

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	536,000 428,800	一括	107,200	20,842	0
1	10,000				
2	273,000				
3	253,000				
	</				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 青森市千刈四丁目 |
| | 地 番 | 290番34 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3.63平方メートル |
| 2 | 所 在 | 青森市千刈四丁目 |
| | 地 番 | 291番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 103.53平方メートル |
| 3 | 所 在 | 青森市千刈四丁目291番地6 |
| | 家屋 番号 | 291番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 53.46平方メートル
2階 39.69平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約55.08平方メートル
2階 39.69平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年12月25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3】

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

【物件番号1, 2】

売却対象外の土地(地番290番4、291番7、292番12)を通行のため無償で利用している。

《 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 | 青森市千刈四丁目 |
| | 地 番 | 290 番 34 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3.63 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 青森市千刈四丁目 |
| | 地 番 | 291 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 103.53 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 青森市千刈四丁目 291 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 291 番 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 53.46 平方メートル
2 階 39.69 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 約 55.08 平方メートル
2 階 39.69 平方メートル |



令和 6年(ケ)第 35号
令和 6年 9月12日受理
令和 6年10月 8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 青森市千刈四丁目
 地 番 290 番 34
 地 目 宅地
 地 積 3.63 平方メートル
- 2 所 在 青森市千刈四丁目
 地 番 291 番 6
 地 目 宅地
 地 積 103.53 平方メートル
- 3 所 在 青森市千刈四丁目 291 番地 6
 家屋 番号 291 番 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 53.46 平方メートル
 2 階 39.69 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	青森市千刈四丁目5-8		
土地	物件 1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 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 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55.08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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者	(令和6年9月18日に聴取した) 1 私は本件債務者兼所有者です。本件目的物件には私が1人で住んでいます。 2 物件3の建物は経年劣化がありますが。雨漏りらしきのが1箇所あります。水回りも少し調子悪いです。 3 東側道路には自由に出入りしています。地代など請求されたことも払ったこともありません。
■近隣の者	(令和6年9月25日に聴取した) 1 私は本件目的物件の近隣に居住する者です。 2 東側道路からは292-12、290-4、291-7の各土地を通して家に辿り着いています。通路として自由に出入りしていました。地代など請求されたことも払ったこともありません。
■債務者兼所有者	1 物件1と2の土地の境界で近隣とのトラブルはありません。 2 物件3は父の代に階段の位置を変えたりして一部増改築した記憶があります。 3 物件2の北東端に設置してある簡易な物置も私の所有です。一部水路に跨がっているかもしれませんが、特に許可等はもらっていません。
■評価人	1 債務者や近隣の方が通路に利用している292-12番地の土地ですが、地目宅地で利用目的上も宅地になっています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

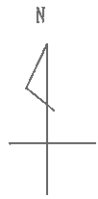
執行官の意見

- 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枚目記載のとおり認定した。
- 3 本件目的物件は道路に面していないので注意を要する。
- 4 物件2上にある簡易な物置は基礎がなく、構造も簡易で、移動可能であるから動産（工作物）と認定した。なお、物件3の物置として利用されていることから、物件3の従物として本競売の売却対象とした。

(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 9月12日 (木) 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 9月13日 (金) 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 9月13日 (金) : - :	当庁	現況調査期日通知
6年 9月18日 (水) 14:00-14:30	物件所在地	現場確認、写真撮影、関係人から占有関係等聴取
6年 9月25日 (水) 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 () : - :		
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) 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。

地番区域見出し

千刈4丁目



請 求 部 分	所 在	青森市千刈四丁目				地 番	291番6			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 記 号 番 号 は		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		

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9月13日
青森地方法務局

A3をA4に縮小

請求番号: 4-1

登記官

(1/1)

公用

(7 枚目)

登記年月日：昭和40年9月8日

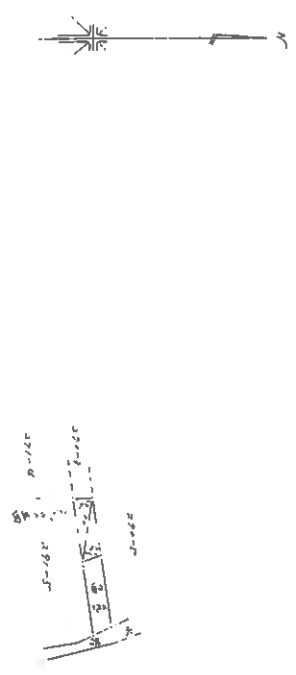
物件番号 1

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。
令和6年9月18日 青森地方裁判所 登記官

290-4 290-4

地番	290-4
土地の所在	千代田市 青森市大字地蔵堂

362013 地積測量図



面積計算式

$$290.4 \times (362.013) = 105,148.5672 \text{ 平方メートル}$$

縮尺 = $\frac{1}{3,000}$

540.9.8

日本工業規格 J 列 四番

附録第八号ノ四

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和40年9月8日

物件番号2

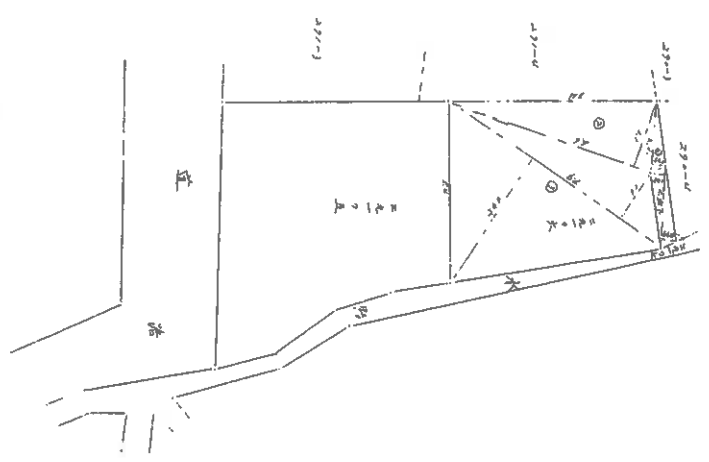
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年9月13日
青森地方送務局
登記官

291-5 291-5

地番 291-5 291-5

土地の所在 青森市大平町

地積測量図



面積計算表

地番	号	式	位面積	面積	延別
291-5	7	245.1 (245.1 + 245.1)	22050	22050	1
291-5	1	245.1	22050	22050	1
291-5	2	245.1	22050	22050	1
291-5	3	245.1 (245.1 + 245.1)	22050	22050	1
291-5	計		22050	22050	1

縮尺 = 1/3000

540.9

日本工業規格 J 列四番

附録第八号ノ四

A3をA4に縮小

これは図面に記録
昭和6年9月13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。

တယ်နွဲ့နွဲ့

048586

中國圖書集成

建築物の所在
青森市千刈
四丁目 291番地6

建 物 圖 面 圖 面
各 階 平 面

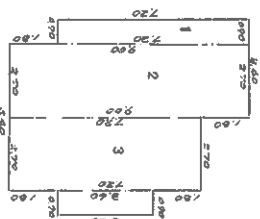
A3をA4に縮小

昭和 51 年 9 月 7 日	作製者
年 月 日	作製者

作者

申請人

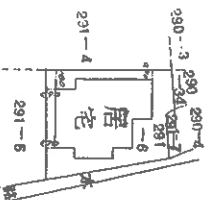
一、隨筆函區



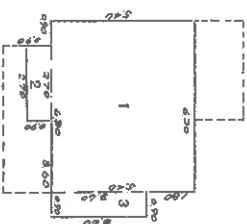
1 階床面積

1	720	x	090 m.	5,5000
2	900	x	270 =	24,3000
3	720	x	270 =	19,4400
4	360	x	090 m.	3,2400
Σ				24
				53,7600

建物図面



2階平面図



2階床面積

1	4,300	x	5,400 =	34,0200	π^2
2	3,700	x	0.90 =	2,4300	
3	3,600	x	0.90 =	3,2400	
計					π^2
				39,6900	

尺 1/200 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

附和 51. 9.13

土地建物位置関係図

物件番号 1 ~ 3



S=1:150



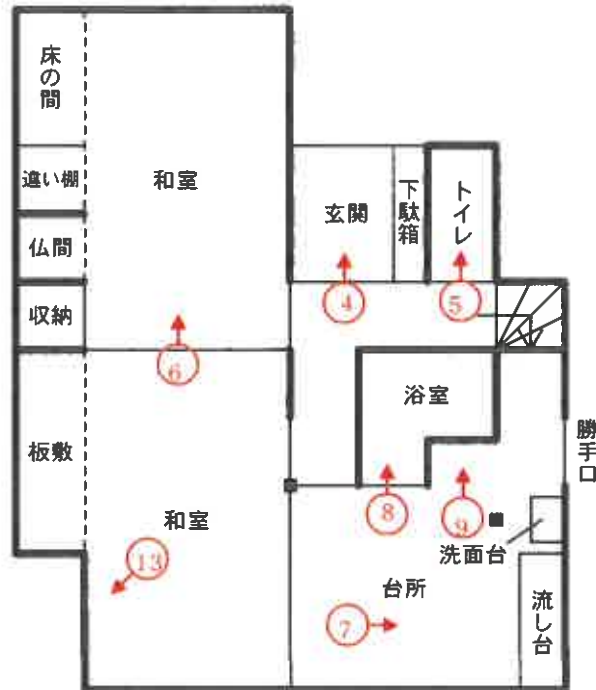
凡例 摄影地点·方向

建 物 間 取 図

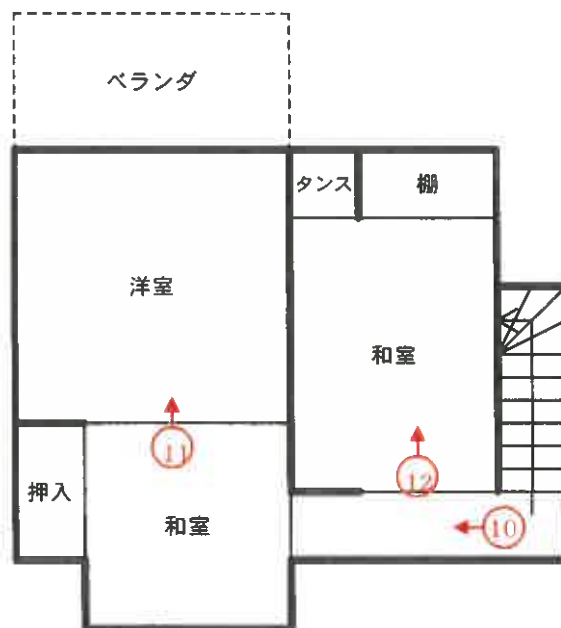
物件番号 3

1 階

S=1:100



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

写真番号 3

292-12 (宅地)

293-1 (公衆用道路)



水路

290-4 (公衆用道路)

291-7 (公衆用道路)

写真番号 4



物件 3 玄関

写真番号 5



物件 3 トイレ

写真番号 6

床の間



物件 3 和室

写真番号7



物件3 台所

写真番号8



物件3 浴室

写真番号 9



物件 3 ボイラー

写真番号 10



物件 3 2階廊下

写真番号 1 1



物件3 2階洋室

写真番号 1 2



物件3 2階和室

写真番号 1 3



物件 3 1 階和室南西側窓（雨漏りが見られた）

写真番号 1 4

物置（工作物）



水路

物件 2

令和 6年（ケ）第 35 号
令和 6年09月25日現地調査
令和 6年10月15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

久保田 新

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 8 9 3, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1 6, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 4 5 5, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 4 2 2, 0 0 0 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 6 1 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 ・ 2 の土地の内訳価格は物件 3 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なり構成されてい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き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 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	青森市千刈四丁目 290番34 宅地 3.63m ²	同左 同左 同左 同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	青森市千刈四丁目 291番6 宅地 103.53m ²	同左 同左 同左 同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	青森市千刈四丁目 291番地6 291番6 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 53.46m ² 2階 39.69m ²	同左 同左 同左 同左 約55.08m ² 同左
番号	特 記 事 項		
1、2	建築基準法上の道路に直接接面していないため、当該土地単独で建物 新築時等に建築確認を受けることは困難である。		

第4 目的物件の位置・環境等

○ 物件1・2 (一体土地) の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	J R 奥羽本線「青森」駅 (西口) の南西方・道路距離約 1.6 km (附属資料「1 位置図」参照)	
付 近 の 状 況	当該物件を含む地域は、青森市市街地西部、戸建住宅のほか、アパートも見られる既存住宅地域。 土地利用状況は、画地規模 150～180m 程度の敷地に戸建住宅が標準的で、将来とも当分は現状のまま推移していくものと予測する。	
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種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200% なし 特になし
画 地 条 件 (規 模 、 形 状 等)	規 模 形 状 間 口 × 奥 行	107.16㎡ (公簿面積) 長方形 約 4.2m × 約 11m
接面道路の状況	北側で幅員約 3m の未舗装私道 (建築基準法外道路) と等高に接面する中間画地。なお、当該道路は建築基準法外道路であるが、東側で幅員約 7m の舗装市道 (建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号道路に該当) に接続している。	
土 地 の 利 用 状 況 等	土地所有者が土地所有権に基づき一体として物件 3 の敷地として使用している。 (附属資料「4 建物配置図」参照)	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	あり なし あり
特 記 事 項	① 青森市洪水ハザードマップにおいて、想定浸水深 0.5～3.0m 未満の区域に含まれている。 ② 青森市建築指導課において確認したところ、前面道路は建築基準法外道路であるため、物件 1・2 一体地単独では建物の新築等ができないとの回答があった。 ③ 所有者からのヒアリングによると、接面している私道の利用にあたって、地代等の請求はされたことはなく、自由に通行しているとのことである。	

○ 物件 3 (建物) の概況及び利用状況等

区 分	主である建物 家屋番号 291番6
建築時期 及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日 (登記記載) 昭和42年8月9日新築 経過年数 約57年 経済的残存耐用年数 約0年
仕 様	構 造 木造 屋 根 着色亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 吹付タイル 外 内 壁 ビニールクロス貼、繊維壁 外 天 井 杉征敷目板、プリント合板 外 床 タタミ 外 設 備 電気、給排水、衛生 (水洗)。但し、設備の動作確認は行 えなかったため、正常に稼働するか否かは不明。 そ の 他 特になし
床面積 (現況)	1 階 約55.08㎡ 2 階 39.69㎡ 延床面積 94.77㎡ 増改築 年月日不詳であるが、1階の台所部分約1.62㎡を増築 している。
現況用途等	階層 2階建 現況用途 居宅 間取り (附属資料「5 建物間取図」参照)
品 等	下位
保守管理の状態	雨漏りらしきものが1箇所あるが、概ね経年相応。
建物の利用状況	建物所有者が所有権に基づき居宅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場調査を行なった結果、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。 ② 青森市建築指導課において確認したところ、昭和51年に増築の建築確認を受けているが、新築時の建築確認は確認できなかった。 ③ 物件3のほか、簡易な物置が1棟あるが、基礎はなく構造が簡易で移設可能であるから動産 (工作物) と認定し、物件3の従物として本物件の売却対象とした。なお、当該物置は、一部が東側の水路に跨がっている可能性がある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、物件2（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 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	33,900	0.57	3.63	(1-0.50)	35,000
2	33,900	0.57	103.53	(1-0.50)	1,000,000

〔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等）

地価公示 青森-30					
公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差		標準画地価格
	99.1	100	100		
34,200 円/㎡ ×	—	×	—	×	33,900 円/㎡
	100.0	104	96		

項 目	物件1・2	備 考
基準とする地価公 示または県基準地	地価公示 青森-30	
公示価格等	34,200 円/㎡	
価格（基準）時点	令和6年1月1日	
◇時点修正	99.1%	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	104%	+4%（方位：南）
◇地域格差	96%	相乗積による。
街路条件 ▲2%	(幅 員)	格差率については、1%未満
交通接近条件 ▲2%	(商業施設への接近性)	の数値を四捨五入。

イ、個別的格差率

項 目	物件1・2	備 考
街路条件	92%	相乗積による。
	(幅員▲4%、系統及び連続性 ▲2%、舗装の状態▲2%)	格差率については、1%未満
交通接近条件	100%	の数値を四捨五入。
環境条件	100%	
行政的条件	100%	
画地条件	62%	
	(建築基準法外道路接面▲30%、 間口狭小▲12%)	
個別的格差率	57%	

ウ、地積：登記数量

エ、建付減価：▲50%（建物と敷地との適応の状態等を考慮した。）

② 物件 3（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。

なお、物件 3 の従物たる物置は、簡易なもので、老朽化していることから、その経済価値はないと判断した。

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
3	127,000	94.77	0.02	241,000

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	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	57	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、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

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	35,000	1.00	0.35	法定地上権	12,000
2	1,000,000	1.00	0.35	法定地上権	350,000
合 計					362,000

イ、土地利用権等の及ぶ範囲： 物件 3 の土地利用権等の及ぶ範囲は、物件 1・2 について全範囲とした。

ウ、土地利用権等割合： 土地利用権等を法定地上権と判定し、土地利用権等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

物件 番号	基礎となる 価 格 (円) 土地は1①オ 建物は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	35,000	-12,000		(1-0.00)	(1-0.30)	16,000
2	1,000,000	-350,000		(1-0.00)	(1-0.30)	455,000
3	241,000	+362,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	422,000
一括価格 (合計)						893,000

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： ▲30%

(「第2 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-30)

所 在 ・ 地 番：青森市千刈3丁目348番18 (千刈3-18-6)

価 格：34,200円/㎡

位 置：JR奥羽本線「青森」駅の南西方約1.5km先に位置

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：158㎡

供給処理施設：上水道、下水道

接 面 街 路：南側幅員約5.5mの舗装市道に接面

用 途 指 定 等：市街化区域、第1種中高層住居専用地域
(建蔽率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要：一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

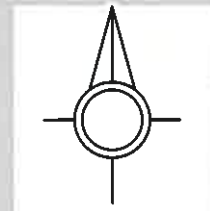
第7 附属資料

- 1 位置図(出所：国土地理院「25,000分の1地形図」) 1葉
- 2 公 図 写 1葉
- 3 地 積 測 量 図 写 2葉
- 4 建 物 配 置 図 1葉
- 5 建 物 間 取 図 1葉

以 上

附属資料
1 位置図

令和6年(ケ)第35号



S=1:25,000

青森港

青森-30

対象不動産

青森市

青森自動車道

第二回選

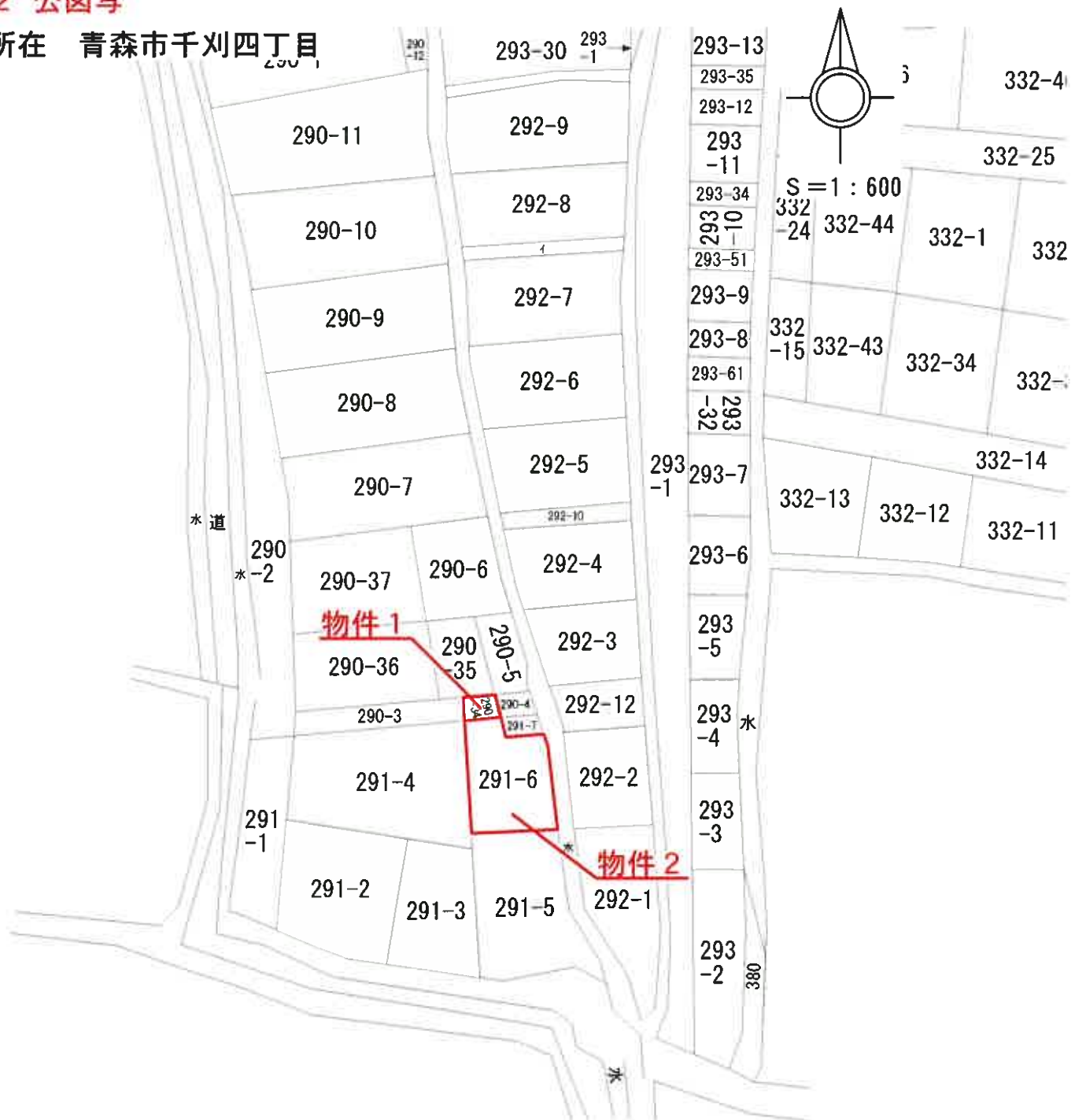
第二回選町

附属資料

2 公図写

所在 青森市千刈四丁目

令和6年(ケ)第35号



400

362013 地 積 測 量 図

※A3版をA4版に縮小

地番	面積	所有者
ニハ三六	一・四〇	青森市立中央病院

昭和四拾一年八月九日

作者

申請人

日本工業規格 B 列四番



四 統計學

$\frac{1}{x} = x^{-1}$

$$\text{尺} = \frac{1}{3} \text{ 寸}$$

3675

291-5 291 5

地番

291-6 291-7

地積測量図

土地の所在

千葉県千葉市中央区千代田
青森町大字千代田一丁目

※A3版をA4版に縮小

昭和四拾

年

月

日

作製者

作製年

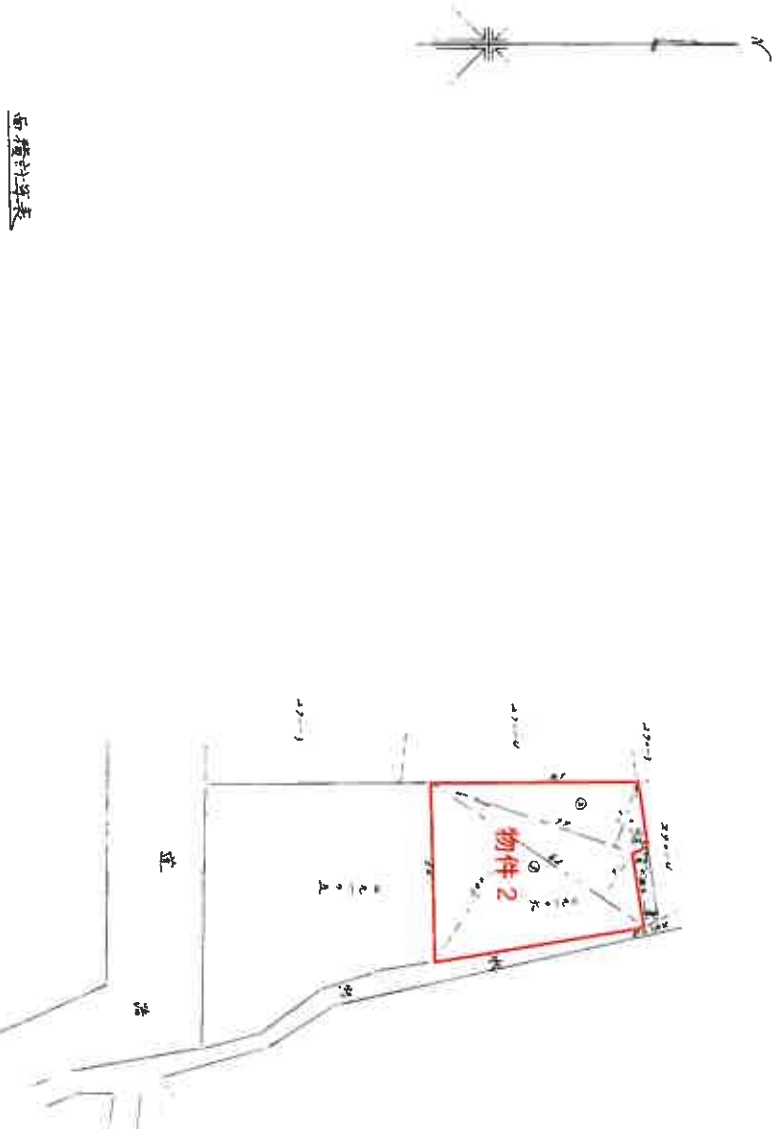
月

日

作製者

申請人

日本工業規格JIS列四番



面積計算表

地番	年	式	注	面積	面積	面積	面積
291-7	291-7	(0.06+0.06)	2,206.0	0.06	0.06	0.06	0.06
291-6	291-6	2,206.0	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06
291-5	291-5	2,206.0	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06
291-4	291-4	2,206.0	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06
291-3	291-3	2,206.0	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06
291-2	291-2	2,206.0	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06
291-1	291-1	2,206.0	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06

縮尺

1:300

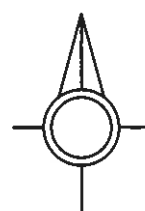
2409

附 属 資 料

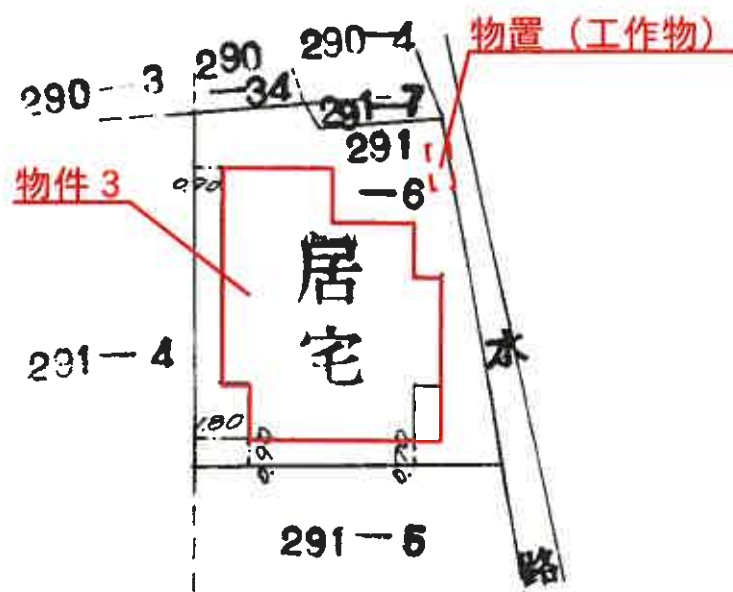
令和6年（ケ）第35号

4 建物配置図

所在 青森市千刈四丁目

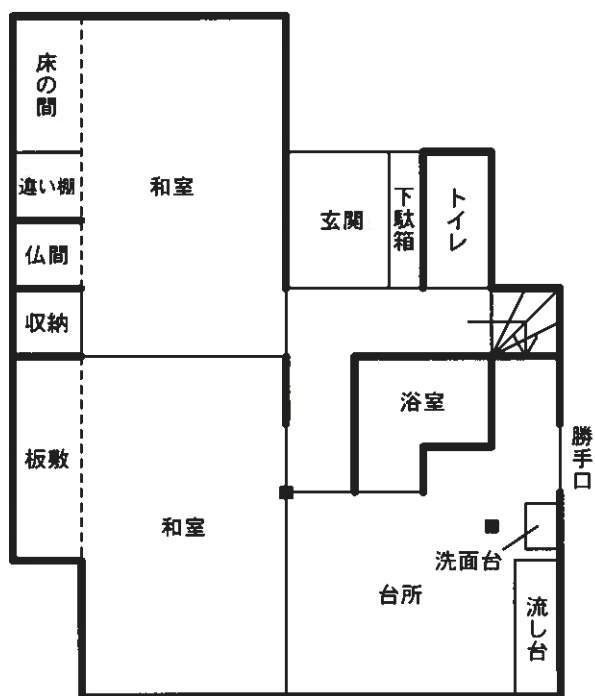


S=1:250



物件3

1 階



2 階

