

必ずお読みください！

事件番号 令和8年（ケ）第17015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 017-722-5625（直通）

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 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 9 月 8 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 9 月 15 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 17 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 10 月 7 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 9 月 18 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 9 月 18 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 8 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	904,000 723,200	一括	180,800	69,871	0
1	560,000				
2	344,000				
	</				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|---------------|
| 1 | 所 在 | 黒石市大字小屋敷字小屋敷村 |
| | 地 番 | 22番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1059.00平方メートル |
-
- | | | |
|---|-----------|------------------------------------|
| 2 | 所 在 | 黒石市大字小屋敷字小屋敷村22番地1 |
| | 家屋 番号 | 22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 161.50平方メートル
2階 51.74平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 161.50平方メートル
2階 約64.16平方メートル |
| | (未登記附属建物) | |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 約103.51平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年12月12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

1 所 在 黒石市大字小屋敷字小屋敷村

地 番 2 2 番 1

地 目 宅地

地 積 1 0 5 9 平方メートル

共有者 A

共有者 B

2 所 在 黒石市大字小屋敷字小屋敷村 2 2 番地 1

家屋 番号 2 2 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 1 6 1 . 5 0 平方メートル
2 階 5 1 . 7 4 平方メートル

(現況)

床 面 積 2 階 約 6 4 . 1 6 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 約 1 0 3 . 5 1 平方メートル

共有者 A

共有者 B



令和 7 年（ケ）第 15 号
令和 7 年 8 月 7 日 受理
令和 7 年 9 月 11 日 提出
（評価人 久保田 聡）

現況調査報告書

（物件 1、2）

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 黒石市大字小屋敷字小屋敷村

地 番 22番1

地 目 宅地

地 積 1059平方メートル

共有者 A

共有者 B

2 所 在 黒石市大字小屋敷字小屋敷村22番地1

家屋 番号 22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 161.50平方メートル
2階 51.74平方メートル

共有者 A

共有者 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														
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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者ら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	物置 (工作物) が設置されている 朽廃したと思われる建物の残骸がある (写真番号 4) 軽自動車が残置されている														
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 : ☐ 構造 : ☒ 床面積 : 2 階約 6 4 . 1 6 平方メートル														
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類</td> <td>倉庫</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造</td> <td>木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積</td> <td>約 1 0 3 . 5 1 平方メートル</td> </tr> </table>			{	種類	倉庫		構造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建		床面積	約 1 0 3 . 5 1 平方メートル			
{	種類	倉庫													
	構造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建													
	床面積	約 1 0 3 . 5 1 平方メートル													
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本建物を 居宅 (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	家財 (仏壇、位牌含む) が多数残置されている														
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年 () 第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			{	地方裁判所	支部	令和	年 () 第	号		保管開始日	令和	年	月	日
{	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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ 近隣居住者某男性	物件2建物は数年前から空き家状態です。
■ 黒石市役所	物件1土地上の消火栓及びカーブミラーの設置については所有者の了解を得ており、土地使用料等の取決めはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

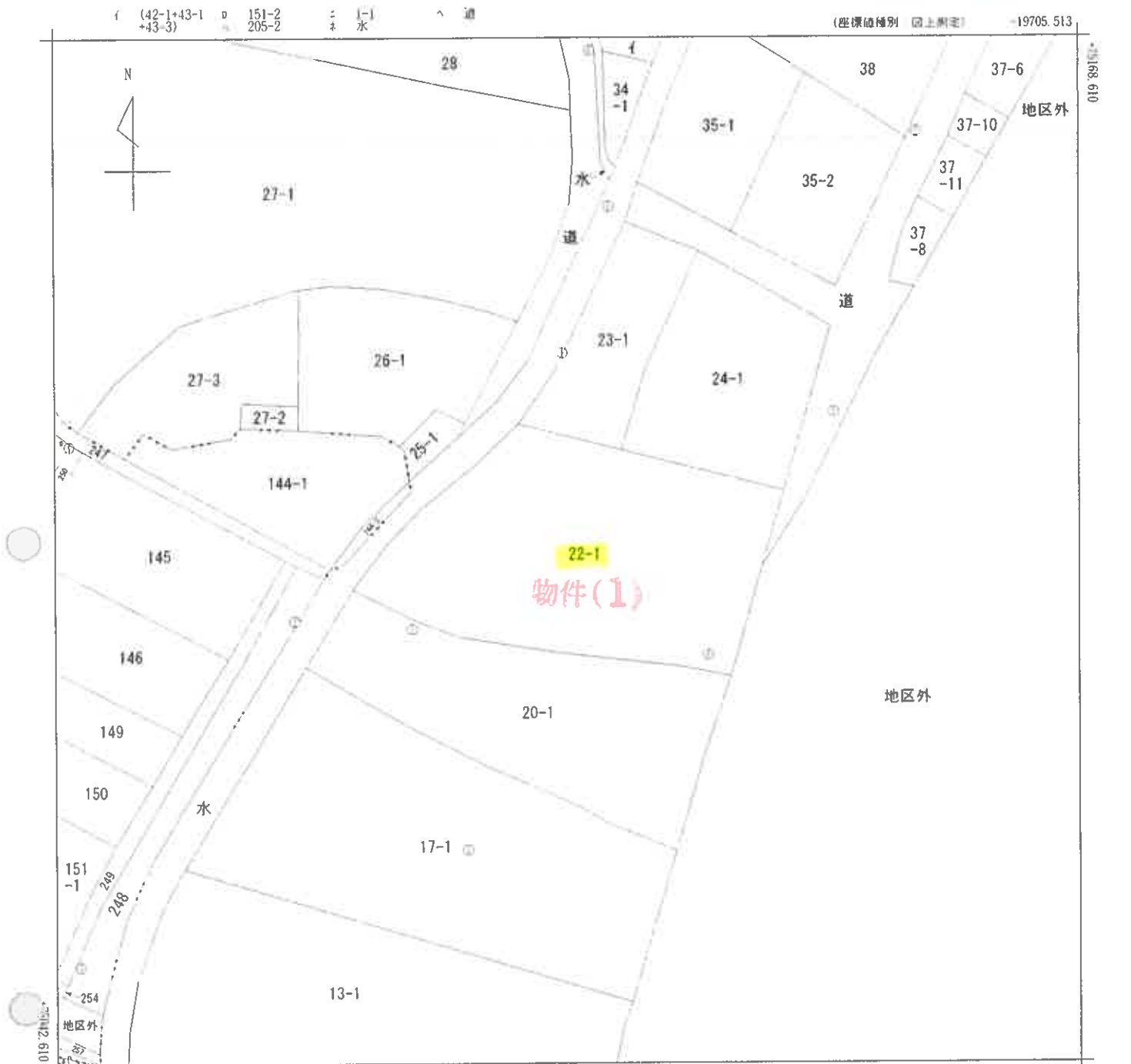
執 行 官 の 意 見

- 1 関係人の陳述及び現況にてらし、2枚目記載のとおりと認める。
- 2 共有者A、同Bに対して占有関係等を書面照会したが回答がなかった。
- 3 物置は、基礎がなく、移動可能であることから工作物と認めた。当該物置は、物件2建物の常用に供されてきたと見受けられることから、本件建物の従物と判断し、本競売目的物と認定した。
- 4 物件1土地の県道沿いに黒石市が管理する消火栓、カーブミラーが設置されている。

(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	調査の方法等
7 年 8 月 8 日 (金) 9 : 20 - 9 : 40	法務局弘前支局	土地建物登記事項証明書等受理
7 年 8 月 15 日 (金) 14 : 10 - 14 : 30	物件所在地	現地確認/立入のため臨場/関係人と面談/概測/写真撮影 (外部)
7 年 8 月 27 日 (水) 10 : 00 - 11 : 20	物件所在地	立入のため臨場/関係人と面談/概測/写真撮影
7 年 9 月 1 日 (月) 7 : 10 - 7 : 30	物件所在地	物件 6 土地隣地所有者 C から境界等事情聴取
7 年 9 月 10 日 (水) 11 : 5 - 11 : 10	当庁執行官室	黒石市役所に対して電話により聴取
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 7 年 8 月 27 日 目的物件は不在だったので、立会人黒石市職員E、同Fを立ち会わ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



-19830 513 (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。

地番区域見出	大字小屋敷	A 大字小屋敷
	字小屋敷村	B 字小屋敷村
	小屋敷西	小屋敷西

請求部	所在	黒石市大字小屋敷字小屋敷村				地番	22番1			
出力縮尺	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	平成5年9月			備付年月日(原図)	平成6年12月14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7年8月8日
青森地方方法務局弘前支局
登記官

請求番号：19-1
(1/1)

A3をA4に追加

(座標値種別：図上測定)

-19647.132

+75163.539



地区外

地区外

道

水

道

+5037.539

-19772.132

(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。

地番区域見出

大字小屋敷
字小屋敷村

大字小屋敷
字小屋敷村

請求部	所在	黒石市大字小屋敷字小屋敷村					地番	21番3		
出力縮尺	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	平成6年9月				備付年月日(原図)	平成7年10月18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7年8月8日

青森地方務局弘前支局

請求番号：19-13

登記官

(1/1)

公用

(7 枚目)

登記年月日：平成2年11月7日

A3をA4に縮小

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8月8日
青森地方延務局弘前支局
登記官

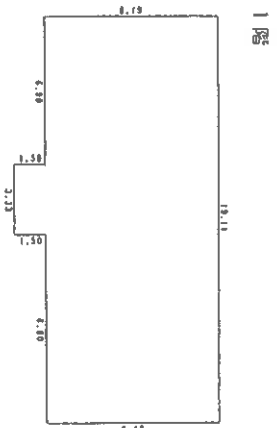
0379486

各階平面図

家屋番号
22-1

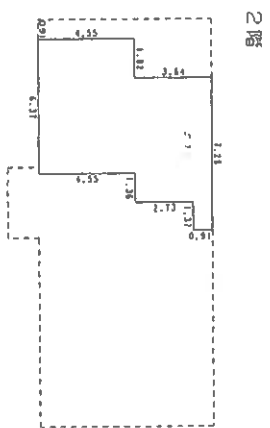
建物の所在
黒石市大字小屋敷字小屋敷村22-1

建物各階平面図



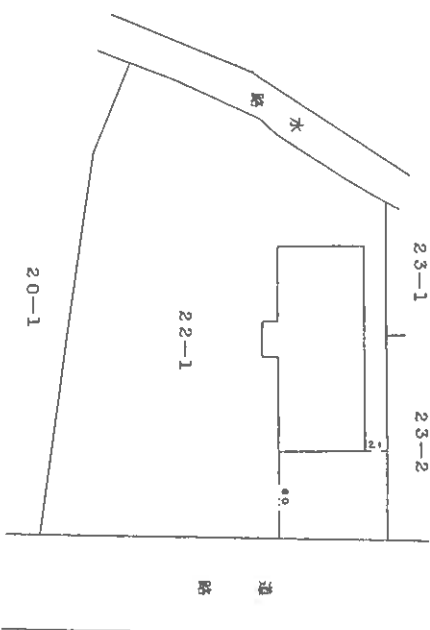
1階求積

1	19.11 X 8.19	=	156.5109
2	3.33 X 1.50	=	4.9950
計			161.50590
床面積			161.50 ㎡



2階求積

1	7.28 X 0.91	=	6.6248
2	3.91 X 2.73	=	10.6543
3	6.37 X 4.55	=	28.9835
計			51.74260
床面積			51.74 ㎡



作製者
土地調査士
(平成2年)

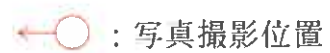
縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

平成21.7

【物件 1, 2】



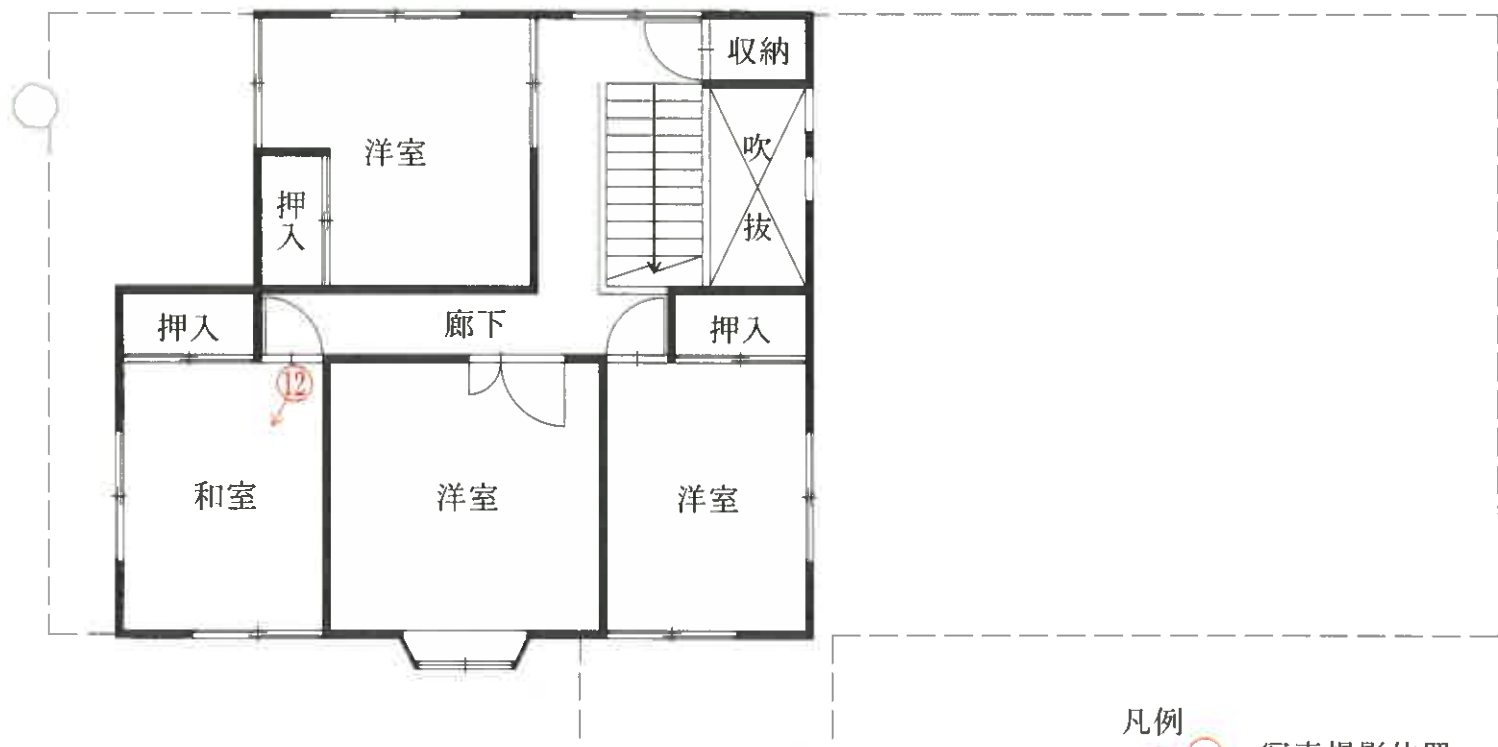
建物間取図（縮尺：約1/100）

【物件 2 主である建物】

1 階



2 階



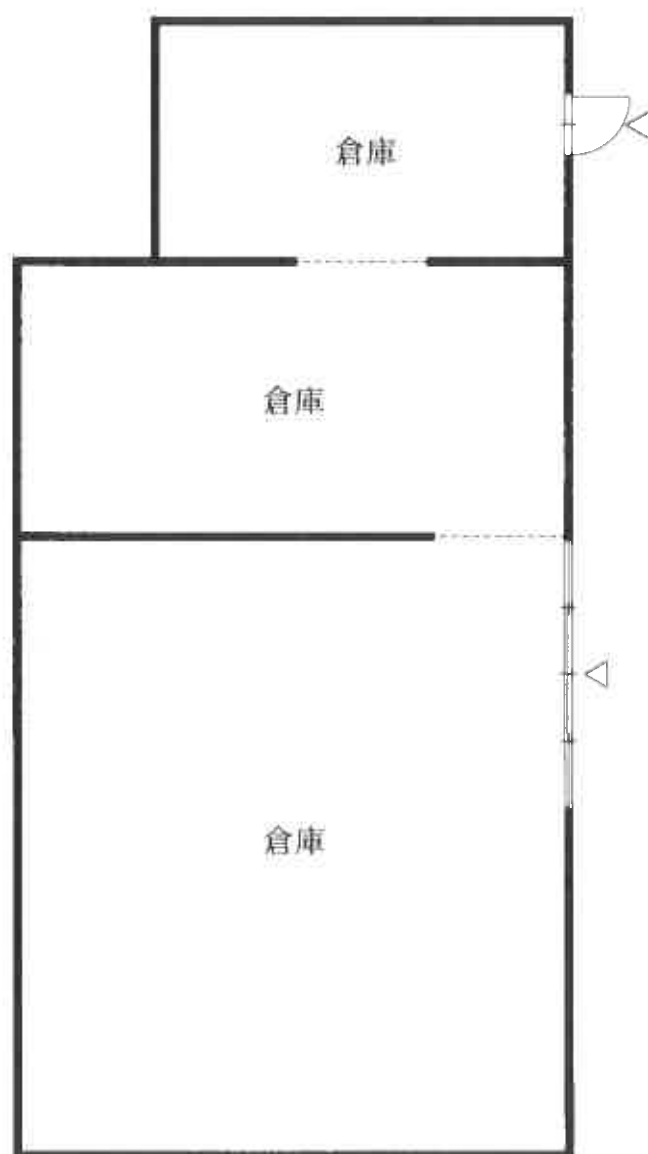
凡例
 : 写真撮影位置

（ 10 枚目）

建物間取図（縮尺：約1/100）

【物件 2 未登記附属建物】

1 階



（ // 枚目）

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



写真番号 9



写真番号 10



写真番号 1 1



写真番号 1 2



令和7年（ケ）第15号
令和7年08月27日現地調査
令和7年09月19日評価

青森地方裁判所 弘前支部 御中

評価書

(物件1・2)

評価人 不動産鑑定士

久保田 聡

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 1, 5 0 6, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 9 3 3, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 5 7 3, 0 0 0 円

- 1 一括評価は、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 地目 地積	黒石市大字小屋敷字小屋敷村 22番1 宅地 1,059.00m ²	同左 同左 同左 同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 符号 種類 構造 床面積	【主たる建物】 黒石市大字小屋敷字小屋敷村 22番地1 22番1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 161.50m ² 2階 51.74m ² 【附属建物】 — — — 1階 —	同左 同左 同左 同左 約64.16m ² 未登記 倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 約103.51m ²

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	弘南鉄道弘南線「黒石」駅の北方・道路距離約3.5km (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、黒石市北方郊外、農家住宅等が建ち並ぶ県道沿い及び背後の住宅地域。 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 立地適正化計画(居住誘導区域外) 埋蔵文化財包蔵地(小屋敷西(1)遺跡)
画 地 条 件 (規 模 、 形 状 等)	規 模 形 状 間 口 × 奥 行	1,059.00㎡ (公簿面積) ほぼ長方形 約23.5m × 約42m
接面道路の状況	東側で有効幅員約8.5mの舗装県道(建築基準法第42条第1項第1号道路)とほぼ等高に接面する中間画地	
土 地 の 利 用 状 況 等	土地共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。また、敷地中央に工作物(物置)が、敷地東側に消火栓及びカーブミラーが設置されている。 (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 な し な し
特 記 事 項	敷地南側に朽廃し倒壊したと思料される建物の残骸があり、敷地中央に軽自動車が残置されている。 敷地東側に設置されている消火栓及びカーブミラーについて、現況調査報告書記載の関係人(黒石市)の陳述によると、当該消火栓及びカーブミラーの設置については所有者の了解を得ており、土地使用料等の取決めはないとのことである。	

○ 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 22番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60年11月10日新築 経過年数 約40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 内 壁 ビニールクロス貼、化粧合板、砂壁外 天 井 石膏ボード張、ビニールクロス貼、目透天井外 床 タタミ、フロアパネル、フローリング外 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 161.50㎡ 2階 64.16㎡ 延床面積 225.66㎡ 増改築 登記上、平成2年10月20日増築となっているが、増築 箇所等は不明。
現況用途等	現況用途 居宅 間取り （附属資料「4 建物間取図」参照）
品 等	中位
保守管理の状態	空家の状態で劣る。
建物の利用状況	建物共有者が所有権に基づき、空家の状態で占有している。
特記事項	未登記附属建物あり（老朽化が著しく特に経済価値は認められない） 種 類：倉庫 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床 面 積：約103.51㎡ 建築時期：不明 家財が多数残置されている。 物件1土地中央に設置されている工作物（物置）について、基礎がなく移動 可能であることから工作物と認められ、物件2建物の常用に供されてきたと 思料されることから、物件2建物の従物として本競売目的物と判断される。 下水道について、黒石市役所建設部上下水道課に調査したところ、当該地 域は公共下水道が整備されていない地域であるとのことであり、現地調査に おいて草木が生い茂り、浄化槽の確認は出来なかったもののトイレが水洗式 であったことから、浄化槽式であると思料される。

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	6,420	0.80	1,059.00	(1-0.50)	2,720,000

〔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 黒石（県）－2				
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
3,800 円/㎡	99.7	100	100	
×	—	×	—	÷
	100.0	100	59	6,420 円/㎡

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 黒石（県）－2	
公示価格等	3,800 円/㎡	
価格（基準）時点	令和7年7月1日	
◇時点修正	99.7%	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	59%	相乗積による。
街路条件	▲1%（幅員等）	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	▲8%（中心部等）	
環境条件	▲35%（周辺状況等）	

イ、個別的格差率

項 目	物件1	備 考
道路条件	100%	相乗積による。
交通接近条件	100%	格差率については、1%未満 の数値を四捨五入。
環境条件	100%	
行政的条件	100%	
画地条件	80%	
	(規模▲20%)	
個別的格差率	80%	

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	157,000	225.66	0.01	354,000

なお、物件2の未登記附属建物については、老朽化が著しく特に経済価値はないものと判断した。

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	40	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

物件 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＝エ
1・2	2,720,000	1.00	0.30	法定地上権	816,000

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	2,720,000	-816,000		(1-0.30)	(1-0.30)	933,000
2	354,000	+816,000	(1-0.00)	(1-0.30)	(1-0.30)	573,000
一括価格（合計）						1,506,000

ウ、占有減価修正： 特になし

エ、市場性修正： ▲30%

（地縁的選好性が強い地域に存し、廃材や軽自動車等が残置されている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（黒石（県）－2）

所 在 ・ 地 番：黒石市大字三島字川岸68番2

価 格：3,800円/㎡

位 置：弘南鉄道弘南線「黒石」駅の北東方約4.5km先に位置

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：673㎡

供給処理施設：上水道

接 面 街 路：東側幅員約7.5m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：中規模農家住宅が多い県道沿いの住宅地域

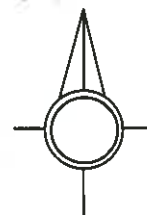
第7 附属資料

- 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 3葉

以 上

附属資料
1 位置図

令和7年(ケ)第15号



S=1:25,000

物件1・2

黒石市

黒石市

黒石(県) - 2

黒石市
八甲

附属資料

令和7年(ケ)第15号

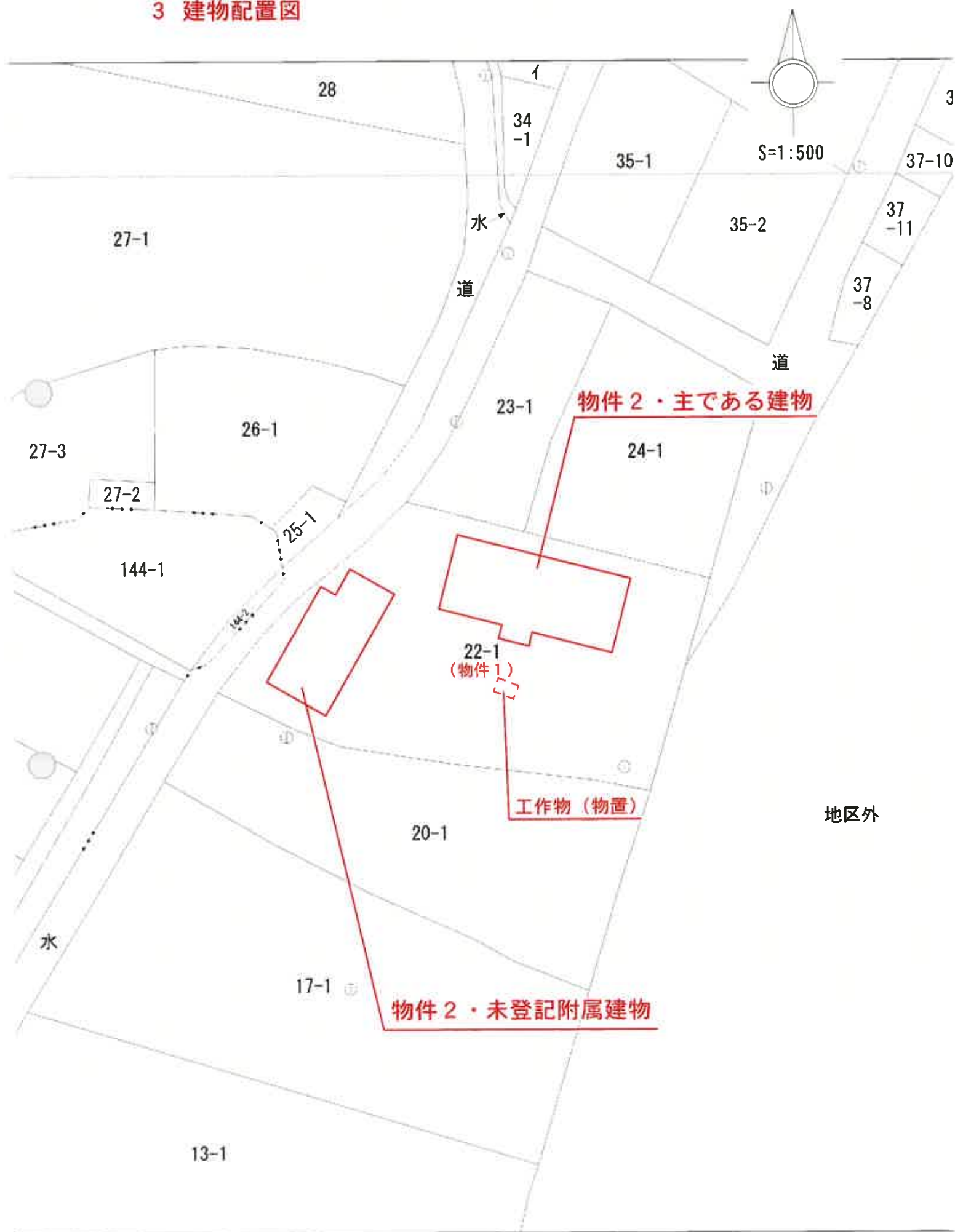
2 法第14条第1項地図写

所在 黒石市大字小屋敷数字小屋敷村



附属資料
3 建物配置図

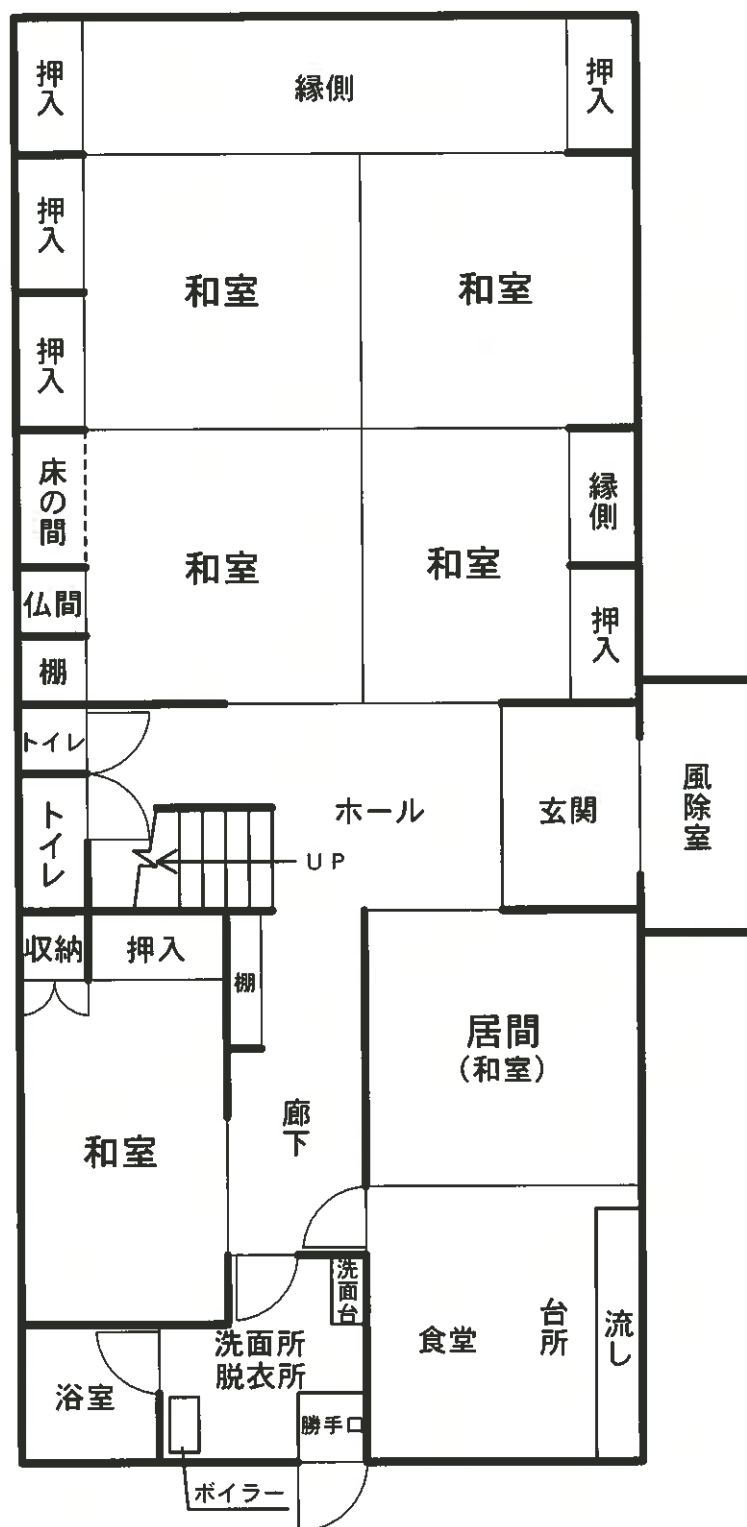
令和7年（ケ）第15号



4 建物間取図（その 1）

1 階

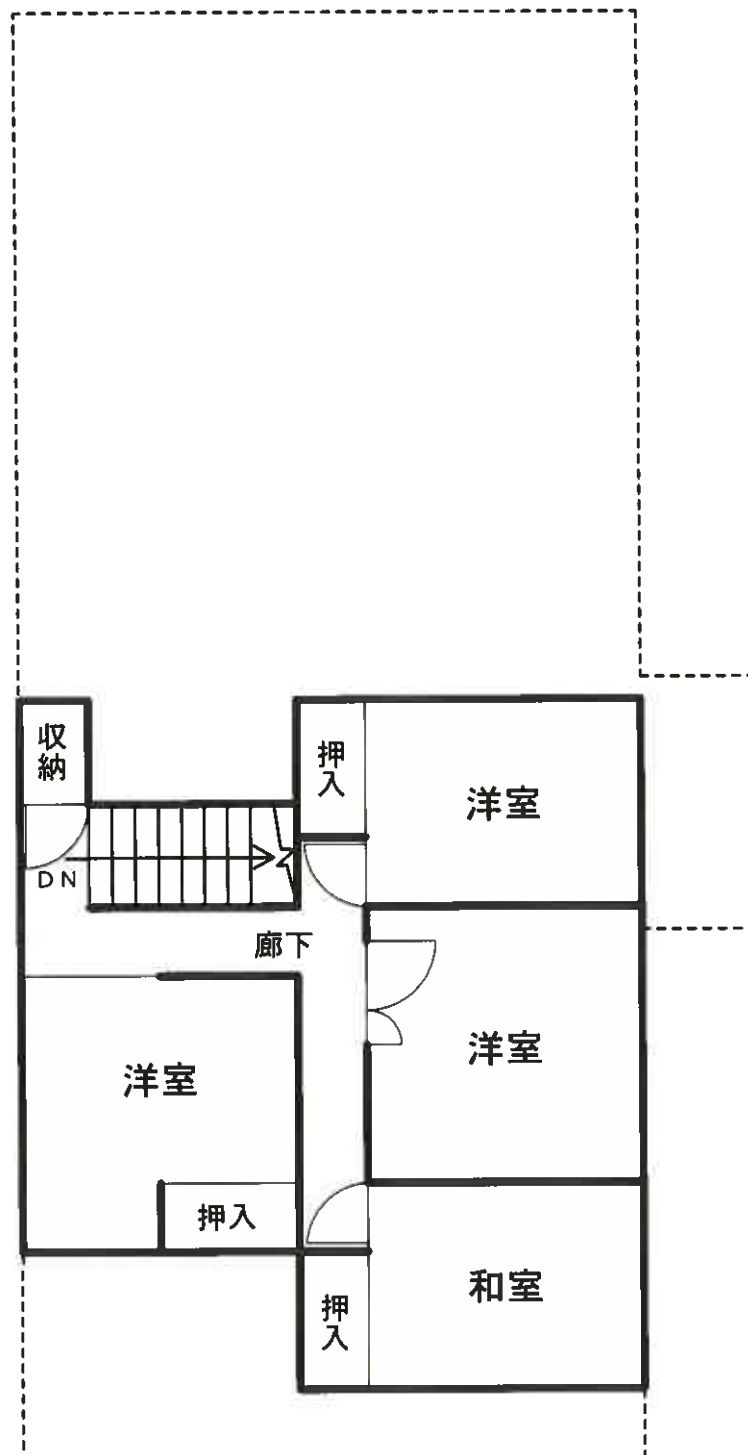
物件 2 ・主である建物



4 建物間取図（その2）

2 階

物件2・主である建物



4 建物間取図（その 3）

物件 2 ・ 未登記附属建物

1 階

