

## 期間入札の公告

令和 8年 1月27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 3月 3日 午前 8時30分から 令和 8年 3月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月17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 4月 8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 3月18日 午前 9時00分から 令和 8年 3月19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 1月27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 7 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	1, 902, 000 1, 521, 600	一括	380, 400	44, 209	0
1	881, 000				
2	1, 021, 000				
備考	規則 30 条の 3 による変更				



## 物件目録

- 1 所 在 黒石市緑ヶ丘  
地 番 70番6  
地 目 宅地  
地 積 330.60平方メートル
- 2 所 在 黒石市緑ヶ丘70番地6  
家屋 番号 70番6  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 90.26平方メートル  
2階 52.17平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 車庫・物置  
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 約32.29平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年 8月 27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 2】

本件所有者が占有している。

【物件番号 1】

売却対象外建物 (未登記) の一部が本件土地上に存在する。

---

---

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 黒石市緑ヶ丘  
地 番 70番6  
地 目 宅地  
地 積 330.60平方メートル
- 2 所 在 黒石市緑ヶ丘70番地6  
家屋 番号 70番6  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 90.26平方メートル  
2階 52.17平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 車庫・物置  
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 約32.29平方メートル



令和 7 年（ケ）第 14 号  
令和 7 年 7 月 18 日 受理  
令和 7 年 8 月 22 日 提出  
（評価人 森 政 浩）

# 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   | 黒石市緑ヶ丘                           |
|   | 地 番   | 70番6                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 330.60平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 黒石市緑ヶ丘70番地6                      |
|   | 家屋 番号 | 70番6                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 90.26平方メートル<br>2階 52.17平方メートル |





( 目的外建物用 〈 単独 〉 )

目的外建物の概況 ( 物件 1 関係 )	
所 在	黒石市緑ヶ丘 70 番 6、同 70 番 1、同 70 番 5
家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない ( 未登記 ) <input type="checkbox"/>
種 類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構 造	木造垂鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床面積 ( 概略 )	約 38.09 平方メートル
所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 平成 18 年頃 <input type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 ( D ) <input type="checkbox"/> 不明
そ の 他 の 事 項	目的外建物は物件 2 建物と目的外建物の玄関部分が接続しており、一部 ( 約 3.31 平方メートル ) が物件 1 土地にかかっている。

(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
<p>■ A (債務者兼所有者)</p>	<p>1 物件1, 2は私の居宅として使用しています。私以外の者が使っている部分はありません。</p> <p>2 物件2建物と目的外建物が接続された事情は、私の母Cと目的外建物の所有者Dさんが兄妹の関係にあり、Cが高齢となったDさんの面倒を見ることになって、Dさんが目的外建物を建てて物件2建物とくっつけたということです。接続部分は目的外建物所有者において撤去すべきものと考えます。</p> <p>3 物件2建物の横に車庫兼物置がありますが、これは10年位前に私が建てた物です。</p>
<p>■ B (目的外建物所有者)</p>	<p>1 私は物件2建物と接続している目的外建物の所有者です。相続により取得しました。</p> <p>2 物件2建物と目的外建物が接続された事情は、詳しくはわかりませんが、私の祖父DとAさんのお母さんCが兄妹の関係にあり、Cさんが高齢となったDの面倒を見ることになって、平成18年頃に目的外建物を建てて物件2建物とくっつけたということらしいです。</p> <p>3 私の手元に目的外建物の図面があり、物件2建物の増築という記載があります。ですから物件1土地上の目的外建物の玄関部分は物件2建物の所有者において処分するものと考えています。</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

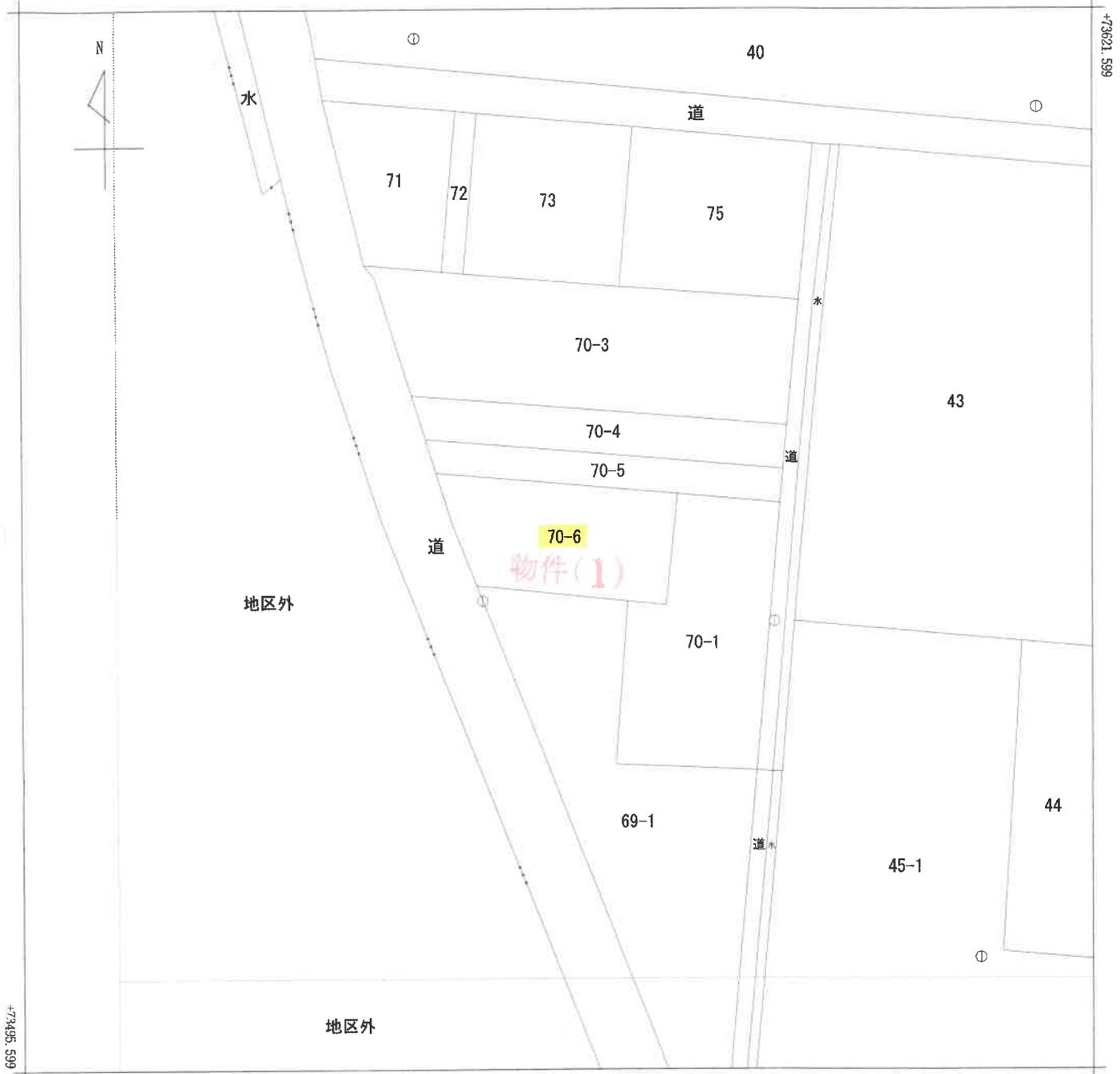
## 執行官の意見

- 1 関係人の陳述及び現況にてらし、2、3枚目記載のとおりと認める。
- 2 隣地（地番70番1、同70番5）上の目的外建物と物件2建物は接続しているところ、接続部分が物件1土地にかかっているが、目的外建物の所有者Bは、目的外建物は物件2建物の増築として建築依頼しているのであるから、当該部分は物件2建物の所有者により撤去すべきと考えており、物件2建物の所有者Aは目的外建物はDさんが建てたもので、Dが面倒を見てもらうために繋げたのであるから、目的外建物の所有者において撤去すべきと思うとの認識であり、物件2建物の所有者と目的外建物の所有者の間で意見の相違が見られる。

(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 の 経 過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
7年 7月 23日 (水) 11:10 - 11:20	法務局弘前支局	土地建物登記事項証明書等受理
7年 7月 31日 (木) 18:30 - 18:40	物件所在地	現地確認/立入のため臨場/関係人と面談/概測
7年 8月 5日 (火) 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
7年 8月 6日 (水) 9:20 - 9:25	法務局弘前支局	目的外建物が未登記であることの確認
7年 8月 14日 (木) 13:20 - 13:25	当庁執行官室	目的外建物に関して所有者Bから事情等電話聴取
7年 8月 15日 (金) 16:10 - 16:15	当庁執行官室	目的外建物に関して物件2建物所有者Aから事情等電話聴取
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



-20108.419 (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	黒石市緑ヶ丘			地番	70番6				
出力尺	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	平成5年9月			備付年月日(原図)	平成6年12月14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7年7月23日  
青森地方務局弘前支局  
登記官

請求番号：15-1  
(1/1)

( 7 枚目)

公用

登記年月日：平成7年3月29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7年7月23日 青森地方方法務局弘前支局 登記官

0181532

70-1 / 70-4 ~ 70-6 / " 物件(1) " 地積測量図  
 地番 70-4, -5, -6  
 土地の所在 黒石市緑ヶ丘

地積測量図

三斜法求積

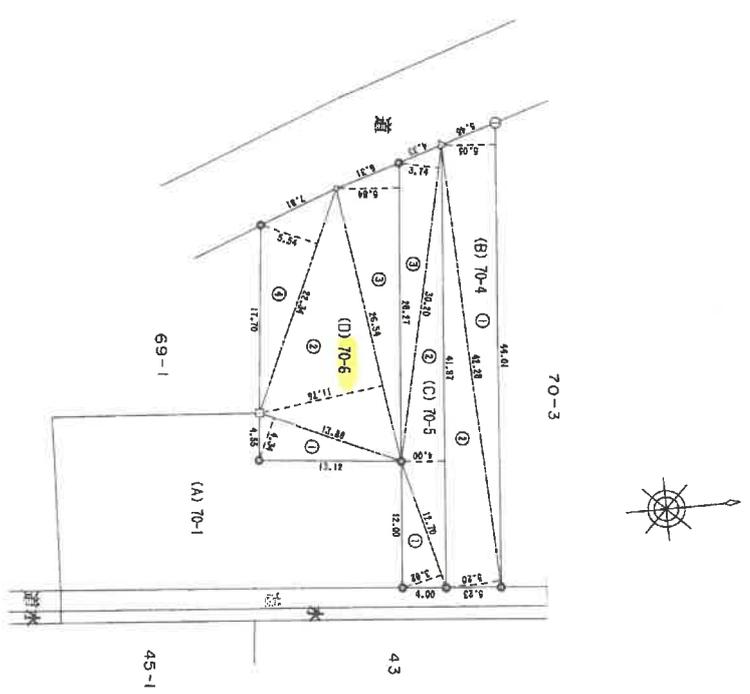
地番	底辺	高さ	倍面積
1	44.01	5.05	222.2305
2	42.28	5.20	219.8560
		倍面積	442.1065
			221.05325

地番	底辺	高さ	倍面積
1	12.70	3.82	48.5140
2	41.97	4.00	167.8800
3	30.20	3.74	112.9480
		倍面積	329.3420
			164.67100

地番	底辺	高さ	倍面積
1	13.88	4.34	60.2392
2	26.54	11.76	312.1104
3	28.27	5.84	165.0968
4	22.34	5.54	123.7636
		倍面積	661.2100
			330.60500

残地番(A) 70-1 716.32925 = 470.67075  
 残地積 1187.00

地番	積
(A) 70-1	470.67 m <sup>2</sup>
(B) 70-4	221.05 m <sup>2</sup>
(C) 70-5	164.67 m <sup>2</sup>
(D) 70-6	330.60 m <sup>2</sup>



境界標の種類
□ コンクリート杭
● フラヌチツク杭
△ フロツク塀角
○ 刻印

作製者 土地家屋調査士

1月20日(作製)

申請人

縮尺 1/500

平成 7. 3. 29

登記年月日：平成8年7月12日

A3をA4に縮小

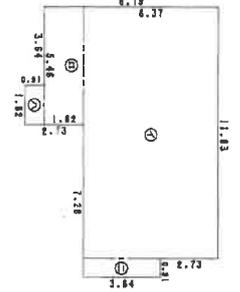
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和7年7月23日 青森地方法務局弘前支局 登記官

# 0377353 各階平面図

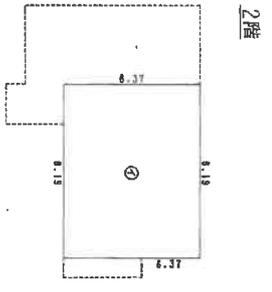
物件(2)	Q11-4
家屋番号	70-6
建物の所在	黒石市緑ヶ丘70-6

## 建物各階平面図

1階



2階

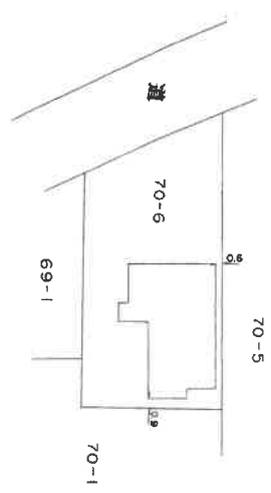


床面積

①	11.83 x 6.37 =	75.3571
②	5.46 x 1.82 =	9.9372
③	1.82 x 0.91 =	1.6562
④	0.91 x 3.64 =	3.3124
合計		90.2629
床面積		90.26 m <sup>2</sup>

床面積

⑤	8.19 x 6.37 =	52.1703
床面積		52.17 m <sup>2</sup>



(日測延12)

作製者	土地調査士 家	(平成 8 年)
-----	---------	----------

縮尺	1/250
----	-------

申請人	
-----	--

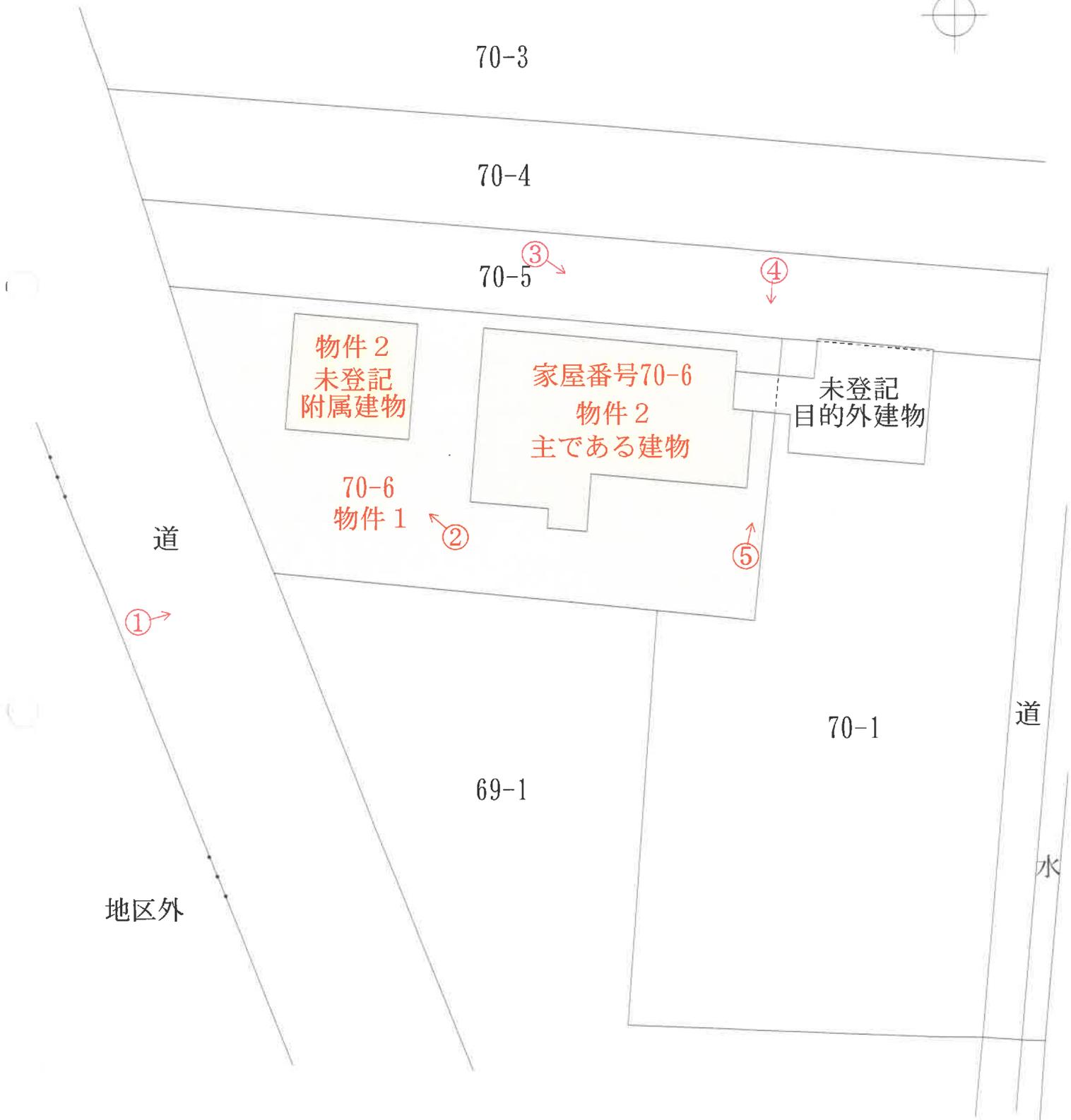
縮尺	1/500
----	-------

平成 8.7.12

(原簿)

# 土地建物位置関係図

(縮尺：約1/250)



凡例

←○：写真撮影位置

( 10 枚目)

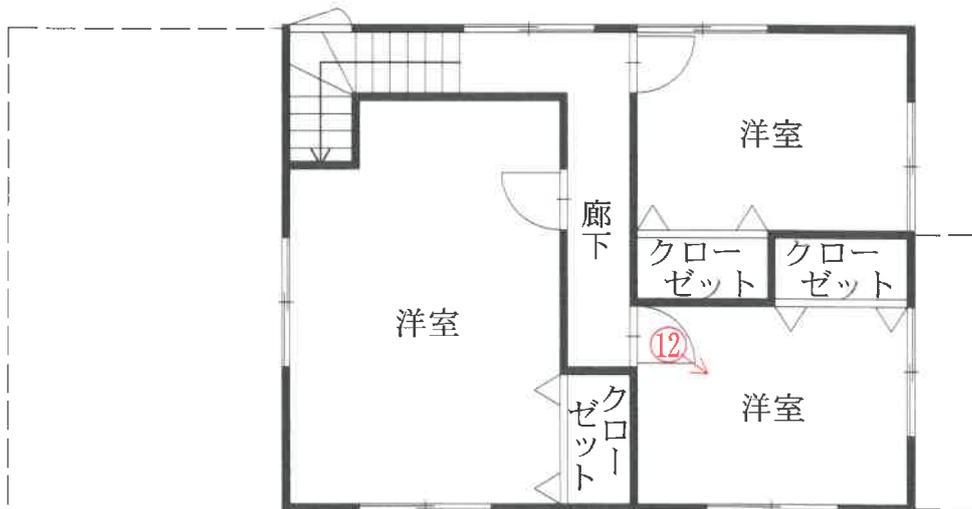
# 建物間取図 (縮尺：約1/100)

## 物件2 主である建物

### 1階



### 2階



### 未登記附属建物



凡例

←○ : 写真撮影位置

( // 枚目)

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



副本

令和 7 年 (ケ) 第 14 号  
令和 7 年 8 月 5 日 現地調査  
令和 7 年 8 月 20 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

森 政浩 印

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,171,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,469,000円
物件2(建物)	金 1,702,000円

- 1 一括価格は、物件1, 2の各不動産について、一括売却（民事執行法第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の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 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	所在地 地目積	黒石市緑ヶ丘 70番6 宅地 330.60㎡	同左 同左 同左 同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	(主である建物) 黒石市緑ヶ丘70番地6 70番6 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 90.26㎡ 2階 52.17㎡	(主である建物) 同左 同左 同左 同左 1階 同左 2階 同左
		未登記	(未登記附属建物) 種類：車庫・物置 構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ 鋼板ぶき平家建 床面積：約32.29㎡
番号	特記事項		
1	本土地の北東端に未登記目的外建物の一部がかかっている。		

## 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	弘南鉄道弘南線「黒石」駅の北方・道路距離約2km (附属資料「1 位置図」参照)																			
付近の状況	物件1, 2を含む近隣地域は、黒石市市街地北部に位置する緑ヶ丘地区内の住宅地域である。戸建住宅や市営住宅、福祉施設、事業所等が混在し土地の利用状況はまちまであるが、概ね画地規模200㎡~300㎡程度の低層一般住宅の敷地が標準的と考えられる。																			
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	非線引都市計画区域 第1種住居地域 指定 60% 指定 200% なし なし																		
画地条件	間口約14.1m、奥行約20m~26(平均約23)mのほぼ長方形地。 地積 330.60㎡(登記地積) 前面道路及び周囲の宅地とほぼ等高な平坦地で、西向き中間画地。																			
接面道路の状況	西側有効幅員約7.5m(接面部約1.5m歩道付)、市道(野際・女鹿沢線)、舗装有 ※建築基準法上：法第42条1項1号道路																			
土地の利用状況等	<p>土地所有者が、本土地上に物件2の建物を所有し、占有しているほか、下記の未登記目的外建物が存在する。</p> <p>【目的外建物の概況】</p> <table border="1" data-bbox="502 1592 1442 2042"> <tr> <td>所在</td> <td>黒石市緑ヶ丘70番6、同70番1、同70番5</td> </tr> <tr> <td>家屋番号</td> <td>ない(未登記)</td> </tr> <tr> <td>種類</td> <td>居宅</td> </tr> <tr> <td>構造</td> <td>木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建</td> </tr> <tr> <td>床面積(概略)</td> <td>約38.09㎡</td> </tr> <tr> <td>所有者</td> <td>土地所有者</td> </tr> <tr> <td>建築時期</td> <td>平成18年頃</td> </tr> <tr> <td>建築者</td> <td>その他の者(D)</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>目的外建物は物件2建物と目的外建物の玄関分が接続しており、一部(約3.31㎡)が物件1土地にかかっている。</td> </tr> </table>		所在	黒石市緑ヶ丘70番6、同70番1、同70番5	家屋番号	ない(未登記)	種類	居宅	構造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	床面積(概略)	約38.09㎡	所有者	土地所有者	建築時期	平成18年頃	建築者	その他の者(D)	その他	目的外建物は物件2建物と目的外建物の玄関分が接続しており、一部(約3.31㎡)が物件1土地にかかっている。
所在	黒石市緑ヶ丘70番6、同70番1、同70番5																			
家屋番号	ない(未登記)																			
種類	居宅																			
構造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建																			
床面積(概略)	約38.09㎡																			
所有者	土地所有者																			
建築時期	平成18年頃																			
建築者	その他の者(D)																			
その他	目的外建物は物件2建物と目的外建物の玄関分が接続しており、一部(約3.31㎡)が物件1土地にかかっている。																			

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	本土地の北東端に未登記目的外建物の一部がかかっている。(附属資料「5 配置図」参照) 関係人の陳述によると、未登記目的外建物のうち物件1上にかかっている部分は物件2建物の所有者が撤去すべきとする見解と、未登記目的外建物の所有者が撤去すべきとする見解があり、現状では誰が撤去費用を負担するかが不明である。

## 2 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

区分	主である建物 家屋番号 70番6 居宅
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8年7月5日新築 経過年数 : 約29年 経済的残存耐用年数 : 3年
仕様	構造: 木造 屋根: 亜鉛メッキ鋼板葺(無落雪) 外壁: 吹付タイル 内壁: ビニールクロス他 天井: ビニールクロス、敷目張天井(木目合板)他 床 : 畳、フローリング他 設備: 電気、給排水、衛生(水洗)、浴室、換気、石油ストーブ、IHクッキングヒーター 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。
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「6 建物間取図」参照
品等	普通
保守管理の状態	普通

建物の利用状況	建物所有者が本建物を居宅として使用し、占有している。
特記事項	<p>1. 建築後約29年程経過し経年相当に老朽化しているほか、台所や居間付近の汚れが目につくが、それ以外の居室は割合きれいに使用されており、特に要修理箇所もなさそうである。</p> <p>2. 物件2建物は隣地(70番1、70番5)上の未登記目的外建物と接続している。</p> <p>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> <p>4. 物件2の主である建物の西側に下記の未登記附属建物が在る(附属資料「5 配置図」参照)。</p> <p style="padding-left: 2em;">種類: 車庫・物置  構造: 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  床面積: 約32.29㎡(概測)  建築年月日: 平成27年頃(Aの陳述による)</p> <p>本建物は、外壁: カラー鉄板、内壁: あらわし、天井: あらわし、床: コンクリート叩き、設備: 電気の比較的簡易な建物であるが、築後10年程度で、まだ若干の経済価値が認められる。</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	9,700	1.01	330.60	(1-0.20)	2,591,000

(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)

地価公示標準地 黒石-2

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 12,300\text{円}/\text{㎡} \times & & 99.5/100 \times & & 100/103 \times & & 100/122 \approx & & 9,700\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正 : 公示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+3%(方位)

◇ 地域格差 : 街路条件▲1%(幅員)、交通・接近条件+3%(市中心部、公共公益施設等への接近性)、環境条件+20%(居住環境)・・・以上、相乗積による。

イ 個別格差 : 画地条件+1%(方位)

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、建物価格を求めた。

番号	区分	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	主である建物 (居宅)	187,000	142.43	0.08	2,131,000
	未登記附属建物 (車庫・物置)	55,000	32.29	0.18	320,000
	合 計				2,451,000

## 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	区分	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	主である建物 (居宅)	29	3	0.30	0.03	0.08
	未登記附属建物 (車庫・物置)	10	3	0.30	0.03	0.18

※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	2,591,000	物件2	0.97	0.10	敷地占有利益	251,000
		未登記 目的外建物	0.03	0.10	敷地占有利益	8,000
土地利用権等価格(合計)						259,000

#### イ 土地利用権等の及ぶ範囲 :

土地利用権等の及ぶ範囲を物件1土地の全範囲とした。

また、物件1土地上には物件2(主である建物、未登記附属建物)及び未登記目的外建物の一部が建在することから、各建物が物件1土地に占める利用面積等割合により、土地利用権等の及ぶ範囲を次のとおり判定した。

物件2…物件1土地のうち97%とした。

未登記目的外建物…物件1土地のうち3%とした。

#### ウ 土地利用権等割合 :

物件2建物及び未登記目的外建物はいずれも物件1土地につき法定地上権は成立しないと判断し、敷地占有利益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	2,591,000	-259,000	/	(1-0.10)	(1-0.30)	1,469,000
2	2,451,000	+251,000	/	(1-0.10)	(1-0.30)	1,702,000
一括価格(合計)						3,171,000

- ウ 占有減価修正 : なし
- エ 市場性修正 : 未登記目的外建物の一部が物件1土地にかかっているが、当該部分の撤去費用を誰が負担すべきかが不明であるため、買受人が撤去費用を負担することとなるリスクも含む点を勘案すればなお市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。
- 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

### 地価公示標準地価格 (黒石-2)

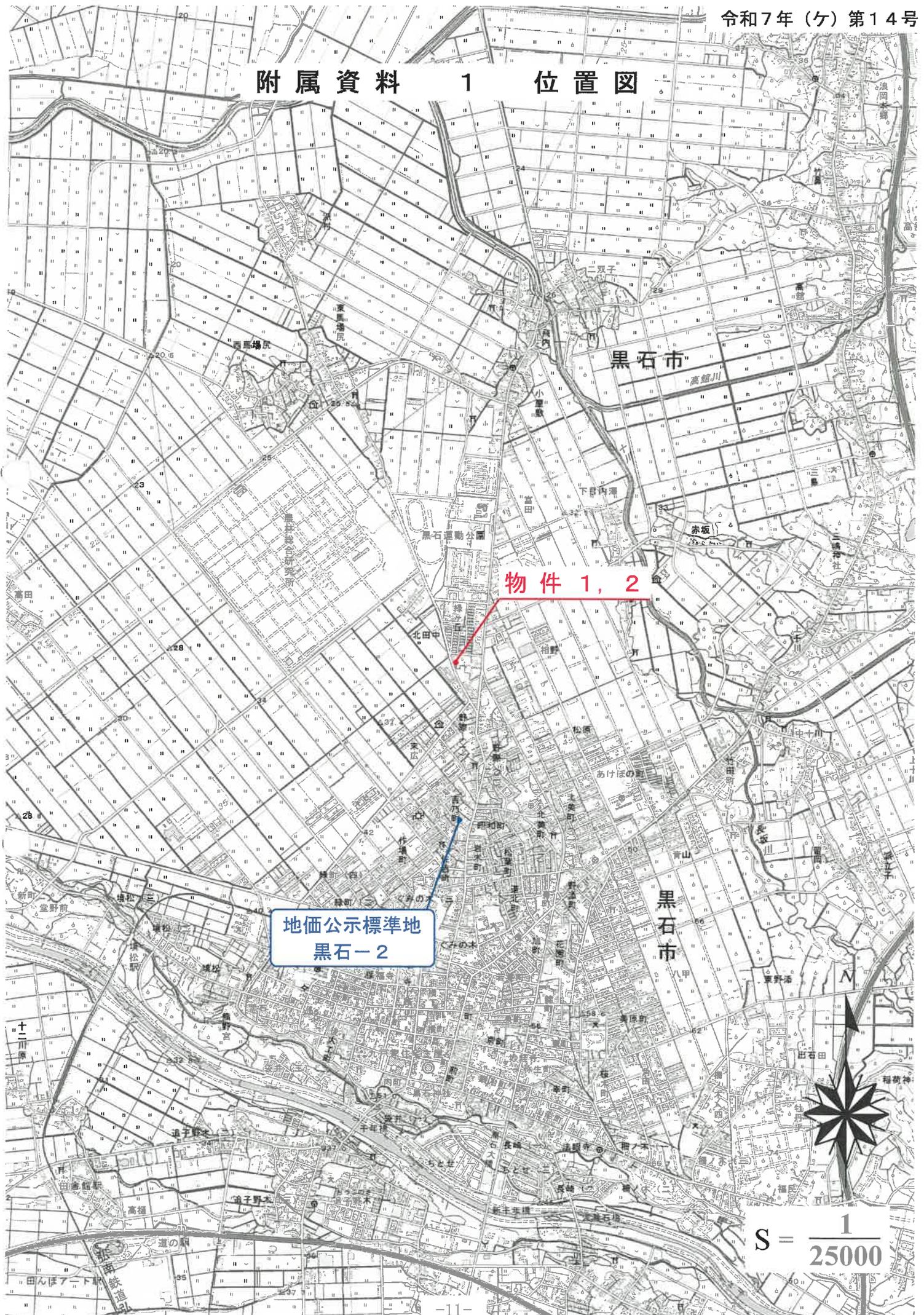
- 所 在 : 黒石市吉乃町83番
- 価 格 : 12,300円/㎡
- 位 置 : 弘南鉄道弘南線「黒石」駅の北東方街路距離約1.2km
- 価 格 時 点 : 令和7年1月1日
- 地 積 : 181㎡
- 供給処理施設 : 水道、ガス
- 接 面 街 路 : 南西側約6.5m舗装市道
- 用途指定等 : 非線引都市計画区域内、第1種住居地域  
(建蔽率60%・容積率200%)
- 地域の概要 : 一般住宅にアパートも混在する既成住宅地域

## 第7 附属資料

- |   |                  |     |     |
|---|------------------|-----|-----|
| 1 | 位 置 図            | ・・・ | 1 葉 |
|   | (出所: 国土地理院「地形図」) |     |     |
| 2 | 法第14条第1項地図写      | ・・・ | 1 葉 |
| 3 | 地 積 測 量 図 写      | ・・・ | 1 葉 |
| 4 | 建物図面・各階平面図写      | ・・・ | 1 葉 |
| 5 | 配 置 図            | ・・・ | 1 葉 |
| 6 | 建 物 間 取 図        | ・・・ | 1 葉 |

—以 上—

# 附属資料 1 位置図



物件 1, 2

地価公示標準地  
黒石-2



$$S = \frac{1}{25000}$$



附属資料 2 法第14条第1項地図

A3版をA4版に縮小

+73495.599

-20108.419 (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。



請求部	所在	黒石市緑ヶ丘				地番	70番6			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は番号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成5年9月			備付年月日(原図)	平成6年12月14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7年6月3日  
 青森地方法務局弘前支局  
 登記官

請求番号：19-1  
 (1/1)



0181532

地番	70-1 / 70-4 ~ 70-6 / 70-1 / 70-4, -5, -6
土地の所在	黒石市緑ヶ丘

地積測量図

三斜法求積

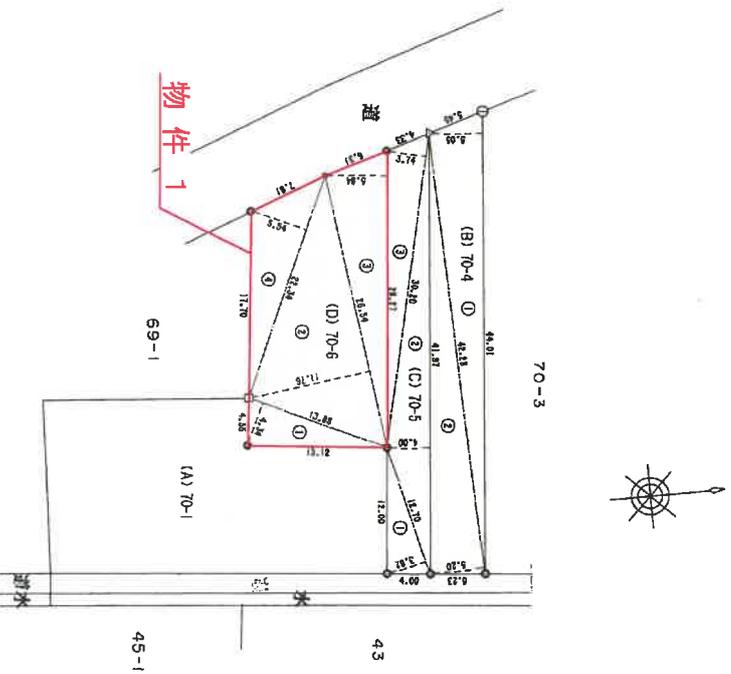
地番	底辺	高さ	倍面積
70-4			
1	44.01	5.05	222.2505
2	42.28	5.20	219.8560
			442.1065
			221.05325

地番	底辺	高さ	倍面積
70-5			
1	12.70	3.82	48.5140
2	41.97	4.00	167.8800
3	30.20	3.74	112.9480
			329.3420
			164.67100

地番	底辺	高さ	倍面積
70-6			
1	13.88	4.34	60.2392
2	26.54	11.76	312.1104
3	28.27	5.84	165.0968
4	22.34	5.54	123.7636
			661.2100
			330.60500

地積計算 70-1 716.32925 = 470.67075  
 残地積 (A) 1187.00

地積	面積
(A) 70-1	470.67 m <sup>2</sup>
(B) 70-4	221.05 m <sup>2</sup>
(C) 70-5	164.67 m <sup>2</sup>
(D) 70-6	330.60 m <sup>2</sup>



境界標の種類	刻印
コンクリート杭	●
フランスチップ杭	○
プロック塀角	△
刻印	①

(縮尺)

(長源格)

製作者		申請人		縮尺	1 / 500
				月20日作製)	

平成 7. 3. 29

附属資料 4 建物図面・各階平面図写

登記年月日：平成8年7月12日

0377353 各階平面図

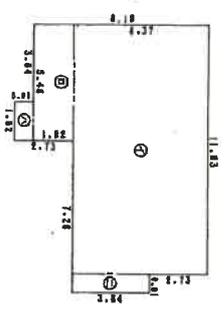
家屋番号	70-6	建物平面図
建物の所在	黒石市緑ヶ丘70-6	

物件 2



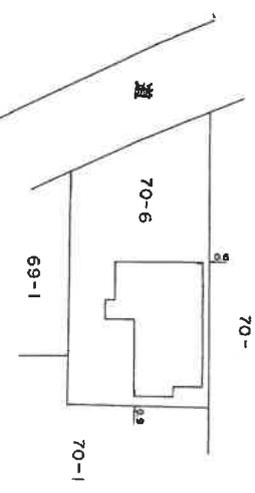
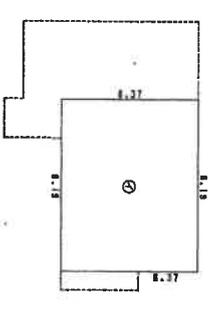
1階

①	11.83 × 6.37 =	75.3571
②	5.46 × 1.82 =	9.9372
③	1.82 × 0.91 =	1.6562
④	0.91 × 3.64 =	3.3124
合計		90.2628
床面積		90.26㎡



2階

①	8.19 × 6.37 =	52.1703
床面積		52.17㎡



(日縮減12)

製作者		縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/500
-----	--	----	-------	-----	--	----	-------

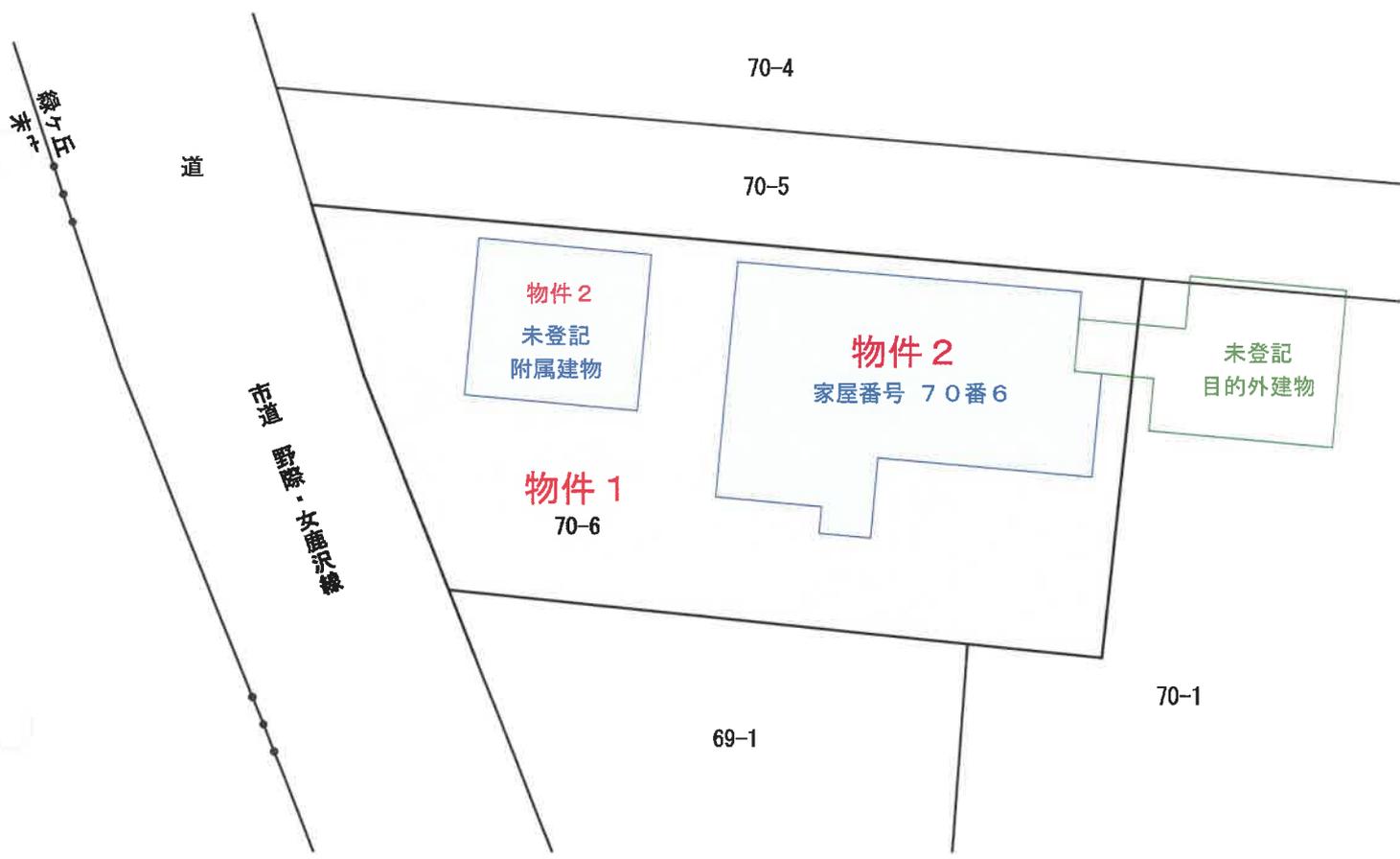
(定縮減)

平成 8.7.12

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。  
 青森地方技術局弘前支局  
 令和7年6月3日  
 登記官

# 附属資料 5 配置図

所在 黒石市緑ヶ丘



$$S = \frac{1}{250}$$

