

## 期間入札の公告

令和 8年 6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 7月 7日 午前 8時30分から 令和 8年 7月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7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 8年 8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 8年 7月17日 午前 8時30分から 令和 8年 7月17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 6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 目 録

- 3 所 在 青森市古川一丁目  
地 番 15番24  
地 目 宅地  
地 積 85.76平方メートル
- 4 所 在 青森市古川一丁目15番地24  
家屋 番号 15番24  
種 類 店舗 倉庫  
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 65.21平方メートル  
2階 46.37平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 4月 27日

青森地方裁判所第2民事部

裁判所書記官 岸 禎 尚

---

---

1 不動産の表示

【物件番号3, 4】

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4】

賃借権

範 囲	全部
賃借人	C
期 限	令和9年6月30日まで
賃 料	月額金8万円
賃料前払	なし
敷 金	なし
保証金	なし
特 約	なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

---

---

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

- 3 所 在 青森市古川一丁目  
地 番 15番24  
地 目 宅地  
地 積 85.76平方メートル
- 4 所 在 青森市古川一丁目15番地24  
家屋 番号 15番24  
種 類 店舗 倉庫  
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 65.21平方メートル  
2階 46.37平方メートル



令和 8年(ケ)第 7号  
令和 8年 3月11日受理  
令和 8年 3月27日提出

# 現況調査報告書

【物件3, 4】

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

- 3 所 在 青森市古川一丁目  
地 番 15番24  
地 目 宅地  
地 積 85.76平方メートル
- 4 所 在 青森市古川一丁目15番地24  
家屋 番号 15番24  
種 類 店舗 倉庫  
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 65.21平方メートル  
2階 46.37平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	青森市古川一丁目15番16号														
土地	物件3														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input 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															
建物	物件4														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input 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 type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<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; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:	{	構造:	{	床面積:						
{	種類:														
{	構造:														
{	床面積:														
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 店舗兼倉庫 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	複数箇所で雨漏りがあるとのこと														
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; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 10px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 10px;">平成</td> <td style="padding-left: 10px;">年( )第</td> <td style="padding-left: 10px;">号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 10px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 10px;">平成</td> <td style="padding-left: 10px;">年</td> <td style="padding-left: 10px;">月</td> <td style="padding-left: 10px;">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、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件4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"/> C
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input checked="" type="checkbox"/> 店舗 <input checked="" type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■C(占有者) ■B(所有者の子))の陳述/■提示文書( )の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成11年 6月 日頃
最初の契約日	上記 年 月 日頃
契約等期間	上記 年 月 日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成13年 7月 日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" 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	令和 7年 7月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 9年 6月30日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 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	毎月 金8万円 (毎月5日限り4万円, 15日限り2万円, 27日限り2万円 を各当月分として支払)
敷金・保証金	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
<p>占有開始当時はC個人が借主である。平成17年合名会社あきやま商店(代表社員はC)設立後に同社を借主として作成された賃貸借契約書が提示されたが、Cによれば、平成30年からは借主をC個人に変更してもらったとのことである。</p> <p>以上のとおり途中借主が法人となった時期があったが、合名会社が存続している現在でも、商品のラベルに法人名を表記しないなど占有の実態は個人商店然としたものであるから、一応C個人が当初から継続して賃借占有しているのと同視できるものと思料した。</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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
B (債務者兼所有者Aの子)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 物件4建物では、賃借人Cが乾物商を営んでいる。</li> <li>2 現在の賃貸借契約は、当月分の賃料を毎月5日に4万円、15日に2万円、27日に2万円と、3回の分割払いとなっているが、詳細はわからない。</li> </ol>
C (占有者)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 物件4建物を、店舗兼倉庫として平成11年6月から賃借している。</li> <li>2 当初は私個人として借り受けたが、平成17年には不動産屋を仲に入れて合名会社あきやま商店を借主とする契約書を作成した。</li> <li>3 ただし、平成30年には、再び私個人が借主となることを申し入れた承され現在に至る。なお、作成された契約書に敷金が記載されているが、未払賃料に充当してもらったため、現在残っている敷金はない。</li> <li>4 物件4建物は、複数箇所です漏りがある。</li> </ol>

(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

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。

(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
8年 3月11日 (水) 16:00- :	青森地方法務局	土地建物登記事項証明書等受領
8年 3月13日 (金) 14:25-14:40	物件 3, 4 所在地	立入のため臨場/関係人と面談
8年 3月17日 (火) 10:00-10:10	当庁執行官室 (電話)	未登記建物調査 (税務課)
8年 3月24日 (火) 13:15-13:55	物件 1, 2 所在地	立入のため臨場/関係人と面談/概測/写真撮影
8年 3月24日 (火) 14:00-14:30	物件 3, 4 所在地	立入のため臨場/関係人と面談/概測/写真撮影
年 月 日 ( ) : - :		
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



請求部分	所在	青森市古川一丁目		地番	15番24	
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	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9月1日		補記事項

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和8年3月11日  
青森地方法務局

請求番号：21-4  
(1/1)

登記官

登記年月日：昭和61年10月22日

340332

15-1 15-1

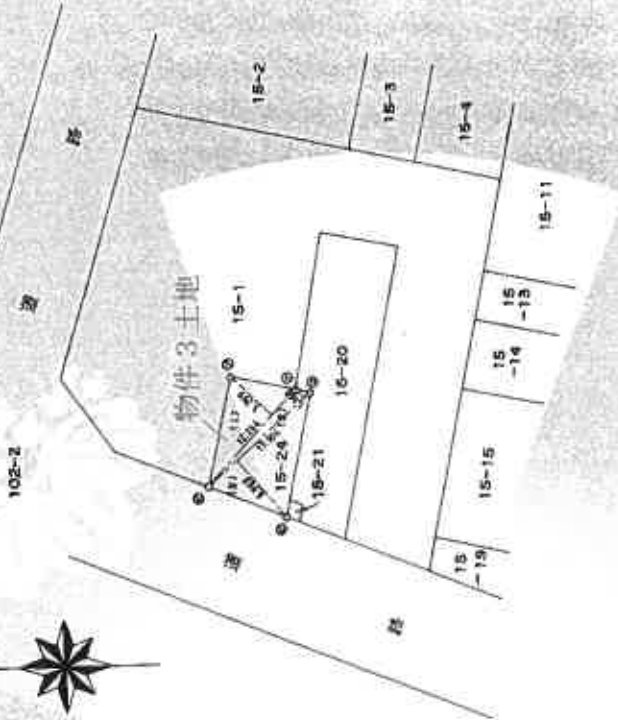
地番	15-24
土地の所在	青森市古川一丁目

5=1.600

土地所在図



物件3土地



三項面積計算表

15-24

種別	境界線の種類
①	コンクリート杭
②	木杭
③	プラスチック杭
④	その他
⑤	不明
⑥	不明
⑦	不明
⑧	不明
⑨	不明
⑩	不明
⑪	不明
⑫	不明
⑬	不明
⑭	不明
⑮	不明
⑯	不明
⑰	不明
⑱	不明
⑲	不明
⑳	不明
㉑	不明
㉒	不明
㉓	不明
㉔	不明
㉕	不明
㉖	不明
㉗	不明
㉘	不明
㉙	不明
㉚	不明
㉛	不明
㉜	不明
㉝	不明
㉞	不明
㉟	不明
㊱	不明
㊲	不明
㊳	不明
㊴	不明
㊵	不明
㊶	不明
㊷	不明
㊸	不明
㊹	不明
㊺	不明
㊻	不明
㊼	不明
㊽	不明
㊾	不明
㊿	不明

(1)	12.266 X 5.288 =	64.897824
(2)	13.104 X 1.162 =	15.228848
(3)	13.104 X 6.948 =	91.208672
計		171.335344
④		45.165527

申請人

昭和61年10月17日付

土加家器店

作製者

縮尺 1/500

昭和61.10.22

(日調光)

これは図面に記録されている内容を証明した書類である

令和8年11月11日

青森地方裁判所

登記官

登記年月日：平成11年7月19日

132965

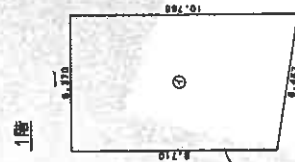
各階平面図

建物各階平面図

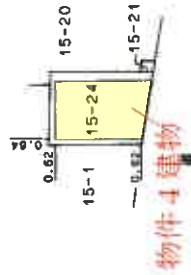
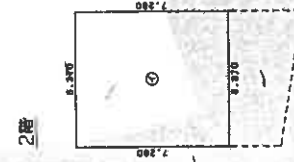
家屋番号 15番24

建物の所在 青森市古川一丁目15番地24

1階  
 ① ( 10.765 + 9.710 ) × 6.370 / 2 = 65.212875  
 床面積 65.212



2階  
 ② 6.370 × 7.280 = 46.373600  
 床面積 46.37



A3をA4に縮小 (圧縮率)

製作者 北地測量士 家屋

1年7月10日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/600

平成11.7.19

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8年3月11日

青森地方事務所

登記官

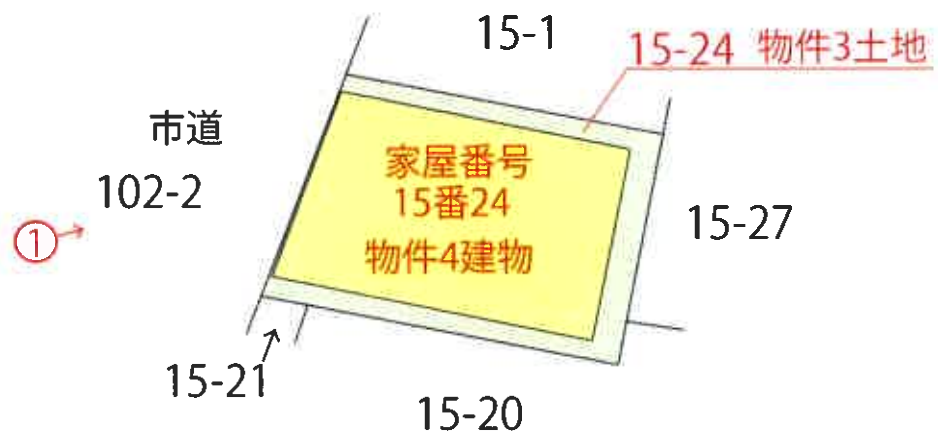
公用

(9枚目)

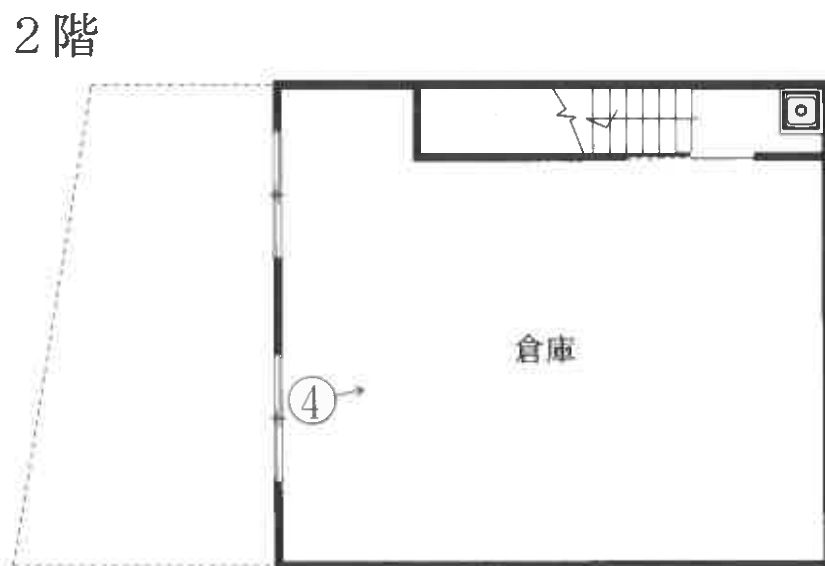
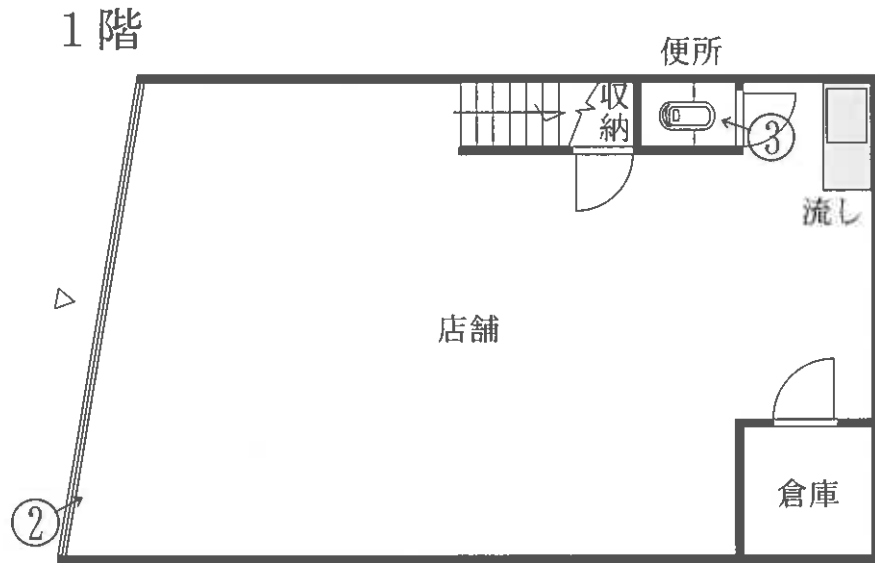
請求番号：21-6

# 土地建物位置関係図

(S=1/250)



# 建物間取図 (縮尺: 1/100)



写真番号 1

物件 4 建物



物件 3 土地

写真番号 2



写真番号 3



写真番号 4



副本

令和 8 年 (ケ) 第 7 号  
令和 8 年 3 月 24 日 現地調査  
令和 8 年 3 月 30 日 評価

青森地方裁判所 第 2 民事部 御中

評 価 書  
(物件 3, 4)

評価人 不動産鑑定士

森 政浩 印

## 第1 評価額

一括価格	
金 4,068,000円	
内訳価格	
物件3(土地)	金 2,144,000円
物件4(建物)	金 1,924,000円

- 1 一括価格は、物件3, 4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3の内訳価格は物件4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4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
3	所在地 地目積	青森市古川一丁目 15番24 宅地 85.76㎡	同左 同左 同左 同左
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	(主である建物) 青森市古川一丁目15番地24 15番24 店舗倉庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 65.21㎡ 2階 46.37㎡	(主である建物) 同左 同左 同左 同左 1階 同左 2階 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3)

位置・交通	J R奥羽本線「青森」駅の南東方・道路距離約570m (附属資料「1 位置図」参照)	
付近の状況	物件3, 4を含む近隣地域は、青森市市街地中心部に位置する通称「いろは通り」沿いの商業地域である。中低層の店舗・事務所ビルが建ち並ぶ古くからの既存商業地域で、1階部分は小売店、飲食店等としての利用が中心であるが、近年は空き店舗も目立つ。近隣地域周辺の歩行者通行量は駅前地区の再開発に伴い若干回復したものの、長期的には減少傾向で推移している。	
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 商業地域 指定 80% 指定 600% 防火地域 なし
画地条件	間口約8m、奥行約11mの不整形地。 地積 85.76㎡(登記地積) 前面道路及び周囲の宅地とほぼ等高な平坦地で、西向き中間画地。	
接面道路の状況	西側有効幅員約10m、市道(古川1丁目11号線)、舗装有 ※建築基準法上:法第42条1項1号道路	
土地の利用状況等	土地所有者が、本土地上に物件4の建物を所有し、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(但し前面道路に本管があり引き込み可) 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80%だが、防火地域内であるため耐火建築物の場合は基準建蔽率100%となる(建築基準法53条3項1号)。 2. 青森市津波ハザードマップ上の津波浸水想定区域(想定浸水深1~3m未満)に、青森市洪水ハザードマップ上の浸水想定区域(想定浸水深0.5m未満)にそれぞれ指定されており、浸水の危険性がやや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4)

区 分	主である建物 家屋番号 15番24 店舗 倉庫																	
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2月日不詳新築 増築年月日(登記記載) : 平成11年7月8日増築 経過年数 : 約33年 経済的残存耐用年数 : 0年																	
仕 様	構 造: 鉄骨造 屋 根: 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁: モルタル塗り 内 壁: 板張り、石膏ボード他 天 井: 吸音石膏ボード、石膏ボード他 床 : 板敷他 設 備: 電気、給排水、衛生(水洗)、換気、冷暖エアコン 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。																	
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 : 店舗 倉庫 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	やや劣る																	
建物の利用状況	<p>その他の者(賃借人)が、下記占有権原に基づき、本建物を店舗兼倉庫として使用している。</p> <p>《占有者及び占有権原の概況》</p> <table border="1"> <tr> <td>占有範囲</td> <td>全部</td> </tr> <tr> <td>占有者</td> <td>C</td> </tr> <tr> <td>占有状況</td> <td>店舗、倉庫</td> </tr> <tr> <td>占有権原</td> <td>賃借権</td> </tr> <tr> <td>占有開始時期</td> <td>平成11年6月頃</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">最初の 契約等</td> <td>契約日</td> <td>上記年月日頃</td> </tr> <tr> <td>期間</td> <td>上記年月日から平成13年7月まで2年間</td> </tr> <tr> <td>更新の種別</td> <td>合意更新</td> </tr> </table>	占有範囲	全部	占有者	C	占有状況	店舗、倉庫	占有権原	賃借権	占有開始時期	平成11年6月頃	最初の 契約等	契約日	上記年月日頃	期間	上記年月日から平成13年7月まで2年間	更新の種別	合意更新
占有範囲	全部																	
占有者	C																	
占有状況	店舗、倉庫																	
占有権原	賃借権																	
占有開始時期	平成11年6月頃																	
最初の 契約等	契約日	上記年月日頃																
	期間	上記年月日から平成13年7月まで2年間																
更新の種別	合意更新																	

	現在の契約等	期間	令和7年7月1日から 令和9年6月30日まで2年間
	契約等当事者	貸主	所有者
		借主	占有者
	賃料・支払時期等	毎月金8万円(毎月5日限り4万円、15日限り2万円、27日限り2万円を各当月分として支払)	
	敷金・保証金	ない	
特記事項	<p>1. 建築後約33年程経過し経年相当の老朽化が目につく。またCの陳述によると建物内の複数箇所で雨漏りが生じているほか、1階の床板は湿気により所々腐っているため現在は合板を敷いて利用しているとのことである。</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、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低いですが、成形板等にアスベスト等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. 返還すべき敷金額 0円 (Cの陳述によると、最初の契約時に差し入れた敷金は未払賃料に充当してもらったため、現在残っている敷金はないとのことである。)</p>		

(物件4 賃貸借の内容)

月額家賃 (円)	敷金等 (円)	賃貸借の期間	特約事項等
80,000	0	R7.7.1 ~ R9.6.30	特になし

## 第5 評価額算出の過程

### I 積算価格の試算

#### 1 基礎となる価格

##### ① 建付地価格(物件3)

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
3	66,100	1.00	85.76	(1-0.25)	4,252,000

(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5-13

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 83,500\text{円}/\text{㎡} & \times & 101.3/100 & \times & 100/100 & \times & 100/128 & \approx & 66,100\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

- ◇ 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 : 概ね標準的画地で補正なし
- ◇ 地域格差 : 街路条件+2%(幅員、系統連続性)、環境条件+25%(沿道の状況、周囲の利用状態等)・・・相乗積による。

イ 個別格差 : 概ね標準的画地で格差なし

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4)

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
4	166,000	111.58	0.01	185,000

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
4	33	0	0.60	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 積算価格の試算

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、下記のとおり積算価格を求めた。

### 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		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
			ウ		
3	4,252,000	1.00	0.45	法定地上権	1,913,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲 :  
 物件3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45%と判断した。

### ② 内訳価格及び積算価格

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	市場性 修正 ウ	積算価格 (円) エ	構成比
3	4,252,000	-1,913,000	/	2,339,000	52.7%
4	185,000	+1,913,000	/	2,098,000	47.3%
一括価格(合計)				4,437,000	100.0%

ウ 市場性修正 : なし

## II 収益価格の試算

収益価格は、総収益を還元利回り（粗利回り）で還元して求めた。

総収益 (円) ア	粗利回り イ	その他 補正 ウ	収益価格 (円) ア÷イ×ウ
960,000	15.0%	(1-0.00)	6,400,000

### ア 総収益

月額支払賃料 (円) a	月数 b	総収益 a×b
80,000	12ヶ月	960,000

ア 総収益 : 先記(物件4 賃貸借の内容)参照

イ 粗利回り : 一般市場における収益物件の標準的な還元利回り(粗賃料利回り・償却率・経費率含む)を基準として上記のとおりと査定した。

ウ その他の補正率 : 特になし

## III 評価額の判定

収益用不動産であることを考慮した結果、収益価格を重視(積算価格と収益価格を3:7のウェイトで考慮)して、土地及び建物の調整後の合計額を求め、さらに各物件の積算価格の構成比により、調整後の各物件の評価額を算出し、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

番号	調整後の合計価格 (円) ア	構成比 イ	競売市場 修正 ウ	評価額 (円) ア×イ×ウ
3	5,811,000	52.7%	(1-0.30)	2,144,000
4		47.3%	(1-0.30)	1,924,000
一括価格(合計)				4,068,000

ウ 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5-13)

所 在 : 青森市新町1丁目5番13  
価 格 : 83,500円/㎡  
位 置 : JR奥羽本線「青森」駅の東方街路距離約350m  
価 格 時 点 : 令和8年1月1日  
地 積 : 169㎡  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 街 路 : 北西側約17m舗装市道  
用途指定等 : 市街化区域、商業地域(建蔽率80%・容積率600%)、防火地域  
地域の概要 : 小規模な小売店舗、飲食店等が建ち並ぶ商業地域

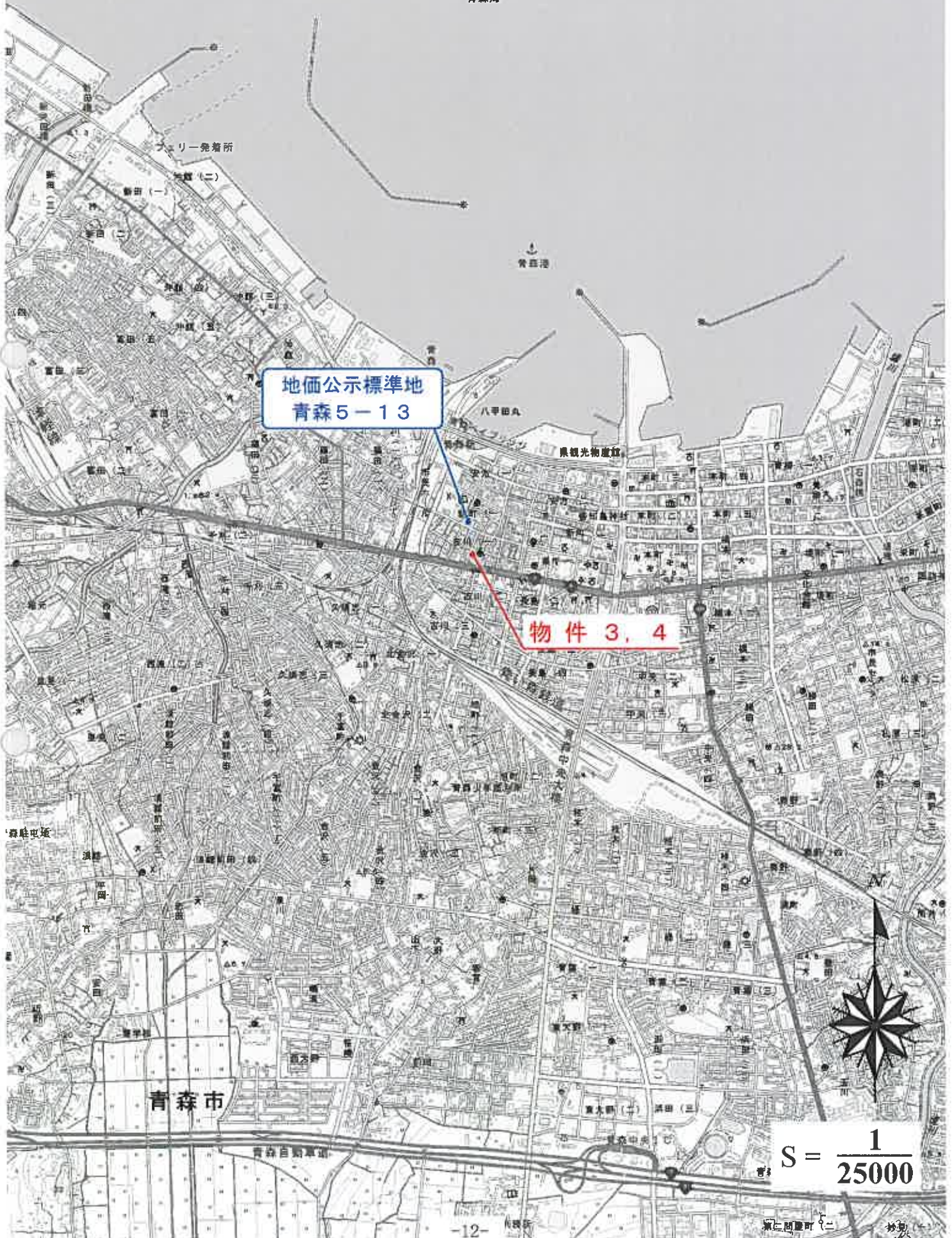
## 第7 附属資料

- |                  |     |
|------------------|-----|
| 1 位 置 図          | 1 葉 |
| (出所: 国土地理院「地形図」) |     |
| 2 法第14条第1項地図写    | 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

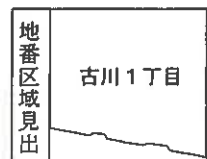
青森湾





附属資料 2 法第14条第1項地図写

1.3版をA4版に縮小



請求部分	所在 青森市古川一丁目			地番	15番24	
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は 座番号は記号	分類	地図(法第14条第1項)	
作成年月日	昭和51年8月11日			備付年月日(原図)	昭和51年9月1日	補記事項
						種類 土地区画整理所在図

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和8年1月29日  
青森地方法務局  
登記官

請求番号：20-3  
(1/1)



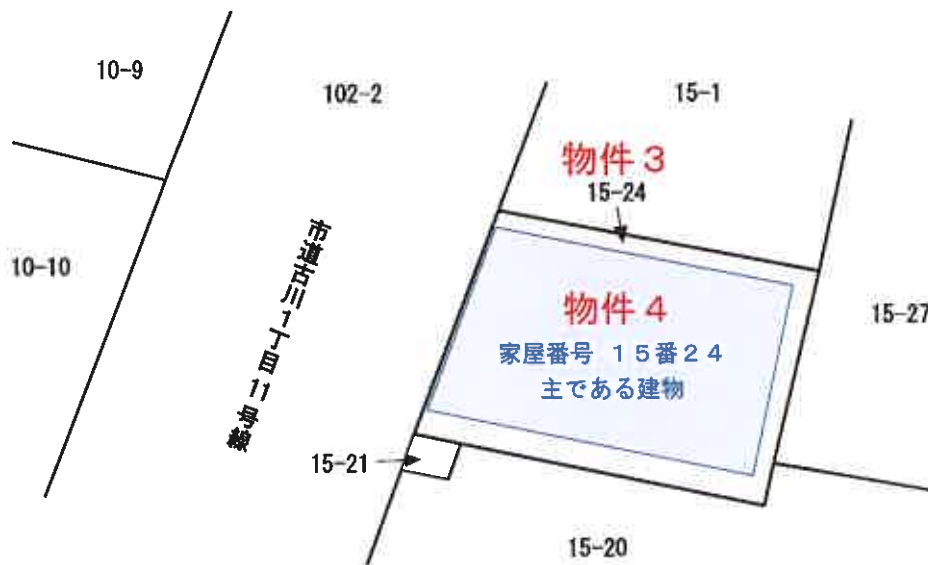
令和8年(カ)第7号  
物件3.4





# 附属資料 5 配置図

所在 青森市古川一丁目

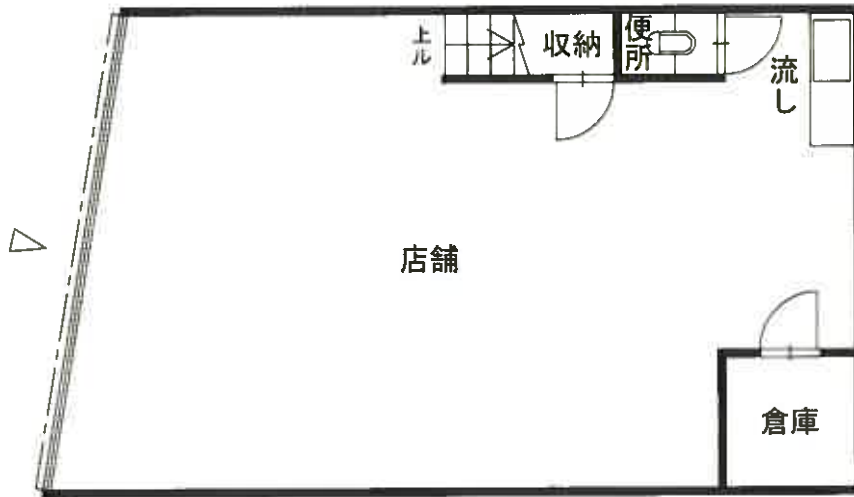


$$S = \frac{1}{250}$$

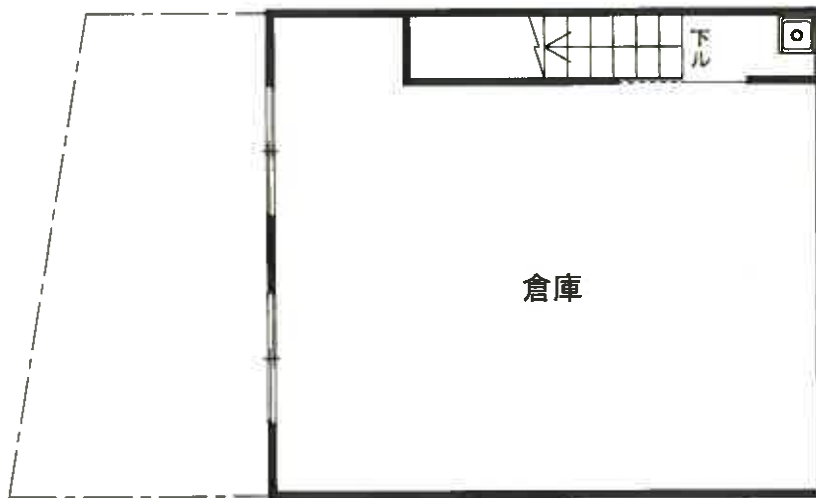
# 附属資料 6 建物間取図

## 物件4

主である建物



1階



2階



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