

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 24 日

青森地方裁判所第2民事部

裁判所書記官 内空閑 英 敏

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 5 月 13 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 5 月 20 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 22 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 6 月 11 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 5 月 23 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 5 月 26 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 4 月 24 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）
1～5	8,357,000 6,685,600	一括	1,671,400	154,696	0
1	1,183,000				
2	279,000				
3	4,655,000				
4	212,000				
5	2,028,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 青森県つがる市木造大畑滝井 |
| | 地 番 | 13番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1210.45平方メートル |
| 2 | 所 在 | 青森県つがる市木造大畑滝井 |
| | 地 番 | 13番11 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 247平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 3 | 所 在 | 青森県つがる市木造大畑滝井13番地10 |
| | 家屋 番号 | 13番10の1 |
| | 種 類 | 居宅・車庫・倉庫 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 251.31平方メートル
2階 206.64平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約252.97平方メートル
2階 約218.54平方メートル |
| 4 | 所 在 | 青森県つがる市木造大畑滝井13番地10 |
| | 家屋 番号 | 13番10の2 |



物 件 目 録

種 類	事務所・作業場
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	164.09平方メートル
5 所 在	青森県つがる市木造大畑滝井13番地10、13番地11
家屋 番号	13番10の3
種 類	作業場・倉庫
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階 172.98平方メートル 2階 161.94平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3月 5日

青森地方裁判所第2民事部

裁判所書記官 高 橋 奈津子

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3】

2階事務室部分につき、本件債務者（物件5所有者）が占有している。その余の部分につき、本件所有者が占有している。

【物件番号4】

本件債務者（物件5所有者）が占有している。

【物件番号5】

本件所有者（有限会社山口工業）が占有している。

5 その他買受への参考となる事項

【物件番号2】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があ



ります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。

4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



11

物 件 目 録

1 所 在 青森県つがる市木造大畑滝井
 地 番 13 番 10
 地 目 宅地
 地 積 1210.45 平方メートル

所有者 A

2 所 在 青森県つがる市木造大畑滝井
 地 番 13 番 11
 地 目 田
 地 積 247 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

3 所 在 青森県つがる市木造大畑滝井 13 番地 10
 家屋 番号 13 番 10 の 1
 種 類 居宅・車庫・倉庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 251.31 平方メートル
 2 階 206.64 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 252.97 平方メートル
 2 階 約 218.54 平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

4 所 在 青森県つがる市木造大畑滝井13番地10

家屋 番号 13番10の2

種 類 事務所・作業場

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 164.09平方メートル

所有者 A

5 所 在 青森県つがる市木造大畑滝井13番地10、13番地11

家屋 番号 13番10の3

種 類 作業場・倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 172.98平方メートル
2階 161.94平方メートル

所有者 有限会社山口工業



令和 6年(ケ)第 18号
令和 6年 7月17日受理
令和 6年 9月30日提出

現況調査報告書

(物 件 1～5)

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 青森県つがる市木造大畑滝井
 地 番 13 番 10
 地 目 宅地
 地 積 1210.45 平方メートル

所有者 A

2 所 在 青森県つがる市木造大畑滝井
 地 番 13 番 11
 地 目 田
 地 積 247 平方メートル

所有者 A

3 所 在 青森県つがる市木造大畑滝井 13 番地 10
 家屋 番号 13 番 10 の 1
 種 類 居宅・車庫・倉庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 251.31 平方メートル
 2 階 206.64 平方メートル

所有者 A

4 所 在 青森県つがる市木造大畑滝井 13 番地 10
 家屋 番号 13 番 10 の 2
 種 類 事務所・作業場
 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

物 件 目 録

床 面 積 164.09平方メートル

所有者 A

5 所 在 青森県つがる市木造大畑滝井13番地10、13番地
11

家屋 番号 13番10の3

種 類 作業場・倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 172.98平方メートル
2階 161.94平方メートル

所有者 有限会社山口工業

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件 1、2		
現況地目	☒ 宅地(物件1, 2) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☒ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物をそれぞれ所有し、占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項			
建物	物件 3		
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階約252.97平方メートル 2階約218.54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居宅・車庫・事務室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 [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある [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		
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	☐ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項			
建物	物件 4		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を事務所・作業所として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項			
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		
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	☐ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項			
建物	物件 5		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を作業場・倉庫として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項	☒ 本物件は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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1、2 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 物件5敷地部分	
占有者		☒ 債務者 ☐	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務室 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ A (占有者代表者兼所有者) ☐ ())の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成6年7月20日	
最初の契約等	契約日	平成6年7月20日	
	期間	平成6年7月20日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 3 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 2階事務室	
占有者		☒ 債務者 ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務室 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ A (占有者代表者兼所有者) ☐ ())の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成11年12月20日	
最初の契約等	契約日	平成11年12月20日	
	期間	平成11年12月20日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 4 関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☒ 債務者 ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務室・作業所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人 (☒ A (占有者代表者兼所有者) ☐ ()) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		昭和54年4月26日	
最初の契約等	契約日	昭和54年4月26日	
	期間	昭和54年4月26日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

- 1 物件1と2を一体利用している。
- 2 西側で接面する道路は市道である。
- 3 物件3と物件4と5の間、物件5東側に下屋が設置されている。
- 4 物件4北側に電柱がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者会社元代表者兼 物件1～4所有者)	(令和6年8月20日に聴取した) 1 私は本件債務者兼所有者の元代表者であるとともに個人的にも物件1～4、6～8の所有者です。物件5は債務者会社の所有です。 2 物件1と2は一体利用しています。物件1と2の境界につき近隣とのトラブルはありません。 3 物件3は私の自宅です。家族で居住しています。西側の車庫上の2階事務室は債務者会社で使用しています。 4 物件4は債務者会社の事務所・作業場として使用しています。物件4の南東側には昔米の精米等をしていた頃の名残があります。 5 物件5は債務者会社の作業場・倉庫として使用しています。昇降用のクレーンが1基設置されています。 6 債務者会社との間で、賃料や地代の取り決めはありません。無償です。 7 物件1の前の所有者Bは父です。父の時も地代はありませんでした。
■ C (債務者兼所有者破産管財人)	(令和6年8月20日に電話聴取した) 1 当職は、債務者兼所有者破産者(有)山口工業の破産管財人です。 2 物件5は現在破産管財人の管理下にあります。
■ 西津軽土地改良区	(令和6年9月19日に聴取した) 1 本件目的物件2は地目は田ですが賦課金外の土地です。そのため賦課金は発生しません。

(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 1 ～ 5 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 1 ～ 5 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。

(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 7月17日 (水) 15:10-15:20	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 7月18日 (木) 13:40-13:50	青森地方法務局	土地建物全部事項証明書等受領
6年 7月31日 (水) : - :	当庁	現況調査期日通知
6年 8月20日 (火) 10:00-12:00	物件所在地	現場確認、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 9月 3日 (火) 9:20-9:30	西津軽土地改良区	土地改良事業に基づく精算金について照会
6年 9月19日 (木) 11:30-11:40	西津軽土地改良区	土地改良事業に基づく精算金関係等聴取
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

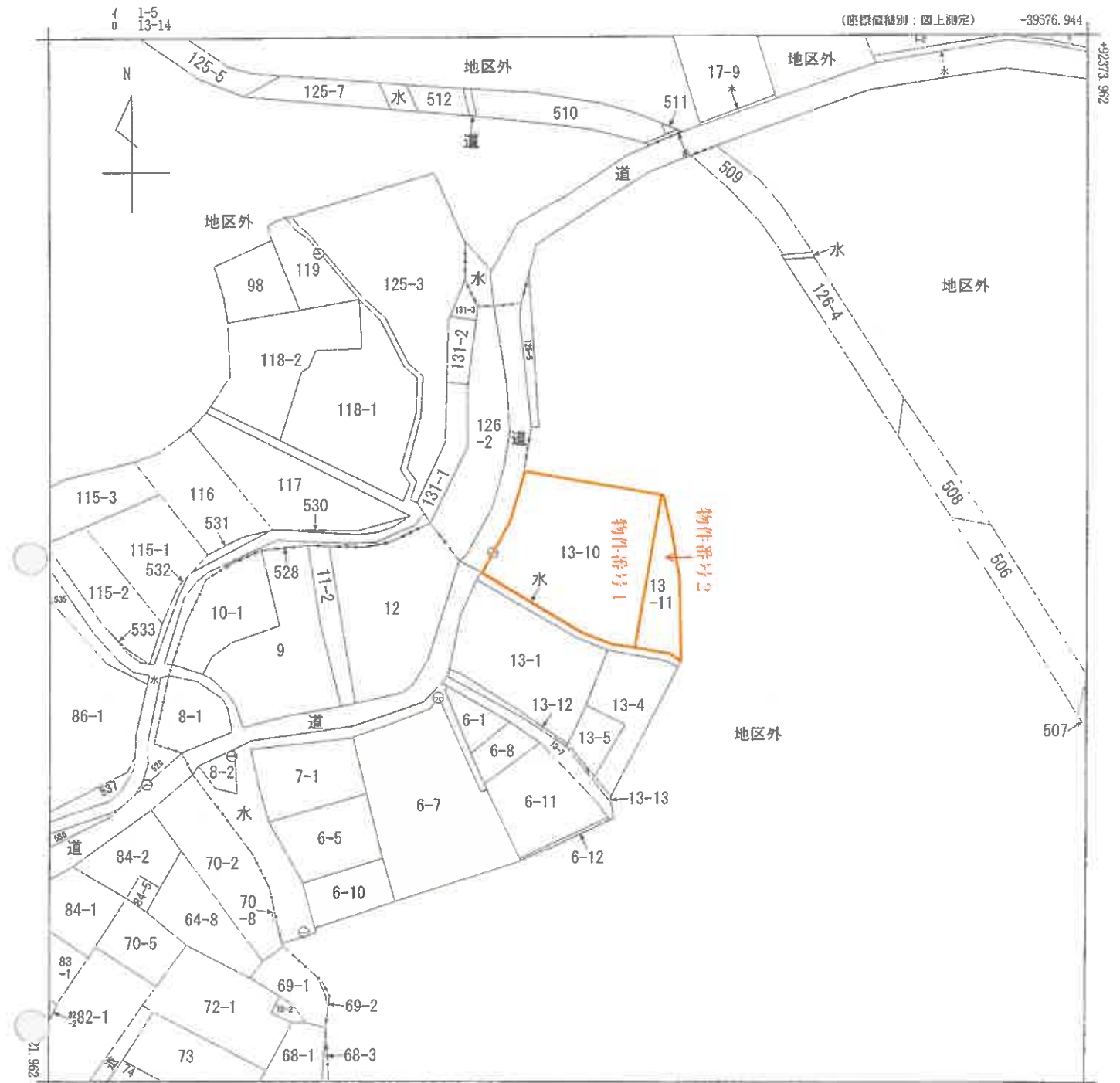
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

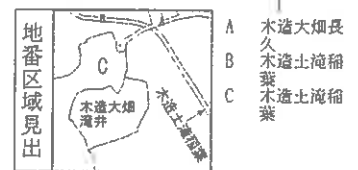
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	つがる市木造大畑滝井				地番	13番10			
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)			
作成年月日					備付年月日(原図)					補記事項

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(青森地方方法務局五所川原支局管轄)

令和6年7月18日

青森地方方法務局

請求番号: 4-1

登記官

(1/1)

A3をA4に縮小

公用

(1 1 枚目)

登記年月日：平成12年1月7日

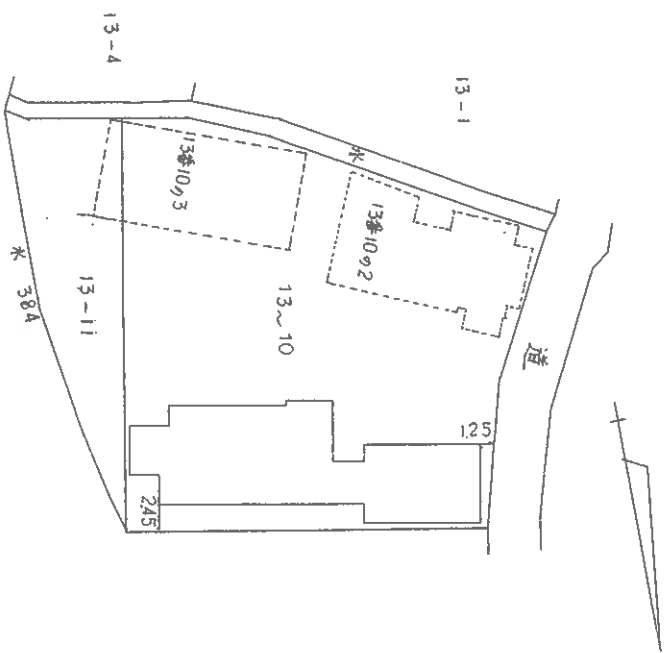
令和6年7月18日

(宮城県地方振務局五所川原支庁管轄)
宮城県地方振務局

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。

0264492 各階平面図

家屋番号	13番10の1	建築物名	建築物平面図
建築物の所在	-西津軽郡木造町大字大畑字尾井13番地10 つがる市木造大畑		



(日調連12)

(正誤訂)

作製者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/500

A3をA4に縮小

令和6年7月18日
(登録地方法務局五所川原支庁管轄)
登録地方法務局

登記官

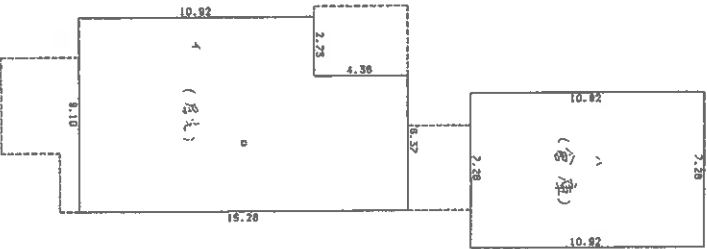
0264493

各階平面図

家屋番号	13番10の1
建物の所在	西津郡木造町大字大畑字洞井13番地10 つがる市本渡大畑

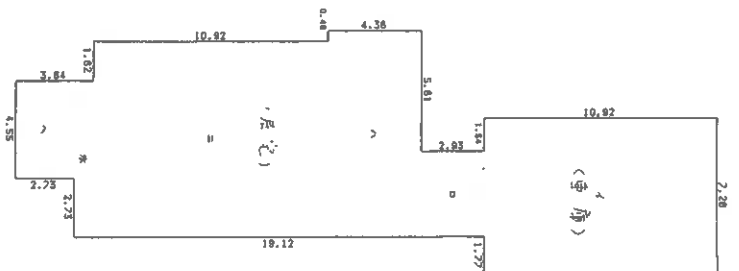
建物各階平面図

2 階



求積表
10.92 X 2.73 = 29.8116
15.28 X 6.37 = 97.3336
10.92 X 7.28 = 79.4976
合計 206.6428
床面積 206.84 m²

1 階



求積表
10.92 X 7.28 = 79.4976
2.93 X 5.97 = 11.6321
4.36 X 9.56 = 41.7686
10.92 X 9.10 = 99.3720
0.91 X 7.28 = 6.6248
2.73 X 4.55 = 12.4215
合計 251.3168
床面積 251.31 m²

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

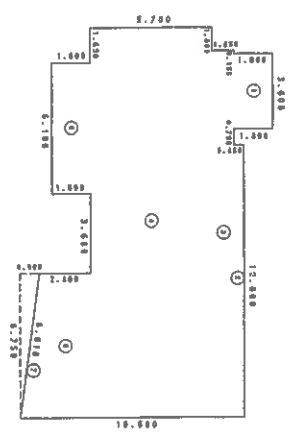
A3をA4に縮小

令和6年7月18日
(訂正地方振務局五所川原支局管轄)
宮森地方振務局
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。

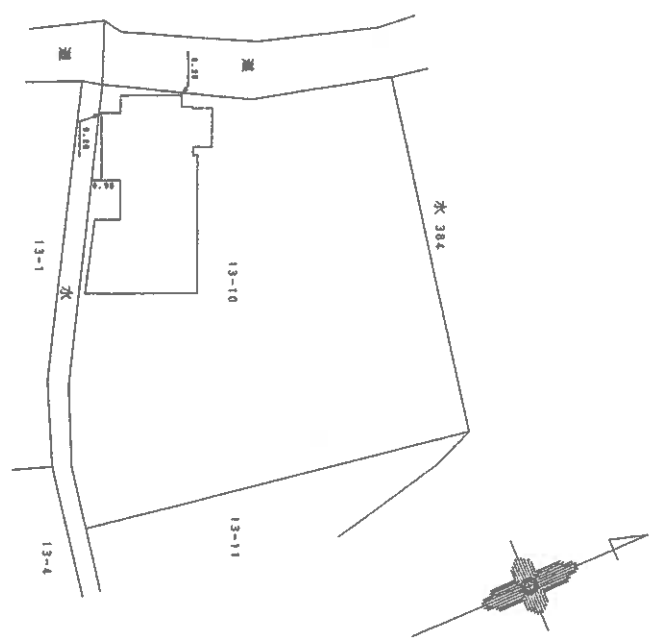
登記官

0264434 各階平面図

家屋番号	13番10の2	建築物各階平面図
建築物の所在	西津軽郡本港町大字大畑字滝井13番地10 つがる市本港大畑	



求積表
① 3.600 X 1.800 = 6.480000
② 12.600 X 0.450 = 5.670000
③ 17.100 X 1.050 = 17.955000
④ 18.180 X 5.700 = 103.626000
⑤ 6.180 X 1.800 = 11.124000
⑥ 6.750 X 2.400 = 16.200000
⑦ 0.900 X 6.750 / 2 = 3.0375000
合計 164.0925000
床面積 164.09 m ²



(日調通)

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成11.5.26

A3をA4に縮小

令和6年7月18日
（吉森地方法務局五所川原支局管轄）

吉森地方法務局

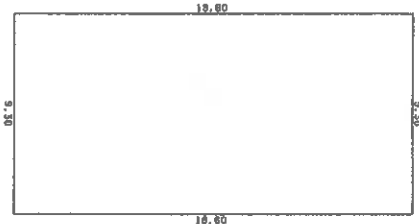
（これは図面に記録されている内容を証明した書面である。）

0264495 各階平面図

建物平面図

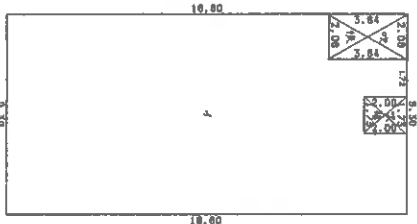
家屋番号	13番10の3
建物の所在	吉森郡本道町大字大畑字滝井13番地10、13番地11 （吉森市本道町）

1 階

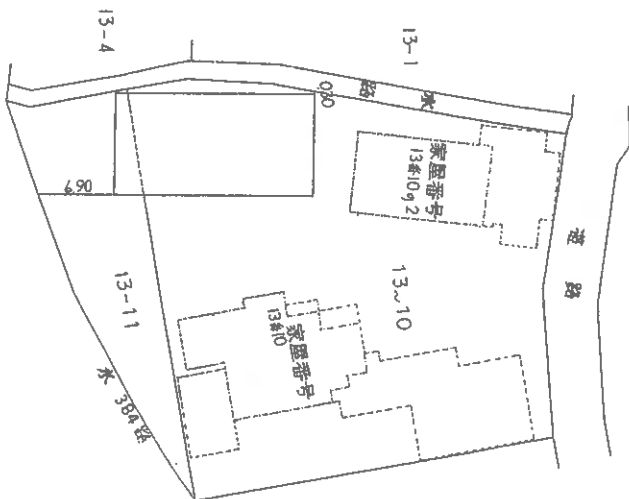


求積表
18.60 X 9.30 = 172.9800
床面積 172.98 m ²

2 階



求積表
18.60 X 9.30 = 172.9800
3.64 X 2.08 = 7.5712
2.00 X 1.73 = 3.4600
床面積 181.94 m ²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

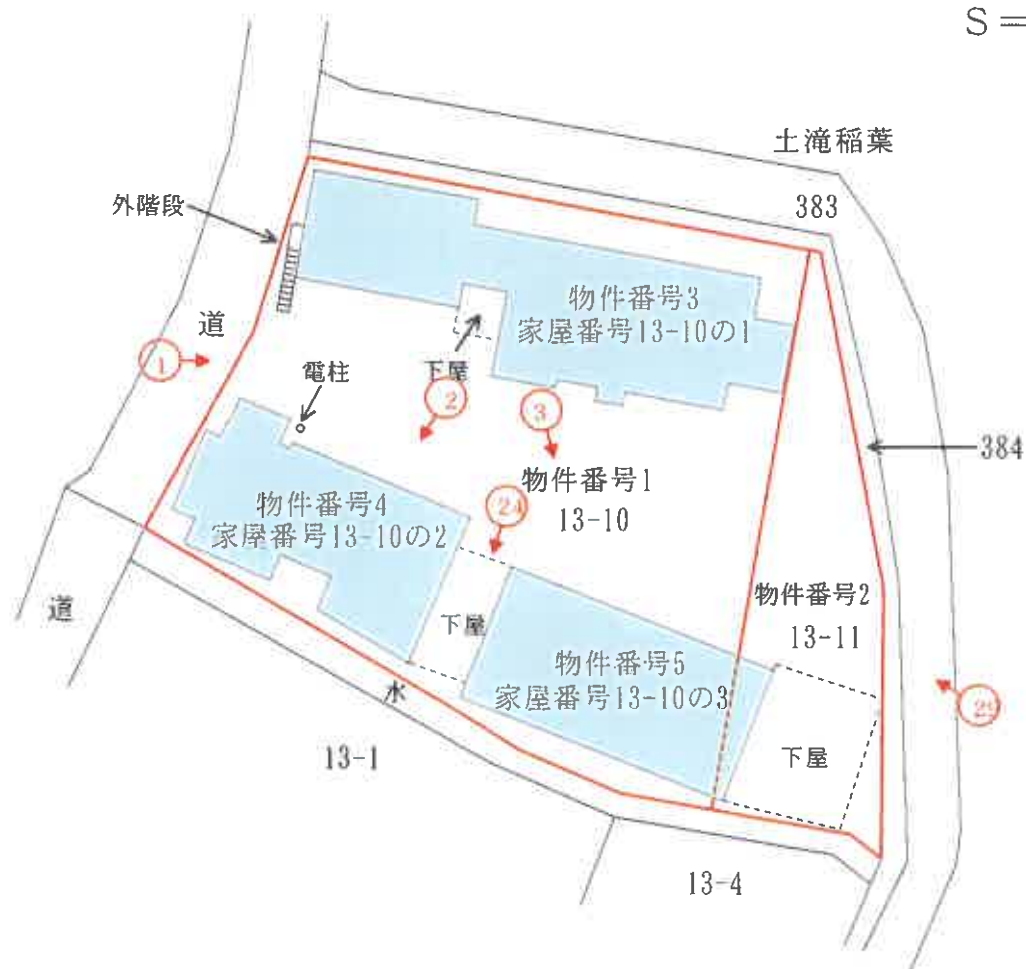
A3をA4に縮小

土地建物位置関係図

物件番号 1 ～ 5



S = 1:500



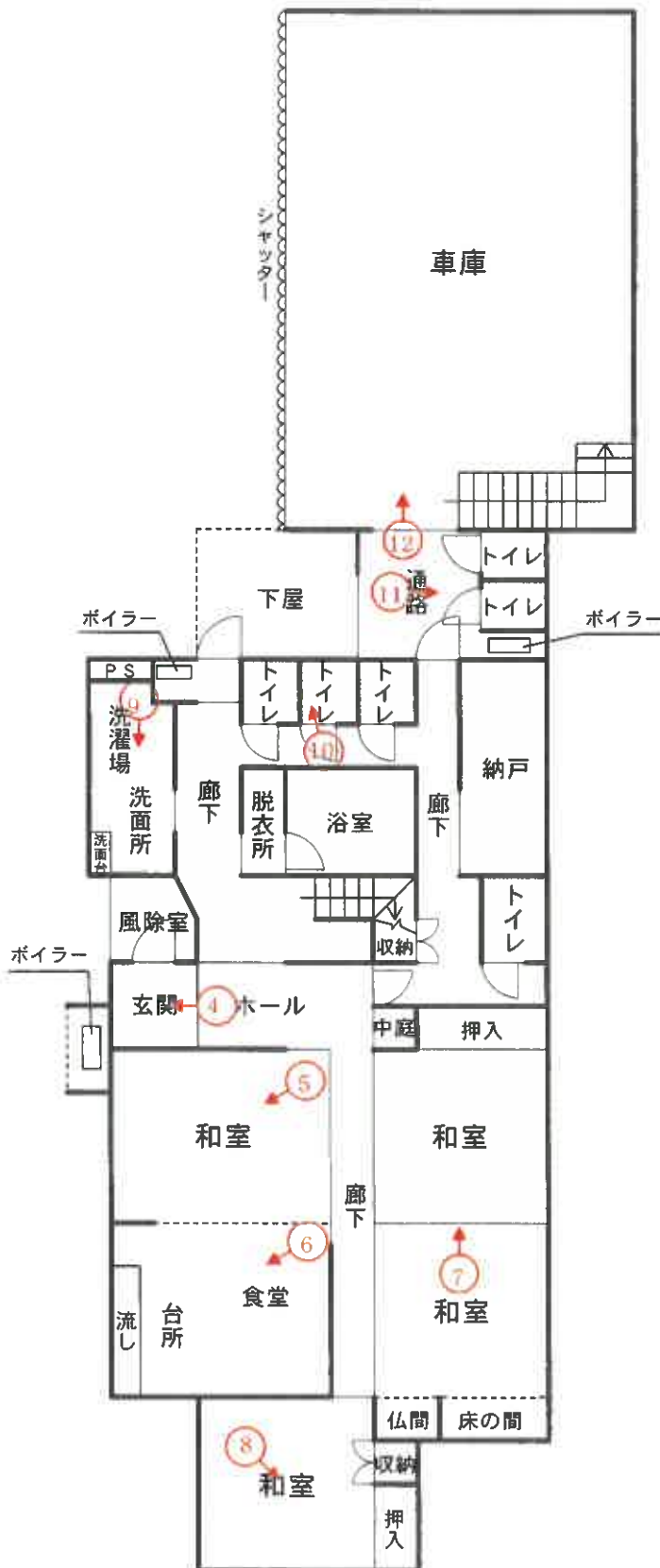
凡例 ♂ 撮影地点・方向

建 物 間 取 図

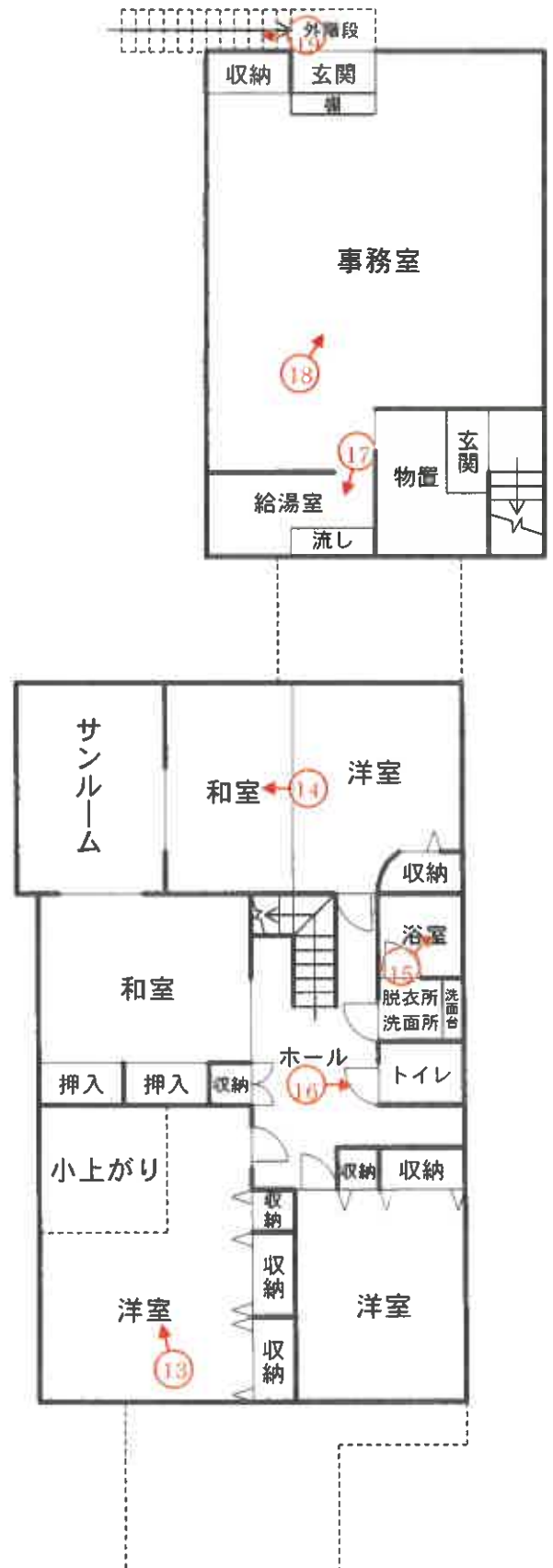
物件番号 3

S=1:150

1 階



2 階

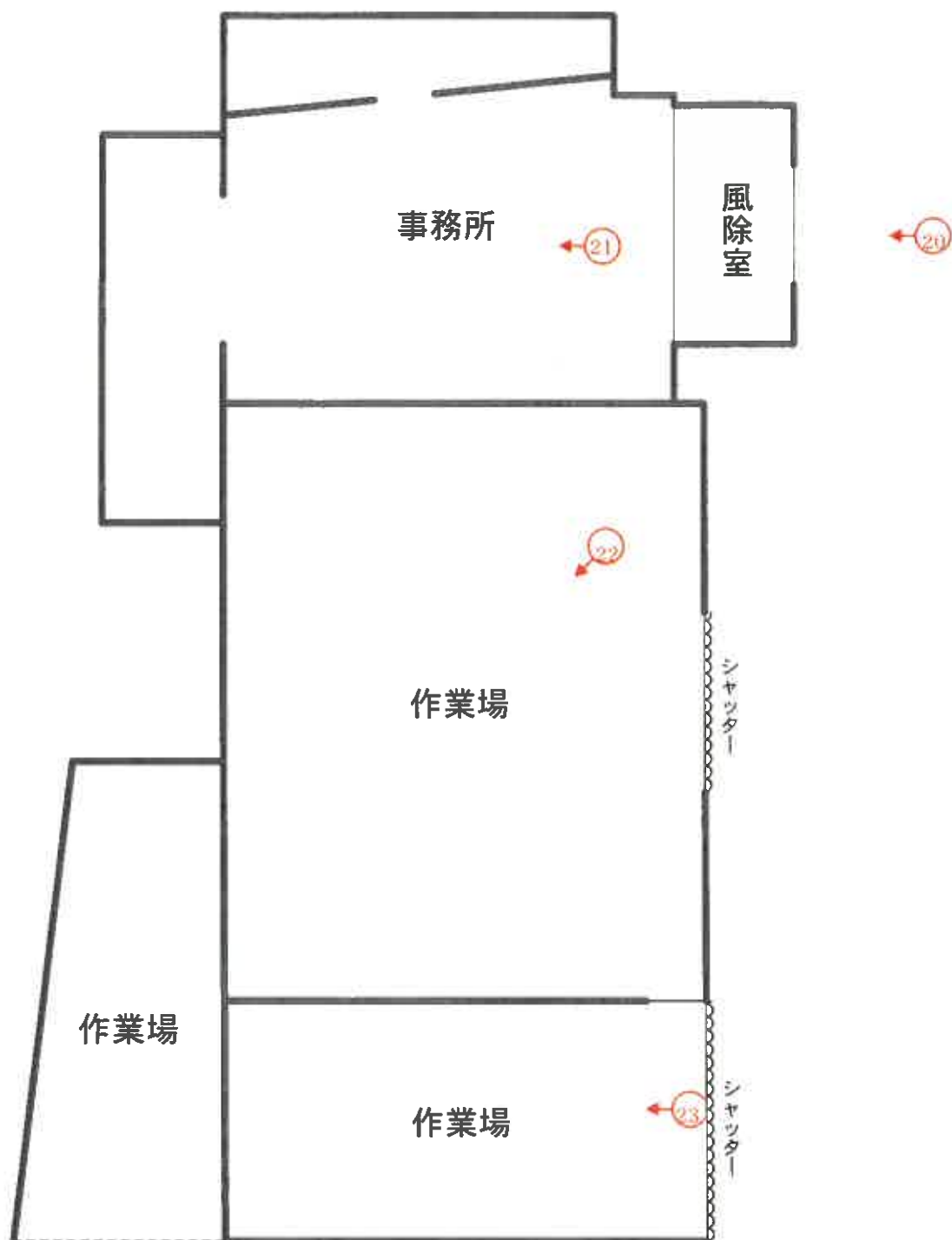


建 物 間 取 図

物件番号 4

1 階

S=1:100



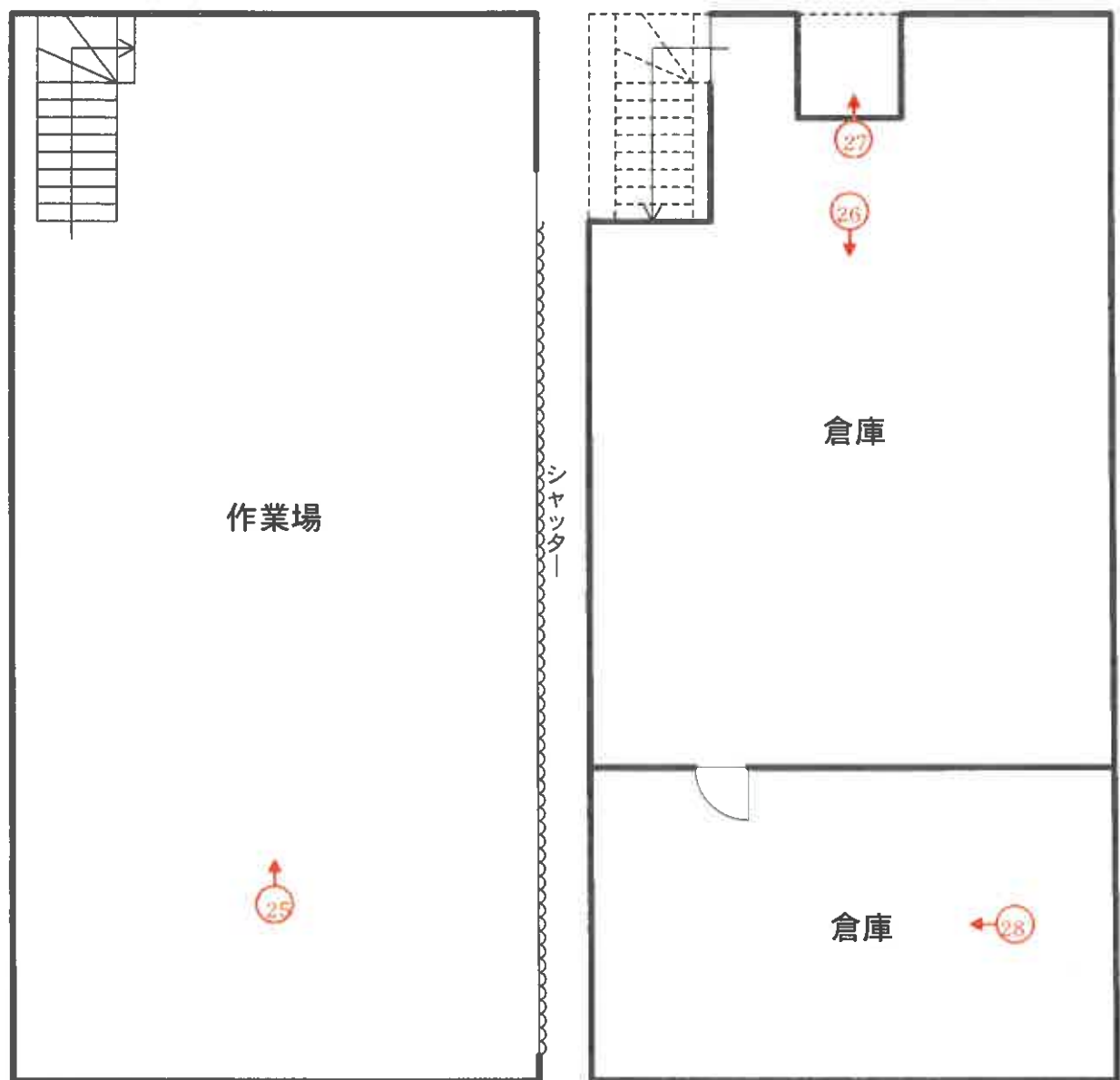
建 物 間 取 図

物件番号 5

S=1:120

1 階

2 階



写真番号 1



本件目的物件 1 ～ 5 の状況

写真番号 2



物件 4

写真番号 3



物件 5

写真番号 4



物件 3 1 階玄関

写真番号 5



物件 3 1 階和室 (居間)

写真番号 6



物件 3 台所・食堂

写真番号7



物件3 1階和室（仏間）から西側和室方向

写真番号8



物件3 1階和室（寝室）

写真番号 9



物件 3 1階洗濯場・洗面所

写真番号 10



物件 3 1階トイレ

写真番号 1 1



物件 3 1階トイレ

写真番号 1 2



物件 3 車庫

写真番号 1 3



物件 3 2階洋室 (小上がり付き)

写真番号 1 4



物件 3 2階和室からサンルーム方向

写真番号 15



物件3 2階浴室

写真番号 16



物件3 2階トイレ

写真番号 17



物件3 2階給湯室

写真番号 18



物件3 2階事務室

写真番号 19



物件3 事務室脇の外階段

写真番号 20



物件4 風除室

写真番号 2 1



物件 4 事務所

写真番号 2 2



物件 4 作業場

写真番号 2 3



物件 4 作業場

写真番号 2 4



物件 4 と物件 5 間の下屋部分

写真番号 2 5



物件 5 1 階作業場

写真番号 2 6



物件 5 2 階倉庫

写真番号 27



物件5 リフト

写真番号 28



物件5 2階倉庫

写真番号 29



物件1

物件2

令和6年（ケ）第18号
令和6年08月20日現地調査
令和6年10月04日評価

青森地方裁判所 第2民事部 御中

評価書

(物件1～5)

評価人 不動産鑑定士

久保田 聡

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 8, 3 5 7, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 1 8 3, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 2 7 9, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 4, 6 5 5, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 2 1 2, 0 0 0 円
物件 5 (建物)	金 2, 0 2 8, 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・2の土地の内訳価格は物件3～5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3～5の建物の価格は物件1・2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 地番 地目 地積	つがる市木造大畑滝井 13番10 宅地 1,210.45m ²	同左 同左 同左 同左
2	所在地 地番 地目 地積	つがる市木造大畑滝井 13番11 田 247m ²	同左 同左 宅地 同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	つがる市木造大畑滝井 13番地10 13番10の1 居宅・車庫・倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 251.31m ² 2階 206.64m ²	同左 同左 同左 同左 約252.97m ² 約218.54m ²
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	つがる市木造大畑滝井 13番地10 13番10の2 事務所・作業場 木・コンクリートブロック造 亜鉛メッキ鋼板葺平家建 1階 164.09m ²	同左 同左 同左 同左 同左
5	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	つがる市木造大畑滝井 13番地10、13番地11 13番10の3 作業場・倉庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 1階 172.98m ² 2階 161.94m ²	同左 同左 同左 同左 同左 同左

第4 目的物件の位置・環境等

○ 物件1・2（一体利用地）の概況及び利用状況等

位置・交通	JR五能線「木造」駅の北西方・道路距離約4.1km (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、つがる市北方郊外、中規模農家住宅が多く見られる農家集落地域である。 土地利用状況は、画地規模300～1,000㎡程度の敷地に戸建住宅が標準的で、将来とも当分は現状のまま推移していくものと予想される。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域外 — — — 指定なし 特になし
画地条件 (規模、形状等)	規模 形状 間口×奥行	1,457.45㎡ (公簿面積) 略長方形 約27m × 約43m
接面道路の状況	西側で有効幅員約5.5mの舗装市道と、北側で有効幅員約4mの未舗装農道と、東側で有効幅員約5mの未舗装農道と、ほぼ等高に接面する三方路地(都市計画区域外で接道義務なし)	
土地の利用状況等	物件3及び4建物所有者が所有権に基づき、一体で物件3及び4の敷地として使用占有しているほか、有限会社山口工業が使用借権(平成6年7月20日占有開始、期間の定めなし)に基づき、物件5の敷地として使用占有している。また敷地北側、南側、南東側に下屋が設置され、敷地西側に電柱が設置されている。 (附属資料「3 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
特記事項	洪水想定浸水区域(浸水深0.5m～3.0m未満) 物件2土地は登記上、地目が田であるが、つがる市役所農業委員会の回答によると、農地法上の農地に該当せず、原状回復命令が発せられる見込みはないとのことである。また、現況調査報告書記載の西津軽土地改良区の陳述によると、地目は田であるが賦課金外の土地であり、賦課金は発生しないとのことである。	

○ 物件3（建物）の概況及び利用状況等

区 分	主である建物 家屋番号 13番10の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11年12月20日新築
	経過年数	約25年
	経済的残存耐用年数	約5年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	着色亜鉛鋼板横葺
	外 壁	サイディング
	内 壁	ビニールクロス貼、砂壁、プリント合板、板張外
	天 井	ビニールクロス貼、目透天井、石膏ボード張外
	床	タタミ、フローリング、コンクリート叩き外
	設 備	電気、給排水、衛生（水洗式）、太陽光発電。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	252.97㎡
	2階	218.54㎡
	延床面積	471.51㎡
	増改築	1・2階の一部が建物図面と異なるが、所有者の聴取によると、新築時より現況のままであるとのことである。
現況用途等	現況用途	居宅・車庫・倉庫
	間取り	（附属資料「4 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、居宅・車庫・倉庫として使用占有しているほか、建物2階西側の事務室部分を有限会社山口工業が使用借権（平成11年12月20日占有開始、期間の定めなし）に基づき、事務室として使用占有している。	
特記事項	屋根部分に太陽光発電が設置されているが、所有者の聴取によると、平成16年頃に設置したとのことである。 物件3新築時の物件1土地の前所有者は現所有者の父親であり、債務者会社との間でも地代の取決めがなかったとのことであることから、物件3建物についても新築当時は使用借権であったものと思料される。 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4（建物）の概況及び利用状況等

区 分	主である建物 家屋番号 13番10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49年6月30日新築
	経過年数	約50年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	木・コンクリートブロック造
	屋 根	着色亜鉛鋼板立平葺
	外 壁	モルタル吹付
	内 壁	ビニールクロス貼、プリント合板、アラワシ外
	天 井	ビニールクロス貼、板張外
	床	長尺ビニールシート敷、コンクリート叩き外
	設 備	電気、給排水。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	164.09㎡
	増改築	登記上、昭和53年月日不詳変更、増築、平成6年月日不詳増築となっているが、増築箇所等は不明。
現況用途等	現況用途 間取り	事務所・作業場 （附属資料「4 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	有限会社山口工業が使用借権（昭和54年4月26日占有開始、期間の定めなし）に基づき、事務所・作業所として使用占有している。	
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5（建物）の概況及び利用状況等

区 分	主である建物 家屋番号 13番10の3	
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6年7月20日新築
	経過年数	約30年
	経済的残存耐用年数	約5年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	着色亜鉛鋼板立平葺
	外 壁	角波鉄板
	内 壁	アラワシ、プリント合板外
	天 井	板張、木毛セメント板、石膏ボード張外
	床	コンクリート叩き、板敷外
	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）	1階	172.98㎡
	2階	161.94㎡
	延床面積	334.92㎡
	増改築	なし
現況用途等	現況用途	作業場・倉庫
	間取り	（附属資料「4 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、作業場・倉庫として使用占有している。	
特記事項	破産管財人の管理下にある。 昇降用のクレーンが1基設置されている。 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。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2（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	4,430	0.92	1,210.45	(1-0.50)	2,467,000
2	4,430	0.92	247	(1-0.50)	503,000

〔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 つがる（県）－4				
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
3,650 円/㎡	99.6 — 100.0	100 — 100	100 — 82	4,430 円/㎡
× — × — × — ÷				

項 目	物件1・2	備 考
基準とする地価公 示または県基準地	地価調査 つがる（県）－4	
公示価格等	3,650 円/㎡	
価格（基準）時点	令和6年7月1日	
◇時点修正	99.6%	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	100%	なし
◇地域格差	82%	相乗積による。
街路条件	+3%（幅員等）	格差率については、1%未満 の数値を四捨五入。
環境条件	▲20%（周辺状況等）	

イ、個別的格差率

項 目	物件1・2	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	92%	
	(三方路+2%、規模▲10%)	
個別的格差率	92%	

ウ、地積：登記数量

エ、建付減価：▲50%（建物と敷地との適応の状態等を考慮した。）

② 物件3～5（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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
3	145,000	471.51	0.12	8,204,000
4	121,000	164.09	0.01	199,000
5	106,000	334.92	0.10	3,550,000

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
3	25	5	0.40	0.03	0.12
4	50	0	0.60	0.03	0.01
5	30	5	0.40	0.03	0.10

※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・3	2,467,000	0.44	0.10	使用借権	109,000
1・4	2,467,000	0.29	0.25	法定地上権	179,000
1・5	2,467,000	0.27	0.10	使用借権	67,000
物件1の合計					355,000
2・5	503,000	0.07	0.10	使用借権	4,000

イ、土地利用権等の及ぶ範囲： 物件3～5の土地利用権等の及ぶ範囲は、物件1について、物件3～5の建物建築面積（1階床面積）割合により以下のとおり判定し、物件5の土地利用権等の及ぶ範囲は物件2について、物件5の敷地部分と判定した。

物件3の建物・・・ 物件1のうち44%とした。

物件4の建物・・・ 物件1のうち29%とした。

物件5の建物・・・ 物件1のうち27%とした。

ウ、土地利用権等割合： 物件3、5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、物件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25%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	2,467,000	-355,000		(1-0.20)	(1-0.30)	1,183,000
2	503,000	-4,000		(1-0.20)	(1-0.30)	279,000
3	8,204,000	+109,000	(1-0.00)	(1-0.20)	(1-0.30)	4,655,000
4	199,000	+179,000	(1-0.00)	(1-0.20)	(1-0.30)	212,000
5	3,550,000	+71,000	(1-0.00)	(1-0.20)	(1-0.30)	2,028,000
一括価格（合計）						8,357,000

ウ、占有減価修正： 特になし

エ、市場性修正： ▲20%

（地縁的選好性が強い地域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（つがる（県）－4）

所 在 ・ 地 番：つがる市森田町上相野明石64番2

価 格：3,650円/㎡

位 置：JR五能線「中田」駅の東方約2.3km先に位置

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：436㎡

供給処理施設：上水道

接 面 街 路：北東側幅員約8mの舗装県道に接面

用 途 指 定 等：都市計画区域外

地 域 の 概 要：中規模農家住宅が多い古くからの農家住宅地域

第7 附属資料

1 位置図（出所：国土地理院「25,000分の1地形図」） 2葉

2 法第14条第1項地図写 1葉

3 建 物 配 置 図 1葉

4 建 物 間 取 図 3葉

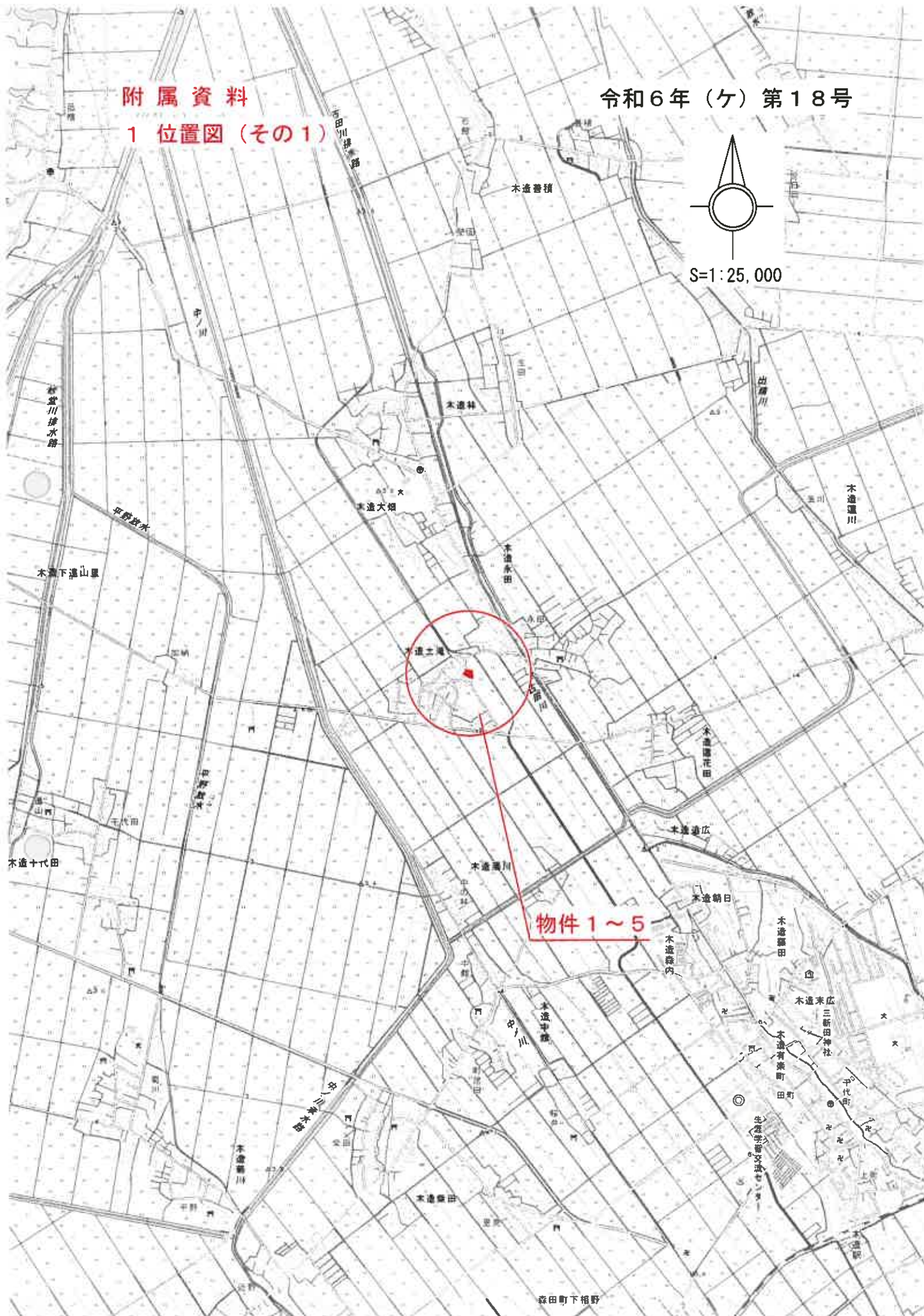
以 上

1 位置図 (その1)

令和6年(ケ)第18号

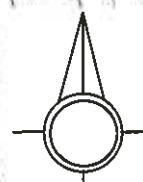


S=1 : 25,000



1 位置図 (その2)

令和6年(ケ)第18号



S=1 : 25,000

つがる市

つがる (県) - 4

鶴田町

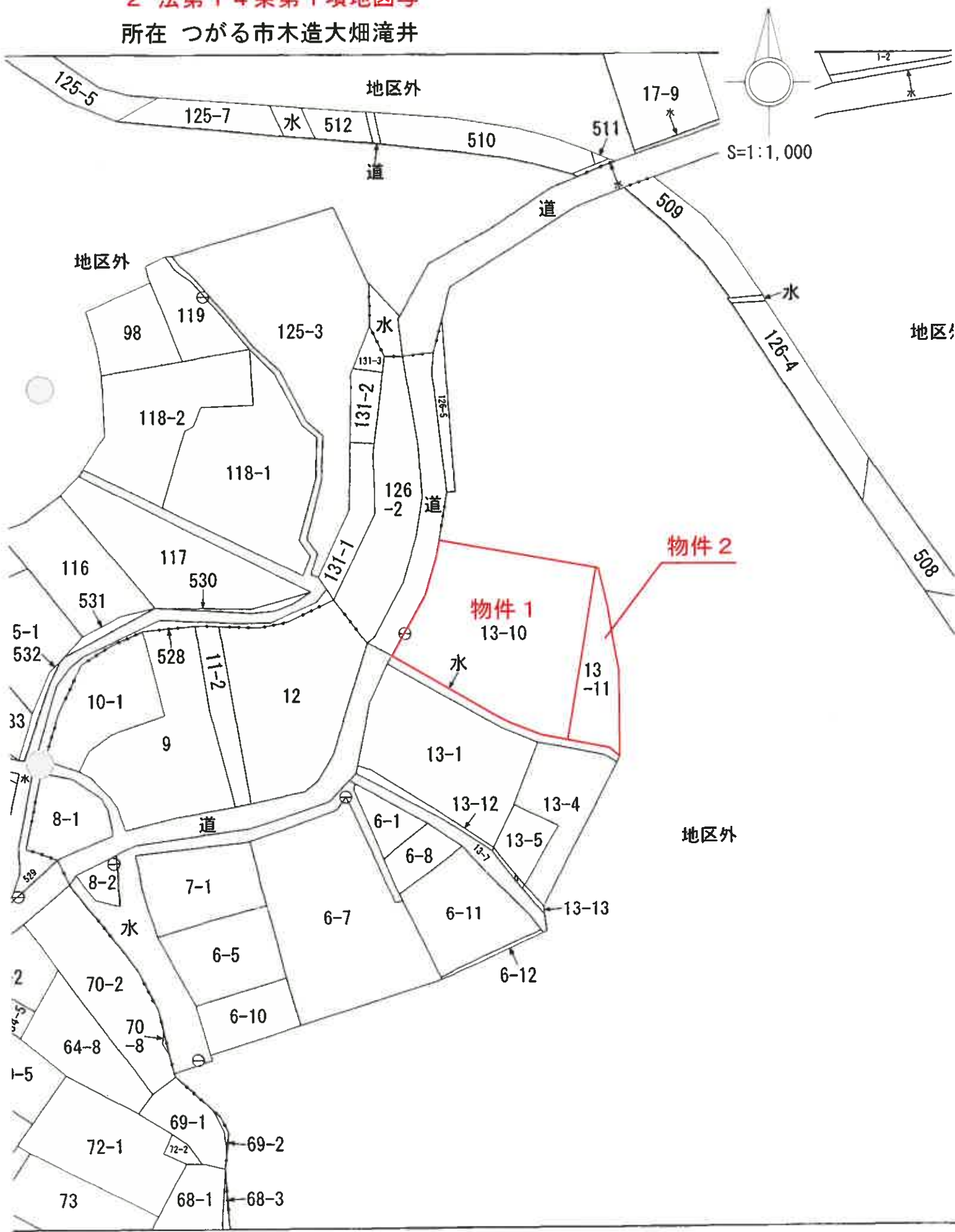
高田

附属資料

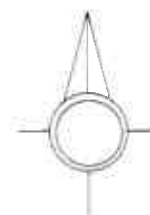
令和6年(ケ)第18号

2 法第14条第1項地図写

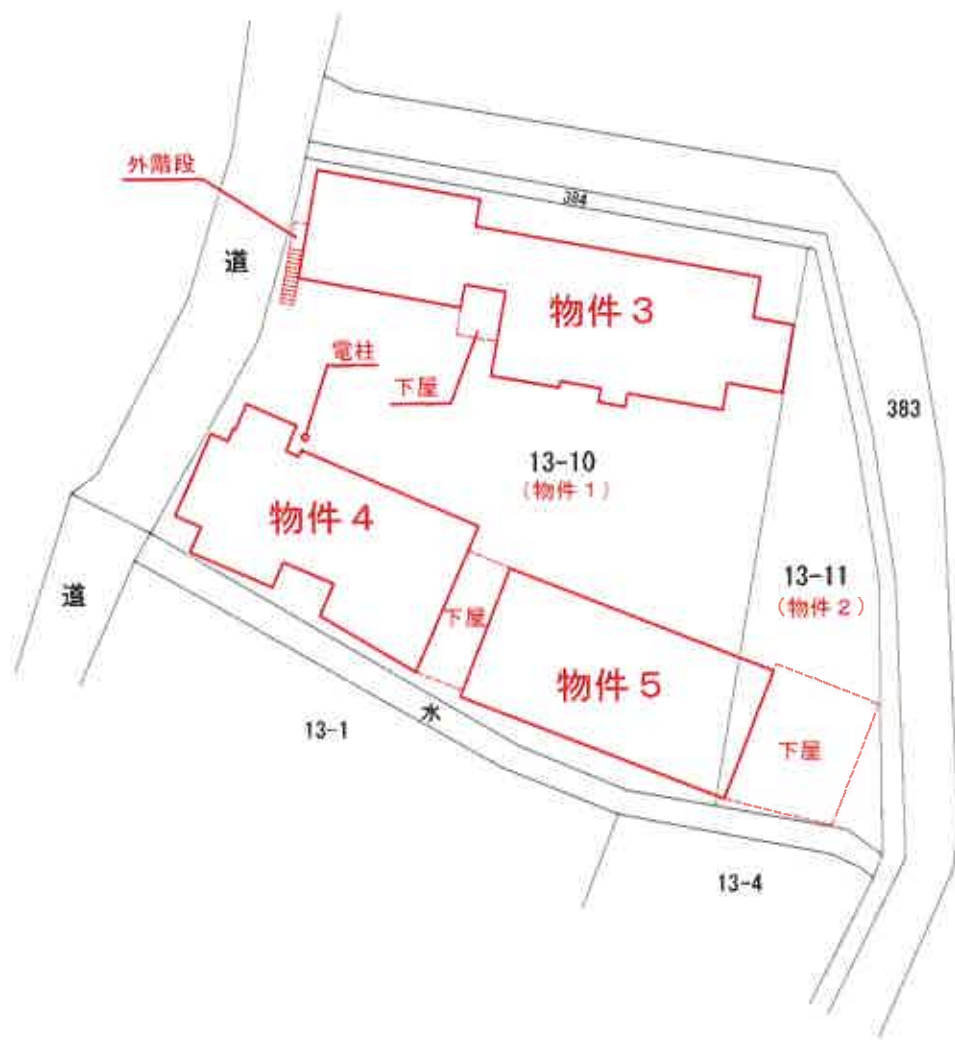
所在 つがる市木造大畑滝井



3 建物配置図



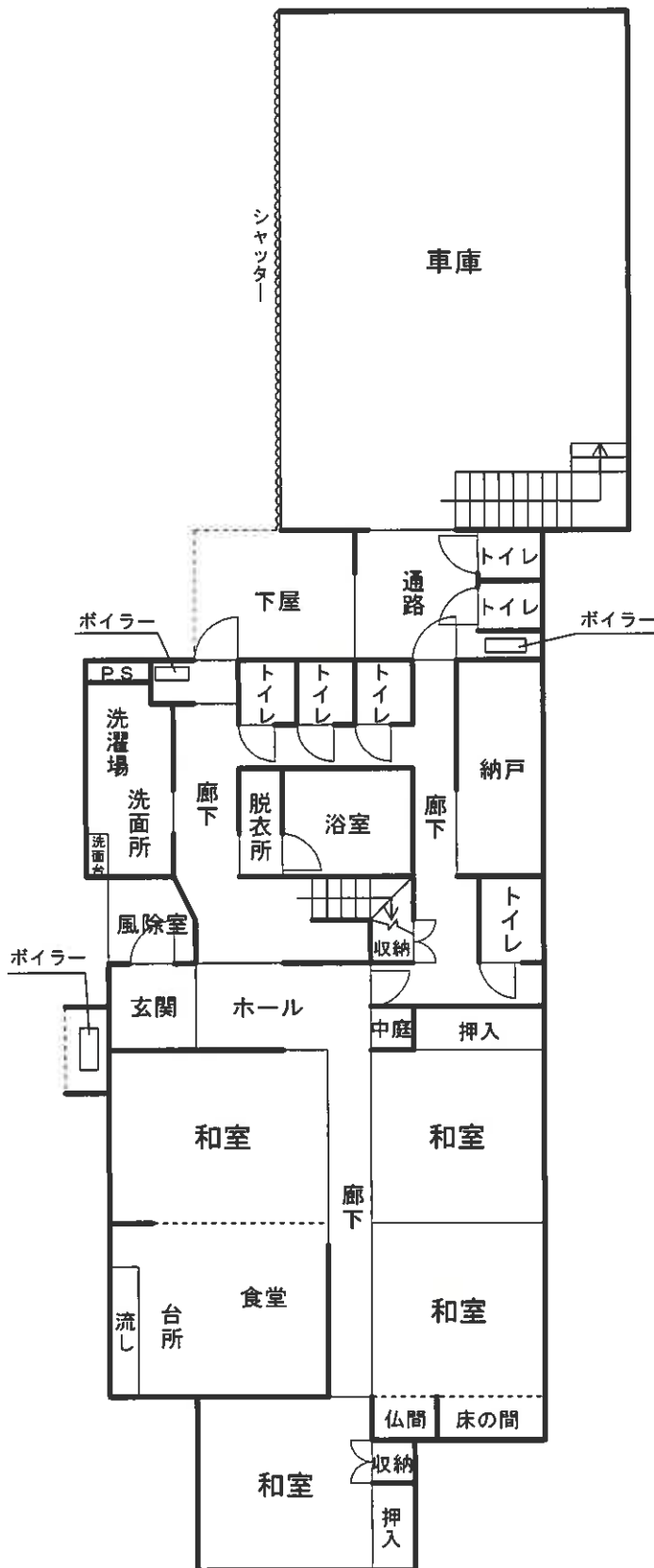
S=1:500



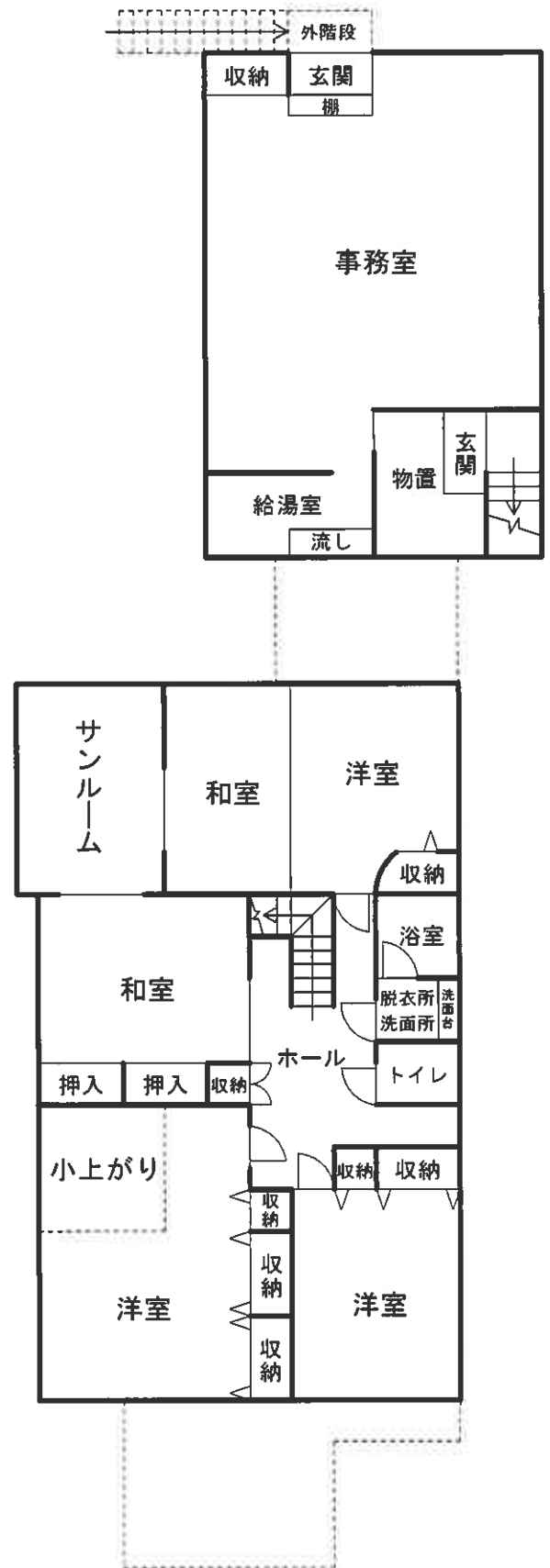
4 建物間取図（その1）

物件 3

1 階



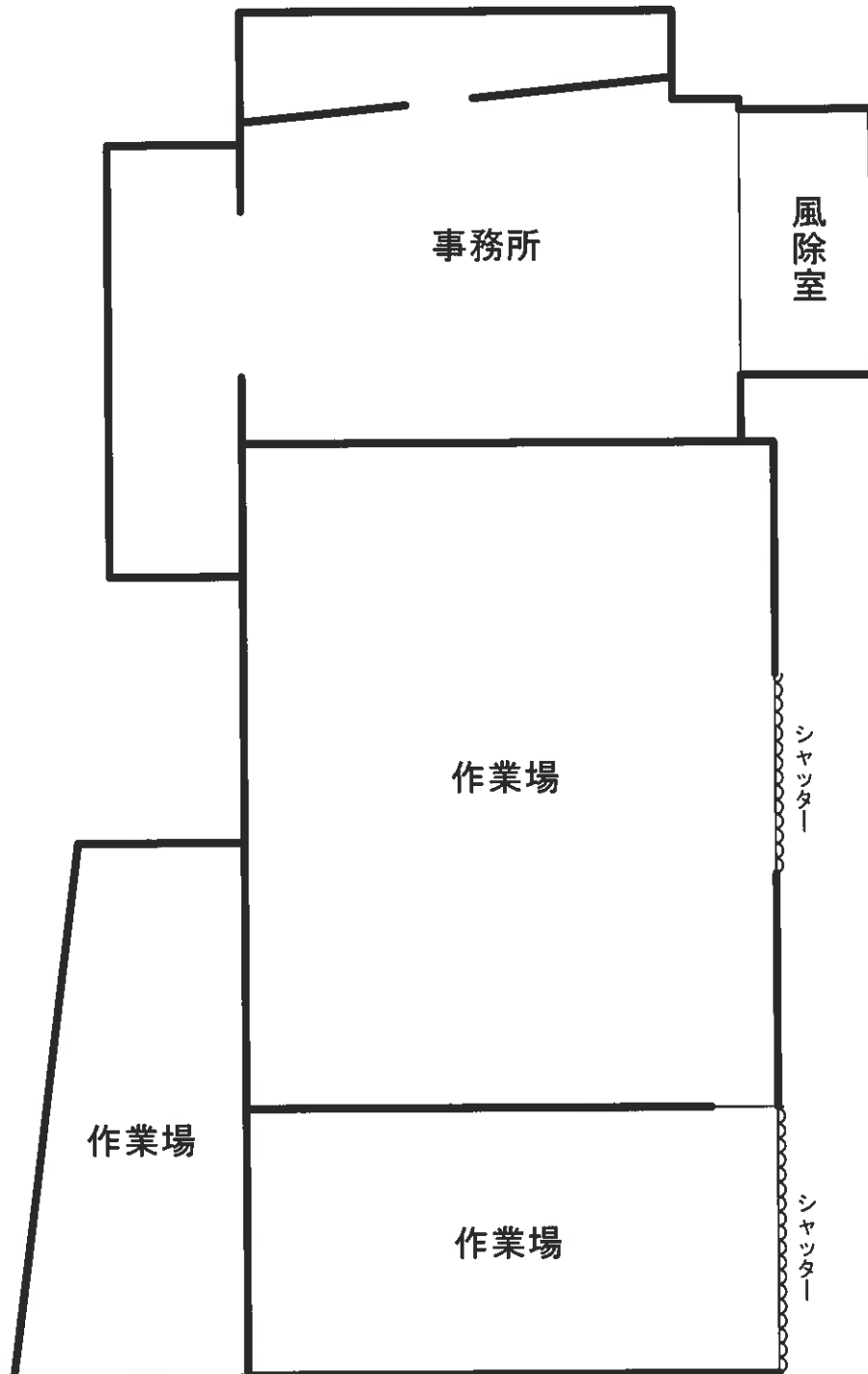
2 階



4 建物間取図（その2）

物件 4

1 階



4 建物間取図（その3）

物件 5

1 階

2 階

