

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 16 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 8 月 10 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 8 月 17 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 8 月 20 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 9 月 9 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 8 月 21 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 8 月 21 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 7 月 16 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	4,809,000 3,847,200	一括	961,800	50,184	0
1	2,907,000				
2	1,902,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 青森市浪打一丁目 |
| | 地 番 | 4 9 4 番 1 9 7 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 2 2 1 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 2 | 所 在 | 青森市浪打一丁目 4 9 4 番地 1 9 7 |
| | 家屋 番号 | 4 9 4 番 1 9 7 の 2 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 4 8 . 1 3 平方メートル
2 階 1 4 0 . 7 9 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 5 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 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】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号 4 9 4 番 1 9 7）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 青森市浪打一丁目
- 地 番 4 9 4 番 1 9 7
- 地 目 雑種地
- 地 積 2 2 1 平方メートル
- (現況)
- 地 目 宅地
- 2 所 在 青森市浪打一丁目 4 9 4 番地 1 9 7
- 家屋 番号 4 9 4 番 1 9 7 の 2
- 種 類 店舗
- 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
- 床 面 積 1 階 1 4 8 . 1 3 平方メートル
2 階 1 4 0 . 7 9 平方メートル



令和 8 年（ケ）第 3 号
令和 8 年 2 月 9 日受理
令和 8 年 5 月 13 日提出
（評価人 浅井 康 光）

現況調査報告書

（物件 1， 2）

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 | 青森市浪打一丁目 |
| | 地 番 | 4 9 4 番 1 9 7 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 2 2 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 青森市浪打一丁目 4 9 4 番地 1 9 7 |
| | 家屋 番号 | 4 9 4 番 1 9 7 の 2 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 4 8 . 1 3 平方メートル
2 階 1 4 0 . 7 9 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	青森市浪打一丁目3番17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 空き店舗 として所有し、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

(目的外建物用 〈 単独 〉)

目的外建物の概況 (物件 1 関係)	
所 在	青森市浪打一丁目 4 9 4 番地 1 9 7
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 4 9 4 番 1 9 7
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 (概略)	59.57 m ²
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (農林省) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和 41 年 10 月 31 日 ころ ☐ 不明
建 築 者	☒ 現所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	附属建物 符 号 : 1 種 類 : 物置 構 造 : 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床 面 積 : 2.48 m ²

(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 (所有者の妻)	(令和8年4月8日に聴取した。) 1 本件所有者Aは、私の夫です。 2 本日の調査にAが都合により立ち会えないので、私が立ち会います。 3 本件物件は現在空き店舗となっています。 4 店舗内の家財等を片付けたのは、今年の3月25日ごろと記憶しています。 5 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。
■ A (所有者)	(令和8年4月28日に電話で聴取した。) 本件物件を亡父Dが買い受けたときには、既に目的外建物は現存していなかったものと思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(1 枚目)

執 行 官 の 意 見

- 本件については、当職及び評価人浅井康光の調査結果並びに関係人の陳述等により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

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
8 年 2 月 10 日 (火) : - :	青森市役所	民事執行法第 5 7 条第 4 項請求
8 年 2 月 10 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
8 年 2 月 13 日 (金) : - :	同上	同上
8 年 3 月 10 日 (火) 13 : 20 - 13 : 30	物件 3 所在地	現地確認、写真撮影
8 年 3 月 25 日 (水) 10 : 45 - 10 : 50	債務者破産管財人事務所	現況調査期日等調整 (電話)
8 年 4 月 8 日 (水) 9 : 50 - 10 : 45	物件 1, 2 所在地	現地確認、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
8 年 4 月 13 日 (月) 9 : 20 - 9 : 25	当庁執行官室	物件 3 の調査日について連絡調整 (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

(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
8 年 4 月 13 日 (月) 9 : 47 - 10 : 00	奥内土地改良区	民事執行法第 5 7 条第 5 項請求 (賦課金額等照会)
8 年 4 月 22 日 (水) 9 : 50 - 10 : 35	物件 3 所在地	写真撮影、簡易計測、関係人から占有関係等聴取、 評価人同行
8 年 4 月 23 日 (木) 15 : 50 - 16 : 05	青森市役所 税務部資産税課	物件 3 の北側隣接地について訪問照会
8 年 4 月 23 日 (木) 16 : 10 - 16 : 25	青森市役所 総務部管財課	同上
8 年 4 月 23 日 (木) 16 : 30 - 16 : 50	青森市役所 道路維持課	同上
8 年 4 月 24 日 (金) 9 : 30 - 10 : 00	財務省 青森財務事務所管財 課	同上
8 年 4 月 28 日 (火) : : :	青森地方法務局	土地登記事項証明書等申請、同受領
8 年 4 月 28 日 (火) 10 : 25 - 10 : 30	奥内土地改良区	占用許可の可否について電話照会
8 年 4 月 28 日 (火) 12 : 00 - 12 : 05	所有者	物件 1 上の目的外建物について電話照会
8 年 4 月 30 日 (木) 14 : 10 - 14 : 30	青森地方法務局	土地登記事項証明書等請求、同受領

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

道

555-34^N

494-453

494-211

494-212

494-210

494-209

494-208

494-207

494-206

494-205

494-204

494-203

494-444

494-201

494-200

494-199

494-198

494-197

494-196

494-195

494-194

494-193

494-192

494-191

道

494-190

494-189

494-188

494-187

494-186

494-185

494-184

494-183

494-182

494-181

494-180

494-179

494-178

494-177

494-176

494-175

494-174

494-173

494-172

494-171

494-170

494-169

494-168

494-167

494-166

494-165

494-164

494-163

494-162

494-161

494-160

494-159

494-158

494-157

494-156

494-155

494-154

494-153

494-152

494-151

494-150

(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所指定の地図が備え付けられるまでの間、これに代りて用いられるものとして備え付けられる。この図面は、土地の位置、形状、面積を記載した図面である。

(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所指定の地図が備え付けられるまでの間、これに代りて用いられるものとして備え付けられる。この図面は、土地の位置、形状、面積を記載した図面である。

地番区画見出し

図打1丁目

A. 花巻市役所

B. 花巻市役所

部 分	所 在	青森市役所 一丁目	地 番	494番197
出 版	1/600	縮 小 率	縮 小 率	縮 小 率
作 成	平成11年3月25日	備 付	備 付	備 付
年 月 日		年 月 日	年 月 日	年 月 日
分 類	地図に準ずる図面	類 別	土地台帳附蔵地図	備 注
備 注		備 注		

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和8年2月10日
青森地方方法務局

登記官

請求番号：17-1

(1/1)

公用

[8]

登記年月日 令和6年2月10日

115981 各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号	494-192002
建物の所在	東京都千代田区千代田4-1-192

1階	2階
① 1,500 × 17,500	① 1,500 × 17,500
② 4,500 × 15,750	② 4,500 × 15,750
③ 4,500 × 15,750	③ 4,500 × 15,750
④ 4,500 × 15,750	④ 4,500 × 15,750
⑤ 4,500 × 15,750	⑤ 4,500 × 15,750
⑥ 4,500 × 15,750	⑥ 4,500 × 15,750
⑦ 4,500 × 15,750	⑦ 4,500 × 15,750
⑧ 4,500 × 15,750	⑧ 4,500 × 15,750
⑨ 4,500 × 15,750	⑨ 4,500 × 15,750
⑩ 4,500 × 15,750	⑩ 4,500 × 15,750
⑪ 4,500 × 15,750	⑪ 4,500 × 15,750
⑫ 4,500 × 15,750	⑫ 4,500 × 15,750
⑬ 4,500 × 15,750	⑬ 4,500 × 15,750
⑭ 4,500 × 15,750	⑭ 4,500 × 15,750
⑮ 4,500 × 15,750	⑮ 4,500 × 15,750
⑯ 4,500 × 15,750	⑯ 4,500 × 15,750
⑰ 4,500 × 15,750	⑰ 4,500 × 15,750
⑱ 4,500 × 15,750	⑱ 4,500 × 15,750
⑲ 4,500 × 15,750	⑲ 4,500 × 15,750
⑳ 4,500 × 15,750	⑳ 4,500 × 15,750
㉑ 4,500 × 15,750	㉑ 4,500 × 15,750
㉒ 4,500 × 15,750	㉒ 4,500 × 15,750
㉓ 4,500 × 15,750	㉓ 4,500 × 15,750
㉔ 4,500 × 15,750	㉔ 4,500 × 15,750
㉕ 4,500 × 15,750	㉕ 4,500 × 15,750
㉖ 4,500 × 15,750	㉖ 4,500 × 15,750
㉗ 4,500 × 15,750	㉗ 4,500 × 15,750
㉘ 4,500 × 15,750	㉘ 4,500 × 15,750
㉙ 4,500 × 15,750	㉙ 4,500 × 15,750
㉚ 4,500 × 15,750	㉚ 4,500 × 15,750
㉛ 4,500 × 15,750	㉛ 4,500 × 15,750
㉜ 4,500 × 15,750	㉜ 4,500 × 15,750
㉝ 4,500 × 15,750	㉝ 4,500 × 15,750
㉞ 4,500 × 15,750	㉞ 4,500 × 15,750
㉟ 4,500 × 15,750	㉟ 4,500 × 15,750
㊱ 4,500 × 15,750	㊱ 4,500 × 15,750
㊲ 4,500 × 15,750	㊲ 4,500 × 15,750
㊳ 4,500 × 15,750	㊳ 4,500 × 15,750
㊴ 4,500 × 15,750	㊴ 4,500 × 15,750
㊵ 4,500 × 15,750	㊵ 4,500 × 15,750
㊶ 4,500 × 15,750	㊶ 4,500 × 15,750
㊷ 4,500 × 15,750	㊷ 4,500 × 15,750
㊸ 4,500 × 15,750	㊸ 4,500 × 15,750
㊹ 4,500 × 15,750	㊹ 4,500 × 15,750
㊺ 4,500 × 15,750	㊺ 4,500 × 15,750
㊻ 4,500 × 15,750	㊻ 4,500 × 15,750
㊼ 4,500 × 15,750	㊼ 4,500 × 15,750
㊽ 4,500 × 15,750	㊽ 4,500 × 15,750
㊾ 4,500 × 15,750	㊾ 4,500 × 15,750
㊿ 4,500 × 15,750	㊿ 4,500 × 15,750

① 1,500 × 17,500	② 4,500 × 15,750
③ 4,500 × 15,750	④ 4,500 × 15,750
⑤ 4,500 × 15,750	⑥ 4,500 × 15,750
⑦ 4,500 × 15,750	⑧ 4,500 × 15,750
⑨ 4,500 × 15,750	⑩ 4,500 × 15,750
⑪ 4,500 × 15,750	⑫ 4,500 × 15,750
⑬ 4,500 × 15,750	⑭ 4,500 × 15,750
⑮ 4,500 × 15,750	⑯ 4,500 × 15,750
⑰ 4,500 × 15,750	⑱ 4,500 × 15,750
⑲ 4,500 × 15,750	⑳ 4,500 × 15,750
㉑ 4,500 × 15,750	㉒ 4,500 × 15,750
㉓ 4,500 × 15,750	㉔ 4,500 × 15,750
㉕ 4,500 × 15,750	㉖ 4,500 × 15,750
㉗ 4,500 × 15,750	㉘ 4,500 × 15,750
㉙ 4,500 × 15,750	㉚ 4,500 × 15,750
㉛ 4,500 × 15,750	㉜ 4,500 × 15,750
㉝ 4,500 × 15,750	㉞ 4,500 × 15,750
㉟ 4,500 × 15,750	㊱ 4,500 × 15,750
㊲ 4,500 × 15,750	㊳ 4,500 × 15,750
㊴ 4,500 × 15,750	㊵ 4,500 × 15,750
㊶ 4,500 × 15,750	㊷ 4,500 × 15,750
㊸ 4,500 × 15,750	㊹ 4,500 × 15,750
㊺ 4,500 × 15,750	㊻ 4,500 × 15,750
㊼ 4,500 × 15,750	㊽ 4,500 × 15,750
㊾ 4,500 × 15,750	㊿ 4,500 × 15,750

床面積 140.79 ㎡

作成者

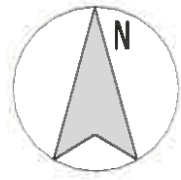
図面

車庫人

増大 1/500

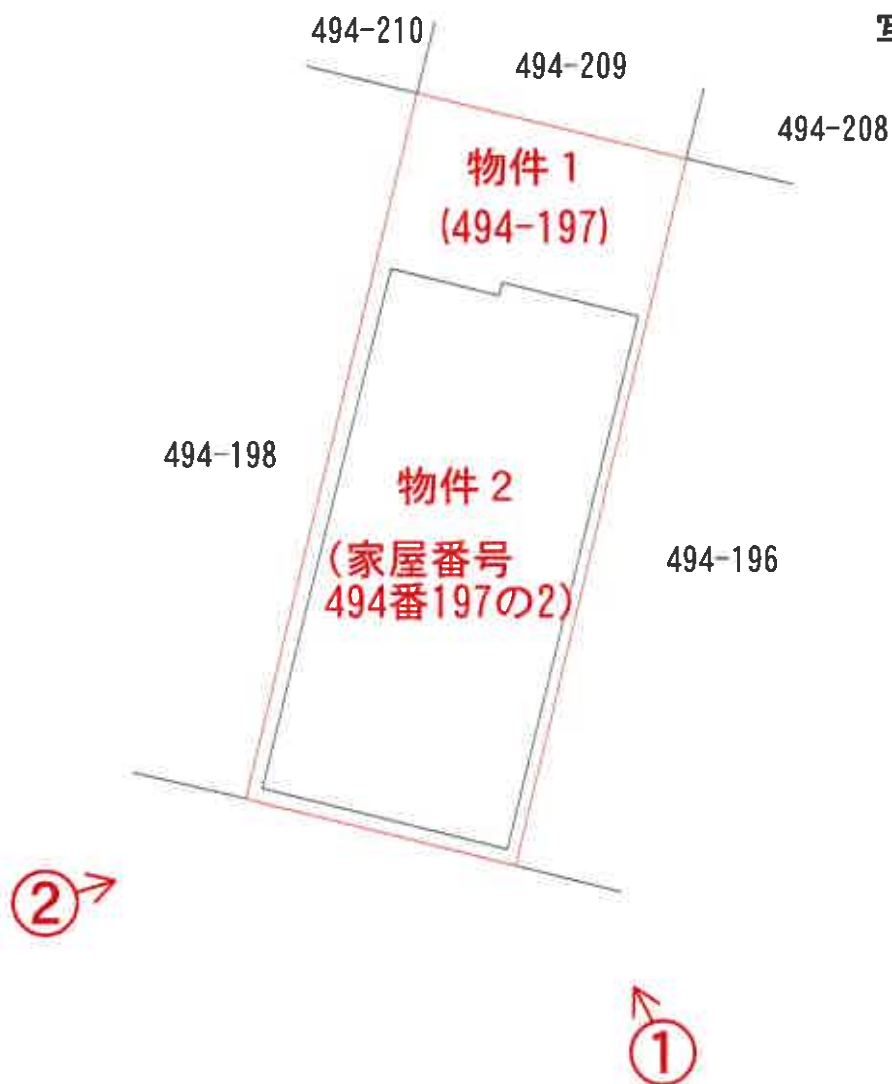
COPY

土地建物位置関係図



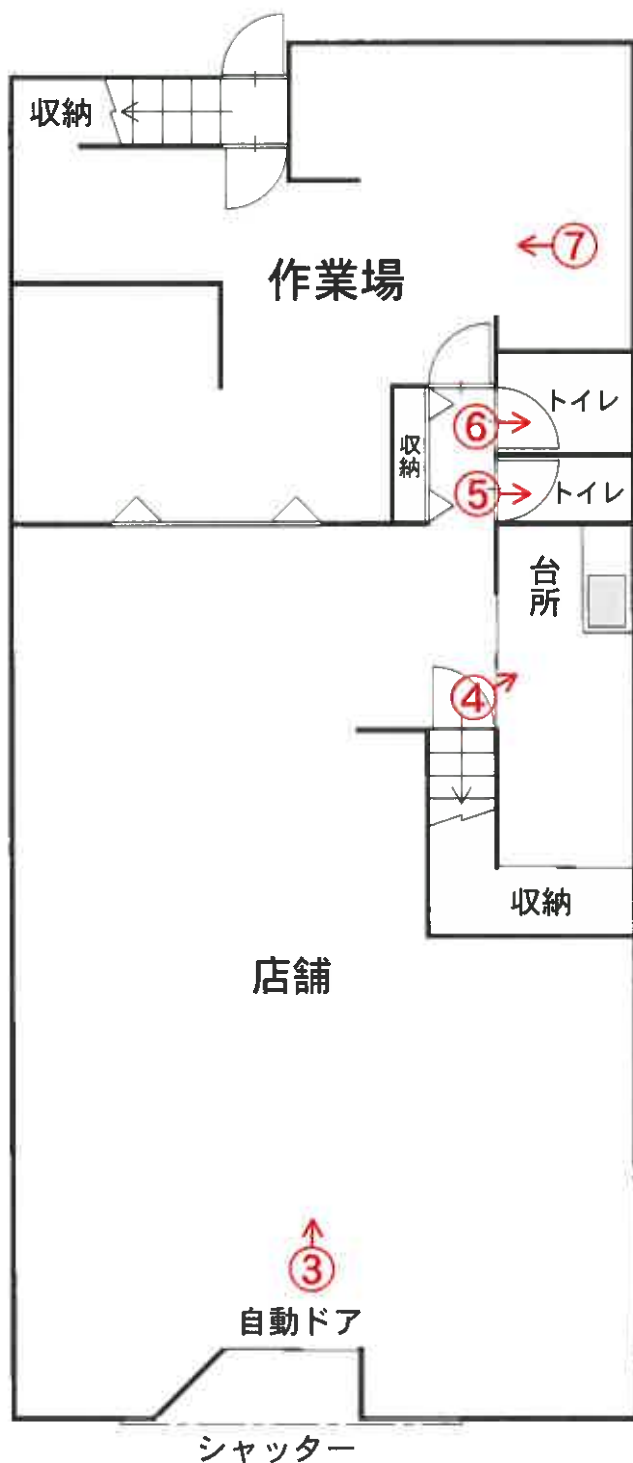
S=1:250

写真撮影地点

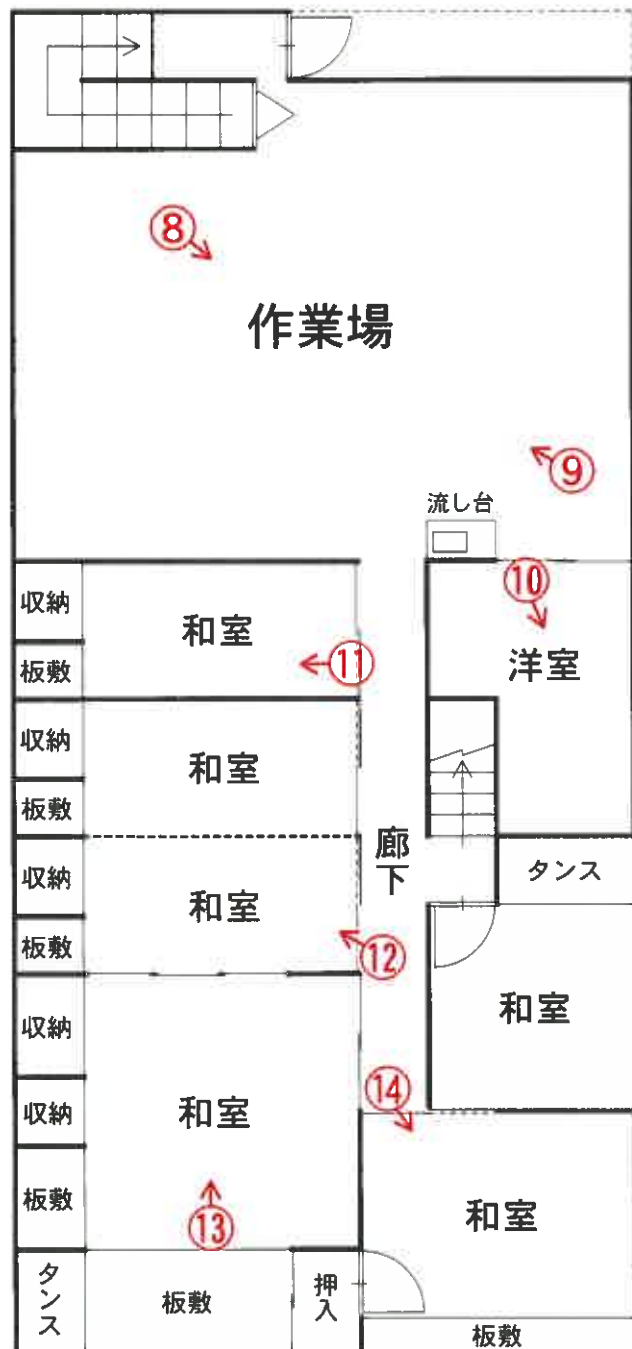


間取図 (物件2)

1 階



2 階



写真撮影地点 

写真番号 1



物件 1

物件 2

写真番号 2



物件 1

物件 2

写真番号 3



物件 2

写真番号 4



物件 2

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 1 1



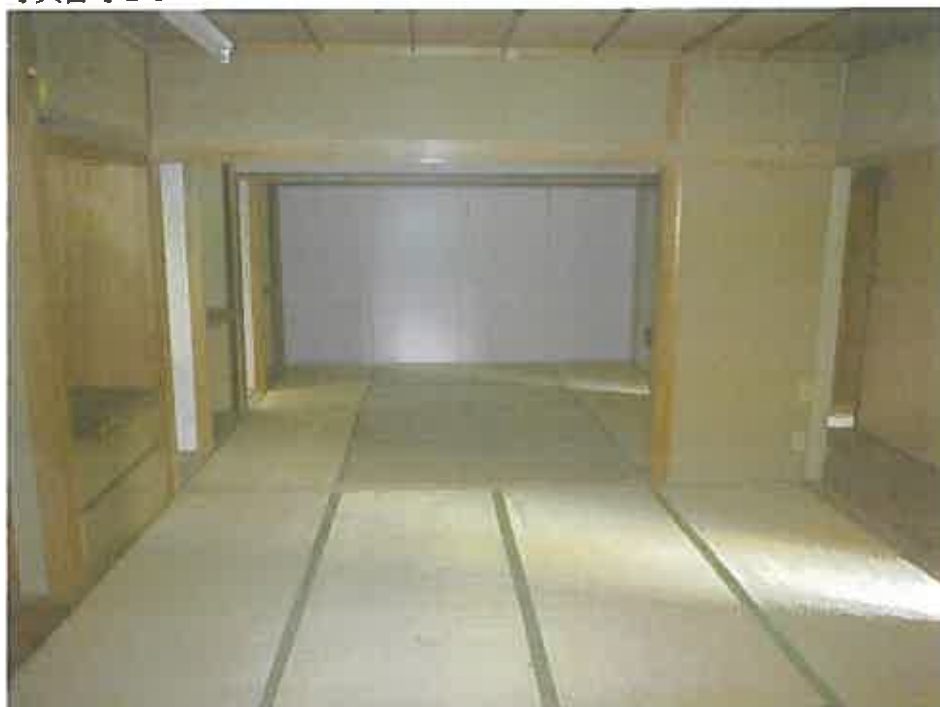
物件 2

写真番号 1 2



物件 2

写真番号 1 3



物件 2

写真番号 1 4



物件 2

令和 8 年 （ケ） 第 3 号
物件 1, 2
令和 8 年 4 月 8 日 現地調査
令和 8 年 5 月 1 8 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

浅 井 康 光 印

第1 評価額

一括 価 格	
金 4, 8 0 9, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 9 0 7, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1, 9 0 2, 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、調査日以降に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 在番 地目 地積	青森市浪打一丁目 494番197 雑種地 221m ²	同左 同左 同地 同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	青森市浪打一丁目 494番地197 494番197の2 店舗 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 148.13m ² 2階 140.79m ²	同左 同左 同左 同左 同左
番号	特 記 事 項		
	特にない		

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）

位 置 ・ 交 通	青い森鉄道「東青森」駅の北方約1.9km（道路距離）。 （附属資料 「1 位置図」参照）	
付 近 の 状 況	青森市街地東部の浪打一丁目地区，中規模一般住宅の多い区画整然とした住宅地域である。 当地域は目下のところ格別の変動要因がなく、今後も現状のまま推移するものと予測される。	
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種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200% なし なし
画地条件（規模，形状等）	地 積 間口・奥行 形 状 接 道 状 況 そ の 他	221m ² 間口約8.5m，奥行約22.5m ほぼ長方形 中間画地 なし
接面道路の状況	南側，幅員約11m，市道，舗装有，ほぼ等高 建築基準法第42条第1項第1号	
土地の利用状況等	土地所有者が物件1土地上に物件2建物を所有し、占有している。	
供給処理施設	上 水 道：有 ガス配管：有 下 水 道：有	
特 記 事 項	①登記上は目的外建物が存しているが，所有者の亡父が本件物件を買い受けたときには既に目的外建物は現存していなかったとのことである。 ②目的外建物の概況（物件1関係） 所 在……………青森市浪打一丁目494番地197 家屋番号……………494番197 種 類……………居宅 構 造……………コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床 面 積……………59.57m ² 所 有 者……………その他の者（農林省） 建築時期……………昭和41年10月31日ころ 建 築 者……………現所有者	

特記事項	その他………附属建物の概況 符 号：1 種 類：物置 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：2. 4 8 m ²
------	--

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

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（登記上）新築年月日不明 昭和38年10月10日増築，変更 昭和47年7月20日増築， 昭和57年8月5日一部取毀，増築， 平成14年7月31日種類変更，増 築 経過年数 約63年 経済的残存耐用年数 約 0年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：モルタルリシン吹付 外 内 壁：ビニールクロス 外 天 井：ビニールクロス 外 床 ：タタミ，フローリング 外 設 備：電気，照明，給排水，衛生 その他：なし ※本件建物の各種設備については，そ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である。
床面積(現況)	第3 目的物件欄記載のとおり。
現況用途等	現況用途：店舗 間 取 り：(附属資料「建物間取図」参照)
品 等	普通
保 守 管 理 の 状 態	築後約63年経過しており，経年相応の老朽化と認められ る。 保守管理の状態は普通程度である。
建物の利用状 況	建物所有者が空店舗として所有し，使用している。
特記事項	対象建物について，建築時期・構造・種類等の要因を踏ま え現地調査を行った結果，アスベスト含有建材が含まれて 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1）

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=オ
1	55,600	1.04	221	(1-0.50)	6,390,000

〔総額につき千円未満の端数
金額は四捨五入、以下同じ〕

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示価格【青森（県）－17】

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $48,900\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/88 = 55,600\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：横ばい【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：なし

◇地域格差：街路条件 ▲2%（幅員）
 環境条件 ▲10%（用途多様性）

イ 個別格差：画地条件 +4%（方位）

※標準化補正，地域格差，個別格差；各条件の相乗積

※街路条件 ； 各要因の総和
 交通接近条件 ； "
 環境条件 ； "
 画地条件 ； 各要因の相乗積
 行政的條件 ； 各要因の総和
 その他の条件 ； "

ウ 地積：登記地積

エ 建付減価：本件土地上に存在する建物の配置，敷地との適応の状態，更地との市場性を考慮し，▲50%。

※. なお，登記上は存する目的外建物については，現存しないものと思われることから考慮外とした。

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，建物の価額を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額 (円) ア×イ×ウ＝エ
2	166,000	288.92	0.01	480,000

〔総額につき千円未満の端数
金額は四捨五入，以下同じ〕

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	63	0	0.70	0.03	0.01

$$\text{※現価率} = \{ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \text{経済的残存耐用年数} / (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \} \times (1 - \text{観察減価率})$$

2 評価額の判定

前記により求めた価額に，物件1の土地については土地利用権等価額を控除し，物件2の建物については土地利用権等価額を加算し，競売市場修正を施して，下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価額

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		土地利用権等価額 (円) ア×イ×ウ＝エ
1	6,390,000	1.00	0.35	法定地上権	2,237,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：土地の利用状況，建物の配置の状況等から物件1の全域と判定した。

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，法定地上権割合を本件建付地価格の35％と判定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、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	6,390,000	-2,237,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	2,907,000
2	480,000	+2,237,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	1,902,000
一括価格（合計）						4,809,000

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：第2評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮して▲30%。

第6 参考価格資料

青森県地価調査基準地価格〔青森（県）－17〕
所 在：青森市浪打2丁目499番23「浪打2－7－21」
価 格：48,900円/㎡
位 置：JR奥羽本線「青森」駅の東南東方へ道路距離約4.5kmに
位置する。
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：231㎡
供給処理施設：水道，ガス，下水
接 面 街 路：北側7m舗装市道
用途指定等：第1種中高層住居専用地域
（指定建蔽率60%，指定容積率200%）
地 域 の 概 要：中規模一般住宅の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；青森市役所「都市計画図」) | ・・・1葉 |
| 2 | 公図写 | ・・・1葉 |
| 3 | 建物図面 | ・・・1葉 |
| 4 | 建物間取図 | ・・・1葉 |

以 上

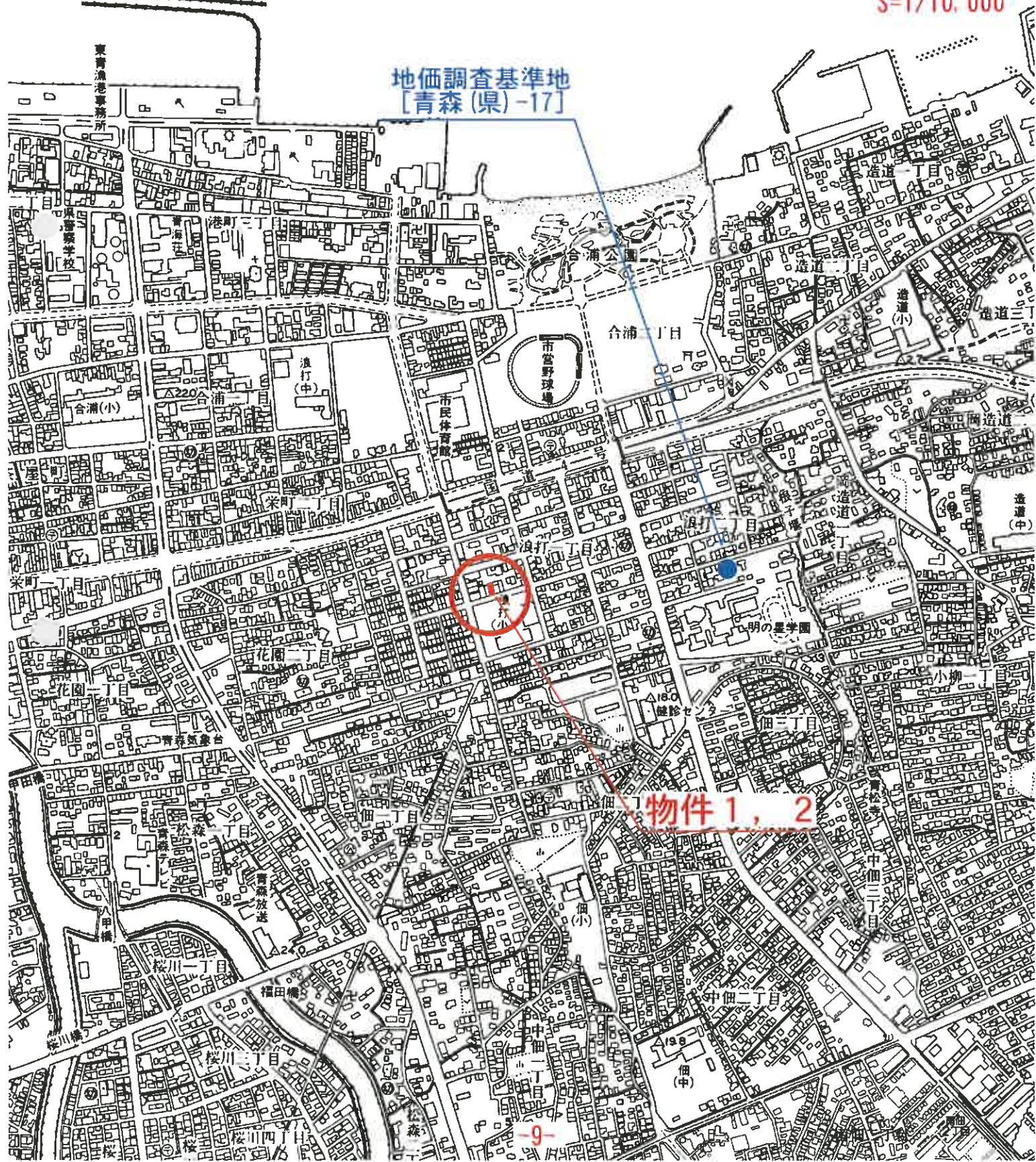
位置図

8(ケ)3

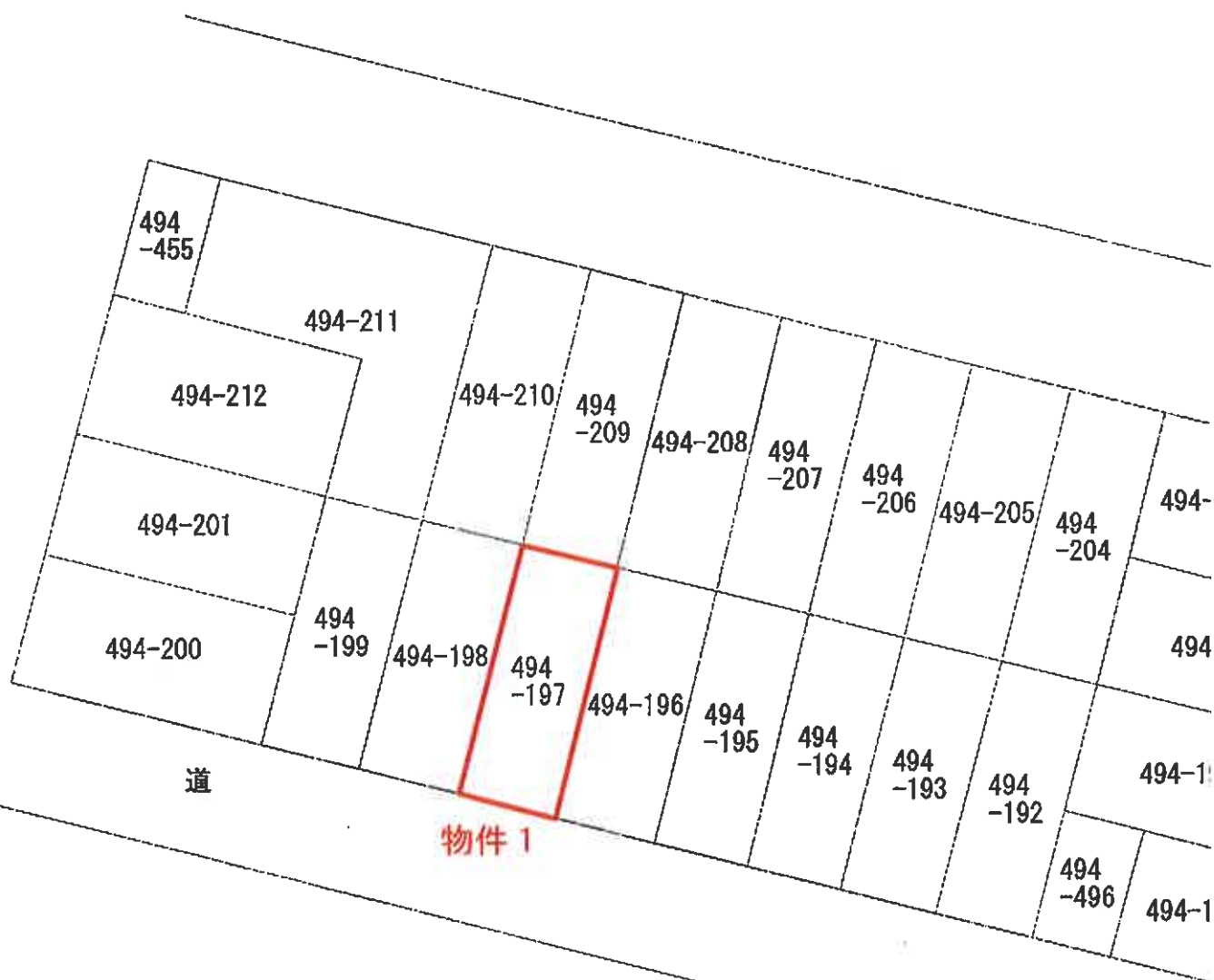
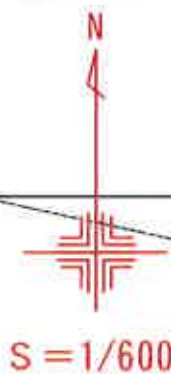


S=1/10,000

地価調査基準地
[青森(県)-17]



物件 1, 2



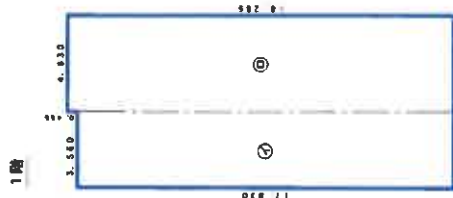
115981

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号
494-197の2

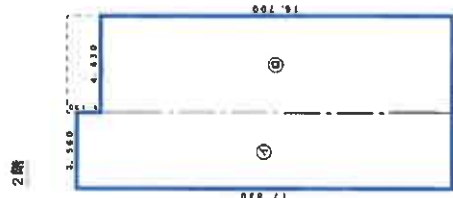
建物の所在
青森市浪打1丁目494番地197



求積表

㊷	3,560 × 17,830	=	63,474,800
㊸	4,630 × 18,285	=	84,659,550
計			148,134,350

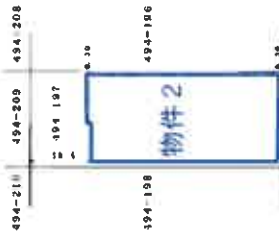
床面積 148.13 m² /



求積表

㊹	3,560 × 17,830	=	63,474,800
㊺	4,630 × 16,700	=	77,321,000
計			140,795,800

床面積 140.79 m² /



※A3版のS=1/250をA4版に縮小

※A3版のS=1/500をA4版に縮小

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

