

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月18日  
青森地方裁判所第2民事部  
裁判所書記官 岸 禎 尚

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 8月10日 午前 8時30分から 令和 8年 8月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月20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 9月 9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 8月21日 午前 8時30分から 令和 8年 8月21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 6月18日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額 (円) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和7年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
34, 37~39, 44~50外☆	7,676,000 6,140,800	一括	1,535,200	149,804	0
34	1,366,000				
37	216,000				
38	100,000				
39	1,478,000				
44	181,000				
45	78,000				
46	155,000				
47	2,784,000				
48	405,000				
49	501,000				
50	251,000				
56	97,000				
57	64,000				
備考					







## 物 件 目 録

- 地 目 畑  
地 積 1988平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地一部畑
- ☆47 所 在 青森県上北郡東北町字横沢山  
地 番 79番1  
地 目 畑  
地 積 24859平方メートル
- ☆48 所 在 青森県上北郡東北町字横沢山  
地 番 79番2  
地 目 畑  
地 積 5194平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地一部畑
- ☆49 所 在 青森県上北郡東北町字横沢山  
地 番 79番3  
地 目 畑  
地 積 6432平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地一部畑



## 物 件 目 録

- ☆50 所 在 青森県上北郡東北町字横沢山  
地 番 79番4  
地 目 畑  
地 積 1607平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地一部畑
- 56 所 在 青森県上北郡東北町字横沢山11番地4  
家屋 番号 11番4  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 180.46平方メートル  
2階 55.17平方メートル  
(現況)  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 1階 約47.61平方メートル
- ☆57 所 在 青森県上北郡東北町字横沢山  
地 番 11番7  
地 目 畑  
地 積 498平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地一部畑



別紙 機械器具一覧

	種類	構造	製作者	製造年月日	記号(番号)
機械1	搾乳機システム	鉄製	DeLaval	不明	不明(不明)
機械2	冷却タンク	同上	同上	不明	不明(不明)
機械3	電気温水器	同上	三菱電機株式会社	平成17年1月	SRG-5556(不明)
機械4	同上	同上	同上	同上	同上(不明)
機械5	給餌機	同上	DeLaval	不明	不明(不明)
機械6	飼料ミキサー	同上	同上	不明	不明(不明)
機械7	飼料サイロ	同上	不明	不明	不明(不明)
機械8	同上	同上	不明	不明	不明(不明)
機械9	同上	同上	不明	不明	不明(不明)
機械10	同上	同上	不明	不明	不明(不明)
機械11	同上	同上	不明	不明	不明(不明)

## 物件明細書

令和 8年 4月24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34, 37~39, 44~50, 56, 57】

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

【物件番号44~46】

本件土地の一部につき、売却対象外の建物（牛舎 木・鉄筋コンクリート・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積約1343.75平方メートル（未登記））のために法定地上権が成立する。

---

### 3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号34, 37~39, 44~50, 56, 57】

なし

---

### 4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号37】

所有者Bが売却対象外のビニールハウス及び物置を設置している。

【物件番号38】

所有者Bが売却対象外の建物（物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積約46.37平方メートル（未登記））を建て、占有している。

【物件番号49】

債務者Aが売却対象外の建物（79番3 作業所（現況 牛舎） 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積32.40平方メートル（現況 約800.80平方メートル）を建て、占有している。同人の占有権原は使用借権であると認められる。

【物件番号57】

債務者Aが売却対象外の建物（居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積約207.02平方メートル（未登記））を建て、占有している。同人の占有権原は使用借権であると認められる。

---

---

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

34 所 在 青森県上北郡東北町字横沢山78番地

家屋 番号 78番の2

種 類 作業所

構 造 木造合金メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 60.45平方メートル

(現況)

種 類 牛舎・調理室

床 面 積 約1535.39平方メートル

備付機械・器具は別紙機械器具一覧記載のとおり

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約198.74平方メートル

所有者 A

37 所 在 青森県上北郡東北町字横沢山

地 番 11番2

地 目 畑

地 積 1929平方メートル

所有者 B

38 所 在 青森県上北郡東北町字横沢山

地 番 11番4



\*22\*

物 件 目 録

地 目 宅地  
地 積 838.99平方メートル  
所有者 B

39 所 在 青森県上北郡東北町字横沢山

地 番 58番4

地 目 畑

地 積 4265平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部畑

所有者 B

44 所 在 青森県上北郡東北町字横沢山

地 番 76番1

地 目 雑種地

地 積 1673平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 B

45 所 在 青森県上北郡東北町字横沢山

地 番 77番1

地 目 原野



物 件 目 録

地 積 725平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 B

46 所 在 青森県上北郡東北町字横沢山

地 番 78番

地 目 畑

地 積 1988平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部畑

所有者 B

47 所 在 青森県上北郡東北町字横沢山

地 番 79番1

地 目 畑

地 積 24859平方メートル

所有者 B

48 所 在 青森県上北郡東北町字横沢山

地 番 79番2

地 目 畑

地 積 5194平方メートル



## 物件目録

(現況)

地 目 宅地一部畑

所有者 B

49 所 在 青森県上北郡東北町字横沢山

地 番 79番3

地 目 畑

地 積 6432平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部畑

所有者 B

50 所 在 青森県上北郡東北町字横沢山

地 番 79番4

地 目 畑

地 積 1607平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部畑

所有者 B

56 所 在 青森県上北郡東北町字横沢山11番地4

家屋 番号 11番4

種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 180.46平方メートル  
2階 55.17平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 1階 約47.61平方メートル

所有者 B

57 所 在 青森県上北郡東北町字横沢山

地 番 11番7

地 目 畑

地 積 498平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部畑

所有者 B



別紙 機械器具一覧

	種類	構造	製作者	製造年月日	記号 (番号)
機械 1	搾乳機システム	鉄製	DeLaval	不明	不明 (不明)
機械 2	冷却タンク	同上	同上	不明	不明 (不明)
機械 3	電気温水器	同上	三菱電機株式会社	平成17年1月	SRG-5556(不明)
機械 4	同上	同上	同上	同上	同上 (不明)
機械 5	給餌機	同上	DeLaval	不明	不明 (不明)
機械 6	飼料ミキサー	同上	同上	不明	不明 (不明)
機械 7	飼料サイロ	同上	不明	不明	不明 (不明)
機械 8	同上	同上	不明	不明	不明 (不明)
機械 9	同上	同上	不明	不明	不明 (不明)
機械 1 0	同上	同上	不明	不明	不明 (不明)
機械 1 1	同上	同上	不明	不明	不明 (不明)

令和 7年(ケ)第 22号  
令和 7年(ヌ)第 24号  
令和 7年 9月22日受理  
令和 7年11月20日提出

# 現況調査報告書

【物件34, 37～39, 44～50, 56, 57】

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

34 所 在 青森県上北郡東北町字横沢山78番地  
家屋 番号 78番の2  
種 類 作業所  
構 造 木造合金メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 60.45平方メートル

所有者 A

37 所 在 青森県上北郡東北町字横沢山  
地 番 11番2  
地 目 畑  
地 積 1929平方メートル

所有者 B

38 所 在 青森県上北郡東北町字横沢山  
地 番 11番4  
地 目 宅地  
地 積 838.99平方メートル

所有者 B

39 所 在 青森県上北郡東北町字横沢山  
地 番 58番4  
地 目 畑  
地 積 4265平方メートル

物 件 目 録

所有者 B

44 所 在 青森県上北郡東北町字横沢山  
地 番 76番1  
地 目 雑種地  
地 積 1673平方メートル

所有者 B

45 所 在 青森県上北郡東北町字横沢山  
地 番 77番1  
地 目 原野  
地 積 725平方メートル

所有者 B

46 所 在 青森県上北郡東北町字横沢山  
地 番 78番  
地 目 畑  
地 積 1988平方メートル

所有者 B

47 所 在 青森県上北郡東北町字横沢山  
地 番 79番1  
地 目 畑  
地 積 24859平方メートル

物 件 目 録

所有者 B

48 所 在 青森県上北郡東北町字横沢山  
地 番 79番2  
地 目 畑  
地 積 5194平方メートル

所有者 B

49 所 在 青森県上北郡東北町字横沢山  
地 番 79番3  
地 目 畑  
地 積 6432平方メートル

所有者 B

50 所 在 青森県上北郡東北町字横沢山  
地 番 79番4  
地 目 畑  
地 積 1607平方メートル

所有者 B

56 所 在 青森県上北郡東北町字横沢山11番地4  
家屋 番号 11番4  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

物 件 目 録

床 面 積 1階 180.46平方メートル  
2階 55.17平方メートル

所有者 B

57 所 在 青森県上北郡東北町字横沢山

地 番 11番7

地 目 畑

地 積 498平方メートル

所有者 B

不動産の表示	「物件目録（物件37, 38, 56, 57）」のとおり														
住居表示	(住居表示未実施)														
土地	物件37, 38, 57														
現況地目	■宅地（物件38） ■畑（物件37） ■宅地一部畑（物件57）														
形状	■公図のとおり □地積測量図のとおり														
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及び下記目的外建物を所有し、占有している（物件38） 上記の者が本土地上に目的外工作物を設置し占有している（物件37） 上記の者が休耕畑として占有している（物件37, 57の一部） ■その他の者 上記の者が本土地上に下記目的外建物を所有し、占有している（物件57） ■「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 type="checkbox"/> ない <input checked="" 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56														
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（■主たる建物 □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平家建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：約47.61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;"> <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 □その他の者 上記の者が本建物を 居宅 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	減築により1階部分の一部だけが残っている														
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;"> <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

不動産の表示	「物件目録（物件34, 39, 44～50）」のとおり														
住居表示	(住居表示未実施)														
土地	物件39, 44～50														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件44, 45） <input checked="" type="checkbox"/> 宅地一部畑（物件39, 46, 48～50） <input checked="" type="checkbox"/> 畑（物件47）														
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目的外建物を所有し、占有している <input checked="" 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 上記の者が本土地上に下記目的外建物を所有し、占有している <input checked="" 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 type="checkbox"/> ない <input checked="" 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34														
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 checked="" type="checkbox"/> 種類：牛舎, 調理室 <input type="checkbox"/> 構造： <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：約1535.39平方メートル														
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類：車庫</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：約198.74平方メートル</td> </tr> </table>			{	種類：車庫		構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建		床面積：約198.74平方メートル						
{	種類：車庫														
	構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建														
	床面積：約198.74平方メートル														
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 牛舎, 調理室 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	建物は稼働していないが、工場機械類が備え付けられている（11枚目）														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</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

(占有関係用(単独))

占有者及び占有権原 (物件46, 48~50関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 物件34設置部分
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"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A(占有者) ■B(所有者))の陳述/□提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成17年 3月23日
最初の契約等	契約日 上記 年 月 日頃
契約等	期間 上記 年 月 日頃から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" 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(□敷金 円 □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49関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 家屋番号79番3設置部分
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"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A(占有者) ■B(所有者))の陳述/□提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成26年 6月18日
最初の契約日	上記 年 月 日頃
契約等期間	上記 年 月 日頃から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" 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 (□敷金 円 □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

占有者及び占有権原 (物件57関係)	
占有範囲	■宅地部分全部 <input type="checkbox"/>
占有者	■債務者 <input type="checkbox"/>
占有状況	■敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> □居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A(占有者) ■B(所有者))の陳述/□提示文書( )の要旨	
占有権原	□賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成15年 月 日頃
最初の契約日	上記 年 月 日頃
契約等期間	上記 年 月 日頃から □ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種類別	□合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等貸主	■所有者 □その他の者( )
当事者借主	■占有者 □その他の者( )
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) □前払 ( 分 円) □相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	□譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件38関係)	
所 在	上北郡東北町字横沢山11番地4
家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 物置
構 造	木造垂鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 (概略)	約46.37平方メートル
所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 平成20年 月 日ころ <input type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input checked="" type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用(単独))

目的外建物の概況 (物件44~46関係)	
所在地	上北郡東北町字横沢山76番地1, 77番地1, 78番地
家屋番号	<input checked="" type="checkbox"/> ない(未登記) <input type="checkbox"/>
種類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 牛舎
構造	木・鉄筋コンクリート・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積(概略)	約1343.75平方メートル
所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( ) <input type="checkbox"/> 不明
建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和47年 月 日ころ <input type="checkbox"/> 不明
建築者	<input checked="" type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( ) <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外建物の概況 (物件49関係)	
所在地	上北郡東北町字横沢山79番地3
家屋番号	<input type="checkbox"/> ない(未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 79番3
種類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 作業所
構造	木造亜鉛メッキ鋼ぶき平家建
床面積(概略)	32.40平方メートル(登記) 約800.80平方メートル(現況)
所有者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(A ) <input type="checkbox"/> 不明
建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 平成26年 6月18日ころ <input type="checkbox"/> 不明
建築者	<input checked="" type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( ) <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用(単独))

目的外建物の概況(物件57関係)	
所在地	上北郡東北町字横沢山11番地7
家屋番号	<input checked="" type="checkbox"/> ない(未登記) <input type="checkbox"/>
種類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積(概略)	1階 約207.02平方メートル
所有者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(A ) <input type="checkbox"/> 不明
建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 平成15年 月 日ころ <input type="checkbox"/> 不明
建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(B ) <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項	

(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

物件34建物に備え付けた機械・器具その他工場の用に供する物は次のとおりである。  
 なお、配置場所及び設置状況は、それぞれ建物間取図及び写真のとおりである。

	種類	構造	製作者	製造年月日	記号(番号)
機械1	搾乳機システム	鉄製	DeLaval	不明	不明(不明)
機械2	冷却タンク	同上	同上	不明	不明(不明)
機械3	電気温水器	同上	三菱電機株式会社	平成17年1月	SRG-5556(不明)
機械4	同上	同上	同上	同上	同上(不明)
機械5	給餌機	同上	DeLaval	不明	不明(不明)
機械6	飼料ミキサー	同上	同上	不明	不明(不明)
機械7	飼料サイロ	同上	不明	不明	不明(不明)
機械8	同上	同上	不明	不明	不明(不明)
機械9	同上	同上	不明	不明	不明(不明)
機械10	同上	同上	不明	不明	不明(不明)
機械11	同上	同上	不明	不明	不明(不明)

(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)	<p>1 物件57土地上の未登記の居宅は、私の所有である。敷地は父Bの所有であるが、親子の間柄であるから、地代等対価の支払いはない。</p> <p>2 物件46, 48及び同50土地上の物件34建物は牛舎であるが、機械も含め私の所有である。親子の間柄であるから、土地所有者である父Bへの地代等対価の支払いはない。隣接する堆肥ヤードや車庫についても附属建物として使用していた。</p> <p>3 物件49土地上の家屋番号79番3建物は、私が所有する牛舎である。土地所有者である父Bへは、親子の間柄であるから、地代等対価の支払いはない。</p>
B (債務者兼所有者)	<p>1 物件37土地上のビニールハウスとコンテナを利用した物置は私の所有である。誰かに貸したりしている部分はない。</p> <p>2 物件57土地上の未登記居宅は私が建てたものだが、現在は息子Aの所有にしている。私は敷地の所有者であるが、親子の間柄であるから地代等対価のやり取りはない。</p> <p>3 物件38土地上の物件56建物は、減築により座敷部分のみが残っている。同土地上の未登記の物置は平成20年頃私が建てたものである。</p> <p>4 物件44ないし46土地上の未登記の牛舎は、私の所有である。</p> <p>5 物件46, 48及び同50土地の上の物件34建物は、息子Aの所有である。親子の間柄であるから地代等対価のやり取りはない。</p> <p>6 物件49土地にもAの建物等が設置されているが、これらも親子の間柄であるから地代等対価のやり取りはない。</p> <p>7 本件土地について、建物が建っていない部分の農地部分については、現在休耕中である。</p>
東北町役場税務課	<p>1 物件38土地を所在地とする未登記建物が次のとおり台帳に登載されている。なお、所有者はBである。</p> <p>種類：作業所 構造：木造 床面積：115.70平方メートル 建築年：昭和45年</p> <p>2 物件57土地を所在地とする未登記建物が次のとおり台帳に登載されている。なお、所有者はAである。</p> <p>種類：居宅 構造：木造平家建 床面積：206.98平方メートル 建築年：平成15年</p> <p>3 物件48土地を所在地とする未登記建物が次のとおり台帳に登載されている。なお、所有者はAである。</p> <p>種類：車庫 構造：軽量鉄骨造 床面積：132.49平方メートル 建築年：平成16年</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

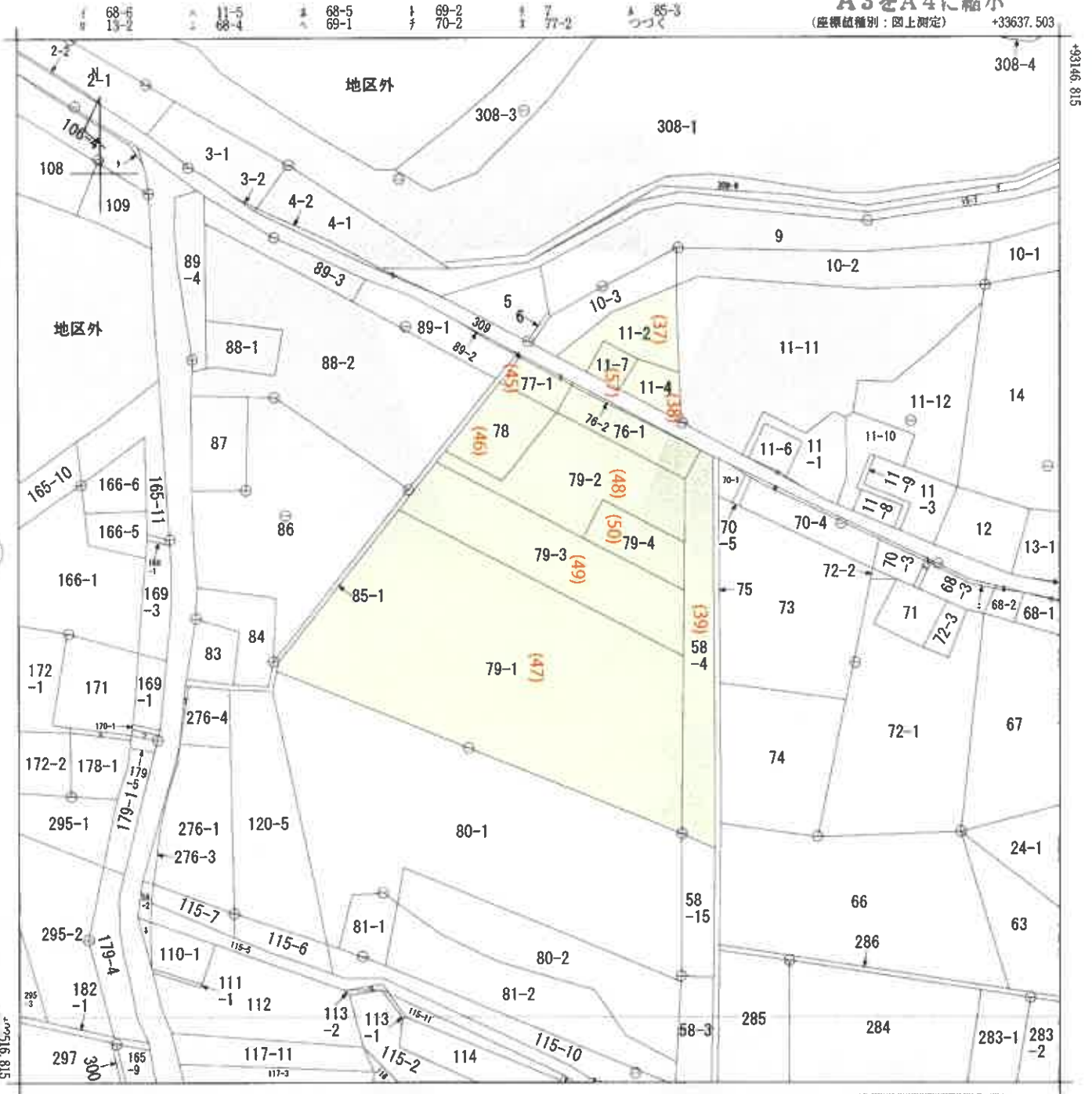
## 執行官の意見

- 1 関係人の陳述及び現況にてらし、2ないし10枚目記載のとおりと認める。
- 2 物件38土地上の未登記建物は、東北町税務課の建物台帳によれば、昭和45年建築の作業所のみとところ、現地に建つ未登記建物は46平方メートル余と差が大きく、Bの陳述どおりの築年数が窺われることから、建物台帳登載の建物は現地所在の建物と一致しないものと思料した。
- 3 物件57土地上の未登記建物は、東北町税務課の建物台帳と現地所在の建物と床面積と建築年が近似することから、台帳登載の建物と思料した。
- 4 物件49土地西端部分に未登記の車庫が建っている。同土地所在の未登記建物は東北町税務課の建物台帳には登載されていない。ただし、隣地である物件48土地所在として軽量鉄骨造の未登記車庫が建物台帳に登載されているところ、同土地には未登記の車庫は存在しないこと及び物件49土地所在の未登記車庫が建物台帳登載の車庫と構造、床面積が近似していることから、物件49土地西端部分に建つ未登記車庫が建物台帳登載のA所有の未登記車庫であると思料した。
- 5 物件37土地上のビニールハウス及びトラックのコンテナを利用した物置は、どちらも基礎がなく移動可能であるから工作物と認めた。また土地の従物ではないから本競売目的物ではないと認める。
- 6 物件46、同48、同49土地上の堆肥ヤードは、外壁の一部が架設的であるから工作物と認めた。なお、これらは物件34建物の常用に供されているから、同建物の従物と判断し、本競売目的物と認める。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

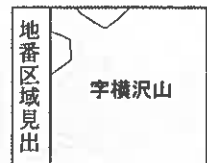
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 9月29日 (月) 9:00- :	青森地方法務局	土地建物登記事項証明書等受領
7年 9月30日 (火) 12:00-12:20	物件44～50所在地	立入のため臨場/全戸不在/写真撮影
7年10月 6日 (月) 11:45-11:55	当庁執行官室 (電話)	未登記建物調査 (東北町役場税務課)
7年10月15日 (水) 8:50-15:40 (除12:10～13:00)	物件所在地	立入のため臨場/関係人と面談/概測/写真撮影
7年10月24日 (金) 11:20-13:00	物件所在地	立入のため臨場/概測/写真撮影
7年10月29日 (水) 10:25-10:40	天間林土地改良区	賦課金調査
7年11月 6日 (木) 14:30-15:10	執行官出先 (電話)	占有関係調査 (B)
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



+33012.503 (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	上北郡東北町字横沢山			地番	79番3				
出力縮	1/2500	精度区分	乙二	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	昭和51年11月			備付年月日(原図)		補記事項				

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。  
(青森地方方法務局十和田支局管轄)  
令和7年10月2日  
青森地方方法務局

請求番号：7-6  
(1/2)

登記官

(15枚目)

公用

登記年月日：平成18年3月30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。  
(青森地方法務局十和田支局管轄)  
令和7年10月2日 青森地方法務局 登記官

建築物図面

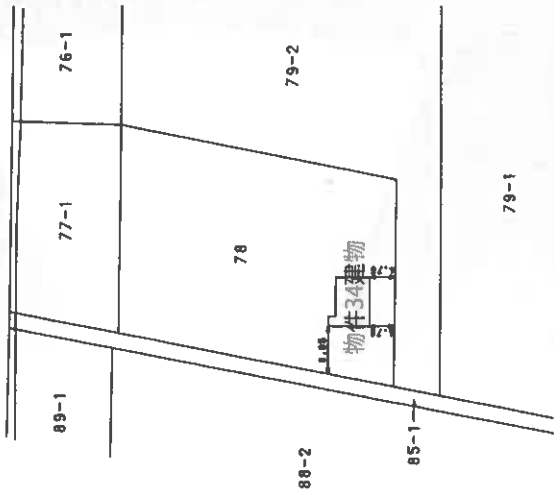
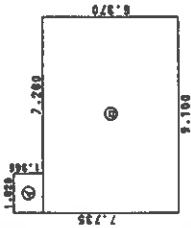
家屋番号 78番の2

建築物の所在 上北郡東北町字横沢山78番地

各階平面図

採算表

①	1.020 × 1.365 =	2.484300
②	9.100 × 6.370 =	57.967000
合計		60.451300
床面積		60.45㎡



A3をA4に縮小 (紙質等)

(日調連12)

作製者	成18年 3月22日(作製)	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/1000
-----	----------------	----------	-----	-----------

5902484

平成18年3月30日登記

請求番号：4-1

登記年月日：昭和57年9月8日

公用

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。  
青森地方法務局十和田支局管轄  
令和7年9月29日 青森地方法務局 登記官

登記官

(17枚目)

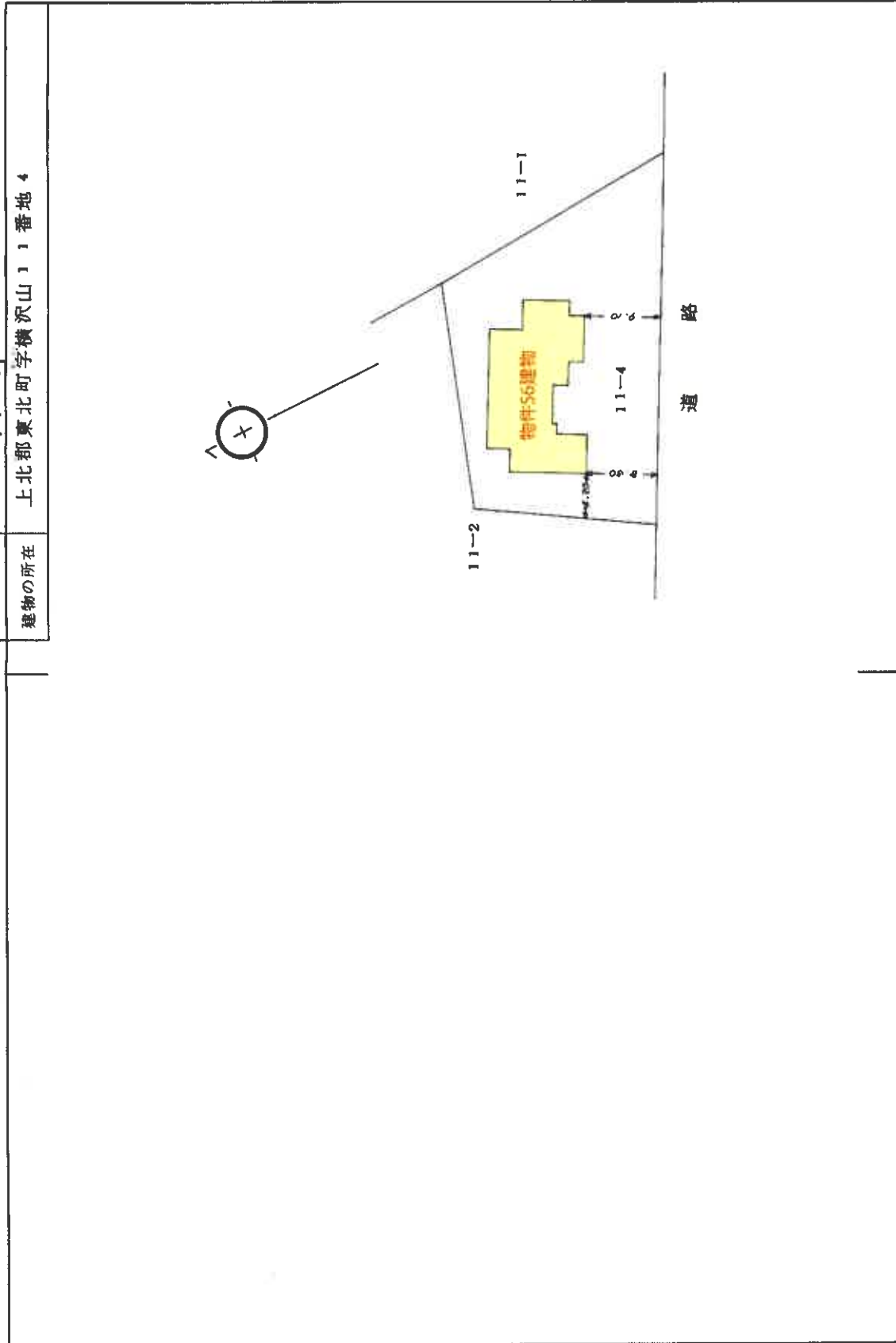
建築物各階平面図

11番71-4

家屋番号

11番地 上北郡東北町字横沢山11番地4

建物の所在



日調課12

作製者	057年9月4日(作製)	縮尺 1/500
申請人	57. 9. 8	縮尺 1/500

5902477

請求番号：10-3



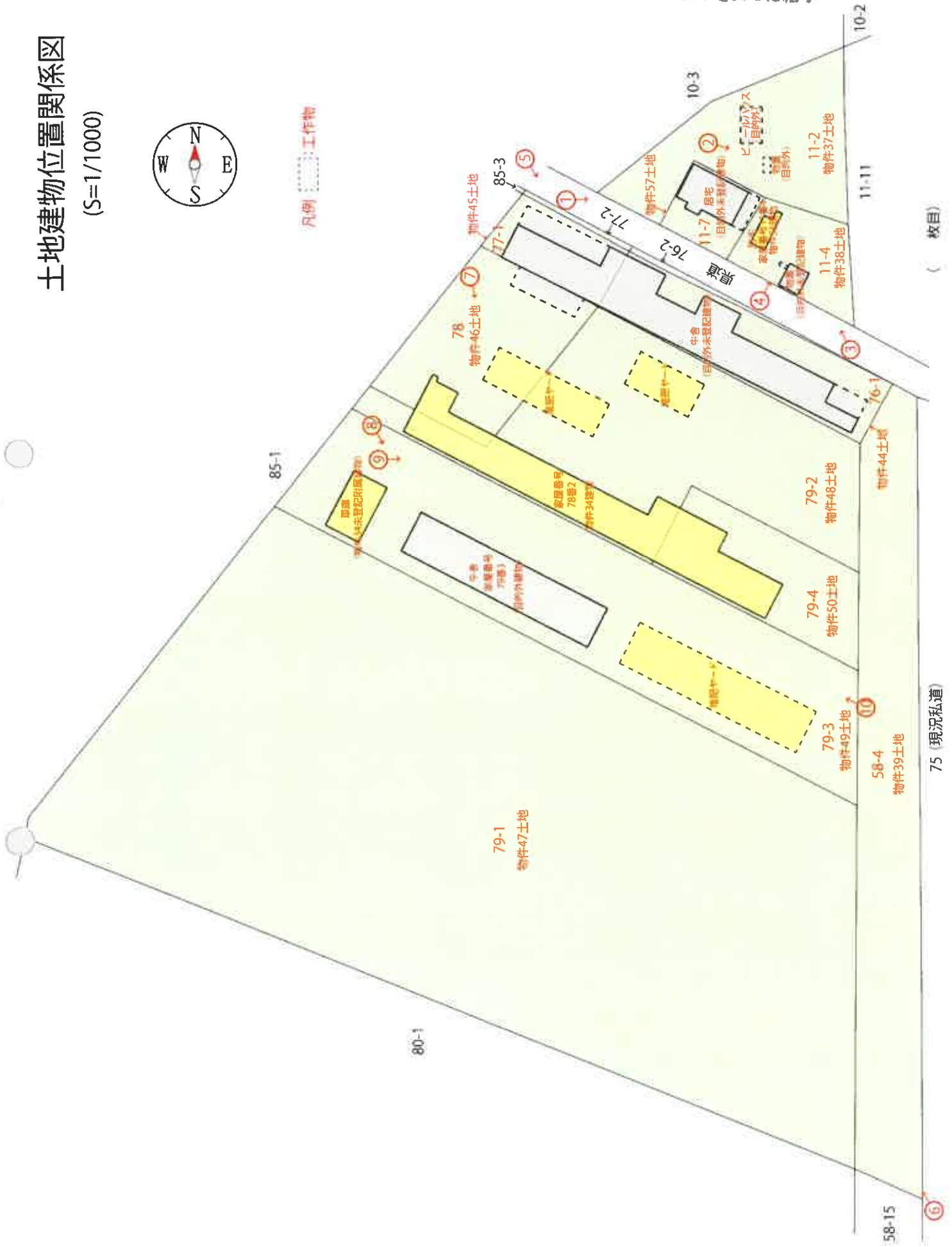
# 土地建物位置関係図

(S=1/1000)



凡例 ..... 工作物

A3をA4に縮小

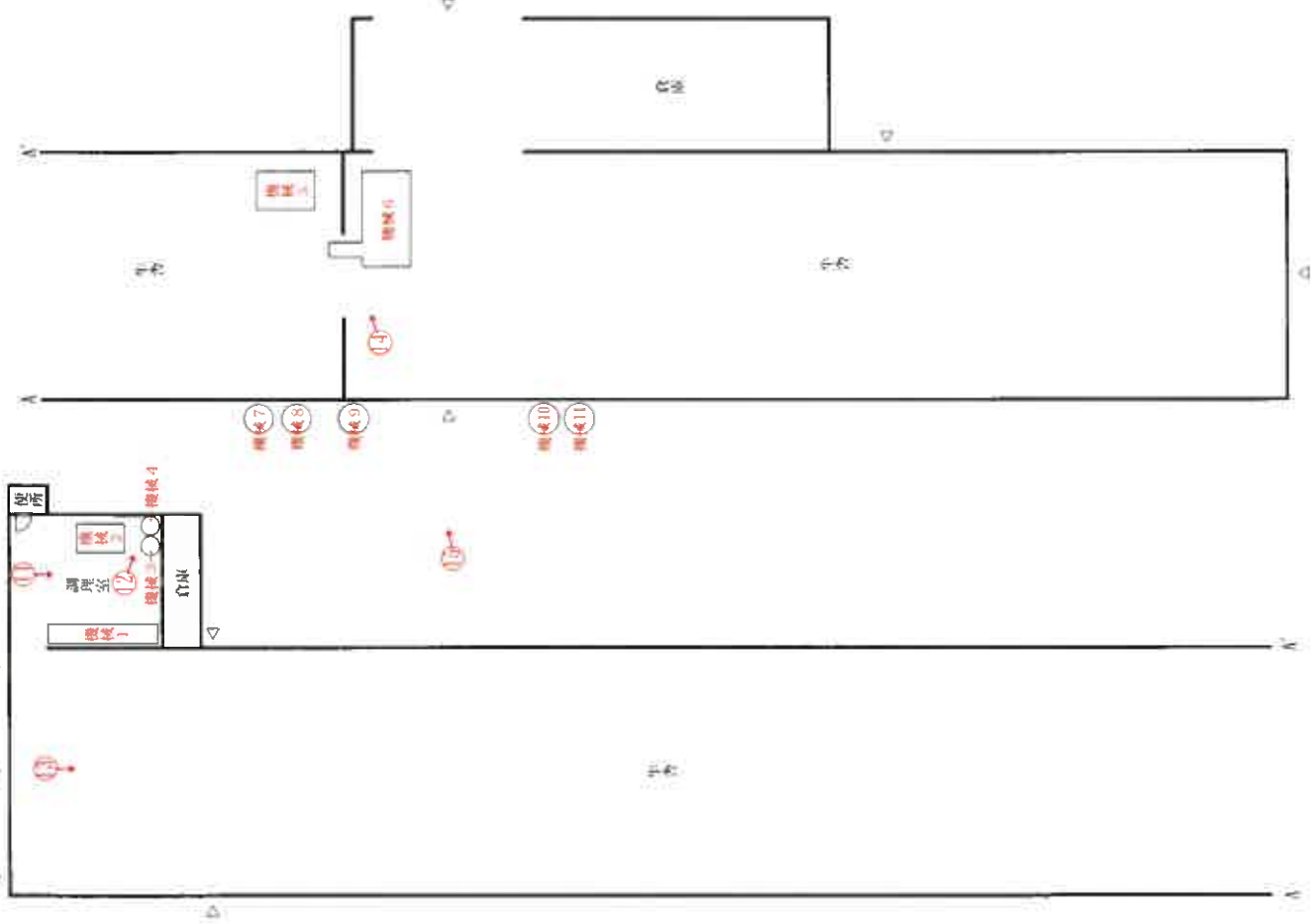


# 建物間取図

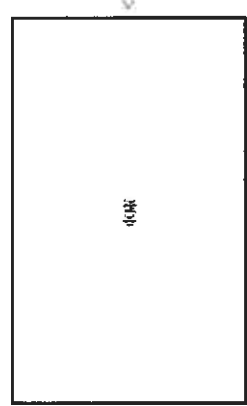
(縮尺：1/250)

A3をA4に縮小

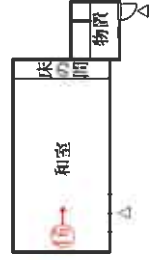
【物件34主たる建物】



【物件34未登記附属建物】



【物件56】



写真番号 1



居宅（目的外未登記建物）

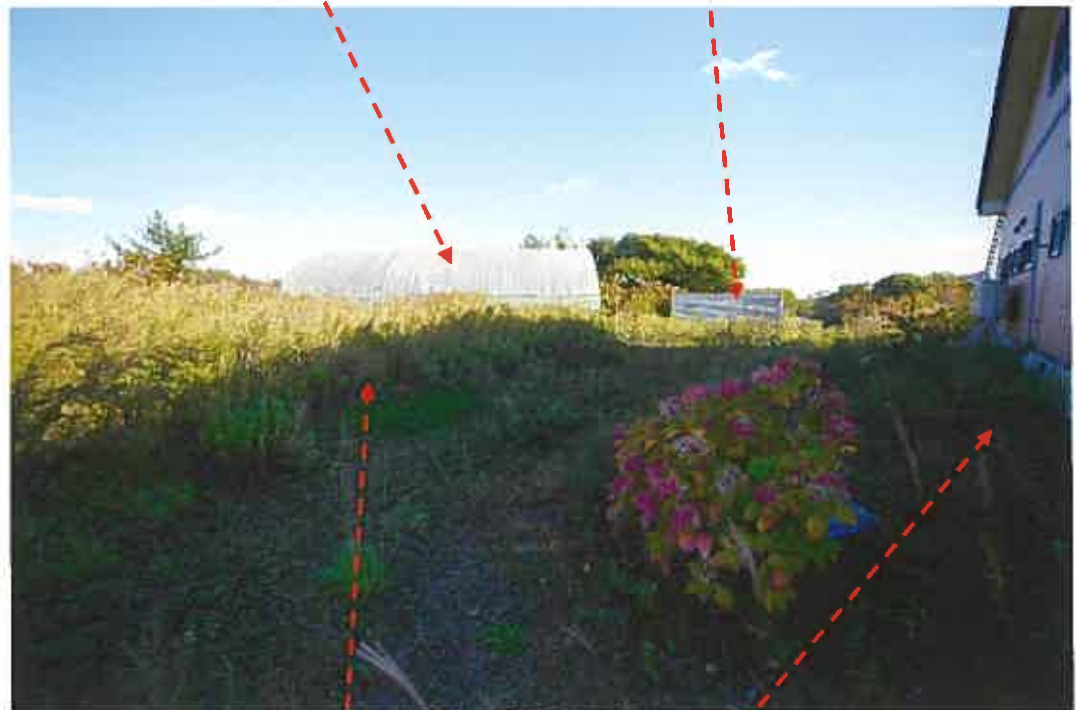
物件 5 6 建物

物件 3 7 土地

物件 5 7 土地

物件 3 8 土地

写真番号 2



ビニールハウス（目的外工作物）

物置（目的外工作物）

物件 3 7 土地

物件 5 7 土地

写真番号 3

物置（目的外未登記建物）

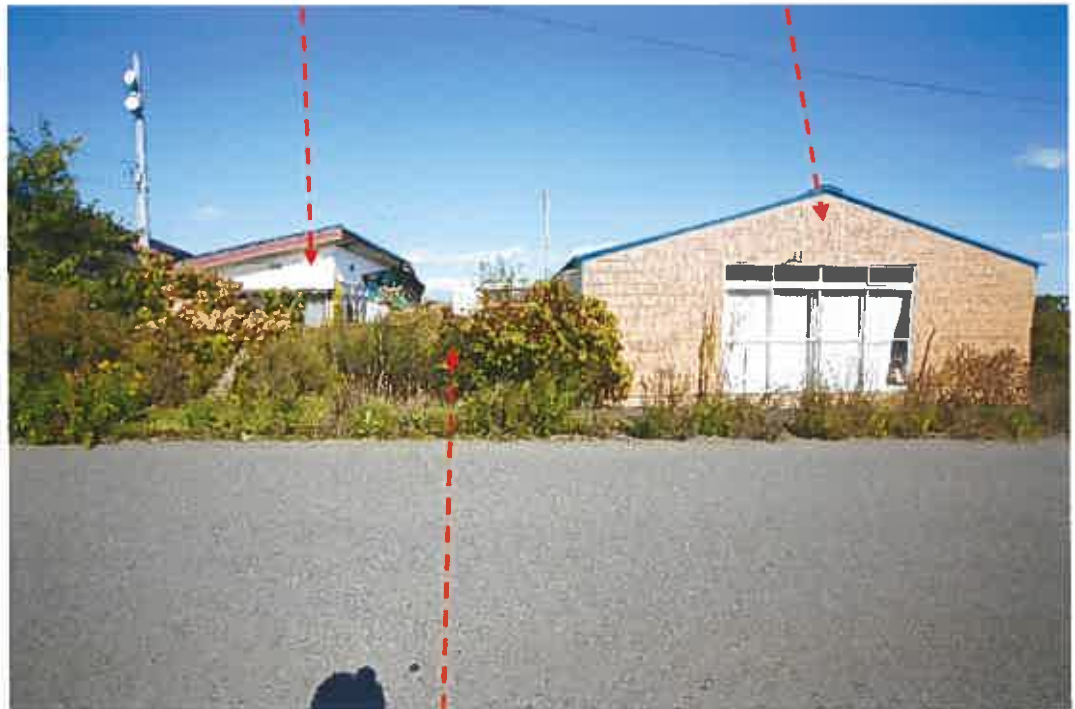


物件 3 8 土地

写真番号 4

物件 5 6 建物

物置（目的外未登記建物）



物件 3 8 土地

写真番号 5  
牛舎 (目的外未登記建物)

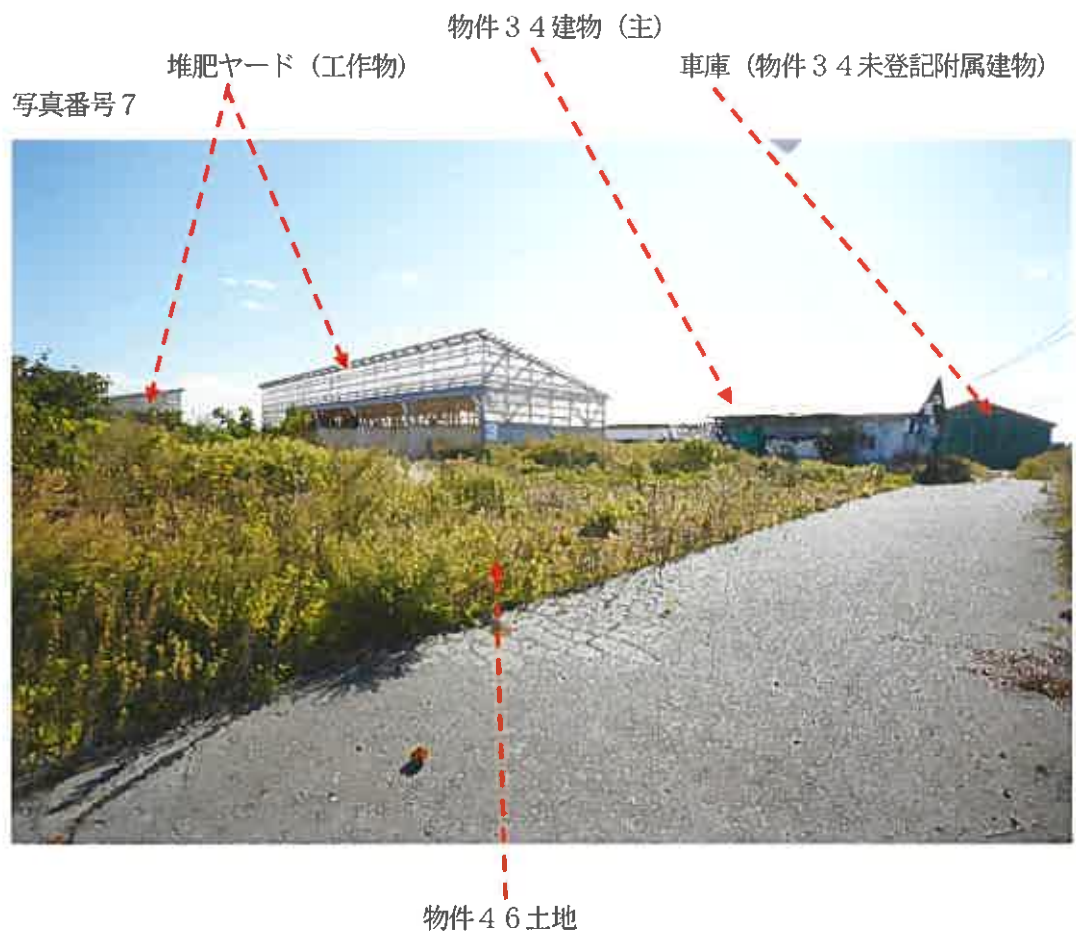


物件 39,44~50 土地

写真番号 6



物件 47 土地



写真番号 9

物件 3 4 建物 (主)

牛舎 (目的外建物)  
(家屋番号 7 9 番 3)



物件 4 8, 4 9 土地

写真番号 1 0

堆肥ヤード (工作物)

物件 3 4 建物 (主)



物件 3 9, 4 9, 5 0 土地

写真番号 1 1

機械 2

機械 1



写真番号 1 2

機械 2

機械 4

機械 3



写真番号 13

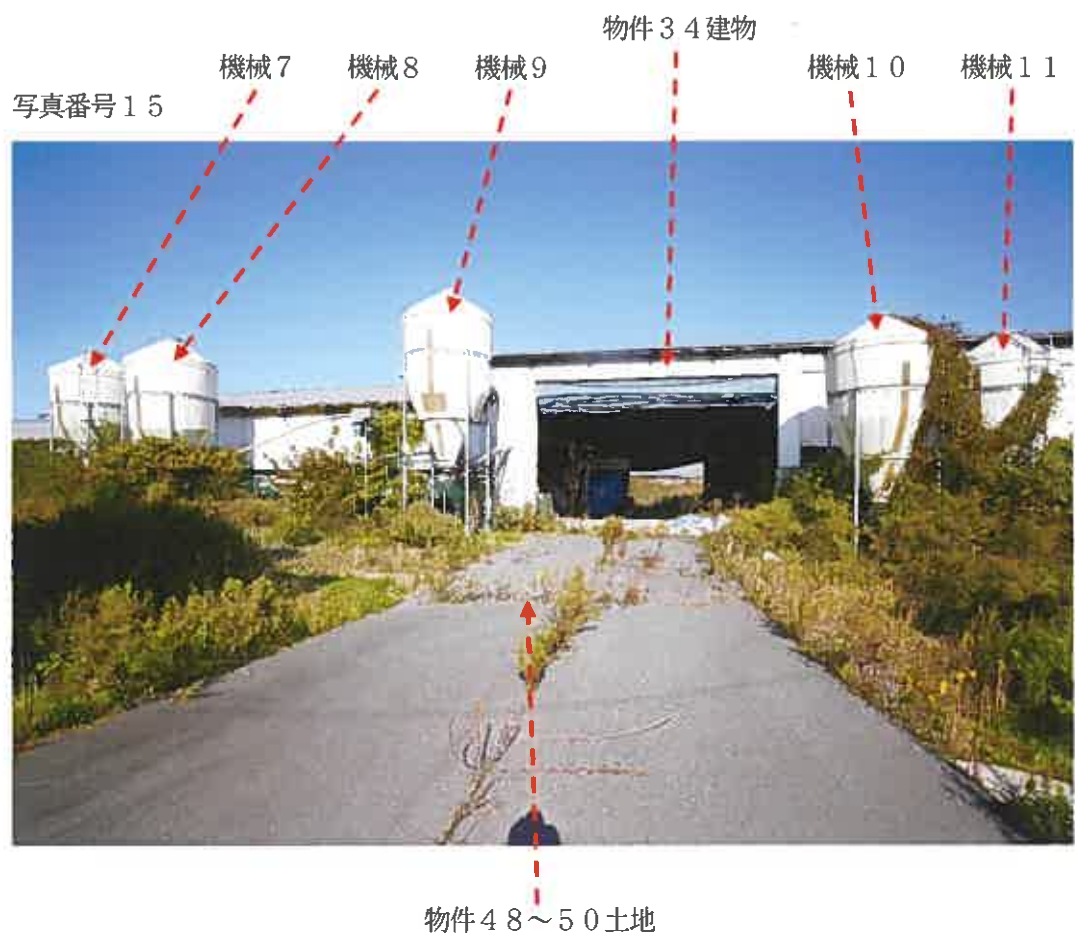


写真番号 14

機械5

機械6





写真番号 16



令和 7 年 (ケ) 第 22 号  
令和 7 年 (又) 第 24 号  
物件 34, 37~39, 44~50, 56, 57  
令和 7 年 10 月 15 日, 22 日現地調査  
令和 7 年 12 月 4 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

浅 井 康 光 印

第1 評価額

一括価格	
金7,676,000円	
内訳価格	
物件34(建物)	金1,366,000円
物件37(土地)	金216,000円
物件38(土地)	金100,000円
物件39(土地)	金1,478,000円
物件44(土地)	金181,000円
物件45(土地)	金78,000円
物件46(土地)	金155,000円
物件47(土地)	金2,784,000円
物件48(土地)	金405,000円
物件49(土地)	金501,000円
物件50(土地)	金251,000円
物件56(建物)	金97,000円
物件57(土地)	金64,000円

- 1 一括価格は、物件34、37～39、44～50、56、57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 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。
- 4 物件38、46の土地の内訳価格は、物件34、56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34、56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。
- 5 物件34に備え付けの工場機械器具（未登記）一式については、何れも市場価値はないもの（ゼロ評価）と判断した。

## 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、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、調査日以降に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
34	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	上北郡東北町字横沢山 78番地 78番の2 作業所 木造合金メッキ鋼板葺平家建 60.45㎡	同左  同左 牛舎、調理室 同左 約1535.39㎡
未登記 附属建物	種類 構造 床面積	/	車庫 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板 葺平家建 約198.74㎡
37	所在地 地目 積	上北郡東北町字横沢山 11番2 畑 1929㎡	同左 同左 同左 同左
38	所在地 地目 積	上北郡東北町字横沢山 11番4 宅地 838.99㎡	同左 同左 同左 同左
39	所在地 地目 積	上北郡東北町字横沢山 58番4 畑 4265㎡	同左 同左 宅地一部畑 同左

番号	所在等	登記	現況
44	所在地 在番目積	上北郡東北町字横沢山 76番1 雑種地 1673m <sup>2</sup>	同左 同左 同左
45	所在地 在番目積	上北郡東北町字横沢山 77番1 原野 725m <sup>2</sup>	同左 同左 同左
46	所在地 在番目積	上北郡東北町字横沢山 78番 畑 1988m <sup>2</sup>	同左 同左 同左 宅地一部
47	所在地 在番目積	上北郡東北町字横沢山 79番1 畑 24859m <sup>2</sup>	同左 同左 同左
48	所在地 在番目積	上北郡東北町字横沢山 79番2 畑 5194m <sup>2</sup>	同左 同左 同左 宅地一部畑
49	所在地 在番目積	上北郡東北町字横沢山 79番3 畑 6432m <sup>2</sup>	同左 同左 同左 宅地一部畑
50	所在地 在番目積	上北郡東北町字横沢山 79番4 畑 1607m <sup>2</sup>	同左 同左 同左 宅地一部畑

番号	所在等	登記	現況
56	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	上北郡東北町字横沢山 11番地4 11番4 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 180.46㎡ 2階 55.17㎡	同左 同左 同左 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約47.61㎡
57	所在地 地目 地積	上北郡東北町字横沢山 11番7 畑 498㎡	同左 同左 宅地一部畑 同左
番号	特記事項		
	物件37, 39, 46~50, 57土地を買い受けるには買受適格証明が必要である。		

第 4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等 (物件 37, 38, 57)

位置・交通	青い森鉄道「野辺地」駅の東南東方約 1.2 km (道路距離)。 (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	東北町市街地北部郊外，字横沢山地区の畑地地域である。 当地域は目下のところ格別の変動要因がなく，今後も現状のまま持続するものと予測される。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域外 — — — — 農業振興地域
画地条件 (規模，形状等)	地積 間口・奥行  形状 接道状況 その他	3265.99㎡ 間口約 8.5 m 奥行約 7.1 m 不整形 中間画地 なし
接面道路の状況	南西側幅員約 7 m，県道，舗装，ほぼ等高 都市計画区域外のため建築基準法上の取扱いは考慮外	
自然的条件	地勢 日照 水量 土壌の肥沃度 耕作の難易	ほぼ平坦 普通 普通 普通 普通
土地の利用状況等	土地所有者が物件 38 土地に物件 56 建物及び目的外建物を所有し占有しているほか，物件 37 土地に目的外工作物を設置し占有し，物件 37 及び 57 の一部を休耕畑として占有している。 またその他の者が物件 57 上に目的外建物を所有し，占有している。	
特記事項	①占有者及び占有権原 (物件 57 関係) 占有範囲……宅地部分全部 占有者……債務者 占有状況……敷地 占有権原……使用借権 占有開始時期……平成 15 年頃 期間……期間の定めなし 貸主……所有者 借主……占有者	

特 記 事 項	<p>②目的外建物の概況 (物件38関係) 所 在……………上北郡東北町字横沢山11番地4 家屋番号……………ない(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……………(概略)約46.37㎡ 所 有 者……………土地所有者 建築時期……………平成20年頃 建 築 者……………現所有者</p> <p>③目的外建物の概況 (物件57関係) 所 在……………上北郡東北町字横沢山11番地7 家屋番号……………ない(未登記) 種 類……………居宅 構 造……………木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積……………(概略)1階約207.02㎡ 所 有 者……………その他の者A 建築時期……………平成15年頃 建 築 者……………その他の者B</p> <p>④物件38土地を所在地とする未登記建物が東北町税務課の台帳に記載されている。所有者はBである。 種 類：作業所 構 造：木造 床面積：115.70㎡ 建築年：昭和45年 但し、現地に存する未登記建物は上記②記載のとおりであり、一致しないものと思料した。</p> <p>⑤物件57土地を所在地とする未登記建物が東北町税務課の台帳に記載されている。所有者はAである。 種 類：居宅 構 造：木造平家建 床面積：206.98㎡ 建築年：平成15年 なお、現地に存する未登記建物は上記③記載のとおりであり、近似することから台帳記載の建物と思料した。</p> <p>⑥東北町農業委員会によると、物件37, 57土地は何れも農用地区域外であり、転用許可を得ることは必要ないとのことである。</p>
---------	---

(物件 39, 44~50)

位置・交通	青い森鉄道「野辺地」駅の東南東方約 1.2 km (道路距離)。 (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	七戸町市街地北東部郊外，県道 246 号線沿いの農家住宅地域である。 当地域は目下のところ格別の変動要因がなく，今後も現状のまま持続するものと予測される。	
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 — — — なし なし
画地条件 (規模, 形状等)	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	46743m <sup>2</sup> 間口約 12.2 m, 奥行約 22.5 m ほぼ台形 角地 なし
接面道路の状況	北東側幅員約 7 m, 県道, 舗装, ほぼ等高 東側幅員約 2.5 m, 道路, 未舗装, ほぼ等高 都市計画区域外のため建築基準法上の取扱いは考慮外	
土地の利用状況等	土地所有者が本土地上に目的外建物を所有し占有しているほか, その他の者が本土地上に物件 34 建物及び目的外建物を所有し, 占有している。	
供給処理施設	上水道: 有 ガス配管: 無 下水道: 無	
特記事項	① 占有者及び占有権原 (物件 46, 48~50 関係) 占有範囲……………物件 34 設置部分 占有者……………債務者 占有状況……………敷地 占有権原……………使用借権 占有開始時期……………平成 17 年 3 月 23 日 期間……………期間の定めなし 貸主……………所有者 借主……………占有者 ② 占有者及び占有権原 (物件 49 関係) 占有範囲……………家屋番号 79 番 3 設置部分 占有者……………債務者 占有状況……………敷地 占有権原……………使用借権 占有開始時期……………平成 26 年 6 月 18 日 期間……………期間の定めなし	

特記事項	<p>貸主…………所有者                  借主…………占有者</p> <p>③目的外建物の概況(物件44～46関係)                  所在…………上北郡東北町字横沢山76番地1,                  77番地1, 78番地                  家屋番号…………ない(未登記)                  種類…………牛舎                  構造…………木・鉄筋コンクリート・コンクリート                  ブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建                  床面積…………(概略)約1343.75㎡                  所有者…………土地所有者                  建築時期…………昭和47年頃                  建築者…………現所有者</p> <p>④目的外建物の概況(物件49関係)                  所在…………上北郡東北町字横沢山79番地3                  家屋番号…………79番3                  種類…………作業所                  構造…………木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建                  床面積…………登記:32.40㎡                  概略:約800.80㎡(現況)                  所有者…………その他の者A                  建築時期…………平成26年6月18日頃                  建築者…………現所有者</p> <p>⑤物件48土地を所在地とする未登記建物が東北町税務課の台帳に記載されている。所有者はAである。                  種類:車庫                  構造:軽量鉄骨造                  床面積:132.49㎡                  建築年:平成16年                  なお、物件48土地には未登記車庫は存しておらず、物件49土地に所在する未登記附属建物の車庫が台帳記載の車庫と構造、床面積が近似していることから、物件49土地西端部分に建つ当該未登記附属建物が台帳記載の建物と思料した。</p> <p>⑥物件46, 48, 49土地上の堆肥ヤードは、外壁の一部が架設的であるから工作物と認めた。なお、これらは物件34建物の常用に供されていることから、同建物の従物と判断した。</p>
------	--

2 建物の概況及び利用状況等 (物件 34)

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 (登記上) 平成 17 年 3 月 23 日新築 経過年数 約 20 年 経済的残存耐用年数 約 0 年
仕 様	構 造 : 木造平家建 屋 根 : 合金メッキ鋼板葺 外 壁 : 亜鉛メッキ鋼板 外 内 壁 : あらわし 外 天 井 : あらわし 外 床 : コンクリートタタキ 外 設 備 : 電気, 照明, 給排水, 衛生 その他 : なし ※本件建物の各種設備については, そ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である。
床面積 (現況)	第 3 目的物件欄記載のとおり。
現況用途等	現況用途 : 牛舎, 調理室 間 取 り : (附属資料「建物間取図」参照)
品 等	普通
保 守 管 理 の 状 態	築後約 20 年経過しており, 経年相応の老朽化と認めら れる。 保守管理の状態は普通程度である。
建物の利用状 況	建物所有者が牛舎, 調理室として使用している。
特 記 事 項	①物件 34 未登記附属建物 種 類 : 車庫 構 造 : 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積 : 約 198.74 m <sup>2</sup> 外 壁 : サイディング 外 内 壁 : あらわし 外 天 井 : あらわし 外 床 : 土間 外 ②対象建物について, 建築時期・構造・種類等の要因を踏 まえ現地調査を行った結果, アスベスト含有建材が含ま 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。 ③物件 34 建物は稼働していないが, 工場機械類が存する。 詳細は別紙のとおり。

(物件 56)

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 (登記上) 昭和 47 年 8 月 10 日新築 経過年数 約 53 年 経済的残存耐用年数 約 0 年
仕 様	構 造 : 木造平家建 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : サイディング 外 内 壁 : ビニールクロス 外 天 井 : ビニールクロス 外 床 : タタミ 外 設 備 : 電気, 照明 その他 : なし ※本件建物の各種設備については, そ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である。
床面積 (現況)	第 3 目的物件欄記載のとおり。
現況用途等	現況用途 : 居宅 間 取 り : (附属資料「建物間取図」参照)
品 等	普通
保 守 管 理 の 状 態	築後約 53 年経過しており, 経年相応の老朽化と認めら れる。 保守管理の状態は劣る。
建物の利用状 況	建物所有者が居宅として使用している。
特 記 事 項	①物件 56 建物は減築されており, 1 階部分の一部のみが 残っている。 ②対象建物について, 建築時期・構造・種類等の要因を踏 まえ現地調査を行った結果, アスベスト含有建材が含ま 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。

第 5 評価額算出の過程

当該地域の地価水準を考量し、対象近隣地域に於ける標準的画地の標準価格を査定し、次に対象地の個別的価格形成要因を分析した結果、下記のとおり査定した。

○宅地 (物件 38, 39, 44~46, 48~50, 57)

1 基礎となる価格

① 建付地価格

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=オ
38	1,500	0.55	838.99	(1-0.50)	346,000
39	1,500	0.55	4265	—	3,519,000
44	1,500	0.55	1673	(1-0.50)	690,000
45	1,500	0.55	725	(1-0.50)	299,000
46	1,500	0.55	1988	(1-0.50)	820,000
48	1,500	0.55	5194	(1-0.50)	2,143,000
49	1,500	0.55	6432	(1-0.50)	2,653,000
50	1,500	0.55	1607	(1-0.50)	663,000
57	1,500	0.55	498	(1-0.50)	205,000

〔総額につき千円未満の端数  
金額は四捨五入、以下同じ〕

ア 標準画地価格

目的物件に類似する地価公示標準地及び地価調査基準地の設定がないため、周辺の取引事例等を参考として上記のとおり求めた。

イ 個別格差：環境条件 ▲30% (建物の敷地以外の部分に草等が繁茂し劣る)  
画地条件 ▲15% (規模)

※標準化補正，地域格差，個別格差；各条件の相乗積

※交通接近条件；各要因の総和  
自然的条件；"  
画地条件；各要因の相乗積  
行政的条件；各要因の総和  
その他の条件；"

ウ 地積：登記数量による

エ 建付減価：物件 3 8, 4 4～4 6, 4 8～5 0, 5 7

……本件土地上に存在する建物の配置、敷地との適応の状態、  
 更地との市場性を考慮し▲50%。

物件 3 9……なし

② 物件 3 4, 5 6 (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
3 4	100,000	1535.39	0.02	3,071,000
3 4 未登記附属	105,000	198.74	0.02	417,000
3 4 合計				3,488,000
5 6	136,000	47.61	0.02	129,000

〔総額につき千円未満の端数  
 金額は四捨五入、以下同じ〕

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
3 4	20	0	0.30	0.03	0.02
3 4 未登記附属	20	0	0.30	0.03	0.02
5 6	53	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)

※なお、物件 3 4 に備え付けの工場機械器具 (未登記) 一式については、何れも市場価値はないもの (ゼロ評価) と判断した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件38, 44~46, 48~50, 57の土地については土地利用権等価格を控除し、物件34, 56の建物については土地利用権等価格を加算し、競売市場修正を施して、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		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ=エ
			ウ		
38・56	346,000	0.51	0.25	法定地上権	44,000
38・目的外		0.49	0.10	敷地占有利益	17,000
物件38合計					61,000
44・目的外	690,000	1.00	0.25	法定地上権	173,000
45・目的外	299,000	1.00	0.25	法定地上権	75,000
46・34	820,000	1.00	0.10	使用借権	82,000
48・34	2,143,000	1.00	0.10	使用借権	214,000
49・34附	2,653,000	0.20	0.10	使用借権	53,000
49・目的外		0.80	0.10	使用借権	212,000
物件49合計					265,000
50・34	663,000	1.00	0.10	使用借権	66,000
57・目的外	205,000	1.00	0.10	使用借権	21,000
物件34合計					415,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：土地の利用状況、建物の配置の状況等から各物件の全域と判断した。なお、物件38, 46, 48, 49については机上で各物件上の建物を概測し面積比により按分した。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権、使用借権、敷地占有利益と判定し、本件建付地価格に対しての割合を法定地上権25%、使用借権10%、敷地占有利益10%とそれぞれ判定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ) 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
34	3,488,000	+415,000	(1-0.00)	(1-0.50)	(1-0.30)	1,366,000
38	346,000	-61,000	(1-0.00)	(1-0.50)	(1-0.30)	100,000
39	3,519,000	—	(1-0.00)	(1-0.40)	(1-0.30)	1,478,000
44	690,000	-173,000	(1-0.00)	(1-0.50)	(1-0.30)	181,000
45	299,000	-75,000	(1-0.00)	(1-0.50)	(1-0.30)	78,000
46	820,000	-82,000	(1-0.00)	(1-0.70)	(1-0.30)	155,000
48	2,143,000	-214,000	(1-0.00)	(1-0.70)	(1-0.30)	405,000
49	2,653,000	-265,000	(1-0.00)	(1-0.70)	(1-0.30)	501,000
50	663,000	-66,000	(1-0.00)	(1-0.40)	(1-0.30)	251,000
56	129,000	+44,000	(1-0.00)	(1-0.20)	(1-0.30)	97,000
57	205,000	-21,000	(1-0.00)	(1-0.50)	(1-0.30)	64,000

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：地縁性が強く市場への参入者が限られる地域▲20%  
 物件34：用途が特殊で市場性が劣る▲30%  
 物件38, 44～46, 48, 49, 57：目的外建物が存する▲30%  
 物件39, 46, 48～50：買受適格証明が必要であり買受希望者が制限される▲20%。

オ 競売市場修正：第2評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮して▲30%

○農地 (物件 37, 47)

当該地域の地価水準を考量し、対象近隣地域に於ける標準的画地の標準価格を査定し、次に対象地の個別的価格形成要因を分析した結果、下記のとおり査定した。

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格 差	地 積 (㎡)	占有減価 修 正	市 場 性 修 正	競売市場 修 正	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ ×オ×カ
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	
37	200	1.00	1929	(1-0.00)	(1-0.20)	(1-0.30)	216,000
47	200	1.00	24859	(1-0.00)	(1-0.20)	(1-0.30)	2,784,000

〔総額につき千円未満の端数  
金額は四捨五入、以下同じ〕

ア 標準画地価格

近隣地域及び同一需給圏内の類似地域における取引事例との比較検討によって求めた比準価格、その他の土地価格等を検討し、農地市場の推移及び将来の需給動向等を総合勘案のうえ上記のとおり決定した。

イ 個別格差：なし

※標準化補正，地域格差，個別格差；各条件の相乗積

※交通接近条件；各要因の総和  
 自然的条件；"  
 画地条件；各要因の相乗積  
 行政的条件；各要因の総和  
 その他の条件；"

ウ 地積：登記地積

エ 占有減価修正：特になし。

オ 市場性修正：買受適格証明が必要であり買受希望者が制限されること  
 ▲20%。

カ 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て  
 ▲30%。

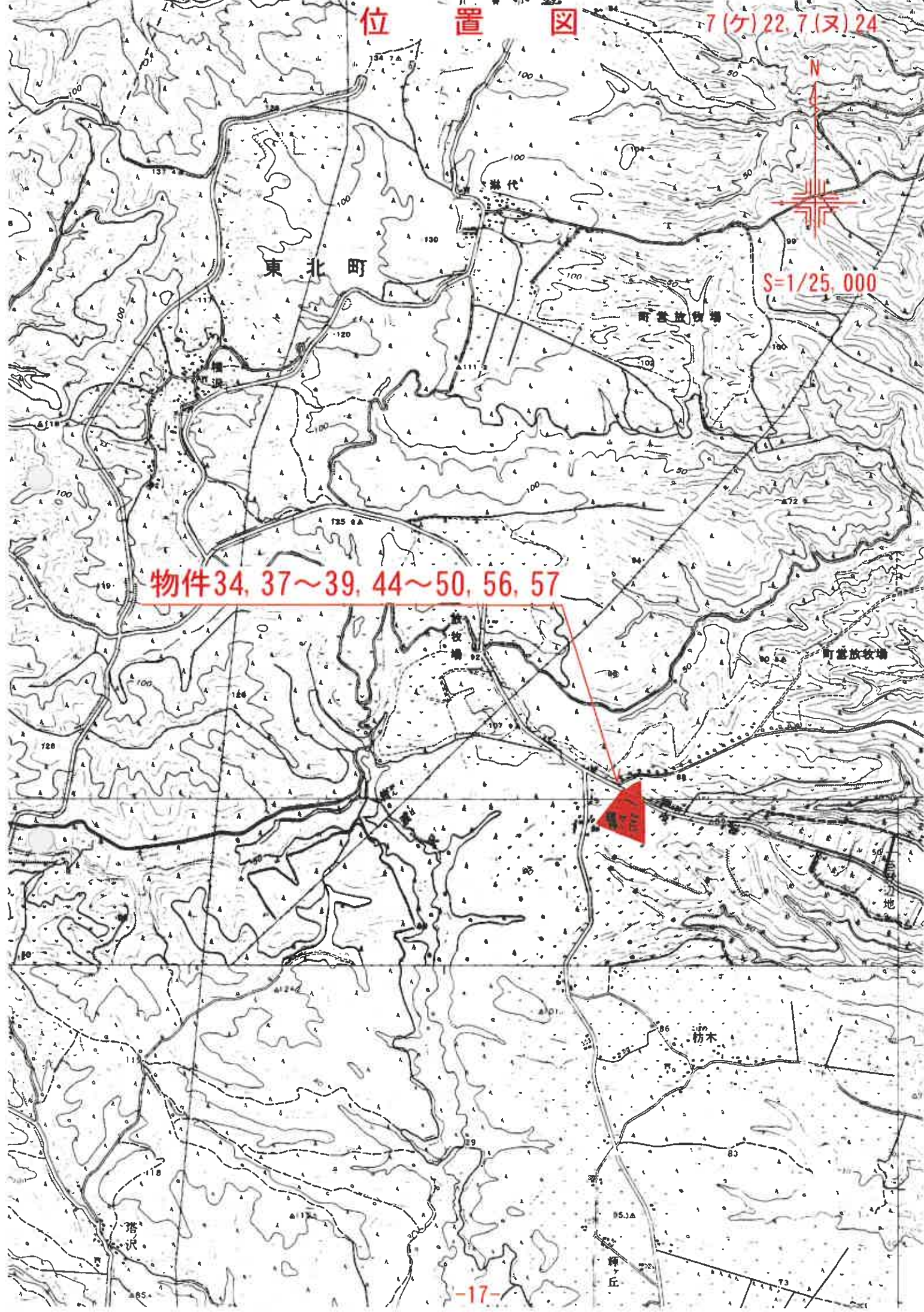
第6 附属資料

- |   |                    |           |
|---|--------------------|-----------|
| 1 | 位置図 (出所；国土地理院「地図」) | ・ ・ ・ 1 葉 |
| 2 | 法第14条第1項地図         | ・ ・ ・ 1 葉 |
| 3 | 建物図面               | ・ ・ ・ 2 葉 |
| 4 | 建物間取図              | ・ ・ ・ 2 葉 |
| 5 | 土地建物位置関係図          | ・ ・ ・ 1 葉 |

以 上

# 位置図

7(ケ)22.7(又)24



物件34, 37~39, 44~50, 56, 57

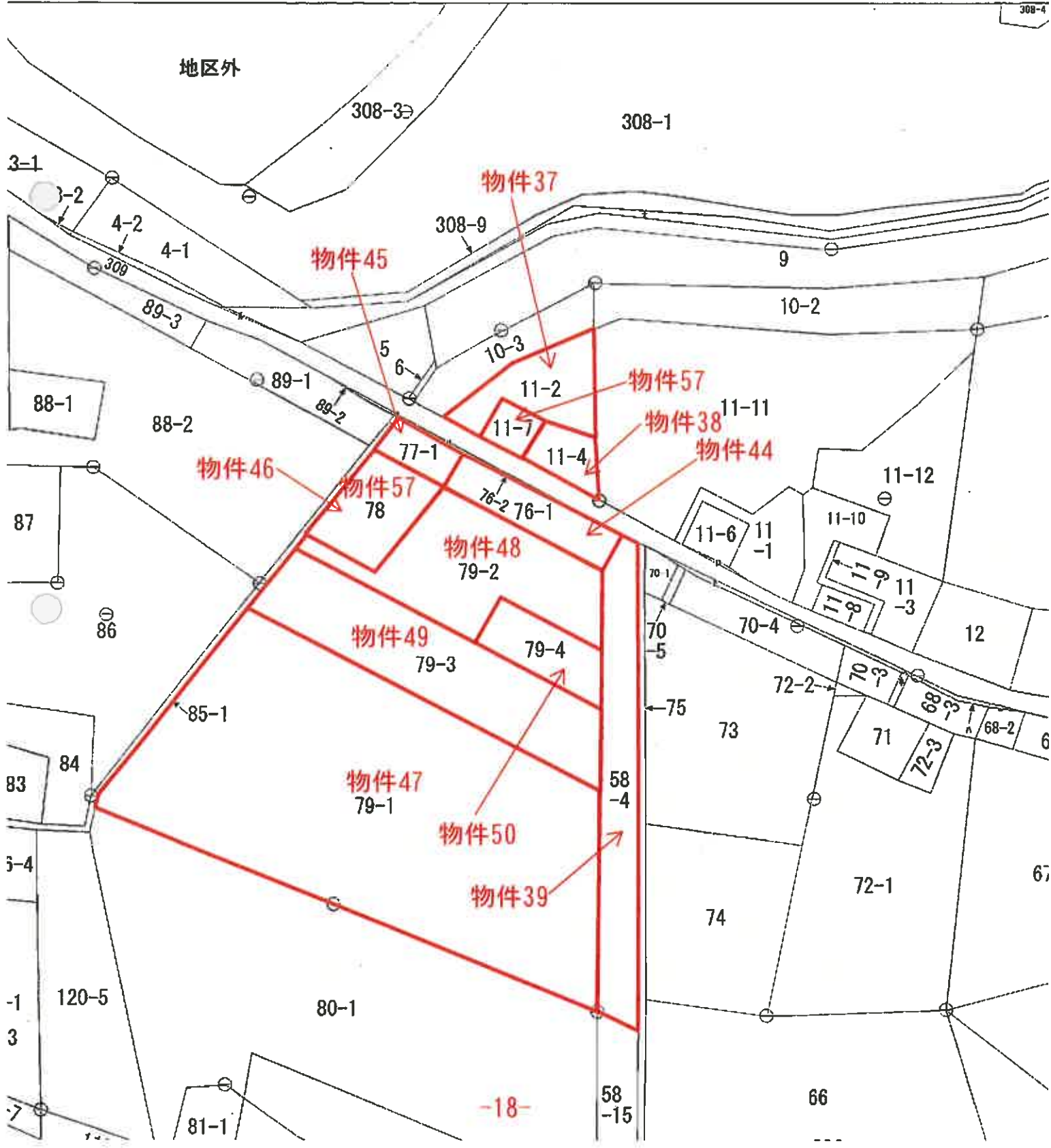
# 法第14条第1項地図写

7(ケ)22.7(ヌ)24

109/24

8-6 1-5    ハ 68-4 68-5    ホ 69-1 69-2    ト 70-2 7    ニ 77-2 85-3    ノ 15-2 つづく

S = 1/2500  
(座標値種別：図上測定)



建築物図面

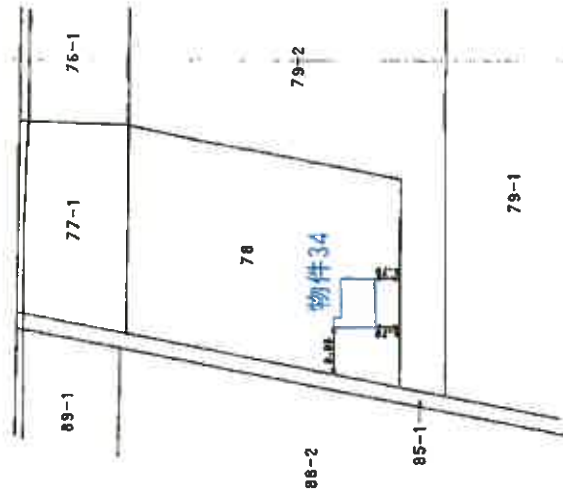
78番の2

上北郡東北町字横沢山78番地

各階平面図

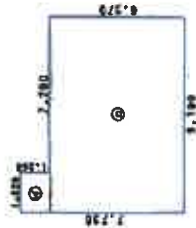
家屋番号

建物の所在



床面積

◎	1.020 × 1.365 =	2.484900
◎	9.100 × 6.370 =	57.967000
	合算	60.451900
	所収値	60.45㎡



(注) (縮尺)

※A3版のS=1/1000をA4版に縮小

※A3版のS=1/250をA4版に縮小

縮尺 1/1000

縮尺 1/250

申請人

作製者

5902484

平成18年3月30日登記

建築物各階平面図

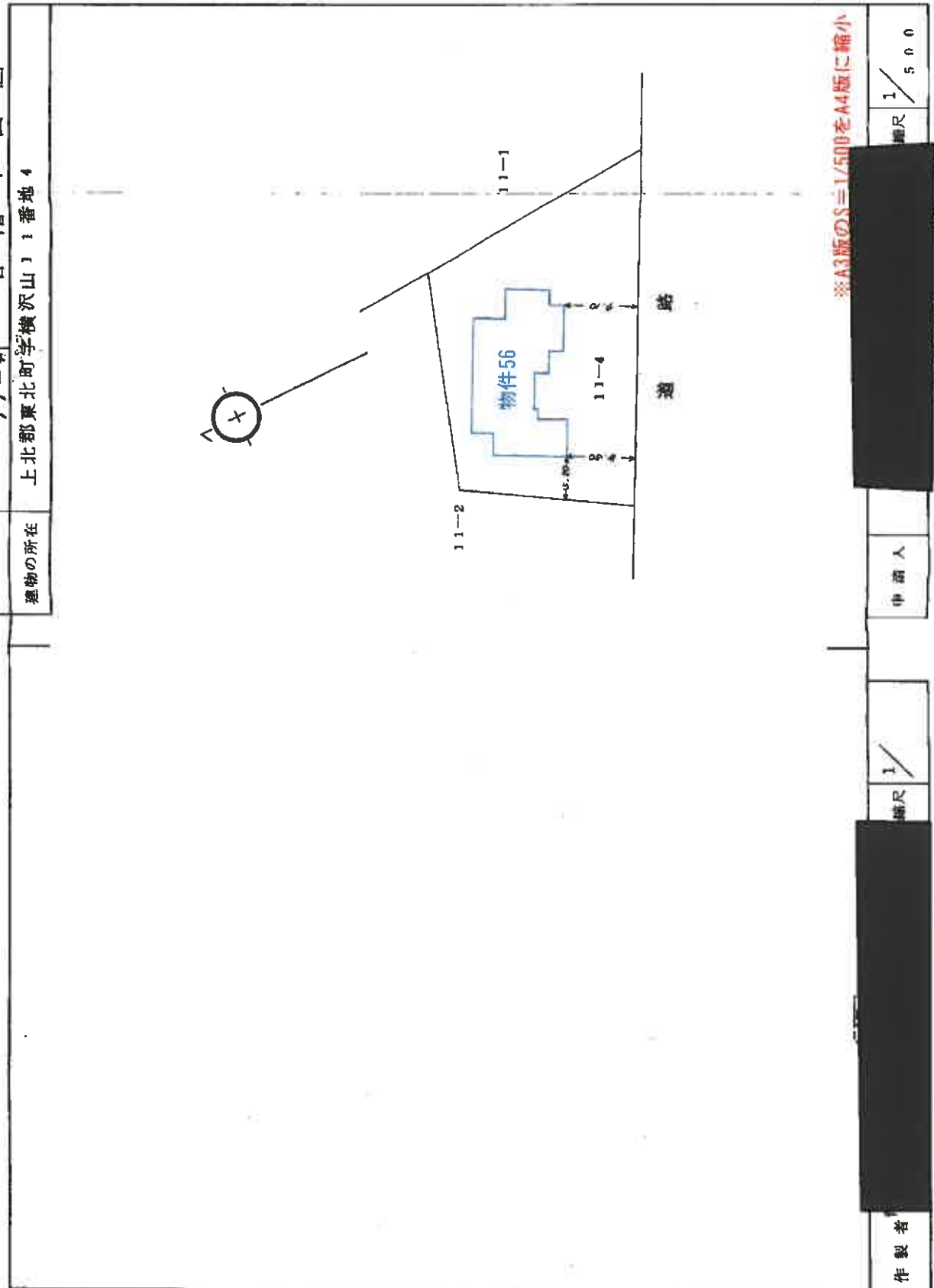
11番11-4

上北郡東北町字横沢山11番地4

各階平面図

家屋番号

建物の所在



(基礎部)

※A3版のS=1/500をA4版に縮小

作製者

縮尺

申請人

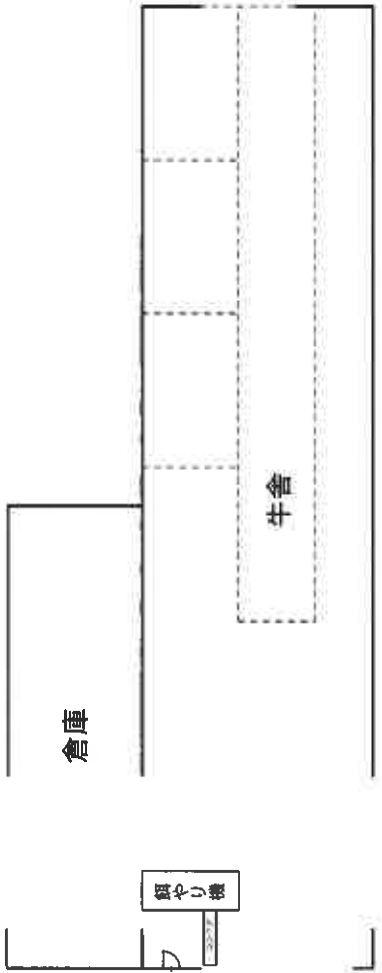
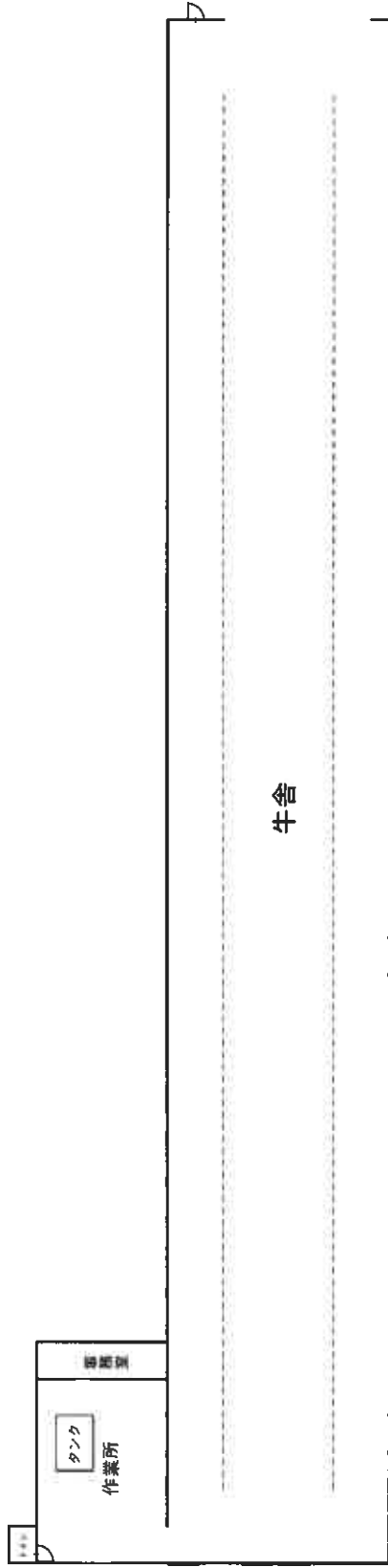
縮尺 1/500

5902477

(日置建設)

建物間取図  
物件34

7(ケ)22  
7(ヌ)24

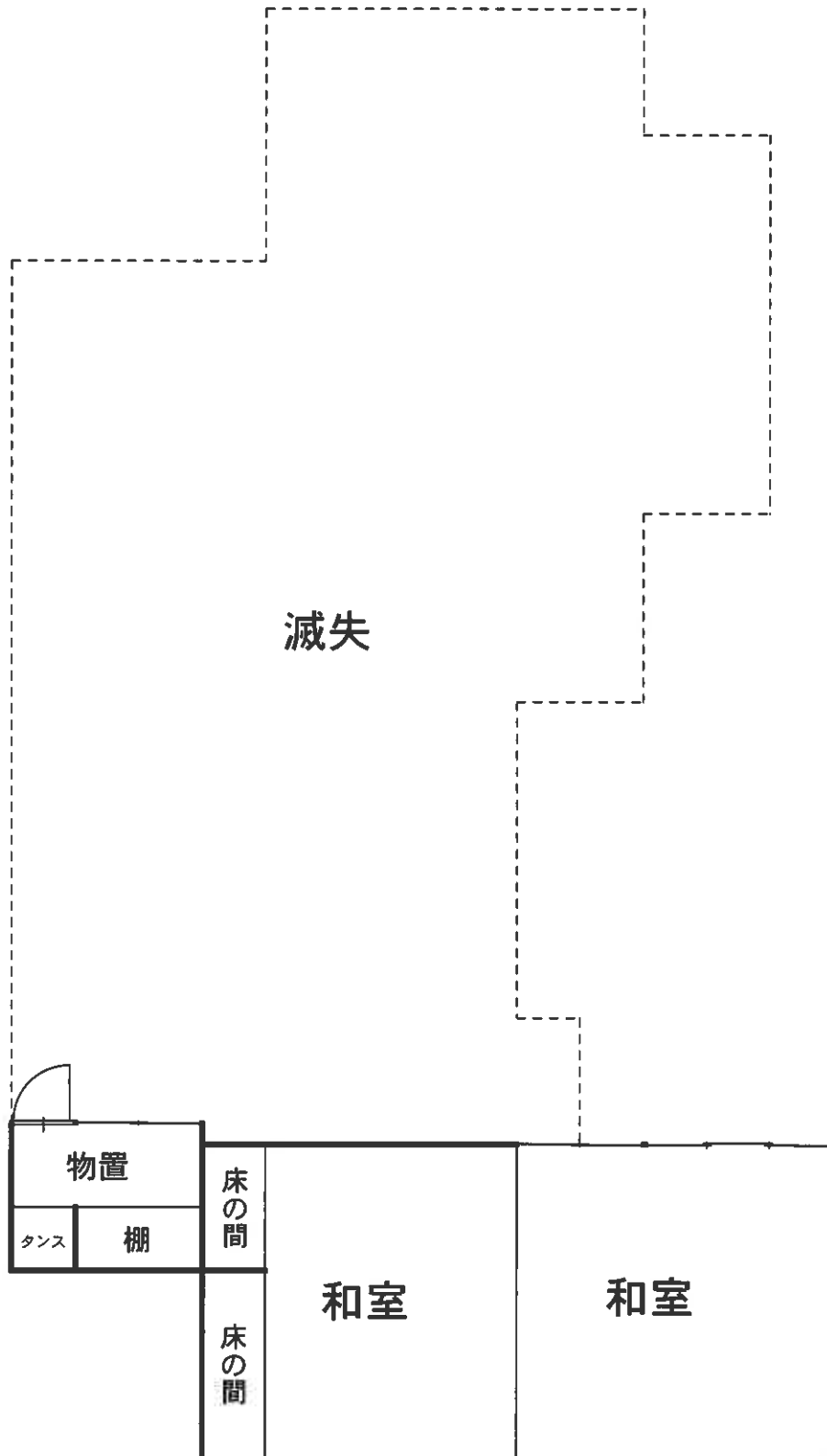


# 建物間取図

7(ケ)22

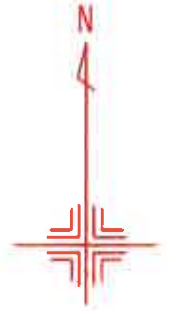
7(又)24

## 物件56

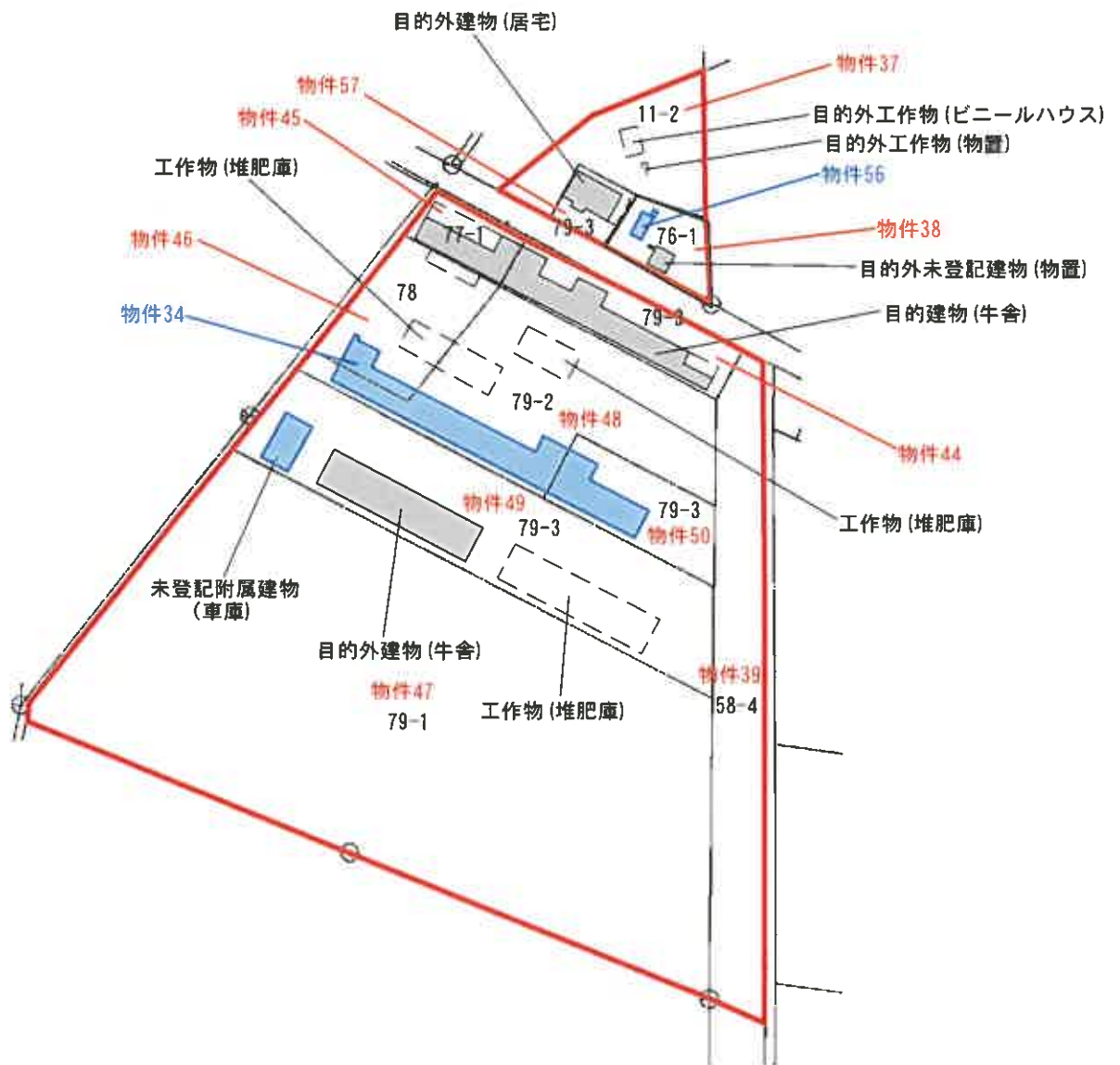


# 土地建物位置関係図

7(ケ)22.7(ヌ)24



S=1/2500



## 別紙 機械器具一覧

	種類	構造	製作者	製造年月日	記号(番号)
機械 1	搾乳機システム	鉄製	DeLaval	不明	不明(不明)
機械 2	冷却タンク	同上	同上	不明	不明(不明)
機械 3	電気温水器	同上	三菱電機株式会社	平成17年1月	SRG-5556(不明)
機械 4	同上	同上	同上	同上	同上(不明)
機械 5	給餌機	同上	DeLaval	不明	不明(不明)
機械 6	飼料ミキサー	同上	同上	不明	不明(不明)
機械 7	飼料サイロ	同上	不明	不明	不明(不明)
機械 8	同上	同上	不明	不明	不明(不明)
機械 9	同上	同上	不明	不明	不明(不明)
機械 10	同上	同上	不明	不明	不明(不明)
機械 11	同上	同上	不明	不明	不明(不明)