

3点セットを閲覧される皆様へ

本件では、現況調査報告書の物件目録の共有者と物件明細書の物件目録の共有者に相違があります。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 22 日

青森地方裁判所第 2 民事部

裁判所書記官 内空閑 英 敏

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 2 月 10 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 2 月 17 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 19 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 3 月 11 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 2 月 20 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 2 月 20 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 1 月 22 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	5,162,000 4,129,600	一括	1,032,400	109,399	0
1	312,000				
2	70,000				
3	4,780,000				



物 件 目 録

1 所 在 青森県五所川原市十三羽黒崎

地 番 1 3 3 番 1 9

地 目 宅地

地 積 3 3 3. 0 0 平方メートル

2 所 在 青森県五所川原市十三羽黒崎

地 番 1 3 3 番 2 8

地 目 山林

地 積 7 4 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

3 所 在 青森県五所川原市十三羽黒崎 1 3 3 番地 1 9、1 3 3 番地 2 8

家屋 番号 1 3 3 番 1 9

種 類 居宅・店舗

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 2 0 5. 3 6 平方メートル
2 階 1 7 3. 2 7 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建



物 件 目 録

床 面 積 18.42平方メートル



※
の
※

物 件 明 細 書

令和 7年 8月25日

青森地方裁判所第2民事部

裁判所書記官 高 橋 昇 平

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

債務者が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【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

【物件番号1, 2】

隣地(地番133番27、133番29)との境界が不明確である。

【物件番号3】

附属建物の一部が、売却対象外河川(せばと川)に越境しているが、その敷地利
用権はない。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません(訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります)。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。

- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 所 在 青森県五所川原市十三羽黒崎

地 番 133番19

地 目 宅地

地 積 333.00平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 青森県五所川原市十三羽黒崎

地 番 133番28

地 目 山林

地 積 74平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 亡A相続財産

3 所 在 青森県五所川原市十三羽黒崎133番地19、133番地28

家屋 番号 133番19

種 類 居宅・店舗

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 205.36平方メートル
2階 173.27平方メートル

(附属建物)

符 号 1



11

物 件 目 録

種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	18.42平方メートル
所有者	B



令和 6 年 (ケ) 第 39 号
令和 7 年 4 月 8 日受理
令和 7 年 5 月 15 日提出

現況調査報告書

青森地方裁判所

執行官 小池良宏

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 青森県五所川原市十三羽黒崎

地 番 133 番 19

地 目 宅地

地 積 333.00 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 2

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

2 所 在 青森県五所川原市十三羽黒崎

地 番 133 番 28

地 目 山林

地 積 74 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 2

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

3 所 在 青森県五所川原市十三羽黒崎 133 番地 19、133 番地 28

家屋 番号 133 番 19

種 類 居宅・店舗

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 205.36 平方メートル

2 階 173.27 平方メートル

(附属建物)

符 号 1



物 件 目 録

種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	18.42平方メートル
所有者	D



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件 1, 2		
現況地目	☒ 宅地(物件 1, 2) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	東側隣地(133-27, 133-29)との間のコンクリート擁壁は、公図上の境界線と多少異なる位置に設置されていて、境界が判然としない		
建物	物件 3		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅・店舗 として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	☐ ない ☒ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項	店舗は稼働していない		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1, 2 関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		■債務者 □	
占有状況		■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■D (占有者) ■B, C (所有者))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 □	
占有開始時期		平成19年10月 3日 (新築)	
最初の契約等	契約日	上記 年 月 日頃	
	期間	上記 年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件3関係)			
所 在	五所川原市十三羽黒崎		
地 番	1 3 3 番 1 9 先		
地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☒ 川		
地 積	(不明) 平方メートル (☐ 全部 ☒ 約 1 0 平方メートル)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (青森県)		
そ の 他 の 事 項			
■関係人(■青森県西北県土整備事務所用地課(土地管理窓口) ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書() の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 無権原		
占 有 開 始 時 期	平成 1 9 年 1 0 月 3 日 (新築)		
最 初 の 契 約 等	契 約 日	年 月 日	
	期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更 新 の 種 別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現 在 の 契 約 等	期 間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契 約 等	貸 主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()	
当 事 者	借 主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎 金 円 (毎 限 分 支 払)		
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分 まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (平成 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他			
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
D (債務者)	1 亡き父Eが存命中、同人所有の物件1、2土地に私が物件3建物を新築した。 Eとは親子の間柄であったから土地賃料等のやり取りはなかった。土地賃借期間も定めなかった。 2 現在、Eは他界しているが、Eの相続人となっているとされる者との間でも土地賃料のやり取りや期間の取り決めはしていない。 3 物件3建物でしていた家業の釣り道具や蜆貝の小売り業は現在していない。誰かに貸したりしている部分もない。
B, C (土地所有者)	1 私達は、Eの相続を放棄している。 2 Dとの間で、土地賃料等のやり取りはない。
青森県西北県土整備 事務所用地課 (目的外河川管理窓口)	物件1土地に建つ物件3建物附属建物符号1が、西側に隣接する「せばと川」上に越境している可能性があるとのことであるが、現在までにこの部分について、建物建築のための占用許可を発したことはない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

関係人の陳述及び現況にてらし、2ないし4枚目記載のとおりと認める。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 4月 9日 (水) 16:00-16:10	青森地方法務局	土地建物登記事項証明書等受領
7年 4月10日 (木) 12:15-12:30	物件所在地	立入のため臨場／関係人と面談／概測
7年 4月18日 (金) 16:00-16:15	当庁執行官室 (電話)	占有関係調査 (B, C)
7年 5月 8日 (木) 10:50-12:20	物件所在地	立入のため臨場／関係人と面談／概測／写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A3をA4に縮小

(座標値種別：図上測定)

-42322.921

1 133-12
0 133-32

+115328.233

物件1土地
物件2土地

地区外

地区外

地区外



-42572.921 (座標値種別：図上測定)

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

請求部	所在	五所川原市十三羽黒崎				地番	133番19			
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(青森地方方法務局五所川原支局管轄)

令和7年4月9日

青森地方方法務局

登記官

請求番号：3-1

(1/1)

(8枚目)

公用

登記年月日：昭和63年4月5日

小冊子A4をA8

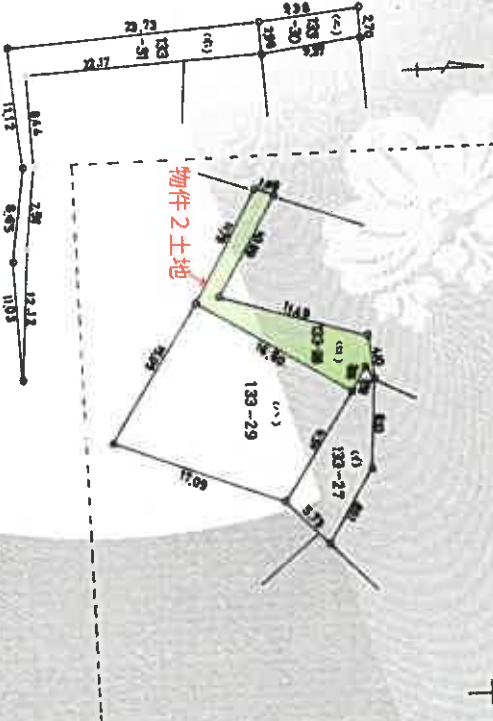
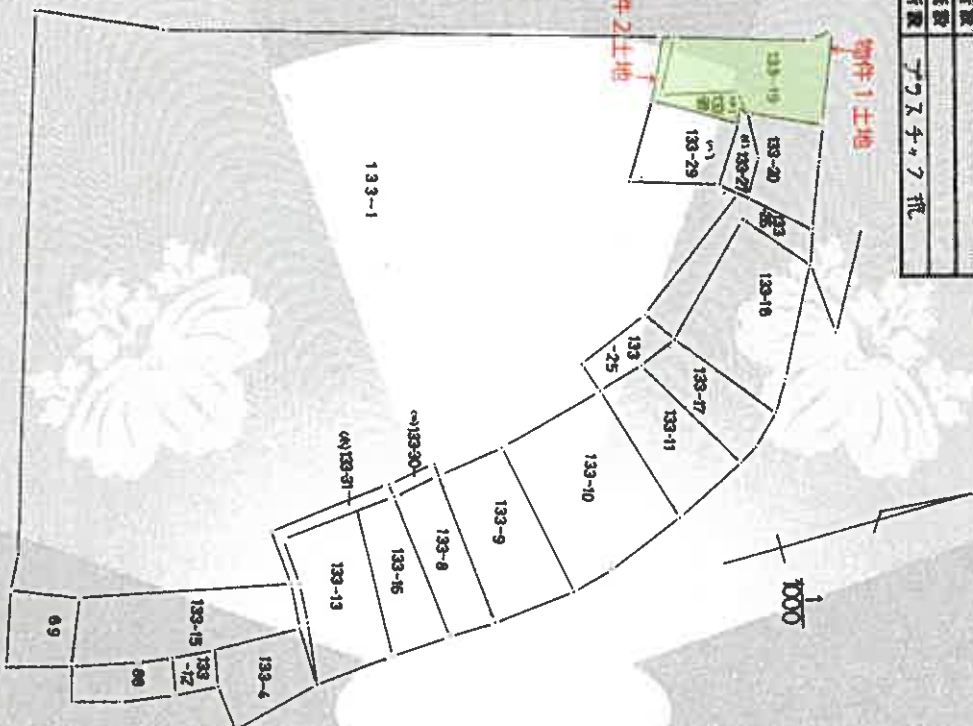
令和7年4月9日 青森地方方法務局 青森地方方法務局 青森地方方法務局

これは図面に記載されている内容を証明した書面である

0041592

地番	土地の所在	土地積算	図
133-1, 133-27, 133-28, 133-29, 133-30, 133-31, 133-1	青森県青森市五所川原町		

種類	面積	備考
建物		
石		
32-1		
32-2		
32-3		
32-4		
32-5		
32-6		
32-7		
32-8		
32-9		
32-10		
32-11		
32-12		
32-13		
32-14		
32-15		
32-16		
32-17		
32-18		
32-19		
32-20		
32-21		
32-22		
32-23		
32-24		
32-25		
32-26		
32-27		
32-28		
32-29		
32-30		
32-31		
32-32		
32-33		
32-34		
32-35		
32-36		
32-37		
32-38		
32-39		
32-40		
32-41		
32-42		
32-43		
32-44		
32-45		
32-46		
32-47		
32-48		
32-49		
32-50		
32-51		
32-52		
32-53		
32-54		
32-55		
32-56		
32-57		
32-58		
32-59		
32-60		
32-61		
32-62		
32-63		
32-64		
32-65		
32-66		
32-67		
32-68		
32-69		
32-70		
32-71		
32-72		
32-73		
32-74		
32-75		
32-76		
32-77		
32-78		
32-79		
32-80		
32-81		
32-82		
32-83		
32-84		
32-85		
32-86		
32-87		
32-88		
32-89		
32-90		
32-91		
32-92		
32-93		
32-94		
32-95		
32-96		
32-97		
32-98		
32-99		
32-100		



グラニター計算表

地番	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
133-1	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
133-2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
133-3	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
133-4	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
133-5	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
133-6	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
133-7	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
133-8	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
133-9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
133-10	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
133-11	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
133-12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
133-13	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
133-14	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
133-15	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
133-16	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
133-17	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
133-18	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
133-19	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
133-20	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
133-21	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
133-22	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
133-23	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
133-24	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
133-25	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
133-26	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
133-27	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
133-28	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
133-29	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
133-30	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
133-31	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31

グラニター計算表

地番	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
133-30	28.05	25.92	26.03	25.00	25.00	25.16																									
133-31	28.24	26.12	26.18	26.18	26.18	26.18																									

登記年月日：平成29年3月23日

A3をA4に縮小

令和7年4月9日 青森地方方法務局
(青森地方方法務局五所川原支庁管轄)

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。

名 踏 平 面 図

建 物 図 面
名 踏 平 面 図

家 庭 番 号	133番19
建物の所在	五所川原市十三羽黒崎133番地19、133番地28



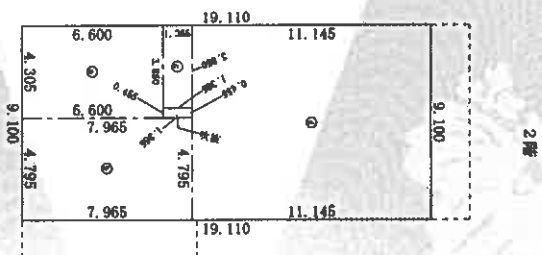
(10 枚目)

作 成 者	土地調査士	縮尺	1/250	申 請 人		縮尺	1/500
(平成29年3月17日作成)							

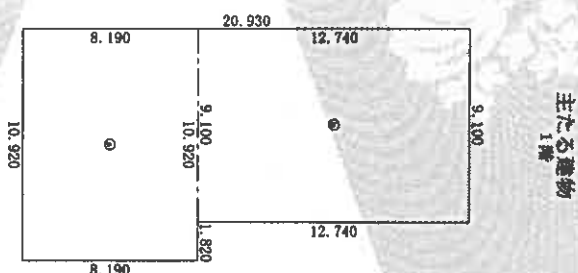
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

建各踏平面圖

家屋番号	133番19	各階平面図
建物の所在	五所川原市十三羽黒崎133番地19、133番地28	



乘 積 表	
④ 4.305×6.606	$= 28.413000$
⑤ 4.795×7.966	$= 38.192175$
⑥ 3.850×1.365	$= 5.255250$
⑦ 9.100×11.145	$= 101.419500$
合 計	173.279925
床面積	173.27 m ²



次 價 差	
② 10.970 × 8.190	= 89.43490
① 9.100 × 12.740	= 115.83400
合 計	205.26890
床面積	205.36 m ²

250

登記年月日：平成29年3月23日

A3をA4に縮小

令和7年4月9日 青森地方裁判所
(青森地方裁判所五所川原支部管轄)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

各階平面図

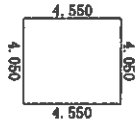
建物図面

2/2

家屋番号 133番19

建物の所在 五所川原市十三羽黒崎133番地19、133番地28

附属建物符号1



求 置 数
 $4.050 \times 4.550 = 18.427500$

合 計 18.427500
床面積 18.42 m²

作成者

士 地 籍 課 長 佐 藤 隆 夫

(平成29年3月17日作成)

縮尺



申請人

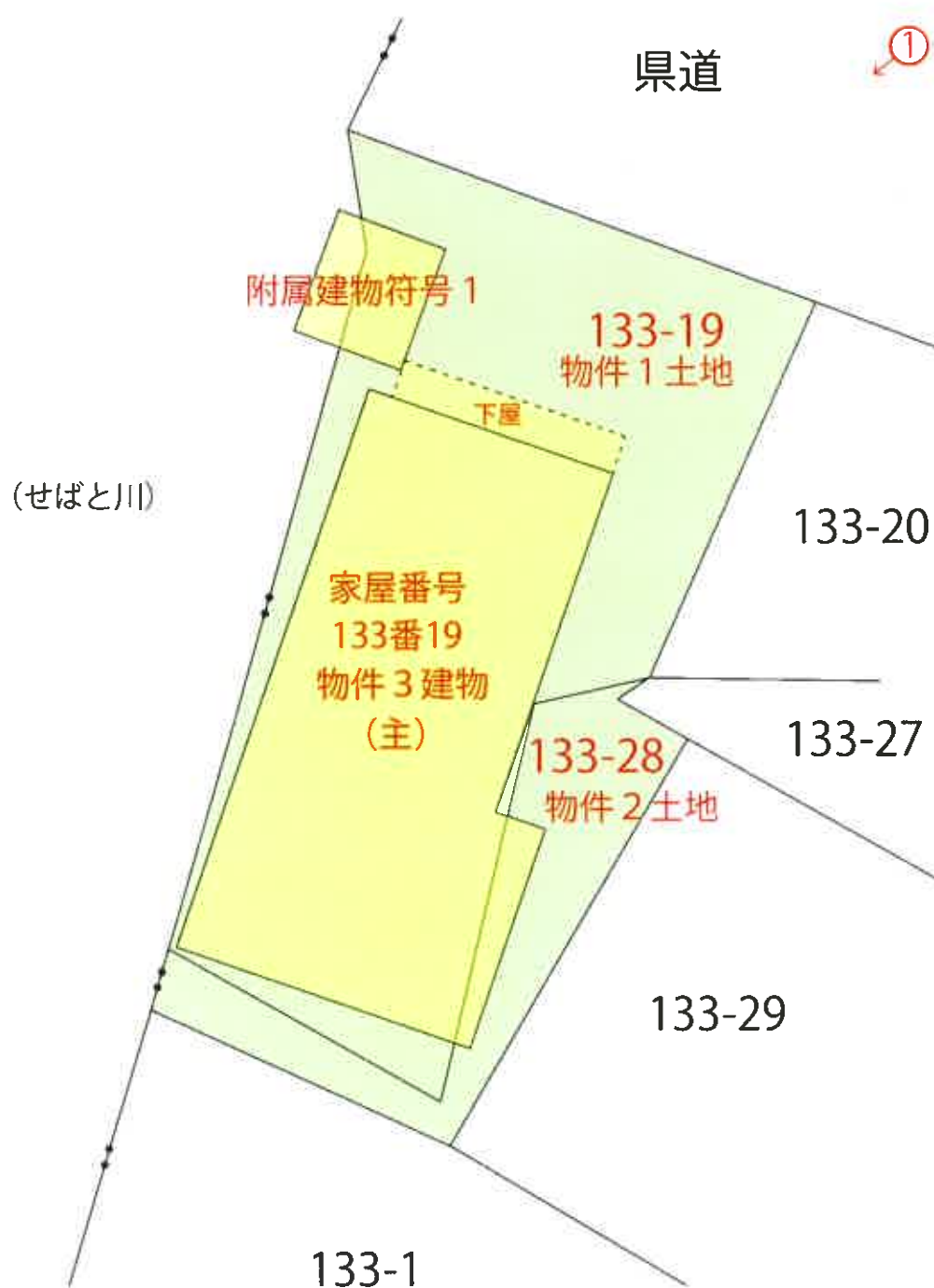
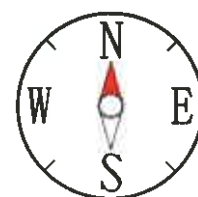


縮尺



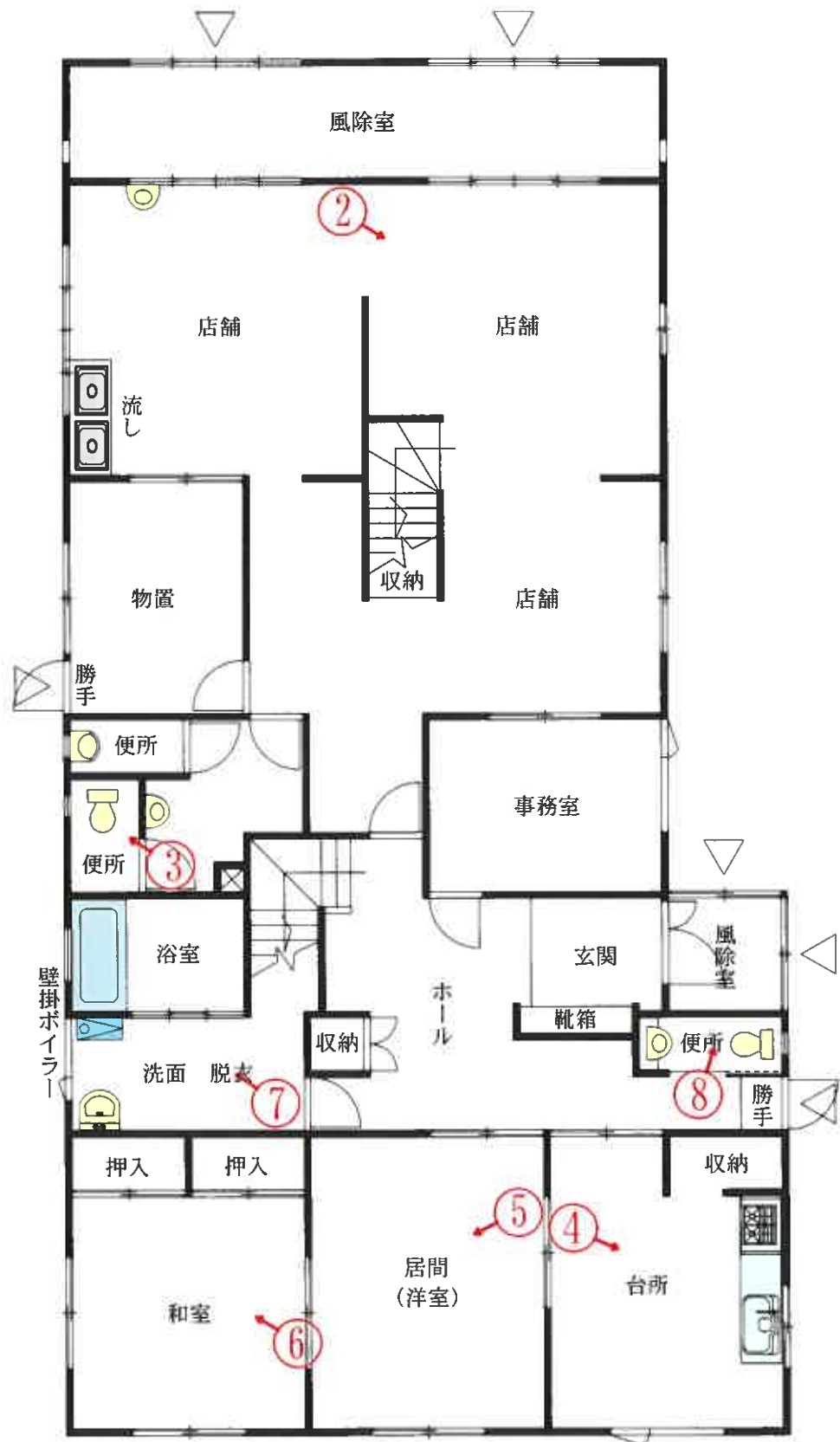
土地建物位置関係図

(S=1/250)



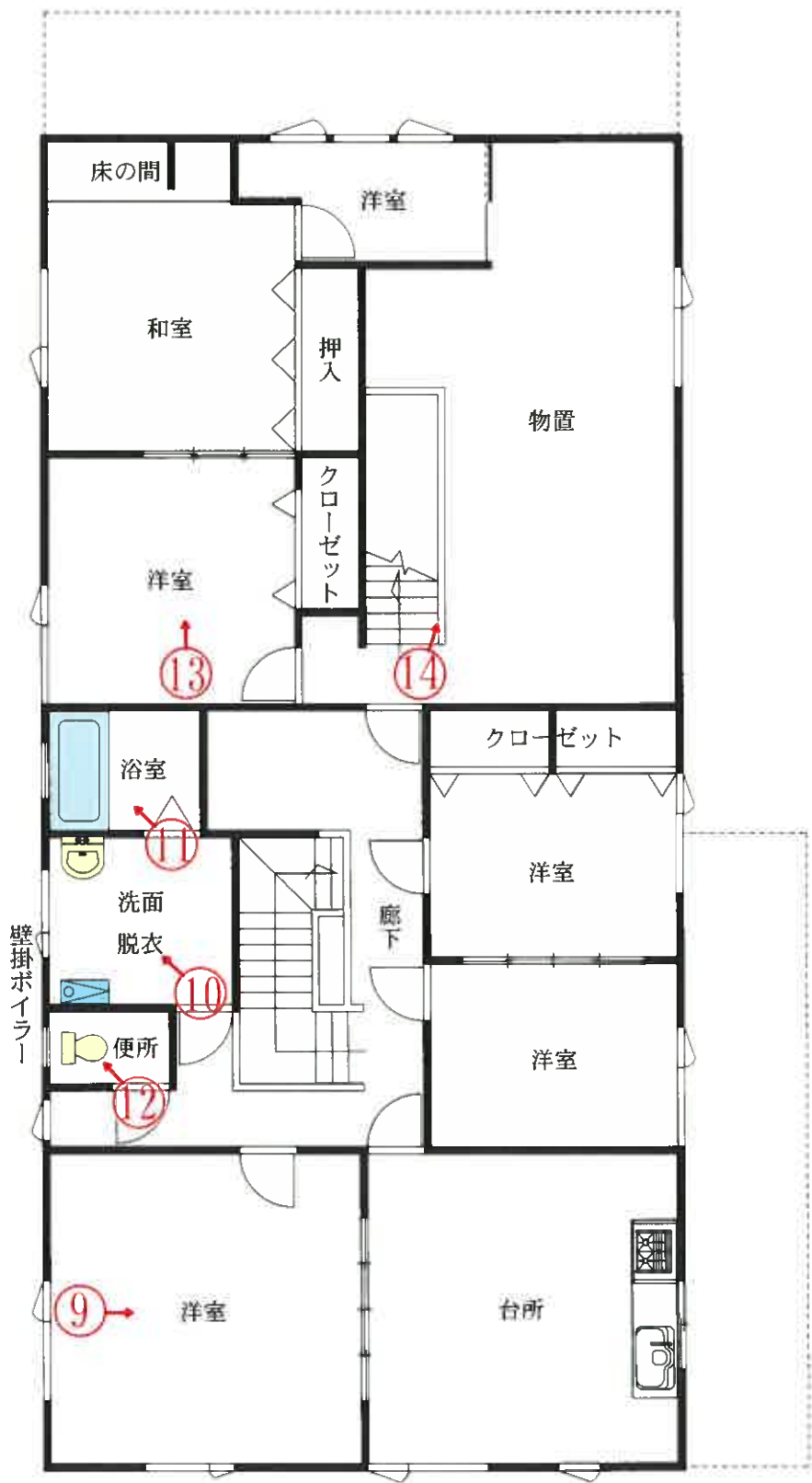
建物間取図 (縮尺：1/100)

【物件 3 主たる建物 1 階】



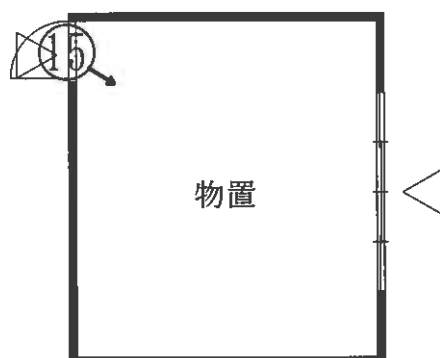
建物間取図 (縮尺：1/100)

【物件 3 主たる建物 2 階】



建物間取図 (縮尺: 1/100)

【物件 3 附属建物符号 1】



物件3建物（主たる建物・附属建物符号1）

写真番号1



物件1,2土地

写真番号2



写真番号 3



写真番号 4



写真番号 5



写真番号 6



写真番号7



写真番号8



写真番号 9



写真番号 10



写真番号 1 1



写真番号 1 2



写真番号 1 3



写真番号 1 4



写真番号 15



令和 6年(ケ) 第39号
令和 7年 5月 8日現地調査
令和 7年 5月 19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

濤岡 徹

第1 評価額

一括価格	
金 8,603,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 520,000円
物件2（土地）	金 116,000円
物件3（建物）	金 7,967,000円

- 1 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却（民事執行法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 地 番 地 目 地 積	五所川原市十三羽黒崎 133 番 19 宅地 333.00 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	五所川原市十三羽黒崎 133 番 28 山林 74.00 m ²	同 左 同 左 宅 地 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	【主である建物】 五所川原市十三羽黒崎 133 番地 19、133 番地 28 133 番 19 居宅・店舗 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 1 階 205.36 m² 2 階 173.27 m² 【附属建物】 1 物置 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 18.42 m²	同 左 同 左 同 左 同 左 同 左 同 左 同 左 同 左 同 左 同 左 同 左
番号	特 記 事 項		
	物件1、2は共有者 A、B 及び C との共有となっている。A の共有持分は物件1、2とも4分の2、B の共有持分は物件1、2とも4分の1、C の共有持分は物件1、2とも4分の1である。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 物件1、2(一体土地)の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	津軽鉄道津軽鉄道線「津軽中里」駅の北西方・道路距離約15km (附属資料1「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	物件1、2を含む地域は、五所川原市市浦地区中心市街地の南西方、十三漁港近くに位置し、県道沿いに店舗、戸建住宅、事業所、漁協等が混在する漁家集落地域である。 地域に格別の変動要因はなく、当分の間は現状のまま推移するものと予測する。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	都市計画区域外 — — — — 埋蔵文化財包蔵地(十三湊遺跡)
画 地 条 件	間口約18.0m、奥行約32.0m、地積407.00㎡の平坦な不整形地。	
接面道路の状況	接面道路との関係：中間画地 ・北東側が幅員約8.3mの舗装県道にほぼ等高に接面。 (都市計画区域外のため建築基準法における道路に関する適用はない。)	
土地の利用状況等	・その他の者が本土地上に物件3の建物を所有し、占有している。('占有者及び占有権原'のとおり)	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり(敷地内に引き込みがあり接続している) ガス配管 なし 下 水 道 あり(敷地内に引き込みがあり接続している)	
特 記 事 項	①東側隣地(133番27、133番29)との間のコンクリート擁壁は、公図上の境界線と多少異なる位置に設置されていて、境界が判然としない。	

占有者及び占有権原（物件1、2関係）

占有の範囲	全部
占有者	債務者 D
占有状況	敷地
関係人 {■D（占有者） ■B、C（所有者）} の陳述	
占有権原	使用借権
占有開始時期	平成 19 年 10 月 3 日（新築）
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	ない
その他	ない

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）： 平成19年10月3日新築 経過年数： 18年 経済的残存耐用年数： 12年
仕様	構造：木造 屋根：亜鉛メッキ鋼板ぶき 外壁：サイディング 外 内壁：クロス貼り、ボード 外 天井：クロス貼り、板張り 外 床：フローリング、畳、コンクリート、ベニヤ板、塩化ビニールタイル 外 設備：電気、給排水、浴室、トイレ、衛生 外 但し、設備の動作確認は行っていないので、正常に稼働するか否かは不明。 その他：なし
床面積（現況）	第3 目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途：居宅・店舗 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居宅・店舗（店舗は、稼働していない）として使用している。
特記事項	なし

区 分	附属建物符号 1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載): 平成 19 年 12 月 1 日新築 経過年数 : 18 年 経済的残存耐用年数 : 12 年
仕 様	構 造: 木造 屋 根: 亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁: サイディング 外 内 壁: ボード 天 井: 不詳 床 : コンクリート 設 備: 電気 但し、設備の動作確認は行っていないので、正常に稼働するか否かは不明。 その他: なし
床面積(現況)	第3 目的物件記載のとおり
現況用途等	物置 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物置として使用している。
特記事項	① 物件3附属建物符号1は、物件1と目的外土地に跨って建設されている。(目的外土地の詳細は「目的外土地の概況」のとおり。)(附属資料5「土地建物位置関係図」参照)

目的外土地の概況（その1）（物件3関係）

所 在	五所川原市十三羽黒崎
地 番	133 番 19 先
地 目	川（現況 宅地）
地 積	約 7 m ²
所有者	その他の者（青森県）
その他の事項	－

目的外土地の概況（その2）（物件3関係）

関係人 {■青森県西北県土整備事務所用地課（土地管理窓口）} の陳述	
占 有 権 原	無権限
占有開始時期	平成 19 年 10 月 3 日（新築）
その他の事項	－

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1、2）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	4,260	0.97	333.00	(1-0.00)	1,376,000
2	4,260	0.97	74.00	(1-0.00)	306,000
合 計					1,682,000

（総額につき千円未満の端数
金額は四捨五入，以下同）

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 五所川原（県）－11

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

4,300 円/㎡ × 98/100 × 100/100 × 100/99 ≒ 4,260 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-1%（幅員）

イ 個別格差：画地条件-3%（形状等）

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	区分	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	主である建物 (居宅・店舗)	148,000	378.63	0.33	18,492,000
	附属建物符号1 (物置)	50,000	18.42	0.33	304,000
合 計					18,796,000

ウ 現価率

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

番号	区分	経過年数	経済的残存 耐用年数	観察減価及び中古 建物の市場性減価	残価率	現価率
3	主である建物 (居宅・店舗)	18	12	0.20	0.03	0.33
	附属建物符号1 (物置)	18	12	0.20	0.03	0.33

※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 目的外土地の価格

建付地価格（目的外土地、五所川原市十三羽黒崎 133 番 19 先）

目的外土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
目的外土地	4,260	0.97	7.00	(1-0.00)	29,000

総額につき千円未満の端数
金額は四捨五入、以下同

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 五所川原（県）－11

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

4,300 円/㎡ × 98/100 × 100/100 × 100/99 ≒ 4,260 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-1%（幅員）

イ 個別格差：画地条件-3%（形状等）

ウ 地積：建物図面に基づき算定した概測数量を採用した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等 の及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	1,376,000	1.00	0.10	敷地占有利益	138,000
2	306,000	1.00	0.10	敷地占有利益	31,000
目的外土地	29,000	1.00	0.10	敷地占有利益	3,000
土地利用権等価格（合計）					172,000

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。

：目的外土地について

目的外土地の全範囲とした。

ウ 土地利用権等割合：物件3（主である建物）・・・土地利用権を敷地占有利益と判定し、土地利用権等割合を本件建付地価格の10％と判断した。

：物件3（附属建物符号1）・・・土地利用権を敷地占有利益と判定し、土地利用権等割合を本件建付地価格の10％と判断した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ× エ×オ
1	1,376,000	-138,000		(1-0.40)	(1-0.30)	520,000
2	306,000	-31,000		(1-0.40)	(1-0.30)	116,000
3	18,796,000	+172,000		(1-0.40)	(1-0.30)	7,967,000
一括価格(合計)						8,603,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：都市計画区域外の漁家集落内で地縁性が強く、市場への参入者が限られる地域であること、東側隣地(133番27、133番29)との境界が判然としないこと、物件3建物附属建物符号1の一部が隣地(目的外土地 133番19先)に越境していること等から、市場性が劣ると判断されるので、所要の修正を行った。

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価調査基準値価格 五所川原（県）-11

所 在：青森県五所川原市十三深津 79 番

価 格：4,300 円／㎡

位 置：津軽鉄道津軽鉄道線「津軽中里」駅の北西方道路距離約 15 kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：421 ㎡

供給処理施設：水道・下水

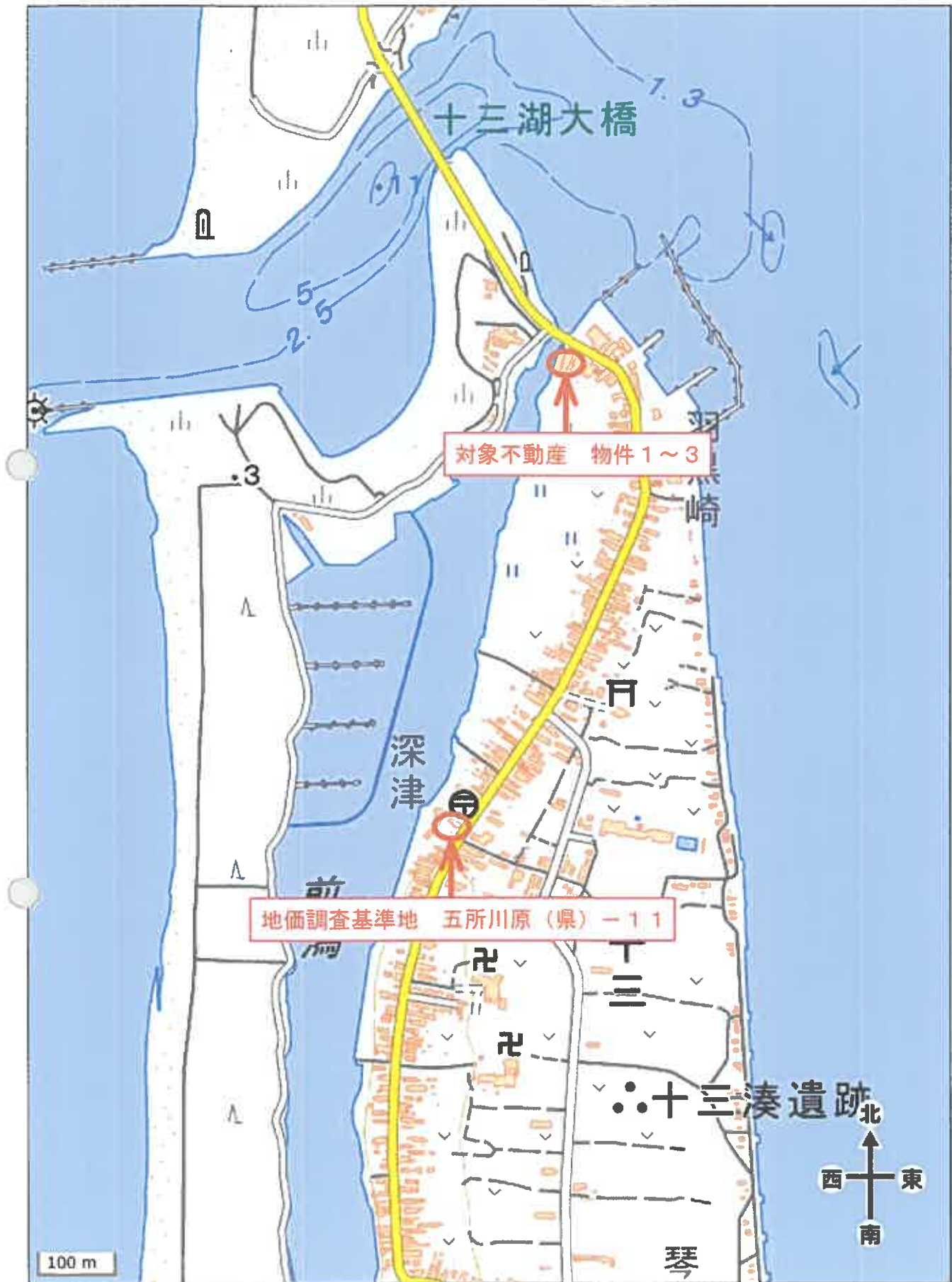
接面街路：南東側 7.0m 県道

用途指定等：都市計画区域外

地域の概要：中規模一般住宅が多い古くからの住宅地域

第7 附属資料

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



令和6年（ケ）第39号
附属資料
2. 法第14条第1項地図写

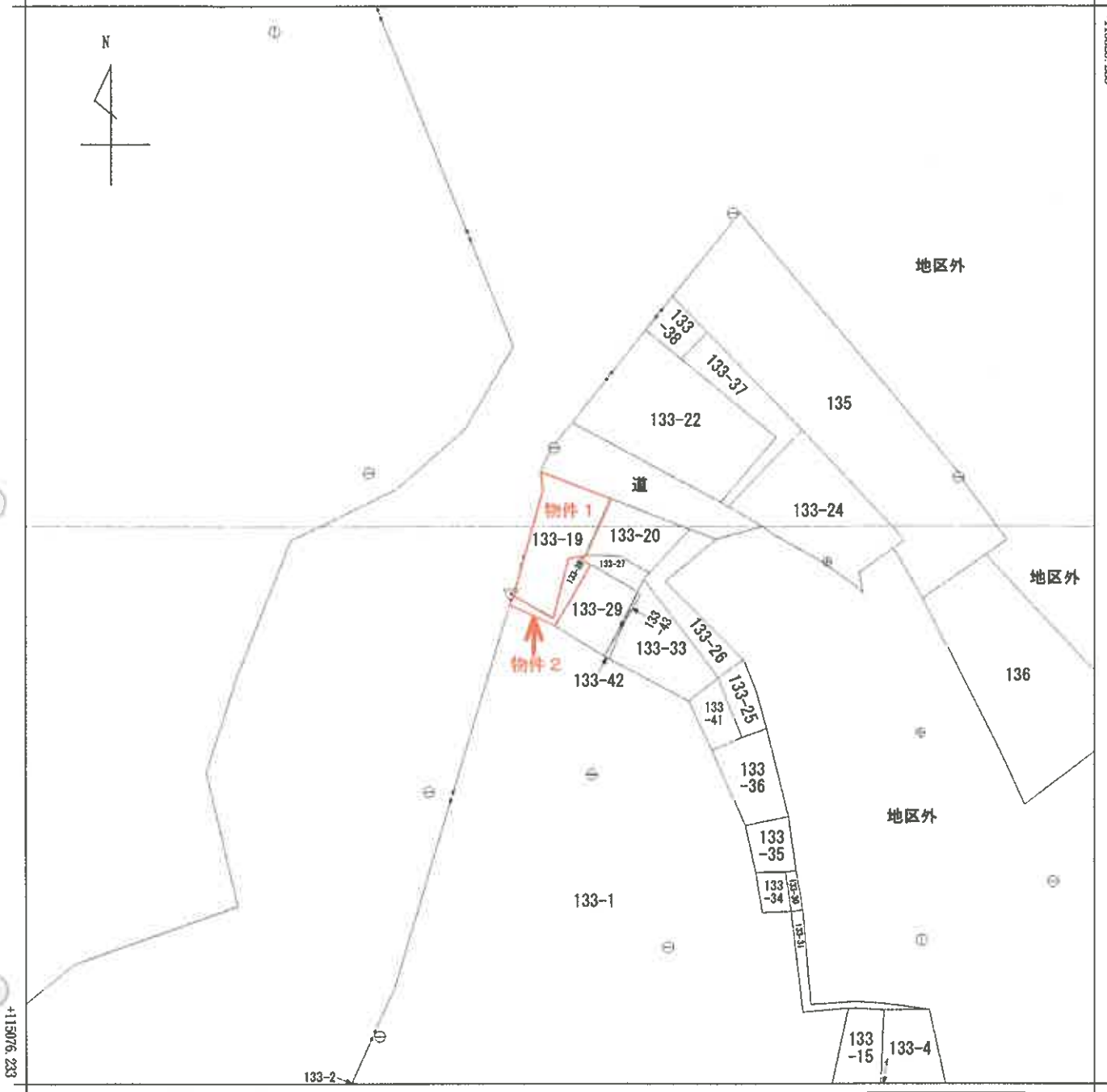
表示年月日：2025/04/21

イ 133-12
ロ 133-32

(座標値種別：図上測定)

-42322.921

+115228.233



-42572.921 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaihiyouki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	五所川原市十三羽黒崎					地番	133番19		
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図	
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

この図面はA3をA4に縮小しています。

3. 地積測量図写

0041592

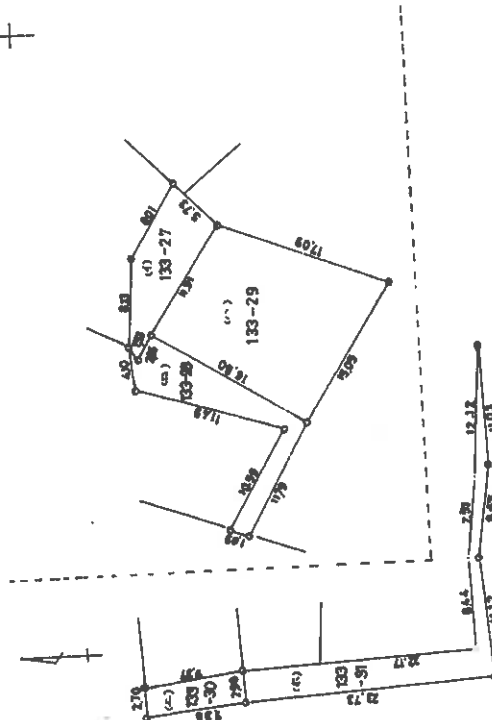
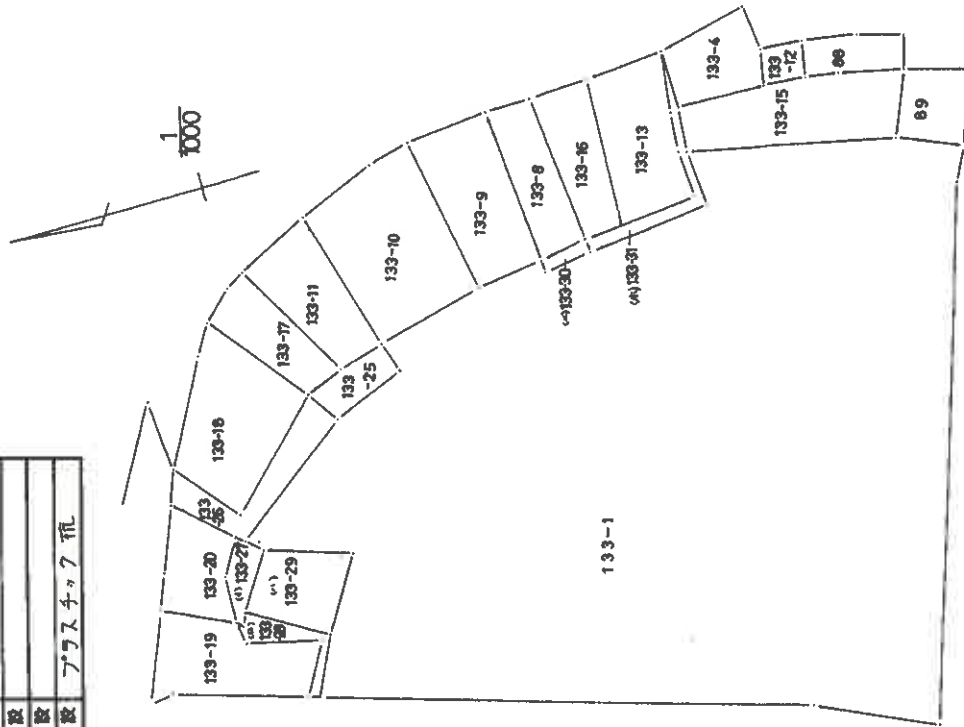
133-1/133-27~133-31/133-27, 133-28, 133-29, 133-30, 133-31, 133-1

図 図
在 所
測 地
積 土
地

種類	境界点符号	面積
石積		
コンクリート		
電		
〇		
新設	プラスチック	

土地の所在

青森県北津軽郡大湊町黒崎
五所岡地積十三



グラニメーター計算表

地番	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	合計
133-27	63.42	63.29	63.40	63.37	63.37	63.37	63.37	63.37	63.37	63.37	63.37	63.37	63.37	63.37	63.37	63.37	63.37	63.37	63.37	63.37	63.37	63.37	63.37	63.37	63.37	63.37	63.37	63.37	63.37	63.37	63.37	63.37
133-28	73.58	74.13	74.03	74.04	74.04	74.04	74.04	74.04	74.04	74.04	74.04	74.04	74.04	74.04	74.04	74.04	74.04	74.04	74.04	74.04	74.04	74.04	74.04	74.04	74.04	74.04	74.04	74.04	74.04	74.04	74.04	74.04
133-29	226.62	226.62	226.62	226.62	226.62	226.62	226.62	226.62	226.62	226.62	226.62	226.62	226.62	226.62	226.62	226.62	226.62	226.62	226.62	226.62	226.62	226.62	226.62	226.62	226.62	226.62	226.62	226.62	226.62	226.62	226.62	226.62

グラニメーター計算表

地番	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	合計
133-30	26.05	25.92	26.03	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00
133-31	96.24	96.12	96.12	96.18	96.18	96.18	96.18	96.18	96.18	96.18	96.18	96.18	96.18	96.18	96.18	96.18	96.18	96.18	96.18	96.18	96.18	96.18	96.18	96.18	96.18	96.18	96.18	96.18	96.18	96.18	96.18	96.18

この図面はA3をA4に縮小しています。

作製者

申請人

縮尺 1/500

AS63.4.5

各階平面図

家屋番号 133番19

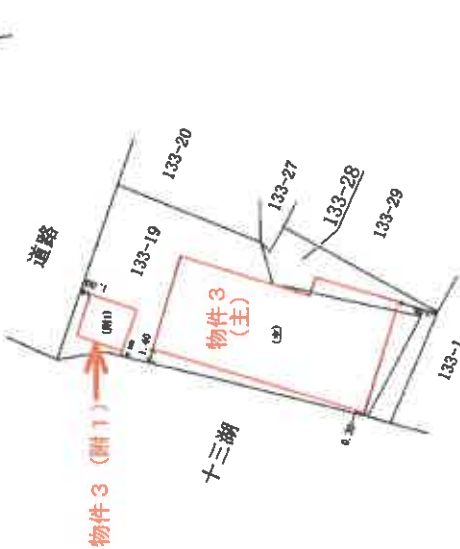
建物図面

建物の所在

五所川原市十三羽黒崎133番地19、133番地28

令和6年(ケ)第39号
附属資料

4. 建物図面・各階平面図写(その1)



この図面はA3をA4に縮小しています。

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

各階平面図

家屋番号 133番19

建物図面 各階平面図 1/2

建物の所在 五所川原市十三羽黒崎133番地19、133番地28

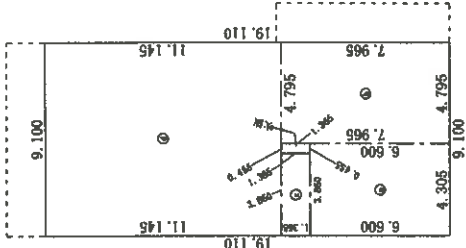
令和6年(ケ)第39号

附属資料

4. 建物図面・各階平面図写(その2)

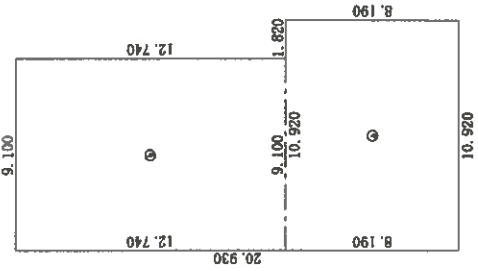
主たる建物
1階

2階



求積表

①	4.305 × 6.600	=	28.413000
②	4.795 × 7.965	=	38.192175
③	3.850 × 1.365	=	5.255250
④	9.100 × 11.145	=	101.419500
合計			173.279925
床面積			173.27 ㎡



求積表

⑤	10.920 × 8.190	=	89.434800
⑥	9.100 × 12.740	=	115.934000
合計			205.368800
床面積			205.36 ㎡

この図面はA3をA4に縮小しています。

作成者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/250

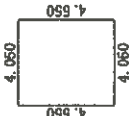
各階平面図

建物図面 各階平面図 2/2

家屋番号	133番19
建物の所在	五所川原市十三羽黒崎133番地19、133番地28

令和6年(ケ)第39号
附属資料
4. 建物図面・各階平面図写(その3)

附属建物符号1



求 積 算

$$4.050 \times 4.550 = 18.427500$$

合 計	18.427500
床面積	18.42 m ²

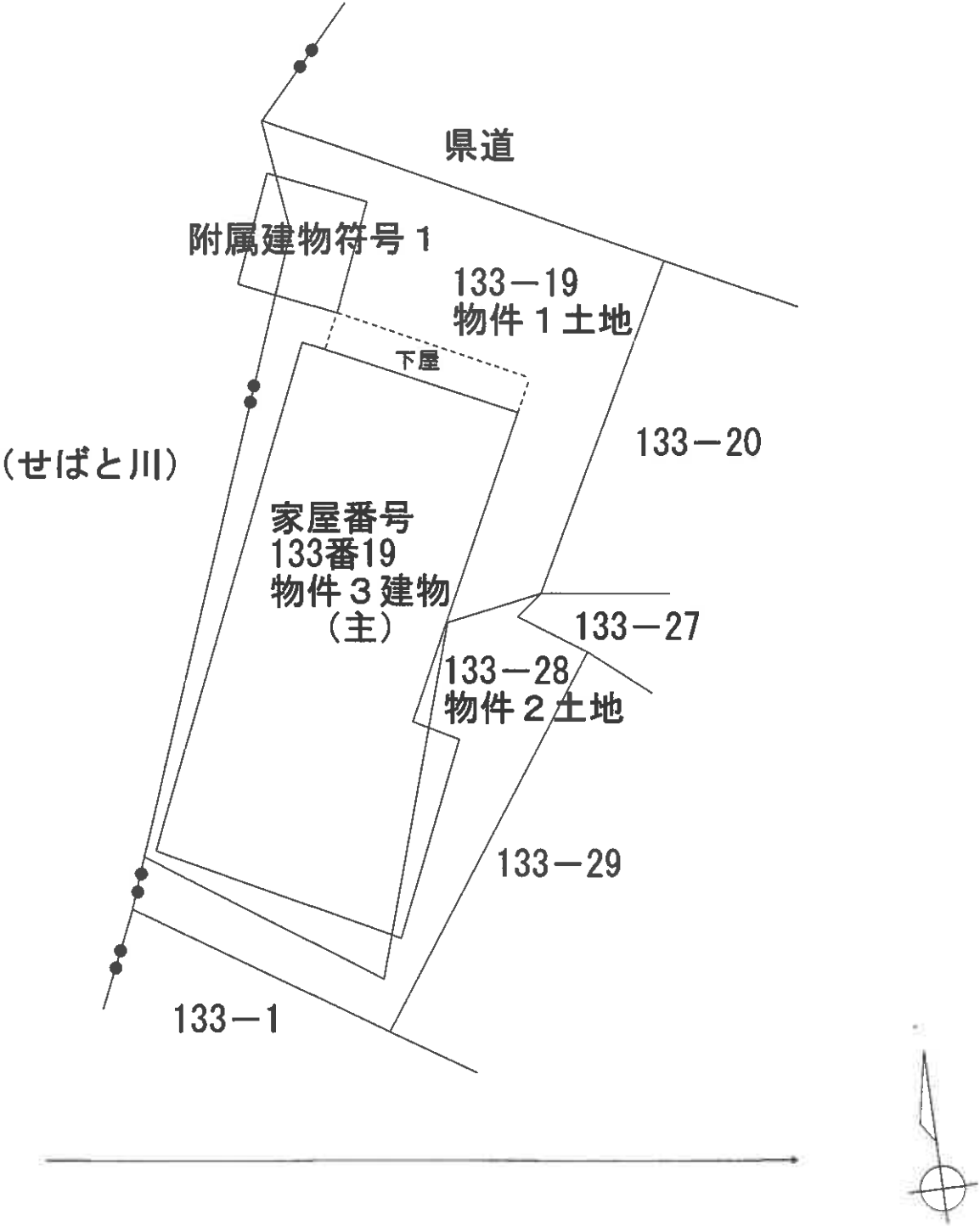
この図面はA3をA4に縮小しています。

作成者		縮尺	1/	申請人		縮尺	1/
-----	--	----	----	-----	--	----	----

土地建物位置関係図

物件番号 1・2・3

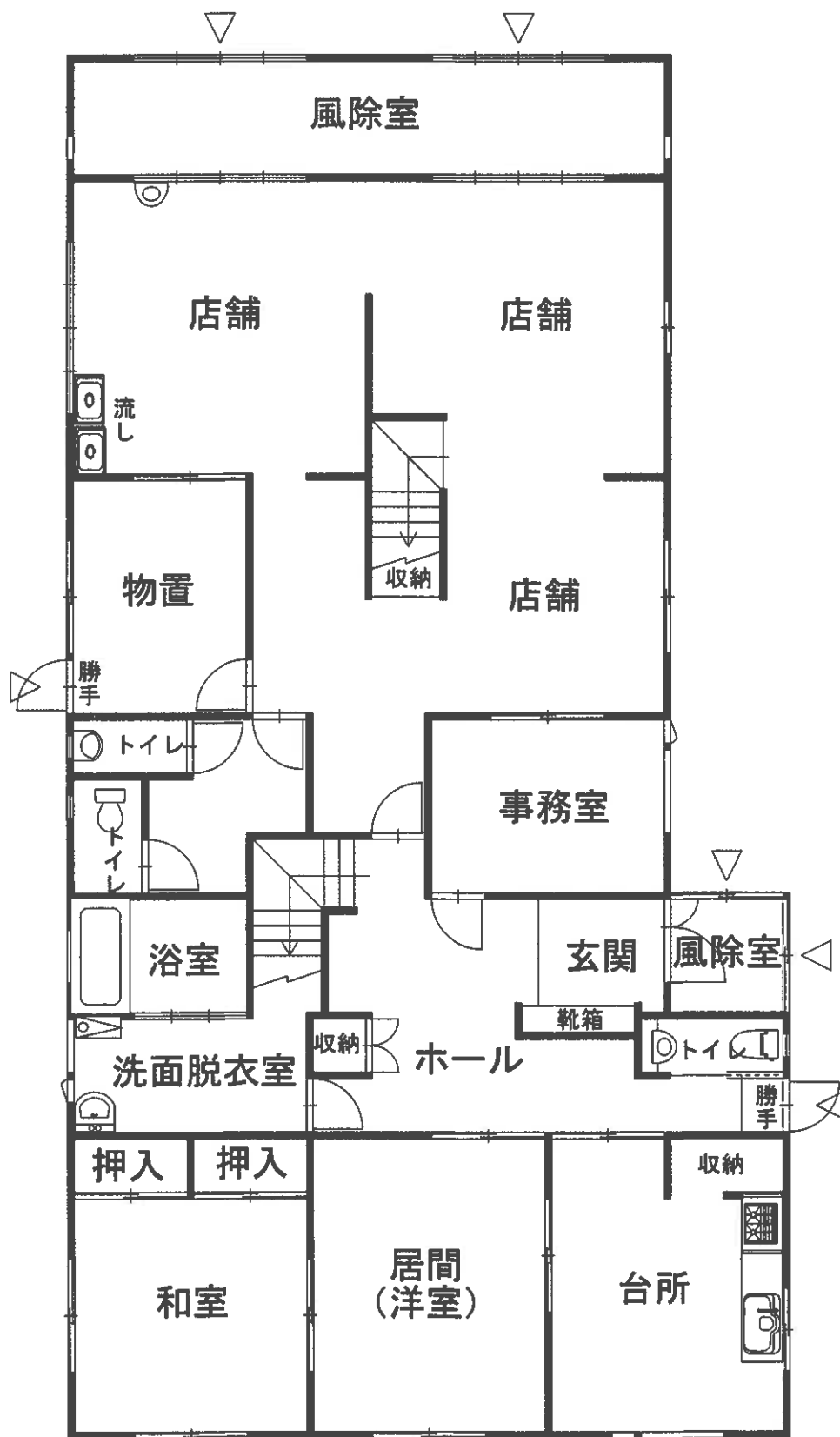
S= 1 : 2 5 0



建 物 間 取 図

物件番号 3 主たる建物

S= 1 : 100

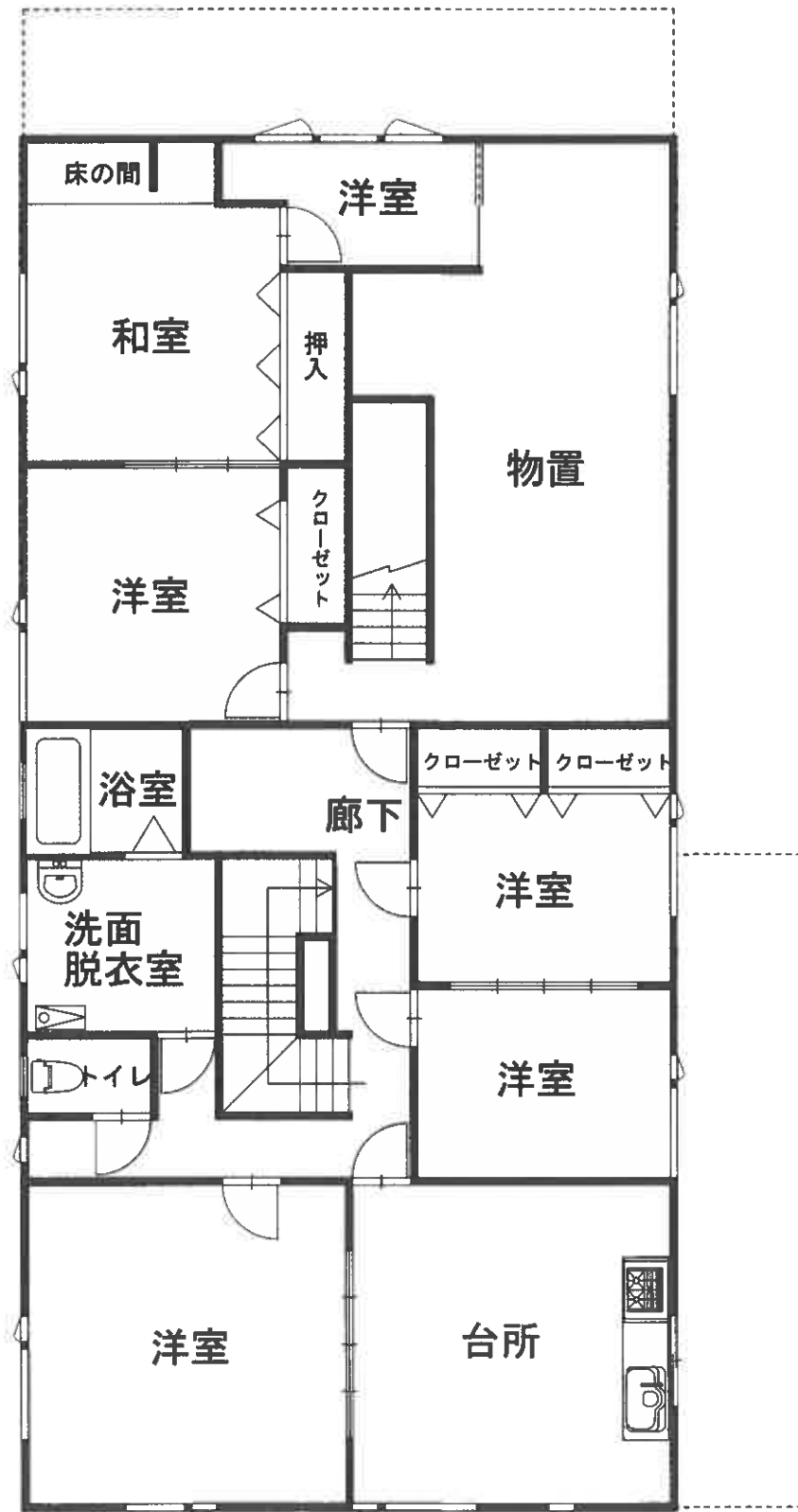


1 階

建物間取図

物件番号3 主たる建物

S=1:100



2階

建物間取図

物件番号 3 付属建物符号 1

S = 1 : 100

