

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 17 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 1 0 月 6 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 8 年 1 0 月 1 3 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 0 月 1 5 日 午前 1 0 時 0 0 分 青森地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 1 月 4 日 午前 9 時 5 0 分 青森地方裁判所第 2 民事部
特別売却 実施期間	令和 8 年 1 0 月 1 6 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 8 年 1 0 月 1 6 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 9 月 1 7 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	5,386,000 4,308,800	一括	1,077,200	64,652	0
1	1,869,000				
2	1,460,000				
3	2,057,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 青森市奥野二丁目
 地 番 126番18
 地 目 宅地
 地 積 127.56平方メートル

- 2 所 在 青森市奥野二丁目
 地 番 126番27
 地 目 宅地
 地 積 99.63平方メートル

- 3 所 在 青森市奥野二丁目126番地18、126番地27
 家屋 番号 126番18
 種 類 共同住宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 126.69平方メートル
 2階 125.87平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 12 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 3】

賃借権

範 囲 1 号室
賃借人 B
期 限 定めなし
賃 料 毎月金 2 万円
賃料前払 なし
敷 金 なし
保証金 なし
特 約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

賃借権

範 囲 5 号室
賃借人 C
期 限 定めなし
賃 料 毎月金 3 万 1 0 0 0 円
賃料前払 なし
敷 金 なし
保証金 なし
特 約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

3号室を本件所有者及び株式会社エコテクノが占有している。株式会社エコテクノの占有権原は使用借権と認められる。

1号室、3号室及び5号室を除く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

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- 1 所 在 青森市奥野二丁目
 地 番 126 番 18
 地 目 宅地
 地 積 127.56 平方メートル

- 2 所 在 青森市奥野二丁目
 地 番 126 番 27
 地 目 宅地
 地 積 99.63 平方メートル

- 3 所 在 青森市奥野二丁目 126 番地 18、126 番地 27
 家屋 番号 126 番 18
 種 類 共同住宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 126.69 平方メートル
 2 階 125.87 平方メートル



令和 8 年 (ヌ) 第 13 号
令和 8 年 5 月 20 日受理
令和 8 年 7 月 23 日提出

現況調査報告書

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 青森市奥野二丁目
 地 番 126 番 18
 地 目 宅地
 地 積 127.56 平方メートル
- 2 所 在 青森市奥野二丁目
 地 番 126 番 27
 地 目 宅地
 地 積 99.63 平方メートル
3. 所 在 青森市奥野二丁目 126 番地 18、126 番地 27
 家屋 番号 126 番 18
 種 類 共同住宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 126.69 平方メートル
 2 階 125.87 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	青森市奥野二丁目1番3号		
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			
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異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：		
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（2, 3, 6, 7号室） ☒ 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（1, 5号室） 上記の者が本建物を 事務所 として使用している（3号室） ☒ 「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 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 1号室	
占有者		☐ 債務者 ☒ B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ B(占有者) ☒ A(建物所有者))の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成27年 6月 日頃	
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 ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者()	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎月 金2万円(毎月15日限り当月分支払) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 3号室	
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社エコテクノ	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ A (占有者代表者兼建物所有者) ☐ ())の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成29年 5月10日頃	
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 ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 5号室	
占有者		☐ 債務者 C	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■C(占有者) ■A(建物所有者))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 元年11月 日頃	
最初の	契約日	上記 年 月 日頃	
契約等	期間	上記 年 月 日頃から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎月 金3万1000円(毎月1日限り当月分支払) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある(□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

(5 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (債務者)	1 私は、自己が所有する物件3建物の3号室に居住している。 2 物件3建物の1号室と5号室には賃借人が入居中である。(陳述した賃貸借契約の要旨は「占有者及び占有権原」記載のとおり) 3 物件3建物の3号室は、私が代表者である法人「株式会社エコテクノ」の事実上の本店にもなっている。同社の本店は登記上他の場所であるが、そこを引き払ったためである。(陳述した賃貸借契約の要旨は「占有者及び占有権原」記載のとおり) 4 私は、入居者のない2、6及び7号室にも自己の物を置いている。 5 物件3建物の各部屋の賃貸借契約については、全て口頭契約であり、契約書は存在しない。
B (占有者)	私は、平成27年6月頃から物件3建物の1号室に居住している。(陳述した賃貸借契約の要旨は「占有者及び占有権原」記載のとおり)
C (占有者)	私は、令和元年11月頃から物件3建物の5号室に居住している。(陳述した賃貸借契約の要旨は「占有者及び占有権原」記載のとおり)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

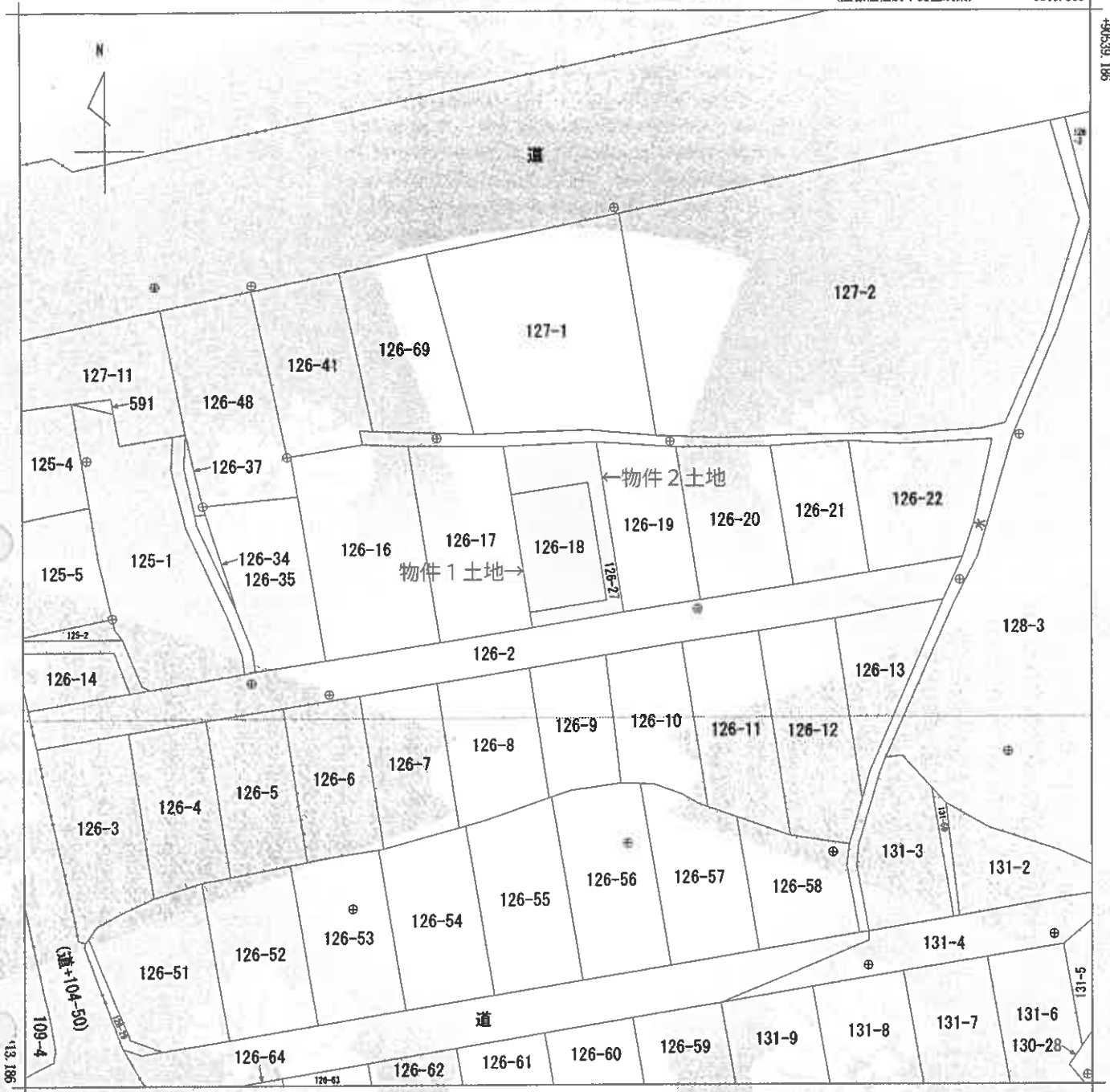
関係人の陳述及び現況にてらし、2ないし5枚目記載のとおりと認める。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

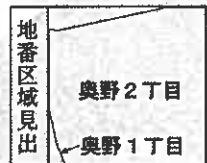
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 5月22日 (金) 9:00- :	青森地方法務局	土地建物登記事項証明書等受領
8年 6月15日 (月) 10:30-11:00	物件所在地	立入のため臨場／関係人と面談／概測／写真撮影
8年 7月17日 (金) 12:50-13:10	物件所在地	立入のため臨場／関係人と面談／概測／写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 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



-6271.868 (座標値種別：測量成果)

(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請求部	所 在 青森市奥野二丁目					地 番	126番18			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	平成21年3月				備付年月日(原図)	平成21年3月24日			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8年5月22日

青森地方方法務局

請求番号：5-1

登記官

(1/1)

(9 枚)

公用

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。
令和8年5月22日 青森地方方法務局

令和8年5月22日

青森地方支務局

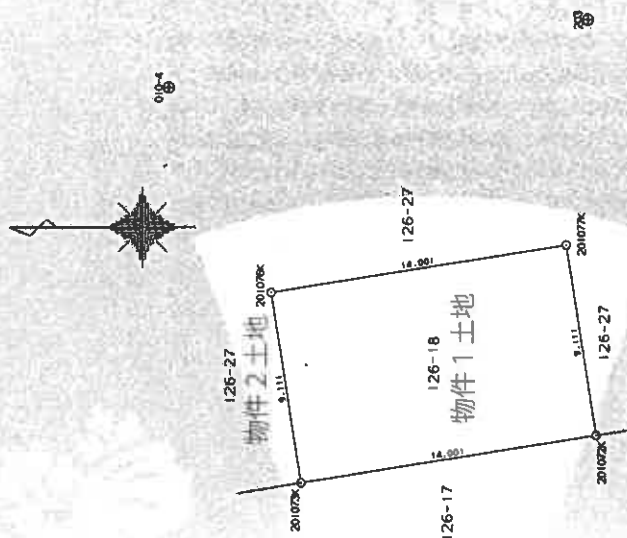
筆記會

請求番号：5-2

126-18

看地

青森市奥野二丁目



壓 標 求 積 表 (乘約數表)

地 點	番 號	126-18	X_n	Y_n	$X_n - Y_n$	距 離
測 点						
201073K			90482.905	-6215.357	90490.963895	14.001
201072K			90469.070	-6213.206	77261.216610	9.111
201077K			90470.470	-6204.203	-94521.032705	14.001
201076K			90484.305	-6206.354	-77176.011990	9.111
			倍 面 積	255.135810		
			面 積	127.5679050		
			地 積	127.56		m

低 耕 地

測点名	X 座標	Y 座標
010-4	90489.136	-6196.709
203	90469.429	-6193.557

A.3をA.4に縮小

青森地方法務局
登記官

(平成21年2月28日作成)

青森地方方法務局
(地図作成作業)

區選區計

箱尺 $\frac{1}{250}$

登記年月日：平成21年6月24日

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8年5月22日 青森地方法務局 登記官

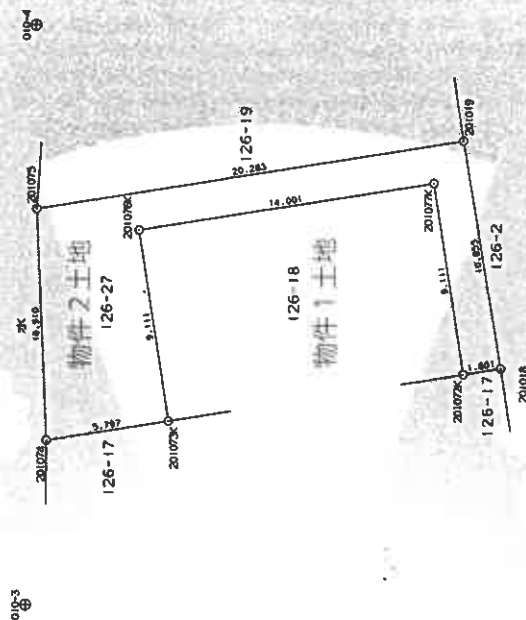
登記官

(1/ 数量)

請求番号：5-5

地積測量図

地番	126-27
土地の所在	青森市興野二丁目



座標求積表 (世界測地系)

地番	126-27	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	面積
20107K		90489.634	-6216.248	38590.467584	5.797
20107N		90482.905	-6215.357	26906.280453	9.111
20107M		90484.305	-6206.354	77176.011990	14.001
20107L		90470.470	-6204.203	94521.032705	9.111
20107K		90469.070	-6213.206	19757.995080	1.801
201018		90467.290	-6212.929	-12.425858	10.855
201019		90469.072	-6202.221	-135351.068883	20.283
201075		90489.113	-6205.348	-121389.017576	10.910
合計				199.275455	
面積				99.637475	
地積				99.63	㎡

基準点

測点名	X 座標	Y 座標
010-4	90489.136	-6196.709
010-3	90489.603	-6223.986

A3をA4に縮小

青森地方法務局
登記官

(平成21年2月18日作成)

計測機関

青森地方法務局
(地図作成作業)

縮尺
1/250

登記年月日：令和8年4月24日

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。
令和8年5月22日 青森地方法務局

登記官

(12 枚裏)

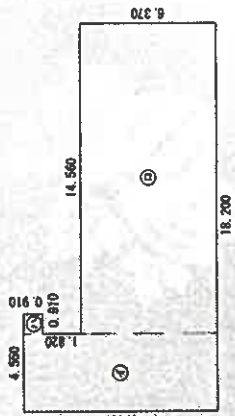
建物図面
各階平面図

家屋番号 126番18

建物の所在 青森市奥野二丁目126番地18・126番地27

各階平面図

1階

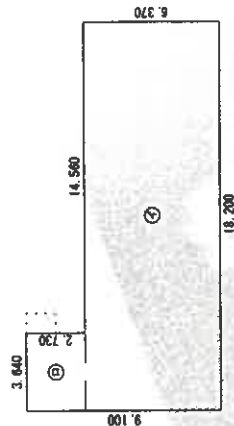


床面積

④ 4.950 x 9.100 = 45.045
⑤ 0.910 x 14.560 = 13.2496
⑥ 18.200 x 6.370 = 115.934
計 173.2336

床面積 126.69 m²

2階



床面積

④ 3.640 x 2.730 = 9.9372
⑤ 9.100 x 14.560 = 132.496
⑥ 18.200 x 6.370 = 115.934
計 258.3672

床面積 126.69 m²

(日課用紙)

単位：メートル

作成者 正副技士

(令和8年2月18日作成)

調査士会連合会(用紙)

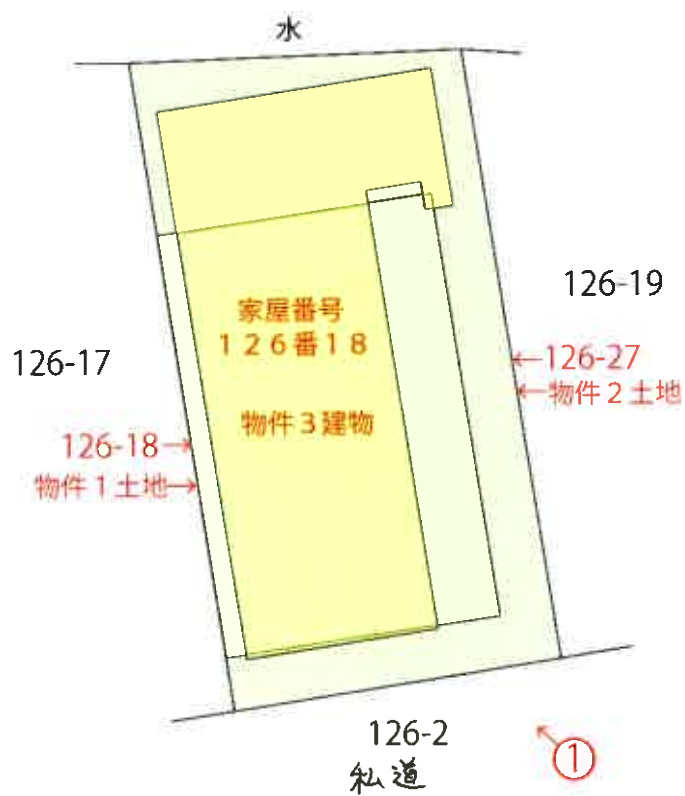
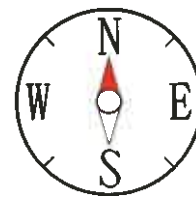
申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

A3をA4に縮小

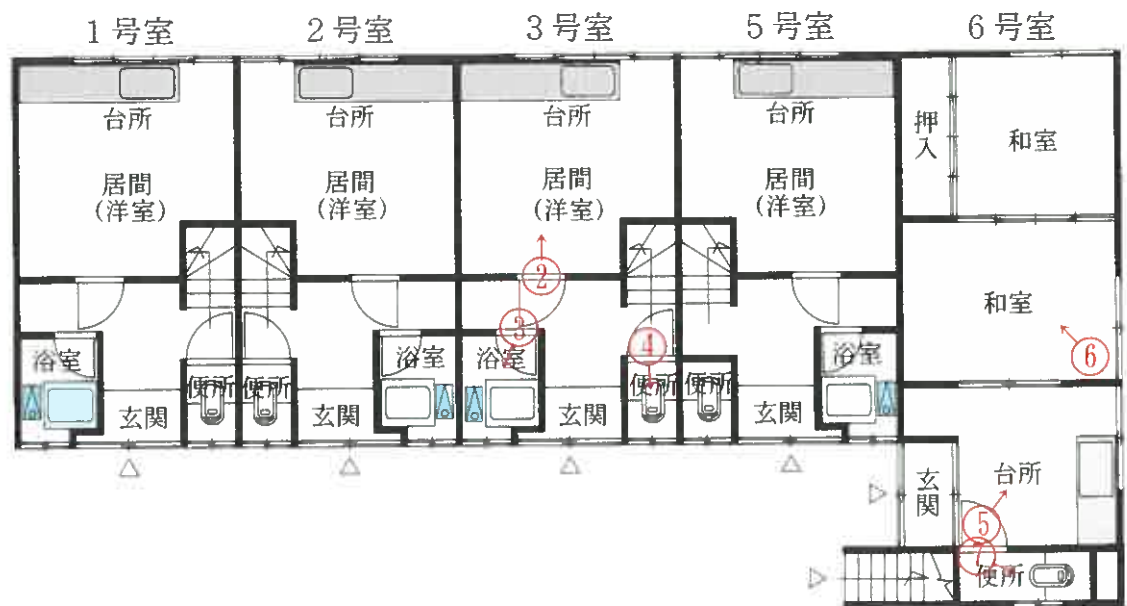
土地建物位置関係図 (S=1/250)



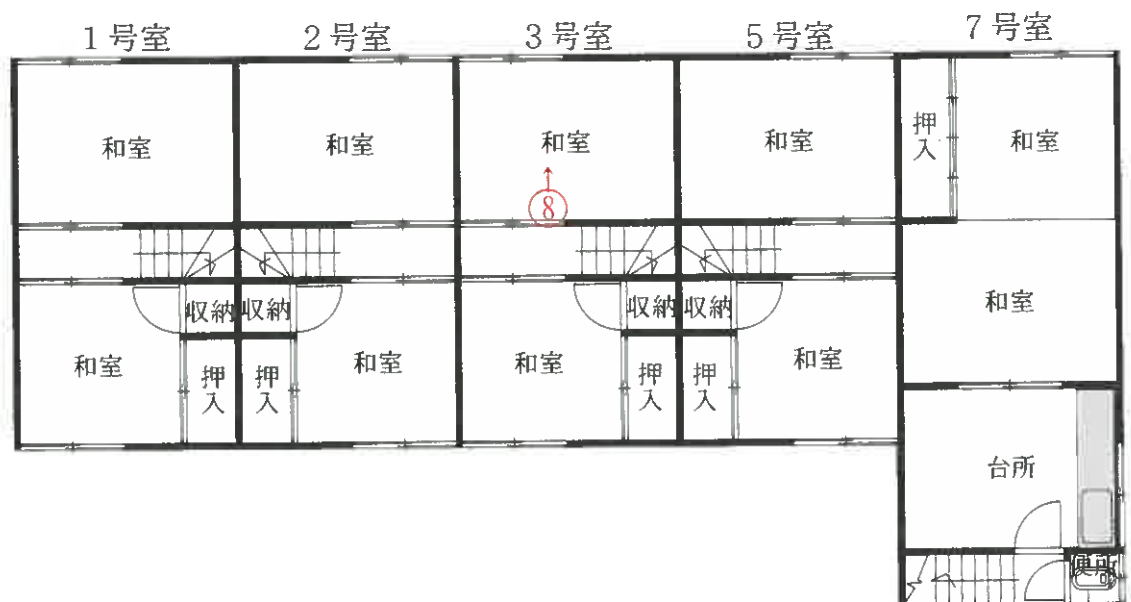
建物間取図

(縮尺：1/125)

1 階



2 階



写真番号 1

物件 3 建物



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



令和 8 年（又）第 13 号

令和 8 年（又）第 13 号

令和 8 年 6 月 15 日 現地調査

令和 8 年 7 月 23 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

三 藤 美 和 結 印

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 5,386,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,869,000 円
物件2(土地)	金 1,460,000 円
物件3(建物)	金 2,057,000 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 地 番 地 目 地 積	青森市奥野二丁目 126 番 18 宅地 127.56 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	青森市奥野二丁目 126 番 27 宅地 99.63 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	青森市奥野二丁目 126 番地 18, 126 番地 27 126 番 18 共同住宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 1 階 126.69 m ² 2 階 125.87 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左 同 左

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, 2 一体利用地)

位 置 ・ 交 通	青い森鉄道「筒井」駅の北西方約 1.7 km (道路距離) (附属資料 1 位置図参照)	
付 近 の 状 況	青森市中心市街地南東方, 一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域である。地域内に最近特別の経済的変動要因はなく, 今後とも現状程度で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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第 2 種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200% なし 特になし
画 地 条 件	間口約 11m, 奥行約 21mのほぼ長方形地 地 積 227.19 m ² (物件 1, 2 の登記地積合計) 接面道路より約 0~0.3m高いほぼ平坦地 (南向き中間画地)。	
接 面 道 路	南側有効幅員約 4.5m 私道 舗装有 建築基準法上: 法第 42 条 1 項 3 号道路	
土地の利用状況	土地所有者が, 本土地上に物件 3 建物を所有し占有している (附属資料 5 配置図参照)。	
供給処理施設	上 水 道 あり ガス配管 あり 下 水 道 あり	
特 記 事 項	1. 敷地内の駐車スペースは, 縦列で概ね 2 台程度に限られ, 車両の出入りに際しては入替えを要する等, 使用上の制約が認められる。 2. 市洪水ハザードマップによれば, 想定最大規模降雨時において浸水深 0.5m以上 3m未満が想定される区域に所在する。また, 津波ハザードマップによれば, 津波による浸水深 0.5m以上 1m未満が想定される区域に位置している。	

2. 建物の概況及び利用状況 (物件 3)

区 分	主である建物 家屋番号 126 番 18
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 (登記上) 不詳 経過年数 約 48 年 (※下記特記事項欄参照) 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 モルタル塗り 内 壁 ビニールクロス, 繊維壁外 天 井 ビニールクロス, 吸音石膏ボード, 目透し天井 床 フローリング, 畳, クッションフロア, カーペット 設 備 電気, 給排水, 衛生, 浴室, ガス, 給湯外 ※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 北側の 1 階 (6 号室) 及び 2 階住戸 (7 号室) を除く住戸は, 内部階段を有するメゾネット形式 (1 階・2 階一体利用) である。
床面積 (現況)	第 3 項 目的物件欄記載のとおり
現況用途等	階 層 2 階建 現況用途 共同住宅 (全 6 戸) 間 取 り (附属資料 6 建物間取図のとおり)
品 等	下位
保守管理の状態	本件建物は築後 50 年近くが経過しているとみられ, 外壁の汚損・退色, 軒天等の破損が認められる。また, 一部室内では天井に漏水跡とみられる汚損が確認されるほか, 畳の隅部及び壁際にはカビの発生が疑われる黒色汚損が認められる。さらに, 家主使用部分において床面のたわみが認められ, 床下地材等の劣化又は腐朽が進行している可能性がある等, 全体として維持管理状態は不良である。以上より, 本件建物は老朽化が進行しており, 修繕・更新の実施状況は低調であると判断した。
建物の利用状況	本件建物は住戸 6 戸からなる共同住宅であり, 現況では一部住戸が居宅及び事務所として利用されている。占有者及び占有状況等の詳細は, 現況調査報告書記載のとおりである。
特記事項	1. 登記事項証明書上, 建築年月日は不明であるが, 建築計画概要書によれば, 昭和 53 年 7 月 22 日付第 2056 号により建築確認を受けている。本評価における建物の経過年数の判定にあたって

	は、上記建築確認時期を参考とした。なお、検査済証の交付については確認できなかった。 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。
--	---

第5 評価額算出の過程

I. 積算価格の試算

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 修 正 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	41,300	1.04	127.56	(1-0.25)	4,109,000
2	41,300	1.04	99.63	(1-0.25)	3,209,000

(総額につき千円未満の端数金額は四捨五入、以下同じ)

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 青森-11

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{標準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 42,500 \text{ 円/㎡} & \times & 101.0/100 & \times & 100/101 & \times & 100/103 & \div & 41,300 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

- ◇ 時 点 修 正 : 公示価格等の価格時点から本件の価格時点までの推定変動率である。
- ◇ 標準化補正 : 方位+1%
- ◇ 地 域 格 差 : 街路条件+3% (系統及び連続性, 幅員)

イ 個 別 格 差 : 画地条件 4% (方位)

ウ 地 積 : 登記数量

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態, 建物の老朽化の程度等を考慮した。

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	149,000	252.56	0.01	376,000

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
3	48 年	0 年	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. 積算価格の試算

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、下記のとおり積算価格を求めた。

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	4,109,000	1.0	0.35	法定地上権	1,438,000
2	3,209,000	1.0	0.35	法定地上権	1,123,000
合計					2,561,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件 1, 2 土地の全範囲と判定した。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、法定地上権価格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) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) イ	市場性 修 正 エ	積算価格 (円) オ	構成比
1	4,109,000	-1,438,000	(1±0)	2,671,000	34.7%
2	3,209,000	-1,123,000	(1±0)	2,086,000	27.1%
3	376,000	+2,561,000	(1±0)	2,937,000	38.2%
積算価格 (合計)				7,694,000	100%

エ 市場性修正：なし

Ⅱ. 収益価格の試算

収益価格は、総収益を還元利回り（粗利回り）で還元して求めた。

総 収 益 (円) ア	粗利回り イ	その他 補 正 ウ	収益価格 (円) ア÷イ×ウ
612,000	15.0%	(1-0.10)	3,672,000

ア 総収益

月額支払賃料※ (円) a	月 数 b	総収益 (円) a × b
51,000	12 ヶ月	612,000

ア 総収益：現況調査報告書の占有者及び占有権原の内容を参照。

イ 粗利回り：一般市場における収益物件の標準的な粗利回り（粗賃料利回り、償却率及び経費率を含む。）を基準とし、本件建物は築後 50 年近くが経過し、建物としての陳腐化が進行していることから、今後の賃料水準の維持が困難であること、賃借人退去後の再募集に相応の期間を要すると見込まれること、並びに将来の空室リスクが高く、収益の安定性に劣ること等を総合的に勘案し、15.0%と査定した。

ウ その他の補正率：上記粗利回りにおいて考慮した建物の経年、賃貸市場性及び将来の空室リスク等とは別に、現況において、本建物の維持管理状態は不良であり、相応の修繕・補修を要する可能性が高いことから、これらを総合的に勘案し、その他の補正率を▲10.0%と査定した。

Ⅲ. 評価額の判定

対象建物は共同住宅であるが、全 6 世帯中、賃貸中は 2 世帯にとどまるなど空室が多く、現行賃料も低廉である。また、建物の現況から相応の修繕負担も見込まれることから、現況の収益は、安定的な収益物件としての正常な稼働状況を反映したものとはいえない。

また、賃貸中部分については、賃料収入を生じる一方で、本件差押え前からの占有により買受人に対抗できる賃借権が認められることから、建替え又は取壊し等を制約する要因ともなっている。

このような利用状況及び建物状態にある共同住宅については、市場において、収益性のみならず、土地価格を基礎として、建物の残存利用の可能性や修繕負担、中長期的な建替え又は取壊しの可能性等を踏まえて価格判断される傾向が強い。

以上を踏まえ、本件では、市場における価格判断の実態に照らし、積算価格を基

本的な価格として採用し、収益価格については、現況賃料及び空室状況等を反映した参考的な価格として位置付けたうえで、これに競売市場修正を施して、下記のとおり評価額を決定した。

番号	調整後の合計価格 (円) ア	構成比 イ	競売市場 修正 ウ	評価額 (円) ア×イ×ウ
1	7,694,000	34.7%	(1－0.30)	1,869,000
2		27.1%	(1－0.30)	1,460,000
3		38.2%	(1－0.30)	2,057,000
一括価格（合計）				5,386,000

ウ 競売市場修正：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 採用した公示地等の概要

地価公示標準地（青森-11）

所在・地番：青森市大字奥野 2 丁目 132 番 59「奥野 2-7-7」

価 格：42,500 円／㎡

位 置：青い森鉄道「筒井」駅の北西方道路距離約 1.5 km 先に位置する。

価 格 時 点：令和 8 年 1 月 1 日

地 積：176 ㎡

供給処理施設：水道，下水，ガス

接 面 街 路：北西側約 5.5m 舗装市道に接面

用途指定等：第 2 種中高層住居専用地域（指定建蔽率 60%・指定容積率 200%）

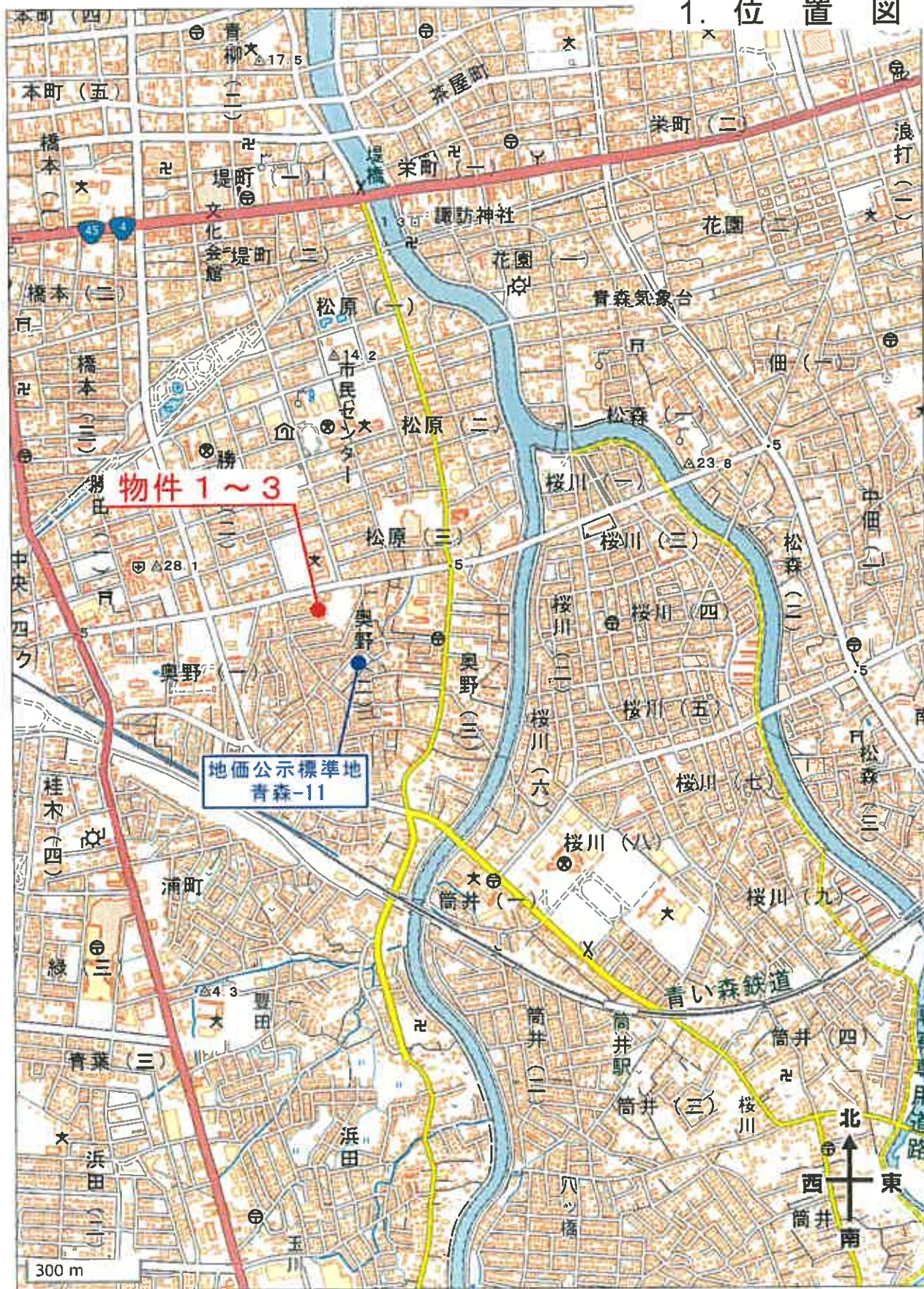
地域の概要：一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域

第 7 附属資料の表示

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.	地積測量図写	2 葉
4.	建物図面・各階平面図写	1 葉
5.	配置図	1 葉
6.	建物間取図	1 葉

以 上

1. 位置図



道

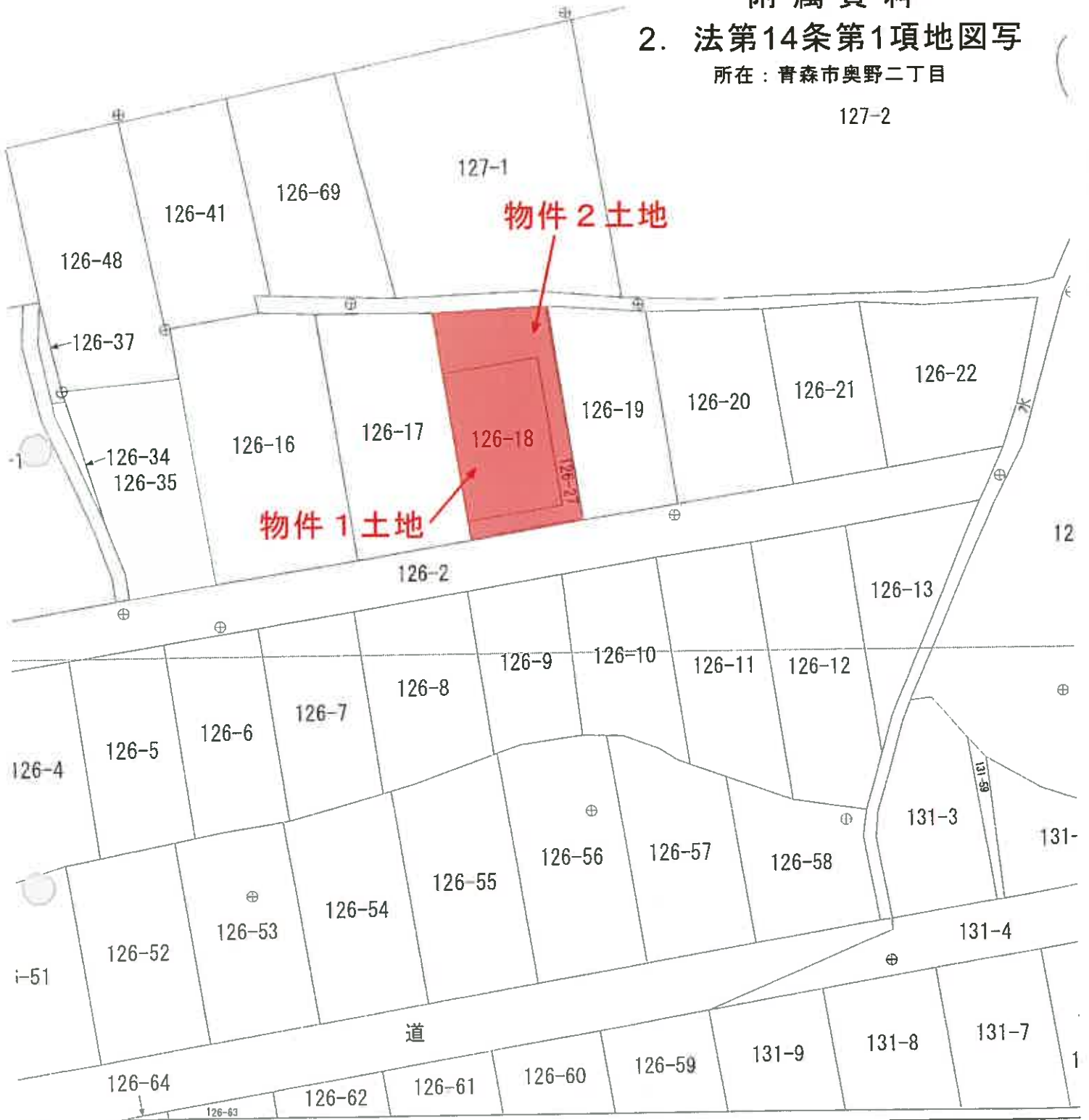
令和 8 年(又)第13号

附 属 資 料

2. 法第14条第1項地図写

所在：青森市奥野二丁目

127-2



標値種別：測量成果

が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



奥野 2 丁目

奥野 1 丁目

S:1/500

青森市奥野二丁目

地 番 126番18

1 3

座標系

座標系

3. 地積測量図写(その1)

地 番	126-18
土地の所在	鶴森市興野二丁目

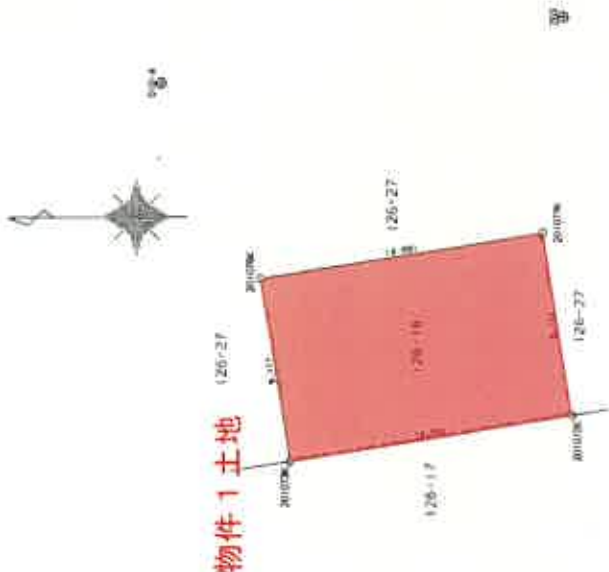
A3版をA4版に縮小

座 標 求 値 表 (世界測地系)

地 番	126-18	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) / n$	距 離
測 点					
201073K		90482.905	-6215.357	94690.963895	14.001
201072K		90469.070	-6213.206	77261.216610	9.111
201077K		90470.470	-6204.203	-94521.032705	14.001
201076K		90484.305	-6206.354	-77176.011990	9.111
		面 積	255.135810		
		地 積	127.5679050		

基 準 点

測 点 名	X	座 標	Y	座 標
010-4		90489.136		-6196.709
203		90469.429		-6193.567



作成者		(平成 21 年 2 月 28 日作成)	計測機関	鶴森地方方法務局 (地図作成作業)	縮尺	1/250
-----	--	----------------------	------	----------------------	----	-------

4. 地積測量図写(その2)

地 積 測

A3版をA4版に縮小

地 番	126-27
土地の所在	青森市興野二丁目

座 標 求 積 表
(世界測地系)

地 番	測 点	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距 離
201074	90488.634	-6216.248	38590.467584	5.797	
201073K	90482.905	-6215.357	26906.280453	9.111	
201076K	90484.305	-6206.354	77176.011990	14.001	
201077K	90470.470	-6204.203	94521.032705	9.111	
201072K	90469.070	-6213.206	19757.995080	1.801	
201018	90467.290	-6212.929	-12.425858	10.855	
201019	90469.072	-6202.221	-135351.068883	20.283	
201075	90489.113	-6205.348	-121389.017576	10.910	
		総 面 積	199.275495		
		地 積	99.6377475		
		地 積	99.63	m ²	

意 準 点

測 点 名	X	座 標	Y	座 標
010-4	90489.136	-6196.709		
010-3	90489.603	-6223.986		



物件 2 土地



作成者		計画機関	青森地方方法務局 (地図作成作業)	縮尺	1/250
-----	--	------	----------------------	----	-------

各階平面図

家屋番号

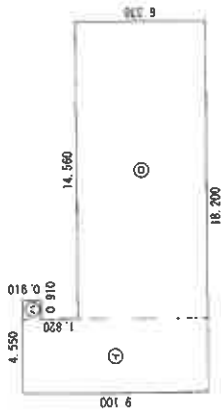
126番18

建物の所在

青森市奥野二丁目126番地18・126番地27

A3版をA4版に縮小

1階

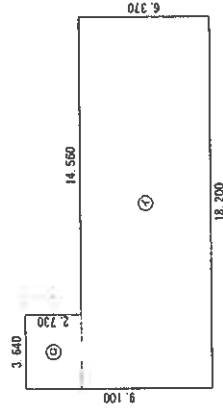


床面積

① 9.100 x 3.640 = 33.124000
② 6.370 x 14.560 = 92.747200
③ 0.910 x 0.910 = 0.828100
計 126.699300

床面積 126.69 m²

2階

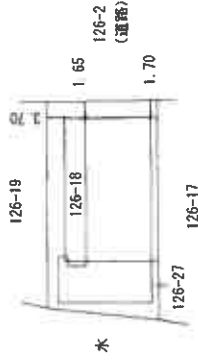


床面積

① 6.370 x 18.200 = 115.934000
② 2.730 x 3.640 = 9.937200
計 125.871200

床面積 125.87 m²

物件3建物



単位:メートル

作成者

月 18 日作成

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

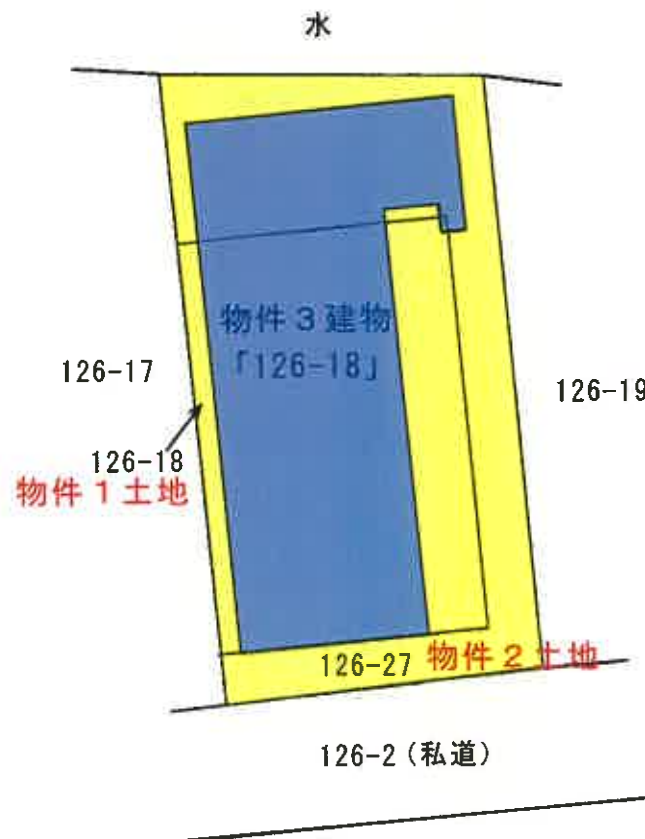
(日調連12)

台会用紙)

令和 8 年(又)第13号
附属資料

5. 配 置 図

所在：青森市奥野二丁目



S:1/250

令和8年(又)第13号
 附属資料
 6. 建物間取図

物件3建物

