

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 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 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）
1～3	3,246,000 2,596,800	一括	649,200	41,061	0
1	1,370,000				
2	1,604,000				
3	272,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 青森県むつ市大畑町新町 |
| | 地 番 | 6 5 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 3 4. 7 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 青森県むつ市大畑町新町 6 5 番地 |
| | 家屋 番号 | 6 5 番の 2 |
| | 種 類 | 事務所・居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 4 4. 4 6 平方メートル
2 階 2 4 5. 6 2 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 事務所・居宅・冷蔵庫 |
| 3 | 所 在 | 青森県むつ市大畑町新町 6 5 番地 |
| | 家屋 番号 | 6 5 番の 5 |
| | 種 類 | 倉庫・休憩室 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 9. 5 7 平方メートル
2 階 4 9. 5 7 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 倉庫・冷蔵庫 |
| | 床 面 積 | 1 階 約 5 2. 8 8 平方メートル
2 階 4 9. 5 7 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 9月14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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 3】

- ・物件番号2の1階及び物件番号3の2階部分を①メディアフロント企業組合、②ふるさと21株式会社、③有限会社パソコンエス・オー・エスが占有している。同人らの占有権原は使用借権と認められる。
- ・物件番号2の1階及び物件番号3を自然食ねっと株式会社が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。
- ・物件番号2の2階部分を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

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。



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 青森県むつ市大畑町新町 |
| | 地 番 | 65 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 934.79 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 青森県むつ市大畑町新町 65 番地 |
| | 家屋 番号 | 65 番の 2 |
| | 種 類 | 事務所・居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 244.46 平方メートル
2 階 245.62 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 事務所・居宅・冷蔵庫 |
| 3 | 所 在 | 青森県むつ市大畑町新町 65 番地 |
| | 家屋 番号 | 65 番の 5 |
| | 種 類 | 倉庫・休憩室 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 49.57 平方メートル
2 階 49.57 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 倉庫・冷蔵庫 |
| | 床 面 積 | 1 階 約 52.88 平方メートル
2 階 49.57 平方メートル |



令和 8 年 (ケ) 第 26 号
令和 8 年 6 月 23 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 青森県むつ市大畑町新町
 地 番 65番
 地 目 宅地
 地 積 934.79平方メートル
- 2 所 在 青森県むつ市大畑町新町65番地
 家屋 番号 65番の2
 種 類 事務所・居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 244.46平方メートル
 2階 245.62平方メートル
- 3 所 在 青森県むつ市大畑町新町65番地
 家屋 番号 65番の5
 種 類 倉庫・休憩室
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 49.57平方メートル
 2階 49.57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		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 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 2		
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：事務所・居宅・冷蔵庫 ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類： ☐ ある { 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 居宅 として使用している ☒ その他の者 上記の者が本建物を 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	1 冷蔵庫はリース物件とのことであるが、建物に附合している 2 建物内で犬を 1 匹飼育している		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある [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異なる(■主たる建物 ☐ 附属建物) ■種類：倉庫・冷蔵庫 □構造： ■床面積：1階 52.88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 倉庫 として使用している ☒ その他の者 上記の者が本建物を 倉庫・冷蔵庫 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	1 冷蔵庫はリース物件とのことであるが、建物に附合している 2 冷蔵庫は長期間稼働していない		
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〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
2 ・ 3	■物件2建物1階部分 ■物件3建物2階部分 ----- メガイフロント企業組合	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成 25・4・22 ----- 自 25・4・22 至 定めなし	☐ 所 ☐ 賃 ----- ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	令和6年9月から使用 貸借に切替え 執行官の意見：左記の とおり
2 ・ 3	■物件2建物1階部分 ■物件3建物2階部分 ----- ふるさと21株式会社	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☒ 倉 ☐ 他	平成 25・7・1 ----- 自 25・7・1 至 定めなし	☐ 所 ☐ 賃 ----- ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	執行官の意見：左記の とおり
2 ・ 3	■物件2建物1階部分 ■物件3建物全部 ----- 自然食ねっと株式会社	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☒ 倉 ☐ 他	平成 26・3・4 ----- 自 28・3・4 至 定めなし	☐ 所 ☐ 賃 ----- ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	執行官の意見：左記の とおり
2 ・ 3	■物件2建物1階部分 ■物件3建物2階部分 ----- 有限会社 パリコン エス・オー・エス	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☒ 倉 ☐ 他	平成 9・9・26 ----- 自 9・9・26 至 定めなし	☐ 所 ☐ 賃 ----- ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	執行官の意見：左記の とおり
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	 ・ ・ ----- 自 ・ ・ 至 ・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ----- ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	 ・ ・ ----- 自 ・ ・ 至 ・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ----- ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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 物件1土地上に物件2及び同3建物を所有している。 2 物件2建物1階部分は、私の妻Bが代表者を務めるメディアフロント企業組合、私が代表者を務めるふるさと21株式会社、私の父Cが代表者を務める自然食ねっと株式会社及び有限会社パソコンエス・オー・エスの事務所兼倉庫として使用されている。同建物2階部分は私達の住居である。 3 物件3建物は、元は休憩室としても使用されていたが、現在は倉庫兼冷蔵庫として使用している。 4 物件2及び同3建物の冷蔵庫は、元々リース物件であるが、撤去のために業者に相談したところ、建物床下等に一体で配管等をしているために、建物を壊す上、機械も撤去後再利用は難しいと言われ、そのままにしている。 5 なお、冷蔵庫をリースを受けたのは、父Cが経営している自然食ねっと株式会社か、私が経営しているふるさと21株式会社かのどちらかである。 6 本件建物に入居する4社は、どれも賃料等を支払っていない。建物貸借期間も定まっていない。 なお、メディアフロント企業組合については、本件建物に入居した平成25年当時は月額5万円の賃料を支払っていたが、令和6年9月から賃料は無料にした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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4枚目記載のとおりと認める。
- 2 本件建物に設置されている冷蔵庫は、撤去のために建物を破壊しなければならない状況にあることから、建物に付合しているものと判断した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

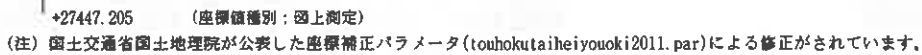
調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 6月24日 (水) 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 6日 (月) 13:00-15:20	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 () : - :		

(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



公用

登記年月日：平成25年5月17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。
(青森地方方法務局むつ支局管轄)

令和8年6月24日 青森地方方法務局

登記官

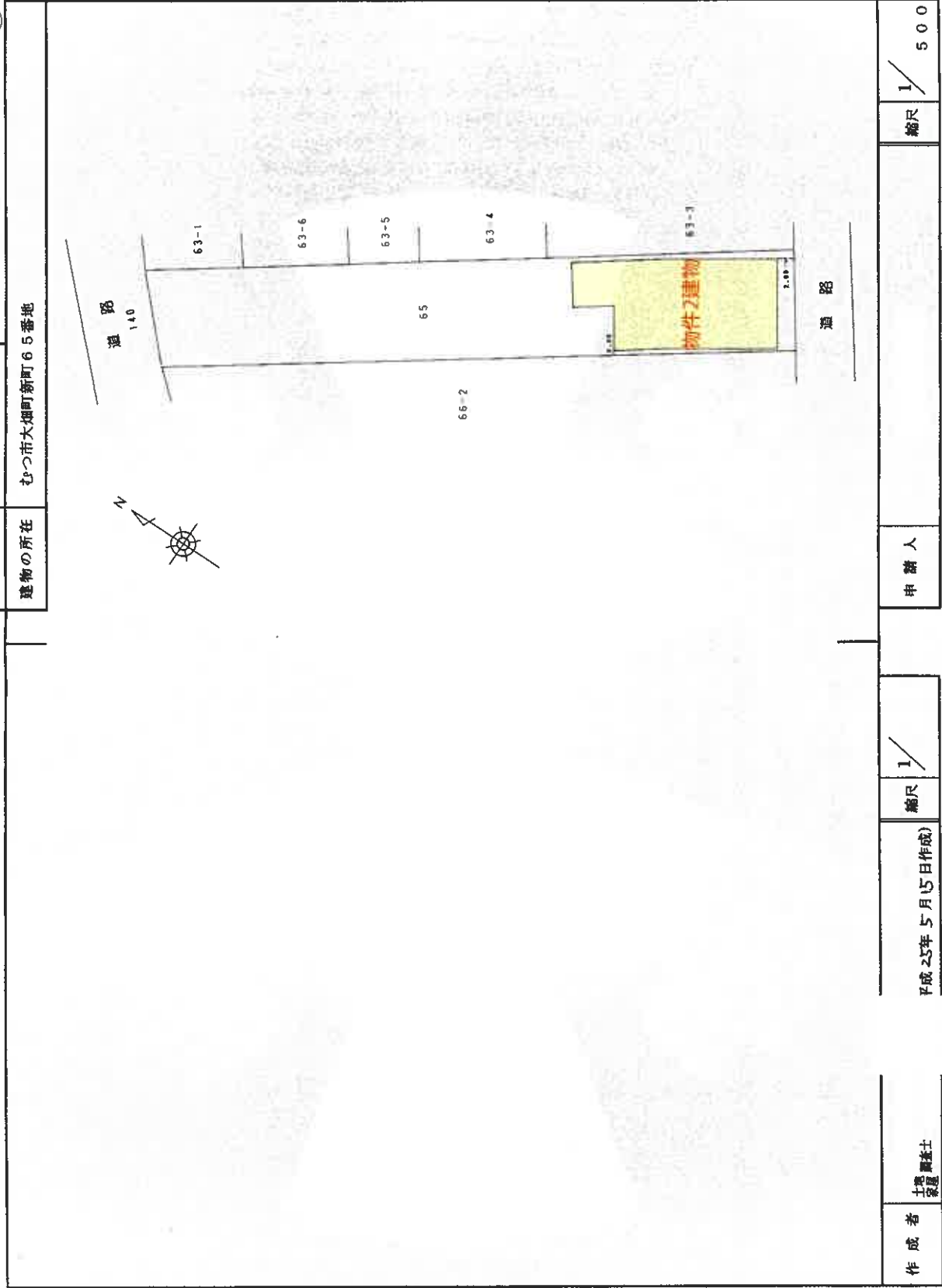
(9 枚目)

各 階 平 面 図 建 物 階 平 面 図

家 屋 番 号 65番の2

建物の所在 むつ市大畑町新町65番地

1/2



作成者	士農調査士
申請人	
縮尺	1/500
平成25年5月15日作成	

A3をA4に縮小
(改題)

登記年月日：平成25年5月17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。
(青森地方方法務局むつ支局管轄)
令和8年6月24日 青森地方方法務局

登記官

(10 枚目)

建物図面

2/2

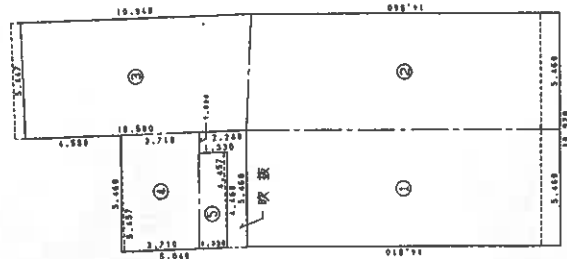
各階平面図

家屋番号 65番の2

建物の所在 むつ市大畑町新町65番地

2階

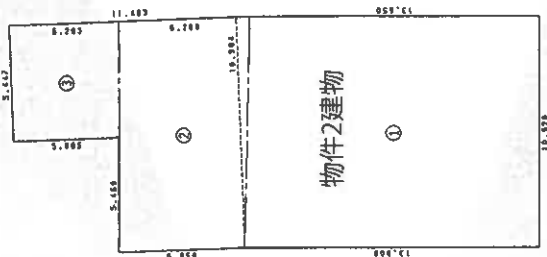
1階



求積表

①	5.460 x 14.810	=	80.862600
②	(14.810 + 14.560) x 5.460 / 2	=	80.1801000
③	(10.940 + 10.500) x 5.460 / 2	=	58.4136290
④	(3.710 + 3.710) x 5.457 / 2	=	20.2454700
⑤	(1.330 + 1.330) x 4.457 / 2	=	5.9278100
合計			245.6296090

床面積 245.62㎡



求積表

①	(13.900 + 13.650) x 10.920 / 2	=	150.4230000
②	(5.950 + 6.200) x 10.904 / 2	=	66.2418000
③	(5.005 + 5.203) x 5.447 / 2	=	27.8014880
合計			244.4662880

床面積 244.46㎡

A3をA4に縮小
(等積縮小)

作成者 土地調査士 家屋

平成25年 5月15日(作成)

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/250

登記年月日：平成3年7月17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。
(青森地方方法務局むつ支局管轄)
令和8年6月24日 青森地方方法務局

登記官

(二 枚目)

A3をA4に縮小
(H3附帯)

建物図面
各階平面図

0111025

家屋番号
65-5

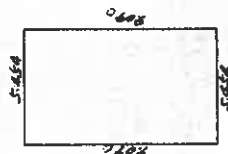
建物の所在
下北郡大畑町大字大畑新街65番地

各階平面図

2階

同型

1階



求積

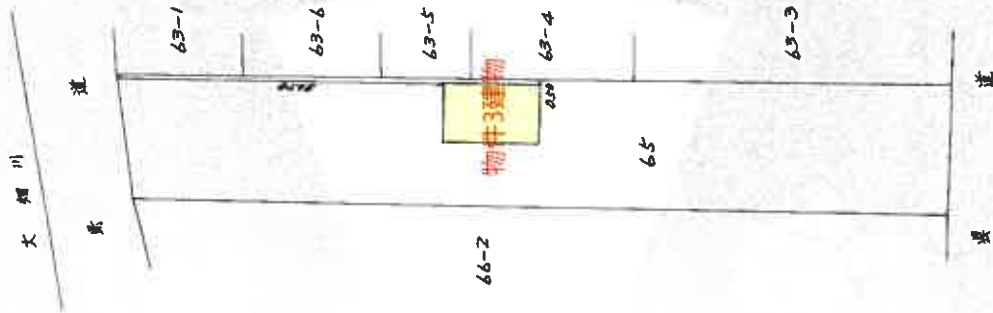
1階 $9.09 \times 5.454 = 49.57686 \text{ m}^2$

2階 $9.09 \times 5.454 = 49.57686 \text{ m}^2$

床面積

1階 49.57 m^2

2階 49.57 m^2



作製者
土地調査士
家屋

7月16日作製

縮尺 $1/250$

申請人

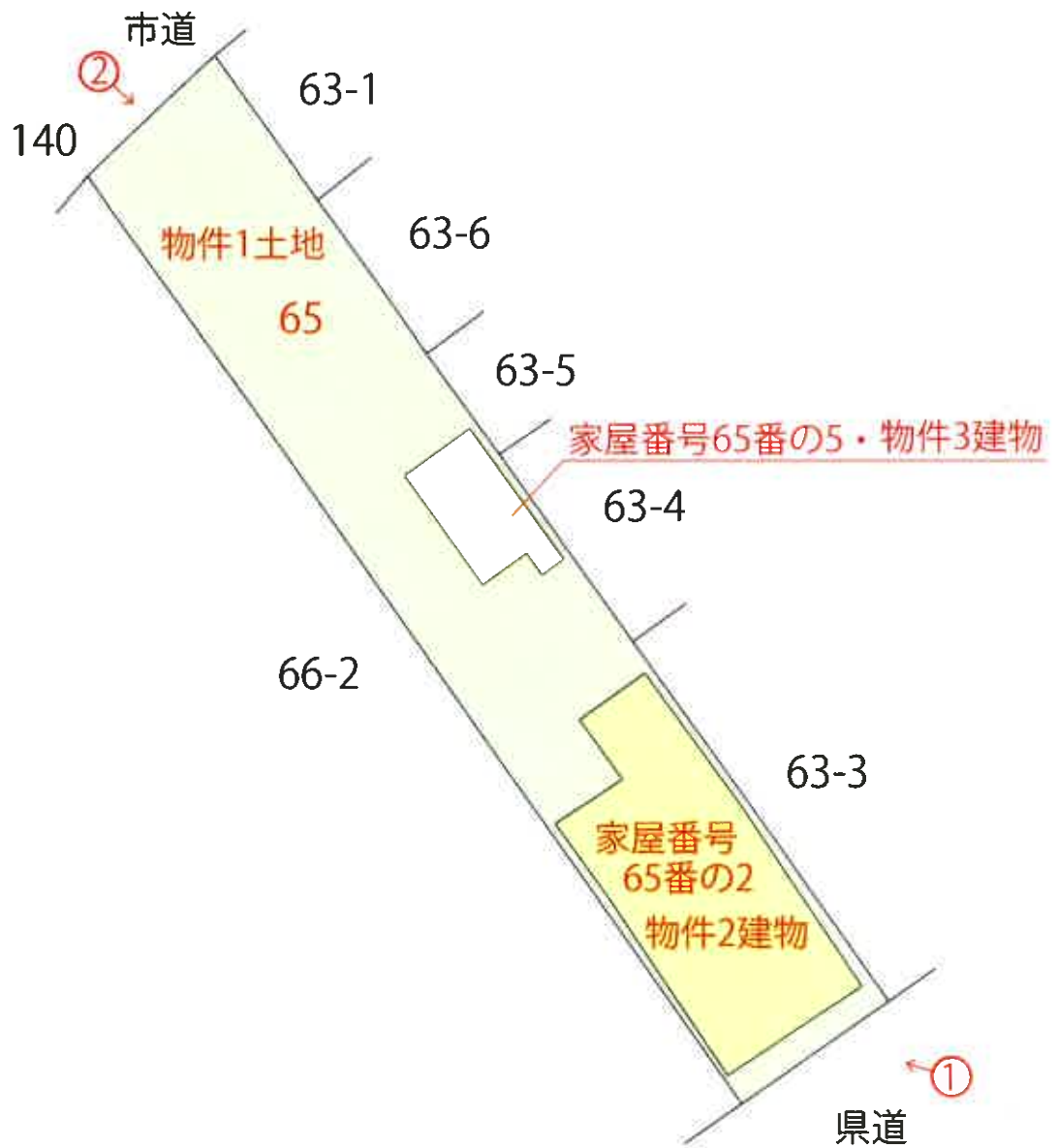
縮尺 $1/500$

H3.7.17

日調成12

土地建物位置関係図

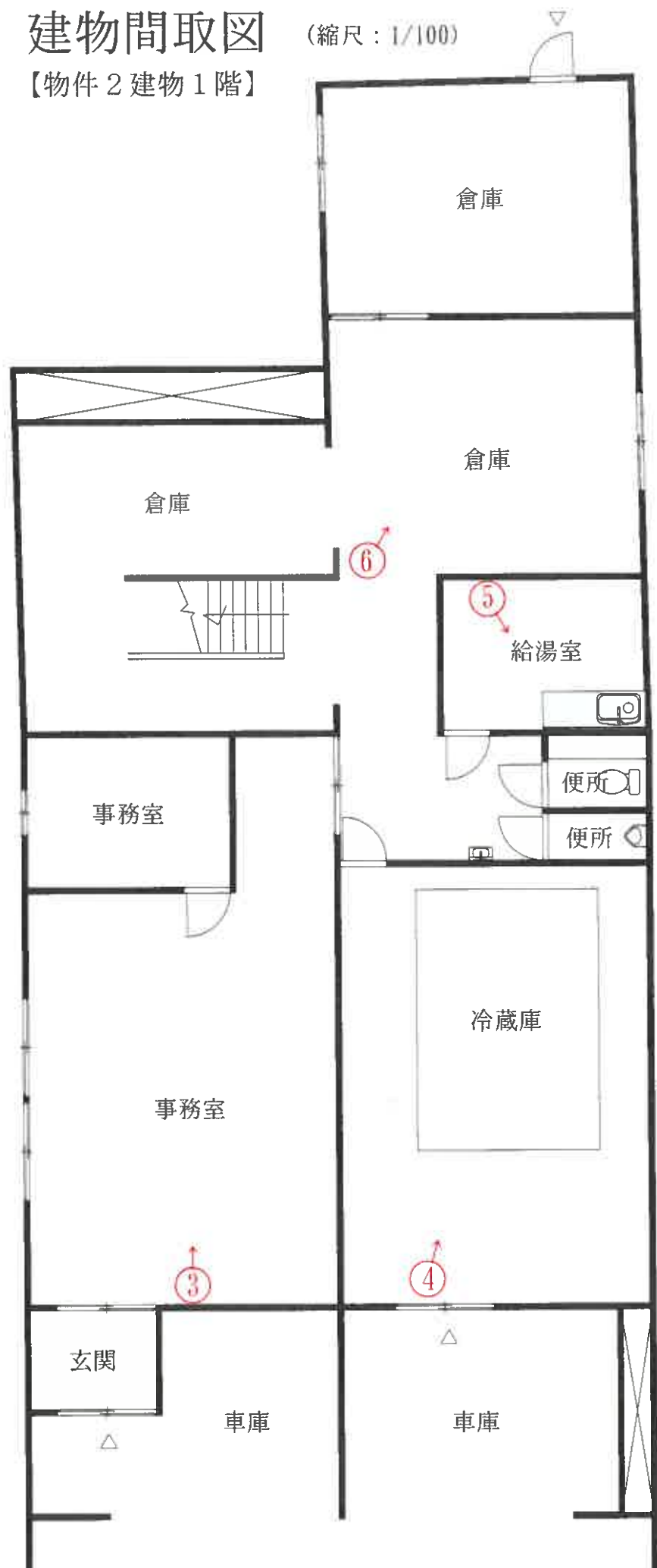
(S=1/500)



建物間取図

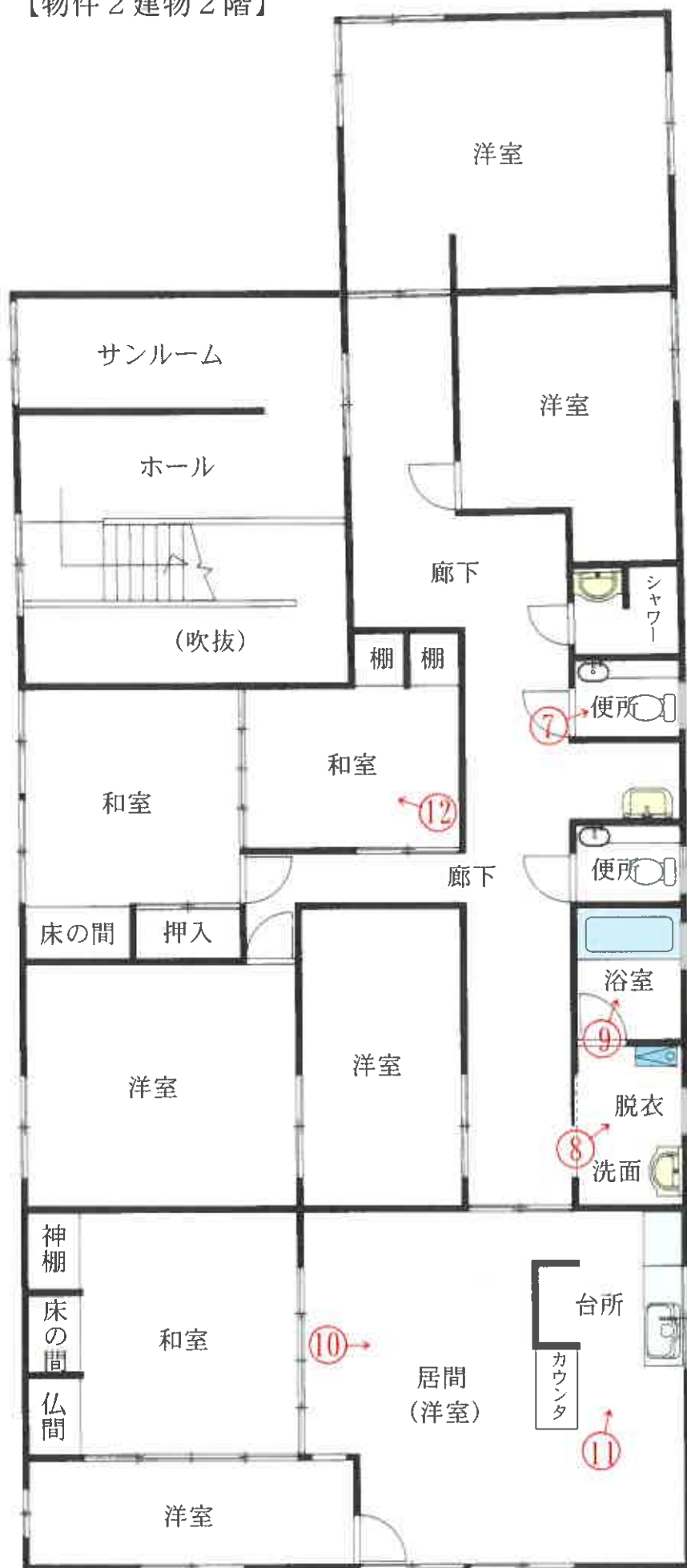
(縮尺: 1/100)

【物件 2 建物 1 階】



(縮尺: 1/100)

【物件 2 建物 2 階】



(14 枚目)

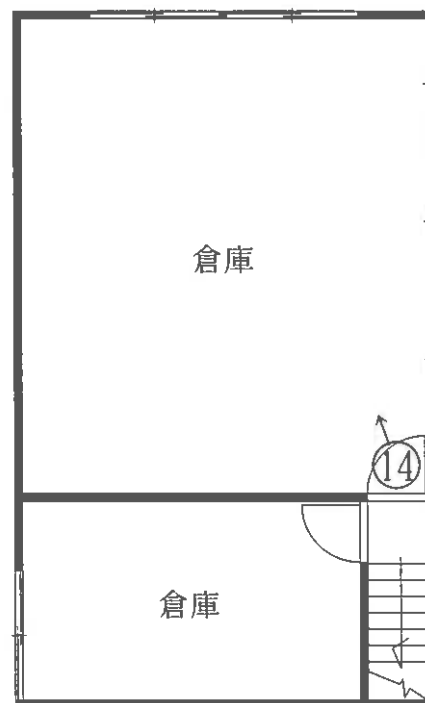
建物間取図 (縮尺：1/100)

【物件 3 建物】

1 階



2 階



写真番号 1

物件 2 建物



物件 1 土地

写真番号 2

物件 3 建物



物件 1 土地

写真番号 3



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 1 3



写真番号 1 4



令和 8 年 (ケ) 第 26 号
令和 8 年 6 月 23 日受理
令和 8 年 7 月 日提出

現況調査報告書

【追加】

本件建物に備え付けた冷蔵庫（リース物件）について、所有者（リース）会社が判明し、その陳述を得たので報告する。

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

(関係人の陳述等用)

関 係 人 の 陳 述 等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
青森みちのくリース株式会社	物件 2 及び同 3 建物の内部に造付けで設置されている冷蔵庫は、当社がリースした物件だと思われるが、そうだとすれば当社が所有権を放棄している物件である。リース契約の相手方は、多分自然食ねっと株式会社だと思われる。

(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 9月11日 (金) 9:00- :	当庁執行官室 (電話)	リース物件関係調査
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

令和 8 年 (ケ) 第 26 号
令和 8 年 7 月 6 日現地調査
令和 8 年 7 月 31 日評 価

青森地方裁判所第 2 民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

浅 井 康 光 印

第1 評価額

一括価格	
金3,246,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金1,370,000円
物件2(建物)	金1,604,000円
物件3(建物)	金272,000円

- 1 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の土地の内訳価格は、物件2、3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2、3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、調査日以降に発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 番地 目録	むつ市大畑町新町 65番 宅地 934.79m ²	同左 同左 同左 同左
2	所家屋番 種号 構類 床面積	むつ市大畑町新町65番地 65番の2 事務所・居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 244.46m ² 2階 245.62m ²	同左 同左 事務所・居宅・冷蔵庫 同左 同左
3	所家屋番 種号 構類 床面積	むつ市大畑町新町65番地 65番の5 倉庫・休憩室 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 49.57m ² 2階 49.57m ²	同左 同左 倉庫・冷蔵庫 同左 1階 約52.88m ² 同左
番号	特記事項		
	特になし		

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	JR大湊線「下北」駅の北方約18km（道路距離）。 （附属資料「1 位置図」参照）	
付近の状況	むつ市旧大畑町中心部の新町地区，主要地方道むつ恐山公園大畑線沿いに，小売店舗や事務所等のほか一般住宅も見られる近隣商業地域である。 当地域は目下のところ格別の変動要因がなく，今後も現状のまま維持するものと予測される。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 近隣商業地域 指定 80% 指定 200% なし 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。
画地条件（規模，形状等）	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	934.79㎡ 間口約12m，奥行約7.7m ほぼ長方形 二方路地 なし
接面道路の状況	南東側幅員約6.5m，県道，舗装有，ほぼ等高 建築基準法第42条1項1号 北西側幅員約7.5m，市道，舗装有，ほぼ等高 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1土地上に物件2及び3建物を所有し，占有している。	
供給処理施設	上水道：有 ガス配管：無 下水道：有	
特記事項	①南東側県道との道路境界から25mまでが近隣商業地域，それ以降が第2種住居地域（建蔽率60%，容積率200%）。 ②上水道は北西側市道の本管から物件1土地に引込をしているが，その引込管は東側の件外土地63番3に存する青森県信用組合大畑支店の建物と共用しているとのことである。	

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（登記上）不詳 増築年月日（登記上）平成25年5月15日変更、一部取 壊し、増築 経過年数 不明 経済的残存耐用年数 約0年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング 外 内 壁：ビニールクロス 外 天 井：ビニールクロス 外 床 ：フローリング、タタミ 外 設 備：電気、照明、給排水、衛生、冷蔵庫 その他：なし ※本件建物の各種設備については、その動作確認は行って いないので、正常に稼働するか否かは不明である。
床面積（現況）	第3 目的物件欄記載のとおり。
現況用途等	現況用途：事務所・居宅・冷蔵庫 間 取 り：（附属資料「建物間取図」参照）
品 等	普通
保 守 管 理 の 状 態	築後の経過年数は不明であるが、経年相応の老朽化と認め られる。 保守管理の状態は普通程度である。
建物の利用状 況	建物所有者が物件2建物を居宅として使用しているほか、 その他の者が事務所として使用し、占有している。
特 記 事 項	①物件2建物内に設置されている冷蔵庫はリース物件との ことであるが、建物に附合している。 ②物件2建物内で犬を1匹飼育している。 ③対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏 まえ現地調査を行った結果、アスベスト含有建材が含ま れている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用 の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ④占有者及び占有権原は後記のとおり。

(物件3)

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記上）昭和46年5月30日新築 経過年数 約55年 経済的残存耐用年数 約 0年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング 外 内 壁：ベニヤ 外 天 井：化粧ボード 外 床 ：コンクリートタタキ 外 設 備：電気、照明、冷蔵庫 その他：なし ※本件建物の各種設備については、その動作確認は行って いないので、正常に稼働するか否かは不明である。
床面積(現況)	第3 目的物件欄記載のとおり。
現況用途等	現況用途：倉庫・冷蔵庫 間 取 り：(附属資料「建物間取図」参照)
品 等	普通
保 守 管 理 の 状 態	築後約55年経過しており、経年相応の老朽化と認められ る。 保守管理の状態は普通程度である。
建物の利用状 況	建物所有者が物件3建物を倉庫として使用しているほか、 その他の者が倉庫・冷蔵庫として使用し、占有している。
特 記 事 項	①物件3建物内に設置されている冷蔵庫はリース物件との ことであるが、建物に附合している。 ②冷蔵庫は長期間稼働していない。 ③1階の玄関部分が増築されている。 ④対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏 まえ現地調査を行った結果、アスベスト含有建材が含ま れている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用 の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ⑤占有者及び占有権原は後記のとおり。

物件2及び3賃貸借の内容

占有範囲	物件2建物1階部分 物件3建物2階部分	物件2建物1階部分 物件3建物2階部分
占有者	メディアフロント企業組合	ふるさと21株式会社
占有状況	事務所	事務所・倉庫
占有開始時期	平成25.4.22	平成25.7.1
現在の契約	自 平成25.4.22 至 定めなし	自 平成25.7.1 至 定めなし
占有権原	使用借権	使用借権
貸主	所有者	所有者
その他	令和6年9月から使用借権に切替え	なし

占有範囲	物件2建物1階部分 物件3建物全部	物件2建物1階部分 物件3建物2階部分
占有者	自然食ねっと株式会社	有限会社パソコンエス・オー・エス
占有状況	事務所・倉庫	事務所・倉庫
占有開始時期	平成26.3.4	平成9.9.26
現在の契約	自 平成28.3.4 至 定めなし	自 平成9.9.26 至 定めなし
占有権原	使用借権	使用借権
貸主	所有者	所有者
その他	なし	なし

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=オ
1	9,700	0.83	934.79	(1-0.50)	3,763,000

〔総額につき千円未満の端数
金額は四捨五入、以下同じ〕

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示価格【むつ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
 $9,700\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 9,700\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：横ばい【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：なし

◇地域格差：なし

イ 個別格差：画地条件 ▲17% (奥行▲10%, 規模▲10%, 二方路+2%)

※標準化補正，地域格差，個別格差；各条件の相乗積

※街路条件 ；各要因の総和

交通接近条件 ； ”

環境条件 ； ”

画地条件 ；各要因の相乗積

行政的條件 ；各要因の総和

その他の条件 ； ”

ウ 地積：登記地積

エ 建付減価：本件土地上に存在する建物の配置，敷地との適応の状態，更地との市場性を考慮し，▲50%と判断した。

② 物件2, 3（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
2	182,000	490.08	0.02	1,784,000
3	121,000	102.45	0.02	248,000

〔総額につき千円未満の端数
金額は四捨五入、以下同じ〕

ウ 現価率

経過年数、経済的残存耐用年数、観察減価及び中古建物の市場性減価、残価率を下表のとおり判定し、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して、現価率を以下のとおり査定した。

物件番号	経過年数	経済的残存 耐用年数	観察減価及び中古 建物の市場性減価	残価率	現価率
2	不明	0	0.50	0.03	0.02
3	55	0	0.50	0.03	0.02

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

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1の土地については土地利用権等価格を控除し、物件2, 3の建物については土地利用権等価格を加算し、競売市場修正を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物 件 番 号	建 付 地 価 格 (円) ア	土地利用権等 の及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
1・2	3,763,000	0.82	0.35	法定地上権	1,080,000
1・3		0.18			237,000
合 計					1,317,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：土地の利用状況、建物の配置の状況等から物件1の全域と判定し、物件2及び3建物の1階床面積比により按分した。

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

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②エ) ア	土地利用権等価 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
1	3,763,000	-1,317,000	(1-0.00)	(1-0.20)	(1-0.30)	1,370,000
2	1,784,000	+1,080,000	(1-0.00)	(1-0.20)	(1-0.30)	1,604,000
3	248,000	+237,000	(1-0.00)	(1-0.20)	(1-0.30)	272,000
一括価格（合計）						3,246,000

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：地縁性が強く、市場への参入者が限られる地域▲20%。

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

第6 参考価格資料

地価公示標準地価格〔むつ5-3〕

所 在：むつ市大畑町新町77番1

価 格：9,700円/㎡

位 置：JR大湊線「下北」駅の北方道路距離約18kmに位置する。

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：382㎡

供給処理施設：水道，下水

接 面 街 路：南東側6.5m舗装県道

用 途 指 定 等：近隣商業地域

指定建蔽率80%，指定容積率200%

地 域 の 概 要：空店舗が多く見られる既成商業地域

第7 附属資料

- | | | |
|---|------------------------|-------|
| 1 | 位置図(出所；旧大畑町役場「大畑町管内図」) | ・・・1葉 |
| 2 | 法第14条第1項地図写 | ・・・1葉 |
| 3 | 建物図面 | ・・・3葉 |
| 4 | 建物間取図 | ・・・2葉 |
| 5 | 土地建物位置関係図 | ・・・1葉 |

以 上

位置図

8(ケ)26

津 軽 海 峡

S=1/25,000

物件 1 ~ 3

地価公示標準地
[むつ5-3]

法第14条第1項地図写

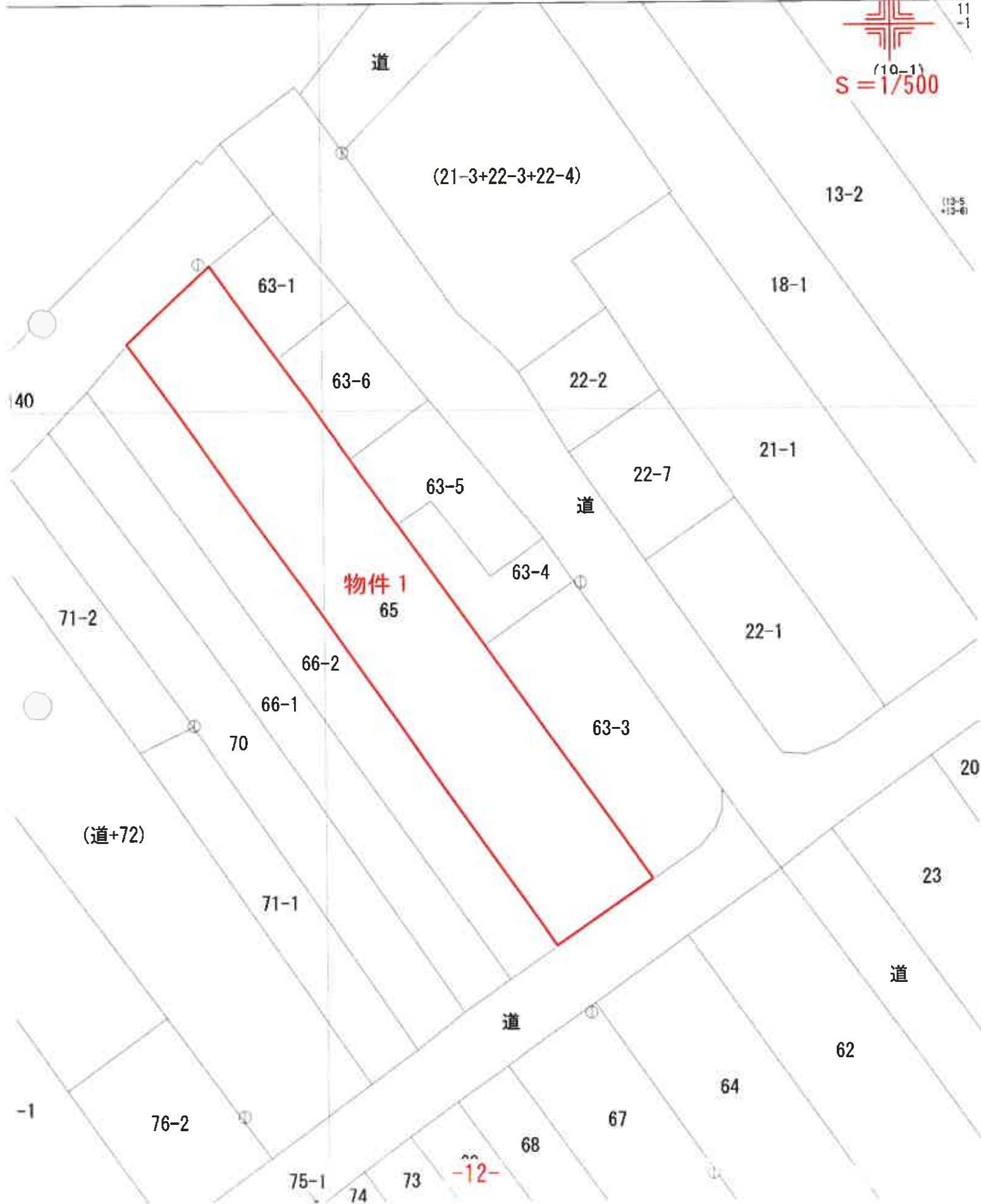
8(ケ)26

(座標値種別：図上測定)

+27572.205



(10-1)
S=1/500

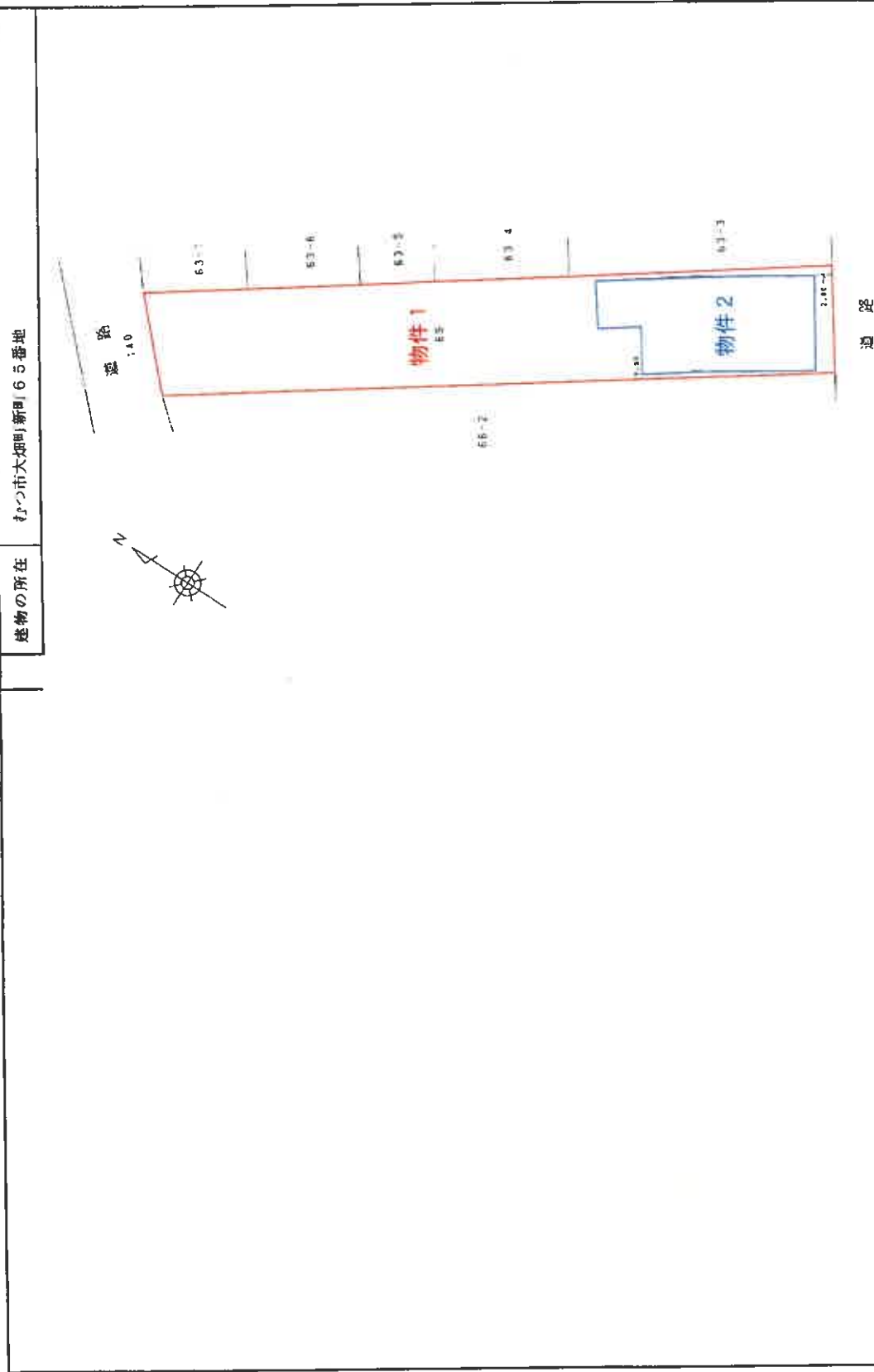


圖面階各

面圖

 $\frac{1}{2}$

家屋番号	65番の2
建物の所在	むつ市大畑町新町16



(中譯本)

※A3版のS=1/500をA4版に縮小

[illegible]

登記年月日：平成25年5月17日

各 階 平 面 図

家 屋 番 号 65番の2

建 物 図 面 平 面 図

2 / 2

建物の所在 かつ市大畑町新町65番地

2 略

1 階



求 積 表

①	5.460 × 4.813	=	80.8625500
②	(14.810 × 4.560) / 2	=	80.8015000
③	(10.948 × 10.500) / 2	=	58.4136280
④	(3.710 × 3.700) / 2	=	20.2452700
⑤	(1.330 × 1.330) / 2	=	5.9278100
合 計			245.6628800

所収積 245.662m²

※A3版のS=1/250をA4版に縮小



求 積 表

出	(12.900 × 12.650) / 2	=	50.4230000
②	(6.700 × 13.804) / 2	=	66.2418800
③	(3.905 × 5.733) / 2	=	2.5013880
合 計			244.2662880

所収積 244.266m²

※A3版のS=1/250をA4版に縮小

作成

申請

縮尺 1 / 250

縮尺 1 / 250

0111025

各階平面図

家屋番号

65-5

建物図面

建物の所在

下北郡大畑町大字大畑新町65番地

1階



2階

同型

求積

1階 $9.09 \times 5.454 = 49.57686 \text{ m}^2$

2階 $9.09 \times 5.454 = 49.57686 \text{ m}^2$

床面積

1階 49.57 m^2

2階 49.57 m^2

大畑町

大畑町

63-1

63-6

63-5

63-4

63-3

66-2

物件3

物件1
65

大畑町

※A3版のS=1/250をA4版に縮小

※A3版のS=1/500をA4版に縮小

作製者

縮尺 1/250

申請人

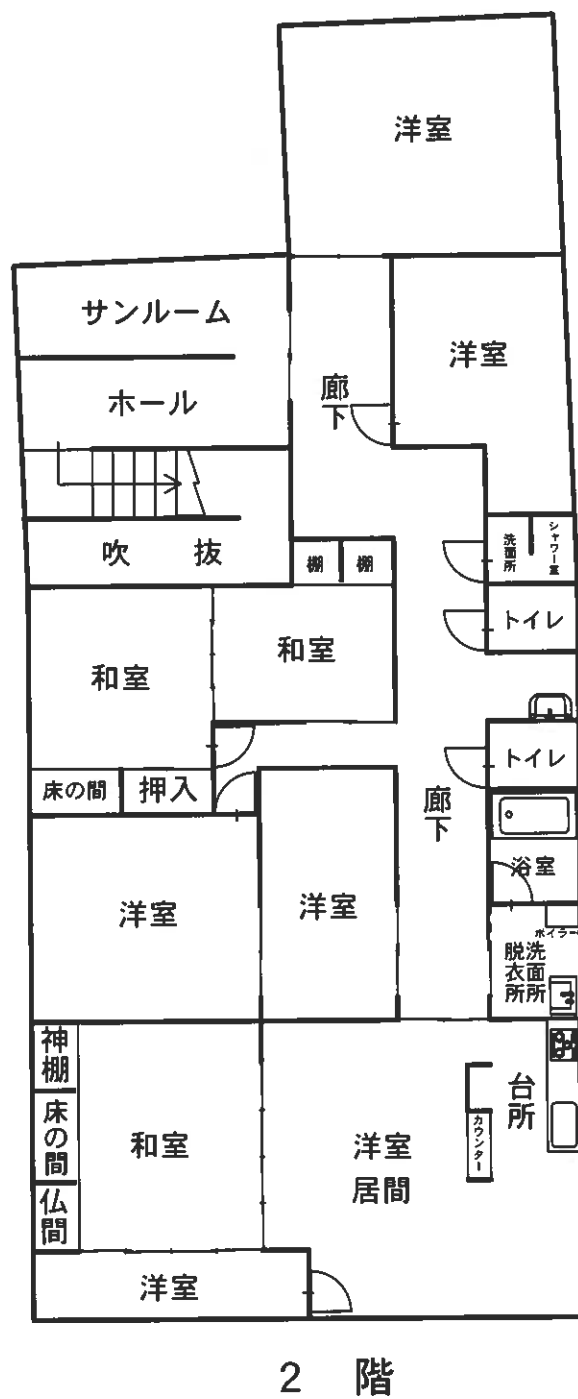
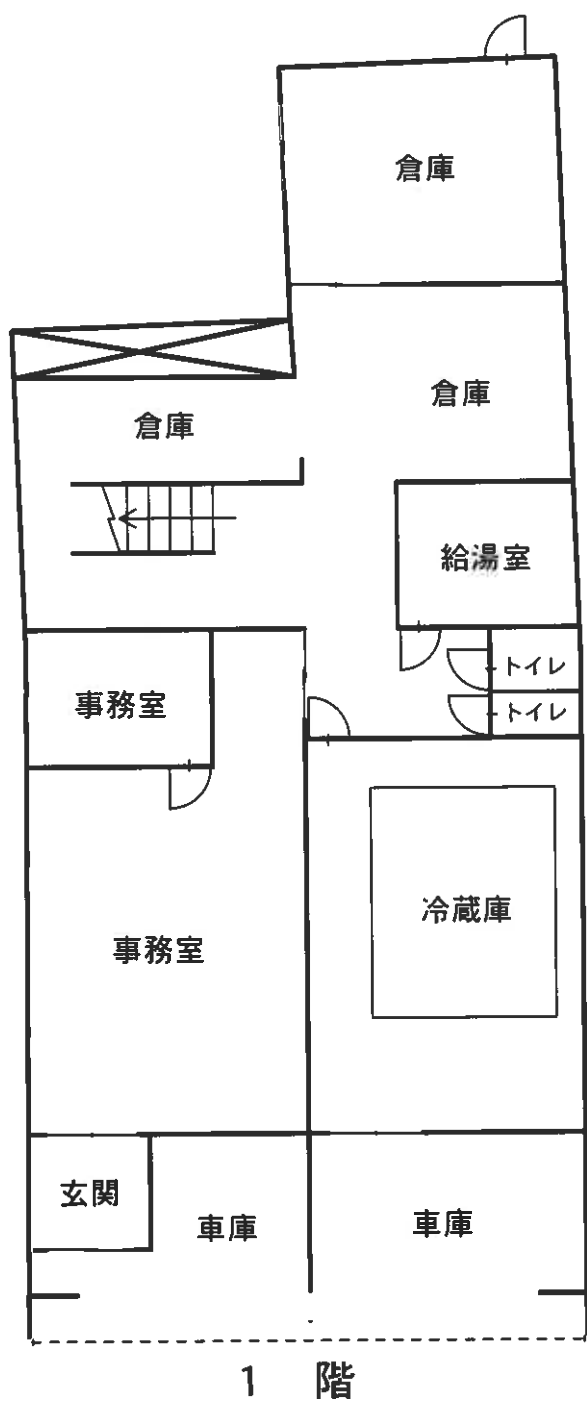
縮尺

1/500

H3.7.17

建物間取図 物件 2

8(ケ)26



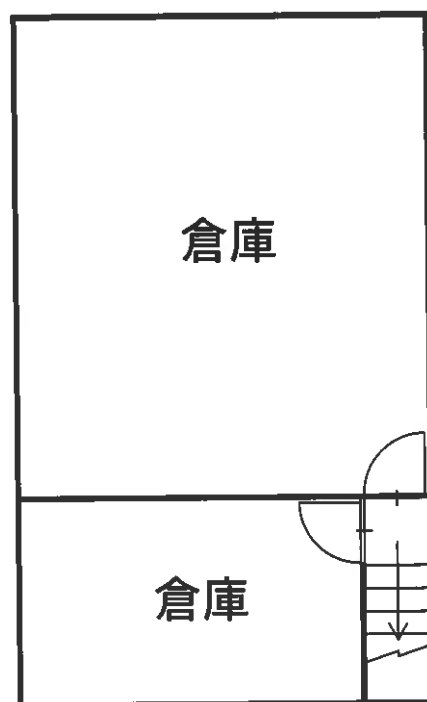
建物間取図

8(ケ)26

物件 3



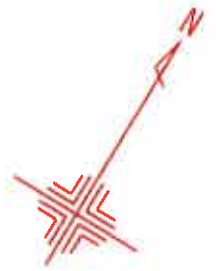
1 階



2 階

土地建物位置関係図

8 (ケ) 26



S = 1/500

