

注 意

○ ・ 本件は物件 1, 2, 3, 4 の一括売却です。

(現況調査報告書・評価書が物件 1, 2 と 3, 4 で分かれています。まとめた売却になります。)

○ ・ 現況調査報告書等に記載のある物件 5～7 は

売却対象ではありませんのでご注意ください。

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 青森県北津軽郡中泊町大字薄市字玉清水
 地 番 21番4
 地 目 宅地
 地 積 298.27平方メートル
- 2 所 在 青森県北津軽郡中泊町大字薄市字玉清水21番地4
 家屋 番号 21番4
 種 類 店舗兼居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 182.58平方メートル
 2階 114.30平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 約180.28平方メートル
 2階 約140.54平方メートル
- 3 所 在 青森県北津軽郡中泊町大字薄市字玉清水
 地 番 21番18
 地 目 宅地
 地 積 48.30平方メートル
- 4 所 在 青森県北津軽郡中泊町大字薄市字玉清水21番地18
 家屋 番号 21番18
 種 類 倉庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 29.96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 29.96平方メートル
2階 約15.73平方メートル



物件明細書

令和 8年 2月27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1～4】
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1～4】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号2, 4】
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】
南側町道との境界が不明確である。

《 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薄市字玉清水
地 番 21番4
地 目 宅地
地 積 298.27平方メートル
- 2 所 在 青森県北津軽郡中泊町大字薄市字玉清水21番地4
家屋 番号 21番4
種 類 店舗兼居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 182.58平方メートル
2階 114.30平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約180.28平方メートル
2階 約140.54平方メートル
- 3 所 在 青森県北津軽郡中泊町大字薄市字玉清水
地 番 21番18
地 目 宅地
地 積 48.30平方メートル
- 4 所 在 青森県北津軽郡中泊町大字薄市字玉清水21番地18
家屋 番号 21番18
種 類 倉庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 29.96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 29.96平方メートル
2階 約15.73平方メートル



令和 7年(ケ)第 50号
令和 7年12月10日受理
令和 8年 1月 8日提出

現況調査報告書

【物件1, 2, 5～7】

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 | 青森県北津軽郡中泊町大字薄市字玉清水 |
| | 地 番 | 21番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 298.27平方メートル |
| 2 | 所 在 | 青森県北津軽郡中泊町大字薄市字玉清水21番地4 |
| | 家屋 番号 | 21番4 |
| | 種 類 | 店舗兼居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 182.58平方メートル
2階 114.30平方メートル |
| 5 | 所 在 | 青森県北津軽郡中泊町大字薄市字玉清水 |
| | 地 番 | 25番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 91.14平方メートル |
| 6 | 所 在 | 青森県北津軽郡中泊町大字薄市字玉清水 |
| | 地 番 | 25番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 43.37平方メートル |
| 7 | 所 在 | 青森県北津軽郡中泊町大字薄市字玉清水 |
| | 地 番 | 25番7 |



物 件 目 録

地 目 宅地
地 積 29.75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		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)		
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	所有者は「物件5ないし同7土地が含まれている」旨を陳述するが、その位置や形状は不明である		
建物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約180.28平方メートル 2階 約140.54平方メートル		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない { 種類: <input type="checkbox"/> ある { 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を店舗(稼働していない)兼居宅(居住していない)として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある 保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>A (債務者兼所有者)</p> <p>中泊町税務会計課</p>	<p>1 物件1, 5, 6及び7土地に同2建物を建て、自営で店舗を営み、かつ、居住していたが、現在は営業も居住もしていない。</p> <p>2 私は昭和52年に物件2建物を、一体地であった物件1, 5, 6及び7土地に建てた。その数年後に国土調査が行われ、その際、役場の職員に敷地4筆を合筆する予定をを話した記憶がある。その後合筆登記を行わずにいたため、登記は存在するが、公図には存在しないこととなったのだと思う。</p> <p>3 そのような事情であるから、我が家の土地である物件1, 5, 6及び7土地と北側隣地(25番3)との境界は、国土調査の前後で位置は変わっていない。同境界以北に本件土地はない。</p> <p>物件5ないし同7土地が、登記が存在するのに公図に表示されないという事象が発生しているが、原因は不明である。なお、当課ではこれらを不能地とし課税していない。</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 関係人の陳述及び現況にてらし、2枚目記載のとおりと認める。
- 2 物件1土地と南側町道との境界が判然としない。
- 3 物件5ないし同7土地に関する所有者の陳述は真意に基づいているものと思われた。合筆登記をせずに現行の公図が作成されるものかという点については大いに疑問が残るが、本件所有者側の土地と北側隣地側の土地の境界線が昔から同じ位置にあるとのことであれば、物件5ないし同7土地は物件1土地の範囲に含まれていると思料したものである。ただし、それらの土地の位置及び形状は不明で、結局所在確認ができないものである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

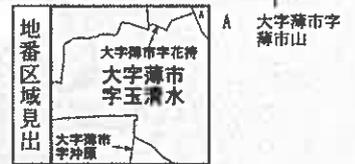
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月11日(木) 9:00- :	青森地方法務局	土地建物登記事項証明書等受領
7年12月18日(木) 11:50-12:10	物件所在地	立入のため臨場/全戸不在/概測/写真撮影(外部)
7年12月23日(火) 10:00-10:10	中泊町役場税務会計課	地積図調査
7年12月23日(火) 10:45-12:15	物件所在地	立入のため臨場/関係人と面談/概測/写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <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



-34656.231 (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	北津軽郡中泊町大字薄市字玉清水				地番	21番4	
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)	
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。

(青森地方事務局五所川原支局管轄)

令和7年12月11日

青森地方事務局

請求番号：8-1

登記官

(1/1)

(6枚目)

公用

登記年月日：昭和52年6月18日

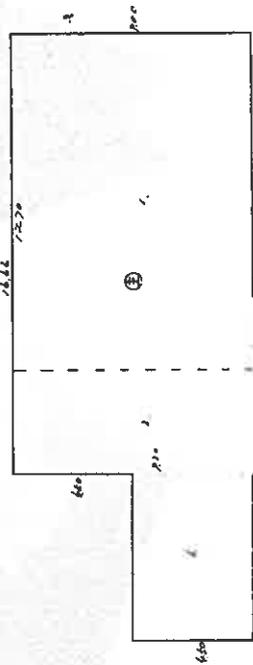
0310474

建各階平面図

家屋番号	21-4
建物の所在	北津軽郡中泊町大字清水21番地4

北津軽郡中泊町

老階



1. 12700.200 = 116.3000
 2. 2700.070 = 2.6300
 3. 2000.176 = 35.2180
 4. 665.660 = 22.0250
- 老階床面積 182.8330

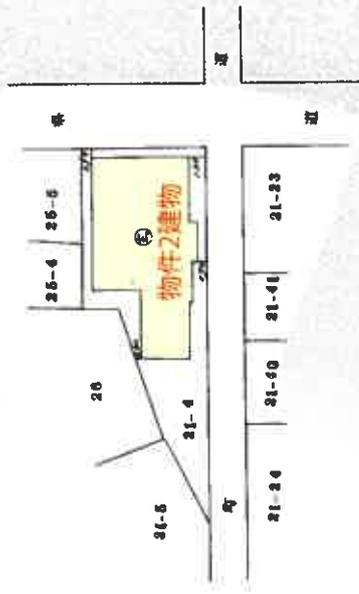
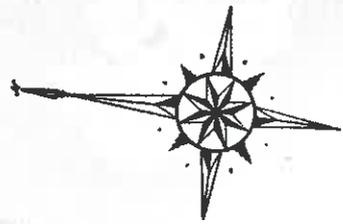
式階



式階床面積

$$1. 12700.200 = 116.3000$$

製作年月日	昭和52年6月18日	製作者	土地家屋調査士
			人



A3をA4に縮小

(日本土地家屋調査士会連合会用紙) E52.6.18

尺 1/200 1/500

(尺縮小)

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。

(青森地方事務所五所川原支局管轄)

令和7年12月11日 青森地方事務所

登記官

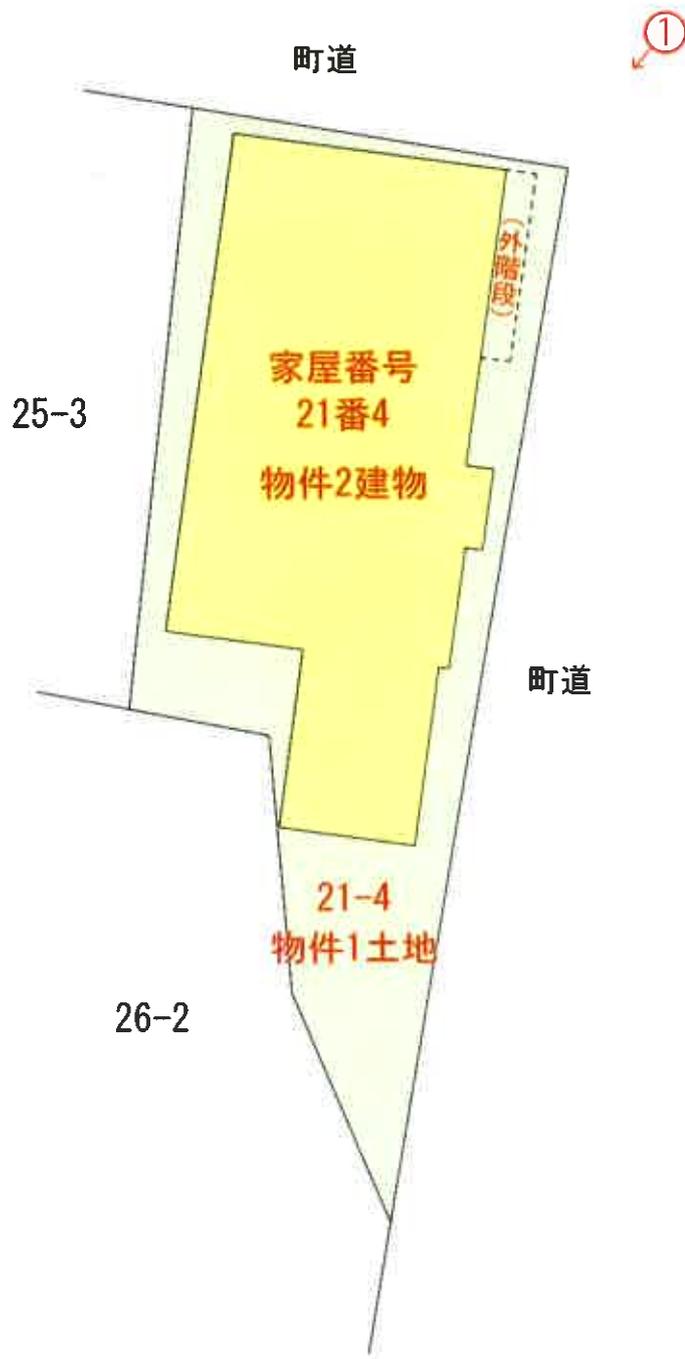
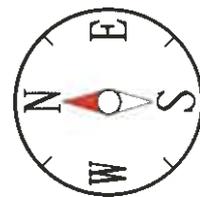
(7枚目)

公用

請求番号：8-2

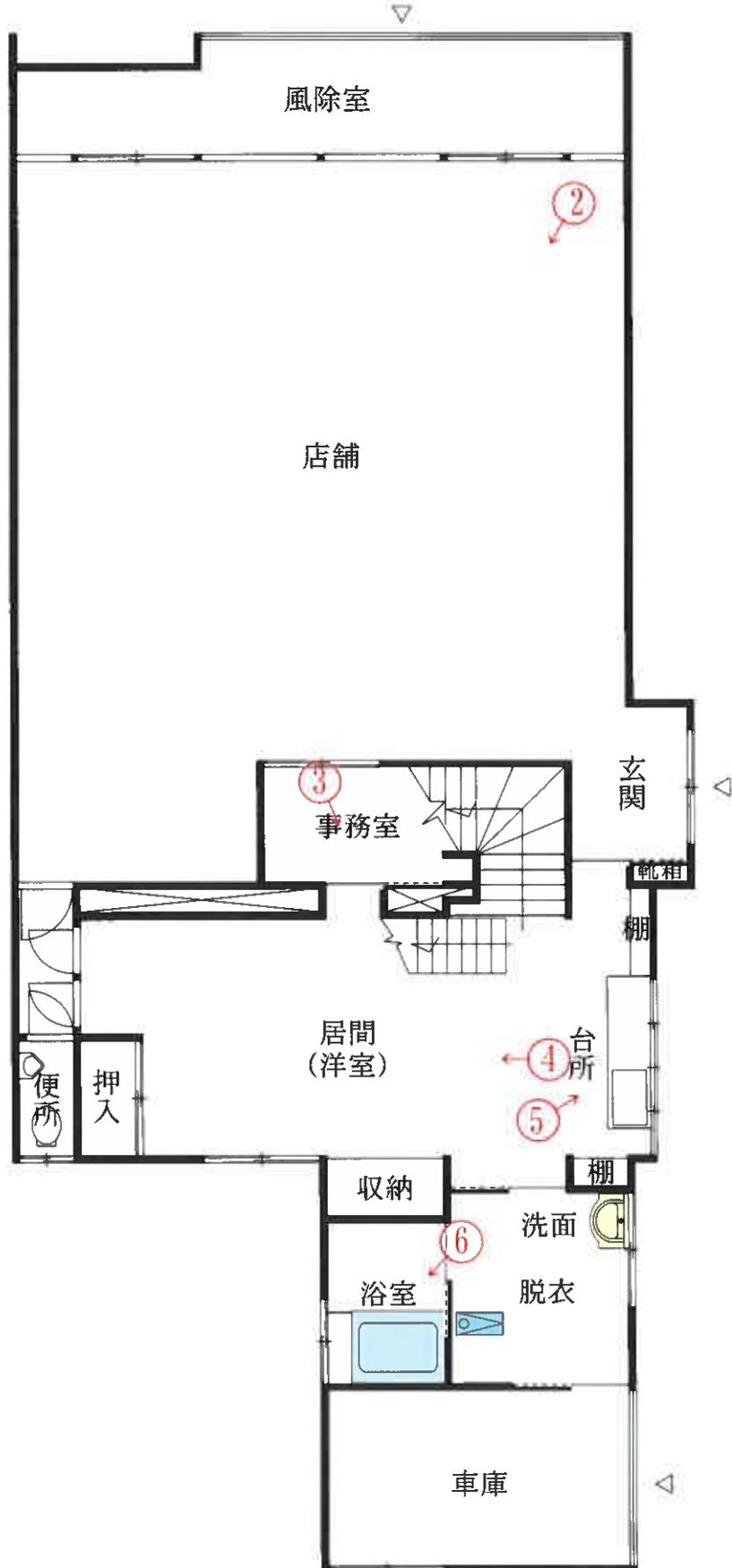
土地建物位置関係図

(S=1/250)



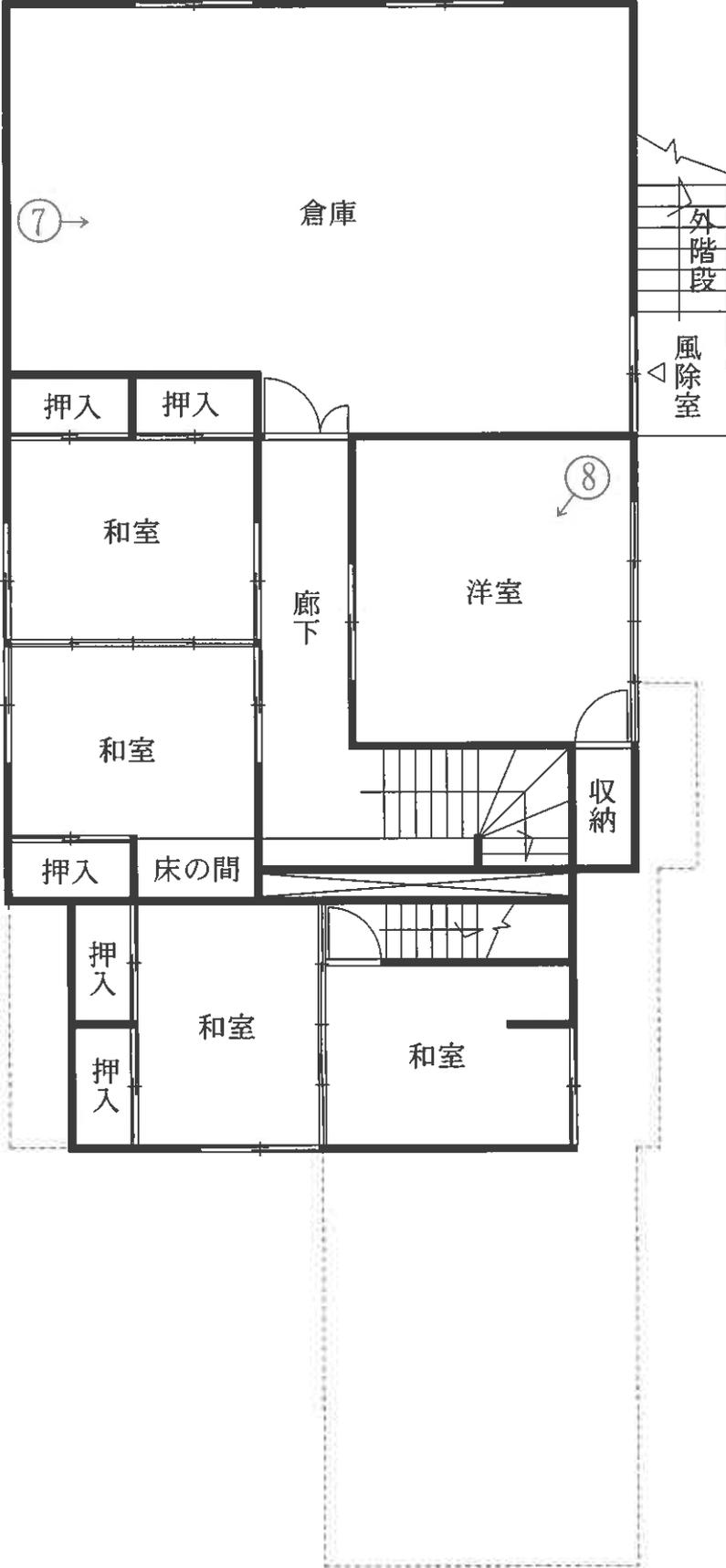
建物間取図 (縮尺: 1/100)

1階



建物間取図 (縮尺: 1/100)

2階



写真番号 1

物件 2 建物



物件 1 土地

写真番号 2



写真番号 3



写真番号 4



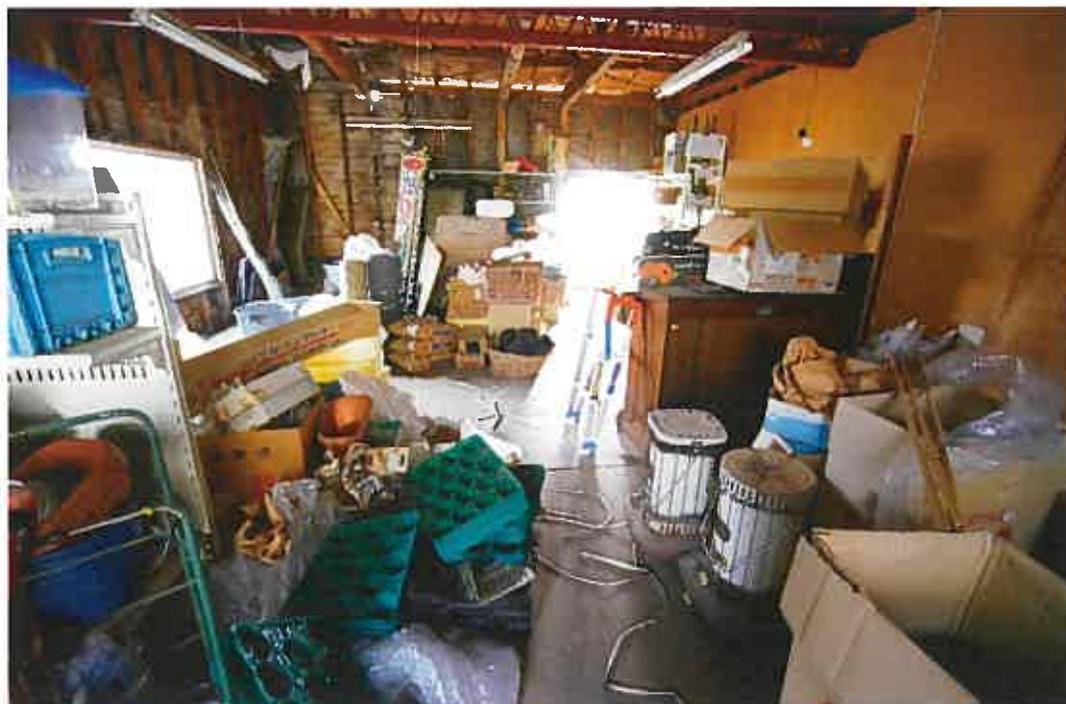
写真番号 5



写真番号 6



写真番号 7



写真番号 8



令和 7年(ケ)第 50号
令和 7年12月10日受理
令和 8年 1月 6日提出

現況調査報告書

【物件3, 4】

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

- 3 所 在 青森県北津軽郡中泊町大字薄市字玉清水
地 番 21番18
地 目 宅地
地 積 48.30平方メートル
- 4 所 在 青森県北津軽郡中泊町大字薄市字玉清水21番地18
家屋 番号 21番18
種 類 倉庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 29.96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3														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり														
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項															
建物	物件4														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input checked="" type="checkbox"/> 構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積:2階 約15.73平方メートル														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 倉庫 として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり														
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)														
その他の事項	シャッターが風で飛ばされ存在しない														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			{	地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
{	地方裁判所	支部	平成	年()第	号										
	保管開始日	平成	年	月	日										
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり														

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (債務者兼所有者)	<ol style="list-style-type: none">1 物件3土地に同4建物を建てて倉庫として使用している。2 物件4建物は、出入口として木製の引き戸とシャッターを設けていたが、シャッターは風で飛ばされ存在しない。3 物件4建物は2階建である。登記簿上は平家建であるが、当初から2階は存在した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

関係人の陳述及び現況にてらし、2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12月11日(木) 9:00- :	青森地方法務局	土地建物登記事項証明書等受領
7年12月18日(木) 11:50-12:10	物件所在地	立入のため臨場/全戸不在/概測/写真撮影(外部)
7年12月23日(火) 10:00-10:10	中泊町役場税務会計課	地積図調査
7年12月23日(火) 10:45-12:15	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)		
<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。		
<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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

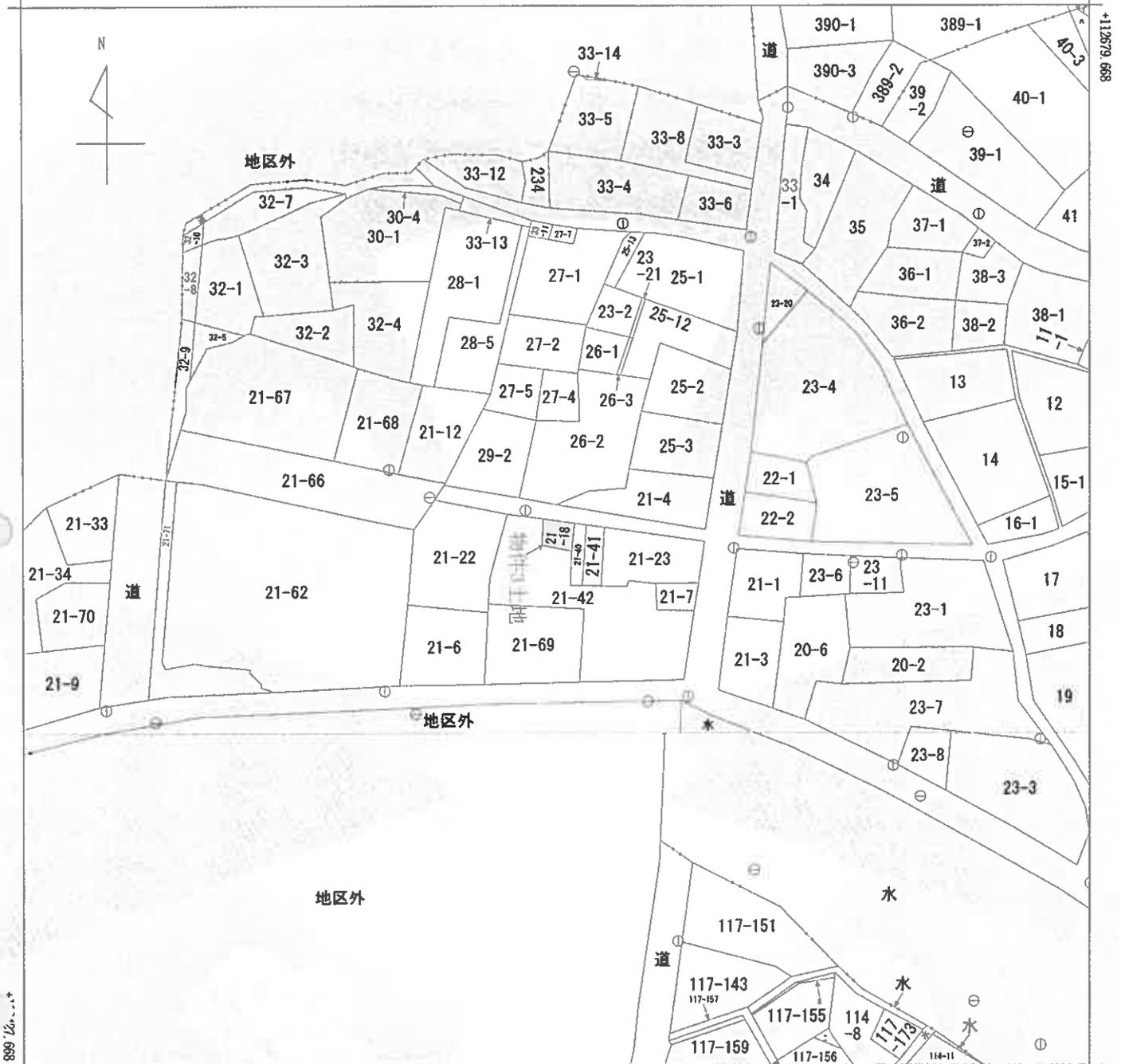
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A3をA4に縮小

(座標値種別：図上測定)

-34424.188

イ 1-10 ア 1-63 117-323
ロ 1-11 イ 117-169 ハ 117-326



-34674.188 (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 大字薄市字
花持
B 大字薄市字
薄市山

請求部	所在	北津軽郡中泊町大字薄市字玉清水				地番	21番18			
出力縮	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。

(青森地方務局五所川原支局管轄)

令和7年12月11日

青森地方務局

請求番号：8-3

登記官

(1/1)

(6 枚目)

公用

登記年月日：平成7年9月4日

公用

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。
(青森地方法務局五所川原支局管轄)
令和7年12月11日 青森地方法務局 登記官

(7枚目)

A3をA4に縮小

0130883

21-18 / 21-18 / 21-18

地積測量図

地番 21-18

土地の所在 青森県北津軽郡中里町大字薄市字玉清水
北津軽郡中泊町



デジタルプランニメーター面積計算表

地番	回数	面積	決定面積
21-18	測用	48.33㎡	48.30
	算用	48.27㎡	

作製者

中里町役場税務課
課税係長

(平成7年8月26日作製)

申請人

青森県北津軽郡中里町長

縮尺 1/500

H7.9.4

請求番号：8-4

登記年月日：昭和52年7月14日

公用

青森地方方法務局五所川原支局管轄
令和7年12月11日 青森地方方法務局 登記官

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。

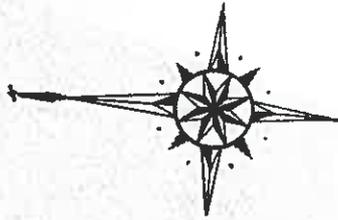
0310476

家屋番号 21-18

建物の所在 北津軽郡十王町大字落下字玉清水 21番地 18

北津軽郡中泊町

建各階平面図



道	物件-4建物	積
21-27	21-24	21-23
21-7	21-25	21-10 21-14

1. $6.36 \times 4.54 = 28.8764$
 2. $1.22 \times 0.80 = 0.9760$
 床面積計算表 27.9004 m^2

(縮尺)

縮尺 1/200 1/500

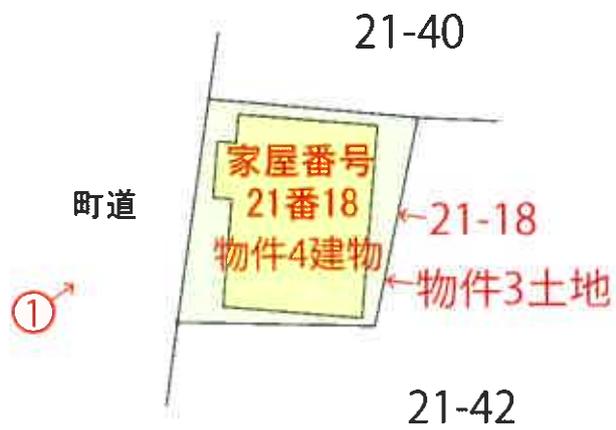
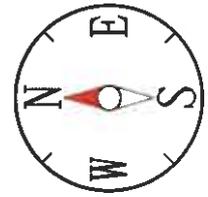
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

52.7.14

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図

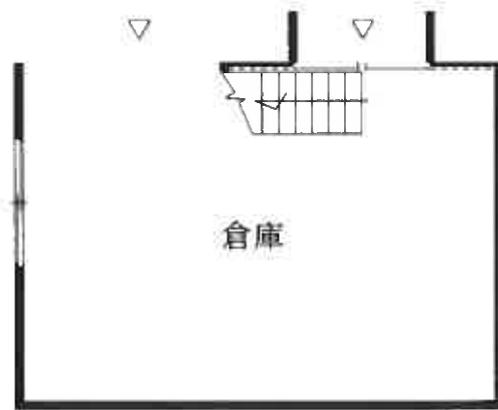
(S=1/250)



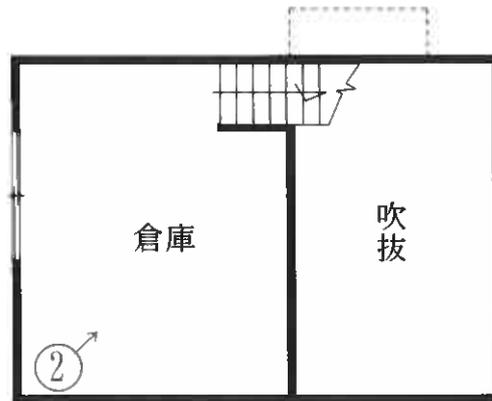
建物間取図 (縮尺: 1/100)

①

1階



2階

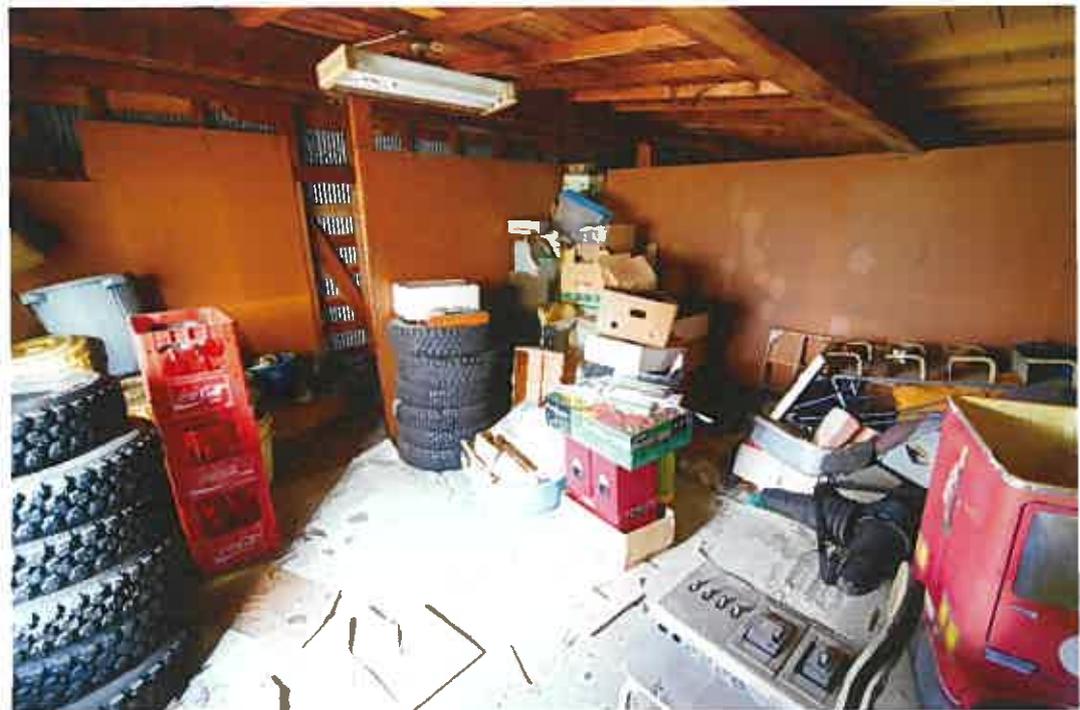


写真番号 1



物件3 土地

写真番号 2



令和7年（ケ）第50号
令和7年12月23日現地調査
令和8年01月13日評 価

青森地方裁判所 第2民事部 御中

評 価 書

(物件1・2・5～7)

評価人 不動産鑑定士

久保田 聡

第1 評価額

一括価格	
金695,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金357,000円
物件2(建物)	金338,000円

- 1 一括評価は、物件1・2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の土地の内訳価格は物件2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の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薄市 字玉清水 21番4 宅地 298.27㎡	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薄市 字玉清水21番地4 21番4 店舗兼居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 182.58㎡ 2階 114.30㎡	同左 同左 同左 約180.28㎡ 約140.54㎡
5	所在 地番 地目 地積	北津軽郡中泊町大字薄市 字玉清水 25番5 宅地 91.14㎡	所在不明 — — —
6	所在 地番 地目 地積	北津軽郡中泊町大字薄市 字玉清水 25番6 宅地 43.37㎡	所在不明 — — —
7	所在 地番 地目 地積	北津軽郡中泊町大字薄市 字玉清水 25番7 宅地 29.75㎡	所在不明 — — —
特記事項			
物件5～7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（土地）の概況及び利用状況等

位置・交通	津軽鉄道線「津軽中里」駅の北方・道路距離約6.3km (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、旧中里町北方、農家住宅、一般住宅の中に店舗等も見られる住宅地域。 土地利用状況は、画地規模200～500㎡程度の敷地に戸建住宅が標準的で、将来とも当分は現状のまま推移していくものと予想される。	
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	都市計画区域外 — — — 指定なし 特になし
画地条件 (規模、形状等)	規模 形状 間口×奥行	298.27㎡ (公簿面積) 不整形 約12.5m × 約24m
接面道路の状況	東側で有効幅員約7.5mの舗装町道と、南側で有効幅員約3.5～4mの舗装町道とほぼ等高に接面する角地(都市計画区域外で接道義務なし)	
土地の利用状況等	土地所有者が所有権に基づき、物件2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

<p>特記事項</p>	<p>物件1土地と南側町道の境界は判然としていない。</p> <p>物件5～7土地について、所有者の陳述によると昭和54年の国土調査の際に物件1土地に合筆したものの、その後合筆登記を行わずにいたため、登記は存在するが、公図には存在しないこととなっているとのことであり、物件1土地の範囲に含まれているものと思料されるが、それらの土地の位置及び形状等は不明であり、所在の確認は出来ない。</p> <p>物件5、6土地には滅失しているものと思料される下記の建物登記が残っている。</p> <p>①所 在：北津軽郡中泊町大字薄市字玉清水25番地5 家屋番号：25番5 種 類：居宅 構 造：木造木羽葺2階建 床面積：1階 24.79㎡ 2階 24.79㎡ 所 有 者：B</p> <p>②所 在：北津軽郡中泊町大字薄市字玉清水25番地6 家屋番号：25番6 種 類：居宅 構 造：木造草葺平家建 床面積：1階 86.77㎡ 所 有 者：C</p> <p>③所 在：北津軽郡中泊町大字薄市字玉清水25番地6 家屋番号：25番6の2 種 類：居宅 構 造：木造木羽葺平家建 床面積：1階 57.85㎡ 所 有 者：D</p>
-------------	---

○ 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 21番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52年6月15日新築 経過年数 約49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、モルタル塗 内 壁 化粧石膏ボード張、プリント合板、アラワシ外 天 井 石膏ボード張、目透天井、アラワシ外 床 コンクリート叩き、タタミ、フロアパネル外 設 備 電気、給排水、衛生（汲み取り式）。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 180.28㎡ 2階 140.54㎡ 延床面積 320.82㎡ 増改築 2階西側部分が増築され、1階で建物図面と異なる部分が見られるが、増築年月日等は不詳。
現況用途等	現況用途 店舗兼居宅 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	空家の状態で劣る。
建物の利用状況	建物所有者が所有権に基づき、店舗（稼働していない）兼居宅（居住していない）として占有している。
特記事項	北側及び南側の外壁の一部に穴が開いている箇所が見られ、軒の一部に剥がれている箇所が見られた。 天井の一部に雨漏りの跡が見られた。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（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/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	4,950	0.96	298.27	(1-0.50)	709,000

〔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）－2				
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
4,600 円/m ²	98.9	100	100	
×	—	×	—	⇒ 4,950 円/m ²
	100.0	100	92	

項 目	物件1	備 考
基準とする地価公 示または県基準地 公示価格等	地価調査 中泊（県）－2 4,600 円/m ²	
価格（基準）時点	令和7年7月1日	
◇時点修正	98.9%	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	92%	相乗積による。
街路条件 ▲3% 環境条件 ▲5%	(幅員等) (周辺状況等)	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	備 考
道路条件	100%	相乗積による。
交通接近条件	100%	格差率については、1%未満 の数値を四捨五入。
環境条件	100%	
行政的条件	100%	
画地条件	96% (形状▲7%、角地+3%)	
個別的格差率	96%	

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（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	166,000	320.82	0.01	533,000

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	49	0	0.60	0.03	0.01

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

2 評価額の判定

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

①土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等 の及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ=エ
1・2	709,000	1.00	0.10 敷地占有利益	71,000

イ、土地利用権等の及ぶ範囲： 物件2の土地利用権等の及ぶ範囲は、物件1について全範囲とした。

ウ、土地利用権等割合： 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	709,000	-71,000		(1-0.20)	(1-0.30)	357,000
2	533,000	+71,000	(1-0.00)	(1-0.20)	(1-0.30)	338,000
一括価格 (合計)						695,000

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) - 2)

所 在 ・ 地 番：北津軽郡中泊町大字薄市字沖原115番37

価 格：4,600円/m²

位 置：津軽鉄道線「津軽中里」駅の北方約6km先に位置

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：406m²

供給処理施設：上水道

接 面 街 路：西側幅員約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：農家住宅の中に一般住宅、店舗等が混在する住宅地域

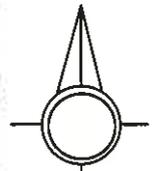
第7 附属資料

- 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 2葉

以 上

附属資料
1 位置図

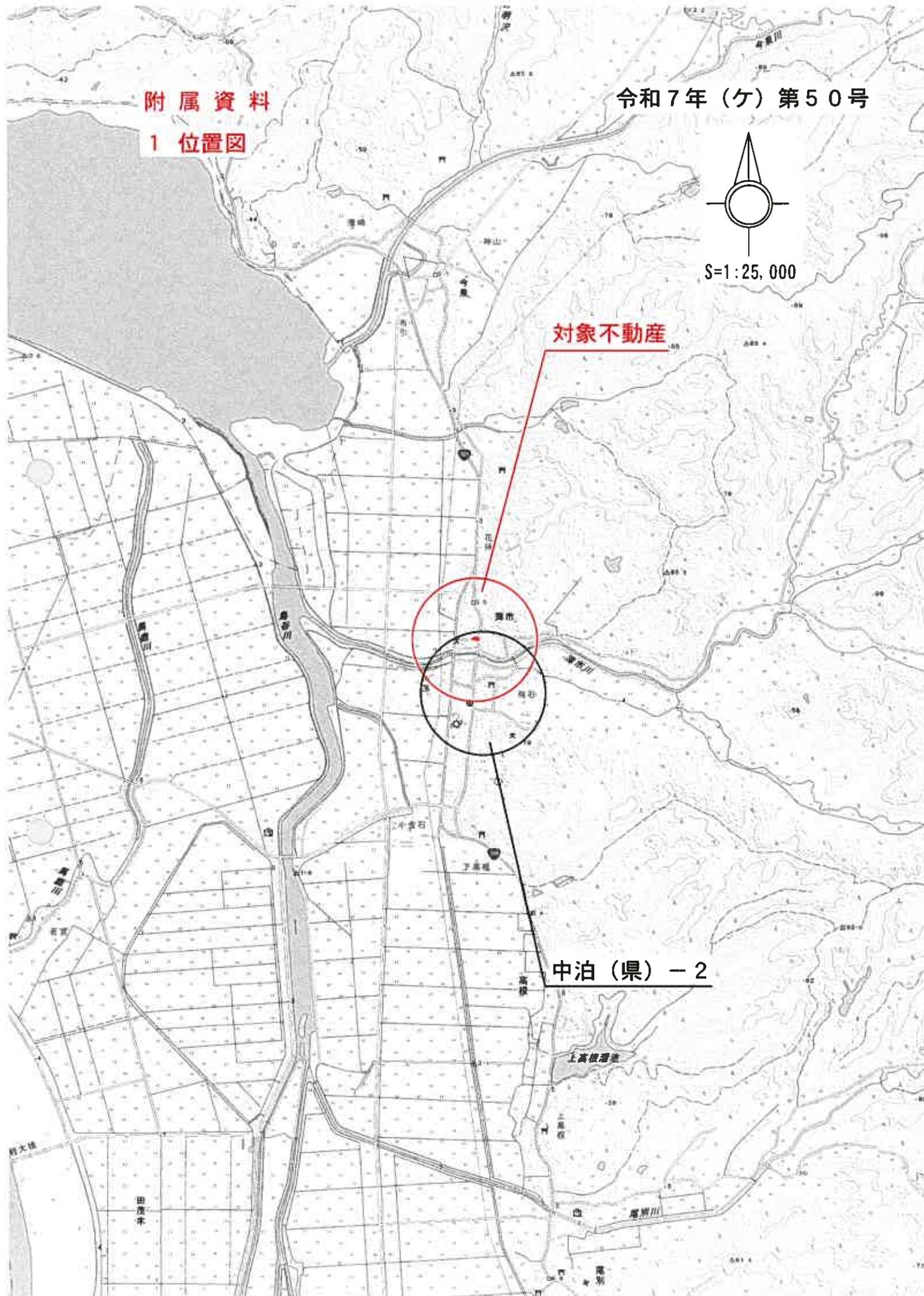
令和7年(ケ)第50号



S=1:25,000

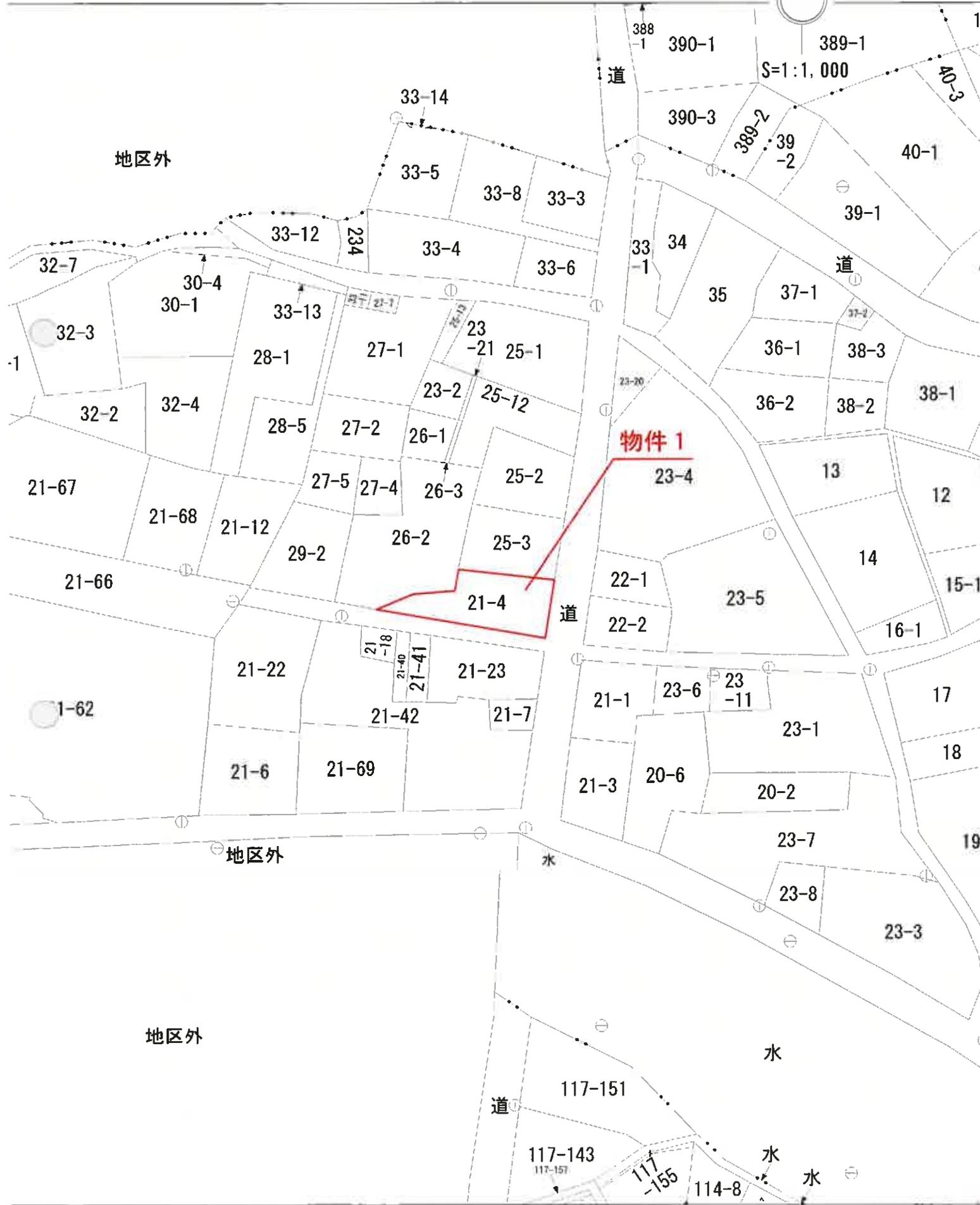
対象不動産

中泊(県) - 2



2 法第14条第1項地図写

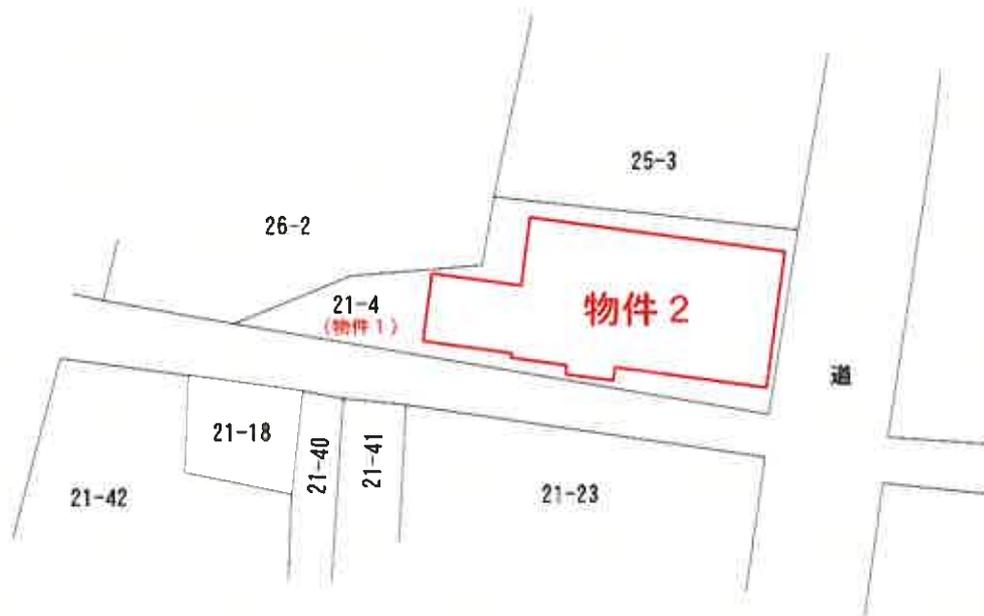
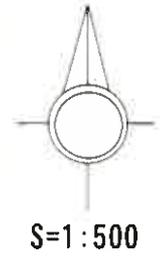
所在 北津軽郡中泊町大字薄市字玉清水



附属資料

令和7年(ケ)第50号

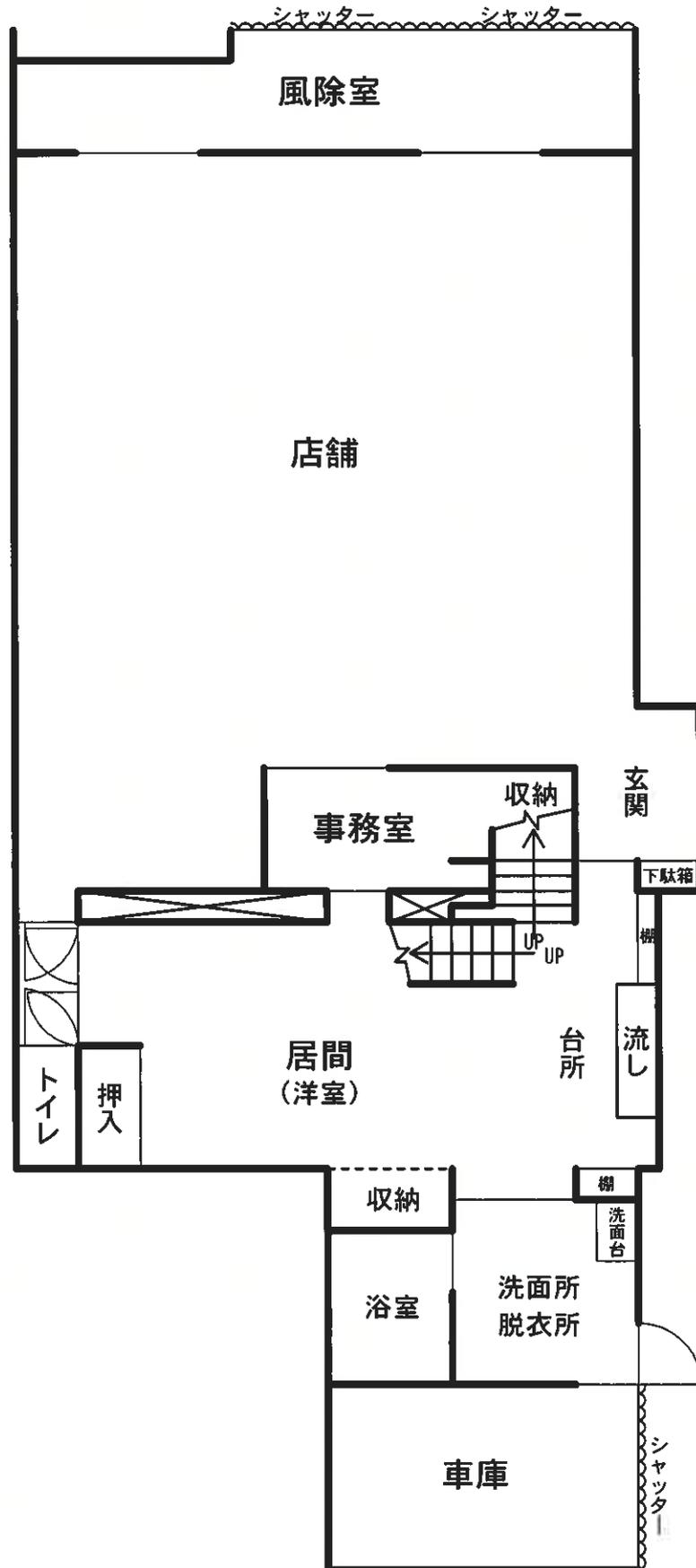
3 建物配置図



4 建物間取図(その1)

物件2

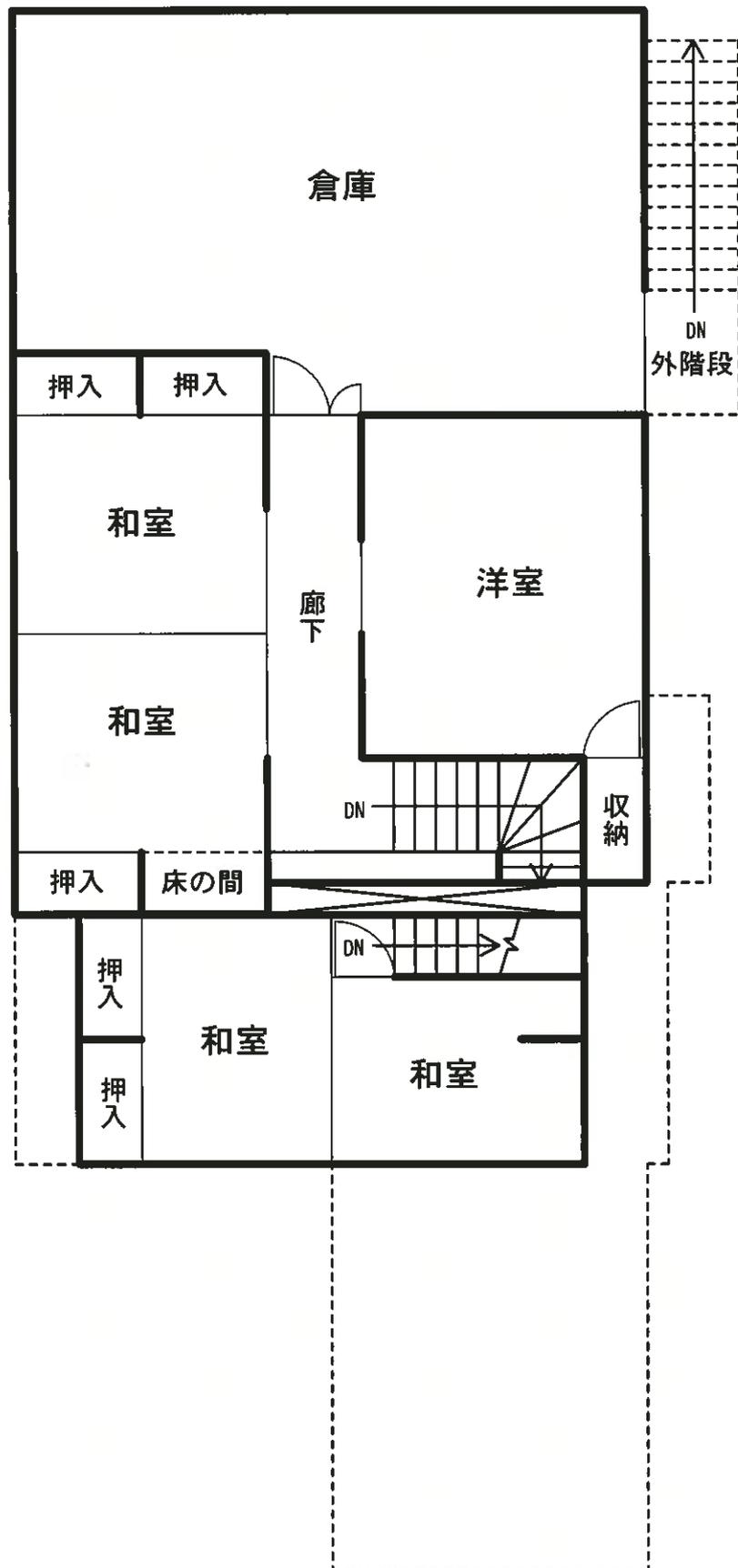
1階



4 建物間取図(その2)

物件2

2階



令和7年（ケ）第50号
令和7年12月23日現地調査
令和8年01月13日評 価

青森地方裁判所 第2民事部 御中

評 価 書

(物件3・4)

評価人 不動産鑑定士

久保田 聡

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金74,000円	
内 訳 価 格	
物件3 (土地)	金49,000円
物件4 (建物)	金25,000円

- 1 一括評価は、物件3・4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3の土地の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4の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
3	所在	北津軽郡中泊町大字薄市 字玉清水	同左
	地番	21番18	同左
	地目	宅地	同左
	地積	48.30m ²	同左
4	所在	北津軽郡中泊町大字薄市 字玉清水21番地18	同左
	家屋番号	21番18	同左
	種類	倉庫	同左
	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	木造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建
	床面積	1階 29.96m ² 2階 —	同左 約15.73m ²

第4 目的物件の位置・環境等

○ 物件3（土地）の概況及び利用状況等

位置・交通	津軽鉄道線「津軽中里」駅の北方・道路距離約6.3km (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、旧中里町北方、農家住宅、一般住宅の中に店舗等も見られる住宅地域。 土地利用状況は、画地規模200～500㎡程度の敷地に戸建住宅が標準的で、将来とも当分は現状のまま推移していくものと予想される。	
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	都市計画区域外 — — — 指定なし 特になし
画地条件 (規模、形状等)	規模 形状 間口×奥行	48.30㎡ (公簿面積) ほぼ長方形 約7.5m × 約6.5m
接面道路の状況	北側で有効幅員約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)	
土地の利用状況等	土地所有者が所有権に基づき、物件4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	なし(但し、前面道路に本管が有り引き込み可) なし なし
特記事項	特になし	

○ 物件4（建物）の概況及び利用状況等

区 分	主である建物 家屋番号 21番18
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40年8月2日新築 経過年数 約60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 波型鉄板 内 壁 アラワシ 天 井 アラワシ 床 コンクリート叩き、板敷外 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 29.96㎡ 2階 15.73㎡ 延床面積 45.69㎡ 増改築 登記上、平家建であるが、所有者の聴取によると、当初から2階は存在したとのことである。
現況用途等	現況用途 倉庫 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	外壁に穴が開いている等、劣る。
建物の利用状況	建物所有者が所有権に基づき、倉庫として使用占有している。
特記事項	所有者の聴取によると、出入口として木製の引き戸とシャッターを設けていたが、シャッターは風で飛ばされ存在しないとのことである。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件3（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/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
3	4,950	0.82	48.30	(1-0.50)	98,000

〔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）-2				
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
4,600 円/m ²	98.9	100	100	
×	—	×	—	≒ 4,950 円/m ²
	100.0	100	92	

項 目	物件3	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）-2	
公示価格等	4,600 円/m ²	
価格（基準）時点	令和7年7月1日	
◇時点修正	98.9%	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	92%	相乗積による。
街路条件	▲3%（幅員等）	格差率については、1%未満の数値を四捨五入。
環境条件	▲5%（周辺状況等）	

イ、個別的格差率

項 目	物件3	備 考
道路条件	96% (幅員▲4%)	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	85% (地積▲15%)	
個別的格差率	82%	

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4（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
4	76,000	45.69	0.01	35,000

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
4	60	0	0.80	0.03	0.01

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

2 評価額の判定

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

①土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等 の及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ=エ
3・4	98,000	1.00	0.10 敷地占有利益	10,000

イ、土地利用権等の及ぶ範囲： 物件4の土地利用権等の及ぶ範囲は、物件3について全範囲とした。

ウ、土地利用権等割合： 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
3	98,000	-10,000	/	(1-0.20)	(1-0.30)	49,000
4	35,000	+10,000	(1-0.00)	(1-0.20)	(1-0.30)	25,000
一括価格（合計）						74,000

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）-2）

所 在 ・ 地 番：北津軽郡中泊町大字薄市字沖原115番37

価 格：4,600円/m²

位 置：津軽鉄道線「津軽中里」駅の北方約6km先に位置

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：406m²

供給処理施設：上水道

接 面 街 路：西側幅員約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：農家住宅の中に一般住宅、店舗等が混在する住宅地域

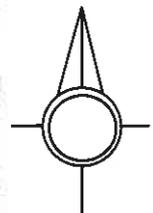
第7 附属資料

- 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

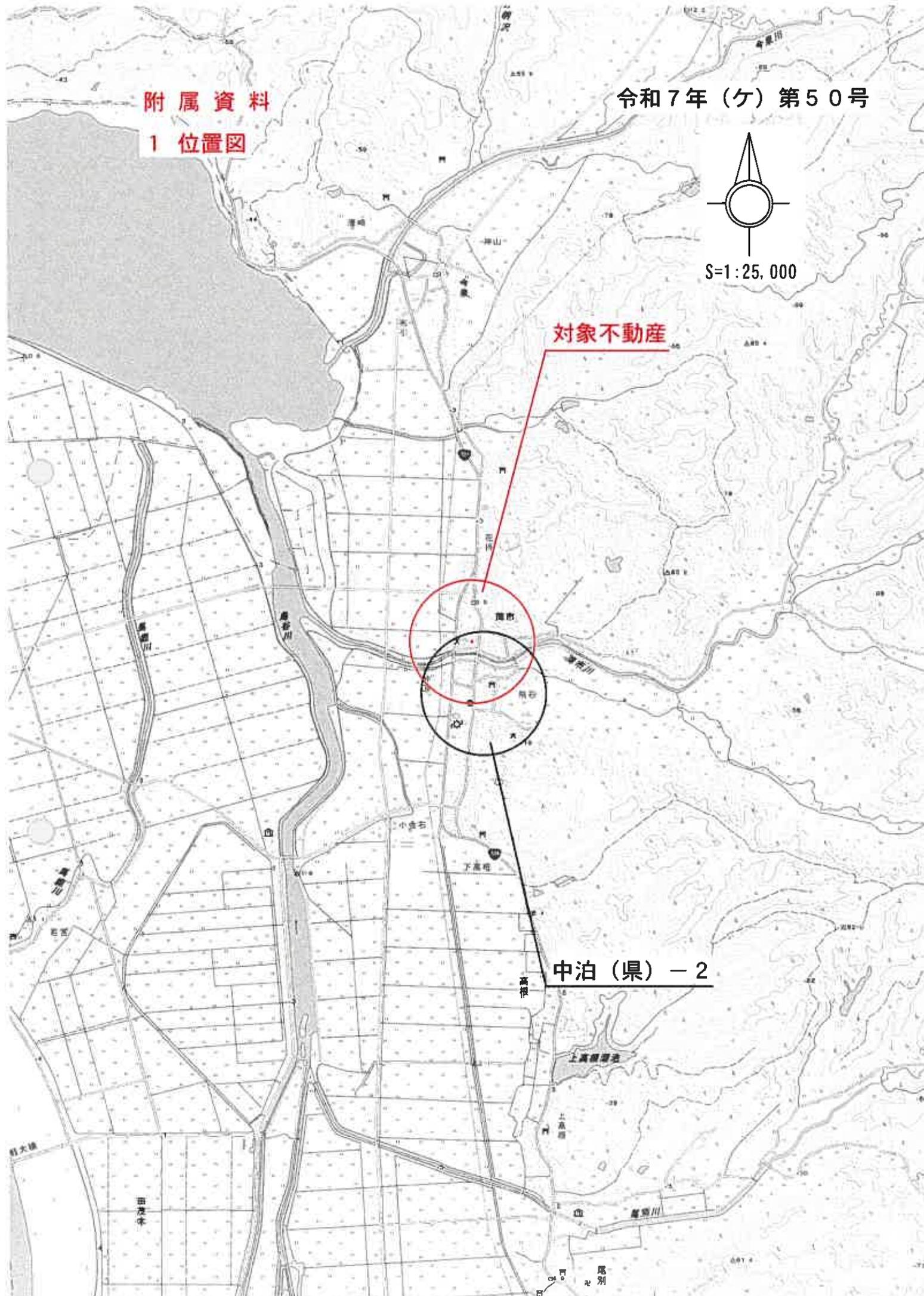
令和7年(ウ)第50号



S=1:25,000

対象不動産

中泊(県) - 2

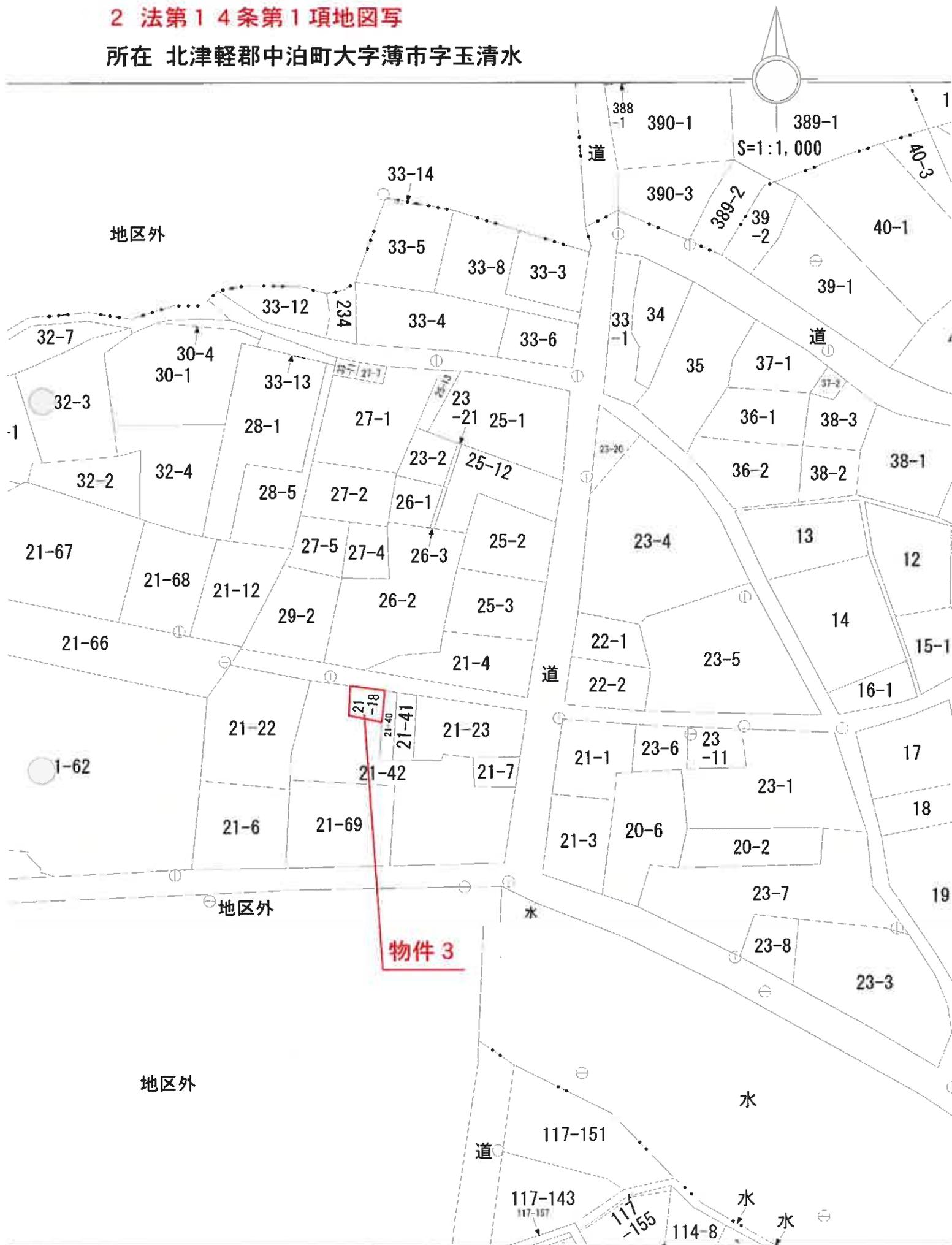


附属資料

令和7年(ケ)第50号

2 法第14条第1項地図写

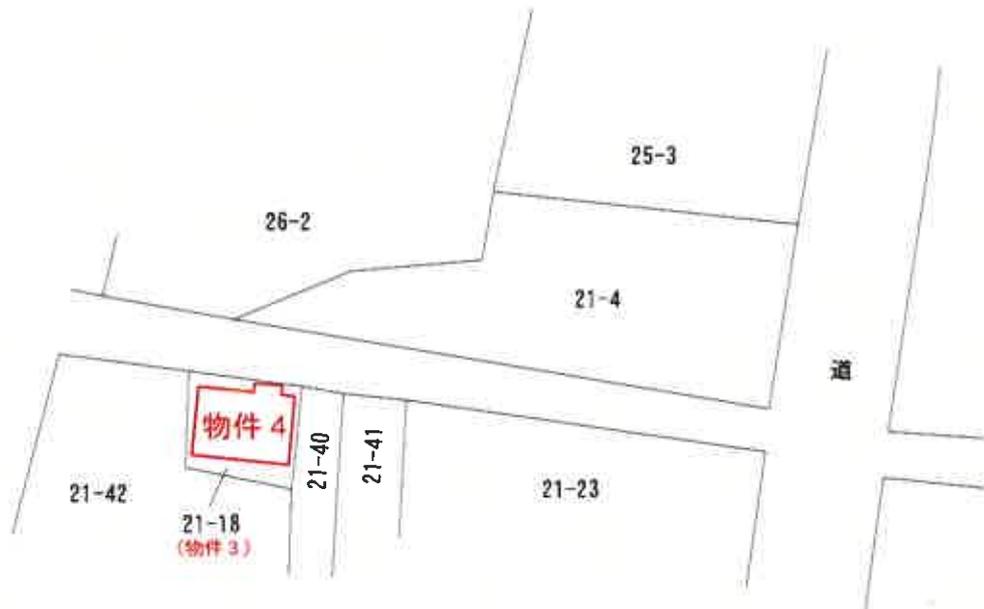
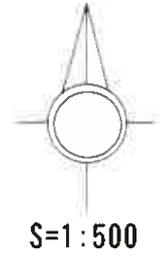
所在 北津軽郡中泊町大字薄市字玉清水



附属資料

令和7年(ケ)第50号

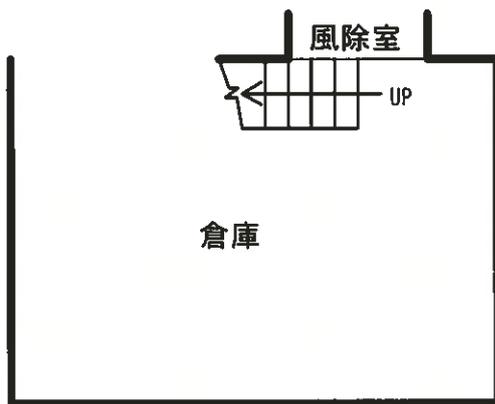
3 建物配置図



4 建物間取図

物件4

1階



2階

