

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 19 日

青森地方裁判所第2民事部

裁判所書記官 内空閑 英 敏

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 7 月 8 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 7 年 7 月 1 5 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 7 月 1 7 日 午前 1 0 時 0 0 分 青森地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 8 月 2 0 日 午前 9 時 5 0 分 青森地方裁判所第 2 民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 7 月 1 8 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 7 年 7 月 2 2 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 6 月 1 9 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, 2	3,109,000 2,487,200	一括	621,800	38,503	0
1	1,342,000				
2	1,767,000				



物 件 目 録

1 所 在 青森市大字安田字近野

地 番 35 番 17

地 目 宅地

地 積 211.70 平方メートル

2 所 在 青森市大字安田字近野 35 番地 17

家屋 番号 35 番 17

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 68.30 平方メートル
2 階 60.86 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 19.11 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 5月21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】

本件共有者らが空き家の状態で占有している。

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。



※111※

物 件 目 録

1 所 在 青森市大字安田字近野

地 番 3 5 番 1 7

地 目 宅地

地 積 2 1 1 . 7 0 平方メートル

2 所 在 青森市大字安田字近野 3 5 番地 1 7

家屋 番号 3 5 番 1 7

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 6 8 . 3 0 平方メートル
2 階 6 0 . 8 6 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 1 9 . 1 1 平方メートル



令和 6 年（ケ）第 52 号
令和 7 年 1 月 16 日 受理
令和 7 年 4 月 25 日 提出
（評価人 佐 藤 大）

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 青森市大字安田字近野
地 番 35 番 17
地 目 宅地
地 積 211.70 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 2
共有者 B 持分 3 分の 1

2 所 在 青森市大字安田字近野 35 番地 17

家屋 番号 35 番 17

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 68.30 平方メートル
2 階 60.86 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 2
共有者 B 持分 3 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	☒ 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	☒ 土地共有者 ☐ 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 : 別紙「その他の事項」の ☒ 1 のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者 ☐ 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 ☐ 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

そ の 他 の 事 項

- 1 建物物件2の「物件目録にない附属建物」欄について
種 類：車庫
構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積：約 19.11 m²（建築年：平成10年ころ）
- 2 物件2と未登記附属建物との間に融雪装置が設置されている（写真番号4参照）。
- 3 物件2のクロスの随所に、補修箇所が見受けられる（写真番号13参照）。
- 4 物件2の2階ウォークインクローゼットの天井部分に雨漏りあとが見受けられる（写真番号15参照）。
- 5 未登記附属建物の西側の外壁が一部破損しているほか、同建物の屋根の雪止め金具が外れている状況が窺える。
- 6 本件物件の南西側の青森市大字安田字近野35番10（以下「35-10」という。）及び北側の前記同所40番1（以下「40-1」という。）はいずれも青森市所有の公衆用道路となっている。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ 近隣住人 某	(令和7年1月21日に聴取した。) 本件物件の車庫からの雪が西側に滑り落ち、私の車庫の前を塞いでしまって、使用できない状態で困っています。
■ A、B（債務者兼共有者）	(令和7年4月14日に聴取した。) 1 本件物件は、令和5年11月ころまで、私たちの居宅等として使用していました。それ以降は空き家となっています。 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 物件2の西側の未登記附属建物は、車庫として使用していました。およそ物件2を新築した翌年（平成10年）ころに建てたものと記憶しています。 4 物件2と未登記附属建物との間に融雪装置を設置していますが、その設置時期については記憶が定かではありませんが、未だ使用できるものと思っています（写真番号4参照）。 5 物件2内の随所にクロスに補修箇所が見受けられますが、それは以前ペットとして飼育していた猫の引っ掻き傷を補修したものです（写真番号13参照）。 6 物件2の2階のクローゼットにクロスが剥がれているところがありますが、雨漏りか雨水が伝って剥がれたものだと思います（写真番号15参照）。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

執 行 官 の 意 見

- 本件については、当職及び評価人佐藤大の調査結果並びに関係人の陳述等に照らし、2～4枚目のとおりであると考えます。

なお、融雪装置については、物件1に附合しており、その利用状況等から本件競売の目的物と認定した。

(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 の 経 過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
7 年 1 月 17 日 (金) : - :	債務者兼共有者住所地	現況調査期日等通知書送付
7 年 1 月 17 日 (金) : - :	青森地方法務局	土地建物登記事項証明書等請求
7 年 1 月 17 日 (金) : - :	青森市役所	民事執行法第 5 7 条第 4 項請求
7 年 1 月 21 日 (火) 13 : 10 - 13 : 15	青森市役所 障がい者支援課	民事執行法第 1 8 条に基づく援助請求について電話 照会
7 年 1 月 21 日 (火) 13 : 50 - 14 : 05	物件所在地	現地確認、写真撮影、近隣住人から占有関係等聴取
7 年 1 月 21 日 (火) 14 : 45 - 14 : 50	青森市役所 障がい者支援課	現況調査期日等について電話連絡
7 年 3 月 10 日 (月) 12 : 30 - 12 : 35	物件所在地	状況確認

(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。

☒ 令和 7 年 4 月 14 日
債務者兼共有者らは、ろうあ者のため、手話通訳者 C を介して、事情聴取した。

(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
7 年 3 月 31 日 (月) : - :	債務者兼共有者住所地	現況調査期日通知書送付
7 年 4 月 14 日 (月) 10 : 50 - 11 : 50	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
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

N

COPY

人印

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代るものとして備え付けられている図面であり、土地の位置並び形状の概略を記載した図面です。



大字安田字近野

部 分	所 在	青森市大字安田字近野			地 番	35番17		
出 力	1/500	積 度	座標系 国土地院 は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作 成	年月日	備 付			年月日 (原図)	補 記 項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年1月17日

青森地方法務局

登記官

A3をA4に縮小

請求番号：22-1

(1/1)

公用

登記年月日：平成25年8月1日

144271 各階平面図

家屋番号	35-17
建築物の所在	青森市大字史田子町第3-5番地17
建築物図面	各階平面図

これは図面に記載されている内容と異なる、記載されている
令和7年1月17日 青森地方裁判所

登記名



床面積

①	3.40	1.00	3.40
②	1.00	1.00	1.00
③	0.00	0.00	0.00
④	0.00	0.00	0.00
⑤	0.00	0.00	0.00
⑥	0.00	0.00	0.00
⑦	0.00	0.00	0.00
⑧	0.00	0.00	0.00
⑨	0.00	0.00	0.00
⑩	0.00	0.00	0.00
⑪	0.00	0.00	0.00
⑫	0.00	0.00	0.00
⑬	0.00	0.00	0.00
⑭	0.00	0.00	0.00
⑮	0.00	0.00	0.00
⑯	0.00	0.00	0.00
⑰	0.00	0.00	0.00
⑱	0.00	0.00	0.00
⑲	0.00	0.00	0.00
⑳	0.00	0.00	0.00
㉑	0.00	0.00	0.00
㉒	0.00	0.00	0.00
㉓	0.00	0.00	0.00
㉔	0.00	0.00	0.00
㉕	0.00	0.00	0.00
㉖	0.00	0.00	0.00
㉗	0.00	0.00	0.00
㉘	0.00	0.00	0.00
㉙	0.00	0.00	0.00
㉚	0.00	0.00	0.00
㉛	0.00	0.00	0.00
㉜	0.00	0.00	0.00
㉝	0.00	0.00	0.00
㉞	0.00	0.00	0.00
㉟	0.00	0.00	0.00
㊱	0.00	0.00	0.00
㊲	0.00	0.00	0.00
㊳	0.00	0.00	0.00
㊴	0.00	0.00	0.00
㊵	0.00	0.00	0.00
㊶	0.00	0.00	0.00
㊷	0.00	0.00	0.00
㊸	0.00	0.00	0.00
㊹	0.00	0.00	0.00
㊺	0.00	0.00	0.00
㊻	0.00	0.00	0.00
㊼	0.00	0.00	0.00
㊽	0.00	0.00	0.00
㊾	0.00	0.00	0.00
㊿	0.00	0.00	0.00
合計	68.3025	50.3025	
床面積	50.3025		



床面積

①	3.04	1.00	3.04
②	1.00	1.00	1.00
③	0.00	0.00	0.00
④	0.00	0.00	0.00
⑤	0.00	0.00	0.00
⑥	0.00	0.00	0.00
⑦	0.00	0.00	0.00
⑧	0.00	0.00	0.00
⑨	0.00	0.00	0.00
⑩	0.00	0.00	0.00
⑪	0.00	0.00	0.00
⑫	0.00	0.00	0.00
⑬	0.00	0.00	0.00
⑭	0.00	0.00	0.00
⑮	0.00	0.00	0.00
⑯	0.00	0.00	0.00
⑰	0.00	0.00	0.00
⑱	0.00	0.00	0.00
⑲	0.00	0.00	0.00
⑳	0.00	0.00	0.00
㉑	0.00	0.00	0.00
㉒	0.00	0.00	0.00
㉓	0.00	0.00	0.00
㉔	0.00	0.00	0.00
㉕	0.00	0.00	0.00
㉖	0.00	0.00	0.00
㉗	0.00	0.00	0.00
㉘	0.00	0.00	0.00
㉙	0.00	0.00	0.00
㉚	0.00	0.00	0.00
㉛	0.00	0.00	0.00
㉜	0.00	0.00	0.00
㉝	0.00	0.00	0.00
㉞	0.00	0.00	0.00
㉟	0.00	0.00	0.00
㊱	0.00	0.00	0.00
㊲	0.00	0.00	0.00
㊳	0.00	0.00	0.00
㊴	0.00	0.00	0.00
㊵	0.00	0.00	0.00
㊶	0.00	0.00	0.00
㊷	0.00	0.00	0.00
㊸	0.00	0.00	0.00
㊹	0.00	0.00	0.00
㊺	0.00	0.00	0.00
㊻	0.00	0.00	0.00
㊼	0.00	0.00	0.00
㊽	0.00	0.00	0.00
㊾	0.00	0.00	0.00
㊿	0.00	0.00	0.00
合計	13.2496	13.2496	
床面積	13.2496		



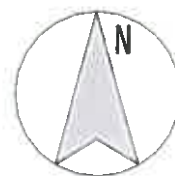
作製者

7月29日(金) 10時 25分 申請人

500

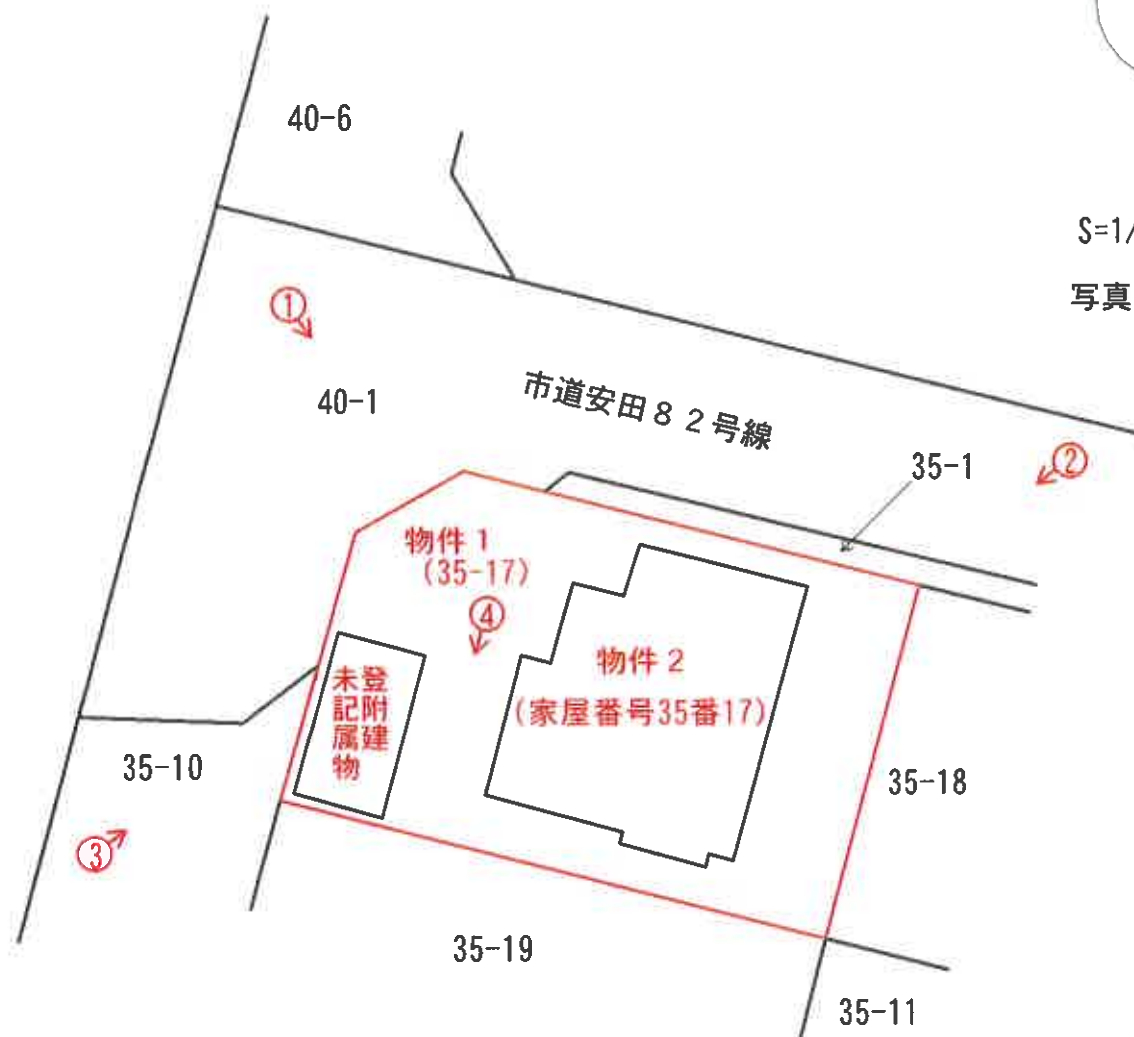
A3をA4に縮小

土地建物位置関係図



S=1/250

写真撮影地点 



間 取 図 (物件 2)

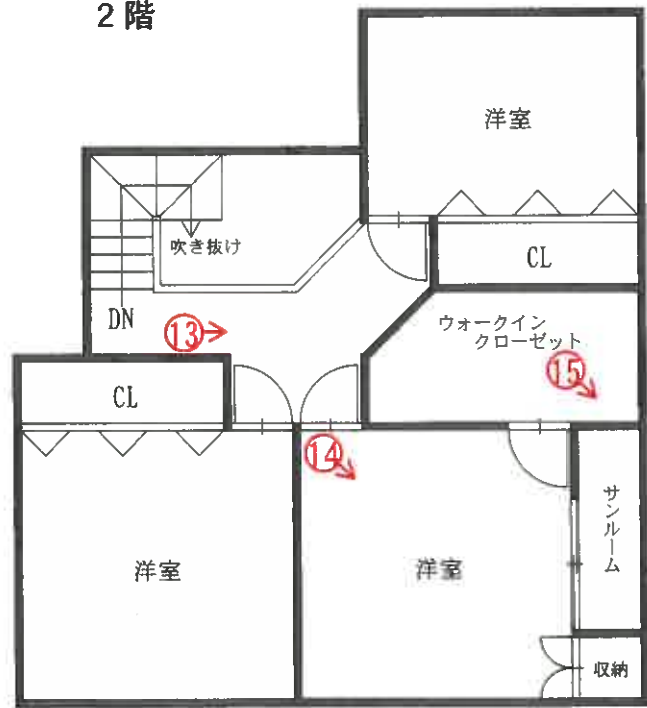
1 階

未登記附属建物



写真撮影地点

2 階



写真番号 1



物件 1

物件 2

未登記附属建物

写真番号 2



物件 2

物件 1

写真番号 3



物件 1

未登記附属建物

物件 2

写真番号 4



物件 2

融雪装置

未登記附属建物

写真番号 5



物件 2

写真番号 6



補修箇所

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 1 0



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



補修箇所

物件 2

写真番号 1 4



物件 2

写真番号 1 5



物件 2

写真番号 1 6



未登記附属建物

副本

令和6年(ケ)第 52 号
令和7年 4月14日 現地調査
令和7年 4月30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

佐藤 大

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 109, 000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1, 342, 000円
物件2(建物)	金 1, 767, 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の内訳価格は物件2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	青森市大字安田字近野 35番17 宅地 211.70m ²	同左 同左 同左 同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	青森市大字安田字近野35番 地17 35番17 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 68.30m ² 2階 60.86m ² 計 129.16m ²	同左 同左 同左 同左 同左 同左
番号	特 記 事 項		
1	物件1の西部に下記未登記附属建物が存する。 種類:車庫 構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建 床面積:約19.11m ² 建築年:平成10年頃		

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「青森」駅の南西方・道路距離約4.4km (附属資料1位置図参照)	
付 近 の 状 況	物件1・2を含む地域は、一般住宅が建ち並ぶ郊外の閑静な住宅地域である。	
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 なし
画 地 条 件	間口約12m・奥行約18m・地積211.70㎡のほぼ長方形の角地である。 道路との高低差:北側市道より最大で約1.2m高い	
接面道路の状況	西側約6.5m、市道(安田81号線)、舗装有り 北側約6.6m、市道(安田82号線)、舗装有り 建築基準法上の扱い: いずれも第42条第1項第1号道路	
土地の 利用状況等	土地共有者が物件2を所有し、占有している。	
供 給 処 理 施 設	上水道	あ り (敷地内に引き込みがあり接続している)
	ガス配管	な し
	下水道	あ り (敷地内に引き込みがあり接続している)
特 記 事 項	物件2と未登記附属建物(車庫)との間に融雪装置が設置されている。	

2 建物の概況及び利用状況等(物件2)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 平成9年7月28日新築 経過年数 28年 経済的残存耐用年数 2年
仕 様	構 造: 木造 屋 根: 亜鉛メッキ鋼板 外 壁: 窯業サイディング外 内 壁: クロス外 天 井: クロス外 床 : フローリング外 設 備: 電気、給排水、浴室、衛生(水洗)、シャンデリア外 (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	内壁には、クロスが剥がれ(2階クローゼット)、以前飼育していた猫による引っかき傷を補修した箇所が随所に確認できる。また、未登記附属建物(車庫)の西側の外壁が一部破損している。以上を踏まえ、保持管理の状態としてはやや劣ると判断した。
建物の利用状況	建物共有者が居宅(空き家)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)

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	21,900	1.06	211.70	(1-0.4)	2,949,000

〔 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)

地価公示地 青森-36

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$22,100\text{円}/\text{㎡} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{102} \times \frac{100}{99} \approx 21,900\text{円}/\text{㎡}$$

◇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: 画地条件+2%(方位)

◇地域格差: 交通接近条件-1%(商業施設への接近性)

イ 個別格差: 画地条件+6%(方位、角地)

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査定した。

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	220,000	129.16	0.047	1,336,000
未登記 附属建物	92,000	19.11	0.089	156,000

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
2	28	2	0.5	0.03	0.047
未登記 附属建物	27	3	0.3	0.03	0.089

※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	2,949,000	1.00	0.35	法定地上権	1,032,000

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, 949, 000	-1, 032, 000		(1-0.0)	(1-0.3)	1, 342, 000
2	1, 492, 000	+1, 032, 000		(1-0.0)	(1-0.3)	1, 767, 000
一括価格 (合計)						3, 109, 000

ウ 占有減価修正： 減価なし

エ 市場性修正： 減価なし

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－36
 所 在： 青森市大字安田字近野145番31
 価 格： 22,100円/㎡
 位 置： J R 奥羽本線「青森」駅から道路距離で南西方約4.2kmに位置する。
 価 格 時 点： 令和7年1月1日
 地 積： 241㎡
 供給処理施設： 上水道、公共下水道
 接 面 街 路： 東側7m市道に接面
 用 途 指 定 等： 市街化区域、第2種中高層住居専用地域
 (指定建ぺい率60%、指定容積率200%)
 地 域 の 概 要： 一般住宅が建ち並ぶ郊外の閑静な住宅地域

第7 附属資料の表示

- | | |
|---------------------|-----|
| 1 位置図(国土地理院「地理院地図」) | …1葉 |
| 2 公図(地図に準ずる図面)写 | …1葉 |
| 3 建物図面及び各階平面図写 | …1葉 |
| 4 建物間取図 | …1葉 |
| 5 建物配置図 | …1葉 |

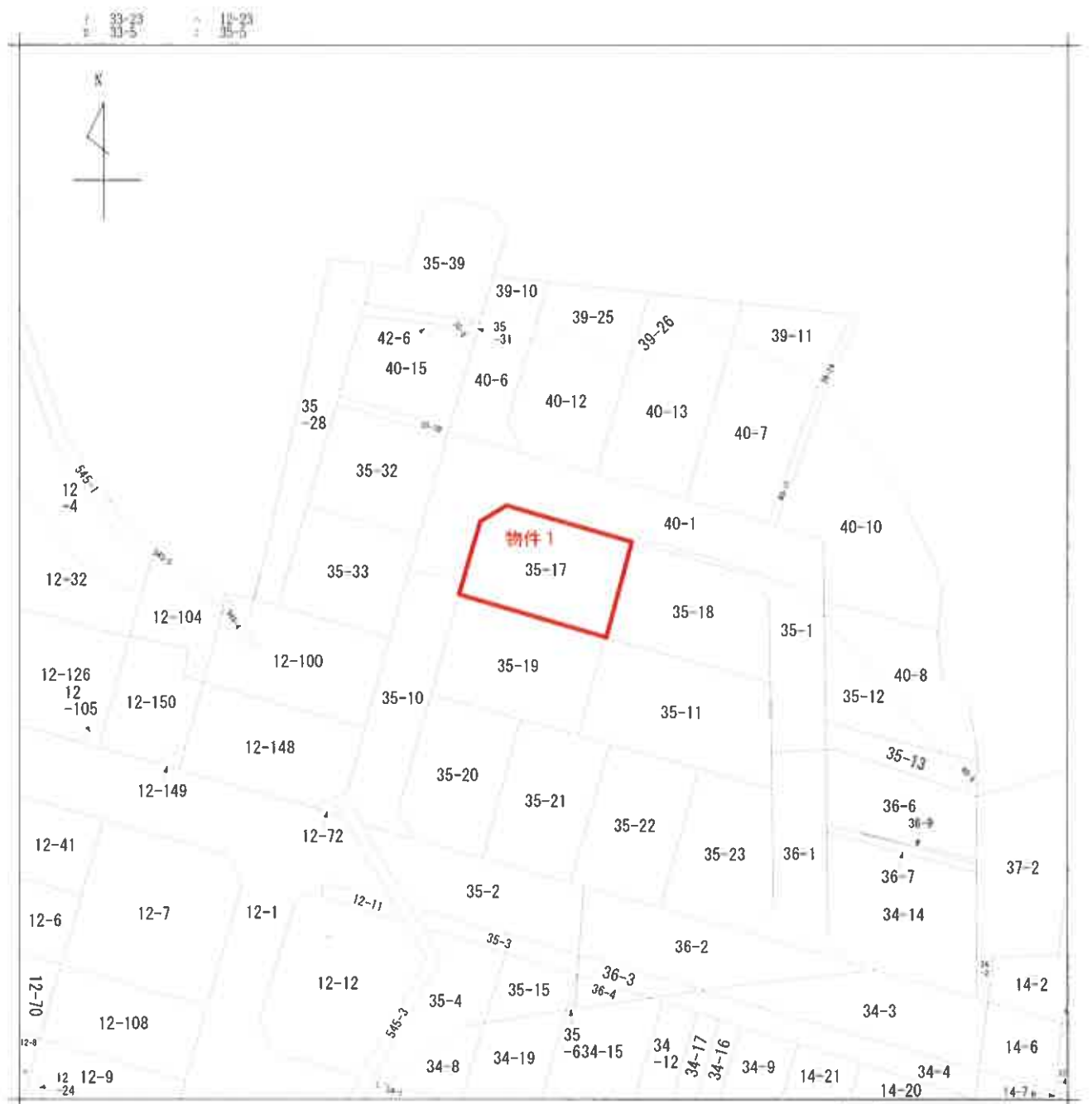
以 上

1 位置図(国土地理院「地理院地図」)

GSI Maps



顯示條目數：2025/54/90



地番区域見出

大字安田字近野

請 求 部 分	所 在	青森市大字安田字近野				地 番	35番17		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区	座 標 系 番 号 又 記 号	分 類	地図に準ずる図面			種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日				備 付 年 月 日 (原 図)				補 記 事 項	

登記年月日：平成9年8月11日

表示年月日：2023/04/30

建物図面

各階平面図

144271

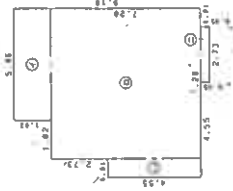
35-17

家屋番号

建物の所在
嵩森市大字安田字近野35番地17

建物の所在

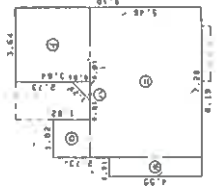
1階



求積表

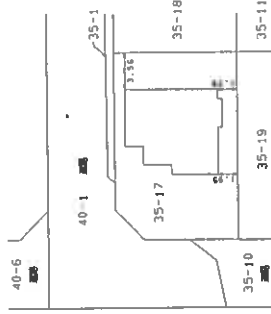
①	5.46 × 1.82 =	9.937
②	7.28 × 7.28 =	52.998
③	8.91 × 4.55 =	4.1405
④	2.73 × 0.45 =	1.2285
合計		68.30
床面積		68.30

2階



求積表

①	3.64 × 3.64 =	13.2496
②	1.82 × 1.82 =	3.3124
③	0.91 × 0.91 =	0.8281
④	7.28 × 5.46 =	39.7488
⑤	0.91 × 4.55 =	4.1405
合計		60.86
床面積		60.86



(図表紙)

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

