

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

- |   |       |                                |
|---|-------|--------------------------------|
| 4 | 所 在   | 青森市浪岡大字浪岡字平野                   |
|   | 地 番   | 147番24                         |
|   | 地 目   | 宅地                             |
|   | 地 積   | 381.28平方メートル                   |
| 5 | 所 在   | 青森市浪岡大字浪岡字平野147番地24            |
|   | 家屋 番号 | 147番24                         |
|   | 種 類   | 居宅                             |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建                  |
|   | 床 面 積 | 76.84平方メートル                    |
| 6 | 所 在   | 青森市浪岡大字浪岡字平野147番地24            |
|   | 家屋 番号 | 147番24の2                       |
|   | 種 類   | 居宅                             |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                  |
|   | 床 面 積 | 1階33.95平方メートル<br>2階28.98平方メートル |
| 7 | 所 在   | 青森市浪岡大字浪岡字平野147番地24            |
|   | 家屋 番号 | 147番24の3                       |
|   | 種 類   | 居宅                             |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                  |
|   | 床 面 積 | 1階37.26平方メートル<br>2階24.84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4～7】

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5】

賃借権

範 囲 西側部分

賃借人 O

期 限 定めなし

賃 料 月額2万5000円(当月分を毎月20日限り)

敷 金 5万円

上記賃借権は最先の賃借権である。

【物件番号6】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 P

期 限 令和6年11月22日

賃 料 月額3万5000円(翌月分を毎月末日限り)

敷 金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

東側部分について本件債務者会社が占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号7】

本件所有者が占有している。



---

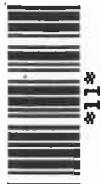
---

5 その他買受けの参考となる事項

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

- |   |       |                                |
|---|-------|--------------------------------|
| 4 | 所 在   | 青森市浪岡大字浪岡字平野                   |
|   | 地 番   | 147番24                         |
|   | 地 目   | 宅地                             |
|   | 地 積   | 381.28平方メートル                   |
| 5 | 所 在   | 青森市浪岡大字浪岡字平野147番地24            |
|   | 家屋 番号 | 147番24                         |
|   | 種 類   | 居宅                             |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建                  |
|   | 床 面 積 | 76.84平方メートル                    |
| 6 | 所 在   | 青森市浪岡大字浪岡字平野147番地24            |
|   | 家屋 番号 | 147番24の2                       |
|   | 種 類   | 居宅                             |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                  |
|   | 床 面 積 | 1階33.95平方メートル<br>2階28.98平方メートル |
| 7 | 所 在   | 青森市浪岡大字浪岡字平野147番地24            |
|   | 家屋 番号 | 147番24の3                       |
|   | 種 類   | 居宅                             |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                  |
|   | 床 面 積 | 1階37.26平方メートル<br>2階24.84平方メートル |



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4～7】

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

- |   |       |                                |
|---|-------|--------------------------------|
| 4 | 所 在   | 青森市浪岡大字浪岡字平野                   |
|   | 地 番   | 147番24                         |
|   | 地 目   | 宅地                             |
|   | 地 積   | 381.28平方メートル                   |
| 5 | 所 在   | 青森市浪岡大字浪岡字平野147番地24            |
|   | 家屋 番号 | 147番24                         |
|   | 種 類   | 居宅                             |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建                  |
|   | 床 面 積 | 76.84平方メートル                    |
| 6 | 所 在   | 青森市浪岡大字浪岡字平野147番地24            |
|   | 家屋 番号 | 147番24の2                       |
|   | 種 類   | 居宅                             |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                  |
|   | 床 面 積 | 1階33.95平方メートル<br>2階28.98平方メートル |
| 7 | 所 在   | 青森市浪岡大字浪岡字平野147番地24            |
|   | 家屋 番号 | 147番24の3                       |
|   | 種 類   | 居宅                             |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                  |
|   | 床 面 積 | 1階37.26平方メートル<br>2階24.84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4
現況地目	■宅地(物件4) □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	
<b>建物</b>	物件6
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 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



占有者及び占有権原 (物件5関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 西側部分
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> ○
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" 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(■○(占有者) ■B(所有者))の陳述/□提示文書( )の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成15年11月 日頃
最初の契約日	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 □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	毎月 金2万5千円(毎月20日限り当月分支払) <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 checked="" type="checkbox"/> ある(■敷金5万円 <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

占有者及び占有権原 (物件5関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 東側部分
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者 <input type="checkbox"/>
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 type="checkbox"/>
■関係人(■A(占有者代表者) ■B(所有者))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	令和 2年 1月 日頃
最初の契約等	契約日 上記 年 月 日頃
	期間 上記 年 月 日頃から <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	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( )
	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」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6関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> P	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" 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(■P(占有者) ■B(所有者))の陳述/■提示文書(契約書)の要旨		
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成20年11月23日	
最初の契約日	上記 年 月 日	
契約等	期間	上記 年 月 日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成22年11月22日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 4年11月23日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年11月22日まで 2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	毎月 金3万5千円(毎月末日限り翌月分支払) <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

( 7 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
B (所有者)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 物件4土地に、同5ないし同7の各建物を所有している。</li> <li>2 それらの建物は貸家になっている。</li> <li>3 物件5建物の西側部分を平成15年11月頃から居宅としてOに賃貸している。賃料月額2万5千円を毎月20日限り当月分として支払ってもらっている。敷金は5万円である。</li> <li>4 物件5建物の東側部分をその設立当初から事務所として債務者株式会社ふじなりに無償で貸している。</li> <li>5 物件6建物は平成20年11月23日からPに居宅として賃貸している。賃料月額は3万5千円を毎月末日限り翌月分として支払ってもらっている。契約書を提示する。</li> <li>6 物件7建物は空き家である。鍵を託すので、適宜内部の調査をされたい。</li> </ol>
A (債務者兼所有者の代表者)	<p>物件5建物東側部分を会社の事務所として無償かつ期間の定めなく使用している。鍵を託すので、適宜内部の調査をされたい。</p>
O (占有者)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 物件5建物の西側部分を賃借し居住している。</li> <li>2 (Bの陳述第3項と同旨)</li> </ol>
P (占有者)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 物件6建物を賃借し居住している。</li> <li>2 (Bの陳述第5項と同旨)</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

執行官の意見

関係人の陳述及び現況にてらし、2ないし7枚目記載のとおりと認める。

(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( ) : - :		
<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11月28日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Rを立ち合わせ、所有者から託された鍵により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



A3をA4に縮小

令和5年10月17日  
 青森地方方法務局弘前支局  
 (青森地方方法務局管轄)  
 これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

登記官

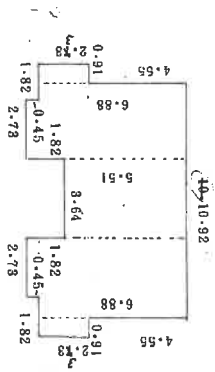
049584  
 各階平面図

物件(5)

建物各階平面図

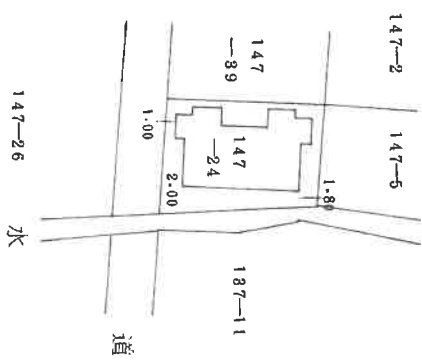
家屋番号	147-24	✓
建物の所在	青森県津軽郡大湊町大字浪崎字平野147-24	✓

平面図



求積

2.33 × 0.91 =	2.1203
2.73 × 0.45 =	1.2285
6.88 × 3.64 =	25.0432
5.51 × 3.64 =	20.0564
6.88 × 3.64 =	25.0432
2.73 × 0.45 =	1.2285
2.33 × 0.91 =	2.1203
計	76.8404 ㎡



(目録連12)

作製者	土地調査士	(平成10年11月13日作製)	縮尺	1/250
-----	-------	-----------------	----	-------

申請人	縮尺	1/500
-----	----	-------

(長源納)

登記年月日：平成13年8月28日

A3をA4に縮小

令和5年10月17日 青森地方方法務局弘前支局

登記官

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。

049585

各階平面図

物件(6)

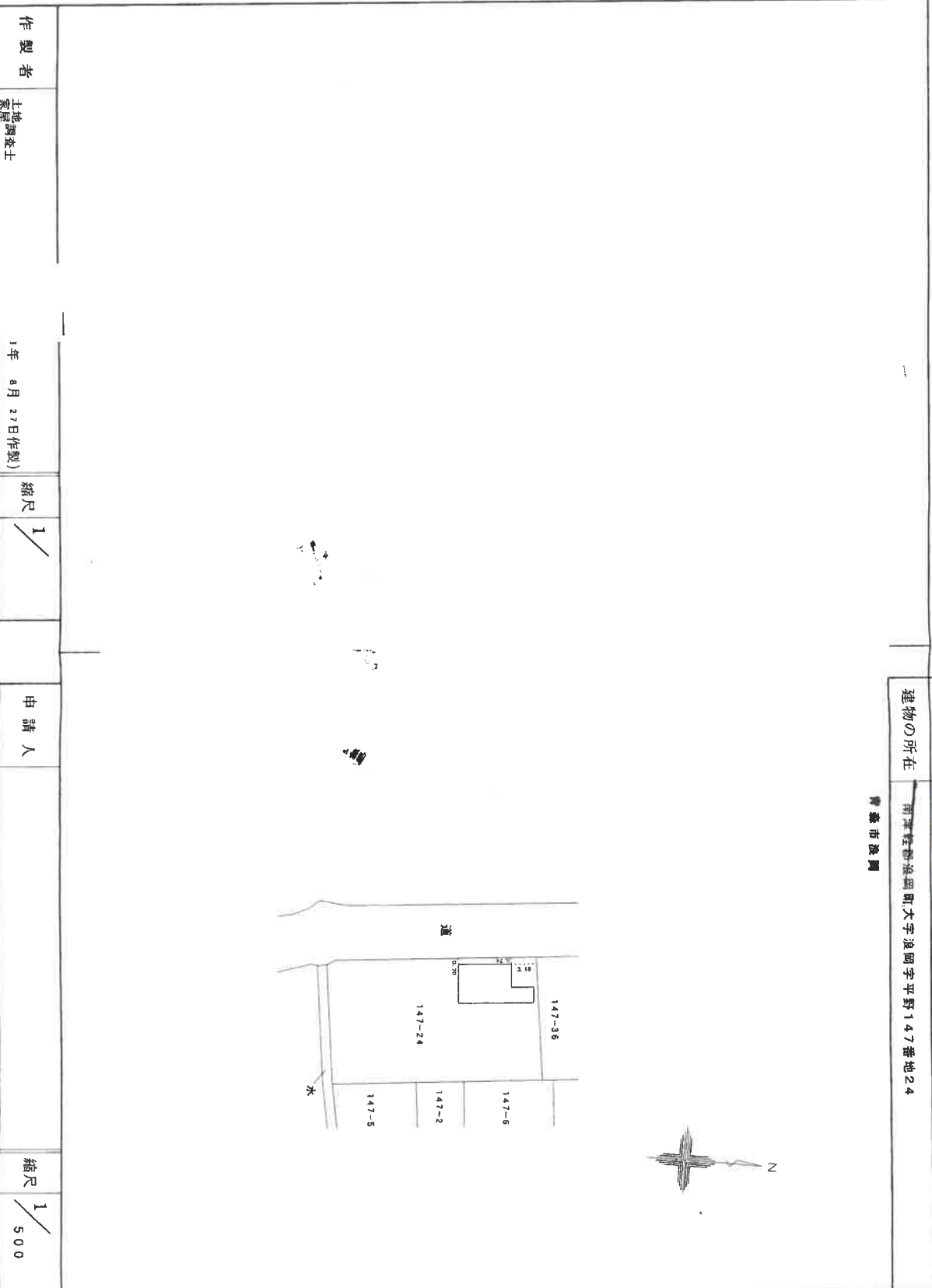
建物各階平面図

家屋番号

147番24の2

建物の所在

青森市法興  
南津軽郡津田町大字津田字平野147番地24



(日測速記)

(長源納)

作製者

土地調査士

1年 8月 27日(作製)

縮尺

1/

申請人

平成13.8.28登記

縮尺

1/500

A3をA4に縮小

令和5年10月17日  
青森地方方法務局管轄  
青森地方方法務局弘前支局

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。

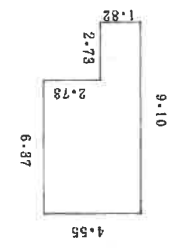
# 049586 各階平面図

物件(5) 147-24-2

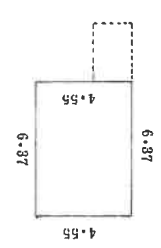
# 建物各階平面図

家屋番号	147-24-2
建物の所在	青森市陸奥 南津軽郡津軽市大字浪叫字平野 147-35

1階



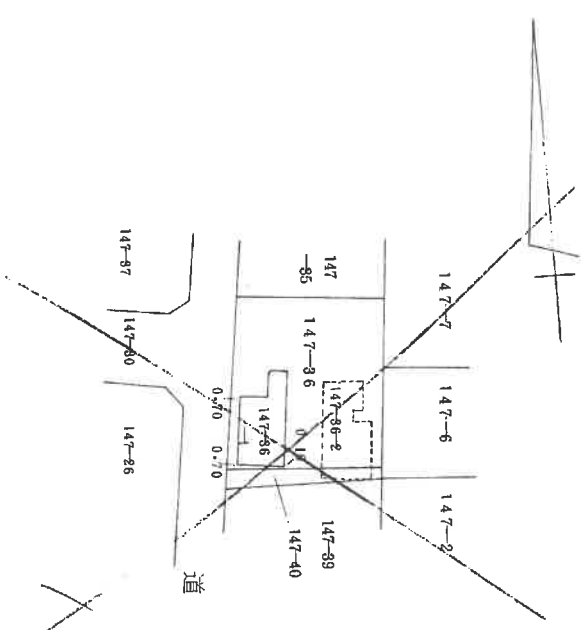
2階



求 横

1階 6.37 × 4.55 = 28.9835  
 2.73 × 1.82 = 4.9686  
 計 33.9521 /㎡

2階 6.37 × 4.55 = 28.9835 /㎡



(百 縮進)

(長 縮進)

(4枚目)

作製者	土地調査士	縮尺	1/250
(平成10年11月14日作製)			

申請人	縮尺	1/500
-----	----	-------

青森市陸奥

公用

登記年月日：平成13年8月28日

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)  
令和5年10月17日  
青森地方方法務局弘前支局  
登記官

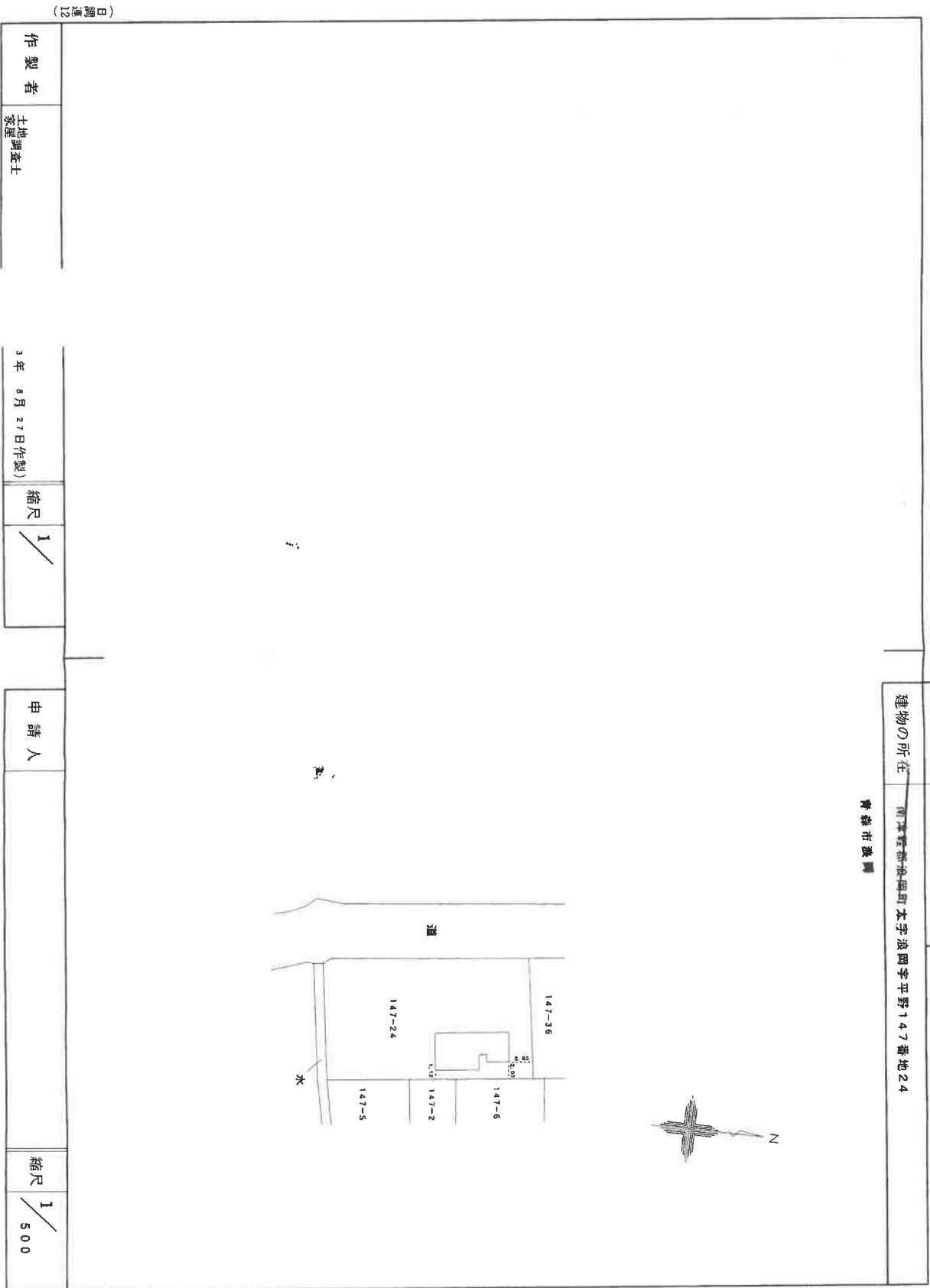
# 049587 各階平面図

物件(7)

## 建物各階平面図

家屋番号	147番24の3
建物の所在	青森市浪岡 南津軽郡浪岡町太字浪岡字平野147番地24

青森市浪岡



製作者  
土地調査士

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/500

(日調連12)

(長瀬村)

平成13.8.28登記

(15枚目)

請求番号：4-8

登記年月日：平成10年11月24日

# 049588 各階平面図

物件(?) 147-24-3

# 建物各階平面図

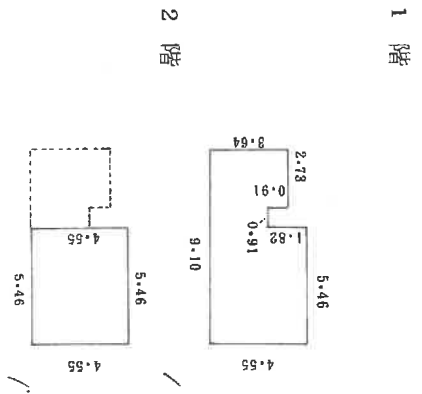
家屋番号	147-80-2
建物の所在	南狸懸子水浪田町大字浪响字平野

青森市 浪田

147-24

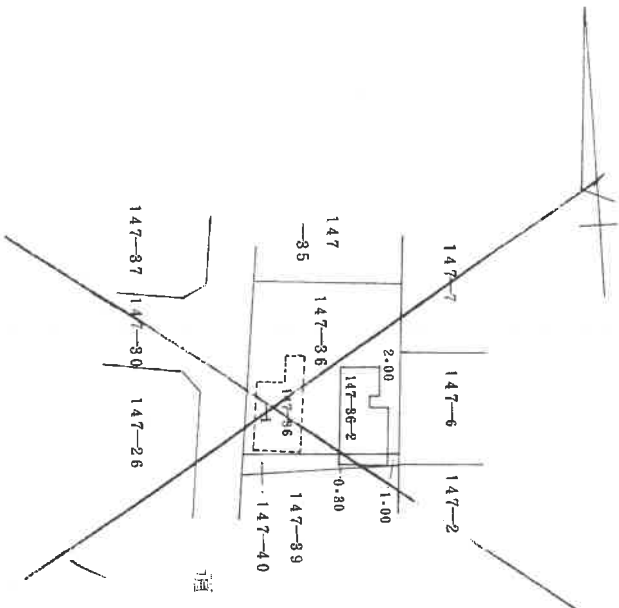
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
 (青森地方方法務局管轄)  
 令和5年10月17日  
 青森地方方法務局弘前支局  
 登記官

A3をA4に縮小



1階 2.73 × 3.64 = 9.9372  
 2.73 × 0.91 = 2.4843  
 5.46 × 4.55 = 24.8430  
 計 37.2645 ㎡

2階 5.46 × 4.55 = 24.8430 ㎡



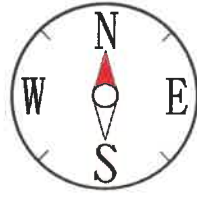
作製者	土地調査士	縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/500
成10年11月14日作製							

(百縮進)

(長源約)

(16枚目)

# 土地建物位置関係図 (S=1/250)



市道

家屋番号147番24の2  
物件6建物 家屋番号147番24の3  
物件7建物

147-24  
物件4土地

家屋番号147番24  
物件5建物

① →



# 建物間取図 (縮尺：約1/100)

## 【物件 5】

### 1 階



## 【物件 6】

### 1 階



### 2 階

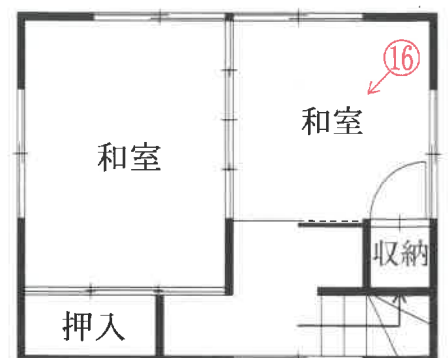


## 【物件 7】

### 1 階

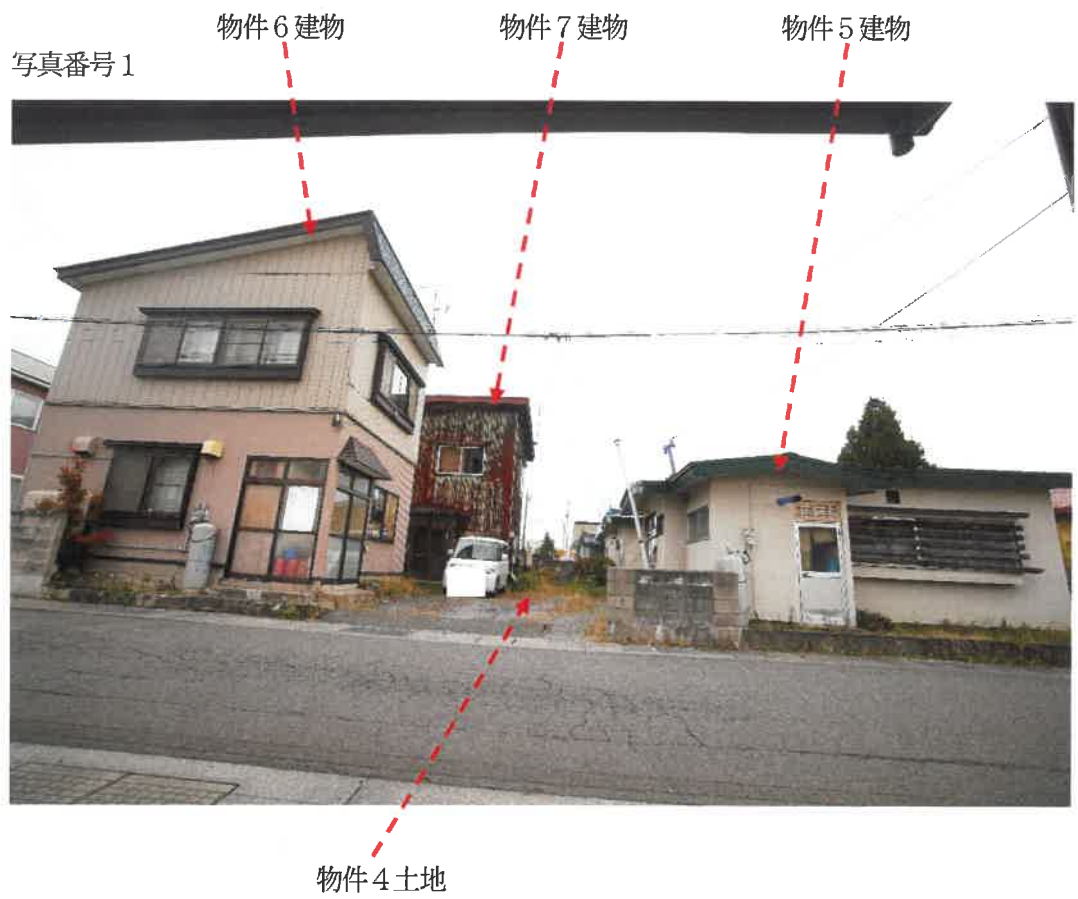


### 2 階



凡例

←○: 写真撮影位置



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



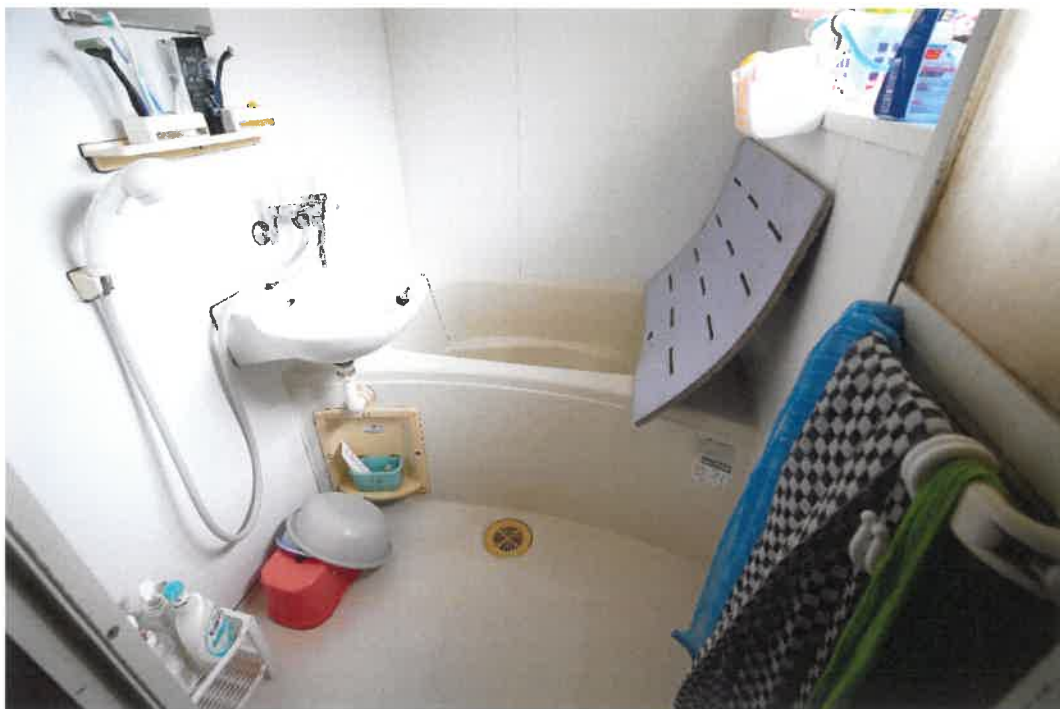
写真番号8



写真番号9



写真番号10



写真番号11



写真番号12



写真番号13



写真番号14





写真番号15



写真番号16



副本

令和5年(ケ)第22号

令和5年11月28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4～7)

評価人 不動産鑑定士

千葉 篤志

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,610,000 円	
内 訳 価 格	
物件4 (土地)	金 1,849,000 円
物件5 (建物)	金 336,000 円
物件6 (建物)	金 170,000 円
物件7 (建物)	金 255,000 円

※返還すべき敷金額 金 50,000 円 (物件5・西側占有者の敷金相当額)

- 1 一括価格は、物件4～7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4の内訳価格は物件5, 6, 7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5, 6, 7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。
- 4 上記評価額は引受債務控除後の価格である。

## 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
4	所在	青森市浪岡大字浪岡字平野	同左
	地番	147番24	同左
	地目	宅地	同左
	地積	381.28㎡	同左
5	所在	青森市浪岡大字浪岡字平野147番地24	同左
	家屋番号	147番24	同左
	種類	居宅	同左
	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	同左
	床面積	1階 76.84㎡	1階 同左
6	所在	青森市浪岡大字浪岡字平野147番地24	同左
	家屋番号	147番24の2	同左
	種類	居宅	同左
	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	同左
	床面積	1階 33.95㎡ 2階 28.98㎡	1階 同左 2階 同左

番号	所在等	登記	現況
7	所在	青森市浪岡大字浪岡字平野147番地24	同左
	家屋番号	147番24の3	同左
	種類	居宅	同左
	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	同左
	床面積	1階 37.26㎡ 2階 24.84㎡	1階 同左 2階 同左
番号	特記事項		
5	一部を第三者が占有しており、占有権原は買受人に対抗できる最先の賃借権であると認められ、敷金が引受債務となる。		
6	第三者が占有しており、占有権原は買受人に対抗できる最先の賃借権であると認められるが、敷金の収受はない。		

## 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4)

位置・交通	JR奥羽本線「浪岡」駅の北東方・道路距離約1.1km (附属資料「1 位置図」参照)	
付近の状況	近隣地域は一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。 道路は、幅員6.5m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200㎡前後の一般住宅が標準的。 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 <small>(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)</small>	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 第一種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200% なし(建築基準法第22条区域) 青森市立地適正化計画上の居住誘導区域内
画地条件	地積：381.28㎡ (登記地積) 形状：長方形 間口：約25m 奥行：約15m 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6.5m 舗装：あり 種別：市道(大谷幼稚園通り線) 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5, 6, 7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：あり ※公共枡は設置されているものの、一部の建物は未接続。	
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)-① 建物の概況及び利用状況等(物件5)

区 分	主である建物 家屋番号 147番24
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：昭和47年 月日不詳 (登記記載) 経過年数：約52年 経済的残存耐用年数：経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構造：木造 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：サイディング, モルタル 内壁：ビニールクロス, 化粧合板外 天井：ビニールクロス, 敷目張天井(木目合板)外 床：フローリング, 畳, クッションフロア外 設備：電気, 給水, 排水, 衛生(西側汲取り), 浴室, 換気外 (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： 76.84 m <sup>2</sup> 延： 76.84 m <sup>2</sup>
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：附属資料「建物間取図」参照
品 等	劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	1. その他の者が本建物の西側部分を「居宅」として占有使用している。 2. その他の者が本建物の東側部分を「事務所」として占有使用している。 (占有権原の概要は次頁のとおり)

2-(1)-② 建物の概況及び利用状況等(物件5の続き)

建物の利用状況	(その他の者の占有権原の概要)			
	占有範囲	西側部分	東側部分	
	占有者	○	債務者	
	占有状況	居宅	事務所	
	占有権原	賃借権	使用借権	
	占有開始時期	平成15年11月頃	令和2年1月頃	
	最初の契約等	契約日		
		期間	期間の定めなし	期間の定めなし
	現在の契約			
	契約等当事者	貸主	所有者	所有者
		借主	占有者	占有者
	賃料・支払時期	毎月 金25,000円 毎月20日限り当月分支払		
	敷金・保証金	敷金 金50,000円		
	特約等	なし		
その他	最先の賃借権である			
特記事項	<p>1. 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を否定できない。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. また、新耐震基準(昭和56年)以前の建物のため、現行の耐震基準で要求される設計を満たしていない可能性がある。</p> <p>3. 西側占有部分は買受人に対抗できる最先の賃借権となるため、敷金50,000円が引受債務となる。</p>			



2-(2)-① 建物の概況及び利用状況等(物件6)

区 分	主である建物 家屋番号 147番24の2
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：昭和49年 月日不詳 (登記記載) 増築年月日：昭和56年 月日不詳 (登記記載) 経過年数：約50年 経済的残存耐用年数：経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構造：木造 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：サイディング, 波形トタン外 内壁：ビニールクロス外 天井：ビニールクロス, 敷目張天井(木目合板)外 床：フローリング, 畳外 設備：電気, 給水, 排水, 衛生(水洗), 浴室, 換気外 (但し, 設備の動作確認は行ってないので, 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： 33.95 m <sup>2</sup> 2階： 28.98 m <sup>2</sup> 延： 62.93 m <sup>2</sup>
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：附属資料「建物間取図」参照
品 等	やや劣る
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	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のとおり)

2-(2)-② 建物の概況及び利用状況等(物件6の続き)

建物の利用状況	(その他の者の占有権原の概要)		
	占有範囲	全部	
	占有者	P	
	占有状況	居宅	
	占有権原	賃借権	
	占有開始時期	平成20年11月23日	
	最初の契約等	契約日	
		期間	平成22年11月22日まで 2年間
	更新の種別	自動更新	
	現在の契約	令和4年11月23日から令和6年11月22日まで 2年間	
	契約等当事者	貸主	所有者
		借主	占有者
	賃料・支払時期	毎月 金35,000円 (毎月末日限り翌月分支払)	
	敷金・保証金	なし	
特約等	なし		
その他	最先の賃借権である		
特記事項	<p>1. 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を否定できない。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. また、新耐震基準(昭和56年)以前の建物のため、現行の耐震基準で要求される設計を満たしていない可能性がある。</p>		

## 2-(3) 建物の概況及び利用状況等(物件7)

区 分	主である建物 家屋番号 147番24の3
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：昭和53年 月日不詳 (登記記載) 増築年月日：昭和56年 月日不詳 (登記記載) 経過年数：約46年 経済的残存耐用年数：経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構造：木造 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：サイディング, 波形トタン外 内壁：ビニールクロス外 天井：ビニールクロス, 敷目張天井(木目合板)外 床：フローリング, 畳外 設備：電気, 給水, 排水, 衛生(汲み取り), 浴室, 換気外 (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： 37.26 m <sup>2</sup> 2階： 24.84 m <sup>2</sup> 延： 62.10 m <sup>2</sup>
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：附属資料「建物間取図」参照
品 等	劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者が本建物を「居宅(空き家)」として管理占有している。
特 記 事 項	1. 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を否定できない。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. また, 新耐震基準(昭和56年)以前の建物のため, 現行の耐震基準で要求される設計を満たしていない可能性がある。

## 第5 評価額算出の過程

一部賃貸に供されているが、収益性が低いため収益還元法の適用を断念し、積算法のみ適用した。

### 1 基礎となる価格

#### ① 建付地価格(物件4)

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
4	14,000	1.01	381.28	(1-0.30)	3,774,000

(総額につき千円未満の端数  
金額は四捨五入, 以下同)

ア 標準画地価格：(公示価格等からの規準)

地価公示 青森 - 12

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $14,600\text{円}/\text{m}^2 \times 102.0 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 105 \approx 14,000\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：+2.0% 公示価格の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：+1%

内訳：画地条件+1%(方位)

◇地域格差：+5%

内訳(相乗積)

- ・ 街路条件 ±0%
- ・ 交通・接近条件 ±0%
- ・ 環境条件 +5% 居住環境等がやや優る。
- ・ 行政的条件 ±0%

※算式  $1.00 \times 1.00 \times 1.05 \times 1.00 = 1.05$

イ 個別格差：+1%

内訳(相乗積)

- ・ 画地条件 +1% 西向き画地による方位補正を考慮した。
- ・ 街路条件 ±0%
- ・ 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  $1.01 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.01$

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：30% 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

## ② 建物価格(物件5, 6, 7)

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。

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
5	130,000	76.84	0.01	100,000
6	145,000	62.93	0.02	182,000
7	130,000	62.10	0.01	81,000

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及び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
5	52	0	0.60	0.03	0.01
6	50	0	0.30	0.03	0.02
7	46	0	0.60	0.03	0.01

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

## 2 評価額の判定

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

### ① 土地利用権等価格

物件 番号	対象となる 建物	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
4	物件5建物	3,774,000	0.52	0.30	法定地上権	589,000
	物件6建物		0.23	0.30	法定地上権	260,000
	物件7建物		0.25	0.30	法定地上権	283,000
	合 計					

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件4の全範囲とし、内訳は各建物の建築面積比で按分した。

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 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	控除すべき額 (円) カ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ-カ
4	3,774,000	- 1,132,000	/	(1-0.00)	(1-0.30)	/	1,849,000
5	100,000	+ 589,000	(1-0.20)	(1-0.00)	(1-0.30)	敷金 50,000	336,000
6	182,000	+ 260,000	(1-0.45)	(1-0.00)	(1-0.30)	/	170,000
7	81,000	+ 283,000	/	(1-0.00)	(1-0.30)	/	255,000
一括価格(合計)							2,610,000

- ウ 占有減価修正： 20% 物件5, 6・・・最先の賃借権が設定されているものの、建物の老朽化  
物件5 が進んでおり解体も選択肢として想定されることから、入居者の現在  
45% の賃料を基に、立ち退きに要する経費等を勘案のうえ、占有減価率  
物件6 をそれぞれ左記とおりに査定した。
- エ 市場性修正： 0% 特にない。
- オ 競売市場修正： 30% 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。
- カ 控除すべき額： 物件5・・・引受債務となる西側占有者の敷金相当額を控除した。

## 第6 参考価格資料

地価公示価格 青森-12

所 在：青森市浪岡大字浪岡字平野41番45

価 格：14,600円/㎡

位 置：JR奥羽本線「浪岡」駅の約1km先に位置する。

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：280㎡

供給処理施設：水道, 下水

接 面 街 路：西6m市道

用 途 指 定 等：第二種低層住居専用地域（建ぺい率60%, 容積率150%）

地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

## 第7 附属資料

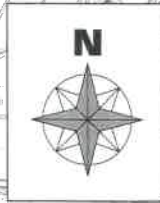
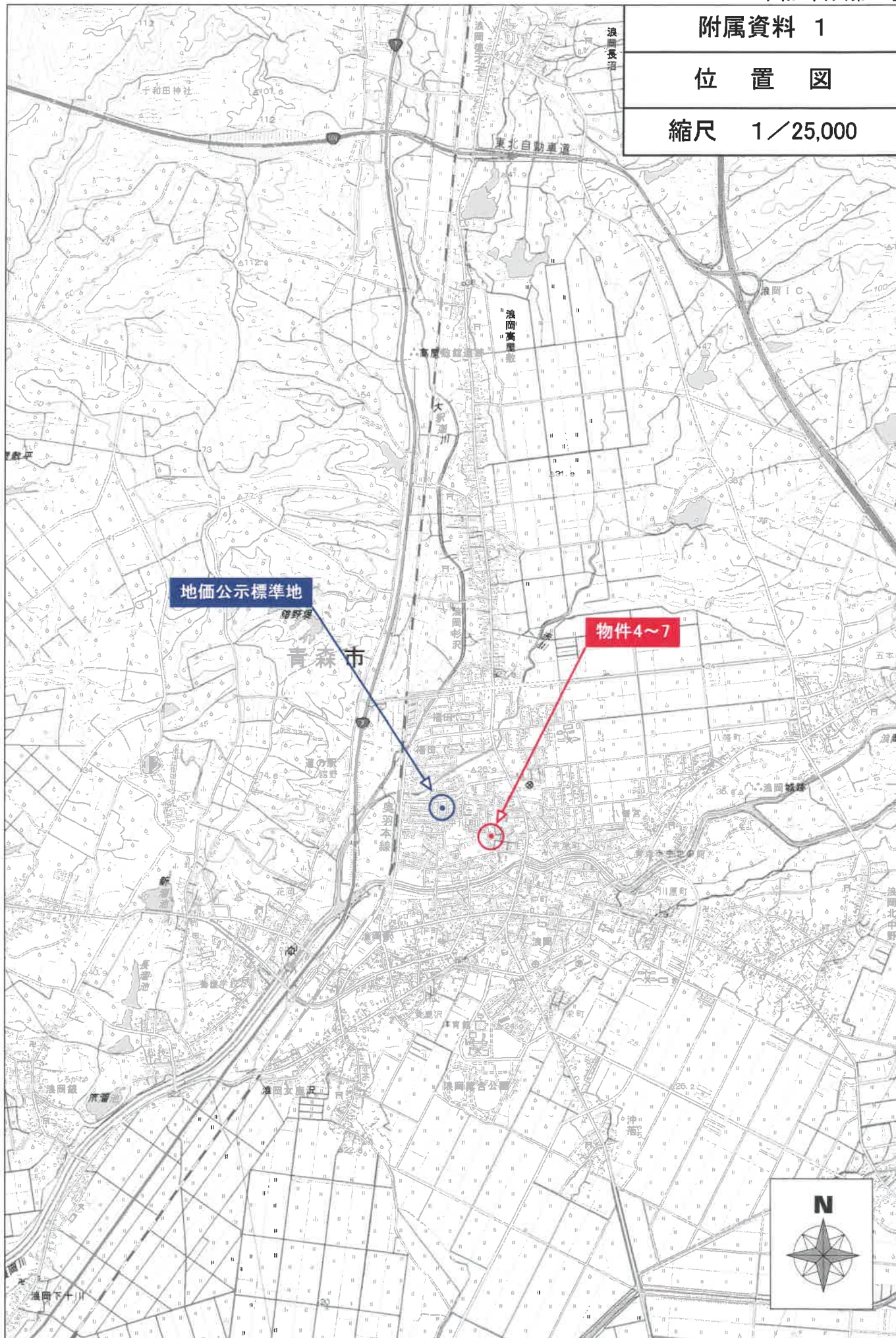
1	位 置 図	出所:国土地理院「電子地形図」	…	1 葉
2	法第14条第1項地図写		…	1 葉
3	建物図面・各階平面図写		…	5 葉
4	配 置 図		…	1 葉
5	建 物 間 取 図		…	1 葉



附属資料 1

位置図

縮尺 1/25,000



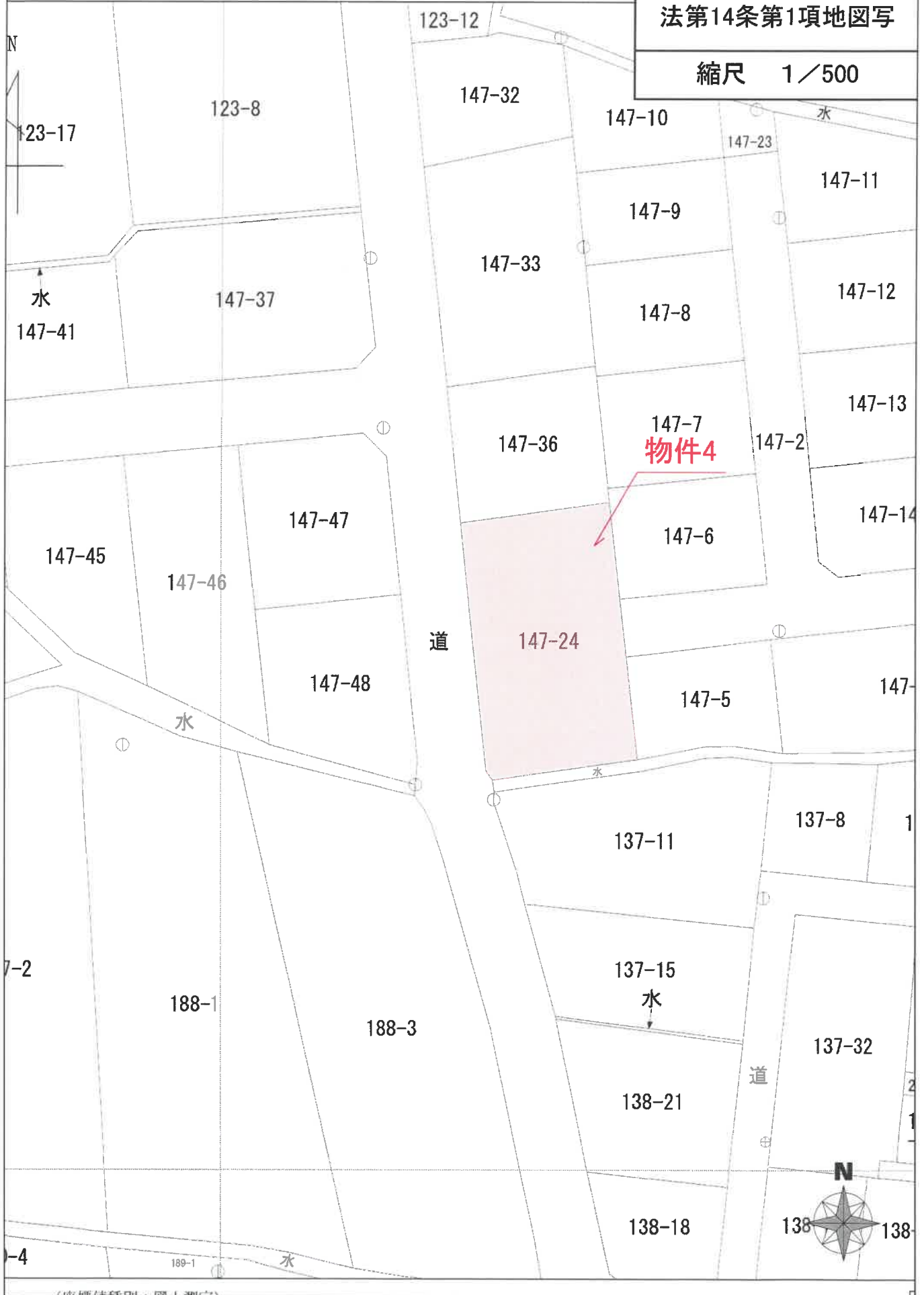
131

所在：青森市浪岡大字浪岡字平野

附属資料 2

法第14条第1項地図写

縮尺 1/500



附属資料 3-1

登記年月日：平成10年11月24日

建物各階平面図

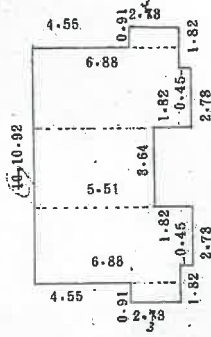
家屋番号 147-24

建物の所在 南津軽郡浪岡町大字浪岡字平野 147-24

青森市浪岡

049584 各階平面図

平面図

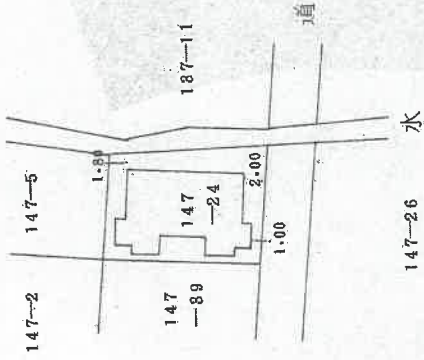


求積

- 2.88 × 0.91 = 2.1203
- 2.78 × 0.45 = 1.2285
- 6.88 × 8.64 = 25.0482
- 5.51 × 8.64 = 20.0564
- 6.88 × 8.64 = 25.0482
- 2.78 × 0.45 = 1.2285
- 2.88 × 0.91 = 2.1208

計 76.8404 m<sup>2</sup>

物件5



(長縮約)

作製者

月 13 日(作製)

縮尺 1 / 2.50

申請人

縮尺 1 / 500

(日調連12)

A3版をA4に縮小

平野 147-24

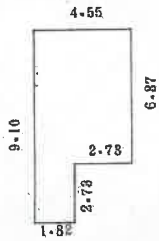
附属資料 3-2

登記年月日：平成10年11月24日

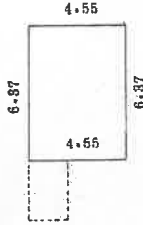
049586

各階平面図

1階



2階



求積

1階 6.87 × 4.55 = 28.9885

2.73 × 1.82 = 4.9686

計 38.9571 /㎡

2階 6.87 × 4.55 = 28.9885 ㎡

建物平面図

147-24-2

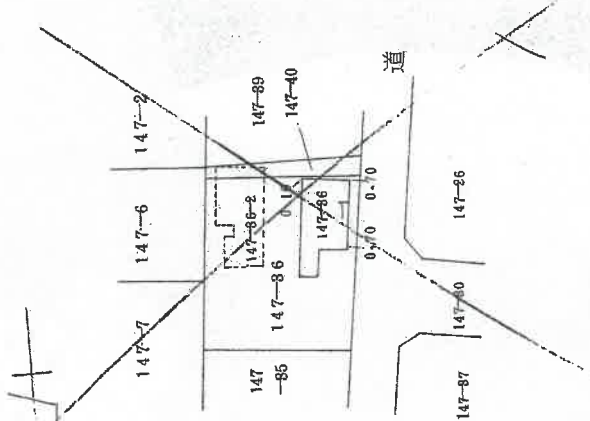
家屋番号 147-36-1

建物の所在

南建野部地区計画大字根岡字平野 147-36 / 147-24

青森市漁園

物件6



(長源納)

作製者

月14日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日原連12)

A3版をA4に縮小

平成10.11.24

附属資料 3-3

登記年月日：平成13年8月28日

写 面 図 階 各 建 物 各 階 平 面 図

家屋番号 147番24の2

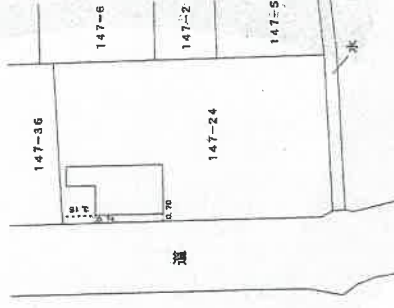
建物の所在 青森県津軽郡大字油岡字平野147番地24

青森市役所

各 階 平 面 図

049585

物件6



(長簿納)

(日製製紙)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/

年 5月 27日(作製)

作製者

平成13.8.28登記

A3版をA4に縮小

附属資料 3-4

登記年月日：平成10年11月24日

049588

各階平面図

147-24-3

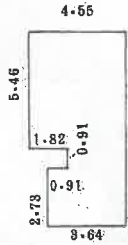
建物各階平面図

家屋番号

建物の所在 津市津島町大字浪向字平野 147-24

津島市津島

1階



2階

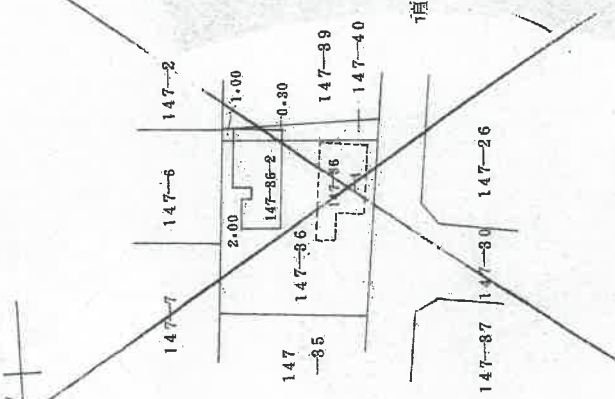


求積

1階 2.78 × 8.64 = 9.9372  
 2.78 × 0.91 = 2.4848  
 5.46 × 4.55 = 24.8480  
 計 37.2645 ㎡

2階 5.46 × 4.55 = 24.8480 ㎡

物件7



(長縮約)

作製者

11月14日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

平野10.11.24

(面積縮尺)

A3版をA4に縮小

附属資料 3-5

登記年月日：平成13年8月28日

049587

各階平面図

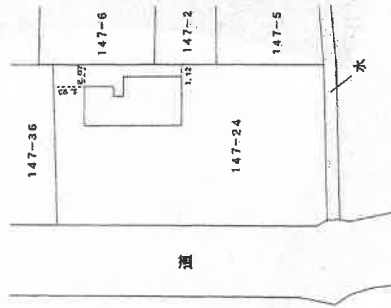
家屋番号 147番24の3

建築物各階平面図写

建築物の所在 青森県青森市浪岡字平野147番地24

青森市浪岡

物件7



(基準線)

(日麗建設)

製作者

3年 8月 27日(作製)

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/500

平成13.8.28 登記

A3版をA4に縮小

附属資料 4

配置図

縮尺 1/250

所在:青森市浪岡大字浪岡字平野



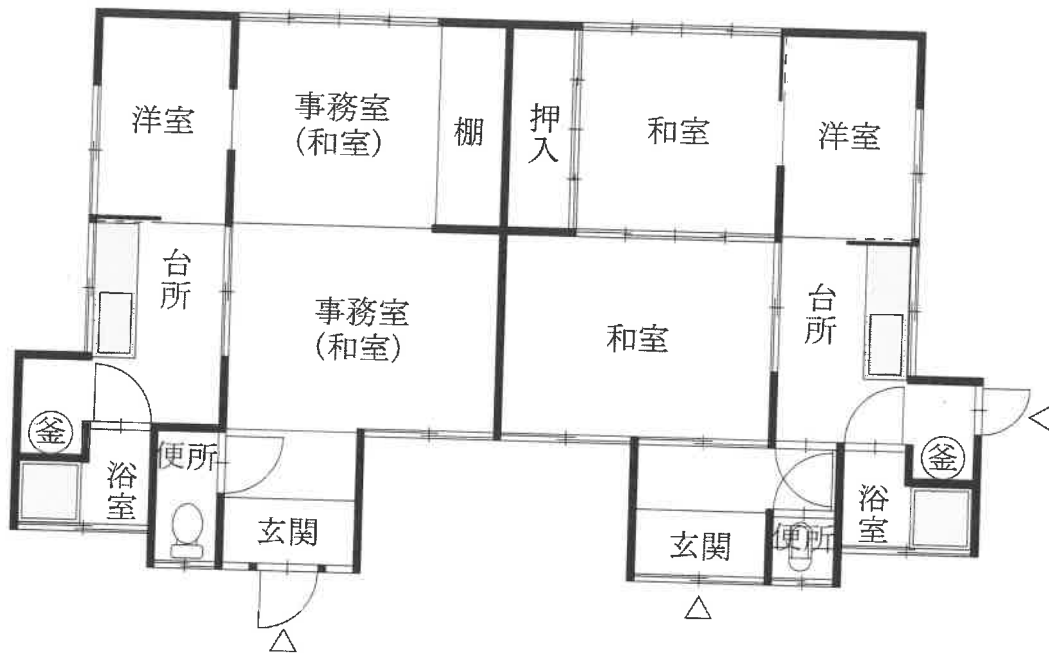


附属資料 5

建物間取図

縮尺 1/100

物件5

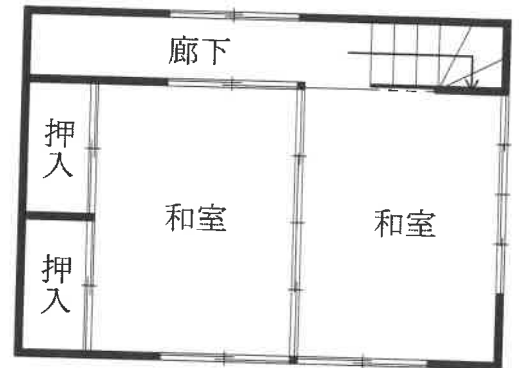


物件6

1階



2階



物件7

1階



2階

