令和７年（ケ）第３４号

３点セットを閲覧される皆様へ

本件「期間入札の広告」の２ページ「固定資産税（円）」が「０」であるのは、現在減免されているからであり、買受人は課税されます（課税額は不明。）。

令和　7年（ケ）第　　34号

期　間　入　札　の　公　告

令和　8年　2月19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　3月10日　午前　8時30分から 令和　8年　3月17日　午後　5時00分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　8年　3月19日　午前10時00分 青森地方裁判所開札場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　8年　4月22日　午前　9時50分 青森地方裁判所第2民事部
特別売却実施期間	令和　8年　3月23日　午前　8時30分から 令和　8年　3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　8年　2月19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	6, 283, 000 5, 026, 400	一括	1, 256, 600	0	0
1	4, 313, 000				
2	1, 970, 000				
備考					

令和　７年（ケ）第　　３４号

物　件　目　録

１　所　　在　　青森市自由ヶ丘一丁目

　　地　　番　　２番１１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２７６．６８平方メートル

２　所　　在　　青森市自由ヶ丘一丁目２番地１１

　　家屋　番号　　２番１１

　　種　　類　　店舗　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　８８．１９平方メートル
　　２階　７５．３５平方メートル

令和　7年（ケ）第　　34号

物　件　明　細　書

令和　8年　1月27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】
2階部分をBが占有している。同人の占有権原の存在は認められない。
その余の部分を所有者が占有している。
【物件番号1】
B所有の売却対象外建物（未登記　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建居宅　床面積約31．68㎡）が本件土地上に存在する。

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。

令和　７年（ケ）第　　３４号

物　件　目　録

１　所　　在　　青森市自由ヶ丘一丁目

　　地　　番　　２番１１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２７６．６８平方メートル

２　所　　在　　青森市自由ヶ丘一丁目２番地１１

　　家屋　番号　　２番１１

　　種　　類　　店舗　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　８８．１９平方メートル
　　２階　７５．３５平方メートル

令和　７年（ケ）第　　３４号
令和　７年　　９月　　５日受理
令和　７年　１０月　　６日提出
（評価人　久　保　田　　新）

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

令和　７年（ケ）第　　３４号

物　件　目　録

１　所　　在　　青森市自由ヶ丘一丁目

　　地　　番　　２番１１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２７６．６８平方メートル

２　所　　在　　青森市自由ヶ丘一丁目２番地１１

　　家屋　番号　　２番１１

　　種　　類　　店舗　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　８８．１９平方メートル
　　２階　７５．３５平方メートル

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 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

（占有関係用（単独））

占有者及び占有権原 （ 物件 2 関係 ）

占有範囲	□ 全部 ■ 2階部分
占有者	□ 債務者 ■ B
占有状況	□ 敷地 □ 駐車場 □ ■ 居宅 □ 事務所 □ 店舗 □ 倉庫 □

■ 関係人 （■ B （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 ■ 無権原
占有開始時期		令和 6 年 1 月 20 日
最初の契約等	契約日	令和 年 月 日
	期間	年 月 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
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
契約等当事者	貸主	□ 所有者 □ その他の者 （ ）
	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

（　目的外建物用　〈単独〉）

目的外建物の概況（物件　1 関係）

所在	青森市自由ヶ丘一丁目２番地１１
家屋番号	■ ない　（未登記）　□
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）	約　31.68 ㎡
所有者	□ 土地所有者　■ その他の者　（B　）　□ 不明
建築時期	■ 平成　9 年　5 月　1 日 □ 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の南側に電柱及び支柱がある（写真番号２参照）。

（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 （占有者）	（令和７年９月１０日に聴取した。） 1　本件物件は、夫であるＡが生前時店舗兼居宅等として使用していました。 2　Ａが令和６年１月２０日に亡くなってから物件２の１階部分は空き店舗となっています。 3　物件２の２階部分は、現在私が居宅として使用しています。 4　未登記建物は、以前叔母夫婦が住んでいた建物です。現在は空き家となっています。 5　私は本件物件につき、相続放棄の申述をしてしまっており、足も不自由なので、早く転居したいと考えています。 6　９月３０日の本件調査時には在宅するようにします。
■ 同上	（令和７年９月３０日に聴取した。） 7　物件２の南側にある電柱及び支柱は、物件１内に立てられているものです（写真番号２参照）。 8　未登記建物は、私たちが物件２を新築して間もなくのころ、叔母夫婦が建てたものと記憶しています。そして、同建物については叔母夫婦の生前時同夫婦からＡが譲り受けたものと記憶しています。叔母夫婦にはお子さんらはいませんでした。
■ D （Ａの三男）	（令和７年９月３０日に電話で聴取した。） 1　叔母夫婦の夫の名前は「Ｃ」とのことです。 2　叔母夫婦が亡くなって十数年以上にはなるとのことです。

（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

■　本件については、当職及び評価人久保田新の調査結果並びに関係人の陳述等に照らし、１～６枚目のとおりであると考える。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調　査　の　経　過

調査の日時	調査の場所	調査の方法等
7 年　9 月　8 日　（月） ：　-　：	亡Ａ相続財産清算人	現況調査期日等通知書送付
7 年　9 月　8 日　（月） ：　-　：	青森市役所	民事執行法第５７条第４項請求
7 年　9 月　8 日　（月） ：　-　：	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　9 月 10 日　（水） 11 ： 45 - 12 ： 05	物件所在地	現地確認、写真撮影、関係人から占有関係等聴取
7 年　9 月 26 日　（金） 13 ： 00 - 13 ： 05	青森市役所 資産税課	事務連絡（電話）
7 年　9 月 30 日　（火） 9 ： 15 - 10 ： 40	物件所在地	写真撮影、簡易計測、聞取等調査、関係人から占有関係等聴取、評価人同行
7 年　9 月 30 日　（火） 13 ： 45 - 13 ： 50	当庁執行官室	関係人から占有関係等聴取（電話）

（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。

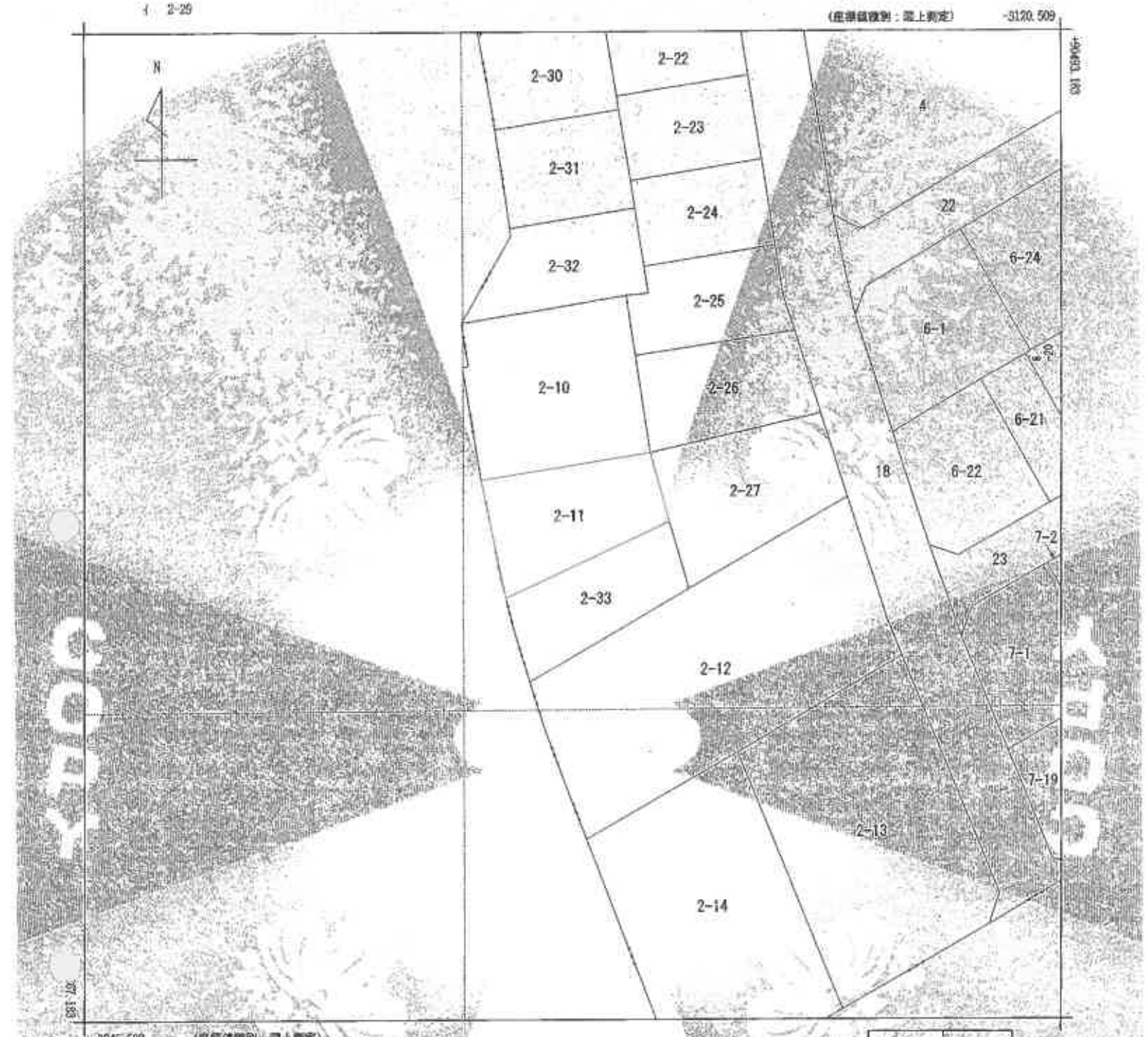
□ 令和　　年　　月　　日

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

A3をA4に縮小



(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。
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhoku(tiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

請求部分	所在	青森市自由ヶ丘一丁目			地番	2番11		
地図情報	縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	X	分類	地図に準ずる図面
種類	土地区画整理所在図							
作成年月日				備付年月日(原図)	昭和62年8月12日		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9月8日
青森地方法務局
登記官

請求番号：34-1
(1/1)

公用

公用

登記年月日：平成8年1月19日

これは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9月8日　青森地方法務局

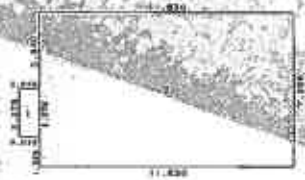
登記官

041152　各階平面図

建物図面
各階平面図

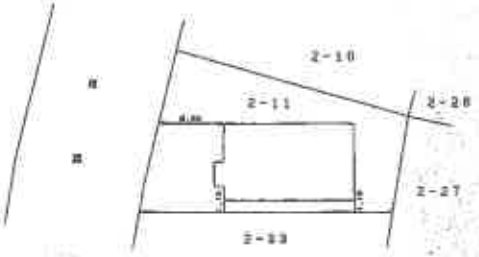
家屋番号	2-11
建物の所在	青森市自由ケ丘一丁目2番地11

1階

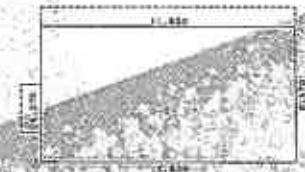


求積表

1	2.275	× 0.910	=	2.070250
2	7.280	× 11.830	=	86.122400
合計				88.192650
床面積				88.19 ㎡



2階



求積表

6.370	× 11.830	=	75.357100	
			75.357100	
床面積			75.35 ㎡	

作製者		縮尺	1/250	申請人	縮尺 1/500

平成 8 1 19

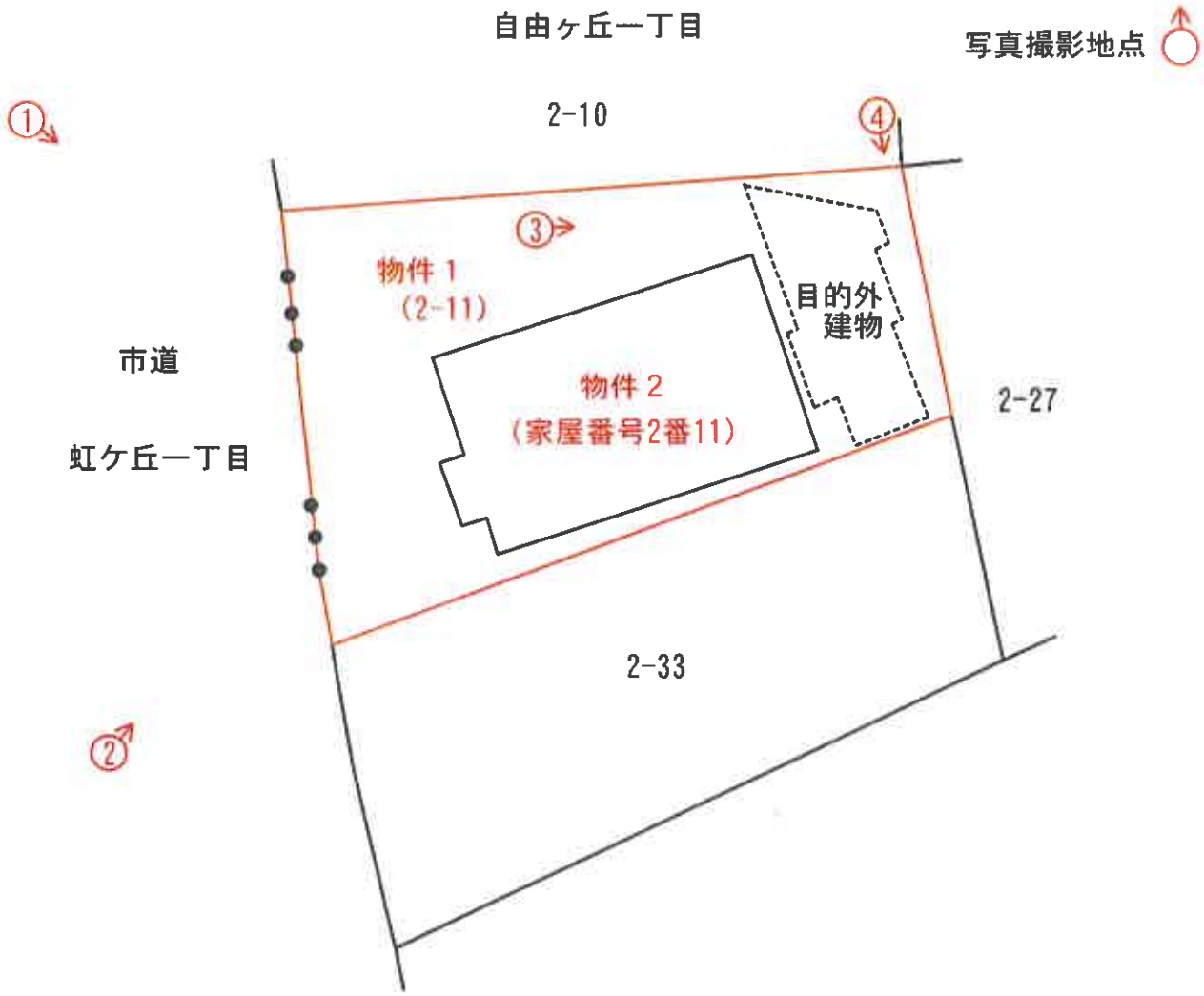
調査番号：34-2

（ 10 枚目）

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図

S=1/250



間　取　図
（物件２）

１階

写真撮影地点

２階

写真番号１

写真番号２

写真番号３

写真番号４

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

写真番号９

物件２

写真番号１０

物件２

写真番号１１

物件２

写真番号１２

物件２

写真番号１３

物件２

写真番号１４

物件２

写真番号１５

物件２

写真番号１６

物件２

写真番号１７

物件２

写真番号１８

物件２

令和　７年　（ケ）　第３４号
令和　７年０９月３０日現地調査
令和　７年１１月１１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６，２８３，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金４，３１３，０００円
物件２（建物）	金１，９７０，０００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の土地の内訳価格は物件２及び目的外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	青森市自由ヶ丘一丁目	同左
	地番	２番１１	同左
	地目	宅地	同左
	地積	２７６．６８㎡	同左
2	所在	青森市自由ヶ丘一丁目 ２番地１１	同左
	家屋番号	２番１１	同左
	種類	店舗　居宅	同左
	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建	同左
	床面積	１階　　８８．１９㎡	同左
		２階　　７５．３５㎡	同左

番号	特記事項
1	物件１上に、１棟の目的外建物が存する。 所在：青森市自由ヶ丘一丁目２番地１１ 家屋番号：ない（未登記） 種類：居宅 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約３１．６８㎡ 所有者：Ｂ 建築時期：平成９年５月１日（固定資産税課税上） 建築者：不明

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	青い森鉄道「小柳」駅の南西方・道路距離約７００ｍ （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、青森市東部郊外、中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域。 土地利用状況は、画地規模２００㎡程度の敷地に戸建住宅が標準的で、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	市街化区域
	用途地域	第１種低層住居専用地域
	建蔽率	指定　５０％
	容積率	指定　８０％
	防火規制	なし
	その他の規制	建築物の敷地面積の最低限度　１６５㎡
画地条件 （規模、形状等）	規模　２７６．６８㎡　（公簿面積） 形状　台形 間口×奥行　約１６．０ｍ　×　約２２．０ｍ	
接面道路の状況	西側で幅員約１３ｍの両側歩道付舗装市道（建築基準法第４２条第１項第１号道路に該当）に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、Ｂが使用借権（下記特記事項①参照）に基づき目的外建物（下記特記事項③参照）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　あり ガス配管　あり 下水道　あり	
特記事項	① 占有者及び占有権原 占有範囲：目的外建物敷地部分 占有者：Ｂ 占有状況：敷地 占有権原：使用借権 占有開始時期：不明 ② 物件２の南側に電柱及び支柱がある。	

特　記　事　項	③ 目的外建物の概況 所在：青森市自由ヶ丘一丁目２番地１１ 家屋番号：ない（未登記） 種類：居宅 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約３１．６８㎡ 所有者：Ｂ 建築時期：平成９年５月１日（固定資産税課税上） 建築者：不明

○ 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　２番１１
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８年１月１１日新築 経過年数　　約３０年 経済的残存耐用年数　　約０年
仕　　様	構　　造　　木造 屋　　根　　着色亜鉛鋼板葺 外　　壁　　サイディング、吹付タイル　外 内　　壁　　ビニールクロス貼、石膏ボード　外 天　　井　　ビニールクロス貼、石膏ボード　外 床　　タタミ、フローリング、タイル貼　外 設　　備　　電気、給排水、衛生（水洗）。但し、設備の動作確認は行えなかったので、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　　８８．１９㎡ ２階　　７５．３５㎡ 延床面積　　１６３．５４㎡ 増改築　　ない
現況用途等	現況用途　　店舗　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	その他の者が無権原で、居宅として使用占有している（特記事項参照）。
特記事項	① 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。 ② 青森市建築指導課において確認したところ、平成７年９月に建築確認を受けているが、建築完了後に検査済証は交付されていない。 ③ 占有者及び占有権原 占有範囲：２階部分 占有者：Ｂ 占有状況：居宅 占有権原：無権原 占有開始時期：令和６年１月２０日 その他：物件２は、Ｂの配偶者であるＡが生前時店舗兼居宅として使用していた。

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	37,800	1.03	276.68	(1-0.20)	8,618,000

［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－32

公示価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
39,200 円／㎡	×	100.4／100.0	×	100／104	×	100／100	≒	37,800 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－32	
公示価格等	39,200 円／㎡	
価格（基準）時点	令和7年1月1日	
◇時点修正	100.4％	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：南東）
◇地域格差	100％ 同一近隣地域	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
街路条件	104％ （幅員＋4％）	相乗積による。
交通接近条件	101％ （商業施設への接近性＋1％）	格差率については、1％未満
環境条件	100％	の数値を四捨五入。
行政的条件	100％	
画地条件	98％ （接面方位＋1％、形状▲3％）	
個別的格差率	103％	

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。

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	178,000	163.54	0.02	582,000

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	30	0	0.40	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（「目」は目的外建物）。

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	8,618,000	0.74	0.35	法定地上権	2,232,000
1・目	8,618,000	0.26	0.10	使用借権	224,000
物件１　合　計					2,456,000

イ、土地利用権等の及ぶ範囲：　物件２及び目的外建物の１階部分の床面積の割合により以下のとおり判定した。

物件２の建物・・・　物件１について７４％とした。

目的外建物・・・　物件１について２６％とした。

ウ、土地利用権等割合：　物件１について、物件２の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３５％と判断した。

また、目的外建物については、物件１への抵当権設定当時、土地所有者と建物所有者が異なっていたと判断し、その土地利用権等を使用借権と判定し、土地利用権等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

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	8,618,000	-2,456,000		(1-0.00)	(1-0.30)	4,313,000
2	582,000	+2,232,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	1,970,000
一括価格（合計）						6,283,000

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－３２　）

所在・地番：青森市自由ヶ丘１丁目１０番２０

価格：３９，２００円／㎡

位置：青い森鉄道「小柳」駅の南方３５０ｍ先に位置

価格時点：令和７年１月１日

地積：１９８㎡

供給処理施設：上水道、下水道、都市ガス

接　面　街　路：南東側幅員約6．5ｍの舗装市道に接面
用途指定等：市街化区域、第1種低層住居専用地域
（建蔽率５０％、容積率８０％）
地域の概要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

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　公　　図　　写　　1葉
3　建　物　配　置　図　　1葉
4　建　物　間　取　図　　1葉

以　上

附属資料
1 位置図

令和７年（ケ）第３４号

附 属 資 料

令和７年（ケ）第３４号

２ 公図写

所在　青森市自由ヶ丘一丁目

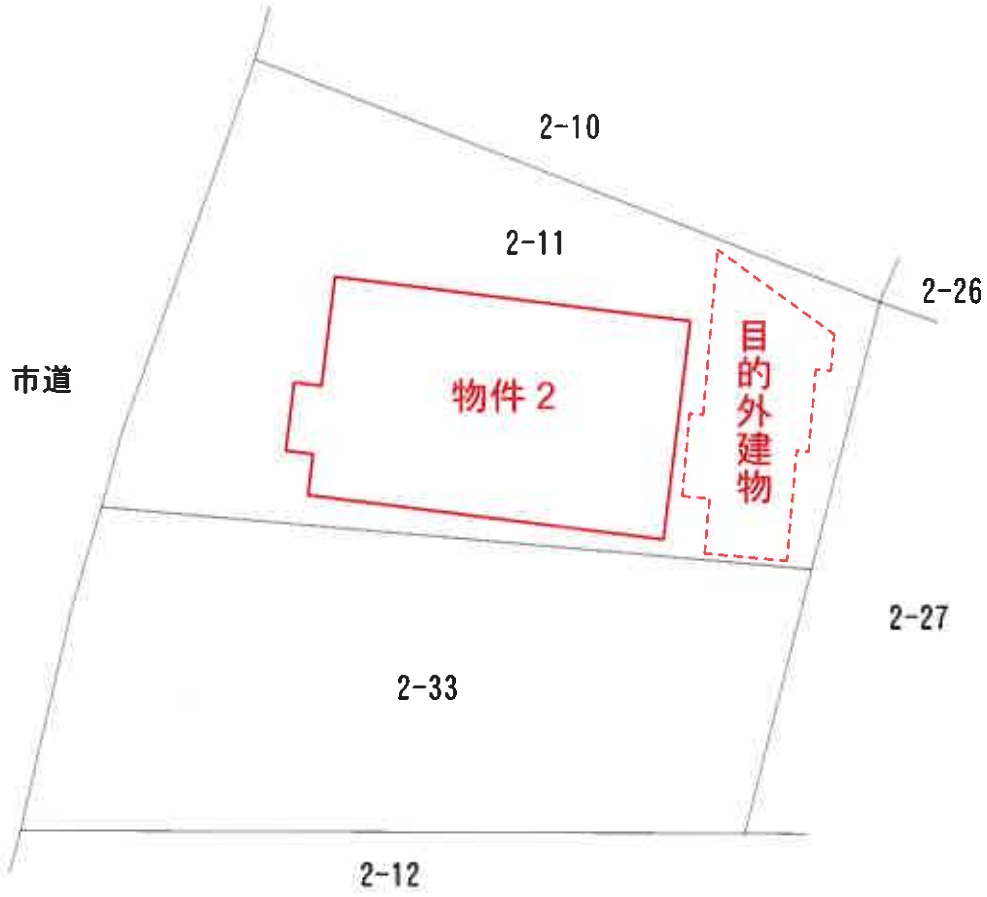
附 属 資 料

令和７年（ケ）第３４号

３ 建物配置図

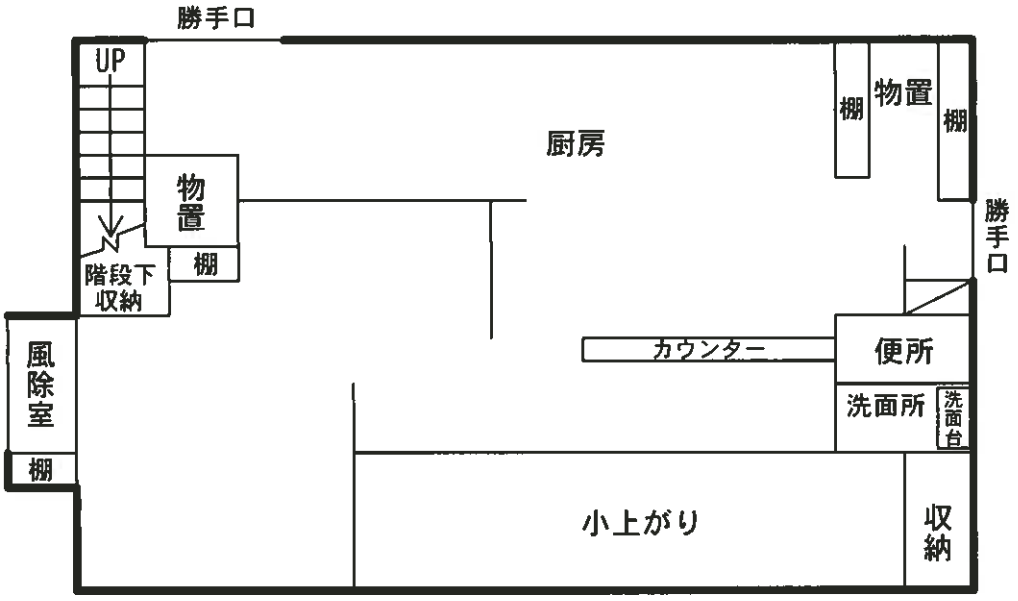
所在　青森市自由ヶ丘一丁目

S＝1：250

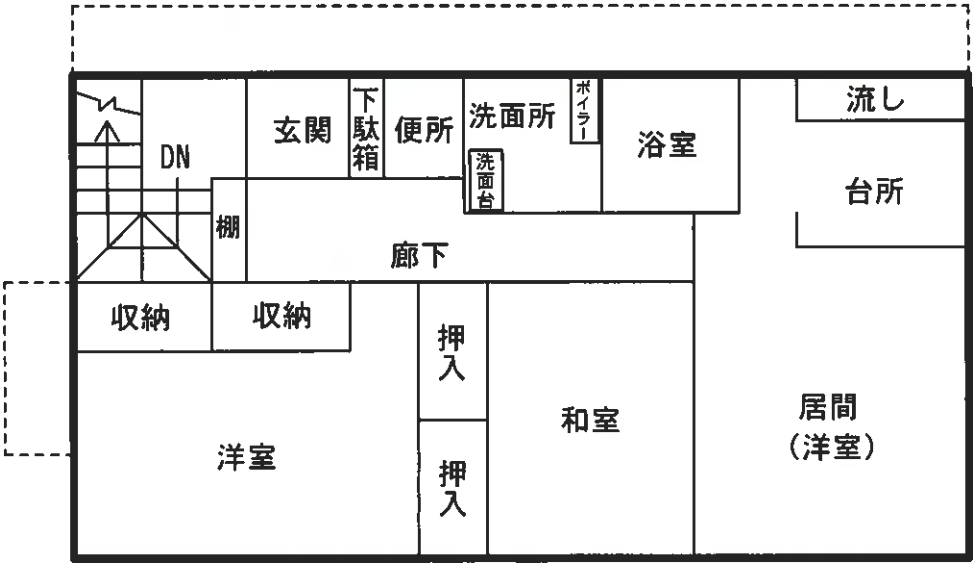


物件２

１階


勝手口
UP
物置
階段下収納
棚
厨房
棚
物置
棚
勝手口
風除室
棚
カウンター
便所
洗面所
洗面台
小上がり
収納

２階


DN
玄関
下駄箱
便所
洗面所
ボイラー
洗面台
浴室
流し
台所
棚
廊下
収納
収納
押入
和室
居間
（洋室）
洋室
押入