

令和8年（ヌ）第25号

物件番号1～6

3点セットを閲覧される皆様へ

本件物件のうち物件3は持分（2分の1）の売却です。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 15 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 11 月 10 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 11 月 17 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 19 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 12 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 11 月 20 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 11 月 20 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 10 月 15 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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～6	815,000 652,000	一括	163,000	59,946	0
1	546,000				
2	78,000				
3	124,000				
4	24,000				
5	27,000				
6	16,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 青森県五所川原市大字一野坪字馬繫場
 地 番 87 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1304.61 平方メートル

- 2 所 在 青森県五所川原市大字一野坪字馬繫場
 地 番 235 番
 地 目 宅地
 地 積 166.79 平方メートル

- 3 所 在 青森県五所川原市大字一野坪字馬繫場 87 番地 1
 家屋 番号 87 番 1 の 1
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 94.40 平方メートル
 2 階 52.99 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 98.95 平方メートル
 2 階 約 56.31 平方メートル
 持分 2 分の 1

- 4 所 在 青森県五所川原市大字一野坪字馬繫場 87 番地 1
 家屋 番号 87 番 1 の 2
 種 類 物置



物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 88.23 平方メートル

5 所 在 青森県五所川原市大字一野坪字馬繁場 87 番地 1

家屋 番号 87 番 1 の 3

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 40.14 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 63.74 平方メートル

6 所 在 青森県五所川原市大字一野坪字馬繁場 87 番地 1、2
35 番地

家屋 番号 87 番 1 の 4

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 48.09 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 53.47 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 3 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 ～ 6】

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 ～ 6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

本件共有者 A 及びその他の共有者 B が占有している。

【物件番号 4 ～ 6】

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 3】

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 青森県五所川原市大字一野坪字馬繫場
 地 番 87番1
 地 目 宅地
 地 積 1304.61平方メートル

所有者 A

2 所 在 青森県五所川原市大字一野坪字馬繫場
 地 番 235番
 地 目 宅地
 地 積 166.79平方メートル

所有者 A

3 所 在 青森県五所川原市大字一野坪字馬繫場87番地1
 家屋 番号 87番1の1
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 94.40平方メートル
 2階 52.99平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約98.95平方メートル
 2階 約56.31平方メートル

共有者 A 持分2分の1

4 所 在 青森県五所川原市大字一野坪字馬繫場87番地1



物 件 目 録

家屋 番号 87 番 1 の 2
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 88.23 平方メートル

所有者 A

5 所 在 青森県五所川原市大字一野坪字馬繫場 87 番地 1

家屋 番号 87 番 1 の 3
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 40.14 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 63.74 平方メートル

所有者 A

6 所 在 青森県五所川原市大字一野坪字馬繫場 87 番地 1、2
 35 番地

家屋 番号 87 番 1 の 4
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 48.09 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 53.47 平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



令和 8 年 (又) 第 25 号
令和 8 年 7 月 15 日受理
令和 8 年 7 月 28 日提出

現況調査報告書

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 青森県五所川原市大字一野坪字馬繫場
 地 番 87番1
 地 目 宅地
 地 積 1304.61平方メートル

所有者 A

2 所 在 青森県五所川原市大字一野坪字馬繫場
 地 番 235番
 地 目 宅地
 地 積 166.79平方メートル

所有者 A

3 所 在 青森県五所川原市大字一野坪字馬繫場87番地1
 家屋 番号 87番1の1
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 94.40平方メートル
 2階 52.99平方メートル

共有者 A 持分2分の1

4 所 在 青森県五所川原市大字一野坪字馬繫場87番地1
 家屋 番号 87番1の2
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

物 件 目 録

床 面 積 88.23 平方メートル

所有者 A

5 所 在 青森県五所川原市大字一野坪字馬繫場 87 番地 1

家屋 番号 87 番 1 の 3

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 40.14 平方メートル

所有者 A

6 所 在 青森県五所川原市大字一野坪字馬繫場 87 番地 1、2
35 番地

家屋 番号 87 番 1 の 4

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 48.09 平方メートル

所有者 A

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, 2		
現況地目	■宅地(物件 1, 2) □公衆用道路(物件) □ (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(物件 3)を共有し、占有している ☒ 土地所有者 上記の者が本土地上に下記建物(物件 4～6)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 3		
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が異なる(■主たる建物 □附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 約 98.95 平方メートル 2階 約 56.31 平方メートル		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ 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: 構造: 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	☒ 建物共有者ら ☐ 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 ☐ 「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 <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 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 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	☐ 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		
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (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4		
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(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
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 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 ☐ ある 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	☐ 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			
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (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5			
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(■主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積:約63.74平方メートル			
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 ☐ ある 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	☐ 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			
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (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6			
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(■主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積:約53.47平方メートル			
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 ☐ ある 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	☐ 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1, 2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 物件3建物設置部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ B	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ A (土地所有者) ☐ ())の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成 8年 7月27日 (新築)	
最初の契約等	契約日	上記 年 月 日頃	
	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	
	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 ☐	
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

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)	1 私は、物件1及び同2土地上に、同3ないし同6建物を建てている。 2 物件3建物は居宅であるが、妻Bと共有し、同人やその他の家族と同居している。 3 本件土地に対する物件3建物の妻の共有持分については、夫婦の間柄であるから土地賃料等を取っていない。期間も定めていない。 4 その他は、誰かに貸したりしている部分はない。 5 本件土地上に基礎のない未登記の物置が一棟あるが、それも私の所有である。物件3建物の物置として利用している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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6枚目記載のとおりと認める。
- 2 物件6建物の東側に並んで設置されているA所有の物置は基礎がなく移動可能であるから工作物と認めた。なお、これは物件3建物の状況に供されているものであるから、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
8年 7月16日 (木) 9:00- :	青森地方法務局	土地建物登記事項証明書等受領
8年 7月27日 (月) 10:00-11:00	物件所在地	立入のため臨場／関係人と面談／概測／写真撮影
年 月 日 () : - :		
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

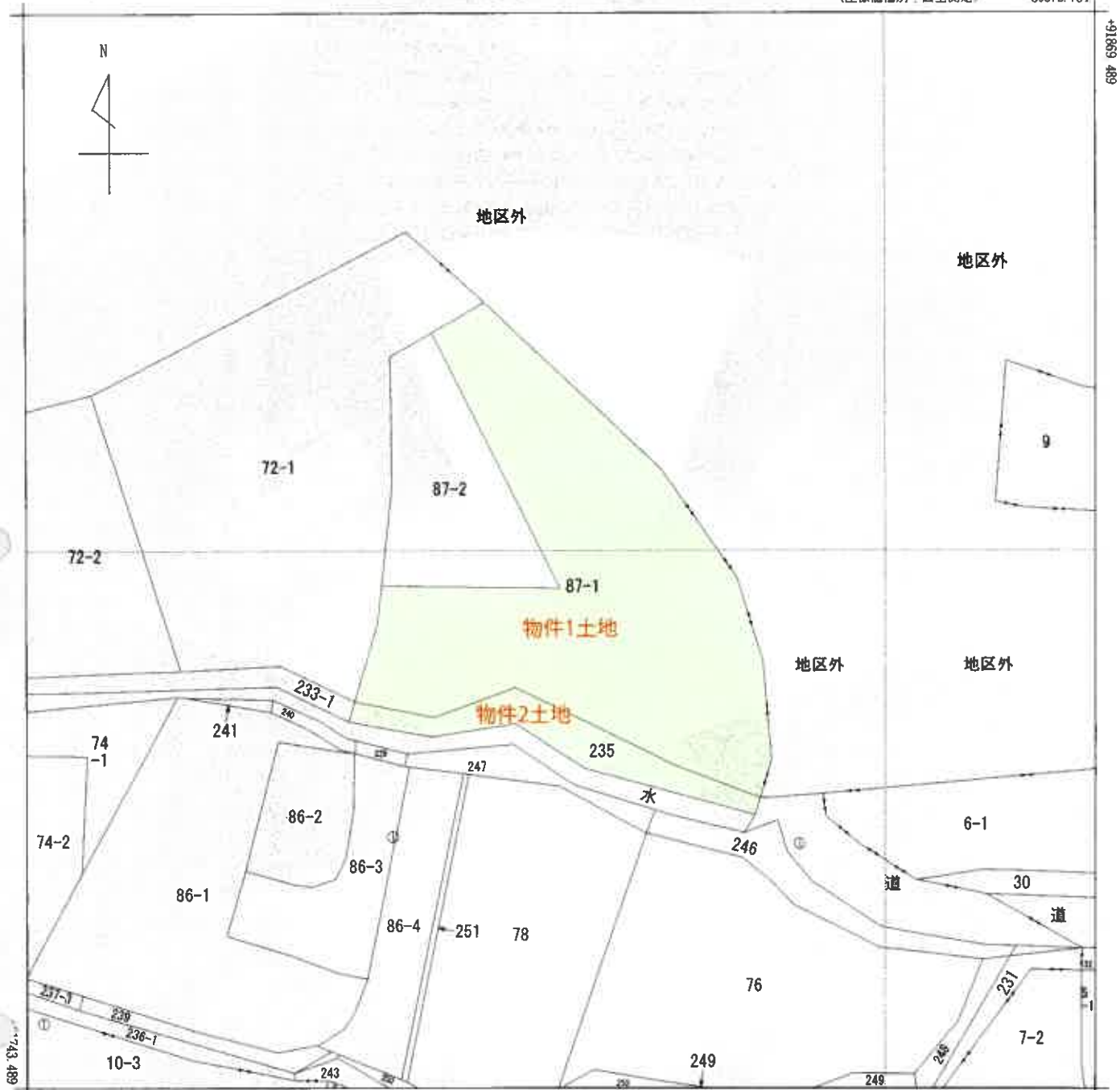
を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

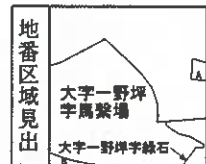
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



-30997.734

(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

A 大字一野坪
B 大字一野坪
字馬繁場
字緑石

請求 部分	所 在 五所川原市大字一野坪字馬繁場					地 番 87番1			
出力 縮尺	1/500	精 度 区 分	乙一	座標系 番号又は 記号	X	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作 成 年月日					備 付 年月日 (原図)			補 記 事 項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(青森地方方法務局五所川原支局管轄)

令和8年7月16日

青森地方方法務局

請求番号：4-1

登記官

(1/1)

(10 枚目)

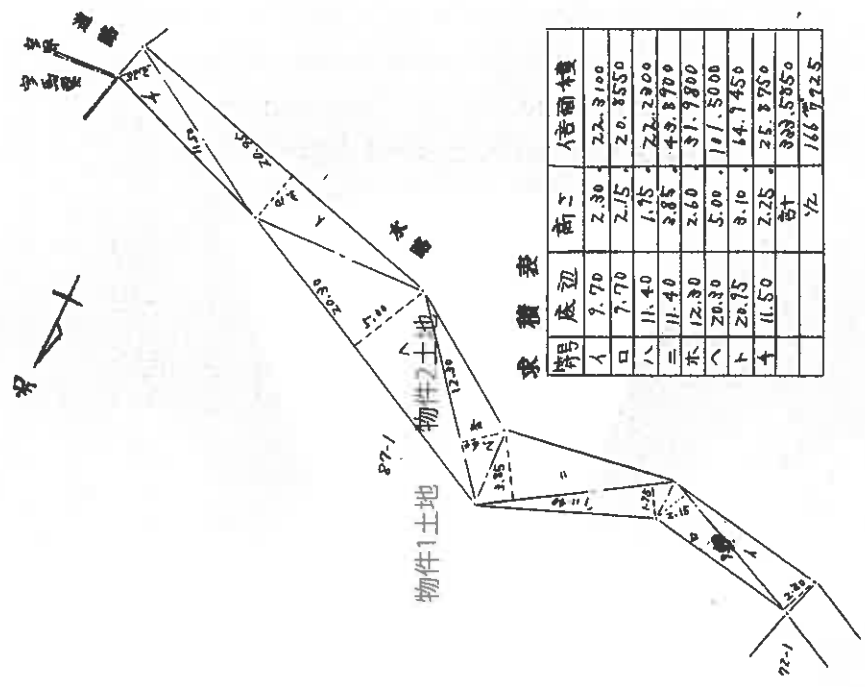
公用

登記年月日：昭和54年2月5日

0014361

地番	235	地積測量図
土地の所在	五所川原市大字一野坪字馬場	

A3をA4に縮小



作製者	申請人	縮尺	1/800
-----	-----	----	-------

(昭和52年5月2日作製)

S 54.2.5

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。
(登録地方法務局五所川原支局書機)
令和8年7月16日 登録地方法務局

登記官

登記年月日：平成8年8月12日

公用

(これは図面に記載されている内容を説明した図面である)
(登録地方自治体局五所川原支局登録)
令和8年7月16日 登録地方自治体局

登記官

(12枚目)

請求番号：4-4

0207319

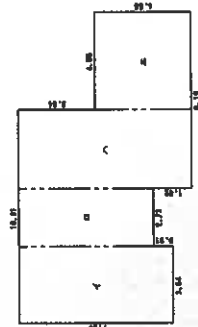
各階平面図

家屋番号 87-1-1

建物の所在 五所川原市大字一野坪字馬場87番地1

建物図面
各階平面図

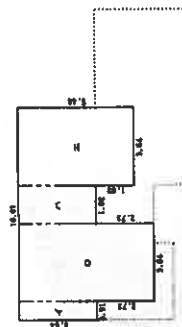
1階平面図



求積表

イ	7.28	×	3.64	=	26.4992
ロ	6.37	×	2.73	=	17.3901
ハ	8.19	×	3.64	=	29.8116
ニ	4.55	×	4.55	=	20.7025
合計					94.4034
床面積					94.40㎡

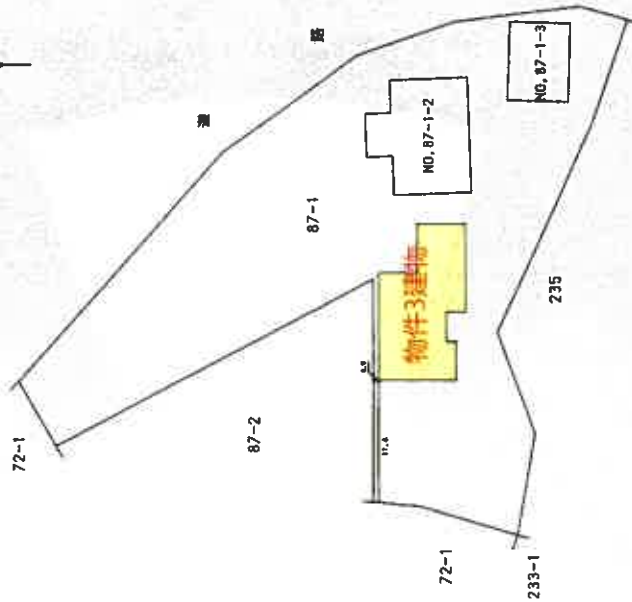
2階平面図



求積表

イ	3.64	×	0.91	=	3.3124
ロ	6.37	×	3.64	=	23.1868
ハ	3.64	×	1.82	=	6.6248
ニ	5.46	×	3.64	=	19.8744
合計					52.9984
床面積					52.99㎡

(日付欄12)



作製者

8月 8日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成 8. 8. 12

登記年月日：平成8年8月12日

0207320

各階平面図

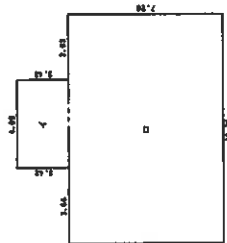
建物図面

87-1-2

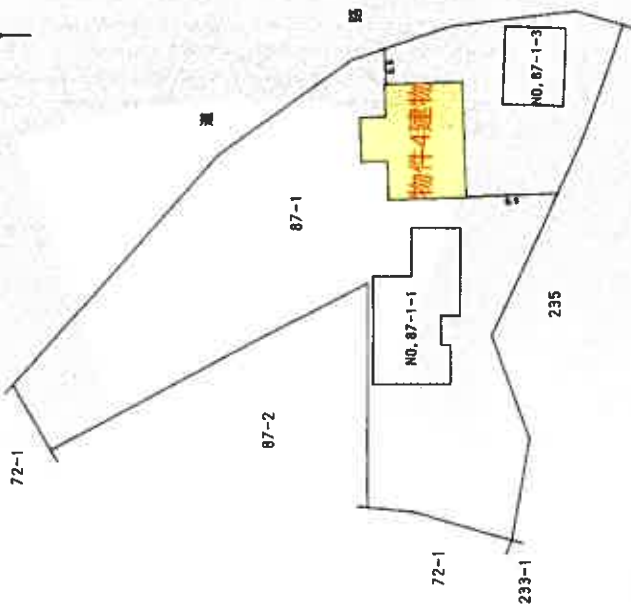
家屋番号

五所川原市大字一野坪字馬繁場87番地1

建物の所在



求積表					
イ	4.09	×	2.42	=	9.8978
ロ	10.76	×	7.28	=	78.3328
合計					88.2306
床面積					88.23㎡



A3をA4に縮小 (印刷式)

(日調基12)

作製者

平成8年8月8日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成8.8.12

登記年月日：平成8年8月13日

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。
青森地方方法務局五所川原支局管轄
令和8年7月16日 青森地方方法務局

登記官

(14 枚目)

建築物図面

各階平面図

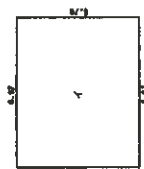
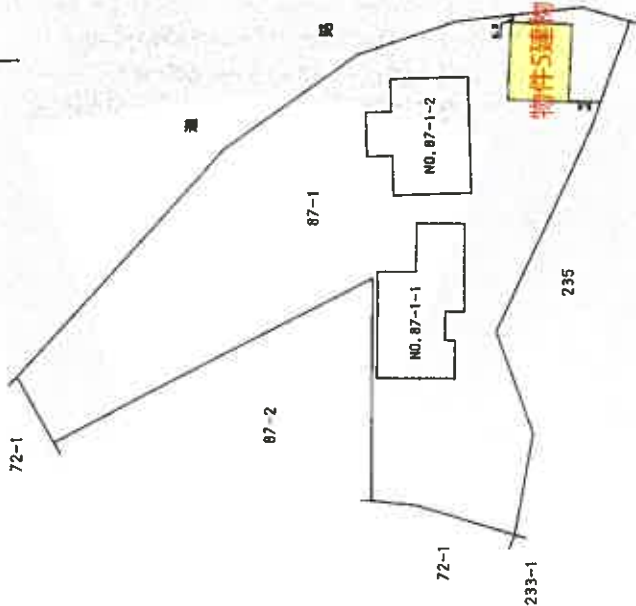
0207321

87-1-3

家屋番号

五所川原市大字一野坪字馬繁場87番地1

建築物の所在



求積表			
イ	5.97	×	5.76
合計	= 40.1472		
床面積	40.1472		
	40.14m ²		

A3をA4に縮小 (※特記)

図面第12

作製者

8月 8日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成8.8.13

登記年月日：平成14年10月17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。

（青森地方方法務局五所川原支局電報）

令和8年7月16日

青森地方方法務局

登記官

（15 枚目）

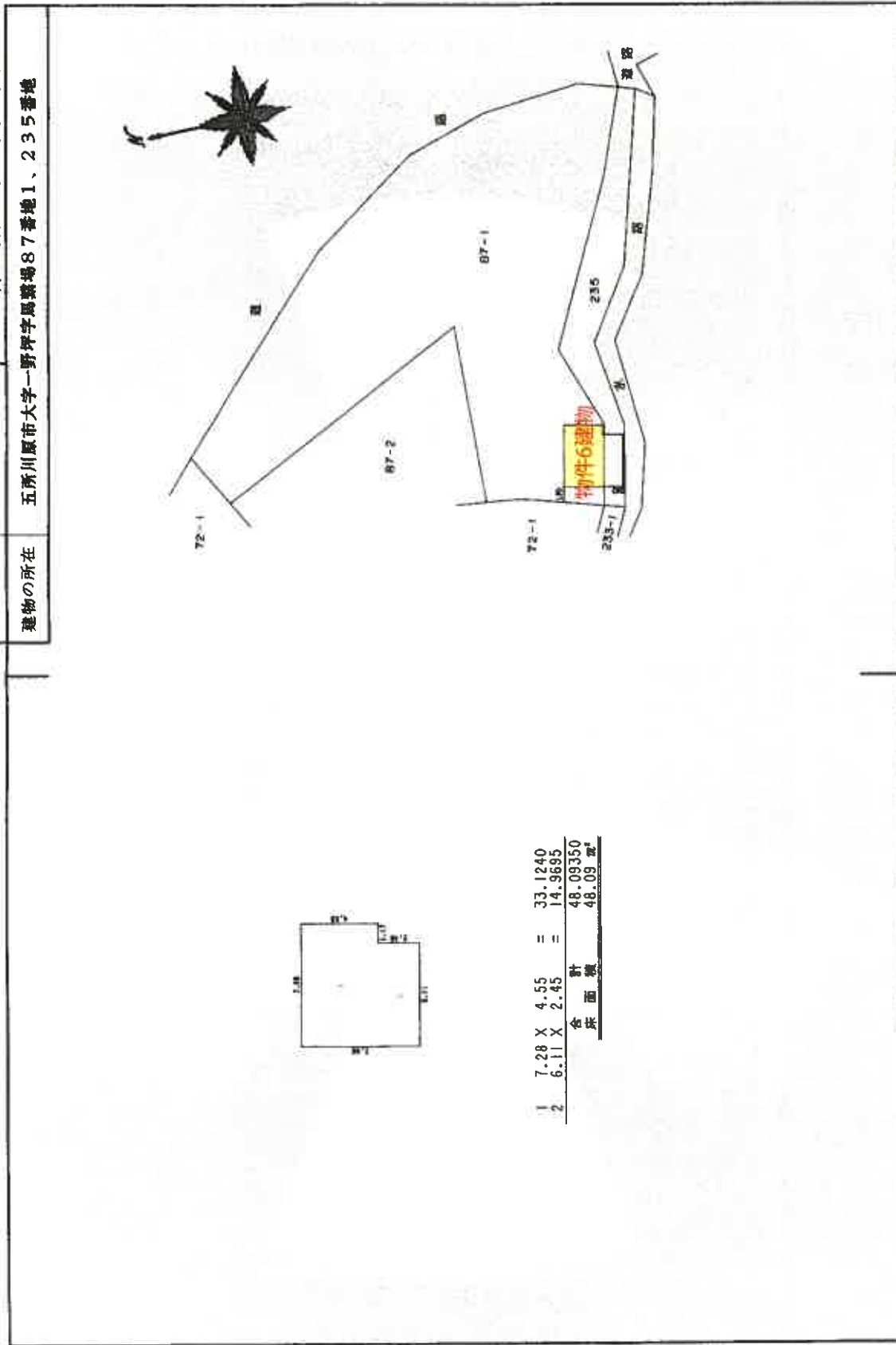
建物図面
各階平面図

0207322

各階平面図

家屋番号 87-1-4

建物の所在 五所川原市大字一野坪字馬場87番地1、235番地



1	7.28 X 4.55	=	33.1240
2	6.11 X 2.45	=	14.9695
合 計			48.09350
床 面 積			48.09 ㎡

(日製建築12)

作製者

成14年10月9日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

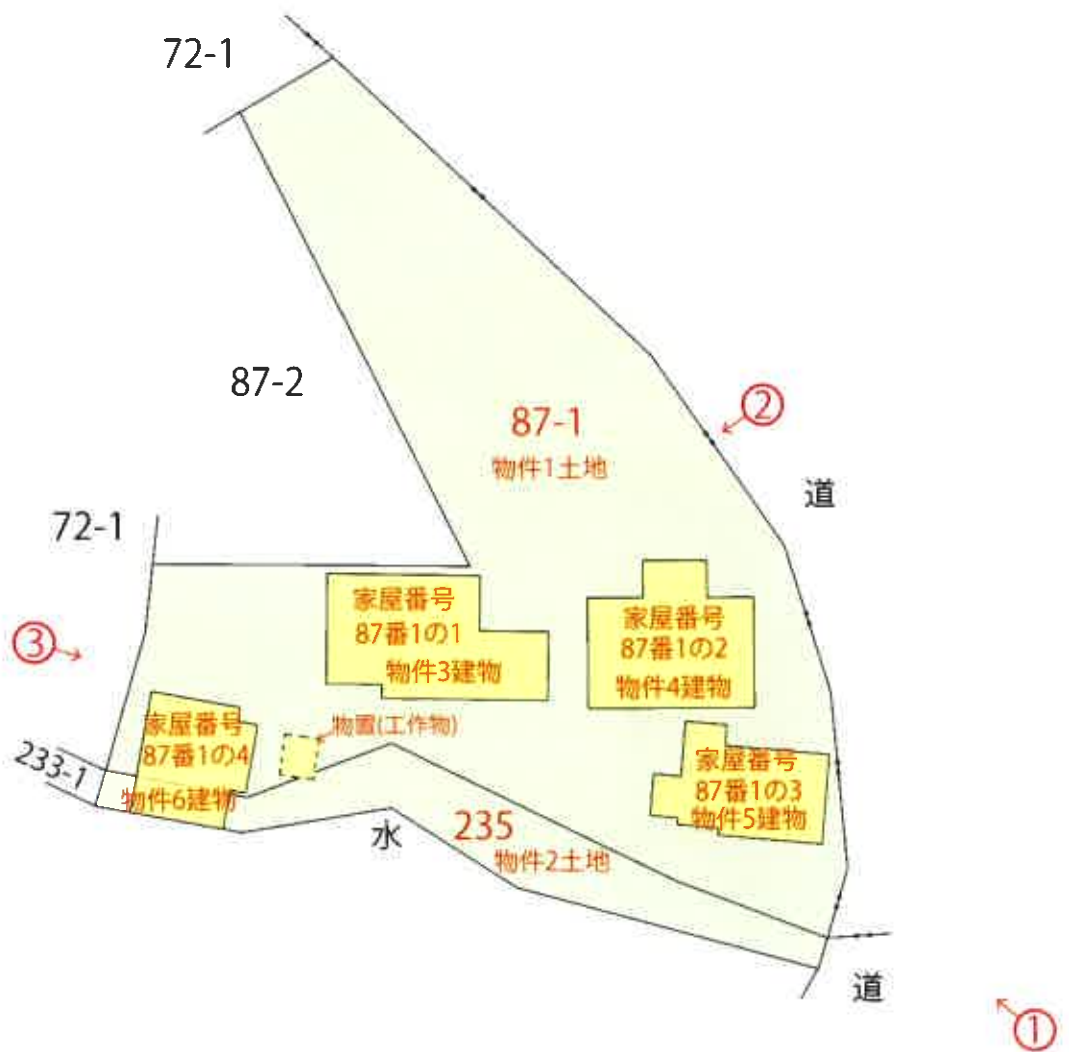
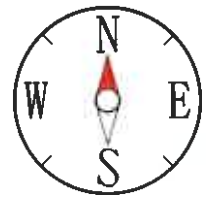
A3をA4に縮小 (紙面縮)

平成14.10.17登記

請求番号 4-7

土地建物位置関係図

(S=1/500)



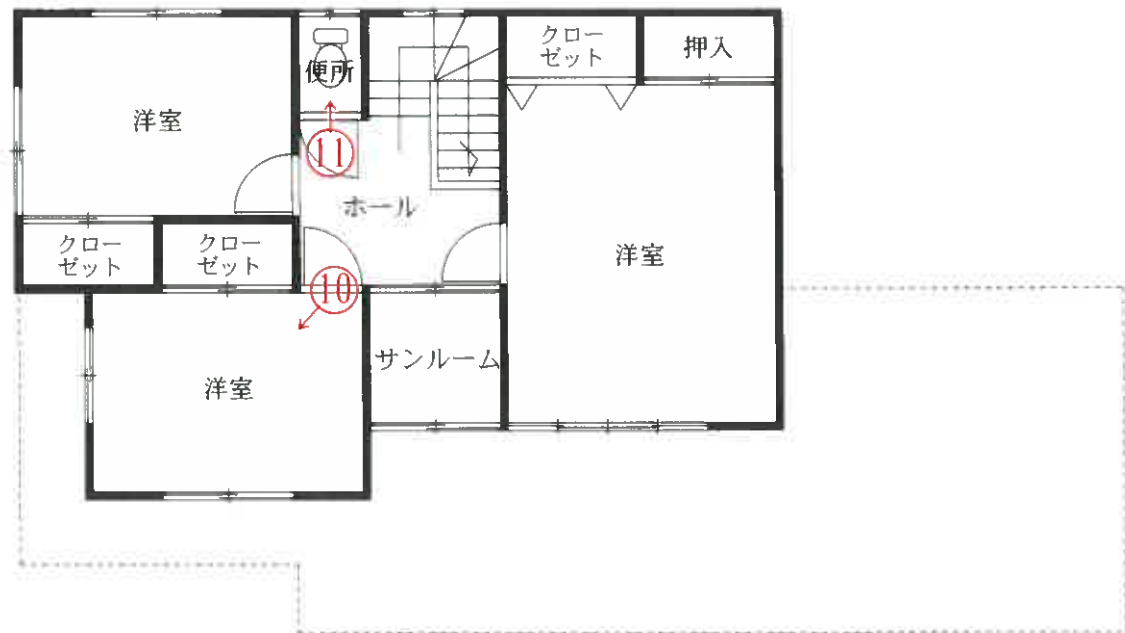
建物間取図 (縮尺：1/100)

【物件 3】

1 階

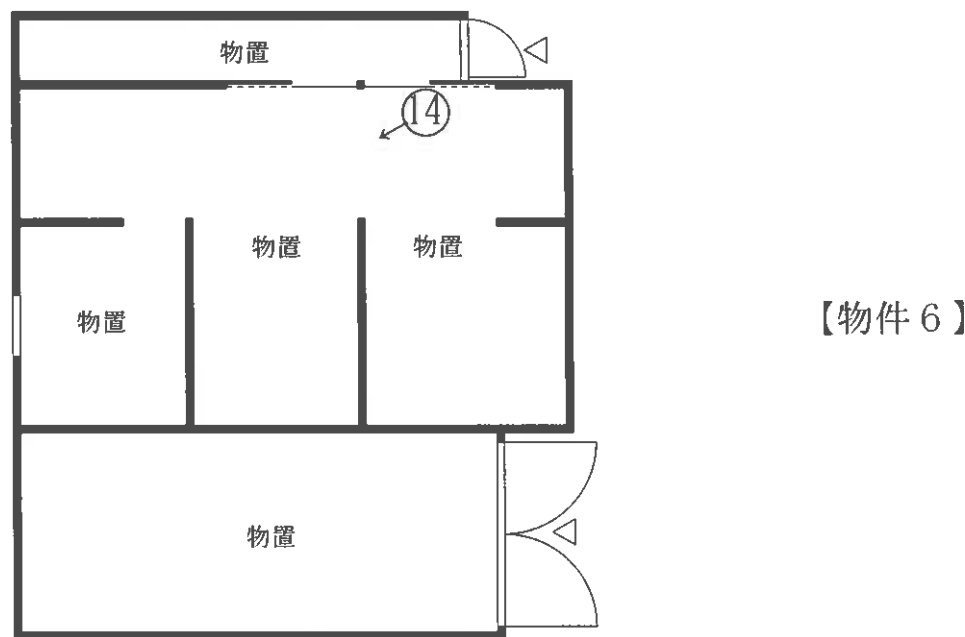
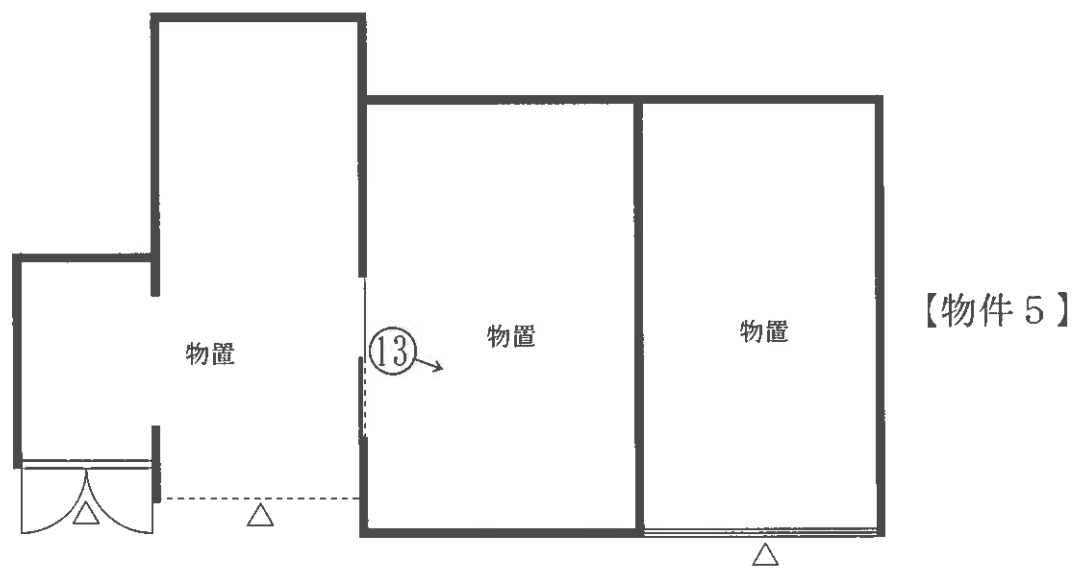
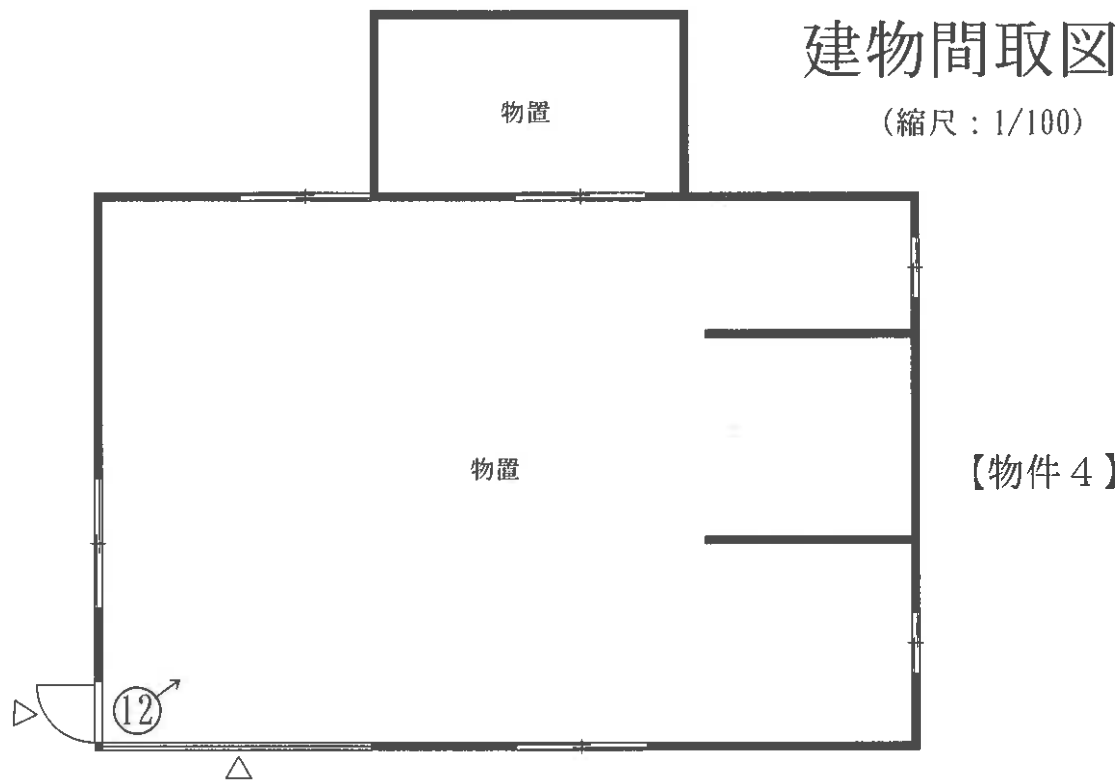


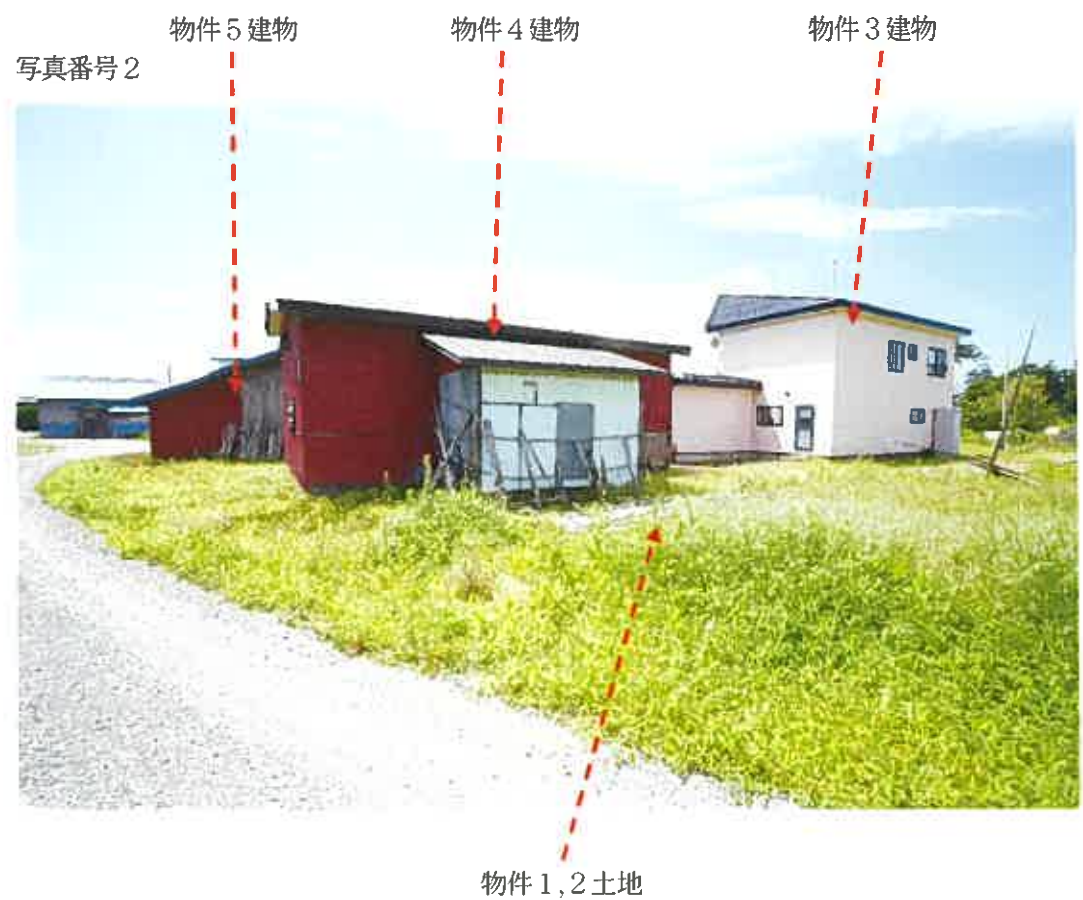
2 階



建物間取図

(縮尺：1/100)





写真番号 3

物件 3 建物

物件 6 建物



物件 1, 2 土地

写真番号 4



写真番号 5



写真番号 6



写真番号 7



写真番号 8



写真番号9



写真番号10



写真番号 1 1



写真番号 1 2



写真番号 13



写真番号 14



副 本

令和8年(又)第25号

令和8年7月27日 現地調査

令和8年8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

千葉 篤志

第1 評価額

一 括 価 格	
金 815,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 546,000 円
物件2 (土地)	金 78,000 円
物件3 (建物)	金 124,000 円
物件4 (建物)	金 24,000 円
物件5 (建物)	金 27,000 円
物件6 (建物)	金 16,000 円

- 1 一括価格は、物件1～6の各不動産について、一括売却(民事執行法第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 物件1, 2の内訳価格は物件3, 4, 5, 6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3, 4, 5, 6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。
- 4 複数の土地が一体として構成されると判断され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。

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きをとらね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)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、民事執行法第58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在	五所川原市大字一野坪字馬繫場	同 左
	地 番	87番1	同 左
	地 目	宅地	同 左
	地 積	1304.61㎡	同 左
2	所 在	五所川原市大字一野坪字馬繫場	同 左
	地 番	235番	同 左
	地 目	宅地	同 左
	地 積	166.79㎡	同 左
3	所 在	五所川原市大字一野坪字馬繫場87番地1	同 左
	家屋番号	87番1の1	同 左
	種 類	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 94.40㎡ 2階 52.99㎡	1階 約98.95㎡ 2階 約56.31㎡
4	所 在	五所川原市大字一野坪字馬繫場87番地1	同 左
	家屋番号	87番1の2	同 左
	種 類	物置	同 左
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	同 左
	床 面 積	1階 88.23㎡	1階 同 左

番 号	所 在 等	登 記	現 況
5	所 在	五所川原市大字一野坪字馬繫場87番地1	同 左
	家屋番号	87番1の3	同 左
	種 類	物置	同 左
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	同 左
	床 面 積	1階 40.14㎡	1階 約63.74㎡
6	所 在	五所川原市大字一野坪字馬繫場87番地1, 235番地	同 左
	家屋番号	87番1の4	同 左
	種 類	物置	同 左
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	同 左
	床 面 積	1階 48.09㎡	1階 約53.47㎡
番 号	特 記 事 項		
3	共有持分(2分の1)のみの売却であり, 当然に使用収益できるとは限らない。		

第4 目的物件の位置・環境等

1-(1) 土地の概況及び利用状況等(物件1, 2一体地)

位 置 ・ 交 通	津軽鉄道線「五農校前」駅の北西方・道路距離約1.5km (附属資料「1 位置図」参照)	
付 近 の 状 況	近隣地域は農家住宅が多い既成住宅地域である。 道路は、幅員5m程度の舗装市道が標準的である。 土地の利用状態は、画地規模800㎡前後の住宅が標準的。 地域内で特別の変動要因はなく、今後とも現状程度の推移継続と予測する。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個別的な要因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 無指定 指定 70% 指定 200% なし なし
画 地 条 件	地 積：1,471.40㎡ (登記地積合計) 形 状：不整形 間 口：約65m 奥 行：約44m 高 低 差：接面道路とほぼ等高 接 面 状 況：中間画地 備 考：なし	
接 面 道 路 の 状 況	接 面 方 位：東ないし北東 幅 員：約4.0m～5.0m 舗 装：南東端部あり、それ以外は未舗装 種 別：市道(一野坪2号線) 建 築 基 準 法 上：第42条1項1号	
土 地 の 利 用 状 況 等	1. 土地所有者及びその他の者(債務者妻)が物件3の建物を共有し、その敷地として占有使用している。その他の者の占有権原は夫婦間の使用借権と認められる。 2. 土地所有者が物件4, 5, 6の建物を所有し、その敷地として占有使用している。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：あり ガ ス 配 管：なし 下 水 道：なし	

1-(2) 土地の概況及び利用状況等(物件1, 2一体地の続き)

特 記 事 項	1. 「ハザードマップポータルサイト」によると, 対象地の洪水によって想定される浸水深は0.5m未満(想定最大規模)の区域に含まれている。 2. 敷地南側で東西に通る未舗装の道(幅約3m)は宅内通路であり, 道路法上の道路ではない。 3. 物件6の東側に存する物置は基礎がなく移動可能なため工作物とし, これは物件3建物の常用に供されているものであるから, 本件競売対象物と認定した。
---------	--

2-(1) 建物の概況及び利用状況等(物件3)

区 分	主である建物 家屋番号 87番1の1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：平成8年7月27日 (登記記載) 経過年数：約30年 経済的残存耐用年数：経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構造：木造 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：サイディング 内壁：ビニールクロス外 天井：ビニールクロス、敷目張天井(木目合板)外 床：フローリング、畳、クッションフロア外 設備：電気、給水、排水、衛生(浄化槽)、浴室、換気、IH、ヒートポンプ外 (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)	1階： 98.95 m² 2階： 56.31 m² 延： 155.26 m²
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	普通
建物の利用状況	建物共有者らが本建物を「居宅」として占有使用している。
特 記 事 項	1. 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を否定できない。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。 2. 1階風除室及び2階サンルームを床面積に算入した。 3. 本建物は債務者の共有持分(2分の1)のみの売却であり、当然に使用収益できるとは限らない。

2-(2) 建物の概況及び利用状況等(物件4)

区 分	主である建物 家屋番号 87番1の2
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：昭和45年5月1日 (登記記載) 経過年数：約56年 経済的残存耐用年数：経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構造：木造 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：トタン張り外 内壁：あらわし 天井：あらわし 床：コンクリート叩き外 設備：電気外 (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)	1階： 88.23 m ² 延： 88.23 m ²
現況用途等	現況用途：物置 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	劣る
建物の利用状況	建物所有者が本建物を「物置」として占有使用している。
特 記 事 項	1. 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を否定できない。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。 2. また、新耐震基準(昭和56年6月1日より適用)以前の建物のため、現行の耐震基準で要求される設計を満たしていない可能性がある。

2-(3) 建物の概況及び利用状況等(物件5)

区 分	主である建物 家屋番号 87番1の3
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：昭和40年8月1日 (登記記載) 増築年月日：昭和50年6月1日 (登記記載) 経過年数：約61年 経済的残存耐用年数：経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：トタン、板張り外 内 壁：あらわし 天 井：あらわし 床：コンクリート叩き外 設 備：なし その他：なし
床面積(現況)	1階： 63.74 m ² 延： 63.74 m ²
現況用途等	現況用途：物置 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	劣る
建物の利用状況	建物所有者が本建物を「物置」として占有使用している。
特 記 事 項	1. 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を否定できない。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。 2. また、新耐震基準(昭和56年6月1日より適用)以前の建物のため、現行の耐震基準で要求される設計を満たしていない可能性がある。

2-(4) 建物の概況及び利用状況等(物件6)

区 分	主である建物 家屋番号 87番1の4
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：不詳 増築年月日：昭和57年ころ (登記記載) 経過年数：約45年 以上 経済的残存耐用年数：経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：トタン, 板張り外 内 壁：あらわし 天 井：あらわし 床：土間, コンクリート叩き外 設 備：なし その他：なし
床面積(現況)	1階： 53.47 m ² 延： 53.47 m ²
現況用途等	現況用途：物置 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	劣る
建物の利用状況	建物所有者が本建物を「物置」として占有使用している。
特 記 事 項	1. 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を否定できない。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。 2. また、新耐震基準(昭和56年6月1日より適用)以前の建物のため、現行の耐震基準で要求される設計を満たしていない可能性がある。

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, 2)

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	3,650	0.64	1,304.61	(1-0.50)	1,524,000
2	3,650	0.64	166.79	(1-0.50)	195,000

〔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)-8

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $3,900\text{円/㎡} \times 97.3 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 104 \approx 3,650\text{円/㎡}$

◇時点修正：-2.7% 基準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：±0%

内 訳：標準的

◇地域格差：+4%

内 訳
(相乗積)

- ・ 街路条件 +2% 幅員等がやや優る。
- ・ 交通・接近条件 -7% 五所川原市中心部への接近性が劣る。
- ・ 環境条件 +10% 居住環境等が優る。
- ・ 行政的条件 ±0%

※算式 $1.02 \times 0.93 \times 1.10 \times 1.00 \approx 1.04$

イ 個別格差：-36%

内 訳
(相乗積)

- ・ 画地条件 -36% 地積過大-20%, 不整形-20% (相乗積)
- ・ 街路条件 ±0%
- ・ 交通・接近条件 ±0%
- ・ 環境条件 ±0%
- ・ 行政的条件 ±0%
- ・ その他の条件 ±0%

※算式 $0.64 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 0.64$

ウ 地 積：登記数量による。

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 建物価格(物件3, 4, 5, 6)

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。

なお、敷地内に競売対象となる工作物(簡易物置)が存するが、経年等から勘案して特段市場価値はないと判断した。

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
3	166,000	155.26	0.02	515,000
4	90,000	88.23	0.00	0
5	80,000	63.74	0.00	0
6	80,000	53.47	0.00	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。

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	30	0	0.30	0.03	0.02
4	56	0	1.00	0.03	0.00
5	61	0	1.00	0.03	0.00
6	45以上	0	1.00	0.03	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	対象となる 建物	建付地価格 (円) ア	土地利用権等 の及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
1	物件3建物	1,524,000	0.20	0.25	法定地上権	76,000
	物件4建物		0.15	0.25	法定地上権	57,000
	物件5建物		0.17	0.25	法定地上権	65,000
	物件6建物		0.07	0.25	法定地上権	27,000
物件1土地利用権等価格の合計						225,000
2	物件6建物	195,000	0.20	0.25	法定地上権	10,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：建物配置、利用状態等から上記の範囲と判定した。

ウ 土地利用権等割合：・物件3, 4, 5, 6建物敷地部分・・・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25%と判定した。

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 イ	占有減価 修正 ウ	共有 持分 エ	市場性 修正 オ	競売市場 修正 カ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ×カ
1	1,524,000	－ 225,000	(1-0.00)	1	(1-0.40)	(1-0.30)	546,000
2	195,000	－ 10,000		1	(1-0.40)	(1-0.30)	78,000
3	515,000	＋ 76,000		1/2	(1-0.40)	(1-0.30)	124,000
4	0	＋ 57,000		1	(1-0.40)	(1-0.30)	24,000
5	0	＋ 65,000		1	(1-0.40)	(1-0.30)	27,000
6	0	＋ 37,000		1	(1-0.40)	(1-0.30)	16,000
一括価格(合計)							815,000

ウ 占有減価修正： 0% 物件1…債務者以外の共有者の占有権原は使用借権のため考慮外。

エ 共有持分： 物件3…債務者の共有持分のみを計上した。

オ 市場性修正： 40% この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的
要因等を十分考慮したが、需要者の少ない地域性に加え、物件3建
物が共有持分のみ売却になること等の理由により、なお市場性が
劣ると判断されるので、所要の調整を行った。

カ 競売市場修正： 30% 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)-8

所 在 : 五所川原市金木町嘉瀬雲雀野40番3

価 格 : 3,900円/㎡

位 置 : 津軽鉄道線「嘉瀬」駅の約230m先に位置する。

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 446㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 南6m市道

用 途 指 定 等 : 「都計外」

地 域 の 概 要 : 中規模農家住宅の多い古くからの農家住宅地域

第7 附属資料

1	位 置 図	出所:国土地理院「電子地形図」	***	2 葉
2	法第14条第1項地図写		***	1 葉
3	建物図面・各階平面図写		***	4 葉
4	配 置 図		***	1 葉
5	建 物 間 取 図		***	2 葉

附属資料 1-1

位置図

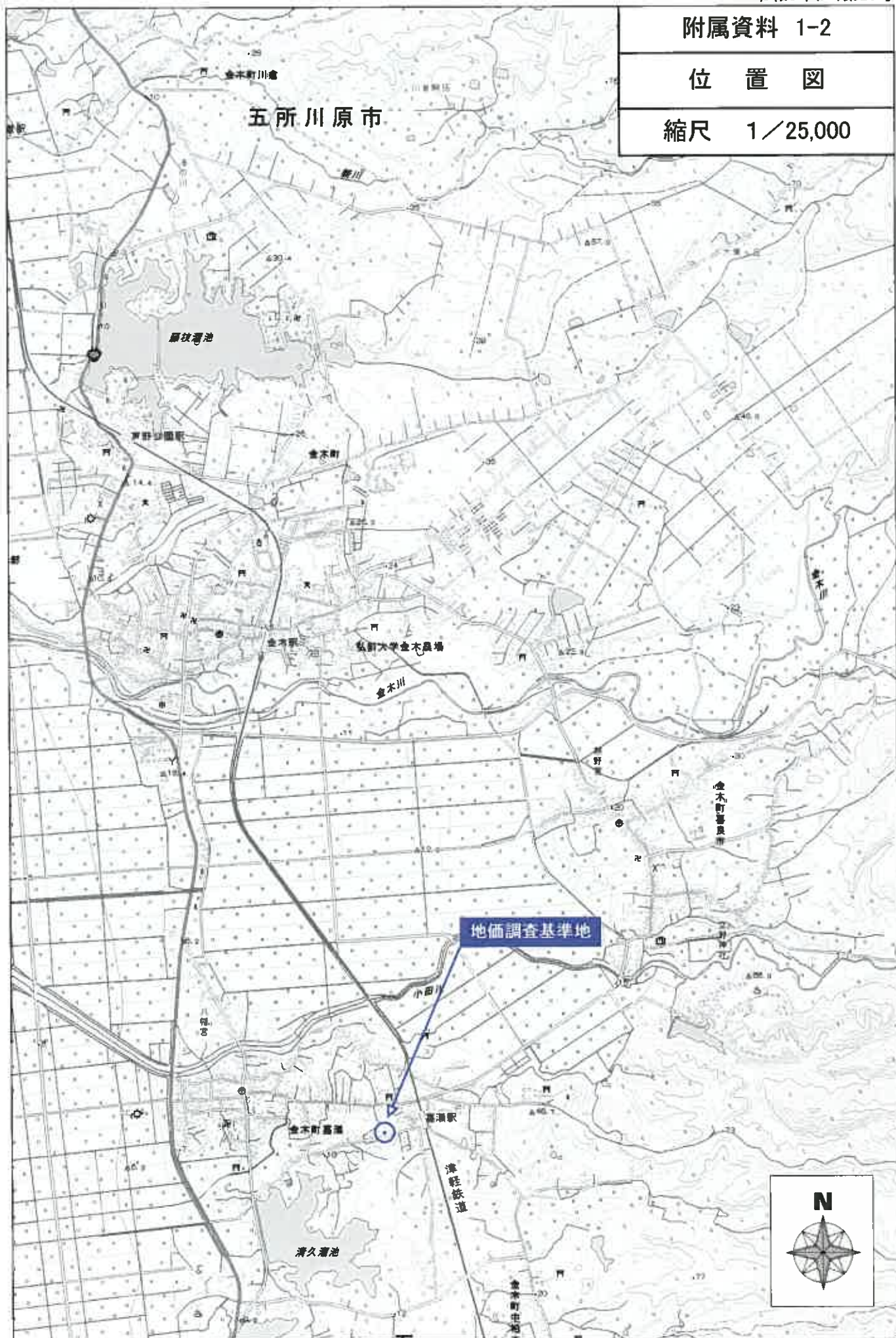
縮尺 1/25,000



附属資料 1-2

位置図

縮尺 1/25,000



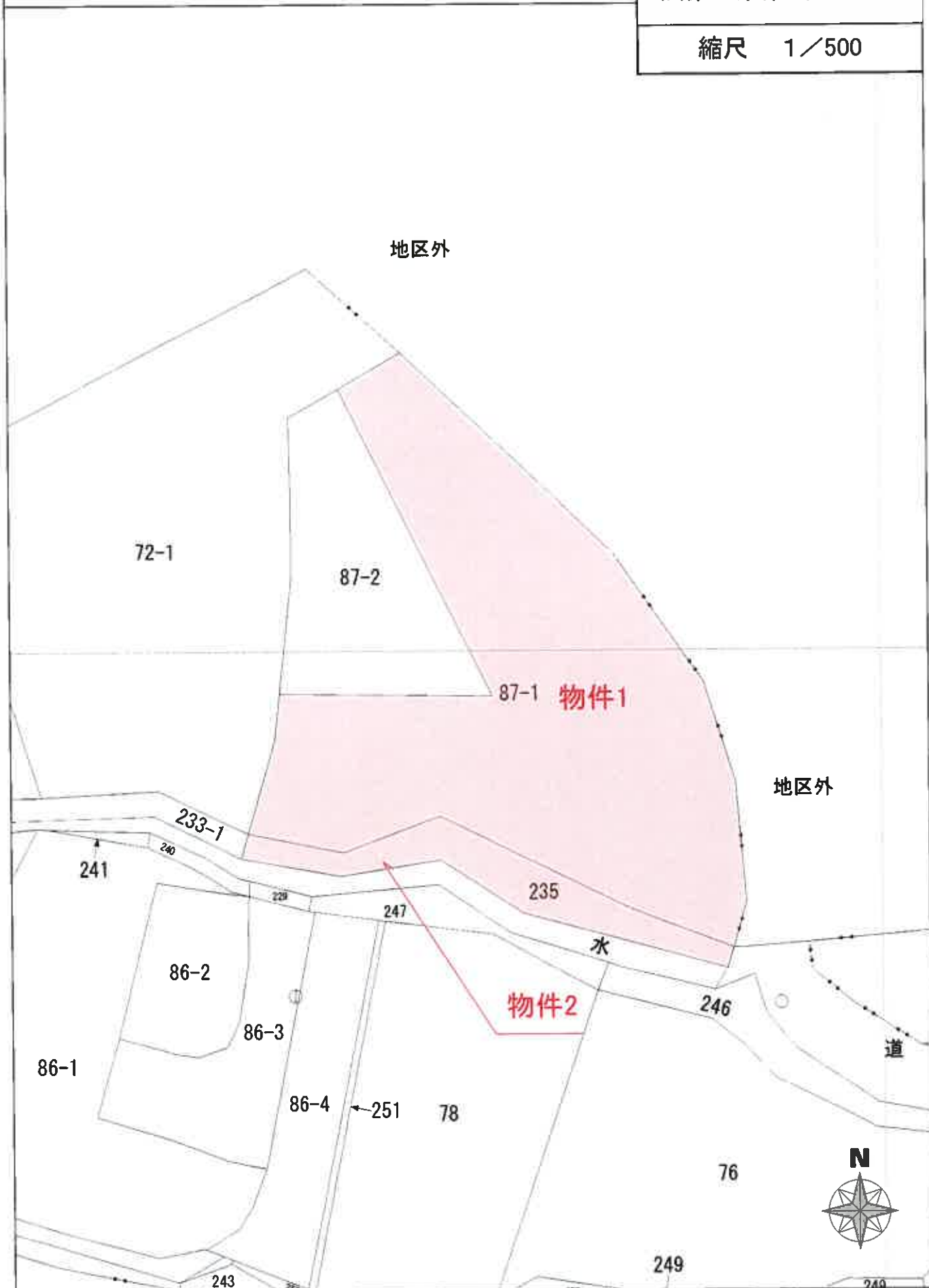
23

所在:五所川原市大字一野坪字馬繁場

附属資料 2

法第14条第1項地図写

縮尺 1/500



附属資料 3-1

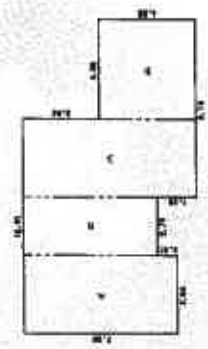
登記年月日：平成8年8月12日

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。

0207319 各階平面図 建物図面写真

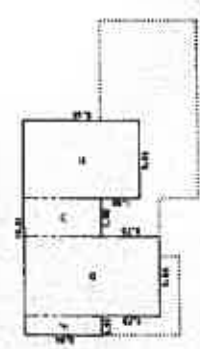
家屋番号	87-1-1
建物の所在	五所川原市大字一野坪字馬場87番地1

1階平面図



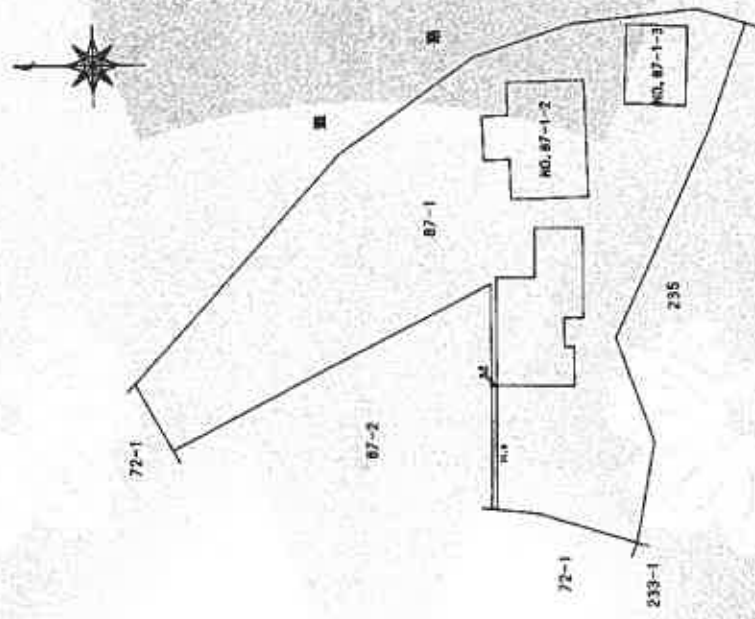
求積表	
1	7.28 × 3.64 = 26.4992
2	6.37 × 2.73 = 17.3901
3	8.19 × 3.64 = 29.8116
4	4.55 × 4.55 = 20.7025
合計	94.4034
床面積	94.40㎡

2階平面図



求積表	
1	3.64 × 0.91 = 3.3124
2	6.37 × 3.64 = 23.1868
3	3.64 × 1.82 = 6.6248
4	5.46 × 3.64 = 19.8744
合計	52.9984
床面積	52.99㎡

物件3



(位置図)

作成者	士	0月 6日(作製)	縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/500
-----	---	-----------	----	-------	-----	----	-------

A3版をA4に縮小

附属資料 3-2

登記年月日：平成8年8月12日

0207320

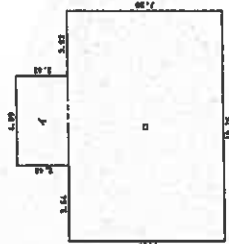
各階平面図

建物図面写真
各階平面図

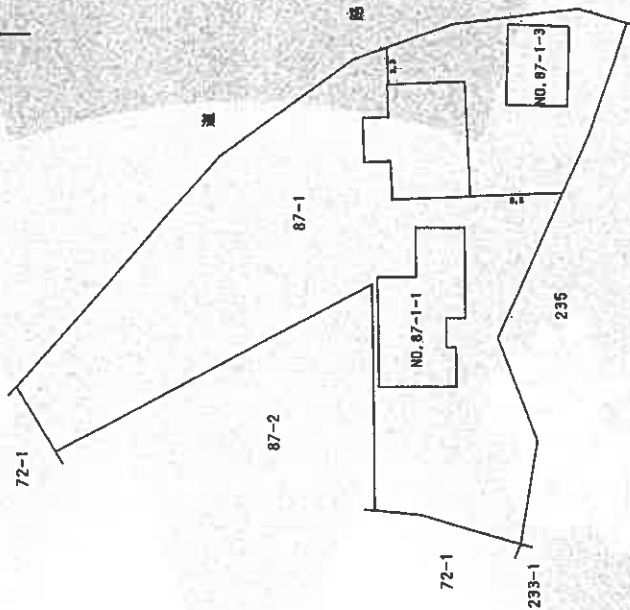
家屋番号 87-1-2

建物の所在 五所川原市大字一野坪字馬場87番地1

物件4



求積表			
イ	4.09 × 2.42	=	9.8978
ロ	10.76 × 7.28	=	78.3328
合計			88.2306
床面積			88.23㎡



(北側上)

作製者

8月 8日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(記載欄)

A3版をA4に縮小

附属資料 3-3

登記年月日：平成8年8月13日

0207321

各階平面図

建物図面写真

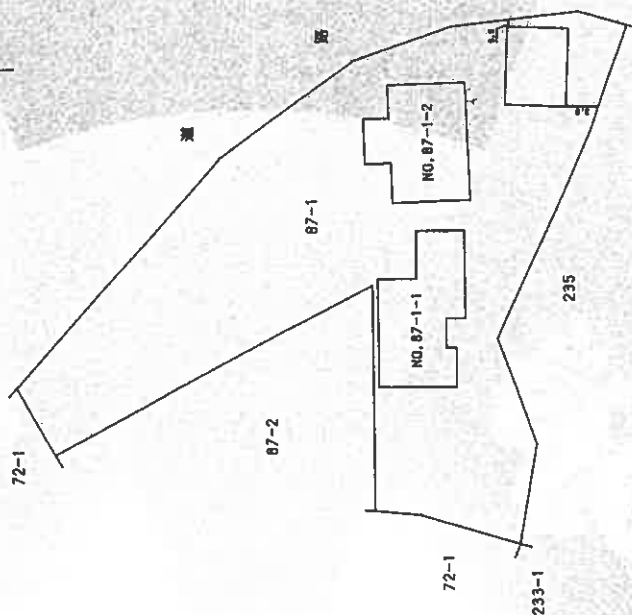
家屋番号 87-1-3

建物の所在 五所川原市大字一野坪字属繁場87番地1

物件5



1	6.97	×	5.76	=	40.1472
合計					40.1472
床面積					40.14㎡



(北側写)

(西側写)

A3版をA4に縮小

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。

縮尺 1/500

縮尺 1/250

8月 8日(作製)

申請人

作製者

平成8 8 13

附属資料 3-4

登記年月日：平成14年10月17日

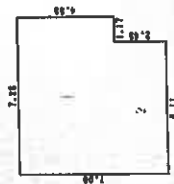
0207322

各階平面図

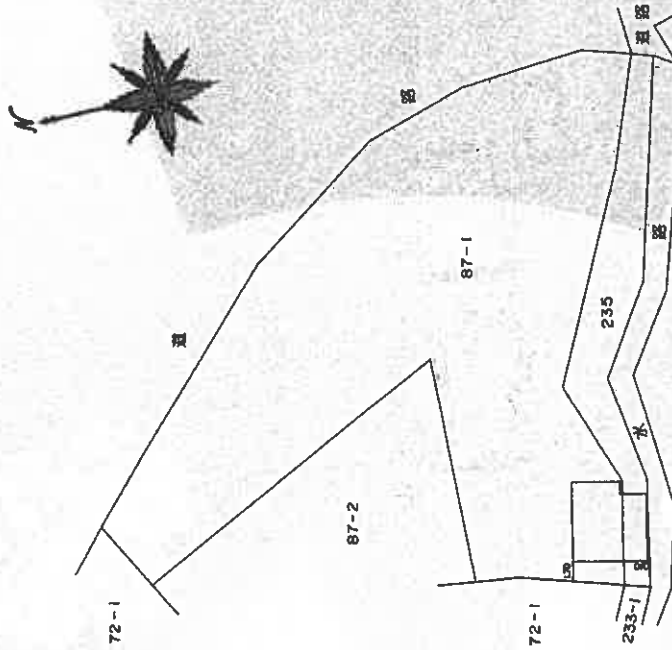
建物図面図写
各階平面図

家屋番号	87-1-4
建物の所在	五所川原市大字一野坪字馬路場87番地1、235番地

物件6



1	7.28 X 4.55	=	33.1240
2	6.11 X 2.45	=	14.9695
合計			48.09350
床面積			48.09 ㎡



(北側面)

(田園地)

作製者

10月9日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3版をA4に縮小

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。

平成14.10.17登記

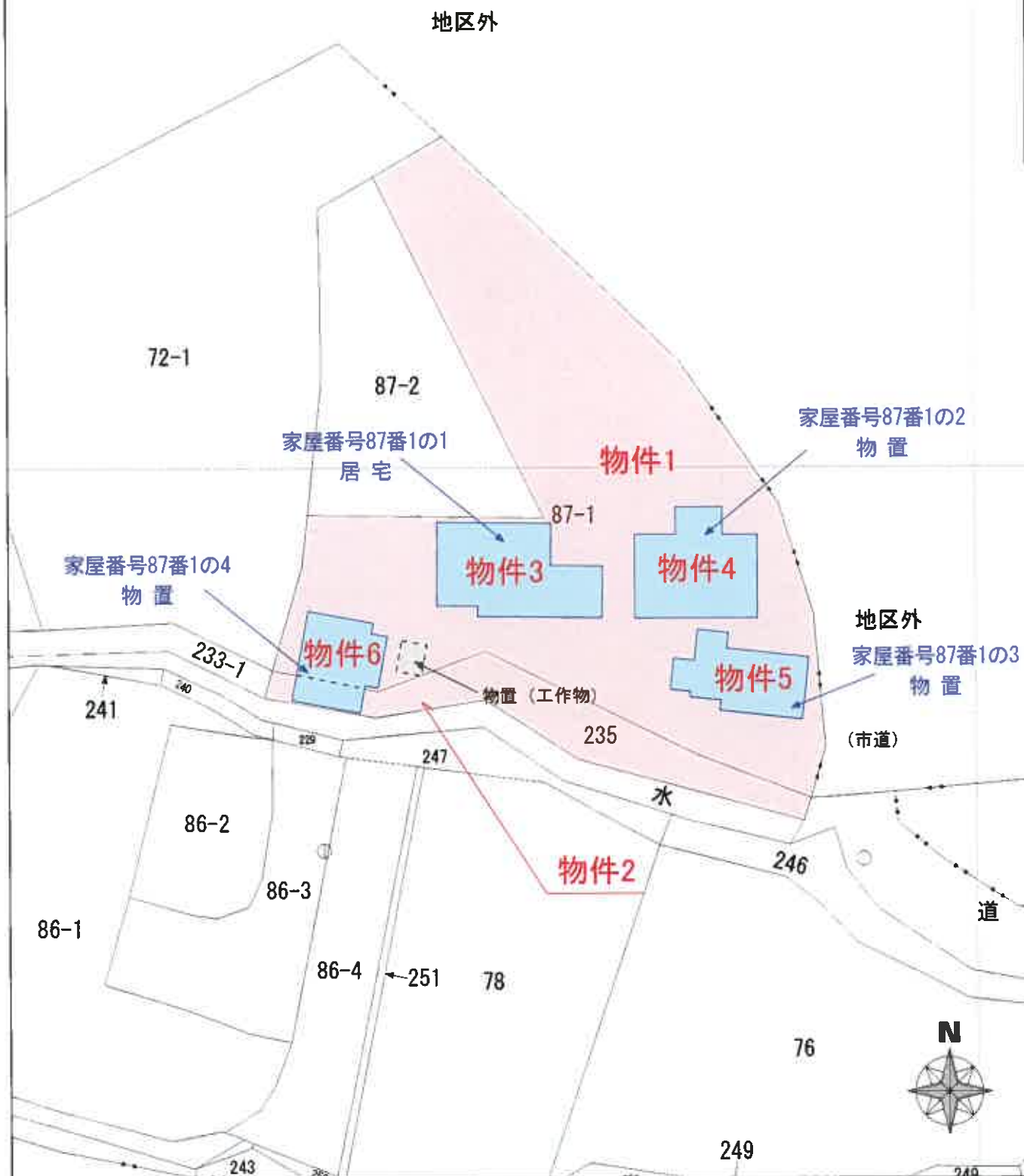
2.3

所在:五所川原市大字一野坪字馬繫場

附属資料 4

配置図

縮尺 1/500



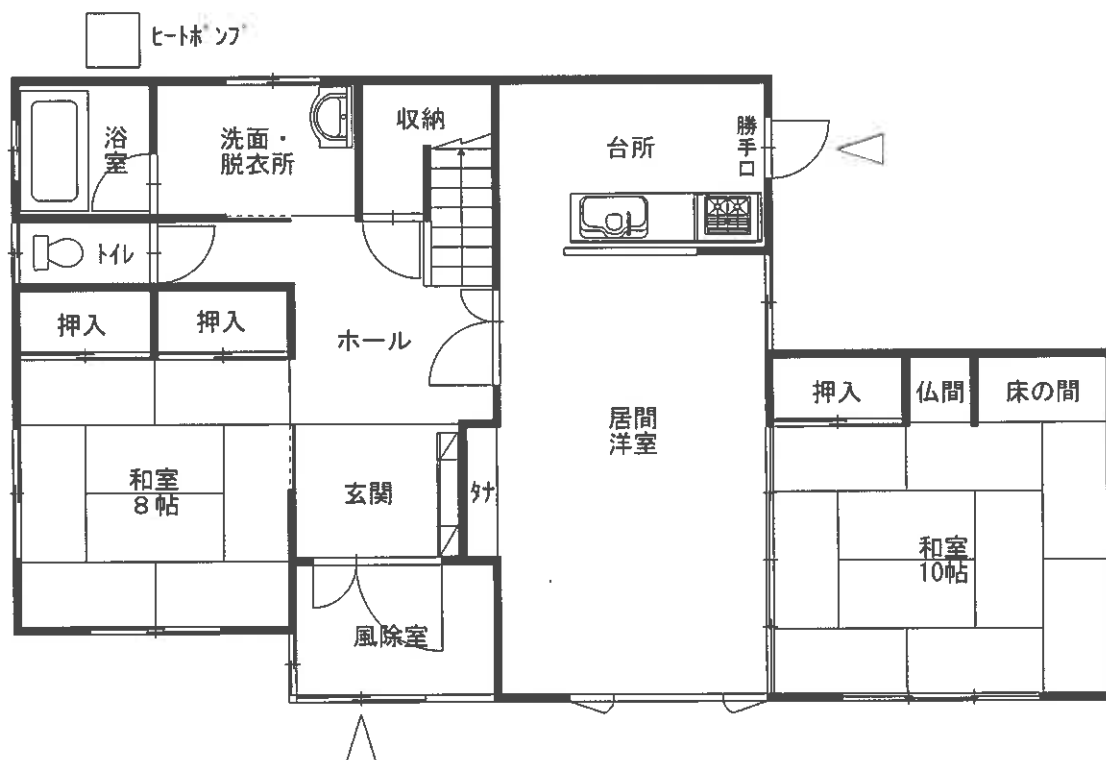
附属資料 5-1

建 物 間 取 図

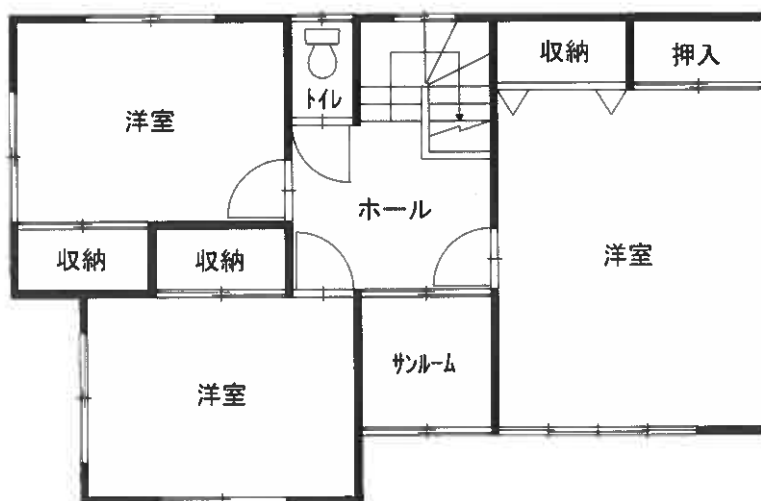
縮尺 1/100

物件3

1階



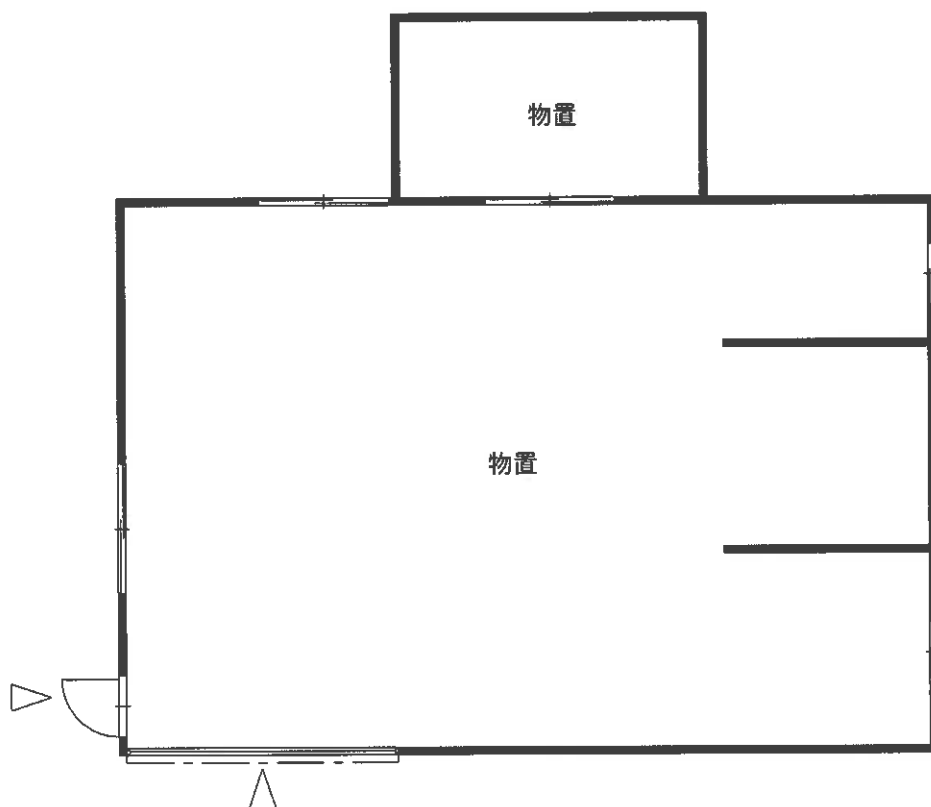
2階



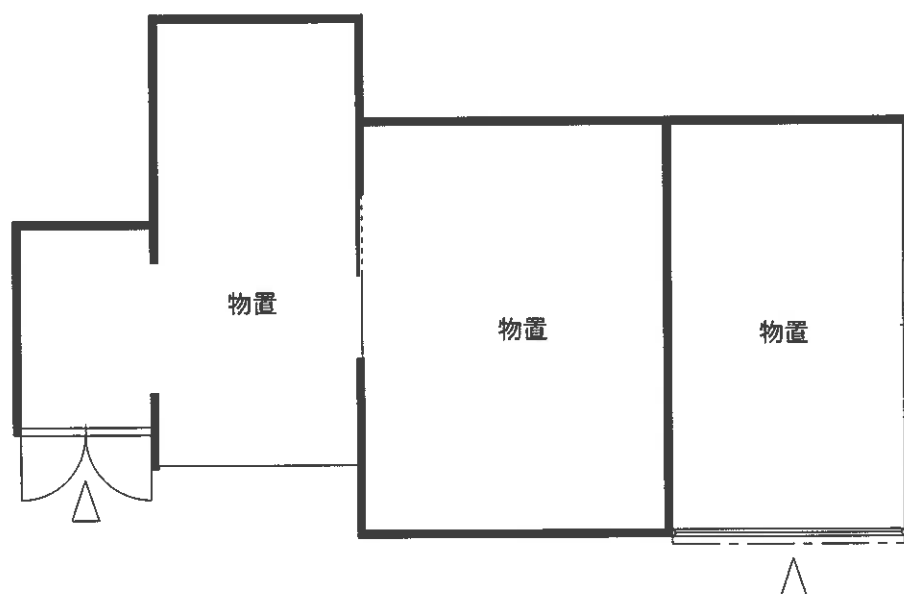
附属資料 5-2

建 物 間 取 図

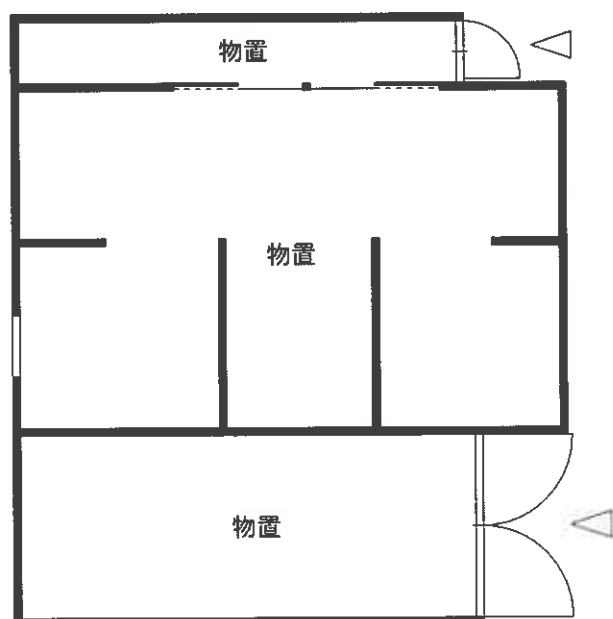
縮尺 1/100



物件4



物件5



物件6