

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月21日  
 青森地方裁判所第2民事部  
 裁判所書記官 内空閑 英 敏

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 6月 9日 午前 8時30分から 令和 8年 6月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6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 7月 8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 8年 6月19日 午前 8時30分から 令和 8年 6月19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 8年 5月21日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





物 件 目 録

- 1 所 在 青森県上北郡七戸町字森ヶ沢  
 地 番 309番1  
 地 目 宅地  
 地 積 1315.00平方メートル
- 2 所 在 青森県上北郡七戸町字森ヶ沢  
 地 番 309番2  
 地 目 宅地  
 地 積 1085.00平方メートル
- 3 所 在 青森県上北郡七戸町字森ヶ沢309番地1  
 家屋 番号 309番1  
 種 類 居宅  
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
 床 面 積 1階 121.82平方メートル  
 2階 118.41平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約126.69平方メートル  
 2階 118.41平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 物置  
 構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
 床 面 積 1階 約23.00平方メートル  
 2階 約28.80平方メートル



## 物件目録

4 所 在 青森県上北郡七戸町字森ヶ沢309番地2

家屋 番号 309番2

種 類 共同住宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 129.18平方メートル  
2階 129.18平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約130.00平方メートル  
2階 129.18平方メートル

5 所 在 青森県上北郡七戸町字森ヶ沢309番地2

家屋 番号 309番2の2

種 類 事務所・居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 104.11平方メートル

(現況)

床 面 積 約105.76平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約190.46平方メートル



## 物件明細書

令和 7年12月 4日

青森地方裁判所第2民事部

裁判所書記官 内空閑 英 敏

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

別紙物件目録記載のとおり

---

---

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

---

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号4】

1 賃借権

範囲 1号室  
賃借人 B  
期限 期限の定めなし  
賃料 月10,000円  
賃料前払 なし  
敷金 なし  
保証金 なし  
特約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

2 賃借権

範囲 2号室  
賃借人 C  
期限 期限の定めなし  
賃料 月20,000円  
賃料前払 なし  
敷金 なし  
保証金 なし  
特約 なし

上記賃借権は抵当権設定後の賃借権である。



---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件土地の一部を本件債務者が給油施設を設置して占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号4】

3号室をDが、7号室をEがそれぞれ賃借し占有している。同人らの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。その余の部分（2記載の各室を除く。）を本件所有者が占有している。

【物件番号3, 5】

本件所有者が占有している。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- 1 所 在 青森県上北郡七戸町字森ヶ沢  
 地 番 309番1  
 地 目 宅地  
 地 積 1315.00平方メートル
- 2 所 在 青森県上北郡七戸町字森ヶ沢  
 地 番 309番2  
 地 目 宅地  
 地 積 1085.00平方メートル
- 3 所 在 青森県上北郡七戸町字森ヶ沢309番地1  
 家屋 番号 309番1  
 種 類 居宅  
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
 床 面 積 1階 121.82平方メートル  
 2階 118.41平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約126.69平方メートル  
 2階 118.41平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 物置  
 構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
 床 面 積 1階 約23.00平方メートル  
 2階 約28.80平方メートル



物 件 目 録

4 所 在 青森県上北郡七戸町字森ケ沢309番地2

家屋 番号 309番2

種 類 共同住宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 129.18平方メートル  
2階 129.18平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約130.00平方メートル  
2階 129.18平方メートル

5 所 在 青森県上北郡七戸町字森ケ沢309番地2

家屋 番号 309番2の2

種 類 事務所・居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 104.11平方メートル

(現況)

床 面 積 約105.76平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約190.46平方メートル



令和 6 年（ケ）第 31 号  
令和 6 年 9 月 12 日 受理  
令和 6 年 11 月 6 日 提出  
（評価人 久保田 新）

## 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   | 青森県上北郡七戸町字森ヶ沢                      |
|   | 地 番   | 309番1                              |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 1315.00平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 青森県上北郡七戸町字森ヶ沢                      |
|   | 地 番   | 309番2                              |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 1085.00平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 青森県上北郡七戸町字森ヶ沢309番地1                |
|   | 家屋 番号 | 309番1                              |
|   | 種 類   | 居宅                                 |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 121.82平方メートル<br>2階 118.41平方メートル |
| 4 | 所 在   | 青森県上北郡七戸町字森ヶ沢309番地2                |
|   | 家屋 番号 | 309番2                              |
|   | 種 類   | 共同住宅                               |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 129.18平方メートル<br>2階 129.18平方メートル |
| 5 | 所 在   | 青森県上北郡七戸町字森ヶ沢309番地2                |



物 件 目 録

家屋 番号 309番2の2  
種 類 事務所・居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 104.11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		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件 1, 2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )		
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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。 <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 <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	<input checked="" type="checkbox"/> 上記物件は、下記物件の敷地として一体利用しており、上記物件間の境界線は判然としていない。		
建物	物件 3		
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる ( <input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類 : } <input type="checkbox"/> 構造 : } 別紙「その他の事項」の■1のとおり <input type="checkbox"/> 床面積 : }		
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある { 種類 : } { 構造 : } 別紙「その他の事項」の■2のとおり { 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 上記の者が本建物を 居宅 として使用している。 <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 <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 令和 年 ( ) 第 号 <input type="checkbox"/> ある [ 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物位置関係図	<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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件		
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地 (物件 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )		
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物 (目的外建物)	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項			
建物	物件 4		
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる ( <input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) 種類 : } 構造 : } 別紙「その他の事項」の■3のとおり 床面積 : }		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類 : 構造 : 床面積 :		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 共同住宅 として使用している。 <input checked="" 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 <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 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	<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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件		
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地 (物件 )	<input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件 )	<input type="checkbox"/> (物件 )
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物 (目的外建物)	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項			
建物	物件 5		
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる ( <input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類 : } <input type="checkbox"/> 構造 : } 別紙「その他の事項」の■4のとおり <input type="checkbox"/> 床面積 : }		
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある { 種類 : } { 構造 : } 別紙「その他の事項」の■5のとおり { 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 上記の者が本建物を 事務所・居宅 (空き家) として使用している。 <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 <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 令和 年 ( ) 第 号 <input type="checkbox"/> ある [ 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物位置関係図	<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"/> 給油施設部分
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者 <input type="checkbox"/>
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 給油施設 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■ 関係人 ( <input checked="" type="checkbox"/> A (所有者) ) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 (「占有関係調査票」) 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 8 年 11 月 28 日
最初の契約日	(不明) 年 月 日
契約等期間	平成 8 年 11 月 28 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <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
現在の契約等期間	平成 27 年 10 月 4 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 (相続時) <input checked="" 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 0 円 (毎 限り 分支払 ) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円 ) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円 )
敷金・保証金	<input checked="" 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〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始	占有 権原	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 等 執行官の意見	
			現在の契約	貸主				
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	昭和55年春ころ 自S55春ころ 至期限の定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	■月□年 10,000円	執行官の意見：左記 のとおり
	<input type="checkbox"/> 敷□保 0円							
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平成3・7・27 自H3・7・27 至期限の定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	■月□年 20,000円	執行官の意見：左記 のとおり
	<input type="checkbox"/> 敷□保 0円							
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 3号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平成21年ころ 自H21年ころ 至期限の定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	■月□年 10,000円	執行官の意見：左記 のとおり
	<input type="checkbox"/> 敷□保 0円							
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 7号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平成22・6ころ 自H22・6ころ 至期限の定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	■月□年 10,000円	執行官の意見：左記 のとおり
	<input type="checkbox"/> 敷□保 0円							
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	□月□年 円	
	<input type="checkbox"/> 敷□保 円							
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	□月□年 円	
	<input type="checkbox"/> 敷□保 円							

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況  
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利  
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者  
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新  
 賃料 月：毎月 年：毎年  
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(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 126.69 m<sup>2</sup> (風除室部分増築、増築年：不明)
- 2階 118.41 m<sup>2</sup>
- 2 建物物件3の「物件目録にない附属建物」欄について
- 種類：物置
- 構造：木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
- 床面積：1階 約 23.00 m<sup>2</sup>
- 2階 約 28.80 m<sup>2</sup>
- (未登記、建築年：不明)
- 3 建物物件4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 130.00 m<sup>2</sup> (1階北側居室のトイレ部分増築、増築年：不明)
- 2階 129.18 m<sup>2</sup>
- 4 建物物件5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 105.76 m<sup>2</sup> (洋室トイレ部分増築、増築年：不明)
- 5 建物物件5の「物件目録にない附属建物」欄について
- 種類：車庫
- 構造：木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
- 床面積：約 190.46 m<sup>2</sup>
- (未登記、建築年：不明)

(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

- 6 本件物件の北側に隣接している上北郡七戸町字森ヶ沢395番1は、天間林土地改良区所有の井溝となっており、さらに北側の前記同所333番は、天間林土地改良区所有の公衆用道路となっている。
- 7 物件3の未登記附属建物の東側のコンテナ（工作物）は、南側の上北郡七戸町字森ヶ沢397番の天間林土地改良区所有の井溝に越境している可能性がある。
- 8 物件4の間取図については、入居部分（3号室を除く。）については、所有者の陳述に基づき作成したものである。

(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
<p>■ A (所有者)</p>	<p>(令和6年10月8日に聴取した。)</p> <p>1 本件物件は、私の居宅等として使用しています。</p> <p>2 本件物件について、現時点で私と債務者会社との間に賃貸借関係はありません。</p> <p>3 物件4は、現在8室中4世帯が入居しています。そのほかは空室となっています。</p> <p>4 債務者会社の事務所・居宅として使用していた物件5は、現在空き家となっています。</p> <p>5 物件1にある給油施設は、債務者会社が設置したのですが、現在は使用していません。タンクは空になっているはずですが、債務者会社が消防署等に給油所の廃止届等をしたかどうかは、私には分かりません。</p>
<p>■ F (物件4占有者の妻)</p>	<p>(令和6年10月15日に電話で聴取した。)</p> <p>1 Cは、私の夫です。</p> <p>2 本件物件の賃貸借関係については、御職に送付した「占有者及び占有権原調査票」記載のとおりです。</p> <p>3 賃料は、毎月1日に当月分をお支払いしています。</p> <p>4 私が浴室で転倒して怪我をしてからは、浴室を使用していませんので、ガスを止めてしまっています。</p> <p>5 賃借している2号室の間取は、ちょうど3号室と対称の造りとなっているようです。</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

- 本件については、当職及び評価人久保田新の調査結果並びに関係人の陳述等に照らし、2～9枚目のとおりであるとする。

なお、コンテナ（工作物）については、土地との定着状況、その構造及び場所的關係等に照らし、物件3の未登記附属建物の従物と認定し本件競売の対象物とするのを相当と考えるが、給油施設については、債務者の設置した施設であることが認められるから、本件競売の対象外施設とするのが相当である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
6年 9月 13日 (金) : - :	所有者住所地	現況調査期日等通知書送付
6年 9月 13日 (金) : - :	七戸町役場	民事執行法第57条第4項請求
6年 9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
6年 10月 8日 (火) 9:50 - 13:00	物件所在地	現場確認、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
6年 10月 9日 (水) 13:40 - 14:00	青森地方検察庁	民事執行法第18条に基づく援助請求について照会
6年 10月 15日 (火) 16:20 - 16:25	F	占有権原等について電話聴取
6年 10月 28日 (月) : - :	中部上北広域消防事業組合	民事執行法第18条第1項、第2項請求
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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



307-1

308-1

308-2

地区外

303

307-2

308-3

308-4

302

333

310-2

310-3

309-1

309-2

310-1

397

地区外

COPY

COPY

(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、これに代りたるものとして備え付けられ、その図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



1 字線分界

用途	用途	土地部七戸町字線分界	地番	309番1			
図力縮尺	1/1000	精度分	図籍番号 記号	分類	地図に準ずる図面	種類	土地改良所在区
作成年月日		備付年月日 (原図)	昭和48年10月4日	補記事項			

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。

(青森地方法務局十和田支局管轄)

令和6年9月13日

青森地方法務局

登記官

請求番号：4-1

(1/1)

A3をA4に縮小

公用

各階平面図

建築物平面図

家屋番号	309-1
建物の所在	北相模郡大井町大字上野原町309-1

縮尺 1/500

縮尺 1/500

1. 凡は壁面に記載されている数字は、壁の中心線を示す。  
 (登録地方法務局十和田支店登録)  
 令和6年9月13日 登録地方庁長官

登記簿

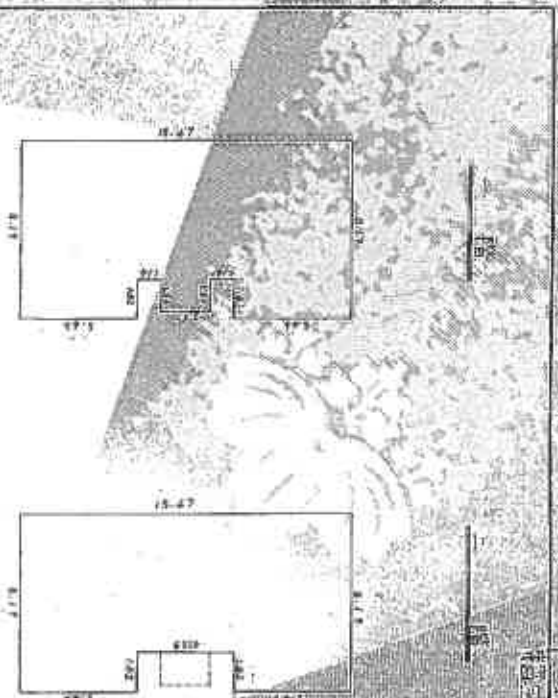


表 積

5.44	×	8.17	=	44.7174
4.55	×	8.37	=	38.0835
5.44	×	8.17	=	44.7174
4.55	×	8.37	=	38.0835
計				125.6018

表 積

5.44	×	8.17	=	44.7174
4.55	×	8.37	=	38.0835
5.44	×	8.17	=	44.7174
4.55	×	8.37	=	38.0835
計				125.6018

床面積 118.41 ㎡

床面積 118.41 ㎡

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3をA4に縮小

DOCA

4904352

登記年月日：昭和54年9月9日

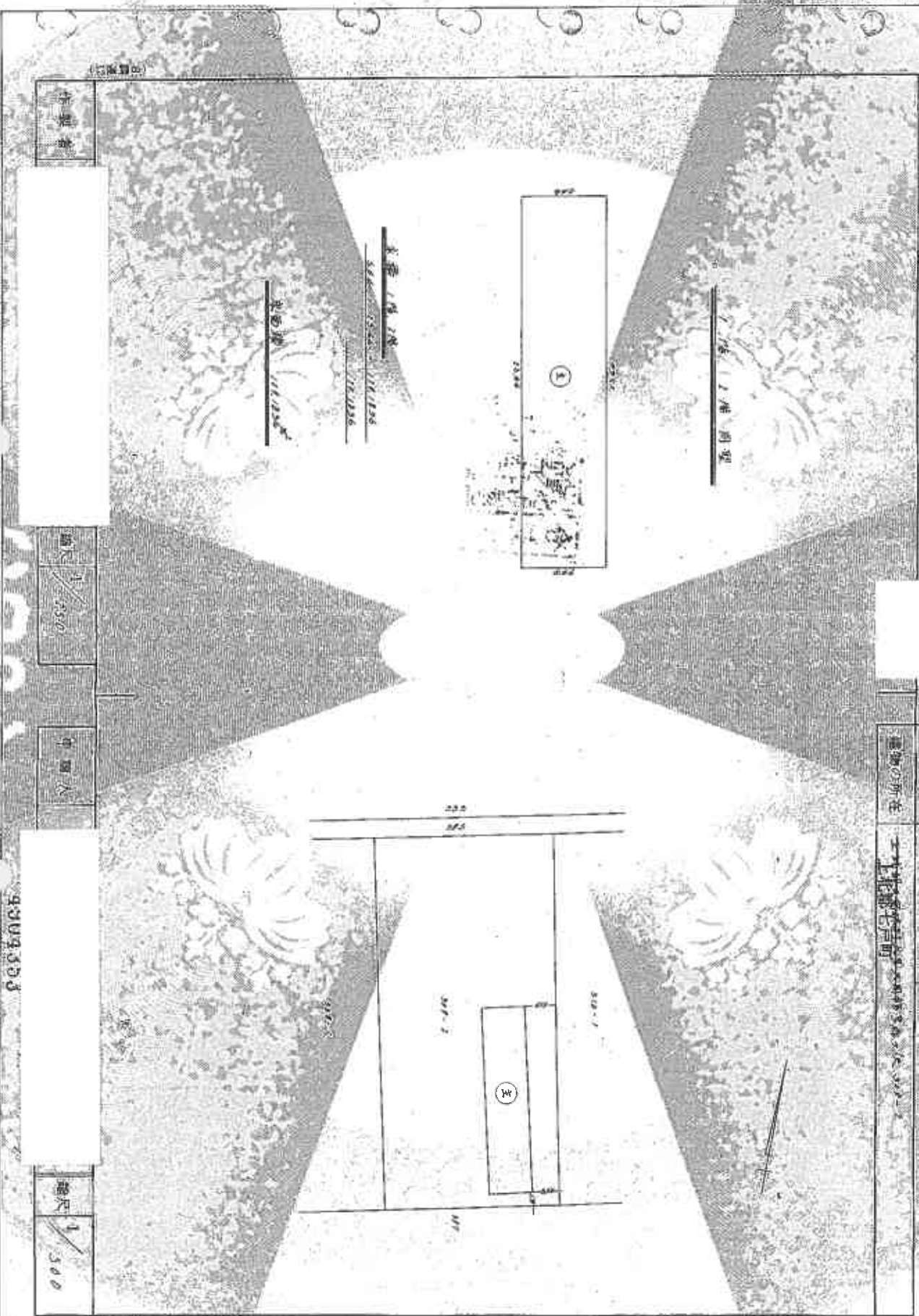
令和5年9月13日  
（建築士法務局十和田支店管轄）  
建築士法務局  
建築地方法規  
この建築図に記号を付したる部分とは所定の範囲である。

印記

各階平面図

建築物平面図

新図事務	301-2
建物の所在	工部局管内



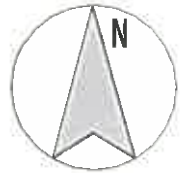
A3をA4に縮小

COOL

9304353



# 土地建物位置関係図




S=1:500

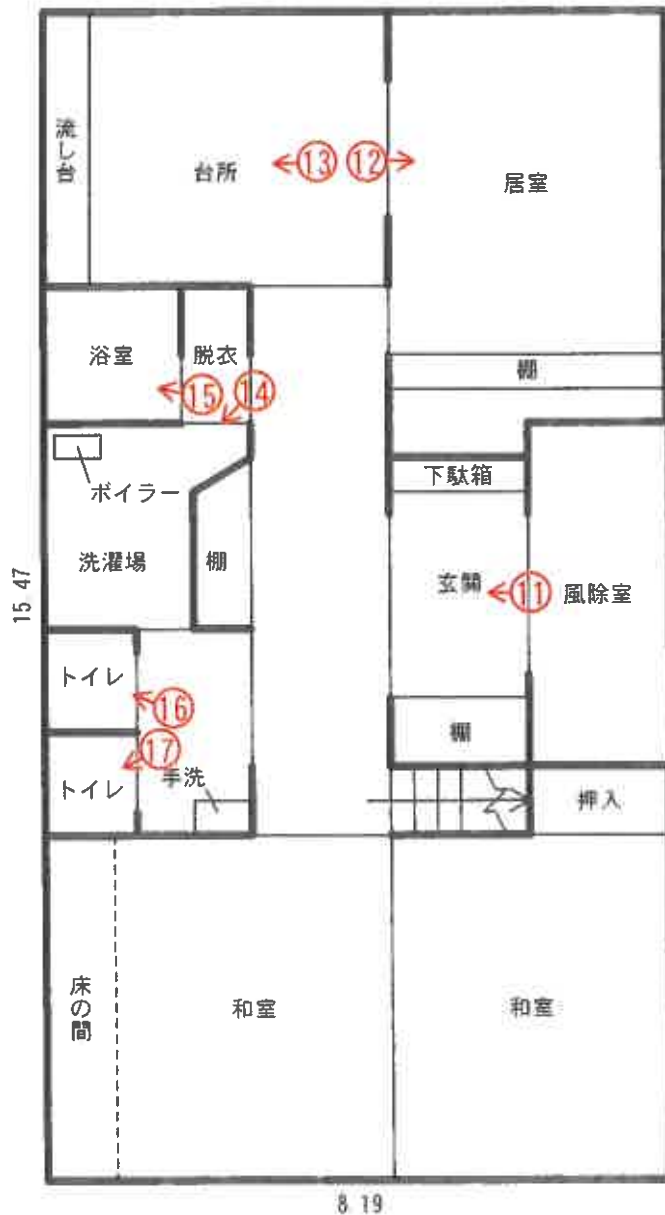


写真撮影地点

# 間取図 (物件3)

写真撮影地点 

主である建物 1階

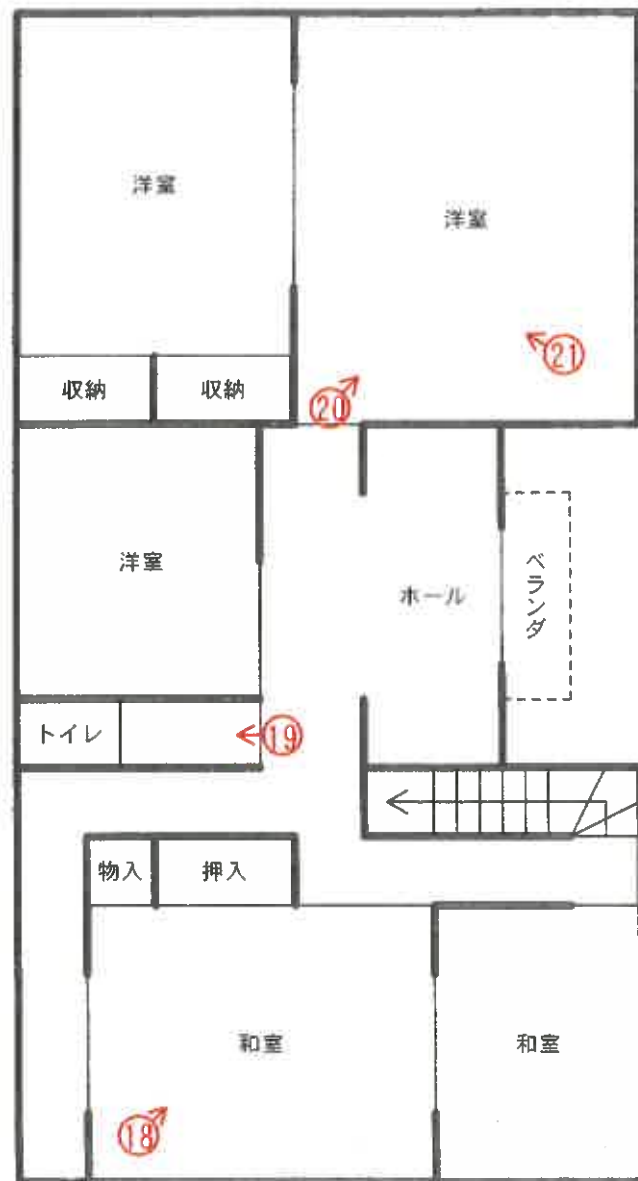


【現況1階床面積】 ※登記1階床面積：121.82㎡  
15.47 × 8.19 = 126.69㎡  
(約4.87㎡、風除室の一部が増築されている。)

# 間取図 (物件3)

写真撮影地点 

主である建物 2階



物件3の未登記附属建物

1階



【1階床面積】

$$3.34 \times 6.37 = 21.2758$$

$$0.3 \times 5.76 = 1.728$$

---

$$23.0038 \dots \textcircled{1}$$

2階



【2階床面積】

$$0.91 \times 6.37 = 5.7967$$

$$5.7967 + 23.0038 \text{ (1F床面積)} = 28.8005 \dots \textcircled{2}$$

【未登記附属建物2合計床面積】※①+②

$$23.0038 + 28.8005 = 51.8043$$

---

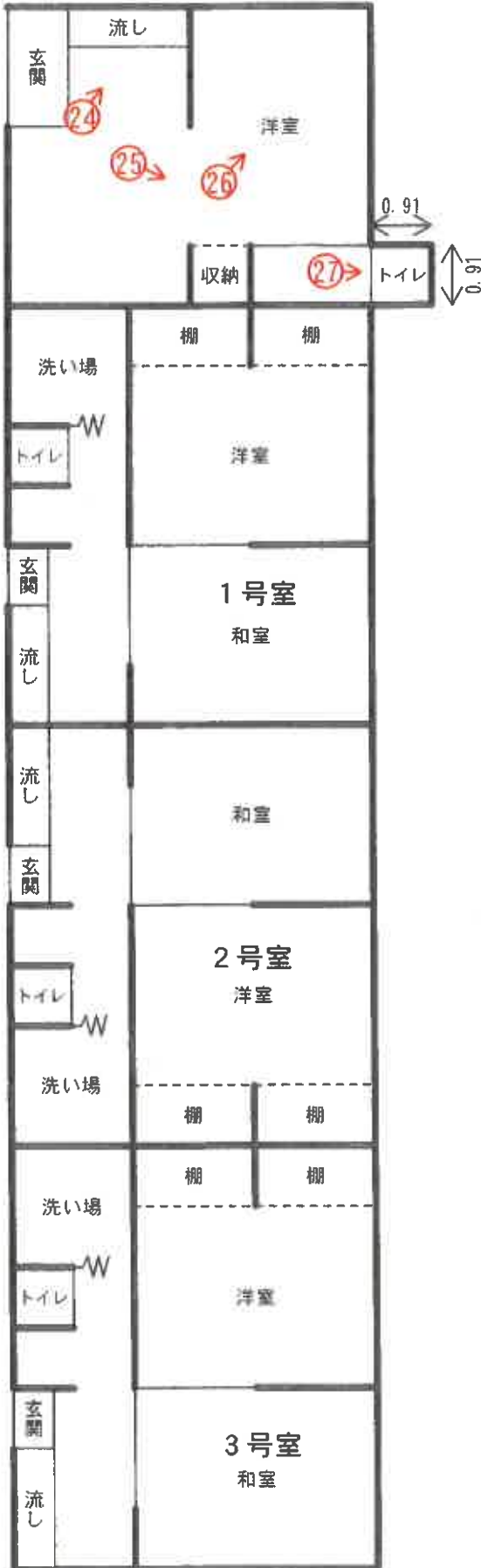
$$51.80\text{m}^2$$

# 間取図

S=1:100

写真撮影地点 

物件 4 1階



2階



( 20 枚目 )

# 間取図

S=1:100

※1間=1,818mm

写真撮影地点 

## 物件5

主である建物

【増築床面積】

$$1.818 \times 0.909 = 1.65$$

【物件5合計床面積】

$$104.11 + 1.65 = 105.76$$

105.76m<sup>2</sup>

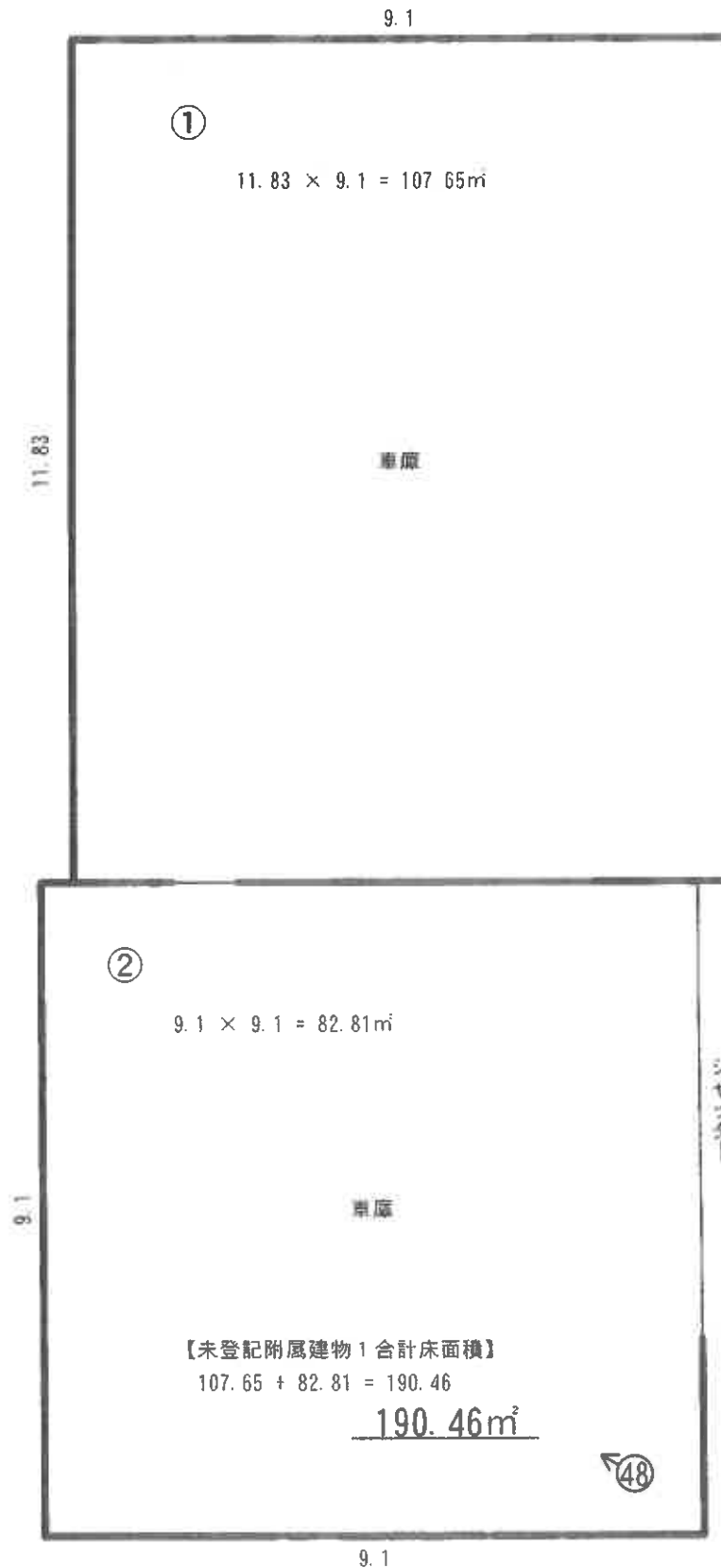


# 間取図

S=1:100

物件5の未登記附属建物

写真撮影地点 



写真番号 1



物件 4

物件 1, 2

物件 3

物件 5 の未登記附属建物

写真番号 2



物件 1

物件 5 の未登記附属建物

写真番号 3



物件 5

物件 2

写真番号 4



物件 1

物件 3

写真番号 5



物件 2

物件 4

写真番号 6



物件 5

物件 2

写真番号 7



給油施設 (物件 1)

物件 5 の未登記附属建物

写真番号 8



給油施設 (物件 1)

写真番号 9



コンテナ (工作物)

物件 3 の未登記附属建物

写真番号 10



物件 1

コンテナ (工作物)

物件 3 の未登記附属建物

写真番号 1 1



物件 3

写真番号 1 2



物件 3

写真番号 13



物件 3

写真番号 14



物件 3

写真番号15



物件3

写真番号16



物件3

写真番号17



物件3

写真番号18



物件3

写真番号19



物件3

写真番号20



物件3

写真番号 2 1



物件 3

写真番号 2 2



物件 3 の未登記附属建物

写真番号 23



物件3の未登記附属建物

写真番号 24



物件4

写真番号 25



物件 4

写真番号 26



物件 4

写真番号 27



物件 4

写真番号 28



物件 4

写真番号 29



物件 4

写真番号 30



物件 4

写真番号 3 1



物件 4

写真番号 3 2



物件 4

写真番号 33



物件 4

写真番号 34



物件 4

写真番号 35



物件 4

写真番号 36



物件 4

写真番号 37



物件 4

写真番号 38



物件 4

写真番号 39



物件 4

写真番号 40



物件 4

写真番号 4 1



物件 5

写真番号 4 2



物件 5

写真番号 4 3



物件 5

写真番号 4 4



物件 5

写真番号 4 5



物件 5

写真番号 4 6



物件 5

写真番号 47



物件 5

写真番号 48



物件 5 の未登記附属建物

令和 6 年（ケ）第 31 号  
令和 8 年 3 月 9 日受理  
令和 8 年 3 月 27 日提出

# 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 青森県上北郡七戸町字森ヶ沢  
地 番 309番1  
地 目 宅地  
地 積 1315.00平方メートル
- 2 所 在 青森県上北郡七戸町字森ヶ沢  
地 番 309番2  
地 目 宅地  
地 積 1085.00平方メートル
- 3 所 在 青森県上北郡七戸町字森ヶ沢309番地1  
家屋 番号 309番1  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 121.82平方メートル  
2階 118.41平方メートル  
(現況)  
床 面 積 1階 約126.69平方メートル  
2階 118.41平方メートル  
(未登記附属建物)  
種 類 物置  
構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 約23.00平方メートル  
2階 約28.80平方メートル

物件目録

4 所 在 青森県上北郡七戸町字森ヶ沢309番地2

家屋 番号 309番2

種 類 共同住宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 129.18平方メートル  
2階 129.18平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約130.00平方メートル  
2階 129.18平方メートル

5 所 在 青森県上北郡七戸町字森ヶ沢309番地2

家屋 番号 309番2の2

種 類 事務所・居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 104.11平方メートル

(現況)

床 面 積 約105.76平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約190.46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		
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地 (物件 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )		
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物 (目的外建物)	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項			
建物	物件 4		
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる ( <input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類 : } <input type="checkbox"/> 構造 : } 別紙「その他の事項」の <input checked="" type="checkbox"/> 3 のとおり <input type="checkbox"/> 床面積 : }		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 種類 : } <input type="checkbox"/> 構造 : } <input type="checkbox"/> 床面積 : }		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 共同住宅 として使用している。 <input checked="" 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 <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 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	<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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件		
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地 (物件 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )		
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物 (目的外建物)	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項			
建物	物件 5		
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる ( <input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類 : } <input type="checkbox"/> 構造 : } 別紙「その他の事項」の■4のとおり <input type="checkbox"/> 床面積 : }		
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある 種類 : } 構造 : } 別紙「その他の事項」の■5のとおり 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 上記の者が本建物を 事務所・居宅 (空き家) として使用している。 <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 <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 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	<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"/> 給油施設部分
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者 <input type="checkbox"/>
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 給油施設 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■ 関係人 ( <input checked="" type="checkbox"/> A (所有者) ) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 (「占有関係調査票」) 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 8 年 11 月 28 日
最初の契約日	(不明) 年 月 日
契約等期間	平成 8 年 11 月 28 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■ 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	平成 27 年 10 月 4 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 (相続時) ■ 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 0 円 (毎 限り 分支払 ) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円 ) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円 )
敷金・保証金	<input checked="" 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	■ 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〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主 種別	更新 種別	賃料 数金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	昭和55年春ころ	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	■月□年 10,000円 □敷□保 0円	執行官の意見：左記 のとおり
	B		自S55春ころ 至期限の定めなし	<input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 他			
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平成3・7・27	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	■月□年 20,000円 □敷□保 0円	執行官の意見：左記 のとおり
	C		自H3・7・27 至期限の定めなし	<input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 他			
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 3号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平成21年ころ	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	■月□年 10,000円 □敷□保 0円	執行官の意見：左記 のとおり
	D		自H21年ころ 至期限の定めなし	<input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 他			
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 7号室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平成22・6ころ	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	■月□年 10,000円 □敷□保 0円	執行官の意見：左記 のとおり
	E		自H22・6ころ 至期限の定めなし	<input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 他			
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	□月□年 円 □敷□保 円	
			自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 他			
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	□月□年 円 □敷□保 円	
			自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 他			

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況  
占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利  
貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者  
更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新  
賃料 月：毎月 年：毎年  
敷金等 敷：敷金 保：保証金

(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 126.69 m<sup>2</sup> (風除室部分増築、増築年：不明)
- 2階 118.41 m<sup>2</sup>
- 2 建物物件3の「物件目録にない附属建物」欄について
- 種類：物置
- 構造：木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
- 床面積：1階 約 23.00 m<sup>2</sup>
- 2階 約 28.80 m<sup>2</sup>
- (未登記、建築年：不明)
- 3 建物物件4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 130.00 m<sup>2</sup> (1階北側居室のトイレ部分増築、増築年：不明)
- 2階 129.18 m<sup>2</sup>
- 4 建物物件5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 105.76 m<sup>2</sup> (洋室トイレ部分増築、増築年：不明)
- 5 建物物件5の「物件目録にない附属建物」欄について
- 種類：車庫
- 構造：木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
- 床面積：約 190.46 m<sup>2</sup>
- (未登記、建築年：不明)

(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

- 6 物件5の主である建物の南側の窓ガラス（写真番号3参照）及び物件3の未登記附属建物の東側の工作物の窓ガラス（写真番号6参照）が本年の積雪により壊れたと考えられる状況以外令和7年12月8日に発生した青森県東方沖を震源とする地震及びそれ以降の余震（以下「青森県東方沖地震」という。）による当該不動産への影響は特に認められない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 関係人の陳述

陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	<p>(令和8年3月24日に聴取した。)</p> <ol style="list-style-type: none"><li>青森県東方沖地震により本件物件が損傷したということはありません。</li><li>物件5の主である建物の南側の窓ガラス(写真番号3参照)及び物件3の未登記附属建物の東側の工作物の窓ガラス(写真番号6参照)が壊れていますが、これは今年の積雪によるもので、青森県東方沖地震によるものではありません。</li><li>令和6年10月8日の調査時点では給油施設が未だ廃止されていませんでしたが、令和7年12月ころだったと記憶していますが、業者に廃止ための作業をしてもらい、給油機も取り外してもらいましたが、地下タンクの撤去まではしなかったように思います(写真番号5参照)。</li><li>物件5の未登記附属建物の東側のドア部分は、除雪機を当ててしまい壊してしまったものです。</li></ol>
■ D (物件4占有者)	<p>(令和8年3月24日に聴取した。)</p> <p>私が賃借している3号室において青森県東方沖地震により損傷した箇所はありません。</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

■ 本件については、令和6年11月6日付け提出の当職の現況調査報告書のとおりであり、青森県東方沖地震による本件不動産の損傷等は認められない。

なお、物件1上の給油施設にある給油機が取り外されており、Aの陳述より当該給油施設は令和7年12月ころ廃止されたであろうと推測される。

(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	調査の方法等
8年 3月 9日 (月) : - :	A	再現況調査期日打合せ (電話)
8年 3月 24日 (火) 11:00 - 11:30	物件所在地	再現況調査、写真撮影、関係人から青森県東方沖地震による影響等聴取
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

写真番号 1



物件 1

物件 3

写真番号 2



物件 2

物件 4

写真番号 3



物件 2

物件 5

写真番号 4



物件 1

物件 5 の未登記附属建物

写真番号 5



物件 1 (給油施設の状況)

写真番号 6



物件 3 の未登記附属建物の東側の工作物の状況

令和 6年（ケ）第31号  
令和 6年10月08日現地調査  
令和 6年11月12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

久保田新

## 第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 1, 9 7 5, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 6 4 3, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 4 8 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 3 3 1, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 2 3 6, 0 0 0 円
物件 5 (建物)	金 2 8 5, 0 0 0 円

- 1 一括評価は、物件 1～5 の各不動産について一括売却（民事執行法 61 条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件 1・2 の土地の内訳価格は物件 3～5 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 3～5 の建物の価格は物件 1・2 の土地利用権等付建物としての価格である。
- 4 複数の土地が一体となり構成されている土地の内訳価格としての各土地の単価は、一括価格の単価を採用する方法による。

## 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き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	所在地目地積	上北郡七戸町字森ヶ沢 309番1 宅地 1315.00㎡	同左 同左 同左 同左
2	所在地目地積	上北郡七戸町字森ヶ沢 309番2 宅地 1085.00㎡	同左 同左 同左 同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 符号 種類 構造 床面積	上北郡七戸町字森ヶ沢 309番地1 309番1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 121.82㎡ 2階 118.41㎡ — — — 1階 — 2階 —	【主である建物】 同左 同左 同左 同左 約126.69㎡ 同左 【附属建物】 未登記附属建物1 物置 木・鉄骨造亜鉛メッキ 鋼板葺2階建 約23.00㎡ 約28.80㎡
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	上北郡七戸町字森ヶ沢 309番地2 309番2 共同住宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 129.18㎡ 2階 129.18㎡	同左 同左 同左 同左 約130.00㎡ 同左

番号	所在等	登記	現況
5	所在	上北郡七戸町字森ヶ沢 309番地2	【主である建物】 上北郡七戸町字森ヶ沢 309番地2、309 番地1
	家屋番号	309番2の2	同左
	種類	事務所・居宅	同左
	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	同左
	床面積	104.11㎡	約105.76㎡
	符号	—	【附属建物】 未登記附属建物2
	種類	—	車庫
	構造	—	木・軽量鉄骨造亜鉛 メッキ鋼板葺平家建
	床面積	—	約190.46㎡

第 4 目的物件の位置・環境等

1 物件 1・2 (一体利用地) の概況及び利用状況等

位置・交通	東北新幹線「七戸十和田」駅(北口)の北方・道路距離約4.0km。 (附属資料「1 位置図」参照)	
付近の状況	当該物件を含む地域は、七戸町天間林地区の中心部近郊、一般住宅のほか、事業所も混在し、農地も見られる住宅地域。 土地利用状況は、画地規模500～800㎡程度の敷地に戸建住宅が標準的で、将来とも当分は現状のまま推移していくものと予測する。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域外 — — — — —
画地条件 (規模、形状等)	規模 形状 間口×奥行	2,400.00㎡ (公簿面積) 台形 約55.5m × 約47.0m
接面道路の状況	北側で有効幅員約6mの舗装町道に概ね等高に接面する平坦な中間画地(都市計画区域外につき、建築基準法の道路の規定の適用なし)。	
土地利用状況等	土地所有者が所有権に基づき、一体として物件3～物件5の敷地として使用占有しているほか、債務者が下記占有権原(特記事項参照)に基づき給油施設の敷地として占有している。 (附属資料「3 建物配置図」参照)	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	あり なし なし
特記事項	<p>① 占有者及び占有権原 占有範囲：給油施設部分 占有者：債務者 占有状況：給油施設 以下、立会人(土地所有者)の陳述による。 占有権原：使用借権 占有開始時期：平成8年11月28日 最初の契約等：平成8年11月28日から期間の定めなし 現在の契約等：平成27年10月4日(相続時)から期間の定めなし 契約等当事者：貸主 土地所有者 借主 占有者</p> <p>② 物件1には、上記のとおり給油施設が設置されていることから、地下には貯蔵タンクが存する。現在、当該施設は使用されていないが、中部上北広域事業組合消防本部からの回答によると廃止届等の提出はないとのことである。</p>	

2 物件 3 (建物) の概況及び利用状況等

区 分	主である建物 家屋番号 309番1
建築時期 及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日 (登記記載) 平成1年12月20日新築 経過年数 約35年 経済的残存耐用年数 約0年
仕 様	構 造 木造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板 外 壁 サイディング 外 内 壁 ビニールクロス貼、カミクロス貼 外 天 井 化粧石膏ボード、ビニールクロス貼 外 床 タタミ、フローリング 外 設 備 電気、給排水、衛生(水洗式)。但し、設備の動作確認は 行っていないので、正常に稼働するか否かは不明。 そ の 他 特になし
床面積 (現況)	1階 約126.69㎡ 2階 118.41㎡ 延床面積 約245.10㎡ 増改築 年月日不詳であるが、1階の風除室部分 (約4.87㎡) が増築されている。
現況用途等	現況用途 居宅 間取り (附属資料「4 建物間取図 (その1~2)」参照)
品 等	中位
保守管理の状態	壁にヒビ割れ、戸の立て付けが一部不良で、内壁に壁なども見られるが、 概ね経年相応。
建物の利用状況	建物所有者が所有権に基づき居宅として使用している。
特 記 事 項	① 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を 行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できな い。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を 要する。 ② 未登記附属建物が1棟存する。 未登記附属建物1 種類：物置 構造：木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積：1階 約23.00㎡ 2階 約28.80㎡ 延 約51.80㎡ 建築年月日：不明 ③ 上記未登記建物にコンテナ (工作物) が設置されているが、その構造及 び場所的關係等に照らし、物件3の未登記附属建物の従物と認定し、本 件競売の対象物と判断した。なお、当該コンテナは、南側隣接地*** (397番) に一部越境している可能性がある。

3 物件4（建物）の概況及び利用状況等

区 分	主である建物 家屋番号 309番2
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53年12月30日新築 経過年数 約46年 経済的残存耐用年数 約0年
仕 様	構 造 木造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板 外 壁 サイディング 外 内 壁 ビニールクロス貼 外 天 井 プリント合板 外 床 タタミ、フロアパネル 外 設 備 電気、給排水、衛生（汲取り式）。但し、設備の動作確認は 行っていないので、正常に稼働するか否かは不明。 そ の 他 特になし
床面積（現況）	1階 約130.00㎡ 2階 129.18㎡ 延床面積 約259.18㎡ 増改築 年月日不詳であるが、1階の1室のトイレ部分（約0.8 2㎡）が増築されている。
現況用途等	現況用途 共同住宅 間取り （附属資料「4 建物間取図（その3）」参照）
品 等	下位
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	下記賃借人が賃借権に基づき、居宅として使用占有している（詳細は後記 「5 占有者及び占有権原概要」のとおり）。
特 記 事 項	① 物件4の間取図について、3号室を除く入居部分は、所有者の陳述に 基づき作成している。 ② 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を 行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できな い。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を 要する。

4 物件 5 (建物) の概況及び利用状況等

区 分	主である建物 家屋番号 309番2の2
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53年月日不詳新築 経過年数 約47年 経済的残存耐用年数 約0年
仕 様	構 造 木造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板 外 壁 金属系サイディング 外 内 壁 ビニールクロス貼 外 天 井 ビニールクロス貼 外 床 フローリング、コンクリート土間外 設 備 電気、給排水、衛生 (汲取り式)。但し、設備の動作確認は 行っていないので、正常に稼働するか否かは不明。 そ の 他 特になし
床面積 (現況)	1階 約105.76㎡ 延床面積 約105.76㎡ 増改築 登記上、昭和58年及び平成4年に増築がなされているほ か、年月日不詳であるが、トイレ部分 (約1.65㎡) が 増築されている。
現況用途等	現況用途 事務所・居宅 間取り (附属資料「4 建物間取図 (その4)」参照)
品 等	下位
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	建物所有者が所有権に基づき、事務所・居宅 (空家) として使用してい る。
特 記 事 項	① 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を 行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できな い。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を 要する。 ② 未登記附属建物が1棟存する。 未登記附属建物2 種類：車庫 構造：木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：1階 約190.46㎡ 延 約190.46㎡ 建築年月日：不明 ③ 事務所部分はリフォームされ維持管理の状態が良好であるが、居宅部分 は維持管理の状態が劣る。

5 占有者及び占有権原概要（物件 4 関連）

物件 番号	占有範囲	占有 状況	占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料		特約 その他
	占有者		現在の契約				月額	敷金等	
4	1号室	居宅	S55年春頃	賃借権	所有者	法定 更新	月額	10,000 円	
	B		自 S55年春頃 至 定めなし				敷金	なし	
4	2号室	居宅	H3. 7. 27	賃借権	所有者	法定 更新	月額	20,000 円	
	C		自 H3. 7. 27 至 定めなし				敷金	なし	
4	3号室	居宅	H21年頃	賃借権	所有者	法定 更新	月額	10,000 円	
	D		自 H21年頃 至 定めなし				敷金	なし	
4	7号室	居宅	H22年6月頃	賃借権	所有者	法定 更新	月額	10,000 円	
	E		自 H22年6月頃 至 定めなし				敷金	なし	

第 5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件 1・2 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 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=オ
1	4,810	0.50	1,315.00	(1-0.50)	1,581,000
2	4,810	0.50	1,085.00	(1-0.50)	1,305,000

〔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等)

地価調査 七戸 (県) -3				
地価調査基準地価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
5,100 円/㎡	100.0	100	100	≒ 4,810 円/㎡
×	—	×	—	
	100.0	100	106	

項 目	物件 1・2	備 考
基準とする地価公示または県基準地	地価調査 七戸 (県) -3	
公示価格等	5,100 円/㎡	
価格 (基準) 時点	令和 6 年 7 月 1 日	
◇時点修正	100.0%	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	100%	なし
◇地域格差	106%	相乗積による。 格差率については、1%未満の数値を四捨五入。
街路条件	+2% (幅員)	
交通接近条件	▲6% (中心部への接近性等)	
環境条件	+11% (居住環境等)	

イ、個別的格差率

項 目	物件 1・2	備 考
街路条件	100%	相乗積による。 格差率については、1%未満の数値を四捨五入。
交通接近条件	100%	
環境条件	100%	
行政的条件	100%	
画地条件	50% (地積過大▲50%)	
その他条件	100%	
個別的格差率	50%	

ウ、地積：登記数量

エ、建付減価：▲50% (建物と敷地との適応の状態等を考慮した。)

② 物件 3～5（建物）

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、建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
3	125,000	245.10	0.02	613,000
4	98,000	259.18	0.02	508,000
5	108,000	105.76	0.02	228,000

なお、物件 3 及び物件 5 の未登記附属建物と物件 3 の未登記附属建物の従物であるコンテナについては、老朽化によりその経済価値は認められないと判断した。

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。

物件 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
3	35	0	0.40	0.03	0.02
4	46	0	0.50	0.03	0.02
5	47	0	0.50	0.03	0.02

$$\text{※現価率} = \{ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} / (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数})) \} \times (1 - \text{観察減価率})$$

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

物件 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=エ
1・3	1,581,000	0.40	0.10	敷地占有利益	63,000
1・4	1,581,000	0.00	—	—	0
1・5	1,581,000	0.52	0.25	法定地上権	206,000
物件 1 の合計					269,000

物件 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=エ
2・3	1,305,000	0.00	—	—	0
2・4	1,305,000	0.55	0.25	法定地上権	179,000
2・5	1,305,000	0.45	0.25	法定地上権	147,000
物件 2 の合計					326,000
物件 3 の合計					63,000
物件 4 の合計					179,000
物件 5 の合計					353,000

イ、土地利用権等の及ぶ範囲：

物件 3～5 の土地利用権等の及ぶ範囲は、物件 3～5 の 1 階床面積（未登記附属建物を含む）の割合により以下のとおり判定した。なお、物件 1 については、使用借権により給油施設が存する部分については、建物の土地利用権等は及ばないと判断した。

物件 3 の建物・・・ 物件 1 は、まず現況の利用状況から給油施設部分（物件 1 全体に対して約 8%）を除く 92% に対して、物件 3 と物件 5 の土地利用権が成立すると査定した。このうち、物件 1 に跨がる物件 3 の 1 階部分の床面積は、未登記附属建物 1 を含めて 149.69㎡で、物件 5 の 1 階部分の床面積は、未登記附属建物 2 を含めて 190.46㎡であるため、92% を当該床面積の割合により按分して土地利用権等の及ぶ範囲を査定した。

物件 4 の建物・・・ 物件 2 に跨がる物件 4 の 1 階部分の床面積は 130.00㎡で、物件 5 の 1 階部分の床面積は 105.76㎡であるため、床面積の割合により按分して土地利用権等の及ぶ範囲を査定した。

物件 5 の建物・・・ 物件 1 は、まず現況の利用状況から給油施設部分（物件 1 全体に対して約 8%）を除く 92% に対して、物件 3 と物件 5 の土地利用権が成立すると査定した。このうち、物件 1 に跨がる物件 3 の 1 階部分の床面積は、未登記附属建物 1 を含めて 149.69㎡で、物件 5 の 1 階部分の床面積は、未登記附属建物 2 を含めて 190.46㎡であるため、92% を当該床面積の割合により按分して土地利用権等の及ぶ範囲を査定した。

また、物件 2 に跨がる物件 4 の 1 階部分の床面積は 130.00m<sup>2</sup>で、物件 5 の 1 階部分の床面積は 105.76m<sup>2</sup>であるため、床面積の割合により按分して土地利用権等の及ぶ範囲を査定した。

ウ、土地利用権等割合： 物件 3～物件 5 の土地利用権等を上記のとおり判定し、土地利用権等割合を上記のとおり判断した。

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価 格 (円) 土地は1①オ 建物は1②エ ア	土地利用権 等価格の控 除及び加算 (円) 2①エ イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評 価 額 (円) (ア+イ)×ウ ×エ×オ
1	1,581,000	-269,000		(1-0.30)	(1-0.30)	643,000
2	1,305,000	-326,000		(1-0.30)	(1-0.30)	480,000
3	613,000	+63,000	(1-0.00)	(1-0.30)	(1-0.30)	331,000
4	508,000	+179,000	(1-0.30)	(1-0.30)	(1-0.30)	236,000
5	228,000	+353,000	(1-0.00)	(1-0.30)	(1-0.30)	285,000
一括価格 (合計)						1,975,000

ウ、占有減価修正： 物件 4： ▲30%  
(長期賃借権及び短期賃借権有)

エ、市場性修正： ▲30%  
(給油施設については、使用借人により撤去されず、将来的に撤去費用が発生する可能性等があり、市場性が劣ることによる減価の程度を考慮)

オ、競売市場修正： ▲30%  
(「第 2 評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。)

## 第6 参考価格資料

地価調査価格（七戸(県) -3）

所在・地番：上北郡七戸町字森ノ下168番1

価 格：5,100円/㎡

位 置：青い森鉄道「乙供」駅の南西方約6.5km先に位置

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：570㎡

供給処理施設：上水道、下水道

接 面 街 路：南西側幅員約8mの舗装町道に接面

用途指定等：都市計画区域外

地域の概要：農家住宅の中に農地等が見られる既成の住宅地域

## 第7 附属資料

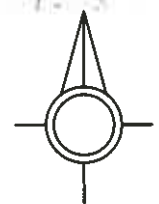
- 1 位置図(出所：国土地理院「25,000分の1地形図」) 1葉
- 2 公 図 写 1葉
- 3 建 物 配 置 図 1葉
- 4 建 物 間 取 図 6葉

以 上

附属資料

1 位置図

令和6年(ケ)第31号



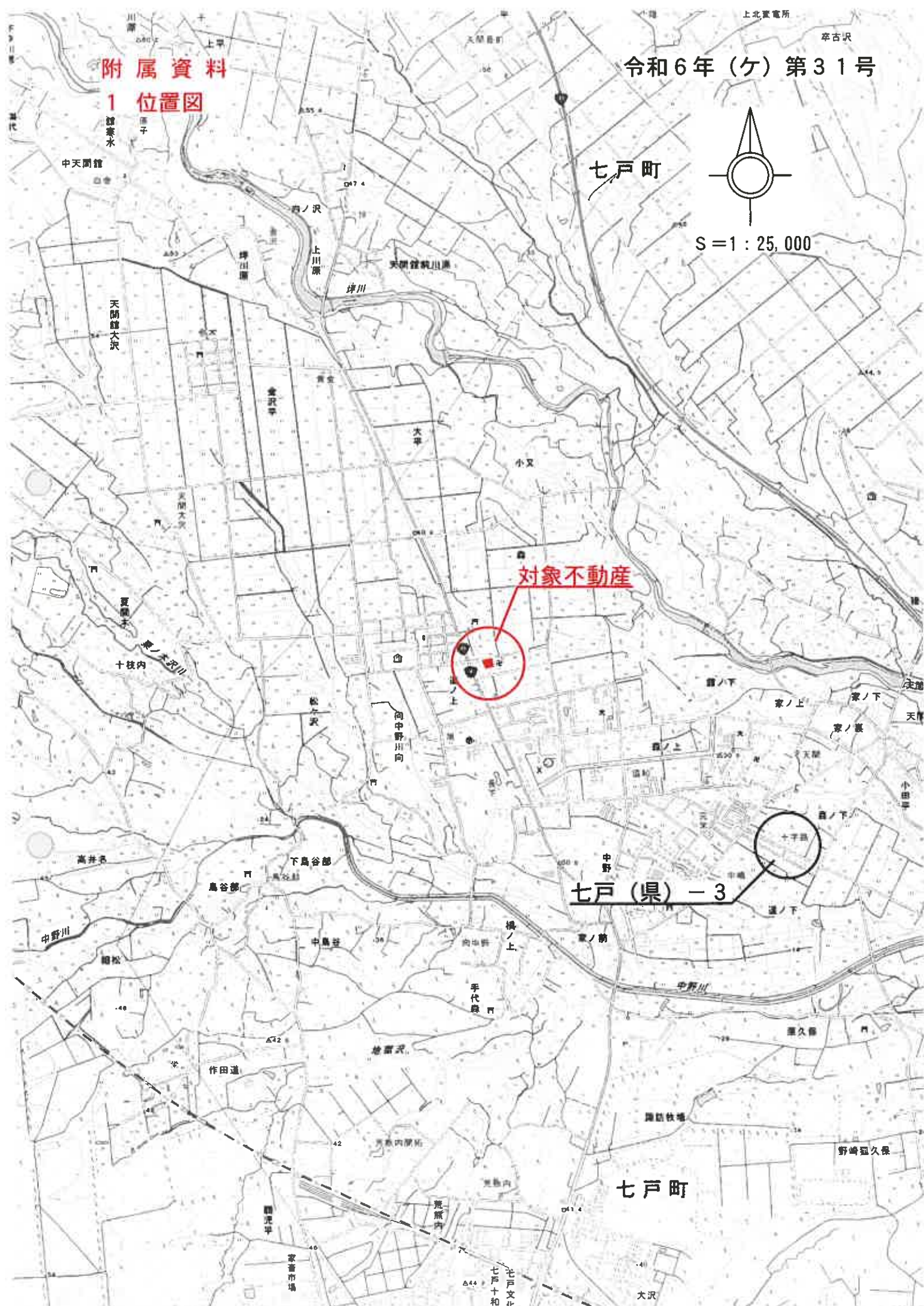
S=1:25,000

七戸町

対象不動産

七戸(県) - 3

七戸町



附属資料

2 公図写

所在 上北郡七戸町字森ヶ沢

令和6年(ケ)第31号

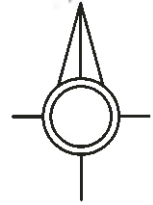


附属資料

3 建物配置図

所在 上北郡七戸町字森ヶ沢

令和6年(ケ)第31号



S=1:500

393

307-1

308-1

308-4

307-2

308-3

395-1

未登記附属建物2

物件5

外階段

310-2

給油施設

309-1

309-2

物件4

下屋

外廊下

物件3

外階段

396

397

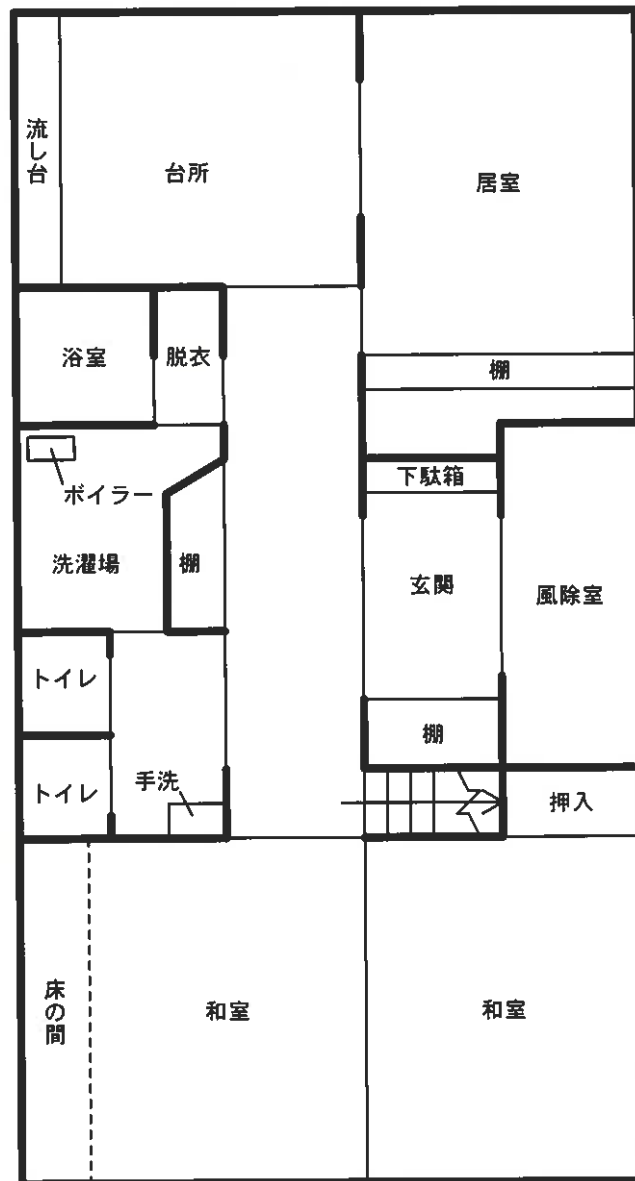
未登記附属建物1

コンテナ(工作物)

地区外

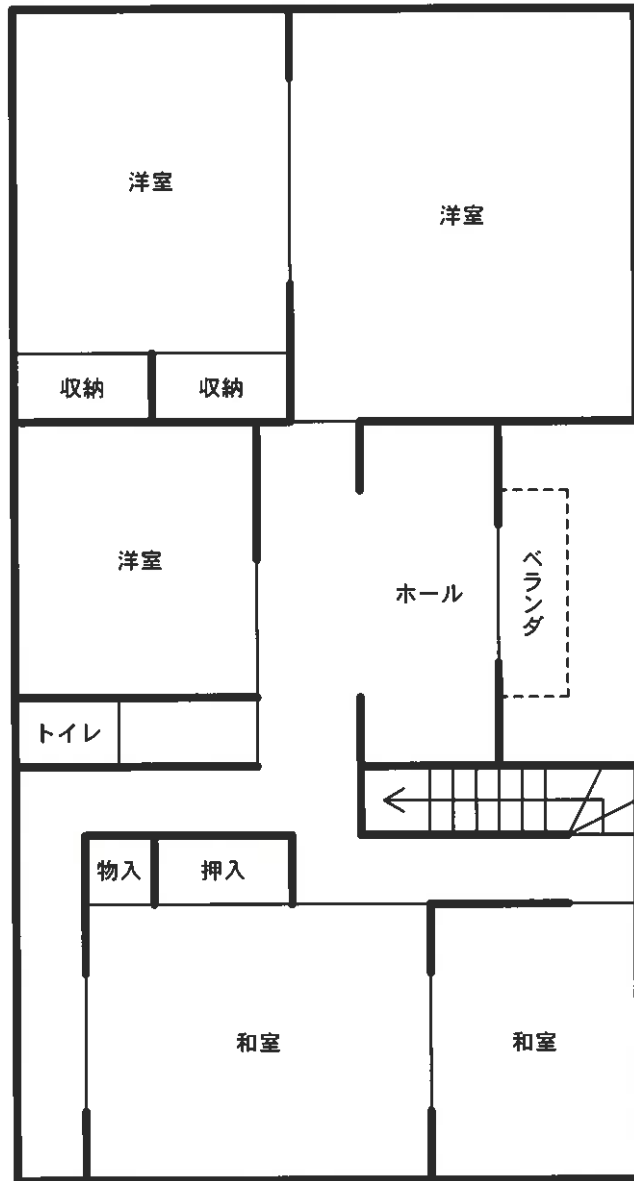
物件3

1階



物件3

2階



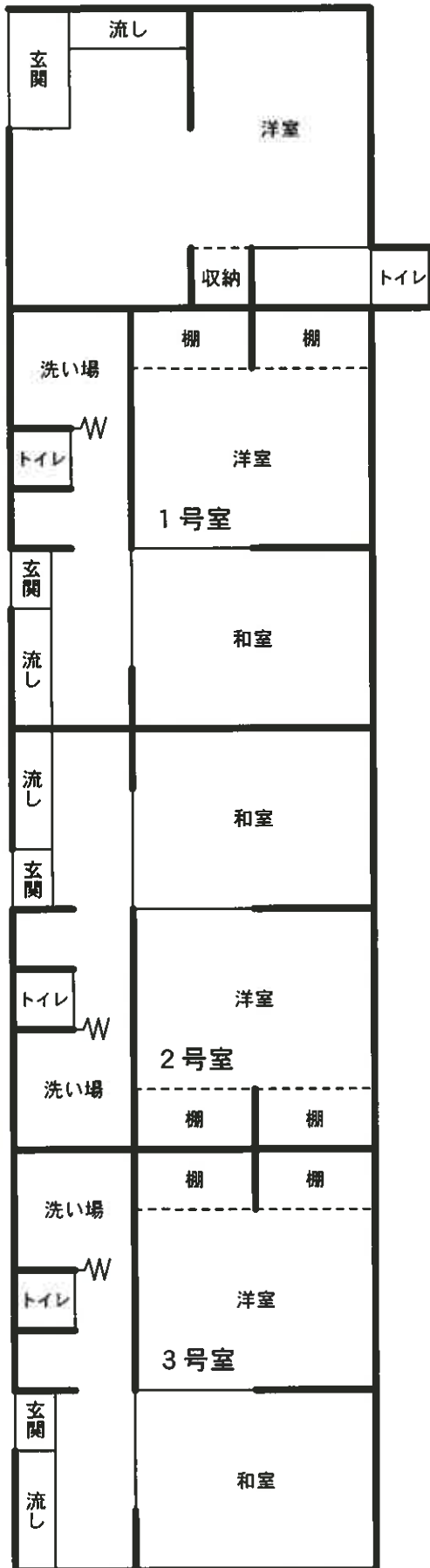
附属資料

4 建物間取図 (その3)

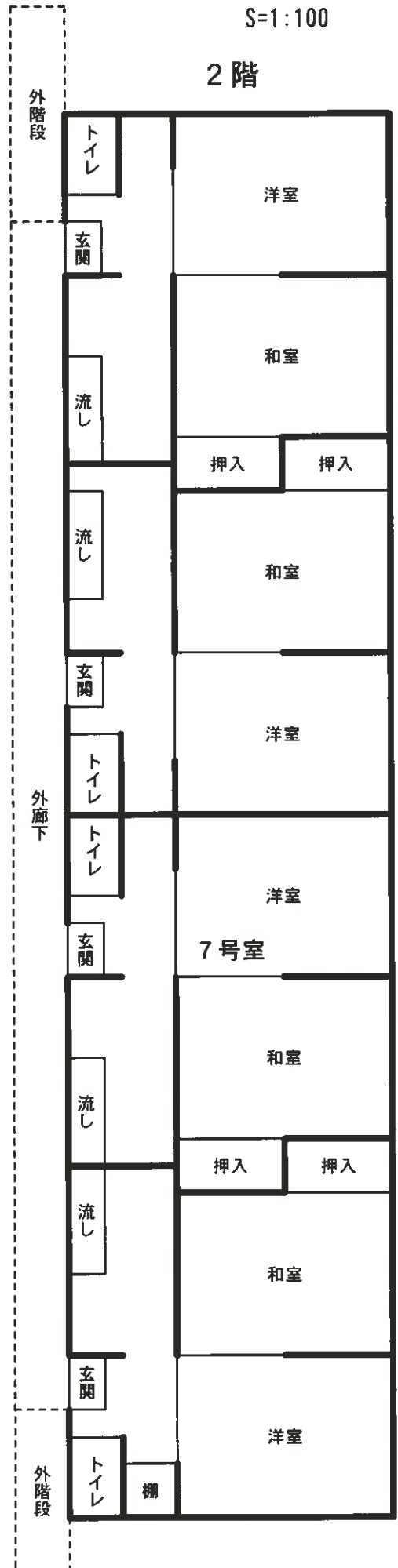
令和6年(ケ)第31号

S=1:100

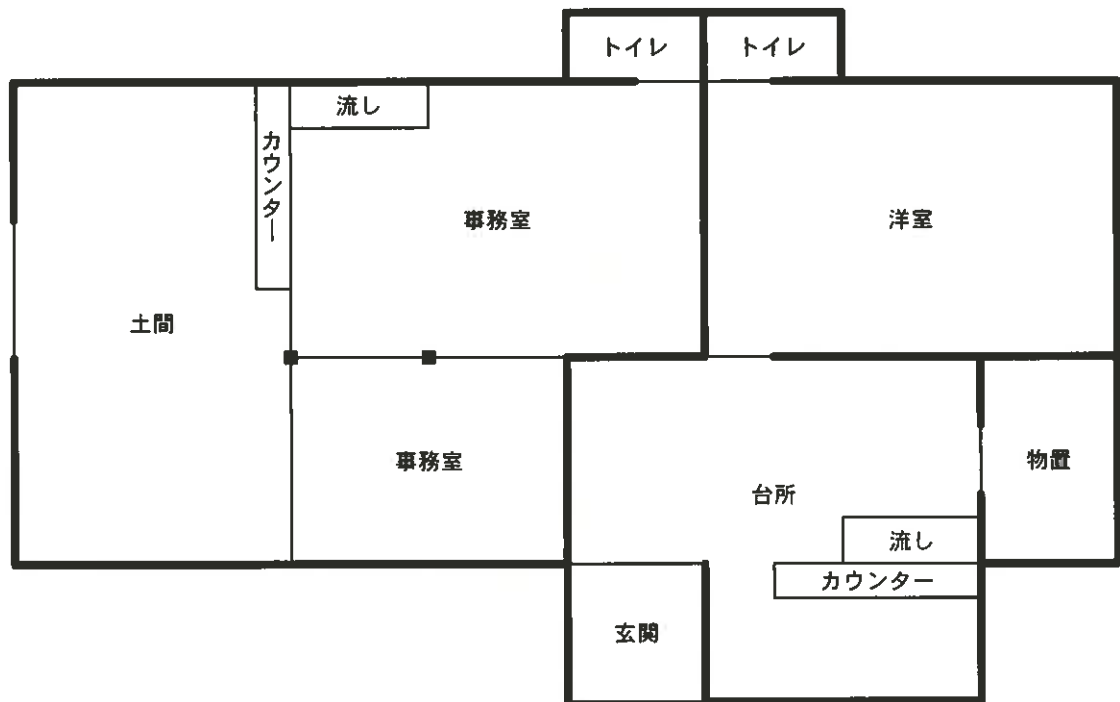
物件4 1階



2階



物件5

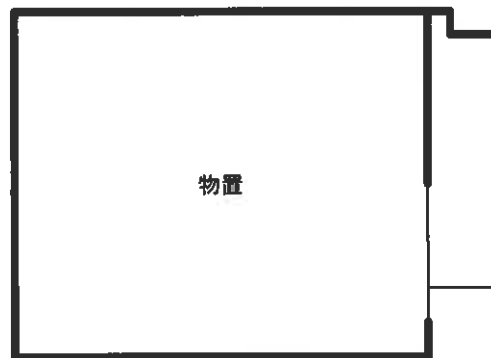


未登記附属建物1

1階



2階



附属資料  
4 建物間取図 (その6)

令和6年(ケ)第31号

S=1:100

未登記附属建物2

