

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 5 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~3	1,854,000 1,483,200	一括	370,800	34,903	0
1	612,000				
2	702,000				
3	540,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 青森県つがる市柏広須藤枝
 地 番 48番5
 地 目 宅地
 地 積 851.18平方メートル
- 2 所 在 青森県つがる市柏広須藤枝48番地5
 家屋 番号 48番5の1
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 80.99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 1階 約215.40平方メートル
 2階 約61.30平方メートル
- 3 所 在 青森県つがる市柏広須藤枝48番地5
 家屋 番号 48番5の2
 種 類 作業場
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 92.82平方メートル
 (現況)
 種 類 倉庫
 構 造 木造一部土蔵、鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建



物件目録

床面積 1階 約129.40平方メートル
2階 約118.40平方メートル

所在 青森県つがる市柏広須藤枝48番地5、49番地5

(附属建物)

符号 1

種類 倉庫

構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 16.52平方メートル

(現況)

現存しない。

符号 2

種類 物置

構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 40.49平方メートル

(現況)

主たる建物と一体となっている。



物件明細書

令和 6年 3月13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1～3】

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

【物件番号3】

売却対象外の土地(地番49番5)の一部につき、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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 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

【物件番号1】

隣地(地番49番5)との境界が不明確である。

《 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 青森県つがる市柏広須藤枝
 地 番 48番5
 地 目 宅地
 地 積 851.18平方メートル
- 2 所 在 青森県つがる市柏広須藤枝48番地5
 家屋 番号 48番5の1
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 80.99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 1階 約215.40平方メートル
 2階 約61.30平方メートル
- 3 所 在 青森県つがる市柏広須藤枝48番地5
 家屋 番号 48番5の2
 種 類 作業場
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 92.82平方メートル
 (現況)
 種 類 倉庫
 構 造 木造一部土蔵、鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建



物件目録

床面積 1階 約129.40平方メートル
2階 約118.40平方メートル

所在 青森県つがる市柏広須藤枝48番地5、49番地5

(附属建物)

符号 1

種類 倉庫

構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 16.52平方メートル

(現況)

現存しない。

符号 2

種類 物置

構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 40.49平方メートル

(現況)

主たる建物と一体となっている。



令和 5年(又)第 43号
令和 6年 1月17日受理
令和 6年 2月29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 | 青森県つがる市柏広須藤枝 |
| | 地 番 | 48番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 851.18平方メートル |
| 2 | 所 在 | 青森県つがる市柏広須藤枝48番地5 |
| | 家屋 番号 | 48番5の1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 80.99平方メートル |
| 3 | 所 在 | 青森県つがる市柏広須藤枝48番地5 |
| | 家屋 番号 | 48番5の2 |
| | 種 類 | 作業場 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 92.82平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 16.52平方メートル |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 物置 |



物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 40.49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	<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															
建物	物件 2														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input checked="" type="checkbox"/> 構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積:1階約215.4平方メートル 2階約61.3平方メートル														
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;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <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 居宅 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															
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;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>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

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 type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input 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 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 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 3														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(■主たる建物 ■附属建物符号2) ■種類:倉庫 ■構造:木造一部土蔵、鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ■床面積:1階約129.4平方メートル 2階約118.4平方メートル														
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;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 倉庫 として使用している <input checked="" 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 type="checkbox"/> ない <input checked="" 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															
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;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>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

目的外土地の概況 (物件 3 関係)	
所 在	つがる市柏広須藤枝
地 番	49番5
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	2893平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 約39.3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	
■関係人(■債務者 (建物所有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input checked="" 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	平成27年 6月16日
最初の契約等	契約日 年 月 日
	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
更新の種類別	<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"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	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 (平成 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 <input type="checkbox"/> ある [<input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ()
そ の 他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input 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

その他の事項

- 1 接面する道路は市道である。
- 2 物件2は経年劣化がみられる。
- 3 物件3は主たる建物と附属建物符号2を曳家して現在の場所に建っている。2つの建物の間に造作して大幅に増改築している。同附属建物符号1は現存しない模様である。物件3は物件1(48-5)隣地(49-5)に跨がって建っている。
- 4 物件1と西側隣地(49番5)との境界は判然としないところがある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者	<p>(令和6年2月5日に聴取した)</p> <p>1 私は本件債務者兼所有者です。本件目的物件はいずれも私の所有です。</p> <p>2 本件目的物件はいずれも相続により私の所有になりました。物件2と物件3の増改築は父の代に行っているの、よく分からないところもあります。</p> <p>3 物件1の境界につき近隣とのトラブルはありません。</p> <p>4 物件2は元々昭和30年代にはあった居宅(東側部分)に、昭和43年頃に西側に2階建てで増改築したものです。雨漏りはありません。風呂のポイラーは故障して使用不能です。水洗トイレのタンクの調子も悪いです。物件2には私が居住しています。第三者の占有はありません。</p> <p>5 物件3は元々現在とは少し別の位置に建っていた主たる建物と附属建物符号2を昭和53年頃に曳家して現在の場所に移築して、周囲を囲むように増築しました。物件3の附属建物1と思われる建物はかつて物件1の西端の物件2の横にあったと記憶していますが、取り壊して現存しません。</p>
■債務者	<p>(令和6年2月16日に聴取した)</p> <p>1 本件目的物件3が相続ではなく保存登記になっているのは、相続の際に本件目的物件を私名義で相続登記しようとしたら、物件3が未登記のため保存登記したのかもしれない。相続や保存登記した平成27年頃は物件3は既に現在の状態になっていました。</p> <p>2 物件1の西側隣地(49番5)も私名義の畑です。14年前まではビニールハウスでミニトマト、露地でネギを作付けしていました。作付けを止めてからも3年位前までは耕耘機で土興しはしていました。</p> <p>3 物件3が物件1と隣地(49番5)に跨がって建っているようだと聞かされましたが、私が曳家した訳ではないのでよく分かりません。</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

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2～4枚目記載のとおり認定した。

(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	調査の場所等	調査の方法等
6年 1月17日 (水) 15:20-15:40	青森地方法務局	土地建物全部事項証明書等交付申請同受領
6年 1月25日 (木) 13:30-13:40	物件所在地	現場確認(全戸不在), 写真撮影
6年 1月26日 (金) : - :	当庁	現況調査期日通知
6年 2月 5日 (月) 11:00-12:30	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 2月16日 (金) 13:30-14:10	物件所在地	写真撮影, 簡易計測, 関係人から占有関係等聴取, 評価人同行
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 _____ を立ち合わせ, 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

イ 58-1 ハ 122-4 キ 60-5
 59-4 ニ 216-1 ケ 122-1

(座標値種別：図上測定)

-36622.373

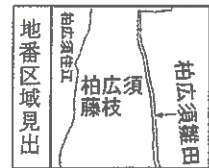
+88501.473

物件番号1



-36872.373 (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	つがる市柏広須藤枝			地番	48番5			
出縮力尺	1/1000	精度区分	乙一	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。

(青森地方務局五所川原支局管轄)

令和6年1月17日

青森地方務局

A3をA4に縮小

請求番号：13-1

登記官

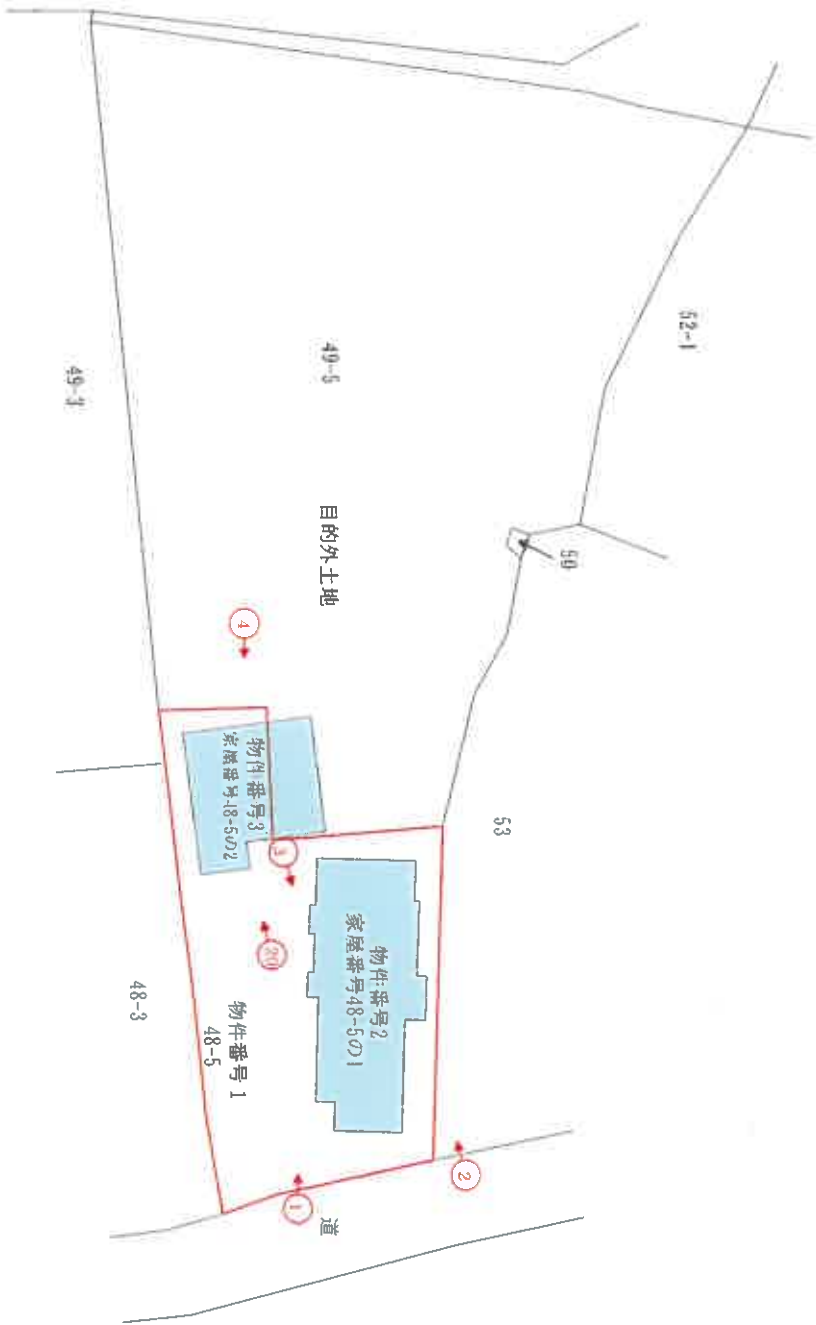
(1/1)

公用

(9 枚目)

土地建物位置関係図

物件番号 1～3



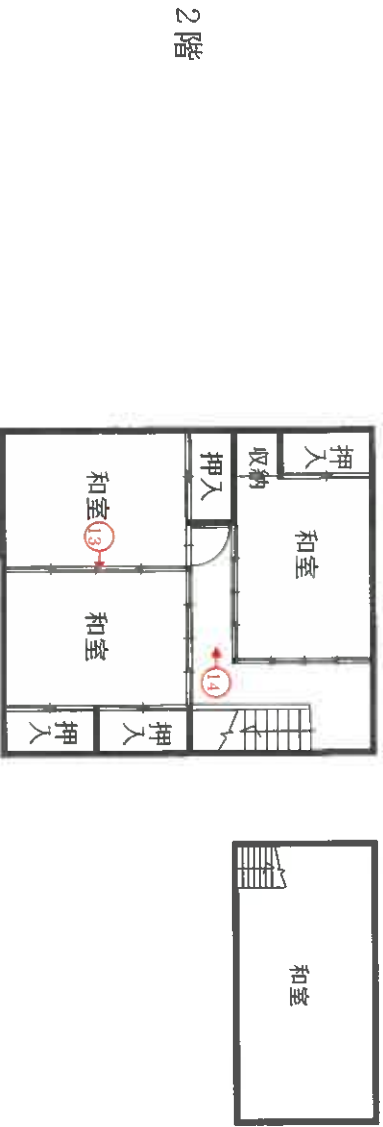
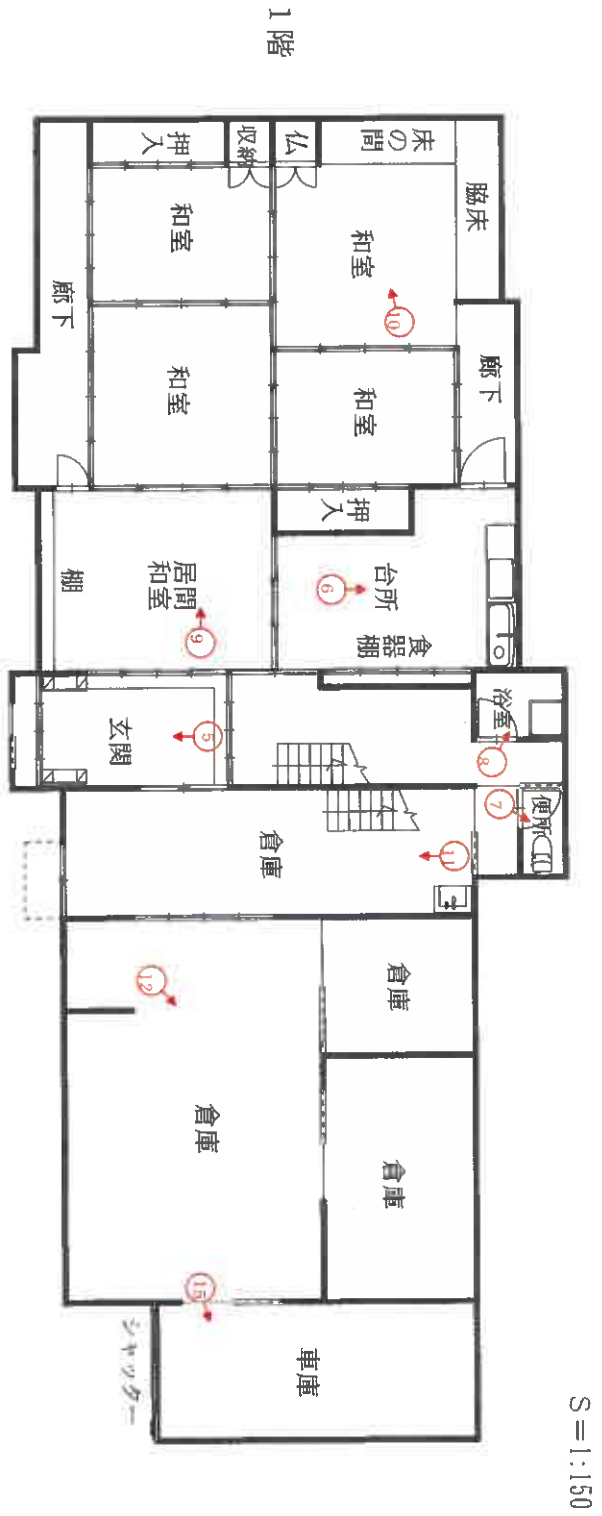
凡例 撮影地点・方向

A3をA4に縮小

(10 枚目)

(10 枚目)

建物間取図
物件番号2



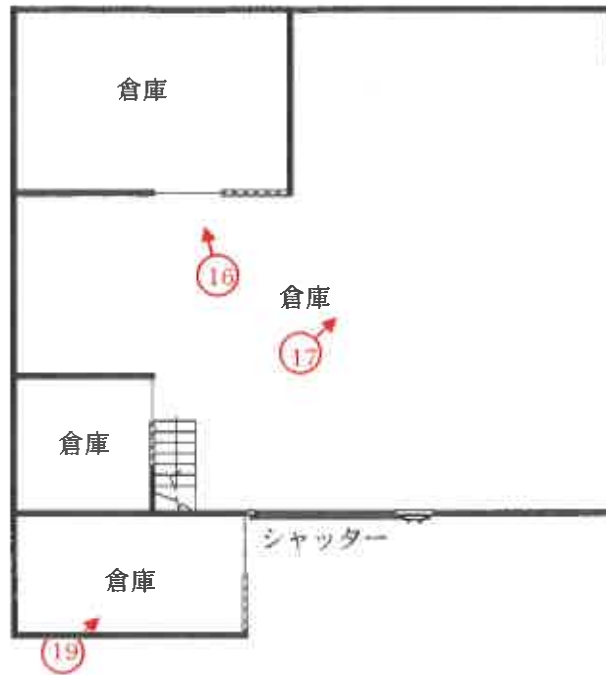
A3をA4に縮小

建物間取図

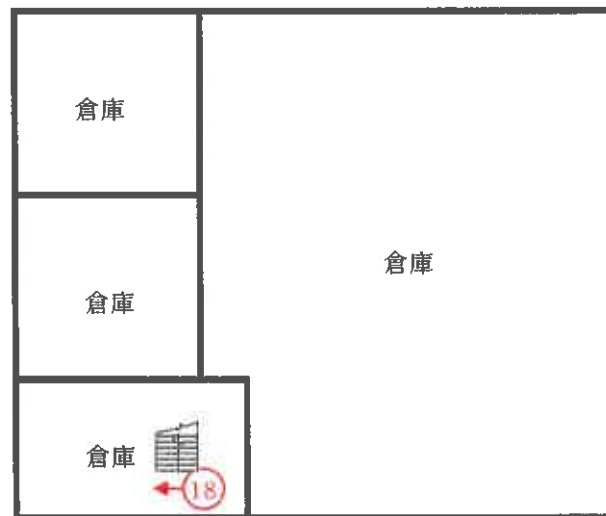
物件番号 3

S=1:150

1階



2階



写真番号 1



本件目的物件の状況

写真番号 2



物件 2

道路

写真番号 3



写真番号 4



写真番号5



物件2 玄関

写真番号6



物件2 台所

写真番号7



物件2 トイレ

写真番号8



物件2 浴室

写真番号9



物件2 居間和室

写真番号10



物件2 1階和室(北西側)

写真番号 1 1



物件 2 倉庫 (西側)

写真番号 1 2



物件 2 倉庫 (南東部)

写真番号13



物件2 2階和室 (南側2間続き)

写真番号14



物件2 2階廊下

写真番号15



物件2 1階車庫 (屋根が落ちている)

写真番号16

主たる建物部分



物件3 倉庫

写真番号17



物件3 車庫 (増築部分)

写真番号18



物件3 倉庫2階部分 (附属建物符号2部分)

写真番号19



物件3 倉庫 (1階東側)

写真番号20



物件3

物件1

物件2

副本

令和 5年 (又) 第 43 号
令和 6年 2月 5日 現地調査
令和 6年 2月 9日 現地調査
令和 6年 2月 16日 現地調査
令和 6年 3月 8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

佐藤 大

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 854, 000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 612, 000円
物件2(建物)	金 702, 000円
物件3(建物)	金 540, 000円

- 1 一括価格は、物件1、2、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の内訳価格は物件2、3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、3の内訳価格は当該土地利用権及び目的外土地の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	つがる市柏広須藤枝 48番5 宅地 851.18㎡	同左 同左 同左 同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	つがる市柏広須藤枝48番地5 48番5の1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 1階 80.99㎡ 2階 - 計 80.99㎡	同左 同左 同左 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 約 215.4㎡ 約 61.3㎡ 計 276.7㎡
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	つがる市柏広須藤枝48番地5 48番5の2 作業所 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 1階 92.82㎡ 2階 - 計 92.82㎡	つがる市柏広須藤枝48番地 5、49番地5 同左 倉庫 木造一部土蔵、鉄骨造亜鉛メ ッキ鋼板葺2階建 約 129.4㎡ 約 118.4㎡ 計 247.8㎡
附属 建物 2	所在 種類 構造 床面積	つがる市柏広須藤枝48番地5 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 1階 40.49㎡ 2階 - 計 40.49㎡	物件3と附属建物2は、現在の 位置に曳き家され一体となっ ている。上記現況の床面積 は、現地にて概測した物件3と 附属建物2の一体面積であ る。

<p>附属 建物 1</p>	<p>所 在 種 類 構 造 床 面 積</p>	<p>つがる市柏広須藤枝48番地5 倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 1階 16.52㎡ 2階 - 計 16.52㎡</p>	<p>現存しない。</p>
<p>番号</p>	<p>特 記 事 項</p>		
	<p>目的外土地の概要 所 在: つがる市柏広須藤枝 地 番: 49番5 地 目: 畑 地 積: 2893㎡</p>		

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「木造」駅の南東方・道路距離約1.8km (附属資料1位置図参照)	
付近の状況	物件を含む地域は、農家住宅と一般住宅が混在する住宅地域である。	
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	非線引都市計画区域 指定なし 70% 200% なし なし
画地条件	間口約20m・奥行約45m・地積851.18㎡の規模が大きい不整形地である。 道路との高低差は等高である。	
接面道路の状況	東側約9.5m、市道(桑野木田広須線)、舗装あり 建築基準法上:第42条1項1号道路	
土地の利用状況等	土地所有者が、物件2及び物件3の敷地として所有し、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(敷地内に引き込みがあり接続している)
特記事項	1. 目的外土地である西側隣地(49番5)と境界が判然としない。 2. 洪水想定浸水区域(浸水深0.5m未満)	

2 目的外土地の概況及び利用状況等

位置・交通	JR 五能線「木造」駅の南東方・道路距離約1.8km (附属資料1位置図参照)	
付近の状況	目的外土地を含む地域は、農家住宅と一般住宅が混在する住宅地域である。	
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	非線引都市計画区域 指定なし 70% 200% なし 農振法上の農用地区域に指定
画地条件	規模:2893㎡ 形状:不整形 東西:約70m 南北:約15~60m 接面道路との関係:無道路地	
自然的条件	地勢:ほぼ平坦 日照:普通 土壌の肥沃度:普通 耕作の難易:普通	
接面道路の状況	道路には接道していない。	
土地の利用状況等	本件債務者が物件3の敷地の一部として、使用占有している。	

特 記 事 項	<ol style="list-style-type: none">1. 物件3の当該土地に対する占有面積を約39.3㎡(机上概測、全体の約1.4%)と判断し、当該敷地部分を敷地利用権が及ぶ範囲とした。2. 洪水想定浸水区域(浸水深0.5～3.0m未満)
---------	--

3 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 昭和30年代前半頃新築 経過年数 69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、金属系サイディング外 内壁: 繊維壁外 天井: ボード外 床: コンクリート、フローリング、畳外 設備: 電気、給排水、衛生(水栓)外 (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目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 附属資料3建物間取図参照
品 等	劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者が居宅として使用している。
特 記 事 項	1. 所有者への聴取によると、物件2は元々昭和30年代にあった居宅(東側部分)に昭和43年頃に西側を2階建に増改築したとのことである。

	<ol style="list-style-type: none">2. 所有者への聴取によると、物件2の元々の居宅部分は昭和30年代前半に建築されたとのことであるため、本件においては昭和30年の3月に建築されたものとして査定を行っている。3. 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地調査を行った結果、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。
--	--

4 建物の概況及び利用状況等(物件3)

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) 不明 経過年数 不明 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: 金属系サイディング外 内壁: あらわし外 天井: あらわし外 床: コンクリート、板敷外 設備: 電気外 (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目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途 倉庫 間取り 附属資料3建物間取図参照
品 等	劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者が倉庫として使用している。
特記事項	1. 物件3は主たる建物と附属建物2を曳家して現在の場所に建っている。2つの建物の間には造作して、大幅に増改築

	<p>している。</p> <ol style="list-style-type: none">2. 物件3は隣地(49番5)に跨っている。3. 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地調査を行った結果、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。
--	---

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、目的外土地)
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	4,700	0.78	851.18	(1-0.5)	1,560,000
目的 外 土地	200	0.90	2893	(1-0.5)	260,000

〔 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)

○物件1

地価公示地 つがる-4

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 5,000\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{102.3}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{108} & \approx & 4,700\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇時点修正: 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: なし

◇地域格差: 街路条件-2%(幅員)
環境条件+10%(住環境)
各条件ごとの相乗積(各細項目総和)

○目的外土地

物件に類似する地価調査基準地等の設定がないため、取引事例、競落事例を参考に、収益性を考慮して査定した。

イ 個別格差:

○物件1

画地条件-22%(規模大、不整形)・・・相乗積による

○目的外土地

画地条件－10%(無道路地)

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、老朽化の程度等を考慮して査定した。

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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	182,000	276.7	0.015	755,000
3	100,000	247.8	0.03	743,000

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	69	0	0.5	0.03	0.015
3	不明	0	0.0	0.03	0.03

※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	1,560,000	0.53 0.47	0.3 0.3	法定地上権 法定地上権	248,000 220,000
目的 外 土地	260,000	0.014	0.3	法定地上権	1,000
合計					469,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲： 建物の延床面積の比率から、物件2の土地利用権が及ぶ範囲を物件1の53%と判断し、物件3の土地利用権が及ぶ範囲を物件1の47%と判断した。目的外土地については、目的外土地を実際に占有している建物の敷地面積に基づいて約1.4%とした。

ウ 土地利用権等割合： 物件1及び目的外土地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。

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	1,560,000	-468,000	/	(1-0.2)	(1-0.3)	612,000
2	755,000	+248,000		(1-0.0)	(1-0.3)	702,000

3	743,000	+221,000		(1-0.2)	(1-0.3)	540,000
一括価格 (合計)						1,850,000

ウ 占有減価修正: 減価なし

エ 市場性修正: 物件1と物件3 -20%(物件3の一部が目的外土地に越境していることによる市場性の減退を考慮した)

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 参考価格資料

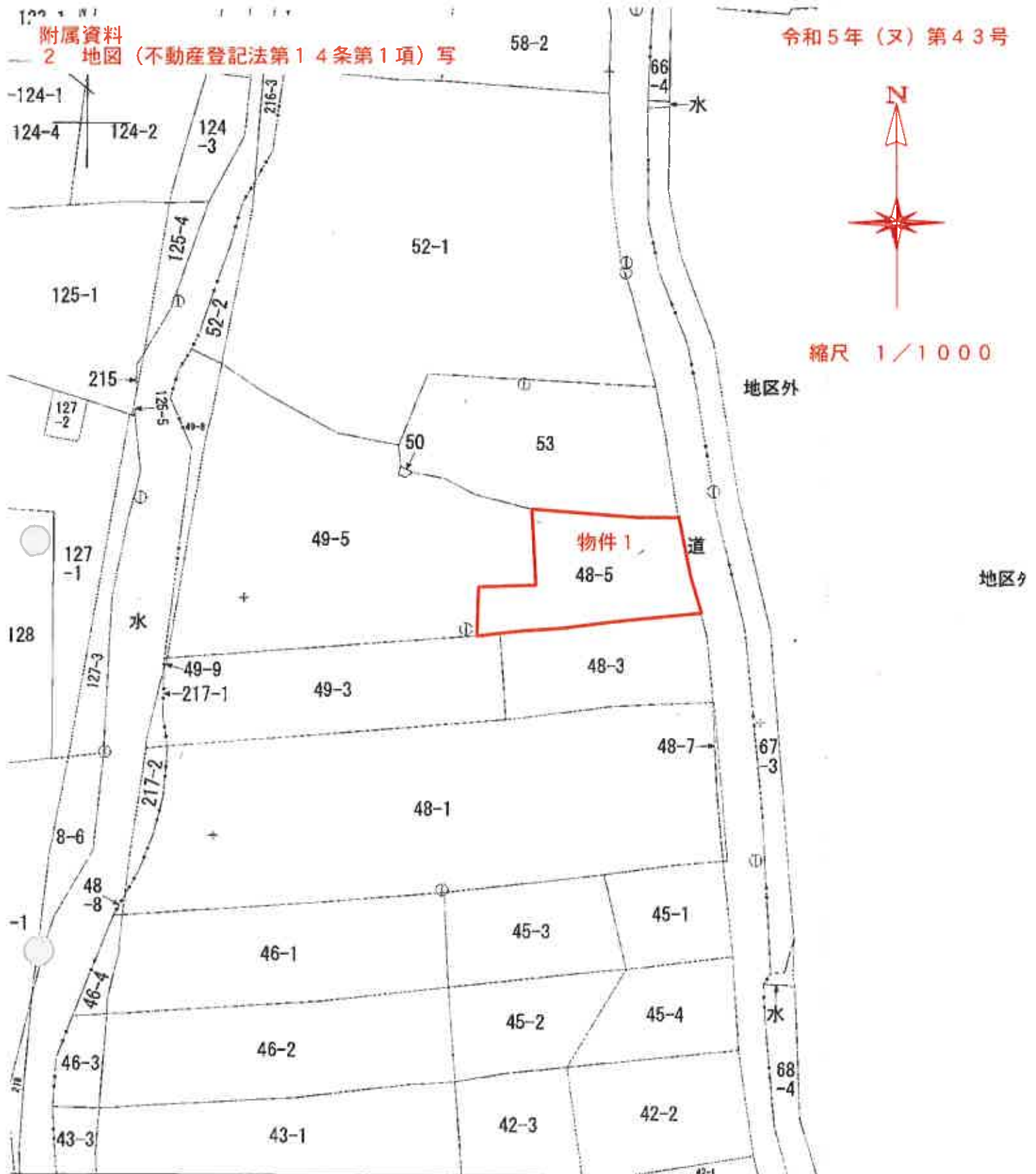
地価公示価格 つがる-4
 所 在： つがる市柏広須野宮72番1
 価 格： 5,000円/m²
 位 置： JR五能線「木造」駅から道路距離で南東方約1.6kmに位置する。
 価 格 時 点： 令和5年1月1日
 地 積： 899m²
 供給処理施設： 上水道、公共下水道
 接 面 街 路： 東側7m市道に接面
 用途指定等： 非線引都市計画区域、用途指定なし
 (指定建ぺい率70%、指定容積率200%)
 地 域 の 概 要： 農家住宅と一般住宅が混在する住宅地域

第7 附属資料の表示

- | | | |
|---|--------------------|-------|
| 1 | 位置図(国土地理院「地理院地図」) | ・・・1葉 |
| 2 | 地図(不動産登記法第14条第1項)写 | ・・・1葉 |
| 3 | 建物間取図 | ・・・2葉 |
| 4 | 建物配置図 | ・・・1葉 |

以 上



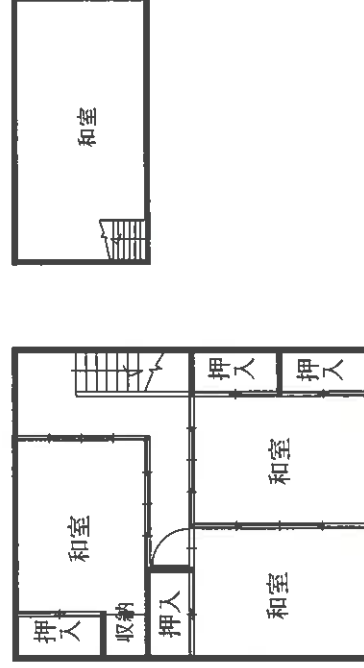
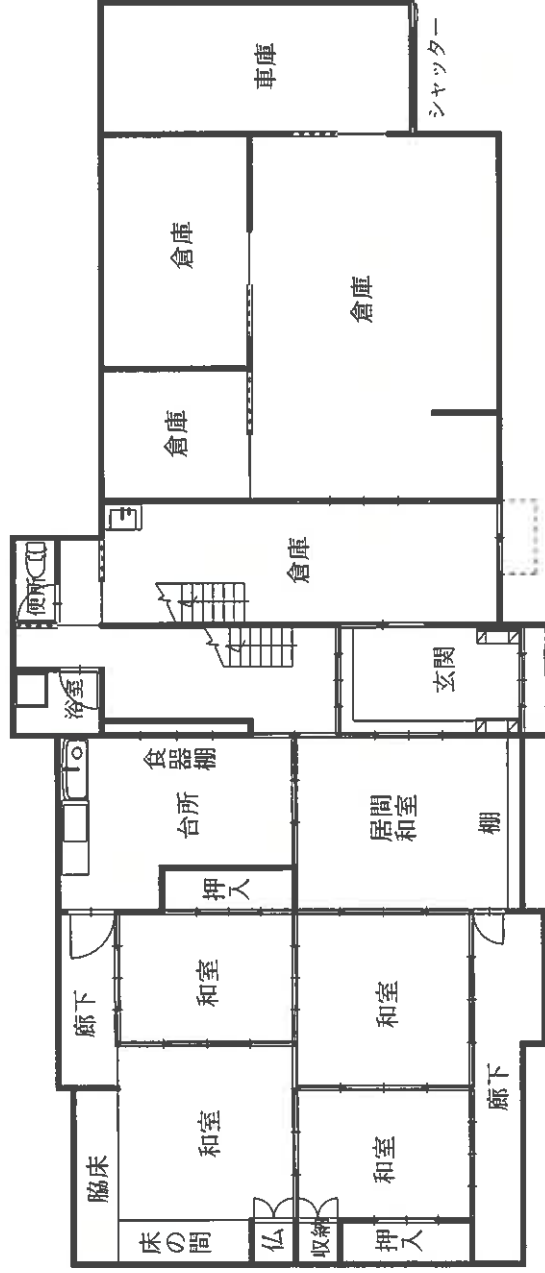


6872.373 (座標値種別：図上測定)

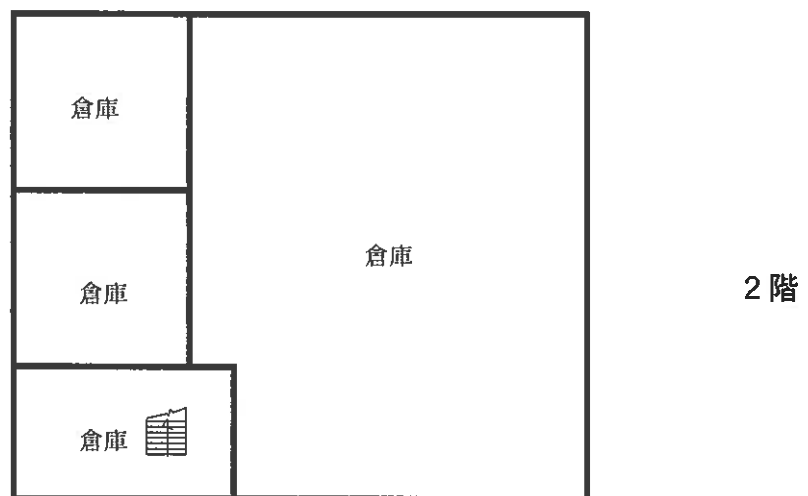
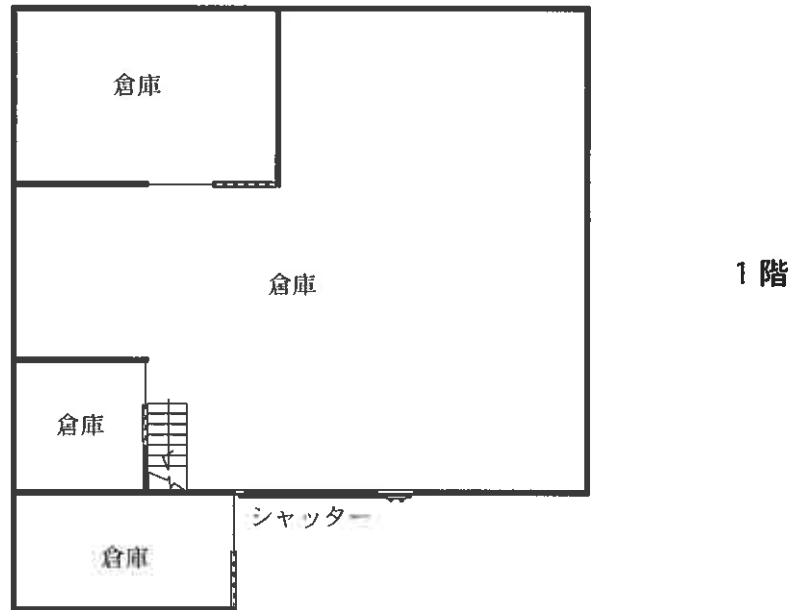
上交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ (touhokutaicheiyouuki2011.par) による修正がされています。

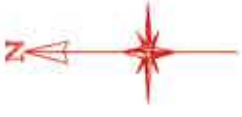
柏広須藤枝
地番区域見出

所在	つがる市柏広須藤枝	地番	48番5
----	-----------	----	------



A3用紙をA4用紙に縮小しています





縮尺 1/500



A3用紙をA4用紙に縮小しています