

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 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 8 年 1 月 6 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 1 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 15 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 8 年 2 月 4 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 8 年 1 月 16 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 1 月 19 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 12 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	11, 766, 000 9, 412, 800	一括	2, 353, 200	71, 027	0
1	6, 188, 000				
2	5, 578, 000				



物件目録

1 所 在 青森市大字筒井字八ツ橋161番地2

家屋 番号 161番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 129.22平方メートル
2階 90.26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132.73平方メートル
2階 約108.47平方メートル
3階 約9.10平方メートル

2 所 在 青森市大字筒井字八ツ橋

地 番 161番2

地 目 宅地

地 積 577.27平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月 7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1】

本件共有者B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 青森市大字筒井字八ツ橋161番地2

家屋 番号 161番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 129.22平方メートル
2階 90.26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132.73平方メートル
2階 約108.47平方メートル
3階 約9.10平方メートル

共有者 東海リアルエステート株式会社 持分3分の1

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

2 所 在 青森市大字筒井字八ツ橋

地 番 161番2

地 目 宅地

地 積 577.27平方メートル

共有者 東海リアルエステート株式会社 持分3分の1

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1



令和 7 年（ケ）第 27 号

令和 7 年 8 月 7 日 受理

令和 7 年 9 月 8 日 提出

（評価人 森 政 浩）

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 青森市大字筒井字八ツ橋 1 6 1 番地 2

家屋 番号 1 6 1 番 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 1 2 9 . 2 2 平方メートル
2 階 9 0 . 2 6 平方メートル

共有者 東海リアルエステート株式会社 持分 3 分の 1

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 1

2 所 在 青森市大字筒井字八ツ橋

地 番 1 6 1 番 2

地 目 宅地

地 積 5 7 7 . 2 7 平方メートル

共有者 東海リアルエステート株式会社 持分 3 分の 1

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 1

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 2		
現況地目	☒ 宅地 (物件 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	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 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 1		
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	☒ 建物共有者 (B) ☐ その他の者 上記の者が、本建物を共有持分権に基づき居宅として使用し、占有している ☐ 「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

そ の 他 の 事 項

- 1 建物物件1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 132.73 m² (風除室部分増築、増築年:不明)
2階 約 108.47 m² (西側物置部分増築、増築年:不明)
3階 約 9.10 m² (増築年:不明)
- 2 本件物件に接面している南側の青森市大字筒井字八ツ橋161番7(以下「161-7」という。)は、Bほか4人の山林(現況:公衆用道路)となっており、評価人森政浩の調査によると161-7は、市道となっているとのことである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ B (相手方)	(令和7年8月28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 物件1の増築部分については、最初からあったように思いますが、記憶は定かではありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

執 行 官 の 意 見

- 本件については、当職及び評価人森政浩並びに関係人の陳述等に照らし、2～4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

(5 枚目)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
7 年 8 月 8 日 (金) : - :	申立人、相手方ら	現況調査期日等通知書送付
7 年 8 月 14 日 (木) 13 : 40 - 13 : 50	物件所在地	現地確認、写真撮影、相手方 B と面談
7 年 8 月 26 日 (火) : - :	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 8 月 28 日 (木) 9 : 20 - 10 : 30	物件所在地	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
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。

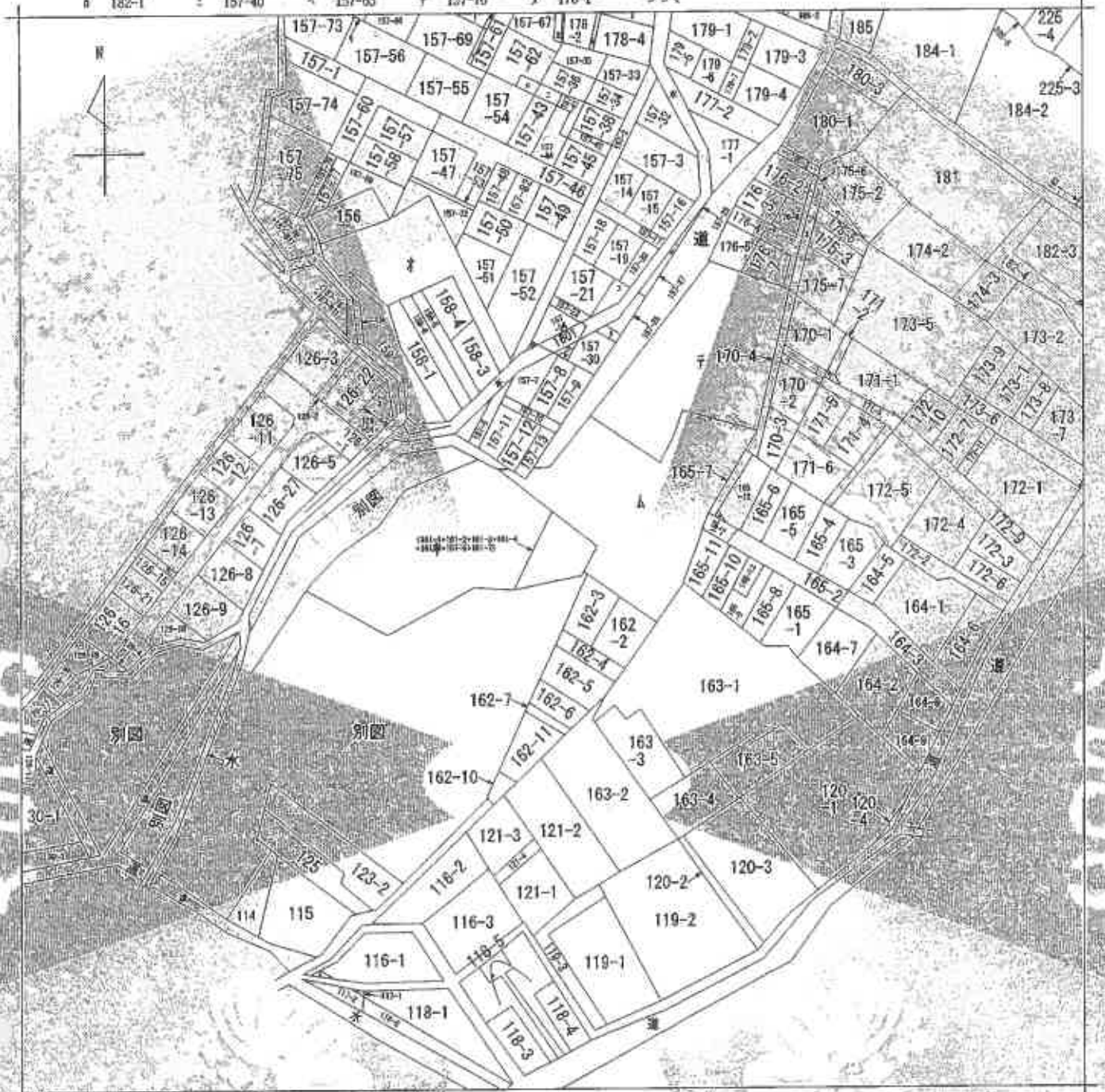
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人、 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

1 173-3 2 157-39 3 157-64 4 157-68 5 157-80 6 178-3
 182-1 157-40 157-65 157-70 178-1 つづく



(注) 地図に準ずる図面は、土地の位置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製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。



請求分	所在地				豊森市大字筒井字ハツ橋		地番	161番2	
出力縮尺	1/1200		精度区分	座標系 新号又は 記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日 (原図)			補記事項	

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8月26日
 豊森地方事務局

登記官

請求番号: 30-1

(1/2)

枚目

公用

156-3
 156-4
 156-5
 156-6
 156-7
 156-8
 156-9
 156-10
 156-11
 156-12
 156-13
 156-14
 156-15
 156-16
 156-17
 156-18
 156-19
 156-20
 156-21
 156-22
 156-23
 156-24
 156-25
 156-26
 156-27
 156-28
 156-29
 156-30
 156-31
 156-32
 156-33
 156-34
 156-35
 156-36
 156-37
 156-38
 156-39
 156-40
 156-41
 156-42
 156-43
 156-44
 156-45
 156-46
 156-47
 156-48
 156-49
 156-50
 156-51
 156-52
 156-53
 156-54
 156-55
 156-56
 156-57
 156-58
 156-59
 156-60
 156-61
 156-62
 156-63
 156-64
 156-65
 156-66
 156-67
 156-68
 156-69
 156-70
 156-71
 156-72
 156-73
 156-74
 156-75
 156-76
 156-77
 156-78
 156-79
 156-80
 156-81
 156-82
 156-83
 156-84
 156-85
 156-86
 156-87
 156-88
 156-89
 156-90
 156-91
 156-92
 156-93
 156-94
 156-95
 156-96
 156-97
 156-98
 156-99
 156-100

YPOCC

登記年月日：昭和46年9月28日

（）は図面と記載の異なる点を示す。記載の異なる点については、記載の異なる点を示す。

測量

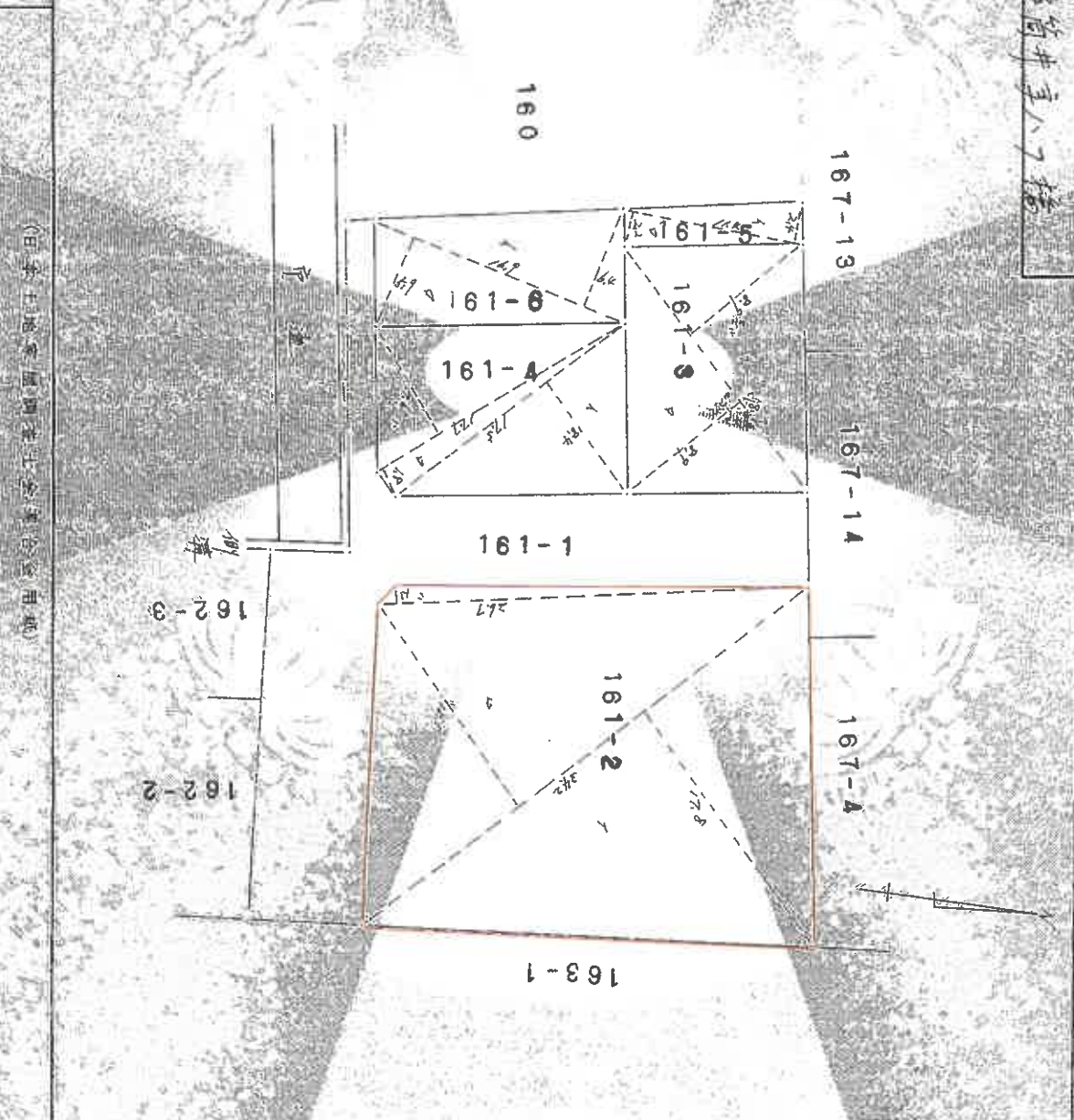
061883

地 積 測 量 図

土地の所在

161-2、161-5、161-6、161-7、161-8、161-9、161-10、161-11、161-12、161-13、161-14、161-15、161-16、161-17、161-18、161-19、161-20、161-21、161-22、161-23、161-24、161-25、161-26、161-27、161-28、161-29、161-30、161-31、161-32、161-33、161-34、161-35、161-36、161-37、161-38、161-39、161-40、161-41、161-42、161-43、161-44、161-45、161-46、161-47、161-48、161-49、161-50、161-51、161-52、161-53、161-54、161-55、161-56、161-57、161-58、161-59、161-60、161-61、161-62、161-63、161-64、161-65、161-66、161-67、161-68、161-69、161-70、161-71、161-72、161-73、161-74、161-75、161-76、161-77、161-78、161-79、161-80、161-81、161-82、161-83、161-84、161-85、161-86、161-87、161-88、161-89、161-90、161-91、161-92、161-93、161-94、161-95、161-96、161-97、161-98、161-99、161-100

161-2	17.8	6.4826
161-3	16.1	5.6642
161-4	14.7	5.1177
161-5	13.2	4.6224
161-6	11.7	4.0771
161-7	10.2	3.5318
161-8	8.7	2.9865
161-9	7.2	2.4412
161-10	5.7	1.8959
161-11	4.2	1.3506
161-12	2.7	0.8053
161-13	1.2	0.2599
161-14	0.7	0.1559
161-15	0.2	0.0519
161-16	0.1	0.0259
161-17	0.05	0.0129
161-18	0.02	0.0051
161-19	0.01	0.0026
161-20	0.005	0.0013
161-21	0.002	0.0005
161-22	0.001	0.0002
161-23	0.0005	0.0001
161-24	0.0002	0.0000
161-25	0.0001	0.0000
161-26	0.0000	0.0000
161-27	0.0000	0.0000
161-28	0.0000	0.0000
161-29	0.0000	0.0000
161-30	0.0000	0.0000
161-31	0.0000	0.0000
161-32	0.0000	0.0000
161-33	0.0000	0.0000
161-34	0.0000	0.0000
161-35	0.0000	0.0000
161-36	0.0000	0.0000
161-37	0.0000	0.0000
161-38	0.0000	0.0000
161-39	0.0000	0.0000
161-40	0.0000	0.0000
161-41	0.0000	0.0000
161-42	0.0000	0.0000
161-43	0.0000	0.0000
161-44	0.0000	0.0000
161-45	0.0000	0.0000
161-46	0.0000	0.0000
161-47	0.0000	0.0000
161-48	0.0000	0.0000
161-49	0.0000	0.0000
161-50	0.0000	0.0000
161-51	0.0000	0.0000
161-52	0.0000	0.0000
161-53	0.0000	0.0000
161-54	0.0000	0.0000
161-55	0.0000	0.0000
161-56	0.0000	0.0000
161-57	0.0000	0.0000
161-58	0.0000	0.0000
161-59	0.0000	0.0000
161-60	0.0000	0.0000
161-61	0.0000	0.0000
161-62	0.0000	0.0000
161-63	0.0000	0.0000
161-64	0.0000	0.0000
161-65	0.0000	0.0000
161-66	0.0000	0.0000
161-67	0.0000	0.0000
161-68	0.0000	0.0000
161-69	0.0000	0.0000
161-70	0.0000	0.0000
161-71	0.0000	0.0000
161-72	0.0000	0.0000
161-73	0.0000	0.0000
161-74	0.0000	0.0000
161-75	0.0000	0.0000
161-76	0.0000	0.0000
161-77	0.0000	0.0000
161-78	0.0000	0.0000
161-79	0.0000	0.0000
161-80	0.0000	0.0000
161-81	0.0000	0.0000
161-82	0.0000	0.0000
161-83	0.0000	0.0000
161-84	0.0000	0.0000
161-85	0.0000	0.0000
161-86	0.0000	0.0000
161-87	0.0000	0.0000
161-88	0.0000	0.0000
161-89	0.0000	0.0000
161-90	0.0000	0.0000
161-91	0.0000	0.0000
161-92	0.0000	0.0000
161-93	0.0000	0.0000
161-94	0.0000	0.0000
161-95	0.0000	0.0000
161-96	0.0000	0.0000
161-97	0.0000	0.0000
161-98	0.0000	0.0000
161-99	0.0000	0.0000
161-100	0.0000	0.0000



(日本土地家屋調査士会館の登録)

作製者 昭和46年9月28日

申請人

（これは図面に記載された寸法の縮小図面であることを、
 令和7年8月20日 青森県庁建設部 建設課より記載）

建設課

登記年月日：平成29年12月14日

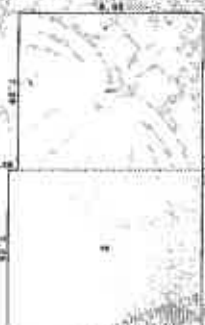
105465

各階平面図

家屋番号 161番2
 延焼の所在 青森市大字南井字八ツ楯161番地2

建物平面図

1 階



床面積

1	8.65 X 7.28 = 62.9720
2	8.10 X 7.28 = 58.9680
合 計	121.9400
床面積	129.22 m ²

2 階



床面積

1	2.73 X 11.03 = 30.1299
2	1.82 X 10.92 = 19.8744
3	1.82 X 2.73 = 4.9686
4	3.64 X 7.28 = 26.4992
5	1.82 X 3.64 = 6.6248
合 計	90.2968
床面積	90.26 m ²

（単位：m）

作製者

縮尺 1/250

和 南

縮尺 1/500

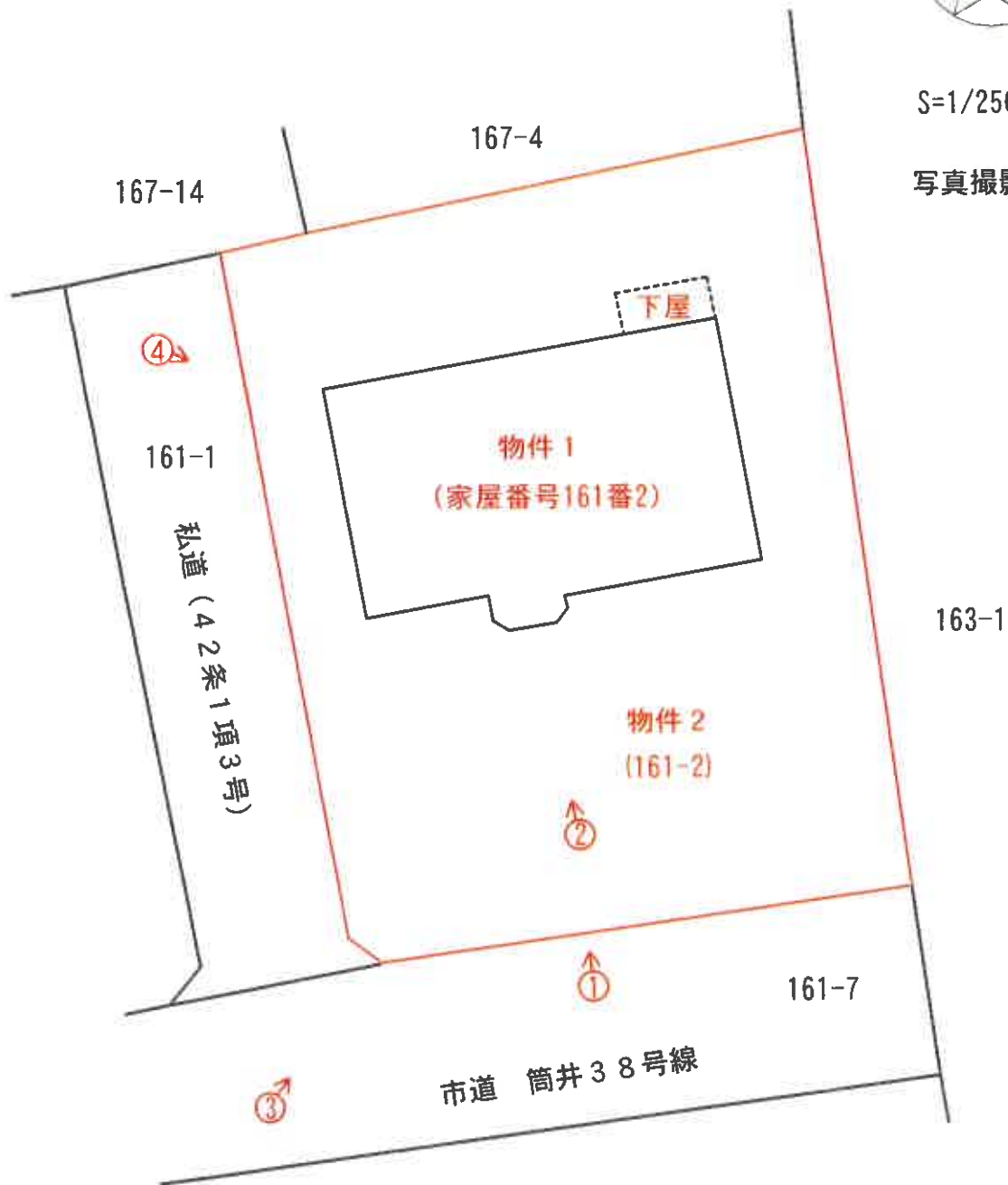
平成 21.12.14

土地建物位置関係図

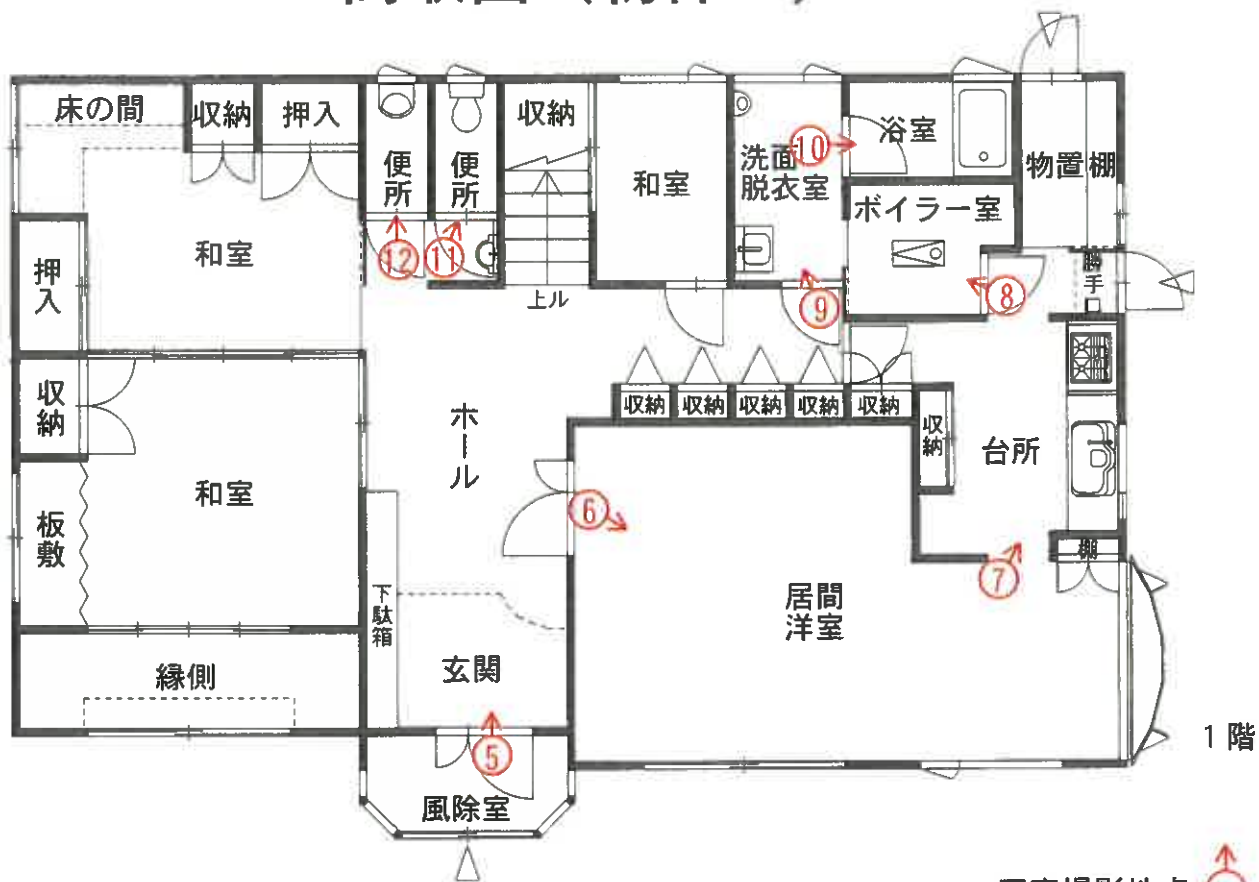


S=1/250

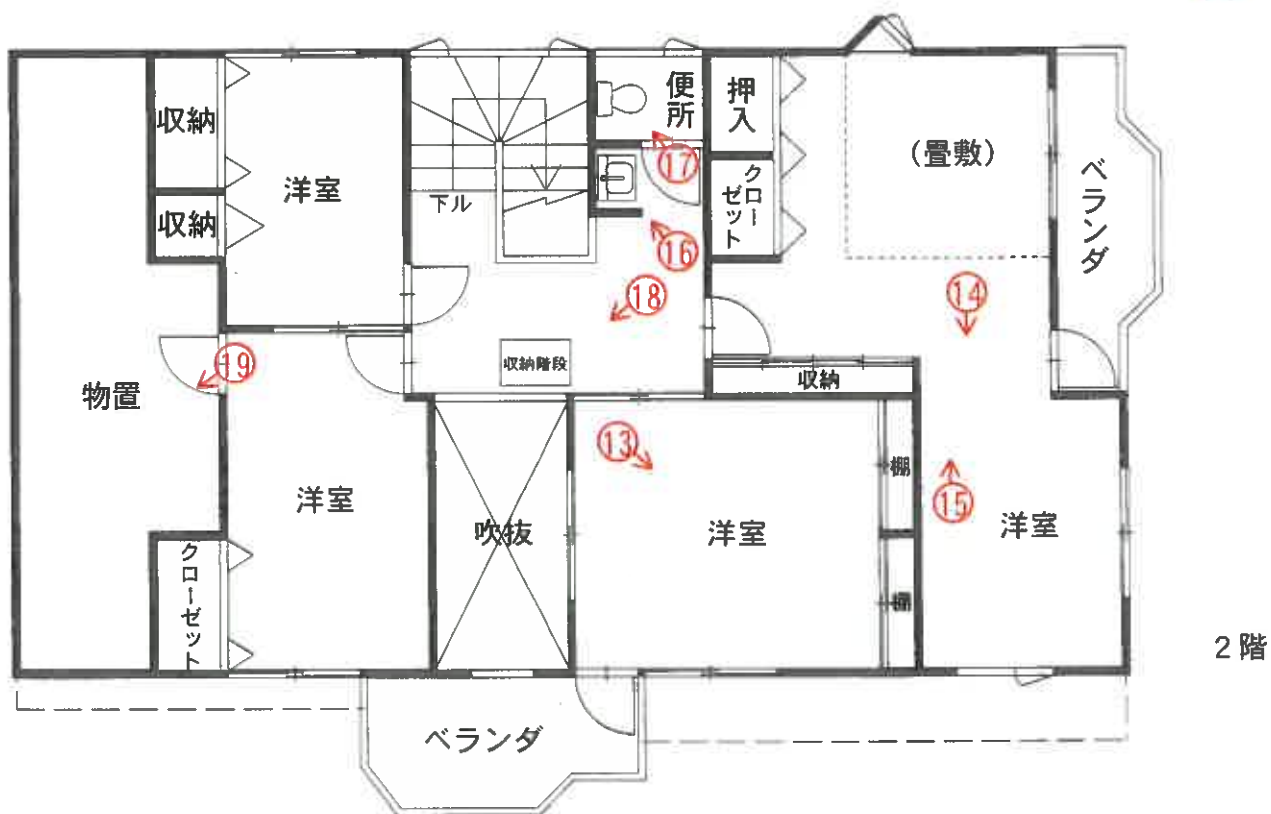
写真撮影地点



間取図（物件1）



写真撮影地点 



種類：登記と同じ
 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
 床面積：1階 約132.73m²
 2階 約108.47m²
 3階 約9.10m²

写真番号 1



物件 2

物件 1

写真番号 2



物件 2

物件 1

写真番号 3



物件 1

物件 2

写真番号 4



物件 2

物件 1

写真番号 5



物件 1

写真番号 6



物件 1

写真番号 7



物件 1

写真番号 8



物件 1

写真番号 9



物件 1

写真番号 10



物件 1

写真番号 1 1



物件 1

写真番号 1 2



物件 1

写真番号 1 3



物件 1

写真番号 1 4



物件 1

写真番号 15



物件 1

写真番号 16



物件 1

写真番号 17



物件 1

写真番号 18



物件 1

写真番号 19



物件 1

写真番号 20



物件 1

副 本

令和 7 年（ケ）第 27 号
令和 7 年 8 月 28 日 現地調査
令和 7 年 9 月 3 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

森 政浩 印

第1 評価額

一括価格	
金 11,766,000円	
内訳価格	
物件1(建物)	金 6,188,000円
物件2(土地)	金 5,578,000円

- 1 一括価格は、物件1，2の各不動産について、一括売却（民事執行法第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2の内訳価格は物件1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1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 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 家屋番号 種類 構造 床面積	(主である建物) 青森市大字筒井字八ッ橋 161番地2 161番2 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 129.22㎡ 2階 90.26㎡	(主である建物) 同左 同左 同左 木造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 1階 約132.73㎡ 2階 約108.47㎡ 3階 約9.10㎡
2	所在地 地目 地積	青森市大字筒井字八ッ橋 161番2 宅地 577.27㎡	同左 同左 同左 同左
番号	特記事項		
	特になし		

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2）

位置・交通	青い森鉄道線「筒井」駅の南東方・道路距離約1.2km (附属資料「1 位置図」参照)	
付近の状況	物件1, 2を含む近隣地域は、青森市市街地南東方に位置する筒井地区内の既成住宅地域である。土地の利用状況は、画地規模200㎡～400㎡程度の敷地上に中規模の低層一般住宅が標準的。地域内には狭隘道路、行き止まり路が多く、街区の整備状態はやや劣る。	
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 第1種低層住居専用地域 指定 60% 指定 150% なし なし
画地条件	南側間口約20.5m、奥行約27mのほぼ長方形地。 地積 577.27㎡（登記地積） 接面道路及び周囲の宅地とほぼ等高な平坦地で、南西角地。	
接面道路の状況	南側有効幅員約7m、市道（筒井38号線）、舗装有 ※建築基準法上：法第42条1項1号道路 西側有効幅員約5.5m、私道、舗装有 ※建築基準法上：法第42条1項3号道路	
土地の利用状況等	土地共有者が、本土地上に物件1の建物を共有し、占有している。	
供給処理施設	上水道 あり（敷地内に引き込みがあり接続している） ガス配管 なし 下水道 あり（敷地内に引き込みがあり接続している）	
特記事項	1. 指定建蔽率は60%だが、角地であるため建蔽率が緩和され基準建蔽率は70%となる（建築基準法第53条3項2号）。 2. 青森市洪水ハザードマップにおける想定浸水区域（最大想定浸水深0.5～3m未満）となっており、浸水の危険性があることに留意を要する。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件1)

区 分	主である建物 家屋番号 161番2 居宅
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2年12月8日新築 経過年数 : 約35年 経済的残存耐用年数 : 5年
仕 様	構 造: 木造 屋 根: 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁: モルタル塗りリシン吹付 内 壁: ビニールクロス他 天 井: ビニールクロス、敷目張天井(木目合板)他 床 : フローリング、畳、長尺ビニールシート他 設 備: 電気、給排水、衛生(水洗)、浴室、換気、冷暖エアコン、 IHクッキングヒーター 但し、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: 3階へは2階天井に設置された収納階段から出入り可能。
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「6 建物間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	やや優る
建物の利用状況	建物共有者Bが、本建物を共有持分権に基づき居宅として使用し、占有している。
特 記 事 項	1. 建築後約35年程経過し経年相当の老朽化は認められるものの、建物内外とも比較的きれいで、特段要修理箇所等はないようである。 本建物は1階風除室、2階西側物置、3階物置が増築されている。いずれも増築年は不明であるが、増築の際に建物の改修も行っているものと考えられ、耐用年数の延長が認められる。 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 建付地価格(物件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
2	27,700	0.89	577.27	(1-0.20)	11,385,000

(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)

地価公示標準地 青森-15

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 28,800\text{円}/\text{㎡} & \times & 100.0/100 & \times & 100/104 & \times & 100/100 & \approx & 27,700\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正 : 公示価格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+4%(方位)

◇ 地域格差 : 同一近隣地域内で格差なし

イ 個別格差 : 街路条件+4%(幅員)、画地条件▲14%(規模▲20%、角地+3%、方位+4%の相乗積)・・・以上、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た。

② 建物価格（物件1）

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
1	197,000	250.30	0.11	5,424,000

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
1	35	5	0.30	0.03	0.11

※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
2	11,385,000	1.00	0.30	法定地上権	3,416,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：

物件2の全範囲とした。

ウ 土地利用権等割合：

土地利用権を法定地上権と判定し、法定地上権割合を本件建付地価格の30%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	5,424,000	+3,416,000			(1-0.30)	6,188,000
2	11,385,000	-3,416,000			(1-0.30)	5,578,000
一括価格(合計)						11,766,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

オ 競売市場修正：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

地価公示標準地価格(青森-15)

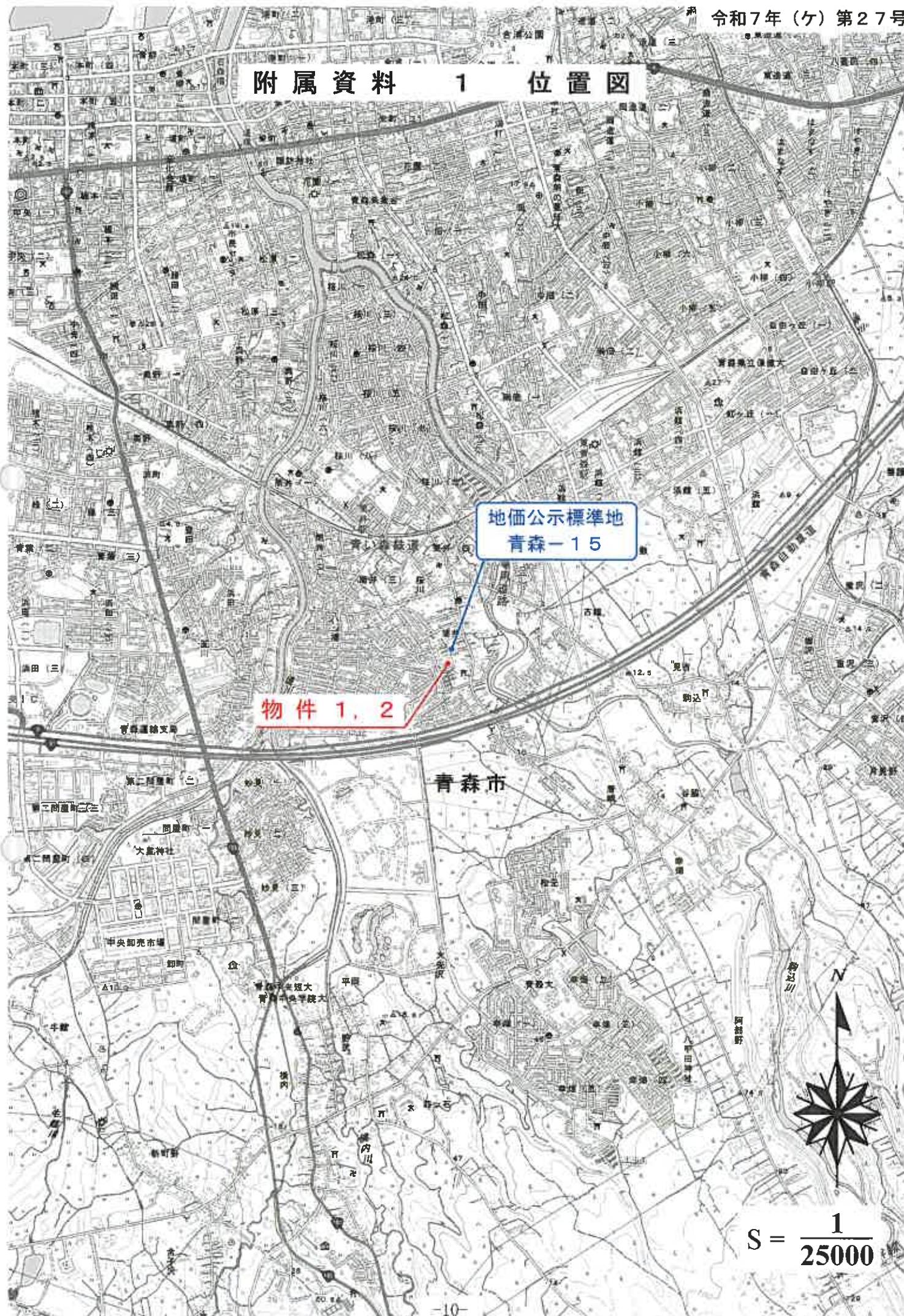
所 在 : 青森市大字筒井字八ツ橋165番6
 価 格 : 28,800円/㎡
 位 置 : 青い森鉄道線「筒井」駅の南東方街路距離約950m
 価 格 時 点 : 令和7年1月1日
 地 積 : 180㎡
 供給処理施設 : 水道、下水
 接 面 街 路 : 南側約4.5m舗装市道
 用 途 指 定 等 : 市街化区域、第1種低層住居専用地域
 (建蔽率60%・容積率150%)
 地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に空地が見られる住宅地域

第7 附属資料

- | | | | |
|---|------------------|-----|-----|
| 1 | 位 置 図 | ・・・ | 1 葉 |
| | (出所: 国土地理院「地形図」) | | |
| 2 | 旧土地台帳附属地図写 | ・・・ | 1 葉 |
| 3 | 地 積 測 量 図 写 | ・・・ | 1 葉 |
| 4 | 建物図面・各階平面図写 | ・・・ | 1 葉 |
| 5 | 配 置 図 | ・・・ | 1 葉 |
| 6 | 建 物 間 取 図 | ・・・ | 1 葉 |

—以 上—

附属資料 1 位置図

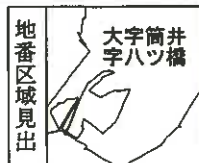


1 173-3 2 157-39 3 157-64 4 157-68 5 157-80 6 178-3
0 182-1 1 157-40 2 157-65 3 157-70 4 178-1 5 つづく



附 属 資 料 2 旧土地台帳附属地図写

(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。



請 求 部	所 在	青森市大字筒井字八ツ橋				地 番	161番2		
出 力 縮 尺	1/1200	精 度 区 分	座 標 系 又 は 記 号	分 類	地図に準ずる図面			種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日				備 付 年 月 日 (原 図)				補 記 項	

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。

(青森地方法務局管轄)

令和7年7月2日

津地方法務局四日市支局

地図整理番号：M29524

登記官

(1/2)

061883

地 番 161-2、161-6

地 積 測 量 図

土地の所在

青森市大字筒井字ハノ橋

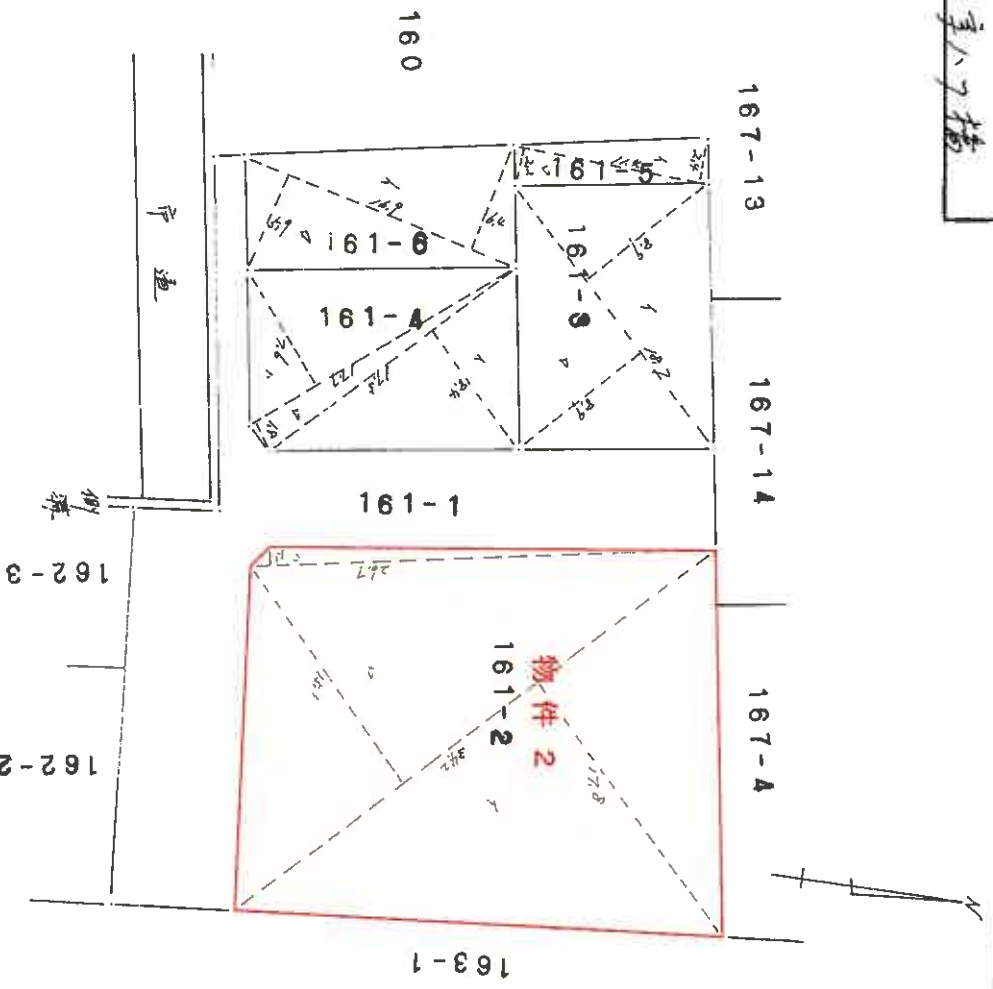
作 製 者 昭和 年 月 日
作 製 日 昭和 年 九月 貳 日

申 請 人

物件 2			
161-2			
1	34.2	17.8	6.0874
2	34.2	15.1	5.1642
3	26.7	1.1	2.937
154.5542 = 577.2354			
161-3			
1	18.7	8.9	1.6643
2	18.7	8.9	1.6643
33.48142 = 1.66.43742			
161-4			
1	17.5	8.4	1.470
2	17.7	1.8	3.156
3	17.7	7.6	1.3452
31.3842 = 1.56.1942			
161-5			
1	1.4	2.4	2.736
2	1.4	2.2	2.508
52.4442 = 26.2242			
161-6			
1	16.9	6.2	1.0816
2	16.9	4.9	9.971
207.8742 = 103.9344			
縮 尺 1/300			

A3 図を A4 版に縮小

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)



登記年月日：平成2年12月14日

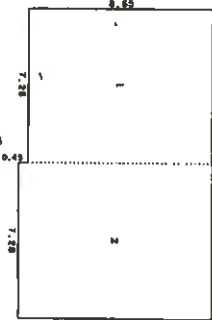
附属資料 4 建物図面・各階平面図写

105465

各階平面図

家屋番号	161番2
建物の所在	青森市大字筒井字ハツ橋161番地2
建物各階平面図	

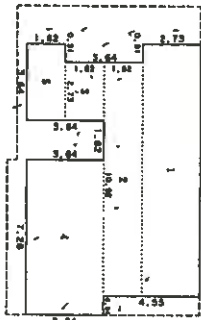
1 階



求積表

1	8.65 X 7.28 =	62.9720
2	9.10 X 7.28 =	66.2480
合 計		129.2200
床面積		129.22 m ²

2 階



求積表

1	2.73 X 11.83 =	32.2959
2	1.82 X 10.92 =	19.8744
3	1.82 X 2.73 =	4.9686
4	3.64 X 7.28 =	26.4992
5	1.82 X 3.64 =	6.6248
合 計		90.2629
床面積		90.26 m ²

(日附連12)

作製者

2年12月10日作製

縮尺 1/250

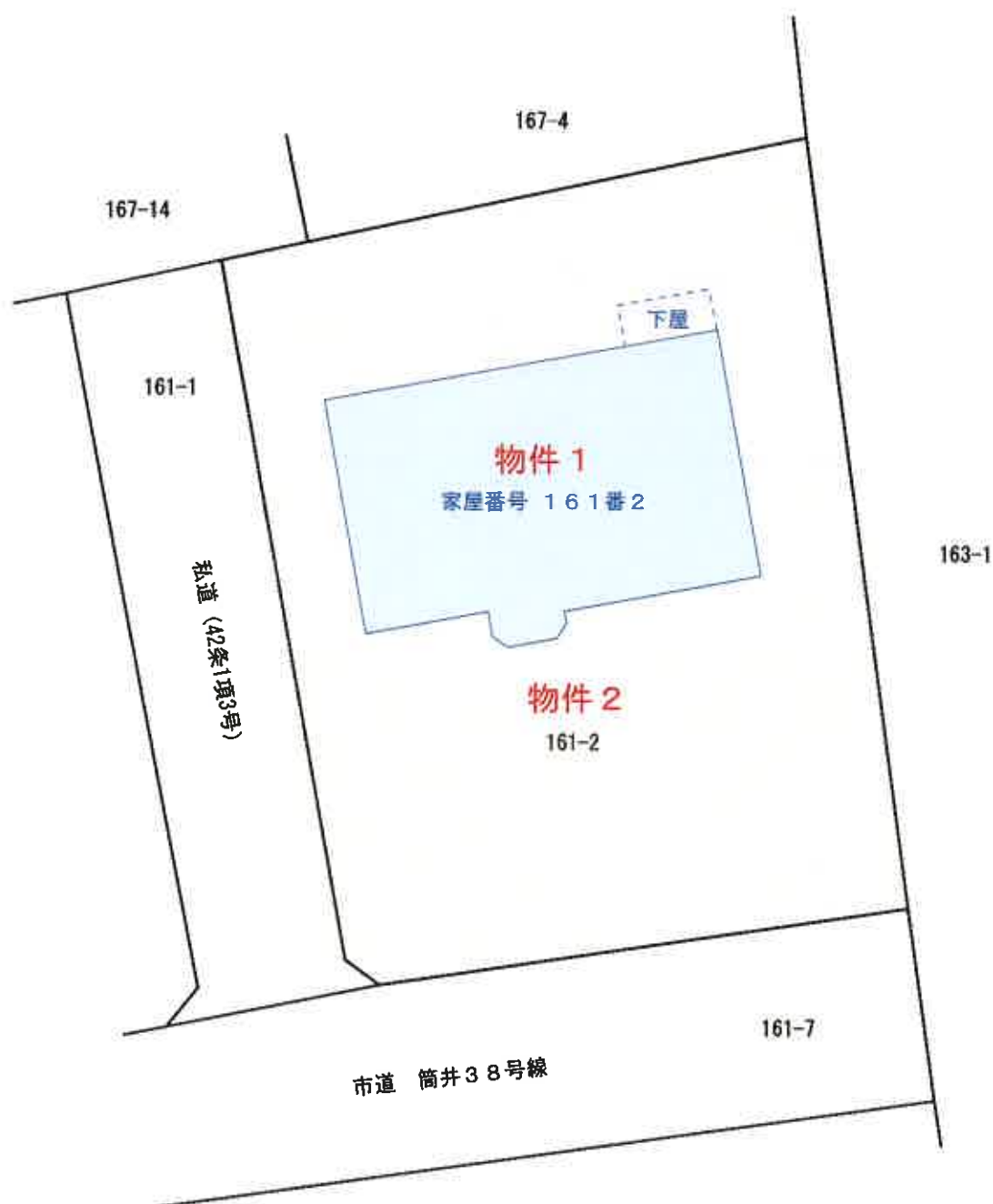
申請人

縮尺 1/500

A3図をA4版に縮小 平成2.12.14

附属資料 5 配置図

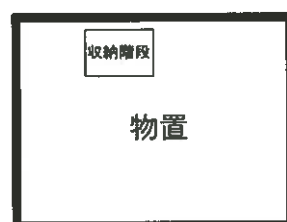
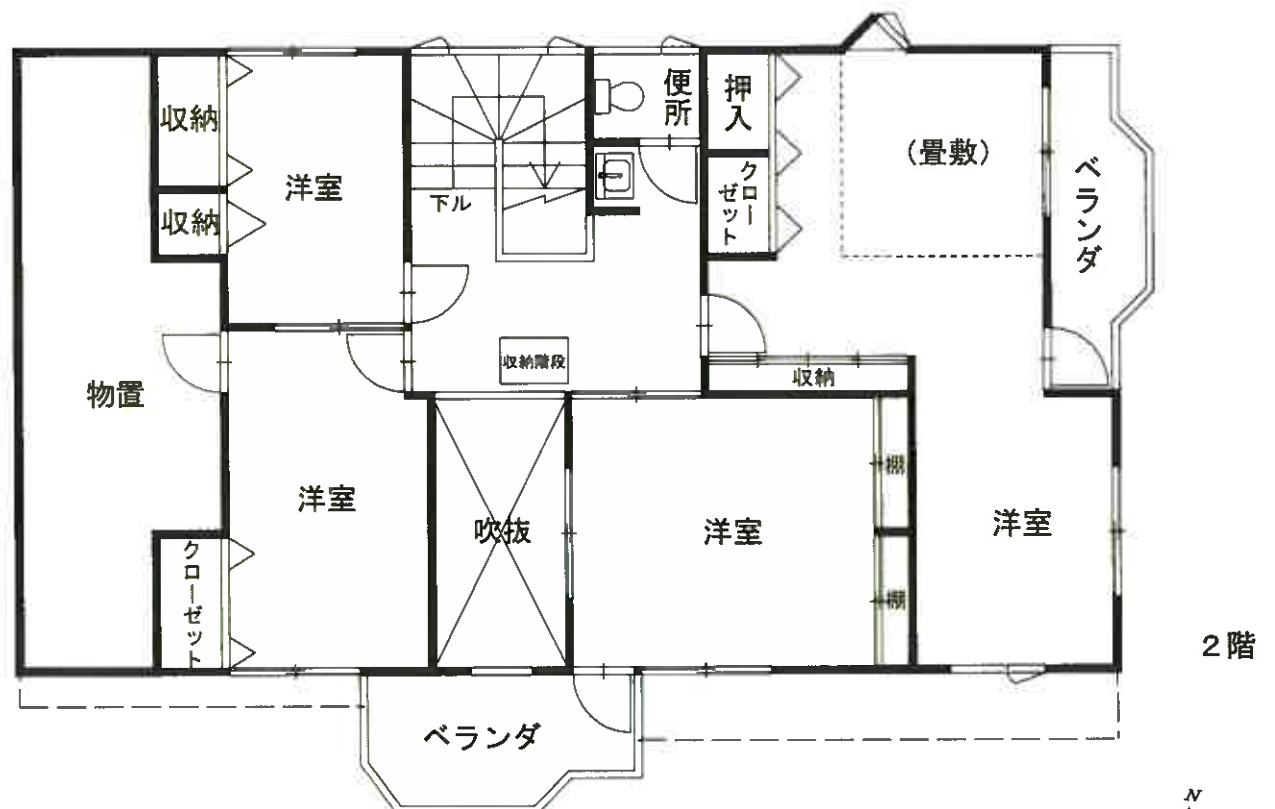
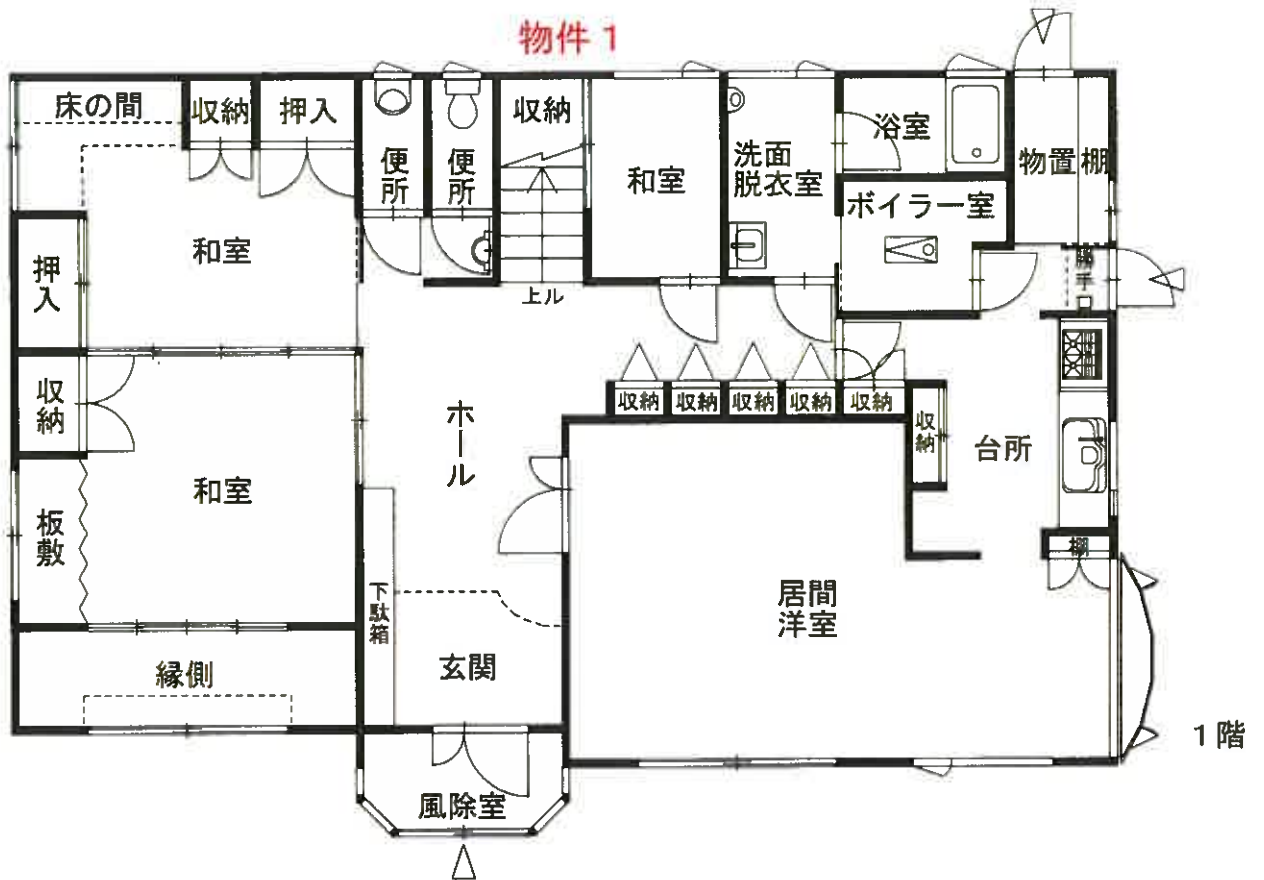
所在 青森市大字筒井字八ツ橋



$$S = \frac{1}{250}$$

附属資料 6 建物間取図

物件1



$$S = \frac{1}{100}$$