

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 22 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 6 月 10 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 6 月 17 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 19 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 7 月 9 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 6 月 20 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 6 月 23 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 5 月 22 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）
1～4	33,972,000 27,177,600	一括	6,794,400	585,057	0
1	8,595,000				
2	136,000				
3	68,000				
4	25,173,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|---|
| 1 | 所 在 | 青森市古館一丁目 |
| | 地 番 | 96 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 781.42 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 青森市古館一丁目 |
| | 地 番 | 96 番 13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 13.99 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 青森市古館一丁目 |
| | 地 番 | 96 番 17 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 3.17 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 青森市古館一丁目 96 番地 3、96 番地 13 |
| | 家屋 番号 | 96 番 3 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 284.56 平方メートル
2 階 264.16 平方メートル
3 階 264.16 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |



物件目録

種 類	物置
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	10.77平方メートル
符 号	2
種 類	物置
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	10.77平方メートル
符 号	3
種 類	プロパン庫
構 造	コンクリートブロック造スレート葺平家建
床 面 積	3.25平方メートル

(未登記附属建物)

種 類	車庫兼物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階 約17.36平方メートル 2階 約14.05平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 4月 7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1～4】

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1～4】

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】

一部が駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号4】

102号室及び201号室を本件所有者が占有している。

【物件番号4】

下記のとおり、各賃借人が占有している。同人ら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。

記

101号室(株)青森みちのく銀行、202号室C、203号室D、205号室E、301号室F、302号室G、303号室H、305号室I

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。



※11※

物 件 目 録

- 1 所 在 青森市古館一丁目
 地 番 96 番 3
 地 目 宅地
 地 積 781.42 平方メートル
- 2 所 在 青森市古館一丁目
 地 番 96 番 13
 地 目 宅地
 地 積 13.99 平方メートル
- 3 所 在 青森市古館一丁目
 地 番 96 番 17
 地 目 公衆用道路
 地 積 3.17 平方メートル
- 4 所 在 青森市古館一丁目 96 番地 3、96 番地 13
 家屋 番号 96 番 3
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
 床 面 積 1 階 284.56 平方メートル
 2 階 264.16 平方メートル
 3 階 264.16 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1



物 件 目 録

種 類 物置

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 10.77平方メートル

符 号 2

種 類 物置

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 10.77平方メートル

符 号 3

種 類 プロパン庫

構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建

床 面 積 3.25平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫兼物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 約17.36平方メートル
2階 約14.05平方メートル



令和 6 年（ケ）第 4 6 号
令和 6 年 1 2 月 4 日 受理
令和 7 年 2 月 2 6 日 提出
（評価人 久 保 田 新）

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 青森市古館一丁目
 地 番 96 番 3
 地 目 宅地
 地 積 781.42 平方メートル

- 2 所 在 青森市古館一丁目
 地 番 96 番 13
 地 目 宅地
 地 積 13.99 平方メートル

- 3 所 在 青森市古館一丁目
 地 番 96 番 17
 地 目 公衆用道路
 地 積 3.17 平方メートル

- 4 所 在 青森市古館一丁目 96 番地 3、96 番地 13
 家屋 番号 96 番 3
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
 床 面 積 1 階 284.56 平方メートル
 2 階 264.16 平方メートル
 3 階 264.16 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1



物 件 目 録

種 類	物置
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	10.77 平方メートル
符 号	2
種 類	物置
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	10.77 平方メートル
符 号	3
種 類	プロパン庫
構 造	コンクリートブロック造スレート葺平家建
床 面 積	3.25 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	青森市古館一丁目9番45号		
土地	物件 1～3		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1、2) ☒ 公衆用道路 (物件 3) ☒ 駐車場 (物件 1、2)		
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、占有しているほか、その他者が南側部分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 4		
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	☒ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を 共同住宅 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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等						
			占有開始	占有	更新	賃料	特約等		
			現在の契約	権原	貸主 種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見		
1 ・ 2	☐ 全部 ☒ 23番 B	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H 5・8ころ 自 H 5・8ころ 期限の定めなし	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 0 円 敷 ☐ 保 0 円	駐車場利用 執行官の意見：左記 のとおり	
1 ・ 2	☐ 全部 ☒ 24番 氏名不詳	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	(不明) (不明)	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 敷 ☐ 保 円	駐車場利用 占有者に対し、管理会社を介し、2月5日付けで「占有関係等照会書」送付したが、占有者からの回答等を得られなかった。	
1 ・ 2	☐ 全部 ☒ 25番 氏名不詳	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	(不明) (不明)	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 敷 ☐ 保 円	同 上	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ 自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 敷 ☐ 保 円		
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ 自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 敷 ☐ 保 円		
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ 自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 敷 ☐ 保 円		

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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〈多占〉)

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨、執行官の意見 等						
			占有開始	占有	更新	賃料	特約等	その他の陳述等 執行官の意見	
			現在の契約	権原	貸主 種別	敷金等			
4	☐ 全部 ☒ 101号室 (株)青森みちのく銀行	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H 15・8・5 自 H 16・8・5 期限の定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	月 年 55,000 円 敷 保 110,000 円	執行官の意見：左記 のとおり	
4	☐ 全部 ☒ 202号室 C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 4・4・1 自 R 6・4・1 期間の定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	月 年 50,000 円 敷 保 0 円	執行官の意見：左記 のとおり	
4	☐ 全部 ☒ 203号室 D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H 23・6・1 自 R 5・12・1 至 R 7・11・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	月 年 50,000 円 敷 保 0 円	執行官の意見：左記 のとおり	
4	☐ 全部 ☒ 205号室 E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 3・7・1 自 R 4・7・1 期間の定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	月 年 56,000 円 敷 保 112,000 円	執行官の意見：左記 のとおり	
4	☐ 全部 ☒ 301号室 F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 4・3・23 自 R 6・3・23 期間の定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	月 年 50,000 円 敷 保 0 円	執行官の意見：左記 のとおり	
4	☐ 全部 ☒ 302号室 G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 4・3・18 自 R 6・3・18 期間の定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	月 年 50,000 円 敷 保 0 円	執行官の意見：左記 のとおり	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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〈多占〉)

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等						
			占有開始	占有	更新	賃料	特約等		
			現在の契約	権原	貸主 種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見		
4	☐ 全部 ☒ 303号室 H	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H 27・8・29 自 H 29・8・29 期間の定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	月 年 50,000 円 敷 保 50,000 円	執行官の意見：左記 のとおり	
4	☐ 全部 ☒ 305号室 I	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 5・4・1 自 R 5・4・1 期間の定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	月 年 56,000 円 敷 保 100,000 円	執行官の意見：左記 のとおり	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	月 年 円 敷 保 円		
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	月 年 円 敷 保 円		
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	月 年 円 敷 保 円		

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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4の「物件目録にない附属建物」欄について
種 類 : 車庫兼物置
構 造 : 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積 : 1階 約 17.36 m²
 2階 約 14.05 m²
(未登記、建築年:平成6年ころ)
- 2 物件1～3を物件4の敷地等として一体利用しており、各物件間の境界線は判然としていない。
- 3 物件1の南側の一部(21番～26番)を他物件の駐車場として使用している。
- 4 本件物件の北側に隣接している青森市古館一丁目96番2及び西側に隣接している前記同所96番4は、いずれも本件債務者兼所有者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
■ A (債務者兼所有者)	(令和6年12月13日に聴取した。) 1 本件物件については、現在8世帯が入居しています。 2 物件4の1階は101号室を除き、私が居宅等として使用しています。2階及び3階については201号室を私の孫が居宅として使用しているほかは、賃貸物件となっています。
■ C (202号室占有者)	(令和7年1月6日に聴取した。) 物件4の202号室部分については、本日提出した「占有者及び占有権原調査票」等記載のとおりです。
■ A (債務者兼所有者)	(令和7年1月21日に聴取した。) 3 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。 4 物件4の居室部分は、205号室及び305号室部分並びに私が居宅として使用している部分を除きほぼ同様の間取りとなっているものと思います。 5 205号室と305号室とは同じ間取りかと思います。 6 物件4の北東側の未登記附属建物は、私たちの車庫兼物置として使用している建物です。建築年については記憶は定かではありませんが、物件4の新築時とさほどかわらないのではないかと思います。 7 附属建物符号2の南側の駐車場部分については、私の所有する南側の共同住宅の駐車場として使用しているようですが、詳細は管理会社でないと分かりません(写真番号7参照)。
■ 有限会社ライフステージ	(令和7年1月28日に聴取した。) 1 附属建物符号2の南側の駐車場部分は、物件4の南側の共同住宅(目的外物件)の賃借人の駐車場として使用しています。 2 現在、23～25番の駐車場を目的外物件の賃借人が利用している状況です。
■ 同上	(令和7年2月5日に聴取した。) 3 個人情報などの理由から23～25番駐車場利用者には、当社から御職の「占有関係照会書」をお渡ししたいと思います。
■ J (205号室占有者の妻)	(令和7年2月12日に聴取した。) 1 205号室の賃借人Eは私の夫です。 2 205号室の賃貸借関係については、夫が御職に送付した「占有者及び占有権原調査票」記載のとおりだと思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

執 行 官 の 意 見

- 本件については、当職及び評価人久保田新の調査結果並びに関係人の陳述等に照らし、2～7枚目のとおりであると考える。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
6 年 12 月 4 日 (水) : - :	債務者兼所有者住所地	現況調査期日等通知書送付
6 年 12 月 4 日 (水) : - :	青森市役所	民事執行法第 5 7 条第 4 項請求
6 年 12 月 4 日 (水) : - :	青森地方法務局	土地建物登記事項証明書等請求、同受領
6 年 12 月 9 日 (月) 9 : 30 - 9 : 35	当庁執行官室	債務者から占有関係等聴取 (電話)
6 年 12 月 12 日 (木) 13 : 40 - 13 : 50	物件所在地	現場確認、写真撮影
6 年 12 月 13 日 (金) 11 : 25 - 11 : 30	当庁執行官室	債務者から占有関係等聴取 (電話)
6 年 12 月 17 日 (火) 10 : 20 - 10 : 25	有限会社ライフステージ	占有関係等聴取 (電話)

(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。

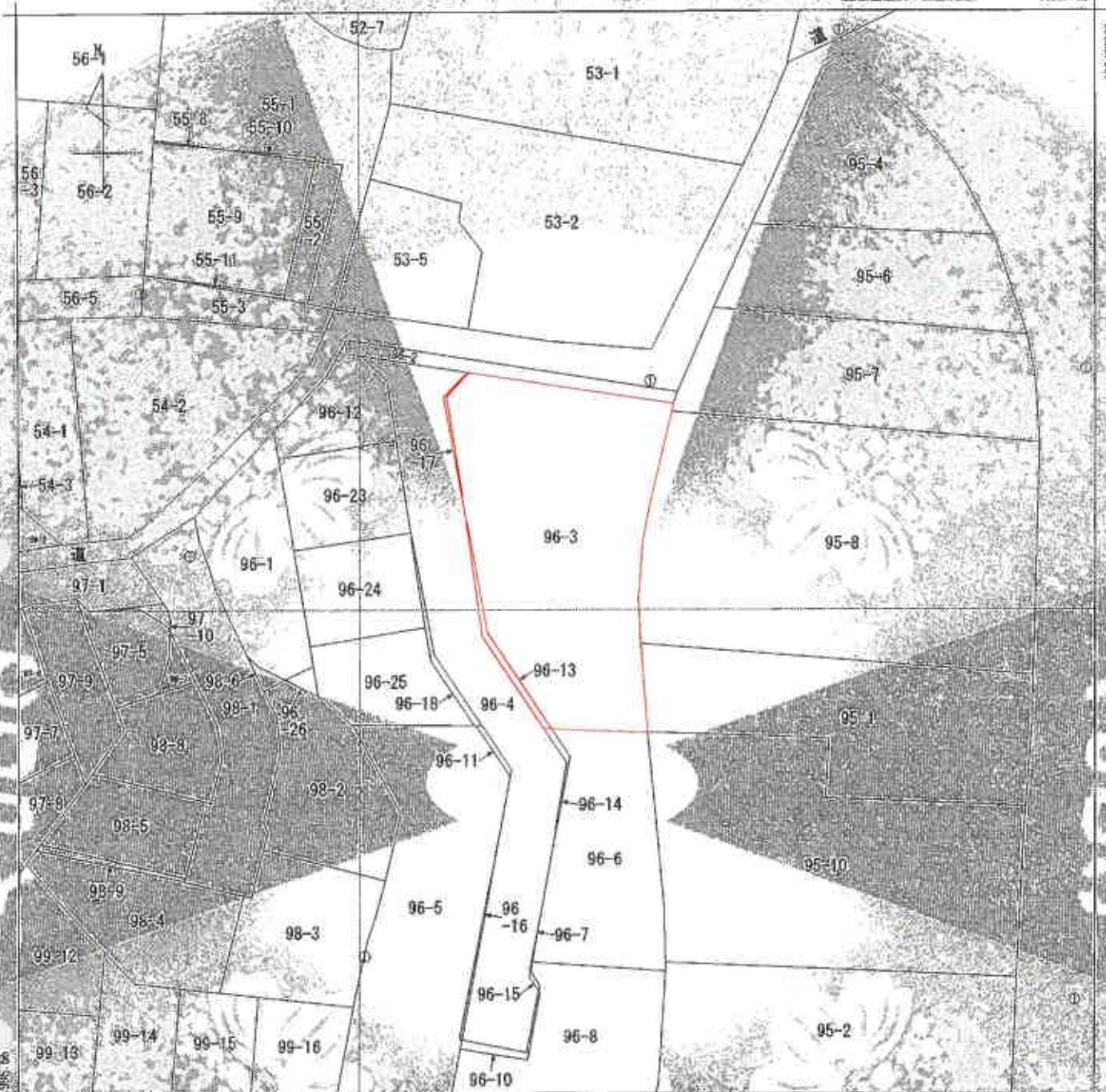
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
6 年 12 月 23 日 (月) 10 : 00 - 10 : 05	有限会社ライフステージ	占有関係等調査
6 年 12 月 24 日 (火) 9 : 20 - 9 : 30	物件所在地	占有関係照会書投函 (回答期限 1 月 7 日)
7 年 1 月 6 日 (月) 13 : 00 - 13 : 15	当庁執行官室	202 号室占有者から占有関係等聴取
7 年 1 月 8 日 (水) 13 : 30 - 13 : 40	物件所在地	占有関係照会書未回答者につき再照会書投函、債務者所有者と面談
7 年 1 月 21 日 (火) 9 : 50 - 11 : 40	同上	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
7 年 1 月 28 日 (火) 10 : 00 - 10 : 40	有限会社ライフステージ	附属建物符号 2 の南側駐車場部分について訪問照会
7 年 2 月 5 日 (水) 9 : 55 - 10 : 15	同上	駐車場占有者 (3 人) への照会書投函依頼 (回答期限 2 月 19 日)
7 年 2 月 12 日 (水) 15 : 05 - 15 : 15	205 号室	占有関係等調査
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



4596.713 (図面値種別：図上測定)
 (注) 国土交通省国土地理院が公開した地籍補正パラメータ(oujyohou/cheiyououki2011.par)による修正がされている。

地籍区城見出し

古館1丁目

請求 部	所 在	青森市古館一丁目			地 番	96番3				
出 力 尺	1/500	縮 小 率	1/500	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)				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6年12月4日
 青森地方法務局

登記官

請求番号：21-12
 (1/1)

A3をA4に縮小

公用

006 00000000

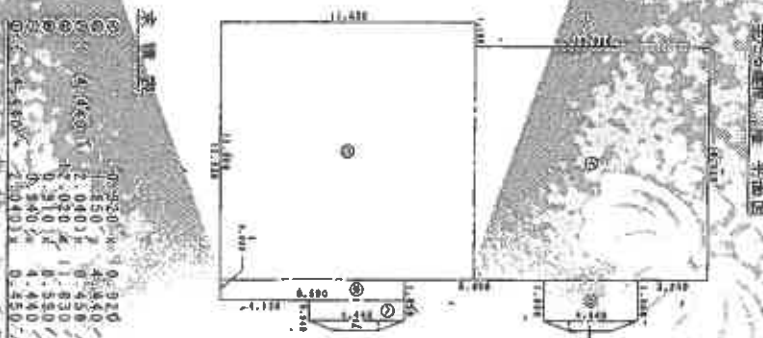
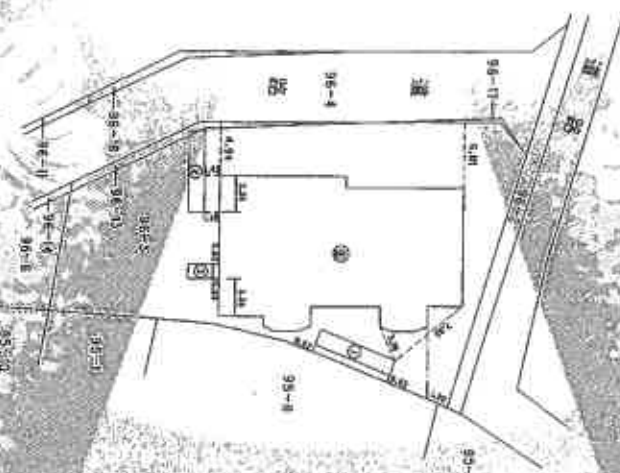
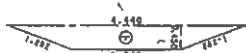
面区面陪建各名

古船一丁县

教 育 部 中	36番3	各階平面
建設部所在	廣州市大新古廟街一號36番樓3、39分樓樓上、下	

A3をA4に縮小

① 放大  | / | 00

[illegible]

FILM

1995年

作製者

187
7
5/15/11

世顯

500

Figure 1

實記

◎ 清华大学 1997 年

面圖 面圖 階梯 各連

廣州市大平土產平太藥房代售處 96 號地 1 號

叶落—丁国

② 蘇大區 12 1000

1997年12月 第1期

2. 平面定

④ 放大图 1/100

④ 放大图 1/100

求根公式

海關

	(C)	(D)	(E)	(F)	(G)	(H)	(I)	(J)	(K)	(L)	(M)	(N)	(O)	(P)	(Q)	(R)	(S)	(T)	(U)	(V)	(W)	(X)	(Y)	(Z)	(AA)	(AB)	(AC)	(AD)	(AE)	(AF)	(AG)	(AH)	(AI)	(AJ)	(AK)	(AL)	(AM)	(AN)	(AO)	(AP)	(AQ)	(AR)	(AS)	(AT)	(AU)	(AV)	(AW)	(AX)	(AY)	(AZ)	(BA)	(BB)	(BC)	(BD)	(BE)	(BF)	(BG)	(BH)	(BI)	(BJ)	(BK)	(BL)	(BM)	(BN)	(BO)	(BP)	(BQ)	(BR)	(BS)	(BT)	(BU)	(BV)	(BW)	(BX)	(BY)	(BZ)	(CA)	(CB)	(CC)	(CD)	(CE)	(CF)	(CG)	(CH)	(CI)	(CJ)	(CK)	(CL)	(CM)	(CN)	(CO)	(CP)	(CQ)	(CR)	(CS)	(CT)	(CU)	(CV)	(CW)	(CX)	(CY)	(CZ)	(DA)	(DB)	(DC)	(DD)	(DE)	(DF)	(DG)	(DH)	(DI)	(DJ)	(DK)	(DL)	(DM)	(DN)	(DO)	(DP)	(DQ)	(DR)	(DS)	(DT)	(DU)	(DV)	(DW)	(DX)	(DY)	(DZ)	(EA)	(EB)	(EC)	(ED)	(EE)	(EF)	(EG)	(EH)	(EI)	(EJ)	(EK)	(EL)	(EM)	(EN)	(EO)	(EP)	(EQ)	(ER)	(ES)	(ET)	(EU)	(EV)	(EW)	(EX)	(EY)	(EZ)	(FA)	(FB)	(FC)	(FD)	(FE)	(FF)	(FG)	(FH)	(FI)	(FJ)	(FK)	(FL)	(FM)	(FN)	(FO)	(FP)	(FQ)	(FR)	(FS)	(FT)	(FU)	(FV)	(FW)	(FX)	(FY)	(FZ)	(GA)	(GB)	(GC)	(GD)	(GE)	(GF)	(GG)	(GH)	(GI)	(GJ)	(GK)	(GL)	(GM)	(GN)	(GO)	(GP)	(GQ)	(GR)	(GS)	(GT)	(GU)	(GV)	(GW)	(GX)	(GY)	(GZ)	(HA)	(HB)	(HC)	(HD)	(HE)	(HF)	(HG)	(HH)	(HI)	(HJ)	(HK)	(HL)	(HM)	(HN)	(HO)	(HP)	(HQ)	(HR)	(HS)	(HT)	(HU)	(HV)	(HW)	(HX)	(HY)	(HZ)	(IA)	(IB)	(IC)	(ID)	(IE)	(IF)	(IG)	(IH)	(II)	(IJ)	(IK)	(IL)	(IM)	(IN)	(IO)	(IP)	(IQ)	(IR)	(IS)	(IT)	(IU)	(IV)	(IW)	(IX)	(IY)	(IZ)	(JA)	(JB)	(JC)	(JD)	(JE)	(JF)	(JG)	(JH)	(JI)	(JJ)	(JK)	(JL)	(JM)	(JN)	(JO)	(JP)	(JQ)	(JR)	(JS)	(JT)	(JU)	(JV)	(JW)	(JX)	(JY)	(JZ)	(KA)	(KB)	(KC)	(KD)	(KE)	(KF)	(KG)	(KH)	(KI)	(KJ)	(KK)	(KL)	(KM)	(KN)	(KO)	(KP)	(KQ)	(KR)	(KS)	(KT)	(KU)	(KV)	(KW)	(KX)	(KY)	(KZ)	(LA)	(LB)	(LC)	(LD)	(LE)	(LF)	(LG)	(LH)	(LI)	(LJ)	(LK)	(LL)	(LM)	(LN)	(LO)	(LP)	(LQ)	(LR)	(LS)	(LT)	(LU)	(LV)	(LW)	(LX)	(LY)	(LZ)	(MA)	(MB)	(MC)	(MD)	(ME)	(MF)	(MG)	(MH)	(MI)	(MJ)	(MK)	(ML)	(MN)	(MO)	(MP)	(MQ)	(MR)	(MS)	(MT)	(MU)	(MV)	(MW)	(MX)	(MY)	(MZ)	(NA)	(NB)	(NC)	(ND)	(NE)	(NF)	(NG)	(NH)	(NI)	(NJ)	(NK)	(NL)	(NM)	(NO)	(NP)	(NQ)	(NR)	(NS)	(NT)	(NU)	(NV)	(NW)	(NX)	(NY)	(NZ)	(OA)	(OB)	(OC)	(OD)	(OE)	(OF)	(OG)	(OH)	(OI)	(OJ)	(OK)	(OL)	(OM)	(ON)	(OO)	(OP)	(OQ)	(OR)	(OS)	(OT)	(OU)	(OV)	(OW)	(OX)	(OY)	(OZ)	(PA)	(PB)	(PC)	(PD)	(PE)	(PF)	(PG)	(PH)	(PI)	(PJ)	(PK)	(PL)	(PM)	(PN)	(PO)	(PP)	(PQ)	(PR)	(PS)	(PT)	(PU)	(PV)	(PW)	(PX)	(PY)	(PZ)	(QA)	(QB)	(QC)	(QD)	(QE)	(QF)	(QG)	(QH)	(QI)	(QJ)	(QK)	(QL)	(QM)	(QN)	(QO)	(QP)	(QQ)	(QR)	(QS)	(QT)	(QU)	(QV)	(QW)	(QX)	(QY)	(QZ)	(RA)	(RB)	(RC)	(RD)	(RE)	(RF)	(RG)	(RH)	(RI)	(RJ)	(RK)	(RL)	(RM)	(RN)	(RO)	(RP)	(RQ)	(RR)	(RS)	(RT)	(RU)	(RV)	(RW)	(RX)	(RY)	(RZ)	(SA)	(SB)	(SC)	(SD)	(SE)	(SF)	(SG)	(SH)	(SI)	(SJ)	(SK)	(SL)	(SM)	(SN)	(SO)	(SP)	(SQ)	(SR)	(SS)	(ST)	(SU)	(SV)	(SW)	(SX)	(SY)	(SZ)	(TA)	(TB)	(TC)	(TD)	(TE)	(TF)	(TG)	(TH)	(TI)	(TJ)	(TK)	(TL)	(TM)	(TN)	(TO)	(TP)	(TQ)	(TR)	(TS)	(TT)	(TU)	(TV)	(TW)	(TX)	(TY)	(TZ)	(UA)	(UB)	(UC)	(UD)	(UE)	(UF)	(UG)	(UH)	(UI)	(UJ)	(UK)	(UL)	(UM)	(UN)	(UO)	(UP)	(UQ)	(UR)	(US)	(UT)	(UU)	(UV)	(UW)	(UX)	(UY)	(UZ)	(VA)	(VB)	(VC)	(VD)	(VE)	(VF)	(VG)	(VH)	(VI)	(VJ)	(VK)	(VL)	(VM)	(VN)	(VO)	(VP)	(VQ)	(VR)	(VS)	(VT)	(VU)	(VV)	(VW)	(VX)	(VY)	(VZ)	(WA)	(WB)	(WC)	(WD)	(WE)	(WF)	(WG)	(WH)	(WI)	(WJ)	(WK)	(WL)	(WM)	(WN)	(WO)	(WP)	(WQ)	(WR)	(WS)	(WT)	(WU)	(WV)	(WW)	(WX)	(WY)	(WZ)	(XA)	(XB)	(XC)	(XD)	(XE)	(XF)	(XG)	(XH)	(XI)	(XJ)	(XK)	(XL)	(XM)	(XN)	(XO)	(XP)	(XQ)	(XR)	(XS)	(XT)	(XU)	(XV)	(XW)	(XX)	(XY)	(XZ)	(YA)	(YB)	(YC)	(YD)	(YE)	(YF)	(YG)	(YH)	(YI)	(YJ)	(YK)	(YL)	(YM)	(YN)	(YO)	(YP)	(YQ)	(YR)
--	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

[illegible]

From 284.15 to

宋田頌

三、總之

李應

附尺

中國人

Figure 1

1/2 英寸

A3をA4に縮小

登記年月日：平成5年10月3日

（）は図面に記載されたいくつかの事項を説明した欄である。
令和5年12月4日 東京地方裁判所

登記官

134143 各階平面図

(3/5)

建築物各階平面図

登録番号	96番3
建築物所在地	東京都中央区本町六丁目6番地1、96番地1、3

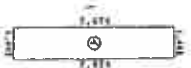
古蔵一丁目

附屬地(付1)平面図

面積

0.7474 x 1.402 = 0.771500

10.111



附屬地(付2)平面図

面積

0.7474 x 1.402 = 0.771500

10.111



附屬地(付3)平面図

面積

0.7474 x 1.402 = 0.771500

10.111



地籍図

80尺

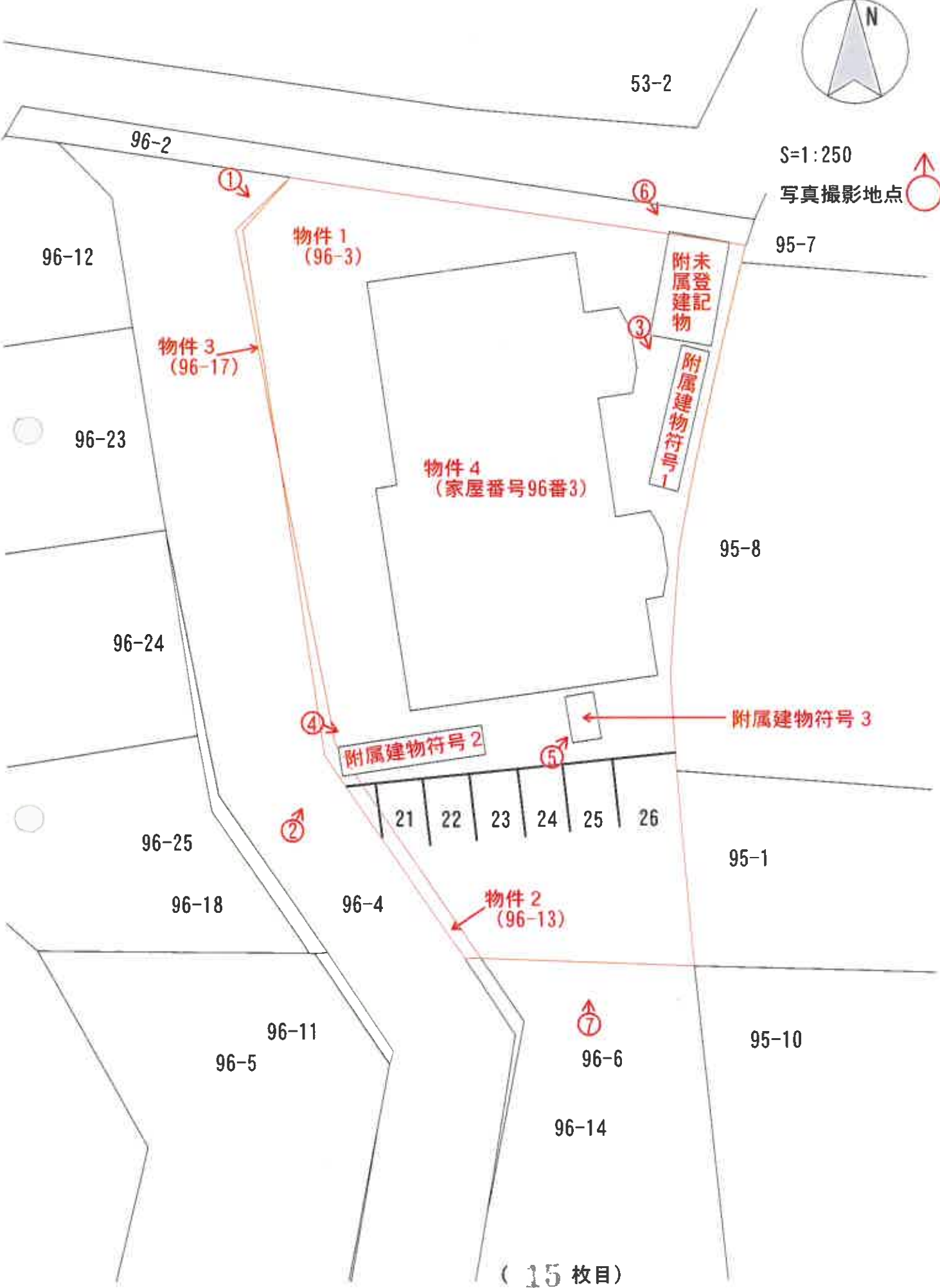
中道入

短尺 1/250

縮尺 1/250

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図



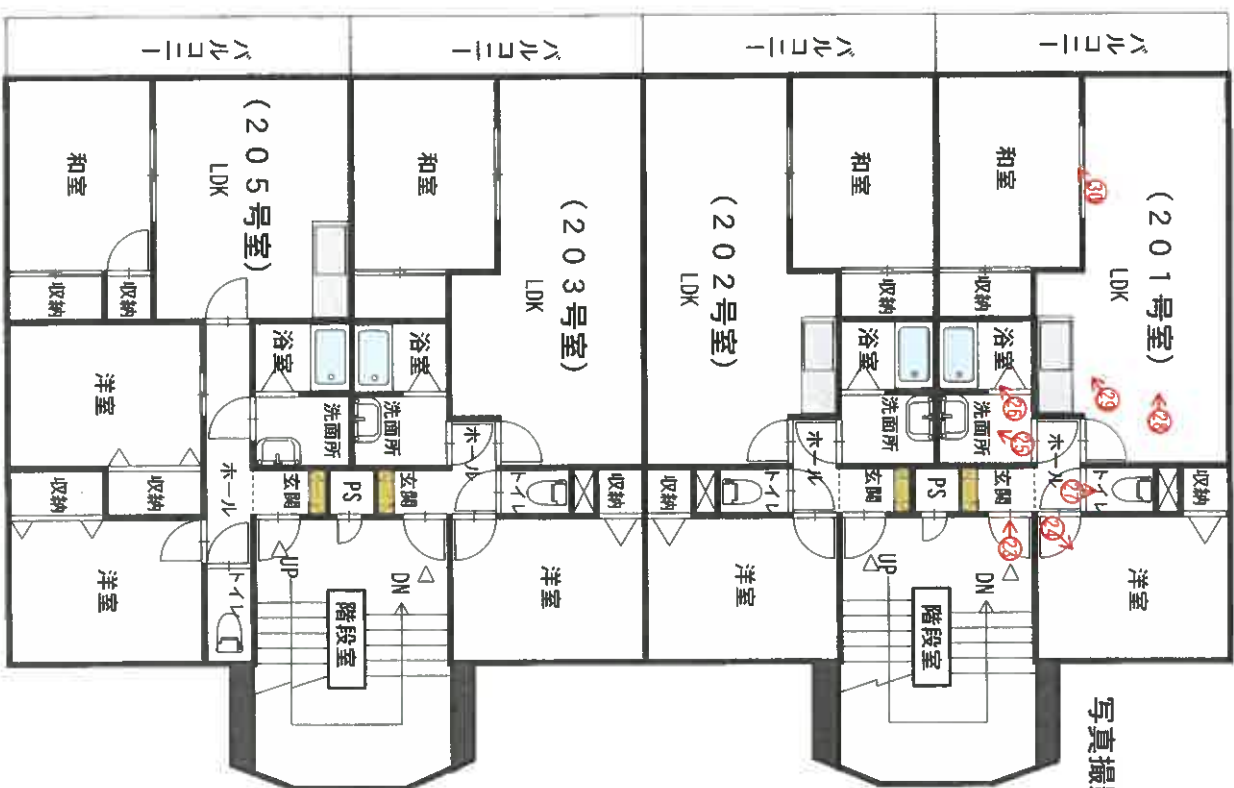
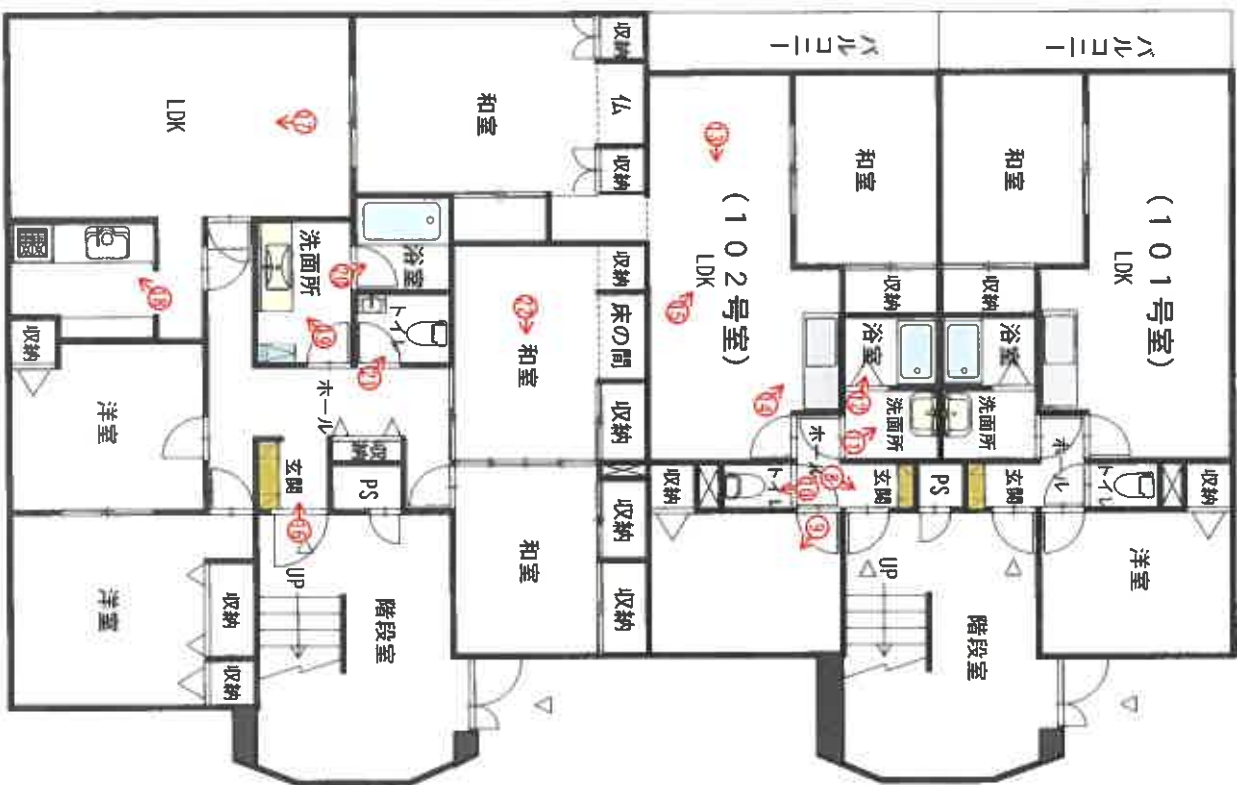
間取図
(物件4)

1階

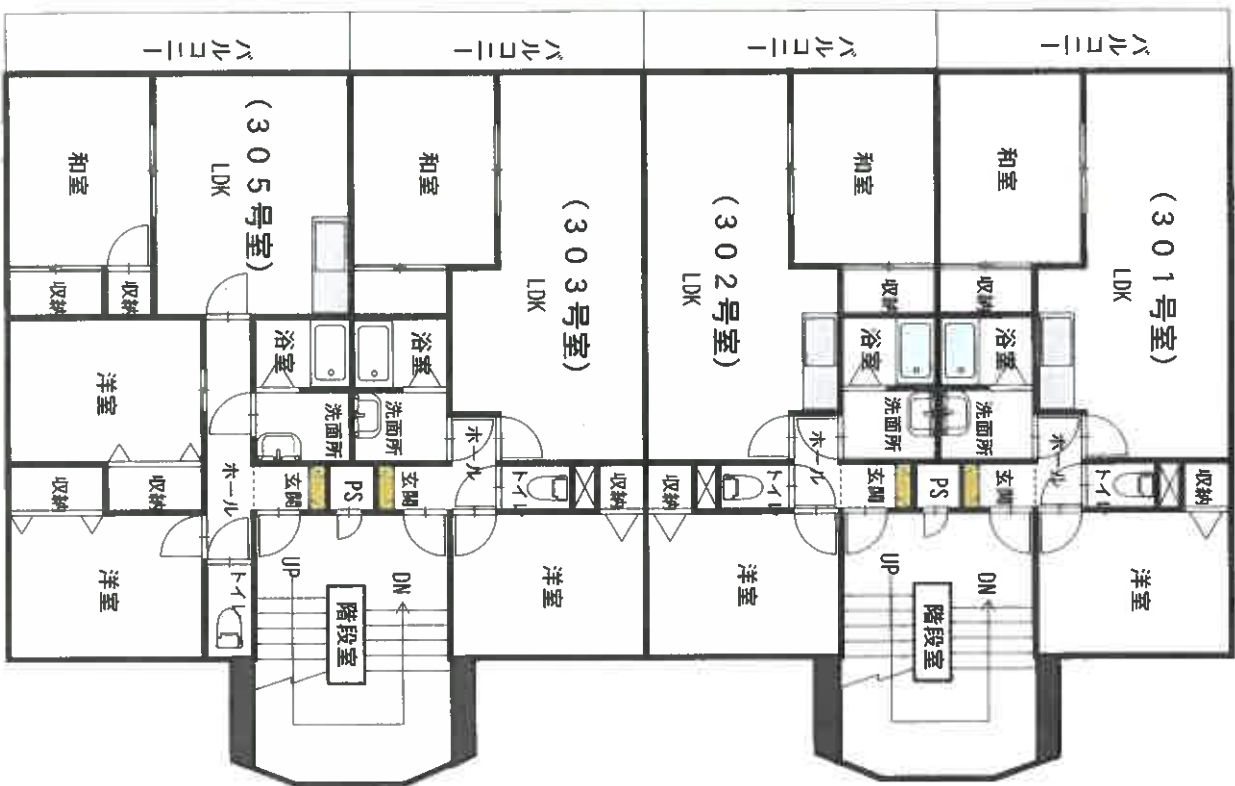
2階

写真撮影地点

A3をA4に縮小



3階



附属建物符号 1

205
201
302
303
102

附属建物符号 2

203
202
301
表示なし
101

附属建物符号 3

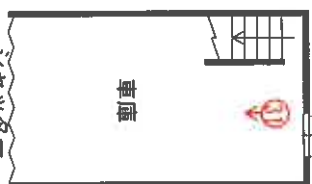


写真撮影地点



未登記附属建物

1階



2階



間取図
(物件 4)

A3をA4に縮小

写真番号 1



物件 4

物件 1～3

写真番号 2



物件 1～3

物件 4

附属建物符号 2

写真番号 3



未登記附属建物

附属建物符号 1

物件 1～3

物件 4

写真番号 4



物件 4

物件 1～3

附属建物符号 2

写真番号 5



物件 4

附属建物符号 3

物件 1 ~ 3

工作物 (貯水槽)

写真番号 6



未登記附属建物

物件 1 ~ 3

写真番号 7



附属建物符号 2

物件 1～3

物件 4

附属建物符号 3

写真番号 8



物件 4 (102号室)

写真番号 9



物件 4 (102号室)

写真番号 10



同 上

写真番号 1 1



物件 4 (102号室)

写真番号 1 2



同 上

写真番号 1 3



物件 4 (1 0 2 号室)

写真番号 1 4



同 上

写真番号15



物件4 (102号室)

写真番号16



物件4 (債務者兼所有者ら居室部分)

写真番号17



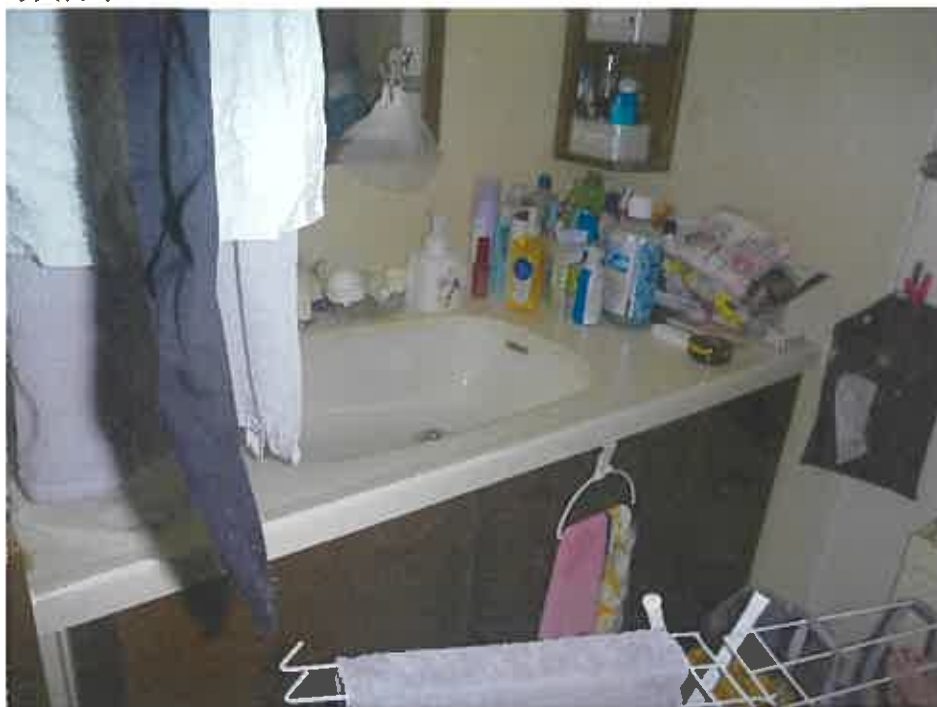
物件4（債務者兼所有者ら居室部分）

写真番号18



同 上

写真番号19



物件4（債務者兼所有者ら居室部分）

写真番号20



同 上

写真番号 2 1



物件 4 (債務者兼所有者ら占有部分)

写真番号 2 2



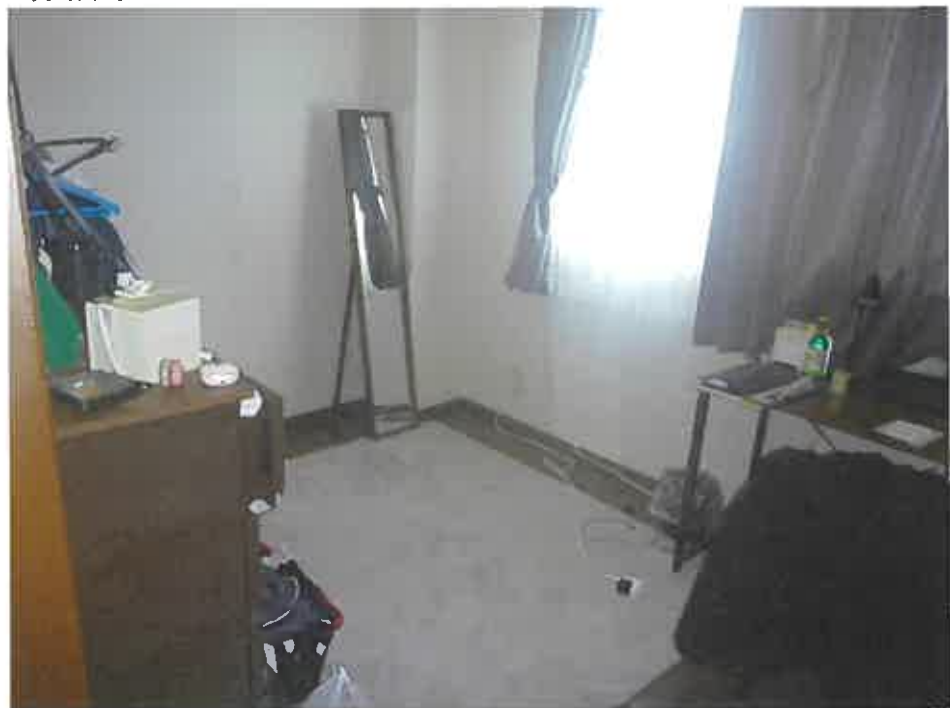
同 上

写真番号 2 3



物件 4 (2 0 1 号室)

写真番号 2 4



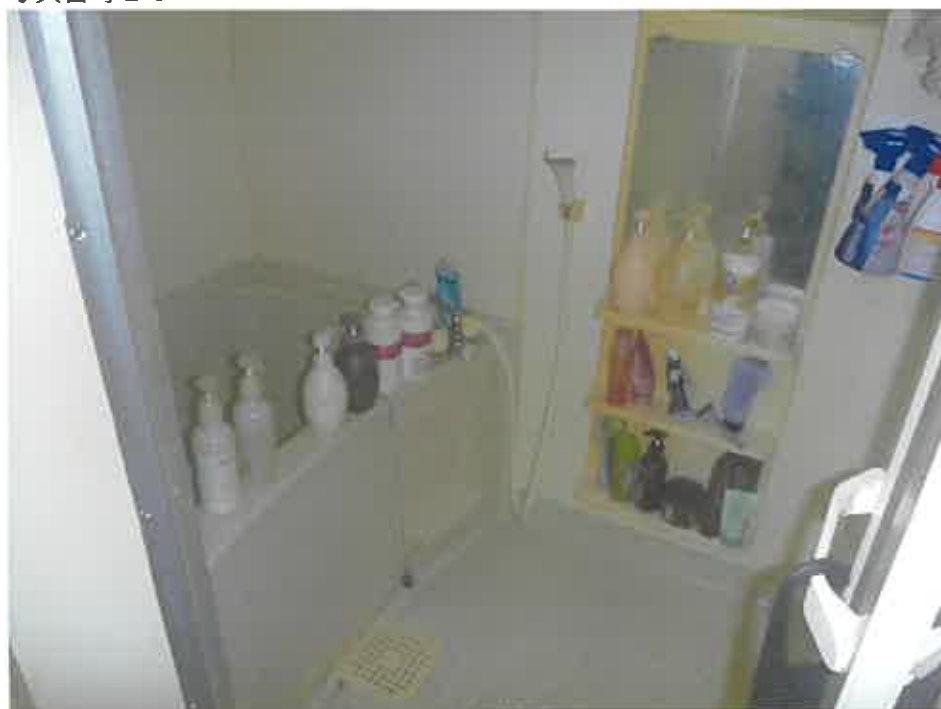
同 上

写真番号 2 5



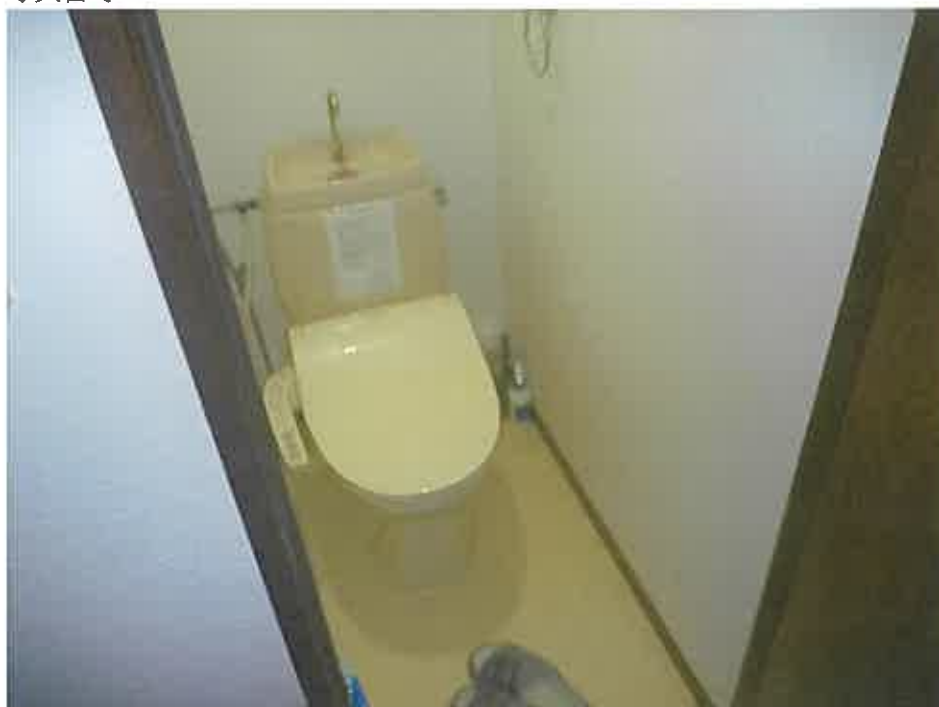
物件 4 (2 0 1 号室)

写真番号 2 6



同 上

写真番号27



物件4 (201号室)

写真番号28



同 上

写真番号 29



物件4 (201号室)

写真番号 30



同上

写真番号 3 1



未登記附属建物

写真番号 3 2



同 上

令和 6 年（ケ）第 46 号
令和 7 年 0 1 月 2 1 日現地調査
令和 7 年 0 3 月 0 5 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 3 3, 9 7 2, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 8, 5 9 5, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1 3 6, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 6 8, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 2 5, 1 7 3, 0 0 0 円

- 1 一括評価は、物件 1～4 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 4 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 4 の建物の価格は物件 1・2 の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	青森市古館一丁目 9 6 番 3 宅地 7 8 1. 4 2 m ²	同左 同左 同左 同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	青森市古館一丁目 9 6 番 1 3 宅地 1 3. 9 9 m ²	同左 同左 同左 同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	青森市古館一丁目 9 6 番 1 7 公衆用道路 3. 1 7 m ²	同左 同左 同左 同左
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	【主である建物】 青森市古館一丁目 9 6 番地 3、9 6 番地 1 3 9 6 番 3 共同住宅 鉄骨造陸屋根 3 階建 1 階 2 8 4. 5 6 m ² 2 階 2 6 4. 1 6 m ² 3 階 2 6 4. 1 6 m ²	同左 同左 同左 同左 同左 同左 同左
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	【附属建物】 1 物置 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 1 0. 7 7 m ²	同左 同左 同左 同左
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	2 物置 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 1 0. 7 7 m ²	同左 同左 同左 同左

第 3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
4	符 号	3	同左
	種 類	プロパン庫	同左
	構 造	コンクリートブロック造ス レート葺平家建	同左
	床 面 積	3.25㎡	同左
	符 号	—	未登記
	種 類	—	車庫兼物置
	構 造	—	木造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建
	床 面 積	—	1階 約17.36㎡ 2階 約14.05㎡

第4 目的物件の位置・環境等

1 物件1～3 (一体利用地) の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	青い森鉄道「東青森」駅の南方・道路距離約1.1km。 (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、青森市市街地東部、一般住宅の中にアパート、事業所等も見られる住宅地域である。 土地利用状況は、画地規模180～250㎡程度の敷地に低層住宅が標準的で、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種住居地域 指定 60% 基準 70% (角地加算) 指定 200% 指定なし 特になし
画 地 条 件 (規 模 、 形 状 等)	規 模 形 状 間 口 × 奥 行	798.58㎡ (公簿面積) 不整形 約27.5m × 約35m
接面道路の状況	北側で幅員約5mの舗装道路(建築基準法第42条第1項第2号道路に該当、一部私有地を含む)に、西側で幅員約6.5m (ただし、物件3を含む)の舗装私道(建築基準法第42条第1項第2号道路に該当)とほぼ等高に接面する角地。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1・2については、土地所有者が所有権に基づき物件4の敷地として使用占有しているほか、その他の者が南側部分を駐車場として使用占有している(その他の者の占有関係については、後記「4 占有者及び占有権原概要」のとおり)。 また、物件3については、土地所有者が公衆用道路の状態で占有している。 (附属資料「3 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 なし(但し、前面道路に下水道の本管有り)
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0.5m未満の区域。 ② 物件1～3の各物件間の境界線は判然としていない。 ③ 附属建物符号2の南側の駐車場部分については、物件4の南側の共同住宅(目的外物件)の賃借人の駐車場として使用されている。	

2 物件 4 (建物) の概況及び利用状況等

区 分	主である建物 家屋番号 96番3
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6年9月16日新築 経過年数 約30年 経済的残存耐用年数 約5年
仕 様	構 造 鉄骨造 屋 根 陸屋根 外 壁 吹付タイル 外 内 壁 ビニールクロス貼 外 天 井 ビニールクロス貼 外 床 フローリング、タタミ 外 設 備 電気、給排水、衛生 (水洗式)、エアコン、インターホン 等。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 特になし
床面積 (現況)	1階 284.56㎡ 2階 264.16㎡ 3階 264.16㎡ 延床面積 812.88㎡ 増改築 特になし
現況用途等	現況用途 共同住宅 間取り (附属資料「4 建物間取図」参照)
品 等	中位
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者が所有権に基づき、その他の者が賃借権に基づき、共同住宅として、使用占有している (賃貸借の状況については、後記「4 占有者及び占有権原概要」のとおり)。
特記事項	① 未登記の附属建物が1棟存する。 種 類：車庫兼物置 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積：1階 約17.36㎡ 2階 約14.05㎡ 建築年：平成6年頃 ② 青森市建築指導課において確認したところ、平成6年2月に建築確認を受け、平成6年10月に検査済証が交付されている。なお、建築確認には未登記附属建物は含まれておらず、当該建物は、建築確認手続きを経ずに建築された可能性がある。

特 記 事 項	③ 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、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低いが、成形板等にアスベスト等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。 ④ 101号室を除く1階部分は所有者が居宅等として使用し、201号室は所有者の孫が居宅として使用している。
----------------	---

4 占有者及び占有権原概要

物件 番号	占有範囲	占有 状況	占有開始		占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等		特約 その他
	占有者		現在の契約							
1 ・ 2	No.2 3	その他(駐 車場)	H5. 8ころ		使用 借権	所有 者	—	月額	0 円	
	B		自 至	H5. 8ころ 定めなし				敷金	0 円	
1 ・ 2	No.2 4	その他(駐 車場)	不明		不明	所有 者	不明	月額	不明	占有者 からの 回答なし
	氏名不詳		自 至	不明 不明				敷金	不明	
1 ・ 2	No.2 5	その他(駐 車場)	不明		不明	所有 者	不明	月額	不明	占有者 からの 回答なし
	氏名不詳		自 至	不明 不明				敷金	不明	
4	1 0 1	居宅	H15. 8. 5		賃借権	所有 者	法定 更新	月額	55,000 円	
	(株)青森 みちのく 銀行		自 至	H16. 8. 5 定めなし				敷金	110,000 円	
4	2 0 2	居宅	R4. 4. 1		賃借権	所有 者	法定 更新	月額	50,000 円	
	C		自 至	R6. 4. 1 定めなし				敷金	0 円	
4	2 0 3	居宅	H23. 6. 1		賃借権	所有 者	法定 更新	月額	50,000 円	
	D		自 至	R5. 12. 1 R7. 11. 30				敷金	0 円	
4	2 0 5	居宅	R3. 7. 1		賃借権	所有 者	法定 更新	月額	56,000 円	
	E		自 至	R4. 7. 1 定めなし				敷金	112,000 円	
4	3 0 1	居宅	R4. 3. 23		賃借権	所有 者	法定 更新	月額	50,000 円	
	F		自 至	R6. 3. 23 定めなし				敷金	0 円	
4	3 0 2	居宅	R4. 3. 18		賃借権	所有 者	法定 更新	月額	50,000 円	
	G		自 至	R6. 3. 18 定めなし				敷金	0 円	

物件 番号	占有範囲	占有 状況	占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約 その他
	占有者		現在の契約					
4	3 0 3	居宅	H27. 8. 29	賃借権	所有者	法定 更新	月額 50,000 円	
	H		自 H29. 8. 29 至 定めなし				敷金 50,000 円	
4	3 0 5	居宅	R5. 4. 1	賃借権	所有者	法定 更新	月額 56,000 円	
	I		自 R5. 4. 1 至 定めなし				敷金 100,000 円	

第 5 評価額算出の過程

1 積算価格の試算

(1) 基礎となる価格

① 物件 1～3 (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	27,100	0.96	781.42	(1-0.10)	18,296,000
2	27,100	0.96	13.99	(1-0.10)	328,000
3	27,100	0.96	3.17	(1-0.00)	82,000

〔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-15					
公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差		標準画地価格
28,800 円/㎡	100.0 — 100.0	100 — 104	100 — 102	×	÷
					27,100 円/㎡

項 目	物件 1～3	備 考
基準とする地価公 示または県基準地	地価公示 青森-15	
公示価格等	28,800 円/㎡	
価格 (基準) 時点	令和 6 年 1 月 1 日	
◇時点修正	100.0%	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	102%	相乗積による。
街路条件	▲3% (幅員等)	
交通接近条件	▲4% (商業施設への接近性)	格差率については、1%未満
環境条件	+10% (居住環境)	の数値を四捨五入。

イ、個別的格差率

項 目	物件 1～3	備 考
街路条件	100%	相乗積による。 格差率については、1%未満 の数値を四捨五入。
交通接近条件	100%	
環境条件	100%	
行政的条件	100%	
画地条件	96% (角地+3%、接面方位+1、 地積過大▲5%、不整形▲3%)	
その他条件	100%	
個別的格差率	96%	

ウ、地積：登記数量

エ、建付減価：物件 1、物件 2 ▲10%（建物と敷地との適応の状態等を考慮した。）

② 物件 4（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、未登記附属建物については、その規模が小さく、簡易なものであるため、主である建物に含めて、その価格を査定している。

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
4	268,000	812.88	0.13	28,321,000

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
4	30	5	0.20	0.03	0.13

※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、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・4	18,296,000	1.00	0.35	法定地上権	6,404,000
2・4	328,000	1.00	0.35	法定地上権	115,000
物件4の合計					6,519,000

イ、土地利用権等の及ぶ範囲： 物件4の土地利用権等の及ぶ範囲は、物件1・2の全範囲とした。

ウ、土地利用権等割合： 物件4の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積算価格

物件 番号	基礎となる 価 格 (円) 土地は1(1)①オ 建物は1(1)②エ ア	土地利用権 等価格の控除 及び加算 (1(2)①エ) (円) イ	市場性 修 正 ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ=エ	構成比 オ
1	18,296,000	-6,404,000	(1-0.00)	11,892,000	25.3%
2	328,000	-115,000	(1-0.00)	213,000	0.4%
3	82,000	0	(1-0.00)	82,000	0.2%
4	28,321,000	+6,519,000	(1-0.00)	34,840,000	74.1%
積算価格(合計)				47,027,000	100.0%

ウ、市場性修正： 特になし

2 収益価格の試算

収益価格は、粗収益を還元利回り（粗利回り）で還元し求めた。

粗収益 (円) ア	粗利回り (%) イ	その他修正 ウ	収益価格 (円) ア÷イ×ウ
5,004,000	10.0	(1-0.00)	50,040,000

ア 粗収益

月額支払賃料 (円) a	月数 b	粗収益 a × b
417,000	12ヶ月	5,004,000

イ 粗利回り

標準利回り I	個別性 II	採用粗利回り I + II
13.5	-3.5	10.0

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13.5%とし、契約条件、立地、建物品等、経年などを考慮の上、上記のとおり判定した。

ウ その他修正率： 特になし

3 評価額の判定

1, 2で求めた価格を相互に関連づけ、調整後の価格を求め、競売市場修正等を施して、求めた価格から引受債務相当額を差引、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	調整後の価格 (円) ア	構成比 (%) イ 1 (2) ②オ	占有減 価修正 ウ	競売市場 修正 エ	控除すべき額 (円) オ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ ーオ
1	48,530,000	25.3%	1.00	(1-0.30)		8,595,000
2		0.4%	1.00	(1-0.30)		136,000
3		0.2%	1.00	(1-0.30)		68,000
4		74.1%	1.00	(1-0.30)		25,173,000
物件 1 ～物件 4 の一括価格（合計）						33,972,000

ア、調整後の価格：

$$\begin{array}{ccccccc} \text{積算価格} & & & \text{収益価格} & & & \text{調整後の価格} \\ 47,027,000 & \times & 1/2 & + & 50,040,000 & \times & 1/2 = 48,530,000 \end{array}$$

ウ、占有減価修正：特になし（適正な賃料が支払われており占有減価は認められない。）

エ、競売市場修正： ▲ 3 0 %
（「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。）

オ、控除すべき額： なし

第 6 参考価格資料

地価公示価格（青森－15－）

所 在 ・ 地 番：青森市大字筒井字八ツ橋165番6

価 格：28,800円/㎡

位 置：青い森鉄道「筒井」駅の南東方約950m先に位置

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：180㎡

供給処理施設：上水道、下水道

接 面 街 路：南側幅員約4.5mの舗装市道に接面

用 途 指 定 等：市街化区域、第1種低層住居専用地域
(建蔽率60%,容積率150%)

地 域 の 概 要：一般住宅の中に空地が見られる住宅地域

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 法第14条第1項地図写 1葉
- 3 建 物 配 置 図 1葉
- 4 建 物 間 取 図 5葉

以 上

附属資料

1 位置図

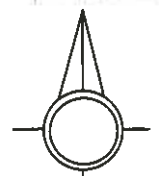
令和6年(ケ)第46号

青森市

対象不動産

青森市

青森-15



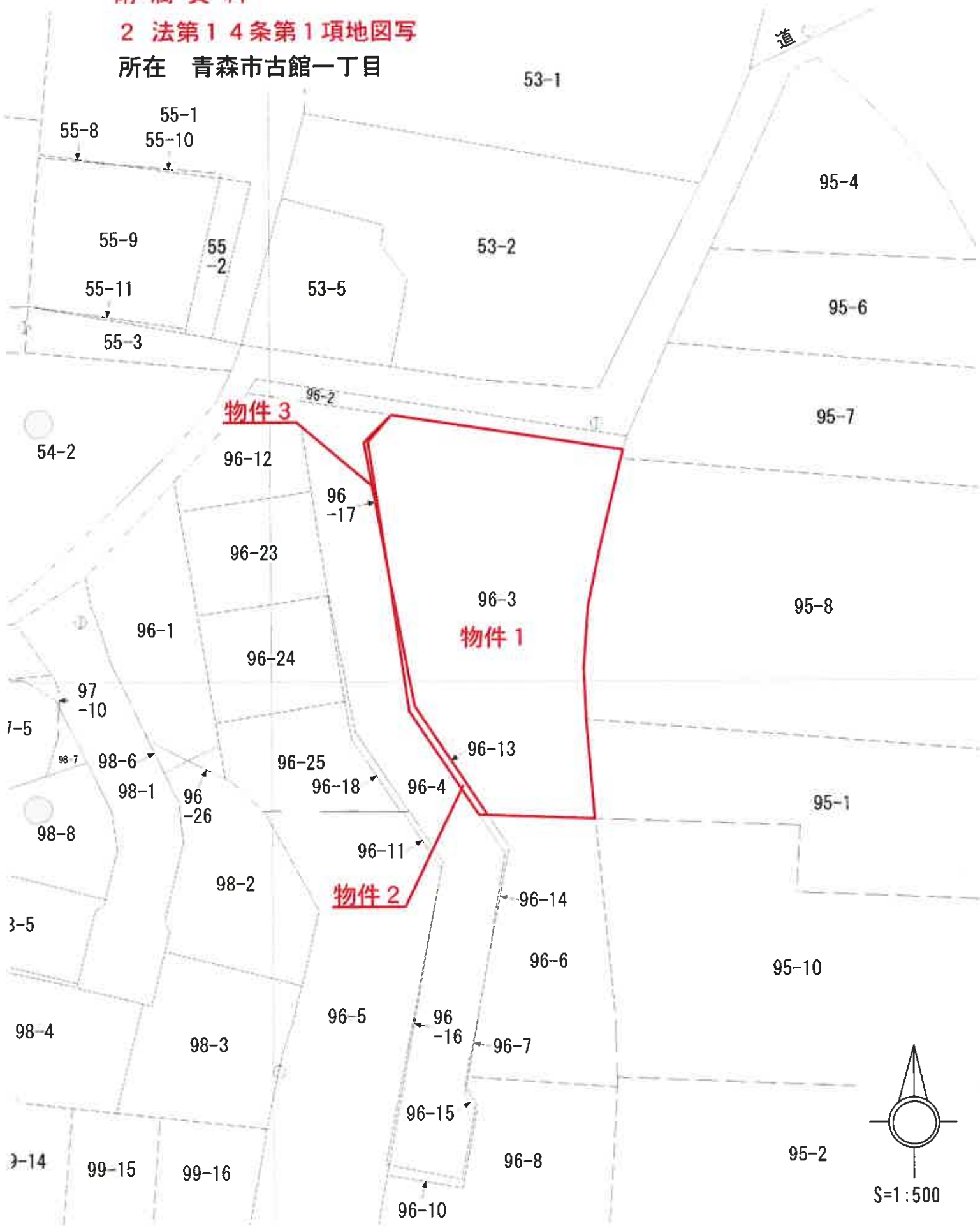
S=1:25,000

附属資料

令和6年(ケ)第46号

2 法第14条第1項地図写

所在 青森市古館一丁目

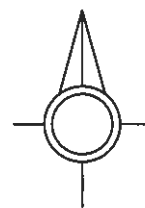


附属資料

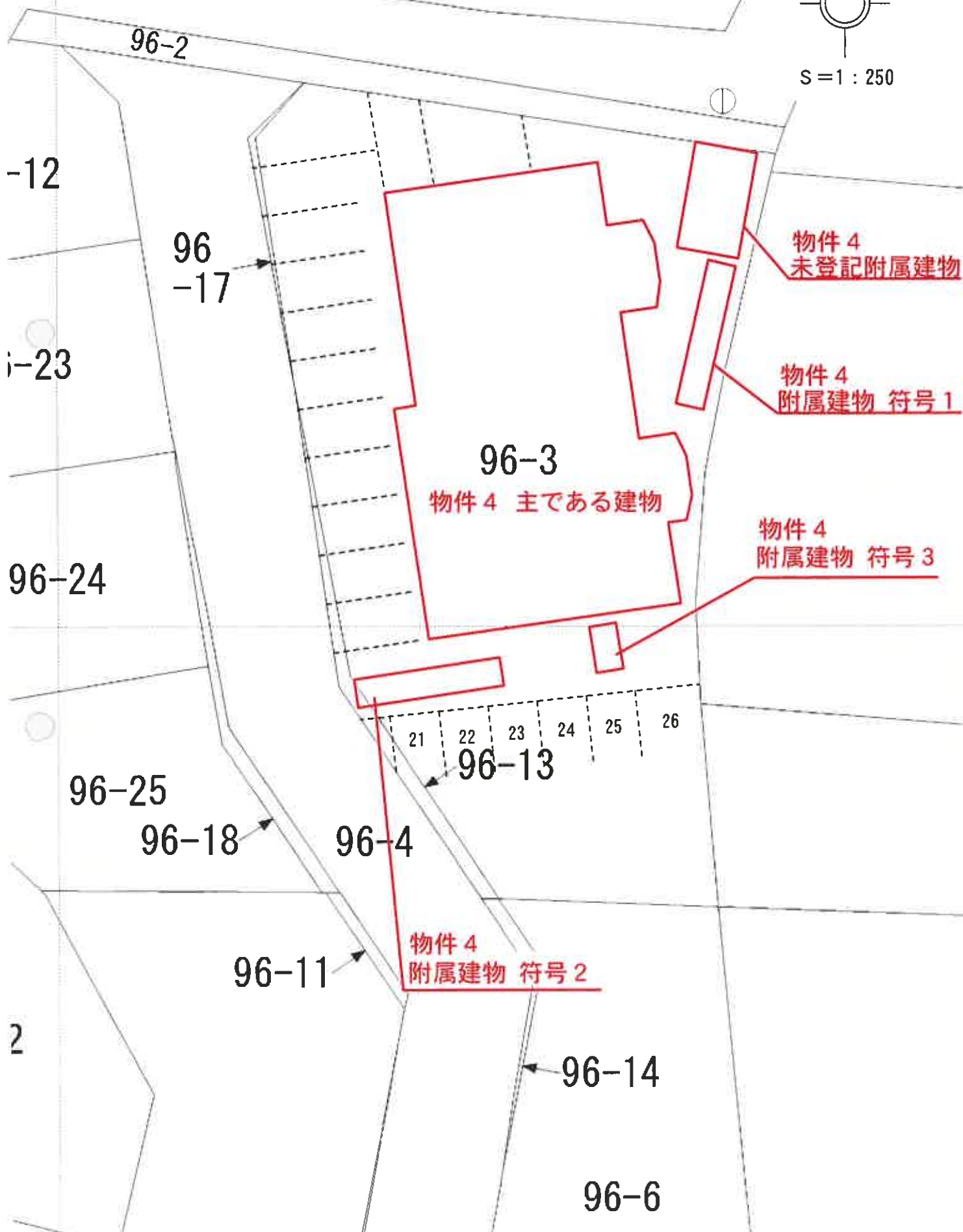
3 建物配置図

所在 青森市古館一丁目

令和6年(ケ)第46号

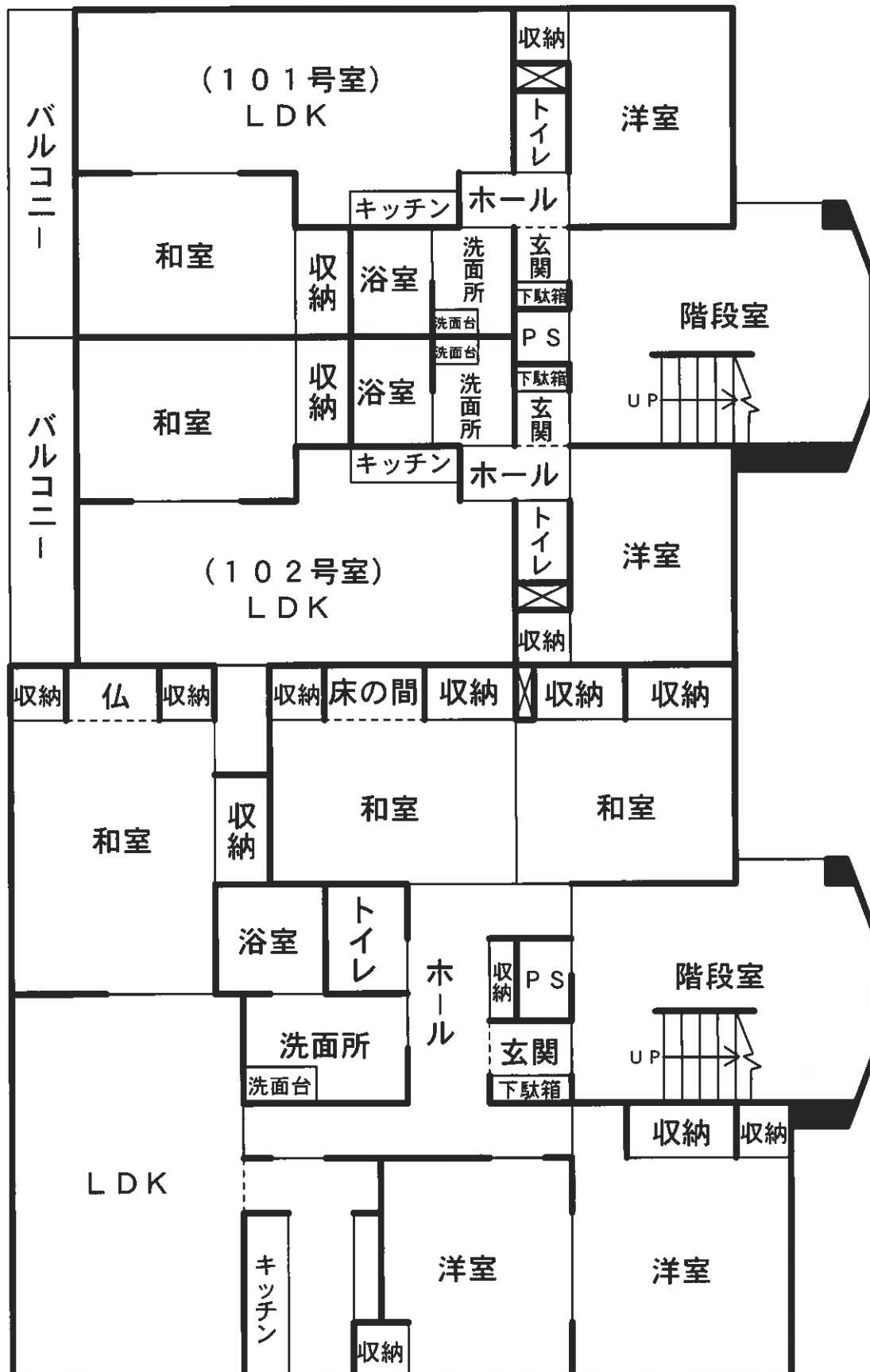


S=1:250



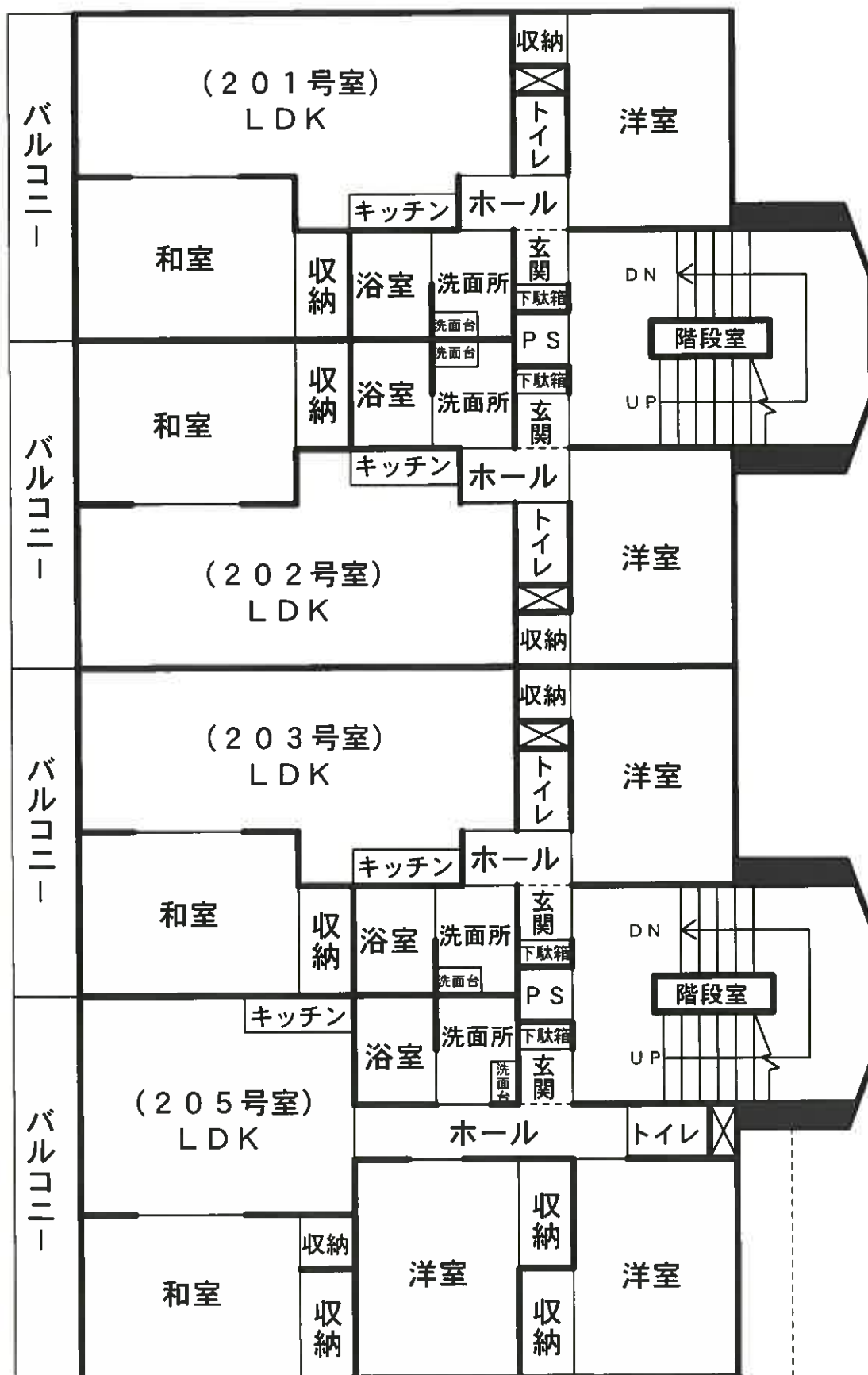
物件4 主である建物

1階



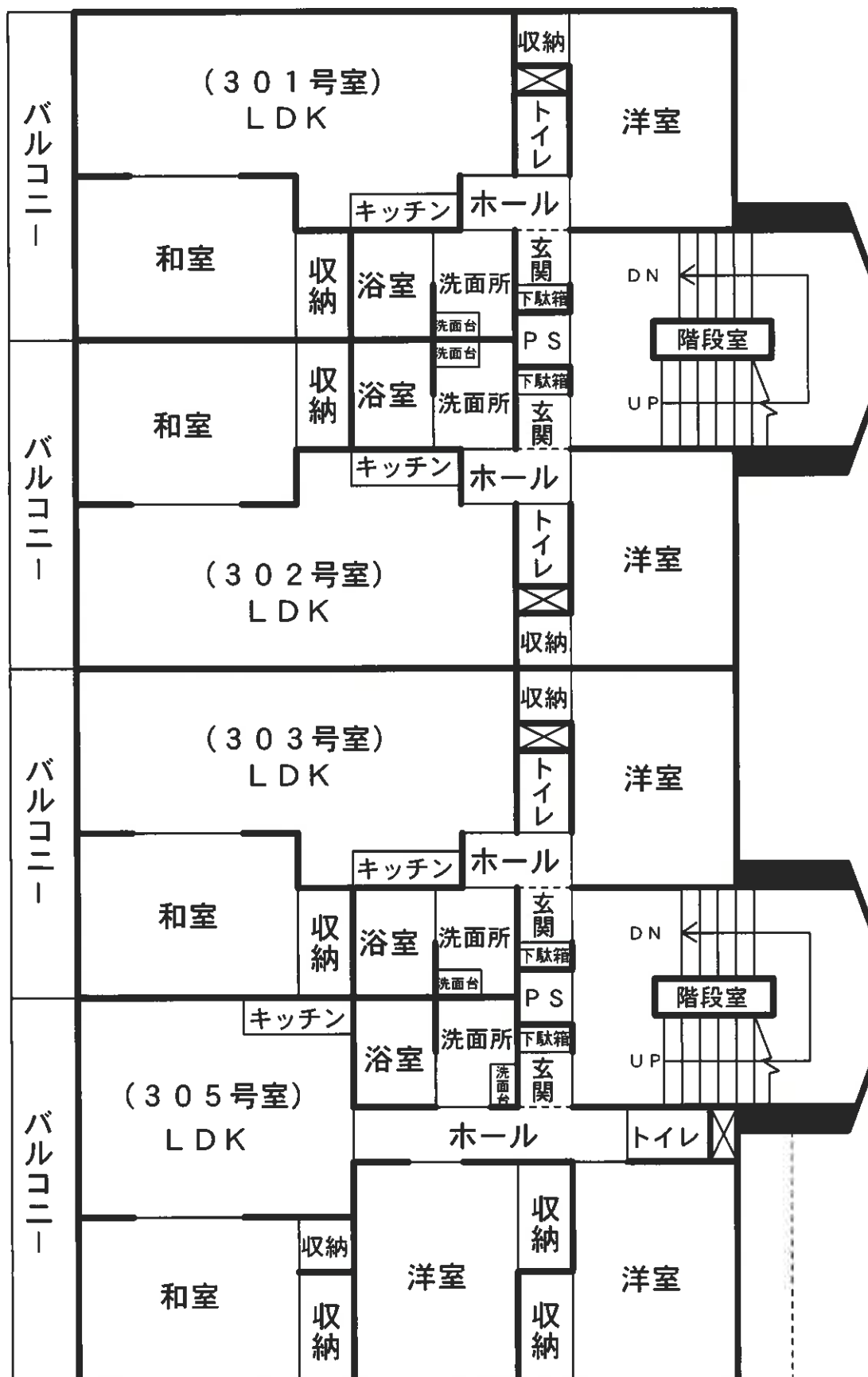
物件4 主である建物

2階



物件4 主である建物

3階



物件4 附属建物符号1

205
201
302
303
102

物件4 附属建物符号2

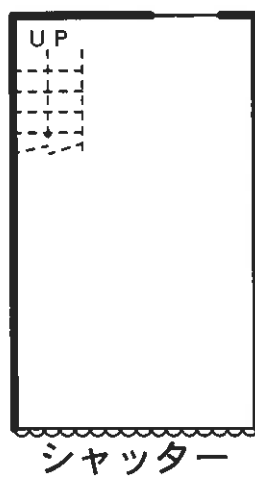
203	202	301	表示 なし	101
-----	-----	-----	----------	-----

物件4 附属建物符号3



物件4 未登記附属建物

1 階



2 階

