

令和7年(ケ)第30号

物件1～6

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、買受人は課税される場合があります(課税額は不明。)

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月21日

青森地方裁判所第2民事部

裁判所書記官 岸 禎 尚

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 6月 9日 午前 8時30分から 令和 8年 6月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6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 8年 7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 8年 6月19日 午前 8時30分から 令和 8年 6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 8年 5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 目 録

- 1 所 在 青森市大字田茂木野字大沢
地 番 78番6
地 目 原野
地 積 2123平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 2 所 在 青森市大字田茂木野字大沢
地 番 78番7
地 目 原野
地 積 290平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 3 所 在 青森市大字田茂木野字大沢
地 番 78番8
地 目 原野
地 積 3.56平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 4 所 在 青森市大字田茂木野字大沢
地 番 78番9



物 件 目 録

地 目 原野
地 積 70平方メートル

(現況)

地 目 宅地

5 所 在 青森市大字田茂木野字大沢

地 番 78番10

地 目 原野

地 積 40平方メートル

(現況)

地 目 宅地

6 所 在 青森市大字田茂木野字大沢78番地6

家屋 番号 78番6の2

種 類 社会福祉施設

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 666.62平方メートル

2階 256.71平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約668.27平方メートル

2階 256.71平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 事務所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 約19.87平方メートル



物件明細書

令和 7年11月20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1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

有限会社ループ緑寿の里が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～5】

国土調査が未了のため、周囲の隣地との境界が不明確である。

【物件番号1】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号78番6）の登記が存在する。

《 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 青森市大字田茂木野字大沢
地 番 78番6
地 目 原野
地 積 2123平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 青森市大字田茂木野字大沢
地 番 78番7
地 目 原野
地 積 290平方メートル

(現況)

地 目 宅地

3 所 在 青森市大字田茂木野字大沢
地 番 78番8
地 目 原野
地 積 3.56平方メートル

(現況)

地 目 宅地

4 所 在 青森市大字田茂木野字大沢
地 番 78番9



物 件 目 録

床 面 積 約19.87平方メートル



令和 7年(ケ)第 30号
令和 7年 8月20日受理
令和 7年 9月17日提出

現況調査報告書

【物件番号1～6】

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 青森市大字田茂木野字大沢
地 番 78番6
地 目 原野
地 積 2123平方メートル

所有者 A

2 所 在 青森市大字田茂木野字大沢
地 番 78番7
地 目 原野
地 積 290平方メートル

所有者 A

3 所 在 青森市大字田茂木野字大沢
地 番 78番8
地 目 原野
地 積 3.56平方メートル

所有者 A

4 所 在 青森市大字田茂木野字大沢
地 番 78番9
地 目 原野
地 積 70平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 青森市大字田茂木野字大沢
地 番 78番10
地 目 原野
地 積 40平方メートル

所有者 A

6 所 在 青森市大字田茂木野字大沢78番地6
家屋 番号 78番6の2
種 類 社会福祉施設
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 666.62平方メートル
2階 256.71平方メートル

所有者 A

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1～5														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1～5) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項	破産管財人が管理している														
建物	物件6														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)														
	<input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積:1階 約668.27平方メートル														
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:事務所</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:約19.87平方メートル</td> </tr> </table>			{	種類:事務所		構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建		床面積:約19.87平方メートル						
{	種類:事務所														
	構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建														
	床面積:約19.87平方メートル														
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 社会福祉施設 として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)														
その他の事項	1 破産管財人が管理している 2 稼働していない 3 目的外動産が多数残置されている														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[地方裁判所	支部	平成	年()第	号										
	保管開始日	平成	年	月	日										
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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、「

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件6関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 有限会社ループ緑寿の里
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 社会福祉施設 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A(所有者) ■竹中法律事務所(破産管財人事務所))の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃貸借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成10年 月 日頃
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 <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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 (債務者兼所有者)	<p>1 私の亡夫Cは、同人が所有していた物件1ないし同5土地上に同6建物を建てて社会福祉施設を立ち上げた。</p> <p>2 現在私は同人を相続し、本件物件を所有している。</p> <p>3 物件6建物は、平成10年頃から有限会社ループ緑寿の里が老人介護施設として運営していた。同社は私が代表を務める会社である。</p> <p>4 当初同社は、所有者である亡夫Cに毎月8万円の賃料を支払っていたが、平成27年頃からは無料となった。</p> <p>5 物件2ないし同5土地については、分筆されてできた土地であるが、Cが亡くなった現在分筆の理由は不明である。</p> <p>6 物件1土地の北東部分に未登記の事務所があるが、これも私の所有で、物件6建物の附属建物である。</p> <p>7 そのほか、物件1土地上に存在する変電設備、受水槽、油タンク及び基礎のない物置も、全て物件6建物の附属設備として私が所有しているものである。</p>
竹中法律事務所 (破産管財人事務所)	<p>1 当事務所の弁護士Bは、本件物件所有者の破産管財人である。</p> <p>2 物件6建物の占有者は、Bが破産管財人を務める破産者有限会社ループ緑寿の里であり、所有者との間で賃料等対価のやり取りはない。貸借期間の定めもない。なお、現在同社は稼働していない。</p>
青森市資産税課	<p>物件1土地北西部分の未登記建物については、建物台帳に登載されていないため、所有者や建築時期等は把握していない。</p>

(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 物件1土地所在地で家屋番号78番6建物（種類：工場）の登記が存在するが、現地で所在を確認できない。滅失したものと思われる。
- 3 国土調査未了地区であり、三方の隣地及び県道との境界が判然としない。
- 4 物件1土地上の未登記の事務所（「土地建物位置関係図」中「未登記附属建物」と表記したもの）、変電設備、受水槽、油タンク及び基礎のない物置は、全て物件6建物の常用に供されているものであるから、同建物の従物と判断し、本競売目的物と認める。

(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 8月20日 (水) 16:30 - :	青森地方法務局	土地建物登記事項証明書等受領
7年 8月20日 (水) 15:30 - 15:40	物件1～6所在地	立入のため臨場/全戸不在/写真撮影 (外部)
7年 9月 4日 (木) 9:20 - 10:50	物件1～6所在地	立入のため臨場/関係人と面談/概測/写真撮影 (内部)
7年 9月 4日 (木) 13:50 - 14:40	物件7～9所在地	立入のため臨場/関係人と面談/概測/写真撮影
7年 9月12日 (金) 15:00 - 15:05	当庁執行官室 (電話)	占有関係調査 (竹中法律事務所)
7年 9月12日 (金) 15:10 - 15:15	当庁執行官室 (電話)	占有関係調査 (弁護士法人はるか)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

登記年月日：平成9年9月12日

066470

78-6
78-6

地積測量図

地番 78-8・78-9

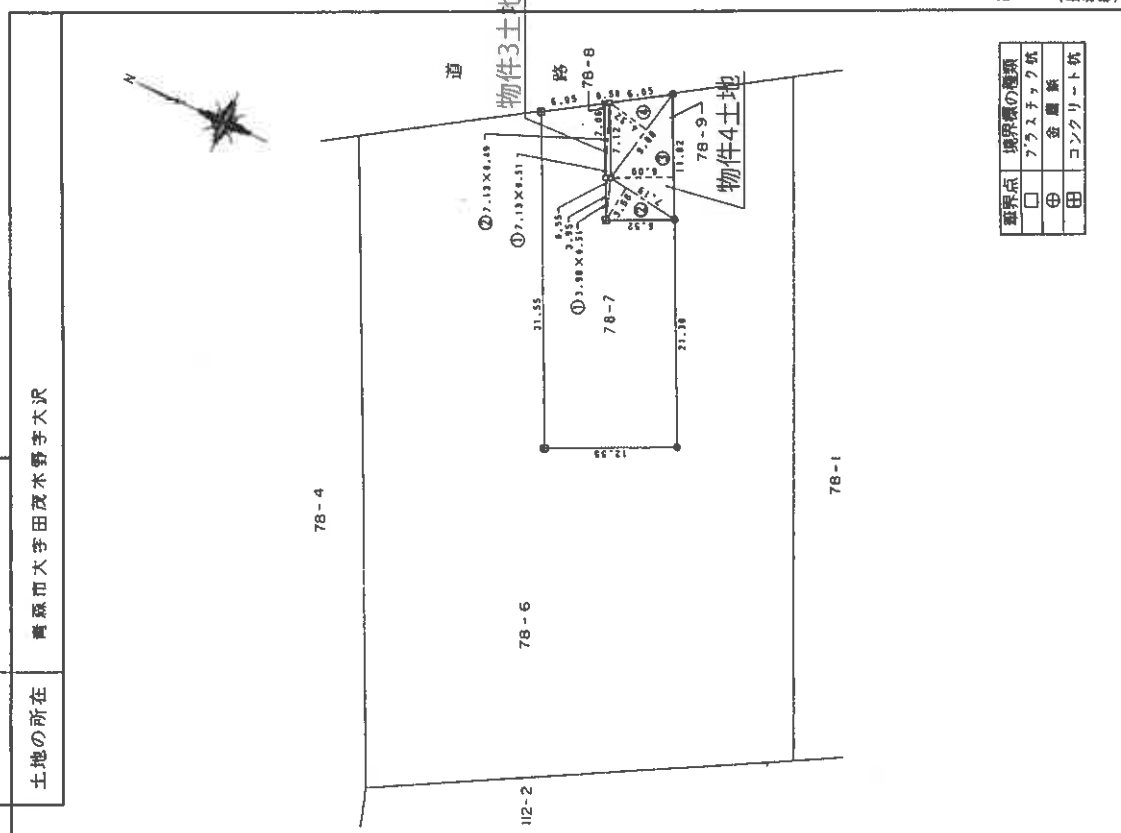
土地の所在 青森市大寺田茂木野字大沢

求積表

地番 符号	78-8 底辺 高さ	78-9 底辺 高さ	倍面積
1	7.13	0.51	3.6363
2	7.13	0.49	3.4937
合計			7.1300
合計面積			3.5650 m ²

地番 符号	78-8 底辺 高さ	78-9 底辺 高さ	倍面積
1	3.88	0.51	2.0288
2	7.19	3.58	25.7402
3	11.82	6.00	70.9200
4	9.88	4.32	42.6816
合計			141.3716
合計面積			70.6850 m ²

地番 符号	78-6 底辺 高さ	倍面積
2197	7.4375	2123.49295
合計		2123.49



境界点	境界線の種類
□	フェンス・マーク杭
⊕	金属釘
⊗	コンクリート杭

作製者	土地家屋調査士
申請人	
縮尺	1 / 500

平成9年9月10日作製

平成9.9.12

A3をA4に縮小 (長邊約)

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和7年8月20日 青森地方方法務局 登記官

登記年月日：平成9年9月12日

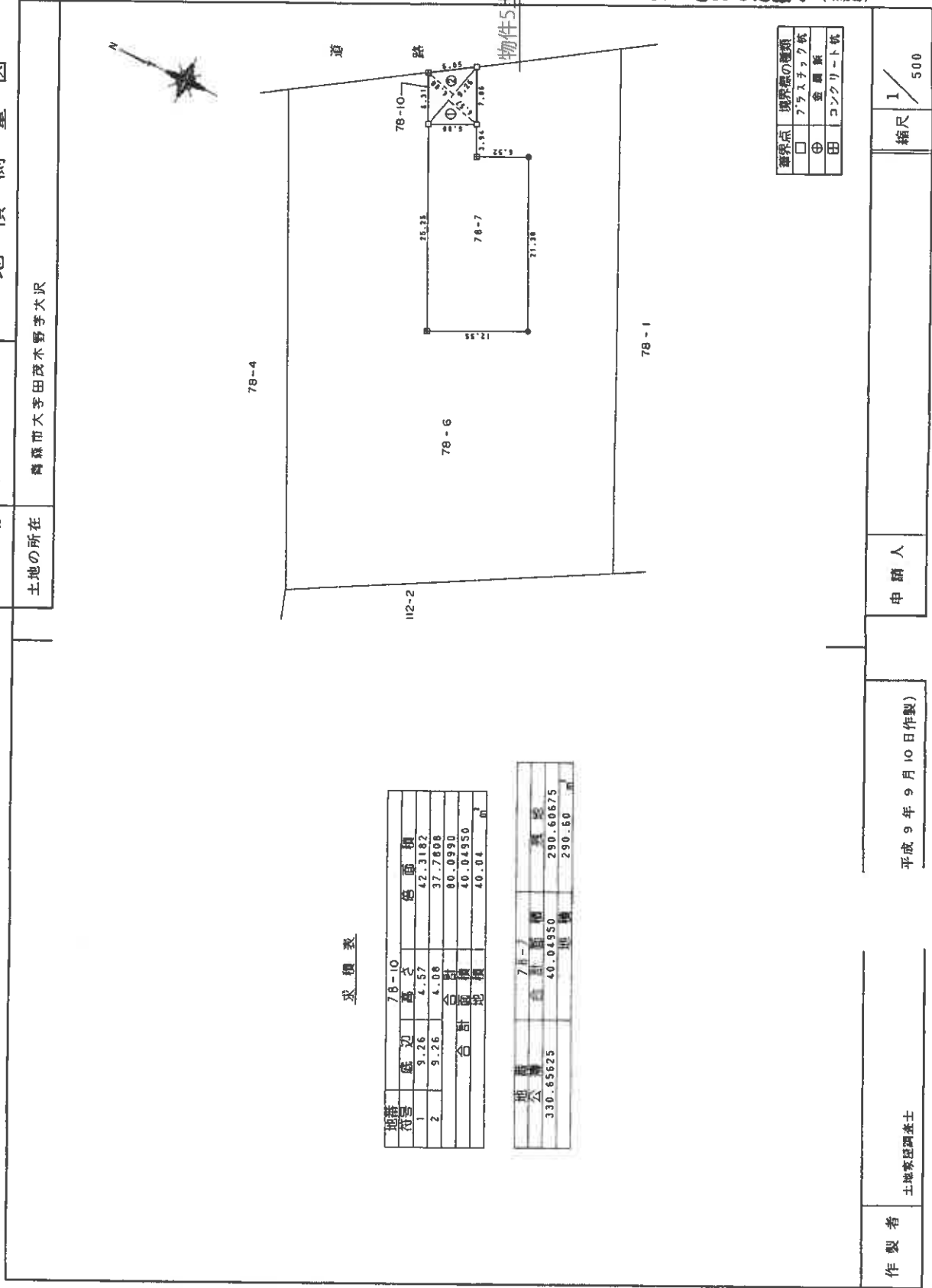
066471

地積測量図

78-7
78-7
78-10

78-10

土地の所在
青森市大寺田茂木野字大沢



求積表

地番 符号	辺長	高さ	積算積
1	9.26	4.57	42.3182
2	9.26	4.06	37.7808
合計			80.0990
合計地積			40.04950 m ²

地番	78-7	積算積	実積
公積	40.04950	290.60675	
330.65625		290.60	

A3をA4に縮小 (尺法約)

縮尺点	積算積の縮小
□	775センチメートル
⊕	縮尺新
田	コンクリート

製作者
土地家屋調査士

申請人

縮尺
1 / 500

平成9年9月10日(作製)

平成9.9.12

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年8月20日 青森地方裁判所 登記官

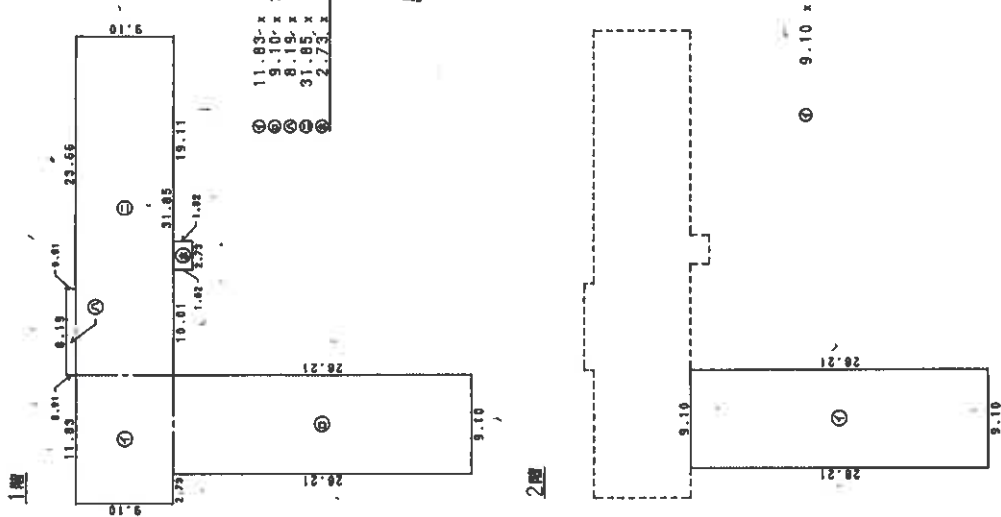
登記年月日：平成5年2月19日

101377 各階平面図

建物図面

家屋番号 78番6の2

建物の所在 青森市大字田茂木野字大沢78番地6

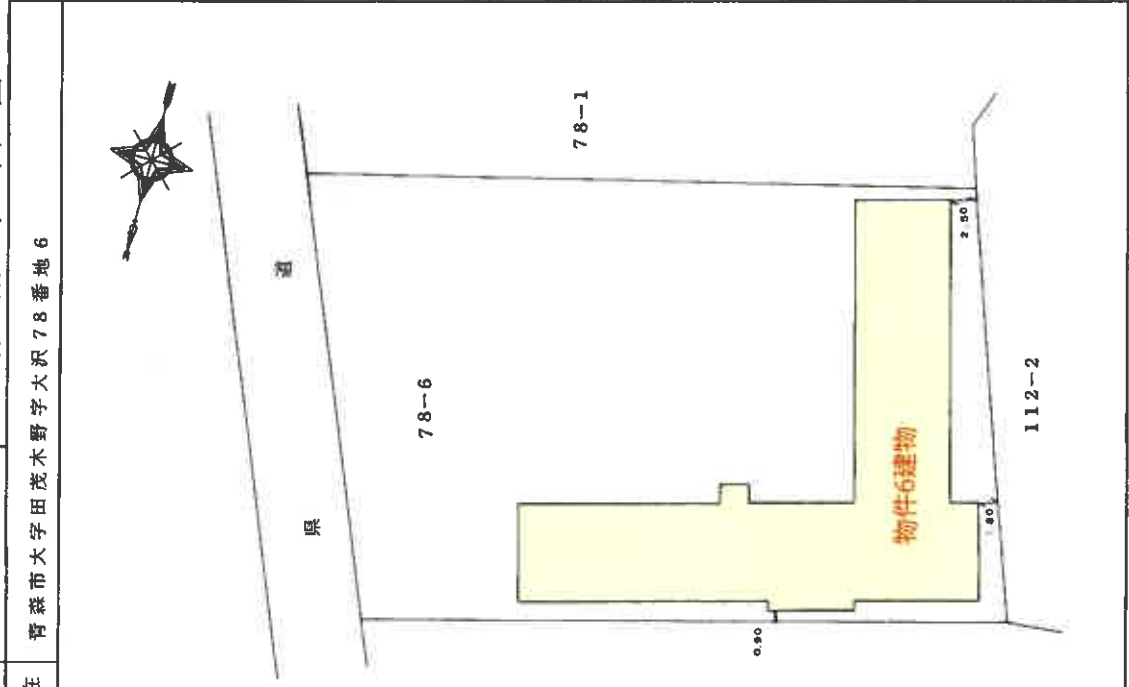


1階

2階

延床積 666.62㎡

延床積 256.71㎡



A3をA4に縮小 (原簿納)

作製者 土井 誠士 家屋	縮尺 1/500	申請人	縮尺 1/500
完成日 平成2月17日(作製)	縮尺 1/500	登記簿	縮尺 1/500

平成 5. 2. 19

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8月20日 青森地方方法務局 登記官

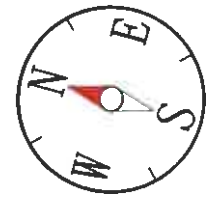
(10 枚目)

請求番号：17-3

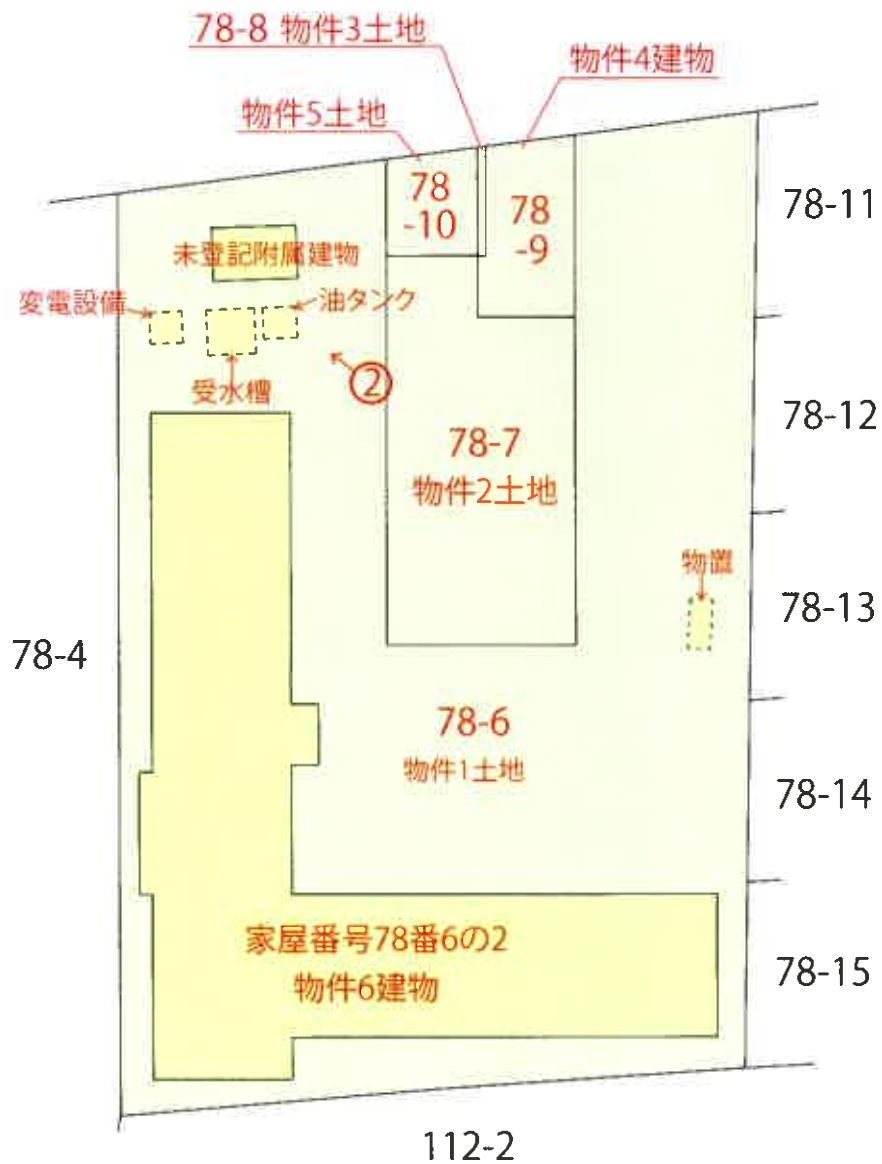
公用


土地建物位置関係図

(S=1/500)



県道

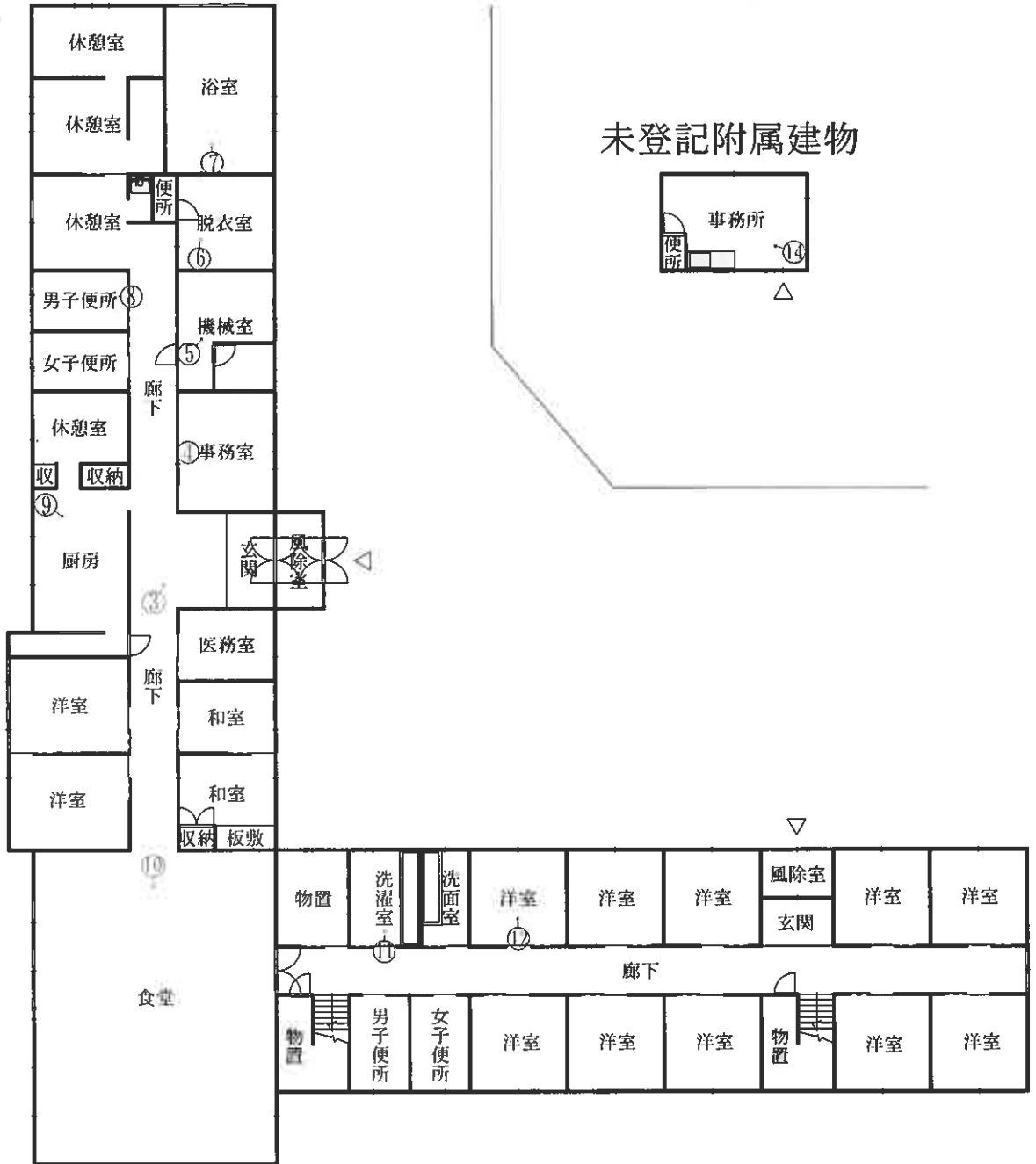


注)  : 工作物

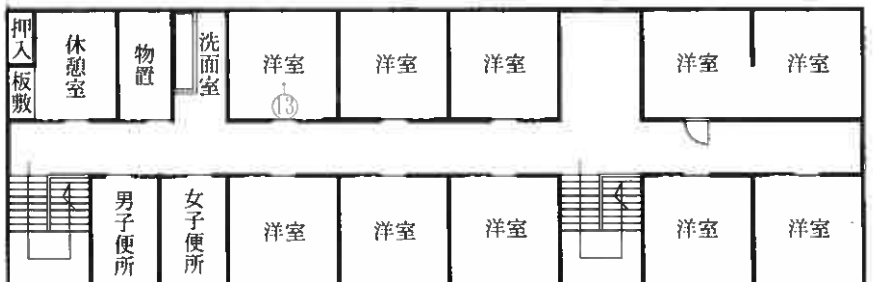
建物間取図 (縮尺：1/250)

主たる建物

1階



2階



写真番号 1



物件 6 建物

未登記附属建物

物件 1 ~ 5 土地

写真番号 2



変電設備

受水槽

油タンク

未登記附属建物

物件 1 土地

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



写真番号13



写真番号14



副本

令和7年(ケ)第 30号
令和7年 9月 4日 現地調査
令和7年 9月28日 評価

青森地方裁判所 第2民事部 御中

評 価 書 (物件1～6)

評価人 不動産鑑定士

佐藤 大

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,511,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 3,004,000円
物件2(土地)	金 456,000円
物件3(土地)	金 6,000円
物件4(土地)	金 110,000円
物件5(土地)	金 63,000円
物件6(建物)	金 2,872,000円

- 1 一括価格は、物件1～6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6の土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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 地目積	青森市大字田茂木野字大沢 78番6 原野 2123m ²	同左 同左 宅地 同左
2	所在地 地目積	青森市大字田茂木野字大沢 78番7 原野 290m ²	同左 同左 宅地 同左
3	所在地 地目積	青森市大字田茂木野字大沢 78番8 原野 3.56m ²	同左 同左 宅地 同左
4	所在地 地目積	青森市大字田茂木野字大沢 78番9 原野 70m ²	同左 同左 宅地 同左
5	所在地 地目積	青森市大字田茂木野字大沢 78番10 原野 40m ²	同左 同左 宅地 同左
6	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	青森市大字田茂木野字大沢 78番地6 78番6の2 社会福祉施設 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 666.62m ² 2階 256.71m ² 計 923.33m ²	同左 同左 同左 同左 同左 1階 約 668.27m ² 同左 計 924.98m ²
附属 建物	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	未登記	青森市大字田茂木野字大沢 78番地6 — 事務所 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約 19.87m ²

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1～5の一体地)

位置・交通	JR奥羽本線「青森」駅の南東方・道路距離約11.4km (附属資料1位置図参照)	
付近の状況	物件1～6を含む地域は、市郊外の山林が広がる中に事業所や農家住宅が点在する地域である。	
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	市街化調整区域 — 70% 200% なし なし
画地条件	間口約45m・奥行約63m・地積2526.56㎡のほぼ台形の間画面地である。 道路との高低差:ほぼ等高であるが、県道境に法面を有る。	
接面道路の状況	北東側約7.5m、県道(青森田代十和田線)、舗装有り 建築基準法上の扱い: 第42条第1項第1号道路 北西側約2.8m、私道、舗装なし 建築基準法上の扱い: 道路ではない	
土地の利用状況等	土地所有者が物件6を所有し、占有している。	
供給処理施設	上水道	なし
	ガス配管	なし
	下水道	なし

特 記 事 項	<ol style="list-style-type: none">1. 北東部に未登記の附属建物(事務所)、変電設備、受水槽、油タンクがある。2. 南部中央に物置(工作物)がある。3. 三方の隣地及び県道との境界が判然としていない。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況等(物件6)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 平成5年1月31日新築 経過年数 33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 外 壁: サイディング外 内 壁: クロス外 天 井: 吸音板外 床 : 塩ビシート、畳外 設 備: 電気、給排水、浴室、衛生(水洗、浄化槽)外 (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: なし
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 社会福祉施設 間取り 附属資料4建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	床の塩ビシートの剥がれ、クロスの汚れ等が随所に確認できるため、保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	その他の者(有限会社ループ緑寿の里)が社会福祉施設として使用している。
特 記 事 項	1. 建物の占有権原等の概要は下記のとおりである。

	<p>占有範囲:全部 占有者:有限会社ループ緑寿の里 占有状況:社会福祉施設 占有権原:使用借権 占有開始時期:平成10年頃 契約期間:期間の定めはない 貸主:所有者 借主:占有者</p> <p>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。</p> <p>3. 井戸水を使用している。</p>
--	--

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1～5)

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/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	5,200	0.96	2123	(1-0.5)	5,299,000
2	5,200	0.96	290	(1-0.5)	724,000
3	5,200	0.96	3.56	(1-0.5)	9,000
4	5,200	0.96	70	(1-0.5)	175,000
5	5,200	0.96	40	(1-0.5)	100,000

〔 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)

地価調査基準地 青森(県)－32

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$9,800\text{円}/\text{m}^2 \times \frac{99.8}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{188} \approx 5,200\text{円}/\text{m}^2$$

◇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: 標準的であるため格差はない。

◇地域格差: 街路条件－4.5%(幅員－3.5%、系統連続性－1%)

交通接近条件＋3%(市中心部への接近性－2%、商業施設への接近性
＋5%)

環境条件＋91%(公共下水道＋1%、居住環境＋90%)

各条件ごとの相乗積(各細項目総和)

イ 個別格差: 画地条件－4%(角地＋1%、県道境部分に法面を有する－5%)

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査定した。

② 建物価格(物件6)

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。なお、未登記附属建物、変電設備、受水槽、油タンク、物置については、市場価値はないと判断した。

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
6	242,000	924.98	0.018	4,029,000

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
6	33	0	0.4	0.03	0.018

※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	5,299,000	1.00	0.1	敷地占有利益	530,000

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： 土地利用権を敷地占有利益と判定し、敷地占有利益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	5,299,000	-530,000		(1-0.1)	(1-0.3)	3,004,000
2	724,000	0		(1-0.1)	(1-0.3)	456,000
3	9,000	0		(1-0.1)	(1-0.3)	6,000
4	175,000	0		(1-0.1)	(1-0.3)	110,000
5	100,000	0		(1-0.1)	(1-0.3)	63,000
6	4,029,000	+530,000		(1-0.1)	(1-0.3)	2,872,000

一括価格（合計）	6, 511, 000
----------	-------------

- ウ 占有減価修正：減価なし
エ 市場性修正：－10%（隣地や県道との境が判然としないことによる市場性の低下を考量）
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。

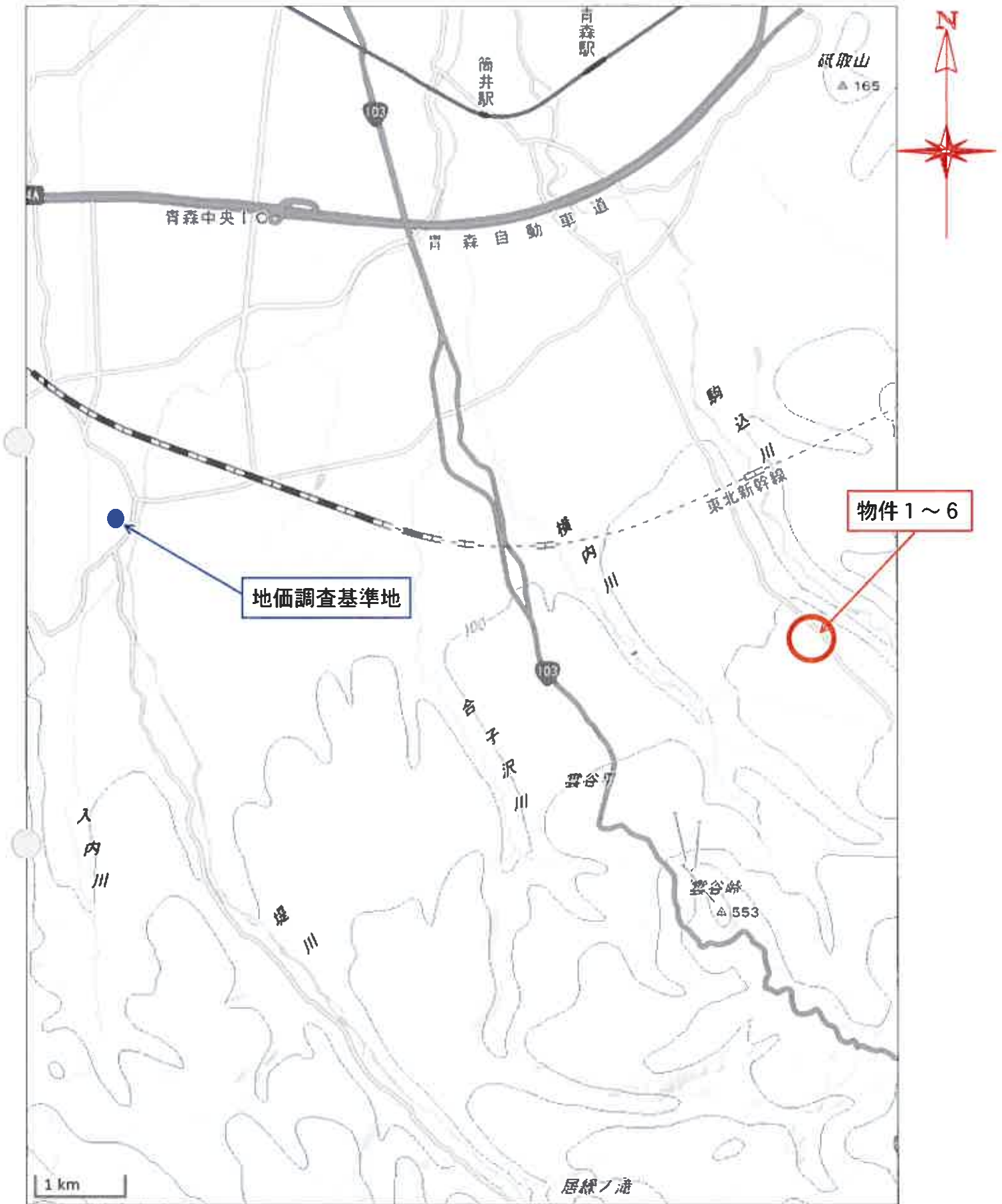
第6 参考価格資料

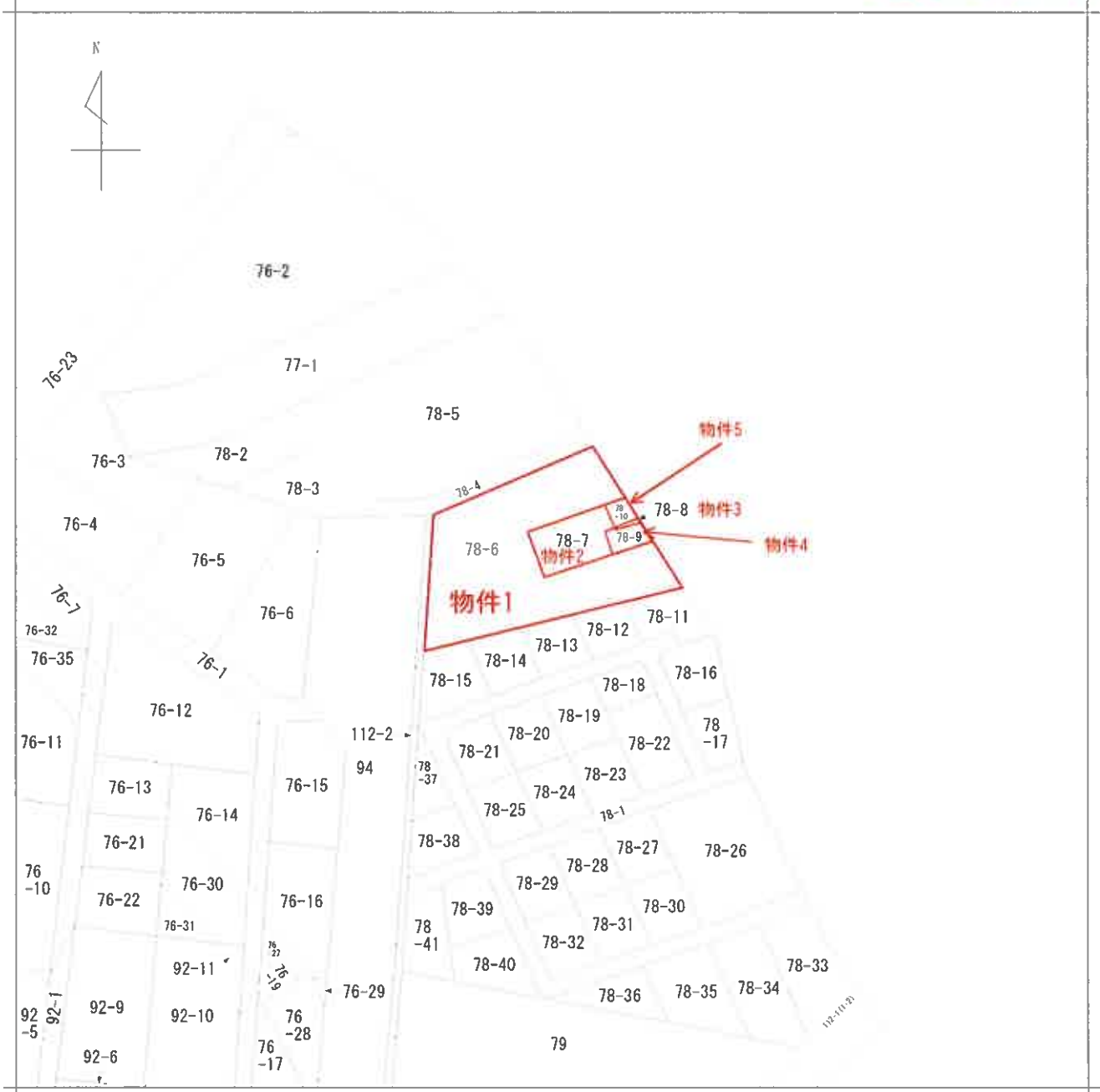
地価調査価格 青森(県)－32
所 在： 青森市高田字川瀬344番4外
価 格： 9, 800円/㎡
位 置： JR 奥羽本線「青森」駅から道路距離で南東方約8.6kmに位置する。
価 格 時 点： 令和7年7月1日
地 積： 1, 609㎡
供給処理施設： 上水道、公共下水道
接 面 街 路： 東側4.5m市道に接面
用途指定等： 市街化調整区域
(指定建ぺい率70%、指定容積率200%)
地 域 の 概 要： 農家住宅の中に一般住宅等が混在する住宅地域

第7 附属資料の表示

- | | |
|---------------------|-----|
| 1 位置図(国土地理院「地理院地図」) | …1葉 |
| 2 公図(地図に準ずる図面)写 | …1葉 |
| 3 建物図面及び各階平面図写 | …1葉 |
| 4 建物間取図 | …1葉 |
| 5 建物配置図 | …1葉 |

以 上





地番区域見出
大字田茂木野
字大沢

請求部分	所在	青森市大字田茂木野字大沢				地番	78番6		
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		種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日	昭和55年10月6日			備付年月日(原図)			補記事項		

登記年月日：平成35年2月19日

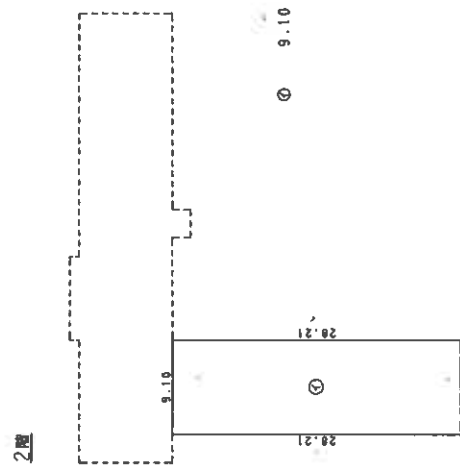
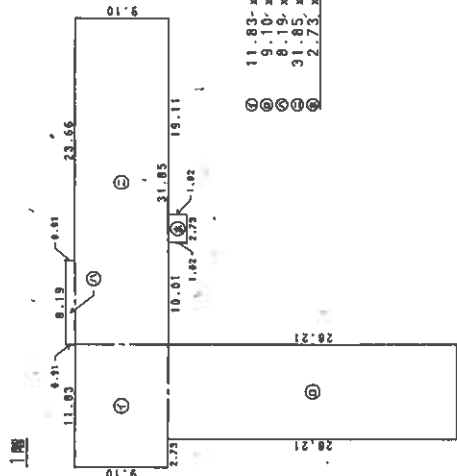
表示年月日 2025/09/25

101377 各階平面図

家屋番号 78番6の2

建物の所在 青森市大字田茂木野字大沢78番地6

建物各階平面図



泉 道

78-6

78-4

78-1

112-2

(尺法縮小)

製作者

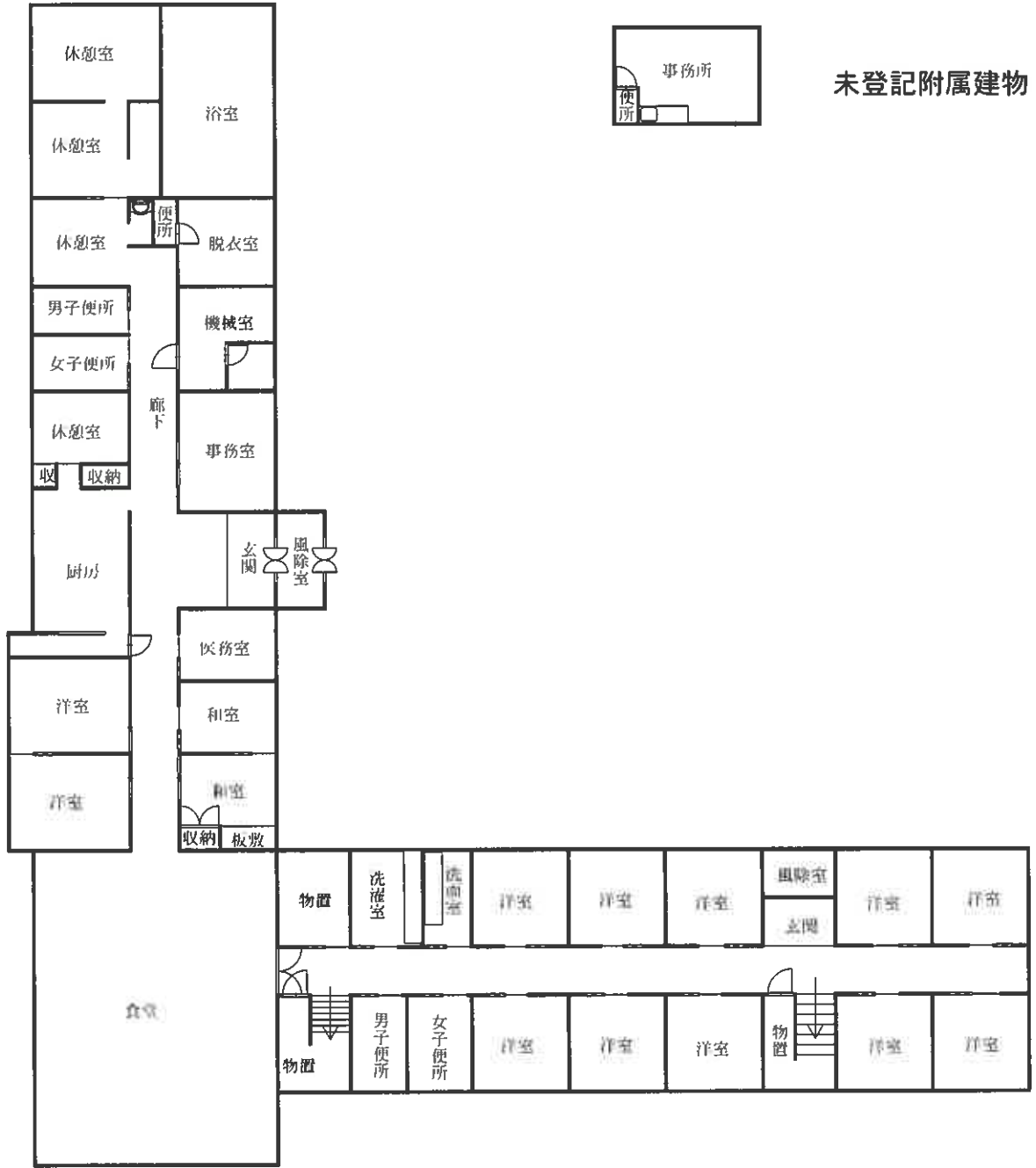
申請人

縮尺 1/500

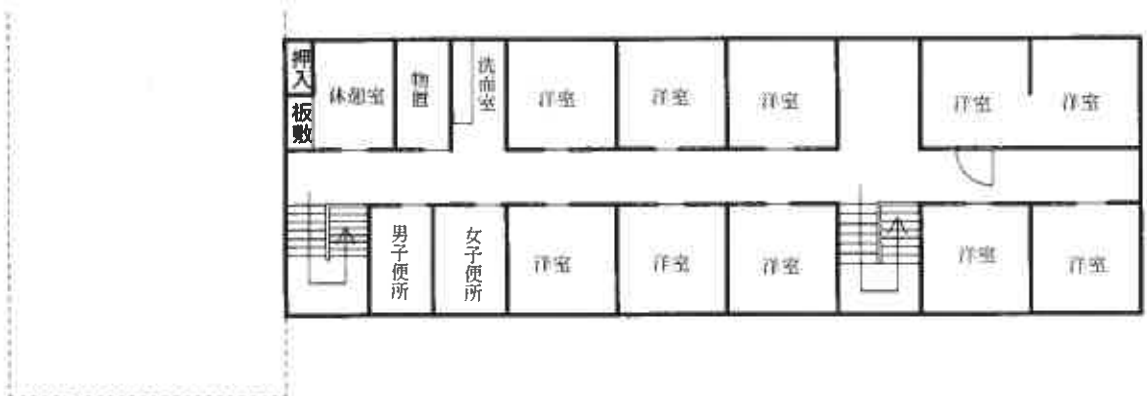
縮尺 1/500

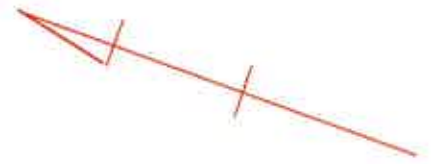
平成 5. 2. 19

1階



2階





縮尺 1/500

