

事件番号 令和8年（ケ）第18012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 9 月 17 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 10 月 6 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 10 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 15 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 11 月 4 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 10 月 16 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 10 月 16 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 9 月 17 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）
1～3	3,461,000 2,768,800	一括	692,200	60,066	0
1	1,415,000				
2	726,000				
3	1,320,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 南津軽郡藤崎町大字藤崎字村井
地 番 110番6
地 目 宅地
地 積 362.72平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 南津軽郡藤崎町大字藤崎字村井110番地6
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階173.90平方メートル
2階153.09平方メートル

(現況)

床 面 積 1階168.61平方メートル
2階147.82平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 村井110番6の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113.57平方メートル
2階 85.69平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 南津軽郡藤崎町大字藤崎字村井110番地6
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階173.90平方メートル
2階153.09平方メートル



物 件 目 録

(現況)

床 面 積	1階168.61平方メートル
	2階147.82平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	村井110番6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55.04平方メートル
	2階62.13平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 6月29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1～3】

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1～3】

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Aが占有している。

【物件番号3】

本件共有者B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藤崎字村井
地 番 110 番 6
地 目 宅地
地 積 362.72 平方メートル
所有者 A

2 (一棟の建物の表示)

所 在 南津軽郡藤崎町大字藤崎字村井 110 番地 6
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 173.90 平方メートル
2 階 153.09 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 168.61 平方メートル
2 階 147.82 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 村井 110 番 6 の 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 113.57 平方メートル
2 階 85.69 平方メートル

所有者 A

3 (一棟の建物の表示)

所 在 南津軽郡藤崎町大字藤崎字村井 110 番地 6



物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 173.90 平方メートル
2 階 153.09 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 168.61 平方メートル
2 階 147.82 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 村井 110 番 6 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 55.04 平方メートル
2 階 62.13 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 8 年（ケ）第 12 号
令和 8 年 5 月 12 日受理
令和 8 年 6 月 16 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藤崎字村井
地 番 110 番 6
地 目 宅地
地 積 362.72 平方メートル
所有者 A

2 (一棟の建物の表示)

所 在 南津軽郡藤崎町大字藤崎字村井 110 番地 6
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 173.90 平方メートル
2 階 153.09 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 村井 110 番 6 の 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 113.57 平方メートル
2 階 85.69 平方メートル

所有者 A

3 (一棟の建物の表示)

所 在 南津軽郡藤崎町大字藤崎字村井 110 番地 6
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 173.90 平方メートル
2 階 153.09 平方メートル



物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 村井110番6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55.04平方メートル
2階62.13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



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 A 上記の者が本土地上に下記物件 2 建物を所有し、占有している ☒ その他の者 B、C 上記の者らが本土地上に下記物件 3 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) 2 台、融雪用井戸及び井戸ポンプが設置されている		
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 : ☐ 構造 : ☐ 床面積 :		
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類 ☐ ある { 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 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 { 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある { 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

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		
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ 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			
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 (☐ 主である建物 ☐ 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 B 上記の者が本建物を 居宅 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	2階北東側の部屋の天井から雨漏りがある (写真番号20) 10年位前から猫5匹を部屋の中で飼っている		
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

(占有関係用(単独))

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 物件3建物敷地部分	
占有者	☒ 債務者B、C	
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人 (☒ A (敷地所有者)) の陳述 / ☐ 提示文書 (「占有関係調査票」) の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期	平成13年1月4日	
最初の契約日	平成13年1月4日	
契約等期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別	☐ 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	☐ 所有者 ☐ 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

関係人の陳述	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
☒ A (所有者)	1 物件2建物には私と私の家族が住んでいて、それ以外の人が使っている部分はありません。 2 物件1土地は子供が家を建てると言うことで北側を使わせています。土地使用料等の金銭のやり取りはありません。 3 物件1土地の北側と南側に家財を入れて使っている物置が、北側に井戸と井戸ポンプが設置されています。いずれも私のものです。
☒ B (物件3建物共有者)	1 物件3建物には私と私の家族が住んでいます。それ以外の人が使っている部分はありません。 2 物件3建物はA所有土地の上に建っています。土地の使用料等の支払いはなく使わせてもらっています。 3 物件3建物の共有者Cは離婚した妻で、Cとの間では使用料等の取決めはありません。 4 物件3建物の室内で10年位前から猫5匹を飼っています。 5 2階北東側の部屋の天井換気口付近から雨漏りがあります。

ブ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 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、本件建物と所有者が同一であり、物件2、3建物の常用に供されてきたことから、本件建物の従物と判断し、本競売目的物と認定した。
- 3 井戸ポンプは、移動可能であることから工作物と認めた。当該井戸ポンプは、本件土地と所有者が同一であり、物件1土地の融雪用井戸から水を汲み上げて融雪に使用してきたものであり、土地の従物と判断し、本競売目的物と認定した。
- 4 登記上一棟の建物の表示の床面積が1階173.90平方メートル、2階153.09平方メートルとあるが、現況の面積は1階168.61平方メートル、2階147.82平方メートルである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
8 年 5 月 12 日 (火) 14 : 20 - 14 : 40	法務局弘前支局	土地建物登記事項証明書等受理
8 年 5 月 26 日 (火) 9 : 40 - 9 : 50	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 6 月 3 日 (水) 9 : 50 - 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)

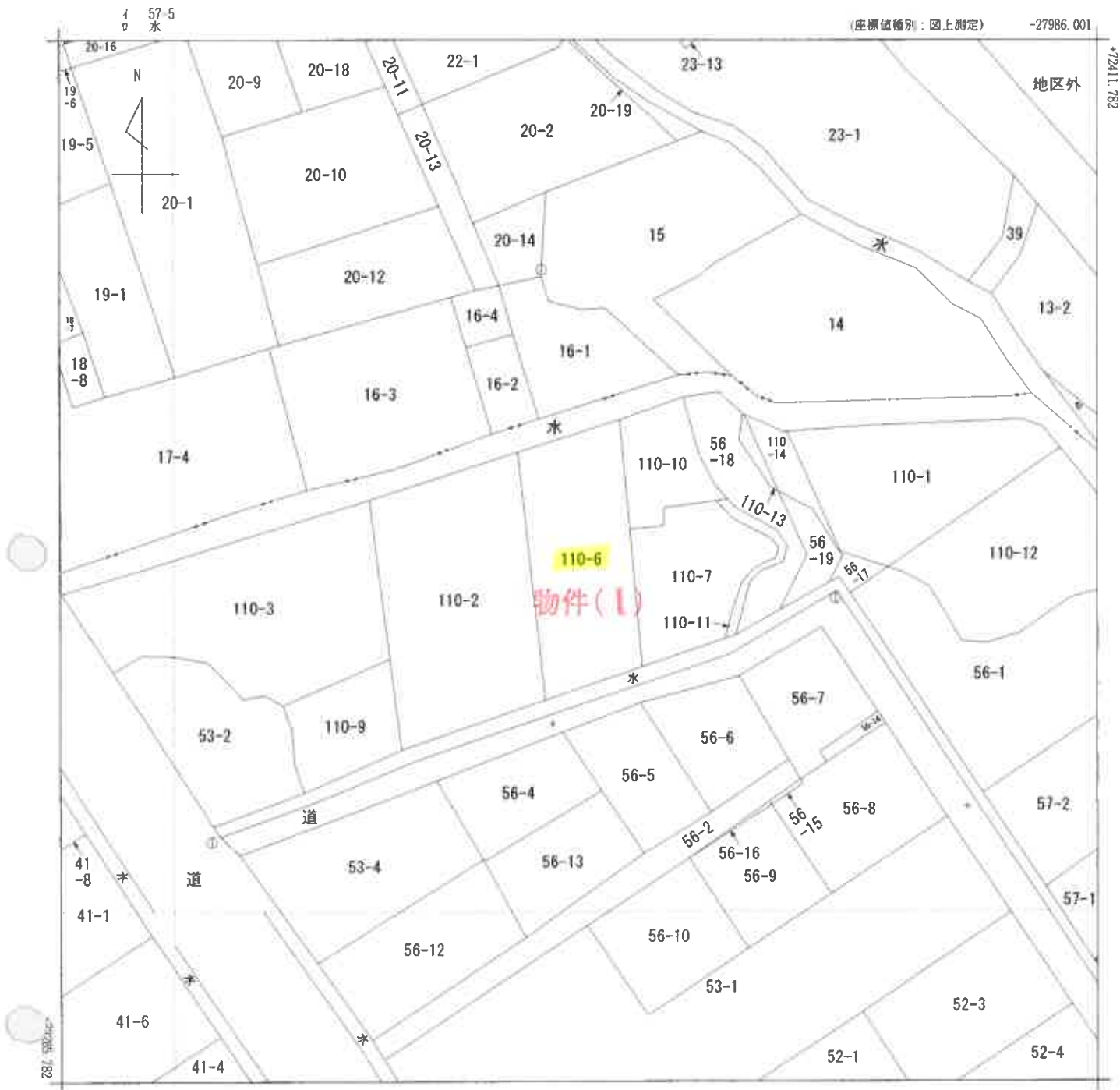
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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



(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。

地番区域見出し
大字藤崎字東村井
大字藤崎字村井

請求部	所在	南津軽郡藤崎町大字藤崎字村井					地番	110番6			
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	昭和46年12月				備付年月日(原図)	昭和48年6月25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5月12日
青森地方法務局弘前支局
登記官

請求番号：17-1
(1/1)

登記年月日：平成13年1月11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8年5月12日 青森地方法院弘前支局 登記官

0321613

各階平面図

物件(2)

家屋番号 特許110-601

建物の所在 南津軽郡藤崎町大字藤崎字村井110-6

建築物各階平面図

1階

求積表

①	7.18 × 12.64 =	90.7552
②	6.27 × 3.64 =	22.8228
合計		113.5780
床面積		113.57 m ²



2階

求積表

①	8.09 × 9.00 =	72.8100
②	3.54 × 3.64 =	12.8856
合計		85.6956
床面積		85.69 m ²



(日 平成13)

作製者

土地調査士
家屋

1月5日作製)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

平成13.1.11

登記年月日：平成13年1月11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5月12日 青森地方方法務局弘前支局 登記官

0321614

各階平面図

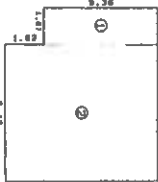
家屋番号
棟#110-602

建物の所在
南津軽郡藤崎町大字藤崎字村井 110-6

建物各階平面図

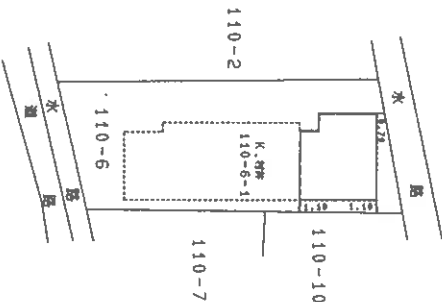
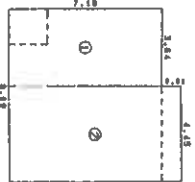
1階

求積表
① 1.67 × 5.36 = 8.9512
② 6.42 × 7.18 = 46.0956
合計 55.0468
床面積 55.04 m²



2階

求積表
① 3.64 × 7.18 = 26.1352
② 4.45 × 8.09 = 36.0005
合計 62.1357
床面積 62.13 m²



(口開き)

作製者

土地調査士
家屋

年 1 月 5 日作製)

縮尺

1 / 250

申請人

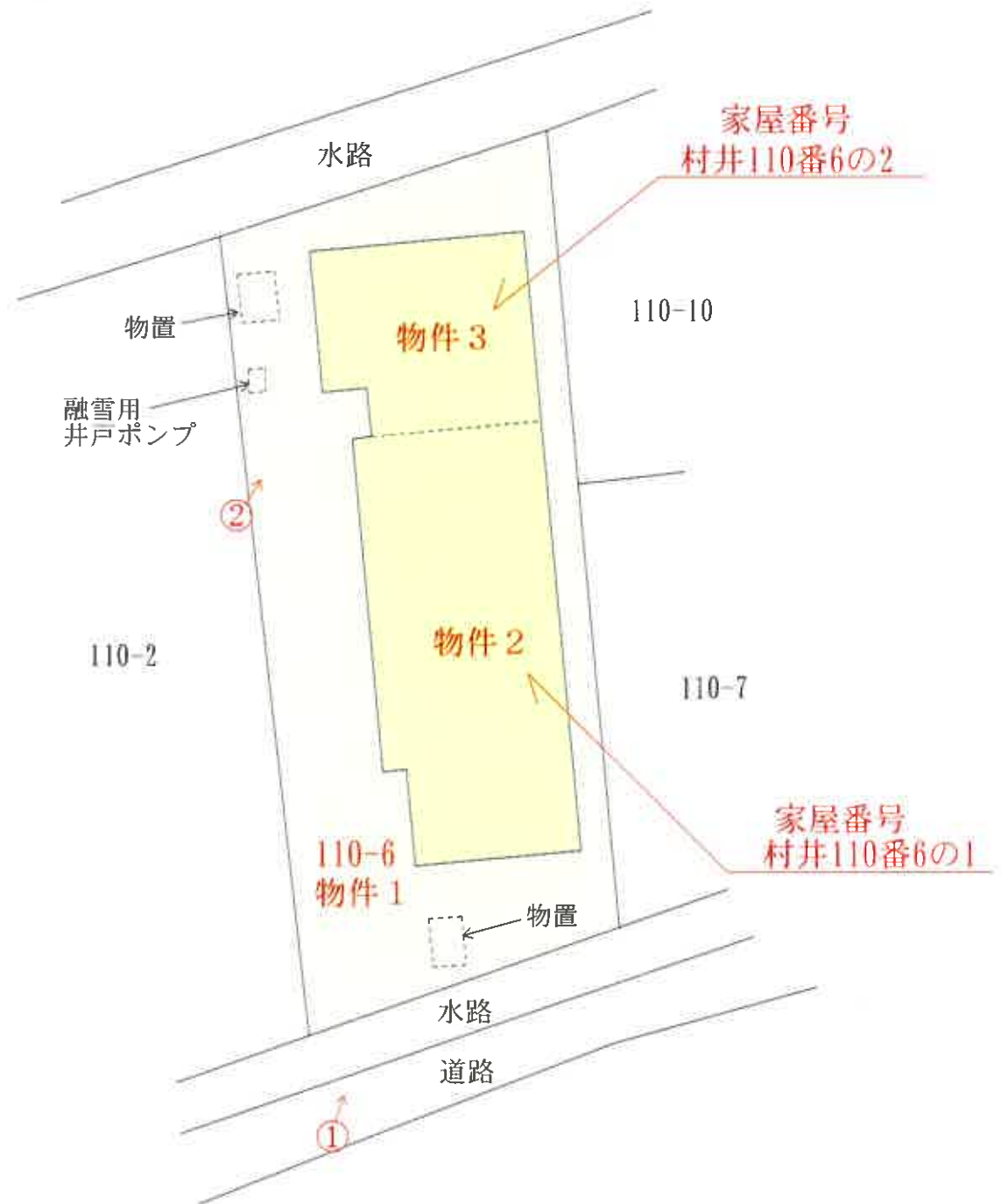
縮尺

1 / 500

(正確)

土地建物位置関係図

(縮尺：約1/250)

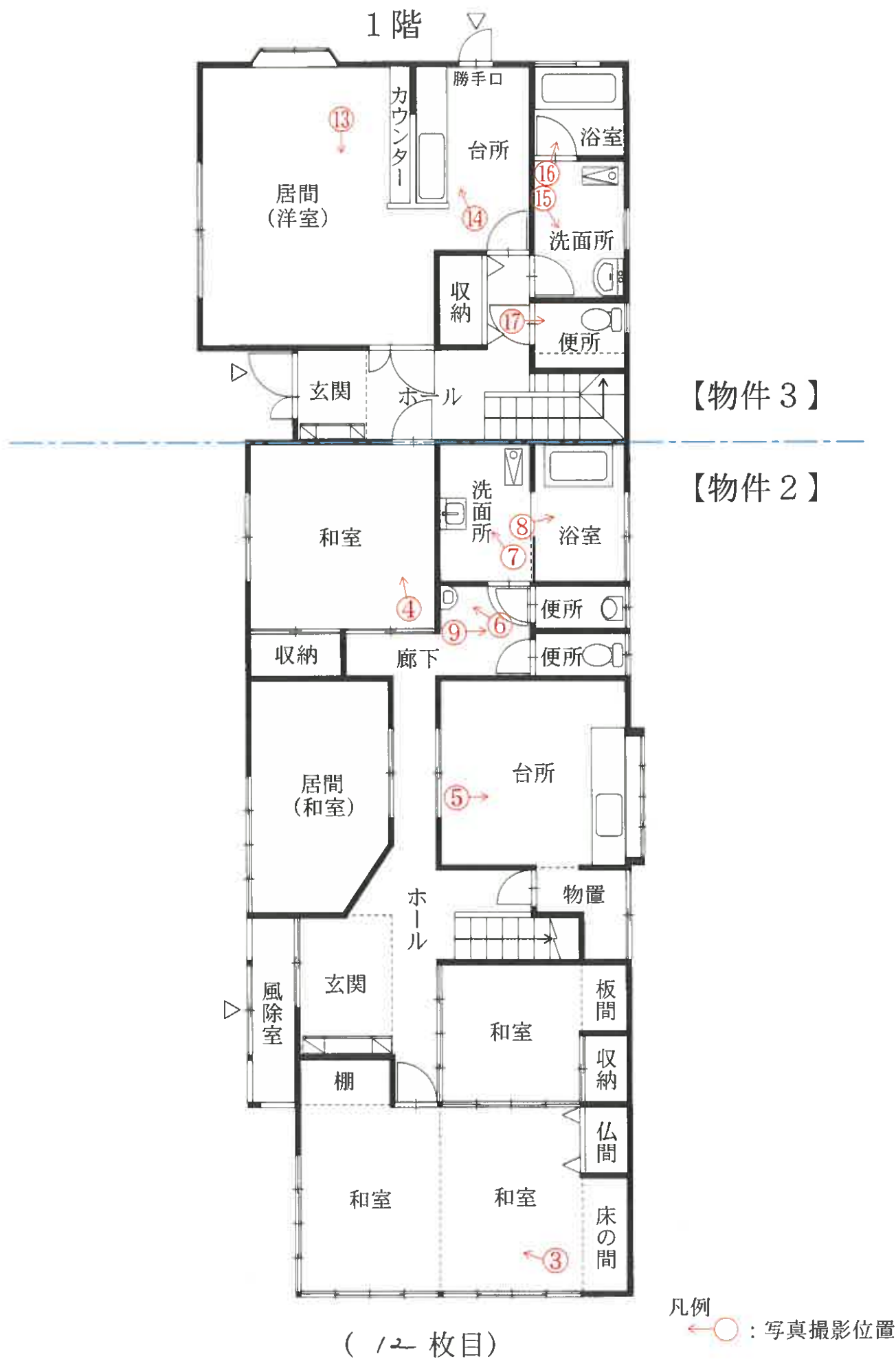


凡例

- ←○ : 写真撮影位置
- : 工作物

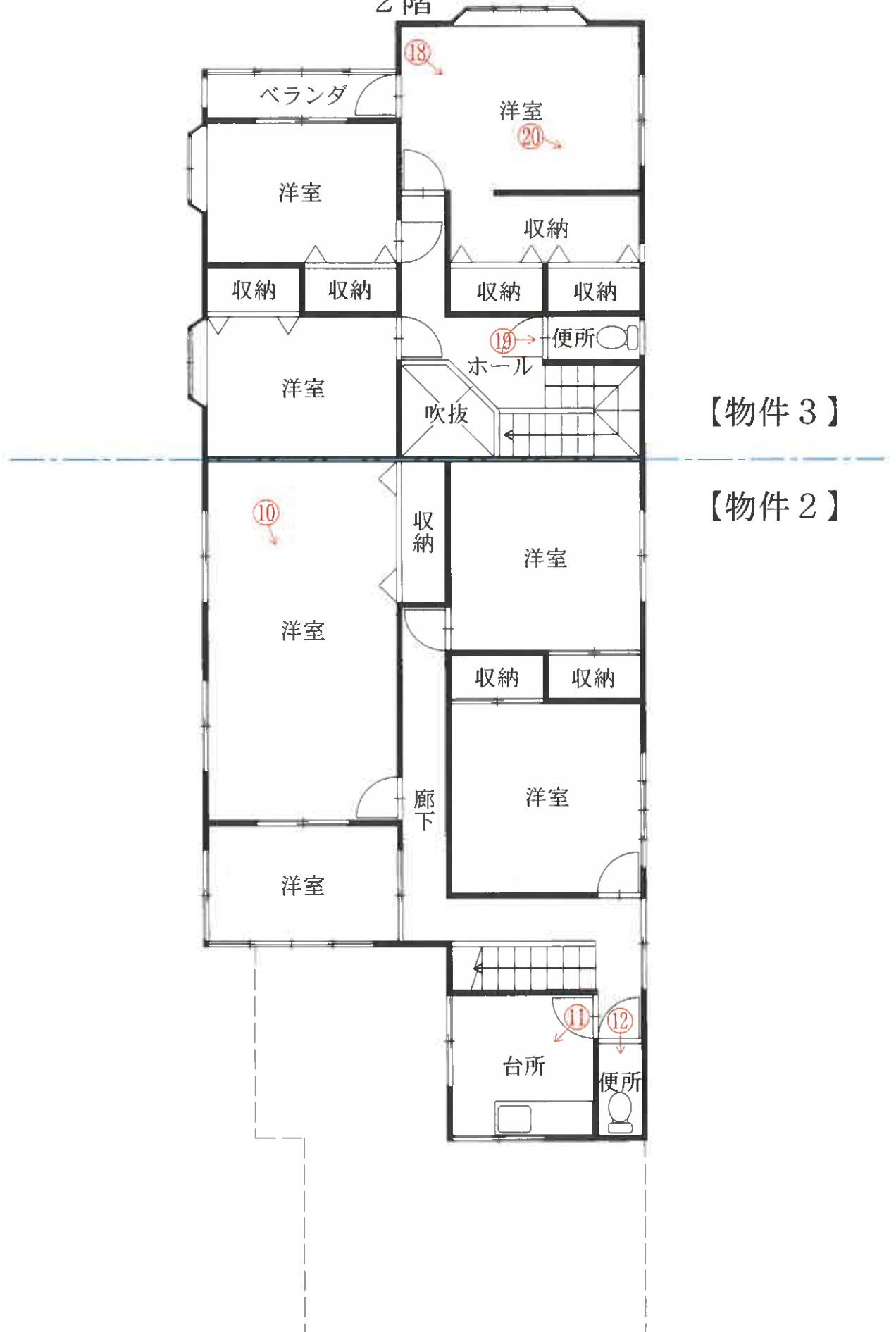
(// 枚目)

建物間取図 (縮尺：約1/100)



建物間取図（縮尺：約1/100）

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



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 1 3



写真番号 1 4



写真番号 15



写真番号 16



写真番号 17



写真番号 18



写真番号 19



写真番号 20

雨漏り箇所



令和 8 年（ケ）第 12 号

令和 8 年 6 月 3 日 現地調査

令和 8 年 6 月 18 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

工 藤 美 紅 緒

印

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 3,461,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,415,000 円
物件2(建物)	金 726,000 円
物件3(建物)	金 1,320,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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、3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	所在地目積	南津軽郡藤崎町大字藤崎字村井 110 番 6 宅地 362.72 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
2	所在 構造 床面積	(一棟の建物の表示) 南津軽郡藤崎町大字藤崎字村井 110 番地 6 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 173.90 m ² 2 階 153.09 m ²	同 左 同 左 1 階 168.61 m ² 2 階 147.82 m ²
	家屋番号 種類 構造 床面積	(専有部分の建物の表示) 村井 110 番 6 の 1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 113.57 m ² 2 階 85.69 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左 同 左
3	所在 構造 床面積	(一棟の建物の表示) 南津軽郡藤崎町大字藤崎字村井 110 番地 6 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 173.90 m ² 2 階 153.09 m ²	同 左 同 左 1 階 168.61 m ² 2 階 147.82 m ²
	家屋番号 種類 構造 床面積	(専有部分の建物の表示) 村井 110 番 6 の 2 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 55.04 m ² 2 階 62.13 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左 同 左

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「藤崎」駅の南東方約 540m (道路距離) (附属資料 1 位置図参照)	
付 近 の 状 況	藤崎町中心市街地南東方, 戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。現在のところ, 地域内に特段の経済的変動要因はなく, 今後とも現環境を維持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	市街化区域 準工業地域 指定 60% 指定 200% なし 特になし
画 地 条 件	間口約 12m, 奥行約 30m のほぼ長方形地 地 積 362.72 m ² (登記地積) 接面道路及び周囲の宅地とほぼ等高な平坦地 (南向き中間画地)。	
接 面 道 路	有効幅員約 4m 町道 舗装有 建築基準法上: 法第 42 条 1 項 1 号道路 ※14 条地図上は町道との間に水路が表示されているが, 現況はコンクリート蓋により暗渠化され道路敷の一部となっている。	
土地の利用状況	本土地上には, 土地所有者が所有し占有する物件 2 建物及び土地所有者以外の者が所有し占有する物件 3 建物が存しており, 物件 2 建物は道路沿い, 物件 3 建物はその奥側に位置している。 また, 敷地内には物置 (工作物) 2 棟及び融雪用井戸ポンプが設置されている (附属資料 4 配置図参照)。なお, 井戸ポンプについては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。 占有者及び占有権原は「現況調査報告書」記載のとおり。	
供給処理施設	上 水 道	あり
	ガス配管	なし
	下 水 道	あり
特 記 事 項	藤崎町防災マップ (洪水ハザードマップ) によれば, 想定浸水深 0.5m 以上 3.0m 未満の区域に存する。	

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 村井 110 番 6 の 1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 (登記上) 昭和 44 年 5 月 25 日新築 経 過 年 数 約 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 モルタル塗り 内 壁 ビニールクロス, 繊維壁, プリント合板外 天 井 ビニールクロス, 竿縁天井, 吸音石膏ボード 床 フローリング, 畳, カーペット外 設 備 電気, 給排水, 衛生, 浴室, ガス (プロパン), 給湯外 ※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 物件 3 建物とは建物内で行き来できる。
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	築後約 57 年を経過していることから全体的に経年相応の老朽化が認められる。壁・天井等に汚損, 補修跡及び経年劣化が認められるものの, 室内は一定程度維持管理されており, 保守管理の状態は普通程度と判断した。
建物の利用状況	建物所有者が, 居宅として所有し使用している。
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。

(物件 3)

区 分	主である建物 家屋番号 村井 110 番 6 の 2
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 13 年 1 月 4 日新築 経 過 年 数 約 25 年半 経済的残存耐用年数 4.5 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 床 フローリング 設 備 電気, 給排水, 衛生, 浴室, ガス (プロパン), 給湯外 ※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)	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	ペット (猫 5 匹) の飼育及び喫煙の影響により, 壁面等の内装材に著しい損傷及び汚損が認められるほか, 喫煙によるヤニの付着及び臭気が残存している。また, 居住者の説明によれば, 2 階東側洋室の換気口付近に雨漏りが生じており, 応急的な措置としてバケツが設置されているほか, 東日本大震災以降 1 階洗面所及び 2 階南西側洋室のドアに建付け不良が生じ, 開閉時に床面と接触する状態となっているとのことである。 以上から, 建物の保守管理の状態は劣るものと判断した。
建物の利用状況	建物共有者 B が, 居宅として使用している。
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	13,400	1.04	362.72	(1-0.50)	2,527,000

(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）

地価公示 藤崎-2

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{標準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 13,300 \text{ 円/㎡} & \times & 100.8/100 & \times & 100/100 & \times & 100/100 & \times & \div 13,400 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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+4%（方位）

ウ 地 積：登記数量

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態，建物の老朽化の程度等を考慮した。

② 物件 2, 3(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	154,000	199.26	0.02	614,000
3	171,000	117.17	0.09	1,803,000

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	57 年	0 年	0.50	0.03	0.02
3	25.5 年	4.5 年	0.50	0.03	0.09

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	2,527,000	物件2建物分	0.67	0.25	法定地上権	423,000
		物件3建物分	0.33	0.10	使用借権	83,000
合計						506,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件 1 の土地の全範囲と判定した。

ウ 土地利用権等割合：物件 2 建物分については、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 25%と判断した。

物件 3 建物分については土地利用権を使用借権と判定し、使用借権価格を本件建付地価格の 10%と判断した。

それぞれの建物の土地利用権等の及ぶ範囲は、各建物の建築面積割合により、以下のとおり按分した。

(物件 2 建物分)

$$113.57 \text{ m}^2 \div (113.57 \text{ m}^2 + 55.04 \text{ m}^2) \approx 0.67$$

(物件 3 建物分)

$$55.04 \text{ m}^2 \div (113.57 \text{ m}^2 + 55.04 \text{ m}^2) \approx 0.33$$

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、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	2,527,000	−506,000		(1±0)	(1-0.30)	1,415,000
2	614,000	+423,000		(1±0)	(1-0.30)	726,000
3	1,803,000	+83,000		(1±0)	(1-0.30)	1,320,000
一括価格 (合計)						3,461,000

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

地価公示標準地 (藤崎-2)

所在・地番：藤崎町大字藤崎字中村井 23 番 11

価 格：13,300 円／㎡

位 置：J R 五能線「藤崎」駅の南西方道路距離約 200m 先に位置する。

価 格 時 点：令和 8 年 1 月 1 日

地 積：412 ㎡

供給処理施設：水道，下水

接 面 街 路：北側約 4m 舗装町道に接面

用途指定等：第一種住居地域 (指定建蔽率 60%・指定容積率 200%)

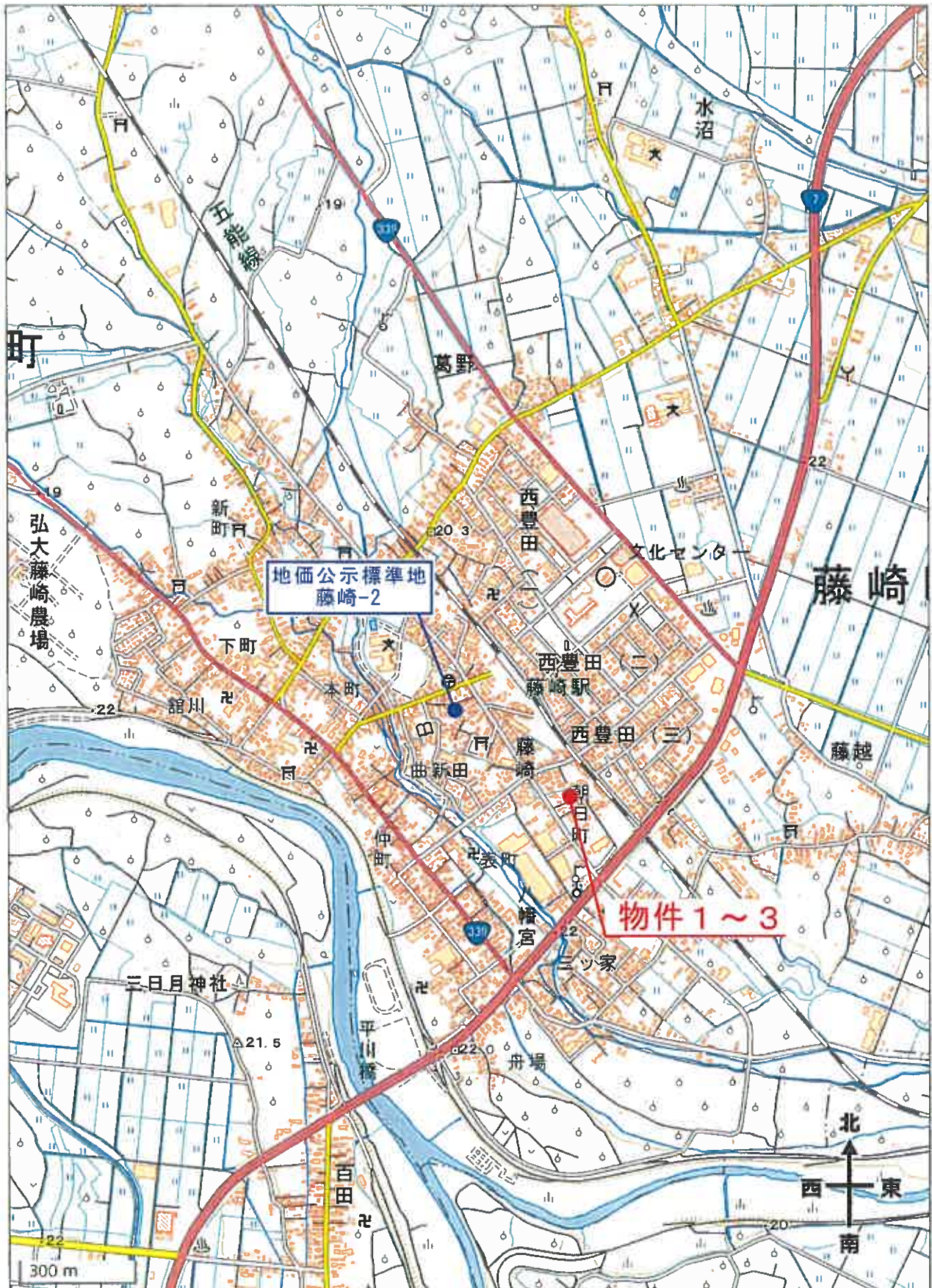
地域の概要：小中規模一般住宅に倉庫も見られる住宅地域

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	2 葉
4.	配置図	1 葉
5.	建物間取図	1 葉

以 上

地理院地図
GSI Maps



建 3. 建物図面・各階平面図写 (その1)

0321613

各 階 平 面 図

家屋番号 村#110-6の1

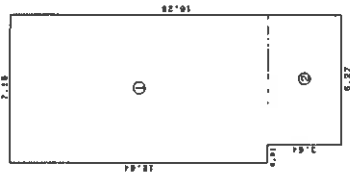
建物の所在 南津軽郡藤崎町大字藤崎字村井 110-6

A3版をA4版に縮小

求 積 算

① $7.18 \times 12.64 = 90.7552$
② $6.27 \times 3.64 = 22.8228$
合 計 113.5780
床面積 113.57 m²

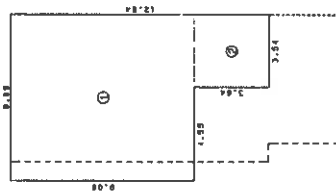
1階



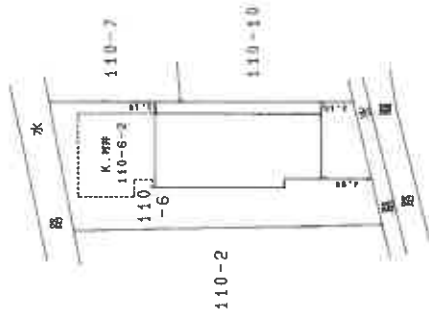
求 積 算

① $8.09 \times 9.00 = 72.8100$
② $3.54 \times 3.64 = 12.8856$
合 計 85.6956
床面積 85.69 m²

2階



物件 2 建物



(日 時 連 12)

(尺 法 換 算)

作 製 者

1 月 5 日 作 製

縮 尺 1 / 250

申 請 人

縮 尺 1 / 500

平成 13. 1. 11

建 3. 建物図面・各階平面図写 (その2)

26/06/11

家屋番号 相井110-6の2

建物の所在 南津軽郡藤崎町大字藤崎字村井 110-6

A3版をA4版に縮小

各 階 平 面 図

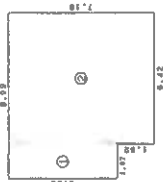
0321614

登記年月日：平成13年1月11日

求積表

①	1.67 × 5.36 =	8.9512
②	6.42 × 7.18 =	46.0956
合計		55.0468
床面積		55.04 m ²

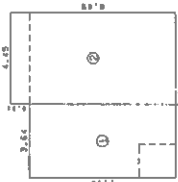
1階



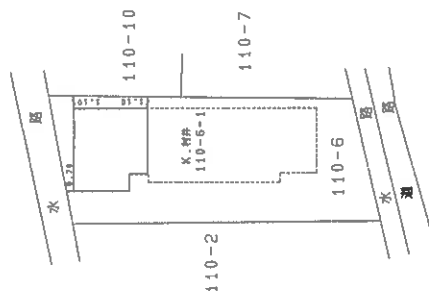
求積表

①	3.64 × 7.18 =	26.1352
②	4.45 × 8.09 =	36.0005
合計		62.1357
床面積		62.13 m ²

2階



物件 3 建物



(目録巻12)

作製者

月 5 日作製)

縮尺 1/250

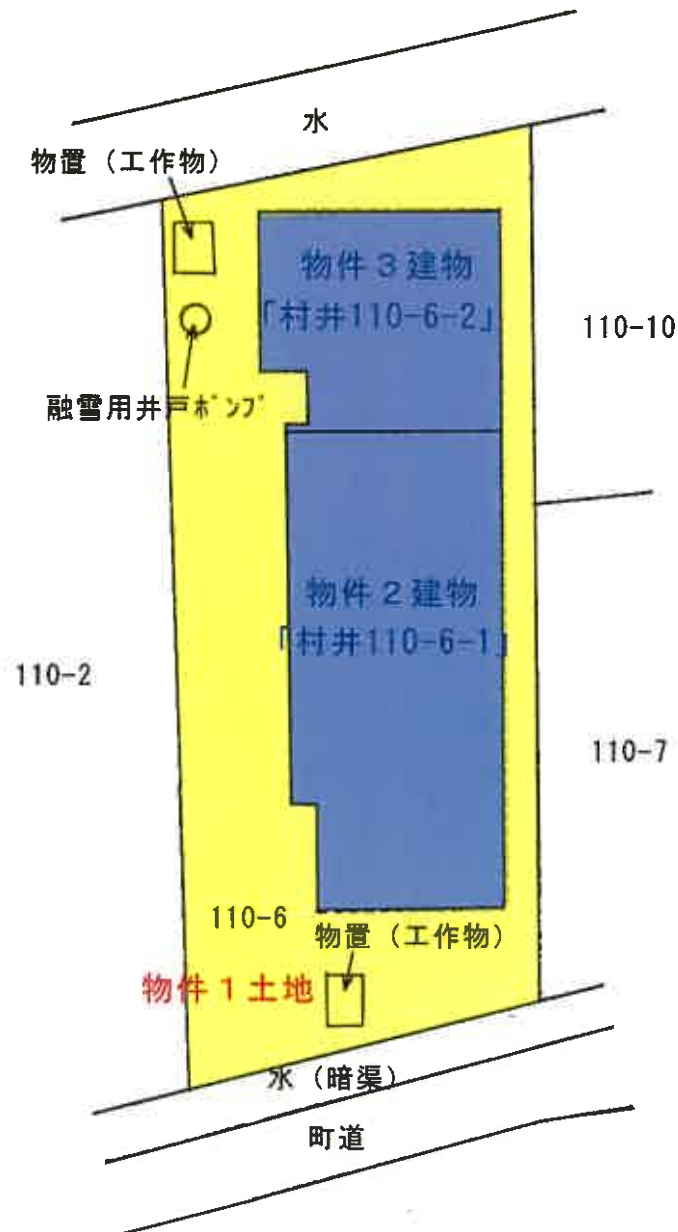
申請人

縮尺 1/500

平成13.1.11

4. 配置図

所在：南津軽郡藤崎町大字藤崎字村井

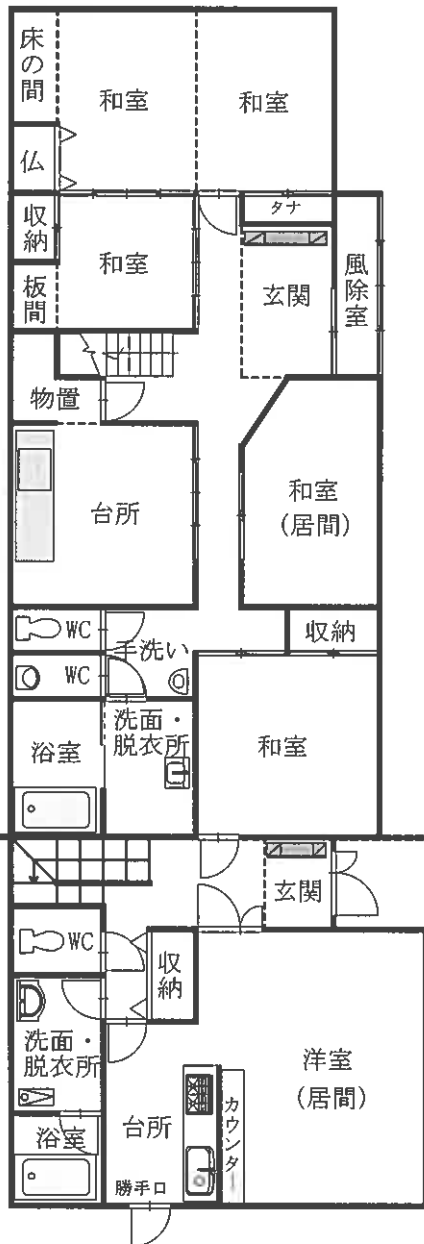


S: 1/250

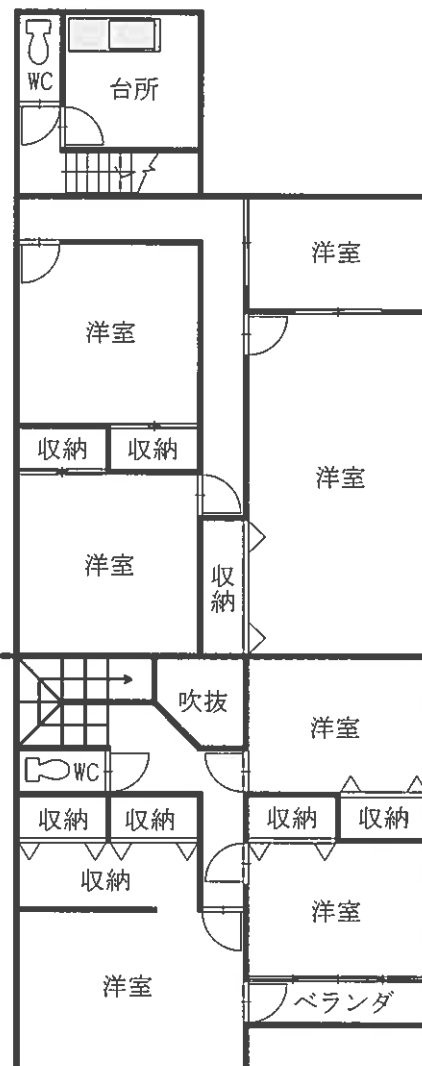
令和8年（ケ）第12号
 附 属 資 料
 5. 建物間取図

1 階

物件 2 建物



2 階



物件 3 建物