

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 2 月 2 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 8 年 1 月 6 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 8 年 1 月 1 3 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 1 月 2 0 日 午前 1 0 時 0 0 分 青森地方裁判所弘前支部 開札場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 2 月 1 0 日 午後 3 時 0 0 分 青森地方裁判所弘前支部
特別売却 実施期間	令和 8 年 1 月 2 1 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 1 月 2 2 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 1 2 月 2 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）
1～6	619,000 495,200	一括	123,800	32,119	0
1	11,000				
2	134,000				
3	131,000				
4	87,000				
5	21,000				
6	235,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 平川市沖館長田 |
| | 地 | 番 | 92番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 38.98平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 平川市沖館長田 |
| | 地 | 番 | 93番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 484.58平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 平川市沖館長田 |
| | 地 | 番 | 94番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 477.08平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 平川市沖館長田 |
| | 地 | 番 | 94番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 316.33平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 平川市沖館長田 |
| | 地 | 番 | 71番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 76.60平方メートル |



物 件 目 録

6. 所 在 平川市沖館長田 93 番地 1、92 番地 1、94 番地 2、
94 番地 3、71 番地 5

(現況所在地)

平川市沖館長田 93 番地 1、92 番地 1、94 番地 2、
94 番地 3、71 番地 5、90 番地 1

家屋 番号 93 番 1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 176.06 平方メートル
2 階 21.66 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階約 184.66 平方メートル
2 階 21.66 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 木・土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 148.43 平方メートル
2 階 60.15 平方メートル

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 土蔵木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 21.85 平方メートル
2 階 20.69 平方メートル

符 号 5



物 件 目 録

種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積	1 階 79.92 平方メートル 2 階 46.15 平方メートル
符 号	6

種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積	1 階 47.52 平方メートル 2 階 44.82 平方メートル

(現況)

床 面 積	1 階 約 64.31 平方メートル 2 階 44.82 平方メートル
-------	--

(未登記附属建物)

種 類	畜舎
構 造	木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家 建
床 面 積	約 24.02 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 2月 6日

青森地方裁判所弘前支部

裁判所書記官 古 川 匡 雅

1 不動産の表示

【物件番号1～6】

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

【物件番号6】

売却対象外の土地(地番90番1)の一部(約1平方メートル)につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

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

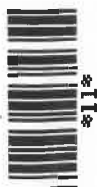
なし

《 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 | 平川市沖館長田 |
| | 地 | 番 | 92番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 38.98平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 平川市沖館長田 |
| | 地 | 番 | 93番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 484.58平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 平川市沖館長田 |
| | 地 | 番 | 94番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 477.08平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 平川市沖館長田 |
| | 地 | 番 | 94番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 316.33平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 平川市沖館長田 |
| | 地 | 番 | 71番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 76.60平方メートル |



物件 目 録

6 所 在 平川市沖館長田93番地1、92番地1、94番地2、
94番地3、71番地5

(現況所在地)

平川市沖館長田93番地1、92番地1、94番地2、
94番地3、71番地5、90番地1

家屋 番号 93番1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階176.06平方メートル
 2階 21.66平方メートル

(現況)

床 面 積 1階約184.66平方メートル
 2階 21.66平方メートル

(附属建物)

符号 1

種 類 倉庫

構 造 木・土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積 1階148.43平方メートル
2階 60.15平方メートル

符号 2

種 類 倉庫

構造 土蔵木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積 1階21.85平方メートル
2階20.69平方メートル

符号 5



物 件 目 録

種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階79.92平方メートル 2階46.15平方メートル
符 号	6

種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階47.52平方メートル 2階44.82平方メートル

(現況)

床 面 積	1階約64.31平方メートル 2階 44.82平方メートル
-------	----------------------------------

(未登記附属建物)

種 類	畜舎
構 造	木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家 建
床 面 積	約24.02平方メートル



令和 6 年(又)第 26 号
令和 6 年 12 月 6 日受理
令和 7 年 1 月 24 日提出

現況調査報告書

青森地方裁判所弘前支部

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

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 平川市沖館長田 |
| | 地 番 | 9 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 8 . 9 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 平川市沖館長田 |
| | 地 番 | 9 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 8 4 . 5 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 平川市沖館長田 |
| | 地 番 | 9 4 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 7 7 . 0 8 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 平川市沖館長田 |
| | 地 番 | 9 4 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 1 6 . 3 3 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 平川市沖館長田 |
| | 地 番 | 7 1 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 6 . 6 0 平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 平川市沖館長田 9 3 番地 1、9 2 番地 1、9 4 番地 2、
9 4 番地 3、7 1 番地 5

家屋 番号 9 3 番 1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 7 6 . 0 6 平方メートル
2 階 2 1 . 6 6 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 木・土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 4 8 . 4 3 平方メートル
2 階 6 0 . 1 5 平方メートル

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 土蔵木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 2 1 . 8 5 平方メートル
2 階 2 0 . 6 9 平方メートル

符 号 5

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 7 9 . 9 2 平方メートル
2 階 4 6 . 1 5 平方メートル

符 号 6



物 件 目 録

種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階47.52平方メートル 2階44.82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1～5		
現況地目	☒ 宅地(物件1～5) ☐ 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6		
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 ☒ 主たる建物 ☒ 床面積：1階 約184.66平方メートル ☒ 附属建物符号6 ☒ 床面積：1階 約64.31平方メートル		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある $\left\{ \begin{array}{l} \text{種類：畜舎} \\ \text{構造：木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建} \\ \text{床面積：約24.02平方メートル} \end{array} \right.$		
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 ☐ ある $\left[\begin{array}{l} \text{地方裁判所} \quad \text{支部} \quad \text{平成} \quad \text{年} () \text{第} \quad \text{号} \\ \text{保管開始日} \quad \text{平成} \quad \text{年} \quad \text{月} \quad \text{日} \end{array} \right.$		
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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件6関係)			
所 在	平川市沖館長田		
地 番	90番1		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	29.51平方メートル (☐ 全部 ☒ 約1平方メートル)		
所 有 者	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()		
そ の 他 の 事 項			
☒ 関係人 (☒ (建物所有者兼土地所有者) ☐ ()) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占 有 権 原	☒ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占 有 開 始 時 期	平成26年 2月20日 (相続)		
最 初 の 契 約 日	年 月 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 ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
契 約 等 貸 主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()		
当 事 者 借 主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()		
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)		
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (平成 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他			
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「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 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (債務者) 平川市税務課	1 物件1ないし5土地上に物件6建物の母家や附属家を所有して居住している。他の者に貸したりしている部分はない。 2 物件3土地の北東端部分に、昔は豚を飼育してしていた小屋がある。これも私の所有で、母家の附属家である。ただし未登記で現在は畜舎としては使用していない。 物件3土地所在の未登記畜舎については、課税対象外として台帳に登載していないため、所有者等は不明である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

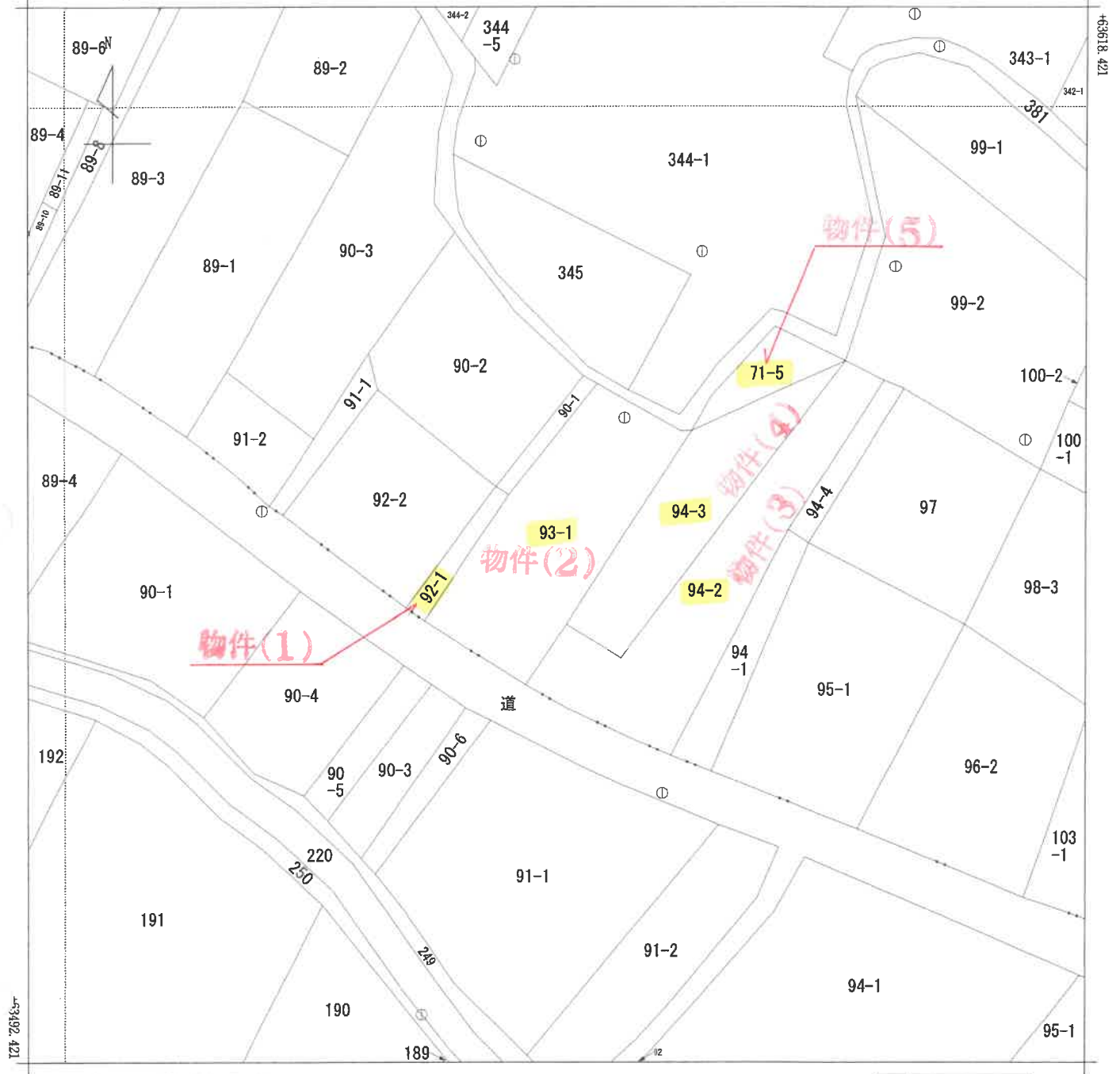
- 1 関係人の陳述及び現況にてらし、2及び3枚目記載のとおりと認める。
- 2 物件6建物の北側に物置及び便所が増築されているが、概測の結果、便所部分の一部が、目的外土地(90番1)に越境している可能性が高いと思われた。

(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 等	調 査 の 方 法 等
6年12月 6日 (金) 15:40-16:00	青森地方法務局弘前支局	土地建物登記事項証明書等受領
6年12月25日 (水) 9:20-12:00	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 1月 6日 (月) 9:10- 9:15	当庁執行官室 (電話)	未登記建物調査
年 月 日 () : - :		
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

-21776.726



-21901.726 (座標値種別: 図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

沖館長田

沖館西田

請 求 部	所 在					平川市沖館長田					地 番		93番1	
出 力 縮	1/500		精 度 区 分	甲三	座標系又は 番号記号	X	分類	地図(法第14条第1項)				種類	地籍図	
作 成 年 月 日	昭和54年10月					備 付 年 月 日 (原図)	昭和59年6月18日					補 記 事 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年12月6日

青森地方法務局弘前支局

登記官

請求番号：24-6

(1/1)

(7 枚目)

公用

登記年月日：平成14年7月11日

A3をA4に縮小

令和6年12月6日
青森地方方法務局弘前支局
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。
登記官

0360713

各階平面図

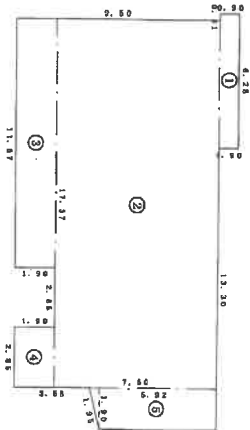
物件(6)

建物各階平面図 1/2

家屋番号
93-1

平川市
建設部建設課
建設課長田中 弘
93-1・92-1・94-2・94-3・71-5

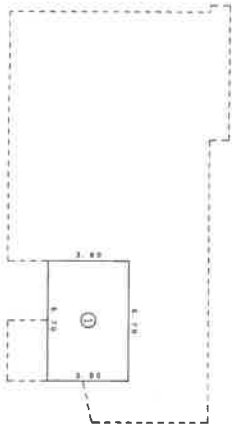
主たる建物1階



求積表

①	6.28 × 0.90	=	5.6520
②	17.37 × 7.60	=	132.0120
③	11.67 × 1.90	=	22.1730
④	2.85 × 1.90	=	5.4150
⑤	(5.46 × 5.92) / 2	=	10.8100
計			176.06300

主たる建物2階

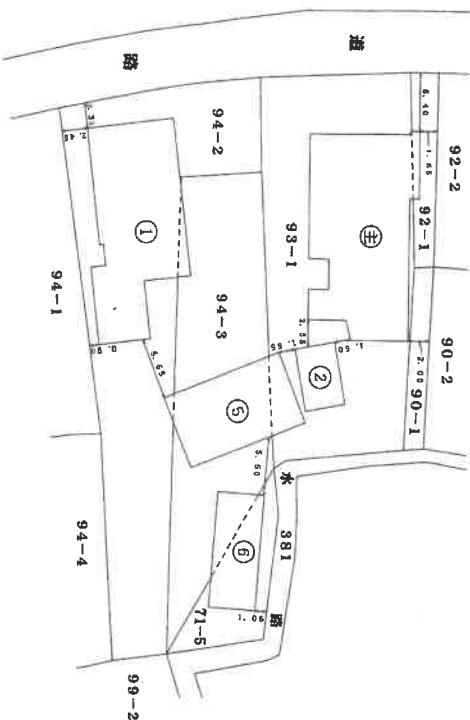


床面積 176.06 m²

求積表

①	5.70 × 3.80	=	21.6600
---	-------------	---	---------

床面積 21.66 m²



(日開延12)

作製者
土地調査士
家園

年 5月 9日(作製)
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(文庫用)

平成14年7月11日登記

登記年月日：平成14年7月11日

A3をA4に縮小

令和6年12月6日
青森地方方法務局弘前支局
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。
登記官

0360714

各階平面図

物件(5)

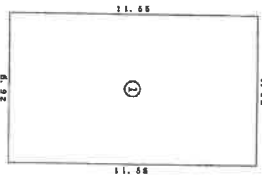
建物平面図 2/2

家屋番号 93-1

建物の所在

青森県弘前市大字神倉長田 93-1-92-1-94-2-94-3-71-5

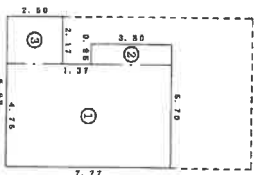
附属建物(特5)1階



求積表	
①	6.92 × 11.55
	= 79.9260

床面積 79.92 m²

附属建物(特5)2階



求積表	
①	4.75 × 7.77
②	0.95 × 2.80
③	2.17 × 2.60
計	46.1595

床面積 46.15 m²

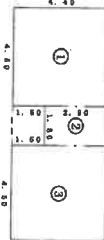
附属建物(特6)1階



求積表	
①	10.80 × 4.40
	= 47.5200

床面積 47.52 m²

附属建物(特6)2階



求積表	
①	4.50 × 4.40
②	1.80 × 2.90
③	4.50 × 4.40
計	44.8200

床面積 44.82 m²

(日産池1)

作製者

土地調査士
家屋

年 5 月 9日作製)

縮尺 1/250

申請人

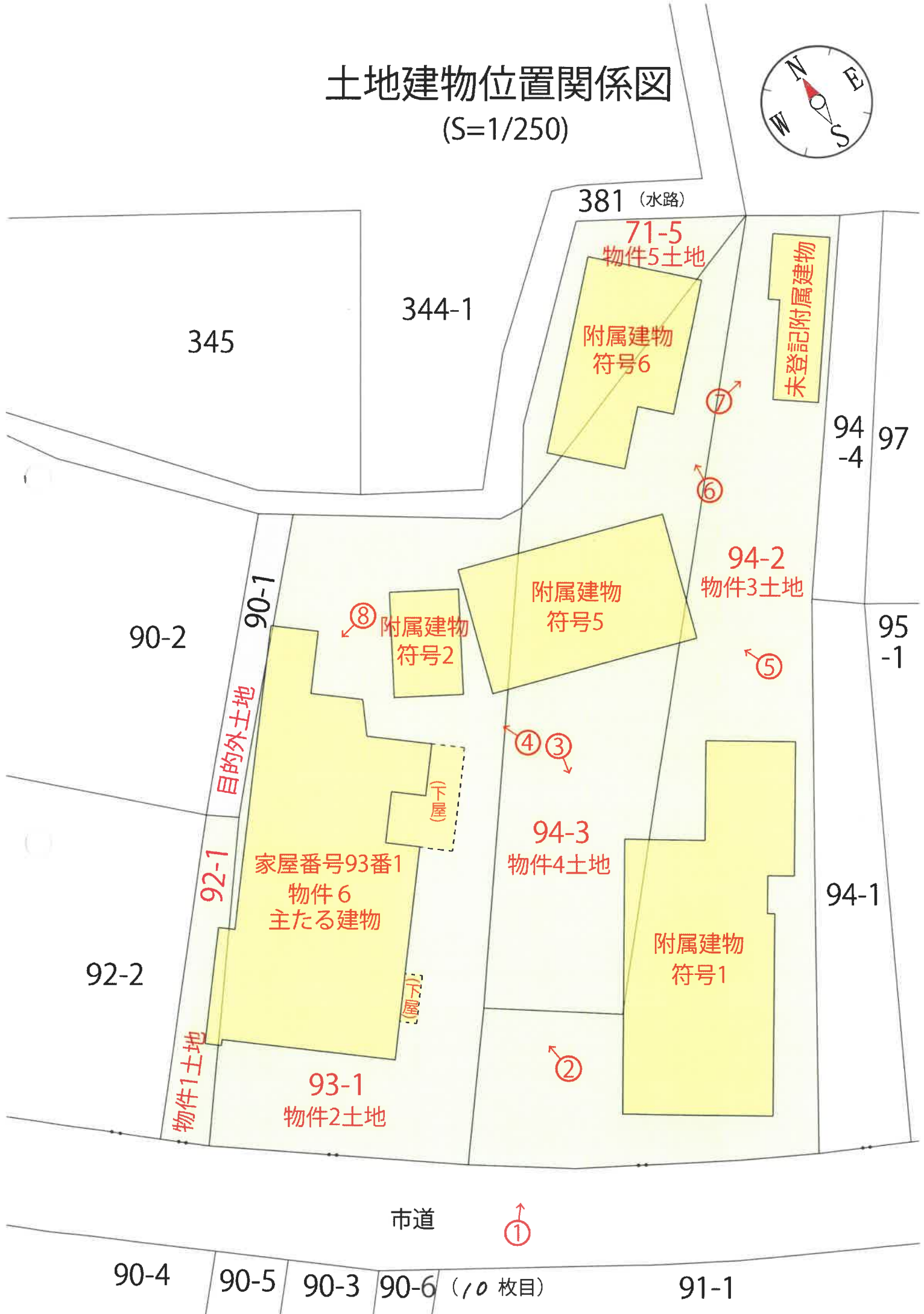
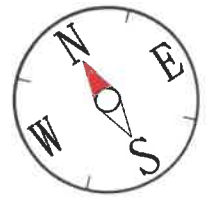
平成14年 7月 11日 登記

縮尺 1/250

(高瀬村)

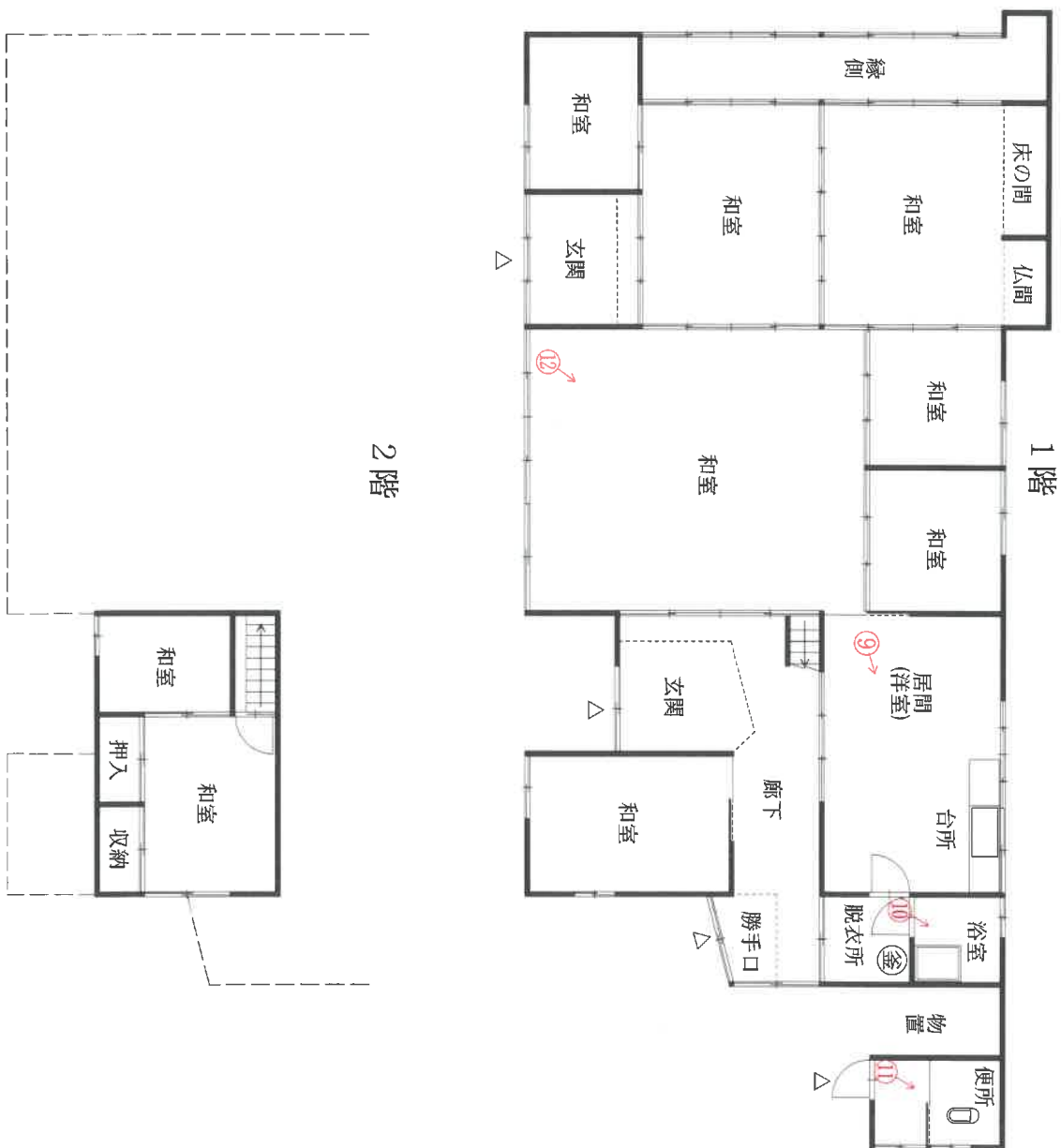
土地建物位置関係図

(S=1/250)



A3をA4に縮小

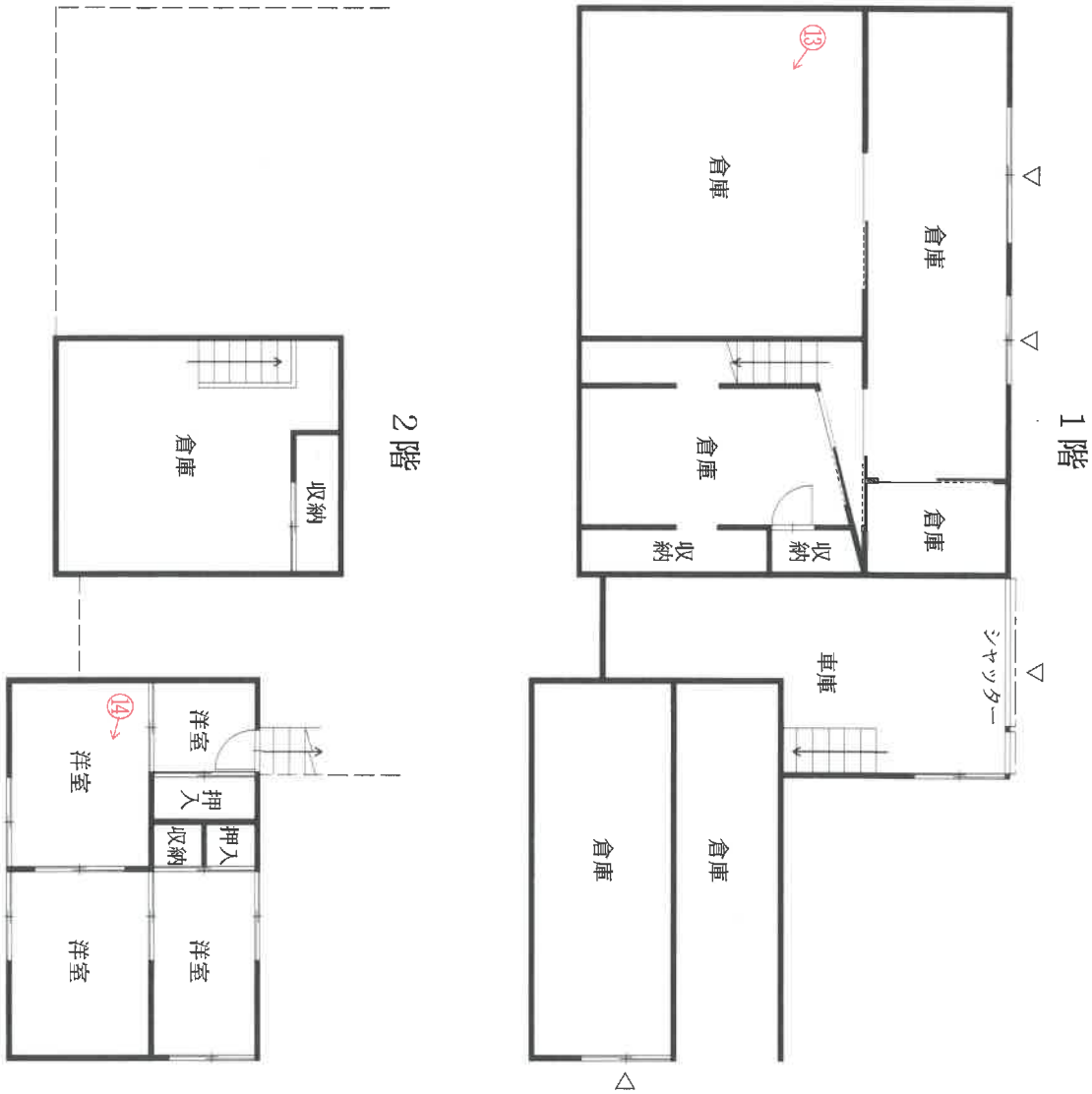
建物間取図 (縮尺：約1/100)
【物件 6 主たる建物】



(// 枚目)

凡例
←○: 写真撮影位置

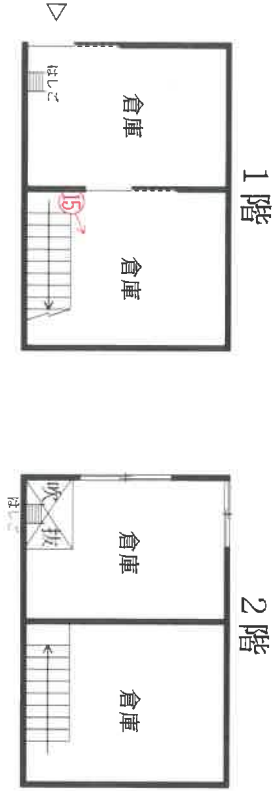
建物間取図(縮尺:約1/100)
【附属建物符号1】



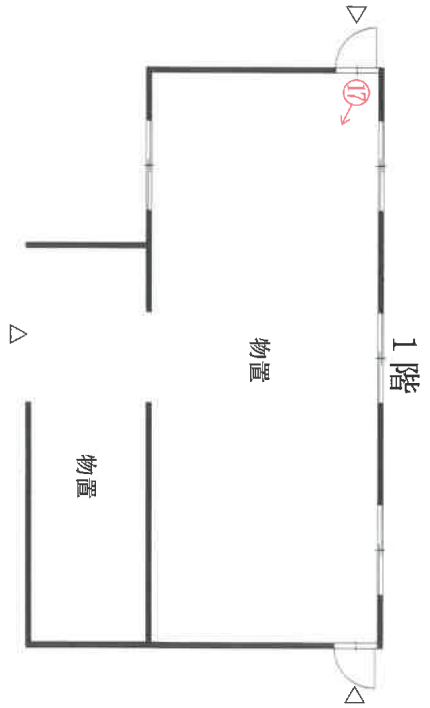
凡例
←○: 写真撮影位置

建物間取図 (縮尺：約1/100)

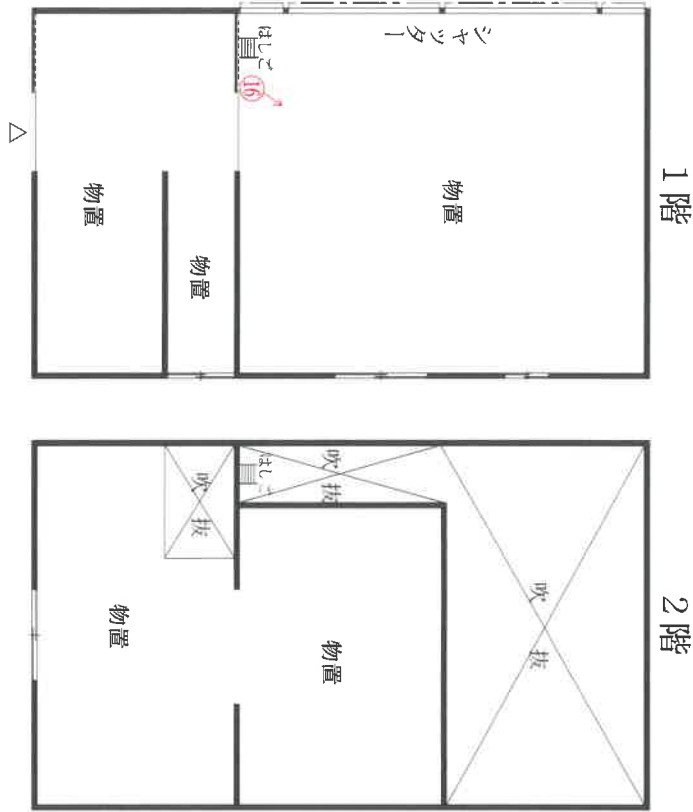
【附属建物符号2】



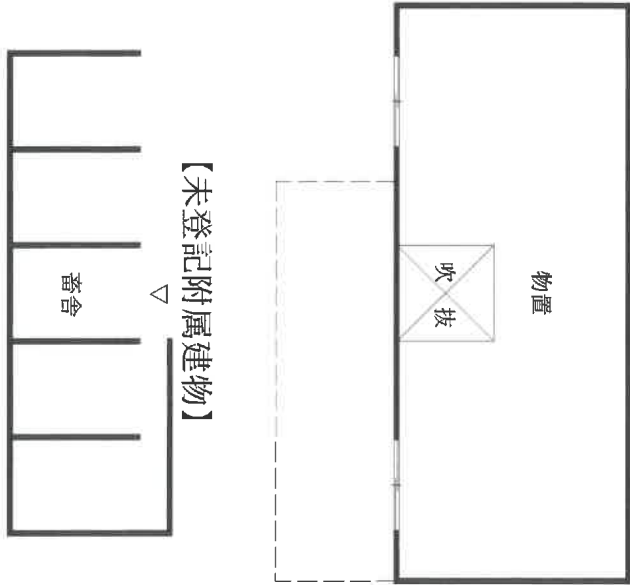
【附属建物符号6】



【附属建物符号5】

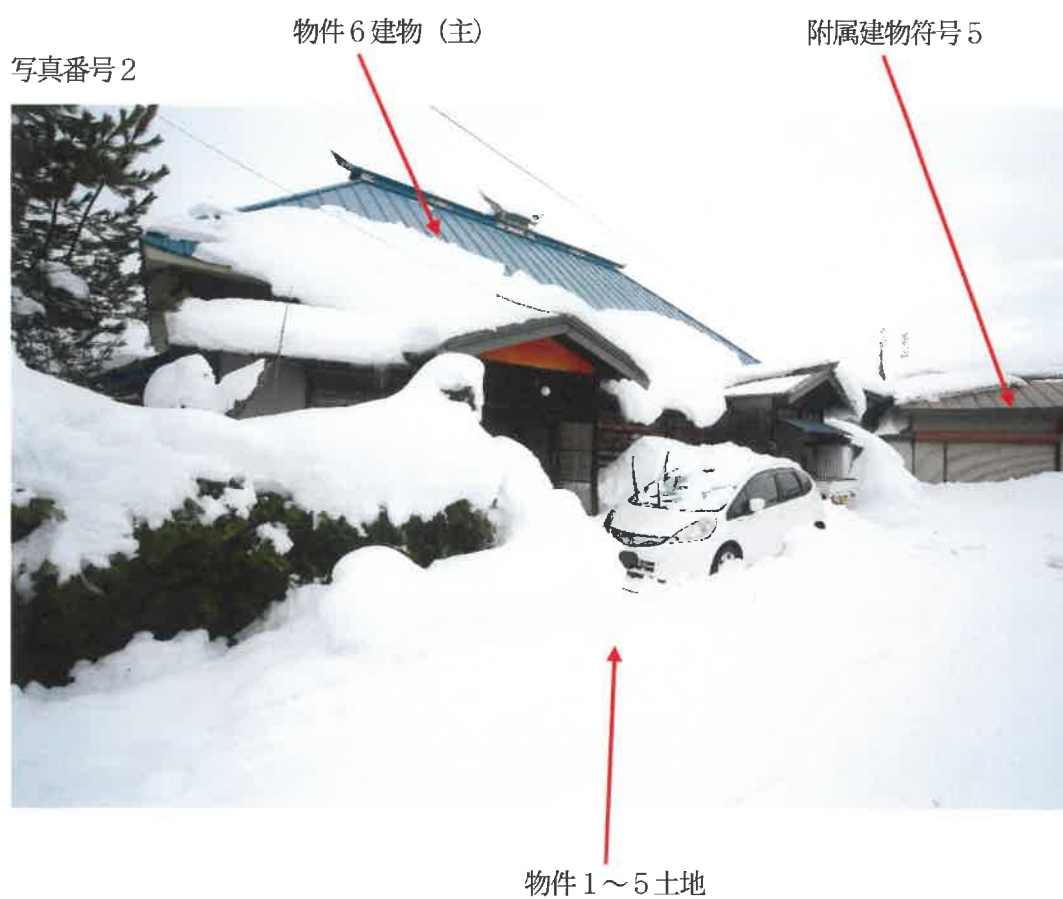
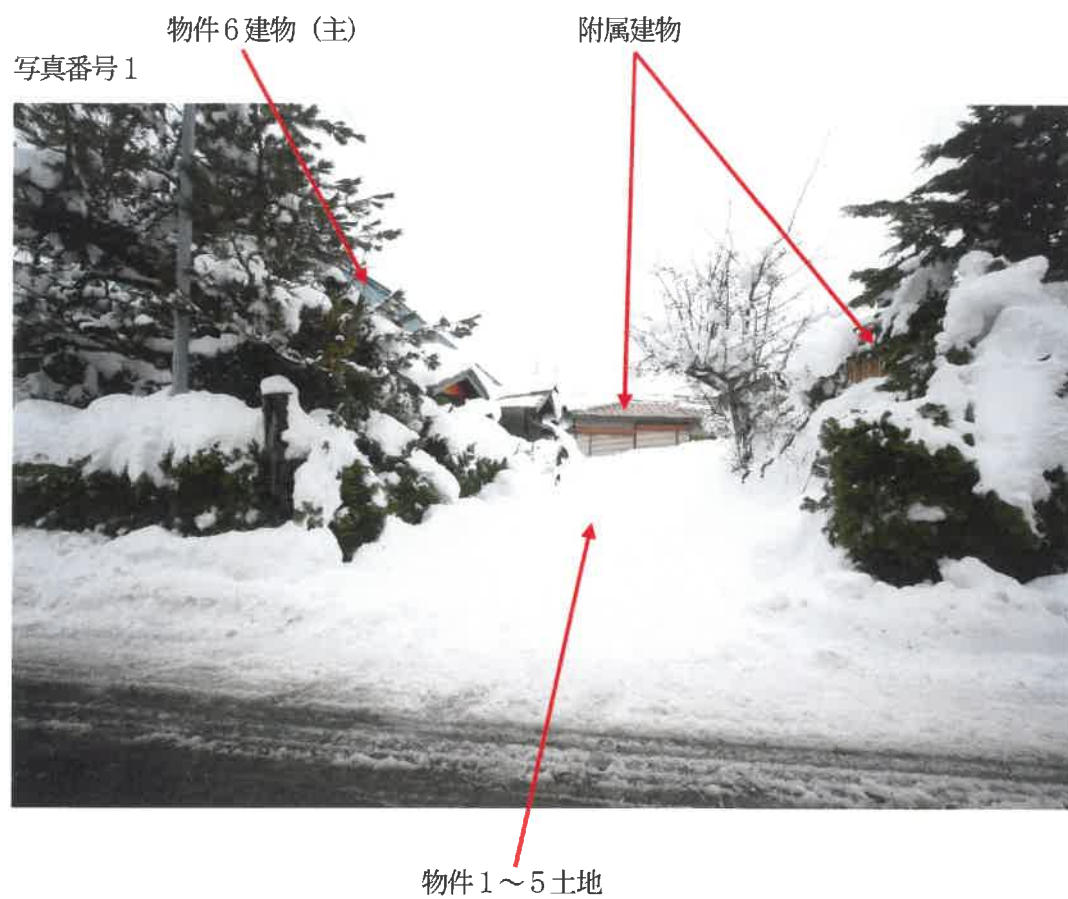


【未登記附属建物】



A3をA4に縮小

凡例
←○：写真撮影位置



写真番号 3



附属建物符号 1

物件 1～5 土地

写真番号 4



物件 6 建物 (主)

附属建物符号 2

附属建物符号 5

物件 1～5 土地

写真番号5

附属建物符号5

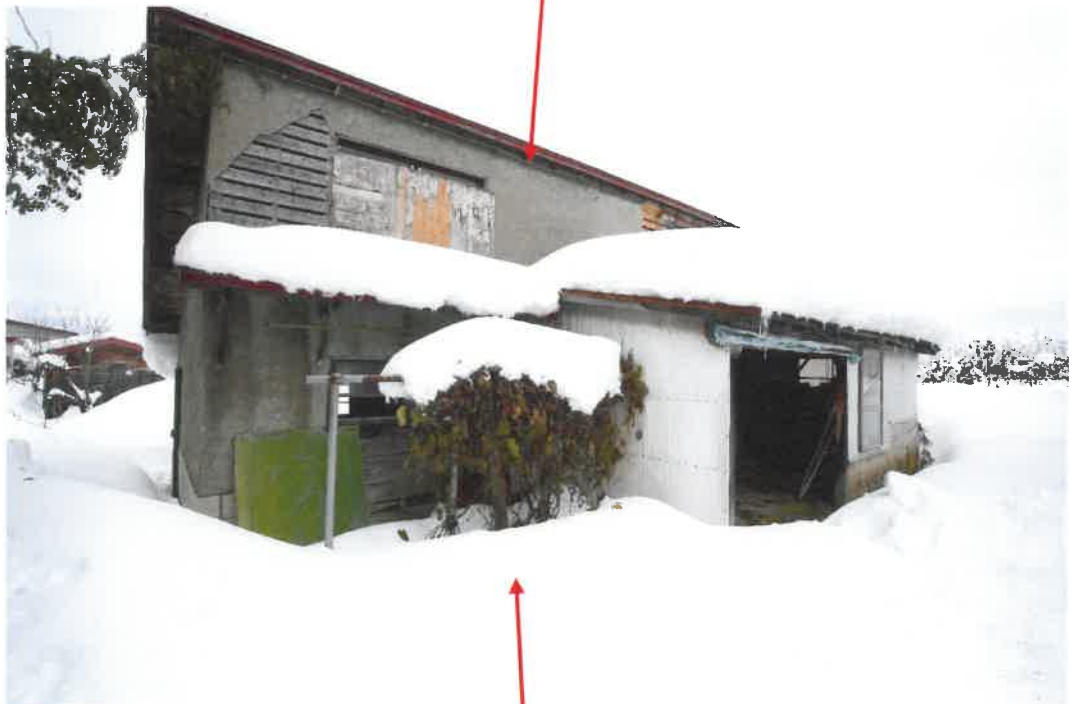
附属建物符号6



物件1～5土地

写真番号6

附属建物符号6



物件1～5土地

写真番号7



未登記附属建物

物件1～5土地

写真番号8



物件6建物（主）

目的外土地（90-1）に越境
している可能性がある部分

物件1～5土地

目的外土地（90-1）

写真番号9



写真番号10



写真番号11



写真番号12



写真番号13



写真番号14



写真番号15



写真番号16



写真番号17



副 本

令和 6 年（又）第 26 号
令和 6 年 12 月 25 日 現地調査
令和 7 年 1 月 27 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 1,720,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 30,000円
物件2(土地)	金 371,000円
物件3(土地)	金 365,000円
物件4(土地)	金 242,000円
物件5(土地)	金 59,000円
物件6(建物)	金 653,000円

- 1 一括価格は、物件1～6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1～5の内訳価格は物件6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6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。
- 4 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。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地積	平川市沖館長田 92番1 宅地 38.98㎡	同左 同左 同左 同左
2	所在地 地積	平川市沖館長田 93番1 宅地 484.58㎡	同左 同左 同左 同左
3	所在地 地積	平川市沖館長田 94番2 宅地 477.08㎡	同左 同左 同左 同左
4	所在地 地積	平川市沖館長田 94番3 宅地 316.33㎡	同左 同左 同左 同左
5	所在地 地積	平川市沖館長田 71番5 宅地 76.60㎡	同左 同左 同左 同左
6	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	(主である建物) 平川市沖館長田93番地1、 92番地1、94番地2、 94番地3、71番地5 93番1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 176.06㎡ 2階 21.66㎡	(主である建物) 平川市沖館長田93番地1、 92番地1、94番地2、 94番地3、71番地5、 90番地1 同左 同左 同左 1階 約184.66㎡ 2階 同左

	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 1 倉庫 木・土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 148.43㎡ 2階 60.15㎡	(附属建物) 同 左 同 左 同 左 1階 同 左 2階 同 左
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 2 倉庫 土蔵木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 21.85㎡ 2階 20.69㎡	(附属建物) 同 左 同 左 同 左 1階 同 左 2階 同 左
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 5 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 79.92㎡ 2階 46.15㎡	(附属建物) 同 左 同 左 同 左 1階 同 左 2階 同 左
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 6 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 47.52㎡ 2階 44.82㎡	(附属建物) 同 左 同 左 同 左 1階 約64.31㎡ 2階 同 左
		未登記	(未登記附属建物) 種 類：畜舎 構 造：木・コンクリートブ ロック造亜鉛メッキ 鋼板葺平家建 床面積：約24.02㎡
番号	特記事項		
6	物件6の主である建物は北側に物置及び便所が増築されているが、概測の結果、便所部分の一部が、目的外土地(90番1)に越境している可能性が高いと思われる。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 物件1～5一体利用地の概況及び利用状況等

位置・交通	弘南鉄道弘南線「平賀」駅の南東方・道路距離約2.3km (附属資料「1 位置図」参照)	
付近の状況	物件1～6を含む近隣地域は、平川市南東方郊外に位置する沖館地区内の農家集落地域である。土地の利用状況は、画地規模500㎡～1,500㎡程度の敷地上に木造2階建農家住宅が標準的。	
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建築規制緩和区域
画地条件	間口約36m、奥行約35m～51mの不整形地。 地積 物件1 38.98㎡ 物件2 484.58㎡ 物件3 477.08㎡ 物件4 316.33㎡ 物件5 76.60㎡ 計 1,393.57㎡ (登記地積) 前面道路及び周囲の宅地とほぼ等高な平坦地で、南西向き中間画地。	
接面道路の状況	南西側有効幅員約5.5m、市道(沖館西田線)、舗装有 ※建築基準法上：法第42条1項1号道路	
土地の利用状況等	土地所有者が、本土地上に物件6の建物を所有し、占有している。	
供給処理施設	上水道 あり(敷地内に引き込みがあり接続している) ガス配管 なし 下水道 あり(但し敷地内に引き込まれているが接続していない)	
特記事項	本物件は市街化調整区域内にあるが、平川市建設課にて確認したところ、本物件は建築規制緩和区域内に存しており原則として一般住宅であれば建築許可の対象となるため、物件6建物の継続使用や建て替えは特に問題ないとの回答を得た。	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件6)

区 分	主である建物 家屋番号 93番1 居宅
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日 (固定資産台帳上) : 昭和15年新築 経過年数 : 約85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: 角波鋼板張、モルタル塗りコテ押え、板張、荒壁他 内 壁: 板張、繊維壁、砂壁、プリント合板他 天 井: 竿縁天井、プリント合板他 床 : 畳、Pタイル他 設 備: 電気、給排水、ガス (プロパン)、衛生 (汲取)、浴室、 換気 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 (その1)」参照
品 等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者が、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85年程経過し全体的にかなり老朽化が進んでいるほか、 内外装の汚損も認められる。 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。(後記の附属建物についても同じ) 3 . 物件6の主である建物は北側に物置及び便所が増築されているが、 概測の結果、便所部分の一部が、目的外土地(90番1)に越境して いる可能性が高いと思われる。

《目的外土地の概況》

所在	平川市沖館長田
地番	90番1
地目	宅地
地積	29.51㎡（約1㎡）
所有者	建物所有者
占有権原	所有権
占有開始時期	平成26年2月20日（相続）

区 分	附属建物 符号1 倉庫
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（固定資産台帳上）：昭和35年新築 経過年数：約65年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造：木・土蔵造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：角波鋼板張、漆喰 内 壁：プリント合板、板張、漆喰他 天 井：化粧石膏ボード、あらわし他 床：フローリング、板敷、コンクリート叩き他 設 備：電気、換気 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：倉庫 間 取 り：附属資料「5 建物間取図(その2)」参照
品 等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者が本建物を倉庫として使用し、占有している。
特 記 事 項	固定資産台帳では本建物の一部は昭和35年に建築または増築されたことになっているものの、本建物の一部は建築時期不詳であるため昭和35年以前に建築された可能性がある。本件評価では昭和35年の建築と推定し、少なくとも築後65年以上が経過する建物として評価する。 建築後約65年以上経過し全体的にかなり老朽化が進んでいるものの、2階洋室部分などは平成以降の増築箇所と考えられ、比較的きれいに保たれている。

区 分	附属建物 符号2 倉庫
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（固定資産台帳上）：明治39年新築 経過年数：約119年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造：土蔵木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：角波鋼板張、板張、漆喰 内 壁：荒壁、漆喰他 天 井：あらわし 床：コンクリート叩き、板敷他 設 備：なし
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：倉庫 間 取 り：附属資料「5 建物間取図(その3)」参照
品 等	やや劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	建物所有者が本建物を倉庫として使用し、占有している。
特 記 事 項	建築後約119年程経過し老朽化が著しい。簡易な構造の建物であることに加え、内外装の損傷や汚損も目につき、既に経済価値は認められないと判断した。

区 分	附属建物 符号5 物置
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日(固定資産台帳上) : 昭和15年新築 経過年数 : 約85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: 板張、荒壁 内 壁: 荒壁他 天 井: あらわし 床 : コンクリート叩き、板敷 設 備: なし
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 : 物置 間 取 り : 附属資料「5 建物間取図(その3)」参照
品 等	やや劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	建物所有者が本建物を物置として使用し、占有している。
特 記 事 項	建築後約85年程経過し老朽化が著しい。簡易な構造の建物である ことに加え、内外装の損傷や汚損も目につき、既に経済価値は認めら れないと判断した。

区 分	附属建物 符号6 物置
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（固定資産台帳上）：昭和35年新築 経過年数：約65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：モルタル塗りリシン吹付、小波鉄板張 内 壁：板張 天 井：あらわし 床：コンクリート叩き、板敷 設 備：なし
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：物置 間 取 り：附属資料「5 建物間取図（その3）」参照
品 等	やや劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	建物所有者が本建物を物置として使用し、占有している。
特 記 事 項	建築後約65年程経過し老朽化が著しい。簡易な構造の建物である ことに加え、内外装の損傷や汚損も目につき、既に経済価値は認めら れないと判断した。

区 分	未登記附属建物 畜舎
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日：不明
仕 様	構 造：木・コンクリートブロック造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：板張、小波鉄板張 内 壁：板張、あらわし 天 井：あらわし 床：コンクリート叩き 設 備：なし
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：畜舎 間 取 り：附属資料「5 建物間取図(その3)」参照
品 等	やや劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	建物所有者が本建物を畜舎として使用し、占有している。
特 記 事 項	平川市税務課での調査によれば、本建物は課税対象外として台帳に登載していないため建築時期は不明であったが、外観調査からは他の附属建物と同じく新築後60年以上は経過しているものと考えられる。簡易な構造の建物であることに加え、内外装の損傷や汚損も目につき、既に経済価値は認められないと判断した。

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1～5）

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	5,400	0.90	38.98	(1-0.60)	76,000
2	5,400	0.90	484.58	(1-0.60)	942,000
3	5,400	0.90	477.08	(1-0.60)	927,000
4	5,400	0.90	316.33	(1-0.60)	615,000
5	5,400	0.90	76.60	(1-0.60)	149,000

〔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 平川ー1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $5,450\text{円}/\text{㎡} \times 99.0/100 \times 100/100 \times 100/100 \div 5,400\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : 同一近隣地域内で格差なし

イ 個別格差 : 画地条件▲10%（不整形地）

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6)

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。

なお、物件6の附属建物符号2、5、6及び未登記附属建物は老朽化が進んだ簡易な建物で、既に経済価値はないと判断した。

番号	区分	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
6	主である建物 (居宅)	151,000	206.32	0.01	312,000
	附属建物符号1 (倉庫)	121,000	208.58	0.01	252,000
	合 計				564,000

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	区分	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
6	主である建物 (居宅)	85	0	0.80	0.03	0.01
	附属建物符号1 (倉庫)	65	0	0.80	0.03	0.01

※現価率＝ {残価率＋ (1－残価率) ×経済的残存耐用年数／ (経過年数＋経済的残存耐用年数)} × (1－観察減価率)

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

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
1	76,000	1.00	0.25	法定地上権	19,000
2	942,000	1.00	0.25	法定地上権	236,000
3	927,000	1.00	0.25	法定地上権	232,000
4	615,000	1.00	0.25	法定地上権	154,000
5	149,000	1.00	0.25	法定地上権	37,000
目的外 土地	57,000	0.04	0.25	法定地上権	1,000
土地利用権等価格(合計)					679,000

ア 建付地価格：

目的外土地の建付地価格査定過程は下記のとおりである。

標準画地価格 (円/㎡) a	個別 格差 b	地積 (㎡) c	建付減価 d	建付地価格 (円) a×b×c×d
5,400	0.90	29.51	(1-0.60)	57,000

a 標準画地価格：前記1①ア記載の物件1～5土地と同じ。

b 個別格差：前記1①イ記載の物件1～5土地と同じ。

c 地積：登記数量による。

d 建付減価：前記1①エ記載の物件1～5土地と同じ。

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：

物件1～5土地については全範囲とした。目的外土地については物件6建物が使

用している土地面積に基づき、土地利用権等の及ぶ範囲を4%とした。

ウ 土地利用権等割合 :

物件1～5土地及び目的外土地に及ぶ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25%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	76,000	-19,000		(1-0.25)	(1-0.30)	30,000
2	942,000	-236,000		(1-0.25)	(1-0.30)	371,000
3	927,000	-232,000		(1-0.25)	(1-0.30)	365,000
4	615,000	-154,000		(1-0.25)	(1-0.30)	242,000
5	149,000	-37,000		(1-0.25)	(1-0.30)	59,000
6	564,000	+679,000		(1-0.25)	(1-0.30)	653,000
一括価格(合計)						1,720,000

ウ 占有減価修正 : なし

エ 市場性修正 : この種の不動産の市場性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あるほか、建物の一部が目的外土地に越境している可能性が高く、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 (平川ー1)

所 在 : 平川市沖館長田107番1外
 価 格 : 5,450円/㎡
 位 置 : 弘南鉄道弘南線「平賀」駅の南東方街路距離約2.4km
 価 格 時 点 : 令和6年1月1日
 地 積 : 935㎡
 供給処理施設 : 水道、下水
 接 面 街 路 : 南側約5.5m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 | ・・・ 2 葉 |
| 4 | 配 置 図 | ・・・ 1 葉 |
| 5 | 建 物 間 取 図 | ・・・ 3 葉 |

—以 上—

附属資料 1 位置図

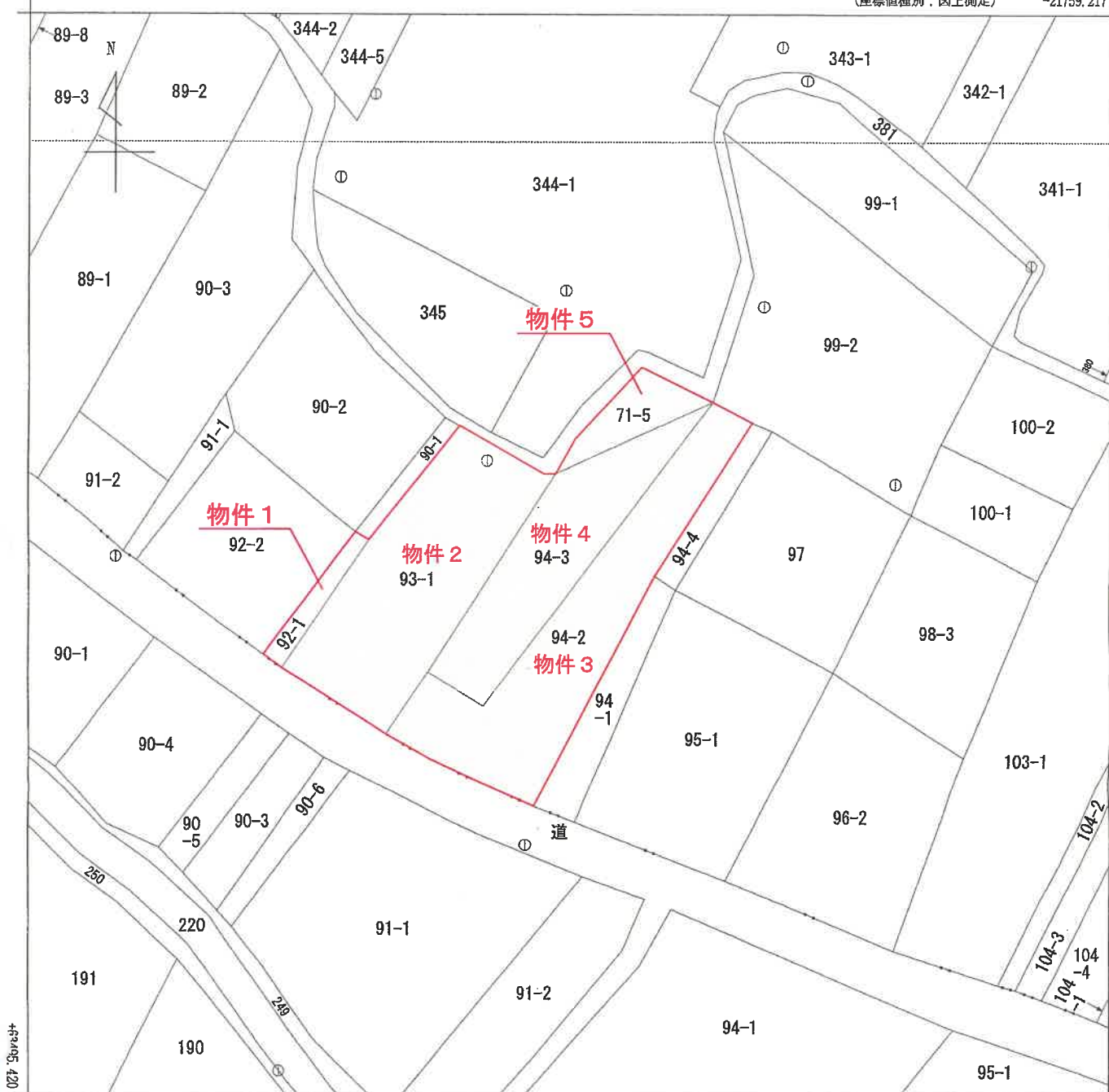
物件 1~6

地価公示標準地
平川-1

平山市



$$S = \frac{1}{25000}$$



2 法第14条第1項地図写

地番区域見出

沖館長田

沖館西田

請求部	所在地	平川市沖館長田					地番	94番3		
出力縮尺	1/500	精度区	甲三	座標系又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和54年10月				備付年月日(原図)	昭和59年6月18日		補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(青森地方法務局弘前支局管轄)

令和6年10月16日

仙台法務局

地図整理番号：M94719

登記官

(1/1)

-20-

登記年月日：平成14年7月11日

附属資料 3 建物図面・各階平面図写(その2)

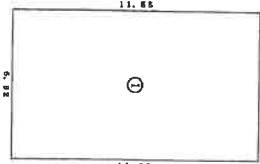
0360714

各階平面図

建物図面
各階平面図 2/2

家屋番号 93-1
建物の所在 平川町 遠津郡東双葉町大字沖館多長田 93-1・92-1・94-2・94-3・71-5

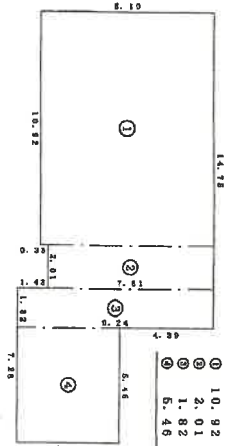
附属建物(特5)1階



① 6.92 × 11.55
求積表
= 79.9260
床面積 79.92 m²

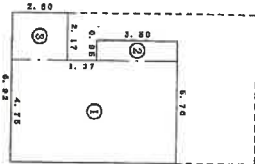
物件 6

附属建物(特1)1階



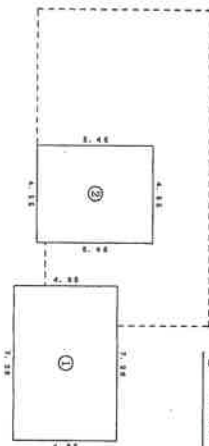
① 14.78 × 10.12 = 149.4348
② 5.46 × 4.85 = 26.4810
③ 5.46 × 4.55 = 24.8430
求積表
= 199.7588
= 26.4810
= 24.8430
計 199.7588
床面積 199.76 m²

附属建物(特5)2階



① 6.92 × 11.55 = 79.9260
② 5.46 × 4.85 = 26.4810
③ 5.46 × 4.55 = 24.8430
求積表
= 199.7588
= 26.4810
= 24.8430
計 199.7588
床面積 199.76 m²

附属建物(特1)2階



① 6.92 × 11.55 = 79.9260
② 5.46 × 4.85 = 26.4810
③ 5.46 × 4.55 = 24.8430
求積表
= 199.7588
= 26.4810
= 24.8430
計 199.7588
床面積 199.76 m²

附属建物(特6)1階



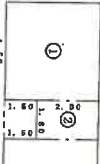
① 10.80 × 4.40 = 47.5200
求積表
= 47.5200
床面積 47.52 m²

附属建物(特2)1階



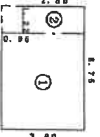
① 6.75 × 3.80 = 25.6500
求積表
= 25.6500
床面積 25.65 m²

附属建物(特6)2階



① 10.80 × 4.40 = 47.5200
② 5.46 × 4.85 = 26.4810
③ 5.46 × 4.55 = 24.8430
求積表
= 199.7588
= 26.4810
= 24.8430
計 199.7588
床面積 199.76 m²

附属建物(特2)2階



① 6.75 × 3.80 = 25.6500
② 5.46 × 4.85 = 26.4810
③ 5.46 × 4.55 = 24.8430
求積表
= 199.7588
= 26.4810
= 24.8430
計 199.7588
床面積 199.76 m²

作製

5月 9日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

平成14年7月11日 登記

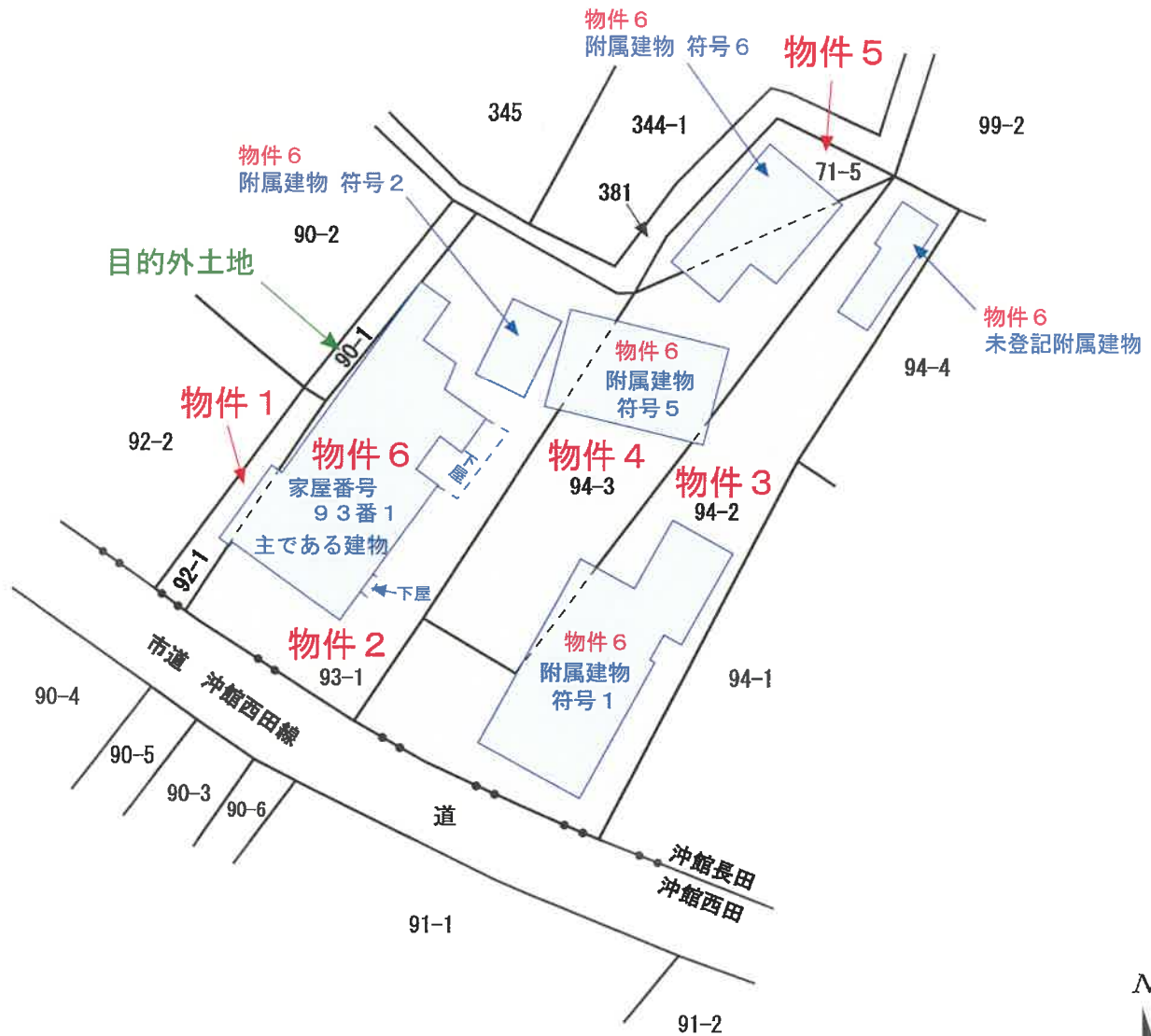
A3版をA4版に縮小

登記官

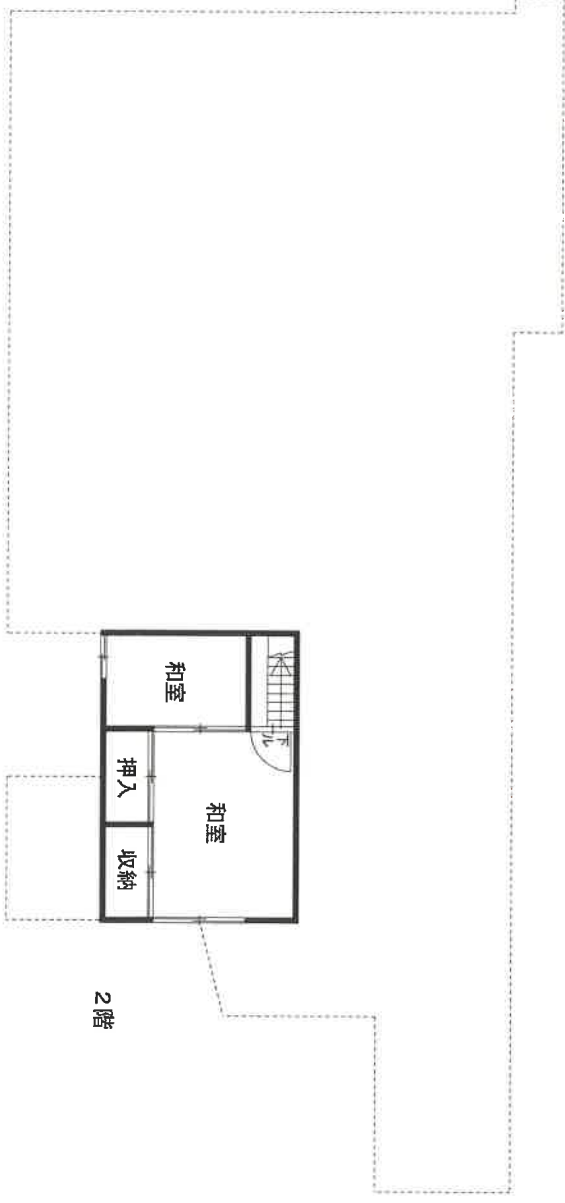
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
青森県地方支務局弘前支局(管轄)
令和6年10月16日
仙台法務局

附属資料 4 配置図

所在 平川市沖館長田



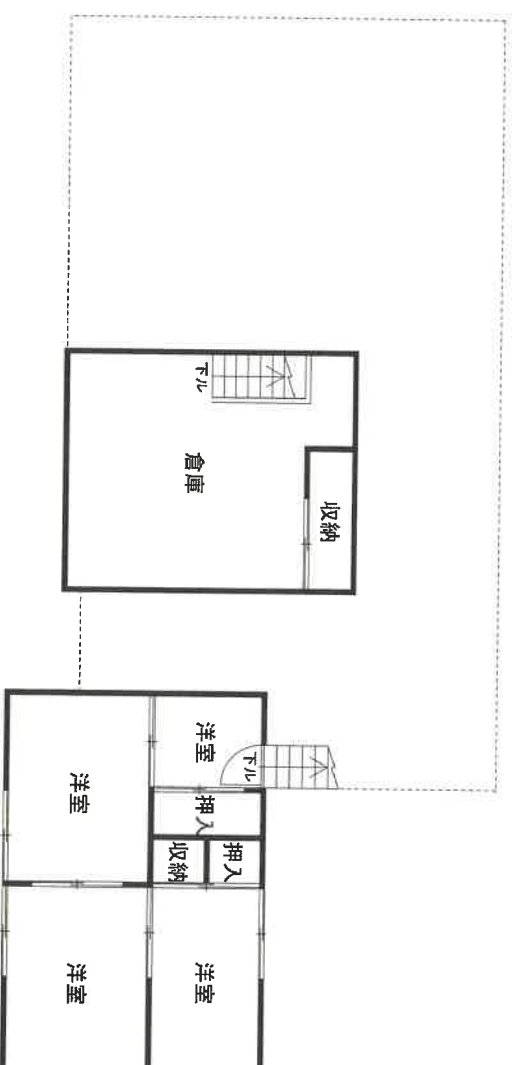
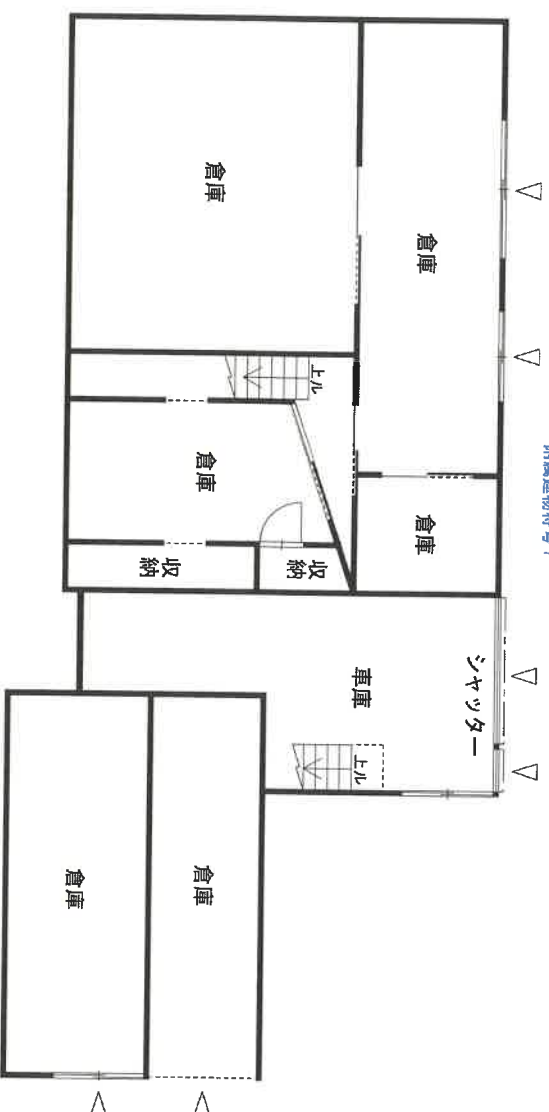
$$S = \frac{1}{500}$$



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

A3版をA4版に縮小

物件6
 附属建物符号1



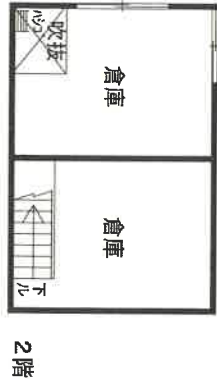
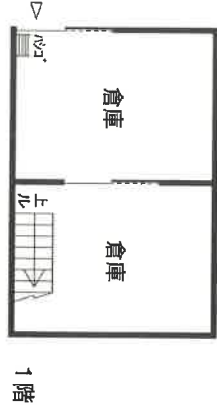
$$S = \frac{1}{100}$$

A3版をA4版に縮小

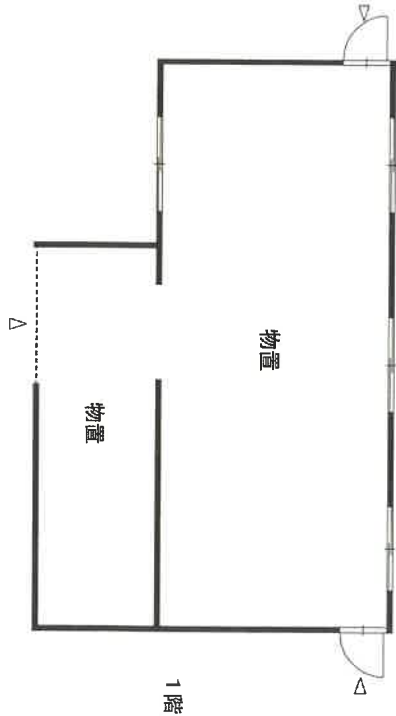
附属資料 5 建物間取図(その3)

令和6年(又)第26号

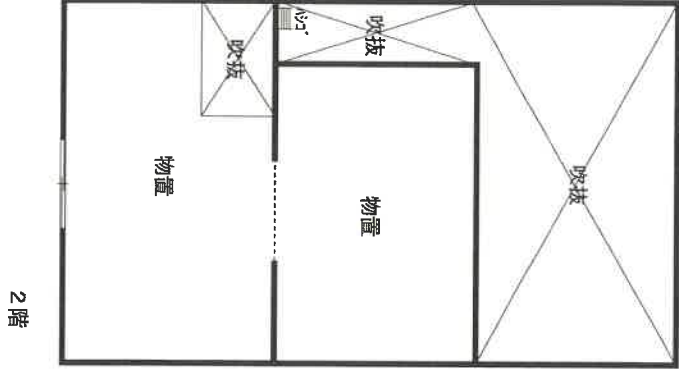
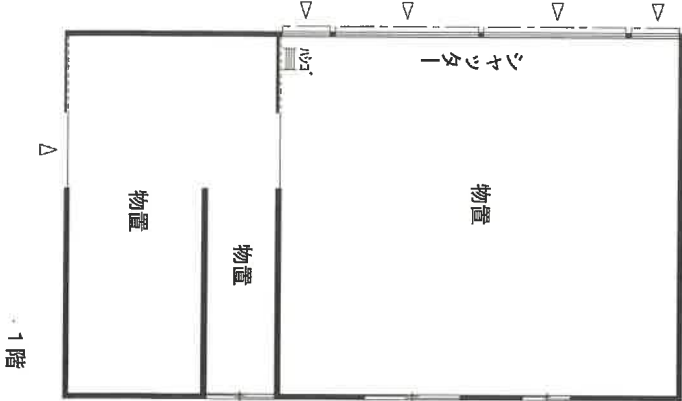
物件6
附属建物符号2



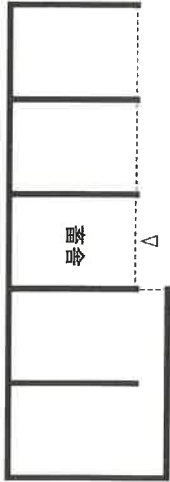
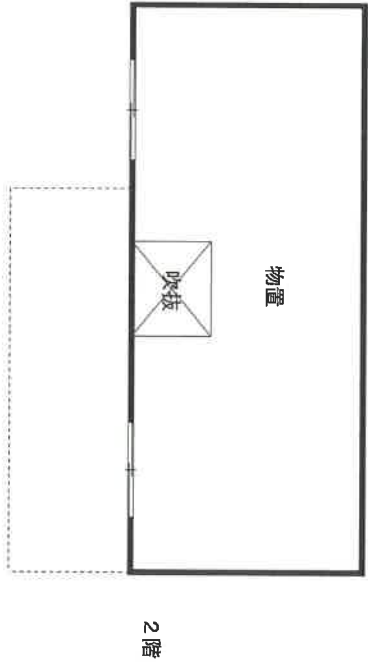
物件6
附属建物符号6



物件6
附属建物符号5



物件6
未登記附属建物



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

A3版をA4版に縮小