

3点セットを閲覧される皆様へ

民事執行法の改正により、入札の制度が変わりました。

★暴力団員等や、役員に暴力団員等がいる法人は、買受人となれません。

★暴力団員等から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません。

★入札時に、入札書毎に、下記の各書面の提出が必要になります。

入札時に提出がないと入札無効となります（追完不可）。

①（個人・法人を問わず）**暴力団員等に該当しない旨の陳述書**

及び

②（個人の場合）**住民票** （法人の場合）**資格証明書**

更に、宅地建物取引業者の方は、③**宅地建物取引業の免許証写し**

の提出も併せてお願いします。

（問い合わせ）

青森地方裁判所八戸支部**執行官室**（☎ 0178-22-4697）

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月13日

青森地方裁判所八戸支部

裁判所書記官 真 鍋 修

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月 8日 午前 8時30分から 令和 8年 1月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月21日 午前10時00分 場 所 青森地方裁判所八戸支部
売却決定 期日	日 時 令和 8年 2月10日 午後 1時10分 場 所 青森地方裁判所八戸支部
特別売却 実施期間	令和 8年 1月22日 午前 9時00分から 令和 8年 1月23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 7年11月13日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



516

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1,352,000 1,081,600	一括	270,400	43,874	0
1	347,000				
2	1,005,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------|
| 1 | 所 在 | 上北郡おいらせ町松原一丁目 |
| | 地 番 | 7 3 番 5 2 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 0 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上北郡おいらせ町松原一丁目 7 3 番地 5 2 4 |
| | 家屋 番号 | 7 3 番 5 2 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 5 4 . 8 6 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 4日

青森地方裁判所八戸支部

裁判所書記官 沼 尾 和 樹

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

Bが物置設置部分を占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。
その余を本件所有者が占有している。

【物件番号2】

本件所有者が1階南西側洋室及び車庫部分を占有している。
その余をBが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

売却対象外の土地(地番75番523)を通行のため利用している。

【物件番号2】

本件建物のために、その敷地(地番75番523の一部, 所有者B)につき
使用借権が存する。買受人は敷地利用権の設定を要する。

《 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。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------|
| 1 | 所 在 | 上北郡おいらせ町松原一丁目 |
| | 地 番 | 73番524 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 406平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上北郡おいらせ町松原一丁目 73番地524 |
| | 家屋 番号 | 73番524 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 154.86平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 15 号
令和 7 年 5 月 19 日受理
令和 7 年 7 月 24 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

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------|
| 1 | 所 在 | 上北郡おいらせ町松原一丁目 |
| | 地 番 | 73番524 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 406平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上北郡おいらせ町松原一丁目 73番地524 |
| | 家屋 番号 | 73番524 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 154.86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		
現況地目	☒ 宅地(物件 1) ☐ 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、その他の者が物置を設置して各占有している ☒ 「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 2		
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 1 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 北東部の物置設置部分	
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))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28年 2月 8日	
最初の契約等	契約日	平成28年 2月 8日	
	期間	平成28年 2月 8日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 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	

(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 2 関係)			
占有範囲		■全部 (1階南西側洋室と車庫を除く部分) ☐	
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 (■A (所有者) ■B (占有者)) 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4年 2月21日	
最初の契約等	契約日	令和4年 2月21日	
	期間	令和4年 2月21日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 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	
	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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件 2 関係)			
所 在	上北郡おいらせ町松原1丁目		
地 番	73番523		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	840.00平方メートル (☐ 全部 ☒ 約2.16平方メートル)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (B)		
そ の 他 の 事 項			
☒ 関係人(☒ B (土地所有者) ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐		
占 有 開 始 時 期	平成28年 4月21日		
最 初 の 契 約 等	契 約 日	平成28年 4月21日	
	期 間	平成28年 4月21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	貸 主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()	
当 事 者	借 主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)		
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (平成 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ ある [☐ 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他			
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「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

そ の 他 の 事 項

- 1 東側で接面する道路は公道である。公道は南端では物件1とほぼ同高度だが、北に向かって下り勾配なため、物件1とは高低差がある。
- 2 物件1と南側隣地(73-523)北側をほぼ一体利用している。
- 3 物件1西側は斜面になっている。
- 4 物件1北東側の物置が設置してある。
- 5 物件2のスロープ部分が南側隣地(73-523)にはみ出している。
- 6 物件1の北東端と公道の境界付近に電柱と支線がある。

(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7年6月6日に電話聴取した) 1 私は本件債務者兼所有者です。物件1と2は私の所有です。物件2には現在両親が住んでいます。私の動産もあります。
■ B (占有者)	(令和7年6月10日に聴取した) 1 私はAの父にあたります。現在物件2に住んでいます。電気ガス水道料金はAではなく、私どもで支払っています。 2 物件1北東側にある物置小屋は私の所有です。設置して20年くらいになります。以前は作業小屋として使っていましたが、現在は物置です。 3 物件1は南西側の洋室と車庫、それからスロープ部分を増築しました。昔は物件1と2の所有者は私でしたが、増築の際にAの名義に変更したのです。 4 物件1の境界でトラブルはありません。物件2も雨漏りや傷んでいる箇所もないと思います。 5 物件1の地代も、物件2の賃料もありません。無償です。 6 物件2の南側隣地(73-523)は私の所有です。登記簿上は私の父の名義になっていますが、父が亡くなり私が相続した形です。物件2の増築したスロープ部分が一部73-523地にはみ出していますが、親子の間柄なので地代はありません。 7 物件2の南側玄関が南側境界ぎりぎりに建っているのですが、実際は南側隣地を利用しています。
■ C (債務者兼所有者の母)	1 私はAの母です。概ねBが述べたとおりで間違いありません。 2 物件2は南側ギリギリに建っており、徒歩では公道に出られますが、車両は隣地(73-523)に停めていますし、隣地経由でないと公道には出られません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

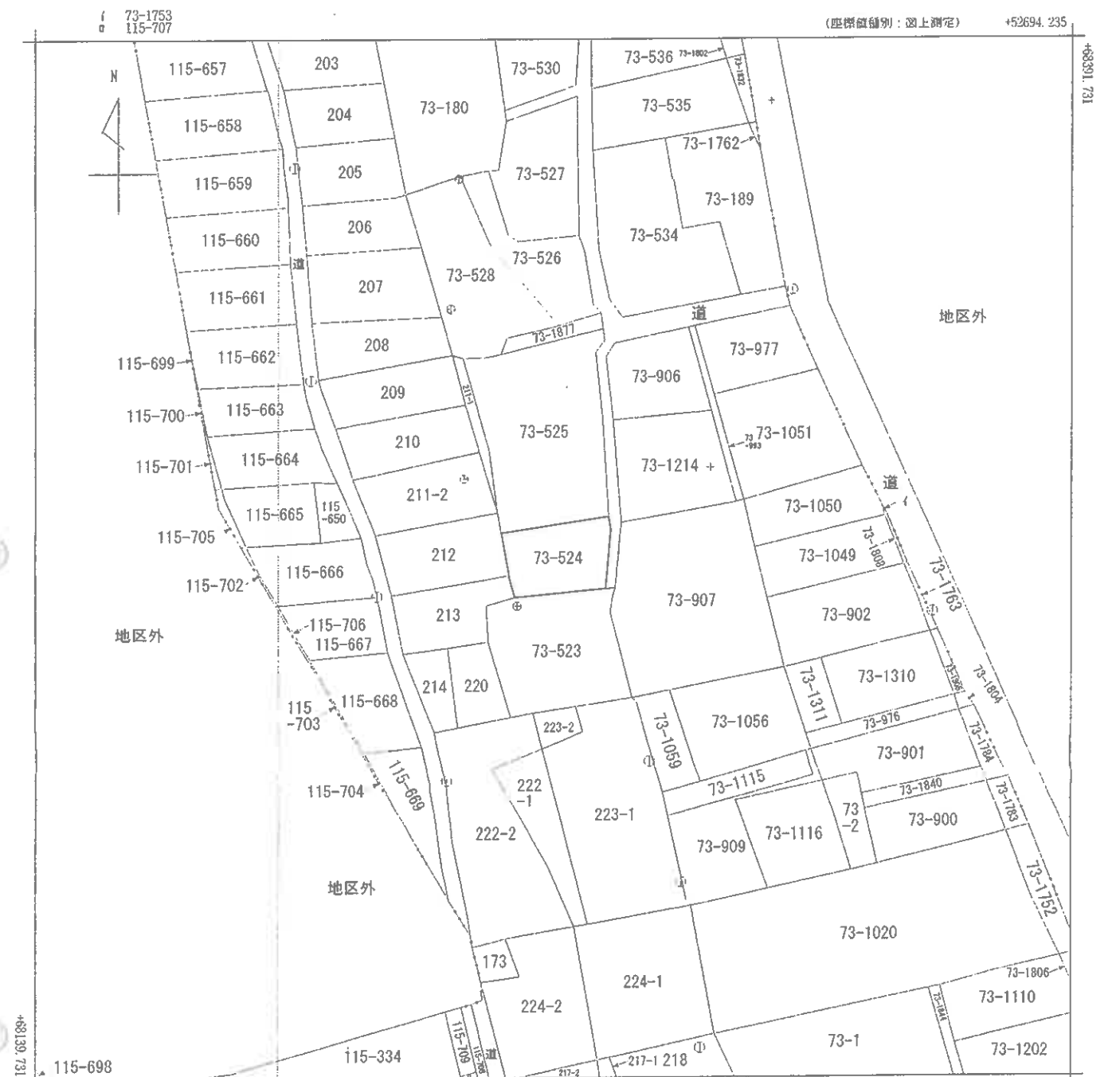
執行官の意見

- 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2～5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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 5月21日 (水) : - :	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
7年 5月22日 (木) : - :	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
7年 5月23日 (金) : - :	当庁	現況調査期日通知
7年 6月 6日 (金) 9:10- 9:20	当庁	関係人から占有関係等聴取 (電話)
7年 6月10日 (火) 9:30-10:20	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 () : - :		
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	上北郡おいらせ町松原一丁目				地番	73番524			
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39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。

(青森地方務局十和田支局管轄)

令和7年5月22日

青森地方務局八戸支局

登記官

請求番号：14-1

(1/1)

公用

登記年月日：平成28年4月25日

A 3 を A 4 に縮小

令和7年5月22日 青森地方支庁八戸支局
（青森地方支庁十和田支庁管内）
登録地方法務局八戸支局

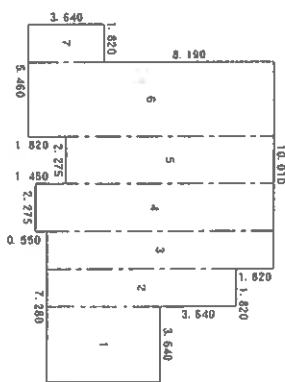
登記官

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。

各階平面図

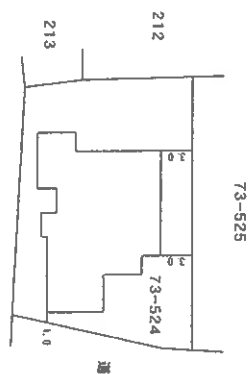
家屋番号	73-524
建物の所在	上北郡おいらせ町松原一丁目73番地524

建物図面
各階平面図



求	積	換
①	3.640 × 5.460	=19.874400
②	1.820 × 9.100	=16.562000
③	1.820 × 10.920	=19.874400
④	2.275 × 11.470	=26.094250
⑤	2.275 × 10.010	=22.777500
⑥	3.640 × 11.830	=43.061200
⑦	1.820 × 3.640	=6.624800

合 計 154.863800
床面積 154.86 m²



(日調状)

作成者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/250
----	-------

申請人

縮尺	1/500
----	-------

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第15号

所在 上北郡おいらせ町松原一丁目



S=1:250

73-525

73-1214

211-2

物置(工作物)

212

物件1

物件2
73-524

213

73-907

スロープ

73-523

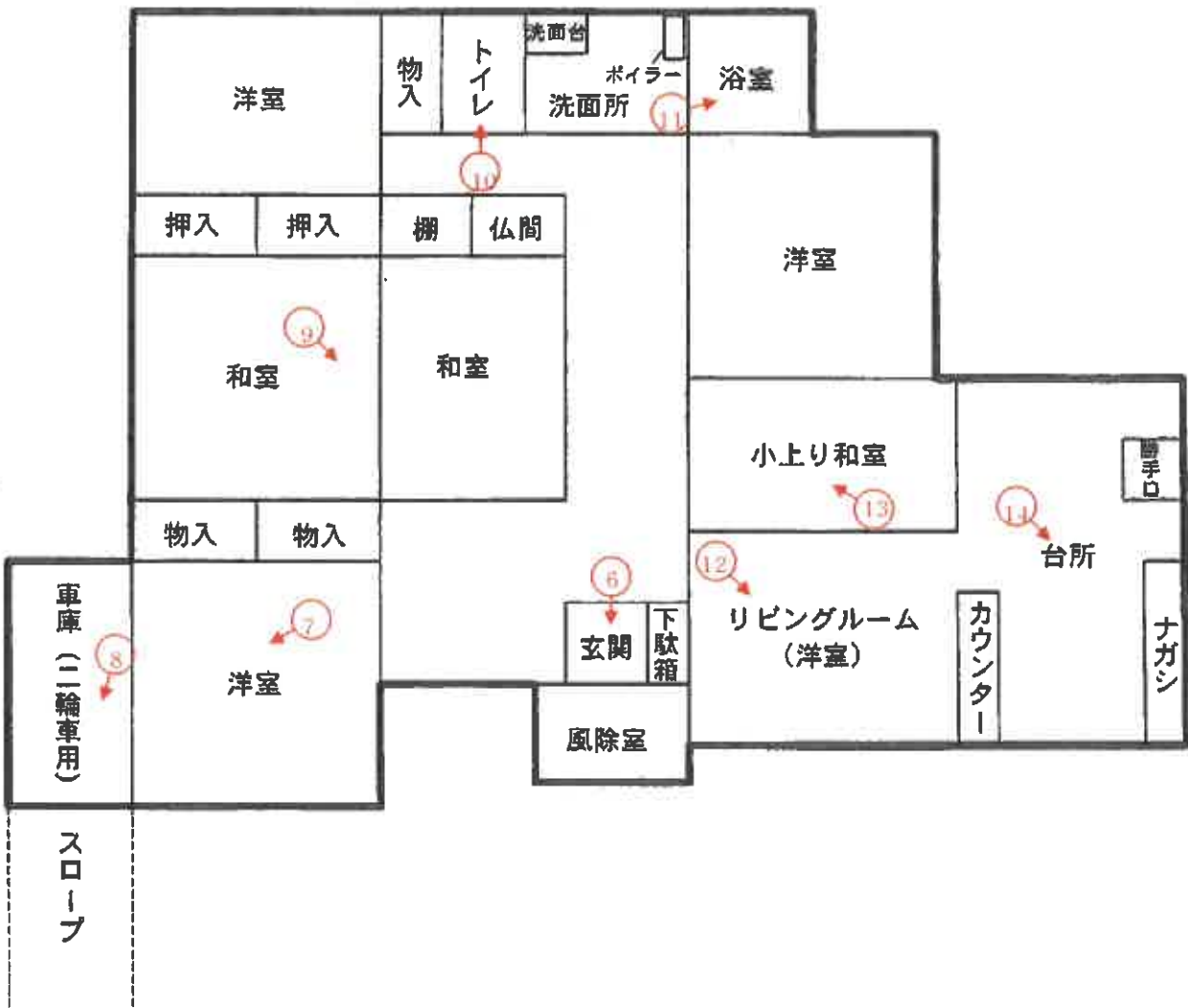
220

凡例 ♂ --- 撮影地点

(枚目)

建物間取図

物件 2



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

スロープ

物件 2



物件 1

隣地(73-523)

写真番号 3

物件 2

物置 (工作物)



物件 1

公道

写真番号 4



物件 1 上の物置 (工作物)

写真番号 5

物件 2



物件 1

写真番号 6



物件 2 玄関

写真番号 7



物件 2 洋室

写真番号 8



物件 2 車庫（2輪車用）

写真番号 9



物件2 和室

写真番号 10



物件2 トイレ

写真番号 1 1



物件 2 浴室

写真番号 1 2



物件 2 リビングルーム (洋室)

写真番号 1 3



物件 2 小上がり和室

写真番号 1 4



物件 2 台所

令和 7年（ケ）第 15 号
令和 7年06月10日現地調査
令和 7年07月31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

久保田 新

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 1, 3 5 2, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3 4 7, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1, 0 0 5, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1・2 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 の土地の内訳価格は物件 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	上北郡おいらせ町松原一丁目 7 3 番 5 2 4 宅地 4 0 6 . 0 0 m ²	同左 同左 同左 同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	上北郡おいらせ町松原一丁目 7 3 番地 5 2 4 7 3 番 5 2 4 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 1 5 4 . 8 6 m ²	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 (土地) の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	青い森鉄道「下田」駅の北東方・道路距離約7.3km (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、おいらせ町南東部郊外、農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域。 土地利用状況は、画地規模500～700㎡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 第1種住居地域 指定 60% 指定 200%、基準 160% なし 特になし
画 地 条 件 (規 模 、 形 状 等)	規 模 形 状 間 口 × 奥 行	406.00㎡ (公簿面積) 長方形 約17.5m × 約25.0m
接面道路の状況	東側で幅員約2.5mの未舗装道路と0～約1.5m高く接面する中間画地。(建築基準法第42条第2項道路に該当)	
土 地 の 利 用 状 況 等	建物所有者が所有権に基づき物件2の敷地として使用占有しているほか、その他の者Bが下記占有権原に基づき、物置を設置して使用占有している。 (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 (下記特記事項参照) なし あり
特 記 事 項	① 占有者及び占有権原 占有範囲：北東部分の物置設置部分 占有者：B 占有状況：敷地 占有権原：使用借権 占有開始時期：平成28年2月8日 契約期間：期間の定めなし ② おいらせ町津波ハザードマップにおいて、津波基準水位10m～20m未満の区域に含まれている。また、青森県が指定した津波災害警戒区域に含まれている。	

特 記 事 項	③ 上水道は、共有の私設管から、分岐で引込みされている。また、当該引込管は、八戸圏域水道企業団の資料によると北側隣接地(73番525)に埋設されている可能性がある。 ④ 前面道路の幅員が第1種住居地域で幅員が5m未満であるため、基準容積率は160%となる。 ⑤ 前面道路の幅員が4m未満であるため、セットバックを要し、セットバック面積は、前面道路幅員、敷地が道路に接面する長さから計算すると、約13㎡となる。 ⑥ 西側が建物敷地部分よりも約3m高く、東方向の下り法地になっており、Bからのヒアリングによると、過去土砂崩れがあったとのことである。
----------------	--

○ 物件 2 (建物) の概況及び利用状況等

区 分	主である建物 家屋番号 73番524	
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12年6月14日新築
	経過年数	約25年
	経済的残存耐用年数	約5年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	サイディング 外
	内 壁	ビニールクロス貼、プリント合板 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) 等。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	154.86㎡
	延床面積	154.86㎡
	増改築	平成28年4月に9.94㎡増築されている。
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、その他の者Bが下記占有権原に基づき居宅 として使用占有している。	
特 記 事 項	① 占有者及び占有権原 占有範囲：1階南西側洋室と車庫を除く部分 占有者：B 占有状況：居宅 占有権原：使用借権 占有開始時期：令和4年2月21日 契約期間：期間の定めなし 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。	

特 記 事 項	③ 青森県上北県土整備事務所建築指導課において建築確認の有無を確認したところ、過去建築確認申請がなされていないとの回答を得た。したがって、物件 2 は建築確認を得ずに建築された可能性があるため、違法建築物の可能性が認められる。 ④ 物件 2 の北東側にある物置（工作物）の所有者は B であるため、本件の目的不動産には含まれない。 ⑤ スロープ部分が南側目的外土地に越境している。 目的外土地の概況 所在地番：上北郡おいらせ町松原 1 丁目 7 3 番 5 2 3 地目：宅地 地積：8 4 0. 0 0 m²（占有面積は約 3 m²） 所有者：B（登記上の所有者は D） 占有権原：使用借権 占有開始時期：平成 2 8 年 4 月 2 1 日 契約期間：期間の定めなし 契約等当事者：貸主 土地所有者 借主 建物所有者 ⑥ 道路と敷地の位置関係、敷地内の建物配置の状況から、自動車を物件 1 内に駐車することは困難で、現況は駐車場として上記目的外土地が使用されている。
----------------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (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	5,230	0.69	406.00	(1-0.50)	733,000

〔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 おいらせ(県) - 1				
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
6,300 円/㎡	98.3	100	100	
×	—	×	—	≒ 5,230 円/㎡
	100.0	102	116	

項 目	物件1	備 考
基準とする地価公 示または県基準地	地価調査 おいらせ(県) - 1	
公示価格等	6,300 円/㎡	
価格(基準)時点	令和6年7月1日	
◇時点修正	98.3%	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	102%	+2% (方位: 東)
◇地域格差	116%	相乗積による。
街路条件	+1% (系統連続性)	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	+4% (商業施設への接近性等)	
環境条件	+10% (居住環境)	

イ、個別的格差率

項 目	物件 1	備 考
街路条件	94%	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。
交通接近条件	(幅員▲4%、舗装の状態▲2%) 100%	
環境条件	85%	
行政的条件	(供給処理施設▲5%、 居住環境▲10%) 100%	
画地条件	86%	
その他	(接面方位+2%、 法地を含む▲13%、 セットバックを要する▲3%) 100%	
個別的格差率	69%	

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 2 (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、建物の価額を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額 (円) ア×イ×ウ＝エ
2	152,000	154.86	0.06	1,412,000

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
2	25	5	0.70	0.03	0.06

※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	733,000	1.00	0.25	法定地上権	183,000

イ、土地利用権等の及ぶ範囲： 物件2の土地利用権等の及ぶ範囲は、物件1の全範囲とした。

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	733,000	-183,000		(1-0.10)	(1-0.30)	347,000
2	1,412,000	+183,000	(1-0.00)	(1-0.10)	(1-0.30)	1,005,000
一括価格 (合計)						1,352,000

ウ、占有減価修正： 特になし

エ、市場性修正： ▲10%

(農家集落地域で地縁性が強く需要者が限定されることによる市場性が劣る程度等を考量)

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 (おいらせ (県) - 1)

所 在 ・ 地 番 : おいらせ町松原1丁目73番504

価 格 : 6,300円/㎡

位 置 : 青い森鉄道「下田」駅の北東方6.2km先に位置

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 345㎡

供給処理施設 : 上水道、下水道

接 面 街 路 : 東側幅員約4mの舗装町道に接面

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、第1種住居地域

(建蔽率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅、農家住宅に畑地が混在する郊外の住宅地域

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

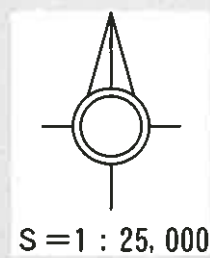
3 建 物 配 置 図 1 葉

4 建 物 間 取 図 1 葉

以 上

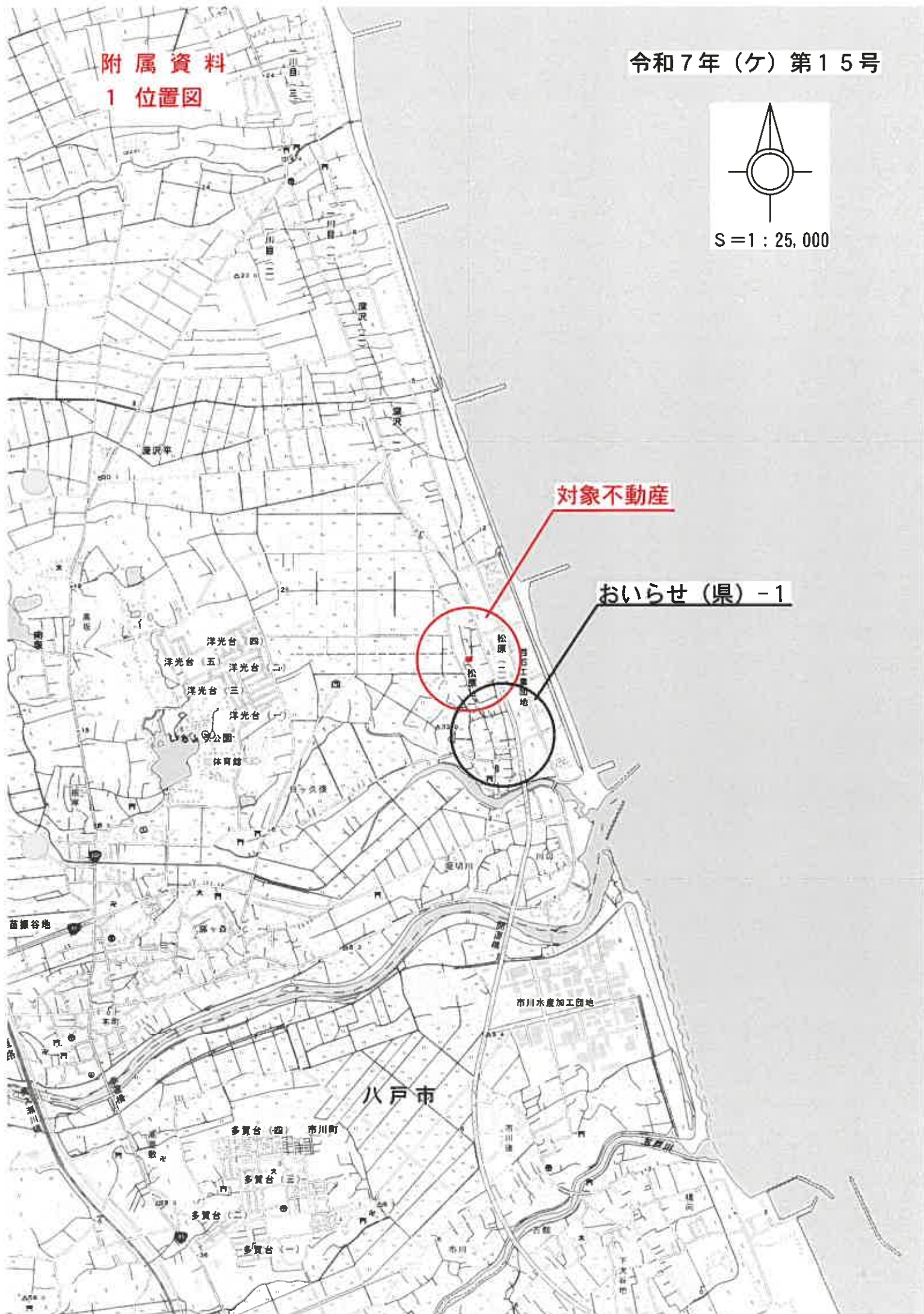
附属資料
1 位置図

令和7年(ケ)第15号



対象不動産

おいらせ(県) - 1



2 法第14条第1項地図写

所在 上北郡おいらせ町松原一丁目

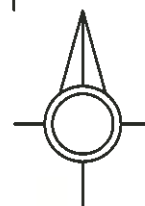


附属資料

3 建物配置図

所在 上北郡おいらせ町松原一丁目

令和7年(ケ)第15号



S=1:250

