

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。	



[illegible]

物 件 目 録

- 1 所 在 青森市けやき一丁目
地 番 137番86
地 目 宅地
地 積 160.00平方メートル
- 2 所 在 青森市けやき一丁目137番地86
家屋 番号 137番86
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 55.06平方メートル
2階 58.82平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約57.33平方メートル
2階 58.82平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 4月 8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1, 2】

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 | 青森市けやき一丁目 |
| | 地 番 | 1 3 7 番 8 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 0 . 0 0 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 青森市けやき一丁目 1 3 7 番地 8 6 |
| | 家屋 番号 | 1 3 7 番 8 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 5 . 0 6 平方メートル
2階 5 8 . 8 2 平方メートル |
- (現況)
- | | | |
|--|-------|--|
| | 床 面 積 | 1階 約 5 7 . 3 3 平方メートル
2階 5 8 . 8 2 平方メートル |
|--|-------|--|



令和 6年(ケ)第 59号
令和 7年 2月14日受理
令和 7年 3月10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 | 青森市けやき一丁目 |
| | 地 番 | 1 3 7 番 8 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 0 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 青森市けやき一丁目 1 3 7 番地 8 6 |
| | 家屋 番号 | 1 3 7 番 8 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 5 . 0 6 平方メートル
2階 5 8 . 8 2 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	青森市けやき一丁目23-12		
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	☒ 土地所有者 ☒ その他の者 土地所有者が本土地上に下記建物を所有し、占有している その他の者が一部を駐車場として使用し、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が異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階約57.33平方メートル 2階公簿とほぼ同じ		
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 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

(占有關係用〈单独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1、2 関係)

占有範囲		■全部（物件2） ■約10平方メートル（物件1）	
占有者		□債務者 ■B	
占有状況		□敷地 ■駐車場（物件1） □ ■居宅（物件2） □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人（■A（所有者） ■B（占有者））の陳述／■提示文書（建物賃貸借契約書）の要旨			
占有権原		■賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期		令和4年 6月 1日	
最初の契約等	契約日	令和4年 6月 1日	
	期間	令和4年 6月 1日 から ■令和6年 5月31日まで 2年間 □期間の定めなし	
更新の種別		■合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	令和6年 6月 1日から ■令和8年 5月31日まで 2年間 □期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	■所有者 □その他の者（ ）	
	借主	■占有者 □その他の者（ ）	
賃料・支払時期等		毎月金40,000円（毎月末日限り翌月分支払） □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		物件2と物件1合算の賃料である。	
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 接面する道路は公道である。
- 2 物件1と隣接する土地(137-85)を一体利用している。
- 3 物件2室内で猫を飼っている。
- 4 物件1南東端に支柱が存在する。

(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
■ A (所有者)	(令和7年3月4日に聴取した) 1 私は本件所有者です。本件目的物件はBさんに賃貸しています。契約書のとおりです。令和6年6月1日からは同一内容で更新しています。Bさんは家族で住んでいます。 2 物件2は雨漏りや水回りで傷んでいる箇所はないと思います。 3 物件2室内にいるのはBさんの飼い猫と思われます。以前猫を飼っていたか問い合わせがあり承諾したことがあります。 4 物件1と隣接する土地(137-85)を一体利用しています。南側の舗装部分は物件1と隣接する137-85と半分ずつくらいです。隣地(137-85)はCの所有です。Bさんには137-85の利用も認めています。
■ B (占有者)	(令和7年3月4日に電話聴取した) 1 私は本件目的物件の占有者です。賃貸借内容は契約書のとおりです。令和6年6月1日から2年間の同一内容で契約を更新しています。 2 物件1の舗装部分を駐車場として利用しています。物件1の土地の利用も賃貸借契約に含まれていると認識しています。隣接する土地(137-85)も一緒に利用しています。 3 物件2室内で雨漏りや水回りで傷んでいる箇所はありません。居間のエアコンは私の方で付け替えました。物件2室内で猫を2匹飼っています。

(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

- 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。

(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
7年 2月14日 (金) 14:30-14:50	青森地方法務局	土地建物全部事項証明書等交付申請同受領
7年 2月17日 (月) 11:00-11:20	物件所在地	現場確認, 写真撮影
7年 2月17日 (月) : - :	当庁	現況調査期日通知
7年 3月 4日 (火) 10:00-10:50	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
7年 3月 4日 (火) 11:40-11:50	当庁	関係人から占有関係等聴取 (電話)
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



(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(touhokutaiheiyuoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
けやき1丁目
けやき2丁目
大字桑原
字稲葉

請求部	所在	青森市けやき一丁目				地番	137番86			
出力尺	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)	昭和61年12月1日		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。

令和7年2月14日
青森地方方法務局

A3をA-1に縮小

請求番号: 19-1
(1/1)

登記官

公用

令和7年2月14日
青森地方送務局
登記官

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。

026444 各階平面図

家屋番号	137番86
建物の所在	青森市大字榮原子稲葉-137番地86

建物各階平面図

けやき一丁目

1階

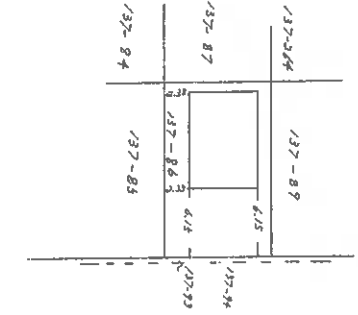


求積
 $8.45 \times 6.57 = 55.6285$

2階



求積
 $8.45 \times 6.57 = 55.6285$



A3をA4に縮小

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本工務院調査士会館(会印))

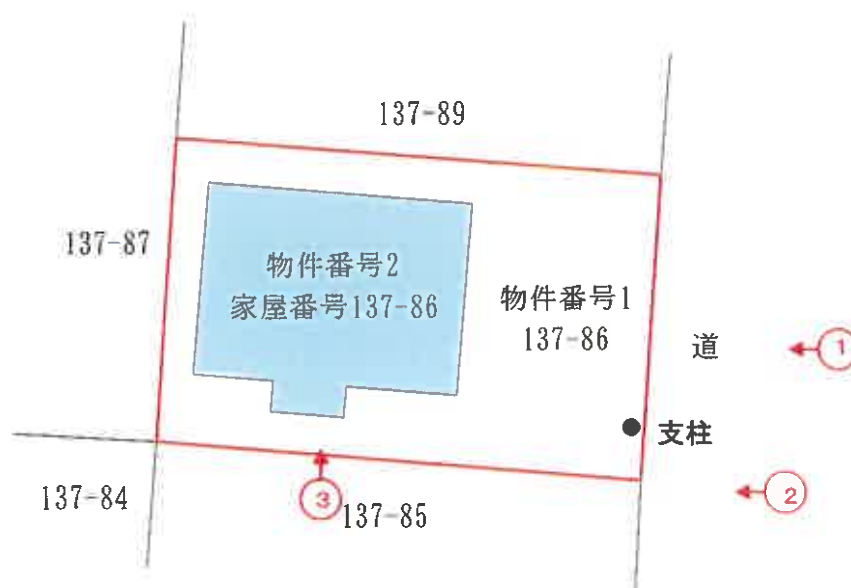
昭和54.7.9.

土地建物位置関係図

物件番号 1, 2



S=1:250

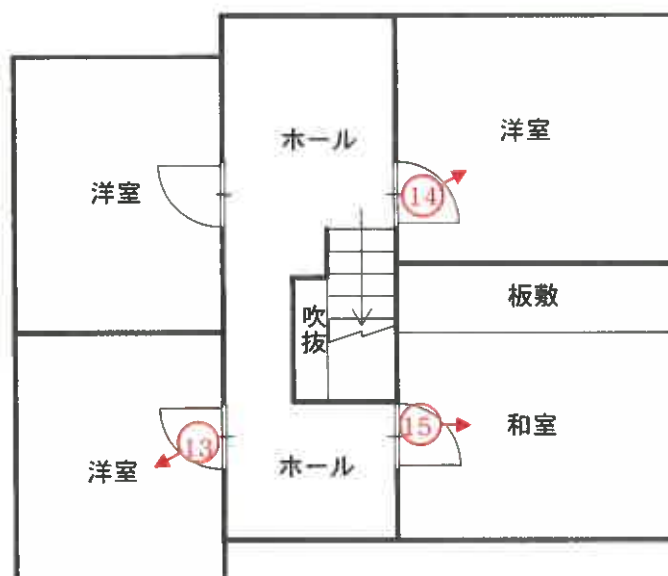


凡例 ♂ 撮影地点・方向

建 物 間 取 図

物件番号 2

S=1:100



写真番号 1



本件目的物件の状況

写真番号 2



隣地 (137-85)

物件 1

写真番号 3



物件 2 (137-85 方向から)

写真番号 4



物件 2 玄関風除室

写真番号 5



物件 2 玄関

写真番号 6



物件 2 居間から玄関ホール方向

写真番号7



物件2 トイレ

写真番号8



物件2 浴室

写真番号 9



物件2 ボイラー

写真番号 10



物件2 居間

写真番号 1 1



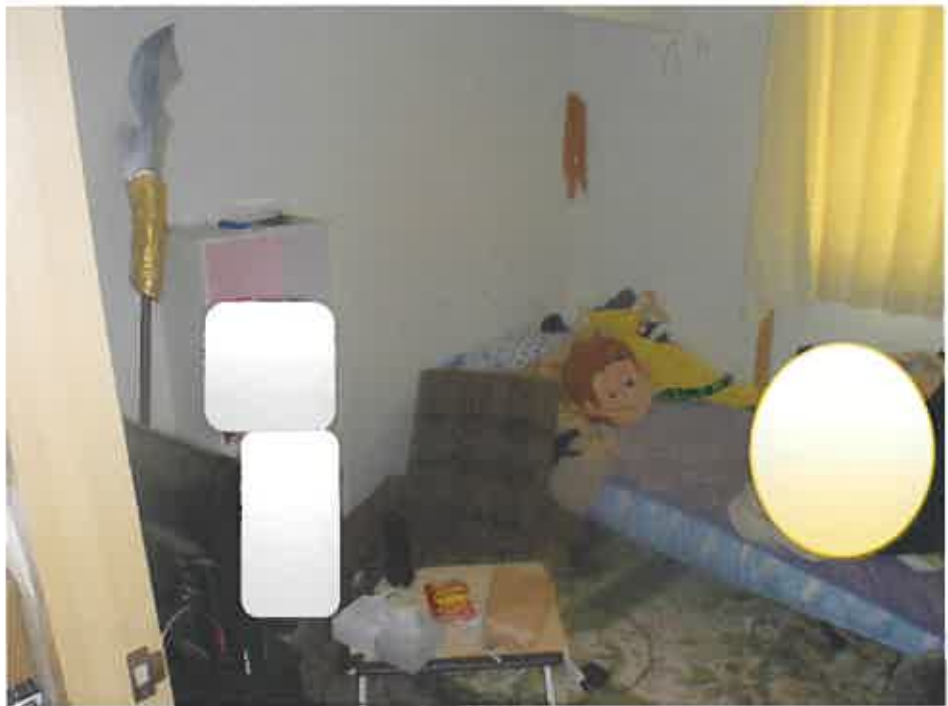
物件 2 台所と勝手口

写真番号 1 2



居間にある占有者が取り付けたと主張しているエアコン

写真番号 1 3



物件 2 2 階洋室（西側）

写真番号 1 4



物件 2 2 階洋室（東側）

写真番号 15



物件2 2階和室

写真番号 16



物件2 階段（1階から2階方向）

令和 6 年（ケ）第 59 号
令和 7 年 3 月 4 日現地調査
令和 7 年 3 月 6 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 3, 2 9 3, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 0 6 5, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1, 2 2 8, 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 番 地 目 地 積	青森市けやき一丁目 137番86 宅地 160.00m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	青森市けやき一丁目 137番地86 137番86 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 55.06m ² 2階 58.82m ²	同 左 同 左 同 左 同 左 約57.33m ² 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1）

位置・交通	青い森鉄道線「小柳」駅の北東方約1.1km（道路距離）。 （附属資料「1 位置図」参照）	
付近の状況	青森市街地の南東部郊外のけやき地区、青い森鉄道線西側に近接する中小規模の一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域である。 当地域は目下のところ格別の変動要因がなく、今後も現状のまま持続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	市街化区域 第1種住居地域 指定60% 指定200% 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	160.00㎡ 間口約10m、奥行約16m 長方形 中間画地 なし
接面道路の状況	東側 幅員約6.5m、市道、舗装有、ほぼ等高 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1土地上に物件2建物を所有し、占有しているほか、その他の者が一部を駐車場として使用し占有している。	
供給処理施設	上水道：有 ガス配管：無 下水道：有	
特記事項	①物件1土地と隣接する件外土地（137番85）を一体利用している。 ②物件1土地の南東側に支柱が存する。 ③洪水想定浸水区域（浸水深0.5m未満） ④本件土地は用途地域が東側の青い森鉄道軌道敷き境界から50mまでが第1種住居地域で、50m以西は第1種低層住居専用地域に指定されている。	

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（登記上）昭和54年6月20日新築 経過年数 約46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：モルタルペンキ塗り 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46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	その他の者が居宅として使用している。
特 記 事 項	①占有者及び占有権原（物件1，2関係） 占有範囲………全部（物件2），約10㎡（物件1） 占有者………B 占有状況………駐車場（物件1） 居宅（物件2） 占有権原………賃借権 占有開始時期…令和4年6月1日 契 約 日………令和4年6月1日 最初の契約……令和4年6月1日から令和6年5月31 日まで2年間 更新の種別………合意更新 現在の契約………令和6年6月1日から令和8年5月31 日まで2年間 貸 主………所有者 借 主………占有者 賃料・支払時期等………毎月40,000円 毎月末日限り翌月分支払 敷金・保証金…なし そ の 他………物件1及び物件2合算の賃料である。

特 記 事 項	②物件2建物の室内で猫を飼育している。 ③物件2建物の1階風除室部分が増築されている。 ④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

I. 積算価格の試算

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=オ
1	42,600	1.02	160.00	(1-0.25)	5,214,000

〔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-25】

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $43,700\text{円}/\text{㎡} \times 101.4/100 \times 100/101 \times 100/103 = 42,600\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：+1.4%【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：街路条件 +2%（幅員）
 交通接近条件 +1%（都心への距離）

イ 個別格差：画地条件+2%（方位）

※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，▲25%。

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	166,000	116.15	0.01	193,000

〔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	46	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 積算価格の試算

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、下記のとおり積算価格を求めた。

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
1	5,214,000	1.00	0.35	法定地上権	1,825,000

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35%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	市 場 性 修 正 ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ =エ	構成比
1	5, 214, 000	-1, 825, 000	(1-0. 00)	3, 389, 000	62. 7%
2	193, 000	+1, 825, 000	(1-0. 00)	2, 018, 000	37. 3%
積算価格（合計）				5, 407, 000	100. 0%

ウ 市場性修正：特になし。

Ⅱ. 収益価格の試算

収益価格は、総収益を還元利回り（粗利回り）で還元して求めた。

総 収 益 (円) ア	粗 利 回 り イ	そ の 他 補 正 ウ	収 益 価 格 (円) ア÷イ×ウ
480, 000	12. 0%	(1-0. 00)	4, 000, 000

ア 総収益：先記（物件2賃貸借の内容）参照

月額支払賃料 (円) a	月数 b	総 収 益 (円) a×b
40, 000	12ヶ月	480, 000

イ 粗利回り：一般市場における収益物件の標準的な還元利回り（粗賃料利回り・償却率・経費率含む）を基準として上記のとおりと査定した。

ウ その他補正率：特になし

Ⅲ. 評価額の判定

収益用不動産であるが、戸建住宅であること等を考慮した結果、積算価格と収益価格を関連付け（それぞれの価格を5：5のウエイトで考慮）て、土地及び建物の調整後の合計額を求め、さらに各物件の積算価格の構成比により、調整後の各物件の評価額を算出し、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

物件 番号	調整後の価格 (円) ア	構成比 イ	競売市場 修正 ウ	評価額 (円) ア×イ×ウ
1	4,704,000	62.7%	(1-0.30)	2,065,000
2		37.3%	(1-0.30)	1,228,000
一括価格(合計)				3,293,000

ウ 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－25〕

所 在：青森市はまなす1丁目35番16「はまなす1－13－6」
 価 格：43,700円/㎡
 位 置：青い森鉄道線「小柳」駅の北方道路距離約750mに位置する。
 価 格 時 点：令和6年1月1日
 地 積：241㎡
 供給処理施設：水道，下水
 接 面 街 路：北西側8m舗装市道
 用 途 指 定 等：市街化区域，第1種低層住居専用地域
 指定建蔽率50%，指定容積率80%
 地 域 の 概 要：中規模一般住宅が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 | 法第14条第1項地図写 | ・・・1葉 |
| 3 | 建物図面 | ・・・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

6(ケ)59

S=1/10,000

地価公示標準地
[青森-25]

物件 1, 2

法第14条第1項地図写

6(ケ)59

N



(座標値種別：図上測定)



S=1/500

02/17

7-130
-23



026444

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号

137番86

建物の所在

青森市大字桑原字稻葉-137番地86

けやき一丁目

1 階



求積

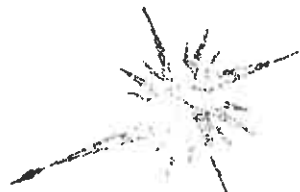
$$4.57 \times 3.143 = 14.37 \approx 14.37$$

2 階



求積

$$\begin{aligned} 4.57 \times 3.143 &= 14.37 \\ 1.12 \times 1.12 &= 1.25 \\ 14.37 + 1.25 &= 15.62 \end{aligned}$$



図面枚数 12

※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

申請人

縮小 1/250

縮小 1/500

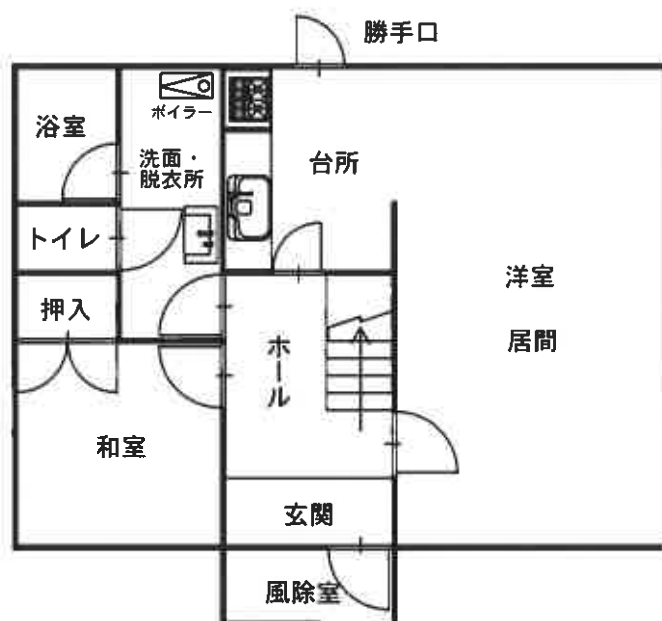
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮小 1/500

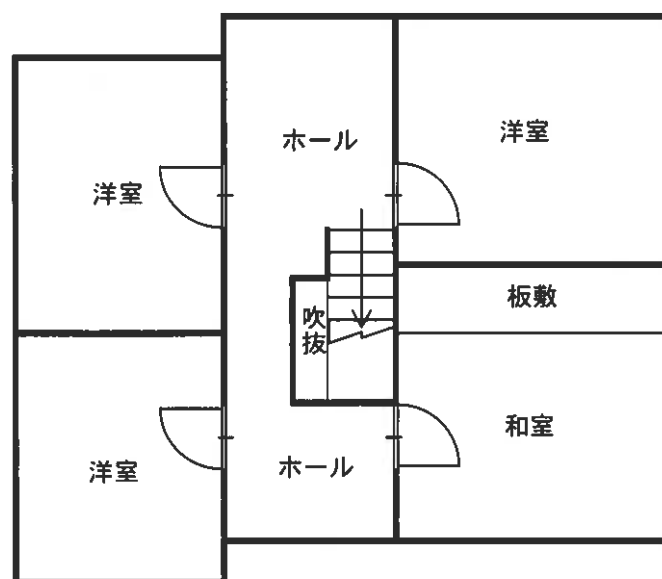
建物間取図

6(ケ)59

物件 2



1 階



2 階

土地建物位置関係図

6 (ケ) 59



S = 1/250

