

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月19日
 青森地方裁判所第2民事部
 裁判所書記官 高 橋 奈津子

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 4月 8日 午前 8時30分から 令和 7年 4月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月17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 7年 5月14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 7年 4月18日 午前 8時30分から 令和 7年 4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 7年 3月19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 5 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	1, 981, 000 1, 584, 800	一括	396, 200	3, 131	0
1	1, 701, 000				
2	280, 000				
備考	(規則 30 条の 3 による変更)				



物 件 目 録

- 1 所 在 青森市小柳六丁目
 地 番 95番1
 地 目 宅地
 地 積 307.43平方メートル
- 2 所 在 青森市小柳六丁目95番地1
 家屋 番号 95番1
 種 類 居宅 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 57.96平方メートル
 2階 52.17平方メートル

(現況)

- 種 類 車庫・物置
 構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 約66.03平方メートル
 2階 約11.59平方メートル



物件明細書

令和 6年 7月30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A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1】

本件土地北側の一部を隣地(95番2)の所有者Dが通行のため利用している。

《 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 青森市小柳六丁目
 地 番 95番1
 地 目 宅地
 地 積 307.43平方メートル
 共有者 B 持分8分の1
 共有者 C 持分8分の1
 共有者 A 持分8分の6

2 所 在 青森市小柳六丁目95番地1
 家屋 番号 95番1
 種 類 居宅 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 57.96平方メートル
 2階 52.17平方メートル

(現況)

種 類 車庫・物置
 構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 約66.03平方メートル
 2階 約11.59平方メートル

所有者 A

令和 5年(ケ)第 33号
令和 6年 5月 2日受理
令和 6年 6月 4日提出

現況調査報告書

青森地方裁判所

執行官 今

雅 浩

(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 青森市小柳六丁目
地 番 95番1
地 目 宅地
地 積 307.43平方メートル
共有者 A 持分8分の6
共有者 B 持分8分の1
共有者 C 持分8分の1
- 2 所 在 青森市小柳六丁目95番地1
家屋 番号 95番1
種 類 居宅 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 57.96平方メートル
2階 52.17平方メートル
所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	青森市小柳6丁目20-16	
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 type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者A <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 土地共有者のAが本土地上に下記建物を所有し、占有している その他の者が北側の一部を通路として使用し、占有している <input checked="" 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 <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	<input checked="" type="checkbox"/> 物件1の共有持ち分はAが8分の6、BとCが各8分の1である。	
建 物	物件 2	
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 種 類: 車庫・物置 <input checked="" type="checkbox"/> 構 造: 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階約66.03平方メートル 2階約11.59平方メートル	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 車庫・物置 として使用している <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 <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 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 令和 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

(占有関係用〈2点〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)		
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 物件2敷地部分	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 北側約15平方メートル
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者(A) <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> D
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 通路 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(<input checked="" type="checkbox"/> A(土地共有者兼占有者)) <input type="checkbox"/> 文書(<input type="checkbox"/>)	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(<input checked="" type="checkbox"/> A(土地共有者)) <input type="checkbox"/> 文書(<input type="checkbox"/>)
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input checked="" type="checkbox"/> 所有権	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input checked="" type="checkbox"/> 無権原
占有開始時期	平成27年11月29日	令和2年5月1日
最初の契約等	契約日	平成27年11月29日
	期間	平成27年11月29日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()
当事者	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()
	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()
賃料・支払時期	毎金 円 (毎限り 分払)	毎金 円 (毎限り 分払)
	<input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()	<input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金
	<input type="checkbox"/> ある [金 円]	<input type="checkbox"/> ある [金 円]
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>
その他	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権4分の3、使用借権4分の1	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

- 1 公簿上の水路を介して接面する道路は公道である。
- 2 物件1の北側一部を隣家のDが通路として利用している。
- 3 物件1の西側半分は庭園になっており、祠と鳥居がある。
- 4 物件1の南端に支線がある。
- 5 物件2の2階部分は火災のため減築してある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (債務者兼所有者)</p>	<p>(令和6年5月24日に聴取した)</p> <p>1 私は本件債務者兼所有者です。私の夫の債務を相続した形です。物件1と2も相続したものです。物件1は私とB、Cの共有で私の共有持ち分は私が8分の6でBとCは各8分の1、物件2は全て私の所有です。</p> <p>2 物件1の境界につき近隣とのトラブルはありません。物件1の北側隣家も以前は私どもの所有でしたが売却して手放し、現在はDさんが住んでいます。隣家の玄関が物件1と近接しているのはそのためです。Dさんは玄関からの出入りに物件1の北側の一部も通路として利用しています。特に利用に付き契約等は結んでいません。</p> <p>3 物件1の西側半分は庭園になっています。数年手入れをしていないため荒れてしまいましたが、庭石や池があります。</p> <p>4 物件1上にある祠や鳥居は先々代が100年位前に整えたものです。中には龍神様が祀ってあります。神様は土地に付いたものですから私どもではどうにもできずそのままです。</p> <p>5 物件2は以前は総2階の建物でしたが、隣家の火災の際に2階の旧台所の窓から類焼して、2階部分が焼けてしまったのです。そこで現在のような造りになりました。柱などが一部黒く焦げているのはそのためです。1階と2階に水道は配管されています。</p> <p>6 物件2の1階西側増築部分は亡夫が金魚の飼育のためにした物です。中には溜池が3箇所あります。</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

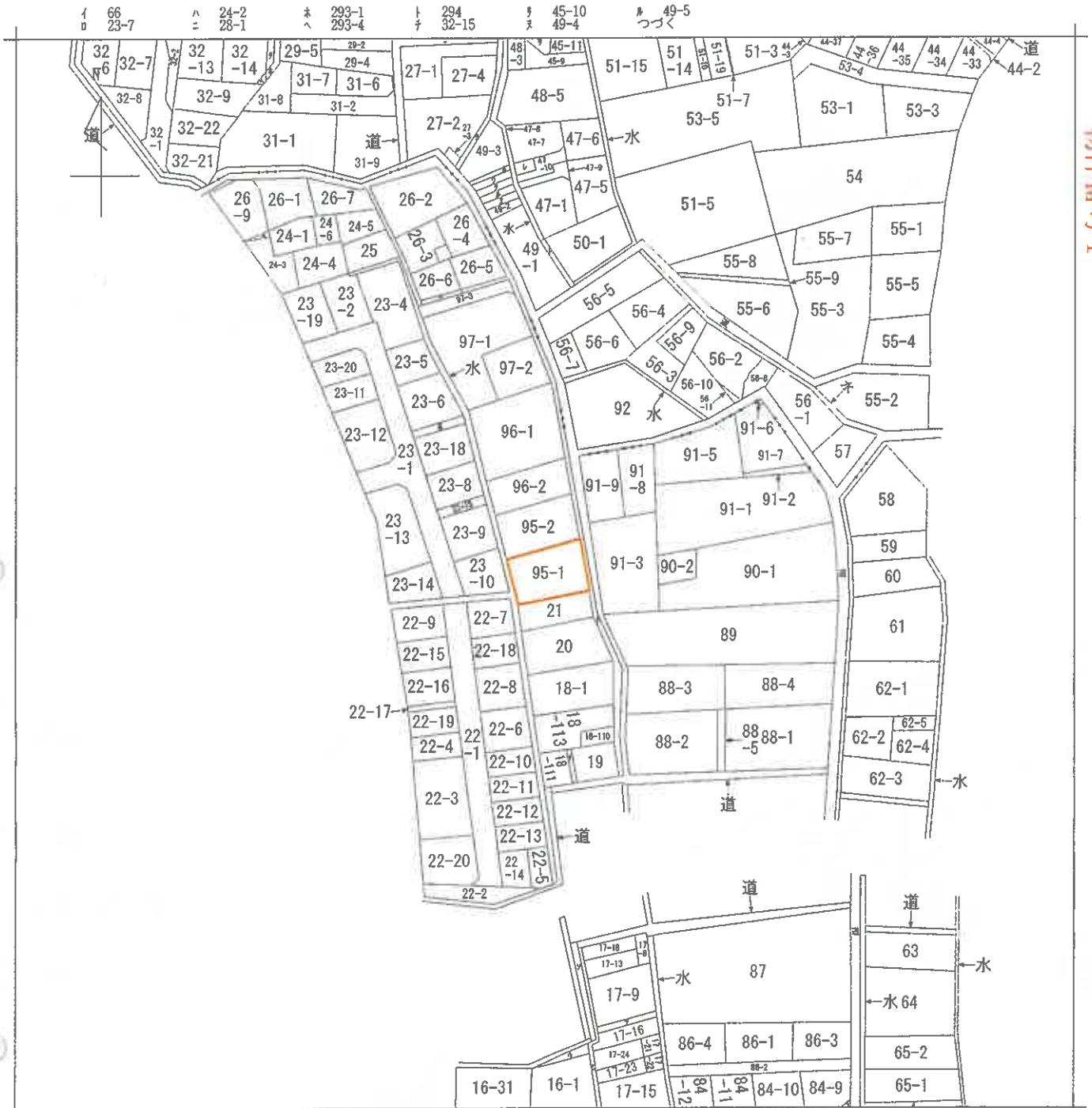
執行官の意見

- 1 本件目的物件の状況は、別紙土地建物位置関係図及び建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件目的物件の占有者及び占有状況は、現場の状況及び関係人からの聴取等から2～3枚目記載のとおり認定した。
- 3 物件1上の祠と鳥居は慣習上土地の定着物と認定した。

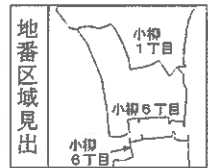
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年 5月 7日 (火) 15:00-15:10	青森地方法務局	土地建物全部事項証明書等交付申請
6年 5月 8日 (水) 13:30-13:40	青森地方法務局	土地建物全部事項証明書等受領
6年 5月 8日 (水) 14:00-14:10	青森市役所資産税課	本件建物関係資料等申請
6年 5月 9日 (木) : - :	当庁	現況調査期日通知
6年 5月 9日 (木) 9:00-9:20	物件所在地	現場確認 (全戸不在), 写真撮影
6年 5月 24日 (金) 10:00-11:00	物件所在地	写真撮影, 間取り等調査, 簡易計測, 関係人から占有関係等聴取, 評価人同行
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



(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法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	青森市小柳六丁目		地番	95番1	
出力縮尺	1/1200	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日		備付年月日(原図)		補記事項	種類 旧土地台帳附属地図	

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6年5月7日
青森地方務局

A3をA4に縮小

請求番号 : 13-1

登記官

(1/2)

公用

ヲ 49-6
リ 49-7
カ 49-8
ヨ 水
ケ 102
レ 47-11
フ 道
ツ 17-10
ネ 水
ナ 18-2
ラム 84-3
ウ 水
ウ 16-20

(田 6)

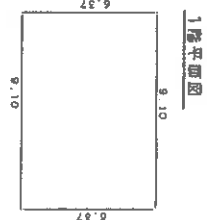
これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
昭和60年5月7日 青森地方事務局 登記官

033175 各階平面図

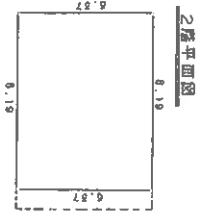
家屋番号	95番1
建物の所在	青森市大字小柳字桂95番地1 小柳六丁目

建築物各階平面図

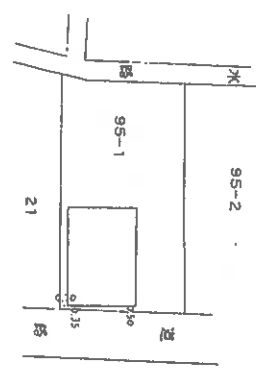
小縦にA3をA4



1階床面積
 $9.10 \times 6.30 = 57.9670$



2階床面積
 $8.19 \times 6.37 = 52.1703$



(目附連12)

製作者

縮尺	1/250
----	-------

申請人

縮尺	1/500
----	-------

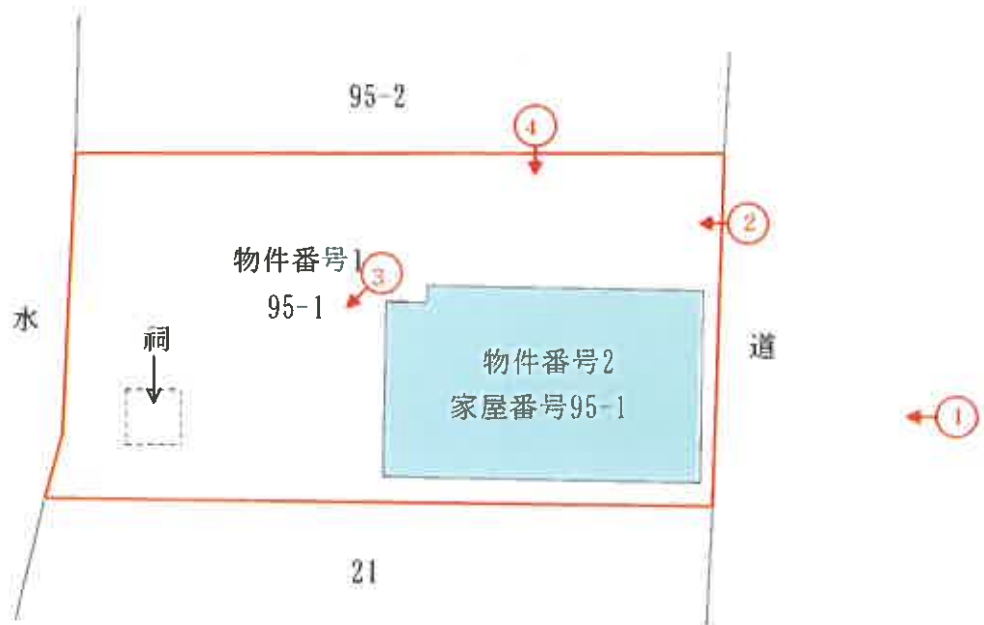
昭和60.5.21

土地建物位置関係図

物件番号 1, 2



S = 1:250



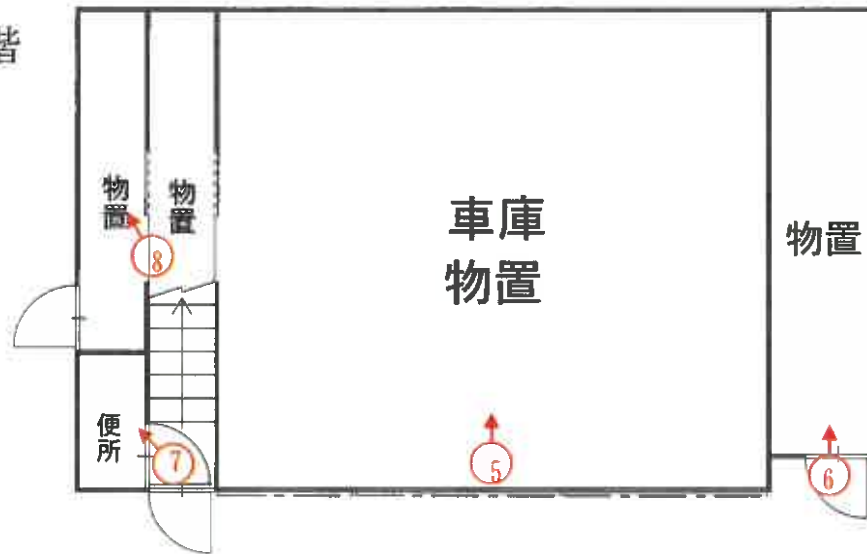
凡例 ♂ 撮影地点・方向

建物間取図

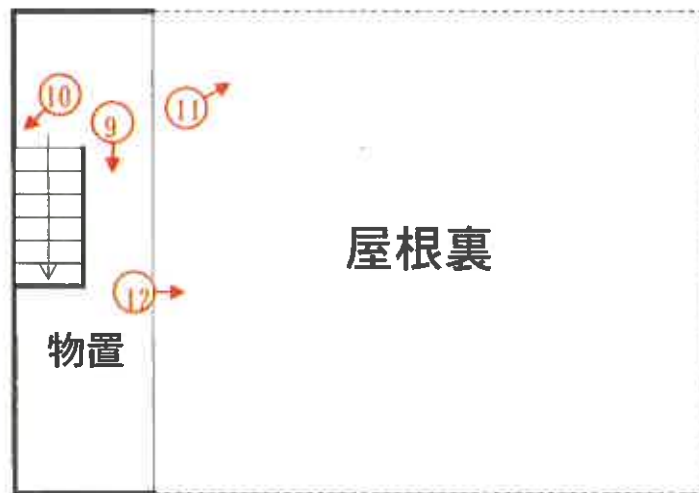
物件番号 2

S=1:100

1階



2階



写真番号 1



本件目的物件の状況

写真番号 2 物件 2



物件 1

隣地 (95-2)

写真番号3



物件1上の祠と鳥居

池

写真番号4

物件2



物件1

写真番号5



物件2 1階車庫物置

写真番号6



物件2 1階物置（下は生け簀とのこと）

写真番号7



物件2 便所

写真番号8



物件1 1階物置

(1 6 枚目)

写真番号9



物件2 2階物置

写真番号10



物件2 2階の火災の影響が残る壁面

写真番号11



物件2 2階の火災の影響が残る屋根裏部分

写真番号12



物件2 2階屋根裏部分

令和 5 年 (ケ) 第 33 号
令和 6 年 5 月 24 日現地調査
令和 6 年 5 月 28 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, 5 0 1, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 4, 7 2 5, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 7 7 6, 0 0 0 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 6 1 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 の土地の内訳価格は、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 5 8 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 地目積	青森市小柳六丁目 95番1 宅地 307.43㎡	同左 同左 同左 同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	青森市小柳六丁目 95番地1 95番1 居宅物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 57.96㎡ 2階 52.17㎡	同左 同左 車庫・物置 木・鉄骨造亜鉛メッキ 鋼板葺2階建 約66.03㎡ 約11.59㎡
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1）

位置・交通	青い森鉄道線「小柳」駅の北西約0.9km（道路距離）。 （附属資料「1 位置図」参照）	
付近の状況	青森市街地南東部の小柳六丁目地区，中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域である。 当地域は熟成した住宅地域であり，格別の変動要因がなく今後も現状のまま持続するものと予測する。	
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	市街化区域 第1種低層住居専用地域 60% 150% なし なし
画地条件（規模，形状等）	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	307.43㎡ 間口約15m，奥行約20m ほぼ長方形 中間画地 なし
接面道路の状況	東側，幅員約4m，道路，舗装，ほぼ等高 建築基準法第42条第1項第3号	
土地の利用状況等	土地共有者Aが物件1土地に物件2建物を所有し占有しているほか，その他の者が北側の一部を通路として使用し，占有している。	
供給処理施設	上水道：有（前面道路の私有管から引込） ガス配管：無 下水道：無（引込可能）	
特記事項	①占有者及び占有権原（物件1関係） 占有範囲……物件2敷地部分 占有者……債務者A 占有状況……敷地 占有権原……使用借権及び所有権 占有開始時期…平成27年11月29日 最初の契約等 契約日……平成27年11月29日 期間……平成27年11月29日から期間の定めなし 貸主……所有者 借主……占有者 その他……所有権4分の3，使用借権4分の1	

特記事項	<p>②占有者及び占有権原（物件1関係） 占有範囲……………北側約15㎡ 占有者……………D 占有状況……………通路 占有権原……………無権原 占有開始時期…令和2年5月1日</p> <p>③物件1土地の西側半分程度が庭園で祠と鳥居が存しており、土地の定着物と認められる。</p> <p>④物件1土地の南端に支線がある。</p>
------	--

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（登記上）昭和60年3月20日新築 経過年数 約39年 経済的残存耐用年数 約0年
仕 様	構 造：木・鉄骨造2階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：モルタルリシン吹付 内 壁：あらわし 外 天 井：あらわし 外 床 ：コンクリートタタキ 外 設 備：電気，照明，給水 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：車庫・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39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	建物所有者が車庫・物置として使用している。
特 記 事 項	①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。 ②1階の西側部分が増築されており，金魚飼育のための池 が3か所設置されている。 ③2階部分は隣家の火災による類焼により一部を残して燃 えたため，減築されている。

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/m ²) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	35,300	0.96	307.43	(1-0.10)	9,376,000

〔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-24】

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 41,200\text{円/m}^2 & \times 100.6/100 & \times 100/104 & \times 100/113 & = & 35,300\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇時点修正：+0.6%【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 +4%（方位）

◇地域格差：街路条件 +1%（幅員）
交通接近条件 +2%（商業施設）
環境条件 +10%（居住環境等）

イ 個別格差：街路条件 ▲4%（幅員）

※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
行政的條件 ; 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，▲10%。

② 物件2（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
2	110,000	77.62	0.02	171,000

〔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
2	39	0	0.50	0.03	0.02

※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1の土地については土地利用権等価格を控除し、物件2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
			0.10	使用借権	
1	9,376,000	1.00	0.10	使用借権	938,000

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1の全域と判定した。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し，使用借権割合を本件建付地価格の10%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
1	9,376,000	-938,000	(1-0.00)	(1-0.20)	(1-0.30)	4,725,000
2	171,000	+938,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	776,000
一括価格 (合計)						5,501,000

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：物件1……敷地内に祠等が存しており市場参加者が限定される▲20%。
物件2……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－24〕

所 在：青森市小柳6丁目14番45「小柳6－9－16」
 価 格：41,200円/㎡
 位 置：青い森鉄道線「小柳」駅の北西方道路距離約1.1kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：238㎡

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：南東側7m舗装市道

用途指定等：第1種低層住居専用地域

指定建蔽率60%，指定容積率150%

地域の概要：中規模一般住宅の多い区画整然とした住宅地域

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 | 公図写 | ・・・1葉 |
| 3 | 建物図面写 | ・・・1葉 |
| 4 | 建物間取図 | ・・・1葉 |
| 5 | 土地建物位置関係図 | ・・・1葉 |

以 上

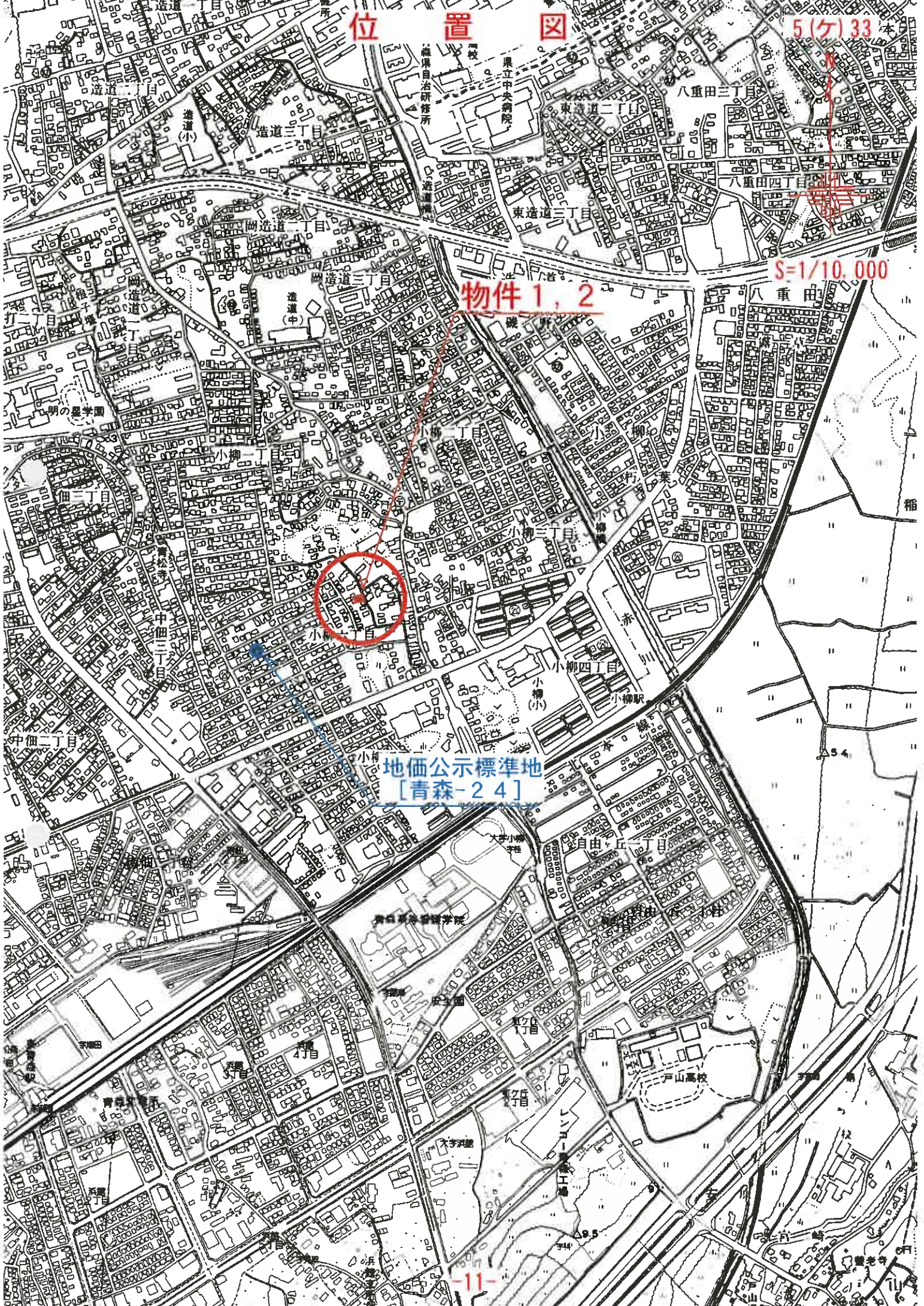
位置図

5(ケ)33

S=1/10,000

物件 1, 2

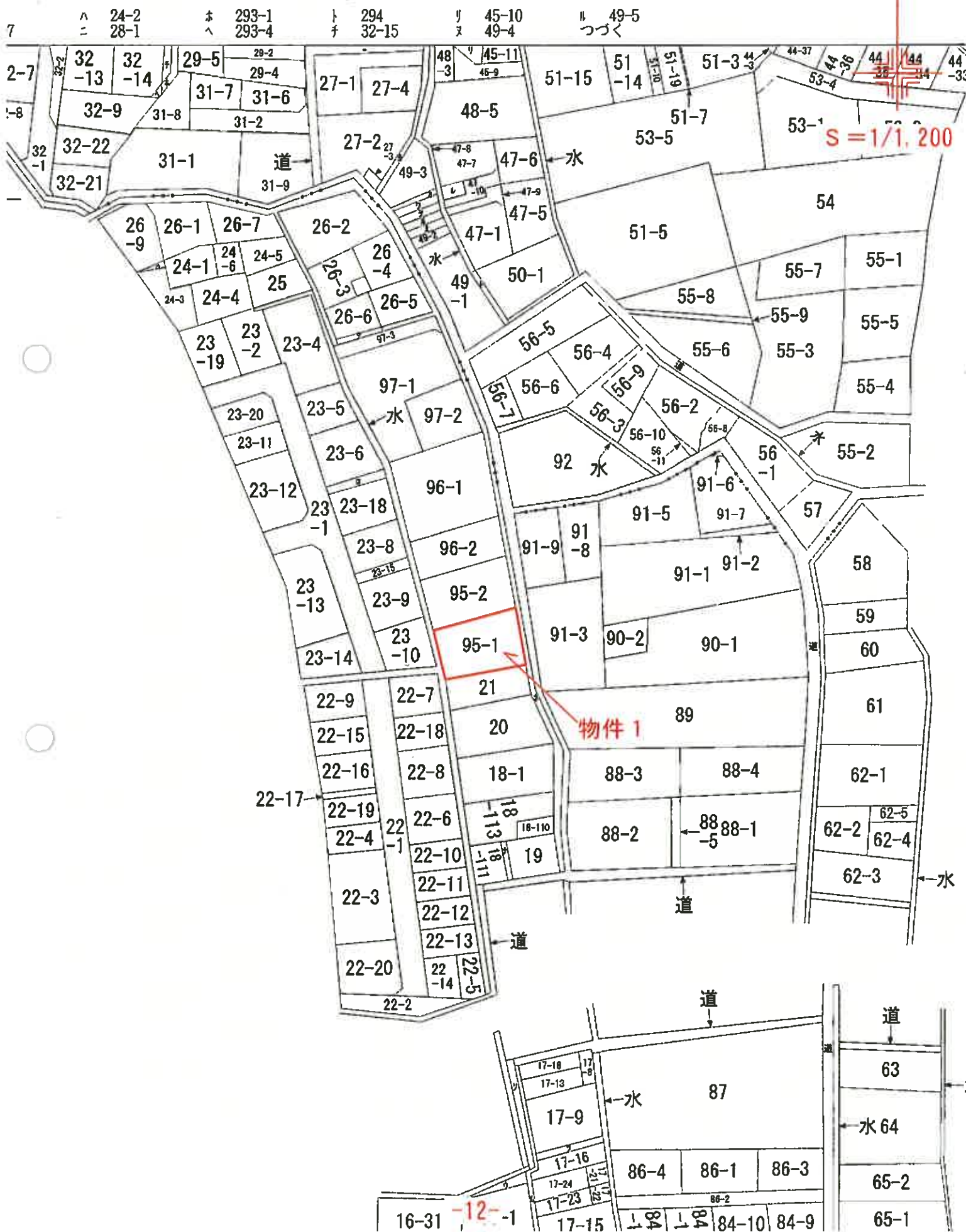
地価公示標準地
[青森-24]



公 図 写

5(ケ)33

5/07



登記年月日：昭和60年5月21日

033175

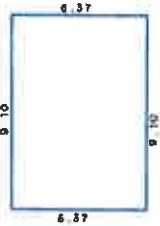
各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 95番1

建物の所在 青森市大字小柳字桂の5番地1 小柳六丁目

1階平面図



1階床面積

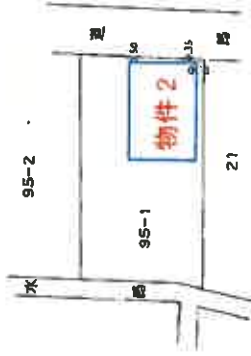
$9.10 \times 6.30 = 57.9670$

2階平面図



2階床面積

$8.19 \times 6.37 = 52.1703$



(日 欄 用 意)

(注 欄 用 意)

※A3版のS=1/250をA4版に縮小

※A3版のS=1/500をA4版に縮小

製 者

縮尺 1/250

申 請 人

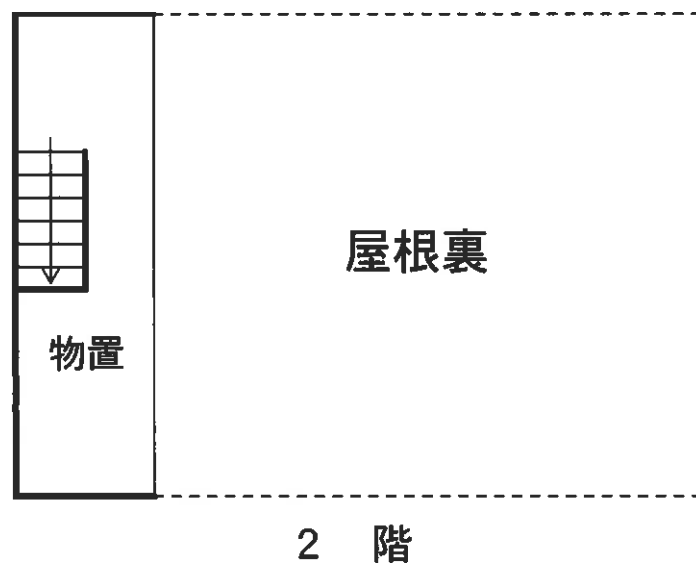
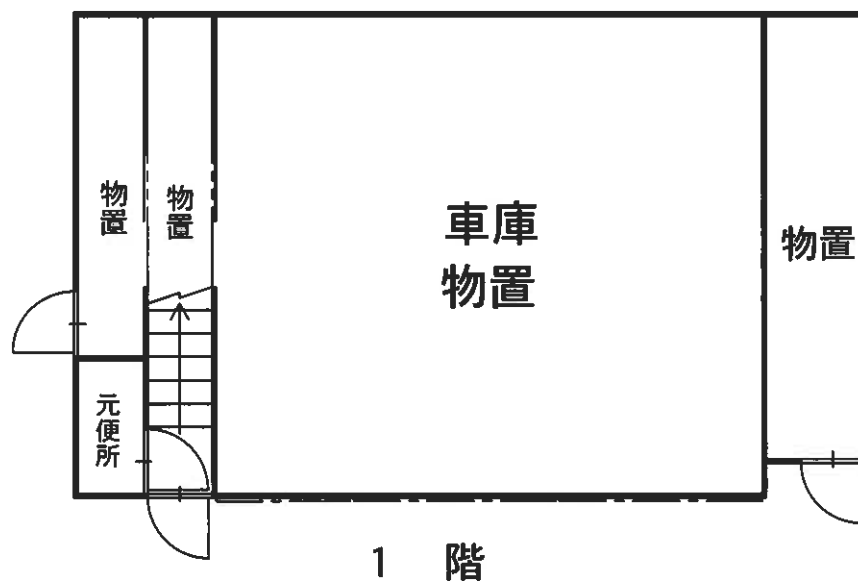
縮尺 1/500

昭和60.5.21

建物間取図

5(ケ)33

物件 2



土地建物位置関係図

5(ケ)33



S=1/250

