

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 7月29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 9月 2日 午前 8時30分から 令和 7年 9月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月16日 午前10時00分 場 所 青森地方裁判所弘前支部 開札場
売却決定 期日	日 時 令和 7年10月 7日 午後 3時00分 場 所 青森地方裁判所弘前支部
特別売却 実施期間	令和 7年 9月17日 午前 9時00分から 令和 7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 7年 7月29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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	482,000 385,600	一括	96,400	43,757	0
1	196,000				
2	118,000				
3	168,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 青森市浪岡大字五本松字平野
 地 番 200番1
 地 目 宅地
 地 積 484.71平方メートル

- 2 所 在 青森市浪岡大字五本松字平野
 地 番 200番3
 地 目 宅地
 地 積 291.21平方メートル

- 3 所 在 青森市浪岡大字五本松字平野200番地1、200番地3
 家屋 番号 200番1
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階110.16平方メートル
 2階 43.74平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階約122.57平方メートル
 2階 43.74平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 29.70平方メートル
 2階 29.70平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約20.71平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 2月27日

青森地方裁判所弘前支部

裁判所書記官 古 川 匡 雅

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件共有者らが占有している。

【物件番号1】

本件土地の南西角部分につき、Fが看板を設置して占有している。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 青森市浪岡大字五本松字平野

地 番 200番1

地 目 宅地

地 積 484.71平方メートル

共有者 A 持分72分の22

共有者 B 持分72分の6

共有者 C 持分72分の22

共有者 亡D相続財産 持分72分の22

2 所 在 青森市浪岡大字五本松字平野

地 番 200番3

地 目 宅地

地 積 291.21平方メートル

共有者 A 持分72分の22

共有者 B 持分72分の6

共有者 C 持分72分の22

共有者 亡D相続財産 持分72分の22

3 所 在 青森市浪岡大字五本松字平野200番地1、200番地3

家屋 番号 200番1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階110.16平方メートル

2階 43.74平方メートル

(現況)

物 件 目 録

床 面 積 1階約122.57平方メートル
2階 43.74平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 29.70平方メートル
2階 29.70平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約20.71平方メートル

共有者 A 持分72分の22

共有者 B 持分72分の6

共有者 C 持分72分の22

共有者 亡D相続財産 持分72分の22



令和 6 年 (ケ) 第 5 号
令和 6 年 7 月 29 日受理
令和 6 年 8 月 22 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 青森市浪岡大字五本松字平野

地 番 200番1

地 目 宅地

地 積 484.71平方メートル

共有者 A 持分72分の22

共有者 B 持分72分の6

共有者 C 持分72分の22

共有者 D 持分72分の22

2 所 在 青森市浪岡大字五本松字平野

地 番 200番3

地 目 宅地

地 積 291.21平方メートル

共有者 A 持分72分の22

共有者 B 持分72分の6

共有者 C 持分72分の22

共有者 D 持分72分の22

3 所 在 青森市浪岡大字五本松字平野200番地1、200番地3

家屋 番号 200番1

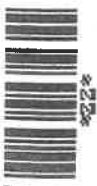
種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階110.16平方メートル

2階 43.74平方メートル

(附属建物)



物 件 目 録

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 29.70平方メートル
2階 29.70平方メートル

共有者 A 持分72分の22

共有者 B 持分72分の6

共有者 C 持分72分の22

共有者 D 持分72分の22



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, 2		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1, 2) ☐ 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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、占有している ☒ その他の者 上記の者が本土地上に看板を設置し占有している ☒ 「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 3		
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 (☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1 階 約 1 2 2. 5 7 平方メートル		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類: 車庫 構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 約 2 0. 7 1 平方メートル		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を 空き家 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	家具及び雑貨が残置されている		
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 ☒ 南西角部分		
占有者	☐ 債務者 ☒ F		
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 看板設置 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
■関係人(■F (占有者) ■A, C (共有者))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 3年 月 日頃		
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 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, C (共有者)	1 私達は、債務者Dの妹である。 2 Dは令和6年春に亡くなった。同人には子供が3人いる。 3 物件3建物にはDが一人で住んでいた。 4 本件物件は私達の実家である。 5 本件物件での不自然死事故はない。 6 本件物件で、誰かが利用している部分としては、物件1土地南西角部分の「有馬車体」の看板くらいのものである。土地賃料を徴収していたという話は聞いたことがないので、無償かつ期間の定めなく看板を設置させていたのだと思う。 7 未登記の車庫は亡父Eが昭和52年頃に建てたもので、物件3建物の附属家として使用されてきた。
F (占有者)	1 本件物件の近所で有馬車体という屋号で事業を営んでいる。 2 平成3年頃から物件1土地南西角部分に「有馬車体」の看板を設置している。土地使用料は無料で、設置期間も定まっていなかった。
青森市納税支援課	物件1土地上の未登記の車庫については、当課の建物台帳に登載されていないため、建築時期や所有者等は把握していない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

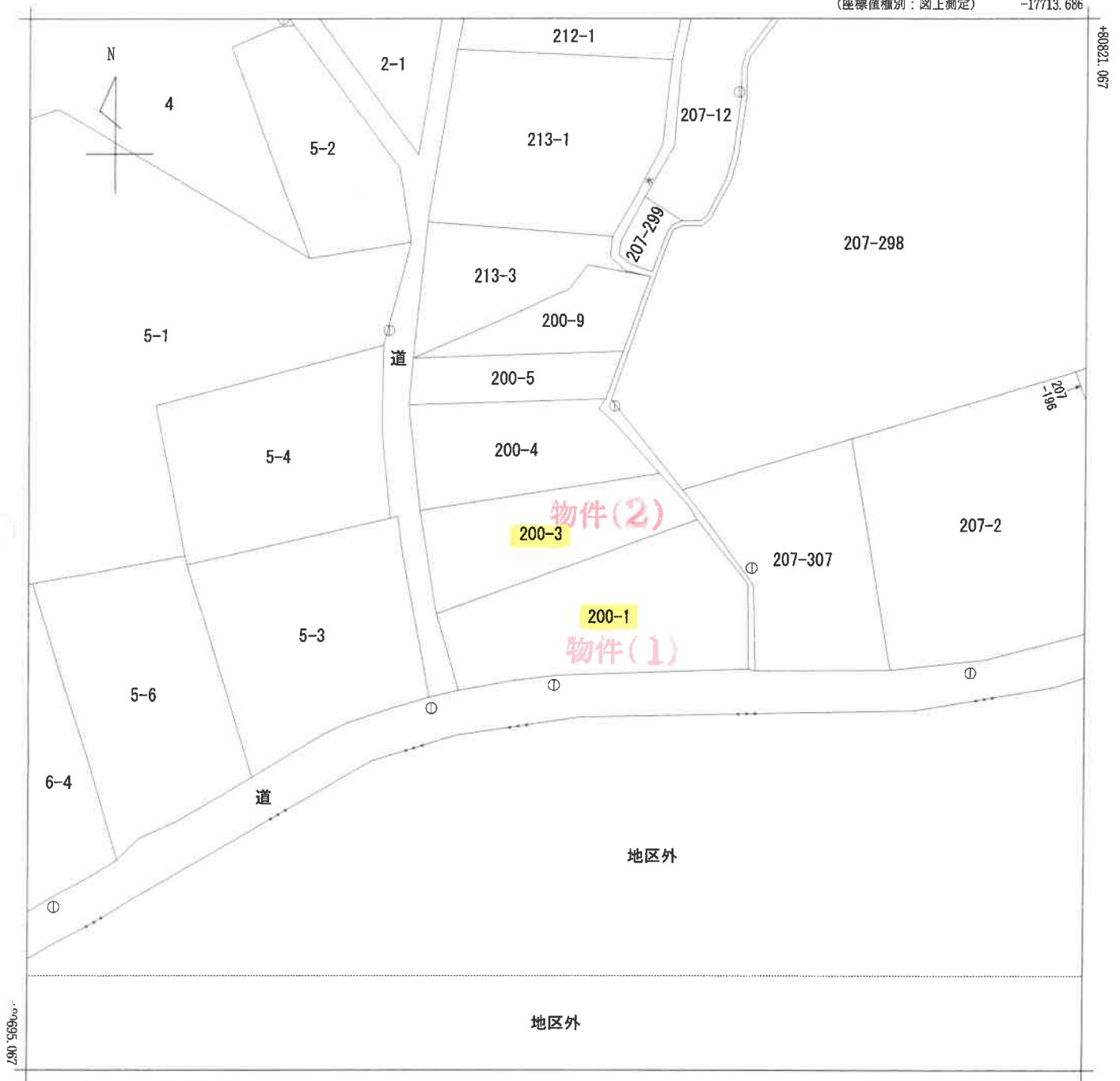
執 行 官 の 意 見

関係人の陳述及び現況にてらし、2及び3枚目記載のとおりと認める。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

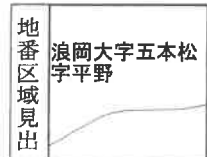
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年 7月29日 (月) 15:40-15:55	青森地方法務局弘前支局	土地建物登記事項証明書等受領
6年 7月31日 (水) 11:15-11:20	物件所在地	立入のため臨場／全戸不在／概測
6年 8月20日 (火) 13:15-14:30	物件所在地	立入のため臨場／関係人と面談／概測／写真撮影
6年 8月20日 (火) 14:35-14:45	青森市役所納税支援課	未登記建物調査
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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



-17838.686 (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。



請 求 部	所 在 青森市浪岡大字五本松字平野					地 番	200番3				
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座標系番号又は記号	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 (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6年7月29日

青森地方法務局弘前支局

請求番号：35-3

登記官

(1/1)

(7 枚目)

公用

登記年月日：昭和50年8月22日

物件(3)

052779

各階平面図

家屋番号

200-1

建物各階平面図

建物の所在

青森市浪岡町大字五本松字平野200番地1、200番地3

青森市浪岡

(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。)

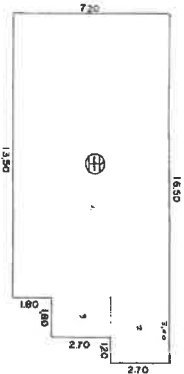
(青森地方方法務局管轄)

令和6年7月29日

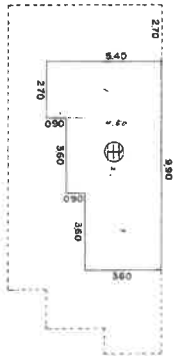
青森地方方法務局弘前支局

登記

A3をA4に縮小

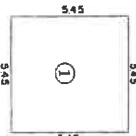


1階床面積			
13.50	×	7.20	= 97,2000
3.00	×	2.70	= 8,1000
2.70	×	1.80	= 4,8600
計			= 110,1600㎡

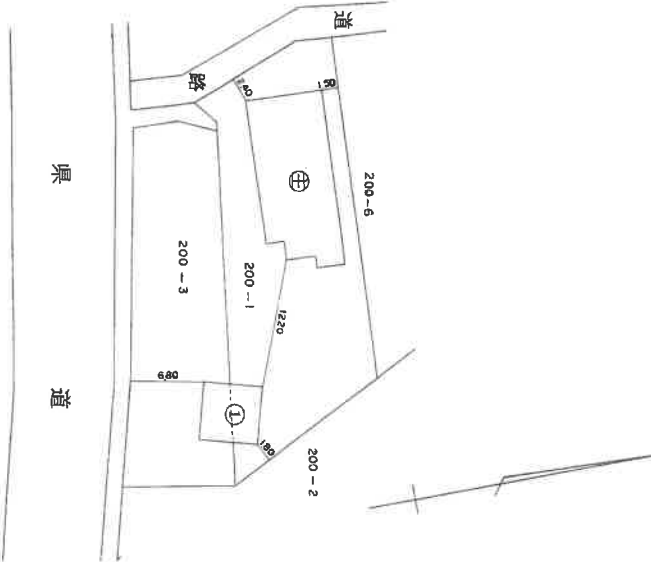


2階床面積			
5.40	×	2.70	= 14,5800
4.50	×	3.60	= 16,2000
3.60	×	3.60	= 12,9600
計			= 43,7400㎡

1・2階同型



床面積			
5.45	×	5.45	= 29,7025㎡



(日調連 12)

作製者

土地調査士
家屋

(昭和61年11月10日作製)

縮尺

1/250

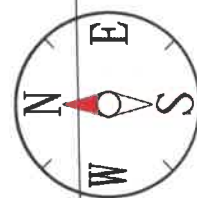
申請人

縮尺

1/500

A50, 8, 22

土地建物位置関係図 (S=1/250)



207-307

207-298

附属建物符号 1

200-3
物件 2 土地

200-1
物件 1 土地

市道

200-4

家屋番号200番1
物件 3 建物(主)

附属建物(未登記)

看板(目的外工作物)

道

5-4

5-3

(9 枚目)

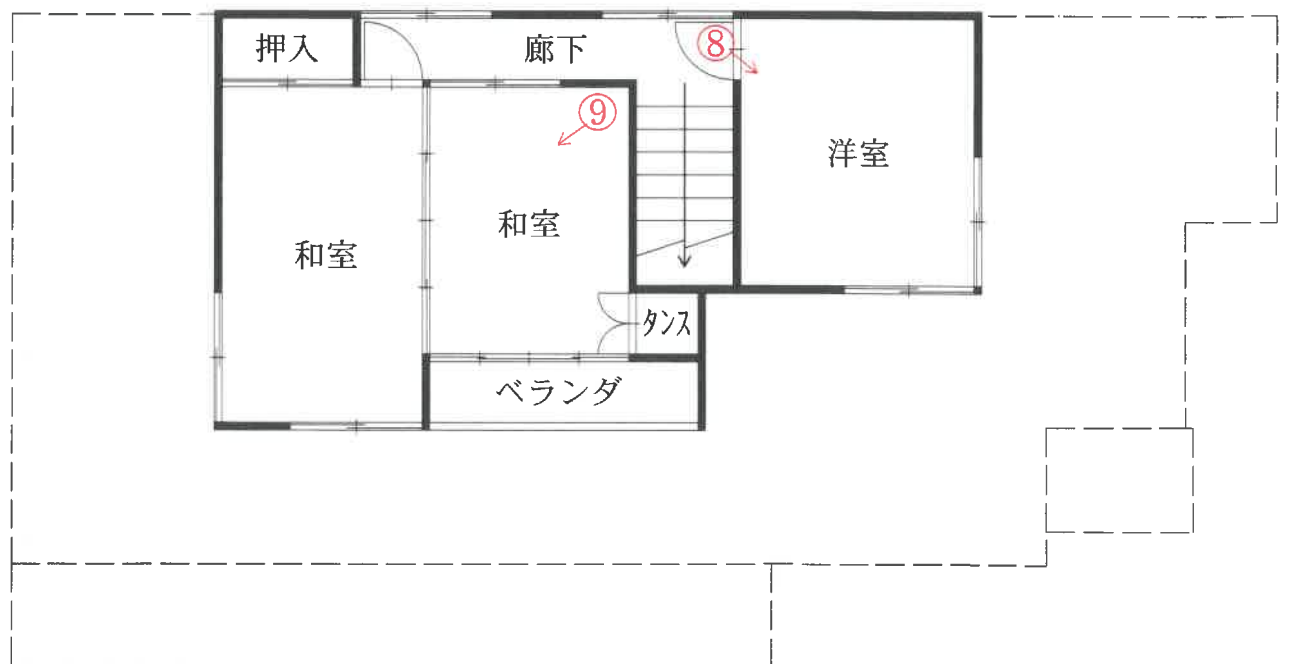
建物間取図（縮尺：約1/100）

物件 3 主である建物

1 階



2 階



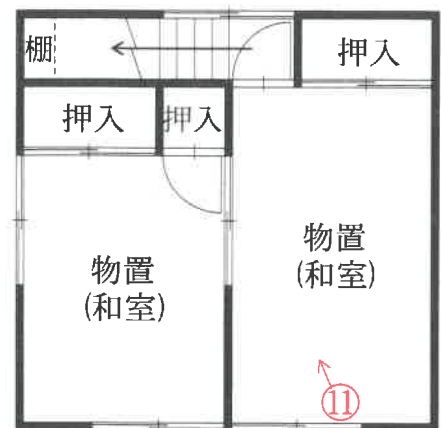
建物間取図（縮尺：約1/100）

物件 3 附属建物符号 1

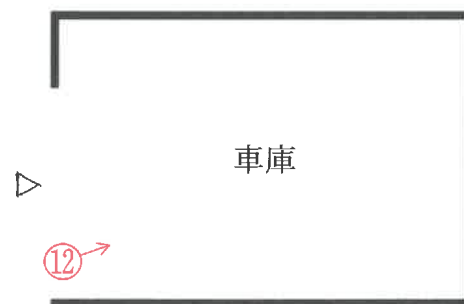
1 階

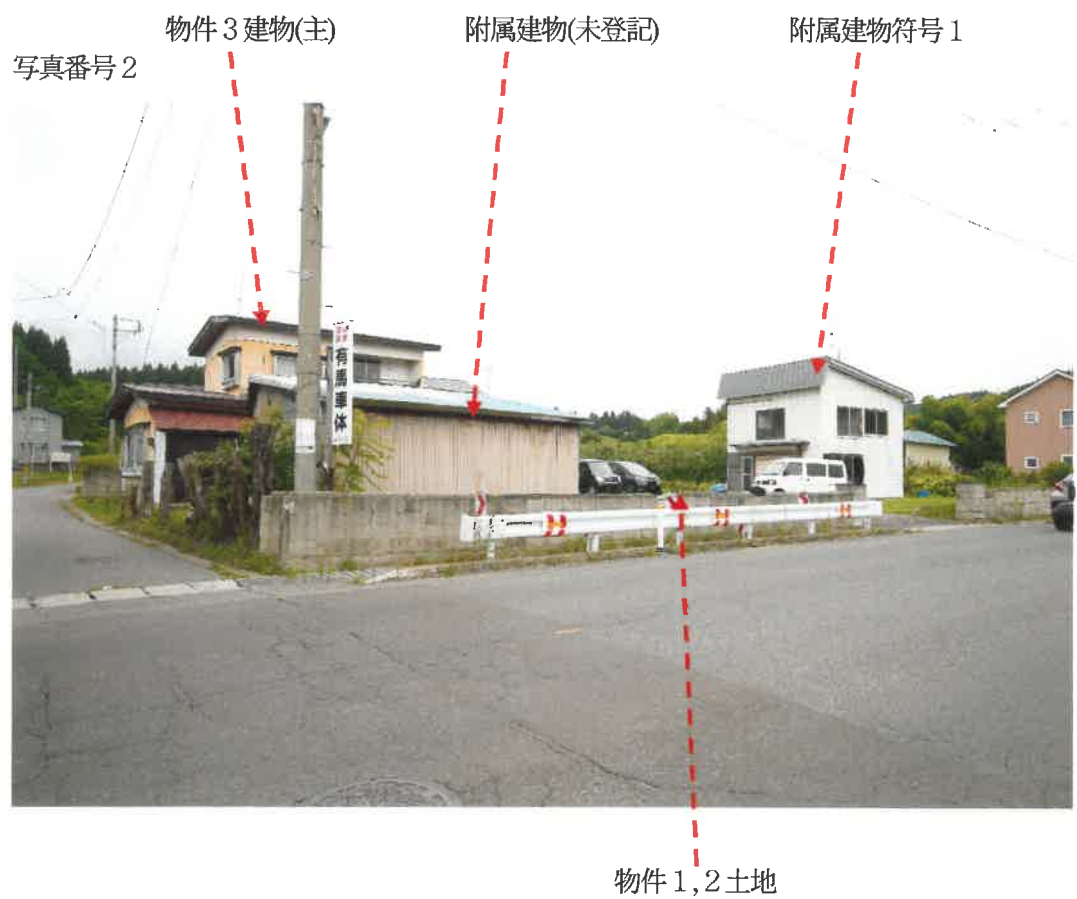
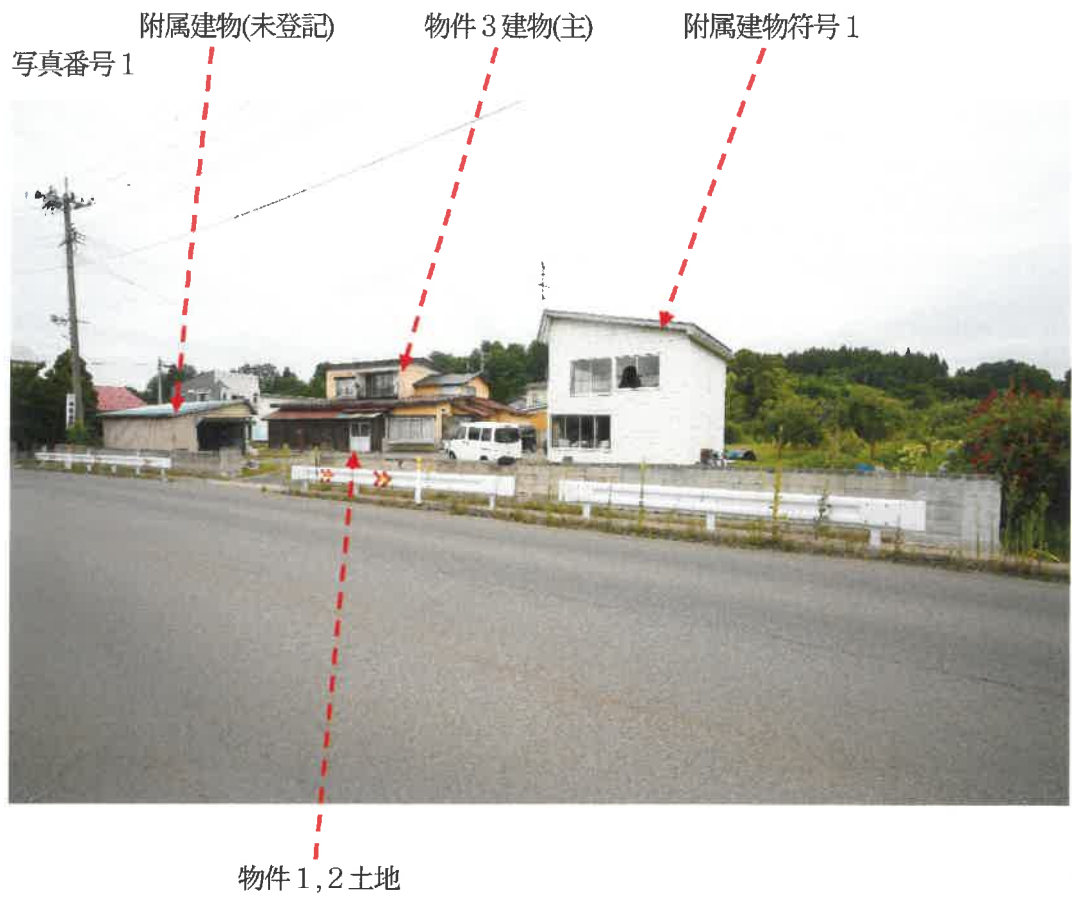


2 階



物件 3 附属建物 (未登記)





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11



写真番号12



副本

令和 6年（ ケ ）第 5 号
令和 6年 8月20日 現地調査
令和 6年 9月 5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

青田淳一

第1 評価額

一 括 価 格	
金804, 000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金327, 000円
物件2(土地)	金197, 000円
物件3(建物)	金280, 000円

- 1 一括価格は、物件1、2、3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、2の内訳価格は物件3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3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 現地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	青森市浪岡大字五本松字平野 200番1 宅 地 484.71m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	青森市浪岡大字五本松字平野 200番3 宅 地 291.21m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 種 類 構 造 床 面 積 種 類 構 造 床 面 積	青森市浪岡大字五本松字平野200番地1、200番地3 200番1 居 宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 110.16m ² 2階 43.74m ² 附属建物符号1 物 置 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 29.70m ² 2階 29.70m ² 未登記	同 左 同 左 同 左 同 左 1階 約122.57m ² 2階 同 左 同 左 同 左 1階 同 左 2階 同 左 附属建物(未登記) 車 庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 1階 約20.71m ²
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・2)

位 置 ・ 交 通	JR奥羽本線浪岡駅の北東方・道路距離約4.2km (附属資料1位置図参照)	
付 近 の 状 況	物件1－3を含む地域は、青森市浪岡地区中心部北東方に、農家住宅が建ち並ぶ農家住宅地域である。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別적인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	非線引都市計画区域 未指定 指定 70% 指定 200% なし 文化財保護法上の埋蔵文化財包蔵地(羽黒平(3))
画 地 条 件	間口約34m・奥行約24m(最大)・地積775.92㎡の略平坦な略長方形地、角地。 道路との高低差は、南側及び西側ともに等高。	
接面道路の状況	南側9.5m、市道、舗装(有)、物件側歩道付き 建築基準法上: 法第42条1項1号 西側3m、市道、舗装(有) 建築基準法上: 法第42条1項1号	
土地の 利用状況等	① 土地所有者が、物件3建物の敷地として占有している。 ② Fが、下記使用借権に基づき、看板を設置している。 占有開始時期 平成3年頃 契約期間 期間の定めなし 貸主 土地所有者 借主 占有者	

供給処理施設	上水道 あ り ガス配管 な し 下水道 な し（引込可）
特 記 事 項	物件1・2土地は、昔は溜池であったのを埋め立てた土地である。

2 建物の概況及び利用状況等(物件3)

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(登記記載) 昭和50年8月10日新築 経過年数 49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 外 壁: モルタル 内 壁: クロス貼り、繊維壁 天 井: クロス貼り、杉柾合板、石膏ボード 床 : フローリング、畳 設 備: 電気、給排水、浴室、衛生(汲取り) (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目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途 居 宅 間取り 附属資料4建物間取図参照
品 等	普 通
保守管理の状態	普通より劣る。 築後50年近い木造住宅であり、建物全体に経年相応の劣化が見られる。 1階和室の床が傾いていて、外壁の劣化も大きい。

建物の利用状況	建物所有者が、空き家として使用している。
特記事項	下記の附属建物が存在する。 附属建物符号1(登記済み) 種類: 物置 構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積: 1階 29.70m² 2階 29.70m² 築年月: 昭和61年11月 附属建物(未登記) 種類: 車庫 構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 1階 約20.71m² 築年月等: 昭和52年頃、古材を使用 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 建付地価格(物件1・2)

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	3,340	1.03	484.71	(1-0.50)	834,000
2	3,340	1.03	291.21	(1-0.50)	501,000

〔 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)

地価調査 青森(県) - 29

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$4,700\text{円}/\text{㎡} \times \frac{97.5}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{137} \div 3,340\text{円}/\text{㎡}$$

◇時点修正: 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: 標準画地と略同等

◇地域格差: 街路条件(系統連続性、幅員)+2%

交通接近条件(商業施設、中心部)-4%

環境条件(居住環境、下水)+40% (相乗積による)

イ 個別格差: 画地条件(角地)+3%

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て-50%と査定した。

② 建物価格(物件3)

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。なお、附属建物はいずれも市場価値がないものと査定した。

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
3	120,000	166.31	0.005	100,000

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
3	49	0	0.50	0.010	0.005

※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	834,000	1.00	0.30	法定地上権	250,000
2	501,000	1.00	0.30	法定地上権	150,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲： 物件1・2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	834,000	-250,000		(1-0.20)	(1-0.30)	327,000
2	501,000	-150,000		(1-0.20)	(1-0.30)	197,000
3	100,000	+400,000	(1-0.00)	(1-0.20)	(1-0.30)	280,000
一括価格 (合計)						804,000

ウ 占有減価修正: 減価なし

エ 市場性修正: 非線引都市計画区域内の農家住宅地域であることによる市場性減価を-20%と査定した。

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

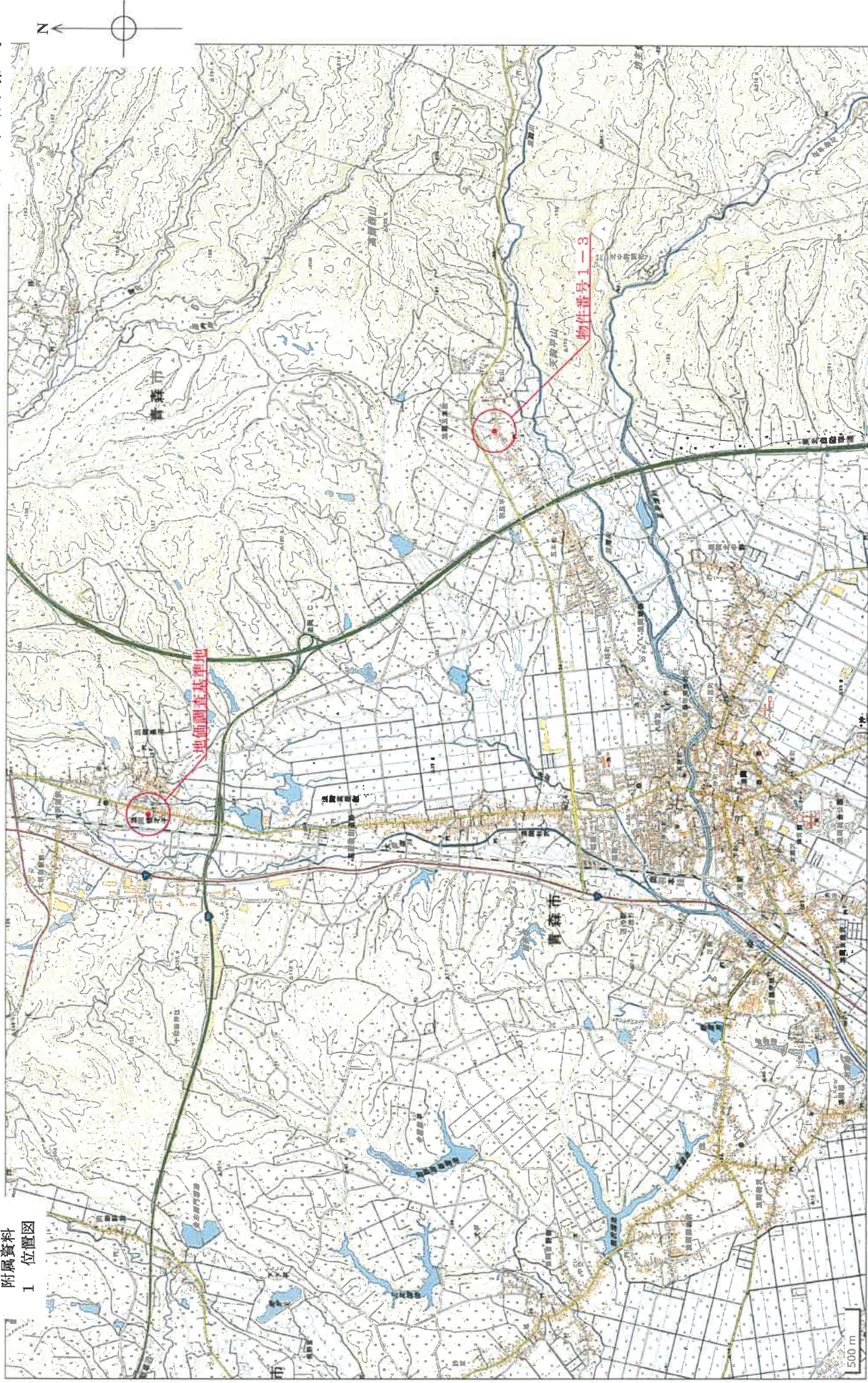
地価調査価格 青森(県)－29

所 在： 青森市浪岡大字徳才子字早稲田104番2
 価 格： 4,700円/㎡
 位 置： J R 奥羽本線大釈迦駅から道路距離約1kmに位置する。
 価 格 時 点： 令和5年7月1日
 地 積： 780㎡
 供給処理施設： 上水道
 接 面 街 路： 東側13m県道に接面
 用途指定等： 非線引都市計画区域、用途未指定
 (指定建ぺい率70%、指定容積率200%)
 地 域 の 概 要： 農家住宅に一般住宅等も混在する県道沿いの住宅地域

第7 附属資料の表示

- | | | |
|---|------------------------|---------|
| 1 | 位置図（出所：国土地理院ウェブサイト）・・・ | 1 葉 |
| 2 | 法第14条第1項地図写 | ・・・ 1 葉 |
| 3 | 建物図面及び各階平面図写 | ・・・ 1 葉 |
| 4 | 建物間取図 | ・・・ 2 葉 |
| 5 | 建物配置図 | ・・・ 1 葉 |

以 上

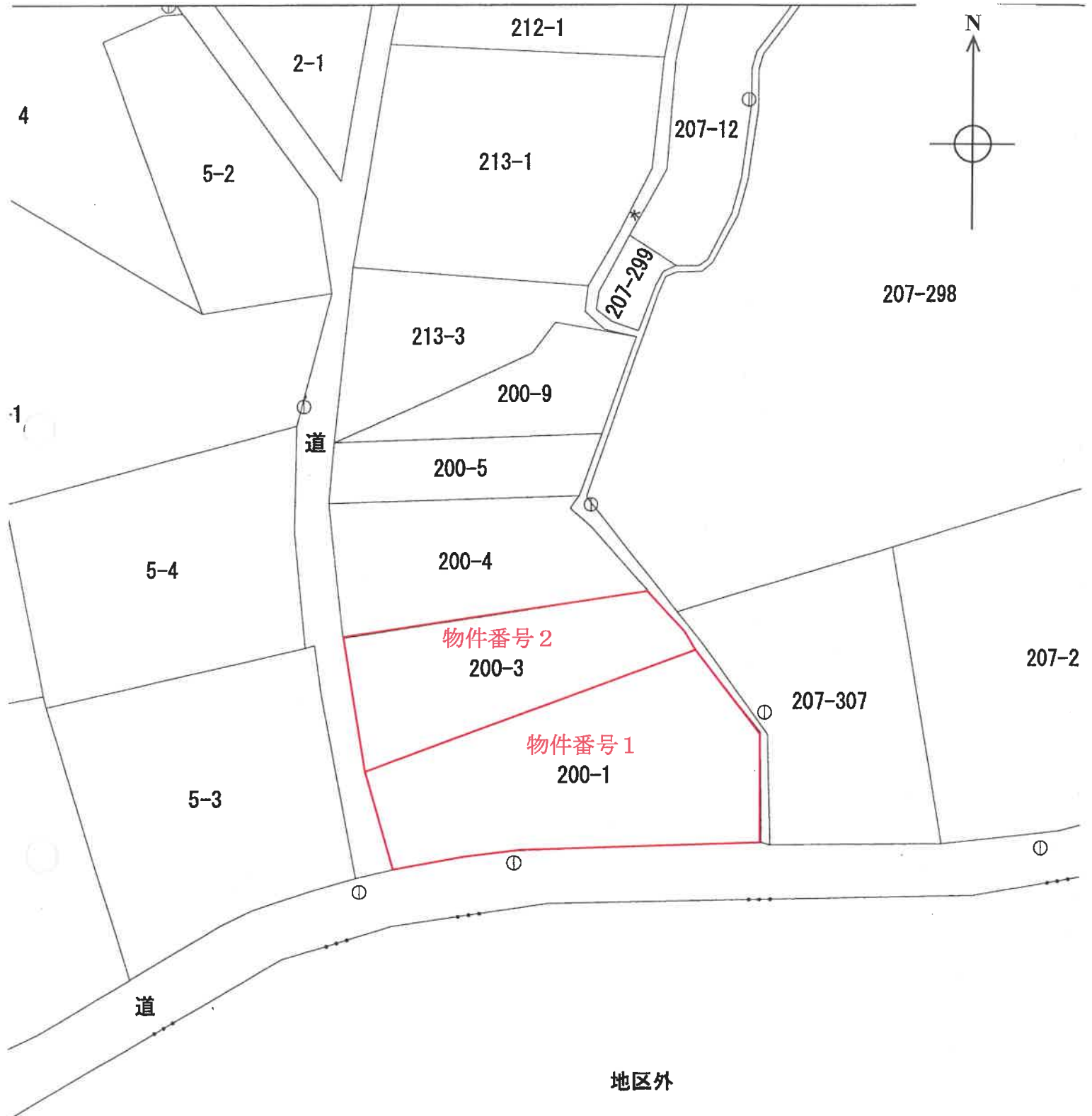


A3用紙をA4用紙に縮小しています

附属資料

2 法第14条第1項地図写

(座標値種別：図上測定)



1

500

地区外

令和6年8月1日

青森地方方法務局

登録資料

3 建物図面及び各階平面図写

各 階 平 面 図

家 屋 番 号 200-1

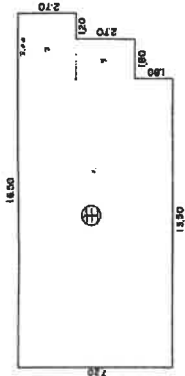
建 物 図 面

各 階 平 面 図

記録されている内容を証明した書面である。

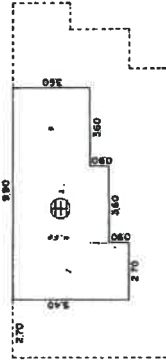
建物の所在 青森県津軽郡浪速町大字五本松字平野 200番地 1. 200番地 3

青森市地図



1階床面積

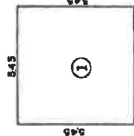
13.50 × 7.20 = 97.2000
3.00 × 2.70 = 8.1000
2.70 × 1.80 = 4.8600
計 = 110.1600㎡



2階床面積

5.40 × 2.70 = 14.5800
4.50 × 3.60 = 16.2000
3.60 × 3.60 = 12.9600
計 = 43.7400㎡

1・2階同型



床面積

5.45 × 5.45 = 29.7025㎡

A3用紙をA4用紙に縮小しています

(日 欄 第 12)

(尺 源 第 1)

作 製 者

縮 尺 1/250

申 請

縮 尺 1/500

登記簿

附属資料

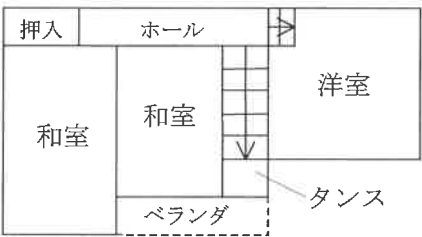
4 建物間取図

物件番号3 主建物

1 階



2 階

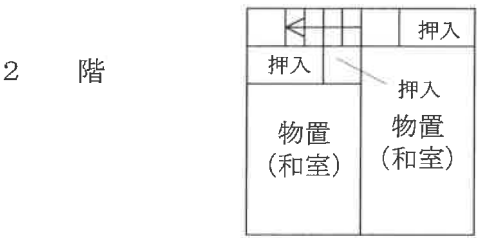
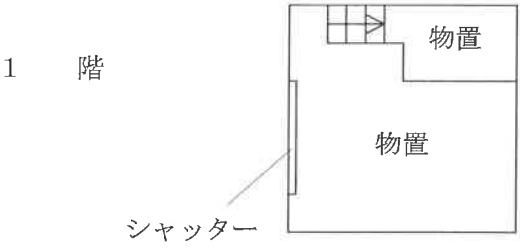


$$S = \frac{1}{182}$$

附属資料

4 建物間取図

物件番号3 附属建物符号1



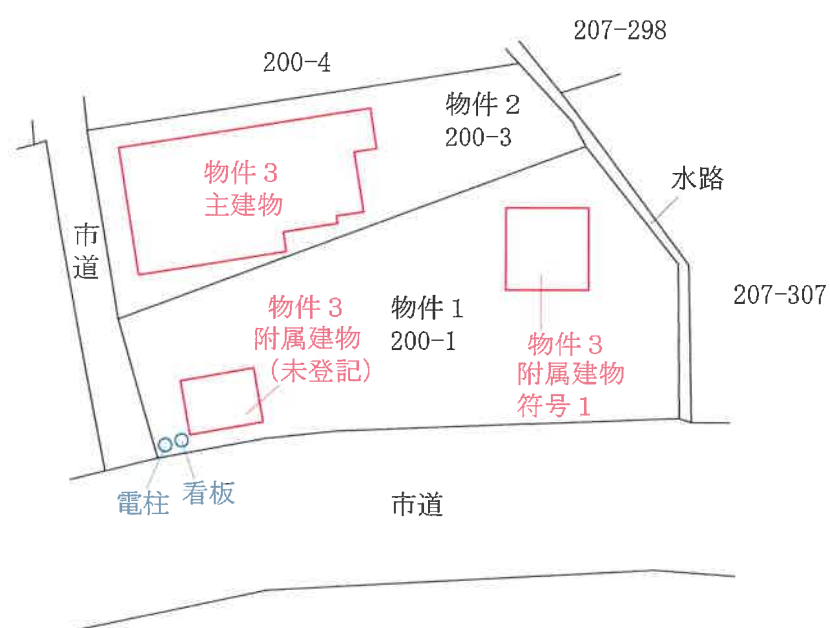
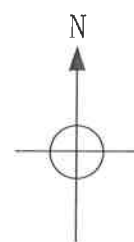
物件番号3 附属建物（未登記）



$$S = \frac{1}{182}$$

附属資料

5 建物配置図



1
500