令和　６年（ケ）第　　３４号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１９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１２月　８日　午前　８時３０分から 令和　８年１２月１５日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１７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　９年　１月１３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１２月１８日　午前　８時３０分から 令和　８年１２月１８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１１月１９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, 000, 000 800, 000	一括	200, 000	1, 077, 125	138, 486
1	427, 000				
2	573, 000				
備考	（規則３０条の３による変更）				

令和　６年（ケ）第　　３４号

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

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。

令和　６年（ケ）第　　３４号

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

令和　６年（ケ）第　　３４号

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

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，その他の者が通路として各占有している ■「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が異なる（■主たる建物 □附属建物） □種 類： □構 造： ■床面積：※後記記載のとおり
物件目録にない附属建物	■ない □ある ┌種 類： 　　├構 造： 　　└床面積：
占有者及び占有状況	■建物所有者 ■その他の者 上記の者が本建物を 百貨店・食堂・店舗 として使用している ■「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
その他の事項	
執行官保管の仮処分	■ない □ある ┌ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 　　└ 保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	□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　■むつまちづくり㈱
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
最初の契約等	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
契約等当事者	貸主	■所有者　□その他の者（　）
	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	□全部　■1階1006.12平方メートル
占有者		■むつまちづくり(株)	■債務者　□
占有状況		□敷地　□駐車場　□ □居宅　□事務所　■店舗　□倉庫	□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　　）	■陳述（■Ｂ（債務者代表者）■Ａ（転貸会社役員） ■文書（■賃貸借契約書　　）
占有権原		■賃借 □使用借 □転借 □	□賃借 □使用借 ■転借 □
占有開始時期		令和３年１０月２９日	令和　３年１０月２９日
最初の契約等	契約日	令和３年６月４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	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
更新の種別		□合意更新　□自動更新　□法定更新	□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	年　月　日から □平成　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者　□その他（　　）	□所有者　■その他（転貸会社）
	借主	■占有者　□その他（　　）	■占有者（債務者）
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（　　）	毎月　金１０２万円 （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	□ない　■敷金　□保証金 ■ある　金３００万円
特約等		■転貸可　□	□譲渡転貸可　□
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	■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ちづくり㈱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㈱佐藤長の代表者であり、また所有者㈱むつ松木屋の代表者でもあります。 2　物件２では現在㈱佐藤長、㈱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㈱佐藤長に転貸してスーパーを営業して貰いましたが、㈱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㈱佐藤長のものです。 2　２階から上の階は㈱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㈱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㈱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㈱佐藤長の動産類です。 3　２階から上の階にあるものは㈱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㈱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㈱佐藤長の経営が悪化した時に、㈱佐藤長から㈱トライアルに売却されたそうです。私共は㈱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　㈱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

（調査経過用）

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）

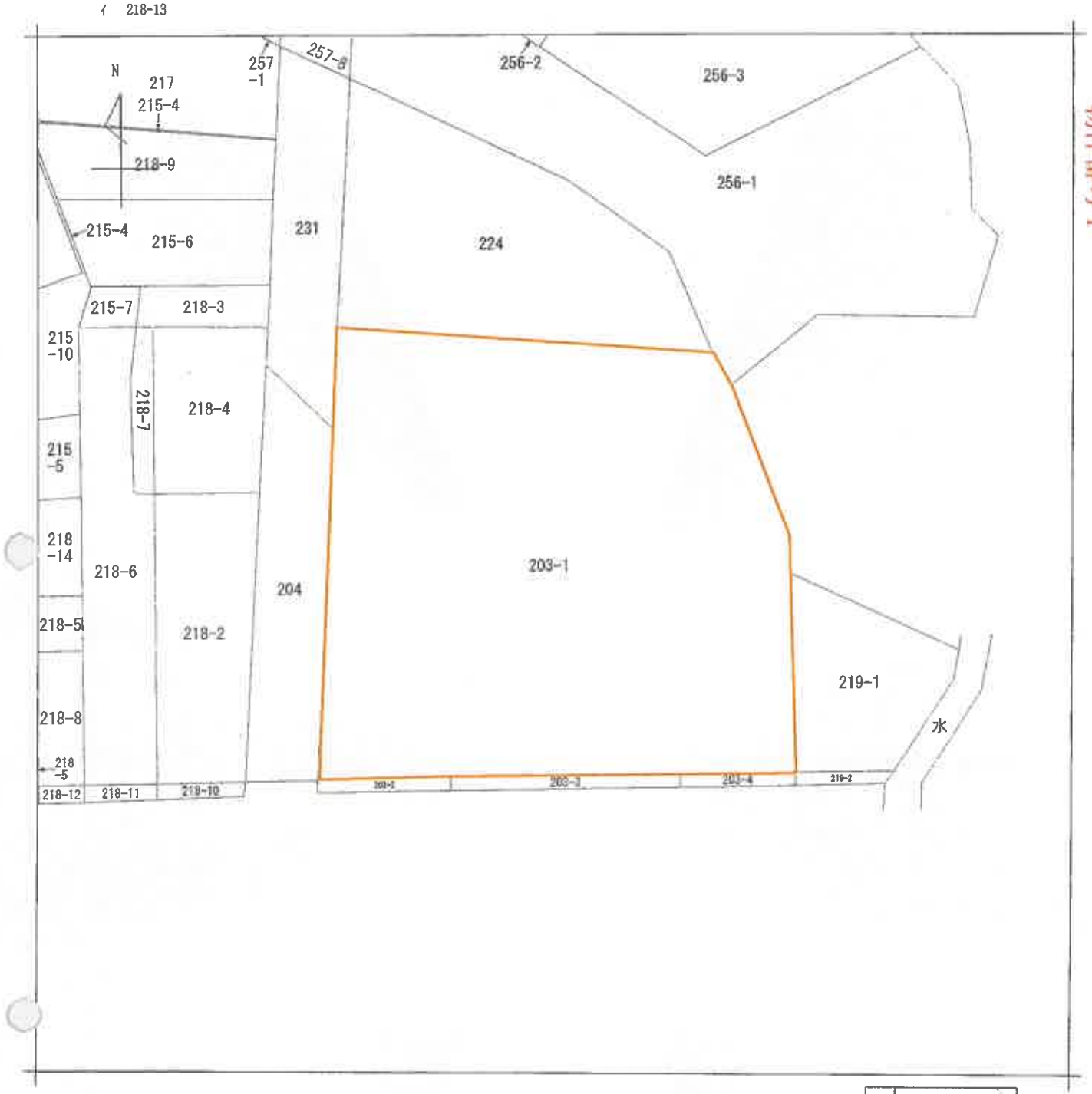
□　令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

■　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。



請求部分	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）				補記事項	

（１０枚目）

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

請求番号：8-1　　登記官

(1/1)

A3をA4に縮小

公用

公用

登記年月日：平成16年9月2日　物件番号1

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。

令和6年9月20日　青森地方法務局むつ支局管轄）

青森地方法務局

登記官

203-1

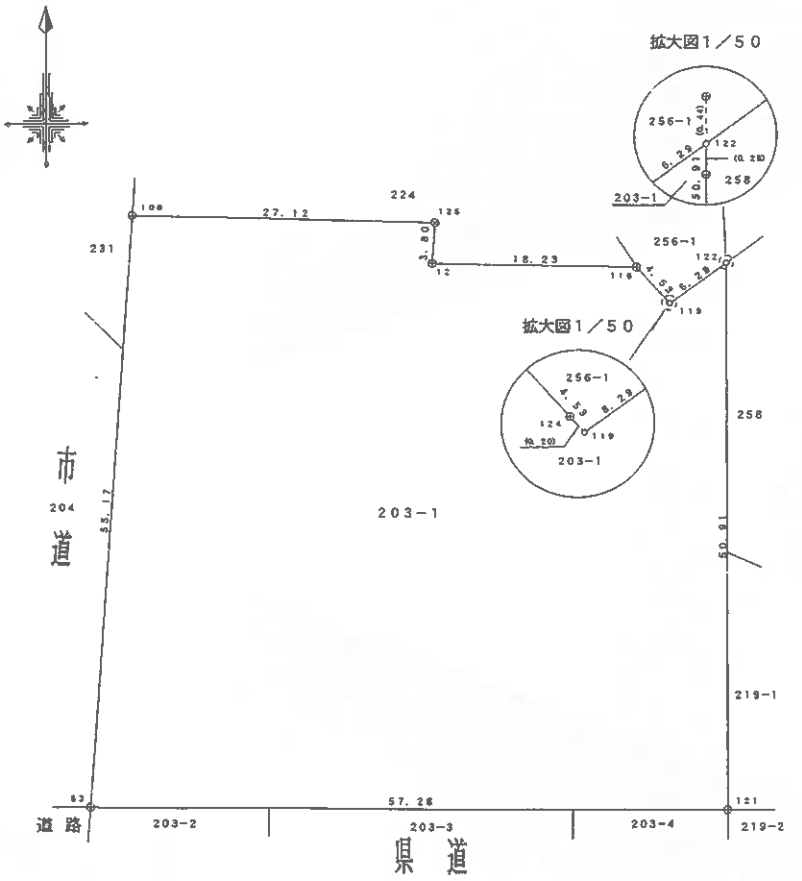
0011146

地積測量図

地番	203-1
土地の所在	むつ市柳町一丁目

求積表

地番	203-1			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-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
		合計倍積		2903.8412420
		地積		2903.84 ㎡



筆界点	境界標の種類
⊗	既設鋲
⊕	新設鋲

（地積測量図）

作製者	6年 8月10日作製）	申請人	縮尺	1／500

平成16 9.2 登記

請求番号：8-2

（ 11 枚目 ）

（ 11 枚目 ）

公用

物件番号２

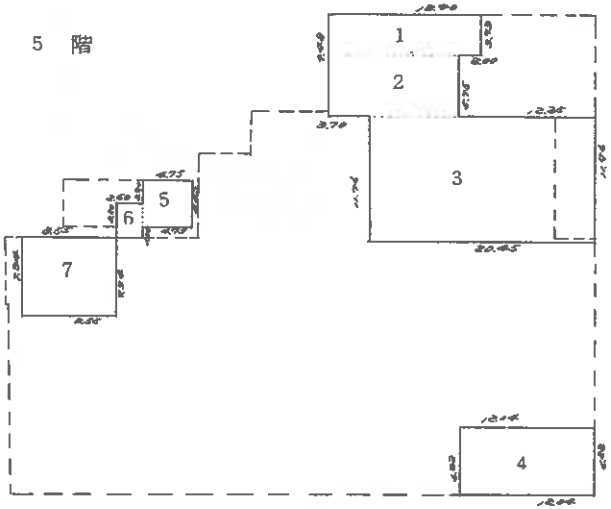
登記年月日：昭和55年11月17日

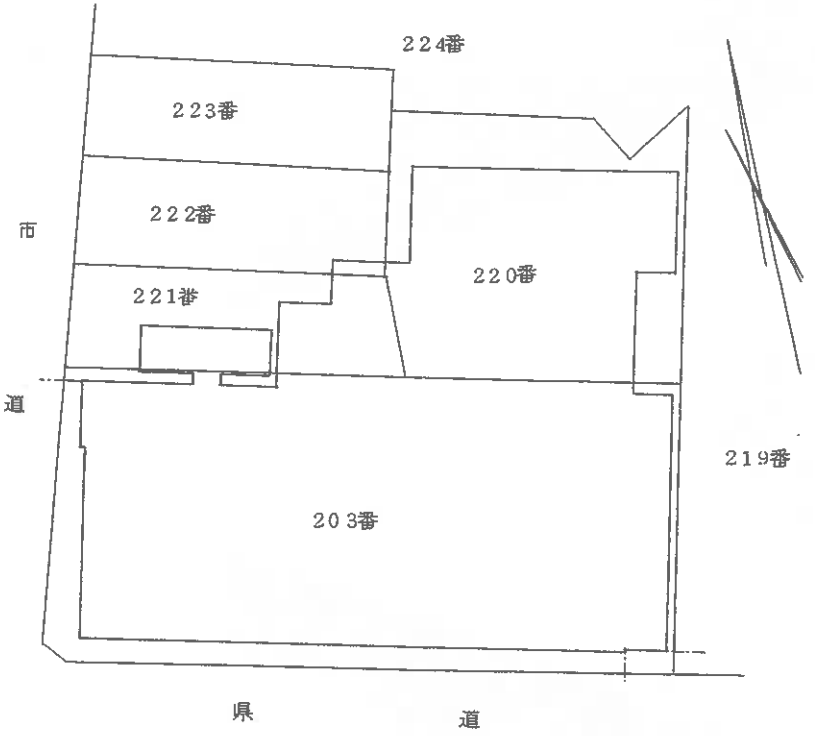
0222515

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





縮尺 1/500

縮尺 1/500

作製者

申請人

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。
（青森地方法務局むつ支局管轄）
令和６年９月20日 青森地方法務局
登記官

（日調連12）

（社長決）

S55、11、17

請求番号：8-3 (1/3)

（１２枚目）

（１２枚目）

公用

登記年月日：昭和55年11月17日

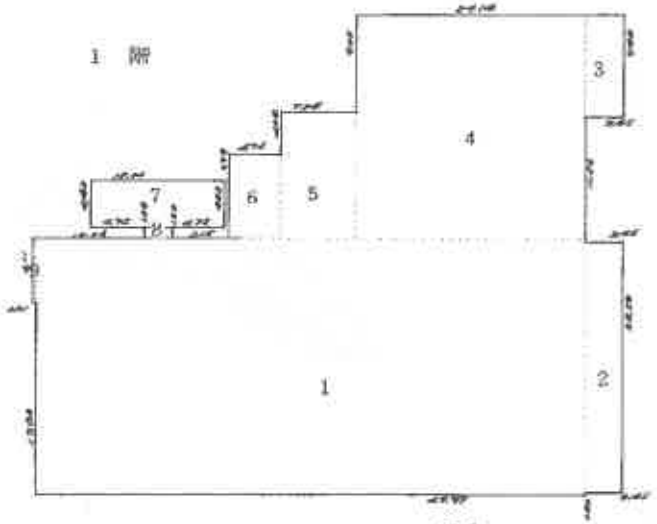
物件番号2

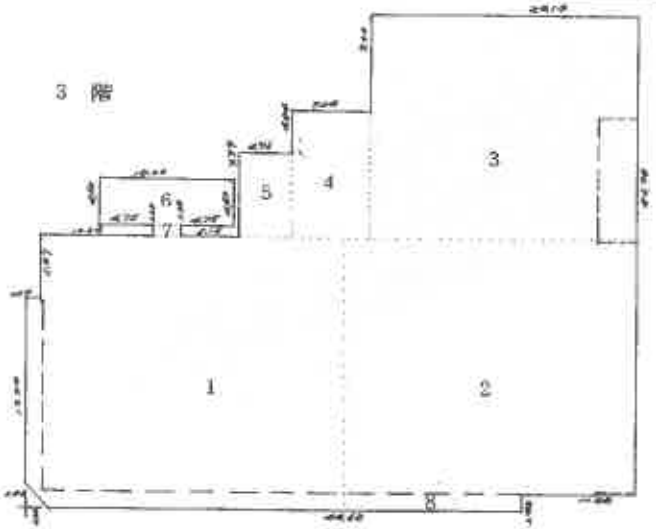
0222516

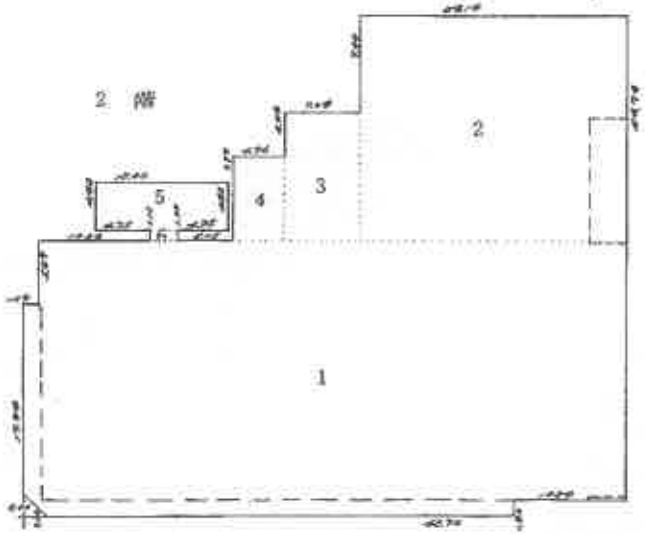
各階平面図

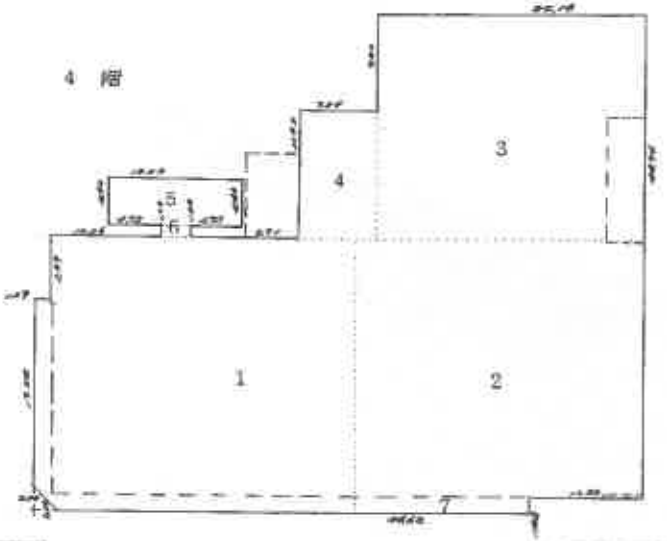
家屋番号	203番
建物の所在	ひつ市柳町一丁目203番地・220番地・221番地・222番地

建物図面 2/3
各階平面図









作製者	縮尺 1/500	申請人	縮尺 1/500

S55.11.17

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。

令和6年9月20日　登記官

（青森地方法務局むつ支局管轄）

青森地方法務局

請求番号：8-3　(2/3)

A3をA4に縮小

（13枚目）

公用

登記年月日：昭和55年11月17日

物件番号２

0222517

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。
（青森地方法務局むつ支局管轄）
令和６年９月20日　青森地方法務局
登記官

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

建物図面 3/3
各階平面図

A3をA4に縮小

求積

1階

1	49.99	×	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	×	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
					1916.9613

床面積 1916㎡96

求積

2階

1	50.99×25.21−{5.87×1.27)+(2.00×1.30)+(2.00×2.00×½}=				1242.1531
2	2.414	×	2.083	＝	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
					2040.6529

床面積 2040㎡65

求積

3階

1	28.42×25.33−{5.87×1.27)+(2.00×2.00×½}=				715.3723
2	26.44	×	23.91	＝	632.1804
3	24.14	×	20.83	＝	502.8362
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

床面積 2048㎡77

求積

4階

1	28.42×25.33−{5.87×1.27)+(2.00×2.00×½}=				715.3723
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
					2011.6921

床面積 2011㎡69

求積

5階

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
					527.3098

床面積 527㎡30

（日調連12）

作製者	縮尺 1/	申請人	縮尺 1/

（技源済）

S55.11.17

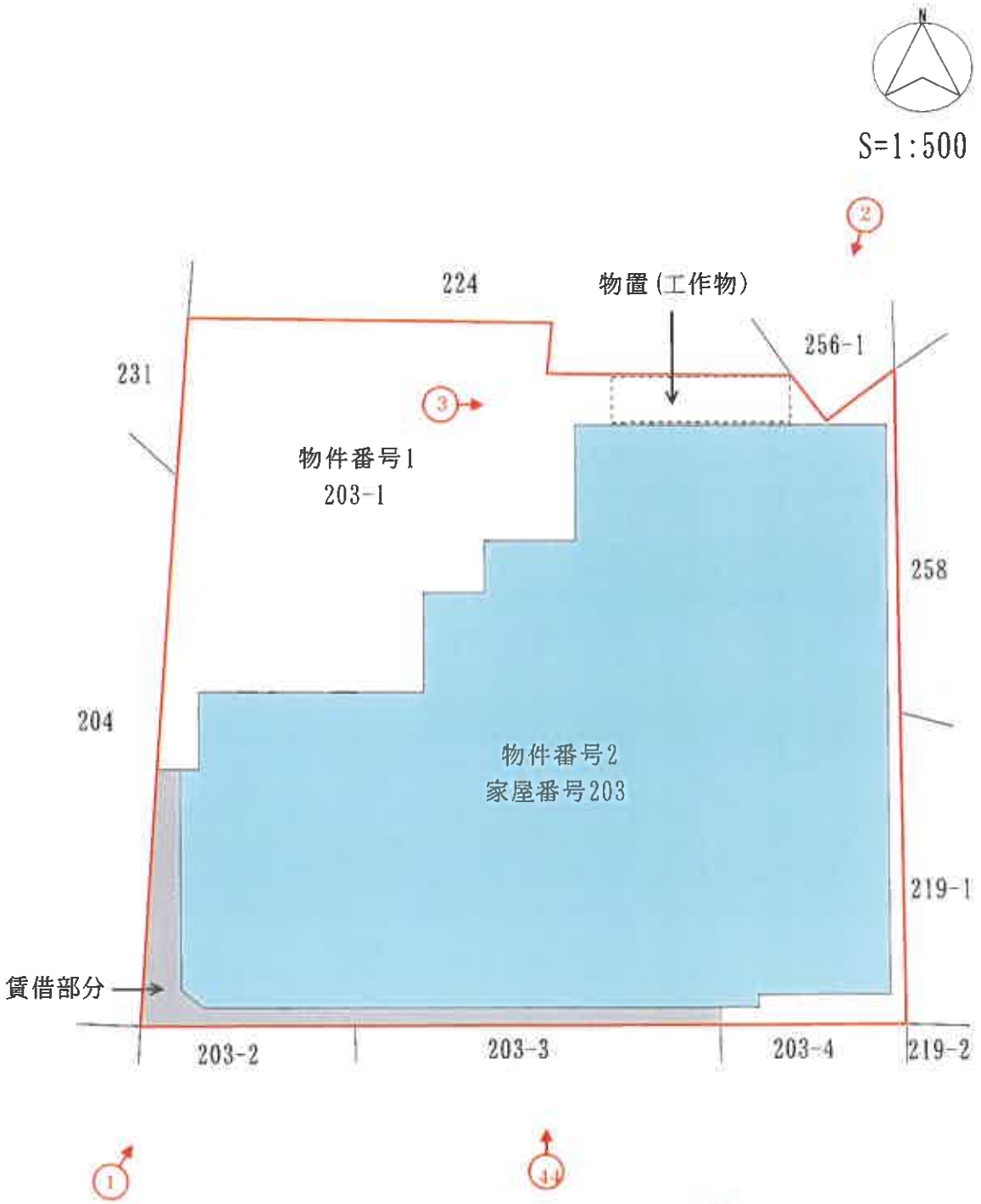
請求番号：8-3　(3/3)

（14枚目）

（14枚目）

土地建物位置関係図

物件番号１，２



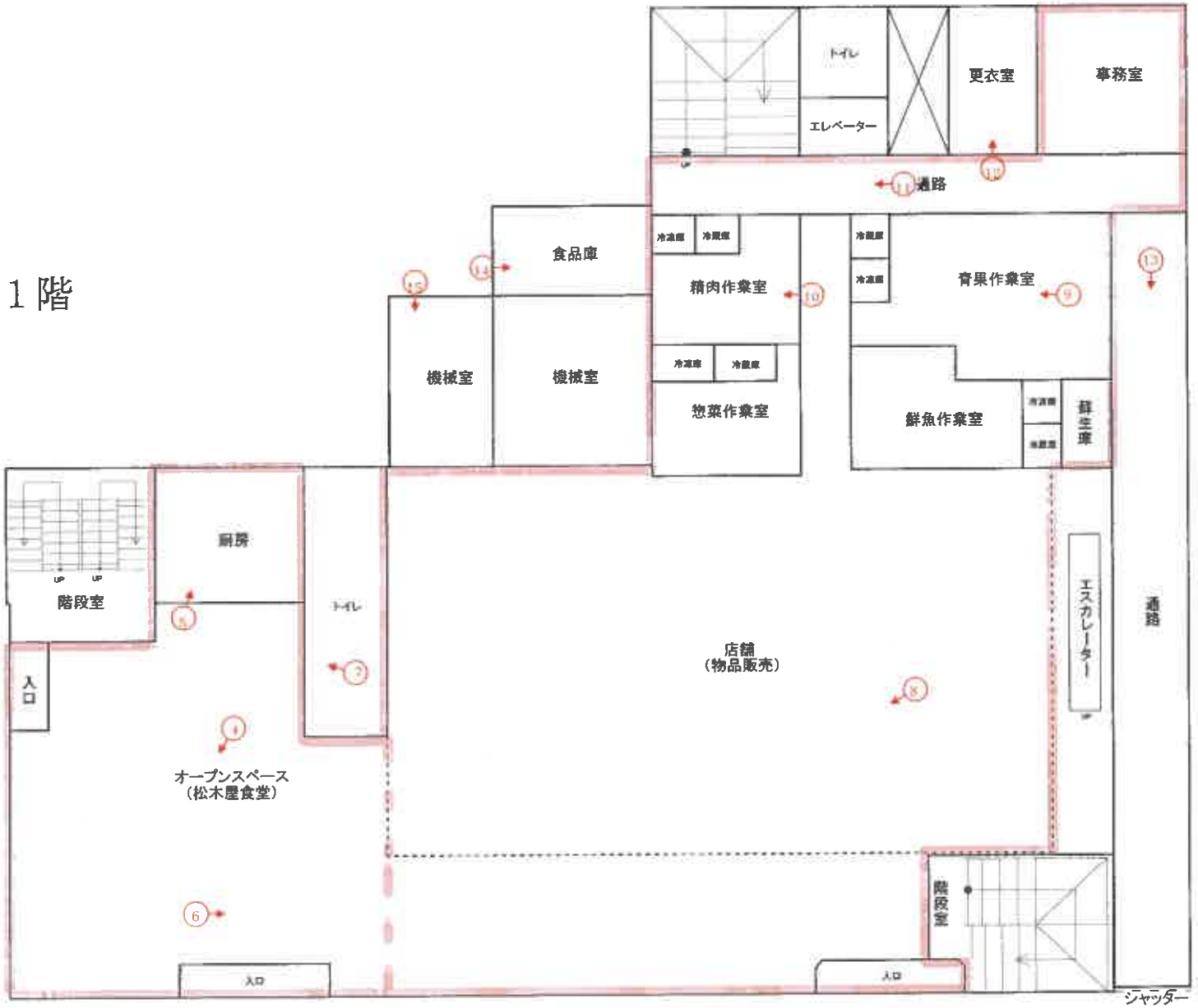
建 物 間 取 図

物件番号２

A3をA4に縮小

（１６枚目）

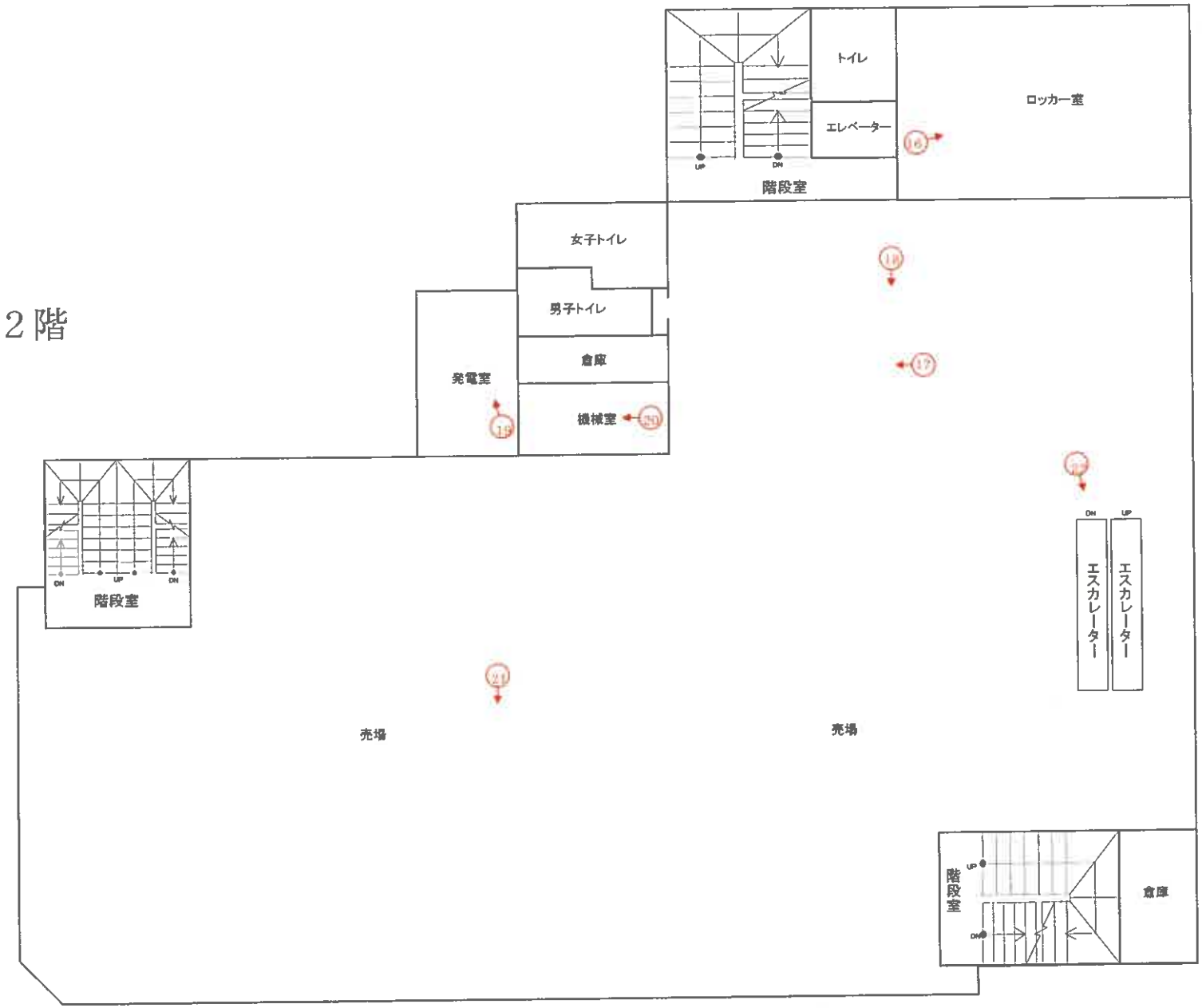
１階



縮尺１／２００

建 物 間 取 図

物件番号２



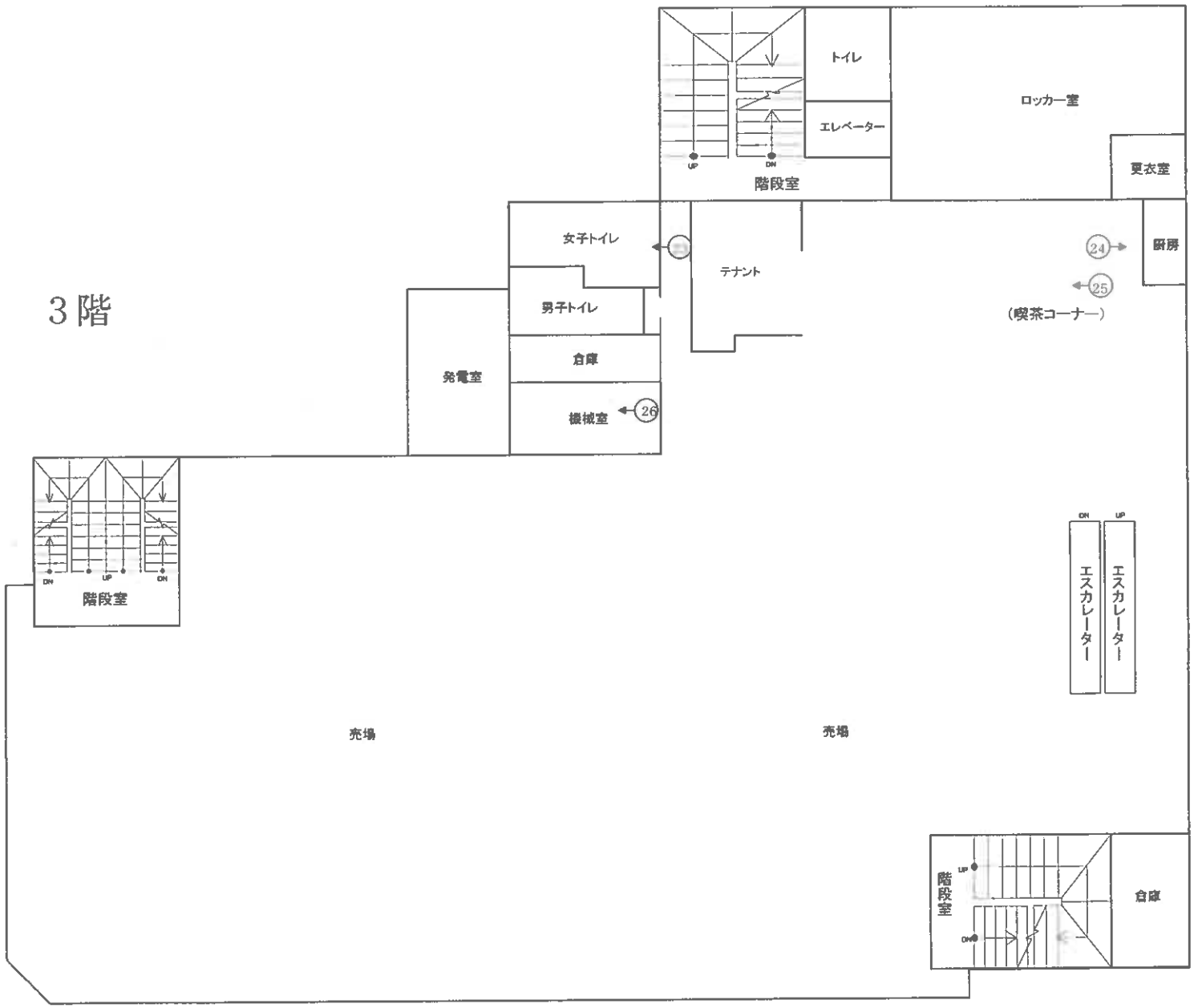
A3をA4に縮小

（17枚目）

縮尺１／２００

建 物 間 取 図

物件番号２



A3をA4に縮小

（１８枚目）

縮尺１／２００

建 物 間 取 図

物件番号２

４階



縮尺１／２００

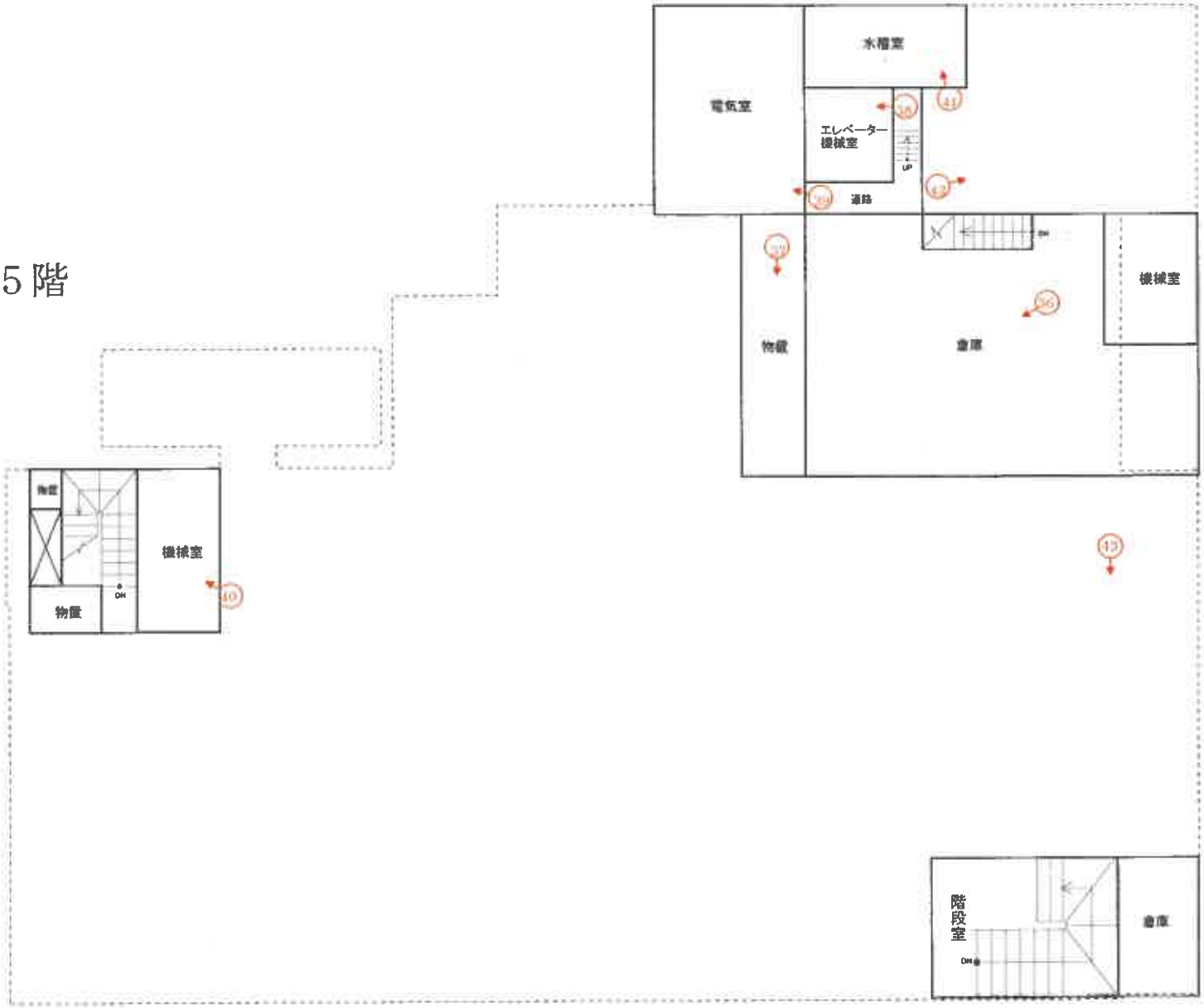
A3をA4に縮小

建 物 間 取 図

物件番号２

A３をA４に縮小

５階



縮尺１／２００

（２０枚目）

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



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１１



物件２　１階通路

写真番号１２



物件２　１階更衣室

写真番号１３



物件２　通路（東側）

写真番号１４



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階売場

写真番号１８



物件２　２階売場

写真番号１９



物件２　２階発電室

写真番号２０



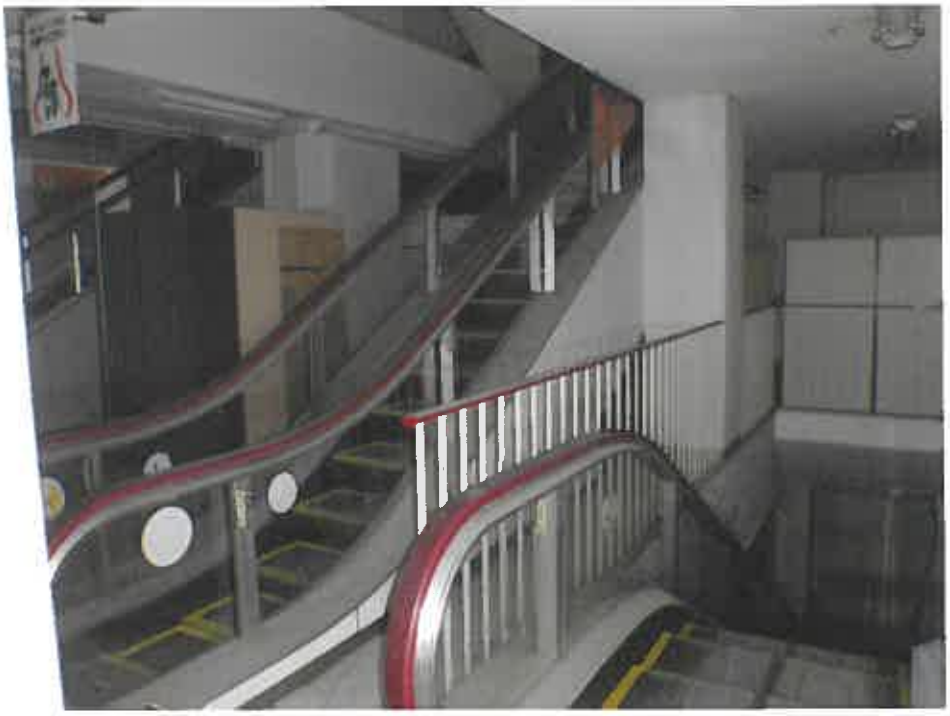
物件２　２階機械室

写真番号２１



物件２　２階売場

写真番号２２



物件２　２階エスカレーター

写真番号２３



物件２　３階女子トイレ

写真番号２４



物件２　３階厨房跡

写真番号２５



物件２　３階売場

写真番号２６



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３１



物件２　４階厨房

写真番号３２



物件２　４階売場

写真番号３３



物件２　４階倉庫

写真番号３４



物件２　４階倉庫（天井が破損している）

写真番号３５



物件２　４階階段（北側）

写真番号３６



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４１



物件２　５階水槽室

写真番号４２



物件２　屋上の水槽

写真番号４３



物件２　屋上

写真番号４４



物件２　南側外壁（補修されている模様）

令和　６年(ケ)第　　３４号
令和　８年　３月　４日受理
令和　８年　４月１３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

令和　6年（ケ）第　　34号

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

（調査経過用）

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。

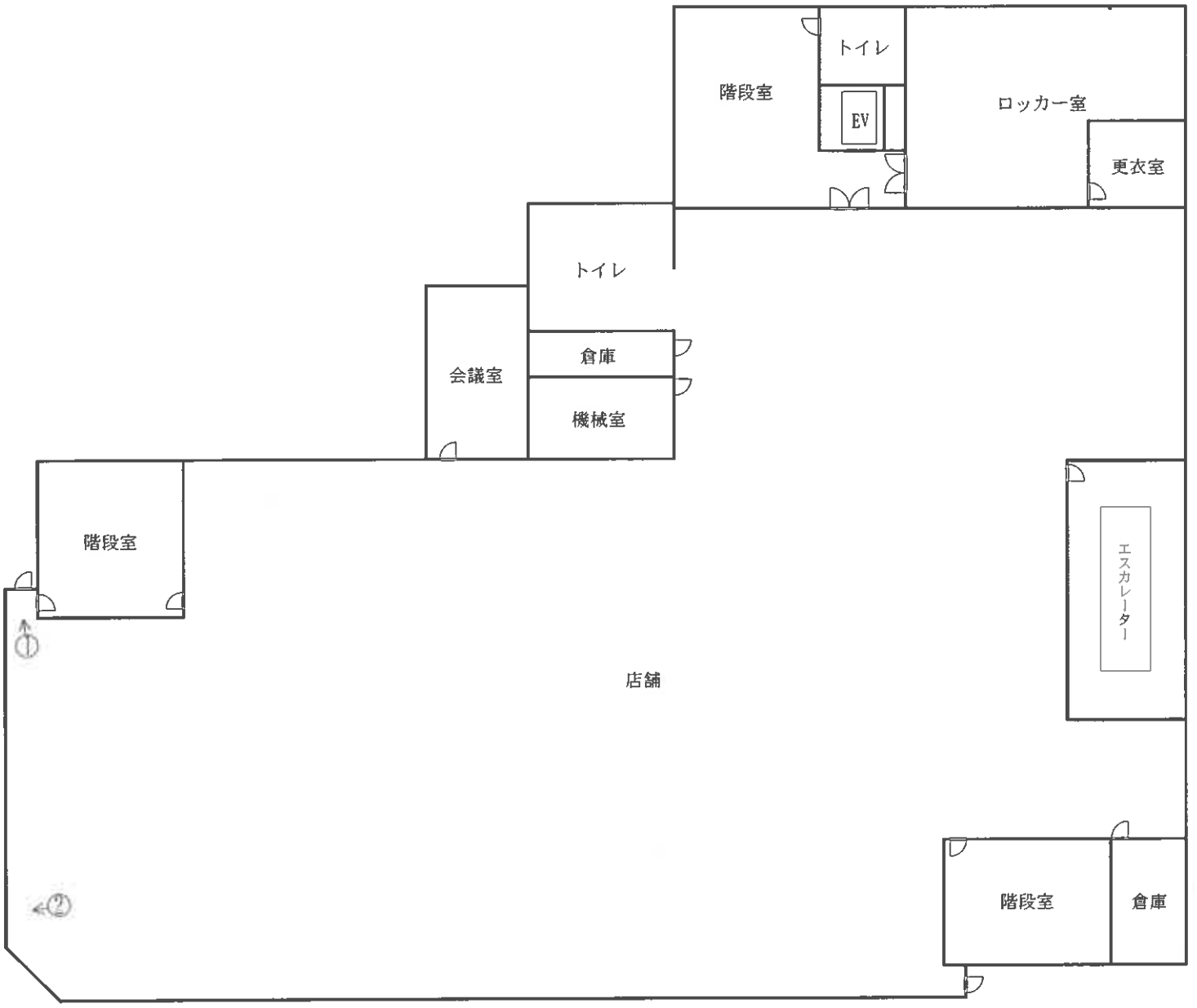
☐

（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



（目安：１枚）

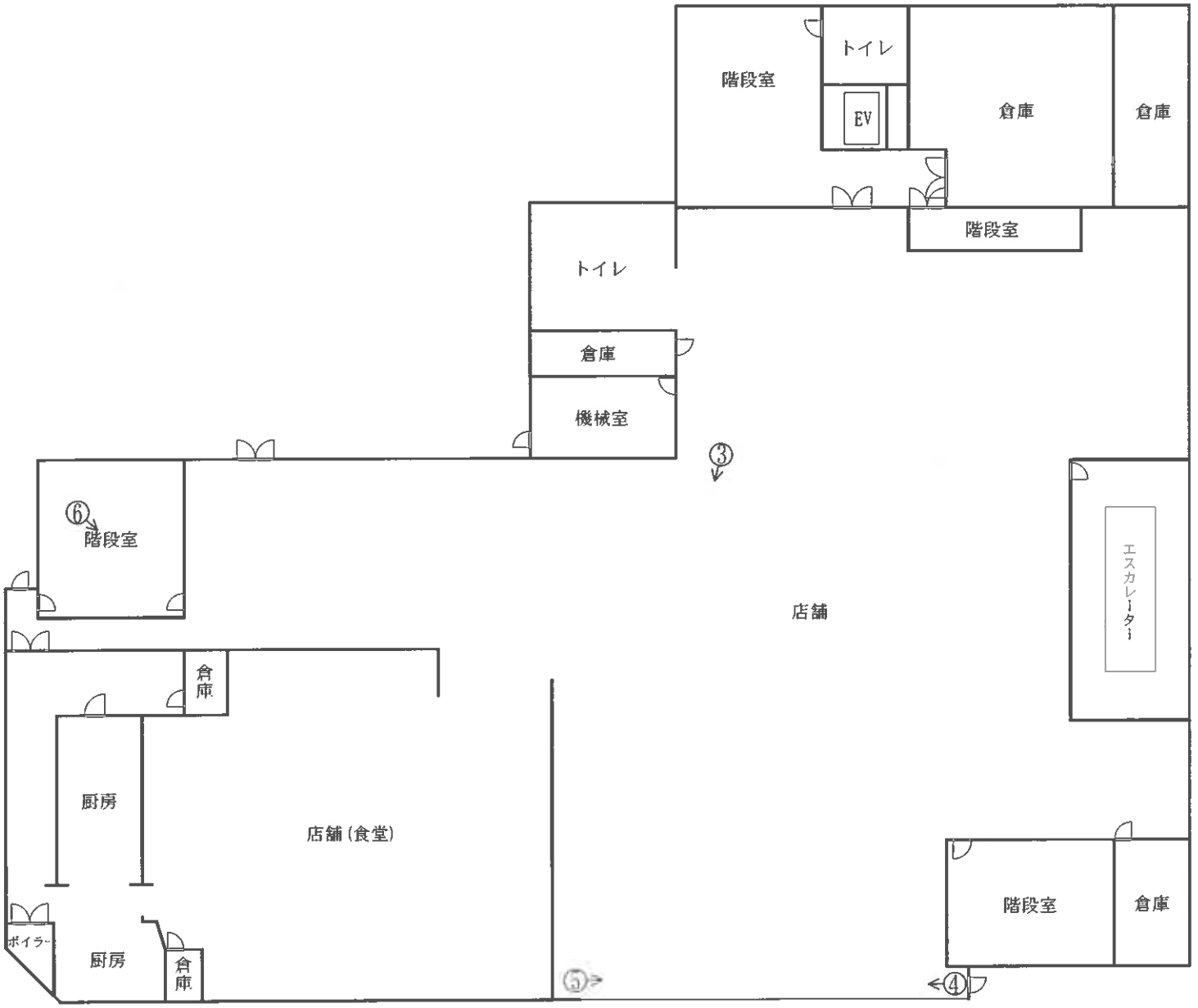
Ａ３をＡ４に縮小

（　　枚目）

建物間取図

（縮尺：1/200）

４階



（５枚目）

A３をA４に縮小

（　　枚目）

写真番号１



外壁に隙間が生じ，天井板が剥がれ落ちている状況（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



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６１条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。

②　内訳価格は，配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

③　物件１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	むつ市柳町一丁目	同左
	地番	２０３番１	同左
	地目	宅地	同左
	地積	２９０３．８４㎡	同左
2	所在	むつ市柳町一丁目２０３番地，２２０番地，２２１番地，２２２番地	同左
	家屋番号	２０３番	同左
	種類	百貨店	店舗
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根５階建	同左
	床面積	１階　１９１６．９６㎡	１階　１９１３．８５㎡
		２階　２０４０．６５㎡	２階　２０９５．９５㎡
		３階　２０４８．７７㎡	３階　２１０４．０７㎡
		４階　２０１１．６９㎡	４階　２０６６．９９㎡
		５階　　５２７．３０㎡	５階　　４９８．４０㎡
		延　　８５４５．３７㎡	延　　８６７９．２６㎡

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	ＪＲ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 ガス配管 下水道	あり なし 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111㎡
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：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	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ＰＣＢ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	むつまちづくり株式会社	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 円／㎡	×	100.0	／ 100	× 100	／ 100	× 100	／ 100	≒ 28,000 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
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

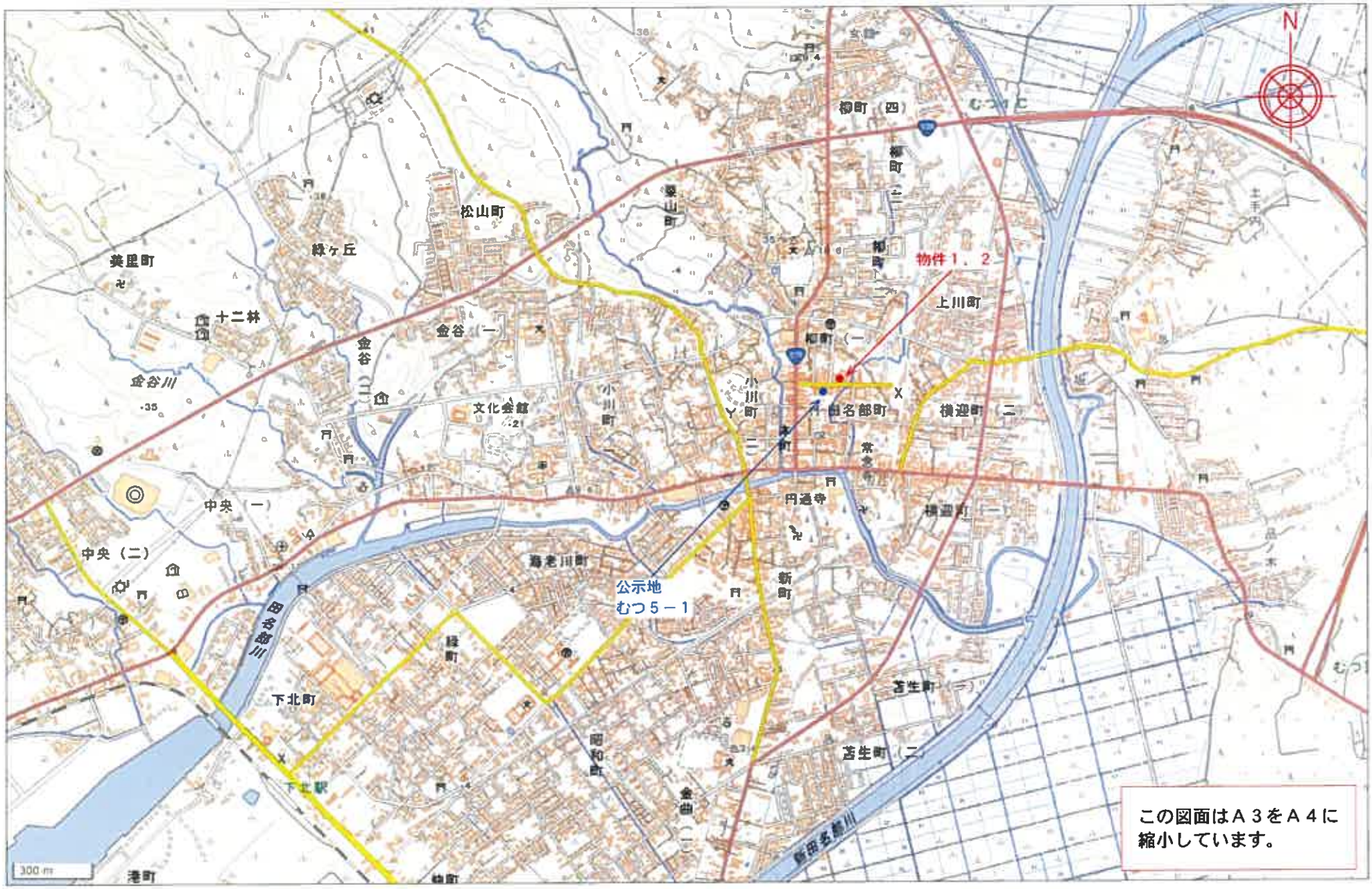
地価公示価格　　〔 むつ５－１　　〕

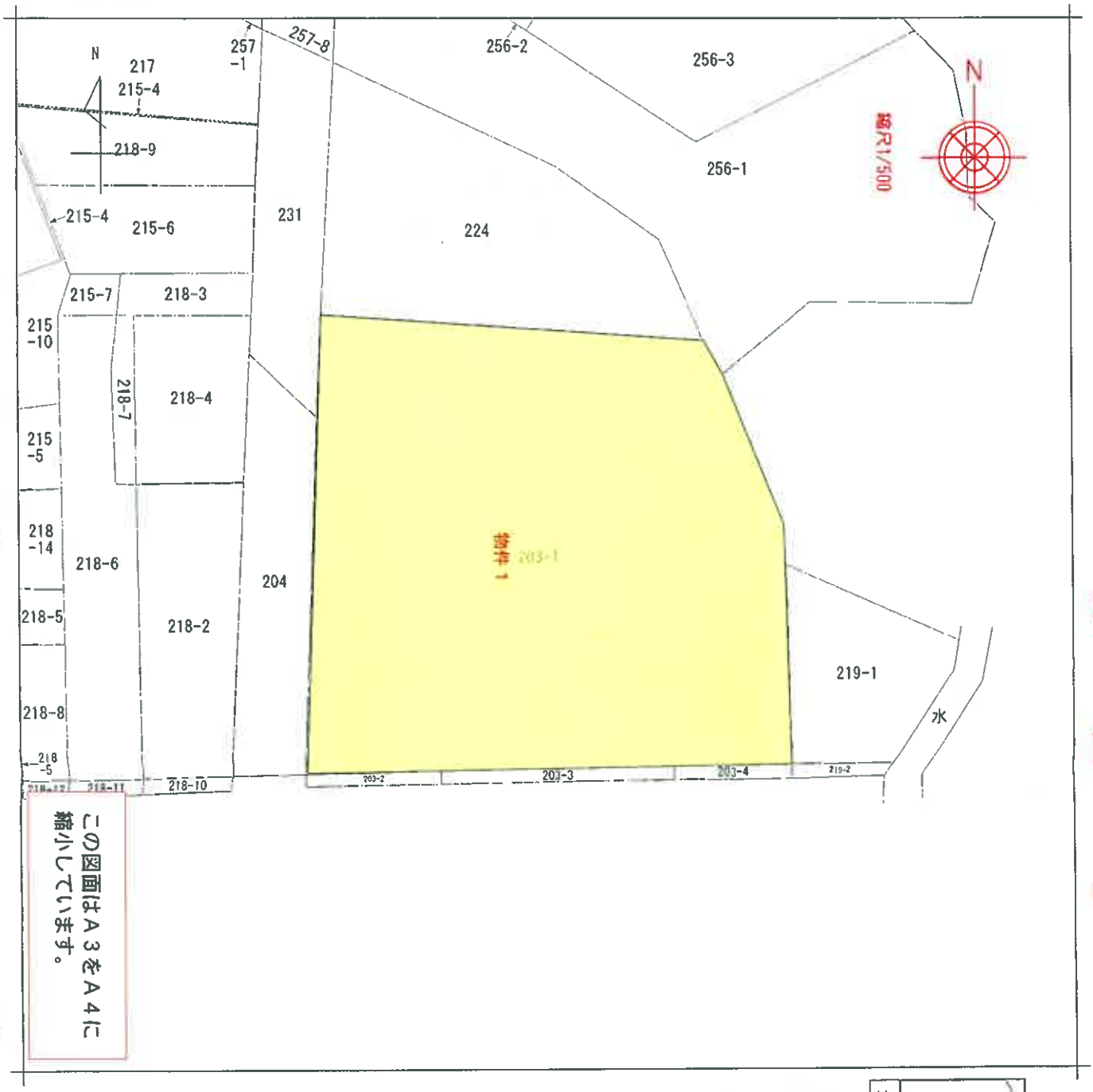
所　　在 ： むつ市柳町１丁目206番1
価　　格 ： 28,000円／㎡
位　　置 ： ＪＲ大湊線「下北」駅の北東方道路距離約3.1㎞に位置する。
価 格 時 点 ： 令和6年1月1日
地　　積 ： 178㎡
供給処理施設 ： 水道・下水
接 面 道 路 ： 北側12m舗装県道
用途指定等 ： 商業地域（８０・４００），準防火地域
地域の概要 ： 小売店舗に百貨店等も混在する商業地域。

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


N
物件１、２
公示地
むつ５－１
この図面はＡ３をＡ４に
縮小しています。
300 m
美里町
十二林
緑ヶ丘
松山町
金谷（一）
金谷（二）
金谷川
文化会館
中央（一）
中央（二）
下北駅
下北町
港町
緑町
昭和町
金曲（二）
海老川町
小川町
和町（一）
柳町（四）
上川町
白名部町
横迎町（二）
横迎町（一）
円通寺
新町
苫生町（一）
苫生町（二）
田名部川
新田名部川



この図面はA3をA4に縮小しています。

（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。



請求部分	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。

（青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 [redacted]

(1/1)

公図写

R6734

地 積 測 量 図 写

R6ケ34

登記年月日：平成16年9月2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。
（登記所名）
令和6年7月29日　仙台法務局
（支局又は出張所名）むつ支局

0011146

203-1

地番	203-1
土地の所在	むつ市柳町一丁目

地 積 測 量 図



求積表

地番	203-1			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
100	143764.497	32199.108	-31.190	-4484014.661430
63	143709.472	32195.028	53.201	7645427.619872
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
			合計倍積	2903.8412420
			地積	2903.84 ㎡

この図面はＡ３をＡ４に縮小しています。

基界点	境界標の種類
の	既設鋲
㊥	新設鋲

作製者 [redacted]（平成16年 8月10日作製）

申請人 [redacted]

縮尺 1／500

平成16 9.2 登記

（表示に関する登記）

請求番号：4-2

建　物　図　面　写

R6ケ34

登記年月日：昭和55年11月17日

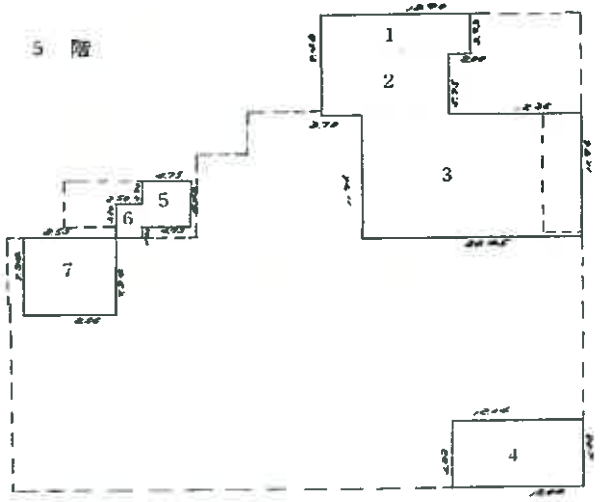
0222515

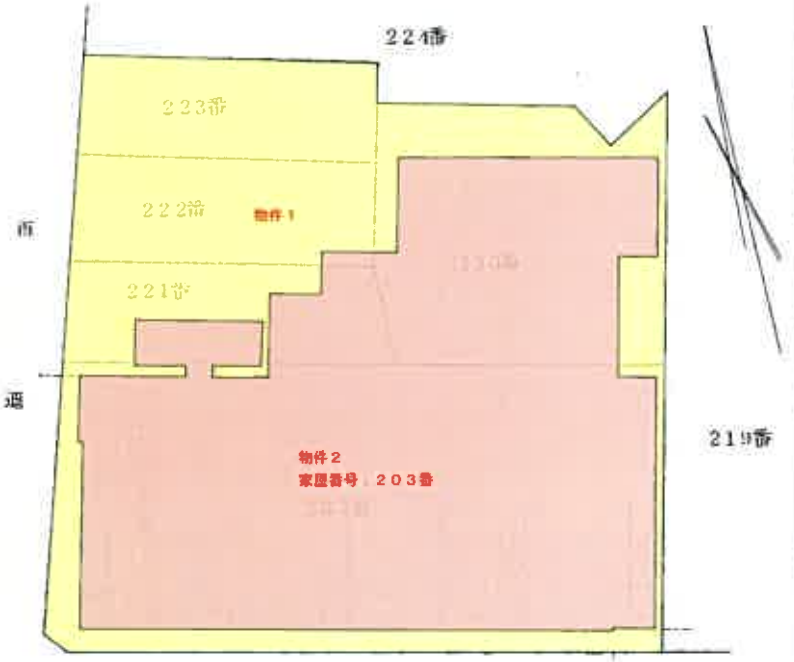
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（青森地方法務局むつ支局管轄）
令和6年7月29日　仙台法務局
登記官

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

建　物　図　面　1/3
各　階　平　面　図





この図面はＡ３をＡ４に縮小しています。

作製者	[redacted]	日作製）	縮尺	1/500	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

S55．11．17

調整12（1/3）

請求番号：7-1

建 物 図 面 写

R6ケ34

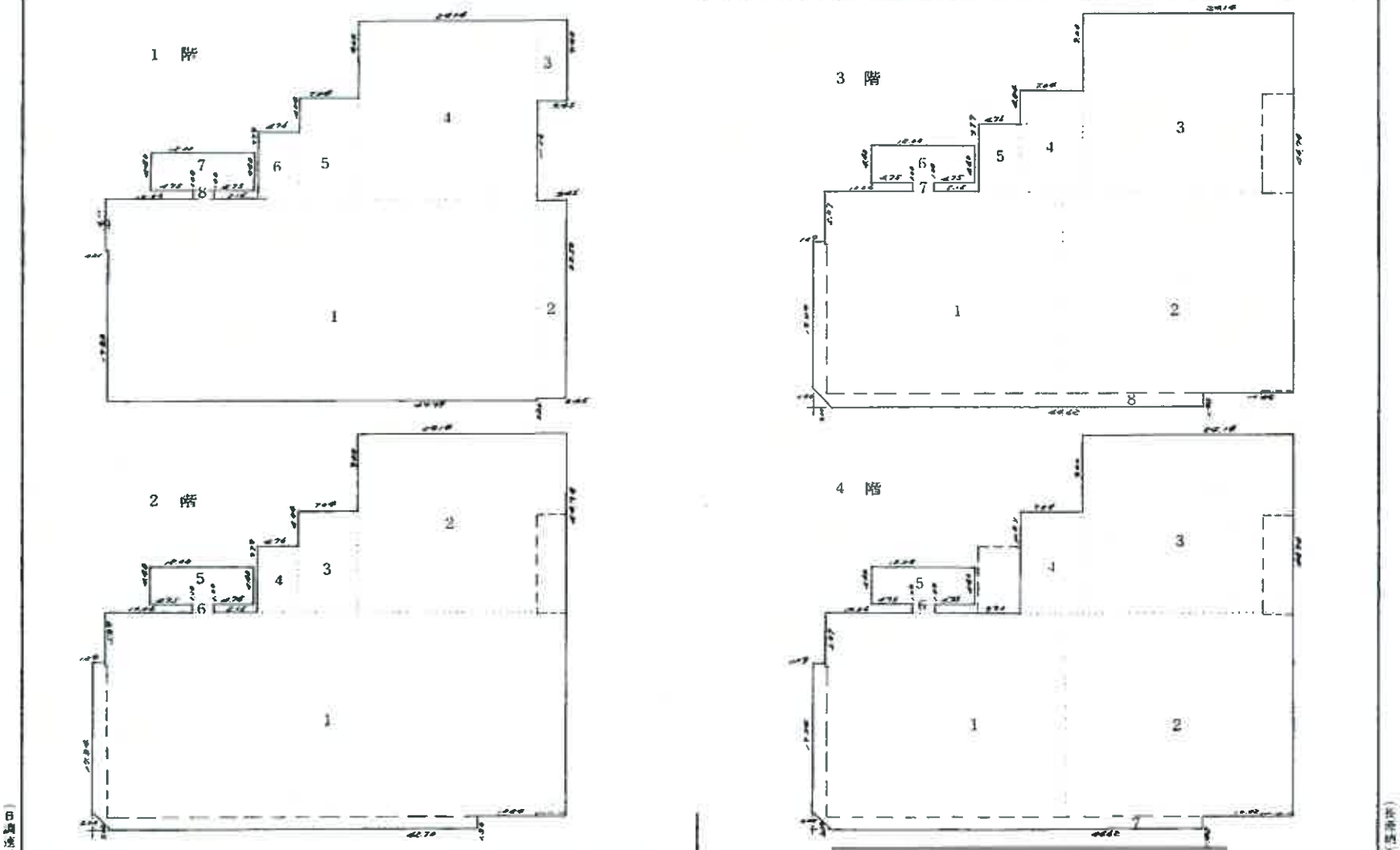
発記年月日：昭和55年11月17日

0222516

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

建 物 図 面 2/3
各 階 平 面 図



作 製 者 [redacted] 日作製） 縮尺 1/500

申 請 人 [redacted] 縮尺 1/500

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。
（青森地方法務局むつ支局管轄）
令和６年７月29日 仙台法務局
登記官 [redacted]

請求番号：7-1 (2/3)

この図面はＡ３をＡ４に縮小しています。

建物図面写

R6ケ34

登記年月日：昭和55年11月17日

0222517

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。
（青森地方法務局むつ支局管轄）
令和6年7月29日　仙台法務局

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

建物図面 3/3
各階平面図

求積

1階
1	49.99	×	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	×	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
					1916.9613

床面積 1916㎡96

求積

2階
1	28.42×25.21−(5.87×1.27)−(2.00×2.00)=				709.1537
2	2.414	×	2.083	=	5.0283 62
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
					2040.6529

床面積 2040㎡65

求積

3階
1	28.42×25.33−(5.87×1.27)−(2.00×2.00)=				715.3723
2	26.44	×	23.91	=	632.1804
3	24.14	×	20.83	=	502.8362
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

床面積 2048㎡77

求積

4階
1	28.42×25.33−(5.87×1.27)−(2.00×2.00)=				715.3723
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
					2011.6921

床面積 2011㎡69

求積

5階
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
					527.3098

床面積 527㎡30

この図面はＡ３をＡ４に縮小しています。

作製者	むつ [redacted] 土地家屋調査	日作製）	縮尺 1/
申請人	[redacted]		縮尺 1/

S55.11.17

（日調査12）

登記官

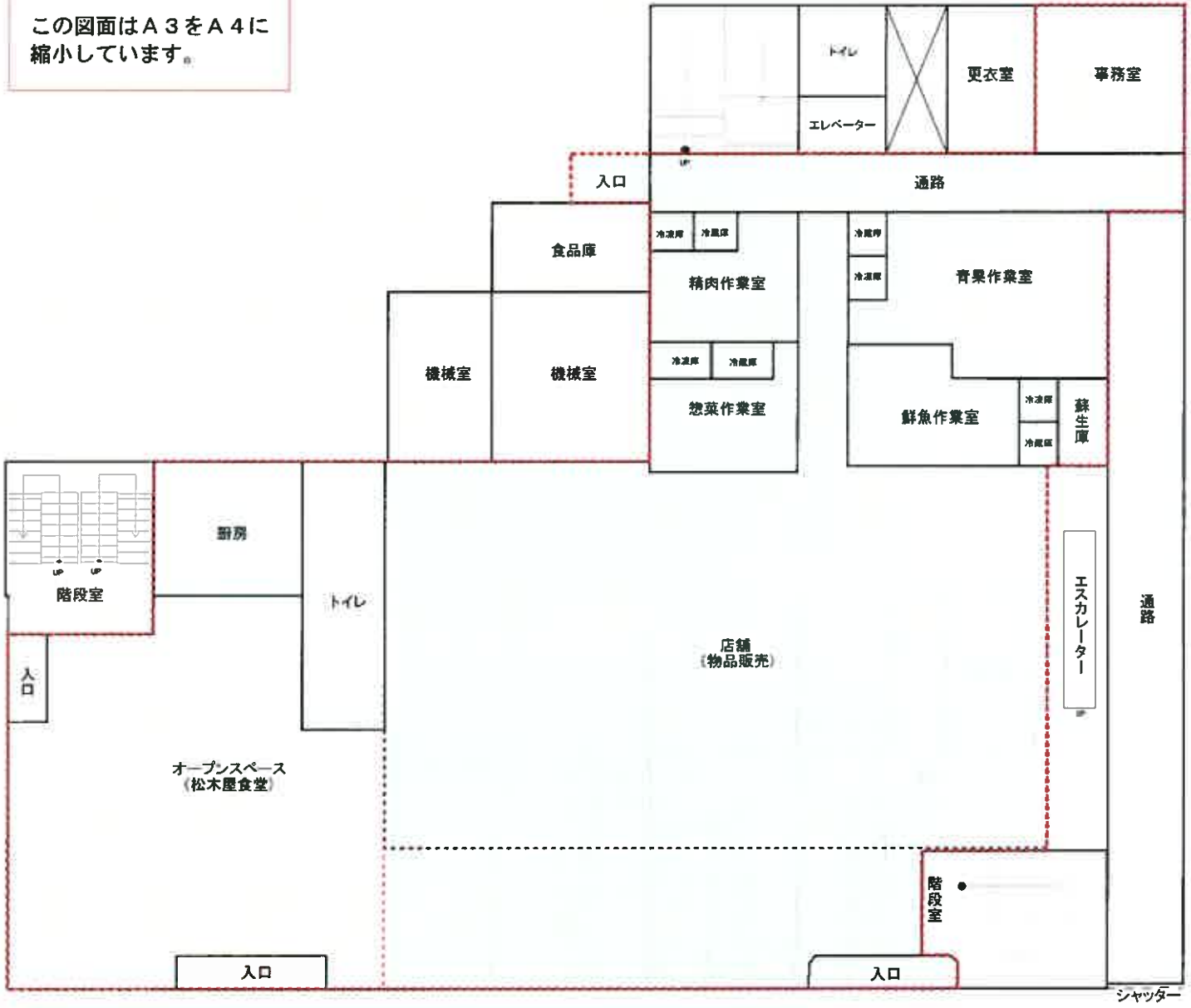
請求番号：7-1

(3/3)

建物間取図

1 F

この図面はＡ３をＡ４に縮小しています。



むつまちづくり(株)の賃借部分

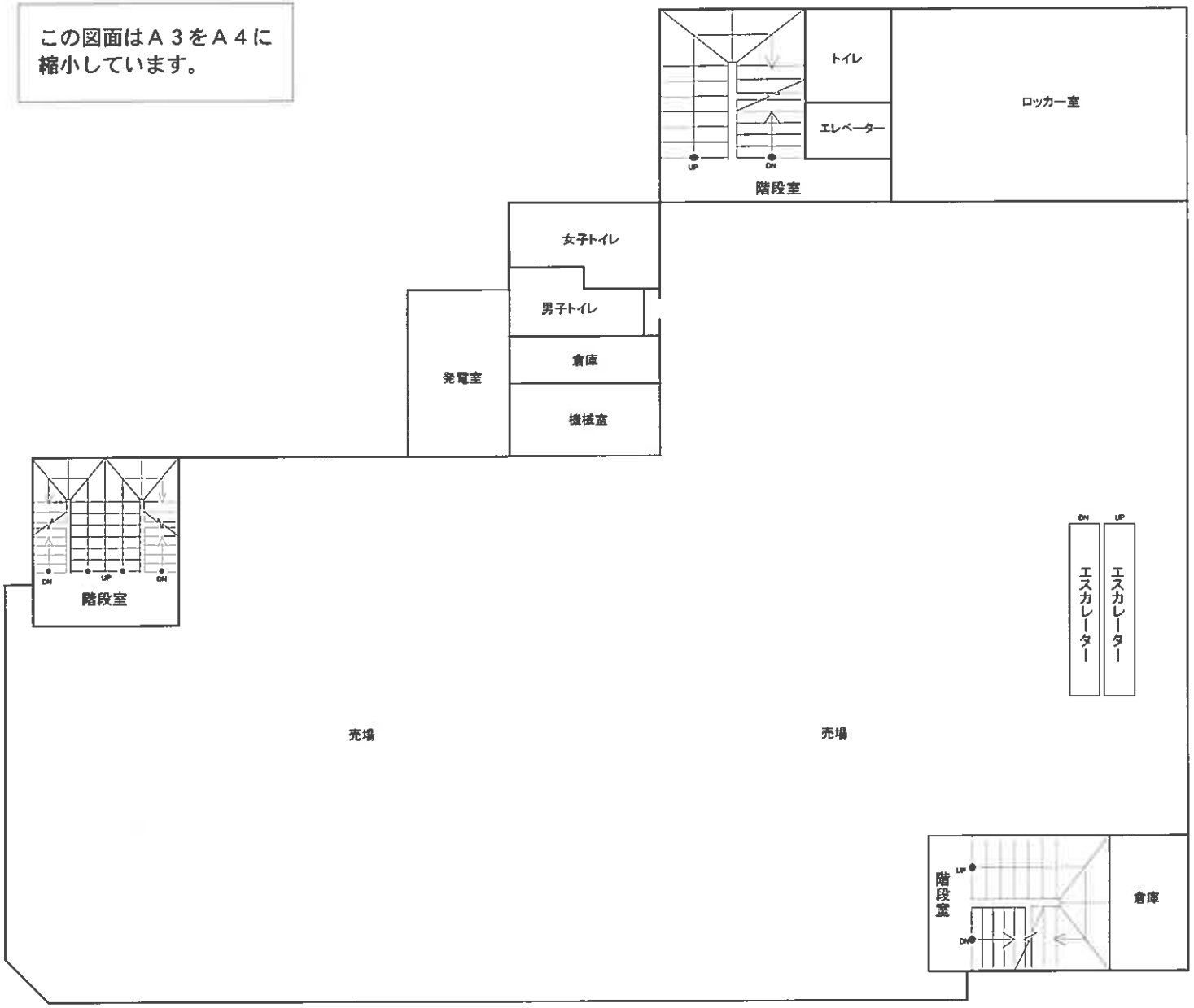
(株)佐藤長の賃借部分

縮尺１／２００

建物間取図

2F

この図面はＡ３をＡ４に縮小しています。

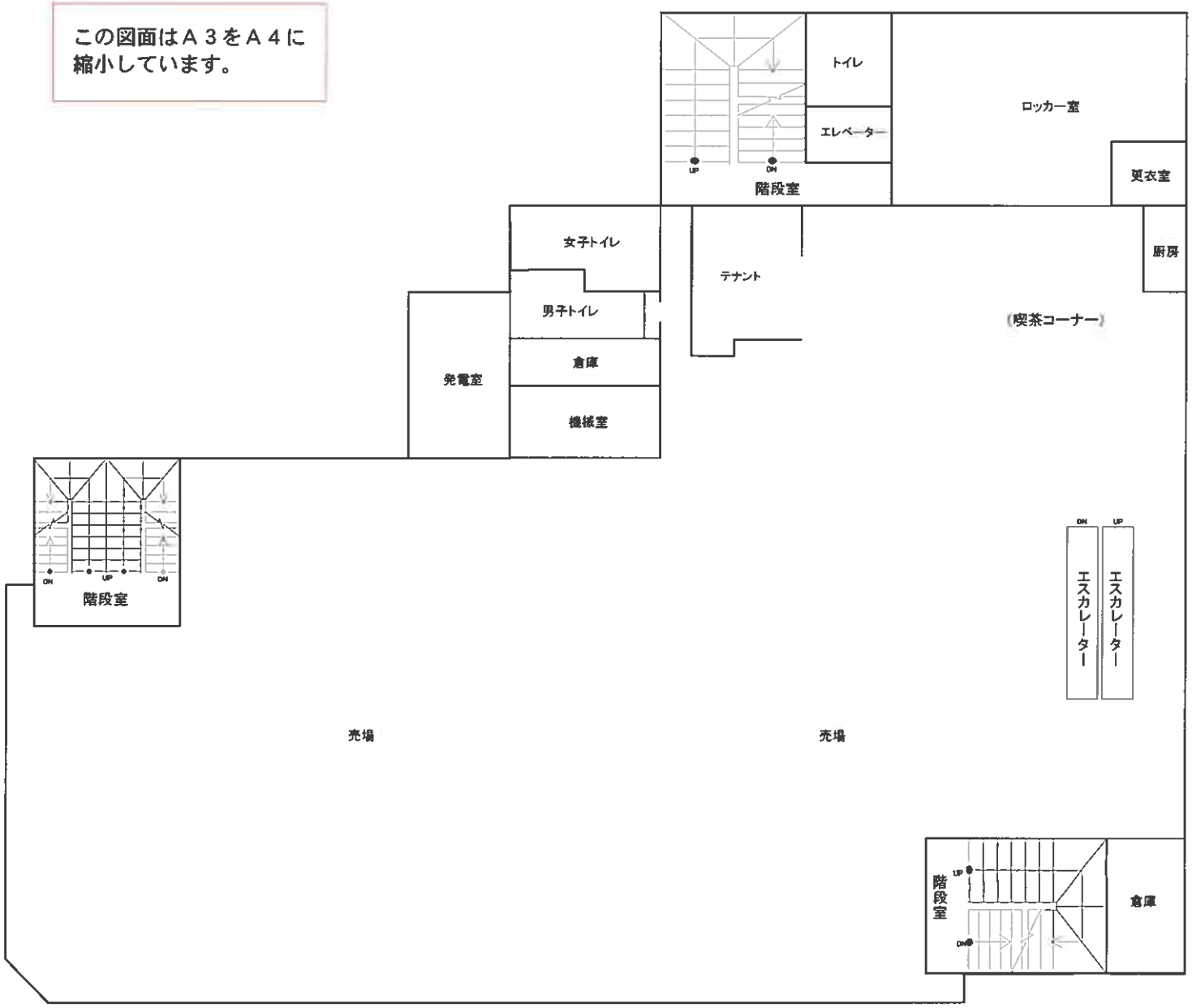


縮尺１／２００

建物間取図

3F

この図面はＡ３をＡ４に縮小しています。

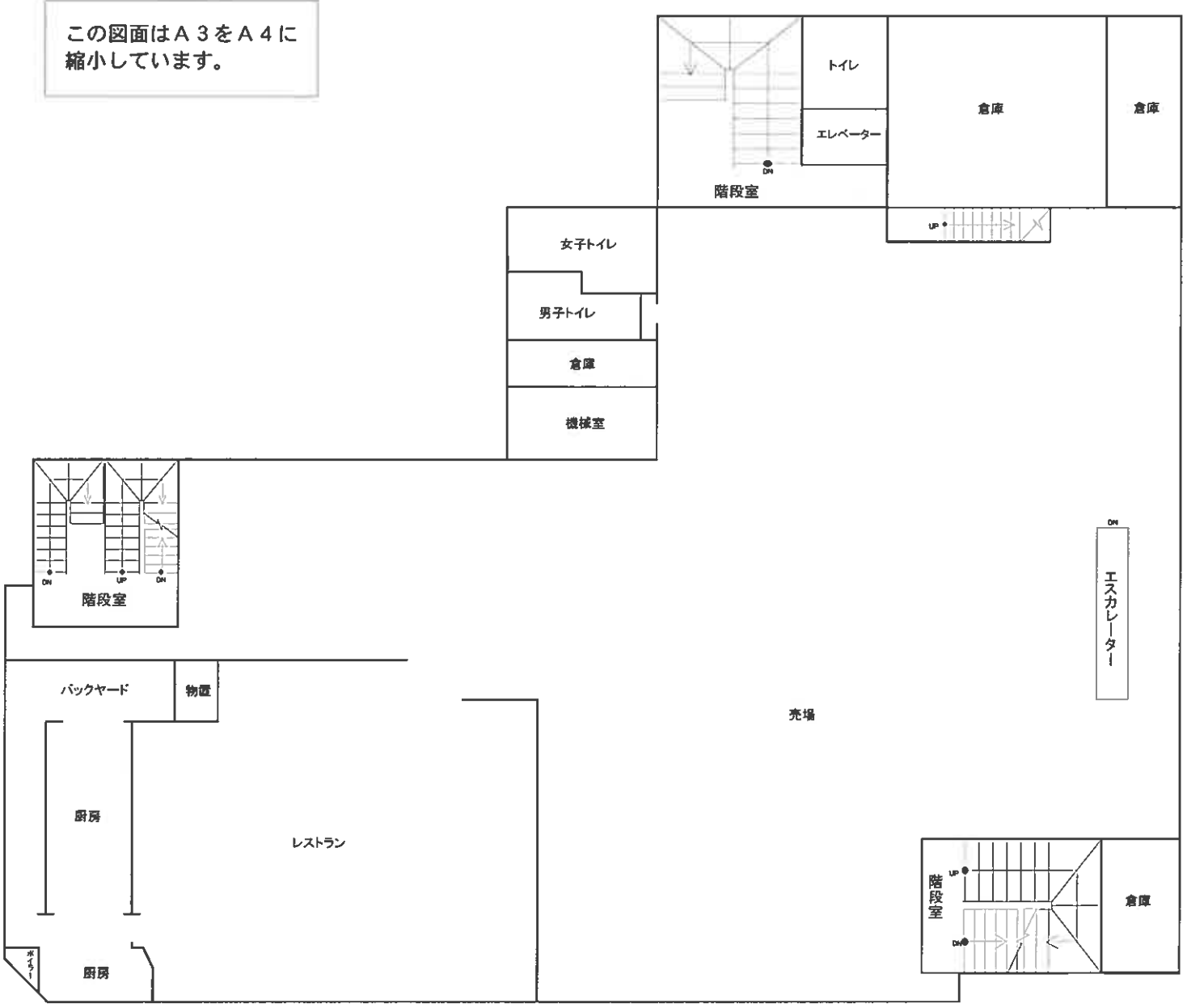


縮尺１／２００

建物間取図

4F

この図面はＡ３をＡ４に縮小しています。

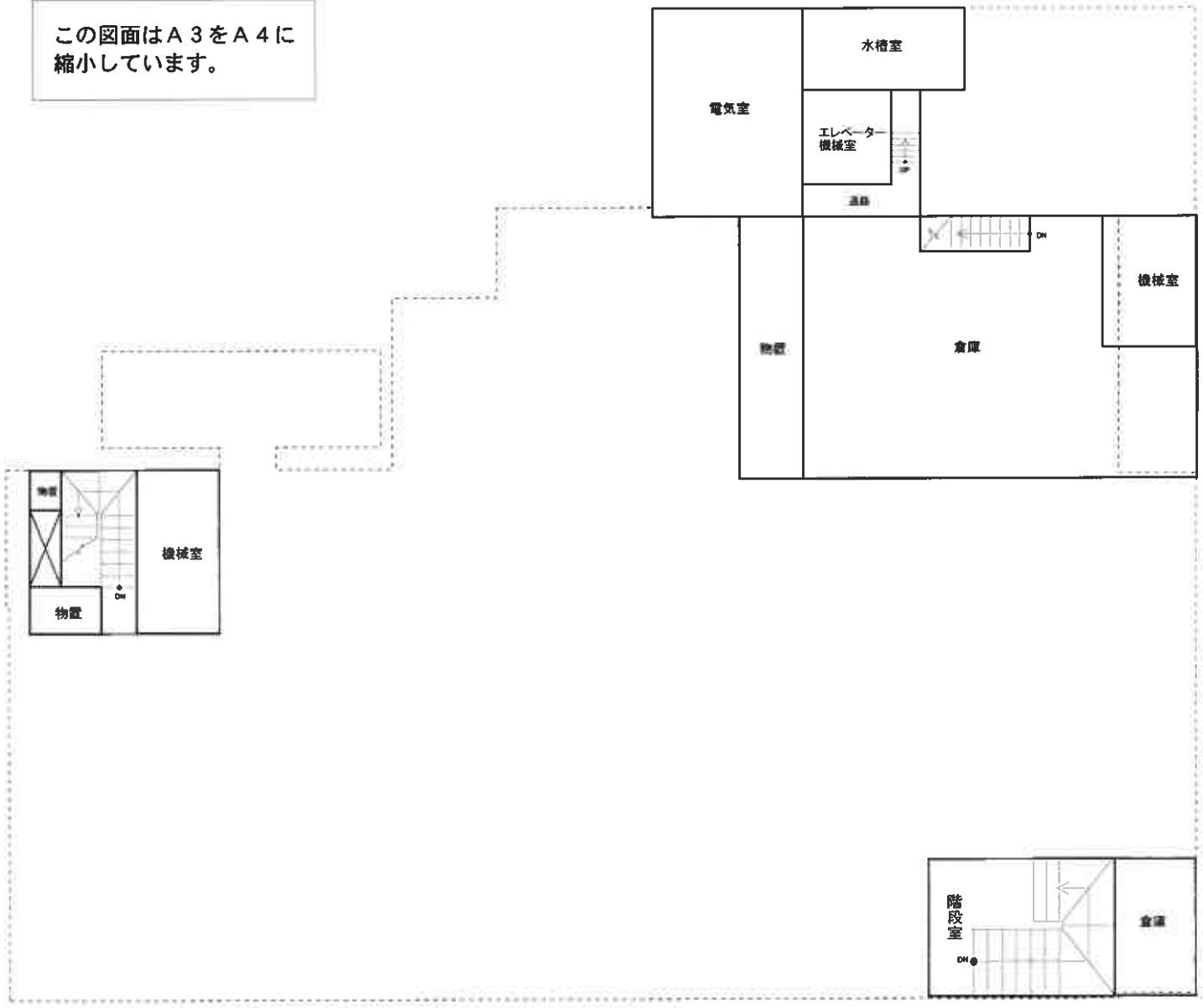


縮尺１／２００

建物間取図

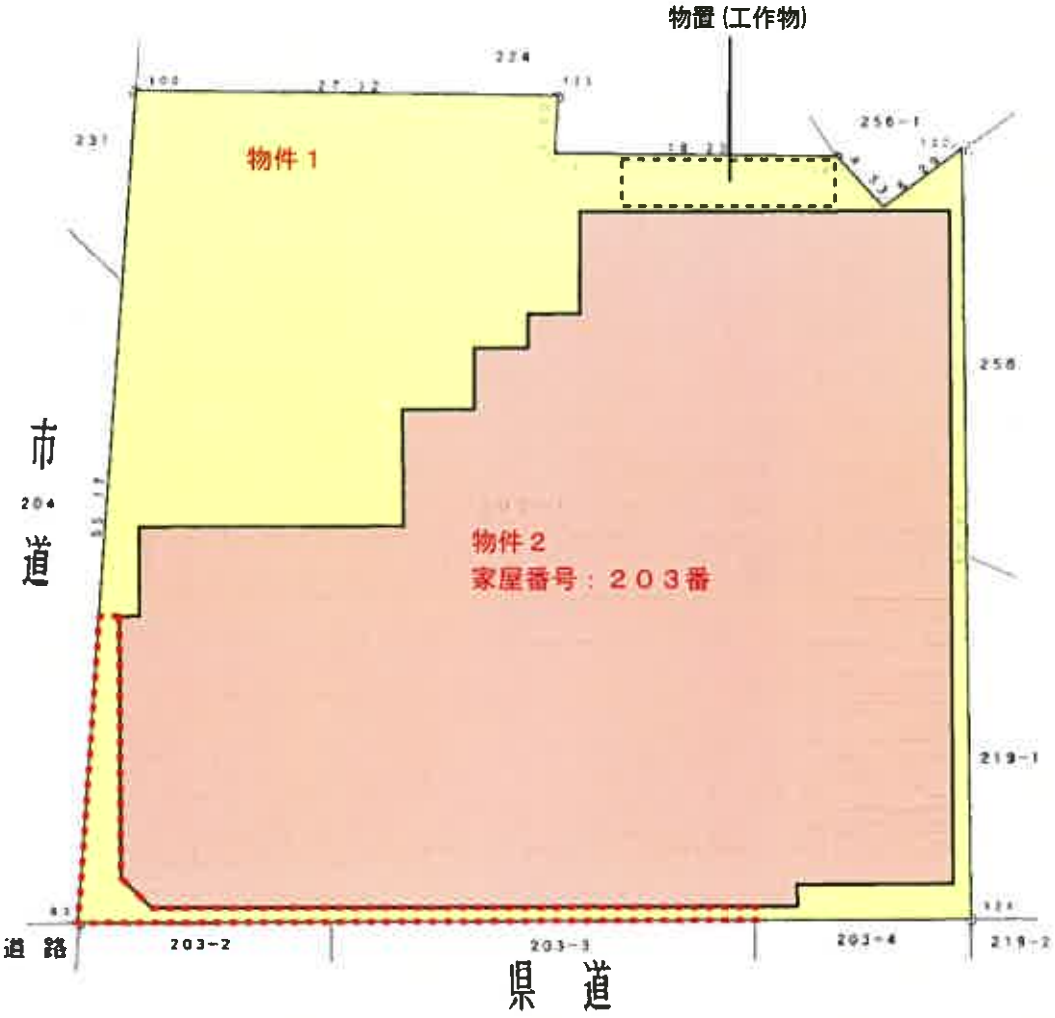
5F

この図面はＡ３をＡ４に縮小しています。



縮尺１／２００

建 物 配 置 図



むつまちづくり（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６１条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。

②　内訳価格は，配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

③　物件１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	むつ市柳町一丁目	同左
	地番	２０３番１	同左
	地目	宅地	同左
	地積	２９０３．８４㎡	同左
2	所在	むつ市柳町一丁目２０３番地，２２０番地，２２１番地，２２２番地	同左
	家屋番号	２０３番	同左
	種類	百貨店	店舗
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根５階建	同左
	床面積	１階　１９１６．９６㎡	１階　１９１３．８５㎡
		２階　２０４０．６５㎡	２階　２０９５．９５㎡
		３階　２０４８．７７㎡	３階　２１０４．０７㎡
		４階　２０１１．６９㎡	４階　２０６６．９９㎡
		５階　　５２７．３０㎡	５階　　４９８．４０㎡
		延　　８５４５．３７㎡	延　　８６７９．２６㎡

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	ＪＲ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	非線引都市計画区域
	用途地域	商業地域
	建ぺい率	８０％
	容積率	４００％
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	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	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，むつまち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 円／㎡	×	100.0	／ 100	× 100	／ 100	× 100	／ 100	≒ 28,000 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
2	54	0	0.70	0.03	0.01

※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	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3.1㎞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。