

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4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

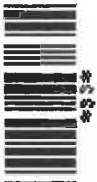
入札期間	令和 8年 6月 2日 午前 8時30分から 令和 8年 6月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月16日 午前10時00分 場 所 青森地方裁判所弘前支部 開札場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 7月 7日 午後 3時00分 場 所 青森地方裁判所弘前支部
特別売却 実施期間	令和 8年 6月17日 午前 9時00分から 令和 8年 6月17日 午後 5時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書(ただし、入札期間終了前までに、裁判所口座に現実に入金されたものに限る。) (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28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   | 南津軽郡大鰯町大字大鰯字湯野川原              |
|   | 地 番   | 92番88                         |
|   | 地 目   | 宅地                            |
|   | 地 積   | 401.41平方メートル                  |
| 2 | 所 在   | 南津軽郡大鰯町大字大鰯字湯野川原              |
|   | 地 番   | 92番90                         |
|   | 地 目   | 宅地                            |
|   | 地 積   | 94.46平方メートル                   |
| 3 | 所 在   | 南津軽郡大鰯町大字大鰯字湯野川原92番地88、92番地90 |
|   | 家屋 番号 | 92番88                         |
|   | 種 類   | 老人保健施設                        |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建                 |
|   | 床 面 積 | 277.00平方メートル                  |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月24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1～3】  
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1～3】  
なし

---

  - 4 物件の占有状況等に関する特記事項  
【物件番号3】  
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   | 南津軽郡大鰯町大字大鰯字湯野川原              |
|   | 地 番   | 92番88                         |
|   | 地 目   | 宅地                            |
|   | 地 積   | 401.41平方メートル                  |
| 2 | 所 在   | 南津軽郡大鰯町大字大鰯字湯野川原              |
|   | 地 番   | 92番90                         |
|   | 地 目   | 宅地                            |
|   | 地 積   | 94.46平方メートル                   |
| 3 | 所 在   | 南津軽郡大鰯町大字大鰯字湯野川原92番地88、92番地90 |
|   | 家屋 番号 | 92番88                         |
|   | 種 類   | 老人保健施設                        |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建                 |
|   | 床 面 積 | 277.00平方メートル                  |



令和 7 年（ケ）第 29 号  
令和 8 年 2 月 5 日 受理  
令和 8 年 3 月 12 日 提出  
（評価人 久保田 聡）

# 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   | 南津軽郡大鰐町大字大鰐字湯野川原              |
|   | 地 番   | 92番88                         |
|   | 地 目   | 宅地                            |
|   | 地 積   | 401.41平方メートル                  |
| 2 | 所 在   | 南津軽郡大鰐町大字大鰐字湯野川原              |
|   | 地 番   | 92番90                         |
|   | 地 目   | 宅地                            |
|   | 地 積   | 94.46平方メートル                   |
| 3 | 所 在   | 南津軽郡大鰐町大字大鰐字湯野川原92番地88、92番地90 |
|   | 家屋 番号 | 92番88                         |
|   | 種 類   | 老人保健施設                        |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建                 |
|   | 床 面 積 | 277.00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、2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件 1、2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 <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 <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	破産管財人が管財業務として管理している														
建物	物件 3														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる ( <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類 : <input type="checkbox"/> 構造 : <input type="checkbox"/> 床面積 :														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr><td rowspan="3" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">}</td><td>種類</td></tr> <tr><td>構造</td></tr> <tr><td>床面積</td></tr> </table>		}	種類	構造	床面積									
}	種類														
	構造														
	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 上記の者が本建物を 老人保健施設 (休業中) として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり														
上記以外の敷地 (目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)														
その他の事項	下屋部分が隣地 (92番87) にはみ出している 破産管財人が管財業務として管理している														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr><td rowspan="2" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">}</td><td>地方裁判所</td><td>支部</td><td>令和</td><td>年 ( )</td><td>第</td><td>号</td></tr> <tr><td>保管開始日</td><td>令和</td><td>年</td><td>月</td><td>日</td><td></td></tr> </table>		}	地方裁判所	支部	令和	年 ( )	第	号	保管開始日	令和	年	月	日	
}	地方裁判所	支部		令和	年 ( )	第	号								
	保管開始日	令和	年	月	日										
土地建物位置関係図	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり														

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 関係人の陳述

陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ A (破産者有限会社 三楽会破産管財 人)	1 私は破産者有限会社三楽会の破産管財人です。物件3建物の老人保健施設は休業中で、私が管財業務として管理しています。 2 物件1ないし3は隣地である92番87、同番89、同番13の土地及びその上の建物を借り受けて一緒に経営していました。 3 温泉受給権については、破産者名義での受給権は得ておらず、他の人の名義となっています。本件物件には温泉給湯のための設備は付いていますが、温泉受給権との関係では破産者は何も関与していません。
■ 大鰐町建設課	1 温泉は大鰐町温泉事業条例に基づき温泉受給権を取得した方に給湯しています。 2 温泉受給権は譲渡することができます。譲渡する際には、譲り渡す方から譲り受ける方を特定して譲渡の申請を出していただくことになります。その後建物の譲渡があれば、温泉受給権を譲り受ける方から当該建物を譲り受けた旨の申請があれば温泉受給権の移転をすることになります。 3 本件物件の所有者は温泉受給権の対象者とはなっていません。本件土地の分筆前の92番13土地の所有者が当時の温泉受給権利者であり、現在新規の受給申込みはできないことになっていますから、温泉受給権利者から譲渡を受けない限り温泉受給権は得られないということになります。 なお、温泉を供給する配湯本管は92番13、92番89土地を通して92番87に入っています。
■ 有限会社五輪商事	1 本件物件で使っていた温泉は地番92番87から物件3建物に給湯していたものです。その温泉の受給権者は有限会社五輪商事の代表者であったBの名義になっています。 2 目的外土地の地番92番87の所有者は当社の関係者が所有者となっています。物件1ないし3の不動産は目的外土地である92番87、同番89、同番13とその上の建物を借りて一緒に利用されてきました。そういう関係で温泉は利用可能でしたが、92番87の土地上にある建物で温泉を使うことから、温泉受給権を譲渡することはできませんし、温泉を利用させるということも考えられません。温泉の給湯の設備が92番87の土地上にある建物から出ていると思われるので撤去する必要があります。 3 本件競売物件の競落人が目的外土地である92番87、同番89、同番13とその上の建物も所有するというのであれば温泉受給権の譲渡についても検討します。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

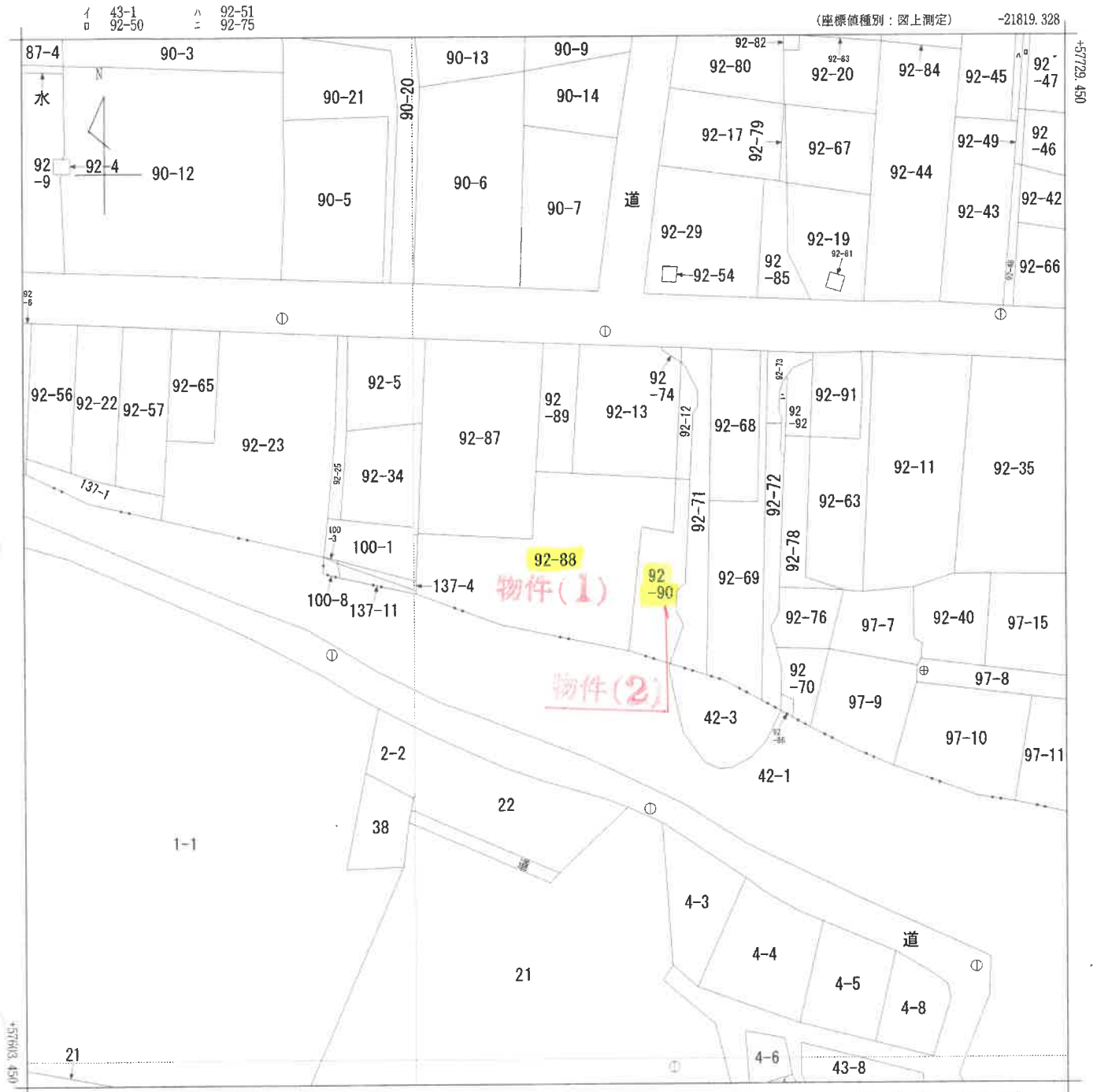
## 執行官の意見

- 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 物件1ないし3は、目的外土地である92番87、同番89、同番13とその上の建物を借りて一緒に利用されていた。
- 3 物件3建物では、これまでBの温泉受給権により目的外土地である92番87から温泉を引いて利用していたが、目的外土地、建物が利用できなくなるため、そのままでは競落人は温泉を利用することができない。

(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
8 年 2 月 6 日 (金) 10 : 00 - 10 : 20	法務局弘前支局	土地建物登記事項証明書等受理
8 年 2 月 26 日 (木) 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
8 年 2 月 27 日 (金) 13 : 30 - 13 : 40	当庁執行官室	温泉受給権について大鰐町建設課に電話照会
8 年 3 月 6 日 (金) 10 : 40 - 10 : 45	当庁執行官室	温泉受給権について有限会社五輪商事から電話により聴取
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



-21944.328 (座標値種別：図上測定)  
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出  
 大字大鰐  
 字湯野川原  
 大字大鰐  
 字薬師館

請求部	所在	南津軽郡大鰐町大字大鰐字湯野川原			地番	92番88			
出力縮	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47年10月			備付年月日(原図)	昭和49年11月7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8年2月6日  
 青森地方務局弘前支局  
 登記官

請求番号：4-3  
 (1/1)

( 6 枚目)

公用

登記年月日：平成16年12月16日

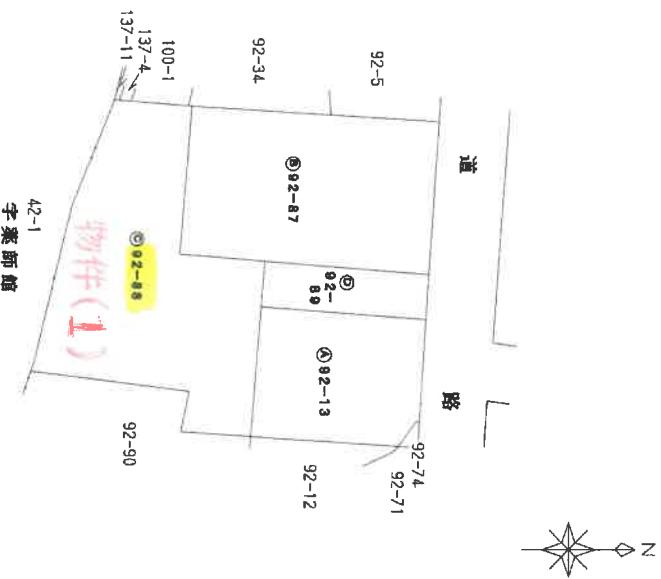
A3をA4に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である  
令和8年2月6日  
青森地方方法務局弘前支局  
登記官

0201765

前地番	92-13	後地番	92-13, 92-87, 92-89	新地積測量図	92-13, 92-87, 92-89
地番	92-87	92-89	92-87, 92-89	土地積測量図	N42-3
土地の所在	南津軽郡大鰐町大字大鰐字湯野川原				

全 図



作製者	土地家屋調査士	(平成16年12月14日作製)	申請人		縮尺	1/500
-----	---------	-----------------	-----	--	----	-------

(実測地)

平成18.12.18 登記



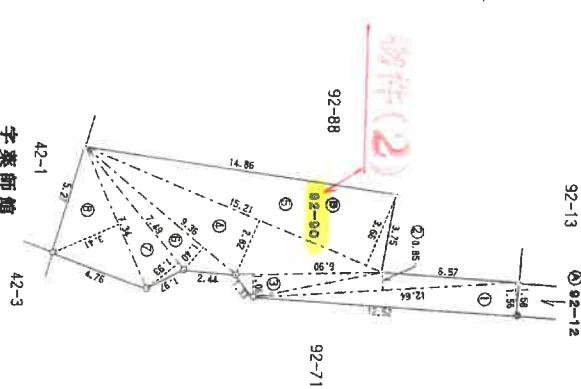
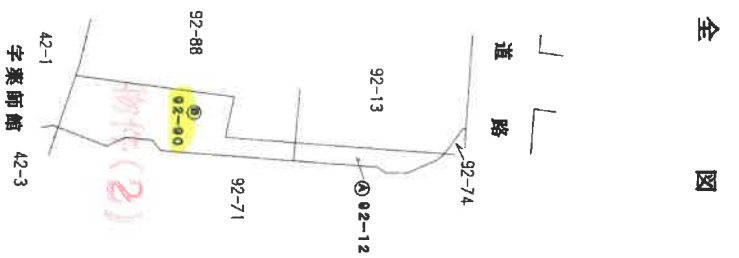
0201767

地番 92-12 後92-12.92-90 新92-12.92-90  
 土地の所在 南摩郷郡大崎町大字大崎字湯野川原  
 地積測量図 N 42-3

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8年2月6日 青森地方事務局弘前支局 登記官

全図

縮尺 1/500



境界点の種別	境界線の種類
○	チラスチラス杭
◎	金 屬 釘

求積表

地番	延 辺	高 さ	積 面 積
①	12.64	1.56	19.7184
②	12.64	0.85	10.7440
③	6.90	1.06	7.3140
④	15.21	2.82	42.8922
⑤	15.21	3.66	55.6686
⑥	9.36	1.40	13.1040
⑦	7.49	1.93	14.4557
⑧	7.34	3.41	25.0294
合 計			180.9263
合 計			94.46315 m <sup>2</sup>

地 積	積 面 積	積 地
公 積	112.63	18.16685
合 計	94.46315	18.16 m <sup>2</sup>

作製者 土地家屋調査士

(平成16年12月10日調製) (平成16年12月14日作製)

申請人

縮尺 1/250

平成16.12.16 登記

登記年月日：平成17年12月27日

A3をA4に縮小

令和8年2月6日 青森地方検務局弘前支局 登記官

0391139

各階平面図

家屋番号

92番88

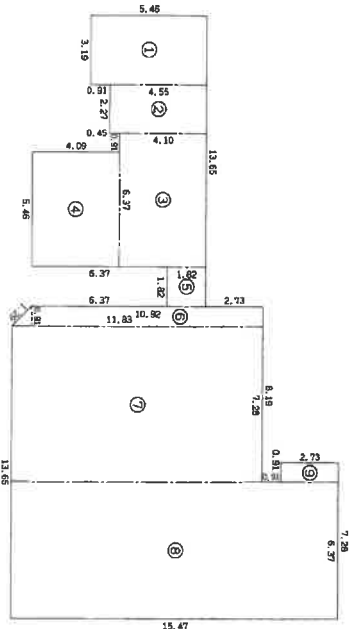
物件(3)

建物各階平面図

N 42-3

建物の所在

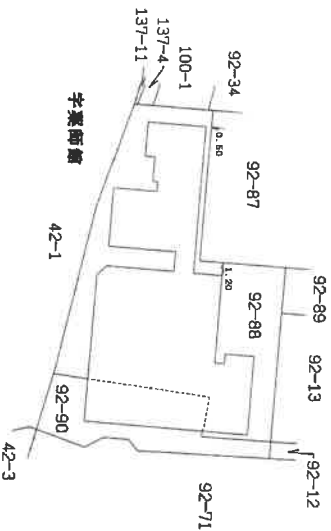
南津軽郡大鰐町大字大鰐字湯野川原92番地88、92番地90



床面積

①	3.19 x 5.46	=	17.4174
②	2.27 x 4.55	=	10.3285
③	6.37 x 4.10	=	26.1170
④	5.46 x 4.09	=	22.3314
⑤	1.82 x 1.82	=	3.3124
⑥	(10.92+11.83) / 2	=	10.35125
⑦	7.28 x 11.83	=	86.1224
⑧	6.37 x 15.47	=	98.5439
⑨	0.91 x 2.73	=	2.4845
計			277.00855

床面積 277.00 ㎡



(日開送)

作製者 土地情報士

(平成17年12月22日作製)

縮尺 1/250

申請人

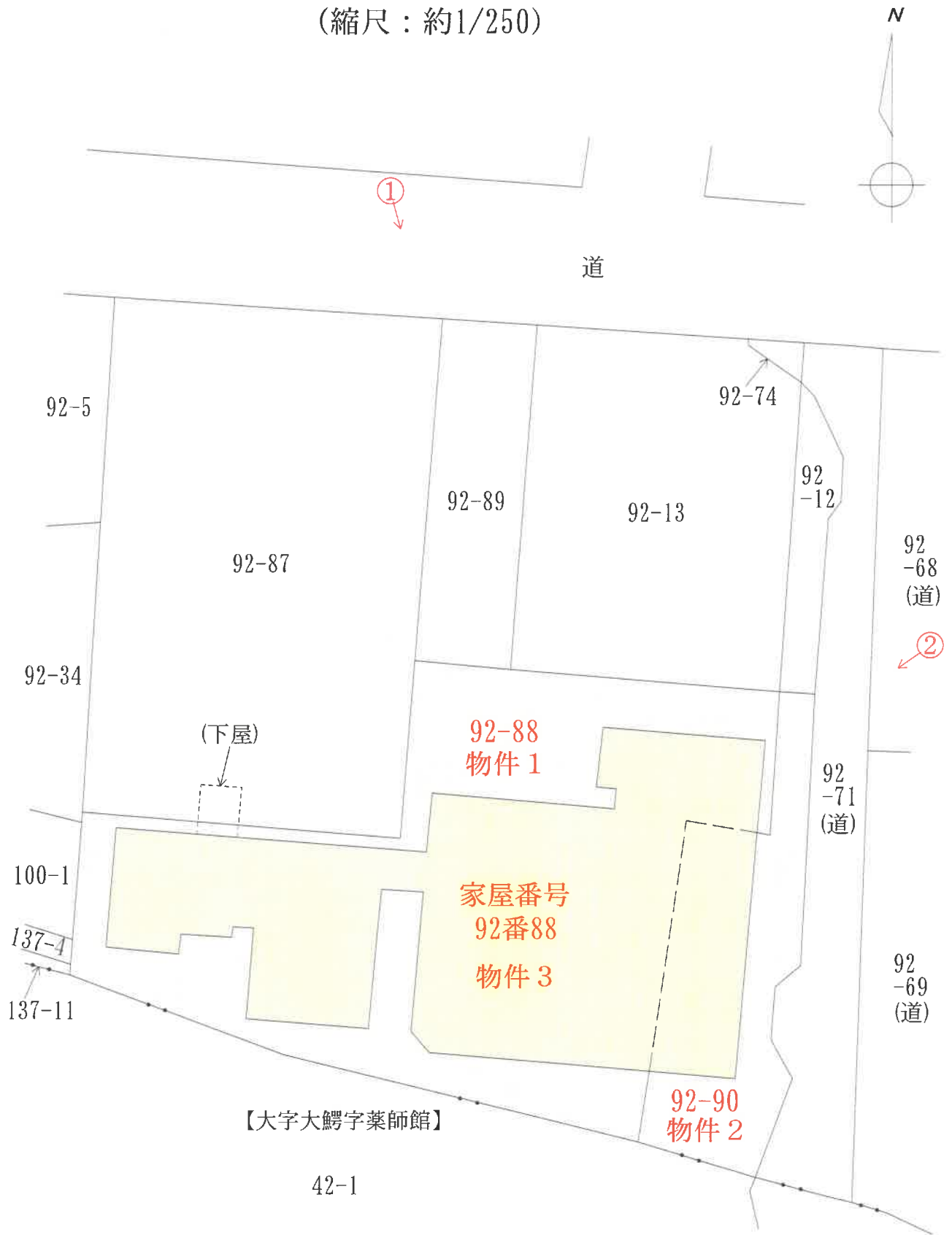
縮尺 1/500

平成17 12 27 登記

(長源物)

# 土地建物位置関係図

(縮尺：約1/250)

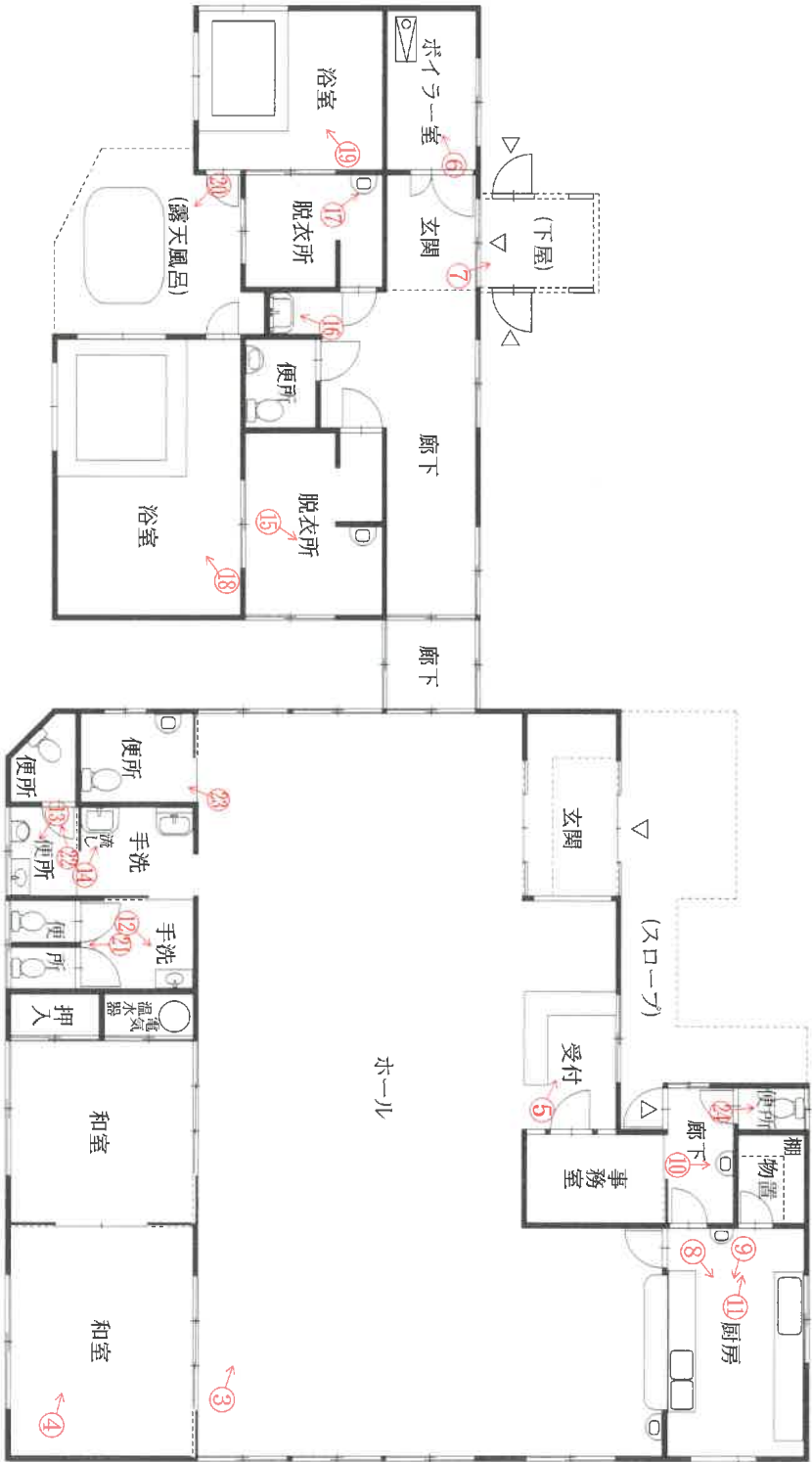


凡例

←○: 写真撮影位置

( // 枚目)

建物間取図 (縮尺：約1/100)

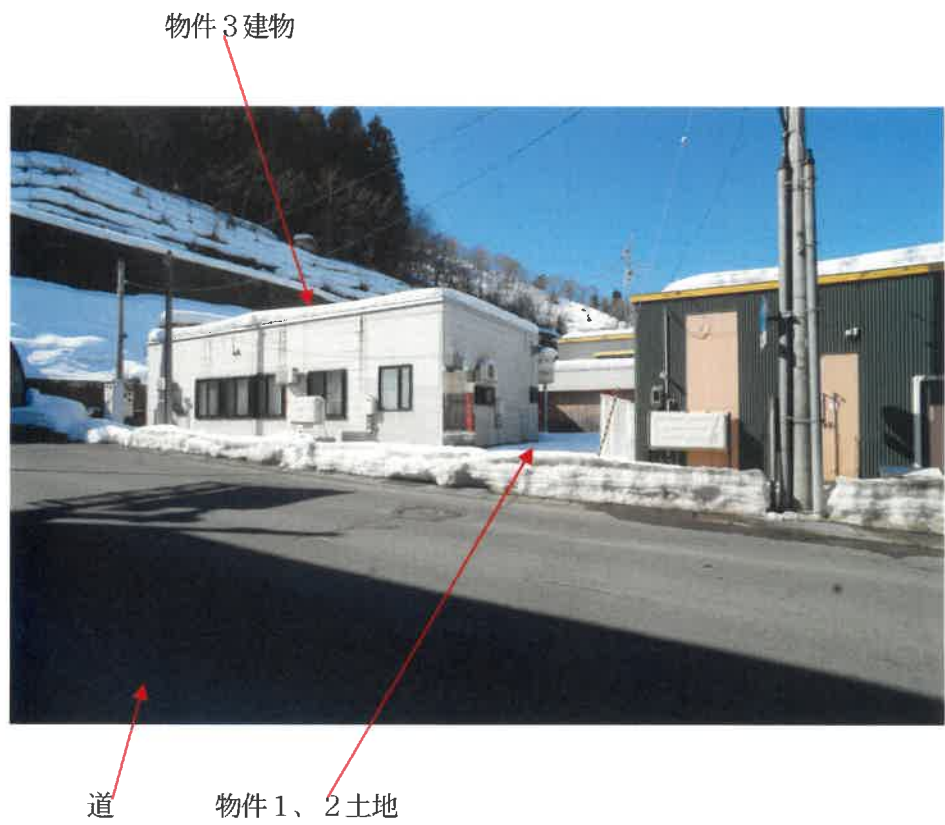


凡例  
 ←○: 写真撮影位置

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



写真番号 1 1



写真番号 1 2



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



写真番号18



写真番号19



写真番号20



写真番号21



写真番号22



写真番号23



写真番号24



令和7年（ケ）第29号  
令和8年02月26日現地調査  
令和8年03月16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

久保田 聡

## 第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 8, 3 6 2, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 8 5 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 2 0 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 7, 3 1 2, 0 0 0 円

- 1 一括評価は、物件1～3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・2の土地の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の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	南津軽郡大鰐町大字大鰐 字湯野川原	同左
	地番	92番88	同左
	地目	宅地	同左
	地積	401.41㎡	同左
2	所在	南津軽郡大鰐町大字大鰐 字湯野川原	同左
	地番	92番90	同左
	地目	宅地	同左
	地積	94.46㎡	同左
3	所在	南津軽郡大鰐町大字大鰐 字湯野川原92番地88、 92番地90	同左
	家屋番号	92番88	同左
	種類	老人保健施設	同左
	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	同左
	床面積	1階 277.00㎡	同左
特記事項			
<p>物件3建物で温泉給湯の設備が設置されているが、現況調査報告書の記載によると、債務者は温泉受給権を得ておらず、他温泉受給権者の温泉を給湯していたとのことであり、大鰐町役場によると新規の受給申込みは出来ず、現温泉受給権者から譲渡を受けない限り温泉受給権は得られないとのことであることから、温泉の利用が出来ない可能性が認められる。</p>			

第4 目的物件の位置・環境等

○ 物件1・2（一体利用地）の概況及び利用状況等

位置・交通	JR奥羽本線「大鰐温泉」駅の東方・道路距離約800m (附属資料「1 位置図」参照)	
付近の状況	当該物件を含む地域は、大鰐町市街地東部、一般住宅、小売店舗等が混在する既成商業地域である。 土地利用状況は、画地規模200～500㎡程度の敷地に店舗等が標準的で、将来とも当分は現状のまま推移していくものと予想される。	
主な公法上の規制等  (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 商業地域 指定 80% 指定 400% 指定なし 土砂災害警戒区域
画地条件  (規模、形状等)	規模 形状 間口×奥行	495.87㎡ (公簿面積) 不整形 約22m × 約32m
接面道路の状況	東側で有効幅員約9mの舗装県道(建築基準法第42条第1項第1号道路)とほぼ等高に接面する中間画地	
土地利用状況	物件3建物所有者が所有権に基づき、一体で物件3の敷地として使用占有している。また敷地西側に下屋が設置されている。 (附属資料「3 建物配置図」参照)	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	あり(特記事項参照) なし あり(特記事項参照)
特記事項	洪水想定浸水区域(浸水深3.0m～5.0m未満) 破産管財人が管財業務として管理している。 敷地西側に設置されている下屋について北側隣地(同所92番87)にはみ出している。 上下水道について、大鰐町役場担当課に調査したところ、東側公道には上下水道の本管が整備されておらず、北側隣地を介して上下水道が引き込まれているとのことである。詳細については担当課に調査が必要です。	

## ○ 物件3（建物）の概況及び利用状況等

区 分	主である建物 家屋番号 92番88
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17年8月24日新築 経過年数 約21年 経済的残存耐用年数 約9年
仕 様	構 造 木造 屋 根 無落雪工法 外 壁 サイディング 内 壁 ビニールクロス貼、石膏ボード張外 天 井 ビニールクロス貼、石膏ボード張外 床 プラスチックタイル、タタミ、長尺ビニールシート敷外 設 備 電気、給排水、衛生（水洗式）、火災報知器外。但し、設備 の動作確認は行なっていないので、正常に稼働するか否か は不明。 そ の 他 特になし
床面積（現況）	1階 277.00㎡ 増改築 なし
現況用途等	現況用途 老人保健施設 間取り （附属資料「4 建物間取図」参照）
品 等	中位
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者が所有権に基づき、老人保健施設（休業中）として使用占有して いる。
特記事項	破産管財人が管財業務として管理している。 現況調査報告書記載の関係人の陳述によると、物件3建物には温泉給湯の ための設備が付いているが、本件土地建物所有者は温泉受給権は得ていない とのことであり、有限会社五輪商事によると、本件物件で使用していた温泉 は北側隣地（同所92番87）から物件3建物に給湯していたとのことであ る。当該温泉について温泉受給権者は有限会社五輪商事の代表者であったB の名義になっており、他建物で温泉を使用することから温泉受給権を譲渡す ることは出来ず、温泉を利用させることも考えられない旨の回答をし、温泉 の給湯の設備が92番87の土地にある建物から出ていると思われるので 撤去する必要があるとのことである。 債務者は北側隣地（92番87外）とその上の建物を借りて一緒に利用して いたとのことであり、有限会社五輪商事は当該隣地及びその上の建物を本件 競売物件の競落人が取得等した場合は温泉受給権の譲渡についても検討する 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 物件1・2（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	10,900	0.97	401.41	(1-0.35)	2,759,000
2	10,900	0.97	94.46	(1-0.35)	649,000

〔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等）

地価公示 大鰐5-1				
公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
13,200 円/m <sup>2</sup>	98.2	100	100	
×	—	×	—	≒ 10,900 円/m <sup>2</sup>
	100.0	100	119	

項 目	物件1・2	備 考
基準とする地価公示または県基準地	地価公示 大鰐5-1	
公示価格等	13,200 円/m <sup>2</sup>	
価格（基準）時点	令和7年1月1日	
◇時点修正	98.2%	公示価格等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	100%	なし
◇地域格差	119%	相乗積による。
街路条件	▲2% (幅員等)	格差率については、1%未満の数値を四捨五入。
交通接近条件	+1% (中心部等)	
環境条件	+20% (繁華性の程度等)	

イ、個別的格差率

項 目	物件1・2	備 考
道路条件	100%	相乗積による。
交通接近条件	100%	格差率については、
環境条件	100%	1%未満の数値を四捨
行政的条件	100%	五入。
画地条件	97% (形状▲3%)	
個別的格差率	97%	

ウ、地積：登記数量

エ、建付減価：▲35%（建物と敷地との適応の状態等を考慮した。）

② 物件3（建物）

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。

物件 番号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
3	160,000	277.00	0.26	11,523,000

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。

物件 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
3	21	9	0.20	0.03	0.26

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

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

物件 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=エ
1・3	2,759,000	1.00	0.45 法定地上権	1,242,000
2・3	649,000	1.00	0.45 法定地上権	292,000
物件3の合計				1,534,000

イ、土地利用権等の及ぶ範囲： 物件3の土地利用権等の及ぶ範囲は、物件1・2について全範囲とした。

ウ、土地利用権等割合： 土地利用権等を法定地上権と判定し、土地利用権等割合を本件建付地価格の45%と判断した。

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価 格 (円) 土地は1①オ 建物は1②エ ア	土地利用権 等価格の控 除及び加算 (円) 2①エ 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	2,759,000	-1,242,000	/	(1-0.20)	(1-0.30)	850,000
2	649,000	-292,000		(1-0.20)	(1-0.30)	200,000
3	11,523,000	+1,534,000	(1-0.00)	(1-0.20)	(1-0.30)	7,312,000
一括価格（合計）						8,362,000

ウ、占有減価修正： 特になし

エ、市場性修正： ▲20%

（上下水道及び温泉の利用について不安定な部分が認められること等により市場性劣り市場滞留期間等を考慮）

オ、競売市場修正： ▲30%

（「第2 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（大鰐5-1）

所 在 ・ 地 番：南津軽郡大鰐町大字大鰐字大鰐9 2 番 4 外

価 格：13,200円/m<sup>2</sup>

位 置：JR奥羽本線「大鰐温泉」駅の東方約500m先に位置

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：215m<sup>2</sup>

供給処理施設：上水道、下水道

接 面 街 路：南東側幅員約6mの舗装町道に接面

用 途 指 定 等：市街化区域、商業地域

(建蔽率80%、容積率400%)

地 域 の 概 要：小売店舗、住宅等が混在する商業地域

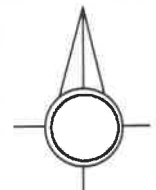
第7 附属資料

- 1 位置図(出所：国土地理院「25,000分の1地形図」) 1葉
- 2 法第14条第1項地図写 1葉
- 3 建物配置図 1葉
- 4 建物間取図 1葉

以 上

附属資料  
1 位置図

令和7年(ケ)第29号

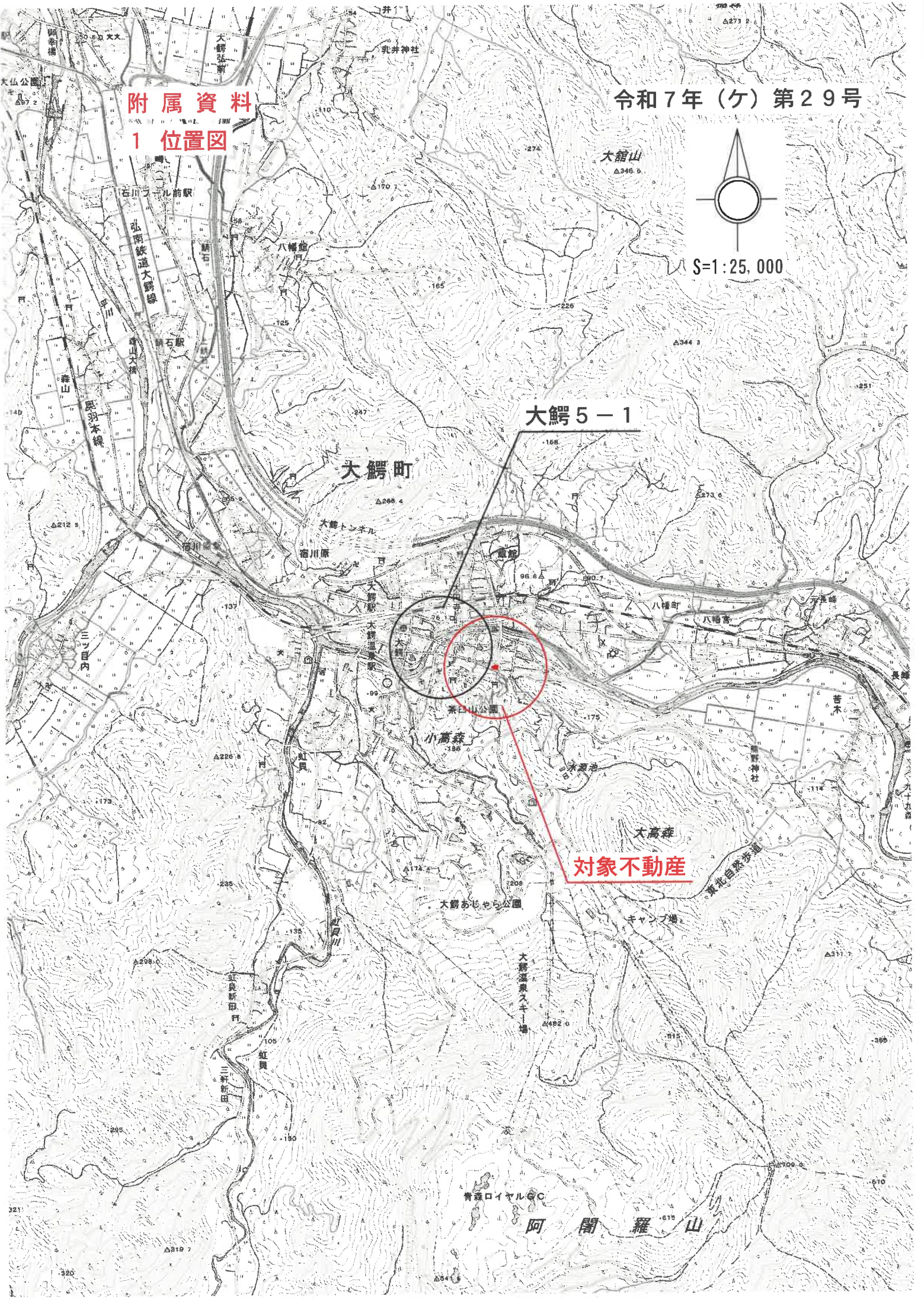


S=1:25,000

大鰐5-1

大鰐町

対象不動産

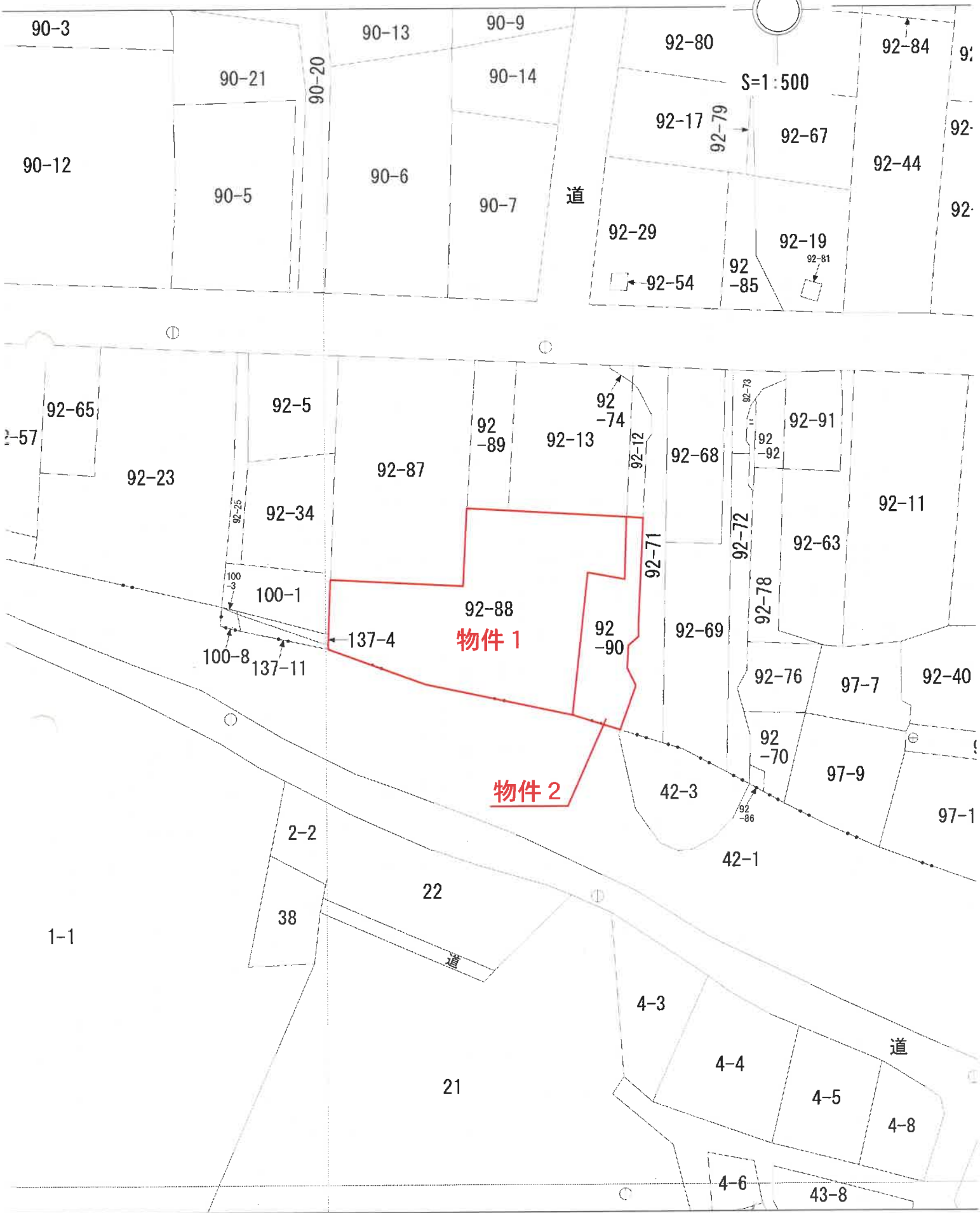


附属資料

令和7年(ケ)第29号

2 法第14条第1項地図写

所在 南津軽郡大鰐町大字大鰐字湯野川原



3 建物配置図

