

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月21日

青森地方裁判所第2民事部

裁判所書記官 岸 禎 尚

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 6月 9日 午前 8時30分から 令和 8年 6月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月18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 7月 8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 6月19日 午前 8時30分から 令和 8年 6月19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 5月21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 | 青森県五所川原市大字稲実字米崎 |
| | 地 番 | 1 1 3 番 2 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 6 . 9 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 青森県五所川原市大字稲実字米崎 1 1 3 番地 2 0 |
| | 家屋 番号 | 1 1 3 番 2 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 2 . 8 7 平方メートル
2 階 5 2 . 1 7 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 4月 13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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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】

- ・本件土地と一体利用されている法定公共物（水路）が存する。買受人は同公共物を管理する五所川原市との協議を要する。
- ・本件土地に電柱及び支線が設置されている。

《 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 | 青森県五所川原市大字稲実字米崎 |
| | 地 番 | 1 1 3 番 2 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 6 . 9 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 青森県五所川原市大字稲実字米崎 1 1 3 番地 2 0 |
| | 家屋 番号 | 1 1 3 番 2 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 2 . 8 7 平方メートル
2 階 5 2 . 1 7 平方メートル |



令和 8 年（ケ）第 6 号

令和 8 年 3 月 4 日受理

令和 8 年 4 月 1 日提出

（評価人 工藤美佐緒）

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 | 青森県五所川原市大字稲実字米崎 |
| | 地 番 | 1 1 3 番 2 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 6 . 9 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 青森県五所川原市大字稲実字米崎 1 1 3 番地 2 0 |
| | 家屋 番号 | 1 1 3 番 2 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 2 . 8 7 平方メートル
2 階 5 2 . 1 7 平方メートル |



その他の事項

- 1 本件債務者兼所有者は、南東側の五所川原市大字稲実字米崎所在の水路（法定外公共物）を物件2の敷地として一体利用している状況が窺われる（写真番号2参照）。
- 2 物件2の1階北東側の天井部分に広範囲に雨漏り様のシミが見られる（写真番号6参照）。
- 3 物件2の玄関から通じる廊下の右側部分が黒ずみ、カビ様の形跡がある（写真番号7参照）。
- 4 本件物件の西側に電柱及び支線がある（写真番号1, 2参照）。
- 5 本件物件の南西側に接面している五所川原市大字稲実字米崎113番19（以下「113-19」という。）は、有限会社全日開発所有の公衆用道路となっており、評価人工藤美佐緒の調査によると、前記道路は建築基準法第42条第1項第2号道路となっているとのことである。

(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
<p>■ B (債務者兼所有者の子)</p>	<p>(令和8年3月26日に聴取した。)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 本件債務者兼所有者Aは、私の父です。 2 Aは通院のため不在です。 3 本日の調査には、私が立ち会います。 4 本件物件は、Aの居宅等として使用しています。 5 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。 6 物件2の1階北東側の天井部分にシミが見られますが、本件物件取得時からのようです。 7 また、玄関から浴室に通じる廊下の右側は、湿気によりカビが生えてしまっています。 8 今述べた以外にも浴室の換気扇も壊れてしまっていますし、トイレの洗浄レバーなどにも不具合がある状態です。 9 本件物件の左側にある電柱は、物件1に立てられているものです(写真番号1参照)。 10 Aと隣地所有者との間で境界線等にかかわるトラブルは今のところありません。 11 本件物件の南東側に設置されている塀は、南東側の土地所有者が設置したものです。
<p>■ 同上</p>	<p>(令和8年3月31日に電話で聴取した。)</p> <ol style="list-style-type: none"> 12 物件1の南東側の一部は水路敷となっているということは知っています。 13 Aが本件物件を買い受けたときには、水路が埋められ現状のようになっていたようです。Aがこれまで水路敷部分について五所川原市から占用許可を受けたり、払下げを受けたということはないものと思います。
<p>■ 五所川原市 (土木課)</p>	<p>(令和8年4月1日に聴取した。)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 本件物件の南東側の水路(法定外公共物)について、Aからの占用許可申請はありませんし、五所川原市がAに対し、払下げをしたということもありません。 2 なお、本競売により本件物件を取得した買受人は、その使用等について、当市土木課にお問合せください。

(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

- 本件については、当職及び評価人工藤美佐緒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
8年 3月 5日 (木) : - :	債務者兼所有者住所地	現況調査期日等通知書送付
8年 3月 5日 (木) : - :	五所川原市役所	民事執行法第57条第4項請求
8年 3月 5日 (木) : - :	青森地方法務局	土地建物登記事項証明書等請求、同受領
8年 3月 26日 (木) 13:20 - 14:00	物件所在地	現地確認、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
8年 3月 31日 (火) 16:40 - 16:50	B	水路(法定外公共物)について電話聴取
8年 4月 1日 (水) 10:30 - 10:45 11:00 - 11:15	物件所在地→五所川原市役所	水路(法定外公共物)調査
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 type="checkbox"/> 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。</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

A3をA4に縮小

113-17
 113-35
 113-37
 114-15
 117-1
 117-38
 117-39
 117-42
 118-14
 118-15
 120-11
 120-12
 120-13
 120-14
 120-15
 120-16
 120-17
 120-18
 120-19
 120-20
 120-21
 120-22
 120-23
 120-24
 120-25
 120-26
 120-27
 120-28
 120-29
 120-30
 120-31
 120-32
 120-33
 120-34
 120-35
 120-36
 120-37
 120-38
 120-39
 120-40
 120-41
 120-42
 120-43
 120-44
 120-45
 120-46
 120-47
 120-48
 120-49
 120-50
 120-51
 120-52
 120-53
 120-54
 120-55
 120-56
 120-57
 120-58
 120-59
 120-60
 120-61
 120-62
 120-63
 120-64
 120-65
 120-66
 120-67
 120-68
 120-69
 120-70
 120-71
 120-72
 120-73
 120-74
 120-75
 120-76
 120-77
 120-78
 120-79
 120-80
 120-81
 120-82
 120-83
 120-84
 120-85
 120-86
 120-87
 120-88
 120-89
 120-90
 120-91
 120-92
 120-93
 120-94
 120-95
 120-96
 120-97
 120-98
 120-99
 120-100

YPOCC

YPOCC

(8枚目)

請求番号 : 3-1
(2/2)

公用

3 (10)

令和8年3月5日
青森地方裁判所
（青森地方裁判所青森支部）
判決は図面に記載の土地及び権利の範囲、内容について
（青森地方裁判所青森支部）
青森地方裁判所

登記年月日：平成9年5月14日

0015185

17000

113-5 / 113-2 / 113-1
113-6 / 113-6 / 113-5 / 113-4
113-7 / 113-7 / 113-25
113-8 / 113-8 / 113-25
113-9 / 113-9 / 113-25
113-10 / 113-10 / 113-25
113-11 / 113-11 / 113-25
113-12 / 113-12 / 113-25
113-13 / 113-13 / 113-25
113-14 / 113-14 / 113-25
113-15 / 113-15 / 113-25
113-16 / 113-16 / 113-25
113-17 / 113-17 / 113-25
113-18 / 113-18 / 113-25
113-19 / 113-19 / 113-25
113-20 / 113-20 / 113-25
113-21 / 113-21 / 113-25
113-22 / 113-22 / 113-25
113-23 / 113-23 / 113-25
113-24 / 113-24 / 113-25
113-25 / 113-25 / 113-25

地積測量図

地積の所在 茨城県原田大字稲葉字米崎

面積の測定は、この図面に記載の土地及び権利の範囲、内容について

地積番号	面積 (㎡)	面積 (坪)	地積面積
① 113-5	150.8980	45.8132	150.8980
② 113-6	165.5925	49.6725	165.5925
③ 113-7	168.4290	50.5296	168.4290
④ 113-8	165.5937	49.6741	165.5937
⑤ 113-9	168.4290	50.5296	168.4290
⑥ 113-10	165.5937	49.6741	165.5937
⑦ 113-11	168.4290	50.5296	168.4290
⑧ 113-12	165.5937	49.6741	165.5937
⑨ 113-13	168.4290	50.5296	168.4290
⑩ 113-14	165.5937	49.6741	165.5937
⑪ 113-15	168.4290	50.5296	168.4290
⑫ 113-16	165.5937	49.6741	165.5937
⑬ 113-17	168.4290	50.5296	168.4290
⑭ 113-18	165.5937	49.6741	165.5937
⑮ 113-19	168.4290	50.5296	168.4290
⑯ 113-20	165.5937	49.6741	165.5937
⑰ 113-21	168.4290	50.5296	168.4290
⑱ 113-22	165.5937	49.6741	165.5937
⑲ 113-23	168.4290	50.5296	168.4290
⑳ 113-24	165.5937	49.6741	165.5937
㉑ 113-25	168.4290	50.5296	168.4290
① 113-25	0.3239	0.3239	0.3239

① 113-5
② 113-6
③ 113-7
④ 113-8
⑤ 113-9
⑥ 113-10
⑦ 113-11
⑧ 113-12
⑨ 113-13
⑩ 113-14
⑪ 113-15
⑫ 113-16
⑬ 113-17
⑭ 113-18
⑮ 113-19
⑯ 113-20
⑰ 113-21
⑱ 113-22
⑲ 113-23
⑳ 113-24
㉑ 113-25

作製者

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記載された土地の登記簿上の面積であり、
（實地地方建設局立所測量事務所）
令和8年3月6日 實地地方建設局

登記簿

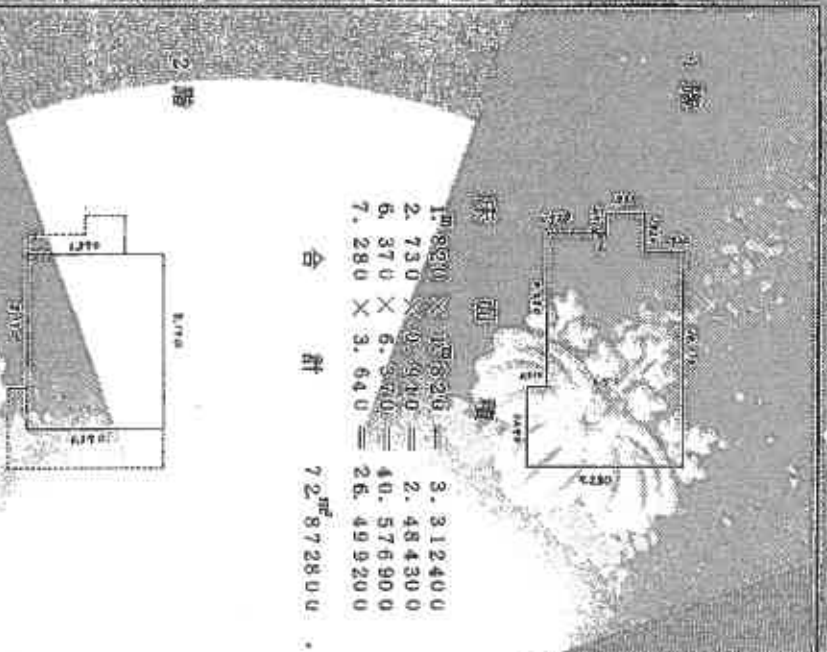
0208176 各階平面図

YBOON

家屋番号	113-20
建物の所在	和歌山県和歌山市入心橋築字米橋113-20

建築物平面図

床面積	1 st 820	2 nd 820	3. 312400
	2. 730	4. 940	2. 484300
	6. 370	6. 340	40. 576900
	7. 280	3. 640	26. 499200
合計			72 ^{m²} 872800



床面積 113-20 × 3.190 = 52.170300



作成者

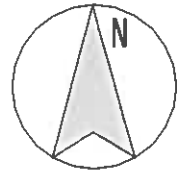
1/200

印刷人

縮尺 1/500

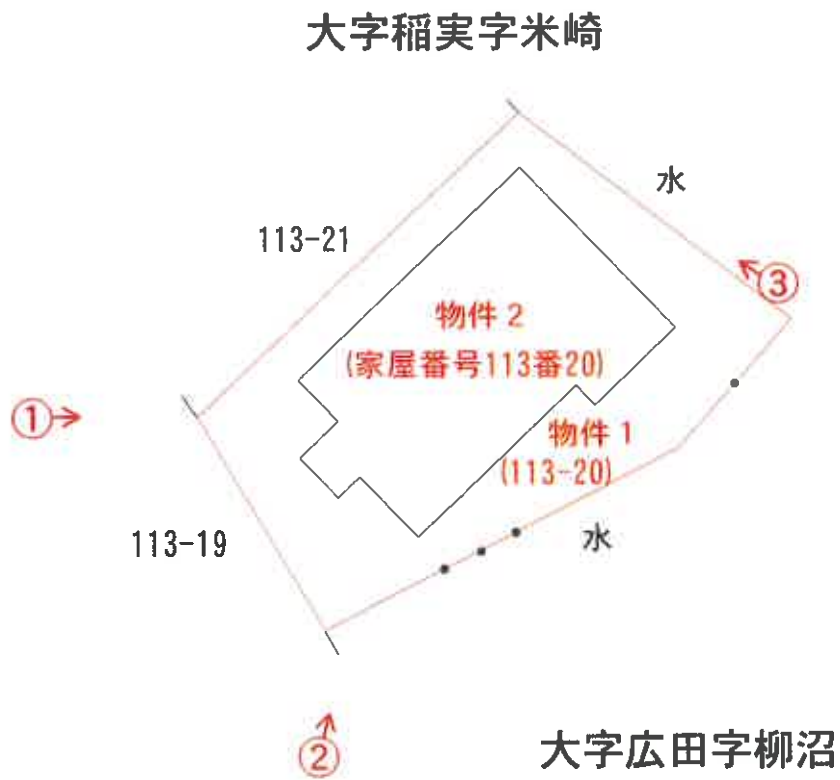
平成27年12月28日

土地建物位置関係図



S=1/250

写真撮影地点

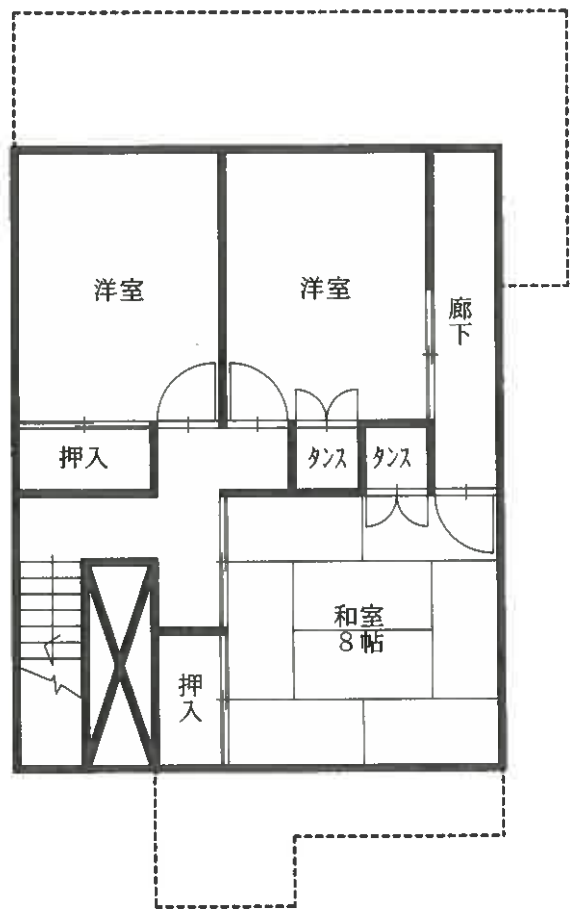



間取図 (物件2)

1階



2階



写真撮影地点 

写真番号 1



支線

電柱

物件 2

物件 1

写真番号 2



電柱

物件 2

物件 1

水路敷

写真番号 3



物件 2

物件 1

写真番号 4



物件 2

写真番号 5



物件 2

写真番号 6



物件 2

写真番号 7



物件 2

写真番号 8



物件 2

写真番号 9



物件 2

写真番号 10



物件 2

(17 枚目)

令和 8 年 (ケ) 第 6 号

令和 8 年 3 月 26 日 現地調査

令和 8 年 4 月 6 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

工 藤 美 和 結

印

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 1,349,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 748,000 円
物件2(建物)	金 601,000 円

- 1 一括価格は、物件1, 2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1の内訳価格は、物件2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 番 地 目 地 積	五所川原市大字稲実字米崎 113 番 20 宅地 166.93 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	五所川原市大字稲実字米崎 113 番地 20 113 番 20 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 72.87 m ² 2 階 52.17 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左 同 左
特 記 事 項			
<p>南東側に隣接する水路が埋立てられ、現況において物件 1 の土地と一体として利用されている状況が認められる。</p> <p>当該水路は、五所川原市が所有・管理する法定外公共物（水路）に該当する（五所川原市役所土木課管理係回答による。）。</p> <p>しかしながら、当該水路に係る占用及び埋立てについての許可は確認されていない。</p> <p>無許可で占用されている場合には、使用許可申請等の手続が求められることがあるほか、水路としての機能の状況によっては払下げに関する協議が行われる場合がある。</p> <p>なお、当該部分は目的物件に含まれないものであり、現況のまま第三者が継続利用することは許可されていないため、今後の利用にあたっては関係機関（五所川原市役所土木課）との協議及び必要な手続を要する。</p>			

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 1)

位置・交通	J R 五能線「五所川原」駅の南東方約 3.8 k m (道路距離) (附属資料 1 位置図参照)	
付近の状況	五所川原市中心市街地南東方, 一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。地域内に最近特別の経済的変動要因はなく, 今後とも現状程度で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 指定建蔽率 指定容積率 防火規制 その他の規制	非線引き都市計画区域 用途無指定地域 70% 200% なし 特になし
画地条件	間口約 8.5m, 奥行最長約 18.5mのほぼ長方形地 地積 166.93 m ² (登記地積) 接面道路ならびに周囲の宅地とほぼ等高な平坦地 (南西向き中間画地)。	
接面道路	幅員約 6m 私道 舗装有 建築基準法上: 法第 42 条第 1 項 2 号道路	
土地の利用状況	土地所有者が, 本土地上に物件 2 建物を所有し占有している。画地の西側角部の前面道路沿いに電柱が設置されている(附属資料 4 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
特記事項	五所川原市の洪水ハザードマップによれば, 本土地は想定最大規模降雨に基づく浸水想定区域(浸水深 0.5m 以上 3.0m 未満)に位置する。	

2. 建物の概況及び利用状況 (物件 2)

区 分	主である建物 家屋番号 113 番 20
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記上) 平成 2 年 1 月 5 日新築 経過年数 約 36 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 サイディング貼り 内壁 ビニールクロス 天井 ビニールクロス, 目透し天井, 石膏ボード外 床 フローリング, 畳, クッションフロア外 設備 電気, 給排水, 衛生(浄化槽), 浴室, ガス(プロパン)給湯外 ※設備の稼働状況については下記の保守管理の状態欄を参照のこと。 その他 特になし
床面積(現況)	第 3 項 目的物件欄記載のとおり
現況用途等	階 層 2 階建 現況用途 居宅 間 取 り (附属資料 5 建物間取図のとおり)
品 等	中位
保守管理の状態	目視確認及び関係人からの聴取に基づき確認したところ、1 階和室の天井には広範囲に変色・シミが認められ、当該シミは 2 階直下部分にも及んでいる。なお、現時点において水滴の滴下は確認されていない。 さらに、1 階廊下壁面には黒カビの発生が認められ、室内において湿気の影響がうかがわれる状況にある。 設備の状況については、浴室の換気設備が作動しない状態にあり、またトイレの洗浄パイプに不具合があり、通常操作が困難な状況である旨、関係人から聴取した。なお、設備の動作確認は行っていないため、正常に稼働するか否かは不明である。 以上より、本件建物は全体として保守管理の状態は必ずしも良好とはいえない状況にある。
建物の利用状況	建物所有者が居宅として使用し占有している。
特記事項	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 物件 1(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 修 正 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ≒オ
1	14,800	1.03	166.93	(1-0.40)	1,527,000

(総額につき千円未満の端数金額は四捨五入、以下同じ)

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 五所川原(県)ー4

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 14,400 \text{ 円/㎡} & \times 102.7/100 & \times 100/100 & \times 100/100 & \text{≒} & 14,800 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

- ◇ 時 点 修 正 : 公示価格等の価格時点から本件の価格時点までの推定変動率である。
- ◇ 標準化補正 : 標準的
- ◇ 地 域 格 差 : ほぼ同等

イ 個 別 格 差 : 画地条件+3% (方位)

※南東側隣接水路部分が埋立てられ一体的に利用されているため、現況においては駐車スペース等に若干の余裕が認められるが、当該部分は目的物件に含まれない。なお、当該部分を考慮しない場合においても、間口・規模等からみて建物利用に特段の支障は認められない。

ウ 地 積 : 登記数量

エ 建 付 減 価 : 建物の老朽化の程度、敷地との適応の状態を考慮した。

② 物件 2(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。

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
2	160,000	125.04	0.02	400,000

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
2	36年	0年	0.50	0.03	0.02

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} / (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数})) \} \times (1 - \text{観察減価率})$$

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	建付地価格 (円)	土地利用権等 の及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア		ウ	エ	ア×イ×ウ÷エ
1	1,527,000	1.0	0.30	法定地上権	458,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件 1 土地の全範囲と判定した。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、法定地上権価格を本件建付地価格の 30% 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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評 価 額 (円)
	(1①オ, 1②エ) ア	(2①エ) イ				(ア+イ) ×ウ×エ×オ
1	1,527,000	-458,000		(1±0)	(1-0.30)	748,000
2	400,000	+458,000		(1±0)	(1-0.30)	601,000
一括価格 (合計)						1,349,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

オ 競売市場修正：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 採用した公示地等の概要

地価調査基準地 (五所川原(県)-4)

所在・地番：五所川原市大字広田字榊森 51 番 24

価 格：14,400 円/㎡

位 置：JR 五能線「五所川原」駅の南東方道路距離約 4.5 km 先に位置する。

価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日

地 積：198 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北側約 6m 舗装市道に接面

用途指定等：非線引き都市計画区域・用途無指定地域 (指定建蔽率 70%・指定容積率 200%)

地域の概要：中規模一般住宅の中に医院、小規模事業所も見られる新興住宅地域

第 7 附属資料の表示

- | | | |
|----|-----------------------|-----|
| 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 | 1 葉 |
| 4. | 配置図 | 1 葉 |
| 5. | 建物間取図 | 1 葉 |

以 上

1. 位置図

地理院地図
GSI Maps



令和8年(ケ)第6号

附属資料


2. 法第14条第1項地図写

所在：五所川原市大字稻実字米崎



図上測定)

た座標補正パラメータ (touhokutaiheiyouki2011.par) による修正がされています。

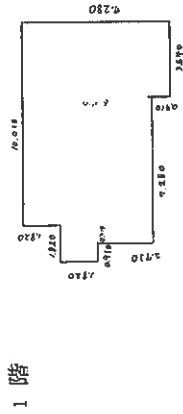

 地番区
 大字稻実字米崎
 見出
 1/1000
 大字広田字柳沼

建築物各階平面
3. 建物図面 - 各階平面図写

A3版をA4版に縮小

家屋番号	113-20
建物の所在	五所川原市大字稲実字米崎 113-20

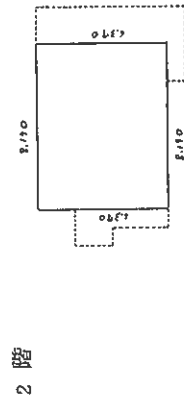
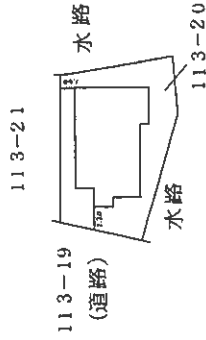
0208176 各階平面図



床面積

1. 820 × 1.820 =	3.312400
2. 730 × 0.410 =	2.484300
6. 370 × 6.370 =	40.576900
7. 280 × 3.640 =	26.499200
合計	72.872800

物件2建物



床面積

6. 370 × 8.190 =	52.170300
------------------	-----------

(2階縮小)

製作者	縮尺 1/250	縮尺 1/500
申請人	5日作製	平成 2.1.8

(日調連12)

令和8年(ケ)第6号
附属資料

4. 配置図

所在：五所川原市大字稻実字米崎



S:1/250

令和8年（ケ）第6号
附属資料
5. 建物間取図

物件2建物

