

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 24 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 7 年 8 月 12 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 8 月 19 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 21 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 7 年 9 月 10 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 7 年 8 月 22 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 8 月 25 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 7 月 24 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	1,639,000 1,311,200	一括	327,800	59,634	0
1	520,000				
2	577,000				
3	542,000				
	</				



物 件 目 録

- 1 所 在 青森市大字横内字亀井
 地 番 249 番 36
 地 目 宅地
 地 積 169.33 平方メートル

- 2 所 在 青森市大字横内字亀井
 地 番 249 番 37
 地 目 宅地
 地 積 188.24 平方メートル

- 3 所 在 青森市大字横内字亀井 249 番地 36、249 番地 37
 家屋 番号 249 番 36
 種 類 居宅・車庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 141.15 平方メートル
 2 階 62.10 平方メートル
 (現況)
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建
 床 面 積 1 階 約 144.87 平方メートル
 2 階 約 64.59 平方メートル
 3 階 約 62.10 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 1月29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1～3】

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】

A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

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 青森市大字横内字亀井
地 番 249 番 36
地 目 宅地
地 積 169.33 平方メートル

所有者 A

2 所 在 青森市大字横内字亀井
地 番 249 番 37
地 目 宅地
地 積 188.24 平方メートル

所有者 A

3 所 在 青森市大字横内字亀井 249 番地 36、249 番地 37

家屋 番号 249 番 36

種 類 居宅・車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 141.15 平方メートル
2 階 62.10 平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建

床 面 積 1 階 約 144.87 平方メートル
2 階 約 64.59 平方メートル
3 階 約 62.10 平方メートル



物 件 目 録

所有者 B



令和 6 年（ケ）第 38 号

令和 6 年 9 月 25 日 受理

令和 6 年 10 月 29 日 提出

（評価人 浅井 康 光）

現況調査報告書

（物件 1 ～ 3）

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

物 件 目 録

1 所 在 青森市大字横内字亀井
 地 番 249番36
 地 目 宅地
 地 積 169.33平方メートル

所有者 A

2 所 在 青森市大字横内字亀井
 地 番 249番37
 地 目 宅地
 地 積 188.24平方メートル

所有者 A

3 所 在 青森市大字横内字亀井249番地36、249番地37

家屋 番号 249番36

種 類 居宅・車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 141.15平方メートル
 2階 62.10平方メートル

所有者 B

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, 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 (☒ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類 : ☐ 構造 : ☐ 床面積 : 別紙「その他の事項」の ☒ 1 のとおり		
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, 2 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 (☒ B (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	昭和 55 年 11 月 15 日 (新築時)	
最初の契約日	(不明) 年 月 日	
契約等	期間	昭和 55 年 11 月 15 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ (不明)
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	平成 28 年 8 月 20 日から ☐ 年 月 日まで 年間 (相続時) ☒ 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	0 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 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ 車庫	
☒ 関係人 (☒ B (所有者)) 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		平成 15 年 ころ	
最初の契約等	契約日	(不明) 年 月 日	
契約等	期間	平成 15 年 ころから ☐ 年 月 日 まで 年間 ☒ (不明)	
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	平成 28 年 8 月 20 日 から ☐ 年 月 日 まで 年間 (相続時) ☒ 期間の定めなし	
契約等貸主	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者借主	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 0 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

その他の事項

- 1 建物物件3の「種類、構造及び床面積の概略」欄について
 - 主である建物
 - 種類 :
 - 構造 : 木造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
 - 床面積 : 1階 約 144.87 m² (風除室部分増築、増築年:不明)
2階 約 64.59 m² (中2階部分を床面積に算入、増築年:不明)
3階 62.10 m²
- 2 物件1及び2を物件3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。
- 3 本件物件に接面している青森市大字横内字亀井249番2は、青森市所有の公衆用道路となっている。

(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	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ B (物件3所有者)	(令和6年10月18日に聴取した。) 1 物件1及び2の所有者Aは、私の祖母です。 2 物件3は、現在Aが居宅として使用しています。 3 Aが高齢のため、本日の調査には私が立ち会います。 4 私は、物件3を亡父から相続しただけなので、本件については詳しいことは分かりません。 5 本件物件について、私とAとの間に賃貸借関係はありません。 6 本件物件の取得時期等については、公簿記載のとおりだと思います。 7 物件3について、増築等されているようですが、私には分かりません。 8 浴室は、Aが高齢であることもあり、現在は使用していません。
■ 同上	(令和6年10月24日に電話で聴取した。) 9 平成15年ころまでは、亡父Fも私もAと同居していました。 10 Fの前所有者Gは、Aの亡夫です。

(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

- 本件については、当職及び評価人浅井康光の調査結果並びに関係人の陳述等に照らし、2～6枚目のとおりであるとする。

(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	調査の方法等
6 年 9 月 25 日 (水) : - :	青森市役所	民事執行法第 5 7 条第 4 項請求
6 年 9 月 26 日 (木) : - :	青森地方法務局	土地建物登記事項証明書等請求、同受領
6 年 9 月 27 日 (金) : - :	所有者ら住所地	現況調査期日等通知書送付
6 年 10 月 2 日 (水) 11 : 05 - 11 : 20	物件 4 ～ 6 所在地	現場確認、写真撮影
6 年 10 月 4 日 (金) 16 : 15 - 16 : 20	B	占有関係等聴取 (電話)
6 年 10 月 7 日 (月) 11 : 10 - 11 : 20	物件 4 ～ 6 所在地	占有関係照会書差置き (回答期限 1 0 月 1 7 日)
6 年 10 月 7 日 (月) 11 : 40 - 11 : 50	有限会社不動産ショップ	占有関係等聴取

(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、立会人を立ち合わせ、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

(8 枚目)

(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
6 年 10 月 7 日 (月) 12 : 05 - 12 : 15	物件 1 ～ 3 所在地	現場確認、写真撮影
6 年 10 月 18 日 (金) 10 : 20 - 10 : 50	物件 1 ～ 3 所在地	写真撮影、簡易計測、間取等調査、関係人から占有 関係等聴取、評価人同行
6 年 10 月 18 日 (金) 11 : 05 - 11 : 10	有限会社不動産ショップ	物件 6 の 3 号室の鍵借用
6 年 10 月 18 日 (金) 11 : 30 - 12 : 00	物件 4 ～ 6 所在地	写真撮影、簡易計測、間取等調査、評価人同行
6 年 10 月 18 日 (金) 12 : 20 - 12 : 25	有限会社不動産ショップ	物件 6 の 3 号室の鍵返還
6 年 10 月 22 日 (火) 15 : 00 - 15 : 10	青森地方法務局	閉鎖登記簿謄本請求
6 年 10 月 22 日 (火) 16 : 05 - 16 : 10	有限会社不動産ショップ	占有関係等について電話照会
6 年 10 月 23 日 (水) : - :	青森地方法務局	閉鎖登記簿謄本受領
6 年 10 月 24 日 (木) 12 : 40 - 12 : 45	B	占有関係等聴取 (電話)
年 月 日 () : - :		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



製 本 部	所 在	青森市大字横内字亀井				地 番	249番36	
出 版 年 月	1/500	縮 減 分	甲三	座標 系 注記	X	分類	地図(法第14条第1項)	種類 地籍区
作 成 年 月 日					補 正 年 月 日 (原図)			補 記 事 項

公團

登記年月日：平成5年11月28日

令和6年9月26日
青森地方建設局
「これは図面に反映されている内容を正確とした図面である。」

147132 各階平面図

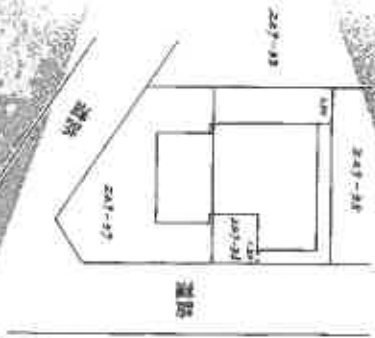
建築物各階平面図

建物番号	245-35
建物の所在	青森市大森町中森井245番地35 245番地37

A3をA4に縮小

床面積計算

1階	5.12	62.8792
2階	4.17	27.2444
3階	4.17	40.77035
4階	4.17	141.15445
2所	4.10	24.8440
	2.17	37.2444
		42.1875



(北向き)

作成者

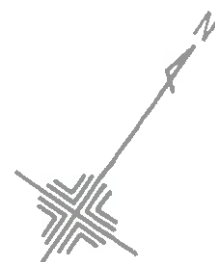
図式 1/2500

申請人

縮尺 1/500

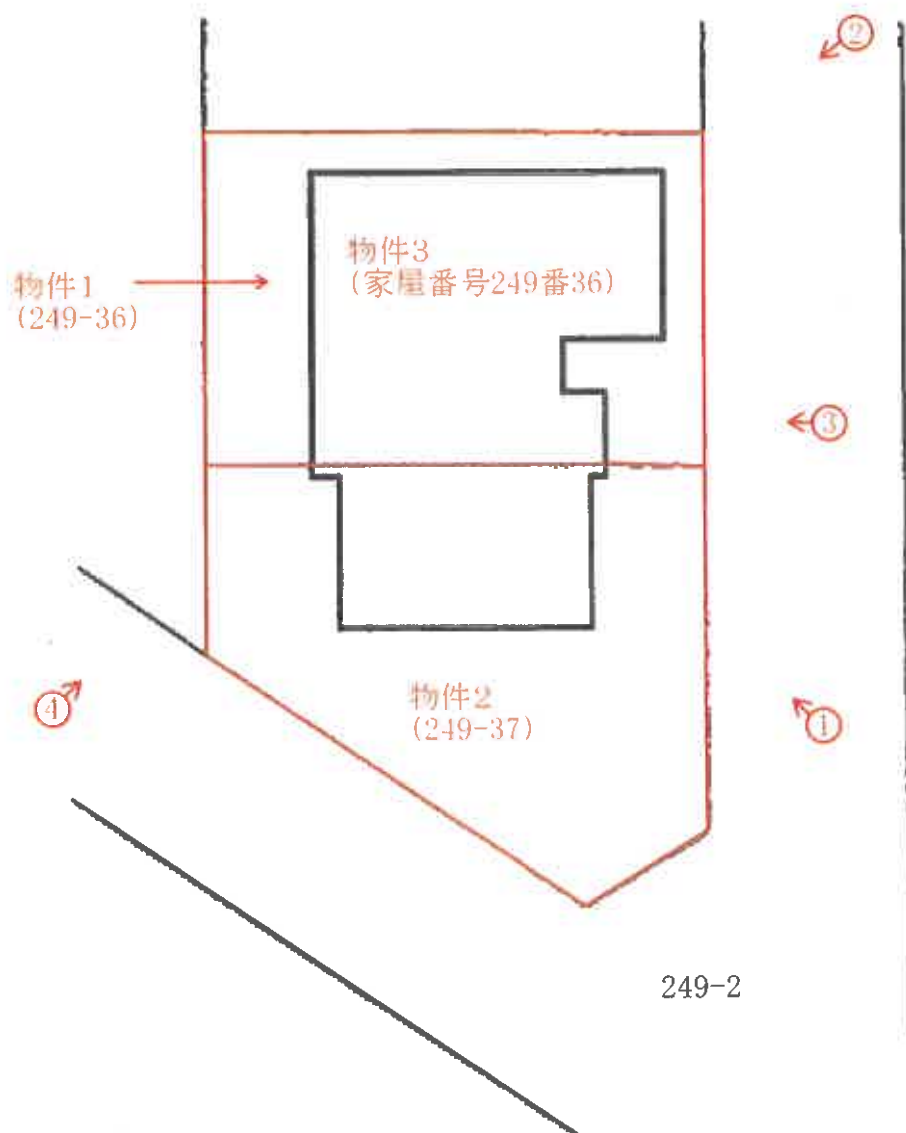
青森55.11.27

土地建物位置関係図

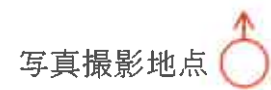


S = 1/250

写真撮影地点



間 取 図
(物件3)



物置

洋室

和室

トイレ

ホール

押入

和室

洋室

ベランダ

押入

写真番号 1



物件 1, 2

物件 3

写真番号 2



物件 1, 2

物件 3

写真番号 3



物件 1, 2

物件 3

写真番号 4



物件 3

物件 1, 2

写真番号 5



物件 3

写真番号 6



物件 3

写真番号 7



物件 3

写真番号 8



物件 3

写真番号 9



物件 3

写真番号 10



物件 3

写真番号 1 1



物件 3

写真番号 1 2



物件 3

令和 6 年 (ケ) 第 38 号
物件 1 ～ 3
令和 6 年 10 月 18 日現地調査
令和 6 年 10 月 29 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

浅 井 康 光 印

第1 評価額

一括 価 格	
金 1, 6 3 9, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 5 2 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 5 7 7, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 5 4 2, 0 0 0 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 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。
- 4 物件1、2の土地の内訳価格は、物件3の建物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の内訳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、調査日以降に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	青森市大字横内字亀井 249番36 宅地 169.33m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	青森市大字横内字亀井 249番37 宅地 188.24m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	青森市大字横内字亀井 249番地36, 249番地 37 249番36 居宅・車庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 141.15m ² 2階 62.10m ²	同 左 同 左 同 左 木造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 1階 約144.87m ² 2階 約64.59m ² 3階 約62.10m ²
番号	特 記 事 項		
	特にない		

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「筒井」駅の南方約4.9km（道路距離）。 （附属資料 「1 位置図」参照）	
付 近 の 状 況	当市市街地南東部郊外の横内字亀井地区，一般住宅のほかアパート等も介在する，小規模に開発された住宅地域である。 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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化調整区域 指定 70% 指定 200% なし なし
画地条件（規 模，形状等）	地 積 間口・奥行 形 状 接 道 状 況 そ の 他	357.57㎡ 間口約28m，奥行約16.5m ほぼ台形 角地 なし
接面道路の状 況	北東側幅員約6.5m，市道，舗装有，ほぼ等高 建築基準法第42条1項1号 南側幅員約6.5m，市道，舗装有，ほぼ等高 建築基準法第42条1項1号	
土地の利用状 況等	その他の者が物件1，2土地上に物件3建物を所有し占有している。	
供給処理施設	上 水 道：有 ガス配管：無 下 水 道：無	
特 記 事 項	・ 占有者及び占有権原（物件1，2関係） 占有範囲……………全部 占 有 者……………B 占有状況……………敷地 占有権原……………使用借権 占有開始時期………昭和55年11月15日（新築時） 現在の契約等 期 間……………平成28年8月20日（相続時）か ら期間の定めなし 貸 主……………所有者 借 主……………占有者	

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（登記上）昭和55年11月15日新築 経過年数 約44年 経済的残存耐用年数 約 0年
仕 様	構 造：木造3階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：モルタルリシン吹付 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、照明、給排水、衛生 その他：なし ※本件建物の各種設備については、そ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である。
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・車庫 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	築後約44年経過しており、経年相応の老朽化と認められ る。 保守管理の状態は普通程度である。
建物の利用状 況	その他の者が居宅・車庫として使用している。
特 記 事 項	①占有者及び占有権原（物件3関係） 占有範囲……………全部 占有者……………A 占有状況……………居宅・車庫 占有権原……………使用借権 占有開始時期………平成15年頃 現在の契約等 期 間……………平成28年8月20日（相続時）から 期間の定めなし 貸 主……………所有者 借 主……………占有者 ②登記では2階建であるが、所謂中2階部分を床面積に算 入したため3階建とした。増築時期等は不明。 ③対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏 まえ現地調査を行った結果、アスベスト含有建材が含ま 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 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=オ
1	11,600	1.05	169.33	(1-0.50)	1,031,000
2	11,600	1.05	188.24	(1-0.50)	1,146,000

〔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）

公示価格【青森-1】

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 16,400\text{円}/\text{㎡} & \times 98.9/100 & \times 100/100 & \times 100/140 & = 11,600\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇時点修正：▲1. 1%【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：なし

◇地域格差：環境条件 +40%（居住環境等）

イ 個別格差：画地条件 +5%（角地）

※標準化補正，地域格差，個別格差；各条件の相乗積

※街路条件；各要因の総和

交通接近条件；"

環境条件；"

画地条件；各要因の相乗積

行政的條件；各要因の総和

その他の条件；"

ウ 地積：登記地積

エ 建付減価：本件土地上に存在する建物の配置，敷地との適応の状態，更地との市場性を考慮し，▲50%と判断した。

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
3	138,000	271.56	0.02	750,000

〔総額につき千円未満の端数
金額は四捨五入、以下同じ〕

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	44	0	0.50	0.03	0.02

$$\text{※現価率} = \{ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \text{経済的残存耐用年数} / (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \} \times (1 - \text{観察減価率})$$

2 評価額の判定

前記により求めた価額に、物件1、2の土地については土地利用権等価額を控除し、物件3の建物については土地利用権等価額を加算し、競売市場修正を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価額

物件番号	建付地価 (円) ア	土地利用権等の 及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価額 (円) ア×イ×ウ＝エ
1	1,031,000	1.00	0.10	使用借権	103,000
2	1,146,000	1.00	0.10	使用借権	115,000
合 計					218,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：土地の利用状況、建物の配置の状況等から物件1、2の全域と判定した。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判断し、当該使用借権割合を本件建付地価額の10％と判定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、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	1,031,000	-103,000	(1-0.00)	(1-0.20)	(1-0.30)	520,000
2	1,146,000	-115,000	(1-0.00)	(1-0.20)	(1-0.30)	577,000
3	750,000	+218,000	(1-0.00)	(1-0.20)	(1-0.30)	542,000
一括価格（合計）						1,639,000

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：地縁性が強く、市場への参入者が限られる地域▲20%。

オ 競売市場修正：第2評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮して▲30%。

第6 参考価格資料

地価公示標準地価格〔青森－1〕

所 在：青森市大字野尻字今田1番10

価 格：16,400円/㎡

位 置：JR奥羽本線「青森」駅の南東方道路距離約6.9kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：209㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：東側6.5m舗装市道

用 途 指 定 等：市街化調整区域

指定建蔽率70%，指定容積率200%

地 域 の 概 要：中規模一般住宅等が多い郊外の住宅地域

第7 附属資料

- | | | |
|---|----------------------|-------|
| 1 | 位置図(出所：青森市役所「都市計画図」) | ・・・1葉 |
| 2 | 法第14条第1項地図 | ・・・1葉 |
| 3 | 建物図面 | ・・・1葉 |
| 4 | 建物間取図 | ・・・1葉 |
| 5 | 土地建物位置関係図 | ・・・1葉 |

以 上

位置図

6(ケ)38

S=1/10,000

地価公示標準地
[青森-1]

物件1~3

法第14条第1項地図写

6(ケ)38



登記年月日：昭和55年11月27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6年8月15日 青森地方建設局

登記官

請求番号：34-2

147132 各階平面図

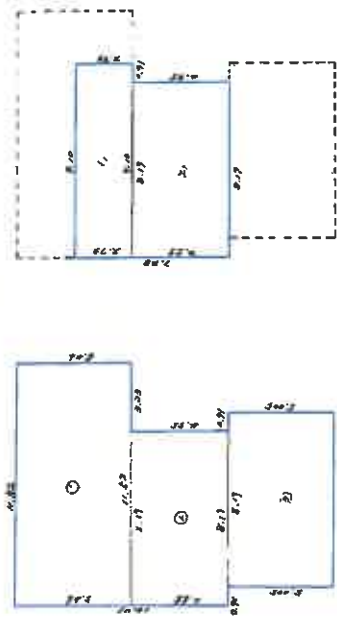
建物図面図

家屋番号 Z49-36

建物の所在

青森市大倉内雪島井 Z49番地36 Z49番地37

1 階 2 階



床面積計算

1 階	
1	5.64 × 11.62 = 62.8992
2	4.65 × 8.17 = 37.8455
3	5.06 × 8.17 = 40.99075
	141.15465 ✓
2 階	
1	5.28 × 7.10 = 36.8430
2	5.65 × 8.17 = 45.9405
	82.1075 ✓

(日 平成12)

(定 昭和55)

※A3版のS=1/250をA4版に縮小

※A3版のS=1/500をA4版に縮小

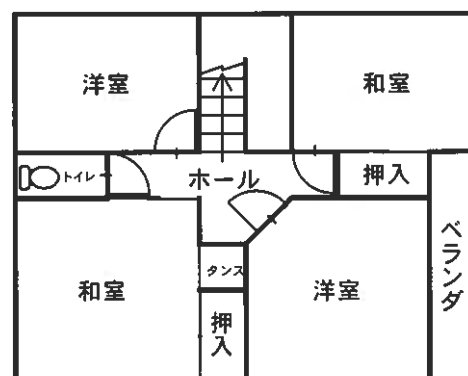
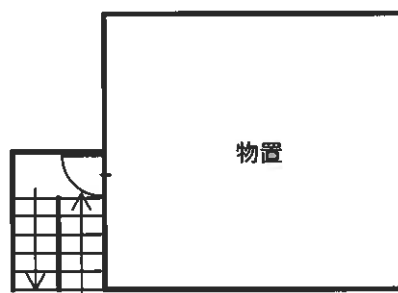
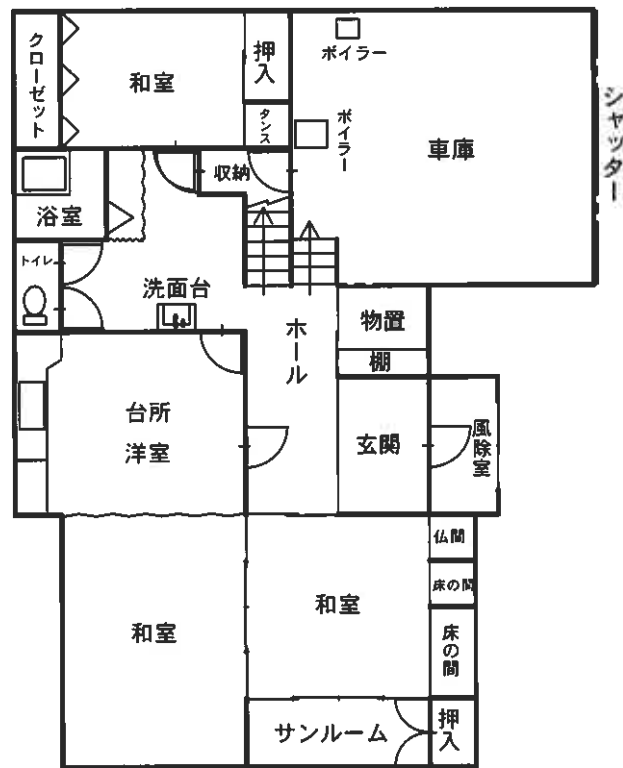
作製者	縮尺 1/250
-----	----------

申請人	縮尺 1/500
-----	----------

昭和55. 11. 27

建物間取図 物件 3

6(ケ)38



土地建物位置関係図

6(ケ)38



S=1/250

