令和　７年（ケ）第　　２６号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年　４月　２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　８年　５月　７日　午前　８時３０分から 令和　８年　５月１４日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時	令和　８年　５月１９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　８年　６月　９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　８年　５月２０日　午前　９時００分から 令和　８年　５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　４月　２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）
15～17	3,361,000 2,688,800	一括	672,200	46,845	0
15	602,000				
16	2,650,000				
17	109,000				
備考					

物　件　目　録

１５　所　　在　　青森市浪岡大字女鹿沢字西花岡

　　地　　番　　６１番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３７６．５４平方メートル

１６　所　　在　　青森市浪岡大字女鹿沢字西花岡６１番地

　　家屋　番号　　６１番の２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　９６．０５平方メートル
　　２階　５２．５８平方メートル

１７　所　　在　　青森市浪岡大字女鹿沢字西花岡６１番地

　　家屋　番号　　６１番

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　３６．３１平方メートル
　　２階　１６．４８平方メートル

令和　７年（ケ）第　　２６号

物　件　明　細　書

令和　８年　３月１０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１５～１７】
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１５～１７】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号１６，１７】
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
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

１５　所　　在　　青森市浪岡大字女鹿沢字西花岡

　　地　　番　　６１番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３７６．５４平方メートル

１６　所　　在　　青森市浪岡大字女鹿沢字西花岡６１番地

　　家屋　番号　　６１番の２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　９６．０５平方メートル
　　２階　５２．５８平方メートル

１７　所　　在　　青森市浪岡大字女鹿沢字西花岡６１番地

　　家屋　番号　　６１番

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　３６．３１平方メートル
　　２階　１６．４８平方メートル

令和　７年（ケ）第　２６号
令和　７年１２月　４日受理
令和　８年　１月２９日提出
（評価人　浅　井　康　光）

現況調査報告書

（物件１５ないし１７）

青森地方裁判所弘前支部
執行官　堀　川　浩　二

（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

１５　所　　在　　青森市浪岡大字女鹿沢字西花岡

　　地　　番　　６１番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３７６．５４平方メートル

１６　所　　在　　青森市浪岡大字女鹿沢字西花岡６１番地

　　家屋　番号　　６１番の２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　９６．０５平方メートル
　　２階　５２．５８平方メートル

１７　所　　在　　青森市浪岡大字女鹿沢字西花岡６１番地

　　家屋　番号　　６１番

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　３６．３１平方メートル
　　２階　１６．４８平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	
土地	物件　15
現況地目	■ 宅地　（物件　15　）　□ 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　16
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 ：
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　地方裁判所　支部　令和　年（　）第　号 □ ある　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

（土地建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	
土地	物件
現況地目	□ 宅地　（物件　　）　□ 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　17
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 ：
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　物置　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

関　係　人　の　陳　述

陳　述　者 （当事者との関係）	陳　述　内　容　等
■ A （債務者兼所有者会社代理人）	1　私は債務者兼所有者株式会社RECIPEの代理人弁護士です。 2　物件１６、１７建物は誰も使っておらず空き家となっています。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（執行官の意見用）

執　行　官　の　意　見

関係人の陳述及び現況にてらし，２、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

（調査経過用）

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 8日（月） 9：30 - 9：50	法務局弘前支局	土地建物登記事項証明書等受理
7年 12月 18日（木） 9：30 - 11：10	物件１ないし９、同１５ないし１７物件所在地	現地確認/立入のため臨場/関係人と面談/概測
7年 12月 24日（水） 10：30 - 10：40	弁護士法人はるか青森支部青森法律事務所	占有関係等聴取
8年 1月 6日（火） 10：00 - 10：50	物件１５ないし１７所在地	現地確認/立入のため臨場/不在/概測/写真撮影
8年 1月 6日（火） 11：10 - 11：50	物件４、５所在地	現地確認/立入のため臨場/不在/概測/写真撮影
8年 1月 6日（火） 13：30 - 14：30	物件１ないし３所在地	現地確認/立入のため臨場/不在/概測/写真撮影
8年 1月 6日（火） 15：00 - 15：40	物件６ないし９所在地	現地確認/立入のため臨場/不在/概測/写真撮影

（特記事項）

■ 令和　8年　1月　6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（物件２）。

■ 令和　8年　1月　6日

目的物件は不在で施錠されていたので，立会人青森市役所職員Ｂを立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った（物件５，物件１６）。

□ 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　9日（金） 10：00 - 10：20	物件１０ないし１４所在地	現地確認/立入のため臨場/不在/概測/写真撮影
8年　1月 13日（火） 10：00 - 10：20	弁護士法人はるか青森支部青森法律事務所	占有関係等追加聴取
年　月　日（　） ：　-　：		
年　月　日（　） ：　-　：		
年　月　日（　） ：　-　：		
年　月　日（　） ：　-　：		
年　月　日（　） ：　-　：		
年　月　日（　） ：　-　：		
年　月　日（　） ：　-　：		
年　月　日（　） ：　-　：		

（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

(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	浪岡大字女鹿沢字西花岡

請求部分	所　在	青森市浪岡大字女鹿沢字西花岡				地　番	61番		
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１４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7年12月8日

青森地方法務局弘前支局

登記官

請求番号：5-11

(1/1)

(8 枚目)

公用

公用

登記年月日：平成13年5月1日

物件(16)

051706

各階平面図

家屋番号	61番の2
建物の所在	青森市浪岡 ~~南津軽郡浪岡町~~大字女鹿沢字西花岡61番地

建物図面 各階平面図

1階

求積表

㋑	3.640 ×	1.820 =	6.624800
㋺	8.190 ×	10.920 =	89.434800
		合計	96.059600

床面積 96.05 ㎡

2階

求積表

㋑	4.550 ×	3.640 =	16.562000
㋺	5.005 ×	6.370 =	31.881850
㋩	0.910 ×	4.550 =	4.140500
		合計	52.584350

床面積 52.58 ㎡

作製者	土地家屋調査士	平成13年 4月24日作製)	縮尺	1/250

申請人		縮尺	1/500

平成13 5. 1登記

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。

（青森地方法務局管轄）

令和7年12月8日　青森地方法務局弘前支局　登記官

（日調連12）

（長源納）

（9枚目）

A3をA4に縮小

請求番号：5-13

公用

登記年月日：平成13年5月1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。
（青森地方法務局管轄）
令和7年12月8日　青森地方法務局弘前支局
登記官

051705

各階平面図

物件(17)

建物図面 各階平面図

家屋番号	61番
建物の所在	青森市浪岡 ~~南津軽郡浪岡町~~大字女鹿沢字西花岡61番地

（日調連12）

作製者	土地家屋調査士	13年 4月24日作製）	縮尺	1/

申請人		縮尺	1/500

（長源納）

平成13.5.1登記

（10枚目）

請求番号：5-12

公用

登記年月日：昭和54年12月13日

A3をA4に縮小

物件(17)

051704

各階平面図

家屋番号	6 1
建物の所在	青森市浪岡 ~~南津軽郡浪岡町~~大字女鹿沢字西花岡６１番地６０番地１

建物図面 各階平面図

1 階

床面積

8.18 m × 6.36 m = 52.0248 m²
2.73 m × 10.00 m = 27.3000
3.63 m × 7.27 m = 26.3901
計 105.7149

2 建

床面積

1.82 m × 0.90 m = 1.6380 m²
6.36 m × 6.36 m = 40.4496
計 42.0876

1 階

床面積

4.54 m × 3.63 m = 16.4802 m²
5.45 m × 3.64 m = 19.8380
計 36.3182

2 階

床面積

4.54 m × 3.63 m = 16.4802 m²

作製者	土地家屋調査士	5 4年１２月１１日作製)	縮尺	1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

申請人		縮尺	1/500

S 54.12.

(日調連12)

(長源納)

(11枚目)

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。

(青森地方法務局管轄)

令和７年12月８日

青森地方法務局弘前支局

登記官

請求番号：5-15

土地建物位置関係図

（縮尺：約1/500）

凡例

←○ ：写真撮影位置

建物間取図（縮尺：約1/100）
【物件１６】

１階

２階

凡例
←○：写真撮影位置

（13-1枚目）

建物間取図（縮尺：約1/100）
【物件１７】

１階

２階

凡例
←○：写真撮影位置

（13-2枚目）

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

令和 7 年 （ケ） 第 2 6 号
物件１５～１７
令和８年　１月　６日現地調査
令和８年　２月　４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

浅　井　康　光　　印

第１　評価額

一　括　価　格	
金３，３６１，０００円	
内　訳　価　格	
物件１５（土地）	金６０２，０００円
物件１６（建物）	金２，６５０，０００円
物件１７（建物）	金１０９，０００円

１　一括価格は，物件１５～１７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１５の土地の内訳価格は，物件１６，１７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１６，１７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
１５	所　在 地　番 地　目 地　積	青森市浪岡大字女鹿沢字西花岡 ６１番 宅地 ３７６．５４㎡	同　左 同　左 同　左 同　左
１６	所　在 家屋番号 種　類 構　造 床面積	青森市浪岡大字女鹿沢字西花岡 ６１番地 ６１番の２ 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建 １階　９６．０５㎡ ２階　５２．５８㎡	同　左 同　左 同　左 同　左 同　左
１７	所　在 家屋番号 種　類 構　造 床面積	青森市浪岡大字女鹿沢字西花岡 ６１番地 ６１番 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建 １階　３６．３１㎡ ２階　１６．４８㎡	同　左 同　左 同　左 同　左 同　左

番号	特記事項
	特にない。

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１５）

位置・交通	ＪＲ奥羽本線「浪岡」駅の南西方約８４０ｍ（道路距離）。 （附属資料　「１　位置図」参照）	
付近の状況	青森市浪岡地区市街地南方の女鹿沢地区，県道浪岡藤崎線背後に一般住宅や農家住宅のほか事業所も見られる住宅地域である。 当地域は，目下のところ格別の変動要因がなく，今後も現状のまま維持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	非線引都市計画区域 第２種住居地域 指定　６０％ 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	３７６．５４㎡ 間口約２２ｍ，奥行約１９ｍ ほぼ整形 二方路地 なし
接面道路の状況	北西側幅員約１６ｍ，県道，舗装有，ほぼ等高 南東側幅員約７．５ｍ，市道，舗装有，ほぼ等高 何れの道路も建築基準法第４２条１項１号	
土地の利用状況等	土地所有者が物件１５土地上に物件１６，１７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：有	
特記事項	①積雪のため，幅員や物件の状態等は地図（法第１４条第１項）や航空写真等での計測，推定による。また，隣地との境界は確認できなかった。 ②県道側との境界には歩道の柵が設けられており，県道から直接の出入りは出来ない。	

2　建物の概況及び利用状況等（物件１６）

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）平成１３年４月２２日新築 経過年数　　約２５年 経済的残存耐用年数　約　５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２５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	建物所有者が居宅(空家)として占有している。
特記事項	・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。

（物件１７）

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５３年７月３０日新築 経過年数　　約４７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：モルタル塗　外 内　壁：ベニヤ　外 天　井：ベニヤ　外 　床　：コンクリートタタキ　外 設　備：電気 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：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	築後約４７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	建物所有者が物置として使用している。
特記事項	・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

１　基礎となる価格

①　建付地価格（物件１５）

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
１５	6,400	1.02	376.54	(1-0.50)	1,229,000

［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－３４】

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
9,400円／㎡	×	100／100	×	100／101	×	100／145	＝	6,400円／㎡

◇時点修正：０．０％【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：画地条件　＋１％(方位)

◇地域格差：環境条件　＋４５％(居住環境)

イ　個別格差：画地条件　＋２％(二方路)

※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１６，１７（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
１６	182,000	148.63	0.13	3,517,000
１７	106,000	52.79	0.01	56,000

〔総額につき千円未満の端数金額は四捨五入，以下同じ〕

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
１６	25	5	0.30	0.03	0.13
１７	47	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 評価額の判定

前記により求めた価格に，物件１５の土地については土地利用権等価格を控除し，物件１６，１７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
１５・１６	1,229,000	0.73	0.30	法定地上権	269,000
１５・１７		0.27			100,000
合計					369,000

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１５の全域と判定し，それぞれの建物の１階床面積により按分した。

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30％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	競売市場修正 オ	評価額（円）（ア＋イ）×ウ×エ×オ
１５	1,229,000	−369,000	(1−0.00)	(1−0.00)	(1−0.30)	602,000
１６	3,517,000	+269,000	(1−0.00)	(1−0.00)	(1−0.30)	2,650,000
１７	56,000	+100,000	(1−0.00)	(1−0.00)	(1−0.30)	109,000
一括価格（合計）						3,361,000

ウ　占有減価修正：特になし。

エ　市場性修正：特になし。

オ　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

地価公示標準地価格〔青森－３４〕
所　　在：青森市浪岡大字女鹿沢字野尻２８番４２
価　　格：９，４００円／㎡
位　　置：ＪＲ奥羽本線「浪岡」駅の西方道路距離約０．６５ｋｍに位置する。
価格時点：令和７年１月１日
地　　積：４６６㎡
供給処理施設：水道，下水
接面街路：北東側７ｍ舗装市道
用途指定等：非線引都市計画区域，第１種住居地域
指定建蔽率６０％，指定容積率２００％
地域の概要：農家住宅と一般住宅が混在する既成住宅地域

第７　附属資料

１　位置図（出所；国土地理院「地図」）　・・・１葉
２　法第１４条第１項地図写　・・・１葉
３　建物図面　・・・２葉
４　建物間取図　・・・２葉
５　土地建物位置関係図　・・・１葉

以　上

位　置　図

7(ケ)26

S=1/25,000

法第１４条第１項地図写

7(ケ)26

表示年月日：2025/12.08

051706 各階平面図

家屋番号	61番 の2
建物の所在	青森市浪岡 ~~南津軽郡浪岡町~~大字女鹿沢字西花岡61番地

建物図面
各階平面図

1階

求積表

㋑	3.640 ×	1.820 =	6.624800	
㋺	8.190 ×	10.920 =	89.434800	
		合計	96.059600	

床面積 96.05 ㎡

2階

求積表

㋑	4.550 ×	3.640 =	16.562000	
㋺㋩	5.005 ×	6.370 =	31.881850	
㋩	0.910 ×	4.550 =	4.140500	
		合計	52.584350	

床面積 52.58 ㎡

※A3版のS＝1/250をA4版に縮小

※A3版のS＝1/500をA4版に縮小

作製者	[redacted]	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

平成13 5. 1 登記

(12)日調連

(長源納)

表示年月日：2025/12/08

051705

各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号	61番
建物の所在	青森市浪岡 ~~南津軽郡浪岡町~~大字女鹿沢字西花岡61番地

※A3版のS＝1/500をA4版に縮小

作製者	[redacted]	縮尺	1/	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

平成13 5. 1 登記

(日調連12)

(長源納)

建物間取図
物件16

7(ケ)26

1　階

2　階

縮尺 1/100

建物間取図

7(ケ)26

物件17

1　階

2　階

縮尺 1/100

土地建物位置関係図

7(ケ)26

S＝1/250