

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 24 日

青森地方裁判所第2民事部

裁判所書記官 内空閑 英 敏

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 7 年 5 月 13 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 5 月 20 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 22 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 7 年 6 月 11 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 7 年 5 月 23 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 5 月 26 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 4 月 24 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, 2	69,000 55,200	一括	13,800	15,344	0
1	17,000				
2	52,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 青森県西津軽郡深浦町大字岩崎字脇ノ沢
 地 番 18 番 1
 地 目 宅地
 地 積 331.51 平方メートル

- 2 所 在 青森県西津軽郡深浦町大字岩崎字脇ノ沢 18 番地 1
 家屋 番号 18 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 101.54 平方メートル
 2 階 38.09 平方メートル
 (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 9.93 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6 年 1 月 17 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 2】

本件建物と接合している現況調査報告書記載の工作物 1 につき、売却対象外土地（地番 13 番 10、所有者 B）の一部を占有（占有権限は不明）している。

《 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 | 青森県西津軽郡深浦町大字岩崎字脇ノ沢 |
| | 地 番 | 18 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 331.51 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|---------------------------------------|
| 2 | 所 在 | 青森県西津軽郡深浦町大字岩崎字脇ノ沢 18 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 18 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 101.54 平方メートル
2 階 38.09 平方メートル |
- (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 9.93 平方メートル |



令和 5 年（ヌ）第 38 号
令和 5 年 12 月 1 日 受理
令和 6 年 1 月 11 日 提出
（評価人 佐藤 大）

現況調査報告書

青森地方裁判所

金岡 隆（印）

（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 青森県西津軽郡深浦町大字岩崎字脇ノ沢
 地 番 1 8 番 1
 地 目 宅地
 地 積 3 3 1 . 5 1 平方メートル

- 2 所 在 青森県西津軽郡深浦町大字岩崎字脇ノ沢 1 8 番地 1
 家屋 番号 1 8 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 0 1 . 5 4 平方メートル
 2 階 3 8 . 0 9 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 ☐ 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。 ☐ 「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			
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 : } 別紙「その他の事項」の ☒ 1 のとおり		
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			
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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件 2 関係)			
所 在	西津軽郡深浦町大字岩崎字脇ノ沢		
地 番	1 3 番 1 0		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	206.44 平方メートル (☐ 全部 ☒ 工作物越境部分)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (B)		
そ の 他 の 事 項			
☐ 関係人 (☐ (建物所有者)) の陳述) / ☐ 提示文書 () の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐ 不明		
占 有 開 始 時 期	(不明) 年 月 日		
最 初 の 契 約 日	(不明) 年 月 日		
契 約 等 期 間	(不明) 年 月 日 から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
更 新 の 種 別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現 在 の 契 約 等 期 間	年 月 日 から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
契 約 等 貸 主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()		
当 事 者 借 主	☐ 建物所有者 ☐ 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	☐ ない ☐ ある (金 円 分 まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (令和 年 月 日 現在 金 円)		
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☐ ない 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他			
執 行 官 の 意 見	☐ 上記のとおり ☒ 「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

そ の 他 の 事 項

- 1 建物物件2の「物件目録にない附属建物」欄について
種 類 : 物置
構 造 : 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 : 約 9.93 m² (未登記、建築年:不明)
- 2 工作物1の南西側の一部分が、目的外土地に越境している(土地建物位置関係図参照)。
- 3 未登記附属建物については、入口が閉ざされており、立入調査できなかった。
- 4 評価人佐藤大の調査によると、本件物件の西側に接面している道路は、町道脇ノ沢線とのことである。

(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	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ A (債務者)	(令和5年12月25日に聴取した。) 1 本件物件は、私の居宅等として使用しています。 2 本物件の取得時期等については、公簿記載のとおりだと思います。 3 本件物件については、父から相続しただけなので、詳しいことは私には分かりません。 4 南東側の未登記附属建物は、私の物置として使用しています。 5 工作物1は、私の車庫として、工作物2は、私が相続した物置ではありますが、使用はしていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

執 行 官 の 意 見

- 本件については、当職及び評価人佐藤大の調査結果並びに関係人の陳述等に照らし、2～5枚目のとおりであるとする。

なお、債務者の目的外土地に対する占有権原については、債務者から聴取できず、また、当職より目的外土地所有者に対し、12月27日付けで「占有関係等照会書」と題する照会書を送付したものの、「あて所に尋ねあたりません」との理由で照会書が返戻されたことから、不明である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過

調査の日時	調査の場所	調査の方法等
5 年 12 月 4 日 (月) : - :	債務者住所地	現況調査期日等通知書送付
5 年 12 月 4 日 (月) : - :	青森地方法務局	土地建物登記事項証明書等請求、同受領
5 年 12 月 4 日 (月) : - :	深浦町役場	民事執行法第 5 7 条第 4 項請求
5 年 12 月 7 日 (木) 11 : 30 - 11 : 45	物件所在地	現場確認、写真撮影、関係人から占有関係等聴取
5 年 12 月 25 日 (月) 12 : 45 - 14 : 00	同上	写真撮影、簡易計測、間取等調査、占有者から占有関係等聴取、評価人同行
5 年 12 月 27 日 (木) : - :	目的外土地所有者住所地	占有関係等照会書送付 (1 月 4 日「あて所に尋ねあたりません」との理由で返戻される。)
6 年 1 月 4 日 (木) 11 : 10 - 11 : 30	物件所在地	目的外土地調査

(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。

1

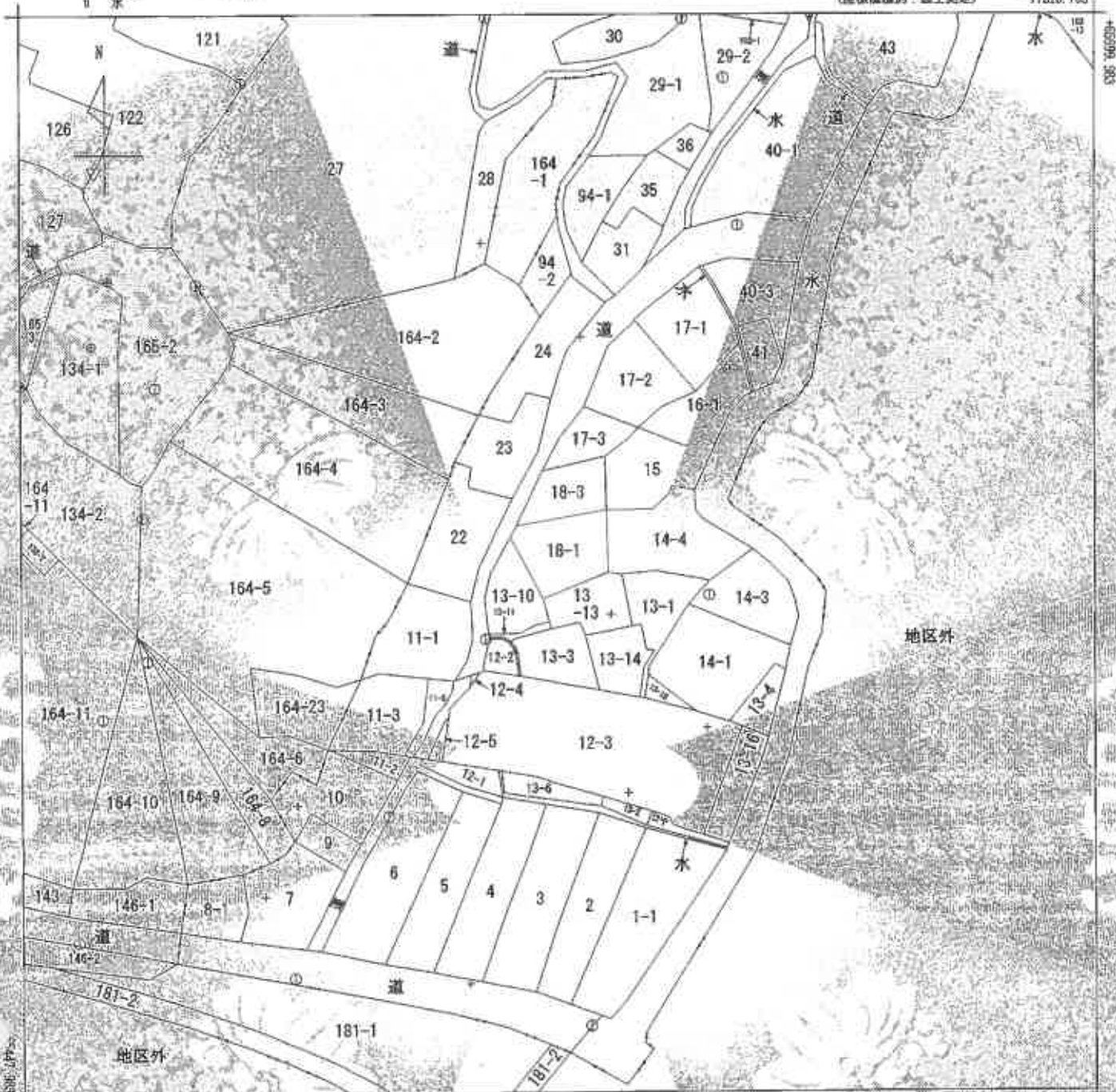
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
6 年 1 月 5 日 (金) : - :	青森地方法務局	目的外土地上の建物調査
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



-77466.703

(座標値推定：地上測定)

(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(rouhokutaiheiyosokki2011.par)による修正がされています。



大字岩崎字
敷ノ原

請求 部	所 在	西津軽郡深浦町大字岩崎字敷ノ原				地 番	18番1		
出 力 縮 小	1/1000	精 度 区 分	乙二	座標系 番号又は 記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		
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。

A3をA4に縮小

(青森地方方法務局五所川原支局管轄)

令和5年12月4日

青森地方方法務局

登記官

請求番号：2-1

(1/1)

(9 枚目)

公用

これは図面が図解を要する図表の一種である。

(臺灣地方建設局五所川康文島管理)

李星の著書目録

李聯奎先生遺墨

2002年

10 枚目

0170739

地種測點

一西角爲界之樹林

縮尺1000分の1

三 斜法による面積計算表

地番	経度	高さ	倍面積	地積(M ²)
18-3	25.40	6.00	9.40	203,2800

$$\textcircled{A} 534 \cdot 79 \text{ m} = \textcircled{B} 203 \cdot 2800 = \textcircled{A} 331 \cdot 5100$$

④ 331.51.4

查

1940.58年11月6日作(星)

1997

100

1250

A 3をA 4に縮小

請求番号: 2-2

(10枚目)

0350271

各階平面図

面图
面图
平面图
各层剖面图

18番 /

平 華 311 06

西寧行都魯斯村大字岩端字路ノ沢ノ8番地ノ

建築物の所在

／階平面図



天	元	上	二	床面積 (㎡)
①	6.37	5.46		34.7802
②	5.46	1.82		9.9372
③	2.73	7.58		20.6934
④	1.82	8.64		15.7248
⑤	1.82	8.19		14.9058
⑥	1.21	4.55		5.5055
合 計				101.5469

/ 临床面诊 /

2 階平面図



	たて	よこ	床面積 (㎡)
①	4.55	1.82	8.2810
②	5.46	5.46	29.8115
		合 計	38.0925

2 睡床面積



(出庫報告)

《吐蕃語》

作毀者

插尺 1/250

申請人

船尺 / 500

562 p. 8

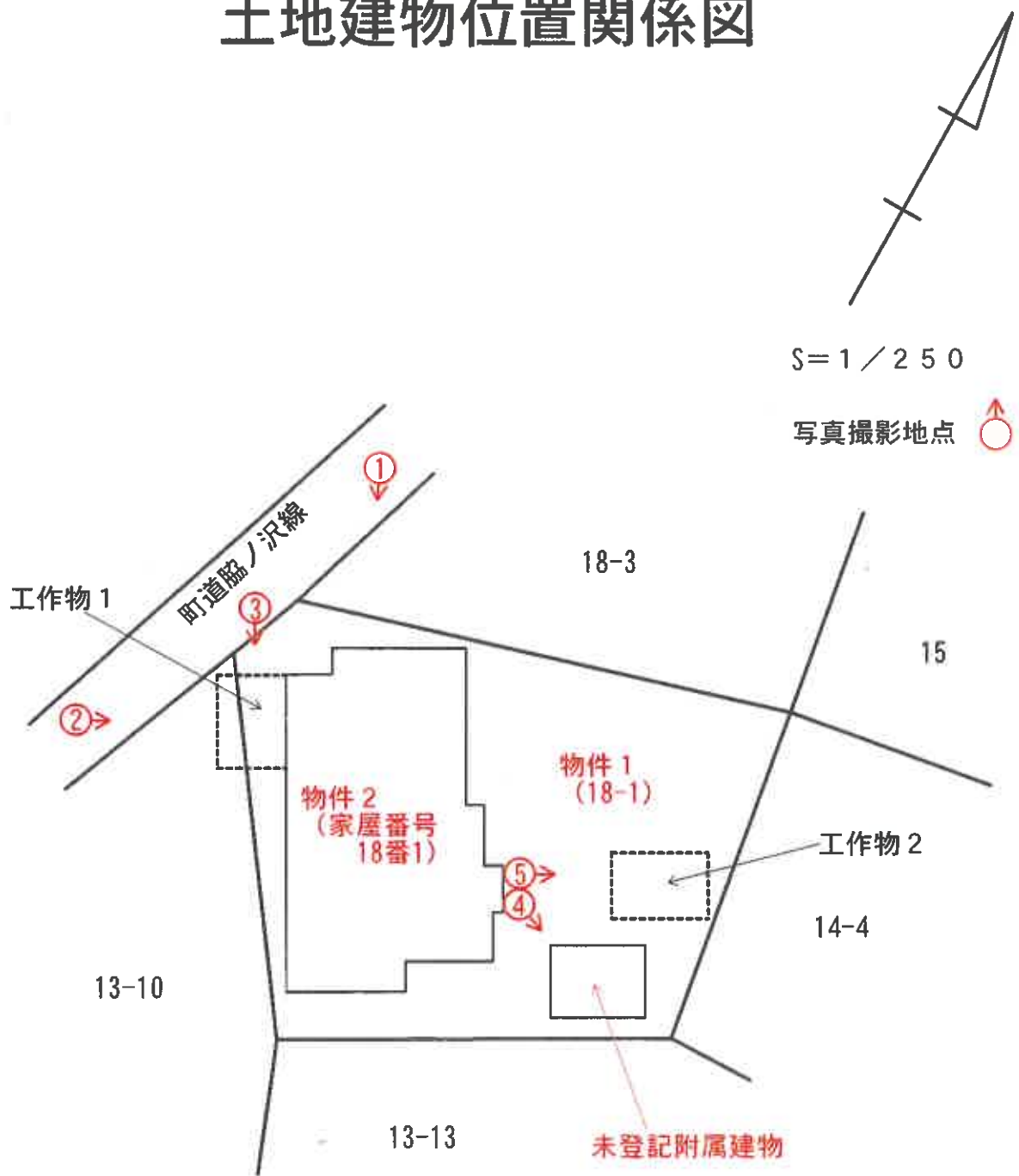
A3をA4に縮小

圖文彙編：2-3

(11 枚目)

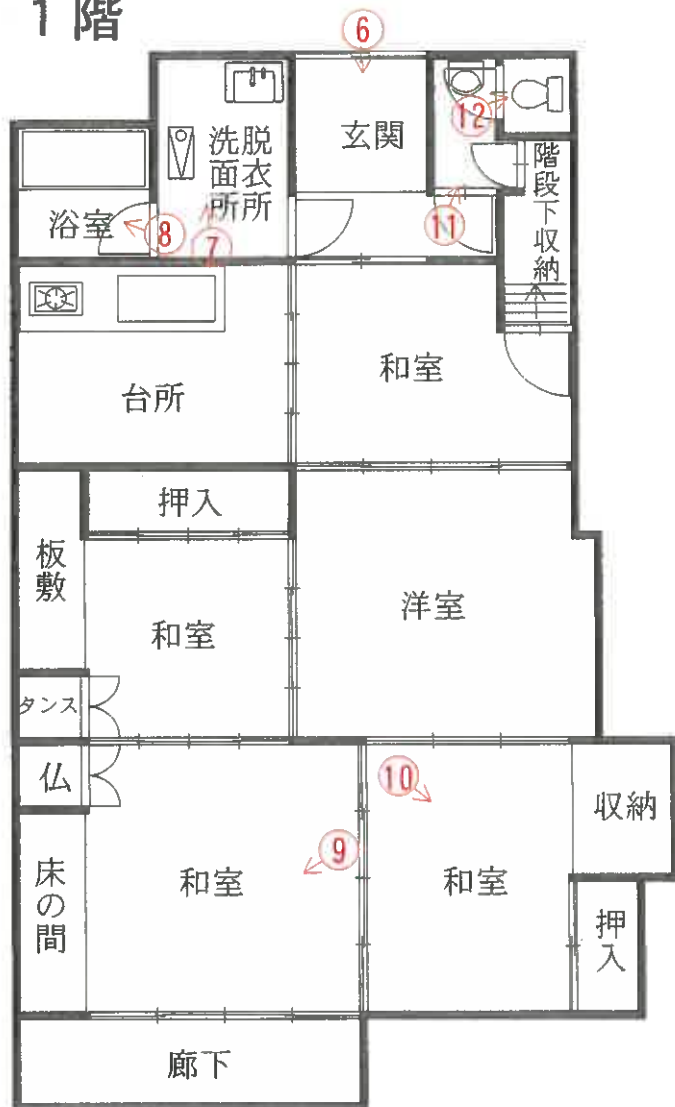
(11 枚目)

土地建物位置関係図



間 取 図 (物件 2)

1 階



未登記附属建物



2 階



写真撮影地点



写真番号 1



物件 2

写真番号 2



物件 1

物件 2

写真番号 3



物件 2

物件 1

工作物 1

写真番号 4



物件 1

未登記附属建物

写真番号 5



物件 1

工作物 2

未登記附属建物

写真番号 6



物件 2

写真番号 7



物件 2

写真番号 8



物件 2

写真番号 9



物件 2

写真番号 10



物件 2

写真番号 1 1



物件 2

写真番号 1 2



物件 2

写真番号 1 3



物件 2

写真番号 1 4



物件 2

副本

令和5年（ヌ）第 38号
令和5年 12月25日 現地調査
令和6年 1月10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 381, 000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 91, 000円
物件2(建物)	金 290, 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の内訳価格は物件2建物の土地利用権等付建物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 番 地 目 地 積	西津軽郡深浦町大字岩崎字 脇ノ沢 18番1 宅地 331.51m ²	同左 同左 同左 同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	西津軽郡深浦町大字岩崎字 脇ノ沢18番地1 18番1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 101.54m ² 2階 38.09m ² 計 139.63m ²	同左 同左 同左 同左 同左 同左
未 登 記 附 属 建 物	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	- - - -	西津軽郡深浦町大字岩崎字 脇ノ沢18番地1 - 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約9.93m ²
番号	特 記 事 項		
	目的外土地の概要 所 在: 西津軽郡深浦町大字岩崎字脇ノ沢 地 番: 13番10 地 目: 宅地 地 積: 206.44m ² 所有者: B		

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「陸奥岩崎」駅の北西方・道路距離約650m (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、国道背後の狹隘道路沿いに小規模な一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域である。	
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 - - - なし 土砂災害警戒区域に該当
画 地 条 件	間口約3m・奥行約24m・地積331.51㎡の不整形地。 道路との高低差は等高。	
接面道路の状況	北西側約3.5m、町道(脇ノ沢線)、舗装有り 建築基準法上の扱い: 都市計画区域外であるため同法第42条はの規定は非適用	
土地の 利用状況等	建物所有者が、物件2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 (但し、敷地内に引き込みはあるが接続していない)	
特 記 事 項	1. 洪水想定浸水区域(浸水深0.0m～0.3m) 2. 未登記附属建物の概要は以下のとおりである。 所在: 西津軽郡深浦町大字岩崎字脇ノ沢18番地1	

	家屋番号:なし(未登記) 種類:物置 構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 建築年月日:不明 床面積:約9.93㎡(概測) 所有者:A 3. 土地の東部に工作物2(物置)が設置されている。
--	--

2 目的外土地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	JR五能線「陸奥岩崎」駅の北西方・道路距離約640m (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、国道背後の狭隘道路沿いに小規模な一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域である。	
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 - - - なし 土砂災害警戒区域に該当
画 地 条 件	間口約23m・奥行約15m・地積206.44㎡の不整形地。	
接面道路の状況	北西側約3.5m、町道(脇ノ沢線)、舗装有り 建築基準法上の扱い: 都市計画区域外であるため同法第42条の規定は非適用	
土地の 利用状況等	建物所有者が物件2の西側工作物1の敷地の一部として、使用占有している。	
供 給 処 理 施 設	上水道 あ り (但し、敷地内に引き込まれているか否か井戸水を使用しているか否かは不明である) ガス配管 な し 下水道 あ り (但し、敷地内に引き込まれているか否かは不明である)	

特 記 事 項	1. 洪水想定浸水区域(浸水深0.0m～0.3m) 2. 物件2の当該土地に対する占有面積を約3.7㎡(机上概測、全体の約1.8%)と判断し、当該敷地部分を敷地利用権が及ぶ範囲とした。
---------	--

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(登記記載) 昭和37年5月3日新築 経過年数 62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: 窯業サイディング外 内 壁: クロス外 天 井: ジプトーン、ボード外 床 : 畳、フローリング 設 備: 電気、給排水、浴室、衛生(汲み取り式) (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5建物間取図参照
品 等	劣る
保守管理の状態	日常的な清掃等がなされておらず、内装の汚れが著しく、非常に劣る。
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. 建物西側の工作物(車庫)が、目的外土地に越境して設置

	されている。 2. 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)

目的土地及び目的外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	2,000	0.67	331.51	(1-0.5)	222,000
目的 外 土地	2,000	0.85	206.44	(1-0.5)	175,000

〔 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

地価調査基準地 深浦(県)ー5

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 2,800\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{98.3}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{138} & \div & 2,000\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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: 概ね標準的画地であるため補正はない

◇地域格差: 街路条件+5.5%(幅員、系統及び連続性)
交通接近条件-1%(町中心部への接近性)
環境条件+32%(住環境)
各条件ごとの相乗積(各細項目総和)

○目的外土地

地価調査基準地 深浦(県)ー5

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 2,800\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{98.3}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{138} & \div & 2,000\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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: 概ね標準的画地であるため補正はない

◇地域格差: 街路条件+5.5%(幅員、系統及び連続性)
交通接近条件-1%(町中心部への接近性)
環境条件+32%(住環境)
各条件ごとの相乗積(各細項目総和)

イ 個別格差

○物件1

画地条件－33%（規模、奥行長大、間口狭小）
以上、相乗積による

○目的外土地

画地条件－15%（形状）
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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	182,000	139.63	0.015	381,000

なお、未登記附属建物(物置)、工作物1(車庫)、工作物2(物置)は、規模や資材等を考慮し、市場価値はないと判断した。

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	62	0	0.5	0.03	0.015

※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	222, 000	1. 00	0. 35	法定地上権	78, 000
目的 外 土地	175, 000	0. 018	0. 1	敷地占有利益	1, 000
合計					79, 000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲： 物件1については全範囲と判断した。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工作物1の敷地面積に基づいて約1. 8%とした。

ウ 土地利用権等割合： 土地利用権を敷地占有利益と判定し、敷地占有利益割合を本件建付地価格の10%と判断した。

目的外土地の土地利用権等価格については、千円未満を切り上げとし、1, 000円とした。

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	222, 000	-78, 000		(1-0.1)	(1-0.3)	91, 000
2	381, 000	+79, 000		(1-0.1)	(1-0.3)	290, 000
一括価格 (合計)						381, 000

- ウ 占有減価修正: 減価なし
- エ 市場性修正: 土地建物ともに－10%(物件2の工作物(車庫)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

地価調査価格 深浦(県)ー5
 所 在 : 西津軽郡深浦町大字岩崎字玉坂5番
 価 格 : 2,800円/㎡
 位 置 : JR五能線「陸奥岩崎」駅から道路距離で北西方約950mに位置する。
 価 格 時 点 : 令和5年7月1日
 地 積 : 343㎡
 供給処理施設 : 上水道、公共下水道
 接 面 街 路 : 北側5m県道、東側側道に接面
 用途指定等 : 都市計画区域外
 地域の概要 : 小規模な一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

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 地積測量図写 | ・・・1葉 |
| 4 建物図面及び各階平面図写 | ・・・1葉 |
| 5 建物間取図 | ・・・1葉 |
| 6 建物配置図 | ・・・1葉 |

以 上

1 位置図(出所:国土地理院「地理院地図」)



2 地図 (不動産登記法第14条第1項) 写

令和5年(又)第38号

縮尺 1/1,000

地区外

地区外

03

(座標值種別：四上測定)

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

大平山

登記年月日：昭和58年11月6日

これは図面に記載されている内容を正確に忠実に写したものである。
(登録地方法務局五洲川原支店管理)
令和5年7月10日 東京地裁第10部

0170739

地積測量図

地番	18-1 18-3 18-1
土地の所在	西宮市西宮区西宮大字岩崎字屋敷 西宮区役所管内

全図

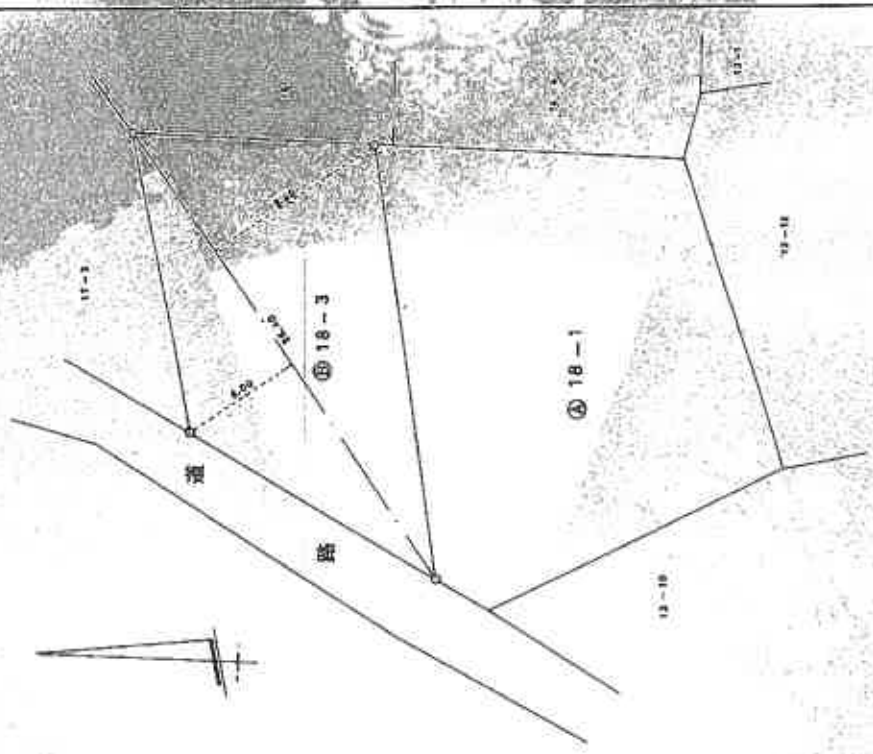
縮尺1/1000分の1



三斜法による面積計算表

地番	底辺	高さ	倍面積	地積(M ²)
18-3	26.40	6.00	9.40	406.5600
18-1				203.2800

$\textcircled{A} 534.79 \text{ 坪}$ $\textcircled{B} 203.2800 - \textcircled{A} 331.5100$
 $\textcircled{C} 331.51 \text{ 坪}$



縮尺 1/250

申請人

昭和58年11月6日(作製)

作製者

A3用紙をA1用紙に縮小しています

登記年月日：昭和57年9月8日

これは図面に記載されている内容と証明し、公衆に示す。
(河津地方延焼防止所川原支局管理)
令和5年7月10日 東京法務局

0350271

各階平面図

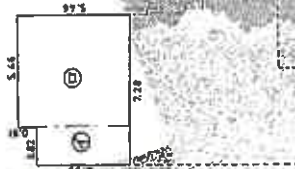
1階平面図



各階床面積

用途	延床面積 (㎡)
①	6.37
②	5.46
③	1.82
④	2.73
⑤	7.58
⑥	1.82
⑦	8.64
⑧	1.82
⑨	8.19
⑩	1.21
合計	50.55

2階平面図



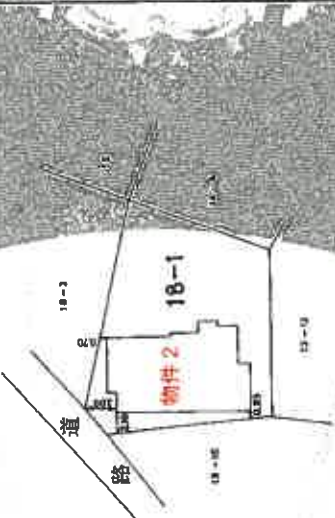
2階床面積

用途	延床面積 (㎡)
①	4.55
②	1.82
③	5.46
合計	11.83

建物各階平面図

家屋番号	番地
建物番号	番地の所在

西武鉄道大宮駅南口駅前ビル / 大宮市大宮区大宮



(北)

縮尺 1/500

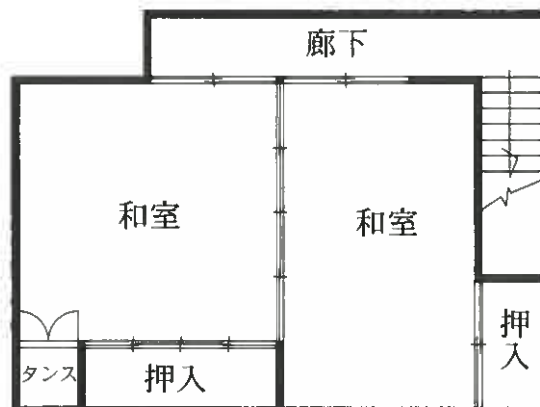
縮尺 1/250

作製者

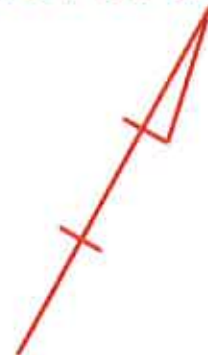
地図整理番号：U54924

13用紙をA4用紙に縮小しています

主である建物 2 階



未登記附属建物



縮尺 1/250

