

期間入札の公告

令和 6年 4月18日
 青森地方裁判所第2民事部
 裁判所書記官 高橋 奈津子

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 6年 5月 7日 午前 8時30分から 令和 6年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月16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 6年 6月 5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 6年 5月17日 午前 8時30分から 令和 6年 5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 6年 4月18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)
1~10	10,606,000 8,484,800	一括	2,121,200	289,449	0
1	252,000				
2	220,000				
3	1,409,000				
4	1,363,000				
5	446,000				
6	1,180,000				
7	1,238,000				
8	527,000				
9	386,000				
10	3,585,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | | |
|---|------------------|------------------|--|
| 1 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 青森県西津軽郡鰺ヶ沢町大字舞戸町字東阿部野
1 2 3 番 2
宅地
1 9 8 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 青森県西津軽郡鰺ヶ沢町大字舞戸町字東阿部野
1 2 3 番 3
雑種地
1 7 3 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 青森県西津軽郡鰺ヶ沢町大字舞戸町字東阿部野
1 2 4 番 1
宅地
1 1 0 6 . 4 9 平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 青森県西津軽郡鰺ヶ沢町大字舞戸町字東阿部野
1 2 4 番 3
宅地
8 0 2 . 8 5 平方メートル |
| 5 | 所
地 | 在
番 | 青森県西津軽郡鰺ヶ沢町大字舞戸町字東阿部野
1 2 4 番 4 |



物 件 目 録

- 地 目 雑種地
地 積 300平方メートル
(現況)
- 6 所 在 青森県西津軽郡鰺ヶ沢町大字舞戸町字東阿部野
地 番 124番5
地 目 宅地
地 積 702.07平方メートル
- 7 所 在 青森県西津軽郡鰺ヶ沢町大字舞戸町字東阿部野
地 番 124番6
地 目 雑種地
地 積 810平方メートル
(現況)
- 8 所 在 青森県西津軽郡鰺ヶ沢町大字舞戸町字東阿部野123
番地3、124番地1、124番地3
家屋 番号 123番3
種 類 事務所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 66.15平方メートル
2階 66.15平方メートル



物件目録

(現況)

種類 事務所・居宅
 床面積 1階 66.15平方メートル
 2階 約68.63平方メートル
 所在 青森県西津軽郡鰺ヶ沢町大字舞戸町字東阿部野123番地3、124番地1

(附属建物)

符号 1
 種類 車庫
 構造 木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床面積 277.55平方メートル

(現況)

床面積 約241.12平方メートル
 符号 2
 種類 エルピーガス充填所
 構造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
 床面積 91.20平方メートル

(現況)

現存しない。

9 所在 青森県西津軽郡鰺ヶ沢町大字舞戸町字東阿部野124番地1

物件目録

家屋 番号 124番1
種 類 店舗
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 160.01平方メートル

10 所 在 青森県西津軽郡鯨ヶ沢町大字舞戸町字東阿部野124番地6

家屋 番号 124番6
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 212.75平方メートル
2階 50.51平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約221.02平方メートル
2階 約117.37平方メートル



物件明細書

令和 6年 2月16日

青森地方裁判所第2民事部

裁判所書記官 小山内 誠

1 不動産の表示

【物件番号1～10】

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

【物件番号1】

本件土地につき、売却対象外の建物(家屋番号123番2)のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～10】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～10】

本件債務者兼所有者西海開発株式会社が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号6】

本件土地は給油施設跡地であり、地下に給油タンクが埋設されている。

《 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 青森県西津軽郡鱒ヶ沢町大字舞戸町字東阿部野
地 番 1 2 3 番 2
地 目 宅地
地 積 1 9 8 . 0 0 平方メートル

所有者 西海開発株式会社

- 2 所 在 青森県西津軽郡鱒ヶ沢町大字舞戸町字東阿部野
地 番 1 2 3 番 3
地 目 雑種地
地 積 1 7 3 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 西海開発株式会社

- 3 所 在 青森県西津軽郡鱒ヶ沢町大字舞戸町字東阿部野
地 番 1 2 4 番 1
地 目 宅地
地 積 1 1 0 6 . 4 9 平方メートル

所有者 西海開発株式会社

- 4 所 在 青森県西津軽郡鱒ヶ沢町大字舞戸町字東阿部野
地 番 1 2 4 番 3
地 目 宅地



11

物 件 目 録

地 積 802.85平方メートル

所有者 西海開発株式会社

5 所 在 青森県西津軽郡鰺ヶ沢町大字舞戸町字東阿部野

地 番 124番4

地 目 雑種地

地 積 300平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 西海開発株式会社

6 所 在 青森県西津軽郡鰺ヶ沢町大字舞戸町字東阿部野

地 番 124番5

地 目 宅地

地 積 702.07平方メートル

所有者 西海開発株式会社

7 所 在 青森県西津軽郡鰺ヶ沢町大字舞戸町字東阿部野

地 番 124番6

地 目 雑種地

地 積 810平方メートル

(現況)

地 目 宅地



物件目録

所有者 A

8 所 在 青森県西津軽郡鮎ヶ沢町大字舞戸町字東阿部野123番地3、124番地1、124番地3

家屋 番号 123番3

種 類 事務所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 66.15平方メートル
2階 66.15平方メートル

(現況)

種 類 事務所・居宅

床 面 積 1階 66.15平方メートル
2階 約68.63平方メートル

所 在 青森県西津軽郡鮎ヶ沢町大字舞戸町字東阿部野123番地3、124番地1

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 277.55平方メートル

(現況)

床 面 積 約241.12平方メートル

符 号 2



物 件 目 録

種 類 エルピーガス充填所
構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 91.20平方メートル

(現況)

現存しない。

所有者 西海開発株式会社

9 所 在 青森県西津軽郡鰺ヶ沢町大字舞戸町字東阿部野124番地1

家屋 番号 124番1

種 類 店舗

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 160.01平方メートル

所有者 西海開発株式会社

10 所 在 青森県西津軽郡鰺ヶ沢町大字舞戸町字東阿部野124番地6

家屋 番号 124番6

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 212.75平方メートル
2階 50.51平方メートル

(現況)



11

物 件 目 録

床 面 積 1階 約221.02平方メートル
 2階 約117.37平方メートル

所有者 西海開発株式会社



令和 5年(ケ)第 50号
令和 5年11月15日受理
令和 6年 2月 7日提出

現況調査報告書

青森地方裁判所

執行官 今

雅 浩

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物件目録

1 所 在 青森県西津軽郡鰺ヶ沢町大字舞戸町字東阿部野
地 番 123番2
地 目 宅地
地 積 198.00平方メートル

所有者 西海開発株式会社

2 所 在 青森県西津軽郡鰺ヶ沢町大字舞戸町字東阿部野
地 番 123番3
地 目 雑種地
地 積 173平方メートル

所有者 西海開発株式会社

3 所 在 青森県西津軽郡鰺ヶ沢町大字舞戸町字東阿部野
地 番 124番1
地 目 宅地
地 積 1106.49平方メートル

所有者 西海開発株式会社

4 所 在 青森県西津軽郡鰺ヶ沢町大字舞戸町字東阿部野
地 番 124番3
地 目 宅地
地 積 802.85平方メートル

所有者 西海開発株式会社

物 件 目 録

5 所 在 青森県西津軽郡鰺ヶ沢町大字舞戸町字東阿部野
地 番 124番4
地 目 雑種地
地 積 300平方メートル

所有者 西海開発株式会社

6 所 在 青森県西津軽郡鰺ヶ沢町大字舞戸町字東阿部野
地 番 124番5
地 目 宅地
地 積 702.07平方メートル

所有者 西海開発株式会社

7 所 在 青森県西津軽郡鰺ヶ沢町大字舞戸町字東阿部野
地 番 124番6
地 目 雑種地
地 積 810平方メートル

所有者 A

8 所 在 青森県西津軽郡鰺ヶ沢町大字舞戸町字東阿部野123
番地3、124番地1、124番地3
家屋 番号 123番3
種 類 事務所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

物件目録

床面積 1階 66.15平方メートル
2階 66.15平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 277.55平方メートル

符 号 2

種 類 エルピーガス充填所

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床面積 91.20平方メートル

所有者 西海開発株式会社

9 所 在 青森県西津軽郡鰺ヶ沢町大字舞戸町字東阿部野124番地1

家屋番号 124番1

種 類 店舗

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 160.01平方メートル

所有者 西海開発株式会社

10 所 在 青森県西津軽郡鰺ヶ沢町大字舞戸町字東阿部野124番地6

物件目録

家屋 番号 124番6
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 212.75平方メートル
2階 50.51平方メートル
所有者 西海開発株式会社

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 1～7
現況地目	■宅地(物件1～7) □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 土地所有者が本土地上に下記建物(8、9)と目的外建物を所有し、占有している(物件1～6) 土地の上にその他の者が下記建物(10)を所有し、占有している(物件7) ■「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	■本件目的物件1～6は現在破産管財人の管理下にある。
建物	物件 8
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■附属建物後記記載のとおり) ■種類:事務所・居宅 □構造: ■床面積:1階は公簿とほぼ同じ 2階約68.63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事務所・居宅(空き)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	■物件8は現在破産管財人の管理下にある
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

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 1～7														
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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 9														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 店舗(空き) として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)														
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 物件9は現在破産管財人の管理下にある														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 10px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 10px;">令和</td> <td style="padding-left: 10px;">年()第</td> <td style="padding-left: 10px;">号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 10px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 10px;">令和</td> <td style="padding-left: 10px;">年</td> <td style="padding-left: 10px;">月</td> <td style="padding-left: 10px;">日</td> </tr> </table>			{	地方裁判所	支部	令和	年()第	号	{	保管開始日	令和	年	月	日
{	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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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 1～7
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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 10
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階約221.02平方メートル 2階約117.37平方メートル
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅(空き) として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 物件9は現在破産管財人の管理下にある
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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 7 関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 物件10敷地部分
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者 <input type="checkbox"/>
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A(所有者) ■B(占有者破産管財人))の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	昭和61年12月8日
最初の契約日	昭和61年12月8日
契約等期間	昭和61年12月8日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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 本件目的物件 2、3、5、6 が東側で接面する道路は公道である。
- 2 本件目的物件 1～7 と目的外土地 (123番 1) を一体利用している。
- 3 本件目的物件 1～6、8～10 は破産管財人の管理下にある。
- 4 物件 6 上にある給油施設跡は休止届けがなされている。地下タンクは現存する模様である。
- 5 物件 4 上にある物件 8 附属建物符号 2 は基礎部分しか残存していない。物件 4 南西端に工作物 (ポンプ室) がある。
- 6 物件 8 の附属建物符号 1
 - 種 類：公簿と同じ
 - 構 造：公簿と同じ
 - 床面積：約 241.12 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
■ B (債務者兼所有者破産者 西海開発(株)破産管財人)	(令和5年12月14日に聴取した) 1 当職は債務者兼所有者破産者西海開発(株)の破産管財人です。本件目的物件1～6、8～10は現在当職の管理下にあります。物件7はAさんの所有です。 2 物件1～7の土地は一体利用しています。物件6の給油施設跡には現在も地下タンクが埋設されているはずです。 3 物件8～10の建物では現在営業もしていませんし、居住している人もいません。
■ A (物件7所有者)	1 私は物件7の所有者です。地上にある物件10の居宅は破産者西海開発(株)の所有ですが地代のやり取りはなかったと記憶しています。 2 物件10には以前は父をはじめ家族で居住していました。会社と代表者との関係でしたので家賃のやり取りはなかったと思います。現在は転居しましたので誰も住んでいません。物件10は1階南西側の階段、それから2階の西側の洋室、2階の北東側の台所とシャワー室を増築しています。南西側階段にはクレーンが設置してあります。父の趣味である骨董品を2階に上げるためです。 3 物件8の2階部分は過去に住居として使ったことが一時あったので2階にトイレを増築しています。 4 物件1上にある目的外建物も西海開発(株)の所有です。 5 物件4上にある物件8の附属建物符号2は基礎部分を残して撤去しています。同じく物件4の南西端に簡易なポンプ小屋がありますが、これも西海開発(株)の所有です。防火上設置したのだと思います。 6 物件1の西側隣地(123番1)も西海開発(株)の所有のはずです。灯油貯蔵庫跡があります。123番1土地も含めて一体利用していました。 7 物件6の給油所の地下タンクにつき、廃止届出を出したかどうかははっきりしません。不明です。
■ 鯉ヶ沢消防事務組合予 防警防課	(令和6年2月2日に電話聴取した) 1 本件目的物件6にある給油施設については、令和元年7月17日に休止届が提出済みです。理由は給油業務終了とのことです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

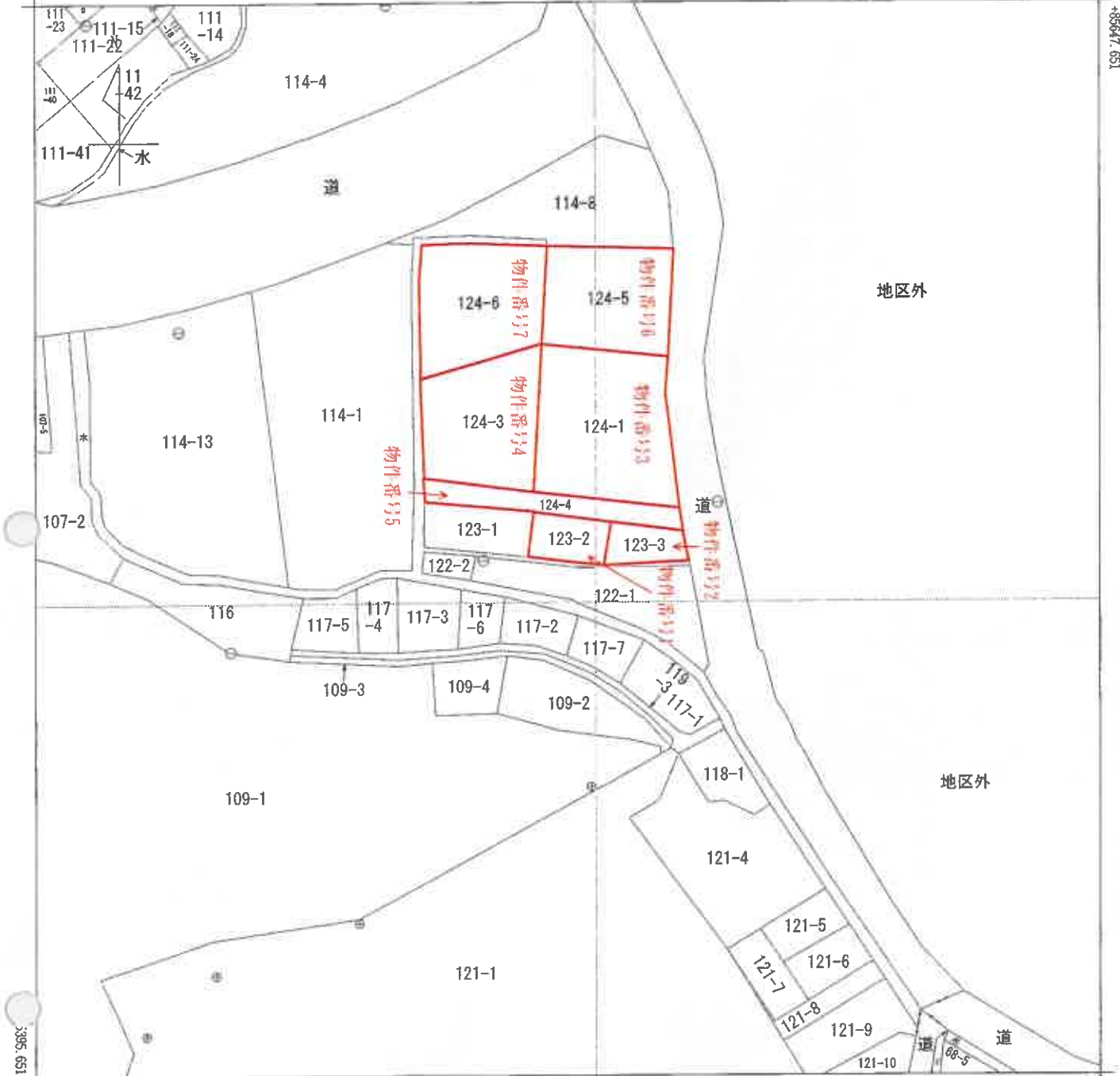
執行官の意見

- 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2～6枚目記載のとおり認定した。
- 3 物件4南西端の小屋（ポンプ室）は基礎がなく簡易な造りであるから動産（工作物）と認定した。なお物件8の附属施設と思料されるので、物件8の従物として本競売の売却対象とした。
- 4 給油施設の再利用については、関係官署に確認する必要がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

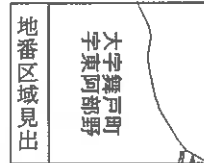
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年11月15日(水) 15:00-15:10	青森地方法務局	土地建物全部事項証明書等交付申請
5年11月16日(木) 14:30-14:40	青森地方法務局	土地建物全部事項証明書等受領
5年11月16日(木) 15:00-15:30	物件所在地	現場確認(全戸不在)、写真撮影
5年11月27日(月) : - :	当庁	現況調査期日通知
5年12月14日(木) 10:30-12:30	物件所在地	写真撮影, 間取り等調査, 簡易計測, 関係人から占有関係等聴取, 評価人同行
6年2月2日(金) 11:00-11:10	当庁	担当者から給油施設関係等聴取(電話)
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 5年12月14日 目的物件は施錠されており破産管財人も鍵を引き継いでいない物件があったので、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



-52028.766 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



A 大字舞戸町
B 大字舞戸町
大字三ツ沢

請求部	所在	西津軽郡鯉ヶ沢町大字舞戸町字東阿部野				地番	123番2			
出力縮尺	1/1000	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)			補事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(青森地方務局五所川原支局管轄)

令和5年11月16日

青森地方務局

A3をA4に縮小

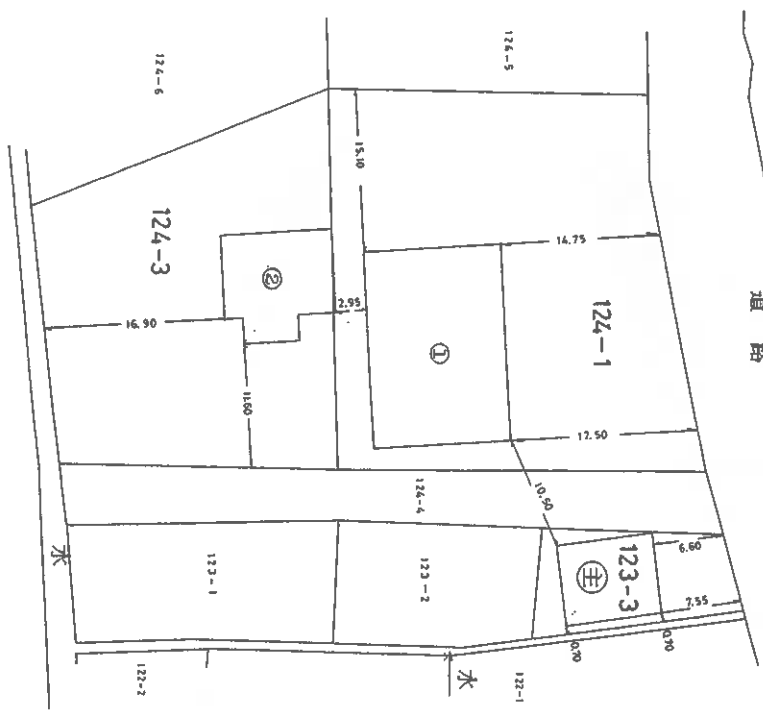
0333224

各階平面図

家屋番号	1.23番3	建物各階平面図
建物の所在	西津郡都勢ヶ沢町大字舞戸町字東阿部野1.23番地3・1.24番地3	



道路



A3をA4に縮小

(12枚目)

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。
(登録地方支庁管轄)
登録地方支庁

令和5年11月16日

登記官

(目録裏)

作製者

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/500

S63.10.28

(定算書)

0333225

家屋番号

123-3

建築物平面図面

昭和53.10.28 国土庁建設省 発行 移設

建築物の所在

西津庄飯袋跡より沢町大宮橋戸町寄東河原野124-3

作製者
昭和51年8月3日

申請人

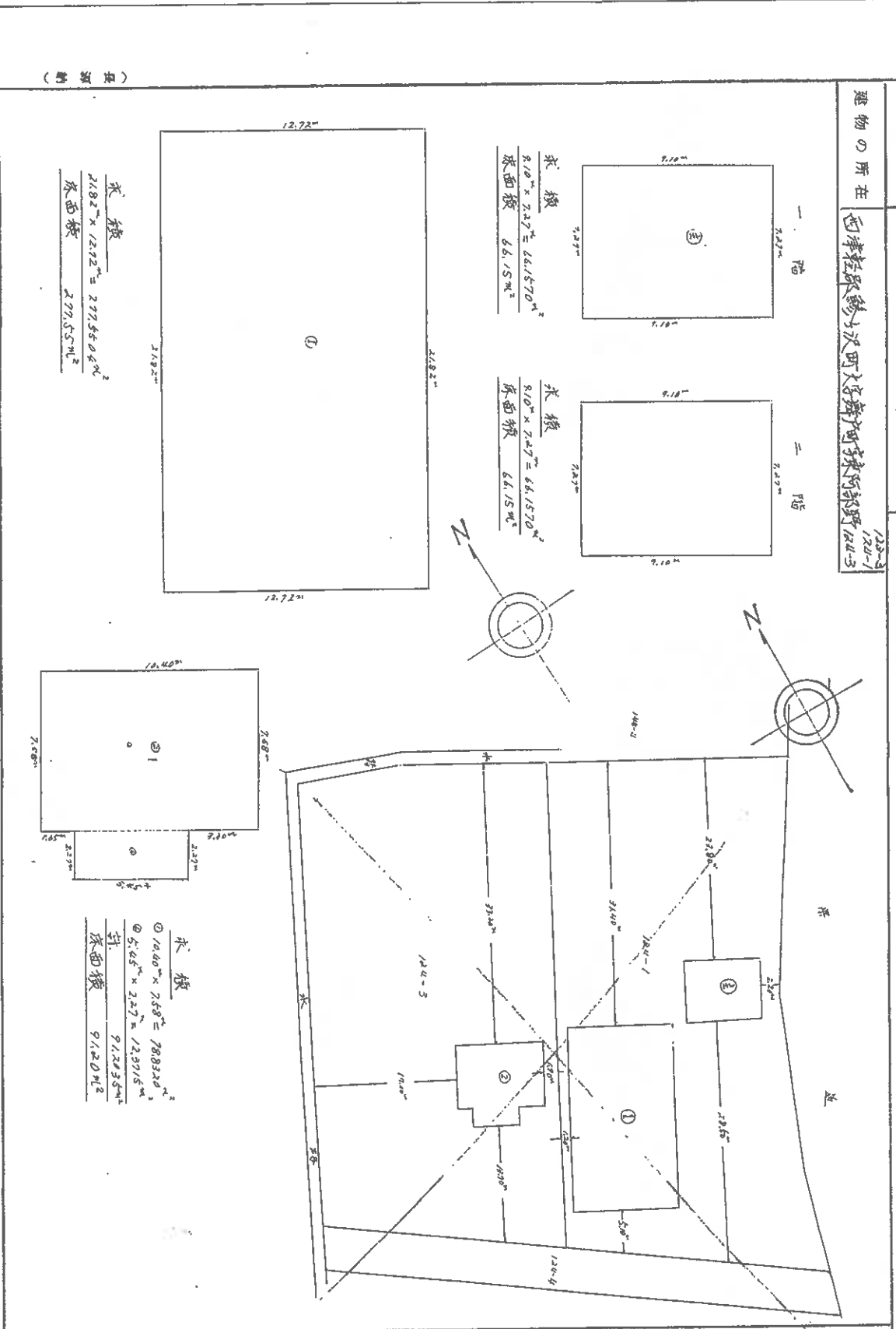
A3をA4に縮小

(13枚目)

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。
(青森地方建設局五所川原支局管轄)
昭和51年11月16日
青森地方建設局

登記官

請求番号：2-6



令和5年11月16日
竹森地方事務所
(登録地方事務所五所川原支店管轄)
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。

登記官

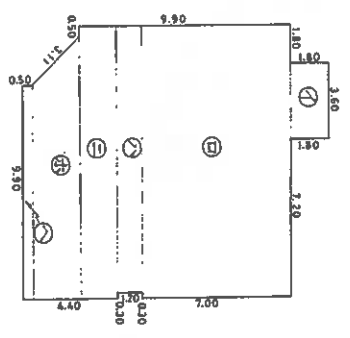
請求番号：2-4

0333226

各階平面図

家屋番号	/ 24番 /	建物各階平面図
建物の所在	西濃郡那賀町大字舞戸町字東阿部野 / 24番地 /	

1階平面図



1階床面積

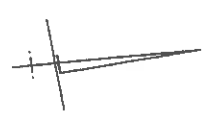
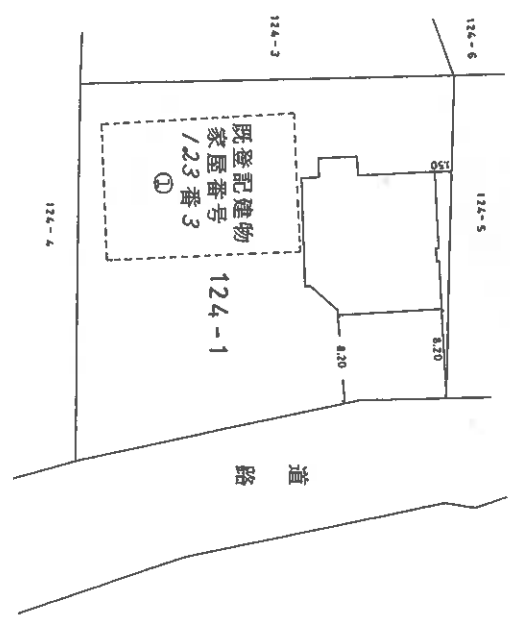
たてよこ	床面積 (㎡)
① 1.80	3.60
② 7.00	12.60
③ 1.20	12.30
④ 1.70	12.60
⑤ (2.10+9.90)×2.20÷2	24.2000
合計	9.90
	160.0100

(目録巻12)

作製者

縮尺 1/250

申請人



縮尺 1/500

563.10.28

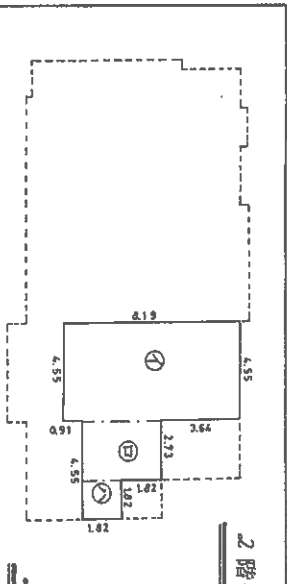
(実原簿)

A3をA4に縮小

これは図面に記載されている内容を証明した面である。
(登録地方法務局五所川原支局登録)
登録年月日：昭和61年11月16日
登録地方法務局

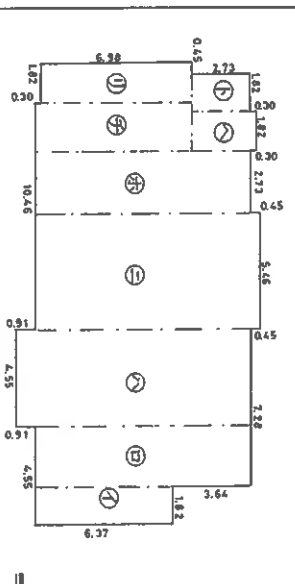
0333227 各階平面図

建物各階平面図
家屋番号 124番6
建物の所在 西津姫郡藤ヶ沢町大字舞戸町字東阿部野124番地6



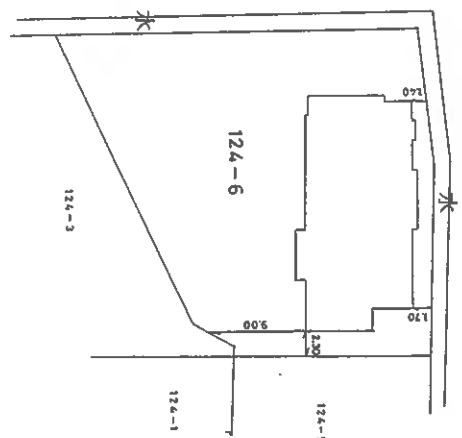
2階床面積

た	て	よ	こ	床面積 (㎡)
8.19	4.55			37.2645
3.64	2.73			9.9372
1.82	1.82			3.3124
合計				50.5141



/階床面積

た	て	よ	こ	床面積 (㎡)
6.37	1.82			11.5934
10.01	2.73			27.3273
10.92	4.55			49.6860
10.45	5.46			57.1116
10.01	2.73			27.3273
3.03	1.82			5.5146
2.73	1.82			4.9686
7.28	2.27			16.5256
6.98	1.82			12.7036
合計				212.7580



A3をA4に縮小

(日調葉12)

(正葉計)

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

S61.12.12

登記年月日：平成9年2月27日

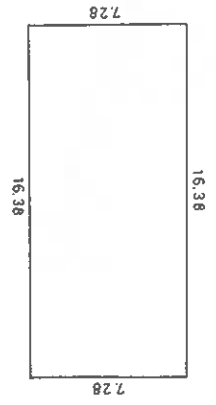
目的外建物

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。
(青森地方事務所五所川原支局管轄)
青森地方事務所
令和5年11月16日

0333223 各階平面図

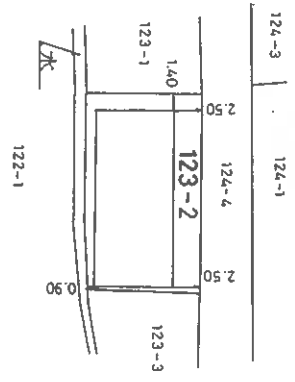
家屋番号	123番2	建築物各階平面図
建築物の所在	西津軽郡盛ヶ沢町大字舞戸町字東阿部野123番地2	

平面図



床面積

たて	よこ	床面積 (㎡)
7.28	16.38	119.2464



製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3をA4に縮小

(16枚目)

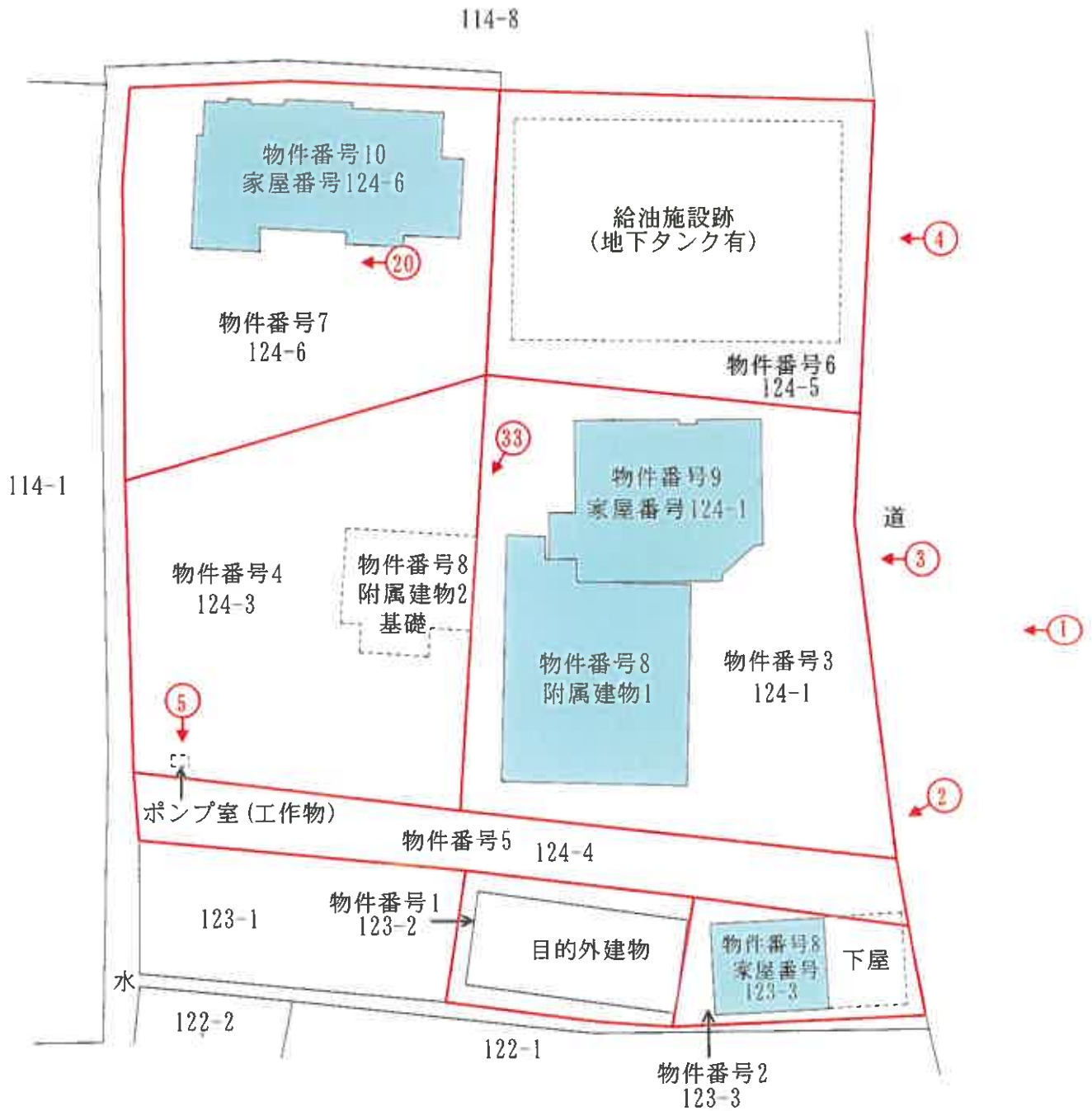
H9.2.27

土地建物位置関係図

物件番号1～10



S=1:500



凡例 ♂ 撮影地点・方向

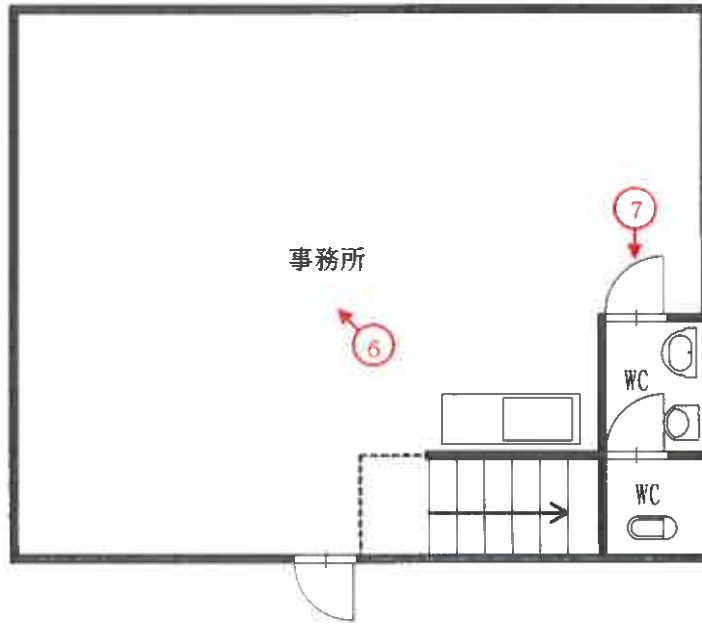
建物間取図

物件番号 8

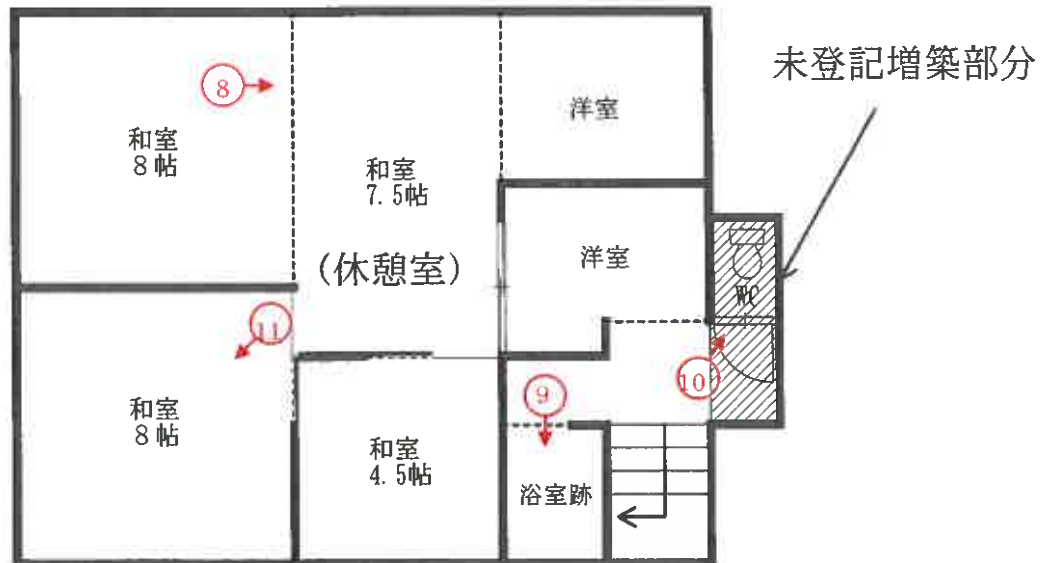
(主である建物)

S=1:100

1階



2階

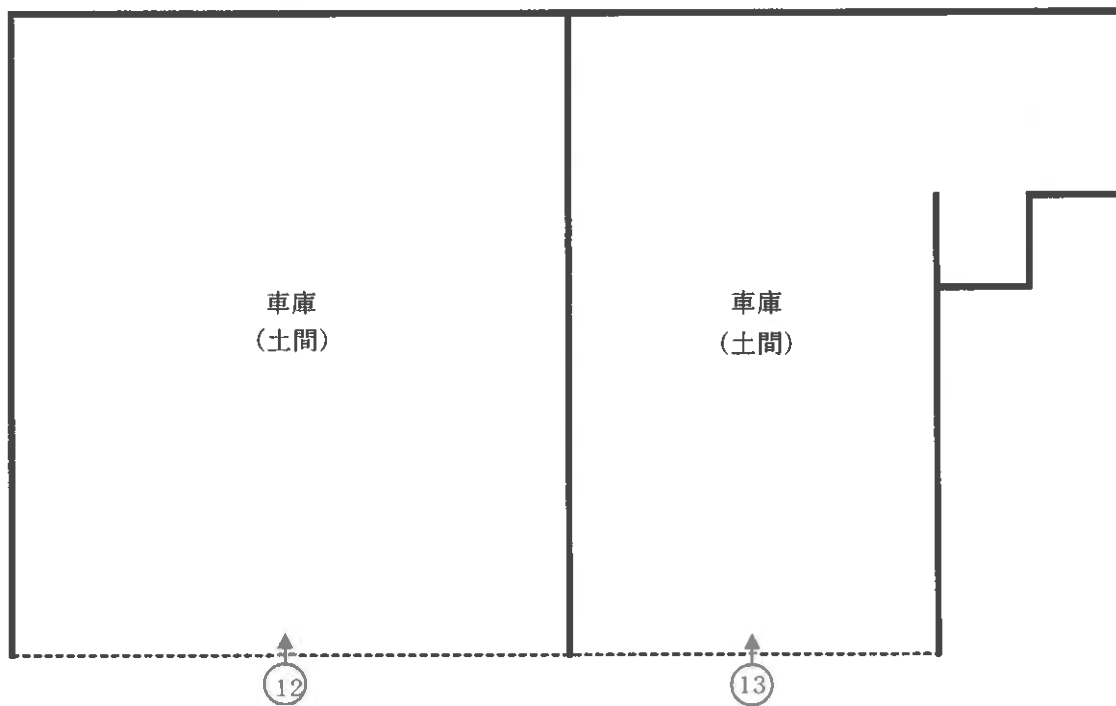


建物間取図

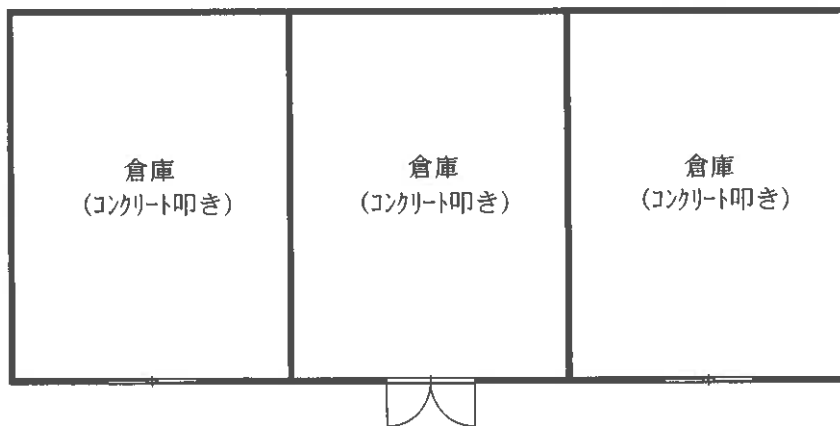
物件番号 8

附属建物符号 1

S=1:100

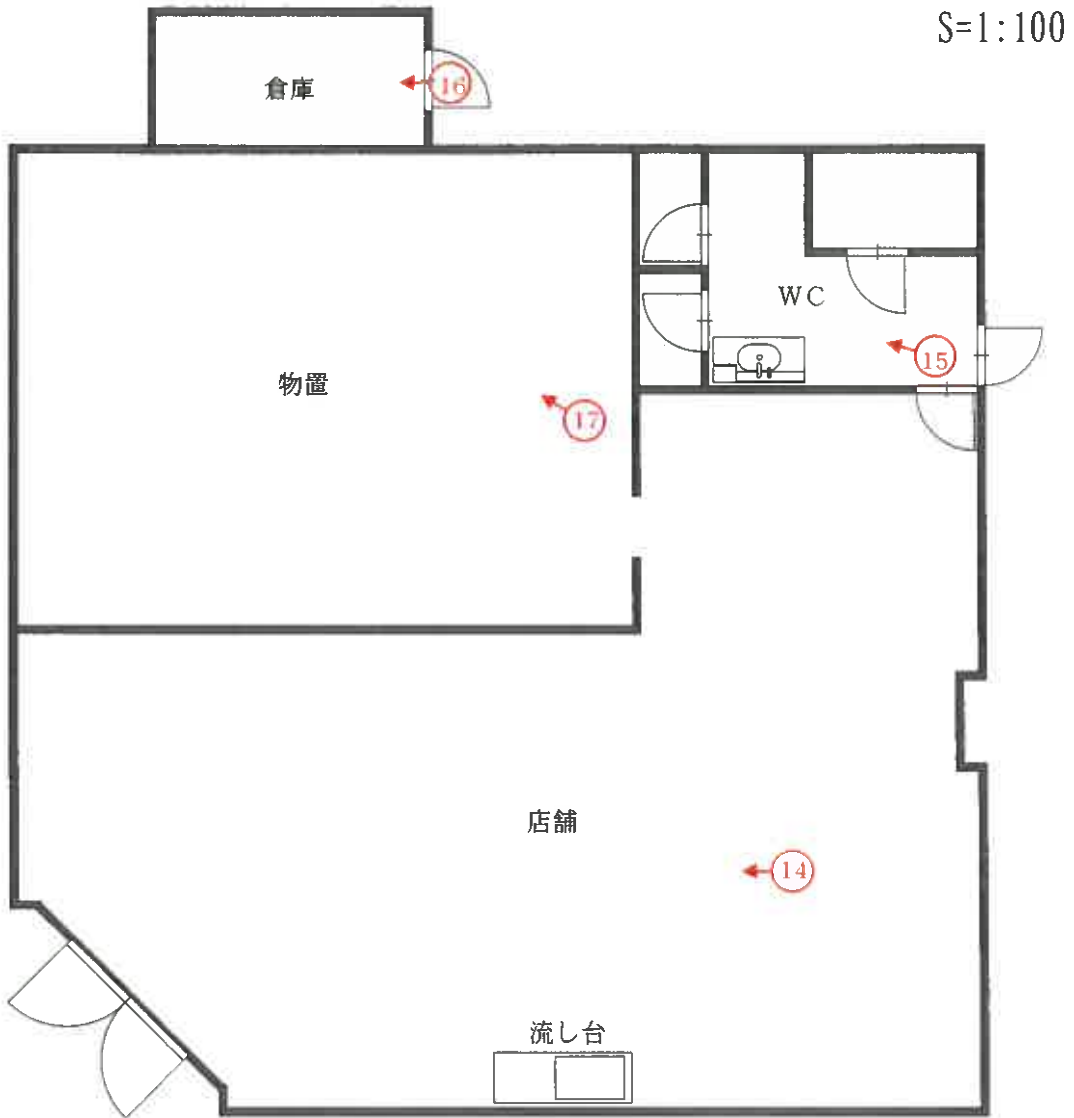


目的外建物



建物間取図

物件番号 9



建物間取図
物件番号10

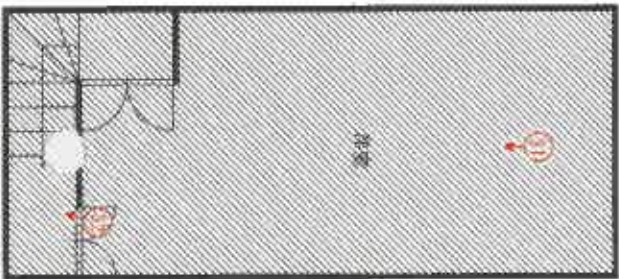
S=1:100

A3をA4に縮小

1階



2階



斜線 未登記増築

(21 枚目)

(21 枚目)

写真番号 1



本件目的物件の状況

写真番号 2



写真番号 3

物件 8 附属建物符号 1

物件 9



物件 3

写真番号 4

物件 10



給油所跡

物件 6

写真番号5



物件4上の工作物（ポンプ小屋）

写真番号6



物件8 1階事務所

写真番号7



物件8 1階トイレと流し

写真番号8



物件8 2階南側和室から西側方向

写真番号9



物件8 2階浴室(跡)

写真番号10



物件8 2階トイレ

写真番号 1 1



物件 8 2階和室 (北東側)

写真番号 1 2



物件 8 附属建物符号 1

写真番号13



物件8 附属建物符号1

写真番号14



物件9 店舗部分

写真番号15



物件9 トイレ

写真番号16



物件9 倉庫

写真番号17



物件9 物置

写真番号18



物件10 玄関と風除室

写真番号19



物件10 1階縁側（廊下）

写真番号20



物件7 庭園跡

写真番号21



物件10 1階台所

写真番号22



物件10 1階トイレ (東側和式)

写真番号23



物件10 ボイラー室 (東側)

写真番号24



物件10 1階洋室 (居間)

写真番号25



物件10 1階和室(2間続き)

写真番号26



物件10 1階浴室

写真番号27



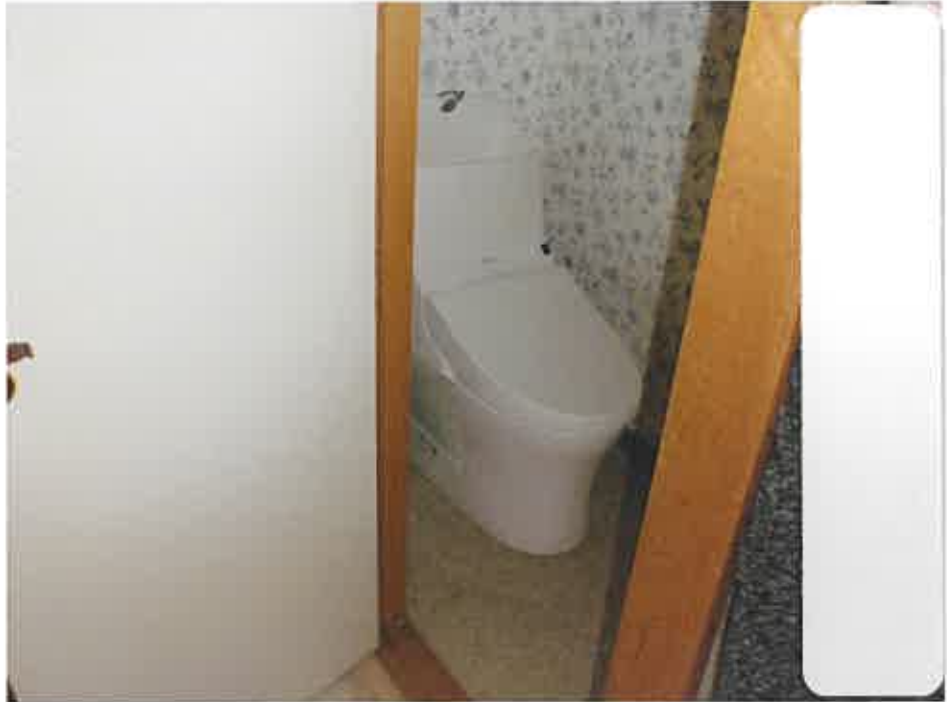
物件10 1階トイレ (西側・洋式)

写真番号28



物件10 2階台所

写真番号29



物件10 2階トイレ

写真番号30



物件10 2階洋室

写真番号31



物件10 2階洋室(西側)

写真番号32



物件10 2階洋室南西側に設置されているクレーン

写真番号 33



物件4上に基礎部分のみが残る物件8附属建物符号2

令和 5 年 (ケ) 第 50 号

令和 5 年 12 月 14 日 現地調査

令和 6 年 2 月 8 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

三 藤 美 延 綱

印

第1 評 価 額

一括価格		
	金	10,606,000 円
内訳価格		
物件 1 (土地)	金	252,000 円
物件 2 (土地)	金	220,000 円
物件 3 (土地)	金	1,409,000 円
物件 4 (土地)	金	1,363,000 円
物件 5 (土地)	金	446,000 円
物件 6 (土地)	金	1,180,000 円
物件 7 (土地)	金	1,238,000 円
物件 8 (建物)	金	527,000 円
物件 9 (建物)	金	386,000 円
物件 10 (建物)	金	3,585,000 円

- 1 一括価格は、物件 1～10 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 1～3, 5～7 の内訳価格は、物件 8～10 ならびに目的外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 8～10 の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なり構成されてい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 地 番 地 目 地 積	西津軽郡鱒ヶ沢町大字舞戸町字東阿部野 123 番 2 宅地 198.00 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	西津軽郡鱒ヶ沢町大字舞戸町字東阿部野 123 番 3 雑種地 173 m ²	同 左 同 左 宅 地 同 左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	西津軽郡鱒ヶ沢町大字舞戸町字東阿部野 124 番 1 宅地 1106.49 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
4	所 在 地 番 地 目 地 積	西津軽郡鱒ヶ沢町大字舞戸町字東阿部野 124 番 3 宅地 802.85 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
5	所 在 地 番 地 目 地 積	西津軽郡鱒ヶ沢町大字舞戸町字東阿部野 124 番 4 雑種地 300 m ²	同 左 同 左 宅 地 同 左
6	所 在 地 番 地 目 地 積	西津軽郡鱒ヶ沢町大字舞戸町字東阿部野 124 番 5 宅地 702.07 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
7	所 在 地 番 地 目 地 積	西津軽郡鱒ヶ沢町大字舞戸町字東阿部野 124 番 6 雑種地 810 m ²	同 左 同 左 宅 地 同 左

番号	所在等	登 記	現 況
8	所 在	(主である建物) 西津軽郡鱒ヶ沢町大字舞戸町字東阿部野 123 番地 3, 124 番地 1, 124 番地 3	同所 123 番地 3, 124 番地 1
	家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	123 番 3 事務所 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 66.15 m ² 2 階 66.15 m ²	同 左 事務所・居宅 同 左 同 左 2 階 約 68.63 m ² (概測)
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 1 車庫 木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 277.55 m ²	同 左 同 左 同 左 約 241.12 m ² (概測)
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 2 エルビ-ガス充填所 軽量鉄骨造スレート葺平家建 91.20 m ²	基礎部分を残して取壊し済
9	所 在	西津軽郡鱒ヶ沢町大字舞戸町字東阿部野 124 番地 1	同 左
	家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	124 番 1 店舗 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 160.01 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
10	所 在	西津軽郡鱒ヶ沢町大字舞戸町字東阿部野 124 番地 6	同 左
	家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	124 番 6 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 212.75 m ² 2 階 50.51 m ²	同 左 同 左 同 左 1 階 約 221.02 m ² 2 階 約 117.37 m ²
特 記 事 項			
① 物件 1 土地には下記目的外建物が存する。 所在：西津軽郡鱒ヶ沢町大字舞戸町字東阿部野 123 番地 2			

家屋番号：123 番 2

種類：倉庫

構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積：119.24 m²

建築年月日：平成 3 年 12 月 5 日新築

② 物件 6 土地は給油施設跡地であり、地中にはガソリンタンクが埋設されている（令和元年に休止届提出済）。

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 1~7)

位置・交通	JR五能線「鯨ヶ沢」駅の南方約 1.2 km (道路距離) (附属資料 1 位置図参照)	
付近の状況	鯨ヶ沢町中心市街地南方郊外, 事業所, 住宅等が混在する地域である。地域内に特別の経済的変動要因はなく, 今後とも現状程度で推移すると予測する。	
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 指定建蔽率 指定容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 用途無指定地域 70% 200% なし 南西端付近が土砂災害警戒区域に指定されている。
画地条件	間口約 71m, 奥行約 56mのほぼ長方形地 地積 4,092.41 m ² (物件 1~7 登記地積合計) 接面道路ならびに周辺の宅地と等高な平坦地 (東向き中間画地)。	
接面道路	幅員約 9~10m 町道 舗装有 建築基準法上: 法第 42 条 1 項 1 号道路	
土地の利用状況	<p>物件 1~6 土地については土地所有者が物件 8, 9 ならびに目的外建物を所有し占有しているほか, 物件 7 土地については土地所有者以外の者が物件 10 建物を所有し占有している。物件 4 南西側にポンプ室 (工作物) が設置されている (附属資料 4 配置図参照)。</p> <p>(占有者及び占有権原)</p> <p>占有範囲: 物件 10 建物敷地部分</p> <p>占有者: 債務者</p> <p>占有状況: 物件 10 建物の敷地として利用している。</p> <p>※以下, 関係人の陳述による。</p> <p>占有権原: 使用借権</p> <p>占有開始時期: 昭和 61 年 12 月 8 日</p> <p>最初の契約等: 契約日 上記 期間 上記~定めなし</p> <p>契約等当事者: 貸主 所有者 借主 占有者</p>	
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	<p>① 物件 4 土地には物件 8 建物の附属建物符号 2 の基礎部分が残っている。</p> <p>② 前記のとおり物件 6 は給油施設跡地（休止届出済）であるが、地下にはタンクが埋設されている。</p> <p>③ 本土地は南西側隣接の目的外土地「123-1」（所有者：物件 1～6 土地所有者）と一体利用されている。</p>
------	--

2. 建物の概況及び利用状況（物件 8）

区 分	主である建物 家屋番号 123 番 3
建築時期及び経済的残存耐用年数	<p>建築年月日（登記上） 昭和 51 年 7 月 20 日新築</p> <p>経過年数 約 47 年半</p> <p>経済的残存耐用年数 0 年</p>
仕 様	<p>構 造 木造</p> <p>屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺</p> <p>外 壁 サイディング貼り</p> <p>内 壁 ビニルクロス, 石膏ボード</p> <p>天 井 ビニルクロス, 目透し天井</p> <p>床 Pタイル, 畳, クッションフロア</p> <p>設 備 電気, 給排水, 衛生（汲み取り）外 ※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。</p> <p>その他 特になし</p>
床面積（現況）	第 3 項 目的物件欄記載のとおり
現況用途等	<p>階 層 2 階建</p> <p>現況用途 事務所・居宅</p> <p>間 取 り（附属資料 5 建物間取図（その 1）のとおり）</p>
品 等	下位
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	建物所有者が空家の事務所として所有し占有している。
特記事項	<p>① 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機関の分析調査を要する。</p> <p>② 未登記増築部分は 2 階トイであるが, 増築時期等は不明。</p>

区 分	附属建物 符号 1
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 51 年 7 月 20 日新築 経過年数 約 47 年半 経済的残存耐用年数 0 年
仕 様	構造 木・コンクリートブロック造 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 ブロック積, 角波トタン貼り 内壁 アラワシ 天井 アラワシ 床 土間 設備 電気 ※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)	第 3 項 目的物件欄記載のとおり
現況用途等	階 層 平家建 現況用途 車庫 間 取 り (附属資料 5 建物間取図 (その 2) のとおり)
品 等	下位
保守管理の状態	劣る。現地では屋根の一部が破損しているのが確認された。
建物の利用状況	建物所有者が空事務所の車庫として所有し占有している。
特記事項	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機関の分析調査を要する。 ④ 物件 9 建物新築時に建物正面一部を取り壊したとみられる。

(物件 9)

区 分	主である建物 家屋番号 124 番 1
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 63 年 10 月 22 日新築 経過年数 約 35 年 経済的残存耐用年数 0 年
仕 様	構 造 鉄骨造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 サイディング貼り 内 壁 ビニールクロス, アラワシ 天 井 石膏ボード, アラワシ 床 Pタイル, コンクリート叩き外 設 備 電気, 給排水, 衛生, 給湯外 ※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)	第 3 項 目的物件欄記載のとおり
現況用途等	階 層 平家建 現況用途 店舗 間 取 り (附属資料 5 建物間取図 (その 3) のとおり)
品 等	下位
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	建物所有者が空店舗の状態ですべて占有している。
特記事項	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機関の分析調査を要する。

(物件 10)

区 分	主である建物 家屋番号 124 番 6
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 61 年 12 月 8 日新築 経過年数 約 37 年 経済的残存耐用年数 10 年
仕 様	構 造 木造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 モルタル塗り, 板貼り 内 壁 ビニルクロス 天 井 ビニルクロス, 目透し天井 床 フローリング, 畳, カーペット, クッションフロア外 設 備 電気, 給排水, 衛生, 浴室, ガス(プロパン), 給湯外 ※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 1F 居間と北側洋室に床暖房あり
床面積(現況)	第 3 項 目的物件欄記載のとおり
現況用途等	階 層 2 階建 現況用途 居宅 間 取 り (附属資料 5 建物間取図(その 4)のとおり)
品 等	上位
保守管理の状態	良好
建物の利用状況	建物所有者が空家の居宅として所有し占有している。
特 記 事 項	① 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機関の分析調査を要する。 ② 1 階南東側の階段, 2 階西側の洋室, 北東側の台所, シャワー室が未登記で増築されている(間取図参照)。増築時期は不明。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件 1～7(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 修正 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ≒オ
1	5,500	0.90	198.00	(1-0.30)	686,000
2	5,500	0.90	173	(1-0.30)	599,000
3	5,500	0.90	1,106.49	(1-0.30)	3,834,000
4	5,500	0.90	802.85	(1-0.30)	2,782,000
5	5,500	0.90	300	(1-0.30)	1,040,000
6	5,500	0.90	702.07	(1-0.30)	2,433,000
7	5,500	0.90	810.00	(1-0.30)	2,807,000

(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)

地価調査 鯉ヶ沢(県)9-1

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 5,900 \text{ 円/㎡} & \times 99.0/100 & \times 100/100 & \times 100/106 & \approx 5,500 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

- ◇ 時点修正：公示価格等の価格時点から本件の価格時点までの推定変動率である。
- ◇ 標準化補正：標準的
- ◇ 地域格差：街路条件+1% (系統及び連続性), 環境条件+5% (付近の利用状態) ……以上, 相乗積による。

イ 個別格差：画地条件▲10% (規模大)

ウ 地 積：登記数量

エ 建付減価：建物の老朽化の程度, 敷地との適応の状態を考慮した。

② 物件 8~10(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
8 (主)	74,000	134.78	0.02	199,000
9	144,000	160.01	0.02	461,000
10	148,000	338.39	0.14	7,011,000

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 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
8 (主)	47.5	年	0	年	0.50	0.03	0.02
9	35	年	0	年	0.40	0.03	0.02
10	37	年	10	年	0.40	0.03	0.14

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

※物件 8 の附属建物符号 1 は老朽化が著しく経済価値なしと判断した。

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	
1	686,000	1.00	件外建物分	0.25	法定地上権	172,000	
2	599,000	1.00	物件8建物分	0.25	法定地上権	150,000	
3	3,834,000	1.00	物件8建物分	0.66	0.25	法定地上権	633,000
			物件9建物分	0.34	0.25	法定地上権	326,000
			物件3合計				
5	1,040,000	0.50	物件8建物分	0.72	0.25	法定地上権	94,000
			件外建物分	0.28	0.25	法定地上権	36,000
			物件5合計				
6	2,433,000	0.10	物件10建物分	0.10	使用借権	24,000	
7	2,807,000	1.00	物件10建物分	0.10	使用借権	281,000	
物件8建物分合計						877,000	
物件9建物分合計						326,000	
物件10建物分合計						305,000	

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件 1～3, 7 土地の全範囲と判定した。物件 3 土地については物件 8, 9 建物の建築面積割合により以下のとおり按分し、物件 5 土地については物件 8 建物及び件外建物の配置、接道状況等を勘案し約 50%の範囲とし、それぞれの建物の建築面積割合により以下のとおり按分した。物件 6 土地については物件 10 建物の配置、公道までの出入りの必要性等を勘案し約 10%の範囲とした。

(物件 3 土地：物件 8 建物分)

主 附 1 主 附 1 物件 9

$$(68.63 \text{ m}^2 + 241.12 \text{ m}^2) \div \{(68.63 \text{ m}^2 + 241.12 \text{ m}^2) + 160.01 \text{ m}^2\} \cong 0.66$$

(物件 3 土地 : 物件 9 建物分)
 物件 9 物件 8(主+附 1) 物件 9
 $160.01 \text{ m}^2 \div \{(68.63 \text{ m}^2 + 241.12 \text{ m}^2) + 160.01 \text{ m}^2\} \approx 0.34$

(物件 5 土地 : 物件 8 建物分)
 主 附 1 主 附 1 件外
 $(68.63 \text{ m}^2 + 241.12 \text{ m}^2) \div \{(68.63 \text{ m}^2 + 241.12 \text{ m}^2) + 119.24 \text{ m}^2\} \approx 0.72$

ウ 土地利用権等割合 : 物件 1~3, 5 土地については敷土地利用権を法定地上権と判断し, 法定地上権価格を本件建付地価格の 25%と判断し, 物件 6, 7 土地については敷土地利用権を使用借権と判断し, 使用借権価格を本件建付地価格の 10%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) (1①オ、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
1	686,000	-172,000		(1-0.30)	(1-0.30)	252,000
2	599,000	-150,000		(1-0.30)	(1-0.30)	220,000
3	3,834,000	-959,000		(1-0.30)	(1-0.30)	1,409,000
4	2,782,000	-		(1-0.30)	(1-0.30)	1,363,000
5	1,040,000	-130,000		(1-0.30)	(1-0.30)	446,000
6	2,433,000	-24,000		(1-0.30)	(1-0.30)	1,180,000
7	2,807,000	-281,000		(1-0.30)	(1-0.30)	1,238,000
8	199,000	+877,000		(1-0.30)	(1-0.30)	527,000
9	461,000	+326,000		(1-0.30)	(1-0.30)	386,000
10	7,011,000	+305,000		(1-0.30)	(1-0.30)	3,585,000
一括価格 (合計)						10,606,000

- ウ 占有減価修正 : なし
- エ 市場性修正 : 地縁性の強い地域内に存すること, 地下にガソリンタンクが埋設されている事業用不動産を含む物件であること等による市場性の低下の程度を考慮した。
- オ 競売市場修正 : 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 採用した公示地等の概要

地価調査基準地 (鯨ヶ沢(県)9-1)

所在・地番：鯨ヶ沢町大字舞戸町字東阿部野 112 番 8 外

価 格：5,900 円/㎡

位 置：JR 五能線「鯨ヶ沢」駅の南西方道路距離約 1.1 km 先に位置する。

価 格 時 点：令和 5 年 7 月 1 日

地 積：1,663 ㎡

供給処理施設：水道，下水

接 面 街 路：北東側約 7.5m 舗装県道に接面

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域・用途無指定地域 (指定建蔽率 60%・指定容積率 200%)

地 域 の 概 要：中小規模の自動車修理工場，製材所等が立地する工業地域

第 7 附属資料の表示

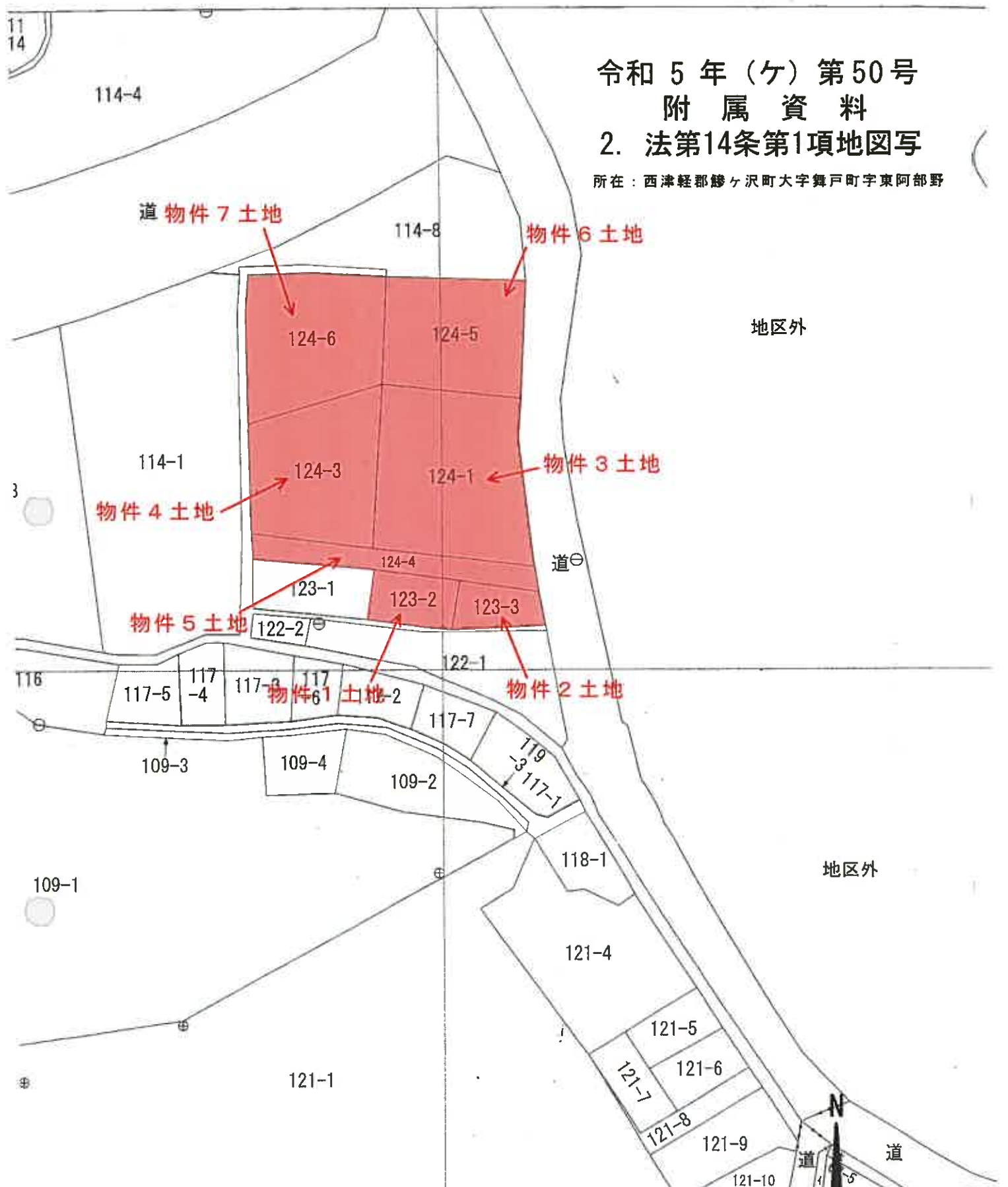
1.	位置図 (出所：国土地理院「地理院地図」)	1 葉
2.	法第 14 条第 1 項地図写	1 葉
3.	建物図面・各階平面図写	4 葉
4.	配置図	1 葉
5.	建物間取図	4 葉

以 上



令和5年(ケ)第50号 附属資料 2. 法第14条第1項地図写

所在：西津軽郡鰺ヶ沢町大字舞戸町字東阿部野



別：図上測定)

またした座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し

舞生舞ッ
大字三
大字

S:1/1000

3. 建物図面・各階平面図写(その3)

建各階平面図

家屋番号 / 24番 /
建物の所在
西津軽郡峰ヶ沢町大字舞戸町字東阿部野 / 24

各階平面図

0333226

登記年月日：昭和63年10月28日

物件9建物

道路

124-5
124-6
124-3
124-4

既登記建物
家屋番号
/ 23番3
①

124-1

1/250

縮尺

申請人

1/500

縮尺

製作者

2023.10.28

1階平面図

1階床面積

たてよこ	床面積 (㎡)
①	1,80
②	3,60
③	6,480
④	7,00
⑤	12,60
⑥	88,200
⑦	1,20
⑧	12,30
⑨	14,760
⑩	1,70
⑪	12,60
⑫	21,420
⑬	(12,10+990)×2,20÷2
⑭	24,200
⑮	0,50
⑯	9,90
⑰	4,950
合計	160,010

(口開連12)

3. 建物図面・各階平面図写(その4)

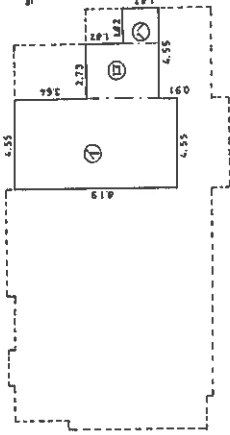
建各階平面図

家屋番号	124番6
建物の所在	西津軽郡野ヶ沢町大字舞戸町字東阿都野124番16A3版をA4版に縮小

0333227

各階平面図

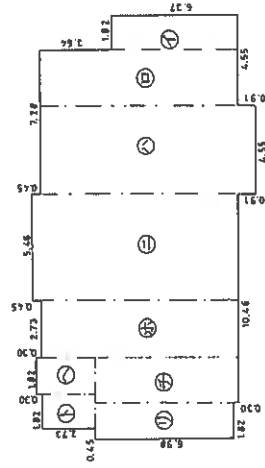
2階平面図



2階床面積

たてよこ	床面積 (㎡)	
8.19	4.55	37.2645
3.64	2.73	9.9372
1.82	1.82	3.3124
合計		50.5141

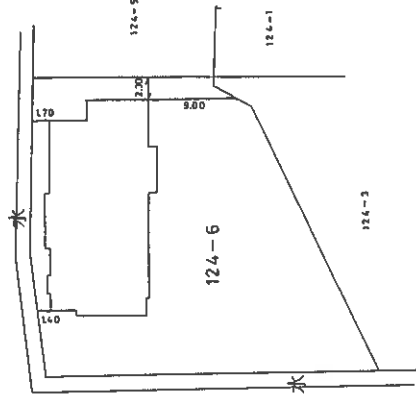
1階平面図



1階床面積

たてよこ	床面積 (㎡)	
6.37	1.82	11.5934
10.01	2.73	27.3273
10.92	4.55	49.6860
10.46	5.46	57.1116
10.01	2.73	27.3273
3.03	1.82	5.5146
2.73	1.82	4.9686
7.28	2.27	16.5256
6.98	1.82	12.7036
合計		212.7580

物件10建物



(図源納)

(1:1000)

製作者

縮尺 1/250

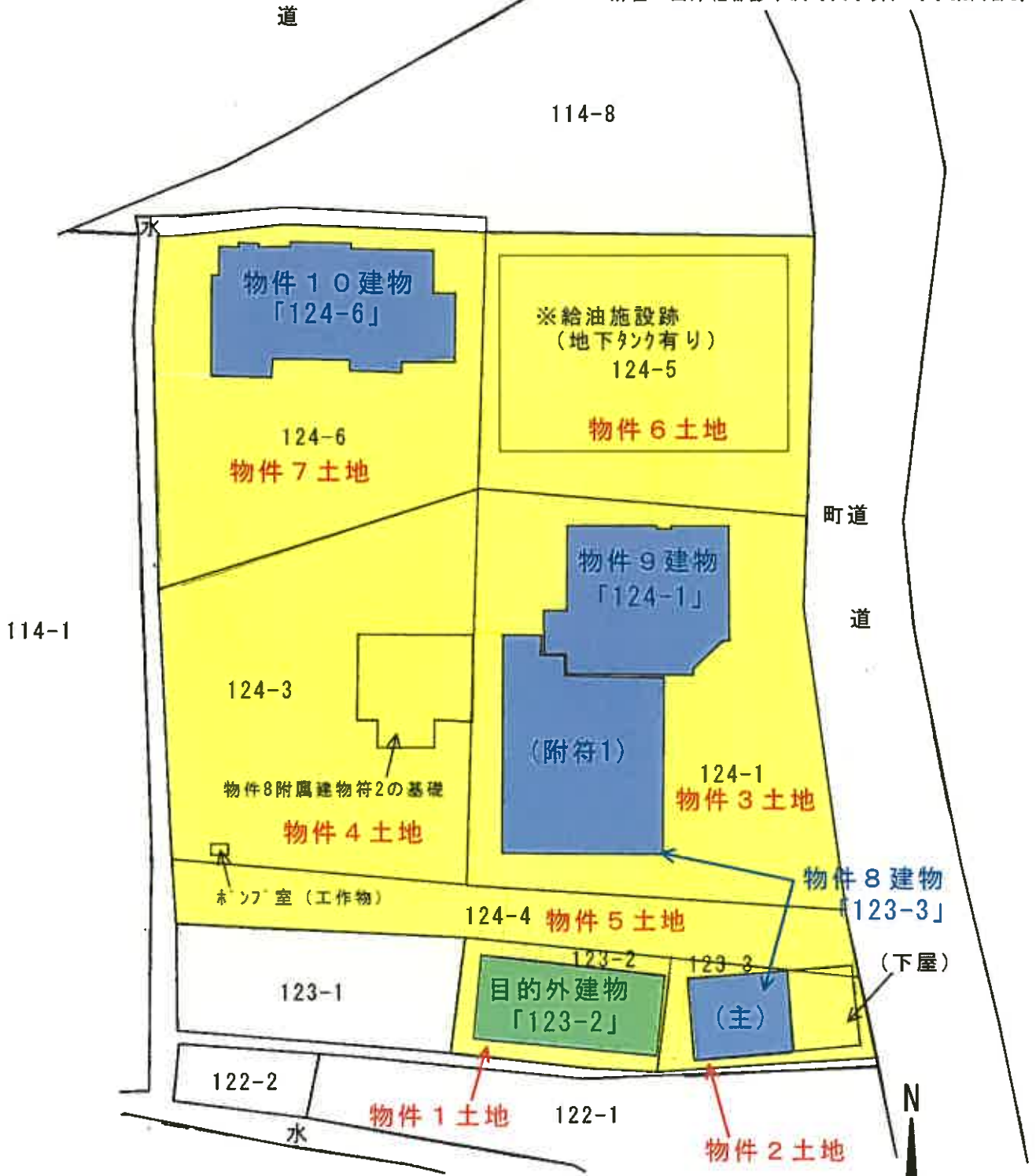
申請人

縮尺 1/500

S61.12.12

令和 5 年 (ケ) 第 50 号
 附 属 資 料
 4. 配 置 図

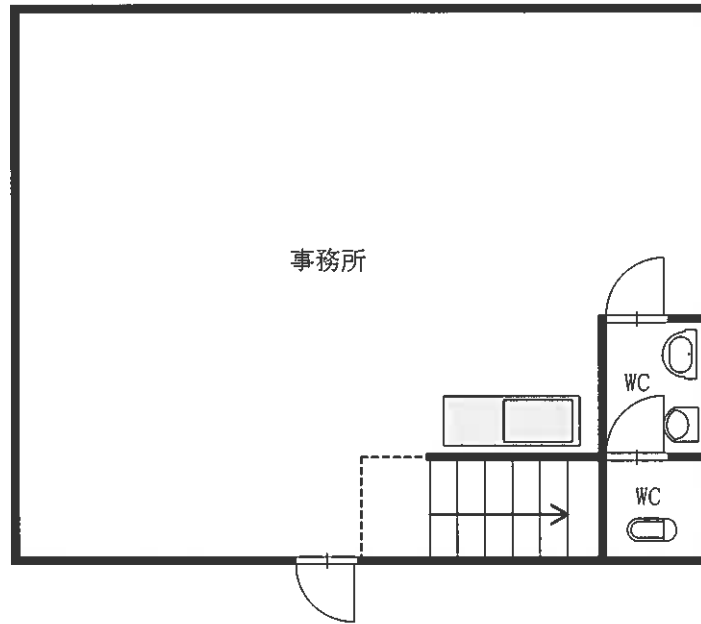
所在：西津軽郡鰺ヶ沢町大字舞戸町字東阿部野



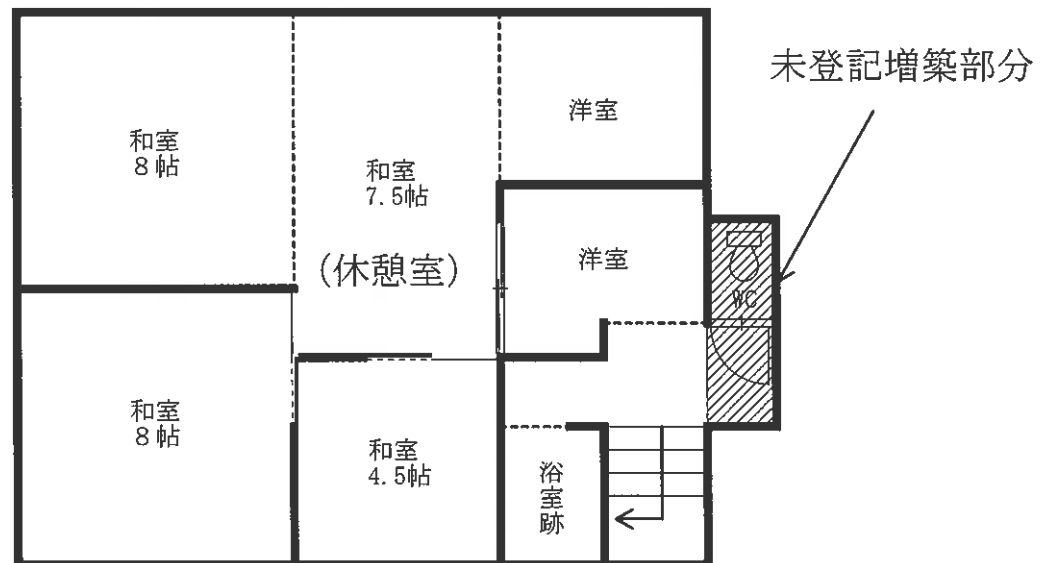
S: 1/500

物件 8
(主である建物)

1 階



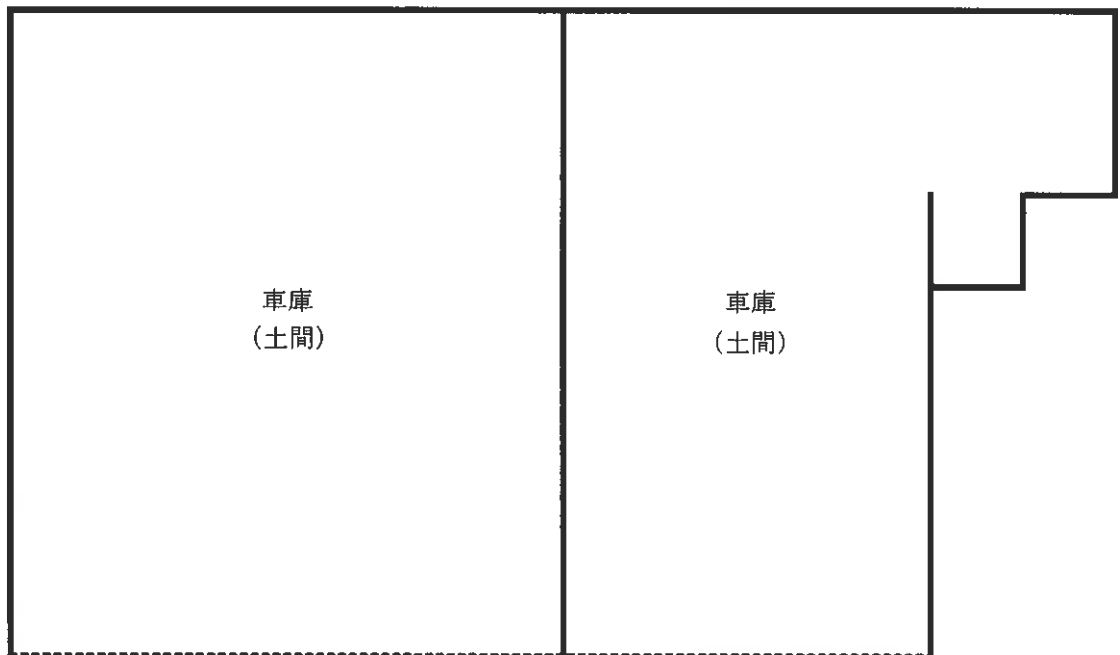
2 階



令和 5 年(ケ)第 50 号
附 属 資 料
5. 建物間取図(その2)

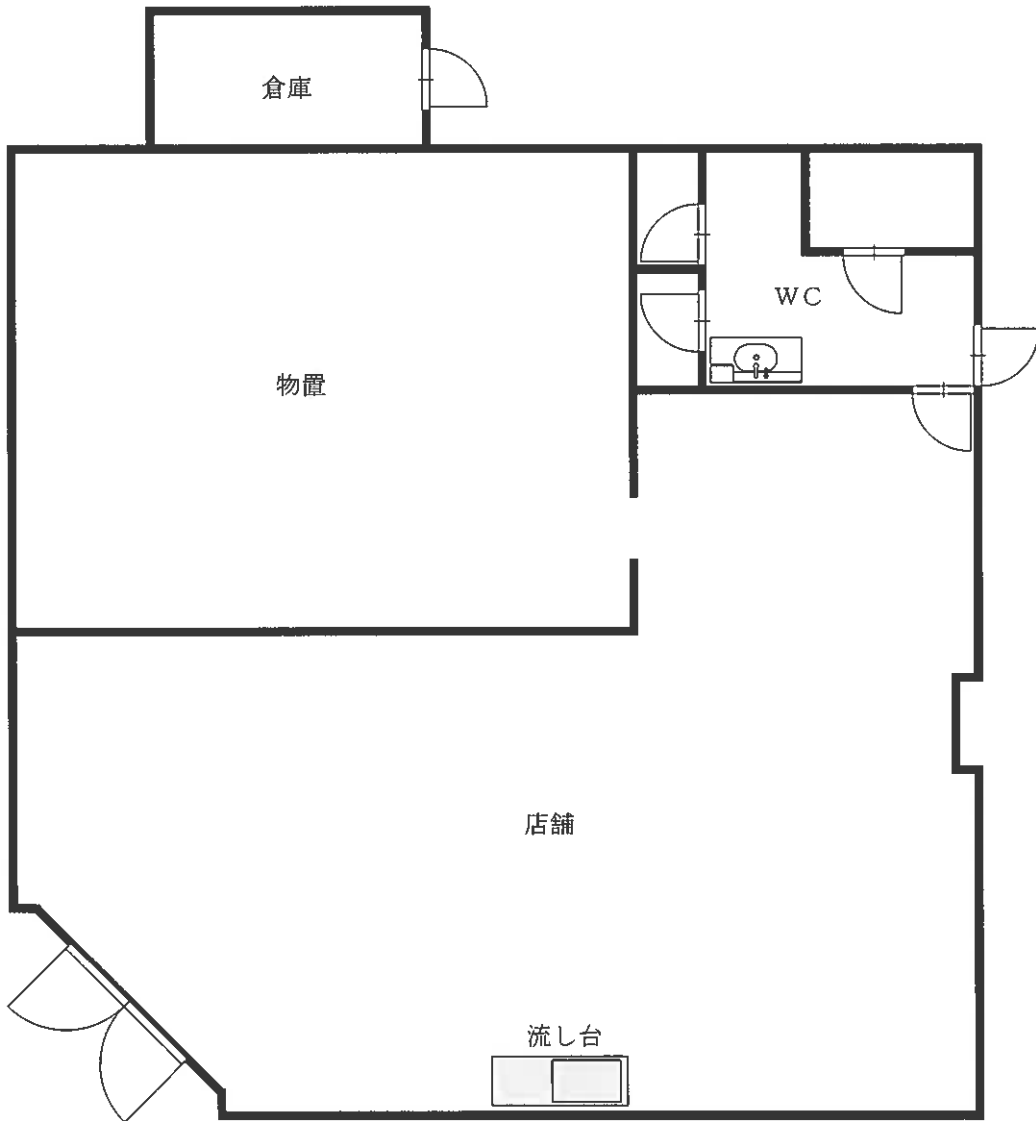
物件 8

附属建物符号 1



令和 5 年(ケ)第 50 号
附 属 資 料
5. 建物間取図(その3)

物件 9



5. 建物間取図(その4)

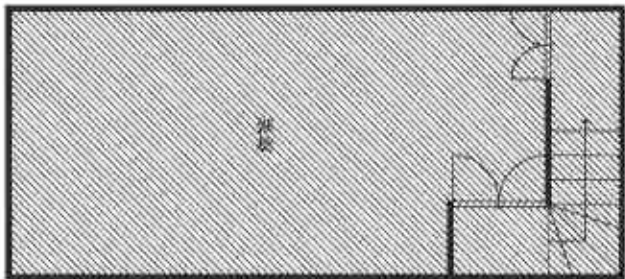
物件10

A3版をA4版に縮小

1階



2階



2階



未登記増築