令和　８年（ケ）第　　１３号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年　７月１６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　８月１０日　午前　８時３０分から 令和　８年　８月１７日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時	令和　８年　８月２０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　９月　９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　８月２１日　午前　８時３０分から 令和　８年　８月２１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　７月１６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） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	2,840,000 2,272,000	一括	568,000	37,080	0
1	540,000				
2	401,000				
3	1,899,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　１３号

物　件　目　録

１　所　　在　　青森県五所川原市大字姥菏字船橋

　　地　　番　　４６番１７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３２．９５平方メートル

２　所　　在　　青森県五所川原市大字姥菏字船橋

　　地　　番　　４６番２２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９８．８２平方メートル

３　所　　在　　青森県五所川原市大字姥菏字船橋４６番地１７、４６番地２２

　　家屋　番号　　４６番１７

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　６７．０７平方メートル
　　２階　６７．０７平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　１階　約６９．５６平方メートル
　　２階　　６７．０７平方メートル

（未登記附属建物）

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　約４．９６平方メートル

令和　８年（ケ）第　　１３号

物　件　明　細　書

令和　８年　６月　１日
青森地方裁判所第２民事部
裁判所書記官　岸　　禎　尚

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３】
本件所有者が占有している。

5　その他買受けの参考となる事項
なし

《　注　　意　　書　》

1　本書面は，現況調査報告書，評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり，関係者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。

令和　８年（ケ）第　　１３号

物　件　目　録

１　所　　在　　青森県五所川原市大字姥萢字船橋

　　地　　番　　４６番１７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３２．９５平方メートル

２　所　　在　　青森県五所川原市大字姥萢字船橋

　　地　　番　　４６番２２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９８．８２平方メートル

３　所　　在　　青森県五所川原市大字姥萢字船橋４６番地１７、４６番地２２

　　家屋　番号　　４６番１７

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　６７．０７平方メートル
　　２階　６７．０７平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　１階　約６９．５６平方メートル
　　２階　　６７．０７平方メートル

（未登記附属建物）

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　約４．９６平方メートル

令和　8年（ケ）第　13号
令和　8年　4月　3日受理
令和　8年　5月13日提出
（評価人　久　保　田　聡）

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

令和　８年（ケ）第　　１３号

物　件　目　録

１　所　　在　　青森県五所川原市大字姥萢字船橋

　　地　　番　　４６番１７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３２．９５平方メートル

２　所　　在　　青森県五所川原市大字姥萢字船橋

　　地　　番　　４６番２２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９８．８２平方メートル

３　所　　在　　青森県五所川原市大字姥萢字船橋４６番地１７、４６番地２２

　　家屋　番号　　４６番１７

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　６７．０７平方メートル
　　２階　６７．０７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 1、 2
現況地目	■ 宅地 （物件 1、2 ） □ 公衆用道路 （物件 ） □ （物件 ）
形状	■ 公図のとおり □地積測量図のとおり □ 建物図面（各階平面図）のとおり □ 土地建物位置関係図のとおり □
占有者及び占有状況	■ 土地所有者 □ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し，占有している □ 「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物（目的外建物）	■ ない □ ある （詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
その他の事項	■ 下記物件の敷地として一体利用しており、上記物件間の境界線は判然としていない。
建物	物件 3
種類，構造及び床面積の概略	□ 公簿上の記載とほぼ同一である ■ 公簿上の記載と次の点が異なる （ ■ 主である建物 □ 附属建物 ） □ 種 類 ： □ 構 造 ： ■ 床面積 ： 1階 約 69.56 ㎡ （風除室を床面積に算入） 2階 67.07 ㎡
物件目録にない附属建物	□ ない ■ ある 種 類 ： 物置 構 造 ： 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積 ： 約 4.96 ㎡
占有者及び占有状況	■ 建物所有者 □ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している □ 「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地（目的外土地）	■ ない □ ある （詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
その他の事項	
執行官保管の仮処分	■ ない □ ある 地方裁判所 支部 令和 年 （ ） 第 号 保管開始日 令和 年 月 日
土地建物位置関係図	□ 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

そ　の　他　の　事　項

■　本件物件の南東側に接面している五所川原市大字姥萢字船橋４６番２（以下「４６－２」という。）は、五所川原市所有の公衆用道路となっている。

（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 （債務者兼所有者）	（令和８年５月７日に聴取した。） 1　本件物件は、つい最近まで母が一人で住んで使用していました。 2　２年前に母が亡くなってからは、誰も住んでいません。 3　本件物件の取得時期等については、公簿記載のとおりだと思います。 4　風除室は、物件３を新築して間もなくして増築したものと記憶しています。 5　北側の未登記建物は、母が物置として使用していたもので、建てたのも母なのでいつ頃建てたものなのかは、私には分かりません（写真番号３参照）。 6　同じく、工作物（物置）についても母が購入したもののようなので、その購入時期については、私は分かりません（写真番号４参照）。 7　物件３の２階の北西側の洋室は、ちょっとした防音仕様になっています。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

執　行　官　の　意　見

■ 本件については、当職及び評価人久保田聡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考える。

なお、未登記建物及び工作物については、その構造及び利用状況等に照らし、本件建物の従物と判断し、本件競売の目的物と認定した。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調　査　の　経　過

調査の日時	調査の場所	調査の方法等
8年　4月　6日（月） ：　-　：	債務者ら住所地	現況調査期日等通知書送付
8年　4月　6日（月） ：　-　：	五所川原市役所	民事執行法第５７条第４項請求
8年　4月　6日（月） 14：05 - 14：15	物件所在地	現地確認、写真撮影
8年　4月　7日（火） ：　-　：	青森地方法務局	土地建物登記事項証明書等請求、同受領
8年　5月　7日（木） 9：50 - 10：50	物件所在地	写真撮影、簡易計測、聞取等調査、関係人から占有関係等聴取、評価人同行
年　月　日（　） ：　-　：		
年　月　日（　） ：　-　：		

（特記事項）

☐ 令和　　年　　月　　日

目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和　　年　　月　　日

目的物件は不在で施錠されていたので，立会人　　を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

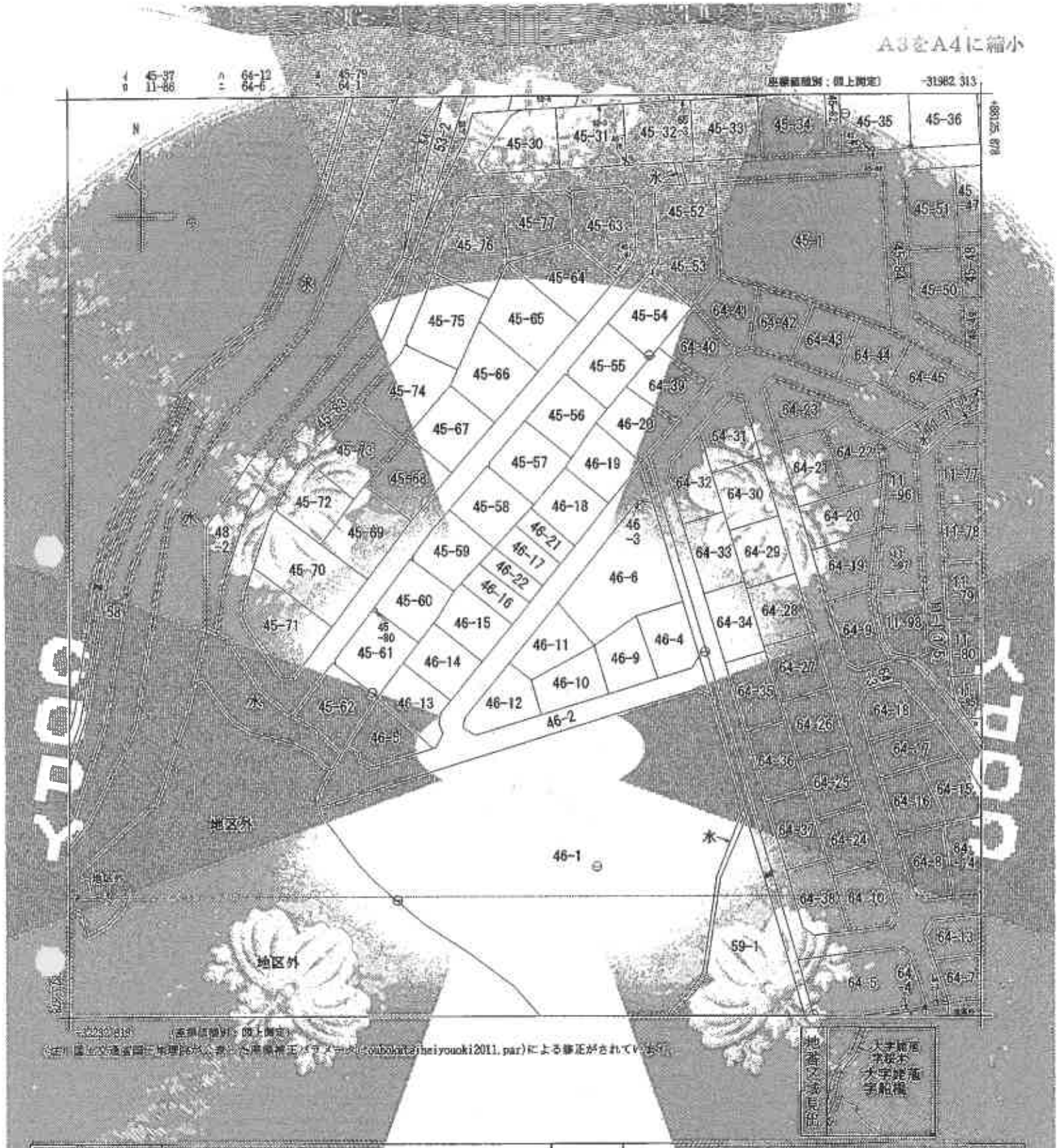
☐ 令和　　年　　月　　日

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

A3をA4に縮小



請求番号	所在	五所川原市大字姥萬字船橋		地番	46番17
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	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。

(青森地方法務局五所川原支局管轄)

令和8年4月7日

青森地方法務局

登記官

請求番号：16-1

(1/1)

公用

公用

登記年月日 平成9年3月3日

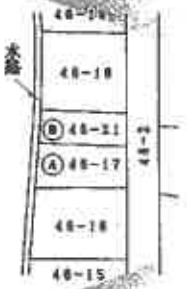
0015863

土地所在図

地積測量図

地番	46-21
土地の所在	五所川原市大字鶴田字鶴橋

縮尺 1:1000



境界	境界標の種類
——○——	プラスチック杭

面積計算表 (求積法:デジタルプラニメーター)

地番	Ⓑ 46-21			
測定値				
1回目	2回目	3回目	既定面積	
98.8160	98.8160	98.8160	98.8160 ㎡	

Ⓐ 46-17 求積

201.7736 − 98.8160 = 102.9576 ㎡

作製者		申請人		縮尺	1/500

平成9.3.3

登記官

(裏面)

請求番号：16-5

(8枚目)

これは図面に記録されている事項を証明したものである。

(青森地方法務局五所川原支局管轄)

令和8年4月7日 青森地方法務局

A3をA4に縮小

COPY

公用

登記年月日 平成9年7月3日

これは図面に記録された内容を証明した書面である。
（青森地方法務局五所川原支局管轄）
令和8年4月7日　青森地方法務局

登記官

A3をA4に縮小

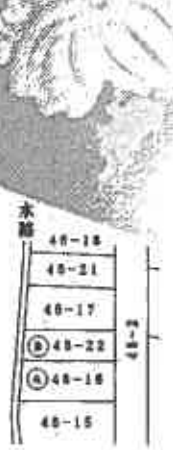
0015864

土地所在図

地積測量図

地番	46-22
土地の所在	五所川原市大字姥萢字鉛橋

縮尺 1：1000



線種	地番界の確認
—○—	プラスチック杭

面積計算表（求積法・デジタルプラニメータ）

地番	46-22			
測定値				
1回目	2回目	3回目	検定面積	
98.8240㎡	98.8240	98.8240	98.8240 ㎡	

46-16 求積

231.3808 − 98.8240 = 132.5568 ㎡

作製者

申請人

縮尺 1/500

平成 9. 7. 3

請求番号：16-4

公庁

登記年月日：平成2年12月3日

0208547 各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号	46番17
建物の所在	五所川原市大字金木字朝日山46番地17、46番地22

1階

床面積 67.07㎡

2階

床面積 67.07㎡

作製者		縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/500

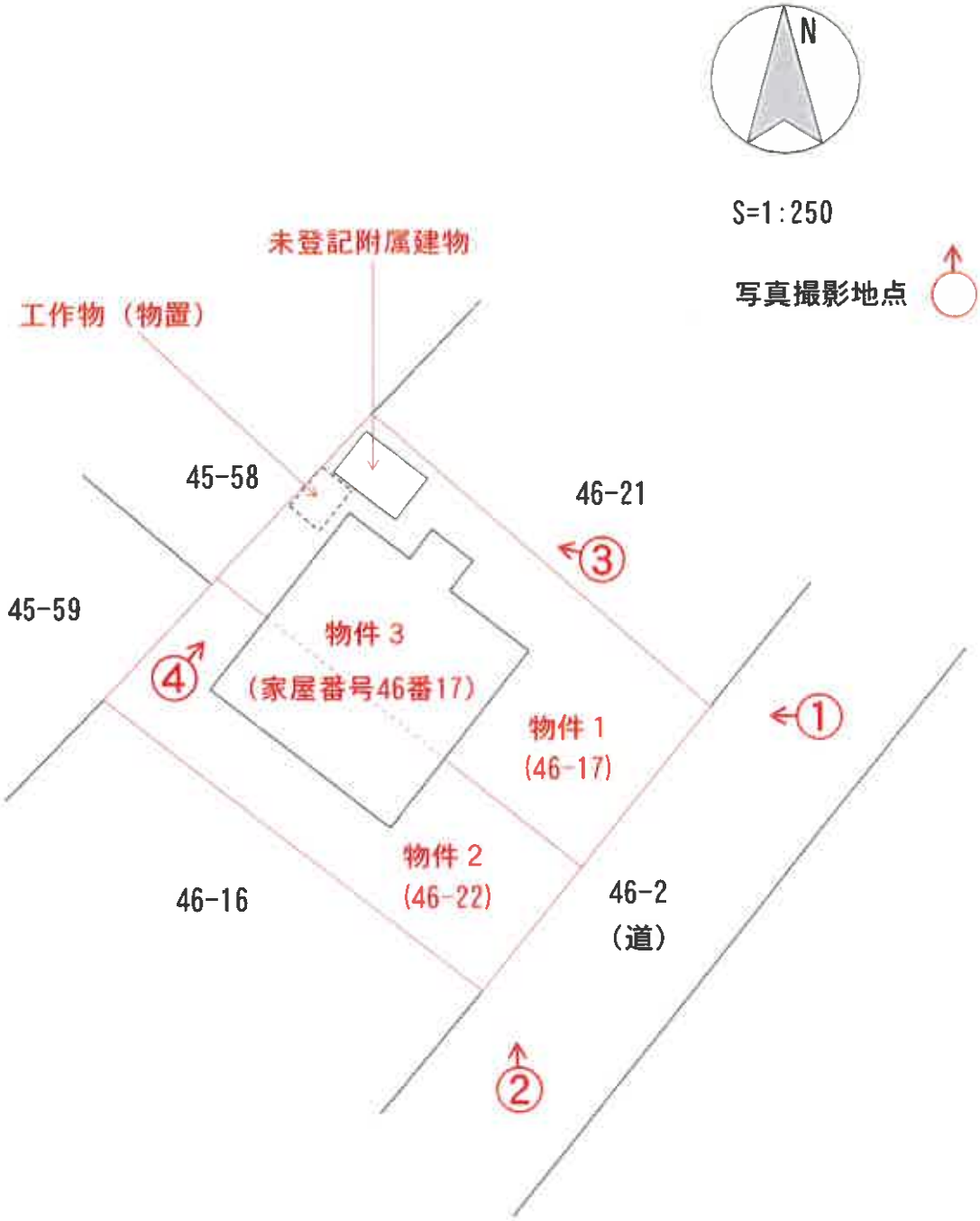
平成9.12.3

これは図面に記録されている事項を証明したものである。
（青森地方法務局五所川原支局管轄）
令和8年4月7日　青森地方法務局
登記官

A3をA4に縮小

請求番号：16-2

土地建物位置関係図


N
S=1:250
写真撮影地点
未登記附属建物
工作物（物置）
45-58
46-21
45-59
物件３
（家屋番号46番17）
物件１
(46-17)
物件２
(46-22)
46-16
46-2
（道）
①
②
③
④

物件３
（間取図）

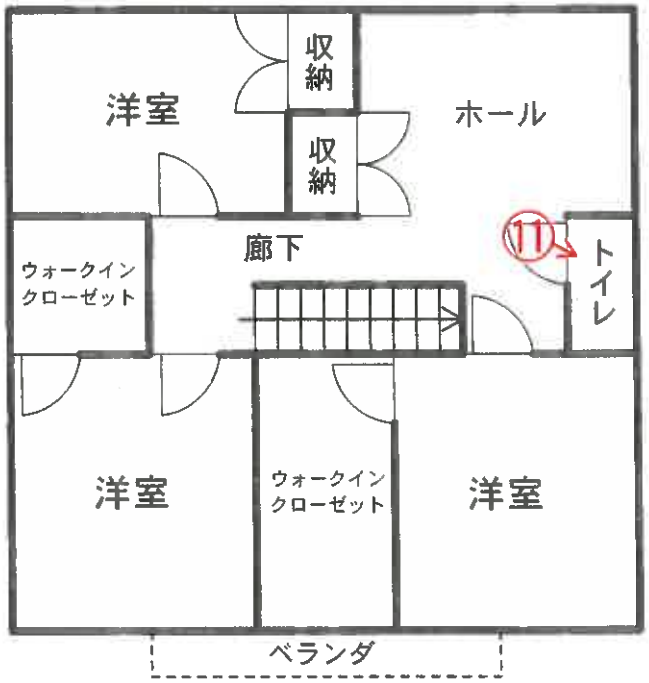
１階

1階床面積：約69.56㎡

写真撮影地点

２階

2階床面積：公簿通り



物件３・未登記附属建物

床面積：約4.96㎡

写真番号１

物件１，２

物件３

写真番号２

物件１、２

物件３

写真番号３

未登記附属建物

物件３

写真番号４

物件１、２

工作物（物置）

物件３

写真番号５

物件３

写真番号６

物件３

写真番号７

物件３

写真番号８

物件３

写真番号９

物件３

写真番号１０

物件３

写真番号１１

物件３

写真番号１２

未登記附属建物

令和８年　（ケ）　第　１３　号
令和８年０５月０７日現地調査
令和８年０５月１４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
久保田　聡

第１　評　価　額

一　括　価　格	
金２，８４０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金５４０，０００円
物件２（土地）	金４０１，０００円
物件３（建物）	金１，８９９，０００円

１　一括評価は、物件１～３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のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件３の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

４　複数の土地が一体となり構成されている土地の内訳価格としての各土地の単価は、一括価格の単価を採用する方法による。

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き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	五所川原市大字姥萢字船橋	同左
	地　　番	４６番１７	同左
	地　　目	宅地	同左
	地　　積	１３２．９５㎡	同左
2	所　　在	五所川原市大字姥萢字船橋	同左
	地　　番	４６番２２	同左
	地　　目	宅地	同左
	地　　積	９８．８２㎡	同左
3	所　　在	五所川原市大字姥萢字船橋 ４６番地１７、４６番地２２	同左
	家屋番号	４６番１７	同左
	種　　類	居宅	同左
	構　　造	木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建	同左
	床面積	１階　　６７．０７㎡ ２階　　６７．０７㎡	約６９．５６㎡ 同左
		【附属建物】	
	符　　号	―	未登記
	種　　類	―	物置
	構　　造	―	木造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建
	床面積	１階　　―	１階　約４．９６㎡

第４　目的物件の位置・環境等

◯ 物件１・２（一体利用地）の概況及び利用状況等

位置・交通	ＪＲ五能線「五所川原」駅の南方・道路距離約３km (附属資料「１　位置図」参照)	
付近の状況	当該物件を含む地域は、五所川原市市街地南部、中規模一般住宅の中に空地も見られる住宅地域である。 土地利用状況は、画地規模２００～４００㎡程度の敷地に一般住宅が標準的で、将来とも当分は現状のまま推移していくものと予想される。	
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	非線引都市計画区域
	用途地域	第１種低層住居専用地域
	建蔽率	指定　５０％
	容積率	指定　８０％
	防火規制	指定なし
	その他の規制	立地適正化計画(居住誘導区域外)
画地条件 (規模、形状等)	規模	２３１．７７㎡　(公簿面積)
	形状	長方形
	間口×奥行	約１３．５ｍ　×　約１７ｍ
接面道路の状況	南東側で有効幅員約６ｍの舗装市道(建築基準法第４２条第１項第１号道路)とほぼ等高に接面する中間画地	
土地の利用状況等	土地所有者が所有権に基づき、一体で物件３の敷地として使用占有している。また敷地北側に工作物(物置)が設置されている。 (附属資料「３　建物配置図」参照)	
供給処理施設	上水道	あり
	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)
特記事項	洪水想定浸水区域(浸水深３．０ｍ～５．０ｍ未満) 物件１・２土地間の境界は判然としていない。 五所川原市役所上下水道部担当課に調査したところ、前面に埋設されている上水道本管は私有管(有限会社サンケイ開発所有)であり、物件３建物に引き込まれた給水管は令和７年１月頃より閉栓中であるとのことである。	

○ 物件３（建物）の概況及び利用状況等

区　　分	主である建物　　家屋番号　４６番１７
建築時期 及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載）　　平成９年１１月２５日新築 経過年数　　約２８年 経済的残存耐用年数　　約２年
仕　　様	構　　造　　木造 屋　　根　　着色亜鉛鋼板横葺 外　　壁　　サイディング 内　　壁　　ビニールクロス貼、砂壁外 天　　井　　ビニールクロス貼、目透天井外 　　床　　フローリング、タタミ外 設　　備　　電気、給排水、衛生（浄化槽式）外。但し、設備の動作確認は行なっていないので、正常に稼働するか否かは不明。 そ の 他　　特になし
床面積（現況）	１階　　６９．５６㎡ ２階　　６７．０７㎡ 延床面積　　１３６．６３㎡ 増改築　　１階風除室が増築されているが、所有者の聴取によると新築後まもなく増築したとのことである。
現況用途等	現況用途　　居宅 間取り　　（附属資料「４　建物間取図」参照）
品　　等	中位
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者が所有権に基づき、空家の状態で占有している。
特記事項	未登記附属建物あり（老朽化が著しく特に経済価値は認められない） 符　　号：なし（未登記）　　種　　類：物置 構　　造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床 面 積：１階　約４．９６㎡　　建築時期：不明 所有者の聴取によると、２年程前から空家の状態であり、２階北西側の洋室はちょっとした防音仕様となっているとのことである。 物件１土地北側に設置されている工作物（物置）について、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建物の従物と判断し、本競売目的物と認められる。 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　物件１・２（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件番号	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＝オ
1	14,300	1.04	132.95	(1-0.40)	1,186,000
2	14,300	1.04	98.82	(1-0.40)	882,000

〔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等）

地価調査　五所川原（県）－２

地価調査基準地価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
16,200 円／㎡	×	100.0 / 100.0	×	100 / 103	×	100 / 110	≒	14,300 円／㎡

項　目	物件１・２	備　考
基準とする地価公示または県基準地	地価調査 五所川原（県）－２	
公示価格等	１６，２００円／㎡	
価格（基準）時点	令和７年７月１日	
◇時点修正	１００．０％	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	１０３％	＋３％　（方位：南西）
◇地域格差 環境条件	１１０％ ＋１０％　（周辺状況等）	相乗積による。 格差率については、１％未満の数値を四捨五入。

イ、個別的格差率

項　目	物件１・２	備　考
道路条件	１００％	相乗積による。
交通接近条件	１００％	格差率については、
環境条件	１００％	１％未満の数値を四捨
行政的条件	１００％	五入。
画地条件	１０４％ （方位＋４％）	
個別的格差率	１０４％	

ウ、地積：登記数量

エ、建付減価：　▲４０％（建物と敷地との適応の状態等を考慮した。）

② 物件３（建物）

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

物件 番号	再調達原価 （円／㎡） ア	現況延床面積 （㎡） イ	現価率 ウ	建物の価格 （円） ア×イ×ウ＝エ
3	182,000	136.63	0.08	1,989,000

なお、物件３の未登記附属建物については、老朽化等により特に経済価値はないものと判断した。

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。

物件 番号	経過年数	経済的残存 耐用年数	観察減価及び中古 建物の市場性減価	残価率	現価率
3	28	2	0.20	0.03	0.08

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

2 評価額の判定

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

①土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 （円） ア	土地利用権等 の及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 （円） ア×イ×ウ＝エ
１・３	1,186,000	1.00	0.35	法定地上権	415,000
２・３	882,000	1.00	0.35	法定地上権	309,000
物件３の合計					724,000

イ、土地利用権等の及ぶ範囲： 物件３の土地利用権等の及ぶ範囲は、物件１・２について全範囲とした。

ウ、土地利用権等割合： 土地利用権等を法定地上権と判定し、土地利用権等割合を本件建付地価格の３５％と判断した。

②内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格（円）土地は1①オ 建物は1②エ ア	土地利用権等価格の控除及び加算（円）2①エ 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	1,186,000	-415,000		(1-0.00)	(1-0.30)	540,000
2	882,000	-309,000		(1-0.00)	(1-0.30)	401,000
3	1,989,000	+724,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	1,899,000
一括価格（合計）						2,840,000

ウ、占有減価修正： 特になし
エ、市場性修正： 特になし
オ、競売市場修正： ▲３０％
（「第２ 評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。）

第６ 参考価格資料

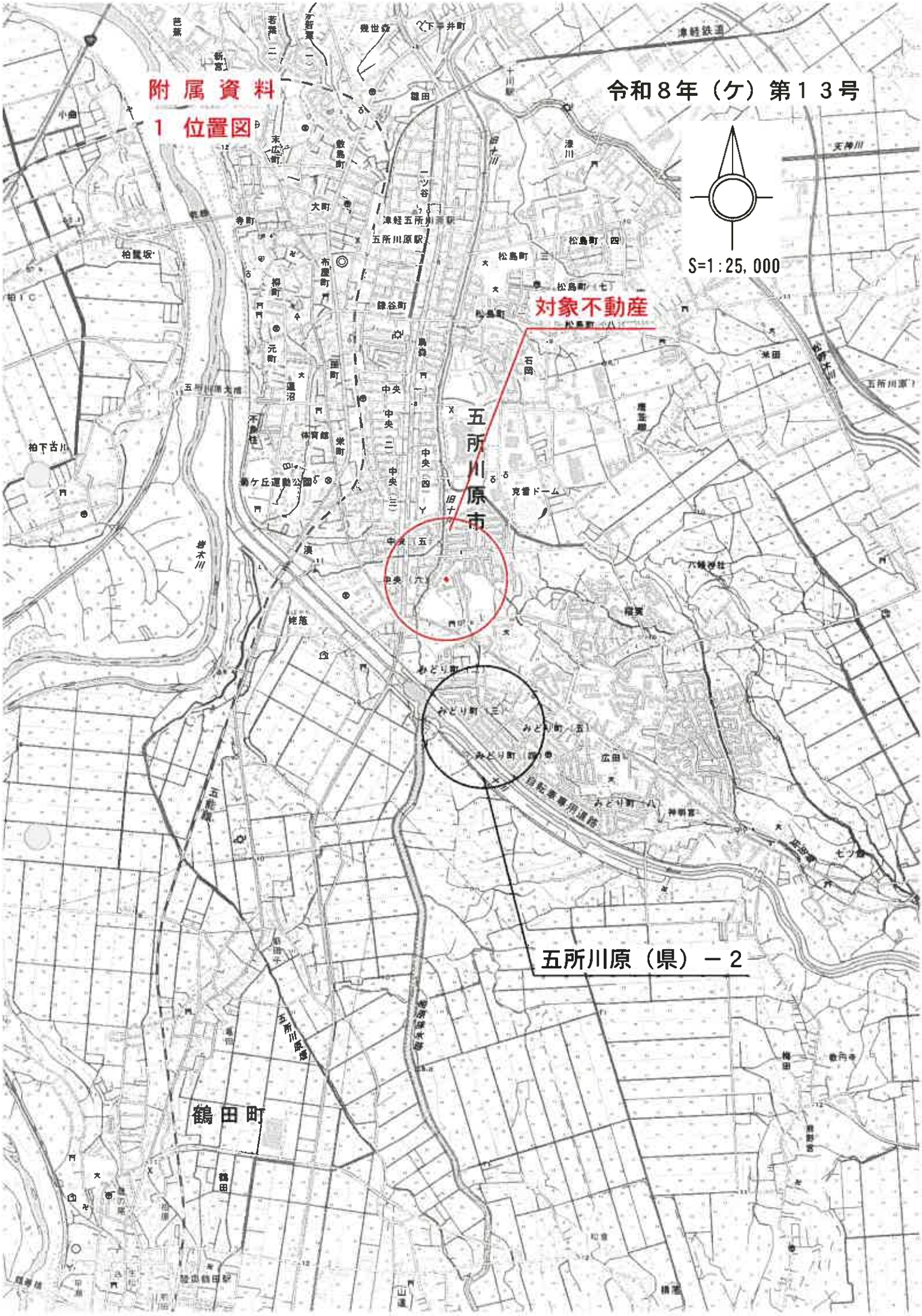
地価調査価格（ 五所川原（県）－２ ）

所在・地番：五所川原市みどり町３丁目４０番
価格：１６，２００円／㎡
位置：ＪＲ五能線「五所川原」駅の南方約３．８km先に位置
価格時点：令和７年７月１日
地積：２８９㎡
供給処理施設：上水道、下水道
接面街路：南西側幅員約６．５ｍの舗装市道に接面
用途指定等：非線引都市計画区域、第１種低層住居専用地域
(建蔽率５０％，容積率８０％)
地域の概要：中規模一般住宅が多い街路配置の整然とした閑静な住宅地域

第７ 附属資料

１ 位置図(出所：国土地理院「25,000分の1地形図」） １葉
２ 法第１４条第１項地図写 １葉
３ 建物配置図 １葉
４ 建物間取図 １葉

以 上

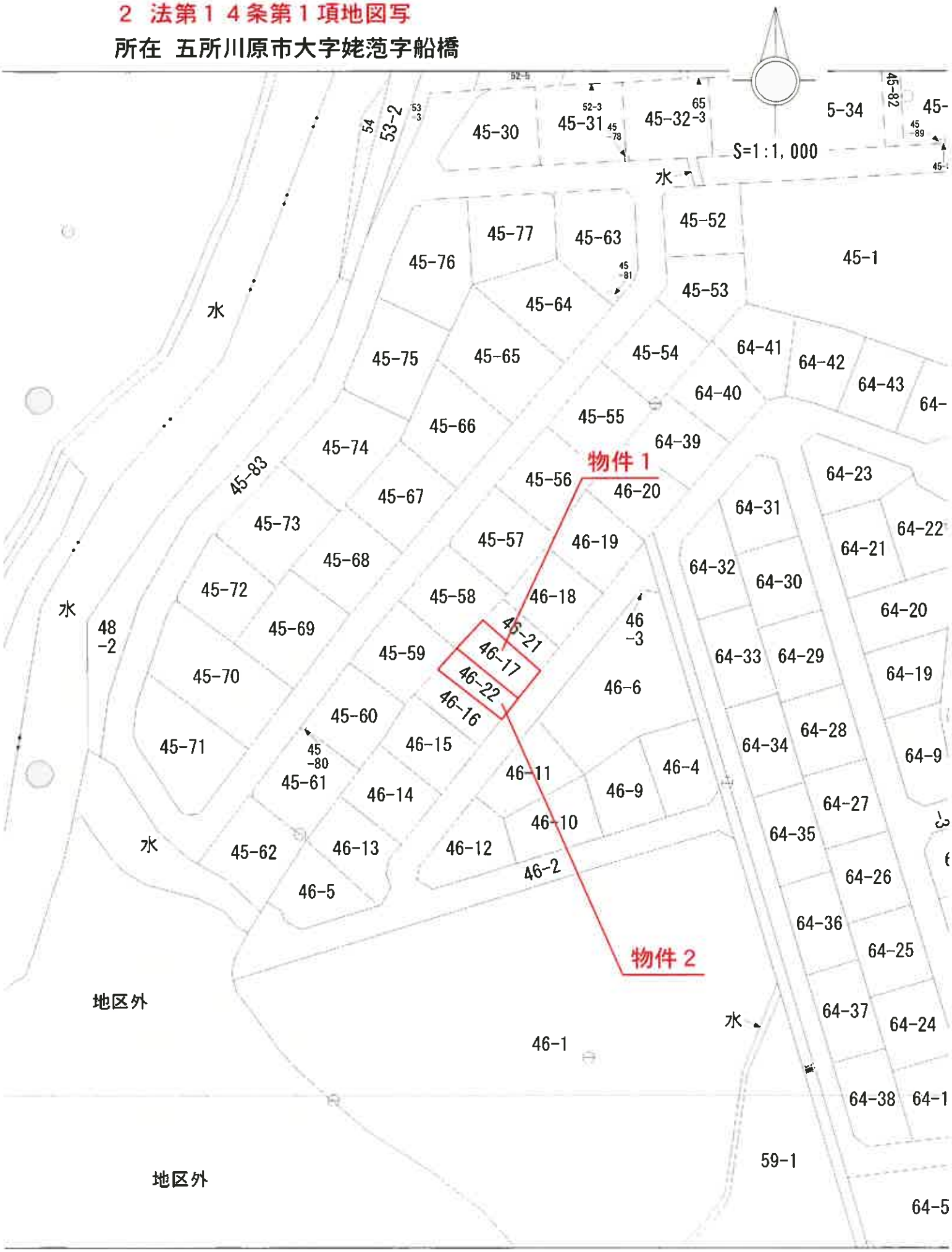

附属資料
1 位置図
令和８年（ケ）第１３号
S=1:25,000
対象不動産
五所川原市
五所川原（県）－２
鶴田町
津軽鉄道
五所川原駅
津軽五所川原駅
柏下古川
岩木川
五能線
五所川原湖
中央
中央二
中央三
中央四
中央五
中央六
みどり町
みどり町三
みどり町五
みどり町八
松島町
松島町七
松島町八
大町
寺町
元町
栄町
体育館
勇ケ丘運動公園
八幡神社
七ツ森
鶴田

附 属 資 料

令和８年（ケ）第１３号

２ 法第１４条第１項地図写

所在 五所川原市大字姥范字船橋

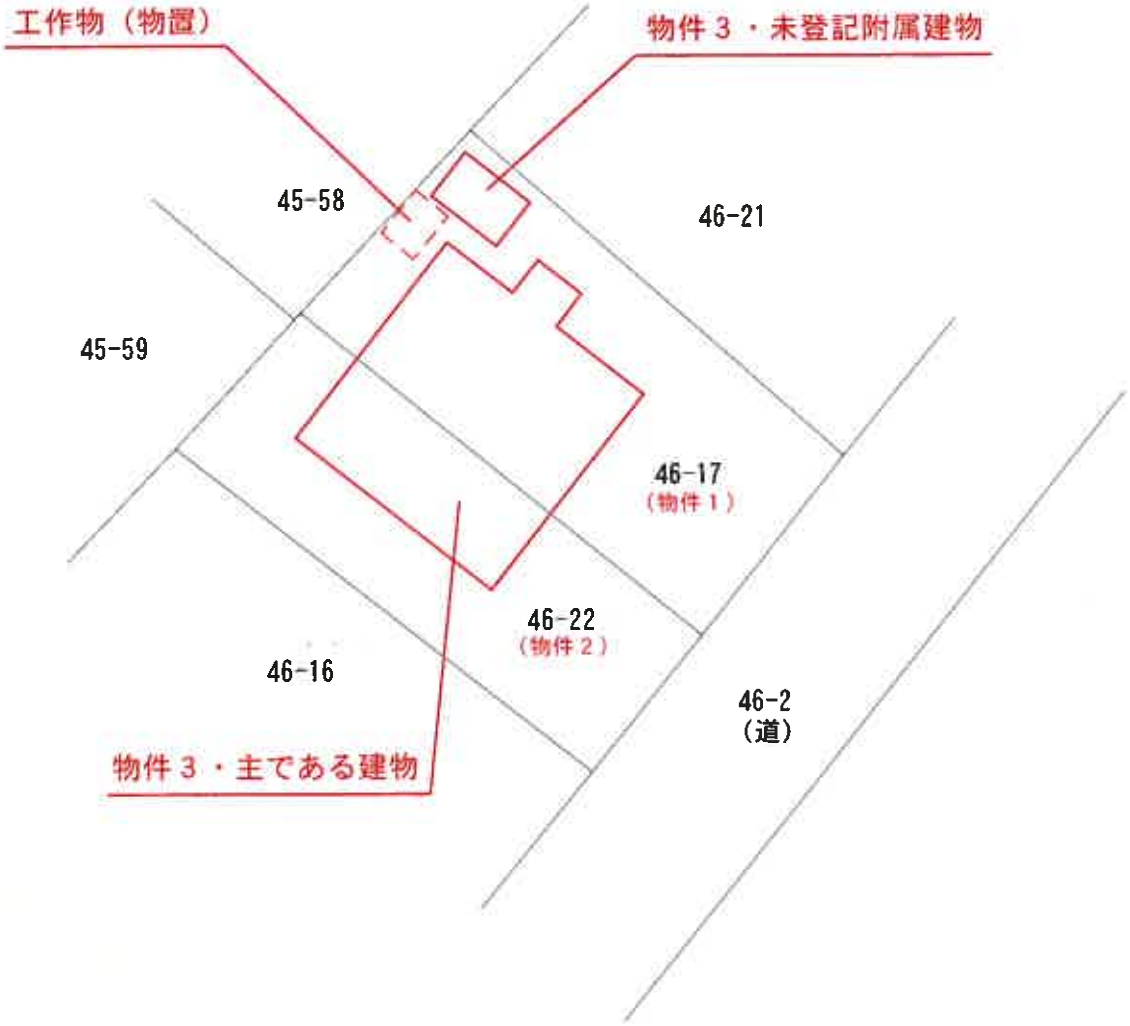


附 属 資 料

令和８年（ケ）第１３号

３ 建物配置図

S=1:250

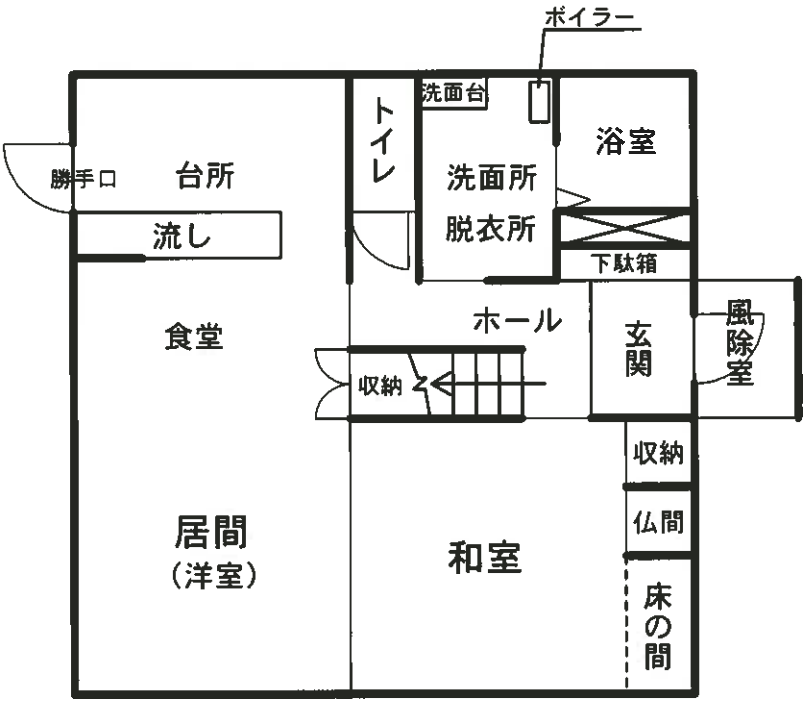


附 属 資 料
4 建物間取図

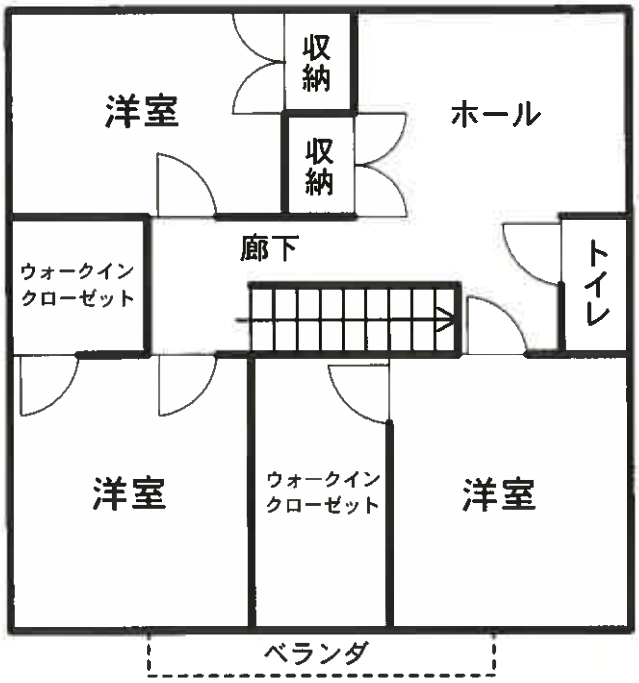
令和８年（ケ）第１３号

物件３・主である建物

１階



２階



物件３・未登記附属建物