

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）
1～3	2,018,000 1,614,400	一括	403,600	372,354	0
1	284,000				
2	1,017,000				
3	717,000				



物 件 目 録

1 所 在 青森県西津軽郡鰺ヶ沢町大字本町
 地 番 201番1
 地 目 宅地
 地 積 1162.72平方メートル

2 所 在 青森県西津軽郡鰺ヶ沢町大字本町201番地
 家屋 番号 201番の1の1
 種 類 冷蔵庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 664.34平方メートル

(現況)

床 面 積 約727.07平方メートル

(工場抵当法3条目録記載及びそれ以外の機械器具目録は別紙のとおり。)

3 所 在 青森県西津軽郡鰺ヶ沢町本町201番地
 家屋 番号 201番の1の3
 種 類 共同住宅・店舗
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
 床 面 積 1階 234.25平方メートル
 2階 234.25平方メートル
 3階 141.87平方メートル
 4階 141.87平方メートル
 5階 59.17平方メートル

(現況)



物 件 目 録

床 面 積	1階	約237.55平方メートル
	2階	234.25平方メートル
	3階	141.87平方メートル
	4階	141.87平方メートル
	5階	59.17平方メートル



33

(別紙)

工場抵当法第3条目録記載の機械器具目録

機械の種類	構造	箇數又は延長	製作者の名称	製造年月日
亜母尼亞瓦斯圧縮機(A)	堅型 $6 \frac{1}{2}$ 三気筒	巻	木下工業㈱	昭和三十八年
上同(B)	堅型 $6 \frac{1}{2}$ 三気筒	巻	〃	昭和二十八年
油分離器	堅型円筒式318.5φ×760L	巻	西川製作所	昭和三十八年
亜母尼亞瓦斯凝縮機	蒸発式・トランク下側部吸込垂直上部吐出型	式	〃	〃
循環水ポンプ	二馬力・電動機直結渦巻式	式	内田ポンプ製造㈱	〃
亜母尼亞瓦斯受液器	横型・円筒式760φ×4, 250L	巻	〃	〃
オイルドラム	横型・円筒式216.4φ×600L	巻	〃	〃
不凝縮瓦斯分離器	ヨーク型手動式216.4φ×750L	巻	〃	〃
亜母尼亞瓦斯高圧連絡管材料		五〇米	〃	〃
洗ヅ條水ポンプ	一馬力・電動機直結渦巻式	巻	〃	〃
冷却・洗ヅ條水連絡配管材料		七〇米	西川製作所	〃
冷却コイル2B管	第一・第二・凍結室・準備室 第一・第二・第三・第四・冷蔵室	二・三—一米	〃	〃
凍結棚・冷却コイル1 $\frac{1}{4}$ B管	第一・第二・第三凍結室	二・一九三米	〃	〃
凍結用強制対流圧力ファン	特殊電動機直結 $\frac{1}{2}$ 馬力	六	〃	〃
電動機	五〇馬力圧縮機運転用	巻	東芝製	〃
電動機	五〇馬力圧縮機運転用	巻	〃	昭和二十八年
高圧配電盤		一式	小勝電機工業㈱	昭和三十八年
変圧器	単相15KVA	式	日立製作所	〃
変圧器	単相5KVA	巻	〃	〃
精密電気温度計	七点一式+50℃-30℃	巻	日本計測機㈱	〃
エアーカーテン	特殊電動機付	式	西川製作所	〃
その他機械器具一切				

(別紙)

機械器具目録(工場抵当法第3条目録登載外のもの)

番号	種類	構造	製作者	製造年月日	型式	番号
①	配電箱	鉄製	日立製作所	1968年	FD10B OMVI	946413-1
②	インダクション モーター	鉄製	HITACHI	1963年	SO	330274-3
③	コンプレッサー	鉄製	KINOSHITA	1967年9月	KA-91	1578
④	三相誘導電動機	鉄製	東京芝浦電気㈱	不明	TIP VBK-E	1554MM1
⑤	コンプレッサー	鉄製	KINOSHITA	1963年4月	KA-62	1244
⑥	タンク	鉄製	KINOSHITA	不明	不明	不明
⑦	単相変圧器	鉄製	㈱愛知電機工作所	1956年3月	SSO-CC	T650061
⑧	単相変圧器	鉄製	㈱愛知電機工作所	1956年3月	SSO-CC	T650060
⑨	単相変圧器	鉄製	㈱愛知電機工作所	1957年7月	SSO-CC	501962
⑩	単相変圧器	鉄製	日立製作所	1962年11月	HE-SR	2624668
⑪	単相変圧器	鉄製	日立製作所	1963年2月	HE-CR	3601771
⑫	単相変圧器	鉄製	日立製作所	1963年2月	HE-CR	3601774
⑬	ポンプ	鉄製	EBARA	不明	65SF62. 2B	T2332067A2
⑭	インダクション モーター	鉄製	HITACHI	不明	TFO	94549220
⑮	ファンモーター	鉄製	MITSUBISHI	不明	不明	不明
⑯	エバポレーター	鉄製	不明	不明	不明	不明
⑰	エバポレーター	鉄製	不明	不明	不明	不明

物 件 明 細 書

令和 7年10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】

本件所有者が占有している。

【物件番号3】

2階部分をAが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

その余の部分を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

【物件番号2】

工場抵当法第3条目録記載の機械器具は存在しない。

《 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 青森県西津軽郡鰺ヶ沢町大字本町
 地 番 201番1
 地 目 宅地
 地 積 1162.72平方メートル

- 2 所 在 青森県西津軽郡鰺ヶ沢町大字本町201番地
 家屋 番号 201番の1の1
 種 類 冷蔵庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 664.34平方メートル
 (現況)
 床 面 積 約727.07平方メートル
 (工場抵当法3条目録記載及びそれ以外の機械器具目録は別紙のとおり。)

- 3 所 在 青森県西津軽郡鰺ヶ沢町本町201番地
 家屋 番号 201番の1の3
 種 類 共同住宅・店舗
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
 床 面 積 1階 234.25平方メートル
 2階 234.25平方メートル
 3階 141.87平方メートル
 4階 141.87平方メートル
 5階 59.17平方メートル
 (現況)



物 件 目 録

床 面 積	1階	約237.55平方メートル
	2階	234.25平方メートル
	3階	141.87平方メートル
	4階	141.87平方メートル
	5階	59.17平方メートル



(別紙)

工場抵当法第3条目録記載の機械器具目録

機械の種類	構造	箇數又は延長	製作者の名称	製造年月日
亜母尼亞瓦斯壓縮機(A)	堅型 6 $\frac{1}{2}$ 三氣筒	卷	木下工業㈱	昭和三十八年
上同(B)	堅型 6 $\frac{1}{2}$ 三氣筒	卷	〃	昭和二十八年
油分離器	堅型円筒式318.5φ×760L	卷	西川製作所	昭和三十八年
亜母尼亞瓦斯凝縮機	蒸発式・トランク下側部吸込垂直上部吐出型	式	〃	〃
循環水ポンプ	二馬力・電動機直結渦巻式	式	内田ポンプ製造㈱	〃
亜母尼亞瓦斯受液器	横型・円筒式760φ×4,250L	卷	〃	〃
オイルドラム	横型・円筒式216.4φ×600L	卷	〃	〃
不凝縮瓦斯分離器	ヨーク型手動式216.4φ×750L	卷	〃	〃
亜母尼亞瓦斯高压連絡管材料		五〇米	〃	〃
洗? 條水ポンプ	一馬力・電動機直結渦巻式	卷	〃	〃
冷却・洗? 條水連絡配管材料		七〇米	西川製作所	〃
冷却コイル2B管	第一・第二・凍結室・準備室 第一・第二・第三・第四・冷蔵室	二・三—一米	〃	〃
凍結棚・冷却コイル1 $\frac{1}{4}$ B管	第一・第二・第三凍結室	二・一九三米	〃	〃
凍結用強制対流圧力ファン	特殊電動機直結 $\frac{1}{2}$ 馬力	六	〃	〃
電動機	五〇馬力圧縮機運転用	卷	東芝製	〃
電動機	五〇馬力圧縮機運転用	卷	〃	昭和二十八年
高压配電盤		一式	小勝電機工業㈱	昭和三十八年
変圧器	単相15KVA	式	日立製作所	〃
変圧器	単相5KVA	卷	〃	〃
精密電気温度計	七点一式+50℃-30℃	卷	日本計測機㈱	〃
エアーカーテン	特殊電動機付	式	西川製作所	〃
其他機械器具一切				

(別紙)

機械器具目録(工場抵当法第3条目録登載外のもの)

番号	種類	構造	製作者	製造年月日	型式	番号
①	配電箱	鉄製	日立製作所	1968年	FD10B OMVI	946413-1
②	インダクション モーター	鉄製	HITACHI	1963年	SO	330274-3
③	コンプレッサー	鉄製	KINOSHITA	1967年9月	KA-91	1578
④	三相誘導電動機	鉄製	東京芝浦電気㈱	不明	TIP VBK-E	1554MM1
⑤	コンプレッサー	鉄製	KINOSHITA	1963年4月	KA-62	1244
⑥	タンク	鉄製	KINOSHITA	不明	不明	不明
⑦	単相変圧器	鉄製	㈱愛知電機工作所	1956年3月	SSO-CC	T650061
⑧	単相変圧器	鉄製	㈱愛知電機工作所	1956年3月	SSO-CC	T650060
⑨	単相変圧器	鉄製	㈱愛知電機工作所	1957年7月	SSO-CC	501962
⑩	単相変圧器	鉄製	日立製作所	1962年11月	HE-SR	2624668
⑪	単相変圧器	鉄製	日立製作所	1963年2月	HE-CR	3601771
⑫	単相変圧器	鉄製	日立製作所	1963年2月	HE-CR	3601774
⑬	ポンプ	鉄製	EBARA	不明	65SF62. 2B	T2332067A2
⑭	インダクション モーター	鉄製	HITACHI	不明	TFO	94549220
⑮	ファンモーター	鉄製	MITSUBISHI	不明	不明	不明
⑯	エバポレーター	鉄製	不明	不明	不明	不明
⑰	エバポレーター	鉄製	不明	不明	不明	不明

令和 7 年（ケ）第 18 号
令和 7 年 6 月 11 日受理
令和 7 年 7 月 18 日提出
（評価人 森 政 浩）

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 青森県西津軽郡鰺ヶ沢町大字本町
 地 番 201番1
 地 目 宅地
 地 積 1162.72平方メートル

- 2 所 在 青森県西津軽郡鰺ヶ沢町大字本町201番地
 家屋 番号 201番の1の1
 種 類 冷蔵庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 664.34平方メートル

- 3 所 在 青森県西津軽郡鰺ヶ沢町本町201番地
 家屋 番号 201番の1の3
 種 類 共同住宅・店舗
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
 床 面 積

1階	234.25平方メートル
2階	234.25平方メートル
3階	141.87平方メートル
4階	141.87平方メートル
5階	59.17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 (破産管財人) ☐ 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 (破産管財人) ☐ その他の者 上記の者が本建物を 冷蔵庫 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 令和 年 () 第 号 ☐ ある 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

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	☐ 宅地 (物件) ☐ 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	☐ 土地所有者 ☐ その他の者		
占有状況	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 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 (☒ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類 : ☐ 構造 : 別紙「その他の事項」の ☒ 2 のとおり ☐ 床面積 :		
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 (破産管財人) ☒ その他の者 建物所有者が本建物を共同住宅・店舗として使用し占有しているほか、その他の者が 居宅として使用し占有している ☒ 「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

(占有関係用(単独))

占有者及び占有権原 (物件 3 関係)

占有範囲	☐ 全部 ☒ 2階部分		
占有者	☐ 債務者 ☒ A		
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
■ 関係人 (☒ A (占有者)) の陳述 / ☐ 提示文書 (「占有関係調査票」) の要旨			
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐		
占有開始時期	昭和 48 年 3 月 ころ		
最初の契約日	(不明) 年 月 日		
契約等期間	昭和 48 年 3 月 ころ ☐ 年 月 日 まで 年間 ☒ 期間の定めなし		
更新の種類別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等期間	令和 7 年 2 月 10 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 0 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・転賃を認める ☐		
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

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 727.07 m² (南側物置部分等増築、増築年:不明)

■ 2 建物物件3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 : 1階 約 237.55 m² (風除室部分増築、増築年:不明)

2階 234.25 m²

3階 141.87 m²

4階 141.87 m²

5階 59.17 m²

■ 3 ところどころの外壁が剥がれ落ち、雨漏りしているなど本件物件の老朽化は著しい。

■ 4 物件3の南西側に物置(工作物)がある(写真番号6参照)。

■ 5 本件物件に接面している道路は、評価人森政浩によると建築基準法第42条第1項第3号道路となっているとのことである。

(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 (破産会社代表者)	(令和7年7月10日に聴取した。) 1 本件物件は、令和7年1月20日までは破産会社の冷蔵庫及び店舗等として使用していました。 2 物件2の冷蔵庫は、機械が老朽化してしまって第三及び第四冷蔵庫を除いては、冷蔵庫としては使用出来ない状態です。 3 物件2の増築部分及び増築年等については、私が幼かったころのことだと思いますので記憶は定かではありません。 4 物件3の1階部分は、破産会社の店舗等として使用していました。 5 物件3の2階部分は、7年前ころまでは私の住居として使用していましたが、現在は家財を置いたままの状態となっています。 6 物件3の2階部分については、私個人と破産会社との間に賃貸借関係はありません。 7 物件3の3階及び4階部分は共同住宅となっていますが、10年以上は誰も住んではいなかったように思います。 8 水道について、物件3の5階の貯水槽を使えない状態ですので、4階についてはまったく給水できない状態です。但し、2階と3階については1階から直接水道を引いているので水道の使用は可能です。
■ 同上	(令和7年7月14日に電話で聴取した。) 9 物件3の2階部分について、まだ私の家財が置いてあることは破産管財人も承知していることだと思います。 10 物件3の2階部分については、退去命令が出れば、退去し明け渡したいと思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

執 行 官 の 意 見

- 本件については、当職及び評価人森政浩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、物置（工作物）については、土地との定着状況、その構造及び利用状況等に照らし、物件3の従物と判断し、本競売目的物と認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過

調査の日時	調査の場所	調査の方法等
7 年 6 月 12 日 (木) : - :	破産管財人	現況調査期日等通知書送付
7 年 6 月 12 日 (木) : - :	鱒ヶ沢町役場	民事執行法第 5 7 条第 4 項請求
7 年 6 月 12 日 (木) 10 : 45 - 11 : 00	物件所在地	現地確認、写真撮影
7 年 6 月 13 日 (金) : - :	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 6 月 16 日 (月) 11 : 50 - 12 : 05	同上	建物登記事項証明書請求、同受領
7 年 7 月 8 日 (火) 13 : 00 - 13 : 30	青森地方法務局五所川原 支局	移記(閉鎖)登記事項証明書請求、同受領
7 年 7 月 10 日 (木) 9 : 50 - 13 : 00	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

(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、立会人を立ち合わせ、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 7 月 11 日 (金) 14 : 20 - 14 : 25	破産会社代表者	占有関係等聴取 (電話)
7 年 7 月 14 日 (月) 12 : 00 - 12 : 05	同上	同上
年 月 日 () : - :		
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

地区外

地区外

地番区域見出

大字本町

53025.475 (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値正バリエーション(toshokurainaihyoueki2011.par)による修正がされています。

部 分	所 在	西津軽郡鰺ヶ沢町大字本町				地 番	201番1			
出 尺	1/500	精 度	甲三	座標系 番号 記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作 成 年 月 日					編 付 年 月 日 (原図)			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。

(青森地方方法務局五所川原支局管轄)

令和7年6月13日

青森地方方法務局

登記官

請求番号：17-1

(1/1)

A3をA4に縮小

公用

登記年月日：昭和48年3月29日

0330425

家屋番号
A01-1-1

建築物の所在地
近江郡
津市深町大幸本町A01

建築物図面

作製者
昭和48年 3月26日

申請人

近江郡深町大幸本町A01-1-1

地積
1.600

A3をA4に縮小

これは図面に記載されている状態を説明した建物である。

昭和48年3月16日
近江郡深町大幸本町A01-1-1

登記官

登記年月日 昭和48年1月29日

0330495

0330496

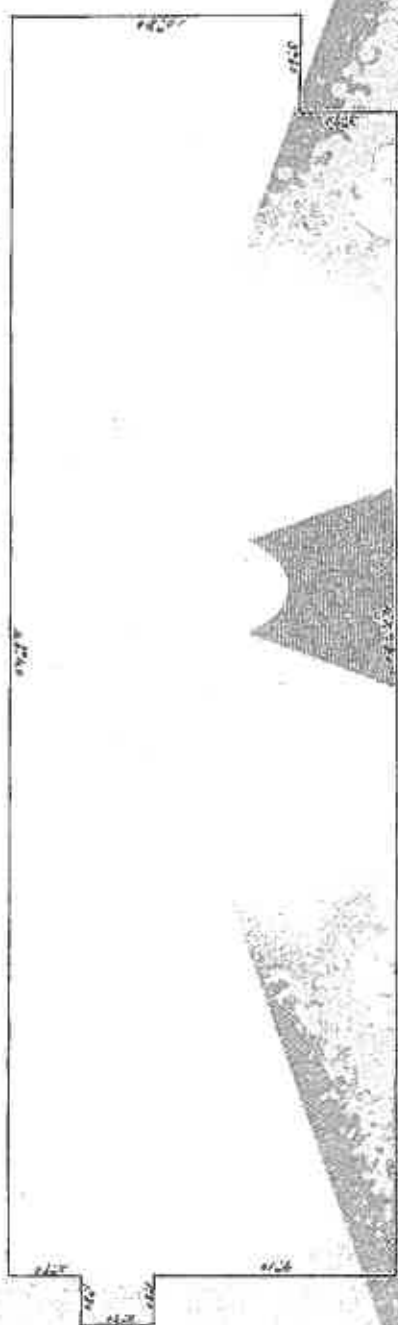
各階平面図

家屋番号

ス47-1-1

建築物所在

市役所
建設局大工部ス47



階	面積	積
1F	8.370	8.800
2F	8.370	8.800
3F	8.370	8.800
計	25.110	26.400 m ²

申請人

作製者

昭和48年 月 日
同 年 月 日

A3をA4に縮小

これは図面に記載された内容の縮小図であり、

(東京都地方建設局に所収の図面を参照)

昭和48年6月15日 東京都建設局

建設局

登記年月日：昭和48年8月29日

0330499

建築物平面図

2/2

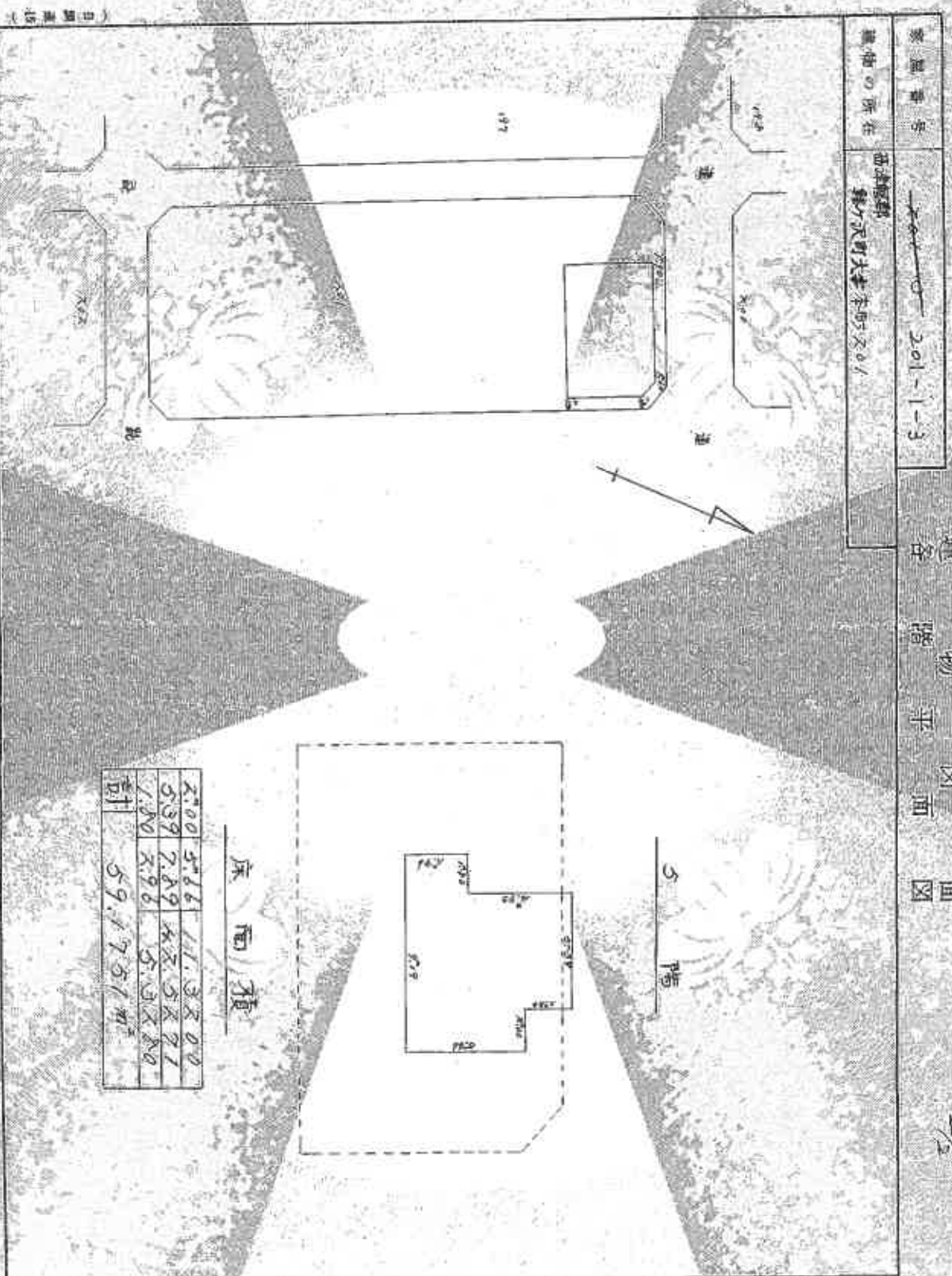
家屋番号 ~~201-1-3~~

建築物の所在 西条郡 新ノ河町大字 本町201

これは図面に記載されている地物を現地の地籍図である。
(登録地方法務局江川版支庁管轄)

令和7年6月16日 登録地方法務局

登記官



床面積

2.00	5.66	11.3800
5.39	7.89	42.5871
1.30	2.98	5.3780
計		59.1751㎡

(図本土地家屋調査士登録会会印)

548-3-29

昭和48年8月26日	作製者
年月日	製作者

申請人

A3をA4に縮小

COPY

登記年月日 昭和46年3月29日

0330498

各階平面図

1/5

家屋番号

201-1-3

建築物の所在

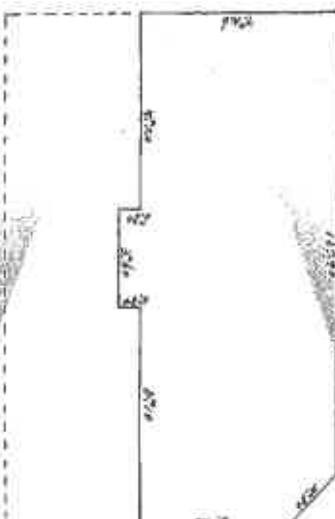
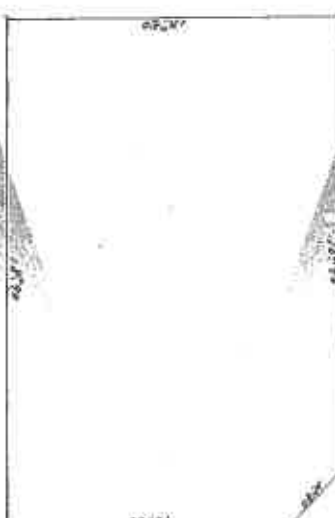
東京都大田区大森5-2-01

昭和46年3月29日
作製者

申請人

1階：2P型（2層同型）

3階：4P型（2層同型）



床面積

200	200	200
200	10.50	211.2500
1630	12.50	2037.5000
計		2237.50 m ²

床面積

200	200	200
200	5.48	10.9600
1690	7.48	126.2740
160	0.20	32.0000
計		149.2340 m ²

縮尺

1/2000

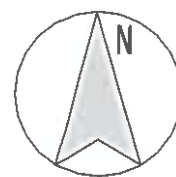
(全図は地籍調査図面を基に作成されたものである)

548-3-29

A3をA4に縮小

14 519

土地建物位置関係図



S=1/500

写真撮影地点



間 取 図
(物件2)



(16枚目)

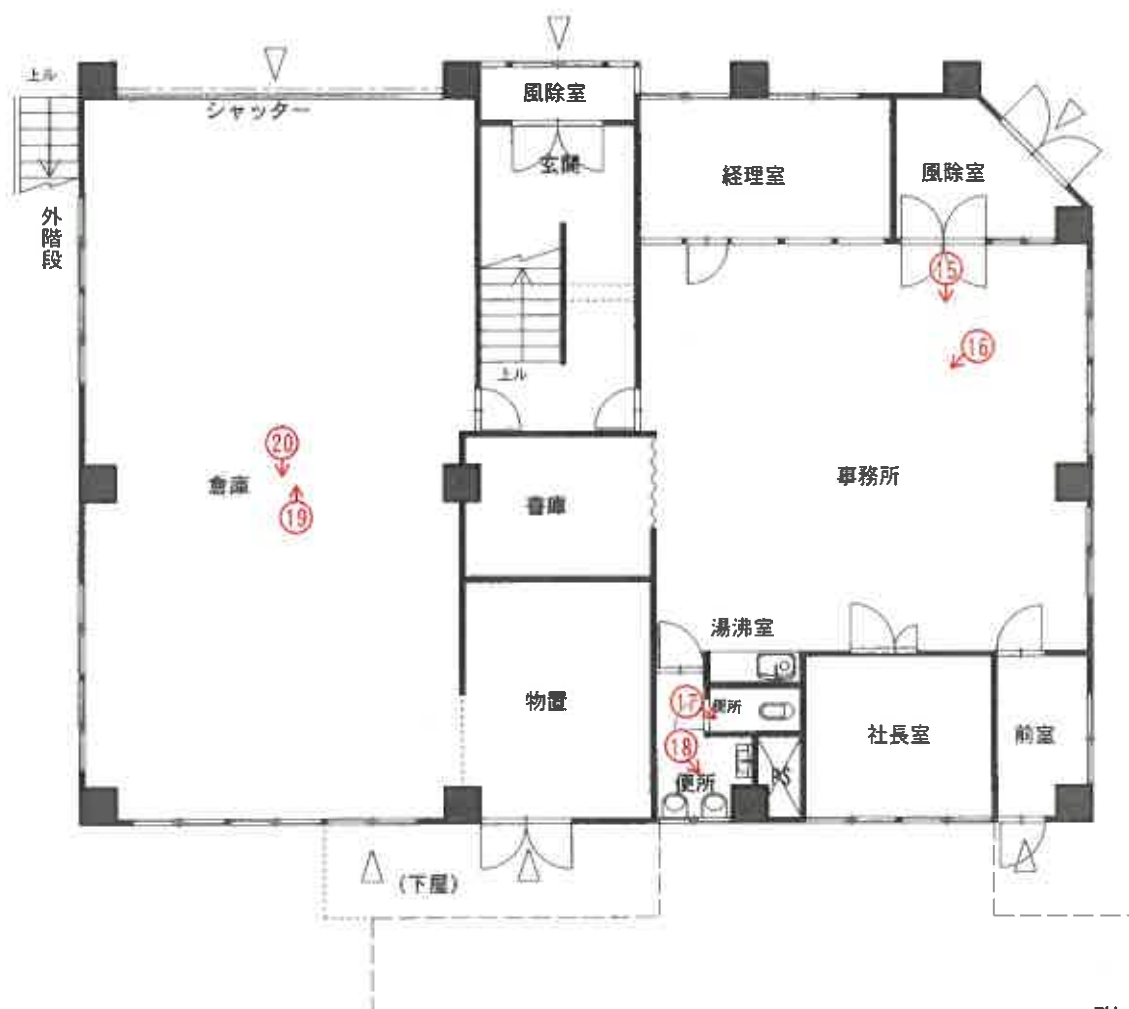
1/150

写真撮影地点

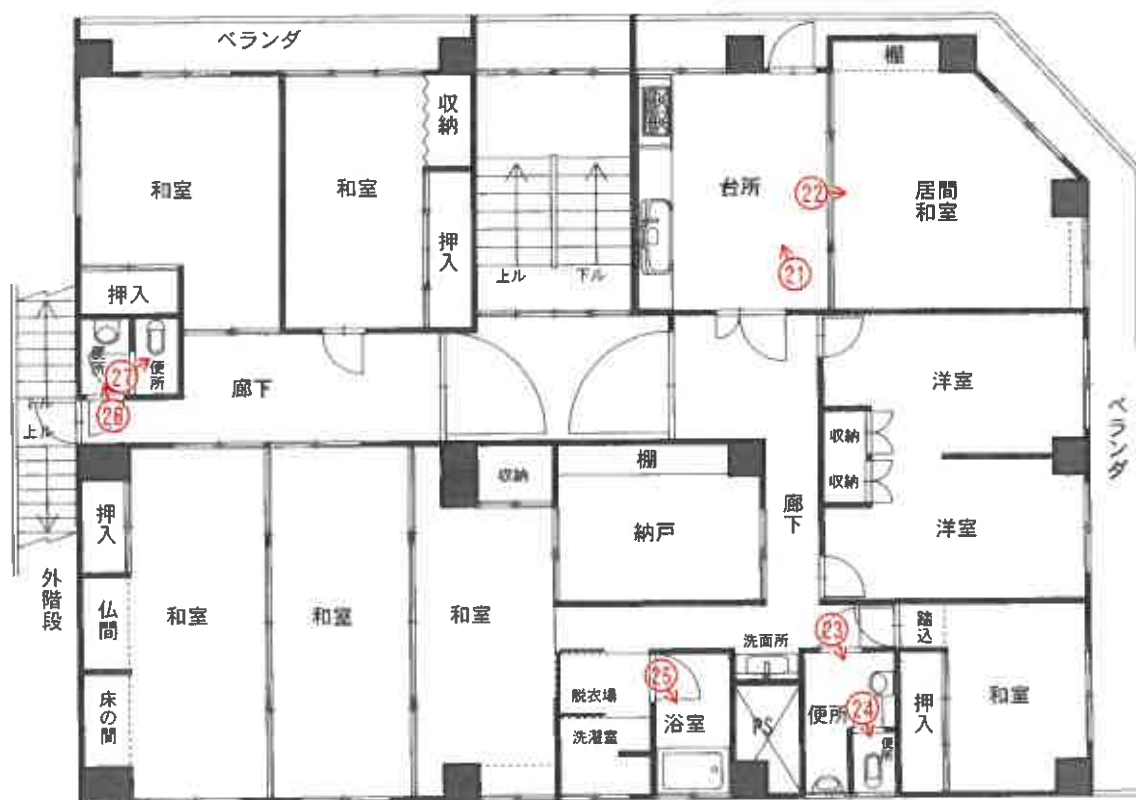
39.7488㎡ (北側機械室・便所)
675.7296㎡ (中央部)
11.5934㎡ (南側物置)
約727.07㎡ (概測)

間取図 (物件3)

1 階

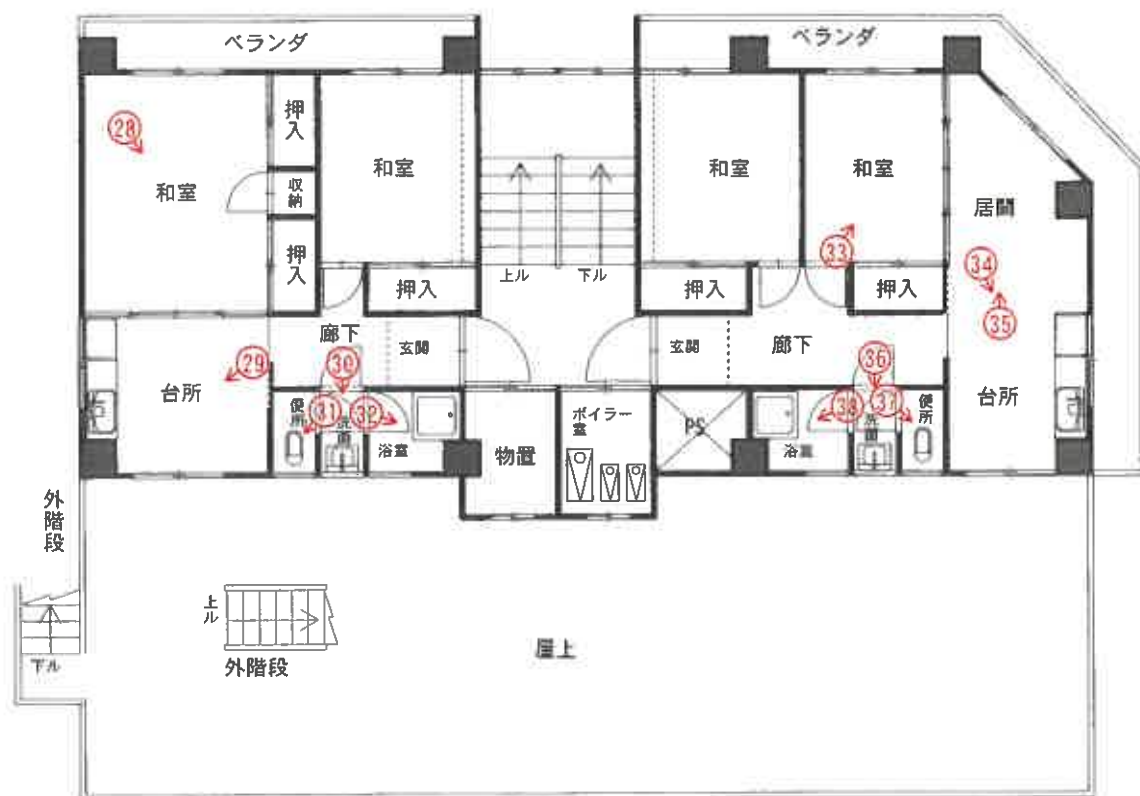


2 階



間 取 図 (物件 3)

3 階



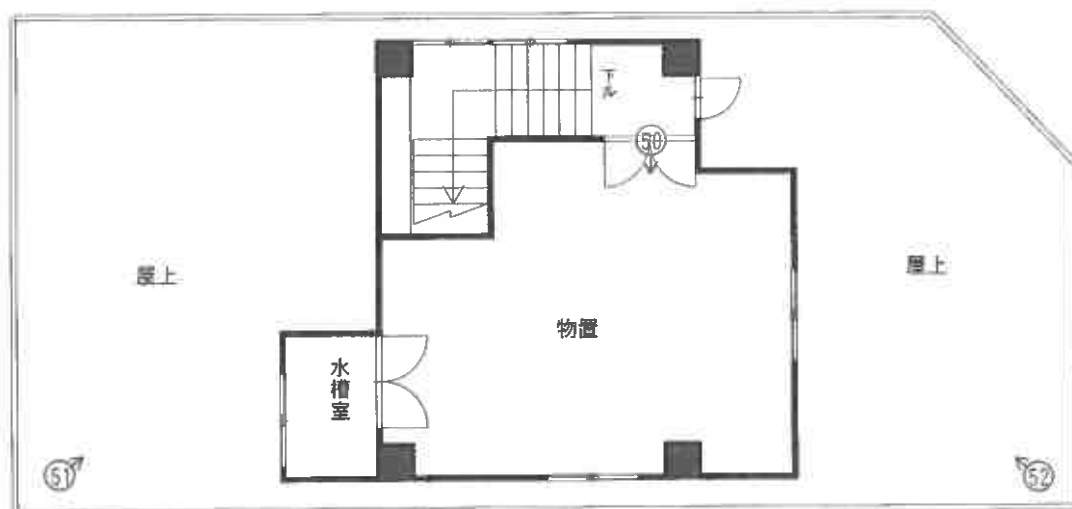
4 階



写真撮影地点

間 取 図 (物件 3)

5 階



写真撮影地点

写真番号 1



物件 1

物件 2

物件 3

写真番号 2



物件 2

物件 1

物件 3

写真番号 3



物件 2
物件 1
物件 3

写真番号 4



物件 3
物件 1

写真番号 5



物件 2

物件 1

物件 3

写真番号 6



物置 (工作物)

物件 1

物件 3

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

写真番号 15



物件3 (1階)

写真番号 16



物件3 (1階)

写真番号 17



物件3 (1階)

写真番号 18



物件3 (1階)

写真番号 19



物件3 (1階)

写真番号 20



物件3 (1階)

写真番号 2 1



物件 3 (2階)

写真番号 2 2



物件 3 (2階)

写真番号 2 3



物件 3 (2階)

写真番号 2 4



物件 3 (2階)

写真番号 2 5



物件 3 (2階)

写真番号 2 6



物件 3 (2階)

写真番号 27



物件3 (2階)

写真番号 28



物件3 (3階)

写真番号 29



物件 3 (3階)

写真番号 30



物件 3 (3階)

写真番号 3 1



物件 3 (3階)

写真番号 3 2



物件 3 (3階)

写真番号 3 3



物件 3 (3階)

写真番号 3 4



物件 3 (3階)

写真番号 3 5



物件 3 (3階)

写真番号 3 6



物件 3 (3階)

写真番号 37



物件 3 (3階)

写真番号 38



物件 3 (3階)

写真番号 39



物件3 (4階)

写真番号 40



物件3 (4階)

写真番号 4 1



物件 3 (4階)

写真番号 4 2



物件 3 (4階)

写真番号 4 3



物件 3 (4階)

写真番号 4 4



物件 3 (4階)

写真番号 4 5



物件 3 (4階)

写真番号 4 6



物件 3 (4階)

写真番号 47



物件3 (4階)

写真番号 48



物件3 (4階)

写真番号 49



物件3 (4階)

写真番号 50



物件3 (5階)

写真番号 5 1



物件 3 (5階)

写真番号 5 2



物件 3 (5階)

令和 7 年（ケ）第 18 号
令和 7 年 9 月 18 日 受理
令和 7 年 10 月 8 日 提出
（評価人 森 政 浩）

現況調査報告書

（補 充）

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 青森県西津軽郡鰺ヶ沢町大字本町
 地 番 201番1
 地 目 宅地
 地 積 1162.72平方メートル

- 2 所 在 青森県西津軽郡鰺ヶ沢町大字本町201番地
 家屋 番号 201番の1の1
 種 類 冷蔵庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 664.34平方メートル
 (機械器具目録は別紙のとおり)

- 3 所 在 青森県西津軽郡鰺ヶ沢町本町201番地
 家屋 番号 201番の1の3
 種 類 共同住宅・店舗
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
 床 面 積

1階	234.25平方メートル
2階	234.25平方メートル
3階	141.87平方メートル
4階	141.87平方メートル
5階	59.17平方メートル



22

工場抵当法第三条による機械器具目録

機械の種類	構造	箇數又は延長	製作者の名称	製造年月日
亜母尼亞瓦斯圧縮機(A)	堅型 1 6 三気筒 2	巻	木下工業(株)	昭和三十八年
上同(B)	堅型 1 6 三気筒 2	巻	〃	昭和二十八年
油分離器	堅型円筒式318.5φ×760L	巻	西川製作所	昭和三十八年
亜母尼亞瓦斯凝縮器	蒸発式・トランク下側部吸込垂直上部吐出型	式	〃	〃
循環水ポンプ	二馬力・電動機直結渦巻式	式	内田ポンプ製造(株)	〃
亜母尼亞瓦斯受液器	横型・円筒式760φ×4,250L	巻	〃	〃
オイルドラム	横型・円筒式216.4φ×600L	巻	〃	〃
不凝縮瓦斯分離器	ヨーク型手動式216.4φ×750L	巻	〃	〃
亜母尼亞瓦斯高压連絡管材料		五〇米	〃	〃
洗滌水ポンプ	一馬力・電動機直結渦巻式	巻	〃	〃
冷却・洗滌水連絡配管材料		七〇米	西川製作所	〃
冷却コイル2B管	第一・第二・凍結室・準備室 第一・第二・第三・第四・冷蔵室	二・三一一米	〃	〃
凍結棚・冷却コイル 1 1 4 B管	第一・第二・第三凍結室	二・一九三米	〃	〃
凍結用強制対流圧力ファン	特殊電動機直結 1 馬力 2	六	〃	〃
電動機	五〇馬力圧縮機運転用	巻	東芝製	〃
電動機	五〇馬力圧縮機運転用	巻	〃	昭和二十八年
高压配電盤		一式	小勝電機工業(株)	昭和三十八年
変圧器	単相15KVA	式	日立製作所	〃
変圧器	単相5KVA	巻	〃	〃
精密電気温度計	七点一式 +50°C-30°C	巻	日本計測機(株)	〃
エアーカーテン	特殊電動機付	式	西川製作所	〃
其の他機械器具一切				

そ の 他 の 事 項

- 1 物件2に備え付けられた機械器具等は次葉の「機械器具等目録」とおりである。
- 2 破産会社の代表者であるAは、当職に対し、工場抵当法第3条第1項に基づき提出した目録記載の機械器具等については、すべて現存している旨述べたが、前記目録記載の機械器具等についてはいずれも確認できなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

機械器具等目録

番号	種類	構造	製作者	製造年月日	型式	番号
①	配電箱	鉄製	日立製作所	1968年	FD10B OMVI	946413-1
②	インダクション モーター	鉄製	HITACHI	1963年	S0	330274-3
③	コンプレッサー	鉄製	KINOSHITA	1967年9月	KA-91	1578
④	三相誘導電動機	鉄製	東京芝浦電気(株)	不明	TIP VBK-E	1554MM1
⑤	コンプレッサー	鉄製	KINOSHITA	1963年4月	KA-62	1244
⑥	タンク	鉄製	KINOSHITA	不明	不明	不明
⑦	単相変圧器	鉄製	(株)愛知電機工作所	1956年3月	SS0-CC	T650061
⑧	単相変圧器	鉄製	(株)愛知電機工作所	1956年3月	SS0-CC	T650060
⑨	単相変圧器	鉄製	(株)愛知電機工作所	1957年7月	SS0-CC	501962
⑩	単相変圧器	鉄製	日立製作所	1962年11月	HE-SR	2624668
⑪	単相変圧器	鉄製	日立製作所	1963年2月	HE-CR	3601771
⑫	単相変圧器	鉄製	日立製作所	1963年2月	HE-CR	3601774
⑬	ポンプ	鉄製	EBARA	不明	65SF62. 2B	T2332067A2
⑭	インダクション モーター	鉄製	HITACHI	不明	TFO	94549220
⑮	ファンモーター	鉄製	MITSUBISHI	不明	不明	不明
⑯	エバポレーター	鉄製	不明	不明	不明	不明
⑰	エバポレーター	鉄製	不明	不明	不明	不明

※工場抵当法第三条による機械器具目録上の機械は全て確認出来なかった。

関係人の陳述

陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ B (破産管財人)	(令和7年9月24日に電話で聴取した。) 1 現在、破産会社代表者Aは、出稼ぎに行っており、地元に戻って来る日は不明である。 2 工場抵当法第3条第1項に基づく工場共用物件については、いわゆる3条目録以外特定できる資料は持ち合わせていません。 3 10月2日の調査については、都合により立会いできませんので、御職において調査して差支えありません。 4 物件2の鍵については、当職において保管しているので、郵送いたします。
■ A (破産会社代表者)	1 現在、出稼ぎに来ており、10月2日の調査には立ち会えません。 2 地元に戻るのは12月9日の予定です。その日は御庁五所川原支部に出頭予定となっているからです。 3 只今、御職から読み上げてもらった3条目録記載の機械器具については、すべてあるものと思います。
■ ㈱青森みちのく銀行審査部	(令和7年9月26日に電話で聴取した。) 1 3条目録記載の機械器具については、当社に明るい者はいませんし、機械器具を特定できる資料も前記目録以外当社では持ち合わせていません。 2 冷蔵庫の機械器具に精通している業者も、当社では分かりかねます。 (令和7年10月7日に電話で聴取した。) (当職) 1 10月2日に機械器具の対照調査をしたところ3条目録記載の機械器具の存在をまったく確認できなかったのであるが、貴殿の記憶としては、3条目録記載の機械器具はすべて物件2の工場内に未だに設置されていると考えているのか？
■ A (破産会社代表者)	4 工場抵当設定当時、私は幼かったし、事業にかかわるようになって主として営業を担当していたので、物件2に備え付けられた機械器具についてはよく分かりません。工場長が詳しいのですが、その工場長とも連絡が取れなくなってしまっているので、機械器具の所在を知り得る者は現在誰もおりません。 5 物件2の屋上に設置してある機械は、「エバポレーター」というもので、言わば自動車でいうとラジエータみたいなものです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

執 行 官 の 意 見

- 本件物件2にかかわる工場抵当法第3条第1項に基づく工場共用物件については、当職及び評価人森政浩の調査結果並びに関係人の陳述等に照らし、2～4枚目のとおりであるとする。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
7 年 9 月 24 日 (水) 10 : 40 - 10 : 45	破産管財人事務所	工場共用物件等について電話照会
7 年 9 月 24 日 (水) 10 : 50 - 10 : 55	破産会社代表者	工場共用物件について電話照会
7 年 9 月 26 日 (金) 14 : 25 - 14 : 30	(株)青森みちのく銀行債権 者審査部	同上
7 年 10 月 2 日 (木) 9 : 30 - 11 : 10	物件所在地	写真撮影、工場共用物件調査、評価人同行
7 年 10 月 7 日 (火) 12 : 05 - 12 : 10	破産会社代表者	工場共用物件について電話照会
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

機械器具等配置圖(物件2)



写真摄影地点

(7 枚目)

1/150

(枚目)

写真番号 1



機械器具番号①

写真番号 2



機械器具番号②

写真番号 3



機械器具番号③

写真番号 4



機械器具番号④

写真番号 5



機械器具番号⑤

写真番号 6



機械器具番号⑥

写真番号 7



機械器具番号⑦～⑨

写真番号 8



機械器具番号⑩～⑫

写真番号 9



機械器具番号⑬⑭

写真番号 10



機械器具番号⑮

写真番号 1 1



機械器具番号⑩

写真番号 1 2



機械器具番号⑪

副 本

令和 7 年 (ケ) 第 18 号
令和 7 年 7 月 10 日 現地調査
令和 7 年 7 月 16 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

森 政浩 印

第1 評価額

一括価格	
金 2,018,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 284,000円
物件2(建物)	金 1,017,000円
物件3(建物)	金 717,000円

- 1 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却（民事執行法第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 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 地目積	西津軽郡鰺ヶ沢町大字本町 201番1 宅地 1162.72㎡	同左 同左 同左 同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	(主である建物) 西津軽郡鰺ヶ沢町大字本町 201番地 201番の1の1 冷蔵庫 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 664.34㎡	(主である建物) 西津軽郡鰺ヶ沢町大字本町 201番地1 同左 同左 同左 約727.07㎡
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	(主である建物) 西津軽郡鰺ヶ沢町大字本町 201番地 201番の1の3 共同住宅・店舗 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 1階 234.25㎡ 2階 234.25㎡ 3階 141.87㎡ 4階 141.87㎡ 5階 59.17㎡	(主である建物) 西津軽郡鰺ヶ沢町大字本町 201番地1 同左 同左 同左 1階 約237.55㎡ 2階 同左 3階 同左 4階 同左 5階 同左
番号	特記事項		
2	債務者の陳述によると、物件2の冷蔵庫は機械が老朽化してしまって第三及び第四冷蔵庫を除いては、冷蔵庫として使用できない状態とのことである。		
2, 3	物件2, 3建物は現況では建蔽率が83.0%（評価人概算）となっており、基準建蔽率を超過する違反建築物である可能性がある。		

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「鰺ヶ沢」駅の北西方・道路距離約1.8 km (附属資料「1 位置図」参照)	
付近の状況	物件1～3を含む近隣地域は、鰺ヶ沢町市街地北西部に位置する混在住宅地域である。土地の利用状況は、画地規模150㎡～300㎡程度の低層一般住宅が標準的だが、鰺ヶ沢漁協の周囲に位置することから店舗や倉庫、冷蔵庫等も混在している。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 準工業地域 指定 60% 指定 200% なし なし
画地条件	北東側間口約6.6m、奥行約12m～23m(平均約16m)の不整形地。 地積 1,162.72㎡(登記地積) 接面道路及び周囲の宅地とほぼ等高な平坦地で、北東×北西角地。	
接面道路の状況	北東側有効幅員約12m、道路(港湾道路)、舗装有 北西側有効幅員約10m、道路(港湾道路)、舗装有 ※建築基準法上：いずれも法第42条1項3号道路	
土地の利用状況等	土地所有者が、本土地上に物件2, 3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 あり(但し敷地内に引き込まれているが接続していない)	
	1. 物件3の南西側に基礎が無く分解移動も可能な物置(工作物)がある。(附属資料「4 配置図」参照) 当該物置(工作物)は物件3の従物と判断し、本競売目的物と認定した。但し老朽化が進んだ簡易な構造の工作物であり、既に経済価値は認められない。	

特記事項

2. 指定建蔽率は60%だが、角地であるため建蔽率が緩和され基準建蔽率は70%となる（建築基準法第53条3項2号）。
但し物件2, 3建物はそれぞれ増築部分があり、現況では建蔽率が83.0%（評価人概算）となっており、基準建蔽率を超過する違反建築物である可能性がある。
3. 債務者の陳述によると物件1土地の北端付近には貯油タンクが埋設されているとのことである。かつては物件3のボイラー燃料用に使用していたが、現在は使用していないとのことである。
4. 土壌汚染の有無は専門の調査機関による土壌汚染調査を行わなければ確認できないが、青森県環境保全課での調査によれば、本件土地は土壌汚染対策法に規定する指定区域に該当せず、有害物質使用特定施設の届け出もないとのことである。また物件2建物は魚類の冷蔵のために使用されていた施設であり、物件2建物内で有害物質を取り扱っていた可能性は極めて小さいと考えられることから、評価にあたって土壌汚染を考慮する必要性はないと判断した。
5. 鯉ヶ沢町防災マップ上の津波浸水想定区域（最大想定浸水深1～2m）となっており、浸水の危険性があることに留意を要する。

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	主である建物 家屋番号 201番の1の1 冷蔵庫
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（固定資産台帳上）：昭和38年月日不詳新築 増築年月日（登記記載）：昭和42年11月1日増築 経過年数：約62年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造 屋 根：陸屋根 外 壁：モルタル塗り 内 壁：モルタル塗り、板張り他 天 井：モルタル塗り、板張り他 床：コンクリート叩き、板敷他 設 備：電気、給排水、衛生（汲取）、換気、冷蔵設備 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。
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：冷蔵庫 間 取 り：附属資料「5 建物間取図（その1）」参照
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者が、本建物を冷蔵庫として使用し、占有している。
特 記 事 項	1. 建築後約62年程経過し経年相当に老朽化が進行しており、内外装の汚れが目につく。 2. 物件2建物は増築されているようであるが、債務者に確認しても増築時期は不明であった。 3. 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。また債務者に確認したところ、調査したことはないため詳細は不明だがおそらく使用しているだろうとのことであった。 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。

4 . 本建物内には冷蔵用設備が残っているが、債務者の陳述によると、物件2の冷蔵庫は機械が老朽化してしまっていて第三及び第四冷蔵庫を除いては、冷蔵庫として使用できない状態とのことである。

なお冷蔵用設備のうちラジエーター設備については本建物の屋上に設置されている。

3 建物の概況及び利用状況等 (物件3)

区 分	主である建物 家屋番号 201番の1の3 共同住宅・店舗																													
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48年2月20日新築 経過年数 : 約52年 経済的残存耐用年数 : 0年																													
仕 様	構 造: 鉄筋コンクリート造 屋 根: 陸屋根 外 壁: モルタル塗り 内 壁: 砂壁、プリント合板、板張り、モルタル塗り他 天 井: プリント石膏ボード、吸音石膏ボード、木毛セメント板他 床 : 畳、Pタイル、カラーコンクリート、コンクリート叩き他 設 備: 電気、給排水、ガス(プロパン)、衛生(浄化槽)、浴室、換気 但し、設備の動作確認は行っていないので、正常に稼働するかどうかは不明。																													
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 : 共同住宅・店舗 間 取 り : 附属資料「5 建物間取図(その2)」参照																													
品 等	普通																													
保守管理の状態	やや劣る																													
建物の利用状況	建物所有者が本建物を共同住宅・店舗として使用し占有しているほか、その他の者が下記占有権原に基づき、本建物を居宅として使用し占有している。 《占有者及び占有権原の概況》 <table border="1"> <tr> <td colspan="2">占有範囲</td><td>2階部分</td></tr> <tr> <td colspan="2">占有者</td><td>A</td></tr> <tr> <td colspan="2">占有状況</td><td>居宅</td></tr> <tr> <td colspan="2">占有権原</td><td>使用借権</td></tr> <tr> <td colspan="2">占有開始時期</td><td>昭和48年3月ころ</td></tr> <tr> <td rowspan="2">最初の契約等</td><td>契約日</td><td>不明</td></tr> <tr> <td>期間</td><td>昭和48年3月ころから期間の定めなし</td></tr> <tr> <td rowspan="2">現在の契約等</td><td>期間</td><td>令和7年2月10日から期間の定めなし</td></tr> <tr> <td>貸主</td><td>所有者</td></tr> <tr> <td>契約等当事者</td><td>借主</td><td>占有者</td></tr> </table>		占有範囲		2階部分	占有者		A	占有状況		居宅	占有権原		使用借権	占有開始時期		昭和48年3月ころ	最初の契約等	契約日	不明	期間	昭和48年3月ころから期間の定めなし	現在の契約等	期間	令和7年2月10日から期間の定めなし	貸主	所有者	契約等当事者	借主	占有者
占有範囲		2階部分																												
占有者		A																												
占有状況		居宅																												
占有権原		使用借権																												
占有開始時期		昭和48年3月ころ																												
最初の契約等	契約日	不明																												
	期間	昭和48年3月ころから期間の定めなし																												
現在の契約等	期間	令和7年2月10日から期間の定めなし																												
	貸主	所有者																												
契約等当事者	借主	占有者																												

特記事項	1. 建築後約52年程経過し経年相当の老朽化が目につくほか、ところどころの外壁が剥がれ落ち、2～4階には雨漏り跡も見られるなど保守管理の状態もやや劣る。但し、債務者の陳述によると雨漏り箇所は補修しており、現在は雨漏りしないとのことである。 2. 物件3建物は増築されているようであるが、債務者に確認しても増築時期は不明であった。 3. 債務者の陳述によると、2階部分は7年前ころまでAの住居として使用していたが、現在は家財を置いたままの状態とのことである。 また3階及び4階部分は共同住宅となっており、かつては社宅として使用していたが、10年以上は誰も住んでいないとのことである。 4. 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。また債務者に確認したところ、調査したことはないため詳細は不明だがおそらく使用しているだろうとのことであった。 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。 5. 5階には貯水槽が設置してあるが、債務者の陳述によると現在は使用出来ないとのことであり、4階については全く給水出来ない状態とのことである。但し2階と3階については1階から直接水道を引いているので水道の使用は可能とのことである。
------	--

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 (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	11,400	0.68	1,162.72	(1-0.95)	451,000

(総額につき千円未満の端数
金額は四捨五入、以下同)

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示標準地 鯉ヶ沢-2

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 12,700\text{円}/\text{㎡} \times & 98.7/100 & \times & 100/101 & \times & 100/109 & \approx & 11,400\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正 : 公示価格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±0%(幅員、系統連続性)、交通・接近条件+4%(町中心部、最寄商業施設等への接近性)、環境条件+5%(周囲の利用状況等)・・・以上、相乗積による。

イ 個別格差 : 画地条件▲32%(規模▲30%、角地+3%、形状▲5%の相乗積)

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, 3)

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	395,000	727.07	0.01	2,872,000
3	250,000	814.71	0.01	2,037,000

ウ 現価率 :

- ・経過年数、経済的残存耐用年数、観察減価及び中古建物の市場性減価、残価率を下表のとおり判定し、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して、現価率を以下のとおり査定した。

番号	経過年数	経済的残存 耐用年数	観察減価及び中古 建物の市場性減価	残価率	現価率
2	62	0	0.70	0.03	0.01
3	52	0	0.70	0.03	0.01

※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	451,000	1.00	0.10	敷地占有利益	45,000

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：

最先順位抵当権設定時における土地建物の所有者が異なるため、物件2、3建物はいずれも物件1土地につき法定地上権は成立しないと判断し、敷地占有利益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	451,000	-45,000			(1-0.30)	284,000
2	2,872,000	+34,000		(1-0.50)	(1-0.30)	1,017,000
3	2,037,000	+11,000	(1-0.00)	(1-0.50)	(1-0.30)	717,000
一括価格(合計)						2,018,000

イ 土地利用権等の加算：

上記2①により求めた土地利用権等価格合計を物件2、3の各建物の建築面積比(物件2…約75%、物件3…約25%)により按分し、次のとおり査定した。

・物件2の建物に加算する土地利用権等価格

$$45,000 \text{円} \times 0.75 \rightleftharpoons 34,000 \text{円}$$

・物件3の建物に加算する土地利用権等価格

$$45,000 \text{円} \times 0.25 \rightleftharpoons 11,000 \text{円}$$

- ウ 占有減価修正：物件3…一部使用借権 0%（対抗力なし）
 エ 市場性修正：物件2，3は基準建蔽率を超過する違反建築物と考えられるほか、ア
 スベストが使用されている可能性もあり、とりわけ市場性が劣ると判
 断されるので所要の修正を行った。
 オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価公示標準地価格（鰺ヶ沢－2）

所 在：西津軽郡鰺ヶ沢町大字本町58番2
 価 格：12,700円/㎡
 位 置：JR五能線「鰺ヶ沢」駅の西方街路距離約1.4km
 価 格 時 点：令和7年1月1日
 地 積：409㎡
 供給処理施設：水道、下水
 接 面 街 路：北東側約9m舗装県道
 用 途 指 定 等：非線引都市計画区域内、第1種住居地域
 （建蔽率60%・容積率200%）
 地 域 の 概 要：一般住宅、店舗等が混在する県道沿いの住宅地域

第7 附属資料

- | | |
|-----------------|-----------|
| 1 位 置 図 | ・ ・ ・ 1 葉 |
| (出所：国土地理院「地形図」) | |
| 2 法第14条第1項地図写 | ・ ・ ・ 1 葉 |
| 3 建物図面・各階平面図写 | ・ ・ ・ 4 葉 |
| 4 配 置 図 | ・ ・ ・ 1 葉 |
| 5 建 物 間 取 図 | ・ ・ ・ 2 葉 |

—以 上—

(座標値種別 図上測定)

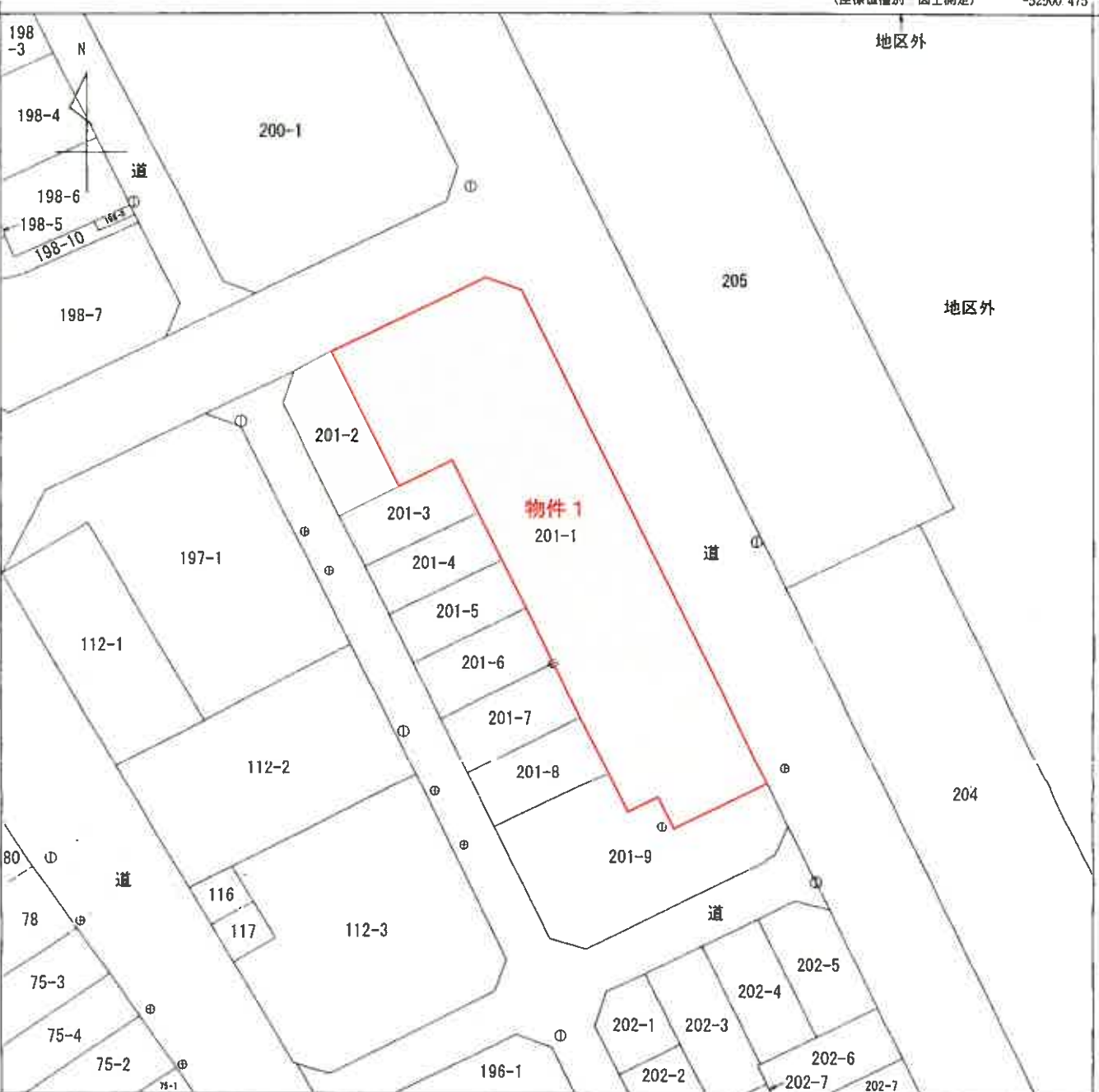
-52900 475

+87156.769

附属資料 2 法第14条第1項地図写

A3版をA4版に縮小

+87030.769



-53025.475 (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	西津軽郡鰺ヶ沢町大字本町				地番	201番1			
出力尺	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					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年5月2日

青森地方法務局五所川原支局

登記官

請求番号: 9-1

(1/1)

登記年月日：昭和48年3月29日

附属資料 3 建物図面・各階平面図写(その1)

0330495

家屋番号	ア01-1-1
------	---------

建物図面

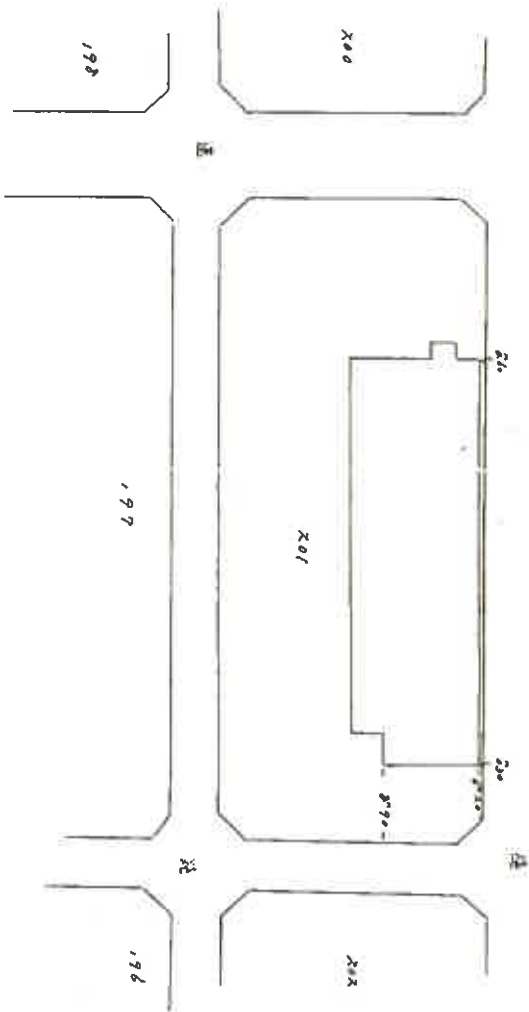
建物の所在	西津郡 津沢町大字本町ア01
-------	-------------------

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。
令和7年5月2日 青森地方建設局五所川原支局 登記官

作製年	昭和58年
月	5月
日	26日

作製者

申請人



縮尺	1/600
----	-------

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

548.329

0330496

姓名	性别	年龄	籍贯	民族	职业	学历	健康状况	婚姻状况	子女情况	其他
王德胜	男	45	山东	汉族	教师	本科	良好	已婚	2	
李小红	女	38	河南	汉族	护士	大专	良好	已婚	1	
张小明	男	25	广东	汉族	程序员	本科	良好	未婚	0	
陈伟强	男	52	江苏	汉族	工程师	硕士	良好	已婚	2	
刘芳	女	30	四川	汉族	会计	本科	良好	已婚	1	
赵国强	男	40	湖北	汉族	医生	本科	良好	已婚	2	
孙丽娟	女	28	浙江	汉族	设计师	本科	良好	未婚	0	
周大伟	男	35	湖南	汉族	销售	大专	良好	已婚	1	
吴小华	女	42	安徽	汉族	文员	高中	良好	已婚	2	
郑国强	男	33	江西	汉族	司机	高中	良好	已婚	1	
冯小芳	女	22	福建	汉族	学生	本科	良好	未婚	0	
黄大伟	男	48	广西	汉族	农民	小学	良好	已婚	3	
林小红	女	36	云南	汉族	教师	本科	良好	已婚	2	
周小明	男	27	贵州	汉族	程序员	本科	良好	未婚	0	
陈伟强	男	50	陕西	汉族	工程师	硕士	良好	已婚	2	
刘芳	女	29	山西	汉族	会计	本科	良好	已婚	1	
赵国强	男	41	甘肃	汉族	医生	本科	良好	已婚	2	
孙丽娟	女	26	宁夏	汉族	设计师	本科	良好	未婚	0	
周大伟	男	34	青海	汉族	销售	大专	良好	已婚	1	
吴小华	女	43	内蒙古	汉族	文员	高中	良好	已婚	2	
郑国强	男	32	新疆	汉族	司机	高中	良好	已婚	1	
冯小芳	女	23	四川	汉族	学生	本科	良好	未婚	0	
黄大伟	男	49	重庆	汉族	农民	小学	良好	已婚	3	
林小红	女	37	湖北	汉族	教师	本科	良好	已婚	2	
周小明	男	28	湖南	汉族	程序员	本科	良好	未婚	0	
陈伟强	男	51	广东	汉族	工程师	硕士	良好	已婚	2	
刘芳	女	30	浙江	汉族	会计	本科	良好	已婚	1	
赵国强	男	42	江苏	汉族	医生	本科	良好	已婚	2	
孙丽娟	女	27	安徽	汉族	设计师	本科	良好	未婚	0	
周大伟	男	35	江西	汉族	销售	大专	良好	已婚	1	
吴小华	女	44	福建	汉族	文员	高中	良好	已婚	2	
郑国强	男	33	广西	汉族	司机	高中	良好	已婚	1	
冯小芳	女	24	云南	汉族	学生	本科	良好	未婚	0	
黄大伟	男	50	贵州	汉族	农民	小学	良好	已婚	3	
林小红	女	38	陕西	汉族	教师	本科	良好	已婚	2	
周小明	男	29	山西	汉族	程序员	本科	良好	未婚	0	
陈伟强	男	52	甘肃	汉族	工程师	硕士	良好	已婚	2	
刘芳	女	31	宁夏	汉族	会计	本科	良好	已婚	1	
赵国强	男	43	内蒙古	汉族	医生	本科	良好	已婚	2	
孙丽娟	女	28	新疆	汉族	设计师	本科	良好	未婚	0	
周大伟	男	36	四川	汉族	销售	大专	良好	已婚	1	
吴小华	女	45	重庆	汉族	文员	高中	良好	已婚	2	
郑国强	男	34	湖北	汉族	司机	高中	良好	已婚	1	
冯小芳	女	25	湖南	汉族	学生	本科	良好	未婚	0	
黄大伟	男	51	广东	汉族	农民	小学	良好	已婚	3	
林小红	女	39	浙江	汉族	教师	本科	良好	已婚	2	
周小明	男	30	江苏	汉族	程序员	本科	良好	未婚	0	
陈伟强	男									

西津縣志
卷之四 風俗志

物件 2

作製年 月 日	昭和八年 月 日
作者	聖作

著者

စာမေးပွဲ

床面積

180	8770	2.4	8600
4280	1450	8.20	6000
360	1080	10.8	8800
計	664.3		400 m ²

548.3.29

$$\frac{1}{R_0} \quad R_0$$

登記年月日：昭和48年3月29日

附属資料 3 建物図面・各階平面図写(その3)

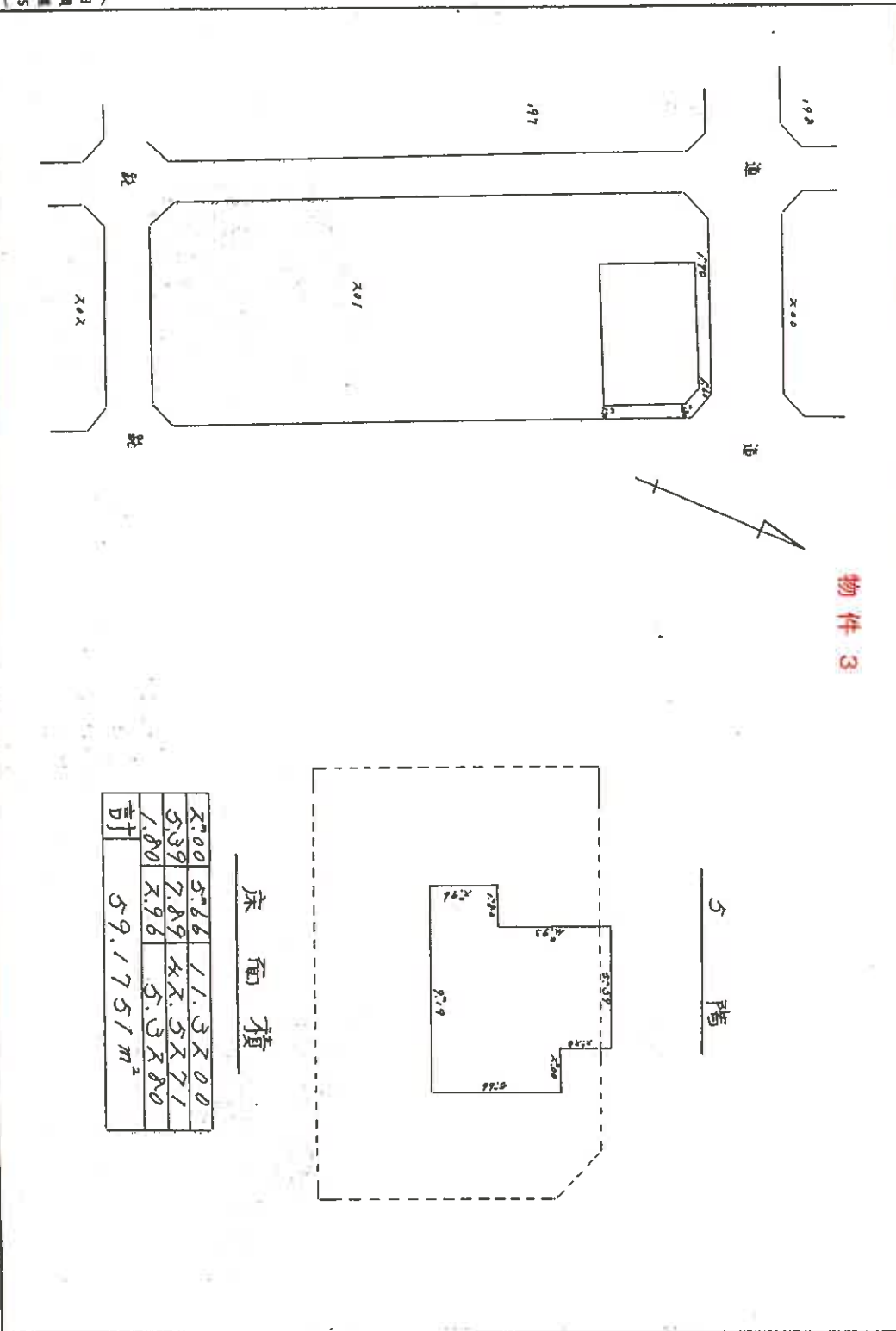
0330499

2/2

家屋番号	〒04-0 201-1-3
建物の所在	苗穂郡 野付沢町大字本町201

建 物 階 平 面 図

物件 3



昭和四十八年三月六日	作製者
年月日	申請人

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。
青森地方広務局五所川原支局
令和7年5月2日
登記官

登記年月日：昭和48年3月29日

附属資料 3 建物図面・各階平面図写(その4)

0330498

家屋番号 ~~ス01-3~~ 201-1-3

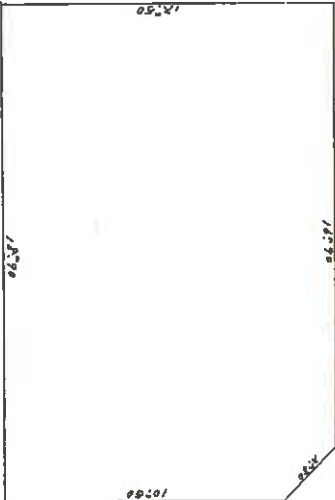
各階平面図

1/2

建物の所在 西津郡 津久沢町大字本町ス01

物件 3

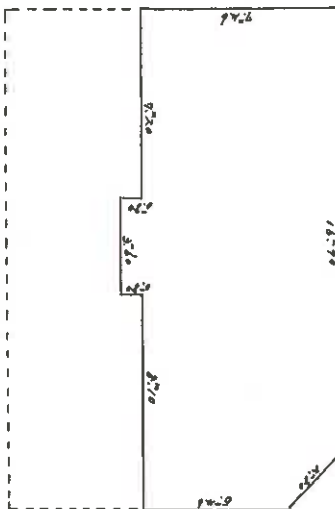
1階 ス階(る能ロ型)



ス00	ス00	ス00	ス00
ス00	10.50	ス1.0000	
16.90	ス3.50	ス11.ス500	
計	ス34.ス500	㎡	

床面積

3階 ス階(る能ロ型)



ス00	ス00	ス00	ス00
ス00	5.46	10.9ス00	
16.90	7.46	ス6.0ス40	
3.60	0.80	ス8.800	
計	ス11.ス740	㎡	

床面積

昭和28年 月 日 製作
昭和28年 月 日 製

作者

これは図面に記録されている内容を証明した書面である
令和7年5月2日 青森地方送務局五所川原支局 登記

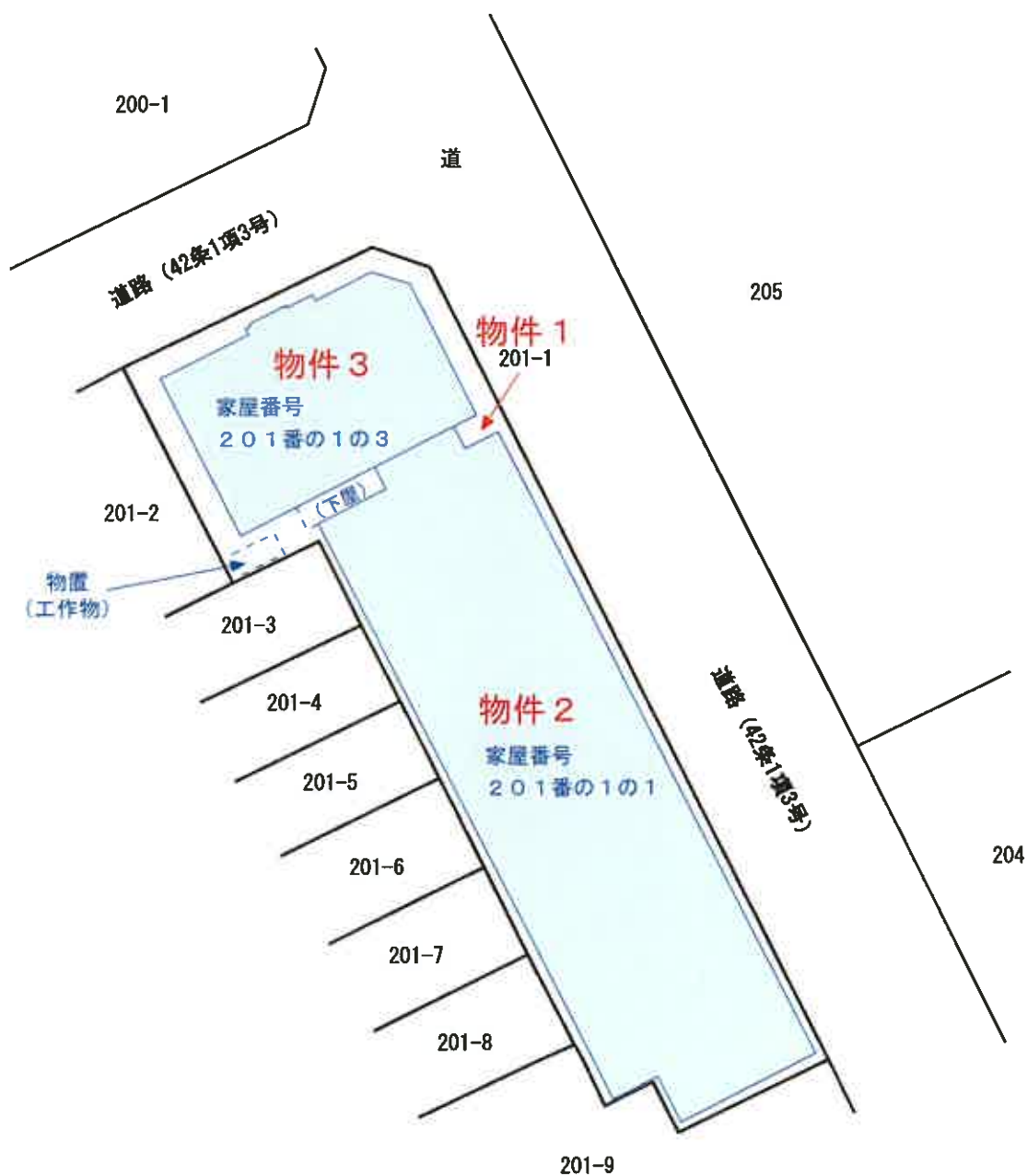
縮尺 1/ス00

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

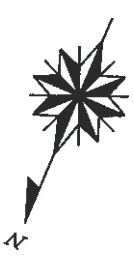
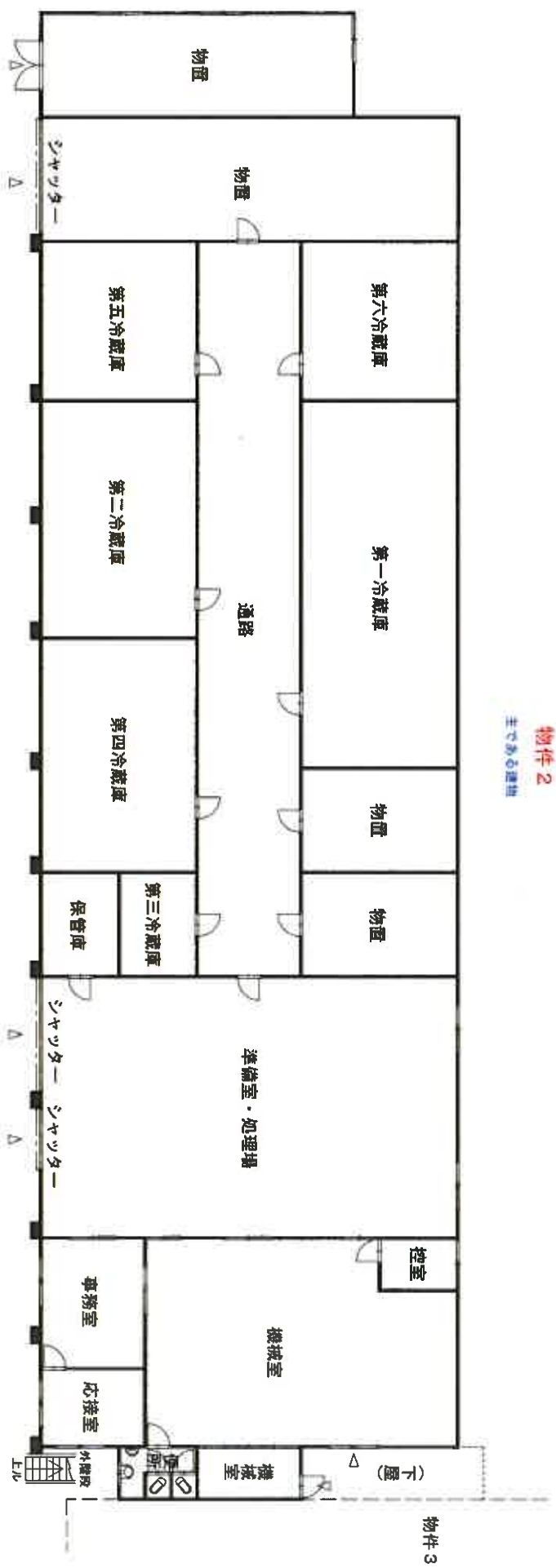
548 3 29

附属資料 4 配置図

所在 西津軽郡鰺ヶ沢町大字本町

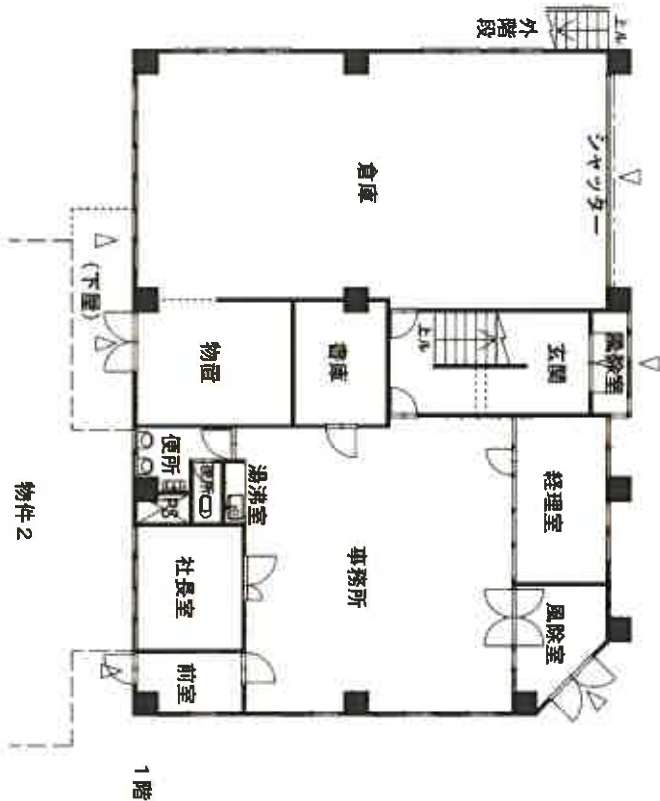


$$S = \frac{1}{500}$$

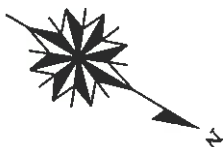
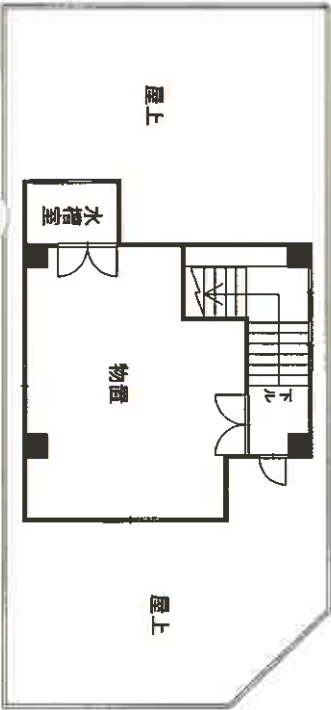
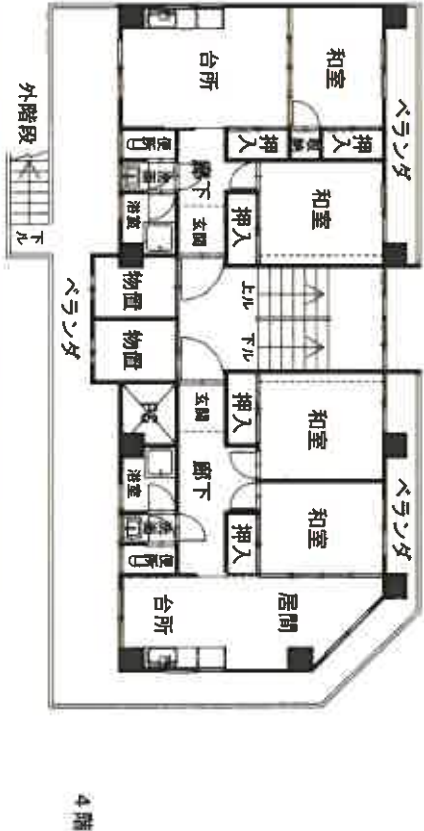
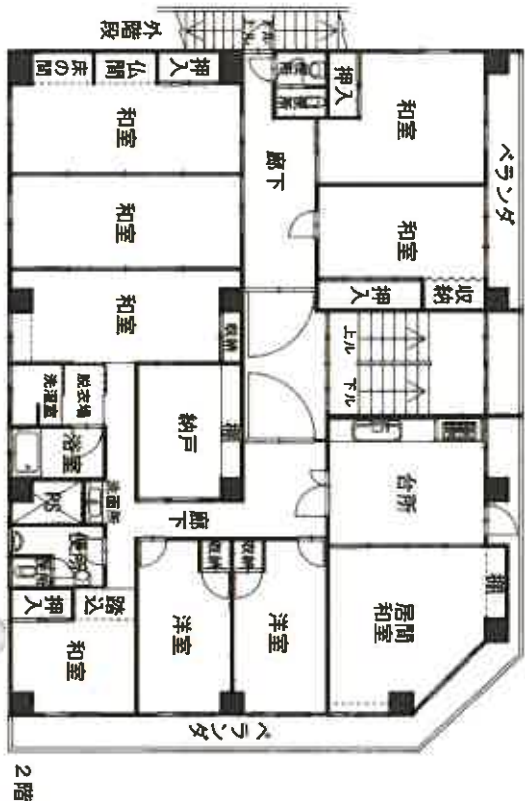


$$S = \frac{1}{150}$$

物件3
主である建物



物件2



$$S = \frac{1}{150}$$

副 本

令和 7 年（ケ）第 18 号

令和 7 年 10 月 2 日 現地調査

令和 7 年 10 月 9 日 評 価

青森地方裁判所 第2民事部 御中

補 充 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

森 政浩 印

第1 評価額

一括価格	
金 2,018,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 284,000円
物件2(建物)	金 1,017,000円
物件3(建物)	金 717,000円

- 1 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却（民事執行法第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 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3-1 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	西津軽郡鰺ヶ沢町大字本町 201番1 宅地 1162.72㎡	同左 同左 同左 同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	(主である建物) 西津軽郡鰺ヶ沢町大字本町 201番地 201番の1の1 冷蔵庫 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 664.34㎡	(主である建物) 西津軽郡鰺ヶ沢町大字本町 201番地1 同左 同左 同左 約727.07㎡
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	(主である建物) 西津軽郡鰺ヶ沢町大字本町 201番地 201番の1の3 共同住宅・店舗 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 1階 234.25㎡ 2階 234.25㎡ 3階 141.87㎡ 4階 141.87㎡ 5階 59.17㎡	(主である建物) 西津軽郡鰺ヶ沢町大字本町 201番地1 同左 同左 同左 1階 約237.55㎡ 2階 同左 3階 同左 4階 同左 5階 同左
番号	特記事項		
2	物件2については工場抵当法第三条による機械器具目録が提出されているが目録上の機械は全て確認出来なかった。また工場財団として登記されていない機械器具は存在するものの、債務者の陳述によるといずれも取得後10年以上を経過しているとのことで、経済的価値は認められない。 なお物件2の冷蔵庫は機械が老朽化してしまっ第三及び第四冷蔵庫を除いては、冷蔵庫として使用できない状態とのことである。		
2, 3	物件2, 3建物は現況では建蔽率が83.0%(評価人概算)となっており、基準建蔽率を超過する違反建築物である可能性がある。		

第3-2 工場抵当法第三条による機械器具目録

機械の種類	構造	箇數又は延長	製作者の名称	製造年月日
亜母尼亞瓦斯圧縮機(A)	堅型 6 $\frac{1}{2}$ 三気筒	壹	木下工業(株)	昭和三十八年
上同(B)	堅型 6 $\frac{1}{2}$ 三気筒	壹	〃	昭和二十八年
油分離器	堅型円筒式318.5φ×760L	壹	西川製作所	昭和三十八年
亜母尼亞瓦斯凝縮機	蒸発式・トランク下側部吸込垂直上部吐出型	式	〃	〃
循環水ポンプ	二馬力・電動機直結渦巻式	式	内田ポンプ製造(株)	〃
亜母尼亞瓦斯受液器	横型・円筒式760φ×4,250L	壹	〃	〃
オイルドラム	横型・円筒式216.4φ×600L	壹	〃	〃
不凝縮瓦斯分離器	ヨーク型手動式216.4φ×750L	壹	〃	〃
亜母尼亞瓦斯高压連絡管材料		五〇米	〃	〃
洗ヰ條水ポンプ	一馬力・電動機直結渦巻式	壹	〃	〃
冷却・洗ヰ條水連絡配管材料		七〇米	西川製作所	〃
冷却コイル2B管	第一・第二・凍結室・準備室 第一・第二・第三・第四・冷蔵室	二・三一・一米	〃	〃
凍結棚・冷却コイル1 $\frac{1}{4}$ B管	第一・第二・第三凍結室	二・一九・三米	〃	〃
凍結用強制対流圧力ファン	特殊電動機直結 $\frac{1}{2}$ 馬力	六	〃	〃
電動機	五〇馬力圧縮機運転用	壹	東芝製	〃
電動機	五〇馬力圧縮機運転用	壹	〃	昭和二十八年
高压配電盤		一式	小勝電機工業(株)	昭和三十八年
変圧器	単相15KVA	式	日立製作所	〃
変圧器	単相5KVA	壹	〃	〃
精密電気温度計	七点一式+50℃-30℃	壹	日本計測機(株)	〃
エアーカーテン	特殊電動機付	式	西川製作所	〃
その他機械器具一切				

※工場抵当法第三条による機械器具目録上の機械は全て確認出来なかった。

第3-3 備え付けられているが工場財団として登記されていない機械器具

番号	種類	構造	製作者	製造年月日	型式	番号
①	配電箱	鉄製	日立製作所	1968年	FD10B OMVI	946413-1
②	インダクション モーター	鉄製	HITACHI	1963年	SO	330274-3
③	コンプレッサー	鉄製	KINOSHITA	1967年9月	KA-91	1578
④	三相誘導電動機	鉄製	東京芝浦電気(株)	不明	TIP VBK-E	1554MM1
⑤	コンプレッサー	鉄製	KINOSHITA	1963年4月	KA-62	1244
⑥	タンク	鉄製	KINOSHITA	不明	不明	不明
⑦	単相変圧器	鉄製	(株)愛知電機工作所	1956年3月	SS0-CC	T650061
⑧	単相変圧器	鉄製	(株)愛知電機工作所	1956年3月	SS0-CC	T650060
⑨	単相変圧器	鉄製	(株)愛知電機工作所	1957年7月	SS0-CC	501962
⑩	単相変圧器	鉄製	日立製作所	1962年11月	HE-SR	2624668
⑪	単相変圧器	鉄製	日立製作所	1963年2月	HE-CR	3601771
⑫	単相変圧器	鉄製	日立製作所	1963年2月	HE-CR	3601774
⑬	ポンプ	鉄製	EBARA	不明	65SF62. 2B	T2332067A2
⑭	インダクション モーター	鉄製	HITACHI	不明	TF0	94549220
⑮	ファンモーター	鉄製	mitsubishi	不明	不明	不明
⑯	エバポレーター	鉄製	不明	不明	不明	不明
⑰	エバポレーター	鉄製	不明	不明	不明	不明

第4 目的物件の位置・環境等

本件補充評価に際しては、前回評価時に調査した対象物件の状態を前提に、物件2内に機械器具が存在することを考慮した場合の評価額を査定する。

なお、本件補充評価の価格時点は、前回評価の際の評価日である令和7年7月16日のままとする。

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 (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	11,400	0.68	1,162.72	(1-0.95)	451,000

（総額につき千円未満の端数
金額は四捨五入、以下同）

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示標準地 鯉ヶ沢-2

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 12,700\text{円}/\text{㎡} & \times & 98.7/100 & \times & 100/101 & \times & 100/109 & \approx & 11,400\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正 : 公示価格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±0%（幅員、系統連続性）、交通・接近条件+4%（町中心部、最寄商業施設等への接近性）、環境条件+5%（周囲の利用状況等）…以上、相乗積による。

イ 個別格差 : 画地条件▲32%（規模▲30%、角地+3%、形状▲5%の相乗積）

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、3）

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	395,000	727.07	0.01	2,872,000
3	250,000	814.71	0.01	2,037,000

ウ 現価率：

- ・経過年数、経済的残存耐用年数、観察減価及び中古建物の市場性減価、残価率を下表のとおり判定し、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して、現価率を以下のとおり査定した。

番号	経過年数	経済的残存 耐用年数	観察減価及び中古 建物の市場性減価	残価率	現価率
2	62	0	0.70	0.03	0.01
3	52	0	0.70	0.03	0.01

※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)

③ 機械器具

物件2建物内に機械器具が存在するものの、債務者の陳述によるといづれも取得後10年以上を経過しているとのことで、経済的価値は認められない。

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	451,000	1.00	0.10	敷地占有利益	45,000

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：

最先順位抵当権設定時における土地建物の所有者が異なるため、物件2、3建物はいずれも物件1土地につき法定地上権は成立しないと判断し、敷地占有利益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	451,000	-45,000			(1-0.30)	284,000
2	2,872,000	+34,000		(1-0.50)	(1-0.30)	1,017,000
3	2,037,000	+11,000	(1-0.00)	(1-0.50)	(1-0.30)	717,000
一括価格（合計）						2,018,000

イ 土地利用権等の加算：

上記2①により求めた土地利用権等価格合計を物件2、3の各建物の建築面積比（物件2…約75%、物件3…約25%）により按分し、次のとおり査定した。

- ・物件2の建物に加算する土地利用権等価格

$$45,000円 \times 0.75 \approx 34,000円$$

- ・物件3の建物に加算する土地利用権等価格

$$45,000円 \times 0.25 \approx 11,000円$$

- ウ 占有減価修正 : 物件3…一部使用借権 0% (対抗力なし)
- エ 市場性修正 : 物件2, 3は基準建蔽率を超過する違反建築物と考えられるほか、老朽化した機械器具が存在し、さらにアスベスト、PCB等の有害物質が使用されている可能性もあるなど、とりわけ市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。
- オ 競売市場修正 : 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価公示標準地価格（鰯ヶ沢－2）

所 在 : 西津軽郡鰯ヶ沢町大字本町58番2

価 格 : 12,700円/㎡

位 置 : JR五能線「鰯ヶ沢」駅の西方街路距離約1.4km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 409㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 北東側約9m舗装県道

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域内、第1種住居地域
(建蔽率60%・容積率200%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅、店舗等が混在する県道沿いの住宅地域

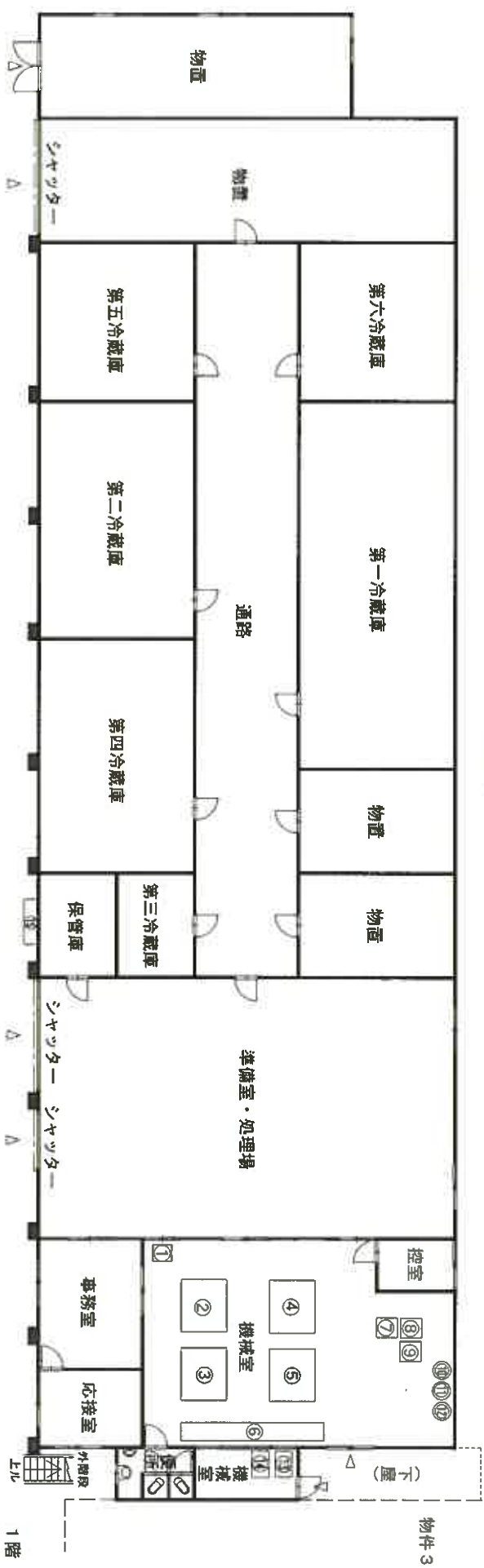
第7 附属資料

1 建 物 間 取 図 …… 1 葉

—以 上—

遊卒 2

主である建物



$$S = \frac{1}{150}$$

解

下ル

16	17
----	----

凡例

● ● 機械器具

-10-

A3版をA4版に縮小