

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, 2	11,155,000 8,924,000	一括	2,231,000	87,551	0
1	4,558,000				
2	6,597,000				
					</

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 青森市妙見二丁目 |
| | 地 番 | 47番31 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 196.87平方メートル |
| 2 | 所 在 | 青森市妙見二丁目47番地31 |
| | 家屋 番号 | 47番31 |
| | 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 96.05平方メートル
2階 68.73平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 25日

青森地方裁判所第2民事部

裁判所書記官 高 橋 昇 平

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】

債務者らが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号2】

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 青森市妙見二丁目

地 番 47番31

地 目 宅地

地 積 196.87平方メートル

所有者 A

2 所 在 青森市妙見二丁目47番地31

家屋 番号 47番31

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 96.05平方メートル
2階 68.73平方メートル

共有者 B 持分2分の1

共有者 C 持分2分の1



令和 7 年 (ケ) 第 5 号
令和 7 年 3 月 19 日受理
令和 7 年 4 月 14 日提出

現況調査報告書

青森地方裁判所
執行官 小池良宏

(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 青森市妙見二丁目

地 番 47番31

地 目 宅地

地 積 196.87平方メートル

所有者 A

2 所 在 青森市妙見二丁目47番地31

家屋 番号 47番31

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 96.05平方メートル
2階 68.73平方メートル共有者 B 持分2分の1
共有者 C 持分2分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	青森市妙見二丁目18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 ☒ その他の者ら 上記の者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 種類： ☐ ある 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 上記の者が本建物を 空き家 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	建物内部の壁紙に複数箇所で黒カビ及び剥がれが発生している。		
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ ある 保管開始日 平成 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 ☐	
占有者		■債務者ら ☐	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A (土地所有者) ■B (建物共有者))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23年 9月21日 (新築)	
最初の	契約日	上記 年 月 日頃	
契約等	期間	上記 年 月 日頃から ☐ 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	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	■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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (物件1土地所有者)	1 私が所有する物件1土地上に妹C及びその夫Bが共有で物件2建物を建てている。 2 妹夫婦との間で、土地賃料等の対価のやり取りはない。土地貸借期間の定めもない。 3 現況調査には立ち会えない。
B (物件2建物共有者)	(Aの陳述と同旨)
近隣者複数人	物件1土地が接する道路は私有地であるが、通行料や管理費等の支払いを求められたことはない。

(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 関係人の陳述及び現況にてらし、2及び3枚目記載のとおりと認める。
- 2 Cに対し、占有関係を書面で照会したが、宛所に尋ね当たらないとの理由で郵便が返戻された。

(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 3月21日 (金) 8:30 - :	青森地方法務局	土地建物登記事項証明書等受領
7年 4月 4日 (金) 15:00 - 15:05	当庁執行官室 (電話)	占有関係調査 (A), (B)
7年 4月 9日 (水) 9:50 - 11:00	物件所在地	立入のため臨場 / 全戸不在 / 解錠 / 概測 / 写真撮影 / 近隣者と面談
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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 7年 4月 9日

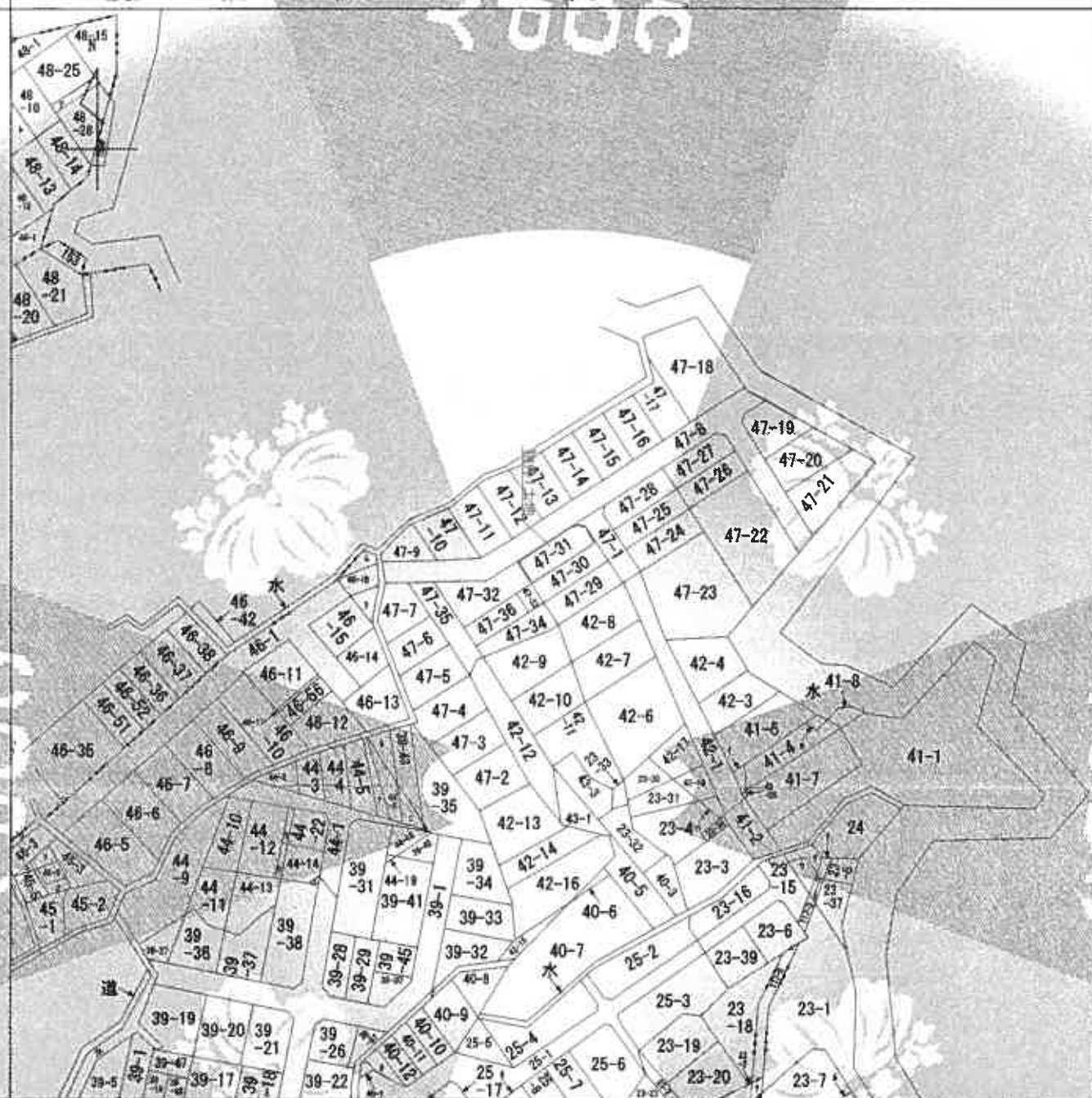
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Dを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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



(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。



A 大字野尻字
B 平島
C 妙見1丁目
D 妙見2丁目

請求 部分	所在	青森市妙見二丁目			地番	47番31		
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		
作成 年月日				備付 年月日 (原図)	備考 事項	旧土地台帳附属地図		

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7年1月23日

青森地方方法務局

登記官

請求番号：18-1

(1/2)

公用

ヲ 23-14
ウ 23-38
ム 25-18
ヨ 25-9
タ 117-6
レ 48-9
ソ 48-2
ク 48-28
ネ 39-44
ナ 44-23
ラム 46-16
ウ 46-18
オ 49-19
ヤ 39-39
マ 40-13
ゲ 44-20
フ 44-21
コ 45-7
エ 46-4
水 46-54
水

COPY

COPY

COPY

COPY

(8 枚目)

請求番号 : 18-1
(2/2)

(8 枚目)

公用

これは図面に記載されている地籍を証明した地図である。
令和7年1月23日 青森地方裁判所

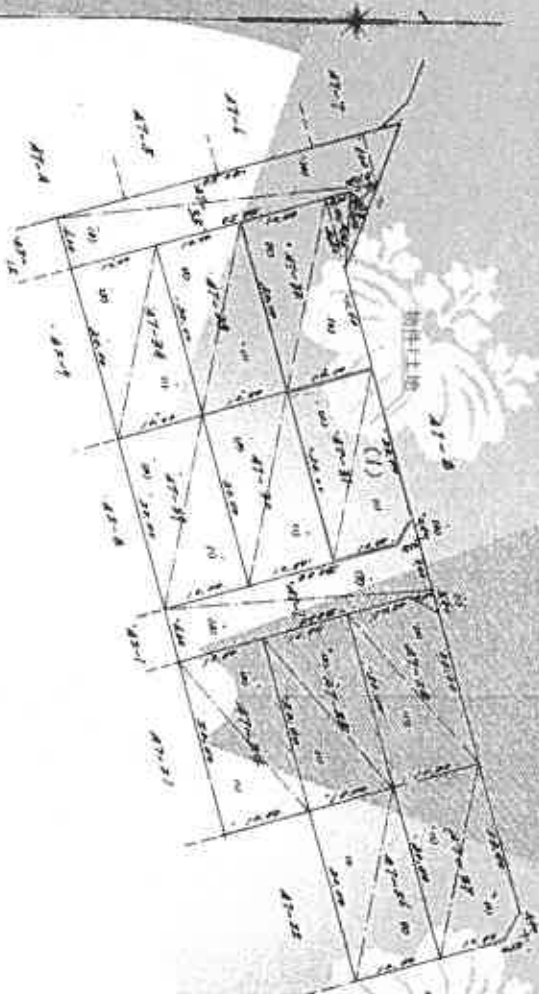
登記年月日：昭和59年9月7日

47-1

091214

地 積 測 量 図

地 番	47-1, 47-24 ~ 47-25
土地の所在	青森市八戸野元寺平岡 対馬5丁目



縮 尺	1/500
-----	-------

(日本土地家屋調査士会連合会関係)

昭和59.9.7

作 製 者	昭和59年 5 月 26 日
作 製 者	土地家屋調査士

申請人

A3をA4に縮小

これは図面に記録されている内容を説明し、
令和7年1月23日 青森地方広域局

これは図面に記録されている内容を印刷した図面である。

www.pearson.com

請求番号: 19-1

(2/2)

COPY

(10. 数量)

417-1

091215

图 量 测 积 地

1/2

地番
47-24-45

土地の所在
青森市大字野正定平田 地尾二丁目

地積測量図

昭和45年 月 日

作製 年 月 日

作製者
土地測量課主事

測尺

1

区画番号	区画形状	面積 (㎡)	用途	備考
47-24	1 20.00 x 10.00	200	住宅	
47-24	2 20.00 x 10.00	200	住宅	
47-24	3 20.00 x 10.00	200	住宅	
47-24	4 20.00 x 10.00	200	住宅	
47-24	5 20.00 x 10.00	200	住宅	
47-24	6 20.00 x 10.00	200	住宅	
47-24	7 20.00 x 10.00	200	住宅	
47-24	8 20.00 x 10.00	200	住宅	
47-24	9 20.00 x 10.00	200	住宅	
47-24	10 20.00 x 10.00	200	住宅	
47-24	11 20.00 x 10.00	200	住宅	
47-24	12 20.00 x 10.00	200	住宅	
47-24	13 20.00 x 10.00	200	住宅	
47-24	14 20.00 x 10.00	200	住宅	
47-24	15 20.00 x 10.00	200	住宅	
47-24	16 20.00 x 10.00	200	住宅	
47-24	17 20.00 x 10.00	200	住宅	
47-24	18 20.00 x 10.00	200	住宅	
47-24	19 20.00 x 10.00	200	住宅	
47-24	20 20.00 x 10.00	200	住宅	
47-24	21 20.00 x 10.00	200	住宅	
47-24	22 20.00 x 10.00	200	住宅	
47-24	23 20.00 x 10.00	200	住宅	
47-24	24 20.00 x 10.00	200	住宅	
47-24	25 20.00 x 10.00	200	住宅	
47-24	26 20.00 x 10.00	200	住宅	
47-24	27 20.00 x 10.00	200	住宅	
47-24	28 20.00 x 10.00	200	住宅	
47-24	29 20.00 x 10.00	200	住宅	
47-24	30 20.00 x 10.00	200	住宅	
47-24	31 20.00 x 10.00	200	住宅	
47-24	32 20.00 x 10.00	200	住宅	
47-24	33 20.00 x 10.00	200	住宅	
47-24	34 20.00 x 10.00	200	住宅	
47-24	35 20.00 x 10.00	200	住宅	
47-24	36 20.00 x 10.00	200	住宅	
47-24	37 20.00 x 10.00	200	住宅	
47-24	38 20.00 x 10.00	200	住宅	
47-24	39 20.00 x 10.00	200	住宅	
47-24	40 20.00 x 10.00	200	住宅	
47-24	41 20.00 x 10.00	200	住宅	
47-24	42 20.00 x 10.00	200	住宅	
47-24	43 20.00 x 10.00	200	住宅	
47-24	44 20.00 x 10.00	200	住宅	
47-24	45 20.00 x 10.00	200	住宅	
47-24	46 20.00 x 10.00	200	住宅	
47-24	47 20.00 x 10.00	200	住宅	
47-24	48 20.00 x 10.00	200	住宅	
47-24	49 20.00 x 10.00	200	住宅	
47-24	50 20.00 x 10.00	200	住宅	
47-24	51 20.00 x 10.00	200	住宅	
47-24	52 20.00 x 10.00	200	住宅	
47-24	53 20.00 x 10.00	200	住宅	
47-24	54 20.00 x 10.00	200	住宅	
47-24	55 20.00 x 10.00	200	住宅	
47-24	56 20.00 x 10.00	200	住宅	
47-24	57 20.00 x 10.00	200	住宅	
47-24	58 20.00 x 10.00	200	住宅	
47-24	59 20.00 x 10.00	200	住宅	
47-24	60 20.00 x 10.00	200	住宅	
47-24	61 20.00 x 10.00	200	住宅	
47-24	62 20.00 x 10.00	200	住宅	
47-24	63 20.00 x 10.00	200	住宅	

登記年月日：平成23年10月3日

A3をA4に縮小

令和7年11月23日 東京都地方自治局

これは図面に記載されている数値と実地との相違であり、

各階平面図

登記簿番号 47-31

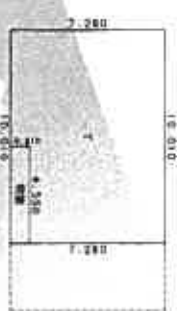
建物の所在 東京都杉並区二丁目47番地31

建築物平面図



床面積 96.05㎡

13.195 × 7.280 = 96.05600



床面積 116.619㎡

16.010 × 7.280 = 116.77280

13.195 × 0.910 = 12.00745

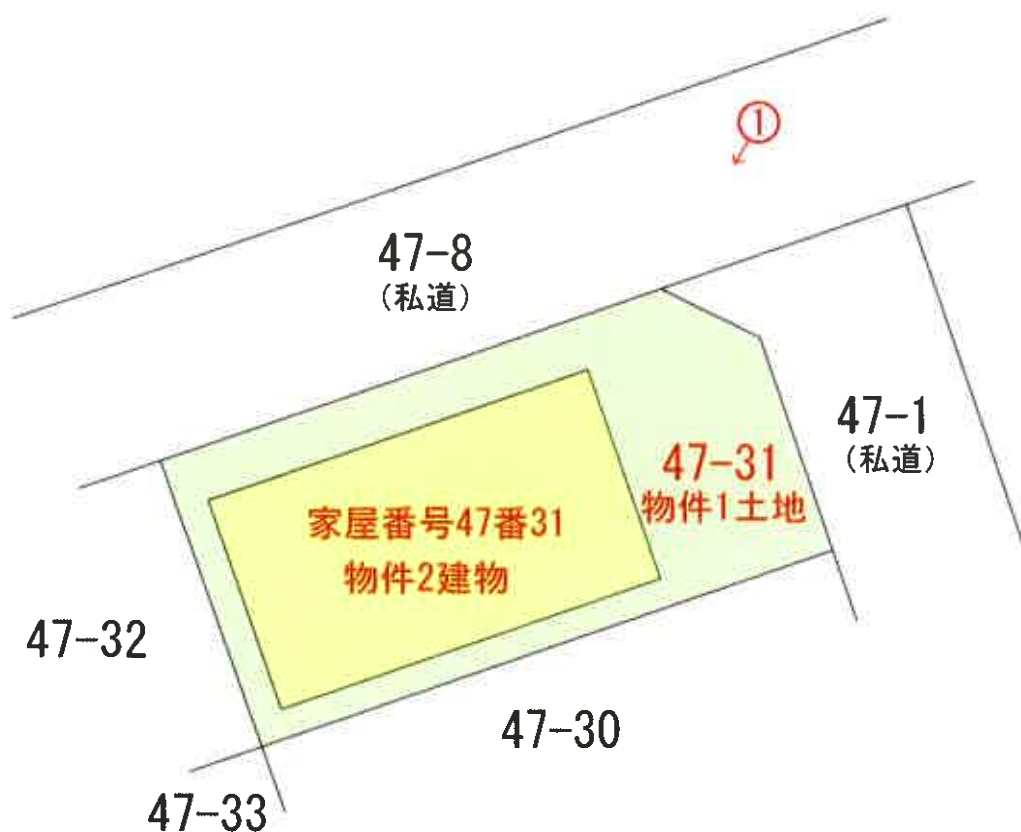
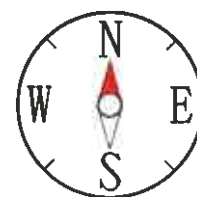
116.77280 - 12.00745 = 104.76535

104.76535 + 11.85365 = 116.619



作製者	土地家屋調査士	図尺	1/250	申請人	持分 1/2	B	図尺	1/500
	(平成23年9月24日作成)				持分 1/2	C		

土地建物位置関係図 (S=1/250)



(S=1/100)

1F (1st floor) floor plan details:

- Entrance (玄関):** Located at the top right, with a closet (クローゼット) and stairs (梯子) leading to the upper floor.
- Living Area (居間/洋室):** A large open space in the center, featuring a bay window (出窓) and a fireplace (暖炉).
- Dining Area (ダイニング):** Adjacent to the living area, with a bay window (出窓) and a small table.
- Kitchen (台所):** Located at the top left, featuring a food storage cabinet (食品庫), dish rack (食器棚), and a kitchen counter (カウンター).
- Bathroom (バス):** Located at the bottom left, with a bathtub and a window.
- Toilet (トイレ):** Located at the bottom left, adjacent to the bathroom.
- Laundry Room (洗濯):** Located at the bottom left, with a washing machine and a window.
- Storage (収納):** A closet (クローゼット) located near the entrance.
- Garage (車庫):** Located at the bottom right, with a bay window (出窓).
- Other Features:** A staircase (梯子) leading to the upper floor, a small table in the dining area, and a fireplace (暖炉) in the living area.

1F

洋室 洋室 洋室 洋室

クローゼット クローゼット クローゼット クローゼット

机 机 机 机

ホール

4

リビング

暖炉

凸窓

玄関

便所

納戸

(出窓)

9 10 11 12

写真番号 1

物件 2 建物



物件 1 土地

写真番号 2



写真番号 3



写真番号 4



写真番号 5



写真番号 6



写真番号 7



写真番号 8



写真番号 9



写真番号 10



写真番号 1 1



写真番号 1 2



令和 7年（ケ） 第 5 号
令和 7年 4月 9日 現地調査
令和 7年 4月 24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

青田淳一

第1 評価額

一 括 価 格	
金11, 155, 000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金4, 558, 000円
物件2(建物)	金6, 597, 000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2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 現地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	青森市妙見二丁目 47番31 宅 地 196.87m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	青森市妙見二丁目 47番地31 47番31 居 宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階 建 1階 96.05m ² 2階 68.73m ²	同 左 同 左 同 左 同 左 1階 同 左 2階 同 左
番号	特 記 事 項		

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)

位 置 ・ 交 通	JR奥羽本線青森駅の南東方・道路距離約5.7km (附属資料1位置図参照)	
付 近 の 状 況	物件1・2を含む地域は、青森市中心市街地南東方の妙見地区に、一般住宅、アパートが建ち並ぶ住宅地域である。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 準工業地域 指定 60% 指定 200% なし 特別用途地区
画 地 条 件	北西側間口約20m・奥行約10m・地積196.87㎡の平坦な略長方形地、角地。 道路との高低差は、北西側及び北東側ともに等高。	
接面道路の状況	北西側6m、私道、舗装(有) 建築基準法上: 法第42条1項5号(位置指定道路) 北東側6m、私道、舗装(有) 建築基準法上: 法第42条1項5号(位置指定道路)	
土地の 利用状況等	建物共有者が、下記使用借権に基づき、物件2建物の敷地として占有している。 占有開始時期: 平成23年9月21日(新築時) 期限: 定めなし	

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	ハザードマップにおいて下記に分類される。 洪水想定浸水深 0.5～3m

2 建物の概況及び利用状況等(物件2)

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(登記記載) 平成23年9月21日新築 経過年数 14年 経済的残存耐用年数 16年
仕 様	構 造: 木造 屋 根: 合金メッキ鋼板 外 壁: サイディング 内 壁: クロス貼り 天 井: クロス貼り 床 : フローリング 設 備: 電気、給排水、浴室、給湯、衛生(浄化槽)、空調 (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: オール電化仕様
床面積(現況)	第3目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途 居 宅 間取り 附属資料5建物間取図参照
品 等	普 通
保守管理の状態	普通より劣る。 2階を中心とした多数箇所で、湿気によるカビが原因と推定される、内壁の損傷及び変色が発生している。建物の築年数にしては異常であり、根本的な原因は不明である。

建物の利用状況	建物所有者が、居宅(空家)として使用している。
特記事項	なし

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)

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	35,000	1.05	196.87	(1-0.00)	7,235,000

〔 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 青森(県)ー8

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$42,500\text{円}/\text{㎡} \times \frac{102.0}{100} \times \frac{100}{104} \times \frac{100}{119} \div 35,000\text{円}/\text{㎡}$$

◇時点修正: 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: 画地条件(方位)+4%

◇地域格差: 交通接近条件(商業施設、中心部)+5%

環境条件(居住環境、配置、ガス)+13% (相乗積による)

イ 個別格差: 環境条件(下水)ー1%

画地条件(角地、方位)+6% (相乗積による)

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て建付減価はないものと査定した。

② 建物価格(物件2)

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
2	160,000	164.78	0.33	8,700,000

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。

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	14	16	0.40	0.03	0.33

※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	7, 235, 000	1. 00	0. 10	使用借権	724, 000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲： 物件1の全範囲とした。

ウ 土地利用権等割合： 土地利用権を使用借権と判定し、使用借権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

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	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ ×オ
1	7, 235, 000	-724, 000		(1-0.00)	(1-0.30)	4, 558, 000
2	8, 700, 000	+724, 000		(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)
一括価格 (合計)						11, 155, 000

ウ 占有減価修正： 減価なし

エ 市場性修正： 減価なし

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 青森(県)ー8

所 在： 青森市大字筒井字八ツ橋1403番12
 価 格： 42,500円/㎡
 位 置： 青い森鉄道筒井駅から道路距離約1.1kmに位置する。
 価 格 時 点： 令和6年7月1日
 地 積： 176㎡
 供給処理施設： 上水道、都市ガス、下水道
 接 面 街 路： 南側6.5m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
 (指定建ぺい率50%、指定容積率80%)
 地 域 の 概 要： 中規模一般住宅の多い区画整然とした新興住宅地域

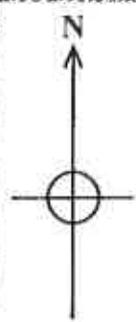
第7 附属資料の表示

1	位置図(出所：青森都市計画図)	・ ・ ・	1 葉
2	公図写	・ ・ ・	1 葉
3	地積測量図写	・ ・ ・	1 葉
4	建物図面及び各階平面図写	・ ・ ・	1 葉
5	建物間取図	・ ・ ・	1 葉
6	建物配置図	・ ・ ・	1 葉

以 上

令和7年(ケ)第5号

附属資料
1 位置図



地価調査基準地

南井路(小)

物件番号1・2

東山土木事務所

横内川多目的遊水地

1:1C

1

0 200

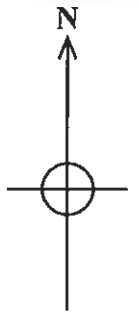
10000

附属資料

ハ 42 2 公図写
ニ 44

リ 117-7
ス 117-8

ル 23-10
つつく



物件番号1



登記年月日：昭和45年9月7日

附属資料

3 地積測量図写

091214

47-1, 47-24 ~ 47-35

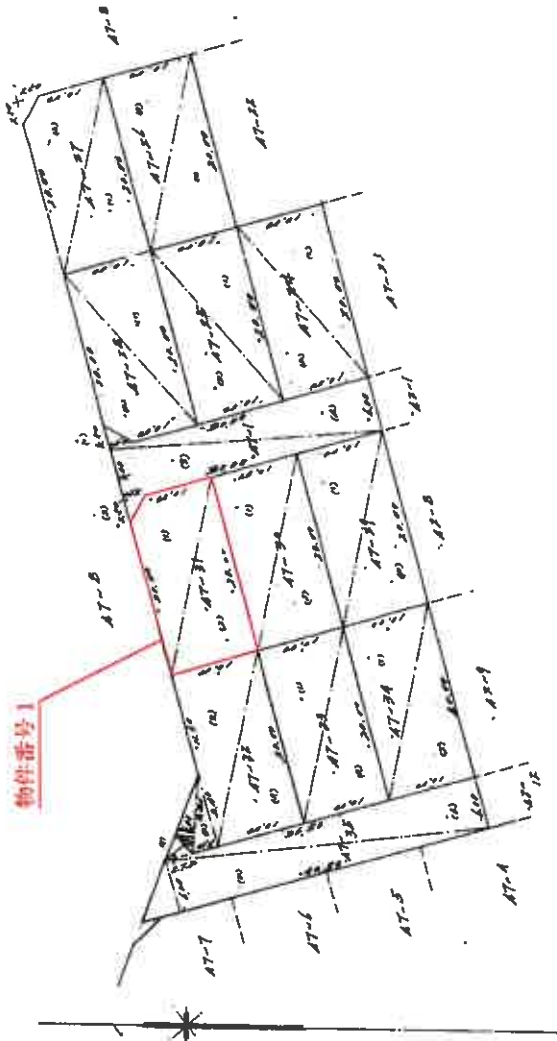
青森市大字野尻字平岡

妙見二丁目

土地の所在

地積測量図

昭和45年9月26日	製作年月日
製作者	



A3用紙をA4用紙に縮小しています

1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和45.9.7

令和7年2月6日

青森地方裁量局

登記官

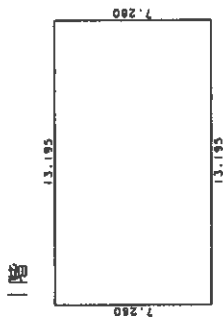
地図整理番号：M23160

附属資料
4 建物図面及び各階平面図写

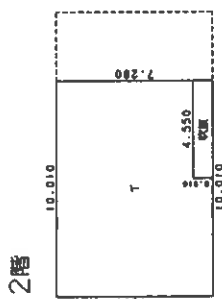
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	47-31
建物の所在	青森市妙見二丁目47番地31



求積表
$13.195 \times 7.280 = 96.059600$
床面積 96.059600
床面積 96.05 m ²



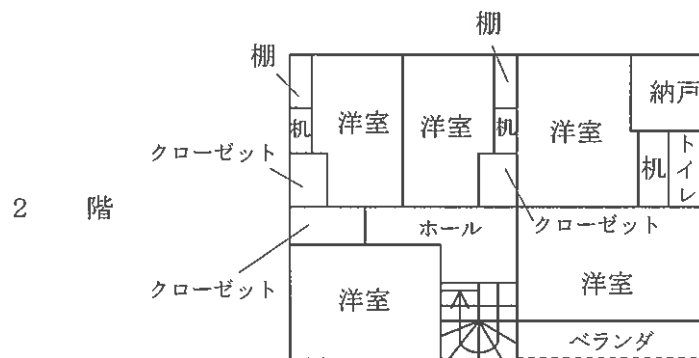
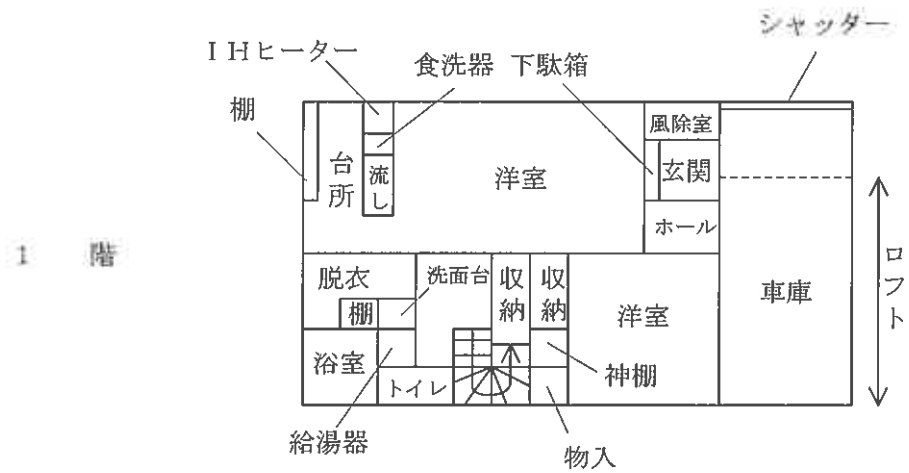
求積表
$10.010 \times 7.280 = 72.872800$
床面積 4.550 $\times$ 0.910 = 4.140500
合計 68.732300
床面積 68.73 m ²

A3用紙をA4用紙に縮小しています

作製者	申請人	縮尺 1 / 250	縮尺 1 / 500
-----	-----	------------	------------

5 建物間取図

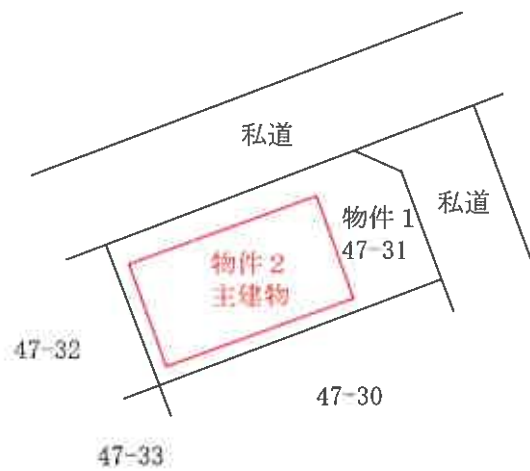
物件番号 2 主建物



$$S = \frac{1}{182}$$

附属資料

6 建物配置図



$\frac{1}{500}$