

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 19 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 7 月 8 日 午前 8 時 30 分から<br>令和 7 年 7 月 15 日 午後 5 時 00 分まで                                                                                                  |
| 開札期日                                                                   | 日 時 令和 7 年 7 月 17 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 青森地方裁判所開札場                                                                                                             |
| 売却決定<br>期日                                                             | 日 時 令和 7 年 8 月 20 日 午前 9 時 50 分<br>場 所 青森地方裁判所第2民事部                                                                                                            |
| 特別売却<br>実施期間                                                           | 令和 7 年 7 月 18 日 午前 8 時 30 分から<br>令和 7 年 7 月 22 日 午後 5 時 00 分まで                                                                                                 |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                       | 下記のいずれかによる。<br>(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。)<br>(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<br>制限(民事執行規<br>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 6 月 19 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 |                                                                                                                                                                |



| 物件番号 | 売却基準価額（円）<br>買受可能価額（円）     | 一括<br>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） |
| 5, 6 | 1, 975, 000<br>1, 580, 000 | 一括       | 395, 000   | 26, 179  | 0        |
| 5    | 975, 000                   |          |            |          |          |
| 6    | 1, 000, 000                |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

5 所 在 青森市大字油川字中道

地 番 2 3 番 4 6

地 目 宅地

地 積 1 3 7 . 2 7 平方メートル

6 所 在 青森市大字油川字中道 2 3 番地 4 6

家屋 番号 2 3 番 4 6

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 5 9 . 2 0 平方メートル  
2 階 3 5 . 1 9 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 6 9 . 1 8 平方メートル  
2 階 3 5 . 1 9 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫・物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 1 5 . 7 3 平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年 5月13日

青森地方裁判所第2民事部

裁判所書記官 高 橋 昇 平

---

1 不動産の表示

【物件番号5, 6】

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, 6】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

---

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。
- 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

5 所 在 青森市大字油川字中道

地 番 23番46

地 目 宅地

地 積 137.27平方メートル

6 所 在 青森市大字油川字中道23番地46

家屋 番号 23番46

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 59.20平方メートル  
2階 35.19平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約69.18平方メートル  
2階 35.19平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫・物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約15.73平方メートル



令和 6年(ケ)第 51号  
令和 7年 1月 9日受理  
令和 7年 1月24日提出

# 現況調査報告書

( 物 件 5、6 )

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

- 5 所 在 青森市大字油川字中道  
地 番 2 3 番 4 6  
地 目 宅地  
地 積 1 3 7 . 2 7 平方メートル
- 6 所 在 青森市大字油川字中道 2 3 番地 4 6  
家屋 番号 2 3 番 4 6  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建  
床 面 積 1 階 5 9 . 2 0 平方メートル  
2 階 3 5 . 1 9 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)  |  |
| 土地             |                                                                                                     | 物件 5       |  |
| 現況地目           | ■宅地(物件5) □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<br>□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<br>□                                          |            |  |
| 占有者及び占有状況      | ■土地所有者 □その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br>□「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<br>□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 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<br>■公簿上の記載と次の点異なる(■主たる建物 □附属建物)<br>□種類:<br>□構造:<br>■床面積:1階約69.18平方メートル<br>2階公簿とほぼ同じ |            |  |
| 物件目録にない附属建物    | □ない<br>■ある { 種類:車庫・物置(未登記)<br>構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建<br>床面積:約15.73平方メートル                                  |            |  |
| 占有者及び占有状況      | □建物所有者 ■その他の者<br>上記の者が本建物を 居宅 として使用している<br>■「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<br>□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<br>□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

(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                                 |     | ■全部 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                              |  |
| 占有者                                  |     | <input type="checkbox"/> 債務者 ■B                                                                                                                                                                                                           |  |
| 占有状況                                 |     | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><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(■A(所有者) ■B(占有者))の陳述/□提示文書( )の要旨 |     |                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 占有権原                                 |     | <input type="checkbox"/> 賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                               |  |
| 占有開始時期                               |     | 平成11年4月頃                                                                                                                                                                                                                                  |  |
| 最初の<br>契約等                           | 契約日 | 平成11年4月頃                                                                                                                                                                                                                                  |  |
|                                      | 期間  | 平成11年4月頃から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br>■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<br>契約等                           | 期間  | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br>□期間の定めなし                                                                                                                                                                                   |  |
|                                      | 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)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円)<br><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                               |     | ■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

## その他の事項

- 1 接面する道路（23-36）は青森市の市道である。
- 2 物件6室内で過去に犬を飼っていたことがある。
- 3 物件6の2階南東側洋室の押入の床が若干傷んでいる。
- 4 物件6の未登記附属建物車庫物置に天井収納スペースがある。

(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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| ■債務者会社破産管財人       | <p>(令和7年1月14日に電話聴取した)</p> <p>1 当職は債務者破産者(有)鹿内建業の破産管財人です。本件目的物件は所有者Aの親族であるBさんが借りているようです。</p>                                                                                                                                                                                                                          |
| ■B<br>(占有者)       | <p>(令和7年1月23日に聴取した)</p> <p>1 私は本件所有者Aの娘です。本件目的物件は私が占有しています。</p> <p>2 物件6は平成11年4月頃から借りています。賃料はありません、無償です。</p> <p>3 物件6室内で過去に犬を飼ったことがあります。</p> <p>4 物件6の玄関風除室は新築後2年後に設置しました。車庫を建てたのも同じ頃です。10年後に玄関風除室と車庫間の物置部分を造りました。</p> <p>4 物件6で雨漏りや水回りで傷んでいる箇所はないと思います。ボイラーも稼働しています。トイレは簡易水洗です。</p> <p>5 物件6は2年位前に一部リフォームしています。</p> |
| ■A<br>(債務者兼所有者)   | <p>(令和7年1月23日に電話聴取した)</p> <p>1 私は本件所有者です。</p> <p>2 物件5の土地の境界につき近隣とのトラブルはないと思います。</p> <p>3 物件6には平成11年4月頃からBが住んでいます。賃料はありません無償です。契約書はありません。</p> <p>4 本件物件の状況につきましては実際に住んでいたBが述べたとおりで間違いありません。物件6室内に私の動産類はありません。</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 本件目的物件の状況は、別紙土地建物位置関係図及び建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件目的物件の占有者及び占有状況は、現場の状況及び関係人からの聴取等から2～3枚目記載のとおり認定した。
- 3 物件5は積雪のため一部境界等が判然としない点があったが、債務者兼所有者の陳述を基に作成した。

(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                         |
|-----------------------------|-------------|-------------------------------------|
| 7年 1月 9日 (木)<br>15:00-15:10 | 青森地方法務局     | 土地建物全部事項証明書等交付申請                    |
| 7年 1月10日 (金)<br>13:30-13:40 | 青森地方法務局     | 土地建物全部事項証明書等受領                      |
| 7年 1月10日 (金)<br>: - :       | 当庁          | 現況調査期日通知                            |
| 7年 1月14日 (火)<br>14:40-15:00 | 物件所在地       | 現場確認、写真撮影                           |
| 7年 1月14日 (火)<br>16:10-16:20 | 当庁          | 関係人から占有関係等聴取 (電話)                   |
| 7年 1月23日 (木)<br>11:00-11:50 | 物件所在地       | 写真撮影、間取り等調査、簡易計測、関係人から占有関係等聴取、評価人同行 |
| 7年 1月23日 (木)<br>14:30-14:40 | 当庁          | 関係人から占有関係等聴取 (電話)                   |

(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

( 7 枚目)

1 18-3 18-33  
0 18-31 18-34

(座標値種別：図上測定)

-11658.359

494397.872

物件番号5



-11783.359 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出  
大字油川  
字船岡  
大字油川字中道

|              |       |            |    |                   |                      |     |                   |            |    |     |
|--------------|-------|------------|----|-------------------|----------------------|-----|-------------------|------------|----|-----|
| 請<br>部<br>分  | 所 在   | 青森市大字油川字中道 |    |                   |                      | 地 番 | 23番46             |            |    |     |
| 出 力<br>縮 尺   | 1/500 | 精 度<br>区 分 | 甲三 | 座標系<br>番号又<br>は記号 | X                    | 分類  | 地図(法第 1 4 条第 1 項) |            | 種類 | 地籍図 |
| 作 成<br>年 月 日 |       |            |    |                   | 備 付<br>年 月 日<br>(原図) |     |                   | 補 記<br>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。

令和7年1月10日  
青森地方法務局

A3をA4に縮小

請求番号：2-3

登記官

(1/1)

8 枚目

公用

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。  
令和7年1月10日 青森地方裁判所

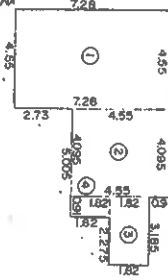
登記官

006085 各階平面図

|       |                  |
|-------|------------------|
| 家屋番号  | 23～46            |
| 建物の所在 | 青森市大字油川字中道23番地46 |

建物各階平面図

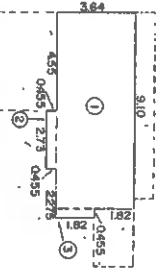
客階



床面積計算表

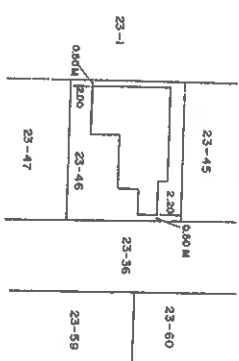
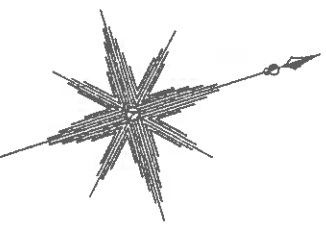
|    |                         |
|----|-------------------------|
| 客階 |                         |
| 1  | 7.28 x 4.55 = 33.1240   |
| 2  | 4.55 x 4.085 = 18.63225 |
| 3  | 1.82 x 3.185 = 5.7967   |
| 4  | 1.82 x 0.91 = 1.6562    |
| 計  | 59.20915 m <sup>2</sup> |

2階



床面積計算表

|    |                         |
|----|-------------------------|
| 2階 |                         |
| 1  | 3.64 x 9.10 = 33.1240   |
| 2  | 0.455 x 2.73 = 1.24215  |
| 3  | 1.82 x 0.455 = 0.8281   |
| 計  | 35.19425 m <sup>2</sup> |



(日調連12)

作製者

縮尺 1/250

申請人

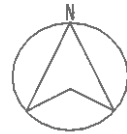
縮尺 1/500

(量販納)

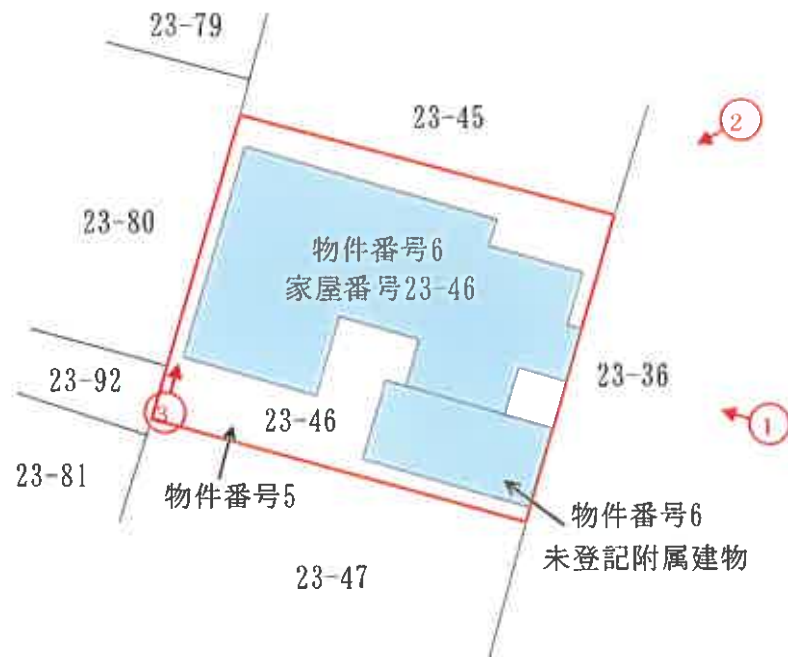
A3をA4に縮小

# 土地建物位置関係図

物件番号 5、6



S=1:250



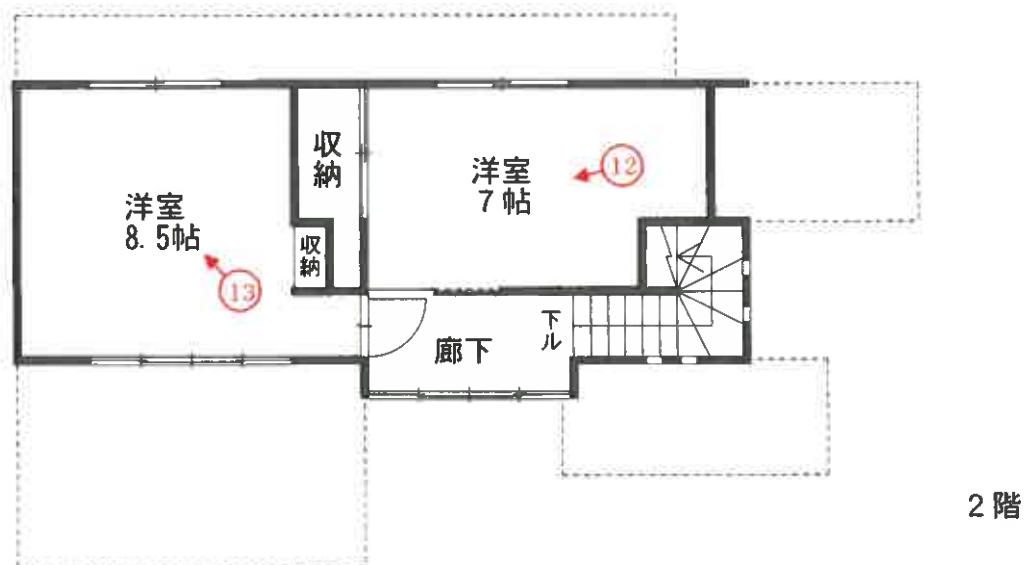
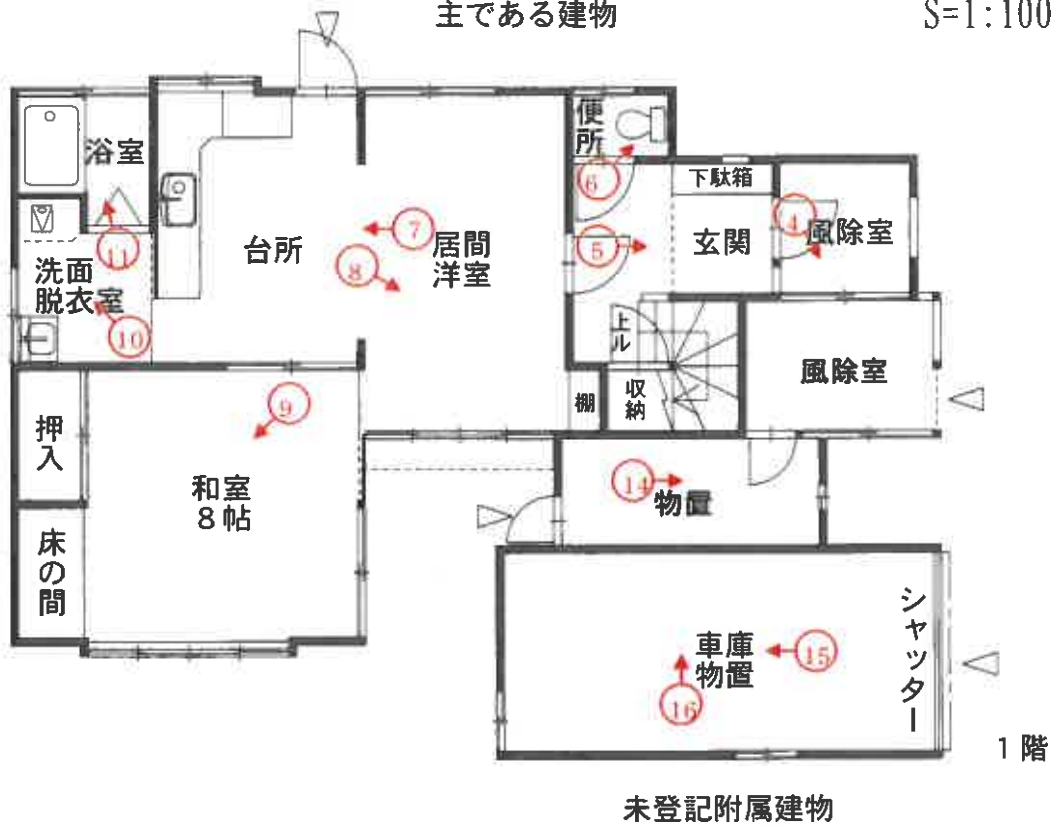
凡例  撮影地点・方向

# 建 物 間 取 図

物件番号 6

主である建物

S=1:100



写真番号 1



本件目的物件の状況

写真番号 2



道路

物件 5

物件 6

写真番号 3



物件 5

物件 6

写真番号 4



物件 6 風除室部分

写真番号 5



物件 6 玄関

写真番号 6



物件 6 トイレ

写真番号 7



物件 6 1 階居間洋室から台所方向

写真番号 8



物件 6 1 階居間洋室

写真番号 9



物件 6 1 階和室

写真番号 10



物件 6 洗面脱衣室とボイラー

写真番号 1 1



物件 6 浴室

写真番号 1 2

一部床がたわんでいる



物件 6 2階洋室 (南東側)

写真番号 1 3



物件 6 2階洋室 (北西側)

写真番号 1 4



物件 6 1階物置 (増築部分)

写真番号 1 5



物件 6 未登記附属建物（車庫物置）

写真番号 1 6



物件 6 未登記附属建物（天井物置部分）

副 本

令和 6 年（ケ）第 51 号

令和 7 年 1 月 23 日 現地調査

令和 7 年 1 月 27 日 評 価

青森地方裁判所 第2民事部 御中

評 価 書  
(物件 5, 6)

評価人 不動産鑑定士

森 政浩 印

## 第1 評価額

| 一括価格         |              |
|--------------|--------------|
| 金 1,975,000円 |              |
| 内訳価格         |              |
| 物件5(土地)      | 金 975,000円   |
| 物件6(建物)      | 金 1,000,000円 |

- 1 一括価格は、物件5，6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5の内訳価格は物件6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6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                                                           |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| 5  | 所在地<br>地目積                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 青森市大字油川字中道<br>23番46<br>宅地<br>137.27㎡                                                       | 同左<br>同左<br>同左<br>同左                                         |
| 6  | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | (主である建物)<br>青森市大字油川字中道<br>23番地46<br>23番46<br>居宅<br>木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建<br>1階 59.20㎡<br>2階 35.19㎡ | (主である建物)<br>同左<br>同左<br>同左<br>同左<br>1階 約69.18㎡<br>2階 同左      |
|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 未登記                                                                                        | (未登記附属建物)<br>種類：車庫・物置<br>構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺<br>平家建<br>床面積：約15.73㎡ |
| 番号 | 特記事項                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                            |                                                              |
| 6  | <p>① 建築後約43年程経過し経年相当の老朽化が見られるほか、かつて室内で犬を飼っていた建物である。但し、占有者の陳述によると2年位前に1階洋室及び1階和室、ならびに2階東側洋室のリフォーム(床及び壁紙の交換)を行ったとのことで、当該部分はきれいになっており経済的残存耐用年数の延長が認められる。</p> <p>② 本件物件は主である建物の入り口付近が増築されているほか未登記附属建物が存在する。増築及び未登記附属建物の建築により、現況建蔽率が61.9%、現況容積率が87.5%となっており、いずれも基準を超過する違反建築物と考えられる。</p> <p>主である建物の増築部分は比較的容易に撤去可能と考えられるが、未登記附属建物の撤去には相応の費用が必要と考えられる。なお基準を超過したままの状態では増改築等の建築行為が行えないことに留意を要する。</p> |                                                                                            |                                                              |

## 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5)

|                                          |                                                                                                                           |                                                      |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| 位置・交通                                    | J R 津軽線「油川」駅の南方・道路距離約1.2 km<br>(附属資料 「1 位置図」参照)                                                                           |                                                      |
| 付近の状況                                    | 物件5, 6を含む近隣地域は、青森市北西方郊外に位置する油川地区内の既成住宅地域である。画地規模150㎡～300㎡程度の敷地上に低層一般住宅としての利用が標準的であるが、市街化調整区域との境界付近に位置するため、周囲には田が広がる地域である。 |                                                      |
| 主な公法上の規制等<br>(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<br>用途地域<br>建蔽率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制                                                                            | 市街化区域<br>第1種低層住居専用地域<br>指定 50%<br>指定 80%<br>なし<br>なし |
| 画地条件                                     | 間口約10.5 m、奥行約13 mの長方形。<br>地積 137.27㎡ (登記地積)<br>前面道路及び周囲の宅地とほぼ等高な平坦地で、東向き中間画地。                                             |                                                      |
| 接面道路の状況                                  | 東側有効幅員約6.5 m、市道(油川14号線)、舗装有<br>※建築基準法上：法第42条1項1号道路                                                                        |                                                      |
| 土地の利用状況等                                 | 土地所有者が、本土地上に物件6の建物を所有し、占有している。                                                                                            |                                                      |
| 供給処理施設                                   | 上水道 あり(敷地内に引き込みがあり接続している)<br>ガス配管 なし<br>下水道 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                                     | 青森市津波ハザードマップ上の浸水想定区域(最大想定浸水深1 m未満)に指定されていることに留意を要する。但し、周辺地域一帯も同じく浸水想定区域に指定されていることから、特段減価要因にはならないと考えられる。                   |                                                      |

## 2 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 23番46 居宅                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建築時期及び<br>経済的残存耐<br>用年数 | 建築年月日(登記記載) : 昭和57年5月30日新築<br>経過年数 : 約43年<br>経済的残存耐用年数 : 3年                                                                                                                                                                                                                    |
| 仕 様                     | 構 造: 木造<br>屋 根: 亜鉛メッキ鋼板葺<br>外 壁: モルタル塗りリシン吹付<br>内 壁: ビニールクロス、プリント合板他<br>天 井: ビニールクロス、化粧石膏ボード他<br>床 : フローリング、畳、フロアパネル他<br>設 備: 電気、給排水、ガス(プロパン)、衛生(汲取・簡易水洗)、<br>浴室、換気<br>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<br>否かは不明。<br>その他: プロパンガスボンベや暖房器具は取り外し済。                                    |
| 床面積(現況)                 | 第3 目的物件記載のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 現況用途等                   | 現 況 用 途 : 居宅<br>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                 | その他の者が使用借権に基づき、本建物を居宅として使用し、占有している。詳細は現況調査報告書を参照のこと。                                                                                                                                                                                                                           |
|                         | 1. 建築後約43年程経過し経年相当の老朽化が見られるほか、かつて室内で犬を飼っていた建物である。但し、占有者の陳述によると2年位前に1階洋室及び1階和室、ならびに2階東側洋室のリフォーム(床及び壁紙の交換)を行ったとのことで、当該部分はきれいになっており経済的残存耐用年数の延長が認められる。<br>2. 物件6主である建物の1階入り口付近が増築されている。占有者の陳述によると風除室は新築後2年後に設置したもので、その10年後に物置部分を設置したとのことである。<br>3. 物件6の主である建物の南側に下記の未登記附属建物が在る(附属 |

## 特記事項

資料「4 配置図」参照）。

種類：車庫・物置

構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積：約15.73㎡（概測）

建築年月日：昭和59年頃（占有者の陳述による）

本建物は、外壁：金属系サイディング張、内壁：あらわし、天井：あらわし、床：コンクリート叩き、設備：電気、その他：天井収納スペース有り、となっている。比較的簡易な構造であることに加え、建築後40年以上が経過しており既に経済価値は認められない。

- 4．本件物件は主である建物の増築及び未登記附属建物の建築により現況建蔽率が61.9%、現況容積率が87.5%となっており、いずれも基準を超過する違反建築物と考えられる。

主である建物の増築部分は比較的容易に撤去可能と考えられるが、未登記附属建物の撤去には相応の費用が必要と考えられる。なお基準を超過したままの状態では増改築等の建築行為が行えないことに留意を要する。

- 5．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 建付地価格（物件5）

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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|---------------|----------------|-----------|-------------------------|
| 5  | 24,300               | 1.02          | 137.27         | (1-0.35)  | 2,212,000               |

〔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）

地価調査基準地 青森(県)－25

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 24,100\text{円}/\text{㎡} & \times & 99.8/100 & \times & 100/101 & \times & 100/98 & \approx & 24,300\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正：基準地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：画地条件＋1％（方位）

◇ 地域格差：交通・接近条件＋1％（市中心部、最寄商業施設等への接近性）、環境条件▲3％（居住環境）・・・以上、相乗積による。

イ 個別格差：画地条件＋2％（方位）

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：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6)

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、建物価格を求めた。

なお、物件6の未登記附属建物は老朽化が進んだ簡易な建物で、既に経済価値はないと判断した。

| 番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 6  | 177,000             | 104.37             | 0.05     | 924,000              |

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<br>耐用年数 | 観察減価及び中古<br>建物の市場性減価 | 残価率  | 現価率  |
|----|------|---------------|----------------------|------|------|
| 6  | 43   | 3             | 0.50                 | 0.03 | 0.05 |

※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

| 番号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等<br>の 及 ぶ 範 囲<br>イ | 土地利用権等割合<br>ウ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----|-------------------|--------------------------|---------------|-------|--------------------------|
| 5  | 2,212,000         | 1.00                     | 0.30          | 法定地上権 | 664,000                  |

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：

物件5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%と判断した。

### ② 内訳価格及び一括価格

| 番号       | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有減価<br>修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売<br>市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア+イ)×ウ×エ×オ |
|----------|---------------------|---------------------------------|-----------------|----------------|---------------------|---------------------------|
| 5        | 2,212,000           | -664,000                        |                 | (1-0.10)       | (1-0.30)            | 975,000                   |
| 6        | 924,000             | +664,000                        | (1-0.00)        | (1-0.10)       | (1-0.30)            | 1,000,000                 |
| 一括価格(合計) |                     |                                 |                 |                |                     | 1,975,000                 |

ウ 占有減価修正：物件6…使用借権 0% (対抗力なし)

エ 市場性修正：この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を十分考慮したが、本件物件は建蔽率、容積率がいずれも基準を超過する違反建築物と考えられ、現状では増改築等の建築行為が行えず市場性が劣ると判断されるので、所要の修正を行った。

オ 競売市場修正：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

地価調査基準地価格（青森（県）－25）

所 在：青森市大字羽白字富田39番33  
 価 格：24,100円/㎡  
 位 置：JR津軽線「油川」駅の南方街路距離約1.1km  
 価 格 時 点：令和6年7月1日  
 地 積：209㎡  
 供給処理施設：水道、下水  
 接 面 街 路：北西側約6.5m舗装市道  
 用途指定等：市街化区域内、第1種低層住居専用地域  
 （建蔽率50%・容積率80%）  
 地 域 の 概 要：中小規模一般住宅の中に空地もみられる郊外の住宅地域

## 第7 附属資料

- |   |                 |       |     |
|---|-----------------|-------|-----|
| 1 | 位 置 図           | ・ ・ ・ | 1 葉 |
|   | （出所：国土地理院「地形図」） |       |     |
| 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 |

—以 上—

# 附属資料 1 位置図

地価調査基準地  
青森(県) - 25

物件 5, 6

↓  
青森港

$$S = \frac{1}{25000}$$

1 18-3 18-31  
2 18-33 18-34

(座標値種別：図上測定)

-11658.359

49397.872

附属資料 2 法第14条第1項地図写

13版をA4版に縮小

-11783.359 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し  
大字油川  
字船岡  
大字油川字中道

|       |       |            |    |           |   |    |              |      |    |     |
|-------|-------|------------|----|-----------|---|----|--------------|------|----|-----|
| 請求部   | 所在    | 青森市大字油川字中道 |    |           |   | 地番 | 23番46        |      |    |     |
| 出力縮   | 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 |    |     |

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年11月25日  
青森地方法務局

請求番号：16-5  
(1/1)

登記官



齊森地方誌稿

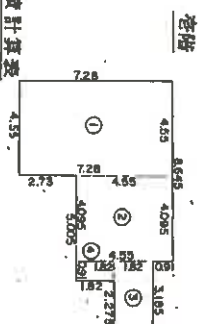
これは図面に記録されてゐる内容を証明した書面である。

۱۰۰۰

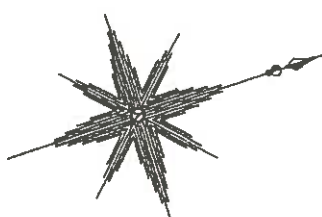
006085 各階平面図

|       |                  |
|-------|------------------|
| 建物番号  | 23~46            |
| 建物の所在 | 青森市大字油川字中道23番地46 |

面圖 剖面圖 物階 建各

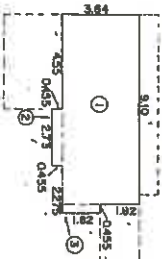


物在 5



|   |              |   |                                  |
|---|--------------|---|----------------------------------|
| 1 | 7.28 x 4.55  | = | 33.1240 .                        |
| 2 | 4.55 x 4.036 | = | 18.63225 .                       |
| 3 | 1.82 x 3.185 | = | 5.7967 .                         |
| 4 | 1.82 x .091  | = | 1.6562 .                         |
|   |              |   | <b>Σ</b> 59.20915 m <sup>2</sup> |

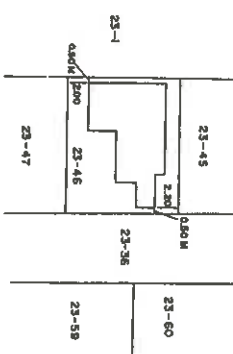
**床面被計算表**



式階

|     |                        |
|-----|------------------------|
| 算 数 |                        |
| 乗 除 |                        |
| 1   | 364 x 910 = 331240     |
| 2   | 0455 x 273 = 124215    |
| 3   | 182 x 0455 = 8281      |
| 計   | 3519425 m <sup>2</sup> |

**床面積計算表**



(日期)

作者

7月 6日 (製作)

尺籍

250

申請人

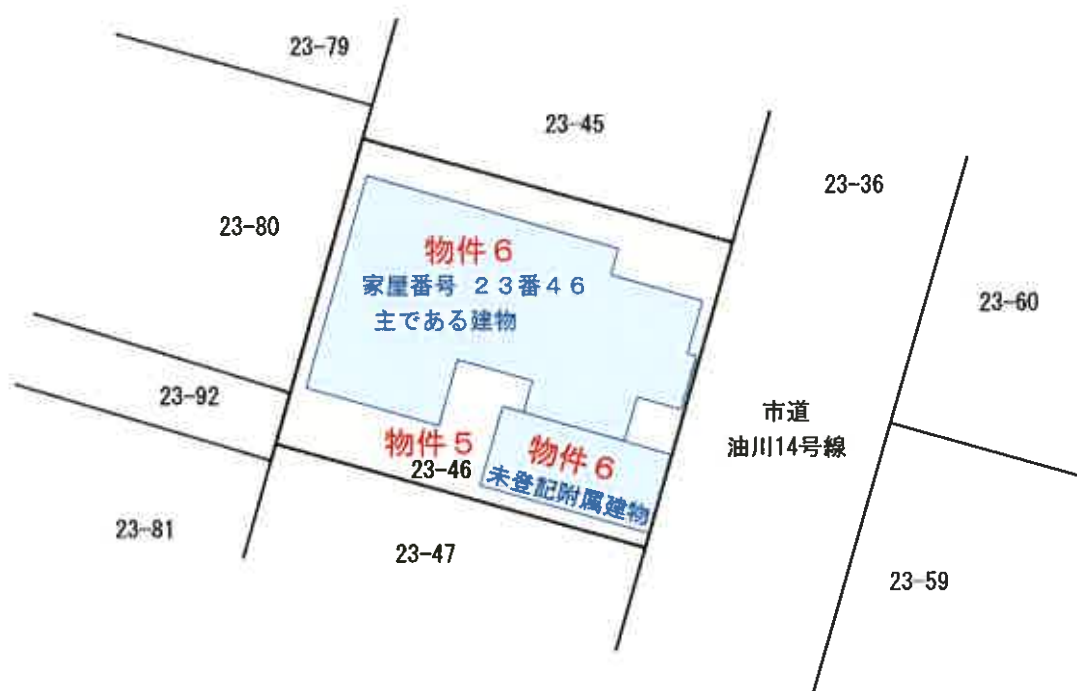
縮尺 1/500

昭和 57. 6. 15

(五編四)

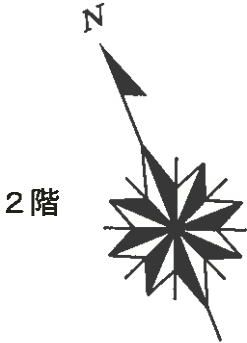
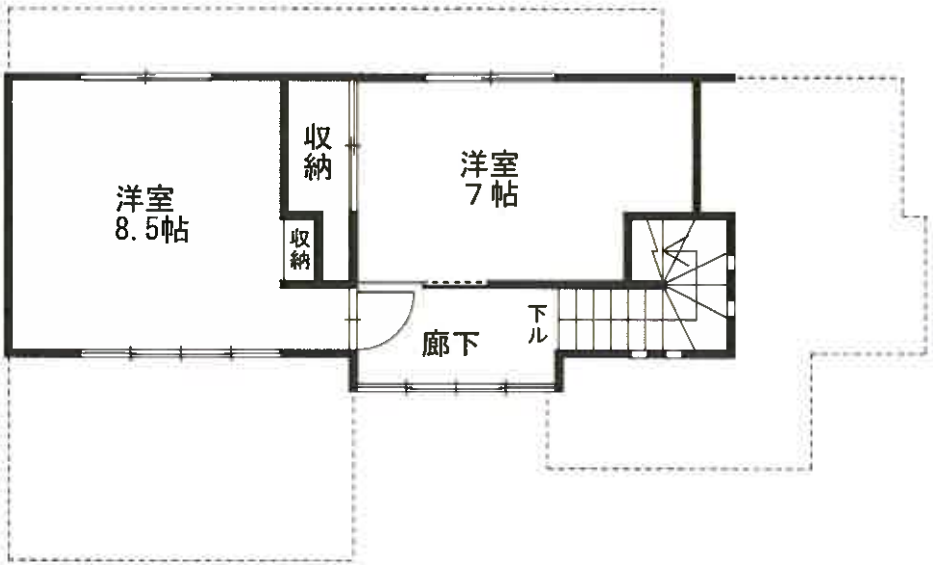
# 附属資料 4 配置図

所在 青森市大字油川字中道



S =  $\frac{1}{250}$

附属資料 5 建物間取図



$$S = \frac{1}{100}$$