

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3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 4月 7日 午前 8時30分から 令和 8年 4月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月16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 5月13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 4月17日 午前 8時30分から 令和 8年 4月17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 3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 目 録

1 所 在 青森県五所川原市大字梅田字薄井  
地 番 7番1  
地 目 宅地  
地 積 971.80平方メートル

2 所 在 青森県五所川原市大字梅田字薄井7番地1  
家屋 番号 7番1  
種 類 作業所・倉庫  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 211.99平方メートル  
2階 112.62平方メートル

(現況)

(滅失)

(未登記附属建物)

種 類 倉庫  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 約132.49平方メートル

3 所 在 青森県五所川原市大字梅田字薄井7番地1  
家屋 番号 7番1の2  
種 類 倉庫  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 66.10平方メートル  
2階 62.79平方メートル



## 物 件 目 録

備付機械器具は別紙機械器具目録のとおり

4 所 在 青森県五所川原市大字梅田字薄井  
地 番 7番4  
地 目 宅地  
地 積 773.29平方メートル

5 所 在 青森県五所川原市大字梅田字薄井7番地4、7番地1、  
7番地4先

家屋 番号 7番4

種 類 工場

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 370.98平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 約512.58平方メートル  
2階 約46.37平方メートル

備付機械器具は別紙機械器具目録のとおり

6 所 在 青森県五所川原市大字梅田字薄井  
地 番 271番  
地 目 宅地  
地 積 30.97平方メートル

7 所 在 青森県五所川原市大字梅田字薄井



## 物 件 目 録

地 番 8番  
地 目 宅地  
地 積 1225.54平方メートル

8 所 在 青森県五所川原市大字梅田字薄井8番地

家屋 番号 8番

種 類 倉庫

構 造 土蔵造桁葎2階建

床 面 積 1階 49.57平方メートル  
2階 19.83平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約63.23平方メートル  
2階 19.83平方メートル

9 所 在 青森県五所川原市大字梅田字薄井8番地

家屋 番号 8番の2

種 類 居宅兼物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葎2階建

床 面 積 1階 121.36平方メートル  
2階 58.86平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約136.47平方メートル  
2階 58.86平方メートル





## 物件明細書

令和 7年 9月26日

青森地方裁判所第2民事部

裁判所書記官 内空閑 英 敏

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1～9】

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1～9】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件土地の一部を本件債務者が物件3の敷地として占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号2】

本件債務者及びBが占有している。本件債務者の占有権原は使用借権と認められる。Bの占有権原の存在は認められない。

【物件番号3】

本件所有者及びBが占有している。Bの占有権限の存在は認められない。

【物件番号5】

本件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8, 9】

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 青森県五所川原市大字梅田字薄井  
地 番 7番1  
地 目 宅地  
地 積 971.80平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 青森県五所川原市大字梅田字薄井7番地1  
家屋 番号 7番1  
種 類 作業所・倉庫  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 211.99平方メートル  
2階 112.62平方メートル

(現況)

滅失して存在しない

(未登記附属建物)

種 類 倉庫  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 約132.49平方メートル

所有者 亡A相続財産

3 所 在 青森県五所川原市大字梅田字薄井7番地1  
家屋 番号 7番1の2  
種 類 倉庫



物件目録

構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積 1階 66.10平方メートル  
2階 62.79平方メートル

所有者 株式会社東北リムーバル

4 所在 青森県五所川原市大字梅田字薄井

地番 7番4

地目 宅地

地積 773.29平方メートル

所有者 亡A相続財産

5 所在 青森県五所川原市大字梅田字薄井7番地4、7番地1、  
7番地4先

家屋番号 7番4

種類 工場

構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 370.98平方メートル

(現況)

構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積 1階 約512.58平方メートル  
2階 約46.37平方メートル

所有者 亡A相続財産

6 所在 青森県五所川原市大字梅田字薄井

地番 271番



物件目録

地目 宅地  
地積 30.97平方メートル  
所有者 亡A相続財産

7 所在 青森県五所川原市大字梅田字薄井  
地番 8番  
地目 宅地  
地積 1225.54平方メートル  
所有者 亡A相続財産

8 所在 青森県五所川原市大字梅田字薄井8番地  
家屋番号 8番  
種類 倉庫  
構造 土蔵造葺葺2階建  
床面積 1階 49.57平方メートル  
2階 19.83平方メートル  
(現況)  
床面積 1階 約63.23平方メートル  
2階 19.83平方メートル

所有者 亡A相続財産

9 所在 青森県五所川原市大字梅田字薄井8番地  
家屋番号 8番の2  
種類 居宅兼物置



## 物件目録

構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積 1階 121.36平方メートル  
2階 58.86平方メートル

(現況)

床面積 1階 約136.47平方メートル  
2階 58.86平方メートル

所有者 亡A相続財産

※物件3及び5の備付機械器具は別紙機械器具目録記載のとおり





令和 6 年（ケ）第 56 号  
令和 7 年 1 月 22 日 受理  
令和 7 年 5 月 20 日 提出  
（評価人 瀧 岡 徹）

# 現況調査報告書

（物件 1～6）

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 青森県五所川原市大字梅田字薄井  
地 番 7番1  
地 目 宅地  
地 積 971.80平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 青森県五所川原市大字梅田字薄井7番地1  
家屋 番号 7番1  
種 類 作業所・倉庫  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 211.99平方メートル  
2階 112.62平方メートル

所有者 亡A相続財産

3 所 在 青森県五所川原市大字梅田字薄井7番地1  
家屋 番号 7番1の2  
種 類 倉庫  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 66.10平方メートル  
2階 62.79平方メートル

所有者 株式会社東北リムーバル

4 所 在 青森県五所川原市大字梅田字薄井  
地 番 7番4

物件目録

地目 宅地

地積 773.29平方メートル

所有者 亡A相続財産

5 所 在 青森県五所川原市大字梅田字薄井7番地4、7番地1、  
7番地4先

家屋 番号 7番4

種類 工場

構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 370.98平方メートル

所有者 亡A相続財産

6 所 在 青森県五所川原市大字梅田字薄井

地番 271番

地目 宅地

地積 30.97平方メートル

所有者 亡A相続財産









## 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"/> 物件3の敷地部分		
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者 <input type="checkbox"/>		
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/>		
■関係人 (■C (相続財産清算人)の陳述)			
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 不明		
占有開始時期	平成 11 年 11 月 30 日 (新築時)		
最初の契約日	(不明) 年 月 日		
契約等期間	平成 11 年 11 月 30 日から <input checked="" type="checkbox"/> (不明) 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし		
更新の種別	<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	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし		
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )		
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )		
賃料・支払時期等	毎金 円 (毎 限り 分支払 ) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円 ) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円 )		
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円 )		
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>		
その他			
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり		
■債務者と亡Aとの関係性に照らし、上記占有権原を使用借権とするのを相当と考える。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用(単独))

占有者及び占有権原 (物件 2,3 関係)

占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>		
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B		
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/>		
	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input checked="" type="checkbox"/> 倉庫 (物件2の未登記附属建物、物件3)		
■関係人 ( <input checked="" type="checkbox"/> B (占有者) ) 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 type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 無権原		
占有開始時期	令和 5 年 ころ		
最初の契約日	年 月 日		
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間		
	<input type="checkbox"/> 期間の定めなし		
更新の種類	<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	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間		
契約等当事者	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )	
	借主	<input 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 type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)		
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>		
その他			
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用(単独))

### 占有者及び占有権原 (物件 5 関係)

占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
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 type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input checked="" type="checkbox"/> 工場
■ 関係人 (■ C (相続財産清算人) の陳述)	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
占有開始時期	(不明) 年 月 日
最初の契約日	(不明) 年 月 日
契約等期間	(不明) 年 月 日から <input checked="" type="checkbox"/> (不明) 年 月 日まで 年間 <input 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	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払 ) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円 ) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円 )
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円 )
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
■ 債務者と亡Aとの関係性に照らし、上記占有権原を使用借権とするのを相当と考える。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 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  
現存していない。
  
- 2 建物物件2の「物件目録にない附属建物」欄について
  - 種 類：倉庫
  - 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
  - 床面積：約 132.49 m<sup>2</sup>  
(未登記、建築年：平成9年ころ)
  
- 3 建物物件5の「種類、構造及び床面積の概略」欄について
  - 種 類：
  - 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
  - 床面積：1階 約 512.58 m<sup>2</sup>  
2階 約 46.37 m<sup>2</sup>
  
- 4 物件1、4及び6間の境界線並びに前記物件と隣接地との境界線は判然としていない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

### 機械器具等目録

番号	種類	構造	個数	製作者	製造年月	記号番号	配置場所
①	洗濯機	鉄製	1台	(株)山本製作所	不明	D01-22L	物件3の間取図①のとおり
②	洗濯機	同上	1台	アイナックス稲本(株)	不明	FLT-100BS	物件5、1階の間取図②のとおり
③	コンプレッサー	同上	1台	(株)日立産機システム	不明	22P-9.5V	物件5、1階の間取図③のとおり
④	脱水機	同上	1台	不明	不明	不明	物件5、1階の間取図④のとおり
⑤	脱水機	同上	1台	不明	不明	不明	物件5、1階の間取図⑤のとおり
⑥	洗濯機	同上	1台	(株)山本製作所	不明	WN-30L	物件5、1階の間取図⑥のとおり
⑦	乾燥機	同上	1台	(株)イツミ製作所	不明	TD-50	物件5、1階の間取図⑦のとおり
⑧	オートマチックストラッピングマシン	同上	1台	ストラバック(株)	不明	RQ-8	物件5、1階の間取図⑧のとおり
⑨	蒸気ボイラ	同上	1台	小片鉄工(株)	2020年3月	X-750E	物件5、1階の間取図⑨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>■ B (物件2、3占有者)</p>	<p>(令和7年4月3日に聴取した。)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>物件1の一番西側の未登記建物(以下「物件2の未登記附属建物」という。)と物件3は、私が倉庫として使用しています。</li> <li>前記物件については、私と亡Aとが親戚関係にあったことや、お金の貸借関係のあったことなどから、2年前(令和5年)ころから使用させてもらっています。</li> <li>前記物件使用については、相続財産清算人などから承諾を得たということはありません。</li> <li>本件物件関係人から撤去等の要請があれば、すぐにでも私物を撤去したいと思います。</li> <li>物件2の主である建物が焼失したのは、Aが亡くなった後(平成3年2月)以降だったように記憶しています。</li> </ol>
<p>■ C (亡A相続財産清算人)</p>	<p>(令和7年4月7日に電話で聴取した。)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>亡Aの相続財産については、第三者との間に貸借関係はありません。</li> <li>4月23日の本件調査については、都合により立会いできませんし、本件物件の鍵を持ち合わせていないので、御職において解錠し、調査して頂いて差支えありません。</li> </ol>
<p>■ 同上</p>	<p>(令和7年4月14日に電話で聴取した。)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>当職において、何ら権利を主張するということは考えていません。</li> <li>本件物件内に存在する機械器具等について、本件競売の対象とすることに当職としては何ら異存はありません。</li> </ol>
<p>■ 五所川原市 税務課</p>	<p>(令和7年5月13日に聴取した。)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>物件1の一番西側の未登記建物については、物件2の附属家として課税しています。</li> <li>記録上は、東側を平成12年に増築後、西側を平成14年に増築したようになっています。</li> </ol>
<p>■ D (債務者代表者)</p>	<p>(令和7年5月16日に電話で聴取した。)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>令和4年3月に弁護士を介して、債務者代表者を辞任しました。</li> <li>私は「B」という人物は知りません。</li> <li>私が知り得る限り、債務者が債務者所有の物件を第三者に貸しているということはないと思います。</li> <li>物件2が焼失したのは、令和3年5月ころではないかと記憶しています。</li> </ol>

(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、当職及び評価人瀧岡徹の調査結果並びに関係人の陳述等に照らし、3～12枚目のとおりであるとする。

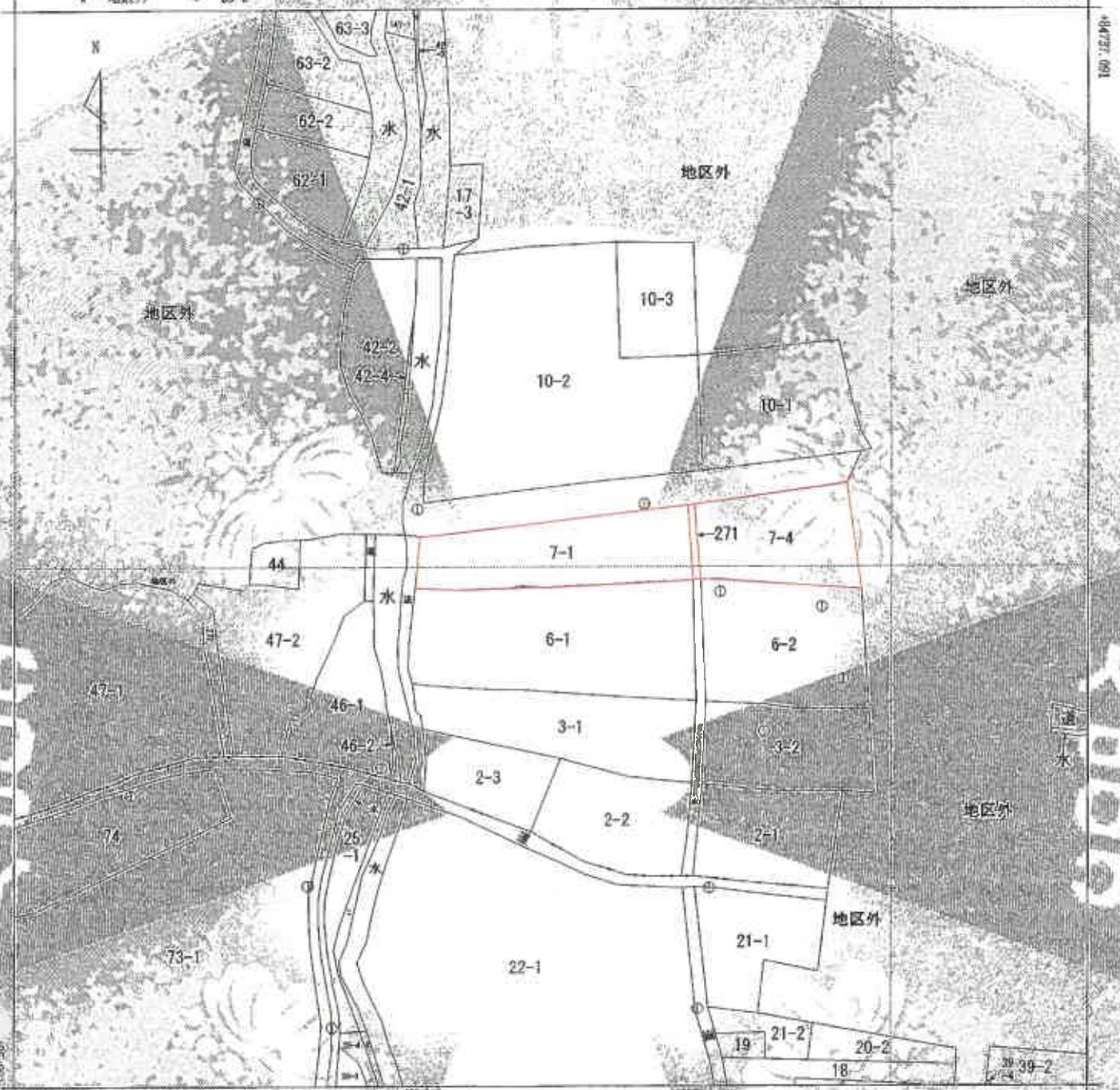
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
7年 1月 23日 (木) 13:30 - 13:40	物件所在地	現地確認
7年 1月 23日 (木) : - :	青森地方法務局	土地建物登記事項証明書等請求、同受領
7年 1月 24日 (金) : - :	五所川原市役所	民事執行法第57条第4項請求
7年 4月 3日 (木) 11:20 - 12:20	物件所在地	現地の状況確認
7年 4月 4日 (金) : - :	債務者代表者住所地、亡 A相続財産清算人	現況調査期日等通知書送付
7年 4月 7日 (月) 16:00 - 16:05	亡A相続財産清算人	占有関係等聴取(電話)
7年 4月 14日 (月) 15:45 - 15:50	同上	同上
<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

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
7年 4月 23日 (水) 10:30 - 15:00	物件所在地	写真撮影、簡易計測、間取等調査、評価人同行
7年 5月 13日 (火) 12:10 - 12:40	同上	写真撮影、関係人から占有関係等聴取
7年 5月 13日 (火) 13:00 - 13:20	五所川原市役所 税務課	民事執行法第57条第4項請求
7年 5月 16日 (金) 12:40 - 12:45	D	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 ( ) : - :		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



-3051.431 (西暦種別：国上附定)

(注) 国土交通省国土地理院が作成した地籍簿正パラメータ(crs:3051.431:heiyouki:2011.par)による修正がされています。



A 大字樹田字  
B 大字樹田字

部 号	所 在	五所川原市大字樹田字邊井			地 番	7番1	
出 発 方 尺	1/1000	指 定 区 分	座 標 系 番 号 及 注 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

これは地区に記録されている内容を証明した書面である。

(青森地方務局五所川原支局管轄)

令和7年1月23日

青森地方務局

登記官

A3をA4に縮小

請求番号：11-1

(1/1)

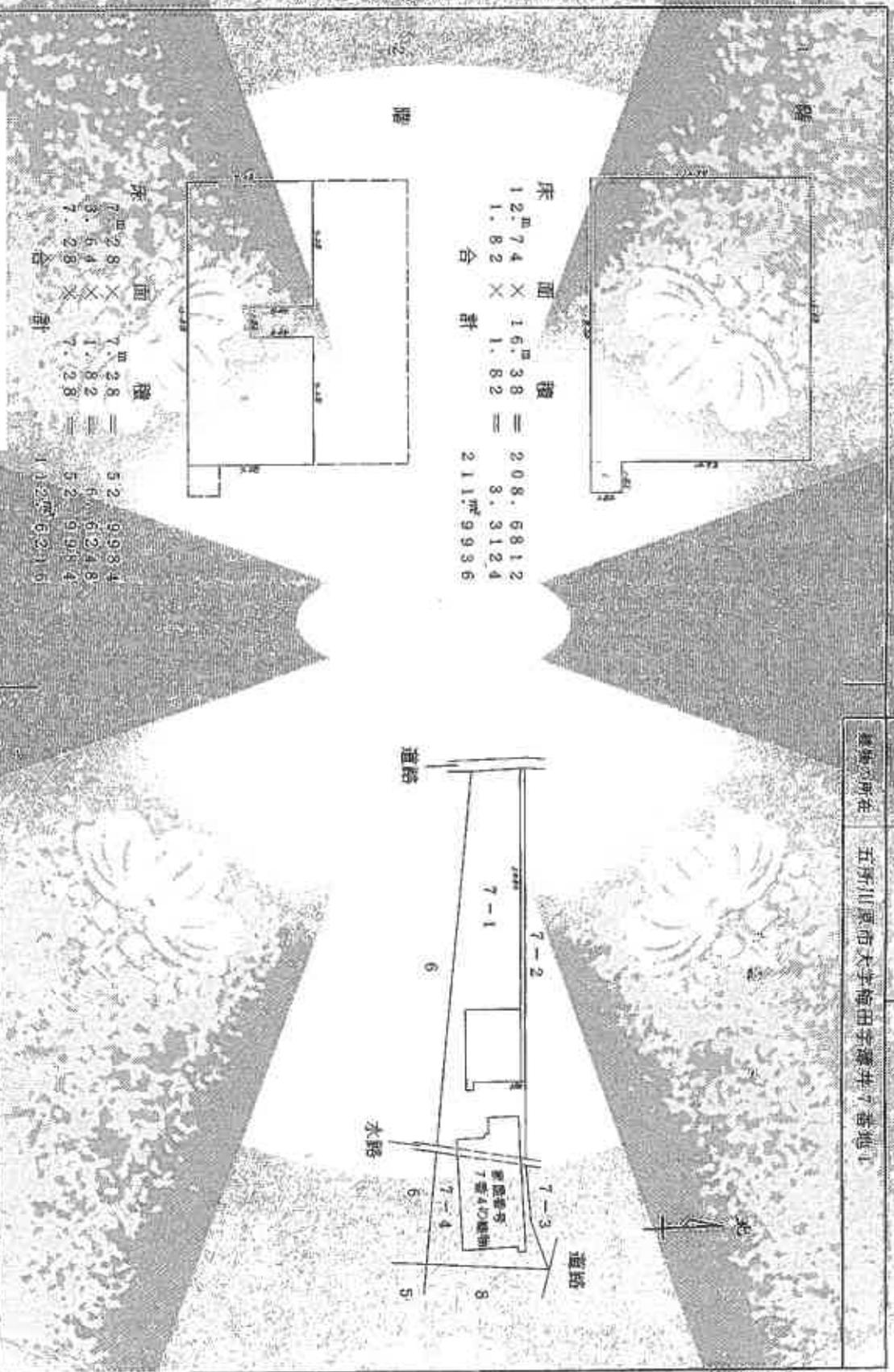
公用

この図面に記載されている内容は、登記簿に記載されている内容と一致しない場合は、登記簿に記載されている内容が優先するものとします。  
（資料提供先：国土院）  
作成：2005年1月20日  
資料提供先：国土院

02088337 各階平面図 02088333

登記番号 7-1  
建物図面  
建物所在地 五所川原市大字梅田字藤井7番地1

建物図面



A3をA4に縮小

COOL

2005.2.16

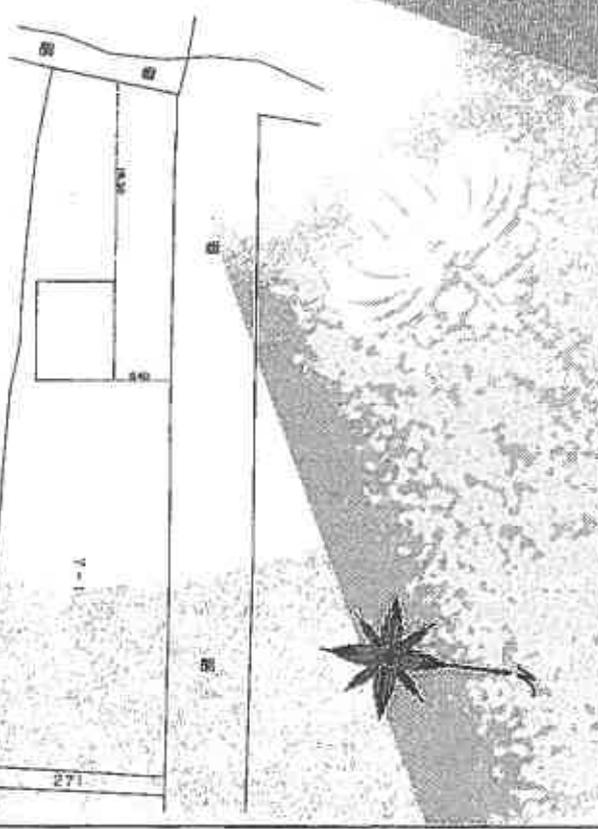
令和7年1月23日 資料地方技研  
（所在地は群馬県五所川原市原町）  
本社図面に記載された内容は図面と図面であり、

02088333

各階平面図 02088334

YBOC

登記番号	7-1-2
建物平面図	建築物平面図
建設の所在地	五所川原市大字柳田字柳井7番地1



A3とA4に縮小

COBA

登記年月日：昭和59年(月)16日

令和7年1月23日 青森地方建設局  
（建築業法技師会所属の建築士）  
これは図面と記載の通り、正確な図面である。

図記号

02083835

各階平面図

02083835

15000

地区番号	7-4
建物号	7-4, 7-1, 7-1本地区

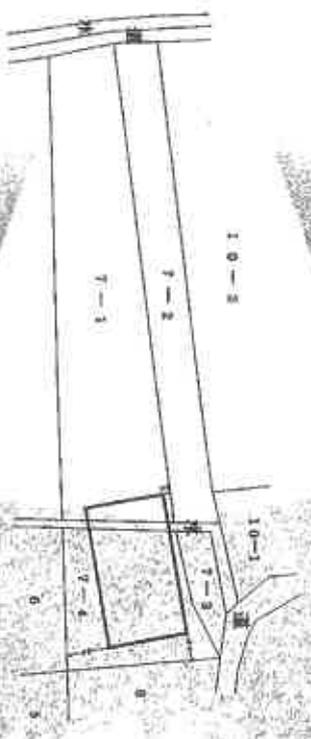
建物平面図

58.7.16

建築物平面図



建築物側面図



作業者

縮尺 1/2500

申請人

縮尺 1/1000

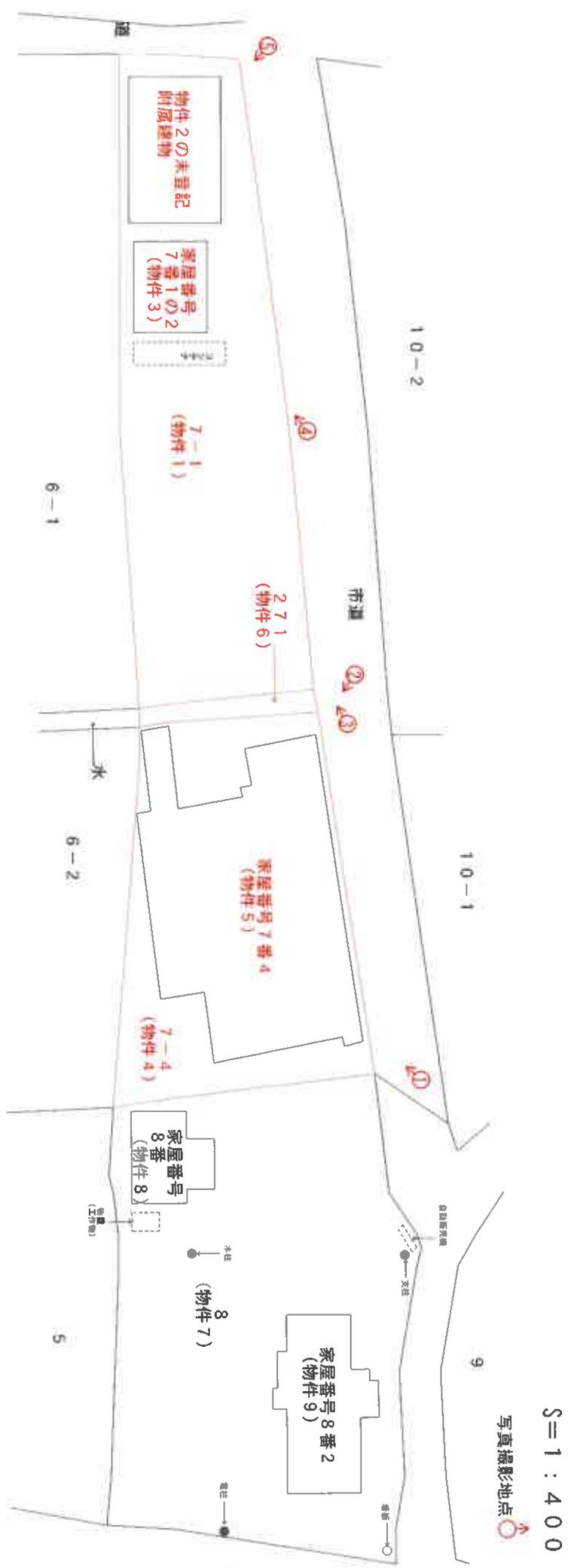
(原簿)

A3をA4に縮小

15000

58.7.16

# 土地建物位置関係図 (物件番号 1～6)



A3をA4に縮小

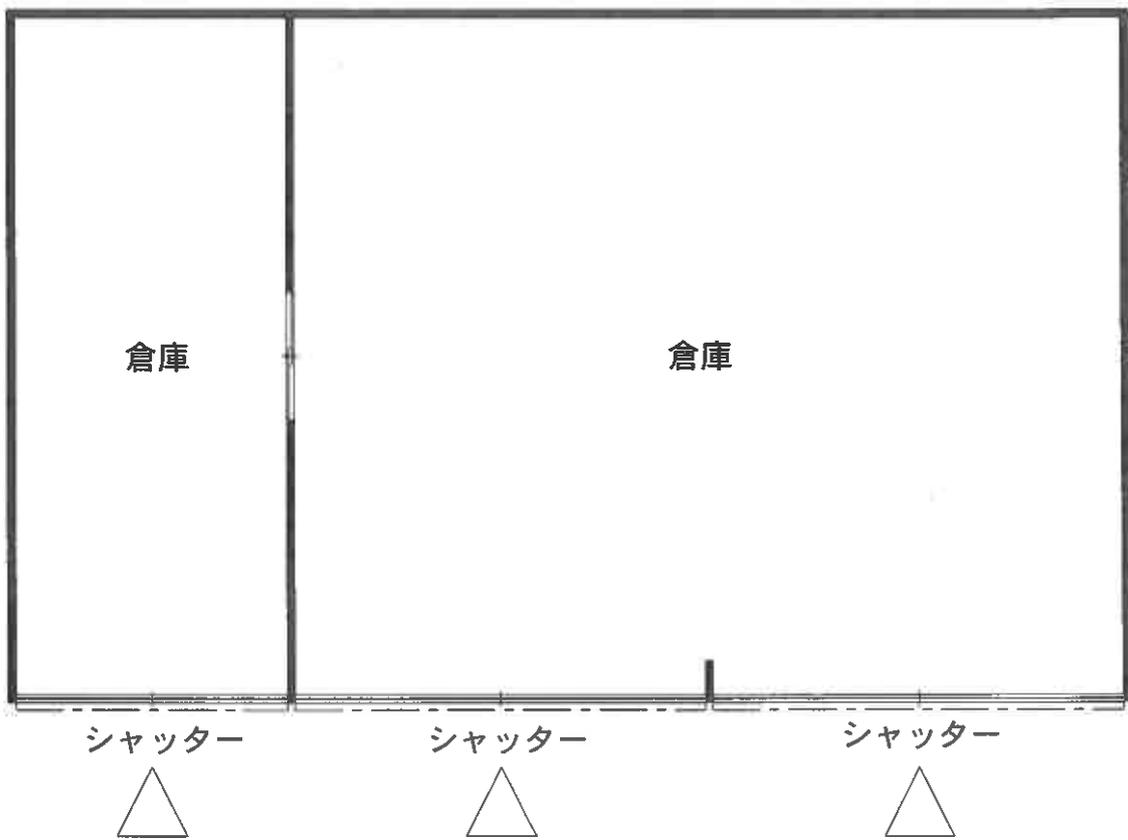
景  
(20枚目)

(20枚目)

# 建 物 間 取 図

(物件 2 の未登記附属建物)

S = 1 : 1 0 0



# 建 物 間 取 図

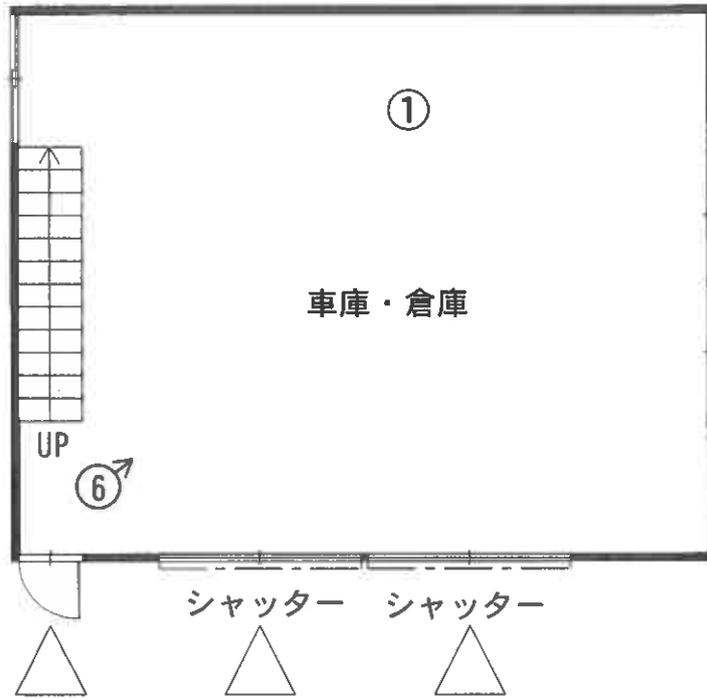
(物件番号 3)

S = 1 : 1 0 0

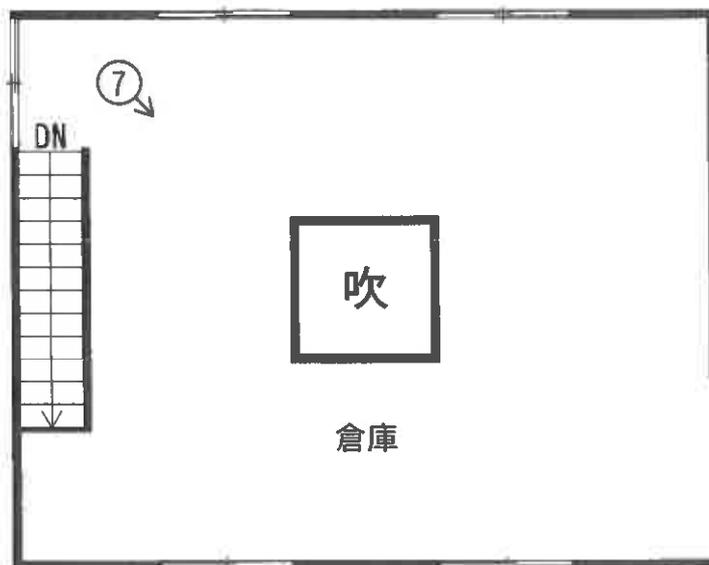
写真撮影地点 

※丸数字は機械器具番号

1 階



2 階



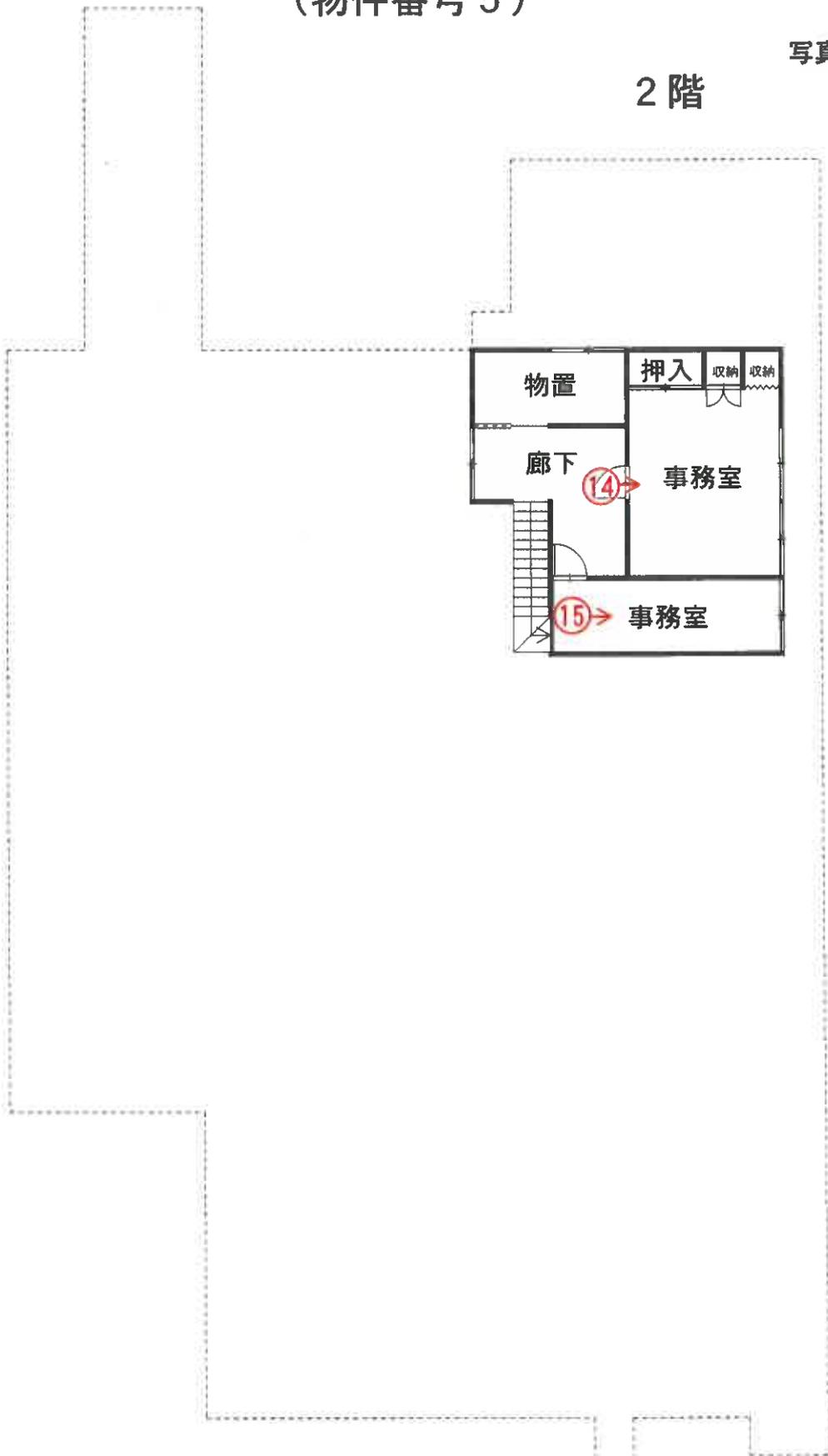


建 物 間 取 図  
(物件番号 5)

S = 1 : 1 5 0

写真撮影地点 

2 階



写真番号 1



物件 4

物件 5

写真番号 2



物件 5

物件 4, 6

写真番号 3



物件 1, 4, 6

物件 3

写真番号 4



物件 1

物件 3

物件 2 の未登記附属建物

写真番号 5



物件 1

物件 2 の未登記附属建物

写真番号 6



物件 3

写真番号7



物件3

写真番号8



物件5

写真番号 9



物件 5

写真番号 10



物件 5

( 29 枚目)

写真番号 1 1



物件 5

写真番号 1 2



物件 5

写真番号13



物件5

写真番号14



物件5

写真番号 15



物件 5

写真番号 16



機械器具番号 1

( 32 枚目)

写真番号 17



機械器具番号 2

写真番号 18



機械器具番号 3

( 33 枚目)

写真番号 19



機械器具番号 4

写真番号 20



機械器具番号 5

( 34 枚目)

写真番号 2 1



機械器具番号 6

写真番号 2 2



機械器具番号 7

写真番号 23



機械器具番号 8

写真番号 24



機械器具番号 9

( 36 枚目)

令和 6 年（ケ）第 56 号

令和 7 年 1 月 22 日 受理

令和 7 年 5 月 20 日 提出

（評価人 濤 岡 徹）

# 現況調査報告書

（物件 7～9）

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

7 所 在 青森県五所川原市大字梅田字薄井  
 地 番 8番  
 地 目 宅地  
 地 積 1225.54平方メートル

8 所 在 青森県五所川原市大字梅田字薄井8番地  
 家屋 番号 8番  
 種 類 倉庫  
 構 造 土蔵造桁葎2階建  
 床 面 積 1階 49.57平方メートル  
 2階 19.83平方メートル

9 所 在 青森県五所川原市大字梅田字薄井8番地  
 家屋 番号 8番の2  
 種 類 居宅兼物置  
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葎2階建  
 床 面 積 1階 121.36平方メートル  
 2階 58.86平方メートル





## その他の事項

■ 1 建物物件8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 63.23 m<sup>2</sup>

2階 19.83 m<sup>2</sup>

■ 2 建物物件9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 136.47 m<sup>2</sup>

2階 58.86 m<sup>2</sup>

■ 3 本件物件の東側に電柱1本があるほか、北側にジュースの自動販売機2台設置されている(写真番号1, 2, 4参照)。

■ 4 物件7と西側の隣接地との境界線は判然としていない(写真番号4, 5参照)。

(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
■ C (亡A相続財産清算人)	(令和7年4月7日に電話で聴取した。) 1 亡Aの相続財産については、第三者との間に貸借関係はありません。 2 4月23日の調査については、都合により立会いできませんし、本件物件の鍵も持ち合わせていないので、御職において解錠し、調査して頂いて差支えありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 5 枚目)

## 執行官の意見

- 本件については、当職及び評価人瀧岡徹の調査結果並びに関係人の陳述等に照らし、2～5枚目のおりであるとする。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 6 枚目)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
7年 1月 23日 (木) 13:30 - 13:40	物件所在地	現地確認
7年 1月 23日 (木) : - :	青森地方法務局	土地建物登記事項証明書等請求、同受領
7年 1月 24日 (金) : - :	五所川原市役所	民事執行法第57条第4項請求
7年 4月 3日 (木) 11:20 - 12:20	物件所在地	現地の状況確認
7年 4月 4日 (金) : - :	債務者代表者住所地、亡 A相続財産清算人	現況調査期日等通知書送付
7年 4月 7日 (月) 16:00 - 16:05	亡A相続財産清算人	占有関係等聴取(電話)
7年 4月 14日 (月) 15:45 - 15:50	同上	同上
<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

( 枚目)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
7年 4月 23日 (水) 10:30 - 15:00	物件所在地	写真撮影、簡易計測、間取等調査、評価人同行
7年 5月 13日 (火) 12:10 - 12:40	同上	写真撮影、関係人から占有関係等聴取
7年 5月 13日 (火) 13:00 - 13:20	五所川原市役所 税務課	民事執行法第57条第4項請求
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

N

11

13

15-3

75-2

72-2

73-2

9

地区外

8

道

72

71-1

71-2

44-1

COPY

地区外

5

道

44-3

地区外

COPY

4

43-1

43-2

-30346.386 (標準縮尺別：地上設定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した地籍補正パラメータ(roubun/c/beirouki2011.par)による修正がされております。



A 大字梅田字  
B 大字梅田字  
C 大字梅田字

縮尺	所在	五所川原市大字梅田字博井				地番	8番		
出尺	1/500	縮尺	2	縮尺	2	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			

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(青森地方務局五所川原支局管轄)

令和7年1月23日

青森地方務局

登記官

A3をA4に縮小

請求番号：11-7

(1/1)

公用

登記年月日 昭和三十九年(1964)12月

02488390

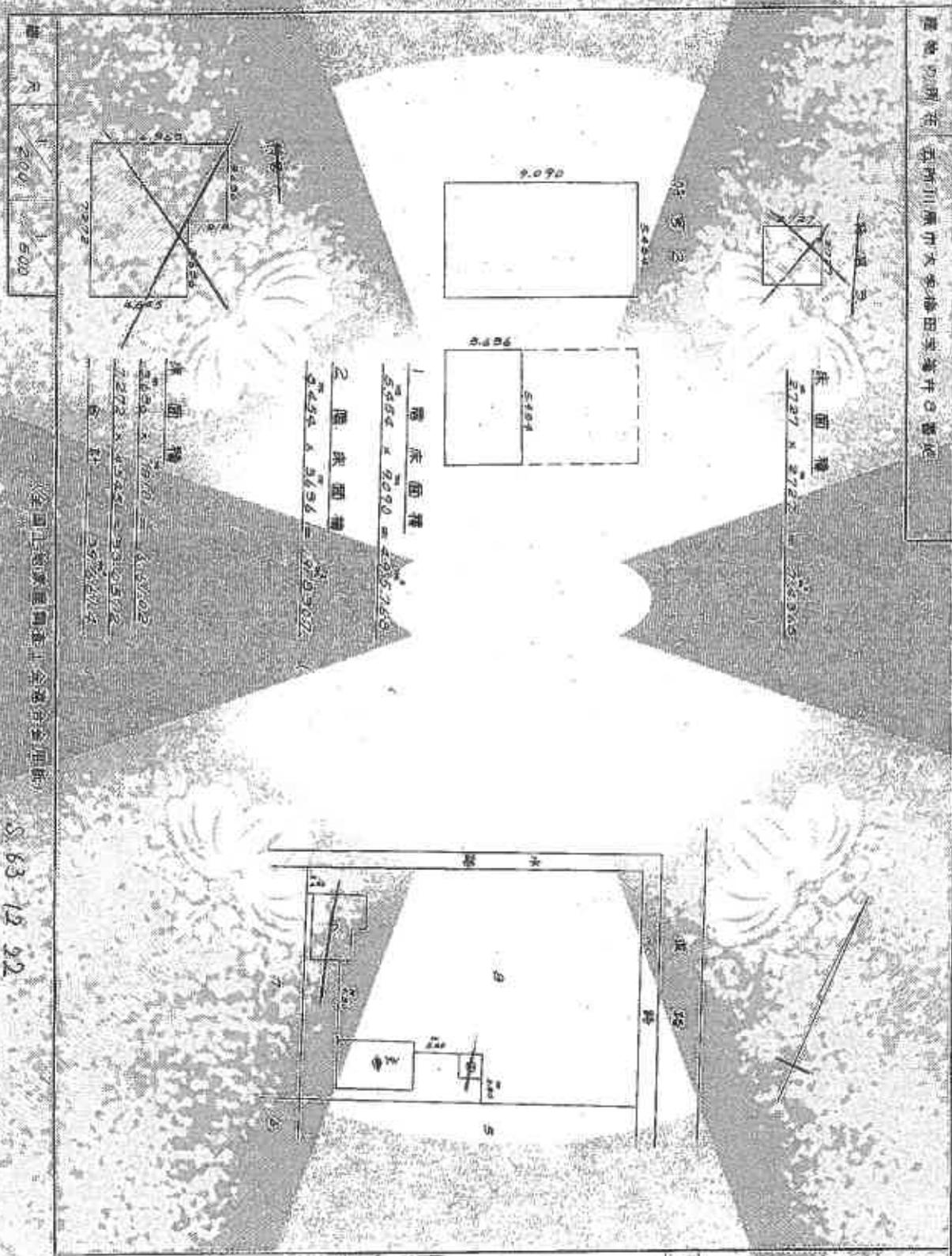
建物平面図

家屋番号 8  
建物名称 石所川原市大塚橋田実業株式会社  
所在地 石所川原市大塚橋田五所川原(旧吉野町)

此は図面に記載された内容と原則一致するものとする。  
(資料地方法務局五所川原支店管理)

登記簿

請求番号: 11-8



全国土地家屋調査士会連合会印

COOL

S.63-19-22

作製者	昭和四十四年五月五日
作製年月日	

申請人

A3をA4に縮小

02088391

02088392

建物平面図

家屋番号 02-2

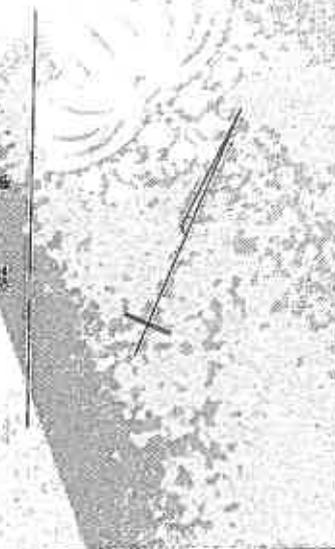
建物の所在 五所川原町大字海田家集井口番地

作製年 月 日

昭和四十年三月五日

作製者

申請人

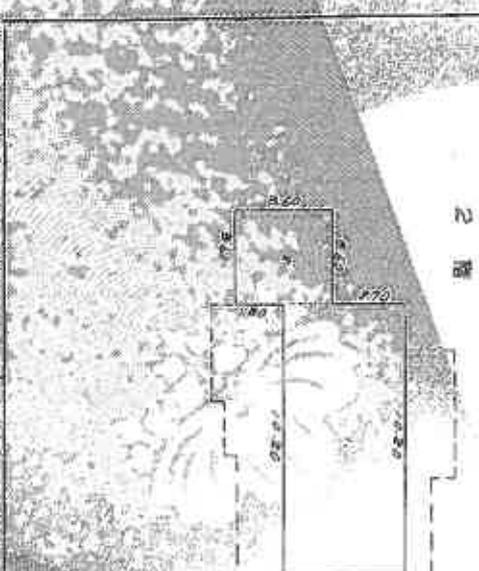


床面積

1	4.00 x 3.70 =	4.3200
2	1.20 x 7.20 =	8.6400
3	1.00 x 6.00 =	11.3400
4	3.00 x 0.90 =	3.2400
5	3.00 x 5.60 =	16.8000
6	2.10 x 0.45 =	0.9450
合 計		121.9450

床面積

1	2.80 x 4.50 =	12.6000
2	2.40 x 5.00 =	12.0000
合 計		24.6000



(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

尺 44.3.6

A3をA4に縮小

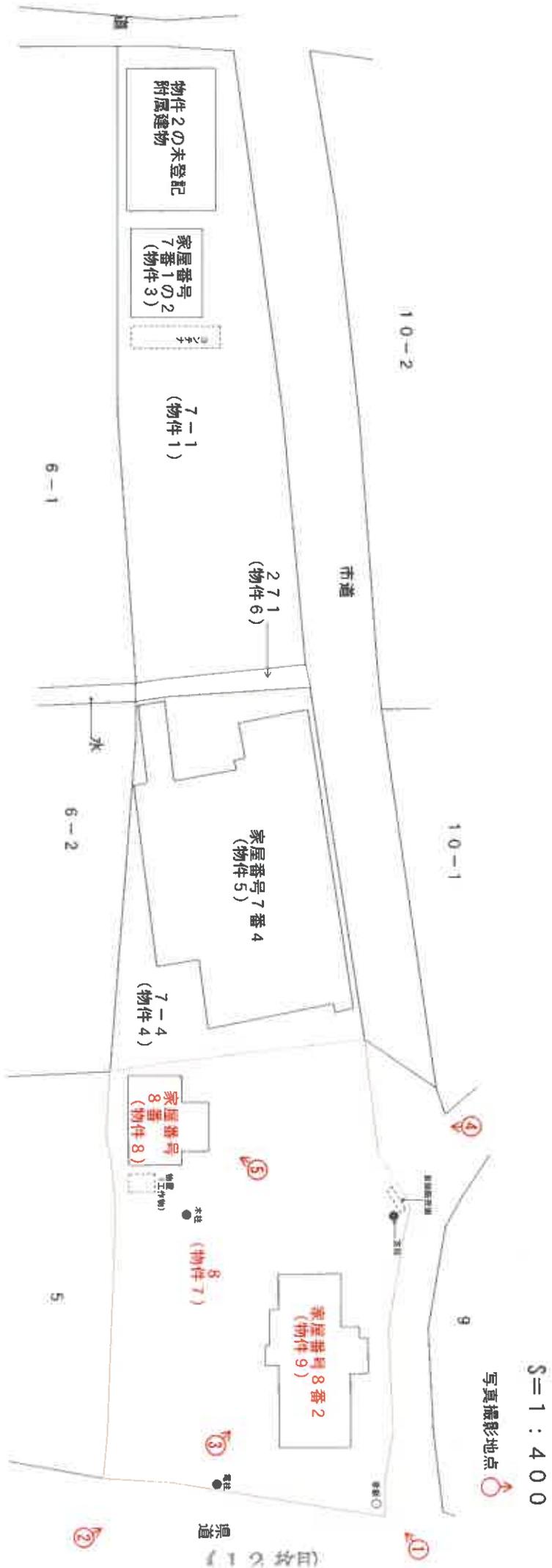
1階は図面と記載を以てくつ成るを証明した書面である。

〈登録地方公署川原町支署〉

昭和十一年一月三日 登録地方公署

登記簿

# 土地建物位置関係図 (物件 1～6)

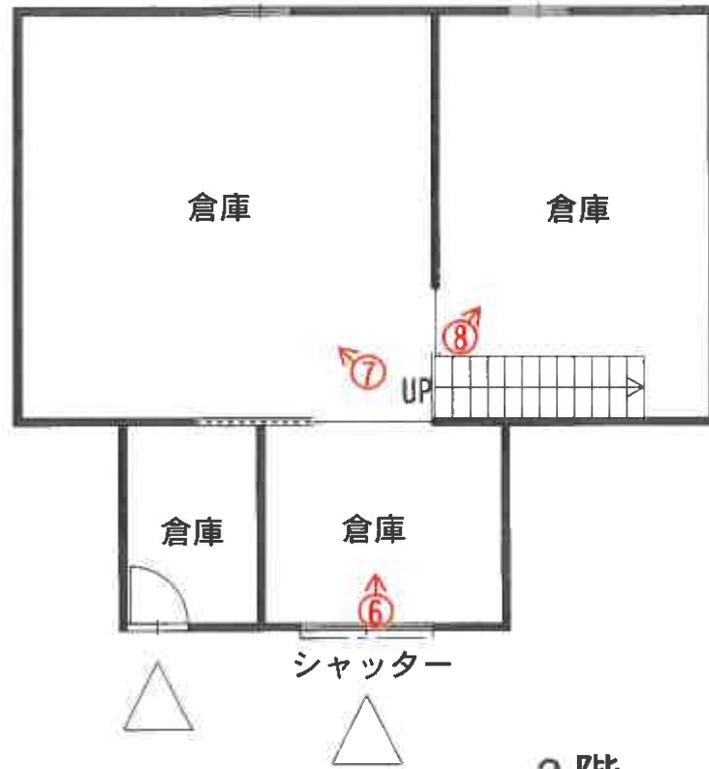


建 物 間 取 図  
(物件番号 8)

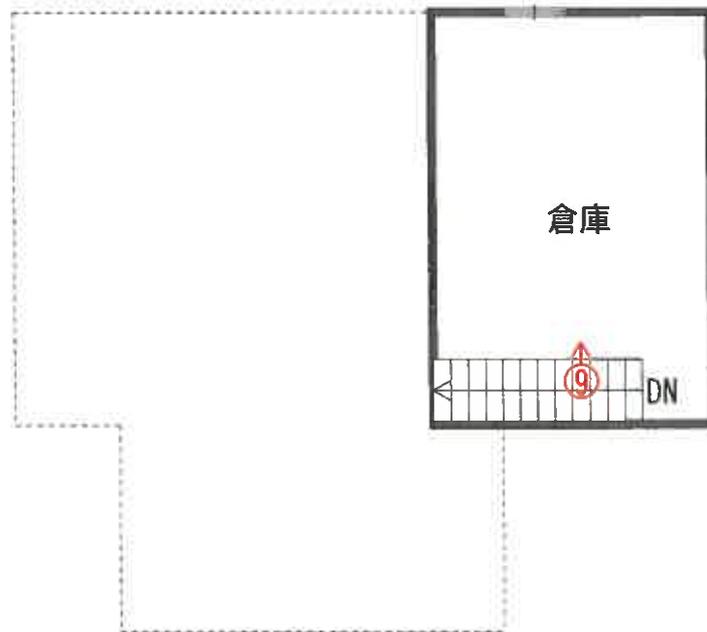
1 階

S=1:100

写真撮影地点 

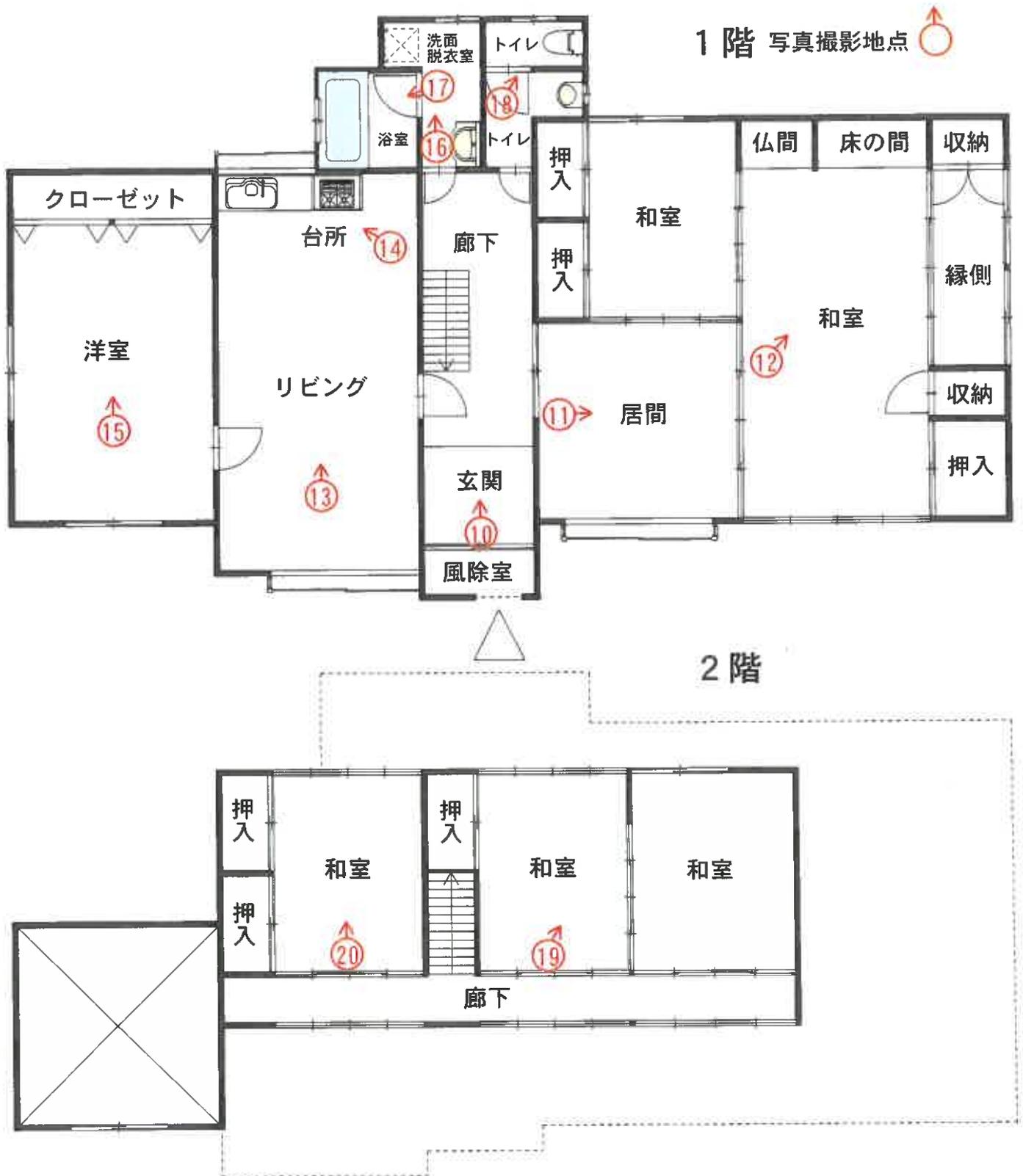


2 階



# 建物間取図

(物件番号 9)



S=1:100

( 14 枚目)

写真番号 1



電柱

物件 7

物件 9

写真番号 2



物件 7

物件 9

電柱

写真番号 3



物件7

物件9

写真番号 4



物件9

物件7

物件8

写真番号 5



物件 7

物件 8

7-4 土地

写真番号 6



物件 8

写真番号7



物件8

写真番号8



物件8

写真番号9



物件8

写真番号10



物件9

写真番号 1 1



物件 9

写真番号 1 2



物件 9

写真番号 13



物件9

写真番号 14



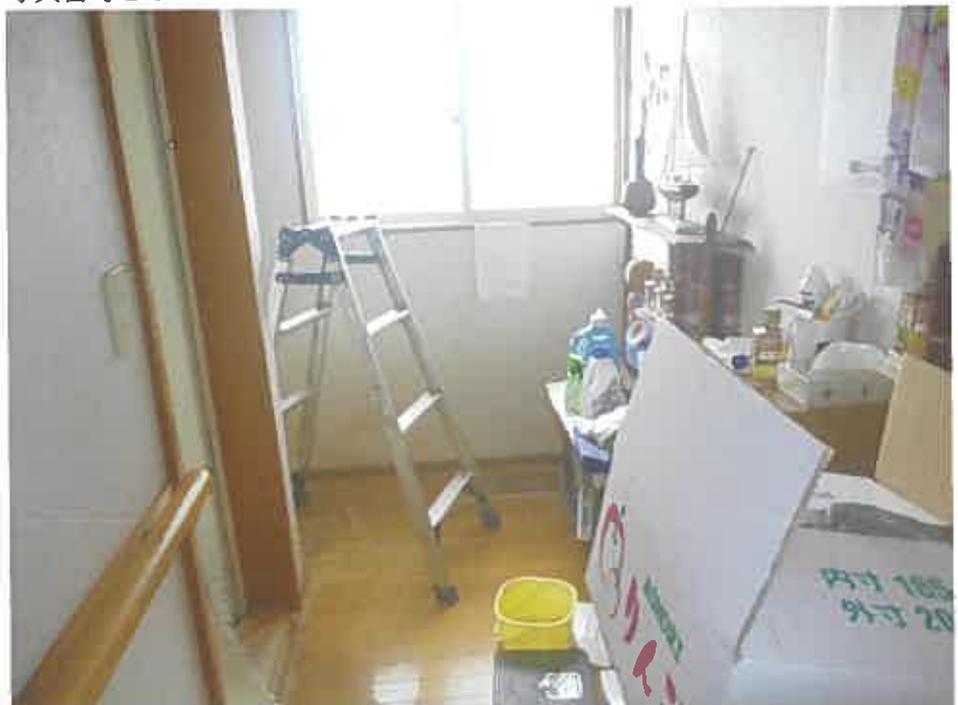
物件9

写真番号 15



物件 9

写真番号 16



物件 9

写真番号 17



物件 9

写真番号 18



物件 9

写真番号 19



物件 9

写真番号 20



物件 9

令和 6年(ケ) 第56号  
令和 7年 4月 23日現地調査  
令和 7年 6月 1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 3,687,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 647,000円
物件2(建物)	金 308,000円
物件3(建物)	金 421,000円
物件4(土地)	金 515,000円
物件5(建物)	金 498,000円
物件6(土地)	金 21,000円
物件7(土地)	金 680,000円
物件8(建物)	金 119,000円
物件9(建物)	金 478,000円
機械器具	金 0円

- 1 一括価格は、物件1～9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、4、6、7の土地の内訳価格は物件2、3、5、8、9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2、3、5、8、9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3-1 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地目地積	五所川原市大字梅田字薄井 7番1 宅地 971.80 m <sup>2</sup>	同左 同左 同左 同左
2	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】 五所川原市大字梅田字薄井7番地1 7番1 作業所・倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 211.99 m <sup>2</sup> 2階 112.62 m <sup>2</sup>  【附属建物】 — — — —	特記事項のとおり    未登記建物 倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約 132.49 m <sup>2</sup>
3	所在家屋番号種類構造床面積	五所川原市大字梅田字薄井7番地1 7番1の2 倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 66.10 m <sup>2</sup> 2階 62.79 m <sup>2</sup>	同左 同左 同左 同左 同左 同左
4	所在地目地積	五所川原市大字梅田字薄井 7番4 宅地 773.29 m <sup>2</sup>	同左 同左 同左 同左
5	所在家屋番号種類構造床面積	五所川原市大字梅田字薄井7番地4、7番地1、7番地4先 7番4 工場 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 370.98 m <sup>2</sup>	同左 同左 同左 同左 1階 約 512.58 m <sup>2</sup> 2階 約 46.37 m <sup>2</sup>

番号	所在等	登記	現況
6	所在地目地積	五所川原市大字梅田字薄井 271番 宅地 30.97 m <sup>2</sup>	同左 同左 同左 同左
7	所在地目地積	五所川原市大字梅田字薄井 8番 宅地 1225.54 m <sup>2</sup>	同左 同左 同左 同左
8	所在家屋番号種類構造床面積	五所川原市大字梅田字薄井8番地 8番 倉庫 土蔵造桁葎2階建 1階 49.57 m <sup>2</sup> 2階 19.83 m <sup>2</sup>	同左 同左 同左 同左 1階 約63.23 m <sup>2</sup> 同左
9	所在家屋番号種類構造床面積	五所川原市大字梅田字薄井8番地 8番の2 居宅兼物置 木造亜鉛メッキ鋼板葎2階建 1階 121.36 m <sup>2</sup> 2階 58.86 m <sup>2</sup>	同左 同左 同左 同左 1階 約136.47 m <sup>2</sup> 同左
番号	特記事項		
	<p>①物件2主である建物については、現地調査の結果、現存していないことを確認した。</p> <p>②物件3及び物件5建物内には下記第3-2記載の機械器具が備え付けられている。</p>		

## 第3-2 機械器具等目録

番号	種類	構造	個数	製作者	製造年月	記号番号	配置場所
①	洗濯機	鉄製	1台	㈱山本製作所	不明	D01-22L	物件3の間取図①のとおり
②	洗濯機	同上	1台	アイナックス稲本㈱	不明	FLT-100BS	物件5、1階の間取図②のとおり
③	コンプレッサー	同上	1台	㈱日立産機システム	不明	22P-9.5V	物件5、1階の間取図③のとおり
④	脱水機	同上	1台	不明	不明	不明	物件5、1階の間取図④のとおり
⑤	脱水機	同上	1台	不明	不明	不明	物件5、1階の間取図⑤のとおり
⑥	洗濯機	同上	1台	㈱山本製作所	不明	WN-30L	物件5、1階の間取図⑥のとおり
⑦	乾燥機	同上	1台	㈱イツミ製作所	不明	TD-50	物件5、1階の間取図⑦のとおり
⑧	オートマチックストラッピングマシン	同上	1台	ストラパック㈱	不明	RQ-8	物件5、1階の間取図⑧のとおり
⑨	蒸気ボイラ	同上	1台	小片鉄工㈱	2020年3月	AX-750E	物件5、1階の間取図⑨のとおり

## 第4 目的物件の位置・環境等

## 1 物件1、4、6、7(一体土地)の概況及び利用状況等

位置・交通	JR五能線「陸奥鶴田」駅の東方・道路距離約4.0km (附属資料1「位置図」参照)	
付近の状況	物件1、4、6、7を含む地域は、五所川原市中心市街地の南東方に位置し、県道沿いに農地と戸建住宅等が混在する地域である。 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	非線引都市計画区域 用途指定無し 70% 200% — —
画地条件	間口約29.0m、奥行約146.0m、地積3,001.60㎡の平坦な不整形地。	
接面道路の状況	接面道路との関係：三方路地 ・東側が幅員約6.4mの舗装県道にほぼ等高に接面。建築基準法42条1項1号の道路である。 ・北側が幅員約4.2～7.5mの舗装市道にほぼ等高に接面。建築基準法42条1項1号の道路である。 ・西側が幅員約2.4mの一部舗装道路にほぼ等高に接面。建築基準法上の道路ではない。	
土地の利用状況等	・土地所有者及びその他の者らが本土地上に物件2附属未登記建物、物件3、物件5、物件8、物件9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) ・本件物件の東側に電柱1本、中心部南側に木柱1本がある。北東側に看板が建植されている。北側にジュースの自動販売機が2台設置されている。	
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。)(特記事項のとおり)
	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。)(特記事項のとおり)
特記事項	① 洪水想定浸水区域(想定最大規模：浸水深0.5m～3.0m未満) ② 下水道については物件7敷地内に引き込みがあり、物件9建物に接続されているが、他の建物については接続されていない。 ③ 現地調査の結果、物件5建物については、水道設備があることを確認した。五所川原市上下水道部水道課に聴取したところ、物件5建物に水道使用の届け出は出ていないが物件9建物については、敷地内に引き込みがあり接続されていることから、そこから市に届け出なしで当該建物に引き込まれていることが考えられるとの回答を得た。	

特記事項	④ 物件7については、水質汚濁防止法施行令別表第1に規定する特定施設の届け出が出されている(名称:津軽ジュウタンククリーニング 平成元年1月31日付)。 ⑤ 物件1、4、6、7間の境界線は判然としていない。
------	--

占有者及び占有権原(物件1関係)

占有の範囲	物件3の敷地部分
占有者	債務者
占有状況	敷地
関係人{■C(相続財産清算人)}の陳述	
占有権原	不明
占有開始時期	平成11年11月30日(新築時)
最初の契約等	不明
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	債務者と亡Aとの関係性に照らし、上記占有権原を使用借権とするのを相当と考える。

## 2 建物の概況及び利用状況等(物件2)

区分	物件目録にない附属建物
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9年頃 新築 経過年数 : 28年 経済的残存耐用年数 : 2年
仕様	構造: 木造 屋根: 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁: 鋼板 内壁: 表し 天井: 板張り 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	現況用途: 倉庫 間取り: 附属書類5「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	その他の者が本建物を倉庫として使用している。(「占有者及び占有権原」のとおり)
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。

## (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11年11月30日新築 経過年数 : 26年 経済的残存耐用年数 : 4年
仕 様	構 造: 木造 屋 根: 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁: 鋼板 内 壁: 表し 天 井: 板張り 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	倉庫 間取り: 附属書類5「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	建物所有者及びその他の者らが本建物を倉庫として使用している。(「占有者及び占有権原」のとおり)
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。

(物件5)

区分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載): 昭和55年2月10日新築 経過年数: 45年 経済的残存耐用年数: 0年
仕様	構造: 木造 屋根: 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁: 鋼板 外 内壁: 表し、鋼板、ベニヤ板 外 天井: 板張り 床: コンクリート 設備: 電気、給排水、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	工場 間取り: 附属書類5「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	その他の者が本建物を工場として使用している。(「占有者及び占有権原」のとおり)
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。

## (物件8)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載): 昭和45年9月10日以前 経過年数: 55年以上 経済的残存耐用年数: 0年
仕 様	構 造:土蔵造 屋 根: 葺葺 外 壁: 鋼板、吹付け、亜鉛鉄板張り 外 内 壁: 塗り壁 外 天 井: 板張り 外 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	現況用途: 倉庫 間 取 り: 附属書類5「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倉庫として使用している。
特記事項	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。

## (物件9)

区分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載): 昭和43年10月30日新築 経過年数: 57年 経済的残存耐用年数: 0年
仕様	構造: 木造 屋根: 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁: 吹付け、ポリエステル小波板 外 内壁: クロス張り、板張り 外 天井: 石膏ボード 外 床: フローリング、畳 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	居宅兼物置 間取り: 附属書類5「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・物置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。

## 占有者及び占有権原(物件2、3関係)

占有の範囲	全部
占有者	B
占有状況	倉庫(物件2の未登記附属建物、物件3)
関係人 ■Bの陳述	
占有権原	無権原
占有開始時期	令和5年ころ
最初の契約等	—
現在の契約等	—
貸主	—
借主	—
敷金・保証金	—
その他	—

## 占有者及び占有権原 (物件5関係)

占有の範囲	全部
占有者	債務者
占有状況	工場
関係人 { ■■C (相続財産清算人) } の陳述	
占有権原	不明
占有開始時期	—
最初の契約等	不明
現在の契約等	—
貸主	所有者
借主	占有者
敷金・保証金	—
その他	債務者と亡Aとの関係性に照らし、上記占有権原を使用借権とするのを相当と考える。

## 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、4、6、7)

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	3,000	0.88	971.80	(1-0.50)	1,283,000
4	3,000	0.88	773.29	(1-0.50)	1,021,000
6	3,000	0.88	30.97	(1-0.50)	41,000
7	3,000	0.88	1,225.54	(1-0.50)	1,618,000
合 計					3,963,000

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 板柳(県) - 3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $2,850 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/95 \approx 3,000 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：標準的

◇地域格差：環境条件-5%(住環境等)

イ 個別格差：画地条件-1%(形状等)、-10%(間口と奥行の関係)、+4%(三方路地)、  
-5%(規模)・・・以上相乗積による

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

## ② 建物価格(物件2、3、5、8、9)

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
2	未登記附属建物 (倉庫)	50,000	132.49	0.07	464,000
3	主である建物 (倉庫)	50,000	128.89	0.11	709,000
5	主である建物 (工場)	70,000	558.95	0.02	783,000
8	主である建物 (倉庫)	50,000	83.06	0.02	83,000
9	主である建物 (居宅兼物置)	148,000	195.33	0.02	578,000
合 計					2,617,000

## 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
2	未登記附属建物 (倉庫)	28	2	0.30	0.03	0.07
3	主である建物 (倉庫)	26	4	0.30	0.03	0.11
5	主である建物 (工場)	45	0	0.50	0.03	0.02
8	主である建物 (倉庫)	55	0	0.50	0.03	0.02
9	主である建物 (居宅兼物置)	57	0	0.50	0.03	0.02

※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)

## ③ 物件3及び5の建物内に備え付けられている機械器具等の査定価格

現地調査の結果、物件3及び5の建物内に備え付けられている機械器具を第3-2機械器具等目録のとおり確認した。工場機械はいずれも製造後一定の年数を経過していることから、既に経済価値はないと認められる。

番号	種類	構造	製作者	製造年月	査定価格
①	洗濯機	鉄製	㈱山本製作所	不明	0
②	洗濯機	同上	アイナックス稲本㈱	不明	0
③	コンプレッサー	同上	㈱日立産機システム	不明	0
④	脱水機	同上	不明	不明	0
⑤	脱水機	同上	不明	不明	0
⑥	洗濯機	同上	㈱山本製作所	不明	0
⑦	乾燥機	同上	㈱イツミ製作所	不明	0
⑧	オートマチックストラッピングマシン	同上	ストラバック㈱	不明	0
⑨	蒸気ボイラ	同上	小片鉄工㈱	2020年3月	0

## 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		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
			ウ		
1	1,283,000	0.67	0.10	敷地占有利益	86,000
		0.33	0.10	敷地占有利益	42,000
小計					128,000
4	1,021,000	1.00	0.10	敷地占有利益	102,000
6	41,000	1.00	0.10	敷地占有利益	4,000
7	1,618,000	0.32	0.25	法定地上権	129,000
		0.68	0.25	法定地上権	275,000
小計					404,000
土地利用権等価格(合計)					638,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1について

物件2(未登記附属建物)、物件3(主である建物)の建築面積割合により、以下のとおり判定した。

物件2(未登記附属建物)・・・物件1のうち67%とした。

物件3(主である建物)・・・物件1のうち33%とした。

：物件4について

物件4の全範囲とした。

：物件6について

物件6の全範囲とした。

：物件7について

物件8(主である建物)、物件9(主である建物)の建築面積割合により、以下のとおり判定した。

物件8(主である建物)・・・物件1のうち32%とした。

物件9(主である建物)・・・物件1のうち68%とした。

- ウ 土地利用権等割合：物件2（未登記附属建物）・・・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（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5（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8（主である建物）・・・土地利用権を法定地上権と判定し、土地利用権等割合を本件建付地価格の25%と判断した。
- ：物件9（主である建物）・・・土地利用権を法定地上権と判定し、土地利用権等割合を本件建付地価格の25%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	1,283,000	-128,000		(1-0.20)	(1-0.30)	647,000
2	464,000	+86,000		(1-0.20)	(1-0.30)	308,000
3	709,000	+42,000		(1-0.20)	(1-0.30)	421,000
4	1,021,000	-102,000		(1-0.20)	(1-0.30)	515,000
5	783,000	+106,000		(1-0.20)	(1-0.30)	498,000
6	41,000	-4,000		(1-0.20)	(1-0.30)	21,000
7	1,618,000	-404,000		(1-0.20)	(1-0.30)	680,000
8	83,000	+129,000		(1-0.20)	(1-0.30)	119,000
9	578,000	+275,000		(1-0.20)	(1-0.30)	478,000
機械器具	0					0
一括価格(合計)						3,687,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：非線引都市計画区域内の用途指定の無い農家住宅地域で地縁性が強く、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。

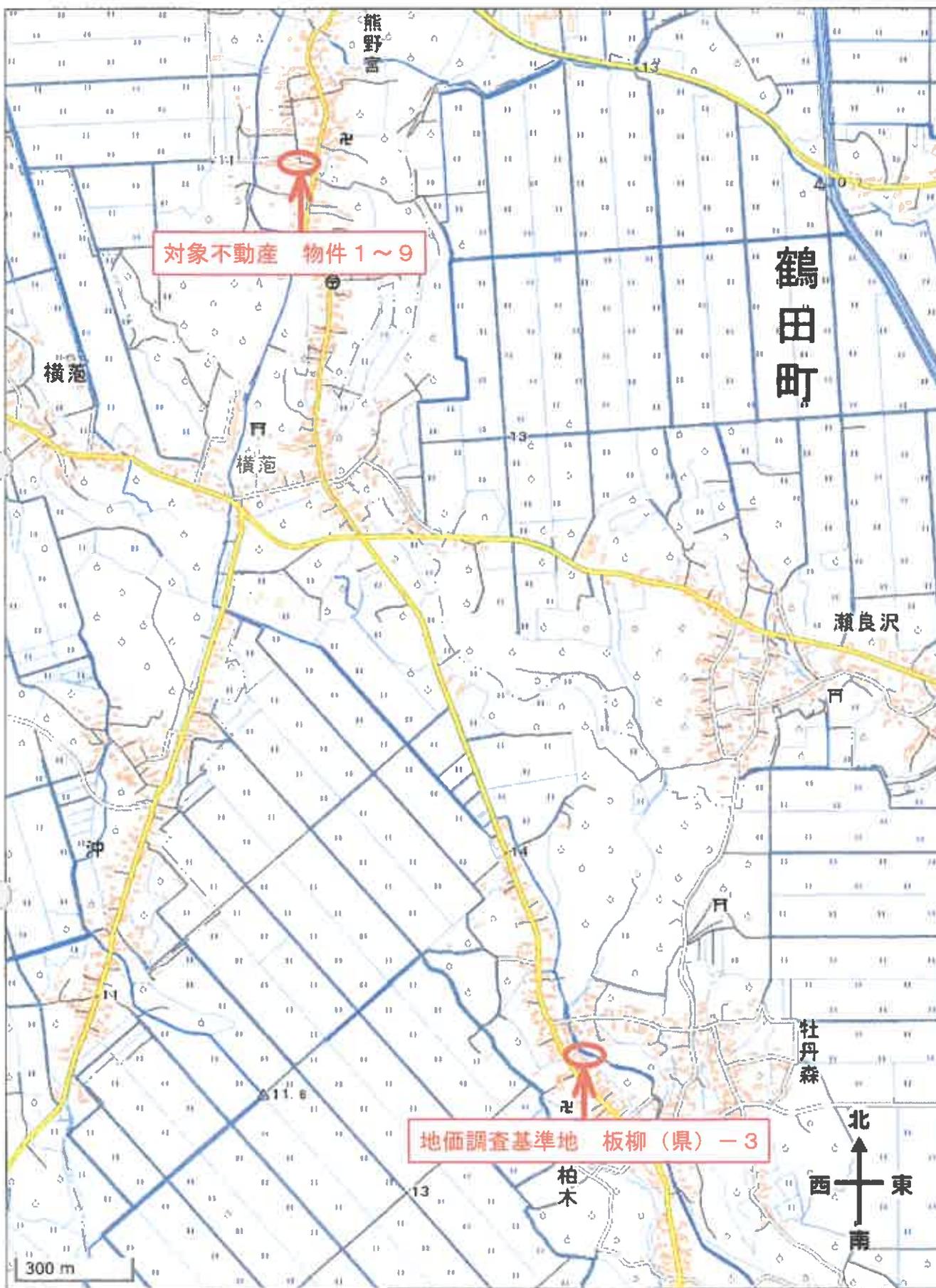
## 第6 参考価格資料

### 地価調査基準値価格 板柳(県)-3

所 在：青森県北津軽郡板柳町大字柏木字五反田 54 番 1  
 価 格：2,850 円/㎡  
 位 置：JR 五能線「板柳」駅の北東方道路距離約 6.3 km に位置する。  
 価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日  
 地 積：1,091 ㎡  
 供給処理施設：水道・下水  
 接面街路：南西側 6.5m 県道  
 用途指定等：非線引都市計画区域（建ぺい率 70%、容積率 200%）  
 地域の概要：中規模農家住宅等が建ち並ぶ周辺に農地の多い県道沿いの住宅地域

## 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      | ・・・2 葉 |
| 3 | 建物図面・各階平面図写          | ・・・4 葉 |
| 4 | 土地建物位置関係図            | ・・・1 葉 |
| 5 | 建物間取図                | ・・・6 葉 |



# 令和6年(ケ)第56号 附属資料

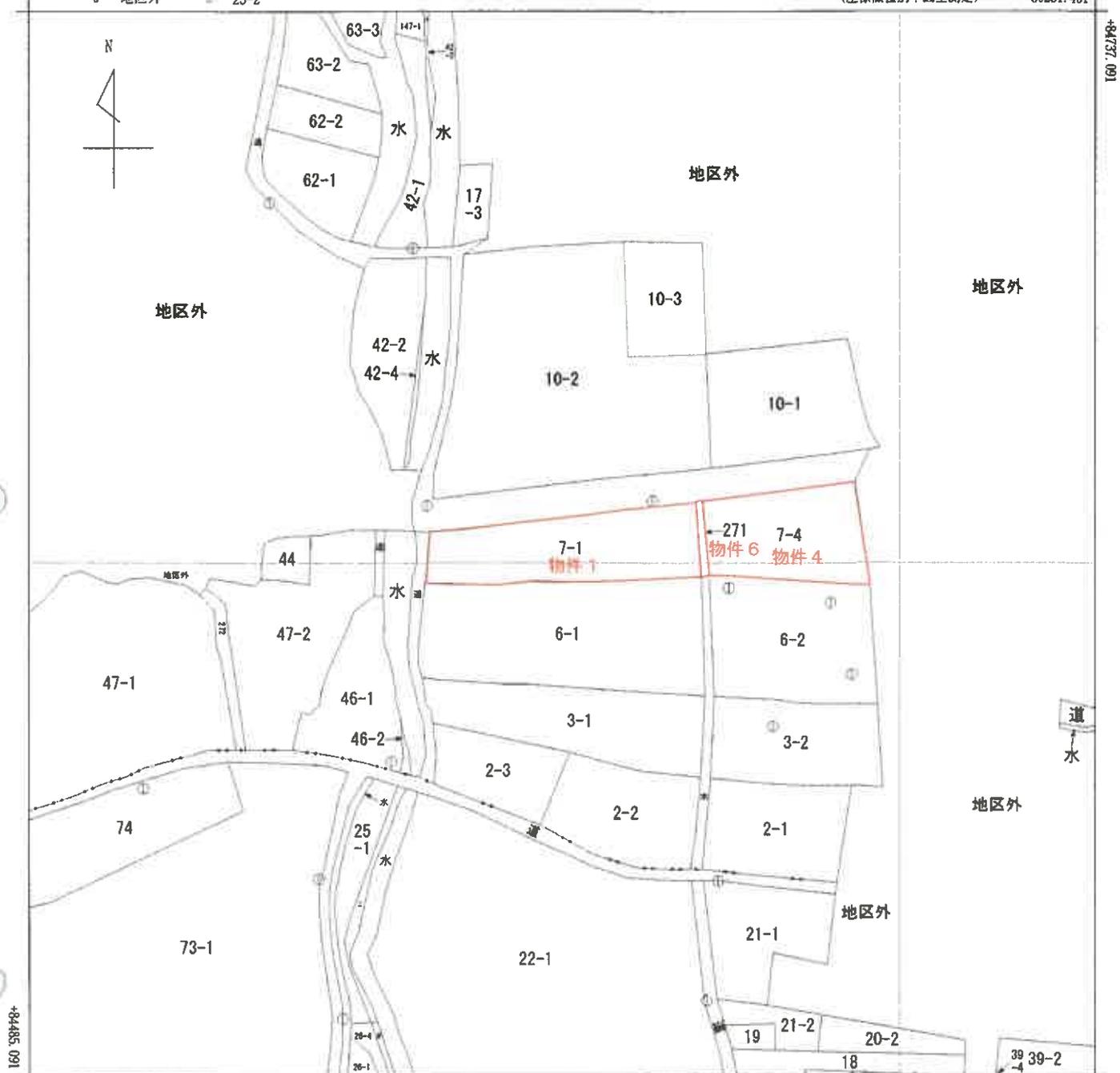
## 2. 法第14条第1項地図写(その1)

表示年月日: 2025/04/08

地区外 147-2 26-3  
地区外 25-2

(座標値種別: 図上測定)

-30251.431



-30501.431 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



A 大字梅田字  
B 大字梅田字  
大字梅田字薄井  
大字梅田字八橋

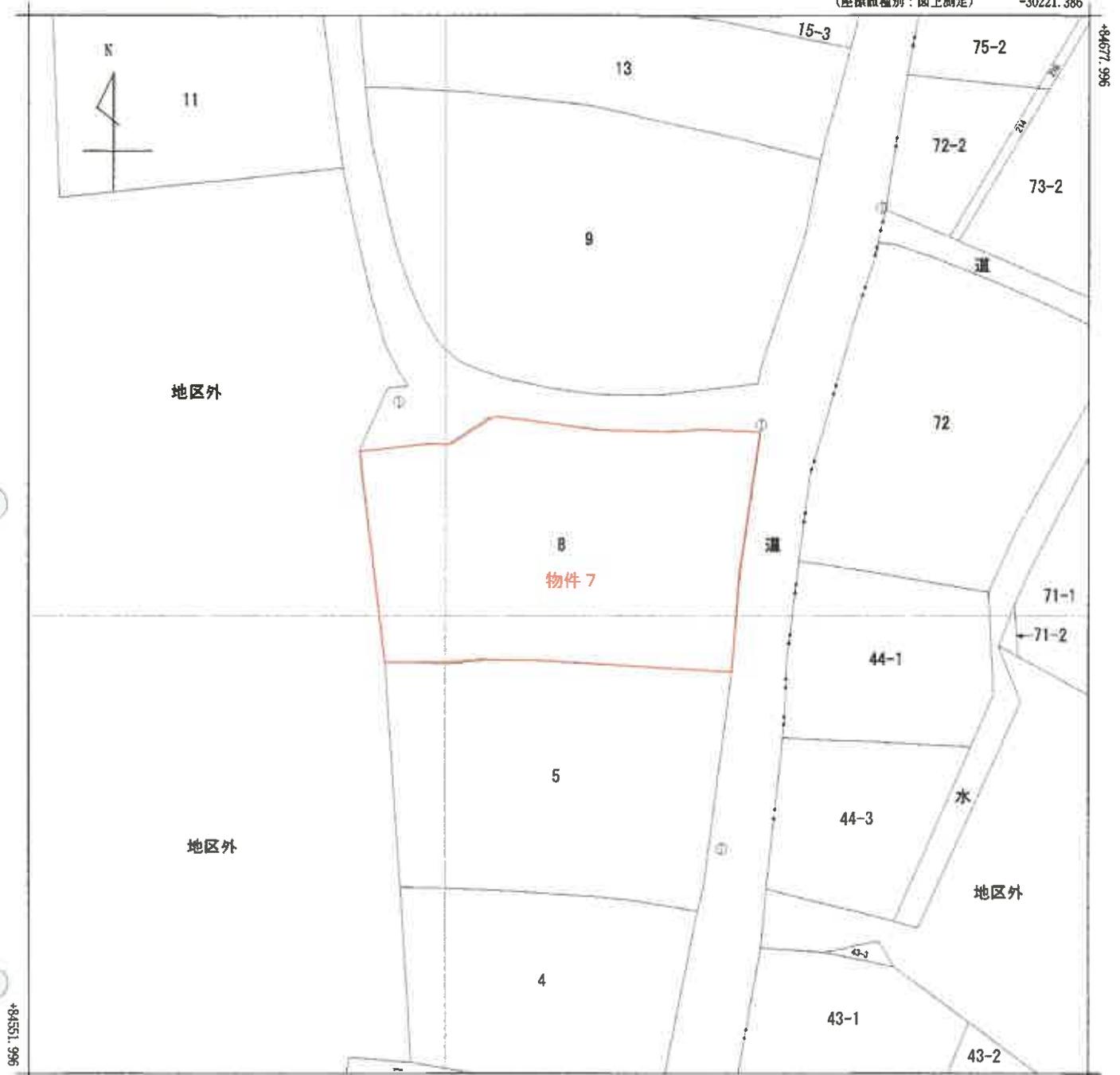
請求部分	所在	五所川原市大字梅田字薄井				地番	7番1		
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項	

この図面はA3をA4に縮小しています。

表示年月日: 2025/04/08

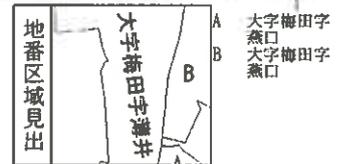
(座標値種別: 図上測定)

-30221.386



-30346.386 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	五所川原市大字梅田字薄井				地番	8番		
出力	1/500	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。

登記年月日：平成12年1月5日

6208388

各階平面図 0208834

建物各階平面図

家屋番号 7-1-2

建物の所在 五所川原市大字梅田字籍井7番地1

### 令和6年(ケ)第56号 附属資料 3. 建物図面・各階平面図写(その1)

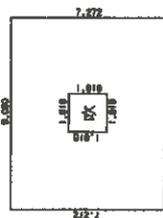
1階



1階床積

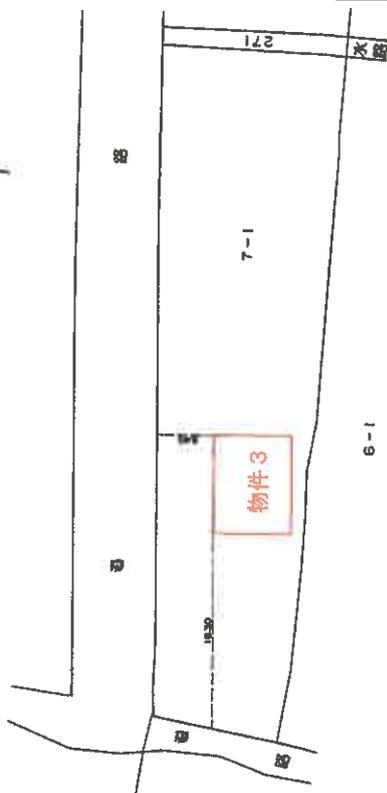
9.000 X 7.272 = 65.102400  
 合計 66.102400  
 床面積 66.10 ㎡

2階



2階床積

9.000 X 7.272 = 65.102400  
 -1.000 X 1.000 = -1.000000  
 合計 62.7973500  
 床面積 62.79 ㎡



この図面はA3をA4に縮小しています。

(白黒コピー)

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(本図紙)

登記年月日：昭和59年7月16日

~~02088389~~

各階平面図 0208835

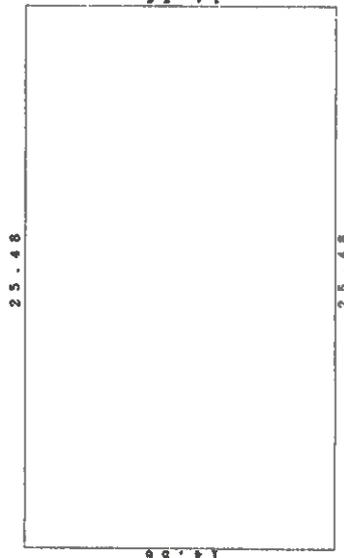
家屋番号 7-4

建物の所在 五所川原市大字梅田字薄井7-4, 7-1, 7-4地先

建築物平面図

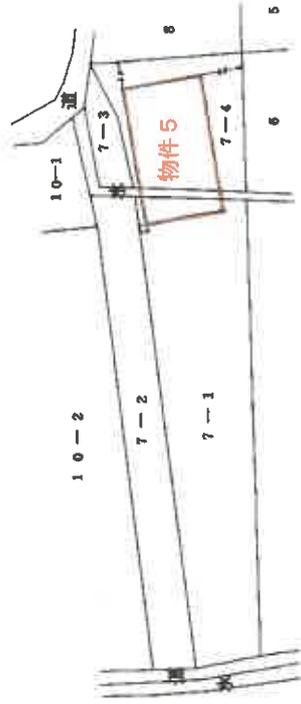
令和6年(ケ)第56号  
附属資料  
3. 建築物図面・各階平面図写(その2)

建築物平面図



25.48 X 14.56 = 370.9888㎡

建築物図面



この図面はA3をA4に縮小しています。

(家屋番号)

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

25

0208390

0208836 建物 各階平面図

令和6年(ケ)第56号

附属資料 3. 建物図面・各階平面図写(その3)

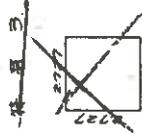
家屋番号

8

建物の所在 五所川原市大字榑田字薄井白番地

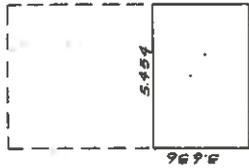
作製年月日 昭和四四年参月五日

作製者



床面積  $2727 \times 2727 = 7,4365$

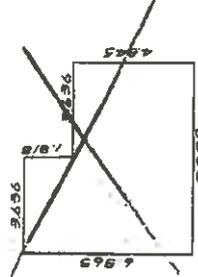
符号 2



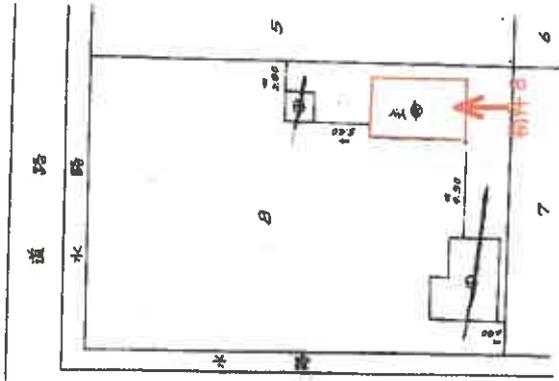
1階床面積  $5454 \times 9090 = 49,5768$

2階床面積  $5454 \times 3696 = 19,8307$

符号 1



床面積  $2636 \times 1918 = 6,6102$   
 $2727 \times 4545 = 33,0512$   
合計  $39,6614$



この図面はA3をA4に縮小しています。

縮尺 1/200 1/500

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

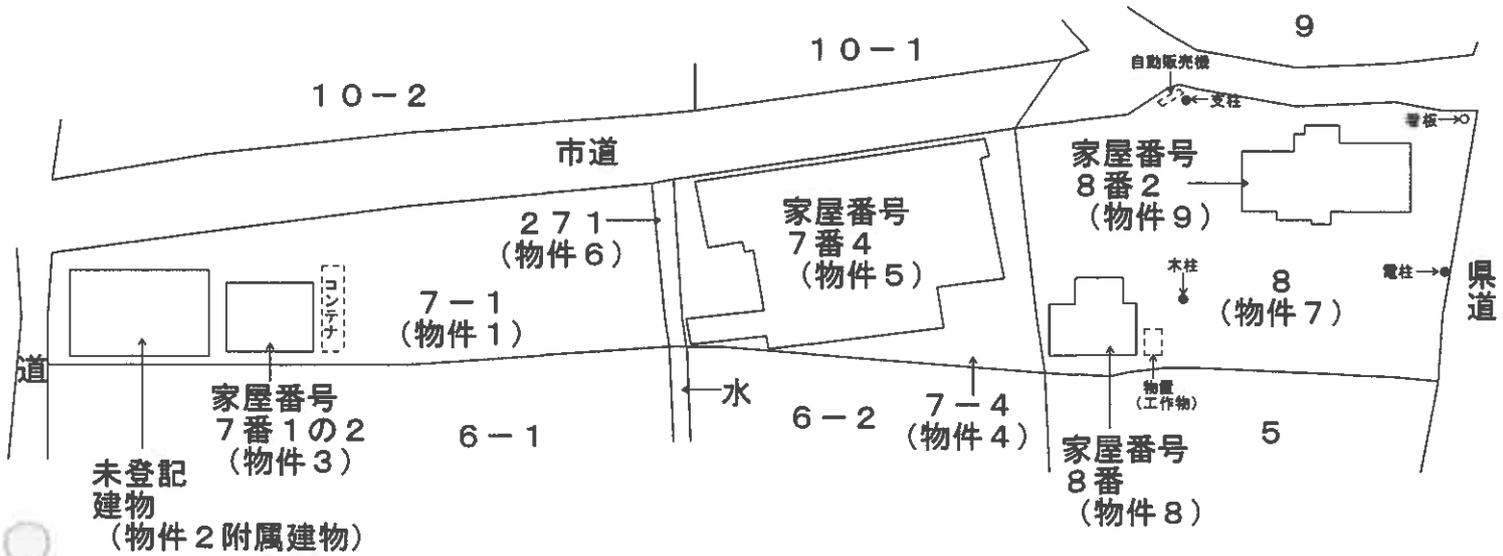
S. 63 12 22



土地建物位置関係図

物件番号1~9

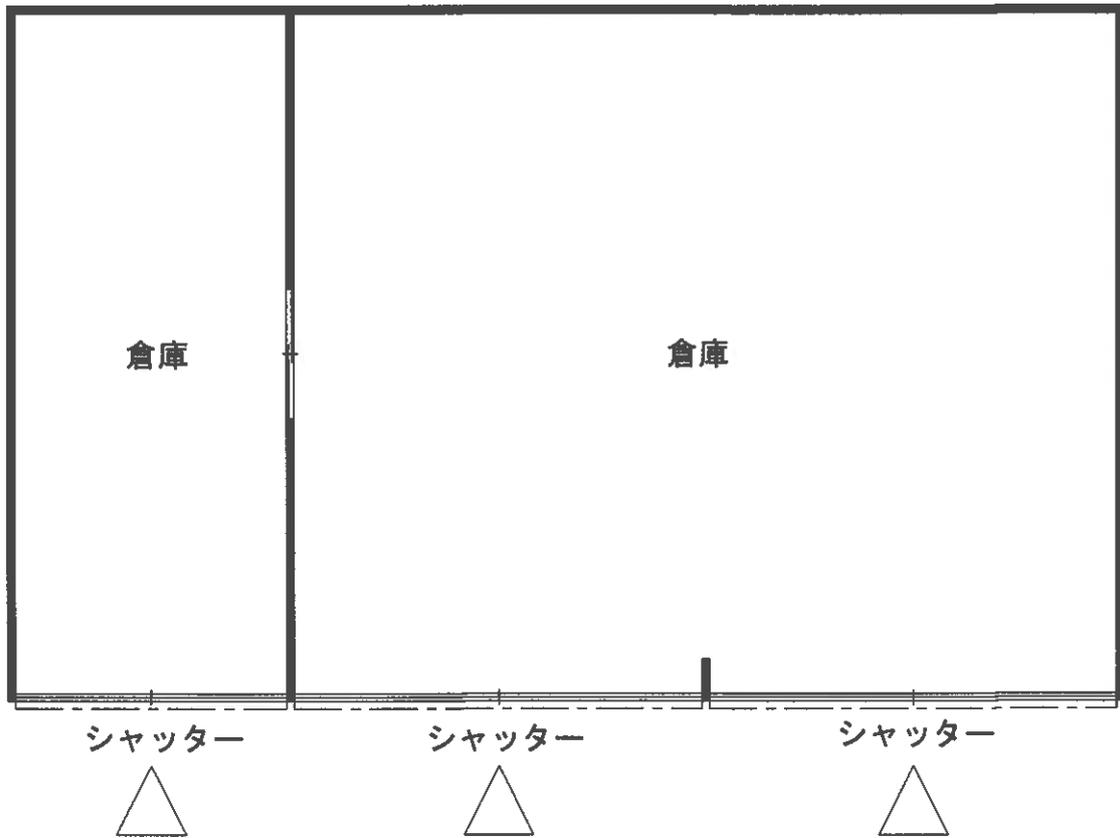
S=1:800



建物間取図

物件2 附属未登記建物

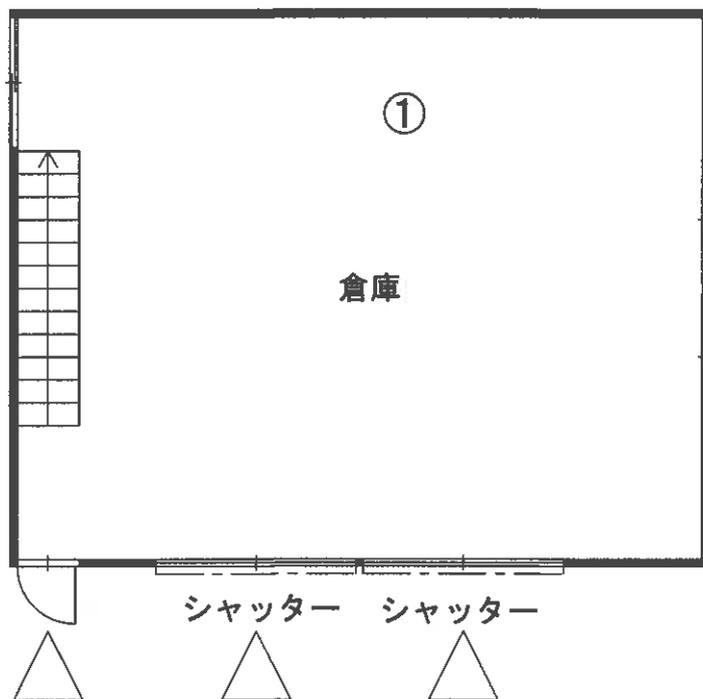
S=1:100



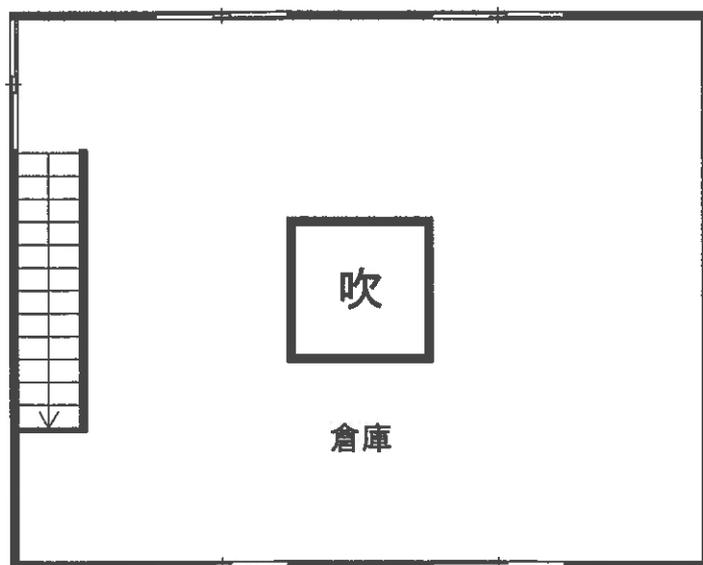
# 建物間取図

物件番号3

S=1:100



1階

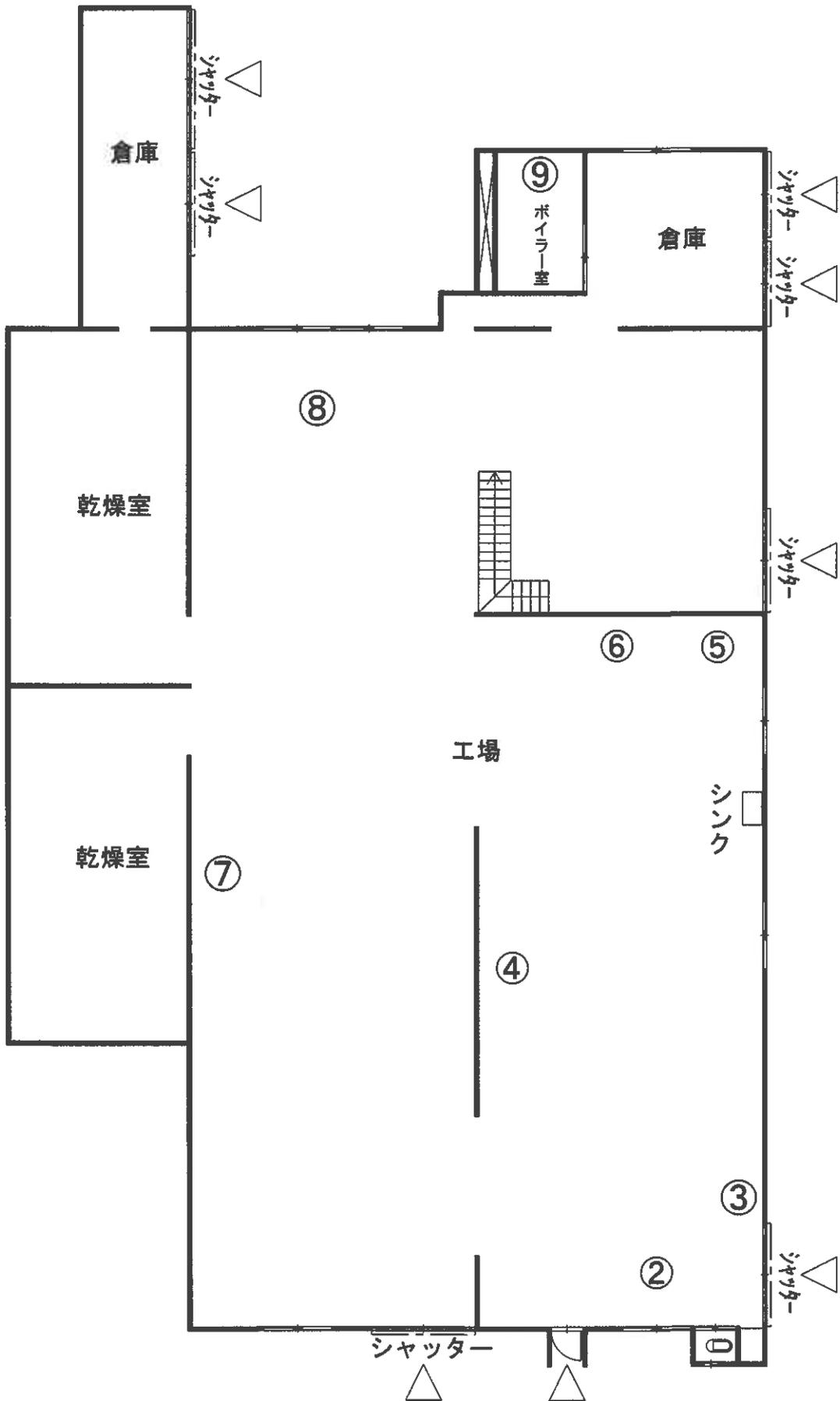


2階

建物間取図

物件番号5

S=1:150

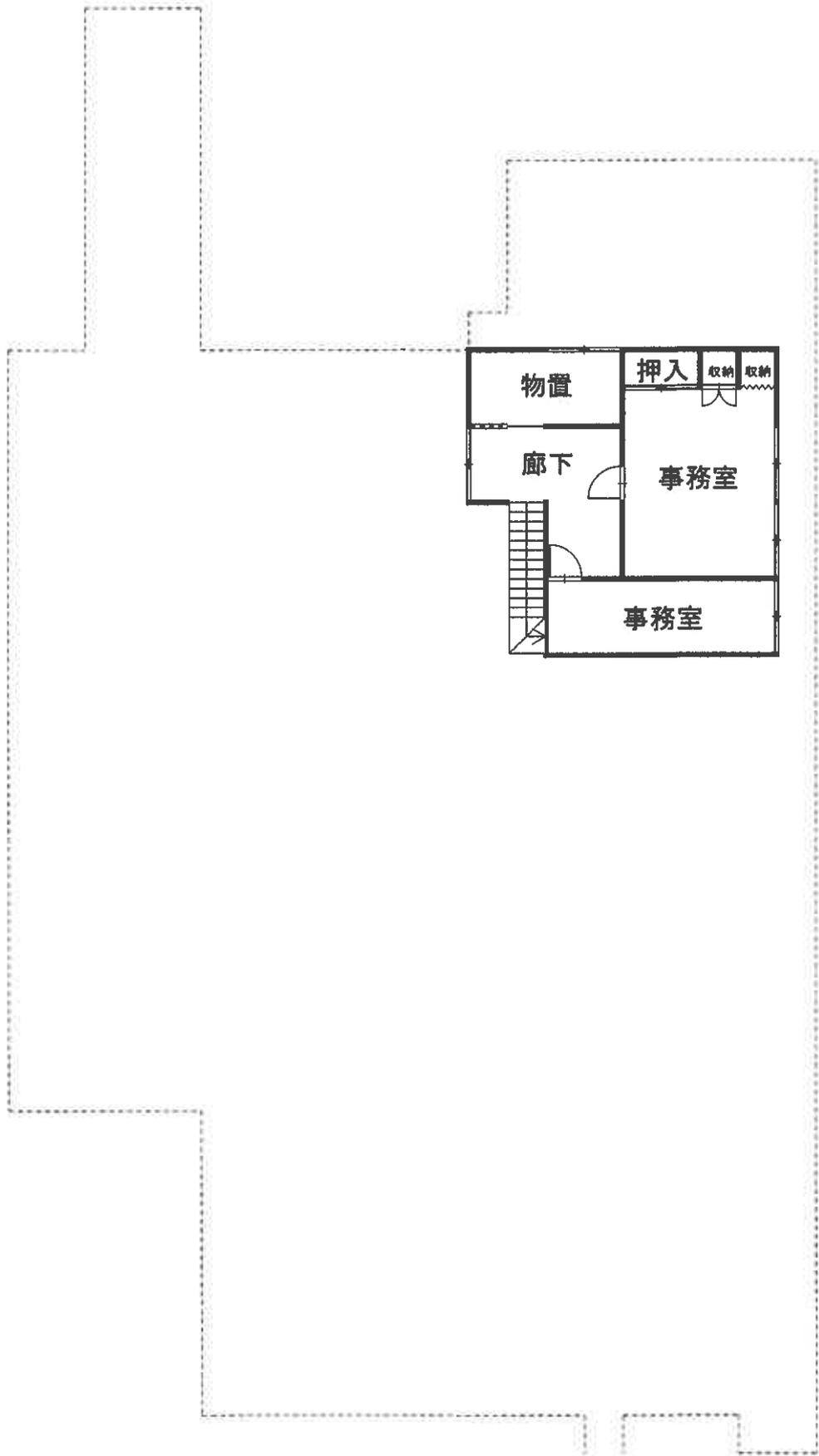


1階

建物間取図

物件番号5

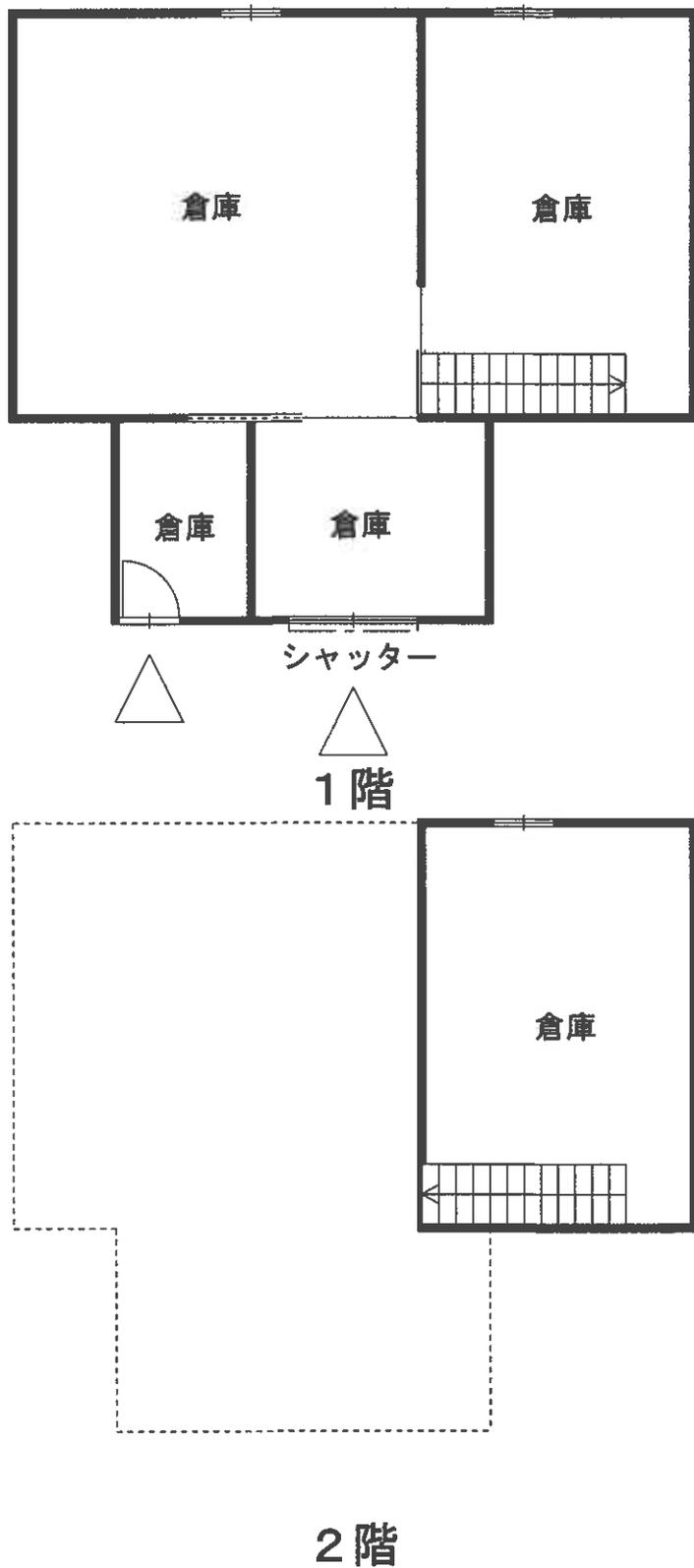
S=1:150



建物間取図

物件番号 8

S=1:100



# 建物間取図

物件番号 9

S=1:100

