

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 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

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 9 月 9 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 9 月 16 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 18 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 10 月 8 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 9 月 19 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 9 月 22 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 8 月 21 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）
1～5	4,934,000 3,947,200	一括	986,800	62,588	0
1	2,860,000				
2	380,000				
3	197,000				
4	919,000				
5	578,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 青森市合浦二丁目 |
| | 地 番 | 8番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 228.63平方メートル |
| 2 | 所 在 | 青森市合浦二丁目8番地16 |
| | 家屋 番号 | 8番16 |
| | 種 類 | 店舗兼居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 79.00平方メートル
2階 63.70平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約99.26平方メートル
2階 約72.80平方メートル |
| 3 | 所 在 | 青森市合浦二丁目8番地16 |
| | 家屋 番号 | 8番16の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.60平方メートル
2階 48.60平方メートル |
| 4 | 所 在 | 青森市合浦二丁目 |
| | 地 番 | 8番15 |
| | 地 目 | 宅地 |



物 件 目 録

地 積 101.73 平方メートル

5 所 在 青森市合浦二丁目 8 番地 15

家屋 番号 8 番 15

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 31.05 平方メートル
2 階 31.05 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 37.70 平方メートル
2 階 31.05 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 4月 4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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 3, 5】

本件所有者B相続財産清算人が占有している。

【物件番号4】

本件土地上に工作物がある。

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 青森市合浦二丁目
 地 番 8番16
 地 目 宅地
 地 積 228.63平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 青森市合浦二丁目8番地16
 家屋 番号 8番16
 種 類 店舗兼居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 79.00平方メートル
 2階 63.70平方メートル

(現況)

- 床 面 積 1階 約99.26平方メートル
 2階 約72.80平方メートル

所有者 亡B相続財産

- 3 所 在 青森市合浦二丁目8番地16
 家屋 番号 8番16の2
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 48.60平方メートル
 2階 48.60平方メートル

所有者 亡B相続財産



物 件 目 録

4 所 在 青森市合浦二丁目
 地 番 8 番 15
 地 目 宅地
 地 積 101.73 平方メートル

所有者 亡B相続財産

5 所 在 青森市合浦二丁目 8 番地 15
 家屋 番号 8 番 15
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 31.05 平方メートル
 2 階 31.05 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 37.70 平方メートル
 2 階 31.05 平方メートル

所有者 亡B相続財産



令和 6 年（ケ）第 24 号

令和 6 年 8 月 9 日 受理

令和 6 年 10 月 3 日 提出

（評価人 工藤美佐緒）

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 青森市合浦二丁目
 地 番 8 番 16
 地 目 宅地
 地 積 228.63 平方メートル

所有者 A

2 所 在 青森市合浦二丁目 8 番地 16
 家屋 番号 8 番 16
 種 類 店舗兼居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 79.00 平方メートル
 2 階 63.70 平方メートル

所有者 亡B相続財産

3 所 在 青森市合浦二丁目 8 番地 16
 家屋 番号 8 番 16 の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 48.60 平方メートル
 2 階 48.60 平方メートル

所有者 亡B相続財産

4 所 在 青森市合浦二丁目
 地 番 8 番 15

(1 の 1 枚目)

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 101.73平方メートル

所有者 亡B相続財産

5 所 在 青森市合浦二丁目8番地15

家屋 番号 8番15

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 31.05平方メートル
2階 31.05平方メートル

所有者 亡B相続財産

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	青森市合浦二丁目8番24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 : 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 店舗兼居宅 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 ☐ 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

(3 枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	青森市合浦二丁目8番24号		
土地	物件 4		
現況地目	☒ 宅地 (物件 4) ☐ 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 5		
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 ☒ 2 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 (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			
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある 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 関係)			
占有範囲	☒ 全部 ☐		
占有者	☒ 債務者 ☐		
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 ☐ 不明		
占有開始時期	年 月 日		
最初の契約日	年 月 日		
契約等期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 不明		
更新の種類	☐ 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	☐ 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 (不明) 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・転賃を認める ☐		
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		
当職から物件1所有者に対し、8月13日付けで「現況調査期日等通知書」を送付したものの同人からの回答等を得られず、他に本物件の貸借関係を知る者もないことから、債務者の物件1に対する占有権原は不明である。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

■ 1 建物物件2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 :

■ 床面積 : 1階 約 99.26 m²

2階 約 72.80 m²

■ 2 建物物件5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 :

■ 床面積 : 1階 約 37.70 m²

2階 31.05 m²

■ 3 物件2に屋根裏部屋がある(写真番号15, 17参照)。

■ 4 物件2の西側の店舗軒下部分が公衆用道路に越境して設置されている(写真番号1, 2参照)。

■ 5 物件5の南側に工作物(物置)がある(写真番号5, 6参照)。

■ 6 物件1と物件4との境界線は判然としていない。

■ 7 本件物件の西側に接面している青森市合浦一丁目102番7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

執 行 官 の 意 見

- 本件については、当職及び評価人工藤美佐緒の調査結果並びに亡B相続財産清算人からの回答書より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

(特記事項)

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。

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。

休日・夜間執行許可の提示をした。

物件 5 につき、相続財産清算人の許可を得て、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

(8 枚目)

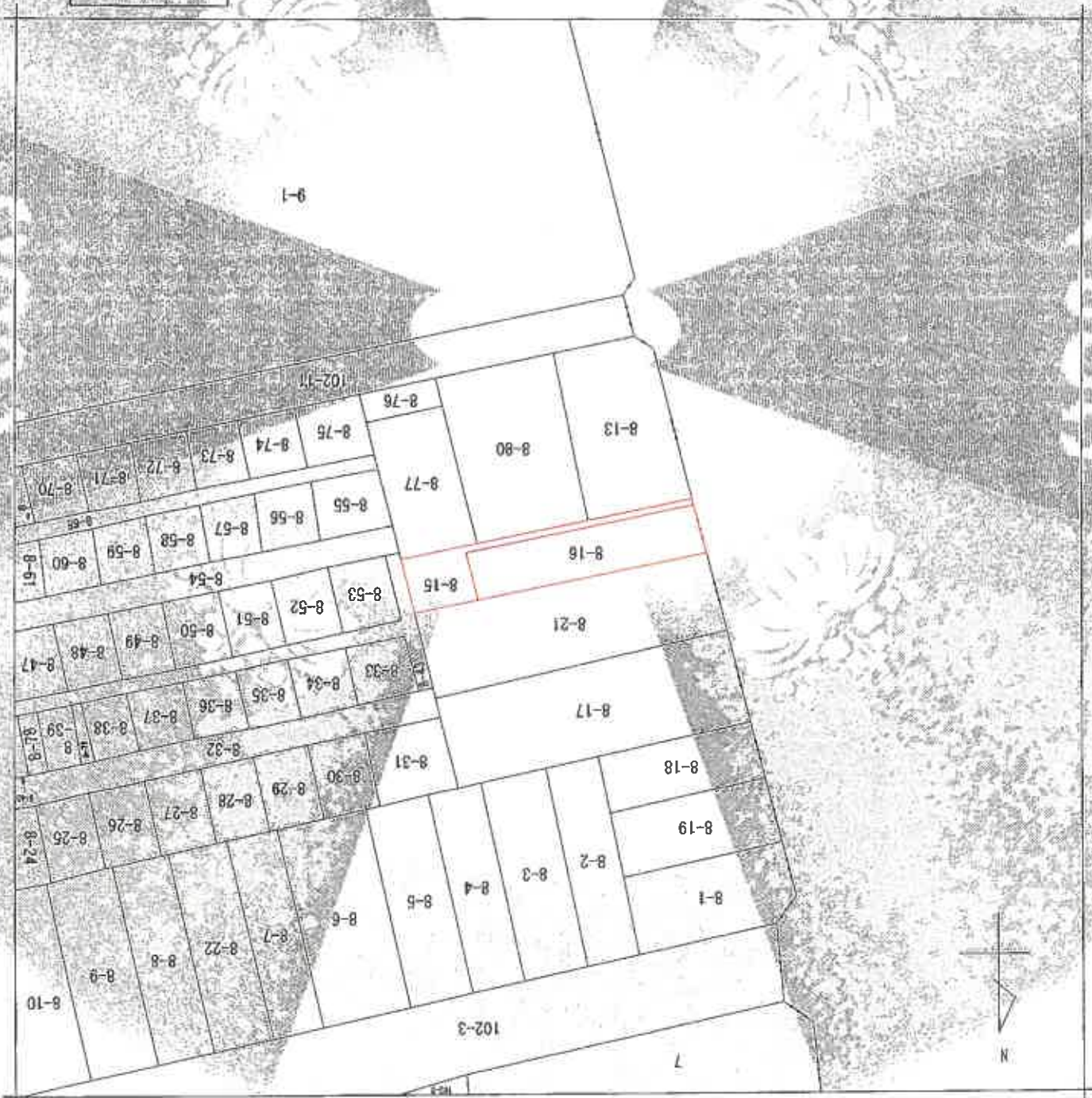
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
6 年 9 月 19 日 (木) 13 : 10 - 13 : 55	物件所在地	写真撮影、簡易計測、間取等調査、評価人同行
6 年 9 月 30 日 (月) 14 : 20 - 14 : 30	青森市役所	住居表示について電話照会
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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

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。

作成年月日	昭和51年8月11日	重付年月日(原図)	昭和51年8月11日	補記事項	
図面寸法	1/600	図面番号		種類	土地区画整理所在図
所在地	青森市合港二丁目	地番	8番15		



登記年月日：昭和46年1月13日

これは図面に記述されている地籍を基にした図面である。
昭和6年8月13日 青森地方建設局

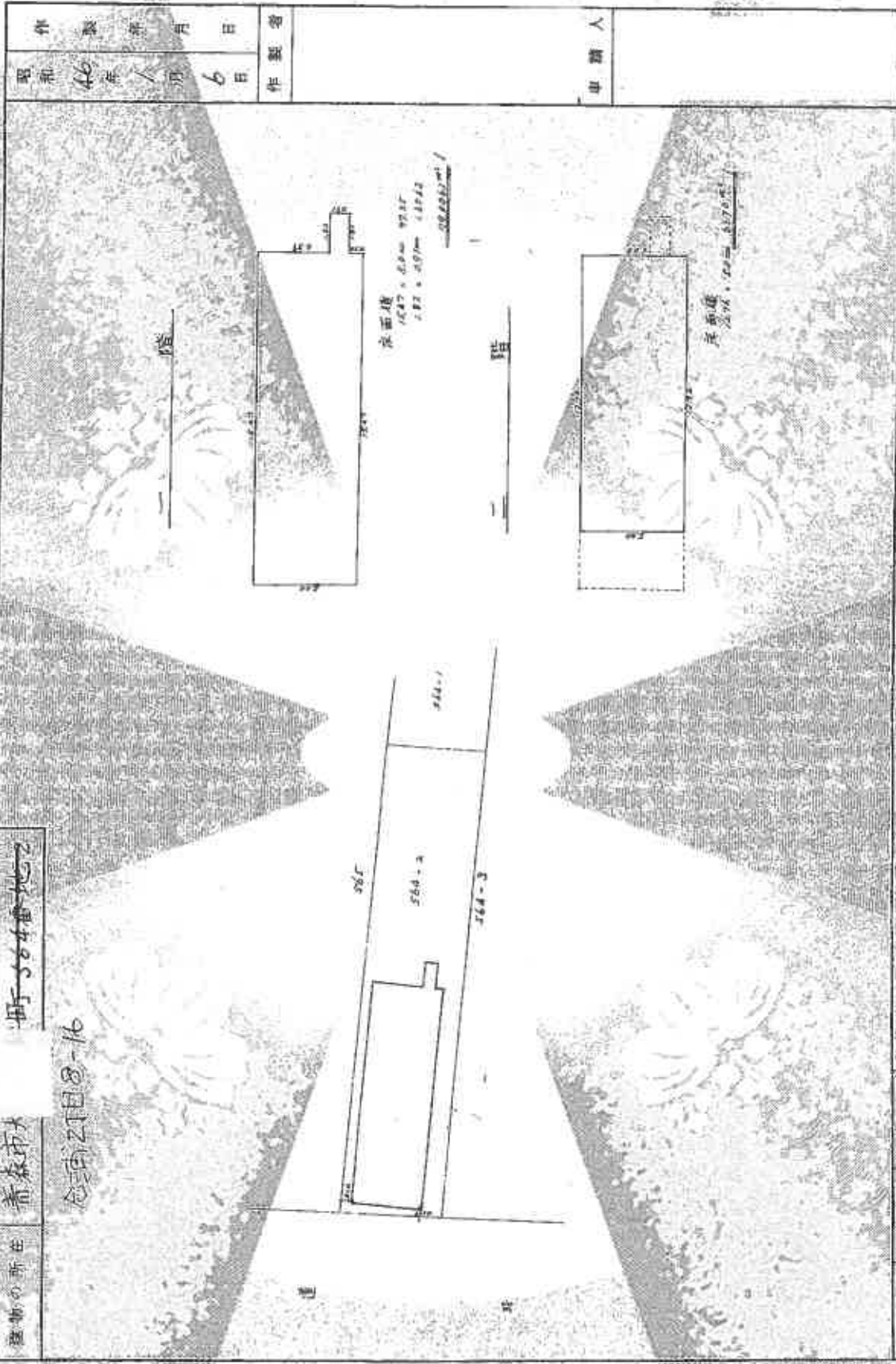
登記簿

020048 2-16

家屋番号	5
建物の所在	青森市大町564番地2

念頭21日3-16

建築物平面図



(日本一建築設計事務所 青森市大町564番地2)

昭和46.1.13

A3をA4に縮小(11枚目)

登記年月日：昭和61年10月17日

これは図面に記載された土地の位置と面積を示す地図である。
平成6年9月13日 登記簿記載

登記簿

020043 各階平面図 建物図面

登録番号	8番16の2
建物の所在	青森市台南二丁目8番地16

1階・2階（各階面積）

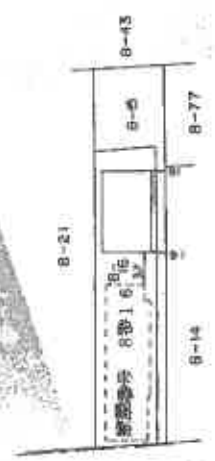


床面積計算式

$2400 \times 2000 = 48,000$
床面積 48.00㎡

1階床面積 48.00㎡
2階床面積 48.00㎡

台南二丁目
102-7
(基座)



(圧縮率)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/600

Page 61 of 17

登記年月日：昭和63年12月5日

これは図面に記載されている状態を証明した書面である。
 令和6年8月13日 青森地方建設局

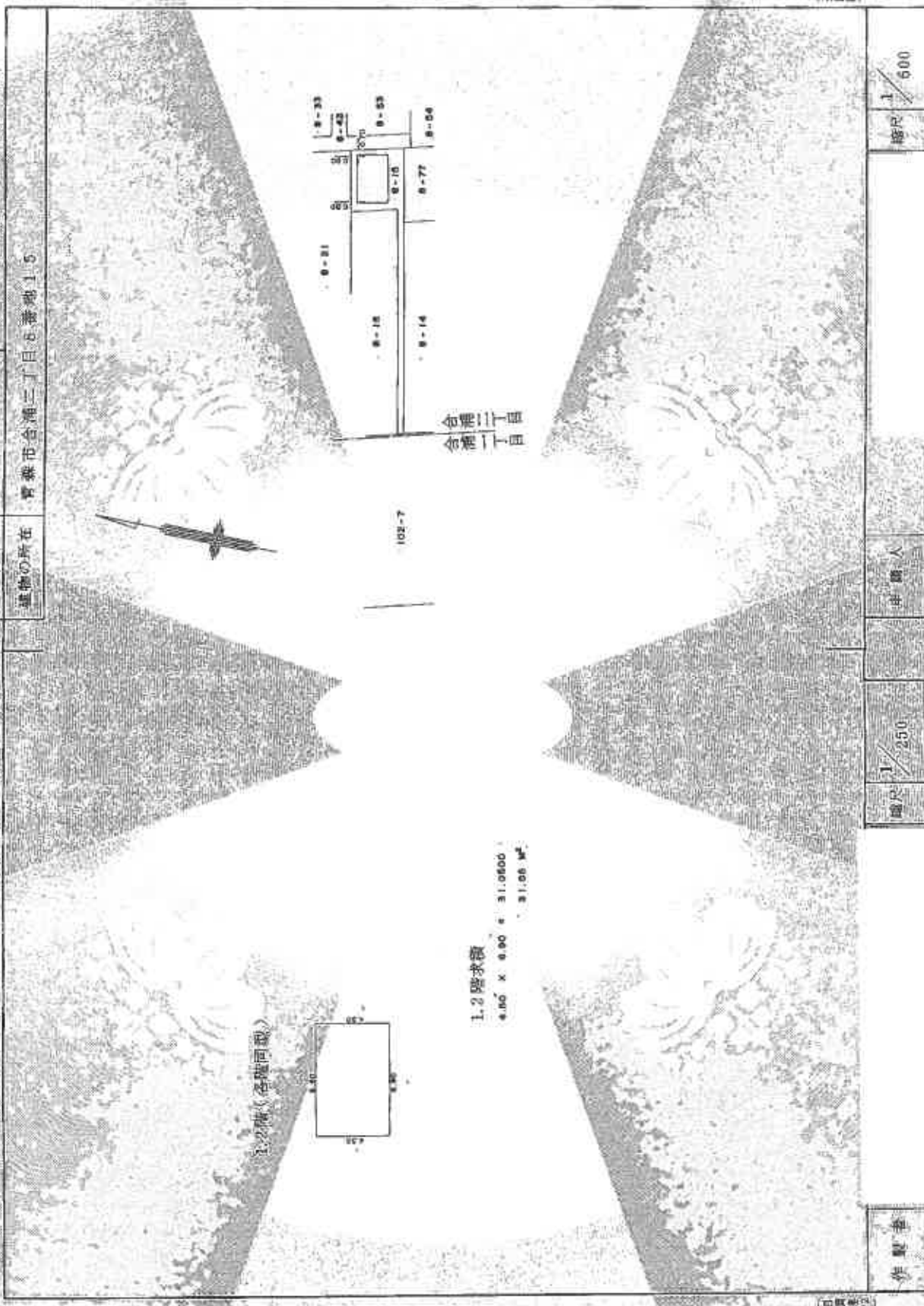
図面番号

図面番号：15-5

020047 各階平面図

建物図面図

登記番号	8番15
建物の所在	青森市合通三丁目6番地15



昭和63.12.5

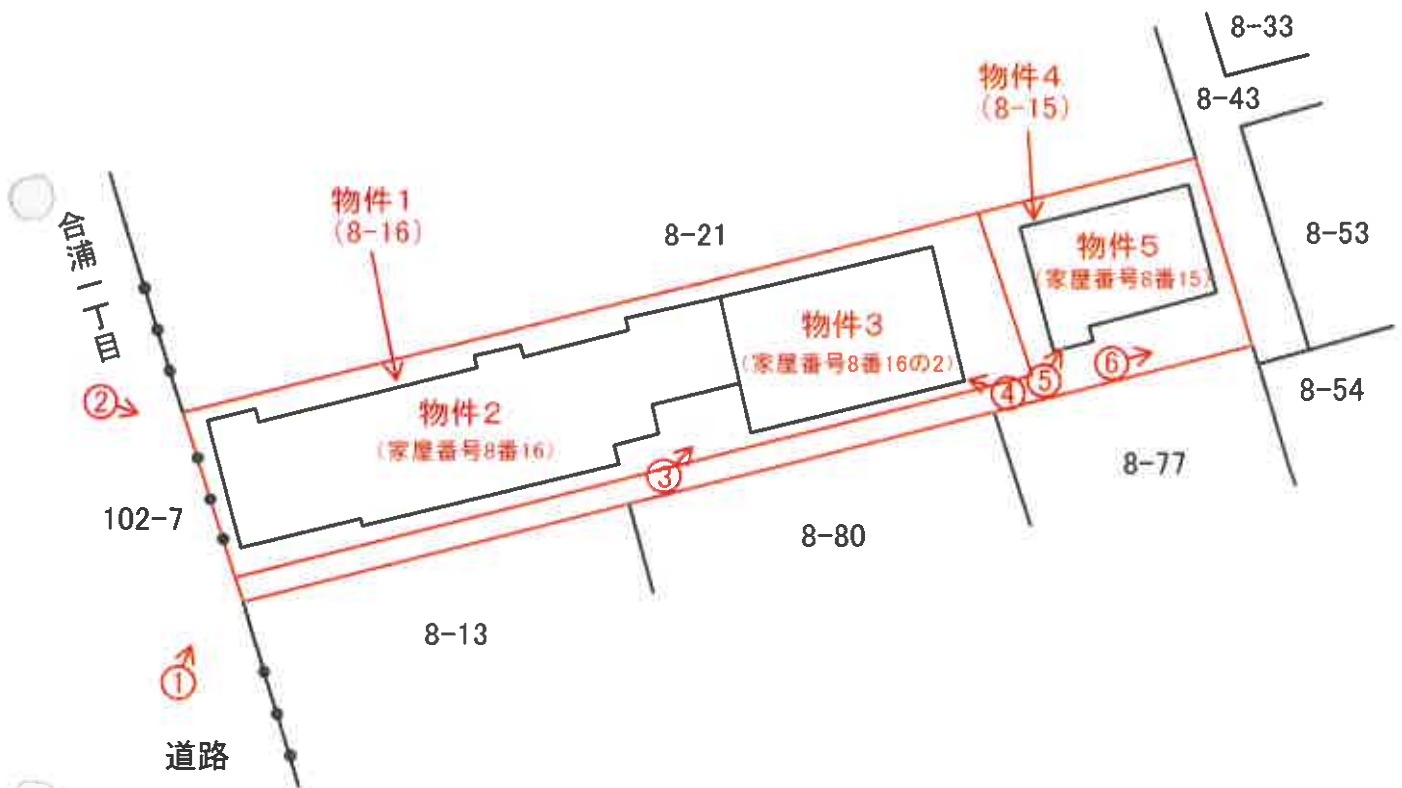
A3をA4に縮小（13枚目）

土地建物位置関係図



S=1:300

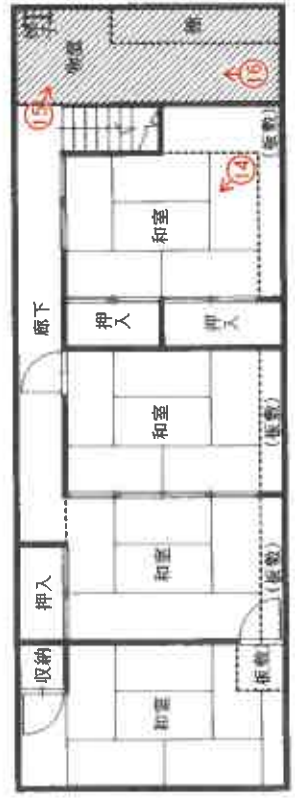
写真撮影地点



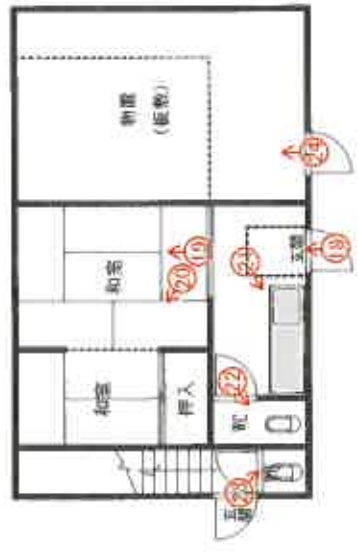
物件2(1階)



物件2(2階)



物件3(1階)



物件3(2階)



写真撮影地点

物件5(1階)



物件5(2階)



写真番号 1



物件 1

物件 2

物件 4

写真番号 2



物件 2

物件 1

写真番号 3



物件 2

物件 1

物件 3

写真番号 4



物件 3

写真番号 5



物件 3

物件 4

物件 5

工作物 (物置)

写真番号 6



物件 4

工作物 (物置)

写真番号 7



物件 2

写真番号 8



物件 2

写真番号 9



物件 2

写真番号 10



物件 2

写真番号 1 1



物件 2

写真番号 1 2



物件 2

写真番号 1 3



物件 2

写真番号 1 4



物件 2

写真番号 1 5



物件 2

写真番号 1 6



物件 2

写真番号 17



物件 2

写真番号 18



物件 3

写真番号 19



物件 3

写真番号 20



物件 3

写真番号 2 1



物件 3

写真番号 2 2



物件 3

写真番号 2 3



物件 3

写真番号 2 4



物件 3

写真番号 2 5



物件 3

写真番号 2 6



物件 3

写真番号 27



物件 3

写真番号 28



物件 3

写真番号 29



物件 5

写真番号 30



物件 5

写真番号 3 1



物件 5

写真番号 3 2



物件 5

写真番号 3 3



物件 5

写真番号 3 4



物件 5

令和 6 年（ケ）第 24 号

令和 6 年 9 月 11 日 現地調査

令和 6 年 9 月 19 日 現地調査

令和 6 年 10 月 8 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

藤 美 穂

印

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 8,225,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 4,766,000 円
物件2(建物)	金 634,000 円
物件3(建物)	金 329,000 円
物件4(土地)	金 1,532,000 円
物件5(建物)	金 964,000 円

- 1 一括価格は、物件1～5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、4の内訳価格は、物件2、3、5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、3、5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 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	青森市合浦二丁目 8 番 16 宅地 228.63 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	青森市合浦二丁目 8 番地 16 8 番 16 店舗兼居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 79.00 m ² 2 階 63.70 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左 1 階 約 99.26 m ² 2 階 約 72.80 m ²
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	青森市合浦二丁目 8 番地 16 8 番 16 の 2 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 48.60 m ² 2 階 48.60 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左 同 左
4	所 在 地 番 地 目 地 積	青森市合浦二丁目 8 番 15 宅地 101.73 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	青森市合浦二丁目 8 番地 15 8 番 15 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 31.05 m ² 2 階 31.05 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左 1 階 約 37.70 m ² 同 左

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, 4 一体地)

位 置 ・ 交 通	J R 奥羽本線「青森」駅の東方約 3.6 k m (道路距離) (附属資料 1 位置図参照)	
付 近 の 状 況	青森市中心市街地東方，一般住宅，店舗等が混在する既成住宅地域である。地域内に最近特別の経済的変動要因はなく，今後とも現状程度で推移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 指定建蔽率 指定容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% なし 特になし
画 地 条 件	間口約 8m，奥行約 42m の長方形地 地 積 330.36 m ² (物件 1, 4 登記地積合計) 接面道路とほぼ等高な平坦地 (西向き中間画地)。	
接 面 道 路	幅員約 25m 市道 舗装無 建築基準法上：法第 42 条第 1 項 1 号道路	
土地の利用状況	物件 1 土地については，土地所有者以外の者が本土地上に物件 2, 3 建物を所有し占有している。占有権原等の内容は不明である。物件 4 土地については，土地所有者が物件 5 建物を所有し占有している。物件 5 建物の南側に簡易な物置 (工作物) がある (附属資料 4 配置図参照)。	
供給処理施設	上 水 道	あり
	ガス配管	あり
	下 水 道	あり
特 記 事 項	特になし	

2. 建物の概況及び利用状況 (物件 2)

区 分	主である建物 家屋番号 8 番 16
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 45 年 10 月 10 日新築 経 過 年 数 約 54 年 経済的残存耐用年数 0 年
仕 様	構 造 木造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 波型トタン貼り 内 壁 ビニールクロス 天 井 ビニールクロス、石膏ボード 床 畳、フローリング、コンクリート叩き 設 備 電気、給排水、衛生、浴室、給湯外 ※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)	第 3 項 目的物件欄記載のとおり
現 況 用 途 等	階 層 2 階建 現況用途 店舗兼居宅 間 取 り (附属資料 5 建物間取図のとおり)
品 等	下位
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者が店舗兼居宅(空家)として所有し占有している。
特 記 事 項	1. 1 階, 2 階とも主に東側が未登記で増築されている。増築時期等は不明。また増築された 2 階物置に梯子が設置されており, 屋根裏が物置として利用できる仕様になっている。 2. 店舗部分の軒が前面道路に越境している。 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。

(物件 3)

区 分	主である建物 家屋番号 8 番 16 の 2
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 50 年 8 月 20 日新築 経 過 年 数 約 49 年 経済的残存耐用年数 0 年
仕 様	構 造 木造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 波型トタン貼り 内 壁 ビニールクロス 天 井 ビニールクロス, 石膏ボード 床 畳, フローリング, クッションフロア 設 備 電気, 給排水, 衛生外 ※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)	第 3 項 目的物件欄記載のとおり
現 況 用 途 等	階 層 2 階建 現況用途 居宅 間 取 り (附属資料 5 建物間取図のとおり)
品 等	下位
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者が居宅(空家)として所有し占有している。
特 記 事 項	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。

(物件 5)

区 分	主である建物 家屋番号 8 番 15
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 52 年 9 月 日不詳新築 経 過 年 数 約 47 年 経済的残存耐用年数 0 年
仕 様	構 造 木造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 波型トタン貼り 内 壁 ビニールクロス 天 井 ビニールクロス, 石膏ボード, 目透し天井 床 畳, クッションフロア, 板敷 設 備 電気, 給排水, 衛生, 浴室外 ※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)	第 3 項 目的物件欄記載のとおり
現 況 用 途 等	階 層 2 階建 現況用途 居宅 間 取 り (附属資料 5 建物間取図のとおり)
品 等	下位
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者が居宅(空家)として所有し占有している。
特 記 事 項	1. 未登記部分は風除室である。増築時期は不明。 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。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件 1, 4(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 修 正 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	51,700	0.80	228.63	(1-0.20)	7,565,000
4	51,700	0.80	101.73	(1-0.20)	3,366,000

(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）

地価公示 青森-26

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{標準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 43,800 \text{ 円/㎡} & \times & 100.0/100 & \times & 100/102 & \times & 100/83 & \div & 51,700 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正：公示価格等の価格時点から本件の価格時点までの推定変動率である。

◇ 標準化補正：+2%（方位）

◇ 地 域 格 差：街路条件▲2%（幅員），環境条件▲15%（住環境）……以上，相乗積による。

イ 個 別 格 差：画地条件▲20%（方位+1%，奥行長大▲7%，奥行逓減▲15%の相乗積）

ウ 地 積：登記数量

エ 建 付 減 価：建物の老朽化の程度，敷地との適応の状態を考慮した。

② 物件 2, 3, 5(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	116,000	172.06	0.02	399,000
3	113,000	97.20	0.02	220,000
5	145,000	68.75	0.02	199,000

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	54 年	0 年	0.50	0.03	0.02
3	49 年	0 年	0.50	0.03	0.02
5	47 年	0 年	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	7,565,000	物件2建物分	0.67	0.10	敷地占有利益	507,000
		物件3建物分	0.33	0.10	敷地占有利益	250,000
		合計				757,000
4	3,366,000	1.0		0.35	法定地上権	1,178,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1, 4土地の全範囲と判定した。

ウ 土地利用権等割合：物件1土地については、敷地占有利益を物件2, 3それぞれの建物の建築面積割合により以下のとおり按分した。物件4土地については、物件5建物の土地利用権を法定地上権と判定し、法定地上権価格を本件建付地価格の35%と判断した。

※ 物件1土地

物件2建物分

$$\frac{\text{物件2建物建築面積}}{\text{物件2建物建築面積} + \text{物件3建物建築面積}} = \frac{99.26 \text{ m}^2}{99.26 \text{ m}^2 + 48.60 \text{ m}^2} \approx 67\%$$

物件3建物分

$$\frac{\text{物件3建物建築面積}}{\text{物件2建物建築面積} + \text{物件3建物建築面積}} = \frac{48.60 \text{ m}^2}{99.26 \text{ m}^2 + 48.60 \text{ m}^2} \approx 33\%$$

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	7,565,000	-757,000		(1±0)	(1-0.30)	4,766,000
2	399,000	+507,000		(1±0)	(1-0.30)	634,000
3	220,000	+250,000		(1±0)	(1-0.30)	329,000
4	3,366,000	-1,178,000		(1±0)	(1-0.30)	1,532,000
5	199,000	+1,178,000		(1±0)	(1-0.30)	964,000
一括価格 (合計)						8,225,000

ウ 占有減価修正 : なし

エ 市場性修正 : なし

オ 競売市場修正 : 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 採用した公示地等の概要

地価公示標準地（青森-26）

所在・地番：青森市合浦 1 丁目 7 番 36「合浦 1-7-11」

価 格：43,800 円／㎡

位 置：ＪＲ奥羽本線「青森」駅の東方道路距離約 3.3 km 先に位置する。

価 格 時 点：令和 6 年 1 月 1 日

地 積：200 ㎡

供給処理施設：水道・下水・ガス

接 面 街 路：東側約 8m 舗装市道に接面

用 途 指 定 等：第一種住居地域（指定建蔽率 60％・指定容積率 200％）

地 域 の 概 要：一般住宅，店舗等が混在する既成住宅地域

第 7 附属資料の表示

- | | | |
|----|----------------------|-----|
| 1. | 位置図（出所：国土地理院「地理院地図」） | 1 葉 |
| 2. | 法第 14 条地図 1 項地図写 | 1 葉 |
| 3. | 建物図面・各階平面図写 | 3 葉 |
| 4. | 配置図 | 1 葉 |
| 5. | 建物間取図 | 1 葉 |

以 上



令和 6 年 (ケ) 第 24 号
附 属 資 料
2. 法第14条第1項地図写

8- (所在 : 青森市合浦二丁目



地番区域見出



S:1/600

3. 建物図面・各階平面図写(その1)

A3版をA4版に縮小

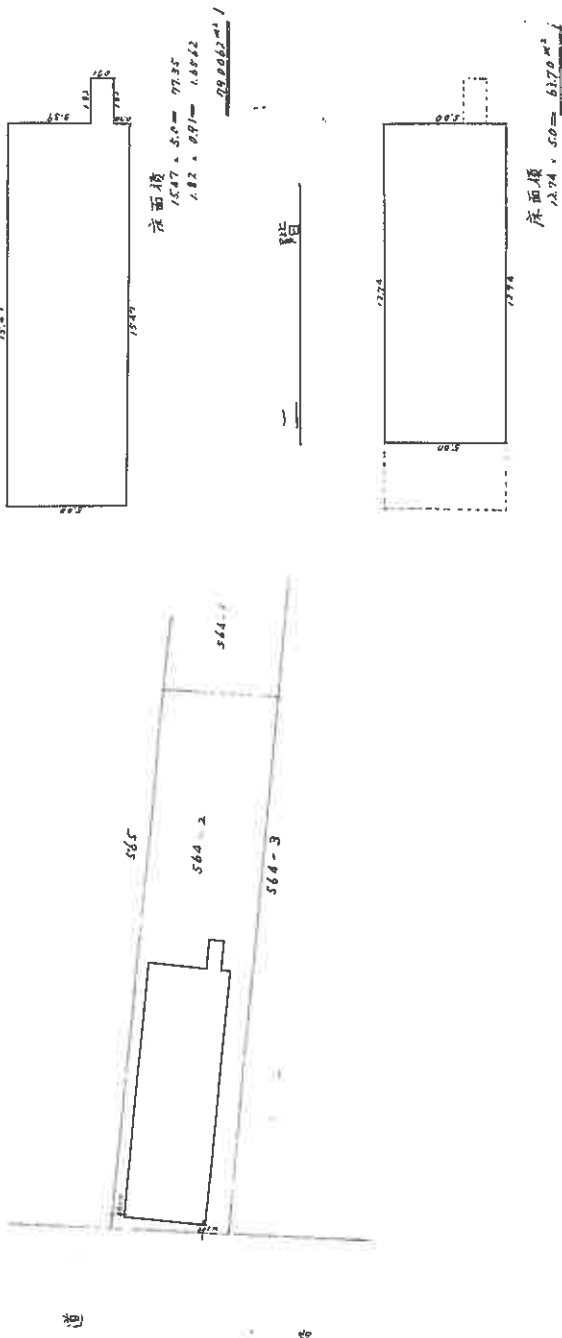
昭和46年 / 月 6 日	製作者	申請人
---------------	-----	-----

建物各階平面図

家屋番号	564-2
建物の所在	青森市大町564番地2

念河2丁目8-16

物件2建物



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和46.1.13

縮尺	1/300	1/200
----	-------	-------

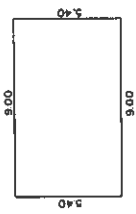
(日調連15)

建物図面・各階平面図(その2)

020043	各階平面図	建各階平面図
家屋番号	8番16の2	
建物の所在	青森市合浦二丁目8番地16	A3版をA4版に縮小

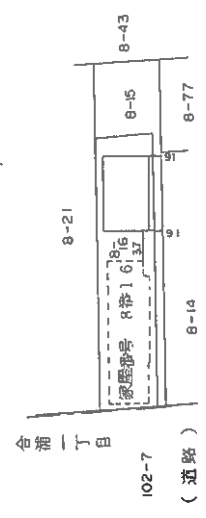
物件3建物

1 階・2 階 (各階同型)



床面積計算式
 $9.40 \times 9.00 = 48.6000$
床面積 48.60㎡

- 1 階床面積 48.60㎡
- 2 階床面積 48.60㎡



(11 図面 12)

作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/600
-----	----------	-----	----------

Page 61 of 11

建 3. 建物図面・各階平面図写 (その 3)

020047 各 階 平 面 図

家 屋 番 号 8 番 1 5

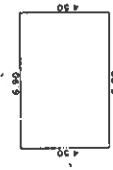
建 3. 建物図面・各階平面図写 (その 3)

建物の所在 青森市合浦二丁目 8 番地 1 5

A3版をA4版に縮小

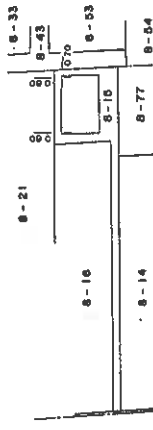
物件 5 建物

1.2 階 (各階同型)



1.2 階求積
4.50 X 6.90 = 31.0500
31.05 M²

合浦二丁目
合浦二丁目



102-7

作 製 者

縮 尺 1 / 250

申 請 人

縮 尺 1 / 600

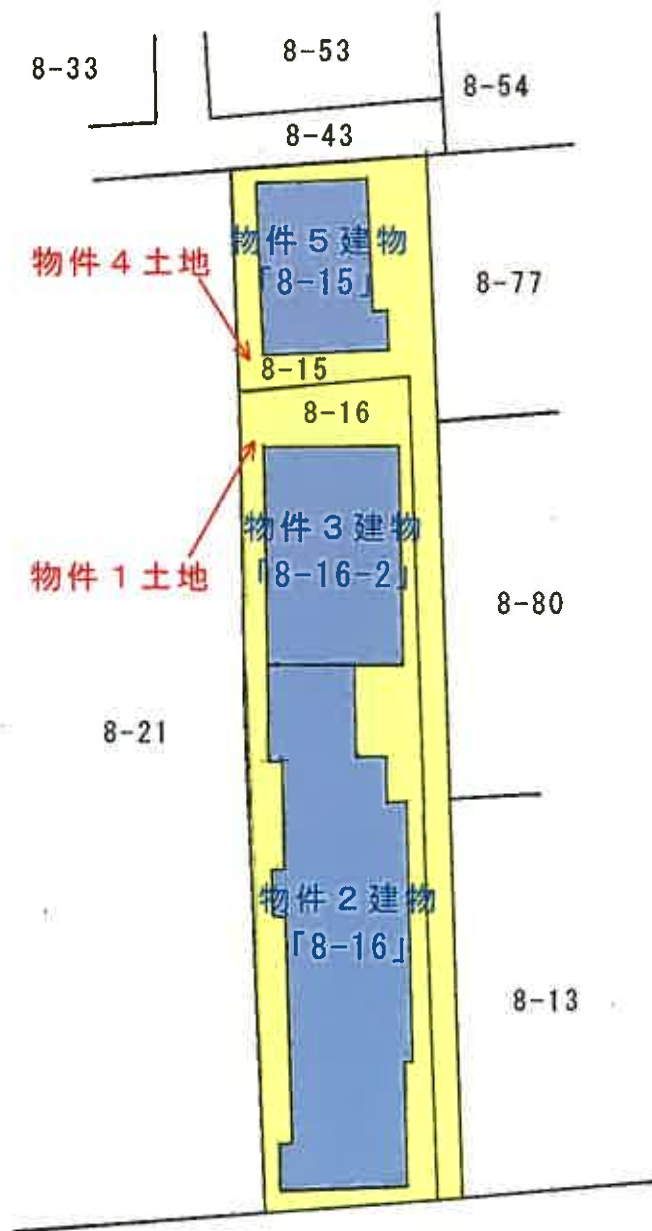
(日調連 12)

(日調連 12)

昭和 63. 12. 5

4. 配 置 図

所在：青森市合満二丁目

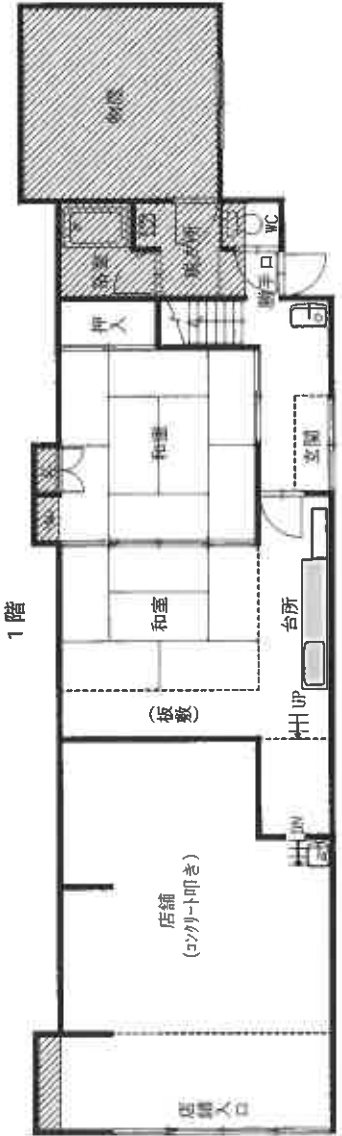


市道

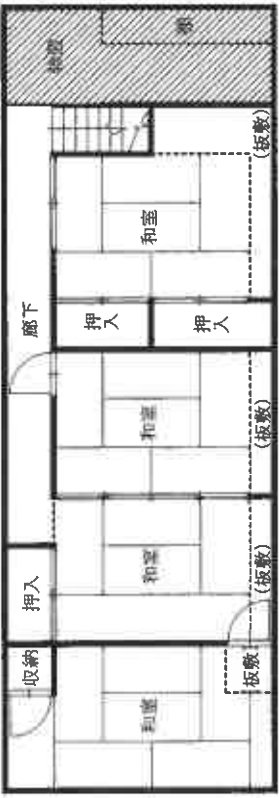


S : 1/300

物件2建物



2階



物件3建物



2階



未登記増築部分



物件5建物

