

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月 2日

青森地方裁判所弘前支部

裁判所書記官 古 川 匡 雅

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 6年 5月 7日 午前 8時30分から 令和 6年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月21日 午前10時00分 場 所 青森地方裁判所弘前支部 開札場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 6月11日 午後 3時00分 場 所 青森地方裁判所弘前支部
特別売却 実施期間	令和 6年 5月22日 午前 9時00分から 令和 6年 5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 6年 4月 2日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- | | | |
|----|-------|--------------------------------|
| 10 | 所 在 | 青森市浪岡大字浪岡字細田 |
| | 地 番 | 199番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 260.77平方メートル |
| 11 | 所 在 | 青森市浪岡大字浪岡字細田 |
| | 地 番 | 199番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 66.71平方メートル |
| 12 | 所 在 | 青森市浪岡大字浪岡字細田 |
| | 地 番 | 199番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 66.70平方メートル |
| 13 | 所 在 | 青森市浪岡大字浪岡字細田199番地4、199番地5 |
| | 家屋 番号 | 199番4 |
| | 種 類 | 店舗兼居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階66.77平方メートル
2階28.92平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 居宅 |



物 件 目 録

床 面 積 1階約140.36平方メートル
2階約 86.54平方メートル

所 在 青森市浪岡大字浪岡字細田199番地4、199番地
12

(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9.94平方メートル

14 所 在 青森市浪岡大字浪岡字細田199番地7

家屋 番号 199番7
種 類 店舗兼居宅
構 造 木造木羽葺2階建
床 面 積 1階38.01平方メートル
2階14.04平方メートル

(現況)

種 類 共同住宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階約75.15平方メートル
2階約62.94平方メートル

所 在 青森市浪岡大字浪岡字細田199番地4、199番地
6



物 件 明 細 書

令和 6年 1月29日

青森地方裁判所弘前支部

裁判所書記官 古 川 匡 雅

1 不動産の表示

【物件番号10～14】

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10～14】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号10】

本件土地の一部について、Qが鳥小屋及び簡易便所を設置して占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

【物件番号13, 14】

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

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

- | | | |
|----|-------|--------------------------------|
| 10 | 所 在 | 青森市浪岡大字浪岡字細田 |
| | 地 番 | 199番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 260.77平方メートル |
| 11 | 所 在 | 青森市浪岡大字浪岡字細田 |
| | 地 番 | 199番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 66.71平方メートル |
| 12 | 所 在 | 青森市浪岡大字浪岡字細田 |
| | 地 番 | 199番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 66.70平方メートル |
| 13 | 所 在 | 青森市浪岡大字浪岡字細田199番地4、199番地5 |
| | 家屋 番号 | 199番4 |
| | 種 類 | 店舗兼居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階66.77平方メートル
2階28.92平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 居宅 |



物 件 目 録

床 面 積 1階約140.36平方メートル
2階約 86.54平方メートル

所 在 青森市浪岡大字浪岡字細田199番地4、199番地
12

(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9.94平方メートル

14 所 在 青森市浪岡大字浪岡字細田199番地7

家屋 番号 199番7

種 類 店舗兼居宅

構 造 木造木羽葺2階建

床 面 積 1階38.01平方メートル
2階14.04平方メートル

(現況)

種 類 共同住宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階約75.15平方メートル
2階約62.94平方メートル

所 在 青森市浪岡大字浪岡字細田199番地4、199番地
6



令和 5年(ケ)第 22号
令和 5年10月16日受理
令和 5年12月15日提出

現況調査報告書

【物件10～14】

青森地方裁判所弘前支部

執行官 小池良宏

(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

- | | | |
|----|-------|--------------------------------|
| 10 | 所 在 | 青森市浪岡大字浪岡字細田 |
| | 地 番 | 199番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 260.77平方メートル |
| 11 | 所 在 | 青森市浪岡大字浪岡字細田 |
| | 地 番 | 199番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 66.71平方メートル |
| 12 | 所 在 | 青森市浪岡大字浪岡字細田 |
| | 地 番 | 199番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 66.70平方メートル |
| 13 | 所 在 | 青森市浪岡大字浪岡字細田199番地4、199番地5 |
| | 家屋 番号 | 199番4 |
| | 種 類 | 店舗兼居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階66.77平方メートル
2階28.92平方メートル |
| 14 | 所 在 | 青森市浪岡大字浪岡字細田199番地7 |



物 件 目 録

家屋 番号	199番7
種 類	店舗兼居宅
構 造	木造木羽葺2階建
床 面 積	1階38.01平方メートル 2階14.04平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
土地	物件10～12
現況地目	■宅地(物件10～12) □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 ■その他の者 上記の者が本土地上に目的外工作物を設置し占有している ■「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13
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:居宅 ■床面積:1階 約140.36平方メートル 2階 約 86.54平方メートル
物件目録にない附属建物	□ない ■ある { 種類:物置 構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積:約9.94平方メートル
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 空家 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	1 目的外動産が残置されている 2 床が抜けたり外壁が破損している箇所が複数ある 3 所在地番(現況)は、199番地4及び199番地12である
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □ある [保管開始日 平成 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	(住居表示未実施)														
土地	物件10～12														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件10～12) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input checked="" 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 type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に目的外工作物を設置し占有している <input 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															
建物	物件14														
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) <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/>種類: 共同住宅 <input checked="" type="checkbox"/>構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 <input checked="" type="checkbox"/>床面積: 1階 約75.15平方メートル 2階 約62.94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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	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 空き共同住宅 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	所在地番(現況)は、199番地4及び199番地6である														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[地方裁判所	支部	平成	年()第	号										
	保管開始日	平成	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〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件10関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 鳥小屋及び簡易便所各設置部分
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> Q
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 鳥小屋及び簡易便所設置 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■B(所有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 無権原
占有開始時期	平成25年 月 日頃
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input 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
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	■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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
B (所有者)	<ol style="list-style-type: none">1 物件10ないし同12土地に同13及び同14建物を所有している。2 物件13建物は私の実家で、同14建物は貸家であるが、それらはいずれも空家である。3 物件10土地に建っている物置も私の所有で、同13建物の雑貨を収めている。4 物件10土地に、基礎のない鳥小屋と簡易便所が設置されているが、平成25年頃、当時物件14建物に入居していたQが勝手に設置した物であり、その後Qが亡くなったため撤去してもらえず今に至っている。5 鍵を託すので、適宜建物内部の調査をされたい。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

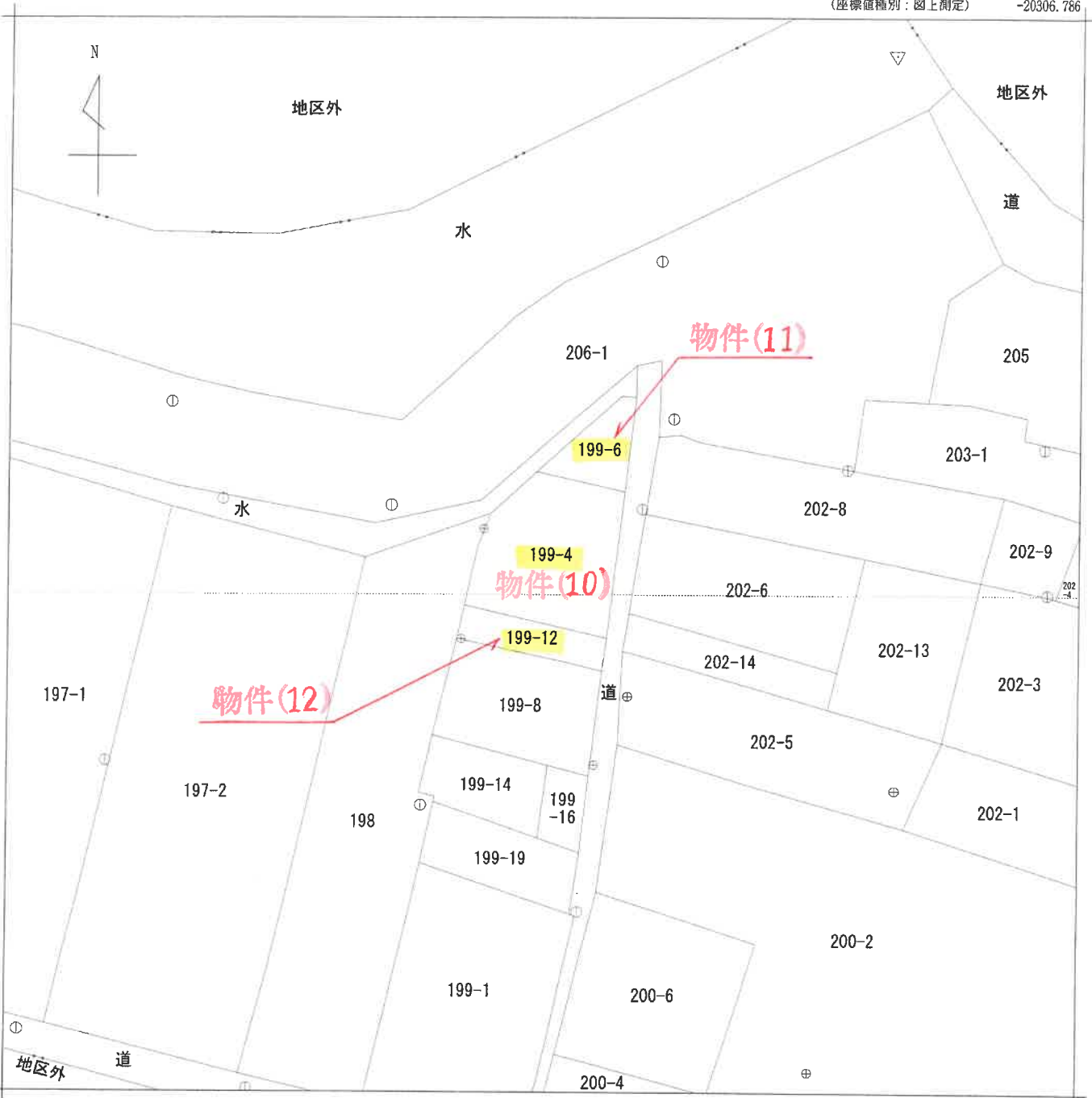
執行官の意見

- 1 関係人の陳述及び現況にてらし，2及び3枚目記載のとおりと認める。
- 2 物件10土地上の物置は，物件13建物の常用に供されていると認め，同13建物の従物として本競売目的物と認める。

(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

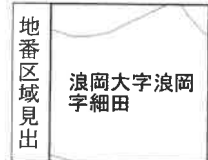
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年10月17日(火) 11:20-11:30	青森地方法務局弘前支局	土地建物登記事項証明書等受領
5年11月6日(月) 10:00-12:00	物件1~3所在地	立入のため臨場/関係人と面談/概測/写真撮影
5年11月28日(火) 10:00-12:00	物件4~9所在地	立入のため臨場/関係人と面談/解錠/概測/写真撮影
5年11月29日(水) 9:30-12:00	物件10~14所在地	立入のため臨場/解錠/概測/写真撮影
5年12月4日(月) 11:00-11:15	青森市役所浪岡庁舎	未登記建物調査(納税支援課)
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(特記事項)		
<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。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和5年11月29日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Rを立ち合わせ、所有者から託された鍵により建物内に立ち入った。なお、解錠できない一部の錠については、解錠技術者に解錠させた。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



-20431.786 (座標値種別：図上測定)

(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請求部分	所在	青森市浪岡大字浪岡字細田				地番	199番4			
出力縮尺	1/500	精度区	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)			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。

(青森地方法務局管轄)

令和5年10月17日

青森地方法務局弘前支局

登記官

請求番号：4-10

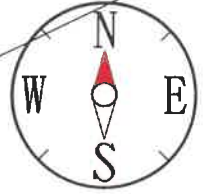
(1/1)

(8 枚目)

公用

土地建物位置関係図 (S=1/250)

水



206-1

199-6
物件11土地

④

199-4
物件10土地

市道

②

202-8

家屋番号199番7
物件14建物

⑤

物件13建物
附属建物
(未登記)

水

鳥小屋 (目的外工作物)

家屋番号199番4
物件13建物

簡易便所 (目的外工作物)

道

202-6

199-12
物件12土地

③

202-14

197-2

198

①

202-5

199-8

市道

200-2

199-14 (9 枚目)

建物間取図 (縮尺：約1/100)

【物件13】

1階

【未登記附属建物】



凡例

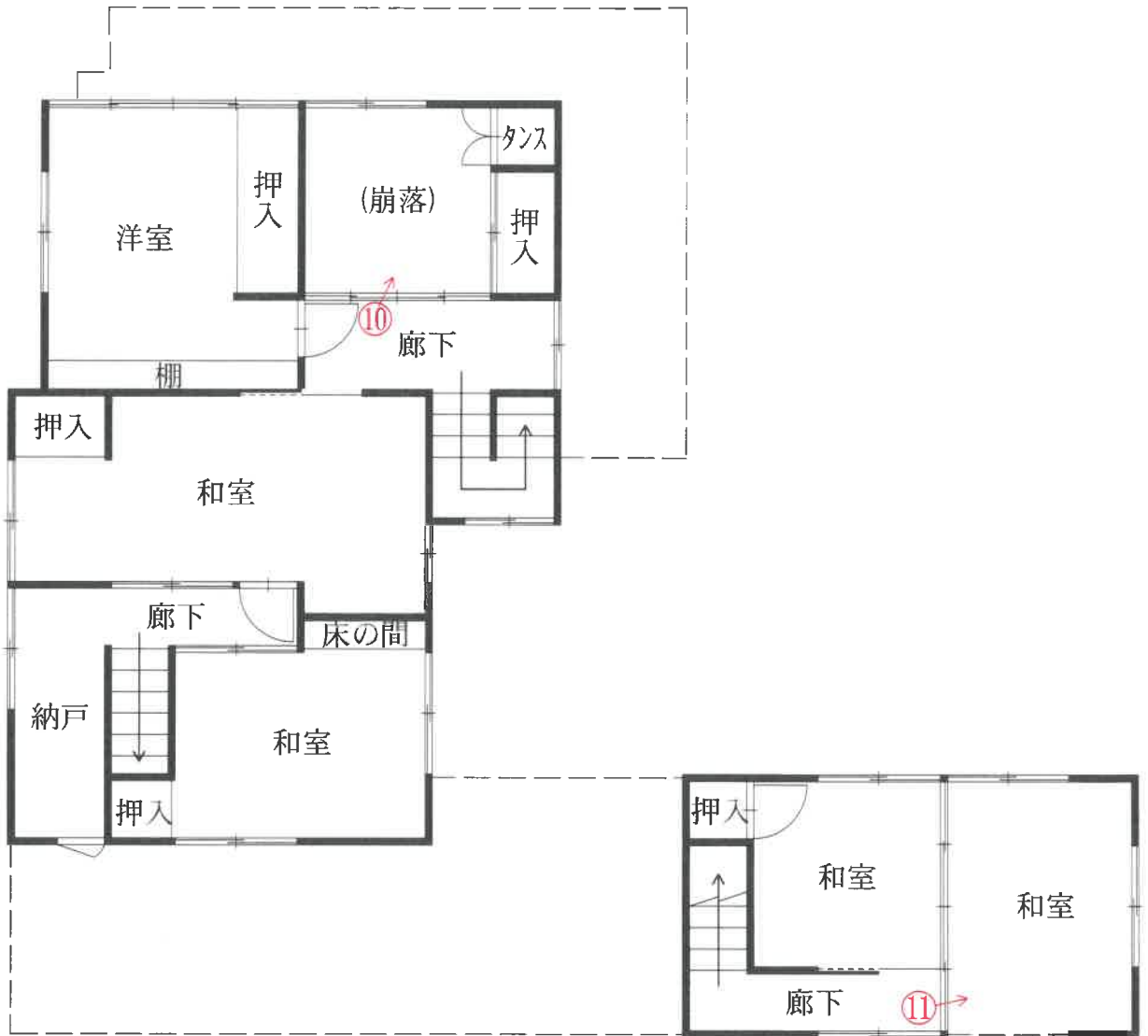
←○ : 写真撮影位置

(10 枚目)

建物間取図 (縮尺：約1/100)

【物件13】

2階



凡例

←○：写真撮影位置

(// 枚目)

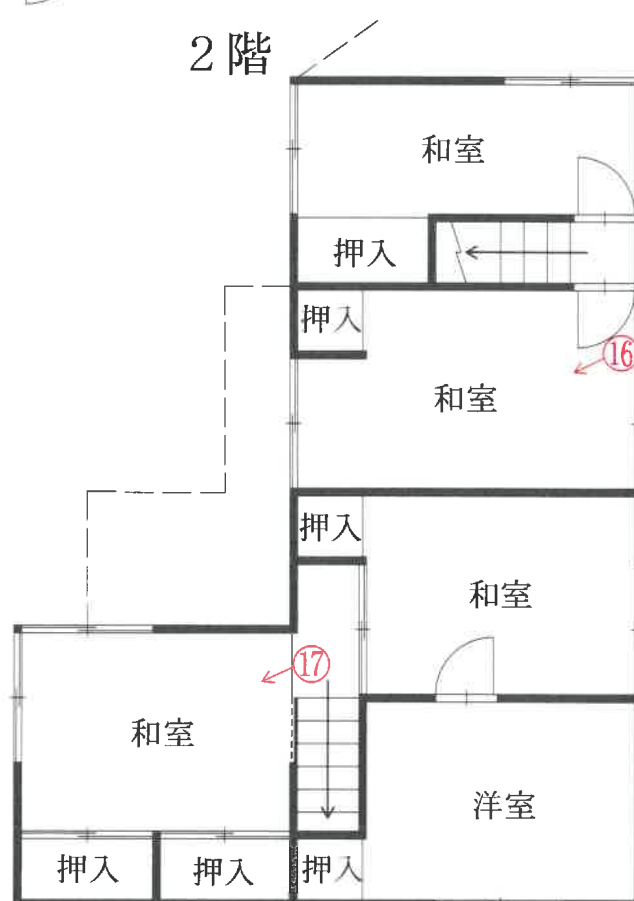
建物間取図 (縮尺: 約1/100)

【物件 1 4】

1階



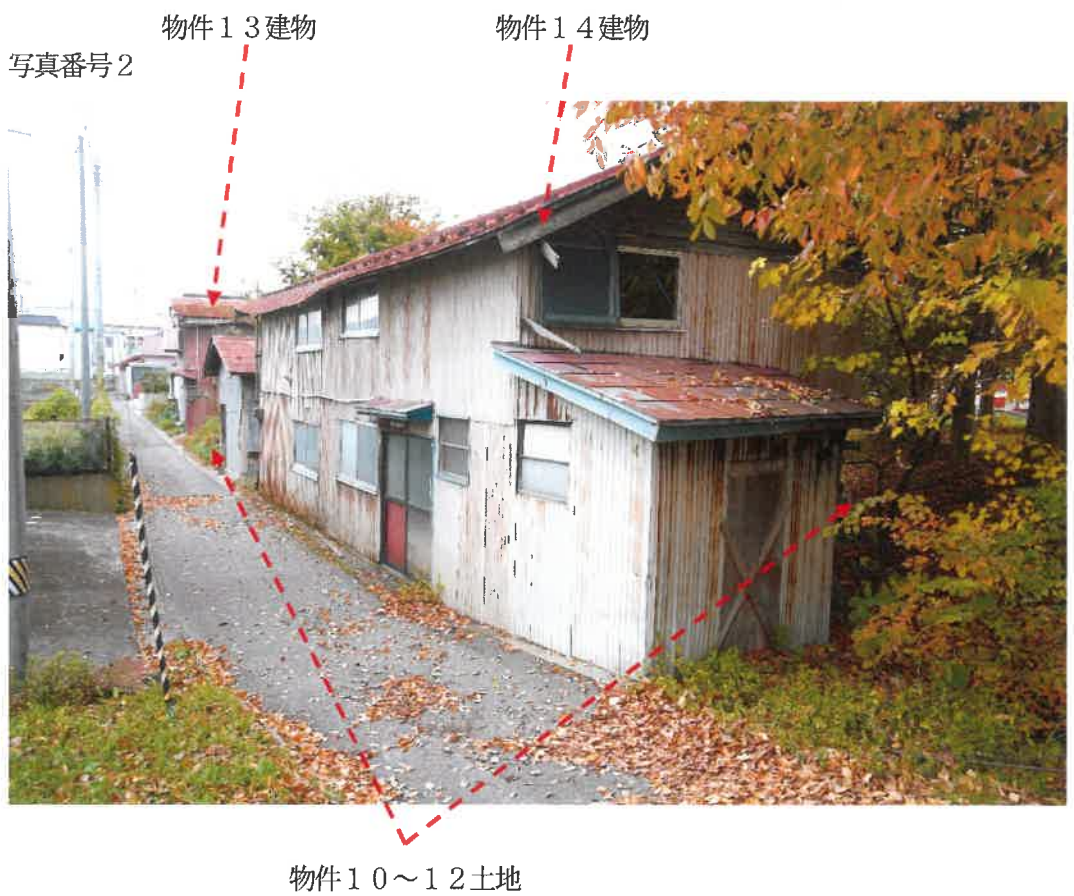
2階



(12 枚目)

凡例

←○: 写真撮影位置





写真番号5

簡易便所 (目的外工作物)

物件13建物



物件10~12土地

写真番号6



写真番号7



写真番号8



写真番号9



写真番号10



写真番号11



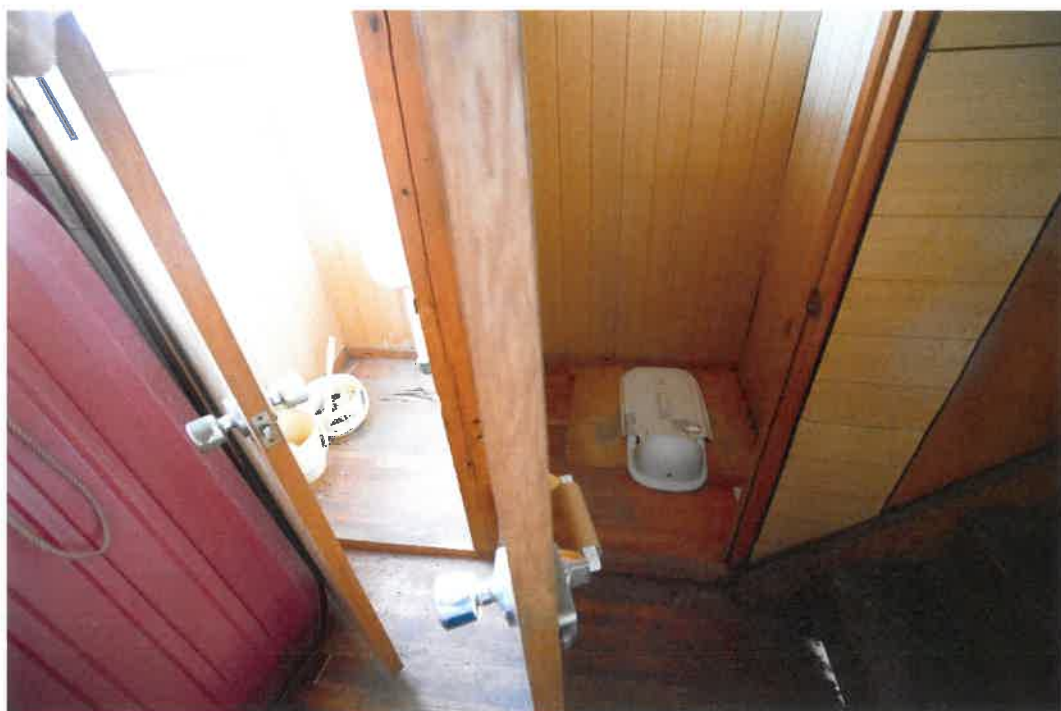
写真番号12



写真番号13



写真番号14



写真番号15



写真番号16



写真番号17



写真番号18



副 本

令和5年(ケ)第22号

令和5年11月29日 現地調査

令和5年12月25日 評 価

青森地方裁判所 弘前支部 御中

評 価 書

(物件10～14)

評価人 不動産鑑定士

千葉 篤志

第1 評価額

一 括 価 格	
金 871,000 円	
内 訳 価 格	
物件10 (土地)	金 352,000 円
物件11 (土地)	金 90,000 円
物件12 (土地)	金 90,000 円
物件13 (建物)	金 212,000 円
物件14 (建物)	金 127,000 円

- 1 一括価格は、物件10～14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10, 11, 12の内訳価格は物件13, 14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13, 14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	
10	所在	青森市浪岡大字浪岡字細田	同左	
	地番	199番4	同左	
	地目	宅地	同左	
	地積	260.77㎡	同左	
11	所在	青森市浪岡大字浪岡字細田	同左	
	地番	199番6	同左	
	地目	宅地	同左	
	地積	66.71㎡	同左	
12	所在	青森市浪岡大字浪岡字細田	同左	
	地番	199番12	同左	
	地目	宅地	同左	
	地積	66.70㎡	同左	
13	所在	主である建物 青森市浪岡大字浪岡字細田199番地4, 199番地5	主である建物 同所199番地4, 199番地12	
	家屋番号	199番4	同左	
	種類	店舗兼居宅	居宅	
	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	同左	
	床面積	1階	66.77㎡	1階 約140.36㎡
		2階	28.92㎡	2階 約86.54㎡

番号	所在等	登記	現況
13	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9.94㎡
14	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	青森市浪岡大字浪岡字細田199番地7 199番7 店舗兼居宅 木造木羽葺2階建 1階 38.01㎡ 2階 14.04㎡	同所199番地6, 199番地4 同左 共同住宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 約75.15㎡ 2階 約62.94㎡
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10～12一体地)

位置・交通	JR奥羽本線「浪岡」駅の北東方・道路距離約1.1km (附属資料「1 位置図」参照)	
付近の状況	近隣地域は一般住宅に店舗等も見られる地域である。 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200㎡前後の店舗併用住宅等が標準的。 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	非線引都市計画区域 商業地域 指定 80% 指定 400% なし(建築基準法第22条区域) 青森市立地適正化計画上の都市機能誘導区域
画地条件	地積：394.18㎡ (登記地積合計) 形状：不整形 間口：約37m 奥行：約16m 高低差：接面道路とほぼ等高 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：西 幅員：約2.0m～2.8m (現況概測幅員) 舗装：あり 種別：市道(細田1号線) 建築基準法上：第42条2項	
土地の利用状況等	1. 土地所有者が物件13, 14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(Q)が競売対象外となる工作物(簡易便所及び鳥小屋)を設置しているが、無権原による占有である。	
供給処理施設	上水道：なし (現在止栓中。前面道路に本管が有り引き込み可) ガス配管：なし 下水道：なし (但し、敷地内に公共枡の設置があり排水可)	
特記事項	1. 「ハザードマップポータルサイト」によると、対象地の洪水によって想定される浸水深は0.5m～3.0m(想定最大規模)の区域に含まれている。 2. 前面道路の幅員が4m未満のため、将来的な建物再建築等に当たってはセットバック(敷地後退)が必要となる可能性がある。	

2-(1) 建物の概況及び利用状況等(物件13)

区 分	主である建物 家屋番号 199番4
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：昭和35年 月日不詳 (課税台帳上) 経過年数：約64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：モルタル外 内壁：石膏ボード、合板、クロス外 天井：石膏ボード、合板外 床：板敷き、畳、叩き外 設備：電気、給水、排水、衛生(汲み取り)、浴室(釜)、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： 140.36 m ² 2階： 86.54 m ² 延： 226.90 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	劣る
保守管理の状態	極めて劣る
建物の利用状況	建物所有者が本建物を「居宅(空き家)」として管理占有している。
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. 旧耐震基準(昭和56年以前)の建物で、かつ、床の抜け落ち、外壁の破損などが複数見られる。住める状況ではなく、倒壊の危険性がある。 3. 未登記附属建物は簡易な物置で市場価値がないことから、仕様等の記載を省略した。

2-(2) 建物の概況及び利用状況等(物件14)

区 分	主である建物 家屋番号 199番7
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：昭和34年 月日不詳 (課税台帳上) 経過年数：約65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：波形トタン, 板張り外 内壁：石膏ボード, 合板, クロス外 天井：石膏ボード, 合板外 床：板敷き, 畳, 叩き外 設備：電気, 給水, 排水, 衛生(汲み取り), 浴室(釜), 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： 75.15 m ² 2階： 62.94 m ² 延： 138.09 m ²
現況用途等	現況用途：共同住宅 間取り：附属資料「建物間取図」参照
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	建物所有者が本建物を「共同住宅(空き家)」として管理占有している。
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. 旧耐震基準(昭和56年以前)の建物で, 全体的に老朽化が進んでおり, 先々倒壊の危険性がある。

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10, 11, 12)

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
10	12,800	0.58	260.77	(1-0.60)	774,000
11	12,800	0.58	66.71	(1-0.60)	198,000
12	12,800	0.58	66.70	(1-0.60)	198,000

〔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) -27

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $11,800\text{円}/\text{㎡} \times 100.8 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 92 \div 12,800\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：+0.8% 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：+1%

内訳：画地条件+1%(方位)

◇地域格差：-8%

内訳(相乗積)

- ・街路条件 ±0%
- ・交通・接近条件 +2% 商業施設等への接近性がやや優る。
- ・環境条件 -10% 居住環境等が劣る。
- ・行政的条件 ±0%

※算式 $1.00 \times 1.02 \times 0.90 \times 1.00 \div 0.92$

イ 個別格差：-42%

内訳(相乗積)

- ・画地条件 -20% 地積過大-2%, 不整形-10%, 要セットバック-9%(相乗積)
- ・街路条件 -9% 幅員, 系統・連続性等が劣る。
- ・交通・接近条件 ±0%
- ・環境条件 -20% 居住環境, 用途の多様性等が相当劣る。
- ・行政的条件 ±0%
- ・その他の条件 ±0%

※算式 $0.80 \times 0.91 \times 1.00 \times 0.80 \times 1.00 \times 1.00 \div 0.58$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：60% 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13, 14)

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、敷地内に競売対象となる物件13の未登記附属建物(物置)も存するが、経年等から勘案して特段市場価値はないと判断した。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
13	110,000	226.90	0.001	25,000
14	120,000	138.09	0.003	50,000

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及び観察減価法を併用して、現価率を以下のとおり査定した。

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
13	64	0	0.98	0.03	0.001
14	65	0	0.90	0.03	0.003

※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	対象となる 建物	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
10	物件13建物	774,000	0.77	0.35	法定地上権	209,000
	物件14建物		0.23	0.35	法定地上権	62,000
11	物件14建物	198,000	1.00	0.35	法定地上権	69,000
12	物件13建物	198,000	1.00	0.35	法定地上権	69,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：建物配置、利用状態等から上記の範囲と判定した。

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
10	774,000	— 271,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	352,000
11	198,000	— 69,000		(1-0.00)	(1-0.30)	90,000
12	198,000	— 69,000		(1-0.00)	(1-0.30)	90,000
13	25,000	+ 278,000		(1-0.00)	(1-0.30)	212,000
14	50,000	+ 131,000		(1-0.00)	(1-0.30)	127,000
一括価格(合計)						871,000

- ウ 占有減価修正： 0% 物件10・・・第三者名義の目的外工作物が存するものの、無権原のため占有減価は不要と判断した。
- 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)-27
 所 在 : 青森市浪岡大字浪岡字若松157番11
 価 格 : 11,800円/㎡
 位 置 : JR奥羽本線「浪岡」駅の約1.1km先に位置する。
 価 格 時 点 : 令和5年7月1日
 地 積 : 326㎡
 供給処理施設 : 水道, 下水
 接 面 街 路 : 北西6.5m市道
 用途指定等 : 第一種住居地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)
 地域の概要 : 中規模一般住宅の中に空地が残る住宅地域

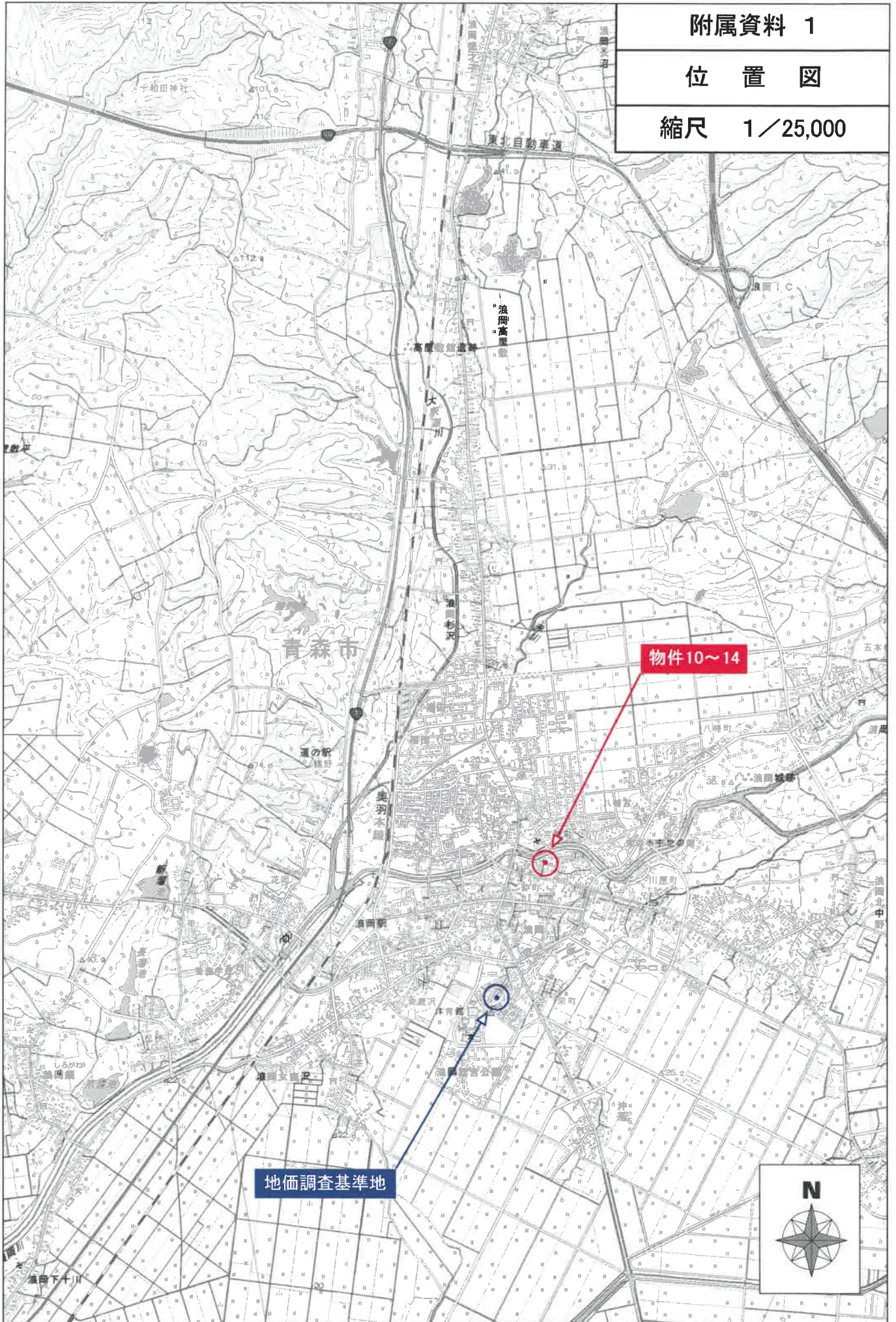
第7 附属資料

1	位 置 図	出所:国土地理院「電子地形図」	…	1 葉
2	法第14条第1項地図写		…	1 葉
3	配 置 図		…	1 葉
4	建 物 間 取 図		…	2 葉

附属資料 1

位置図

縮尺 1/25,000

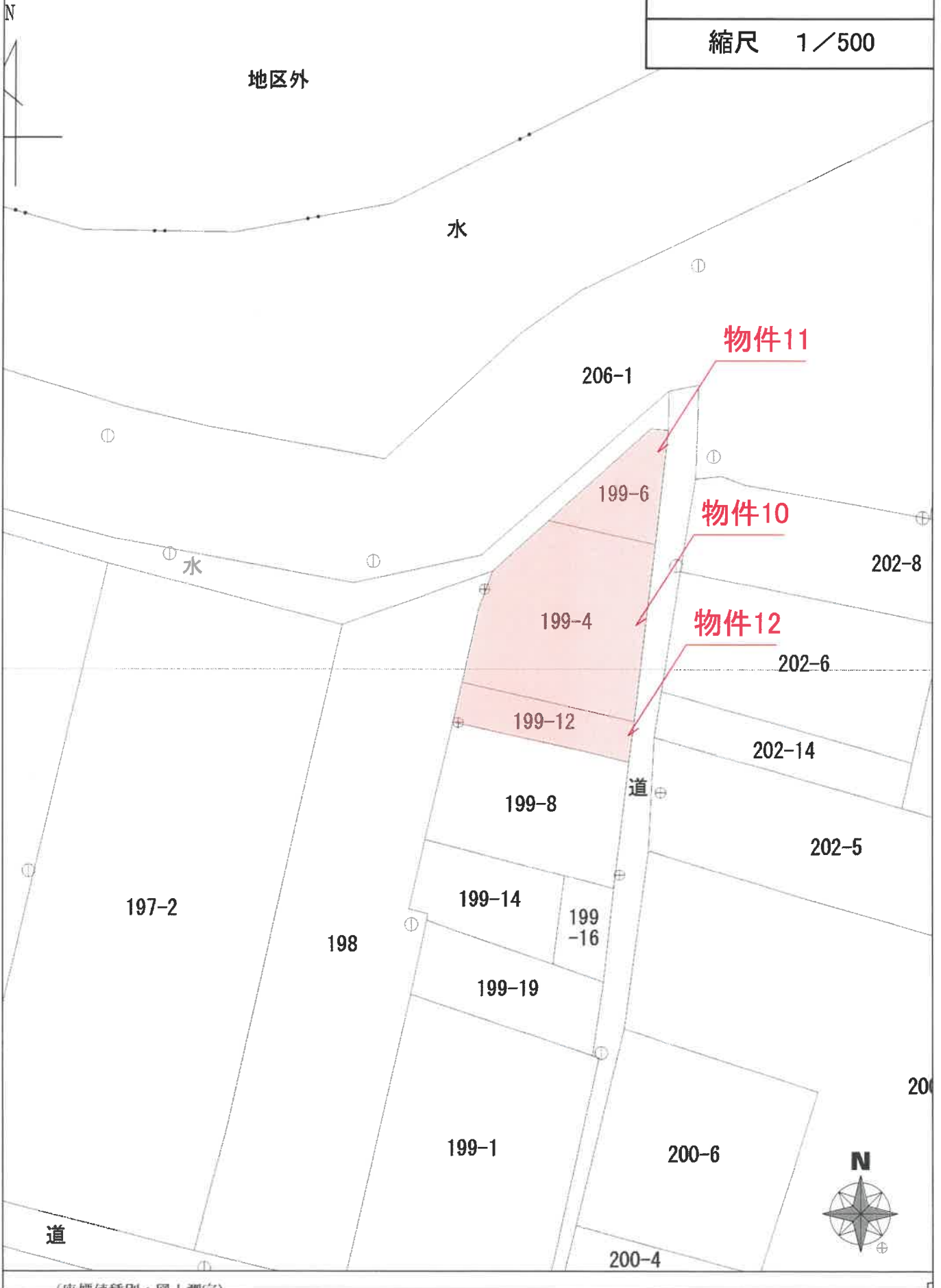


所在:青森市浪岡大字浪岡字細田

附属資料 2

法第14条第1項地図写

縮尺 1/500

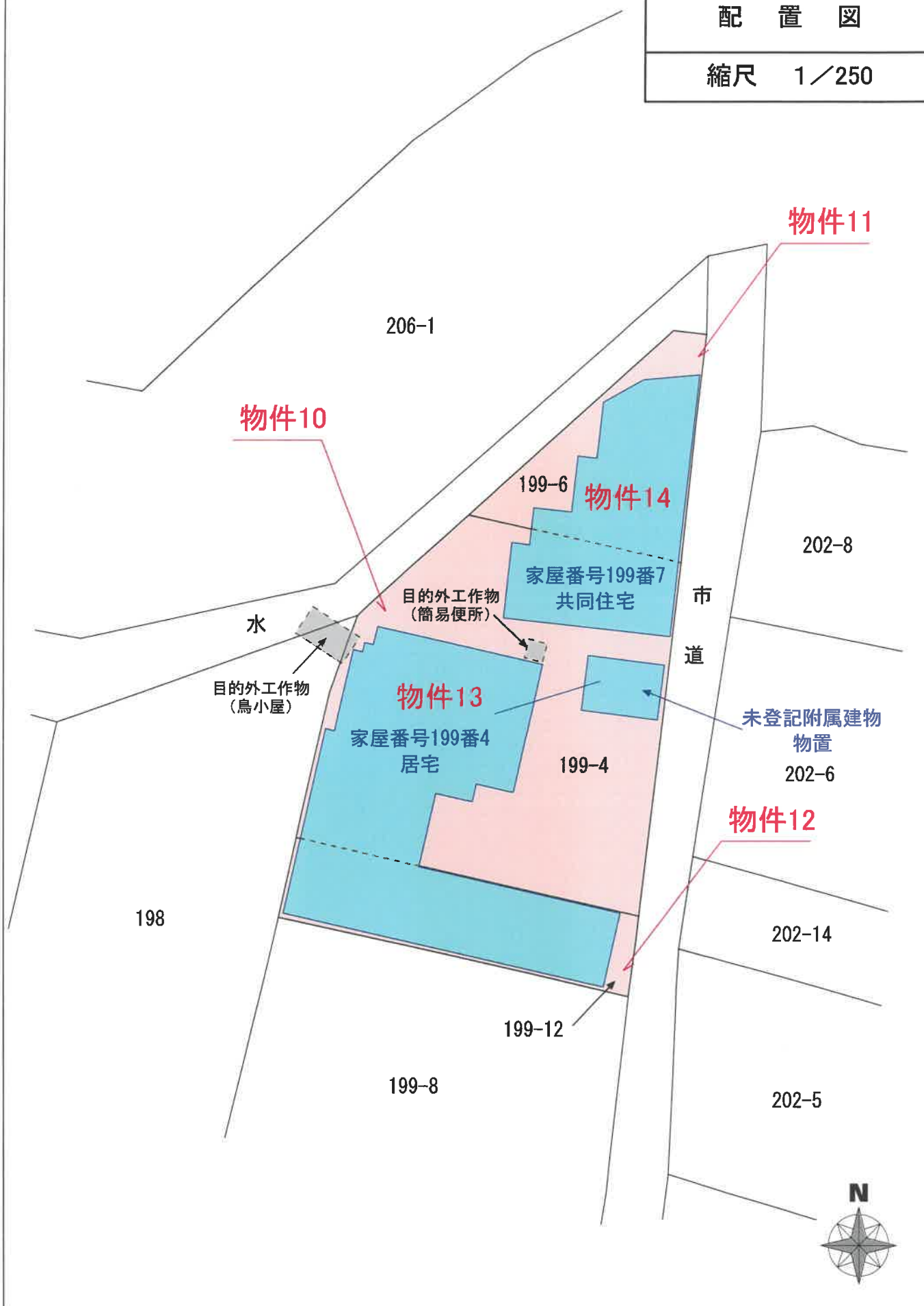


所在：青森市浪岡大字浪岡字細田

附属資料 3

配置図

縮尺 1/250

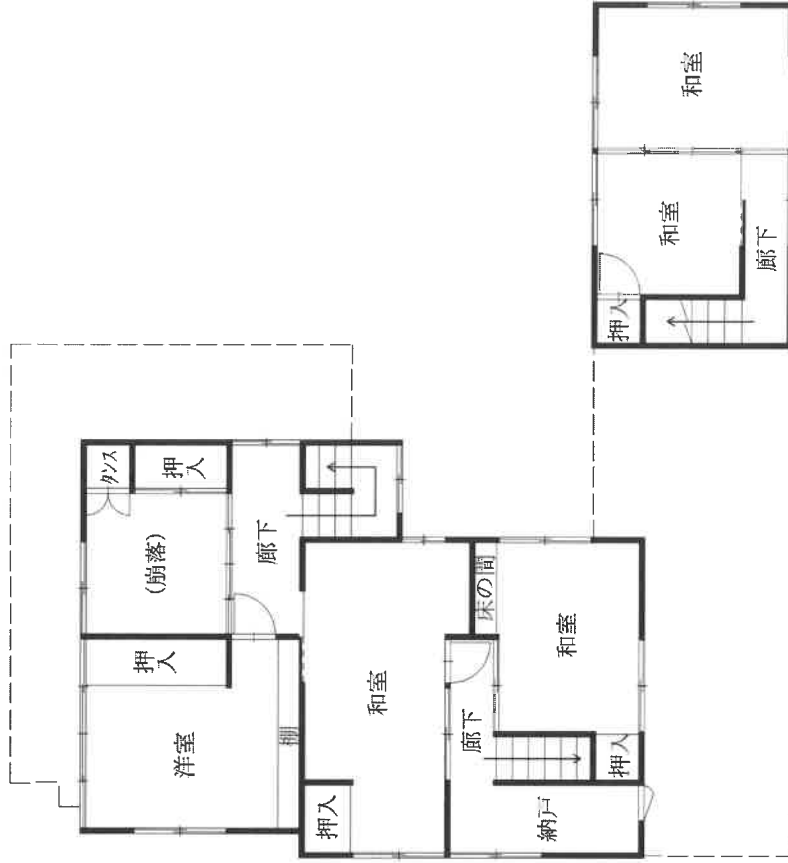
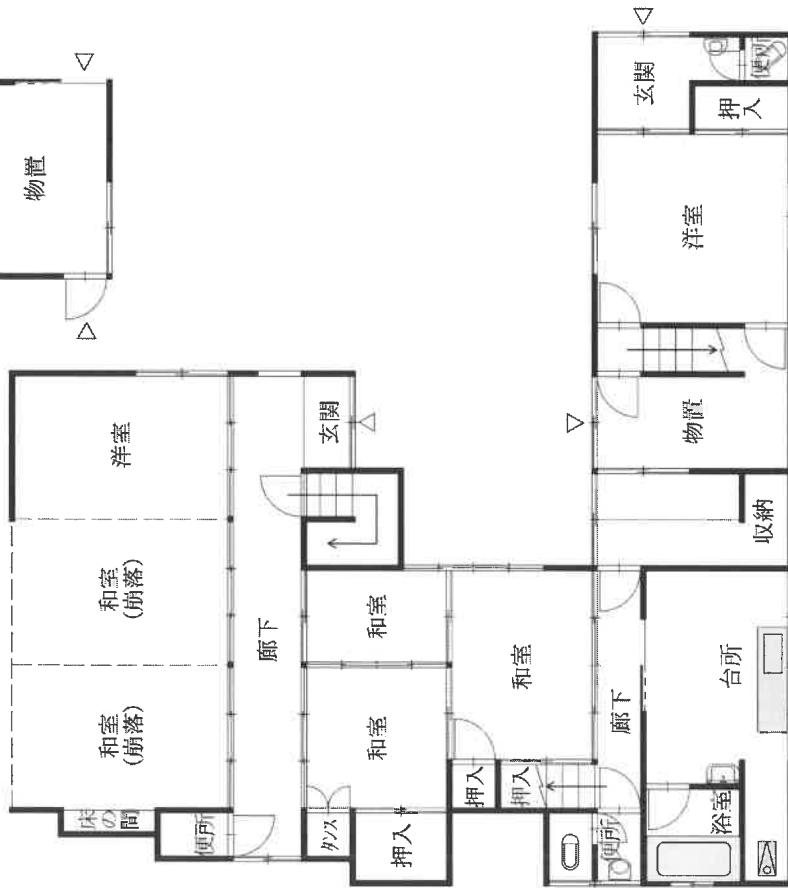


物件13

未登記附属建物

1階

2階



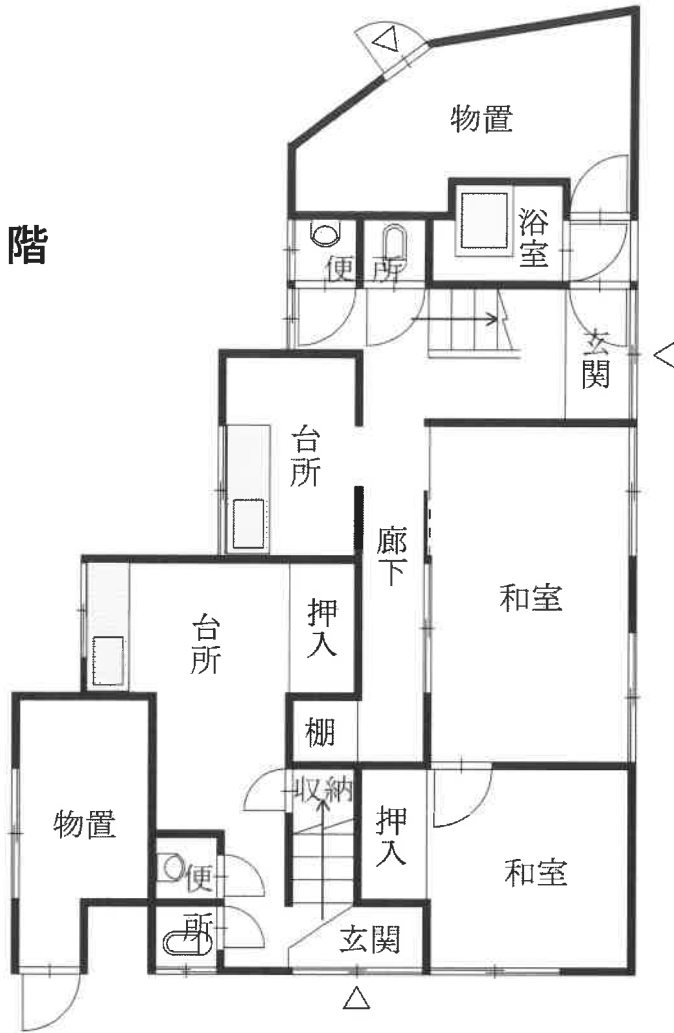
附属資料 4-2

建物間取図

縮尺 1/100

物件14

1階



2階

