

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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
16, 17	999,000 799,200	一括	199,800	44,572	0
16	291,000				
17	708,000				



物 件 目 録

16 所 在 青森県北津軽郡鶴田町大字横菟字松倉
 地 番 13番20
 地 目 宅地
 地 積 697.64平方メートル

17 所 在 青森県北津軽郡鶴田町大字横菟字松倉13番地20,
 13番地5

家屋 番号 13番20

種 類 工場

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 315.13平方メートル

(現況)

種 類 倉庫

床 面 積 約401.60平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6 年 9 月 2 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 16, 17】

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 16, 17】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 17】

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

16 所 在 青森県北津軽郡鶴田町大字横菟字松倉
地 番 13 番 20
地 目 宅地
地 積 697.64 平方メートル

17 所 在 青森県北津軽郡鶴田町大字横菟字松倉 13 番地 20,
13 番地 5

家屋 番号 13 番 20

種 類 工場

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 315.13 平方メートル

(現況)

種 類 倉庫

床 面 積 約 401.60 平方メートル



令和 5 年（ケ）第 40 号
令和 5 年 11 月 6 日受理
令和 6 年 3 月 5 日提出
（評価人 久保田 聡）

現況調査報告書

（物件 16, 17）

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

16 所 在 青森県北津軽郡鶴田町大字横菟字松倉
 地 番 13番20
 地 目 宅地
 地 積 697.64平方メートル

17 所 在 青森県北津軽郡鶴田町大字横菟字松倉13番地20,
 13番地5
 家屋 番号 13番20
 種 類 工場
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 315.13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 16		
現況地目	☒ 宅地 (物件 16) ☐ 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 17		
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 : 別紙「その他の事項」の ☒ 1 のとおり		
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 倉庫 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 [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日 ☐ ある		
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

そ の 他 の 事 項

■ 1 建物物件 17 の「種類、構造及び床面積の概略」欄について

■ 主である建物

■ 種 類 : 倉庫

□ 構 造 :

■ 床面積 : 約 401.60 m²

■ 2 本物件の北西側に隣接している北津軽郡鶴田町大字横范字松倉 13 番 9 は、北津軽郡鶴田町所有の学校用地となっており、本物件と南側公道との行き来は、前記物件を利用している。

(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
■ B (債務者兼所有者)	(令和5年11月22日に聴取した。) 1 本物件は、私が農機具等の倉庫として使用しています。 2 本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。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 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聡の調査結果並びに関係人の陳述等に照らし、2～4枚目のとおりであるとする。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
5 年 11 月 7 日 (火) : - :	青森地方法務局	土地建物登記事項証明書等請求、同受領
5 年 11 月 9 日 (木) 9 : 40 - 13 : 00	物件所在地	現場確認等 五所川原支部→物件1~11,18~21,34→物件26~31→物件32,33→物件35~37→物件22,23→物件16,17→物件12~15→五所川原支部
5 年 11 月 9 日 (木) 15 : 20 - 15 : 40	物件24,25	現場確認等 五所川原支部→物件24,25→五所川原支部
5 年 11 月 10 日 (金) : - :	債務者、所有者ら住所地	現況調査期日等通知書送付
5 年 11 月 10 日 (金) : - :	板柳町役場、鶴田町役場、五所川原市役所	民事執行法第57条第4項請求
5 年 11 月 15 日 (水) 10 : 25 - 12 : 00	債務者兼所有者ら住所 地、(株)板柳不動産、五所川原市役所	関係人から占有関係等聴取 本庁→債務者兼所有者ら住所地→(株)板柳不動産→五所川原市役所→本庁
5 年 11 月 15 日 (水) : - :	ライフライン調査	民事執行法第57条第5項請求

(特記事項)

■ 令和 5 年 11 月 22 日

目的物件15は施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。

■ 令和 6 年 1 月 16 日

目的物件36は施錠されていると予測されたので、解錠技術者を同行して臨場した。

□ 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
5 年 11 月 17 日 (金) 10 : 55 - 11 : 00	同上	ライフライン調査結果聴取 (電話)
5 年 11 月 17 日 (金) 12 : 10 - 12 : 15	B	事務連絡 (電話)
5 年 11 月 17 日 (金) 16 : 00 - 16 : 26	物件34占有者、ファミリーマート	占有関係等聴取 (電話)
5 年 11 月 20 日 (月) 9 : 20 - 9 : 30	物件25	民事執行法第57条第2項照会 (回答期限11月30日) 五所川原支部→物件25→五所川原支部
5 年 11 月 20 日 (月) 12 : 40 - 14 : 15	物件所在地	占有関係等調査 五所川原支部→物件34→物件23→物件36,37→物件33→物件31→B住所地→五所川原支部
5 年 11 月 22 日 (水) 9 : 30 - 12 : 50	物件所在地	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 本庁→物件12~15→物件16,17→本庁
5 年 11 月 24 日 (金) : : :	青森地方法務局	土地建物登記事項証明書等請求、同受領 (物件16,17関係)
5 年 11 月 28 日 (火) 15 : 15 - 15 : 20	五所川原保健所、青森県自然保護課	温泉台帳等について電話照会
5 年 11 月 29 日 (水) 10 : 10 - 10 : 20	青森県自然保護課	民事執行法第18条第1項請求
5 年 11 月 30 日 (木) : : :	青森地方法務局	法人登記事項証明書交付申請、同受領

(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
5 年 11 月 30 日 (木) 11 : 45 - 11 : 50	物件34占有者ら	民事執行法第57条第2項照会に対する回答及び現況調査期日について (電話照会)
5 年 11 月 30 日 (木) 14 : 30 - 14 : 55	物件33、物件31	占有者らに対し現況調査期日調整依頼文書投函 本庁→物件33→物件31→本庁
5 年 12 月 5 日 (火) 13 : 40 - 13 : 45	物件25占有者	現況調査期日調整 (電話)
5 年 12 月 7 日 (木) 13 : 30 - 13 : 45	㈱板柳不動産	現況調査期日調整 五所川原支部→㈱板柳不動産→五所川原支部
5 年 12 月 8 日 (金) : - :	物件23,31,33占有者ら	現況調査期日通知書送付
5 年 12 月 8 日 (金) 15 : 30 - 15 : 35	物件34占有者ら	民事執行法第57条第2項照会に対する回答について (電話照会)
5 年 12 月 13 日 (水) 13 : 15 - 13 : 30	目的外土地所有者	物件25の越境部分について訪問照会 本庁→物件25→本庁
5 年 12 月 20 日 (水) 9 : 40 - 15 : 10	物件34,25、物件31	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 本庁→物件34→物件25→物件31→本庁
6 年 1 月 9 日 (火) 15 : 40 - 15 : 45	㈱板柳不動産	事務連絡 (電話)
6 年 1 月 10 日 (水) 12 : 00 - 12 : 10	B	占有関係等聴取 (電話)

(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)

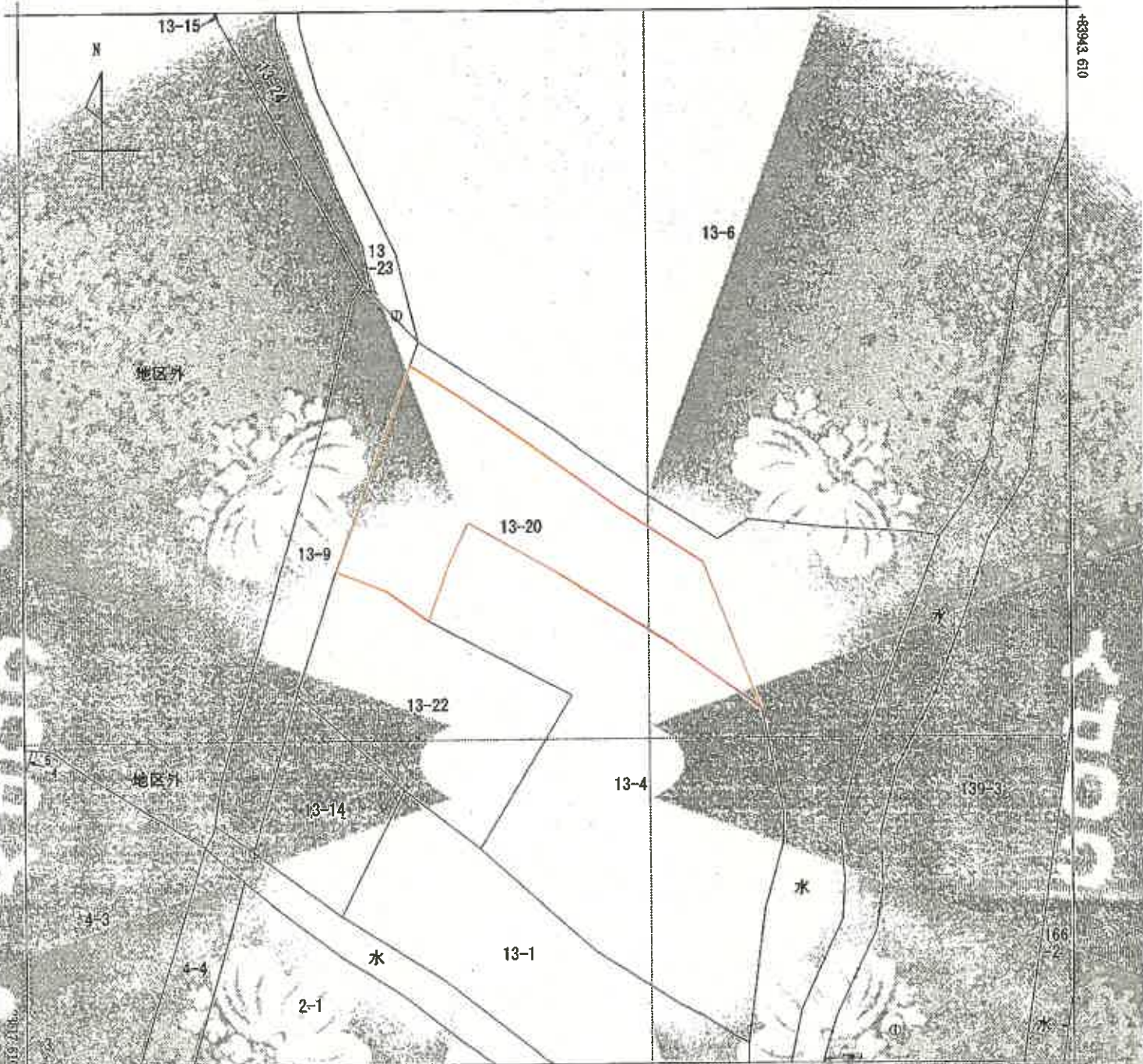
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
6 年 1 月 12 日 (金) 13 : 05 - 13 : 10	(株)ファミリーマート	同上
6 年 1 月 16 日 (火) 9 : 30 - 13 : 45	物件35~37→物件32,33	写真撮影、簡易計測、間取等調査、関係人から占有 関係等聴取、評価人同行 本庁→物件35~37→物件32,33→本庁
6 年 1 月 17 日 (水) 9 : 20 - 12 : 00	物件27~31→物件22,23	写真撮影、簡易計測、間取等調査、関係人から占有 関係等聴取、評価人同行 本庁→物件27~31→物件22,23→本庁
6 年 1 月 17 日 (水) 15 : 53 - 16 : 00	B	占有関係等聴取 (電話)
6 年 1 月 18 日 (木) 10 : 00 - 10 : 10	(株)鶴田自動車	占有関係等照会 (訪問) 五所川原支部→(株)鶴田自動車→五所川原支部
6 年 1 月 18 日 (木) 11 : 10 - 11 : 25	同上	占有関係等聴取 (電話)
6 年 1 月 19 日 (金) : - :	青森地方法務局	法人登記事項証明申請、同受領
6 年 1 月 19 日 (金) : - :	(株)鶴田自動車	民事執行法第57条第2項照会書送付 (回答期限1 月31日)
6 年 1 月 22 日 (月) : - :	青森地方法務局	法人登記事項証明申請、同受領
6 年 2 月 5 日 (月) 11 : 30 - 11 : 50	一般財団法人青森県薬剤 師会食と水の検査セン ター	温泉の分析結果等について電話照会

(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 2 月 22 日 (木) 16 : 30 - 16 : 35	(株)鶴田自動車	占有関係等について電話照会
6 年 2 月 22 日 (木) 16 : 45 - 16 : 55	B	同上
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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



3057-037 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地院が公表した座標修正ファイル「[oufouin(heiyouki2011.par)]による修正がされて、

地籍区域見出し
大字横濱
字松倉
大字横濱
字大宮

所在地	北洋郡那賀町大字松倉字松倉					地番	13番20			
比例尺	1/500	精度	乙	座標系	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		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(青森地方方法務局五所川原支局管轄)

令和5年11月7日

青森地方方法務局

登記官

A3をA4に縮小

請求番号：7-2

(1/1)

公用

登記年月日 昭和56年12月24日

0304115

各階平面図

0304116

建築物平面図

登記番号	1番24
建築物の所在	北海道札幌市中央区南一条西五丁目1番1号

北東西

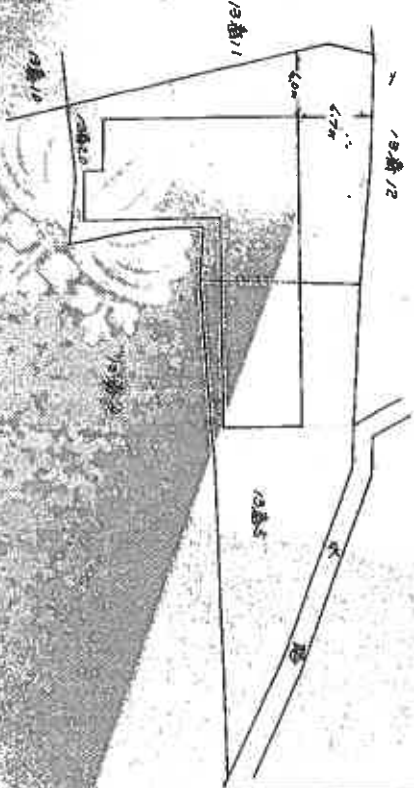
これは図面と記載されている内容と一致するものである。

令和5年11月7日 青森地方裁判所 青森地方裁判所 青森地方裁判所

登記官



1	14.00	14.00	14.00	14.00
2	14.00	14.00	14.00	14.00
3	14.00	14.00	14.00	14.00



(単位)

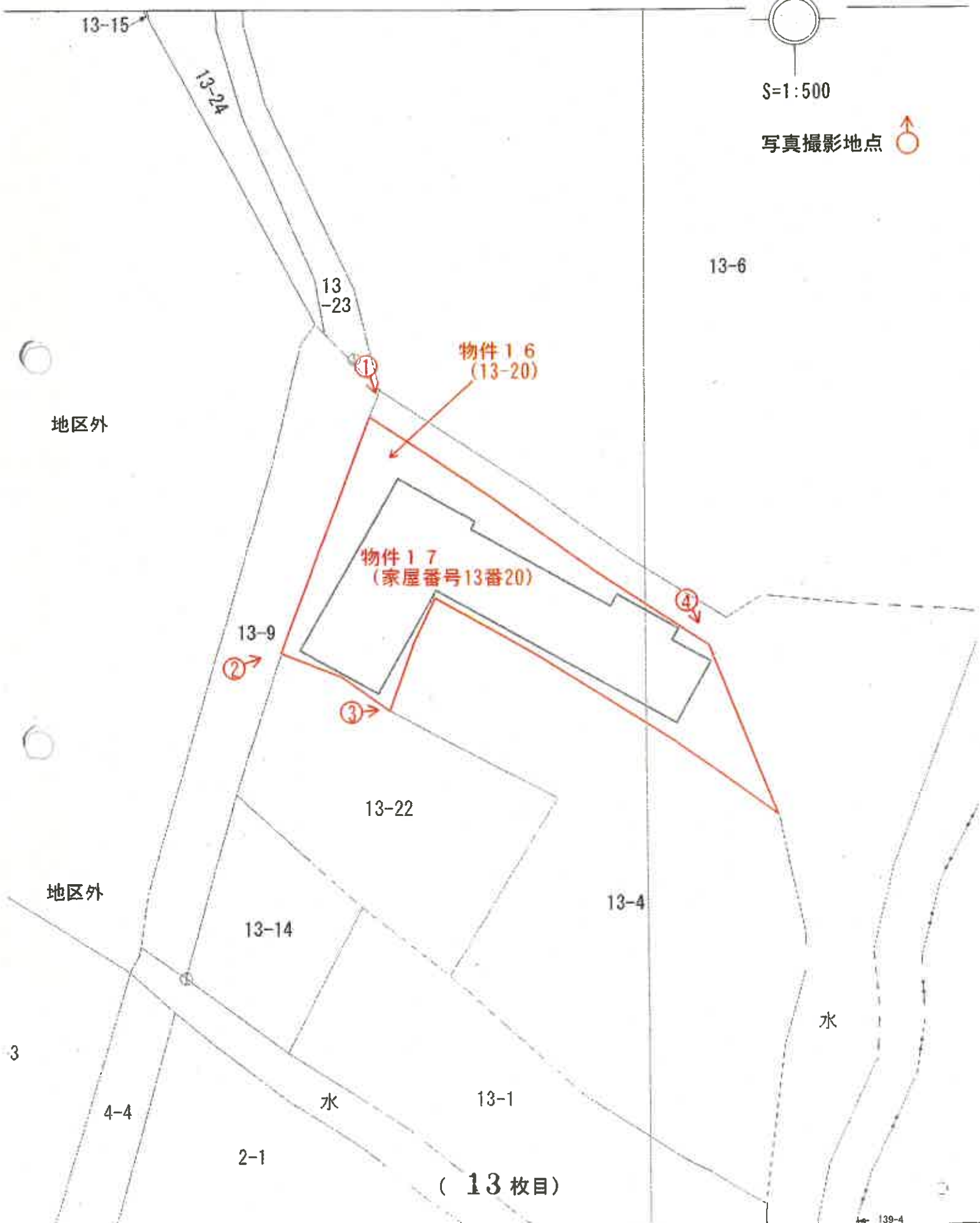
A3をA4に縮小

土地建物位置関係図



S=1:500

写真撮影地点



(13 枚目)

間 取 図
(物件 1 7)

1/150



写真番号 1



物件 1 7

物件 1 6

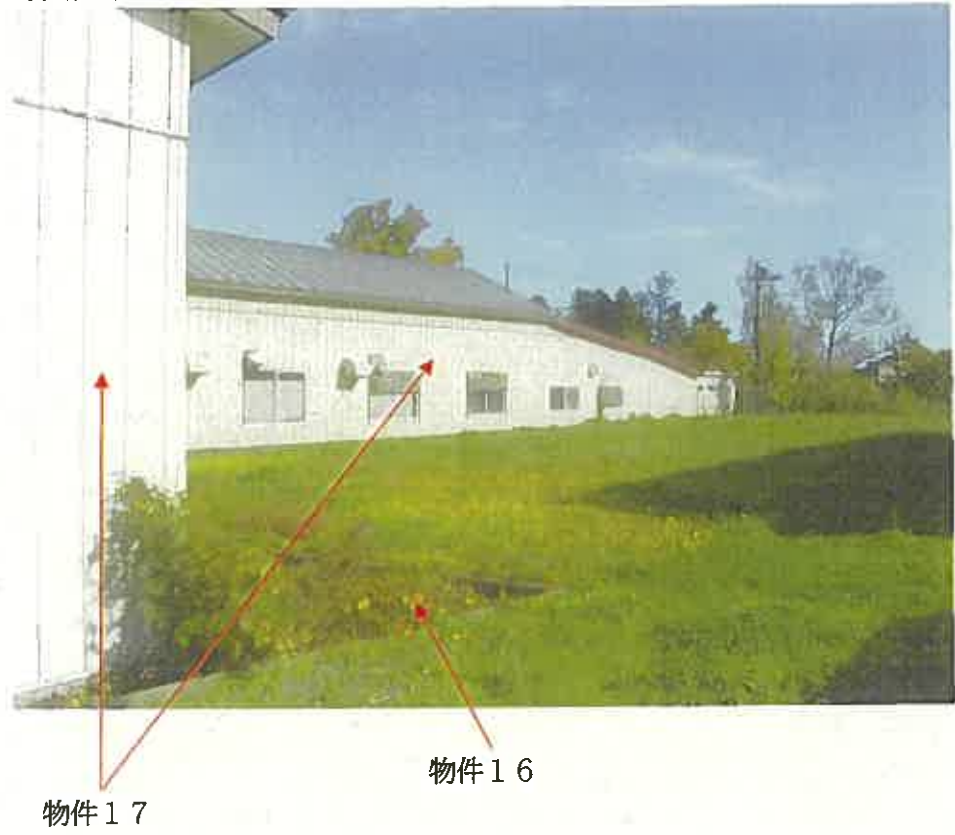
写真番号 2



物件 1 6

物件 1 7

写真番号 3



写真番号 4



写真番号 5



物件 17

写真番号 6



物件 17

写真番号 7



物件 17

写真番号 8



物件 17

写真番号 9



物件 17

写真番号 10



物件 17

写真番号 1 1



物件 1 7

写真番号 1 2



物件 1 7

写真番号13



物件17

写真番号14



物件17

令和5年（ケ）第40号
令和5年11月22日現地調査
令和6年04月25日評価

青森地方裁判所 第2民事部 御中

評 価 書

(物件16・17)

評価人 不動産鑑定士

久保田 聡

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金999,000円	
内 訳 価 格	
物件16(土地)	金291,000円
物件17(建物)	金708,000円

- 1 一括評価は、物件16・17の各不動産について一括売却（民事執行法61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16の土地の内訳価格は物件17のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件17の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
16	所在地目地積	北津軽郡鶴田町大字横范字松倉 13番20 宅地 697.64㎡	同左 同左 同左 同左
17	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	北津軽郡鶴田町大字横范字松倉 13番地20、13番地5 13番20 工場 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 1階 315.13㎡	同左 13番地20 同左 倉庫 同左 約401.60㎡

第4 目的物件の位置・環境等

○ 物件16(土地)の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	J R 五能線「陸奥鶴田」駅の東方・道路距離約3.5 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、鶴田町東方郊外、農家住宅の中に事業所等が見られる住宅地域。 土地利用状況は、画地規模300～1,000㎡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想される。	
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	非線引都市計画区域 用途地域指定なし 指定 70% 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	697.64㎡ (公簿面積) 不整形 約26m × 約45m
接面道路の状況	西側で有効幅員約4mの舗装町道(建築基準法第42条第1項第1号道路)と等高に接面する中間画地	
土 地 の 利 用 状 況 等	土地所有者が所有権に基づき、物件17の敷地として使用占有している。 (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(特記事項参照) なし あり(但し、敷地内に引き込まれているが接続していない)
特 記 事 項	図面上、北側及び東側に水路が存するが、現況はなく、その境界は判然としていない。 上水道について、鶴田町役場建設整備課に調査したところ、当該建物は南側県道埋設の本管より引き込まれた私設給水管により、周辺土地と共同で利用しているが、私設給水管の所有者等は不明であるとのことである。詳細については担当課等に調査が必要です。	

○ 物件17(建物)の概況及び利用状況等

区 分	主である建物 家屋番号 13番20	
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50年12月25日新築
	経過年数	約48年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	着色亜鉛鋼板立平葺
	外 壁	吹付タイル、サイディング
	内 壁	石膏ボード張外
	天 井	石膏ボード張外
	床	プラスチックタイル、コンクリート叩き外
	設 備	電気、給排水、衛生（浄化槽式）。但し、設備の動作確認は行なっていないので、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	401.60㎡
	増改築	登記上、昭和56年4月5日増築となっており、また法務局備付の建物図面及び各階平面図と現況が異なる部分があるが、増築箇所等は不明。
現況用途等	現況用途	倉庫
	間取り	（附属資料「4 建物間取図」参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	天井の一部に剥がれている箇所が見られ、やや劣る。	
建物の利用状況	建物所有者が所有権に基づき、倉庫として使用占有している。	
特記事項	室内に建物所有者の農機具や動産等が多数ある状態であった。 現況調査において、トイレが水洗であることを確認したが、鶴田町役場建設整備課に調査したところ、当該建物は公共マスと接続されていない旨の回答を得たことから、浄化槽式であるものと思料される。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件16（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
16	2,760	0.72	697.64	(1-0.50)	693,000

〔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）

地価調査 板柳（県）－3					
地価調査基準地価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格	
	98.6	100	100		
2,850 円/㎡ ×	—	×	—	×	2,760 円/㎡
	100.0	100	102		

項 目	物件16	備 考
基準とする地価公 示または県基準地	地価調査 板柳（県）－3	
公示価格等	2,850 円/㎡	
価格（基準）時点	令和5年7月1日	
◇時点修正	98.6%	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	100%	なし
◇地域格差	102%	相乗積による。
街路条件 +6% 交通接近条件 ▲4%	（幅員等） （中心部等）	格差率については、1%未満 の数値を四捨五入。

イ、個別的格差率

項 目	物件16	備 考
道路条件	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	72% (形状▲20%、 奥行逓減▲10%)	
個別的格差率	72%	

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17（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、建物の価額を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額 (円) ア×イ×ウ＝エ
17	136,000	401.60	0.02	1,092,000

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
17	48	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額に、土地については土地利用権等価額を控除し、建物については土地利用権等価額を加算し、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土地利用権等価額

物件 番号	建付地価額 (円) ア	土地利用権等 の及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ	土地利用権等価額 (円) ア×イ×ウ＝エ
16・17	693,000	1.00	0.25 法定地上権	173,000

イ、土地利用権等の及ぶ範囲： 物件17の土地利用権等の及ぶ範囲は、物件16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額の25%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 6	693,000	-173,000		(1-0.20)	(1-0.30)	291,000
1 7	1,092,000	+173,000	(1-0.00)	(1-0.20)	(1-0.30)	708,000
一括価格（合計）						999,000

ウ、占有減価修正： 特になし

エ、市場性修正： ▲20%

(地縁的選好性が強く、市場参加者が狭められた地域に存すること等により市場性劣り、市場滞留期間等を考慮)

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

地価調査価格（板柳（県）－3）

所 在 ・ 地 番：北津軽郡板柳町大字柏木字五反田54番1

価 格：2,850円/㎡

位 置：JR五能線「板柳」駅の北東方約6.3km先に位置

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：1,091㎡

供給処理施設：上水道、下水道

接 面 街 路：南西側幅員約6.5mの舗装県道に接面

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域、用途地域指定なし

(建蔽率70%,容積率200%)

地 域 の 概 要：中規模農家住宅等が建ち並ぶ周辺に農地の多い県道沿いの住宅地域

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 1葉

以 上

附属資料

1 位置図

令和5年(ケ)第40号

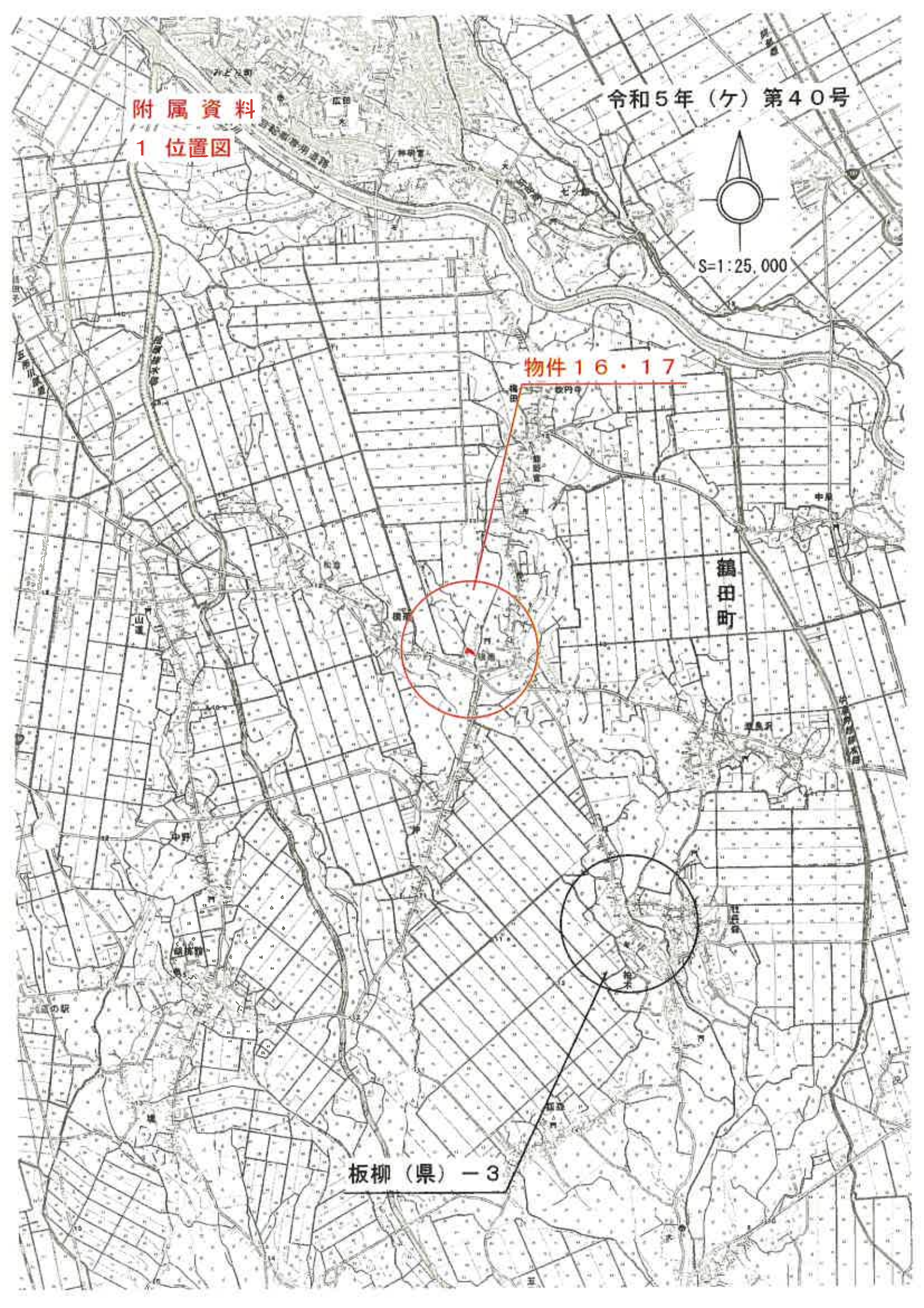


S=1:25,000

物件16・17

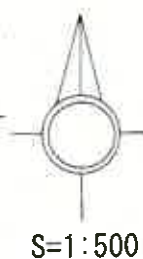
鶴田町

板柳(県) - 3



2 法第14条第1項地図写

所在 北津軽郡鶴田町大字横范字松倉



3 建物配置図



4 建物間取図

物件17

