

3点セットを閲覧される皆様へ

本件では、現況調査報告書の物件目録の共有者と物件明細書の物件目録の共有者に相違があります。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月18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10月 7日 午前 8時30分から 令和 7年10月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月16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11月 5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10月17日 午前 8時30分から 令和 7年10月20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 9月18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）
5, 6	571, 000 456, 800	一括	114, 200	37, 640	0
5	259, 000				
6	312, 000				

物 件 目 録

5 所 在 青森県五所川原市大字俵元字松代
 地 番 88 番 1
 地 目 宅地
 地 積 632.48 平方メートル

6 所 在 青森県五所川原市大字俵元字松代 88 番地 1
 家屋 番号 88 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 143.13 平方メートル
 2 階 47.20 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 車庫・物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 59.62 平方メートル
 2 階 49.68 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 1 月 27 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 5, 6】

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 5, 6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 6】

附属建物の1階車庫部分をEが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。その余の部分（主建物を含む。）を本件共有者らが占有している。

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

5 所 在 青森県五所川原市大字俵元字松代

地 番 88番1

地 目 宅地

地 積 632.48平方メートル

共有者 B 持分2分の1

共有者 C 持分2分の1

6 所 在 青森県五所川原市大字俵元字松代88番地1

家屋 番号 88番1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 143.13平方メートル
2階 47.20平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫・物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 59.62平方メートル
2階 49.68平方メートル

共有者 B 持分2分の1

共有者 C 持分2分の1



令和 6 年 (ケ) 第 11 号
令和 6 年 6 月 24 日受理
令和 6 年 9 月 17 日提出

現況調査報告書

(物 件 5、6)

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

5 所 在 青森県五所川原市大字俵元字松代

地 番 88 番 1

地 目 宅地

地 積 632.48 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 2

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

6 所 在 青森県五所川原市大字俵元字松代 88 番地 1

家屋 番号 88 番 1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 143.13 平方メートル
2 階 47.20 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫・物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 59.62 平方メートル
2 階 49.68 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 2

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

(土地・建物用)

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 5			
現況地目	☒ 宅地(物件 5) ☐ 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	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、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 6			
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(☐ 主たる建物 ☐ 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:			
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者 ☒ その他の者 上記の者らが本建物を 居宅・車庫・物置 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 6 関係)		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 附属建物符号1の1階車庫部分	
占有者	☐ 債務者 ☒ E	
占有状況	☐ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■E (占有者) ■C (土地共有者))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期	令和 4年12月 1日	
最初の契約日	令和 4年12月 1日	
契約等期間	令和 4年12月 1日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種類別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等貸主	☒ 共有者 ☐ その他の者()	
当事者借主	☒ 占有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 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		
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6の主たる建物設置のソーラーシステムと浴室に隣接の灯油風呂釜は故障して使用不能である。給湯ボイラーのお湯を使用して浴室を利用している。
- 3 物件6の主たる建物と附属建物符号1内は、共有者A、B、Cの動産類が混在している。附属建物符号1の1階車庫部E分にはEが車両を置いて占有している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■五所川原南部土地改良区 ■B (債務者代表者兼物件共有者) ■C (物件共有者) ■C	(令和6年7月3日に聴取した) 1 本件目的物件1と2は第三者が耕作しています。 (令和6年7月8日に電話聴取した) 2 私は本件債務者(有)華の代表者であるとともに物件1～6の共有者のひとりです。 3 物件6の建物には現在住んでいる人はいません。時々私どもで管理に訪れています。建物内は亡き父やA、B、Cの動産があります。 1 私は物件1～6の共有者です。元々は父の所有でしたが父は亡くなりました。 2 物件1と2の田は現在Dさんが耕作しています。物件3と4は父が亡くなってからは休耕状態です。 3 物件6の建物には父母や私どもの動産がそのままになっています。 (令和6年7月16日に聴取した) 1 物件6の屋根に設置してあるソーラーシステムと風呂釜は故障して使用不能です。 2 物件6は一部増改築したことがあります。附属建物符号1の車庫・物置にも父母や私どもの動産がそのままになっています。なお1階車庫に駐車している車両はEの所有です。親戚の間柄なので無償です。

(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 5、6 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 5、6 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

(調査経過用)

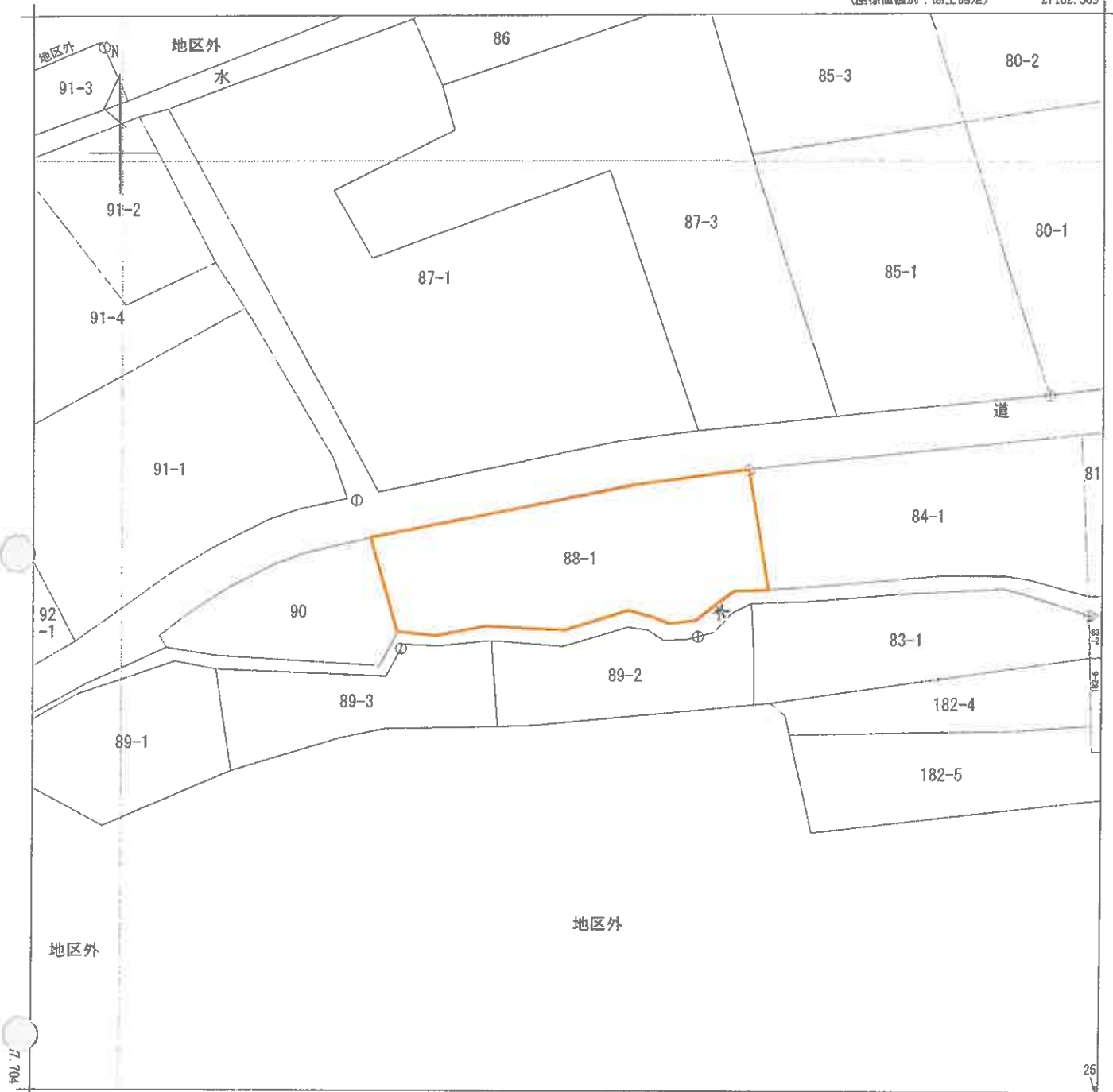
調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年 6月24日（月） 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 6月25日（火） 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 6月26日（水） ： － ：	当庁	現況調査期日通知
6年 6月27日（木） 13：30－14：00	物件所在地	現場確認、写真撮影
6年 7月 3日（金） 10：00－10：30	五所川原南部土地改良区	担当者から賦課金関係等聴取
6年 7月 8日（月） 13：30－13：50	当庁	関係人から占有関係等聴取（電話）
6年 7月16日（火） 10：00－12：30	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

(特記事項)

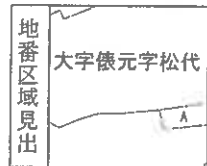
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



-27307.569 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

A 大字豊成字
田子ノ浦
B 大字俵元字
松代

請求部	所在	五所川原市大字俵元字松代				地番	88番1			
出力尺	1/500	精度区	乙一	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。

(青森地方法務局五所川原支局管轄)

令和6年6月25日

青森地方法務局

請求番号：5-4

登記官

A3をA4に縮小

(1/1)

(8 枚目)

公用

登記年月日：平成16年3月25日

物件番号 6

令和6年6月25日
青森地方裁判所五所川原支局管轄
青森地方裁判所

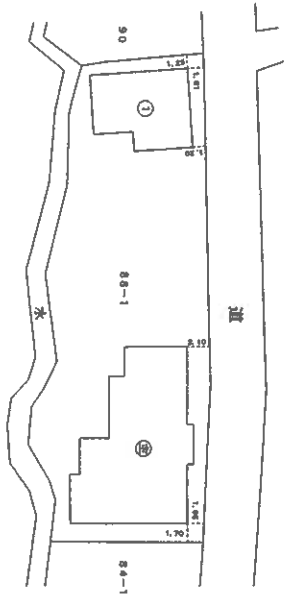
これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

0211881 各階平面図

建築物平面図

家屋番号	88番1
建築物の所在	五所川原市大字徳元字松代88番地1

A3をA4に縮小



(面積表)

(正誤表)

作製者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/500

平成16年3月25日登記

令和6年6月25日
（青森地方方法務局五所川原支局管轄）
青森地方方法務局

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。

0211882 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	88番1
建物の所在	五所川原市大字徳元字松代88番地1

A3をA4に縮小

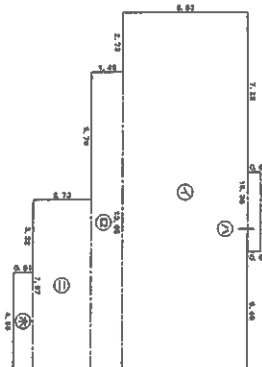
附属建物（符号1） 1階



求積表	
①	7.28 × 5.46
②	5.46 × 3.64
計	39.7488
	19.8744
	59.6232

床面積 59.62 m²

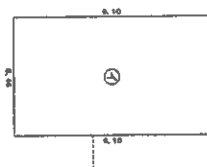
主たる建物 1階



求積表	
①	16.38 × 5.83
②	13.65 × 1.45
③	7.87 × 0.61
④	7.87 × 2.79
⑤	4.55 × 0.91
計	95.4854
	18.7925
	2.2204
	21.4854
	4.1405
	143.1339

床面積 143.13 m²

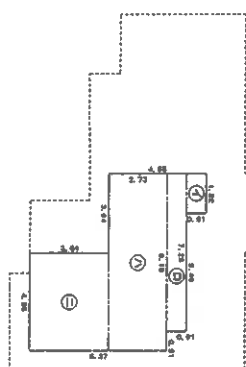
附属建物（符号1） 2階



求積表	
①	5.46 × 9.10
計	49.6860

床面積 49.68 m²

主たる建物 2階



求積表	
①	11.82 × 0.91
②	7.28 × 0.91
③	8.18 × 2.73
④	4.55 × 3.64
計	1.6662
	6.6246
	22.3687
	16.5620
	47.2017

床面積 47.20 m²

（目録巻12）

（目録巻12）

作製者

縮尺 1/250

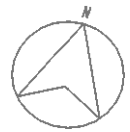
申請人

縮尺 1/250

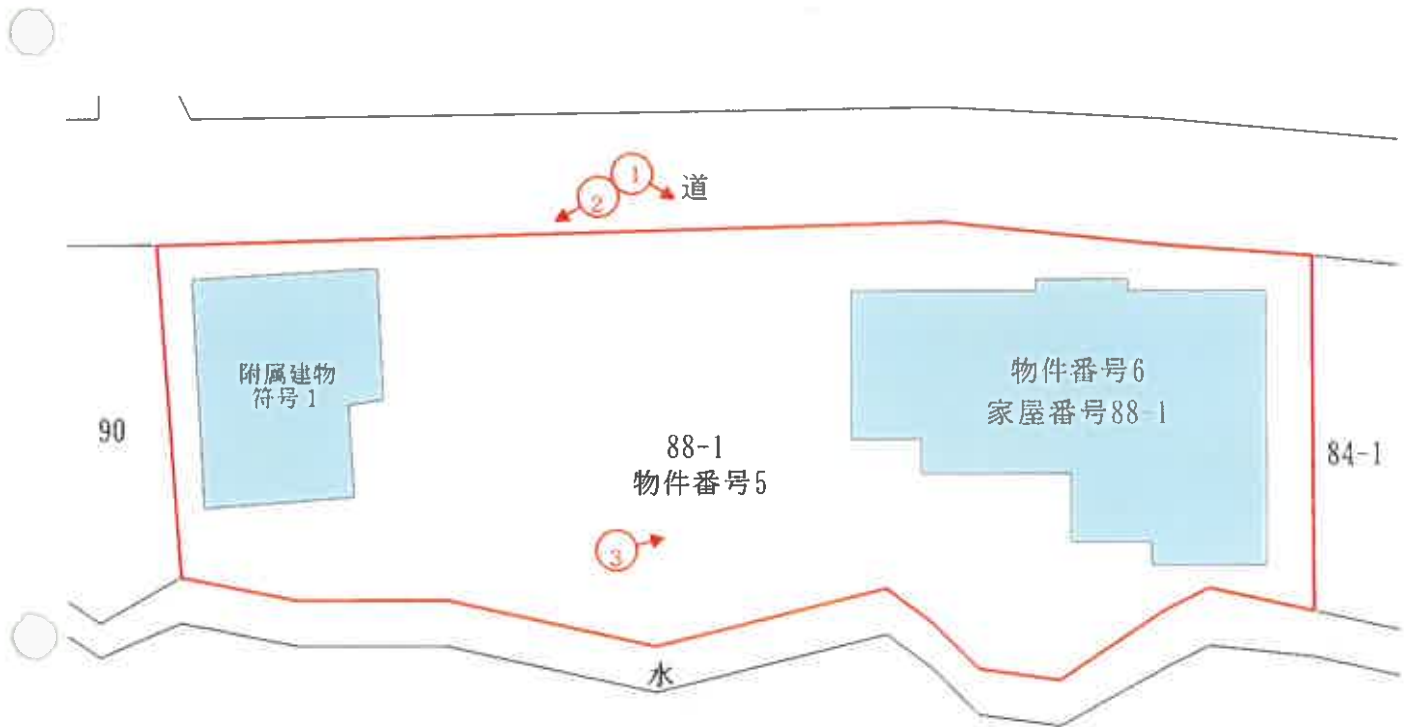
平成16年 月25日登記

土地建物位置関係図

物件番号 5, 6



S = 1:300

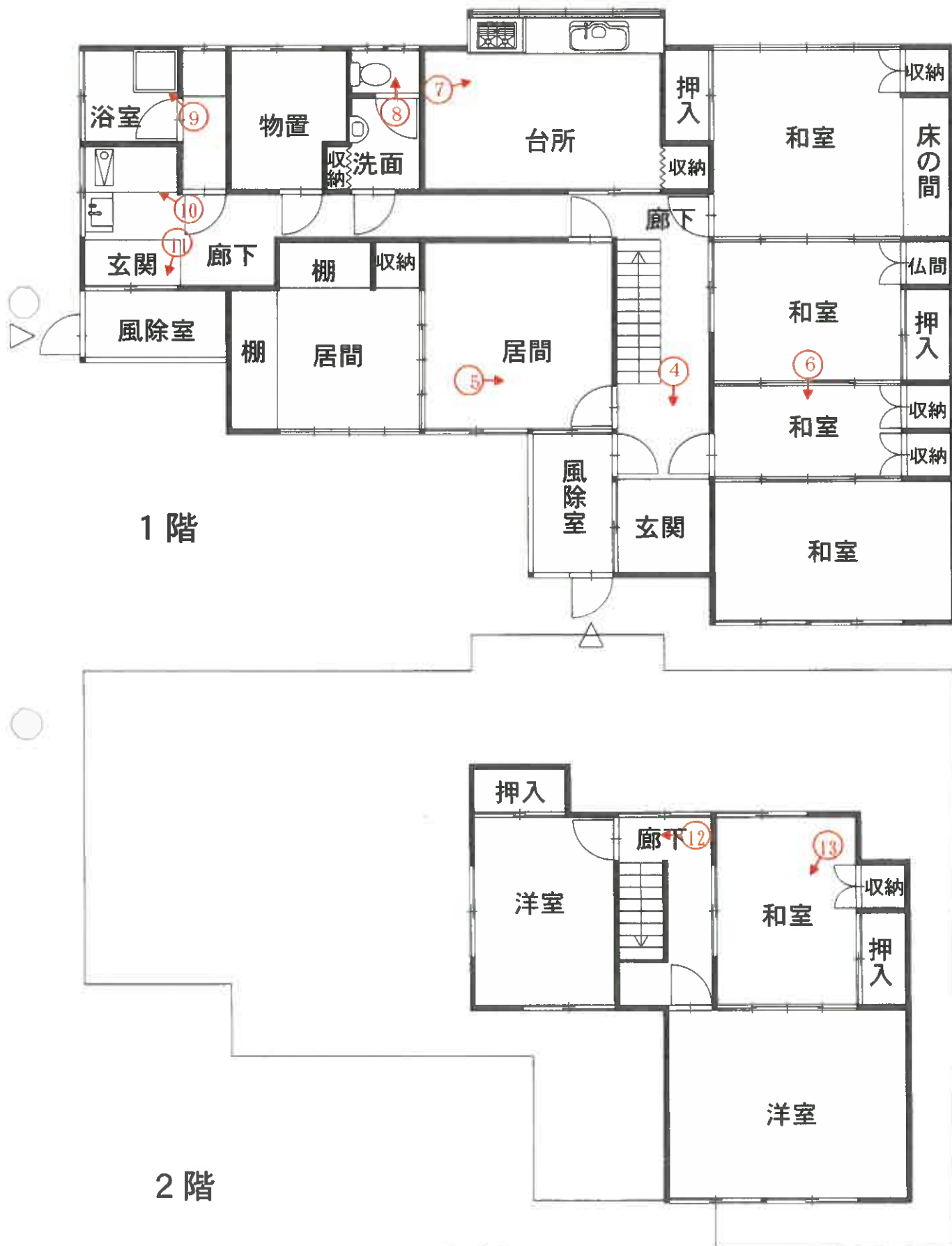


凡例 ♂ 撮影地点・方向

建 物 間 取 図

物件番号 6

S=1 : 100

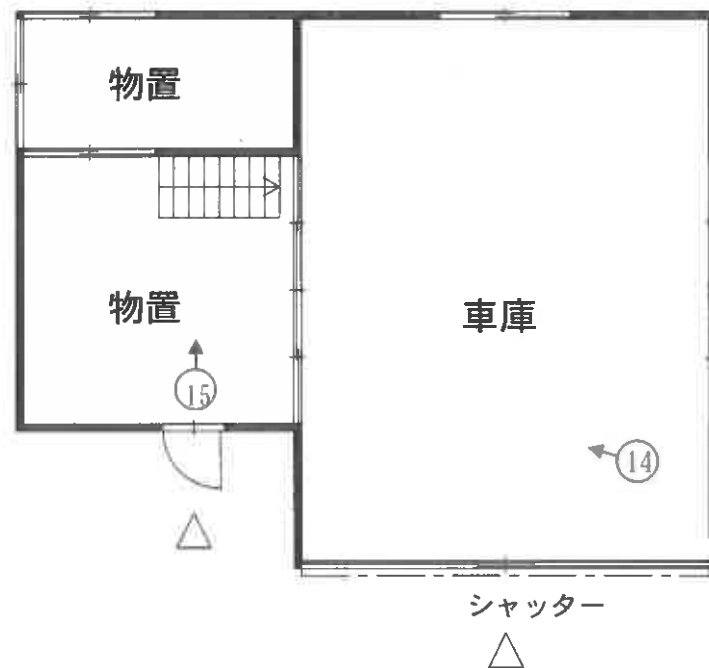


建 物 間 取 図

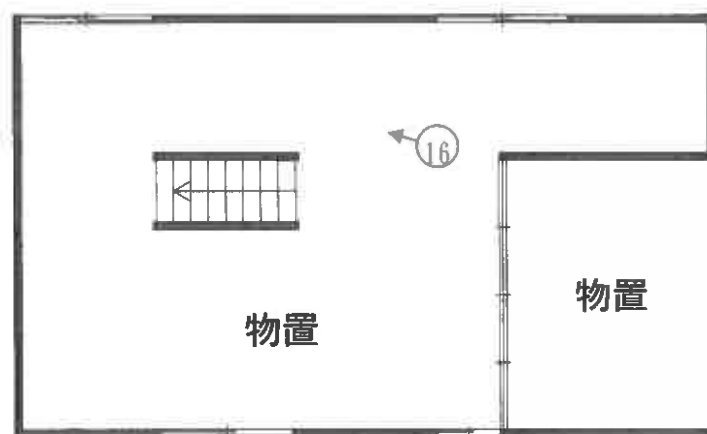
物件番号 6

S= 1 : 1 0 0

附属建物 1



1 階



2 階

写真番号 1



本件目的物件 5、6 の状況

写真番号 2



物件 6 附属建物符号 1

写真番号 3

物件 6



物件 5

写真番号 4



物件 6 廊下から玄関方向

写真番号5



物件6 1階居間

写真番号6



物件6 1階和室（南側）

写真番号 7



物件 6 台所

写真番号 8



物件 6 トイレ

写真番号 9



物件 6 浴室

写真番号 10



物件 6 ボイラー

写真番号 1 1



物件 6 玄関と風除室（西側）

写真番号 1 2



物件 6 2階洋室（西側）

写真番号 1 3



物件 6 2階和室

写真番号 1 4



物件 6 附属建物符号 1 1階車庫

写真番号 15



物件6 附属建物符号1 1階物置

写真番号 16



物件6 附属建物符号1 2階物置

令和 6年(ケ) 第11号
令和 6年 7月 16日現地調査
令和 6年 9月 20日評 価

青森地方裁判所 第2民事部 御中

評 価 書

物件5・6

評価人 不動産鑑定士

濤岡 徹

第1 評価額

一括価格	
金 952,000円	
内訳価格	
物件5（土地）	金 432,000円
物件6（建物）	金 520,000円

- 1 一括価格は、物件5・6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5の土地の内訳価格は物件6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6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、瑕疵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
5	所 在 地 番 地 目 地 積	五所川原市大字俵元字松代 88 番 1 宅地 632.48 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
6	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積	【主である建物】 五所川原市大字俵元字松代 88 番地 1 88 番 1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 143.13 m² 2 階 47.20 m² 【附属建物】 1 車庫・物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 59.62 m² 2 階 49.68 m²	同 左 同 左 同 左 同 左 同 左 同 左 同 左 同 左 同 左 同 左 同 左
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5)

位 置 ・ 交 通	J R五能線「五所川原」駅の南東方・道路距離約 8.8 km (附属資料1「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	物件5・6を含む地域は、五所川原市中心市街地の南東方に位置し、農家住宅の中に農地も見られる農家住宅地域である。 地域に格別の変動要因はなく、当分の間は現状のまま推移するものと予測する。	
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 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 用途指定無し 70% 200% なし 埋蔵文化財包蔵地隣接地〔松代遺跡〕
画 地 条 件	間口約 45.0m、奥行約 14.0m、地積 632.48 m ² の平坦なほぼ長方形地。	
接面道路の状況	接面道路との関係：中間画地 ・北側が幅員約 5.0mの舗装市道にほぼ等高に接面。建築基準法 42 条 1 項 1 号の道路である。	
土地の利用状況等	・土地共有者が本土地上に物件6の建物を所有し、占有している。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり (敷地内に引き込みがあり接続している)
	ガ ス 配 管	なし
	下 水 道	なし
特 記 事 項	① 使用している上水道は俵元簡易水道組合の簡易水道である。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件6）

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（登記記載）： 昭和43年月日不詳新築 昭和52年月日不詳増築 平成13年8月日不詳増築 経過年数： 57年 経済的残存耐用年数： 0年
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：吹付け 内 壁：板張り 外 天 井：板張り、ボード 外 床：畳、フローリング 外 設 備：電気、給排水、浴室、トイレ、衛生 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）	第3 目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途：居宅 間 取 り：附属書類5「建物間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物共有者が本建物を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 物件6の主たる建物設置のソーラーシステムと浴室に隣接している灯油風呂釜は故障して使用不能である。給湯ボイラーのお湯を使用して浴室を利用している。 ③ 物件6の主たる建物と附属建物符号1内は、共有者A、B、Cの動産類が混在している。

区 分	附属建物 符号 1
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52年7月日不詳新築 昭和58年10月日不詳増築 経過年数 : 47年 経済的残存耐用年数 : 0年
仕 様	構 造: 木造 屋 根: 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁: 吹付け 内 壁: 板張り、表し 天 井: 板張り 床 : コンクリート 設 備: 電気 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)	第3 目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途: 車庫・物置 間 取 り: 附属書類5「建物間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者及びその他の者らが本建物を車庫・物置として使用している。('占有者及び占有権原'のとおり)
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。

占有者及び占有権原（物件6附属建物符号1関係）

占有の範囲	附属建物符号1の1階車庫部分
占有者	E
占有状況	駐車場
占有開始時期	R4.12.1
占有権原	使用借権
現在の契約	期間の定めなし
貸主	共有者
借主	占有者
賃料	—
敷金・保証金	—
その他	なし

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5)

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
5	3,250	1.00	632.48	(1-0.50)	1,028,000

〔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)

地価調査基準地 青森(県) - 29

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

4,600 円/㎡ × 99/100 × 100/100 × 100/140 ÷ 3,250 円/㎡

◇時点修正: 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: 標準的

◇地域格差: 街路条件+8%(幅員等), 環境条件+30%(住環境等)……以上, 相乗積による。

イ 個別格差: 概ね標準的画地で補正なし。

ウ 地積: 登記数量による。

エ 建付減価: 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6）

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、建物価格を求めた。

番号	区分	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
6	主である建物 (居宅)	148,000	190.33	0.02	563,000
	附属建物符号1 (車庫・物置)	50,000	109.30	0.02	109,000
合 計					672,000

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。

番号	区分	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
6	主である建物 (居宅)	57	0	0.50	0.03	0.02
	附属建物符号1 (車庫・物置)	47	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

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
5	1,028,000	1.00	0.25	法定地上権	257,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件5の全範囲とした。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、土地利用権等割合を本件建付地価格の25%と判断した。

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 (円) 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
5	1,028,000	-257,000		(1-0.20)	(1-0.30)	432,000
6	672,000	+257,000		(1-0.20)	(1-0.30)	520,000
一括価格(合計)						952,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：非線引都市計画区域内の用途指定の無い農家住宅地域で地縁性が強く、市場への参入者が限られる地域であることから、市場性が劣ると判断されるため、所要の修正をおこなった。

オ 競売市場修正：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。

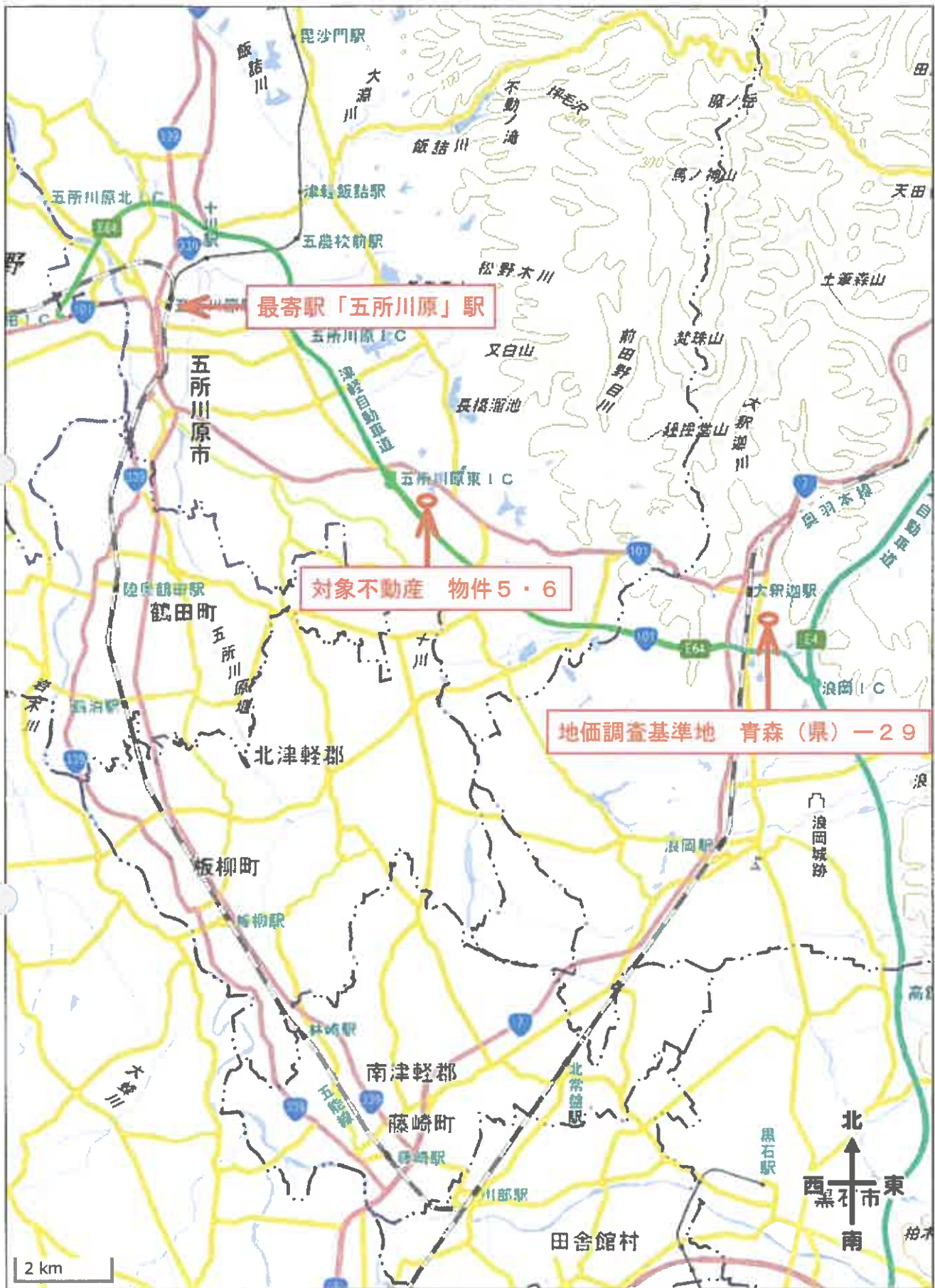
第6 参考価格資料

地価調査基準地価格 青森（県）－29

所 在：青森県青森市浪岡大字徳才子字早稲田 104 番 2
 価 格：4,600 円／㎡
 位 置：J R 奥羽本線「大釈迦」駅の南方道路距離約 1.0 km に位置する。
 価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日
 地 積：780 ㎡
 供給処理施設：水道
 接面街路：東側 13.0m 県道
 用途指定等：非線引都市計画区域（建ぺい率 70%、容積率 200%）
 地域の概要：農家住宅に一般住宅等も混在する県道沿いの住宅地域

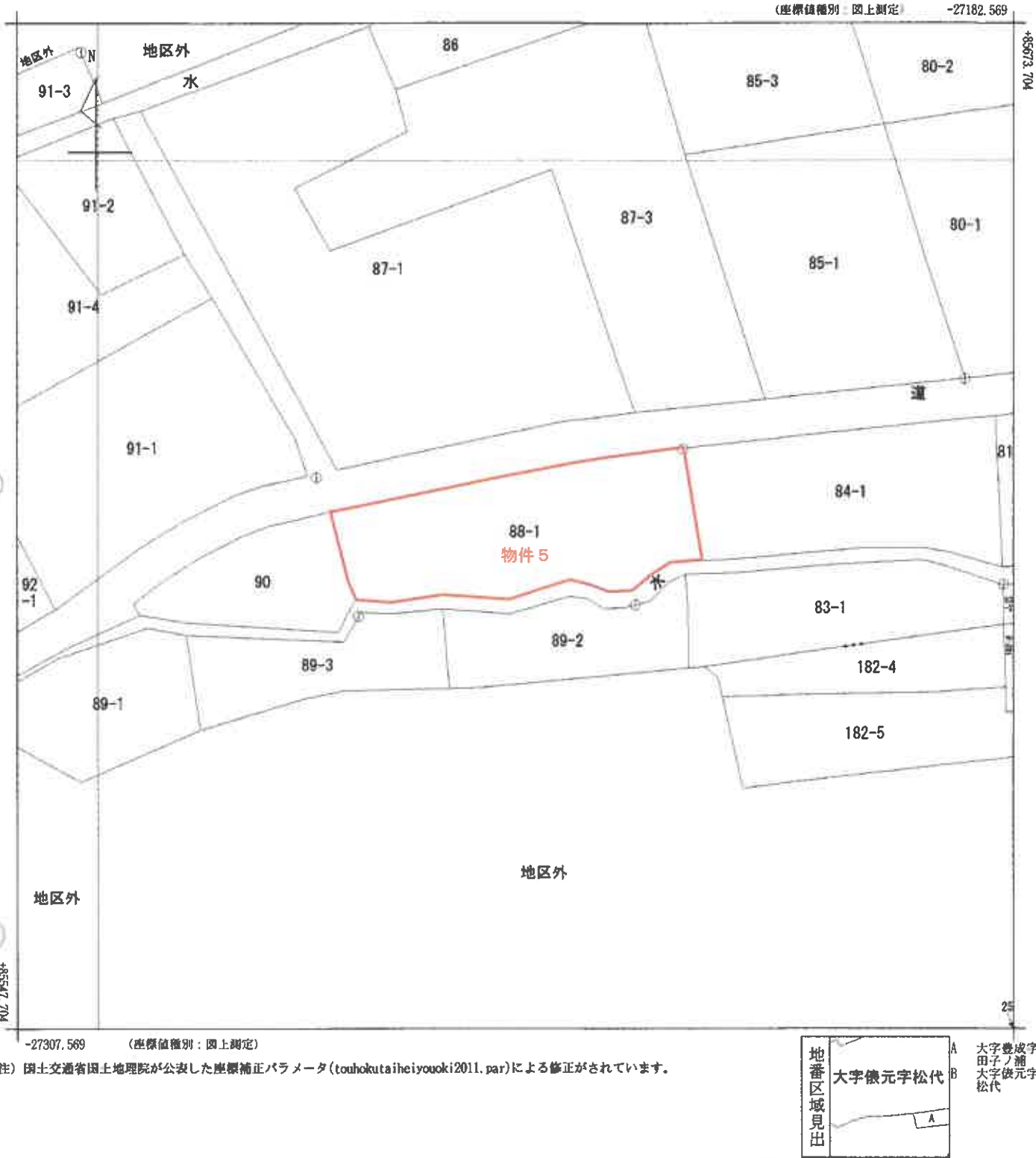
第7 附属資料

- 1 位置図（出所：国土地理院「地理院地図」）・・・1 葉
- 2 法第 14 条第 1 項地図写・・・1 葉
- 3 建物図面・各階平面図写・・・2 葉
- 4 土地建物位置関係図・・・1 葉
- 5 建物間取図・・・2 葉



令和6年（ケ）第11号
附属資料
2. 法第14条第1項地図写

表紙年月日：2024/06/26



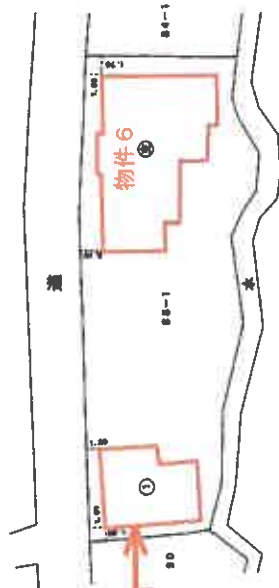
請求部	所在	五所川原市大字徳元字松代				地番	88番1			
出縮力尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

この図面はA3をA4に縮小しています。

令和6年(ケ)第11号 附属資料

3. 建物図面・各階平面図写 (その1)

家屋番号	88番1	建物区分	名階平面図
建物の所在	五所川原市大字徳元字松代88番地1		



6 物件番号

この図面はA3をA4に縮小しています。

作製者	縮尺	1 / 500	縮尺	1 / 500	申請人	縮尺	1 / 500

平成18年

3. 建物図面・各階平面図写(その2)

各階平面図

0211882

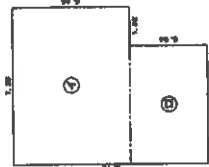
家屋番号 88番1

建物平面図

五所川原市大字徳元字松代88番地1

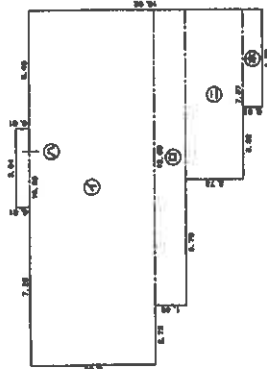
建物の所在

附属建物(符号1) 1階



求積表	
④	7.28 × 5.46 = 39.7488
⑤	5.46 × 3.64 = 19.8744
計	59.6232
床面積	59.62 m ²

主たる建物 1階



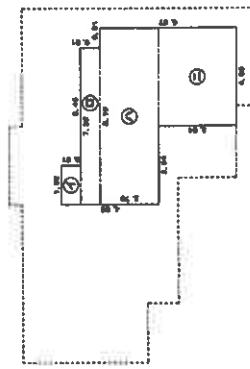
求積表	
④	16.38 × 5.83 = 95.4954
⑤	13.85 × 1.45 = 19.9825
⑥	3.84 × 0.61 = 2.3424
⑦	7.87 × 2.73 = 21.4851
⑧	4.85 × 0.91 = 4.4195
計	143.1329
床面積	143.13 m ²

附属建物(符号1) 2階



求積表	
④	5.46 × 3.10 = 16.9260
床面積	16.93 m ²

主たる建物 2階



求積表	
④	1.82 × 0.91 = 1.6562
⑤	7.28 × 0.91 = 6.6248
⑥	5.19 × 2.73 = 14.1687
⑦	4.85 × 3.64 = 17.6520
計	47.2017
床面積	47.20 m ²

この図面はA3をA4に縮小しています。

(日調連22)

(五調延)

作製者

縮尺 1/250

申請人

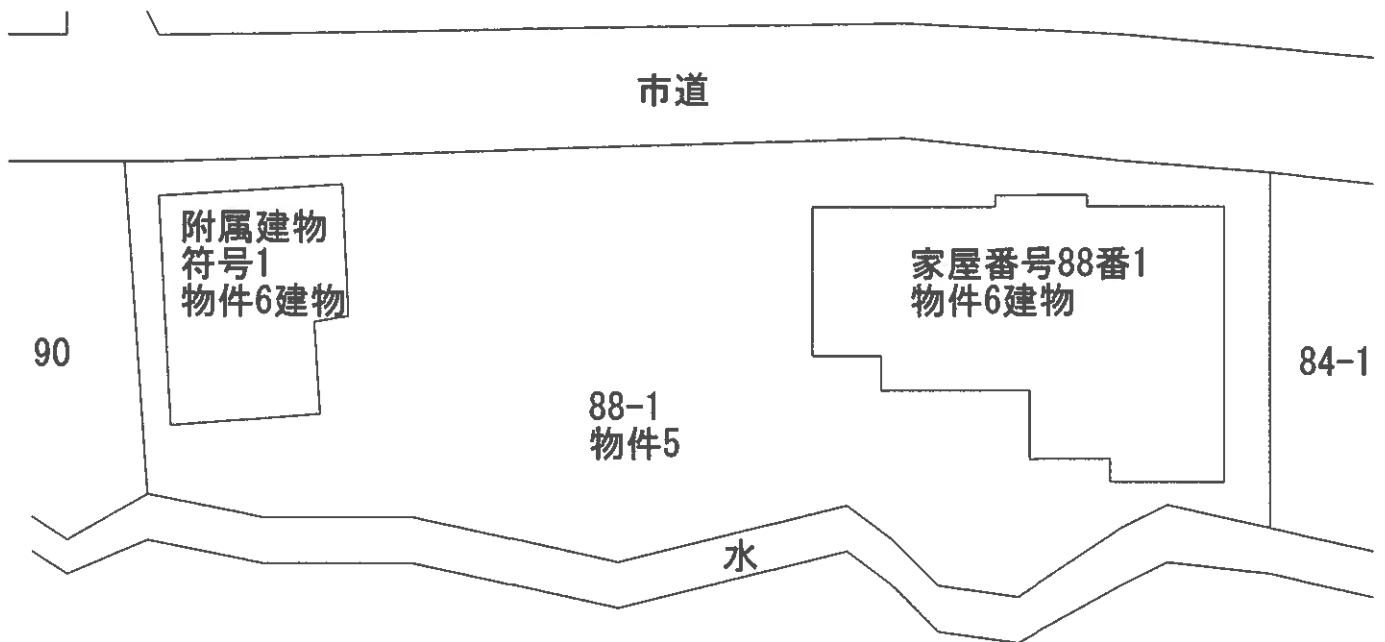
縮尺 1/250

平成16年3月25日登記

土地建物位置関係図

物件番号5・6

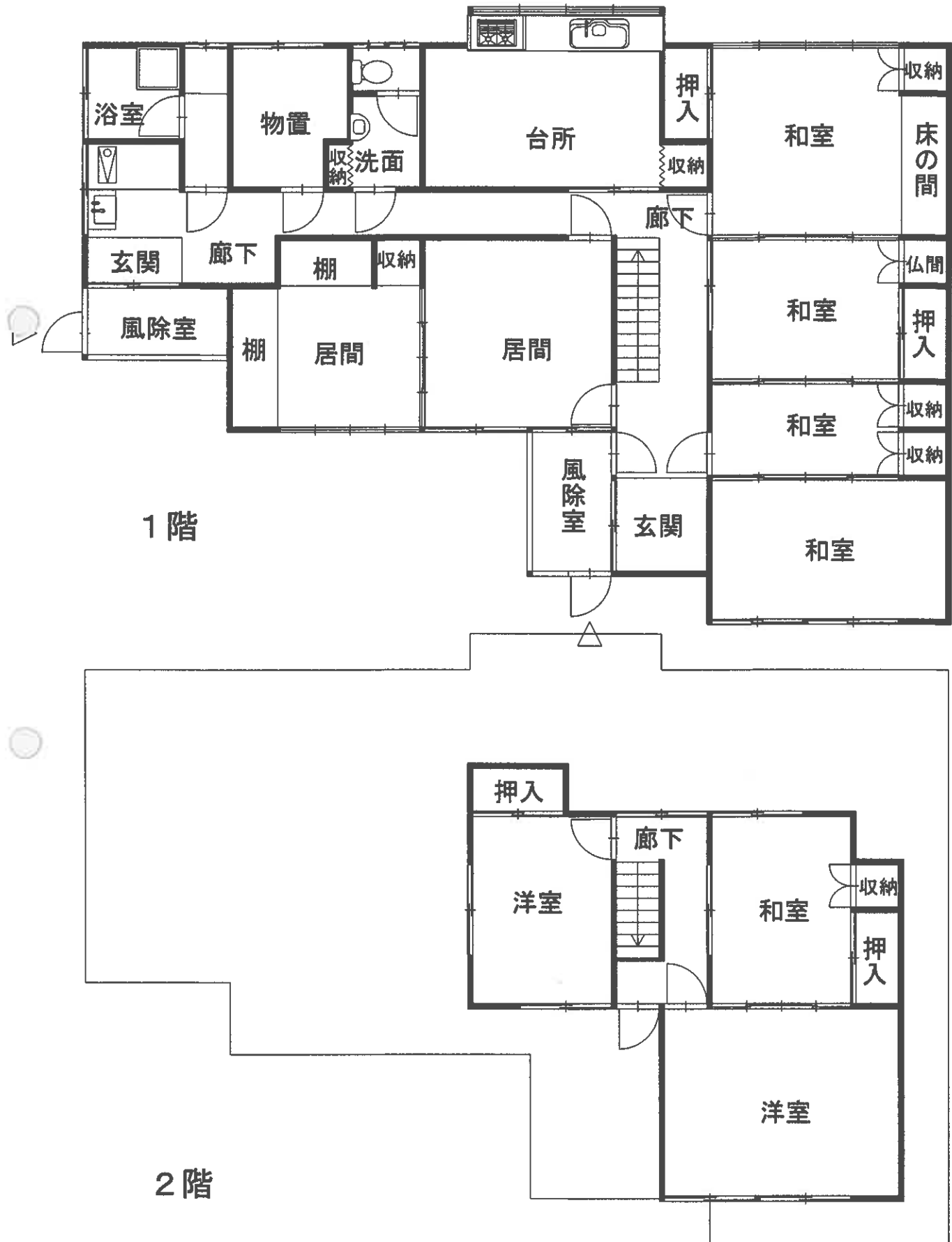
S=1:300



建物間取図

物件番号6

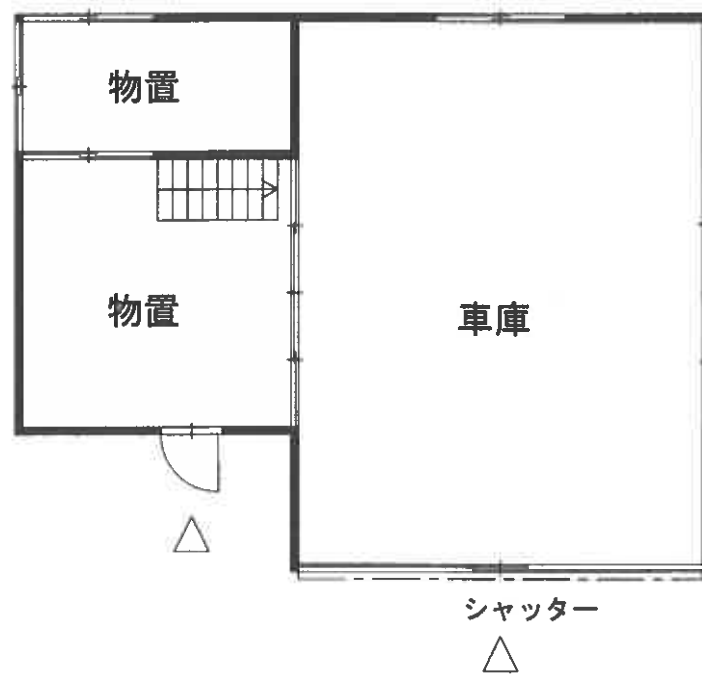
S=1:100



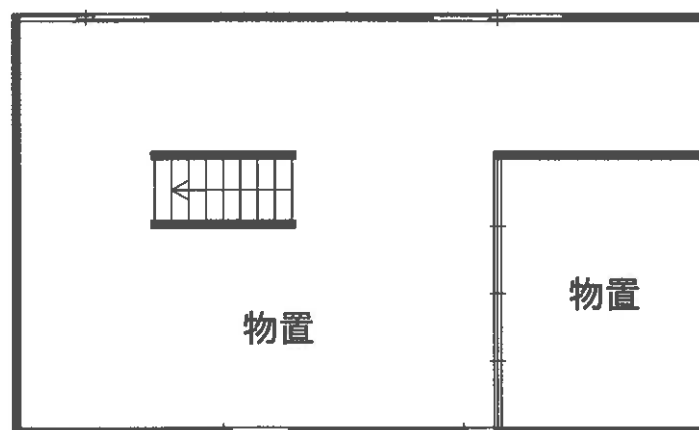
建 物 間 取 図

物件番号 6
附属建物符号 1

S=1:100



1 階



2 階