

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 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 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 場 所	令和 8 年 8 月 20 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 9 月 9 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 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	10, 172, 000 8, 137, 600	一括	2, 034, 400	102, 475	0
1	3, 040, 000				
2	7, 132, 000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 青森市岡造道一丁目 |
| | 地 番 | 1 0 9 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 8 . 7 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 青森市岡造道一丁目 1 0 9 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 0 9 番 3 |
| | 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 1 3 . 7 8 平方メートル
2 階 7 8 . 4 6 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 6月 24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】

A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

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 青森市岡造道一丁目
地 番 1 0 9 番 3
地 目 宅地
地 積 2 6 8 . 7 6 平方メートル

所有者 A

2 所 在 青森市岡造道一丁目 1 0 9 番地 3
家屋 番号 1 0 9 番 3
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 1 3 . 7 8 平方メートル
2 階 7 8 . 4 6 平方メートル

所有者 B



令和 8 年 (ケ) 第 8 号
令和 8 年 3 月 11 日受理
令和 8 年 3 月 25 日提出

現況調査報告書

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 青森市岡造道一丁目
地 番 1 0 9 番 3
地 目 宅地
地 積 2 6 8 . 7 6 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 青森市岡造道一丁目 1 0 9 番地 3
家屋 番号 1 0 9 番 3
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 1 3 . 7 8 平方メートル
2 階 7 8 . 4 6 平方メートル

所有者 B



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	青森市岡造道一丁目5番6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（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類： ☐ ある { 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 [地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ ある 保管開始日 平成 年 月 日	
土地建物の位置関係	☐ 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1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者 ☐	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(☐ (占有者) ■A(土地所有者))の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成19年 7月31日(新築)	
最初の 契約等	契約日	上記 年 月 日頃	
	期間	上記 年 月 日頃から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 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	
	貸主	■所有者 ☐ その他の者()	
当事者	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

(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 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A (占有者) ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成19年 7月31日 (新築)	
最初の契約等	契約日	平成22年 1月25日頃 (建物所有者転出)	
	期間	上記 年 月 日頃から ☐ 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	
	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (土地所有者兼 建物占有者)	1 物件1土地は、私が亡夫から相続した土地である。 2 物件1土地上の物件2建物は、夫が存命中に息子Bが建てた居宅である。 3 現在、同建物にBは住んでいない。 4 Bと私との間では、本件物件の占有にまつわる賃料のやり取りや期間の定めなどはない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

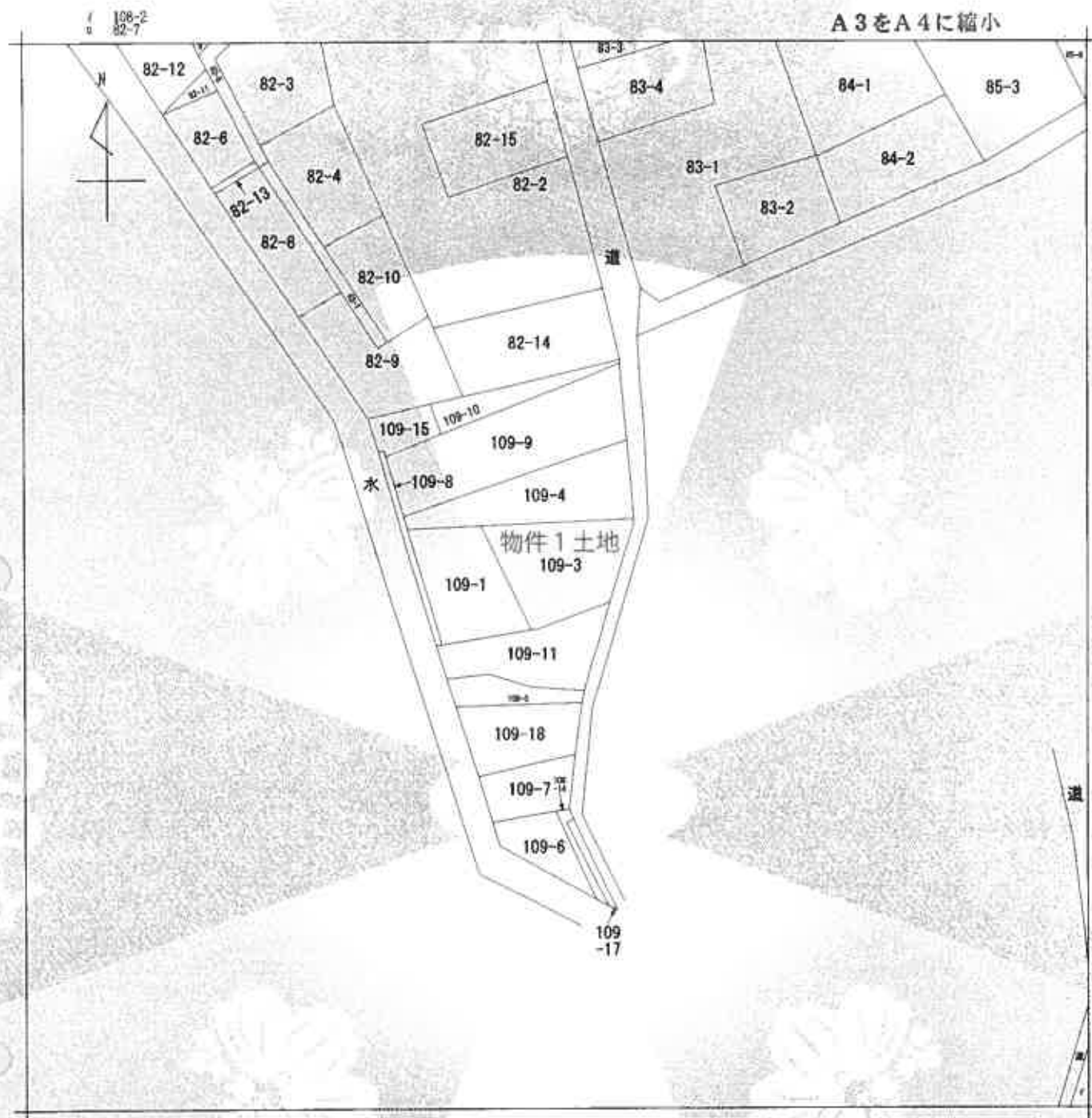
執行官の意見

- 1 関係人の陳述及び現況にてらし、2ないし4枚目記載のとおりと認める。
- 2 債務者兼所有者Bに対し占有関係を書面で照会したが回答がなかった。

(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 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24日 (火) 9:45-11:00	物件所在地	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 () : - :		
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



(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	青森市阿達道一丁目				地番	109番3			
出力縮尺	1/600	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					備考 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8年3月12日
青森地方法務局

請求番号：2-4
(1/1)

登記官

公用

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12日 育森地方方法務局

令和8年3月12日

奇森地方法務局

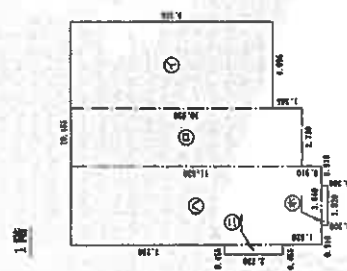
藥品類

(10 枚目)

面圖
圖面
物平
建各

109-3

建物の所在
青森市岡造道一丁目109-3

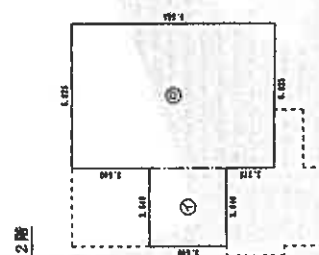


求積表

⑦	4.095×9.555	$=$	39.12726
⑧	2.730×10.920	$=$	29.81650
⑨	3.640×1.830	$=$	6.66120
⑩	0.455×2.750	$=$	1.25125
⑪	1.820×0.300	$=$	0.54600
			計
			112.78576

計

床面積 113.78 m²

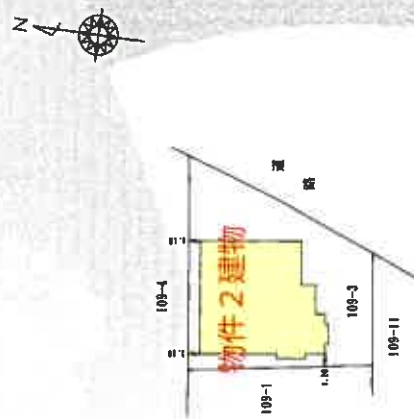


我軍兵

⑦	2 640 X 3 640	=	13. 240000
⑧	6 825 X 9 555	=	65. 212875
			78. 462475

主

床面積 78.46 m²



(单位: m)

A 3をA 4に縮小

(中類集)

(平成19年7月31日作成)

縮尺 $\frac{1}{250}$

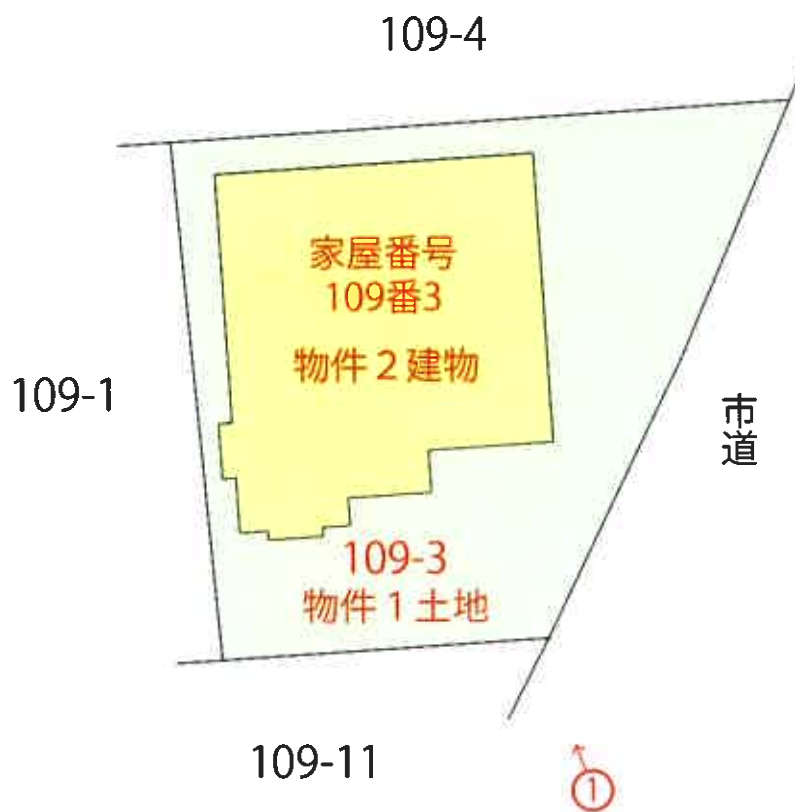
申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

作者

土地建物位置関係図

(S=1/250)

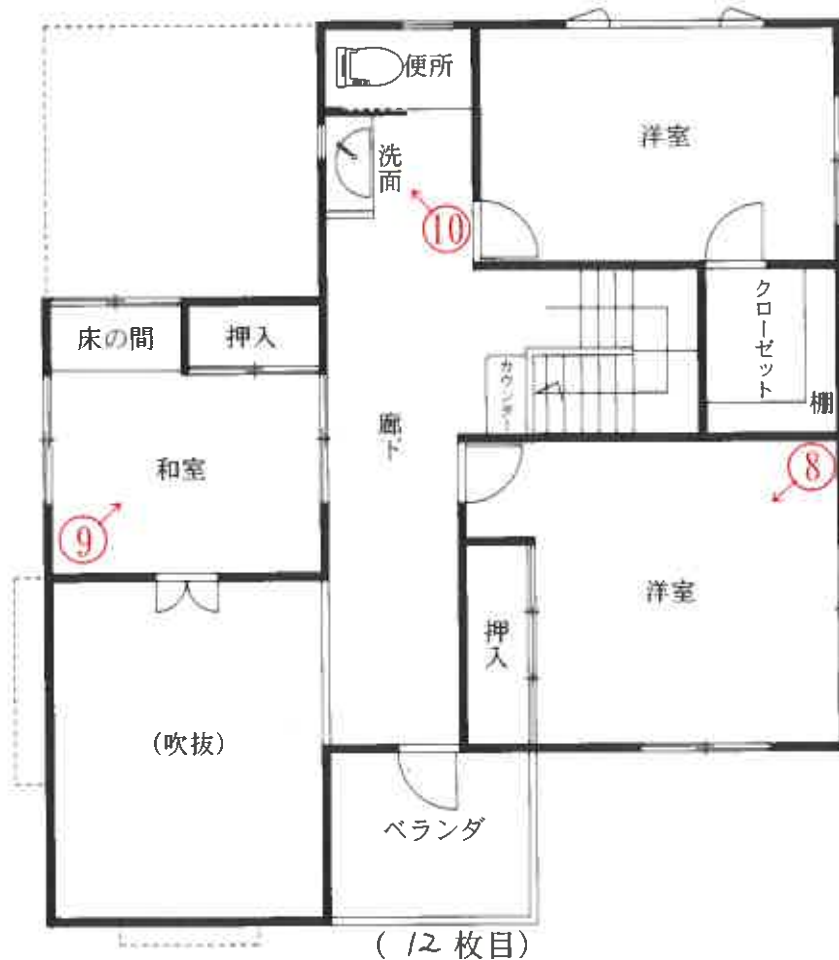


建物間取図 (縮尺：1/100)

1 階



2 階



写真番号 1

物件 2 建物



物件 1 土地

写真番号 2



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



副 本

令和 8 年（ケ）第 8 号
令和 8 年 3 月 24 日 現地調査
令和 8 年 3 月 26 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 10,172,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 3,040,000円
物件2(建物)	金 7,132,000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1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	所在地 在番 地目 地積	青森市岡造道一丁目 109番3 宅地 268.76㎡	同左 同左 同左 同左
2	所在 家屋番 種号 類 構造 床面積	(主である建物) 青森市岡造道一丁目109番地3 109番3 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 113.78㎡ 2階 78.46㎡	(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		
1	青森市道路維持課での調査によれば、物件1土地の前面道路は市道であり除排雪も行うが、狹隘道路であるため他の市道と比較すると除排雪の回数はかなり少ない道路とのことである。		

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	青い森鉄道線「小柳」駅の北西方・道路距離約1.9km (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、青森市市街地東方に位置する岡造道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150㎡～300㎡程度の敷地上に中規模の低層一般住宅が標準的で、共同住宅も混在している。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種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200% なし なし																										
画地条件	間口約19.5m、奥行約9m～18m(平均約13.5m)の台形地 地積 268.76㎡(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、東向き中間画地。																											
接面道路の状況	東側有効幅員約2.4m～3.2m(平均約2.8m)、市道(造道24号線)、舗装有 ※建築基準法上：法第42条2項道路																											
土地の利用状況等	その他の者が下記占有権原に基づき本土地上に物件2の建物を所有し、占有している。 《占有者及び占有権原の概況》 <table><tr><td colspan="2">占有範囲</td><td>全部</td></tr><tr><td colspan="2">占有者</td><td>債務者</td></tr><tr><td colspan="2">占有状況</td><td>敷地</td></tr><tr><td colspan="2">占有権原</td><td>使用借権</td></tr><tr><td colspan="2">占有開始時期</td><td>平成19年7月31日(新築)</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>上記年月日頃から期間の定めなし</td></tr><tr><td rowspan="2">契約等当事者</td><td>貸主</td><td>所有者</td></tr><tr><td>借主</td><td>占有者</td></tr></table>			占有範囲		全部	占有者		債務者	占有状況		敷地	占有権原		使用借権	占有開始時期		平成19年7月31日(新築)	最初の契約等	契約日	上記年月日頃	期間	上記年月日頃から期間の定めなし	契約等当事者	貸主	所有者	借主	占有者
占有範囲		全部																										
占有者		債務者																										
占有状況		敷地																										
占有権原		使用借権																										
占有開始時期		平成19年7月31日(新築)																										
最初の契約等	契約日	上記年月日頃																										
	期間	上記年月日頃から期間の定めなし																										
契約等当事者	貸主	所有者																										
	借主	占有者																										

供給処理施設	上水道 あり(下記特記事項参照) 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. Aの陳述によると物件1土地の東側駐車場部分には電気式融雪装置が設置されているが、最近は使用していないため現在も使用可能かどうかは不明とのことである。なお、設置後相当の年数が経過していることから、既に経済価値はないと判断した。 2. 青森市道路維持課での調査によれば、物件1土地の前面道路は市道であり除排雪も行うが、狭隘道路であるため他の市道と比較すると除排雪の回数はかなり少ない道路とのことである。 3. 前面道路に上水道公設管は敷設されておらず、代わりにC名義の上水道私設管が敷設されている。本件物件も当該私設管から上水道を引き込み使用している。 4. 指定容積率は200%だが、接面道路の幅員が4m未満であるため道路幅員による容積率規制により基準容積率は160%となる（建築基準法第52条2項）。 また接面道路の有効幅員が4m未満のため、建物建築に際しては当該道路の中心線から水平距離2mまでのセットバックが必要となり、この際のセットバック面積は約11.7㎡となる（評価人概算）。 5. 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2)

区 分	主である建物 家屋番号 109番3 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19年7月31日新築 経過年数：約19年 経済的残存耐用年数：11年																									
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：窯業系サイディング張 内 壁：ビニールクロス他 天 井：ビニールクロス他 床：カーペット、畳、フローリング他 設 備：電気、給排水、衛生（水洗）、浴室、換気、冷暖エアコン、 電気ストーブ、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。																									
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	やや優る																									
保守管理の状態	やや優る																									
建物の利用状況	その他の者が下記占有権原に基づき、本建物を居宅として使用し、占有している。 《占有者及び占有権原の概況》 <table><tr><td colspan="2">占有範囲</td><td>全部</td></tr><tr><td colspan="2">占有者</td><td>A</td></tr><tr><td colspan="2">占有状況</td><td>居宅</td></tr><tr><td colspan="2">占有権原</td><td>使用借権</td></tr><tr><td colspan="2">占有開始時期</td><td>平成19年7月31日（新築）</td></tr><tr><td rowspan="2">最初の 契約等</td><td>契約日</td><td>平成22年1月25日頃（建物所有者転出）</td></tr><tr><td>期間</td><td>上記年月日頃から期間の定めなし</td></tr><tr><td rowspan="2">契約等 当事者</td><td>貸主</td><td>所有者</td></tr><tr><td>借主</td><td>占有者</td></tr></table>	占有範囲		全部	占有者		A	占有状況		居宅	占有権原		使用借権	占有開始時期		平成19年7月31日（新築）	最初の 契約等	契約日	平成22年1月25日頃（建物所有者転出）	期間	上記年月日頃から期間の定めなし	契約等 当事者	貸主	所有者	借主	占有者
占有範囲		全部																								
占有者		A																								
占有状況		居宅																								
占有権原		使用借権																								
占有開始時期		平成19年7月31日（新築）																								
最初の 契約等	契約日	平成22年1月25日頃（建物所有者転出）																								
	期間	上記年月日頃から期間の定めなし																								
契約等 当事者	貸主	所有者																								
	借主	占有者																								
特 記 事 項	建築後約19年程経過する建物だが、特段要修理箇所はないようである。またAの陳述によると本建物のうち日常的に使用している部分はあまり多くないとのことで、特に2階居室は使用感が少なく経年の割にはきれいに保たれている。																									

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
1	33,500	0.67	268.76	(1-0.20)	4,826,000

〔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-24

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $41,600\text{円}/\text{㎡} \times 100.6/100 \times 100/104 \times 100/120 \approx 33,500\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : 交通・接近条件▲1%（市中心部、最寄商業施設への接近性）、環境条件+21%（周囲の利用状況、供給処理施設の整備の状態等）…以上、相乗積による。

イ 個別格差 : 街路条件▲10%（幅員、系統及び連続性）、環境条件▲20%（居住環境）、画地条件▲7%（形状▲5%、方位+2%、セットバックを要する▲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2）

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
2	187,000	192.24	0.27	9,706,000

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
2	19	11	0.30	0.03	0.27

※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	4,826,000	1.00	0.10	使用借権	483,000

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：

土地利用権を使用借権と判定し、使用借権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	4,826,000	－483,000	(1-0.00)		(1-0.30)	3,040,000
2	9,706,000	＋483,000	(1-0.00)		(1-0.30)	7,132,000
一括価格（合計）						10,172,000

ウ 占有減価修正：物件1，2…いずれも使用借権 0%（対抗力なし）

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－24）

所 在：青森市小柳6丁目14番45
 価 格：41,600円／㎡
 位 置：青い森鉄道線「小柳」駅の西方街路距離約1.1km
 価 格 時 点：令和7年1月1日
 地 積：238㎡
 供給処理施設：水道、ガス、下水
 接 面 街 路：南東側約7m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：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 | ・・・ | 1 葉 |
| | （出所：国土地理院「地形図」） | | |
| 2 | 旧土地台帳附屬地図写 | ・・・ | 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

陸奥湾

青森湾

↓
青森港

↓青森漁港

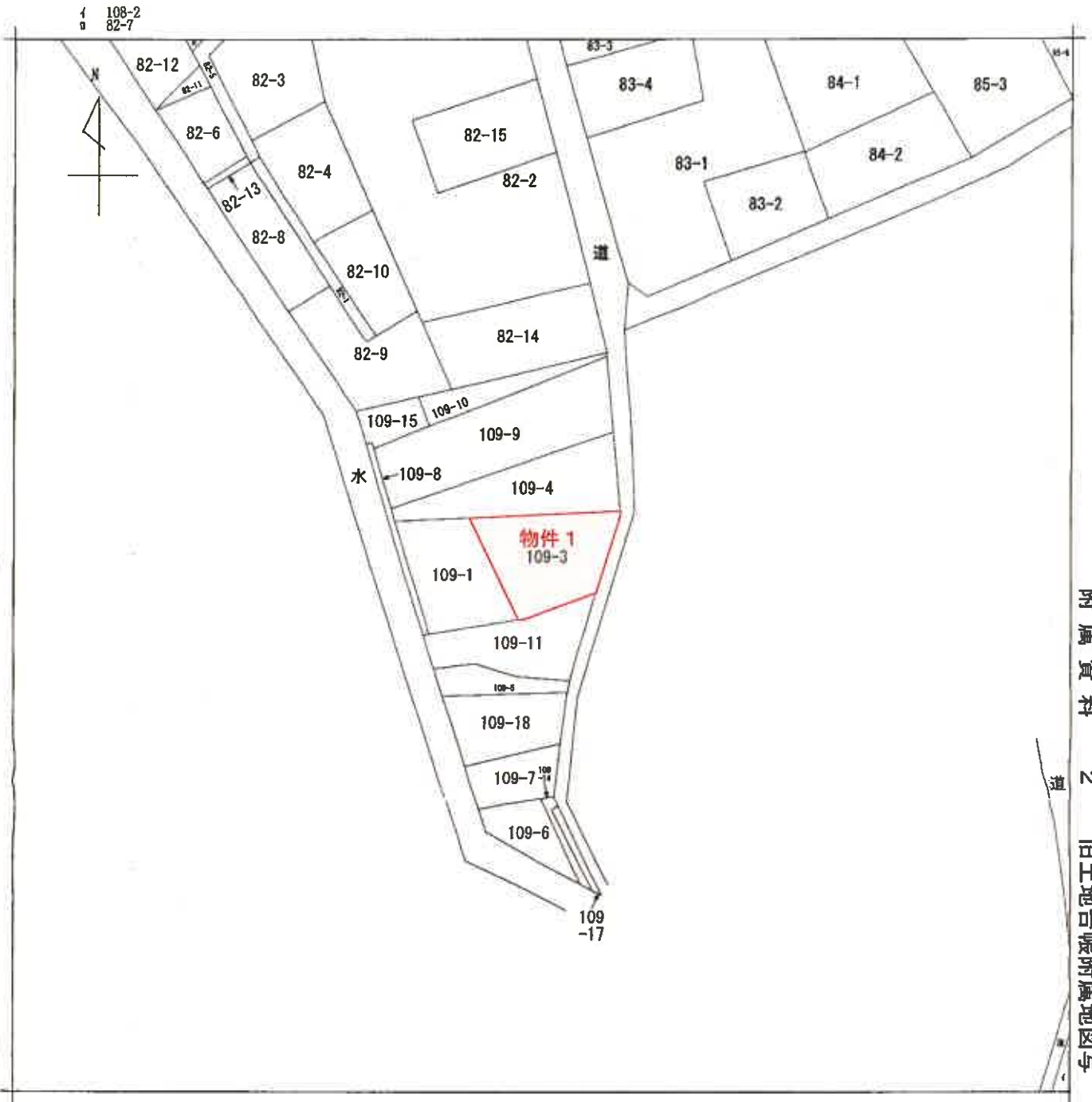
物件 1, 2

青森市

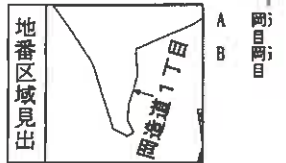
地価公示標準地
青森-24



$$S = \frac{1}{25000}$$



(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 青森市岡造道一丁目				地番 109番3	
出力縮	力尺 1/600	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				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。

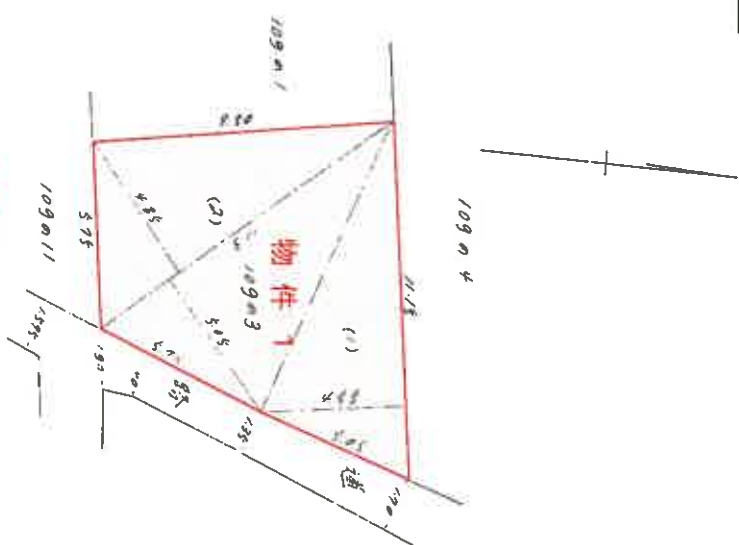
令和8年1月14日
青森地方法務局

請求番号：12-1
(1/1)

登記官

地番	095512
土地の所在	有教介大寺道越条状田

地積測量図



求積
 (1) 11.15 x 445 = 50.7325
 (2) 11.30 (485 - 5.05) = 111.870
 2) 162.6025
 8130125

昭和38年4月9日
作製年月日

縮尺 1/300

A3版をA4版に縮小

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

2024.9

登記年月日：平成19年8月3日

附属資料 4 建物図面・各階平面図写

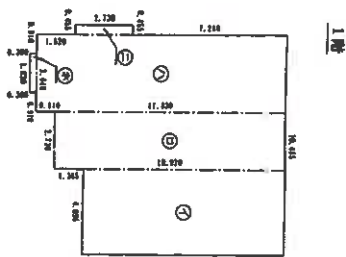
015064 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	109-3
建物の所在	青森市網造道一丁目109-3

物件 2

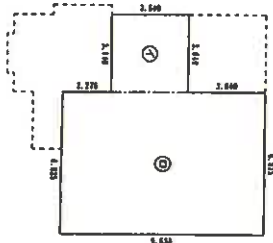
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年1月14日
青森地方裁判所
登記官



求積表	
①	4,096 × 9,555
②	2,730 × 10,920
③	3,640 × 11,830
④	0,455 × 2,730
⑤	1,820 × 0,300
計	113,786.75

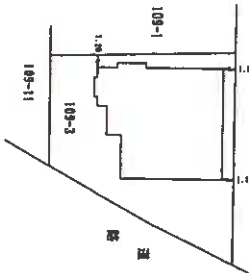
床面積 113.78 m²

2階



求積表	
⑥	3,640 × 3,640
⑦	6,825 × 9,555
計	78,462.475

床面積 78.46 m²



(単位：m)

作成者

日作成) 縮尺 1/250

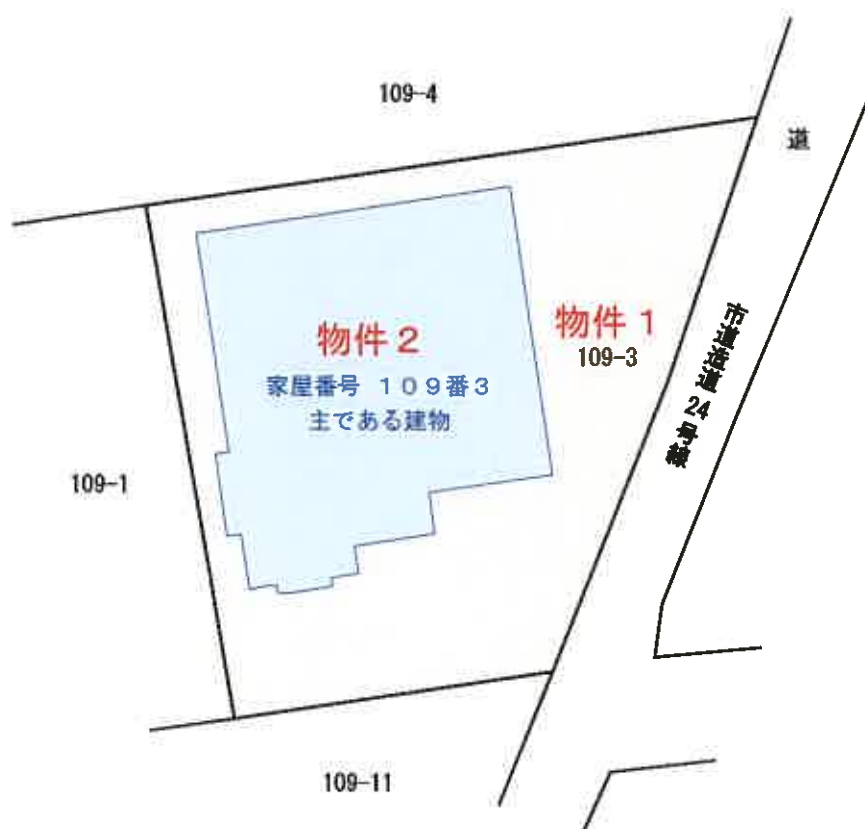
申請人

縮尺 1/500

A3版をA4版に縮小

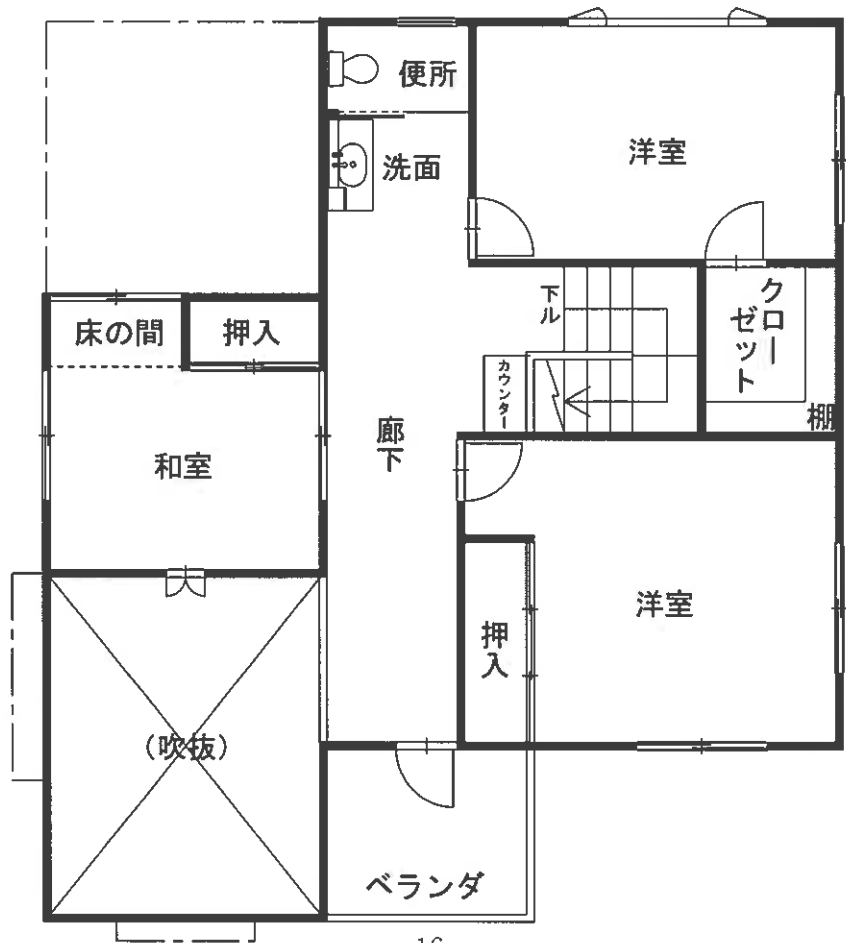
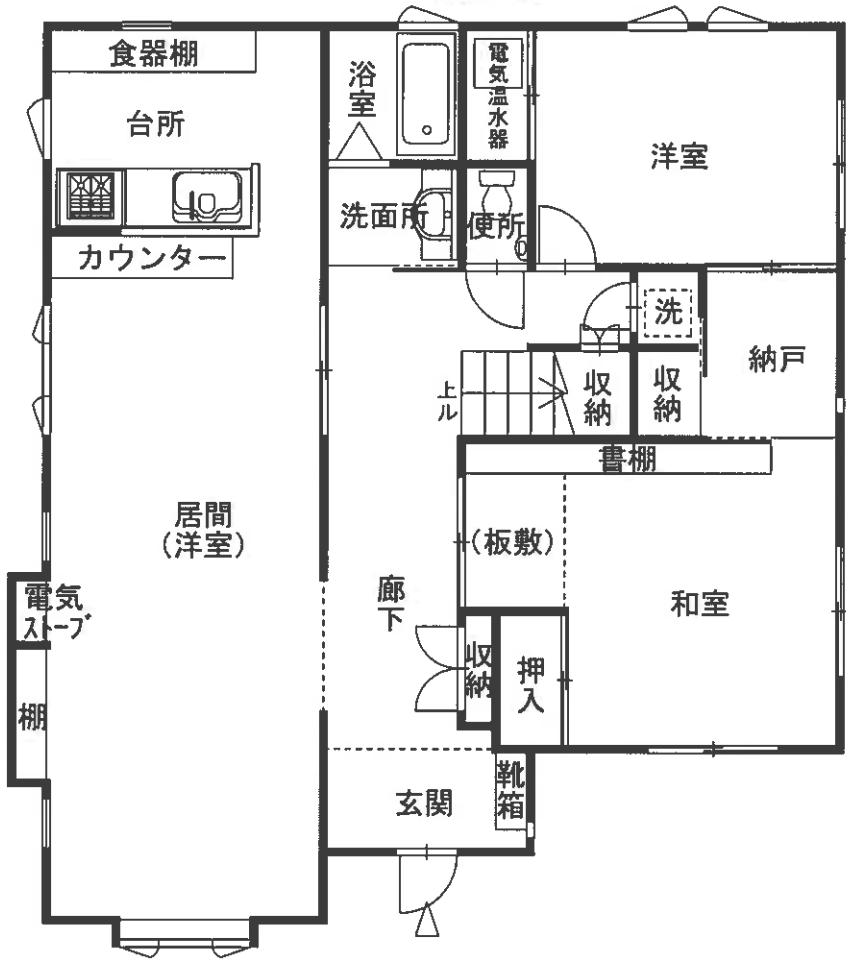
附属資料 5 配置図

所在 青森市岡造道一丁目



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

附属資料 6 建物間取図
物件2



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