

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 24 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 5 月 13 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 5 月 20 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 22 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 6 月 11 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 5 月 23 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 5 月 26 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 4 月 24 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	1,097,000 877,600	一括	219,400	32,441	0
1	476,000				
2	209,000				
3	412,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 青森市幸畑一丁目
 地 番 804 番
 地 目 宅地
 地 積 233.94 平方メートル

- 2 所 在 青森市幸畑一丁目
 地 番 226 番 24
 地 目 宅地
 地 積 102.85 平方メートル

- 3 所 在 青森市幸畑一丁目 804 番地、226 番地 24
 家屋 番号 804 番
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 79.49 平方メートル
 2 階 28.98 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 82.25 平方メートル
 2 階 28.98 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 平家建
 床 面 積 49.68 平方メートル



物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約4.96平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 7月23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1～3】

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1】

物件1の一部をBが駐車場として占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

【物件番号3】

Bが占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

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 青森市幸畑一丁目
 地 番 804番
 地 目 宅地
 地 積 233.94平方メートル

- 2 所 在 青森市幸畑一丁目
 地 番 226番24
 地 目 宅地
 地 積 102.85平方メートル

- 3 所 在 青森市幸畑一丁目804番地、226番地24
 家屋 番号 804番
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 79.49平方メートル
 2階 28.98平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 約82.25平方メートル
 2階 28.98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平家建
 床 面 積 49.68平方メートル



物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 4.96 平方メートル



令和 6年(ケ)第 12号
令和 6年 6月 5日受理
令和 6年 6月26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 青森市幸畑一丁目
 地 番 804 番
 地 目 宅地
 地 積 233.94 平方メートル

- 2 所 在 青森市幸畑一丁目
 地 番 226 番 24
 地 目 宅地
 地 積 102.85 平方メートル

- 3 所 在 青森市幸畑一丁目 804 番地、226 番地 24
 家屋 番号 804 番
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 79.49 平方メートル
 2 階 28.98 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 平家建
 床 面 積 49.68 平方メートル



(2 枚目)

(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 ☒ 西側約30平方メートル	
占有者		☐ 債務者 ☒ B	
占有状況		☐ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者) ■亡A相続財産清算人(所有者相続財産清算人))の陳述/□提示文書の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 無権原	
占有開始時期		平成31年頃	
最初の 契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 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	
	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		■平成31年から令和4年10月13日までは使用借。	
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 3 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者) ■亡A相続財産清算人(所有者相続財産清算人))の陳述／ ☐ 提示文書の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■無権原	
占有開始時期		平成31年頃	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 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	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		■平成31年から令和4年10月13日までは使用借。	
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

その他の事項

- 1 接面する道路（135番）は市道である。
- 2 物件1と物件2を一体利用している。
- 3 物件1上に未登記附属建物（物置）が存在する。
- 4 物件3室内で犬を1匹飼っている。
- 5 物件3は経年劣化に加えて1階和室の床が傷んでいる。また、1階洗面所の排水が水漏れしている。1階居間のFFストーブの給排水管の一部から水漏れしている模様である。
- 6 物件1の西側に融雪設備があるが、稼動可能かどうかは不明である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 亡A相続財産清算人	(令和6年6月7日に電話聴取した) 1 私は亡A相続財産清算人です。本件目的物件はいずれも当職の管理下にあります。 2 物件3には現在Bさんが住んでいます。当職の管理下になってからは、Bさんとは何らの契約も締結していません。従って無権原ということになります。
■ B (占有者)	(令和6年6月10日に電話聴取した) 1 私は現在物件3に居住しています。賃料等は支払っていません。
■ B	(令和6年6月21日に聴取した) 1 私が本件目的物件3に住み始めたのは平成31年からです。当初は父Aの存命中賃料はありませんでした。Aが亡くなって相続財産清算人の管理になってからも賃料等は支払っていません。 2 物件3には私ども家族で居住しています。ほかの第三者の占有はありません。物件3室内で犬を1匹飼っています。物件3は雨漏りはありませんが1階洗面所の排水が漏れています。それから1階和室の床が傷んでいます。また1階居間に設置している石油ストーブの給排管から水が漏れてくることがあります。物件3の1階東側の洗濯室の増築と、物件2上の附属建物符号1の物置の建築は本件目的物件取得後にAがしたようです。 3 物件1の西側は駐車場として利用しています。地代は払っていません。物件1上には融雪設備が設置されていますが、Aが本件目的物件取得時には既にあったそうです。私は使用したことがないので現在稼動するかどうか分かりません。物件1南東側にある未登記附属建物の物置も既にあったそうです。 4 物件1、2の境界につき、近隣とのトラブルはありません。

(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2～4枚目記載のとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年 6月 5日 (水) 16:00-16:10	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 6月 7日 (金) 11:00-11:10	青森地方法務局	土地建物全部事項証明書等受領
6年 6月 7日 (金) 10:00-10:10	当庁	関係人から占有関係等聴取 (電話) 現況調査期日通知
6年 6月10日 (月) 15:30-15:40	当庁	関係人から占有関係等聴取 (電話)
6年 6月11日 (火) 13:30-13:40	物件所在地	現場確認, 写真撮影
6年 6月21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 () : - :		

(特記事項)

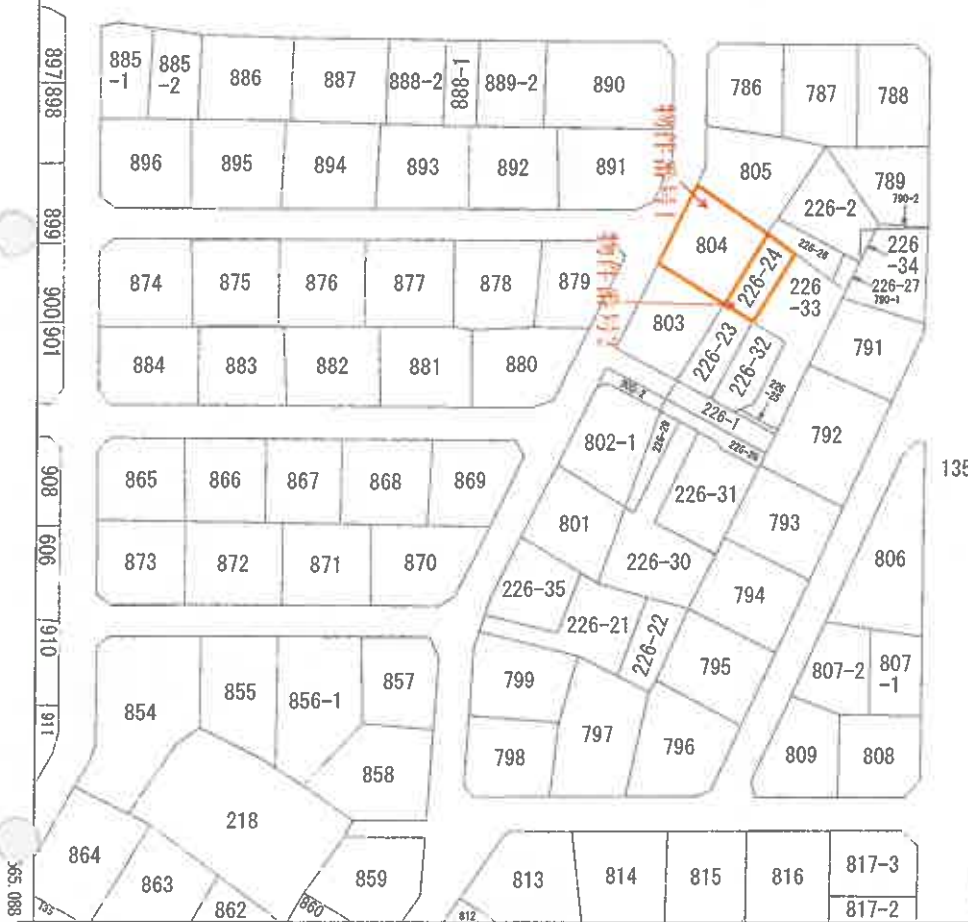
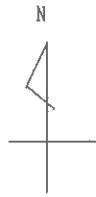
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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



-4582.987 (座標値種別：図上測定)

(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。

(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。

地番区域見出し

幸煙1丁目

請求部	所在	青森市幸煙一丁目				地番	804番			
出縮力尺	1/1000	精度区分		座標系番号又は記号	X	分類	地図に準ずる図面(街区成果B)		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成22年3月23日				備付年月日(原図)	平成22年3月23日		補記事項		

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6年6月6日
青森地方法務局請求番号：6-1
(1/1)

登記官

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和43年12月3日

物件番号 1

094919

幸知一丁目

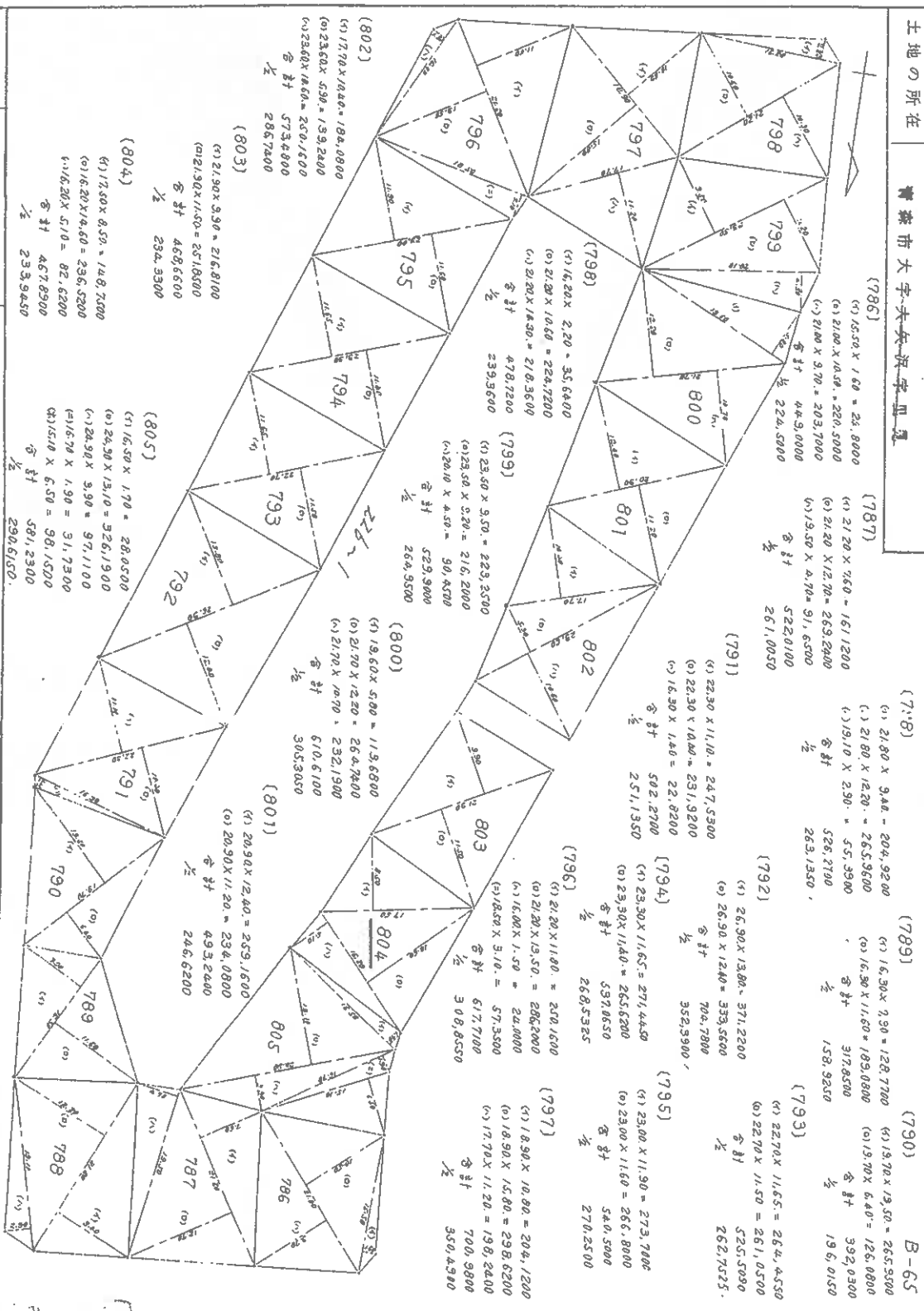
256-2/1:合算

地番 786~805

地積測量図

土壌

土地の所在 青森市大字大矢沢字里見



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

54.3.12.3

作製者	昭和43年7月
日	7月
日	7日

申請人	
-----	--

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和49年9月6日

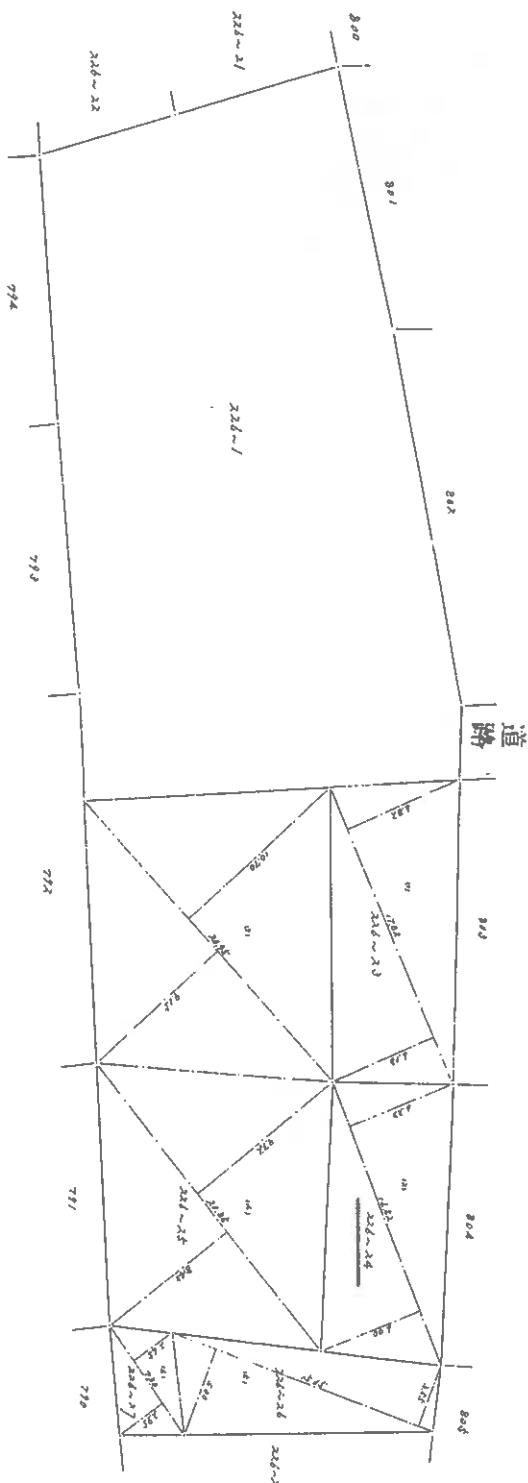
物件番号2

226-1

幸畑一丁目 226-1 094890

地積測量図

地番	226-23 ~ 226-27
土地の所在	青森市大崎大沢芳里見



地積算出式	
226-23	1 2782 × (4.82 + 4.12) / 2 = 16600
226-24	2 1482 × (4.23 + 4.00) / 2 = 7086
226-25	3 2095 × (10.70 + 1.65) / 2 = 102843
226-26	4 2085 × (9.72 + 8.40) / 2 = 74220
226-27	5 1465 × (3.65 + 4.00) / 2 = 132875
226-28	6 730 × (3.65 + 2.95) / 2 = 40800
226-29	7 24400

縮尺	1/500
----	-------

(日本土地家屋調査士会連合会印)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
青森地方裁判所
令和6年6月6日

登記官

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和49年10月2日
物件番号 3

昭和6年6月6日
青森地方裁判所
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。

登記官

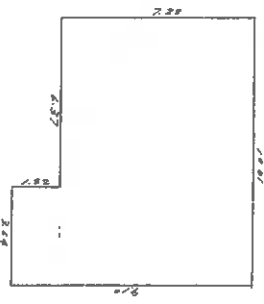
028234 幸畑一丁目

家屋番号	804
建 物	各 階

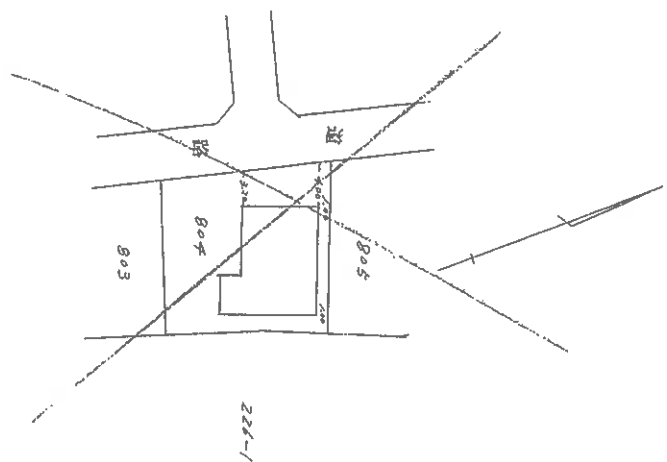
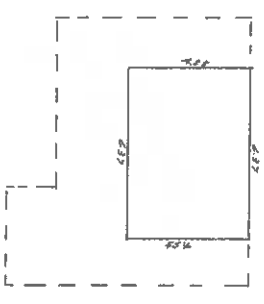
建物の所在
青森市大字大沢字里見804

建物平面図

1 階



2 階



昭和49年9月25日	作製者
昭 和 年 月 日	作 製 者

申請人

A3をA4に縮小

縮 尺	1/200	1/500
-----	-------	-------

(1) 本土地家屋調査士会連合会印紙

(11) 別添 15

登記年月日：平成12年11月24日

附属建物 符号1

028235

各 階 平 面 図

建 物 各 階 平 面 図

家 屋 番 号	8 0 4 番
建 物 の 所 在	青森市幸畑一丁目804番地、226番地24

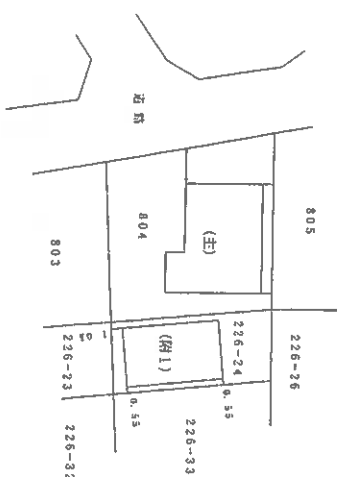
A3をA4に縮小



附属建物符号1



求 積 数
9.10 x 5.46 = 49.6860
計 49.6860
床面積 49.68 m²



(日割建12)

作 製 者

縮 尺

1/250

申 請 人

縮 尺

1/500

(主建物)

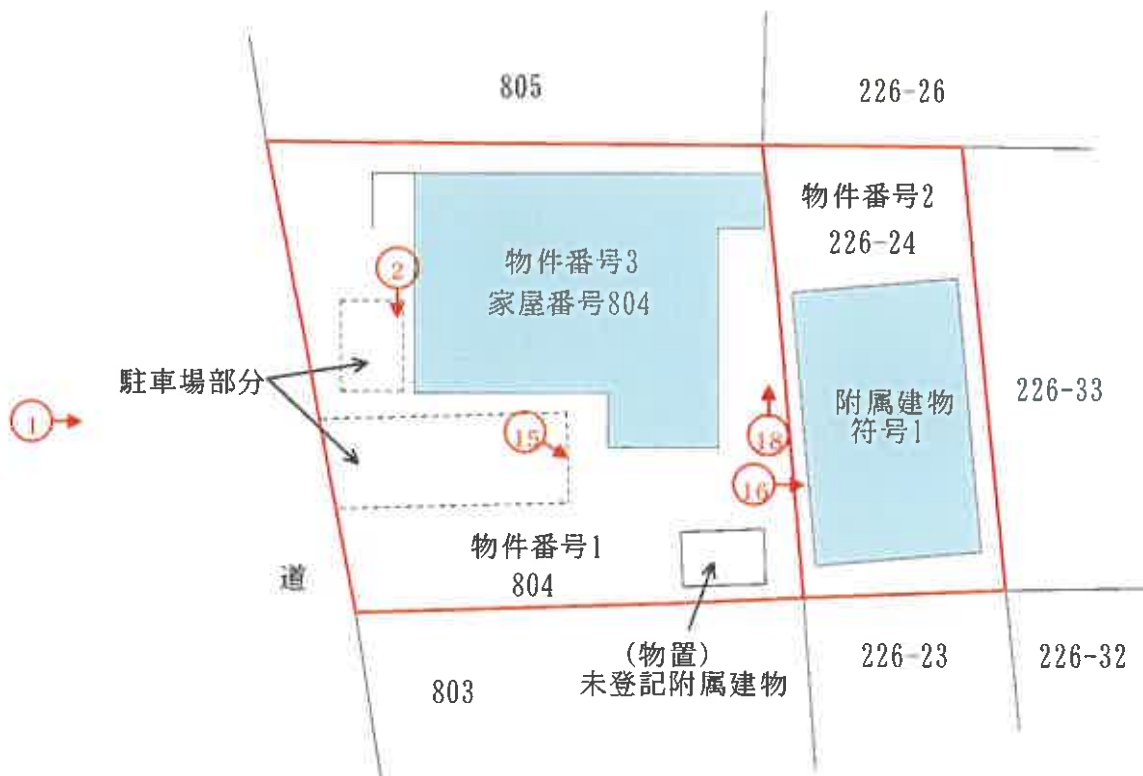
平成12.11.24

土地建物位置関係図

物件番号 1 ～ 3



S = 1:250



凡例 ♂ 撮影地点・方向

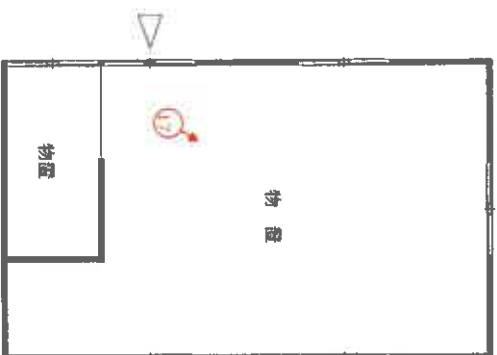
建物間取図
物件番号 3

主である建物

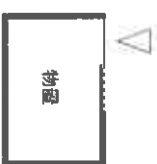


S=1:100

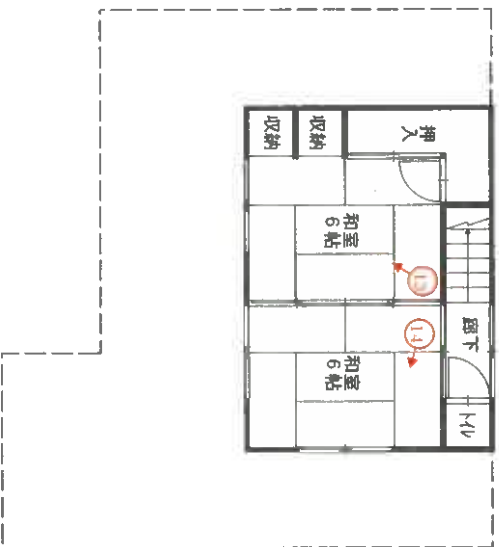
附属建物符号 1



未登記附属建物



2階



A3をA4に縮小

写真番号 1



本件目的物件の状況

写真番号 2



物件 1 にある融雪設備

写真番号 3



物件 3 玄関

写真番号 4



物件 3 台所

写真番号 5



物件 3 台所から洗面所方向

写真番号 6



物件 3 洗濯室

写真番号7



物件3 浴室

写真番号8



物件3 トイレ

写真番号 9



物件3 1階和室

写真番号 10



物件3 1階居間洋室

写真番号 1 1



物件3 1階洋室

写真番号 1 2



物件3 水漏れしている模様の給排水管

写真番号 1 3



物件 3 2階和室（西側）

写真番号 1 4



物件 3 2階和室（東側）

写真番号 1 5 物件 3 附属建物符号 1 物件 3 未登記附属建物



物件 3

物件 1

写真番号 1 6



物件 3 附属建物符号 1

写真番号 17



物件3 附属建物符号1内部

写真番号 18



物件3

物件1

物件2

副 本

令和6年(ケ)第12号

令和6年6月21日 現地調査

令和6年6月25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

千 葉 篤 志

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,050,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,324,000 円
物件2 (土地)	金 582,000 円
物件3 (建物)	金 1,144,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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, 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。
- 4 複数の土地が一体として構成されると判断される土地の内訳価格としての各土地の単価は、一括価格の単価を採用する方法による。

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	青森市幸畑一丁目	同 左
	地 番	804番	同 左
	地 目	宅地	同 左
	地 積	233.94㎡	同 左
2	所 在	青森市幸畑一丁目	同 左
	地 番	226番24	同 左
	地 目	宅地	同 左
	地 積	102.85㎡	同 左
3		主である建物	主である建物
	所 在	青森市幸畑一丁目804番地, 226番地24	同 左
	家屋番号	804番	同 左
	種 類	居宅	同 左
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	同 左
	床 面 積	1階 79.49㎡	1階 約82.25㎡
		2階 28.98㎡	2階 同 左
		附属建物	附属建物
	符 号	1	同 左
	種 類	物置	同 左
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	同 左
	床 面 積	1階 49.68㎡	1階 同 左

番 号	所 在 等	登 記	現 況
3	種 類 構 造 床 面 積		未登記附属建物 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 1階 約4.96㎡
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, 2一体地)

位 置 ・ 交 通	JR奥羽本線「青森」駅の南東方・道路距離約9.0km (附属資料「1 位置図」参照)	
付 近 の 状 況	近隣地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域である。 道路は、幅員6m程度の舗装市道が標準的である。 土地の利用状態は、画地規模250㎡前後の一般住宅が標準的。 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 の 規 制 等 (道路の幅員等の個別的な要因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 第一種低層住居専用地域 指定 50% 指定 80% なし(建築基準法第22条区域) なし
画 地 条 件	地 積 : 336.79㎡ (登記地積合計) 形 状 : 長方形 間 口 : 約16m 奥 行 : 約22m 高 低 差 : 接面道路とほぼ等高ないし0.8mほど高位、かつ敷地内段差あり。 接 面 状 況 : 中間画地 備 考 : 特になし	
接 面 道 路 の 状 況	接 面 方 位 : 北西 幅 員 : 約6.0m 舗 装 : あり 種 別 : 市道(幸畑団地41号線) 建 築 基 準 法 上 : 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の建物を所有し、その敷地として占有使用している。 2. その他の者(亡登記名義人の息子)が物件1の西側約30㎡を駐車場として占有しているが、無権原。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり ガ ス 配 管 : なし 下 水 道 : あり	
特 記 事 項	1. 西側手前に埋設型の融雪設備が布設されているが、正常に稼働するかどうか不明である。 2. 本物件は現在相続財産清算人の管理下にある。	

2-(1) 建物の概況及び利用状況等(物件3)

区 分	主である建物 家屋番号 804番
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：昭和45年7月15日 (登記記載) 増築年月日：昭和49年8月31日 (登記記載) 経過年数：約54年 経済的残存耐用年数：経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構造：木造 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：モルタル 内壁：ビニールクロス外 天井：ビニールクロス、敷目張天井(木目合板)外 床：フローリング、畳、Pタイル、クッションフロア外 設備：電気、給水、排水、衛生、浴室、換気外 (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) その他：なし
床面積(現況)	1階： 82.25 m ² 2階： 28.98 m ² 延： 111.23 m ²
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	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	その他の者(亡登記名義人の息子)が本建物を「居宅」として占有しているが、無権原である。
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。 2. また、新耐震基準(昭和56年)以前の建物のため、現行の耐震基準で要求される設計を満たしていない可能性がある。 3. おおむね経年相応だが、一部配管からの水漏れがあるほか、1階和室床の軋みはかなり大きい。 4. 本物件は現在相続財産清算人の管理下にある。

2-(2) 建物の概況及び利用状況等(物件3・附属建物符号1)

区 分	附属建物符号1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：昭和60年11月10日 (登記記載) 経過年数：約39年 経済的残存耐用年数：経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構造：木造 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：サイディング 内壁：あらわし 天井：あらわし 床：コンクリート叩き 設備：電気 (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) その他：なし
床面積(現況)	1階： 49.68 m² 延： 49.68 m²
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	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	その他の者(亡登記名義人の息子)が本建物を「物置」として占有しているが、無権原である。
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。 2. おおむね経年相応。 3. 本物件は現在相続財産清算人の管理下にある。 4. 未登記附属建物(築年不詳)は本建物より簡易な物置で、かつ特段の市場価値もないため、明細の記載を省略した。

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	17,600	1.01	233.94	(1-0.30)	2,911,000
2	17,600	1.01	102.85	(1-0.30)	1,280,000

〔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)-23

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $19,200\text{円}/\text{㎡} \times 98.4 / 100 \times 100 / 104 \times 100 / 103 \approx 17,600\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：-1.6% 基準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：+4%

内 訳：画地条件+4%(方位)

◇地域格差：+3%

内 訳 (相乗積) {

- ・ 街路条件 +3% 幅員がやや優る。
- ・ 交通・接近条件 ±0%
- ・ 環境条件 ±0%
- ・ 行政的条件 ±0%

※算式 $1.03 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.03$

イ 個別格差：+1%

内 訳 (相乗積) {

- ・ 画地条件 +1% 方位
- ・ 街路条件 ±0%
- ・ 交通・接近条件 ±0%
- ・ 環境条件 ±0%
- ・ 行政的条件 ±0%
- ・ その他の条件 ±0%

※算式 $1.01 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.01$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 30% 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 建物価格(物件3)

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	物件 区分	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
3	主建物	150,000	111.23	0.01	167,000
	附属1	80,000	49.68	0.00	0
	未附属	90,000	4.96	0.00	0
	合 計				167,000

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。

物件 番号	物件 区分	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	主建物	54	0	0.60	0.03	0.01
	附属1	39	0	1.00	0.03	0.00
	未附属	30超	0	1.00	0.03	0.00

※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	2,911,000	1.00	0.35	法定地上権	1,019,000
2	1,280,000	1.00	0.35	法定地上権	448,000
合 計					1,467,000

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35%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 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 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	2,911,000	－ 1,019,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	1,324,000
2	1,280,000	－ 448,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	582,000
3	167,000	＋ 1,467,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	1,144,000
一括価格(合計)						3,050,000

ウ 占有減価修正： 0% 第三者の占有は無権原のため、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

地価調査価格 青森(県)-23

所 在 : 青森市幸畑3丁目584番 「幸畑3-10-17」

価 格 : 19,200円/㎡

位 置 : JR奥羽本線「青森」駅の約9.6km先に位置する。

価 格 時 点 : 令和5年7月1日

地 積 : 218㎡

供給処理施設 : 水道, 下水

接 面 街 路 : 南東9m市道

用 途 指 定 等 : 第一種低層住居専用地域 (建ぺい率50%, 容積率80%)

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

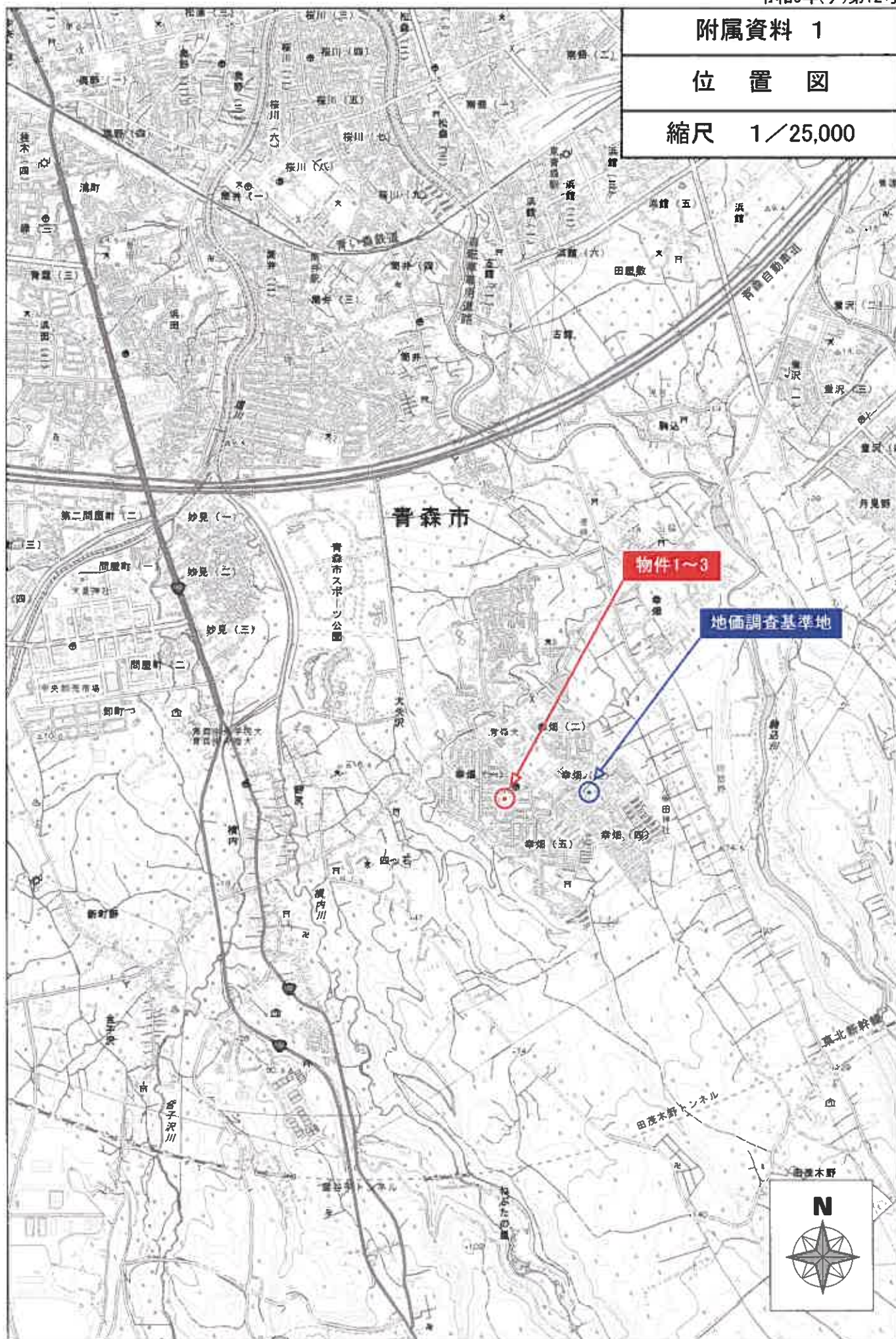
第7 附属資料

1	位 置 図	出所:国土地理院「電子地形図」	...	1 葉
2	公 図 写		...	1 葉
3	地 積 測 量 図 写		...	2 葉
4	建物図面・各階平面図写		...	2 葉
5	配 置 図		...	1 葉
6	建 物 間 取 図		...	1 葉

附属資料 1

位置図

縮尺 1/25,000



6/11

附属資料 2

所在:青森市幸畑一丁目

公 図 写

縮尺 1/1,000



[illegible]

附属資料 3-2

登記年月日：昭和49年9月16日

登記簿 226-1 094890

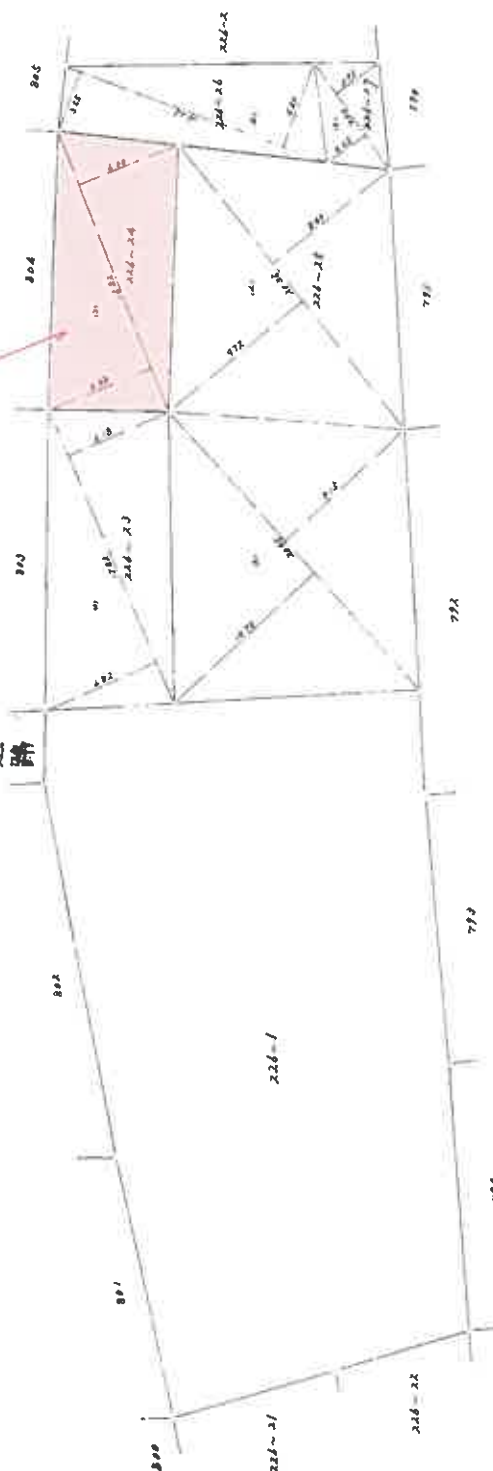
地番 226-23 226-27

土地の所在 青森市大寺人沢字豊見

地積測量図写

物件2

道路



地積算出式

226-23	1	226-23	226-23	226-23	226-23
226-24	2	226-24	226-24	226-24	226-24
226-25	3	226-25	226-25	226-25	226-25
226-26	4	226-26	226-26	226-26	226-26
226-27	5	226-27	226-27	226-27	226-27
226-28	6	226-28	226-28	226-28	226-28

縮尺 1/500

A3版をA4に縮小

S 44.90

附属資料 4-1

登記年月日：昭和49年10月2日

028234 幸知一丁目

家屋番号	804
建物の所在	高森市大字大木字里町 804

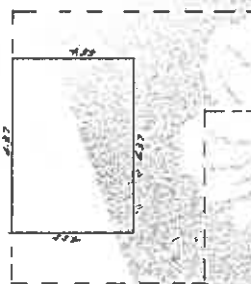
建築物平面図 写

1 階



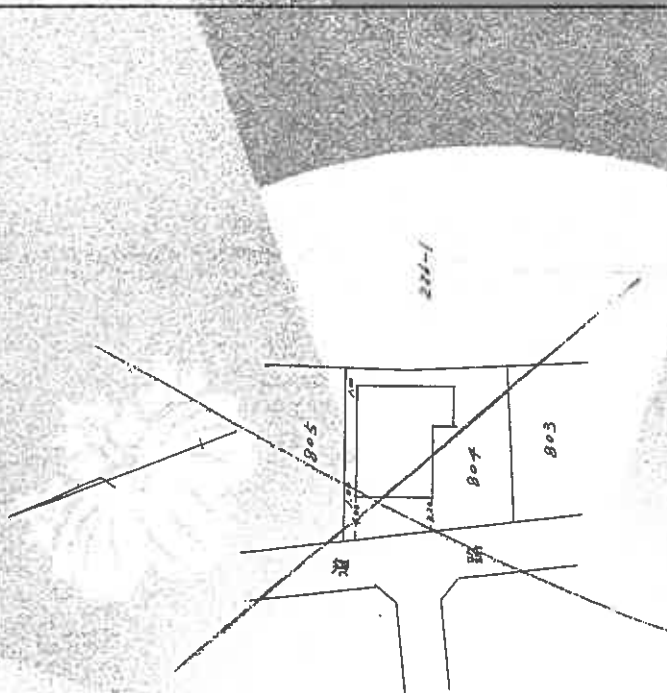
求積
10.01 / 7.28 = 72.9728
2.64 / 1.82 = 6.6248
79.5976

2 階



13.7 / 11.55 = 22.9800

物件3



昭和49年9月25日	作製年	11
作製者	申請人	

(二層建 15)

縮尺 1/200 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和49.10.2

A3版をA4に縮小

附属資料 4-2

登記年月日：平成12年11月24日

028235

各階平面図

建物各階平面図写

家屋番号	804番
建物の所在	青森市幸畑一丁目804番地、226番地24

物件3

附属建物符号1



求積基

9.10 × 5.45 = 49.5860
合計 49.5860
取積換 49.58 m ²

道路



(北西向き)

(北西向き)

作製者

土地調査
家屋

月16日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成12.11.24

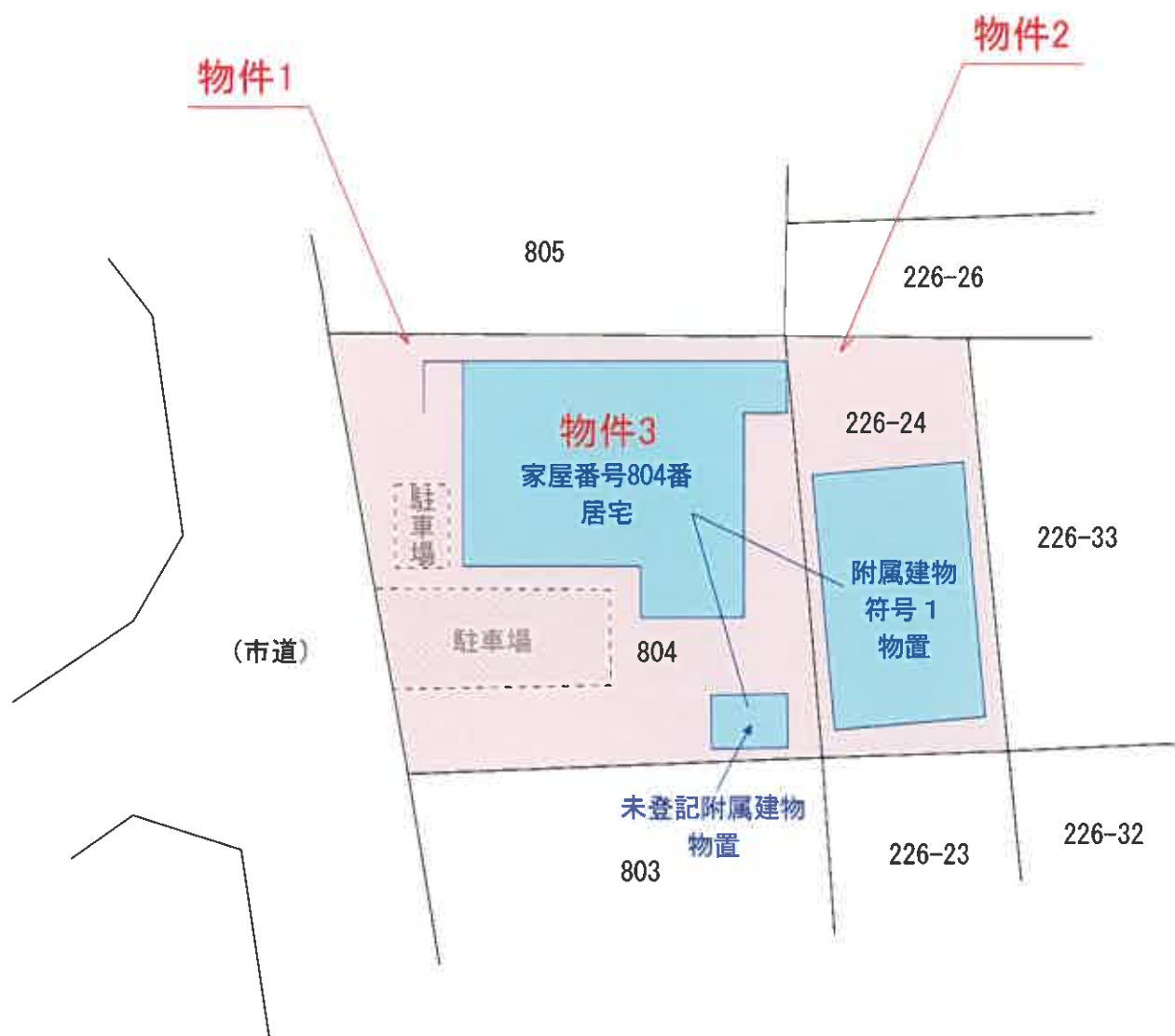
A3版をA4に縮小

附属資料 5

配 置 図

縮尺 1/250

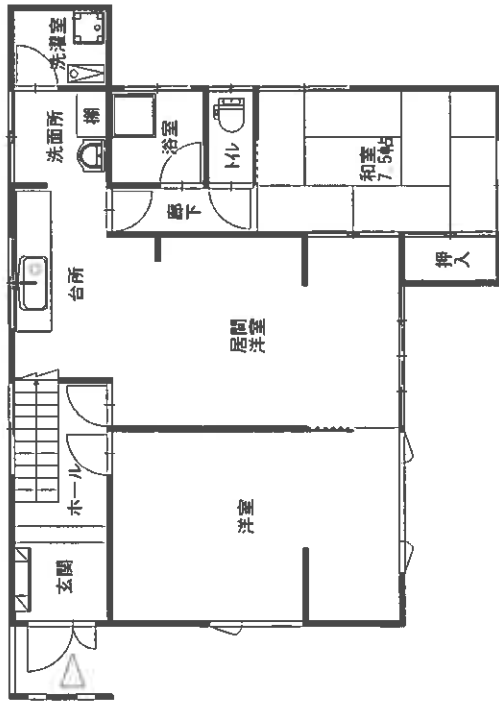
所在:青森市幸畑一丁目



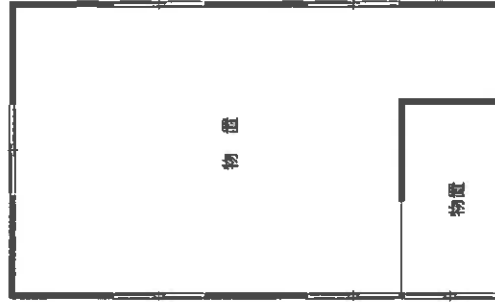
附属資料 6
建物間取図
縮尺 1/100

主である建物

1階



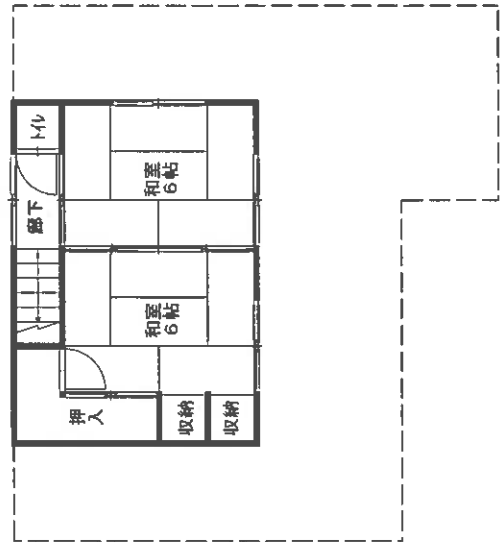
附属建物符号 1



未登記附属建物



2階



A3版をA4に縮小