

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 19 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 3 月 10 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 3 月 17 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 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 4 月 22 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 3 月 23 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 3 月 23 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 2 月 19 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
12～15	1,095,000 876,000	一括	219,000	214,459	0
12	720,000				
13	48,000				
14	38,000				
15	289,000				



物 件 目 録

12 所 在 青森県五所川原市大字原子字山元

地 番 264番3

地 目 雑種地

地 積 2480平方メートル

(現況)

地 目 宅地

13 所 在 青森県五所川原市大字原子字山元

地 番 264番4

地 目 雑種地

地 積 165平方メートル

(現況)

地 目 宅地

14 所 在 青森県五所川原市大字原子字山元

地 番 268番3

地 目 雑種地

地 積 133平方メートル

(現況)

地 目 宅地

15 所 在 青森県五所川原市大字原子字山元264番地3、264番地4



物 件 目 録

家屋 番号 264 番 3

種 類 事務所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 76.00 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 79.04 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 旅館

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 45.49 平方メートル

符 号 2

種 類 旅館

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 45.49 平方メートル

符 号 3

種 類 旅館

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 38.88 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 43.74 平方メートル

符 号 4



物 件 目 録

種 類	旅館
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	43.38平方メートル
符 号	5
種 類	旅館
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	43.38平方メートル
符 号	6
種 類	旅館
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	43.38平方メートル
(現況)	
床 面 積	約43.78平方メートル
符 号	7
種 類	旅館
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	43.38平方メートル
符 号	8
種 類	旅館
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	43.38平方メートル
符 号	9



物 件 目 録

種 類	旅館
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	43.38 平方メートル
符 号	10
種 類	旅館
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	43.38 平方メートル
(現況)	
床 面 積	約 43.78 平方メートル
符 号	11
種 類	旅館
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	43.38 平方メートル
符 号	12
種 類	旅館
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	43.38 平方メートル
符 号	13
種 類	旅館
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	43.38 平方メートル

(現況)



物 件 目 録

床 面 積 約43.78平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約24.84平方メートル



令和5年

物 件 明 細 書

令和 6年 9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12～15】

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12～15】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号15】

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

12 所 在 青森県五所川原市大字原子字山元

地 番 264番3

地 目 雑種地

地 積 2480平方メートル

(現況)

地 目 宅地

13 所 在 青森県五所川原市大字原子字山元

地 番 264番4

地 目 雑種地

地 積 165平方メートル

(現況)

地 目 宅地

14 所 在 青森県五所川原市大字原子字山元

地 番 268番3

地 目 雑種地

地 積 133平方メートル

(現況)

地 目 宅地

15 所 在 青森県五所川原市大字原子字山元264番地3、264番地4



物 件 目 録

家屋 番号 264 番 3
種 類 事務所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 76.00 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 79.04 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 旅館
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 45.49 平方メートル

符 号 2
種 類 旅館
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 45.49 平方メートル

符 号 3
種 類 旅館
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 38.88 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 43.74 平方メートル

符 号 4



物 件 目 録

種 類	旅館
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	43.38 平方メートル
符 号	5
種 類	旅館
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	43.38 平方メートル
符 号	6
種 類	旅館
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	43.38 平方メートル
(現況)	
床 面 積	約43.78 平方メートル
符 号	7
種 類	旅館
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	43.38 平方メートル
符 号	8
種 類	旅館
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	43.38 平方メートル
符 号	9



物 件 目 録

種 類 旅館
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 43.38 平方メートル
 符 号 10

種 類 旅館
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 43.38 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 43.78 平方メートル
 符 号 11

種 類 旅館
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 43.38 平方メートル
 符 号 12

種 類 旅館
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 43.38 平方メートル
 符 号 13

種 類 旅館
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 43.38 平方メートル

(現況)



物 件 目 録

床 面 積 約43.78平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約24.84平方メートル



令和 5 年（ケ）第 40 号
令和 5 年 11 月 6 日 受理
令和 6 年 3 月 5 日 提出
（評価人 久保田 聡）

現況調査報告書

（物件 12～15）

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 2 | 所 在 | 青森県五所川原市大字原子字山元 |
| | 地 番 | 2 6 4 番 3 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 2 4 8 0 平方メートル |
| 1 3 | 所 在 | 青森県五所川原市大字原子字山元 |
| | 地 番 | 2 6 4 番 4 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1 6 5 平方メートル |
| 1 4 | 所 在 | 青森県五所川原市大字原子字山元 |
| | 地 番 | 2 6 8 番 3 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1 3 3 平方メートル |
| 1 5 | 所 在 | 青森県五所川原市大字原子字山元 2 6 4 番地 3、2 6 4 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 2 6 4 番 3 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 7 6 . 0 0 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |

物 件 目 録

種 類	旅館
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	45.49 平方メートル
符 号	2
種 類	旅館
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	45.49 平方メートル
符 号	3
種 類	旅館
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	38.88 平方メートル
符 号	4
種 類	旅館
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	43.38 平方メートル
符 号	5
種 類	旅館
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	43.38 平方メートル
符 号	6
種 類	旅館
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 (1 の 2 枚目)

物 件 目 録

床 面 積	43.38 平方メートル
符 号	7
種 類	旅館
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	43.38 平方メートル
符 号	8
種 類	旅館
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	43.38 平方メートル
符 号	9
種 類	旅館
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	43.38 平方メートル
符 号	10
種 類	旅館
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	43.38 平方メートル
符 号	11
種 類	旅館
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	43.38 平方メートル
符 号	12 (1の3枚目)

物 件 目 録

種 類	旅館
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	43.38 平方メートル
符 号	13
種 類	旅館
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	43.38 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 12~14		
現況地目	☒ 宅地 (物件 12~14) ☐ 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	☒ 上記物件を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 15		
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 : 物置 構造 : 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積 : 約 24.84 m² }		
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 事務所・旅館 として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物位置関係図	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

■ 1 建物物件15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 79.04 m²

■ 附属建物符号3

☐ 種 類 :

☐ 構 造 :

■ 床面積 : 約 43.74 m²

■ 附属建物符号6

☐ 種 類 :

☐ 構 造 :

■ 床面積 : 約 43.78 m²

■ 附属建物符号10

☐ 種 類 :

☐ 構 造 :

■ 床面積 : 約 43.78 m²

■ 附属建物符号13

☐ 種 類 :

☐ 構 造 :

■ 床面積 : 約 43.78 m²

- 2 敷地内は原野状態であり、本建物はドアが開け放たれた状態で、窓ガラスが割れ、床が抜けるなどしており、長期間放置された状況が窺われ、その損傷の程度は著しい。

(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
■ B (債務者兼所有者)	(令和5年11月22日に聴取した。) 1 本件物件の取得時期等については、公簿記載のとおりだと思います。 2 本物件は、Aが平成22年に競売で落札した物件ですが、落札時以降本物件を事務所・旅館として使用したことはありません。

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、2～4枚目のとおりであるとする。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
5 年 11 月 7 日 (火) : - :	青森地方法務局	土地建物登記事項証明書等請求、同受領
5 年 11 月 9 日 (木) 9 : 40 - 13 : 00	物件所在地	現場確認等 五所川原支部→物件1~11,18~21,34→物件26~31→物件32,33→物件35~37→物件22,23→物件16,17→物件12~15→五所川原支部
5 年 11 月 9 日 (木) 15 : 20 - 15 : 40	物件24,25	現場確認等 五所川原支部→物件24,25→五所川原支部
5 年 11 月 10 日 (金) : - :	債務者、所有者ら住所地	現況調査期日等通知書送付
5 年 11 月 10 日 (金) : - :	板柳町役場、鶴田町役場、五所川原市役所	民事執行法第57条第4項請求
5 年 11 月 15 日 (水) 10 : 25 - 12 : 00	債務者兼所有者ら住所地、(株)板柳不動産、五所川原市役所	関係人から占有関係等聴取 本庁→債務者兼所有者ら住所地→(株)板柳不動産→五所川原市役所→本庁
5 年 11 月 15 日 (水) : - :	ライフライン調査	民事執行法第57条第5項請求
(特記事項) ■ 令和 5 年 11 月 22 日 目的物件15は施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。 ■ 令和 6 年 1 月 16 日 目的物件36は施錠されていると予測されたので、解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
5 年 11 月 17 日 (金) 10 : 55 - 11 : 00	同上	ライフライン調査結果聴取 (電話)
5 年 11 月 17 日 (金) 12 : 10 - 12 : 15	B	事務連絡 (電話)
5 年 11 月 17 日 (金) 16 : 00 - 16 : 26	物件34占有者、ファミリーマート	占有関係等聴取 (電話)
5 年 11 月 20 日 (月) 9 : 20 - 9 : 30	物件25	民事執行法第57条第2項照会 (回答期限11月30日) 五所川原支部→物件25→五所川原支部
5 年 11 月 20 日 (月) 12 : 40 - 14 : 15	物件所在地	占有関係等調査 五所川原支部→物件34→物件23→物件36,37→物件33→物件31→B住所地→五所川原支部
5 年 11 月 22 日 (水) 9 : 30 - 12 : 50	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 本庁→物件12~15→物件16,17→本庁
5 年 11 月 24 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 (物件16,17関係)
5 年 11 月 28 日 (火) 15 : 15 - 15 : 20	五所川原保健所、青森県自然保護課	温泉台帳等について電話照会
5 年 11 月 29 日 (水) 10 : 10 - 10 : 20	青森県自然保護課	民事執行法第18条第1項請求
5 年 11 月 30 日 (木) : - :	青森地方法務局	法人登記事項証明書交付申請、同受領

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
5 年 11 月 30 日 (木) 11 : 45 - 11 : 50	物件34占有者ら	民事執行法第57条第2項照会に対する回答及び現況調査期日について (電話照会)
5 年 11 月 30 日 (木) 14 : 30 - 14 : 55	物件33、物件31	占有者らに対し現況調査期日調整依頼文書投函 本庁→物件33→物件31→本庁
5 年 12 月 5 日 (火) 13 : 40 - 13 : 45	物件25占有者	現況調査期日調整 (電話)
5 年 12 月 7 日 (木) 13 : 30 - 13 : 45	(株)板柳不動産	現況調査期日調整 五所川原支部→(株)板柳不動産→五所川原支部
5 年 12 月 8 日 (金) : - :	物件23,31,33占有者ら	現況調査期日通知書送付
5 年 12 月 8 日 (金) 15 : 30 - 15 : 35	物件34占有者ら	民事執行法第57条第2項照会に対する回答について (電話照会)
5 年 12 月 13 日 (水) 13 : 15 - 13 : 30	目的外土地所有者	物件25の越境部分について訪問照会 本庁→物件25→本庁
5 年 12 月 20 日 (水) 9 : 40 - 15 : 10	物件34,25、物件31	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 本庁→物件34→物件25→物件31→本庁
6 年 1 月 9 日 (火) 15 : 40 - 15 : 45	(株)板柳不動産	事務連絡 (電話)
6 年 1 月 10 日 (水) 12 : 00 - 12 : 10	B	占有関係等聴取 (電話)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
6 年 1 月 12 日 (金) 13 : 05 - 13 : 10	(株)ファミリーマート	同上
6 年 1 月 16 日 (火) 9 : 30 - 13 : 45	物件35~37→物件32,33	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 本庁→物件35~37→物件32,33→本庁
6 年 1 月 17 日 (水) 9 : 20 - 12 : 00	物件27~31→物件22,23	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 本庁→物件27~31→物件22,23→本庁
6 年 1 月 17 日 (水) 15 : 53 - 16 : 00	B	占有関係等聴取 (電話)
6 年 1 月 18 日 (木) 10 : 00 - 10 : 10	(株)鶴田自動車	占有関係等照会 (訪問) 五所川原支部→(株)鶴田自動車→五所川原支部
6 年 1 月 18 日 (木) 11 : 10 - 11 : 25	同上	占有関係等聴取 (電話)
6 年 1 月 19 日 (金) : : :	青森地方法務局	法人登記事項証明申請、同受領
6 年 1 月 19 日 (金) : : :	(株)鶴田自動車	民事執行法第57条第2項照会書送付 (回答期限 1 月31日)
6 年 1 月 22 日 (月) : : :	青森地方法務局	法人登記事項証明申請、同受領
6 年 2 月 5 日 (月) 11 : 30 - 11 : 50	一般財団法人青森県薬剤 師会食と水の検査セン ター	温泉の分析結果等について電話照会

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
6 年 2 月 22 日 (木) 16 : 30 - 16 : 35	(株)鶴田自動車	占有関係等について電話照会
6 年 2 月 22 日 (木) 16 : 45 - 16 : 55	B	同上
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

請求番号：7-5

登記年月日：昭和59年3月23日

公用

これは図面に記載されている図面を縮小した図面である。

(登録地方自治体五所川原市文書館)

令和5年11月7日

登録地方自治体

制図者

(12枚目)

0213278

各階平面図

建物各階

面図

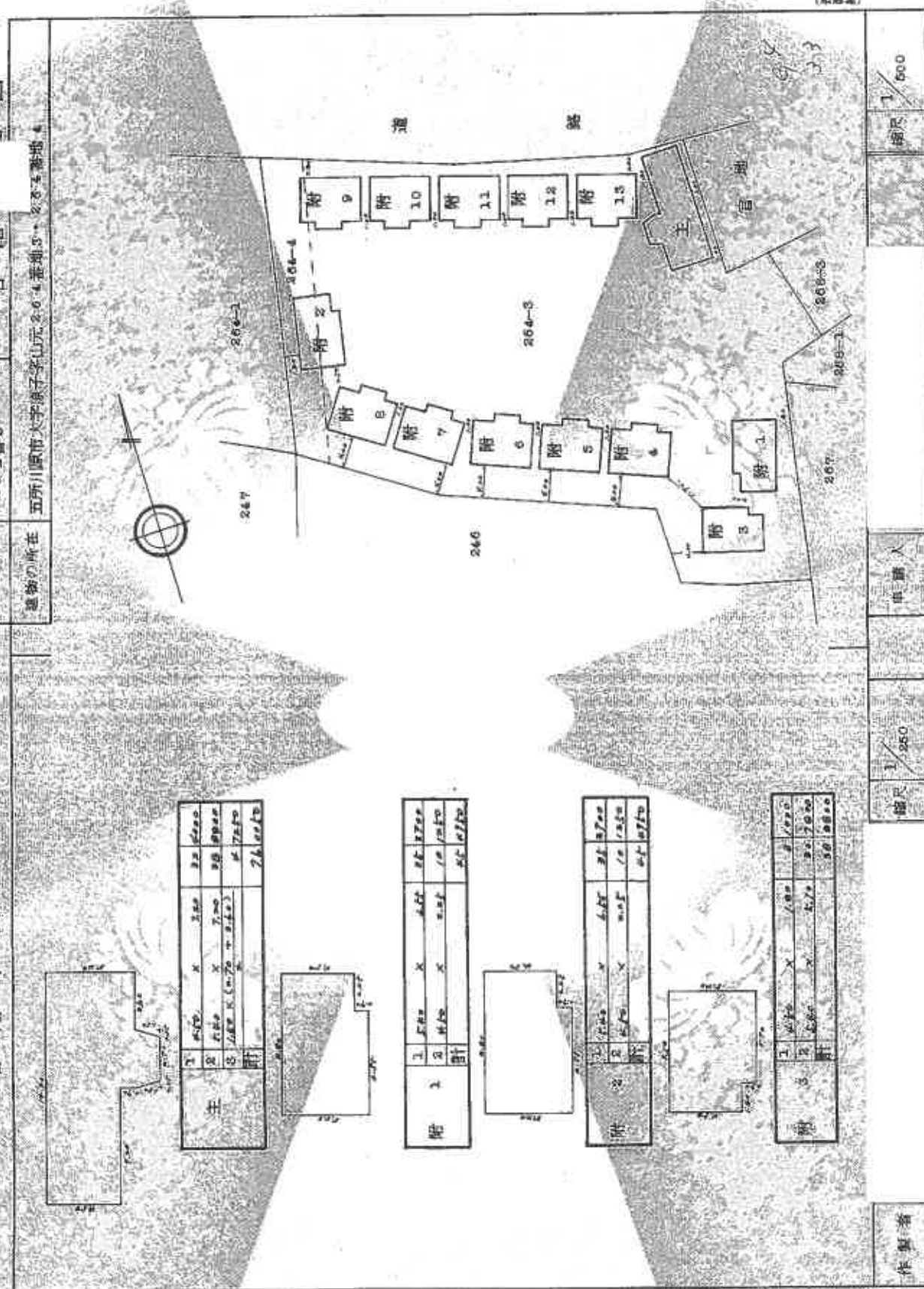
1/4

家屋番号

203番

建物の所在

五所川原市大字原山元204番地5-2ある土地



登記年月日：昭和59年3月23日

これは図面に記載されていくるに於て証明した建面である。
(登録地方建築局五所川原支局管轄)
令和5年11月7日 青森県庁建築課

(13 枚目)

図記号

請求番号：7-17

(2/4)

(13 枚目)

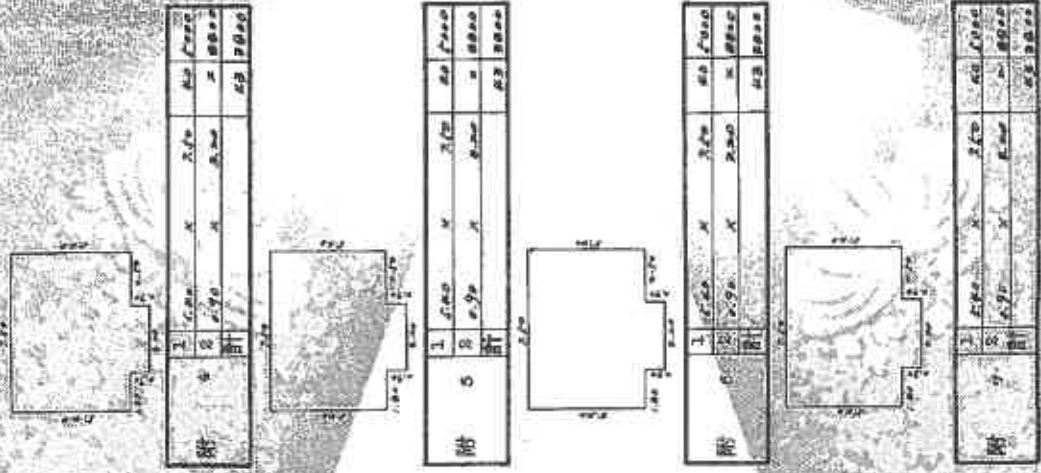
図面 2/4

0213279 各階平面図

建物番号 204番

建名

建物の所在 五所川原市大字麻子字山元36番地3・264番地4



(本階画)

(本階画)

作製者

積尺 1/250

申請人

積尺 1/

A3をA4に縮小

これは図面を認識せよという目的を達成した書面である。

(貴州地方志編纂局五所川原文庫編輯)

今更らぬ江戸の田

圖 3 標本方法總覽

制証書

(14校目)

圖求證時：7-17

03/48

(14枚目)

登記年月日：昭和59年3月23日

0213280 各階平面図

[illegible]

作

抽尺	1/250
----	-------

車讀人

一、

(出版部)

559, 3, 4, 3

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和三十九年三月二十三日

公用

これは図面に記載されている位置に設置した建物である。
(所轄地方支庁長官五所川原支庁長官官署)

令和5年11月7日 所轄地方支庁長官

製図部

(15枚目)

図面番号：7-17

(9/4)

(15枚目)

(収縮率)

(収縮率)

面図 4/4

建 各 階

2664番地

五所川原市大字原字山元2664番地3・2664番地4

寄附番号

建物の所在

各 階 平 面 図

0213281



附 12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	12.0	12.0	12.0	12.0	12.0	12.0	12.0	12.0	12.0	12.0	12.0	12.0



附 13	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	12.0	12.0	12.0	12.0	12.0	12.0	12.0	12.0	12.0	12.0	12.0	12.0

作製者

縮尺 1/250

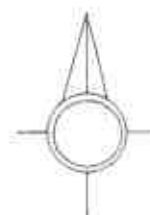
申請人

縮尺 1/250

5-59-3-23

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図



S=1:500

写真撮影地点



床面積：約79.04㎡

主である建物



未登記附属建物

附属建物符号1



附属建物符号2



附属建物符号3



附属建物符号4



附属建物符号5



附属建物符号6



附属建物符号7



附属建物符号8



附属建物符号9



附属建物符号10



附属建物符号11



附属建物符号12



附属建物符号13



写真撮影地点

A3をA4に縮小

写真番号 1



物件 1 4

写真番号 2



物件 1 5 の附属建物

写真番号 3



物件 1 2

物件 1 5 の附属建物 符号 9

物件 1 3

写真番号 4



物件 1 2

写真番号 5



物件 1 5 の主である建物

写真番号 6



未登記附属建物

附属建物 符号 1

写真番号 7



附属建物 符号 2

写真番号 8



附属建物 符号 3

写真番号 9



附属建物 符号 4

写真番号 10



附属建物 符号 5

写真番号 1 1



附属建物 符号6

写真番号 1 2



附属建物 符号7

写真番号 1 3



附属建物 符号 8

写真番号 1 4



附属建物 符号 9

写真番号 15



附属建物 符号 10

写真番号 16



附属建物 符号 11

写真番号 17



附属建物 符号 1 2

写真番号 18



附属建物 符号 1 3

写真番号 19



物件 15 の主である建物

写真番号 20



物件 15 の主である建物

写真番号 2 1



主である建物

写真番号 2 2



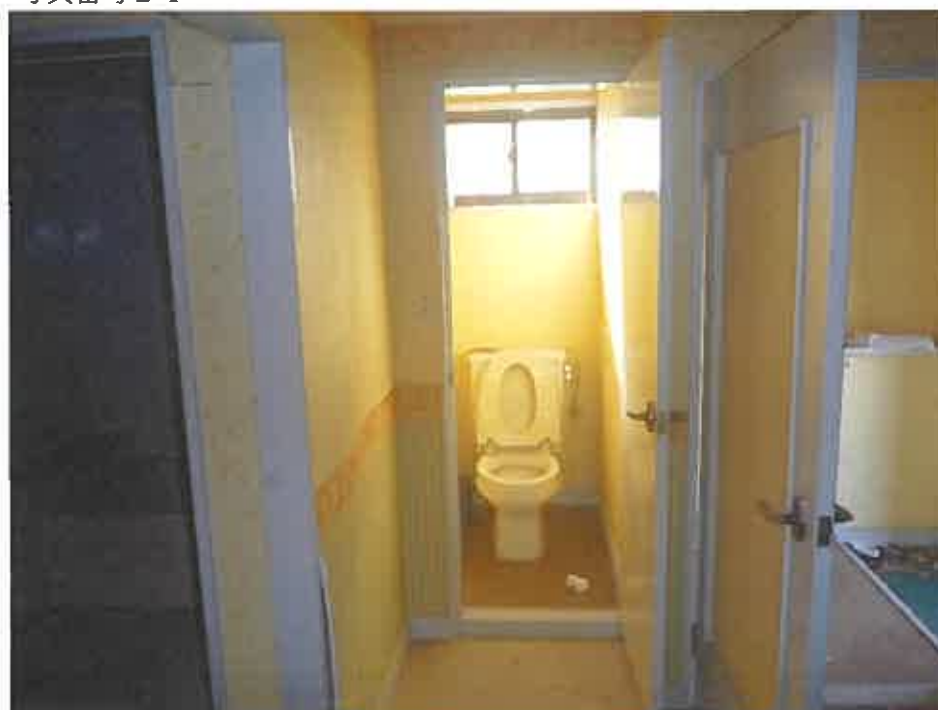
主である建物

写真番号 2 3



附属建物 符号 1

写真番号 2 4



附属建物 符号 1

写真番号 2 5



附属建物 符号 1

写真番号 2 6



附属建物 符号 2

写真番号 27



附属建物 符号 3

写真番号 28



附属建物 符号 4

写真番号 29



附属建物 符号 4

写真番号 30



附属建物 符号 5

写真番号 3 1



附属建物 符号 6

写真番号 3 2



附属建物 符号 7

写真番号 3 3



附属建物 符号 8

写真番号 3 4



附属建物 符号 8

写真番号 3 5



附属建物 符号 9

写真番号 3 6



附属建物 符号 1 0

写真番号 3 7



附属建物 符号 1 1

写真番号 3 8



附属建物 符号 1 2

写真番号 39



附属建物 符号 1 3

写真番号 40



附属建物 符号 1 3

令和5年（ケ）第40号
令和5年11月22日現地調査
令和6年04月25日評価

青森地方裁判所 第2民事部 御中

評 価 書

(物件12～15)

評価人 不動産鑑定士

久保田 聡

第1 評 価 額

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

- 1 一括評価は、物件12～15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12～14の土地の内訳価格は物件15のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件15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
12	所在地 地番 地目 地積	五所川原市大字原子字山元 264番3 雑種地 2,480㎡	同左 同左 宅地 同左
13	所在地 地番 地目 地積	五所川原市大字原子字山元 264番4 雑種地 165㎡	同左 同左 宅地 同左
14	所在地 地番 地目 地積	五所川原市大字原子字山元 268番3 雑種地 133㎡	同左 同左 宅地 同左
15	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	【主である建物】 五所川原市大字原子字山元 264番地3、264番地4 264番3 事務所 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 1階 76.00㎡ 【附属建物】	同左 同左 同左 同左 約79.04㎡
	符号 種類 構造 床面積	1 旅館 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 1階 45.49㎡	同左 同左 同左 同左
	符号 種類 構造 床面積	2 旅館 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 1階 45.49㎡	同左 同左 同左 同左
	符号 種類 構造 床面積	3 旅館 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 1階 38.88㎡	同左 同左 同左 約43.74㎡
	符号 種類 構造 床面積	4 旅館 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 1階 43.38㎡	同左 同左 同左 同左

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
	符 号	5	同左
	種 類	旅館	同左
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	同左
	床 面 積	1階 43.38㎡	同左
	符 号	6	同左
	種 類	旅館	同左
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	同左
	床 面 積	1階 43.38㎡	約43.78㎡
	符 号	7	同左
	種 類	旅館	同左
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	同左
	床 面 積	1階 43.38㎡	同左
	符 号	8	同左
	種 類	旅館	同左
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	同左
	床 面 積	1階 43.38㎡	同左
	符 号	9	同左
	種 類	旅館	同左
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	同左
	床 面 積	1階 43.38㎡	同左
	符 号	10	同左
	種 類	旅館	同左
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	同左
	床 面 積	1階 43.38㎡	約43.78㎡
	符 号	11	同左
	種 類	旅館	同左
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	同左
	床 面 積	1階 43.38㎡	同左
	符 号	12	同左
	種 類	旅館	同左
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	同左
	床 面 積	1階 43.38㎡	同左

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
	符 号	1 3	同左
	種 類	旅館	同左
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	同左
	床面積	1階 43.38㎡	約43.78㎡
	符 号	—	未登記
	種 類	—	物置
	構 造	—	木造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建
	床面積	1階 —	約24.84㎡

第4 目的物件の位置・環境等

○ 物件12～14（一体利用地）の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	J R奥羽本線「大釈迦」駅の西方・道路距離約5 km (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、五所川原市南東方郊外、農家住宅の中に事業所等が見られる国道沿いの地域である。 土地利用状況は、画地規模200～1,000㎡程度の敷地に戸建住宅等が標準的で、将来とも当分は現状のまま推移していくものと予想される。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	非線引都市計画区域 用途地域指定なし 指定 70% 指定 200% 指定なし 立地適正化計画(居住誘導区域外)
画 地 条 件 (規 模 、 形 状 等)	規 模 2,778㎡ (公簿面積) 形 状 不整形 間 口 × 奥 行 約51m × 約42m	
接面道路の状況	北側で約51mが有効幅員約7.5～12mの舗装国道(建築基準法第42条第1項第1号道路)とほぼ等高に、東側で約10mが有効幅員約10.5mの舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路)と法定外公共物を介してほぼ等高に接面する二方路地	
土 地 の 利 用 状 況 等	土地所有者が所有権に基づき、一体で物件15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 あり ガ ス 配 管 なし 下 水 道 なし	
特 記 事 項	現況調査報告書の関係人の陳述によると、Aが平成22年に競売で落札して以降使用しておらず、長期間放置されていた状態で原野状態にある。 敷地内に冷蔵庫やテレビ等の家電製品等が捨てられている状態であったが、不法投棄と思料される。	

○ 物件15-1(建物)の概況及び利用状況等

区 分	主である建物 家屋番号 264番3
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59年3月14日新築 経過年数 約40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 壁 サイディング 内 壁 ビニールクロス貼、砂壁、石膏ボード張外 天 井 石膏ボード張、化粧石膏ボード張外 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)。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 79.04㎡ 増改築 風除室部分が増築されているが、増築年月日等は不明。
現況用途等	現況用途 事務所 間取り (附属資料「4 建物間取図」参照)
品 等	普通
保守管理の状態	長期間、空家の状態で相当劣る。
建物の利用状況	建物所有者が所有権に基づき、空事務所の状態で占有している。
特記事項	未登記附属建物有(老朽化が著しく特に経済価値は認められない) 種 類: 物置 構 造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床 面 積: 1階 約24.84㎡ 建築時期: 不詳 現況調査報告書の関係人の陳述によると、Aが平成22年に競売で落札して以降使用しておらず、ドアが開け放たれた状態で、天井の一部が抜け落ち、窓ガラスの一部が割れ、外気にさらされており、床のへこみや軒が折れている箇所が見られる等、相当期間空家の状態と思料され、損傷が著しい。 五所川原市役所上下水道部下水道課に調査したところ、当該地域は下水道が整備されていないとのことであり、草木が生い茂り、現地調査において確認が出来なかったものの、浄化槽式であるものと思料される。

○ 物件15-2(建物)の概況及び利用状況等

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)	昭和59年3月14日新築	
	経過年数	約40年	
	経済的残存耐用年数	約0年	
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	着色亜鉛鉄板立平葺	
	外 壁	サイディング	
	内 壁	ビニールクロス貼外	
	天 井	ビニールクロス貼外	
	床	カーペット外	
	設 備	電気、給排水、衛生(浄化槽式)。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	45.49㎡	
	増改築	なし	
現況用途等	現況用途	旅館	
	間取り	(附属資料「4 建物間取図」参照)	
品 等	下位		
保守管理の状態	長期間、空家の状態で相当劣る。		
建物の利用状況	建物所有者が所有権に基づき、空家の状態で占有している。		
特記事項	現況調査報告書の関係人の陳述によると、Aが平成22年に競売で落札して以降使用しておらず、ドアが開け放たれた状態で、天井の一部が剥がれ、窓ガラスの一部が割れ、外気にさらされており、床のへこみや軒が折れている箇所が見られる等、相当期間空家の状態と思料され、損傷が著しい。 五所川原市役所上下水道部下水道課に調査したところ、当該地域は下水道が整備されていないとのことであり、草木が生い茂り、現地調査において確認が出来なかったものの、浄化槽式であるものと思料される。		

○ 物件15-3(建物)の概況及び利用状況等

区 分	附属建物	符号	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59年3月14日新築	
	経過年数	約40年	
	経済的残存耐用年数	約0年	
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	着色亜鉛鉄板立平葺	
	外 壁	サイディング	
	内 壁	ビニールクロス貼外	
	天 井	ビニールクロス貼外	
	床	カーペット外	
	設 備	電気、給排水、衛生(浄化槽式)。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	45.49㎡	
	増改築	なし	
現況用途等	現況用途	旅館	
	間取り	(附属資料「4 建物間取図」参照)	
品 等	下位		
保守管理の状態	長期間、空家の状態で相当劣る。		
建物の利用状況	建物所有者が所有権に基づき、空家の状態で占有している。		
特記事項	現況調査報告書の関係人の陳述によると、Aが平成22年に競売で落札して以降使用しておらず、ドアが開け放たれた状態で、天井の一部が剥がれ、窓ガラスの一部が割れ、外気にさらされており、床のへこみや軒が折れている箇所が見られる等、相当期間空家の状態と思料され、損傷が著しい。 五所川原市役所上下水道部下水道課に調査したところ、当該地域は下水道が整備されていないとのことであり、草木が生い茂り、現地調査において確認が出来なかったものの、浄化槽式であるものと思料される。		

○ 物件15-4(建物)の概況及び利用状況等

区 分	附属建物 符号 3
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59年3月14日新築 経過年数 約40年 経済的残存耐用年数 約0年
仕 様	構 造 木造 屋 根 着色亜鉛鉄板立平葺 外 壁 サイディング 内 壁 ビニールクロス貼外 天 井 ビニールクロス貼外 床 カーペット外 設 備 電気、給排水、衛生(浄化槽式)。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 43.74㎡ 増改築 一部建物図面と異なるが、増築年月日等は不明。
現況用途等	現況用途 旅館 間取り (附属資料「4 建物間取図」参照)
品 等	下位
保守管理の状態	長期間、空家の状態で相当劣る。
建物の利用状況	建物所有者が所有権に基づき、空家の状態で占有している。
特記事項	現況調査報告書の関係人の陳述によると、Aが平成22年に競売で落札して以降使用しておらず、ドアが開け放たれた状態で、天井の一部が剥がれ、窓ガラスの一部が割れ、外気にさらされており、床のへこみや軒が折れている箇所が見られる等、相当期間空家の状態と思料され、損傷が著しい。 五所川原市役所上下水道部下水道課に調査したところ、当該地域は下水道が整備されていないとのことであり、草木が生い茂り、現地調査において確認が出来なかったものの、浄化槽式であるものと思料される。

○ 物件15-5(建物)の概況及び利用状況等

区 分	附属建物	符号	4
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59年3月14日新築	
	経過年数	約40年	
	経済的残存耐用年数	約0年	
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	着色亜鉛鉄板立平葺	
	外 壁	サイディング	
	内 壁	ビニールクロス貼外	
	天 井	ビニールクロス貼外	
	床	カーペット外	
	設 備	電気、給排水、衛生(浄化槽式)。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	43.38㎡	
	増改築	なし	
現況用途等	現況用途	旅館	
	間取り	(附属資料「4 建物間取図」参照)	
品 等	下位		
保守管理の状態	長期間、空家の状態で相当劣る。		
建物の利用状況	建物所有者が所有権に基づき、空家の状態で占有している。		
特記事項	現況調査報告書の関係人の陳述によると、Aが平成22年に競売で落札して以降使用しておらず、ドアが開け放たれた状態で、天井の一部が剥がれ、窓ガラスの一部が割れ、外気にさらされており、床のへこみや軒が折れている箇所が見られる等、相当期間空家の状態と思料され、損傷が著しい。 五所川原市役所上下水道部下水道課に調査したところ、当該地域は下水道が整備されていないとのことであり、草木が生い茂り、現地調査において確認が出来なかったものの、浄化槽式であるものと思料される。		

○ 物件15－6（建物）の概況及び利用状況等

区 分	附属建物	符号	5
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59年3月14日新築	
	経過年数	約40年	
	経済的残存耐用年数	約0年	
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	着色亜鉛鉄板立平葺	
	外 壁	サイディング	
	内 壁	ビニールクロス貼外	
	天 井	ビニールクロス貼外	
	床	カーペット外	
	設 備	電気、給排水、衛生（浄化槽式）。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	43.38㎡	
	増改築	なし	
現況用途等	現況用途	旅館	
	間取り	（附属資料「4 建物間取図」参照）	
品 等	下位		
保守管理の状態	長期間、空家の状態で相当劣る。		
建物の利用状況	建物所有者が所有権に基づき、空家の状態で占有している。		
特記事項	現況調査報告書の関係人の陳述によると、Aが平成22年に競売で落札して以降使用しておらず、ドアが開け放たれた状態で、天井の一部が剥がれ、窓ガラスの一部が割れ、外気にさらされており、床のへこみや軒が折れている箇所が見られる等、相当期間空家の状態と思料され、損傷が著しい。 五所川原市役所上下水道部下水道課に調査したところ、当該地域は下水道が整備されていないとのことであり、草木が生い茂り、現地調査において確認が出来なかったものの、浄化槽式であるものと思料される。		

○ 物件15—7(建物)の概況及び利用状況等

区 分	附属建物	符号	6
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59年3月14日新築	
	経過年数	約40年	
	経済的残存耐用年数	約0年	
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	着色亜鉛鉄板立平葺	
	外 壁	サイディング	
	内 壁	ビニールクロス貼外	
	天 井	ビニールクロス貼外	
	床	カーペット外	
	設 備	電気、給排水、衛生(浄化槽式)。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	43.78㎡	
	増改築	一部建物図面と異なるが、増築年月日等は不明。	
現況用途等	現況用途	旅館	
	間取り	(附属資料「4 建物間取図」参照)	
品 等	下位		
保守管理の状態	長期間、空家の状態で相当劣る。		
建物の利用状況	建物所有者が所有権に基づき、空家の状態で占有している。		
特記事項	現況調査報告書の関係人の陳述によると、Aが平成22年に競売で落札して以降使用しておらず、ドアが開け放たれた状態で、天井の一部が剥がれ、窓ガラスの一部が割れ、外気にさらされており、床のへこみや軒が折れている箇所が見られる等、相当期間空家の状態と思料され、損傷が著しい。 五所川原市役所上下水道部下水道課に調査したところ、当該地域は下水道が整備されていないとのことであり、草木が生い茂り、現地調査において確認が出来なかったものの、浄化槽式であるものと思料される。		

○ 物件15－8（建物）の概況及び利用状況等

区 分	附属建物	符号	7
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59年3月14日新築	
	経過年数	約40年	
	経済的残存耐用年数	約0年	
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	着色亜鉛鉄板立平葺	
	外 壁	サイディング	
	内 壁	ビニールクロス貼外	
	天 井	ビニールクロス貼外	
	床	カーペット外	
	設 備	電気、給排水、衛生(浄化槽式)。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	43.38㎡	
	増改築	なし	
現況用途等	現況用途	旅館	
	間取り	(附属資料「4 建物間取図」参照)	
品 等	下位		
保守管理の状態	長期間、空家の状態で相当劣る。		
建物の利用状況	建物所有者が所有権に基づき、空家の状態で占有している。		
特記事項	現況調査報告書の関係人の陳述によると、Aが平成22年に競売で落札して以降使用しておらず、ドアが開け放たれた状態で、天井の一部が剥がれ、窓ガラスの一部が割れ、外気にさらされており、床のへこみや軒が折れている箇所が見られる等、相当期間空家の状態と思料され、損傷が著しい。		
	五所川原市役所上下水道部下水道課に調査したところ、当該地域は下水道が整備されていないとのことであり、草木が生い茂り、現地調査において確認が出来なかったものの、浄化槽式であるものと思料される。		

○ 物件15－9（建物）の概況及び利用状況等

区 分	附属建物	符号	8
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59年3月14日新築	
	経過年数	約40年	
	経済的残存耐用年数	約0年	
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	着色亜鉛鉄板立平葺	
	外 壁	サイディング	
	内 壁	ビニールクロス貼外	
	天 井	ビニールクロス貼外	
	床	カーペット外	
	設 備	電気、給排水、衛生（浄化槽式）。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	43.38㎡	
	増改築	なし	
現況用途等	現況用途	旅館	
	間取り	（附属資料「4 建物間取図」参照）	
品 等	下位		
保守管理の状態	長期間、空家の状態で相当劣る。		
建物の利用状況	建物所有者が所有権に基づき、空家の状態で占有している。		
特記事項	現況調査報告書の関係人の陳述によると、Aが平成22年に競売で落札して以降使用しておらず、ドアが開け放たれた状態で、天井の一部が剥がれ、窓ガラスの一部が割れ、外気にさらされており、床のへこみや軒が折れている箇所が見られる等、相当期間空家の状態と思料され、損傷が著しい。 五所川原市役所上下水道部下水道課に調査したところ、当該地域は下水道が整備されていないとのことであり、草木が生い茂り、現地調査において確認が出来なかったものの、浄化槽式であるものと思料される。		

○ 物件15-10(建物)の概況及び利用状況等

区 分	附属建物	符号	9
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59年3月14日新築	
	経過年数	約40年	
	経済的残存耐用年数	約0年	
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	着色亜鉛鉄板立平葺	
	外 壁	サイディング	
	内 壁	ビニールクロス貼外	
	天 井	ビニールクロス貼外	
	床	カーペット外	
	設 備	電気、給排水、衛生(浄化槽式)。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	43.38㎡	
	増改築	なし	
現況用途等	現況用途	旅館	
	間取り	(附属資料「4 建物間取図」参照)	
品 等	下位		
保守管理の状態	長期間、空家の状態で相当劣る。		
建物の利用状況	建物所有者が所有権に基づき、空家の状態で占有している。		
特記事項	現況調査報告書の関係人の陳述によると、Aが平成22年に競売で落札して以降使用しておらず、ドアが開け放たれた状態で、天井の一部が剥がれ、窓ガラスの一部が割れ、外気にさらされており、床のへこみや軒が折れている箇所が見られる等、相当期間空家の状態と思料され、損傷が著しい。 五所川原市役所上下水道部下水道課に調査したところ、当該地域は下水道が整備されていないとのことであり、草木が生い茂り、現地調査において確認が出来なかったものの、浄化槽式であるものと思料される。		

○ 物件15-11(建物)の概況及び利用状況等

区 分	附属建物	符号	10
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59年3月14日新築	
	経過年数	約40年	
	経済的残存耐用年数	約0年	
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	着色亜鉛鉄板立平葺	
	外 壁	サイディング	
	内 壁	ビニールクロス貼外	
	天 井	ビニールクロス貼外	
	床	カーペット外	
	設 備	電気、給排水、衛生(浄化槽式)。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	43.78㎡	
	増改築	一部建物図面と異なるが、増築年月日等は不明。	
現況用途等	現況用途	旅館	
	間取り	(附属資料「4 建物間取図」参照)	
品 等	下位		
保守管理の状態	長期間、空家の状態で相当劣る。		
建物の利用状況	建物所有者が所有権に基づき、空家の状態で占有している。		
特記事項	現況調査報告書の関係人の陳述によると、Aが平成22年に競売で落札して以降使用しておらず、ドアが開け放たれた状態で、天井の一部が剥がれ、窓ガラスの一部が割れ、外気にさらされており、床のへこみや軒が折れている箇所が見られる等、相当期間空家の状態と思料され、損傷が著しい。 五所川原市役所上下水道部下水道課に調査したところ、当該地域は下水道が整備されていないとのことであり、草木が生い茂り、現地調査において確認が出来なかったものの、浄化槽式であるものと思料される。		

○ 物件15-12(建物)の概況及び利用状況等

区 分	附属建物	符号	1 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59年3月14日新築	
	経過年数	約40年	
	経済的残存耐用年数	約0年	
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	着色亜鉛鉄板立平葺	
	外 壁	サイディング	
	内 壁	ビニールクロス貼外	
	天 井	ビニールクロス貼外	
	床	カーペット外	
	設 備	電気、給排水、衛生(浄化槽式)。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	43.38㎡	
	増改築	なし	
現況用途等	現況用途	旅館	
	間取り	(附属資料「4 建物間取図」参照)	
品 等	下位		
保守管理の状態	長期間、空家の状態で相当劣る。		
建物の利用状況	建物所有者が所有権に基づき、空家の状態で占有している。		
特記事項	現況調査報告書の関係人の陳述によると、Aが平成22年に競売で落札して以降使用しておらず、ドアが開け放たれた状態で、天井の一部が剥がれ、窓ガラスの一部が割れ、外気にさらされており、床のへこみや軒が折れている箇所が見られる等、相当期間空家の状態と思料され、損傷が著しい。 五所川原市役所上下水道部下水道課に調査したところ、当該地域は下水道が整備されていないとのことであり、草木が生い茂り、現地調査において確認が出来なかったものの、浄化槽式であるものと思料される。		

○ 物件15-13(建物)の概況及び利用状況等

区 分	附属建物	符号	1 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59年3月14日新築
	経過年数		約40年
	経済的残存耐用年数		約0年
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	着色亜鉛鉄板立平葺	
	外 壁	サイディング	
	内 壁	ビニールクロス貼外	
	天 井	ビニールクロス貼外	
	床	カーペット外	
	設 備	電気、給排水、衛生(浄化槽式)。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	43.38㎡	
	増改築	なし	
現況用途等	現況用途	旅館	
	間取り	(附属資料「4 建物間取図」参照)	
品 等	下位		
保守管理の状態	長期間、空家の状態で相当劣る。		
建物の利用状況	建物所有者が所有権に基づき、空家の状態で占有している。		
特記事項	現況調査報告書の関係人の陳述によると、Aが平成22年に競売で落札して以降使用しておらず、ドアが開け放たれた状態で、天井の一部が剥がれ、窓ガラスの一部が割れ、外気にさらされており、床のへこみや軒が折れている箇所が見られる等、相当期間空家の状態と思料され、損傷が著しい。 五所川原市役所上下水道部下水道課に調査したところ、当該地域は下水道が整備されていないとのことであり、草木が生い茂り、現地調査において確認が出来なかったものの、浄化槽式であるものと思料される。		

○ 物件15-14(建物)の概況及び利用状況等

区 分	附属建物	符 号	1 3
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59年3月14日新築	
	経過年数	約40年	
	経済的残存耐用年数	約0年	
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	着色亜鉛鉄板立平葺	
	外 壁	サイディング	
	内 壁	ビニールクロス貼外	
	天 井	ビニールクロス貼外	
	床	カーペット外	
	設 備	電気、給排水、衛生(浄化槽式)。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	43.78㎡	
	増改築	一部建物図面と異なるが、増築年月日等は不明。	
現況用途等	現況用途	旅館	
	間取り	(附属資料「4 建物間取図」参照)	
品 等	下位		
保守管理の状態	長期間、空家の状態で相当劣る。		
建物の利用状況	建物所有者が所有権に基づき、空家の状態で占有している。		
特記事項	現況調査報告書の関係人の陳述によると、Aが平成22年に競売で落札して以降使用しておらず、ドアが開け放たれた状態で、天井の一部が剥がれ、窓ガラスの一部が割れ、外気にさらされており、床のへこみや軒が折れている箇所が見られる等、相当期間空家の状態と思料され、損傷が著しい。 五所川原市役所上下水道部下水道課に調査したところ、当該地域は下水道が整備されていないとのことであり、草木が生い茂り、現地調査において確認が出来なかったものの、浄化槽式であるものと思料される。		

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件12～14（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
12	5,020	0.68	2,480	(1-0.50)	4,233,000
13	5,020	0.68	165	(1-0.50)	282,000
14	5,020	0.68	133	(1-0.50)	227,000

〔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 五所川原（県）－9				
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
4,100 円/㎡	98.0	100	100	
×	—	×	—	÷
	100.0	100	80	5,020 円/㎡

項 目	物件12～14	備 考
基準とする地価公 示または県基準地	地価調査 五所川原（県）－9	
公示価格等	4,100 円/㎡	
価格（基準）時点	令和5年7月1日	
◇時点修正	98.0%	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	80%	相乗積による。
街路条件	▲6%（幅員等）	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	+6%（商業施設等）	
環境条件	▲20%（周辺状況等）	

イ、個別的格差率

項 目	物件12～14	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	68% (規模▲30%、形状▲5%、 二方路+2%)	
個別的格差率	68%	

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15（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
15-1	13,900	79.04	0.01	11,000
15-2	13,900	45.49	0.01	6,000
15-3	13,900	45.49	0.01	6,000
15-4	13,900	43.74	0.01	6,000
15-5	13,900	43.38	0.01	6,000
15-6	13,900	43.38	0.01	6,000
15-7	13,900	43.78	0.01	6,000
15-8	13,900	43.38	0.01	6,000
15-9	13,900	43.38	0.01	6,000
15-10	13,900	43.38	0.01	6,000
15-11	13,900	43.78	0.01	6,000
15-12	13,900	43.38	0.01	6,000
15-13	13,900	43.38	0.01	6,000
15-14	13,900	43.78	0.01	6,000
合 計				89,000

なお、未登記附属建物については、老朽化等により特に経済価値はないものと判断した。

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
15-1 ～14	40	0	0.80	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
12・15	4,233,000	1.00	0.25	法定地上権	1,058,000
13・15	282,000	1.00	0.25	法定地上権	71,000
14・15	227,000	1.00	0.25	法定地上権	57,000
物件15の合計					1,186,000

イ、土地利用権等の及ぶ範囲： 物件15の土地利用権等の及ぶ範囲は、物件12～14について全範囲とした。

ウ、土地利用権等割合： 物件15については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25%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
12	4,233,000	-1,058,000		(1-0.10)	(1-0.30)	2,000,000
13	282,000	-71,000		(1-0.10)	(1-0.30)	133,000
14	227,000	-57,000		(1-0.10)	(1-0.30)	107,000
15	89,000	+1,186,000	(1-0.00)	(1-0.10)	(1-0.30)	803,000
一括価格（合計）						3,043,000

ウ、占有減価修正： 特になし

エ、市場性修正： ▲10%

（不法投棄された家電等の処分が必要になる可能性が認められ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（五所川原（県）－9）

所 在 ・ 地 番：五所川原市金木町喜良市弓矢形23番9

価 格：4,100円/㎡

位 置：津軽鉄道線「嘉瀬」駅の北東方約1.9km先に位置

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：324㎡

供給処理施設：上水道

接 面 街 路：西側幅員約6.5mの舗装県道に接面

用 途 指 定 等：都市計画区域外

地 域 の 概 要：小売店舗、駐在所、郵便局も混在する古くからの農家集落

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」） 2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 3葉

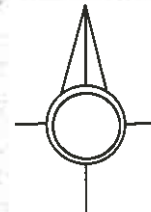
以 上

川原市

令和5年（ケ）第40号

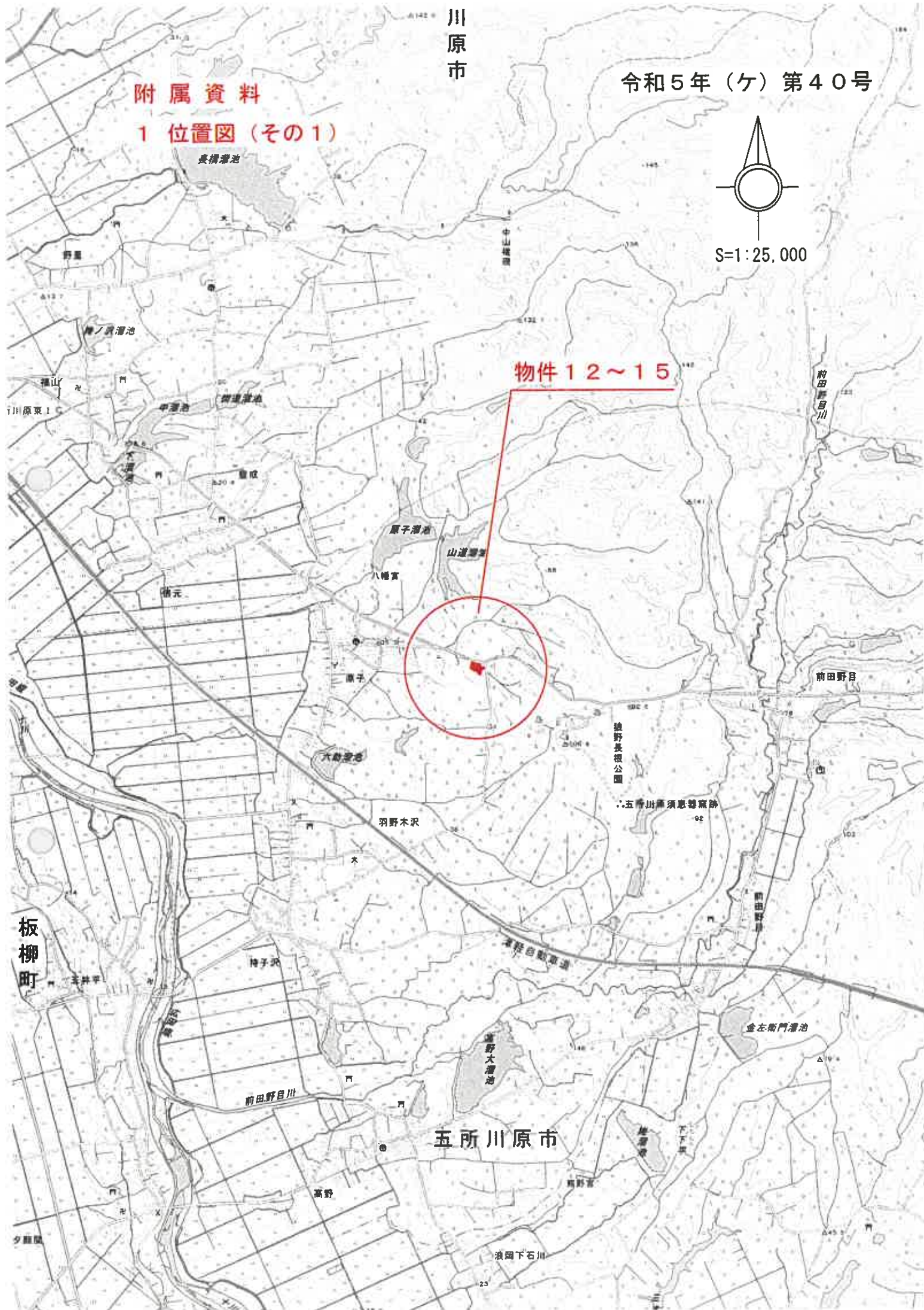
附属資料

1 位置図（その1）



S=1:25,000

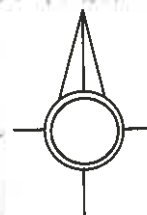
物件12～15



附属資料

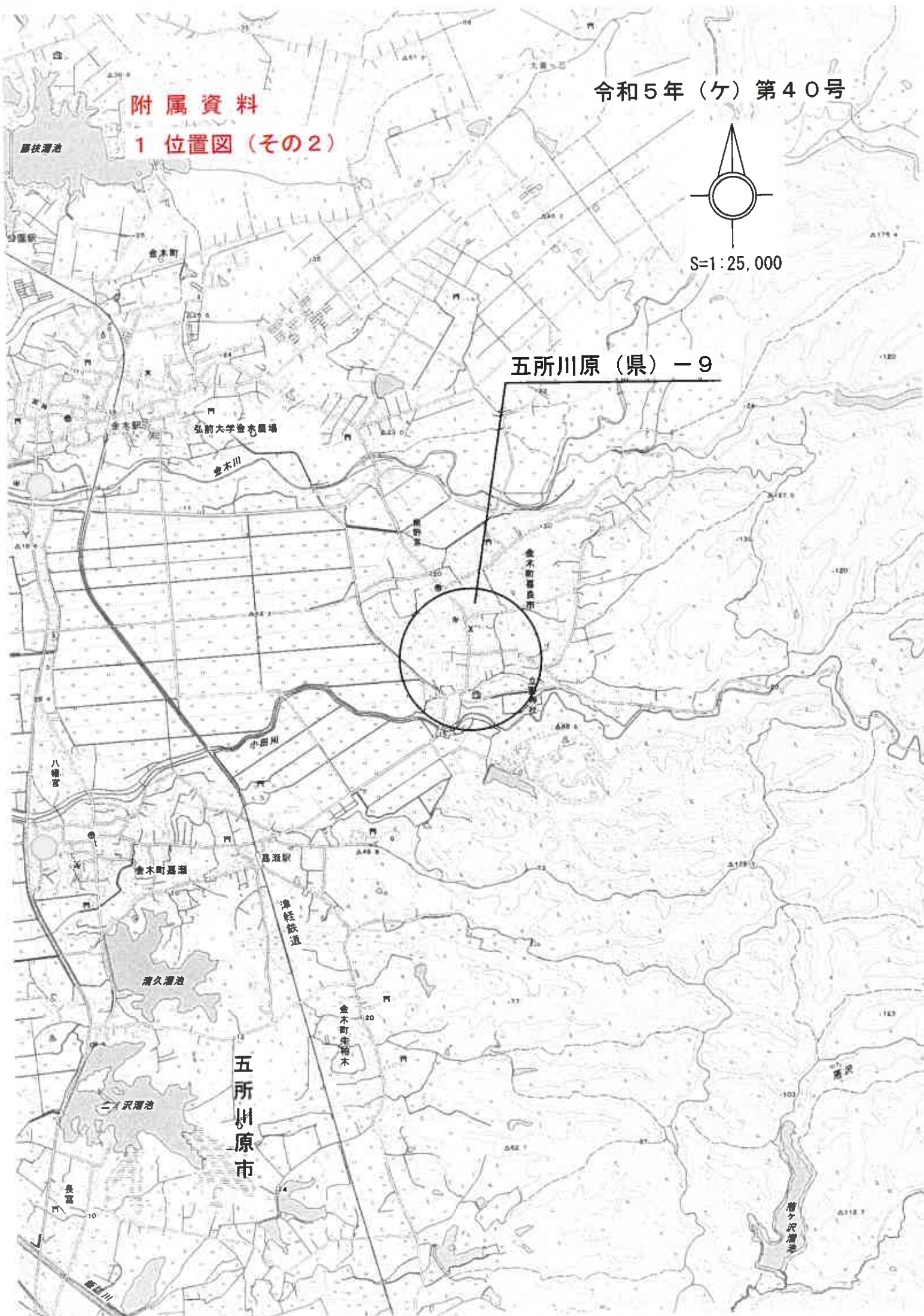
1 位置図（その2）

令和5年（ケ）第40号



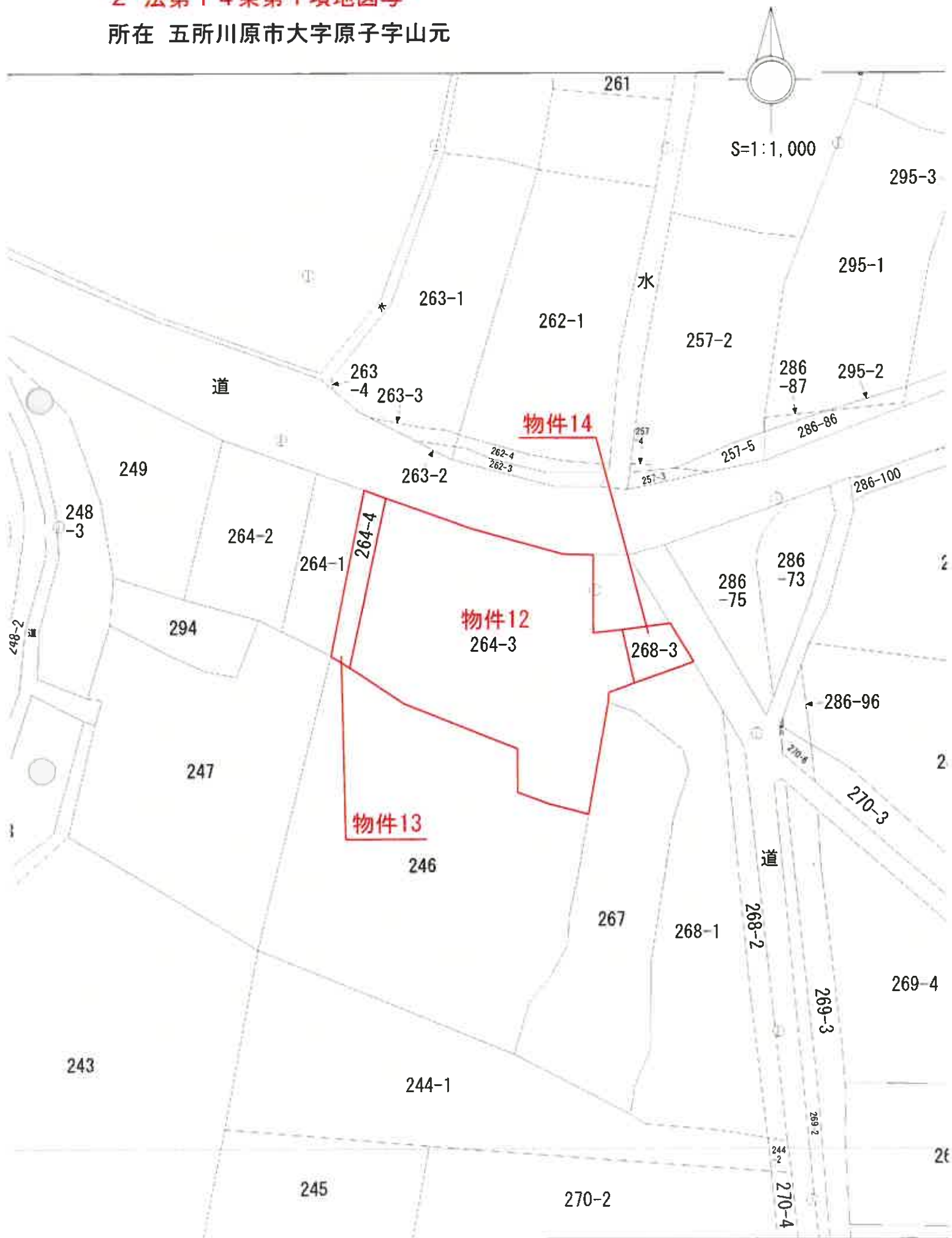
S=1:25,000

五所川原（県）－9



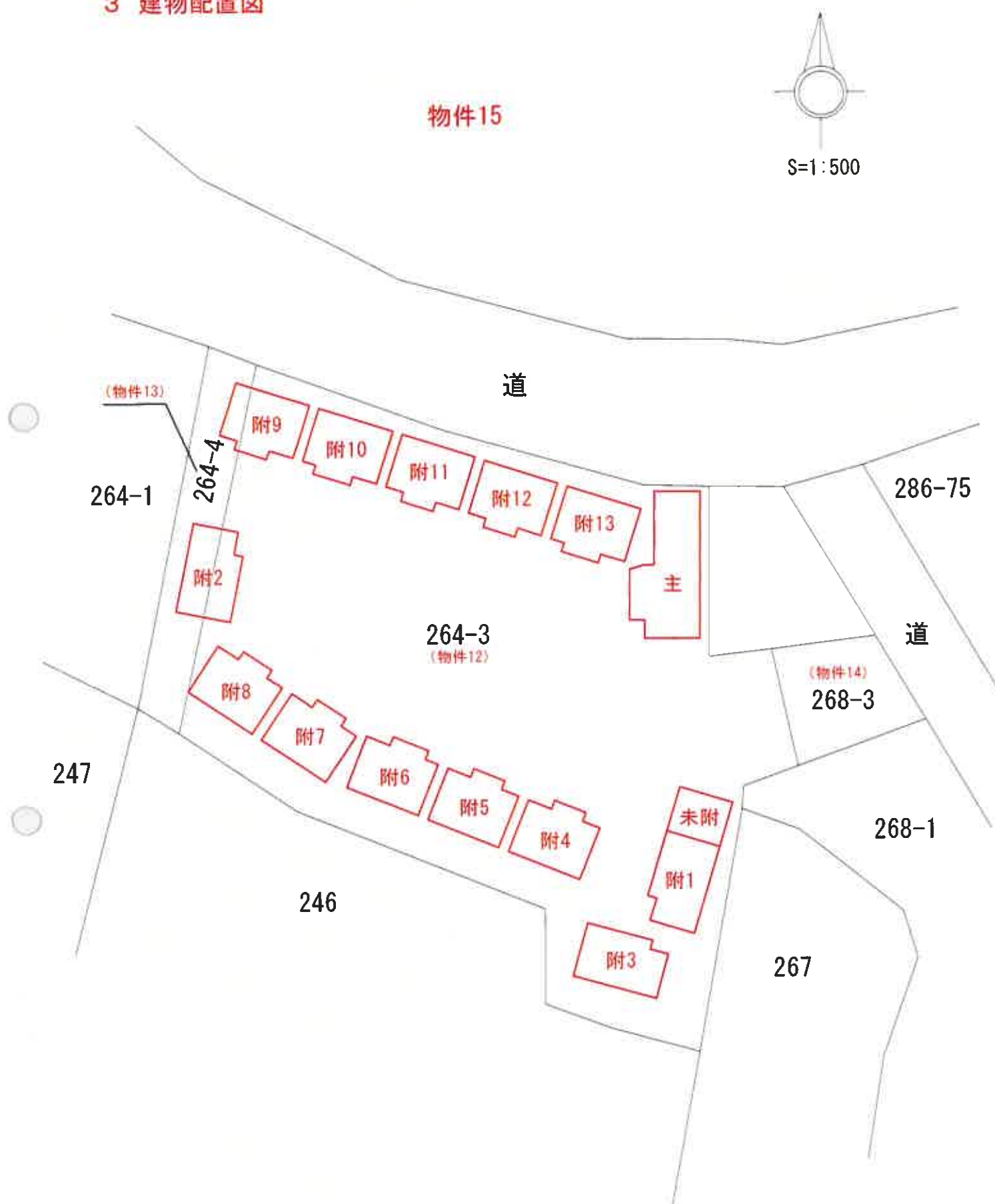
2 法第14条第1項地図写

所在 五所川原市大字原子字山元



附属資料
3 建物配置図

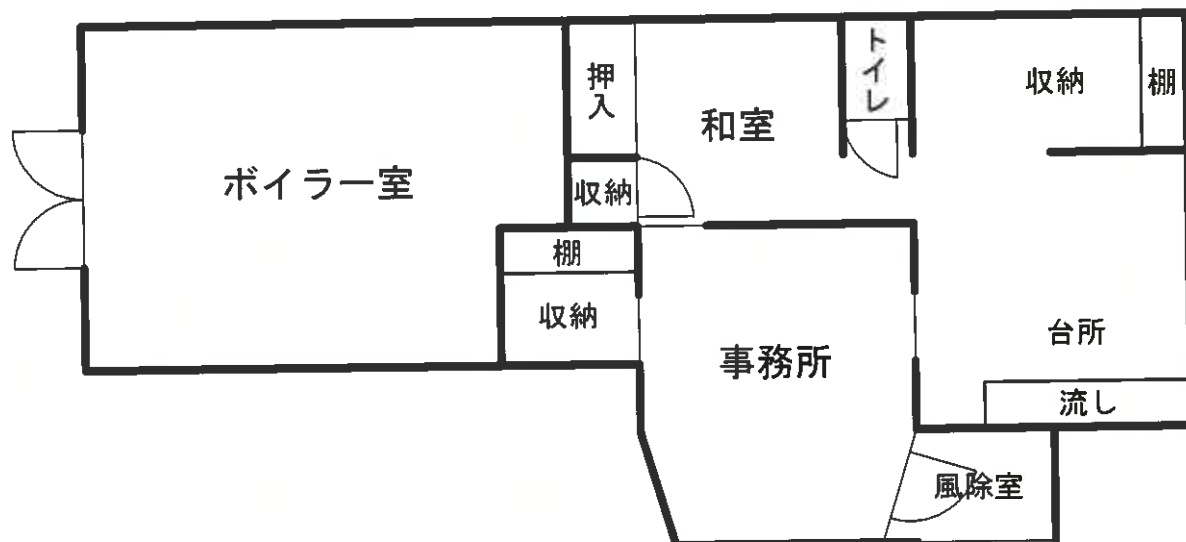
令和5年(ケ)第40号



4 建物間取図（その1）

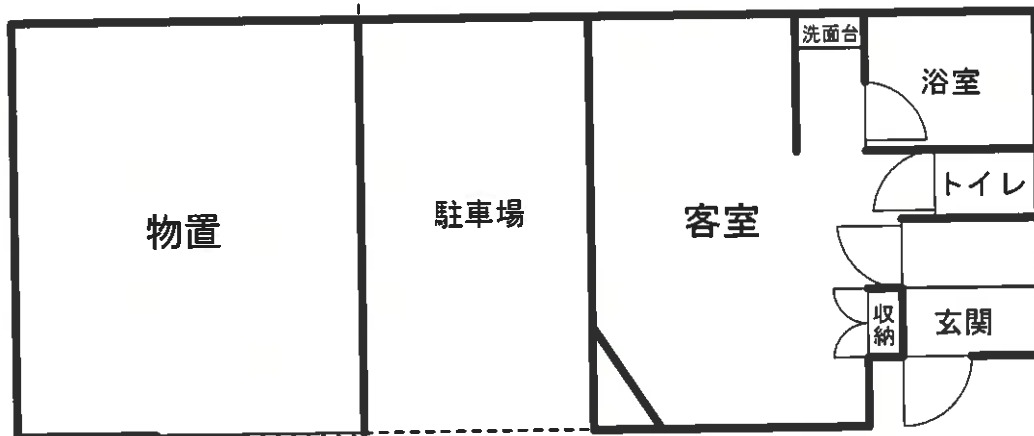
物件15

主である建物

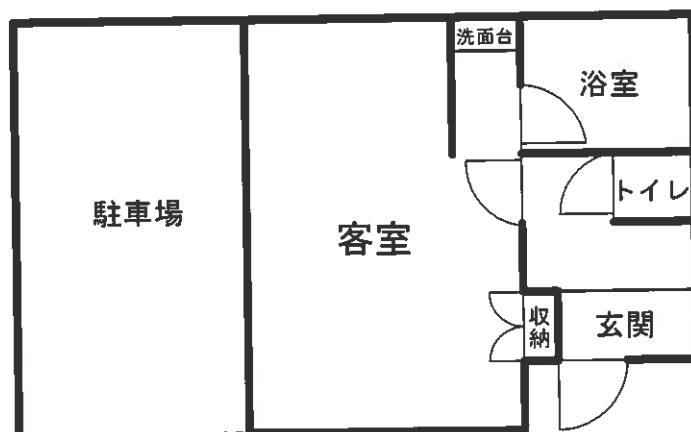


未登記附属建物

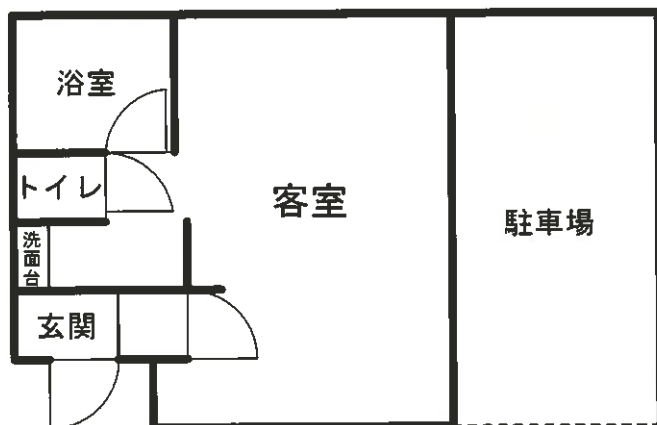
附属建物符号1



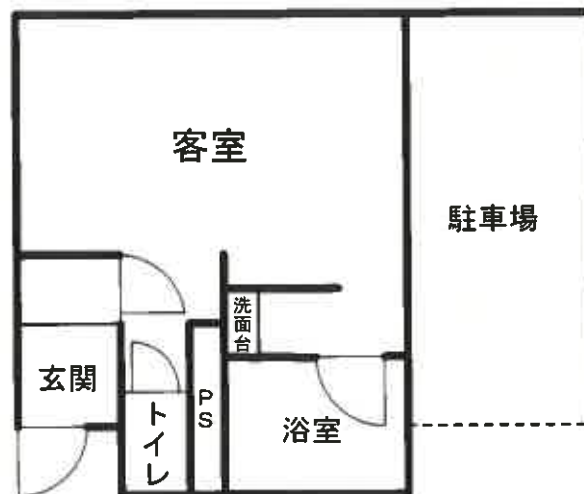
附属建物符号2



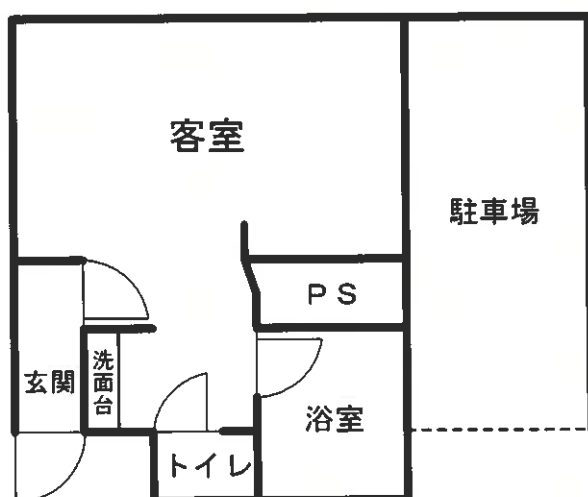
附属建物符号3



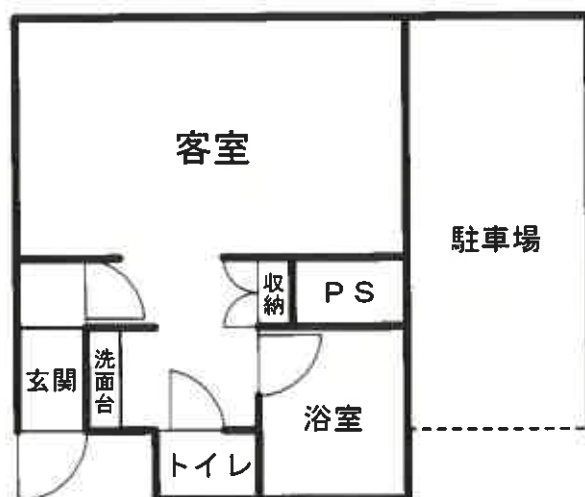
附属建物符号6



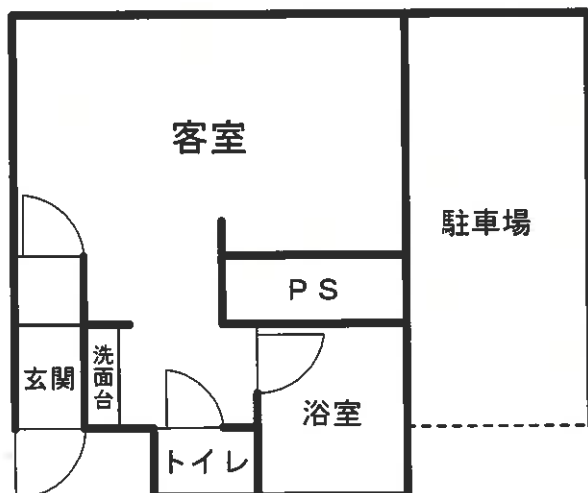
附属建物符号4



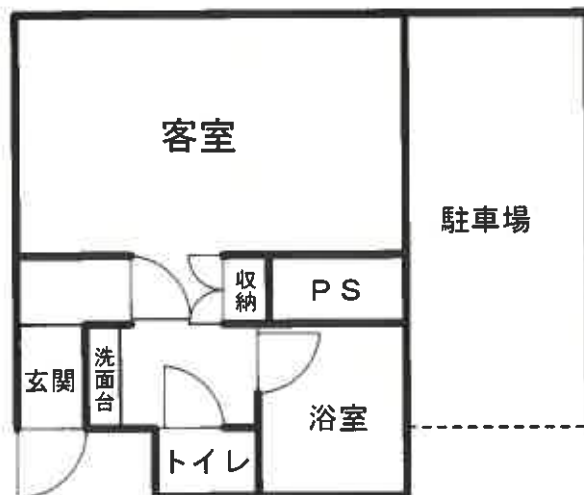
附属建物符号7



附属建物符号5



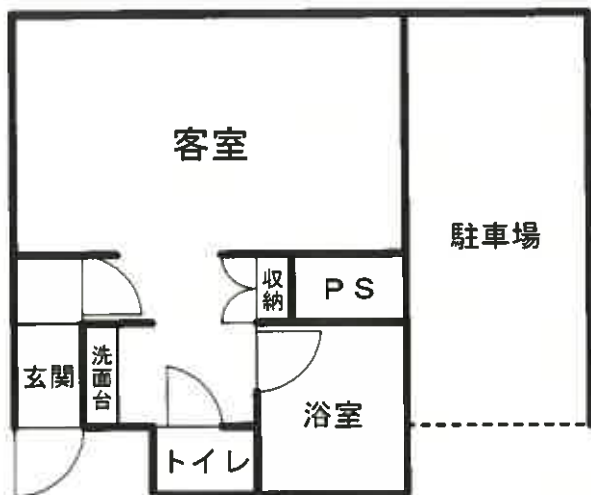
附属建物符号8



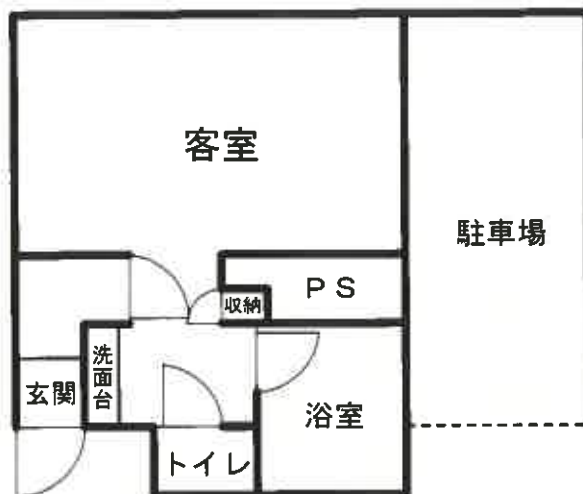
4 建物間取図（その3）

物件15

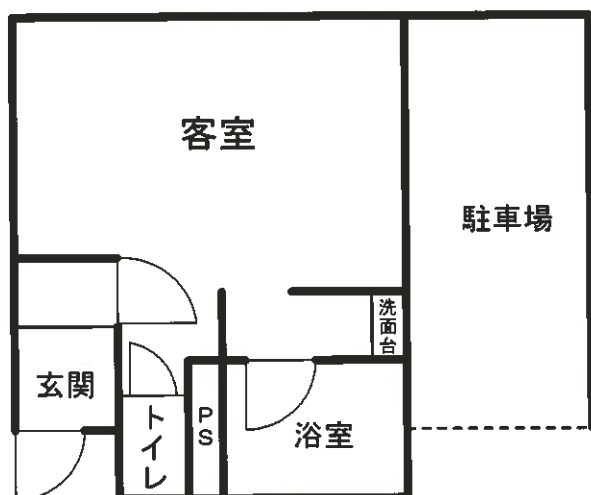
附属建物符号9



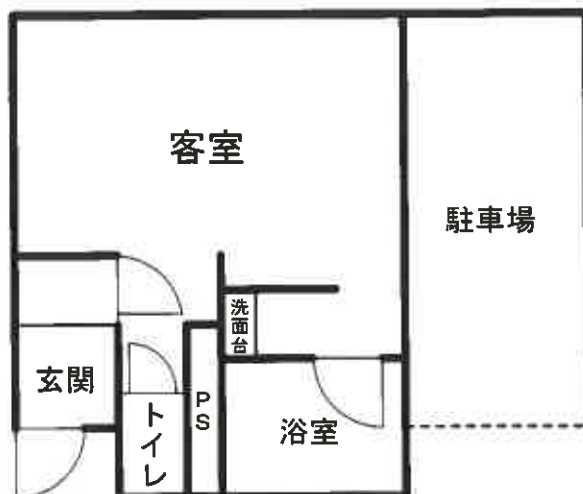
附属建物符号12



附属建物符号10



附属建物符号13



附属建物符号11

