

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 5月27日

青森地方裁判所弘前支部

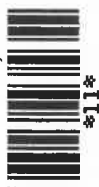
裁判所書記官 清 水 陽 彦

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 7年 7月 1日 午前 8時30分から 令和 7年 7月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 7月15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 7年 8月 5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 7年 7月16日 午前 9時00分から 令和 7年 7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 7年 5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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	7,411,000 5,928,800	一括	1,482,200	95,917	0
1	1,220,000				
2	6,191,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 黒石市大字牡丹平字牡丹平南
地 番 3 2 番 1 3
地 目 宅地
地 積 7 7 0 . 8 9 平方メートル

2 所 在 黒石市大字牡丹平字牡丹平南 3 2 番地 1 3
家屋 番号 3 2 番 1 3
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 7 3 . 4 1 平方メートル
2 階 5 3 . 8 2 平方メートル

(現況)

種 類 居宅・倉庫
構 造 木造・一部コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階約 1 9 8 . 2 6 平方メートル
2 階約 1 6 4 . 1 6 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造トタン葺平家建
床 面 積 約 1 9 . 8 7 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置



物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造折版鉄板葺平家建

床 面 積 約29.81平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7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

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

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 黒石市大字牡丹平字牡丹平南
地 番 3 2 番 1 3
地 目 宅地
地 積 7 7 0 . 8 9 平方メートル

2 所 在 黒石市大字牡丹平字牡丹平南 3 2 番地 1 3
家屋 番号 3 2 番 1 3
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 7 3 . 4 1 平方メートル
2 階 5 3 . 8 2 平方メートル

(現況)

種 類 居宅・倉庫
構 造 木造・一部コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 約 1 9 8 . 2 6 平方メートル
2 階 約 1 6 4 . 1 6 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造トタン葺平家建
床 面 積 約 1 9 . 8 7 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置



物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造折版鉄板葺平家建

床 面 積 約29.81平方メートル



令和 7 年（ヌ）第 2 号
令和 7 年 3 月 14 日 受理
令和 7 年 4 月 11 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 | 黒石市大字牡丹平字牡丹平南 |
| | 地 番 | 3 2 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 7 0 . 8 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 黒石市大字牡丹平字牡丹平南 3 2 番地 1 3 |
| | 家屋 番号 | 3 2 番 1 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 3 . 4 1 平方メートル
2 階 5 3 . 8 2 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	カーポート (工作物) が設置されている 消火栓が設置されている														
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 : 居宅・倉庫 ☒ 構造 : 木造・一部コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 ☒ 床面積 : 1 階約 1 9 8 . 2 6 m ² 2 階約 1 6 4 . 1 6 m ²														
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある <table border="0"><tr><td rowspan="3">{</td><td>種類</td><td rowspan="3">}</td><td rowspan="3">別紙記載のとおり</td></tr><tr><td>構造</td></tr><tr><td>床面積</td></tr></table>				{	種類	}	別紙記載のとおり	構造	床面積					
{	種類	}	別紙記載のとおり												
	構造														
	床面積														
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 (空き家) 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 <table border="0"><tr><td rowspan="2">{</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>保管開始日</td><td>令和</td><td>年</td><td>月</td><td>日</td></tr></table> ☐ ある				{	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	☐ 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

そ の 他 の 事 項

未登記附属建物①

種類 物置

構造 軽量鉄骨造トタン葺平家建

床面積 約 19.87 m²

未登記附属建物②

種類 物置

構造 軽量鉄骨造折版鉄板葺平家建

床面積 約 29.81 m²

(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
☒ B (Aの妹)	1 私はAの妹です。私はAとは別に暮らしていて、Aは1年位前から物件2建物を空き家にして引っ越しており、私が物件2建物の鍵を預かっています。その関係もあって私が立ち会います。 2 物件1、2は空き家となって誰も使っている人はいません。 3 物件2建物と附属建物①、②には家財等が残っていますが、仏壇は魂抜きが終わり、それを含めて家財は所有権を放棄するので、本件物件を取得した方に処分をお願いしたいと考えています。 4 物件1土地上の物置2棟は物件2建物の家財や仕事で使っていたものを収納していました。
☒ 黒石市税務課	物件1土地上の居宅は、昭和49年頃にコンクリートブロック造りの部分が建築され、それに平成13年頃と平成24年頃に増築がなされています。
☒ 黒石市総務部防災管理室	物件1土地上の消火栓は昭和49年5月25日に設置し、土地賃料はなく、期限も設定されていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

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 物件1土地上のカーポートは固定されており移動ができないことから、物件1に附合しており、本競売の目的物と認めた。
- 3 物件1上の消火栓は黒石市の管理にかかるもので、物件1土地の利用に関して金銭の取決めはなく、設置に関して期限の定めもない。
- 4 物件2建物は、ブロック造り部分は昭和49年頃建築されており、その後平成13年頃と平成24年頃に増築がなされて一体となっている。
- 5 物件1土地上の物置2棟は物件2建物の家財や家業で利用したものであることから物件2建物の附属建物と認めた。

(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	調査の方法等
7 年 3 月 18 日 (火) 11 : 20 - 11 : 35	法務局弘前支局	土地建物登記事項証明書等受理
7 年 3 月 18 日 (火) 13 : 30 - 13 : 50	黒石市役所税務課	税務課から物件 2 建物の建築時期について聴取
7 年 3 月 18 日 (火) 14 : 00 - 14 : 30	物件所在地	現地確認/立入のため臨場/不在/概測/写真撮影 (外部)
7 年 3 月 25 日 (火) 14 : 00 - 14 : 20	黒石市役所税務課、総務部防災管理室	税務課から間取図受領、総務部防災管理室から消火栓について聴取
7 年 4 月 9 日 (水) 10 : 00 - 11 : 10	物件所在地	立入のため臨場/関係人と面談/概測/写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

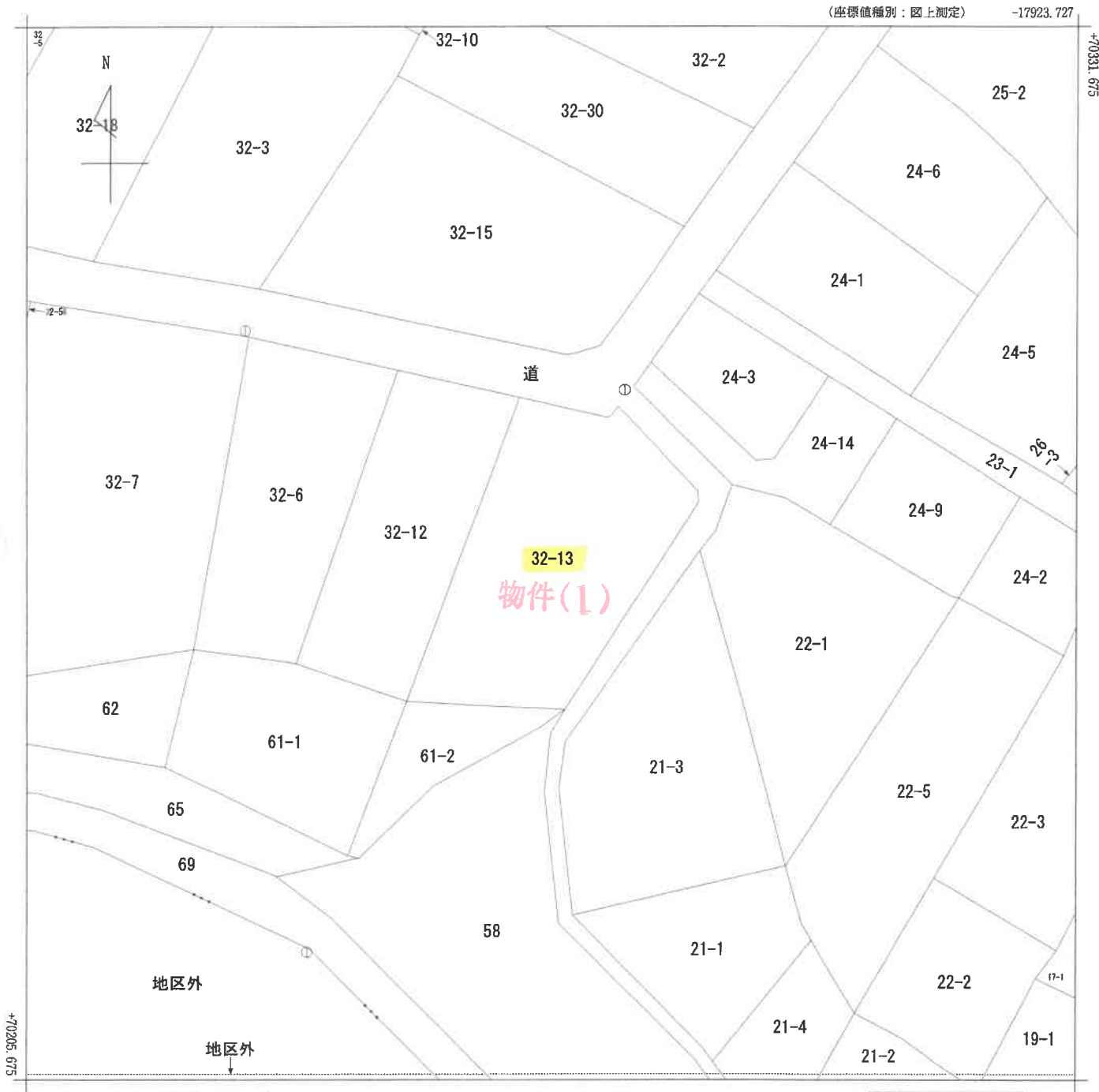
☒ 令和 7 年 4 月 9 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 7 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。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり



(座標値種別：図上測定)
-18048.727 (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。

地番区域見出し
大字牡丹平
字牡丹平南

請求部	所 在	黒石市大字牡丹平字牡丹平南					地 番	32番13		
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	昭和61年9月				備付年月日(原図)	昭和62年10月23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3月18日
青森地方方法務局弘前支局
登記官

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3月18日
青森地方方法務局弘前支局
登記官

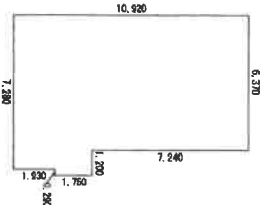
各階平面図

物件(2)

建物図面
各階平面図

家屋番号	32-13
建物の所在	黒石市大字牡丹平字牡丹平南32番地13

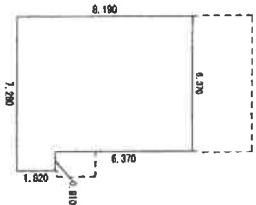
1階



求積表	
6.370 × 10.920	= 69.560400
0.910 × 3.080	= 3.348800
0.280 × 1.750	= 0.507500
計	73.416700

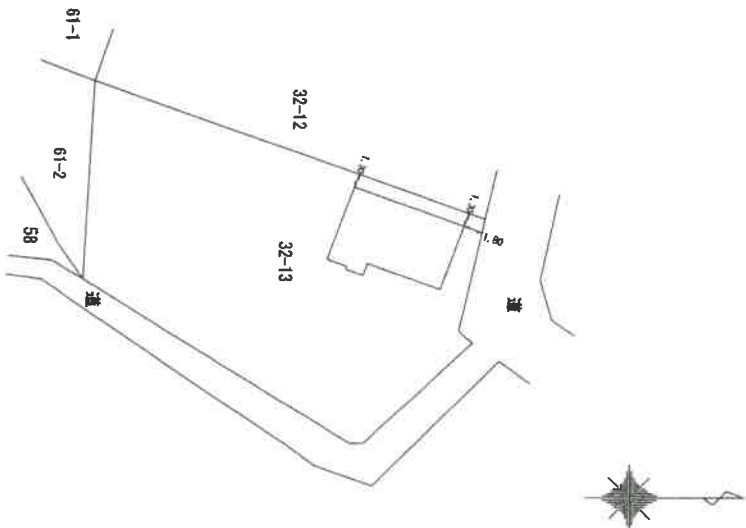
床面積 73.41 m²

2階



求積表	
6.370 × 8.190	= 52.170300
0.910 × 1.820	= 1.656200
計	53.826500

床面積 53.82 m²



(日調第12)

作成者

土地調査士
家屋

年 3 月 31 日作成

縮尺

1 / 250

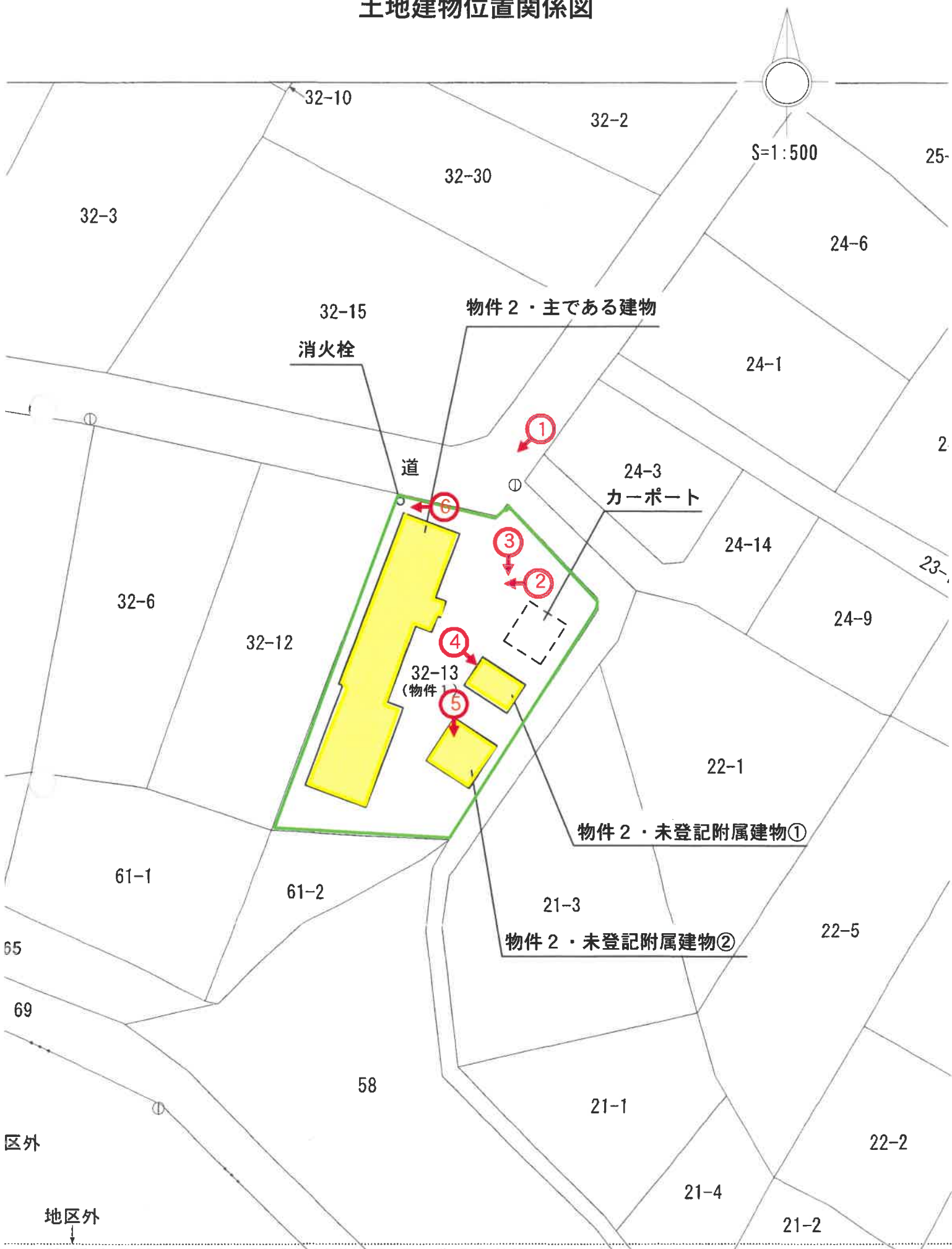
申請人

縮尺

1 / 500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

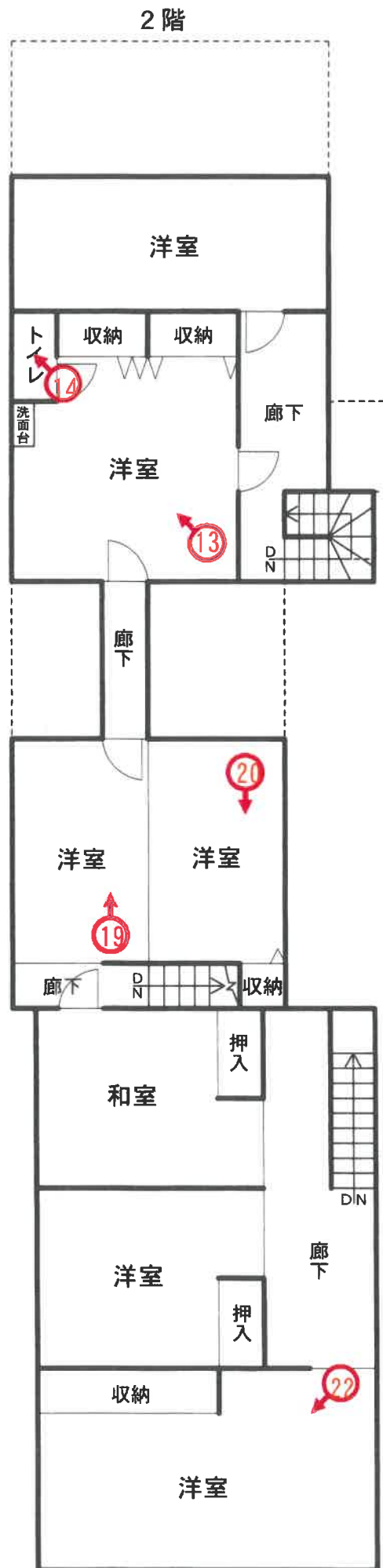
土地建物位置関係図



建物間取図

物件 2 ・ 主である建物

令和 7 年（又）第 2 号



S=1/120

(10 枚目)

写真撮影地点



建物間取図

令和 7 年（又）第 2 号

物件 2 ・ 未登記附属建物①

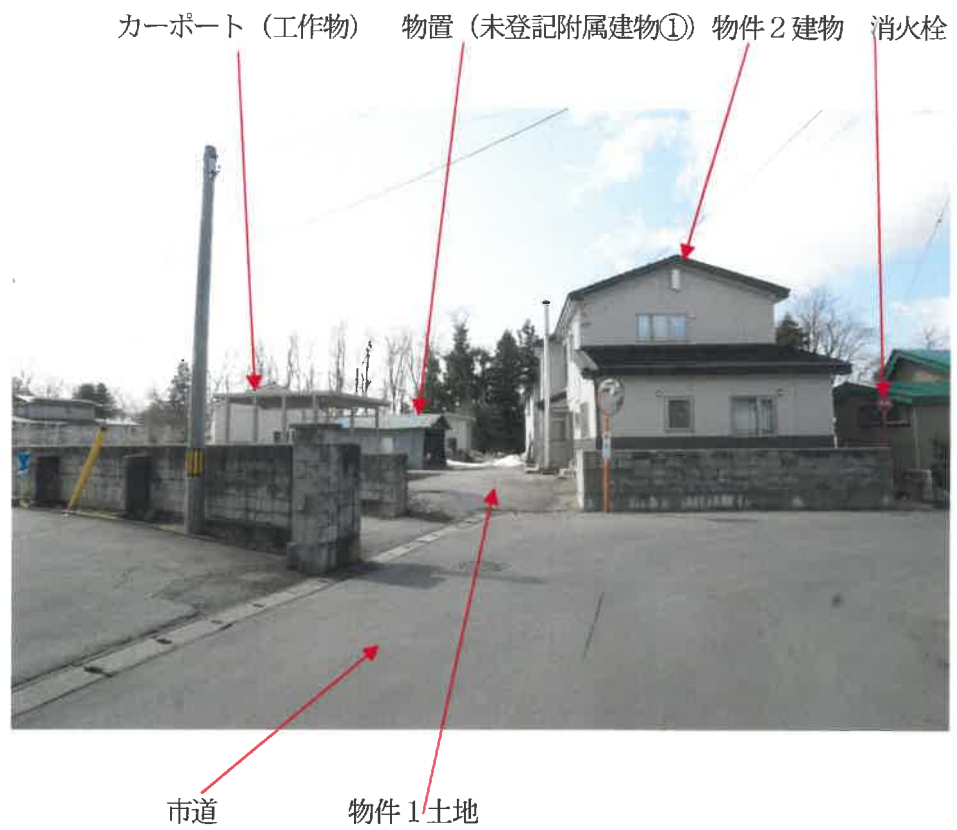


物件 2 ・ 未登記附属建物②



S = 1 / 1 0 0

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

物置 (未登記附属建物②)



物件1 土地

写真番号 6

消火栓



物件1 土地

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2 1



写真番号2 2



令和7年（ヌ）第2号
令和7年04月09日現地調査
令和7年04月21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7,411,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金1,220,000円
物件2(建物)	金6,191,000円

- 1 一括評価は、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の土地の内訳価格は物件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	所在地 地目 地積	黒石市大字牡丹平字牡丹平南 32番13 宅地 770.89㎡	同左 同左 同左 同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	【主たる建物】 黒石市大字牡丹平字牡丹平南 32番地13 32番13 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2階建 1階 73.41㎡ 2階 53.82㎡ 【附属建物】 符号 — 種類 — 構造 — 床面積 1階 — 符号 — 種類 — 構造 — 床面積 1階 —	同左 同左 居宅・倉庫 木造・一部コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 約198.26㎡ 約164.16㎡ 未登記① 物置 軽量鉄骨造トタン葺平家建 約19.87㎡ 未登記② 物置 軽量鉄骨造折版鉄板葺平家建 約29.81㎡

第4 目的物件の位置・環境等

○ 物件1（土地）の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	弘南鉄道弘南線「黒石」駅の南東方・道路距離約3.6km (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、黒石市市街地から東方の郊外、一般住宅、農家住宅等が建ち並ぶ住宅地域。 土地利用状況は、画地規模200～500㎡程度の敷地に戸建住宅が標準的で、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	非線引都市計画区域 用途地域指定なし 指定 70% 指定 200% 指定なし 立地適正化計画(居住誘導区域外) 埋蔵文化財包蔵地(牡丹平南遺跡) 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	770.89㎡ (公簿面積) ほぼ長方形 約12m × 約36m
接面道路の状況	北側で約12mが有効幅員約6mの舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路)と、北東側及び南東側で有効幅員約3.2mの舗装道路(建築基準法外道路)とほぼ等高に接面する角地	
土 地 の 利 用 状 況 等	土地所有者が所有権に基づき、物件2の敷地として使用占有している。また、敷地東側にカーポートが、敷地北西側に消火栓が設置されている。 (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 なし あり(但し、敷地内に引き込まれているが接続していない)
特 記 事 項	敷地南側の一部が土砂災害警戒区域に含まれているものと思料される。 敷地東側に設置されているカーポートについて、物件1土地に固定されており移動ができないことから、物件1土地に附合しており、本競売の目的物と認められる。 敷地北西側に設置されている消火栓について、現況調査報告書によると、昭和49年5月25日に設置され、物件1土地の利用に関して、土地賃料等はなく、設置の期限の設定もないとのことである。	

○ 物件2（建物）の概況及び利用状況等

区 分	主である建物 家屋番号 32番13	
建築時期 及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載及び推定）	平成24年3月6日新築外
	経過年数	① 約13年（平成24年3月6日新築部分） ② 約12年（平成24年11月頃増築部分） ③ 約23年（平成13年11月頃増築部分） ④ 約51年（昭和49年10月頃新築部分）
	経済的残存耐用年数	① 約17年（平成24年3月6日新築部分） ② 約13年（平成24年11月頃増築部分） ③ 約2年（平成13年11月頃増築部分） ④ 約0年（昭和49年10月頃新築部分）
仕 様	構 造	木造・一部コンクリートブロック造
	屋 根	着色亜鉛鋼板横葺外
	外 壁	サイディング、吹付タイル外
	内 壁	ビニールクロス貼、プリント合板、アラワシ外
	天 井	ビニールクロス貼、プリント合板、アラワシ外
	床	フローリング、タタミ、コンクリート叩き外
	設 備	電気、給排水、衛生（浄化槽式）。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	198.26㎡
	2階	164.16㎡
	延床面積	362.42㎡
	増改築	平成13年11月頃及び平成24年11月頃に増築され、一体となっているが、詳細の増築箇所等は不明。
現況用途等	現況用途	居宅・倉庫
	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	空家の状態であり、やや劣る。	
建物の利用状況	建物所有者が所有権に基づき、空家の状態で占有している。	

特記事項	物件2建物は建築時期が異なる建物(下記物件2①～④参照)が合棟され一体となっているが、現況調査報告書記載の黒石市役所税務課の聴取によると、昭和49年頃にコンクリート造部分の建物が建築され、平成13年頃と平成24年頃に増築されているとのことである。建築時期については上記陳述及び令和6年度固定資産証明書の建築年月による。 物件2①(登記あり、家屋番号32番13) 床面積：1階 73.41㎡ 2階 53.82㎡ 建築時期：平成24年3月6日新築 物件2②(未登記) 床面積：1階 約17.41㎡ 2階 約2.90㎡ 建築時期：平成24年11月頃増築 物件2③(未登記) 床面積：1階 約29.81㎡ 2階 約29.81㎡ 建築時期：平成13年11月頃増築 物件2④(未登記) 床面積：1階 約77.63㎡ 2階 約77.63㎡ 建築時期：昭和49年10月頃新築 物件2④部分の軒の一部が崩れている。 未登記附属建物2棟あり(老朽化が著しく特に経済価値は認められない) 【未登記附属建物①】 種類：物置 構造：軽量鉄骨造トタン葺平家建 床面積：約19.87㎡ 建築時期：昭和40年頃新築 【未登記附属建物②】 種類：物置 構造：軽量鉄骨造折版鉄板葺平家建 床面積：約29.81㎡ 建築時期：平成13年頃新築 上記未登記附属建物の建築時期についてはBの陳述による。 物件2建物及び上記未登記附属建物①・②内には家財等が残置されているが、Bの陳述によると、仏壇は魂抜きが終わり、それを含めて家財は所有権を放棄するとのことである。 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。
-------------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（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/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	6,010	0.84	770.89	(1-0.20)	3,113,000

〔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）

地価調査 黒石（県）－3					
地価調査基準地価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格	
7,000 円/㎡	98.8	100	100	÷ 6,010 円/㎡	
×	—	×	—		
	100.0	100	115		

項 目	物件1	備 考
基準とする地価公 示または県基準地	地価調査 黒石（県）－3	
公示価格等	7,000 円/㎡	
価格（基準）時点	令和6年7月1日	
◇時点修正	98.8%	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	115%	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	▲10%（中心部等）	
環境条件	+25%（周辺状況等）	

イ、個別的格差率

項 目	物件1	備 考
道路条件	100%	相乗積による。 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	100%	
環境条件	100%	
行政的条件	100%	
画地条件	84%	
	(地積▲10%、 土砂災害警戒区域▲15%、 カーポート+10%)	
個別的格差率	84%	

ウ、地積：登記数量

エ、建付減価：▲20%（建物と敷地との適応の状態等を考慮した。）

② 物件2（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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
2①	145,000	127.23	0.46	8,486,000
2②	127,000	20.31	0.32	825,000
2③	127,000	59.62	0.06	454,000
2④	115,000	155.26	0.02	357,000
合 計				10,122,000

なお、物件2の未登記附属建物については、老朽化が著しく特に経済価値はないものと判断した。

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。

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
2①	13	17	0.20	0.03	0.46
2②	12	13	0.40	0.03	0.32
2③	23	2	0.40	0.03	0.06
2④	51	0	0.50	0.03	0.02

※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

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・2	3,113,000	1.00	0.30	法定地上権	934,000

イ、土地利用権等の及ぶ範囲： 物件2の土地利用権等の及ぶ範囲は、物件1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30%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	3, 113, 000	-934, 000		(1-0. 20)	(1-0. 30)	1, 220, 000
2	10, 122, 000	+934, 000		(1-0. 00)	(1-0. 20)	(1-0. 30)
一括価格 (合計)						7, 411, 000

ウ、占有減価修正： 特になし

エ、市場性修正： ▲20%

（地縁的選好性が強い地域に存す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

地価調査価格（黒石（県）－3）

所在・地番：黒石市大字温泉字鶴泉29番5外

価 格：7,000円/㎡

位 置：弘南鉄道弘南線「黒石」駅の南東方約8.8km先に位置

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：395㎡

供給処理施設：上水道

接 面 街 路：南側幅員約7mの舗装市道に接面

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域、用途地域指定なし

（建蔽率70%,容積率200%）

地 域 の 概 要：温泉街の中で中規模住宅が多い既成の住宅地域

第7 附属資料

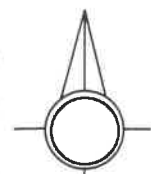
- 1 位置図（出所：国土地理院「25,000分の1地形図」） 2葉
- 2 法第14条第1項地図写 1葉
- 3 建物配置図 1葉
- 4 建物間取図 2葉

以 上

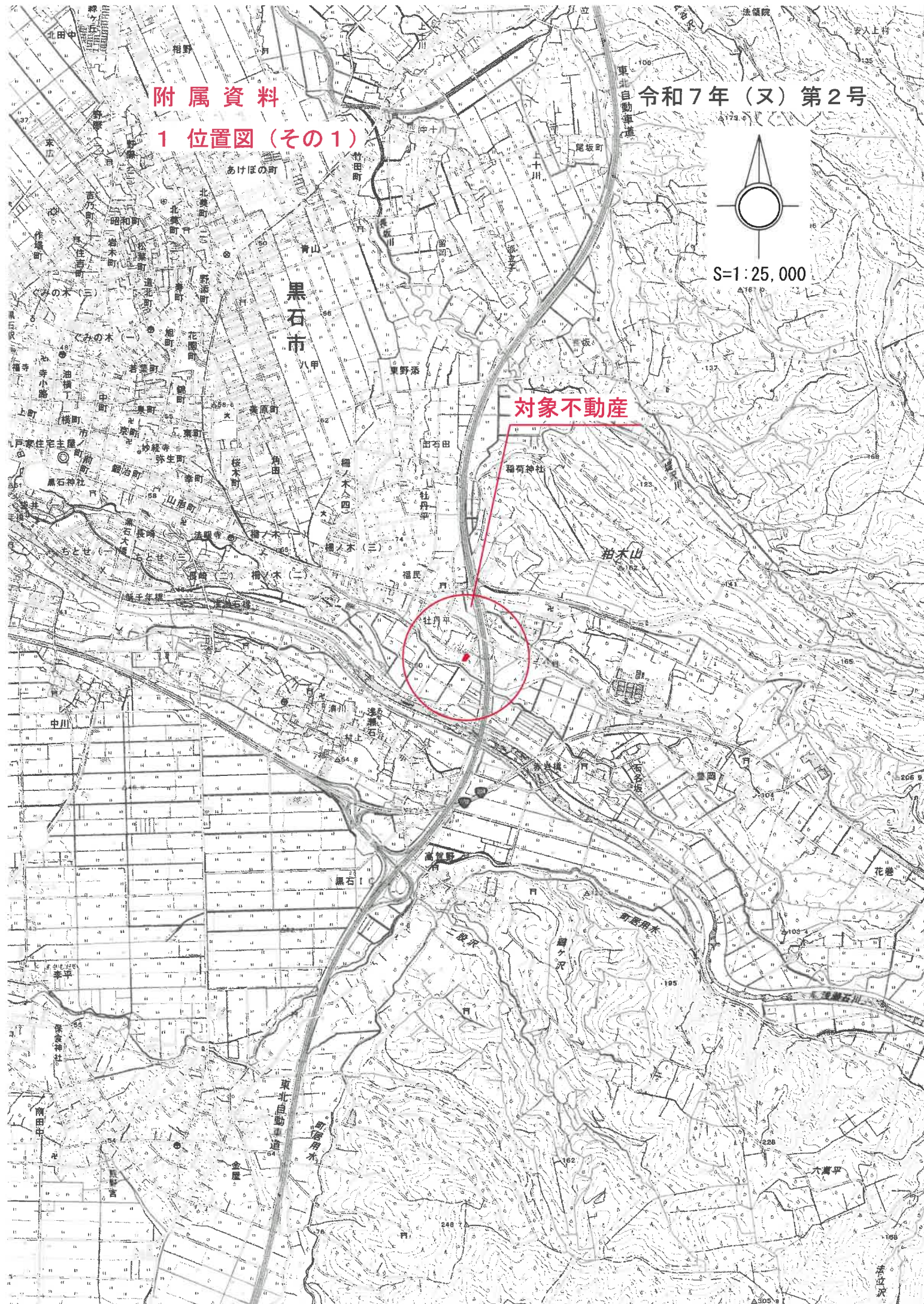
附属資料

1 位置図 (その1)

令和7年(又)第2号



S=1:25,000



対象不動産

稲荷神社

柏木山

牡丹平

高野野

二股沢

鶴ヶ沢

新屋用水

浅瀬石川

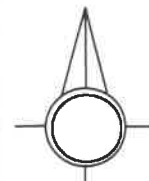
六高平

法政沢

附属資料

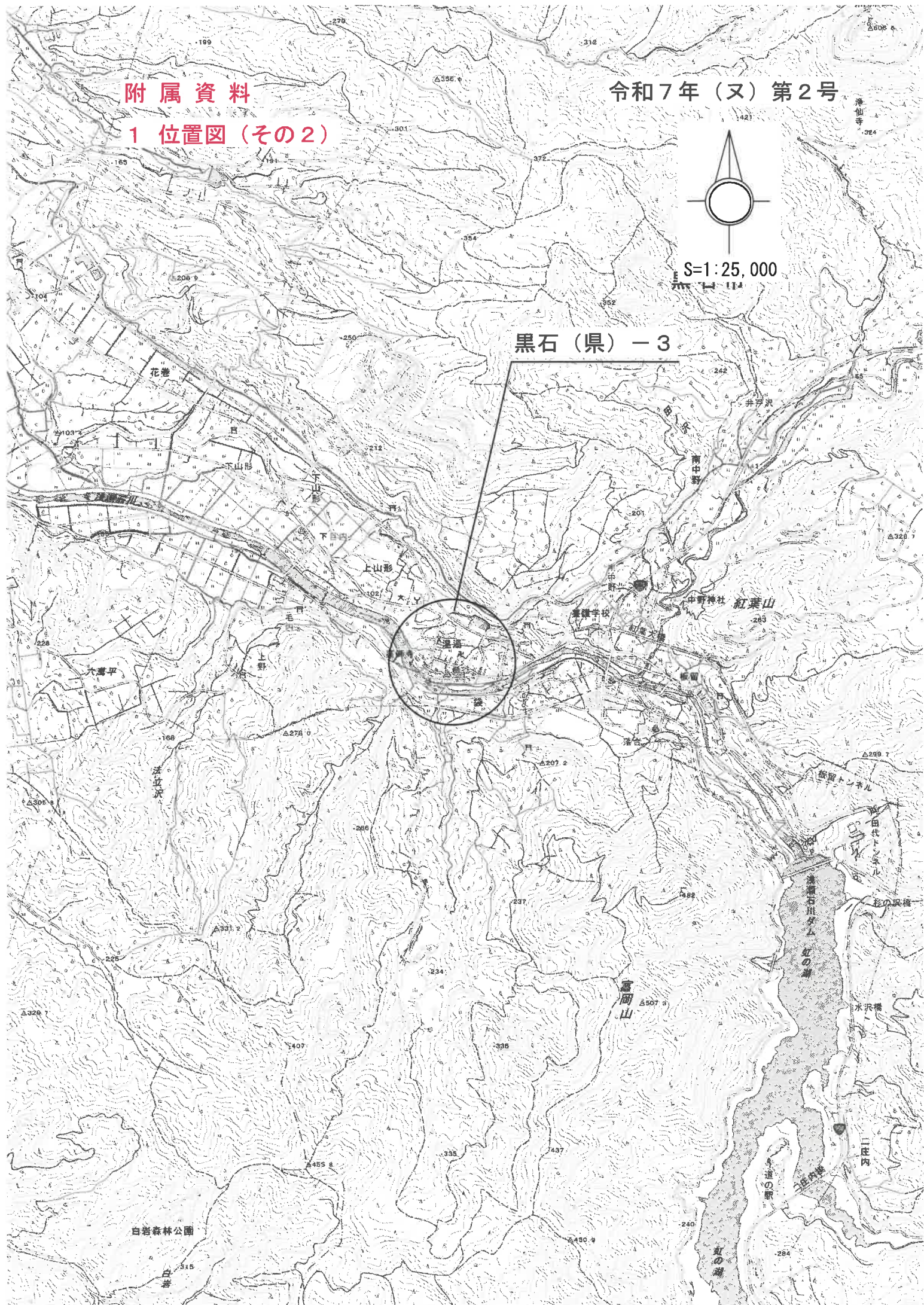
1 位置図（その2）

令和7年（又）第2号



S=1:25,000

黒石（県）－3

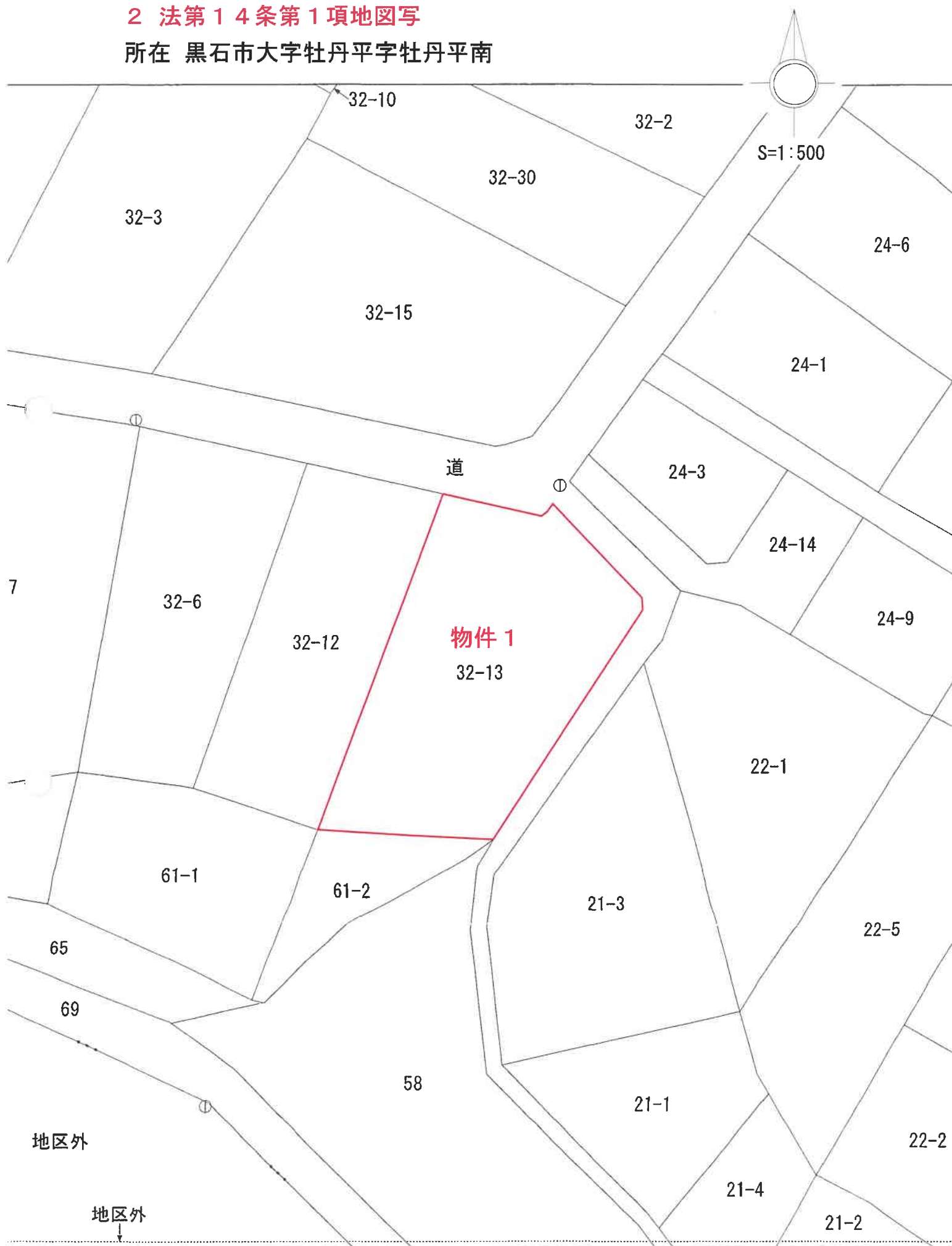


附 属 資 料

令和7年（又）第2号

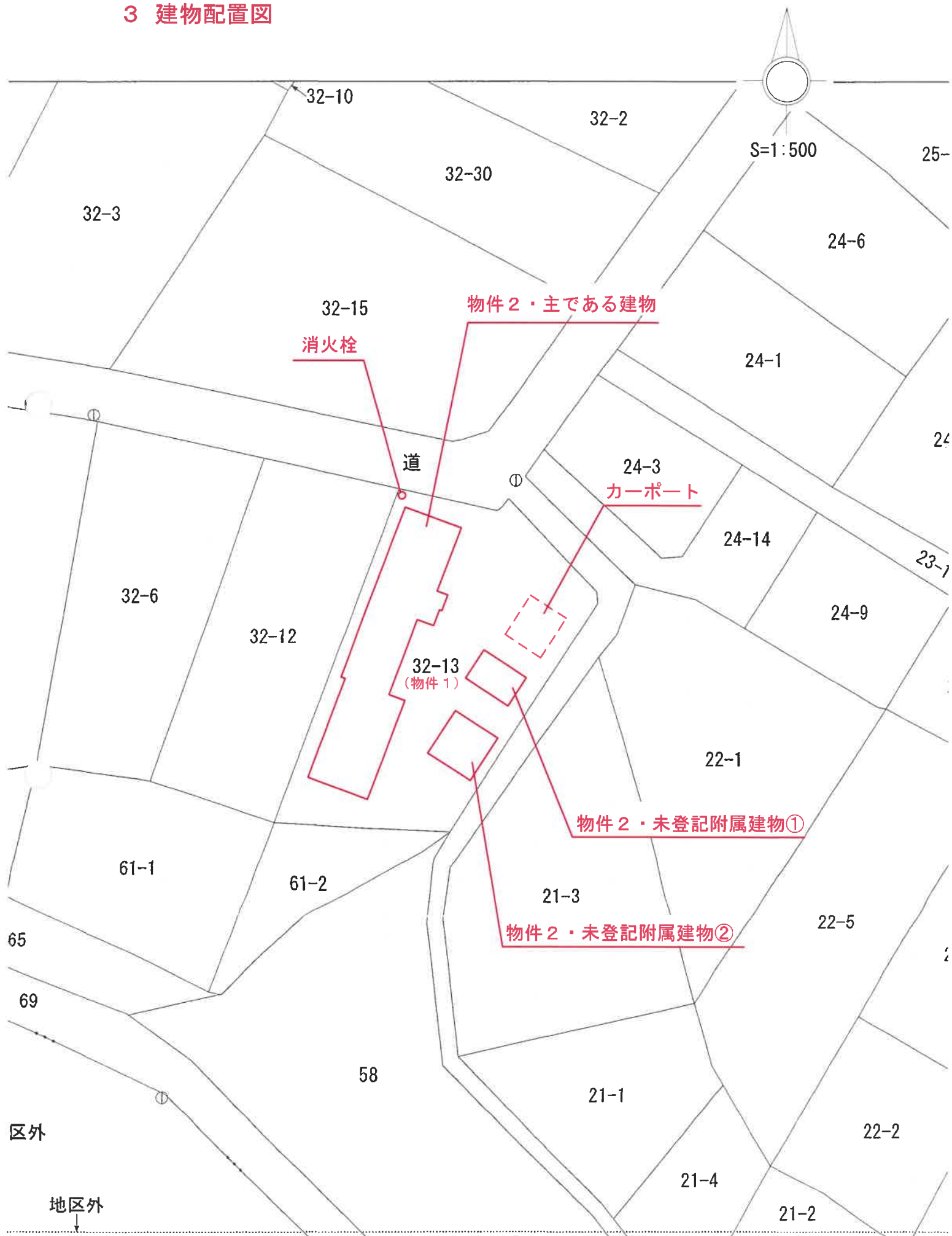
2 法第14条第1項地図写

所在 黒石市大字牡丹平字牡丹平南

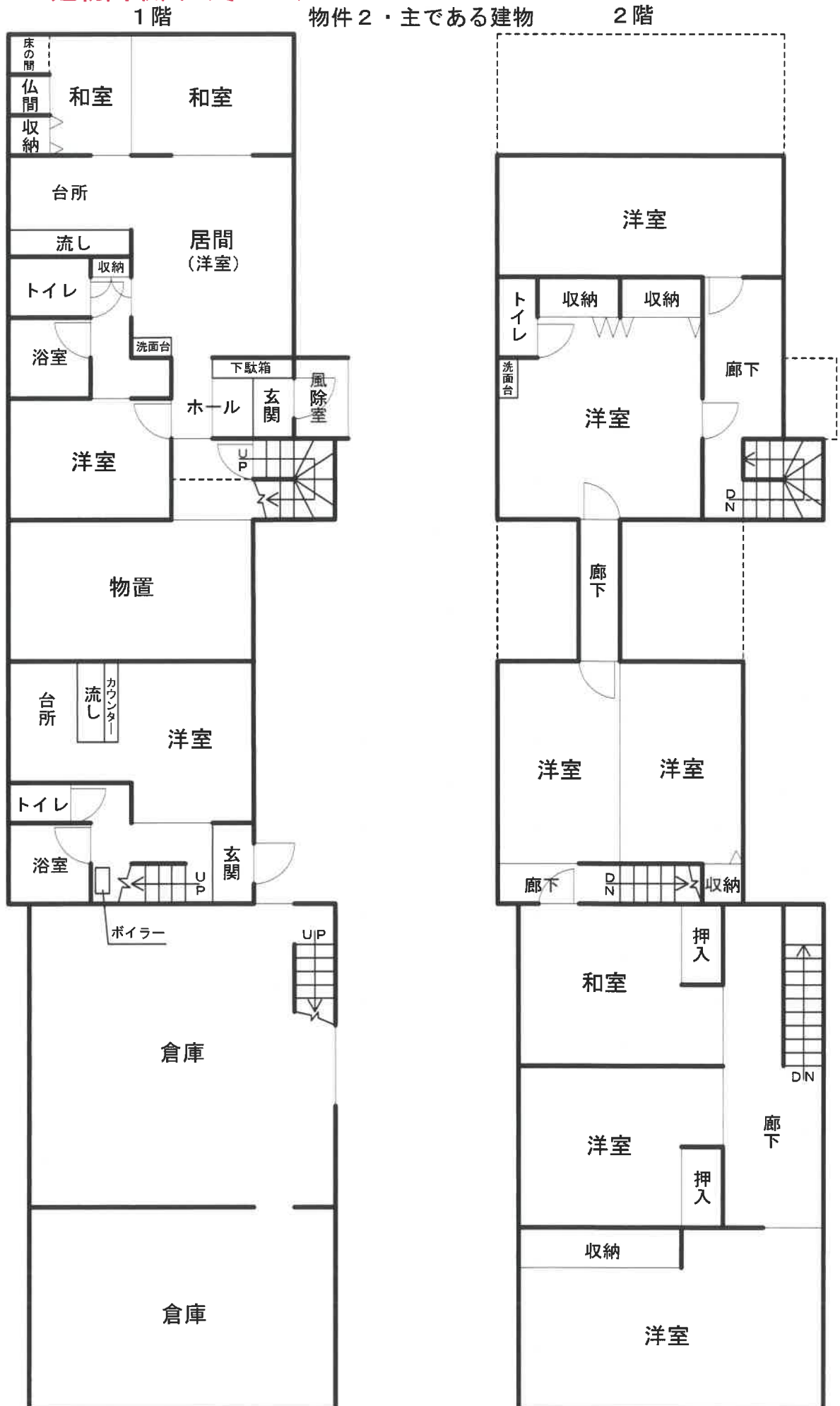


附属資料
3 建物配置図

令和7年（又）第2号



4 建物間取図（その 1）



4 建物間取図（その 2）

物件 2 ・ 未登記附属建物①



物件 2 ・ 未登記附属建物②

