

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	2,088,000 1,670,400	一括	417,600	119,579	0
1	466,000				
2	923,000				
3	352,000				
4	197,000				
5	150,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 青森県北津軽郡中泊町大字中里字亀山
 地 番 409番1
 地 目 宅地
 地 積 640.22平方メートル

- 2 所 在 青森県北津軽郡中泊町大字中里字亀山409番地1、
 410番地8
 家屋 番号 409番1
 種 類 旅館
 構 造 コンクリートブロック造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 338.04平方メートル
 2階 329.40平方メートル
 (現況)
 種 類 旅館・居宅
 床 面 積 1階 約437.73平方メートル
 2階 約384.22平方メートル

- 3 所 在 青森県北津軽郡中泊町大字中里字亀山
 地 番 409番3
 地 目 宅地
 地 積 338.76平方メートル

- 4 所 在 青森県北津軽郡中泊町大字中里字亀山
 地 番 410番1



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 210.65 平方メートル

5 所 在 青森県北津軽郡中泊町大字中里字亀山410番地1

家屋 番号 410番1

種 類 居宅・車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 72.90 平方メートル
2階 81.00 平方メートル

(現況)

種 類 旅館・車庫・物置

床 面 積 1階 約69.56 平方メートル
2階 約77.57 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月 2日

青森地方裁判所第2民事部

裁判所書記官 内空閑 英 敏

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 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

【物件番号2, 5】

本件両建物は合棟して一体として利用されている。

【物件番号4】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号410番1の2及び同番1の3）の登記が存在する。

《 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 青森県北津軽郡中泊町大字中里字亀山
 地 番 409 番 1
 地 目 宅地
 地 積 640.22 平方メートル

- 2 所 在 青森県北津軽郡中泊町大字中里字亀山 409 番地 1、
 410 番地 8
 家屋 番号 409 番 1
 種 類 旅館
 構 造 コンクリートブロック造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 338.04 平方メートル
 2 階 329.40 平方メートル
 (現況)
 種 類 旅館・居宅
 床 面 積 1 階 約 437.73 平方メートル
 2 階 約 384.22 平方メートル

- 3 所 在 青森県北津軽郡中泊町大字中里字亀山
 地 番 409 番 3
 地 目 宅地
 地 積 338.76 平方メートル

- 4 所 在 青森県北津軽郡中泊町大字中里字亀山
 地 番 410 番 1



物 件 目 録

地 目 宅地
地 積 210.65平方メートル

5 所 在 青森県北津軽郡中泊町大字中里字亀山410番地1

家屋 番号 410番1

種 類 居宅・車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 72.90平方メートル
2階 81.00平方メートル

(現況)

種 類 旅館・車庫・物置

床 面 積 1階 約69.56平方メートル
2階 約77.57平方メートル



令和 7 年（ケ）第 24 号
令和 7 年 7 月 25 日 受理
令和 7 年 9 月 9 日 提出
（評価人 久保田 聡）

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 青森県北津軽郡中泊町大字中里字亀山
 地 番 409番1
 地 目 宅地
 地 積 640.22平方メートル
- 2 所 在 青森県北津軽郡中泊町大字中里字亀山409番地1、
 410番地8
 家屋 番号 409番1
 種 類 旅館
 構 造 コンクリートブロック造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 338.04平方メートル
 2階 329.40平方メートル
- 3 所 在 青森県北津軽郡中泊町大字中里字亀山
 地 番 409番3
 地 目 宅地
 地 積 338.76平方メートル
- 4 所 在 青森県北津軽郡中泊町大字中里字亀山
 地 番 410番1
 地 目 宅地
 地 積 210.65平方メートル
- 5 所 在 青森県北津軽郡中泊町大字中里字亀山410番地1



物 件 目 録

家屋 番号	410 番 1
種 類	居宅・車庫
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積	1 階 72.90 平方メートル 2 階 81.00 平方メートル
6 所 在	青森県北津軽郡中泊町大字中里字亀山
地 番	410 番 8
地 目	宅地
地 積	56.59 平方メートル
7 所 在	青森県北津軽郡中泊町大字中里字亀山
地 番	410 番 9
地 目	宅地
地 積	171.71 平方メートル
8 所 在	青森県北津軽郡中泊町大字中里字亀山
地 番	410 番 10
地 目	宅地
地 積	14.34 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, 3, 4		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1,3,4) ☐ 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			
建物	物件 2		
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる (☒ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類 : ☐ 構造 : ☐ 床面積 : } 別紙「その他の事項」の ☒ 1 のとおり		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類 : 構造 : 床面積 : {		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 旅館・居宅 として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日 {		
土地建物位置関係図	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(3 枚目)

そ の 他 の 事 項

■ 1 建物物件2の「種類、構造及び床面積の概略」欄について

■ 主である建物

■ 種 類：旅館・居宅

■ 構 造：

■ 床面積：1階 約 437.73 m²

2階 約 384.22 m²

■ 2 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：旅館・車庫・物置

□ 構 造：

■ 床面積：1階 約 69.56 m²

2階 約 77.57 m²

■ 3 物件2と物件5とを合棟し、一棟の建物として使用している。

■ 4 公簿上、物件4上に次の建物が存在しているが、いずれも現存していない。

(1) 所 在：北津軽郡中泊町大字中里字亀山410番地1

家屋番号：410番1の2

種 類：居宅

構 造：木造草葺平家建

床 面 積：54.54 m²

所 有 者：B

(2) 所 在：北津軽郡中泊町大字中里字亀山410番地1

家屋番号：410番1の3

種 類：居宅

構 造：木造木羽葺平家建

床 面 積：24.79 m²

附属建物

符 号：1

種 類：物置

(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

構 造 : 木造木羽葺平家建
床 面 積 : 29.75 m²
所 有 者 : C

- 5 物件1, 3及び4は、物件2及び5の敷地として一体利用している。
- 6 物件2の1階西側物置部分の天井が抜け落ちてしまっているほか、2階の物件2から物件5へと続く廊下部分には雨漏りしている状況が窺える(写真番号19, 20, 29参照)。
- 7 物件2の西側の居宅部分側にある1階のトイレは、扉を打ち付けてあり、室内を確認できなかった。
- 8 物件6～8については、その所在等を確認できなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述

陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	(令和7年8月19日に聴取した。) 1 本件物件は、現在破産管財人D弁護士が管理しています。 2 本件物件は、旅館・仕出し店として4年前ころまで事業をしていたように記憶しています。
■ 同上	(令和7年9月5日に電話で聴取した。) 3 本件物件の取得時期等については、およそ公簿記載のとおりですが、物件5を改築し、物件2と合棟したりしています。 4 物件5を居宅から旅館の客室等としたのはおよそ20年以上も前のことと記憶しています。 5 物件2に西側の居宅部分を合棟していますが、西側の居宅部分は以前物置として使用していた未登記建物だったのですが、それを居室に改築し、物件2との行き来の不便さを解消するために合棟としました。合棟した時期については記憶が定かではありません。 6 物件2と西側の居宅部分との合棟については、消防法上問題のあることを認識しつつ合棟してしまいました。 7 公簿上、物件4上に目的外建物1及び2が存在することになっているようですが、いずれも現存していません。 8 物件6～8については、近隣地所有者間で土地を交換したり売買したりなどの経緯があったようですが、その所在地及び範囲については私にもよく分かりません。 9 物件2の西側の居宅部分側にある1階のトイレは、母が認知症を患ってトイレトペーパーを詰まらせるなどしたため使用できないように釘で打ち付けてしまっています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

執 行 官 の 意 見

- 本件については、当職及び評価人久保田聡の調査結果並びに関係人の陳述等に照らし、2～6枚目のとおりであるとする。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)



(5 枚目)

(調査経過用)

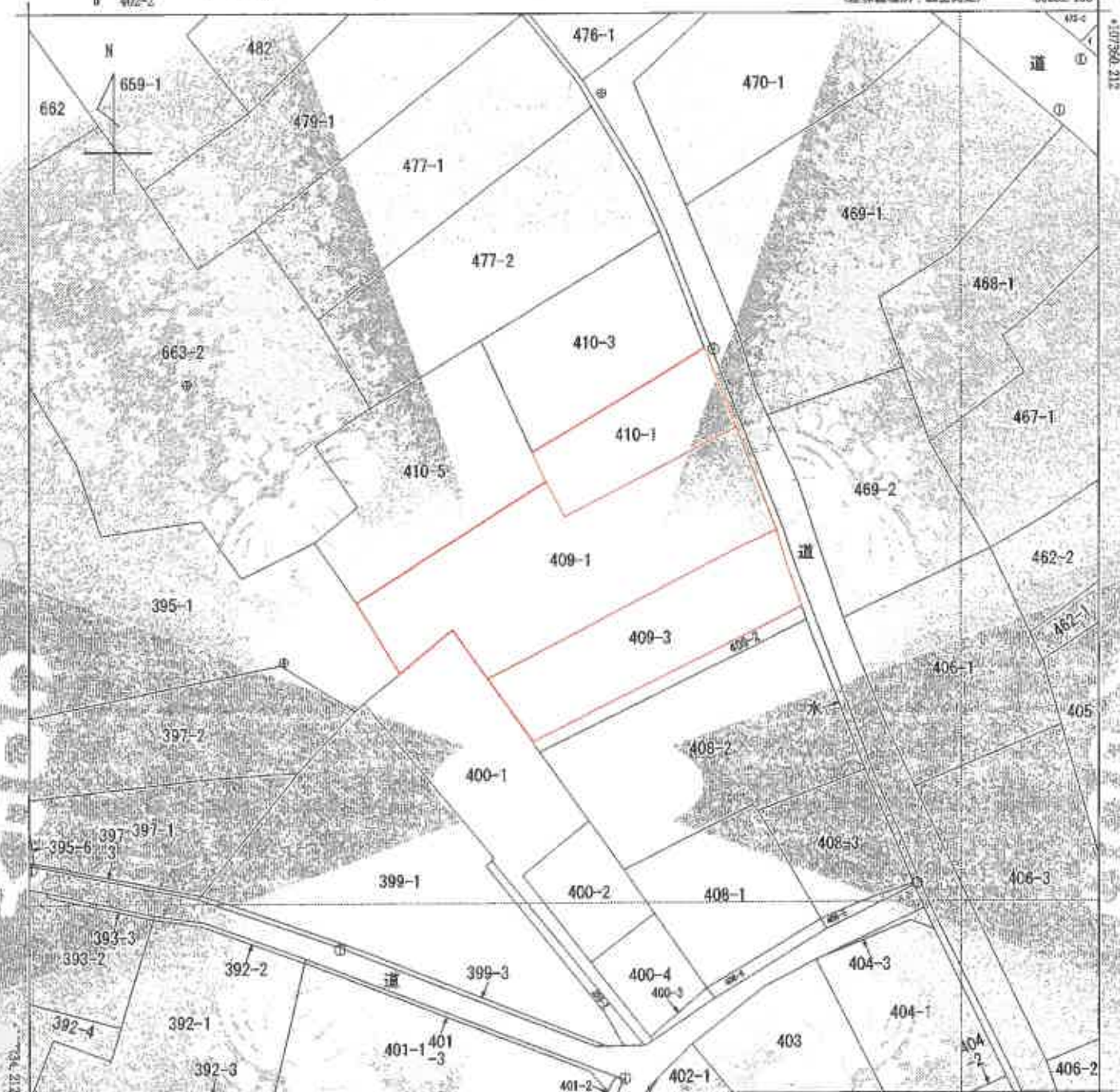
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
7 年 8 月 19 日 (火) 9 : 00 - 13 : 30	物件所在地	写真撮影、簡易計測、間取等調査、関係人から占有 関係等聴取、評価人同行
7 年 9 月 5 日 (金) 10 : 30 - 10 : 40	当庁執行官室	A から占有関係等聴取 (電話)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

イ 道 402-2
ハ 395-3

(座標値種別：国上測定)

-33281.152



-33406.152 (座標値種別：国上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標修正パラメータ(techinfo/taisaiyosaki2011.par)による修正がされています。

地番
区域
城見出
大字中星字亀山

請求 部分	所在	北津軽郡中泊町大字中星字亀山				地番	409番1			
出方 縮尺	1/500	精度 区分	甲三	座標系 番号又は 記号	X	分類	地図(法第14条第1項)			
作成 年月日						補付 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7月28日

青森地方方法務局

登記官

請求番号：15-3

(1/1)

公用



(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。

請求 部分	所在	青森県 北津軽郡中里町 大字中里 字亀山		地番	410番8			
縮尺	1/600	補記事項	所在は、北津軽郡 中泊町 大字中里 字亀山に変更しています。 方位不明					

これは閉鎖された地図に準ずる図面の写しである。

令和7年8月7日

青森地方法務局五所川原支局

登記官



登記年月日：昭和51年6月20日

0312258

建築物図面

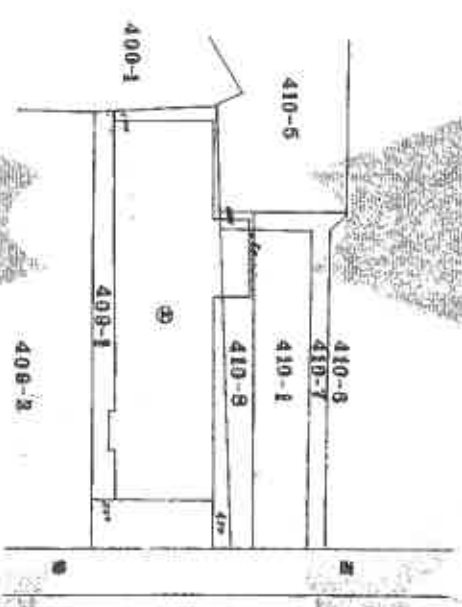
家屋番号 409-1

建築物の所在 ~~兵庫県神戸市東灘区大高町~~ 大高町字大山 409番地 1

北は郵政中泊町 410番地 8

これは図面に記載されている内容と証明した地図である。
(兵庫県地方建設局江井川庫水防事務所)
昭和7年7月28日 兵庫県地方建設局

北



昭和51年6月20日
作製者
日 月 年

申請人

(全国土地管理調査士会連合会用紙)

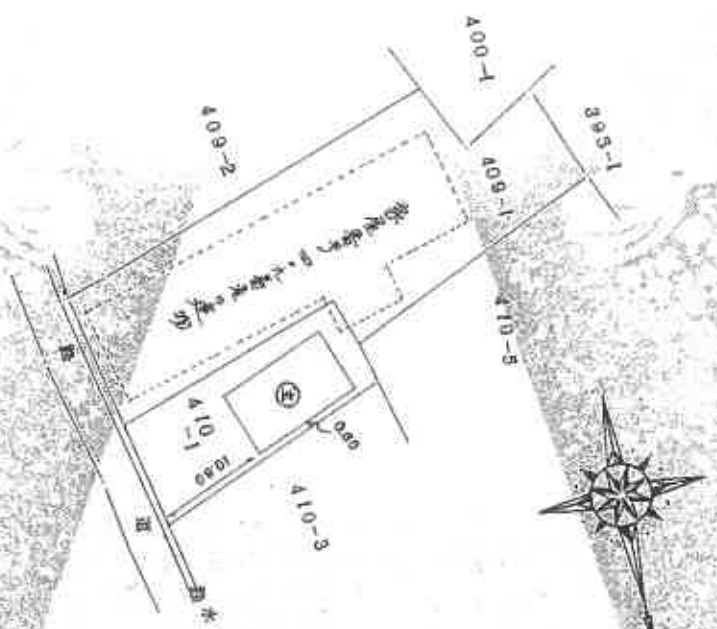
S618.20

登記年月日：昭和59年1月11日

0312260 各階平面図

図面番号	410-1
建築物の所在	千葉県千葉市中央区中里字 豊山 410番地 / 北澤町中里町

建築物各階平面図



(日経建設)

(日経建設)

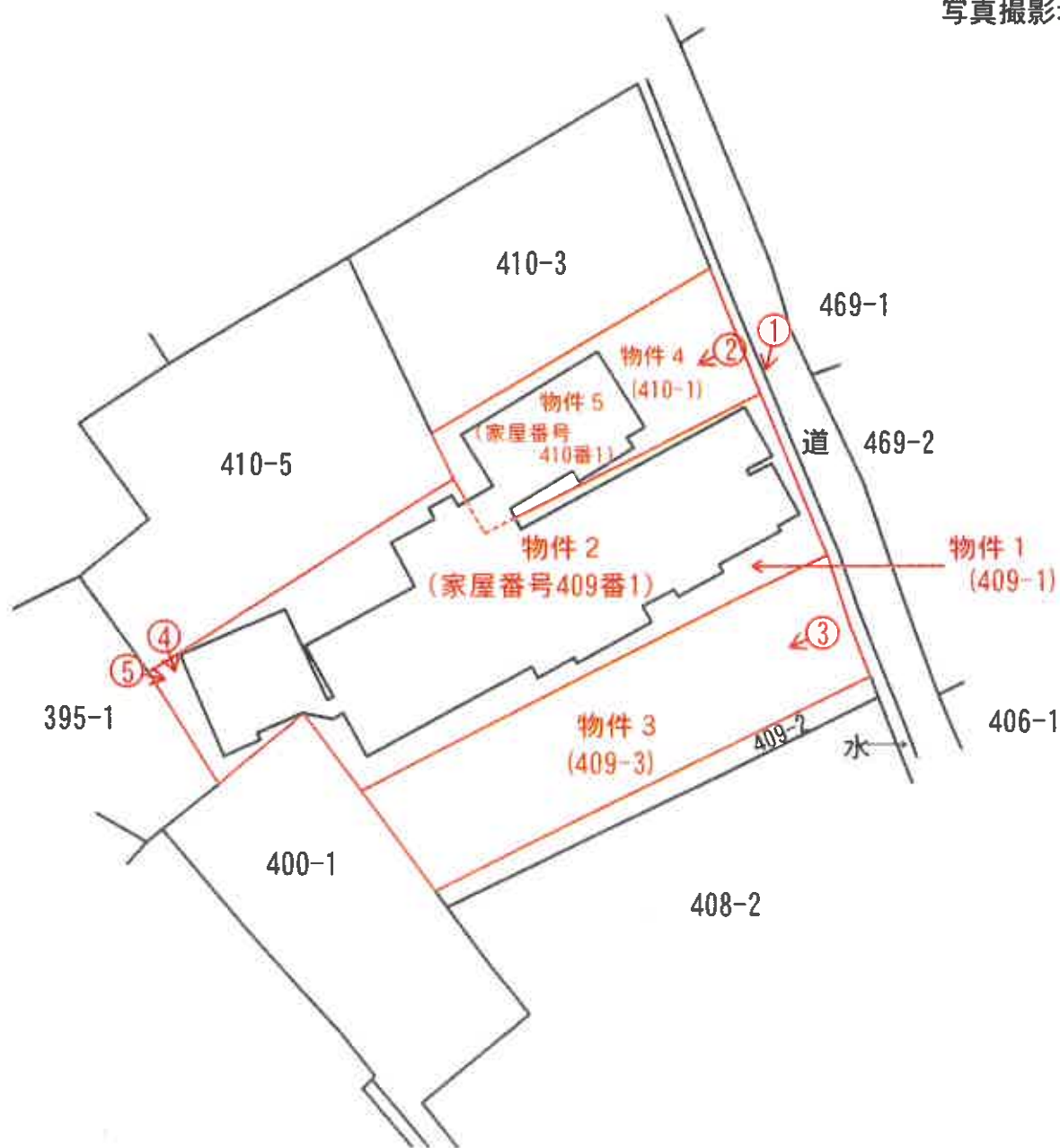
作製者	縮尺 1/250	縮尺 1/500
(日本建築家協会建築士会連合会印)		

土地建物位置関係図



S=1/500

写真撮影地点

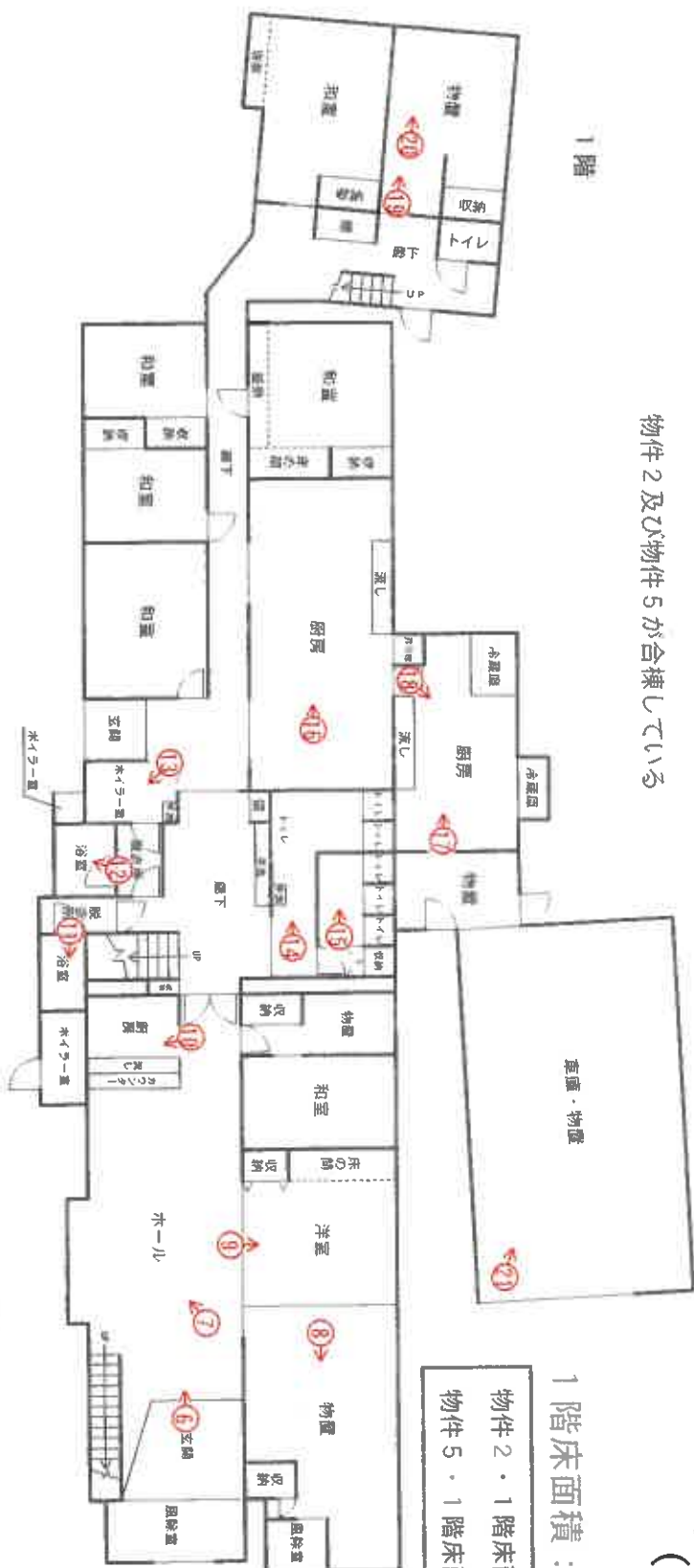


物件2及び物件5が合棟している

間取図 (物件2, 5)

1/150

1階

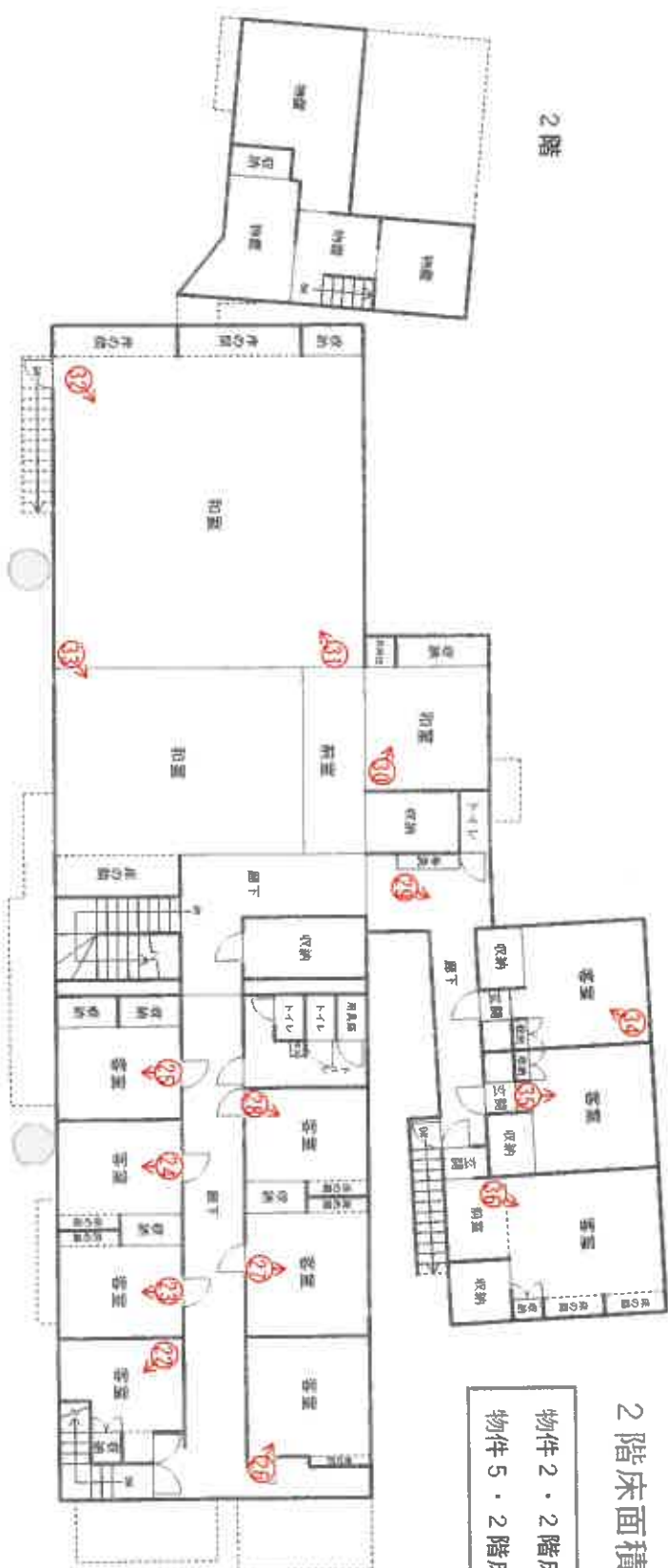


1階床面積：約507.29㎡

物件2・1階床面積：約437.73㎡

物件5・1階床面積：約69.56㎡

2階



2階床面積：約445.38㎡

物件2・2階床面積：約384.22㎡

物件5・2階床面積：約77.57㎡

写真撮影地点



写真番号 1



物件 1

物件 2

物件 4

写真番号 2



物件 2

物件 5

物件 4

写真番号 3



物件 3

物件 2

写真番号 4



物件 2

物件 1

写真番号 5



物件 2

写真番号 6



物件 2

写真番号 7



物件 2

写真番号 8



物件 2

写真番号 9



物件 2

写真番号 10



物件 2

写真番号 1 1



物件 2

写真番号 1 2



物件 2

写真番号 1 3



物件 2

写真番号 1 4



物件 2

写真番号 15



物件 2

写真番号 16



物件 2

写真番号 17



物件 2

写真番号 18



物件 2

写真番号 19



物件 2

写真番号 20



物件 2

写真番号 2 1



物件 5

写真番号 2 2



物件 2

写真番号 2 3



物件 2

写真番号 2 4



物件 2

写真番号 2 5



物件 2

写真番号 2 6



物件 2

写真番号 27



物件 2

写真番号 28



物件 2

写真番号 29



雨漏りあと
物件 2

写真番号 30



物件 2

写真番号 3 1



物件 2

写真番号 3 2



物件 2

写真番号 3 3



物件 2

写真番号 3 4



物件 5

写真番号 3 5



物件 5

写真番号 3 6



物件 5

令和7年（ケ）第24号
令和7年08月19日現地調査
令和7年09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

久保田 聡

第1 評価額

一括価格	
金2,088,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金466,000円
物件2(建物)	金923,000円
物件3(土地)	金352,000円
物件4(土地)	金197,000円
物件5(建物)	金150,000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・3・4の土地の内訳価格は物件2・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2・5の建物の価格は当該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 地番 地目 地積	北津軽郡中泊町大字中里 字亀山 409番1 宅地 640.22㎡	同左 同左 同左 同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	北津軽郡中泊町大字中里 字亀山409番地1、 410番地8 409番1 旅館 コンクリートブロック造瓦葺 2階建 1階 338.04㎡ 2階 329.40㎡	北津軽郡中泊町 大字中里字亀山 409番地1、 410番地1 同左 旅館・居宅 同左 約437.73㎡ 約384.22㎡
3	所在 地番 地目 地積	北津軽郡中泊町大字中里 字亀山 409番3 宅地 338.76㎡	同左 同左 同左 同左
4	所在 地番 地目 地積	北津軽郡中泊町大字中里 字亀山 410番1 宅地 210.65㎡	同左 同左 同左 同左
5	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	北津軽郡中泊町大字中里 字亀山410番地1 410番1 居宅・車庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 72.90㎡ 2階 81.00㎡	同左 同左 旅館・車庫・物置 同左 約69.56㎡ 約77.57㎡
6	所在 地番 地目 地積	北津軽郡中泊町大字中里 字亀山 410番8 宅地 56.59㎡	所在不明 — — —

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
7	所在 地番 地目 地積	北津軽郡中泊町大字中里 字亀山 410番9 宅地 171.71m ²	所在不明 — — —
8	所在 地番 地目 地積	北津軽郡中泊町大字中里 字亀山 410番10 宅地 14.34m ²	所在不明 — — —
特記事項			
物件6～8について、所在等を確認できなかった。			

第4 目的物件の位置・環境等

○ 物件1・3・4（一体利用地）の概況及び利用状況等

位置・交通	津軽鉄道線「津軽中里」駅の北西方・道路距離約400m (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、中泊町市街地中央部、農家住宅と一般住宅等が見られる役場に近い住宅地域。 土地利用状況は、画地規模200～500㎡程度の敷地に一般住宅等が標準的で、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 用途指定なし — — — 埋蔵文化財包蔵地(五林遺跡)
画地条件 (規模、形状等)	規模 形状 間口×奥行	1,189.63㎡ (公簿面積) 不整形 約32m × 約39m
接面道路の状況	東側で有効幅員約4mの舗装町道とほぼ等高に接面する中間画地(都市計画区域外で接道義務なし)	
土地利用状況等	土地所有者が所有権に基づき、一体で物件2・5の敷地として使用占有している。 (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	物件4土地には登記上、下記建物の登記が残っているが、現存しない。 ①所 在：北津軽郡中泊町大字中里字亀山410番地1 家屋番号：410番1の2 種 類：居宅 構 造：木造草葺平家建 床面積：54.54㎡ 所有者：B ②【主である建物】 所 在：北津軽郡中泊町大字中里字亀山410番地1 家屋番号：410番1の3 種 類：居宅 構 造：木造木羽葺平家建 床面積：24.79㎡ 【附属建物】 附 合：1 種 類：物置 構 造：木造木羽葺平家建 床面積：29.75㎡ 所有者：C
------	---

○ 物件2（建物）の概況及び利用状況等

区 分	主である建物 家屋番号 409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） 昭和36年11月30日新築 経過年数 約64年 経済的残存耐用年数 約0年
仕 様	構 造 コンクリートブロック造 屋 根 着色亜鉛鋼板横葺外 外 壁 吹付タイル外 内 壁 ビニールクロス貼、プリント合板、石膏ボード張外 天 井 石膏ボード張、目透天井、ビニールクロス貼外 床 長尺ビニールシート敷、タタミ、コンクリート叩き外 設 備 電気、給排水、衛生（浄化槽式）、昇降機外。但し、設備の 動作確認は行なっていないので、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 437.73㎡ 2階 384.22㎡ 延床面積 821.95㎡ 増改築 登記上、昭和51年8月18日増築となっているが、増築 箇所等は不明。
現況用途等	現況用途 旅館・居宅 間取り （附属資料「4 建物間取図」参照）
品 等	中位
保守管理の状態	空家の状態でやや劣る。
建物の利用状況	建物所有者が所有権に基づき、空旅館・空家等の状態で占有している。
特記事項	物件2建物と物件5建物は合棟し、一棟の建物として使用している。 1階西側物置部分の天井が雨漏り等により抜け落ち、2階廊下部分に雨漏りしている箇所が見られた。 1階西側居宅部分側にあるトイレは扉が打ち付けてあり、室内を確認できなかった。 現況調査報告書の所有者の陳述によると、1階西側居宅部分は以前物置として使用していた未登記建物を居室に改築し、物件2建物との行き来の不便さを解消するため合棟し、合棟時期は記憶が定かでなく、また合棟については消防法上問題のあることを認識しつつ合棟してしまったとのことである。

○ 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 410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）	昭和56年8月10日新築
	経過年数	約44年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	着色亜鉛鋼板立平葺外
	外 壁	モルタル吹付外
	内 壁	プリント合板、ビニールクロス貼外
	天 井	プリント合板、目透天井、化粧石膏ボード張外
	床	コンクリート叩き、長尺ビニールシート敷、タタミ外
	設 備	電気。但し、設備の動作確認は行なっていないので、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	69.56㎡
	2階	77.57㎡
	延床面積	147.13㎡
	増改築	登記簿上の床面積と異なり、所有者の陳述から20年以上前に居宅を旅館に改築している。
現況用途等	現況用途	旅館・車庫・物置
	間取り	（附属資料「4 建物間取図」参照）
品 等	中位	
保守管理の状態	空家の状態でやや劣る。	
建物の利用状況	建物所有者が所有権に基づき、空旅館等の状態で占有している。	
特記事項	物件2建物と物件5建物は合棟し、一棟の建物として使用している。	
	2階廊下部分に雨漏りしている箇所が見られた。 外壁の一部に剥がれている箇所が見られた。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・3・4（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	5,890	0.63	640.22	(1-0.50)	1,188,000
3	5,890	0.63	338.76	(1-0.50)	629,000
4	5,890	0.63	210.65	(1-0.50)	391,000

〔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 中泊（県）－1					標準画地価格
地価調査基準地価格	時点修正	標準化補正	地域格差		
5,900 円/㎡	99.8 — 100.0	100 — 100	100 — 100	×	≒ 5,890 円/㎡

項 目	物件1・3・4	備 考
基準とする地価公 示または県基準地	地価調査 中泊（県）－1	
公示価格等	5,900 円/㎡	
価格（基準）時点	令和7年7月1日	
◇時点修正	99.8%	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	100% (同一近隣地域)	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。

イ、個別的格差率

項 目	物件1・3・4	備 考
道路条件	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	63% (規模▲30%、形状▲5%、 奥行通減▲5%)	
個別的格差率	63%	

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2・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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	157,000	821.95	0.01	1,290,000
5	157,000	147.13	0.01	231,000

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。

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
2	64	0	0.60	0.03	0.01
5	44	0	0.60	0.03	0.01

※現価率＝〔残価率＋（1－残価率）×（経済的残存耐用年数／（経過年数＋経済的残存耐用年数））〕×（1－観察減価率）

2 評価額の判定

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

①土地利用権等価格

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・2	1,188,000	1.00	0.30 法定地上権	356,000
4・2	391,000	0.08	0.10 敷地占有利益	3,000
4・5	391,000	0.92	0.10 敷地占有利益	36,000

イ、土地利用権等の及ぶ範囲： 物件2の物件1に対する土地利用権等の及ぶ範囲は全範囲、物件2及び物件5の物件4に対する土地利用権等の及ぶ範囲は建築面積割合により按分した。

ウ、土地利用権等割合： 物件2の物件1に対する土地利用権等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、物件2、5の物件4に対する土地利用権等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

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	1,188,000	-356,000		(1-0.20)	(1-0.30)	466,000
2	1,290,000	+359,000		(1-0.20)	(1-0.30)	923,000
3	629,000	0		(1-0.20)	(1-0.30)	352,000
4	391,000	-39,000		(1-0.20)	(1-0.30)	197,000
5	231,000	+36,000		(1-0.20)	(1-0.30)	150,000
一括価格（合計）						2,088,000

ウ、占有減価修正： 特になし

エ、市場性修正： ▲20%

（地縁的選好性が強い地域に存すること等により市場性劣り、市場滞留期間等を考慮）

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（中泊（県）－1）

所在・地番：北津軽郡中泊町大字宮川字色吉23番5

価 格：5,900円/㎡

位 置：津軽鉄道線「津軽中里」駅の北西方約800m先に位置

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：342㎡

供給処理施設：上水道

接 面 街 路：北西側幅員約4.5m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：農家住宅と一般住宅が見られる役場に近い住宅地域

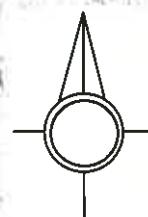
第7 附属資料

- 1 位置図（出所：国土地理院「25,000分の1地形図」） 1葉
- 2 法第14条第1項地図写 1葉
- 3 建 物 配 置 図 1葉
- 4 建 物 間 取 図 1葉

以 上

附属資料
1 位置図

令和7年(ケ)第24号



S=1:25,000

中泊(県) - 1

中泊町

宮野沢

運動公園

対象不動産

大沢内たけのこ公園
大沢内沼澤

大沢内駅
大沢内

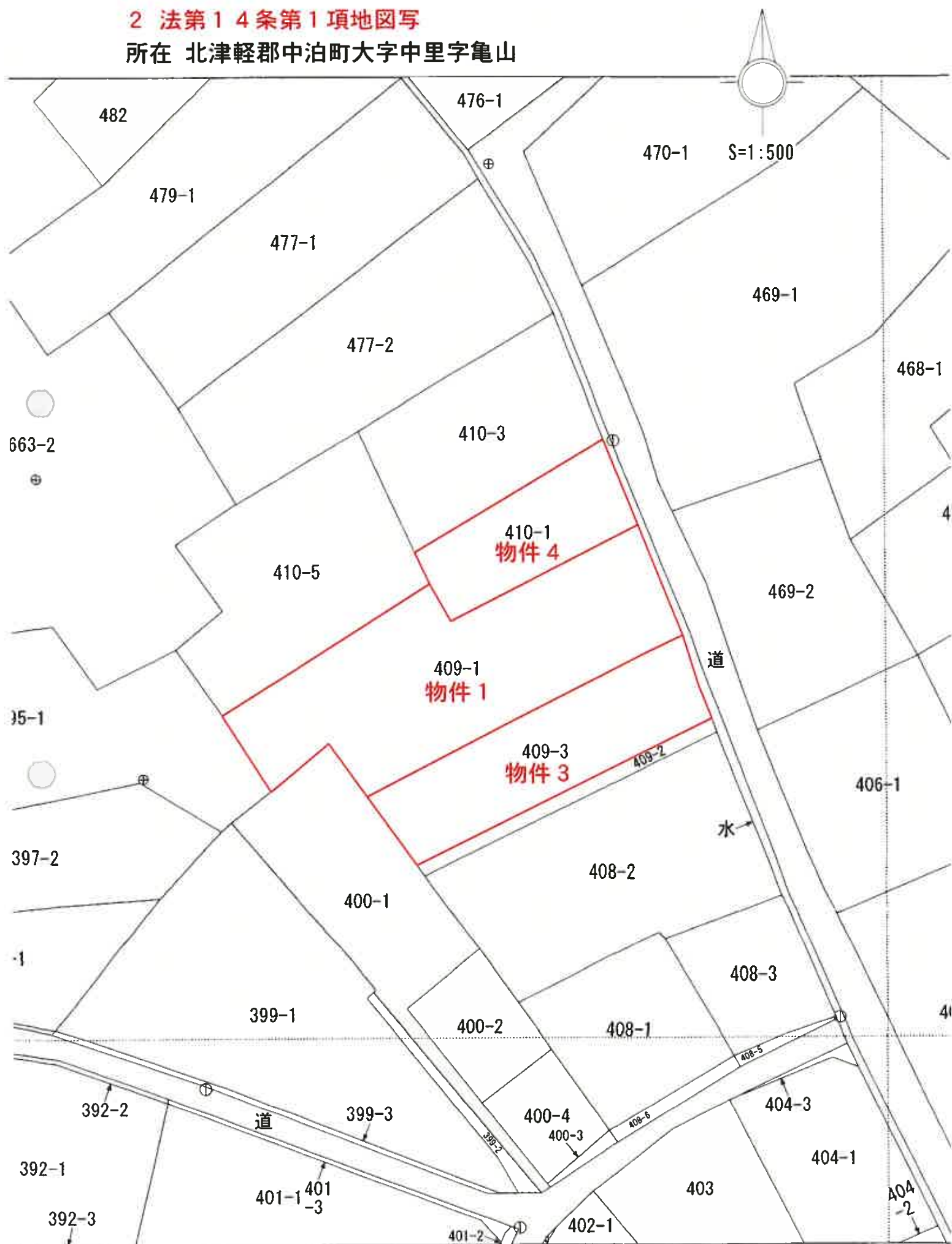
つがる市飛地

附属資料

令和7年(ケ)第24号

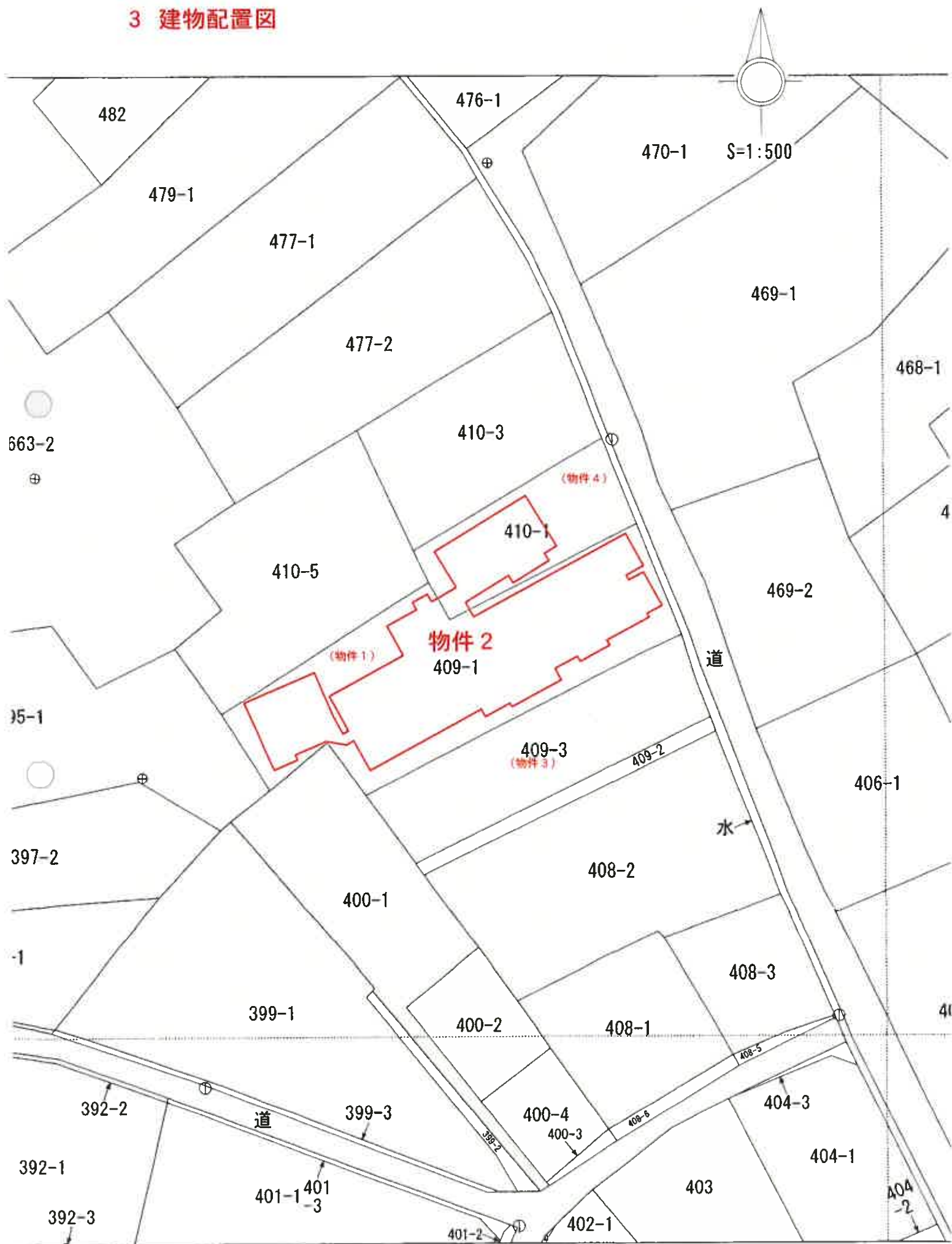
2 法第14条第1項地図写

所在 北津軽郡中泊町大字中里字亀山



附属資料
3 建物配置図

令和7年(ケ)第24号



1 階

