

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月18日  
 青森地方裁判所第2民事部  
 裁判所書記官 高 橋 奈津子

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 6年 5月 7日 午前 8時30分から 令和 6年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月16日 午前10時00分 場 所 青森地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 6月 5日 午前 9時50分 場 所 青森地方裁判所第2民事部
特別売却 実施期間	令和 6年 5月17日 午前 8時30分から 令和 6年 5月20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 6年 4月18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 青森県西津軽郡鰺ヶ沢町大字舞戸町字下富田  
地 番 90番20  
地 目 宅地  
地 積 480.81平方メートル
- 2 所 在 青森県西津軽郡鰺ヶ沢町大字舞戸町字下富田90番地  
20  
家屋 番号 90番20  
種 類 居宅 作業場  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 199.89平方メートル  
2階 83.65平方メートル

(現況)

(工場抵当法による機械器具等の目録は別紙のとおり)

(未登記附属建物)

- 種 類 物置  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 約26.49平方メートル



## 工場抵当法による機械器具等の目録

	種類	構造	製作者	製造年月日	記号(番号)
1	水槽	コンクリート製	不明	不明	不明
2	水槽	鉄製	不明	不明	不明
3	釜	鉄製	不明	不明	不明
4	ボイラー	鉄製	ロケットボイラー株式会社	不明	不明

## 物 件 明 細 書

令和 6年 2月21日

青森地方裁判所第2民事部

裁判所書記官 小山内 誠

---

---

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】

本件共有者らが占有している。

---

---

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 青森県西津軽郡鱒ヶ沢町大字舞戸町字下富田  
地 番 90番20  
地 目 宅地  
地 積 480.81平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 青森県西津軽郡鱒ヶ沢町大字舞戸町字下富田90番地  
20  
家屋 番号 90番20  
種 類 居宅 作業場  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 199.89平方メートル  
2階 83.65平方メートル

(現況)

(工場抵当法による機械器具等の目録は別紙のとおり)

(未登記附属建物)

種 類 物置  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 約26.49平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1



## 工場抵当法による機械器具等の目録

	種類	構造	製作者	製造年月日	記号(番号)
1	水槽	コンクリート製	不明	不明	不明
2	水槽	鉄製	不明	不明	不明
3	釜	鉄製	不明	不明	不明
4	ボイラー	鉄製	ロケットボイラー株式会社	不明	不明

令和 5年(ケ)第 60号  
令和 5年12月27日受理  
令和 6年 2月 9日提出

# 現況調査報告書

青森地方裁判所

執行官 今 雅 浩

(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 青森県西津軽郡鰺ヶ沢町大字舞戸町字下富田  
地 番 90番20  
地 目 宅地  
地 積 480.81平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 青森県西津軽郡鰺ヶ沢町大字舞戸町字下富田90番地  
20  
家屋 番号 90番20  
種 類 居宅 作業場  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 199.89平方メートル  
2階 83.65平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1) <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"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、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															
建物	物件 2														
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異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <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 type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類:物置(未登記)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:約26.49平方メートル</td> </tr> </table>			{	種類:物置(未登記)		構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建		床面積:約26.49平方メートル						
{	種類:物置(未登記)														
	構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建														
	床面積:約26.49平方メートル														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅・作業場(空き家)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	<input checked="" type="checkbox"/> 備え付けられた機械器具目録は後記記載のとおり														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年( )第</td> <td style="padding-left: 20px;">号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</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										
土地建物の位置関係	<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

その他の事項

- 1 南東側で接面する道路（90番1）は町道である。
- 2 本件目的物件は令和4年8月の水害の被害を受けている。物件2と未登記附属建物の損傷もみられる。
- 3 物件2の南東側の屋根の庇が隣家とぎりぎりで、越境している可能性がある。
- 4 物件2に備え付けられた機械・器具その他工場の用に供する物は次のとおりである。配置場所は建物間取図の、設置状況は写真のとおり

番号	種類	構造	製作者	製造年月日	記号（番号）
①	水槽	コンクリート製	不明	不明	不明
②	水槽	鉄製	不明	不明	不明
③	釜	鉄製	不明	不明	不明
④	ボイラー	鉄製	ワットボイラー株式会社	不明	不明

(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
■近隣の者	(令和6年1月30日に聴取した) 1 私は本件目的物件の近隣に居住する者です。 2 本件目的物件は令和4年8月の水害の被害を受けています。私どもは基礎の高さから甚大な被害は免れましたが、本件目的物件は土地がわずかですが低いことと、基礎の高さから、泥水がそのまま留まったかもしれません。作業場に泥が残っているのはそのためだと思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

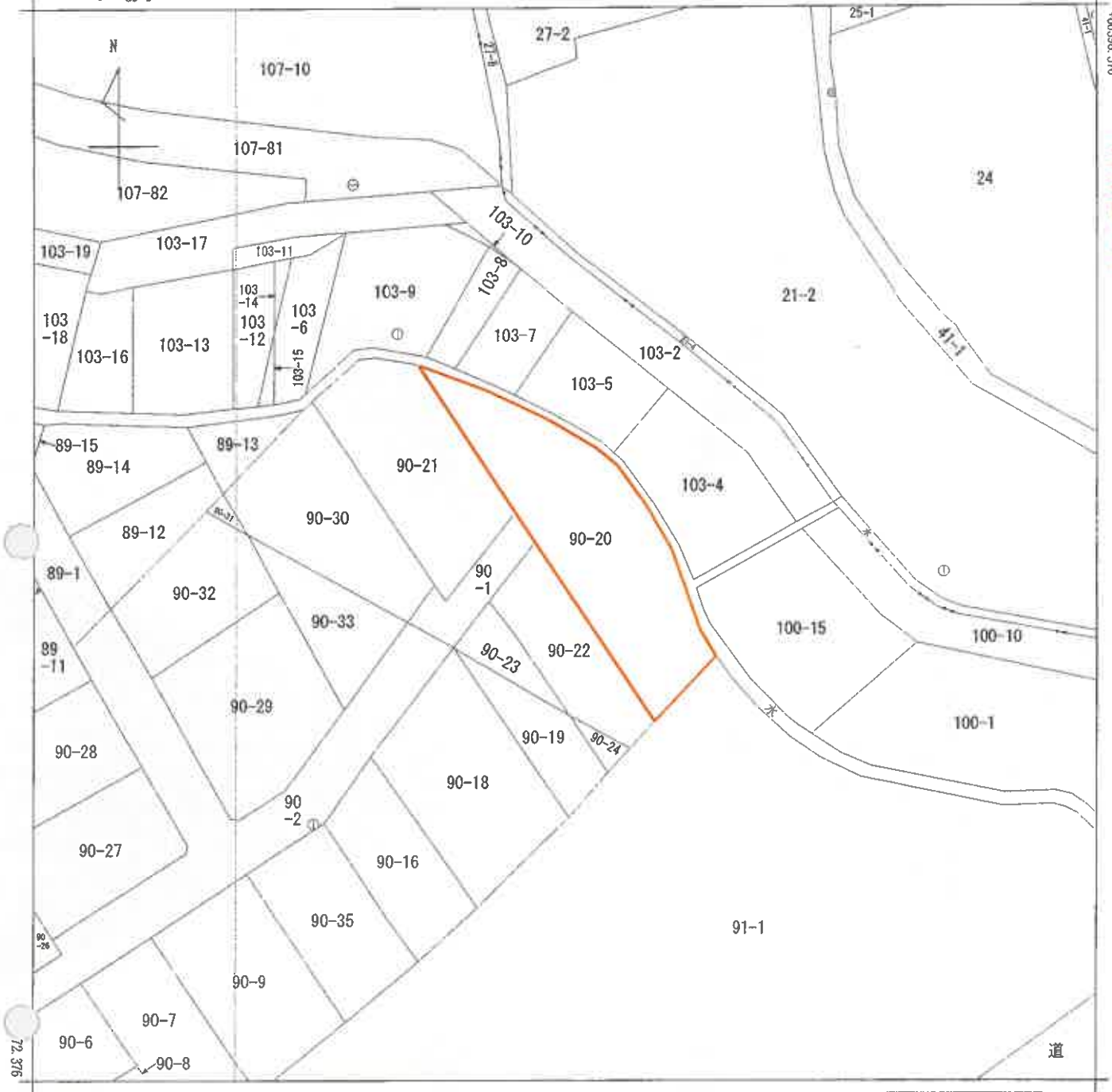
## 執行官の意見

- 1 本件目的物件の状況は、別紙土地建物位置関係図及び建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件目的物件の占有者及び占有状況は、現場の状況及び関係人からの聴取等から2枚目記載のとおり認定した。
- 3 物件2は水害の影響を受けて1階の破損状況が大きい。
- 4 本件債務者兼所有者らに電話等で占有関係等につき照会したが、同人らから回答は得られなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

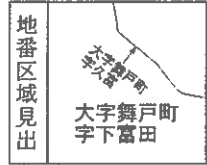
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年12月27日(水) 15:00-15:10	青森地方法務局	土地建物全部事項証明書等交付申請
5年12月28日(木) 13:30-13:40	青森地方法務局	土地建物全部事項証明書等受領
6年1月11日(木) 12:00-12:30	物件所在地	現場確認(全戸不在), 写真撮影
6年1月16日(火) : - :	当庁	現況調査期日通知
6年1月30日(火) 14:30-15:30	物件所在地	写真撮影, 間取り等調査, 簡易計測, 関係人から占有関係等聴取, 評価人同行
6年1月30日(火) 15:40-15:50	債務者兼所有者方	(全戸不在)
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 1月30日 目的物件は不在であったので, 立会人を立ち合わせて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



-51520.984 (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。



請求部	所在	西津軽郡鰺ヶ沢町大字舞戸町字下富田				地番	90番20			
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					備付年月日(原図)			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。

(青森地方法務局五所川原支局管轄)

令和5年12月28日

青森地方法務局

請求番号：5-11

登記官

A3をA4に縮小





# 土地建物位置関係図

物件番号 1, 2



凡例 ♂ 撮影地点・方向



写真番号 1



本件目的物件の状況

写真番号 2



物件 1 上の未登記附属建物

写真番号 3



物件 2

物件 1

隣家

写真番号 4



物件 2 玄関

写真番号 5



物件 2 台所

写真番号 6



物件 2 浴室



写真番号7



物件2 トイレ

写真番号8



物件2 1階和室(8帖) ※床が落ちている

写真番号9



物件2 1階和室(6帖) ※床が落ちている

写真番号10



物件2 1階和室 ※水害の影響で床がきしんでいる。

写真番号11



物件2 2階洋室

写真番号12



物件2 作業場



写真番号13



工場機械器具①水槽

写真番号14



工場機械器具② 水槽

写真番号 15

工場機械器具④ボイラー



工場機械器具③釜

写真番号 16



物件2 作業場 旧ボイラー室とトイレ方向

写真番号17



物件2 2階事務室

写真番号18



物件2 未登記附属建物

令和 5年 (ケ) 第 60 号  
令和 6年 1月30日 現地調査  
令和 6年 2月20日 評 価

青森地方裁判所第2民事部 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 601,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 205,000 円
物件 2 (建物)	金 396,000 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 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 物件 1 の内訳価格は物件 2 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 地番 地目 地積	青森県西津軽郡鯨ヶ沢町大字舞戸町 字下富田 90番20 宅地 480.81㎡	同左 同左 同左 同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	青森県西津軽郡鯨ヶ沢町大字舞戸町 字下富田90番地20 90番20 居宅 作業場 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 199.89㎡ 2階 83.65㎡ 延 283.54㎡	同左 同左 同左 同左 同左 同左
未登記 附属	種類 構造 床面積		物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約26.49㎡
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)

位置・交通	JR五能線「鱈ヶ沢」駅の東方・道路距離約600m (附属資料 「位置図」参照)	
付近の状況	鱈ヶ沢町中心部に近い住宅地域で国道101号北東側背後に位置している。 幹線道路に近いので、住宅のほか事業所や小規模な店舗等が介在している。 当地域は格別の変動要因が見られず、今後も当分の間、現状のまま持続するものと予測する。	
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	非線引都市計画区域 準工業地域 60% 200% - なし
画地条件	間口約4m, 奥行約13m, 地積480.81㎡, 不整形な中間画地。 地勢はほぼ平坦であるが前面道路及び南西側隣接地より0.3m程度低くなっている。	
接面道路の状況	南西側約4m, 町道(東町2号線), 舗装有 建築基準法第42条1項1号	
土地の利用状況等	土地共有者らが物件2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	あり ※当不動産の南西方約100m先の町道に埋設されている本管から私有管で宅内に引込まれている。
	ガス配管	なし
	下水道	あり
特記事項	当不動産は令和4年8月の大雨による浸水被害を受けている。	

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48年11月15日新築 増築年月日 (登記記載) : 昭和62年11月5日構造変更 平成5年10月日不詳増築及び附属建物合体 経過年数 : 約 50 年 経済的残存耐用年数 : 約 0 年																														
仕 様	構 造 : 木造 2 階建 屋 根 : 長尺カラー鋼板葺 外 壁 : モルタル塗吹付仕上 内 壁 : ビニールクロス, 化粧ボード 外 天 井 : 化粧石膏ボード, ビニールクロス 外 床 : フローリング, 畳, カーペット 外 設 備 : 電気・給排水・衛生 (汲取り式)・浴室・給湯 但し, 設備の動作確認は行っていないので, 正常に稼働するかどうかは不明。 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 作業場 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	水害の被害を受けており経年以上の劣化が認められる。																														
建物の利用状況	水害により 1 階部分は使用できない状態となっており, 建物共有者らが空家の居宅・作業場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。 2. 令和4年8月の水害の被害を受けており, 1 階部分が損傷している。 3. 南東側の屋根の庇が隣家に越境している可能性がある。 4. 建物内の機械器具等は下記のとおりである。機械類は製造年月日が不明であるが, 相当の年数が経過していると見られるうえに, 水害の被害も受けていることから市場価値はないものと判断した。																														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>番号</th> <th>種類</th> <th>構造</th> <th>製作者</th> <th>製造年月日</th> <th>記号 (番付)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>①</td> <td>水槽</td> <td>コンクリート製</td> <td>不明</td> <td>不明</td> <td>不明</td> </tr> <tr> <td>②</td> <td>水槽</td> <td>鉄製</td> <td>不明</td> <td>不明</td> <td>不明</td> </tr> <tr> <td>③</td> <td>釜</td> <td>鉄製</td> <td>不明</td> <td>不明</td> <td>不明</td> </tr> <tr> <td>④</td> <td>ボイラー</td> <td>鉄製</td> <td>ロケットボイラー社</td> <td>不明</td> <td>不明</td> </tr> </tbody> </table>	番号	種類	構造	製作者	製造年月日	記号 (番付)	①	水槽	コンクリート製	不明	不明	不明	②	水槽	鉄製	不明	不明	不明	③	釜	鉄製	不明	不明	不明	④	ボイラー	鉄製	ロケットボイラー社	不明	不明
番号	種類	構造	製作者	製造年月日	記号 (番付)																										
①	水槽	コンクリート製	不明	不明	不明																										
②	水槽	鉄製	不明	不明	不明																										
③	釜	鉄製	不明	不明	不明																										
④	ボイラー	鉄製	ロケットボイラー社	不明	不明																										



(物件 2)

区 分	未登記附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 (外観から推定) : 昭和48年頃新築 経過年数 : 約 50 年 経済的残存耐用年数 : 約 0 年
仕 様	構 造 : 木造平家建 屋 根 : 長尺カラー鋼板葺 外 壁 : 亜鉛鉄板張 内 壁 : あらわし 天 井 : あらわし 床 : コンクリート叩 設 備 : なし 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)	第3 目的物件欄記載のとおり
現況用途等	現況用途 : 物置 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	普通より劣る
建物の利用状況	建物所有者が物置として占有している。
特 記 事 項	1. 令和4年8月に水害の被害による損傷が見られる。 2. 未登記建物であり建築年月日が不明であるが外観から主たる建物と同時期に建てられたものと推定した。

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)

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	12,100	0.72	480.81	(1-0.90)	419,000

※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 鯉ヶ沢-1

公示価格 10,700 円/㎡ × 時点修正 99.0 / 100 × 標準化補正 100 / 104 × 地域格差 100 / 84 × 標準画地価格 ≒ 12,100 円/㎡

◇時点修正 : 基準地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 : 画地条件 +4% (方位)

◇地域格差 : 街路条件 +2% (系統連続性)

交通接近条件 -3% (中心部)

環境条件 -15% (居住環境)

…以上、相乗積による

イ 個別格差

画地条件 -20% (形状), -10% (間口狭小)

…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 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	151,000	283.54	0.01	428,000
未登記 附属建物	45,000	26.49	0.01	12,000
合 計				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 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	50	0	0.50	0.01	0.01
未登記 附属建物	50	0	0.50	0.01	0.01

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

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

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	419,000	1.00	0.30	法定地上権	126,000

イ 土地利用権の及ぶ範囲 : 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30%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	419,000	-126,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	205,000
2	440,000	+126,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	396,000
一括価格 (合計)						601,000

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 [ 鯨ヶ沢-1 ]

所 在 : 西津軽郡鯨ヶ沢町大字舞戸町字西禿27番15  
 価 格 : 10,700円/㎡  
 位 置 : JR五能線「鯨ヶ沢」駅の北東方道路距離約740mに位置する。  
 価 格 時 点 : 令和5年1月1日  
 地 積 : 223㎡  
 供給処理施設 : 水道・下水  
 接 面 道 路 : 南側4m舗装町道  
 用途指定等 : 第1種住居地域(60・200)  
 地域の概要 : 一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域。

## 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







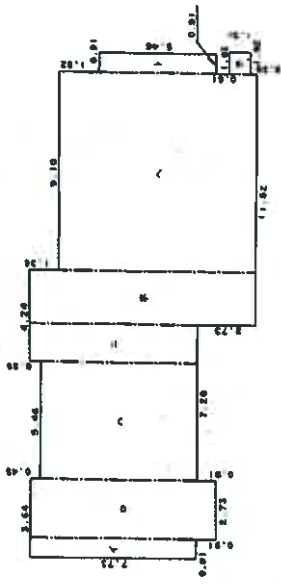
登記年月日：平成10年9月24日

各階平面図 0332813

建築物各階平面図

家屋番号	90-20
建築物の所在	西津軽郡鰺ヶ沢町大字舞戸町下田90番地20

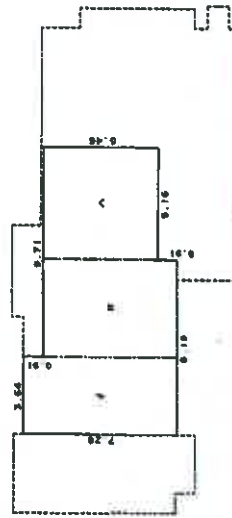
1 階



採積表

イ	7.73 X 0.91 =	7.0343
ロ	8.64 X 2.73 =	23.5872
ハ	7.28 X 5.46 =	39.7488
ニ	7.83 X 1.82 =	14.2506
ホ	10.56 X 2.42 =	25.5552
ヘ	9.20 X 9.10 =	83.7200
ト	5.46 X 0.91 =	4.9686
ナ	1.01 X 1.02 =	1.0302
計		199.8949
床面積		199.69 m <sup>2</sup>

2 階



採積表

イ	7.28 X 3.64 =	26.4992
ロ	6.37 X 4.55 =	28.9835
ハ	5.46 X 5.16 =	28.1736
計		83.6563
床面積		83.65 m <sup>2</sup>



物件2  
90番20

この図面はA3をA4に縮小しています。

(日測12)

(尺貫制)

作製者	申請人	縮尺	縮尺
		1/250	1/500

H. 10. 9. 24

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。  
 (青森地方裁判所五所川原支庁管轄)  
 令和5年11月9日 青森地方裁判所

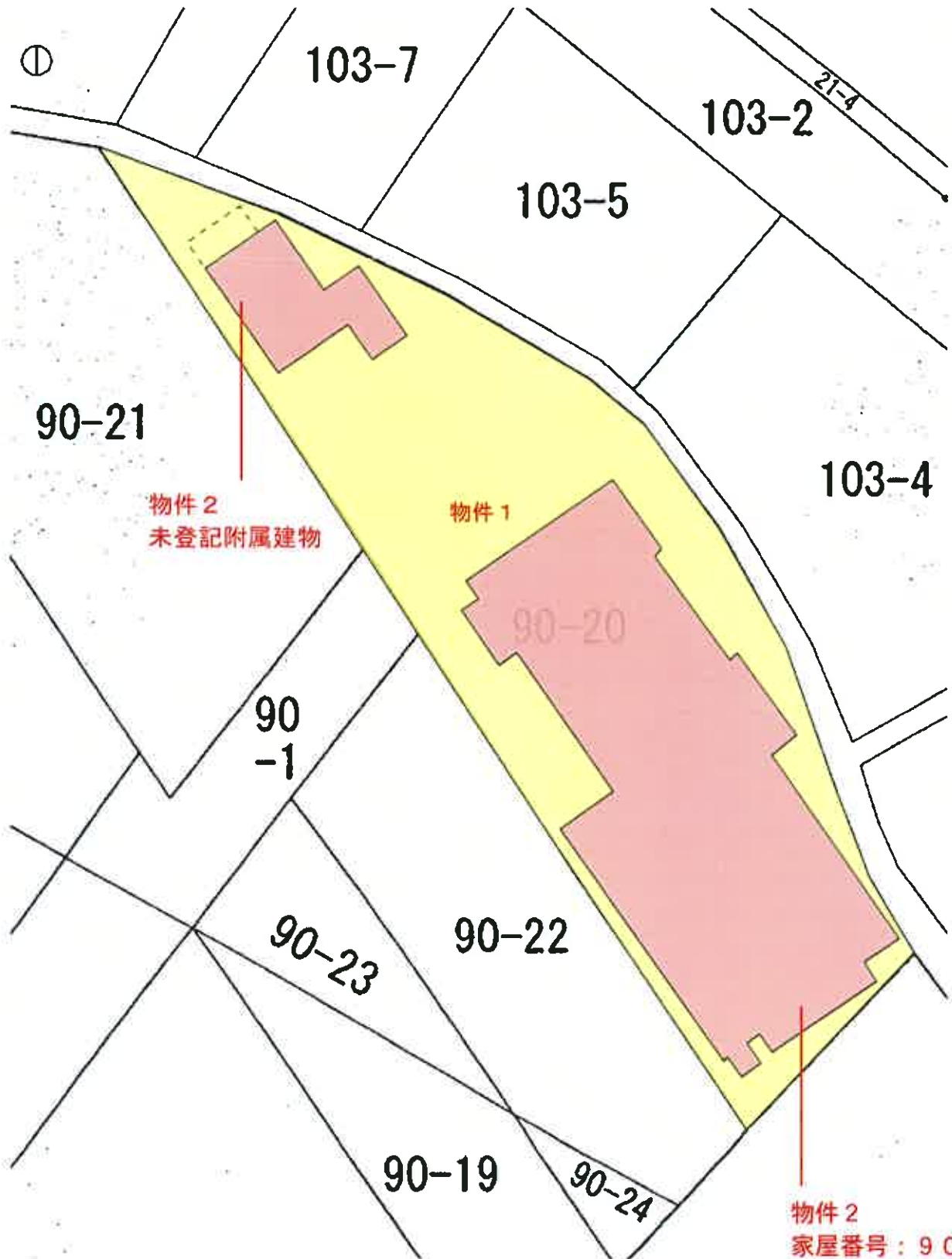
登記官

# 建物配置図

R5ヶ60



縮尺 1/250

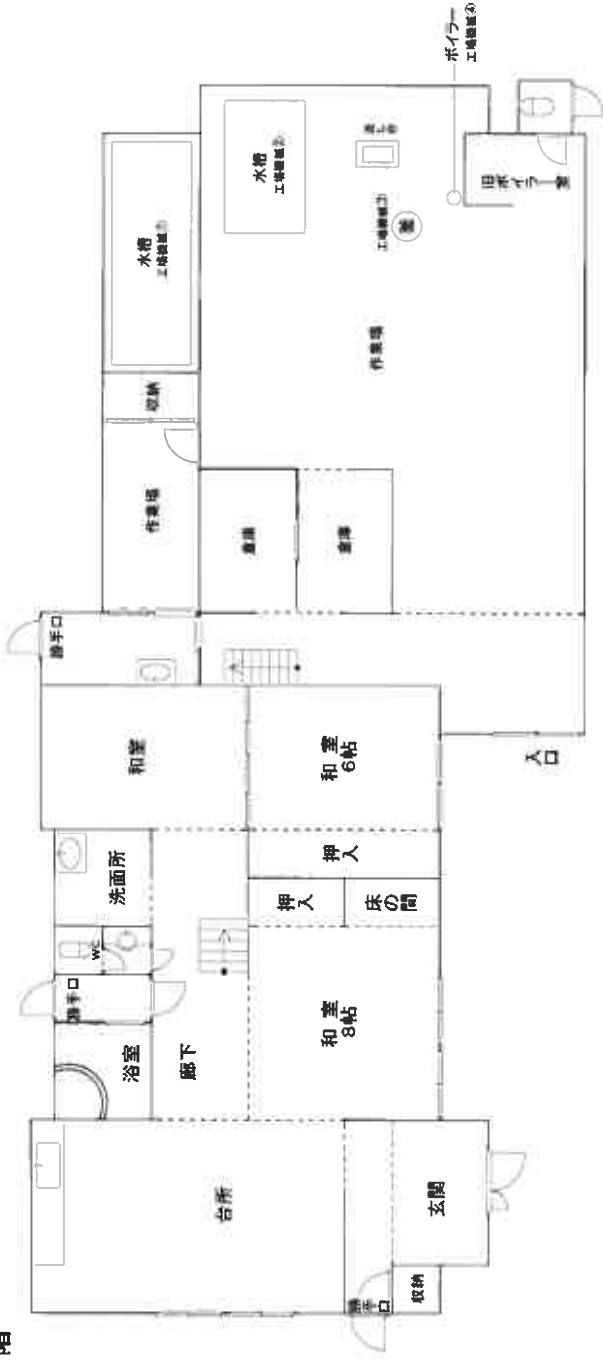




# 建物間取図

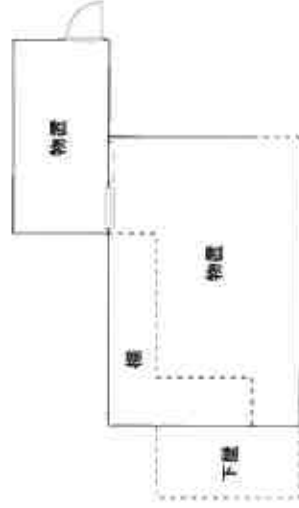
物件 2

1階



2階

未登記附属建物



この図面はA3をA4に縮小しています。