

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 28 日

青森地方裁判所弘前支部

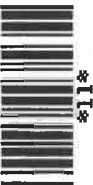
裁判所書記官 清水 陽 彦

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 12 月 2 日 午前 8 時 30 分から<br>令和 7 年 12 月 9 日 午後 5 時 00 分まで                                                                                                         |
| 開札期日                                                                     | 日 時 令和 7 年 12 月 16 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 青森地方裁判所弘前支部 開札場                                                                                                               |
| 売却決定<br>期日                                                               | 日 時 令和 8 年 1 月 8 日 午後 3 時 00 分<br>場 所 青森地方裁判所弘前支部                                                                                                                      |
| 特別売却<br>実施期間                                                             | 令和 7 年 12 月 17 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 7 年 12 月 18 日 午後 5 時 00 分まで                                                                                                       |
| 買受申出の保証の<br>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<br>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 10 月 28 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7年度    |          |
|------|------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                        |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1～4  | 3,738,000<br>2,990,400 | 一括       | 747,600    | 173,893  | 0        |
| 1    | 156,000                |          |            |          |          |
| 2    | 88,000                 |          |            |          |          |
| 3    | 197,000                |          |            |          |          |
| 4    | 3,297,000              |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



物 件 目 録

- 1 所 在 南津軽郡田舎館村大字畑中字上野  
 地 番 159番3  
 地 目 宅地  
 地 積 80.44平方メートル
  
- 2 所 在 南津軽郡田舎館村大字畑中字上野  
 地 番 160番1  
 地 目 宅地  
 地 積 45.66平方メートル
  
- 3 所 在 南津軽郡田舎館村大字畑中字上野  
 地 番 160番3  
 地 目 宅地  
 地 積 101.99平方メートル
  
- 4 所 在 南津軽郡田舎館村大字畑中字上野160番地3, 159番地3  
 家屋 番号 160番3  
 種 類 居宅・店舗  
 構 造 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
 床 面 積 1階 84.94平方メートル  
           2階 139.32平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年10月 7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1～4】  
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1～4】  
なし

---

---

  - 4 物件の占有状況等に関する特記事項  
【物件番号4】  
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 南津軽郡田舎館村大字畑中字上野  
地 番 159番3  
地 目 宅地  
地 積 80.44平方メートル
- 2 所 在 南津軽郡田舎館村大字畑中字上野  
地 番 160番1  
地 目 宅地  
地 積 45.66平方メートル
- 3 所 在 南津軽郡田舎館村大字畑中字上野  
地 番 160番3  
地 目 宅地  
地 積 101.99平方メートル
- 4 所 在 南津軽郡田舎館村大字畑中字上野160番地3, 159番地3  
家屋 番号 160番3  
種 類 居宅・店舗  
構 造 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 84.94平方メートル  
2階 139.32平方メートル



令和 7 年（ケ）第 19 号  
令和 7 年 8 月 1 日 受理  
令和 7 年 9 月 5 日 提出  
（評価人 最 上 伸 子）

# 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   | 南津軽郡田舎館村大字畑中字上野                   |
|   | 地 番   | 159番3                             |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 80.44平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 南津軽郡田舎館村大字畑中字上野                   |
|   | 地 番   | 160番1                             |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 45.66平方メートル                       |
| 3 | 所 在   | 南津軽郡田舎館村大字畑中字上野                   |
|   | 地 番   | 160番3                             |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 101.99平方メートル                      |
| 4 | 所 在   | 南津軽郡田舎館村大字畑中字上野160番地3, 159番地3     |
|   | 家屋 番号 | 160番3                             |
|   | 種 類   | 居宅・店舗                             |
|   | 構 造   | 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺2階建            |
|   | 床 面 積 | 1階 84.94平方メートル<br>2階 139.32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 ないし 3                                                                                                                                                                                                                                                          |                                           |  |
| 現況地目            | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件 1 ないし 3) <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<br><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<br><input type="checkbox"/>                                                                      |                                           |  |
| 占有者及び占有状況       | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input 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<br><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 4                                                                                                                                                                                                                                                                |                                           |  |
| 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<br><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 )<br><input type="checkbox"/> 種類 :<br><input type="checkbox"/> 構造 :<br><input type="checkbox"/> 床面積 : |                                           |  |
| 物件目録にない附属建物     | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある                                                                                                                                                                                               | { 種類<br>構造<br>床面積                         |  |
| 占有者及び占有状況       | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を 居宅 (空き家) ・店舗 (営業していない) として使用している<br><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<br><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          |                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                           |  |
| 執行官保管の仮処分       | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある                                                                                                                                                                                               | { 地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号<br>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

| 関係人の陳述                |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者との関係)      | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| ■ A<br>(債務者兼所有者会社代表者) | 1 私は物件1ないし4の所有者会社代表者です。会社は昨年10月頃から営業しておらず、現在物件4建物は空き店舗、空き家の状態で誰も使っていません。<br>2 物件4建物の北側に下屋部分があり物置として使っていますが、これは物件4建物を手に入れたときからあったものです。<br>3 物件4建物は1階が店舗、二階が居宅として建てられたようですが、所有者会社の所有以降は、1階は店舗、作業場、事務室として利用し、2階部分は誰も住んでいません。<br>4 2階の洋室やLDKの扉は入手したときから外されていました。2階和室の畳は腐っていたので廃棄しました。 |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 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                       |
| 7 年 8 月 4 日 ( 月 )<br>9 : 50 - 10 : 10   | 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 13 日 ( 水 )<br>13 : 30 - 13 : 40 | 物件所在地   | 現地確認/立入のため臨場/不在/概測/写真撮影 (外部) |
| 7 年 8 月 22 日 ( 金 )<br>10 : 00 - 10 : 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       |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                      |         |                              |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                      |         |                              |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                      |         |                              |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                      |         |                              |

(特記事項)

☒ 令和 7 年 8 月 22 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。

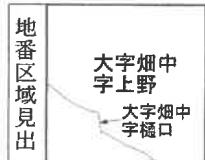
☐ 令和 年 月 日

☐ 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



公用

登記年月日：平成3年1月18日

A3をA4に縮小

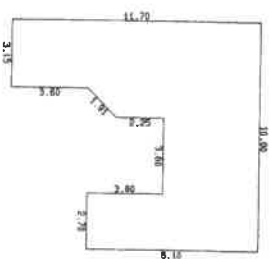
これは図面に記載されている内容を証明した書面である  
令和7年8月4日  
青森地方方法務局弘前支局

登記官

0311547 各階平面図

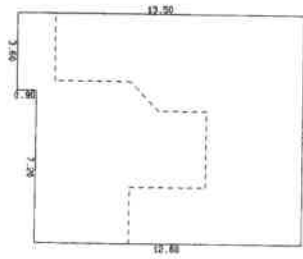
|       |       |                              |        |
|-------|-------|------------------------------|--------|
| 物件(4) | 建物番号  | 160-3                        | 建物階平面図 |
|       | 建物の所在 | 南津軽郡田舎館村大字畑中字上野 160-3, 159-3 |        |

1階

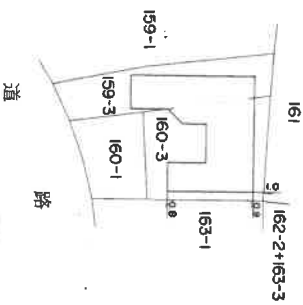


|       |              |   |          |
|-------|--------------|---|----------|
| 1階求積  |              |   |          |
| 1     | 10.80 X 4.50 | = | 48.6000  |
| 2     | 4.50 X 2.25  | = | 10.1250  |
| 3     | 2.70 X 3.60  | = | 9.7200   |
| 4     | 4.50 X 3.15  | = | 5.16375  |
| 5     | 3.15 X 3.60  | = | 11.3400  |
| 合 計   |              |   | 84.94875 |
| 床 面 積 |              |   | 84.94 ㎡  |

2階



|       |               |   |           |
|-------|---------------|---|-----------|
| 2階求積  |               |   |           |
| 1     | 10.80 X 12.60 | = | 136.0800  |
| 2     | 3.60 X 0.90   | = | 3.2400    |
| 合 計   |               |   | 139.32000 |
| 床 面 積 |               |   | 139.32 ㎡  |



(日調連 12)

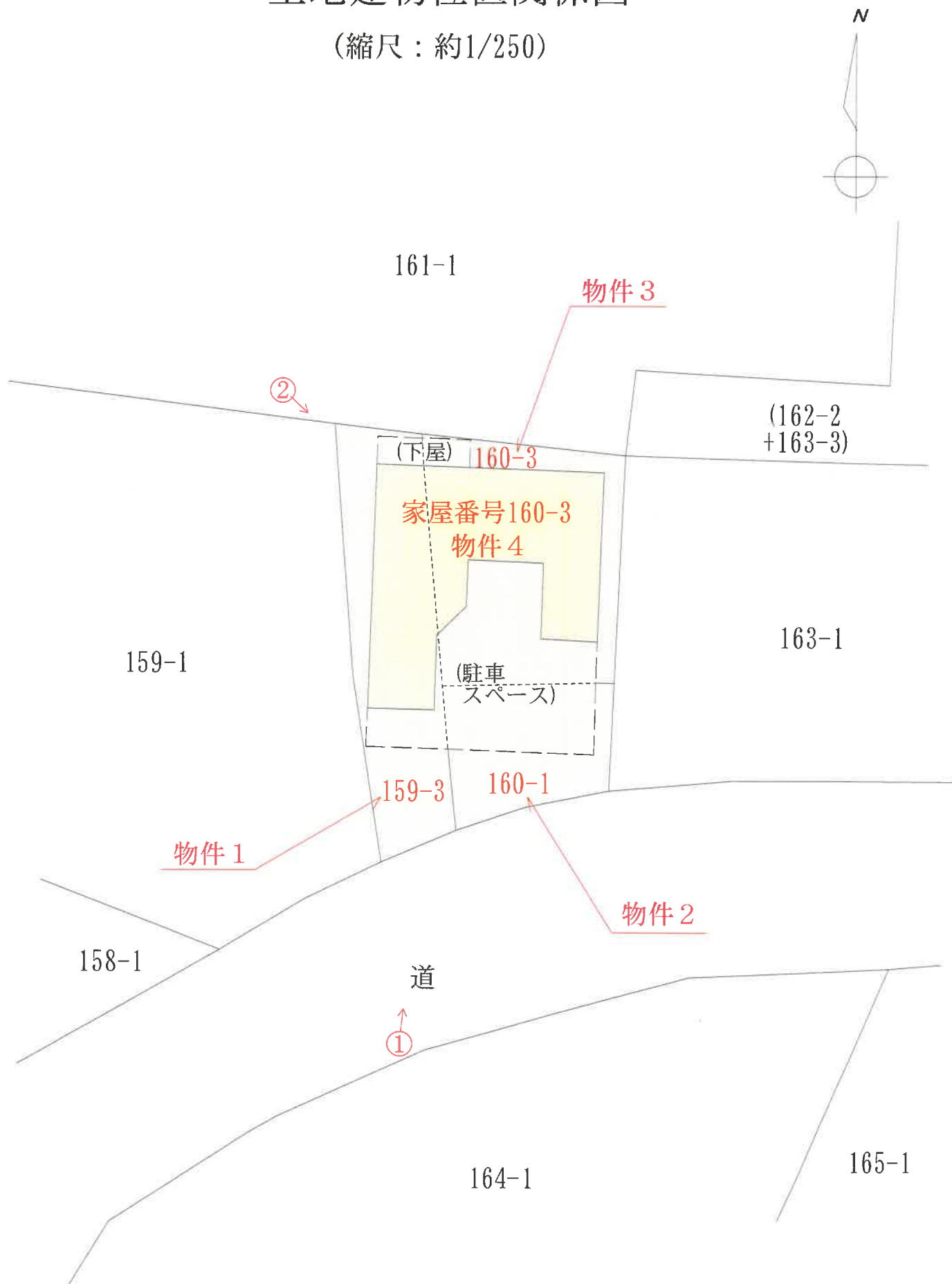
|     |          |              |    |       |
|-----|----------|--------------|----|-------|
| 作製者 | 土地調査士 家屋 | (平成3年1月9日作製) | 縮尺 | 1/250 |
|-----|----------|--------------|----|-------|

|     |          |    |       |
|-----|----------|----|-------|
| 申請人 | 平成3.1.18 | 縮尺 | 1/500 |
|-----|----------|----|-------|

(長瀬 納)

# 土地建物位置関係図

(縮尺：約1/250)

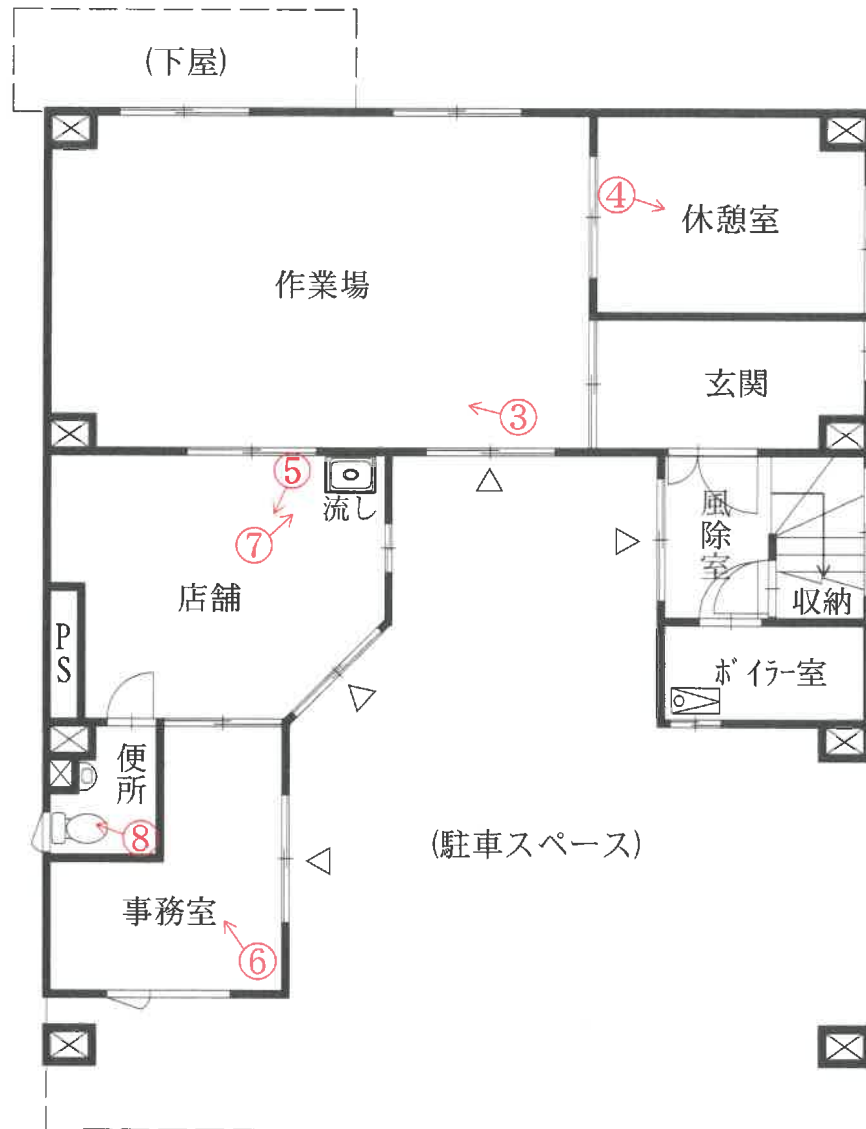


凡例

←○：写真撮影位置

# 建物間取図（縮尺：約1/100）

## 1 階

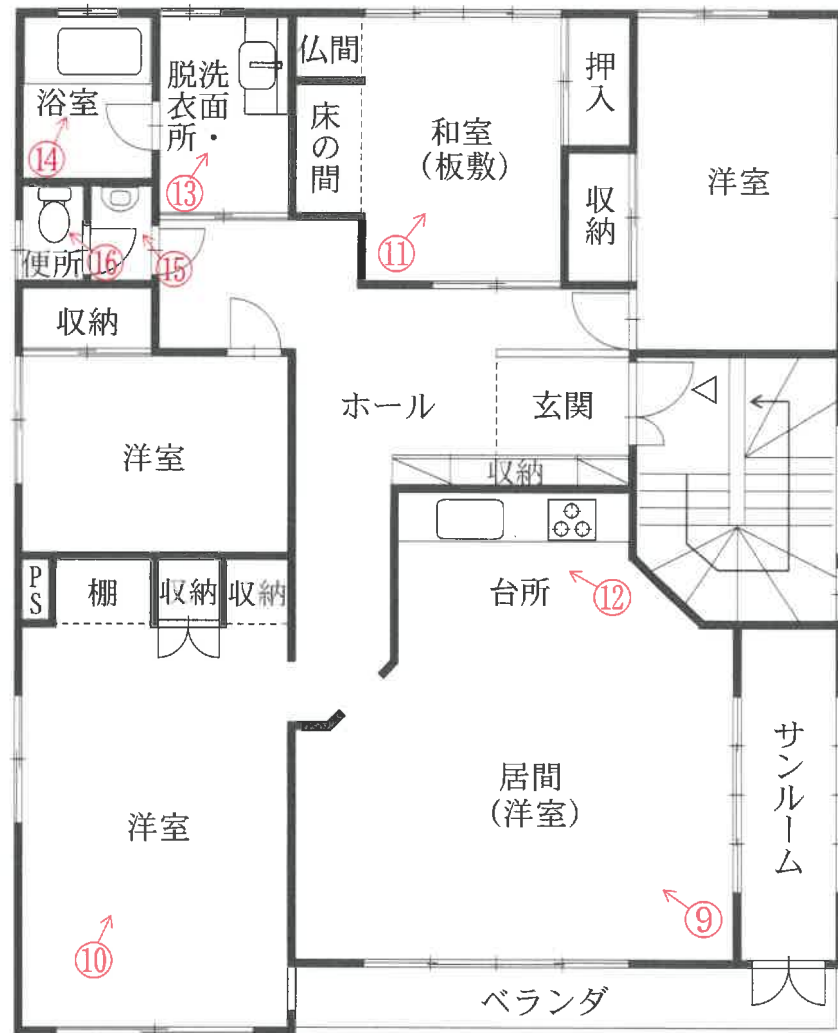


凡例

←○：写真撮影位置

# 建物間取図（縮尺：約1/100）

## 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



写真番号 1 3



写真番号 1 4



写真番号15



写真番号16



令和 7 年 (ケ) 第 19 号  
令和 7 年 8 月 22 日 現地調査  
令和 7 年 9 月 9 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

最 上 伸 子 印

## 第 1 評価額

| 一 括 価 格       |               |
|---------------|---------------|
| 金 3,738,000 円 |               |
| 内 訳 価 格       |               |
| 物件 1 (土地)     | 金 156,000 円   |
| 物件 2 (土地)     | 金 88,000 円    |
| 物件 3 (土地)     | 金 197,000 円   |
| 物件 4 (建物)     | 金 3,297,000 円 |

- ① 一括価格は物件 1～4 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 複数の土地が一体となり構成されている土地の内訳価格としての各土地の単価は、一括価格の単価を採用する方法による。
- ④ 物件 1～3 の内訳価格は物件 4 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 4 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<br>地 番<br>地 目<br>地 積           | 南津軽郡田舎館村大字畑中字上野<br>159番3<br>宅地<br>80.44 m <sup>2</sup>                                                                                                              | 同 左<br>同 左<br>同 左<br>同 左                      |
| 2  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積           | 南津軽郡田舎館村大字畑中字上野<br>160番1<br>宅地<br>45.66 m <sup>2</sup>                                                                                                              | 同 左<br>同 左<br>同 左<br>同 左                      |
| 3  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積           | 南津軽郡田舎館村大字畑中字上野<br>160番3<br>宅地<br>101.99 m <sup>2</sup>                                                                                                             | 同 左<br>同 左<br>同 左<br>同 左                      |
| 4  | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 南津軽郡田舎館村大字畑中字上野<br>160番地3, 159番地3<br>160番3<br>居宅・店舗<br>木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ<br>鋼板葺2階建<br>1階 84.94 m <sup>2</sup><br>2階 139.32 m <sup>2</sup><br>延 224.26 m <sup>2</sup> | 同 左<br>同 左<br>同 左<br>同 左<br>同 左<br>同 左<br>同 左 |
| 番号 | 特 記 事 項                            |                                                                                                                                                                     |                                               |
|    |                                    |                                                                                                                                                                     |                                               |

## 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 ～ 3)

|                                          |                                                                                                                                                          |                                             |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| 位置・交通                                    | 弘南鉄道弘南線「田舎館」駅の南西方・道路距離約2.5km<br>(附属資料 「位置図」参照)                                                                                                           |                                             |
| 付近の状況                                    | 田舎館村南東部，県道弘前田舎館黒石線沿いの商住混在地域。<br>幹線道路 (旧国道) 沿いにあり東方至近に町役場がある。地域内には<br>小規模な店舗兼住宅，事業所，公共施設のほか一般住宅も混在している。<br>当地域は格別の変動要因が見られず，今後も当分の間，現状のまま<br>持続するものと予測する。 |                                             |
| 主な公法上の規制等<br>(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>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制                                                                                                          | 市街化区域<br>第2種住居地域<br>60%<br>200%<br>なし<br>なし |
| 画地条件                                     | 間口約11.5m，奥行約17.5m，地積228.09㎡，ほぼ台形の間画地。地勢はほぼ平坦。                                                                                                            |                                             |
| 接面道路の状況                                  | 南東側約9.5m，県道（弘前田舎館黒石線），舗装有<br>建築基準法上の道路の扱い：建築基準法第42条1項1号                                                                                                  |                                             |
| 土地の利用状況等                                 | 土地所有者が物件4の建物の敷地として利用占有している。                                                                                                                              |                                             |
| 供給処理施設                                   | 上水道<br>ガス配管<br>下水道                                                                                                                                       | あり<br>なし<br>あり                              |
| 特記事項                                     | 特になし。                                                                                                                                                    |                                             |

## 2 建物の概況及び利用状況等 (物件 2)

|                 |                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 (登記記載) : 平成3年1月8日新築<br>経過年数 : 約 34 年<br>経済的残存耐用年数 : 約 6 年                                                                                                                                                                |
| 仕 様             | 構 造 : 木・鉄筋コンクリート造 2 階建<br>屋 根 : 長尺カラー鋼板葺<br>外 壁 : サイディング 外<br>内 壁 : ビニールクロス 外<br>天 井 : ビニールクロス, 化粧ボード, 目透し天井 外<br>床 : フローリング, 畳, クッションフロア 外<br>設 備 : 電気・給排水・衛生 (水洗式)・浴室・給湯<br>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。<br>その他 : なし |
| 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 : 居宅・店舗<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         | 建具や畳が外されているほか, 空家の状態にあるが保守管理の状態はやや劣る程度と判断した。                                                                                                                                                                                   |
| 建物の利用状況         | 建物所有者が居宅・店舗 (空家) として占有している。                                                                                                                                                                                                    |
| 特 記 事 項         | 1. 当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期間の分析調査を要する。<br>2. 当建物は昨年10月頃から空家の状態にあるとのことである。                                                                                   |

## 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 1～3)

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<br>(円/㎡)<br>ア | 個 別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格 (円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|-----------------|-----------------|-----------|----------------------|
| 1  | 8,400                | 0.94            | 80.44           | (1-0.50)  | 318,000              |
| 2  | 8,400                | 0.94            | 45.66           | (1-0.50)  | 180,000              |
| 3  | 8,400                | 0.94            | 101.99          | (1-0.50)  | 403,000              |

※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 田舎館 - 1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $11,800 \text{ 円/㎡} \times 99.4 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 140 \div 8,400 \text{ 円/㎡}$

◇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 : なし

◇地域格差 : 環境条件 +10% (用途の多様性), +30% (居住環境) …総和

イ 個別格差

画地条件 +4% (方位), -10% (形状) …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 4)

目的物件の再調達原価を, 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。

| 番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 2  | 220,000             | 224.26             | 0.09     | 4,440,000            |

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<br>残存耐用年数 | 観察減価及び中古<br>建物の市場性減価 | 残 価 率 | 現 価 率 |
|----|------|-----------------|----------------------|-------|-------|
| 2  | 34   | 6               | 0.50                 | 0.03  | 0.09  |

※現価率 =  $\frac{[残価率 + (1 - 残価率) \times \text{経済的残存耐用年数} / (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数})]}{\times (1 - \text{観察減価率})}$

## 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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等の<br>及ぶ範囲<br>イ | 土地利用権等割合<br>ウ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|-----|-------------------|----------------------|---------------|-------|--------------------------|
| 1   | 318,000           | 1.00                 | 0.30          | 法定地上権 | 95,000                   |
| 2   | 180,000           | 1.00                 | 0.30          | 法定地上権 | 54,000                   |
| 3   | 403,000           | 1.00                 | 0.30          | 法定地上権 | 121,000                  |
| 合 計 |                   |                      |               |       | 270,000                  |

イ 土地利用権の及ぶ範囲 : 物件1～3の全範囲とした。

ウ 土地利用権等割合 : 土地利用権を法定地上権と判定し、法定地上権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

| 番号        | 基礎となる<br>価格 (円)<br>ア | 土地利用権等<br>価格の控除及<br>び加算 (円)<br>イ | 占有減価<br>修 正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売市場<br>修 正<br>オ | 評 価 額<br>(円)<br>(ア+イ)×ウ×エ×オ |
|-----------|----------------------|----------------------------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------------------|
| 1         | 318,000              | -95,000                          | (1-0.00)         | (1-0.00)        | (1-0.30)         | 156,000                     |
| 2         | 180,000              | -54,000                          | (1-0.00)         | (1-0.00)        | (1-0.30)         | 88,000                      |
| 3         | 403,000              | -121,000                         | (1-0.00)         | (1-0.00)        | (1-0.30)         | 197,000                     |
| 4         | 4,440,000            | +270,000                         | (1-0.00)         | (1-0.00)        | (1-0.30)         | 3,297,000                   |
| 一括価格 (合計) |                      |                                  |                  |                 |                  | 3,738,000                   |

ウ 占有減価修正 : なし

エ 市場性修正 : なし

オ 競売市場修正 : 「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

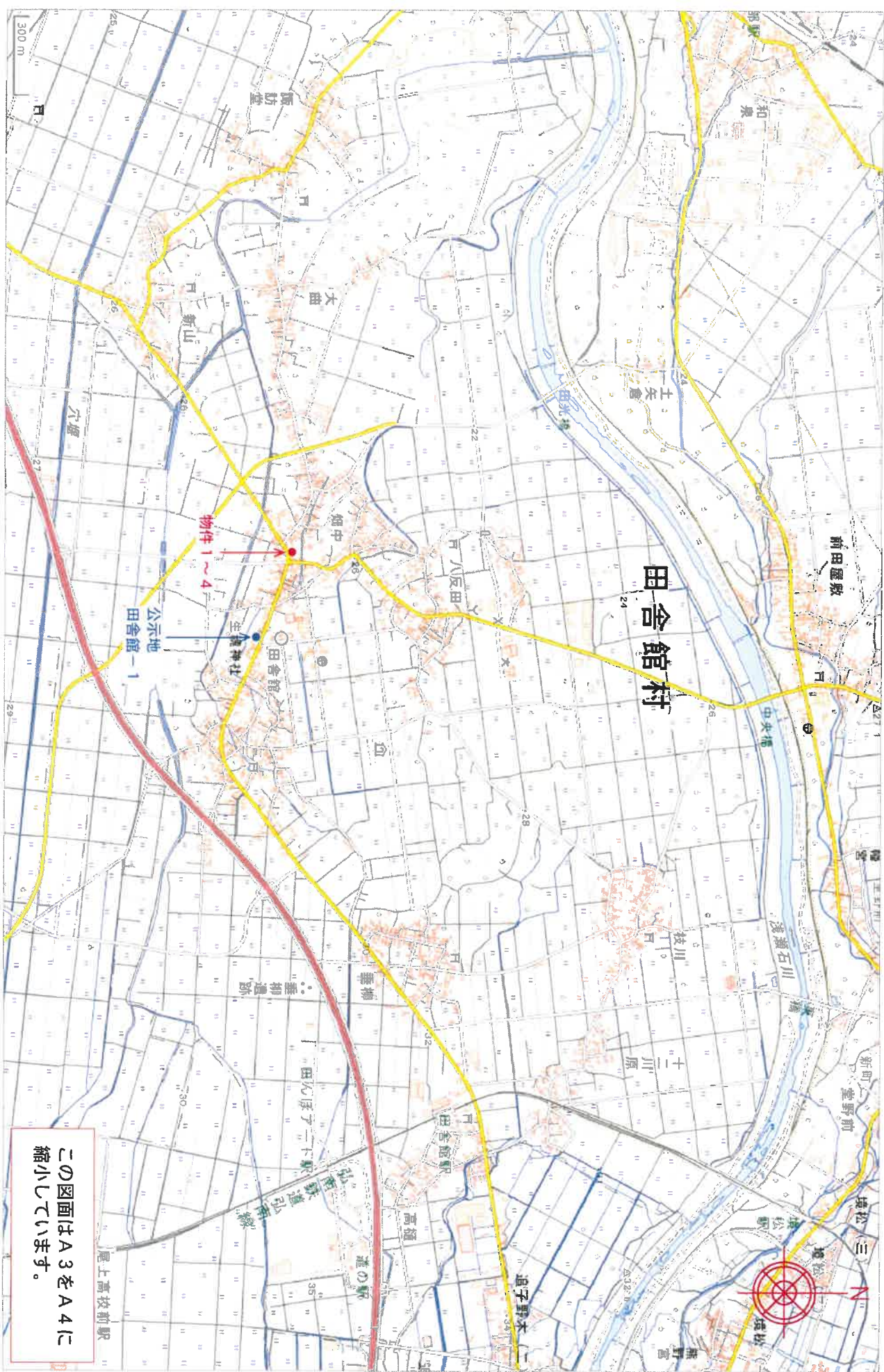
### 地価公示価格 [ 田舎館 - 1 ]

所 在 : 南津軽郡田舎館村大字田舎館字中辻 1 2 5 番 5 外  
 価 格 : 11,800円/㎡  
 位 置 : 弘南鉄道弘南線「田舎館」駅の南西方道路距離約2.1kmに位置する。  
 価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
 地 積 : 367㎡  
 供給処理施設 : 水道・下水  
 接 面 道 路 : 北側8.5m舗装県道  
 用 途 指 定 等 : 第2種住居地域  
 地 域 の 概 要 : 住宅, 店舗, 官公署混在の旧国道沿いの住宅地域。

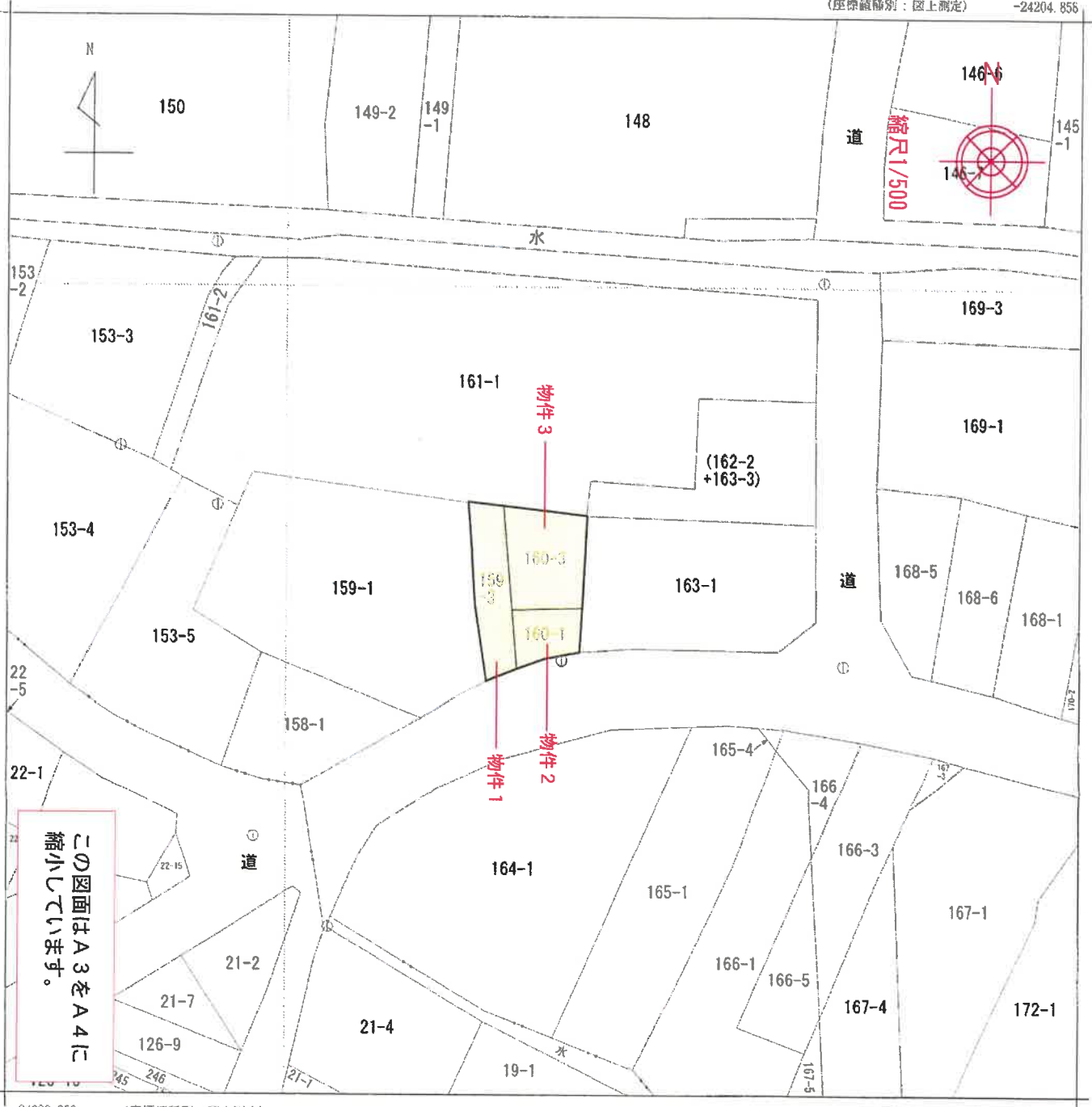
## 第 7 附属資料

- |   |                      |         |
|---|----------------------|---------|
| 1 | 位置図（出所：国土地理院「地理院地図」） | ・・・ 1 葉 |
| 2 | 法第14条地図写             | ・・・ 1 葉 |
| 3 | 建物図面写                | ・・・ 1 葉 |
| 4 | 建物配置図                | ・・・ 1 葉 |
| 5 | 建物間取図                | ・・・ 1 葉 |

## 位置図



この図面はA3をA4に  
縮小しています。



法第14条地図写

(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。

地番区域見出  
大字畑中  
字上野  
大字畑中  
字樋口

|       |         |                 |    |           |            |    |              |      |    |     |
|-------|---------|-----------------|----|-----------|------------|----|--------------|------|----|-----|
| 請求部   | 所在      | 南津軽郡田舎館村大字畑中字上野 |    |           |            | 地番 | 160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 | 昭和51年9月 |                 |    | 備付年月日(原図) | 昭和53年4月11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。

(青森地方法務局弘前支局管轄)

令和7年6月25日

青森地方法務局

登記官

請求番号：18-1  
(1/1)



登記年月日：平成3年1月18日

0311547

各階平面図

建物図面  
各階平面図

家屋番号

160-3

建物の所在

南津縣郡田舎館村大字畑中宇上野 160-3, 159-3

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。  
(青森地方方法務局弘前支局管轄)  
令和7年6月25日 青森地方方法務局

登記官

1階

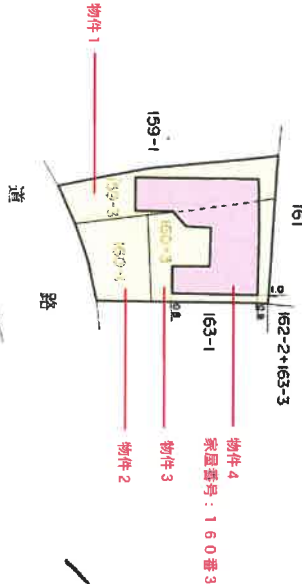
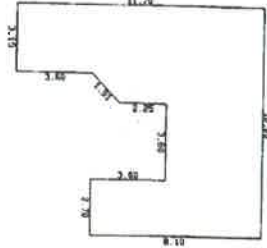
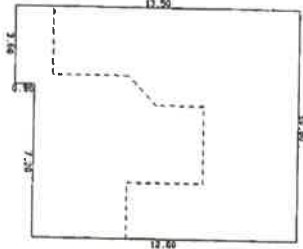
|       |         |      |           |
|-------|---------|------|-----------|
| 1階求積  |         |      |           |
| 1     | 10.80 X | 4.50 | = 48.6000 |
| 2     | 4.50 X  | 2.25 | = 10.1250 |
| 3     | 2.70 X  | 3.60 | = 9.7200  |
| 4     | 4.50 X  | 3.15 | = 14.1750 |
| 5     | 3.15 X  | 3.60 | = 11.3400 |
| 合 計   |         |      | 84.94875  |
| 床 面 積 |         |      | 84.94 ㎡   |

|       |  |  |         |
|-------|--|--|---------|
| 合 計   |  |  |         |
| 床 面 積 |  |  | 84.94 ㎡ |

2階

|       |         |       |            |
|-------|---------|-------|------------|
| 2階求積  |         |       |            |
| 1     | 10.80 X | 12.60 | = 136.0800 |
| 2     | 3.60 X  | 0.90  | = 3.2400   |
| 合 計   |         |       | 139.32000  |
| 床 面 積 |         |       | 139.32 ㎡   |

|       |  |  |          |
|-------|--|--|----------|
| 合 計   |  |  |          |
| 床 面 積 |  |  | 139.32 ㎡ |



この図面はA3をA4に  
縮小しています。

作製者

1月9日(作製)

縮尺

1/250

申請人

平成3.1.18

縮尺

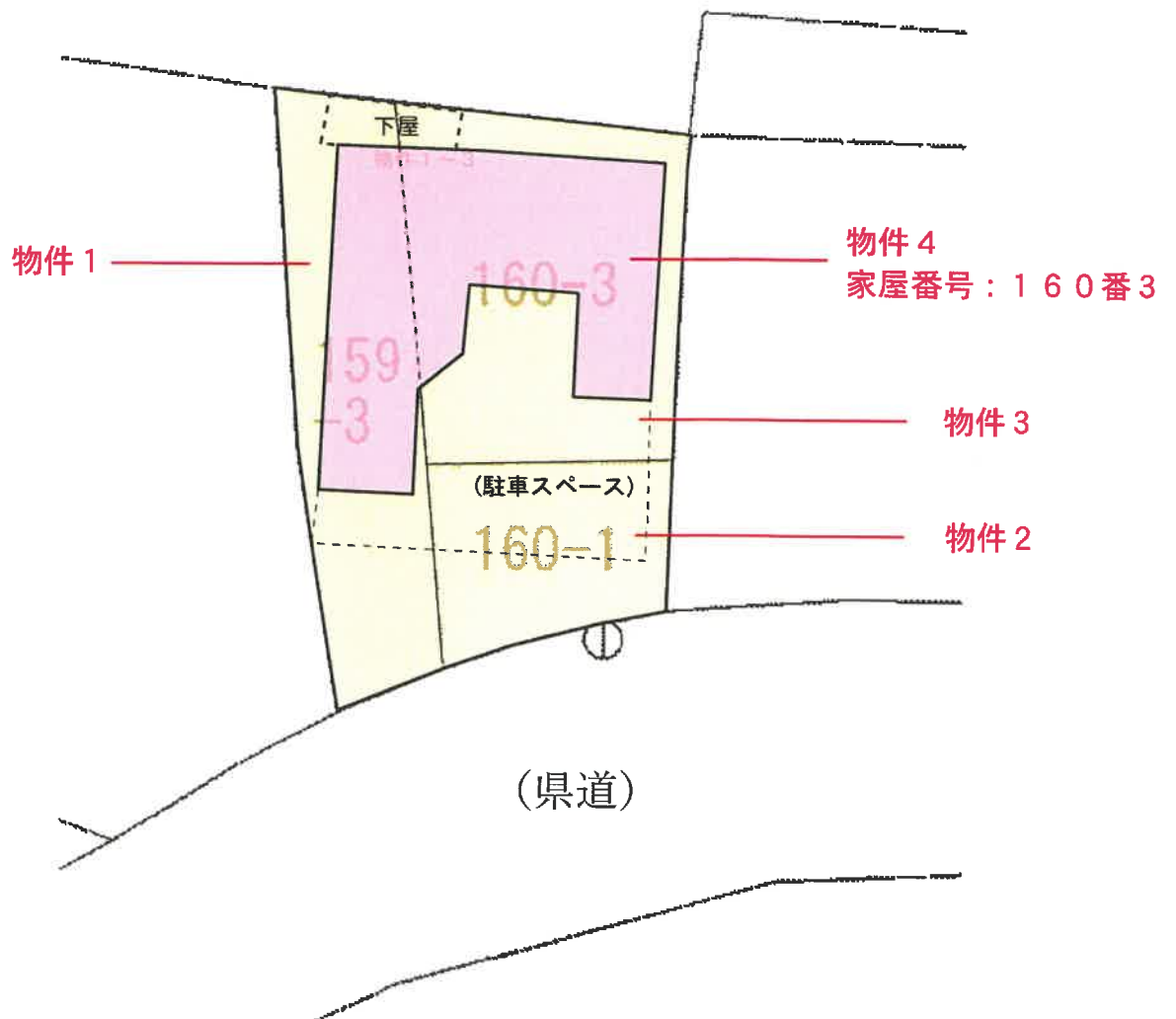
1/500

# 建物配置図

R7ケ19



縮尺1/250



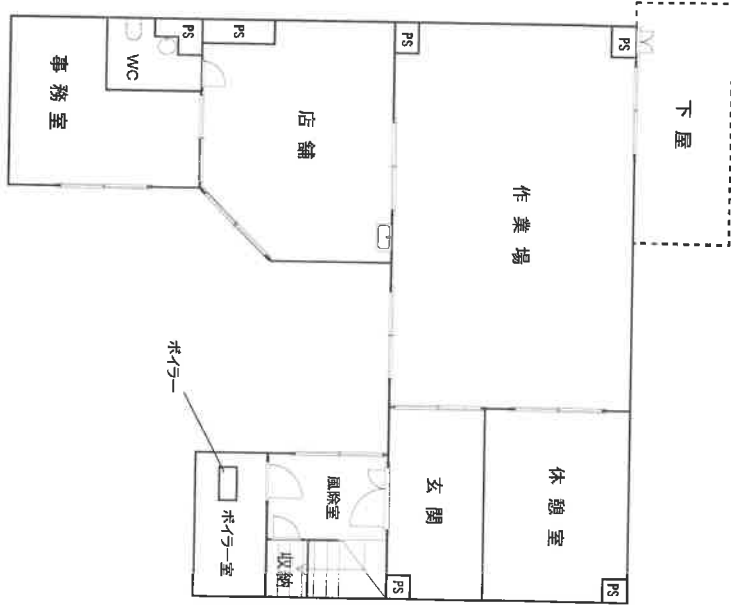
建物間取図

物件 2

この図面はA3をA4に縮小しています。

R7ケ19

1階



2階

