

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月17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10月 6日 午前 8時30分から 令和 8年10月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年10月15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11月 4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10月16日 午前 8時30分から 令和 8年10月16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 9月17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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
35～37	676,000 540,800	一括	135,200	79,673	0
35	393,000				
36	156,000				
37	127,000				



物件目録

35 所 在 青森県北津軽郡鶴田町大字鶴田字生松

地 番 116 番 1

地 目 宅地

地 積 1084.93 平方メートル

36 所 在 青森県北津軽郡鶴田町大字鶴田字生松 116 番地 1

家屋 番号 116 番 1

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 191.81 平方メートル
2 階 205.05 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 191.27 平方メートル
2 階 205.05 平方メートル

37 所 在 青森県北津軽郡鶴田町大字鶴田字生松 116 番地 1、
119 番地 1、119 番地 2

家屋 番号 116 番 1 の 2

種 類 倉庫・物置

構 造 木・土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 217.38 平方メートル

(附属建物)

符 号 2

種 類 共同住宅



物 件 目 録

構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階 132.43平方メートル
	2階 123.76平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6 年 9 月 9 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 35～37】

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 35～37】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 36】

D が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。その余の部分につき本件所有者が占有している。

【物件番号 37】

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 37】

本件建物の附属建物（符号 2）の一部が売却対象外の土地上に存立している（敷地利用権については不明）。

《 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

- 35 所 在 青森県北津軽郡鶴田町大字鶴田字生松
 地 番 116 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1084.93 平方メートル
- 36 所 在 青森県北津軽郡鶴田町大字鶴田字生松 116 番地 1
 家屋 番号 116 番 1
 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 191.81 平方メートル
 2 階 205.05 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 191.27 平方メートル
 2 階 205.05 平方メートル
- 37 所 在 青森県北津軽郡鶴田町大字鶴田字生松 116 番地 1、
 119 番地 1、119 番地 2
 家屋 番号 116 番 1 の 2
 種 類 倉庫・物置
 構 造 木・土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 217.38 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 2
 種 類 共同住宅



物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 132.43平方メートル
2階 123.76平方メートル



令和 5 年（ケ）第 4 0 号

令和 5 年 1 1 月 6 日 受理

令和 6 年 3 月 5 日 提出

（評価人 久 保 田 聡）

現 況 調 査 報 告 書

（物件 3 5 ～ 3 7）

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

35 所 在 青森県北津軽郡鶴田町大字鶴田字生松

地 番 116 番 1

地 目 宅地

地 積 1084.93 平方メートル

36 所 在 青森県北津軽郡鶴田町大字鶴田字生松 116 番地 1

家屋 番号 116 番 1

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 191.81 平方メートル
2 階 205.05 平方メートル

37 所 在 青森県北津軽郡鶴田町大字鶴田字生松 116 番地 1、
119 番地 1、119 番地 2

家屋 番号 116 番 1 の 2

種 類 倉庫・物置

構 造 木・土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 217.38 平方メートル

(附属建物)

符 号 2

種 類 共同住宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 132.43 平方メートル
2 階 123.76 平方メートル

(2 枚目)

(3 枚目)

(占有關係用 (单独))

占有者及び占有権原（物件 36 関係）

占有範圍	☐ 全部 ☒ 2号室
占有者	☐ 債務者 ☒ D
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐

■ 関係人（ ■ D （占有者） ） の陳述 / ■ 提示文書（「占有者及び占有権原調査票」）の要旨

占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐							
占有開始時期		平成 25 年 7 月 14 日							
最初の契約等	期 間	平成 25 年 7 月 14 日 から						■ 平成 26 年 6 月 30 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	平成 29 年 11 月 1 日 から						☐ 平成 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 23,000 円 (毎月 1 日 限り 当月 分支払)							
		☐ 前払 (分 円)							
		☐ 相殺 (分 円)							
敷金・保証金		☐ ない ■ ある (■ 敷金 23,000 円 □ 保証金 円)							
特 約 等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐							
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

そ の 他 の 事 項

- 1 物件37の主である建物及び附属建物は、しばらくの間放置されている建物と推測され、朽廃の程度が著しく、入口付近には廃材等が積み上げられるなどし、立ち入り調査が出来なかった。本物件は崩壊の危険性が非常に高いものと考えられる。
- 2 物件36については、その一部分をDが占有しているものの、そのほとんど部分が朽廃しており、天井が抜け、雨漏り等がしている状況である。
- 3 本物件所有者Cに対し、当職より11月10日付けで現況調査期日等通知書を送付したものの、同人からの回答等を得られなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ D (物件36占有者)	(令和6年1月16日に聴取した。) 1 本物件の2号室は、私の居宅として使用しています。 2 本物件の賃貸借関係については、御職に送付した11月27日付け「占有者及び占有権原調査票」記載のとおりです。 3 賃料については、毎月1日に当月分をCの口座に振り込んでお支払いしています。 4 平成27年11月1日付け「貸室賃貸借契約書」では、私の占有部分が「2号室」となっていますが、私は「4号室」と記憶していることから「占有者及び占有権原調査票」には「4号室」と記載しました。 5 また、賃借期間が「平成29年10月30日」となっていますが、「31日」の誤りだと思います。 6 私の占有部分もそうですが、雨漏りもひどく、屋根が吹き飛び、天井も抜け落ちているような状態なので、私も転居を考えているところです。 7 Cの連絡先等は、私にも分かりません。五所川原市内に住んでいるように聞いていますが、私にも住所や連絡先等は教えてくれません。
■ 鶴田町役場	物件37の附属建物が法定外公共物に跨って建てられているのではないかとのことですが、附属建物が建てられた当時、建物が法定外公共物に跨っていたとしても占用許可を受ける必要はなかったか、受ける手続きが未整備だったものと思われる、現状のまま使用する分には、特に当町の許可を必要としませんが、改めて建替えるような場合には、当町の占用許可を受ける必要があると考えます。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

執 行 官 の 意 見

- 本件については、当職及び評価人久保田聡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する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
5 年 11 月 7 日 (火) : - :	青森地方法務局	土地建物登記事項証明書等請求、同受領
5 年 11 月 9 日 (木) 9 : 40 - 13 : 00	物件所在地	現場確認等 五所川原支部→物件1~11,18~21,34→物件26~31→物件32,33→物件35~37→物件22,23→物件16,17→物件12~15→五所川原支部
5 年 11 月 9 日 (木) 15 : 20 - 15 : 40	物件24,25	現場確認等 五所川原支部→物件24,25→五所川原支部
5 年 11 月 10 日 (金) : - :	債務者、所有者ら住所地	現況調査期日等通知書送付
5 年 11 月 10 日 (金) : - :	板柳町役場、鶴田町役場、五所川原市役所	民事執行法第57条第4項請求
5 年 11 月 15 日 (水) 10 : 25 - 12 : 00	債務者兼所有者ら住所地、(株)板柳不動産、五所川原市役所	関係人から占有関係等聴取 本庁→債務者兼所有者ら住所地→(株)板柳不動産→五所川原市役所→本庁
5 年 11 月 15 日 (水) : - :	ライフライン調査	民事執行法第57条第5項請求
(特記事項) ■ 令和 5 年 11 月 22 日 目的物件15は施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。 ■ 令和 6 年 1 月 16 日 目的物件36は施錠されていると予測されたので、解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 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

(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
5 年 11 月 17 日 (金) 10 : 55 - 11 : 00	同上	ライフライン調査結果聴取 (電話)
5 年 11 月 17 日 (金) 12 : 10 - 12 : 15	B	事務連絡 (電話)
5 年 11 月 17 日 (金) 16 : 00 - 16 : 26	物件34占有者、ファミリーマート	占有関係等聴取 (電話)
5 年 11 月 20 日 (月) 9 : 20 - 9 : 30	物件25	民事執行法第57条第2項照会 (回答期限11月30日) 五所川原支部→物件25→五所川原支部
5 年 11 月 20 日 (月) 12 : 40 - 14 : 15	物件所在地	占有関係等調査 五所川原支部→物件34→物件23→物件36,37→物件33→物件31→B住所地→五所川原支部
5 年 11 月 22 日 (水) 9 : 30 - 12 : 50	物件所在地	写真撮影、簡易計測、間取等調査、関係人から占有関係等聴取、評価人同行 本庁→物件12~15→物件16,17→本庁
5 年 11 月 24 日 (金) : - :	青森地方法務局	土地建物登記事項証明書等請求、同受領 (物件16,17関係)
5 年 11 月 28 日 (火) 15 : 15 - 15 : 20	五所川原保健所、青森県自然保護課	温泉台帳等について電話照会
5 年 11 月 29 日 (水) 10 : 10 - 10 : 20	青森県自然保護課	民事執行法第18条第1項請求
5 年 11 月 30 日 (木) : - :	青森地方法務局	法人登記事項証明書交付申請、同受領

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
5 年 11 月 30 日 (木) 11 : 45 - 11 : 50	物件34占有者ら	民事執行法第57条第2項照会に対する回答及び現況調査期日について (電話照会)
5 年 11 月 30 日 (木) 14 : 30 - 14 : 55	物件33、物件31	占有者らに対し現況調査期日調整依頼文書投函 本庁→物件33→物件31→本庁
5 年 12 月 5 日 (火) 13 : 40 - 13 : 45	物件25占有者	現況調査期日調整 (電話)
5 年 12 月 7 日 (木) 13 : 30 - 13 : 45	㈱板柳不動産	現況調査期日調整 五所川原支部→㈱板柳不動産→五所川原支部
5 年 12 月 8 日 (金) : - :	物件23,31,33占有者ら	現況調査期日通知書送付
5 年 12 月 8 日 (金) 15 : 30 - 15 : 35	物件34占有者ら	民事執行法第57条第2項照会に対する回答について (電話照会)
5 年 12 月 13 日 (水) 13 : 15 - 13 : 30	目的外土地所有者	物件25の越境部分について訪問照会 本庁→物件25→本庁
5 年 12 月 20 日 (水) 9 : 40 - 15 : 10	物件34,25、物件31	写真撮影、簡易計測、間取等調査、関係人から占有関係等聴取、評価人同行 本庁→物件34→物件25→物件31→本庁
6 年 1 月 9 日 (火) 15 : 40 - 15 : 45	㈱板柳不動産	事務連絡 (電話)
6 年 1 月 10 日 (水) 12 : 00 - 12 : 10	B	占有関係等聴取 (電話)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

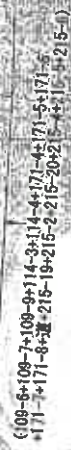
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
6 年 1 月 12 日 (金) 13 : 05 - 13 : 10	(株)ファミリーマート	同上
6 年 1 月 16 日 (火) 9 : 30 - 13 : 45	物件35~37→物件32,33	写真撮影、簡易計測、間取等調査、関係人から占有 関係等聴取、評価人同行 本庁→物件35~37→物件32,33→本庁
6 年 1 月 17 日 (水) 9 : 20 - 12 : 00	物件27~31→物件22,23	写真撮影、簡易計測、間取等調査、関係人から占有 関係等聴取、評価人同行 本庁→物件27~31→物件22,23→本庁
6 年 1 月 17 日 (水) 15 : 53 - 16 : 00	B	占有関係等聴取 (電話)
6 年 1 月 18 日 (木) 10 : 00 - 10 : 10	(株)鶴田自動車	占有関係等照会 (訪問) 五所川原支部→(株)鶴田自動車→五所川原支部
6 年 1 月 18 日 (木) 11 : 10 - 11 : 25	同上	占有関係等聴取 (電話)
6 年 1 月 19 日 (金) : : :	青森地方法務局	法人登記事項証明申請、同受領
6 年 1 月 19 日 (金) : : :	(株)鶴田自動車	民事執行法第57条第2項照会書送付 (回答期限 1 月31日)
6 年 1 月 22 日 (月) : : :	青森地方法務局	法人登記事項証明申請、同受領
6 年 2 月 5 日 (月) 11 : 30 - 11 : 50	一般財団法人青森県薬剤 師会食と水の検査セン ター	温泉の分析結果等について電話照会

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
6 年 2 月 22 日 (木) 16 : 30 - 16 : 35	(株)鶴田自動車	占有関係等について電話照会
6 年 2 月 22 日 (木) 16 : 45 - 16 : 55	B	同上
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



(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 (tsukikukuri-hyouki2011.par) による修正がされて、

大字鶴田字前田

(13 教目)

公用

登記年月日：昭和61年6月13日

これは図面に記載されている内容と異なる場合は、登記簿の記載を優先する。

(青森県地方建設局五所川原支庁事務所)

令和5年11月7日

青森県地方建設局

図面番号

(15枚目)

請求番号：7-16

(15枚目)

0301687

各階平面図

建物平面図

111番102

登録番号

建物の所在 北緯38度10分、東経141度15分、111番102、4009番2

階号	計算式	床面積
①	18.20m X 11.58m	210.7560
②	3.64 X 7.62	6.248
計		217.004



第2 2階



階号	計算式	床面積
①	18.20m X 11.58m	210.7560
②	3.64 X 7.62	6.248
計		217.004

階号	計算式	床面積
①	18.20m X 11.58m	210.7560
②	3.64 X 7.62	6.248
③	1.82 X 1.23	2.2386
④	4.55 X 1.04	4.732
計		223.9726

作製者

縮尺 1/500

申請人

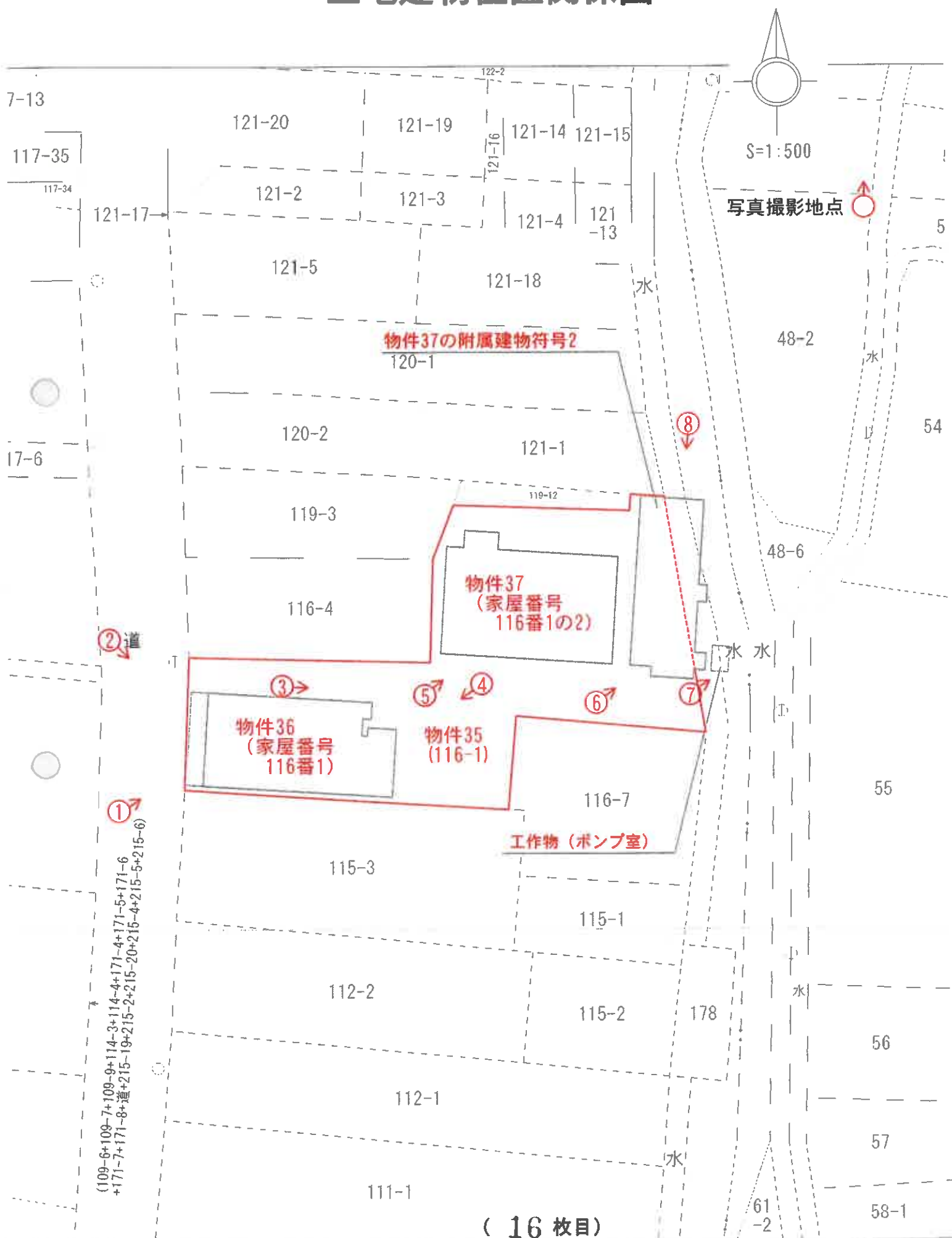
縮尺 1/500

昭和61. 6. 13

(15枚目)

A3をA4に縮小

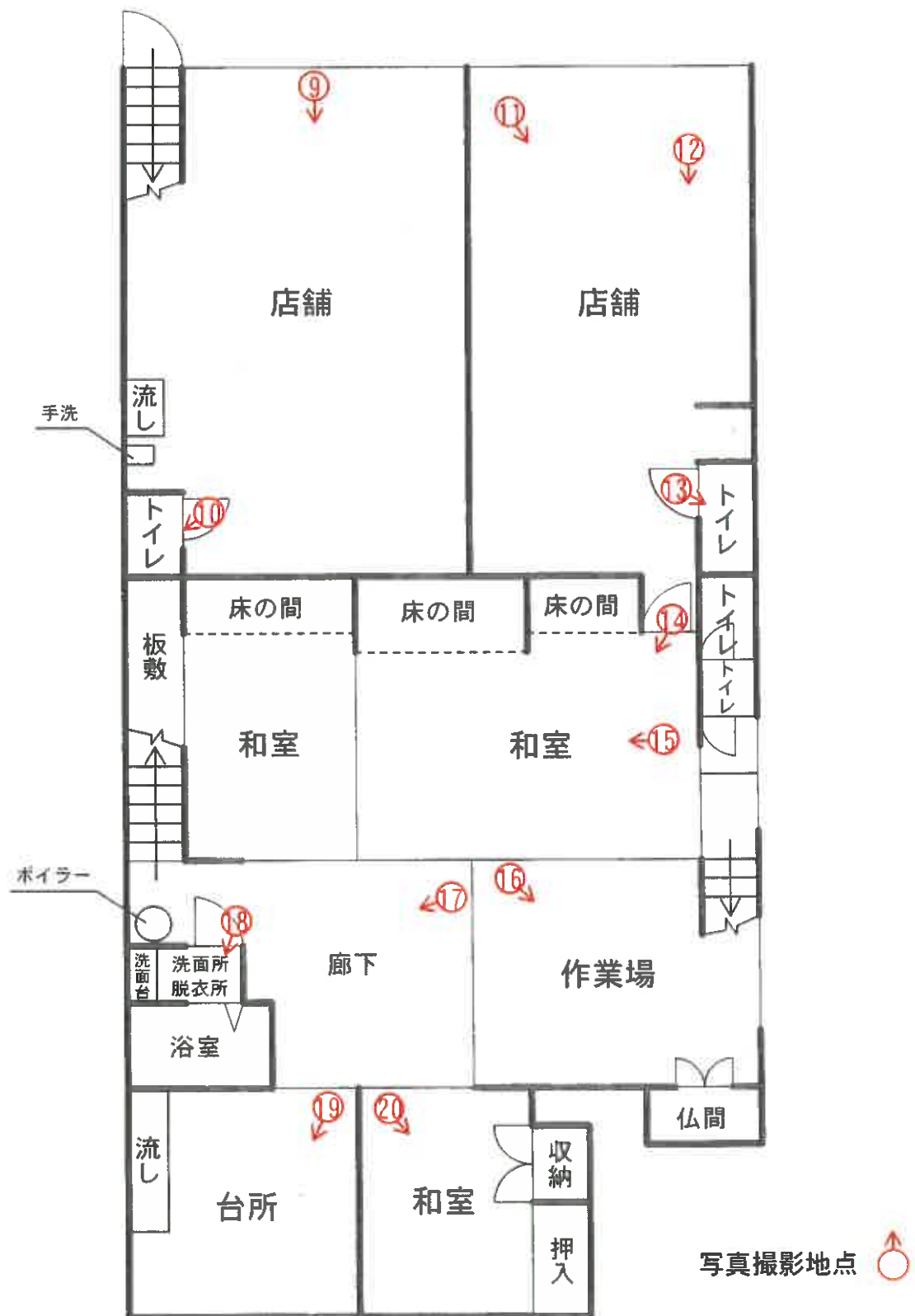
土地建物位置関係図



間 取 図 1 (物件36)

1 階

1 階床面積：約191.27㎡



間取図 2 (物件36)

2 階



写真撮影地点 

間 取 図 3 (物件37)

1 階



写真撮影地点 

(19 枚目)

間 取 図 4 (物件37の附属建物符号2)

1 階

2 階

崩壊の可能性があります立入不可

崩壊の可能性があります立入不可

④①
③⑨

和室

③⑧

和室

トイレ

玄関

物置

③⑦

写真撮影地点 

写真番号 1



物件 3 6

物件 3 5

写真番号 2



物件 3 5

物件 3 6

写真番号 3



物件 3 5

物件 3 6

写真番号 4



物件 3 6

物件 3 5

写真番号 5



物件 3 7

物件 3 5

写真番号 6



物件 3 7 の附属建物符号 2

物件 3 5

写真番号 7



工作物（ポンプ室）

写真番号 8



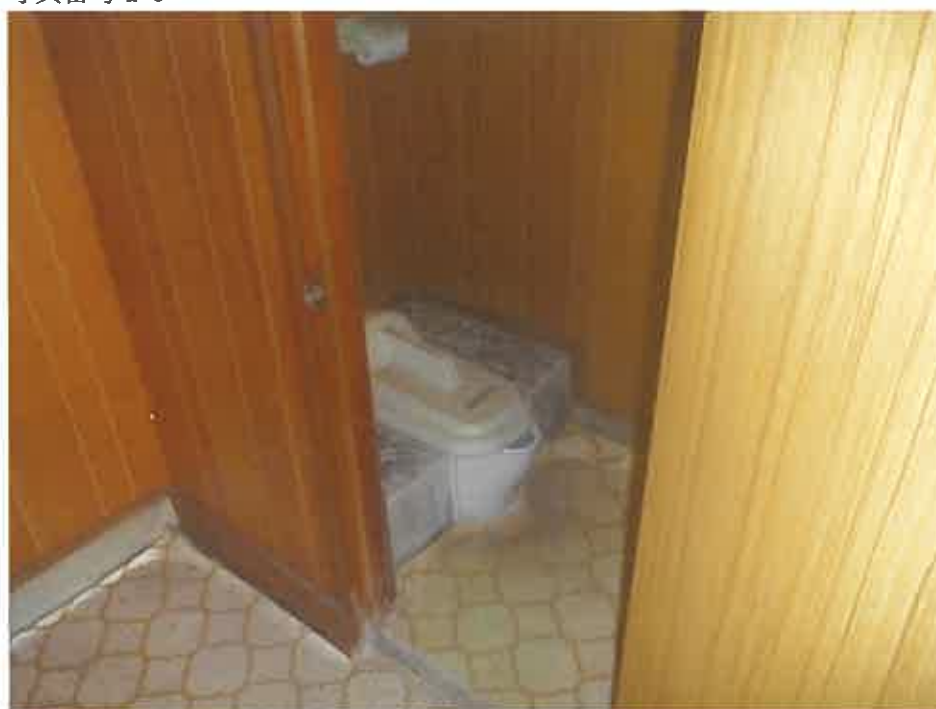
物件 3 7 の附属建物符号 2

写真番号 9



物件 3 6

写真番号 1 0



物件 3 6

写真番号 1 1



物件 3 6

写真番号 1 2



物件 3 6

写真番号 1 3



物件 3 6

写真番号 1 4



物件 3 6

写真番号 1 5



物件 3 6

写真番号 1 6



物件 3 6

写真番号 17



物件 36

写真番号 18



物件 36

写真番号19



物件36

写真番号20



物件36

写真番号 2 1



物件 3 6

写真番号 2 2



物件 3 6

写真番号 2 3



物件 3 6

写真番号 2 4



物件 3 6

写真番号 2 5



物件 3 6 (賃借人占有部分)

写真番号 2 6



同 上

写真番号 27



物件 36

写真番号 28



物件 36

写真番号 29



物件 36

写真番号 30



物件 36

写真番号 3 1



物件 3 6

写真番号 3 2



物件 3 6

写真番号 3 3



物件 3 6

写真番号 3 4



物件 3 6

写真番号 3 5



物件 3 7

写真番号 3 6



同 上

(38 枚目)

写真番号 37



物件 37 の附属建物符号 2

写真番号 38



同 上

写真番号 39



物件 37 の附属建物符号 2

写真番号 40



同 上

令和5年（ケ）第40号
令和6年01月16日現地調査
令和6年04月25日評価

青森地方裁判所 第2民事部 御中

評 価 書

(物件35～37)

評価人 不動産鑑定士

久保田 聡

第1 評 価 額

一括価格	
金3,754,000円	
内訳価格	
物件35(土地)	金2,183,000円
物件36(建物)	金865,000円
物件37(建物)	金706,000円

- 1 一括評価は、物件35～37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35の土地の内訳価格は物件36・37のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件36・37の建物の価格は物件35の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
35	所在地 地目 地積	北津軽郡鶴田町大字鶴田字生松 116番1 宅地 1,084.93㎡	同左 同左 同左 同左
36	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	北津軽郡鶴田町大字鶴田字生松 116番地1 116番1 店舗兼居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 191.81㎡ 2階 205.05㎡	同左 同左 同左 同左 約191.27㎡ 同左
37	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 符号 種類 構造 床面積	【主である建物】 北津軽郡鶴田町大字鶴田字生松 116番地1、119番地1、 119番地2 116番1の2 倉庫・物置 木・土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 1階 217.38㎡ 【附属建物】 2 共同住宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 132.43㎡ 2階 123.76㎡	同左 116番地1 同左 同左 同左 立入調査できず不明 同左 同左 同左 立入調査できず不明 立入調査できず不明
特記事項			
物件37建物について、崩壊の可能性があるため立入調査ができず、評価床面積は登記床面積とした。			

第4 目的物件の位置・環境等

○ 物件35（土地）の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	J R 五能線「陸奥鶴田」駅の西方・道路距離約260m (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、鶴田町市街地中央部、店舗、事務所等が建ち並ぶ既成商業地域である。 土地利用状況は、画地規模150～500㎡程度の敷地に店舗等が標準的で、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	非線引都市計画区域 西側町道より25mまでは近隣商業地域 25m背後は第1種住居地域 指定 近商80%、1住居60% 指定 近商、1住居ともに200% 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	1,084.93㎡ (公簿面積) 不整形 約14m × 約53.5m
接面道路の状況	西側で有効幅員約9mの舗装町道(建築基準法第42条第1項第1号道路)とほぼ等高に接面する中間画地。	
土 地 の 利 用 状 況 等	土地所有者が所有権に基づき、物件36・37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 あり(但し、敷地内に引き込まれているが、接続していない)
特 記 事 項	図面上、東側には法定外公共物(水路)が存するが、現況は歩行者専用の通路(建築基準法外道路)になっており、出入り可能となっているが、物件37建物の附属建物符号2の建物が前記法定外公共物に越境し建てられているものと思料され、その境界は判然としていない。	

○ 物件36(建物)の概況及び利用状況等

区 分	主である建物 家屋番号 116番1	
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49年11月25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
	外 壁	モルタル吹付
	内 壁	プリント合板、ビニールクロス貼、繊維壁、砂壁外
	天 井	石膏ボード張、板張、目透天井外
	床	長尺ビニールシート敷、タタミ、板敷、カーペット外
	設 備	電気、給排水、衛生(汲取り式)。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	191.27㎡
	2階	205.05㎡
	延床面積	396.32㎡
	増改築	登記上、昭和58年8月10日増築となっており、また法務局備付の建物図面及び各階平面図と現況が異なる部分があるが、増築箇所等は不詳。
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	普通	
保守管理の状態	雨漏り等により天井が抜け、窓ガラスが割れ、朽腐しており、相当劣る	
建物の利用状況	2階2号室をBが建物賃借権(特記事項参照)に基づき、居宅として使用占有し、その他の部分を所有者が所有権に基づき、店舗兼居宅(空家)として占有している。	
特記事項	【建物賃借権】 占有範囲：2号室 占有者：B 占有開始時期：平成25年7月14日 現在の契約等：平成29年11月1日～期間の定めなし 貸主：建物所有者 借主：占有者 賃料・支払時期等：毎月23,000円(毎月1日限り当月分支払) 敷金・保証金：敷金23,000円 2階の一部をDが占有しているほかは、空家の状態が相当長いと预料され、雨漏り等により天井が抜けている部分、屋根の一部が崩落している部分、窓ガラスが割れ、外気にさらされている部分が見られ、朽腐している。	

○ 物件37-1(建物)の概況及び利用状況等

区 分	主である建物 家屋番号 116番1の2	
建築時期 及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（推定）	昭和32年11月5日頃新築
	経過年数	約66年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	木・土蔵造
	屋 根	着色亜鉛鋼板立平葺
	外 壁	角波鉄板
	内 壁	アラワシ
	天 井	アラワシ
	床	コンクリート叩き
	設 備	なし
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	1階	217.38㎡
	増改築	立入調査が出来ず、不明
現況用途等	現況用途	倉庫・物置
	間取り	（附属資料「4 建物間取図」参照）
品 等	劣る	
保守管理の状態	空家の状態で相当劣る	
建物の利用状況	建物所有者が所有権に基づき、倉庫・物置(空家)として占有している。	
特記事項	空家の状態が相当長いと思料され、雨漏り等により窓ガラスが割れ、外気にさらされている部分が見られ、建物が朽廃しており、崩壊の危険性があったことから、立入調査ができず、外観のみの調査である。従って、現況の床面積等は測量できないことから、評価床面積は登記床面積とするものの、現況等を踏まえると老朽化が著しく経済価値は認められない。 建築年月日について、登記に記載されておらず、所有権保存登記の受付年月日(昭和32年11月5日)を新築年月日と推定した。	

○ 物件37-2(建物)の概況及び利用状況等

区 分	附属建物 符号 2
建築時期 及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（推定） 昭和32年11月5日頃新築 経過年数 約66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 角波鉄板 内 壁 プリント合板、板張外 天 井 石膏ボード張、板張外 床 コンクリート叩き、タタミ外 設 備 電気、給排水、衛生(汲取り式)。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 132.43㎡ 2階 123.76㎡ 延床面積 256.19㎡ 増改築 立入調査が出来ず、不明
現況用途等	現況用途 共同住宅 間取り (附属資料「4 建物間取図」参照)
品 等	劣る
保守管理の状態	空家の状態で相当劣る
建物の利用状況	建物所有者が所有権に基づき、共同住宅(空家)として占有している。
特記事項	空家の状態が相当長いと思料され、雨漏り等により天井が抜けている部分、窓ガラスが割れ、外気にさらされている部分が見られ、建物が朽廃しており、崩壊の危険性があったことから、立入調査が1階の一部のみしかできず、概ね外観のみの調査である。従って、現況の床面積等は測量できないことから、評価床面積は登記床面積とするものの、現況等を踏まえると老朽化が著しく経済価値は認められない。 建築年月日について、登記に記載されておらず、所有権保存登記の受付年月日(昭和32年11月5日)を新築年月日と推定した。 建物の一部及び工作物(ポンプ室)が東側の法定外公共物(水路)に越境しているが、鶴田町役場税務会計課に調査したところ、新築当時に占有許可を受ける必要がなかったか、受ける手続きが未整備であった可能性も認められ、現状のまま使用するには、特に許可を受ける必要はないが、建替えするような場合には、占有許可等を受ける必要がある可能性があるとのことである。 上記工作物(ポンプ室)について、物件37・附属建物符号2の従物と判断されることから、本競売対象物と認められる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件35（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/㎡) 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
35	13,200	0.67	1,084.93	(1-0.50)	4,798,000

〔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）

地価公示 鶴田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	
13,200 円/㎡	99.7	100	100		
×	—	×	—	÷	13,200 円/㎡
	100.0	100	100		

項 目	物件35	備 考
基準とする地価公 示または県基準地	地価公示 鶴田5-1	
公示価格等	13,200 円/㎡	
価格（基準）時点	令和6年1月1日	
◇時点修正	99.7%	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	100% (同一近隣地域)	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。

イ、個別的格差率

項 目	物件35	備 考
道路条件	100%	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	67% (規模▲20%、形状▲10%、 奥行通減▲7%)	
個別的格差率	67%	

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36・37（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
36	142,000	396.32	0.01	563,000
37-1	91,000	217.38	0.00	0
37-2	121,000	256.19	0.00	0
物件37の合計				0

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
36	49	0	0.80	0.03	0.01
37-1	66	0	0.90	0	0.00
37-2	66	0	0.90	0	0.00

※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

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
35・36	4,798,000	0.40	0.35	法定地上権	672,000
35・37	4,798,000	0.60	0.35	法定地上権	1,008,000
物件35の合計					1,680,000

イ、土地利用権等の及ぶ範囲： 物件36・37の土地利用権等の及ぶ範囲は、建築面積割合に応じて按分した。

ウ、土地利用権等割合： 土地利用権等を法定地上権と判定し、土地利用権等割合を35%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
35	4,798,000	-1,680,000		(1-0.00)	(1-0.30)	2,183,000
36	563,000	+672,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	865,000
37	0	+1,008,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	706,000
一括価格（合計）						3,754,000

ウ、占有減価修正： 特になし（物件36について対抗力を有しない賃借人有）

エ、市場性修正： 特になし

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

地価公示価格（鶴田5-1）

所 在 ・ 地 番：北津軽郡鶴田町大字鶴田字生松95番4外

価 格：13,200円/㎡

位 置：JR五能線「陸奥鶴田」駅の南西方約380m先に位置

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：160㎡

供給処理施設：上水道、下水道

接 面 街 路：西側幅員約9mの舗装町道に接面

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域、近隣商業地域

（建蔽率80%、容積率200%）

地 域 の 概 要：店舗、事務所が建ち並ぶ既成商業地域

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 4葉

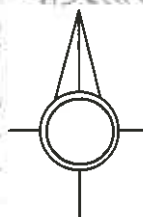
以上

附属資料

1 位置図

令和5年(ケ)第40号

みどり町



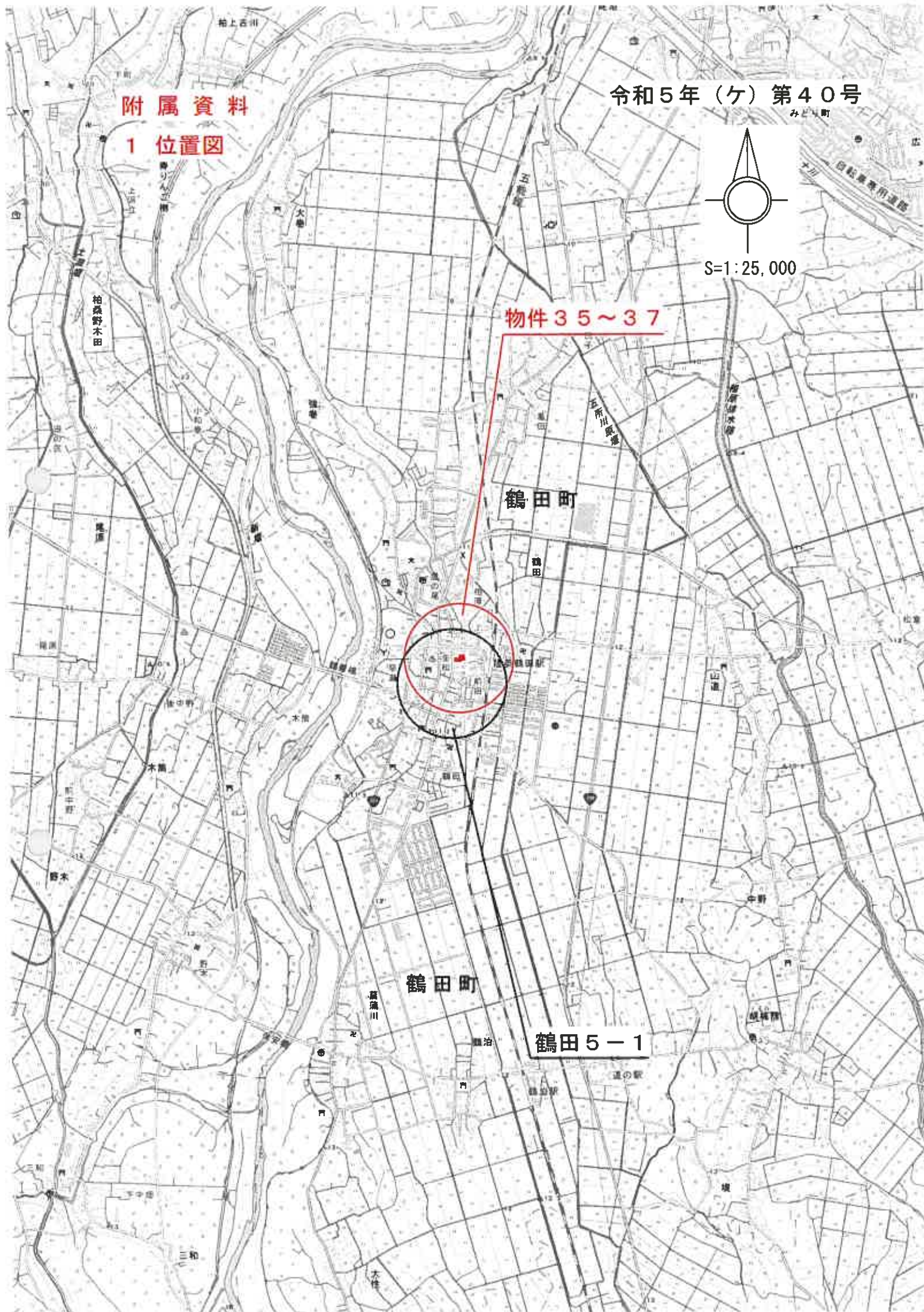
S=1:25,000

物件35~37

鶴田町

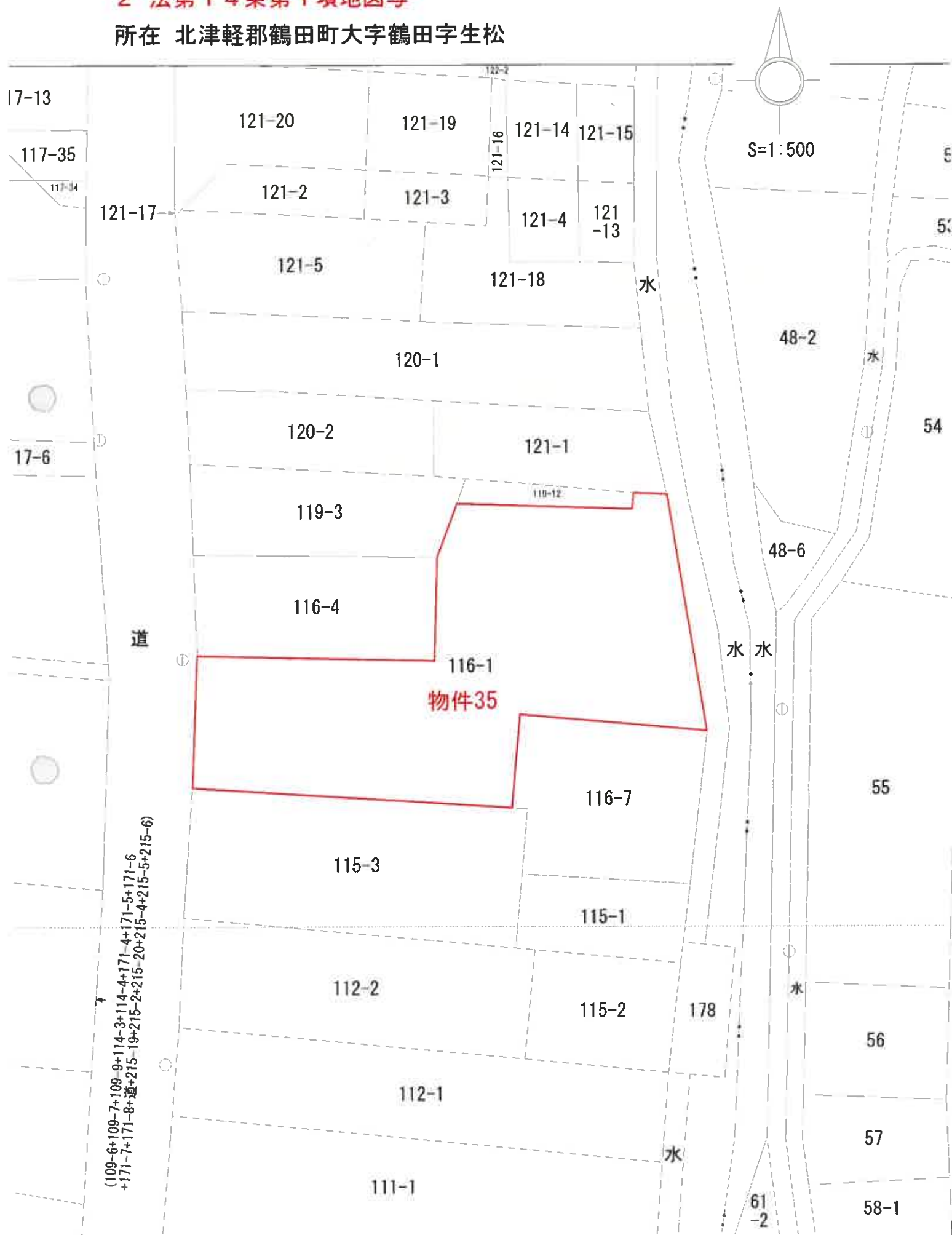
鶴田町

鶴田5-1



2 法第14条第1項地図写

所在 北津軽郡鶴田町大字鶴田字生松



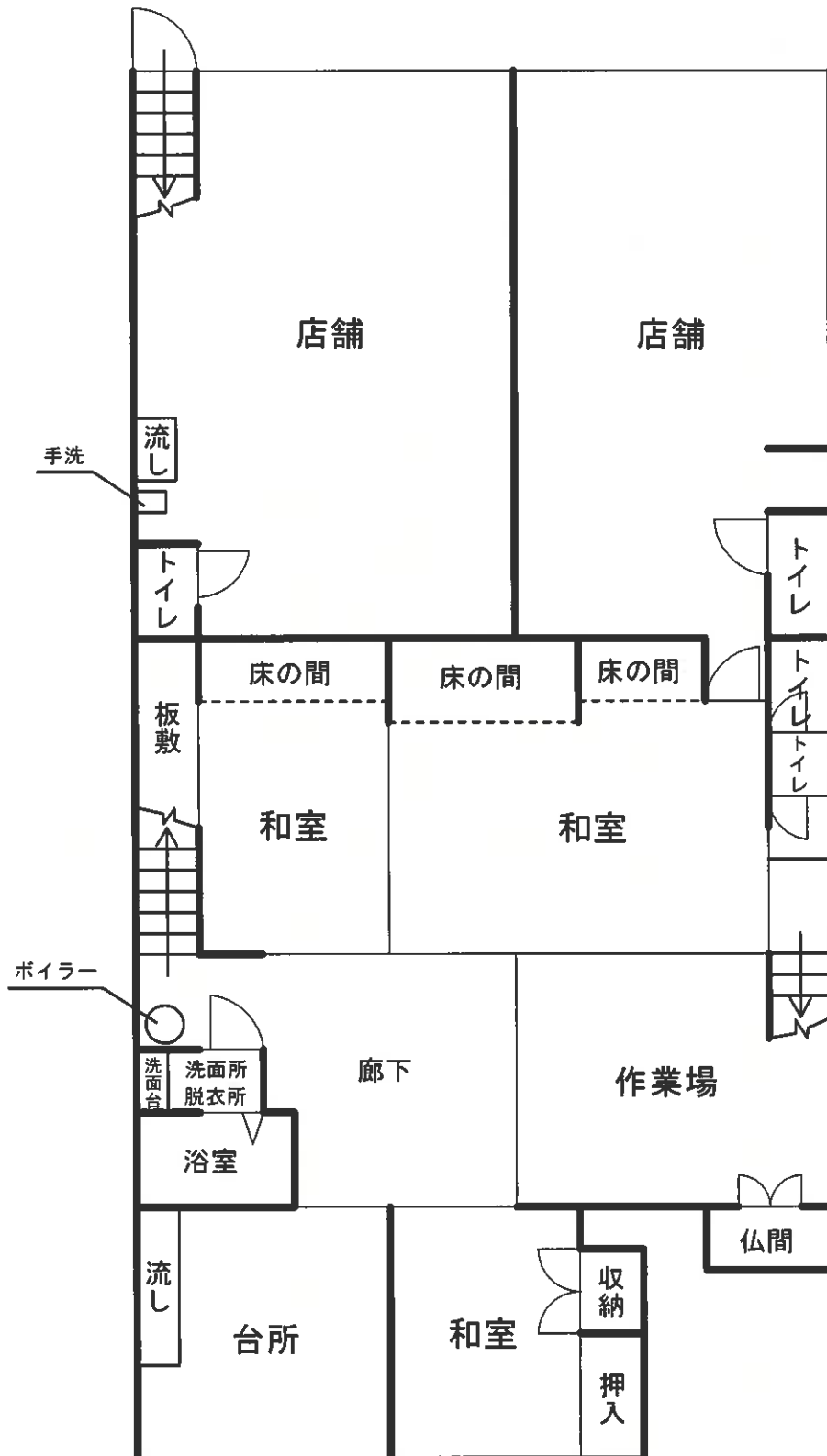
3 建物配置図



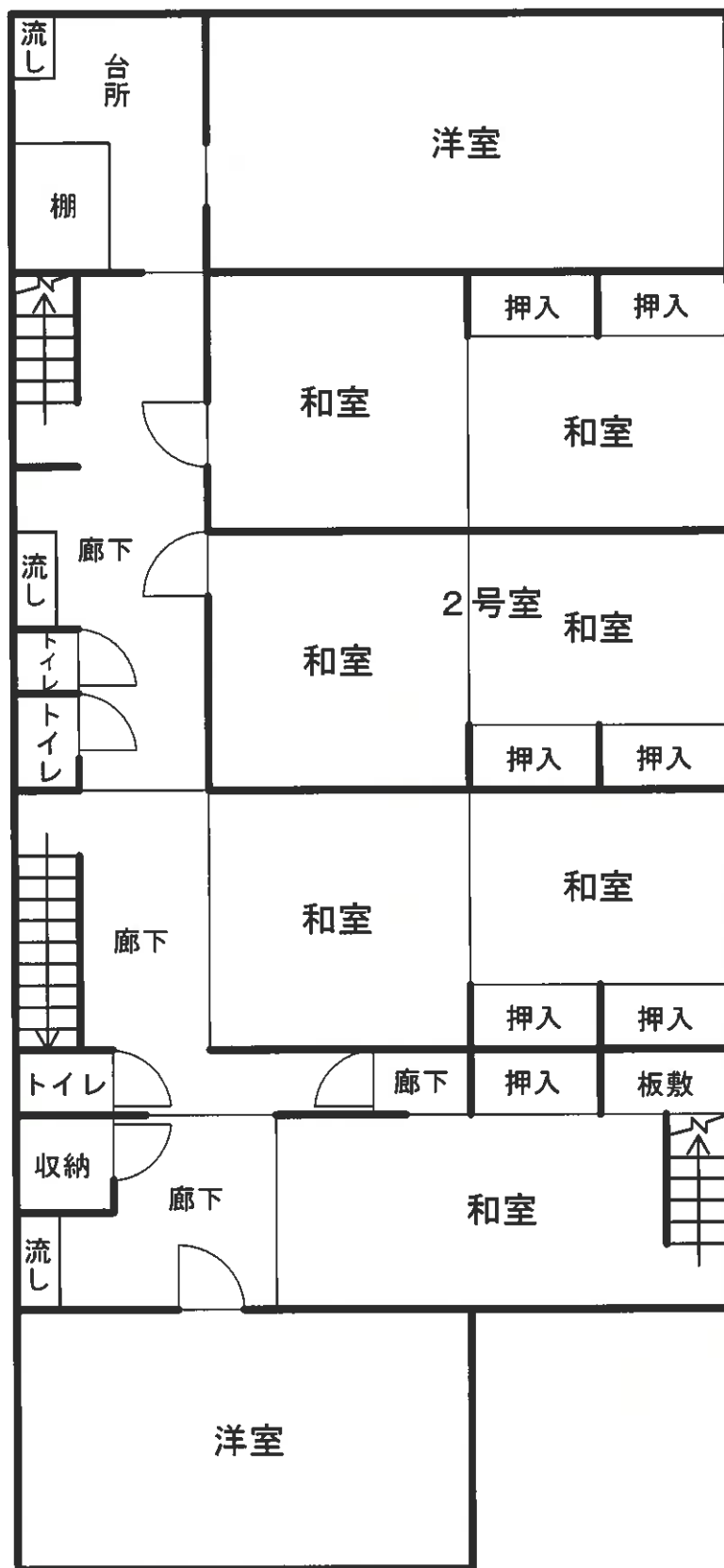
4 建物間取図（その1）

物件36

1階



2階



4 建物間取図（その 3）

1 階

物件 3 7 ・主である建物



崩壊の可能性があり立入不可

4 建物間取図（その4）

物件37・附属建物符号2

1 階

2 階

