

事件番号 令和8年（ケ）第18003号

注 意 書

令和8年10月1日から、青森地方裁判所弘前支部及び八戸支部の不動産執行事件は青森地方裁判所本庁で取り扱うことになりました。これに伴い、本件は青森地方裁判所弘前支部から青森地方裁判所本庁に回付され、青森地方裁判所本庁において売却を実施しております。

入札にあたっては、公告書に表示された事件番号（上記事件番号と同じ）を記載した入札書を青森地方裁判所本庁の執行官室に提出してください。また、入札保証金は青森地方裁判所本庁あての振込依頼書（振込先が「アオモリチサイ」となっているもの）を利用し、青森地方裁判所本庁あてに振り込んでください。

なお、誤って入札書を弘前支部執行官室に提出したり、誤って入札保証金を弘前支部に振り込んだりした場合、入札は無効となりますので、ご注意ください。

※誤って振り込まれた入札保証金の還付には数週間を要する場合があります。

【入札に関するお問合せ】 青森地方裁判所本庁 執行官室

電話番号 017-773-1781（直通）

【事件の内容に関するお問合せ】 青森地方裁判所本庁 不動産執行係

電話番号 017-722-5625（直通）

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 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 8 年 9 月 8 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 9 月 15 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 17 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 10 月 7 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 9 月 18 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 9 月 18 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 8 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） 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）
1～6	2,575,000 2,060,000	一括	515,000	57,267	0
1	254,000				
2	82,000				
3	122,000				
4	59,000				
5	108,000				
6	1,950,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|---------------|
| 1 | 所 | 在 | 青森市浪岡大字徳才子字山本 |
| | 地 | 番 | 3番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 212.47平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 青森市浪岡大字徳才子字山本 |
| | 地 | 番 | 3番16 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 68.79平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 青森市浪岡大字徳才子字山本 |
| | 地 | 番 | 3番18 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 122.92平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 青森市浪岡大字徳才子字山本 |
| | 地 | 番 | 3番19 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 49.21平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 青森市浪岡大字徳才子字山本 |
| | 地 | 番 | 3番20 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 90.84平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 青森市浪岡大字徳才子字山本 3 番地 3、3 番地 16、
3 番地 18、3 番地 19、3 番地 20

家屋 番号 3 番 3

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 107.65 平方メートル
2 階 79.49 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 19.87 平方メートル

符 号 2

種 類 車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 46.37 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 2 4 日

青森地方裁判所弘前支部

裁判所書記官 清 水 陽 彦

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 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 1 ～ 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】

本件共有者 A 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 1】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号 3 番 3 の 2 並びに家屋番号 3 番 3 の 3，附属建物 1 及び附属建物 2）の登記が存在する。

《 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

1 所 在 青森市浪岡大字徳才子字山本
地 番 3 番 3
地 目 宅地
地 積 2 1 2 . 4 7 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 青森市浪岡大字徳才子字山本
地 番 3 番 1 6
地 目 宅地
地 積 6 8 . 7 9 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

3 所 在 青森市浪岡大字徳才子字山本
地 番 3 番 1 8
地 目 宅地
地 積 1 2 2 . 9 2 平方メートル

所有者 C

4 所 在 青森市浪岡大字徳才子字山本
地 番 3 番 1 9
地 目 宅地
地 積 4 9 . 2 1 平方メートル



11

物 件 目 録

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

5 所 在 青森市浪岡大字徳才子字山本

地 番 3 番 2 0

地 目 宅地

地 積 9 0 . 8 4 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

6 所 在 青森市浪岡大字徳才子字山本 3 番地 3、3 番地 1 6、
3 番地 1 8、3 番地 1 9、3 番地 2 0

家屋 番号 3 番 3

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 0 7 . 6 5 平方メートル
2 階 7 9 . 4 9 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建

床 面 積 1 9 . 8 7 平方メートル

符 号 2

種 類 車庫

物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 46.37平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 C 持分2分の1



令和 8 年（ケ）第 3 号
令和 8 年 4 月 2 日 受理
令和 8 年 5 月 20 日 提出
（評価人 久保田 聡）

現 況 調 査 報 告 書

青森地方裁判所弘前支部

執行官 堀 川 浩 二

（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 青森市浪岡大字徳才子字山本
地 番 3 番 3
地 目 宅地
地 積 2 1 2. 4 7 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 青森市浪岡大字徳才子字山本
地 番 3 番 1 6
地 目 宅地
地 積 6 8. 7 9 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

3 所 在 青森市浪岡大字徳才子字山本
地 番 3 番 1 8
地 目 宅地
地 積 1 2 2. 9 2 平方メートル
所有者 C

4 所 在 青森市浪岡大字徳才子字山本
地 番 3 番 1 9
地 目 宅地
地 積 4 9. 2 1 平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

5 所 在 青森市浪岡大字徳才子字山本

地 番 3 番 2 0

地 目 宅地

地 積 9 0 . 8 4 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

6 所 在 青森市浪岡大字徳才子字山本 3 番地 3、3 番地 1 6、
3 番地 1 8、3 番地 1 9、3 番地 2 0

家屋 番号 3 番 3

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 0 7 . 6 5 平方メートル
2 階 7 9 . 4 9 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 1 9 . 8 7 平方メートル

符 号 2

種 類 車庫



物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 46.37平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 C 持分2分の1

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 1～5		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1～5) ☐ 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 ☐ 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 A、C ☐ 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	物件 1 土地上に物置 (工作物) が設置されている 南側道路に面した部分に電話柱が設置されている		
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 ☐ 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 :		
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類 ☐ ある { 構造 床面積		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者 A ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある [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

関係人の陳述	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
☒ A (土地建物共有者)	1 物件6建物は私とBを含めた私の家族が居宅として使っていて、それ以外の人が使っている部分はありません。離婚前の夫であるCは家を出ていますがC名義の土地や建物共有部分について取決めはありません。 2 物件3土地は離婚前の夫であるCの所有となっていますが、物件6建物の敷地として利用することで特に利用料等の金銭支払いはありません。 3 物件6建物は私とCとの共有になっていますが、利用するにあたってCとの間で金銭の支払いはありません。 4 物件1土地上の物置は家財等を入れて使っています。

(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

- 1 関係人の陳述及び現況にてらし、2枚目記載のとおりと認める。
- 2 物置は、基礎がなく、移動可能であることから工作物と認めた。当該物置は、本件建物と所有者が同一であり、物件6建物の常用に供されてきたことから、本件建物の従物と判断し、本競売目的物と認定した。
- 3 登記上は物件1土地上に家屋番号3番3の2の建物及び家屋番号3番3の3の居宅と附属建物符号1物置、附属建物符号2店舗があるが現存しない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 3 日 (金) 14 : 30 - 14 : 50	法務局弘前支局	土地建物登記事項証明書等受理
8 年 4 月 16 日 (木) 12 : 10 - 12 : 20	物件所在地	立入のため臨場/不在/概測/写真撮影 (外部)
8 年 4 月 28 日 (火) 10 : 00 - 10 : 40	物件所在地	立入のため臨場/関係人と面談/概測/写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

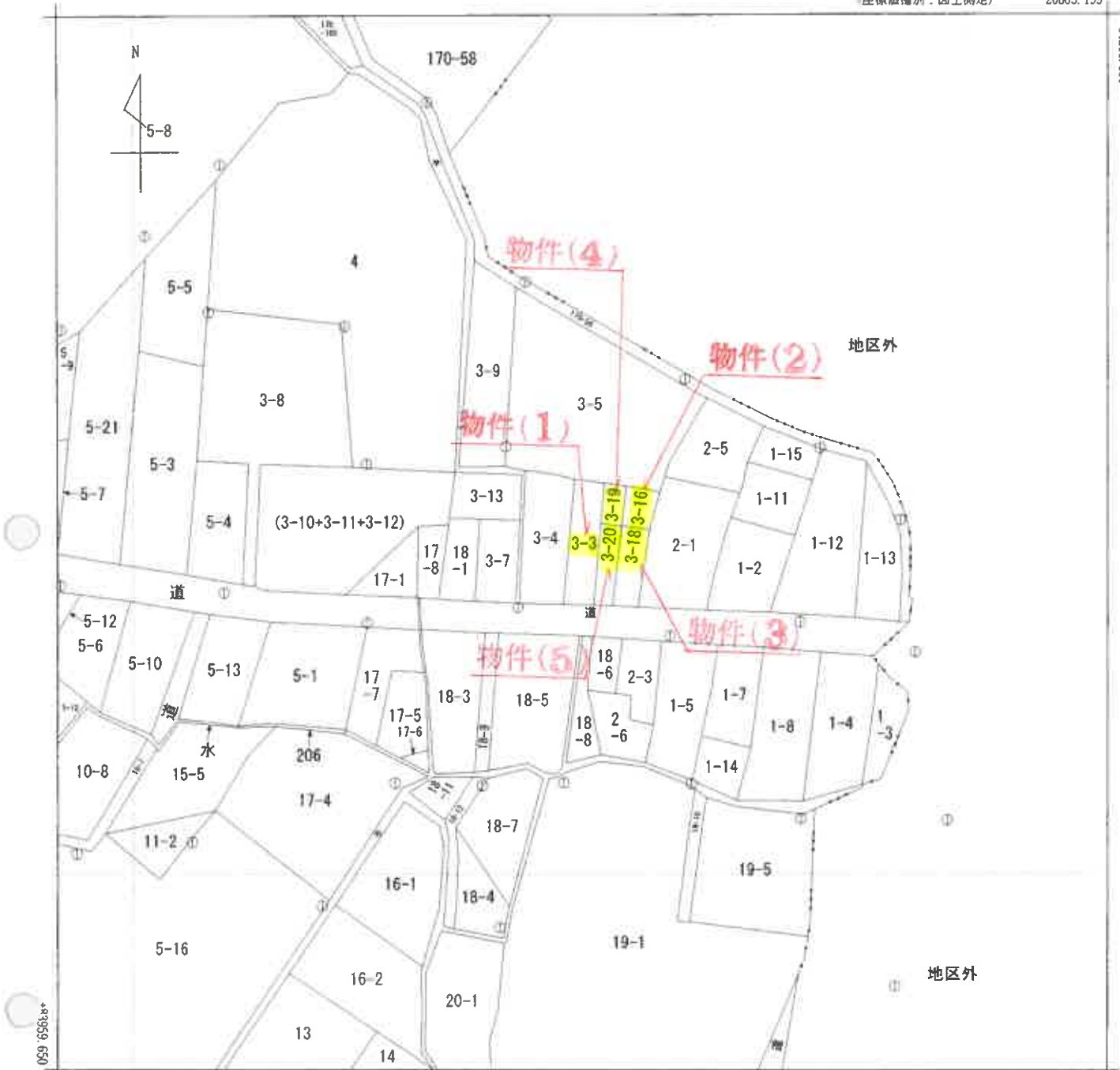
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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



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	所在	青森市浪岡大字徳才子山本				地番	3番3			
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。
(青森地方法務局管轄)

令和8年4月3日
青森地方法務局弘前支局

請求番号：9-1
(1/1)
登記官

登記年月日：平成11年7月14日

A3をA4に縮小

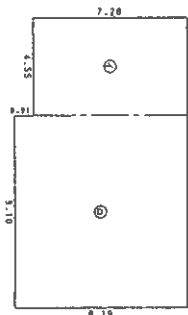
令和8年4月3日
青森地方方法務局弘前支局
（青森地方方法務局青森）
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

登記官

054495 各階平面図

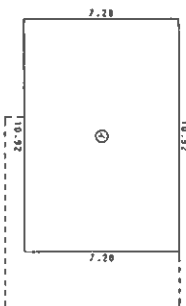
物件(6)
家屋番号 3番3
建築物の所在 青森県弘前市大字山本3番地3、3番地16、3番地18、3番地19、3番地20
青森市役所
建築物階平面図

主たる建築物 1階



求積表

主たる建築物 2階

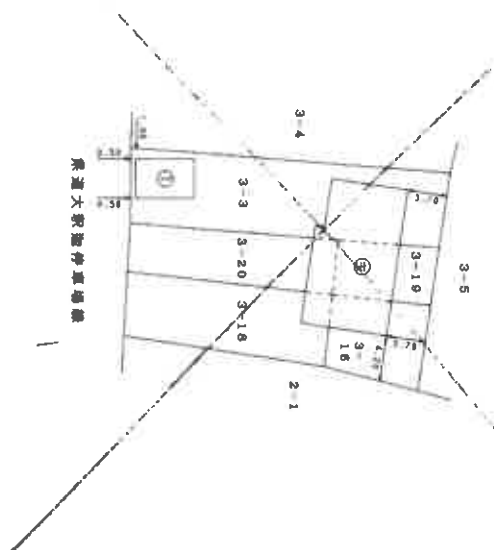


求積表

附属建物 (付1)



求積表



(日調筆)

作製者

土地調査士
家庭調査士

平成11年7月9日(作製)

縮尺

1/250

申請人

平成11.7.14

縮尺

1/500

登記年月日：平成15年10月14日

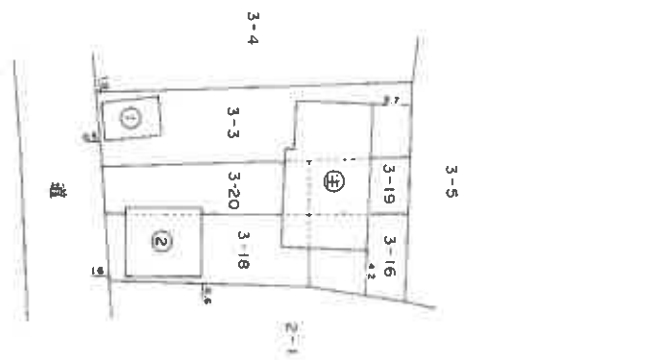
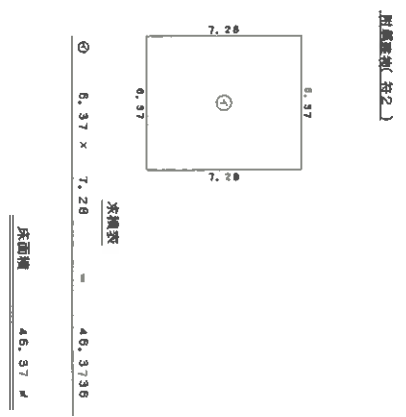
A3をA4に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(青森地方方法務局管轄)
令和8年4月3日
青森地方方法務局弘前支局
登記官

054496 各階平面図

家屋番号	3-3	建物平面図
建物の所在	青森県青森市大字山本3-3、3-16、3-18、3-19、3-20	

青森市地籍

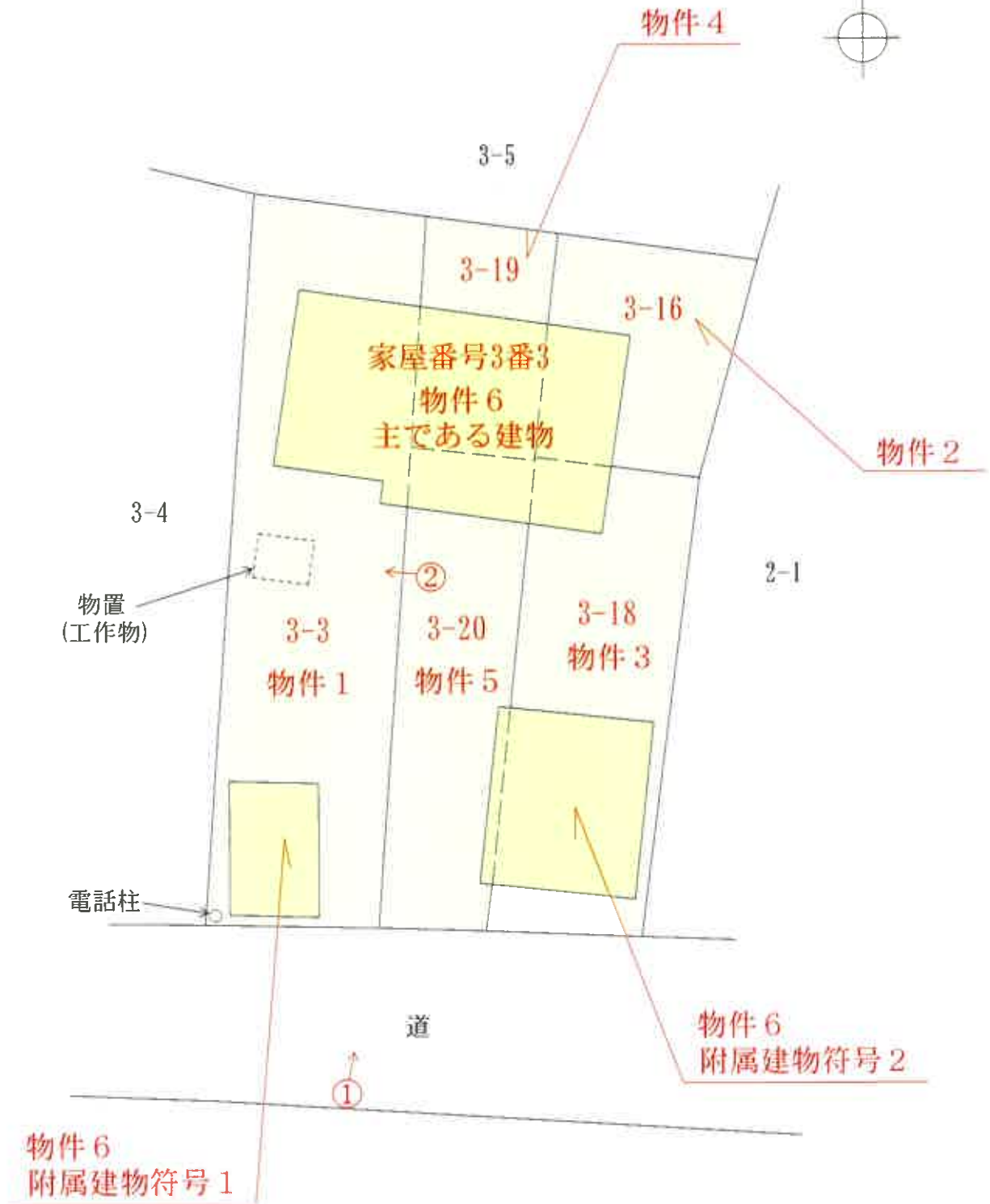


製作者	士地調査士 家屋調査士	縮尺	1/250
申請人		縮尺	1/500

平成15年10月14日登記

土地建物位置関係図

(縮尺：約1/250)



凡例

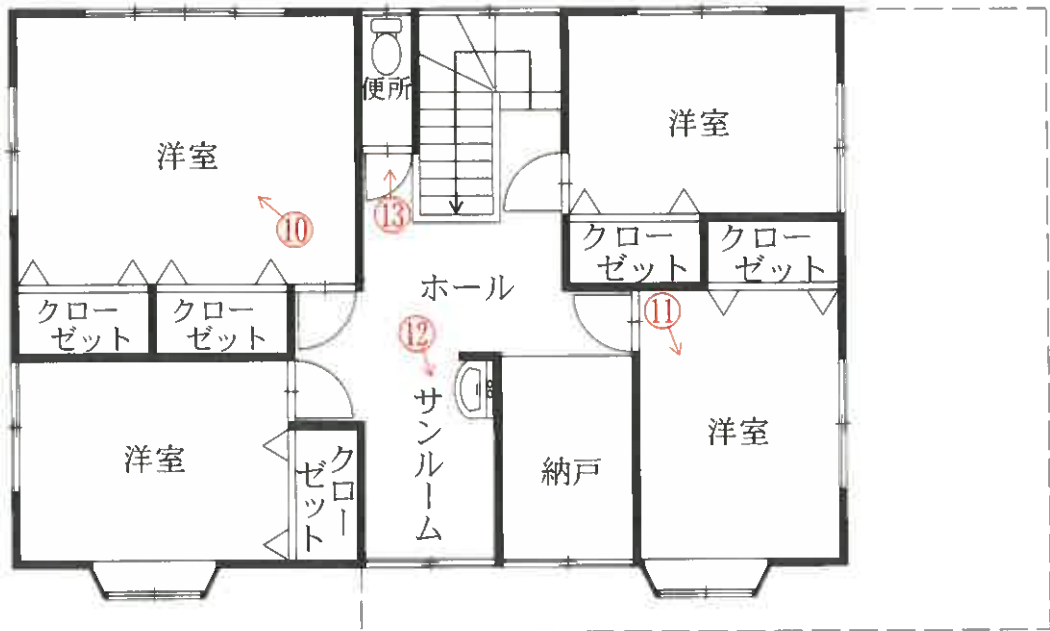
←○：写真撮影位置

建物間取図（縮尺：約1/100）
【物件 6 主である建物】

1 階



2 階



凡例
←○ : 写真撮影位置

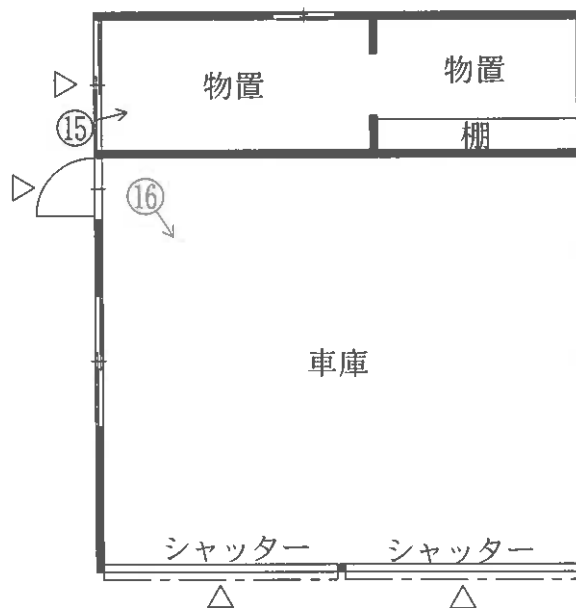
(10 枚目)

建物間取図（縮尺：約1/100）

【附属建物符号 1】



【附属建物符号 2】



凡例
←○：写真撮影位置

（ // 枚目）

写真番号 1



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 1 1



写真番号 1 2



写真番号 1 3



写真番号 1 4



写真番号 15



写真番号 16



令和8年（ケ）第3号
令和8年04月28日現地調査
令和8年05月22日評価

青森地方裁判所 弘前支部 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, 5 7 5, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2 5 4, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 8 2, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 1 2 2, 0 0 0 円
物件 4 (土地)	金 5 9, 0 0 0 円
物件 5 (土地)	金 1 0 8, 0 0 0 円
物件 6 (建物)	金 1, 9 5 0, 0 0 0 円

- 1 一括評価は、物件 1 ～ 6 の各不動産について一括売却（民事執行法 6 1 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 ～ 5 の土地の内訳価格は物件 6 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 の価格は物件 1 ～ 5 の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 5 8 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 番 地 目 地 積	青森市浪岡大字徳才子字山本 3 番 3 宅地 2 1 2. 4 7 m ²	同左 同左 同左 同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	青森市浪岡大字徳才子字山本 3 番 1 6 宅地 6 8. 7 9 m ²	同左 同左 同左 同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	青森市浪岡大字徳才子字山本 3 番 1 8 宅地 1 2 2. 9 2 m ²	同左 同左 同左 同左
4	所 在 地 番 地 目 地 積	青森市浪岡大字徳才子字山本 3 番 1 9 宅地 4 9. 2 1 m ²	同左 同左 同左 同左
5	所 在 地 番 地 目 地 積	青森市浪岡大字徳才子字山本 3 番 2 0 宅地 9 0. 8 4 m ²	同左 同左 同左 同左
6	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積	【主である建物】 青森市浪岡大字徳才子字山本 3 番地 3、3 番地 1 6、 3 番地 1 8、3 番地 1 9、 3 番地 2 0 3 番 3 居 宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 1 0 7. 6 5 m ² 2 階 7 9. 4 9 m ² 【附属建物】 1 物 置 木造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 1 階 1 9. 8 7 m ² 2 車 庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 1 階 4 6. 3 7 m ²	同左 同左 同左 同左 同左 同左 同左 同左 同左 同左 同左 同左

第4 目的物件の位置・環境等

○ 物件1～5（一体利用地）の概況及び利用状況等

位置・交通	J R奥羽本線「大釈迦」駅の西方・道路距離約230m (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、青森市南西方、旧浪岡町北方の一般住宅、農家住宅等が混在する住宅地域。 土地利用状況は、画地規模300～800㎡程度の敷地に戸建住宅が標準的で、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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 用途地域指定なし 指定 70% 指定 200% 指定なし 立地適正化計画(居住誘導区域外) 土砂災害警戒区域
画地条件 (規模、形状等)	規模 形状 間口×奥行	544.23㎡ (公簿面積) ほぼ長方形 約17.5m × 約29m
接面道路の状況	南側で有効幅員約7.5mの舗装県道(建築基準法第42条第1項第1号道路)と概ね等高に接面する中間画地	
土地の利用状況等	物件1・2・4・5について、土地共有者が所有権に基づき、物件3について、土地所有者が所有権に基づき、一体で物件6の敷地として使用占有している。また敷地西側に工作物(物置)が、敷地南西側に電話柱が設置されている。 (附属資料「3 建物配置図」参照)	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	あり なし なし

特記事項	物件1土地には滅失しているものと思料される下記建物の登記が残っている。 ① 所 在：青森市浪岡大字徳才子字山本3番地3 家屋番号：3番3の2 種 類：不明 構 造：木造木羽葺平家建 床面積：1階 79.33㎡ 所 有 者：申立外第三者 ② 【主である建物】 所 在：青森市浪岡大字徳才子字山本3番地3 家屋番号：3番3の3 種 類：居宅 構 造：木造木羽葺平家建 床面積：1階 50.67㎡ 所 有 者：申立外第三者 【附属建物】 符 号：1 種 類：物置 構 造：木造木羽葺平家建 床面積：1階 41.32㎡ 符 号：2 種 類：店舗 構 造：木造木羽葺平家建 床面積：1階 28.66㎡
------	--

○ 物件6-1(建物)の概況及び利用状況等

区 分	主である建物 家屋番号 3番3	
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11年7月7日新築
	経過年数	約27年
	経済的残存耐用年数	約3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、長尺ビニールシート敷外
	設 備	電気、給排水、衛生（浄化槽式）。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	107.65㎡
	2階	79.49㎡
	延床面積	187.14㎡
	増改築	なし
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	内壁に穴が多数見られ、やや劣る。	
建物の利用状況	建物共有者が所有権に基づき、居宅として使用占有している。	
特記事項	1・2階の内壁に穴が多数見られた。 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1土地西側に設置されている工作物（物置）について、基礎がなく、移動可能であることから工作物と認められ、物件6建物の常用に供されてきたことから、従物と判断し、本競売目的物と認められる。	

○ 物件6-2(建物)の概況及び利用状況等

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62年4月20日新築 経過年数 約39年 経済的残存耐用年数 約0年
仕 様	構 造 木造 屋 根 着色亜鉛鋼板立平葺 外 壁 角波鉄板張 内 壁 板張 天 井 アラワシ 床 コンクリート叩き 設 備 なし そ の 他 特になし
床面積（現況）	1階 19.87㎡ 増改築 なし
現況用途等	現況用途 物置 間取り （附属資料「4 建物間取図」参照）
品 等	下位
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物共有者が所有権に基づき、物置として使用し占有している。
特記事項	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6-3(建物)の概況及び利用状況等

区 分	附属建物	符号	2
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15年9月21日新築	
	経過年数	約23年	
	経済的残存耐用年数	約2年	
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	無落雪工法	
	外 壁	サイディング	
	内 壁	アラワシ	
	天 井	アラワシ	
	床	コンクリート叩き	
	設 備	電気。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	46.37㎡	
	増改築	なし	
現況用途等	現況用途	車庫	
	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	建物共有者が所有権に基づき、車庫として使用し占有している。		
特記事項	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1～5（土地）及び目的外土地

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	4,740	1.00	212.47	(1-0.50)	504,000
2	4,740	1.00	68.79	(1-0.50)	163,000
3	4,740	1.00	122.92	(1-0.50)	291,000
4	4,740	1.00	49.21	(1-0.50)	117,000
5	4,740	1.00	90.84	(1-0.50)	215,000

〔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 青森（県）－29				
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
4,500 円/㎡	98.0 — 100.0	100 — 100	100 — 93	4,740 円/㎡
×	×	×	×	＝

項 目	物件1～5	備 考
基準とする地価公 示または県基準地	地価調査 青森（県）－29	
公示価格等	4,500 円/㎡	
価格（基準）時点	令和7年7月1日	
◇時点修正	98.0%	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	100%	なし
◇地域格差	93%	相乗積による。
街路条件	+3% （幅員等）	格差率については、1%未満 の数値を四捨五入。
環境条件	▲10% （周辺状況等）	

イ、個別的格差率

項 目	物件1～5	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	100%	
個別的格差率	100%	

ウ、地積：登記数量

エ、建付減価：▲50%（建物と敷地との適応の状態等を考慮した。）

② 物件6（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
6－1	166,000	187.14	0.09	2,796,000
6－2	106,000	19.87	0.02	42,000
6－3	127,000	46.37	0.08	471,000
物件6の合計				3,309,000

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。

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
6－1	27	3	0.30	0.03	0.09
6－2	39	0	0.40	0.03	0.02
6－3	23	2	0.30	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・6	504,000	1.00	0.10	使用借権	50,000
2・6	163,000	1.00	0.10	使用借権	16,000
3・6	291,000	1.00	0.25	法定地上権	73,000
4・6	117,000	1.00	0.10	使用借権	12,000
5・6	215,000	1.00	0.10	使用借権	22,000
物件6の合計					173,000

イ、土地利用権等の及ぶ範囲： 物件6の土地利用権等の及ぶ範囲は、物件1～5について全範囲とした。

ウ、土地利用権等割合： 物件1・2・4・5について土地利用権等を使用借権と判定し、土地利用権等割合を本件建付地価格の10％と、物件3について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25％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	504,000	-50,000		(1-0.20)	(1-0.30)	254,000
2	163,000	-16,000		(1-0.20)	(1-0.30)	82,000
3	291,000	-73,000		(1-0.20)	(1-0.30)	122,000
4	117,000	-12,000		(1-0.20)	(1-0.30)	59,000
5	215,000	-22,000		(1-0.20)	(1-0.30)	108,000
6	3,309,000	+173,000	(1-0.00)	(1-0.20)	(1-0.30)	1,950,000
一括価格（合計）						2,575,000

ウ、占有減価修正： 特になし

エ、市場性修正： ▲20%

（地縁的選好性が強い地域に存すること等により市場性劣り市場滞留期間等を考慮）

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（青森（県）－29）

所 在 ・ 地 番：青森市浪岡大字徳才子字早稲田104番2

価 格：4,500円/㎡

位 置：JR奥羽本線「大釈迦」駅の南方約1km先に位置

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：780㎡

供給処理施設：上水道

接 面 街 路：東側幅員約13mの舗装県道に接面

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域、用途地域指定なし
(建蔽率70%, 容積率200%)

地 域 の 概 要：農家住宅に一般住宅等も混在する県道沿いの住宅地域

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 2葉

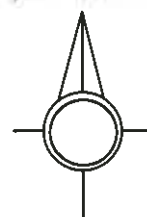
以 上

館橋堂山

附属資料

1 位置図

令和8年(ケ)第3号



S=1:25,000

対象不動産

大新道駅前

浪岡女子

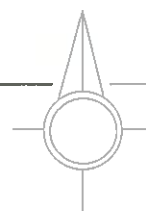
十和田神社

青森(県) - 29

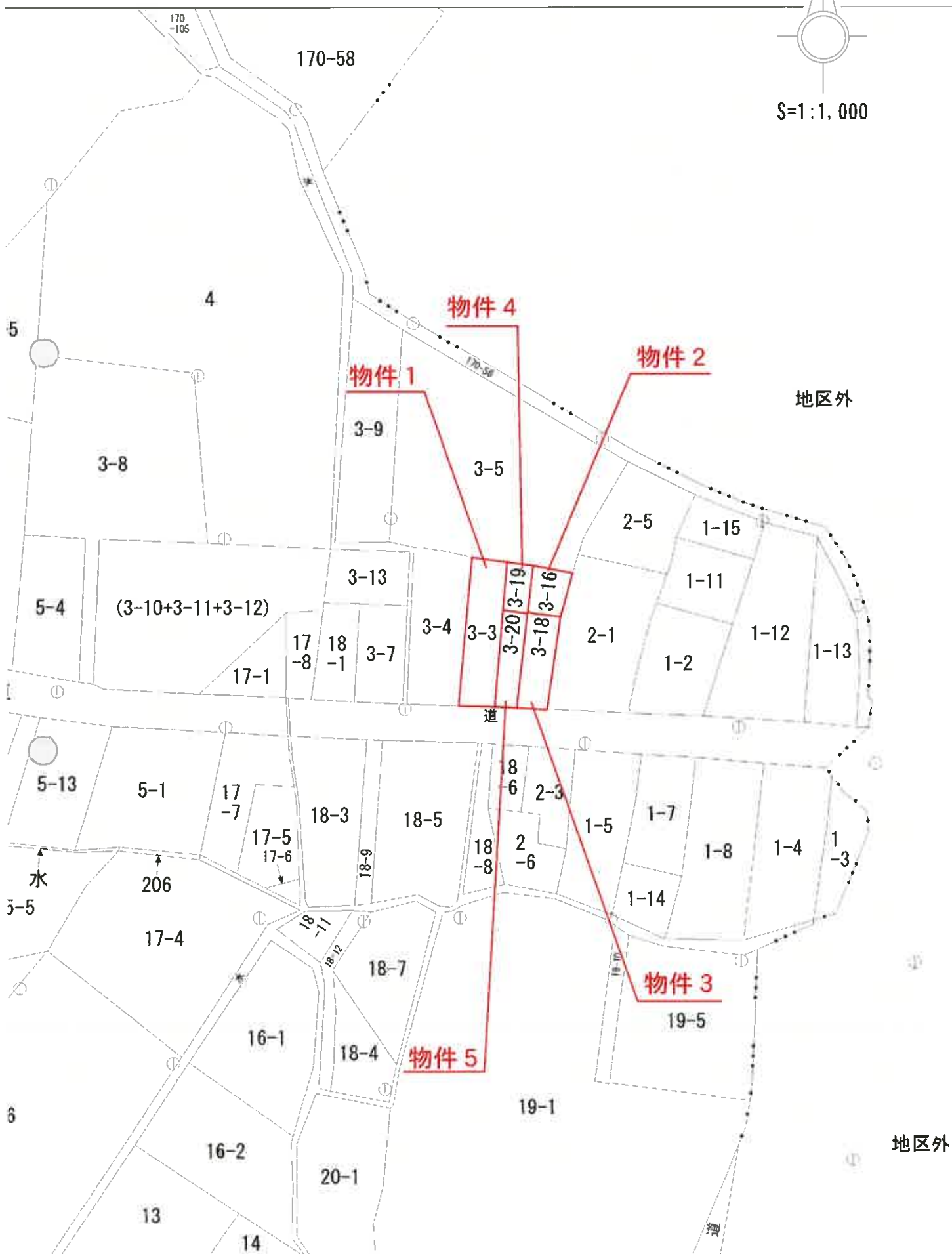
青森市

2 法第14条第1項地図写

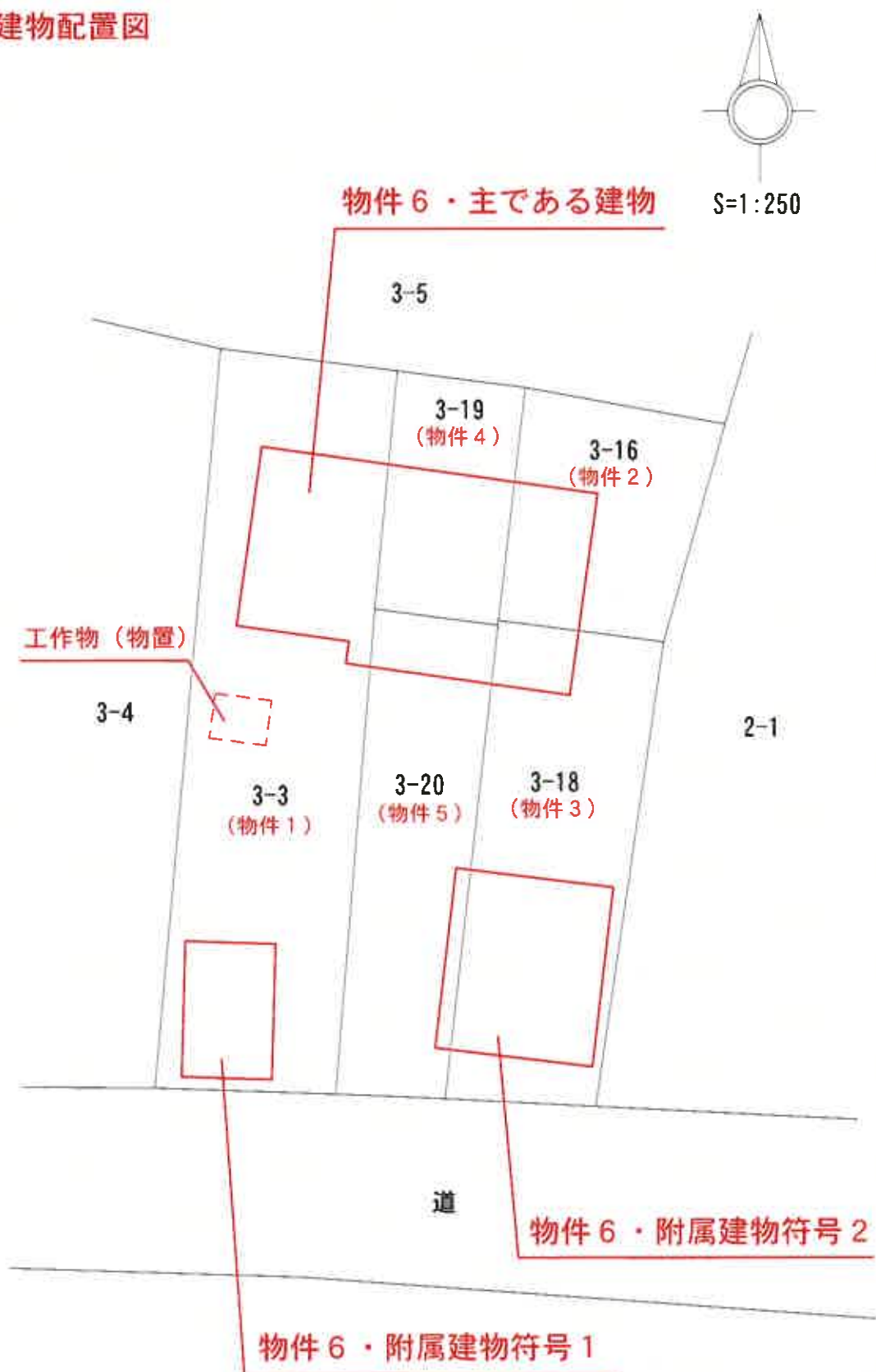
所在 青森市浪岡大字徳才子字山本



S=1:1,000



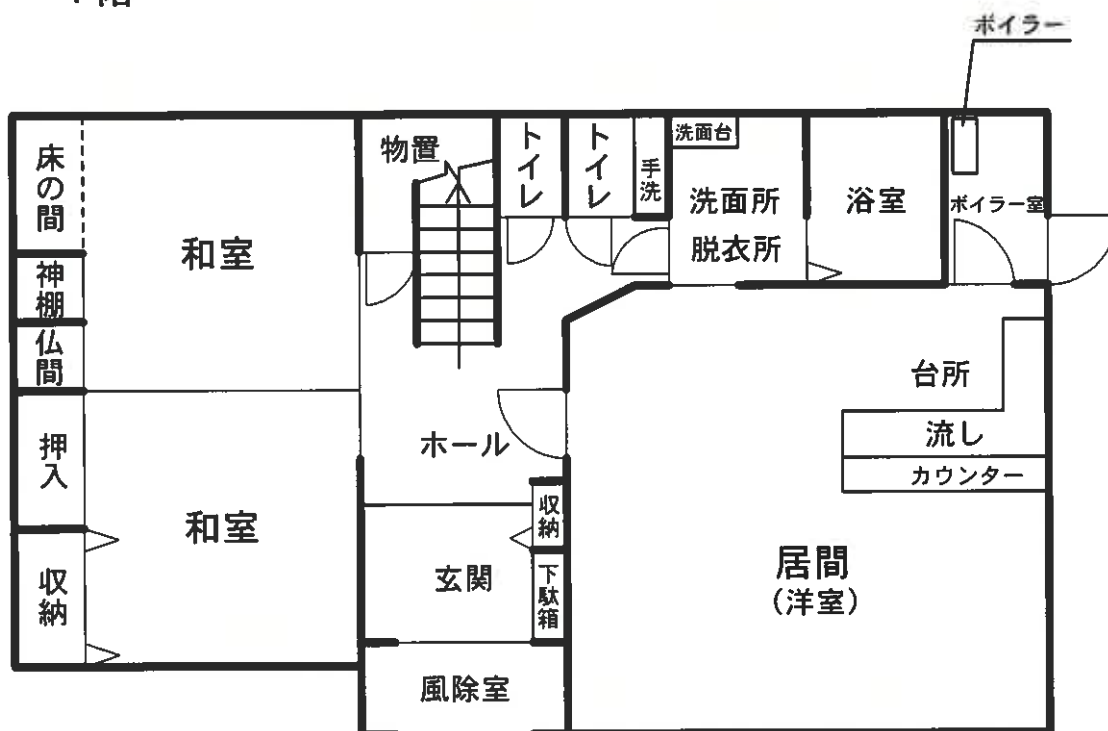
3 建物配置図



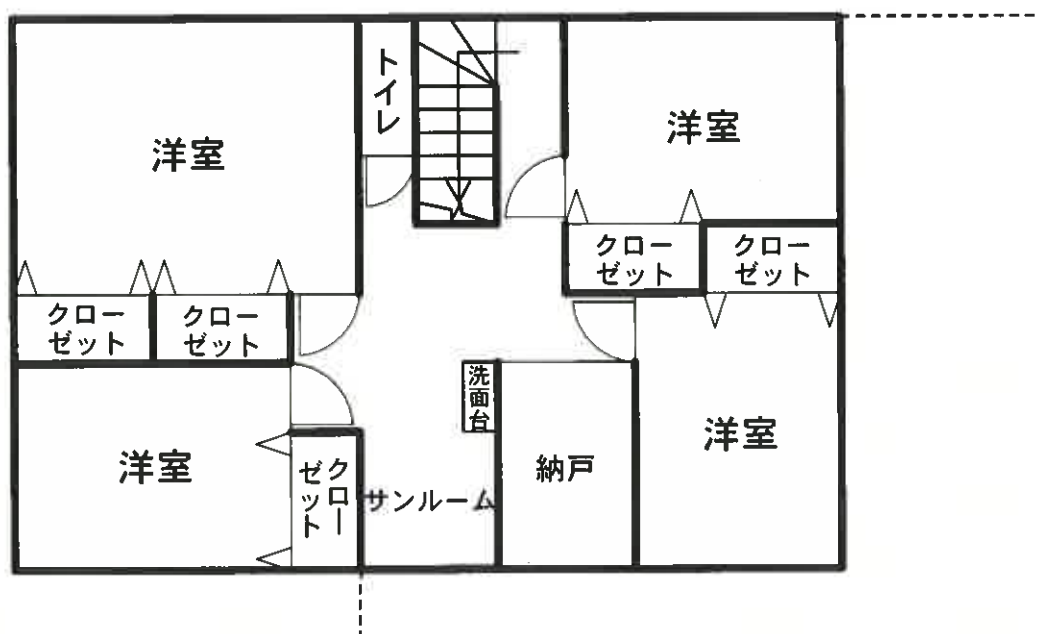
4 建物間取図（その 1）

1 階

物件 6 ・ 主である建物



2 階



4 建物間取図（その 2）

物件 6 ・ 附属建物符号 1



物件 6 ・ 附属建物符号 2

