

期間入札の公告

令和 8年 4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 5月 7日 午前 8時30分から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5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 8年 6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 8年 5月20日 午前 9時00分から 令和 8年 5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 8年 4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 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------|
| 1 | 所 在 | 弘前市大字笹館字市原 |
| | 地 番 | 5 1 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 4 7. 9 7平方メートル |
| 2 | 所 在 | 弘前市大字笹館字市原 5 1 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 5 1 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 4 0. 1 3平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 |
| | 床 面 積 | 2階 約 5 7. 9 6平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月29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1】

売却対象外建物(家屋番号51番2の2及び未登記附属建物)が本件土地上に存在する。

未登記附属建物

種類 倉庫

構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

地積 約37.67平方メートル

【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 弘前市大字笹館字市原
地 番 5 1 番 3
地 目 宅地
地 積 9 4 7 . 9 7 平方メートル
- 2 所 在 弘前市大字笹館字市原 5 1 番地 2
家屋 番号 5 1 番 2
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 1 4 0 . 1 3 平方メートル
(現況)
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 2 階 約 5 7 . 9 6 平方メートル



令和 7 年（又）第 8 号
令和 7 年 8 月 19 日 受理
令和 7 年 9 月 24 日 提出
（評価人 青 田 淳 一）

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 | 弘前市大字笹館字市原 |
| | 地 番 | 5 1 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 4 7 . 9 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 弘前市大字笹館字市原 5 1 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 5 1 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 4 0 . 1 3 平方メートル |



(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 type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 目的外建物1及び目的外建物2の敷地部分		
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 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"/>		
<input type="checkbox"/> 関係人 (<input type="checkbox"/> (占有者)) 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 type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>		
占有開始時期	年 月 日		
最初の契約日	令和 年 月 日		
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		
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 type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()		
当事者借主	<input 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 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 type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" 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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件 2 関係)	
所 在	弘前市大字笹館字市原
地 番	5 0 番 1
地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input checked="" type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地 積	1 4 2 平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 約 8.65 平方メートル)
所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
そ の 他 の 事 項	物件 1 土地上の物件 2 建物の東側の一部が目的外土地にはみ出している
<input type="checkbox"/> 関係人 (<input type="checkbox"/> (建物所有者)) の陳述) / <input type="checkbox"/> 提示文書 () の要旨	
占 有 権 原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占 有 開 始 時 期	年 月 日
最 初 の 契 約 日	年 月 日
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
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 type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当 事 者 借 主	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分 まで)
敷 金 ・ 保 証 金	<input 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	
地 代 滞 納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (令和 年 月 日 現 在 金 円)
契 約 解 除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()
訴 訟 提 起 等	<input type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 係 属 中 <input type="checkbox"/> 終 局 ()
そ の 他	
執 行 官 の 意 見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" 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

(目的外建物用 (複数))

目的外建物の概況 (物件 1 関係)

1	所 在	弘前市大字笹館字市原 5 1 番 3
	家 屋 番 号	<input type="checkbox"/> ない (未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 5 1 番 2 の 2
	種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input checked="" type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
	床面積 (概略)	1 階約 1 2 1 . 7 3 平方メートル 2 階 1 9 . 8 3 平方メートル
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (B) <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input type="checkbox"/> 年 月 日 ころ <input checked="" type="checkbox"/> 不明
	建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input checked="" type="checkbox"/> 不明
そ の 他 の 事 項		
2	所 在	弘前市大字笹館字市原 5 1 番 3
	家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
	種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input checked="" type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建
	床面積 (概略)	約 3 7 . 6 7 平方メートル
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (B) <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input type="checkbox"/> 年 月 日 ころ <input checked="" type="checkbox"/> 不明
	建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input checked="" type="checkbox"/> 不明
そ の 他 の 事 項	上記目的外建物 1 の附属建物と判断した	

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ 近隣居住者某男性	Aさんは物件2建物に住んでいます。夜遅い時間に帰っているようです。
■ 弘前市農業委員会 事務局	物件2建物をはみ出している目的外土地(地番50番1)は地目畑であり農地です。転用許可が必要になります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

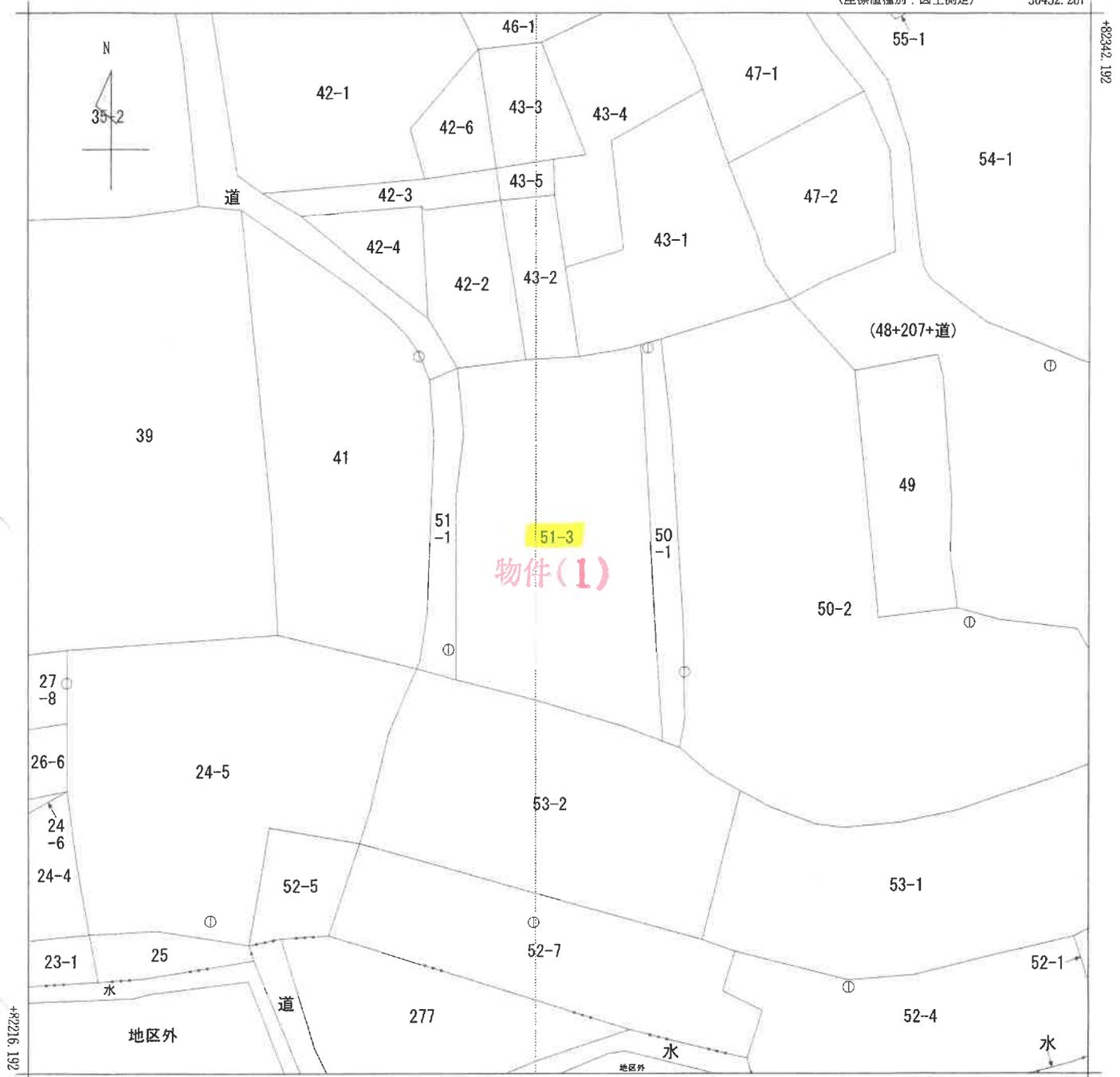
執行官の意見

- 1 関係人の陳述及び現況にてらし、2ないし5枚目記載のとおりと認める。
- 2 Aに対して占有関係等を書面照会したが回答ない。
- 3 物件2建物はAが所有する目的外土地（地番50番1）にはみ出していると思われる。目的外土地（地番50番1）は地目が畑であり、農業委員会では農地と認識している。
- 4 物件1土地の目的外建物1及び目的外建物2に関しては、関係人からの事情聴取ができないため占有等の権原は不明である。
- 5 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か不明であることから、本競売の目的物外と認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 20日 (水) 14:20 - 14:40	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 26日 (火) 13:50 - 14:10	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 9月 5日 (金) 13:30 - 14:50	物件所在地	立入のため臨場/不在/概測/写真撮影
7年 9月 16日 (火) 11:30 - 11:35	当庁執行官室	目的外土地に関し弘前市農業委員会事務局に電話照会
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 9月 5日 目的物件は施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 9月 5日 目的物件は不在だったので、立会人Cを立ち会わ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



(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	大字笹館字市原	A 大字三和字下池神
	大字三和字下池神	

請求部分	所在	弘前市大字笹館字市原				地番	51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61年8月			備付年月日(原図)	平成1年1月27日		補記事項			

これは地図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20日
青森地方務局弘前支局
登記官

請求番号：8-1
(1/1)

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20日 青森地方方法務局弘前支局 登記官

0744487

各階平面図

物件(2)

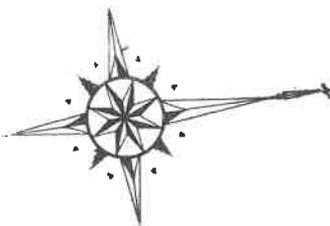
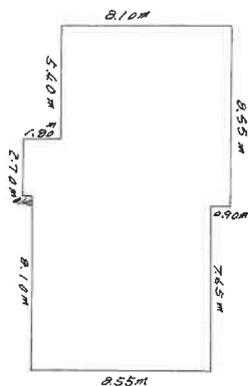
各階平面図
建物(各階平面図)

家屋番号

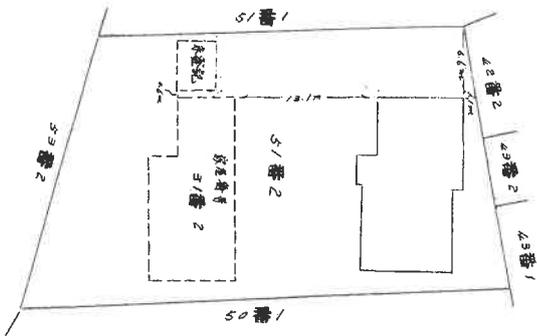
51番2

建物の所在

弘前市大字道徳野町51番地2



符号	計算式	床面積
1	8.10 × 5.60	45.7400
2	9.90 × 2.70	26.7300
3	9.45 × 0.45	4.2525
4	8.55 × 7.45	63.4075
計		140.1300



(日調准12)

作製者

土地調査士
家

昭和55年8月5日作製

縮尺

1/50

申請人

縮尺

1/50

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

55.8.12

土地建物位置関係図

(縮尺：約1/250)



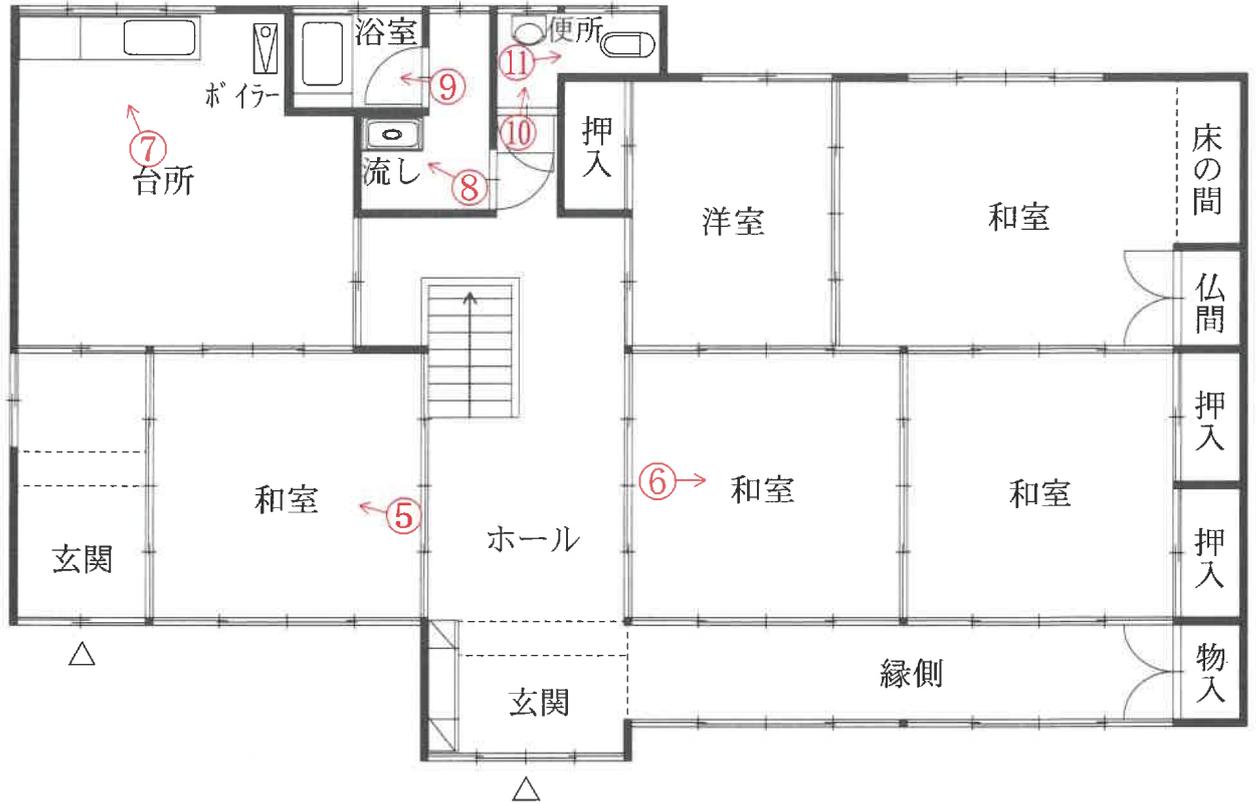
凡例

←○: 写真撮影位置

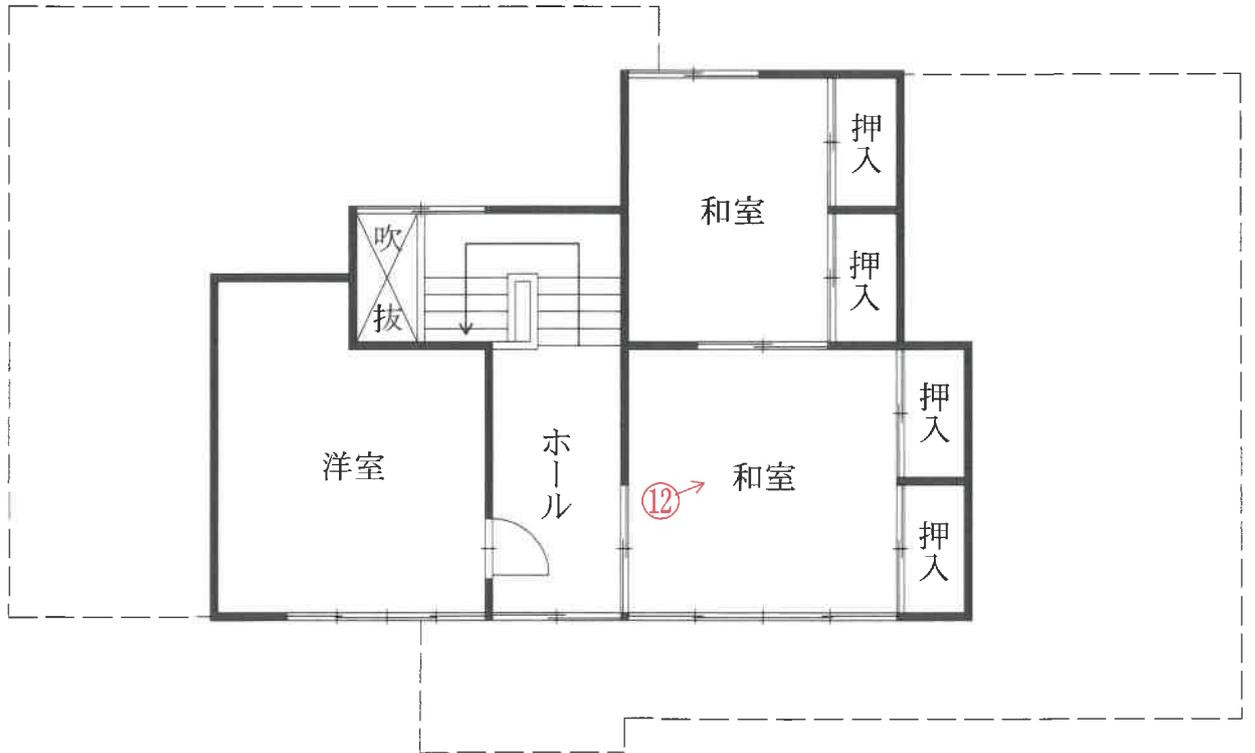
(11 枚目)

建物間取図 (縮尺：約1/100)

1階



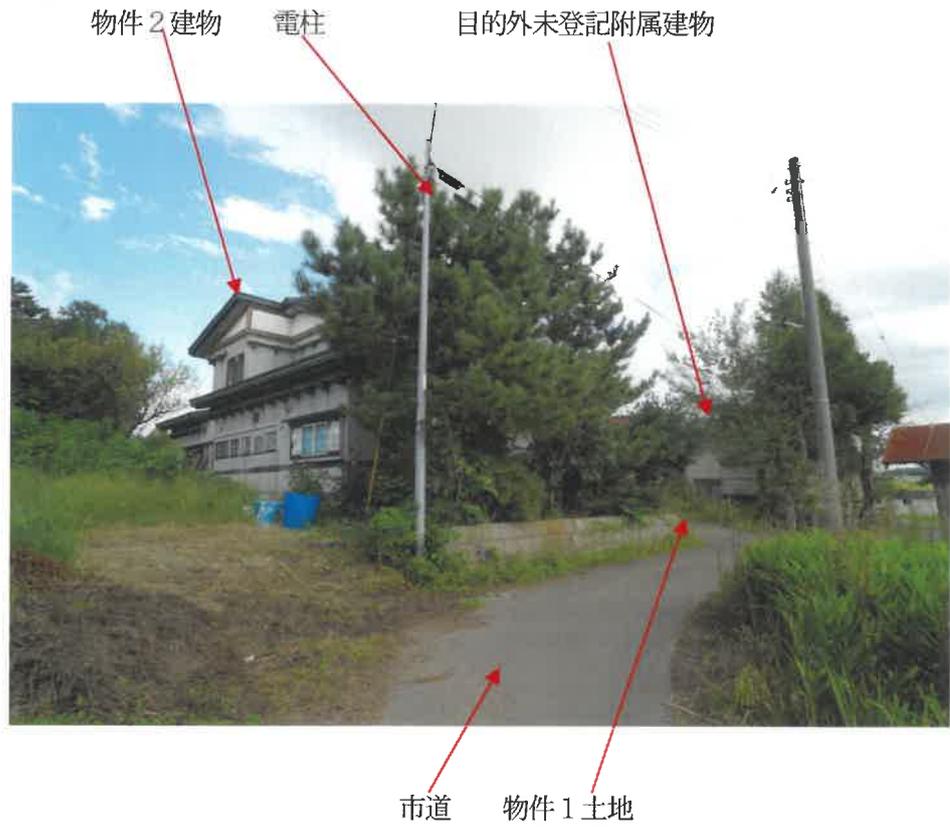
2階



凡例
←○ : 写真撮影位置

(12 枚目)

写真番号 1



写真番号 2



写真番号 3

目的外主建物

目的外未登記附属建物



物件1土地

写真番号 4

物件2建物

物置 (工作物)



物件1土地

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11



写真番号12



副本

令和 7年 (又) 第 8 号
令和 7年 9月 5日 現地調査
令和 7年 9月 30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

青田淳一

第1 評価額

一 括 価 格	
金725,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金480,000円
物件2(建物)	金245,000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建物及び目的外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 現地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	弘前市大字笹館字市原 51番3 宅地 947.97m ²	同左 同左 同左 同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	弘前市大字笹館字市原 51番地2 51番2 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 1階 140.13m ²	同所51番地3、50番地1 同左 同左 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 同左 2階 約57.96m ²
番号	特記事項		
	目的外土地及び目的外建物については5頁及び7頁特記事項参照		

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	JR五能線陸奥鶴田駅の南西方・道路距離約5.4km (附属資料1位置図参照)	
付近の状況	物件1・2を含む地域は、弘前市中心部北方で鶴田町との行政界に近い笹館地区に、農家住宅が建ち並ぶ農家住宅地域である。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域外 未指定 未指定 未指定 なし 文化財保護法上の周知の埋蔵文化財包蔵地 (笹館遺跡)
画地条件	間口約37m・奥行約23m・地積947.97㎡の起伏のある略長方形地。 道路との高低差は等高から約1m高位。	
接面道路の状況	西側3m、市道、舗装(有) 建築基準法上：都市計画区域外のため法第42条は適用外	
土地の利用状況等	土地所有者が、物件2建物の敷地として占有している。 占有者不明で、次頁特記事項に記載の目的外建物が存在する。 電柱3本と工作物(物置)が存在する。(北西端の電柱位置は不明確)	
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	なし
	下水道	あり(農業集落排水)

特 記 事 項	<p>目的外建物の概要（附属資料5建物配置図参照）</p> <p>主建物 家屋番号： 51番2の2 種類： 倉庫 構造： 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積： 1階 約121.73㎡(登記上96.69㎡) 2階 19.83㎡(登記通り) 築年月： 不明 登記上の所有者： B</p> <p>未登記附属建物 種類： 倉庫 構造： 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積： 1階 約37.67㎡</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
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 昭和55年7月31日新築 経過年数 45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 外 壁: モルタル 内 壁: 京壁、クロス貼り 天 井: 杉柾合板、石膏ボード 床 : 畳、フローリング、カーペット 設 備: 電気、給排水、浴室、衛生(本下水) (設備の動作確認は行っていないので、正常に稼働するかどうかは不明。) その他: 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 居 宅 間取り 附属資料4建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通より劣る。 築後45年が経過した木造建物であり、建物全体に経年相応の劣化が生じている。
建物の利用状況	建物所有者が居宅として使用している。

<p>特 記 事 項</p>	<p>建物の敷地は、物件1土地の外に下記の目的外土地の一部も含まれる。</p> <p>目的外土地の概要（附属資料5建物配置図参照） 地番： 50番1 登記地目： 畑 地積： 142㎡ 登記上の所有者： A</p> <p>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。</p>
----------------	--

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	2,600	0.87	947.97	(1-0.50)	1,072,000

〔 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

目的物件に類似する地価公示標準地及び地価調査基準地の設定がないため、周辺の取引事例、競売先例等を参考として上記のとおり求めた。

イ 個別格差: 街路条件(系統連続性、幅員) - 8%
環境条件(居住環境) - 5% (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て建付減価を - 50%と査定した。

② 建物価格(物件2)

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 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	140,000	198.09	0.01	277,000

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及び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	45	0	0.50	0.02	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。

物件2建物の目的外土地に対する土地利用権等については、その占有面積等から考慮外とするのが妥当と判断した。

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・ 物件2 建物	1,072,000	0.50	0.30	法定地上権	161,000
1・ 目的外 建物	1,072,000	0.50	0.10	敷地占有利益	54,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲： 物件2建物の土地利用権等の及ぶ範囲を物件1土地の50%の範囲とし、目的外建物の土地利用権等の及ぶ範囲を物件1土地の50%の範囲とした。

ウ 土地利用権等割合： 物件2建物の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。目的外建物の占有権原が不明であることから、敷地占有利益の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	1,072,000	-215,000		(1-0.20)	(1-0.30)	480,000
2	277,000	+161,000	(1-0.00)	(1-0.20)	(1-0.30)	245,000
一括価格 (合計)						725,000

ウ 占有減価修正: 減価なし

エ 市場性修正: 都市計画区域外の農家住宅地域であることによる市場性減価を
-20%と査定した。

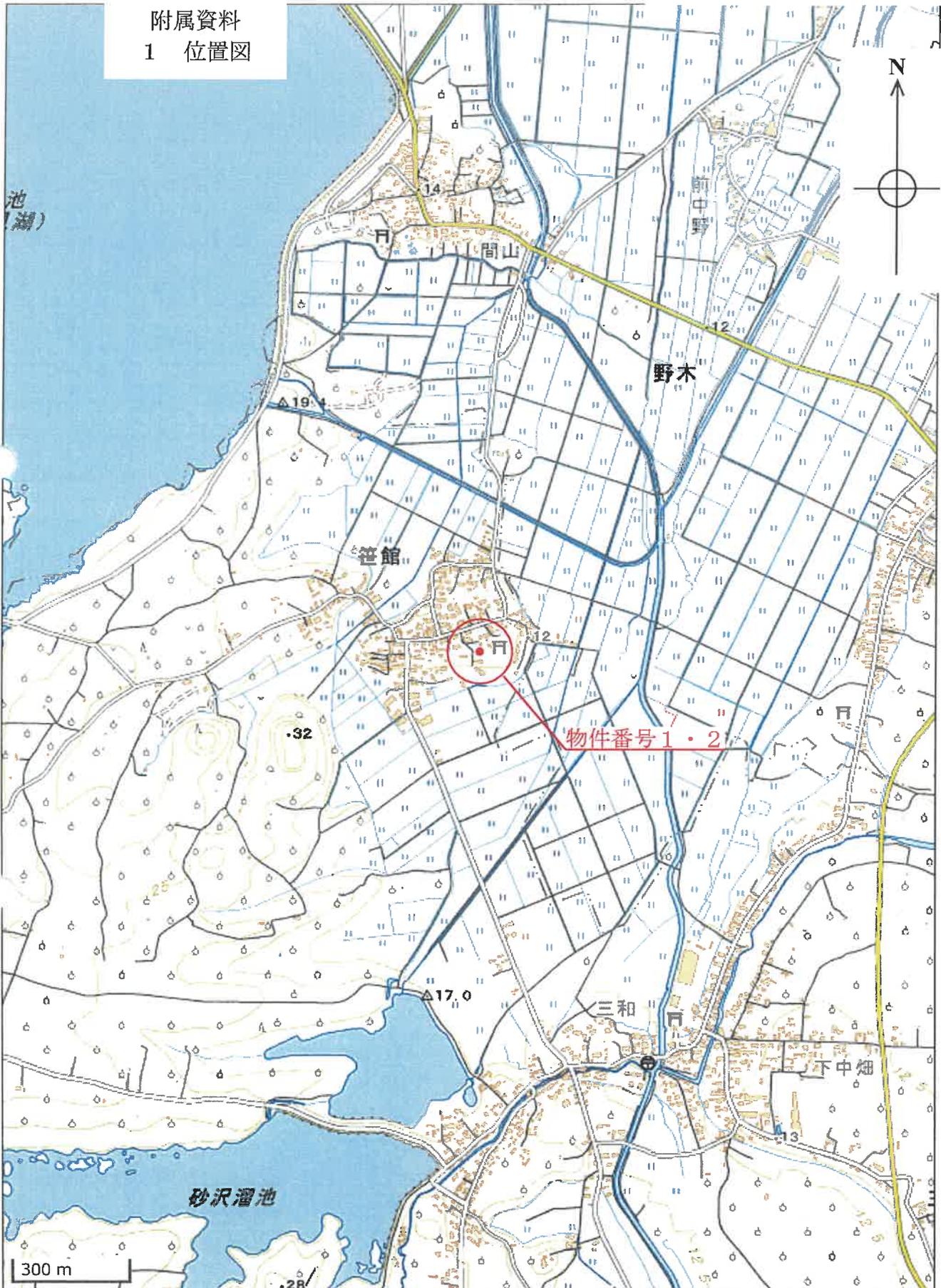
オ 競売市場修正: 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 附属資料の表示

- 1 位置図（出所：国土地理院ウェブサイト）・・・1葉
- 2 法第14条第1項地図写・・・1葉
- 3 建物図面及び各階平面図写・・・1葉
- 4 建物間取図・・・1葉
- 5 建物配置図・・・1葉

以 上

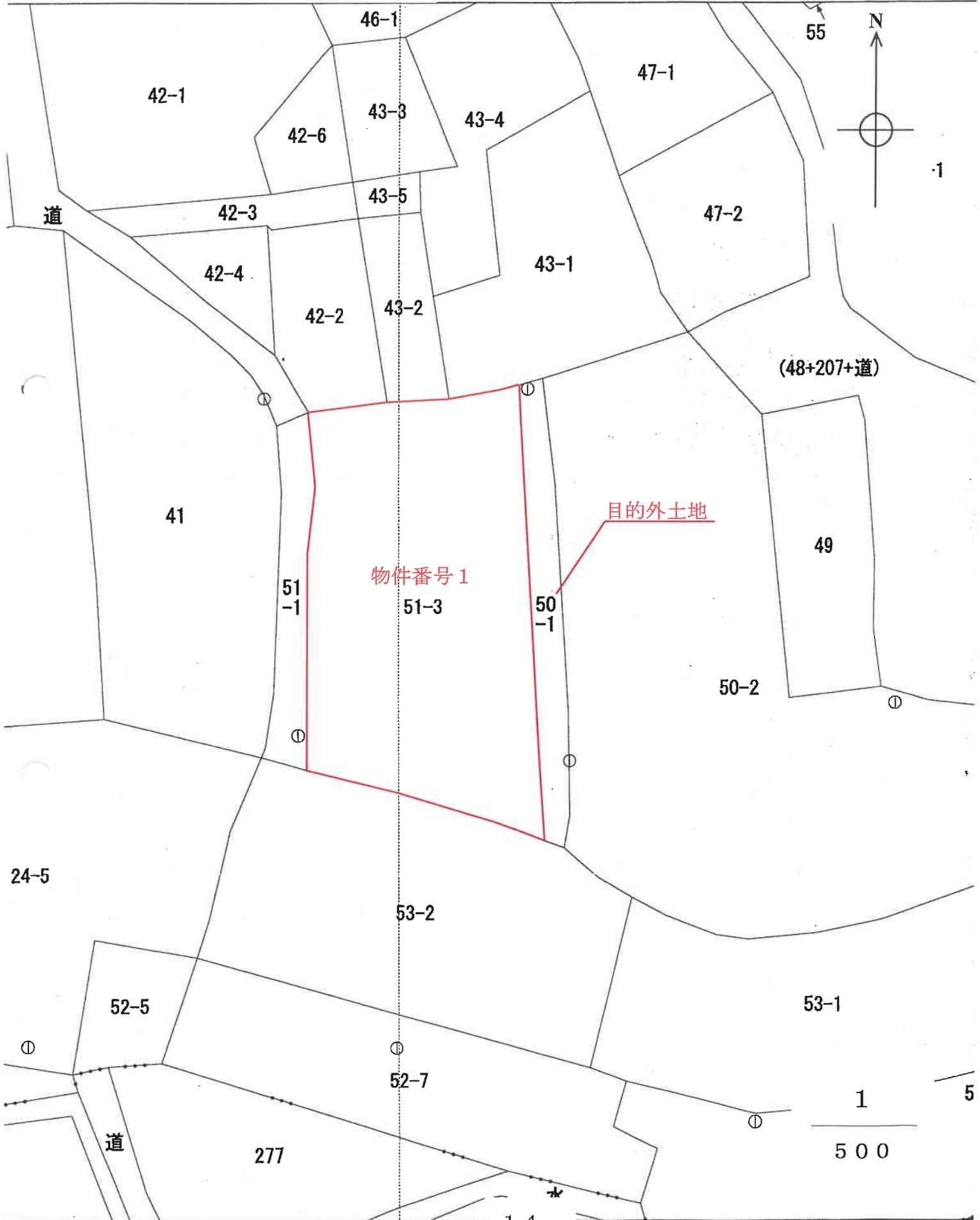
附属資料
1 位置図



附属資料

2 法第14条第1項地図写

(座標値種別：図上測定)



種別：図上測定

※表した座標補正パラメータ(touhokutaiheivouuki2011.par)による修正がされています。

地

附属資料

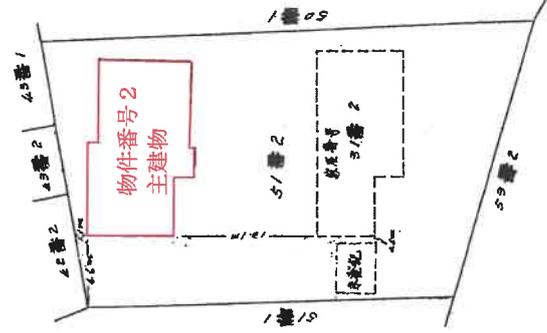
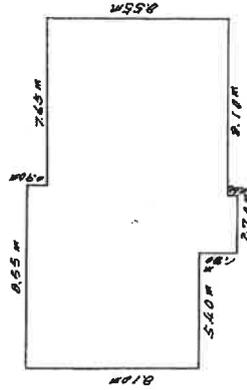
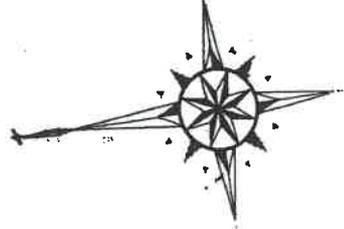
3 建物図面及び各階平面図写

各階平面図

家屋番号 5/番2

建物の所在 弘前市文筆道館学所5/番2之2

各階平面図(各階平面図)



序号	計算式	床面積
1	2.70 x 5.40	4.67400
2	5.90 x 4.70	2.77300
3	2.45 x 1.45	0.35525
4	8.55 x 7.65	65.4075
計		73.20975

A3用紙をA4用紙に縮小しています

(日 欄 漢 字)

作製者

縮尺 1/25

申請人

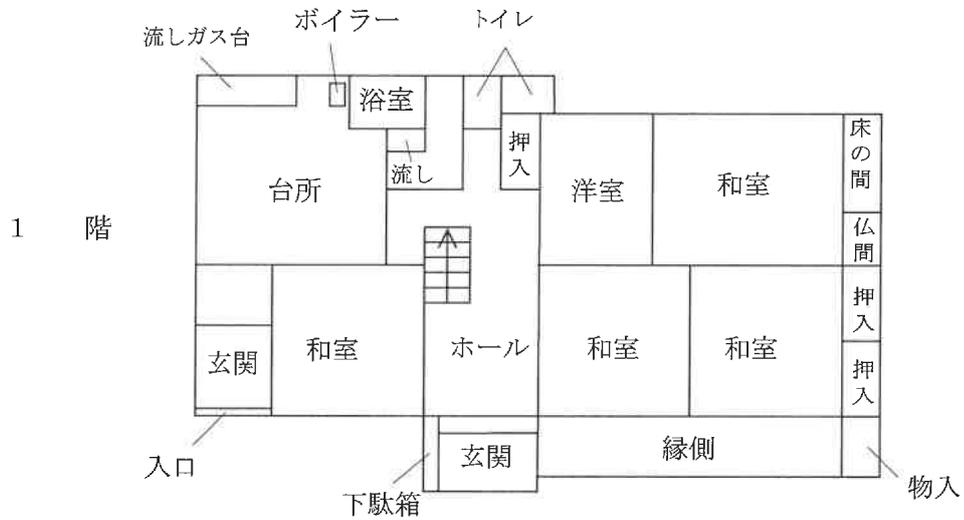
縮尺 1/50

5558.12

附属資料

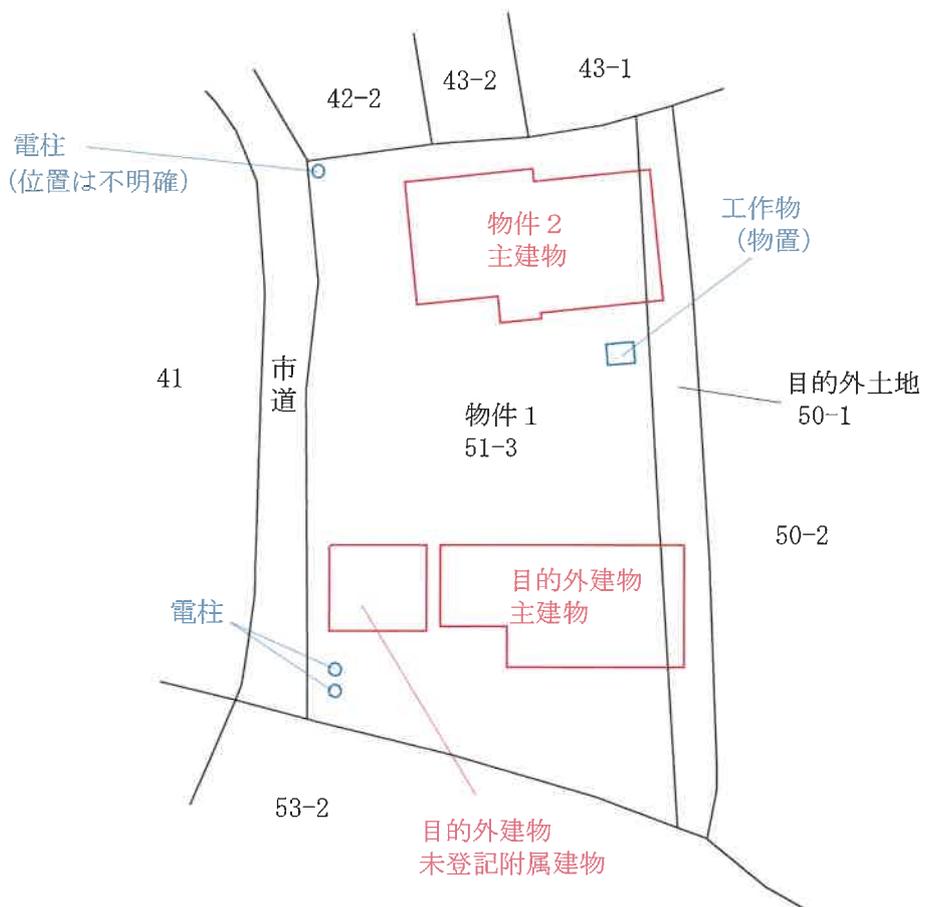
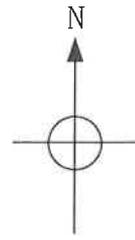
4 建物間取図

物件番号2 主建物



$$S = \frac{1}{182}$$

附属資料
5 建物配置図



$\frac{1}{500}$