

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月 2日

青森地方裁判所弘前支部

裁判所書記官 古 川 匡 雅

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21日 午前10時00分 場 所 青森地方裁判所弘前支部 開札場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 6月11日 午後 3時00分 場 所 青森地方裁判所弘前支部
特別売却 実施期間	令和 6年 5月22日 午前 9時00分から 令和 6年 5月23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 2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   | 青森市浪岡大字下十川字扇田                    |
|   | 地 番   | 186番12                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 518.19平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 青森市浪岡大字下十川字宮本                    |
|   | 地 番   | 35番1                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 239.14平方メートル                     |
| 3 | 所 在   | 青森市浪岡大字下十川字扇田186番地12             |
|   | 家屋 番号 | 186番12                           |
|   | 種 類   | 老人ホーム                            |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階281.55平方メートル<br>2階268.30平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 6年 1月29日

青森地方裁判所弘前支部

裁判所書記官 古 川 匡 雅

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

---

---

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

---

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

北東角部分について、Aが物置を設置して占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

上記部分を除いて、本件所有者が占有している。

【物件番号3】

本件所有者が老人ホームとして占有している。

別紙占有関係一覧のとおり各占有者がそれぞれの占有範囲を居室として占有している。同人らの賃借権はいずれも根抵当権に後れる。ただし、いずれの占有者も代金納付日から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。





物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 青森市浪岡大字下十川字扇田                    |
|   | 地 番   | 186番12                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 518.19平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 青森市浪岡大字下十川字宮本                    |
|   | 地 番   | 35番1                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 239.14平方メートル                     |
| 3 | 所 在   | 青森市浪岡大字下十川字扇田186番地12             |
|   | 家屋 番号 | 186番12                           |
|   | 種 類   | 老人ホーム                            |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階281.55平方メートル<br>2階268.30平方メートル |



(別紙)

令和5年(ケ)第22号

占有関係一覧

占有範囲	占有者
101号室	C
102号室	D
103号室	E
105号室	F
107号室	G
201号室	H
202号室	I
205号室	J
206号室	K
207号室	L
211号室	M
212号室	N

令和 5年(ケ)第 22号  
令和 5年10月16日受理  
令和 5年12月15日提出

# 現況調査報告書

【物件1～3】

青森地方裁判所弘前支部

執行官 小池良宏

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 青森市浪岡大字下十川字扇田                    |
|   | 地 番   | 186番12                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 518.19平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 青森市浪岡大字下十川字宮本                    |
|   | 地 番   | 35番1                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 239.14平方メートル                     |
| 3 | 所 在   | 青森市浪岡大字下十川字扇田186番地12             |
|   | 家屋 番号 | 186番12                           |
|   | 種 類   | 老人ホーム                            |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階281.55平方メートル<br>2階268.30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)
<b>土地</b>	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所有し, 占有している(物件1) 上記の者が本土地を駐車場として使用している(物件2) ■その他の者 上記の者が本土地上に物置を設置し占有している(物件2) ■「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	
<b>建物</b>	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:
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 老人ホーム として使用している ■その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している ■「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 平成 年( )第 号 □ある [ 保管開始日 平成 年 月 日
土地建物の位置関係	□建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)

占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 北東角付近		
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A		
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 物置 (工作物) 設置 <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 (占有者兼所有者代表者) <input type="checkbox"/> ( ) ) の陳述 / <input type="checkbox"/> 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	令和 3年 8月 日頃		
最初の契約等	契約日	上記 年 月 日頃	
契約等	期間	上記 年 月 日頃から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■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	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )	
当事者	借主	■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 ( <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	■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

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料等 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 101号室 C	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令和 5・5・1 期間の定め なし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 83,000 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 0 円	左記賃料は冬期間の暖房費5,000円 を付加したもの 賃料内訳 家賃 30,000円 食費 36,000円 共益費 1,000円 水道光熱費 4,000円 管理費 7,000円 冬期暖房費 5,000円  執行官の意見：左記のとおり
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 102号室 D	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令和 4・8・8 期間の定め なし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 83,000 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 0 円	
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 103号室 E	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令和 5・3・10 期間の定め なし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 83,000 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 0 円	
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 105号室 F	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令和 5・5・1 期間の定め なし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 83,000 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 0 円	
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 107号室 G	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令和 4・12・22 期間の定め なし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 83,000 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 0 円	
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 201号室 H	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令和 5・8・10 期間の定め なし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 83,000 円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 78,000 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

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

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料等 敷金等	特約等 その他の陳述等 等 執行官の意見
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 202号室 I	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令和 5・9・8 期間の定め なし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 83,000 円 敷 <input type="checkbox"/> 保 78,000 円	左記賃料は冬期間の暖房費5,000円 を付加したもの 賃料内訳 家賃 30,000円 食費 36,000円 共益費 1,000円 水道光熱費 4,000円 管理費 7,000円 冬期暖房費 5,000円  執行官の意見：左記のとおり
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 205号室 J	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令和 4・1・5 期間の定め なし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法  <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 0 円		
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 206号室 K	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令和 5・8・18 期間の定め なし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法 敷 <input type="checkbox"/> 保 78,000 円		
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 207号室 L	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令和 5・8・23 期間の定め なし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法 敷 <input type="checkbox"/> 保 78,000 円		
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 211号室 M	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令和 4・12・9 期間の定め なし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法  <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 0 円		
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 212号室 N	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令和 5・6・1 期間の定め なし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法  <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 0 円		

※ チェック項目の内容は次のとおり

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

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (債務者兼所有者の 代表者)	<p>1 債務者兼所有者株式会社ふじなりは、物件1土地に同3建物を所有し、老人ホームを運営している。同2土地は、市道を挟んだ向かいの駐車場である。</p> <p>2 物件3建物は老人ホームとして使用している。入居契約書を提示する。(契約内容は4及び5枚目「占有者及び占有権原」のとおり)ただし、102号室の契約書の裏面と212号室の契約書全部は探したが見つからない。102号室は101号室と、212号室は211号室とそれぞれ同じ条件で契約している。</p> <p>なお、201、202、206、207の各部屋について、契約書に冬期間の暖房費月額5千円の記載がないが、付加する旨口頭で契約をしている。</p> <p>3 物件2土地の変電設備も当社の物で、同3建物の変電設備である。</p> <p>4 物件2土地上の物置は、私の私物である。内部に収納している物品も私の私物である。</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

## 執行官の意見

- 1 関係人の陳述及び現況にてらし、2ないし5枚目記載のとおりと認める。
- 2 物件1土地の変電設備は、人貨滞留性がないから工作物と認めた。なお、物件3建物の常用に供されていることから、その従物と判断し、本競売目的物と認める。

(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10月17日(火) 11:20-11:30	青森地方法務局弘前支局	土地建物登記事項証明書等受領
5年11月6日(月) 10:00-12:00	物件1~3所在地	立入のため臨場/関係人と面談/概測/写真撮影
5年11月28日(火) 10:00-12:00	物件4~9所在地	立入のため臨場/関係人と面談/解錠/概測/写真撮影
5年11月29日(水) 9:30-12:00	物件10~14所在地	立入のため臨場/解錠/概測/写真撮影
5年12月4日(月) 11:00-11:15	青森市役所浪岡庁舎	未登記建物調査(納税支援課)
年 月 日( ) : - :		
年 月 日( ) : - :		
年 月 日( ) : - :		

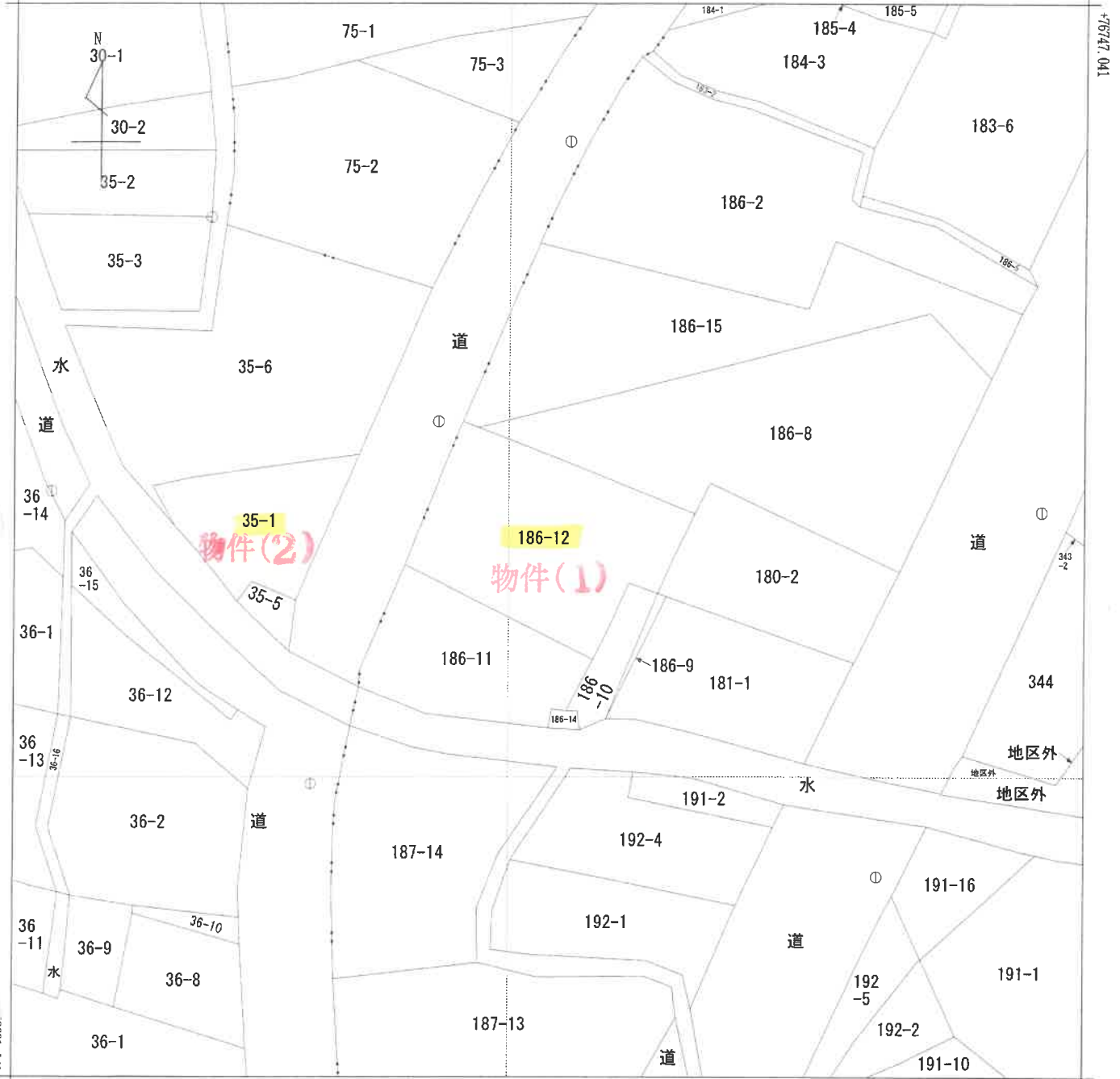
## (特記事項)

- 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 を立ち合わせ、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

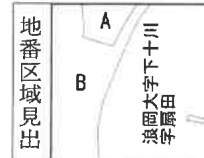


(座標値種別：図上測定) -23230.192



-23355.192 (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 浪岡大字下十川字元  
B 浪岡大字下十川字宮本

請求部	所在	青森市浪岡大字下十川字扇田			地番	186番12				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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)				補記事項		

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。

(青森地方務局管轄)

令和5年10月17日

青森地方務局弘前支局

登記官

請求番号：4-1

(1/1)

( 9 枚目)

公用

登記年月日：平成7年1月30日

351943

35-1 35-1 物件(2) 地積測量図

地番 35-6  
土地の所在 青森市港町 陸奥駅前大字下十川字宮本

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5年10月17日

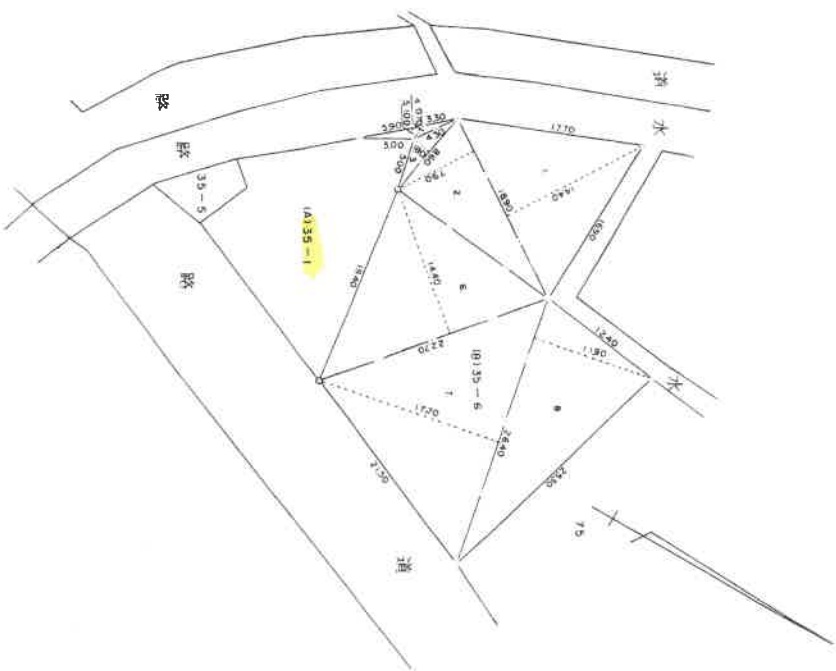
青森地方法務局弘前支局

登記官

A3をA4に継ぐ

(B) 35-6			
1. 18,90	×	14,40	= 272,1600
2. 18,90	×	7,90	= 149,3100
3. 8,60	×	1,80	= 15,4800
4. 4,30	×	0,70	= 3,0100
5. 5,90	×	1,00	= 5,9000
6. 22,70	×	14,40	= 326,8800
7. 26,40	×	17,70	= 467,2800
8. 26,40	×	11,90	= 314,1600
		計	= 1,554,1800
		％	= 777,0900㎡

(A) 35-1  
1,016.23 - 777.09 = 239.14㎡



(目録)

製作者 土地家屋調査士

6年11月25日(作製)

申請人

平成 7. 1. 30

○ = 木 柵  
○ = プラスチック柵

縮尺 1/500

(長源納)

A3をA4に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
青森地方方法務局(管轄)  
青森地方方法務局弘前支局  
令和3年10月17日

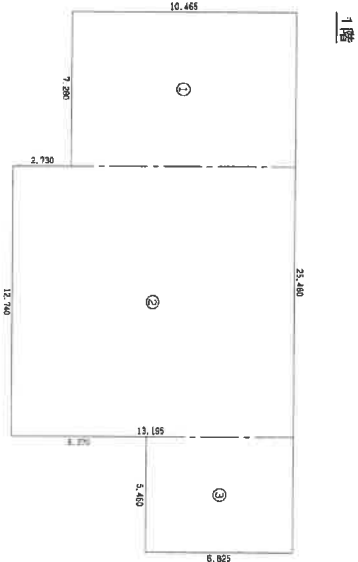
登記官

### 各階平面図

家屋番号 **186番12**  
建築物の所在 青森市浪岡大字下十川字扇田186番地12

### 建築物図面

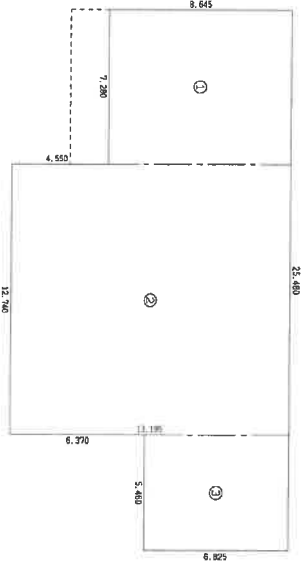
物件(3)



求積表

①	7.280 x 10.465	=	76.185200
②	12.740 x 13.195	=	168.104300
③	5.460 x 6.825	=	37.264500
合計			281.554000

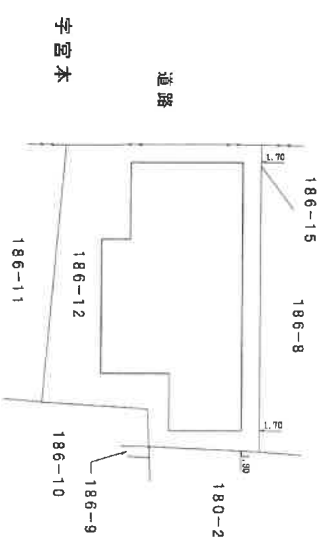
床面積 281.55 m<sup>2</sup>



求積表

①	7.280 x 8.645	=	62.935600
②	25.480 x 12.790	=	188.104300
③	5.460 x 5.970	=	32.264500
合計			283.304400

床面積 258.30 m<sup>2</sup>



作成者 土地家屋調査士 (令和3年8月23日作成) 縮尺 1/250

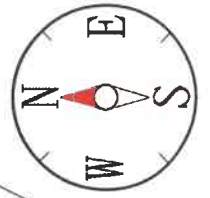
申請人 縮尺 1/500

土地建物位置関係図 (S=1/250)

181-1

180-2

186-9



186-8

186-10

186-15

家屋番号186番 12  
物件 3 建物

変電設備

186-14

186-12  
物件 1 土地

186-11

道

市道

水

物置(目的外工作物)

35-1  
物件 2 土地

35-5

水

35-6

道

水



(12 枚目)

36-15

36-12

# 建物間取図

(縮尺：約1/100)

【物件3】

1階



凡例

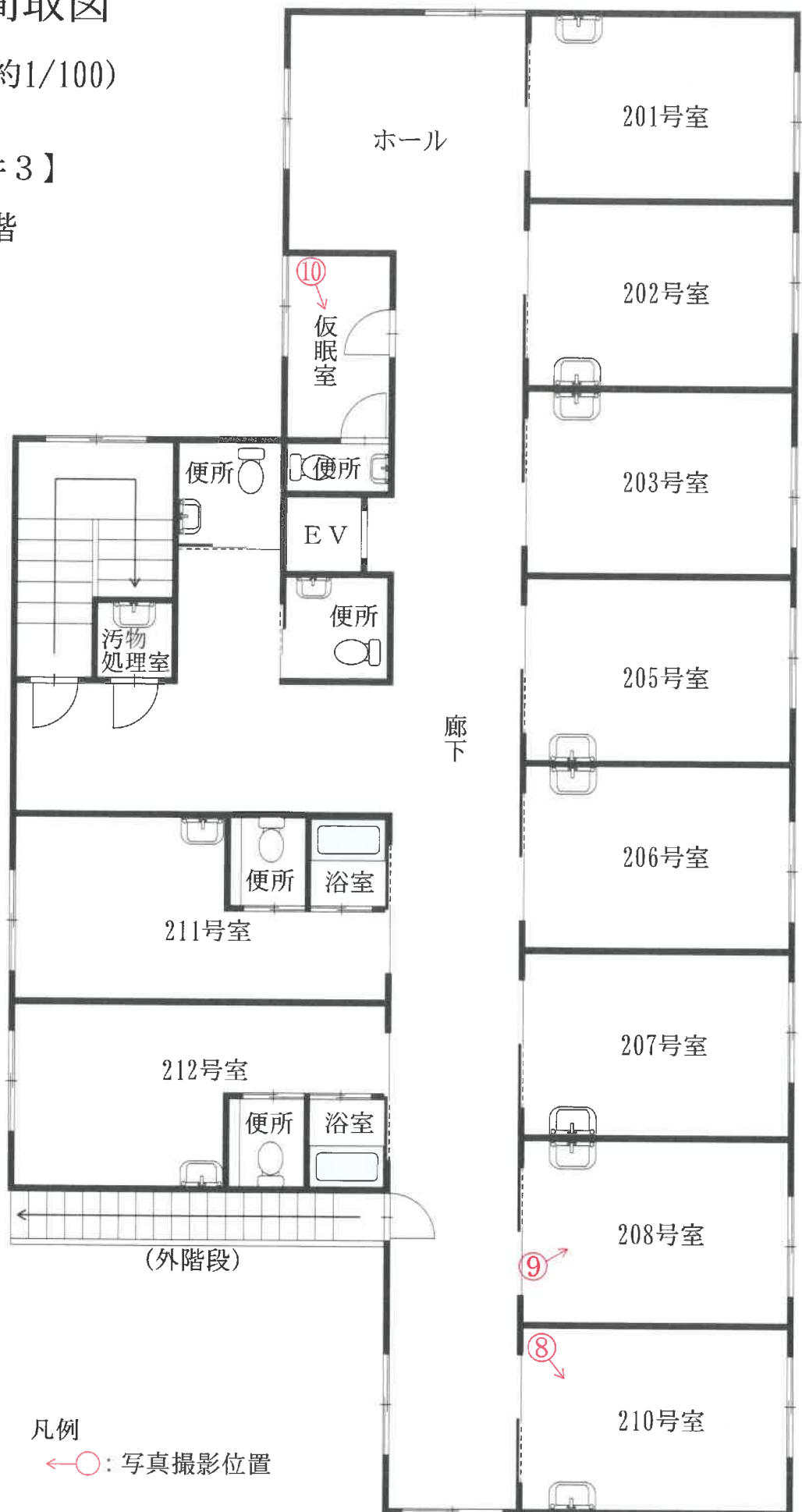
←○：写真撮影位置

# 建物間取図

(縮尺：約1/100)

【物件 3】

2階



凡例

←○: 写真撮影位置

(14枚目)

写真番号 1

物置 (目的外工作物)

物件 3 建物



物件 2 土地 (駐車場)

物件 1 土地 (物件 3 の敷地)

写真番号 2



写真番号3



写真番号4





写真番号5



写真番号6



写真番号 7



写真番号 8



写真番号9



写真番号10



副 本

令和5年(ケ)第22号

令和5年11月6日 現地調査

令和5年12月25日 評 価

青森地方裁判所 弘前支部 御中

# 評 価 書

(物件1～3)

評価人 不動産鑑定士

千葉 篤志

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 71,070,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,279,000 円
物件2 (土地)	金 853,000 円
物件3 (建物)	金 68,938,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却(民事執行法第61条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件3の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

## 第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。  
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較して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ね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)の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降に発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法第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	青森市浪岡大字下十川字扇田	同 左
	地 番	186番12	同 左
	地 目	宅地	同 左
	地 積	518.19㎡	同 左
2	所 在	青森市浪岡大字下十川字宮本	同 左
	地 番	35番1	同 左
	地 目	宅地	同 左
	地 積	239.14㎡	同 左
3	所 在	青森市浪岡大字下十川字扇田186番地12	同 左
	家屋番号	186番12	同 左
	種 類	老人ホーム	同 左
	構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき2階建	同 左
	床 面 積	1階 281.55㎡ 2階 268.30㎡	1階 同 左 2階 同 左
番 号	特 記 事 項		
1~3	物件1, 2は一体利用地ではないものの, 土地・建物の利用状況等を鑑み, 物件1~3を一括売却することが相当と認められる。		

## 第4 目的物件の位置・環境等

## 1-(1) 土地の概況及び利用状況等(物件1)

位置・交通	JR奥羽本線「北常盤」駅の北東方・道路距離約3.0km (附属資料「1 位置図」参照)	
付近の状況	近隣地域は一般住宅に公民館, 市営住宅等が混在する地域である。 道路は, 幅員6m程度の舗装市道が標準的である。 土地の利用状態は, 画地規模250㎡前後の住宅が標準的。 地域内で特別の変動要因はなく, 今後とも現状程度の推移継続と予測する。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な要因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 無指定 指定 70% 指定 200% なし なし
画地条件	地積: 518.19㎡ (登記地積) 形状: ほぼ長方形 間口: 約18m 奥行: 約25m 高低差: 接面道路とほぼ等高 接面状況: 中間画地 備考: 特になし	
接面道路の状況	接面方位: 西 幅員: 約6.0m 舗装: あり 種別: 市道(下十川旧国道線) 建築基準法上: 第42条1項1号	
土地の利用状況等	土地所有者が物件3の建物を所有し, その敷地として占有使用している。	
供給処理施設	上水道: あり ガス配管: なし 下水道: なし	
特記事項	1. 「ハザードマップポータルサイト」によると, 対象地の洪水によって想定される浸水深は0.5m ~ 3.0m(想定最大規模)の区域に含まれている。 2. 敷地内に競売対象となる工作物(変電設備)が設置されている。	

## 1-(2) 土地の概況及び利用状況等(物件2)

位置・交通	物件1の正面道路を挟んで西側隣接 (附属資料「2 法第14条第1項地図写」参照)	
付近の状況	物件1に記載のとおり。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な要因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 無指定 指定 70% 指定 200% なし なし
画地条件	地積：239.14㎡ (登記地積) 形状：ほぼ台形 間口：約18m 奥行：約17m 高低差：接面道路とほぼ等高 接面状況：中間画地(南側道との間には水路と高低差があり出入り不可) 備考：特になし	
接面道路の状況	接面方位：東 幅員：約6.0m 舗装：あり 種別：市道(下十川旧国道線) 建築基準法上：第42条1項1号	
土地の利用状況等	1. 土地所有者が駐車場として占有使用している。 2. その他の者(A)が敷地北東角付近に競売対象外となる工作物(物置)を設置している。占有権原は使用借権と認められる。	
供給処理施設	上水道：なし(但し、前面道路に本管が有り引き込み可) ガス配管：なし 下水道：なし	
特記事項	「ハザードマップポータルサイト」によると、対象地の洪水によって想定される浸水深は0.5m～3.0m(想定最大規模)の区域に含まれている。	



## 2-(1) 建物の概況及び利用状況等(物件3)

区 分	主である建物 家屋番号 186番12
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：令和3年8月20日 (登記記載) 経過年数：約2年 経済的残存耐用年数：約28年
仕 様	構造：木造 屋根：ガルバリウム鋼板ぶき 外壁：サイディング 内壁：ビニールクロス外 天井：ビニールクロス外 床：ビニル床シート, タイル外 設備：電気, 給水, 排水, 衛生(浄化槽), 浴室, 換気, 消火器, IH, エレベーター外 (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)	1階： 281.55 m <sup>2</sup> 2階： 268.30 m <sup>2</sup> 延： 549.85 m <sup>2</sup>
現況用途等	現況用途：老人ホーム 間取り：附属資料「建物間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	優る
建物の利用状況	1. 建物所有者が本建物を「老人ホーム(16床)」として占有使用している。 2. その他の者が本建物を「居宅」として占有使用している。 (占有権原の概要は次頁以降のとおり)
特記事項	築浅物件であり, 保守管理状態は良好で特段要修理箇所等は見当たらない。

2-(2) 建物の利用状況(物件3・占有者及び占有権原概要)

占有範囲 占有者	占有 状況	占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料等 敷金等	特約等その他
101号室 C	居宅	R5.5.1 期間の定めなし	賃借権	所有者	—	月額 83,000 円 敷金 0 円 保証金 0 円	左記賃料は、冬期間の暖房費5,000円を付加したものの。 (賃料内訳) ・家賃: 30,000 円 ・食費: 36,000 円 ・共益費: 1,000 円 ・水道光熱費: 4,000 円 ・管理費: 7,000 円 ・冬期暖房費: 5,000 円
102号室 D		R4.8.8 期間の定めなし				賃借権	
103号室 E	R5.3.10 期間の定めなし	賃借権	所有者	—	月額 83,000 円 敷金 0 円 保証金 0 円		
105号室 F	R5.5.1 期間の定めなし				賃借権	所有者	
107号室 G	R4.12.22 期間の定めなし	賃借権	所有者	—			
201号室 H	R5.8.10 期間の定めなし				賃借権	所有者	
202号室 I	R5.9.8 期間の定めなし	賃借権	所有者	—			
205号室 J	R4.1.5 期間の定めなし				賃借権	所有者	
206号室 K	R5.8.18 期間の定めなし	賃借権	所有者	—			
207号室 L	R5.8.23 期間の定めなし				賃借権	所有者	

## 2-(3) 建物の利用状況(物件3・占有者及び占有権原概要の続き)

占有範囲	占有状況	占有開始	占有権原	貸主	更新種別	賃料等 敷金等	特約等その他
占有者		現在の契約					
211号室	居宅	R4.12.9	賃借権	所有者	-	月額 84,000 円	左記賃料は、冬期間の暖房費5,000円を付加したものの(家賃以外は前頁と同じ)。
M		期間の定めなし				敷金 0 円	
						保証金 0 円	
212号室	居宅	R5.6.1	賃借権	所有者	-	月額 84,000 円	(賃料内訳)
N		期間の定めなし				敷金 0 円	・家賃: 31,000 円
						保証金 0 円	・それ以外: 前頁と同じ

## 第5 評価額算出の過程

### I 積算価格の試算

#### 1 基礎となる価格

##### ① 建付地価格(物件1, 2)

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	5,380	0.97	518.19	(1-0.00)	2,704,000
2	5,380	0.97	239.14		1,248,000

(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)

地価調査 藤崎(県)-4

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $7,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 130 \div 5,380\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：±0.0% 基準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：±0%

内訳：標準的

◇地域格差：+30%

内訳(相乗積)

- ・ 街路条件 +5% 幅員, 連続性等がやや優る。
- ・ 交通・接近条件 +3% 商業施設等への接近性がやや優る。
- ・ 環境条件 +20% 居住環境等が優る。
- ・ 行政的条件 ±0%

※算式  $1.05 \times 1.03 \times 1.20 \times 1.00 \div 1.30$

イ 個別格差：物件1 -3%

内訳(相乗積)

- ・ 画地条件 -2% 地積やや過大。
- ・ 街路条件 -1% 行き止まりで連続性がやや劣る。
- ・ 交通・接近条件 ±0%
- ・ 環境条件 ±0%
- ・ 行政的条件 ±0%
- ・ その他の条件 ±0%

※算式  $0.98 \times 0.99 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \div 0.97$

個別格差： 物件2 -3%

内訳 (相乗積)	・ 画地条件	-2%	やや不整形地。
	・ 街路条件	-1%	行き止まりで連続性がやや劣る。
	・ 交通・接近条件	±0%	
	・ 環境条件	±0%	
	・ 行政的条件	±0%	
	・ その他の条件	±0%	
	※算式	$0.98 \times 0.99 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \doteq 0.97$	

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 0% 物件1・・・建物の経年, 利用状況等から建付減価は不要と判断した。

② 建物価格(物件3)

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。

なお, 物件1敷地内に競売対象となる工作物(変電設備)が存するが, 建物の附属設備の中に含んで評価していることから, 単体としては評価しない。

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
3	220,000	549.85	0.84	101,612,000

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。

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	2	28	0.10	0.03	0.84

※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) 積算価格の試算

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
			0.30	法定地上権	
1	2,704,000	1.00	0.30	法定地上権	811,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：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%と判定した。

## ② 積算価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (I(1)①オ, I(1)②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (I(2)①エ)(円) イ	市場性 修正 ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ=エ	構成比
1	2,704,000	－ 811,000	(1-0.00)	1,893,000	1.8%
2	1,248,000		(1-0.00)	1,248,000	1.2%
3	101,612,000	+ 811,000	(1-0.00)	102,423,000	97.0%
積算価格(合計)				105,564,000	100.0%

ウ 市場性修正： 0% 特にない。

II 収益価格の試算(直接還元法による)

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	家賃等補正 イ	粗利回り ウ	その他の補正 エ	収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ
11,976,000	1.00	12.0%	(1-0.00)	99,800,000

ア 総 収 益 : 現行賃料を基に、下表のとおり査定した。

部屋No.	101	102	103	105	106	107						1階月額小計
賃料	83,000	83,000	83,000	83,000	0	83,000						415,000
部屋No.	201	202	203	205	206	207	208	210	211	212		2階月額小計
賃料	83,000	83,000	0	83,000	83,000	83,000	0	0	84,000	84,000		583,000
											月額合計	998,000
											総収益【年額合計(月額合計×12)】	11,976,000

イ 家賃等補正 : 0.0% 築浅物件の割りに空室率が高めなもの、通常の共同住宅とは異なり需要者層が限定されるため、家賃等補正(増価)を考慮しない。

ウ 粗利回り : 12.0% 一般市場における標準的な還元利回り(粗賃料利回り、償却率、経費率含む)を基準とし、対象物件の個別性を加味して左記のとおり査定した。

エ その他の補正 : 0.0% 特にない。

### Ⅲ 評価額の判定

収益用不動産である点を考慮した結果、収益価格を重視し(積算価格と収益価格を下記のウェイトで考慮)、土地及び建物の調整後の合計価格を求め、さらに各物件の積算価格の構成比により、調整後の各物件の評価額を算出し、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

物件 番号	調整後の合計価格 (円) ア	構成比 イ	競売市場 修正 ウ	評価額 (円) ア×イ×ウ=エ	控除すべき額 (円) オ	控除後評価額 (円) エ-オ
1	101,529,000	1.8%	(1-0.30)	1,279,000		1,279,000
2		1.2%	(1-0.30)	853,000		853,000
3		97.0%	(1-0.30)	68,938,000		68,938,000
一括価格(合計)						71,070,000

ア 調整後の合計価格：

$$\begin{array}{ccccccccc} & \text{積算価格} & & \text{積算} & & \text{収益価格} & & \text{収益} & & \text{調整後の合計価格} \\ & & & \text{ウェイト} & & & & \text{ウェイト} & & \\ 105,564,000 & \times & 30\% & + & 99,800,000 & \times & 70\% & = & 101,529,000 \end{array}$$

ウ 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。

オ 控 除 す べ き 額： なし 物件3・・・201, 202, 206, 207号室の賃借権は抵当権に遅れるため、敷金は引き受けにしないと判断した。



## 第6 参考価格資料

地価調査価格 藤崎(県)-4  
 所 在 : 藤崎町大字榊字種元3番3  
 価 格 : 7,000円/㎡  
 位 置 : JR奥羽本線「北常盤」駅の約1.9km先に位置する。  
 価 格 時 点 : 令和5年7月1日  
 地 積 : 1,006㎡  
 供給処理施設 : 水道, 下水  
 接 面 街 路 : 南東10m県道  
 用途指定等 : 「都計外」  
 地域の概要 : 小売店舗, 一般住宅が混在する県道沿いの地域

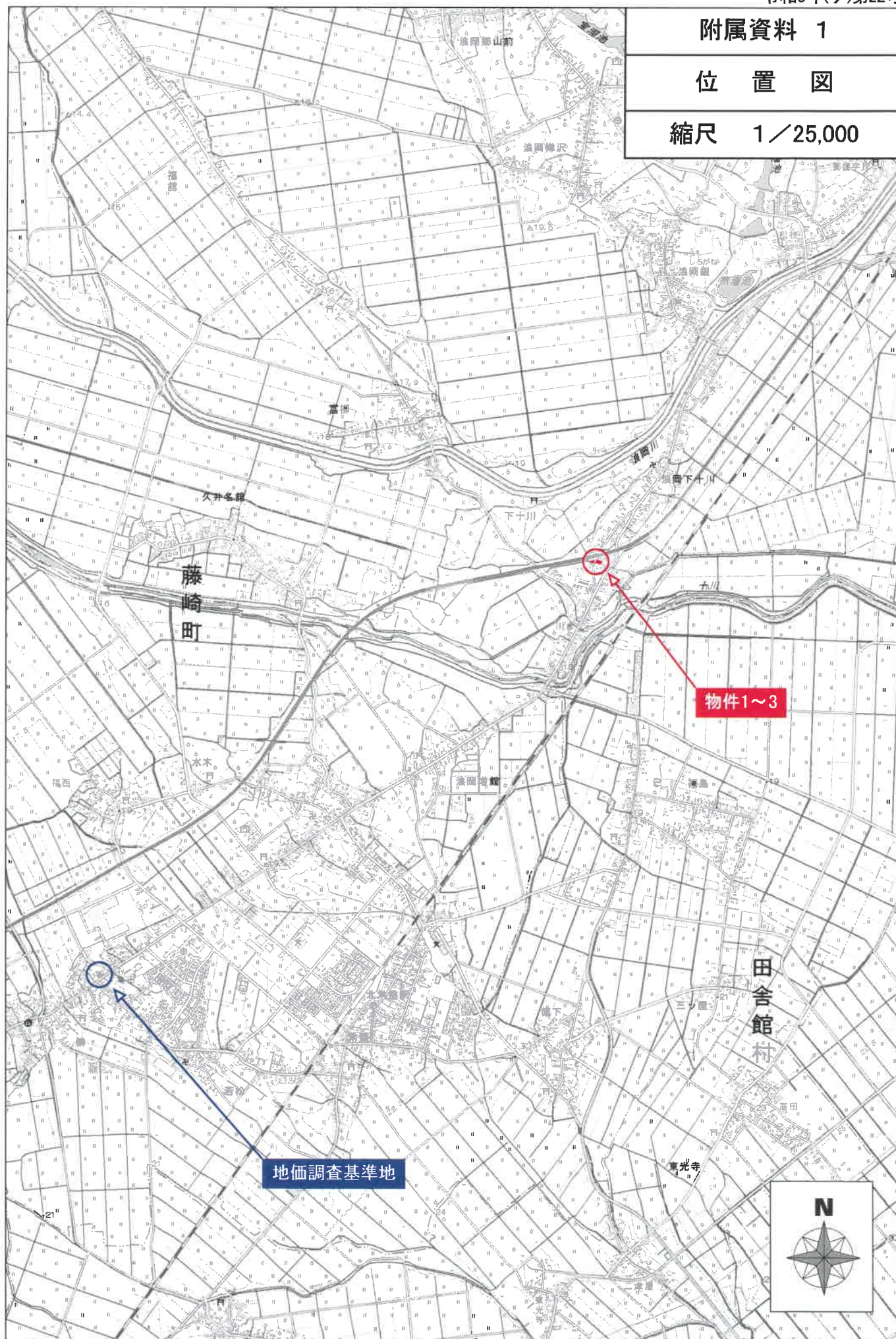
## 第7 附属資料

1	位 置 図	出所:国土地理院「電子地形図」	…	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		…	1 葉
4	配 置 図		…	1 葉
5	建 物 間 取 図		…	1 葉

附属資料 1

位置図

縮尺 1/25,000



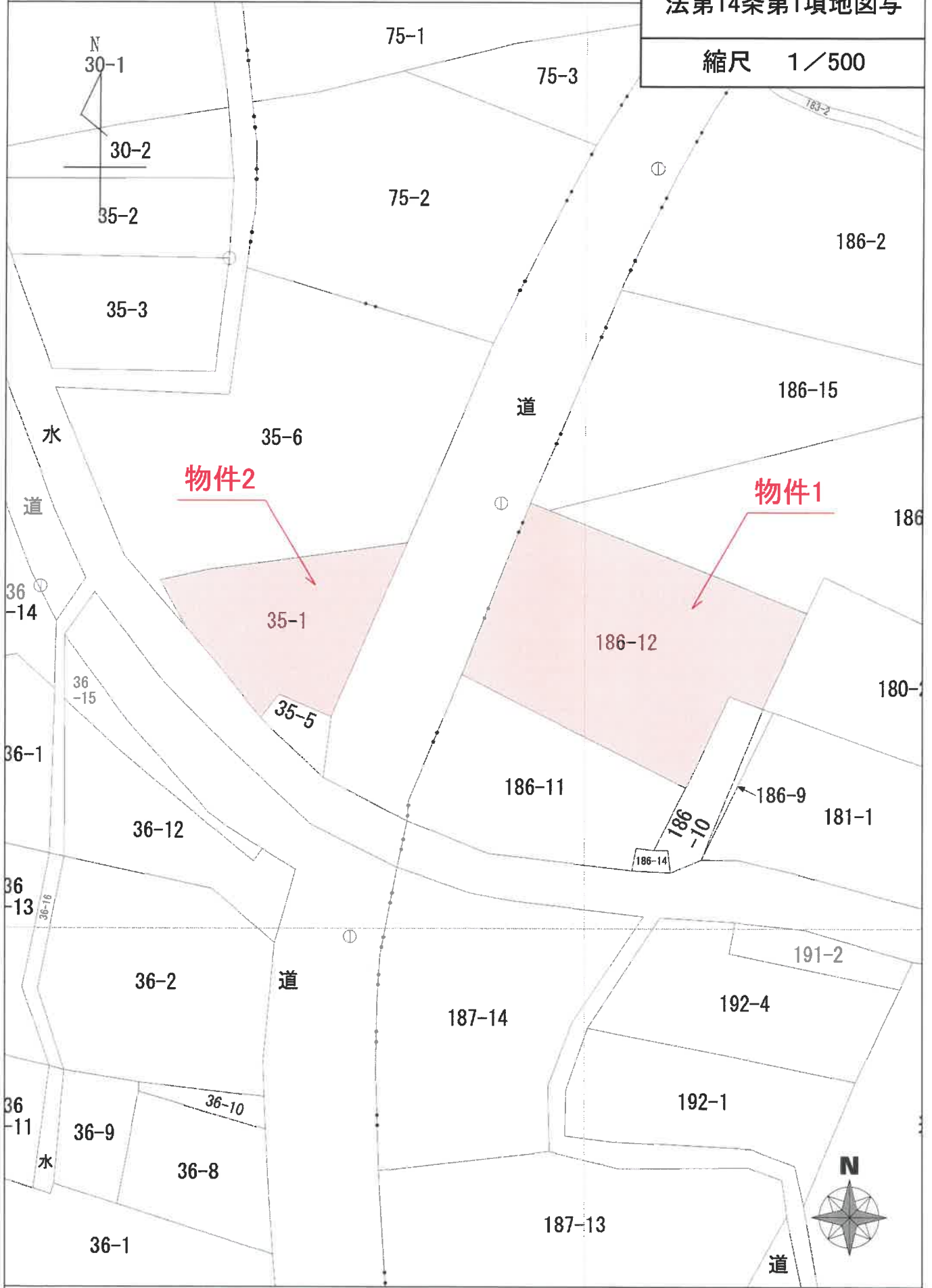
年月日: 2023/11/01

所在: 青森市浪岡大字下十川字扇田, 字宮本

附属資料 2

法第14条第1項地図写

縮尺 1/500



登記年月日：令和3年8月24日

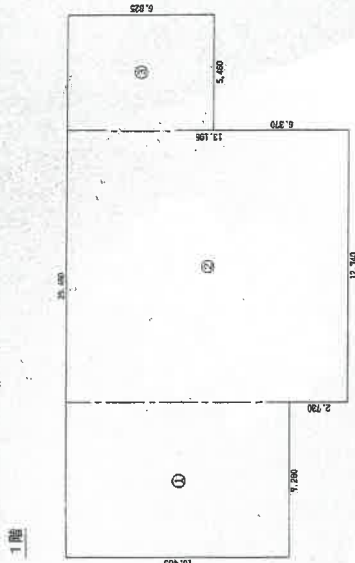
附属資料 3

建物図面写真

家屋番号 186番12  
 建物の所在 青森市浪岡大字下十川字福田186番地12

物件3

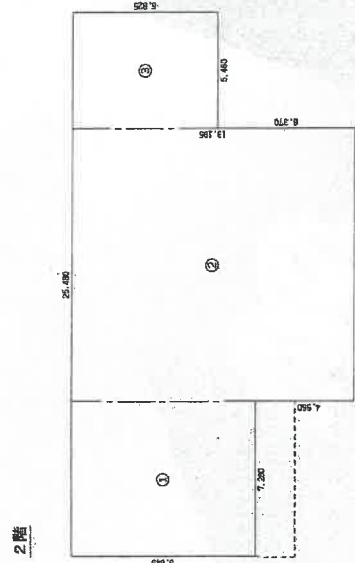
各階平面図



求積表

①	7,280 x 8,645	=	76,185,200
②	12,740 x 13,195	=	169,104,300
③	5,460 x 6,825	=	37,264,500
合計			281,554,000

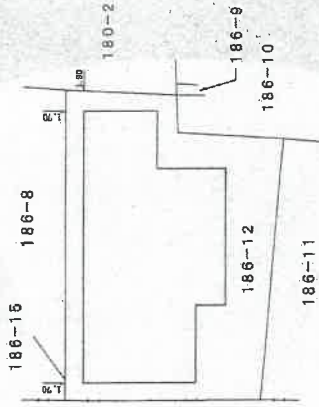
床面積 281.55 m<sup>2</sup>



求積表

①	7,280 x 8,645	=	62,935,600
②	12,740 x 13,195	=	169,104,300
③	5,460 x 6,825	=	37,264,500
合計			268,304,400

床面積 268.30 m<sup>2</sup>



作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
3年 8月 23日(作成)			

A3版をA4に縮小



附属資料 5

建物間取図

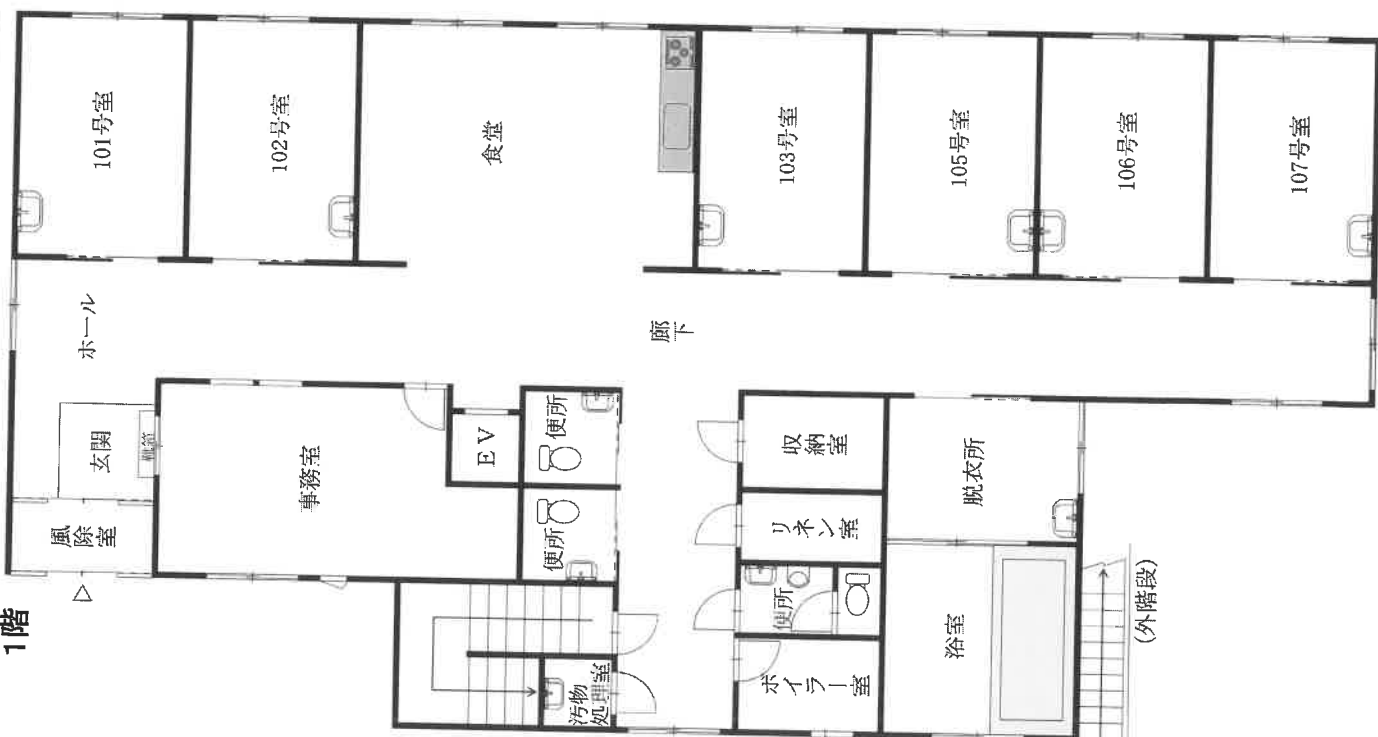
縮尺 1/100

物件3

2階



1階



A3版をA4に縮小