必ずお読みください！

事件番号　令和８年（ケ）第２８００５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八戸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、誤って入札書を八戸支部執行官室に提出したり、誤って入札保証金を八戸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）

令和８年（ケ）第２８００５号

物件番号１～３

３点セットを閲覧される皆様へ

本件物件のうち物件２は持分（４０分の４）の売却です。

令和　８年（ケ）第２８００５号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１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１２月　８日　午前　８時３０分から 令和　８年１２月１５日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１７日　午前１０時００分 青森地方裁判所開札場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月１３日　午前　９時５０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１２月１８日　午前　８時３０分から 令和　８年１２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１１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）
1～3	10,356,000 8,284,800	一括	2,071,200	96,573	0
1	1,554,000				
2	202,000				
3	8,600,000				
備考					

令和　８年（ケ）第２８００５号

物　件　目　録

１　所　　在　　上北郡おいらせ町青葉二丁目

　　地　　番　　５０番２２５２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２２４．８７平方メートル

２　所　　在　　上北郡おいらせ町青葉二丁目

　　地　　番　　５０番２２５６

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　６８２平方メートル

　　持分４０分の４

３　所　　在　　上北郡おいらせ町青葉二丁目５０番地２２５２

　　家屋　番号　　５０番２２５２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５５．２８平方メートル
　　２階　４７．９９平方メートル

令和　8年（ケ）第　　5号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月16日
青森地方裁判所八戸支部
裁判所書記官　工　藤　康　堯

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】
本件共有者らが占有している。

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」を御覧ください。

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　　５号

物　件　目　録

１　所　　在　　上北郡おいらせ町青葉二丁目

　　地　　番　　５０番２２５２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２２４．８７平方メートル

　　共有者　Ａ　持分４分の３
　　共有者　Ｂ　持分４分の１

２　所　　在　　上北郡おいらせ町青葉二丁目

　　地　　番　　５０番２２５６

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　６８２平方メートル

　　共有者　Ａ　持分４０分の３
　　共有者　Ｂ　持分４０分の１

３　所　　在　　上北郡おいらせ町青葉二丁目５０番地２２５２

　　家屋　番号　　５０番２２５２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５５．２８平方メートル
　　２階　４７．９９平方メートル

　　共有者　Ａ　持分４分の３
　　共有者　Ｂ　持分４分の１

令和　８年(ケ)第　　５号
令和　８年　３月　６日受理
令和　８年　５月１５日提出

現況調査報告書

青森地方裁判所八戸支部
執行官　今　　雅　浩

（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　　５号

物　件　目　録

１　所　　在　　上北郡おいらせ町青葉二丁目

　　地　　番　　５０番２２５２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２２４．８７平方メートル

　　共有者　Ａ　持分４分の３
　　共有者　Ｂ　持分４分の１

２　所　　在　　上北郡おいらせ町青葉二丁目

　　地　　番　　５０番２２５６

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　６８２平方メートル

　　共有者　Ａ　持分４０分の３
　　共有者　Ｂ　持分４０分の１

３　所　　在　　上北郡おいらせ町青葉二丁目５０番地２２５２

　　家屋　番号　　５０番２２５２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５５．２８平方メートル
　　　　２階　４７．９９平方メートル

　　共有者　Ａ　持分４分の３
　　共有者　Ｂ　持分４分の１

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	おいらせ町青葉二丁目５０番地２２５２
土地	物件１、２
現況地目	■宅地（物件　１　）　■公衆用道路（物件　２　）　□　　（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	■土地共有者　　□その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を共有し，占有している（物件１） 公衆用道路として一般の通行に供している(物件２）。 □「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が異なる（□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	■建物共有者　　□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

そ の 他 の 事 項

■1　物件２を介して西側でおいらせ町の公衆用道路（50－2188）に接面している。東側の道路（50－111）とはコンクリートの隔壁で分断されており、行き来は出来ない。
2　物件３の太陽光発電システムは後付けである。
3　物件３の１階洗面脱衣室の扉が一部破損している。

（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　等

陳　述　者 （当事者等との関係）	陳　述　内　容　等
■A （債務者兼所有者）	（令和８年４月２日に聴取した） 1　私は本件債務者兼所有者です。同じく債務者兼所有者Ｂは妻です。物件１と３は私どもの共有です。物件２は、私達も共有者である公衆用道路です。 2　物件１の境界につき近隣とのトラブルはありません。物件３は私ども家族で住んでいます。 3　物件３は雨漏りや水回りで傷んでいる箇所はありません。１階の洗面脱衣室の扉が一部破損しています。 4　物件３は屋根にソーラーパネルを設置して太陽光発電をしていますが、この設備は後から私が設置しました。 5　物件２は私達の他に近隣の人も道路として通行しています。

（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　本件目的物件の状況は，別紙土地建物位置関係図及び建物間取図及び添付写真のとおりである。
2　本件目的物件の占有者及び占有状況は，現場の状況及び関係人からの聴取等から２枚目記載のとおり認定した。

（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 等	調 査 の 方 法 等
8年 3月 9日（月） ： ー ：	青森地方法務局八戸支局	土地建物全部事項証明書等交付申請
8年 3月 9日（月） ： ー ：	当庁	現況調査期日通知
8年 3月11日（水） ： ー ：	青森地方法務局八戸支局	土地建物全部事項証明書等受領
8年 4月 2日（木） 10：30－11：00	物件所在地	現場確認、写真撮影、間取り等調査，簡易計測，関係人から占有関係等聴取，評価人同行
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		

（特記事項）

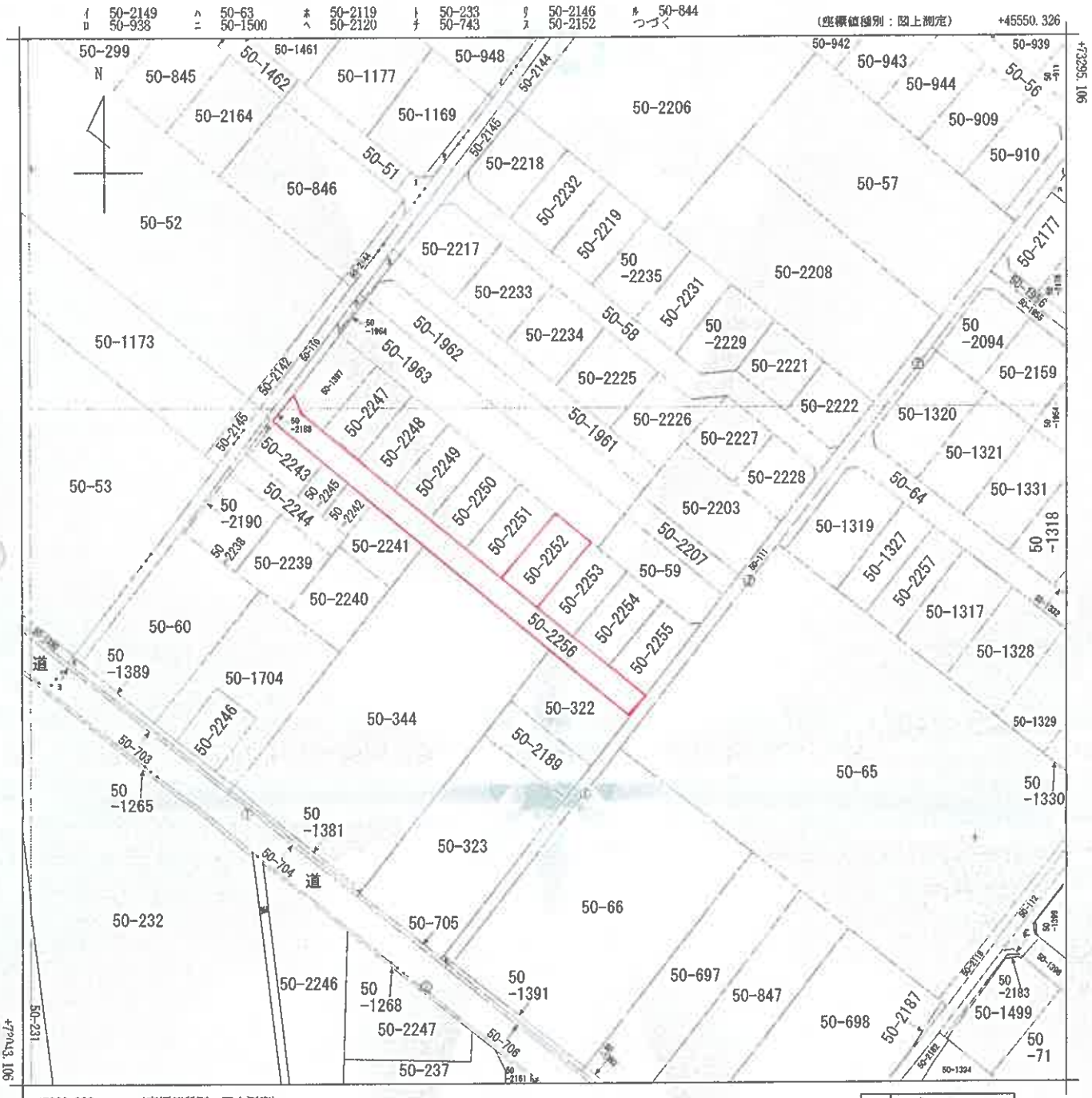
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

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

地番区域見出



請求部分	所在	上北郡おいらせ町青葉二丁目				地番	50番2252		
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	昭和38年12月			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。
(青森地方法務局十和田支局管轄)
令和8年3月9日
青森地方法務局八戸支局
登記官

請求番号：6-1
(1/2)

公用

(様式 2)

Ａ３をＡ４に縮小

ﾃ　50-2186
ﾜ　50-2163
ｶ　50-2185
ﾖ　50-702
ｸ　50-1384
ﾚ　50-1385
ｿ　50-1388
ﾂ　50-370

（８枚目）

請求番号：6-1
(2/2)

公用

公用

登記年月日：令和2年3月10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。

（青森地方法務局十和田支局管轄）

令和8年3月9日　青森地方法務局八戸支局

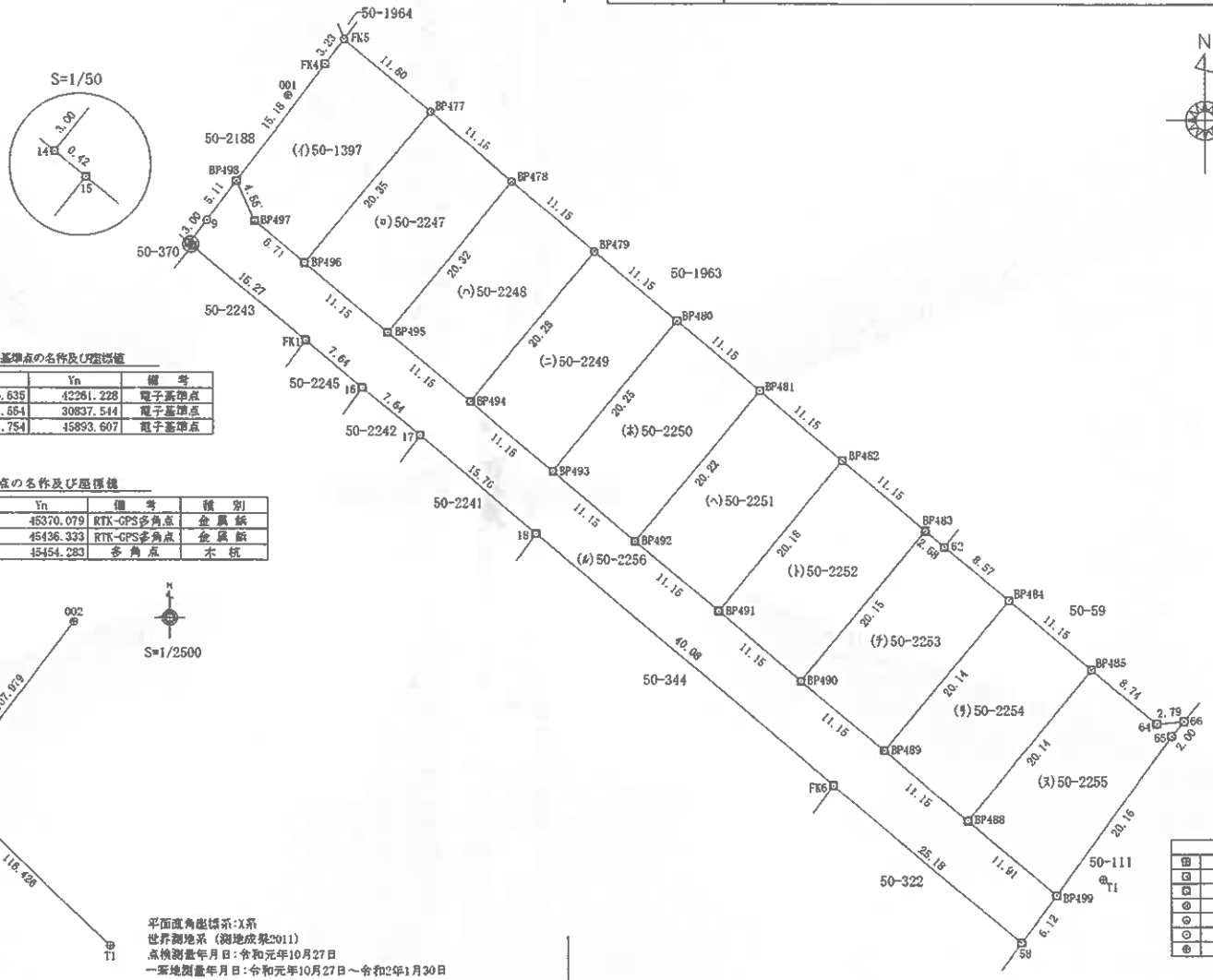
登記官

A3をA4に縮小

地番	50-1397, 50-2247乃至50-2256
土地の所在	上北郡おいらせ町青葉二丁目

地積測量図 (1/2)

S=1/50



電子基準点の名称及び座標値

点名	Xn	Yn	備考
五戸	56605.635	42261.228	電子基準点
十和田	69464.554	30837.544	電子基準点
三沢	75241.754	45893.607	電子基準点

多角点の名称及び座標値

点名	Xn	Yn	備考	種別
001	73217.882	45370.079	RTK-GPS多角点	金属鋲
002	73303.145	45436.333	RTK-GPS多角点	金属鋲
T1	73317.478	45454.283	多角点	木杭

網図

S=1/2500

平面直角座標系：X系
世界測地系（測地成果2011）
点検測量年月日：令和元年10月27日
一筆地測量年月日：令和元年10月27日～令和2年1月30日

凡例	
⊡	コンクリート杭
⊡	プラスチック杭
⊡	金属プレート
◎	金属鋲
◎	鋲
⊙	境界点
⊕	基準点

（単位：m）

作製者	2月　21日作製	申請人	縮尺	1/500

請求番号：6-3

(1/2)

公用

登記年月日：令和2年3月10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。

（青森地方法務局十和田支局管轄）

令和8年3月9日　青森地方法務局八戸支局

登記官

地番	50-1397, 50-2247乃至50-2256
土地の所在	上北郡おいらせ町青葉二丁目

地積測量図 (2/2)

座標求積表

地番	(イ)50-1397			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
FK4	73221.140	45373.950	-664729.254650	15.18
BP498	73209.070	45384.751	-738852.355473	4.11
BP497	73204.917	45366.611	-383257.129728	6.71
BP496	73200.622	45371.762	514334.294032	20.35
BP477	73218.253	45394.796	1047798.785[illegible]	11.60
FK5	73223.709	45375.909	221752.087281	3.23
		倍面積	446.407316	
		面積	223.[illegible]	
		地積	223.20 ㎡	
		坪数	67.51	

地番	(ロ)50-2247			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
BP496	73200.622	45371.762	-1033160.392581	11.15
BP495	73193.482	45380.325	384144.451125	20.32
BP478	73209.087	45393.338	1033651.699598	11.15
BP477	73216.253	45394.796	-384157.298140	20.35
		倍面積	453.460021	
		面積	226.7300405	
		地積	226.73 ㎡	
		坪数	68.58	

地番	(ハ)50-2248			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
BP495	73193.482	45380.325	-1032220.872450	11.15
BP494	73186.341	45388.889	382991.445382	20.28
BP479	73201.920	45401.880	1032711.162480	11.15
BP478	73209.087	45393.338	-383028.986044	20.32
		倍面積	452.749368	
		面積	226.3746840	
		地積	226.37 ㎡	
		坪数	68.47	

地番	(ニ)50-2249			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
BP494	73186.341	45388.889	-1031231.558090	11.15
BP493	73179.200	45397.452	381928.763676	20.25
BP480	73194.754	45410.421	1031724.765120	11.15
BP479	73201.920	45401.880	-381966.016440	20.28
		倍面積	451.5541276	
		面積	225.9771380	
		地積	225.97 ㎡	
		坪数	68.35	

地番	(ホ)50-2250			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
BP493	73179.200	45397.452	-1030249.775688	11.15
BP492	73172.060	45406.016	380820.256192	20.22
BP481	73187.587	45418.963	1030737.946023	11.15
BP480	73194.754	45410.421	-380857.200927	20.25
		倍面積	451.225899	
		面積	225.6129495	
		地積	225.61 ㎡	
		坪数	68.24	

地番	(ヘ)50-2251			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
BP492	73172.060	45406.016	-1029363.570688	11.15
BP491	73164.919	45414.579	379711.293019	20.18
BP482	73190.421	45427.505	1029750.683340	11.15
BP481	73187.587	45418.963	-379747.943643	20.22
		倍面積	450.458028	
		面積	225.2290140	
		地積	225.22 ㎡	
		坪数	68.13	

地番	(ト)50-2252			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
BP491	73164.919	45414.579	-1028322.312297	11.15
BP490	73157.778	45423.143	378001.895905	20.15
BP483	73173.254	45436.047	1028808.412221	11.15
BP482	73190.421	45427.505	-378638.254175	20.18
		倍面積	449.742654	
		面積	224.8713270	
		地積	224.87 ㎡	
		坪数	68.02	

地番	(チ)50-2253			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
BP490	73157.778	45423.143	-1027289.802088	11.15
BP489	73150.638	45431.706	378355.247568	20.14
BP484	73166.106	45444.605	952291.697775	8.57
62	73171.593	45438.027	324791.016996	2.58
BP483	73173.254	45436.047	-627[illegible]	20.15
		倍面積	449.170488	
		面積	224.5854730	
		地積	224.58 ㎡	
		坪数	67.93	

地番	(リ)50-2254			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
BP489	73150.638	45431.706	-1027165.440954	11.15
BP488	73143.497	45440.270	378330.688020	20.14
BP485	73158.964	45453.167	1027650.652703	11.15
BP484	73166.106	45444.605	-378371.781230	20.14
		倍面積	449.118539	
		面積	224.5592695	
		地積	224.55 ㎡	
		坪数	67.92	

地番	(ヌ)50-2255			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
BP488	73143.497	45440.270	-1049352.151110	11.91
BP499	73135.871	45449.415	390683.[illegible]1340	20.16
65	73152.093	45461.392	867[illegible]858624	3.00
66	73153.643	45462.658	57[illegible]038318	2.79
64	73[illegible]364	45459.[illegible]	241892.02[illegible]480	8.74
BP485	73[illegible]964	45453.167	-448486.396789	20.14
		倍面積	459.535863	
		面積	229.7679315	
		地積	229.76 ㎡	
		坪数	69.50	

地番	(ル)50-2256			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
9	73205.005	45361.653	-290858.919036	3.00
14	73200.668	45359.779	-118478.742748	0.42
15	73202.393	45360.102	-454644.302346	15.27
FK1	73192.635	45371.852	-664198.541436	7.84
16	73187.754	45377.727	-448796.[illegible]6086	7.64
17	73182.877	45383.602	-678121.781084	15.76
18	73172.812	45395.729	-1624622.349452	40.00
FK6	73147.089	45426.460	-1901778.747900	25.18
58	73130.947	45445.779	-509810.748822	6.12
BP499	73135.871	45449.415	570390.[illegible]250	11.91
BP488	73143.497	45440.270	671016.467090	11.15
BP489	73150.638	45431.706	648810.193386	11.15
BP490	73157.778	45423.143	648687.905183	11.15
BP491	73164.919	45414.579	648611.017278	11.15
BP492	73172.060	45406.016	648543.314496	11.15
BP493	73179.200	45397.452	648321.012012	11.15
BP494	73186.341	45388.889	648215.112698	11.15
BP495	73193.482	45380.325	648076.421325	11.15
BP496	73200.622	45371.762	518826.098470	6.71
BP497	73204.917	45366.611	383257.129728	4.55
BP498	73209.070	45364.751	2092.098088	5.11
		倍面積	1364.935122	
		面積	682.4675610	
		地積	682.46 ㎡	
		坪数	206.44	
		合計	2[illegible]9.3790460	

作製者		2月 21日作製	申請人		縮尺	

請求番号：6-3　(2/2)

（10枚目）

公用

登記年月日：令和2年8月24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。

（青森地方法務局十和田支局管轄）

令和8年3月9日　青森地方法務局八戸支局

登記官

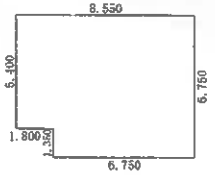
建物図面

各階平面図

家屋番号	50番2252
建物の所在	上北郡おいらせ町青葉二丁目50番地2252

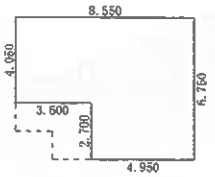
各階平面図

1階

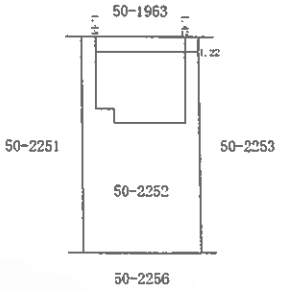


求積表		
6.750 × 1.350	=	9.112500
8.550 × 5.400	=	46.170000
合計		55.282500
床面積		55.28 ㎡

2階



求積表		
4.950 × 2.700	=	13.365000
8.550 × 4.050	=	34.627500
合計		47.992500
床面積		47.99 ㎡

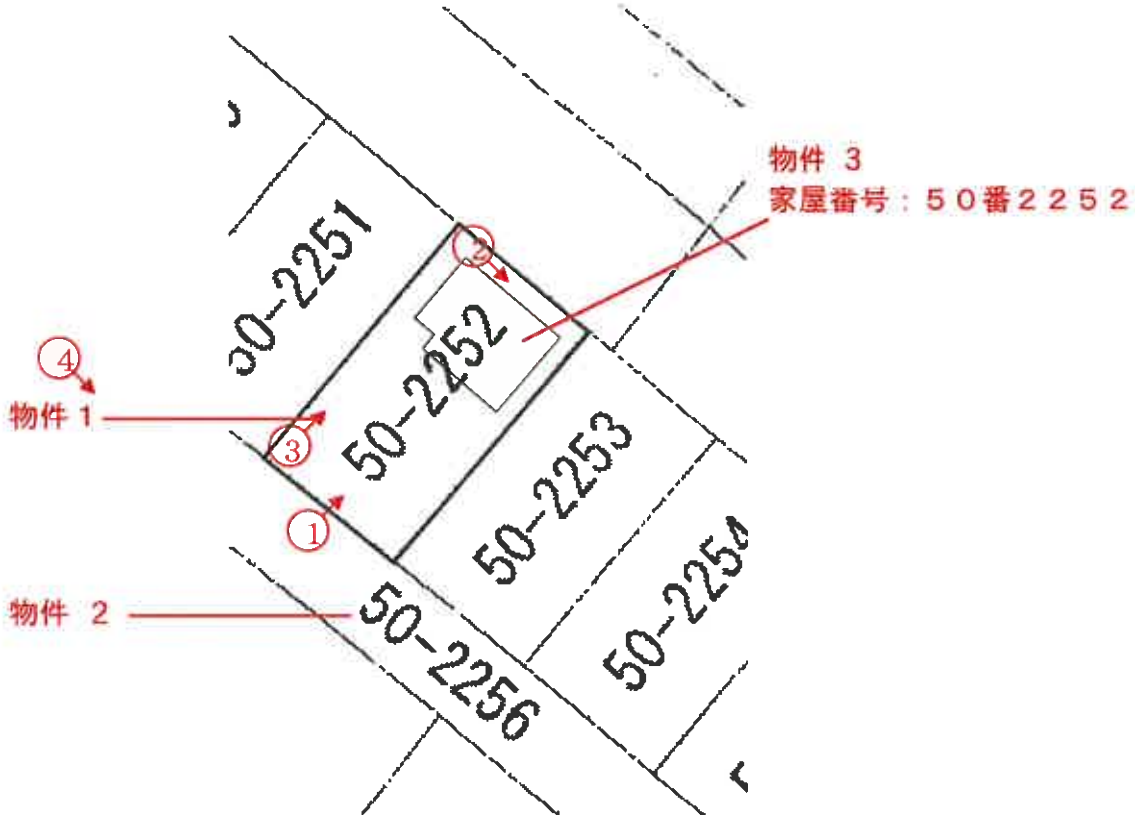


作成者		縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/500

請求番号：6-5

（1 1 枚目）

土地建物位置関係図



縮尺１/５００

凡例♂－－－撮影地点

建物間取図

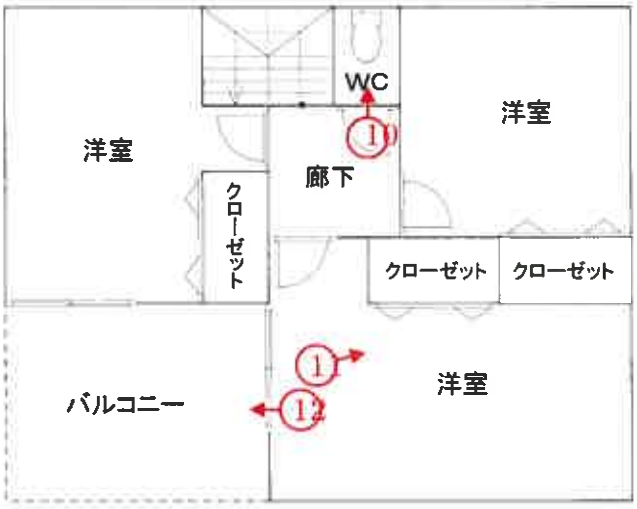
R8ケ5

物件３

１階



２階



縮尺1/100

凡例♂－－－撮影地点

写真番号１



本件目的物件の状況

写真番号２　　隣地（50－1963）



写真番号３



写真番号４



物件２の状況

写真番号５



物件３　玄関

写真番号６



物件３　浴室

写真番号７



物件３　１階トイレ

写真番号８



物件３　台所

写真番号９



物件３　１階LDK

写真番号１０



物件３　２階トイレ

写真番号１１



物件３　２階洋室

写真番号１２



物件３　バルコニー

令和　８年　（ケ）　第　　５　号
令和　８年　４月　２日　現地調査
令和　８年　４月１０日　評　　価

青森地方裁判所八戸支部　御中

評　　価　　書

評価人　不動産鑑定士

最　上　伸　子　　印

第１　評価額

一　括　価　格	
金 10,356,000 円	
内　訳　価　格	
物件１(土地)	金 1,554,000 円
物件２(土地)	金 202,000 円
物件３(建物)	金 8,600,000 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の内訳価格は物件２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の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，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	上北郡おいらせ町青葉二丁目	同　左
	地番	５０番２２５２	同　左
	地目	宅地	同　左
	地積	２２４．８７㎡	同　左
2	所在	上北郡おいらせ町青葉二丁目	同　左
	地番	５０番２２５６	同　左
	地目	公衆用道路	同　左
	地積	６８２㎡	同　左
3	所在	上北郡おいらせ町青葉二丁目５０番地２２５２	同　左
	家屋番号	５０番２２５２	同　左
	種類	居宅	同　左
	構造	木造合金メッキ鋼板ぶき２階建	同　左
	床面積	１階　５５．２８㎡	同　左
		２階　４７．９９㎡	同　左
		延　１０３．２７㎡	同　左

番号	特記事項
2	物件２について，本件債務者の共有持分合計４０分の４が売却対象である。

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１，２）

位置・交通	青い森鉄道線「三沢」駅の南東方・道路距離約2,400m （附属資料　「位置図」参照）	
付近の状況	おいらせ町北部，三沢市に隣接して開発された住宅地域で中小規模一般住宅が建ち並ぶ。 商業施設が集積した幹線道路に近く，生活利便性は良好である。 当地域は格別の変動要因が見られず，今後も当分の間，現状のまま持続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	非線引都市計画区域
	用途地域	指定なし
	建ぺい率	７０％
	容積率	２００％
	防火規制	なし
	その他の規制	立地適正化計画では居住誘導区域外
画地条件 （物件１）	間口約11.5m，奥行約21m，地積224.87㎡，ほぼ長方形の中間画地。地勢はほぼ平坦。	
接面道路の状況	南西側約6m，私道，舗装有 建築基準法上の道路の扱い：建築基準法第42条1項3号 ※物件２に該当	
土地の利用状況等	土地共有者らが物件３の建物の敷地として利用占有している。	
供給処理施設	上水道　あり ガス配管　なし 下水道　なし	
特記事項	1. 南西側道路は物件２に該当し債務者の持分合計は４０分の４である。 2. 北東側は建築基準法上の道路ではなく当不動産からの通行ができないようになっているため中間画地と認定した。	

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）　：　令和2年5月6日新築 経過年数　：　約 6 年 経済的残存耐用年数　：　約 24 年
仕　　様	構　造：木造2階建 屋　根：長尺カラー鋼板葺 外　壁：サイディング 内　壁：ビニールクロス　外 天　井：ビニールクロス　外 床　：フローリング，タタミ　外 設　備：電気･給排水･衛生(浄化槽)･浴室･給湯･太陽光発電システム 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：オール電化
床面積（現況）	第3　目的物件欄記載のとおり
現況用途等	現況用途：　居宅 間取り：　附属資料「建物間取図」参照
品　　等	普通
保守管理の状態	経年相応の老朽化であり保守管理の状態は普通。 1階洗面脱衣室の戸が一部破損している。
建物の利用状況	建物共有者らが居宅として利用占有している。
特記事項	太陽光発電システム(パネル含)は5年ほど前に設置したとのことである。

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1，2）

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／㎡) 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	14,100	1.00	224.87	(1-0.00)	3,171,000
2	14,100	0.30	682.00	(1-0.00)	2,885,000

※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　おいらせ(県)－6

基準地価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
18,500 円／㎡	×	102.9 ／ 100	×	100 ／ 100	×	100 ／ 135	≒	14,100 円／㎡

◇時点修正　:基準地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 :なし

◇地域格差　:街路条件　＋4%　(系統連続性)

環境条件　＋30%　(居住環境)　…以上，相乗積による

イ 個別格差　:物件1　なし

物件2　－70%　(公衆用道路)

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）

目的物件の再調達原価を，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。

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
3	196,000	103.27	0.56	11,335,000

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
3	6	24	0.30	0.03	0.56

※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	3,171,000	1.00	0.30	法定地上権	951,000

イ 土地利用権の及ぶ範囲 ： 物件1の全範囲とした。
ウ 土地利用権等割合 ： 土地利用権を法定地上権と判定し，法定地上権割合を本件建付地価格の30％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	共有持分割合 エ	市場性修正 オ	競売市場修正 カ	評価額(円) (ア＋イ)×ウ×エ×オ×カ
1	3,171,000	-951,000	(1-0.00)	1/1	(1-0.00)	(1-0.30)	1,554,000
2	2,885,000	-0	(1-0.00)	4/40	(1-0.00)	(1-0.30)	202,000
3	11,335,000	+951,000	(1-0.00)	1/1	(1-0.00)	(1-0.30)	8,600,000
一括価格（合計）							10,356,000

ウ 占有減価修正 ： なし
エ 市場性修正 ： なし
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

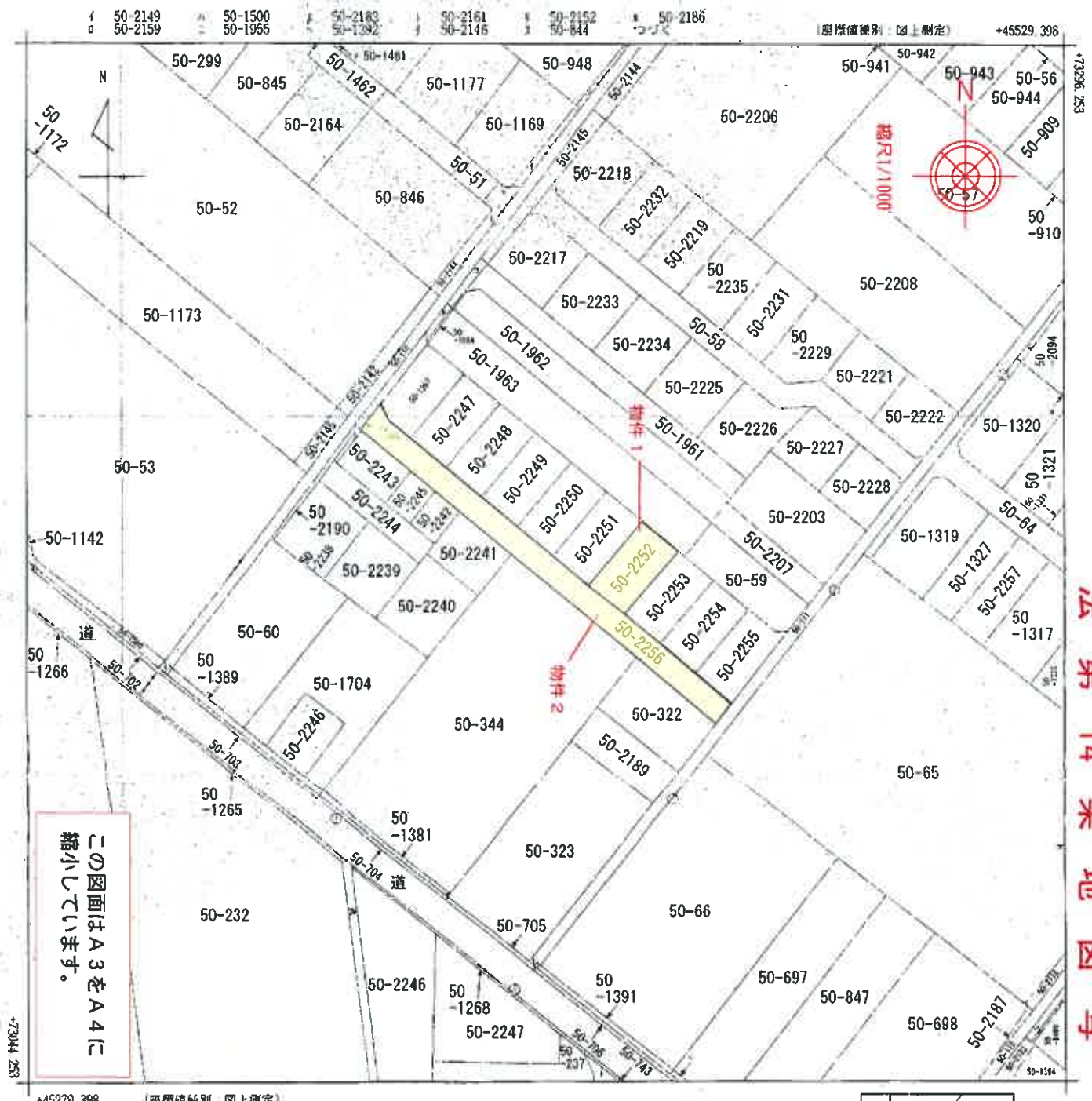
地価調査価格 〔 おいらせ(県) － 6 〕
所　　在 ： 上北郡おいらせ町緑ヶ丘９丁目75番145
価　　格 ： 18,500円／㎡
位　　置 ： 青い森鉄道線「三沢」駅の南東方道路距離約2.7㎞に位置する。
価格時点 ： 令和7年7月1日
地　　積 ： 238㎡
供給処理施設 ： 水道
接面道路 ： 北側 6m舗装私道
用途指定等 ： 第１種住居地域（指定建ぺい率60％，指定容積率200％）
地域の概要 ： 一般住宅に空地が混在する三沢市隣接の新興住宅地域。

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条地図写	・・・ 1葉
3	建物図面写	・・・ 1葉
4	建物配置図	・・・ 1葉
5	建物間取図	・・・ 1葉

位　置　図


基準地
おいらせ(県)－6
物件１～３
N
大町（一）
大町（二）
大町（三）
新町（四）
新町（三）
新町（二）
瑞泉寺
本町（四）
栄町（一）
栄町（二）
栄町（三）
古間木山
三沢駅
千代田町（二）
千代田町（三）
千代田町（四）
千代田町（五）
住吉（一）
住吉（二）
住吉（三）
住吉（四）
松園町（三）
松園町（二）
松園町（一）
南町（一）
南町（二）
南町（三）
南町（四）
松原町（一）
松原町（二）
美野原（二）
東町（一）
東町（二）
東町（三）
東町（四）
緑ケ丘（八）
緑ケ丘（九）
緑ケ丘（一）
緑ケ丘（二）
緑ケ丘（三）
緑ケ丘（四）
緑ケ丘（五）
緑ケ丘（六）
緑ケ丘（七）
若葉（一）
若葉（三）
若葉（五）
若葉（七）
鵜久保
青葉（二）
青葉（三）
青葉（四）
青葉（五）
青葉（六）
青葉（七）
青葉（八）
青葉（九）
300 m



この図面は A 3 を A 4 に縮小しています。

(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。

地番区域見出し: 青葉1丁目 / 青葉2丁目 / 青葉4丁目

精求部分	所在	上北郡おいらせ町青葉二丁目				地番	50番2256		
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	昭和38年12月			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。

(青森地方法務局十和田支局管轄)

令和8年1月22日

東京法務局

地図整理番号：M96497　　登記官 [redacted]

(1/2)

法第14条地図写

R8.7.5

法 第 14 条 地 図 写

R8ケ5

50-2163
50-2185
50-5
51-1143
51-1364
51-1385
51-1388
51-1390

この図面はＡ３をＡ４に
縮小しています。

地図整理番号：M96-497
(2/2)

建　物　図　面　写

登記年月日：令和2年8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。
（青森地方法務局十和田支局管轄）
令和8年1月22日　東京法務局

[redacted]

各　階　平　面　図

建　物　図　面
各　階　平　面　図

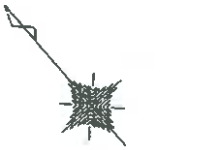
地番番号	５０番２２５２
建物の所在	上北郡おいらせ町青葉二丁目５０番地２２５２

1階

求　積　表		
6.750 × 1.350	=	9.112500
6.550 × 5.100	=	46.170000
合　計		55.282500
床面積		55.28 ㎡

2階

求　積　表		
4.050 × 2.700	=	10.935000
8.550 × 4.050	=	34.627500
合　計		45.562500
床面積		45.56 ㎡



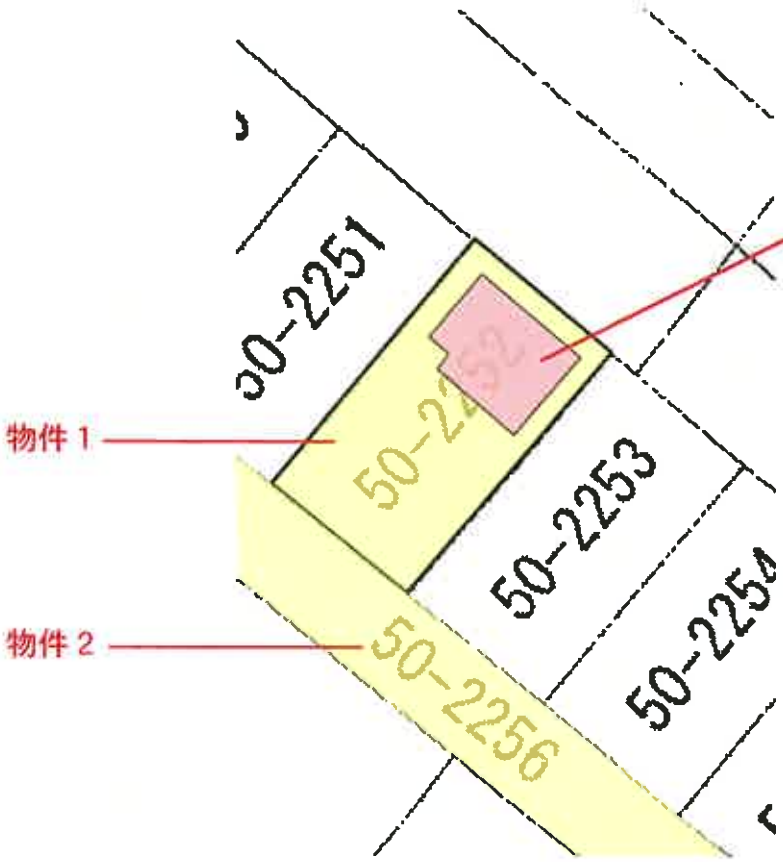


この図面はＡ３をＡ４に縮小しています。

作成者	[redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

地図整理番号：H06498

建 物 配 置 図

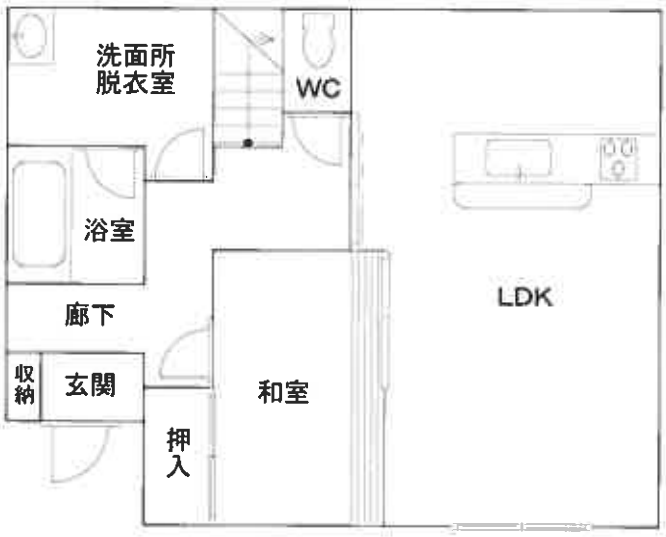


縮尺１/５００

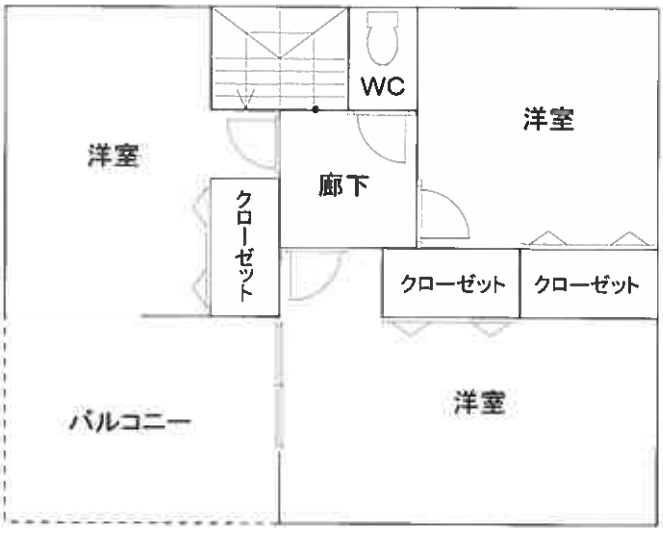
建物間取図

物件２

１階



２階



縮尺1/100