

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 18 日

青森地方裁判所第 2 民事部

裁判所書記官 内空閑 英 敏

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

## 記

|                                                                         |                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 入札期間                                                                    | 令和 8 年 1 月 6 日 午前 8 時 30 分から<br>令和 8 年 1 月 13 日 午後 5 時 00 分まで                                                                                                  |
| 開札期日                                                                    | 日 時 令和 8 年 1 月 15 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 8 年 2 月 4 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 8 年 1 月 16 日 午前 8 時 30 分から<br>令和 8 年 1 月 19 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 12 月 18 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 |                                                                                                                                                                |

| 物件番号   | 売却基準価額（円）<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, 6 | 28,975,000<br>23,180,000 | 一括       | 5,795,000  | 332,781  | 0        |
| 1      | 10,501,000               |          |            |          |          |
| 2      | 468,000                  |          |            |          |          |
| 3      | 6,545,000                |          |            |          |          |
| 6      | 11,461,000               |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |
|        |                          |          |            |          |          |

## 物 件 目 録

- 1 所 在 青森市大字野内字菊川  
 地 番 57 番 67  
 地 目 宅地  
 地 積 1582.37 平方メートル
  
- 2 所 在 青森市大字野内字菊川  
 地 番 479 番  
 地 目 宅地  
 地 積 70.54 平方メートル
  
- 3 所 在 青森市大字野内字菊川 57 番地 3、57 番地 3 先  
 家屋 番号 57 番 3 の 1  
 種 類 作業所  
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
 床 面 積 365.75 平方メートル
  
- 6 所 在 青森市大字野内字菊川  
 地 番 57 番 70  
 地 目 田  
 地 積 1088 平方メートル  
 (現況)  
 地 目 宅地



## 物 件 明 細 書

令和 7年11月26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, 6】

別紙物件目録記載のとおり

---

### 2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

---

### 3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3, 6】

なし

---

### 4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件物件の一部をAが売却対象外の工作物(休憩所)を設置し占有している。  
同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号6】

本件物件の一部をAが売却対象外の工作物(事務所)を設置し占有している。  
同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号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 青森市大字野内字菊川  
 地 番 57番67  
 地 目 宅地  
 地 積 1582.37平方メートル
  
- 2 所 在 青森市大字野内字菊川  
 地 番 479番  
 地 目 宅地  
 地 積 70.54平方メートル
  
- 3 所 在 青森市大字野内字菊川57番地3、57番地3先  
 家屋 番号 57番3の1  
 種 類 作業所  
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
 床 面 積 365.75平方メートル
  
- 6 所 在 青森市大字野内字菊川  
 地 番 57番70  
 地 目 田  
 地 積 1088平方メートル  
 (現況)  
 地 目 宅地



令和 7 年 (ケ) 第 32 号  
令和 7 年 8 月 25 日受理  
令和 7 年 9 月 22 日提出

# 現況調査報告書

【物件 1, 2, 3, 6】

青森地方裁判所

執行官 小池良宏

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 物 件 目 録

- 1 所 在 青森市大字野内字菊川  
 地 番 57番67  
 地 目 宅地  
 地 積 1582.37平方メートル
  
- 2 所 在 青森市大字野内字菊川  
 地 番 479番  
 地 目 宅地  
 地 積 70.54平方メートル
  
- 3 所 在 青森市大字野内字菊川57番地3、57番地3先  
 家屋 番号 57番3の1  
 種 類 作業所  
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
 床 面 積 365.75平方メートル
  
- 6 所 在 青森市大字野内字菊川  
 地 番 57番70  
 地 目 田  
 地 積 1088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, 2, 6                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| 現況地目            | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件 1, 2, 6) <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 checked="" 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                                                                                             |  |
| 占有者及び占有状況       | <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> その他の物<br>上記の者が本土地上に目的外工作物を設置し占有している<br><input checked="" 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 checked="" 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          | 西側市道との間に青森県が管理する水路が設置されていて、水路上の通行橋設置は許可制及び有償である                                                                                                                                                                                                                |  |
| 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    { 種類:<br><input type="checkbox"/> ある    { 構造:<br>床面積:                                                                                                                                                                |  |
| 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 作業所 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    [                      地方裁判所                      支部    平成    年 (    ) 第    号<br><input type="checkbox"/> ある                      保管開始日    平成    年    月    日                                                         |  |
| 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

(占有関係用〈単独〉)

| 占有者及び占有権原 (物件1関係)                                                                                                                                           |     |                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 占有範囲                                                                                                                                                        |     | <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 南東角付近                                                                                                                                                                                   |  |
| 占有者                                                                                                                                                         |     | <input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A                                                                                                                                                                                      |  |
| 占有状況                                                                                                                                                        |     | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 目的外工作物(休憩室)設置<br><input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> 関係人( <input checked="" type="checkbox"/> A (占有者) <input type="checkbox"/> ( ) )の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨 |     |                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| 占有権原                                                                                                                                                        |     | <input type="checkbox"/> 貸借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                          |  |
| 占有開始時期                                                                                                                                                      |     | 平成13年 月 日頃                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| 最初の                                                                                                                                                         | 契約日 | 上記 年 月 日頃                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| 契約等                                                                                                                                                         | 期間  | 上記 年 月 日頃から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                                                          |  |
| 更新の種類別                                                                                                                                                      |     | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新                                                                                                                                                               |  |
| 現在の                                                                                                                                                         | 期間  | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                                                                         |  |
| 契約等                                                                                                                                                         | 貸主  | <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )                                                                                                                                                                               |  |
| 当事者                                                                                                                                                         | 借主  | <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )                                                                                                                                                                               |  |
| 賃料・支払時期等                                                                                                                                                    |     | 毎 金 円 (毎 限り 分支払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円)<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)                                                                                                                                                            |  |
| 敷金・保証金                                                                                                                                                      |     | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)                                                                                                                                 |  |
| 特約等                                                                                                                                                         |     | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                             |  |
| その他                                                                                                                                                         |     |                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| 執行官の意見                                                                                                                                                      |     | <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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6関係)                                                                                                                                          |     |                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 占有範囲                                                                                                                                                       |     | <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 北西角付近                                                                                                                                                                                   |  |
| 占有者                                                                                                                                                        |     | <input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A                                                                                                                                                                                      |  |
| 占有状況                                                                                                                                                       |     | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 目的外工作物(事務所)設置<br><input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> 関係人( <input checked="" type="checkbox"/> A(占有者) <input type="checkbox"/> ( ) )の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨 |     |                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| 占有権原                                                                                                                                                       |     | <input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                          |  |
| 占有開始時期                                                                                                                                                     |     | 平成11年 月 日頃                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| 最初の                                                                                                                                                        | 契約日 | 上記 年 月 日頃                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| 契約等                                                                                                                                                        | 期間  | 上記 年 月 日頃から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                                                          |  |
| 更新の種類別                                                                                                                                                     |     | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新                                                                                                                                                               |  |
| 現在の                                                                                                                                                        | 期間  | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                                                                         |  |
| 契約等                                                                                                                                                        | 貸主  | <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                                                                                              |  |
| 当事者                                                                                                                                                        | 借主  | <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                                                                                              |  |
| 賃料・支払時期等                                                                                                                                                   |     | 毎 金 円 (毎 限り 分支払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円)<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)                                                                                                                                                            |  |
| 敷金・保証金                                                                                                                                                     |     | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)                                                                                                                                 |  |
| 特約等                                                                                                                                                        |     | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                             |  |
| その他                                                                                                                                                        |     |                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| 執行官の意見                                                                                                                                                     |     | <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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<br>(当事者等との関係)                        | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <p>A<br/>(債務者兼所有者<br/>代表者)</p>           | <p>1 私が代表を務める有限会社工藤マリンサービスは、物件1、2及び同6土地を使用して船舶等の販売修理業を営んでいる。</p> <p>2 当社は、物件1及び同2土地上に建つ物件3建物で、船舶等の修理も行っている。</p> <p>なお、物件3建物内の機械類は、法人になる以前の個人経営の時代に備え付けた物で、有限会社工藤マリンサービス所有の機械ではない。</p> <p>3 物件1土地上の休憩室は、私の所有である。基礎はなく置いているだけのものである。同社に対して土地賃料等の対価の支払いはしていない。設置期間も定めていない。</p> <p>4 物件6土地上の事務所は、私の所有である。基礎はなく置いているだけのものである。同社に対して土地賃料等の対価の支払いはしていない。設置期間も定めていない。</p> |
| <p>東青地域県民局<br/>地域整備部用地課<br/>(水路管理部署)</p> | <p>1 物件6土地西側が接する水路は、当課が管理している。</p> <p>2 個人所有地から公道へ出るため水路上に通行橋を設置し通行する場合は、当課へ水路占用許可申請をしていただきたい。なお、許可後の水路占用料金は占用面積1平方メートル当たり45円である。</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

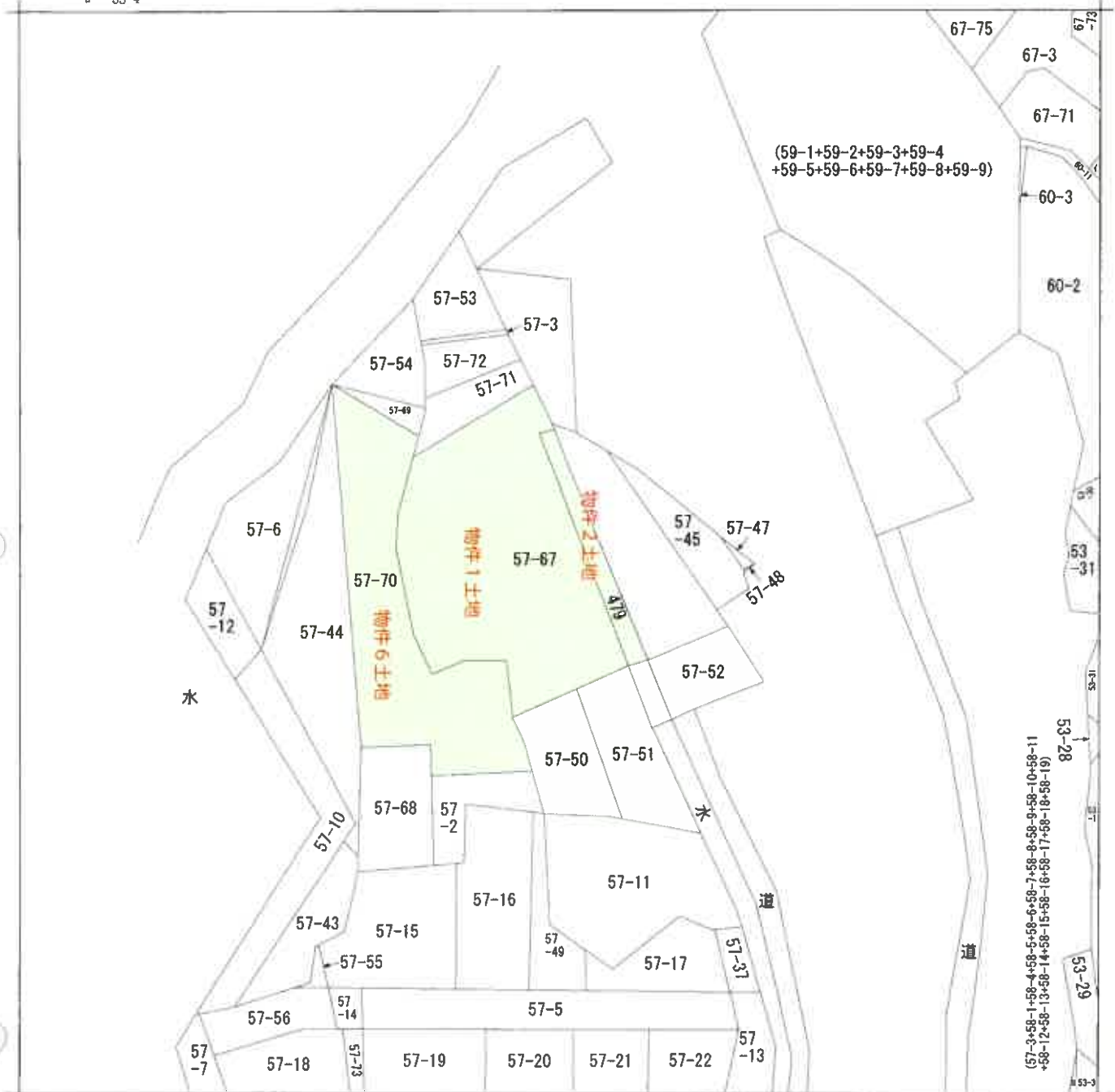
## 執行官の意見

- 1 関係人の陳述及び現況にてらし、2ないし4枚目記載のとおりと認める。
- 2 物件1土地南東角付近の休憩室は基礎がなく移動可能であるから工作物と認めた。この休憩室は物件3建物の休憩室として使用されているが、同建物とは所有者を異にするから従物とは認められず、本競売目的物ではないと思料される。
- 3 物件6土地北西角付近の事務所は基礎がなく移動可能であるから工作物と認めた。この事務所も物件3建物の事務所として使用されているが、同建物は所有者を異にするから従物とは認められず、本競売目的物ではないと思料される。
- 4 物件3建物に接している二つの物置は基礎がなく架設的であるから工作物と認めた。なお、いずれも物件3建物に合体しているものと認め、本競売目的物と思料する。

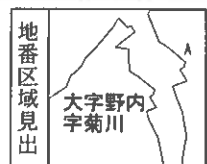
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                             |                 |                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                             | 調 査 の 場 所 等     | 調 査 の 方 法 等            |
| 7年 8月26日 (火)<br>14:00- :                                                                                                                                                                                                                                                              | 青森地方法務局         | 土地建物登記事項証明書等受領         |
| 7年 8月27日 (水)<br>16:10-16:25                                                                                                                                                                                                                                                           | 物件1, 2, 3, 6所在地 | 立入のため臨場/関係人と面談         |
| 7年 9月12日 (金)<br>9:50-11:00                                                                                                                                                                                                                                                            | 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 9月17日 (水)<br>11:00-11:30                                                                                                                                                                                                                                                           | 東青地域県民局地域整備部    | 水路占用調査                 |
| 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



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



A 大字野内字菊川

|           |                |         |  |                   |                 |     |          |  |         |      |           |
|-----------|----------------|---------|--|-------------------|-----------------|-----|----------|--|---------|------|-----------|
| 請 求 部 分   | 所 在 青森市大字野内字菊川 |         |  |                   |                 | 地 番 | 57番67    |  |         |      |           |
| 出 力 縮 尺   | 1/600          | 精 度 区 分 |  | 座 標 系 番 号 又 は 記 号 |                 | 分 類 | 地図に準ずる図面 |  |         | 種 類  | 旧土地台帳附属地図 |
| 作 成 年 月 日 |                |         |  |                   | 備 付 年 月 日 (原 図) |     |          |  | 補 事 記 項 | 方位不明 |           |

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年8月26日  
青森地方法務局

請求番号：9-7

登記官

(1/1)

( 8 枚目 )

公用

登記年月日：平成14年4月30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。  
令和7年8月26日 青森地方方法務局

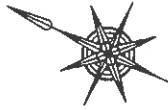
登記官

(9 枚目)

365964

地積測量図

|       |               |
|-------|---------------|
| 地番    | 57-3<br>57-67 |
| 土地の所在 | 青森市大字野内字菊川    |



求積表

| 順番   | 57-67  | $X_n$   | $Y_n$   | $X_{n+1}-Y_{n-1}$ | $Y_n$          | $X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$ |
|------|--------|---------|---------|-------------------|----------------|-------------------------------|
| 36   | 43.338 | -33.770 | -33.630 | -1457.456940      |                |                               |
| 37   | 39.447 | -37.222 | -7.664  | -302.321804       |                |                               |
| 38   | 30.647 | -41.434 | -6.698  | -174.626606       |                |                               |
| 39   | 26.210 | -42.920 | -1.655  | -41.722550        |                |                               |
| 40   | 18.526 | -43.089 | 10.633  | 176.720958        |                |                               |
| 41   | 13.710 | -32.282 | 8.670   | 118.865700        |                |                               |
| 42   | 2.817  | -34.419 | 17.911  | 50.466287         |                |                               |
| 43   | 2.610  | -14.376 | 21.896  | -67.145950        |                |                               |
| 44   | 7.006  | 12.624  | 4.249   | 29.768484         |                |                               |
| 45   | 23.560 | 10.127  | 4.827   | 113.724120        |                |                               |
| 46   | 33.166 | -7.697  | 0.786   | -18.254668        |                |                               |
| 47   | 0.407  | -10.916 | 3.867   | 1.573869          |                |                               |
| 48   | -3.389 | -11.564 | 10.651  | -36.086239        |                |                               |
| 49   | 6.266  | -0.264  | 7.972   | -46.872832        |                |                               |
| 50   | 4.285  | -3.592  | -33.606 | -1517.352716      |                |                               |
| 合計   |        |         |         | 3164.742021       |                |                               |
| 合計面積 |        |         |         | 1582.3710105      |                |                               |
| 合計   |        |         |         | 1582.37           | m <sup>2</sup> |                               |

|    |              |            |
|----|--------------|------------|
| 面積 | 57-3         | 57-67      |
| 合計 | 1582.3710105 | 536.208895 |
| 合計 | 1582.37      | 536.21     |

|     |           |
|-----|-----------|
| 境界点 | 隣地との境界    |
| 田   | コンクリート杭   |
| 田   | プラスチック杭   |
| 田   | 金属プレート    |
| 田   | 金 属 板     |
| 田   | 測量につき現況不明 |

A3をA4に縮小

縮尺 1/500

申請人

(平成14年4月22日作製)

作製者

平成14.4.30



登記年月日：平成12年12月4日

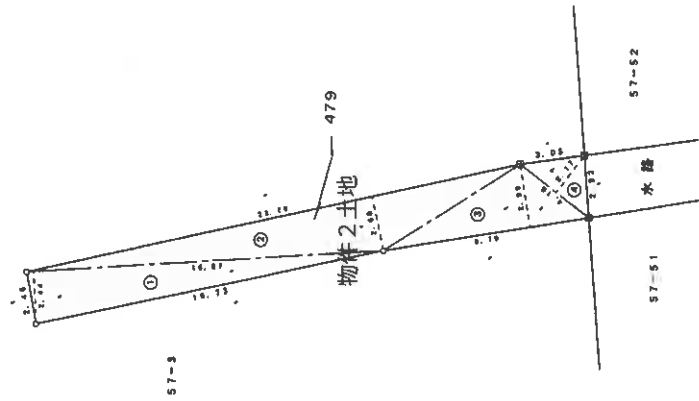
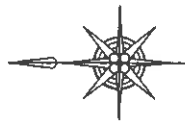
これは図面に記録されている内容を証明した図面である。  
令和7年8月26日 青森地方方法務局 登記官

(10 枚目)

083702

地積測量図

|       |            |
|-------|------------|
| 地番    | 479        |
| 土地の所在 | 青森市大字野内字菊川 |



求積表

| 地番<br>符号 | 479 | 底辺    | 高さ   | 倍面積       |
|----------|-----|-------|------|-----------|
| 1        |     | 16.87 | 2.44 | 41.1628   |
| 2        |     | 23.78 | 2.60 | 61.8540   |
| 3        |     | 9.78  | 2.98 | 29.1742   |
| 4        |     | 4.10  | 2.17 | 8.8870    |
| 合計       |     |       |      | 141.0880  |
| 合計面積     |     |       |      | 70.5400 m |

A3をA4に縮小

| 境界点 | 境界線の種類    |
|-----|-----------|
| 区   | コンクリート杭   |
| 田   | プラスチック杭   |
| 金   | 金 属 板     |
| ○   | 測量につき設置不可 |

|     |     |    |       |
|-----|-----|----|-------|
| 作製者 | 申請人 | 縮尺 | 1/250 |
|-----|-----|----|-------|

作成 12年 11月 27日(作製)

H12.12.4

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8月26日 青森地方法務局

令和7年8月26日 育森地方法務局

2014년 1월 10일

( // 枚目 )

請求番号: 11-10

365966

# 地積測量圖

|    |       |
|----|-------|
| 地番 | 57-2  |
|    | 57-70 |

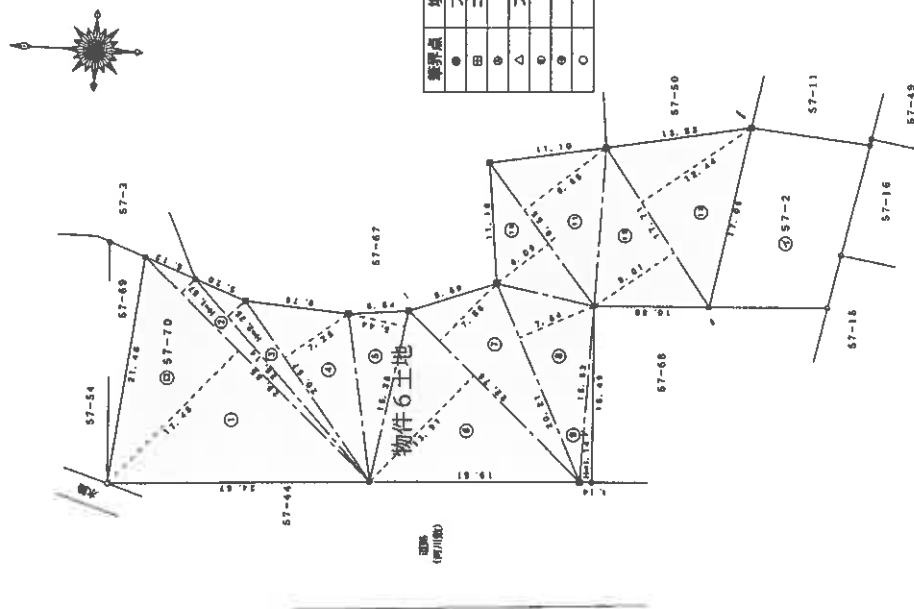
青森市大字野内字菊川

土地の所在

| 地 帯 | ⑤ 57-70 | 延 辺   | 高 さ   | 傾 斜        | 備 考 |
|-----|---------|-------|-------|------------|-----|
| ①   |         | 29.85 | 17.48 | 521.7780   |     |
| ②   |         | 29.85 | 1.97  | 55.8195    |     |
| ③   |         | 25.14 | 2.25  | 56.5650    |     |
| ④   |         | 20.57 | 7.25  | 149.1325   |     |
| ⑤   |         | 16.38 | 5.44  | 89.1072    |     |
| ⑥   |         | 22.76 | 13.91 | 316.5916   |     |
| ⑦   |         | 22.76 | 7.66  | 174.3416   |     |
| ⑧   |         | 20.21 | 7.84  | 154.4044   |     |
| ⑨   |         | 16.53 | 1.74  | 18.8442    |     |
| ⑩   |         | 16.58 | 6.09  | 100.7895   |     |
| ⑪   |         | 16.52 | 9.65  | 159.7075   |     |
| ⑫   |         | 17.71 | 9.01  | 159.5671   |     |
| ⑬   |         | 17.71 | 12.44 | 220.3124   |     |
| 合 計 |         |       |       | 2176.9605  |     |
| 合 計 |         |       |       | 1088.48025 | 戸   |
| 合 計 |         |       |       | 1088.48    | 戸   |

| 地 區 | 總 計       | 男          | 女        |
|-----|-----------|------------|----------|
| 公 司 | 1269.0345 | 1018.48025 | 180.5520 |
|     |           |            | 180.55   |

|     |         |
|-----|---------|
| 華界点 | 境界標の種類  |
| ●   | プラスチック杭 |
| 田   | コンクリート杭 |
| ◎   | 金属樁     |
| △   | ブロック標角  |
| ●   | 銅三      |
| ◎   | 鉄       |
| ○   | 木杭      |



**A3をA4に縮小(以降同)**

作者

(平成15年 5月 6日作製)

申請人

$$\frac{1}{500}$$
縮尺

平成15.5.9

登記年月日：平成8年12月9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。  
令和7年8月26日 青森地方法務局

登記証

(12枚目)

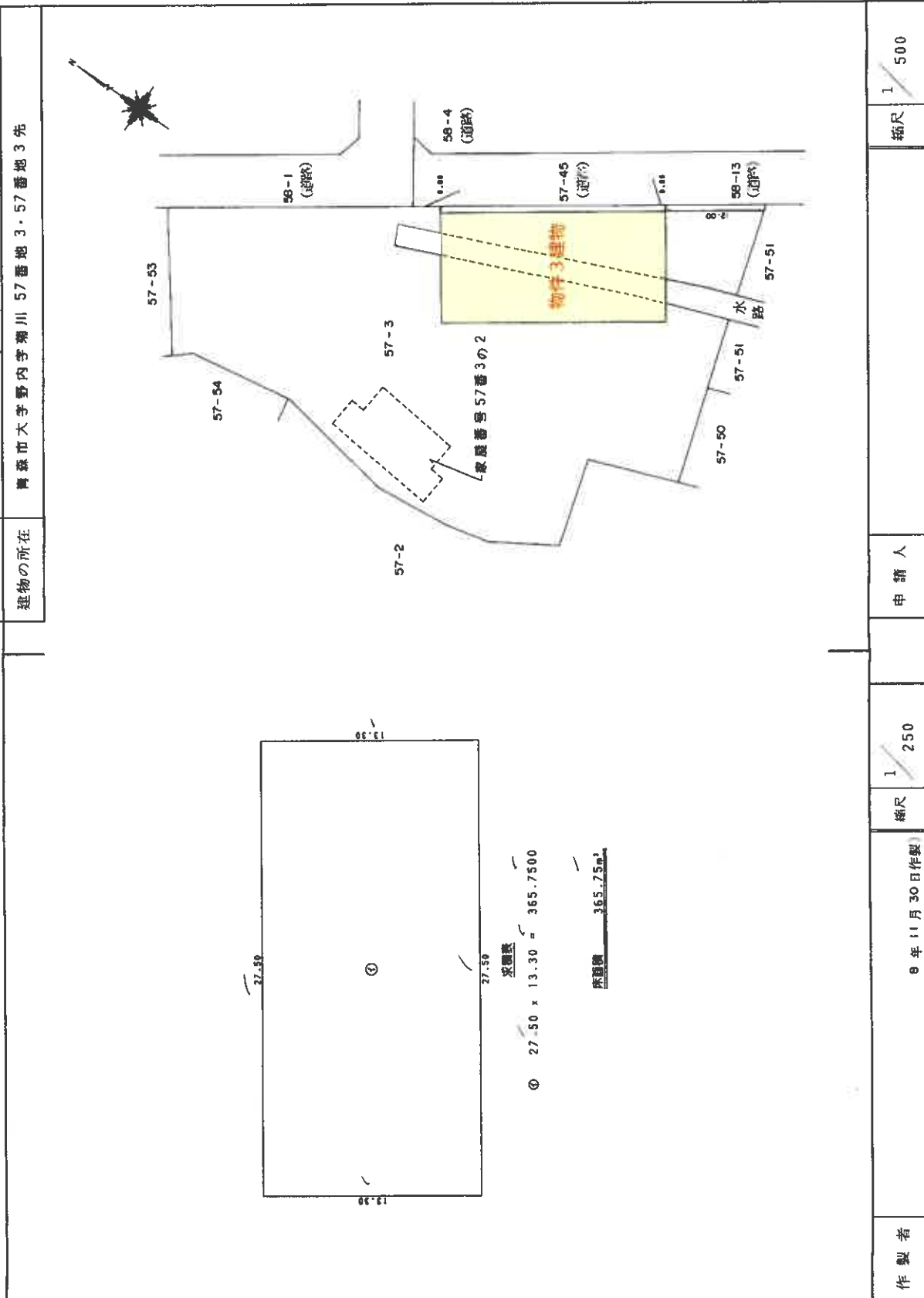
請求番号：9-4

建物図面

|       |                            |
|-------|----------------------------|
| 家屋番号  | 57番3の1                     |
| 建物の所在 | 青森市大字野内字潮川 57番地 3・57番地 3 先 |

122679

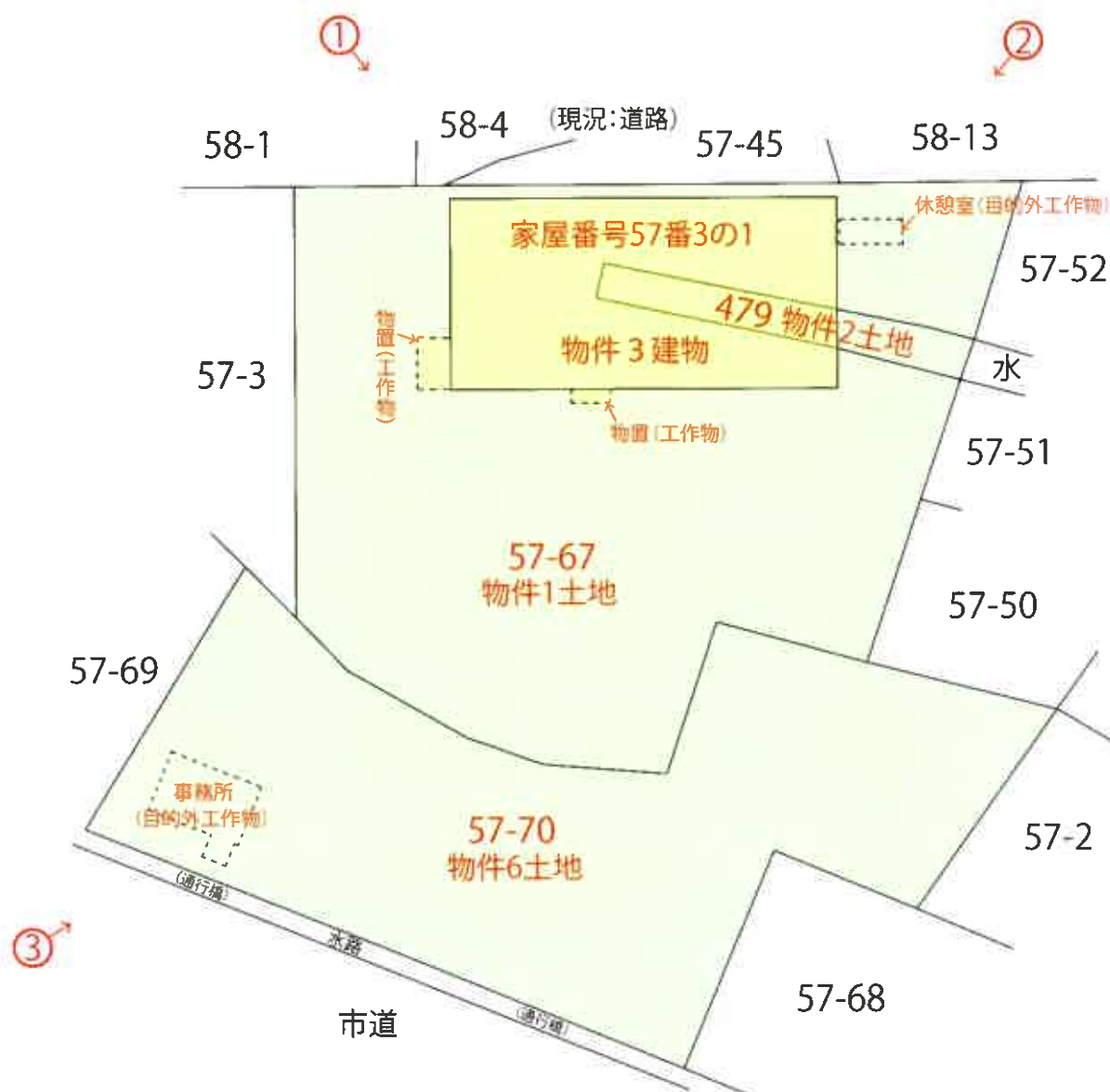
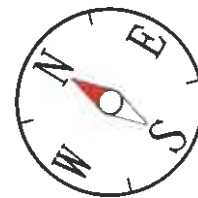
各階平面図



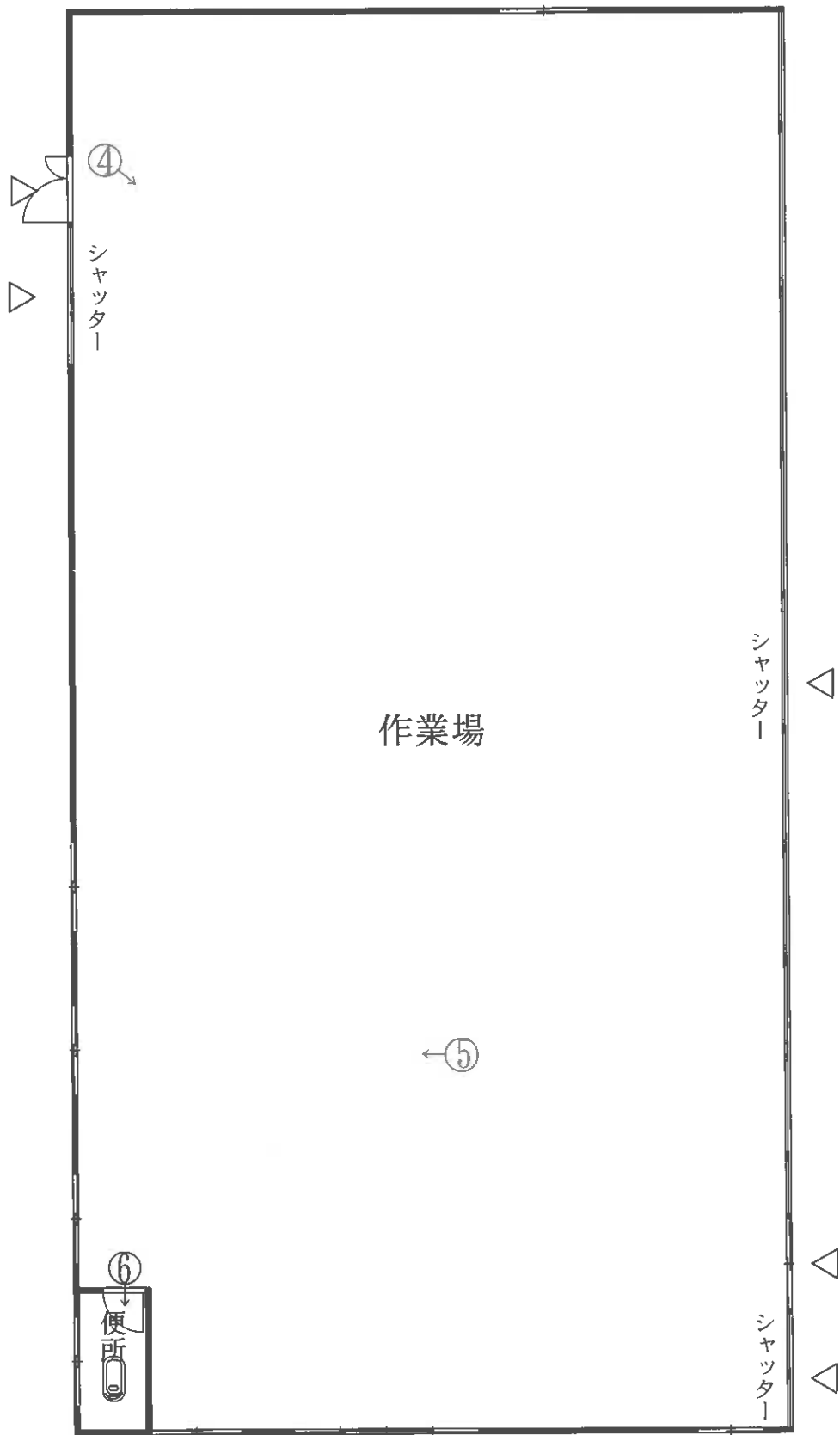
A3をA4に縮小 (記録用)

日 記 簿 12

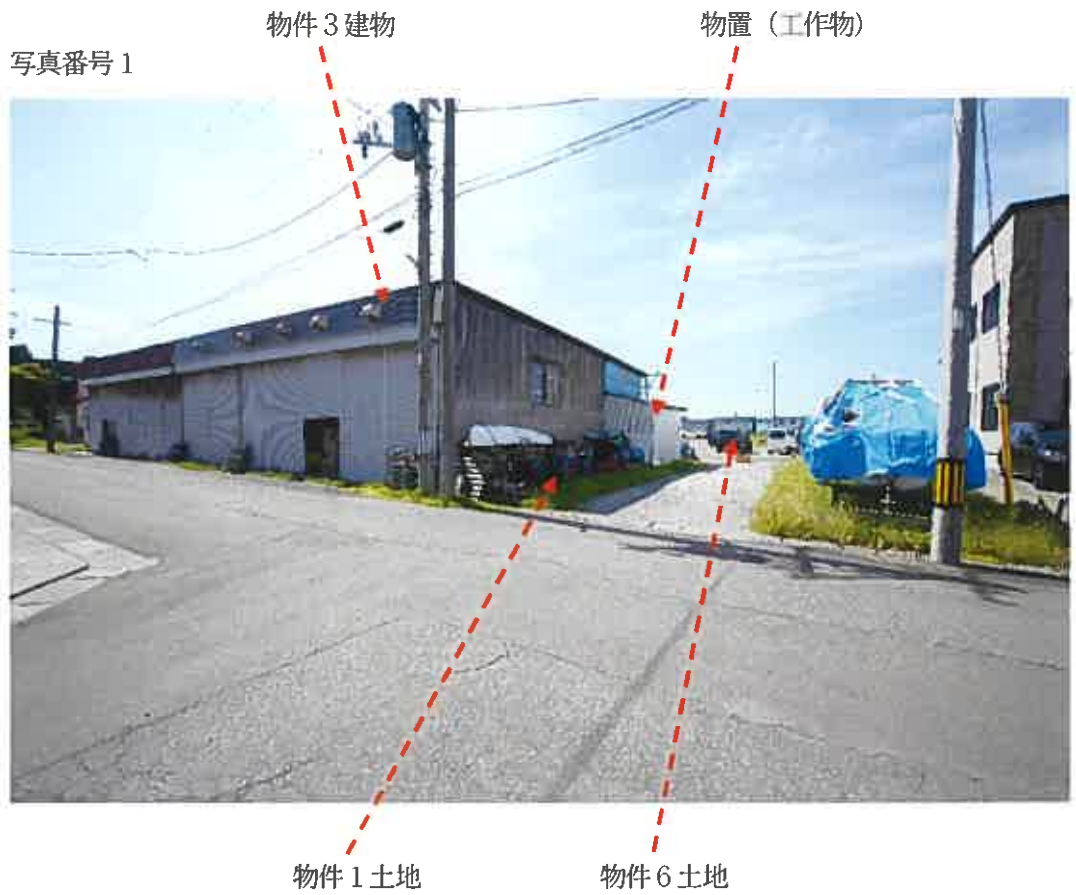
# 土地建物位置関係図 (S=1/500)



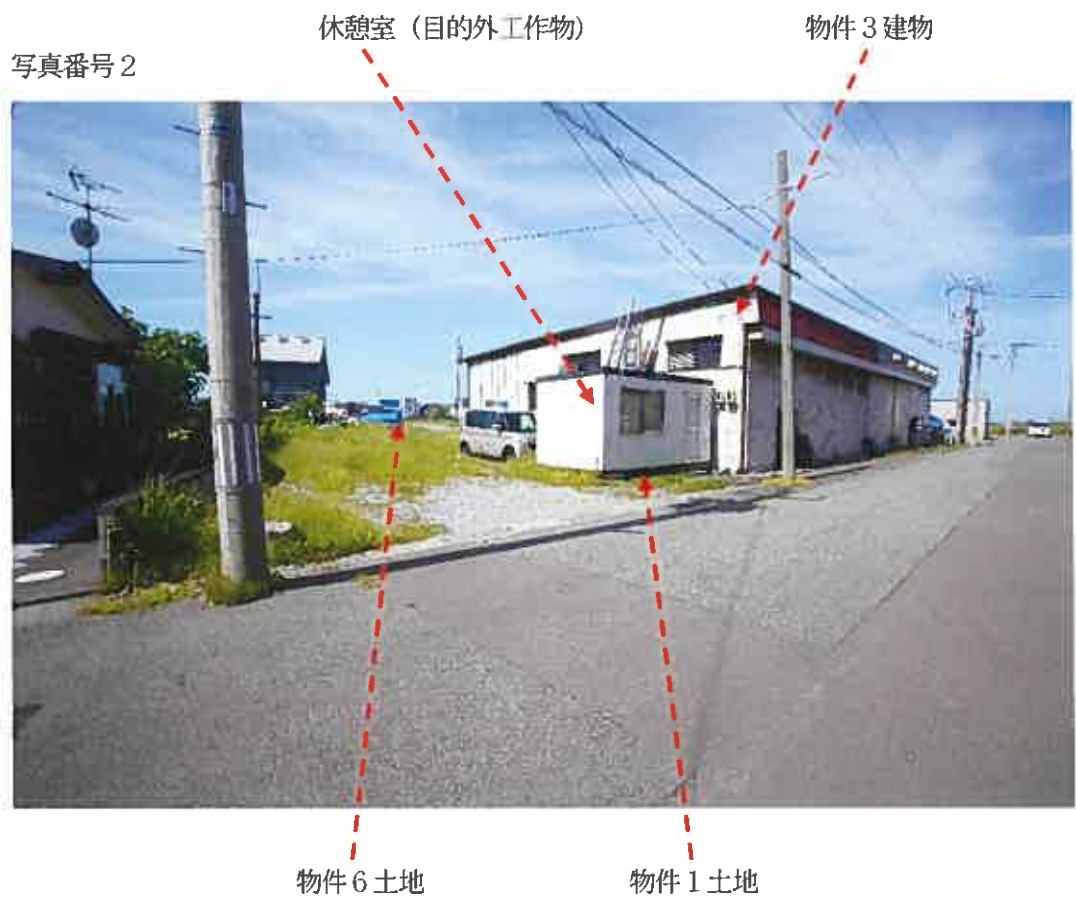
建物間取図



写真番号 1



写真番号 2



写真番号 3

事務所（目的外工作物）



物件 6 土地

写真番号 4





写真番号 5



写真番号 6





令和 7年(ケ) 第32号  
令和 7年 9月 12日現地調査  
令和 7年 9月 30日評 価

青森地方裁判所 第2民事部 御中

# 評 価 書

物件1、2、3、6

評価人 不動産鑑定士

濤岡 徹

## 第1 評価額

| 一 括 価 格       |               |
|---------------|---------------|
| 金 28,975,000円 |               |
| 内 訳 価 格       |               |
| 物件1（土地）       | 金 10,501,000円 |
| 物件2（土地）       | 金 468,000円    |
| 物件3（建物）       | 金 6,545,000円  |
| 物件6（土地）       | 金 11,461,000円 |

- 1 一括価格は、物件1、2、3、6の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1、2の土地の内訳価格は物件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、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<br>地 番<br>地 目<br>地 積               | 青森市大字野内字菊川<br>57 番 67<br>宅地<br>1582.37 m <sup>2</sup>                                           | 同 左<br>同 左<br>同 左<br>同 左            |
| 2  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積               | 青森市大字野内字菊川<br>479 番<br>宅地<br>70.54 m <sup>2</sup>                                               | 同 左<br>同 左<br>同 左<br>同 左            |
| 3  | 所 在<br><br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 青森市大字野内字菊川 57 番地 3、57 番地<br>3 先<br>57 番 3 の 1<br>作業所<br>鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建<br>365.75 m <sup>2</sup> | 同 左<br><br>同 左<br>同 左<br>同 左<br>同 左 |
| 6  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積               | 青森市大字野内字菊川<br>57 番 70<br>田<br>1088.00 m <sup>2</sup>                                            | 同 左<br>同 左<br>宅 地<br>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、6(一体土地)の概況及び利用状況等

|                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                               |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                           | 青い森鉄道線「野内」駅の北方・道路距離約350m<br>(附属資料1「位置図」参照)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                               |
| 付 近 の 状 況                                           | 物件1、2、6を含む地域は、青森市中心市街地の北東方、野内漁港近くに位置し、一般住宅の中に事業所、アパート、農地等も見られる地域である。<br>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<br>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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 市街化区域<br>準工業地域<br>60%<br>200%<br>なし<br>特別用途地区 |
| 画 地 条 件                                             | 間口約45.6m、奥行約53.5m、地積2,740.91㎡の平坦な不整形地。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                               |
| 接面道路の状況                                             | 接面道路との関係：二方路地<br>・西側が幅員約7.8mの舗装市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。<br>・北東側が幅員約6.5mの舗装道路(特記事項参照)にほぼ等高に接面。建築基準法42条1項2号の道路である。                                                                                                                                                                                                                                                    |                                               |
| 土地の利用状況等                                            | ・土地所有者が本土地上に下記建物(物件3)を所有し、占有している。<br>・その他の者が本土地上に目的外工作物を所有し、占有している。<br>・「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)<br>ガス配管    なし<br>下 水 道    なし(但し、前面道路に本管があり引き込み可)                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                               |
| 特 記 事 項                                             | ① 北東側道路については市管理道路と私道が混在している。<br>② 洪水想定浸水区域(想定最大規模：浸水深0.5～3.0m未満)<br>③ 物件6の公簿地目は田であるが、現況は宅地である。青森市農業委員会では、物件6土地につき下記のとおり回答している。<br>(1) 現況地目：非農地<br>(2) 転用許可の有無：有、許可年月日：平成15年5月19日、許可条項：農地法第5条、転用目的：ボート置場<br>(3) 都道府県からの指示事項：原状回復命令を行わない。<br>(4) 農地法第3条許可の有無：なし<br>(5) 買受適格証明の要否：否<br>④ 西側市道との間に青森県が管理する水路が設置されていて、水路上の通行橋設置は許可制及び有償である。なお、許可後の水路占用料金は占用面積1平方メートル当たり45円である。 |                                               |

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特 記 事 項 | <p>⑤ 現地調査の際の外観からは基礎杭の頭やコンクリート基礎の露頭部分などは認められなかった。更に、A（債務者兼所有者代表者）に聴取したところ以下の回答を得た。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・平成14～15年に本土地を購入した。前所有者は建設会社であり、土地を購入してから、現在まで土地の掘削等はしていない。また、土地を購入してから現在までの間においてガレキが埋設されているような形跡は認められなかった。</li></ul> <p>⑥ 青森市環境保全課に聴取したところ、以下の回答を得た。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・対象不動産及びその隣接地についてこれまで、有害物質使用特定施設の届け出は出ていない。また土壌汚染対策法の要措置区域、形質変更時要届け出区域にも該当していない。</li></ul> |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 占有者及び占有権原（物件1関係）

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| 占有の範囲               | 南東角付近         |
| 占有者                 | A             |
| 占有状況                | 目的外工作物（休憩室）設置 |
| 関係人 { ■A（占有者） } の陳述 |               |
| 占有権原                | 使用借権          |
| 占有開始時期              | 平成13年頃        |
| 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6関係）

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| 占有の範囲               | 北西角付近         |
| 占有者                 | A             |
| 占有状況                | 目的外工作物（事務所）設置 |
| 関係人 { ■A（占有者） } の陳述 |               |
| 占有権原                | 使用借権          |
| 占有開始時期              | 平成11年頃        |
| 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63年3月25日新築<br>経過年数: 37年<br>経済的残存耐用年数: 8年                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 仕様              | 構造: 鉄骨造<br>屋根: 亜鉛メッキ鋼板葺<br>外壁: 鋼板、ポリエステル小波板、コンクリートブロック 外<br>内壁: 表し、ベニヤ板 外<br>天井: ボード、表し、板張り 外<br>床: コンクリート 外<br>設備: 電気、給排水、トイレ、衛生 外<br>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。<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: 作業所<br>間取り: 附属書類6「建物間取図」参照                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 品等              | 普通                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 保守管理の状態         | 普通                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 建物の利用状況         | 建物所有者が本建物を作業所として使用している。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 特記事項            | ① A(債務者兼所有者代表者)に聴取したところ以下の回答を得た。<br>・物件3建物内の機械類は、法人になる以前の個人経営の時代に備え付けた物で、有限会社工藤マリンサービス所有の機械ではない。<br>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。<br>③ 物件1土地南東角付近の休憩室は基礎がなく移動可能であるから工作物と認めた。この休憩室は物件3建物の休憩室として使用されているが、同建物とは所有者を異にするから従物とは認められず、本競売目的ではないと思料される。<br>④ 物件6土地北西角付近の事務所は基礎がなく移動可能であるから工作物と認めた。この事務所は物件3建物の事務所として使用されているが、同建物とは所有者を異にするから従物とは認められず、本競売目的ではないと思料される。<br>⑤ 物件3建物に接している二つの物置は基礎がなく架設的であるから工作物と認めた。なお、いずれも物件3建物に合体しているものと認め、本競売目的物と思料する。 |

|      |                                                                                                                     |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特記事項 | <p>⑥ 青森市廃棄物リサイクル課に聴取したところ、以下の回答を得た。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・対象建物において PCB の保管の届け出はない。</li> </ul> |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



## 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、6）

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   | 14,900               | 1.01          | 1,582.37        | (1-0.10)  | 21,432,000           |
| 2   | 14,900               | 1.01          | 70.54           | (1-0.10)  | 955,000              |
| 6   | 14,900               | 1.01          | 1,088.00        | (1-0.00)  | 16,373,000           |
| 合 計 |                      |               |                 |           | 38,760,000           |

（総額につき千円未満の端数  
金額は四捨五入，以下同）

## ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 青森9-5

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$15,300 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/103 \approx 14,900 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：標準的

◇地域格差：街路条件+3%（幅員等）

イ 個別格差：画地条件+4%（二方路地）、-3%（形状）……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)

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<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 |
|----|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 3  | 60,000              | 365.75             | 0.12     | 2,633,000            |

## 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  |
|----|------|---------------|----------------------|------|------|
| 3  | 37   | 8             | 0.40                 | 0.03 | 0.12 |

※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            | 21,432,000        | 1.00                 | 0.30          | 法定地上権 | 6,430,000                |
| 2            | 955,000           | 1.00                 | 0.30          | 法定地上権 | 287,000                  |
| 土地利用権等価格（合計） |                   |                      |               |       | 6,717,000                |

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1について

物件1の全範囲とした。

：物件2について

物件2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、土地利用権等割合を本件建付地価格の30%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<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×<br>エ×オ |
|----------|---------------------|---------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|-------------------------------|
| 1        | 21,432,000          | -6,430,000                      |                 | (1-0.00)       | (1-0.30)        | 10,501,000                    |
| 2        | 955,000             | -287,000                        |                 | (1-0.00)       | (1-0.30)        | 468,000                       |
| 3        | 2,633,000           | +6,717,000                      |                 | (1-0.00)       | (1-0.30)        | 6,545,000                     |
| 6        | 16,373,000          | —                               |                 | (1-0.00)       | (1-0.30)        | 11,461,000                    |
| 一括価格(合計) |                     |                                 |                 |                |                 | 28,975,000                    |

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

地価公示標準地 青森9-5

所 在：青森市大字野内字菊川61番3外

価 格：15,300円/㎡

位 置：青い森鉄道線「野内」駅の北東方道路距離約200mに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：5,646㎡

供給処理施設：水道・下水

接面街路：南東側10.0m 県道

用途指定等：準工業地域（建ぺい率60%、容積率200%）

地域の概要：倉庫、工場、住宅等が混在する工業地域

## 第7 附属資料

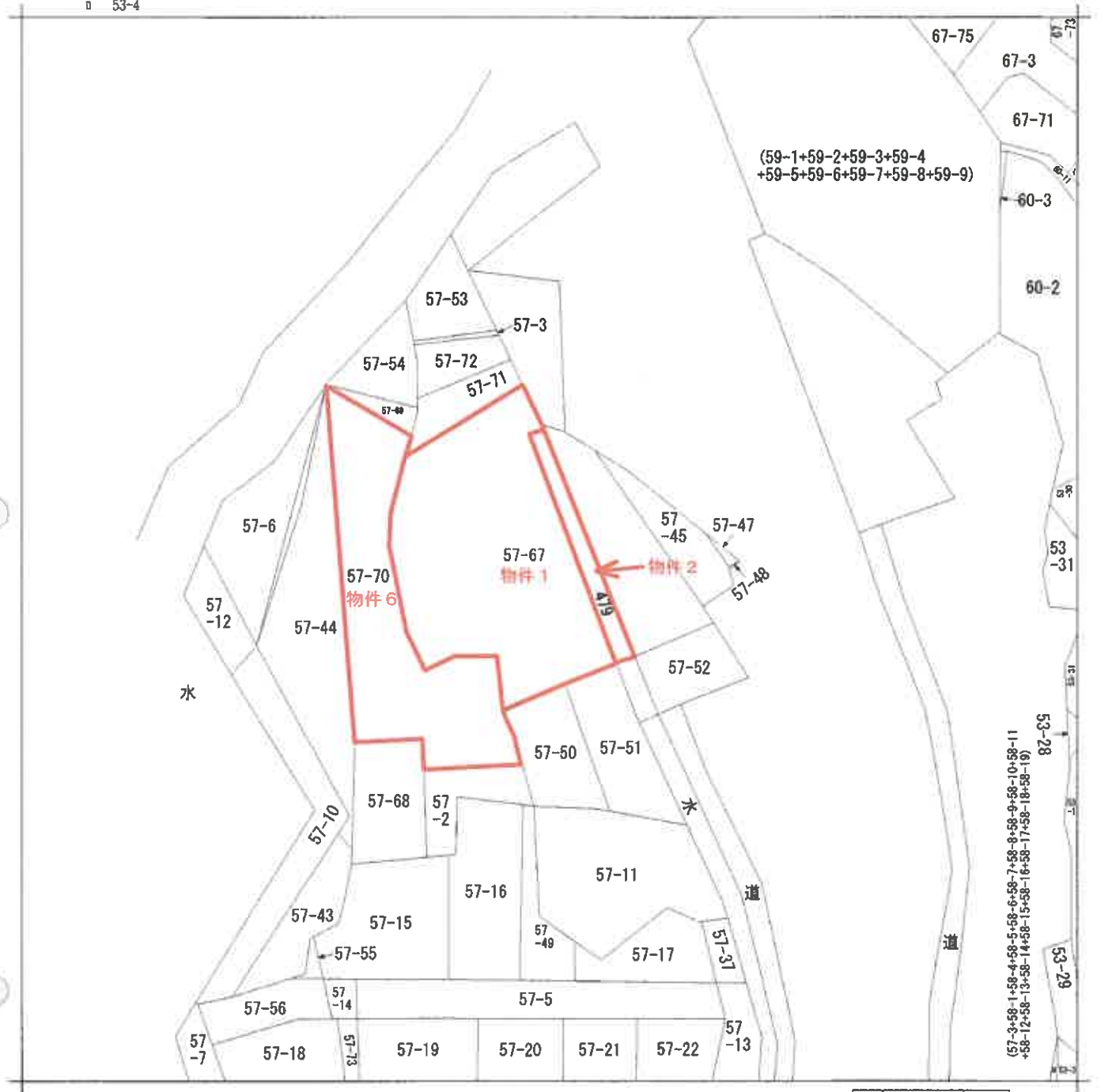
- 1 位置図（出所：国土地理院「地理院地図」）・・・1葉
- 2 公図写・・・1葉
- 3 地積測量図写・・・3葉
- 4 建物図面・各階平面図写・・・1葉
- 5 土地建物位置関係図・・・1葉
- 6 建物間取図・・・1葉



令和7年（ケ）第32号  
附属資料  
2. 公図写

表示年月日：2025/08/28

1 67-70  
2 53-4



|           |       |            |  |                   |                   |    |          |          |      |           |
|-----------|-------|------------|--|-------------------|-------------------|----|----------|----------|------|-----------|
| 請求部       | 所在    | 青森市大字野内字菊川 |  |                   |                   | 地番 | 57番67    |          |      |           |
| 出力縮       | 1/600 | 精度         |  | 座標系<br>番号又は<br>記号 |                   | 分類 | 地図に準ずる図面 |          | 種類   | 旧土地台帳附属地図 |
| 作成<br>年月日 |       |            |  |                   | 備付<br>年月日<br>(原図) |    |          | 補記<br>事項 | 方位不明 |           |

この図面はA3をA4に  
縮小しています。



365964

地番  
57-3  
57-67

地積測量図

土地の所在  
青森市大字野内字菊川

令和7年(ケ)第32号  
附属資料  
3. 地積測量図写(その1)

求積表

| 地番 | ⑤ 57-67 | NO  | $X_n$  | $Y_n$   | $Y_{n+1}-Y_{n-1}$ | $X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$ |
|----|---------|-----|--------|---------|-------------------|-------------------------------|
|    |         | +36 | 43.338 | -33.770 | -33.630           | -1457.456940                  |
|    |         | C17 | 39.447 | -37.222 | -7.064            | -302.321808                   |
|    |         | C16 | 30.647 | -41.434 | -6.698            | -174.626606                   |
|    |         | C16 | 25.210 | -42.920 | -1.655            | -41.722550                    |
|    |         | C14 | 16.626 | -43.088 | 10.633            | 175.720958                    |
|    |         | C13 | 13.710 | -32.287 | 8.670             | 118.865700                    |
|    |         | C11 | 2.817  | -34.419 | 17.911            | -50.455287                    |
|    |         | C8  | -2.810 | -14.376 | 21.895            | -67.145950                    |
|    |         | 29  | 7.006  | -12.524 | 4.249             | 29.768494                     |
|    |         | 30  | 23.660 | -10.127 | 4.827             | 113.724120                    |
|    |         | 31  | 23.166 | -7.697  | -0.788            | -18.254808                    |
|    |         | 32  | -0.407 | -10.915 | -3.867            | 1.573869                      |
|    |         | C5  | -2.389 | -11.564 | 10.651            | -36.096239                    |
|    |         | C3  | -6.256 | -0.284  | 7.972             | -49.872832                    |
|    |         | +33 | 46.286 | -3.592  | -33.506           | -1617.362716                  |
|    |         |     |        |         | 合計                | -3164.742021                  |
|    |         |     |        |         | 合計面積              | 1582.3710105                  |

| 地番     | ⑤ 57-3       | 計面積         | 面積                    |
|--------|--------------|-------------|-----------------------|
| 211.58 | 1582.3710105 | 636.2089895 | 536.20 m <sup>2</sup> |

この図面はA3をA4に縮小しています。

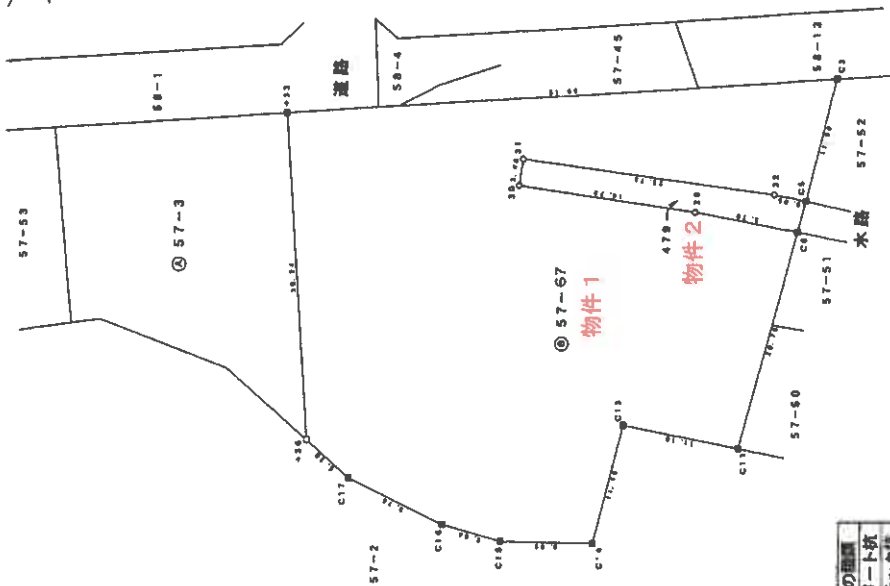
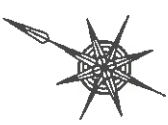
| 境界 | 境界線の種類    |
|----|-----------|
| 区  | コンクリート杭   |
| 田  | プラスチック杭   |
| 田  | 金属プレート    |
| 田  | 金属杭       |
| 田  | 境界線に付する地物 |

作製者

申請人

縮尺  
1/500

平成14.4.30





登記年月日: 平成12年12月4日

083702

地積測量図

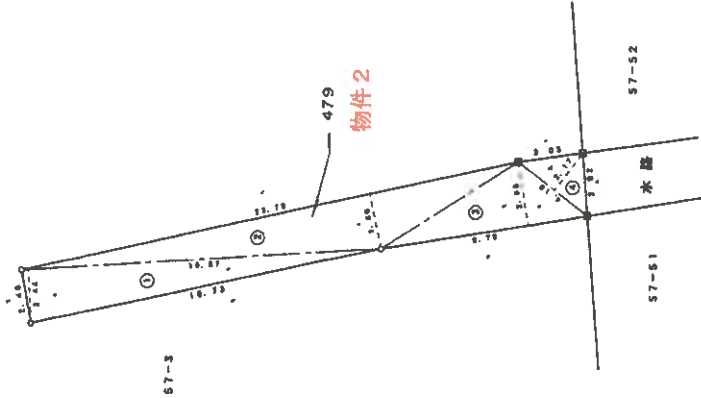
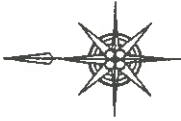
|       |            |
|-------|------------|
| 地番    | 479        |
| 土地の所在 | 青森市大字野内字菊川 |

令和7年(ケ)第32号  
附属資料

3. 地積測量図写(その2)

求積表

| 地番<br>符号 | 479   |      |  | 積面積                  |
|----------|-------|------|--|----------------------|
| 底辺       | 高さ    |      |  |                      |
| 1        | 16.87 | 2.44 |  | 41.1825              |
| 2        | 23.78 | 2.60 |  | 61.8540              |
| 3        | 9.78  | 2.98 |  | 29.1742              |
| 4        | 4.10  | 2.17 |  | 8.8970               |
|          |       | 合計   |  | 141.0880             |
|          |       | 合計面積 |  | 70.5400              |
|          |       | 合計地積 |  | 70.54 m <sup>2</sup> |



この図面はA3をA4に  
縮小しています。

| 境界点 | 境界線の種類    |
|-----|-----------|
| 区   | コンクリート杭   |
| 田   | プラスチック杭   |
| 口   | 金属プレート    |
| 中   | 鉄 線       |
| ○   | 測量につき地籍不詳 |

製作者

申請人

縮尺

250

H12.12.4

登記年月日：平成15年5月9日

365966

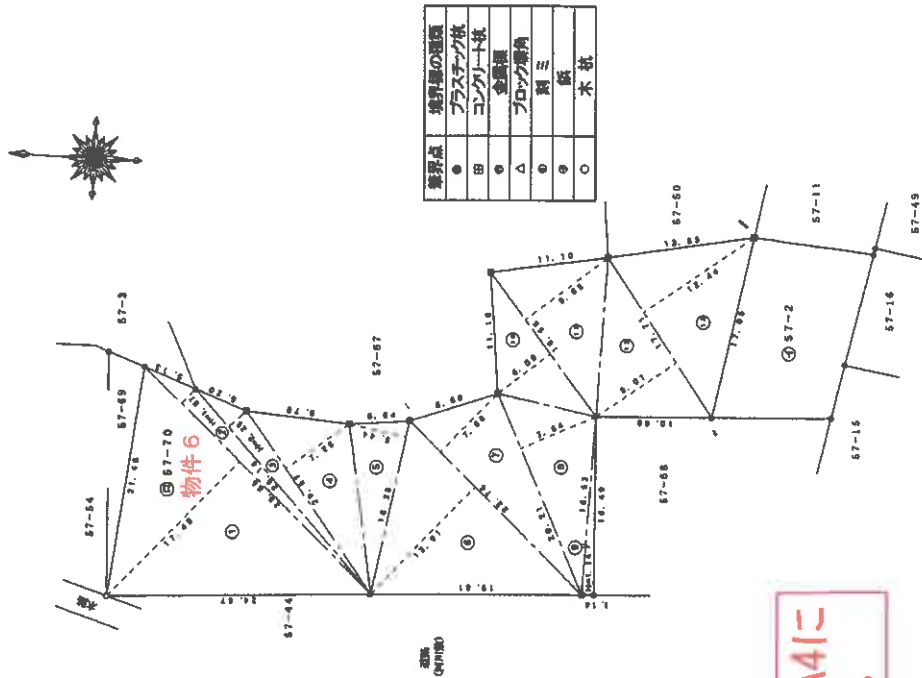
地積測量図

|       |               |
|-------|---------------|
| 地番    | 57-2<br>57-70 |
| 土地の所在 | 青森市大字野内字菊川    |

令和7年(ケ)第32号  
附属資料  
3. 地積測量図写(その3)

| 地番 | ④ 57-70 | 面積         | 倍率             |
|----|---------|------------|----------------|
| ①  | 29.85   | 17.48      | 521.7780       |
| ②  | 29.85   | 1.87       | 55.8195        |
| ③  | 25.14   | 2.25       | 56.5650        |
| ④  | 20.57   | 7.25       | 149.1325       |
| ⑤  | 16.38   | 5.44       | 89.1072        |
| ⑥  | 22.76   | 13.91      | 316.5915       |
| ⑦  | 22.76   | 7.08       | 174.3416       |
| ⑧  | 20.21   | 7.64       | 154.4044       |
| ⑨  | 16.53   | 1.14       | 18.8442        |
| ⑩  | 16.55   | 6.09       | 100.7895       |
| ⑪  | 16.55   | 9.85       | 159.7075       |
| ⑫  | 17.71   | 9.01       | 159.5871       |
| ⑬  | 17.71   | 12.44      | 220.3124       |
| 合計 |         | 2176.9805  |                |
| 合計 | 地積      | 1088.48025 | m <sup>2</sup> |

| 地番 | ④ 57-2     | 面積         | 倍率        |
|----|------------|------------|-----------|
| ①  | 1269.03545 | 1088.48025 | 180.55520 |
| ②  |            |            | 180.55    |



この図面はA3をA4に縮小しています。

(定額制)

|     |     |          |       |
|-----|-----|----------|-------|
| 製作者 | 申請人 | 縮尺       | 1/500 |
|     |     | 平成15.5.9 |       |

圖 面 平 階 各

令和7年(ケ)第32号

附屬資料

#### 4. 建物図面・各階平面図・写真

建 筑 物 各 階 平 面 圖

57番 3の1

家 庭 番 号

青森市大字野内字菊川 57番地 3・57番地 3 先



この図面はA3をA4に縮小しています。

①  $27.50 \times 13.30 = 365.7500$

米百粒 365.75g

**【足瀝病】**

二、日城連12

作者

縮尺  $\frac{1}{250}$

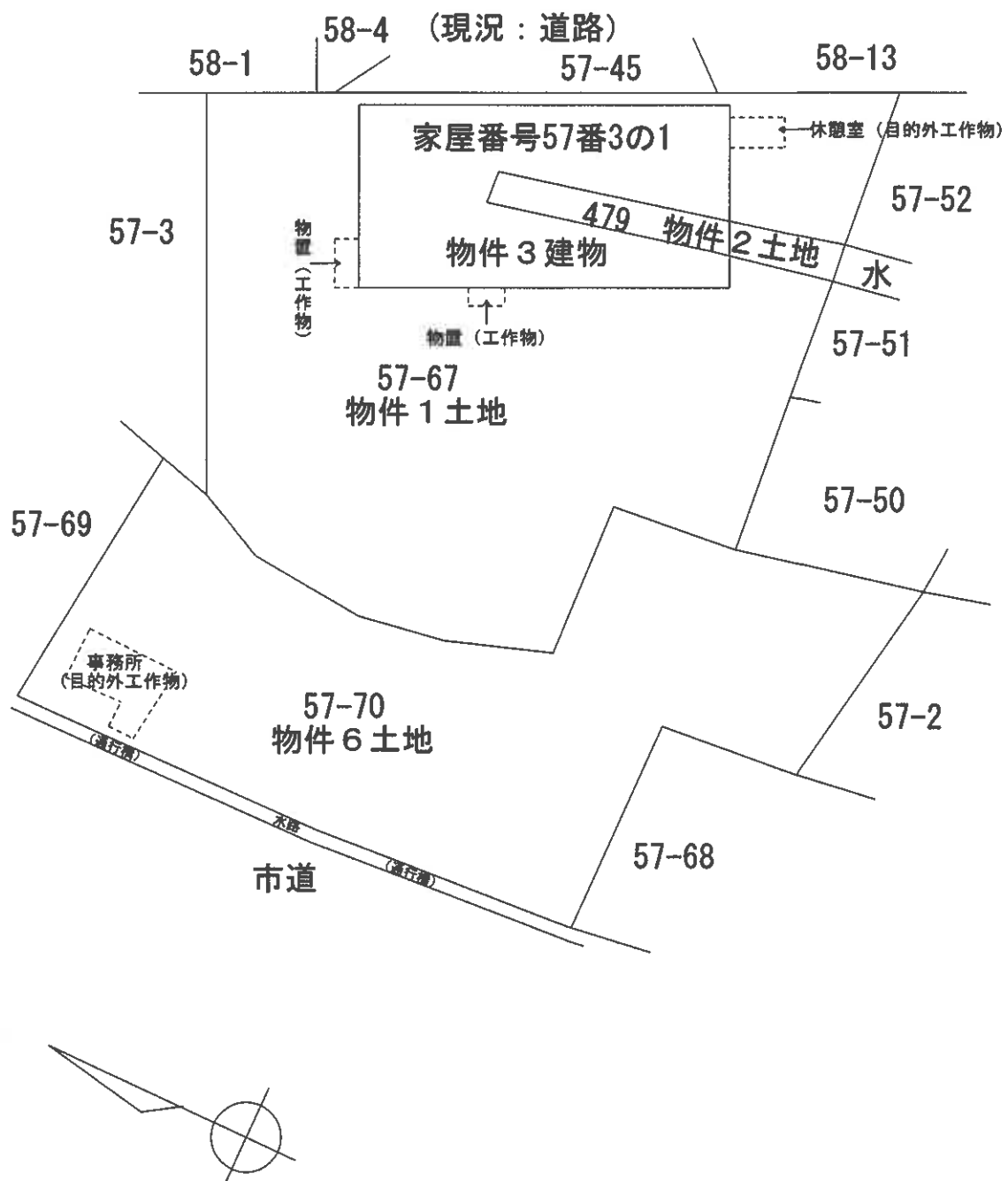
申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

物件番号 1、2、3、6

S=1:500



建 物 間 取 図

物件番号 3

S= 1 : 1 5 0

