令和　８年（ケ）第　　２８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　岸　　禎　尚

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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	7,739,000 6,191,200	一括	1,547,800	66,126	0
1	871,000				
2	336,000				
3	4,528,000				
4	2,004,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　２８号

物　件　目　録

１　所　　在　　青森市佃三丁目

　　地　　番　　２５１番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３６．００平方メートル

２　所　　在　　青森市佃三丁目

　　地　　番　　２５１番１６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３．８８平方メートル

３　所　　在　　青森市佃三丁目

　　地　　番　　２５１番１７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１８７．２７平方メートル

４　所　　在　　青森市佃三丁目２５１番地１７

　　家屋　番号　　２５１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　６８．９３平方メートル
　　２階　６５．８３平方メートル

令和　8年（ケ）第　　28号

物　件　明　細　書

令和　8年10月21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1～4】
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1～4】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号4】
本件共有者A及びB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　　２８号

物　件　目　録

１　所　　在　　青森市佃三丁目

　　地　　番　　２５１番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３６．００平方メートル

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　青森市佃三丁目

　　地　　番　　２５１番１６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３．８８平方メートル

　　所有者　Ａ

３　所　　在　　青森市佃三丁目

　　地　　番　　２５１番１７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１８７．２７平方メートル

　　所有者　Ａ

４　所　　在　　青森市佃三丁目２５１番地１７

　　家屋　番号　　２５１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　６８．９３平方メートル
　　２階　６５．８３平方メートル

令和　８年（ケ）第　　２８号

物　件　目　録

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 28号
令和 8年 7月 31日受理
令和 8年 9月 4日提出
（評価人 久保田 新）

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　　28号

物　件　目　録

1　所　　在　　青森市佃三丁目

　　地　　番　　２５１番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３６．００平方メートル

　　所有者　A

2　所　　在　　青森市佃三丁目

　　地　　番　　２５１番１６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３．８８平方メートル

　　所有者　A

3　所　　在　　青森市佃三丁目

　　地　　番　　２５１番１７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１８７．２７平方メートル

　　所有者　A

４　所　　在　　青森市佃三丁目２５１番地１７

家屋　番号　　２５１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　６８．９３平方メートル
２階　６５．８３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	青森市佃三丁目４番８号
土地	物件 １～３
現況地目	■ 宅地 （物件 １～３ ） □ 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 上記の者らが本土地上に下記建物を共有し，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 4
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 □ ある 種 類 ： 構 造 ： 床面積 ：
占有者及び占有状況	■ 建物共有者ら □ その他の者 上記の者らが本建物を 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

（占有関係用（単独））

占有者及び占有権原 （ 物件 1 ～ 3 関係 ）

占有範囲	■ 全部 □
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 （□ （ 占有者 ）） の陳述 ／ □ 提示文書 （「占有関係調査票」）の要旨

占有権原		□ 賃借権 □ 使用借権 □
占有開始時期		年 月 日
最初の契約等	契約日	令和 年 月 日
	期間	年 月 日から □ 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 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

本件債務者Bの物件１～３の占有権原につき、同人らから陳述等を得られなかったことから不明であるが、本件事件の関係書類等から本件債務者らは夫婦等のなんらかの親族関係があるものと推測されるところ、債務者らから何らの主張もないことから、債務者Bの物件１～３に対する占有権原については、使用借権と認定するのを相当と考える。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

■ 1　物件１～３を物件４の敷地として一体利用しており、前記物件間の境界線は判然としていない。

■ 2　本件物件の南西側に工作物（物置）がある（写真番号１、３参照）。

■ 3　本件物件の南西側に私設柱がある（写真番号２参照）。

■ 4　本件物件の南側に隣接している青森市佃三丁目２５１番８４（以下「２５１－８４」という。）はＣほか２人の公衆用道路となっている。

■ 5　本件債務者兼所有者らに対し、当職から８月３日付け及び７日付けで現況調査期日等通知をしたものの、同人らからの回答等を得られなかった。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

関　係　人　の　陳　述

陳　述　者 （当事者との関係）	陳　述　内　容　等
■ 某氏 （隣地居住者）	（令和８年８月２４日に聴取した。） 1　本件物件の工作物（物置）の西側に駐車している軽乗用車は、私の所有の車です（写真番号４参照）。 2　駐車している場所は、有限会社つくだ不動産から駐車場として、私が賃借しており、南隣のＡさんから賃借しているものではありません。
■ 有限会社つくだ不動産	1　本件物件の隣接地である青森市佃三丁目２５１番１８（以下「２５１－１８」という。）は、弊社が賃貸している物件です。 2　軽乗用車が駐車している場所は、２５１－１８の敷地と認識しています。 3　２５１－１８と本件物件との境界線ですが、北側はブロック塀が境界となっています（写真番号５参照）。 4　物件１～３の西側と２５１－１８との境界線は、北側のブロック塀の西端に境界杭があり、南側にも道路（青森市佃三丁目２５１番８４）との境界付近に杭があり、さらにその中間辺りにも境界杭があったように記憶しており、弊社としては、それらを順次結んだ線を境界線として認識しています（写真番号４，５参照）。 5　２５１－１８は、令和６年６月１３日に青森市佃三丁目２５１番１４，同番１５、同番５５の三筆を合筆したものと記憶していますが、地積測量図はありません。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（執行官の意見用）

執　行　官　の　意　見

■　本件について、本件債務者兼所有者らからの陳述等を得られなかったものの、当職及び評価人久保田新の調査の結果２～５枚目のとおりであると認定し、工作物（物置）については、土地との定着状況、その構造及び場所的関係等に照らし、物件４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　8月　3日（月） ：　-　：	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　8月　3日（月） ：　-　：	債務者ら住所地	現況調査期日等通知書送付
8年　8月　3日（月） ：　-　：	青森市役所	民事執行法第５７条第４項請求
8年　8月　7日（金） 10：20 - 10：35	物件所在地	現地確認、期日通知書差置き
8年　8月 24日（月） 9：50 - 11：10	物件所在地→㈲つくだ不動産	写真撮影、簡易計測、間取等調査、評価人同行、敷地の範囲等について聞取り調査
8年　8月 24日（月） 16：30 - 16：52	物件所在地	境界線等確認、評価人同行、㈲つくだ不動産立会い
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　8年　8月24日

目的物件は不在で施錠されていたので，立会人Ｄ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

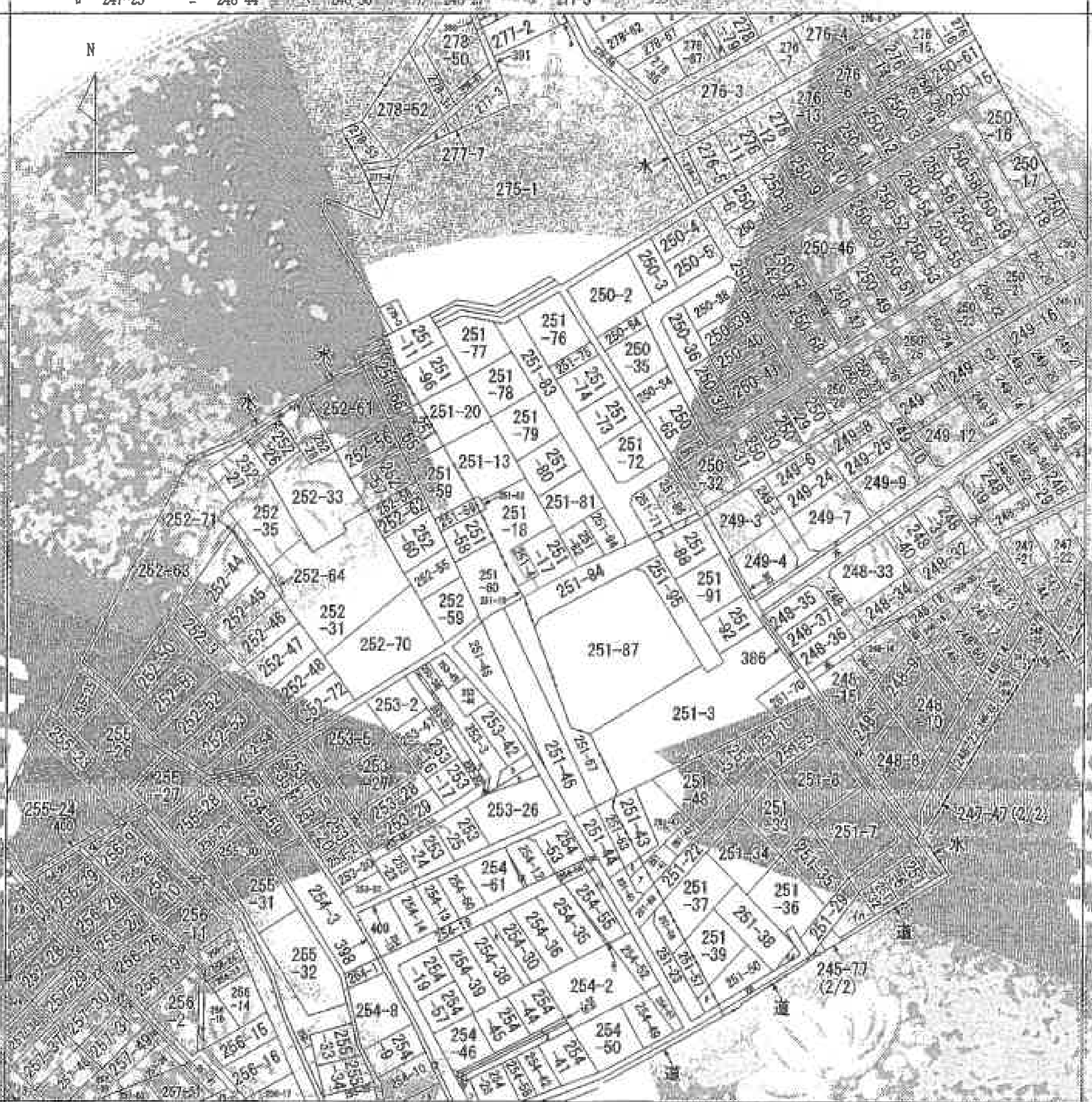
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

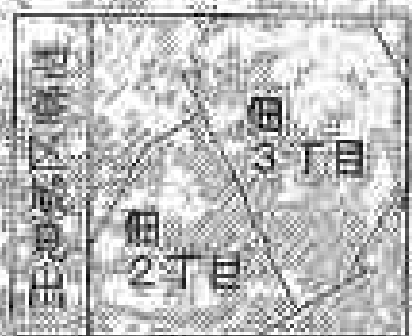
（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

A3をA4に縮小

イ 247-23	ハ 247-26	ホ 248-47	ト 249-22	リ 276-9	ル 277-6
ロ 247-25	ニ 248-44	ヘ 248-56	チ 248-27	ヌ 277-5	つづく



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部分	所在	青森市佃二丁目		地番	251番17		
出力縮尺	1/1200	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面
						種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日		備付年月日(原図)		補記事項			

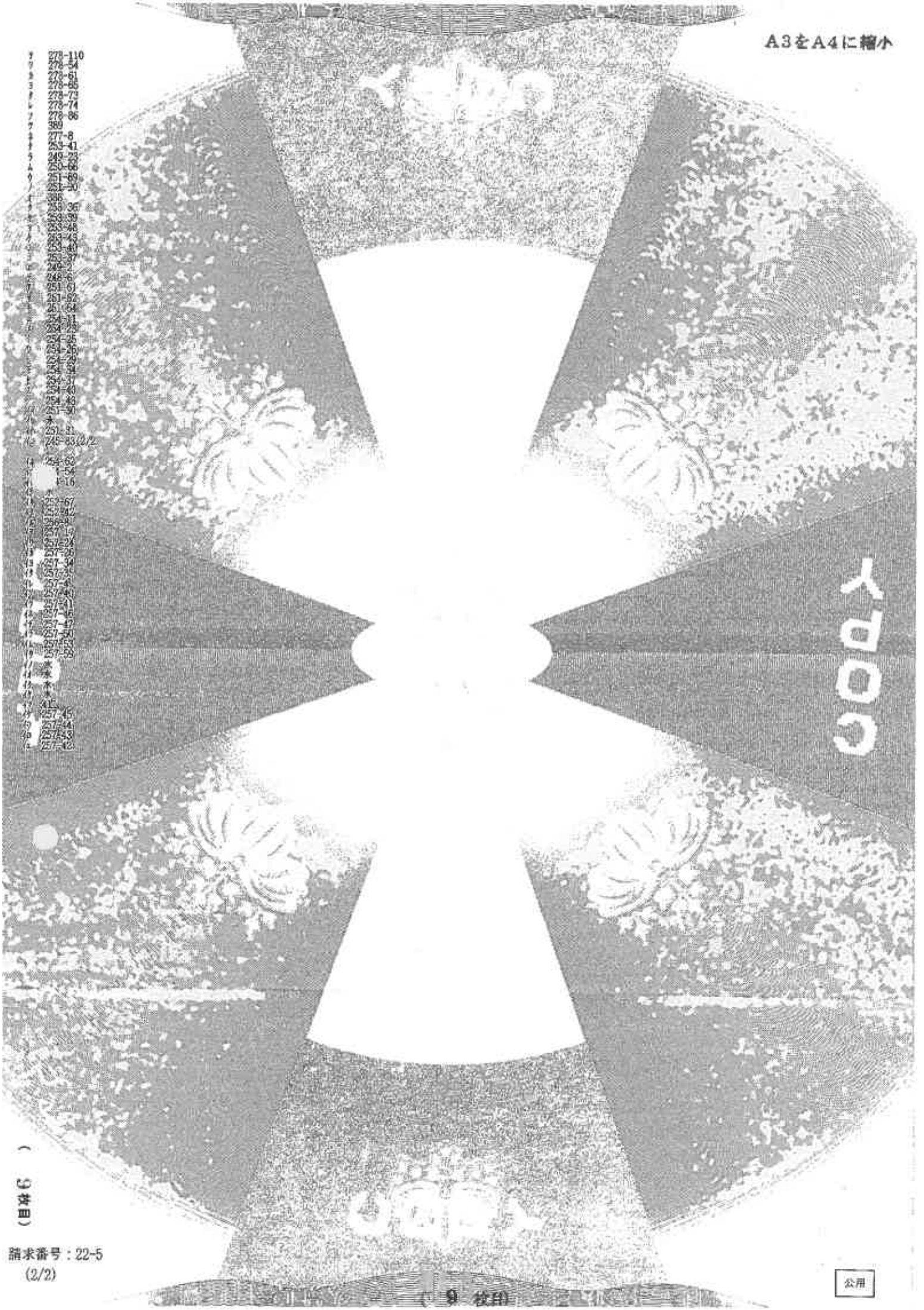
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年8月3日
青森地方法務局
登記官

請求番号：22-5
(1/2)

公用

A3をA4に縮小



請求番号：22-5
(2/2)

公用

公用

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。
令和8年8月3日
青森地方法務局
登記官

登記年月日：昭和44年3月15日

改頁に図面に関する変更内容を示す。

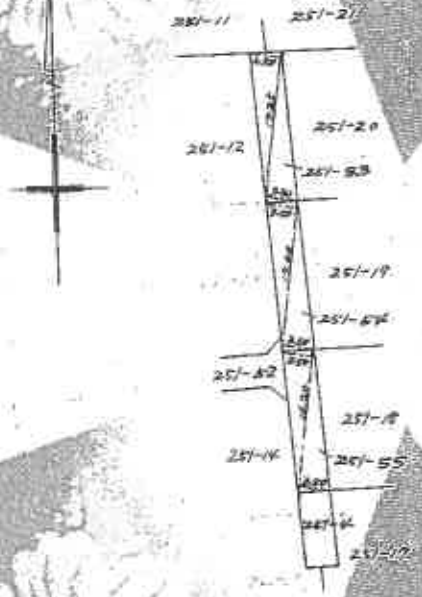
160312

地積測量図

地番	251-4 251-53 ～ 251-55
土地の所在	青森市大字松森字前

251-54 → 251-13 に変更

251-54 → 251-13 に変更



求積式

251-53 $\frac{12.25 \times (3.50 + 3.32)}{2}$ = 42.3937 ㎡

251-54 $\frac{12.00 \times (3.50 + 3.32)}{2}$ = 41.5200 ㎡

251-55 $\frac{11.20 \times (3.50 + 3.32)}{2}$ = 38.7520 ㎡

作製年月日
昭和49年二月二〇日
作製者

申請人

縮尺 1/200

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

昭和44.3.15

調査 9

請求番号：22-2

(1/2)

(10 枚目)

COPY

公用

A3をA4に縮小

青森市細3丁目251-4

(1)　平成29年1月17日
251－201と251－12及び251－53を合筆

(2)　令和6年6月13日
251番18、251番14、251番15、251番55を合筆

(11 枚目)

請求番号：22-2

(2/2)

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。(11 枚目) A

公用

登記年月日：昭和37年6月21日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

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。

令和8年8月3日

青森地方法務局

登記官

160293

地積測量図

地番	261-4 ～ 261-11 ～ 261-21
土地の所在	青森市大字松森字但ノ木3丁目

261-19 ～ 261-21 各半

作業者	年月日	作業内容
昭和37年7月26日		

261-11		11.8 × (6.1 + 6.2)	117	432.41
	1/2		58	216.20
261-12		11.18 × (6.1 + 6.18)	118	247.75
	1/2		67	148.75
261-13		11.0 × (6.13 + 6.2)	118	233.37
	1/2		57	116.25
261-14		10.8 × (6.9 + 6.2)	102	214.00
	1/2		61	107.00
261-15		10.6 × (6.9 + 6.1)	106	212.00
	1/2		53	106.00
261-16		2.0 × (1.4 + 1.6)	8	4.00
	1/2		4	2.00
261-17		11.0 × (6.2 + 6.5)	119	300.00
	1/2		56	150.00
261-18		11.3 × (6.5 + 6.2)	118	299.00
	1/2		62	149.50
261-19		11.9 × (6.62 + 6.1)	121	299.00
	1/2		59	149.50
261-20		11.3 × (6.2 + 6.1)	114	299.00
	1/2		57	149.50
261-21		11.8 × (6.1 + 6.1)	116	299.00
	1/2		58	149.50

縮尺 1/600

令7.6.21

(172)

請求番号：22-6

(1 2枚目)

COPY

公用

青森市佃３丁目251-17

A3をA4に縮小

(1)　平成29年1月17日
２５４－２０１２５１－１２及び２５１－５３を合筆

(2)　令和2年3月17日
２５１番１１に、２５１番２１、３７２番、３９３番、３９４番を合筆　令和2年3月17日登記

(3)　令和2年5月19日
令和２年５月１９日２５１番１１を２５１番１、２５１番９６に分筆

(4)　令和6年6月13日
２５１番１８、２５１番１４、２５１番１５、２５１番５５を合筆

（１３枚目）

請求番号：22-6

(2/2)

（注）下線のあるものは抹消事項であることを示す。　（　）３枚目）A

公用

登記年月日　平成11年10月15日

103931

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	251-17
建物の所在	青森市油三丁目251番地17

1　階

求積表				
1	7.280	× 7.280	=	52.998400
2	7.735	× 1.820	=	14.077700
3	4.095	× 0.455	=	1.863225
合計				68.939325
床面積				68.93 ㎡

2　階

求積表				
1	7.280	× 7.280	=	52.998400
2	7.735	× 1.820	=	14.077700
3	4.095	× 0.455	=	1.863225
－	1.365	× 2.275	=	-3.105375
合計				65.833950
床面積				65.83 ㎡

N

251-15
251-16
251-82
251-18
251-17
251-84　道　路

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

（原寸用紙）

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。
令和8年8月3日　青森地方法務局
登記官

調査番号：22-7

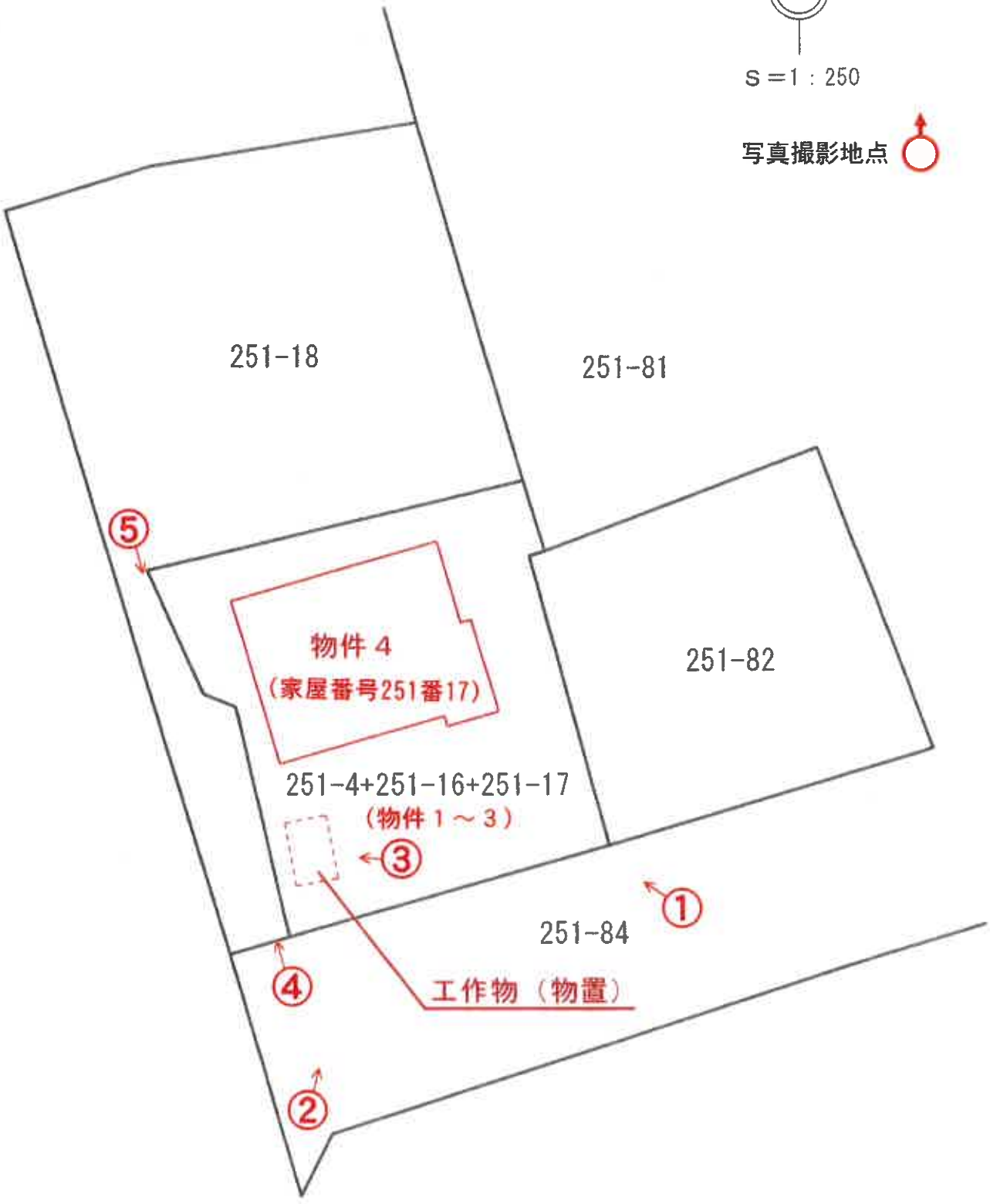
（ 1 / 4 枚目）

令和８年（ケ）第２８号

土地建物位置関係図

S＝1：250

写真撮影地点



令和８年（ケ）第２８号

間　取　図

S＝1：100

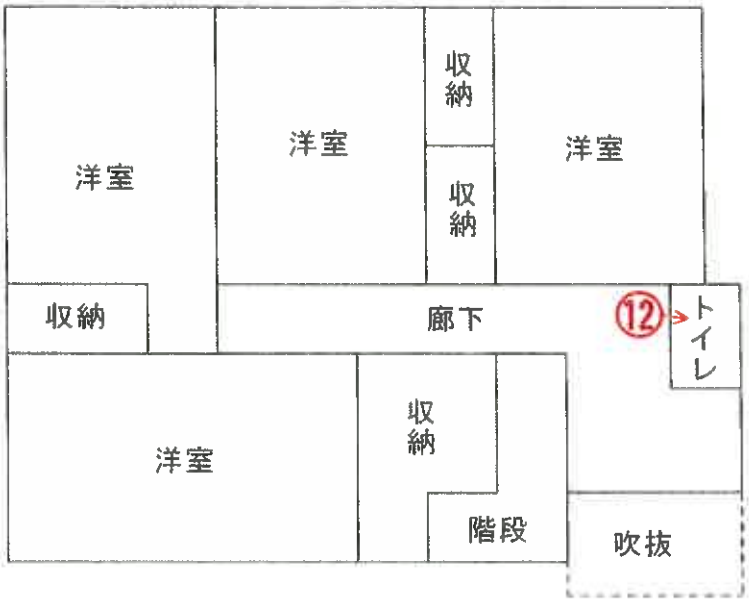
物件４

写真撮影地点

１階



２階



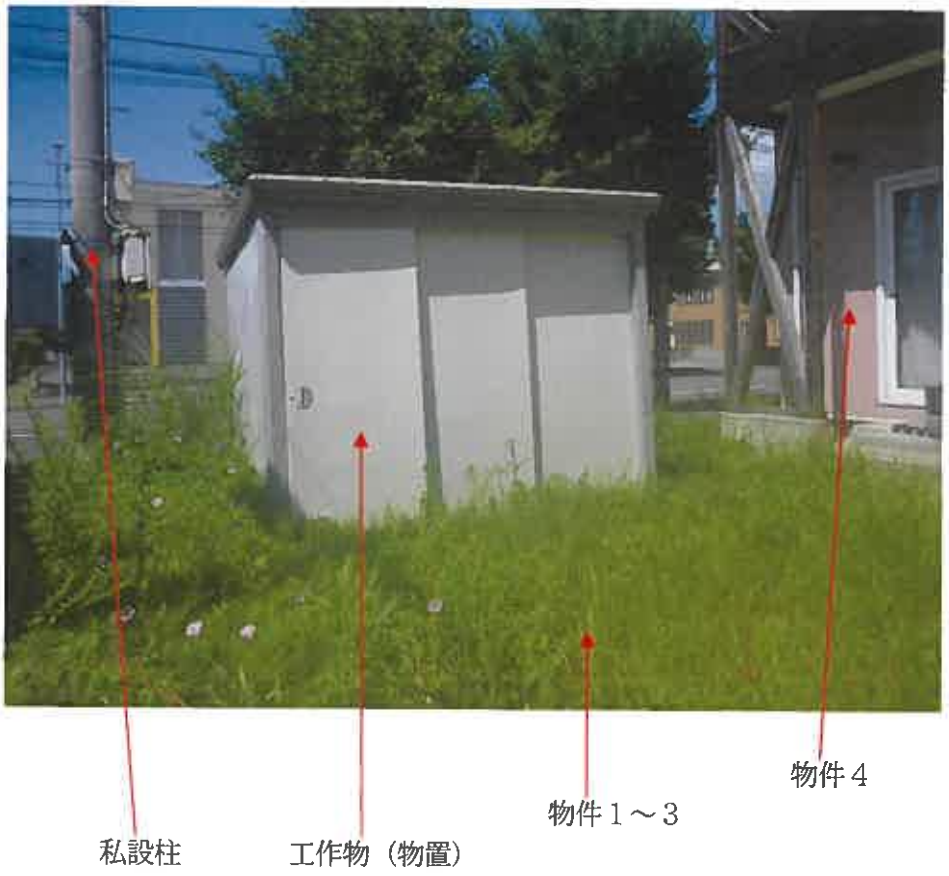
写真番号１



写真番号２



写真番号３



写真番号４



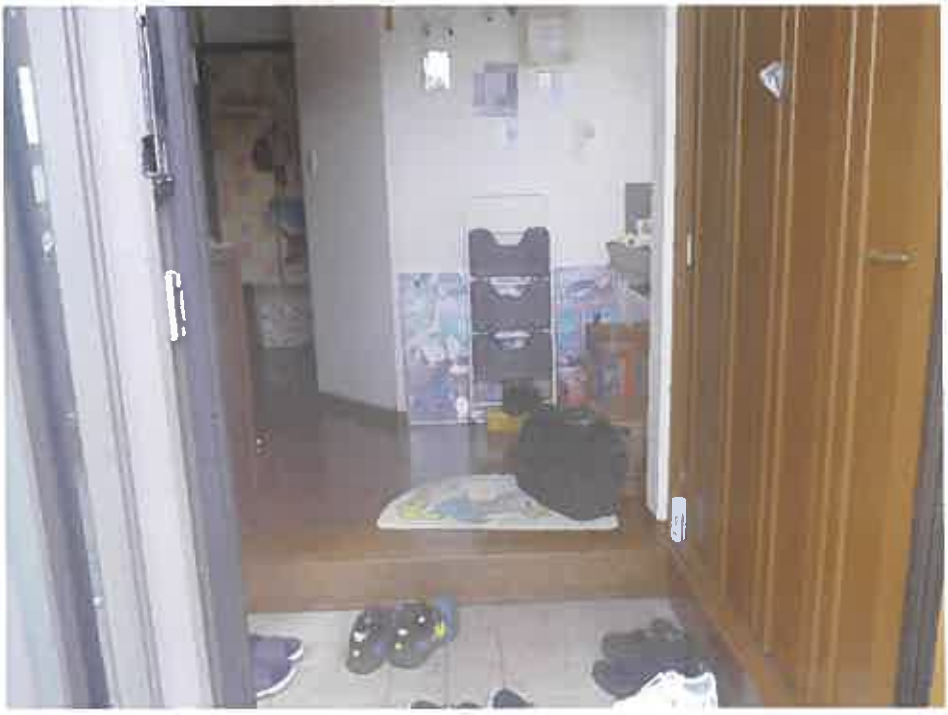
写真番号５



北側ブロック塀西端

物件４

写真番号６



物件４

写真番号７



物件４

写真番号８



物件４

写真番号９



物件４

写真番号１０



物件４

写真番号１１



物件４

写真番号１２



物件４

令和　８年　（ケ）　第２８号
令和　８年０８月２４日現地調査
令和　８年０９月０２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
久保田新

第１　評　価　額

一　括　価　格	
金７，７３９，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金８７１，０００円
物件２（土地）	金３３６，０００円
物件３（土地）	金４，５２８，０００円
物件４（建物）	金２，００４，０００円

①　一括価格は、物件１～４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１～３の土地の内訳価格は物件４のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件４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	青森市佃三丁目	同左
	地番	２５１番４	同左
	地目	宅地	同左
	地積	３６．００㎡	同左
2	所在	青森市佃三丁目	同左
	地番	２５１番１６	同左
	地目	宅地	同左
	地積	１３．８８㎡	同左
3	所在	青森市佃三丁目	同左
	地番	２５１番１７	同左
	地目	宅地	同左
	地積	１８７．２７㎡	同左
4	所在	青森市佃三丁目	同左
		２５１番地１７	地番は不詳
	家屋番号	２５１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　６８．９３㎡	同左
		２階　６５．８３㎡	同左

番号	特記事項
１～３	物件１～３は、青森市で地籍調査を実施しているため、３筆の位置、形状は、当該地籍調査の結果を基に確定している。ただし、当該地籍調査は、法務局送付前の成果で、確定したものではなく、また、青森県東方沖地震前の成果であることから、今後変更になる可能性を有する。 また、青森市用地課において確認したところ、物件１～３は、地籍調査時点で、合筆の希望があったため、地籍調査の成果は、２５１番４に合筆した成果となっているとのことであった。よって、地籍調査の結果において物件１～３のそれぞれの境界は判然としない。

第４　目的物件の位置・環境等

○ 物件１～３（一体土地）の概況及び利用状況等

位置・交通	青い森鉄道「東青森」駅の北方・道路距離約１．５km （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、青森市東部、中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。 土地利用状況は、画地規模２００～３００㎡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 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第１種住居地域 指定　６０％ 指定　２００％ 指定なし 周知の埋蔵文化財包蔵地「佃遺跡」の隣接地。
画地条件 （規模、形状等）	規模 形状 間口×奥行	２３７．１５㎡　（公簿面積） 略長方形 約１４m　×　約１６．５m
接面道路の状況	南側で有効幅員約７mの舗装市道と概ね等高に接面する中間画地（接面道路は、建築基準法第４２条第１項第１号道路に該当）。	
土地の利用状況等	土地所有者が土地所有権に基づき、Bが権原不詳で一体として物件４の敷地として使用している。 （附属資料「５　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（但し，前面道路に本管が有り引き込み可） あり
特記事項	① 青森市洪水ハザードマップにおいて、想定浸水深０．５～３．０mの区域に含まれており、洪水のリスクがある。 ② 青森市津波ハザードマップ（日本海溝モデル）において、想定浸水深１．０～３．０mの区域に含まれており、津波のリスクがある。 ③ 土地上に物件４のほか、簡易な物置（動産）及び私設柱がある。 ④ Bの物件１～３の占有権原につき、Bから陳述等を得られなかったことから不明であるが、AとBは夫婦等のなんらかの親族関係があるものと推測されることから、占有権原について使用借権と認定するのを相当と考える。 ⑤ 地籍調査の結果では、物件１～３の合筆後の地積は２３８．２６㎡で、登記地積合計２３７．１５㎡と若干異なるが、物件毎の地籍調査の地積が不明であること、合計値で１％未満の開差であることから、本件では登記地積を採用して評価を行った。	

○ 物件４（建物）の概況及び利用状況等

区　　分	主である建物　　家屋番号　２５１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１１年１０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　　着色亜鉛メッキ鋼板葺 外　　壁　　吹付タイル　外 内　　壁　　ビニールクロス貼　外 天　　井　　ビニールクロス貼　外 床　　フローリング、タタミ　外 設　　備　　電気、給排水、衛生（水洗）。但し、設備の動作確認は行えなかったので、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　　６８．９３㎡ ２階　　６５．８３㎡ 延床面積　　１３４．７６㎡ 増改築　　特になし
現況用途等	階層　　２階建 現況用途　　居宅 間取り　　（附属資料「６　建物間取図」参照）
品　　等	中位
保守管理の状態	内壁にカビ、フローリングに傷が見られるほか、天井に雨漏りの跡が見られるなど、やや劣る。
建物の利用状況	建物所有者が所有権に基づき居宅として使用している。
特　記　事　項	① 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。 ② 物件４上の南西側にある簡易な物置は、基礎がなく移動可能であることから、動産と認定した。そして、物件４の物置として利用されていることから、物件４の従物として、本競売目的物と認めた。 ③ 青森市建築指導課において確認したところ、平成１１年６月に新築建築確認を受けているが、完了検査証の交付はなされていない。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　物件１～３（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	41,000	1.04	36.00	(1-0.10)	1,382,000
2	41,000	1.04	13.88	(1-0.10)	533,000
3	41,000	1.04	187.27	(1-0.10)	7,187,000

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)－１８

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
43,300 円／㎡	×	101.4 / 100.0	×	100 / 104	×	100 / 103	≒	41,000 円／㎡

項　目	物件１～３	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)－１８	
公示価格等	４３，３００ 円／㎡	
価格（基準）時点	令和７年７月１日	
◇時点修正	１０１．４％	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	１０４％	＋４％　（方位：南東）
◇地域格差	１０３％	相乗積による。
街路条件	▲３％　（　幅　員　）	格差率については、１％未満の数値を四捨五入。
交通接近条件	＋１％　（商業施設への接近性）	
環境条件	＋５％　（居住環境）	

イ、個別的格差率

項　　目	物件１～３	備　　考
街路条件	１００％	相乗積による。
交通接近条件	１００％	格差率については、１％未満
環境条件	１００％	の数値を四捨五入。
行政的条件	１００％	
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：　▲１０％（建物と敷地との適応の状態等を考慮した。）

②　物件４（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
4	161,000	134.76	0.09	1,953,000

なお、工作物（物置）については、規模が小さく、かつ老朽化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
4	27	3	0.30	0.03	0.09

※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	1,382,000	1.00	0.10	敷地占有利益	138,000
2	533,000	1.00	0.10	敷地占有利益	53,000
3	7,187,000	1.00	0.10	敷地占有利益	719,000
合　計					910,000

イ、土地利用権等の及ぶ範囲：　物件４の土地利用権等の及ぶ範囲は、物件１～３について全範囲とした。

ウ、土地利用権等割合：　土地利用権等を敷地占有利益と判定し、土地利用権等割合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

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	1,382,000	-138,000		(1-0.00)	(1-0.30)	871,000
2	533,000	-53,000		(1-0.00)	(1-0.30)	336,000
3	7,187,000	-719,000		(1-0.00)	(1-0.30)	4,528,000
4	1,953,000	+910,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	2,004,000
一括価格（合計）						7,739,000

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（ 青森(県)－１８ ）

所 在 ・ 地 番 ：青森市中佃２丁目２１４番３外（「中佃２－１４－２２」）
価　　格 ：４３，３００円／㎡
位　　置 ：青い森鉄道「東青森」駅の北方約１㎞先に位置
価 格 時 点 ：令和７年７月１日
地　　積 ：２０１㎡
供給処理施設 ：上水道、都市ガス、下水道
接 面 街 路 ：南東側幅員約５ｍの舗装市道に接面
用途指定等 ：市街化区域、第１種低層住居専用地域
（建蔽率６０％,容積率１５０％）
地域の概要 ：中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

第7　附属資料

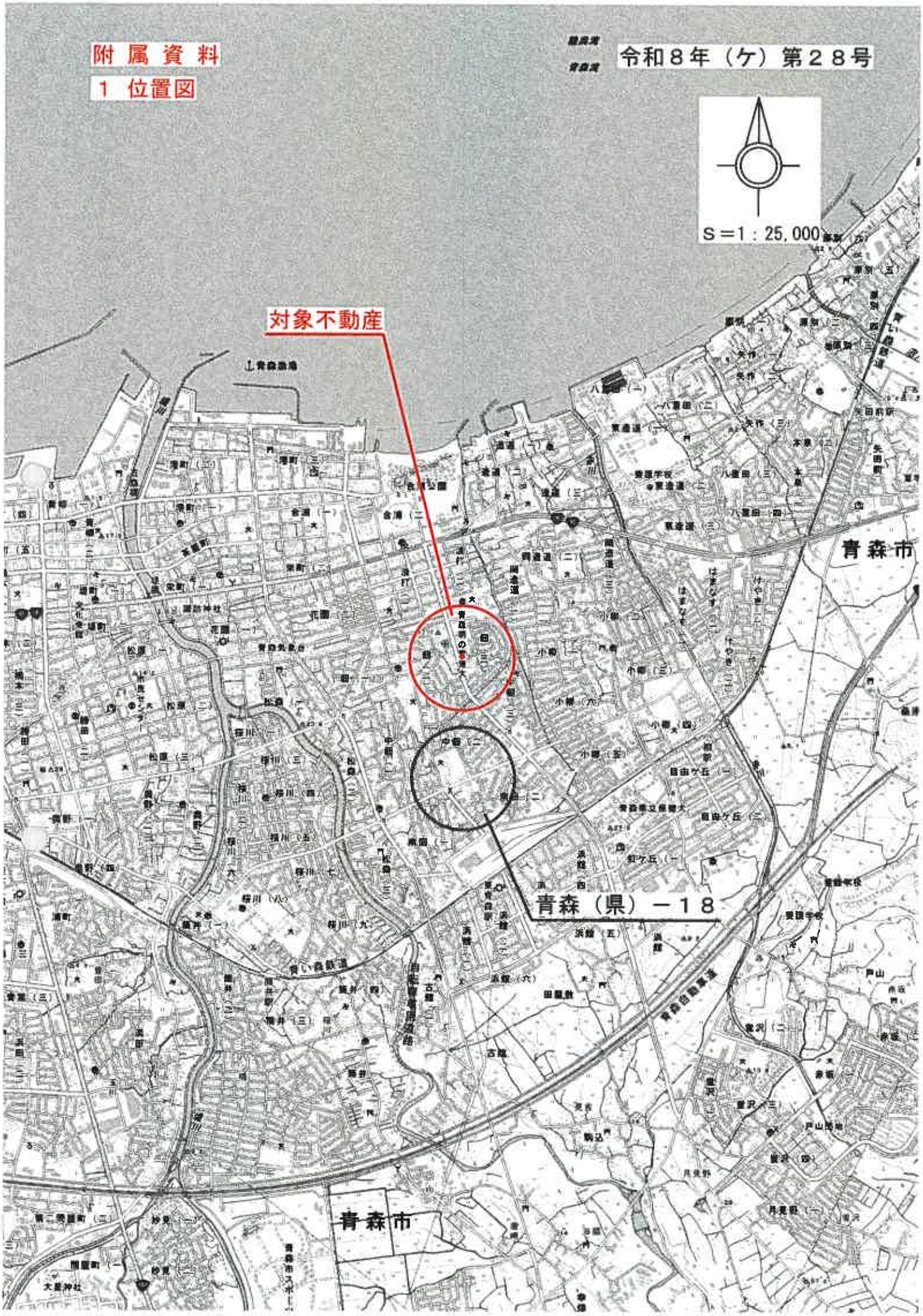
1　位置図(出所：国土地理院「25,000分の1地形図」）　１葉
2　公　　図　　写　　１葉
3　地籍図写（未確定）　　１葉
4　座標面積計算書写　　１葉
5　建 物 配 置 図　　１葉
6　建 物 間 取 図　　１葉
7　建物図面及び各階平面図写　　１葉

以　上

附属資料

1 位置図

令和８年（ケ）第２８号

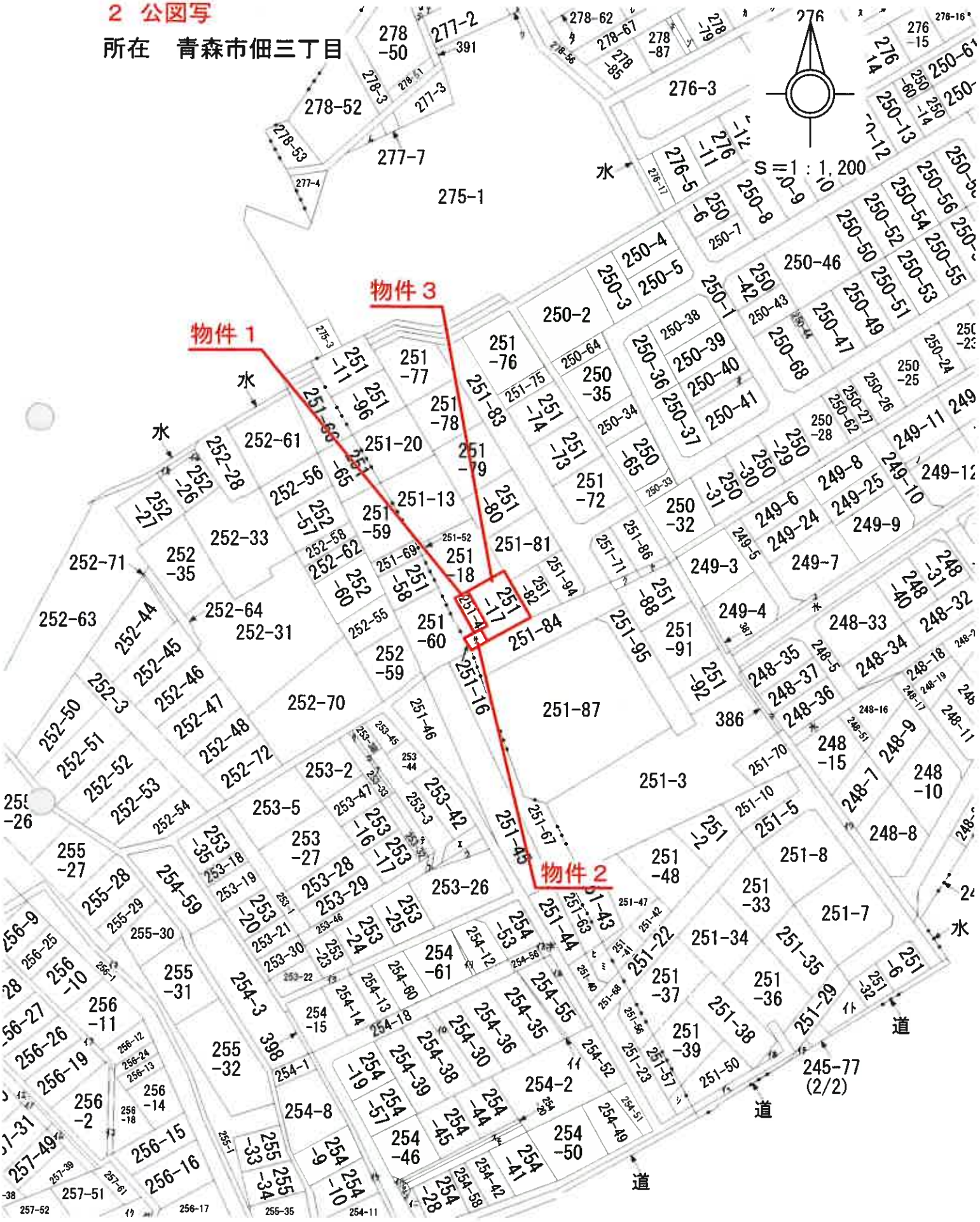


附 属 資 料

２ 公図写

令和８年（ケ）第２８号

所在　青森市佃三丁目



附属資料
3 地籍図写（未確定）

青森市佃三丁目
S＝1：500

令和８年（ケ）第２８号
※Ａ３版をＡ４版に縮小



申請のあった251-4，251-16，251-17は、調査時点で合筆の希望があったため、
251-4に合筆した成果となっていますが、この地図は法務局送付前の成果であり、
確定したものではありませんので取扱いにご注意願います。
※R7青森県東方沖地震前の成果です。

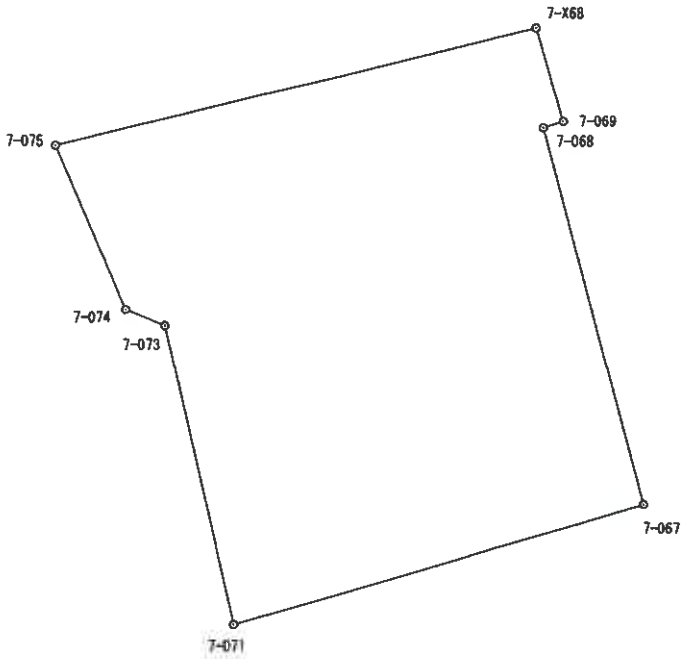
附 属 資 料
4 座標面積計算書写

座 標 面 積 計 算 書

令和８年（ケ）第２８号

No	境界点	X	Y	辺長	方向角	備考
1	7-X68	91203.948	-4343.000	3.182	163-16-05	
2	7-069	91200.901	-4342.084	0.694	251-30-46	
3	7-068	91200.681	-4342.742	12.803	164-55-10	
4	7-067	91188.319	-4339.411	14.092	253-35-12	
5	7-071	91184.337	-4352.929	10.100	346-52-59	
6	7-073	91194.173	-4355.221	1.424	292-53-32	
7	7-074	91194.727	-4356.533	5.859	336-34-36	
8	7-075	91200.103	-4358.862	16.321	76-22-27	

申請のあった251-4，251-16，251-17は、調査時点で
合筆の希望があったため、251-4に合筆した成果となって
いますが、この地図は法務局送付前の成果であり、確定
したものではありませんので取扱いにご注意願います。
※R7青森県東方沖地震前の座標値です。

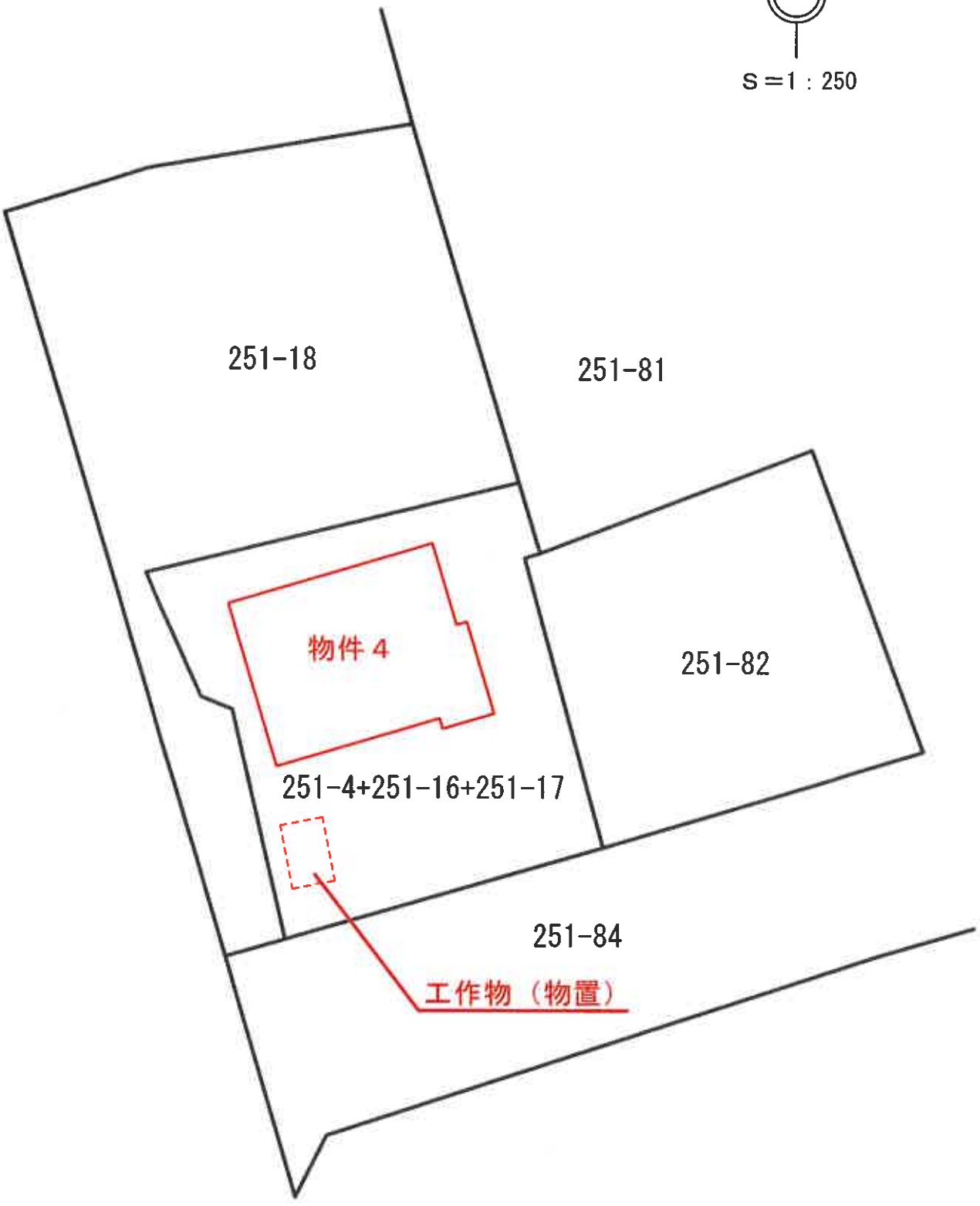


面積算出公式	倍面積 2A	-476.512092	土地の所在	佃三丁目		
A=1/2 ΣXn(Y(n+1)-Y(n-1))	面積 A	238.256046	土地の所有者		縮尺	1/ 250
			地番	251-4	地目	宅地

附 属 資 料

令和８年（ケ）第２８号

５ 建物配置図



附 属 資 料

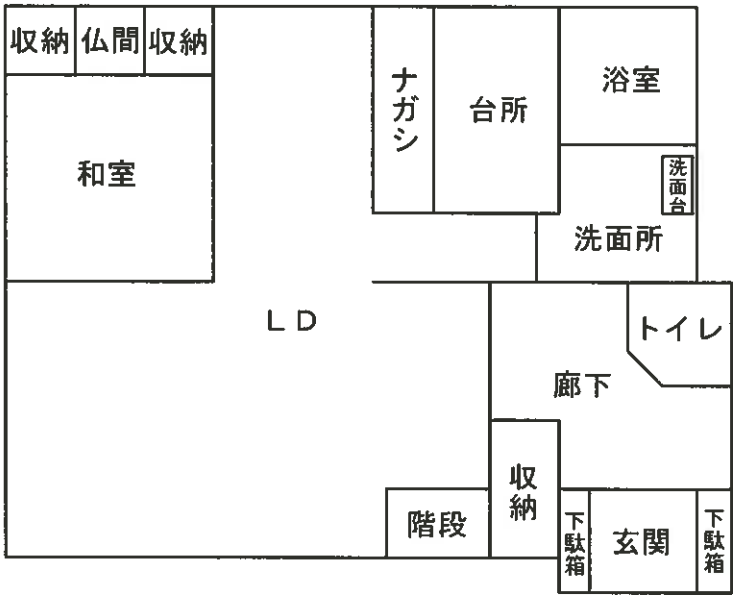
6 建物間取図

令和８年（ケ）第２８号

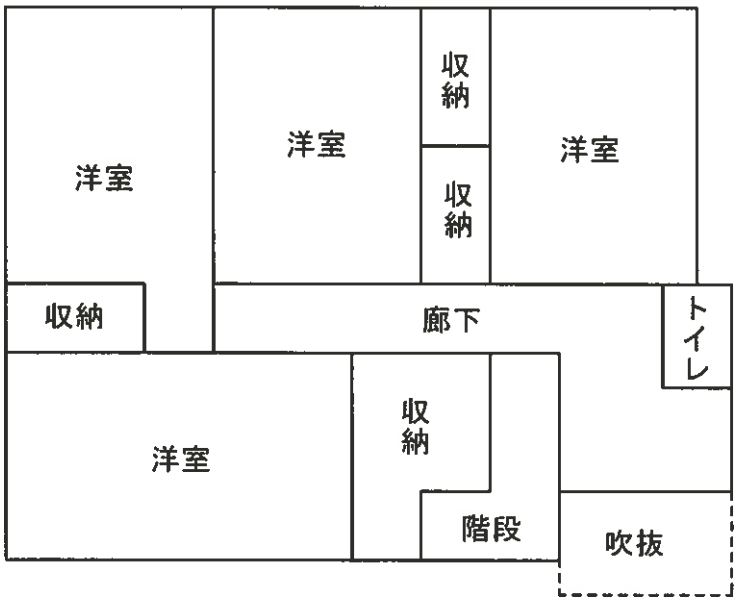
S＝1：100

物件４

１階



２階



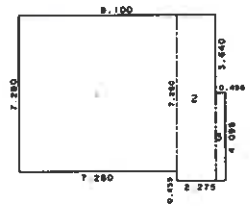
103931

各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号	251-17
建物の所在	青森市佃三丁目251番地17

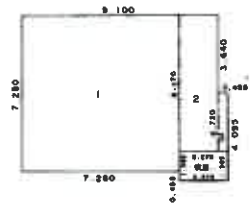
1階



求積表

1	7.280	×	7.280	=	52.998400
2	7.735	×	1.820	=	14.077700
3	4.095	×	0.455	=	1.863225
	合計				68.939325
	床面積				68.93 ㎡

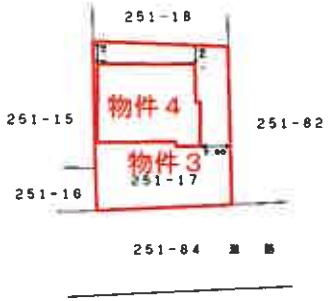
2階



求積表

1	7.280	×	7.280	=	52.998400
2	7.735	×	1.820	=	14.077700
3	4.095	×	0.455	=	1.863225
-	1.365	×	2.275	=	-3.105375
	合計				65.833950
	床面積				65.83 ㎡





作製者	[redacted]	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

平成11.10.15

（日図連12）

（長辺約）