

令和8年（ヌ）第6号

物件番号1, 2

3点セットを閲覧される皆様へ

本件物件のうち物件2は持分（1 3 8 0分の6 9 0）の売却です。

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 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	4,978,000 3,982,400	一括	995,600	120,129	0
1	4,315,000				
2	663,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 青森市中央一丁目
地 番 27 番 3
地 目 宅地
地 積 305.68 平方メートル
- 2 所 在 青森市中央一丁目 27 番地 3
家屋 番号 27 番 3 の 1
種 類 居宅・車庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 92.74 平方メートル
2 階 72.87 平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1 階 約 96.88 平方メートル
2 階 72.87 平方メートル

持分 1380 分の 690



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 15 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

【物件番号 1】

本件土地の一部につき、売却対象外の建物（家屋番号 2 7 番 3 の 2）のための法定地上権の成否は不明であるが、これが成立するものとして売却基準価額が定められている。

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】

本件共有者 A 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 2】

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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。



11

物 件 目 録

- 1 所 在 青森市中央一丁目
地 番 27番3
地 目 宅地
地 積 305.68平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 青森市中央一丁目27番地3
家屋 番号 27番3の1
種 類 居宅・車庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 92.74平方メートル
2階 72.87平方メートル

(現況)

- 床 面 積 1階 約96.88平方メートル
2階 72.87平方メートル

共有者 A 持分1380分の690



令和 8 年 (又) 第 6 号
令和 8 年 3 月 4 日受理
令和 8 年 3 月 31 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 青森市中央一丁目
地 番 27番3
地 目 宅地
地 積 305.68平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 青森市中央一丁目27番地3
家屋 番号 27番3の1
種 類 居宅・車庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 92.74平方メートル
2階 72.87平方メートル

共有者 A 持分1380分の690

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	青森市中央一丁目27番3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 上記の者らが本土地上に下記建物を共有し、占有している 上記の者らが本土地上に下記目的外建物を共有し、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：1階 約96.88平方メートル			
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	☒ 建物共有者（A） ☐ 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	目的外建物（家屋番号27番3の2）と接している			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [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	☐ 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 ☒ 物件2設置部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ 亡Bの相続人ら	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ A (物件1所有者) ☐ ())の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 所有権 (Aの相続分につき) ☒ 使用借権 (それ以外の相続分につき)	
占有開始時期		平成18年 月 日 (物件1所有権取得)	
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1関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 目的外建物設置部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ 亡Bの相続人ら	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ A (物件1所有者) ☐ ())の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 所有権 (Aの相続分につき) ☒ 使用借権 (それ以外の相続分につき)	
占有開始時期		平成18年 月 日 (物件1所有権取得)	
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 ☐ 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	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所 在	青森市中央一丁目27番地3
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 27番3の2
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☒ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 事務所
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 (登記) 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 (概 略)	104.95平方メートル (登記) 1階 約112.04平方メートル (現況) 2階 約104.95平方メートル (現況)
所 有 者	☒ 土地所有者 ☒ その他の者 (亡Bの相続人ら) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和39年 5月 5日ころ ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (B) ☐ 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

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)	1 物件2建物に夫婦で居住している。 2 物件2建物は、私と父Bとの共有で建てたものであるが、Bは平成29年に亡くなった。同人の相続人は、私を含む同人の子供らである。 3 物件2建物に、共有者のうち私だけが居住していることについては、身内の間柄であるから、他の共有者との間で賃料等の対価のやり取りはない。 4 物件1土地は、私が単独所有をしている。 5 物件1土地上に建つ物件2建物やB名義の工場兼事務所について、身内の間柄であるから、各建物の共有者となっているBの相続人との間で賃料等対価のやり取りはない。 6 なお、物件1土地上のB名義の工場兼事務所は、登記簿上平家建とのことであるが、昭和39年に平家建で新築した後に2階を増築しているの で、現存する同建物が登記簿上平家建の家屋番号27番3の2で間違い ない。 7 同目的外建物は、現在までの増築の結果、物件2建物に接している。接する部分の内部で行き来はできない。

(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5枚目記載のとおりと認める。
- 2 物件2建物1階車庫のシャッターは壊れている。

(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) 9:00- :	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30日 (月) 10:30-12:00	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

A 3をA 4に縮小



地番区域見出
中央1丁目

請求部	所 在	青森市中央一丁目				地 番	27番3			
出力縮	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

青森地方法務局

請求番号：21-1

登記官

(1/1)

(9 枚目)

公用

登記年月日：昭和54年7月2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8年3月11日 青森地方方法務局

(10枚目)

登記官

請求番号：21-2

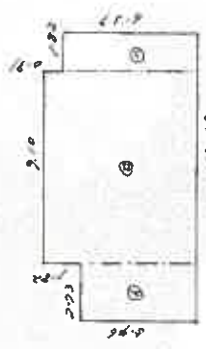
建築物図面

家屋番号 27-3-1

建築物の所在 青森市中央/丁田27番地3

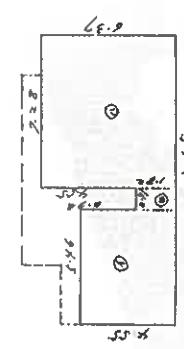
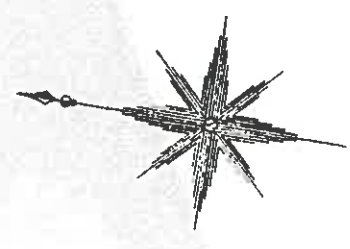
各階平面図

101793



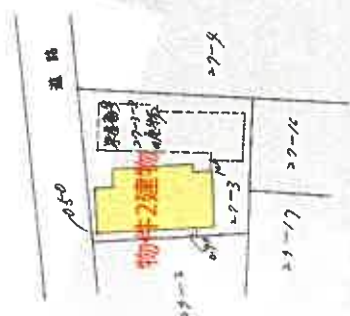
一 階 床面積計算表

- ① $2.23 \times 5.46 = 12.1658$
- ② $2.23 \times 5.46 = 12.1658$
- ③ $1.82 \times 6.37 = 11.5934$
- 計 $22.74m^2$



二 階 床面積計算表

- ① $2.28 \times 5.46 = 12.4488$
- ② $2.28 \times 5.46 = 12.4488$
- ③ $1.82 \times 6.37 = 11.5934$
- 計 $22.89m^2$



A3をA4に縮小

作製者 土地調査士 家屋	年 6 月 22 日 作製	縮尺 1/250	申請人	積算 1380分9840	縮尺 1/600
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)			積算 1380分9540	昭和54年7月2日	

登記年月日：昭和39年9月22日

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8年3月11日 青森地方方法務局

登記官

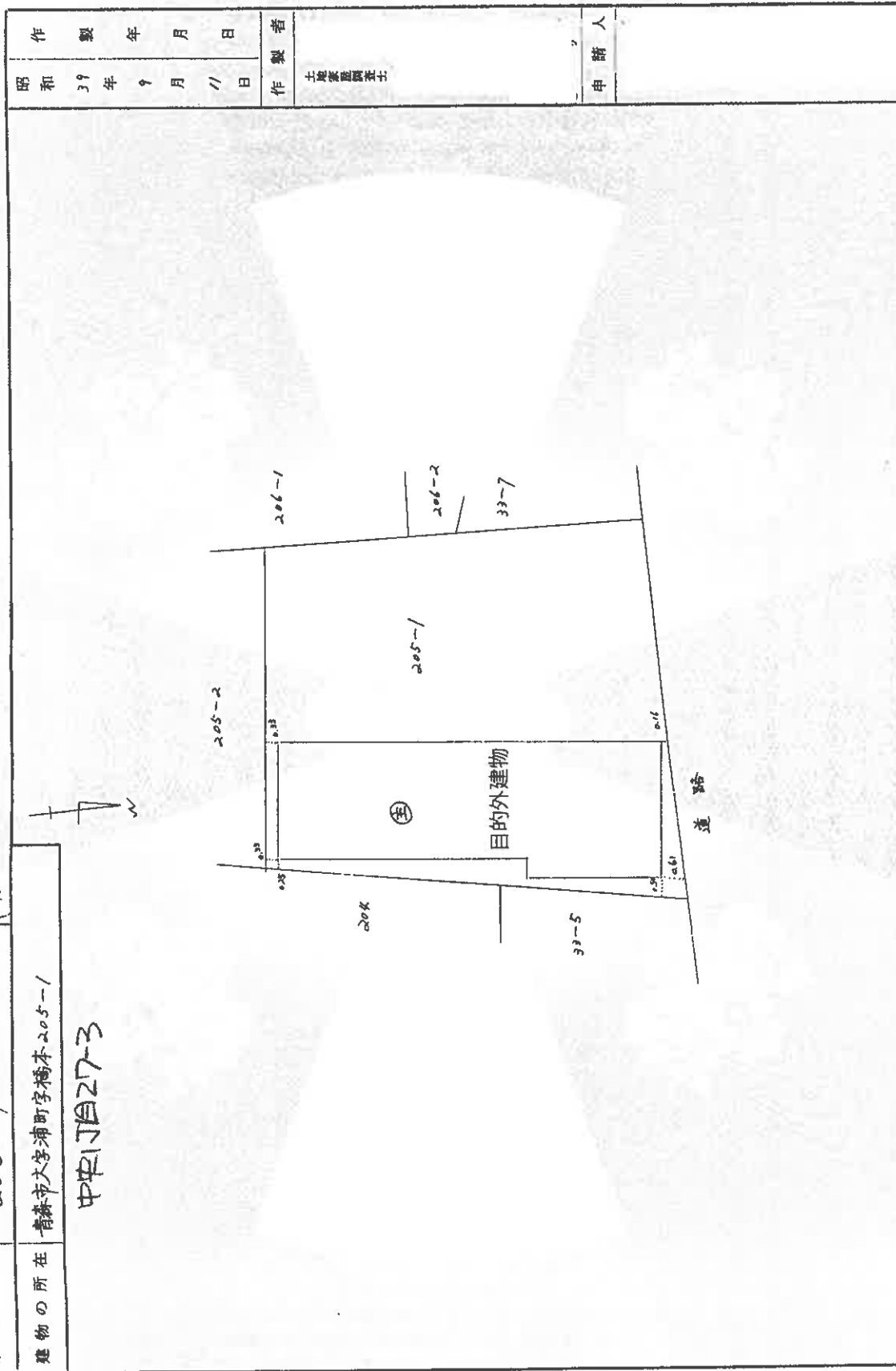
(11枚目)

101795 27-3-2

家屋番号 205-1 (2/2) 建物図面

建物の所在 青森市大字浦町字橋本205-1

中央自治27-3



(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200

S39.9.22

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和39年9月22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8年3月11日

青森地方方法務局

登記官

(12 枚目)

請求番号：21-3

(2/2)

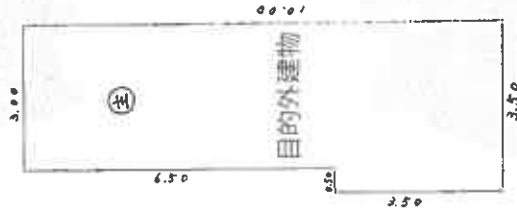
101794 27-3-Z

家屋番号 205-1 / (1/2) 各

建物の所在 青森市大字浦町字橋本205-1 /

中井自27-3

図面 平面 階



3.50 X 3.50 12.25 /
3.00 X 6.50 19.50 /
計 31.75 /
(38)

縮尺 1 / 200

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

839, 9, 22

A3をA4に縮小

昭和39年9月11日	製作年月日
土家屋調査士	製作者
	申請人

土地建物位置関係図

(S=1/250)

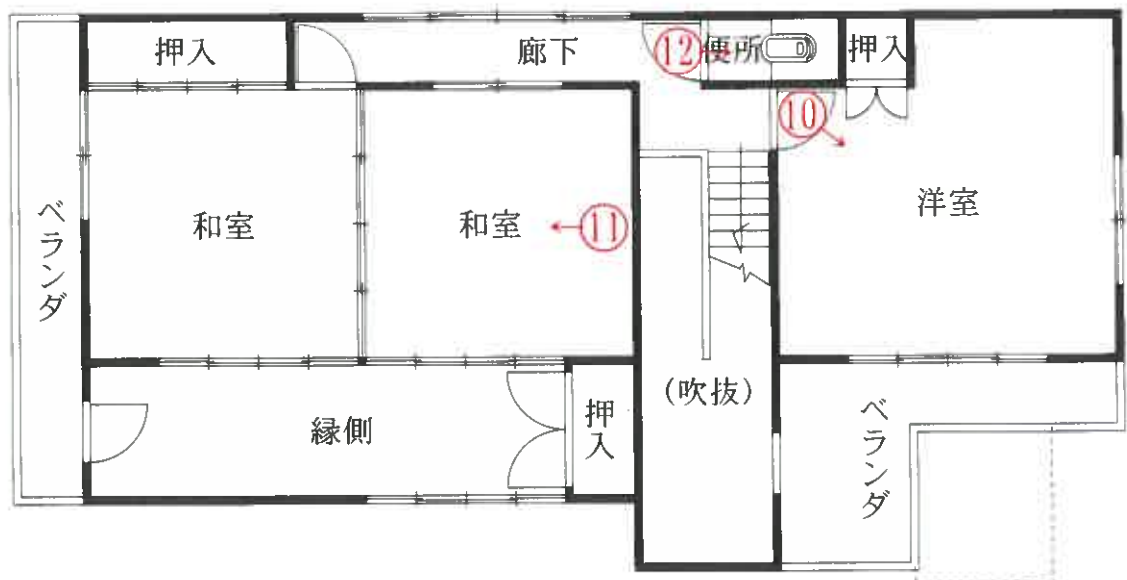


建物間取図 (縮尺：1/100)

【1階】



【2階】





写真番号 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



令和 8 年（又）第 6 号

令和 8 年（又）第 6 号

令和 8 年 3 月 30 日 現地調査

令和 8 年 4 月 6 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

工 藤 美 和 子 印

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 4,978,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 4,315,000 円
物件2(建物)	金 663,000 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 の内訳価格は、物件 2 ならびに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。
- 4 物件 2 については債務者の共有持分（1380 分の 690）に対応する価格である。

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 番 地 目 地 積	青森市中央一丁目 27 番 3 宅地 305.68 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	青森市中央一丁目 27 番地 3 27 番 3 の 1 居宅・車庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 92.74 m ² 2 階 72.87 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左 1 階 約 96.88 m ² (概測) 同 左
特 記 事 項			
1. 本件建物（物件 2）は債務者の共有持分（1380 分の 690）のみを対象とする。 2. 本土地上には目的外建物が存する。詳細については現況調査報告書のとおりである。			

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	J R 奥羽本線「青森」駅の南東方約 1.6 k m (道路距離) (附属資料 1 位置図参照)	
付 近 の 状 況	青森市中心市街地内、一般住宅にアパート、店舗等が混在する住宅地域である。現在のところ特段の経済的変動要因は認められず、今後も現状程度で推移すると予測される。	
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 指定建蔽率 指定容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 近隣商業地域 80% 200% 準防火地域 特になし
画 地 条 件	間口約 17.5 m, 奥行約 19 m のほぼ正方形地 地 積 305.68 m ² (登記地積) 接面道路ならびに周囲の宅地とほぼ等高な平坦地 (北向き中間画地)。	
接 面 道 路	幅員約 6 m 市道 舗装有 建築基準法上：法第 42 条第 1 項 1 号道路	
土地の利用状況	土地所有者ならびにその他の者が、本土地上に物件 2 ならびに目的外建物を共有し占有している。 また、本件土地の前面道路沿いには融雪槽 (融雪設備) が設置されている (附属資料 4 配置図参照)。 占有者及び占有権原等の詳細は、現況調査報告書のとおりである。	
供給処理施設	上 水 道 あり ガス配管 引込可 下 水 道 あり	
特 記 事 項	1. 青森市が公表する洪水ハザードマップ (最大規模降雨想定) によれば、本件は浸水深 0.5 m 以上 3.0 m 未満の区域に位置する。 また、市公表の津波ハザードマップ では、津波浸水深 1.0 m 以上 3.0 m 未満の浸水想定区域に位置する。なお、当該想定は想定地震に基づくものであり、発生する地震の規模等により浸水状況は変動する。 2. 融雪設備については、所有者によれば、物件 2 建物と同時期 (昭和 54 年頃) に設置されたものであり、長期間使用されていないとのことである。このため、稼働の可否及び機能の状態は不明である。	

2. 建物の概況及び利用状況 (物件 2)

区 分	主である建物 家屋番号 27 番 3 の 1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記上) 昭和 54 年 6 月 15 日新築 経過年数 約 47 年 経済的残存耐用年数 0 年
仕 様	構造 木造 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 モルタル塗り吹付仕上げ 内壁 ビニールクロス、京壁外 天井 ビニールクロス、目透し天井、吸音石膏ボード外 床 カーペット、畳、フローリング、クッションフロア、コンクリート叩き外 設備 電気、給排水、衛生、浴室、ガス(プロパン)、給湯外 ※但し、設備の動作確認は行なっていないので、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)	第 3 項 目的物件欄記載のとおり
現況用途等	階 層 2 階建 現況用途 居宅・車庫 間 取 り (附属資料 5 建物間取図のとおり)
品 等	中位
保守管理の状態	建築後相当年数が経過しており、外壁には軽微なひび割れが認められるほか、車庫シャッターに破損が見られるなど、経年に伴う劣化が認められる。これらの状況を踏まえると、保守管理の状態はやや劣るものと判断される。
建物の利用状況	建物共有者 A が本物件を居宅として使用している。
特 記 事 項	1. 本件建物には未登記の増築部分が認められ、当該部分は風除室として利用されている。所有者によれば、当該増築部分は建築当初から存在しているとのことである。 2. 本件建物の外壁は、隣接する目的外建物の外壁と一部接する状態にあるが、両建物間に入り出し可能な開口部は認められず、内部的な連続性はない。両建物はそれぞれ独立して利用されている。 3. 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。

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 修 正 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	55,400	1.0	305.68	(1-0.20)	13,548,000

(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）

地価公示 青森ー8

標準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $57,000 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/104 \times 100/99 \approx 55,400 \text{ 円/㎡}$

◇ 時 点 修 正：公示価格等の価格時点から本件の価格時点までの推定変動率である。

◇ 標準化補正：方位+4%

◇ 地 域 格 差：街路条件+1%（幅員），行政的条件▲2%（用途地域，建蔽率等）
……以上，相乗積による。

イ 個 別 格 差：概ね標準的

※融雪設備については設置後 50 年近くが経過しているものとみられ，すでに経済価値は尽きている。また，撤去又は更新が可能であり，土地利用上の制約とは認められないことから，本件においては個別的要因としての影響は特段認めないものと判断した。

ウ 地 積：登記数量

エ 建 付 減 価：本件土地には，目的建物のほか目的外建物も存在しており，これらの状況を踏まえ，建物の老朽化の程度及び敷地との適応の状態を総合的に考慮して建付減価を行った。

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	149,000	169.75	0.02	506,000

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	47 年	0 年	0.50	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。

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	13,548,000	1.0	0.35	法定地上権	4,742,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件 1 土地の全範囲と判定した。

ウ 土地利用権等割合：物件 2 建物ならびに目的外建物ともに、土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を本件建付地価格の 35%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) (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	持分 エ	市場性 修正 オ	競売市場 修正 カ	評 価 額 (円) (ア+イ)×ウ ×エ×オ×カ
1	13,548,000	-4,742,000			(1-0.30)	(1-0.30)	4,315,000
2	506,000	+2,199,000 ※下記参照		690 /1380	(1-0.30)	(1-0.30)	663,000
一括価格 (合計)							4,978,000

※ 物件 2 建物の土地利用権等価格

以下のとおり、物件 2 建物ならびに目的外建物の建築面積割合により按分した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{上記①エ} & & \text{物件 2 建物} & & \text{物件 2 建物} & & \text{目的外建物} \\ 4,742,000 \text{ 円} & \times & 96.88 \text{ m}^2 & \div & (96.88 \text{ m}^2 + 112.04 \text{ m}^2) & \times & 2,199,000 \text{ 円} \end{array}$$

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：目的外建物が存するほか、目的建物が共有持分の一部にとどまるため利用・処分に制約があり、需要者が限定される可能性が高く、市場流動性は低いものと考えられる。このため目的物件の売却困難性を考慮して、市場性修正として減価を行った。

オ 競売市場修正：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 採用した公示地等の概要

地価公示標準地（青森-8）

所在・地番：青森市長島 3 丁目 9 番 10「長島 3-9-9」

価 格：57,000 円／㎡

位 置：J R 奥羽本「青森」駅の南東方道路距離約 1.4 km 先に位置する。

価 格 時 点：令和 8 年 1 月 1 日

地 積：170 ㎡

供給処理施設：水道，下水，ガス

接 面 街 路：南側約 7m 舗装市道に接面

用 途 指 定 等：第二種住居地域（指定建蔽率 60％・指定容積率 200％）・準防火地域

地 域 の 概 要：一般住宅，事務所等が混在する既成住宅地域

第 7 附属資料の表示

1.	位置図（出所：国土地理院「地理院地図」）	1 葉
2.	法第 14 条第 1 項地写	1 葉
3.	建物図面・各階平面図写	1 葉
4.	配置図	1 葉
5.	建物間取図	1 葉

以 上

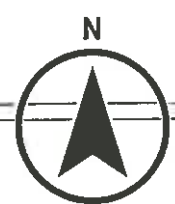




令和 8 年(又)第 6 号
附 属 資 料

2. 法第14条第1項地図写

所在：青森市中央一丁目



中央 1 丁目
S: 1/600

地番区域見出

家屋番号 27—3-1

建物の所在 青森市中央/T国2ク番地3

A3版をA4版に縮小

各階平面図

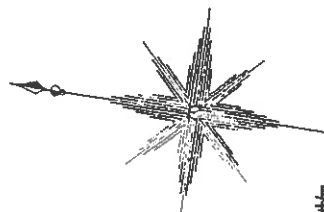
101793

登記年月日：昭和54年7月2日

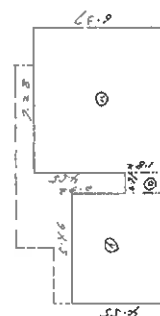


一階床面積計算表

①	2.73 × 5.46	= 14.9058
②	9.10 × 7.28	= 66.2480
③	18.2 × 13.7	= 115.54
計	92.7472	

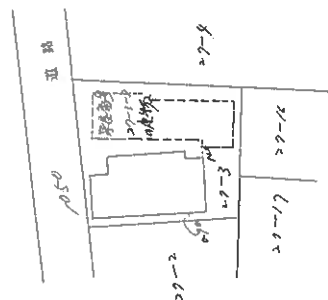


物件2建物



二階床面積計算表

①	2.73 × 5.46	= 14.9058
②	9.10 × 7.28	= 66.2480
③	18.2 × 13.7	= 115.54
計	92.7472	



作製者

申請人

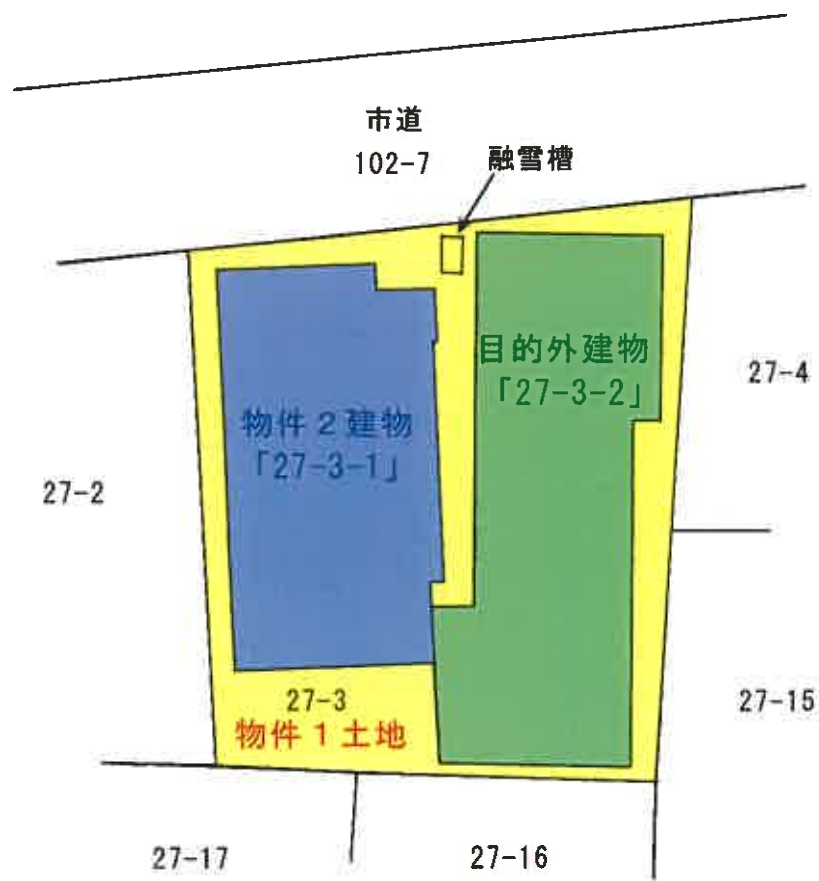
縮尺 1/250

尺 1/600

(日本土地家屋調査士会館)

昭和54.7.2

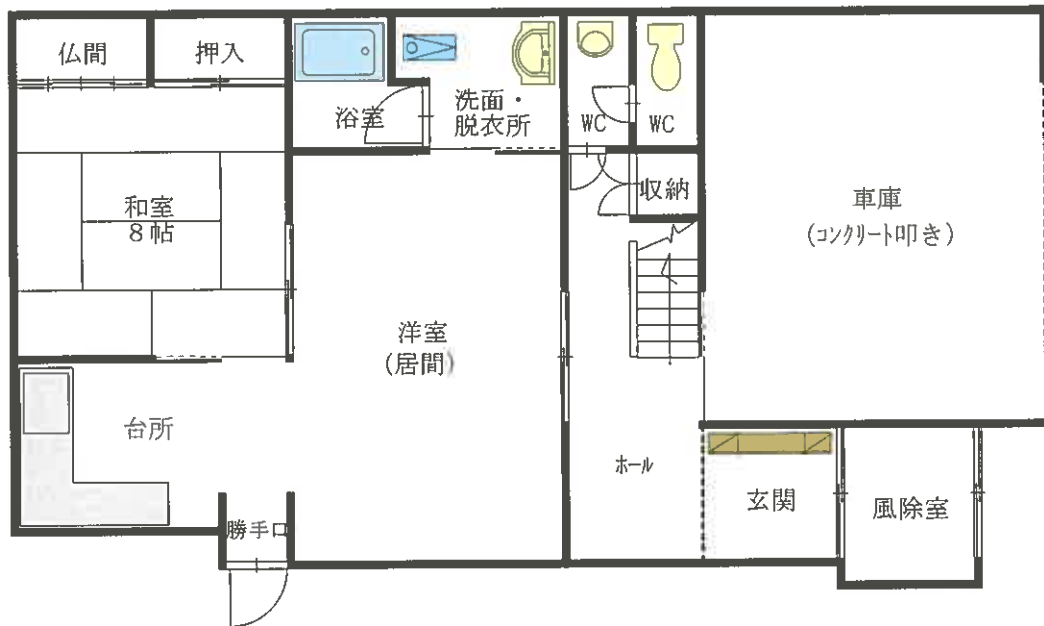
令和 8 年(又)第 6 号
附属資料
4. 配置図
所在：青森市中央一丁目



S: 1/250

物件 2 建物

1 階



2 階

