

必ずお読みください！

事件番号 令和8年（ヌ）第18004号

注 意 書

令和8年10月1日から、青森地方裁判所弘前支部及び八戸支部の不動産執行事件は青森地方裁判所本庁で取り扱うことになりました。これに伴い、本件は青森地方裁判所弘前支部から青森地方裁判所本庁に回付され、青森地方裁判所本庁において売却を実施しております。

入札にあたっては、公告書に表示された事件番号（上記事件番号と同じ）を記載した入札書を青森地方裁判所本庁の執行官室に提出してください。また、入札保証金は青森地方裁判所本庁あての振込依頼書（振込先が「アオモリチサイ」となっているもの）を利用し、青森地方裁判所本庁あてに振り込んでください。

なお、誤って入札書を弘前支部執行官室に提出したり、誤って入札保証金を弘前支部に振り込んだりした場合、入札は無効となりますので、ご注意ください。

※誤って振り込まれた入札保証金の還付には数週間を要する場合があります。

【入札に関するお問合せ】青森地方裁判所本庁 執行官室

電話番号 017-773-1781（直通）

【事件の内容に関するお問合せ】青森地方裁判所本庁 不動産執行係

電話番号 017-722-5624（直通）

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 16 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 8 月 10 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 8 月 17 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 8 月 20 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 9 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 8 年 8 月 21 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 8 月 21 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 7 月 16 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	4, 209, 000 3, 367, 200	一括	841, 800	47, 824	0
1	1, 519, 000				
2	2, 690, 000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 南津軽郡藤崎町大字常盤字二西田 |
| | 地 番 | 40番20 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 298.32平方メートル |
| 2 | 所 在 | 南津軽郡藤崎町大字常盤字二西田40番地20 |
| | 家屋 番号 | 40番20 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 74.52平方メートル
2階 74.52平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |



物 件 明 細 書

令和 8年 6月 4日

青森地方裁判所弘前支部

裁判所書記官 清 水 陽 彦

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

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

- 1 所 在 南津軽郡藤崎町大字常盤字二西田
地 番 40 番 20
地 目 宅地
地 積 298.32 平方メートル
- 2 所 在 南津軽郡藤崎町大字常盤字二西田 40 番地 20
家屋 番号 40 番 20
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 74.52 平方メートル
2 階 74.52 平方メートル
(現況)
種 類 居宅・車庫



令和 8 年（ヌ）第 4 号
令和 8 年 4 月 6 日 受理
令和 8 年 5 月 20 日 提出
（評価人 久保田 新）

現況調査報告書

青森地方裁判所弘前支部

執行官 堀 川 浩 二

（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 | 南津軽郡藤崎町大字常盤字二西田 |
| | 地 番 | 4 0 番 2 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 8 . 3 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 南津軽郡藤崎町大字常盤字二西田 4 0 番地 2 0 |
| | 家屋 番号 | 4 0 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 4 . 5 2 平方メートル
2 階 7 4 . 5 2 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 1		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 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。 ☐ 「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	北東側の道路に面した部分に株式会社東北電力の電柱が設置されている		
建物	物件 2		
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 : 居宅・車庫 ☐ 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 居宅・車庫 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 ☐ 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

関係人の陳述	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
☒ B (債務者と同居の親族)	1 私は債務者 A と同居する親族です。今日は A が都合が付かないので私に対応します。 2 物件 2 建物には私達家族が住んでいるだけでその他の人が使っている部分はありません。 3 道路に面した部分に東北電力の電柱が設置されています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

関係人の陳述及び現況にてらし、2枚目記載のとおりと認める。

(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	調査の方法等
8 年 4 月 7 日 (火) 14 : 10 - 14 : 30	法務局弘前支局	土地建物登記事項証明書等受理
8 年 4 月 16 日 (木) 12 : 30 - 12 : 40	物件所在地	立入のため臨場/関係人と面談/概測/写真撮影 (外部)
8 年 4 月 27 日 (月) 10 : 00 - 10 : 30	物件所在地	立入のため臨場/関係人と面談/概測/写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(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。

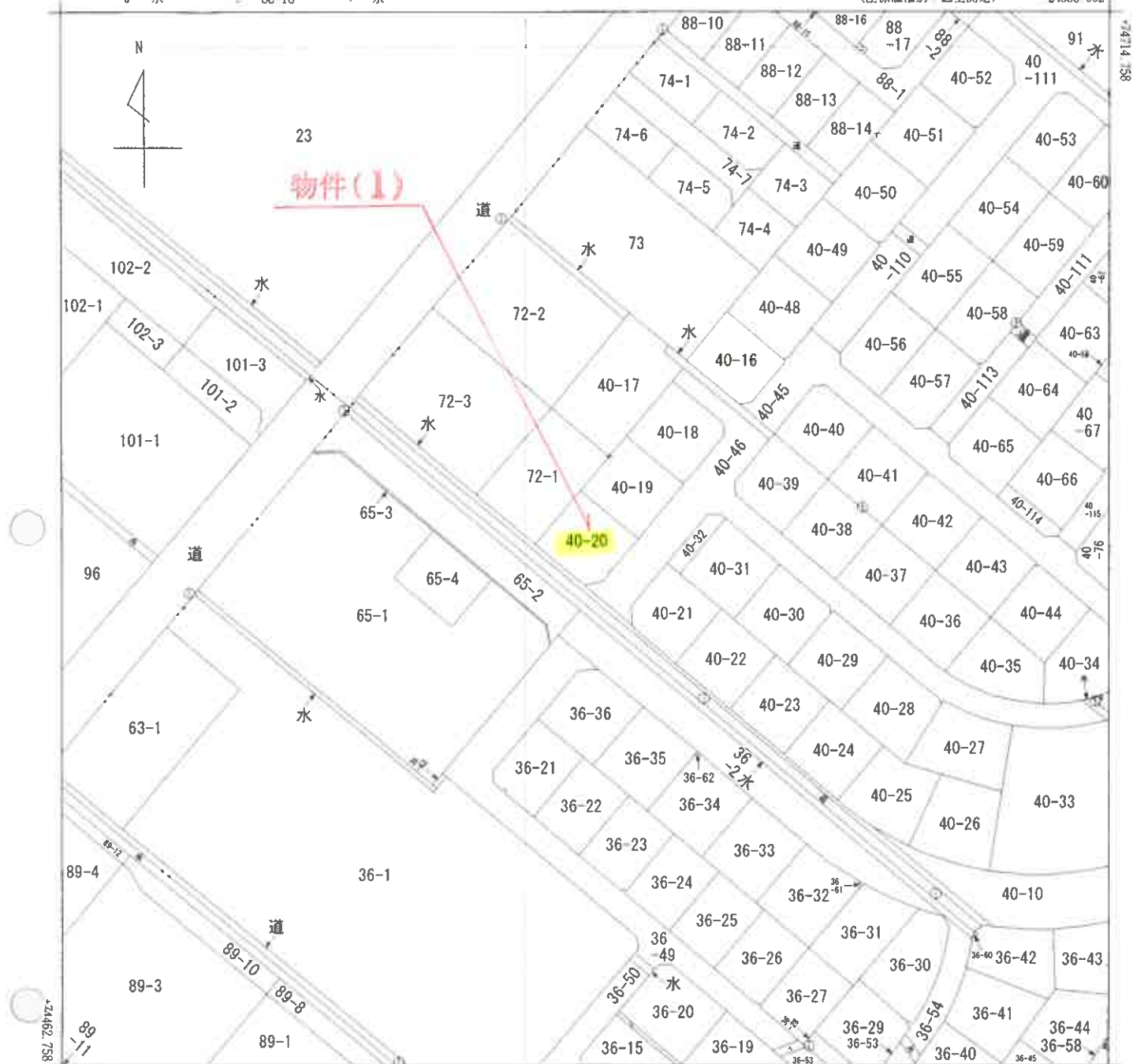
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ	40-112	道	40-45	ト	36-64
ロ	水	88-18	水		

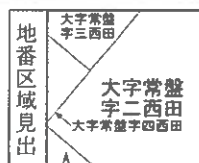
(座標値種別：図上測定)

24558 002



-24808.002 (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。



A 大字常盤字
四西田

請 求 部 分	所 在	南津軽郡藤崎町大字常盤字二西田					地 番	40番20		
出 力 縮 尺	1/1000	精 度 区 分	甲三	座 標 系 又 は 記 号	X	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和50年11月				備 付 年 月 日 (原図)	昭和52年5月27日		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。

令和8年4月7日

青森地方法務局弘前支局

請求番号：28-1

登記官

(1/1)

(6 枚目)

公用

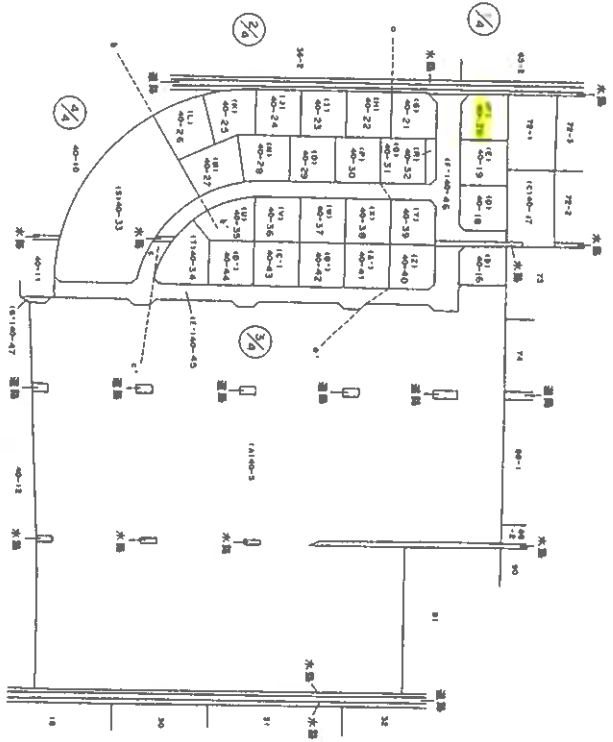
登記年月日 平成13年2月14日

A3をA4に縮小

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。
令和8年4月7日 青森地方方法務局弘前支局 登記官

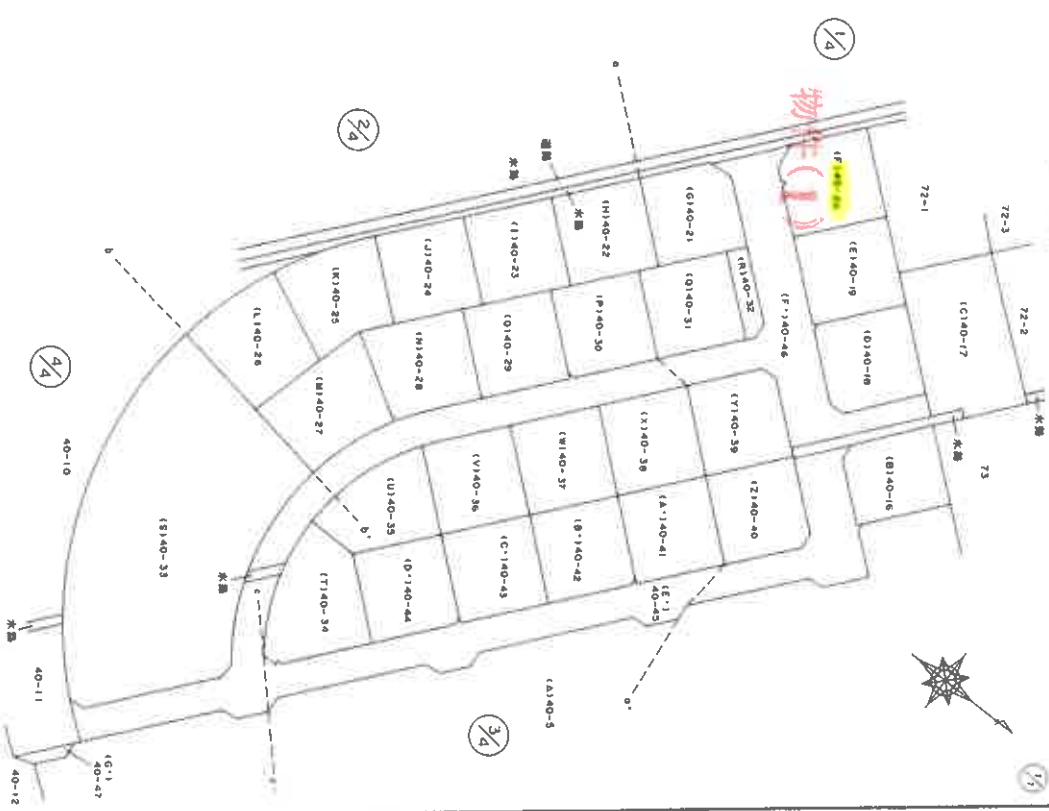
0131055

土地所在図
S=1/2000



地番	40-5/40-56/40-47/40-547
土地の所在	青森県青森市大字常盤字二西田

土地積図



作製者	(平成13年/月25日作製)
申請人	
縮尺	1/1000

平成13.2.14

（一）表は図面に記録されて、その内容を説明した書面である。
令和8年4月7日 貴州地方建設局弘前支局

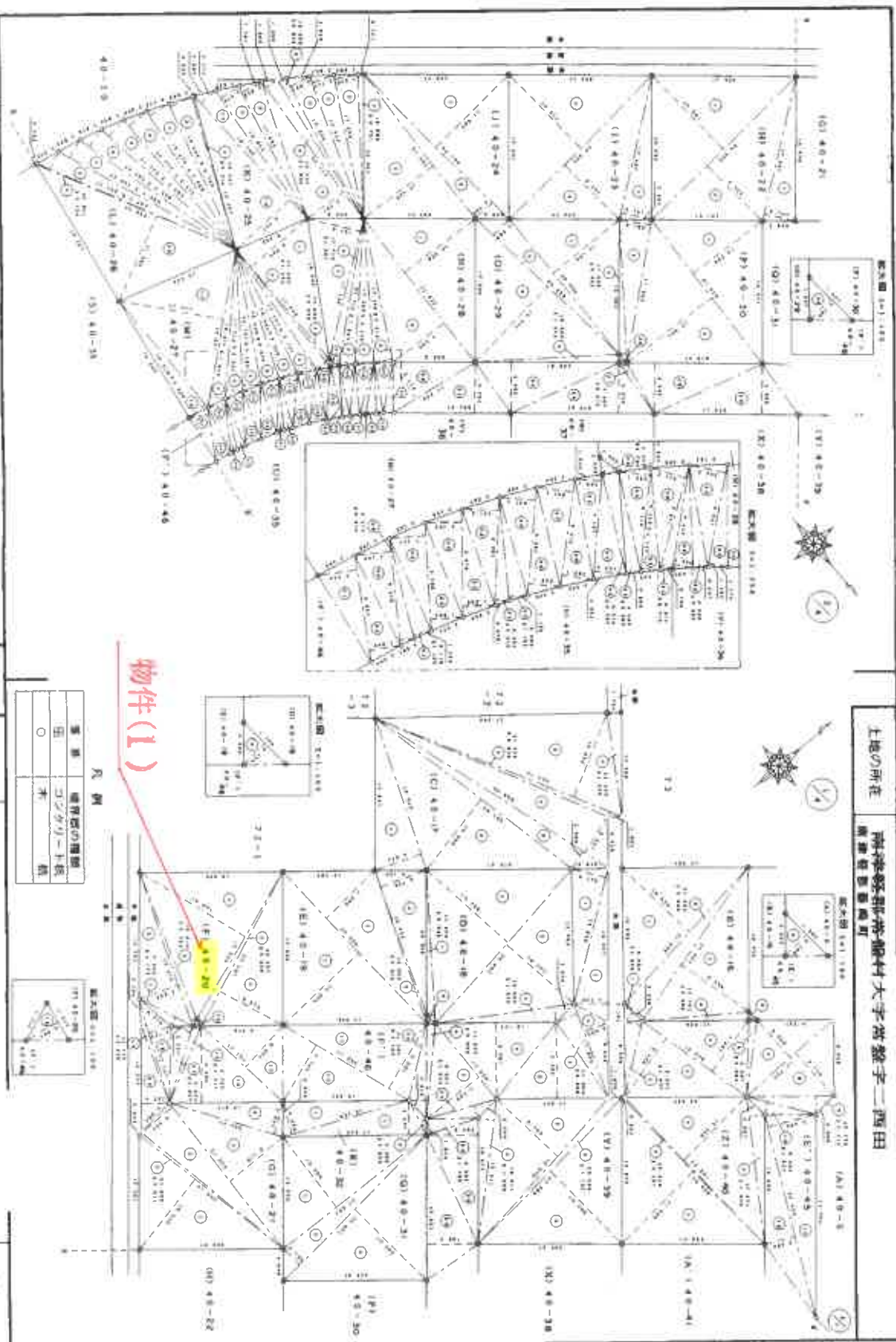
時 22 時

0131056

[illegible]

土地積

土地の所在	南津軽郡常盤村大字常盤字二西田 南津軽郡常盤町
-------	----------------------------



物件(1)

在 廣 告

(平成23年/11月5日作製)

申請人

500/BR

平成13.2.14

(8 枚目)

A3をA4に縮小

これは図面に記載されている内容を説明し、正確な図面である。
平成13年4月7日 青森地方建設局公署に提出

0131059

三斜求積表

地番	底辺	高さ	積
1	16.800	0.721	12.255556
2	17.200	2.800	48.000000
3	17.842	2.711	48.403764
4	18.066	5.501	48.793805
5	18.289	0.919	17.268591
6	20.112	1.094	22.071178
7	20.112	5.291	106.429067
8	17.649	2.632	46.212506
9	18.643	2.574	44.012022
10	19.748	2.772	52.040756
11	19.748	8.727	172.240756
合計			677.343455
面積			313.871748
地積			313.87m ²

地番	底辺	高さ	積
1	21.535	10.408	224.150888
2	21.535	7.508	162.407588
3	17.535	2.104	36.989832
4	17.535	2.798	36.280148
5	17.732	1.649	32.763798
6	17.732	1.207	32.453174
7	17.732	6.431	106.978888
合計			629.562022
面積			315.282611
地積			315.28m ²

地番	底辺	高さ	積
1	26.632	16.104	208.468720
2	22.258	2.492	42.463264
3	22.258	11.771	208.714308
4	18.986	1.005	17.670820
合計			477.102912
面積			208.130145
地積			208.13m ²

地番	底辺	高さ	積
1	21.520	10.906	233.119280
2	21.520	12.481	271.464780
3	17.444	1.706	46.200272
4	17.444	6.917	16.200864
合計			577.102912
面積			280.551274
地積			280.55m ²

地番	底辺	高さ	積
1	18.614	1.814	100.286596
2	21.132	10.425	205.711575
3	21.029	2.194	76.115820
4	21.029	0.847	64.075803
5	21.350	0.450	19.326800
6	21.350	18.472	124.350740
7	12.244	1.440	20.820612
合計			1531.064327
面積			146.800418
地積			146.80m ²

地番	底辺	高さ	積
1	21.606	10.820	227.427464
2	21.606	6.011	8.480400
3	21.606	4.551	66.488820
4	21.606	4.110	175.559880
5	14.822	1.441	31.883865
合計			544.141119
面積			282.071559
地積			282.07m ²

地番	底辺	高さ	積
1	17.974	0.941	16.965430
2	24.037	17.208	105.040742
3	24.037	0.873	25.679261
4	18.402	1.830	30.325803
合計			609.429893
面積			204.714640
地積			204.71m ²

地番	底辺	高さ	積
1	24.000	12.041	288.992400
2	24.000	9.233	221.592800
3	13.447	2.747	91.249800
合計			510.249800
面積			255.124545
地積			255.12m ²

地番	底辺	高さ	積
1	21.537	10.258	221.726228
2	24.441	12.004	85.688825
3	24.441	12.004	85.688825
合計			511.249800
面積			256.150448
地積			256.15m ²

地番	底辺	高さ	積
1	14.006	12.584	206.323300
2	24.035	7.826	196.584400
3	18.936	0.218	0.920000
4	18.936	1.440	192.988915
合計			610.210000
面積			205.455139
地積			205.45m ²

地番	底辺	高さ	積
1	20.825	12.074	208.070400
2	20.825	9.274	221.880400
3	11.437	1.747	67.658800
合計			510.429600
面積			255.024315
地積			255.02m ²

地番	底辺	高さ	積
1	16.448	5.984	58.978864
2	17.010	2.977	67.427832
3	6.408	6.008	5.053474
合計			131.100170
面積			65.552846
地積			65.55m ²

地番	底辺	高さ	積
1	16.448	5.984	58.978864
2	17.010	2.977	67.427832
3	6.408	6.008	5.053474
合計			131.100170
面積			65.552846
地積			65.55m ²

地番	底辺	高さ	積
1	24.121	11.643	208.100800
2	16.129	2.264	66.722464
3	11.438	18.488	222.828720
合計			510.521000
面積			255.260500
地積			255.26m ²

地番 40-16 ~ 40-47
土地の所在 青森県青森市大字常盤字二西田
地積

4/6

作製者

(平成13年 月 日作製)

申請人

縮尺 1/500

平成13.2.14

登記年月日：平成13年11月26日

A3をA4に縮小

令和8年4月7日
青森県地方方法務局弘前支局
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。

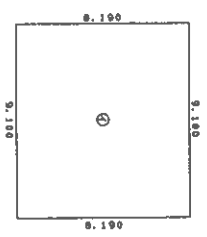
登記官

03: 各階平面図

物件(2)

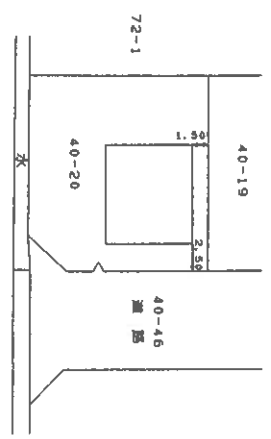
建築物各階平面図

家屋番号 40-20
建築物の所在 青森県弘前市大字常盤字二西田40番地20



求積表
① 9.100 × 8.190 = 74.529000

床面積 74.52 m²



(日割法12)

作製者 (平成13年10月31日作製)

縮尺 1/250

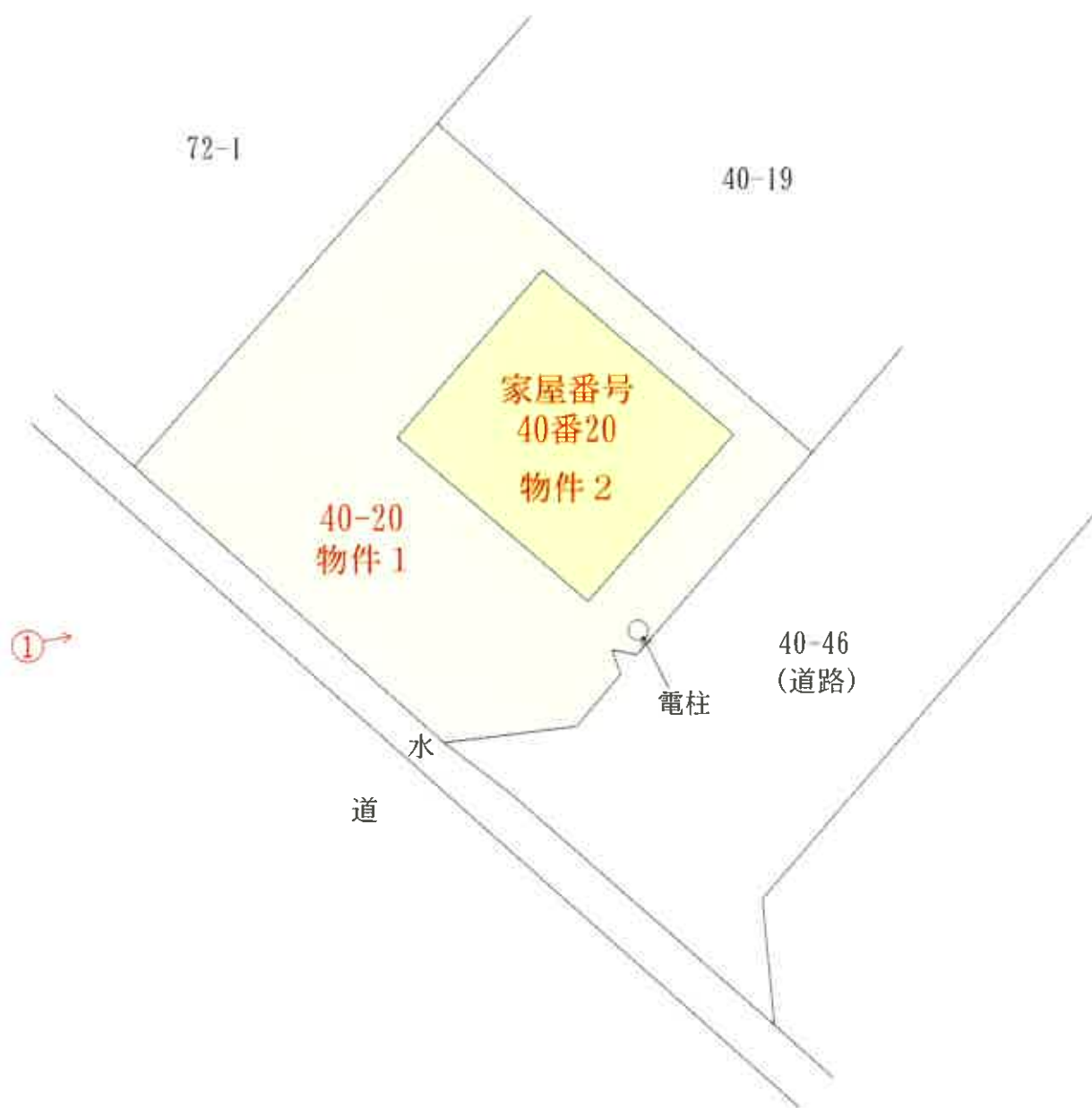
申請人

(反照射)

平成13年11月26日登記

土地建物位置関係図

(縮尺：約1/250)



凡例

←○：写真撮影位置

(// 枚目)

建物間取図（縮尺：約1/100）

1 階



2 階



凡例
 : 写真撮影位置

写真番号 1



写真番号 2



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



令和 8年（ヌ）第 4 号
令和 8年04月27日現地調査
令和 8年05月21日評 価

青森地方裁判所 弘前支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

久保田 新

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 4, 2 0 9, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 5 1 9, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 2, 6 9 0, 0 0 0 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 6 1 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 の土地の内訳価格は物件 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 5 8 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	南津軽郡藤崎町大字常盤 字二西田	同左
	地 番	4 0 番 2 0	同左
	地 目	宅地	同左
	地 積	2 9 8 . 3 2 m ²	同左
2	所 在	南津軽郡藤崎町大字常盤 字二西田 4 0 番地 2 0	同左
	家屋番号	4 0 番 2 0	同左
	種 類	居宅	居宅・車庫
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建	同左
	床 面 積	1 階 7 4 . 5 2 m ²	同左
		2 階 7 4 . 5 2 m ²	同左

第 4 目的物件の位置・環境等

○ 物件 1 (土地) の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	J R 奥羽本線「北常盤」駅（北口）の北西方・道路距離 2 0 0 m (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、藤崎町旧常盤村地区中心部、中規模一般住宅の多い区画整然とした住宅地域。 土地利用状況は、画地規模 2 0 0 ～ 3 0 0 m ² 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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	都市計画区域外 — — — — 特になし
画 地 条 件 (規 模 、 形 状 等)	規 模 形 状 間 口 × 奥 行	2 9 8 . 3 2 m ² (公簿面積) 略正方形 約 1 8 . 0 m × 約 1 7 . 0 m
接面道路の状況	南西側で幅員約 1 3 m の両側歩道付舗装町道に、南東側で幅員約 9 m の片側歩道付舗装町道に、それぞれ等高に接面する角地。(都市計画区域外で建築基準法における道路に関する適用はなし)	
土 地 の 利 用 状 況 等	土地所有者が所有権に基づき、物件 2 の敷地として使用占有している。 (附属資料「4 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 な し あ り
特 記 事 項	南東側の道路に面した部分に電柱及び支柱が設置されている。	

○ 物件 2 (建物) の概況及び利用状況等

区 分	主である建物 家屋番号 40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) 平成13年10月31日新築 経過年数 約25年 経済的残存耐用年数 約5年
仕 様	構 造 木造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板 外 壁 吹付タイル 外 内 壁 ビニールクロス貼、石膏ボードアラワシ 外 天 井 ビニールクロス貼、石膏ボードアラワシ 外 床 フローリング、タタミ、コンクリート 外 設 備 電気、給排水、衛生 (水洗) 等。但し、設備の動作確認は 行えなかったもので、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 74.52㎡ 2 階 74.52㎡ 延床面積 149.04㎡ 増改築 特になし
現況用途等	現況用途 居宅・車庫 間取り (附属資料「5 建物間取図」参照)
品 等	中位
保守管理の状態	動産が散乱し、壁にシミなどがみられ、劣る
建物の利用状況	建物所有者が所有権に基づき、居宅として使用占有している。
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 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	13,200	1.05	298.32	(1-0.30)	2,894,000

〔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 藤崎 (県) - 6				
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
10,800 円/㎡	100.0	100	100	
×	—	×	—	≡ 13,200 円/㎡
	100.0	100	82	

項 目	物件 1	備 考
基準とする地価公 示または県基準地	地価調査 藤崎 (県) - 6	
公示価格等	10,800 円/㎡	
価格 (基準) 時点	令和 7 年 7 月 1 日	
◇時点修正	100.0%	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	82%	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	+2% (商業施設への接近性等)	
環境条件	▲20% (居住環境)	

イ、個別的格差率

項 目	物件 1	備 考
街路条件	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	105% (角地+5%)	
個別的格差率	105%	

ウ、地積：登記数量

エ、建付減価：▲30%（建物と敷地との適応の状態等を考慮した。）

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
2	161,000	149.04	0.13	3,119,000

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	25	5	0.30	0.03	0.13

※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
1	2,894,000	1.00	0.25	法定地上権	724,000

イ、土地利用権等の及ぶ範囲： 物件 2 の土地利用権等の及ぶ範囲は、物件 1 の全範囲とした。

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	2, 894, 000	-724, 000		(1-0. 00)	(1-0. 30)	1, 519, 000
2	3, 119, 000	+724, 000	(1-0. 00)	(1-0. 00)	(1-0. 30)	2, 690, 000
一括価格 (合計)						4, 209, 000

ウ、占有減価修正： 特になし

エ、市場性修正： 特になし

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 (藤崎 (県) - 6)

所 在 ・ 地 番：藤崎町大字榊字亀田2番37

価 格：10, 800円/㎡

位 置：JR奥羽本線「北常盤」駅の西方1. 3km先に位置

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：288㎡

供給処理施設：上水道、下水道

接 面 街 路：南西側幅員約10. 5mの舗装町道に接面

用 途 指 定 等：都市計画区域外

地 域 の 概 要：中規模一般住宅の多い区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

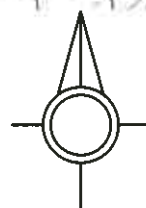
- 1 位置図 (出所：国土地理院「25, 000分の1地形図」) 1 葉
- 2 法第14条第1項地図写 1 葉
- 3 地 積 測 量 図 写 2 葉
- 4 建 物 配 置 図 1 葉
- 5 建 物 間 取 図 1 葉

以 上

附属資料

1 位置図

令和8年(又)第4号



S=1:25,000

藤崎町

藤崎(県) - 6

田舎館村

対象不動産

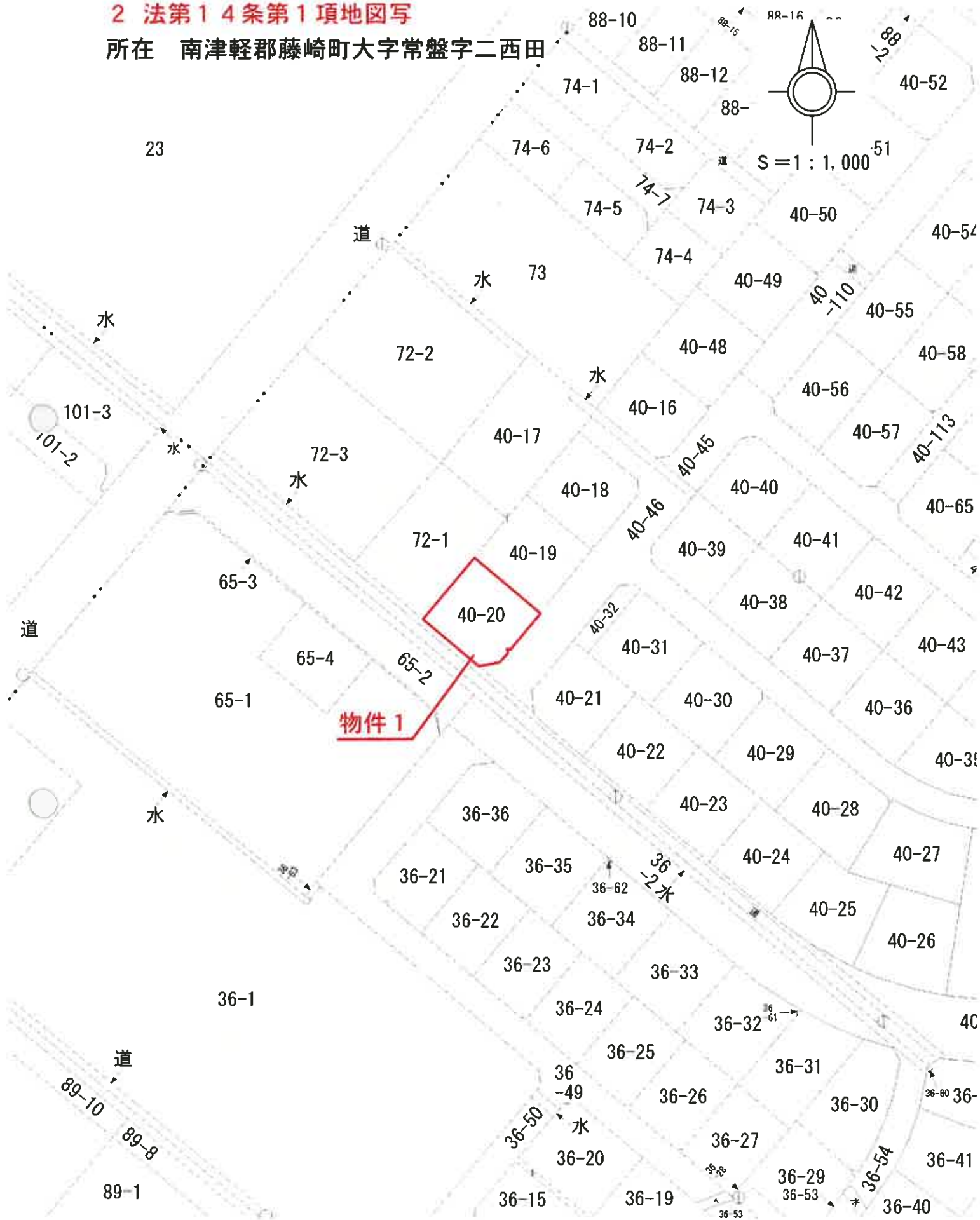
田舎館村

附属資料

令和8年(又)第4号

2 法第14条第1項地図写

所在 南津軽郡藤崎町大字常盤字二西田

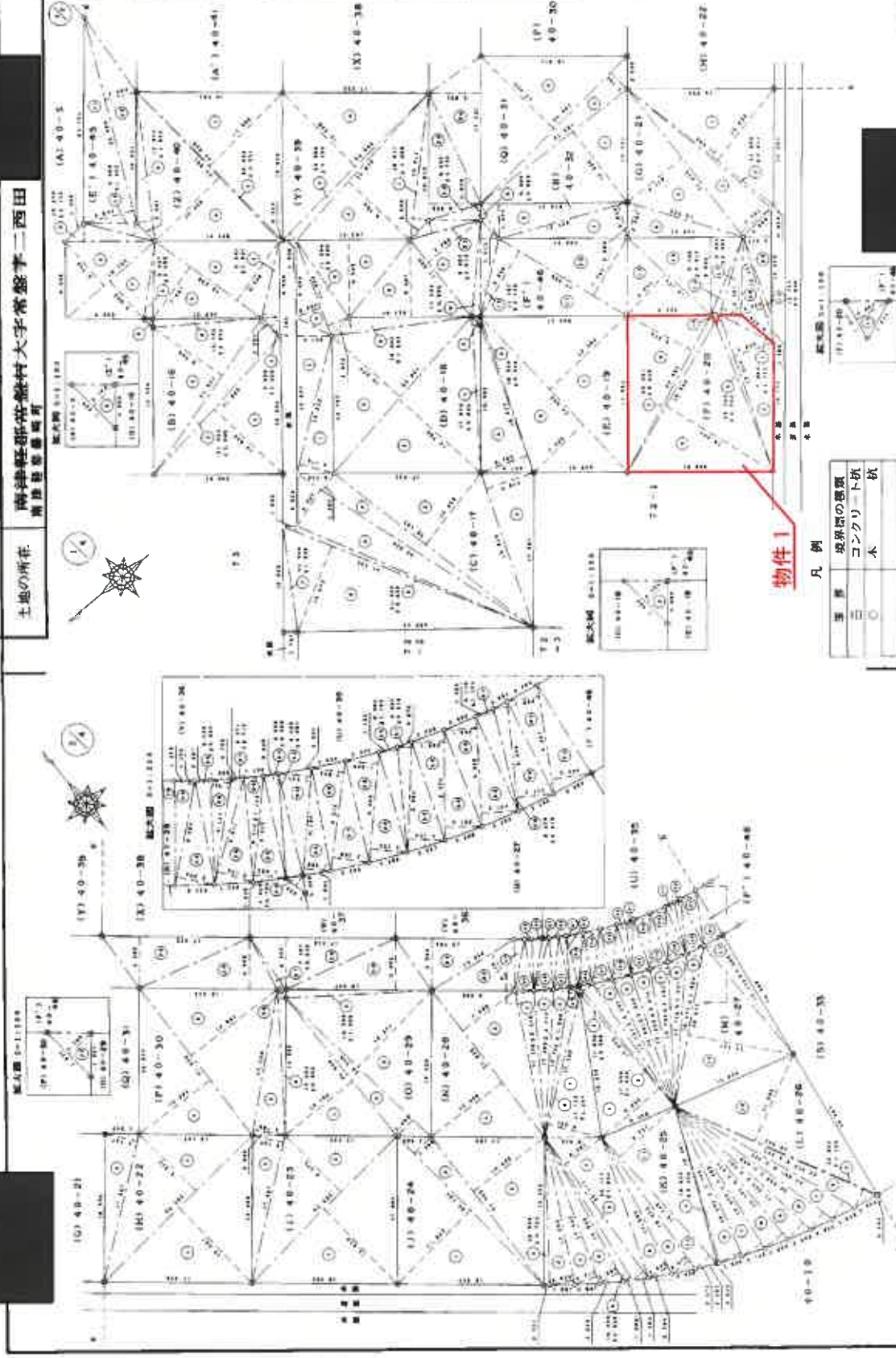


9104/5-05

地積
—土地

地 带	40-5
地 带	40-16 ~ 40-47

南津輕郡常盤村大字常盤字二西田
南津輕郡常盤村大字常盤字二西田



本報

凡例

大	境界線の題意
○	
三	
五	

附錄

中 國 人

500

48214

0131059

土地積算

地番 40-16 ~ 40-47

土地の所在 南瀬部郡常盤村大字常盤字二西田
南瀬部郡常盤町

4/6

三斜求積表

(A) 40-25			
地番 符号	底辺	高さ	面積
1	18.000	0.721	12.91516
2	17.000	2.036	34.60244
3	17.042	2.711	46.04762
4	18.005	2.581	46.79305
5	18.200	0.910	17.72651
6	17.722	1.267	22.45374
7	20.117	1.034	20.77116
8	17.643	2.622	46.31266
9	18.653	2.574	48.01262
10	18.746	2.273	42.00780
11	18.746	0.721	13.54076
合計			332.0217655
面積		面積	332.0217655

(B) 40-26			
地番 符号	底辺	高さ	面積
1	18.007	0.354	6.377879
2	18.000	2.780	50.142414
3	19.479	2.052	51.00009
4	20.271	2.075	54.24075
5	21.302	2.083	55.92306
6	22.550	2.450	65.421800
7	23.001	2.350	57.545100
8	25.580	2.292	59.240199
9	25.632	0.126	3.233122
10	25.632	11.036	283.270972
合計			877.027585
面積		面積	877.027585

(C) 40-27			
地番 符号	底辺	高さ	面積
1	17.000	0.492	8.41716
2	17.000	0.492	8.41716
3	17.000	1.484	25.240160
4	17.151	2.131	36.467781
5	18.441	2.292	42.082320
6	18.249	2.210	40.332510
7	18.792	2.450	46.051450
8	17.722	2.927	51.501450
9	18.917	1.034	19.593837
10	18.917	2.450	46.442250
合計			339.530116
面積		面積	339.530116

(D) 40-28			
地番 符号	底辺	高さ	面積
1	21.525	10.400	224.182500
2	21.525	7.580	162.407600
3	17.359	2.216	38.500602
4	17.282	2.270	39.200140
5	17.282	1.048	18.161920
6	17.722	1.267	22.453740
7	17.120	0.422	7.21910000
合計			680.565022
面積		面積	680.565022

(E) 40-29			
地番 符号	底辺	高さ	面積
1	20.632	10.104	208.656720
2	20.238	8.592	173.899234
3	20.238	12.211	247.143590
4	18.000	1.005	18.000000
合計			647.699544
面積		面積	647.699544

(F) 40-30			
地番 符号	底辺	高さ	面積
1	21.520	10.200	219.780000
2	21.520	11.041	237.440720
3	17.245	2.130	36.726555
4	17.023	0.422	7.191038
合計			501.038303
面積		面積	501.038303

(G) 40-31			
地番 符号	底辺	高さ	面積
1	21.521	10.200	219.786210
2	24.061	2.735	65.806055
3	24.061	12.005	288.832093
合計			574.424358
面積		面積	574.424358

(H) 40-32			
地番 符号	底辺	高さ	面積
1	15.450	3.954	60.970006
2	17.010	3.977	67.670229
3	4.486	0.059	0.265470
合計			128.905705
面積		面積	128.905705

三斜求積表

(I) 40-20			
地番 符号	底辺	高さ	面積
1	7.043	3.172	8.264395
2	19.010	4.032	77.060220
3	19.010	0.782	14.814510
4	19.034	1.430	27.213416
5	20.467	0.050	1.023152
6	20.467	9.374	191.480050
合計			309.653947
面積		面積	309.653947

(J) 40-21			
地番 符号	底辺	高さ	面積
1	21.000	19.520	410.000000
2	21.000	0.411	8.610000
3	21.020	4.332	90.439920
4	21.020	0.118	2.480360
5	14.022	3.041	42.655002
合計			554.143180
面積		面積	554.143180

(K) 40-22			
地番 符号	底辺	高さ	面積
1	24.000	12.041	289.040000
2	24.000	3.232	77.520000
3	17.447	2.747	47.730000
合計			414.280000
面積		面積	414.280000

(L) 40-23			
地番 符号	底辺	高さ	面積
1	20.923	12.074	252.070450
2	20.923	9.174	191.860450
3	17.427	2.747	47.730000
合計			491.660900
面積		面積	491.660900

(M) 40-24			
地番 符号	底辺	高さ	面積
1	24.128	11.042	266.100000
2	24.128	2.700	65.152000
3	21.492	10.400	223.887200
合計			555.139200
面積		面積	555.139200

作製者

申請人

縮尺 1/500

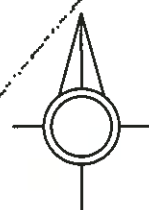
平成13.2.14

※ A 3 版を A 4 版に縮小

附属資料
4 建物配置図

所在 南津軽郡藤崎町大字常盤字二西田

40-17 令和8年(又)第4号



S=1:250

40-18

72-1

40-19

水

物件 2

40-20

40-46

40-32

65-2

道

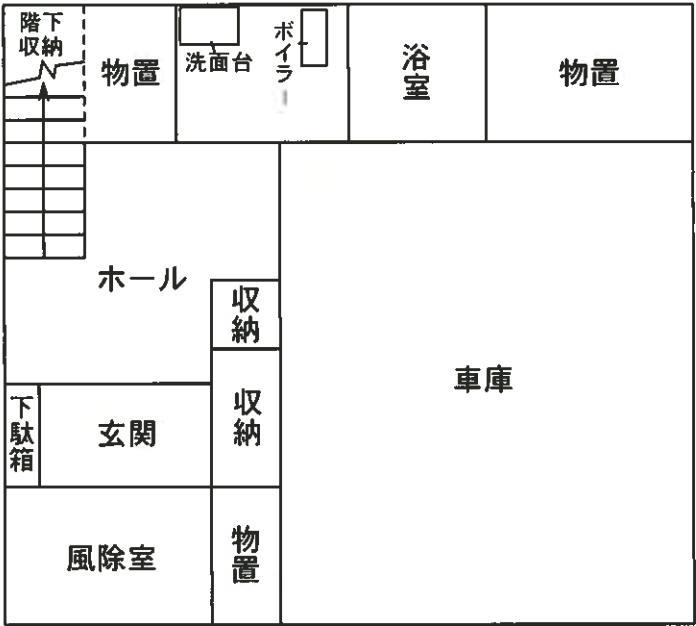
40-21

36-2

水

物件 2

1 階



2 階

