

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 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 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1,999,000 1,599,200	一括	399,800	1,077,125	138,486
1	853,000				
2	1,146,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 青森県むつ市柳町一丁目

地 番	203番1
地 目	宅地
地 積	2903.84平方メートル

- 2 所 在 青森県むつ市柳町一丁目203番地、220番地、221番地、222番地

家屋 番号	203番
種 類	百貨店
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
床 面 積	1階 1916.96平方メートル 2階 2040.65平方メートル 3階 2048.77平方メートル 4階 2011.69平方メートル 5階 527.30平方メートル

(現況)

種 類	店舗
床 面 積	1階 約1913.85平方メートル 2階 約2095.95平方メートル 3階 約2104.07平方メートル 4階 約2066.99平方メートル 5階 約498.40平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 5月 1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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

南西側の一部をむつまちづくり株式会社が通路として占有している。同人の賃借権は、対抗要件を有していない。

【物件番号2】

1階部分をむつまちづくり株式会社及び同人から転借した債務者が占有している。同人らの賃借権等は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 青森県むつ市柳町一丁目

地 番	203番1
地 目	宅地
地 積	2903.84平方メートル

- 2 所 在 青森県むつ市柳町一丁目203番地、220番地、221番地、222番地

家屋 番号	203番
種 類	百貨店
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
床 面 積	1階 1916.96平方メートル 2階 2040.65平方メートル 3階 2048.77平方メートル 4階 2011.69平方メートル 5階 527.30平方メートル

(現況)

種 類	店舗
床 面 積	1階 約1913.85平方メートル 2階 約2095.95平方メートル 3階 約2104.07平方メートル 4階 約2066.99平方メートル 5階 約498.40平方メートル



令和 6 年(ケ)第 34 号
令和 6 年 9 月 23 日受理
令和 6 年 12 月 5 日提出

現況調査報告書

青森地方裁判所

執行官 今 雅 浩

(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 | 青森県むつ市柳町一丁目 |
| | 地 番 | 203番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2903.84平方メートル |
| 2 | 所 在 | 青森県むつ市柳町一丁目203番地、220番地、221番地、222番地 |
| | 家屋 番号 | 203番 |
| | 種 類 | 百貨店 |
| | 構 造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1916.96平方メートル
2階 2040.65平方メートル
3階 2048.77平方メートル
4階 2011.69平方メートル
5階 527.30平方メートル |



(2 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 南側約111平方メートル	
占有者		☐ 債務者 ☒ むつまじづくり(株)	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ 通路	
■関係人(■A(占有者役員) ■B(所有者代表者))の陳述／■提示文書(賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和3年10月29日	
最初の	契約日	令和3年 6月 4日	
契約等	期間	令和3年10月29日から ☒ 令和18年10月28日まで15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	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		毎月 金10万円 (毎月末日限り翌月分支払) ☐ 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 ☐	
その他		☒ 賃料は建物の賃料に含まれる。	
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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■1階約1375.06平方メートル	
占有者		☒ 債務者 ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ■店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■B(所有者代表者)■A(占有者会社役員) ■文書(■賃貸借契約書)	
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		令和3年10月29日	
最初の契約等	契約日	令和3年6月4日	
	期間	令和3年10月29日から ■令和18年10月28日まで15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 ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他()	
	賃料・支払時期	毎月 金10万円 (毎月末実限り翌月分払) ☐ 前払() ☐ 相殺()	
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	
特約等		☒ 転貸可 ☐	
その他		☒ 賃料の滞納あり。	
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

そ の 他 の 事 項

- 1 接面する道路は県道である。
- 2 物件2は経年劣化がみられる。
- 3 物件2の2階の一部分を1階食堂などの給排水管が通っている。
- 4 物件1の北東側に簡易な物置がある。
- 5 物件1の南側にバス停がある。物件1上にいくつかの電柱が存在する。
- 6 物件2の床面積
 - 1階約1913.85平方メートル
 - 2階約2095.95平方メートル
 - 3階約2104.07平方メートル
 - 4階約2066.99平方メートル
 - 5階約498.40平方メートル

(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 (物件2占有者役員)	(令和6年10月10日に電話聴取した) 1 私は物件2のうち1階部分の一部を借りているむつまじづくり(株)の役員です。ここで松木屋食堂の屋号で食堂を営んでいます。 2 物件2はスプリンクラー未設置、アスベスト使用の可能性大、耐震補強なしと色々な問題点があります。
■ B (債務者代表者兼所有者代表者)	1 私は本件債務者(株)佐藤長の代表者であり、また所有者(株)むつ松木屋の代表者でもあります。 2 物件2では現在(株)佐藤長、(株)むつ松木屋としては営業しておりません。
■ A	(令和6年10月16日に聴取した) 1 物件2の1階部分を賃借して、その約半分で松木屋食堂を残りの半分を(株)佐藤長に転貸してスーパーを営業して貰いましたが、(株)佐藤長は営業を停止したので現在は空きスペースになっています。残置動産は(株)佐藤長のものです。 2 2階から上の階は(株)むつ松木屋の百貨店のエリアです。うちでは使用していません。2階以上はよく分かりません。 3 2階から上の階は電気や水道が止められています。 4 物件1の北東側にある物置は(株)むつ松木屋の所有です。
■ B	1 概ねAの述べたとおりです。本件目的物件は(株)むつ松木屋の所有ですが物件の詳細はよく分かりません。 2 1階店舗部分にあるのは(株)佐藤長の動産類です。 3 2階から上の階にあるものは(株)むつ松木屋の物です。
■ A	(令和6年11月7日に聴取した) 1 物件2は元々百貨店なのでスプリンクラーを完備しています。しかし、現在の安全基準に満たないので2階から上は使用できないとききました。建物は経年劣化のため、傷んでいる箇所がいくつかあります。4階は天井が雨漏りしています。 2 このほかに北西側にあった鋼鉄製の非常階段は老朽化して落ちてしまい現存しません。 3 物件2の2階部分に排気ダクトが通っていますが、これは物件2の1階で(株)佐藤長が食堂とスーパーマーケットを営業していた頃に設置したものです。食堂の厨房設備や排気ダクトは(株)佐藤長の経営が悪化した時に、(株)佐藤長から(株)トライアルに売却されたそうです。私共は(株)トライアルから無償譲渡を受けて食堂を営業しています。食堂営業までに改装などの準備費用として350~400万円ほど支出しています。 4 物件2は平成23年の東日本大震災で外壁が傷んだので改修工事をしています。その時に4階の壁も傷んでいましたが補修したとは聞いていません。 5 (株)佐藤長からは令和6年1月分までの賃料は貰いましたが、それ以降の支払いはありません。敷金は賃料に充当しました。 6 物件2の北側にエレベーターと東側にエスカレーターがありますが稼動

(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	(令和6年11月7日に聴取した) するかどうかわかりません。 7 物件2の2階以上を閉鎖しているのは消防の指示です。 8 物件2の2階にある排気ダクトは2階というよりは1階屋根裏に設置しているものと認識しています。

(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 本件目的物件の状況は、別紙土地建物位置関係図及び建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件目的物件の占有者及び占有状況は、現場の状況及び関係人からの聴取等から2～4枚目記載のとおり認定した。
- 3 物件1北側に設置してある簡易な物置は基礎がなく、構造が簡易で、解体・移動可能であるから動産（工作物）と認定した。なお、これは物件2所有者の所有とみられるので、物件2の物置として使用されており物件2の従物として本競売の売却対象とした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年 9月20日 (金) 15:00-15:10	青森地方法務局	土地建物全部事項証明書等交付申請
6年 9月24日 (火) 13:30-13:40	青森地方法務局	土地建物全部事項証明書等受領
6年 9月26日 (木) : - :	当庁	現況調査期日通知
6年 9月30日 (月) 15:00-15:20	物件所在地	現場確認, 写真撮影
6年10月10日 (木) 9:00- 9:20	当庁	関係人から占有関係等聴取 (電話)
6年10月16日 (水) 13:00-15:50	物件所在地	写真撮影, 間取り等調査, 簡易計測, 関係人から占有関係等聴取, 評価人同行
6年11月 7日 (木) 11:00-13:30	物件所在地	写真撮影, 間取り等調査, 簡易計測, 関係人から占有関係等聴取, 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 6年11月7日

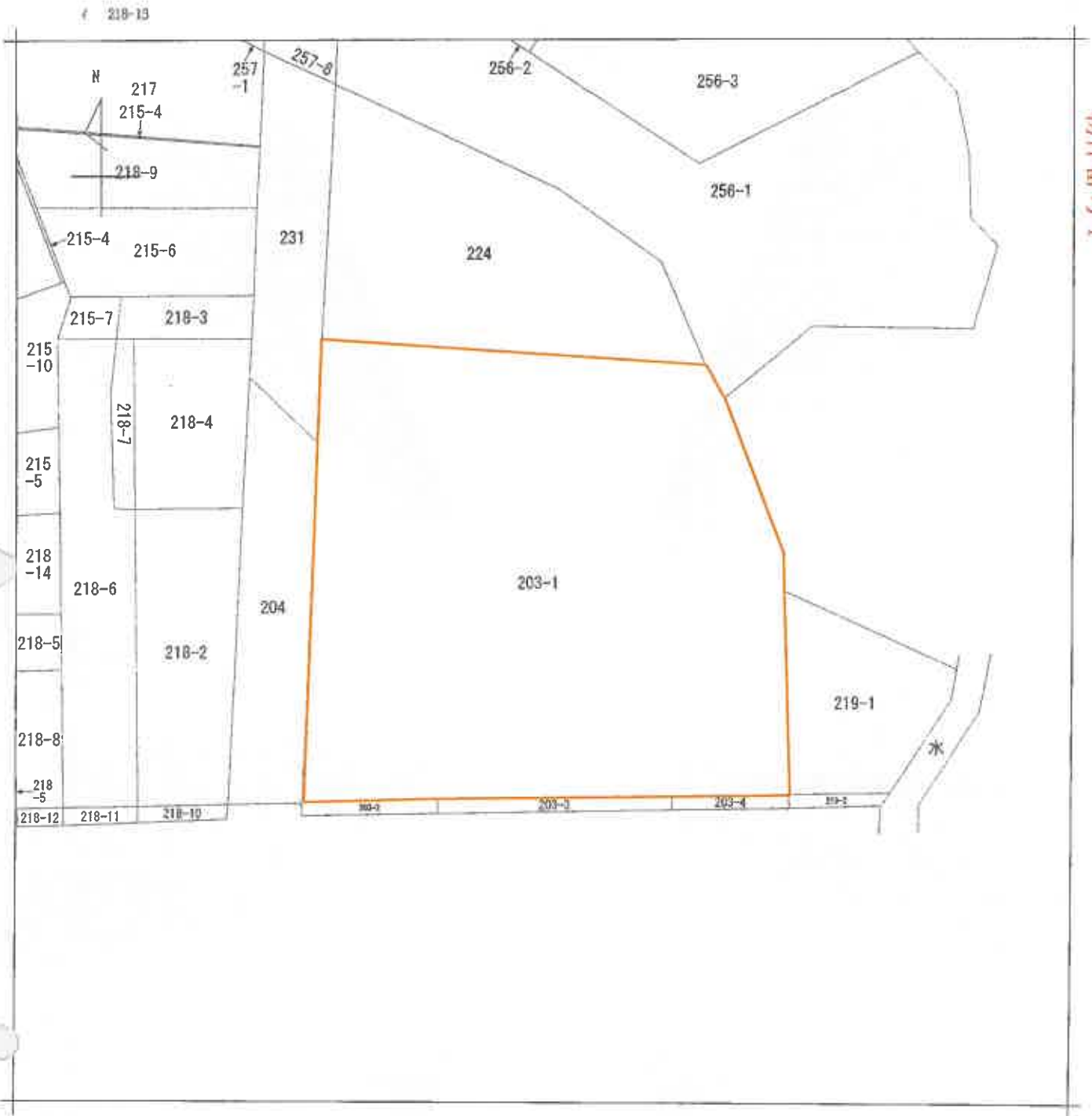
目的物件2の5階の塔屋は一部施錠されていたので, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	むつ市柳町一丁目				地番	203番1			
出力 (縮尺)	1/500	精度 区分		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成 年月日	平成8年2月26日			備付 年月日 (原図)		補事	記項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(青森地方法務局むつ支局管轄)

令和6年9月20日

青森地方法務局

A3をA4に縮小

請求番号：8-1

登記官

(1/1)

(10 枚目)

公用

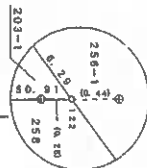
0011146

地積測量図

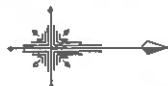
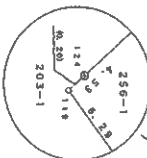
地番	203-1
土地の所在	むつ市柳町一丁目

203-1

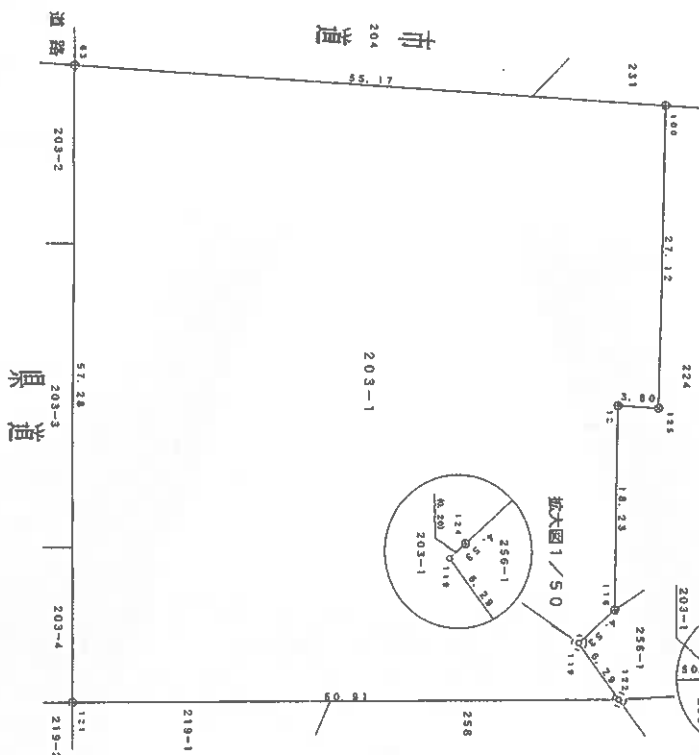
拡大図1/50



拡大図1/50



市道



求積表

地番	X _{n-1}	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n -(Y _{n+1} -Y _{n-1})
100	143764.497	32199.108	-31.190	-4484014.661430
63	143709.472	32195.028	53.201	7645487.619872
121	143709.131	32252.309	57.192	8219012.620152
122	143760.041	32252.220	-5.130	-737489.010330
119	143756.286	32247.179	-8.016	-1152350.388576
116	143759.700	32244.204	-21.205	-3048424.438500
12	143760.091	32225.974	-17.986	-2585668.996726
125	143763.881	32226.218	-26.866	-3862360.426946
合計				-5807.682484
面積				2903.8412420
地積				2903.84 m ²

境界点の種類	境界線の種類
①	境界線
②	境界線
③	境界線
④	境界線

製作者

6年 8月10日(作製)

申請人

平成16.9.2 登記

縮尺

1/500

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和55年11月17日

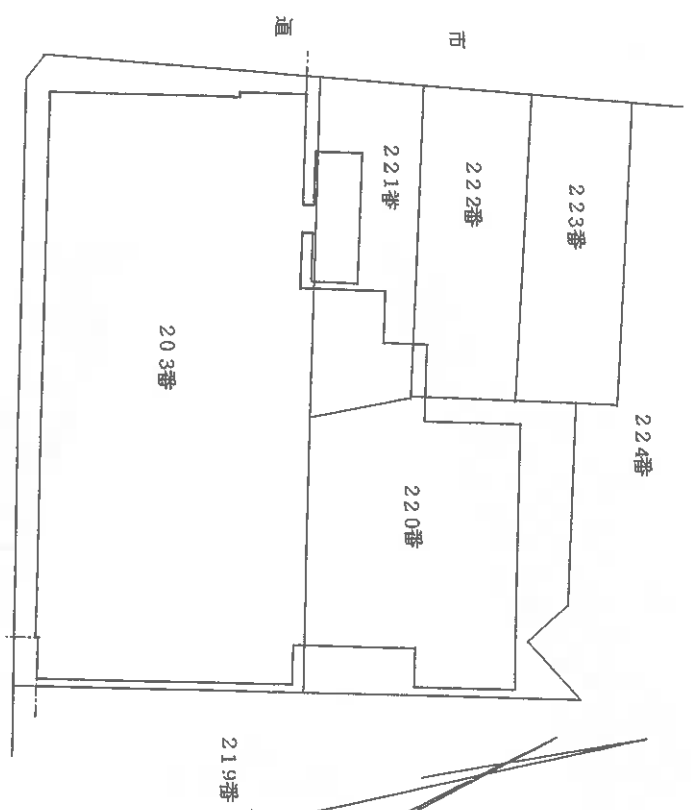
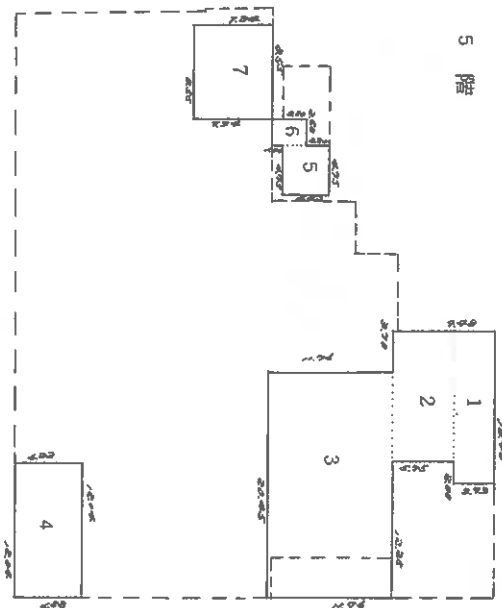
物件番号2

0222515

各階平面図

建物各階平面図 1/3

家屋番号	203番
建物の所在	びつ市柳町一丁目203番地・220番地・221番地・222番地



これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(青森地方方法務局むつ支局管轄)
令和6年9月20日 青森地方方法務局

登記官

(目録連12)

作製者

縮尺	1/500	申請人
----	-------	-----

縮尺	1/500
----	-------

B55、11、17

A3をA4に縮小

昭和55年9月20日
（市街地方法務局及び支庁官報）
登録地方法務局

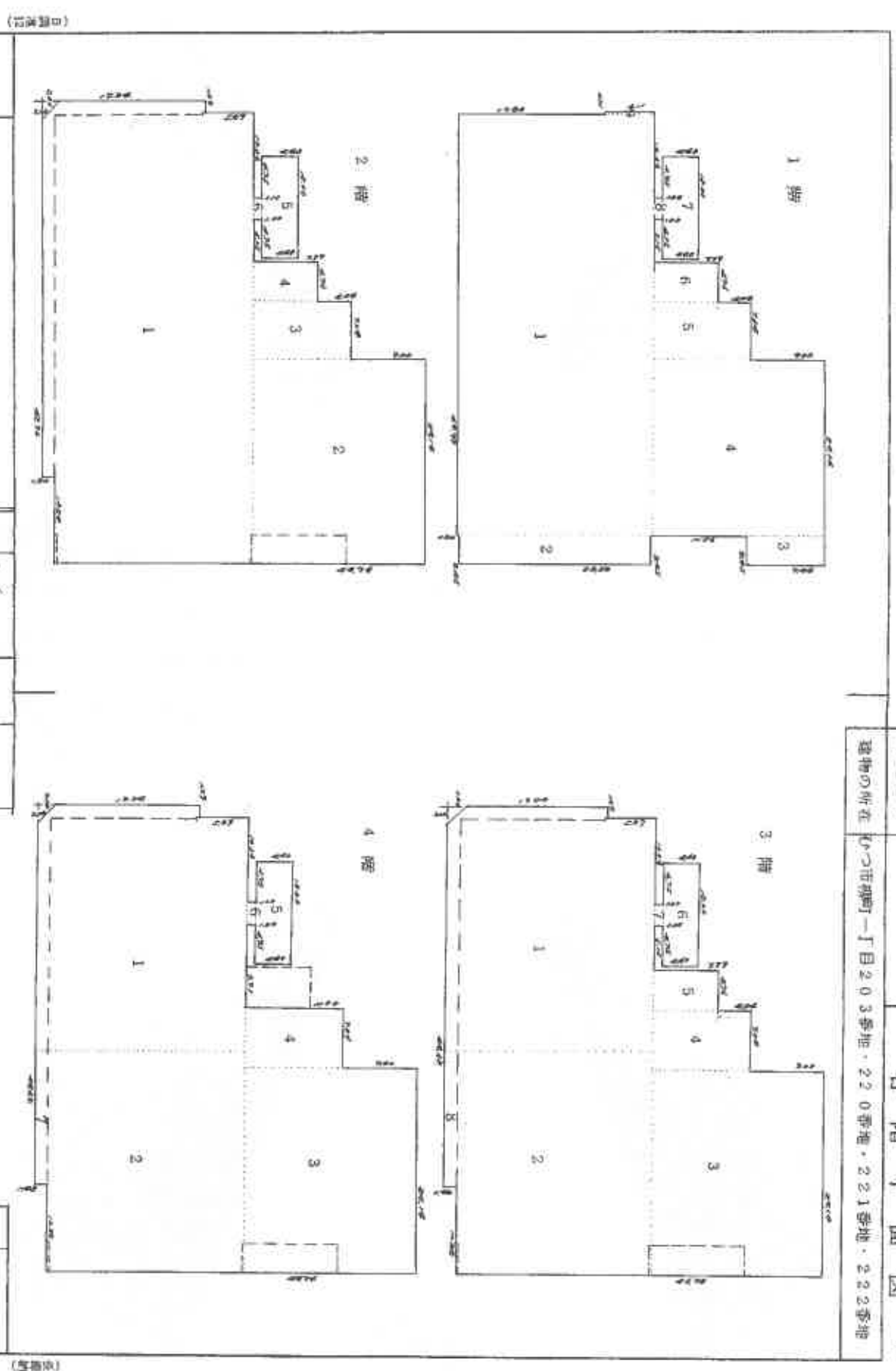
これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

各階平面図

0222516

建築物各階平面図 2/3

登記番号	203番
建物の所在	むつ市磯町一丁目203番地・220番地・221番地・222番地



作製者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

55.11.17

0222517

各階平面図

建物平面図 3/3

家屋番号	203番
建物の所在	ひつ市柳町一丁目203番地・220番地・221番地・222番地

A3をA4に縮小

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
(市街地方法務局むつ支局管轄)
令和6年9月20日
青森地方方法務局
登記官

求

1階	積	1	49.9	×	23.91	=	1195.2609
2	23.50	×	3.45	=	81.0750		
3	9.48	×	3.45	=	32.7060		
4	20.83	×	20.69	=	430.9727		
5	11.83	×	70.4	=	832.832		
6	7.79	×	4.76	=	37.0804		
7	12.00	×	4.40	=	52.8000		
8	2.50	×	1.00	=	2.5000		
9	6.11	×	0.21	=	1.2831		
床面積					1916.9613		

求

5階	積	1	13.90	×	3.73	=	51.8470
2	11.90	×	5.75	=	68.4250		
3	20.45	×	11.76	=	240.4920		
4	12.04	×	6.22	=	74.8888		
5	4.75	×	4.40	=	20.9000		
6	3.20	×	2.50	=	8.0000		
7	8.55	×	7.34	=	62.7570		
床面積					527.3098		

求

2階	積	1	24.14	×	20.83	=	502.8362
2	11.83	×	7.04	=	83.2832		
3	7.79	×	4.76	=	37.0804		
4	12.00	×	4.40	=	52.8000		
5	2.50	×	1.00	=	2.5000		
床面積					2040.6529		

求

3階	積	1	26.44	×	23.91	=	632.1804
2	24.14	×	20.83	=	502.8362		
3	11.83	×	7.04	=	83.2832		
4	7.79	×	4.76	=	37.0804		
5	12.00	×	4.40	=	52.8000		
6	2.50	×	1.00	=	2.5000		
7	16.00	×	1.42	=	22.7200		
床面積					2048.7725		

求

4階	積	1	26.44	×	23.91	=	632.1804
2	24.14	×	20.83	=	502.8362		
3	11.83	×	7.04	=	83.2832		
4	12.00	×	4.40	=	52.8000		
5	2.50	×	1.00	=	2.5000		
6	16.00	×	1.42	=	22.7200		
床面積					2011.6921		

床面積 2011.69

作製者

縮尺

1/

申請人

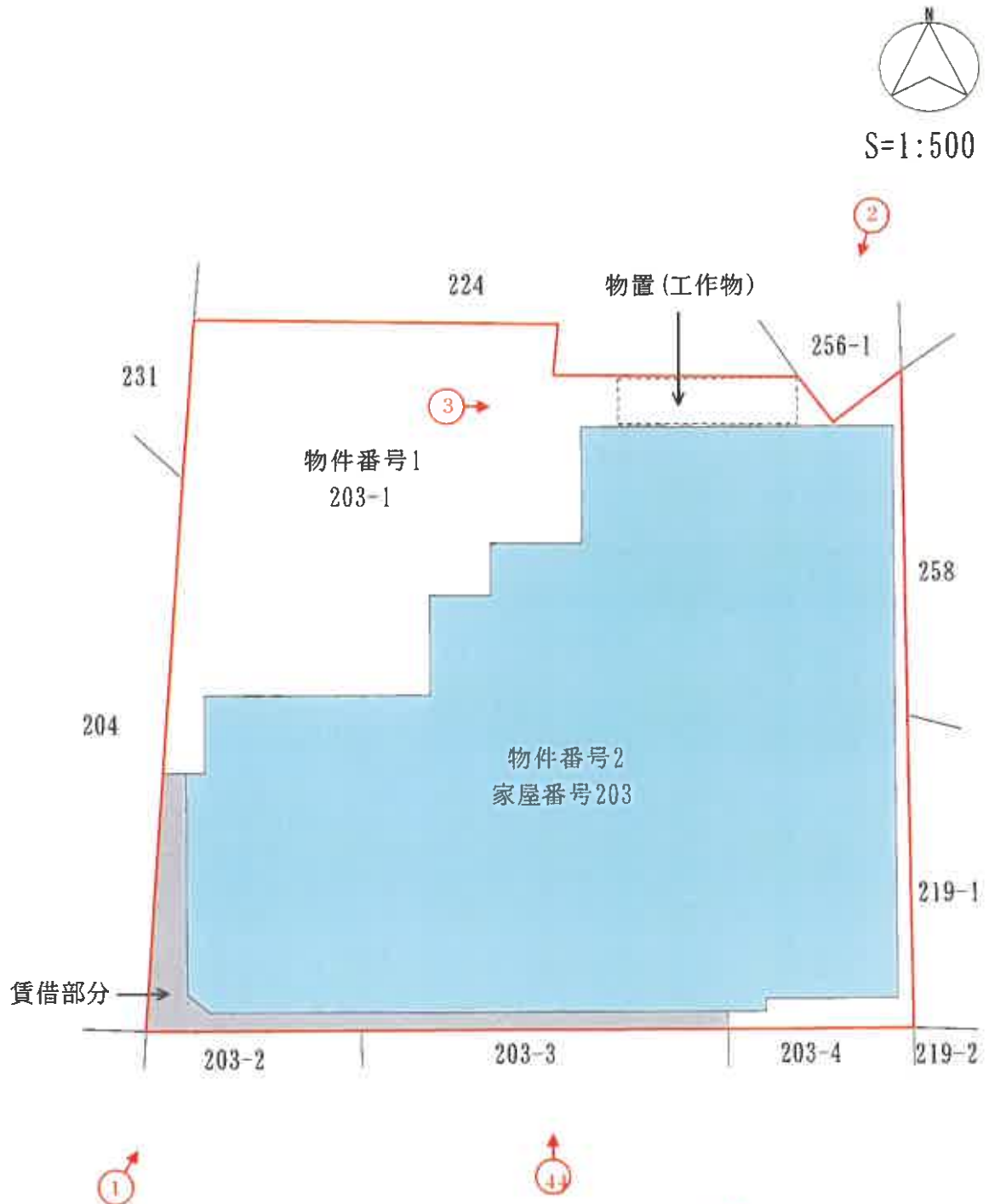
縮尺

1/

55.11.17

土地建物位置関係図

物件番号 1, 2

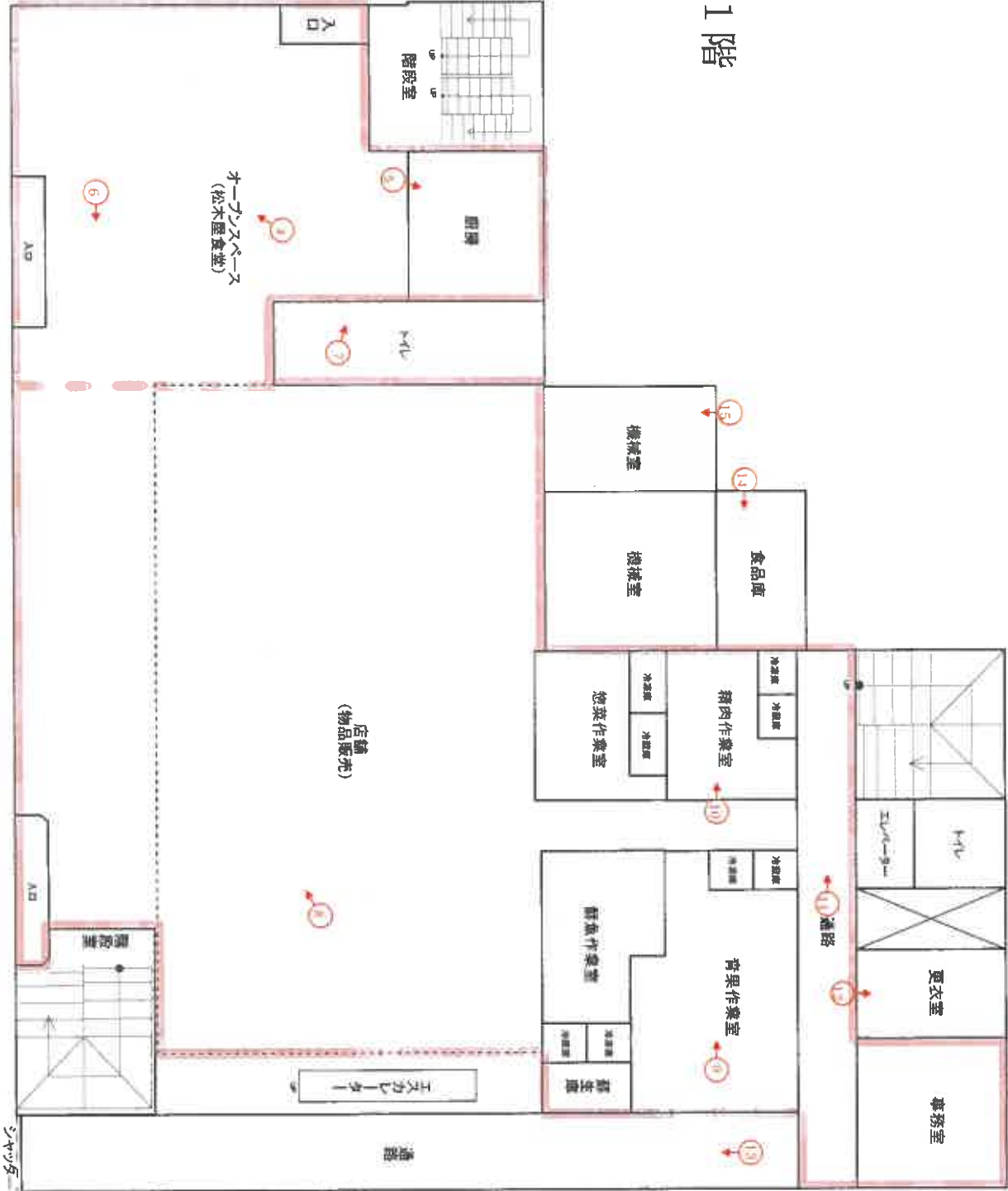


凡例 ♂ 撮影地点・方向

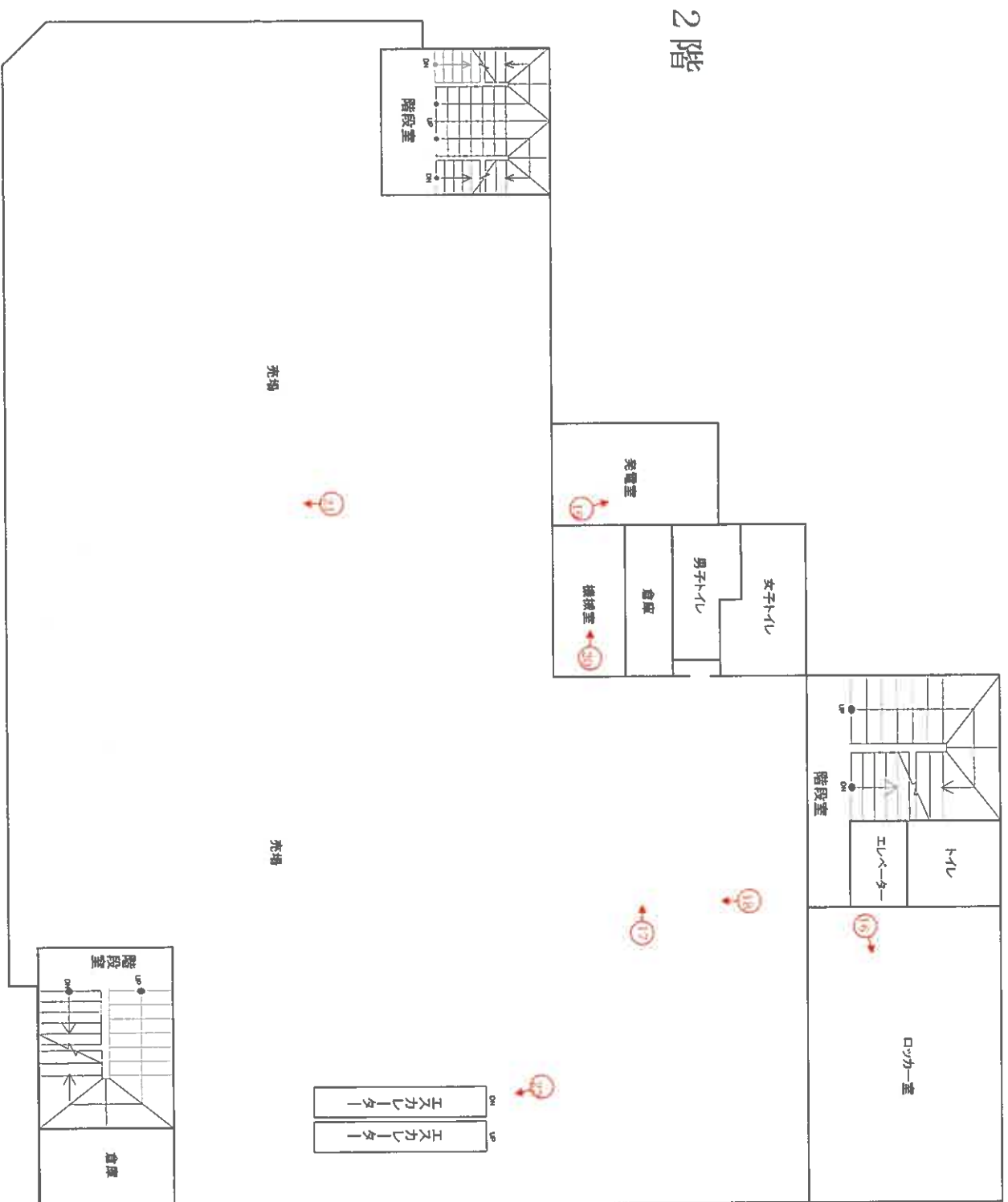
建物間取図
物件番号2

A3をA4に縮小

1階



建物間取図
物件番号2



A3をA4に縮小

物件番号2

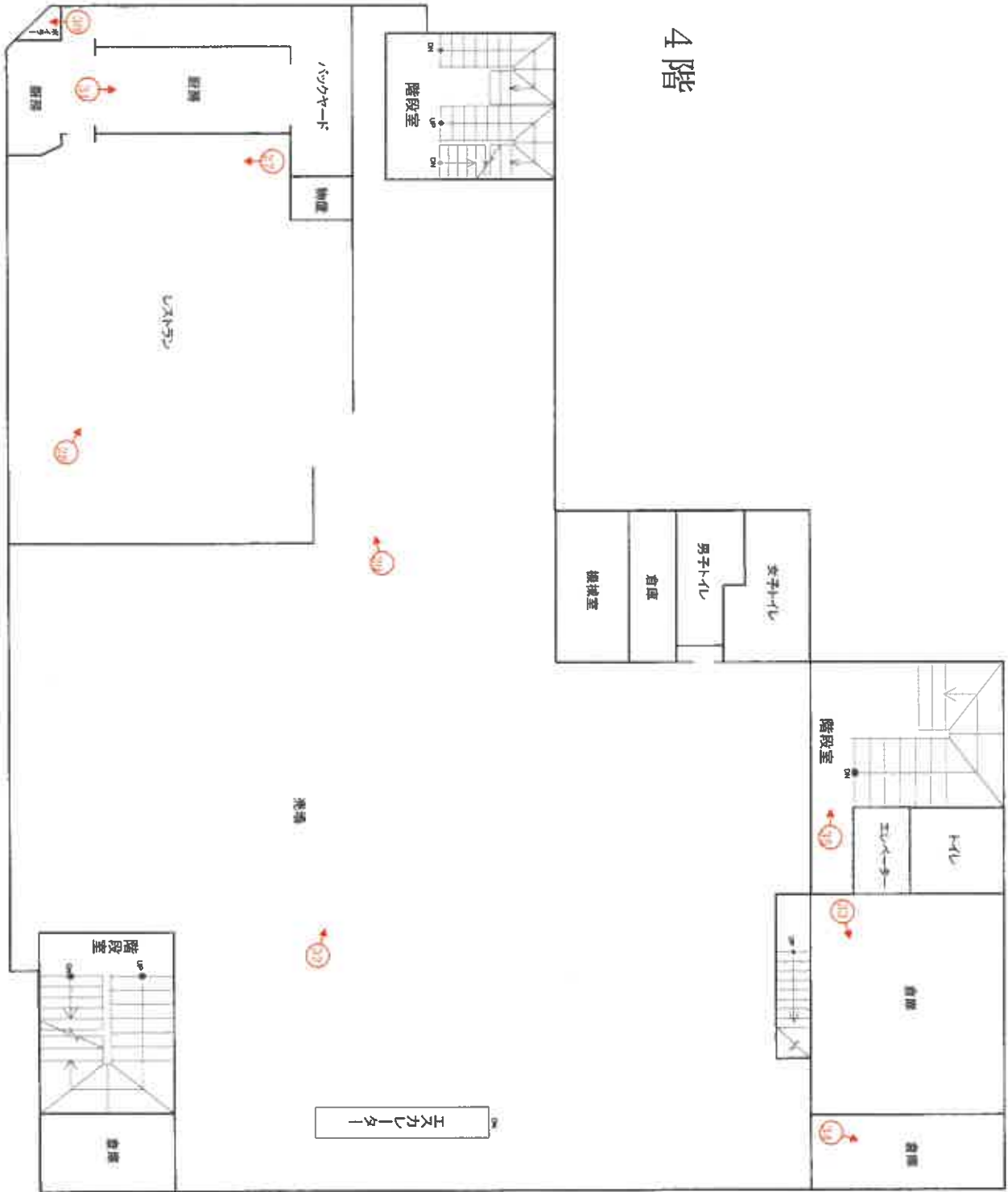


(18枚目)

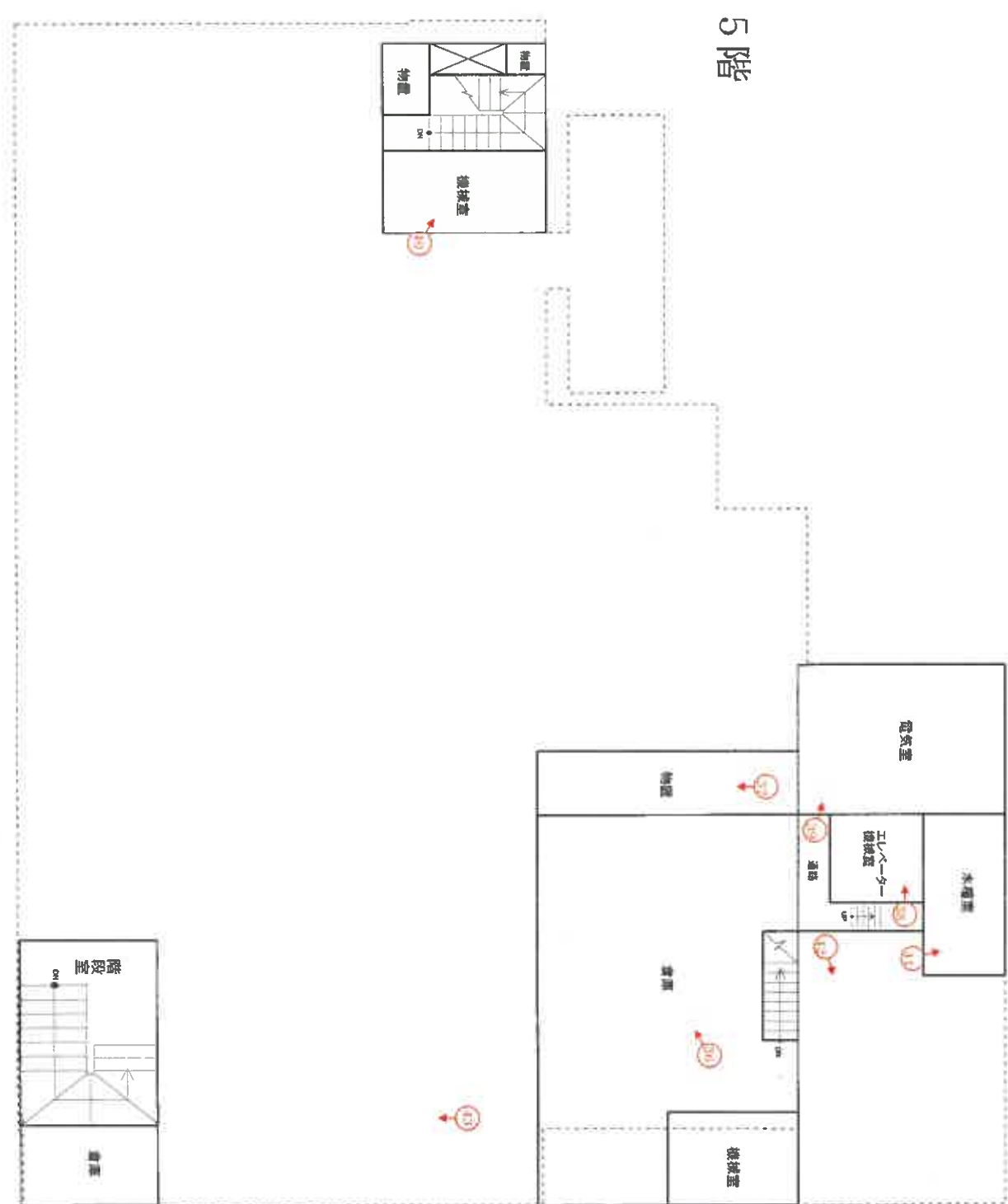
縮尺 1/200

建物間取図
物件番号2

4階



A3をA4に縮小



A3をA4に縮小

写真番号 1



本件目的物件の状況

写真番号 2



物件 2（北側）と物置

写真番号 3

物置

物件 2



物件 1

写真番号 4



物件 2 1階オープンスペース（食堂）

写真番号 5



物件 2 1 階厨房

写真番号 6



物件 2 オープンスペース

写真番号 7



物件 2 1階トイレ

写真番号 8



物件 2 1階店舗

写真番号 9



物件 2 1階青果作業室

写真番号 10



物件 2 1階精肉作業室

写真番号 1 1



物件 2 1階通路

写真番号 1 2



物件 2 1階更衣室

写真番号 1 3



物件 2 通路 (東側)

写真番号 1 4



物件 2 1階食品庫

写真番号 15



物件2 1階機械室

写真番号 16



物件2 2階ロッカー室

写真番号 17



物件2 2階壳場

写真番号 18



物件2 2階壳場

写真番号 19



物件2 2階発電室

写真番号 20



物件2 2階機械室

写真番号 2 1



物件 2 2階売場

写真番号 2 2



物件 2 2階エスカレーター

写真番号 2 3



物件 2 3階女子トイレ

写真番号 2 4



物件 2 3階厨房跡

写真番号 2 5



物件 2 3階売場

写真番号 2 6



物件 2 3階機械室

写真番号27



物件2 4階カウンターキッチン

写真番号28



物件2 4階レストラン跡

写真番号 29



物件2 4階レストラン跡

写真番号 30



物件2 4階ボイラー

写真番号 3 1



物件 2 4階厨房

写真番号 3 2



物件 2 4階売場

写真番号 3 3



物件 2 4階倉庫

写真番号 3 4



物件 2 4階倉庫 (天井が破損している)

写真番号 3 5



物件 2 4階階段（北側）

写真番号 3 6



物件 2 5階倉庫

写真番号 37



物件 2 5階物置

写真番号 38



物件 2 5階エレベーター機械室

写真番号 39



物件2 5階電気室

写真番号 40



物件2 5階機械室

写真番号 4 1



物件 2 5階水槽室

写真番号 4 2



物件 2 屋上の水槽

写真番号 4 3



物件 2 屋上

写真番号 4 4



物件 2 南側外壁（補修されている模様）

令和 6 年 (ケ) 第 3 4 号
令和 8 年 3 月 4 日受理
令和 8 年 4 月 1 3 日提出

現況調査報告書 (補充)

前回の調査以降に地震等の影響により発生した建物損傷の状況について、
補充調査をしたので、その結果を報告する。

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 青森県むつ市柳町一丁目

地 番 203番1

地 目 宅地

地 積 2903.84平方メートル

2 所 在 青森県むつ市柳町一丁目203番地、220番地、221番地、222番地

家屋 番号 203番

種 類 百貨店

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

床 面 積

1階	1916.96平方メートル
2階	2040.65平方メートル
3階	2048.77平方メートル
4階	2011.69平方メートル
5階	527.30平方メートル

(現況)

種 類 店舗

床 面 積

1階	約1913.85平方メートル
2階	約2095.95平方メートル
3階	約2104.07平方メートル
4階	約2066.99平方メートル
5階	約498.40平方メートル



執行官の意見

- 1 物件1土地について、地割れ、隆起及び陥没の発生は見受けられない。
- 2 物件2建物について、写真番号1ないし6のとおり、3階及び4階の外壁の崩落やひび等の発生が複数箇所で見られた。
- 3 ひび等について、深さは不明である。
- 4 写真番号4番及び5番で報告した状況以外の損傷については、令和7年12月8日に発生した青森県東方沖地震によるものか否か不明である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

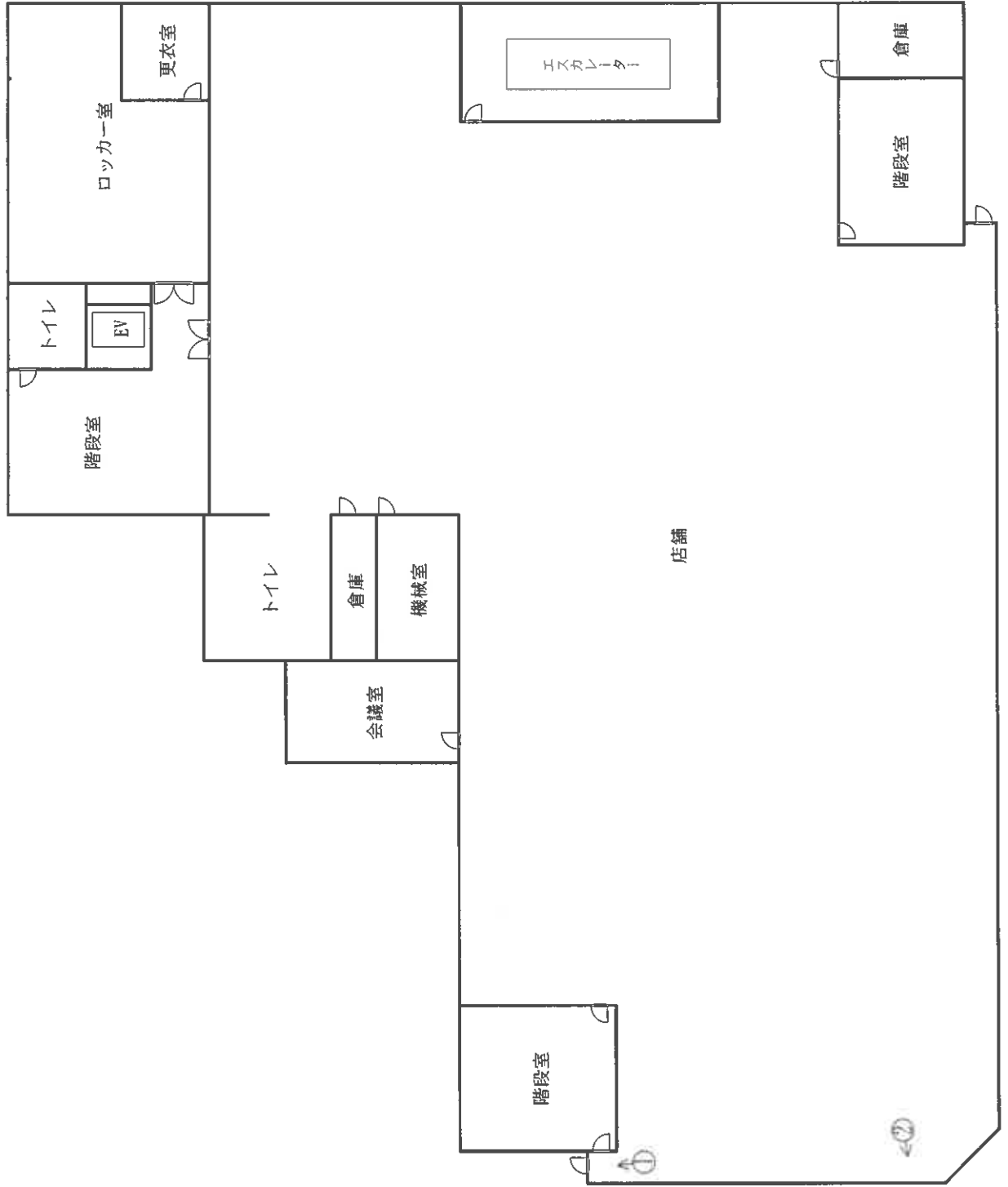
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 3月16日 (月) 10:30-11:00	物件所在地	立入のため臨場／全戸不在／概測
8年 4月 3日 (金) 9:20-12:30	物件所在地	立入のため臨場／関係人 (所有者破産管財人及び占有者代表者立会い／概測／写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、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

建物間取図

(縮尺：1/200)

3階



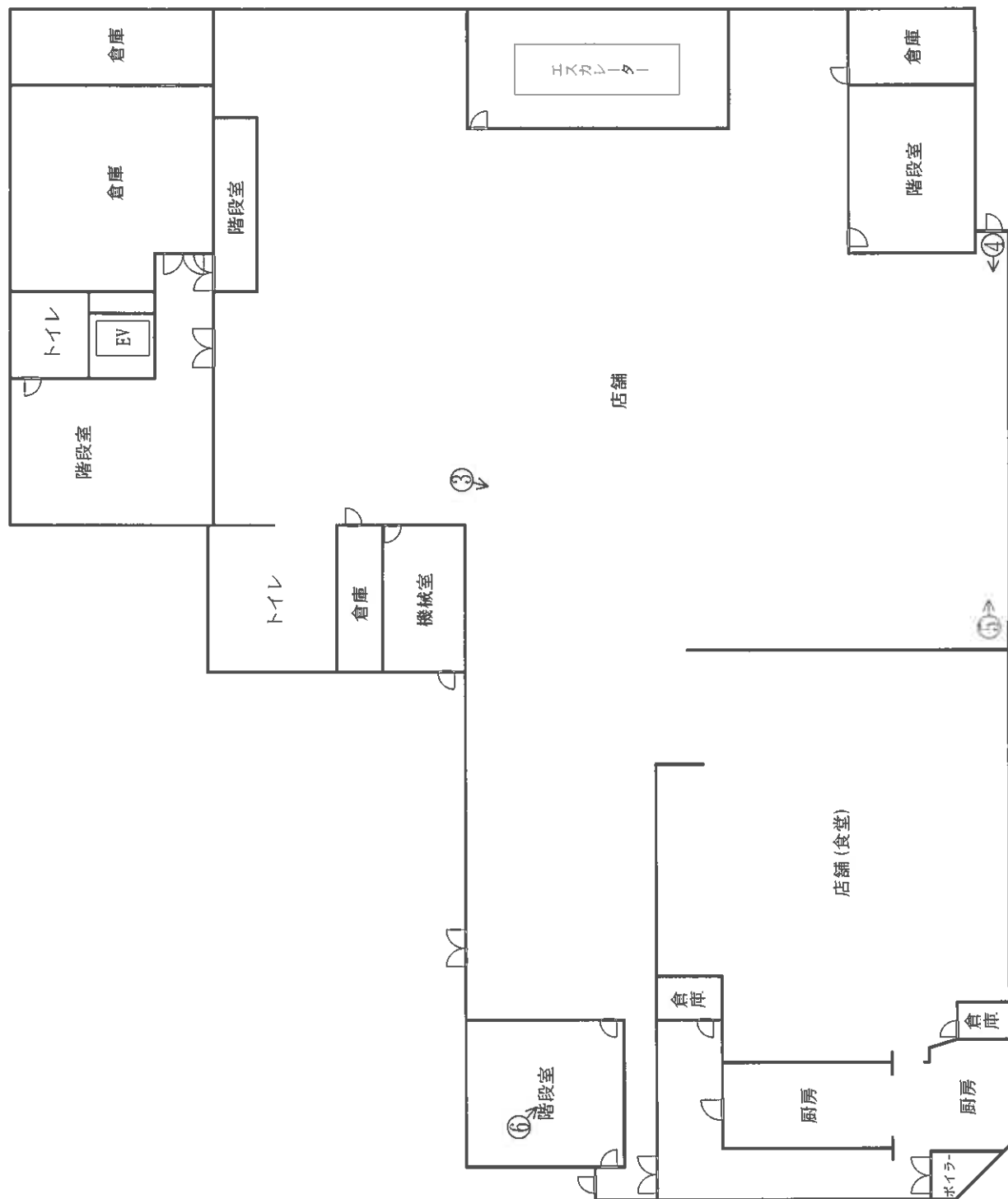
A3をA4に縮小

(枚目)

建物間取図

(縮尺：1/200)

4 階



A 3をA 4に縮小

(枚目)

写真番号 1



外壁に隙間が生じ、天井板が剥かれ落ちている状況（3階北西側避難口付近）

写真番号 2



窓枠の周囲のコンクリートに亀裂が生じ隙間がある状況（3階南西側）

写真番号 3



天井板が約20メートルにわたり崩落している状況（4階中央部分）

写真番号 4



外壁が地震で崩落し、その後崩落部分が拡大する危険があったため約15メートルにわたり隣接する外壁が撤去されている状況（4階南側）

写真番号 5



外壁が地震で崩落し、その後崩落部分が拡大する危険があったため約15メートルにわたり隣接する外壁が撤去されている状況（4階南側）

写真番号 6

踊り場 壁の亀裂 3階の床面



階段が崩落し、かつ、階段室の壁に大きな亀裂が生じている状況（北西側3階と4階とを結ぶ階段）

令和 6 年 (ケ) 第 34 号
令和 6 年 10 月 16 日 現地調査
令和 6 年 11 月 7 日 ”
令和 6 年 12 月 12 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

最 上 伸 子 印

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 20,187,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3,414,000 円
物件 2 (建物)	金 16,773,000 円

- ① 一括価格は物件 1, 2 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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、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 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法 5 8 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	むつ市柳町一丁目 203番1 宅地 2903.84 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	むつ市柳町一丁目203番地, 220番地, 221番地, 222番地 203番 百貨店 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 1階 1916.96 m ² 2階 2040.65 m ² 3階 2048.77 m ² 4階 2011.69 m ² 5階 527.30 m ² 延 8545.37 m ²	同 左 同 左 店舗 同 左 1階 1913.85 m ² 2階 2095.95 m ² 3階 2104.07 m ² 4階 2066.99 m ² 5階 498.40 m ² 延 8679.26 m ²
番号	特 記 事 項		

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）

位置・交通	J R 大湊線「下北」駅の北東方・道路距離約 2.9km (附属資料 「位置図」参照)	
付近の状況	むつ市中心部、県道沿いに店舗等が建ち並ぶ近隣商業地域。 当市における旧来からの中心商業地域であるが、近年では閉鎖店舗が目立ち空洞化が進行している。 当地域は格別の変動要因が見られず、今後も当分の間、現状のまま持続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 商業地域 80% 400% 準防火地域 なし
画 地 条 件	間口約 57m、奥行約 55m、地積 2,903.84㎡、やや不整形な角地。 地勢はほぼ平坦。	
接面道路の状況	南側約 12m、県道（田名部停車場線）、舗装有 建築基準法上の道路の扱い：建築基準法第 42 条 1 項 1 号 西側約 8m、市道（柳町線）、舗装有 建築基準法上の道路の扱い：建築基準法第 42 条 1 項 1 号	
土地の利用状況等	土地所有者が物件 2 の建物の敷地として利用占有しているほか、むつまちづくり株式会社が物件 2 建物の南西側外周部を通路として利用している。当不動産の北東側に簡易な物置（工作物）がある。	
供給処理施設	上 水 道	あり
	ガス配管	なし
	下 水 道	あり
特 記 事 項	1. むつ市の防災マップでは、想定最大規模の降雨による浸水想定区域 0.5～3.0m のエリアに該当する。 2. むつまちづくり株式会社の占有権原の詳細は別紙記載のとおりである。 3. 北東側の簡易な物置は基礎がなく、解体移動が容易であることから工作物と認定した。物件 2 建物と所有者が同一で、当該建物の物置として使用されていることから物件 2 の従物と認めた。	

【物件 1 占有状況】

占有範囲	南西側約111m ²
占有者	むつまちづくり株式会社
占有状況	通路
占有権原	賃借権
占有開始時期	令和3年10月29日
最初の契約日	令和3年6月4日
最初の契約期間	令和3年10月29日から令和18年10月28日15年間
更新種別	—
現在の契約期間	— —
契約当事者	貸主：所有者 借主：占有者
賃料・支払時期等	賃料は建物の賃料に含まれる。
敷金・保証金	ない
特約等	—
備考	—

2 建物の概況及び利用状況等 (物件 2)

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47年10月20日新築 昭和55年5月1日一部取毀 昭和55年10月13日変更, 増築, 附属建物合棟 経過年数 : 約 52 年 経済的残存耐用年数 : 約 1 年
仕 様	構 造: 鉄骨鉄筋コンクリート造 5 階建 屋 根: 陸屋根 外 壁: A L C 板 (コンクリート) 外 内 壁: ビニールクロス 外 天 井: 化粧石膏ボード 外 床 : ビニールシート, コンクリート金ゴテ押え 外 設 備: 電気・給排水・衛生 (水洗式) ・給湯 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 目的物件欄記載のとおり
現 況 用 途 等	現況用途: 店舗 間 取 り: 附属資料「建物間取図」参照
品 等	劣る
保守管理の状態	1 階の食堂部分は賃借人が改修工事を行ったうえで利用しているため保守管理の状態は良好。他の部分は稼働しておらず動産類が放置された状態で, 保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	むつまちづくり株式会社が1 階の一部を利用占有しているほか, 建物所有者が稼働していない店舗として占有している。
特 記 事 項	1. 当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期間の分析調査を要する。 2. むつまちづくり株式会社の占有権原の詳細は別紙記載のとおり。 3. 2 階の一部床上を1 階店舗 (食堂等) の排気ダクトが通っている。 4. 百貨店当時のスプリンクラーが残されているが, 現在の安全基準を満たしていないため, 消防の指示により2 階から上は閉鎖している。 5. 東日本大震災時に外壁が損傷し改修工事が行われたが, 4 階外壁は補修が不完全な状態にある。 6. 雨漏り等のため天井や内壁が崩落している箇所が認められる。 7. 株式会社むつ松木屋でP C B 保管の届出 (変圧器) が青森県に出されている。

【物件 2 占有状況】

占有範囲	1 階約1, 375. 06㎡	1 階約1, 006. 12㎡
占有者	むつまじづくり株式会社	債務者
占有状況	店舗	店舗
占有権原	賃借権	転借権
占有開始時期	令和3年10月29日	令和3年10月29日
最初の契約日	令和3年6月4日	令和3年6月4日
最初の契約期間	令和3年10月29日から令和18年10月28日まで15年間	令和3年10月29日から令和18年10月28日まで15年間
更新種別	—	—
現在の契約期間	— —	— —
契約当事者	貸主：所有者 借主：占有者	貸主：転貸会社 借主：占有者 (債務者)
賃料・支払時期等	毎月金10万円 毎月末日限り翌月分支払	毎月金102万円 毎月末日限り翌月分支払
敷金・保証金	ない	敷金 金300万円
特約等	転貸可	—
備考	買受人に対抗できない賃借権である。	賃料の滞納あり

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）

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	28,000	0.68	2,903.84	(1-0.80)	11,058,000

※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）

地価公示 むつ 5-1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $28,000 \text{ 円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 100 \approx 28,000 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：公示価格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：なし

◇地域格差：なし

イ 個別格差

画地条件 +3% (角地), -30% (規模過大), -5% (形状)

…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。

建物が有効利用されている割合から，土地の最有効使用が阻害されている程度を考慮した。

② 建物価格（物件 2）

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。

なお，従物である物置は経済的耐用年数を満了しているため，市場価値は認められないと判断した。

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
2	200,000	8,679.26	0.02	34,717,000

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及び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
2	52	1	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)

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	11,058,000	1.00	0.30	法定地上権	3,317,000

イ 土地利用権の及ぶ範囲 : 物件 1 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30%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	11,058,000	-3,317,000	(1-0.10)	(1-0.30)	(1-0.30)	3,414,000
2	34,717,000	+3,317,000	(1-0.10)	(1-0.30)	(1-0.30)	16,773,000
一括価格 (合計)						20,187,000

ウ 占有減価修正 : 賃借権が付着しているため市場性減退の程度を考慮した。

エ 市場性修正 : 建物の補修又は解体処分に多額の費用が見込まれることから、市場性減退の程度を考慮した。

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

地価公示価格 [むつ 5 - 1]

所 在 : むつ市柳町 1 丁目 206 番 1

価 格 : 28,000 円 / m²

位 置 : JR 大湊線「下北」駅の北東方道路距離約 3.1km に位置する。

価 格 時 点 : 令和 6 年 1 月 1 日

地 積 : 178m²

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 道 路 : 北側 12m 舗装県道

用途指定等 : 商業地域 (80・400), 準防火地域

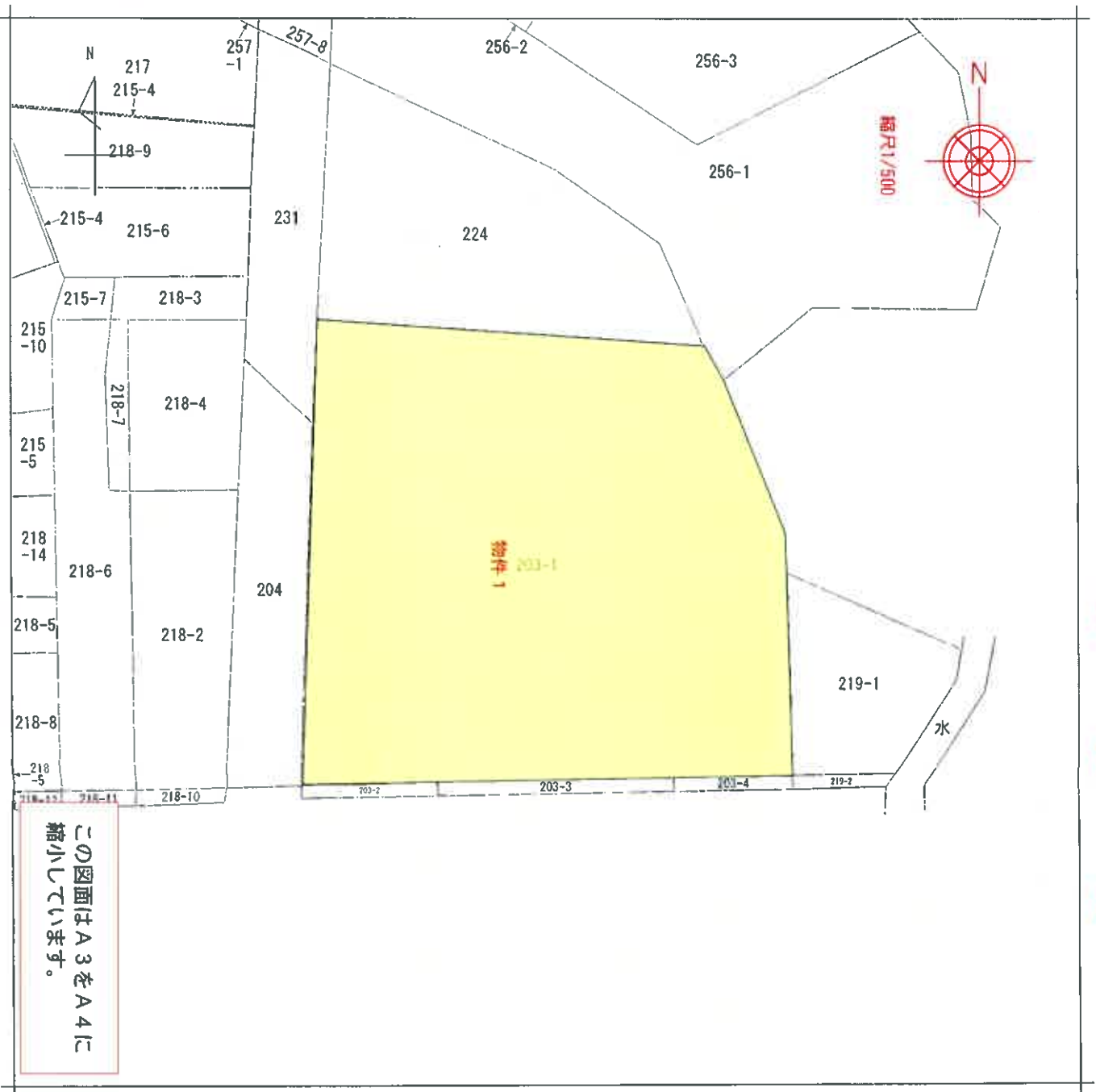
地域の概要 : 小売店舗に百貨店等も混在する商業地域。

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 条地図写	・・・ 1 葉
3	地積測量図写	・・・ 1 葉
4	建物図面写	・・・ 3 葉
5	建物間取図	・・・ 5 葉
6	建物配置図	・・・ 1 葉

位置図





公 図 印

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	むつ市柳町一丁目				地番	203番1			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	平成8年2月26日			備付年月日(原図)		補記事項				

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(背森地方法務局むつ支局管轄)

令和6年7月29日

仙台法務局

請求番号: 4-1

登記官

(1/1)



96734

0011146

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
(青森地方支務局むつ支局管轄)
昭和6年7月29日 仙台支務局

宋 福 教



この図面はA3をA4に縮小しています。

५.६.१६ १.२ ३३३

建物図面写

登記年月日：昭和55年11月17日

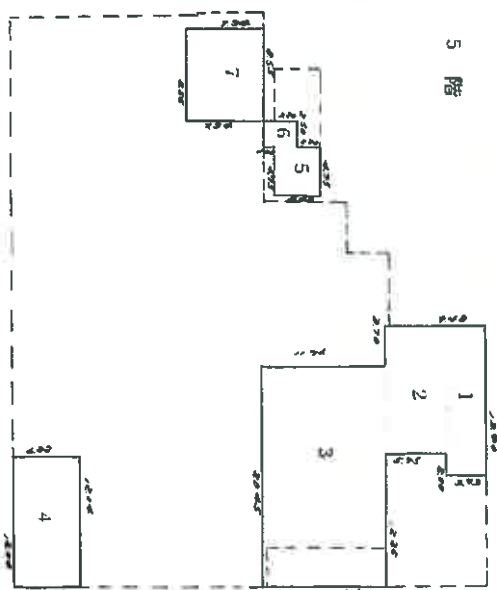
図面番号

0222515

建物図面 1/3
各階平面図

家屋番号	203番
建物の所在	むつ市柳町一丁目203番地・220番地・221番地・222番地

各階平面図



この図面はA3をA4に
縮小しています。

これは図面に記載されている内容を証明した書である。
(宮城県地方振興局むつ支局管轄)
昭和6年7月29日 仙台法務局

登記簿

(目録表)

作製者

(日作製)

縮尺

1/500

申請人

縮尺

1/500

S55.11.17

請求番号：7-1

(1/3)

建物図面写

登記年月日：昭和55年11月17日

16734

各階平面図

0222516	建物図面 2/3
家屋番号 203番	建物の所在
いづ市柳町一丁目203番地・220番地・221番地・222番地	



日 12

作製者

日作製)

縮尺

1/500

申請人

縮尺

1/500

(必要時)

これは図面に記載されている内容を証明した図面である
青森地方支務局ひつ支局(管轄)
令和6年7月29日
仙北支務局

図面

請求番号：7-1

(2/3)

この図面はA3をA4に縮小しています。

登記年月日：昭和55年11月17日

各階平面図

0222517		建物図面	
家尾番号	203番	各階平面図	
建物の所在		〆つ市柳町一丁目203番地・220番地・221番地・222番地	

（これは図面に記載されている内容を証明した図面である）
（片経地方事務所むつ市商標局
昭和6年7月29日
仙台事務所
登記

求

積	1	499.9	×	23.91	=	11952.609
	2	23.50	×	3.45	=	81.0750
	3	9.48	×	3.45	=	32.7060
	4	20.83	×	20.69	=	430.9727
	5	11.83	×	7.04	=	83.2832
	6	7.79	×	4.76	=	37.0804
	7	12.00	×	4.40	=	52.8000
	8	2.50	×	1.00	=	2.5000
	9	6.11	×	0.21	=	1.2831

求

積	1	502.8362	×	2.083	=	502.8362
	2	2.414	×	7.04	=	17.01376
	3	11.83	×	7.04	=	83.2832
	4	7.79	×	4.76	=	37.0804
	5	12.00	×	4.40	=	52.8000
	6	2.50	×	1.00	=	2.5000
床面積		2040.6529				

求

1	2048.7725 × 23.91 = 6321.804
2	26.44 × 23.91 = 632.1804
3	2.414 × 20.83 = 50.28362
4	11.83 × 7.04 = 83.2832
5	7.79 × 4.76 = 37.0804
6	12.00 × 4.40 = 52.8000
7	2.50 × 1.00 = 2.5000
8	16.00 × 1.42 = 22.7200
	2048.7725

求

1	2042	×	21.53	=	43.977	1.9942002000	×	75.9723
2	26.44	×	23.91	=	632.1804			
3	24.14	×	20.83	=	502.8362			
4	11.83	×	7.04	=	83.2832			
5	12.00	×	4.40	=	52.8000			
6	2.50	×	1.00	=	2.5000			
7	16.00	×	1.42	=	22.7200			
								2011.6421

床面積 2011.64

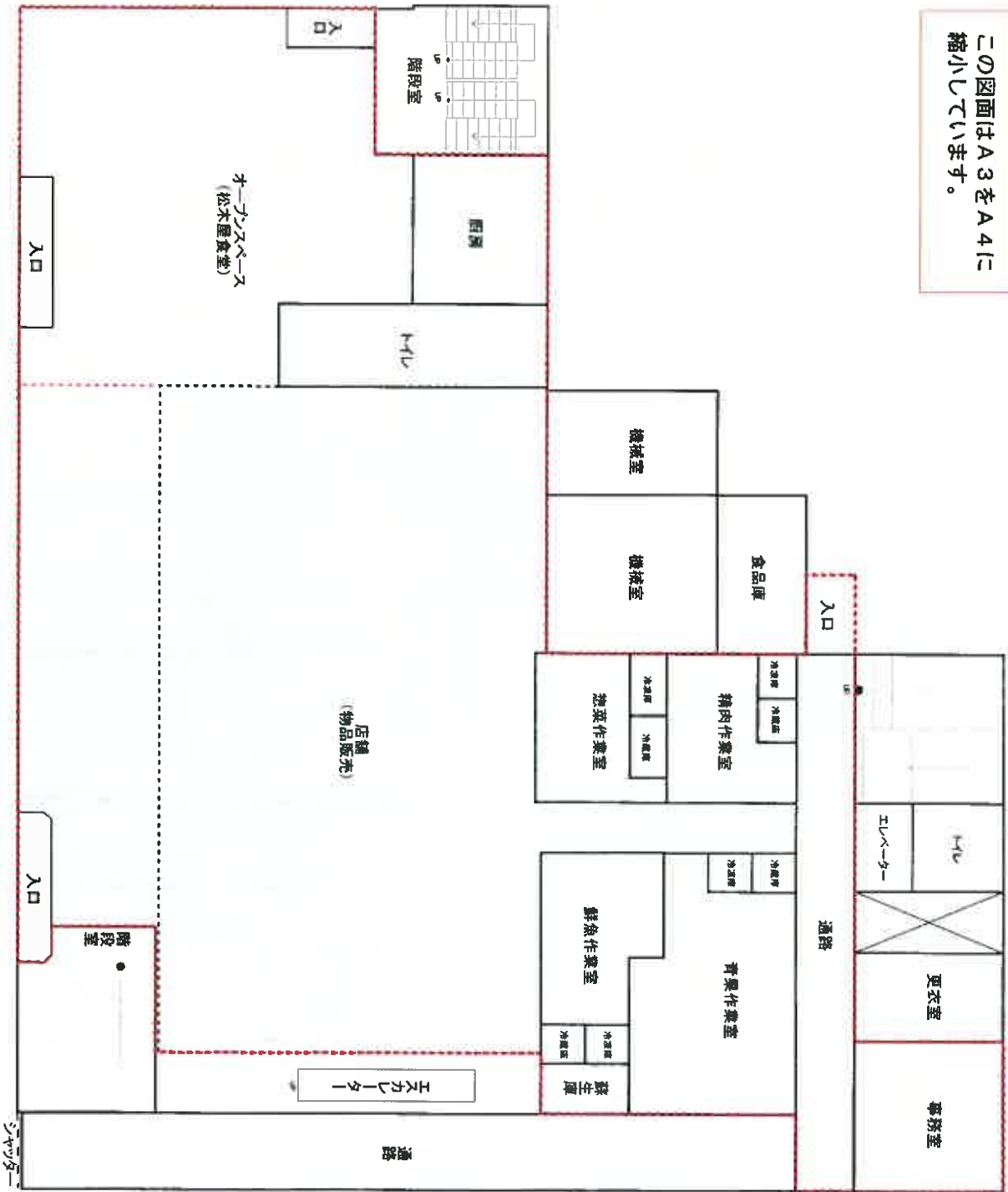
この図面はA3をA4に縮小しています。

製作者	〆つ市柳町一丁目203番地	縮尺	1/
申請人		縮尺	1/

建物間取図

1F

この図面はA3をA4に縮小しています。

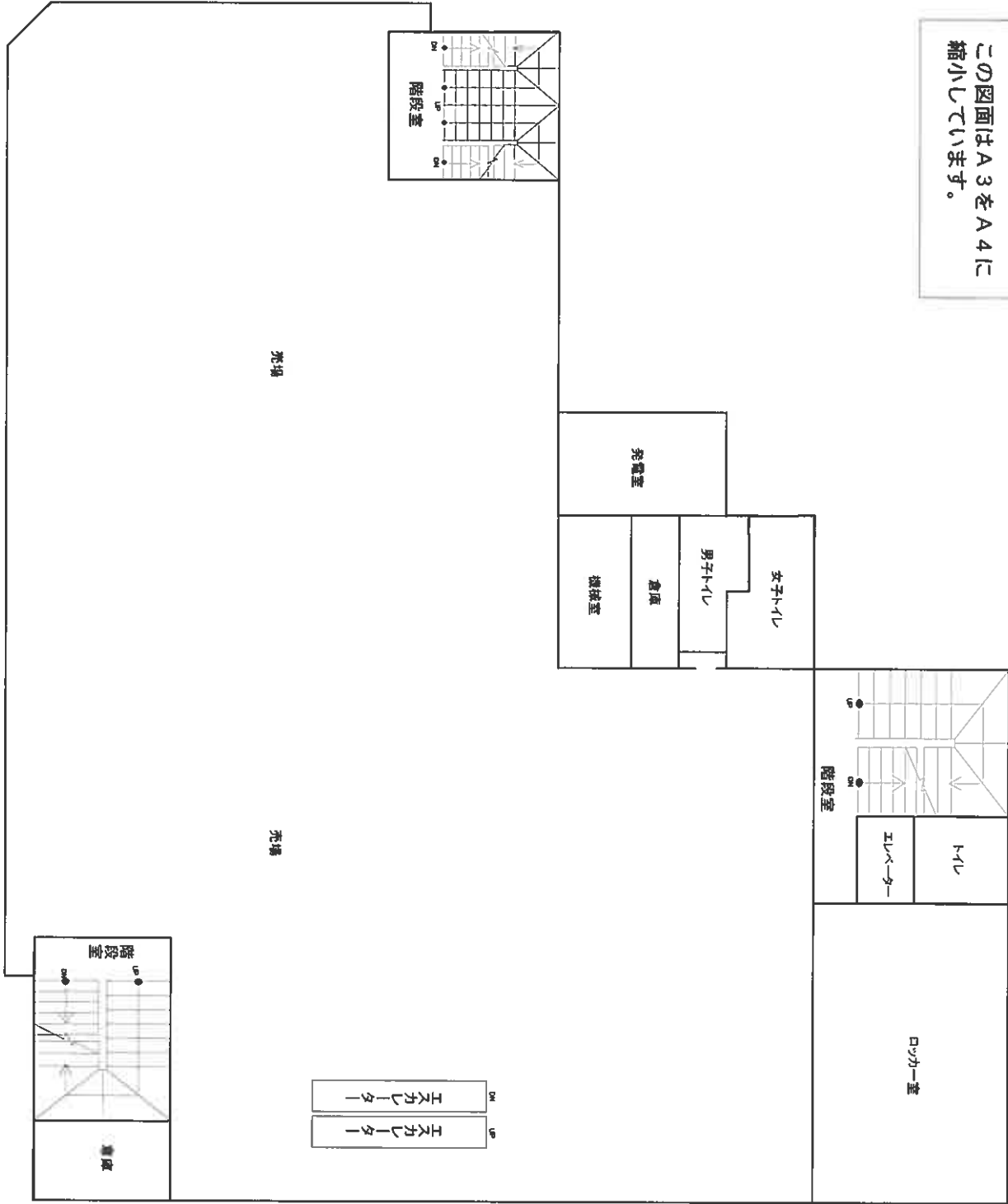


むつまじづくり(株)の賃借部分
(株)佐藤長の賃借部分

建物間取図

2F

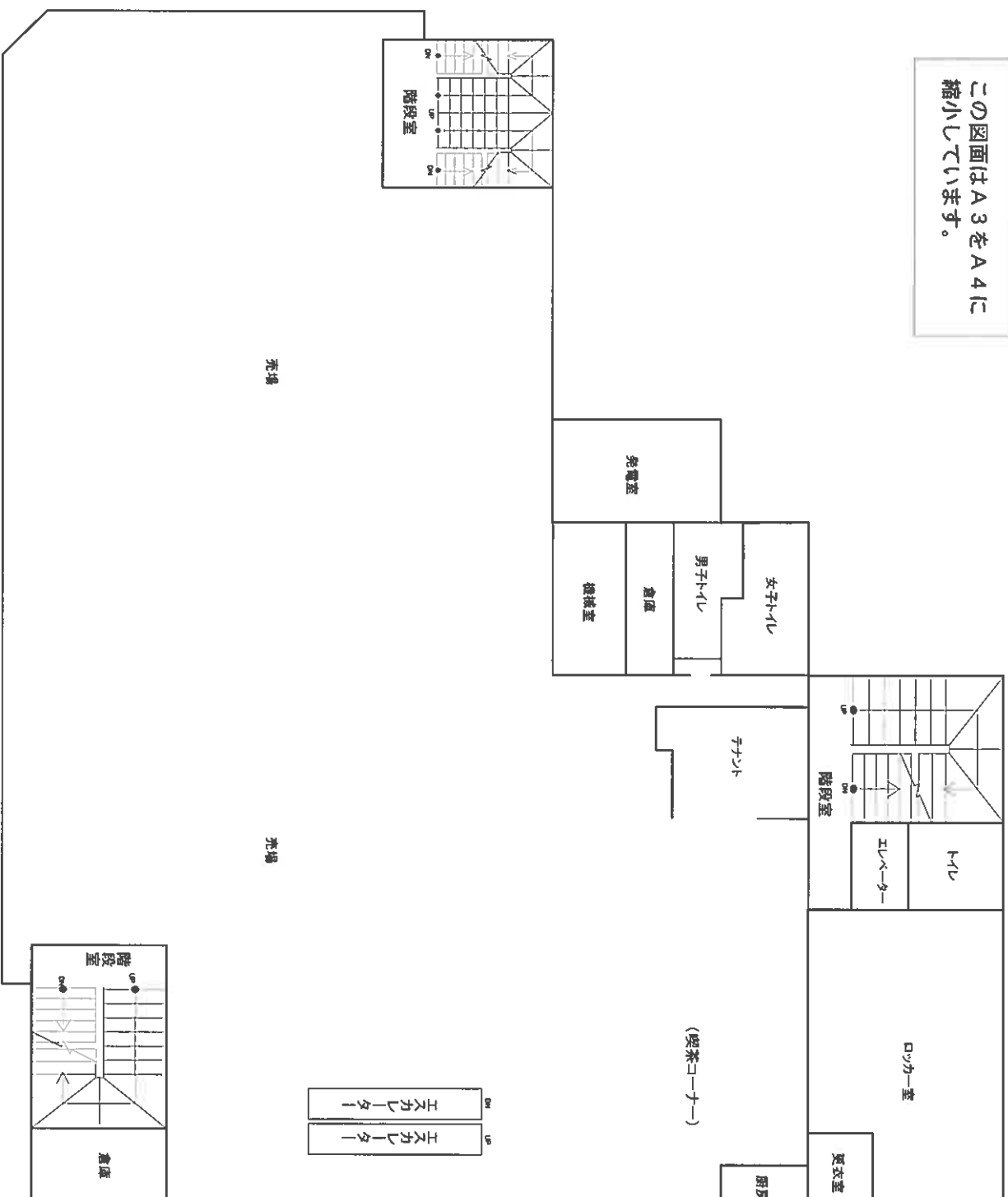
この図面はA3をA4に
縮小しています。



建物間取図

3F

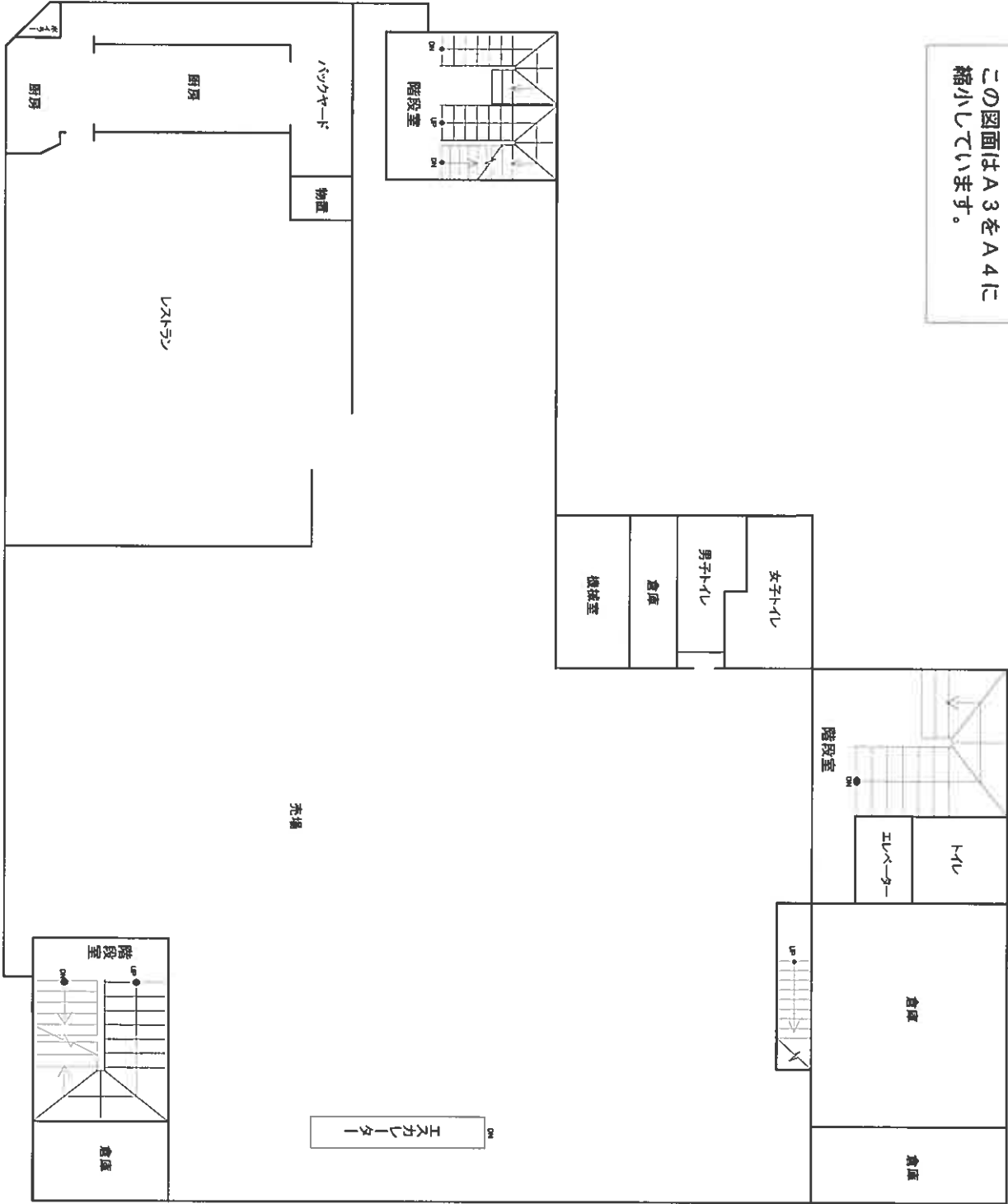
この図面はA3をA4に縮小しています。



建物間取図

4F

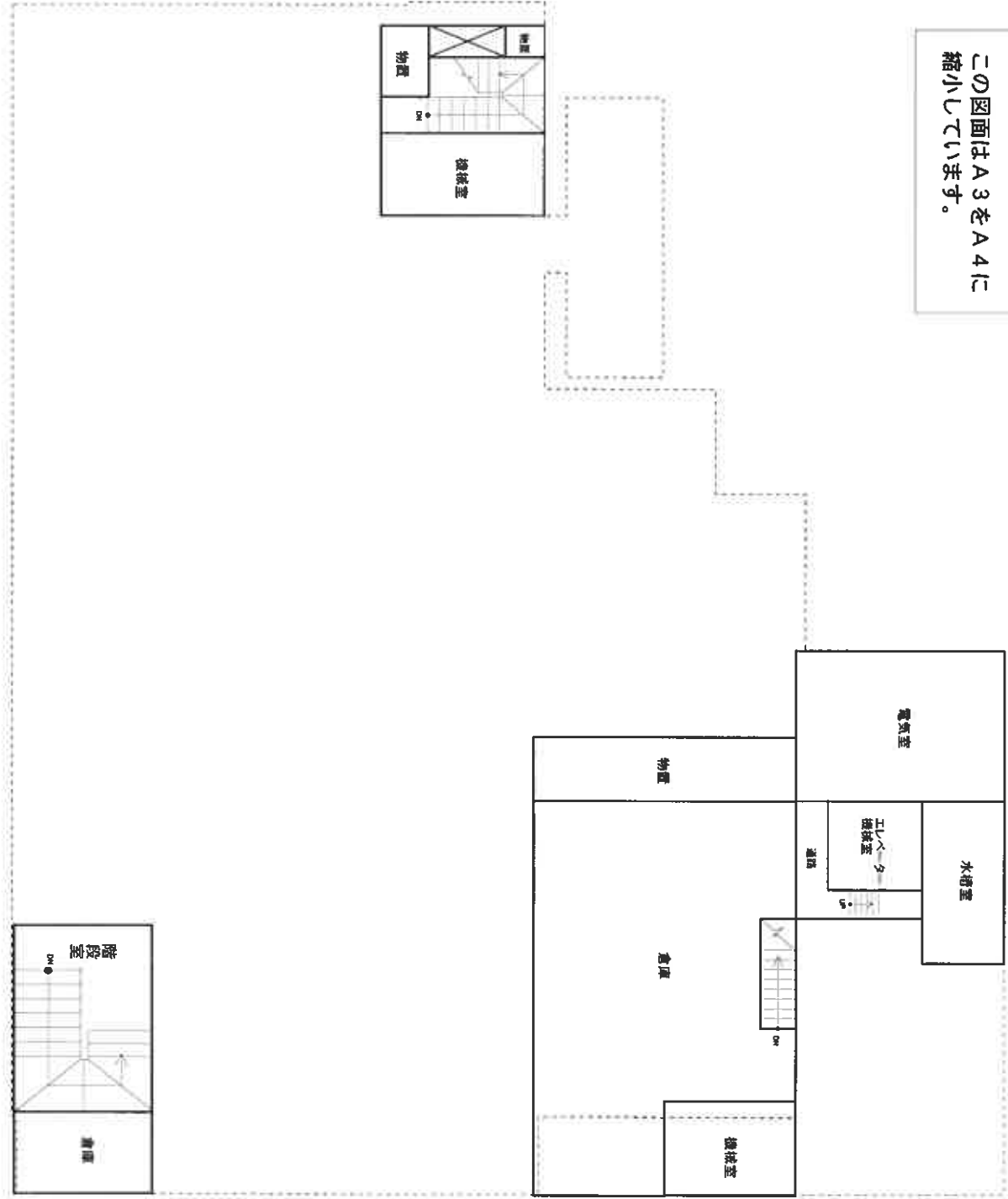
この図面はA3をA4に
縮小しています。



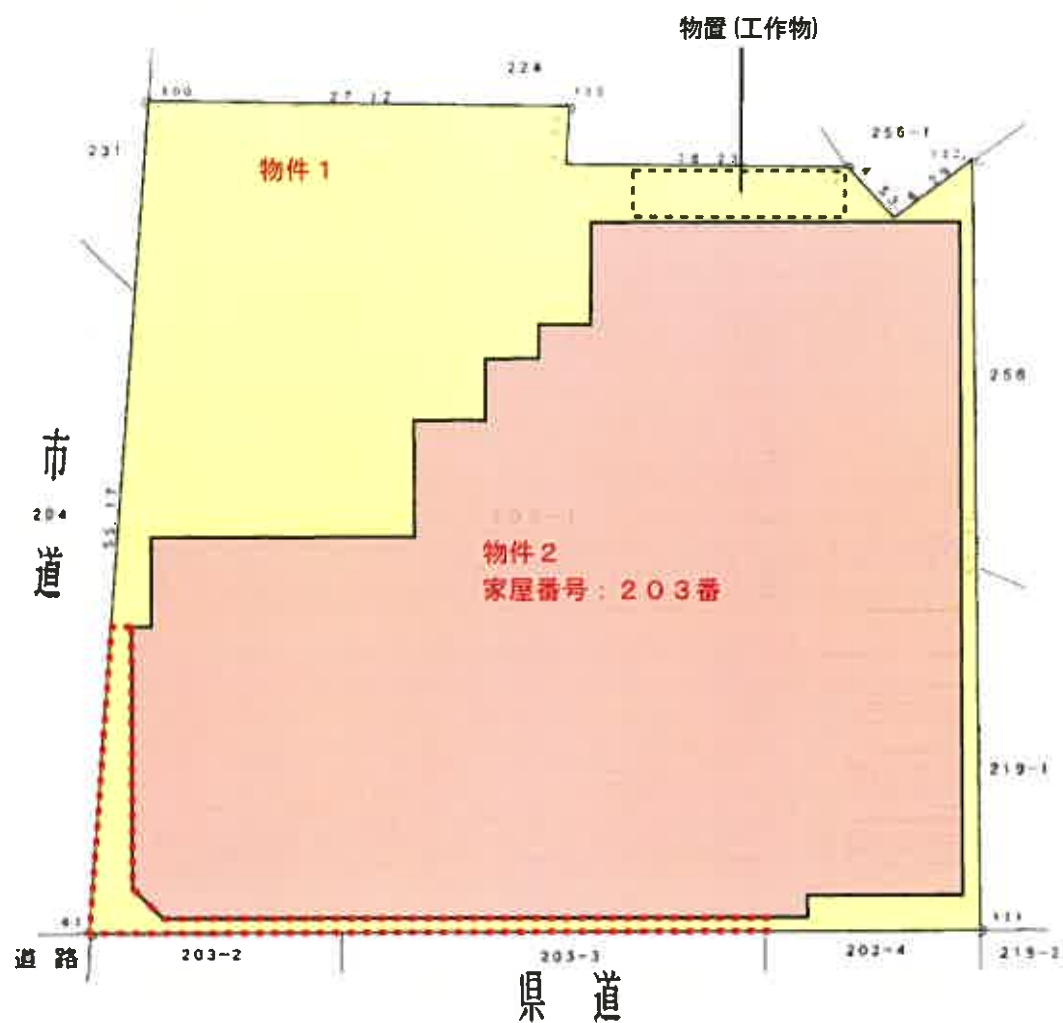
建物間取図

5F

この図面はA3をA4に縮小しています。



建 物 配 置 図



むつまじづくり(株)の賃借部分

縮尺 1/500

令和 6 年 (ケ) 第 34 号
令和 8 年 4 月 3 日 現地調査
令和 8 年 5 月 8 日 評 価

青森地方裁判所第 2 民事部 御中

評 価 書 (補 充)

評価人 不動産鑑定士

最 上 伸 子 印

第 1 評価額

一括 価 格	
金 1,999,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 853,000 円
物件 2 (建物)	金 1,146,000 円

- ① 一括価格は物件 1, 2 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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、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 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法 5 8 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	むつ市柳町一丁目 203番1 宅地 2903.84 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	むつ市柳町一丁目203番地, 220番地, 221番地, 222番地 203番 百貨店 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 1階 1916.96 m ² 2階 2040.65 m ² 3階 2048.77 m ² 4階 2011.69 m ² 5階 527.30 m ² 延 8545.37 m ²	同 左 同 左 店舗 同 左 1階 1913.85 m ² 2階 2095.95 m ² 3階 2104.07 m ² 4階 2066.99 m ² 5階 498.40 m ² 延 8679.26 m ²
番号	特 記 事 項		

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）

位置・交通	J R大湊線「下北」駅の北東方・道路距離約2.9km (附属資料 「位置図」参照)	
付近の状況	むつ市中心部，県道沿いに店舗等が建ち並ぶ近隣商業地域。 当市における旧来からの中心商業地域であるが，近年では閉鎖店舗が目立ち空洞化が進行している。 当地域は格別の変動要因が見られず，今後も当分の間，現状のまま持続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 商業地域 80% 400% 準防火地域 なし
画地条件	間口約57m，奥行約55m，地積2,903.84㎡，やや不整形な角地。 地勢はほぼ平坦。	
接面道路の状況	南側約12m，県道（田名部停車場線），舗装有 建築基準法上の道路の扱い：建築基準法第42条1項1号 西側約8m，市道（柳町線），舗装有 建築基準法上の道路の扱い：建築基準法第42条1項1号	
土地の利用状況等	土地所有者が物件2の建物の敷地として利用占有しているほか，むつまじづくり株式会社が物件2建物の南西側外周部を通路として利用している。当不動産の北東側に簡易な物置(工作物)がある。	
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	なし
	下水道	あり
特記事項	当不動産について，令和7年12月8日に発生した青森県東方沖地震による地割れ，隆起，陥没等の発生は認められない。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

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47年10月20日新築 昭和55年5月1日一部取毀 昭和55年10月13日変更，増築，附属建物合棟 経過年数： 約 54 年 経済的残存耐用年数： 約 0 年
仕 様	構 造：鉄骨鉄筋コンクリート造5階建 屋 根：陸屋根 外 壁：ALC板（コンクリート）外 内 壁：ビニールクロス 外 天 井：化粧石膏ボード 外 床：ビニールシート，コンクリート金ゴテ押え 外 設 備：電気・給排水・衛生（水洗式）・給湯 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 目的物件欄記載のとおり
現況用途等	現況用途：店舗 間取り：附属資料「建物間取図」参照
品 等	劣る
保守管理の状態	令和7年12月8日に発生した青森県東方沖地震により外壁が崩落するなど建物が損傷し，全館稼働しておらず動産類が放置された状態で，保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	1階部分について，むつまじづくり株式会社及び債務者との間で賃貸借契約が結ばれているが，上記地震の影響で現在は全館稼働していない状況にある。
特記事項	令和7年12月8日に発生した青森県東方沖地震の影響によると推測される主な建物損壊の状況は下記のとおりである。 ・3階北西側避難口付近の外壁に隙間が生じ天井板が剥離している。 ・3階南西側の窓枠周囲のコンクリートに亀裂が生じている。 ・4階中央部分の天井板が広範囲で崩落している。 ・4階南側の外壁が崩落し隣接する外壁も含めて撤去されている。

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）

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	28,000	0.68	2,903.84	(1-0.95)	2,764,000

※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）

地価公示 むつろ-1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $28,000 \text{ 円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 100 \div 28,000 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正 : 公示価格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 : なし

◇地域格差 : なし

イ 個別格差

画地条件 +3% (角地), -30% (規模過大), -5% (形状)

…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）

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。

なお、従物である物置は経済的耐用年数を満了しているため、市場価値は認められないと判断した。

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
2	200,000	8,679.26	0.01	17,359,000

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及び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
2	54	0	0.70	0.03	0.01

※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

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	2,764,000	1.00	0.30	法定地上権	829,000

イ 土地利用権の及ぶ範囲 : 物件1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30%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	2,764,000	-829,000	(1-0.10)	(1-0.30)	(1-0.30)	853,000
2	17,359,000	+829,000	(1-0.10)	(1-0.90)	(1-0.30)	1,146,000
一括価格 (合計)						1,999,000

ウ 占有減価修正 : 賃借権が付着しているため市場性減退の程度を考慮した。

エ 市場性修正 : 建物の補修又は解体処分に多額の費用が見込まれることから、市場性減退の程度を考慮した。

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

地価公示価格 [むつ5-1]

所 在 : むつ市柳町1丁目206番1

価 格 : 28,000円/㎡

位 置 : JR大湊線「下北」駅の北東方道路距離約3.1kmに位置する。

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 178㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 道 路 : 北側12m舗装県道

用途指定等 : 商業地域（80・400），準防火地域

地域の概要 : 小売店舗に百貨店等も混在する商業地域。