

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 青森県西津軽郡鰺ヶ沢町大字本町
地 番 201番1
地 目 宅地
地 積 1162.72平方メートル
- 2 所 在 青森県西津軽郡鰺ヶ沢町大字本町201番地
家屋 番号 201番の1の1
種 類 冷蔵庫
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 664.34平方メートル
(現況)
床 面 積 約727.07平方メートル
(工場抵当法3条目録記載及びそれ以外の機械器具目録は別紙のとおり。)
- 3 所 在 青森県西津軽郡鰺ヶ沢町本町201番地
家屋 番号 201番の1の3
種 類 共同住宅・店舗
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
床 面 積 1階 234.25平方メートル
2階 234.25平方メートル
3階 141.87平方メートル
4階 141.87平方メートル
5階 59.17平方メートル
(現況)



物件目録

床面積	1階	約237.55平方メートル
	2階	234.25平方メートル
	3階	141.87平方メートル
	4階	141.87平方メートル
	5階	59.17平方メートル



(別紙)

工場抵当法第3条目録記載の機械器具目録

機械の種類	構造	箇數又は延長	製作者の名称	製造年月日
亜母尼亞瓦斯壓縮機(A)	堅型 6 $\frac{1}{2}$ 三氣筒	壹	木下工業㈱	昭和三十八年
上同(B)	堅型 6 $\frac{1}{2}$ 三氣筒	壹	〃	昭和二十八年
油分離器	堅型円筒式318.5φ×760L	壹	西川製作所	昭和三十八年
亜母尼亞瓦斯凝縮機	蒸発式・トランク下側部吸込垂直上部吐出型	式	〃	〃
循環水ポンプ	二馬力・電動機直結渦巻式	式	内田ポンプ製造㈱	〃
亜母尼亞瓦斯受液器	横型・円筒式760φ×4,250L	壹	〃	〃
オイルドラム	横型・円筒式216.4φ×600L	壹	〃	〃
不凝縮瓦斯分離器	ヨーク型手動式216.4φ×750L	壹	〃	〃
亜母尼亞瓦斯高圧連絡管材料		五〇米	〃	〃
洗7條水ポンプ	一馬力・電動機直結渦巻式	壹	〃	〃
冷却・洗7條水連絡配管材料		七〇米	西川製作所	〃
冷却コイル2B管	第一・第二・凍結室・準備室 第一・第二・第三・第四・冷蔵室	二・三——米	〃	〃
凍結棚・冷却コイル1 $\frac{1}{4}$ B管	第一・第二・第三凍結室	二・一九三米	〃	〃
凍結用強制対流圧力ファン	特殊電動機直結 $\frac{1}{2}$ 馬力	六	〃	〃
電動機	五〇馬力圧縮機運転用	壹	東芝製	〃
電動機	五〇馬力圧縮機運転用	壹	〃	昭和二十八年
高圧配電盤		一式	小勝電機工業㈱	昭和三十八年
変圧器	単相15KVA	式	日立製作所	〃
変圧器	単相5KVA	壹	〃	〃
精密電気温度計	七点一式+50℃-30℃	壹	日本計測機㈱	〃
エアーカーテン	特殊電動機付	式	西川製作所	〃
其の他機械器具一切				

(別紙)

機械器具目録(工場抵当法第3条目録登載外のもの)

番号	種類	構造	製作者	製造年月日	型式	番号
①	配電箱	鉄製	日立製作所	1968年	FD10B OMVI	946413-1
②	インダクション モーター	鉄製	HITACHI	1963年	SO	330274-3
③	コンプレッサー	鉄製	KINOSHITA	1967年9月	KA-91	1578
④	三相誘導電動機	鉄製	東京芝浦電気㈱	不明	TIP VBK-E	1554MM1
⑤	コンプレッサー	鉄製	KINOSHITA	1963年4月	KA-62	1244
⑥	タンク	鉄製	KINOSHITA	不明	不明	不明
⑦	単相変圧器	鉄製	㈱愛知電機工作所	1956年3月	SSO-CC	T650061
⑧	単相変圧器	鉄製	㈱愛知電機工作所	1956年3月	SSO-CC	T650060
⑨	単相変圧器	鉄製	㈱愛知電機工作所	1957年7月	SSO-CC	501962
⑩	単相変圧器	鉄製	日立製作所	1962年11月	HE-SR	2624668
⑪	単相変圧器	鉄製	日立製作所	1963年2月	HE-CR	3601771
⑫	単相変圧器	鉄製	日立製作所	1963年2月	HE-CR	3601774
⑬	ポンプ	鉄製	EBARA	不明	65SF62. 2B	T2332067A2
⑭	インダクション モーター	鉄製	HITACHI	不明	TFO	94549220
⑮	ファンモーター	鉄製	MITSUBISHI	不明	不明	不明
⑯	エバポレーター	鉄製	不明	不明	不明	不明
⑰	エバポレーター	鉄製	不明	不明	不明	不明

物 件 明 細 書

令和 7年10月22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1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

【物件番号3】

2階部分をA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。

その余の部分を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

【物件番号2】

工場抵当法第3条目録記載の機械器具は存在しない。

《 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 青森県西津軽郡鱒ヶ沢町大字本町
地 番 201番1
地 目 宅地
地 積 1162.72平方メートル
- 2 所 在 青森県西津軽郡鱒ヶ沢町大字本町201番地
家屋 番号 201番の1の1
種 類 冷蔵庫
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 664.34平方メートル
(現況)
床 面 積 約727.07平方メートル
(工場抵当法3条目録記載及びそれ以外の機械器具目録は別紙のとおり。)
- 3 所 在 青森県西津軽郡鱒ヶ沢町本町201番地
家屋 番号 201番の1の3
種 類 共同住宅・店舗
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
床 面 積 1階 234.25平方メートル
2階 234.25平方メートル
3階 141.87平方メートル
4階 141.87平方メートル
5階 59.17平方メートル
(現況)



物 件 目 録

床面積	1階	約237.55平方メートル
	2階	234.25平方メートル
	3階	141.87平方メートル
	4階	141.87平方メートル
	5階	59.17平方メートル



(別紙)

工場抵当法第3条目録記載の機械器具目録

機械の種類	構造	箇數又は延長	製作者の名称	製造年月日
亜母尼亞瓦斯壓縮機(A)	堅型 6 $\frac{1}{2}$ 三気筒	卷	木下工業㈱	昭和三十八年
上同(B)	堅型 6 $\frac{1}{2}$ 三気筒	卷	〃	昭和二十八年
油分離器	堅型円筒式318.5φ×760L	卷	西川製作所	昭和三十八年
亜母尼亞瓦斯壓縮機	蒸発式・トランク下側部吸込垂直上部吐出型	式	〃	〃
循環水ポンプ	二馬力・電動機直結渦巻式	式	内田ポンプ製造㈱	〃
亜母尼亞瓦斯受液器	横型・円筒式760φ×4,250L	卷	〃	〃
オイルドラム	横型・円筒式216.4φ×600L	卷	〃	〃
不凝縮瓦斯分離器	ヨーク型手動式216.4φ×750L	卷	〃	〃
亜母尼亞瓦斯高压連絡管材料		五〇米	〃	〃
洗? 條水ポンプ	一馬力・電動機直結渦巻式	卷	〃	〃
冷却・洗? 條水連絡配管材料		七〇米	西川製作所	〃
冷却コイル2B管	第一・第二・凍結室・準備室 第一・第二・第三・第四・冷蔵室	二・三一一米	〃	〃
凍結棚・冷却コイル1 $\frac{1}{4}$ B管	第一・第二・第三凍結室	二・一九三米	〃	〃
凍結用強制対流圧力ファン	特殊電動機直結 $\frac{1}{2}$ 馬力	六	〃	〃
電動機	五〇馬力圧縮機運転用	卷	東芝製	〃
電動機	五〇馬力圧縮機運転用	卷	〃	昭和二十八年
高压配電盤		一式	小勝電機工業㈱	昭和三十八年
変圧器	単相15KVA	式	日立製作所	〃
変圧器	単相5KVA	卷	〃	〃
精密電気温度計	七点一式+50℃-30℃	卷	日本計測機㈱	〃
エアーカーテン	特殊電動機付	式	西川製作所	〃
其他機械器具一切				

(別紙)

機械器具目録(工場抵当法第3条目録登載外のもの)

番号	種類	構造	製作者	製造年月日	型式	番号
①	配電箱	鉄製	日立製作所	1968年	FD10B OMVI	946413-1
②	インダクション モーター	鉄製	HITACHI	1963年	SO	330274-3
③	コンプレッサー	鉄製	KINOSHITA	1967年9月	KA-91	1578
④	三相誘導電動機	鉄製	東京芝浦電気(株)	不明	TIP VBK-E	1554MM1
⑤	コンプレッサー	鉄製	KINOSHITA	1963年4月	KA-62	1244
⑥	タンク	鉄製	KINOSHITA	不明	不明	不明
⑦	単相変圧器	鉄製	(株)愛知電機工作所	1956年3月	SS0-CC	T650061
⑧	単相変圧器	鉄製	(株)愛知電機工作所	1956年3月	SS0-CC	T650060
⑨	単相変圧器	鉄製	(株)愛知電機工作所	1957年7月	SS0-CC	501962
⑩	単相変圧器	鉄製	日立製作所	1962年11月	HE-SR	2624668
⑪	単相変圧器	鉄製	日立製作所	1963年2月	HE-CR	3601771
⑫	単相変圧器	鉄製	日立製作所	1963年2月	HE-CR	3601774
⑬	ポンプ	鉄製	EBARA	不明	65SF62.2B	T2332067A2
⑭	インダクション モーター	鉄製	HITACHI	不明	TFO	94549220
⑮	ファンモーター	鉄製	MITSUBISHI	不明	不明	不明
⑯	エバポレーター	鉄製	不明	不明	不明	不明
⑰	エバポレーター	鉄製	不明	不明	不明	不明

令和 7 年（ケ）第 18 号

令和 7 年 6 月 11 日 受理

令和 7 年 7 月 18 日 提出

（評価人 森 政 浩）

現況調査報告書

青森地方裁判所

金 岡 隆（印）

（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 | 青森県西津軽郡鱒ヶ沢町大字本町 |
| | 地 番 | 201番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1162.72平方メートル |
| 2 | 所 在 | 青森県西津軽郡鱒ヶ沢町大字本町201番地 |
| | 家屋 番号 | 201番の1の1 |
| | 種 類 | 冷蔵庫 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 664.34平方メートル |
| 3 | 所 在 | 青森県西津軽郡鱒ヶ沢町本町201番地 |
| | 家屋 番号 | 201番の1の3 |
| | 種 類 | 共同住宅・店舗 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 |
| | 床 面 積 | 1階 234.25平方メートル
2階 234.25平方メートル
3階 141.87平方メートル
4階 141.87平方メートル
5階 59.17平方メートル |



(占有関係用(単独))

占有者及び占有権原 (物件 3 関係)

占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階部分
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input 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 (<input checked="" type="checkbox"/> A (占有者)) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 (「占有関係調査票」) 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 48 年 3 月 ころ
最初の契約日	(不明) 年 月 日
契約等期間	昭和 48 年 3 月 ころ <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	令和 7 年 2 月 10 日 から <input type="checkbox"/> 年 月 日 まで 年間 <input checked="" 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 0 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<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

その他の事項

■ 1 建物物件2の「種類、構造及び床面積の概略」欄について

■ 主である建物

種類 :

構造 :

■ 床面積 : 約 727.07 m² (南側物置部分等増築、増築年 : 不明)

■ 2 建物物件3の「種類、構造及び床面積の概略」欄について

■ 主である建物

種類 :

構造 :

■ 床面積 : 1階 約 237.55 m² (風除室部分増築、増築年 : 不明)

2階 234.25 m²

3階 141.87 m²

4階 141.87 m²

5階 59.17 m²

■ 3 ところどころの外壁が剥がれ落ち、雨漏りしているなど本件物件の老朽化は著しい。

■ 4 物件3の南西側に物置(工作物)がある(写真番号6参照)。

■ 5 本件物件に接面している道路は、評価人森政浩によると建築基準法第42条第1項第3号道路となっているとのことである。

(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

陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ A (破産会社代表者)	<p>(令和7年7月10日に聴取した。)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 本件物件は、令和7年1月20日までは破産会社の冷蔵庫及び店舗等として使用していました。 2 物件2の冷蔵庫は、機械が老朽化してしまって第三及び第四冷蔵庫を除いては、冷蔵庫としては使用出来ない状態です。 3 物件2の増築部分及び増築年等については、私が幼かったころのことだと思いますので記憶は定かではありません。 4 物件3の1階部分は、破産会社の店舗等として使用していました。 5 物件3の2階部分は、7年前ころまでは私の住居として使用していましたが、現在は家財を置いたままの状態となっています。 6 物件3の2階部分については、私個人と破産会社との間に賃貸借関係はありません。 7 物件3の3階及び4階部分は共同住宅となっていますが、10年以上は誰も住んではいなかったように思います。 8 水道について、物件3の5階の貯水槽を使えない状態ですので、4階についてはまったく給水できない状態です。但し、2階と3階については1階から直接水道を引いているので水道の使用は可能です。
■ 同上	<p>(令和7年7月14日に電話で聴取した。)</p> <ol style="list-style-type: none"> 9 物件3の2階部分について、まだ私の家財が置いてあることは破産管財人も承知していることだと思います。 10 物件3の2階部分については、退去命令が出れば、退去し明け渡したいとします。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

執行官の意見

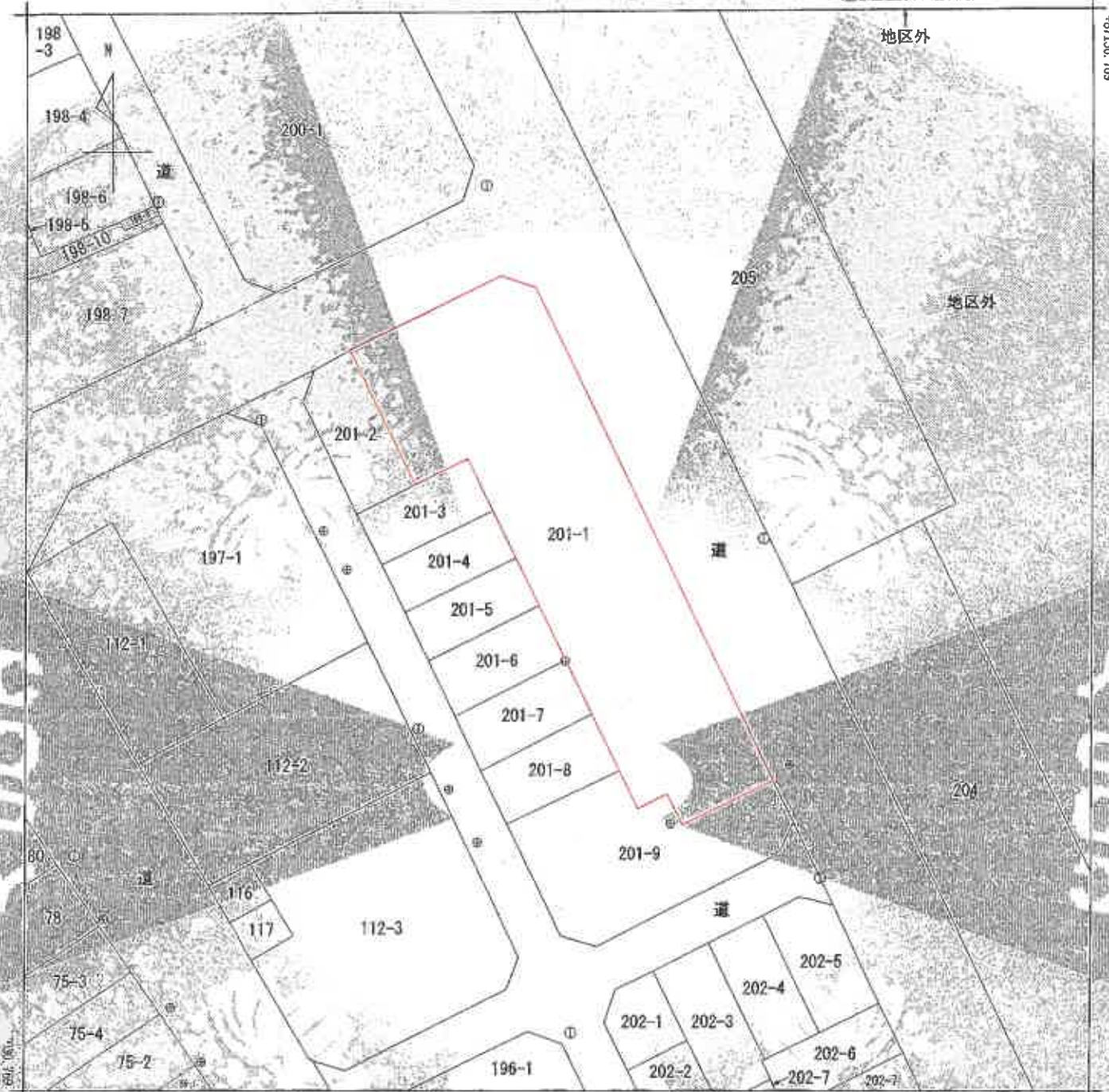
■ 本件については、当職及び評価人森政浩の調査結果並びに関係人の陳述等に照らし、2～6枚目のおりであるとする。

なお、物置（工作物）については、土地との定着状況、その構造及び利用状況等に照らし、物件3の従物と判断し、本競売目的物と認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
7年 6月 12日 (木) : - :	破産管財人	現況調査期日等通知書送付
7年 6月 12日 (木) : - :	鱒ヶ沢町役場	民事執行法第57条第4項請求
7年 6月 12日 (木) 10:45 - 11:00	物件所在地	現地確認、写真撮影
7年 6月 13日 (金) : - :	青森地方法務局	土地建物登記事項証明書等請求、同受領
7年 6月 16日 (月) 11:50 - 12:05	同上	建物登記事項証明書請求、同受領
7年 7月 8日 (火) 13:00 - 13:30	青森地方法務局五所川原支局	移記(閉鎖)登記事項証明書請求、同受領
7年 7月 10日 (木) 9:50 - 13:00	物件所在地	写真撮影、簡易計測、間取等調査、関係人から占有関係等聴取、評価人同行
<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 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 を立ち会わせ、技術者に解錠させて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



-53025.475 (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(ryukyu001a1heiyouki2011.par)による修正がされております。



請求部	所在	西津軽郡津軽市大字本町		地番	201番1				
出籍方尺	1/500	精度区分	甲三	座標値種別(注記)	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(原因)		補記事項			

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(青森地方務局五所川原支局管轄)

令和7年6月13日

青森地方務局

登記官

A3をA4に縮小

請求番号：17-1

(1/1)

(10枚目)

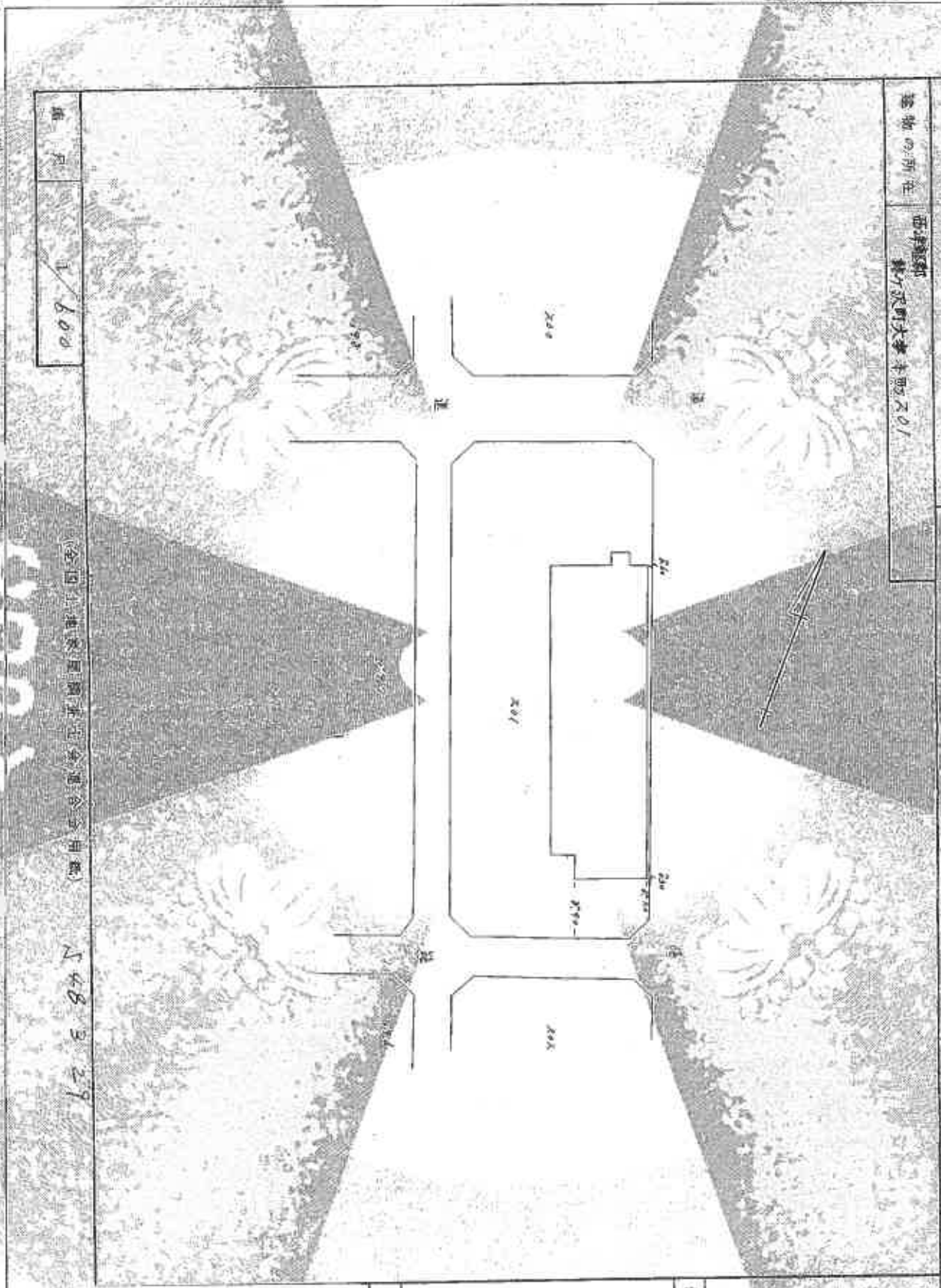
公用

登記年月日：昭和48年3月29日

これは図面に記載された内容と説明した範囲である。
(資料地方建設局五所所長文書第...)
資料地方建設局

家屋番号	2330425
建物の所在	西条郡 津ノ浜町大字幸野201

建築物図面



積尺	1800
----	------

全国小規模家屋調査会調査報告書

48.3.29

作製者	昭和五八年三月六日
作製年月日	

申請人

A3とA4に縮小

登記年月日：昭和48年9月29日

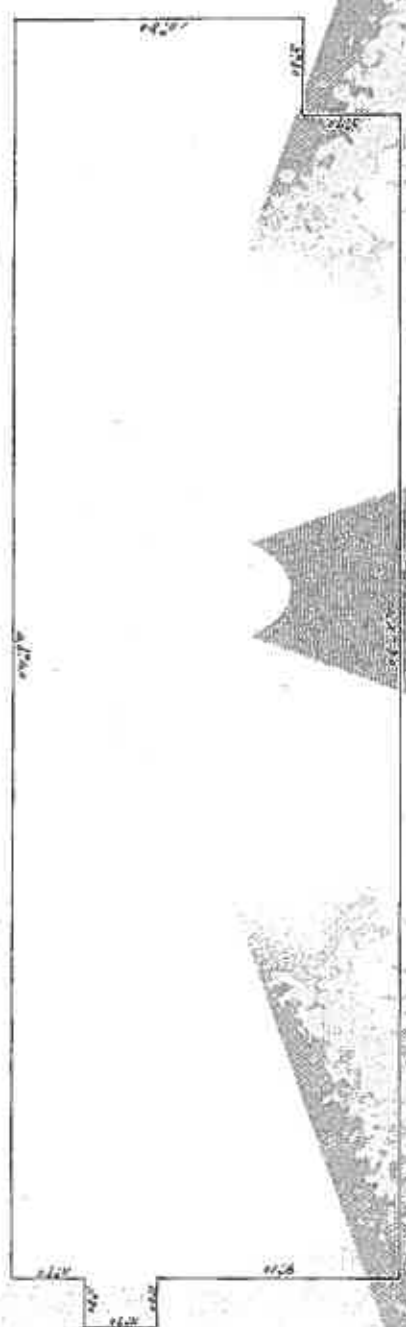
0330495 0330496

各階平面図

受理番号	ア01-1-1
建築物の所在	西尾郡 藤ヶ岡町大字本町201

作製者	昭和48年 月 式 日
	作製年月日

申請人



床面積

1階	2,510	4,800
2階	2,510	8,000
3階	2,510	8,000
計	7,530	20,800 m ²

(全国建築家連合会士会連合会有限会)

ア48 3 27 1

これは図面に記載されている内容に照準した範囲であり、
 (登録地方建築師正川英文監製) 建築地の法務局
 昭和48年6月15日

登記簿

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和48年3月29日

0330499

建築物平面図

2/2

家屋番号	201-1-3
建築物の所在	西尾郡 津町大字赤形501

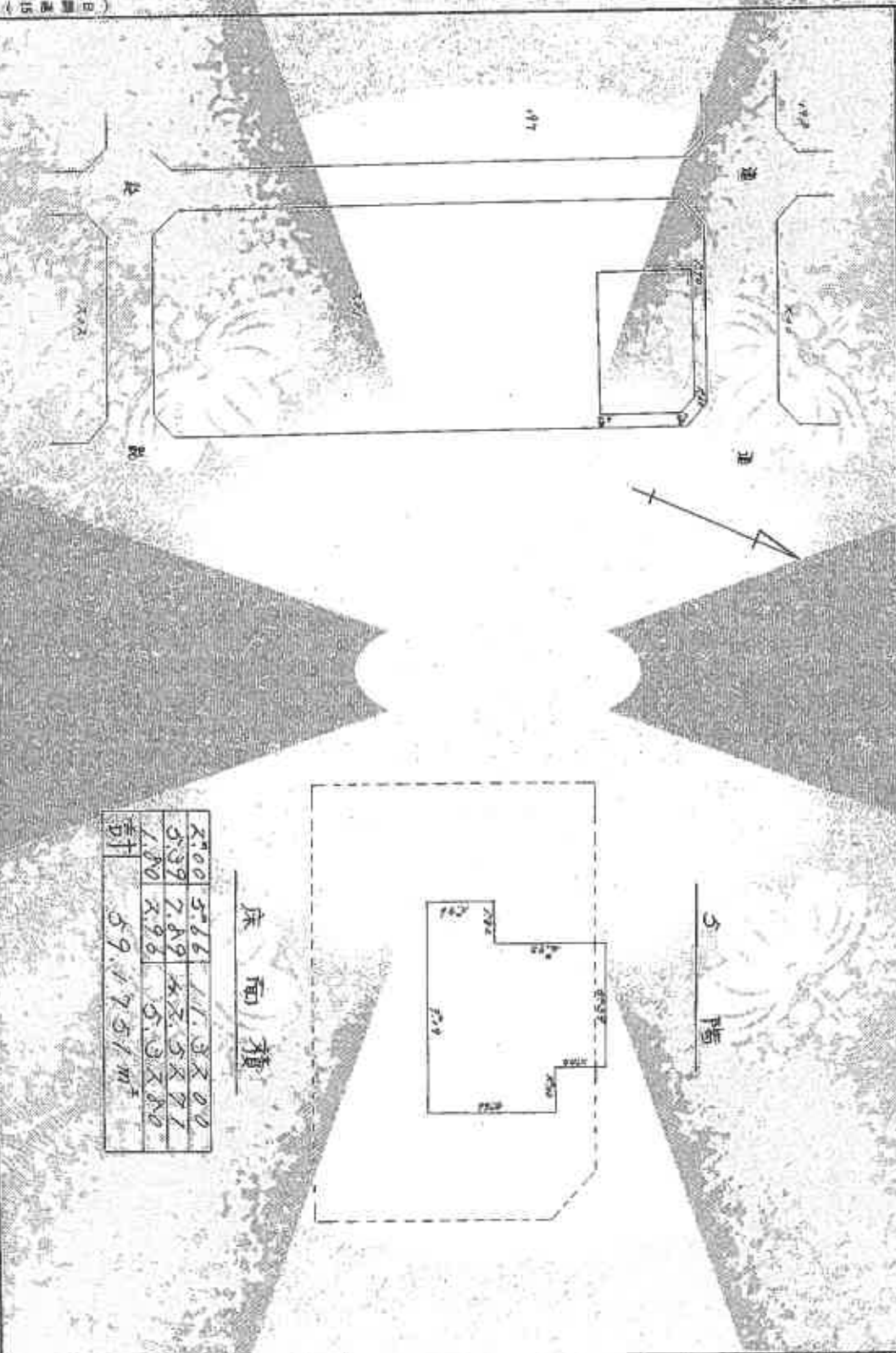
作製者	昭和48年 月 日
作製者	月 日 日

申請人

これは図面に記載されたものの図面と認められ、土地の権利関係は登記簿に記載されているものと見做すこととする。

(官署地方官事務所 川原支庁事務所)

昭和47年6月16日 測量地方法務局 測量官



床面積

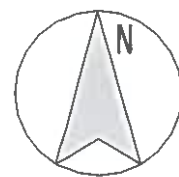
1	5.966	11.93200
2	2.899	5.79801
3	2.986	5.97200
計	59.175	117.51000

(日本土地建物鑑定士会准(公認))

548 3 27

小縮にA4をA3

土地建物位置関係図

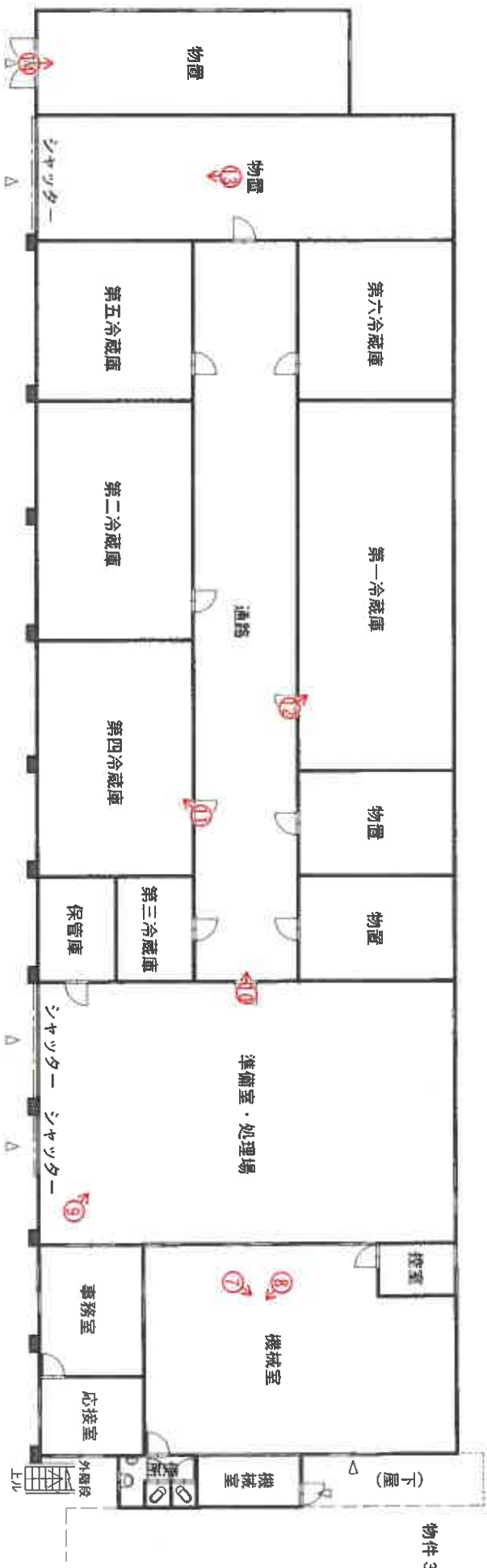


S=1/500

写真撮影地点



間取図 (物件2)



(16枚用)

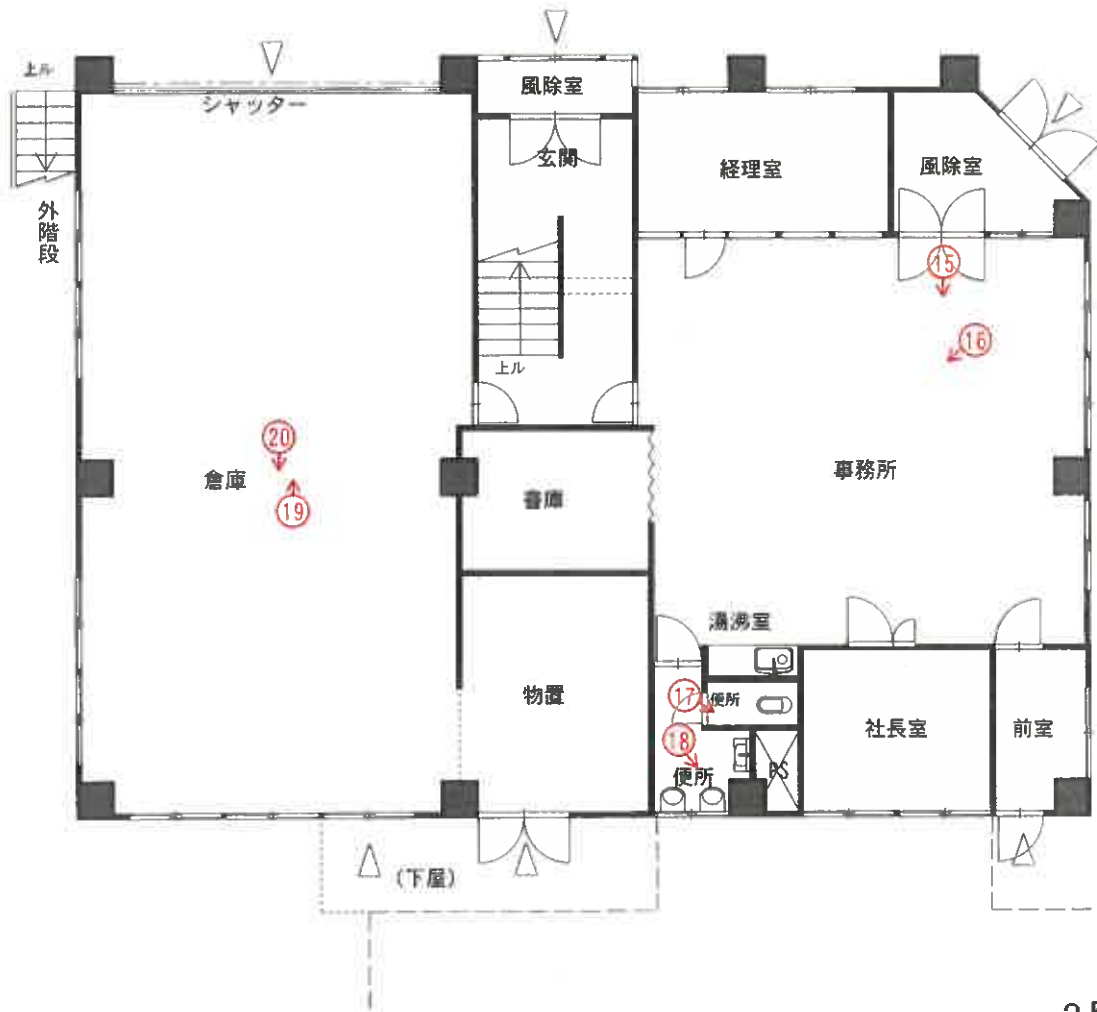
39.7488㎡ (北側機械室・便所)
 675.7296㎡ (中央部)
 11.5934㎡ (南側物置)
 約727.07㎡ (概測)

写真撮影地点

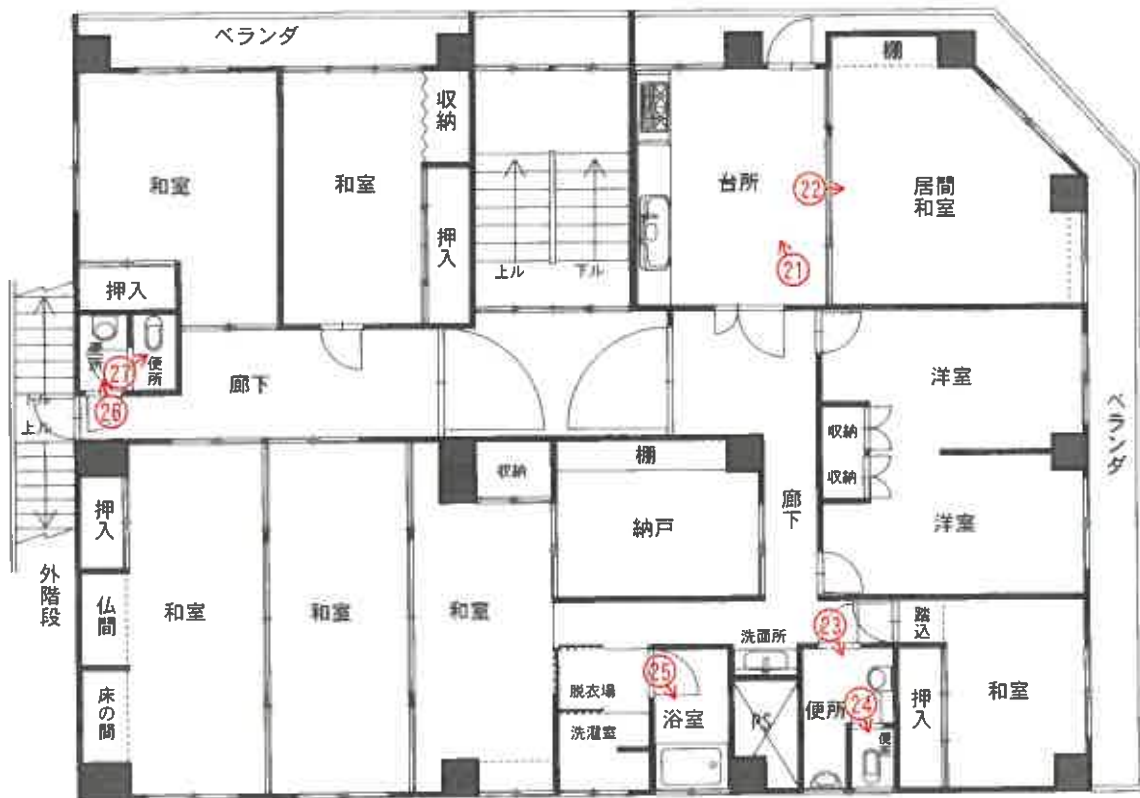
1/150

間取図 (物件3)

1階

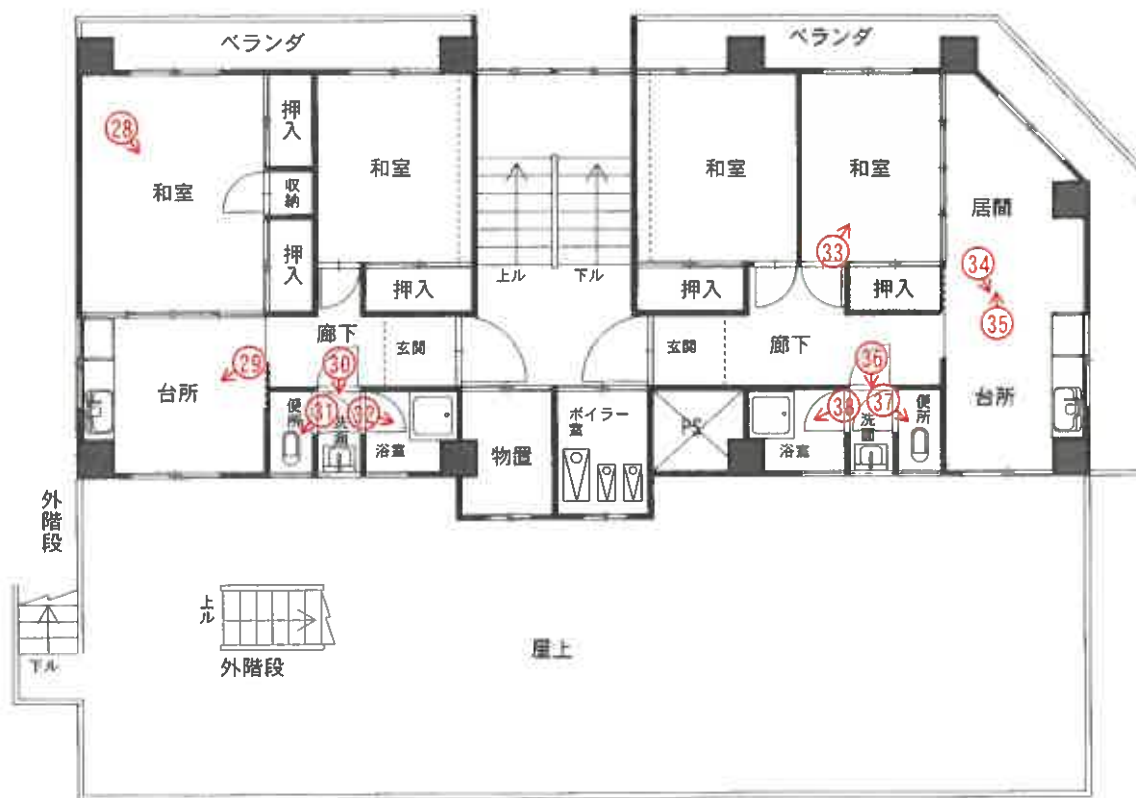


2階



間取図 (物件3)

3階



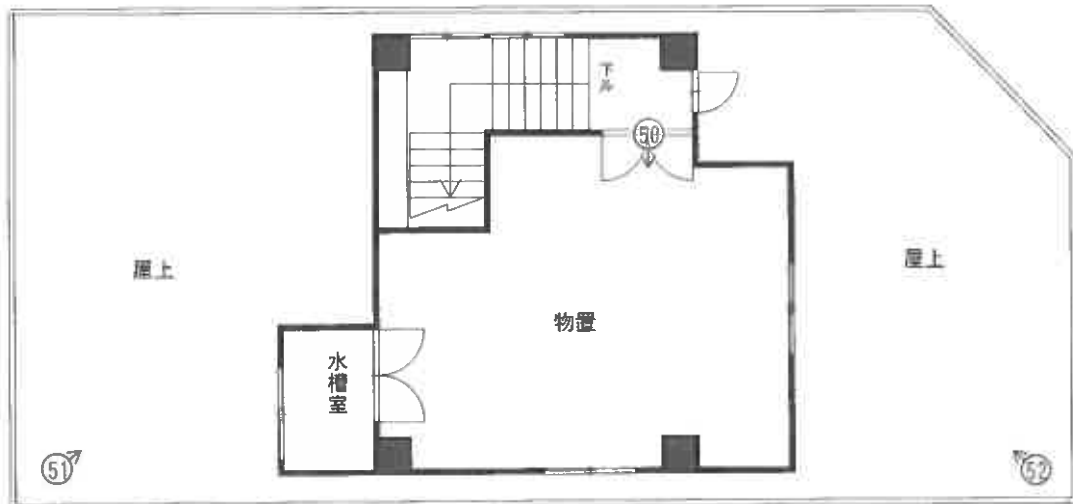
4階



写真撮影地点

間取図 (物件3)

5階



写真撮影地点 

写真番号 1



物件1

物件2

物件3

写真番号 2



物件2

物件1

物件3

写真番号 3



物件 2

物件 1

物件 3

写真番号 4



物件 3

物件 1

写真番号 5



物件 2

物件 1

物件 3

写真番号 6



物置 (工作物)

物件 1

物件 3

写真番号7



物件2

写真番号8



物件2

写真番号 9



物件 2

写真番号 10



物件 2

写真番号 1 1



物件 2

写真番号 1 2



物件 2

(25 枚目)

写真番号13



物件2

写真番号14



物件2

写真番号 15



物件3 (1階)

写真番号 16



物件3 (1階)

写真番号 17



物件3 (1階)

写真番号 18



物件3 (1階)

写真番号 19



物件3 (1階)

写真番号 20



物件3 (1階)

写真番号 2 1



物件 3 (2階)

写真番号 2 2



物件 3 (2階)

写真番号 2 3



物件 3 (2階)

写真番号 2 4



物件 3 (2階)

写真番号 25



物件3 (2階)

写真番号 26



物件3 (2階)

写真番号 27



物件3 (2階)

写真番号 28



物件3 (3階)

写真番号 29



物件 3 (3階)

写真番号 30



物件 3 (3階)

写真番号 3 1



物件 3 (3階)

写真番号 3 2



物件 3 (3階)

写真番号 33



物件 3 (3階)

写真番号 34



物件 3 (3階)

写真番号 35



物件 3 (3階)

写真番号 36



物件 3 (3階)

写真番号 37



物件 3 (3階)

写真番号 38



物件 3 (3階)

写真番号 39



物件 3 (4階)

写真番号 40



物件 3 (4階)

写真番号 4 1



物件 3 (4階)

写真番号 4 2



物件 3 (4階)

写真番号 4 3



物件 3 (4階)

写真番号 4 4



物件 3 (4階)

写真番号 45



物件3 (4階)

写真番号 46



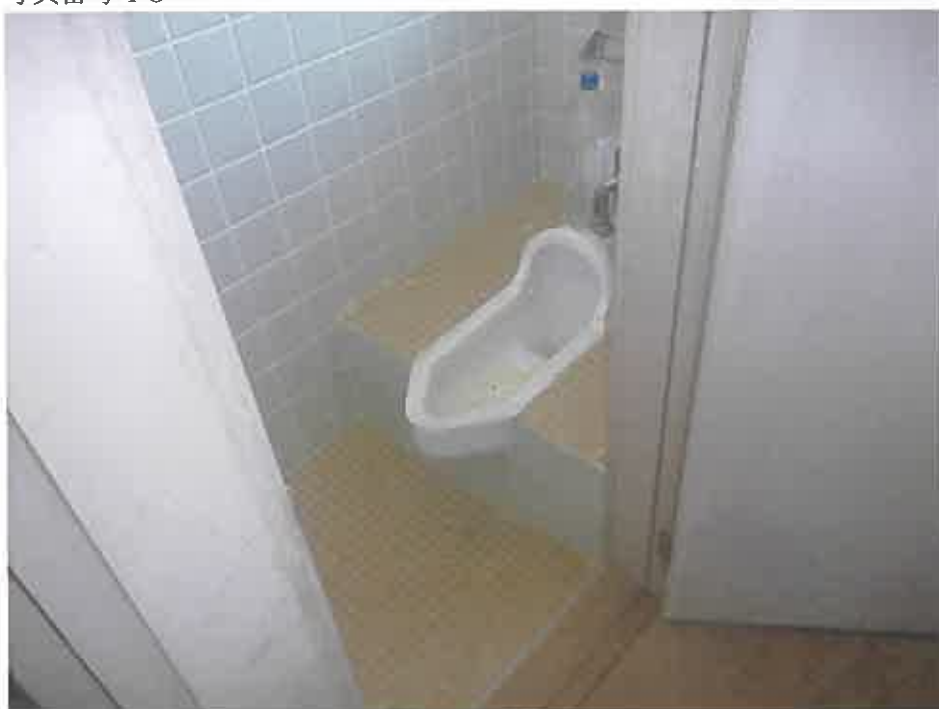
物件3 (4階)

写真番号 47



物件3 (4階)

写真番号 48



物件3 (4階)

写真番号 49



物件 3 (4階)

写真番号 50



物件 3 (5階)

写真番号 5 1



物件 3 (5階)

写真番号 5 2



物件 3 (5階)

令和 7 年（ケ）第 18 号

令和 7 年 9 月 18 日 受理

令和 7 年 10 月 8 日 提出

（評価人 森 政 浩）

現況調査報告書

（補 充）

青森地方裁判所

金 岡 隆（印）

（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 青森県西津軽郡鰺ヶ沢町大字本町
地 番 201番1
地 目 宅地
地 積 1162.72平方メートル
- 2 所 在 青森県西津軽郡鰺ヶ沢町大字本町201番地
家屋 番号 201番の1の1
種 類 冷蔵庫
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 664.34平方メートル
(機械器具目録は別紙のとおり)
- 3 所 在 青森県西津軽郡鰺ヶ沢町本町201番地
家屋 番号 201番の1の3
種 類 共同住宅・店舗
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
床 面 積 1階 234.25平方メートル
2階 234.25平方メートル
3階 141.87平方メートル
4階 141.87平方メートル
5階 59.17平方メートル



工場抵当法第三条による機械器具目録

機械の種類	構造	筒数又は延長	製作者の名称	製造年月日
亜母尼亞瓦斯圧縮機(A)	堅型 1 6: 三気筒 2	巻	木下工業(株)	昭和三十八年
上同(B)	堅型 1 6: 三気筒 2	巻	〃	昭和二十八年
油分離器	堅型円筒式318.5φ×760L	巻	西川製作所	昭和三十八年
亜母尼亞瓦斯凝縮器	蒸発式・トランク下部吸込垂直上部吐出型	式	〃	〃
循環水ポンプ	二馬力・電動機直結渦巻式	式	内田ポンプ製造(株)	〃
亜母尼亞瓦斯受液器	横型・円筒式760φ×4,250L	巻	〃	〃
オイルドラム	横型・円筒式216.4φ×600L	巻	〃	〃
不凝縮瓦斯分離器	ヨーク型手動式216.4φ×750L	巻	〃	〃
亜母尼亞瓦斯高压連絡管材料		五〇米	〃	〃
洗滌水ポンプ	一馬力・電動機直結渦巻式	巻	〃	〃
冷却・洗滌水連絡配管材料		七〇米	西川製作所	〃
冷却コイル2B管	第一・第二・凍結室・準備室 第一・第二・第三・第四・冷蔵室	二・三一一米	〃	〃
凍結棚・冷却コイル ¹ : B管 ⁴	第一・第二・第三凍結室	二・一九三米	〃	〃
凍結用強制対流圧力ファン	特殊電動機直結 ¹ : 馬力 ²	六	〃	〃
電動機	五〇馬力圧縮機運転用	巻	東芝製	〃
電動機	五〇馬力圧縮機運転用	巻	〃	昭和二十八年
高压配電盤		一式	小勝電機工業(株)	昭和三十八年
変圧器	単相15KVA	式	日立製作所	〃
変圧器	単相5KVA	巻	〃	〃
精密電気温度計	七点一式 +50°C-30°C	巻	日本計測機(株)	〃
エアーカーテン	特殊電動機付	式	西川製作所	〃
其他機械器具一切				

その他の事項

- 1 物件2に備え付けられた機械器具等は次葉の「機械器具等目録」とおりである。
- 2 破産会社の代表者であるAは、当職に対し、工場抵当法第3条第1項に基づき提出した目録記載の機械器具等については、すべて現存している旨述べたが、前記目録記載の機械器具等についてはいずれも確認できなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

機械器具等目録

番号	種類	構造	製作者	製造年月日	型式	番号
①	配電箱	鉄製	日立製作所	1968年	FD10B OMVI	946413-1
②	インダクション モーター	鉄製	HITACHI	1963年	SO	330274-3
③	コンプレッサー	鉄製	KINOSHITA	1967年9月	KA-91	1578
④	三相誘導電動機	鉄製	東京芝浦電気(株)	不明	TIP VBK-E	1554MM1
⑤	コンプレッサー	鉄製	KINOSHITA	1963年4月	KA-62	1244
⑥	タンク	鉄製	KINOSHITA	不明	不明	不明
⑦	単相変圧器	鉄製	(株)愛知電機工作所	1956年3月	SS0-CC	T650061
⑧	単相変圧器	鉄製	(株)愛知電機工作所	1956年3月	SS0-CC	T650060
⑨	単相変圧器	鉄製	(株)愛知電機工作所	1957年7月	SS0-CC	501962
⑩	単相変圧器	鉄製	日立製作所	1962年11月	HE-SR	2624668
⑪	単相変圧器	鉄製	日立製作所	1963年2月	HE-CR	3601771
⑫	単相変圧器	鉄製	日立製作所	1963年2月	HE-CR	3601774
⑬	ポンプ	鉄製	EBARA	不明	65SF62. 2B	T2332067A2
⑭	インダクション モーター	鉄製	HITACHI	不明	TFO	94549220
⑮	ファンモーター	鉄製	mitsubishi	不明	不明	不明
⑯	エバポレーター	鉄製	不明	不明	不明	不明
⑰	エバポレーター	鉄製	不明	不明	不明	不明

※工場抵当法第三条による機械器具目録上の機械は全て確認出来なかった。

関係人の陳述

陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ B (破産管財人)	<p>(令和7年9月24日に電話で聴取した。)</p> <ol style="list-style-type: none">1 現在、破産会社代表者Aは、出稼ぎに行っており、地元に戻って来る日は不明である。2 工場抵当法第3条第1項に基づく工場共用物件については、いわゆる3条目録以外特定できる資料は持ち合わせていません。3 10月2日の調査については、都合により立会いできませんので、御職において調査して差支えありません。4 物件2の鍵については、当職において保管しているので、郵送いたします。
■ A (破産会社代表者)	<ol style="list-style-type: none">1 現在、出稼ぎに来ており、10月2日の調査には立ち会えません。2 地元に戻るのは12月9日の予定です。その日は御庁五所川原支部に出頭予定となっているからです。3 只今、御職から読み上げてもらった3条目録記載の機械器具については、すべてあるものと思います。
■ (株)青森みちのく銀行 審査部	<p>(令和7年9月26日に電話で聴取した。)</p> <ol style="list-style-type: none">1 3条目録記載の機械器具については、当社に明るいはいませんし、機械器具を特定できる資料も前記目録以外当社では持ち合わせていません。2 冷蔵庫の機械器具に精通している業者も、当社では分かりかねます。
■ A (破産会社代表者)	<p>(令和7年10月7日に電話で聴取した。)</p> <p>(当職)</p> <ol style="list-style-type: none">1 10月2日に機械器具の対照調査をしたところ3条目録記載の機械器具の存在をまったく確認できなかったのであるが、貴殿の記憶としては、3条目録記載の機械器具はすべて物件2の工場内に未だに設置されていると考えているのか？4 工場抵当設定当時、私は幼かったし、事業にかかわるようになっても主として営業を担当していたので、物件2に備え付けられた機械器具についてはよく分かりません。工場長が詳しいのですが、その工場長とも連絡が取れなくなってしまっているので、機械器具の所在を知り得る者は現在誰もおりません。5 物件2の屋上に設置してある機械は、「エバポレーター」というもので、言わば自動車でいうとラジエータみたいなものです。

(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

- 本件物件2にかかわる工場抵当法第3条第1項に基づく工場共用物件については、当職及び評価人森政浩の調査結果並びに関係人の陳述等に照らし、2～4枚目のとおりであるとする。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(2) 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
7年 9月 24日 (水) 10:40 - 10:45	破産管財人事務所	工場共用物件等について電話照会
7年 9月 24日 (水) 10:50 - 10:55	破産会社代表者	工場共用物件について電話照会
7年 9月 26日 (金) 14:25 - 14:30	(株)青森みちのく銀行債権 者審査部	同上
7年 10月 2日 (木) 9:30 - 11:10	物件所在地	写真撮影、工場共用物件調査、評価人同行
7年 10月 7日 (火) 12:05 - 12:10	破産会社代表者	工場共用物件について電話照会
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 を立ち会わせ、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

(6 枚目)

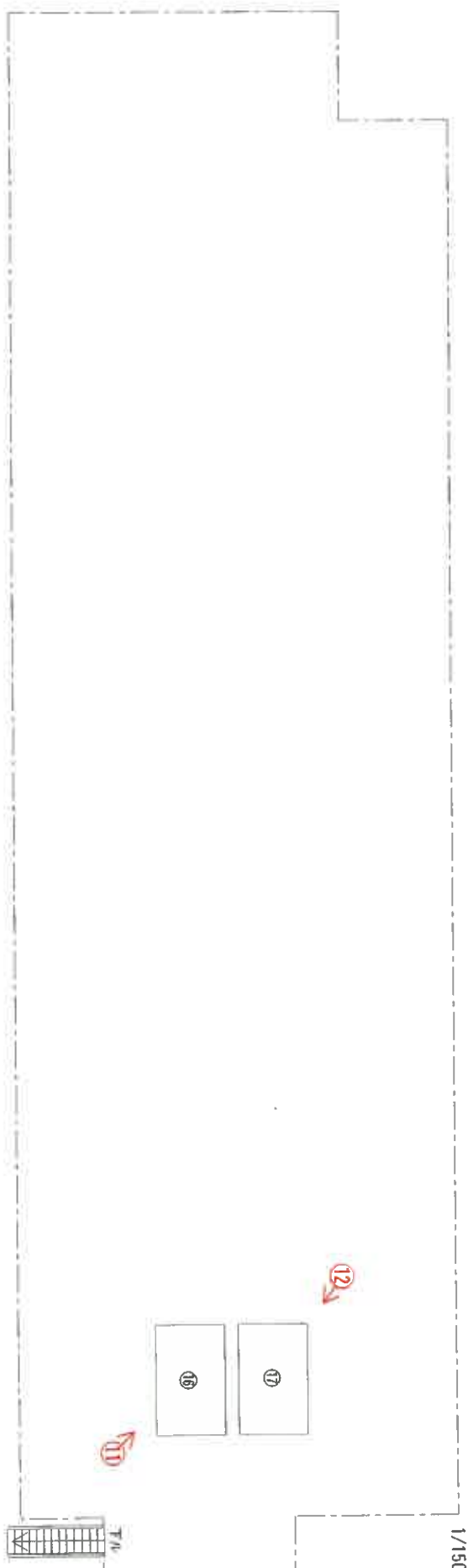
機械器具等配置図 (物件2)



写真撮影地点



(7枚目)



1/150

屋上

(8枚目)

写真番号 1



機械器具番号①

写真番号 2



機械器具番号②

写真番号 3



機械器具番号③

写真番号 4



機械器具番号④

写真番号 5



機械器具番号⑤

写真番号 6



機械器具番号⑥

写真番号 7



機械器具番号⑦～⑨

写真番号 8



機械器具番号⑩～⑫

写真番号 9



機械器具番号⑬⑭

写真番号 10



機械器具番号⑮

写真番号 1 1



機械器具番号⑯

写真番号 1 2



機械器具番号⑰

副本

令和 7 年 (ケ) 第 18 号
令和 7 年 7 月 10 日 現地調査
令和 7 年 7 月 16 日 評 価

青森地方裁判所 第2民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

森 政浩 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,018,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 284,000円
物件2(建物)	金 1,017,000円
物件3(建物)	金 717,000円

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

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較して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
1	所在地 地目 地積	西津軽郡鰺ヶ沢町大字本町 201番1 宅地 1162.72㎡	同左 同左 同左 同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	(主である建物) 西津軽郡鰺ヶ沢町大字本町 201番地 201番の1の1 冷蔵庫 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 664.34㎡	(主である建物) 西津軽郡鰺ヶ沢町大字本町 201番地1 同左 同左 同左 約727.07㎡
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	(主である建物) 西津軽郡鰺ヶ沢町大字本町 201番地 201番の1の3 共同住宅・店舗 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 1階 234.25㎡ 2階 234.25㎡ 3階 141.87㎡ 4階 141.87㎡ 5階 59.17㎡	(主である建物) 西津軽郡鰺ヶ沢町大字本町 201番地1 同左 同左 同左 1階 約237.55㎡ 2階 同左 3階 同左 4階 同左 5階 同左
番号	特記事項		
2	債務者の陳述によると、物件2の冷蔵庫は機械が老朽化してしまって第三及び第四冷蔵庫を除いては、冷蔵庫として使用できない状態とのことである。		
2, 3	物件2, 3建物は現況では建蔽率が83.0% (評価人概算) となっており、基準建蔽率を超過する違反建築物である可能性がある。		

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1)

位置・交通	JR五能線「鱒ヶ沢」駅の北西方・道路距離約1.8km (附属資料「1 位置図」参照)	
付近の状況	物件1～3を含む近隣地域は、鱒ヶ沢町市街地北西部に位置する混在住宅地域である。土地の利用状況は、画地規模150㎡～300㎡程度の低層一般住宅が標準的だが、鱒ヶ沢漁協の周囲に位置することから店舗や倉庫、冷蔵庫等も混在している。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 準工業地域 指定 60% 指定 200% なし なし
画地条件	北東側間口約6.6m、奥行約12m～23m(平均約16m)の不整形地。 地積 1,162.72㎡(登記地積) 接面道路及び周囲の宅地とほぼ等高な平坦地で、北東×北西角地。	
接面道路の状況	北東側有効幅員約12m、道路(港湾道路)、舗装有 北西側有効幅員約10m、道路(港湾道路)、舗装有 ※建築基準法上:いずれも法第42条1項3号道路	
土地の利用状況等	土地所有者が、本土地上に物件2,3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) ガス配管 なし 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)	
	1. 物件3の南西側に基礎が無く分解移動も可能な物置(工作物)がある。(附属資料「4 配置図」参照) 当該物置(工作物)は物件3の従物と判断し、本競売目的物と認定した。但し老朽化が進んだ簡易な構造の工作物であり、既に経済価値は認められない。	

特記事項

2. 指定建蔽率は60%だが、角地であるため建蔽率が緩和され基準建蔽率は70%となる(建築基準法第53条3項2号)。
但し物件2, 3建物はそれぞれ増築部分があり、現況では建蔽率が83.0%(評価人概算)となっており、基準建蔽率を超過する違反建築物である可能性がある。
3. 債務者の陳述によると物件1土地の北端付近には貯油タンクが埋設されているとのことである。かつては物件3のボイラー燃料用に使用していたが、現在は使用していないとのことである。
4. 土壌汚染の有無は専門の調査機関による土壌汚染調査を行わなければ確認できないが、青森県環境保全課での調査によれば、本件土地は土壌汚染対策法に規定する指定区域に該当せず、有害物質使用特定施設の届け出もないとのことである。また物件2建物は魚類の冷蔵のために使用されていた施設であり、物件2建物内で有害物質を取り扱っていた可能性は極めて小さいと考えられることから、評価にあたって土壌汚染を考慮する必要性はないと判断した。
5. 鱒ヶ沢町防災マップ上の津波浸水想定区域(最大想定浸水深1~2m)となっており、浸水の危険性があることに留意を要する。

2 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

区 分	主である建物 家屋番号 201番の1の1 冷蔵庫
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日(固定資産台帳上) : 昭和38年月日不詳新築 増築年月日(登記記載) : 昭和42年11月1日増築 経過年数 : 約62年 経済的残存耐用年数 : 0年
仕 様	構 造: 鉄筋コンクリート造 屋 根: 陸屋根 外 壁: モルタル塗り 内 壁: モルタル塗り、板張り他 天 井: モルタル塗り、板張り他 床 : コンクリート叩き、板敷他 設 備: 電気、給排水、衛生(汲取)、換気、冷蔵設備 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。
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 : 冷蔵庫 間 取 り : 附属資料「5 建物間取図(その1)」参照
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者が、本建物を冷蔵庫として使用し、占有している。
特 記 事 項	1. 建築後約62年程経過し経年相当に老朽化が進行しており、内外装の汚れが目につく。 2. 物件2建物は増築されているようであるが、債務者に確認しても増築時期は不明であった。 3. 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。また債務者に確認したところ、調査したことはないため詳細は不明だがおそらく使用しているだろうとのことであった。 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。

4. 本建物内には冷蔵用設備が残っているが、債務者の陳述によると、物件2の冷蔵庫は機械が老朽化してしまっていて第三及び第四冷蔵庫を除いては、冷蔵庫として使用できない状態とのことである。

なお冷蔵用設備のうちラジエーター設備については本建物の屋上に設置されている。

3 建物の概況及び利用状況等 (物件3)

区 分	主である建物 家屋番号 201番の1の3 共同住宅・店舗																							
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48年2月20日新築 経過年数 : 約52年 経済的残存耐用年数 : 0年																							
仕 様	構 造: 鉄筋コンクリート造 屋 根: 陸屋根 外 壁: モルタル塗り 内 壁: 砂壁、プリント合板、板張り、モルタル塗り他 天 井: プリント石膏ボード、吸音石膏ボード、木毛セメント板他 床 : 畳、Pタイル、カラーコンクリート、コンクリート叩き他 設 備: 電気、給排水、ガス(プロパン)、衛生(浄化槽)、浴室、 換気 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。																							
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 : 共同住宅・店舗 間 取 り : 附属資料「5 建物間取図(その2)」参照																							
品 等	普通																							
保守管理の状態	やや劣る																							
建物の利用状況	<p>建物所有者が本建物を共同住宅・店舗として使用し占有しているほか、その他の者が下記占有権原に基づき、本建物を居宅として使用し占有している。</p> <p>《占有者及び占有権原の概況》</p> <table border="1"> <tr> <td>占有範囲</td> <td>2階部分</td> </tr> <tr> <td>占有者</td> <td>A</td> </tr> <tr> <td>占有状況</td> <td>居宅</td> </tr> <tr> <td>占有権原</td> <td>使用借権</td> </tr> <tr> <td>占有開始時期</td> <td>昭和48年3月ころ</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">最初の契約等</td> <td>契約日</td> <td>不明</td> </tr> <tr> <td>期間</td> <td>昭和48年3月ころから期間の定めなし</td> </tr> <tr> <td>現在の契約等</td> <td>期間</td> <td>令和7年2月10日から期間の定めなし</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">契約等当事者</td> <td>貸主</td> <td>所有者</td> </tr> <tr> <td>借主</td> <td>占有者</td> </tr> </table>	占有範囲	2階部分	占有者	A	占有状況	居宅	占有権原	使用借権	占有開始時期	昭和48年3月ころ	最初の契約等	契約日	不明	期間	昭和48年3月ころから期間の定めなし	現在の契約等	期間	令和7年2月10日から期間の定めなし	契約等当事者	貸主	所有者	借主	占有者
占有範囲	2階部分																							
占有者	A																							
占有状況	居宅																							
占有権原	使用借権																							
占有開始時期	昭和48年3月ころ																							
最初の契約等	契約日	不明																						
	期間	昭和48年3月ころから期間の定めなし																						
現在の契約等	期間	令和7年2月10日から期間の定めなし																						
契約等当事者	貸主	所有者																						
	借主	占有者																						

特記事項	<ol style="list-style-type: none">1. 建築後約52年程経過し経年相当の老朽化が目につくほか、ところどころの外壁が剥がれ落ち、2～4階には雨漏り跡も見られるなど保守管理の状態もやや劣る。但し、債務者の陳述によると雨漏り箇所は補修しており、現在は雨漏りしないとのことである。2. 物件3建物は増築されているようであるが、債務者に確認しても増築時期は不明であった。3. 債務者の陳述によると、2階部分は7年前ころまでAの住居として使用していたが、現在は家財を置いたままの状態とのことである。 また3階及び4階部分は共同住宅となっており、かつては社宅として使用していたが、10年以上は誰も住んでいないとのことである。4. 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。また債務者に確認したところ、調査したことはないため詳細は不明だがおそらく使用しているだろうとのことであった。 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。5. 5階には貯水槽が設置してあるが、債務者の陳述によると現在は使用出来ないとのことであり、4階については全く給水出来ない状態とのことである。但し2階と3階については1階から直接水道を引いているので水道の使用は可能とのことである。
------	---

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)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	11,400	0.68	1,162.72	(1-0.95)	451,000

(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)

地価公示標準地 鱒ヶ沢-2

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 12,700\text{円}/\text{㎡} \times & & 98.7/100 & \times & 100/101 & \times & 100/109 & \approx & 11,400\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

- ◇ 時点修正 : 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 : 画地条件+1%(方位)
- ◇ 地域格差 : 街路条件±0%(幅員、系統連続性)、交通・接近条件+4%(町中心部、最寄商業施設等への接近性)、環境条件+5%(周囲の利用状況等)・・・以上、相乗積による。

イ 個別格差 : 画地条件▲32%(規模▲30%、角地+3%、形状▲5%の相乗積)

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2, 3)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

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
2	395,000	727.07	0.01	2,872,000
3	250,000	814.71	0.01	2,037,000

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
2	62	0	0.70	0.03	0.01
3	52	0	0.70	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

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	451,000	1.00	0.10	敷地占有利益	45,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：

物件1の全範囲とした。

ウ 土地利用権等割合：

最先順位抵当権設定時における土地建物の所有者が異なるため、物件2、3建物はいずれも物件1土地につき法定地上権は成立しないと判断し、敷地占有利益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	451,000	-45,000	/	/	(1-0.30)	284,000
2	2,872,000	+34,000	/	(1-0.50)	(1-0.30)	1,017,000
3	2,037,000	+11,000	(1-0.00)	(1-0.50)	(1-0.30)	717,000
一括価格(合計)						2,018,000

イ 土地利用権等の加算：

上記2①により求めた土地利用権等価格合計を物件2、3の各建物の建築面積比(物件2…約75%、物件3…約25%)により按分し、次のとおり査定した。

・物件2の建物に加算する土地利用権等価格

$$45,000円 \times 0.75 \approx 34,000円$$

・物件3の建物に加算する土地利用権等価格

$$45,000円 \times 0.25 \approx 11,000円$$

- ウ 占有減価修正 : 物件3…一部使用借権 0% (対抗力なし)
- エ 市場性修正 : 物件2, 3は基準建蔽率を超過する違反建築物と考えられるほか、アスベストが使用されている可能性もあり、とりわけ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

地価公示標準地価格 (鯉ヶ沢-2)

所 在 : 西津軽郡鯉ヶ沢町大字本町58番2

価 格 : 12,700円/㎡

位 置 : JR五能線「鯉ヶ沢」駅の西方街路距離約1.4km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 409㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 北東側約9m舗装県道

用途指定等 : 非線引都市計画区域内、第1種住居地域
(建蔽率60%・容積率200%)

地域の概要 : 一般住宅、店舗等が混在する県道沿いの住宅地域

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 | ・・・ | 4 葉 |
| 4 | 配 置 図 | ・・・ | 1 葉 |
| 5 | 建 物 間 取 図 | ・・・ | 2 葉 |

—以 上—

(座標値種別：図上測定)

-52900.475

+87156.769

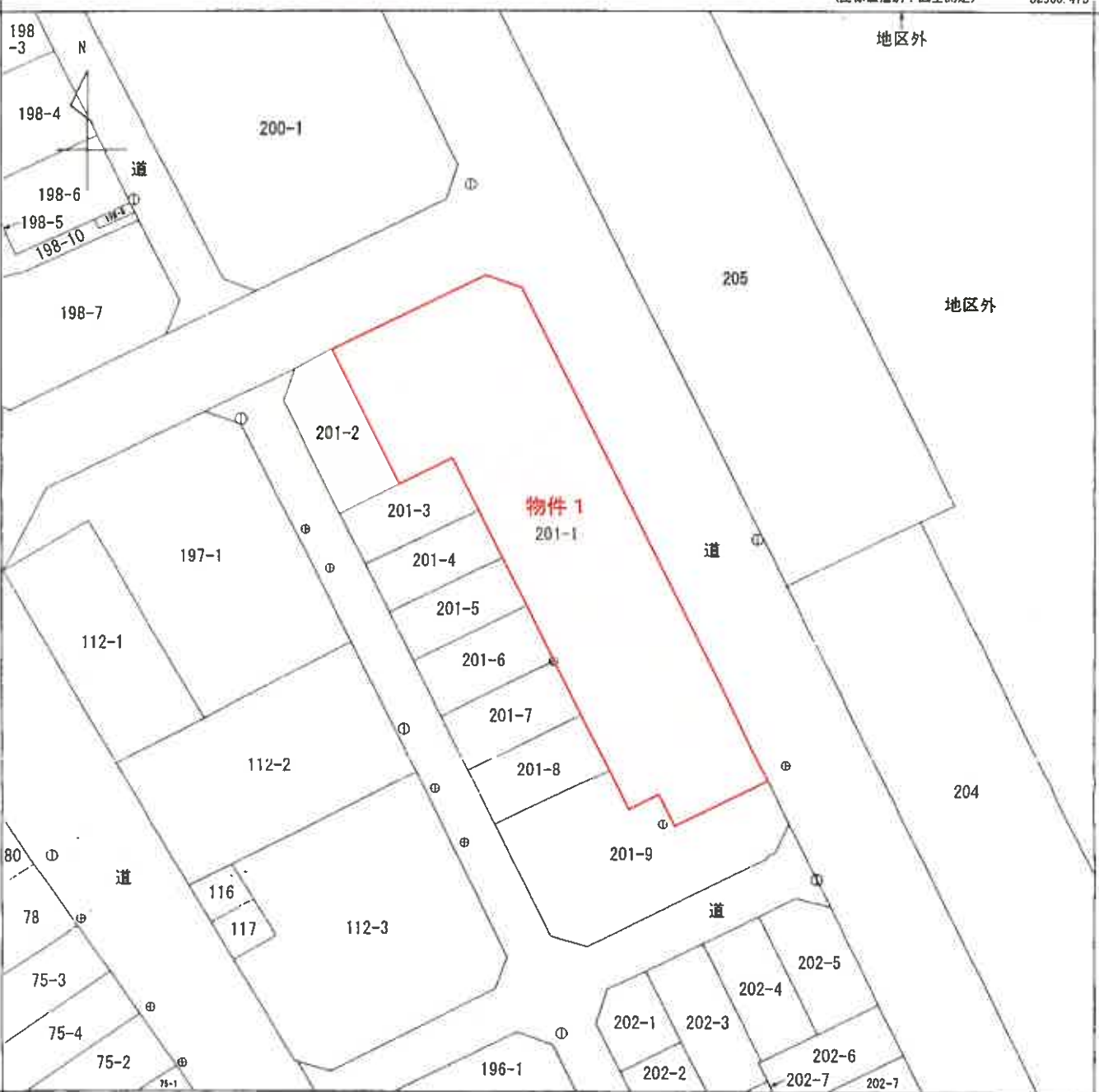
地区外

地区外

附属資料 2 法第14条第1項地図

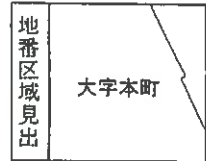
A3図をA4図に縮小

+87030.769



-53025.475 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求 部分	所在 西津軽郡鰺ヶ沢町大字本町					地番 201番1				
	出力 尺	1/500	精度 区分	甲三	座標系 番号又は 記号	X	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成 年月日					備付 年月日 (原図)			補記 事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年5月2日
青森地方法務局五所川原支局
登記官

請求番号：9-1
(1/1)



令和7年(令)第18号

登記年月日：昭和48年3月29日

附属資料 3 建物図面・各階平面図写(その2)

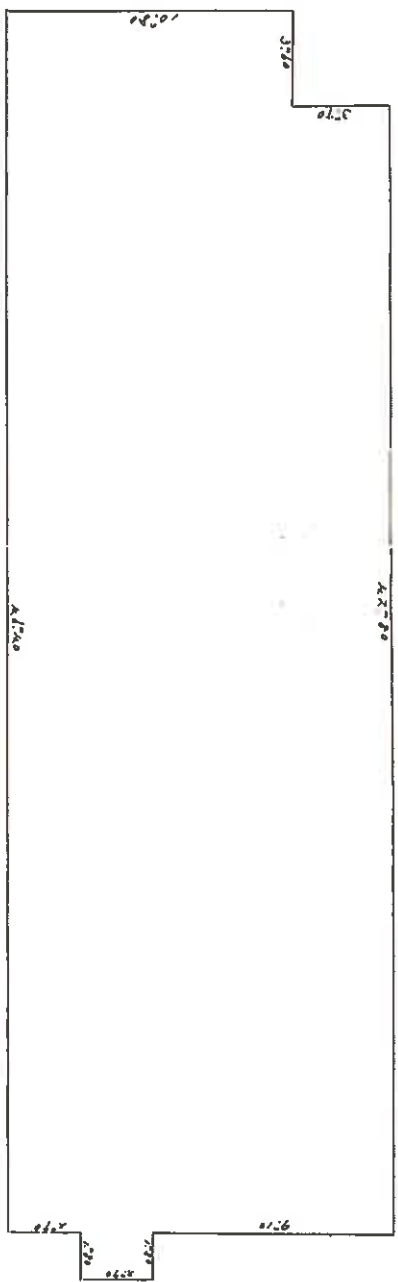
0330495 0330496

各階平面図

家屋番号 不01-1-1

建物の所在 西尾郡 津町大字本町不01

物件 2



床面積

1.80	42.70	76.66
42.80	14.50	620.8000
3.60	10.80	388.8000
計		864.3400 m ²

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

548.3.29

昭和48年3月26日
作製者
年月日

毎棟人

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
令和7年5月2日 青森地方生活協同五所川原支局 登記官

登記年月日 昭和48年3月29日

附属資料 3 建物図面・各階平面図等(その4)

0330498

家屋番号 ~~ア01-3~~ 201-1-3

各階平面図

1/2

建物の所在

西津郡
豊ヶ沢町大字本町ア01

物件 3

1階.2階(在階型)

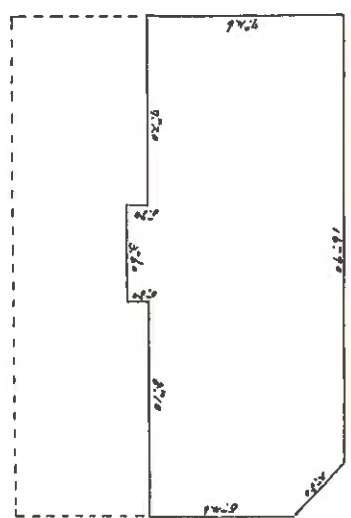
3階.4階(在階型)

作製年 昭和48年 3月 6日
作製者 [Redacted]



床面積

床面積	延床面積	1階	2階	合計
延床面積	10.50	10.50	7.11	17.61
延床面積	12.90	12.90	5.00	18.90
合計	234.2	500.0		



床面積

床面積	延床面積	3階	4階	合計
延床面積	5.46	10.92	7.40	18.32
延床面積	7.46	12.60	7.40	27.46
合計	12.90	234.2	874.0	

縮尺 1/200

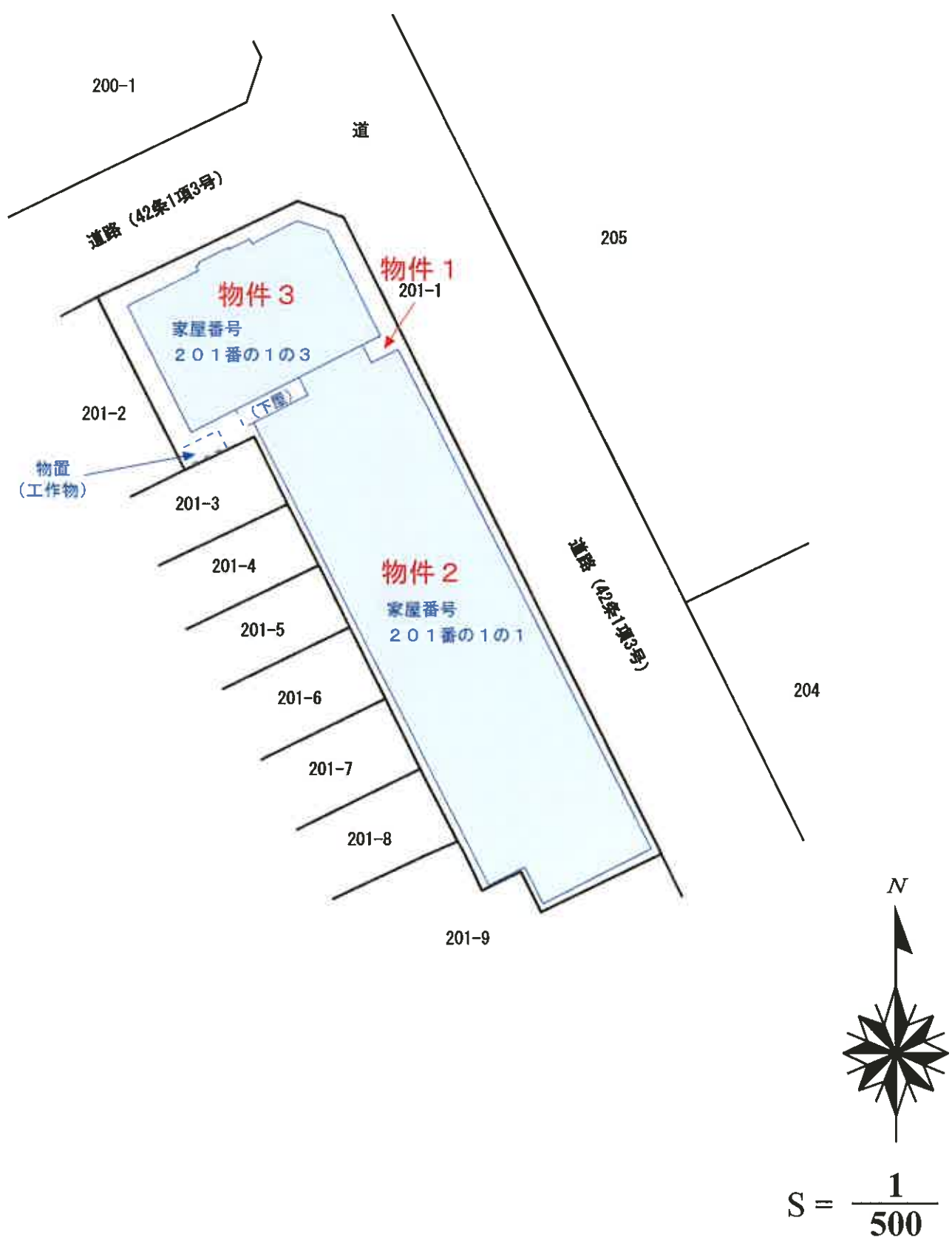
(空図土地家屋調査士会連合会用紙)

S48.3.29

これは図面に記載されている内容を説明した書面である
青森地方支務局五所川原支局
令和7年5月2日
登記官

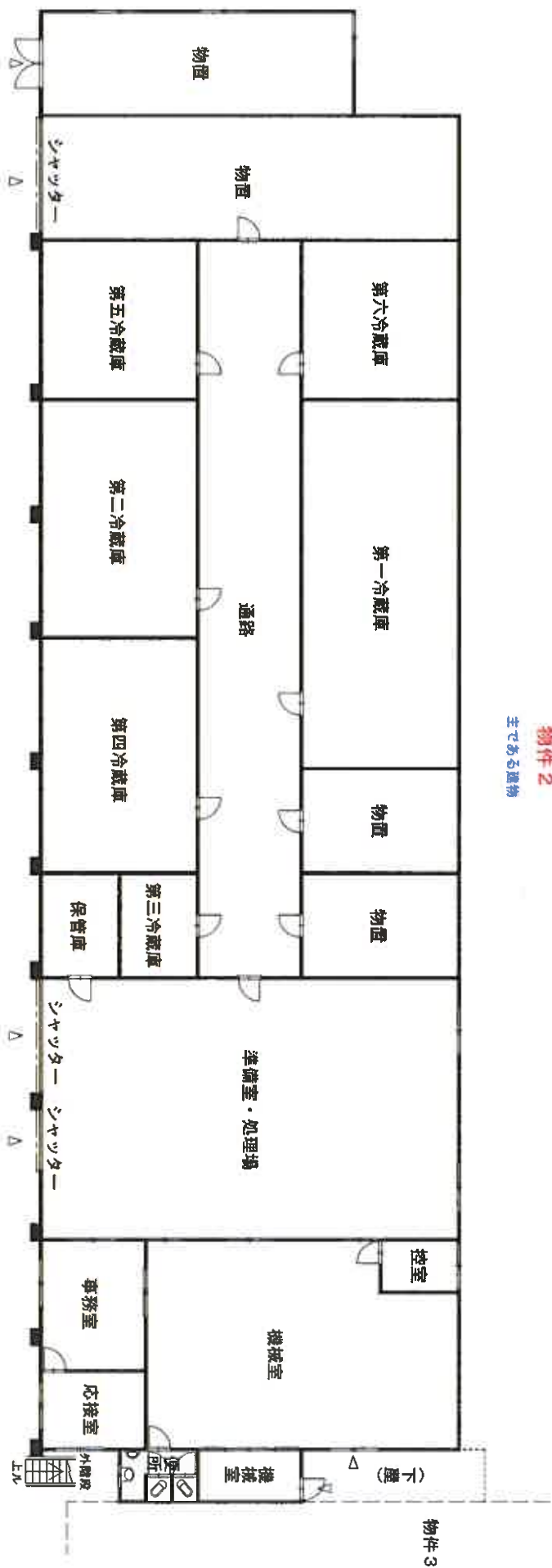
附属資料 4 配置図

所在 西津軽郡鰺ヶ沢町大字本町



附属資料 5 建物間取図(その1)

物件2
主である建物

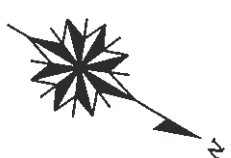
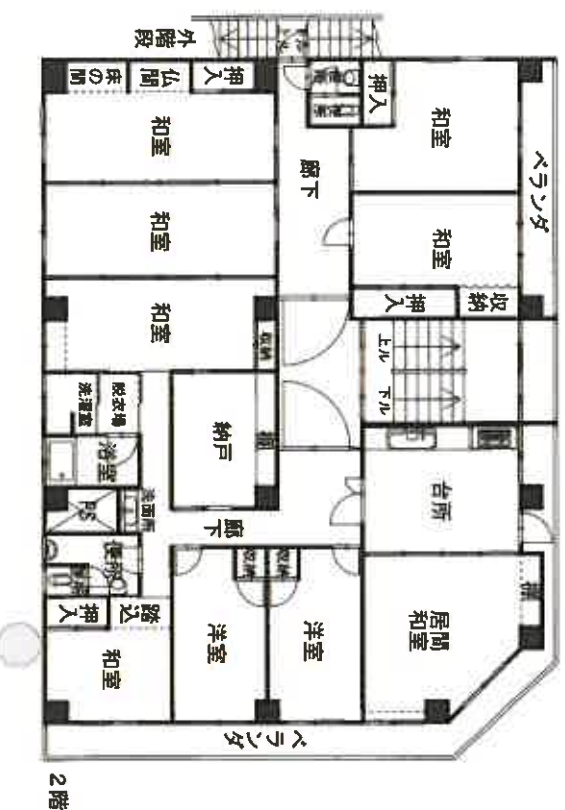
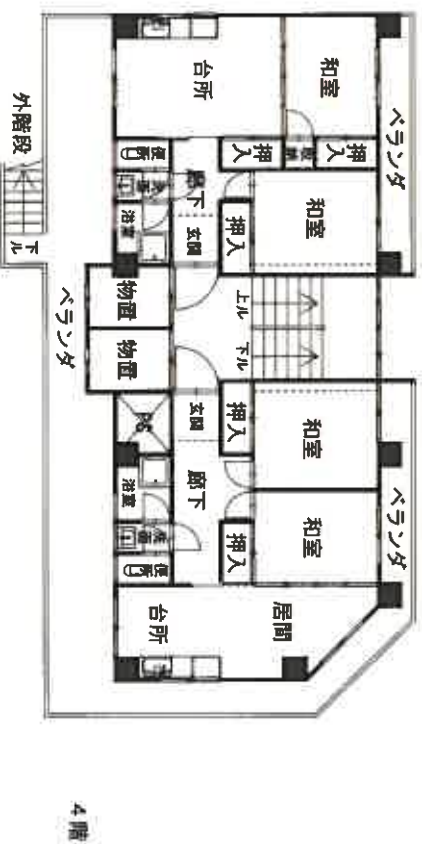
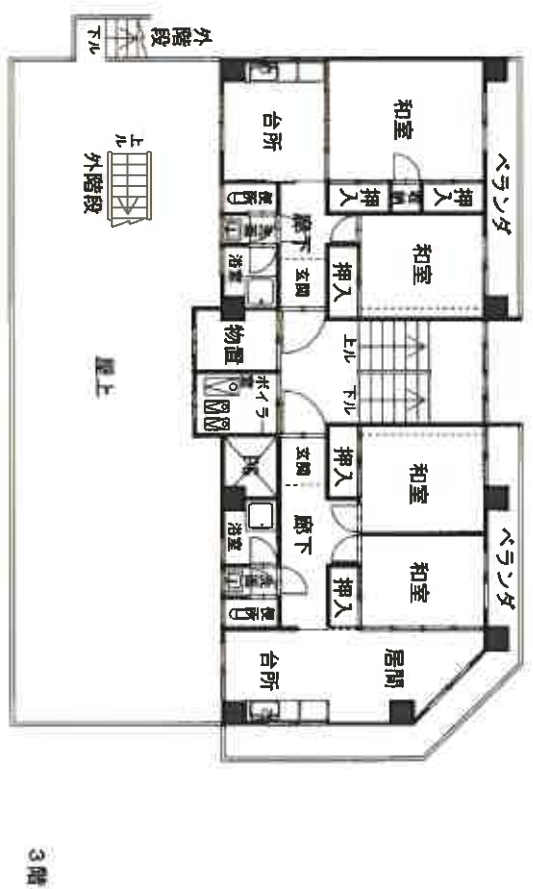
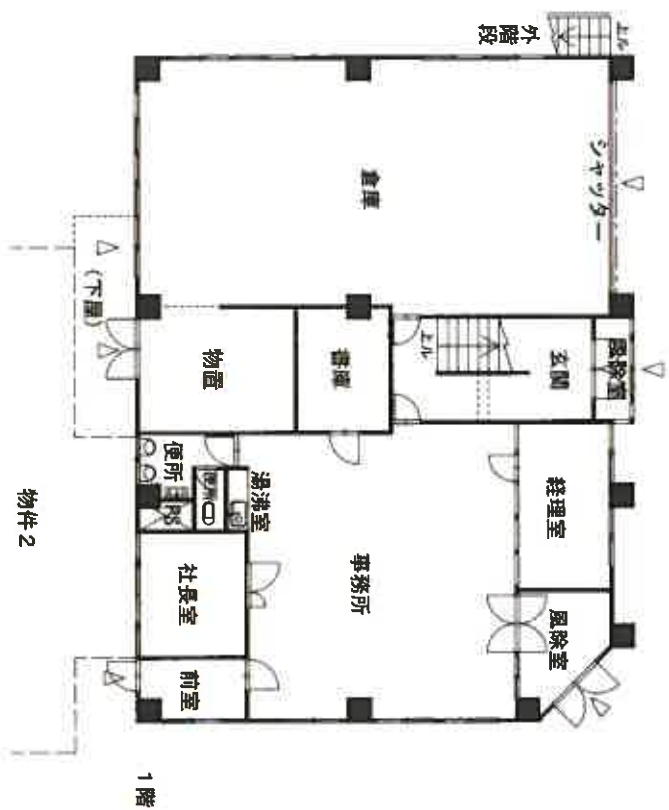


$$S = \frac{1}{150}$$

A3版をA4版に縮小

附属資料 5 建物間取図(その2)

物件3
主である建物



$$S = \frac{1}{150}$$

A3版をA4版に縮小

副本

令和 7 年 (ケ) 第 18 号
令和 7 年 10 月 2 日 現地調査
令和 7 年 10 月 9 日 評価

青森地方裁判所 第2民事部 御中

補充評価書

評価人 不動産鑑定士

森 政浩 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,018,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 284,000円
物件2(建物)	金 1,017,000円
物件3(建物)	金 717,000円

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

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較して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3-1 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目積	西津軽郡鰺ヶ沢町大字本町 201番1 宅地 1162.72㎡	同左 同左 同左 同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	(主である建物) 西津軽郡鰺ヶ沢町大字本町 201番地 201番の1の1 冷蔵庫 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 664.34㎡	(主である建物) 西津軽郡鰺ヶ沢町大字本町 201番地1 同左 同左 同左 約727.07㎡
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	(主である建物) 西津軽郡鰺ヶ沢町大字本町 201番地 201番の1の3 共同住宅・店舗 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 1階 234.25㎡ 2階 234.25㎡ 3階 141.87㎡ 4階 141.87㎡ 5階 59.17㎡	(主である建物) 西津軽郡鰺ヶ沢町大字本町 201番地1 同左 同左 同左 1階 約237.55㎡ 2階 同左 3階 同左 4階 同左 5階 同左
番号	特記事項		
2	<p>物件2については工場抵当法第三条による機械器具目録が提出されているが目録上の機械は全て確認出来なかった。また工場財団として登記されていない機械器具は存在するものの、債務者の陳述によるといずれも取得後10年以上を経過しているとのことで、経済的価値は認められない。</p> <p>なお物件2の冷蔵庫は機械が老朽化してしまっており第三及び第四冷蔵庫を除いては、冷蔵庫として使用できない状態とのことである。</p>		
2, 3	<p>物件2, 3建物は現況では建蔽率が83.0%（評価人概算）となっており、基準建蔽率を超過する違反建築物である可能性がある。</p>		

第3-2 工場抵当法第三条による機械器具目録

機械の種類	構造	箇數又は延長	製作者の名称	製造年月日
亜母尼亞瓦斯壓縮機(A)	堅型 6 $\frac{1}{2}$ 三気筒	壹	木下工業(株)	昭和三十八年
上同(B)	堅型 6 $\frac{1}{2}$ 三気筒	壹	"	昭和二十八年
油分離器	堅型円筒式318.5φ×760L	壹	西川製作所	昭和三十八年
亜母尼亞瓦斯凝縮機	蒸発式・トランク下側部吸込垂直上部吐外型	式	"	"
循環水ポンプ	二馬力・電動機直結渦巻式	式	内田ポンプ製造(株)	"
亜母尼亞瓦斯受液器	横型・円筒式760φ×4,250L	壹	"	"
オイルドラム	横型・円筒式216.4φ×600L	壹	"	"
不凝縮瓦斯分離器	ヨーク型手動式216.4φ×750L	壹	"	"
亜母尼亞瓦斯高压連絡管材料		五〇米	"	"
洗ヱ條水ポンプ	一馬力・電動機直結渦巻式	壹	"	"
冷却・洗ヱ條水連絡配管材料		七〇米	西川製作所	"
冷却コイル2B管	第一・第二・凍結室・準備室 第一・第二・第三・第四・冷蔵室	二・三一一米	"	"
凍結棚・冷却コイル1 $\frac{1}{4}$ B管	第一・第二・第三凍結室	二・一九三米	"	"
凍結用強制対流圧力ファン	特殊電動機直結 $\frac{1}{2}$ 馬力	六	"	"
電動機	五〇馬力圧縮機運転用	壹	東芝製	"
電動機	五〇馬力圧縮機運転用	壹	"	昭和二十八年
高压配電盤		一式	小勝電機工業(株)	昭和三十八年
変圧器	単相15KVA	式	日立製作所	"
変圧器	単相5KVA	壹	"	"
精密電気温度計	七点一式+50℃-30℃	壹	日本計測機(株)	"
エアーカーテン	特殊電動機付	式	西川製作所	"
其の他機械器具一切				

※工場抵当法第三条による機械器具目録上の機械は全て確認出来なかった。

第3-3 備え付けられているが工場財団として登記されていない機械器具

番号	種類	構造	製作者	製造年月日	型式	番号
①	配電箱	鉄製	日立製作所	1968年	FD10B OMVI	946413-1
②	インダクション モーター	鉄製	HITACHI	1963年	S0	330274-3
③	コンプレッサー	鉄製	KINOSHITA	1967年9月	KA-91	1578
④	三相誘導電動機	鉄製	東京芝浦電気(株)	不明	TIP VBK-E	1554MM1
⑤	コンプレッサー	鉄製	KINOSHITA	1963年4月	KA-62	1244
⑥	タンク	鉄製	KINOSHITA	不明	不明	不明
⑦	単相変圧器	鉄製	(株)愛知電機工作所	1956年3月	SS0-CC	T650061
⑧	単相変圧器	鉄製	(株)愛知電機工作所	1956年3月	SS0-CC	T650060
⑨	単相変圧器	鉄製	(株)愛知電機工作所	1957年7月	SS0-CC	501962
⑩	単相変圧器	鉄製	日立製作所	1962年11月	HE-SR	2624668
⑪	単相変圧器	鉄製	日立製作所	1963年2月	HE-CR	3601771
⑫	単相変圧器	鉄製	日立製作所	1963年2月	HE-CR	3601774
⑬	ポンプ	鉄製	EBARA	不明	65SF62. 2B	T2332067A2
⑭	インダクション モーター	鉄製	HITACHI	不明	TF0	94549220
⑮	ファンモーター	鉄製	mitsubishi	不明	不明	不明
⑯	エバポレーター	鉄製	不明	不明	不明	不明
⑰	エバポレーター	鉄製	不明	不明	不明	不明

第4 目的物件の位置・環境等

本件補充評価に際しては、前回評価時に調査した対象物件の状態を前提に、物件2内に機械器具が存在することを考慮した場合の評価額を査定する。

なお、本件補充評価の価格時点は、前回評価の際の評価日である令和7年7月16日のままとする。

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）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	11,400	0.68	1,162.72	(1-0.95)	451,000

〔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）

地価公示標準地 鯉ヶ沢-2

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 12,700\text{円}/\text{㎡} & \times & 98.7/100 & \times & 100/101 & \times & 100/109 & \approx & 11,400\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正：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：画地条件+1%（方位）

◇ 地域格差：街路条件±0%（幅員、系統連続性）、交通・接近条件+4%（町中心部、最寄商業施設等への接近性）、環境条件+5%（周囲の利用状況等）…以上、相乗積による。

イ 個別格差：画地条件▲32%（規模▲30%、角地+3%、形状▲5%の相乗積）

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2, 3)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

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
2	395,000	727.07	0.01	2,872,000
3	250,000	814.71	0.01	2,037,000

ウ 現価率 :

- ・経過年数、経済的残存耐用年数、観察減価及び中古建物の市場性減価、残価率を下表のとおり判定し、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して、現価率を以下のとおり査定した。

番号	経過年数	経済的残存 耐用年数	観察減価及び中古 建物の市場性減価	残価率	現価率
2	62	0	0.70	0.03	0.01
3	52	0	0.70	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)

③ 機械器具

物件2建物内に機械器具が存在するものの、債務者の陳述によるといづれも取得後10年以上を経過しているとのことで、経済的価値は認められない。

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	451,000	1.00	0.10	敷地占有利益	45,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：

物件1の全範囲とした。

ウ 土地利用権等割合：

最先順位抵当権設定時における土地建物の所有者が異なるため、物件2、3建物はいずれも物件1土地につき法定地上権は成立しないと判断し、敷地占有利益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	451,000	-45,000	/	/	(1-0.30)	284,000
2	2,872,000	+34,000	/	(1-0.50)	(1-0.30)	1,017,000
3	2,037,000	+11,000	(1-0.00)	(1-0.50)	(1-0.30)	717,000
一括価格(合計)						2,018,000

イ 土地利用権等の加算：

上記2①により求めた土地利用権等価格合計を物件2、3の各建物の建築面積比(物件2…約75%、物件3…約25%)により按分し、次のとおり査定した。

・物件2の建物に加算する土地利用権等価格

$$45,000円 \times 0.75 \approx 34,000円$$

・物件3の建物に加算する土地利用権等価格

$$45,000円 \times 0.25 \approx 11,000円$$

- ウ 占有減価修正 : 物件3…一部使用借権 0% (対抗力なし)
- エ 市場性修正 : 物件2, 3は基準建蔽率を超過する違反建築物と考えられるほか、老朽化した機械器具が存在し、さらにアスベスト、PCB等の有害物質が使用されている可能性もあるなど、とりわけ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

地価公示標準地価格 (鱒ヶ沢-2)

所 在 : 西津軽郡鱒ヶ沢町大字本町58番2

価 格 : 12,700円/㎡

位 置 : JR五能線「鱒ヶ沢」駅の西方街路距離約1.4km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 409㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 北東側約9m舗装県道

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域内、第1種住居地域
(建蔽率60%・容積率200%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅、店舗等が混在する県道沿いの住宅地域

第7 附属資料

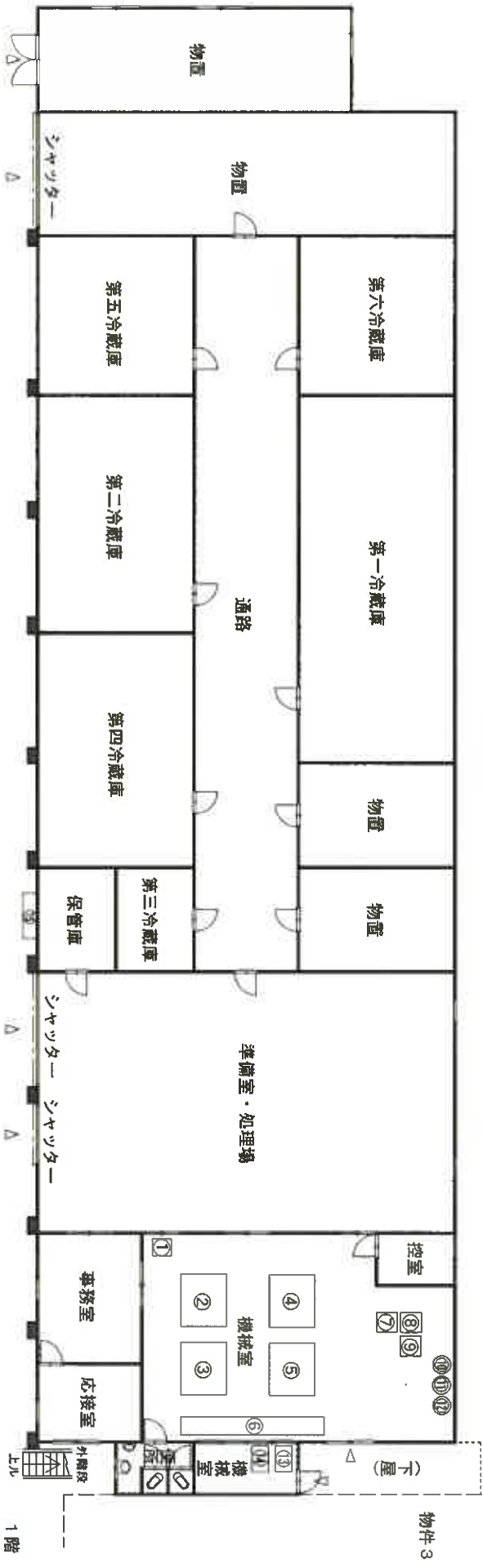
1 建 物 間 取 図 …… 1 葉

—以 上—

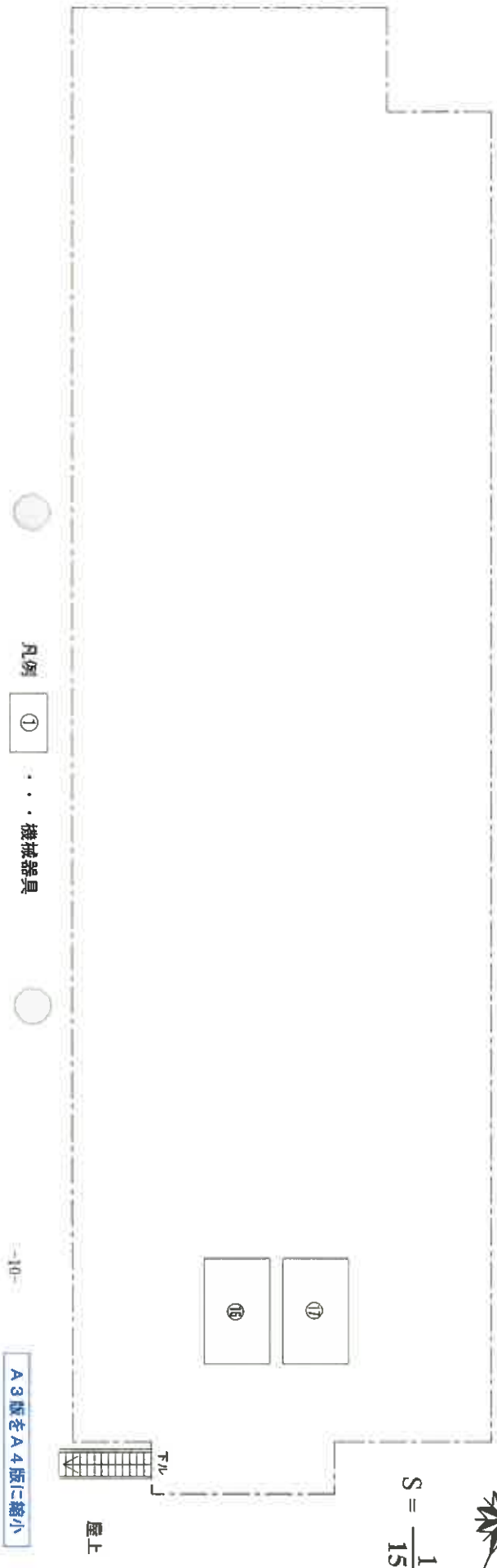
附属資料 1 建物間取図

物件2

主である建物



1階



凡例 ① …… 機械器具