令和　８年（ケ）第　　２３号

# 期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１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１２月　８日　午前　８時３０分から<br>令和　８年１２月１５日　午後　５時００分まで | |
| 開札期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　８年１２月１７日　午前１０時００分<br>青森地方裁判所開札場 |
| 売却決定期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　９年　１月１３日　午前　９時５０分<br>青森地方裁判所第２民事部 |
| 特別売却実施期間 | 令和　８年１２月１８日　午前　８時３０分から<br>令和　８年１２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。<br>（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。）<br>（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１１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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和８年度 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1, 3 | 974, 000<br>779, 200 | 一括 | 194, 800 | 32, 284 | 0 |
| 1 | 673, 000 | | | | |
| 3 | 301, 000 | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | | | | | |

令和　８年（ケ）第　　２３号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　青森県東津軽郡平内町大字清水川字梨ノ木

　　地　　番　　１０番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７６９．３４平方メートル

３　所　　在　　青森県東津軽郡平内町大字清水川字梨ノ木１０番地１

　　家屋　番号　　１０番１

　　種　　類　　倉庫

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　１２９．６０平方メートル

令和　８年（ケ）第　　２３号

# 物　件　明　細　書

令和　８年１０月１３日
青森地方裁判所第２民事部
裁判所書記官　岸　　禎　尚

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１】
本件共有者ら及びＥが占有している。Ｅの占有権原は使用借権と認められる。
【物件番号３】
Ｅが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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。

令和　８年（ケ）第　　２３号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　青森県東津軽郡平内町大字清水川字梨ノ木

　　地　　番　　１０番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７６９．３４平方メートル

　　共有者　Ａ　持分３分の１
　　共有者　Ｂ　持分３分の１
　　共有者　Ｃ　持分３分の１

３　所　　在　　青森県東津軽郡平内町大字清水川字梨ノ木１０番地１

　　家屋　番号　　１０番１

　　種　　類　　倉庫

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　１２９．６０平方メートル

　　共有者　Ａ　持分３分の１
　　共有者　Ｂ　持分３分の１
　　共有者　Ｃ　持分３分の１

令和　８年(ケ)第　　２３号
令和　８年　８月　７日受理
令和　８年　８月３１日提出

# 現況調査報告書

## 【物件１，３】

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**

令和　８年（ケ）第　　２３号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　青森県東津軽郡平内町大字清水川字梨ノ木

地　　番　　１０番１

地　　目　　宅地

地　　積　　７６９．３４平方メートル

共有者　Ａ　持分３分の１
共有者　Ｂ　持分３分の１
共有者　Ｃ　持分３分の１

３　所　　在　　青森県東津軽郡平内町大字清水川字梨ノ木１０番地１

家屋　番号　　１０番１

種　　類　　倉庫

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　１２９．６０平方メートル

共有者　Ａ　持分３分の１
共有者　Ｂ　持分３分の１
共有者　Ｃ　持分３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<br>□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<br>□ |
| 占有者及び占有状況 | ■土地共有者ら　□その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を共有し，占有している<br>■その他の者<br>上記の者が本土地上に廃タイヤ等を置き，占有している<br>■「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<br>□ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり） |
| その他の事項 | 南端部分にバス停留所の標柱が置かれている |
| **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<br>□公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物　□附属建物）<br>□種　類：<br>□構　造：<br>□床面積： |
| 物件目録にない附属建物 | ■ない<br>□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<br>上記の者が本建物を　倉庫　として使用している<br>■「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<br>□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<br>□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１関係）

| | |
|---|---|
| 占有範囲 | □全部　■廃タイヤ等を置いている部分 |
| 占有者 | □債務者　■E |
| 占有状況 | □敷地　□駐車場　■廃タイヤ等置き場<br>□居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　□ |

■関係人（■E（占有者）　■C（共有者））の陳述／□提示文書（　　）の要旨

| | | |
|---|---|---|
| 占有権原 | | □賃借権　■使用借権　□ |
| 占有開始時期 | | 令和　５年　６月１６日 |
| 最初の契約等 | 契約日 | 上記　年　月　日頃 |
| | 期間 | 上記　年　月　日頃から　□　年　月　日まで　年間<br>■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<br>□期間の定めなし |
| 契約等当事者 | 貸主 | ■所有者　□その他の者（　　） |
| | 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）<br>□前払（　分　円）<br>□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

# 占有者及び占有権原（物件３関係）

| | |
|---|---|
| 占有範囲 | ■全部 □ |
| 占有者 | □債務者 ■E |
| 占有状況 | □敷地 □駐車場 □<br>□居宅 □事務所 □店舗 ■倉庫 □ |

■関係人（■E（占有者） ■C（共有者））の陳述／□提示文書（　　）の要旨

| | | |
|---|---|---|
| 占有権原 | | □賃借権 ■使用借権 □ |
| 占有開始時期 | | 令和 5年 6月16日 |
| 最初の契約等 | 契約日 | 上記 年 月 日頃 |
| | 期間 | 上記 年 月 日頃から □ 年 月 日まで 年間<br>■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<br>□期間の定めなし |
| 契約等当事者 | 貸主 | ■所有者 □その他の者（ ） |
| | 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）<br>□前払（ 分 円）<br>□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**

# 関係人の陳述等

| 陳述者<br>（当事者等との関係） | 陳述内容等 |
|---|---|
| 平田・伊藤法律事務所<br>（債務者兼所有者Ｃ<br>破産管財人） | 1　当法律事務所の弁護士Ｄは，債務者破産者マルトク船橋水産株式会社と所有者Ｃの両者の破産管財人である。<br>2　本件物件は，Ａ，Ｂ，Ｃの３名が共有するところ，貸倉庫としてＥに無償かつ期間の定めなく貸しているものと把握している。 |
| Ａ，Ｂ，Ｃ<br>（所有者） | （平田・伊藤法律事務所の陳述第２項と同旨） |
| Ｅ<br>（占有者） | 1　物件１土地及び同３建物を，令和５年６月１６日から無償かつ期間の定めなく借りている。<br>2　土地上と建物内の両方に車両のタイヤを保管している。 |

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

# 執 行 官 の 意 見

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。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

# 調 査 の 経 過

| 調 査 の 日 時 | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等 |
|---|---|---|
| 8年 8月 7日（金）<br>16：00－　： | 青森地方法務局 | 土地建物登記事項証明書等受領 |
| 8年 8月12日（水）<br>10：00－10：10 | 当庁執行官室（電話） | 占有関係調査（破産管財人事務所） |
| 8年 8月24日（月）<br>9：30－11：20 | 物件所在地 | 立入のため臨場／関係人と面談／概測／写真撮影 |
| 8年 8月31日（月）<br>10：10－10：20 | 当庁執行官室（電話） | 占有関係調査（破産管財人事務所） |
| 年 月 日（ ）<br>：　－　： | | |
| 年 月 日（ ）<br>：　－　： | | |
| 年 月 日（ ）<br>：　－　： | | |
| 年 月 日（ ）<br>：　－　： | | |

（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。

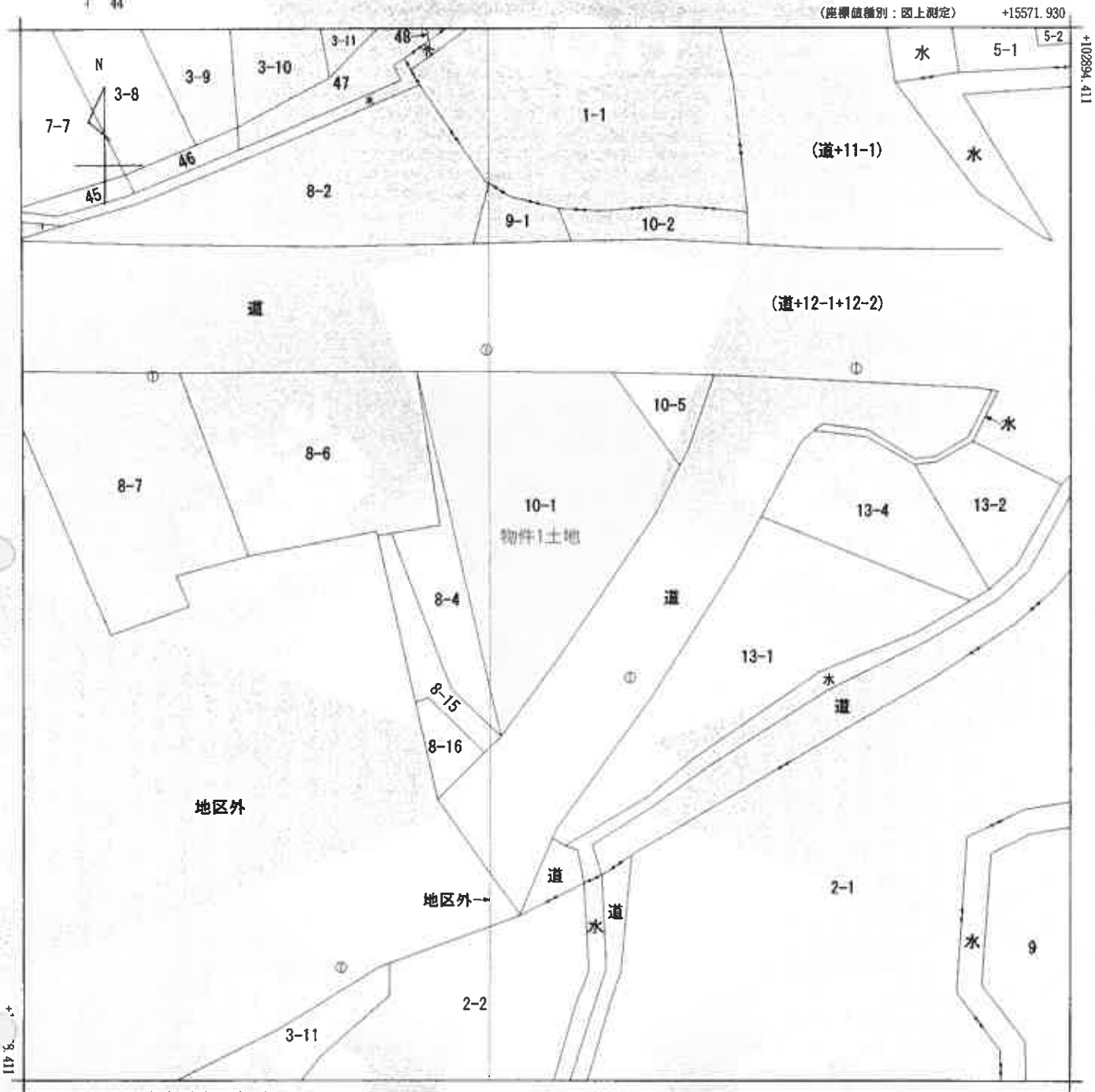
□ 令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので，立会人　　を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

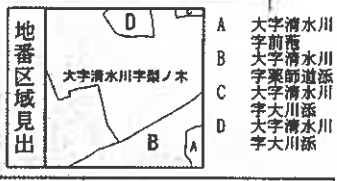
□

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

A3をA4に縮小




(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。




| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 請求部分 | 所在 | 東津軽郡平内町大字清水川字梨ノ木 | | | | 地番 | 10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 | | | | 備付年月日(原図) | | | | 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8月7日
青森地方法務局
登記官

請求番号：15-1
(1/1)

公用

公用

登記年月日：昭和54年12月21日

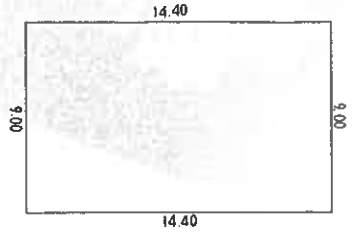
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年8月7日　青森地方法務局　登記官

# 151485　各階平面図

| 家屋番号 | 10-1 |
|---|---|
| 建物の所在 | 東津軽郡平内町大字清水川字梨ノ木10番地1 |

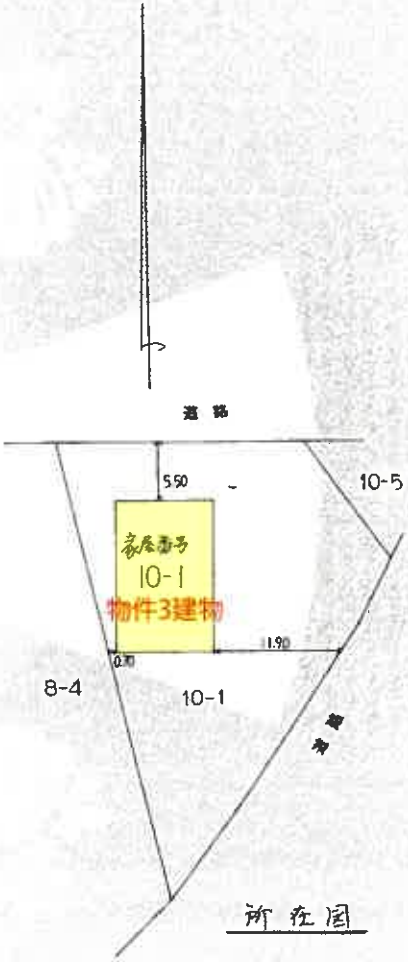
## 建物図面 各階平面図

### 平面図




求積

14.40 × 9.00 = 129.60 ㎡




| 作製者 | 土地家屋調査士 | (昭和54年12月20日作製) | 縮尺 | 1/250 |
|---|---|---|---|---|
| 申請人 | | | 縮尺 | 1/500 |

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(日調連12)

A3をA4に縮小(実測)

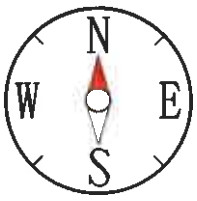
S54.12.21

(9 裏面)

請求番号：15-3

# 土地建物位置関係図

(S=1/250)




①

国道

8-6

10-5

家屋番号10番1
物件3建物

10-1
物件1土地

8-4

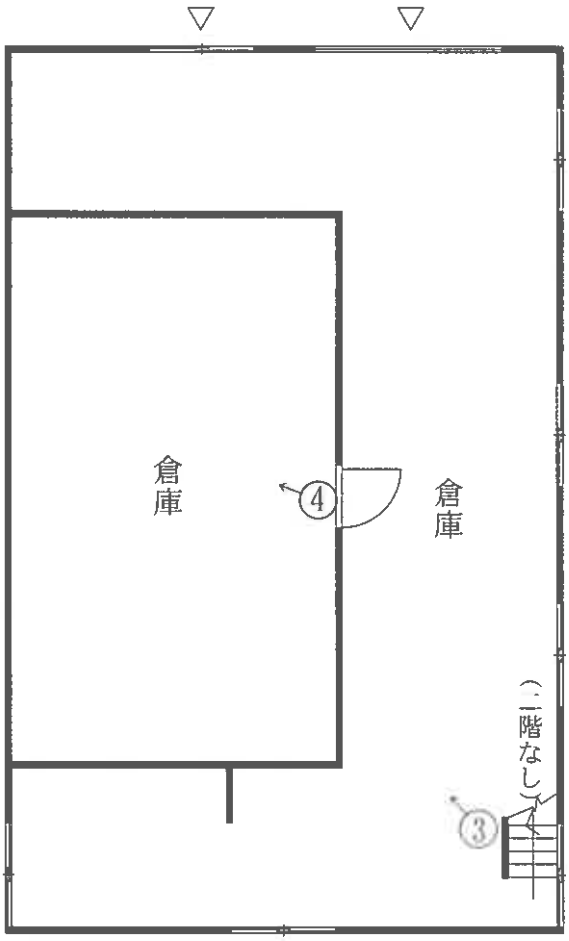
県道

8-15

②

# 建物間取図（縮尺：1/125）

【物件３】



写真番号１



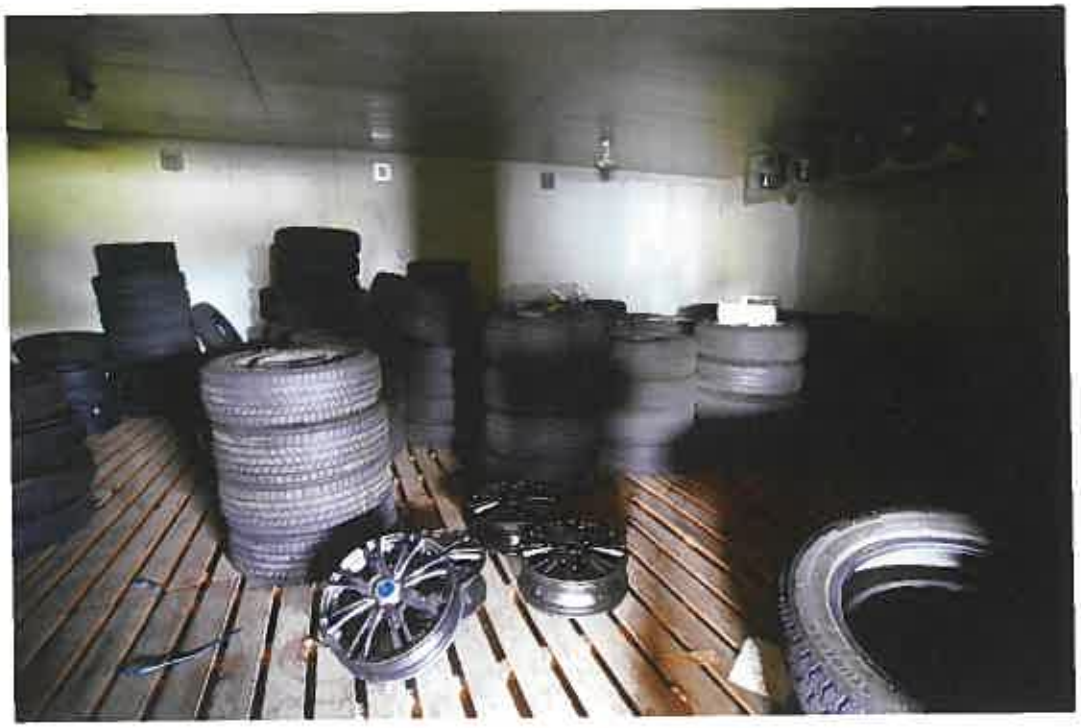

写真番号２



写真番号３



写真番号４



令和 8 年（ケ）第 23 号
物件1，3
令和8年8月24日現地調査
令和8年9月 3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

浅 井 康 光 印

第１　評価額

| 一　括　価　格 | |
|---|---|
| 金９７４，０００円 | |
| 内　訳　価　格 | |
| 物件１（土地） | 金６７３，０００円 |
| 物件３（建物） | 金３０１，０００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。

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，調査日以降に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<br><br>地番<br>地目<br>地積 | 東津軽郡平内町大字清水川字梨ノ木<br>１０番１<br>宅地<br>７６９．３４㎡ | 同左<br><br>同左<br>同左<br>同左 |
| 3 | 所在<br><br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 東津軽郡平内町大字清水川字梨ノ木１０番地１<br>１０番１<br>倉庫<br>木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建<br>１２９．６０㎡ | 同左<br><br>同左<br>同左<br>同左<br>同左 |

| 番号 | 特記事項 |
|---|---|
| | 特にない。 |

## 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 | 青い森鉄道線「清水川」駅の北西約０．８ｋｍ（道路距離）。（附属資料　「１　位置図」参照） | |
| 付近の状況 | 平内町東部郊外の清水川地区，国道４号線沿い及びその背後に位置する農家住宅に農地や原野等も介在する郊外の住宅地域である。<br>当地域は目下のところ格別の変動要因がなく，今後も現状のまま維持するものと予測される。 | |
| 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<br>用途地域<br>建蔽率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制 | 非線引都市計画区域<br>指定なし<br>７０％<br>２００％<br>なし<br>なし |
| 画地条件（規模，形状等） | 地積<br>間口・奥行<br>形状<br>接道状況<br>その他 | ７６９．３４㎡<br>間口約２３ｍ，奥行最長約４３．５ｍ<br>不整形<br>角地<br>特になし |
| 接面道路の状況 | 北側幅員約１４．５ｍ，国道，舗装，ほぼ等高<br>建築基準法第４２条１項１号<br>南東側幅員約７．５ｍ，県道，舗装，ほぼ等高<br>建築基準法第４２条１項１号 | |
| 土地の利用状況等 | 土地共有者らが物件１土地上に物件３建物を共有し，占有しているほか，その他の者が物件１土地上に廃タイヤ等を置き，占有している。 | |
| 供給処理施設 | 上水道：無（但し，引込みは可能）<br>ガス配管：無<br>下水道：無（但し，引込みは可能） | |
| 特記事項 | ①占有者及び占有権原（物件１関係）<br>占有範囲……廃タイヤ等を置いている部分<br>占有者……E<br>占有状況……廃タイヤ等置き場<br>占有権原……使用借権<br>占有開始時期…令和５年６月１６日<br>期間……期間の定めなし<br>貸主……所有者<br>借主……占有者<br>②物件１土地の南端部分にバス停留所の標柱が置かれている。 | |

2　建物の概況及び利用状況等（物件３）

| 区　　分 | 主である建物 |
|---|---|
| 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４６年５月１０日新築<br>経過年数　　約５５年<br>経済的残存耐用年数　約　０年 |
| 仕　　様 | 構　造：木造平家建<br>屋　根：亜鉛メッキ鋼板葺<br>外　壁：トタン貼り　外<br>内　壁：あらわし　外<br>天　井：表し　外<br>床　：コンクリートタタキ　外<br>設　備：電気，照明<br>その他：なし<br>※本件建物の各種設備については，そ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である。 |
| 床面積(現況) | 第３　目的物件欄記載のとおり。 |
| 現況用途等 | 現況用途：倉庫<br>間 取 り：(附属資料「建物間取図」参照) |
| 品　　等 | 普通 |
| 保守管理の状態 | 築後約５５年経過しており，経年相応の老朽化と認められる。<br>保守管理の状態は普通程度である。 |
| 建物の利用状況 | その他の者が倉庫として使用している。 |
| 特記事項 | ①占有者及び占有権原(物件３関係)<br>占有範囲……全部<br>占 有 者……E<br>占有状況……倉庫<br>占有権原……使用借権<br>占有開始時期…令和５年６月１６日<br>期　　間……期間の定めなし<br>貸　　主……所有者<br>借　　主……占有者<br>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地調査を行った結果，アスベスト含有建材が含ま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）

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＝オ |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 5,870 | 0.71 | 769.34 | (1-0.50) | 1,603,000 |

［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）

公示価格【平内(県)－２】

公示価格等　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

5,700円／㎡ × 97.9／100 × 100／100 × 100／95 ＝ 5,870円／㎡

◇時点修正：▲２．１％【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：なし

◇地域格差：環境条件　▲５％(周辺環境)

イ　個別格差：環境条件　▲４％(供給処理施設)

画地条件　▲２６％(規模▲１５％，形状▲１５％，角地＋３％)

※標準化補正，地域格差，個別格差；各条件の相乗積

※街路条件　；各要因の総和

交通接近条件　；　〃

環境条件　；　〃

画地条件　；各要因の相乗積

行政的条件　；各要因の総和

その他の条件　；　〃

ウ　地積：登記地積

エ　建付減価：本件土地上に存在する建物の配置，敷地との適応の状態，更地との市場性を考慮し，▲５０％と判断した。

② 物件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 |
|---|---|---|---|---|
| 3 | 106,000 | 129.60 | 0.01 | 137,000 |

〔総額につき千円未満の端数金額は四捨五入，以下同じ〕

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 |
|---|---|---|---|---|---|
| 3 | 55 | 0 | 0.70 | 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，物件１の土地については土地利用権等価格を控除し，物件３の建物については土地利用権等価格を加算し，競売市場修正を施して，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 | 1,603,000 | 1.00 | 0.25 | 法定地上権 | 401,000 |

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：土地の利用状況，建物の配置の状況等から物件１の全域と判定した。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判断し，当該法定地上権割合を本件建付地価格の２５％と判定した。

② 内訳価格及び一括価格

| 物件番号 | 基礎となる価格（円）（1①オ、1②エ）ア | 土地利用権等価の控除及び加算（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 | 1,603,000 | -401,000 | (1-0.00) | (1-0.20) | (1-0.30) | 673,000 |
| 3 | 137,000 | +401,000 | (1-0.00) | (1-0.20) | (1-0.30) | 301,000 |
| 一括価格（合計） | | | | | | 974,000 |

ウ　占有減価修正：特になし。

エ　市場性修正：地縁性が強く，市場への参入者が限られる地域▲２０％。

オ　競売市場修正：第２評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮して▲３０％。

第６　参考価格資料

青森県地価調査基準地価格〔平内(県)－２〕
所　　在：平内町大字山口字山口５２番２
価　　格：５，７００円／㎡
位　　置：青い森鉄道線「西平内」駅の南方道路距離約０．６５ｋｍに位置する。
価格時点：令和７年７月１日
地　　積：３４９㎡
供給処理施設：水道，下水
接面街路：南側１２ｍ舗装国道
用途指定等：非線引都市計画区域
指定建蔽率７０％，指定容積率２００％
地域の概要：中規模農家住宅の多い古くからの住宅地域

第７　附属資料

1　位置図(出所；平内町役場「平内都市計画図」)　・・・１葉
2　法第１４条第１項地図写　・・・１葉
3　地積測量図写　・・・１葉
4　建物図面　・・・１葉
5　建物間取図　・・・１葉

以　上

# 位　置　図

8(ケ)23

N

S=1/25,000




※A3版のS＝1/25,000をA4版に縮小

# 法第１４条第１項地図写

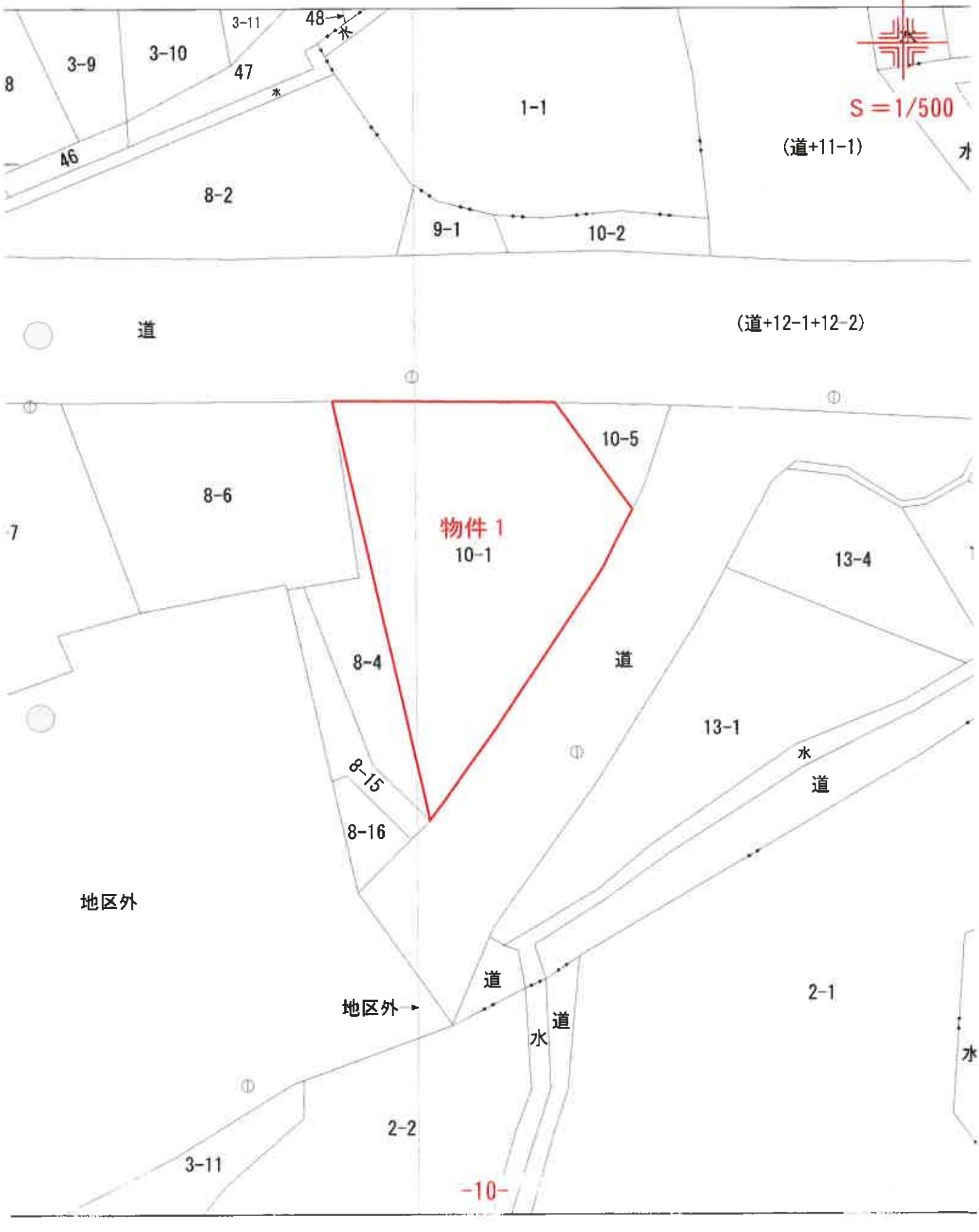
8(ケ)23

8／10

N

（座標値種別：図　測定）

S＝1/500



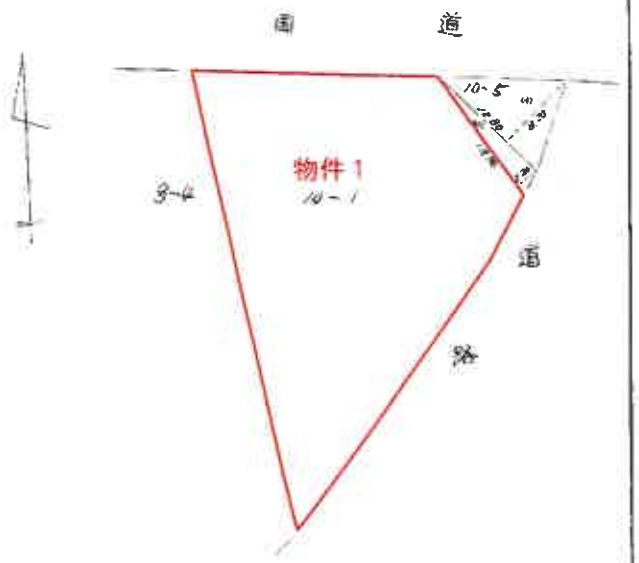
登記年月日：昭和54年9月11日

158544

10-1 10-1

# ~~土地所在図~~ 地積測量図

| 地番 | 10~5 |
|---|---|
| 土地の所在 | 東津軽郡平内町大字清水川字梨ノ木 |




求積表

10~5

| | | | |
|---|---|---|---|
| イ | 1280 | × 820 | 10 9600 |
| ロ | 1390 | × 220 | 30 5800 |
| 計 | | | 135 5400 |
| 1/2 | | | 67 7700 |
| 面積 | | | 67 77㎡ |

※A3版のS＝1/500をA4版に縮小

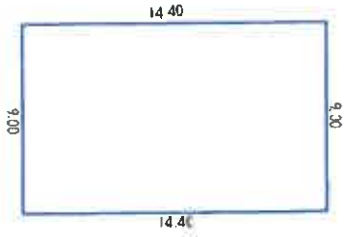
| 作製者 | [redacted] | (昭和56年9月9日作製) |
|---|---|---|
| 被代位者 | [redacted] | |
| 嘱託者 | [redacted] | 縮尺 1/500 |

151485　各階平面図

| 家屋番号 | 10-1 |
|---|---|
| 建物の所在 | 東津軽郡平内町大字清水川字梨ノ木10番地1 |

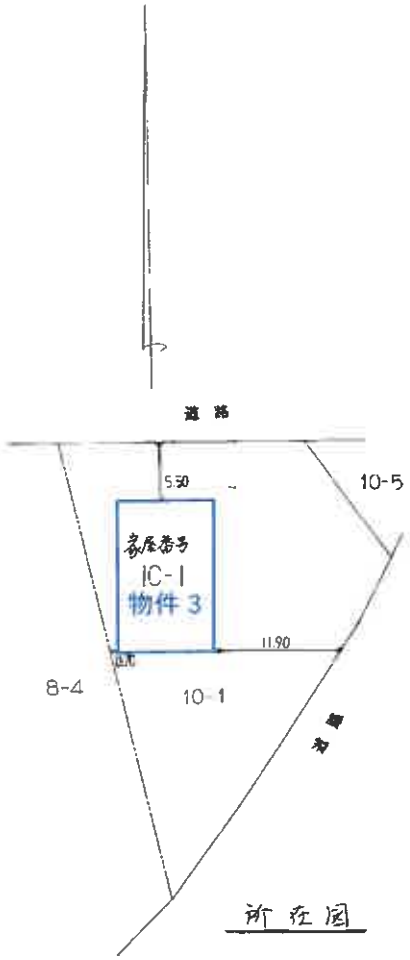
建物図面
各階平面図

平面図




求積

14.40 × 9.00 = 129.60 ㎡




所在図

※A3版のS＝1/250をA4版に縮小

| 作製者 | [redacted] | 縮尺 | 1/250 |
|---|---|---|---|

54年12月20日作製

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

※A3版のS＝1/500をA4版に縮小

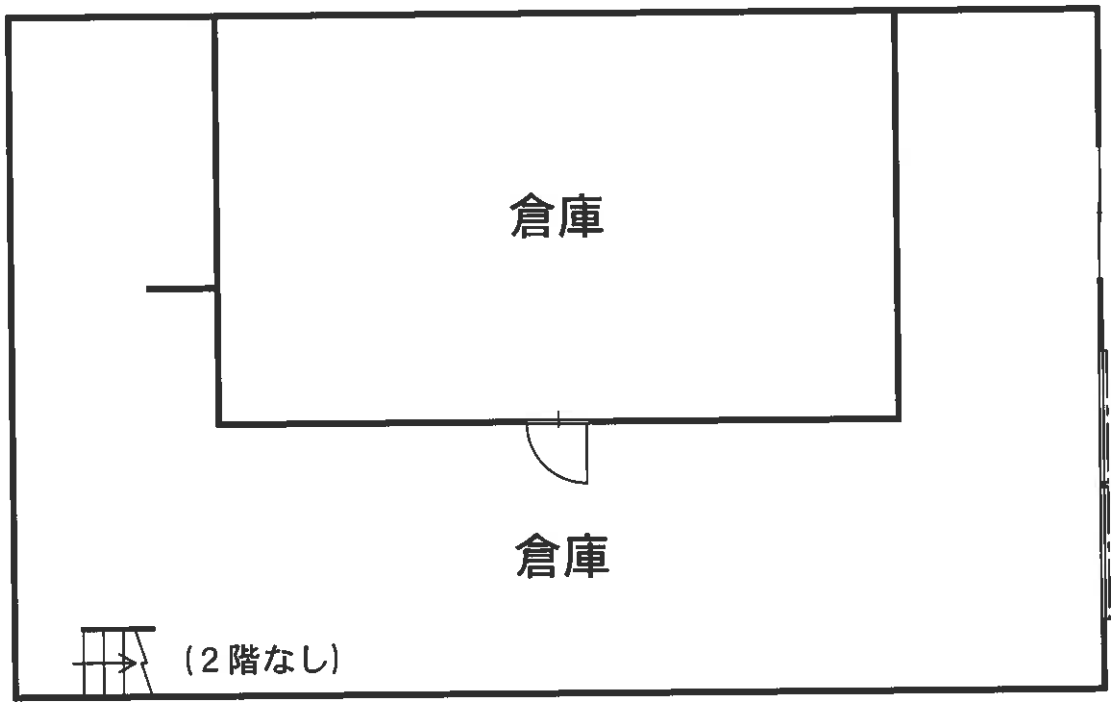
| 申請人 | [redacted] | 縮尺 | 1/500 |
|---|---|---|---|

S54. 12. 21

# 建物間取図

8(ケ)23

## 物件３




縮尺 1/100