

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 28 日

青森地方裁判所弘前支部

裁判所書記官 清 水 陽 彦

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 7 年 6 月 3 日 午前 8 時 30 分から<br>令和 7 年 6 月 10 日 午後 5 時 00 分まで                                                                                                  |
| 開札期日                                                                   | 日 時 令和 7 年 6 月 17 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 青森地方裁判所弘前支部 開札場                                                                                                        |
| 売却決定<br>期日                                                             | 日 時 令和 7 年 7 月 8 日 午後 3 時 00 分<br>場 所 青森地方裁判所弘前支部                                                                                                              |
| 特別売却<br>実施期間                                                           | 令和 7 年 6 月 18 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 7 年 6 月 19 日 午後 5 時 00 分まで                                                                                                 |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                       | 下記のいずれかによる。<br>(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。)<br>(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<br>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 7 年 4 月 28 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 |                                                                                                                                                                |



## 物 件 目 録

- |   |       |                         |
|---|-------|-------------------------|
| 1 | 所 在   | 青森市浪岡大字浪岡字平野            |
|   | 地 番   | 4 1 番 7 4               |
|   | 地 目   | 宅地                      |
|   | 地 積   | 2 4 3. 0 3 平方メートル       |
| 2 | 所 在   | 青森市浪岡大字浪岡字平野 4 1 番地 7 4 |
|   | 家屋 番号 | 4 1 番 7 4               |
|   | 種 類   | 居宅                      |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建          |
|   | 床 面 積 | 9 7. 9 1 平方メートル         |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 4月 8日

青森地方裁判所弘前支部

裁判所書記官 清水 陽彦

## 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 1, 2】

共有者Bが占有している。共有者Aの占有は認められない。

## 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 青森市浪岡大字浪岡字平野

地 番 4 1 番 7 4

地 目 宅地

地 積 2 4 3 . 0 3 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 青森市浪岡大字浪岡字平野 4 1 番地 7 4

家屋 番号 4 1 番 7 4

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 9 7 . 9 1 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



令和 7 年 (ケ) 第 2 号  
令和 7 年 2 月 5 日受理  
令和 7 年 2 月 2 / 日提出

## 現況調査報告書

青森地方裁判所弘前支部

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 青森市浪岡大字浪岡字平野

地 番 4 1 番 7 4

地 目 宅地

地 積 2 4 3 . 0 3 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 青森市浪岡大字浪岡字平野 4 1 番地 7 4

家屋 番号 4 1 番 7 4

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 9 7 . 9 1 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



|                |                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 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1                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )                                                                                                                                                 |  |  |
| 形状             | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                   |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を共有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 )<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積: |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない    { 種類:<br><input type="checkbox"/> ある    { 構造:<br>床面積:                                                                                                                                                                |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を 居宅 として使用している<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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      | <input checked="" type="checkbox"/> ない    [                    地方裁判所                    支部    平成    年( )第    号<br><input type="checkbox"/> ある                    保管開始日    平成    年    月    日                                                                    |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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



| 関係人の陳述等           |                                                                                                              |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                        |
| B<br>(債務者兼所有者)    | 1 物件2建物に居住している。<br>2 本件物件で誰かに貸したりしている部分はない。<br>3 本件物件の共有者であるAは、令和5年まではここで同居していたが、同年秋頃から行方がわからず、連絡もできない状態である。 |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 執行官の意見

- 1 関係人の陳述及び現況にてらし、2枚目記載のとおりと認める。
- 2 物件1土地上のカーポートは壁がないので工作物と認めた。なお、土地に定着しているので、土地の付合物として本競売目的物と認める。

(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            |
|-----------------------------|-----------------|------------------------|
| 7年 2月 5日 (水)<br>15:20-15:35 | 青森地方法務局弘前支<br>局 | 土地建物登記事項証明書等受領         |
| 7年 2月20日 (木)<br>9:30-10:20  | 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 ( )<br>: - :          |                 |                        |
| 年 月 日 ( )<br>: - :          |                 |                        |
| 年 月 日 ( )<br>: - :          |                 |                        |
| 年 月 日 ( )<br>: - :          |                 |                        |
| 年 月 日 ( )<br>: - :          |                 |                        |
| 年 月 日 ( )<br>: - :          |                 |                        |

## (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



-21108.497 (座標値種別：図上測定)

(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  
区域見出浪岡大字浪岡  
字平野

|           |                  |         |    |                       |                    |           |                   |         |     |
|-----------|------------------|---------|----|-----------------------|--------------------|-----------|-------------------|---------|-----|
| 請 求 部 分   | 所 在 青森市浪岡大字浪岡字平野 |         |    |                       |                    | 地 番 41番74 |                   |         |     |
| 出 力 縮 尺   | 1/500            | 精 度 区 分 | 甲三 | 座標系又<br>番 号 又は<br>記 号 | X                  | 分 類       | 地図(法第 1 4 条第 1 項) | 種 類     | 地籍図 |
| 作 成 年 月 日 |                  |         |    |                       | 備 付 年 月 日<br>(原 図) |           |                   | 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。

(青森地方法務局管轄)

令和7年2月5日

青森地方法務局弘前支局

登記官

請求番号：21-1

(1/1)

公用

登記年月日：令和4年6月21日

物件(2)

各 階 平 面 図

建 物 図 面

|         |                         |
|---------|-------------------------|
| 家 屋 番 号 | 4 1 番 7 4               |
| 建物の所在   | 青森市浪岡大字浪岡字平野 4 1 番地 7 4 |

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。

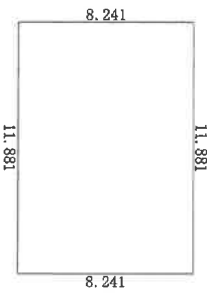
(青森地方方法務局管轄)

令和7年2月5日

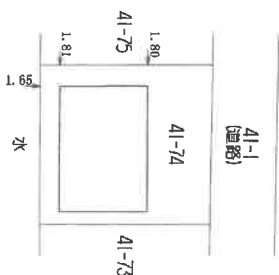
青森地方方法務局弘前支局

A3をA4に縮小

登記官



|                |                      |
|----------------|----------------------|
| 求積表            |                      |
| 11.881 × 8.241 | =                    |
| 合計             | 97.911321            |
| 床面積            | 97.91 m <sup>2</sup> |



【凡例】  
0.50  
1.50  
2.50  
敷地境界から建物外壁面までの距離を示す(単位m)

|                     |          |
|---------------------|----------|
| 作成者                 | 土地家屋調査士  |
| (令和 4 年 6 月 19 日作成) | 縮尺 1/250 |

|     |          |
|-----|----------|
| 申請人 | 縮尺 1/500 |
|-----|----------|

# 土地建物位置関係図 (S=1/250)



41-64

41-65

41-66

41-1  
市道



物件 1 土地

41-74

カーポート  
(工作物)

41-75

家屋番号41番74  
物件 2 建物

41-73

水

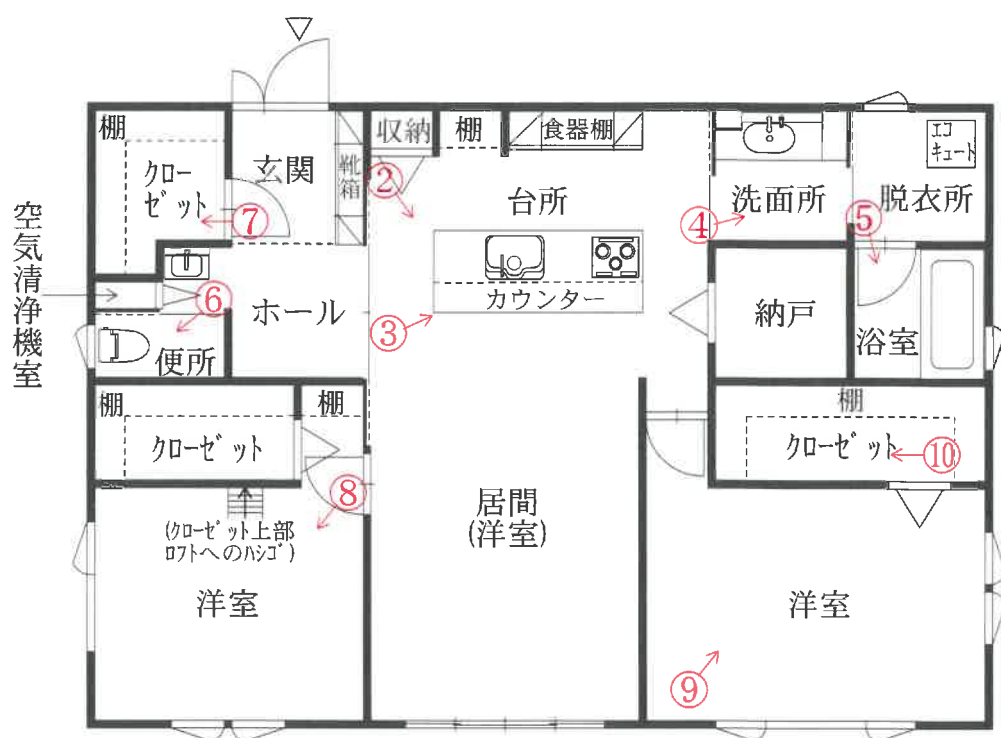
41-85

41-84

41-83

( 8 枚目)

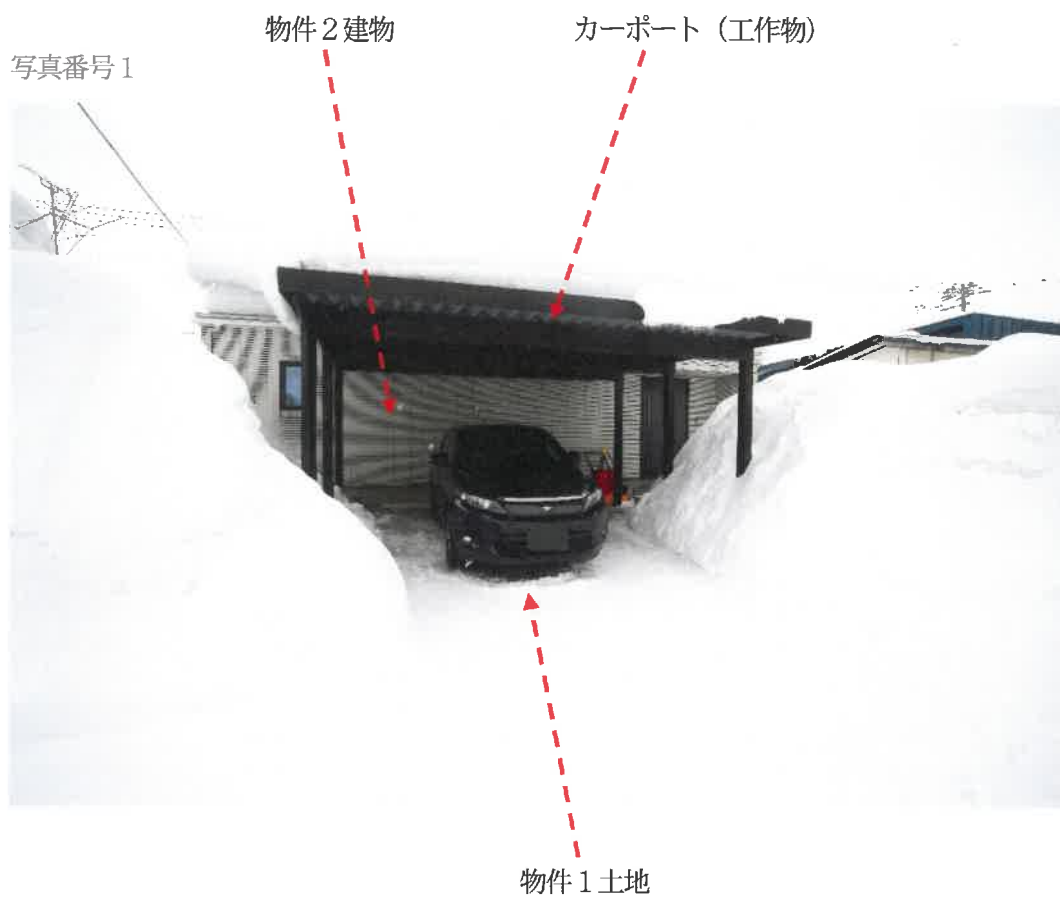
# 建物間取図 (縮尺：約1/100)



凡例

←○：写真撮影位置

写真番号 1



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7年(ケ)第2号

令和7年2月20日 現地調査

令和7年2月26日 評 価

青森地方裁判所 弘前支部 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

千葉 篤志

## 第1 評価額

| 一 括 価 格        |                |
|----------------|----------------|
| 金 15,790,000 円 |                |
| 内 訳 価 格        |                |
| 物件1 (土地)       | 金 1,882,000 円  |
| 物件2 (建物)       | 金 13,908,000 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ね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)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、民事執行法第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     | 青森市浪岡大字浪岡字平野       | 同 左    |
|     | 地 番     | 41番74              | 同 左    |
|     | 地 目     | 宅地                 | 同 左    |
|     | 地 積     | 243.03㎡            | 同 左    |
| 2   | 所 在     | 青森市浪岡大字浪岡字平野41番地74 | 同 左    |
|     | 家屋番号    | 41番74              | 同 左    |
|     | 種 類     | 居宅                 | 同 左    |
|     | 構 造     | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建     | 同 左    |
|     | 床 面 積   | 1階 97.91㎡          | 1階 同 左 |
| 番 号 | 特 記 事 項 |                    |        |
|     | な し     |                    |        |

## 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                                                       | JR奥羽本線「浪岡」駅の北東方・道路距離約850m<br>(附属資料「1 位置図」参照)                                                                                                      |                                                                        |
| 付 近 の 状 況                                                       | 近隣地域は一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域である。<br>道路は、幅員6m程度の舗装市道が標準的である。<br>土地の利用状態は、画地規模250㎡前後の一般住宅が標準的。<br>地域内で特別の変動要因はなく、今後とも現状程度の推移継続と予測する。                   |                                                                        |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br><br>(道路の幅員等の個<br>別的な要因を考慮し<br>ない一般的な規制) | 都 市 計 画 区 分<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>そ の 他 の 規 制                                                                              | 非線引都市計画区域<br>第二種低層住居専用地域<br>指定 60%<br>指定 150%<br>なし(建築基準法第22条区域)<br>なし |
| 画 地 条 件                                                         | 地 積 : 243.03㎡ (登記地積)<br>形 状 : ほぼ正方形<br>間 口 : 約15m (北側)<br>奥 行 : 約16m<br>高 低 差 : 接面道路とほぼ等高<br>接 面 状 況 : 中間画地 (南側背面道との間には水路が介在し出入り不可)<br>備 考 : 特になし |                                                                        |
| 接 面 道 路<br>の 状 況                                                | 接 面 方 位 : 北<br>幅 員 : 約5.1m<br>※積雪で実地計測できなかったので道路台帳幅員を採用した。<br>舗 装 : あり<br>種 別 : 市道(赤川9号線)<br>建 築 基 準 法 上 : 第42条1項1号                               |                                                                        |
| 土 地 の 利 用<br>状 況 等                                              | 土地共有者が物件2の建物を共有し、その敷地として占有使用している。                                                                                                                 |                                                                        |
| 供 給 処 理 施 設                                                     | 上 水 道 : あり<br>ガ ス 配 管 : なし<br>下 水 道 : あり                                                                                                          |                                                                        |
| 特 記 事 項                                                         | 1. 「ハザードマップポータルサイト」によると、対象地の洪水によって想定される浸水深は0.5m ～ 3.0m(想定最大規模)の区域に含まれている。<br>2. 敷地内には物件2建物のほか、カーポート(定着しているため土地に対する附合物と認定)が設置されている。                |                                                                        |



## 2 建物の概況及び利用状況等(物件2)

|                 |                                                                                                                                                                                         |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区 分             | 主である建物<br>家屋番号 41番74                                                                                                                                                                    |
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建築年月日：令和4年6月5日 (登記記載)<br>経過年数：約3年<br>経済的残存耐用年数：約27年                                                                                                                                     |
| 仕 様             | 構造：木造<br>屋根：ガルバリウム鋼板葺<br>外壁：防火サイディング<br>内壁：ビニールクロス外<br>天井：ビニールクロス外<br>床：フローリング、クッションフロア外<br>設備：電気、給水、排水、衛生、浴室、IH、エコキュート、床暖房、循環空調外<br>(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)<br>その他：オール電化住宅 |
| 床面積(現況)         | 1階： 97.91 m <sup>2</sup><br>延： 97.91 m <sup>2</sup>                                                                                                                                     |
| 現況用途等           | 現況用途：居宅<br>間取り：附属資料「建物間取図」参照                                                                                                                                                            |
| 品 等             | 優る                                                                                                                                                                                      |
| 保守管理の状態         | 良好                                                                                                                                                                                      |
| 建物の利用状況         | 建物共有者のひとりが本建物を「居宅」として占有使用している。                                                                                                                                                          |
| 特 記 事 項         | 1. 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を否定できない。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。<br>2. 南西側の洋室にロフトが設置されているものの、床面積不算入とした。<br>3. 品等良好な築浅のオール電化住宅である。                         |

## 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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|---------------|-----------------|-----------|-------------------------|
| 1  | 15,200               | 1.04          | 243.03          | (1-0.00)  | 3,842,000               |

〔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 — 12

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $14,900\text{円}/\text{m}^2 \times 103.1 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 100 \div 15,200\text{円}/\text{m}^2$

◇時 点 修 正：+3.1% 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：+1%

内 訳：画地条件+1%(方位)

◇地 域 格 差：±0%

内 訳  
(相乗積)

- ・ 街路条件 ±0%
- ・ 交通・接近条件 ±0%
- ・ 環境条件 ±0%
- ・ 行政的條件 ±0%

※算式  $1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.00$

イ 個 別 格 差：+4%

内 訳  
(相乗積)

- ・ 画地条件 ±0%
- ・ 街路条件 -1% 前面道路の幅員がやや劣る。
- ・ 交通・接近条件 ±0%
- ・ 環境条件 ±0%
- ・ 行政的條件 ±0%
- ・ その他の条件 +5% カーポートを土地に対する附合物と認定し、増価要因とした。

※算式  $1.00 \times 0.99 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.05 \div 1.04$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：0% 建物の経年、利用状況等から建付減価は不要と判断した。

## 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、建物の価格を求めた。

| 番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 2  | 236,000             | 97.91              | 0.81     | 18,716,000           |

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<br>耐用年数 | 観察減価及び中古<br>建物の市場性減価 | 残価率  | 現価率  |
|----|------|---------------|----------------------|------|------|
| 2  | 3    | 27            | 0.10                 | 0.03 | 0.81 |

※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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等<br>の及ぶ範囲<br>イ | 土地利用権等割合<br>ウ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----|-------------------|----------------------|---------------|-------|--------------------------|
| 1  | 3,842,000         | 1.00                 | 0.30          | 法定地上権 | 1,153,000                |

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30%と判定した。

## ② 内訳価格及び一括価格

| 番号       | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>イ | 占有減価<br>修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア+イ)×ウ×エ×オ |
|----------|---------------------|--------------------------|-----------------|----------------|-----------------|---------------------------|
| 1        | 3,842,000           | － 1,153,000              |                 | (1-0.00)       | (1-0.30)        | 1,882,000                 |
| 2        | 18,716,000          | ＋ 1,153,000              |                 | (1-0.00)       | (1-0.30)        | 13,908,000                |
| 一括価格(合計) |                     |                          |                 |                |                 | 15,790,000                |

ウ 占有減価修正： － 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 0% 特にない。

オ 競売市場修正： 30% 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-12

所 在 : 青森市浪岡大字浪岡字平野41番45

価 格 : 14,900円/㎡

位 置 : JR奥羽本線「浪岡」駅の約1km先に位置する。

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 280㎡

供給処理施設 : 水道, 下水

接 面 街 路 : 西6m市道

用 途 指 定 等 : 第二種低層住居専用地域 (建ぺい率60%, 容積率150%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

## 第7 附属資料

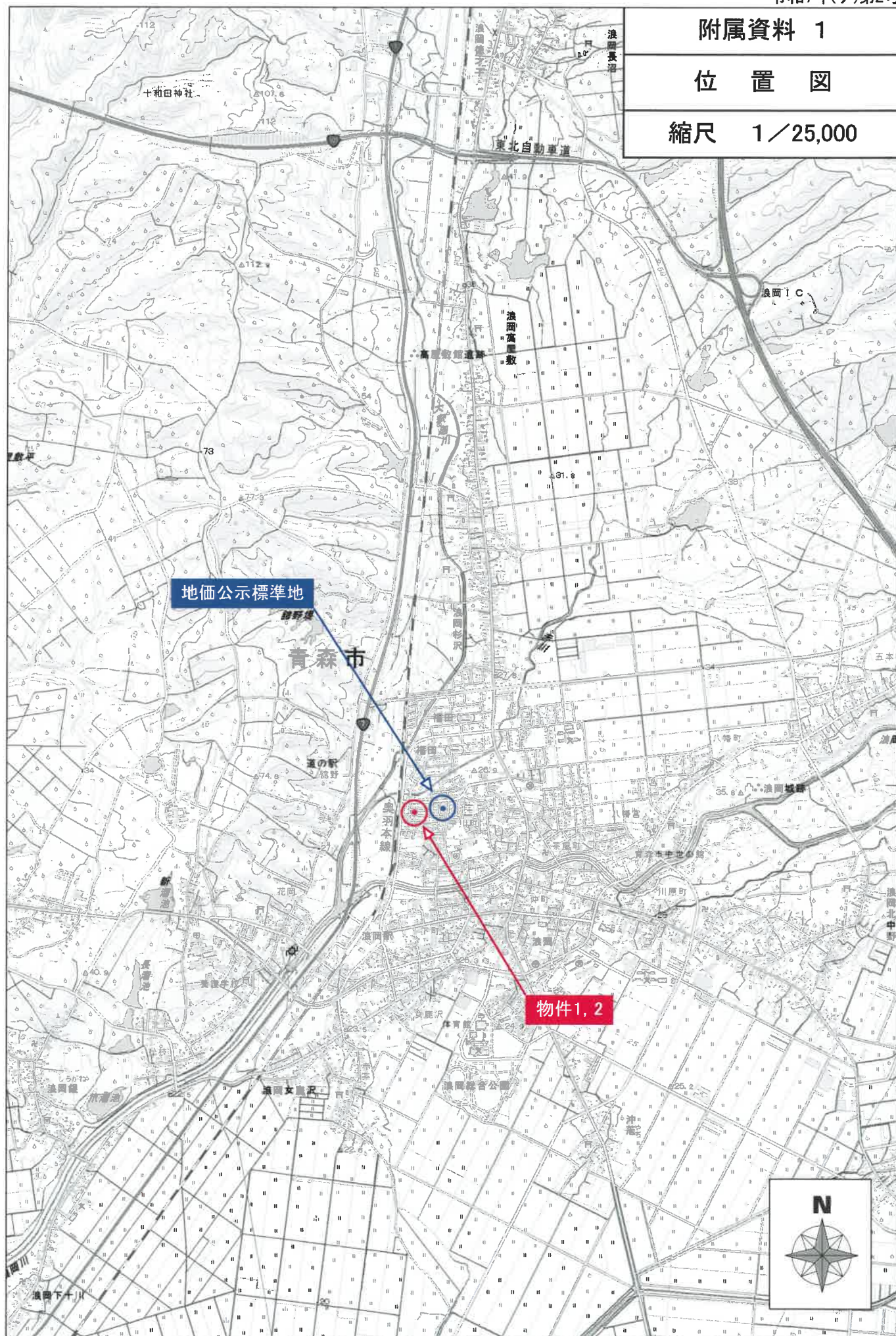
|   |             |                 |   |     |
|---|-------------|-----------------|---|-----|
| 1 | 位 置 図       | 出所:国土地理院「電子地形図」 | … | 1 葉 |
| 2 | 法第14条第1項地図写 |                 | … | 1 葉 |
| 3 | 建物図面・各階平面図写 |                 | … | 1 葉 |
| 4 | 配 置 図       |                 | … | 1 葉 |
| 5 | 建 物 間 取 図   |                 | … | 1 葉 |



## 附属資料 1

### 位置図

縮尺 1/25,000







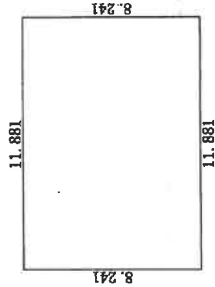
附属資料 3

登記年月日：令和4年6月21日

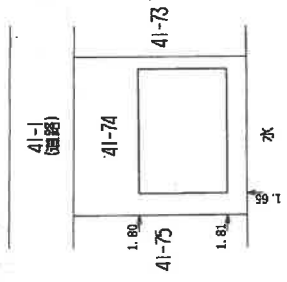
各 階 平 面 図 建 物 図 面 写

|         |                    |
|---------|--------------------|
| 家 屋 番 号 | 41番74              |
| 建物の所在   | 青森市浪岡大字浪岡字平野41番地74 |

物件2



|                |                      |
|----------------|----------------------|
| 求積表            |                      |
| 11.881 × 8.241 | = 97.91321           |
| 合 計            | 97.91321             |
| 床面積            | 97.91 m <sup>2</sup> |



【凡例】  
0.50  
1.00  
2.00  
敷地境界から建物外壁面までの距離を示す(単位:m)

|     |          |     |          |
|-----|----------|-----|----------|
| 作成者 | 縮尺 1/250 | 申請人 | 縮尺 1/500 |
|-----|----------|-----|----------|

A3版をA4に縮小

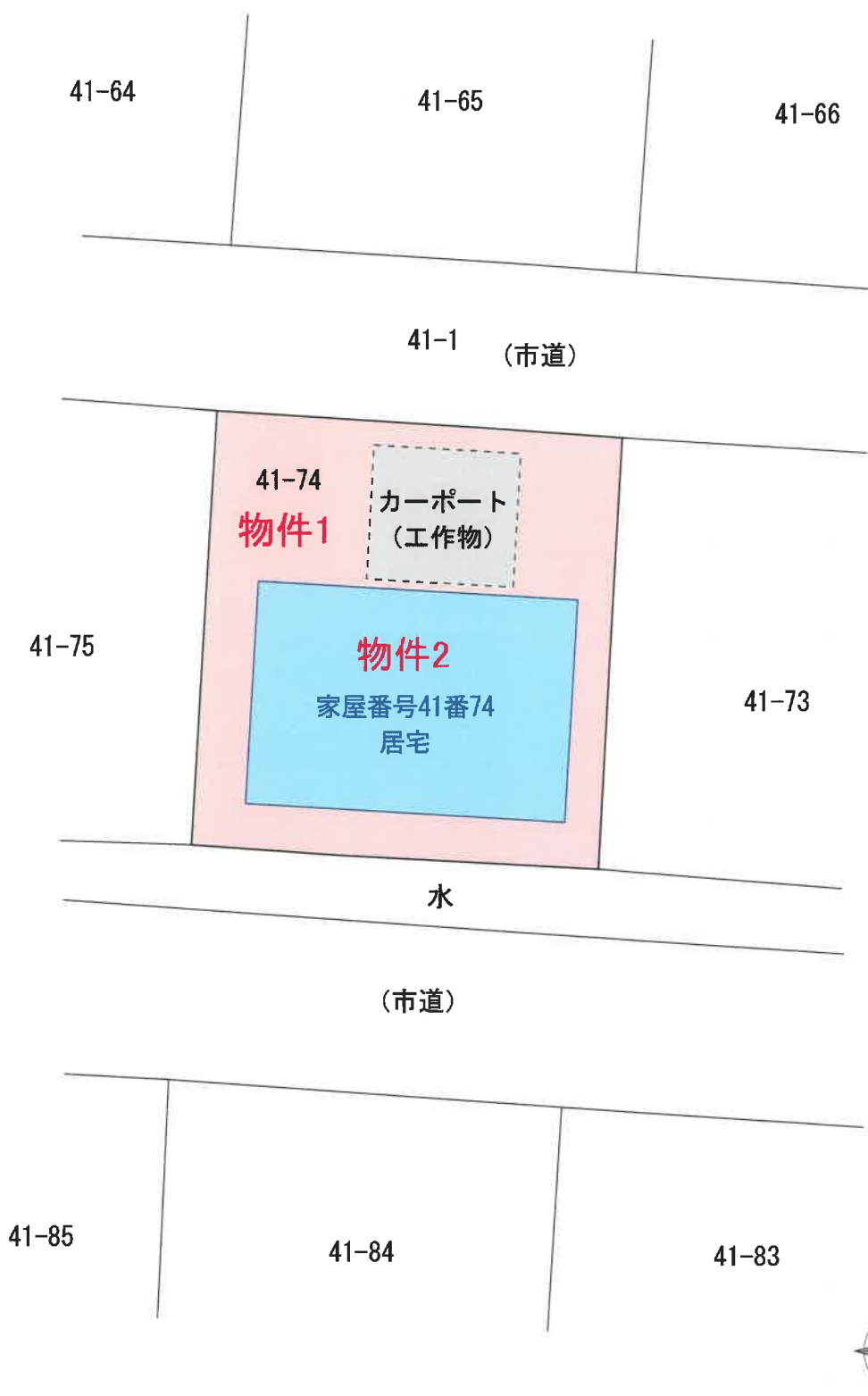


附属資料 4

配 置 図

縮尺 1/250

所在:青森市浪岡大字浪岡字平野



## 附属資料 5

## 建 物 間 取 図

縮尺 1/100

## 物件2

