

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12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30分から 令和 8年 1月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月20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 8年 2月10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 8年 1月21日 午前 9時00分から 令和 8年 1月22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12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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1,2	10,005,000 8,004,000	一括	2,001,000	75,906	0
1	1,617,000				
2	8,388,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 黒石市北美町三丁目 |
| | 地 番 | 47番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 229.08平方メートル |
| 2 | 所 在 | 黒石市北美町三丁目47番地1 |
| | 家屋 番号 | 47番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.85平方メートル
2階 49.68平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月30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 | 黒石市北美町三丁目 |
| | 地 番 | 47番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 229.08平方メートル |
| 2 | 所 在 | 黒石市北美町三丁目47番地1 |
| | 家屋 番号 | 47番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.85平方メートル
2階 49.68平方メートル |



令和 7 年（ケ）第 22 号
令和 7 年 9 月 4 日 受理
令和 7 年 10 月 9 日 提出
（評価人 千葉篤志）

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 | 黒石市北美町三丁目 |
| | 地 番 | 4 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 9 . 0 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 黒石市北美町三丁目 4 7 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 4 7 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 8 . 8 5 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 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		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☒ その他の者 上記の者が本土地上に看板柱を設置して占有している ☒ 「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	カーポート、物置 (工作物)、看板柱 (工作物)、電柱が設置されている		
建物	物件 2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類 : ☐ 構造 : ☐ 床面積 :		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類 構造 床面積		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 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	犬 1 匹、猫 1 匹を室内で飼っている		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物位置関係図	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(占有関係用(単独))

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 南東端	
占有者	☐ 債務者 ☒ 社会福祉法人幸成会	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 看板柱	
	☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■ 関係人 (☒ 社会福祉法人 幸成会 (占有者)) の陳述 / ☐ 提示文書 (「占有関係調査票」) の要旨		
占有権原	☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	平成29年5月17日	
最初の契約日	平成29年5月17日	
契約等期間	平成29年5月17日 から ☒ 平成30年5月16日 まで 1年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別	☐ 合意更新 ☒ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等期間	令和7年5月17日 から ☒ 令和8年5月16日 まで 1年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎 年 金 10,000 円 (毎 年 4 月 限 り 当 年 分 支 払) ☐ 前 払 (分 円) ☐ 相 殺 (分 円)	
敷金・保証金	☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特 約 等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
そ の 他		
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
☒ A (債務者兼所有者)	1 物件2建物は私と私の家族が居宅として使用しており、それ以外の人が使っている部分はありません。 2 物件1土地の上には私所有のカーポートが建っています。また、私所有の物置を置いています。 3 物件1土地の上に看板柱が建っていますが、これは保育所との間で年1万円の土地使用料の取決めがあります。毎年4月に支払われます。
☒ 社会福祉法人幸成 会幸成保育園	物件1土地上の看板柱は当保育所が建てたもので、物件1土地の使用料として年1万円を4月に支払っています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

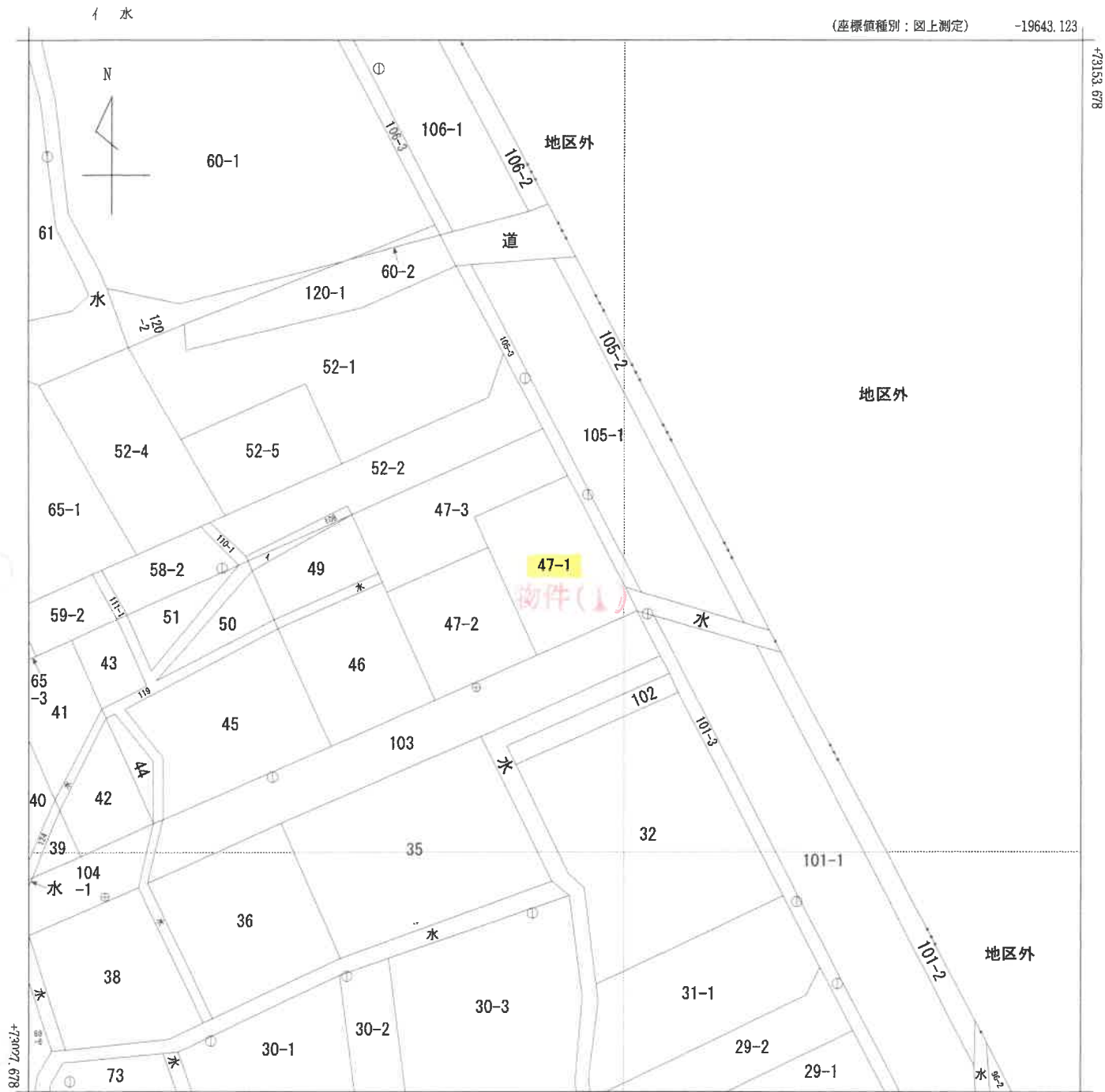
執 行 官 の 意 見

- 1 関係人の陳述及び現況にてらし、2枚目記載のとおりと認める。
- 2 物置は、基礎がなく、移動可能であることから工作物と認めた。当該物置は、本件建物と所有者が同一であり、物件2建物の常用に供されてきたことから、本件建物の従物と判断し、本競売目的物と認定した。
- 3 物件1土地上のカーポートは固定されており移動ができないことから、物件1土地に附合しており、本競売の目的物と認めた。

(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 9 月 4 日 (木) 14 : 30 - 14 : 50	法務局弘前支局	土地建物登記事項証明書等受理
7 年 9 月 12 日 (金) 7 : 00 - 7 : 20	物件所在地	現地確認/立入のため臨場/関係人と面談/概測/写真撮影 (外部)
7 年 9 月 22 日 (月) 13 : 30 - 14 : 10	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 9 月 26 日 (金) 13 : 30 - 13 : 40	幸成保育所	看板柱について事情聴取等
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



-19768.123 (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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
北美町
3丁目

請 求 部 分	所 在		黒石市北美町三丁目				地 番		47番1		
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分	甲三	座標系 番号又 は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作 成 年 月 日	平成13年9月				備 付 年 月 日 (原図)	平成6年10月25日			補 記 事 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年9月4日
青森地方務局弘前支局
登記官

登記年月日：平成27年5月11日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

A3をA4に縮小

令和7年9月4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

求 積 表

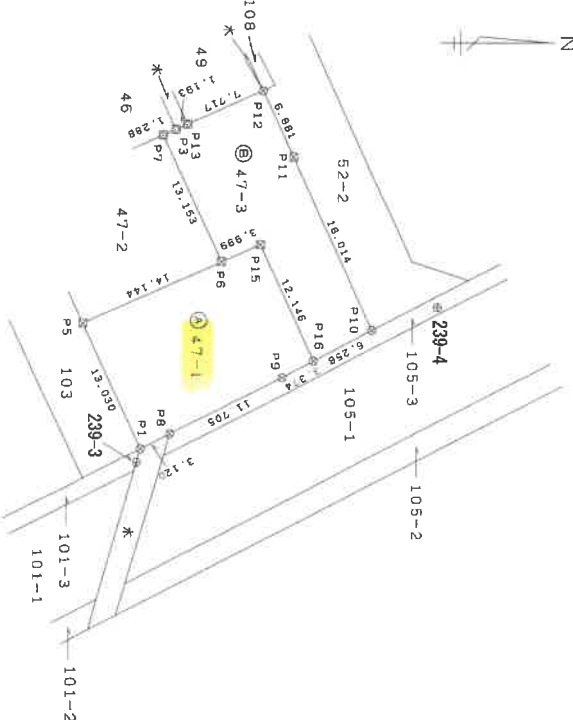
地番	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO				
P1	73085.230	-19695.981	10.483	766152.466090
P8	73088.015	-19697.389	-6.671	-487570.148085
P9	73098.471	-19702.652	-6.834	-499554.950814
P16	73101.458	-19704.223	-12.641	-924075.530578
P15	73096.459	-19715.293	-9.439	-689957.476501
P6	73092.807	-19713.662	7.421	542421.720747
P5	73079.902	-19707.872	17.681	1292125.747262
合 計				-458.171859
合 計 地 積				229.0859295 m^2

地番	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO				
P12	73096.733	-19729.812	-3.117	-227842.516761
P13	73089.665	-19726.668	3.631	265388.646235
P3	73088.595	-19726.181	1.008	73673.303760
P7	73087.416	-19725.660	12.519	91481.360904
P6	73092.807	-19713.662	10.367	757753.130169
P15	73096.459	-19715.293	9.439	689957.476501
P16	73101.458	-19704.223	8.161	596580.998738
P10	73106.999	-19707.132	-19.328	-1413012.076672
P11	73099.588	-19723.551	-22.680	-1657898.655840
合 計				-418.332966
合 計 地 積				209.1664830 m^2

基本三角点等	世界測地系 (測地成果2011)	・10系	
点 名	X座標	Y座標	考 考
239-3	73084.885	-19694.716	国土地院標点
239-4	73113.113	-19709.266	国土地院標点
T1	73074.505	-19718.131	新点

測量年月日：平成27年3月7日
国土地院標点は作成者のパラメータ変換による
TKYJGD 東北, per Ver. 2.1.1
Touchdown Ver. 1.0.0
touchkutsuhaiyoneki2011.per Ver. 1.0.0

境界点	境界線の種類
☒	アスファルト杭
☒	コンクリート杭
☒	金 属 鉄
☒	アルミプレート
○	木 杭



地 番	47-1, 47-3
土地の所在	黒石市北美町三丁目

地 積 測 量 図

作成者 土地家屋調査士 (平成27年 5月 7日作成)

申請人 縮尺 1/500

A3をA4に縮小

- (1) 平成28年4月27日
「平成27年5月11日47番1を47番1、4
7番3に分離」と更正

登記年月日：平成29年5月8日

物件(2)

各階平面図

家屋番号	47番1
建物の所在	黒石市北某町三丁目47番地1

建物図面

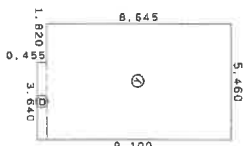
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年9月4日

青森地方方法務局弘前支局

登記官

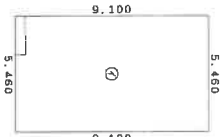
1階



求積表
② 5.460 x 8.645 = 47.201700
③ 3.640 x 0.455 = 1.656200
合計 48.857900

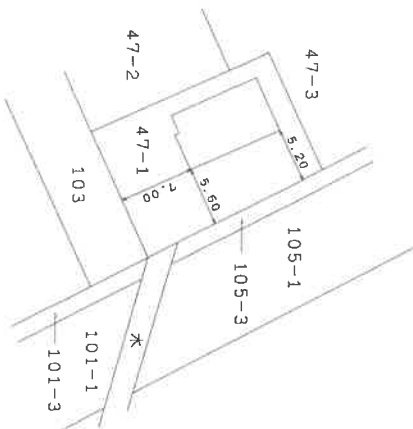
床面積 48.85 m²

2階



求積表
④ 5.460 x 9.100 = 49.686000

床面積 49.68 m²



作成者

土地調査士
家屋調査士

(平成29年 4月28日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

(縮尺：約1/250)



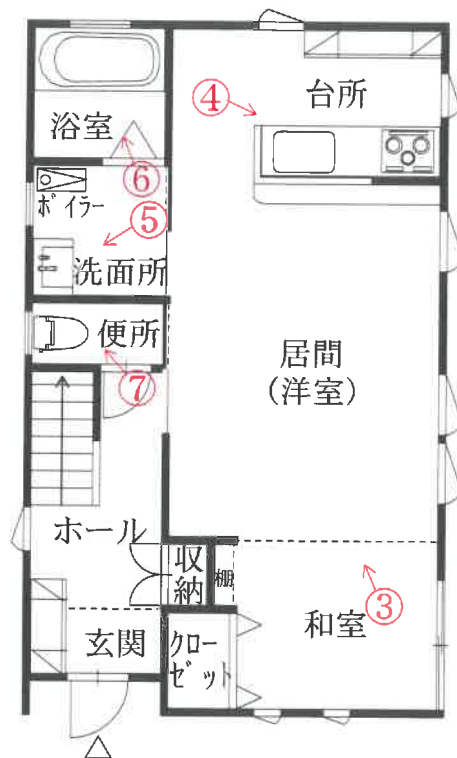
凡例

←○：写真撮影位置

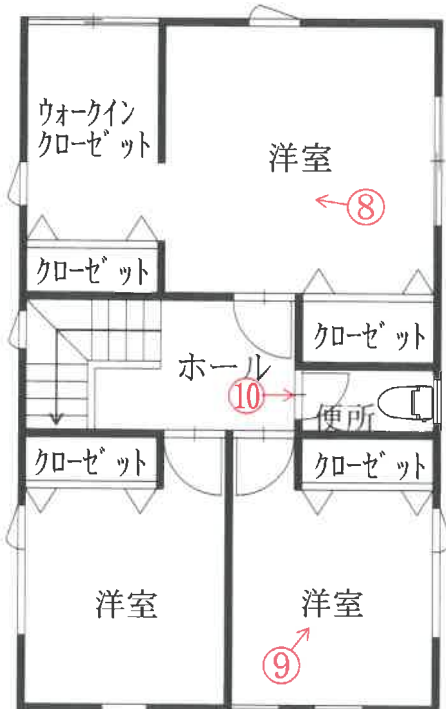
(// 枚目)

建物間取図（縮尺：約1/100）

1 階

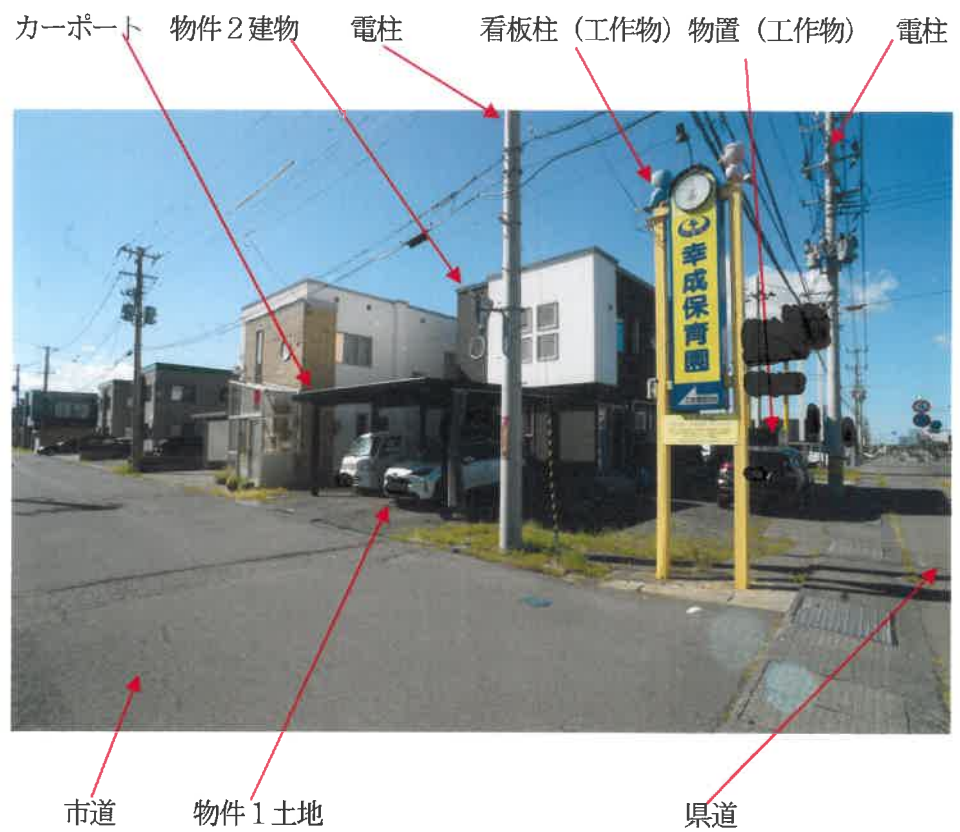


2 階

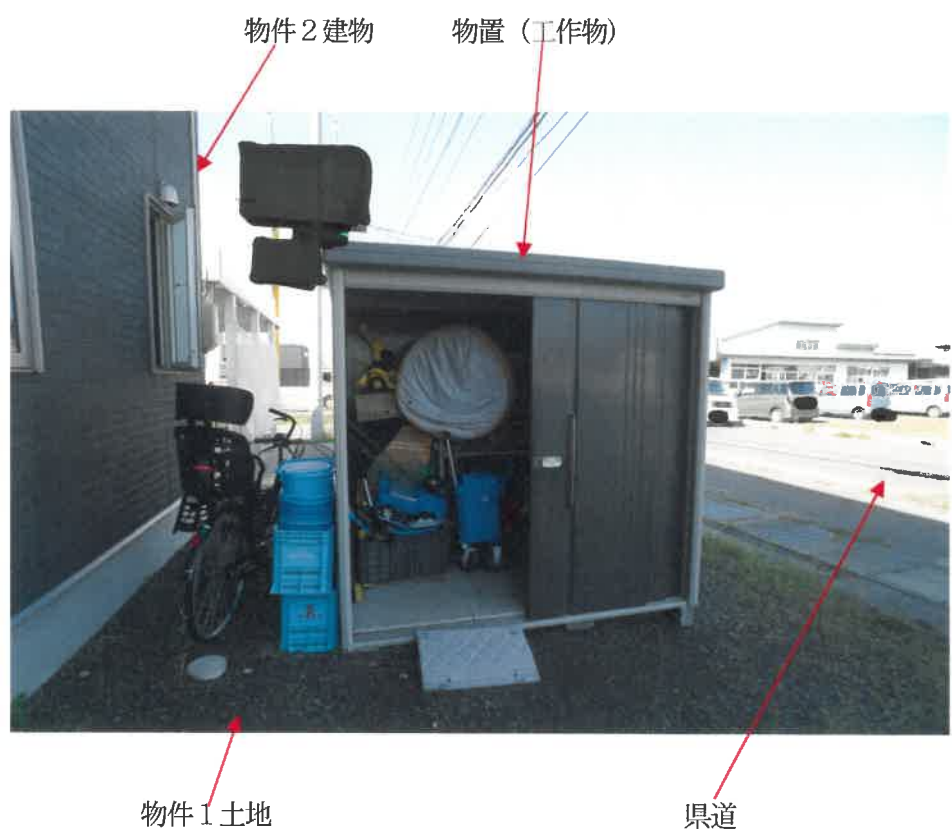


凡例
 ←○：写真撮影位置

写真番号1



写真番号2



写真番号 3



写真番号 4



写真番号 5



写真番号 6



写真番号7



写真番号8



写真番号9



写真番号10



副 本

令和7年(ケ)第22号

令和7年9月22日 現地調査

令和7年10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

千葉 篤志

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,005,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,617,000 円
物件2 (建物)	金 8,388,000 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ね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)の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降に発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法第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	黒石市北美町三丁目	同 左
	地 番	47番1	同 左
	地 目	宅地	同 左
	地 積	229.08㎡	同 左
2	所 在	黒石市北美町三丁目47番地1	同 左
	家屋番号	47番1	同 左
	種 類	居宅	同 左
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建	同 左
	床 面 積	1階 48.85㎡ 2階 49.68㎡	1階 同 左 2階 同 左
番 号	特 記 事 項		
	なし		

第4 目的物件の位置・環境等

1-(1) 土地の概況及び利用状況等(物件1)

位 置 ・ 交 通	弘南鉄道弘南線「黒石」駅の北東方・道路距離約1.8km (附属資料「1 位置図」参照)	
付 近 の 状 況	近隣地域は住宅, 店舗, 事業所等が混在する地域である。 道路は, 幅員13m程度の舗装主要地方道が標準的である。 用途が混在し, 土地の規模や利用状態は様々である。 地域内で特別の変動要因はなく, 今後とも現状程度の推移継続と予測する。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個別的な要因を考慮しない一般的な規制)	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	非線引都市計画区域 第二種住居地域 指定 60% 指定 200% なし 都市計画道路について, 特記事項参照
画 地 条 件	地 積 : 229.08m ² (登記地積) 形 状 : 長方形 間 口 : 約18m 奥 行 : 約13m 高 低 差 : 接面道路とほぼ等高 接 面 状 況 : 角地 備 考 : 特になし	
接 面 道 路 の 状 況	接 面 方 位 : 北東 幅 員 : 約13.0m 舗 装 : あり 種 別 : 主要地方道大鰐浪岡線 建 築 基 準 法 上 : いずれも第42条1項1号	南東 約6.0m あり 市道(北美町三丁目2号線)
土 地 の 利 用 状 況 等	1. 土地所有者が物件2の建物を所有し, その敷地として占有使用している。 2. その他の者が南東端部に看板柱を設置している。占有権原は次頁のとおりと認められる。	

1-(2) 土地の概況及び利用状況等(物件1の続き)

土地の利用 状況等	(占有権原の概要)	
	項 目	占有権原の概要
	占有範囲	南東端
	占有者	社会福祉法人幸成会
	占有状況	看板柱
	占有権原	賃借権
	占有開始時期	平成29年5月17日
	契 約 日	平成29年5月17日
	最初の契約	平成29年5月17日 から 平成30年5月16日 まで 1年間
	更新の種別	自動更新
	現在の契約	令和7年5月17日 から 令和8年5月16日 まで 1年間
	貸 主	所有者
	借 主	占有者
	賃料・支払時期	毎年金10,000円 (毎年4月限り当年分支払い)
	敷金等	なし
	その他	なし
供給処理施設	上 水 道 : あり	
	ガ ス 配 管 : なし	
	下 水 道 : あり	
特 記 事 項	1. 当該地域(主要地方道沿い)には都市計画道路3・4・2(黒石平賀線, 幅員16m)の計画線が入っているが, 事業認可は未了である。黒石市都市建築課での確認によれば, 本件土地に当該計画区域は含まれていない。	
	2. 主要地方道との間には県所有の用悪水路(105番3)が介在しているが, 当該用悪水路を含めて道路区域に含まれており, 現況において通行・利用上の支障はない。	
	3. 敷地内に競売対象となる工作物(簡易物置及びカーポート)が存する。このうちカーポートは土地に定着し容易に移動ができないため, 土地に対する附合物と認定した。	

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 47番1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：平成29年4月27日 (登記記載) 経過年数：約8年 経済的残存耐用年数：約22年
仕 様	構造：木造 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺(無落雪) 外壁：サイディング 内壁：ビニールクロス外 天井：ビニールクロス外 床：フローリング, 畳, クッションフロア外 設備：電気, 給水, 排水, 衛生, 浴室, 換気, IH外 (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) その他：なし
床面積(現況)	1階： 48.85 m ² 2階： 49.68 m ² 延： 98.53 m ²
現況用途等	現況用途：居宅 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	普通
建物の利用状況	建物所有者が本建物を「居宅」として占有使用している。
特 記 事 項	1. 室内ではペット(犬1匹, 猫1匹)が飼育されている。 2. 室内にペット臭はあるが, 築浅で内覧の範囲では特に修繕を要する箇所はない。

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	14,500	1.07	229.08	(1-0.00)	3,554,000

〔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)

地価調査 黒石(県) -4

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $15,200\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 104 \div 14,500\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：±0.0% 基準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：+1%

内 訳：画地条件+1%(方位)

◇地域格差：+4%

内 訳
(相乗積) {

- ・ 街路条件 ±0%
- ・ 交通・接近条件 +3% 市中心部等への接近性がやや優る。
- ・ 環境条件 +1% 都市ガスが整備済み。
- ・ 行政的條件 ±0%

※算式 $1.00 \times 1.03 \times 1.01 \times 1.00 = 1.04$

イ 個別格差：+7%

内 訳
(相乗積) {

- ・ 画地条件 +4% 角地+3%, 方位+1% (相乗積)
- ・ 街路条件 ±0%
- ・ 交通・接近条件 ±0%
- ・ 環境条件 ±0%
- ・ 行政的條件 ±0%
- ・ その他の条件 +3% カーポートを土地に対する附合物と認定し、増価要因とした。

※算式 $1.04 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.03 \div 1.07$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：0% 建物の経年、利用状況等から建付減価は不要と判断した。

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、建物の価格を求めた。

なお、敷地内に競売対象となる工作物(簡易物置)が存するが、経年等から勘案して特段市場価値はないと判断した。

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	173,000	98.53	0.63	10,739,000

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	8	22	0.15	0.03	0.63

※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	3,554,000	1.00	0.35	法定地上権	1,244,000

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：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35%と判定した。

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 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	3,554,000	－ 1,244,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	1,617,000
2	10,739,000	＋ 1,244,000		(1-0.00)	(1-0.30)	8,388,000
一括価格(合計)						10,005,000

ウ 占有減価修正： 0% 物件1・・・看板柱の占有について特段減価なし。

エ 市場性修正： 0% 特にない。

オ 競売市場修正： 30% 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

地価調査価格 黒石(県)-4

所 在 : 黒石市野添町41番

価 格 : 15,200円/㎡

位 置 : 弘南鉄道弘南線「黒石」駅の約1.3km先に位置する。

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 430㎡

供給処理施設 : 水道, ガス, 下水

接 面 街 路 : 北西9.5m県道

用 途 指 定 等 : 第一種低層住居専用地域 (建ぺい率50%, 容積率80%)

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅に店舗, 営業所等が混在する住宅地域

第7 附属資料

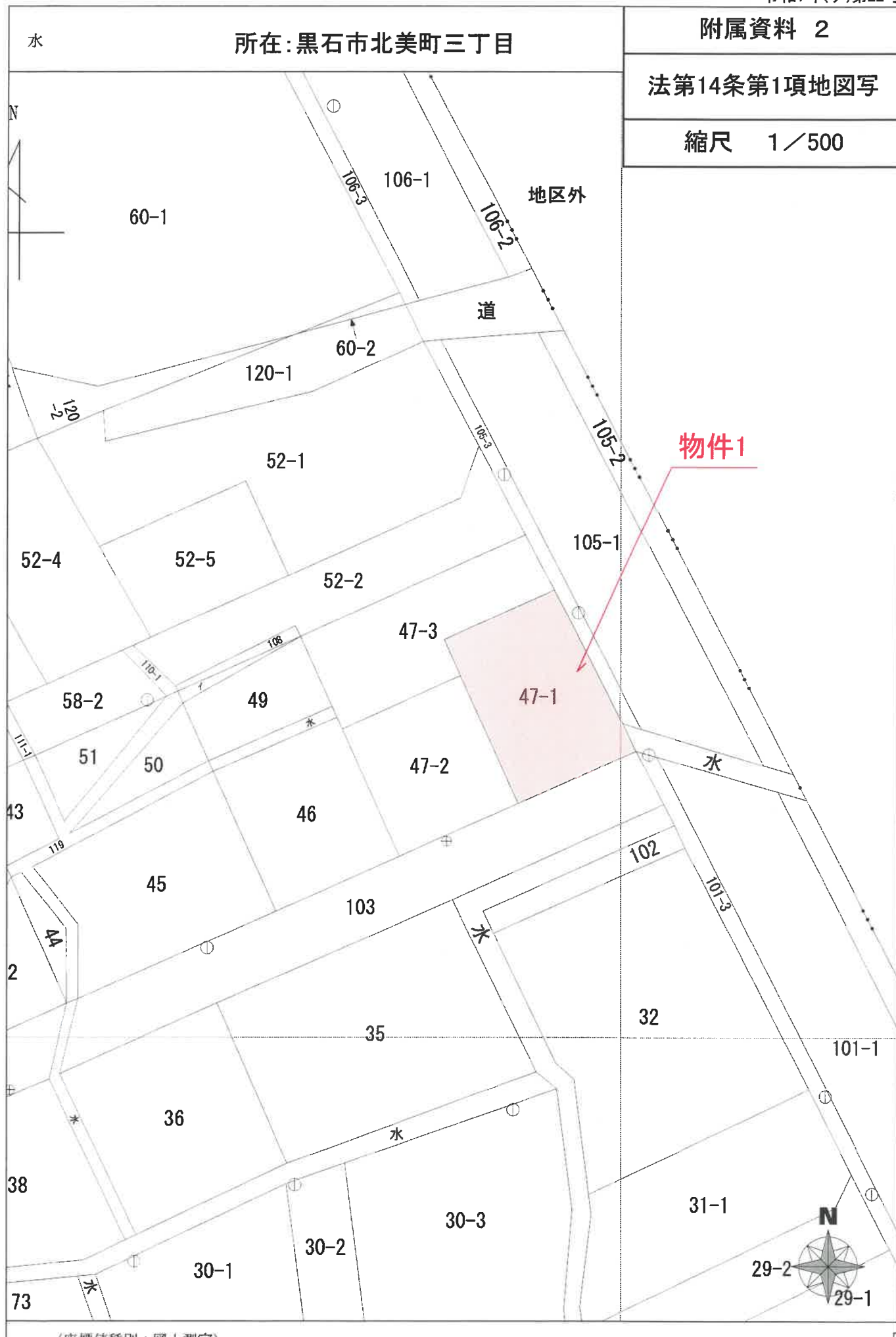
1	位 置 図	出所:国土地理院「電子地形図」	…	1 葉
2	法第14条第1項地図写		…	1 葉
3	地 積 測 量 図 写		…	1 葉
4	建物図面・各階平面図写		…	1 葉
5	配 置 図		…	1 葉
6	建 物 間 取 図		…	1 葉

附属資料 1

位置図

縮尺 1/25,000





附属資料 3

地 積 測 量 図 写

地 番	47-1, 47-3
土地の所在	黒石市北美町三丁目

求 積 表

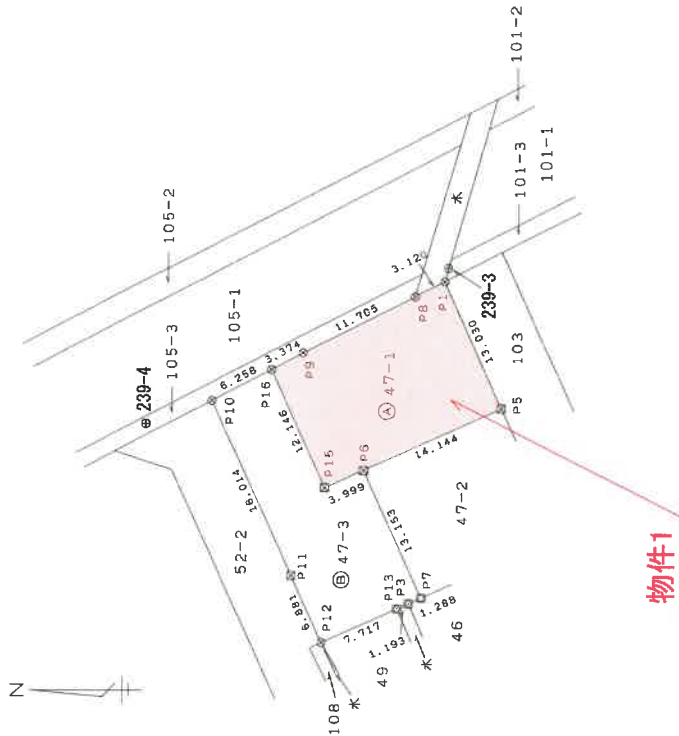
地 番	④ 47-1					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})		
P1	73085.230	-19695.981	10.483	766152.468090		
P8	73086.015	-19697.389	-6.671	-487570.148065		
P9	73088.471	-19702.652	-6.834	-499554.950814		
P16	73101.458	-19704.223	-12.641	-924075.630578		
P15	73096.459	-19715.293	-9.439	-689957.476501		
P6	73092.807	-19713.662	7.421	542421.720747		
P5	73079.902	-19707.872	17.681	1292125.747262		
			合 計	-458.171859		
			合 計 面 積	229.0859295		
			合 計 地 積	229.08	m ²	

A3版をA4に縮小

地 番	⑤ 47-3					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})		
P12	73086.733	-19729.812	-3.117	-227842.516761		
P13	73089.685	-19726.668	3.631	265368.646235		
P3	73088.595	-19726.181	1.008	73573.303760		
P7	73087.416	-19725.660	12.519	914981.360904		
P6	73092.907	-19713.662	10.367	757753.130169		
P15	73096.459	-19715.293	9.439	689957.476501		
P16	73101.458	-19704.223	8.161	596580.998738		
P10	73106.999	-19707.132	-19.328	-1413012.076672		
P11	73099.588	-19723.551	-22.680	-1657998.655840		
			合 計	-418.332956		
			合 計 面 積	209.1684830		
			合 計 地 積	209.16	m ²	

基本三角点等	世界測地系(測地成果2011)	・10系	
点 名	X座標	Y座標	備 考
239-3	73084.885	-19694.716	国土地院根点
239-4	73113.113	-19709.266	国土地院根点
T1	73074.505	-19718.131	新点
測量年月日：平成27年3月7日			
国土地院根点は作成者のパラメータ変換による			
TKY2JGD 算定, per Ver. 2.1.1			
PatchJGD Ver. 1.0.0			
tsukuhatahaishyueki2011, per Ver. 1.0.0			

A3版をA4に縮小



境界点	境界線の種類
田	プラスチック杭
田	コンクリート杭
田	金 属 杭
田	アルミプレート
田	木 杭

作成者

(平成27年 5月 7日作成)

申請人

縮尺 1/500

附属資料 4

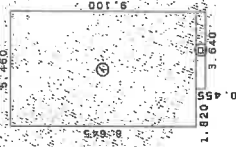
登記年月日：平成29年5月8日

建物図面写

家屋番号	47番1
建物の所在	黒石市北美町三丁目47番地1

物件2

1階

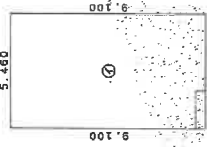


求積表

①	5.460 x 8.645 = 47.204700
②	3.640 x 0.455 = 1.656200
合計	48.857900

床面積 48.85 m²

2階



求積表

②	5.460 x 9.100 = 49.686000
---	---------------------------

床面積 49.68 m²



N

作成者

年 4月28日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

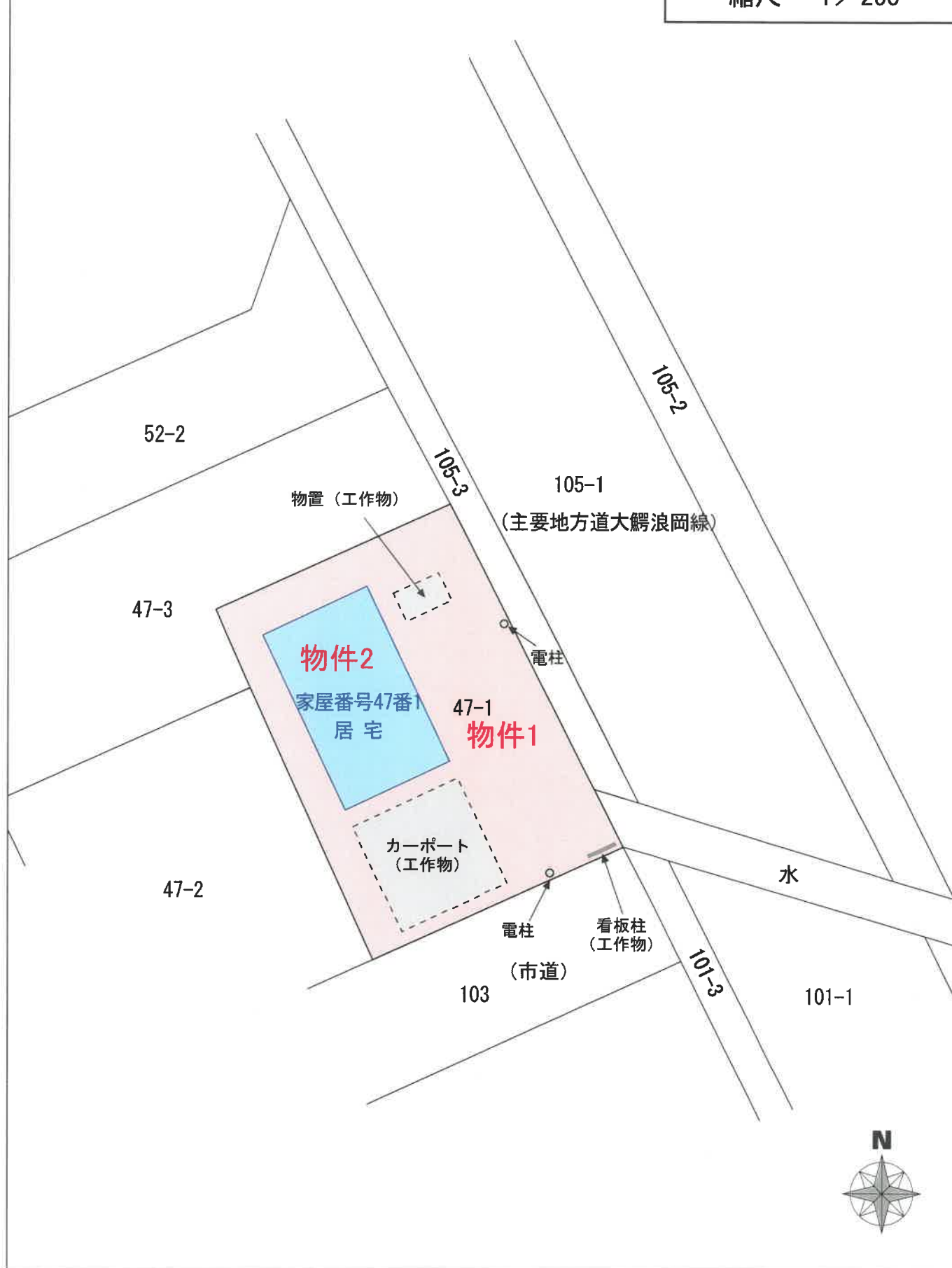
A3版をA4に縮小

附属資料 5

配 置 図

縮尺 1/250

所在:黒石市北美町三丁目



附属資料 6

建 物 間 取 図

縮尺 1／100

物件2

1階



2階

