

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 22 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 6 月 10 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 6 月 17 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 19 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 7 月 9 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 6 月 20 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 6 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 5 月 22 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 青森市古川一丁目 |
| | 地 番 | 3 番 6 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 1 . 3 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 青森市古川一丁目 3 番地 6 4 |
| | 家屋 番号 | 3 番 6 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 2 . 8 5 平方メートル
2 階 3 2 . 8 5 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 4月 23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, 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2】

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

【物件番号1】

- ・ 本件土地の一部は、売却対象外の土地（地番3番65）の通行のため無償で利用されている。
- ・ 本件土地に、隣家（家屋番号3番65）の一部が越境している可能性がある。

《 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 | 青森市古川一丁目 |
| | 地 番 | 3番64 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 61.38平方メートル |
| 2 | 所 在 | 青森市古川一丁目3番地64 |
| | 家屋 番号 | 3番64 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 32.85平方メートル
2階 32.85平方メートル |



令和 7 年（ケ）第 4 号
令和 7 年 2 月 13 日受理
令和 7 年 3 月 13 日提出
（評価人 久保田 聡）

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

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 青森市古川一丁目 |
| | 地 番 | 3 番 6 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 1. 3 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 青森市古川一丁目 3 番地 6 4 |
| | 家屋 番号 | 3 番 6 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 2. 8 5 平方メートル
2 階 3 2. 8 5 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	青森市古川一丁目3番2号		
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、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

(目的外建物用 〈 単独 〉)

目的外建物の概況 (物件 1 関係)	
所 在	青森市古川一丁目 3 番地 6 5
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 3 番 6 5
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 (概略)	54.54 m ² (約 76.59 m ²)
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (B 相続人) ☐ 不明
建 築 時 期	☐ 年 月 日 ころ ☒ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	

(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 の北西側部分と目的外建物の南東側部分が接している状況が窺われる。
- 2 本件物件に接面している青森市古川一丁目 1 0 2 番 2 (以下「1 0 2 - 2」という。)は、青森市所有の公衆用道路となっている。
- 3 目的外建物の居住者は、目的外建物と 1 0 2 - 2 との行き来に際し、物件 1 を通路として無償で利用している。

(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

陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	(令和7年3月5日に聴取した。) 1 本件物件は、私の居宅等として使用しています。 2 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。 3 一見、物件2と目的外建物とが一体となっているよう見えますが、一体となっている訳ではありません。 4 目的外建物の南東側の壁が崩れかけたことから、それ以上崩れないようにと同所有者が南東側の底部分を伸ばしたものと記憶しています。ですから底部分は物件1に越境しているのかも知れませんが、目的外建物そのものが越境して建てられているということはないものと思います。 5 目的外建物の所有者のEさんは、目的外建物の南西側の入口から物件1を通って102-2と行き来しています。 6 Eさんが物件1を通路として利用するについては、以前から利用してきたこともあり、私とEさんとの間にトラブルはありません。
■ C (目的外建物占有者)	(令和7年3月10日に聴取した。) 1 目的外建物の西側部分は、私の居宅として使用しています。 2 目的外建物の東側部分を、私の亡兄の嫁の「D」ら親子が居宅として使用しています。 3 目的外建物の登記簿上の所有者Bは、私の亡父です。 4 「D」さんらは目的外建物と102-2との行き来については、以前から物件1を無償で利用させてもらっていたと記憶しています。 5 目的外建物の南西側部分が、物件1に越境しているのではないかとお尋ねですが、亡兄が台所として目的外建物の南西側部分を増築したということは記憶していますが、越境して増築したのかどうかは私には分かりません。 6 私らとAとの間に何らトラブルはありません。

(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

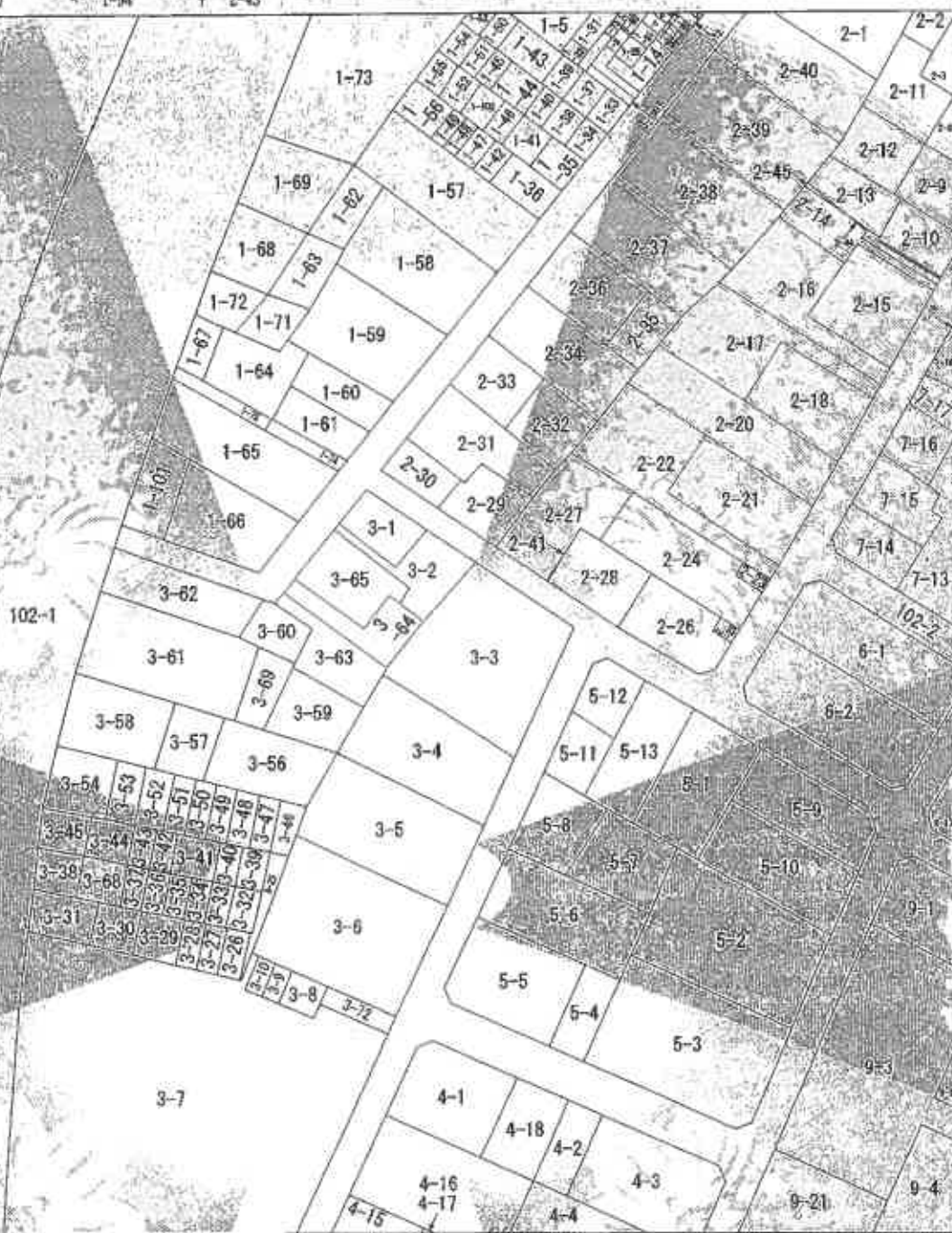
- 本件については、当職及び評価人久保田聡の調査結果並びに関係人の陳述等に照らし、2～5枚目のとおりであると考えます。

当職らの概測した結果に基づいた結果は、10枚目の「土地建物位置関係図」のとおりであるが、近隣の建物間が狭く本件所有者が主張している目的外建物の南東側の外壁が崩れているような事情は確認できなかった。また、Cの亡兄が増築したとされる目的外建物の南西側部分については、湾曲しており計測できなかったが、外観上ではあるが物件1に越境している可能性はある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
7 年 2 月 14 日 (金) : - :	青森市役所	民事執行法第57条第4項請求
7 年 2 月 14 日 (金) : - :	青森地方法務局	土地建物登記事項証明書等請求、同受領
7 年 2 月 18 日 (火) : - :	所有者住所地	現況調査期日等通知書送付
7 年 2 月 25 日 (火) 11 : 00 - 11 : 10	物件所在地	現地確認、写真撮影、所有者と面談
7 年 3 月 5 日 (水) 13 : 50 - 15 : 10	同上	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
7 年 3 月 7 日 (金) 9 : 00 - 9 : 15	青森地方法務局	目的外建物の登記事項証明書等申請、同受領
7 年 3 月 10 日 (月) 9 : 40 - 10 : 00	物件所在地	簡易計測、目的外建物居住者と面談
(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



請求 部	所在	青森市吉川一丁目			地番	3番64		
出 版 日	1/600	縮 尺	座 標 系 記 号	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和51年8月11日			補 付 年 月 日 (原図)	昭和51年9月1日		補 記 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7年2月14日
青森地方方法務局

登記官

A3をA4に縮小

182715 2-64

83-6564

聖物の所在

蘇軾大略題三言十句以爲地終

611/753-64

22. 6. 5. 2015

1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100. 101. 102. 103. 104. 105. 106. 107. 108. 109. 110. 111. 112. 113. 114. 115. 116. 117. 118. 119. 120. 121. 122. 123. 124. 125. 126. 127. 128. 129. 130. 131. 132. 133. 134. 135. 136. 137. 138. 139. 140. 141. 142. 143. 144. 145. 146. 147. 148. 149. 150. 151. 152. 153. 154. 155. 156. 157. 158. 159. 160. 161. 162. 163. 164. 165. 166. 167. 168. 169. 170. 171. 172. 173. 174. 175. 176. 177. 178. 179. 180. 181. 182. 183. 184. 185. 186. 187. 188. 189. 190. 191. 192. 193. 194. 195. 196. 197. 198. 199. 200. 201. 202. 203. 204. 205. 206. 207. 208. 209. 210. 211. 212. 213. 214. 215. 216. 217. 218. 219. 220. 221. 222. 223. 224. 225. 226. 227. 228. 229. 230. 231. 232. 233. 234. 235. 236. 237. 238. 239. 240. 241. 242. 243. 244. 245. 246. 247. 248. 249. 250. 251. 252. 253. 254. 255. 256. 257. 258. 259. 260. 261. 262. 263. 264. 265. 266. 267. 268. 269. 270. 271. 272. 273. 274. 275. 276. 277. 278. 279. 280. 281. 282. 283. 284. 285. 286. 287. 288. 289. 290. 291. 292. 293. 294. 295. 296. 297. 298. 299. 300. 301. 302. 303. 304. 305. 306. 307. 308. 309. 310. 311. 312. 313. 314. 315. 316. 317. 318. 319. 320. 321. 322. 323. 324. 325. 326. 327. 328. 329. 330. 331. 332. 333. 334. 335. 336. 337. 338. 339. 340. 341. 342. 343. 344. 345. 346. 347. 348. 349. 350. 351. 352. 353. 354. 355. 356. 357. 358. 359. 360. 361. 362. 363. 364. 365. 366. 367. 368. 369. 370. 371. 372. 373. 374. 375. 376. 377. 378. 379. 380. 381. 382. 383. 384. 385. 386. 387. 388. 389. 390. 391. 392. 393. 394. 395. 396. 397. 398. 399. 400. 401. 402. 403. 404. 405. 406. 407. 408. 409. 410. 411. 412. 413. 414. 415. 416. 417. 418. 419. 420. 421. 422. 423. 424. 425. 426. 427. 428. 429. 430. 431. 432. 433. 434. 435. 436. 437. 438. 439. 440. 441. 442. 443. 444. 445. 446. 447. 448. 449. 450. 451. 452. 453. 454. 455. 456. 457. 458. 459. 460. 461. 462. 463. 464. 465. 466. 467. 468. 469. 470. 471. 472. 473. 474. 475. 476. 477. 478. 479. 480. 481. 482. 483. 484. 485. 486. 487. 488. 489. 490. 491. 492. 493. 494. 495. 496. 497. 498. 499. 500. 501. 502. 503. 504. 505. 506. 507. 508. 509. 510. 511. 512. 513. 514. 515. 516. 517. 518. 519. 520. 521. 522. 523. 524. 525. 526. 527. 528. 529. 530. 531. 532. 533. 534. 535. 536. 537. 538. 539. 540. 541. 542. 543. 544. 545. 546. 547. 548. 549. 550. 551. 552. 553. 554. 555. 556. 557. 558. 559. 560. 561. 562. 563. 564. 565. 566. 567. 568. 569. 570. 571. 572. 573. 574. 575. 576. 577. 578. 579. 580. 581. 582. 583. 584. 585. 586. 587. 588. 589. 590. 591. 592. 593. 594. 595. 596. 597. 598. 599. 600. 601. 602. 603. 604. 605. 606. 607. 608. 609. 610. 611. 612. 613. 614. 615. 616. 617. 618. 619. 620. 621. 622. 623. 624. 625. 626. 627. 628. 629. 630. 631. 632. 633. 634. 635. 636. 637. 638. 639. 640. 641. 642. 643. 644. 645. 646. 647. 648. 649. 650. 651. 652. 653. 654. 655. 656. 657. 658. 659. 660. 661. 662. 663. 664. 665. 666. 667. 668. 669. 670. 671. 672. 673. 674. 675. 676. 677. 678. 679. 680. 681. 682. 683. 684. 685. 686. 687. 688. 689. 690. 691. 692. 693. 694. 695. 696. 697. 698. 699. 700. 701. 702. 703. 704. 705. 706. 707. 708. 709. 710. 711. 712. 713. 714. 715. 716. 717. 718. 719. 720. 721. 722. 723. 724. 725. 726. 727. 728. 729. 730. 731. 732. 733. 734. 735. 736. 737. 738. 739. 740. 741. 742. 743. 744. 745. 746. 747. 748. 749. 750. 751. 752. 753. 754. 755. 756. 757. 758. 759. 760. 761. 762. 763. 764. 765. 766. 767. 768. 769. 770. 771. 772. 773. 774. 775. 776. 777. 778. 779. 780. 781. 782. 783. 784. 785. 786. 787. 788. 789. 790. 791. 792. 793. 794. 795. 796. 797. 798. 799. 800. 801. 802. 803. 804. 805. 806. 807. 808. 809. 810. 811. 812. 813. 814. 815. 816. 817. 818. 819. 820. 821. 822. 823. 824. 825. 826. 827. 828. 829. 830. 831. 832. 833. 834. 835. 836. 837. 838. 839. 840. 84

030 - 1.4000
430 - 3/2/30

$$\begin{array}{r} 32.85 \\ \times 32.85 \\ \hline \end{array}$$

与 此 同 时

五元

| | |
|-----|-----|
| 1 | 1 |
| 200 | 500 |

日本其他大規模零售連鎖店全

面图 剖面图 物体 建造各

| | | |
|-------|-----------|----------|
| 作 製 者 | 作 製 年 月 日 | 昭和 年 月 日 |
|-------|-----------|----------|

申請人

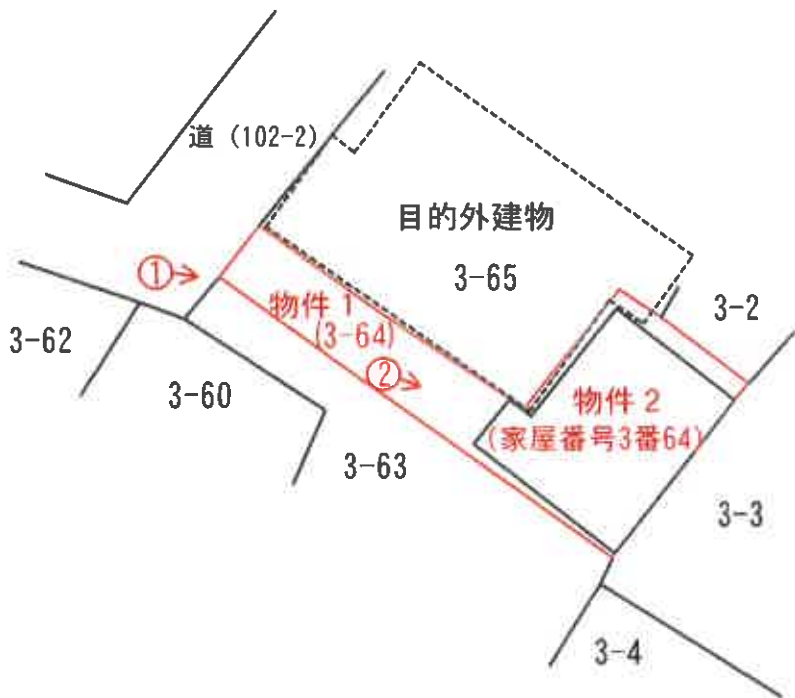
A3をA4に縮小

土地建物位置関係図



S=1:250

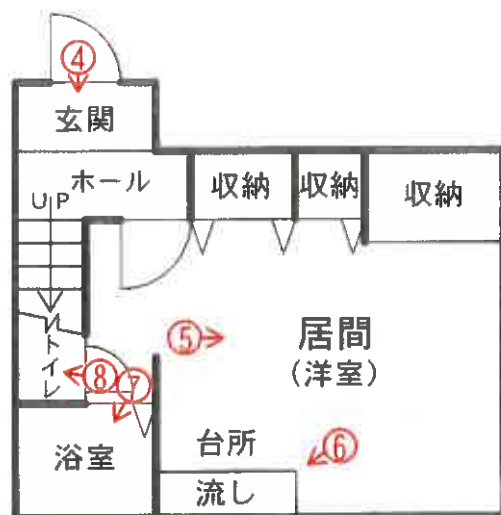
写真撮影地点 



間 取 図 (物件 2)

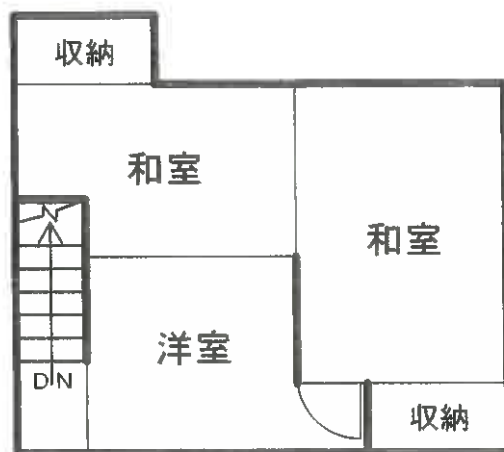
物件 2

1 階



※床面積：1・2階公簿通り

2 階



写真撮影地点 

写真番号 1



目的外建物

物件 2

物件 1

写真番号 2



目的外建物

物件 1

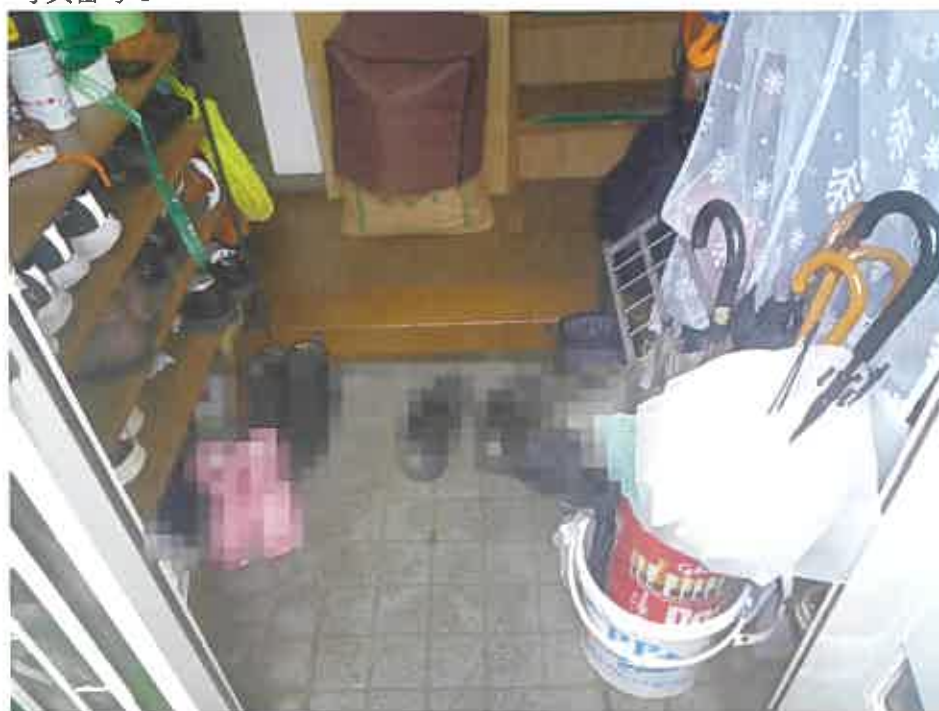
物件 2

写真番号 3



物件 2

写真番号 4



物件 2

写真番号 5



物件 2

写真番号 6



物件 2

写真番号 7



物件 2

写真番号 8



物件 2

令和7年（ケ）第4号
令和7年03月05日現地調査
令和7年03月27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 聡

第1 評 価 額

| 一 括 価 格 | |
|------------------|------------------|
| 金 5 8 5, 0 0 0 円 | |
| 内 訳 価 格 | |
| 物件 1 (土地) | 金 2 6 3, 0 0 0 円 |
| 物件 2 (建物) | 金 3 2 2, 0 0 0 円 |

- 1 一括評価は、物件1・2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
地目
地積 | 青森市古川一丁目
3番64
宅地
61.38㎡ | 同左
同左
同左
同左 |
| 2 | 所在
家屋番号
種類
構造
床面積 | 青森市古川一丁目3番地64
3番64
居宅
木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
1階 32.85㎡
2階 32.85㎡ | 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 | JR奥羽本線「青森」駅の南方・道路距離約350m
(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、青森市市街地中央部、小規模店舗、一般住宅等が密集する中に駐車場が見られる混在住宅地域。
土地利用状況は、画地規模50～200㎡程度の敷地に一般住宅等が標準的で、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
商業地域
指定 80%
指定 400%
準防火地域
立地適正化計画(都市機能誘導区域)
駐車場整備地区 | |
| 画地条件
(規模、形状等) | 規模
形状
間口×奥行
幅×長さ | 61.38㎡
旗状地
約7.5m × 約5.5m
約2m × 約10.5m | (公簿面積)

(路地状部分) |
| 接面道路の状況 | 北西側で有効幅員約4mの舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路)とほぼ等高に接面する中間画地 | | |
| 土地の利用状況等 | 土地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。また敷地の一部に目的外建物(特記事項参照)が越境している可能性が認められる。
(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
なし(但し、前面道路に本管が有り引き込み可)
あり | |

| | |
|-------------|---|
| <p>特記事項</p> | <p>【目的外建物】</p> <p>所 在：青森市古川一丁目3番地65</p> <p>家屋番号：3番65</p> <p>種 類：居宅</p> <p>構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建（登記上、木造木羽葺平家建）</p> <p>床面積：約76.59㎡（登記上、54.54㎡）</p> <p>所 有 者：B相続人</p> <p>建築時期：不明</p> <p>建 築 者：不明</p> <p>目的外建物を概測した結果（一部湾曲し、概測不可の部分がある）、周辺隣地との境界は判然としないものの、物件1土地に目的外建物の一部が越境している可能性が認められる。</p> <p>物件2建物の外壁と目的外建物の庇等が接着している状態であり、建物間が狭く、債務者が主張する目的外建物の南東側の壁が崩れかけていたような事情等を確認することは出来なかった。</p> <p>物件1土地の路地状部分を目的外建物の所有者等が公道に至るため、通行している。</p> <p>上水道について青森市役所企業局水道部に調査したところ、当該土地は前面道路埋設の本管より給水管により引き込まれているとのことであり、当該土地の給水管及び周辺土地の給水管について、図面等がなく埋設箇所等是不明であるとのことである。また下水道について同局に調査したところ、前面道路には下水道本管が埋設されており、図面上当該土地には雨水マスが設置されているものと思料され、当該地域は合流区域であることから、当該マスにより下水道が接続されている可能性があるとのことである。所有者に聴取したところ、物件2建物は下水道に接続されているとの回答を得た。</p> <p>津波想定浸水区域（浸水深0.5m～3.0m未満）</p> <p>洪水想定浸水区域（浸水深0.5m～3.0m未満）</p> <p>高潮想定浸水区域（浸水深0.5m～3.0m未満）</p> |
|-------------|---|

○ 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 3番64 | |
| 建築時期
及び
経済的残存
耐用年数 | 建築年月日（登記記載） | 昭和46年12月30日新築 |
| | 経過年数 | 約53年 |
| | 経済的残存耐用年数 | 約0年 |
| | | |
| 仕 様 | 構 造 | 木造 |
| | 屋 根 | 無落雪工法 |
| | 外 壁 | サイディング |
| | 内 壁 | ビニールクロス貼、砂壁、プリント合板外 |
| | 天 井 | ビニールクロス貼、目透天井、化粧石膏ボード張外 |
| | 床 | フローリング、タタミ、長尺ビニールシート敷外 |
| | 設 備 | 電気、給排水、衛生(水洗式)。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 | 特になし |
| 床面積（現況） | 1階 | 32.85㎡ |
| | 2階 | 32.85㎡ |
| | 延床面積 | 65.70㎡ |
| | 増改築 | なし |
| 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、居宅として使用占有している。 | |
| 特記事項 | 物件2建物の外壁と目的外建物（「物件1（土地）の概況及び利用状況等 特
記事項参照」）の庇等が接着している状態である。 | |
| | 青森市役所建築指導課に調査したところ、当該建物の建築確認等は確認出
来なかったとのことである。 | |
| | 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

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 | 51,700 | 0.56 | 61.38 | (1-0.45) | 977,000 |

〔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）

| | | | | |
|------------|-------|-------|------|------------|
| 地価公示 青森-8 | | | | |
| 公示価格 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域格差 | 標準画地価格 |
| 57,000 円/㎡ | 100.0 | 100 | 100 | |
| × | — | × | — | ÷ |
| | 100.0 | 104 | 106 | 51,700 円/㎡ |

| 項 目 | 物件1 | 備 考 |
|----------------------|------------------|---------------------------------------|
| 基準とする地価公
示または県基準地 | 地価公示
青森-8 | |
| 公示価格等 | 57,000 円/㎡ | |
| 価格（基準）時点 | 令和7年1月1日 | |
| ◇時点修正 | 100.0% | 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） |
| ◇地域格差
街路条件 | 106%
+6%（幅員等） | 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。 |

イ、個別的格差率

| 項 目 | 物件1 | 備 考 |
|--------|----------------------------------|----------------------------|
| 道路条件 | 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
の数値を四捨五入。 |
| 環境条件 | 100% | |
| 行政的条件 | 100% | |
| 画地条件 | 56%
(方位+1%、地積▲15%、
形状▲35%) | |
| 個別的格差率 | 56% | |

ウ、地積：登記数量

エ、建付減価：▲45%（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 |
|----------|---------------------|--------------------|----------|-------------------------|
| 2 | 166,000 | 65.70 | 0.02 | 218,000 |

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 | 53 | 0 | 0.50 | 0.03 | 0.02 |

※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・2 | 977,000 | 1.00 | 0.45 法定地上権 | 440,000 |

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45％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 | 977,000 | -440,000 | | (1-0.30) | (1-0.30) | 263,000 |
| 2 | 218,000 | +440,000 | (1-0.00) | (1-0.30) | (1-0.30) | 322,000 |
| 一括価格（合計） | | | | | | 585,000 |

ウ、占有減価修正： 特になし

エ、市場性修正： ▲30%

（目的外建物の底等の一部が越境し、また隣地との境界が判然としないこと等により市場性劣り、市場滞留期間等を考慮）

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

地価公示価格（青森－8）

所 在 ・ 地 番：青森市長島3丁目9番10「長島3－9－9」

価 格：57,000円/㎡

位 置：JR奥羽本線「青森」駅の南東方約1.4km先に位置

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：170㎡

供給処理施設：上水道、下水道、都市ガス

接 面 街 路：南側幅員約7mの舗装市道に接面

用 途 指 定 等：市街化区域、第2種住居地域、準防火地域

（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：一般住宅、事務所等が混在する既成住宅地域

第7 附属資料

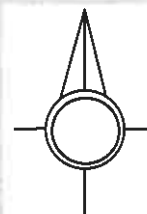
- 1 位置図（出所：国土地理院「25,000分の1地形図」） 1葉
- 2 法第14条第1項地図写 1葉
- 3 建 物 配 置 図 1葉
- 4 建 物 間 取 図 1葉

以 上

1 位置図

陸奥灣

青森県



S=1:25,000

対象不動産

青森一八

青森市

青森自動車道

第二問屋町 (二)

妙良 (一)

附属資料

令和7年(ケ)第4号

2 法第14条第1項地図写

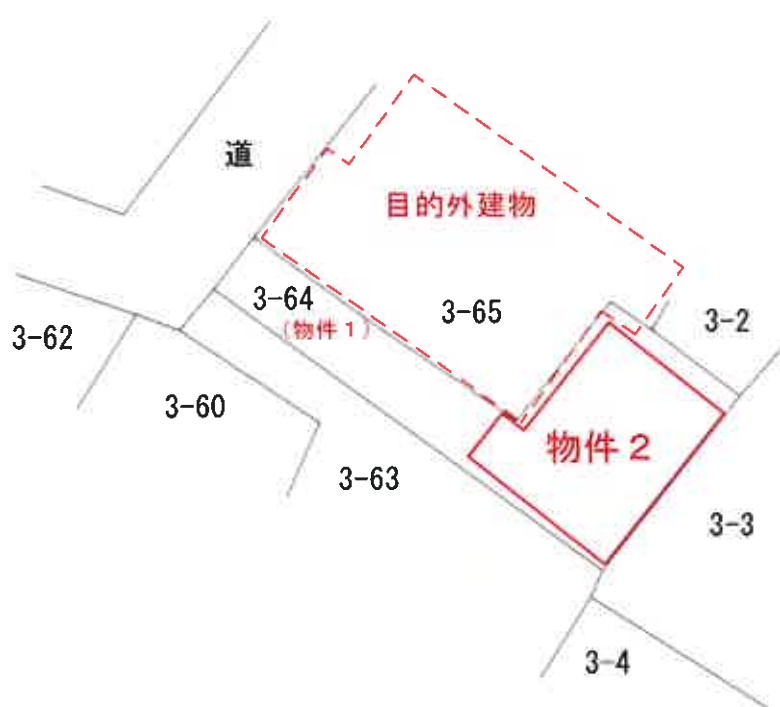
所在 青森市古川一丁目



附属資料

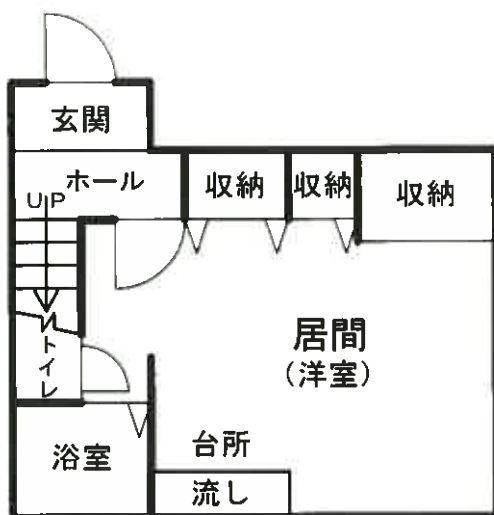
令和7年(ケ)第4号

3 建物配置図



物件 2

1 階



2 階

