

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月23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 8年 5月12日 午前 8時30分から 令和 8年 5月19日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月21日 午前10時00分 場 所 青森地方裁判所開札場
売却決定期日	日 時 令和 8年 6月10日 午前 9時50分 場 所 青森地方裁判所第2民事部
特別売却実施期間	令和 8年 5月22日 午前 8時30分から 令和 8年 5月22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 8年 4月23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 青森県上北郡東北町上北南二丁目
地 番 32番139
地 目 宅地
地 積 429.60平方メートル
- 2 所 在 青森県上北郡東北町上北南二丁目
地 番 31番189
地 目 宅地
地 積 716.21平方メートル
- 3 所 在 青森県上北郡東北町上北南二丁目32番地139、31番地189
家屋 番号 32番139
種 類 店舗
構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 306.90平方メートル
(現況)
床 面 積 約322.26平方メートル
(物件4と合棟している。)
- 4 所 在 青森県上北郡東北町上北南二丁目31番地189、32番地139
家屋 番号 31番189



物件目録

種類 店舗
構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積 1階 118.93平方メートル
2階 52.85平方メートル

(現況)

種類 作業所・倉庫

(物件3と合棟している。)

(附属建物)

符号 1
種類 倉庫
構造 木・コンクリートブロック造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 77.24平方メートル

5 所在 青森県上北郡東北町上北南二丁目31番地189

家屋番号 31番189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 161.90平方メートル
2階 99.37平方メートル



物件明細書

令和 7年10月21日

青森地方裁判所第2民事部

裁判所書記官 内空閑 英 敏

-
- 1 不動産の表示
【物件番号1～5】
別紙物件目録記載のとおり

 - 2 売却により成立する法定地上権の概要
なし

 - 3 買受人が負担することとなる他人の権利
【物件番号1～5】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号3～5】
本件各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

1 所 在 青森県上北郡東北町上北南二丁目
地 番 32番139
地 目 宅地
地 積 429.60平方メートル

所有者 株式会社ショッピングマルト

2 所 在 青森県上北郡東北町上北南二丁目
地 番 31番189
地 目 宅地
地 積 716.21平方メートル

所有者 A

3 所 在 青森県上北郡東北町上北南二丁目32番地139、31番地189

家屋 番号 32番139

種 類 店舗

構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 306.90平方メートル

(現況)

床 面 積 約322.26平方メートル

(物件4と合棟している。)

所有者 株式会社ショッピングマルト



物 件 目 録

4 所 在 青森県上北郡東北町上北南二丁目31番地189、3
2番地139

家屋 番号 31番189

種 類 店舗

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 118.93平方メートル
2階 52.85平方メートル

(現況)

種 類 作業所・倉庫

(物件3と合棟している。)

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 木・コンクリートブロック造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板
葺平家建

床 面 積 77.24平方メートル

所有者 株式会社ショッピングマルト

5 所 在 青森県上北郡東北町上北南二丁目31番地189

家屋 番号 31番189の2

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	161.90平方メートル
	2階	99.37平方メートル

所有者 A



令和 7年(ケ)第 21号
令和 7年 7月 4日受理
令和 7年 8月12日提出

現況調査報告書

【物件1～5】

青森地方裁判所
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 青森県上北郡東北町上北南二丁目
地 番 32番139
地 目 宅地
地 積 429.60平方メートル
所有者 株式会社ショッピングマルト

2 所 在 青森県上北郡東北町上北南二丁目
地 番 31番189
地 目 宅地
地 積 716.21平方メートル
所有者 A

3 所 在 青森県上北郡東北町上北南二丁目32番地139、3
1番地189
家屋 番号 32番139
種 類 店舗
構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 306.90平方メートル
所有者 株式会社ショッピングマルト

4 所 在 青森県上北郡東北町上北南二丁目31番地189、3
2番地139
家屋 番号 31番189



物 件 目 録

種 類 店舗
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 118.93平方メートル
2階 52.85平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 倉庫
構 造 木・コンクリートブロック造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板
葺平家建
床 面 積 77.24平方メートル

所有者 株式会社ショッピングマルト

5 所 在 青森県上北郡東北町上北南二丁目31番地189

家屋 番号 31番189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 161.90平方メートル
2階 99.37平方メートル

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり												
住居表示	(住居表示未実施)												
土地	物件 1, 2												
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1, 2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)												
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり												
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件 1 土地に下記建物(物件 3 及び同 4 主たる建物の各一部)を所有し, 占有している 上記の者が物件 2 土地に下記建物(物件 5)を所有し, 占有している <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件 2 土地に下記建物(物件 3 及び同 4 主たる建物の各一部及び附属建物)を所有し, 占有している <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)												
その他の事項													
建物	物件 4												
種類, 構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 種類: 作業場・倉庫 <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:												
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>	{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:												
	構造:												
	床面積:												
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 作業場・倉庫(稼働していない)として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)												
その他の事項	主たる建物が物件 3 建物と合体している												
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>	{	地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
{	地方裁判所	支部	平成	年()第	号								
	保管開始日	平成	年	月	日								
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり												

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
土地	物件 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
占有者及び占有状況	<p>■土地所有者 □その他の者 上記の者が物件 1 土地に下記建物(物件 3 及び同 4 主たる建物の各一部)を所有し, 占有している 上記の者が物件 2 土地に下記建物(物件 5)を所有し, 占有している</p> <p>■その他の者 上記の者が物件 2 土地に下記建物(物件 3 及び同 4 主たる建物の各一部及び附属建物)を所有し, 占有している</p> <p>■「占有者及び占有権原」のとおり</p>
下記以外の建物(目的外建物)	<p>■ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)</p>
その他の事項	
建物	物件 5
種類, 構造及び床面積の概略	<p>■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)</p> <p>□種類: □構造: □床面積:</p>
物件目録にない附属建物	<p>■ない □ある { 種類: 構造: 床面積:</p>
占有者及び占有状況	<p>■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</p> <p>□「占有者及び占有権原」のとおり</p>
上記以外の敷地(目的外土地)	<p>■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)</p>
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<p>■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</p>
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"/> 一部(物件3建物設置部分)
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者 <input type="checkbox"/>
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <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(■竹中法律事務所(占有者破産管財人) ■A(土地所有者))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	昭和61年 7月14日(債務者会社設立)
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	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
契約等当事者	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"/> 一部 (物件4建物設置部分)
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者 <input type="checkbox"/>
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <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(■竹中法律事務所(占有者破産管財人) ■A(土地所有者))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	平成 9年 3月 31日 (債務者が建物取得)
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 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎 金 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
竹中法律事務所 (債務者の破産管財人 事務所)	1 当法律事務所の弁護士Bは、債務者破産者株式会社ショッピングマルトの破産管財人である。 2 本件で、A所有の物件2土地の一部に債務者会社所有の物件3建物や同4建物が建っているが、Aと債務者会社との間で土地賃料等の対価のやり取りはない。貸借期間の定めもない。 3 債務者会社は、現在稼働していない。
A (所有者)	1 (破産管財人事務所の陳述第2項と同旨) 2 物件5建物に家族で居住している。同建物について誰かに貸したりしている部分はない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

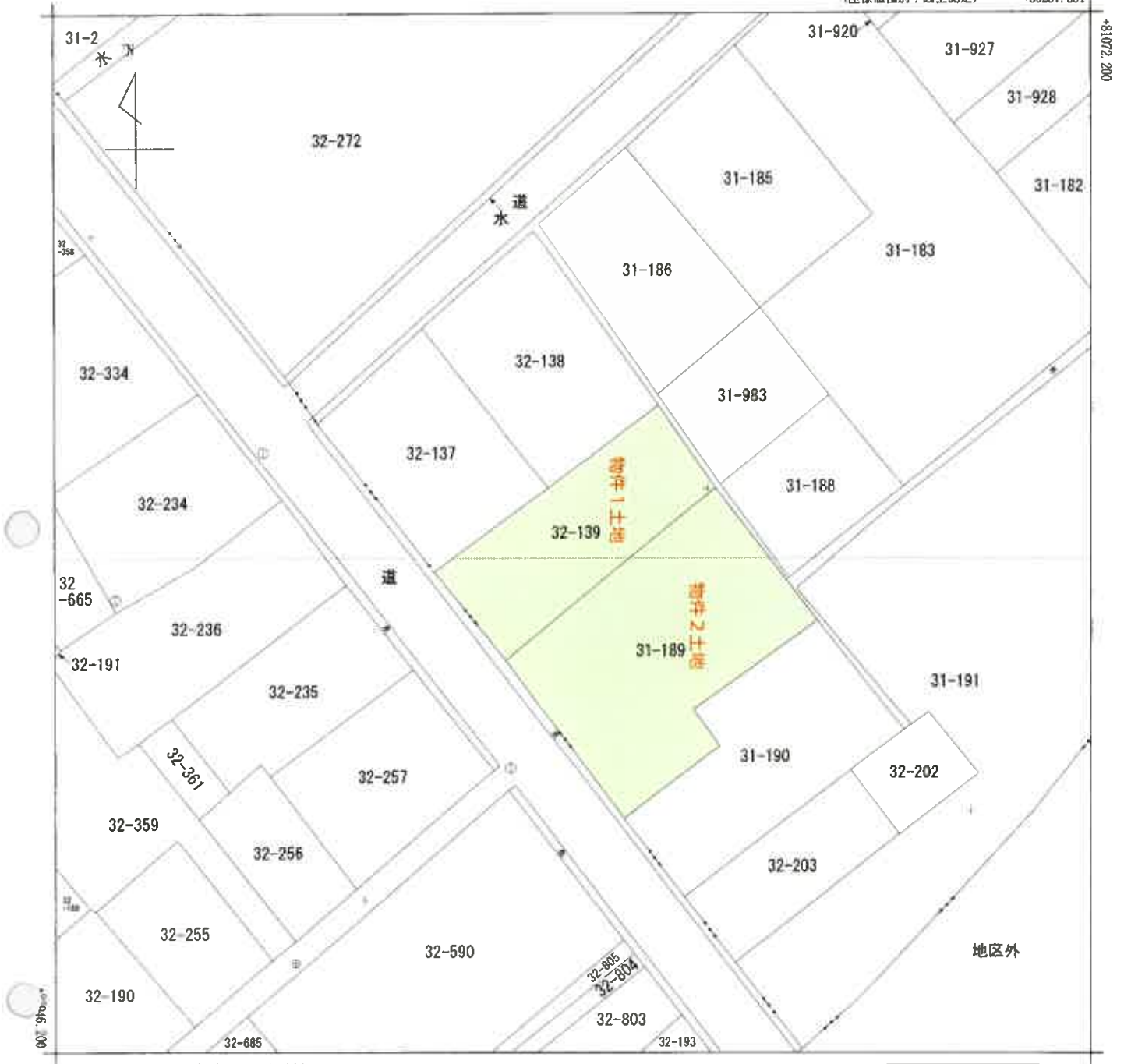
執行官の意見

関係人の陳述及び現況にてらし、2ないし6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

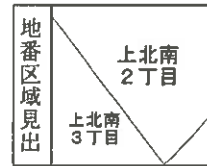
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 7月 7日 (月) 9:00- :	青森地方法務局	土地建物登記事項証明書等受領
7年 7月 7日 (月) 11:15-11:30	青森地方法務局十和田支局	土地建物閉鎖登記簿謄本受領
7年 7月 22日 (火) 9:00- 9:10	沼崎土地改良区	賦課金調査
7年 7月 22日 (火) 9:15-11:30	物件1～5所在地	立入のため臨場/関係人と面談/概測/写真撮影
7年 7月 22日 (火) 11:40-12:05	物件6所在地	立入のため臨場/概測/写真撮影
7年 8月 5日 (火) 15:30-15:40	当庁執行官室(電話)	占有関係調査(D)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



+36132.351 (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(touhokutaiheiyouok12011.par)による修正がされています。



請求部	所在	上北郡東北町上北南二丁目				地番	32番139			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和47年9月			備付年月日(原図)	昭和48年9月27日			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。
 (青森地方方法務局十和田支局管轄)
 令和7年7月7日
 青森地方方法務局

請求番号：18-1
 (1/1)

登記官

(10 枚目)

公用

登記年月日：平成9年5月7日

公用

令和7年7月7日

青森地方方法務局 和支局管轄

登記官

(12 枚目)

請求番号：18-4

建築物各階平面図

家屋番号 31番189

建築物の所在

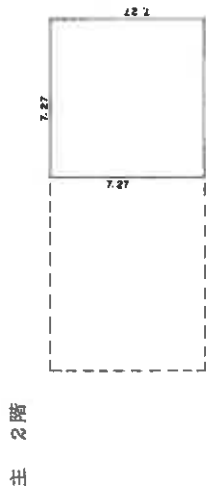
青森県北郷市北郷町北郷1丁目31番地189・32番地139

各階平面図



主 1 階床面積

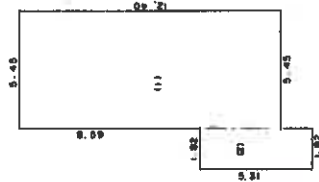
$7.27 \times 16.36 = 118.9372 \text{ m}^2$



主 2 階床面積

$7.27 \times 7.27 = 52.8529 \text{ m}^2$

附属建物



附属建物床面積

- (1) $12.40 \times 5.43 = 67.5600$
- (2) $5.31 \times 1.82 = 9.6642$
- 計 77.2242 m^2



道

A3をA4に縮小 (縮尺)

作製者

平成9年4月2日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

5904130

9 5 7

日 欄 第 12

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

(青森地方方法務局 和支局管轄)

登記年月日：昭和55年2月27日

公用

青森地方方法務局十和田支局管轄

令和7年7月7日

青森地方方法務局

登記官

(13 枚目)

建築物平面図

家屋番号 31番189の2

建築物の所在 上北郡東北町上北南二丁目
上北郡東北町中央南二丁目
上北郡東北町東野字田舎野31番地1、8、9

各階平面図

1階



1階床面積

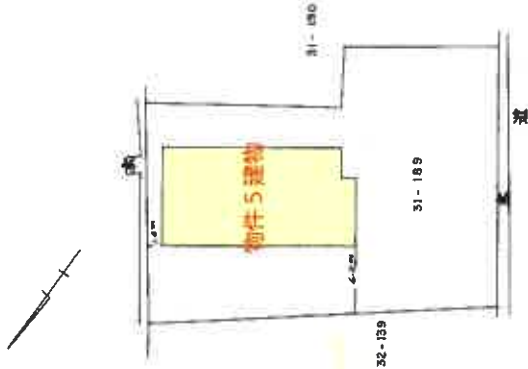
6.37 x 13.36 = 86.632
9.10 x 16.84 = 153.2440
合計 161.8072 m²

2階



2階床面積

9.10 x 10.92 = 99.3720 m²



A8をA4に縮小
出図表

作製者 土地家屋調査士 家園

和55年2月25日作製

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

5904131

55.2.27

図案番号：18-G

これは図面に記録されている内容を証明した御印である。

土地建物位置関係図

(S=1/250)



31-186

31-983

31-188

31-191

水

32-138

家屋番号31番189
物件4建物
主

家屋番号
31番189の2
物件5建物

31-190

家屋番号32番139
物件3建物

32-137

31-189
物件2土地

物件4建物
符1

32-139

←物件1土地

水

市道



水

水

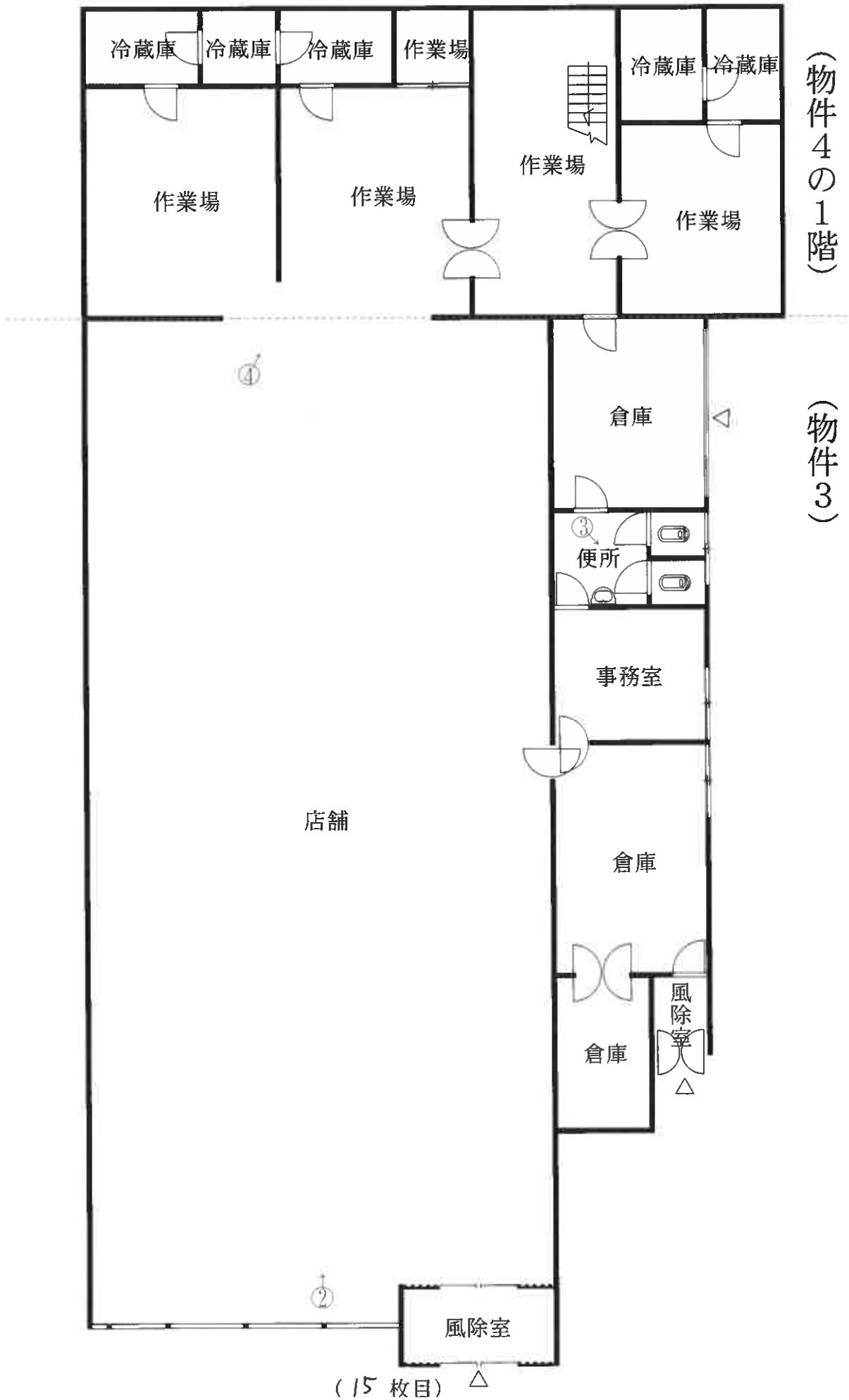
32-235

32-257
(14枚目)

32-590

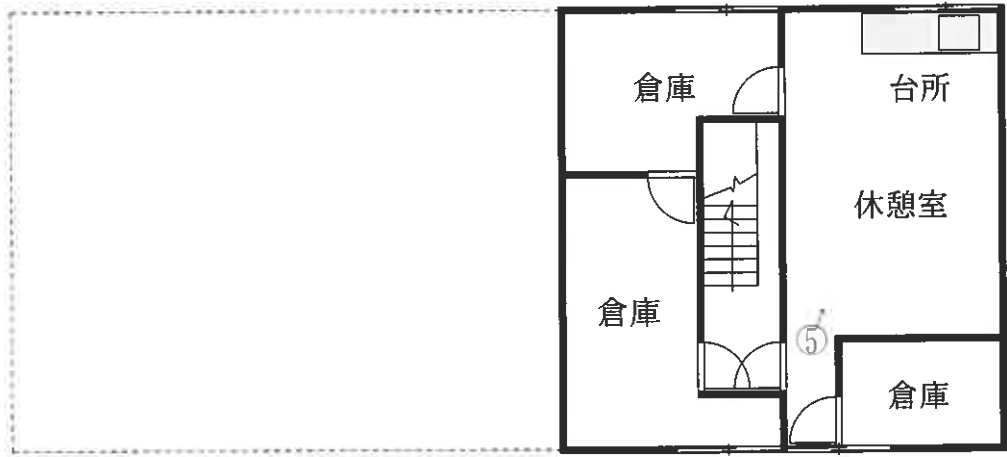
建物間取図

【物件3 および物件4の1階】

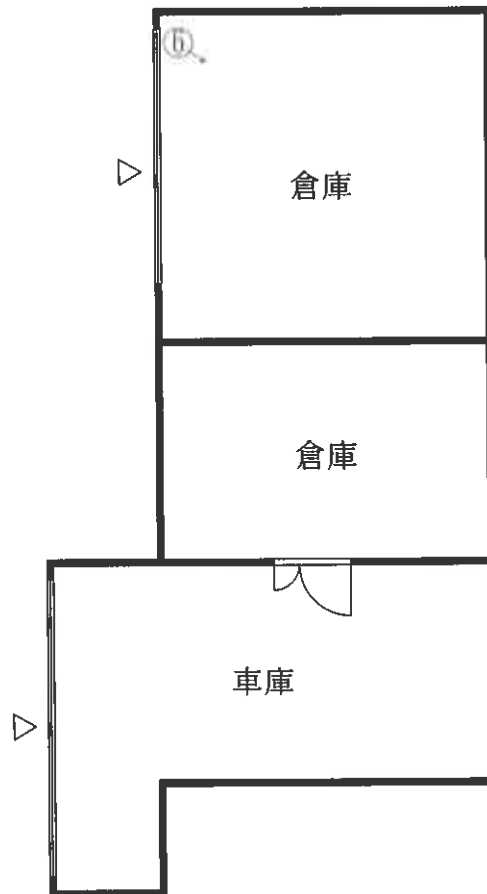


建物間取図

【物件4の2階及び附属建物】



(物件4の2階)



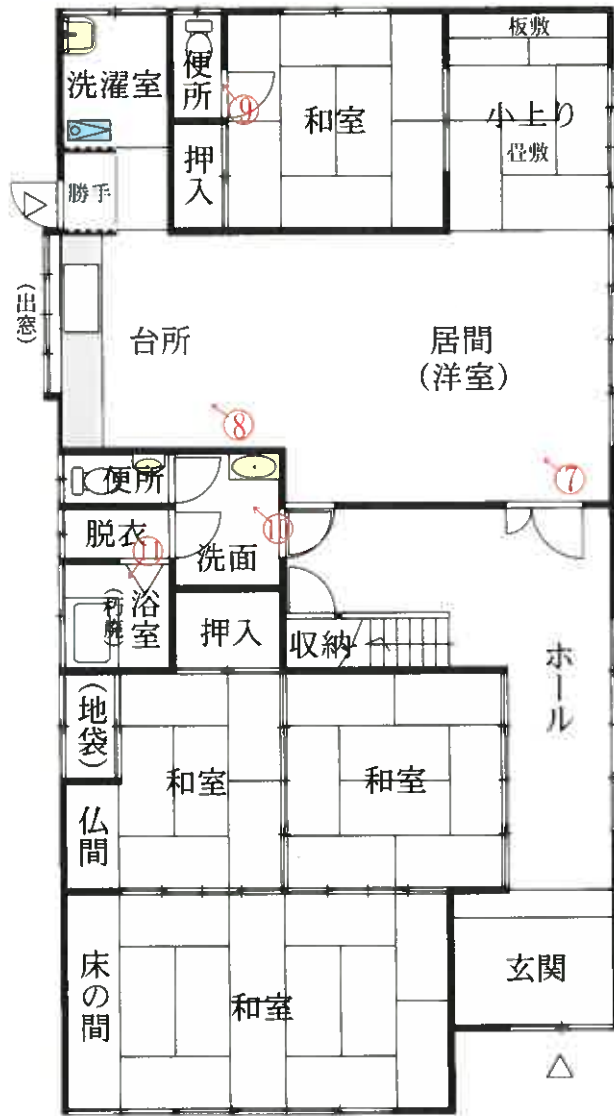
(物件4附属建物符号1)

建物間取図

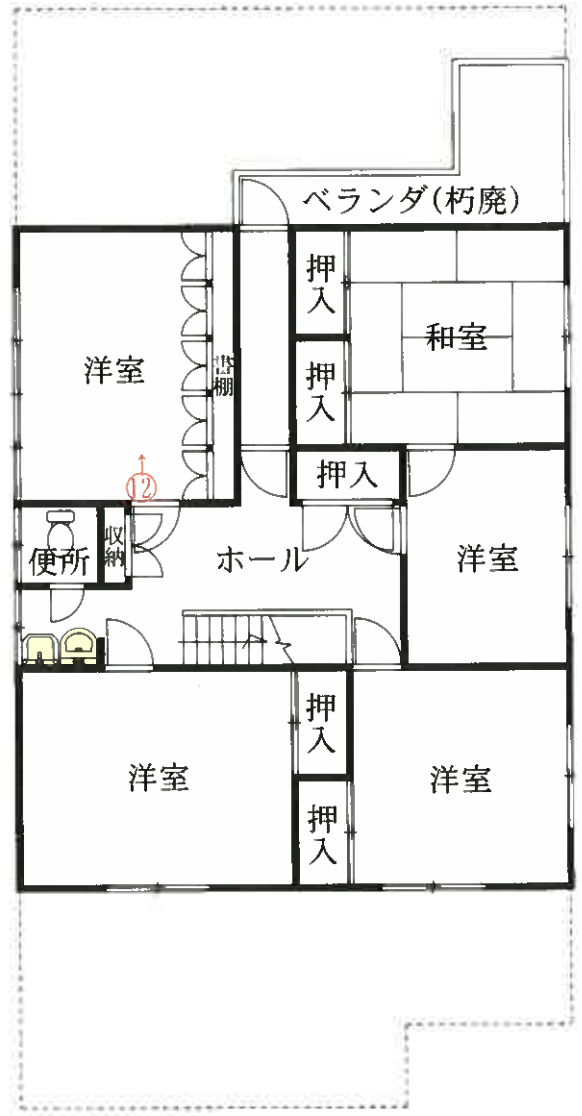
【物件 5】



1 階



2 階



写真番号 1

物件 3 建物

物件 5 建物

物件 4 建物の
附属建物符号 1



物件 1, 2 土地

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



写真番号11



写真番号12



令和 7年(ケ) 第21号
令和 7年 7月 22日現地調査
令和 7年 8月 15日評 価

青森地方裁判所 第2民事部 御中

評 価 書

物件1～5

評価人 不動産鑑定士

濤岡 徹

第1 評価額

一括価格	
金 4,969,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,168,000円
物件2（土地）	金 1,947,000円
物件3（建物）	金 809,000円
物件4（建物）	金 400,000円
物件5（建物）	金 645,000円

- 1 一括価格は、物件1～5の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1、2の土地の内訳価格は物件3、4、5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、4、5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、瑕疵担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地番 地目 地積	上北郡東北町上北南二丁目 32番139 宅地 429.60㎡	同左 同左 同左 同左
2	所在地 地番 地目 地積	上北郡東北町上北南二丁目 31番189 宅地 716.21㎡	同左 同左 同左 同左
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	上北郡東北町上北南二丁目32番地139、 31番地189 32番139 店舗 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 306.90㎡	同左 同左 同左 同左 約322.26㎡
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 符号 種類 構造 床面積	【主である建物】 上北郡東北町上北南二丁目31番地189、 32番地139 31番189 店舗 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 118.93㎡ 2階 52.85㎡ 【附属建物】 1 倉庫 木・コンクリートブロック造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 77.24㎡	同左 同左 作業場・倉庫 同左 同左 同左 同左 同左 同左 同左

番号	所在等	登 記	現 況
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	上北郡東北町上北南二丁目 31 番地 189 31 番 189 の 2 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 161.90 m ² 2 階 99.37 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左 同 左 同 左
番号	特 記 事 項		
	なし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 物件1、2(一体土地)の概況及び利用状況等

位置・交通	青い森鉄道線「上北町」駅の南西方・道路距離約650m (附属資料1「位置図」参照)	
付近の状況	物件1、2を含む地域は、東北町上北地区中心市街地に位置し、一般住宅の中に事業所、店舗等も見られる住宅地域である。 地域に格別の変動要因はなく、当分の間は現状のまま推移するものと予測する。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 第2種住居地域 60% 200% なし なし
画地条件	間口約37.5m、奥行約33.5m、地積1,145.81㎡の平坦な不整形地。	
接面道路の状況	接面道路との関係：中間画地 ・南西側が幅員約8.0mの舗装町道にほぼ等高に接面。建築基準法42条1項1号の道路である。	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・土地所有者が物件1土地上に下記建物(物件3及び同4主たる建物の各一部)を所有し、占有している。 ・土地所有者が物件2土地上に下記建物(物件5)を所有し、占有している。 ・その他の者が物件2土地上に下記建物(物件3及び同4主たる建物の各一部及び附属建物)を所有し、占有している。 ・「占有者及び占有権原」のとおり。 	
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) ガス配管 なし 下水道 あり(敷地内に引き込みがあり接続している)	
特記事項	① 対象不動産南西側一部分が第1種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)となっている。(附属書類4「土地建物位置関係図」参照) ② 洪水想定浸水区域(想定最大規模：浸水深0.5～3.0m未満) ③ 債務者会社は、現在稼働していない。	

占有者及び占有権原（物件2関係）

占有の範囲	一部（物件3建物設置部分）
占有者	債務者
占有状況	敷地
関係人 { ■（占有者破産管財人） ■A（土地所有者） } の陳述	
占有権原	使用借権
占有開始時期	昭和61年7月14日（債務者会社設立）
最初の契約等	期間の定めなし
現在の契約等	—
貸主	所有者
借主	占有者
敷金・保証金	—
その他	—

占有者及び占有権原（物件2関係）

占有の範囲	一部（物件4建物設置部分）
占有者	債務者
占有状況	敷地
関係人 { ■（占有者破産管財人） ■A（土地所有者） } の陳述	
占有権原	使用借権
占有開始時期	平成9年3月31日（債務者が建物取得）
最初の契約等	期間の定めなし
現在の契約等	—
貸主	所有者
借主	占有者
敷金・保証金	—
その他	—

2 建物の概況及び利用状況等(物件3)

区分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載): 昭和52年10月20日新築 経過年数: 48年 経済的残存耐用年数: 0年
仕様	構造: 鉄骨・木造 屋根: 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁: 吹付け、鋼板 外 内壁: クロス貼り、ボード、板張り 外 天井: 石膏ボード、吹付け 外 床: コンクリート、角タイル 外 設備: 電気、給排水、トイレ、衛生 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)	第3 目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途: 店舗 間取り: 附属書類5「建物間取図」参照
品等	普通
保守管理の状態	天井の一部が破損しているなど劣る。
建物の利用状況	建物所有者が本建物を店舗(稼働していない)として使用している。
特記事項	① 物件4主たる建物と合体している。 ② 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

(物件4)

区分	主たる建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載): 昭和38年9月10日新築 経過年数: 62年 経済的残存耐用年数: 0年
仕様	構造: 木造 屋根: 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁: 鋼板 外 内壁: クロス貼り、ボード、ベニヤ板 外 天井: ボード、ベニヤ板、石膏ボード 外 床: コンクリート 外 設備: 電気、給排水、衛生 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)	第3 目的物件記載のとおり
現況用途等	作業場・倉庫 間取り: 附属書類5「建物間取図」参照
品等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	建物所有者が本建物を作業場・倉庫(稼働していない)として使用している。
特記事項	① 主たる建物が物件3建物と合体している。 ② 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

(物件4)

区 分	附属建物符号1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載): 昭和38年9月頃と推定 経過年数: 62年 経済的残存耐用年数: 0年
仕 様	構 造: 木・コンクリートブロック造 屋 根: 陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁: サイディング、コンクリートブロック、鋼板 外 内 壁: 板張り、ベニヤ板、コンクリートブロック 外 天 井: 板張り、ベニヤ板 外 床 : コンクリート 設 備: 電気 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)	第3 目的物件記載のとおり
現況用途等	倉庫 間取り: 附属書類5「建物間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	建物所有者が本建物を倉庫として使用している。
特記事項	① 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

(物件5)

区 分	主たる建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載): 昭和54年11月12日新築 経過年数 : 46年 経済的残存耐用年数 : 0年
仕 様	構 造: 木造 屋 根: 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁: 吹付けタイル 外 内 壁: クロス貼り 外 天 井: 板張り、クロス貼り 外 床 : フローリング、畳、長尺ビニールシート、カーペット 外 設 備: 電気、給排水、浴室、トイレ、衛生 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)	第3 目的物件記載のとおり
現況用途等	居宅 間 取 り: 附属書類5「建物間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通であるが経年相応の劣化が認められる。1階浴室及び2階ベランダが朽廃している。
建物の利用状況	建物所有者が本建物を居宅として使用している。
特記事項	① 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/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	9,380	0.92	429.60	(1-0.50)	1,854,000
2	9,380	0.92	716.21	(1-0.50)	3,090,000
合 計					4,944,000

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 東北(県) - 1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

9,000 円/m² × 99/100 × 100/101 × 100/94 ≒ 9,380 円/m²

◇時点修正: 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正: 画地条件+1%(方位)

◇地域格差: 街路条件-1%(幅員)、環境条件-5%(住環境等)……以上、相乗積による。

イ 個別格差: 画地条件+3%(方位)、-1%(形状)、-10%(規模)……以上、相乗積による。

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3、4、5)

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。

番号	区分	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	主である建物 (店舗)	149,000	322.26	0.02	960,000
4	主である建物 (作業場・倉庫)	100,000	171.78	0.02	344,000
	附属建物符号1 (倉庫)	50,000	77.24	0.02	77,000
小計					421,000
5	主である建物 (居宅)	148,000	261.27	0.02	773,000
合計					2,154,000

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	区分	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	主である建物 (店舗)	48	0	0.50	0.03	0.02
4	主である建物 (作業場・倉庫)	62	0	0.50	0.03	0.02
	附属建物符号1 (倉庫)	62	0	0.50	0.03	0.02
5	主である建物 (居宅)	46	0	0.50	0.03	0.02

※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 (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
1	1,854,000	0.77	0.10	敷地占有利益	143,000
		0.23	0.10	敷地占有利益	43,000
小計					186,000
2	3,090,000	0.17	0.10	敷地占有利益	53,000
		0.12	0.10	敷地占有利益	37,000
		0.23	0.10	敷地占有利益	71,000
		0.48	0.10	敷地占有利益	148,000
小計					309,000
土地利用権等価格(合計)					495,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1について

物件3(主である建物)、物件4(主である建物)の建築面積割合により、以下のとおり判定した。

物件3(主である建物)・・・物件1のうち77%とした。

物件4(主である建物)・・・物件1のうち23%とした。

：物件2について

物件3(主である建物)、物件4(主である建物)、物件4(附属建物符号1)、物件5(主である建物)の建築面積割合により、以下のとおり判定した。

物件3(主である建物)・・・物件2のうち17%とした。

物件4(主である建物)・・・物件2のうち12%とした。

物件4(附属建物符号1)・・・物件2のうち23%とした。

物件5(主である建物)・・・物件2のうち48%とした。

- ウ 土地利用権等割合：物件3（主である建物）・・・土地利用権を敷地占有利益と判定し、土地利用権等割合を本件建付地価格の10%と判断した。
- ：物件4（主である建物）・・・土地利用権を敷地占有利益と判定し、土地利用権等割合を本件建付地価格の10%と判断した。
- ：物件4（附属建物符号1）・・・土地利用権を敷地占有利益と判定し、土地利用権等割合を本件建付地価格の10%と判断した。
- ：物件5（主である建物）・・・土地利用権を敷地占有利益と判定し、土地利用権等割合を本件建付地価格の10%と判断した。

② 内訳価格及び一括価格

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 (円) イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ× エ×オ
1	1,854,000	-186,000		(1-0.00)	(1-0.30)	1,168,000
2	3,090,000	-309,000		(1-0.00)	(1-0.30)	1,947,000
3	960,000	+196,000		(1-0.00)	(1-0.30)	809,000
4	421,000	+151,000		(1-0.00)	(1-0.30)	400,000
5	773,000	+148,000		(1-0.00)	(1-0.30)	645,000
一括価格 (合計)						4,969,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：修正の必要がない。

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 東北（県）－1

所 在：上北郡東北町上北南3丁目32番595

価 格：9,000円/㎡

位 置：青い森鉄道線「上北町」駅の南西方道路距離約700mに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：198㎡

供給処理施設：水道・下水

接面街路：北東側7.0m 町道

用途指定等：第一種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）

地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ町の中心部に近い住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図（出所：国土地理院「地理院地図」）・・・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・・・3葉
- 4 土地建物位置関係図・・・1葉
- 5 建物間取図・・・3葉

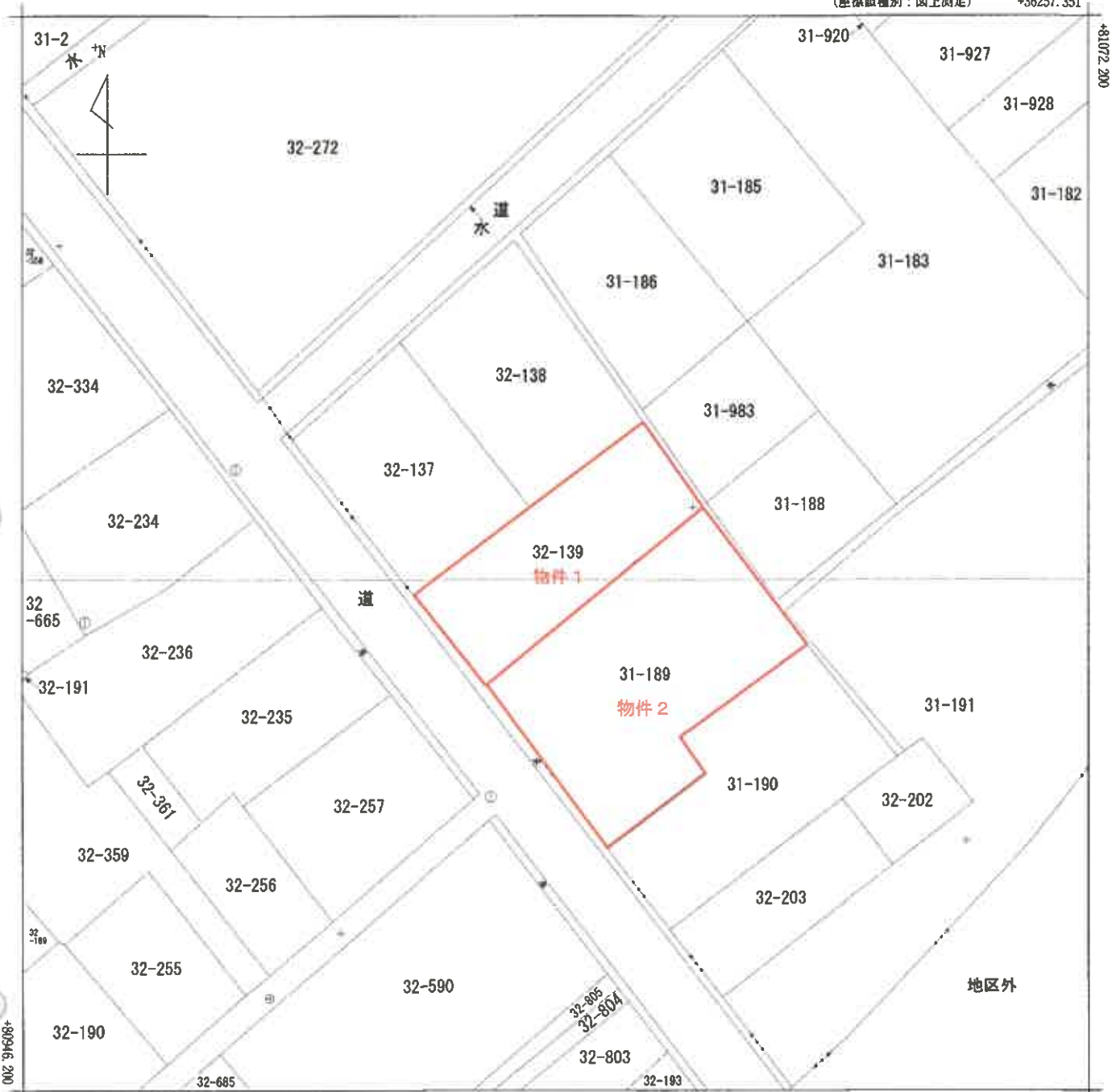


令和7年(ケ)第21号
 附属資料

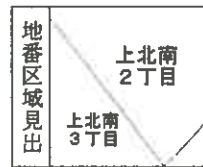
2. 法第14条第1項地図写(物件1・2)

表示年月日: 2025/07/04

(座標値種別: 図上測定) +36257.351



(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。



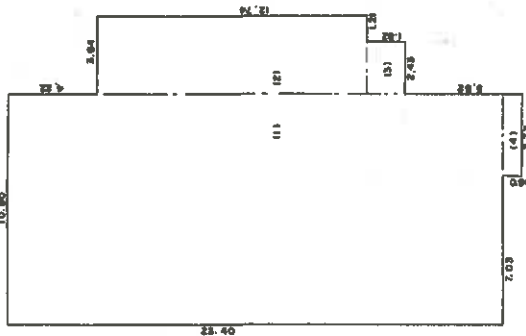
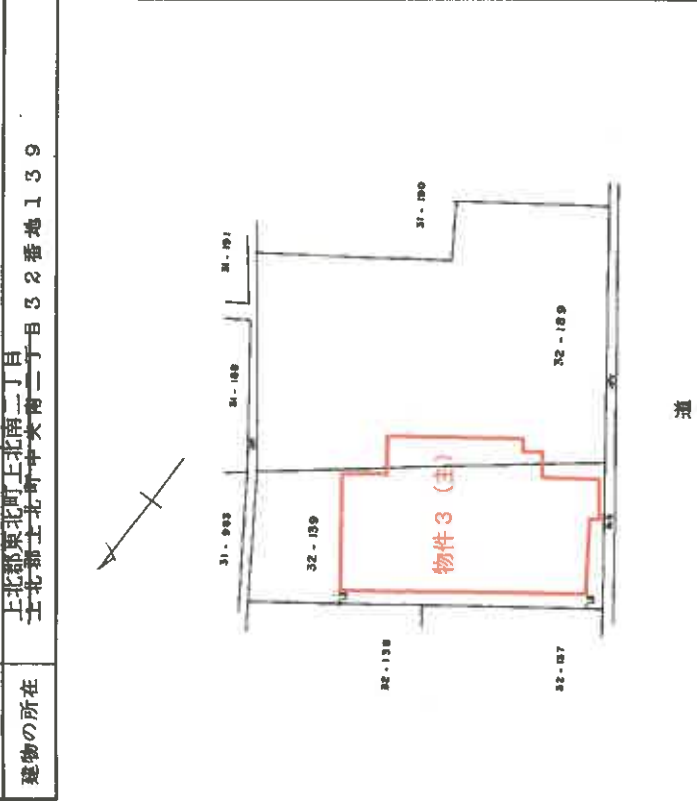
請求分	所在	上北郡東北町上北南二丁目			地番	32番139			
出力尺	1/500	精度区	甲三	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和47年9月			備付年月日(原図)	昭和48年9月27日		補記事項		

この図面はA3をA4に縮小しています。

建物平面図

各階平面図

家屋番号	52番139
建物の所在	上北郡東北町上北南二丁目 上北郡上北町中太南二丁目52番地139



床面積

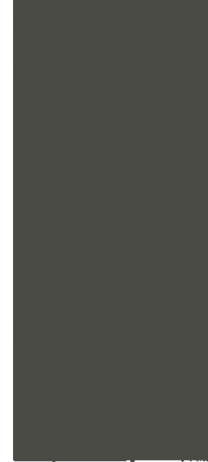
- (1) 23.40 x 10.80 = 252.7200
 - (2) 12.74 x 3.64 = 46.3736
 - (3) 1.92 x 2.43 = 4.4256
 - (4) 0.90 x 3.77 = 3.3930
- 計 306.9092 m²

この図面はA3をA4に縮小しています。

令和7年(ケ)第21号
附属資料
3. 建物図面・各階平面図写(その1)

(平面図)

(日図連12)



作製者	申請人	縮尺	1/500
			5.7

登記年月日：平成9年5月7日

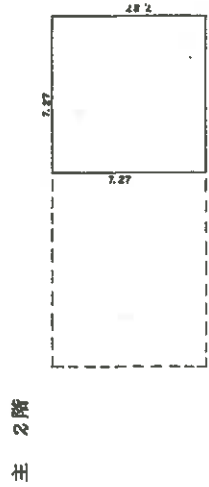
建物各階平面図

家屋番号	31番189
建物の所在	東京都北区上北町三丁目31番地189・32番地139



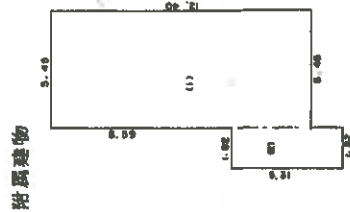
主1階床面積

$7.27 \times 18.36 = 133.972 \text{ m}^2$



主2階床面積

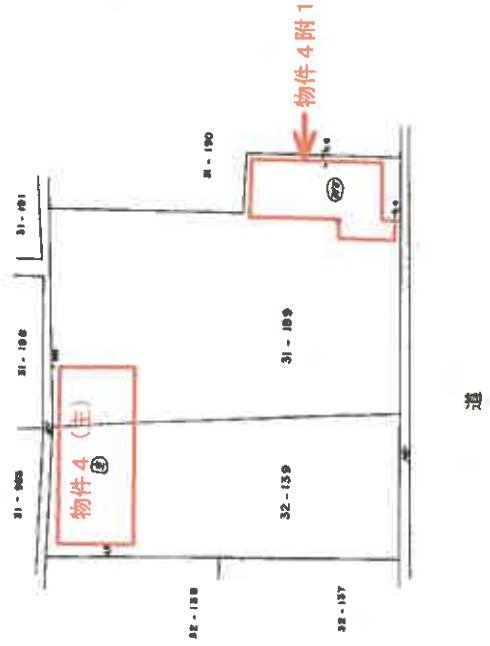
$7.27 \times 7.27 = 52.8529 \text{ m}^2$



附属建物床面積

- (1) $12.40 \times 5.45 = 67.5800$
 - (2) $5.31 \times 1.82 = 9.6642$
- 計 77.2442 m^2

この図面はA3をA4に縮小しています。



令和7年(ケ)第21号 附属資料 3. 建物図面・各階平面図写(その2)

(正誤表)

縮尺	1/500
----	-------

57

申請人	[Redacted]
-----	------------

縮尺	1/250
----	-------

製作者	[Redacted]
-----	------------

(日調連22)

登記年月日: 昭和55年2月27日

建物平面図

家屋番号 31 番 189の2

建物の所在

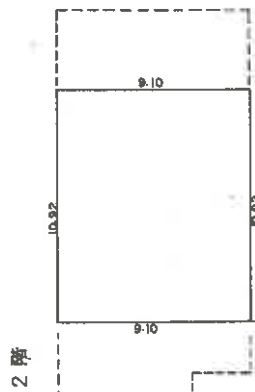
上北郡東北町上北南二丁目
上北郡東北町上北南二丁目 31 番 189 の 2

各階平面図



1階床面積

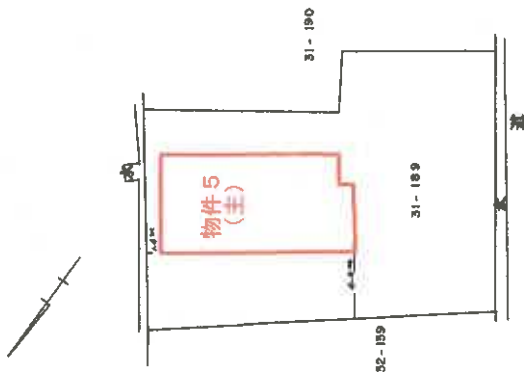
6.37	×	1.36	=	8.6632
9.10	×	16.94	=	153.2440
計				161.9072 m ²



2階床面積

9.10 x 10.92 = 99.3720 m²

この図面はA3をA4に縮小しています。



令和7年(ケ)第20号 附属資料 3. 建物図面・各階平面図写(その3)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

55 2.27

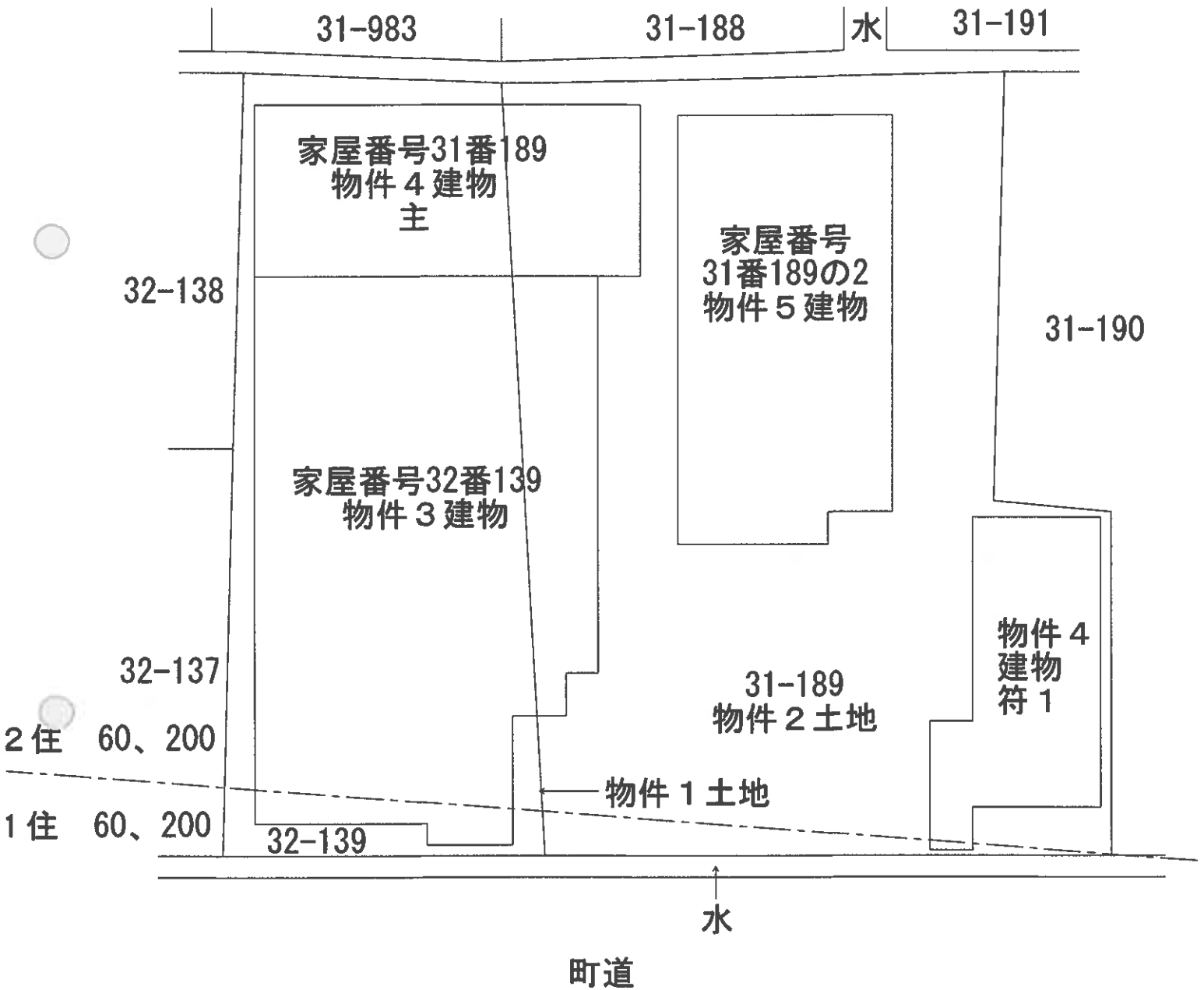
(右面紙)

(日付欄)

土地建物位置関係図

物件番号1~5

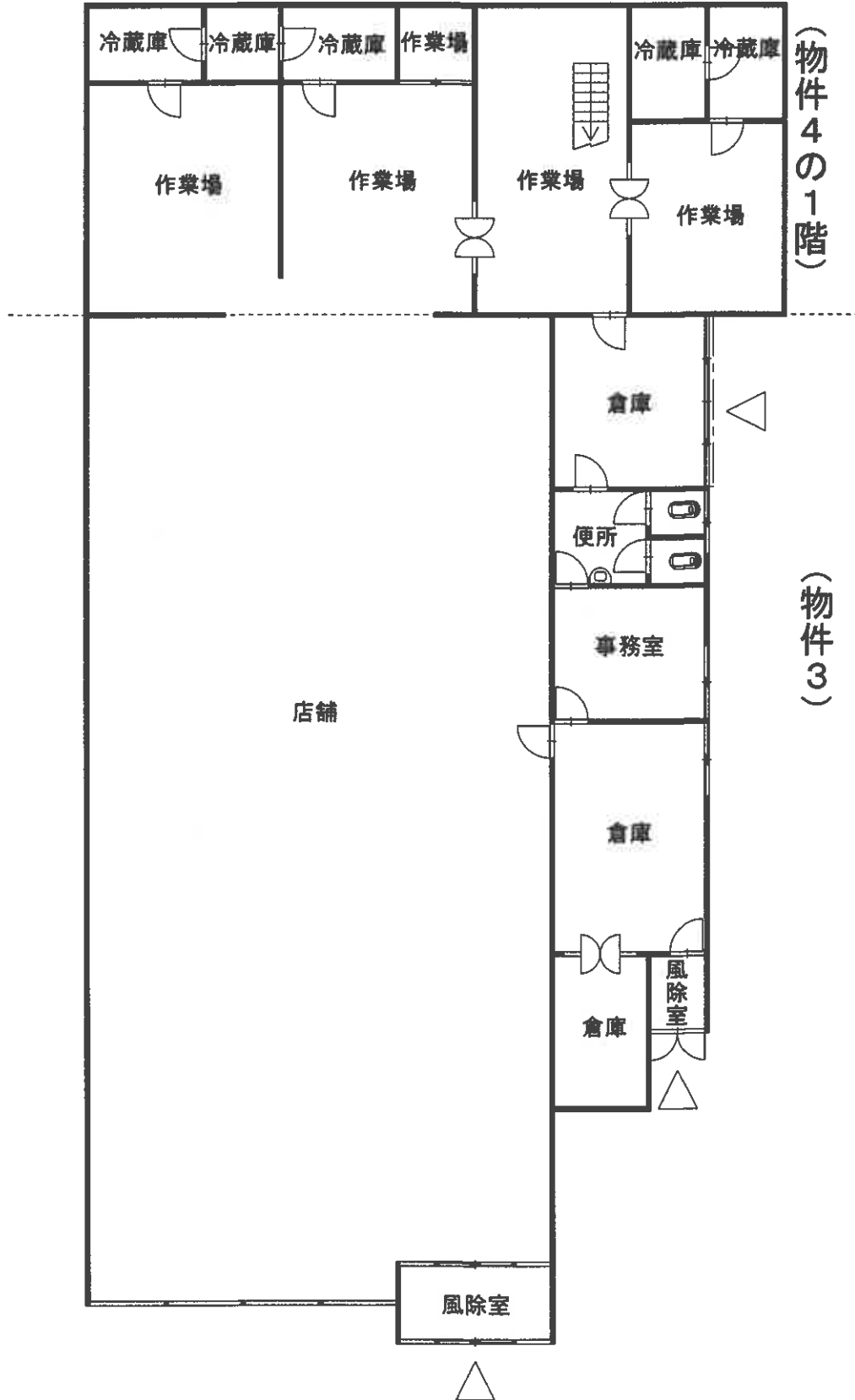
S=1:250



建物間取図

物件番号 3・4

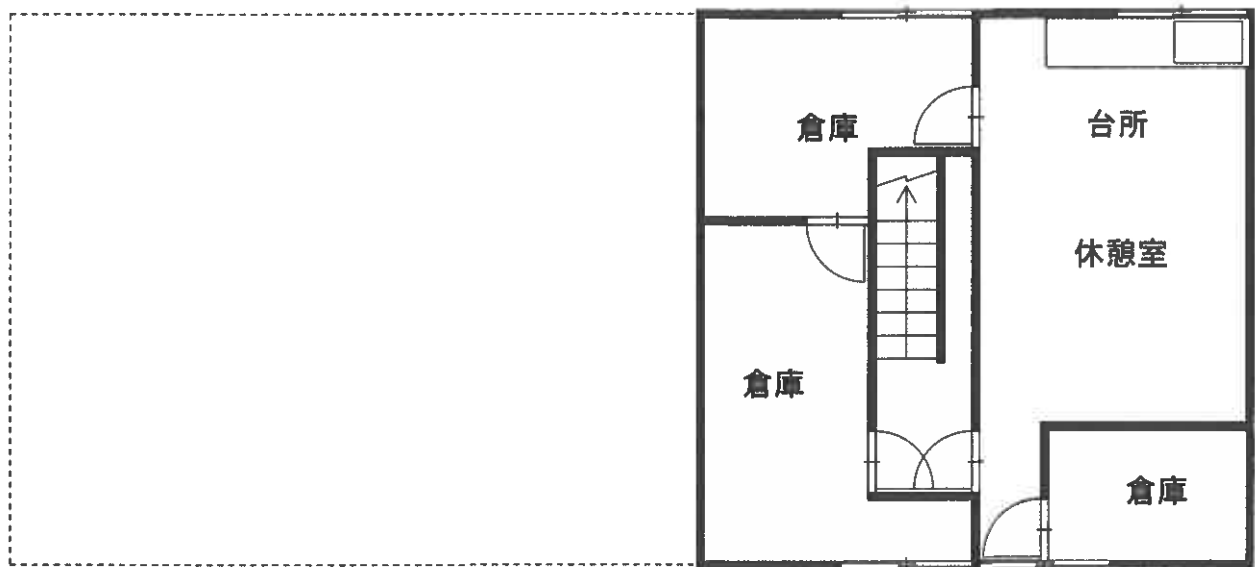
S=1:150



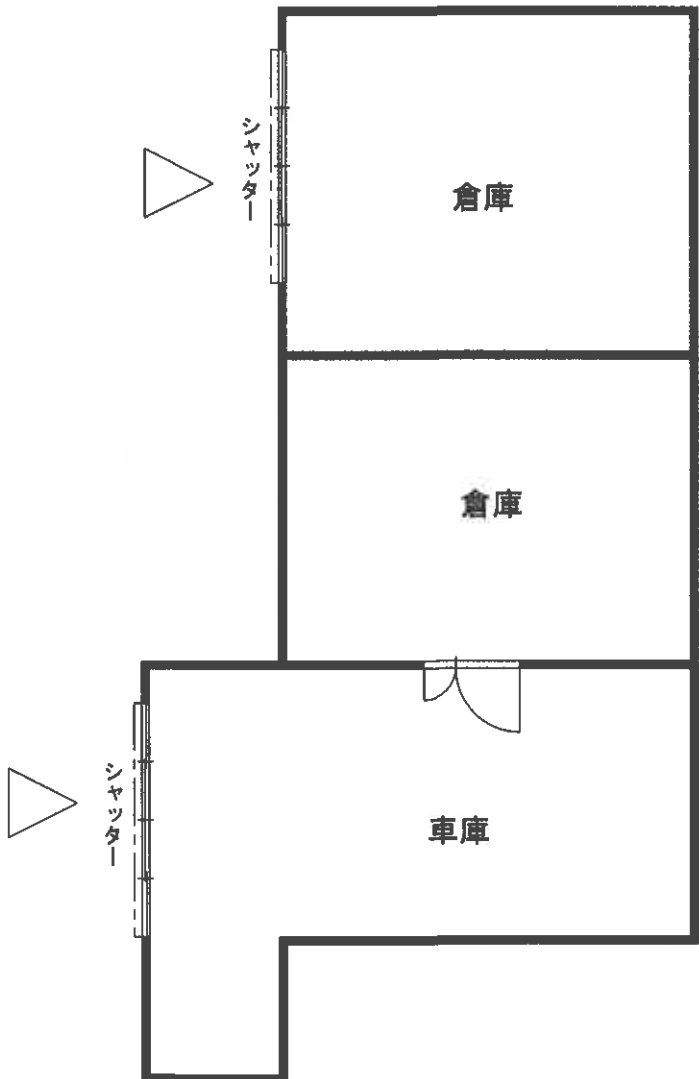
建物間取図

物件番号 4

S=1:100



(物件4の2階)

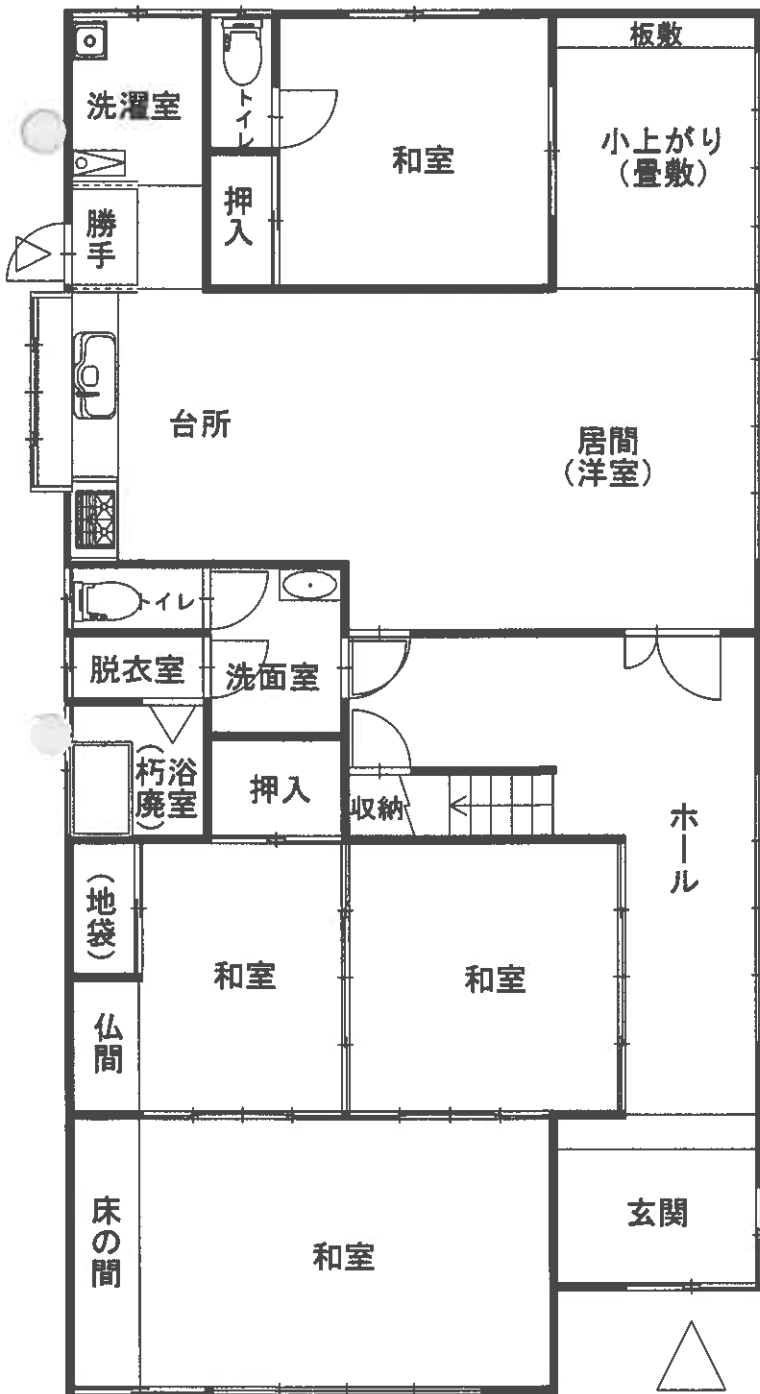


(物件4附属建物符号1)

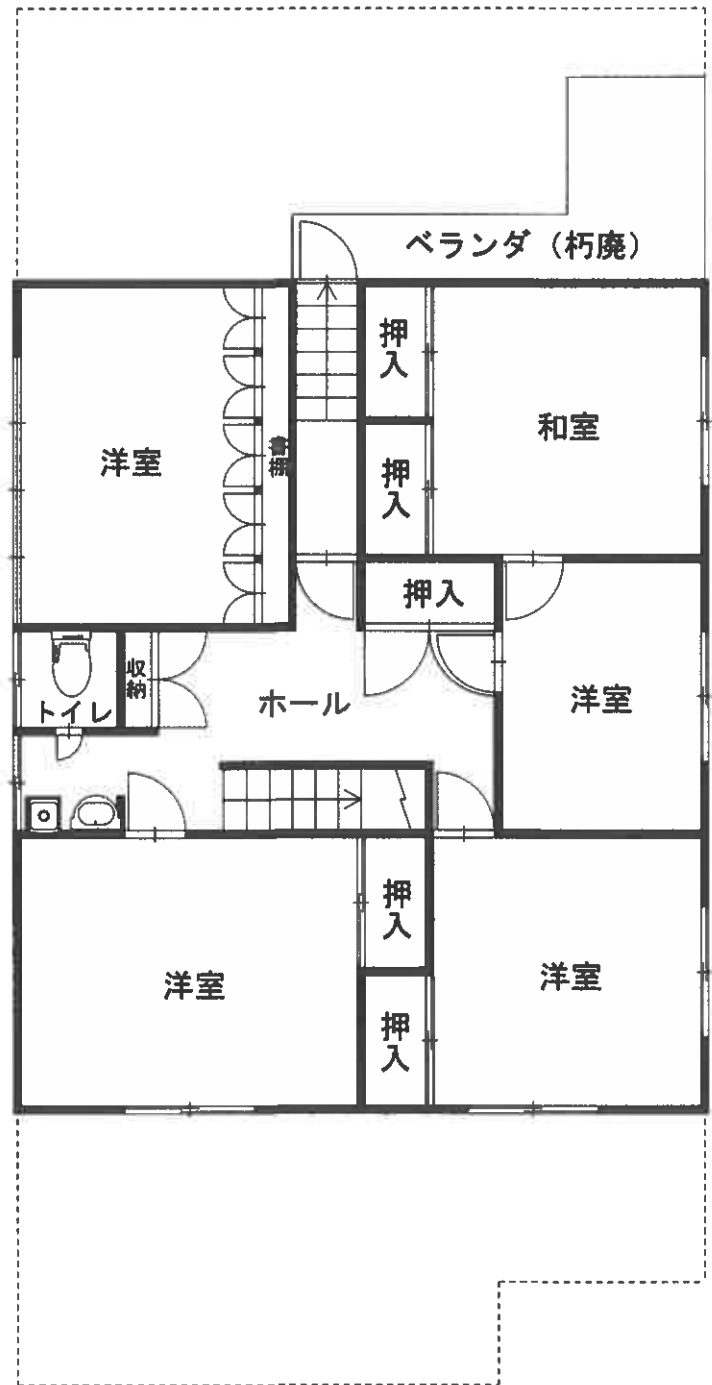
建物間取図

物件番号5

S=1:100



1階



2階