

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月19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 7年 4月 8日 午前 8時30分から 令和 7年 4月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月17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 7年 5月14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 7年 4月18日 午前 8時30分から 令和 7年 4月21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 7年 3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 目 録

- |   |       |   |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在   | 青森市大字石江字江渡  |
|   | 地 番   | 105番91  |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 121.83平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 青森市大字石江字江渡  |
|   | 地 番   | 105番242   |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 182.45平方メートル  |
| 3 | 所 在   | 青森市大字石江字江渡  |
|   | 地 番   | 105番355   |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 62.69平方メートル   |
| 4 | 所 在   | 青森市大字石江字江渡  |
|   | 地 番   | 105番356   |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 55.03平方メートル   |
| 5 | 所 在   | 青森市大字石江字江渡105番地91、105番地2<br>42、105番地355、105番地356<br>青森市大字石江字平山2番地759、2番地662 |
|   | 家屋 番号 | 105番91の2  |



## 物件目録

種類 居宅  
構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床面積 1階 256.52平方メートル  
2階 165.12平方メートル

(現況)

種類 居宅・事務所・車庫  
床面積 1階 約264.80平方メートル  
2階 165.12平方メートル

(附属建物)

符号 1  
種類 車庫  
構造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建  
床面積 32.78平方メートル



## 物件明細書

令和 6年11月13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1～5】

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1～5】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

本件建物の一部を有限会社千釜建設が事務所として占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。その余の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

【物件番号4】

隣地（青森市大字石江字平山2番661，同2番662，同2番759いずれも有限会社千釜建設所有）との境界が不明である。

【物件番号5附属建物1】

本件建物のために，その敷地（上記平山2番662及び2番759の一部）につき使用借権が存する。買受人は，敷地利用権の設定を要する。

---

---

### 《 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   | 青森市大字石江字江渡  |
|   | 地 番   | 105番91  |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 121.83平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 青森市大字石江字江渡  |
|   | 地 番   | 105番242   |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 182.45平方メートル  |
| 3 | 所 在   | 青森市大字石江字江渡  |
|   | 地 番   | 105番355   |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 62.69平方メートル   |
| 4 | 所 在   | 青森市大字石江字江渡  |
|   | 地 番   | 105番356   |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 55.03平方メートル   |
| 5 | 所 在   | 青森市大字石江字江渡105番地91、105番地2<br>42、105番地355、105番地356<br>青森市大字石江字平山2番地759、2番地662 |
|   | 家屋 番号 | 105番91の2  |



## 物件目録

種類 居宅  
構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床面積 1階 256.52平方メートル  
2階 165.12平方メートル

(現況)

種類 居宅・事務所・車庫  
床面積 1階 約264.80平方メートル  
2階 165.12平方メートル

(附属建物)

符号 1  
種類 車庫  
構造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建  
床面積 32.78平方メートル





令和 6 年 (ヌ) 第 10 号  
令和 6 年 7 月 16 日 受理  
令和 6 年 8 月 19 日 提出  
(評価人 久保田 聡 )

# 現況調査報告書

青森地方裁判所

金 岡 隆 (印)

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- |   |       |   |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在   | 青森市大字石江字江渡  |
|   | 地 番   | 105番91  |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 121.83平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 青森市大字石江字江渡  |
|   | 地 番   | 105番242   |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 182.45平方メートル  |
| 3 | 所 在   | 青森市大字石江字江渡  |
|   | 地 番   | 105番355   |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 62.69平方メートル   |
| 4 | 所 在   | 青森市大字石江字江渡  |
|   | 地 番   | 105番356   |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 55.03平方メートル   |
| 5 | 所 在   | 青森市大字石江字江渡105番地91、105番地2<br>42、105番地355、105番地356<br>青森市大字石江字平山2番地759、2番地662 |
|   | 家屋 番号 | 105番91の2  |



物 件 目 録

種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 256.52平方メートル  
2階 165.12平方メートル

(附属建物)

符 号 1  
種 類 車庫  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 32.78平方メートル





(占有関係用(単独))

占有者及び占有権原 (物件 5 関係)

占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 (但し、債務者使用部分を除く。) <input type="checkbox"/>		
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 有限会社千益建設		
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 車庫		
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人 ( <input checked="" type="checkbox"/> A (所有者) ) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 (「占有関係調査票」) 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	平成 6 年 8 月 ころ		
最初の契約日	(不明) 年 月 日		
契約等期間	平成 6 年 ころから <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 0 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 checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 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」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

( 目的外建物用 ( 複数 ) )

### 目的外土地の概況 (その1) ( 物件 5 関係 )

1	所 在	青森市大字石江字平山				
	地 番	2 番 6 6 1 番				
	地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>				
	地 積	8.14 平方メートル ( <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約   平方メートル )				
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 ( 有限会社千釜建設 )				
	そ の 他 の 事 項					
2	所 在	青森市大字石江字平山				
	地 番	2 番 6 6 2 番				
	地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>				
	地 積	71.65 平方メートル ( <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約   平方メートル )				
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 ( 有限会社千釜建設 )				
	そ の 他 の 事 項					
3	所 在	青森市大字石江字平山				
	地 番	2 番 7 5 9 号				
	地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>				
	地 積	85.98 平方メートル ( <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約   平方メートル )				
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 ( 有限会社千釜建設 )				
	そ の 他 の 事 項					
4	所 在					
	地 番	番				
	地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>				
	地 積	平方メートル ( <input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約   平方メートル )				
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )				
	そ の 他 の 事 項					

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

4 ( 4 枚目)

目的外土地の概況 ( その 2 ) ( 物件 5 関係 )	
■ 関係人 ( ■ A ( 債務者 ) の陳述 ) / □ 提示文書 ( ) の要旨	
占有権原	□ 所有権 □ 地上権 □ 賃借権 ■ 使用借権 □
占有開始時期	平成 6 年 8 月 ( 物件取得時 ) ころ
最初の契約日	( 不明 ) 年 月 日
契約等	期間 平成 6 年 8 月 ころ 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
現在の期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □ 期間の定めなし
契約当事者	貸主 ■ 土地所有者 □ その他の者 ( )
	借主 ■ 建物所有者 □ その他の者 ( )
地代・支払時期等	毎 金 0 円 ( 毎 限り 分支払 )
地代の前払	■ ない □ ある ( 金 円 分まで )
敷金・保証金	■ ない □ ある ( □ 敷金 円 □ 保証金 円 )
特約等	
地代滞納	□ ない □ ある ( 令和 年 月 日 現在 金 円 )
契約解除	■ ない □ ある ( )
訴訟提起等	■ ない 地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号 □ ある □ 係属中 □ 終局 ( )
その他	
執行官の意見	■ 上記のとおり □ 「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 建物物件5の「種類、構造及び床面積の概略」欄について
  - 主である建物
    - 種類：居宅・事務所・車庫
    - 構造：
    - 床面積：1階 約 264.80 m<sup>2</sup>  
2階 165.12 m<sup>2</sup>
  
- 2 物件5の屋根にソーラーパネルが設置してある。
  
- 3 物件1～4及び目的外土地1～3を物件5などの敷地として一体利用している状況が窺われ、前記物件間の境界線は判然としていない。
  
- 4 本件物件の北西側の青森市大字石江字江渡105番42は、青森市所有の公衆用道路となっている。
  
- 5 青森市役所用地課によると、本件物件を競売等で取得し、法定外公共物を現状で使用する者においては、青森市の法定外公共物の占用許可を受ける必要があるとのことである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



## 関係人の陳述

陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
<p>■ A (債務者)</p>	<p>(令和6年8月6日に聴取した。)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 本件物件は、私の居宅等として使用しているほか、物件5を私が代表を務める有限会社千釜建設（以下「千釜建設」という。）の事務所等として使用しています。</li> <li>2 物件5について、以前は私と千釜建設との間に賃貸借関係が存在していましたが、現在は千釜建設の業績も芳しくないことから私と千釜建設との間に賃貸借関係はありません。</li> <li>3 本件物件の取得時期等については、およそ公簿記載のとおりだと思います。</li> <li>4 目的外建物は、千釜建設所有の車庫です。</li> <li>5 目的外建物は、現在私の家の隣の家の車庫として使用しています。</li> <li>6 附属建物符号1も、千釜建設が建てた建物ですが、私の手違いで私個人の名義としてしまったものです。</li> <li>7 主である建物の車庫及び附属建物符号1に置いている車両は、いずれも千釜建設の車両です。</li> <li>8 本件物件と北西側公道との行き来のための通路部分は、公団上水路になっていますが、水路の譲渡を受けたい旨青森市に申し出たことがありましたが、国所有の水路部分なので、その権原はないとの返答だったように記憶しています。</li> <li>9 そして、水路にヒューム管を入れるなどして水路機能を残したまま埋め立てて使用したいとの申出については、青森市としては何とも言えないとの回答だったので、私としてはまったく否定されたものではないと思い、水路機能を残したまま水路を埋め立てて通路として使用することにしました。</li> <li>10 私がこれまで水路部分の使用について、青森市に対し、書面などにより占用許可申請をしたということはありません。</li> <li>11 目的外土地1～3についても、私と千釜建設との間に賃貸借関係はありません。</li> </ol>
<p>■ 同上</p>	<p>(令和6年8月9日に電話で聴取した。)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>12 物件5の屋根に設置してあるソーラーパネルは、平成7年ころおよそ300万円で設置したものと記憶しています。現時点でも使用しています。</li> </ol>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 7 枚目)

## 執行官の意見

- 本件については、当職及び評価人久保田聡の調査結果並びに関係人の陳述等に照らし、2～7枚目のとおりであると考えます。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

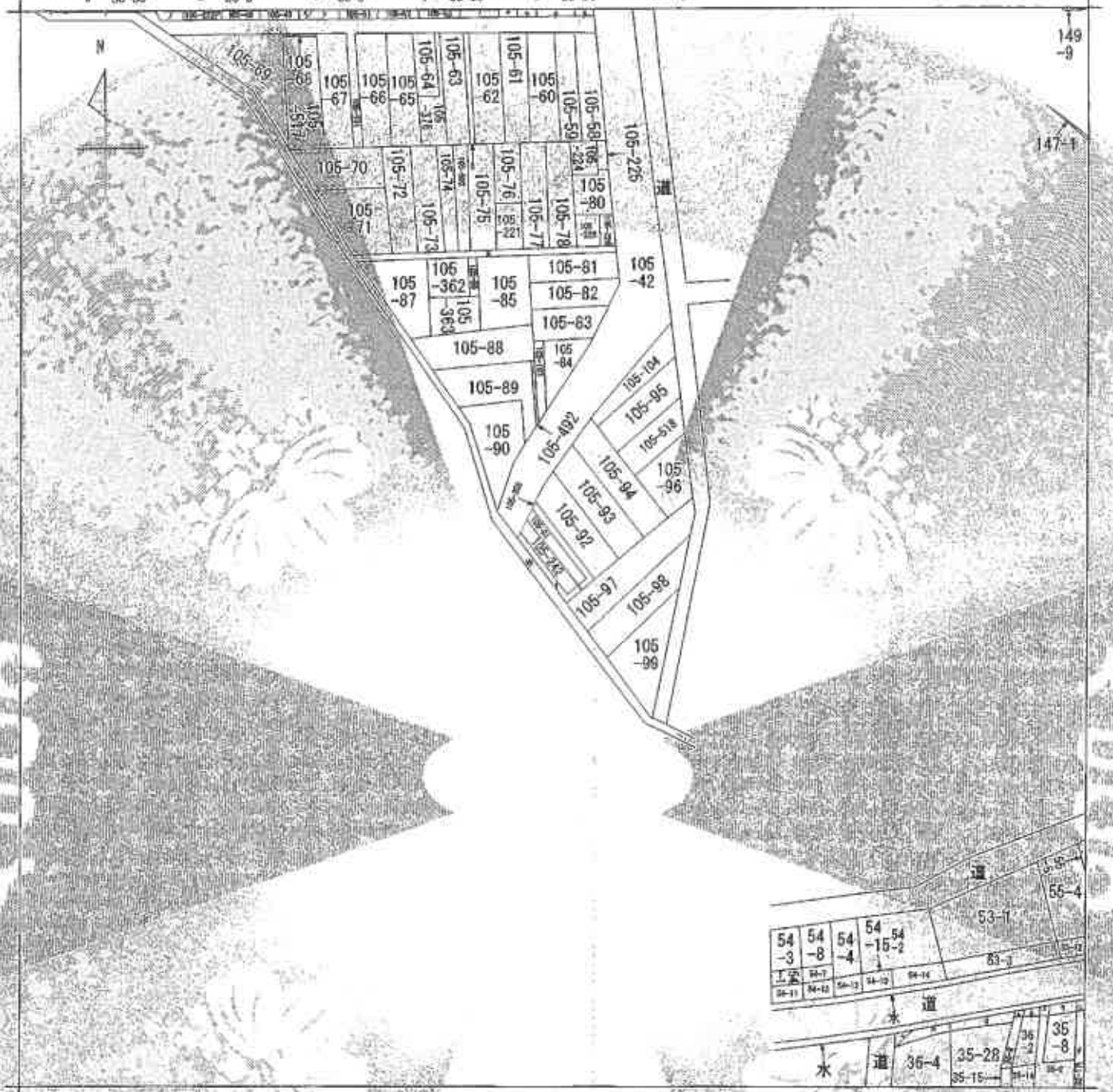
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
6年 7月 17日 (水) : - :	債務者住所地	現況調査期日等通知書送付
6年 7月 17日 (水) : - :	青森市役所	民事執行法第57条第4項請求
6年 7月 17日 (水) : - :	青森地方法務局	土地建物登記事項証明書等請求、同受領
6年 7月 22日 (月) 14:50 - 15:05	物件所在地	現場確認、写真撮影、債務者から占有関係等聴取
6年 8月 6日 (火) 9:50 - 11:00	同上	写真撮影、簡易計測、間取等調査、関係人から占有関係等聴取、評価人同行
6年 8月 6日 (火) : - :	青森地方法務局	法人登記事項証明書交付申請、同受領
6年 8月 7日 (水) 12:00 - 12:10	債務者	占有関係等聴取(電話)
<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 type="checkbox"/> 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。</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

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
6年 8月 8日 (木) 9:15 - 9:30	青森市役所用地課	民事執行法第18条第1項請求
6年 8月 9日 (金) 11:25 - 11:30	債務者	占有関係等聴取(電話)
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(注) 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あり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



図面区分	所在	青森市大字石江字江渡		地番	105番91		
出寸	1/200	精度区分	地番系統番号又は記号	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	明治28年3月		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。

令和6年7月17日  
青森地方務局  
登記官

A3をA4に縮小

(11枚目)  
請求番号: 2-1  
(1/2)

(11枚目)

105-263  
105-397  
105-435  
105-462  
105-47  
105-491  
105-50  
105-54  
105-55  
105-56  
105-57  
105-821  
105-45  
105-46  
105-856

COPY

COPY

(12枚目)

請求番号：2-1  
(2/2)

A3をA4に縮小

(12枚目)

公用

登記年月日：昭和43年12月14日

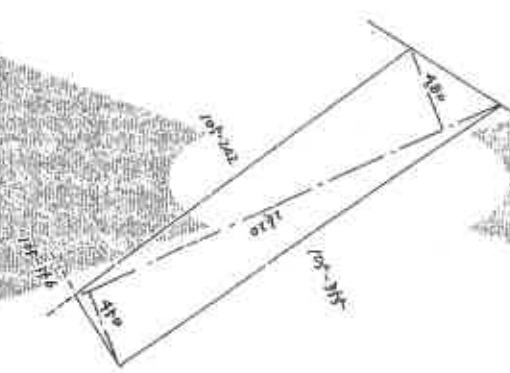
330203

地積測量図

地番	105-91
土地の所在	高松市北方町字江東



中  
道



面積

$$\frac{2620 \times (480 + 450)}{2} = 243660.00$$

$$\underline{\underline{121,830.00\text{m}^2}}$$

縮尺	1/3000
----	--------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

5543.12.14

作製者	昭和45年12月25日
申請人	

作製者

申請人

A3をA4に縮小

登記年月日：平成5年5月20日

330225

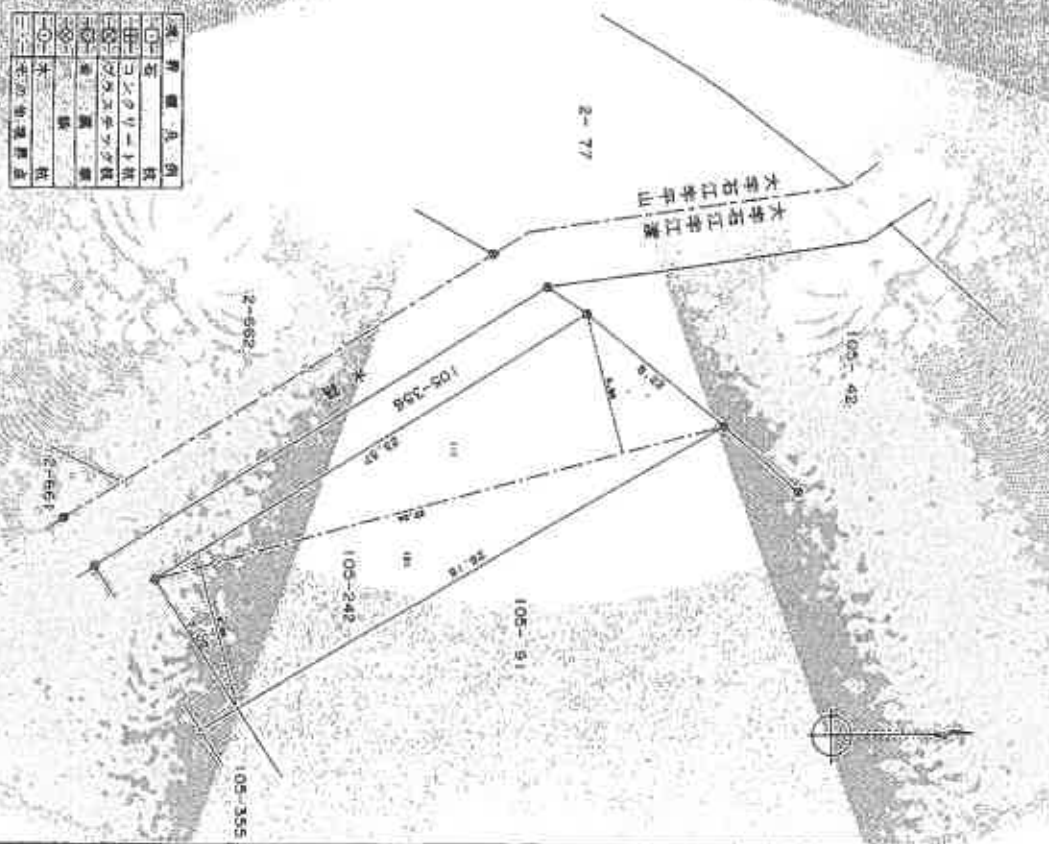
地積測量図  
地番 105-242  
土地の所在 青森市大字石江字江渡

これは図面に記載されていない部分を説明した地図である。  
令和6年7月17日 測量地の概要 図記号

地番	105-242	延べ	面積
1	27.54	6.59	181.4886
2	27.54	6.66	183.4164
合計			364.9050
面積			182.4525
地積			182.4525

三 綱 皮 積 算

記号	測量点名
□	定 規
○	コンクリート杭
◇	メッシュ杭
△	鋼 杭
◇	木 杭
○	その他測量点



作製者

申請人

縮尺 1/250

平成5.5.26



登記年月日：昭和43年11月16日

105-71 105-21 330264

地積測量図

地番 104-264  
 土地の所在 青森県大野市江字江波

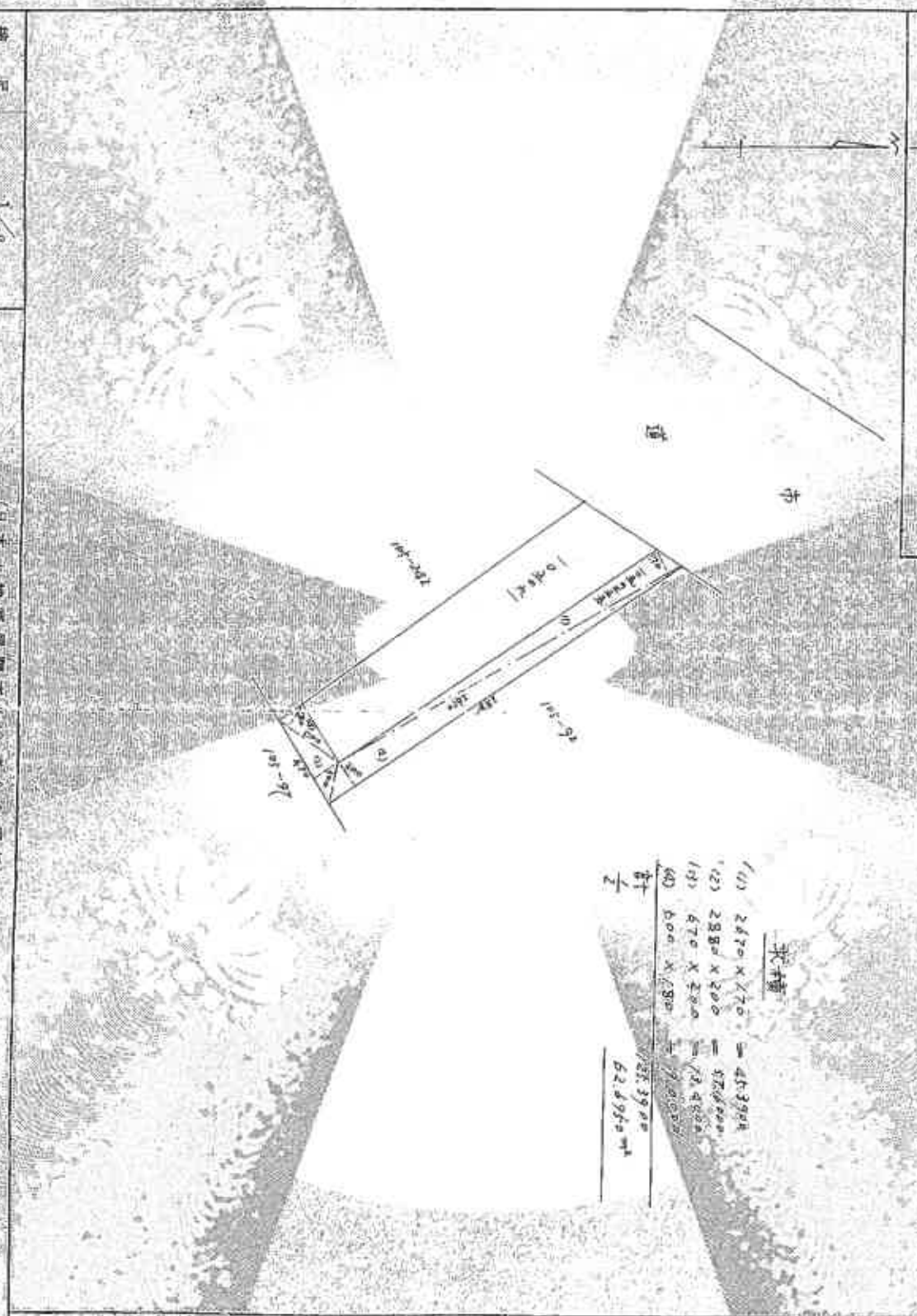
昭和43年  
 11月8日

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書類である。 昭和43年7月17日 青森地方庁登録 登記官

求積

(1) 2670 X 170 = 453900
(2) 2880 X 200 = 576000
(3) 670 X 200 = 134000
(4) 600 X 680 = 408000
計 1221900
1/2 628950



(日本土地改良院測量士会連合会用地)

縮尺 1/500

作製者 年月日  
 申請人

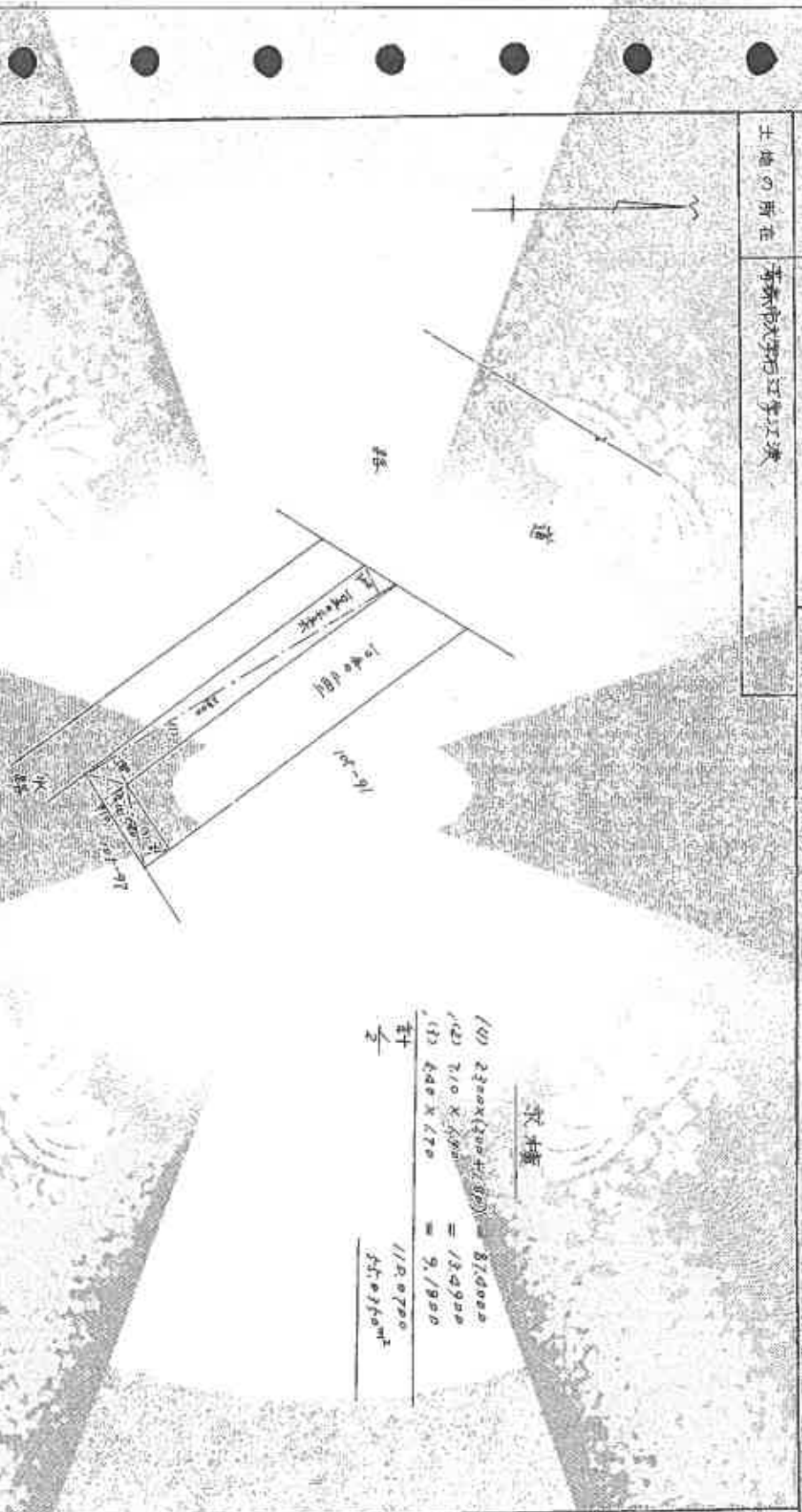
登記年月日：昭和31年11月16日

330265

地積測量図

地番	105-242	105-244
土地の所在	東京都中央区江户川区	

これは図面に記載された寸法を基準とした測量である。  
昭和31年7月17日 測量地之長官 長官官



面積

(1)  $2300 \times (200 + 170) = 81,000$   
 (2)  $710 \times 5000 = 13,4900$   
 (3)  $440 \times 170 = 9,1800$

計  $\frac{1}{2}$   $110,0700$   
 $55,0350m^2$

縮尺 1/5000

(日本土地家屋調査士会連合会専用紙)

作製者	年月日
昭和31年	8月
作製人	

A3をA4に縮小

登記年月日：平成5年6月24日

325200

2-6-6-2

地積測量図

地番	(A)2-662 (B)2-753
土地の所在	青森市大字石江字平山

これは図面に記載されている内容を説明した書類である。  
令和6年7月17日 青森地方建設局 登記部

三 積 算 積 算

地番	(B)2-759	延 算	積 算
1	12.79	6.51	106.8429
2	11.96	3.46	63.1176
合 計			171.9605
延 算			63.90025
積 算			63.9002

地 番	(B)2-662	公積面積	157.63425
		分筆面積	95.98025
		積算面積	71.65400
		積算面積	71.6540

○	測量員	○	測量員
□	石	○	積算
△	コンクリート	○	積算
◇	アスファルト	○	積算
×	土	○	積算
●	水	○	積算
○	水	○	積算

作製者

申請人

縮尺 1/250

A3をA4に縮小

登記年月日 平成5年5月14日

交賃に図面に關する変更内容を示す。

この図面に記載されている内容を説明した建図である。  
令和0年7月17日 東京都大田区役所 建築課大田区役所

建築書

### 008024 各階平面図

部屋番号	105番91の2
建物の所在	東京都大田区江子江原105番地91・106番地242 105番地355・105番地856

### 建築物各階平面図

A3をA4に縮小



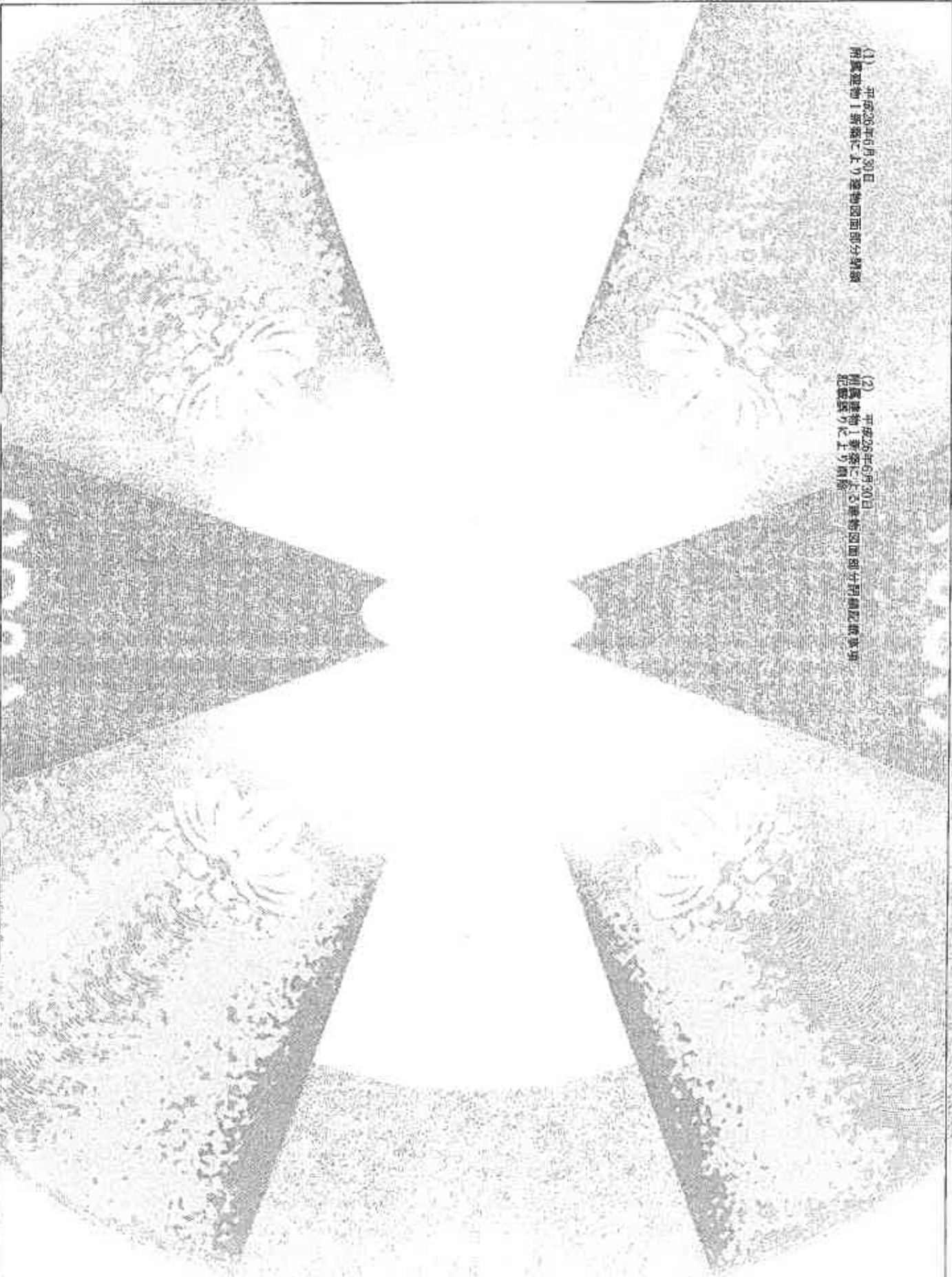
作製者

建築人

縮尺 1/500  
平成 5. 5. 14

(1) 平成28年6月30日  
附属建物1新築により建物区画部分新築

(2) 平成28年6月30日  
附属建物1新築による建物区画部分新築及撤去  
記載区画に上り開削



A3をA4に縮小

(19枚目)

登記年月日：平成26年6月27日

次頁に別面に附する設置内容を示す。

令和6年7月17日 青森地方建設局  
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。

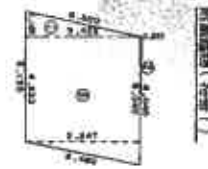
登記官

### 各階平面図

### 建築物平面図

登録番号	105-03102
建築物の所在	青森市大平町大字山崎 105-03地31・105-03地42・105-03地55・105-03地56

青森市大平町大字山崎地(29)・2番地662



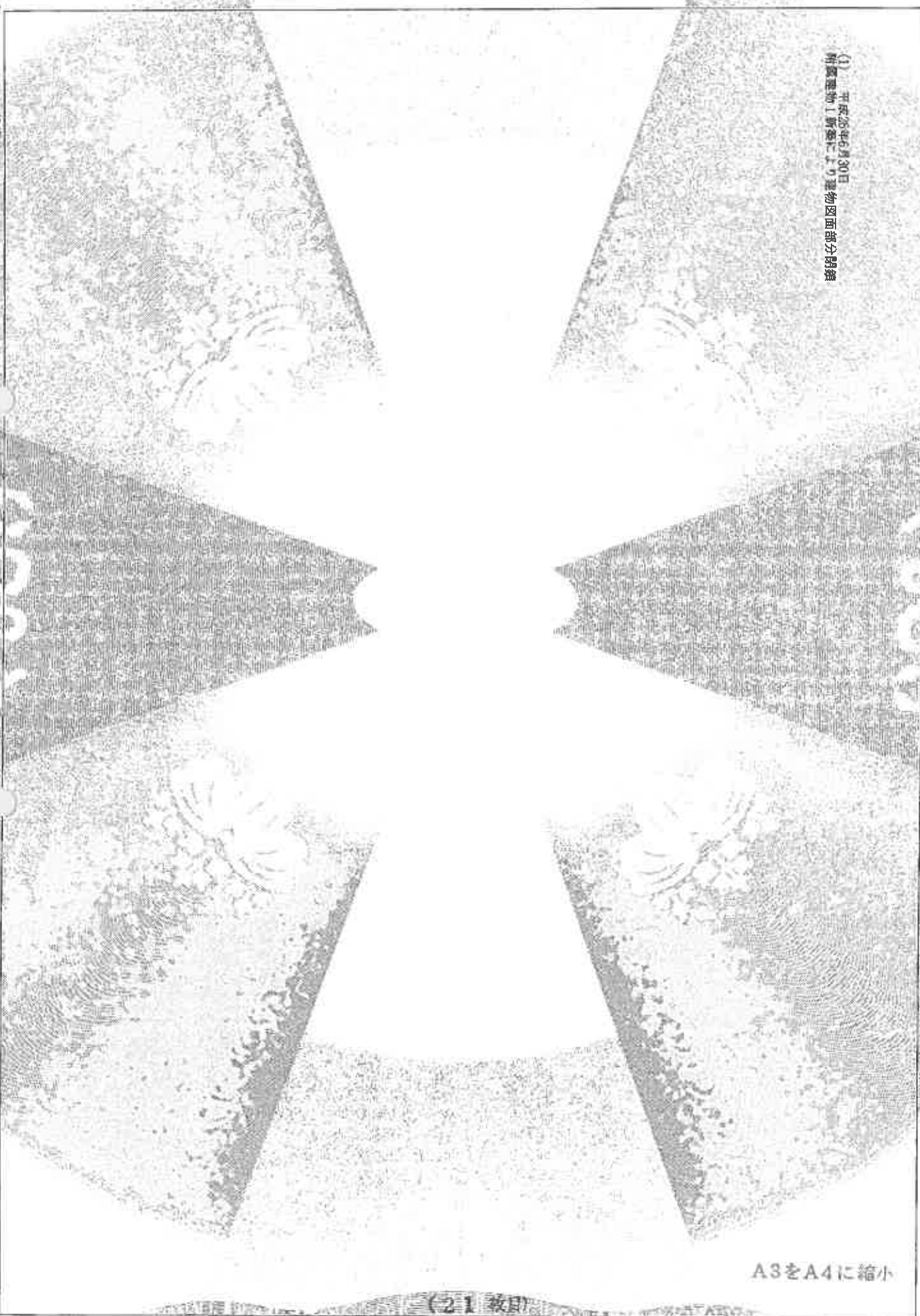
面積		延床面積	
0.482	× 1.187	2.1	3.2179570
0.075	× 6.040	2.1	0.2285000
0.18.040	× 5.323	1.1	2.29.2363155
		合計	52.7807725
延床面積		52.78	㎡

作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

A3をA4に縮小

(20枚目)

(1) 平成28年6月30日  
附属建物1階室以上の建物図面部分附録



A3をA4に縮小

(21枚目)

図案番号：2-2

(2/2)

(注) 下線のあるものは特許事項であることを示す。

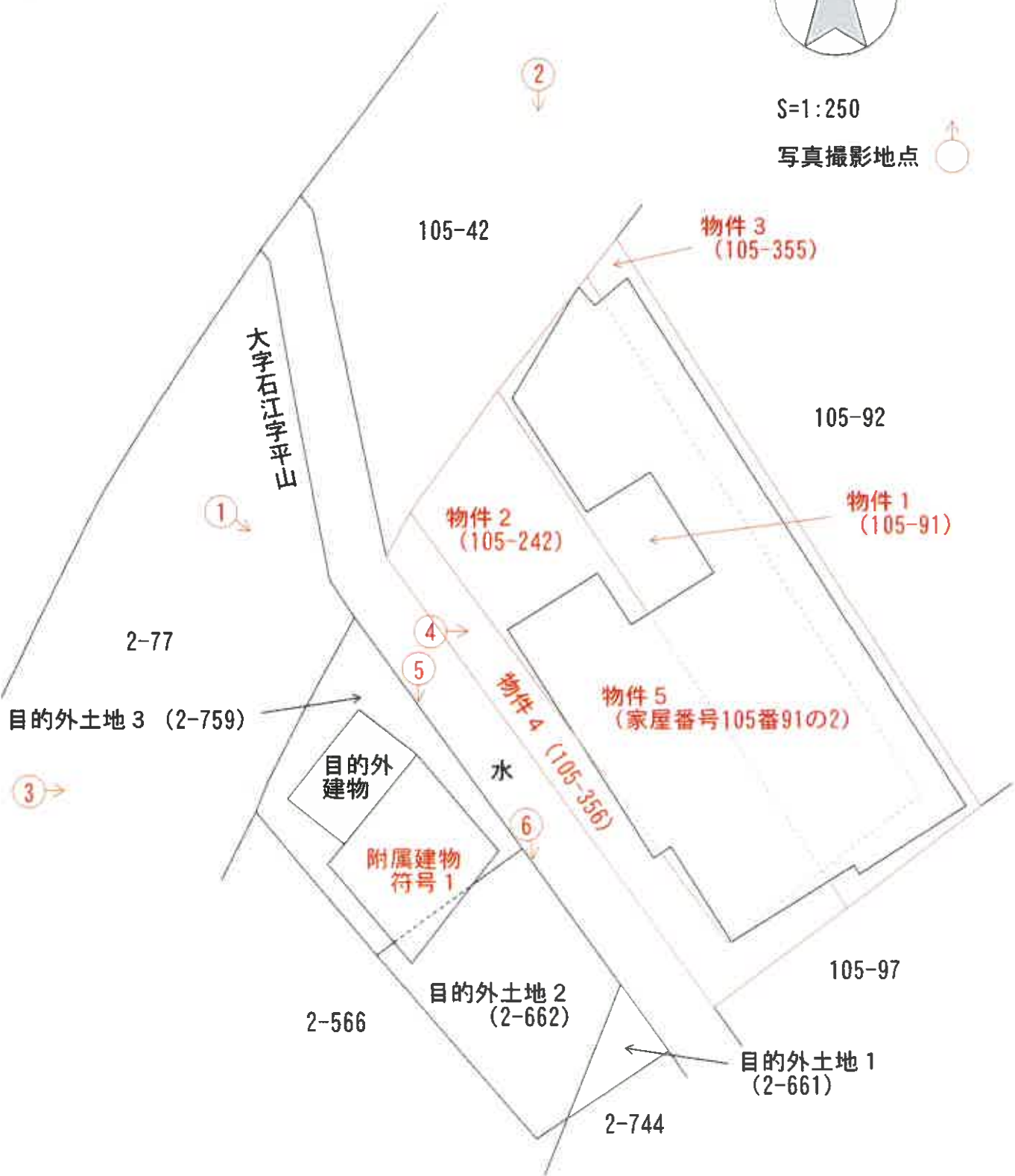
(21枚目)

# 土地建物位置関係図



S=1:250

写真撮影地点





# 間取図

物件5・主である建物

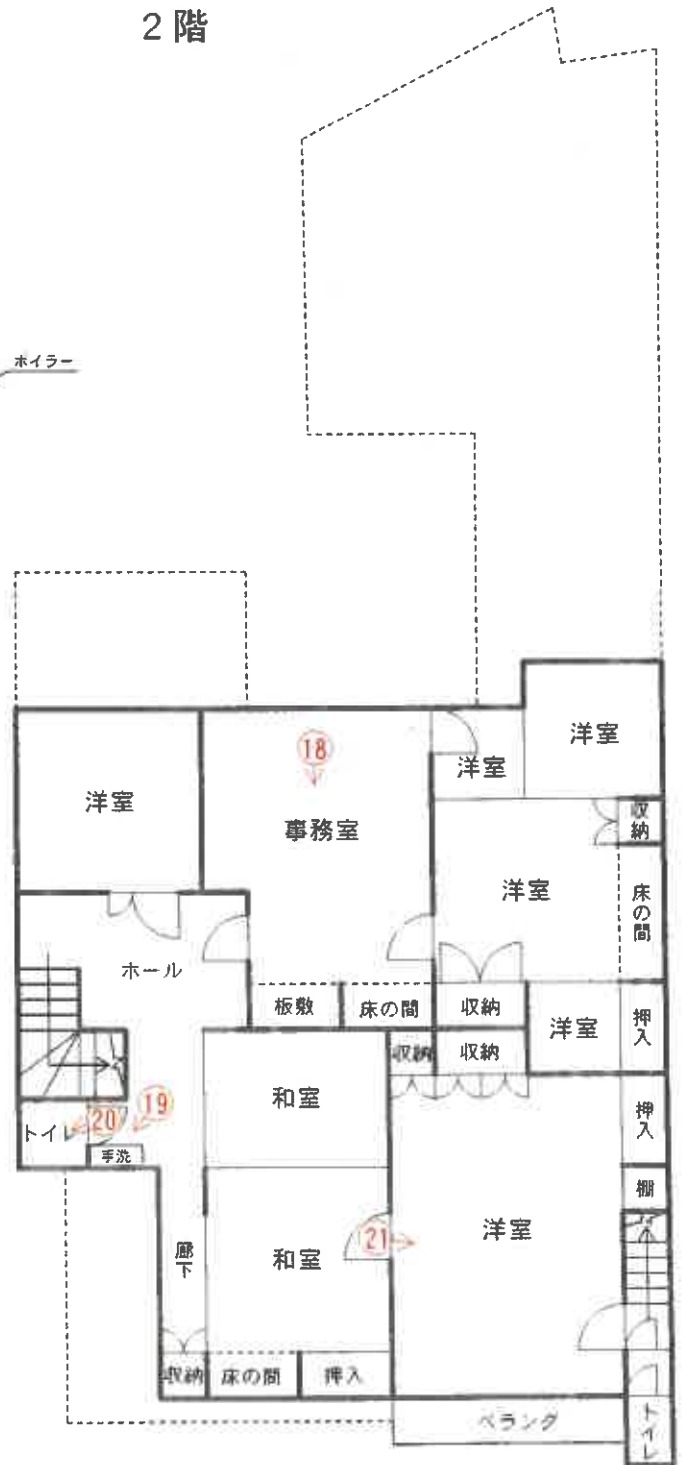
1/150

写真撮影地点 

1階



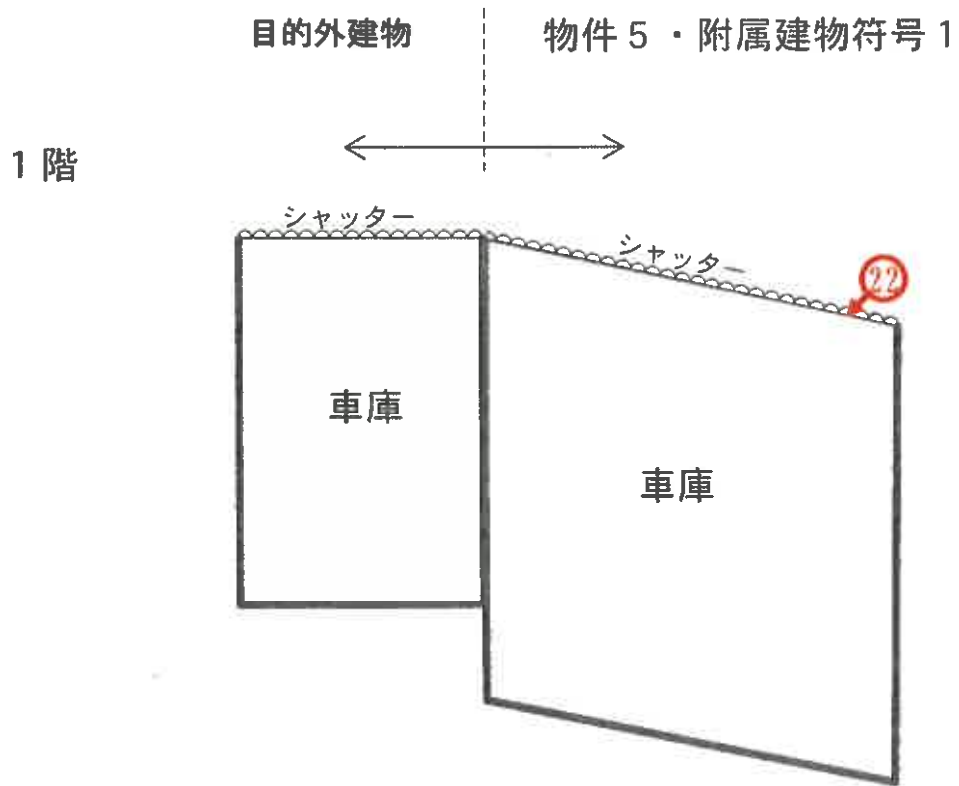
2階




1階床面積：約264.80m<sup>2</sup>

2階床面積：公簿通り

# 間 取 図



写真撮影地点 

写真番号 1



物件 5

物件 1~4

目的外土地 1~3

附属建物符号 1

写真番号 2



物件 5

物件 1~4

写真番号 3



物件 1～4

物件 5

目的外土地 1～3

附属建物符号 1

写真番号 4



物件 1～4

物件 5

通路 (水路敷)

写真番号 5



附属建物符号 1

通路 (水路敷)

目的外建物

目的外土地 1 ~ 3

写真番号 6



通路 (水路敷)

目的外土地 1 ~ 3

写真番号7



物件5

写真番号8



物件5

写真番号9



物件5

写真番号10



物件5

写真番号 1 1



物件 5

写真番号 1 2



物件 5



写真番号13



物件5

写真番号14



物件5

写真番号 15



物件 5

写真番号 16



物件 5

写真番号17



物件5

写真番号18



物件5

写真番号19



物件5

写真番号20



物件5

写真番号 21



物件 5

写真番号 22



附属建物符号 1

令和6年（ヌ）第10号  
令和6年08月06日現地調査  
令和6年09月02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

久保田 聡

## 第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 5, 1 1 8, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 6 3 1, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 9 4 4, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 3 2 4, 0 0 0 円
物件 4 (土地)	金 2 8 4, 0 0 0 円
物件 5 (建物)	金 2, 9 3 5, 0 0 0 円

- 1 一括評価は、物件1～5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1～4の土地の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5の価格は物件1～4の土地及び目的外土地①～③の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の競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

## 第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地積	青森市大字石江字江渡 105番91 宅地 121.83㎡	同左 同左 同左 同左
2	所在地 地積	青森市大字石江字江渡 105番242 宅地 182.45㎡	同左 同左 同左 同左
3	所在地 地積	青森市大字石江字江渡 105番355 宅地 62.69㎡	同左 同左 同左 同左
4	所在地 地積	青森市大字石江字江渡 105番356 宅地 55.03㎡	同左 同左 同左 同左
5	所在  家屋番号 種類 構造 床面積	<p>【主である建物】</p> 青森市大字石江字江渡 105番地91、105番地242、 105番地355、105番地356 青森市大字石江字平山 2番地759、2番地662 105番91の2 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 256.52㎡ 2階 165.12㎡	同左  同左 居宅・事務所・車庫 同左 約264.80㎡ 同左
	符号 種類 構造 床面積	<p>【附属建物】</p> 1 車庫 木造合金メッキ鋼板ぶき 平家建 1階 32.78㎡	同左 同左 同左 同左



第3 目的物件

特記事項

物件5・附属建物符号1は、下記目的外土地②・③上に存する。

【目的外土地②】

所 在：青森市大字石江字平山2番662

地 目：宅地

地 積：71.65㎡

所 有 者：有限会社千釜建設

【目的外土地③】

所 在：青森市大字石江字平山2番759

地 目：宅地

地 積：85.98㎡

所 有 者：有限会社千釜建設

第4 目的物件の位置・環境等

○ 物件1～4（一体利用地）の概況及び利用状況等

位置・交通	JR奥羽本線「新青森」駅の南方・道路距離約500m (附属資料「1 位置図」参照)	
付近の状況	当該物件を含む地域は、青森市市街地西方、中規模一般住宅が多く見られる住宅地域。 土地利用状況は、画地規模150～300㎡程度の敷地に一般住宅が標準的で、将来とも当分は現状のまま推移していくものと予測する。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 指定 50% 指定 80% 指定なし 立地適正化計画(居住誘導区域)
画地条件  (規模、形状等)	規模 形状 間口×奥行	422.00㎡ (公簿面積) ほぼ長方形 約17.5m × 約28m
接面道路の状況	北西側で有効幅員約12mの舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路)と概ね等高に接面する中間画地	
土地の利用状況等	土地所有者が所有権(目的外土地①～③については使用借権(平成6年8月頃占有開始、期間の定めなし))に基づき、目的外土地①～③(特記事項参照)と一体で物件5の敷地として使用占有している。 (附属資料「4 建物配置図」参照)	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	あり なし あり(但し、敷地内に引き込まれているが接続していない)
特記事項	<p>【目的外土地①】 所 在：青森市大字石江字平山2番661 地 目：宅地 地 積：8.14㎡ 所 有 者：有限会社千釜建設</p> <p>【目的外土地②】 所 在：青森市大字石江字平山2番662 地 目：宅地 地 積：71.65㎡ 所 有 者：有限会社千釜建設</p> <p>【目的外土地③】 所 在：青森市大字石江字平山2番759 地 目：宅地 地 積：85.98㎡ 所 有 者：有限会社千釜建設</p>	

物件1～4土地及び上記目的外土地①～③の間には水路が存するが、現況は埋め立てられ、一体で利用されている。青森市役所用地課に調査したところ、当該水路に係る占有許可等は受けていないとのことであり、現況調査報告書記載の債務者の聴取によると、水路機能を残したまま水路を埋め立てて通路として使用しているとのことである。また現況調査報告書記載の青森市役所用地課によると、本件物件を取得した買受人は、当該水路を現状で使用する場合は、青森市の法定外公共物の占有許可を受ける必要があるとのことである。

上記目的外土地③には目的外建物（未登記、有限会社千益建設所有の車庫）が存する。

【目的外建物】

種類：車庫

構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積：約15.45㎡

○ 物件5-1（建物）の概況及び利用状況等

区 分	主である建物 家屋番号 105番91の2
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43年10月5日新築 経過年数 約56年 経済的残存耐用年数 約0年
仕 様	構 造 木造 屋 根 着色亜鉛鋼板立平葺 外 壁 吹付タイル 内 壁 ビニールクロス貼、プリント合板外 天 井 化粧石膏ボード張、目透天井、ビニールクロス貼外 床 フローリング、タタミ、コンクリート叩き外 設 備 電気、給排水、衛生（浄化槽式）、ソーラーパネル。但し、 設備の動作確認は行なっていないので、正常に稼働するか 否かは不明。 そ の 他 特になし
床面積（現況）	1階 264.80㎡ 2階 165.12㎡ 延床面積 429.92㎡ 増改築 登記上、昭和63年9月19日増築、種類変更となっているが、増築箇所等は不明。
現況用途等	現況用途 居宅・事務所・車庫 間取り （附属資料「5 建物間取図」参照）
品 等	優る
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者が所有権に基づき、居宅として使用占有しているほか、有限会社千益建設が使用借権（平成6年8月頃占有開始、期間の定めなし）に基づき事務所等として使用占有している。
特記事項	車庫の一部に雨漏りの跡が見られた。 屋根に設置されてあるソーラーパネルについて、債務者の聴取によると平成7年頃に設置したもので、現時点でも使用しているとのことである。 当該建物は基準建蔽率及び基準容積率を超過しており、違反建築物の可能性が認められる。 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5-2（建物）の概況及び利用状況等

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（登記記載）	平成25年11月30日新築	
	経過年数	約11年	
	経済的残存耐用年数	約14年	
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	着色合金鋼板立平葺外	
	外 壁	角波ガリバリウム鋼板外	
	内 壁	板張	
	天 井	板張	
	床	コンクリート叩き	
	設 備	なし	
	そ の 他	特になし	
床面積（現況）	1階	32.78㎡	
	増改築	なし	
現況用途等	現況用途	倉庫	
	間取り	（附属資料「5 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	建物所有者が所有権に基づき、車庫として使用し占有している。		
特記事項	現況調査報告書記載の債務者の陳述によると、当該建物は有限会社千益建設が建てた建物であるが、債務者の手違いにより、債務者の個人名義としてしまったとのことである。		

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～4（土地）及び目的外土地

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	35,100	0.81	121.83	(1-0.50)	1,732,000
2	35,100	0.81	182.45	(1-0.50)	2,594,000
3	35,100	0.81	62.69	(1-0.50)	891,000
4	35,100	0.81	55.03	(1-0.50)	782,000
目的外 土地①	35,100	0.81	8.14	(1-0.00)	231,000
目的外 土地②	35,100	0.81	71.65	(1-0.00)	2,037,000
目的外 土地③	35,100	0.81	85.98	(1-0.00)	2,444,000

〔総額につき千円未満の端数  
金額は四捨五入、以下同〕

ア、標準画地価格（公示価格等からの規準等）

地価調査 青森（県）－20				
地価調査基準地価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
29,100 円/㎡	100.0	100	100	
×	—	×	—	≒ 35,100 円/㎡
	100.0	101	82	

項 目	物件1～4・目的外土地①～③	備 考
基準とする地価公 示または県基準地 公示価格等	地価調査 青森（県）－20 29,100 円/㎡	
価格（基準）時点	令和5年7月1日	
◇時点修正	100.0%	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	101%	+1%（方位：西）
◇地域格差	82%	相乗積による。
街路条件 環境条件	▲3%（幅員等） ▲15%（周辺状況等）	格差率については、1%未満 の数値を四捨五入。

イ、個別的格差率

項目	物件1～4・目的外土地①～③	備考
道路条件	100%	相乗積による。 格差率については、 1%未満の数値を四捨 五入。
交通接近条件	100%	
環境条件	100%	
行政的条件	100%	
画地条件	81% (方位+1%、規模▲20%)	
個別的格差率	81%	

ウ、地積：登記数量

エ、建付減価：物件1～4について

▲50%（建物と敷地との適応の状態等を考慮した。）

② 物件5（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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
5-1	160,000	429.92	0.02	1,376,000
5-2	106,000	32.78	0.46	1,598,000
物件5の合計				2,974,000

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
5-1	56	0	0.50	0.03	0.02
5-2	11	14	0.20	0.03	0.46

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

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

①土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等 の及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ=エ
1・5	1,732,000	1.00	0.35	法定地上権	606,000
2・5	2,594,000	1.00	0.35	法定地上権	908,000
3・5	891,000	1.00	0.35	法定地上権	312,000
4・5	782,000	1.00	0.35	法定地上権	274,000
目的外土地 ②・5	2,037,000	0.03	0.10	使用借権	6,000
目的外土地 ③・5	2,444,000	0.66	0.10	使用借権	161,000
物件5の合計					2,267,000

イ、土地利用権等の及ぶ範囲： 物件5の土地利用権等の及ぶ範囲は、物件1～4について全範囲とし、目的外土地②について、物件5・附属建物符号1の建築面積部分とし、目的外土地③について、物件5・附属建物符号1及び目的外建物の建築面積により按分した。

ウ、土地利用権等割合： 物件1～4について土地利用権等を法定地上権と判定し、土地利用権等割合を本件建付地価格の35%と目的外土地①～③について土地利用権等を使用借権と判定し土地利用権等割合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) 土地は1①オ 建物は1②エ ア	土地利用権 等価格の控 除及び加算 (円) 2①エ イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評 価 額 (円) (ア+イ)×ウ ×エ×オ
1	1,732,000	-606,000		(1-0.20)	(1-0.30)	631,000
2	2,594,000	-908,000		(1-0.20)	(1-0.30)	944,000
3	891,000	-312,000		(1-0.20)	(1-0.30)	324,000
4	782,000	-274,000		(1-0.20)	(1-0.30)	284,000
5	2,974,000	+2,267,000	(1-0.00)	(1-0.20)	(1-0.30)	2,935,000
一括価格 (合計)						5,118,000

ウ、占有減価修正： 特になし

エ、市場性修正： ▲20%

(附属建物が目的外土地に存すること等により市場性劣り  
市場滞留期間等を考慮)

オ、競売市場修正： ▲30%

(「第2 評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性  
等を考慮した。)

第6 参考価格資料

地価調査価格 (青森 (県) - 20)

所 在 ・ 地 番：青森市大字石江字平山2番303

価 格：29,100円/㎡

位 置：JR奥羽本線「新青森」駅の南西方約900m先に位置

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：165㎡

供給処理施設：上水道、下水道

接 面 街 路：西側幅員約6.5mの舗装市道に接面

用 途 指 定 等：市街化区域、第1種低層住居専用地域  
(建蔽率50%,容積率80%)

地 域 の 概 要：三内霊園北側の一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図(出所：国土地理院「25,000分の1地形図」) 1葉
- 2 公 図 写 2葉
- 3 地 積 測 量 図 写 4葉
- 4 建 物 配 置 図 1葉
- 5 建 物 間 取 図 2葉

以 上

附属資料

1 位置図

令和6年(又)第10号



S=1:25,000

対象不動産

青森(県) - 20

青森市



附属資料

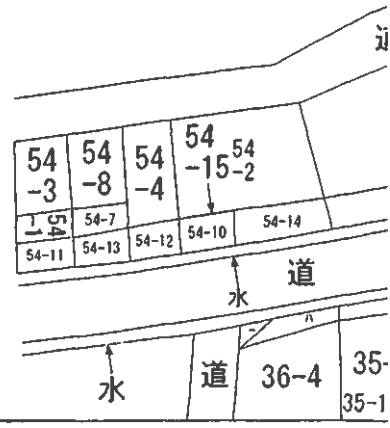
令和6年(又)第10号

2 公図写(その1)

所在 青森市大字石江字江渡

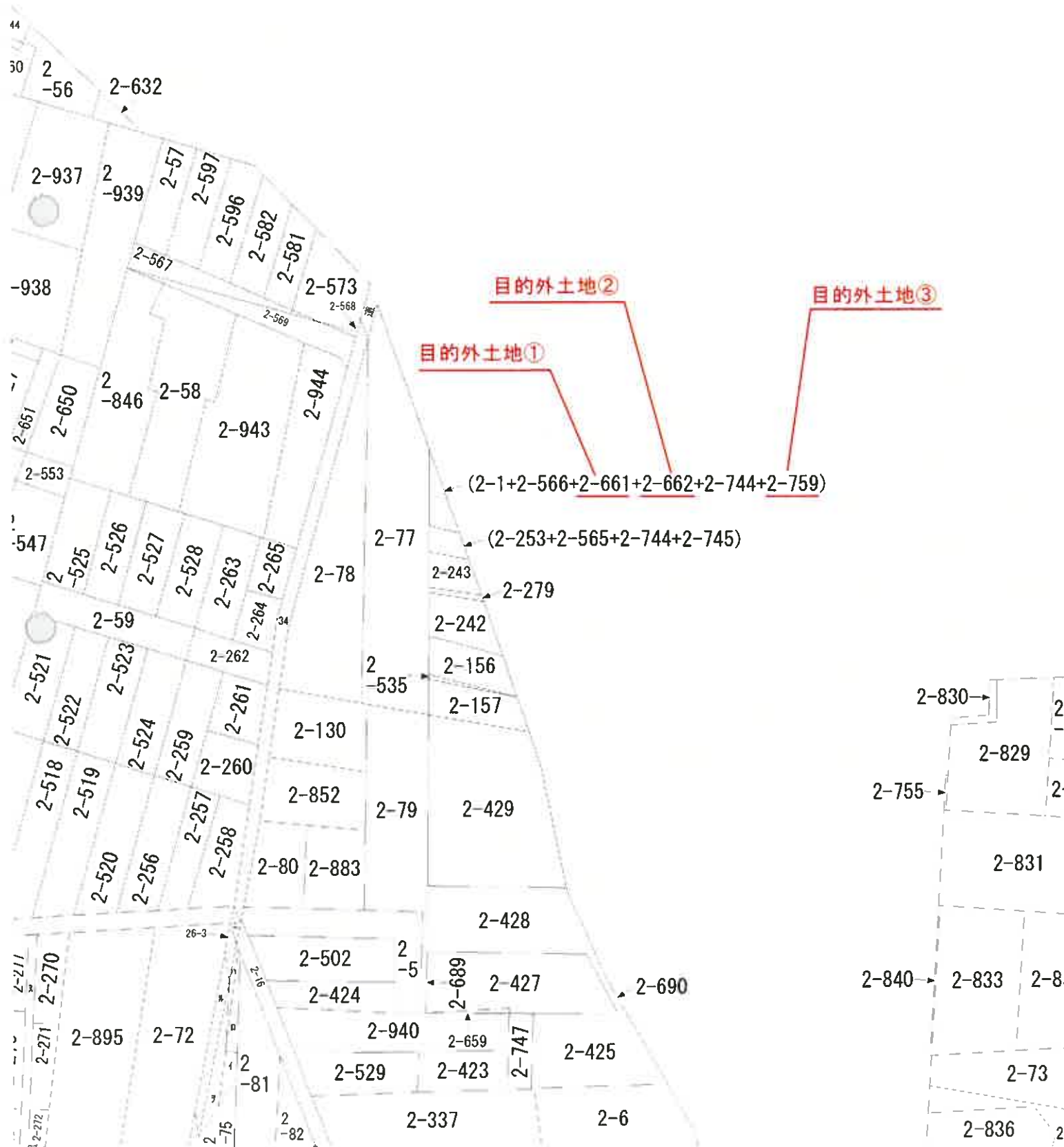


S=1:1,200

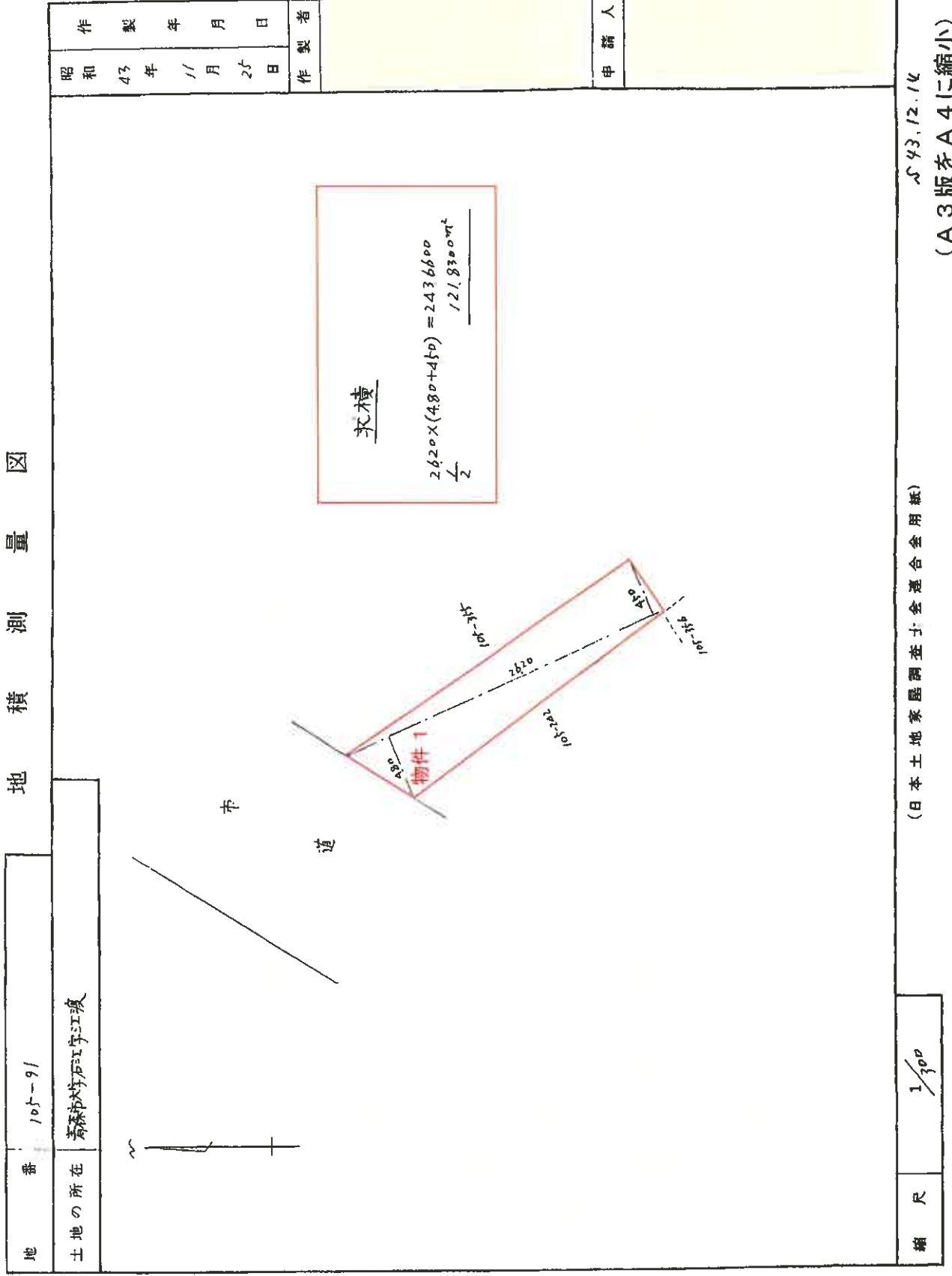


2 公図写(その2)

所在 青森市大字石江字平山



附属資料  
3 地積測量図写(その1)  
330203

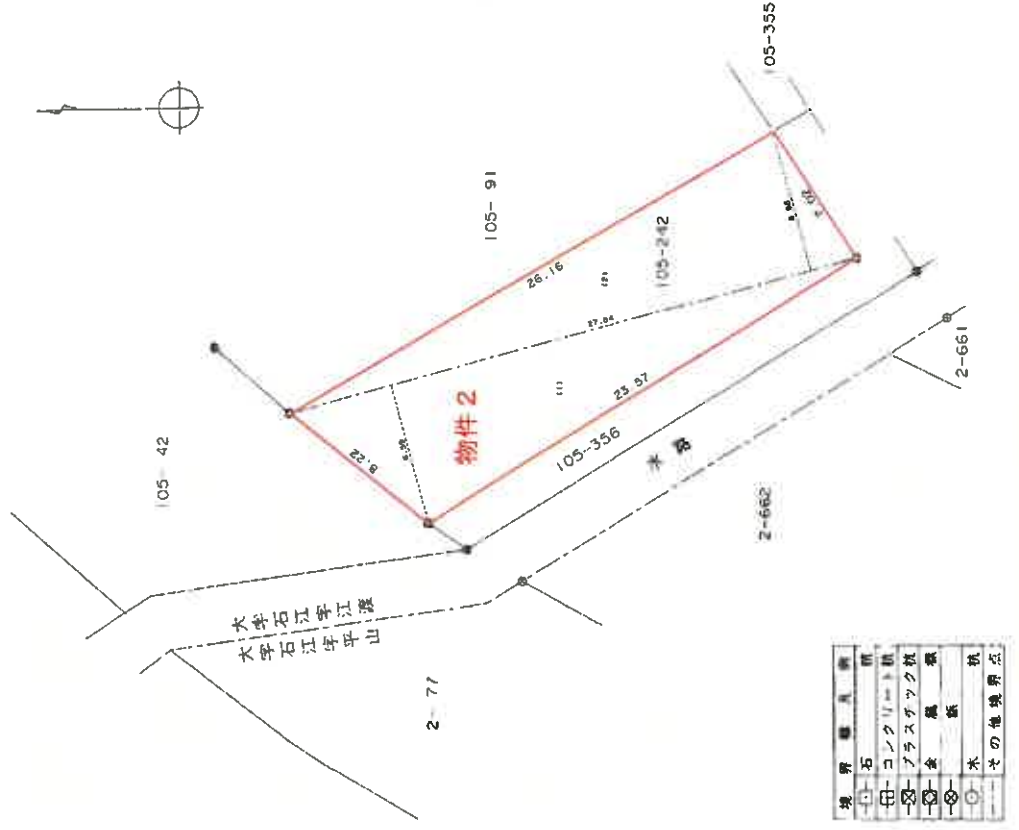


330225

地積測量図

地番 105-242

土地の所在 青森市大字石江字江渡



三 斜 求 積 表

地番	105-242	底辺	高さ	積面積
1	27.54	6.59	181.4886	
2	27.54	6.66	183.4164	
合 計				364.9050
面 積				82.4525
地 積				82.45 <sup>m</sup> 2

境界線	記号	説明
石	—	コンクリート
田	—	プラスチック
金	—	鉄
木	—	木の地境界点

作製者

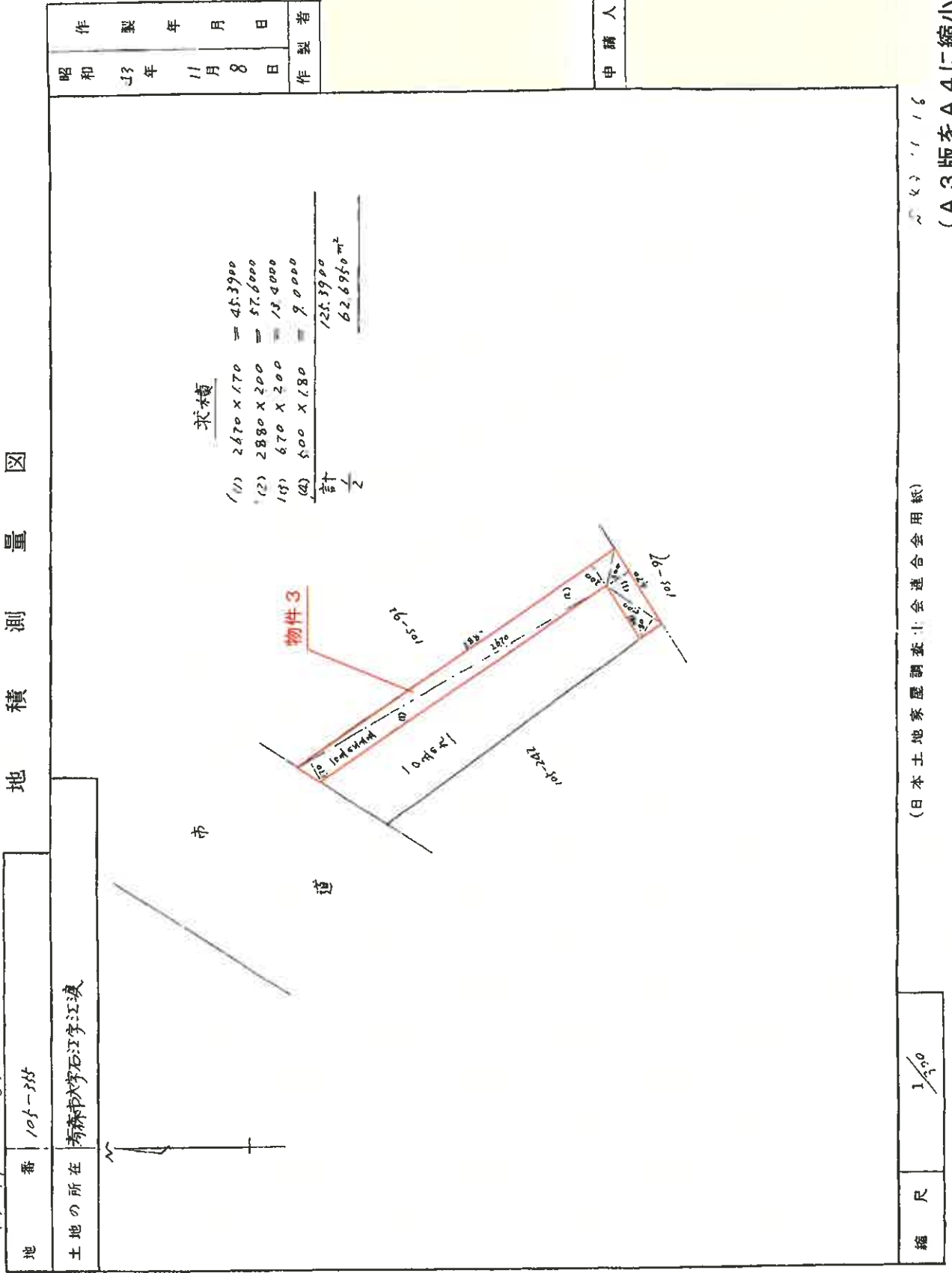
申請人

縮尺 1/250

附属資料  
3 地積測量図写 (その3)

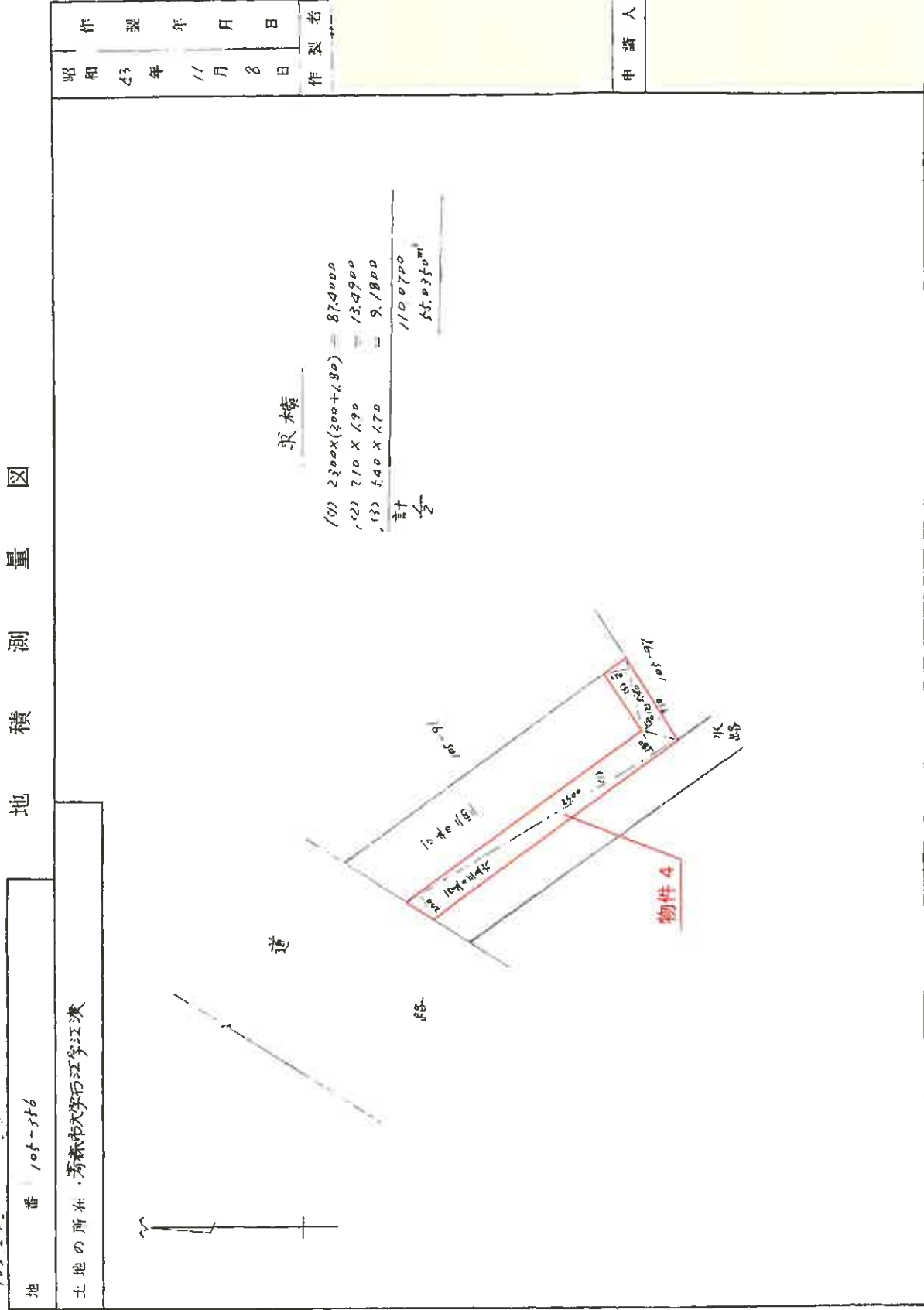
令和6年(又)第10号

330264



附属資料  
3 地積測量図写(その4)

330265

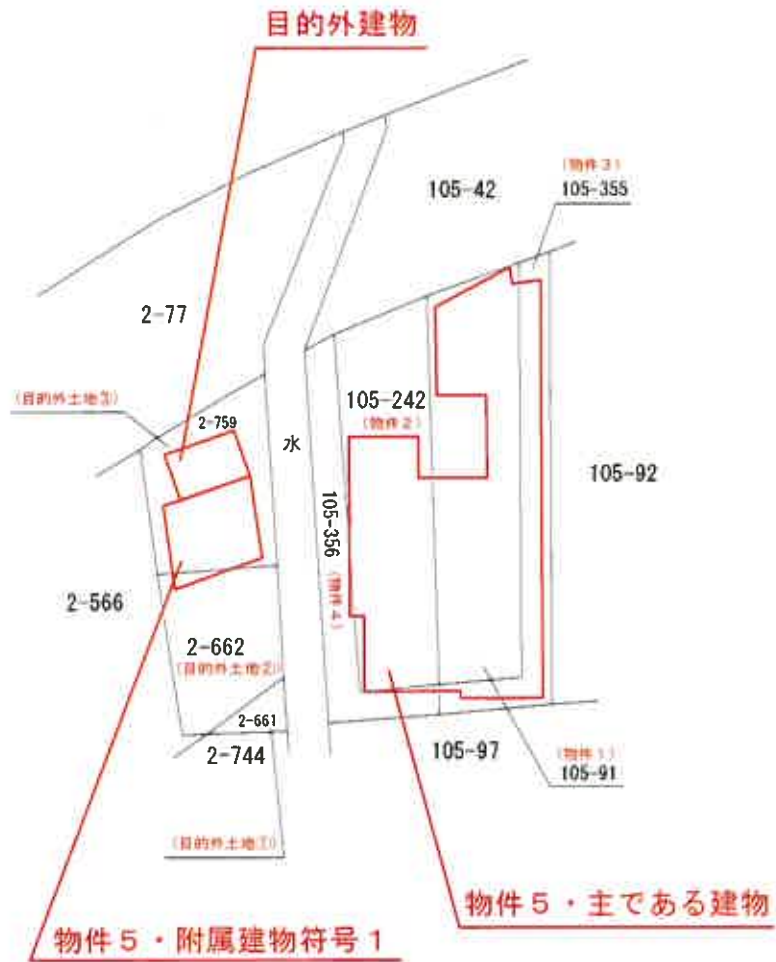




4 建物配置図

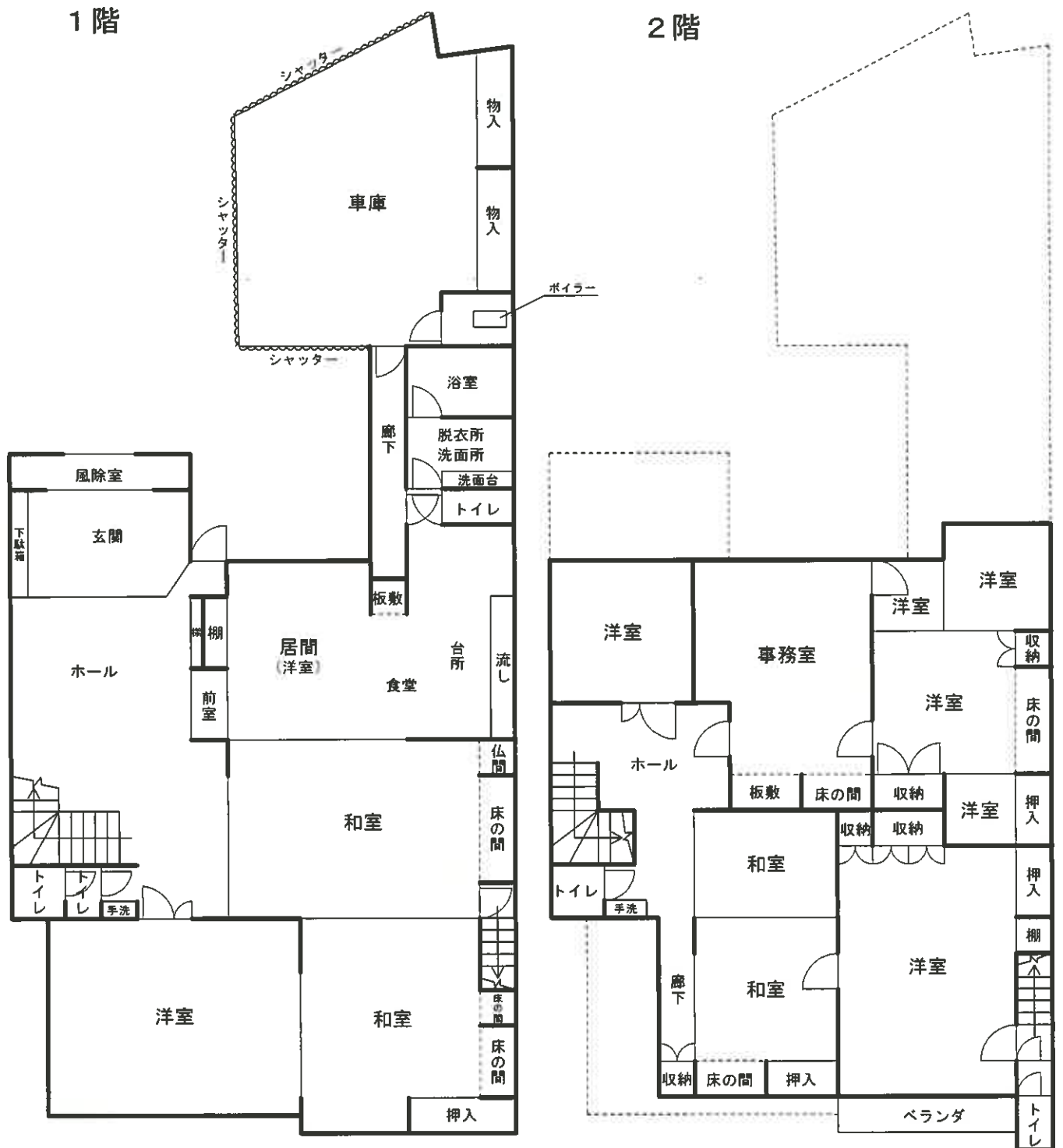


S=1:500



5 建物間取図(その1)

物件5・主である建物



5 建物間取図(その2)

