

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月16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 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 場 所 令和 8年 8月20日 午前10時00分 青森地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年 9月 9日 午前 9時50分 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 7月16日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～12	3,559,000 2,847,200	一括	711,800	310,998	0
1	188,000				
2	64,000				
3	126,000				
4	233,000				
5	45,000				
6	61,000				
7	131,000				
8	186,000				
9	103,000				
10	1,162,000				
11	810,000				
12	450,000				
備考	(規則 30 条の 3 による変更)				



物件 目 録

- | | | | |
|---|------------------|------------------|--|
| 1 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 青森県五所川原市金木町朝日山
3 6 2 番 1 3
宅地
1 4 3. 7 8 平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 青森県五所川原市金木町朝日山
3 6 2 番 1 8
宅地
4 8. 6 0 平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 青森県五所川原市金木町朝日山
3 6 2 番 2 6
宅地
9 6. 1 1 平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 青森県五所川原市金木町朝日山
3 6 3 番 1
宅地
1 7 7. 6 1 平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 青森県五所川原市金木町朝日山
3 6 3 番 2
宅地
3 4. 2 7 平方メートル |



物 件 目 録

- | | | |
|----|-------|--|
| 6 | 所 在 | 青森県五所川原市金木町朝日山 |
| | 地 番 | 3 6 3 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 6 . 7 6 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 青森県五所川原市金木町朝日山 |
| | 地 番 | 3 6 3 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 9 . 7 4 平方メートル |
| 8 | 所 在 | 青森県五所川原市金木町朝日山 |
| | 地 番 | 3 6 3 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 1 . 9 3 平方メートル |
| 9 | 所 在 | 青森県五所川原市金木町朝日山 |
| | 地 番 | 3 6 3 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 8 . 5 0 平方メートル |
| 10 | 所 在 | 青森県五所川原市金木町朝日山 3 6 2 番地 1 3、3 6 2 番地 2 6、3 6 3 番地 5、3 6 2 番地 1 8 |
| | 家屋 番号 | 3 6 2 番 1 3 の 2 |



※11

物 件 目 録

種 類 作業場・物置
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 167.50 平方メートル
 2 階 185.64 平方メートル

(現況)

種 類 作業所・物置・事務所
 床 面 積 1 階 約 169.15 平方メートル
 2 階 185.64 平方メートル

1 1 所 在 青森県五所川原市金木町朝日山 363 番地 1、363 番地 2、362 番地 26、363 番地 8

家屋 番号 363 番 1

種 類 作業場・物置
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 152.44 平方メートル
 2 階 152.44 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 178.93 平方メートル
 2 階 152.44 平方メートル

1 2 所 在 青森県五所川原市金木町朝日山 363 番地 7、363 番地 6

家屋 番号 363 番 7 の 2

種 類 店舗 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	109.35平方メートル
	2階	157.95平方メートル

(現況)

種 類	店舗
-----	----

床 面 積	1階	約118.66平方メートル
	2階	約167.26平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 6月 8日

青森地方裁判所第2民事部

裁判所書記官 岸 禎 尚

1 不動産の表示

【物件番号1～12】

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1～12】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号10～12】

本件所有者が占有している。

【物件番号1】

白戸栄之助航空研究会が本件土地の一角に同研究会所有の記念碑を設置して占有している。この占有権原は使用借権と認められる。

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 | 青森県五所川原市金木町朝日山 |
| | 地 | 番 | 3 6 2 番 1 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 4 3. 7 8 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 青森県五所川原市金木町朝日山 |
| | 地 | 番 | 3 6 2 番 1 8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 8. 6 0 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 青森県五所川原市金木町朝日山 |
| | 地 | 番 | 3 6 2 番 2 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 9 6. 1 1 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 青森県五所川原市金木町朝日山 |
| | 地 | 番 | 3 6 3 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 7 7. 6 1 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 青森県五所川原市金木町朝日山 |
| | 地 | 番 | 3 6 3 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 4. 2 7 平方メートル |



物 件 目 録

- | | | | |
|----|----|----|---|
| 6 | 所 | 在 | 青森県五所川原市金木町朝日山 |
| | 地 | 番 | 3 6 3 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 6 . 7 6 平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 青森県五所川原市金木町朝日山 |
| | 地 | 番 | 3 6 3 番 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 9 9 . 7 4 平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 青森県五所川原市金木町朝日山 |
| | 地 | 番 | 3 6 3 番 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 4 1 . 9 3 平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 青森県五所川原市金木町朝日山 |
| | 地 | 番 | 3 6 3 番 8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 7 8 . 5 0 平方メートル |
| 10 | 所 | 在 | 青森県五所川原市金木町朝日山 3 6 2 番地 1 3、3 6
2 番地 2 6、3 6 3 番地 5、3 6 2 番地 1 8 |
| | 家屋 | 番号 | 3 6 2 番 1 3 の 2 |



物 件 目 録

種 類 作業場・物置
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 167.50 平方メートル
 2 階 185.64 平方メートル

(現況)

種 類 作業所・物置・事務所
 床 面 積 1 階 約 169.15 平方メートル
 2 階 185.64 平方メートル

11 所 在 青森県五所川原市金木町朝日山 363 番地 1、363 番地 2、362 番地 26、363 番地 8

家屋 番号 363 番 1

種 類 作業場・物置
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 152.44 平方メートル
 2 階 152.44 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 178.93 平方メートル
 2 階 152.44 平方メートル

12 所 在 青森県五所川原市金木町朝日山 363 番地 7、363 番地 6

家屋 番号 363 番 7 の 2

種 類 店舗 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	109.35平方メートル
	2階	157.95平方メートル

(現況)

種 類	店舗
-----	----

床 面 積	1階	約118.66平方メートル
	2階	約167.26平方メートル



令和 7 年（ケ）第 29 号
令和 7 年 8 月 27 日受理
令和 7 年 10 月 24 日提出
（評価人 青 田 淳 一）

現 況 調 査 報 告 書

青森地方裁判所

金 岡 隆（印）

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 青森県五所川原市金木町朝日山
地 番 3 6 2 番 1 3
地 目 宅地
地 積 1 4 3 . 7 8 平方メートル
- 2 所 在 青森県五所川原市金木町朝日山
地 番 3 6 2 番 1 8
地 目 宅地
地 積 4 8 . 6 0 平方メートル
- 3 所 在 青森県五所川原市金木町朝日山
地 番 3 6 2 番 2 6
地 目 宅地
地 積 9 6 . 1 1 平方メートル
- 4 所 在 青森県五所川原市金木町朝日山
地 番 3 6 3 番 1
地 目 宅地
地 積 1 7 7 . 6 1 平方メートル
- 5 所 在 青森県五所川原市金木町朝日山
地 番 3 6 3 番 2
地 目 宅地
地 積 3 4 . 2 7 平方メートル



物 件 目 録

- | | | |
|----|-------|---|
| 6 | 所 在 | 青森県五所川原市金木町朝日山 |
| | 地 番 | 3 6 3 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 6 . 7 6 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 青森県五所川原市金木町朝日山 |
| | 地 番 | 3 6 3 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 9 . 7 4 平方メートル |
| 8 | 所 在 | 青森県五所川原市金木町朝日山 |
| | 地 番 | 3 6 3 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 1 . 9 3 平方メートル |
| 9 | 所 在 | 青森県五所川原市金木町朝日山 |
| | 地 番 | 3 6 3 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 8 . 5 0 平方メートル |
| 10 | 所 在 | 青森県五所川原市金木町朝日山 3 6 2 番地 1 3、3 6
2 番地 2 6、3 6 3 番地 5、3 6 2 番地 1 8 |
| | 家屋 番号 | 3 6 2 番 1 3 の 2 |



物 件 目 録

種 類	作業場・物置
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階 167.50平方メートル 2階 185.64平方メートル
11 所 在	青森県五所川原市金木町朝日山363番地1、363番地2、362番地26、363番地8
家屋 番号	363番1
種 類	作業場・物置
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階 152.44平方メートル 2階 152.44平方メートル
12 所 在	青森県五所川原市金木町朝日山363番地7、363番地6
家屋 番号	363番7の2
種 類	店舗 居宅
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階 109.35平方メートル 2階 157.95平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件 1～3、6		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1～3、6) ☐ 公衆用道路 (物件)		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項			
建物	物件 10		
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる (☒ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類 : ☐ 構造 : ☐ 床面積 : } 別紙「その他の事項」の ☒ 1 のとおり		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類 : 構造 : 床面積 :		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 作業場・物置・事務所 として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物位置関係図	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

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 3～5、9		
現況地目	☒ 宅地 (物件 3～5、9) ☐ 公衆用道路 (物件)		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項			
建物	物件 11		
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる (☒ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類 : ☐ 構造 : ☐ 床面積 : 別紙「その他の事項」の■2のとおり		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類 : 構造 : 床面積 :		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 作業場・物置 として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物位置関係図	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 7、8		
現況地目	☒ 宅地 (物件 7、8) ☐ 公衆用道路 (物件)		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項			
建物	物件 12		
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる (☒ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類 : ☐ 構造 : ☐ 床面積 : 別紙「その他の事項」の ☒ 3 のとおり		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類 : 構造 : 床面積 :		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 店舗 として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物位置関係図	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(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10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 : 作業場・物置・事務所
- 構 造 :
- 床 面 積 : 1階 約 169.15 m² (風除室部分増築、増築年:不明)
- 2階 185.64 m²
- 2 建物物件11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 : 作業場・物置
- 構 造 :
- 床 面 積 : 1階 約 178.93 m²
- 2階 152.44 m²
- 3 建物物件12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 : 店舗
- 構 造 :
- 床 面 積 : 1階 約 118.66 m²
- 2階 約 167.26 m²
- 4 物件10～12の内部は、内壁、天井等が破壊されており、ごみ類が入れられていると考えられるビニール袋がいたるところに放置されている。
- 5 物件1～9は、物件10～12の敷地として一体利用しており、物件1～9間の各境界線は判然としていない。
- 6 物件1の北東側に記念碑がある(写真番号⑦参照)。
- 7 評価人青田淳一の調査によると本件物件の北側の接面道路は県道、西側の接面道路は市道とのことである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ B (亡 A 相続財産清算人)	(令和 7 年 9 月 8 日に電話で聴取した。) 1 本件調査には、都合により立ち会えません。 2 本件各物件の鍵を当職が保有しているということはありません。 3 本件調査については、御職において調査していただいて差し支えありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(枚目)

執 行 官 の 意 見

- 本件については、当職及び評価人青田淳一の調査結果並びに関係人の陳述等に照らし、2～6枚目のとおりであると考ええる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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 8 月 27 日 (水) : - :	五所川原市役所	民事執行法第 5 7 条第 4 項請求
7 年 8 月 28 日 (木) : - :	亡 A 相続財産清算人	現況調査期日等通知書送付
7 年 8 月 28 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 9 月 1 日 (月) 11 : 00 - 11 : 30	物件所在地	現地確認、写真撮影
7 年 9 月 8 日 (月) 10 : 52 - 10 : 55	亡 A 相続財産清算人	調査期日等について事務連絡 (電話)
7 年 9 月 24 日 (水) 16 : 43 - 16 : 45	亡 A 相続財産清算人	同上
7 年 10 月 3 日 (金) 9 : 40 - 11 : 50	物件所在地	写真撮影、簡易計測、間取等調査、評価人同行

(特記事項)

□ 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。

□ 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。

□ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(枚目)

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
7 年 10 月 21 日 (火) 10 : 50 - 11 : 30	物件所在地	簡易計測、間取等調査
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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



金木町朝日山

公用

登記年月日：平成9年3月4日

これは図面に記載されている図面と実物の大體面とを比較し、

（登録地方法務局五所川原支店）
 令和7年8月28日 登録地方法務局

登記書

0220891

各階平面図

建物平面図

家屋番号	362-1302
建物の所在	五所川原市金木町 363番地、362番地18

五所川原市金木町



床面積
 $16.634 \times 10.070 = 167.604380$
 167.504380
 167.50 m²



床面積
 $18.433 \times 10.070 = 185.640450$
 185.640450
 185.64 m²

2 階



作業者

縮尺 1/250
 申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成3年12月24日

0220897

各階平面図

建築物平面図

家屋番号	383-1
建物所在地	北沢町金木町各383番地1、383番地2、383番地26、383番地8

1階～2階
(各階同型)



受領表
14.80 X 10.30 = 152.4400
152.4400
152.44 m²



作製者

縮尺 1/500

中略

縮尺 1/500

平成 3. 12. 24

令和7年8月22日 登録地方法務局 登録地方法務局
(登録地方法務局(高松市)法務局)

これは図面に記載された土地の位置、形状、面積を示すものである。

登記年月日：昭和60年10月30日

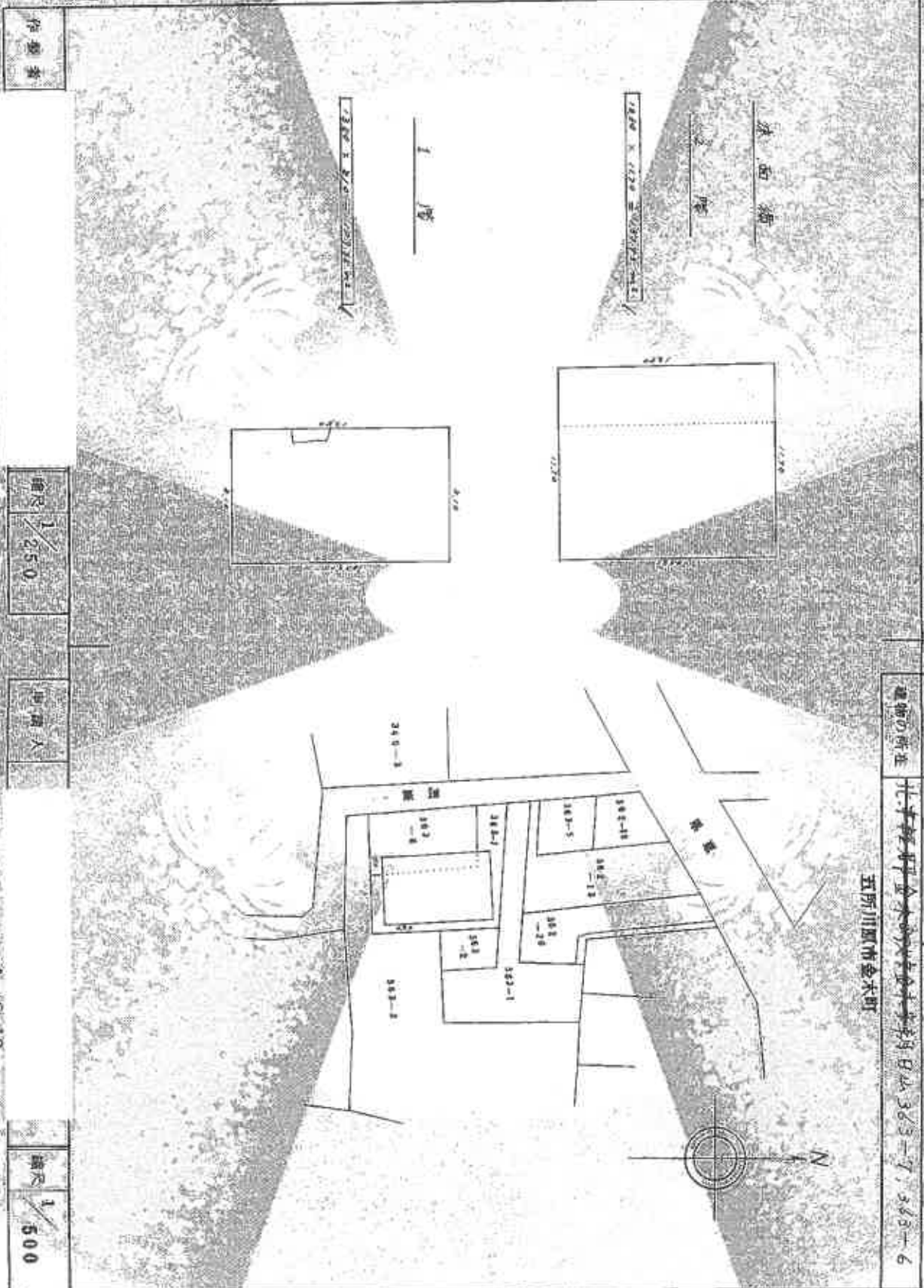
0220900

各階平面図

宗屋番号	363-7-2
建物の所在	北条郡金木町大字金木町山363-7, 363-6

建築物各階平面図

五所川原市金木町



(出図者)

作成者

縮尺 1/250

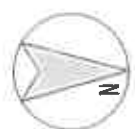
出図人

縮尺 1/500

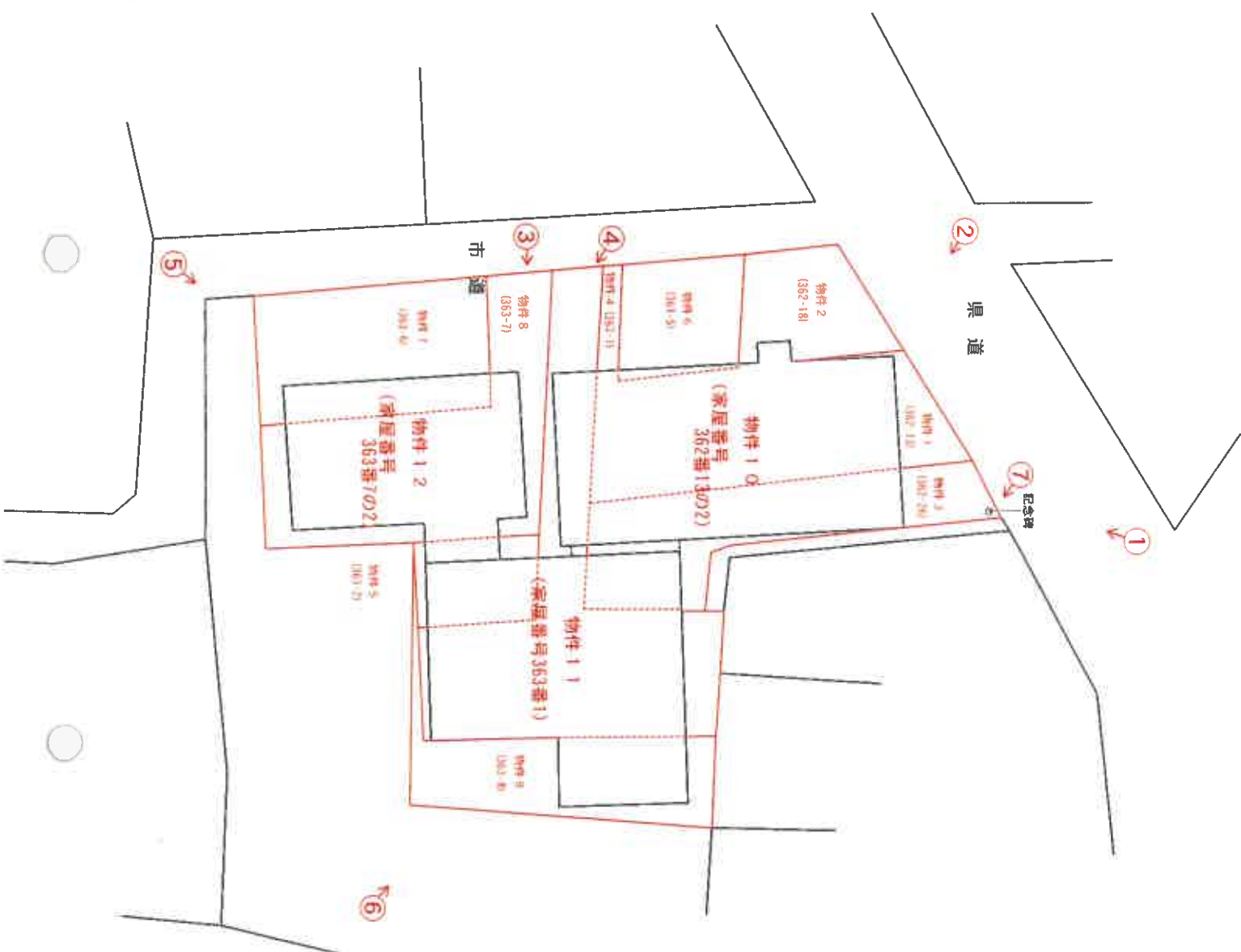
(実測)

(校印)

土地建物位置関係図

 $S=1/250$

写真撮影地点



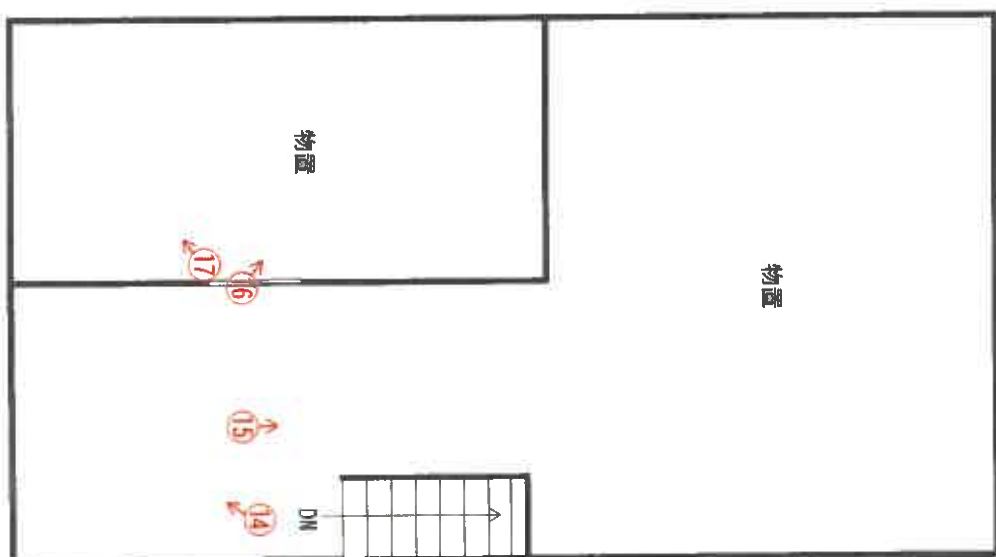
間取図

(物件10)

写真撮影地点



2階



1階



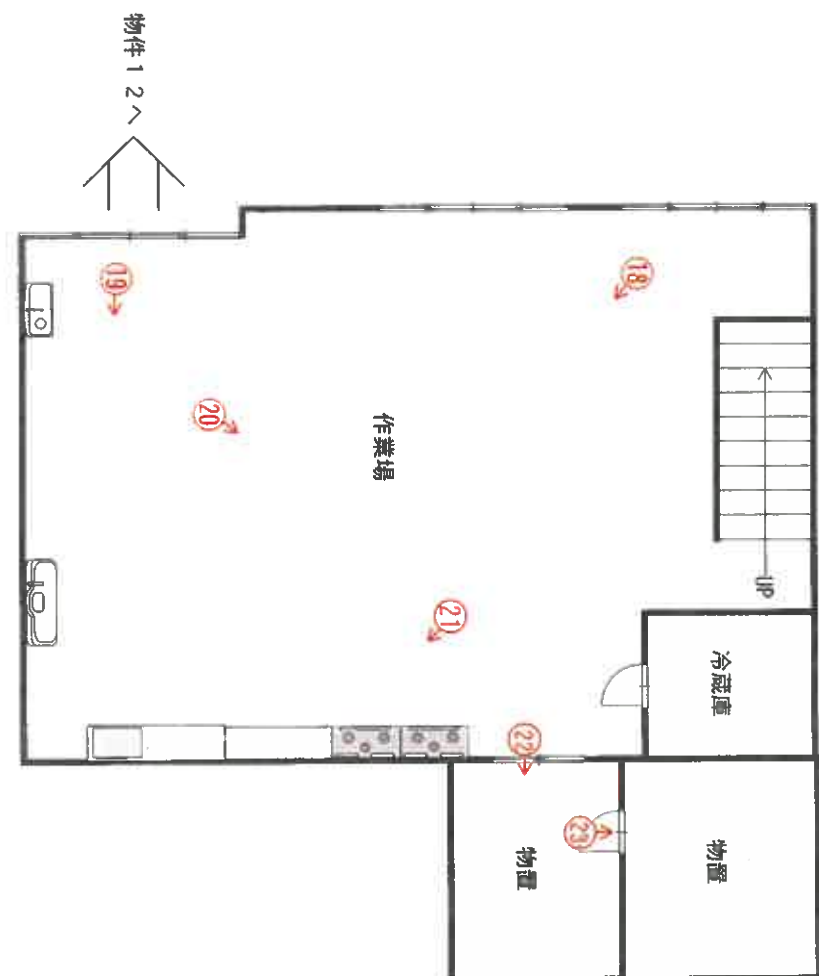
間取図

(物件11)

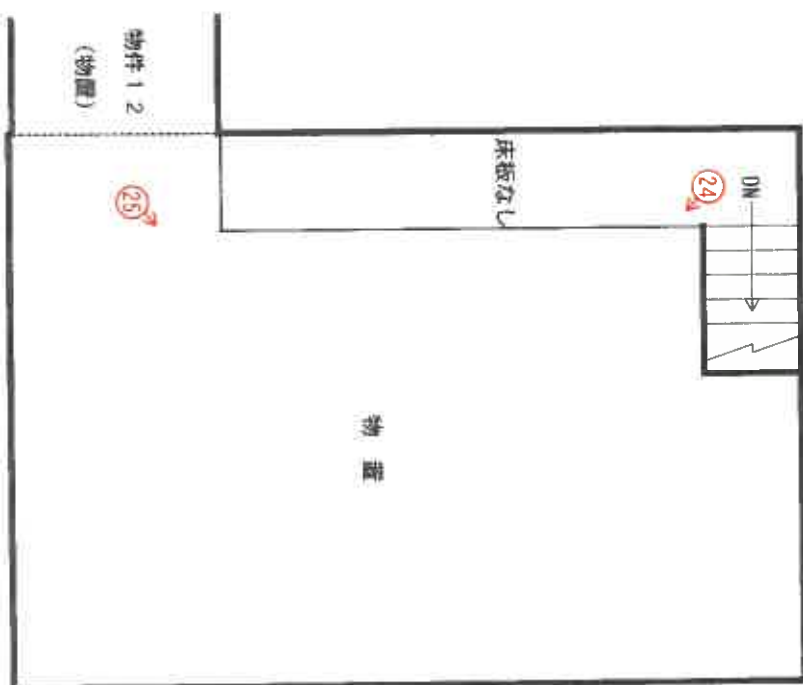
写真撮影地点

A3をA4に縮小

1階



2階



(1枚目)

(1枚目)

(物件12)



2. 附註



写真番号 1



物件 1 1

物件 1 0

記念碑

写真番号 2



物件 1 0

物件 1 ~ 9

写真番号 3



物件 1 0

物件 1 ～ 9

物件 1 1

物件 1 2

写真番号 4



物件 1 0

物件 1 ～ 9

物件 1 2

写真番号 5



物件 1 ～ 9

物件 1 2

写真番号 6



物件 1 ～ 9

物件 1 1

写真番号 7



記念碑

物件 1～9

写真番号 8



物件 10

写真番号 9



物件 1 0

写真番号 1 0



物件 1 0

写真番号 1 1



物件 1 0

写真番号 1 2



物件 1 0

写真番号 13



物件 10

写真番号 14



物件 10

写真番号 15



物件 10

写真番号 16



物件 10

写真番号 17



物件 10

写真番号 18



物件 11

写真番号 19



物件 1 1

写真番号 20



物件 1 1

写真番号 2 1



物件 1 1

写真番号 2 2



物件 1 1

写真番号 2 3



物件 1 1

写真番号 2 4



物件 1 1

写真番号 2 5



物件 1 1

写真番号 2 6



物件 1 2

写真番号 27



物件 1 2

写真番号 28



物件 1 2

写真番号 29



物件 1 2

写真番号 30



物件 1 2

写真番号 3 1



物件 1 2

写真番号 3 2



物件 1 2

写真番号 3 3



物件 1 2

写真番号 3 4



物件 1 2

写真番号 3 5



物件 1 2

写真番号 3 6



物件 1 2

写真番号 37



物件 1 2

写真番号 38



物件 1 2

写真番号 39



物件 12

写真番号 40



物件 12

写真番号 4 1



物件 1 2

写真番号 4 2



物件 1 2

副本

令和 7年（ケ）第 29号
令和 7年10月 3日 現地調査
令和 7年11月 7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

青田淳一

第1 評価額

一 括 価 格	
金5, 931, 000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金314, 000円
物件2(土地)	金106, 000円
物件3(土地)	金210, 000円
物件4(土地)	金388, 000円
物件5(土地)	金75, 000円
物件6(土地)	金102, 000円
物件7(土地)	金218, 000円
物件8(土地)	金310, 000円
物件9(土地)	金172, 000円
物件10(建物)	金1, 936, 000円
物件11(建物)	金1, 350, 000円
物件12(建物)	金750, 000円

- 1 一括価格は、物件1－12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1－9の内訳価格は物件10－12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10－12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、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 現地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 地 地 地 在 番 目 積	五所川原市金木町朝日山 362番13 宅 地 143.78m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
2	所 地 地 地 在 番 目 積	五所川原市金木町朝日山 362番18 宅 地 48.60m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
3	所 地 地 地 在 番 目 積	五所川原市金木町朝日山 362番26 宅 地 96.11m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
4	所 地 地 地 在 番 目 積	五所川原市金木町朝日山 363番1 宅 地 177.61m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
5	所 地 地 地 在 番 目 積	五所川原市金木町朝日山 363番2 宅 地 34.27m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
6	所 地 地 地 在 番 目 積	五所川原市金木町朝日山 363番5 宅 地 46.76m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
7	所 地 地 地 在 番 目 積	五所川原市金木町朝日山 363番6 宅 地 99.74m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
8	所 地 地 地 在 番 目 積	五所川原市金木町朝日山 363番7 宅 地 141.93m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
9	所 地 地 地 在 番 目 積	五所川原市金木町朝日山 363番8 宅 地 78.50m ²	同 左 同 左 同 左 同 左

10	所 在	五所川原市金木町朝日山36 2番地13、362番地26、363 番地5、362番地18	同 左
	家屋番号	362番13の2	同 左
	種 類	作業場・物置	作業場・物置・事務所
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階 建	同 左
	床 面 積	1階 167.50m ² 2階 185.64m ²	1階 約169.15m ² 2階 同 左
11	所 在	五所川原市金木町朝日山36 3番地1、363番地2、362番 地26、363番地8	同 左
	家屋番号	363番1	同 左
	種 類	作業場・物置	同 左
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階 建	同 左
	床 面 積	1階 152.44m ² 2階 152.44m ²	1階 約178.93m ² 2階 同 左
12	所 在	五所川原市金木町朝日山36 3番地7、363番地6	同所363番地7、363番地6、 363番地2
	家屋番号	363番7の2	店舗
	種 類	店舗 居宅	同 左
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	同 左
	床 面 積	1階 109.35m ² 2階 157.95m ²	1階 約118.66m ² 2階 約167.26m ²
番号	特 記 事 項		
	評価の対象となる機械器具等は存在しない。		

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1～9)

位 置 ・ 交 通	津軽鉄道線金木駅の西方・道路距離約110m (附属資料1位置図参照)	
付 近 の 状 況	物件1～12を含む地域は、五所川原市金木地区中心部の、低層店舗併用住宅が建ち並ぶ駅に近い商業地域である。	
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 未指定 未指定 未指定 な し な し
画 地 条 件	北西側間口約18m・奥行約42.5m(最大)・地積867.30㎡の略平坦な不整形地。	
接面道路の状況	北西側7m、県道、舗装(有) 建築基準法上: 都市計画区域外のため法第42条は適用外 西側3.5～4m、市道、舗装(有) 建築基準法上: 都市計画区域外のため法第42条は適用外	
土地の 利用状況等	土地所有者が、物件10・11・12建物の敷地として占有している。	
供 給 処 理 施 設	上水道	あ り
	ガス配管	な し
	下水道	な し

特 記 事 項	な し
---------	-----

2 建物の概況及び利用状況等

区 分	物件10 主建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月(登記記載) 平成8年12月30日新築 経過年数 29年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造: 鉄骨造 屋 根: 亜鉛メッキ鋼板 外 壁: サイディング 内 壁: クロス貼り、合板、アラワシ 天 井: 石膏ボード、合板、アラワシ 床 : コンクリート、塩ビシート、板張り 設 備: 電気、給排水、衛生(浄化槽と推定)(設備の動作確認は行っていないので、正常に稼働するかどうかは不明。) 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 作業場・物置・事務所 間取り 附属資料4建物間取図参照
品 等	普 通
保守管理の状態	劣 る。 建物全体に経年相応の劣化が見られ、天井や内壁に剥がれ落ちている部分がある。
建物の利用状況	建物所有者が、作業場・物置・事務所として使用している。

特 記 事 項	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。
---------	--

区 分	物件11 主建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月(登記記載) 平成3年12月7日新築 経過年数 34年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造: 鉄骨造 屋 根: 亜鉛メッキ鋼板 外 壁: サイディング 内 壁: クロス貼り、アラワシ 天 井: 石膏ボード、アラワシ 床 : コンクリート、板張り(2階の一部は床がない) 設 備: 電気、給排水 (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 作業場・物置 間取り 附属資料4建物間取図参照
品 等	普 通
保守管理の状態	劣 る。 建物全体に経年相応の劣化が見られ、天井に剥がれ落ちている部分がある。
建物の利用状況	建物所有者が、作業場・物置として使用している。

特 記 事 項	物件12建物と1階、2階ともに連結している。 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。
---------	---

区 分	物件12 主建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月(登記記載) 昭和60年10月24日新築 経過年数 40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 外 壁: サイディング 内 壁: クロス貼り外 天 井: クロス貼り外 床 : 畳外 設 備: 電気、給排水、給湯、衛生(浄化槽と推定)(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 店舗(飲食店) 間取り 附属資料4建物間取図参照
品 等	普 通
保守管理の状態	劣 る。 建物全体に経年相応の劣化が見られ、設備の破損や天井に剥がれ落ちている部分がある。
建物の利用状況	建物所有者が、店舗(飲食店)として使用している。

特 記 事 項	物件11建物と1階、2階ともに連結している。 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。
---------	---

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1-9)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準面地価格 (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	11,700	0.82	143.78	(1-0.50)	690,000
2	11,700	0.82	48.60	(1-0.50)	233,000
3	11,700	0.82	96.11	(1-0.50)	461,000
4	11,700	0.82	177.61	(1-0.50)	852,000
5	11,700	0.82	34.27	(1-0.50)	164,000
6	11,700	0.82	46.76	(1-0.50)	224,000
7	11,700	0.82	99.74	(1-0.50)	478,000
8	11,700	0.82	141.93	(1-0.50)	681,000
9	11,700	0.82	78.50	(1-0.50)	377,000

〔 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 五所川原(県)5-3

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
11,800円/㎡	$\times \frac{99.2}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{(100)}$	$\approx 11,700\text{円}/\text{㎡}$

◇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: 標準画地と略同等

◇地域格差: 近隣地域内

イ 個別格差: 街路条件(幅員)-1%

画地条件(規模過大、形状、角地)-17% (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て-50%と査定した。

② 建物価格(物件10・11・12)

目的物件の再調達原価を、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。

番号	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
10	180,000	354.79	0.035	2,235,000
11	180,000	331.37	0.024	1,432,000
12	150,000	285.92	0.015	643,000

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	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
10	29	0	0.30	0.050	0.035
11	34	0	0.40	0.040	0.024
12	40	0	0.50	0.030	0.015

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

2 評価額の判定

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

① 土地利用権等価格

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
1	690,000	1.00	0.35	法定地上権	242,000
2	233,000	1.00	0.35	法定地上権	82,000
3	461,000	1.00	0.35	法定地上権	161,000
4	852,000	1.00	0.35	法定地上権	298,000
5	164,000	1.00	0.35	法定地上権	57,000
6	224,000	1.00	0.35	法定地上権	78,000
7	478,000	1.00	0.35	法定地上権	167,000
8	681,000	1.00	0.35	法定地上権	238,000
9	377,000	1.00	0.35	法定地上権	132,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲： 物件1－9の全範囲とした。

ウ 土地利用権等割合： 土地利用権を法定地上権と判定し、法定地上権割合を本件建付地価格の35%と判断した。

③ 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	690,000	-242,000		(1-0.00)	(1-0.30)	314,000
2	233,000	-82,000		(1-0.00)	(1-0.30)	106,000
3	461,000	-161,000		(1-0.00)	(1-0.30)	210,000
4	852,000	-298,000		(1-0.00)	(1-0.30)	388,000
5	164,000	-57,000		(1-0.00)	(1-0.30)	75,000
6	224,000	-78,000		(1-0.00)	(1-0.30)	102,000
7	478,000	-167,000		(1-0.00)	(1-0.30)	218,000
8	681,000	-238,000		(1-0.00)	(1-0.30)	310,000
9	377,000	-132,000		(1-0.00)	(1-0.30)	172,000
10	2,235,000	+531,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	1,936,000
11	1,432,000	+496,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	1,350,000
12	643,000	+428,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	750,000
一括価格 (合計)						5,931,000

※建物への土地利用権等価格の配分は延床面積によった。

ウ 占有減価修正：減価なし

エ 市場性修正：減価なし

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

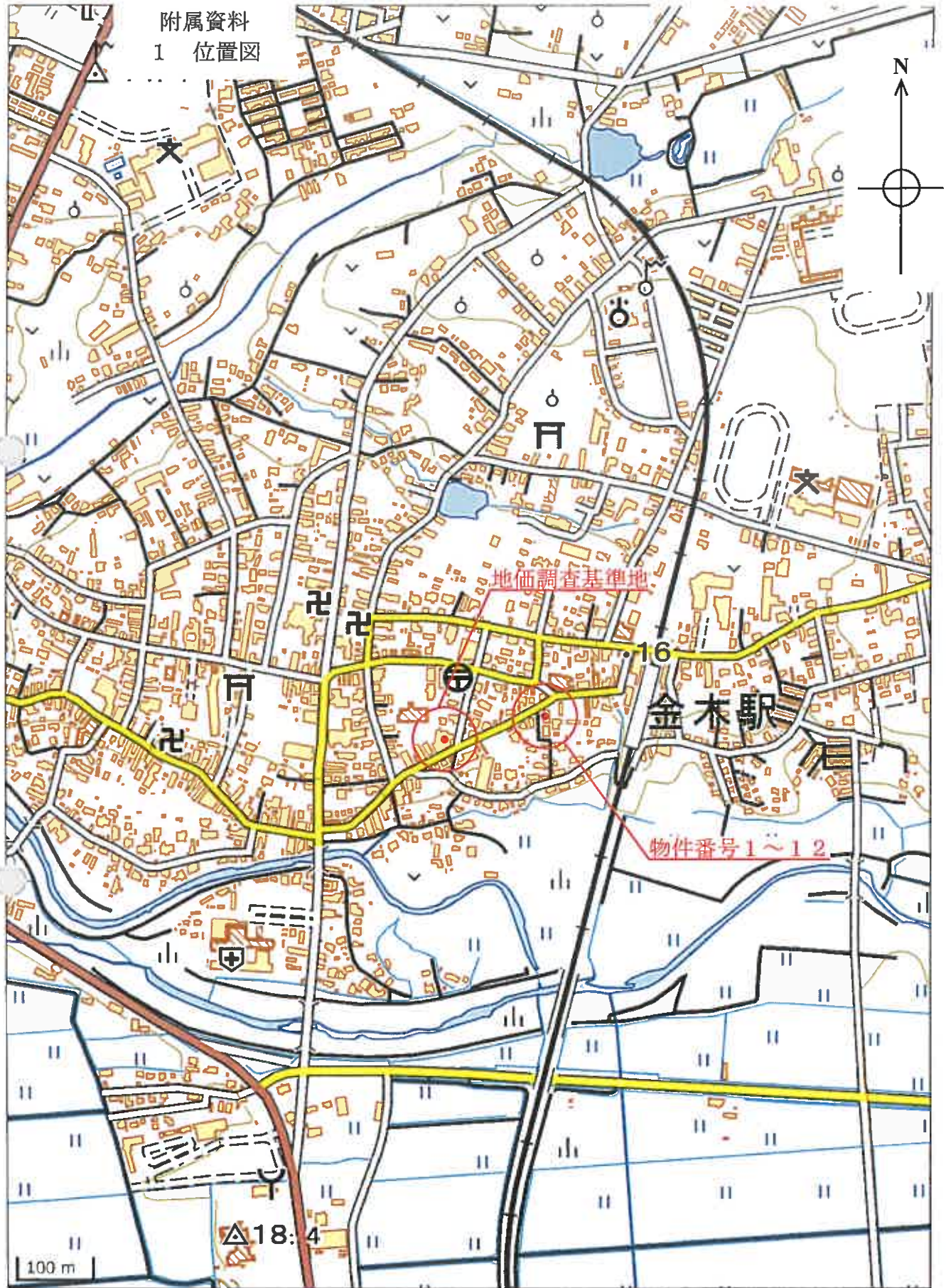
地価調査価格 五所川原(県)5-3

所 在： 五所川原市金木町朝日山317番6外
 価 格： 11,800円/㎡
 位 置： 津軽鉄道金木駅から道路距離約300mに位置する。
 価 格 時 点： 令和7年7月1日
 地 積： 275㎡
 供給処理施設： 上水道
 接 面 街 路： 南東側8.5m県道に接面
 用 途 指 定 等： 都市計画区域外
 地 域 の 概 要： 低層店舗併用住宅が建ち並ぶ駅に近い商業地域

第7 附属資料の表示

- | | | |
|---|------------------------|---------|
| 1 | 位置図(出所：国土地理院ウェブサイト)・・・ | 1 葉 |
| 2 | 法第14条第1項地図写 | ・・・ 1 葉 |
| 3 | 建物図面及び各階平面図写 | ・・・ 3 葉 |
| 4 | 建物間取図 | ・・・ 3 葉 |
| 5 | 建物配置図 | ・・・ 1 葉 |

以 上

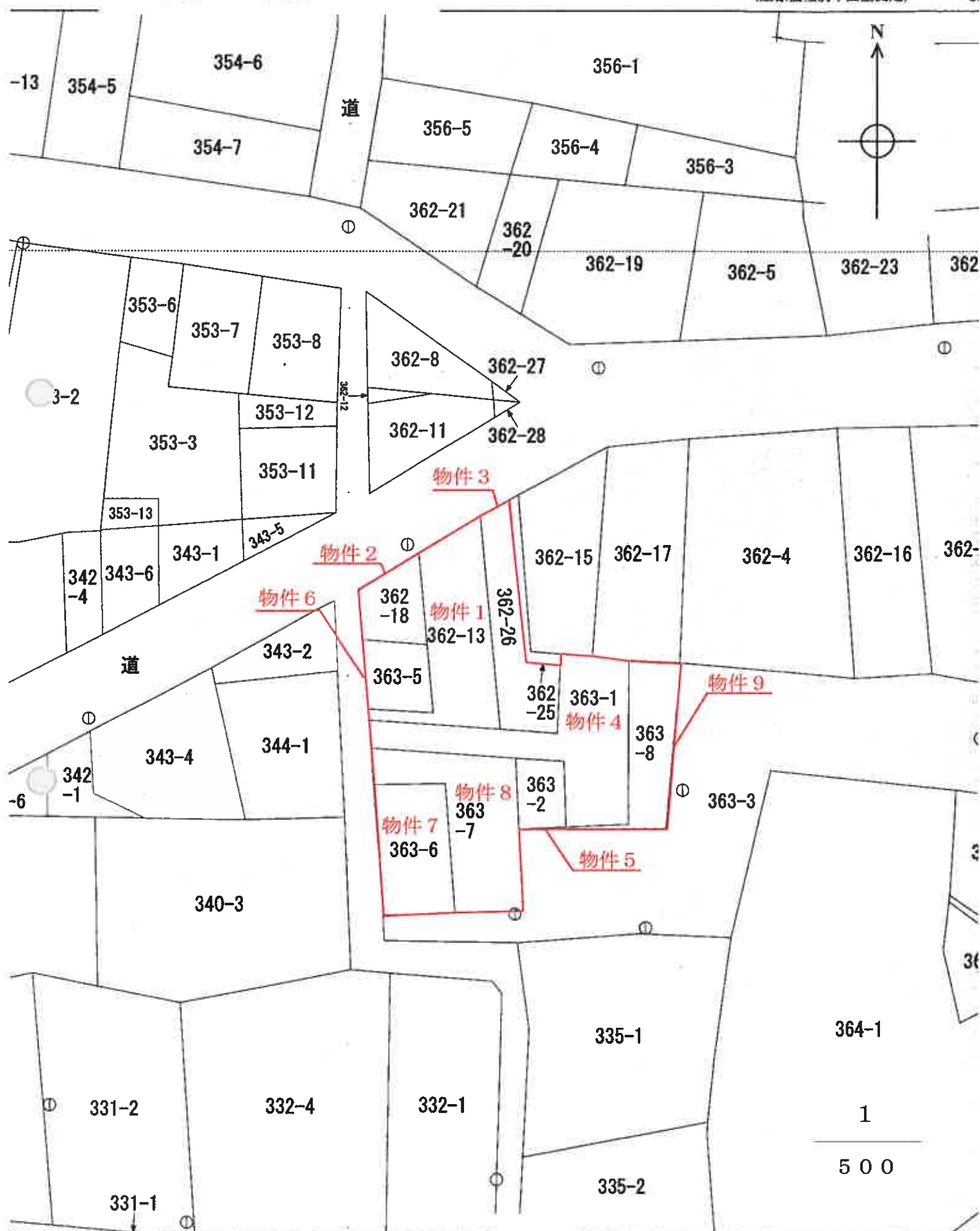


附属資料

2 法第14条第1項地図写

(座標値種別：図上測定)

-3-



種別：図上測定)

表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地

令
平
和
7
年
（
ケ
）
第
2
9
号

附属資料

3 建物図面及び各階平面図写

各 階 平 面 図

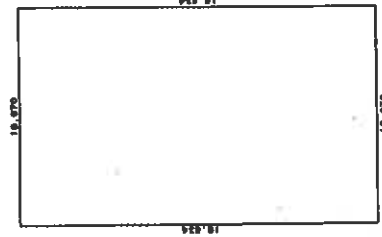
家 屋 番 号 362-13㉔2

建 物 図 面
各 階 平 面 図

建物の所在
～七尾市金木町大字金木町山362番地13、362番地26、
363番地6、362番地18

五所川原市金木町

1 階



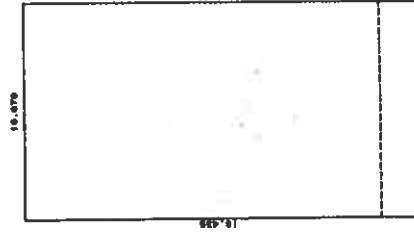
求 積 表

$$16.634 \times 10.070 = 167.504380$$

床 面 積 167.504380

床 面 積 167.50 m²

2 階

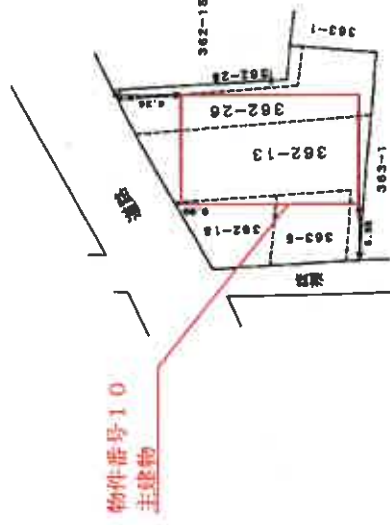
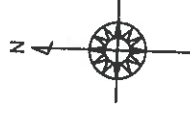


求 積 表

$$18.435 \times 10.070 = 185.640450$$

床 面 積 185.640450

床 面 積 185.64 m²



物件番号10
主建物

A3用紙をA4用紙に縮小しています

(日 冊 22)

作 業

縮 尺 1/250

申 請

縮 尺 1/500

9.34

登記年月日：平成3年12月24日

附属資料

3 建物図面及び各階平面図写

建物図面

363-

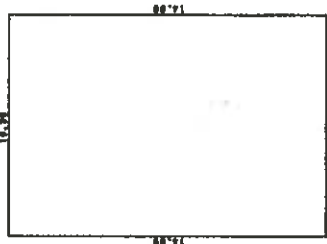
家屋番号

五所川原市金木町各
363番地1、
363番地2、362番地26、363番地8

建物の所在

各階平面図

1階～2階
(各階同型)



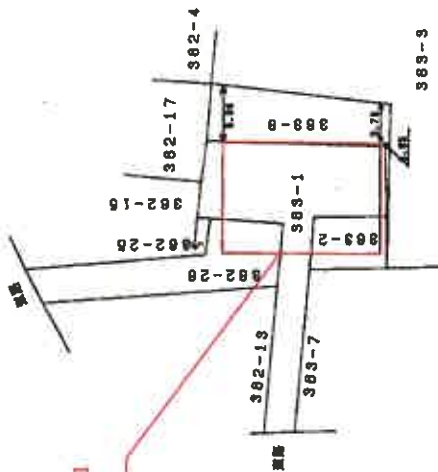
求積表

14.80 X 10.30 = 152.4400

152.4400

床面積 152.44 m²

物件番号11
主建物



A3用紙をA4用紙に縮小しています

(日附増12)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成3.12.24

令和7年9月16日

青森地方建設局五所川原支局

登記官

登記年月日：昭和60年10月30日

附属資料

3 建物図面及び各階平面図写

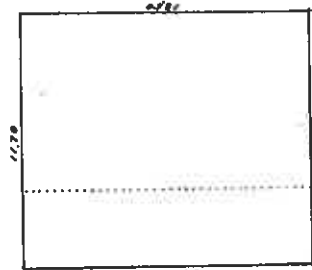
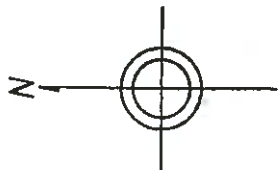
各階平面図

家屋番号 363-7-2

建物図面

建物の所在 ~~北半郡界金木町~~ 五所川原市金木町 日山363-7, 363-6

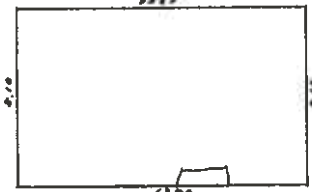
五所川原市金木町



床面積

2 階

12.70 × 12.70 = 161.29 m²



1 階

8.10 × 8.10 = 65.61 m²

物件番号1,2
主建物

A3用紙をA4用紙に縮小しています

(日調第12)

(正副書)

作製者

縮尺 1/250

申請人

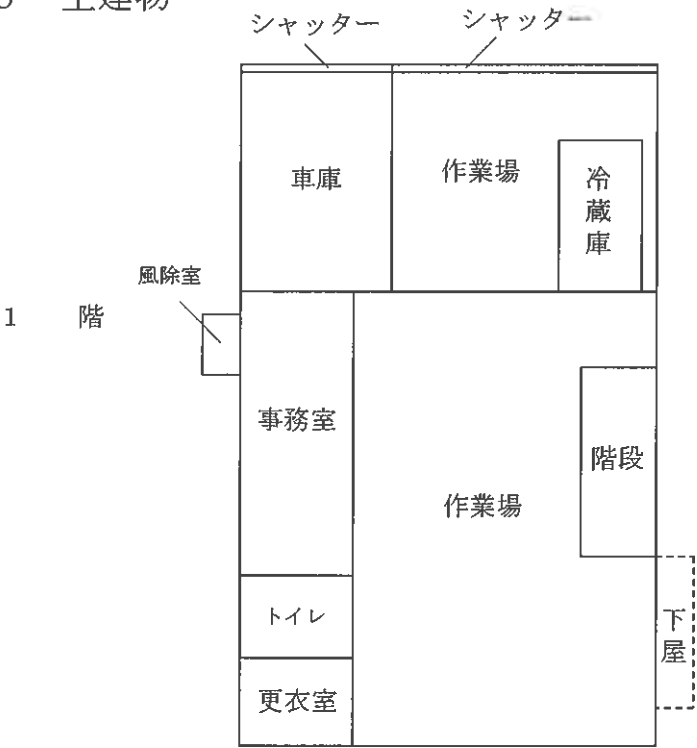
縮尺 1/500

令和7年9月16日 登録地方法務局五所川原支局

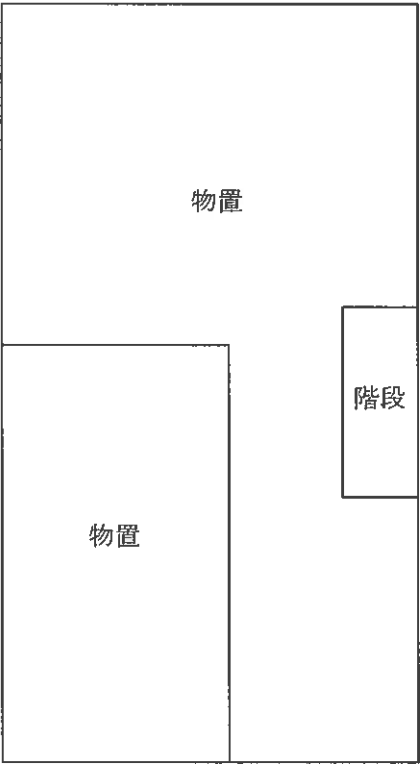
登記官

4 建 物 間 取 図

物件番号10 主建物



2 階

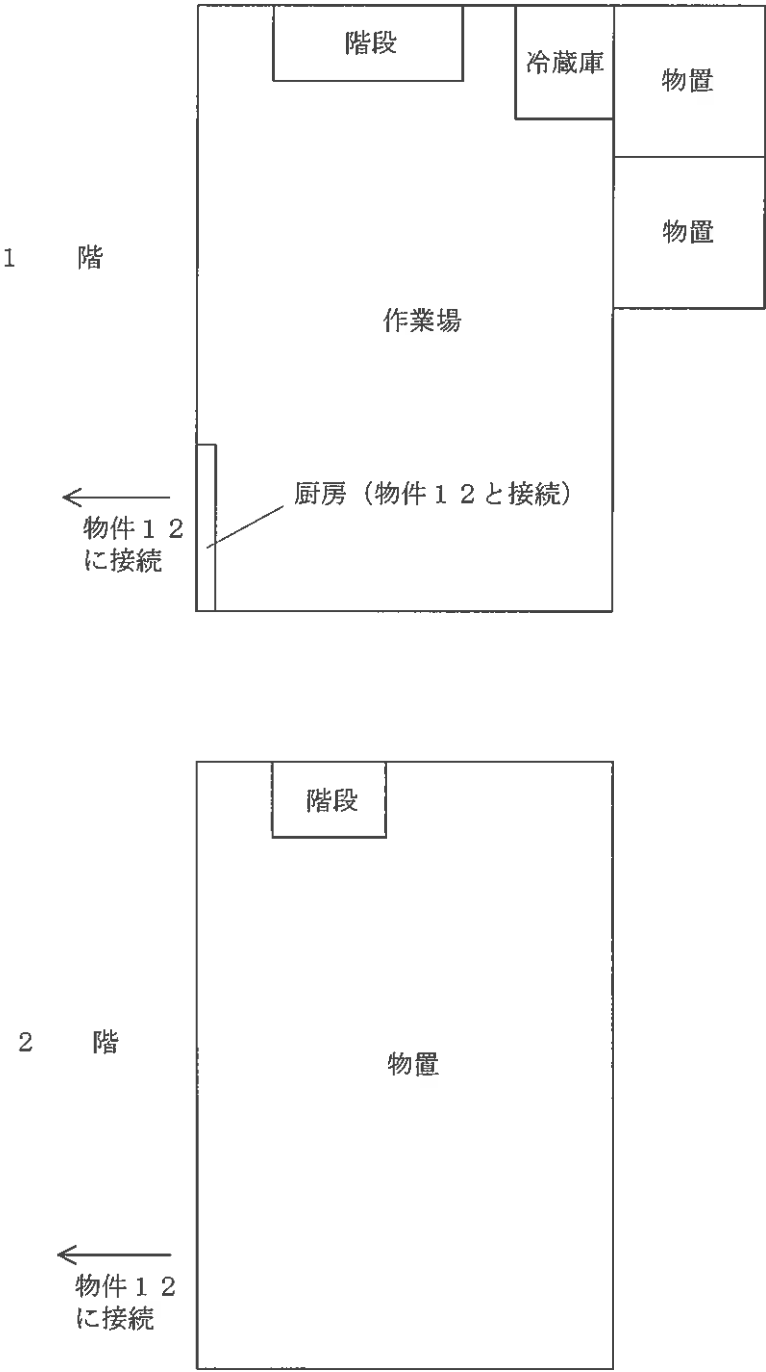


$$S = \frac{1}{182}$$

附属資料

4 建物間取図

物件番号11 主建物



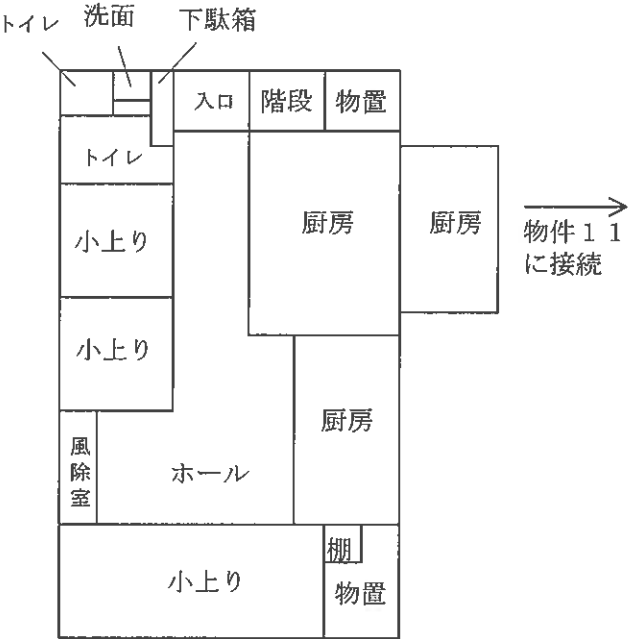
$$S = \frac{1}{182}$$

附属資料

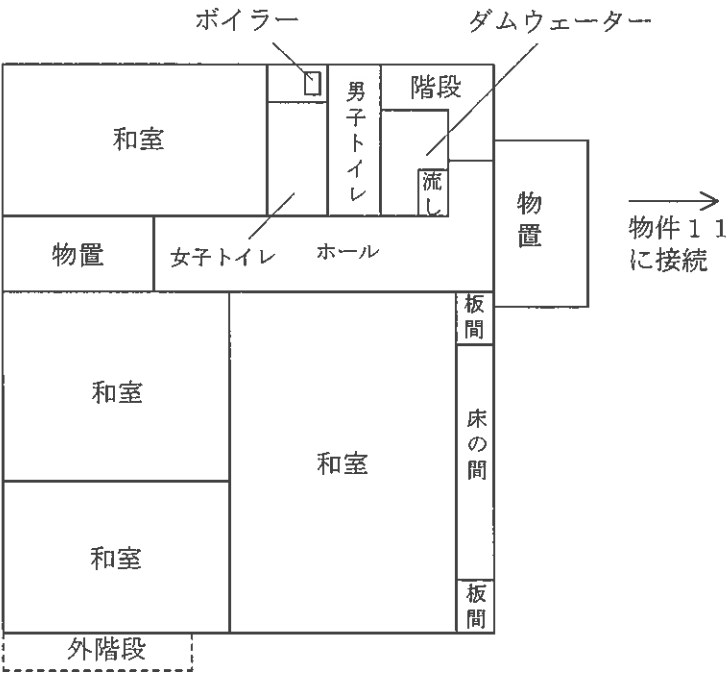
4 建物間取図

物件番号12 主建物

1 階

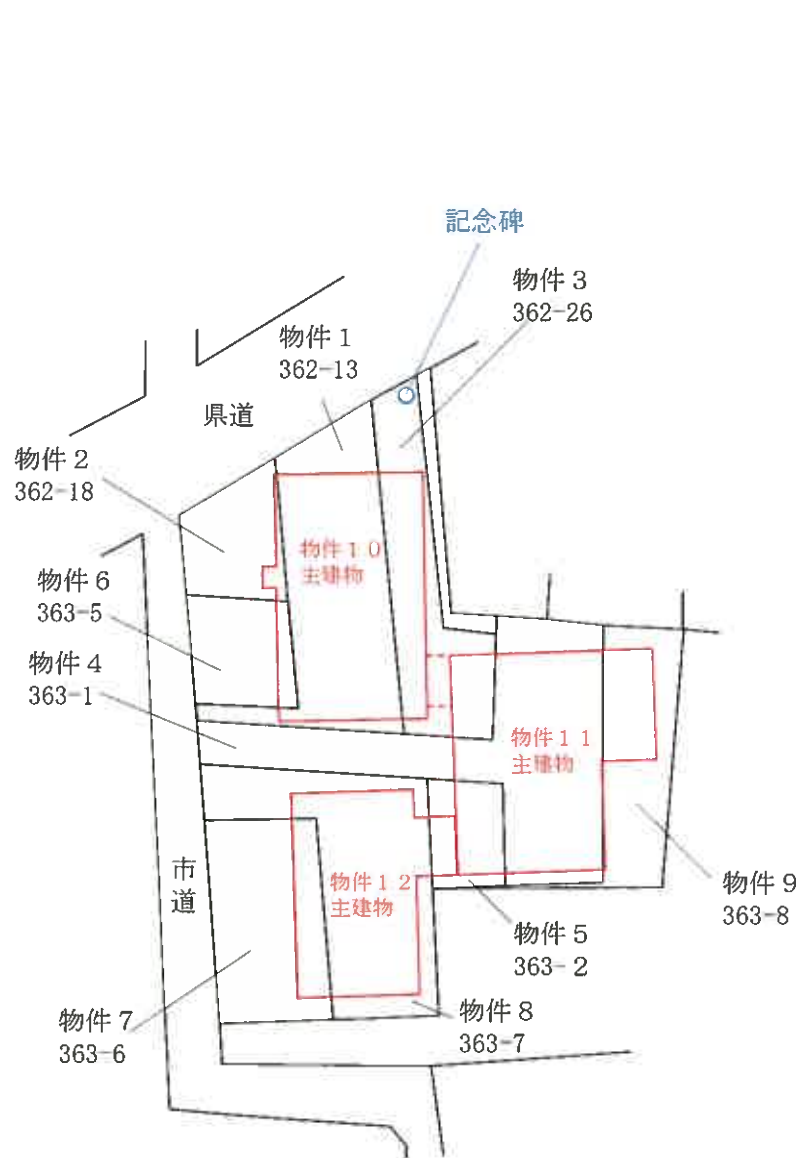


2 階



$$S = \frac{1}{182}$$

附属資料
5 建物配置図



1
500