

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月18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10月 7日 午前 8時30分から 令和 7年10月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月16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11月 5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10月17日 午前 8時30分から 令和 7年10月20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 9月18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	6,375,000 5,100,000	一括	1,275,000	67,257	0
1	3,366,000				
2	3,009,000				
	</				



物 件 目 録

- 1 所 在 青森市青柳一丁目
地 番 4 番 3
地 目 宅地
地 積 2 2 8 . 6 3 平方メートル
- 2 所 在 青森市青柳一丁目 4 番地 3
家屋 番号 4 番 3
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 0 5 . 8 8 平方メートル
2 階 9 6 . 2 2 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 約 1 0 8 . 0 8 平方メートル
2 階 約 1 0 1 . 0 5 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 1 0 . 4 8 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 8月27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2】

本件建物の全部を債務者Aが占有し、本件建物の一部(2階クローゼット)をB及びCが占有している。同人ら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 青森市青柳一丁目
地 番 4 番 3
地 目 宅地
地 積 228.63 平方メートル
- 2 所 在 青森市青柳一丁目 4 番地 3
家屋 番号 4 番 3
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 105.88 平方メートル
2 階 96.22 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 約 108.08 平方メートル
2 階 約 101.05 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建
床 面 積 約 10.48 平方メートル



令和 7年(ケ)第 1号
令和 7年 1月29日受理
令和 7年 3月 4日提出

現況調査報告書

青森地方裁判所

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 | 青森市青柳一丁目 |
| | 地 番 | 4 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 8 . 6 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 青森市青柳一丁目 4 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 4 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 5 . 8 8 平方メートル
2 階 9 6 . 2 2 平方メートル |



(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	青森市青柳1丁目4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が異なる (☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☒ 種類: 居宅 ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階約108.08平方メートル 2階約101.05平方メートル		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類: 物置 (未登記) 構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺造平家建 床面積: 約10.48平方メートル		
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〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	☐ 全部 ☒ 2階クローゼット
占有者		☒ 債務者A ☐	☐ 債務者 ☒ D
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述 (☒ C、D (債務者の姉)) ☐ 文書 ()	☒ 陳述 (☒ C、D (債務者の姉)) ☐ 文書 ()
占有権原		☐ 賃借 ☒ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☒ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		令和3年4月1日頃	平成元年11月28日
最初の契約等	契約日	令和3年4月1日頃	平成元年11月28日
	期間	令和3年4月1日頃 から 年 月 日まで 年間 ☐ ☒ 期間の定めなし	平成元年11月28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	☐ 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	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 ()	☒ 所有者 ☐ その他 ()
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他 ()	☒ 占有者 ☐ その他 ()
	賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
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	☒ 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 接面する道路（102-2）は公道である。
- 2 本件目的物件2室内で猫を複数飼っている。そのため室内にはペット臭や建具等の傷みがみられる。
- 3 物件1の南側に物置が建っている。また北側は融雪設備がなされている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (債務者 A の姉)	(令和 7 年 2 月 18 日に聴取した) 1 私は本件債務者 A の姉にあたります。本件目的物件の所有者 B は母にあたります。現在物件 2 には A が居住しています。 2 物件 2 は元々居宅だったものを A が令和 3 年に一部店舗に改装したのですが、現在店舗は営業していません。 3 物件 2 では猫を 3 匹飼っています。飼い主は A です。1 階南側和室を除き建物内をほぼ自由に行き来しています。 4 物件 2 は一部手直しもされたので、現在雨漏りや水回りで傷んでいる箇所はないと思います。 5 物件 1 南側の物置は、物件 2 新築時に建てたと思います。北側には融雪を入れています。
■ D (債務者 A の姉)	1 私は債務者 A の姉です。所有者 B は母です。私は長女で C が 3 女、A が 4 女の間柄になります。 2 物件 2 内には A の動産類のほか、B の動産類もあります。建物内に混在しており、明確な区分はありません。そのほか 2 階北側洋室のクローゼット内には昔から私の着物があります。私も A も B とは親子の間柄なので賃料はありません。無償です。契約書などありません。 3 物件 2 室内は猫を飼っているために、臭いがしたり、床が汚れたり、建具に傷を付けられたりしています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

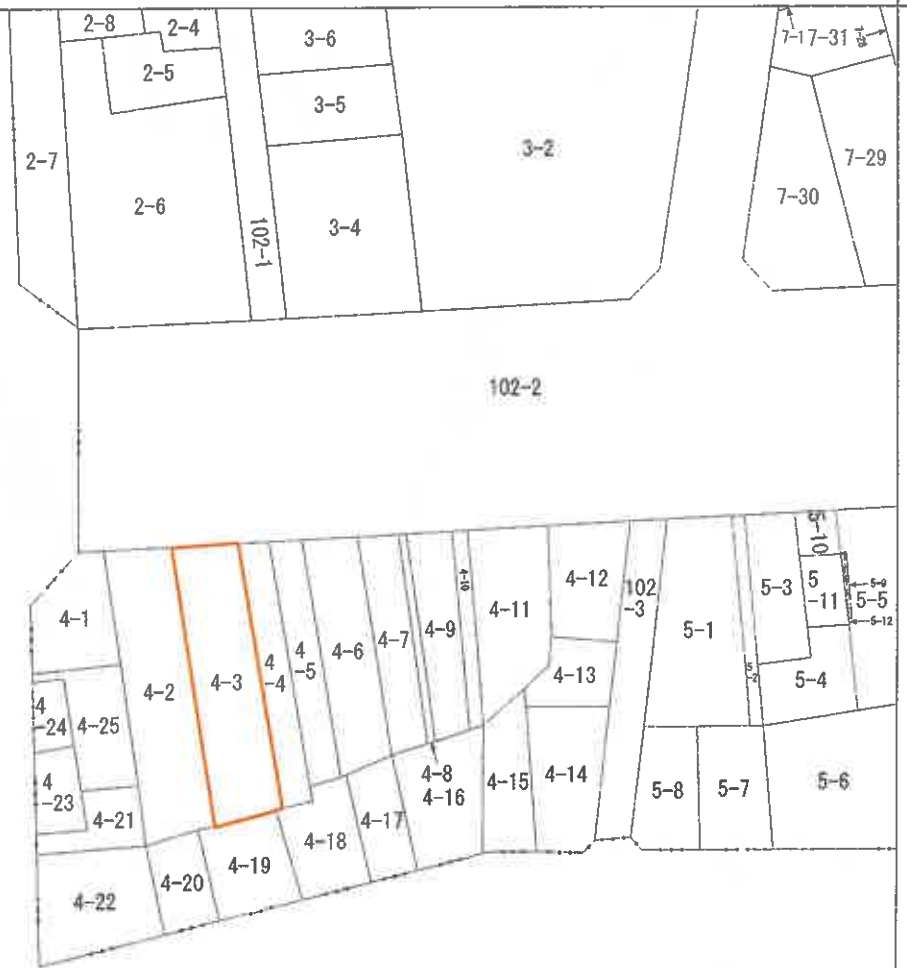
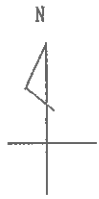
執行官の意見

- 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2～3枚目記載のとおり認定した。
- 3 物件2室内は猫を飼っているため、ペット臭や一部建具の傷みがみられるので注意を要する。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 1月29日 (水) 15:00-15:10	青森地方法務局	土地建物全部事項証明書等交付申請
7年 1月30日 (木) 13:30-13:40	青森地方法務局	土地建物全部事項証明書等受領
7年 2月 3日 (月) 9:30- 9:50	物件所在地	現場確認 (全戸不在)、写真撮影
7年 2月 3日 (月) : - :	当庁	現況調査期日通知
7年 2月18日 (火) 9:30-10:30	物件所在地	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



物件番号1



請求部	所在	青森市青柳一丁目				地番	4番3			
出力	1/600	精度		座標系		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			備付年月日(原図)	昭和51年8月11日			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。

令和7年1月30日
青森地方方法務局

A3をA4に縮小

請求番号：6-1
(1/1)

登記官

(8 枚目)

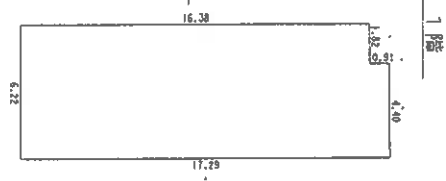
公用

（これは図面に記録されている内容を証明した図面である。）
令和7年1月30日
青森地方方法務局
登記官

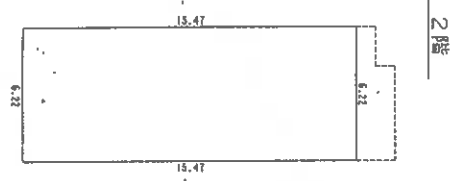
002333 各階平面図

家屋番号	4-3	建築物平面図
建築物の所在	青森市青柳一丁目4番地3	

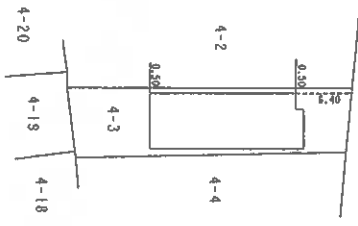
A3をA4に縮小



1階求積	
1	4.40 X 0.91 = 4.0040
2	6.22 X 16.38 = 101.8836
全計	105.88760
床面積	105.88 ㎡



2階求積	
1	6.22 X 15.47 = 96.2234
全計	96.22340
床面積	96.22 ㎡



製作者

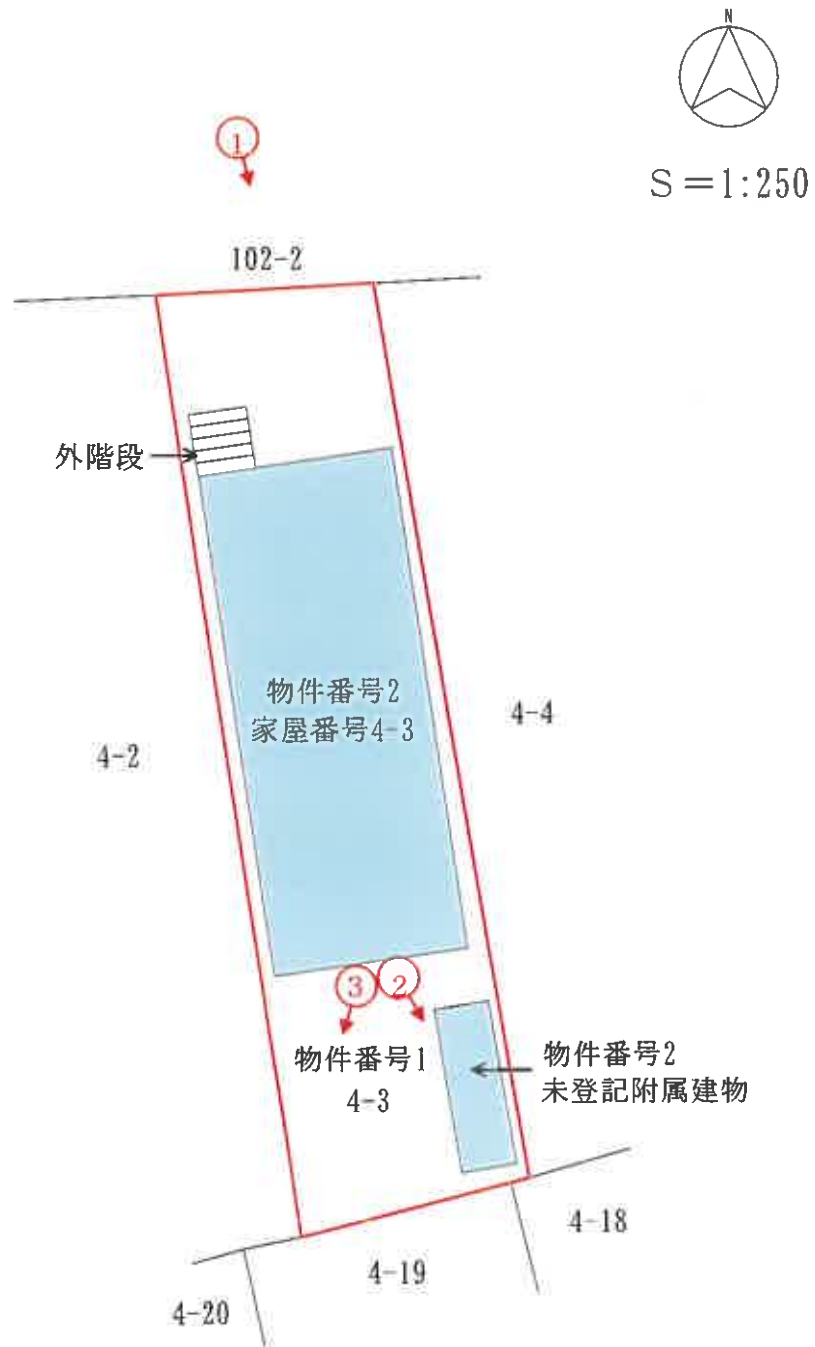
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/600

土地建物位置関係図

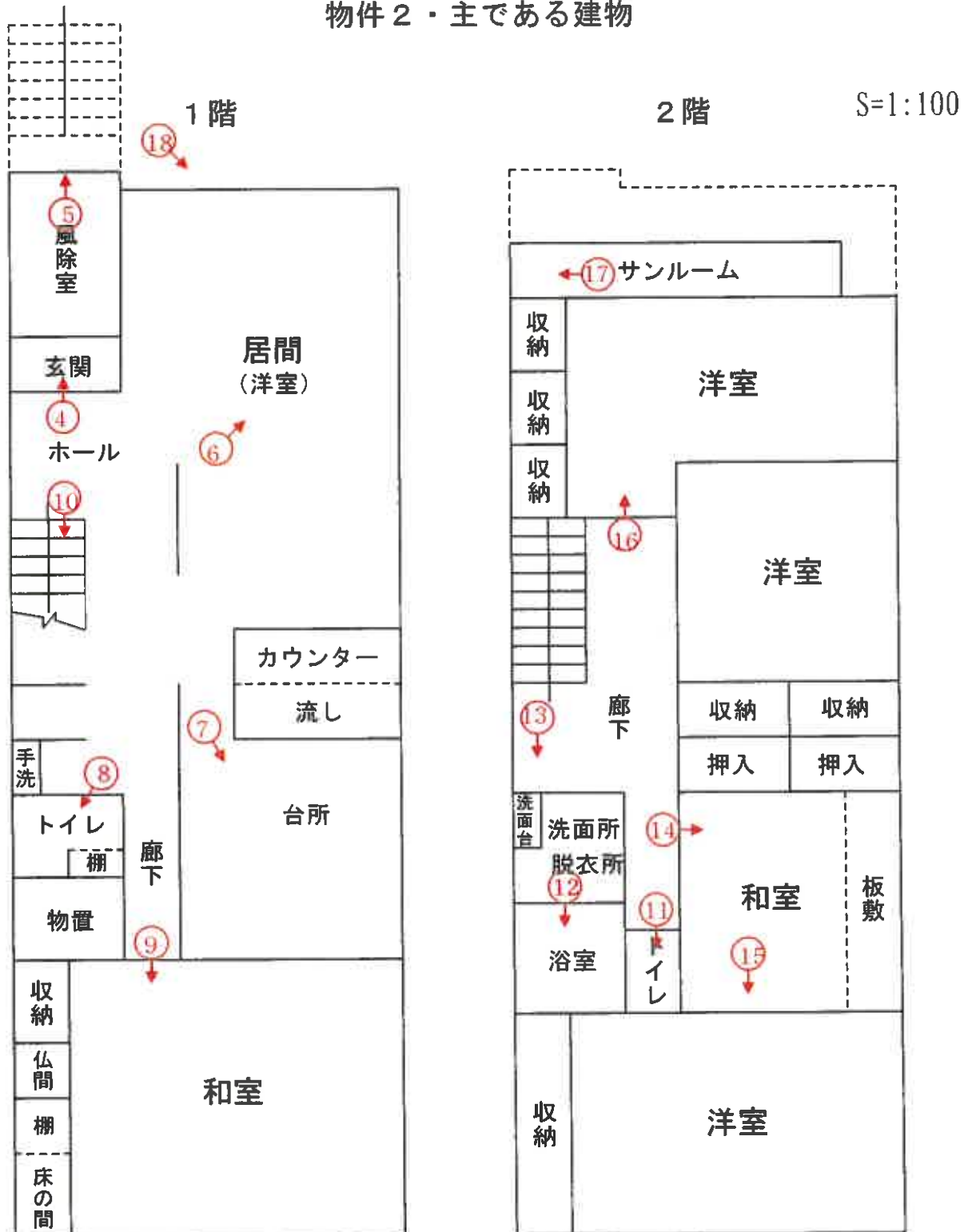
物件番号 1、2



凡例 ♂ 撮影地点・方向

物件番号 2

物件 2・主である建物



物件 2・未登記附属建物



写真番号 1



本件目的物件の状況

写真番号 2



物件 2 未登記附属建物

写真番号 3



物件 1 南西側（積雪により判然としない）

写真番号 4



物件 2 玄関

写真番号 5



物件 2 風除室

写真番号 6



物件 2 1階居間（洋間）

写真番号 7



物件2 1階台所

写真番号 8



物件2 1階トイレ

写真番号 9



物件 2 1階和室

写真番号 10



物件 2 階段 (1階から2階方向)

写真番号 1 1



物件2 2階トイレ

写真番号 1 2



物件2 浴室

写真番号 1 3



物件 2 ボイラー

写真番号 1 4



物件 2 2階和室

写真番号 1 5



物件 2 2階和室から洋室（南側）方向

写真番号 1 6



物件 2 2階廊下から洋室（北側）方向

写真番号 17



物件2 2階サンプールーム

写真番号 18



物件1 北側に設置されている融雪設備

令和 7年（ケ）第 1 号
令和 7年02月18日現地調査
令和 7年03月06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

久保田新

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 6, 3 7 5, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3, 3 6 6, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 3, 0 0 9, 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	青森市青柳一丁目 4 番 3 宅地 2 2 8 . 6 3 m ²	同左 同左 同左 同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積	【主である建物】 青森市青柳一丁目 4 番地 3 4 番 3 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 1 0 5 . 8 8 m² 2 階 9 6 . 2 2 m² 【附属建物】 — — — —	同左 同左 同左 同左 約 1 0 8 . 0 8 m² 約 1 0 1 . 0 5 m² 未登記 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 約 1 0 . 4 8 m²

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	J R 奥羽本線「青森」駅の東方・道路距離 1.9 km (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、青森市市街地中心部近郊、一般住宅のほか、事業所、店舗も混在する住商混在地域。 土地利用状況は、画地規模 180～250㎡程度の敷地に店舗併用住宅が標準的で、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	市街化区域 近隣商業地域 指定 80%、基準 90% (準防火地域) 指定 200% 準防火地域 特になし
画 地 条 件 (規 模 、 形 状 等)	規 模 形 状 間 口 × 奥 行	228.63㎡ (公簿面積) 略長方形 約 7.5 m × 約 30.5 m
接面道路の状況	北側で幅員約 25 m の舗装市道 (建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号道路) と概ね等高に接面する平坦な中間画地。	
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。 (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 あり あり
特 記 事 項	① 青森市作成の津波ハザードマップにおいて、津波によって想定される浸水深 3 m～5 m 未満の区域に含まれており、津波による浸水リスクがある。 ② 青森市作成の洪水ハザードマップにおいて、洪水によって想定される浸水深 0.5 m～3 m 未満の区域に含まれており、洪水による浸水リスクがある。 ③ 北側駐車場に融雪設備がなされている。	

○ 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 4 番 3	
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 1 年 1 1 月 2 8 日新築
	経過年数	約 3 5 年
	経済的残存耐用年数	約 0 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板
	外 壁	サイディング 外
	内 壁	ビニールクロス貼、砂壁 外
	天 井	ビニールクロス貼、敷目張天井 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ため、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	約 1 0 8. 0 8 m ²
	2 階	約 1 0 1. 0 5 m ²
	延床面積	約 2 0 9. 1 3 m ²
	増改築	年月日不詳であるが、1 階の風除室部分約 2. 2 0 m ² 、2 階のサンルーム部分約 4. 8 3 m ² が増築されている。
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	室内で猫を飼育しており、ペット臭や建具の傷みが見られ、劣る。	
建物の利用状況	建物所有者が所有権に、その他の者が下記使用権原に基づき、居宅として使用している (特記事項参照)。	
特 記 事 項	① 占有者及び占有権原 【建物使用借権①】 占有範囲：全部 占有者：債務者 A 占有状況：居宅 占有権原：使用借権 占有開始時期：令和 3 年 4 月 1 日頃 契約日：令和 3 年 4 月 1 日頃 最初の契約等：令和 3 年 4 月 1 日頃から期間の定めなし 貸主：所有者 借主：占有者	

特 記 事 項	【建物使用借権②】 占有範囲：2階クローゼット 占有者：D 占有状況：居宅 占有権原：使用借権 占有開始時期：平成元年11月28日 契約日：平成元年11月28日 最初の契約等：平成元年11月28日から期間の定めなし 貸主：所有者 借主：占有者 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。 ③ 青森市建築指導課において確認したところ、平成元年9月に建築確認を受けているが、検査済証の交付は確認できなかった。
----------------	---

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	51,400	0.93	228.63	(1-0.20)	8,743,000

〔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5-18					
公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格	
	100.6	100	100		
57,200 円/㎡ ×	—	×	—	×	≡ 51,400 円/㎡
	100.0	100	112		

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5-18	
公示価格等	57,200 円/㎡	
価格 (基準) 時点	令和6年1月1日	
◇時点修正	100.6%	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	100%	なし
◇地域格差	112%	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	+2% (中心部への接近性)	
環境条件	+10% (繁華性の程度)	

イ、個別的格差率

項 目	物件1	備 考
街路条件	100%	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	100%	
環境条件	100%	
行政的条件	100%	
画地条件	93%	
	(奥行長大▲7%)	
その他	100%	
個別的格差率	93%	

ウ、地積：登記数量

エ、建付減価：▲20%（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。

なお、建物の未登記の附属建物については、その規模が小さいことから、物件 2 の価格に含めて、その価格を査定している。

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	174,000	209.13	0.01	364,000

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	35	0	0.70	0.03	0.01

※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	8,743,000	1.00	0.45 法定地上権	3,934,000

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 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	8,743,000	-3,934,000		(1-0.00)	(1-0.30)	3,366,000
2	364,000	+3,934,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	3,009,000
一括価格 (合計)						6,375,000

ウ、占有減価修正： 特になし

エ、市場性修正： 特になし

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5-18)

所 在 ・ 地 番：青森市本町3丁目8番10 (本町3-8-10)

価 格：57,200円/㎡

位 置：JR奥羽本線「青森」駅の東方1.4km先に位置

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：188㎡

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25mの舗装市道に接面

用 途 指 定 等：市街化区域、準工業地域、準防火地域

(建蔽率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要：飲食店舗、一般住宅、事務所等が見られる地域

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

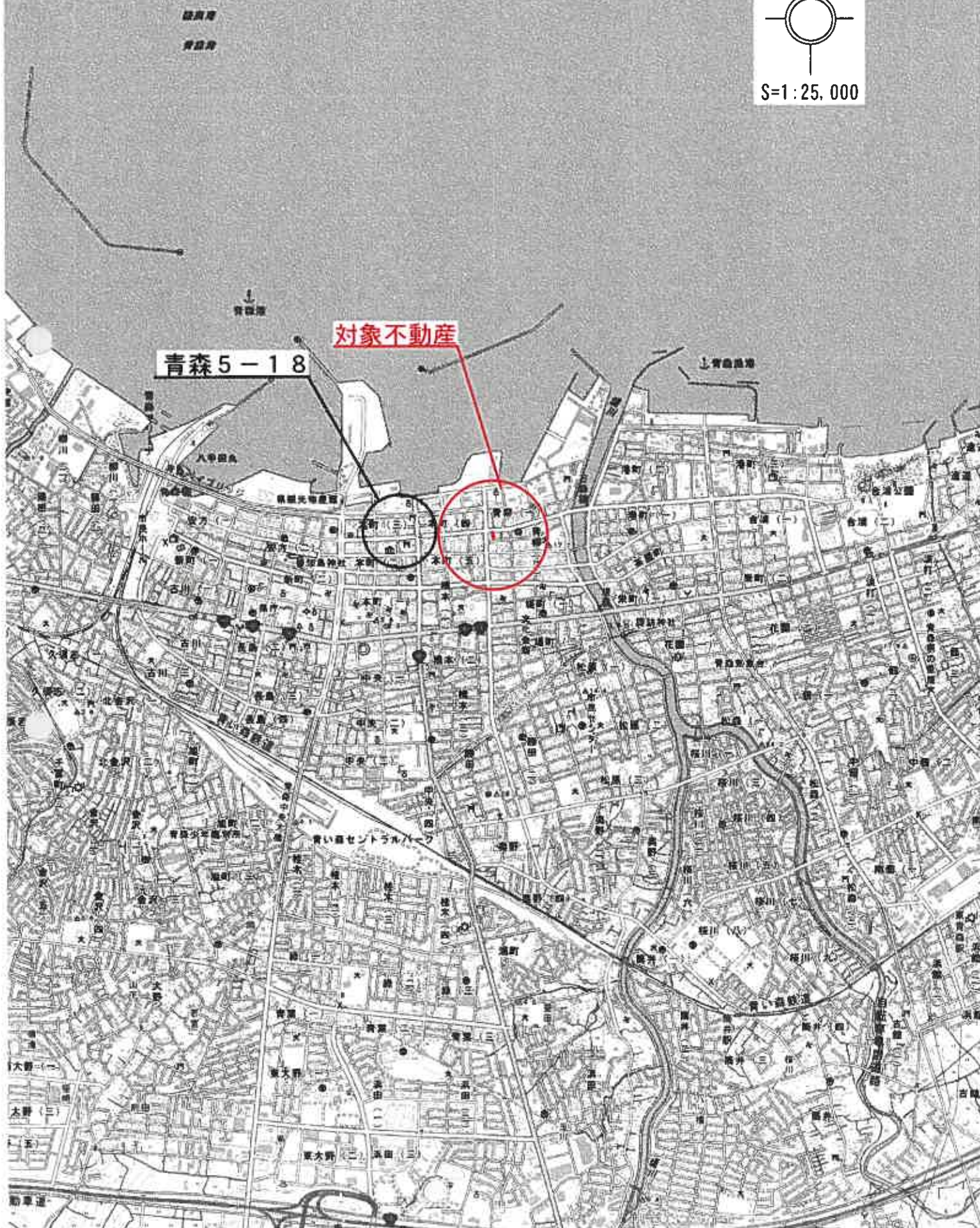
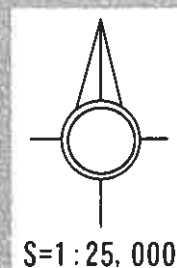
2 法第14条第1項地図写 1 葉

3 建 物 配 置 図 1 葉

4 建 物 間 取 図 1 葉

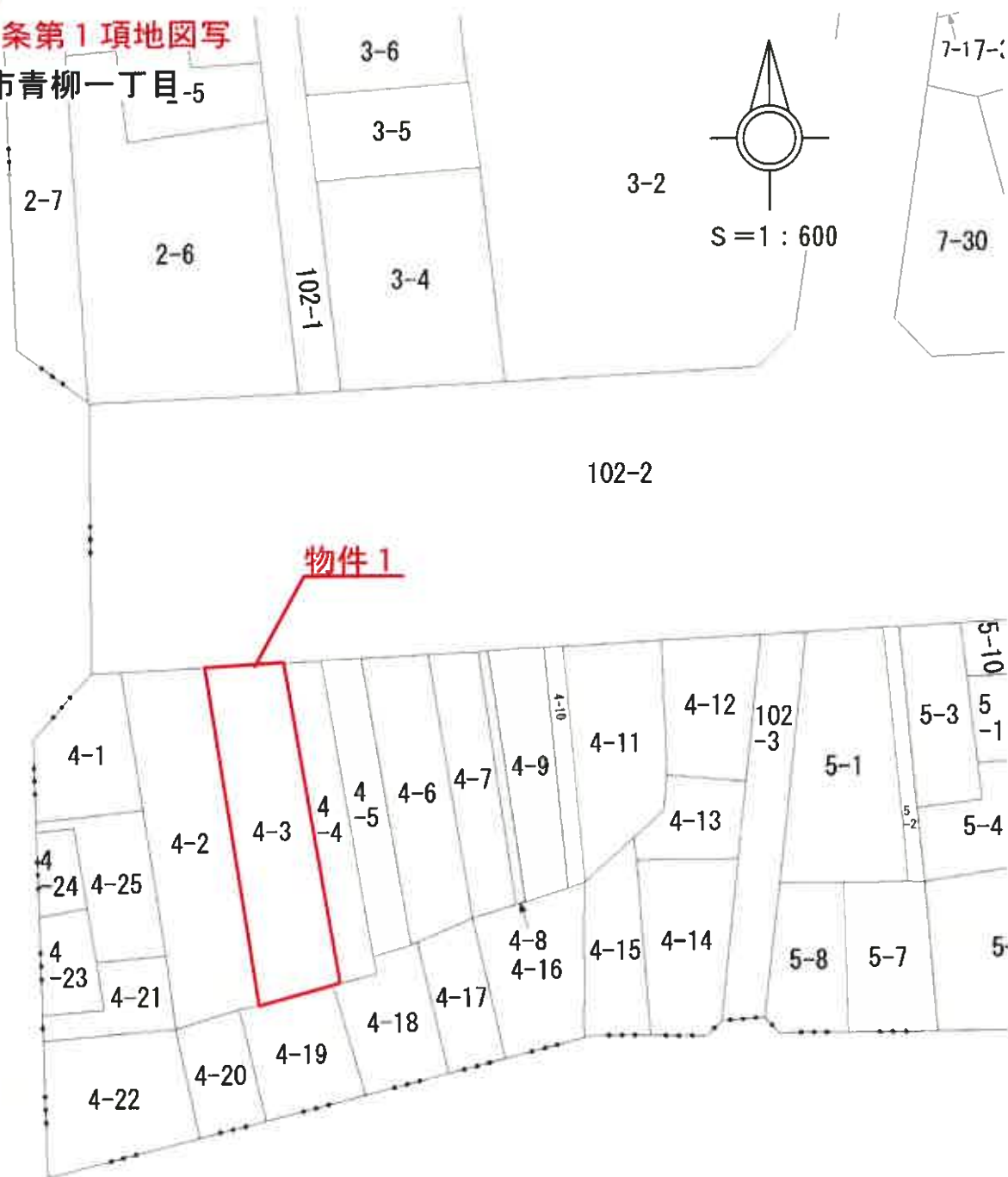
以 上

1 位置図

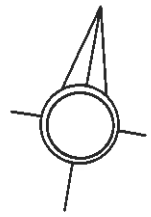


2 法第14条第1項地図写

令和7年(ケ)第1号



3 建物配置図



S=1:250

道

物件2・主である建物

外階段

4-2

4-4

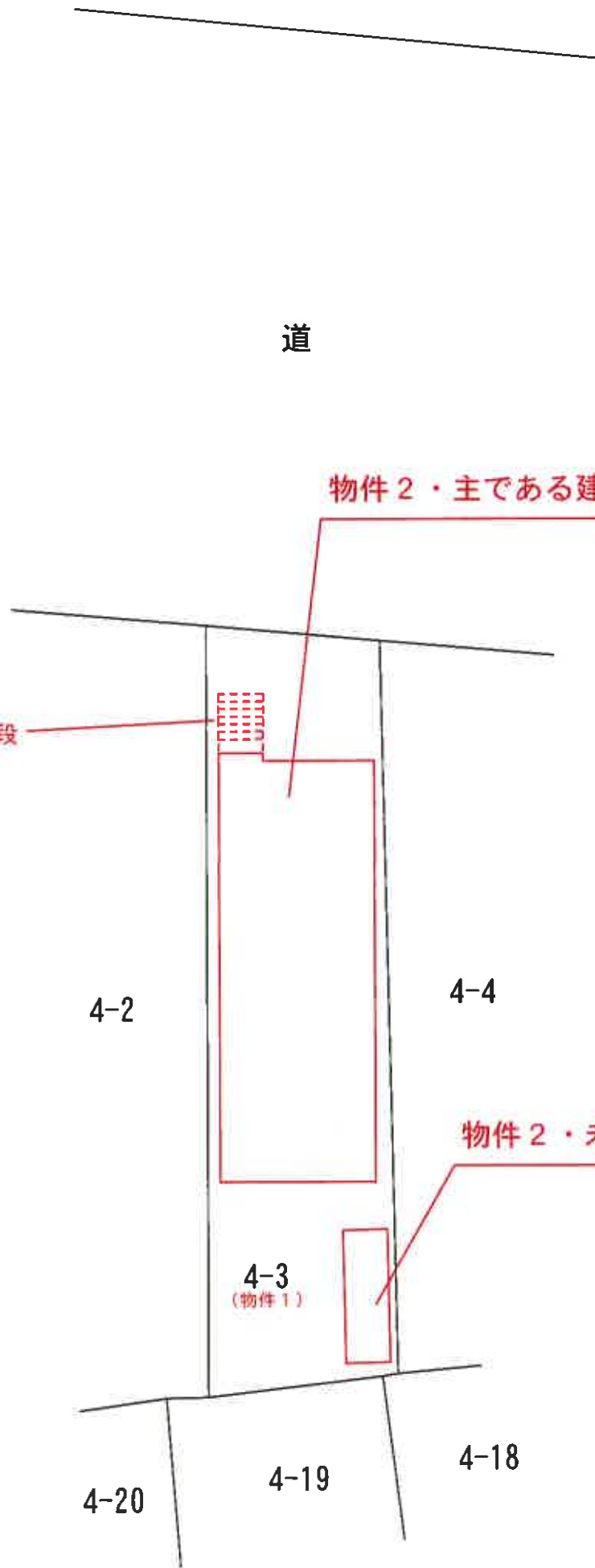
物件2・未登記附属建物

4-3
(物件1)

4-20

4-19

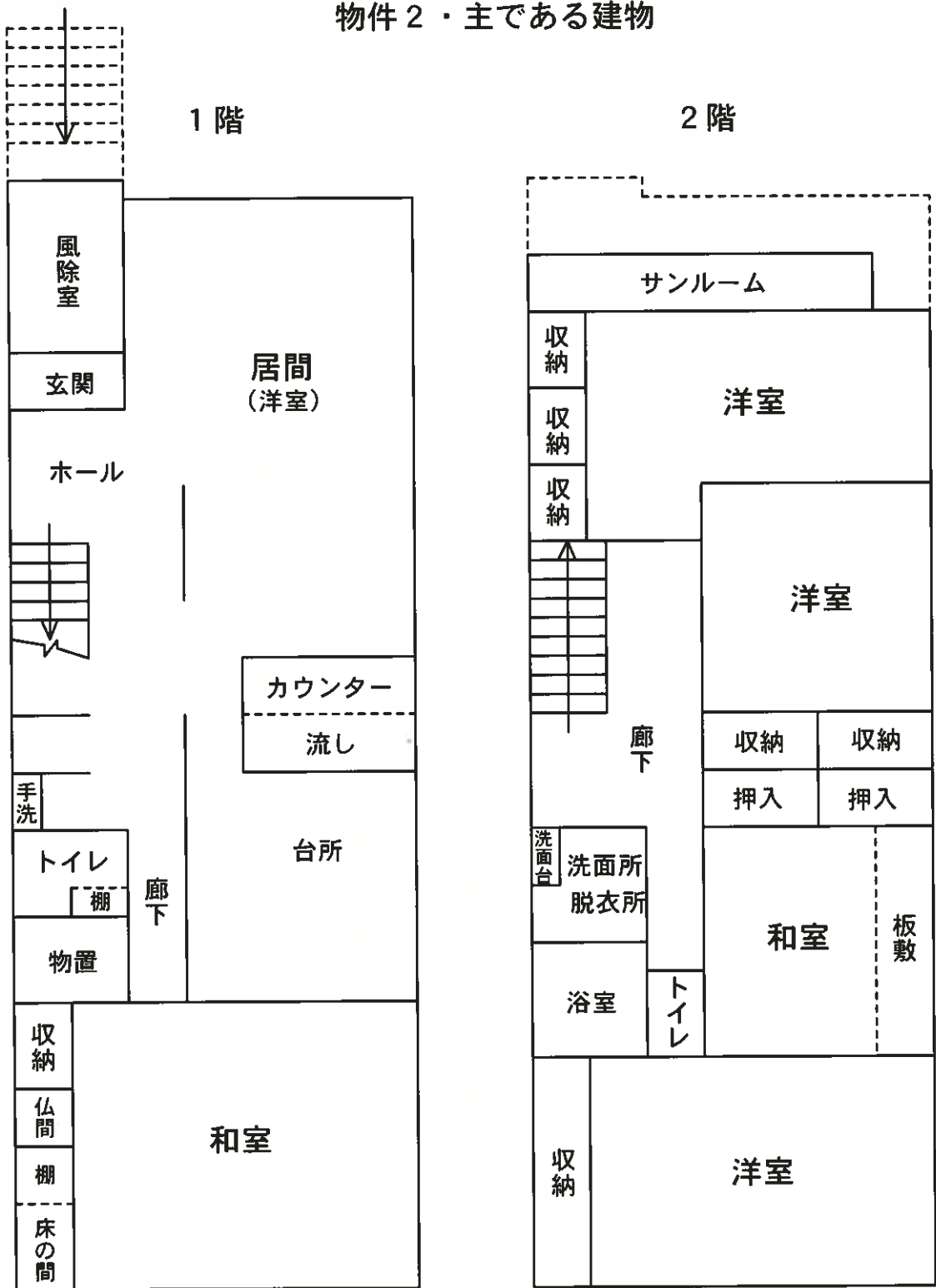
4-18



4 建物間取図

S=1：100

物件 2 ・ 主である建物



物件 2 ・ 未登記附属建物

