

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 19 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 9 月 8 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 9 月 15 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 17 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 10 月 7 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 9 月 18 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 9 月 18 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 8 月 19 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	1,783,000 1,426,400	一括	356,600	24,941	0
1	1,032,000				
2	751,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 青森市浪館前田三丁目
 地 番 10 番 4
 地 目 宅地
 地 積 115.10 平方メートル

- 2 所 在 青森市浪館前田三丁目 10 番地 4、10 番地 4 先
 家屋 番号 10 番 4
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 45.06 平方メートル
 2 階 23.18 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫・物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 36.43 平方メートル
 2 階 16.56 平方メートル



物件明細書

令和 8 年 7 月 9 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】

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】

本件土地上に隣地（10番5）に設置されているカーポートの支柱がある。

【物件番号2】

本件附属建物の一部が法定外公共物に越境している。

《 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 青森市浪館前田三丁目
 - 地 番 10 番 4
 - 地 目 宅地
 - 地 積 115.10 平方メートル

- 2 所 在 青森市浪館前田三丁目 10 番地 4、10 番地 4 先
 - 家屋 番号 10 番 4
 - 種 類 居宅
 - 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 - 床 面 積
 - 1 階 45.06 平方メートル
 - 2 階 23.18 平方メートル

(附属建物)

 - 符 号 1
 - 種 類 車庫・物置
 - 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 - 床 面 積
 - 1 階 36.43 平方メートル
 - 2 階 16.56 平方メートル



令和 8 年（ケ）第 12 号

令和 8 年 3 月 26 日 受理

令和 8 年 4 月 22 日 提出

（評価人 最 上 伸 子）

現 況 調 査 報 告 書

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 青森市浪館前田三丁目
 地 番 10 番 4
 地 目 宅地
 地 積 115.10 平方メートル

- 2 所 在 青森市浪館前田三丁目 10 番地 4、10 番地 4 先
 家屋 番号 10 番 4
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 45.06 平方メートル
 2 階 23.18 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫・物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 36.43 平方メートル
 2 階 16.56 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	青森市浪館前田3丁目30番24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 居宅 (空き家) として所有し占有している ☐ 「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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件2 関係)			
所	在	青森市浪館前田三丁目	
地	番	1 0 番 4 の 西側付近	
地	目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☒ 水路	
地	積	(不明) 平方メートル (☐ 全部 ☒ 附属建物符号1越境部分)	
所	有	者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (青森市)
その他の事項			
☒ 関係人 (☒ A (建物所有者) の陳述) / ☐ 提示文書 () の要旨			
占	有	権	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 無権原
占	有	開	始 時 期 (不明) 年 月 日
最	初	の	契 約 日 年 月 日
契	約	等	期 間 年 月 日 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	期 間 年 月 日 から ☐ 年 月 日 まで 年間 契 約 等 ☐ 期間の定めなし
契	約	等	貸 主 ☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()
当	事	者	借 主 ☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
地	代	・	支 払 時 期 等 毎 金 円 (毎 限 り 分 支 払)
地	代	前	払 ☐ ない ☐ ある (金 円 分 ま で)
敷	金	・	保 証 金 ☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)
特 約 等			
地	代	滞	納 ☐ ない ☐ ある (令和 年 月 日 現在 金 円)
契	約	解	除 ☐ ない ☐ ある ()
訴	訟	提	起 等 ☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある ☐ 係属中 ☐ 終局 ()
そ の 他			
執 行 官 の 意 見 ☒ 上記のとおり ☐ 「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

そ の 他 の 事 項

- 1 物件2の1階和室の西側に雨漏り様の跡が見受けられる(写真番号10参照)。
- 2 物件2の北東側の外壁が崩れている(写真番号5参照)。
- 3 物件2の1階東側の軒先が折れている(写真番号1参照)。
- 4 本件物件の東側に接面している青森市浪館前田3丁目10番14(以下「10-14」という。)は、青森市所有の公衆用道路となっている。
- 5 北西側の青森市浪館前田三丁目10番5(以下「10-5」という。)のカーポートの支柱が、物件1上に設置されている(写真番号3参照)。
- 6 物件2の附属建物符号1の西側部分が法定外公共物(水路敷き)に越境しているものと考えられ、評価人最上伸子の調査によると前記越境部分について、本件債務者兼所有者から青森市に対し占有許可等の申請はなされていないとのことである(建物図面及び写真番号4参照)。

(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
■ A (所有者)	(令和8年4月15日に聴取した。) 1 本件物件は、空き家となって十五、六年くらいにはなるように記憶しています。 2 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。 3 10-5のカーポートの支柱が、物件1に立てられています。亡父の生前、同人のために私が設置してやったものです。 4 現在、10-5は、私の弟名義の土地となっています。 5 物件2について、雨漏りなどは特になかったように思います。
■ 同上	(令和8年4月16日に電話で聴取した。) 6 東側の軒先が折れ曲がり、浴室の西側の壁が崩れていますが、これは今年の雪害によるものです。
■ 同上	(令和8年4月20日に電話で聴取した。) 7 物件2の附属建物が、西側の水路敷きに越境している件について、これまで私が越境部分について、自治体等から払下げを受けたり、占用許可を受けたりしたということはありませんし、原状回復を求められたということもありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

執 行 官 の 意 見

- 本件については、当職及び評価人最上伸子の調査結果並びに関係人の陳述等に照らし、2～5枚目のとおりであるとする。

なお、本件物件の買受人においては、附属建物の法定外公共物越境部分について、自治体等の占用許可等を受けるなどの手続きが必要であろうと考えられる。

(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 3 月 27 日 (金) : - :	債務者兼所有者住所地	現況調査期日等通知書送付
8 年 3 月 27 日 (金) : - :	青森市役所	民事執行法第 5 7 条第 4 項請求
8 年 4 月 1 日 (水) : - :	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 4 月 2 日 (木) 10 : 00 - 10 : 10	物件所在地	現地確認、写真撮影、通知差置き
8 年 4 月 3 日 (金) 8 : 38 - 8 : 40	当庁執行官室	債務者兼所有者から占有関係等聴取 (電話)
8 年 4 月 15 日 (水) 13 : 15 - 13 : 55	物件所在地	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 16 日 (木) 16 : 50 - 16 : 55	当庁執行官室	債務者兼所有者から占有関係等聴取 (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 17 日 (金) 12 : 11 - 12 : 12	当庁執行官室	債務者兼所有者に電話照会 (不在)
8 年 4 月 20 日 (月) 15 : 20 - 15 : 25	同上	債務者兼所有者から占有関係等聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A3をA4に縮小

(地籍図用紙：測量成果)

-10000.387

13-15
13-1



985 50006

COPY

COPY

-10125.357

(全測図用紙：測量成果)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した国土地理院正射図(10000:1)に基づき、(10000:1)による修正がされている。

地籍区
地籍目
海部町
9丁目

測量 所	青森市浪館前田	地番	10番4
出 版 日	1/500	縮 尺 率	1/500
作 成 年 月 日	平成23年3月	備 付 年 月 日 (原図)	平成23年3月
分類	地図(法第14条第1項)	種類	法務局作成地図
備考			

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4月1日
青森地方法務局

登記官

請求番号：8-1

(1/1)

公用

(9. 枚用)

この図面は縮小されたもので、元の図面とは異なる場合があります。
縮小率：1/2
縮小日：平成16年12月1日
縮小場所：国土院

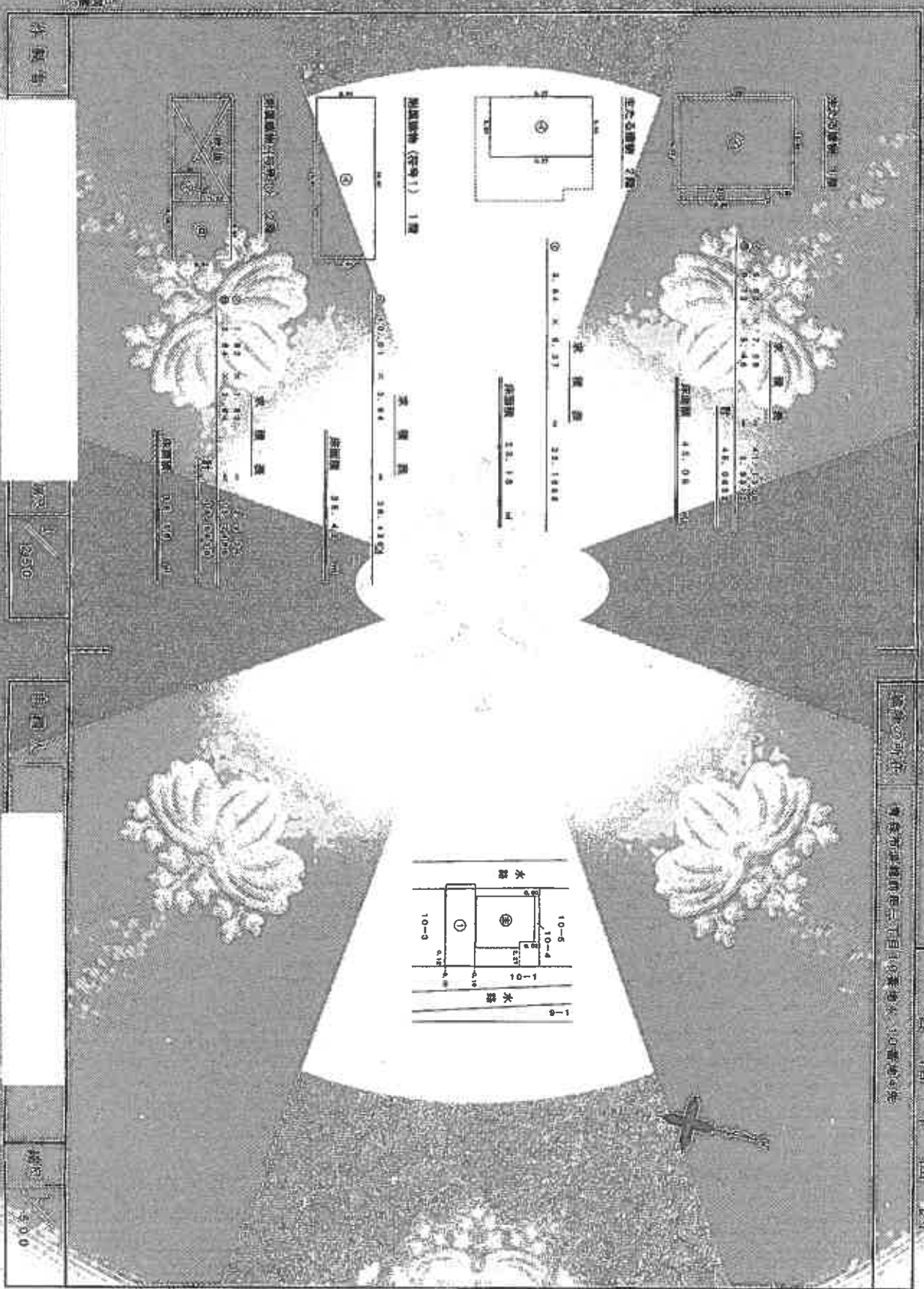
登記年月日 平成16年12月14日

118345 各階平面図

1800

建物平面図	1/2縮小
建物の所在地	埼玉県浦和市浦和区三丁目1番地

建物平面図



1800

土地建物位置関係図



S=1/250

写真撮影地点



建物間取図

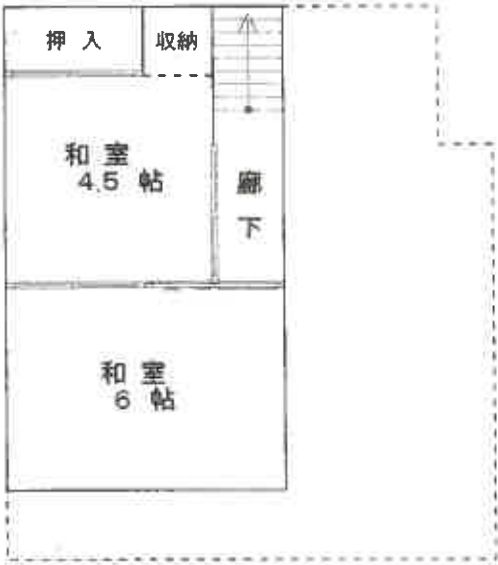
物件 2

1 階



写真撮影地点

2 階



縮尺1/100

建物間取図

物件 2

附属建物符号 1

1 階



写真撮影地点 

2 階



縮尺1/100

(13 枚目)

写真番号 1



附属建物符号 1

物件 1

物件 2

カーポートの支柱

写真番号 2



附属建物符号 1

物件 1

物件 2

カーポートの支柱

写真番号 3



物件1

物件2

カーポートの支柱

写真番号 4



水路敷き

附属建物符号1

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



雨漏り様のシミ

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



附属建物符号 1

写真番号 1 4



梯子

附属建物符号 1

令和 8 年 (ケ) 第 12 号
令和 8 年 4 月 15 日 現地調査
令和 8 年 4 月 28 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

最 上 伸 子 印

第 1 評価額

一括 価 格	
金 1,783,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1,032,000 円
物件 2 (建物)	金 751,000 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 6 1 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。

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 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 番 地 目 地 積	青森市浪館前田三丁目 10番4 宅地 115.10㎡	同 左 同 左 同 左 同 左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	青森市浪館前田三丁目10番地4, 10番地4先 10番4 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 45.06㎡ 2階 23.18㎡ 延 68.24㎡	同 左 同 左 同 左 同 左 同 左 同 左
附 属 符号1	種 類 構 造 床 面 積	車庫・物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 36.43㎡ 2階 16.56㎡ 延 52.99㎡	同 左 同 左 同 左 同 左 同 左
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)

位置・交通	J R 奥羽本線「青森」駅の南西方・道路距離約 3,200m (附属資料 「位置図」参照)	
付近の状況	青森市市街地の南西部、西滝川の西側に形成された一般住宅地域。 街路幅員が全般的に狭く行き止まりも多く見られるため、街路条件が劣る地域である。 当地域は格別の変動要因が見られず、今後も当分の間、現状のまま持続するものと予測する。	
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	市街化区域 第 1 種低層住居専用地域 50% 80% なし 立地適正化計画では居住誘導区域外
画地条件	間口約 12m, 奥行約 9.5m, 地積 115.10㎡, ほぼ長方形の中間画地。 地勢はほぼ平坦。	
接面道路の状況	北東側約 6.3m, 市道, 舗装有 建築基準法上の道路の扱い: 建築基準法第 42 条 1 項 1 号	
土地の利用状況等	土地所有者が物件 2 の建物の敷地として利用占有している。 物件 2 附属建物符号 1 が当不動産の西側水路敷 (目的外土地) にはみ出して建てられている。	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	あり なし あり※物件 2 の建物には接続されていない
特記事項	1. 物件 1 の西側水路敷は青森市管理の法定外公共物に該当するが、担当課への照会結果によると、当該水路占用の許可は出ていないとのことである。 2. 北西側隣家 (青森市浪館前田三丁目 10 番 5) のカーポートの支柱が当不動産北側に設置されている。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件 2)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 (登記記載) : 昭和52年7月10日新築 経過年数 : 約 49 年 経済的残存耐用年数 : 約 0 年
仕 様	構 造 : 木造2階建 屋 根 : 長尺カラー鋼板葺 外 壁 : モルタル塗吹付仕上 内 壁 : 化粧ボード, ビニールクロス 外 天 井 : 化粧石膏ボード, 目透し天井 外 床 : 畳, クッションフロア, フローリング 外 設 備 : 電気・給排水・衛生 (汲取式) ・浴室・給湯 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。 その他 : なし
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 : 居宅 間 取 り : 附属資料「建物間取図」参照
品 等	普通より劣る
保守管理の状態	長期間空き家の状態にあり保守管理の程度は普通より劣る。
建物の利用状況	建物所有者が空き家状態の居宅として占有している。
特 記 事 項	1. 当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。 2. 当建物について建築確認の記録があるが, 当時は主たる建物のみで確認を受けており, 現況の附属建物を床面積に加えると基準建蔽率を超過し建築基準法違反の可能性が認められる。

(物件 2)

区 分	附属建物符号 1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）： 昭和52年月日不詳新築 増築年月日（登記記載）： 平成11年月日不詳増築 経過年数： 約 49 年 経済的残存耐用年数： 約 0 年
仕 様	構 造： 木造2階建 屋 根： 長尺カラー鋼板葺 外 壁： 亜鉛鋼板波板張 内 壁： あらわし 天 井： あらわし 床： コンクリート叩 外 設 備： 電気 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。 その他： なし
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： 車庫・物置 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	普通より劣る
建物の利用状況	建物所有者が車庫・物置として占有している。
特 記 事 項	当建物は西側水路敷にはみ出して建てられている。

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	32,500	1.01	115.10	(1-0.40)	2,267,000

※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 青森－37

公示価格 36,800 円/㎡ × 時点修正 100.0 / 100 × 標準化補正 100 / 101 × 地域格差 100 / 112 ≒ 標準画地価格 32,500 円/㎡

◇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（方位）+1%

◇地域格差：街路条件 +2%（系統連続性）
交通接近条件 +2%（中心部）
環境条件 +8%（居住環境）

…以上、相乗積による

イ 個別格差

画地条件 +1%（方位）

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。

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	166,000	68.24	0.02	227,000
附属建物 符号 1	50,000	52.99	0.02	53,000
合 計				280,000

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	49	0	0.50	0.03	0.02
附属建物 符号 1	49	0	0.50	0.03	0.02

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

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	2,267,000	1.00	0.35	法定地上権	793,000

イ 土地利用権の及ぶ範囲 : 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	2,267,000	-793,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	1,032,000
2	280,000	+793,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	751,000
一括価格 (合計)						1,783,000

ウ 占有減価修正 : なし

エ 市場性修正 : 建築基準法違反の可能性があるが建付減価で考慮しているため市場性修正は不要と判断した。

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

地価公示価格 [青森-37]

所 在 : 青森市浪館前田 2 丁目 9 2 番 8

価 格 : 36,800 円 / m²

位 置 : JR 奥羽本線「青森」駅の南西方道路距離約 2.5km に位置する。

価 格 時 点 : 令和 8 年 1 月 1 日

地 積 : 163 m²

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 道 路 : 北西側 6m 市道

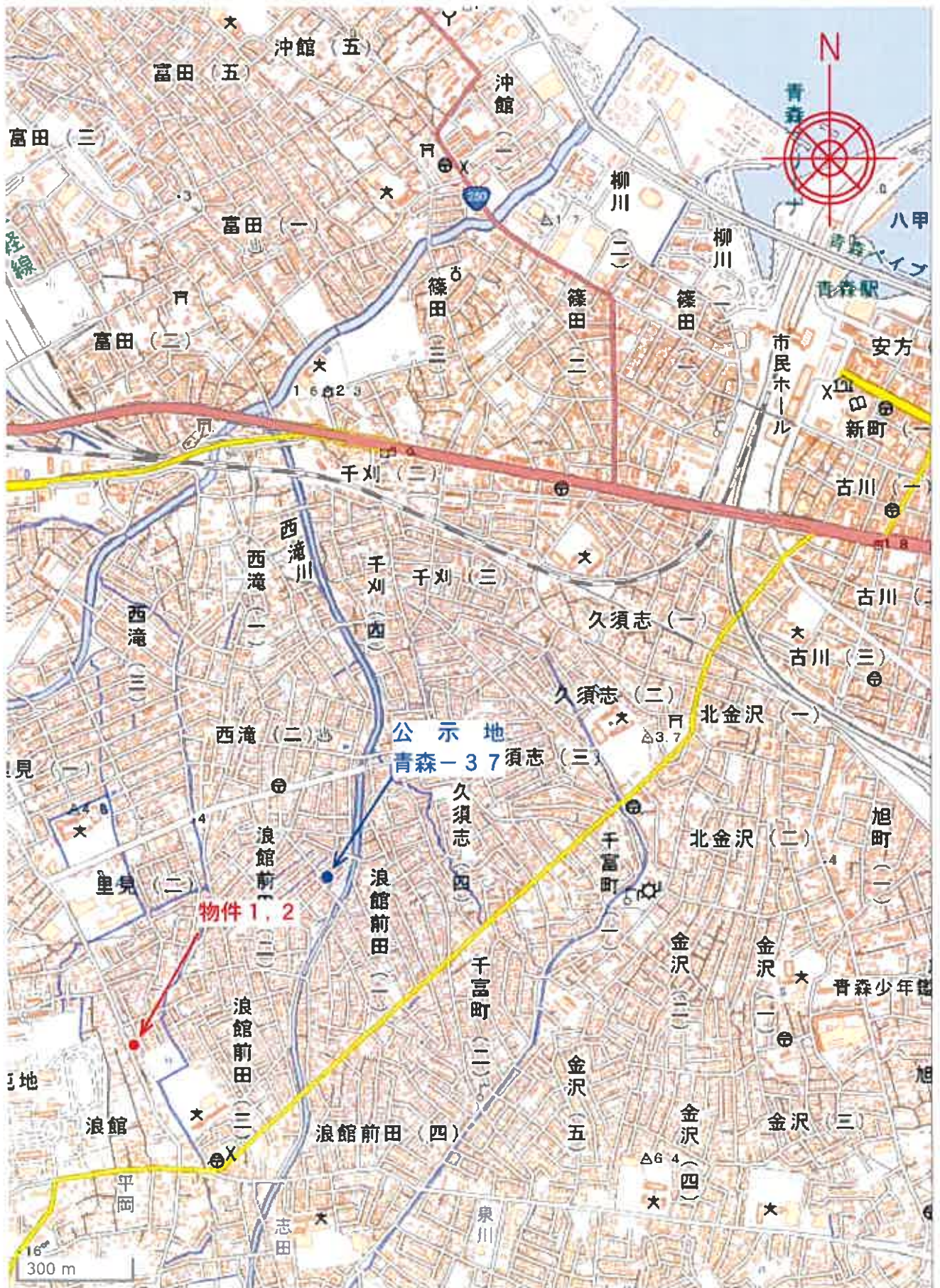
用途指定等 : 1 低専 (50・80)

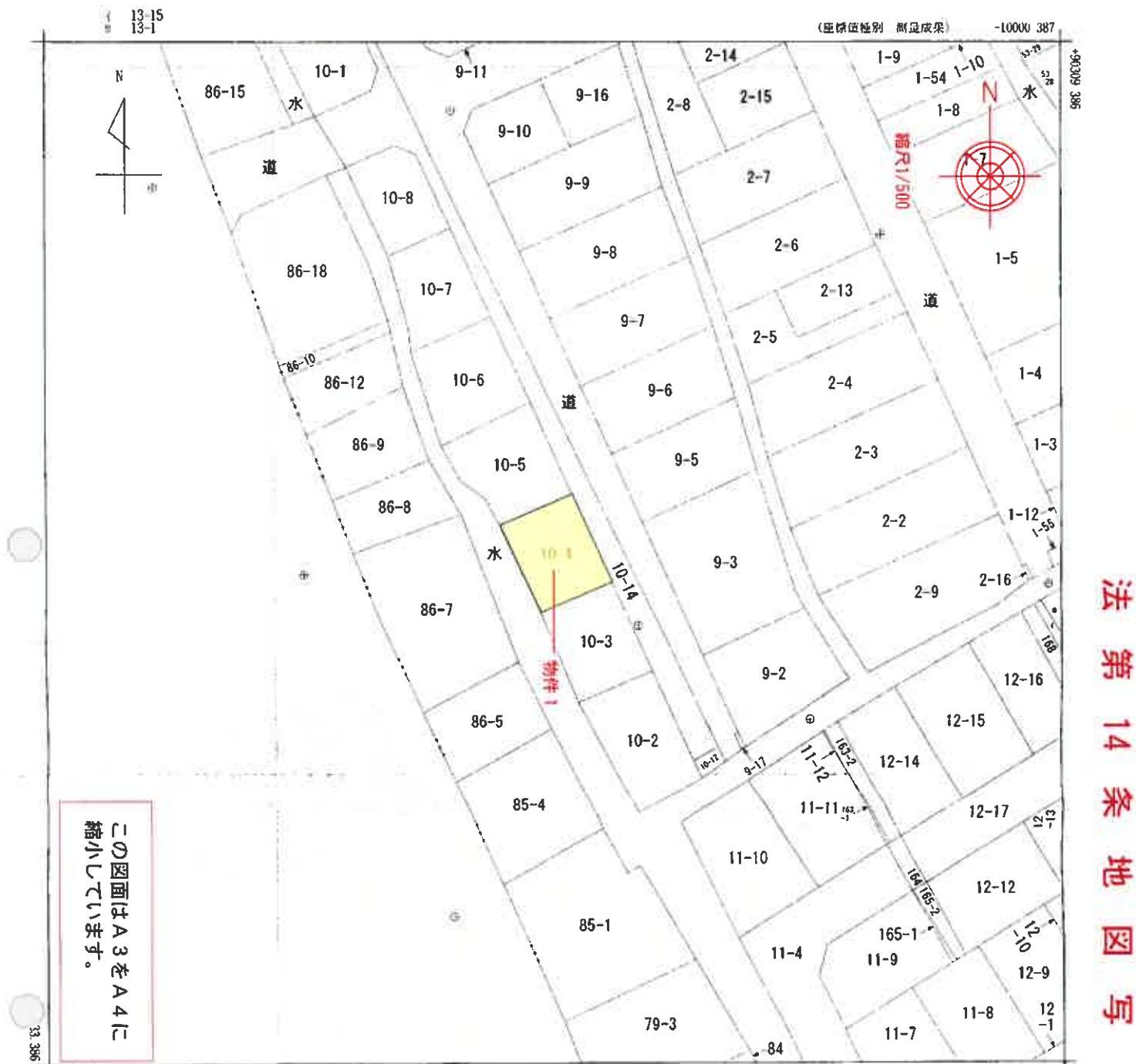
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域。

第 7 附属資料

- | | | |
|---|------------------------|---------|
| 1 | 位置図 (出所: 国土地理院「地理院地図」) | ・・・ 1 葉 |
| 2 | 法第 14 条地図写 | ・・・ 1 葉 |
| 3 | 建物図面写 | ・・・ 1 葉 |
| 4 | 建物配置図 | ・・・ 1 葉 |
| 5 | 建物間取図 | ・・・ 2 葉 |

位置図





-10125.387 (座標値検別 測量成果)
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
浪館前田
3丁目

請求部	所在	青森市浪館前田三丁目				地番	10番4			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	平成23年3月			備付年月日(原図)	平成23年3月			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4日

青森地方務局

請求番号: 12-1

(1/1)

登記官

登記年月日 平成16年12月14日

建物図面写

08712

118345 各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号	10番4
建物の所在	青森市港前田三丁目10番地4、10番地4先

主たる建物 1階



床面積表	
①	3.65 x 7.28 = 26.512
②	0.72 x 5.46 = 3.9312
計	45.0632

床面積 45.06 m²

主たる建物 2階



床面積表	
③	3.44 x 6.37 = 21.8668
計	23.1668

床面積 23.17 m²

附属建物 (符号1) 1階



床面積表	
④	10.01 x 3.64 = 36.4364
計	36.4364

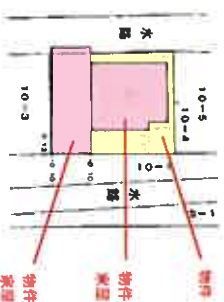
床面積 36.44 m²

附属建物 (符号1) 2階



床面積表	
⑤	1.02 x 1.82 = 1.8564
⑥	3.64 x 3.64 = 13.2486
計	16.5620

床面積 16.56 m²



物件1
家屋番号: 10番4
物件2
家屋番号: 10番4
附属建物番号1

この図面はA3をA4に縮小しています。

製作者

12月 6日(作製)

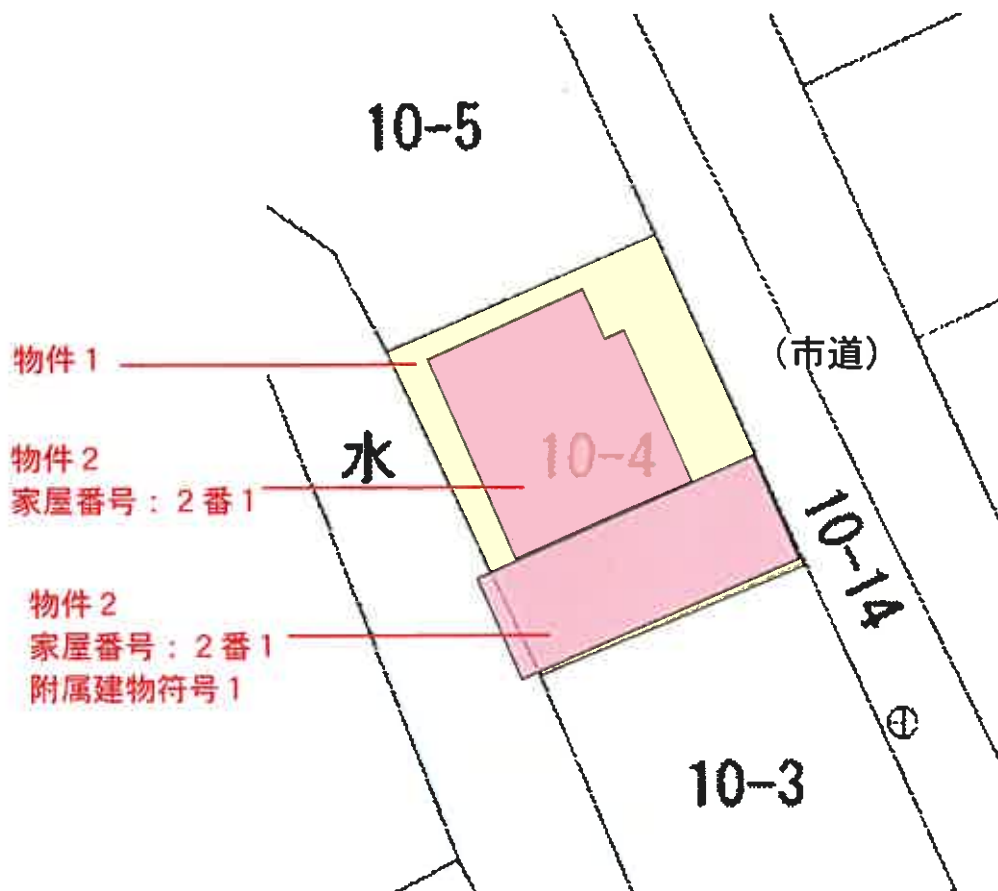
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成16.12.14 登記

建 物 配 置 図



縮尺 1/250

建物間取図

物件 2

1 階



2 階



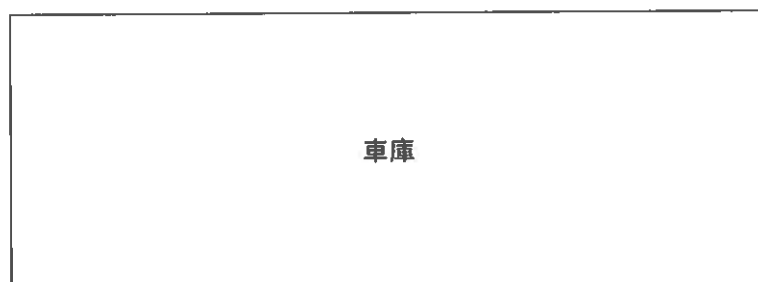
縮尺1/100

建物間取図

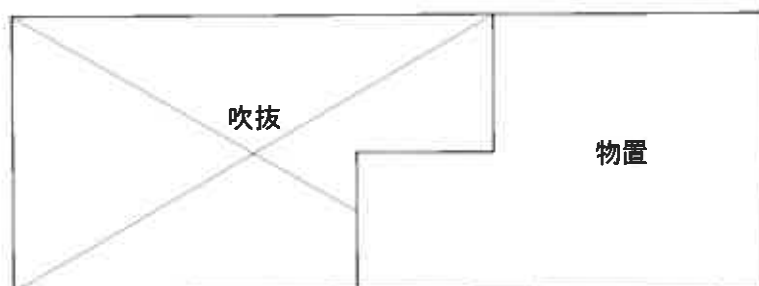
物件 2

附属建物符号 1

1 階



2 階



縮尺1/100