

期間入札の公告

令和 7年 7月 1日

青森地方裁判所弘前支部

裁判所書記官 清水 陽彦

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 7年 8月 5日 午前 8時30分から 令和 7年 8月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 8月19日 午前10時00分 場 所 青森地方裁判所弘前支部 開札場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 9月 9日 午後 3時00分 場 所 青森地方裁判所弘前支部
特別売却 実施期間	令和 7年 8月20日 午前 9時00分から 令和 7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 7年 7月 1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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	1,276,000 1,020,800	一括	255,200	54,355	0
1	330,000				
2	946,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 弘前市大字八幡字岸野田 |
| | 地 番 | 4 5 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 5 6 . 5 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 弘前市大字八幡字岸野田 4 5 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 4 5 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 8 6 . 9 5 平方メートル
2階 8 7 . 7 7 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 9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 弘前市大字八幡字岸野田
地 番 4 5 番 4
地 目 宅地
地 積 3 5 6 . 5 6 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 弘前市大字八幡字岸野田 4 5 番地 4
家屋 番号 4 5 番 4
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 8 6 . 9 5 平方メートル
2 階 8 7 . 7 7 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



令和 7 年（ケ）第 8 号
令和 7 年 4 月 17 日 受理
令和 7 年 5 月 22 日 提出
（評価人 森 政 浩）

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 弘前市大字八幡字岸野田
地 番 4 5 番 4
地 目 宅地
地 積 3 5 6 . 5 6 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 弘前市大字八幡字岸野田 4 5 番地 4
家屋 番号 4 5 番 4
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 8 6 . 9 5 平方メートル
2 階 8 7 . 7 7 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <input type="checkbox"/> (物件)		
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 B 上記の者らが本土地上に下記建物を共有し、占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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 2		
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる (<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類 : <input type="checkbox"/> 構造 : <input type="checkbox"/> 床面積 :		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 種類 構造 床面積		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項	2階東側の部屋の南側天井から雨漏り跡 (写真番号 1 0)、2階北側の部屋の壁にカビ (写真番号 1 1、同 1 2) の発生がある 猫 1 匹飼っていたことがあり、2階の階段脇の壁紙に損傷が見られる		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 物件2建物共有者B
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■ 関係人 (■ A (物件1土地所有者兼物件2建物共有者) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 (「占有関係調査票」) の要旨)	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成13年12月12日
最初の契約日	平成13年12月12日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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
<p>■ A (債務者兼所有者、共有者)</p> <p>■ D (B入所施設担当者)</p>	<p>1 私は物件1土地の所有者で、かつ、物件2建物共有者です。債務者Cの相続人兼物件2建物の共有者であるBは私の母親で、以前は同居していましたが現在は施設に入所しています。Bとの間で物件1土地や物件2建物使用に関して金銭支払いの取決めはありません。私以外の者が物件1、2を使っている部分はありません。</p> <p>2 物件1土地は登記上平成15年に交換で私の所有となりましたが、これは平成10年に家を建てるに際して、本家の方と話し合い、物件1土地を交換して取得し、その上に物件2建物を建てたものです。登記が遅くなったのはよくわかりません。</p> <p>3 物件2建物の2階の東側の部屋の南側の天井から雨漏りがしています。また、2階の北側の部屋の北側の壁にカビが生えている部分があります。また、猫を1匹飼っていたことがあり、2階階段脇の壁紙が損傷しています。</p> <p>私は有料老人ホームハッピーライフYOSHITAの職員でBを担当しています。</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

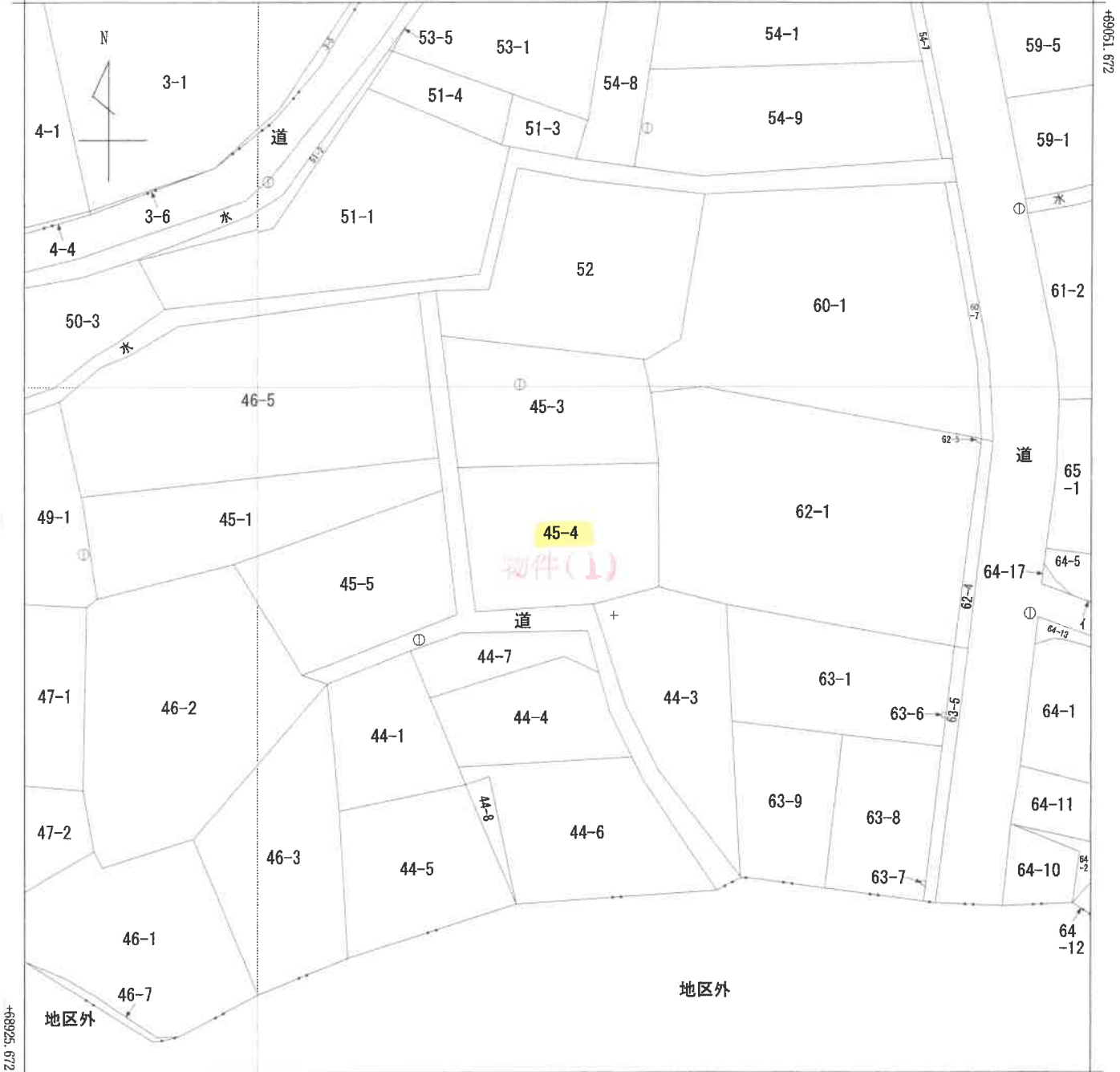
執行官の意見

- 1 関係人の陳述及び現況にてらし、2、3枚目記載のとおりと認める。
- 2 債務者兼建物共有者亡C相続人Bは現在施設に入所しており、Bの現状から陳述は得られなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
7年 4月 18日 (金) 9:40 - 9:50	法務局弘前支局	土地建物登記事項証明書等受理
7年 5月 9日 (金) 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
7年 5月 9日 (金) 14:40 - 14:50	有料老人ホームハッピー ライフYOSHITA	共有者B担当者DからBの状況について聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<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。		
<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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



-35524.775 (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(touhokutaiheiyououki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

大字八幡
字古喜田
大字八幡
字岸野田

請求部	所在	弘前市大字八幡字岸野田				地番	45番4				
出縮	力尺	1/500	精度区	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47年10月				備付年月日(原図)	昭和50年1月21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4月18日
青森地方事務局弘前支局
登記官

請求番号：4-1
(1/1)

(7 枚目)

公用

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7年4月18日 青森地方方法務局弘前支局 登記簿

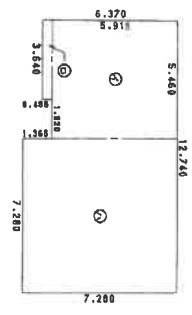
0283358

各階平面図

家屋番号	45-4
建物の所在	弘前市 大字八幡字岸野田45番地4

建築物各階平面図

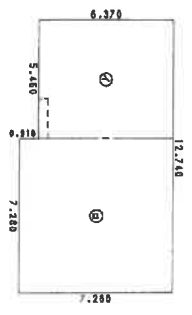
1階



求積表

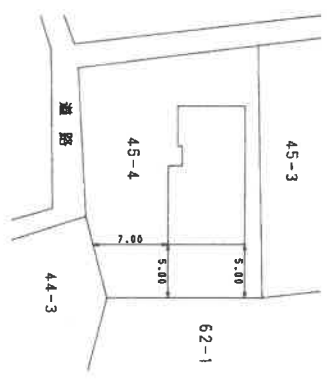
⊙	5.450	×	5.915	=	32.295900
⊙	3.640	×	0.255	=	0.928200
⊙	7.280	×	7.480	=	52.998400
合計				=	86.950500
床面積				=	86.95 m ²

2階



求積表

⊙	5.460	×	6.370	=	34.780200
⊙	7.280	×	7.280	=	52.998400
合計				=	87.778600
床面積				=	87.77 m ²



製作者	土地調査士
-----	-------

作成年月日	平成10年11月9日
縮尺	1/250

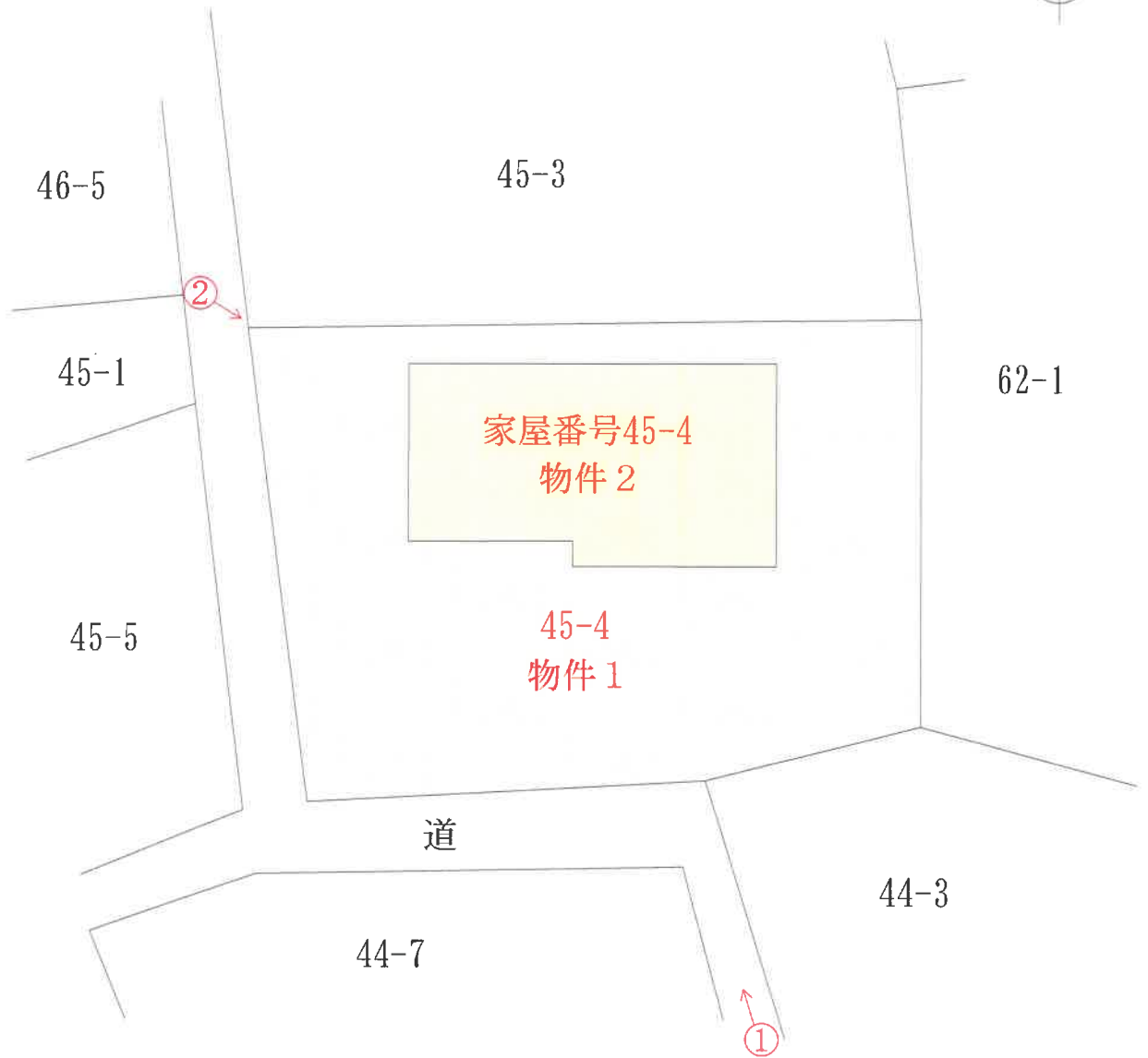
申請人	
-----	--

縮尺	1/500
----	-------

平成10.11.11

土地建物位置関係図

(縮尺：約1/250)



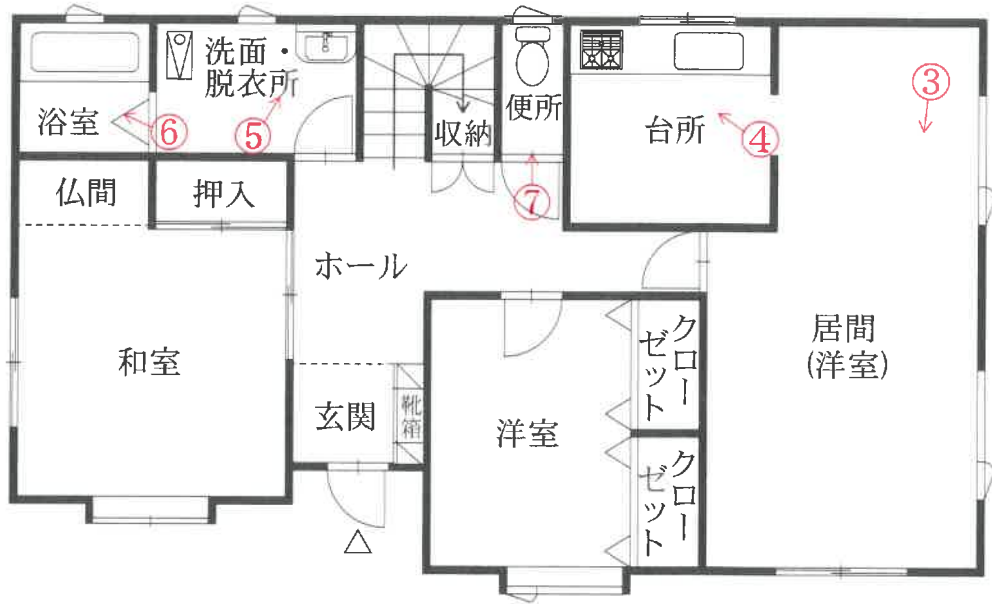
凡例

←○：写真撮影位置

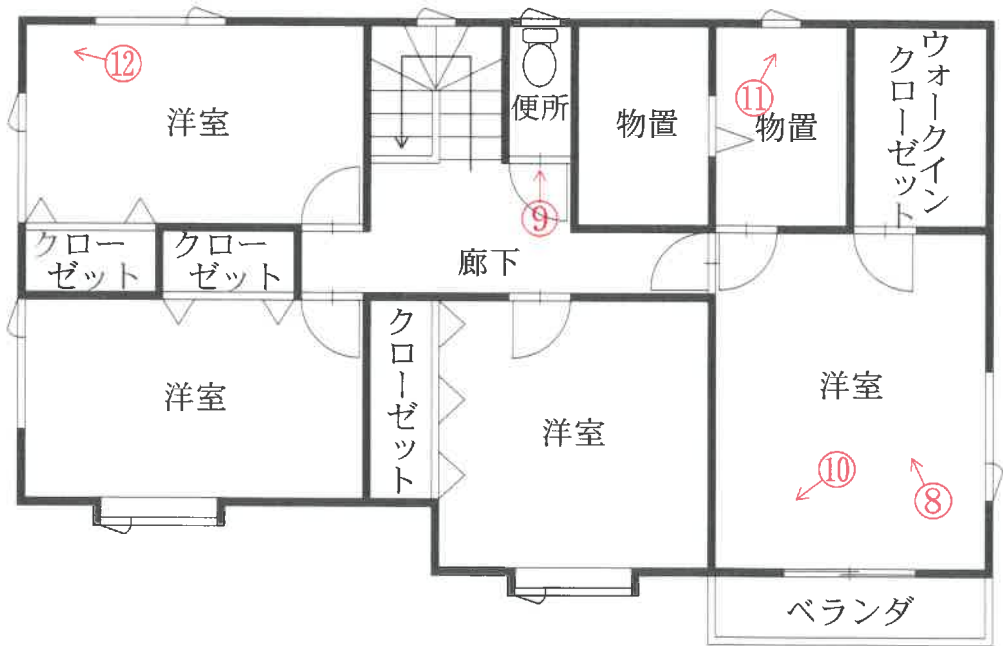
(9 枚目)

建物間取図 (縮尺：約1/100)

【1階】



【2階】



凡例

←○ : 写真撮影位置

(10 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



副本

令和 7 年 (ケ) 第 8 号
令和 7 年 5 月 9 日 現地調査
令和 7 年 5 月 26 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

森 政浩 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,276,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 330,000円
物件2(建物)	金 946,000円

- 1 一括価格は、物件1, 2の各不動産について、一括売却（民事執行法第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2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	弘前市大字八幡字岸野田 45番4 宅地 356.56㎡	同左 同左 同左 同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	(主である建物) 弘前市大字八幡字岸野田 45番地4 45番4 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 86.95㎡ 2階 87.77㎡	(主である建物) 同左 同左 同左 同左 1階 同左 2階 同左
番号	特記事項		
1	<p>① 弘前市道路維持課にて調査したところ、本件土地が接面する道路は除排雪路線ではないとのことであった。 Aの陳述によると、本件土地から南側約40m先市道に致るまでの除排雪はAを含めた近隣住民が自主的に行っているが、除排雪に関するルールは特に決めていないとのことである。</p> <p>② 本土地の前面道路には上水道公設管は敷設されておらず、南側約40m先市道下に敷設されている公設管から私設管を引き込んでいる。なお当該私設管は所有者不明であり、かつ他人敷地を経由する形で本件土地の西側から引き込まれている。</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 奥羽本線「弘前」駅の西方・道路距離約7.3km (附属資料「1 位置図」参照)																					
付近の状況	物件1, 2を含む近隣地域は、弘前市西方郊外に位置する八幡地区内の農家集落地域である。土地の利用状況は木造2階建農家住宅が標準的だが、比較的小規模の戸建住宅も混在している。画地規模は用途に応じて200㎡～1,000㎡程度までまちまちである。																					
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	市街化調整区域 — 指定 70% 指定 200% なし 市街化調整区域内の住宅建築要件緩和区域																				
画地条件	南側間口約14m、奥行約16.5mのほぼ長方形地。 地積 356.56㎡ (登記地積) 接面道路及び周囲の宅地とほぼ等高な平坦地で、南西向き準角地。																					
接面道路の状況	南側有効幅員約2.5m、道路、舗装なし 西側有効幅員約2m、道路、舗装なし ※建築基準法上：いずれも法第42条2項道路																					
土地の利用状況等	<p>土地所有者及びその他の者Bが、本土地上に物件2の建物を共有し、占有している。</p> <p>《占有者及び占有権原の概況》</p> <table border="1" data-bbox="499 1556 1437 1946"> <tr> <td>占有範囲</td> <td>全部</td> </tr> <tr> <td>占有者</td> <td>物件2建物共有者B</td> </tr> <tr> <td>占有状況</td> <td>敷地</td> </tr> <tr> <td>占有権原</td> <td>使用借権</td> </tr> <tr> <td>占有開始時期</td> <td>平成13年12月12日</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">最初の契約等</td> <td>契約日</td> <td>平成13年12月12日</td> </tr> <tr> <td>期間</td> <td>期間の定めなし</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">契約等当事者</td> <td>貸主</td> <td>所有者</td> </tr> <tr> <td>借主</td> <td>占有者</td> </tr> </table>		占有範囲	全部	占有者	物件2建物共有者B	占有状況	敷地	占有権原	使用借権	占有開始時期	平成13年12月12日	最初の契約等	契約日	平成13年12月12日	期間	期間の定めなし	契約等当事者	貸主	所有者	借主	占有者
占有範囲	全部																					
占有者	物件2建物共有者B																					
占有状況	敷地																					
占有権原	使用借権																					
占有開始時期	平成13年12月12日																					
最初の契約等	契約日	平成13年12月12日																				
	期間	期間の定めなし																				
契約等当事者	貸主	所有者																				
	借主	占有者																				

供給処理施設	<p>上水道 あり(下記特記事項参照)</p> <p>ガス配管 なし</p> <p>下水道 なし(但し前面道路に本管があり引き込み可)</p>
特記事項	<p>1. 弘前市道路維持課にて調査したところ、本件土地が接面する道路は除排雪路線ではないとのことであった。</p> <p>Aの陳述によると、本件土地から南側約40m先市道に致るまでの除排雪はAを含めた近隣住民が自主的に行っているが、除排雪に関するルールは特に取り決めていないとのことである。</p> <p>2. 本物件は市街化調整区域内に存するものの、住宅建築要件緩和区域内に存しており、「一戸建ての住宅」に限り、開発行為や建築行為も可能となっている。</p> <p>3. 弘前市上下水道部営業課で確認したところ、本土地の前面道路には上水道公設管は敷設されておらず、南側約40m先市道下に敷設されている公設管から私設管を引き込んでいる。なお当該私設管は所有者不明であり、かつ他人敷地を経由する形で本件土地の西側から引き込まれている。</p> <p>Aの陳述によると、上水道私設管の所有者は知らないし、他人敷地を経由している理由も分からないとのことである。</p> <p>4. 南側及び西側接面道路や隣接地との境界は判然としない。また接面街路はいずれも幅員狭小で準角地による増価は認められない。</p> <p>なお南側及び西側接面道路は建築基準法42条2項道路に指定されており、道路中心線より水平距離2mのセットバックが必要となる。本土地に関しては合計で約27㎡(評価人概算)のセットバックが必要になると考えられる。</p>

2 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

区 分	主である建物 家屋番号 45番4 居宅
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10年11月3日新築 経過年数 : 約27年 経済的残存耐用年数 : 3年
仕 様	構 造: 木造 屋 根: 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁: 窯業系サイディング張 内 壁: ビニールクロス他 天 井: ビニールクロス、敷目張天井(木目合板)他 床 : フローリング、畳他 設 備: 電気、給排水、ガス(プロパン)、衛生(浄化槽)、浴室、 換気、冷暖エアコン、石油ストーブ 但し、設備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。
床面積(現況)	第3 目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途 : 居宅 間 取 り : 附属資料「5 建物間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物共有者らが本建物を居宅として使用し、占有している。
特記事項	1. 建築後約27年程経過する建物であるが、経年による老朽化のほか 1階居間洋室のフローリングの傷、2階南東側の部屋の雨漏り、2階 北側の部屋のカビ汚れ、以前飼っていた猫による壁紙の引っ掻き傷な どが認められ、保守管理の状態はやや劣る。 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 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
1	5,300	0.66	356.56	(1-0.40)	748,000

〔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)

地価公示標準地 弘前-27

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 5,500\text{円}/\text{㎡} & \times & 99.2/100 & \times & 100/100 & \times & 100/103 & \div & 5,300\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正 : 公示価格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 : 概ね標準的画地で補正なし

◇ 地域格差 : 街路条件+1%(幅員)、交通・接近条件+2%(最寄商業施設への接近性)・・・以上、相乗積による。

イ 個別格差 : 街路条件▲11%(幅員、系統及び連続性、舗装)、環境条件▲20%(居住環境)、画地条件▲8%(セットバックを要する)・・・以上、相乗積による。

ウ 地積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 建物価格(物件2)

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、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	177,000	174.72	0.06	1,856,000

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。

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	27	3	0.50	0.03	0.06

※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

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
			0.10	敷地占有利益、 使用借権	
1	748,000	1.00	0.10	敷地占有利益、 使用借権	75,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲 :

物件1の全範囲とした。

ウ 土地利用権等割合 :

最先順位抵当権設定時における土地建物の所有者が異なるため、物件2建物は物件1土地につき法定地上権は成立しないと判断し、敷地占有利益及び使用借権割合を本件建付地価格の10%と判断した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) 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	748,000	-75,000	(1-0.00)	(1-0.30)	(1-0.30)	330,000
2	1,856,000	+75,000		(1-0.30)	(1-0.30)	946,000
一括価格(合計)						1,276,000

ウ 占有減価修正 : 物件1…一部使用借権 0% (対抗力なし)

エ 市場性修正 : この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を十分考慮したが、本件物件は古くからの農家集落地域内に在って地縁性が強く市場への参入者が限定的で市場性が劣ると判断されるほか、所有者不明の上水道私設管が西側隣家を經由して引き込みされているものの理由は不明であり、とりわけ市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

オ 競売市場修正 : 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

地価公示標準地価格（弘前－27）

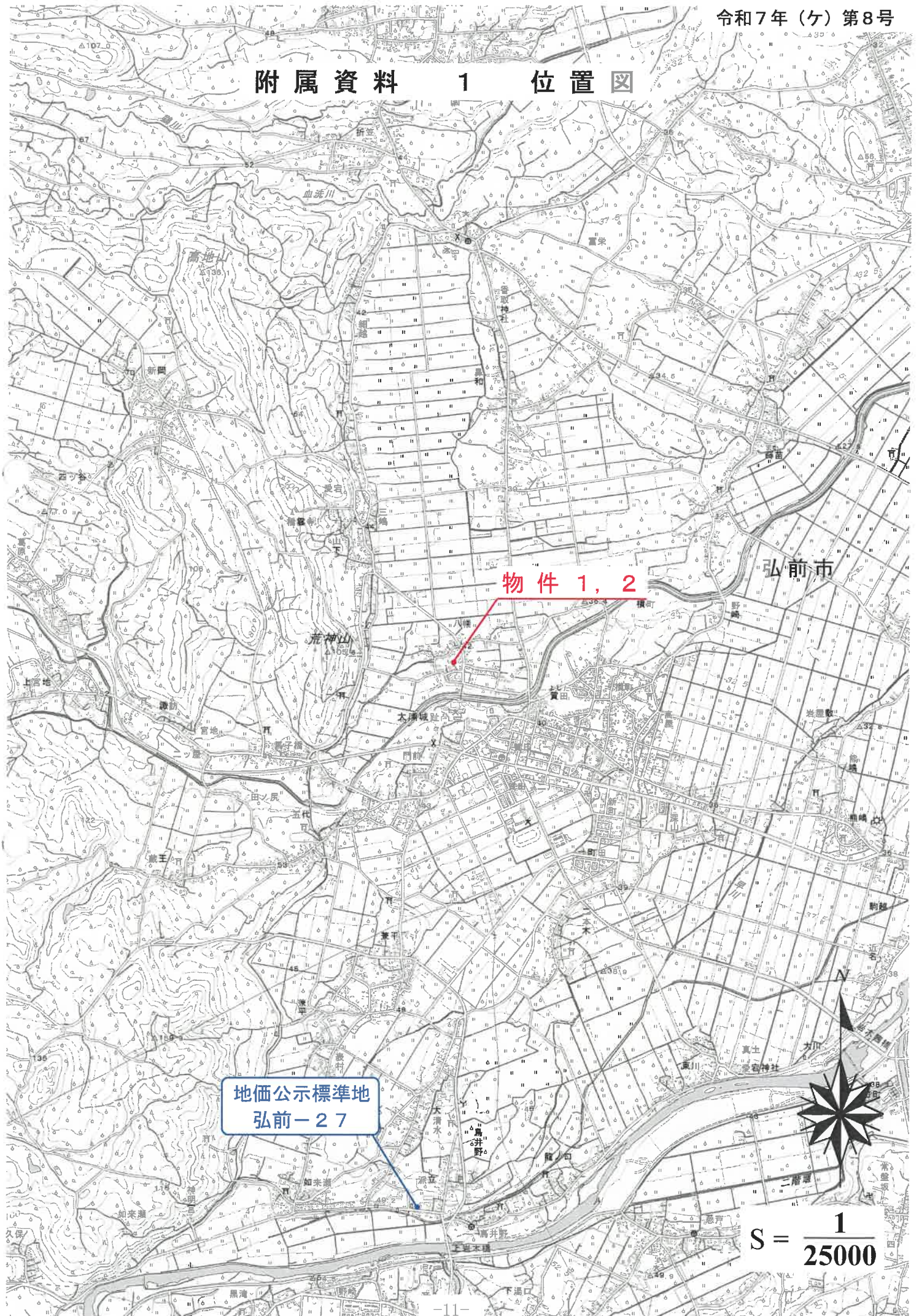
所 在 : 弘前市大字鳥井野字長田69番2
価 格 : 5,500円/㎡
位 置 : JR奥羽本線「弘前」駅の西方街路距離約7.1km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 780㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南側約7.5m舗装市道
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域（建蔽率70%・容積率200%）
地 域 の 概 要 : 農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

第7 附属資料

- | | |
|-----------------|---------|
| 1 位 置 図 | ・・・ 1 葉 |
| (出所：国土地理院「地形図」) | |
| 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—

附属資料 1 位置図



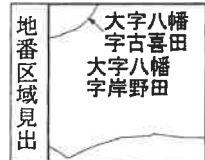


493051.672

附属資料 2 法第14条第1項地図字

-35524.775 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



A3版をA4版に縮小

請求部分	所在	弘前市大字八幡字岸野田			地番	45番4		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和47年10月			備付年月日(原図)	昭和50年1月21日		補事項	

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2月21日
 青森地方法務局弘前支局
 登記官

請求番号：9-1
 (1/1)

令和7年(ウ)第8号

附属資料 3 建物図面・各階平面図写

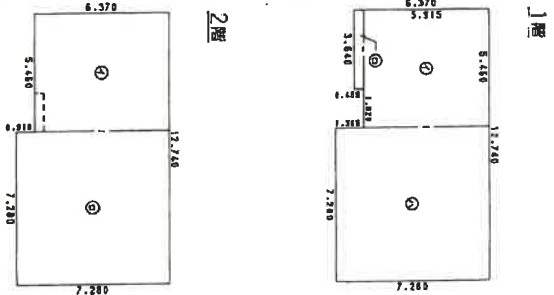
登記年月日：平成10年11月11日

0283358 各階平面図

家屋番号	45-4	建物各階平面図
建物の所在	弘前市 中津川町大字八幡字岸野田45番地4	

物件 2

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7年2月21日 青森地方延務局弘前支局 登記官

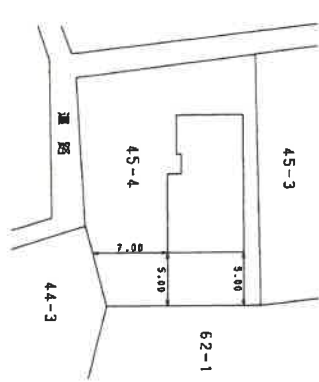


求積表

①	5.460 x 5.915 =	32.2959000
②	3.440 x 0.455 =	1.5652000
③	7.280 x 7.280 =	52.9984000
合計		86.9505000
床面積		86.95 m ²

求積表

①	5.460 x 5.370 =	29.2982000
②	7.280 x 7.280 =	52.9984000
合計		82.2966000
床面積		82.30 m ²



(日調送)

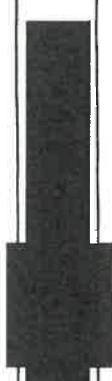
作製者



9日(作製)

縮尺 1/250

申請人



縮尺 1/500

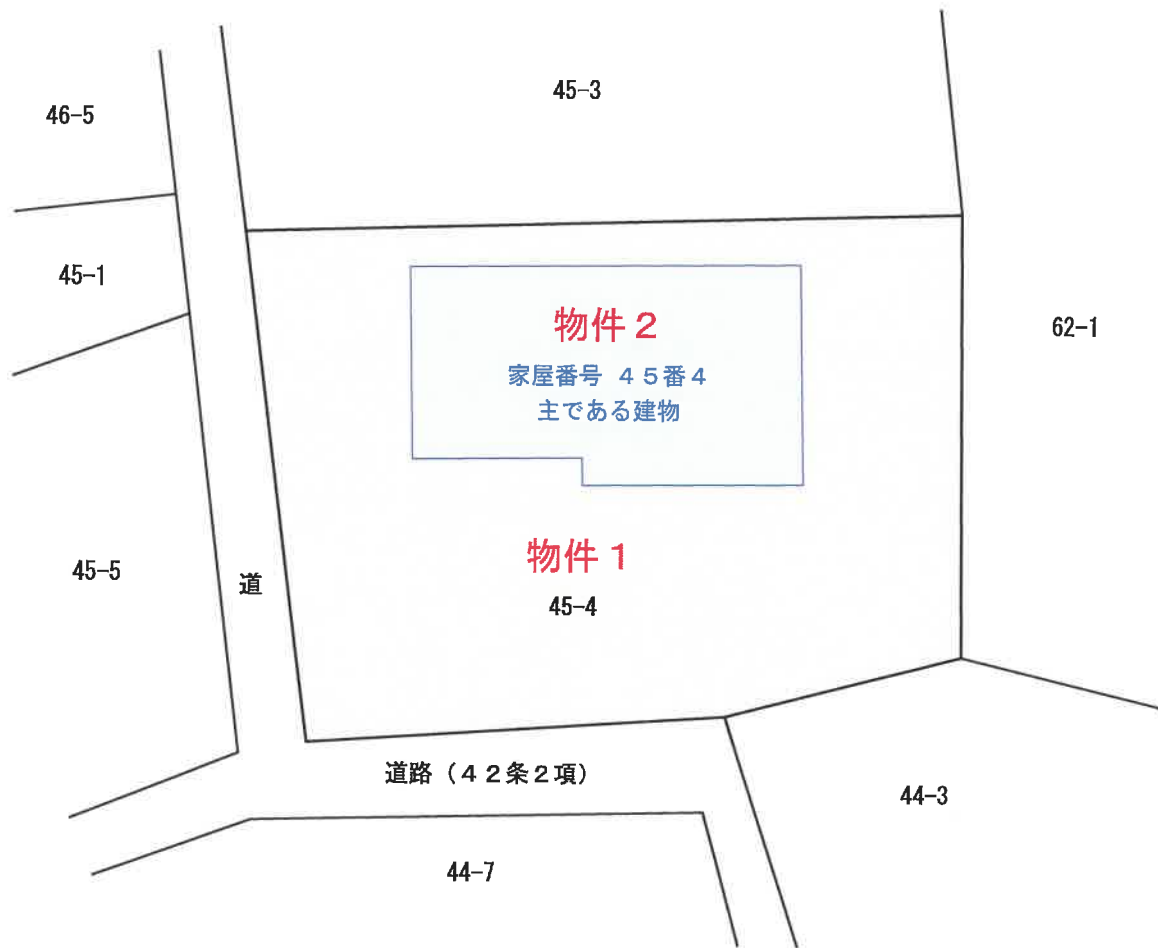
(実測)

平成10.11.11

A3版をA4版に縮小

附属資料 4 配置図

所在 弘前市大字八幡字岸野田

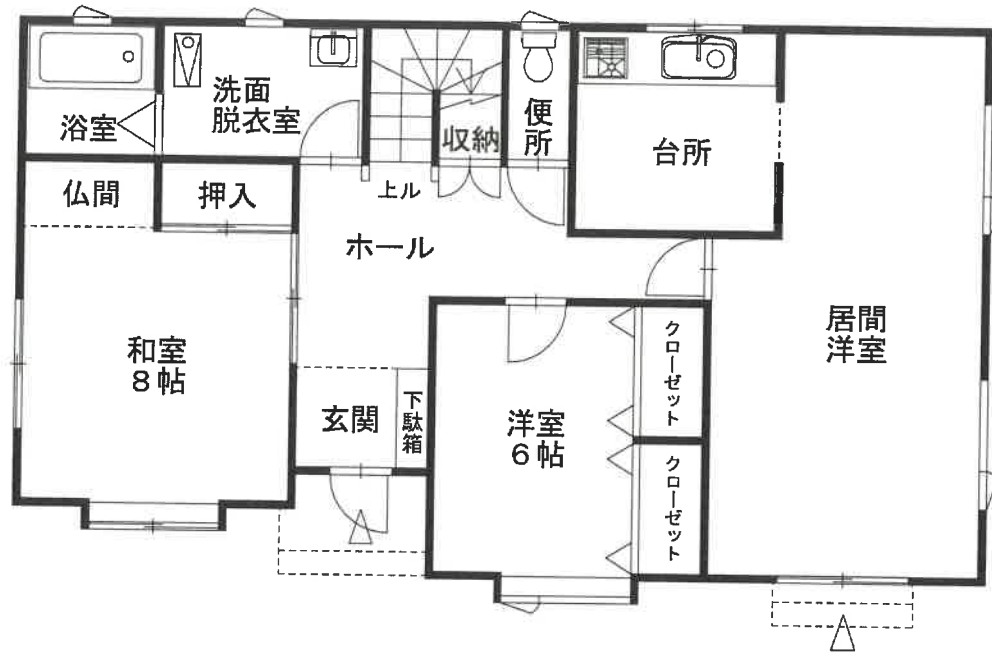


$$S = \frac{1}{250}$$

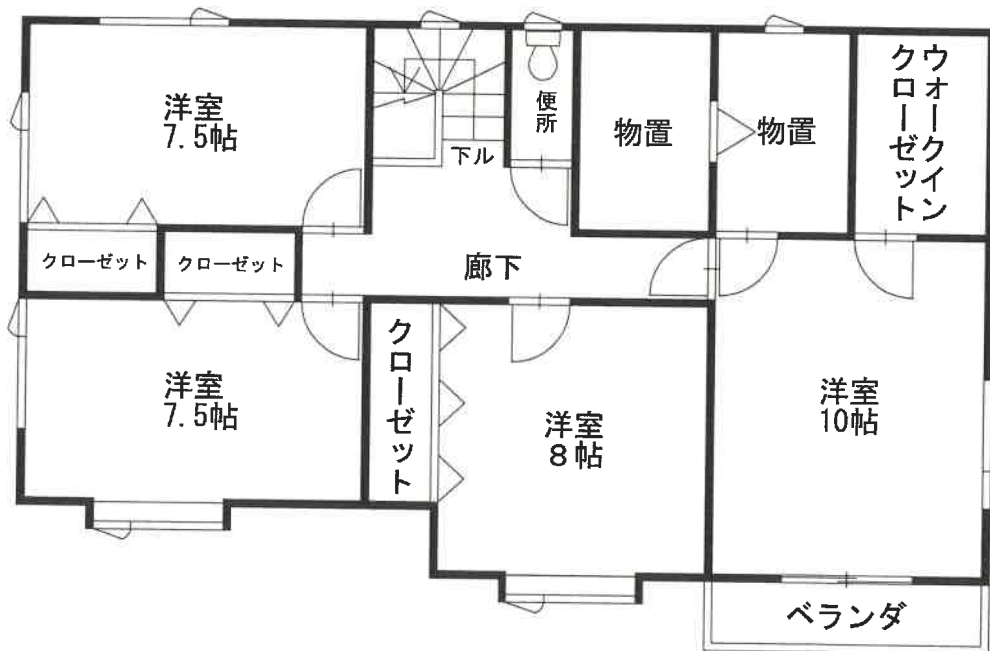
附属資料 5 建物間取図

物件2

主である建物



1階



2階



$$S = \frac{1}{100}$$