200% なし なし
画 地 条 件	間口約37.5m、奥行約33.5m、地積1,145.81㎡の平坦な不整形地。	
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8.0mの舗装町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	・土地所有者が物件1土地上に下記建物(物件3及び同4主たる建物の各一部)を所有し、占有している。 ・土地所有者が物件2土地上に下記建物(物件5)を所有し、占有している。 ・その他の者が物件2土地上に下記建物(物件3及び同4主たる建物の各一部及び附属建物)を所有し、占有している。 ・「占有者及び占有権原」のとおり。	
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 配 管 なし 下 水 道 あり(敷地内に引き込みがあり接続している)	
特 記 事 項	① 対象不動産南西側一部分が第1種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)となっている。(附属書類4「土地建物位置関係図」参照) ② 洪水想定浸水区域(想定最大規模：浸水深0.5～3.0m未満) ③ 債務者会社は、現在稼働していない。	

占有者及び占有権原（物件2関係）

占有の範囲	一部（物件3建物設置部分）
占有者	債務者
占有状況	敷地
関係人 { ■（占有者破産管財人） ■A（土地所有者） } の陳述	
占有権原	使用借権
占有開始時期	昭和61年7月14日（債務者会社設立）
最初の契約等	期間の定めなし
現在の契約等	—
貸主	所有者
借主	占有者
敷金・保証金	—
その他	—

占有者及び占有権原（物件2関係）

占有の範囲	一部（物件4建物設置部分）
占有者	債務者
占有状況	敷地
関係人 { ■（占有者破産管財人） ■A（土地所有者） } の陳述	
占有権原	使用借権
占有開始時期	平成9年3月31日（債務者が建物取得）
最初の契約等	期間の定めなし
現在の契約等	—
貸主	所有者
借主	占有者
敷金・保証金	—
その他	—

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

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52年10月20日新築 経過年数： 48年 経済的残存耐用年数： 0年
仕 様	構 造：鉄骨・木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：吹付け、鋼板 外 内 壁：クロス貼り、ボード、板張り 外 天 井：石膏ボード、吹付け 外 床：コンクリート、角タイル 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：店舗 間 取 り：附属書類5「建物間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	天井の一部が破損しているなど劣る。
建物の利用状況	建物所有者が本建物を店舗（稼働していない）として使用している。
特記事項	① 物件4主たる建物と合体している。 ② 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。

(物件4)

区 分	主たる建物
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38年9月10日新築 経過年数： 62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：鋼板 外 内 壁：クロス貼り、ボード、ベニヤ板 外 天 井：ボード、ベニヤ板、石膏ボード 外 床：コンクリート 外 設 備：電気、給排水、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	作業場・倉庫 間 取 り：附属書類5「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作業場・倉庫（稼働していない）として使用している。
特記事項	① 主たる建物が物件3建物と合体している。 ② 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。

(物件4)

区 分	附属建物符号1
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38年9月頃と推定 経過年数: 62年 経済的残存耐用年数: 0年
仕 様	構 造: 木・コンクリートブロック造 屋 根: 陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁: サイディング、コンクリートブロック、鋼板 外 内 壁: 板張り、ベニヤ板、コンクリートブロック 外 天 井: 板張り、ベニヤ板 外 床 : コンクリート 設 備: 電気 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	倉庫 間 取 り: 附属書類5「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倉庫として使用している。
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。

(物件5)

区 分	主たる建物
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54年11月12日新築 経過年数： 46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：吹付けタイル 外 内 壁：クロス貼り 外 天 井：板張り、クロス貼り 外 床：フローリング、畳、長尺ビニールシート、カーペット 外 設 備：電気、給排水、浴室、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	居宅 間 取 り：附属書類5「建物間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通であるが経年相応の劣化が認められる。1階浴室及び2階ベランダが朽腐している。
建物の利用状況	建物所有者が本建物を居宅として使用している。
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。

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、2）

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	9,380	0.92	429.60	(1-0.50)	1,854,000
2	9,380	0.92	716.21	(1-0.50)	3,090,000
合 計					4,944,000

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 東北（県）－1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

9,000 円/㎡ × 99/100 × 100/101 × 100/94 ≒ 9,380 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：画地条件+1%（方位）

◇地域格差：街路条件-1%（幅員）、環境条件-5%（住環境等）……以上、相乗積による。

イ 個別格差：画地条件+3%（方位）、-1%（形状）、-10%（規模）……以上、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た。

② 建物価格(物件3、4、5)

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	区分	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
3	主である建物 (店舗)	149,000	322.26	0.02	960,000
4	主である建物 (作業場・倉庫)	100,000	171.78	0.02	344,000
	附属建物符号1 (倉庫)	50,000	77.24	0.02	77,000
小 計					421,000
5	主である建物 (居宅)	148,000	261.27	0.02	773,000
合 計					2,154,000

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	区分	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
3	主である建物 (店舗)	48	0	0.50	0.03	0.02
4	主である建物 (作業場・倉庫)	62	0	0.50	0.03	0.02
	附属建物符号1 (倉庫)	62	0	0.50	0.03	0.02
5	主である建物 (居宅)	46	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 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	1,854,000	0.77	0.10	敷地占有利益	143,000
		0.23	0.10	敷地占有利益	43,000
小計					186,000
2	3,090,000	0.17	0.10	敷地占有利益	53,000
		0.12	0.10	敷地占有利益	37,000
		0.23	0.10	敷地占有利益	71,000
		0.48	0.10	敷地占有利益	148,000
小計					309,000
土地利用権等価格（合計）					495,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1について

物件3（主である建物）、物件4（主である建物）の建築面積割合により、以下のとおり判定した。

物件3（主である建物）・・・物件1のうち77%とした。

物件4（主である建物）・・・物件1のうち23%とした。

：物件2について

物件3（主である建物）、物件4（主である建物）、物件4（附属建物符号1）、物件5（主である建物）の建築面積割合により、以下のとおり判定した。

物件3（主である建物）・・・物件2のうち17%とした。

物件4（主である建物）・・・物件2のうち12%とした。

物件4（附属建物符号1）・・・物件2のうち23%とした。

物件5（主である建物）・・・物件2のうち48%とした。

- ウ 土地利用権等割合：物件3（主である建物）・・・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。
- ：物件4（主である建物）・・・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。
- ：物件4（附属建物符号1）・・・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。
- ：物件5（主である建物）・・・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	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	1,854,000	-186,000		(1-0.00)	(1-0.30)	1,168,000
2	3,090,000	-309,000		(1-0.00)	(1-0.30)	1,947,000
3	960,000	+196,000		(1-0.00)	(1-0.30)	809,000
4	421,000	+151,000		(1-0.00)	(1-0.30)	400,000
5	773,000	+148,000		(1-0.00)	(1-0.30)	645,000
一括価格(合計)						4,969,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：修正の必要がない。

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

地価調査基準地価格 東北（県）－1

所 在：上北郡東北町上北南3丁目32番595

価 格：9,000円／㎡

位 置：青い森鉄道線「上北町」駅の南西方道路距離約700mに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：198㎡

供給処理施設：水道・下水

接面街路：北東側7.0m 町道

用途指定等：第一種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）

地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ町の中心部に近い住宅地域

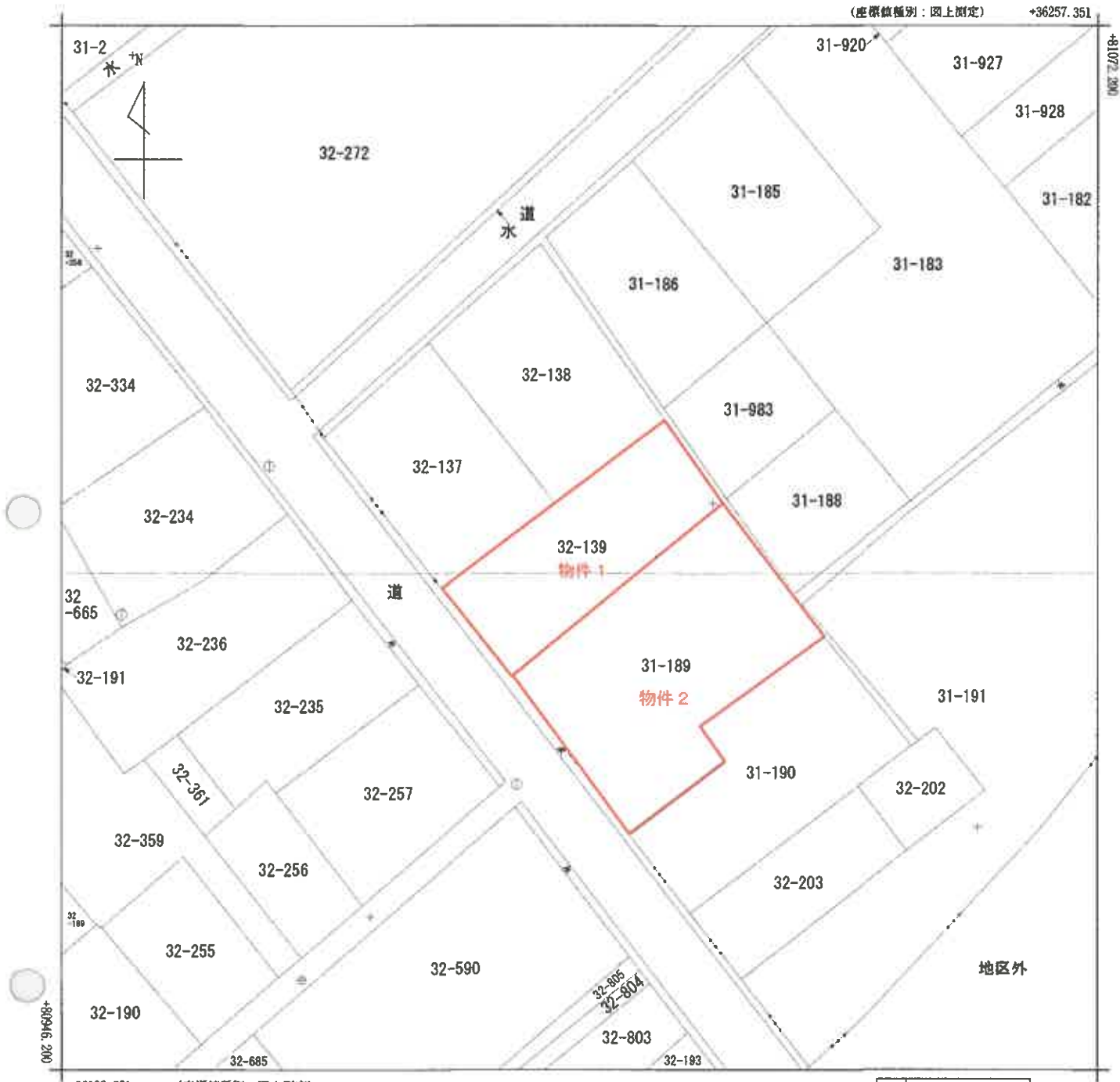
第7 附属資料

- 1 位置図（出所：国土地理院「地理院地図」）・・・1葉
- 2 法第14条第1項地図写・・・1葉
- 3 建物図面・各階平面図写・・・3葉
- 4 土地建物位置関係図・・・1葉
- 5 建物間取図・・・3葉



令和7年（ケ）第21号
附属資料
2. 法第14条第1項地図写（物件1・2）

表示年月日：2025/07/09



(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
上北南
2丁目
上北南
3丁目

請求部	所在	上北郡東北町上北南二丁目				地番	32番139			
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	昭和47年9月				備付年月日(原図)	昭和48年9月27日		補記事項		

この図面はA3をA4に縮小しています。

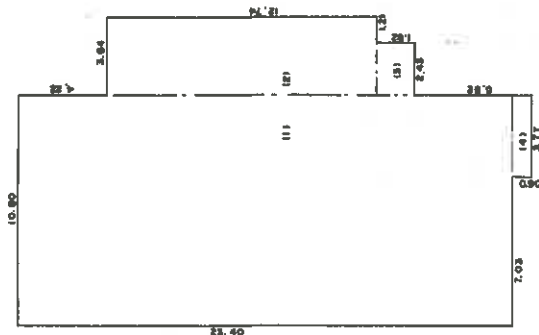
登記年月日：平成9年5月7日

各 階 平 面 図

建 物 図 面 図

家屋番号 32番139

建物の所在 上北郡東北町上北南二丁目32番地139



令和7年(ケ)第21号
附属資料
3. 建物図面・各階平面図写(その1)

この図面はA3をA4に
縮小しています。

(日国通12)

作製者

縮尺 1/250

申請人

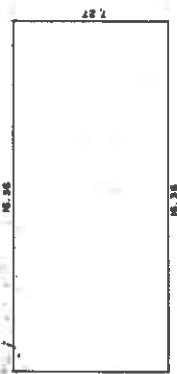
縮尺 1/500

5.7

面圖
圖面
物平
建各

家屋番号	31番189
建物の所在	上北郡東北町上北 —上北郡上北町上北

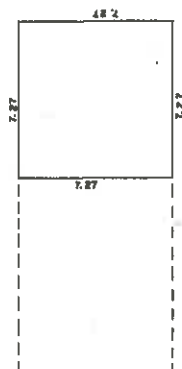
主 隨



主工階床面積

$$7.27 \pm 16.36 = 110.9372 \text{ m}^2$$

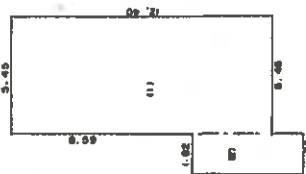
隋 州



主2階床面積

$$727 \times 727 = 52.8529 \text{ m}^2$$

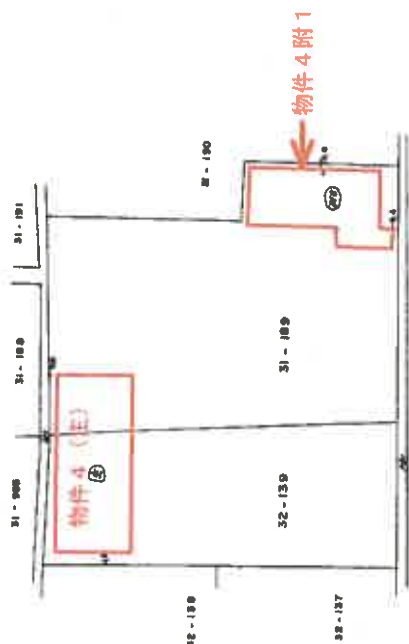
附屬建築物



附-属建筑物面积

(1)	12.40	x	5.45	=	67.5800
(2)	9.31	x	1.82	=	9.6642
					<u>77.2442</u>

この図面はA3をA4に縮小しています。



基

令和7年(ケ)第21号
 附属資料
 3. 建物図面・各階平面図写(その2)

(日経電12)

(收稿)

者製作

人
造
母

縮尺 $\frac{1}{250}$

1/2

5.7

登記年月日：昭和55年2月27日

各階平面図

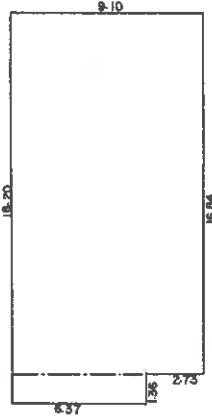
家屋番号 31番 189の2

建物平面図

建物の所在 上北郡東北町上北南二丁目

上北郡東北町上北南二丁目 31番 189の2

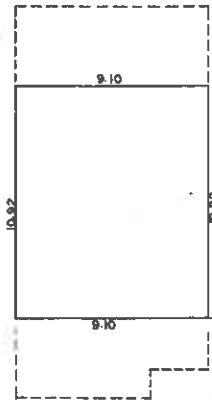
1階



1階床面積

$$\begin{aligned} 6.37 \times 1.36 &= 8.6632 \\ 9.10 \times 18.04 &= 163.2640 \\ \hline \text{計} &= 171.9272 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

2階

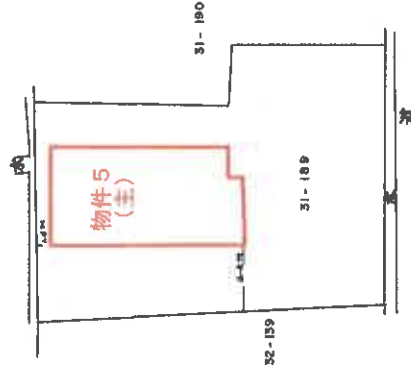


2階床面積

$$9.10 \times 10.92 = 99.3720 \text{ m}^2$$

この図面はA3をA4に縮小しています。

令和7年(ケ)第20号
附属資料
3. 建物図面・各階平面図写(その3)



作製者

縮尺 1/250

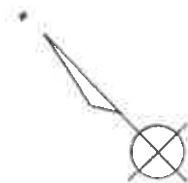
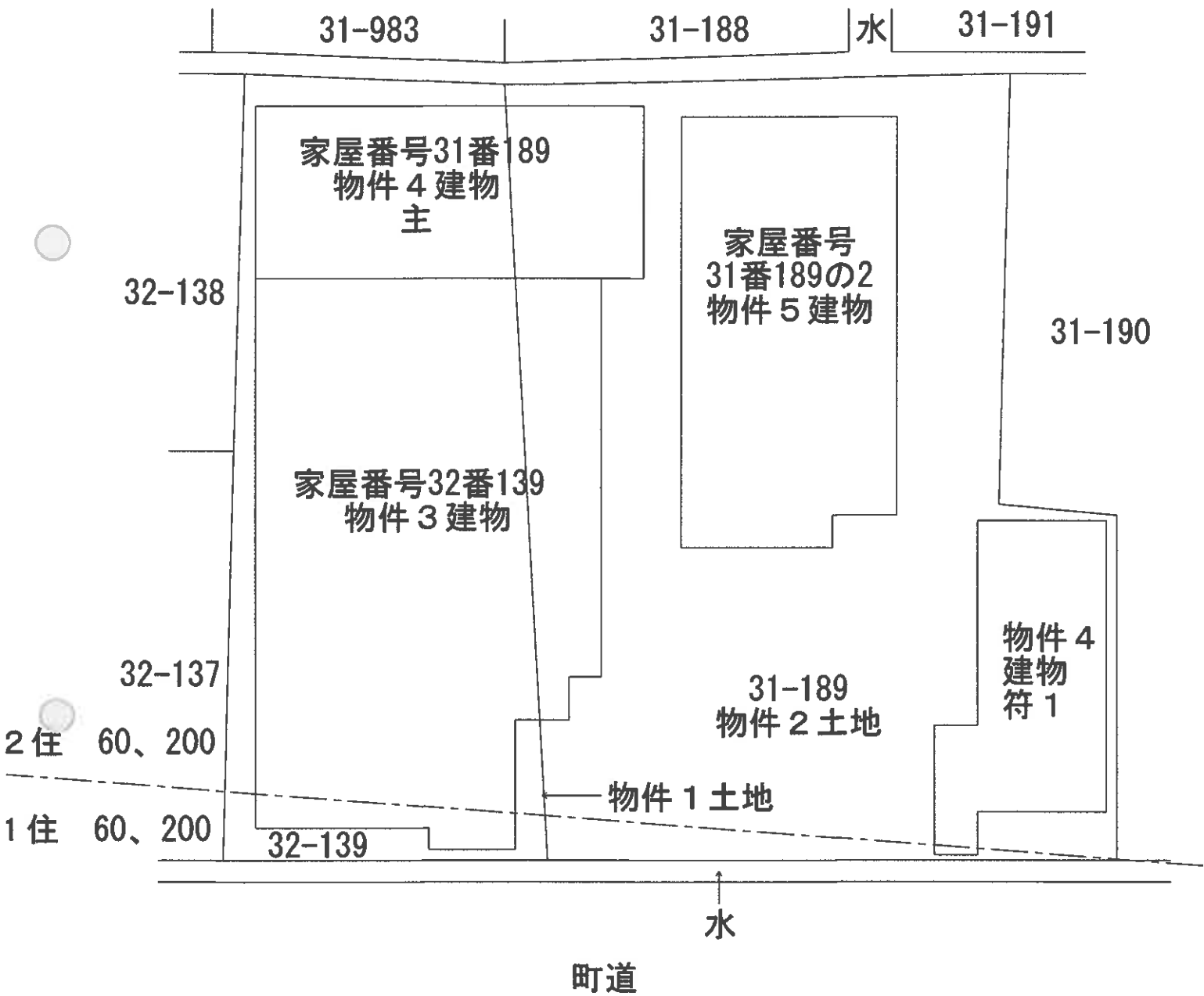
申請人

縮尺 1/500

55 2.27

土地建物位置関係図

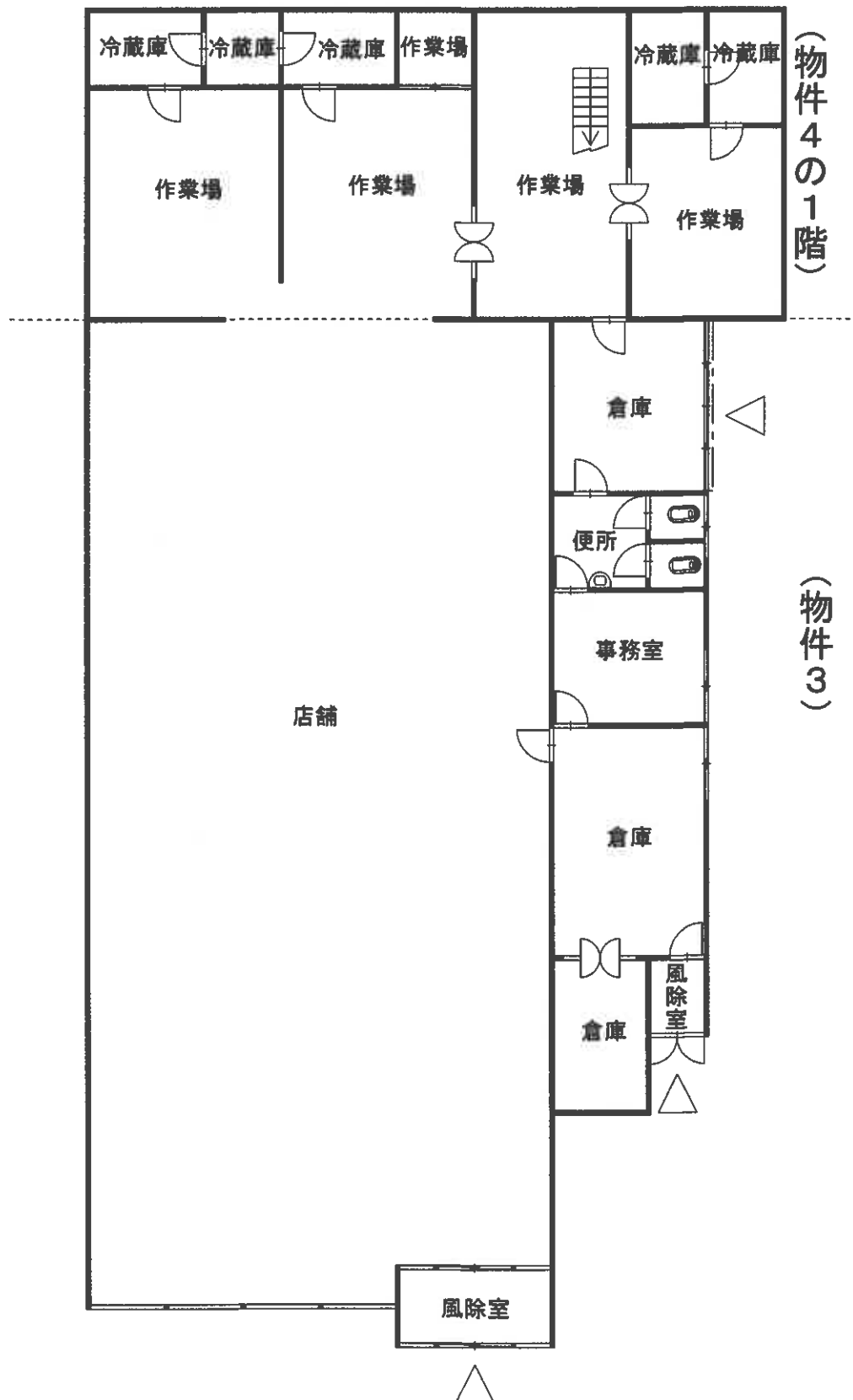
物件番号 1 ～ 5 S= 1 : 2 5 0



建 物 間 取 図

物件番号 3 ・ 4

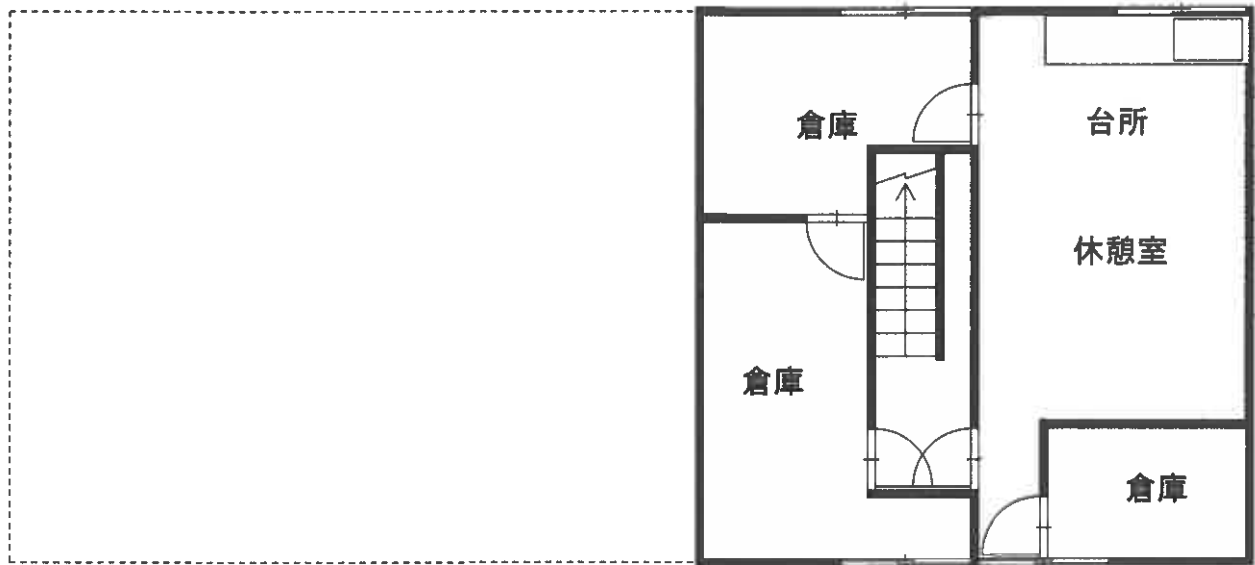
S= 1 : 1 5 0



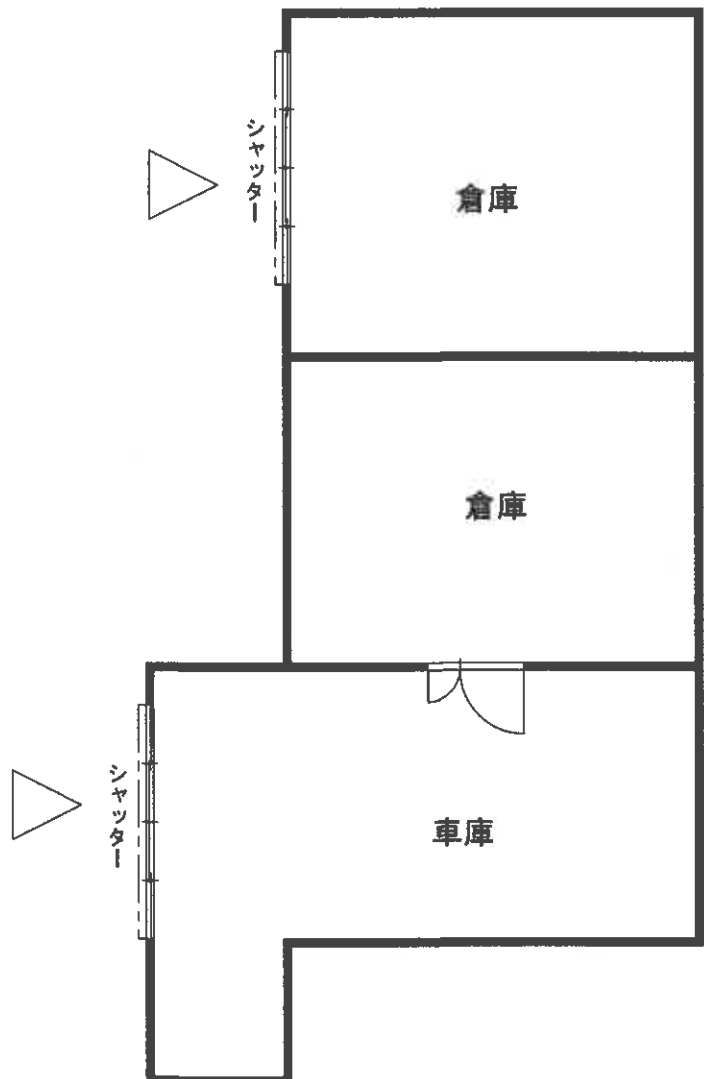
建 物 間 取 図

物件番号 4

S=1:100



(物件4の2階)

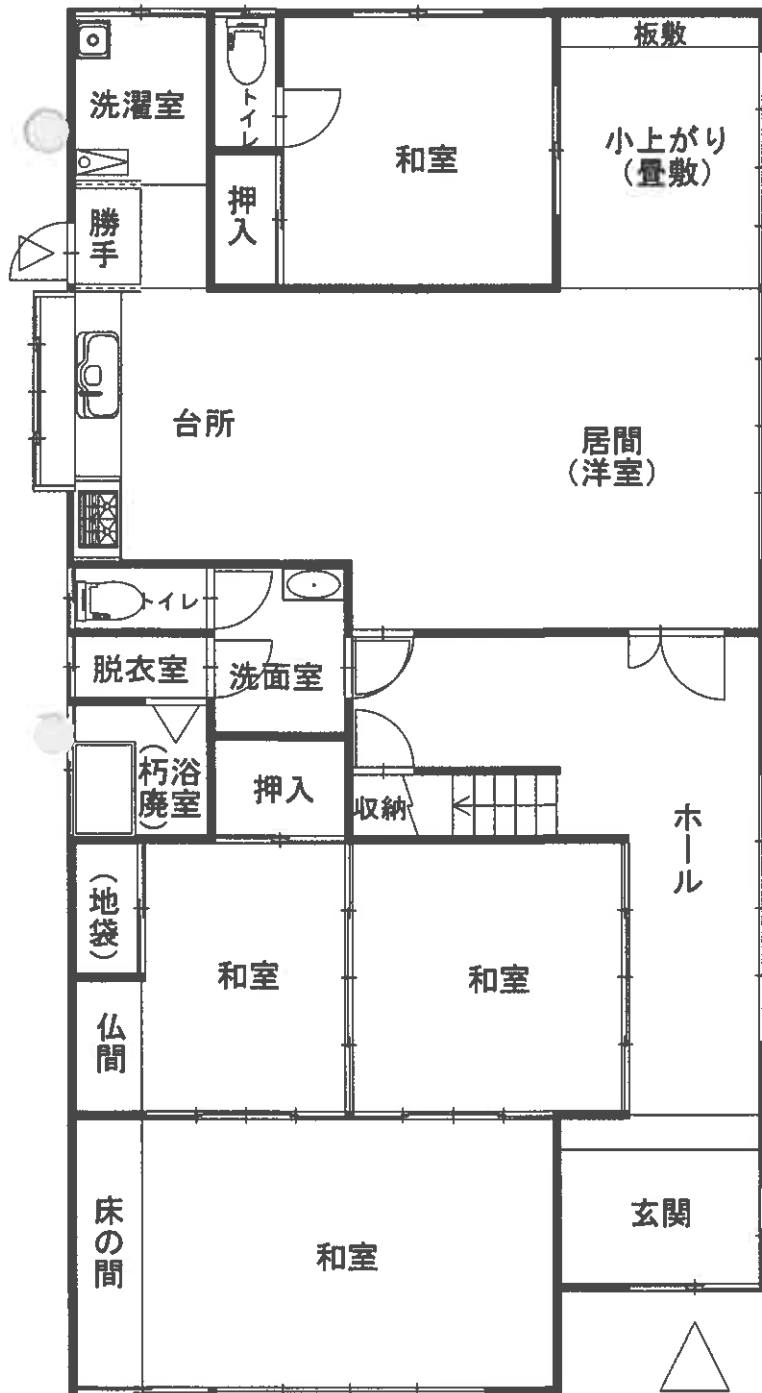


(物件4附属建物符号1)

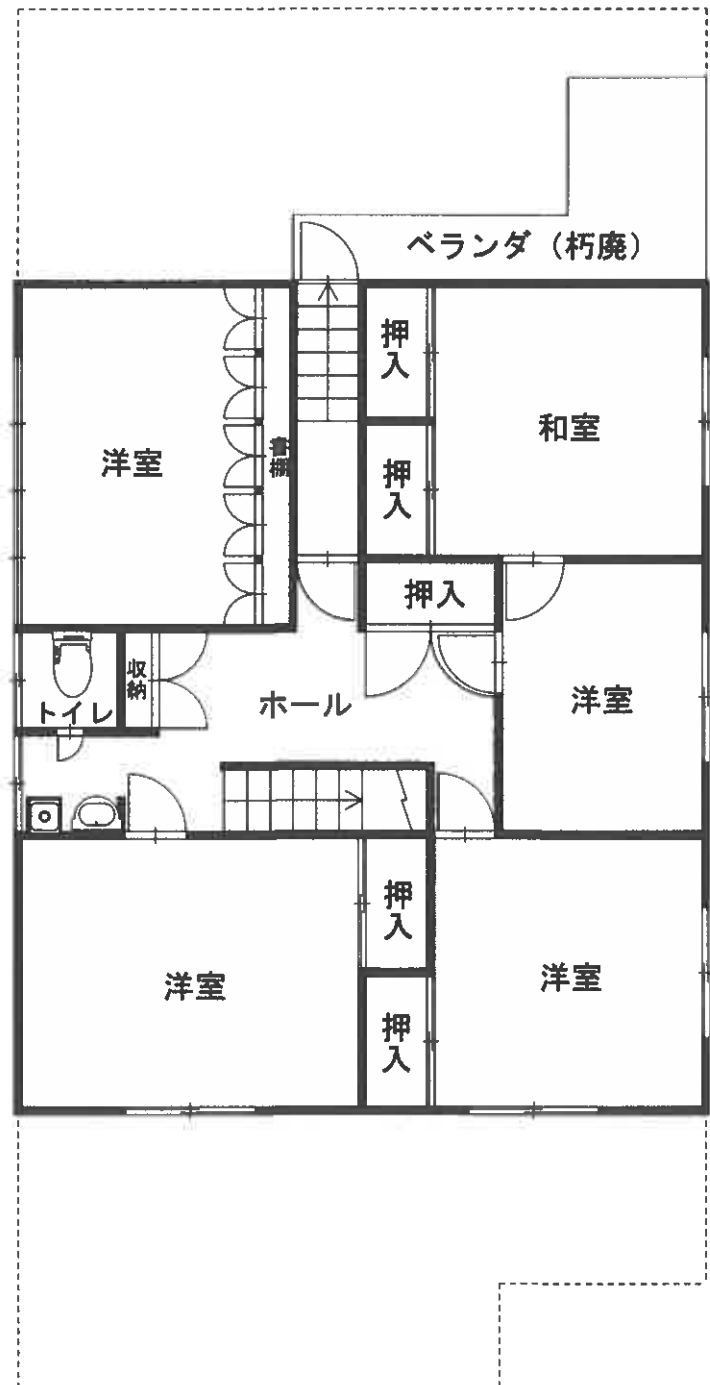
建 物 間 取 図

物件番号 5

S=1:100



1 階



2 階