

## 期間入札の公告

令和 8年 3月19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 8年 4月 7日 午前 8時30分から 令和 8年 4月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4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 8年 5月13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 8年 4月17日 午前 8時30分から 令和 8年 4月17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 8年 3月19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

- 1 所 在 青森県西津軽郡鰺ヶ沢町大字浜町  
地 番 1 3 7 番  
地 目 宅地  
地 積 2 4 4. 3 6 平方メートル
- 2 所 在 青森県西津軽郡鰺ヶ沢町大字浜町 1 3 7 番地  
家屋 番号 1 3 7 番  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建  
床 面 積 1 階 8 0. 3 2 平方メートル  
2 階 7 9. 4 9 平方メートル  
(現況)  
床 面 積 1 階 約 8 2. 5 2 平方メートル  
2 階 7 9. 4 9 平方メートル
- 3 所 在 青森県西津軽郡鰺ヶ沢町大字浜町 7 9 番地 3 2  
家屋 番号 7 9 番 3 2 の 2  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建  
床 面 積 1 階 9 2. 3 4 平方メートル  
2 階 4 0. 5 0 平方メートル
- 4 所 在 青森県西津軽郡鰺ヶ沢町大字浜町  
地 番 7 9 番 3 2  
地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 206.80平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年 5月26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2、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、4】

隣地（地番79番31）との境界が不明確である。

## 《 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 青森県西津軽郡鰺ヶ沢町大字浜町  
地 番 1 3 7 番  
地 目 宅地  
地 積 2 4 4 . 3 6 平方メートル
- 2 所 在 青森県西津軽郡鰺ヶ沢町大字浜町 1 3 7 番地  
家屋 番号 1 3 7 番  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建  
床 面 積 1 階 8 0 . 3 2 平方メートル  
2 階 7 9 . 4 9 平方メートル  
(現況)  
床 面 積 1 階 約 8 2 . 5 2 平方メートル  
2 階 7 9 . 4 9 平方メートル
- 3 所 在 青森県西津軽郡鰺ヶ沢町大字浜町 7 9 番地 3 2  
家屋 番号 7 9 番 3 2 の 2  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建  
床 面 積 1 階 9 2 . 3 4 平方メートル  
2 階 4 0 . 5 0 平方メートル



## 物 件 目 録

4 所 在 青森県西津軽郡鰺ヶ沢町大字浜町  
地 番 79番32  
地 目 宅地  
地 積 206.80平方メートル



令和 7年(ケ)第 6号  
令和 7年 2月27日受理  
令和 7年 4月15日提出

# 現況調査報告書

青森地方裁判所  
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

- 1 所 在 青森県西津軽郡鮭ヶ沢町大字浜町  
地 番 1 3 7 番  
地 目 宅地  
地 積 2 4 4 . 3 6 平方メートル  
所有者 A
- 2 所 在 青森県西津軽郡鮭ヶ沢町大字浜町 1 3 7 番地  
家屋 番号 1 3 7 番  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建  
床 面 積 1 階 8 0 . 3 2 平方メートル  
2 階 7 9 . 4 9 平方メートル  
所有者 A
- 3 所 在 青森県西津軽郡鮭ヶ沢町大字浜町 7 9 番地 3 2  
家屋 番号 7 9 番 3 2 の 2  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建  
床 面 積 1 階 9 2 . 3 4 平方メートル  
2 階 4 0 . 5 0 平方メートル  
所有者 A
- 4 所 在 青森県西津軽郡鮭ヶ沢町大字浜町  
地 番 7 9 番 3 2

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 206.80平方メートル

所有者 B



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1, 4
現況地目	■宅地(物件1, 4) □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(物件1)に下記建物(物件2)を所有し, 占有している ■その他の者 上記の者が本土地上(物件4)に下記建物(物件3)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	1 隣地との境界が判然としない部分がある 2 物件1土地西端に祠が設置されている
建物	物件3
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:
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 空き家 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	
執行官保管の仮処分	■ない □ある { 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	□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

占有者及び占有権原 (物件4関係)

占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>		
占有者	■債務者 <input type="checkbox"/>		
占有状況	■敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <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(■A(占有者) ■B(土地所有者))の陳述/■提示文書(回答書)の要旨			
占有権原	□賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>		
占有開始時期	昭和53年 7月31日(新築)		
最初の契約日	上記 年 月 日頃		
契約等期間	上記 年 月 日頃から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし		
更新の種類別	□合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新 <input type="checkbox"/>		
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし		
契約等貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )		
当事者借主	■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) □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 <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 <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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (債務者兼所有者)	<p>1 物件2及び物件3の各建物は、私の所有する居宅である。</p> <p>2 物件2建物は、私の所有する物件1土地を敷地としているが、物件3建物は、Bが所有する物件4土地を敷地としている。</p> <p>Bとは夫婦だったことから、土地の賃料等の対価の支払いはないし、期間の定めもない。</p>
B (物件4所有者)	<p>(回答書の要旨)</p> <p>私が所有する物件4土地に、Aが所有する物件3建物が建っているが、土地賃料等の対価の支払いはない。</p>
C (隣地所有者)	<p>1 本件土地西側隣地(79番31)は私の所有である。</p> <p>2 物件1土地の西端部分と物件4土地西端の一部に設置されている樋は、本件土地と79番31土地との境界として昭和時代から争うことなく暮らしてきた。</p> <p>私が嫁いできたときには、境界付近は既に現在と同じ状況であった。</p>
鱒ヶ沢地区消防本部 (消火栓回答窓口)	<p>1 記録上、物件4土地内に消火栓が設置されている。</p> <p>2 設置時期は昭和37年であり、土地賃料及び設置期間の定めはない。</p>

(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ないし4枚目記載のとおりと認める。
- 2 消防本部の記録上、消火栓が物件4土地に設置されていることになっているが、概測の結果、消火栓は物件4土地の外に設置されているものと一応判断した。
- 3 物件1土地上の祠は、土地に定着せず移動可能であるから工作物と認めた。なお、祠は代々土地所有者が所有しているものであるが、本件では、物件2や物件3建物の常用に供する物とは考えられず、同建物の従物ではなく、本競売目的物ではないものと判断した。
- 4 物件2及び物件3建物とも内部に家庭雑貨や家具等の動産が残置されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

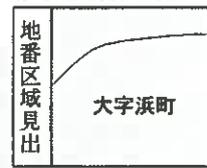
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 2月28日 (金) 9:00 - :	青森地方法務局	土地建物登記事項証明書等受領
7年 4月10日 (木) 9:15 - 11:45	物件所在地	立入のため臨場/全戸不在/解錠/概測/写真撮影/ 隣地所有者と面談
7年 4月10日 (木) 13:30 - 13:55	南津軽郡藤崎町大字榊 字亀田	占有関係調査 (A)
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 4月10日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Dを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



-53190.486 (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。



請求部	所在	西津軽郡 津ヶ沢町 大字浜町				地番	137番			
出力縮	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	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		

これは地図に記載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7年2月28日

青森地方法務局

請求番号：2-3

登記官

(1/1)

( 8 枚目)

公用

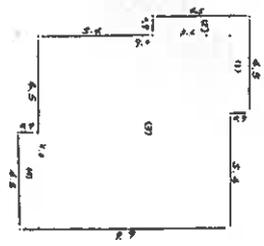
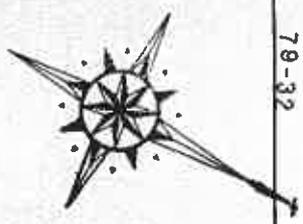


登記年月日：昭和53年9月1日

各階平面図

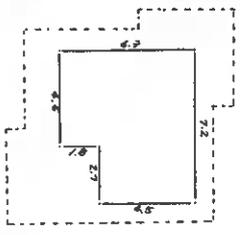
0330269

家屋番号	79-32-2	建築物各階平面図
建築物の所在	西津経郷郷ケ沢町大字浜郷	
		79-32



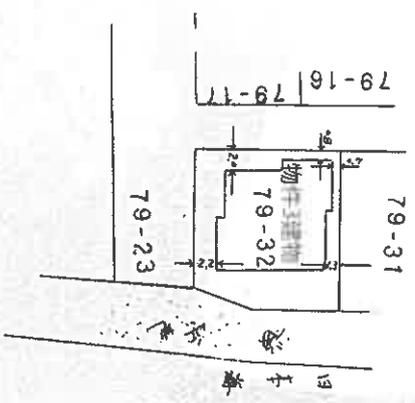
1階

床積	底積	高積	面積
1	4.5	0.9	4.05
2	0.8	0.5	3.84
3	2.4	0.8	81.00
4	4.5	0.8	4.05
合計			92.34



2階

床積	底積	高積	面積
1	4.5	0.9	4.05
2	2.2	0.9	18.15
合計			40.50



これは図面に記載されている内容を説明した断面である。  
（市森林方法務局五所川原支店管轄）  
昭和7年2月28日 市森林方法務局

登記官

A3をA4に縮小

製作者：土地調査士  
 縮尺：1/250  
 申請人：53.9.1  
 縮尺：1/500

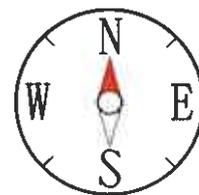
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(日調第12)

(区画別)

# 土地建物位置関係図

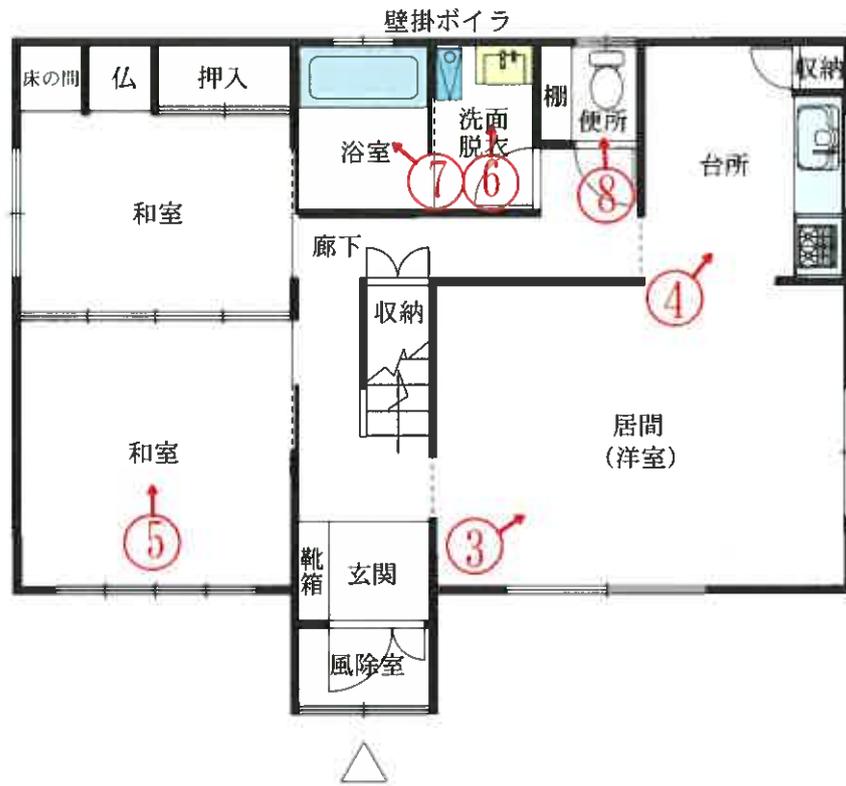
(S=1/250)



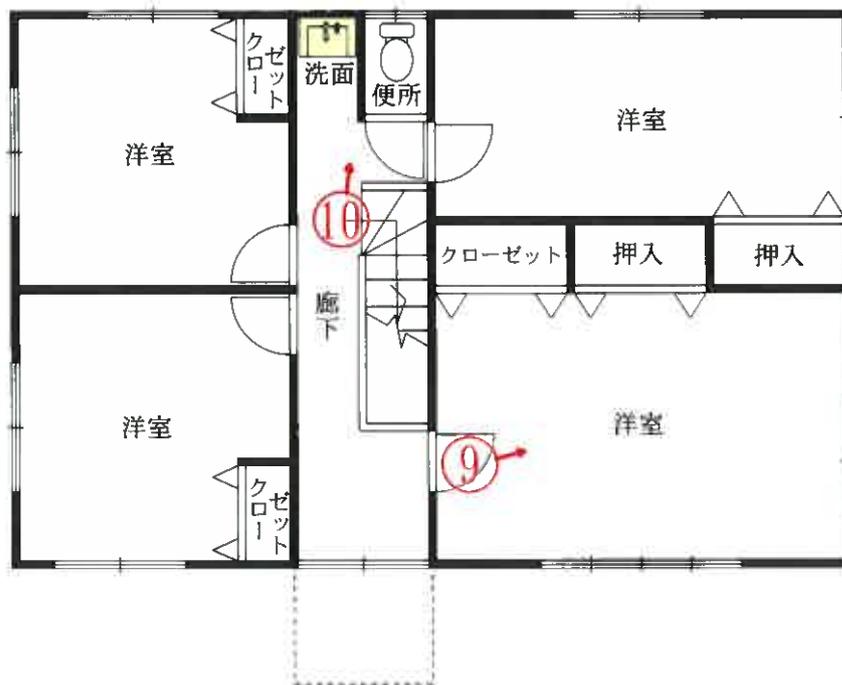
# 建物間取図 (縮尺: 1/100)

## 物件 2

1階



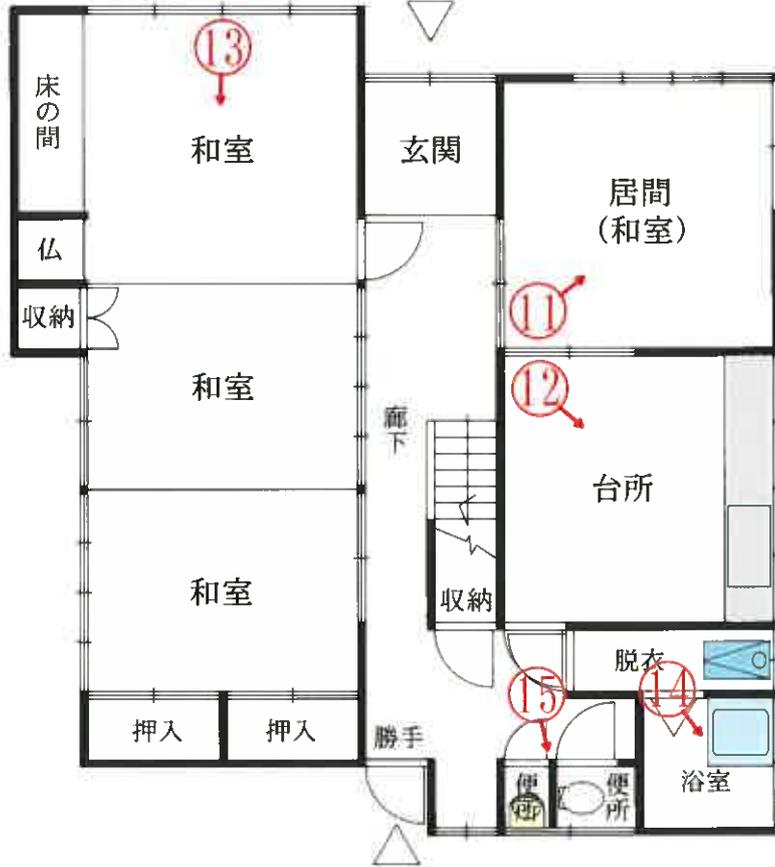
2階



# 建物間取図 (縮尺: 1/100)

## 【物件 3】

1 階



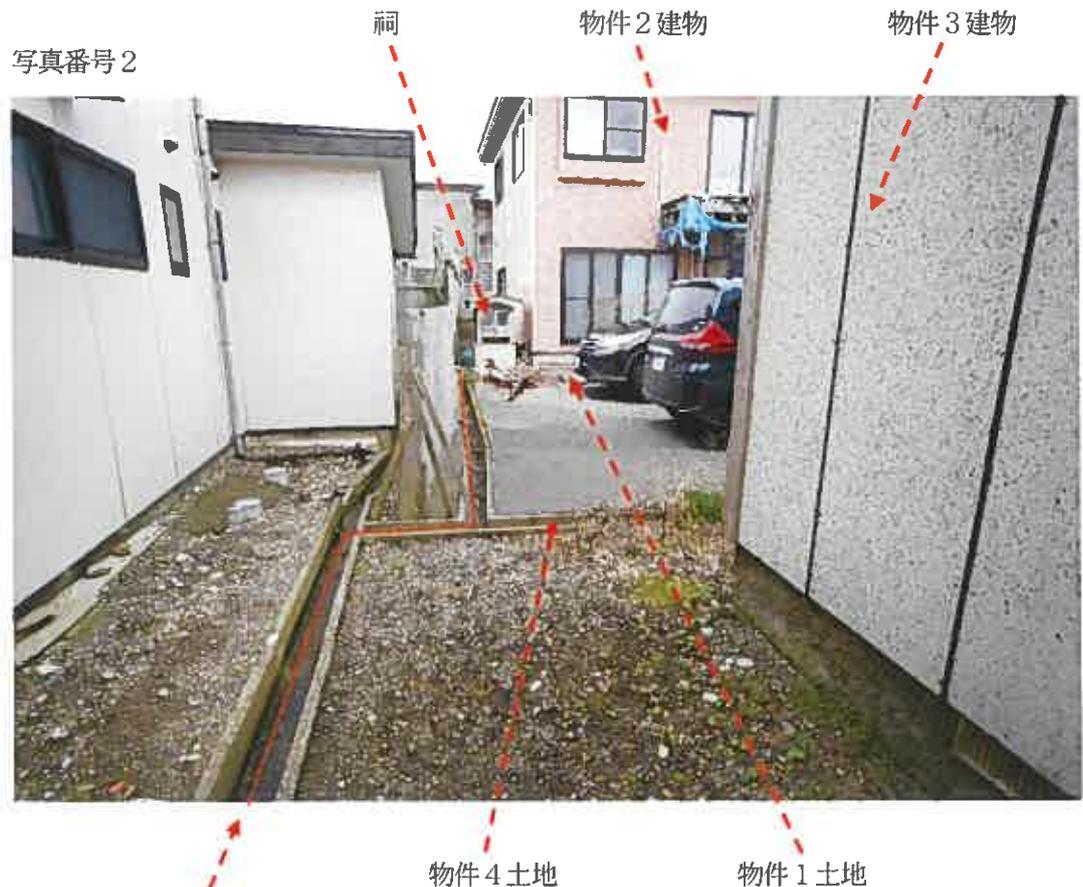
2 階



写真番号 1



写真番号 2



昭和時代から隣地との間で境界とされているという樋

写真番号 3



写真番号 4



写真番号 5



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 1 1



写真番号 1 2



写真番号 13



写真番号 14



写真番号15



写真番号16



副本

令和 7 年 (ケ) 第 6 号  
令和 7 年 4 月 10 日 現地調査  
令和 7 年 4 月 17 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

森 政浩 印

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,865,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 339,000円
物件2(建物)	金 3,905,000円
物件3(建物)	金 253,000円
物件4(土地)	金 368,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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、4の内訳価格は物件2、3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2、3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
1	所在地 地積	西津軽郡鯉ヶ沢町大字浜町 137番 宅地 244.36㎡	同左 同左 同左 同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	(主である建物) 西津軽郡鯉ヶ沢町大字浜町 137番地 137番 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 80.32㎡ 2階 79.49㎡	(主である建物) 同左 同左 同左 同左 1階 約82.52㎡ 2階 同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	(主である建物) 西津軽郡鯉ヶ沢町大字浜町 79番地32 79番32の2 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 92.34㎡ 2階 40.50㎡	(主である建物) 同左 同左 同左 同左 1階 同左 2階 同左
4	所在地 地積	西津軽郡鯉ヶ沢町大字浜町 79番32 宅地 206.80㎡	同左 同左 同左 同左
番号	特記事項		
1, 4	<p>① 本件土地の西側約9㎡(樋より西側の幅約0.5m、長さ約18mの部分)は西側隣接地所有者による時効取得が成立する可能性がある。</p> <p>② 物件1土地西端に祠(目的外工作物)が設置されている。</p>		

## 第4 目的物件の位置・環境等

### 1 物件1, 4一体利用地の概況及び利用状況等

位置・交通	JR五能線「鱒ヶ沢」駅の北西方・道路距離約2km (附属資料「1 位置図」参照)	
付近の状況	物件1～4を含む近隣地域は、鱒ヶ沢町市街地北西方に位置する浜町地区内の既成住宅地域である。土地の利用状況は、画地規模200㎡～400㎡程度の敷地上に中規模の低層一般住宅が標準的。	
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 第1種住居地域 指定 60% 指定 200% なし なし
画地条件	東側間口約29.5m、奥行約15mのほぼ長方形地。 地積 物件1 244.36㎡ 物件4 206.80㎡ 計 451.16㎡ (登記地積) 接面道路及び周囲の宅地とほぼ等高な平坦地で、南東角地。	
接面道路の状況	東側有効幅員約6.5m～7.2m、町道(浜町中7号線)、舗装有 ※建築基準法上：法第42条1項1号道路 南側有効幅員約3m～4m、町道(浜町中6号線)、舗装有 ※建築基準法上：法第42条2項道路	
土地の利用状況等	物件1…土地所有者が、物件1土地に物件2の建物を所有し、占有している。 物件4…その他の者が、物件4土地に物件3の建物を所有し、占有している。 《占有者及び占有権原の概況(物件4関係)》	
	占有範囲	全部
	占有者	債務者
	占有状況	敷地
	占有権原	使用借権
	占有開始時期	昭和53年7月31日(新築)
	最初の契約等	契約日 昭和53年7月31日 期間 期間の定めなし
	契約等当事者	貸主 所有者 借主 占有者

供給処理施設	<p>上水道 あり(敷地内に引き込みがあり接続している)</p> <p>ガス配管 なし</p> <p>下水道 あり(下記特記事項参照)</p>
特記事項	<p>1. 本件土地の西側境界線は公図上直線であるが、現状ではクランク形状となっており境界に沿って樋が設置されている。(附属資料「4 配置図」参照)</p> <p>西側隣接地所有者Cの陳述によると、当該樋は本件土地と西側隣地(79番31)との境界として昭和時代から争うことなく暮らしてきたとのことである。従って、本件土地の西側約9㎡(樋より西側の幅約0.5m、長さ約18mの部分)はCが30年以上前から自己の土地と認識し占有しているため、Cによる時効取得が成立する可能性がある。</p> <p>2. 物件1土地西端に祠が設置されているが、土地に定着せず移動可能であることから工作物と認めた。なお、祠は代々土地所有者が所有しているものであるが、本件では物件2や物件3建物の常用に供する物とは考えられず、同建物の従物ではなく、本競売目的物ではないものと判断した。(附属資料「4 配置図」参照)</p> <p>3. 鯉ヶ沢町水道建設課で調査したところ、本土地の前面道路には下水道公設管が敷設されており、敷地内に汚水樹も引き込まれているが、建物に接続されているかどうかは不明であった。</p> <p>現地調査においては物件2建物は便所付近に浄化槽のモーターが設置されていることから浄化槽を使用しているものと思われる。また物件3建物は便所付近に排気パイプが設置されていることから汲み取りであると思われる。</p> <p>4. 消防本部の記録上、消火栓が物件4土地に設置されていることになっているが、概測の結果、消火栓は物件4土地の外に設置されているものと一応判断した。</p> <p>5. 南側市道は一部4m未満であるが、概測の結果、消火栓が設置されている部分までが道路であるものと一応判断したことから、セットバック減価は行わない。</p> <p>6. 鯉ヶ沢町防災マップ上の津波想定浸水区域(最大想定浸水深2～5m)となっており、浸水の危険性があることに留意を要する。但し、周辺地域一帯も同じく想定浸水区域に指定されていることから、特段減価要因にはならないと考えられる。</p>

## 2 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

区 分	主である建物 家屋番号 137番 居宅
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14年10月1日新築 経過年数 : 約23年 経済的残存耐用年数 : 7年
仕 様	構 造: 木造 屋 根: 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁: 窯業系サイディング張 内 壁: ビニールクロス他 天 井: ビニールクロス、敷目張天井(木目合板)他 床 : フローリング、畳他 設 備: 電気、給排水、ガス(プロパン)、衛生(浄化槽)、浴室、 換気 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: 暖房器具やプロパンガスボンベは取り外してある。
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 : 附属資料「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	建物所有者が本建物を空き家として使用し、占有している。
特 記 事 項	1. 建築後約23年程経過する建物であるが、建物内部は比較的きれいに保たれている。風除室上部の屋根が壊れているほか1階居間の二つのドアが取り外されているが、ほかには特段要修理箇所等は無いようである。 2. 風除室部分約2.20㎡が増築されているが増築時期は不明である。 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。

## 3 建物の概況及び利用状況等 (物件3)

区 分	主である建物 家屋番号 79番32の2 居宅
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53年7月31日新築 経過年数 : 約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: 洗い出し 内 壁: プリント合板、砂壁、繊維壁他 天 井: 敷目張天井(木目合板)、吸音石膏ボード他 床 : 畳、フロアパネル他 設 備: 電気、給排水、ガス(プロパン)、衛生(汲み取り)、浴室、 換気 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: 暖房器具やプロパンガスボンベは取り外してある。
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 : 附属資料「5 建物間取図」参照
品 等	普通
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空き家として使用し、占有している。
特 記 事 項	1. 建築後約47年程経過しかなり老朽化が進行しているほか、建物内 の一部でつる性植物が繁殖しており、保守管理の状態も劣る。 2. 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。

## 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1，4）

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
1	7,600	0.93	244.36	(1-0.60)	691,000
4	7,600	0.93	206.80	(1-0.60)	585,000

（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 鯉ヶ沢(県)－1

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 10,100\text{円}/\text{㎡} \times & 98.4/100 & \times 100/104 & \times 100/126 \approx & 7,600\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

- ◇ 時点修正：基準地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：画地条件+4%（方位）
- ◇ 地域格差：街路条件+3%（幅員、系統連続性）、交通・接近条件▲2%（町中心部、最寄り商業施設等への接近性）、環境条件+25%（居住環境、供給処理施設の整備状態等）…以上、相乗積による。

イ 個別格差：画地条件▲7%（規模▲10%、方位+2%、角地+3%、時効が成立する可能性のある本件土地西側部分の面積控除▲2%の相乗積）

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2, 3)

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	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
2	187,000	162.01	0.18	5,453,000
3	166,000	132.84	0.01	221,000

## 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	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
2	23	7	0.30	0.03	0.18
3	47	0	0.60	0.03	0.01

※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
1	691,000	1.00	0.30	法定地上権	207,000
4	585,000	1.00	0.10	使用借権	59,000
土地利用権等価格(合計)					266,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：

物件1、4の全範囲とした。

ウ 土地利用権等割合：

物件1土地は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30%と判断した。

物件4土地は土地利用権を使用借権と判定し、使用借権割合を本件建付地価格の10%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
1	691,000	-207,000	/	/	(1-0.30)	339,000
2	5,453,000	+125,000	/	/	(1-0.30)	3,905,000
3	221,000	+141,000	/	/	(1-0.30)	253,000
4	585,000	-59,000	(1-0.00)	/	(1-0.30)	368,000
一括価格(合計)						4,865,000

## イ 土地利用権等の加算 :

上記2①により求めた土地利用権等価格合計を物件2, 3の各建物の建築面積比(物件2…約47%、物件3…約53%)により按分し、次のとおり査定した。

・物件2の建物に加算する土地利用権等価格

$$266,000円 \times 0.47 \approx 125,000円$$

・物件3の建物に加算する土地利用権等価格

$$266,000円 \times 0.53 \approx 141,000円$$

ウ 占有減価修正 : 物件4…使用借権 0% (対抗力なし)

エ 市場性修正 : なし

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 (鯉ヶ沢(県)ー1)

所 在 : 西津軽郡鯉ヶ沢町大字漁師町67番  
 価 格 : 10,100円/㎡  
 位 置 : JR五能線「鯉ヶ沢」駅の北西方街路距離約2.4km  
 価 格 時 点 : 令和6年7月1日  
 地 積 : 190㎡  
 供給処理施設 : 水道  
 接 面 街 路 : 南側約9.5m舗装県道  
 用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域内、第1種住居地域  
 (建蔽率60%・容積率200%)  
 地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅の中に小売店舗も見られる住宅地域

## 第7 附属資料

- |   |                  |         |
|---|------------------|---------|
| 1 | 位 置 図            | ・・・ 1 葉 |
|   | (出所: 国土地理院「地形図」) |         |
| 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 | 配 置 図            | ・・・ 1 葉 |
| 5 | 建 物 間 取 図        | ・・・ 1 葉 |

-以上-

附属資料 1 位置図

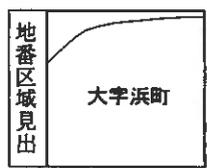




附属資料 2 法第14条第1項地図

3版をA4版に縮小

-53187.733 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部分	所在	西津軽郡鯉ヶ沢町大字浜町			地番	79番32			
出力尺	1/500	精度区分	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		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年1月7日  
 青森地方法務局五所川原支局  
 登記官

地図整理番号：M09899  
 (1/1)

登記年月日：平成14年10月15日

附属資料 3 建物図面・各階平面図写(その1)

0330335

各階平面図

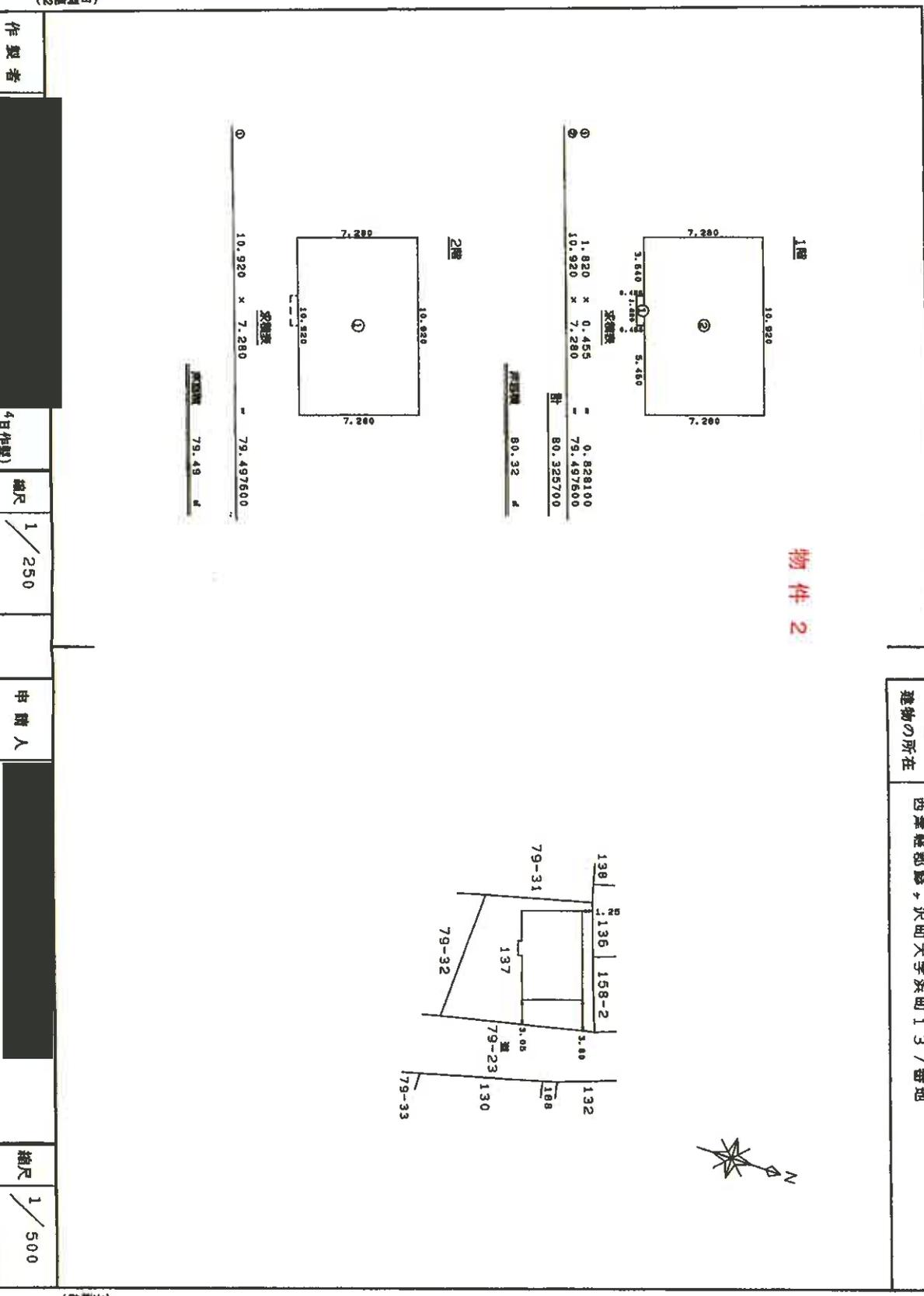
家屋番号	137番	建物各階平面図
建物の所在	西澤郷郡輪ヶ沢町大字浜町137番地	

物件 2

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
 令和7年1月7日 青森地方裁判所五所川原支局 書記官

登記官

(百縮進12)



(百縮進)

製作者	[Redacted]			申請人	[Redacted]	
4日作製	縮尺	1/250	縮尺	1/500		

平成14.10.15登記

登記年月日：昭和53年9月1日

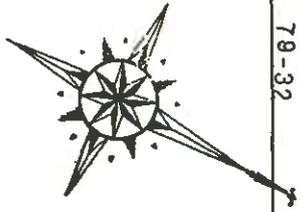
附属資料 3 建物図面・各階平面図写(その2)

各階平面図

0330269

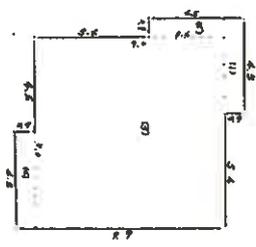
家屋番号	79-32-2	建物各階平面図
建物の所在	西津経郡豊ケ沢町大字浜	79-32

物件 3



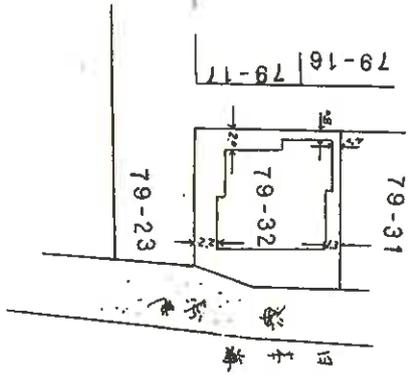
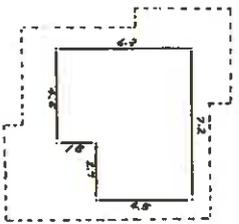
1階

階	積	高	積
1	4.5	0.9	4.05
2	0.9	0.6	3.24
3	9.0	0.0	0.00
4	0.3	0.8	4.05
床面積			92.34



2階

階	積	高	積
1	4.5	0.9	28.95
2	0.9	0.6	12.15
床面積			49.50



(日割進12)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

53.9.1

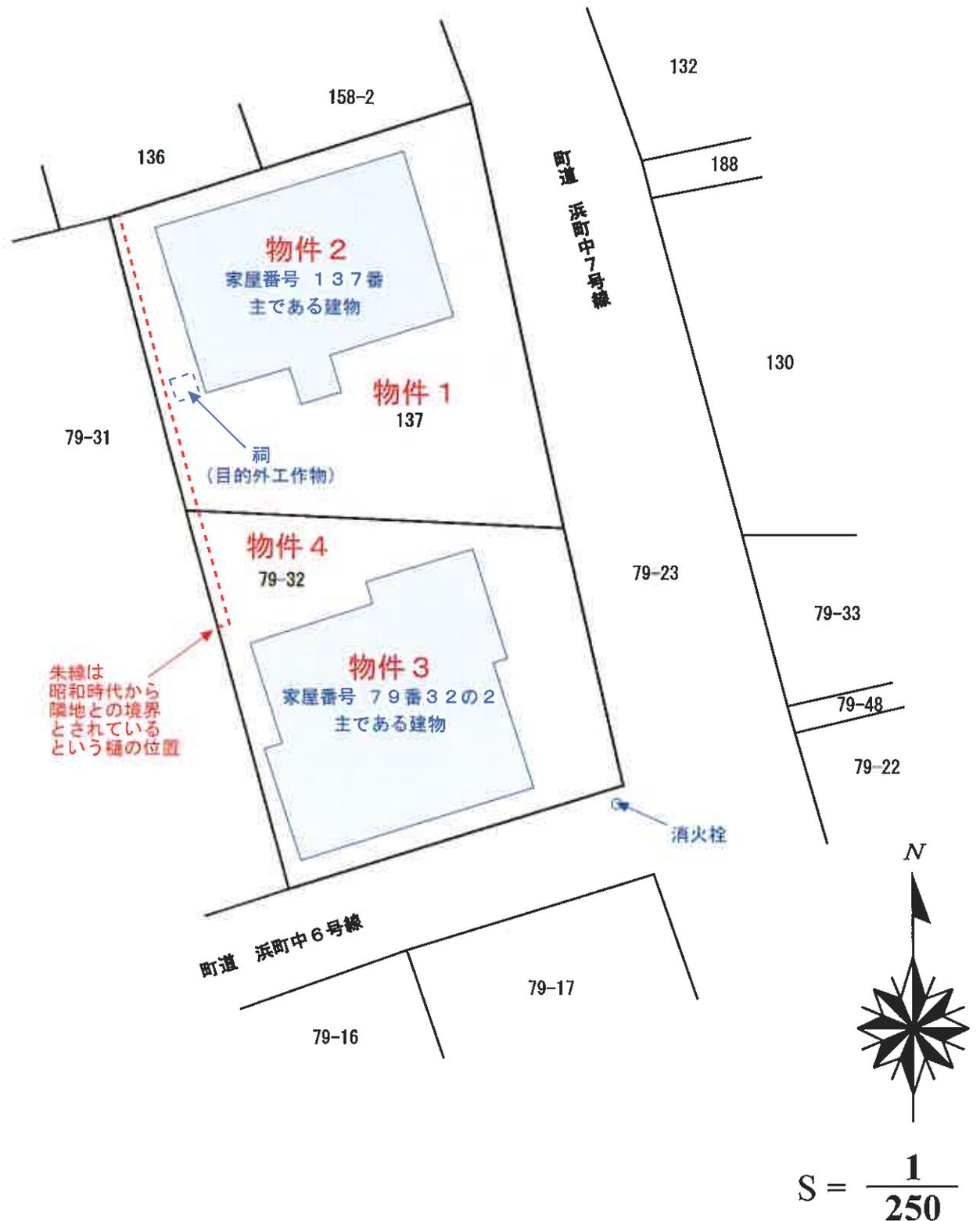
A3版をA4版に縮小

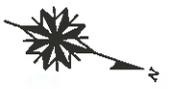
(実測)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である  
 令和7年1月7日  
 豊後地方支庁五所川原支局  
 登記官

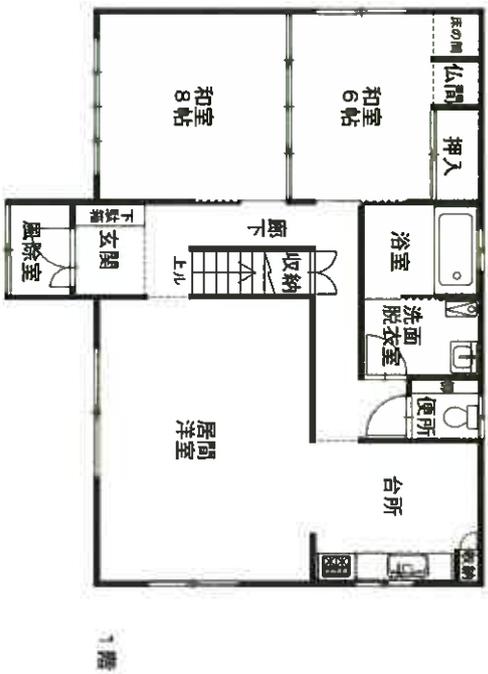
# 附属資料 4 配置図

所在 西津軽郡鰺ヶ沢町大字浜町

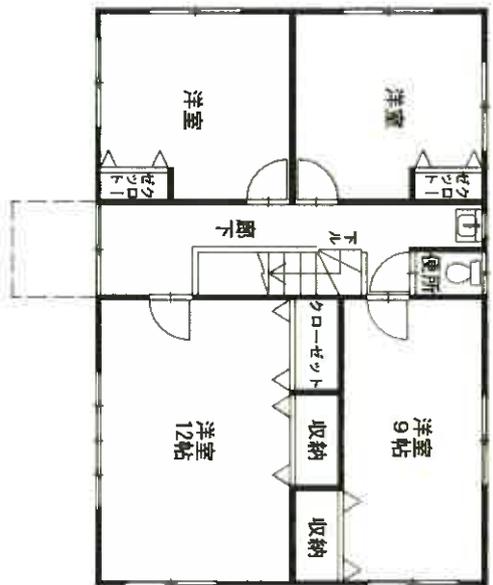




物件 2



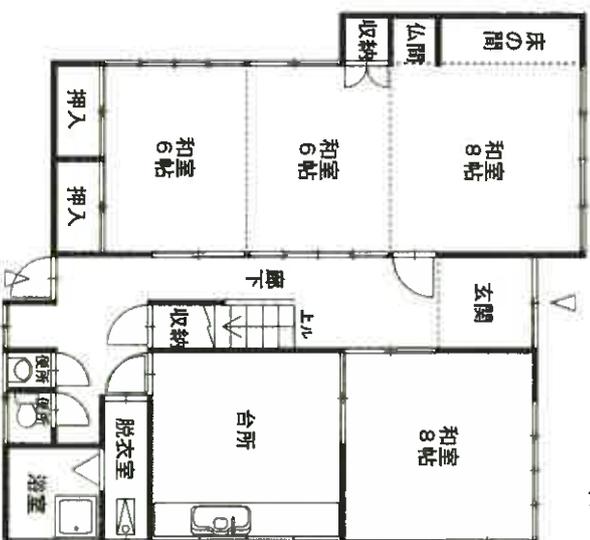
1階



2階



物件 3



1階



2階

$$S = \frac{1}{100}$$

A3版をA4版に縮小