

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 21 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 9 月 9 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 9 月 16 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 18 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 10 月 8 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 9 月 19 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 9 月 22 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 8 月 21 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）
1～5	1,100,000 880,000	一括	220,000	199,275	0
1	128,000				
2	81,000				
3	139,000				
4	667,000				
5	85,000				
				</	



物 件 目 録

1 所 在 青森県下北郡風間浦村大字下風呂字下風呂
 地 番 81番3
 地 目 宅地
 地 積 144.71平方メートル

2 所 在 青森県下北郡風間浦村大字下風呂字下風呂81番地3
 家屋 番号 81番3
 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 132.49平方メートル
 2階 132.49平方メートル

(現況)

所 在 青森県下北郡風間浦村大字下風呂字下風呂81番地3、
 81番地3先
 種 類 居宅・車庫

3 所 在 青森県下北郡風間浦村大字下風呂字下風呂
 地 番 81番5
 地 目 宅地
 地 積 202.27平方メートル

4 所 在 青森県下北郡風間浦村大字下風呂字下風呂81番地5、
 81番地12
 家屋 番号 81番5
 種 類 店舗兼居宅



物 件 目 録

構 造 鉄骨、木造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺4階建

床 面 積 1階 281.74平方メートル
2階 285.87平方メートル
3階 99.68平方メートル
4階 19.37平方メートル

(現況)

所 在 青森県下北郡風間浦村大字下風呂字下風呂81番地5、
81番地12、81番地5先

種 類 旅館

5 所 在 青森県下北郡風間浦村大字下風呂字下風呂

地 番 81番12

地 目 宅地

地 積 123.39平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月23日

青森地方裁判所第2民事部

裁判所書記官 高 橋 昇 平

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

B、C、D、E、F及びGが物件番号2の建物の敷地として占有している。
同人らの占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号2】

債務者が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号4】

本件債務者兼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2，4】

本件建物の一部が、売却対象外水路（風間浦村所有の法定外公共物）に越境しているが、その敷地利用権はない。

《 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 青森県下北郡風間浦村大字下風呂字下風呂
 地 番 8 1 番 3
 地 目 宅地
 地 積 1 4 4 . 7 1 平方メートル

所有者 A

2 所 在 青森県下北郡風間浦村大字下風呂字下風呂 8 1 番地 3
 家屋 番号 8 1 番 3
 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 1 3 2 . 4 9 平方メートル
 2 階 1 3 2 . 4 9 平方メートル

(現況)

所 在 青森県下北郡風間浦村大字下風呂字下風呂 8 1 番地 3、
 8 1 番地 3 先

種 類 居宅・車庫

共有者 B 持分 1 0 分の 4
 共有者 C 持分 1 0 分の 1
 共有者 D 持分 1 0 分の 1
 共有者 E 持分 1 0 分の 1
 共有者 F 持分 1 0 分の 1
 共有者 G 持分 1 0 分の 2

3 所 在 青森県下北郡風間浦村大字下風呂字下風呂
 地 番 8 1 番 5
 地 目 宅地

物件目録

地 積 202.27平方メートル

所有者 A

4 所 在 青森県下北郡風間浦村大字下風呂字下風呂81番地5、
81番地12

家屋 番号 81番5

種 類 店舗兼居宅

構 造 鉄骨、木造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺4階建

床 面 積
1階 281.74平方メートル
2階 285.87平方メートル
3階 99.68平方メートル
4階 19.37平方メートル

(現況)

所 在 青森県下北郡風間浦村大字下風呂字下風呂81番地5、
81番地12、81番地5先

種 類 旅館

所有者 A

5 所 在 青森県下北郡風間浦村大字下風呂字下風呂

地 番 81番12

地 目 宅地

地 積 123.39平方メートル

所有者 A

令和 6年(ケ)第 19号
令和 7年 3月26日受理
令和 7年 4月21日提出

現況調査報告書

青森地方裁判所
執行官 小池良宏

(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 青森県下北郡風間浦村大字下風呂字下風呂

地 番 81 番 3

地 目 宅地

地 積 144.71 平方メートル

所有者 A

2 所 在 青森県下北郡風間浦村大字下風呂字下風呂 81 番地 3

家屋 番号 81 番 3

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 132.49 平方メートル
2 階 132.49 平方メートル

共有者 B 持分 10 分の 4

共有者 C 持分 10 分の 1

共有者 D 持分 10 分の 1

共有者 E 持分 10 分の 1

共有者 F 持分 10 分の 1

共有者 G 持分 10 分の 2

3 所 在 青森県下北郡風間浦村大字下風呂字下風呂

地 番 81 番 5

地 目 宅地

地 積 202.27 平方メートル

所有者 A

4 所 在 青森県下北郡風間浦村大字下風呂字下風呂 81 番地 5、
81 番地 12

物 件 目 録

家屋 番号 81 番 5
種 類 店舗兼居宅
構 造 鉄骨、木造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺 4 階建
床 面 積 1 階 281.74 平方メートル
2 階 285.87 平方メートル
3 階 99.68 平方メートル
4 階 19.37 平方メートル

所有者 A

5 所 在 青森県下北郡風間浦村大字下風呂字下風呂
地 番 81 番 12
地 目 宅地
地 積 123.39 平方メートル

所有者 A

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(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☒ 種類: 居宅・車庫 ☐ 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:				
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 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	雨漏りのため、建物内部で床や内壁が腐朽している				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日				
土地建物の位置関係	☐ 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

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 3, 5				
現況地目	☒ 宅地(物件 3, 5) ☐ 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 4				
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(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☒ 種類: 旅館 ☐ 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: }				
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 旅館(稼働していない)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	雨漏りのため、建物内部で床の腐朽や石膏ボードの剥がれが発生している				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 }				
土地建物の位置関係	☐ 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B, C, D, E, F, G	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■C, D, E, F, G (占有者) ■H (土地所有者の子))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		昭和54年11月20日(新築)	
最初の	契約日	上記 年 月 日頃	
契約等	期間	上記 年 月 日頃から ☐ 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	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	■所有者 ☐ その他の者()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者 ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ 車庫	
■関係人(■H(占有者の子) ■C, D, E, F, G(建物共有者))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権	
占有開始時期		平成 元年 1 1 月 7 日 (使用借での占有開始)	
最初の 契約等	契約日	上記 年 月 日頃	
	期間	上記 年 月 日頃から ☐ 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	
	貸主	■共有者ら ☐ その他の者()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件2関係)			
所 在	青森県下北郡風間浦村大字下風呂字下風呂		
地 番	8 1 番 3 先		
地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☒ 水路 (新湯川)		
地 積	(不詳) 平方メートル (☐ 全部 ☒ 約 5 平方メートル)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (風間浦村)		
そ の 他 の 事 項			
☒ 関係人 (☒ 風間浦村産業建設課 (水路所有者窓口) ☐ ()) 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 ☒ 無権原		
占 有 開 始 時 期	昭和 5 4 年 1 1 月 2 0 日		
最 初 の 契 約 日	年 月 日		
契 約 等 期 間	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 ☐ 平成 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 (平成 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ 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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件4関係)			
所 在	青森県下北郡風間浦村大字下風呂字下風呂		
地 番	8 1 番 5 先		
地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☒ 水路 (新湯川)		
地 積	(不詳) 平方メートル (☐ 全部 ☒ 約 1 平方メートル)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (風間浦村)		
そ の 他 の 事 項			
☒ 関係人 (☒ 風間浦村産業建設課 (水路所有者窓口) ☐ ()) 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 ☒ 無権原		
占 有 開 始 時 期	(不明) 年 月 日		
最 初 の 契 約 日	年 月 日		
契 約 等 期 間	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 ☐ 平成 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 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 (平成 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号) ☐ 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
H (債務者兼所有者の子)	1 私は債務者兼物件1, 3, 4, 5所有者Aの息子である。Aに代わり現況調査に立ち会う。 2 物件2建物は、何年か前まで母や私が生活していた住居であるが、現在は空き家となっている。亡父が所有していたが、私達家族が相続放棄をしたため、現在はB, C, D, E, F, Gが共有している。 建物内の一部は、数年前の集中豪雨の際の雨漏りのため、内壁や畳が濡れて腐ってしまった。 3 B, C, D, E, F, Gらとの間では、物件2建物の賃料や、敷地である物件1土地の賃料等のやり取りはない。 4 物件4建物は、母が経営していた旅館である。現在は稼働していない。数年前の集中豪雨の際、建物内の壁や畳が濡れて腐ってしまった箇所がある。 5 旅館を廃業した後、村では当方へ供給していた温泉の湯を他の温泉施設へ廻す工事をしてしまったため、競売の買受人は温泉の供給を受けられないかも知れない。
C, D, E, F, G (共有者)	(Hの陳述第3項と同旨)
風間浦村役場産業建設課 (水路所有者窓口兼 温泉管理部署)	1 物件1, 3及び5土地に接する水路(新湯川)は、当村所有の法定外公共物である。 2 同水路に物件2及び同4建物の一部が越境している可能性があるとのことであるが、当村ではこの部分の水路占用許可を発したことはない。 3 物件4建物の競落人が旅館営業のために温泉供給を求めた場合、応ずることができるか否か、現時点では何とも言えない。

(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ないし7枚目記載のとおりと認める。
- 2 物件2及び同4建物は、屋根からの雨漏りが原因と思われる内装の腐朽が複数箇所で見られた。
- 3 物件2建物共有者Bに対し書面で占有関係を照会したが回答がなかった。

(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
7年 3月27日 (木) 9:00- :	青森地方法務局	土地建物登記事項証明書等受領
7年 4月 3日 (木) 10:30-10:55	青森地方法務局むつ支局	土地建物閉鎖登記簿謄本受領
7年 4月 4日 (金) 12:55-13:05	当庁執行官室 (電話)	占有関係調査 (G)
7年 4月 7日 (月) 8:30- 8:40	当庁執行官室 (電話)	占有関係調査 (D)
7年 4月 9日 (水) 11:00-11:10	当庁執行官室 (電話)	占有関係調査 (C)
7年 4月 9日 (水) 14:00-14:10	当庁執行官室 (電話)	占有関係調査 (E)
7年 4月10日 (木) 9:00- 9:10	当庁執行官室 (電話)	占有関係調査 (F)
7年 4月11日 (金) 9:00-12:30	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 4月11日 (金) 13:05-13:20	風間浦村役場産業建設課	水路占用調査/温泉調査
(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。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A3をA4に縮小

(座標値補正：図上測定)

+21771.909

+162912.193



+21646.909

(座標値補正：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。



A 大字下風呂
B 大字下風呂
C 大字下風呂
D 大字新湯
E 大字上風呂
F 大字湯ノ上

請求部	所 在	下北郡風間浦村大字下風呂字下風呂					地 番	81番3		
出力縮	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。

(青森地方務局むつ支局管轄)

令和7年3月27日

青森地方務局

請求番号：6-1

登記官

(1/2)

(11 枚目)

公用

E 大字下風呂
F 大字下風呂



登記年月日：昭和55年2月26日

A3とA4に縮小

令和7年3月27日
青森地方方法務局
(青森地方方法務局むつ支局管内)

登記官

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。

各階平面図

0190655

建築物各階平面図

家屋番号

81-3

建築物の所在

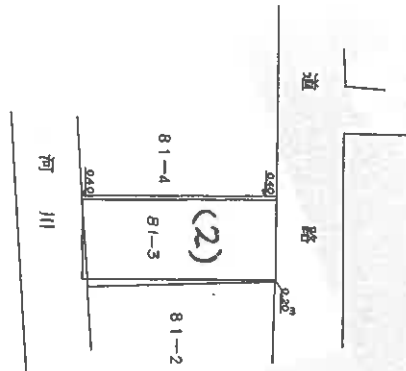
下北郡風間浦村大字下風呂字下風呂81-3

1階 2階
(各階同型)
7.20m



求積 $18.20\text{m} \times 7.20\text{m} = 132.24\text{m}^2$

床面積
1階 132.249 m²
2階 132.249 m²



単位・m
(日縮率12)

製作者

昭和55年2月23日作製

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)

55.2.26

登記年月日：昭和54年2月19日

0190657

各階平面図

建物平面図 1/2

家屋番号 128-81-5

建物の所在 伊都郡奥町大字下風呂81番地5、81番地12

A3をA4に縮小

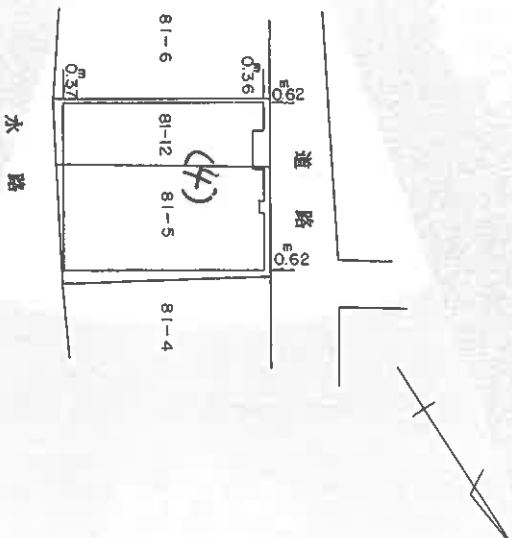
令和7年3月27日 伊都郡奥町役場

(伊都郡奥町役場 伊都郡奥町役場)

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。

登記官

(14 枚目)



(日 期 通 過 12)

作製者

昭和54年2月12日作製

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/500

(実測)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

S 54. 2. 19

登記年月日：昭和54年2月19日

A3とA4に縮小

令和7年3月27日
青森地方方法務局
(青森地方方法務局おつ支局管轄)

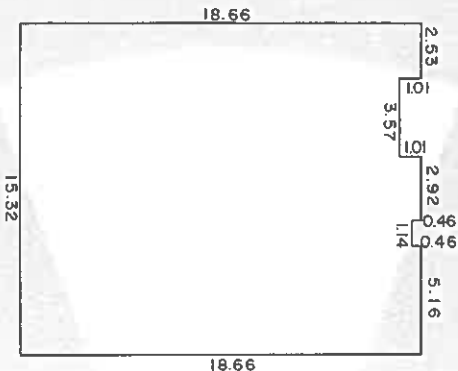
登記官

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。

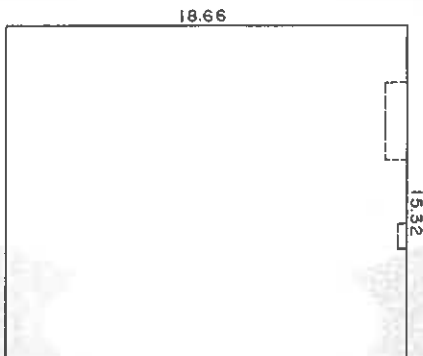
各階平面図

0190658	建物番号	128	8/-5	建物番号	128	8/-5
建物番号	128	8/-5	建物番号	128	8/-5	建物番号
建物番号	128	8/-5	建物番号	128	8/-5	建物番号

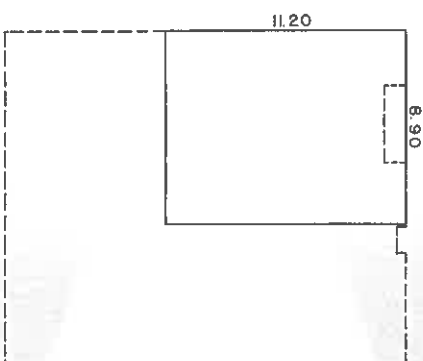
1階平面図



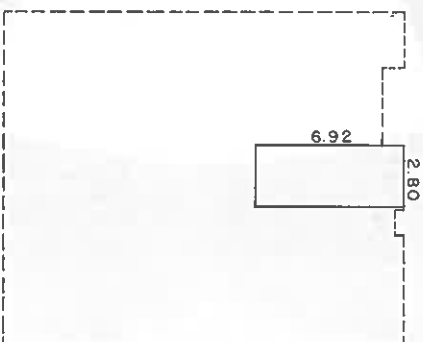
2階平面図



3階平面図



4階平面図



求積 $18.66 \times (2.53 + 2.92 + 5.16) = 197.9826$

$17.65 \times 3.57 = 63.0105$

$18.20 \times 1.14 = 20.748$

計 281.7411

床面積 281.74 m^2

$18.66 \times 15.32 = 285.8712$

$11.20 \times 6.90 = 99.68$

$6.92 \times 2.80 = 19.376$

床面積 99.68 m^2

床面積 19.37 m^2

(日測法)

作製者

昭和54年2月12日作製

縮尺

1/250

申請人

縮尺

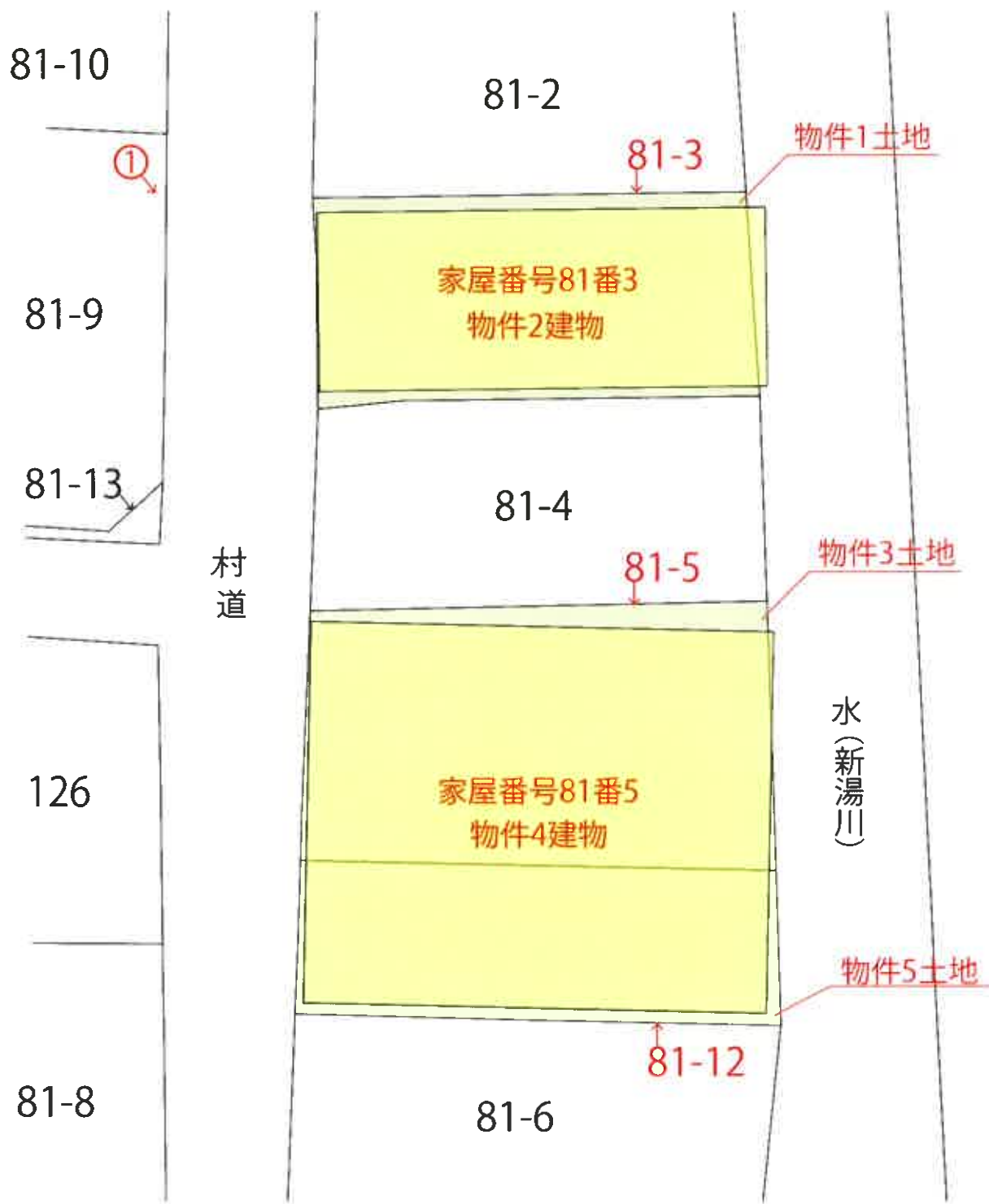
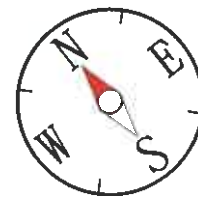
1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

S54.2.19.

土地建物位置関係図

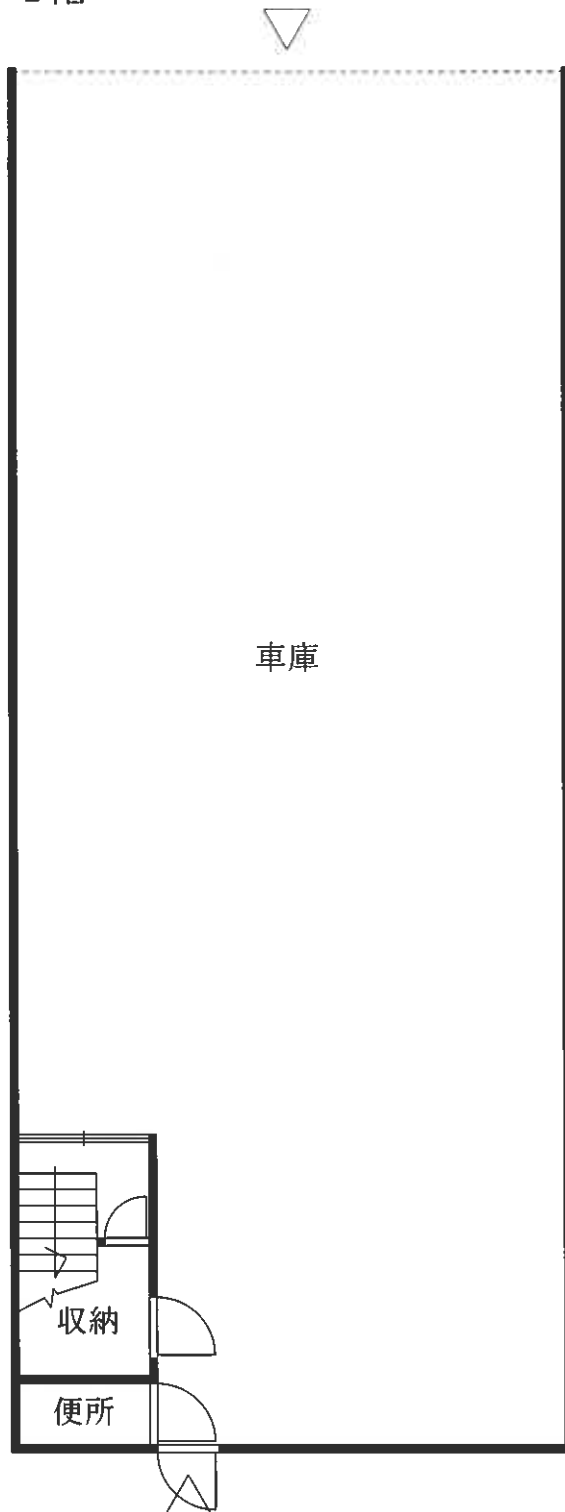
(S=1/250)



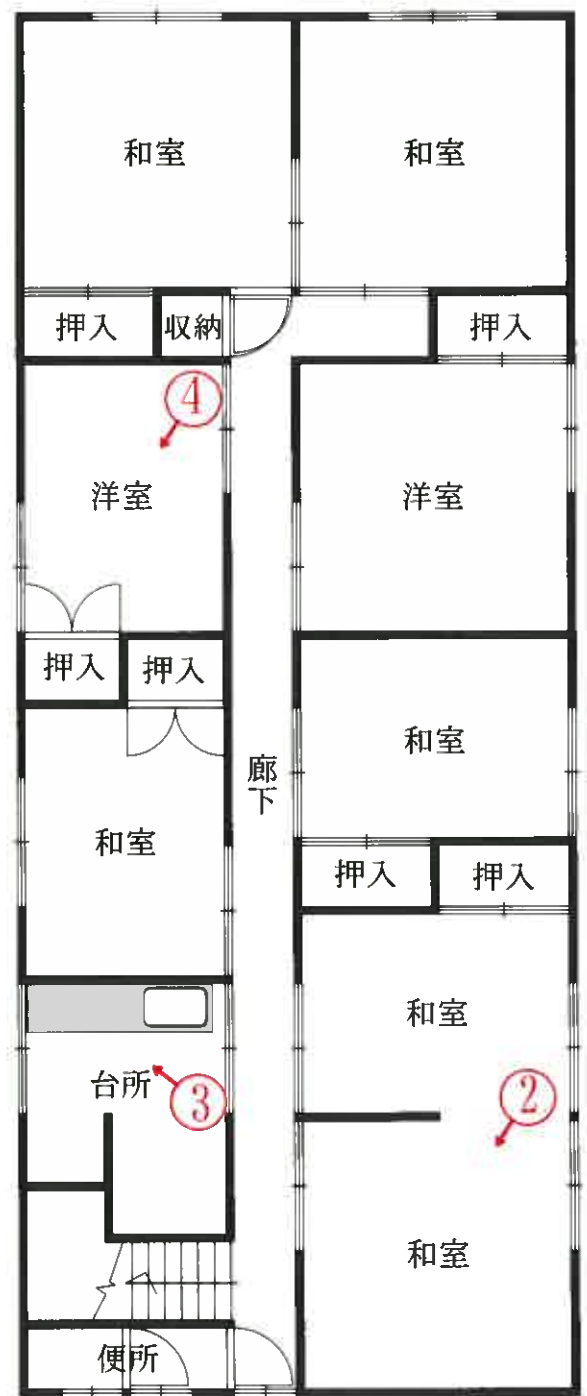
建物間取図 (縮尺: 1/100)

【物件 2】

1 階



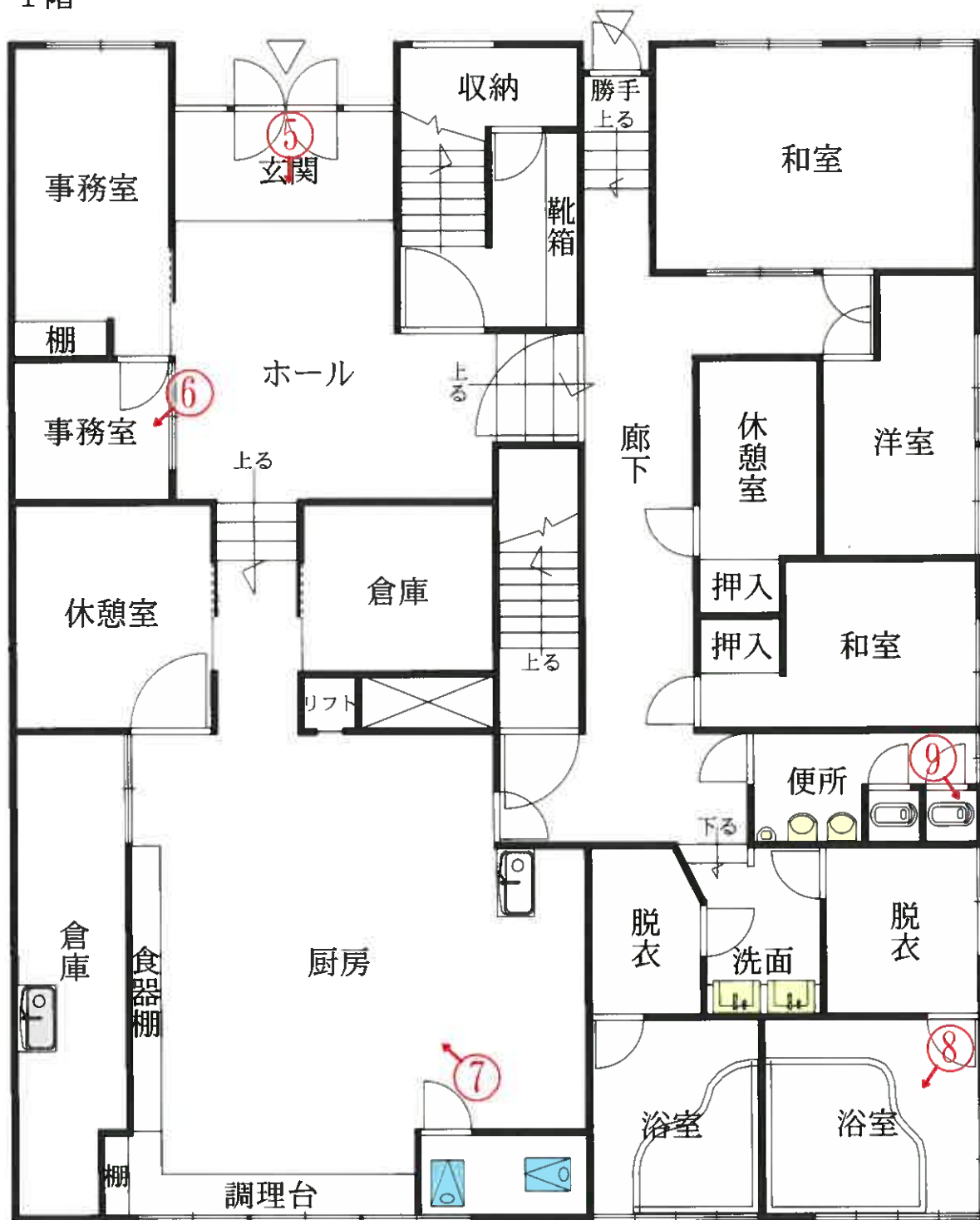
2 階



建物間取図 (縮尺：1/100)

【物件 4】

1 階



建物間取図 (縮尺：1/100)

【物件 4】

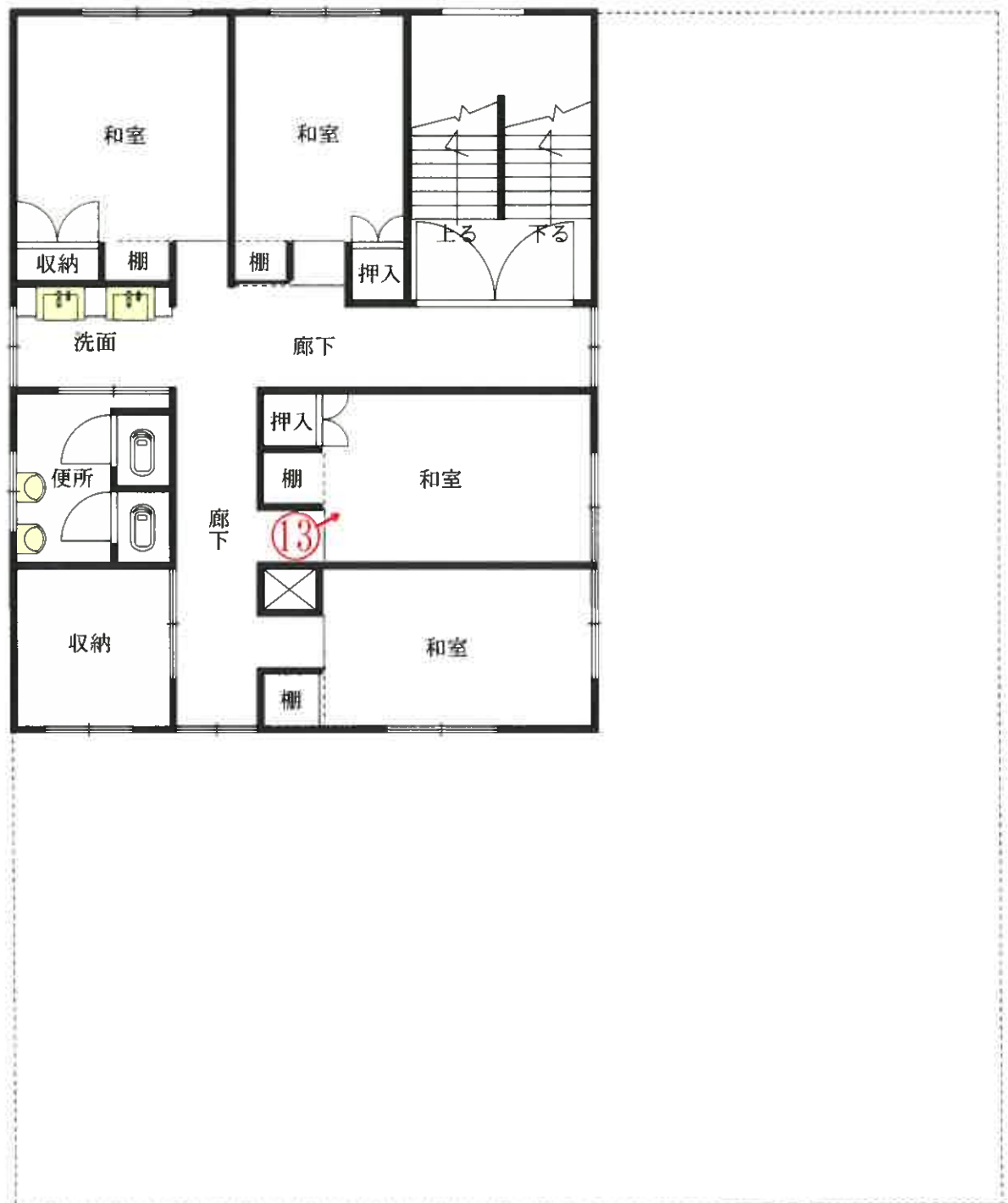
2階



建物間取図 (縮尺：1/100)

【物件 4】

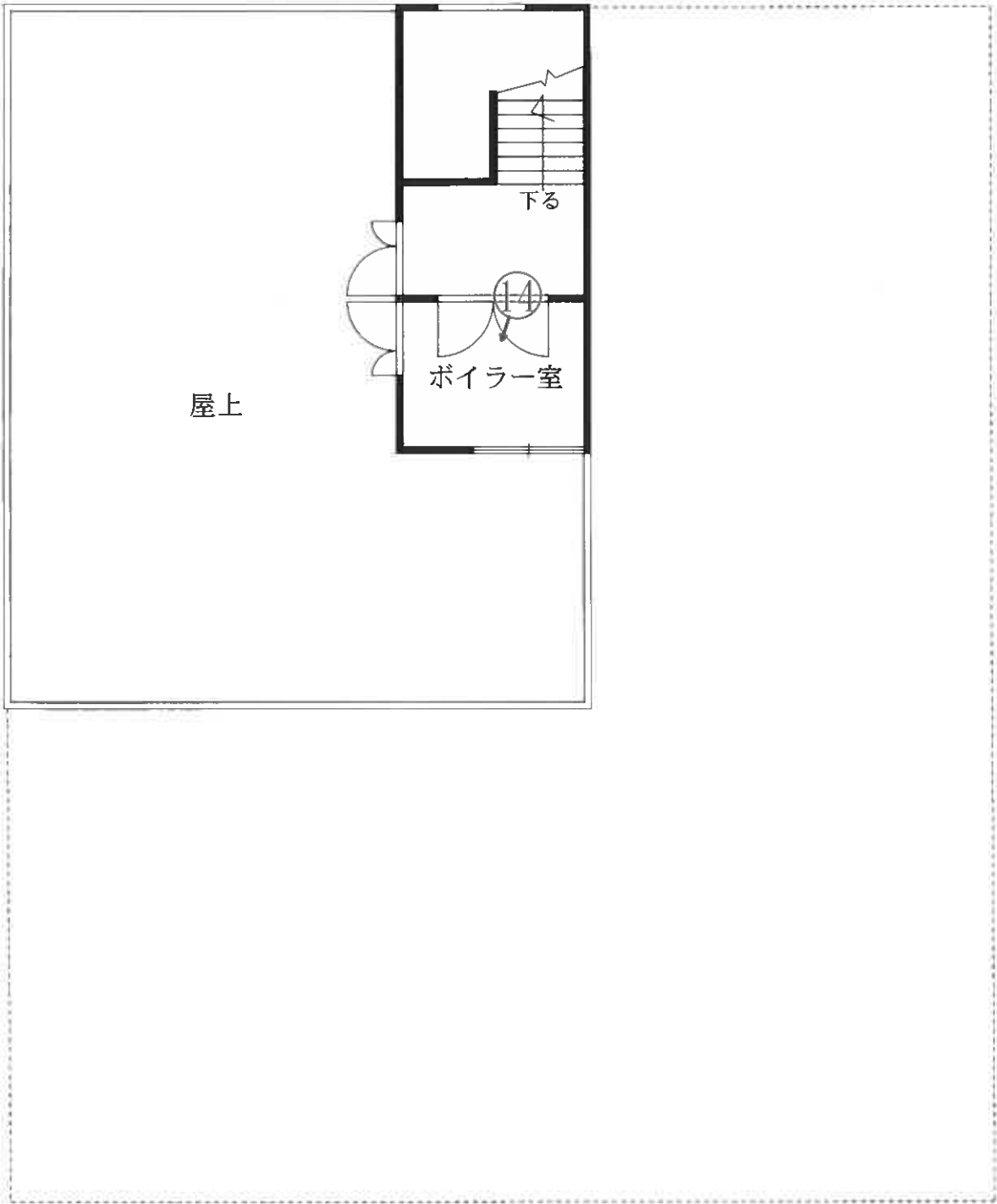
3 階

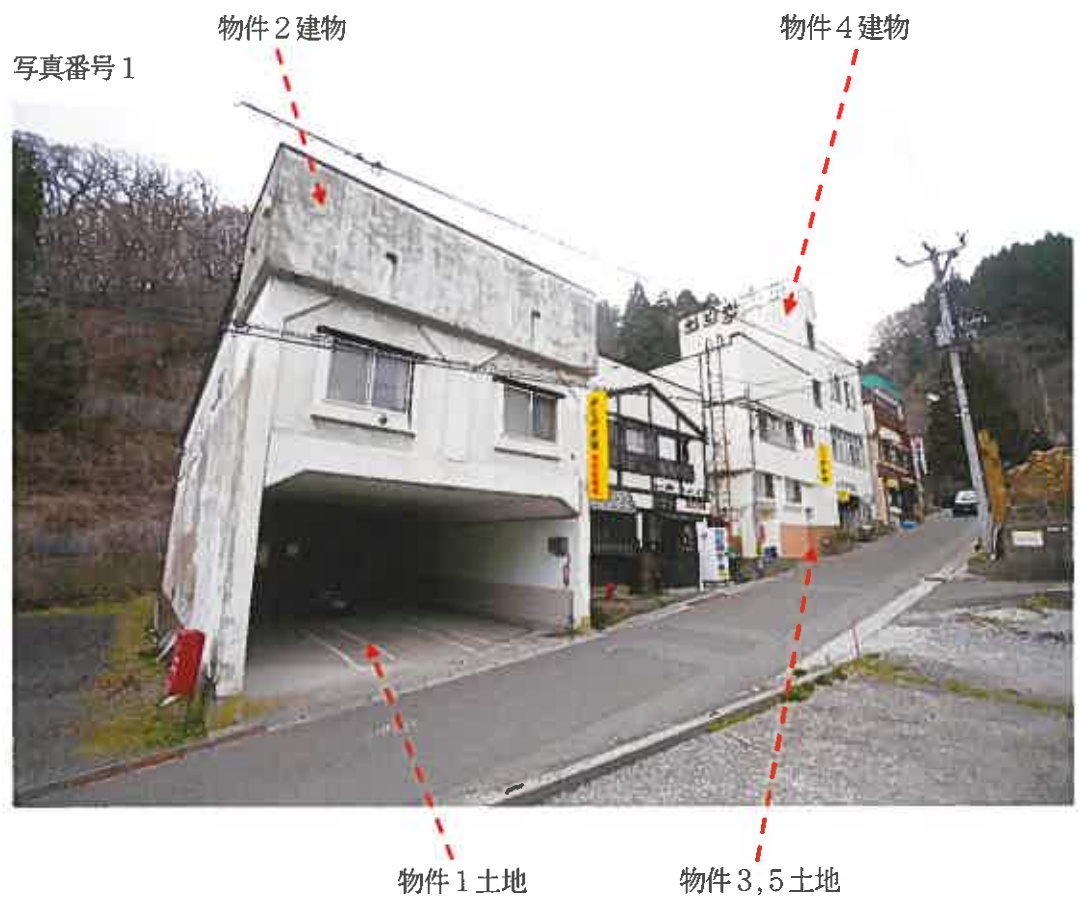


建物間取図 (縮尺：1/100)

【物件 4】

4 階





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



写真番号 13



写真番号 14



副 本

令和6年(ケ)第19号

令和7年4月11日 現地調査

令和7年4月25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

千葉 篤志

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,100,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 128,000 円
物件2 (建物)	金 81,000 円
物件3 (土地)	金 139,000 円
物件4 (建物)	金 667,000 円
物件5 (土地)	金 85,000 円

- 1 一括価格は、物件1～5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価格である。
 なお、物件1と物件3、5土地との間には第三者の土地が介在し飛び地となっているが、まとものある物件を個別に売却することは現在の建物用途を鑑みると効用が著しく減退する可能性が高いと認められることから、物件1～5を一括売却することが適当と判断した。
- 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、物件3、5の内訳価格は物件4の建物のための土地利用権等価格をそれぞれ控除した価格であり、物件2、4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。
- 4 上記評価額に引湯権としての経済価値は含まれていない。

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きをとらね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)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、調査日以降に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、民事執行法第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	下北郡風間浦村大字下風呂字下風呂 81番3 宅地 144.71m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	下北郡風間浦村大字下風呂字下風呂81番地3 81番3 居宅 作業場 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 132.49m ² 2階 132.49m ²	同所81番地3, 81番地3先 同 左 居宅・車庫 同 左 1階 同 左 2階 同 左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	下北郡風間浦村大字下風呂字下風呂 81番5 宅地 202.27m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	下北郡風間浦村大字下風呂字下風呂 81番地5, 81番地12 81番5 店舗兼居宅 鉄骨, 木造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺4階建 1階 281.74m ² 2階 285.87m ² 3階 99.68m ² 4階 19.37m ²	同所81番地5, 81番地12, 81番地5先 同 左 旅館 同 左 1階 同 左 2階 同 左 3階 同 左 4階 同 左

番 号	所 在 等	登 記	現 況
5	所 在	下北郡風間浦村大字下風呂字下風呂	同 左
	地 番	81番12	同 左
	地 目	宅地	同 左
	地 積	123.39㎡	同 左
番 号	特 記 事 項		
3～5	対象地内に源泉はなく、従前はこの近隣に存する源泉から引湯されていた。当該源泉は現在風間浦村が所有・管理しているものの、その性格上引湯権としての承継は認められず、諸般の事情により新たに温泉の供給を受けることにも難があると思料する。		

第4 目的物件の位置・環境等

1-(1) 土地の概況及び利用状況等(物件1)

位 置 ・ 交 通	JR大湊線「下北」駅の北方・道路距離約32km 風間浦村役場の南東方・道路距離約9.2km (附属資料「1 位置図」参照)	
付 近 の 状 況	近隣地域は旅館、店舗等が建ち並ぶ温泉旅館街である。 道路は、幅員5m程度の舗装村道が標準的である。 土地の利用状態は、画地規模300㎡前後の旅館等が標準的。 地域内で特別の変動要因はなく、今後とも現状程度の推移継続と予測する。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個別的な要因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 — 指定 — 指定 — なし 周知の埋蔵文化財包蔵地〔下風呂(1)遺跡〕 青森県温泉保護対策要綱による要配慮地域(下風呂)
画 地 条 件	地 積：144.71㎡ (登記地積) 形 状：長方形 間 口：約8.5m 奥 行：約17.5m 高 低 差：接面道路とほぼ等高 接 面 状 況：中間画地 備 考：全体的に北東向き3° ないし5° 程度の傾斜がある。	
接 面 道 路 の 状 況	接 面 方 位：北西 幅 員：約5.0m 舗 装：あり 種 別：村道(新湯線) 建 築 基 準 法 上：都市計画区域外のため適用なし	
土 地 の 利 用 状 況 等	その他の者(建物共有者)が物件2の建物を共有し、その敷地として占有使用している。その他の者の占有権原は使用借権と認められる。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：なし(現在止栓中だが、引き込み可能) ガ ス 配 管：なし 下 水 道：なし	
特 記 事 項	風間浦村公表の「土砂災害ハザードマップ」によると、対象地は急傾斜地の崩壊及び土石流の土砂災害警戒区域(イエローゾーン)に指定されている。	

1-(2)-① 土地の概況及び利用状況等(物件3, 5一体地)

位 置 ・ 交 通	物件1の南西側至近 (附属資料「2 法第14条第1項地図写」参照)	
付 近 の 状 況	物件1に記載のとおり。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個 別的な要因を考慮し 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 — 指定 — 指定 — なし 周知の埋蔵文化財包蔵地〔下風呂(1)遺跡〕 青森県温泉保護対策要綱による要配慮地域(下風呂)
画 地 条 件	地 積 : 325.66㎡ (登記地積合計) 形 状 : ほぼ正方形 間 口 : 約16.5m 奥 行 : 約19m 高 低 差 : 接面道路とほぼ等高, ないし最大約1m高い。 接 面 状 況 : 中間画地 備 考 : 全体的に北東向き5° ないし8° 程度の傾斜がある。	
接 面 道 路 の 状 況	接 面 方 位 : 北西 幅 員 : 約5.0m 舗 装 : あり 種 別 : 村道(新湯線) 建 築 基 準 法 上 : 都市計画区域外のため適用なし	
土 地 の 利 用 状 況 等	土地所有者が物件4の建物を所有し, その敷地として占有使用している。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : なし(現在止栓中だが, 引き込み可能) ガ ス 配 管 : なし 下 水 道 : なし	
特 記 事 項	1. 風間浦村公表の「土砂災害ハザードマップ」によると, 対象地は急傾斜地の崩壊及び土石流の土砂災害警戒区域(イエローゾーン)に指定されている。 2. 対象地に源泉はなく, 下風呂地区の温泉施設は全て引湯である。源泉は現在風間浦村が管理している。旅館営業中(令和元年頃まで)は引湯していたが, 村では「旅館営業のために温泉供給を求めた場合, 応じることができるか否か, 現時点では何とも言えない。」旨述べている。このため, 買受け希望者は予め村(企画政策課)へ確認することが望ましい。なお, あくまでも私見であるが, 当職は以下①～⑤の理由により既存源泉から分湯を受ける, 或いは新規掘削を実施するのはかなり難しいと認識している。	

1-(2)-② 土地の概況及び利用状況等(物件3, 5一体地の続き)

特 記 事 項	① 性格上, 引湯権的な権益は発生しないことから, 基本的に抵当権の効力は及ばないと解される(買受人に温泉を引く権利は承継されない)。 ② 村役場担当者の話として, 下風呂地区の温泉湧出量は年々減少傾向にある中, 既存の温泉旅館及び令和2年12月にオープンした村営の温泉施設「下風呂温泉 海峡の湯」への供給で精一杯なため, 新たに分湯する余裕がない。湯の新規供給に係る申し出は, 村が管理するようになってからは先例がないため現時点では何とも言えないが, 現実的にはかなり厳しい見通しである旨を述べた。 ③ 村は「海峡の湯」を建設するにあたり, 源泉から当該施設へ湯を直接供給する配管工事を実施している。一方, 本地の取水マスからの取り出し状況を村は把握していないが, 配管の布設状況が旅館の営業当時とは変わっているとのことである。 ④ 温泉の新規掘削についても, 事前相談のうえ申請は可能であるが(要影響調査), 下風呂地区全体として湧出量が減少していること, この地区全体が「要配慮地域」に指定されていること, 関係部署の意見などを総合的に勘案すると許可を得ることは難しいと思料する。 ⑤ 上記②, ③の陳述とほぼ同様の内容を, 本物件の立会人だけではなく近隣の事業者も述べた。 3. 以上のように温泉の引き込みは現実的にかなり難しいものの, 仮に温泉旅館としての営業再開が見込まれる場合には旅館業法及び公衆浴場営業の許可申請などが必要となる。温泉の許認可関係は複雑なため, 買受人(希望者)はこのことについても担当部署(むつ保健所)へ確認することが望ましい。
---------	---

2-(1)-① 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 81番3
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：昭和54年11月20日 (登記記載) 経過年数：約45年 経済的残存耐用年数：経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構造：木造 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：モルタル 内壁：ビニールクロス, 化粧合板外 天井：ビニールクロス, 敷目張天井(木目合板), 化粧石膏ボード外 床：コンクリート叩き, 畳, カーペット外 設備：電気, 給水, 排水, 衛生(汲取式と推定される), 換気外 (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)	1階： 132.49 m² 2階： 132.49 m² 延： 264.98 m²
現況用途等	現況用途：居宅・車庫 間取り：附属資料「建物間取図」参照
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	その他の者(債務者)が本建物を「居宅・車庫(空き家)」として管理占有している。占有権原は使用借権と認められる。
特 記 事 項	1. 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を否定できない。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。 2. また, 新耐震基準(昭和56年6月1日より適用)以前の建物のため, 現行の耐震基準で要求される設計を満たしていない可能性がある。

2-(1)-② 建物の概況及び利用状況等(物件2の続き)

特 記 事 項	3. 令和3年8月に発生した集中豪雨により、屋根の抜け落ちている箇所が見られるなど、全体的に老朽化、損傷が著しい。 4. 本建物の南東端部が目的外土地(南東側背後の「水」:風間浦村が所有・管理する法定外公共物)へ一部越境している。村では占用許可等を発出した履歴がなく、無権原による占有と認められる。
---------	---

2-(2)-① 建物の概況及び利用状況等(物件4)

区 分	主である建物 家屋番号 81番5
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：昭和54年1月10日 (登記記載) ※増築時点 経過年数：約46年 経済的残存耐用年数：経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構 造：鉄骨、木造 屋 根：陸屋根垂鉛メッキ鋼板葺 外 壁：モルタル外 内 壁：ビニールクロス、化粧合板外 天 井：ビニールクロス、敷目張天井(木目合板)、化粧石膏ボード外 床：畳、カーペット、タイル、コンクリート叩き外 設 備：電気、給水、排水、衛生(水洗)、浴室、リフト、ボイラー、厨房、換気外 (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)	1階： 281.74 m² 2階： 285.87 m² 3階： 99.68 m² 4階： 19.37 m² 延： 686.66 m²
現況用途等	現況用途：旅館 間 取 り：附属資料「建物間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状況	劣る
建物の利用状況	建物所有者が本建物を「(廃)旅館」として管理占有している。
特 記 事 項	1. 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を否定できない。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。 2. また、新耐震基準(昭和56年6月1日より適用)以前の建物のため、現行の耐震基準で要求される設計を満たしていない可能性がある。

2-(2)-② 建物の概況及び利用状況等(物件4の続き)

特 記 事 項	3. 廃業した令和2年以降は手入れされておらず、令和3年8月に発生した集中豪雨により内壁や床が濡れて腐っている箇所が見られるなど、全体的に管理の程度は劣り、仮に現建物を旅館として再生させる場合でも多額の改修費用を要すると見込まれる。 4. 本建物の南東端部が目的外土地(南東側背後の「水」:風間浦村が所有・管理する法定外公共物)へ若干越境している。村では占用許可等を発出した履歴がなく、無権原による占有と認められる。
---------	--

第5 評価額算出の過程

I 物件1, 2の評価

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	7,800	1.00	144.71	(1-0.70)	339,000

(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)

地価調査 風間浦(県)5-1

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $9,600\text{円/㎡} \times 99.2 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 122 \div 7,800\text{円/㎡}$

◇時 点 修 正：-0.8% 基準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：±0%

内 訳：標準的

◇地 域 格 差：+22%

内 訳
(相乗積)

・ 街路条件 +2% 幅員, 連続性等がやや優る。
 ・ 交通・接近条件 ±0%
 ・ 環境条件 +20% 繁华性, 地勢の状態等が相当優る。
 ・ 行政的条件 ±0%
 ※算式 $1.02 \times 1.00 \times 1.20 \times 1.00 \div 1.22$

イ 個別格差：±0%

内 訳
(相乗積)

・ 画地条件 ±0%
 ・ 街路条件 ±0%
 ・ 交通・接近条件 ±0%
 ・ 環境条件 ±0%
 ・ 行政的条件 ±0%
 ・ その他の条件 ±0%
 ※算式 $1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.00$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：70% 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	100,000	264.98	0.006	159,000

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	45	0	0.80	0.03	0.006

※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	339,000	1.00	0.10	使用借権	34,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1の全範囲とした。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権を使用借権と判定し、使用借権割合を本件建付地価格の10%と判定した。

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 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	339,000	－ 34,000		(1-0.40)	(1-0.30)	128,000
2	159,000	＋ 34,000	(1-0.00)	(1-0.40)	(1-0.30)	81,000
物件1, 2一括価格(合計)						209,000

ウ 占有減価修正： 0% 物件2・・・その他の者の占有は使用借権のため減価不要。

エ 市場性修正： 40% この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的
要因等を十分考慮したが、特殊用途物件であることに加え、温泉の
引き込みに対して不確実性要素が大きく、温泉旅館として事業再生
できるかどうか極めて不透明であること等の理由から、なお市場性が
劣ると判断されるので、所要の調整を行った。

オ 競売市場修正： 30% 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。

Ⅱ 物件3, 4, 5の評価

1 基礎となる価格

① 建付地価格(物件3, 5)

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
3	7,800	1.00	202.27	(1-0.70)	473,000
5	7,800	1.00	123.39	(1-0.70)	289,000

ア 標準画地価格：(公示価格等からの規準)

地価調査 風間浦(県)5-1

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{基準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 9,600\text{円}/\text{m}^2 & \times & 99.2 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 122 & \approx & 7,800\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇時点修正：-0.8% 基準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：±0%

内訳：標準的

◇地域格差：+22%

内訳 (相乗積)	・街路条件	+2%	幅員, 連続性等がやや優る。
	・交通・接近条件	±0%	
	・環境条件	+20%	繁华性, 地勢の状態等が相当優る。
	・行政的条件	±0%	
	※算式 $1.02 \times 1.00 \times 1.20 \times 1.00 \approx 1.22$		

イ 個別格差：±0%

内訳 (相乗積)	・画地条件	±0%
	・街路条件	±0%
	・交通・接近条件	±0%
	・環境条件	±0%
	・行政的条件	±0%
	・その他の条件	±0%
※算式 $1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.00$		

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：70% 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4)

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。

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
4	220,000	686.66	0.009	1,360,000

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
4	46	0	0.70	0.03	0.009

※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
3	473,000	1.00	0.30	法定地上権	142,000
5	289,000	1.00	0.30	法定地上権	87,000
合計					229,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件3, 5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%と判定した。

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 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
3	473,000	－ 142,000		(1-0.40)	(1-0.30)	139,000
4	1,360,000	＋ 229,000		(1-0.40)	(1-0.30)	667,000
5	289,000	－ 87,000		(1-0.40)	(1-0.30)	85,000
物件3, 4, 5一括価格(合計)						891,000

ウ 占有減価修正： － 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 40% この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的
要因等を十分考慮したが、特殊用途物件であることに加え、温泉の
引き込みに対して不確実性要素が大きく、温泉旅館として事業再生
できるかどうか極めて不透明であること等の理由から、なお市場性が
劣ると判断されるので、所要の調整を行った。

オ 競売市場修正： 30% 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。

Ⅲ 物件1～5の一括価格

前記Ⅰ，Ⅱにより求めたまとまりごとの一括価格を合算し、物件1～5の一括価格を下記のとおり求めた。

Ⅰ	Ⅱ	Ⅲ
物件1, 2一括価格	物件3, 4, 5一括価格	物件1～5一括価格
209,000 円	891,000 円	1,100,000 円

第6 参考価格資料

地価調査価格 風間浦(県)5-1

所 在 : 風間浦村大字下風呂字下風呂12番1外

価 格 : 9,600円/㎡

位 置 : JR大湊線「下北」駅の約32km先に位置する。

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 403㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 北東6.5m村道

用 途 指 定 等 : 「都計外」

地 域 の 概 要 : 旅館、店舗等が建ち並ぶ下風呂温泉街の中心的商業地域

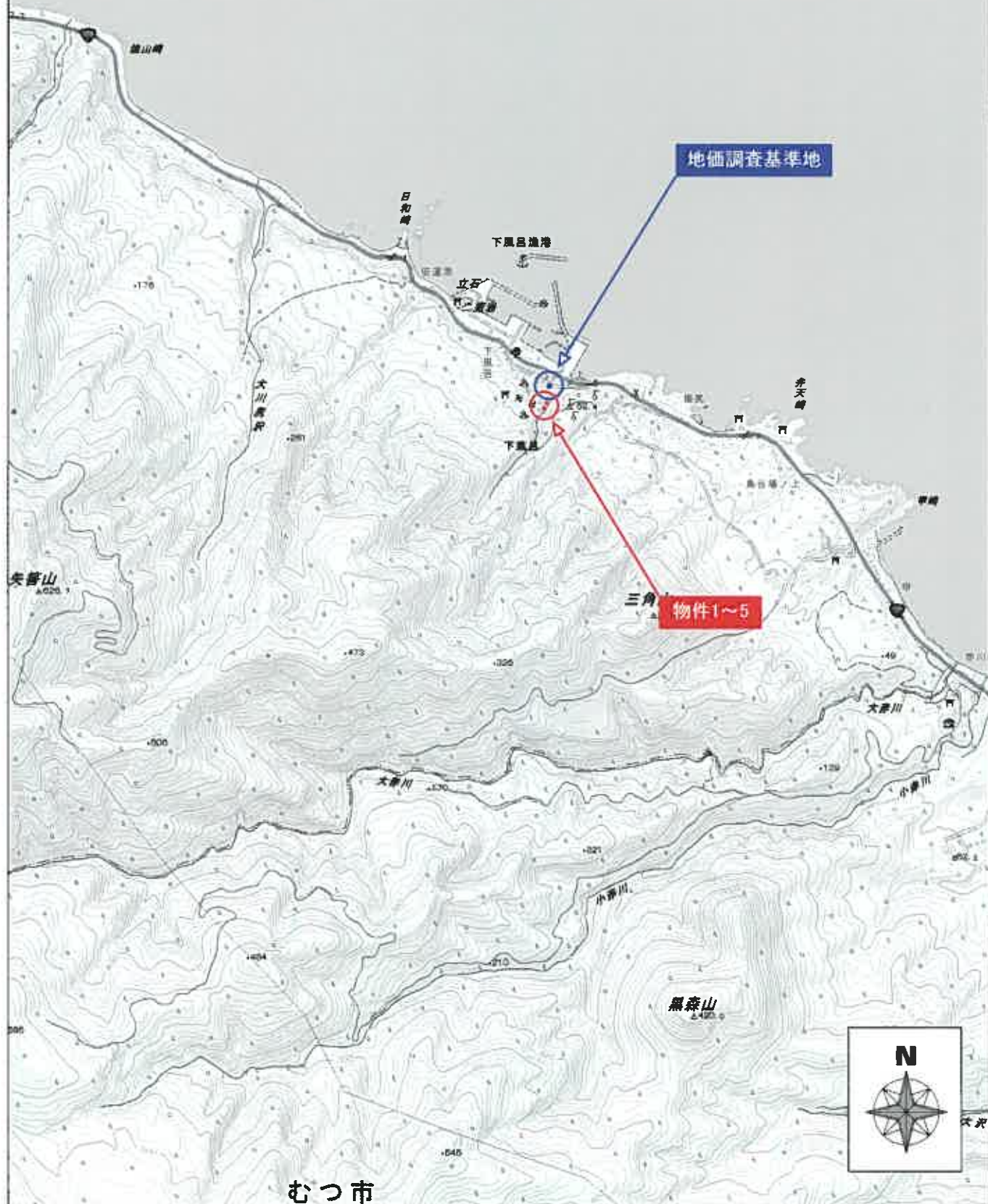
第7 附属資料

1	位 置 図	出所:国土地理院「電子地形図」	...	1 葉
2	法第14条第1項地図写		...	1 葉
3	建物図面・各階平面図写		...	3 葉
4	配 置 図		...	1 葉
5	建 物 間 取 図		...	3 葉

附属資料 1

位置図

縮尺 1/25,000



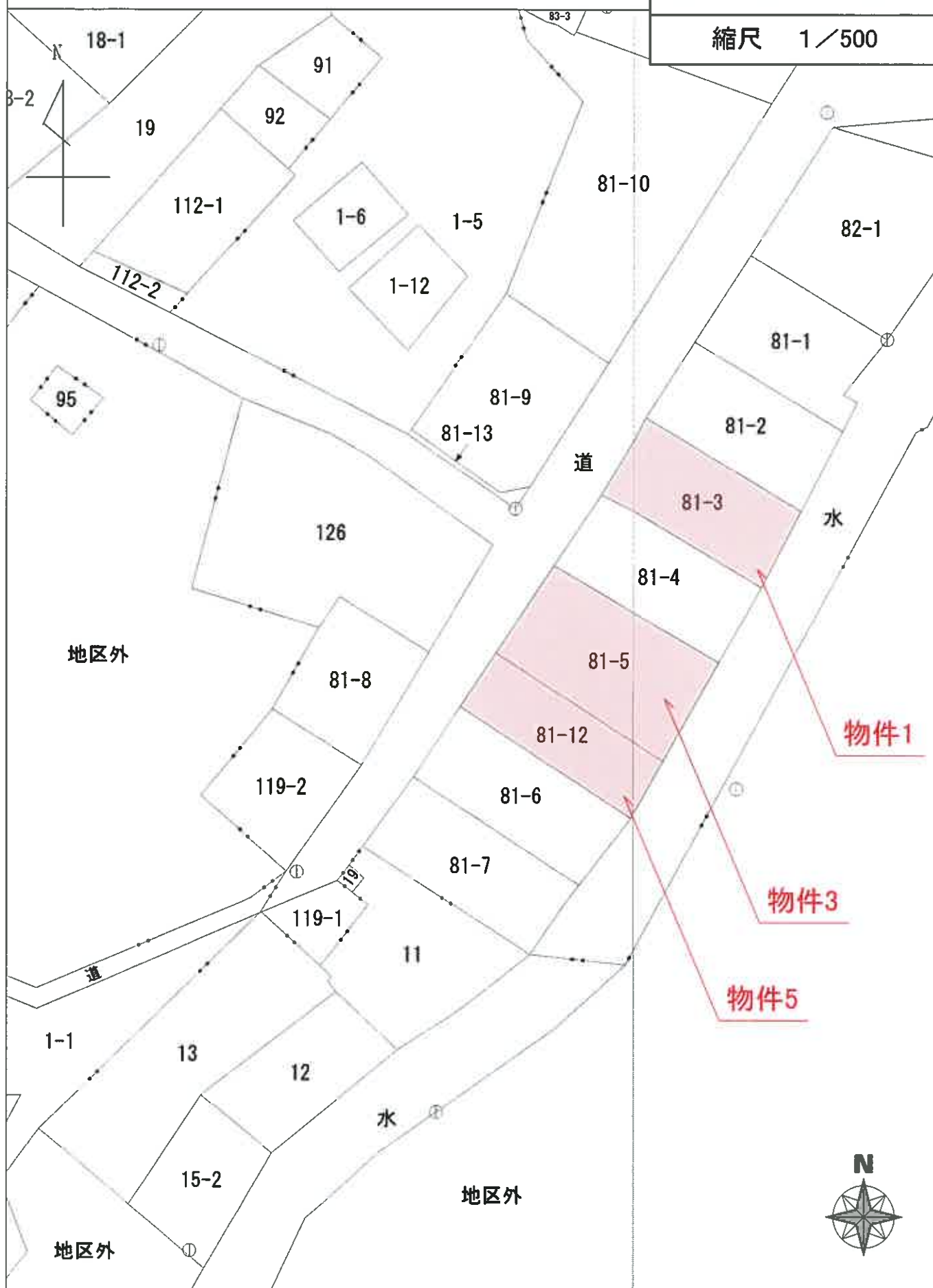
: 2025/04/07

附属資料 2

所在: 下北郡風間浦村大字下風呂字下風呂

法第14条第1項地図写

縮尺 1/500



表示年月日: 2025/04/07

附-2

登記年月日：昭和55年2月26日

各階平面図 附屬資料 3-1 建物図面写真

0190655

登記番号

建物の所在 下北郡鳳岡町大字下鳳呂字下鳳呂 地番 〇ノ一 〇

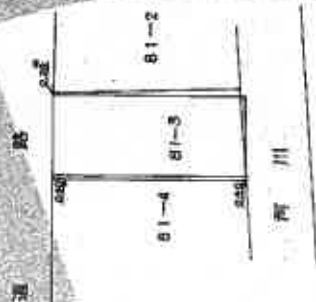
1階 2階
(各階面積)
7.20



床面積 $18.20 \times 7.28 = 132.4960 \text{ m}^2$

1階 132.49 m²
2階 132.47 m²

物件2



単位・m

縮尺 1/250

2月23日作製

複合金用紙

申請人

縮尺 1/500

昭和55.2.26

(印鑑等)

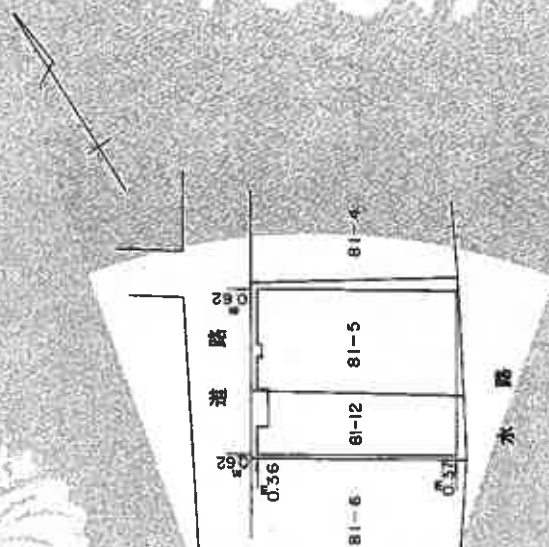
A3版をA4に縮小

登記年月日：昭和54年2月19日

0190657		附属資料 3-2	
家屋番号	128-81-5	建物図面	面写1/2
建物の所在	伊都郡岡田町大下風呂下風呂81番地5、81番地12		

各階平面図

物件4



(北向き)

(B様増設)

作製者	縮尺	1/500
申請人	縮尺	1/500

2月(2日作製)

全組合用紙

S54.2.19

A3版をA4に縮小

登記年月日：昭和54年2月19日

附屬資料 3-3
建 物 図 面 号 2/2

0190658

T28 8/-5

家屋番号

建物の所在

山形県山形市山形区山形町5-01第2地

各 階 平 面 図

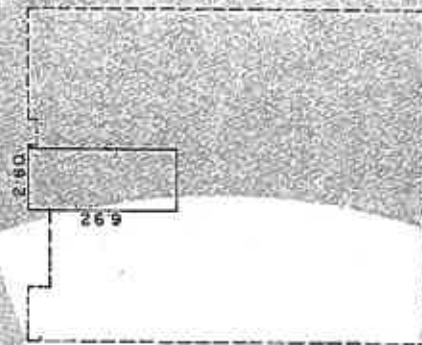
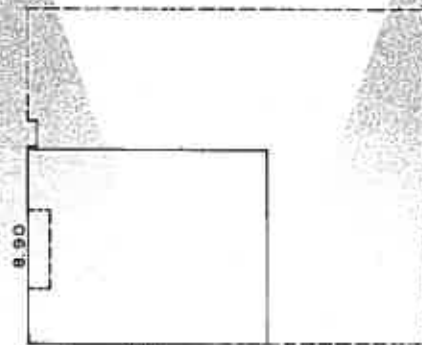
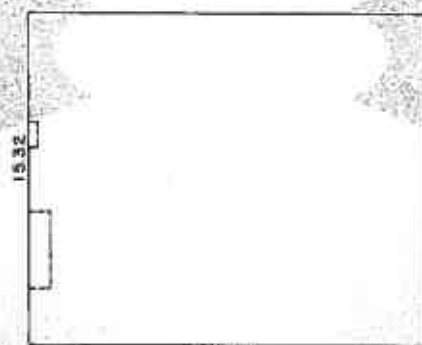
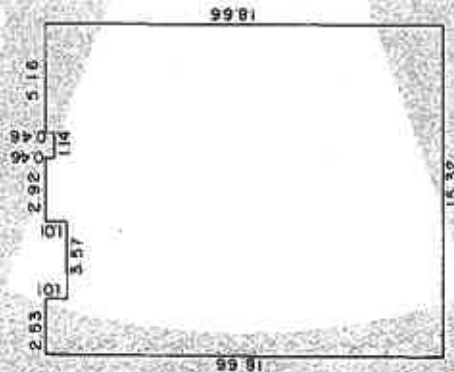
物件4

1階平面図

2階平面図

3階平面図

4階平面図



求 積 $18.66 \times (2.53 + 2.92 + 5.16) = 197.9926$
 $17.65 \times 3.57 = 63.0105$
 $18.20 \times 1.14 = 20.748$
 計 281.7411

床面積 281.74 m^2

11.20 x 8.90 = 99.68

床面積 99.68 m²

6.92 x 2.80 = 19.376

床面積 19.37 m²

(面積単位)

(面積単位)

作製者

2月12日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

全連合会(用紙)

S54.2.19.

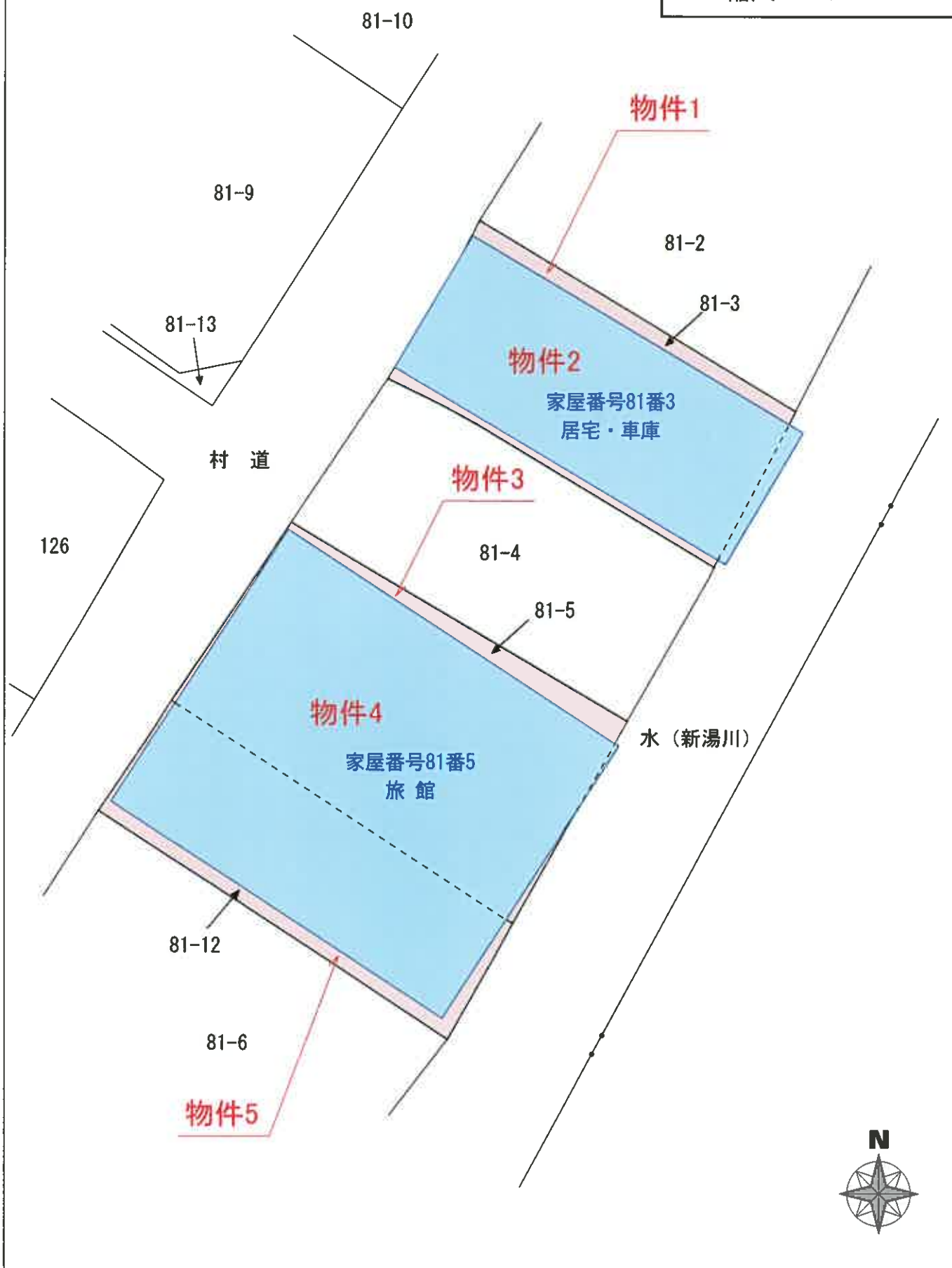
A3版をA4に縮小

附属資料 4

配 置 図

縮尺 1/250

所在:下北郡風間浦村大字下風呂字下風呂



附属資料 5-1

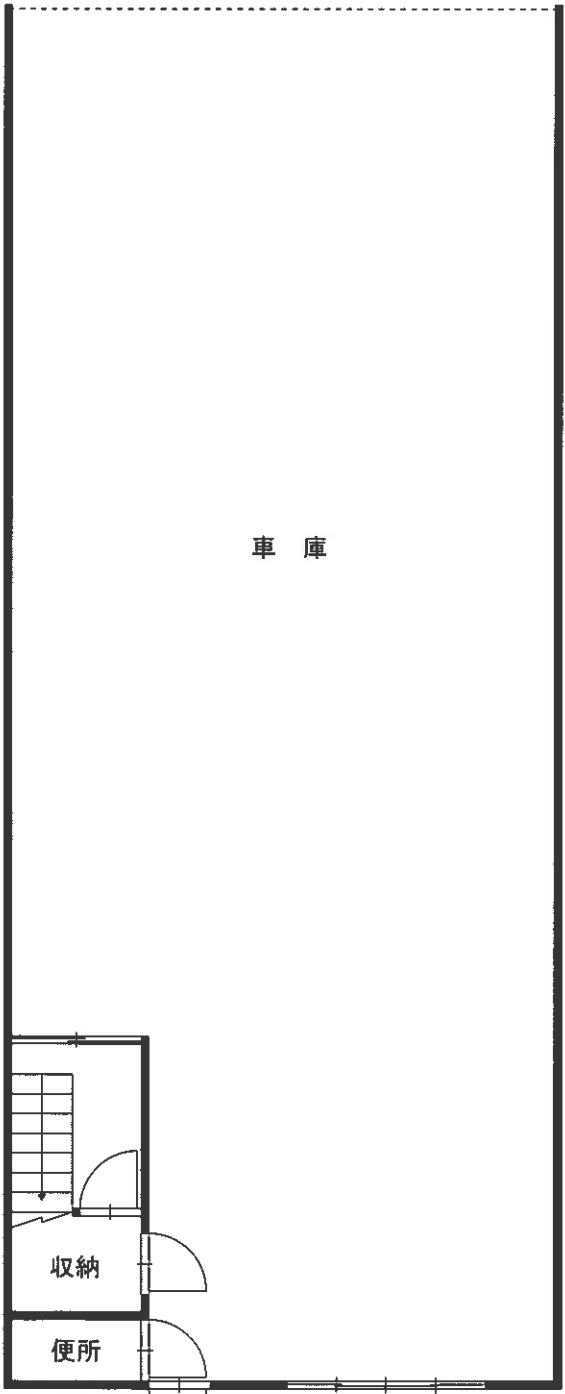
建 物 間 取 図

縮尺 1／100

物件2

1階

2階



附属資料 5-2

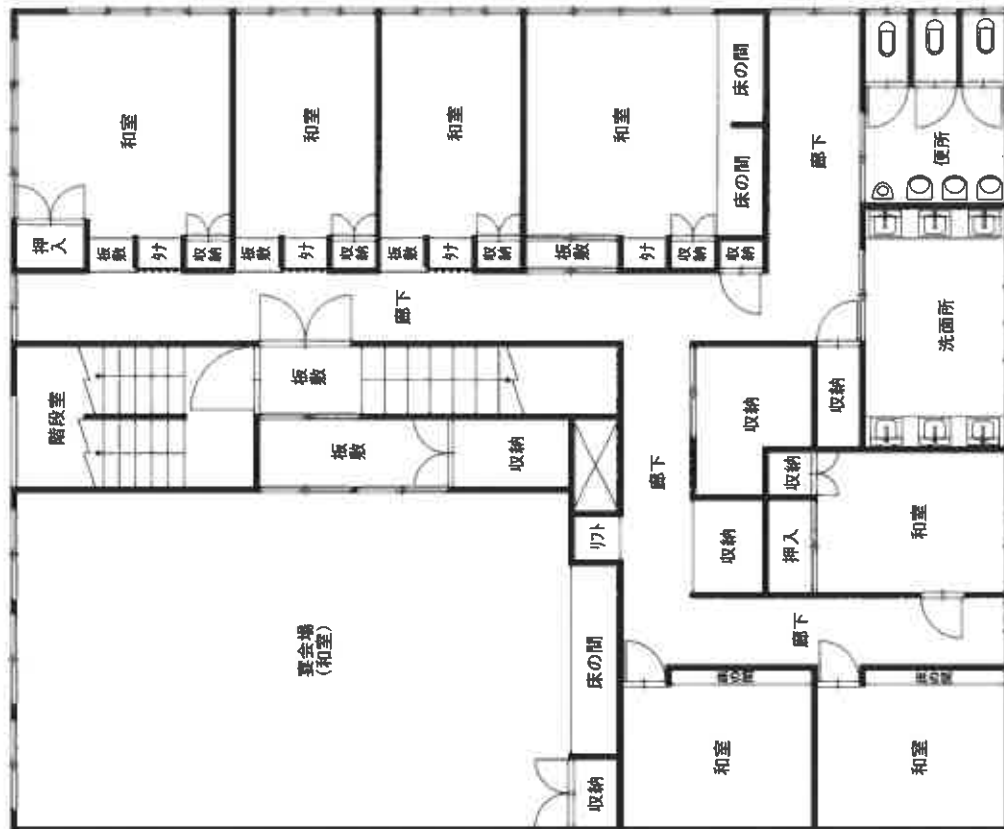
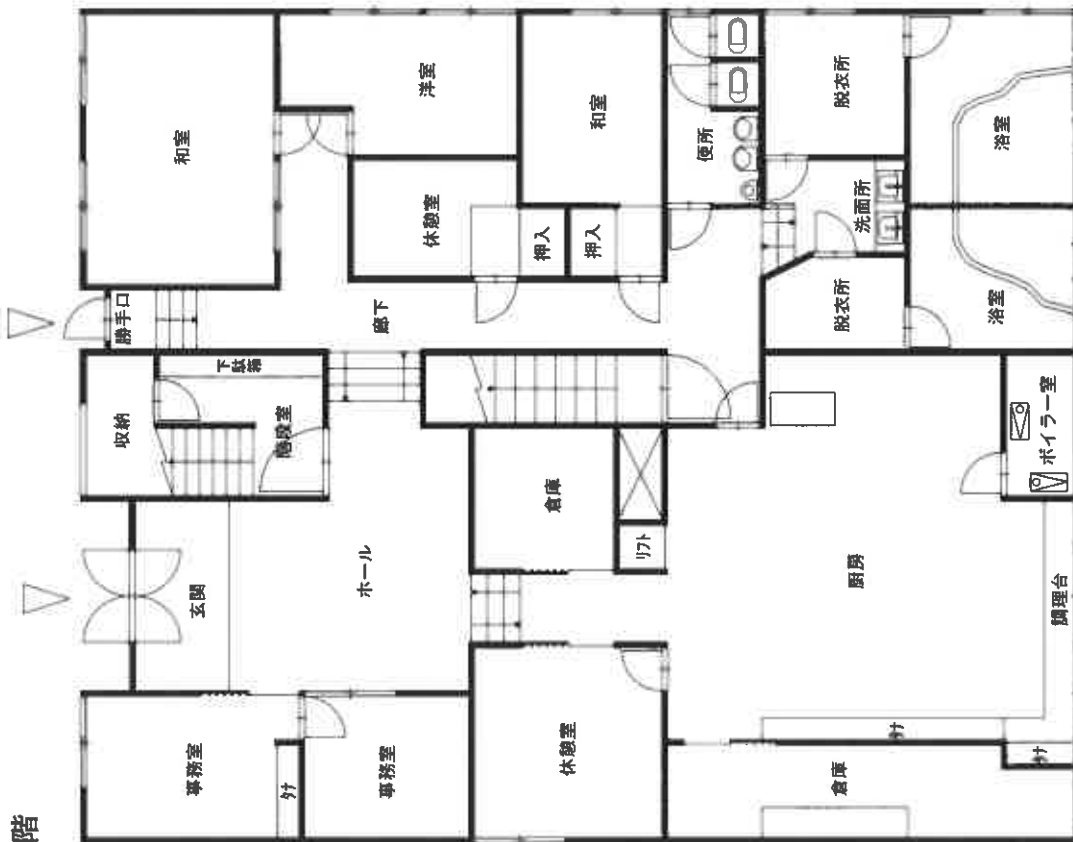
建物間取図

縮尺 1/100

物件4

1階

2階



A3版をA4に縮小

附属資料 5-3

建物間取図

縮尺 1/100

物件4

3階



4階

