

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 15 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 11 月 10 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 11 月 17 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 19 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 12 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 11 月 20 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 11 月 20 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 10 月 15 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）
13, 14	569,000 455,200	一括	113,800	14,254	0
13	301,000				
14	268,000				



物 件 目 録

13 所 在 青森市大字金浜字船岡
 地 番 3番5
 地 目 宅地
 地 積 253.96平方メートル

14 所 在 青森市大字金浜字船岡4番地1
 家屋 番号 4番1の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 84.44平方メートル
 2階 26.49平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約121.27平方メートル
 2階 26.49平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約33.12平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 8月25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13, 14】

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14】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 B

期 限 期間の定めなし

賃 料 月額1万5000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。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号14】

上記3の賃借人が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号13】

隣地(地番3番1、2番1)との境界が不明確である。

【物件番号14】

登記上の所在は「船岡4番地1」であるが、現況は「船岡3番地5」であると認めた。



《 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

13 所 在 青森市大字金浜字船岡
 地 番 3 番 5
 地 目 宅地
 地 積 253.96 平方メートル

14 所 在 青森市大字金浜字船岡 4 番地 1
 家屋 番号 4 番 1 の 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 84.44 平方メートル
 2 階 26.49 平方メートル

(現況)

所 在 青森市大字金浜字船岡 3 番地 5
 床 面 積 1 階 約 121.27 平方メートル
 2 階 26.49 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約 33.12 平方メートル



令和 7 年（ケ）第 48 号
令和 7 年 12 月 19 日 受理
令和 8 年 5 月 **27** 日 提出
（評価人 浅井 康 光）

現況調査報告書

（物件 13、14）

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

13 所 在 青森市大字金浜字船岡

地 番 3 番 5

地 目 宅地

地 積 253.96 平方メートル

14 所 在 青森市大字金浜字船岡 4 番地 1

家屋 番号 4 番 1 の 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 84.44 平方メートル
2 階 26.49 平方メートル

不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		(住居表示未実施)	
土地		物件 13	
現況地目	☒ 宅地（物件 13） ☐ 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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者		
占有状況	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 14	
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が異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☒ 床 面 積：1階 約 121.27 m ² 2階 26.49 m ²		
物件目録にない 附 属 建 物	☐ ない ☒ ある	{ 種 類：倉庫 構 造：鉄骨造亜鉛鋼板葺平家建 床面積：約 33.12 m ²	
占有者及び	☐ 建物所有者 ☒ その他の者		
占有状況	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 ☐ 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

占有者及び占有権原 (物件 14 関係)		
占有範囲	☒ 全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ☒ B	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人 (☒ B (占有者)) の陳述 / ☐ 提示文書 (「占有関係調査票」) の要旨		
占有権原	☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	令和 3 年 ころ	
最初の契約日	(不明) 年 月 日	
契約等	期 間	令和 3 年 ころから ☐ 年 月 日 まで 年間 ☒ 期間の定めなし
更新の種類	☐ 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
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	毎月 金 1万5000 円 (毎月 末日 限り 当月 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

そ の 他 の 事 項

- 本物件と隣接地との境界線は判然としていない。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述

陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ A (債務者破産申立代理人弁護士)	(令和8年1月8日で電話で聴取した。) 1 本件債務者代表者は、現在県外にあり、しばらく青森に戻って来る予定がないので、本物件については御職において調査して差支えありません。
■ B (物件14占有者)	(令和8年1月16日に聴取した。) 1 本物件は、私の居宅として令和3年ころから賃借しています。 2 賃料は、月額1万5000円です。3年前ころまでは当月分を月末までに債務者の浪岡事務所に持参して支払っていましたが、それ以降は振り込んで支払っていました。敷金はありません。 3 賃貸借契約書は作成したように思いますが、紛失してしまいました。
■ A (債務者破産申立代理人弁護士)	(令和8年4月13日に聴取した。) 2 物件14の占有者についての情報は、特に持ち合わせておりません。 3 占有者からの賃料の振込みも特にないようです。
■ B (物件14占有者)	(令和8年5月14日に電話で聴取した。) 4 賃貸借契約書について、探してみましたが見つかりませんでした。 5 賃料については、現在お支払いしていません。 6 賃料を振り込もうとしたところ振込みが出来なかったことから、債務者の浪岡事務所に持参したところ事務所も閉まっていたので、賃料の支払いをしないまま現在に至っています。 7 物件14の西側の未登記建物については、私は使用していません。

(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、当職及び評価人浅井康光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考える。

なお、物件14の所在については、債務者代表者からの陳述を得られなかったものの、債権者提出の1月29日付け上申書及び関係先の聴き取り並びに現況調査結果に照らし表記の誤りであろうと推測される。

(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
7 年 12 月 19 日 (金) 13 : 55 - 14 : 10 14 : 20 - 14 : 30	物件13,14→物件11,12所 在地	現地確認、写真撮影
7 年 12 月 22 日 (月) : - :	債務者兼所有者	現況調査期日等通知書送付
7 年 12 月 22 日 (月) : - :	青森市役所 五所川原市役所	民事執行法第57条第4項請求
7 年 12 月 22 日 (月) 12 : 45 - 13 : 00 13 : 15 - 13 : 30	物件3,7→物件1,2	現地確認、写真撮影
7 年 12 月 22 日 (月) 13 : 35 - 13 : 45	物件8~10	同上
7 年 12 月 23 日 (火) : - :	青森地方法務局	土地建物登記事項証明書等請求
7 年 12 月 24 日 (水) : - :	同上	上記証明書受領

(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 1 月 8 日 (木) 9 : 00 - 9 : 05	弁護士法人はるか青森支 部青森法律事務所	事務連絡 (電話)
8 年 1 月 8 日 (木) 14 : 45 - 15 : 00	物件13,14所在地	占有者あて占有関係等照会書投函
8 年 1 月 9 日 (金) 10 : 40 - 10 : 45	弁護士法人はるか青森支 部青森法律事務所	調査期日等調整 (電話)
8 年 1 月 16 日 (金) 9 : 50 - 11 : 00	物件13,14所在地	写真撮影、間取等調査、占有者から占有関係等聴 取、評価人同行
8 年 1 月 20 日 (火) 13 : 25 - 13 : 28 15 : 35 - 15 : 40	債権者	物件13,14の所在等について電話照会
8 年 1 月 20 日 (火) 15 : 00 - 15 : 30	青森地方法務局	物件13,14調査
8 年 2 月 5 日 (木) 14 : 00 - 14 : 30	青森市役所 税務部資産税課	同上
8 年 3 月 25 日 (水) 11 : 15 - 11 : 20	弁護士法人はるか青森支 部青森法律事務所	調査期日等調整 (電話)
8 年 4 月 9 日 (木) 9 : 40 - 10 : 45 11 : 00 - 11 : 20	物件3~7→物件1,2所在 地	写真撮影、簡易計測、間取等調査、評価人同行
8 年 4 月 9 日 (木) 11 : 25 - 11 : 50	物件8-10所在地	同上

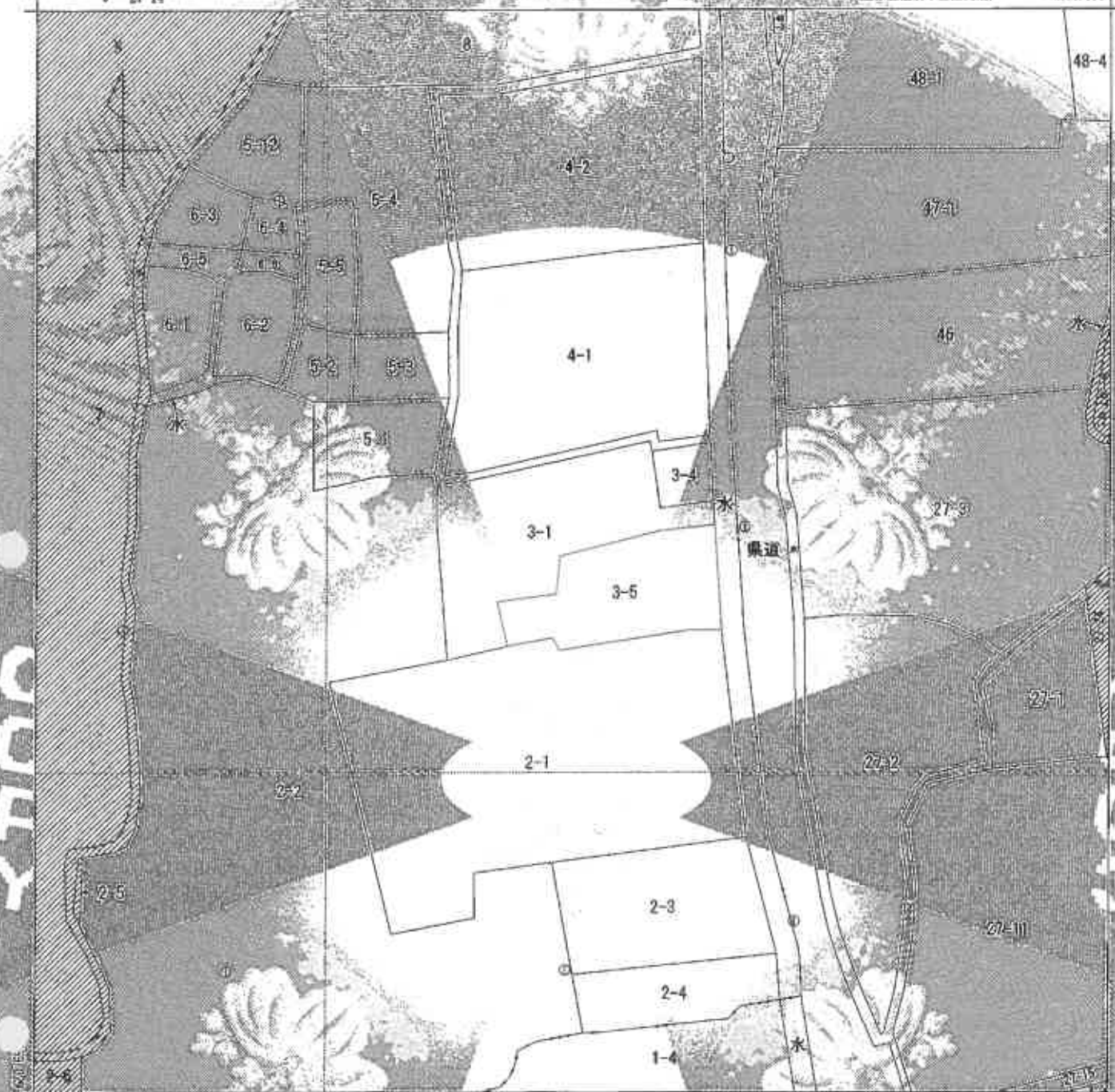
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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 (水) 13 : 00 - 13 : 15	弁護士法人はるか青森支 部青森法律事務所	物件の鍵返還、物件 1 4 の貸借関係等聴取
8 年 4 月 22 日 (水) 11 : 00 - 11 : 15 11 : 30 - 12 : 25	物件13,14→物件11,12所 在地	写真撮影、簡易計測、間取等調査、評価人同行
8 年 5 月 14 日 (木) 10 : 05 - 10 : 10	B	物件 1 4 の占有関係等聴取 (電話)
8 年 5 月 14 日 (木) 13 : 05 - 13 : 10	五所川原市南部土地改良 区	物件 9 及び 1 0 にかかわる水の利用料等について電 話照会
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

• 844.926.1.02



【藥效作用】：強生劑。

(注) 国土交通省国土政策局が公表した「環境補正係数」(envirokuteiheiyouoki2011.par)による修正がされている。

大華金銀珠寶行

家号	所在	青森市大字金沢子船岡				地番	3番1		
出籍 年月日	1/500	地区 番号	地区 名称	原籍 地区 番号 及 姓名	分類	地区(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成 年月日					備考 年月日 (原図)			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

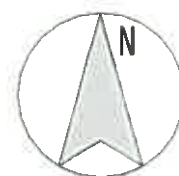
登記費

(1/1)

7-110 改訂版

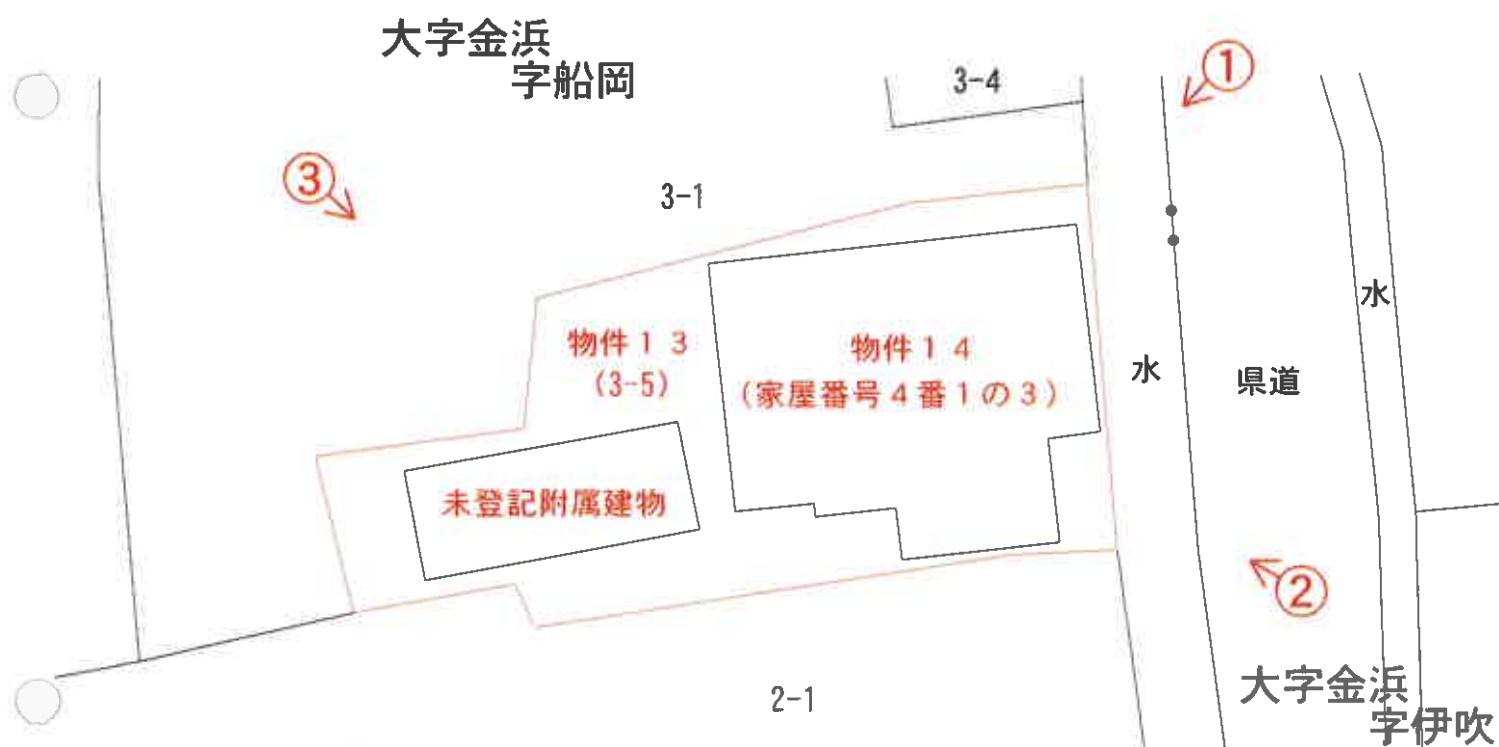
公用

土地建物位置関係図



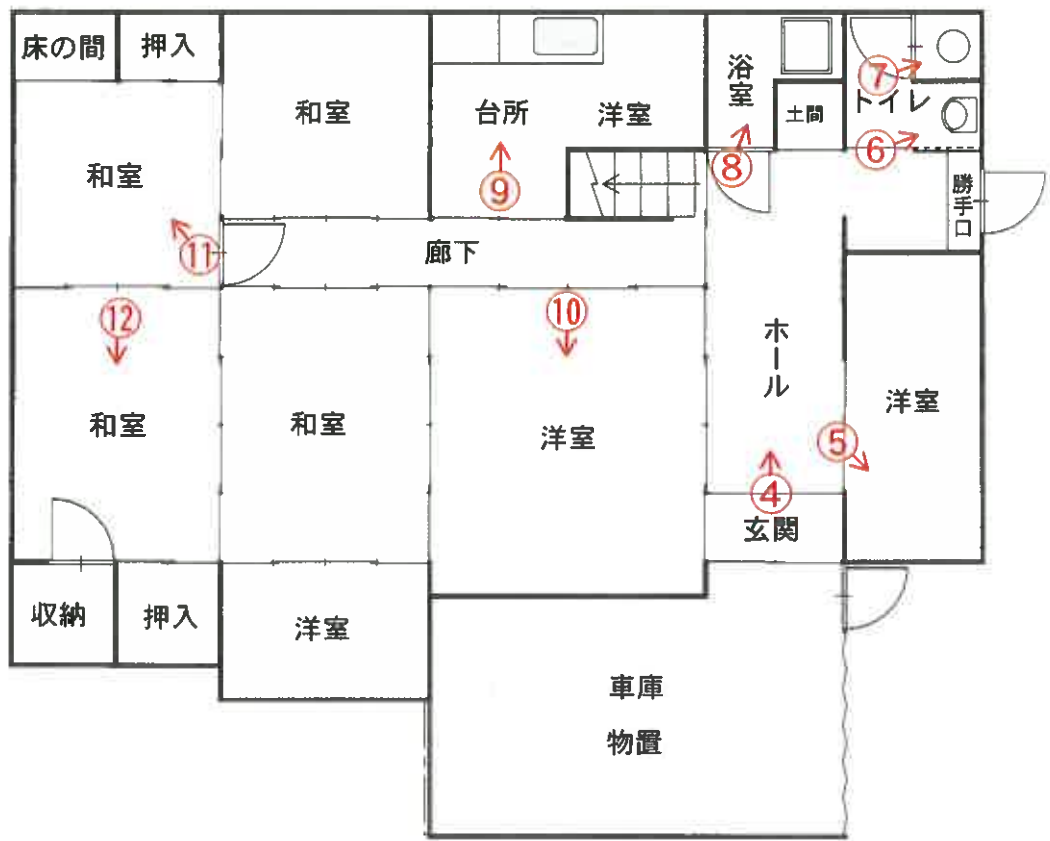
S=1:250

写真撮影地点



間 取 図 (物件 1 4)

1 階



2 階

写真撮影地点



未登記附属建物



写真番号 1



物件 1 4

物件 1 3

写真番号 2



物件 1 3

物件 1 4

写真番号 3



物件 1 4

物件 1 3

未登記附属建物

写真番号 4



物件 1 4

写真番号 5



物件 1 4

写真番号 6



物件 1 4

写真番号 7



物件 1 4

写真番号 8



物件 1 4

写真番号 9



物件 1 4

写真番号 1 0



物件 1 4

写真番号 1 1



物件 1 4

写真番号 1 2



物件 1 4

写真番号 1 3



物件 1 4

写真番号 1 4



物件 1 4

写真番号 1 5



未登記附属建物

写真番号 1 6



未登記附属建物

令和 7 年 (ケ) 第 48 号
物件 13, 14
令和 8 年 1 月 16 日, 4 月 22 日現地調査
令和 8 年 5 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

浅 井 康 光 印

第1 評価額

一括 価 格	
金 5 6 9 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 3 (土地)	金 3 0 1 , 0 0 0 円
物件 1 4 (建物)	金 2 6 8 , 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件13、14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13の土地の内訳価格は、物件14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14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き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 3	所 在 地 地 地 積	青森市大字金浜字船岡 3 番 5 宅 地 2 5 3 . 9 6 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
1 4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	青森市大字金浜字船岡 4 番 地 1 4 番 1 の 3 居 宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 8 4 . 4 4 m ² 2 階 2 6 . 4 9 m ²	青森市大字金浜字船岡 3 番 地 5 同 左 同 左 同 左 約 1 2 1 . 2 7 m ² 同 左
未登記 附属建物	種 類 構 造 床 面 積		倉庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平 家建 約 3 3 . 1 2 m ²
番号	特 記 事 項		
1 4	物件 1 4 の所在については、上申書及び関係先の聞き取り並びに現況調査結果に照らし表記の誤りであろうと推測される。		

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13）

位 置 ・ 交 通	J R 奥羽本線「青森」駅の南方約7.9 km（道路距離）。 （附属資料 「1 位置図」参照）	
付 近 の 状 況	青森市南部郊外の大字金浜字船岡地区，南北に伸びる市道沿いに連坦する農家集落で、一部に田地も介在している。 当地域は目下のところ格別の変動要因も見られず，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	市街化調整区域 指定なし 指定 70% 指定 200% なし 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。
画地条件（規模，形状等）	地 積 間口・奥行 形 状 接 道 状 況 そ の 他	253.96㎡ 間口約12 m，奥行約26 m 不整形 中間画地 なし
接面道路の状況	東側幅員約5 m，市道，舗装有，ほぼ等高 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13土地上に物件14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：無 下 水 道：無	
特 記 事 項	・幅約2 mの水路（暗渠，青森市管理）を介して接道している。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件14）

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）昭和41年8月10日新築 経過年数 約60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：サイディング 外 内 壁：ビニールクロス 外 天 井：ビニールクロス 外 床 ：フローリング，タタミ 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：居宅 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60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	その他の者が居宅として占有している。
特 記 事 項	①占有者及び占有権原（物件14関係） 占有範囲………全部 占有者………B 占有状況………居宅 占有権原………賃借権 占有開始時期………令和3年ころ 契 約 日………不明 期 間………令和3年ころから期間の定めなし 貸 主………所有者 借 主………占有者 賃 料………金15,000円 敷 金………ない 支払時期等………毎月末日限り当月分支払 ②賃料については，振込が出来なかったことから債務者の 事務所に持参したが，事務所も閉まっていたので支払え ていないとのことである。

特 記 事 項	③物件14建物の西方に未登記附属建物が存しているが、経済的価値は認められない。 種類………倉庫 構造………鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積………約33.12㎡ ④1階部分が増築されている。 ⑤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

I. 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件13）

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
13	8,100	0.95	253.96	(1-0.50)	977,000

〔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）－32】

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $9,800\text{円}/\text{㎡} \times 99.2/100 \times 100/100 \times 100/120 = 8,100\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：▲0.8%【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：環境条件 +20%（居住環境+18%，供給処理施設+2%）

イ 個別格差：画地条件 ▲5%（形状）

※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

行政的条件 ； 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%と判断した。

② 物件14（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
14	151,000	147.76	0.01	223,000

〔総額につき千円未満の端数
金額は四捨五入、以下同じ〕

※なお、未登記附属建物については経済的価値はないものと判断した。

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
14	60	0	0.70	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、物件13の土地については土地利用権等価格を控除し、物件14の建物については土地利用権等価格を加算し、競売市場修正を施して、下記のとおり積算価格を求めた。

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
13	977,000	1.00	0.35	法定地上権	342,000

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13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断し、当該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	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ ×エ	構成比
13	977,000	-342,000	(1-0.00)	(1-0.20)	508,000	52.9%
14	223,000	+342,000	(1-0.00)	(1-0.20)	452,000	47.1%
積算価格（合計）					960,000	100%

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：地縁性が強く、市場への参入者が限られる地域▲20%。

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
180,000	24.0%	(1-0.00)	750,000

ア 総収益

月額支払賃料 (円) a	月数 年数 b	総収益 (円) a×b
15,000	12ヶ月	180,000

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、賃貸借の内容や修繕、補修の必要性等も考慮のうえ、上記のとおり査定した。

ウ その他補正：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のウエイトで考慮）して、土地及び建物の調整後の価格を求め、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。

物件 番号	調整後の価格 (円) ア	構成比 イ	競売市場 修正 ウ	評価額 (ア×イ×ウ) (円)
13	813, 000	52.9%	(1-0.30)	301, 000
14		47.1%	(1-0.30)	268, 000
一括価格（合計）				569, 000

ウ 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%。

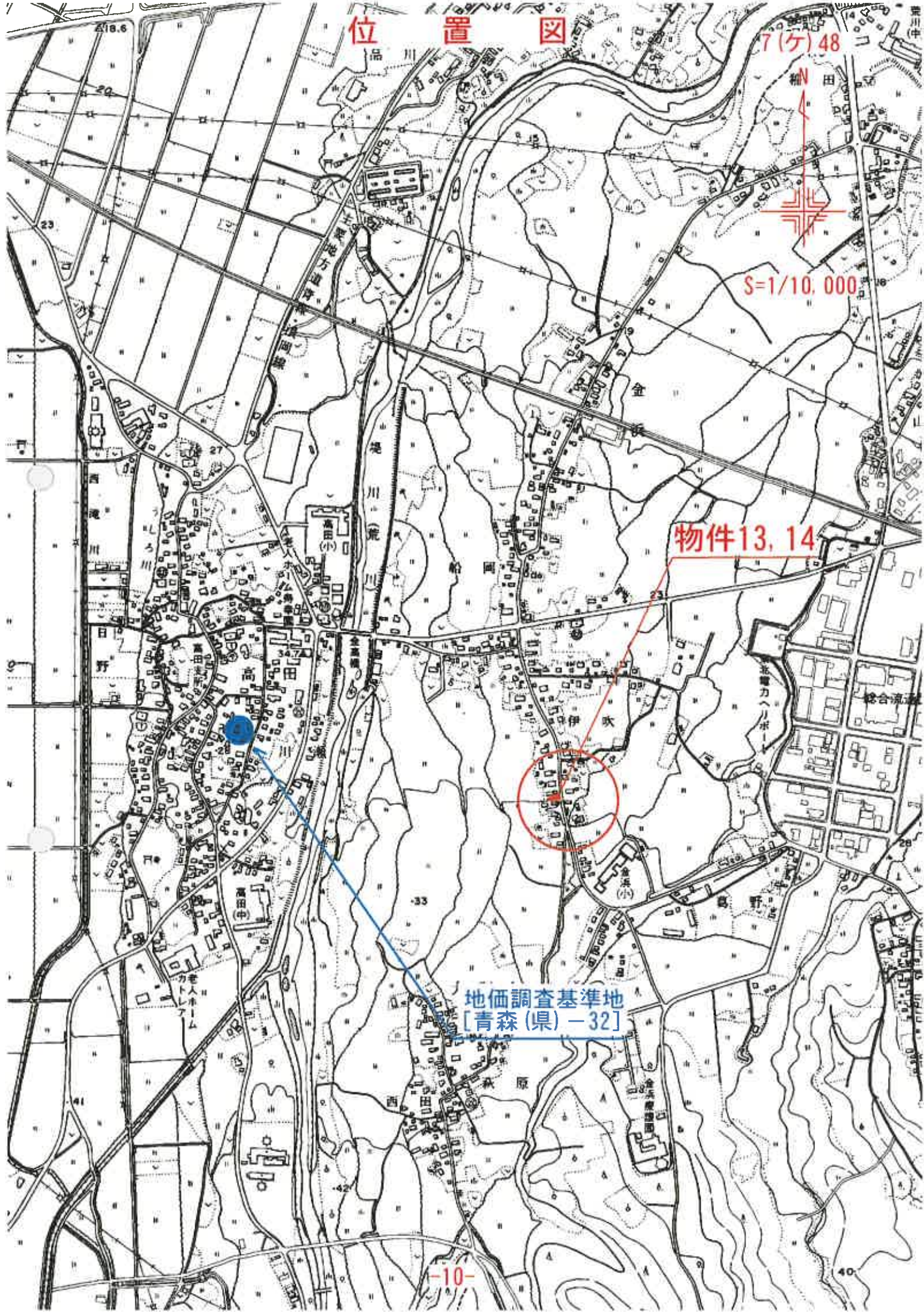
第6 参考価格資料

地価調査基準地価格〔青森（県）－32〕
 所 在：青森市大字高田字川瀬344番4外
 価 格：9,800円/㎡
 位 置：JR奥羽本線「青森」駅の南方道路距離約8.6kmに位置する。
 価 格 時 点：令和7年7月1日
 地 積：1609㎡
 供給処理施設：水道、下水
 接 面 街 路：東側4.5m舗装市道
 用 途 指 定 等：市街化調整区域
 指定建蔽率70%，指定容積率200%
 地 域 の 概 要：農家住宅の中に一般住宅等が混在する住宅地域

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 | 法第14条第1項地図写 | ・・・1葉 |
| 3 | 建物図面 | ・・・1葉 |
| 4 | 建物間取図 | ・・・1葉 |
| 5 | 土地建物位置関係図 | ・・・1葉 |

以 上



位置図

7(ヶ)48

S=1/10,000

物件13, 14

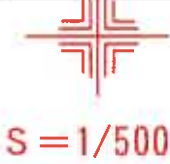
地価調査基準地
[青森(県) - 32]

法第14条第1項地図写

7(ケ)48

22

(座標値種別：図上測定)



023352

4-1-3

青森市大宮金浜家船岡 4-1-1

一、

2端

物件14

※A3版をA4版に縮小

41.9.20

（金）國土地家產圖卷二（上）全通合用（二）

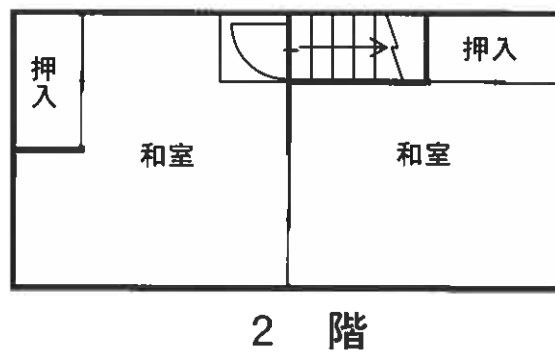
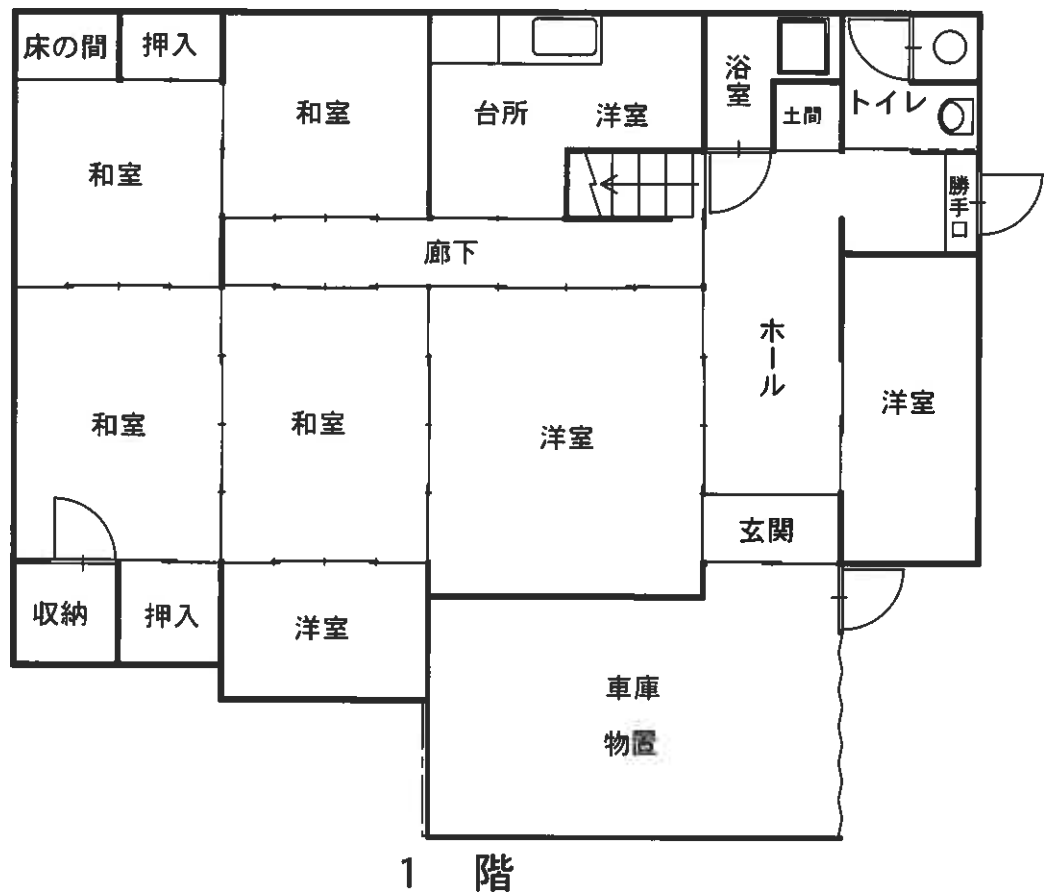
1

1

建物間取図

7(ケ)48

物件14



未登記附属建物



土地建物位置関係図

7(ケ)48



S = 1/250

未登記附属建物(倉庫)

物件13

物件14

3-5