

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 23 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 11 月 11 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 11 月 18 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 20 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 12 月 10 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 11 月 21 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 11 月 25 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 10 月 23 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）
5～11	882,000 705,600	一括	176,400	88,778	0
5	174,000				
6	174,000				
7	173,000				
8	174,000				
9	125,000				
10	45,000				
11	17,000				



物 件 目 録

5 所 在 青森県むつ市大畑町正津川平
地 番 240 番
地 目 宅地
地 積 987.07 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

6 所 在 青森県むつ市大畑町正津川平
地 番 241 番
地 目 宅地
地 積 986.09 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

7 所 在 青森県むつ市大畑町正津川平
地 番 242 番
地 目 宅地
地 積 980.03 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

8 所 在 青森県むつ市大畑町正津川平
地 番 243 番



11

物 件 目 録

地 目 雑種地

地 積 9 8 3 平方メートル

9 所 在 青森県むつ市大畑町正津川平

地 番 2 4 4 番

地 目 雑種地

地 積 7 0 7 平方メートル

1 0 所 在 青森県むつ市大畑町正津川平

地 番 2 5 4 番 8

地 目 雑種地

地 積 2 5 5 平方メートル

1 1 所 在 青森県むつ市大畑町正津川平

地 番 2 5 8 番 2

地 目 原野

地 積 9 7 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



物 件 明 細 書

令和 6年 1月30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5～11】
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5～11】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号5～9】
本件所有者Aが占有している。
【物件番号10, 11】
本件共有者らが占有している。

 - 5 その他買受けの参考となる事項
【物件番号5～11】
隣地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

5 所 在 青森県むつ市大畑町正津川平

地 番 240番

地 目 宅地

地 積 987.07平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 A

6 所 在 青森県むつ市大畑町正津川平

地 番 241番

地 目 宅地

地 積 986.09平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 A

7 所 在 青森県むつ市大畑町正津川平

地 番 242番

地 目 宅地

地 積 980.03平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 A



物 件 目 録

8 所 在 青森県むつ市大畑町正津川平
地 番 243 番
地 目 雑種地
地 積 983 平方メートル

所有者 A

9 所 在 青森県むつ市大畑町正津川平
地 番 244 番
地 目 雑種地
地 積 707 平方メートル

所有者 A

10 所 在 青森県むつ市大畑町正津川平
地 番 254 番 8
地 目 雑種地
地 積 255 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

11 所 在 青森県むつ市大畑町正津川平
地 番 258 番 2
地 目 原野
地 積 97 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



令和 5 年（ケ）第 5 6 号

令和 5 年 1 2 月 5 日 受理

令和 5 年 1 2 月 2 8 日 提出

（評価人 久 保 田 新）

現 況 調 査 報 告 書

（物件 5 ～ 1 1）

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

5 所 在 青森県むつ市大畑町正津川平
 地 番 240番
 地 目 宅地
 地 積 987.07平方メートル

所有者 A

6 所 在 青森県むつ市大畑町正津川平
 地 番 241番
 地 目 宅地
 地 積 986.09平方メートル

所有者 A

7 所 在 青森県むつ市大畑町正津川平
 地 番 242番
 地 目 宅地
 地 積 980.03平方メートル

所有者 A

8 所 在 青森県むつ市大畑町正津川平
 地 番 243番
 地 目 雑種地
 地 積 983平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

9 所 在 青森県むつ市大畑町正津川平
 地 番 244番
 地 目 雑種地
 地 積 707平方メートル

所有者 A

10 所 在 青森県むつ市大畑町正津川平
 地 番 254番8
 地 目 雑種地
 地 積 255平方メートル

共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

11 所 在 青森県むつ市大畑町正津川平
 地 番 258番2
 地 目 原野
 地 積 97平方メートル

共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

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)				付近												
土地	物件 5 ～ 9																
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☒ 雑種地 (物件 5 ～ 9 ☐ 山林 (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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者が雑種地として所有し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐																
その他の事項	☒ 1 本物件を一体利用しており、上記物件間及び隣接地との境界線は判然としていない。 ☒ 2 物件 9 の北側部分にコンクリートの基礎部分が残っている (写真番号 6 参照) 。																
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0"><tr><td>地方裁判所</td><td>支部</td><td>令和</td><td>年 ()</td><td>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><td></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													
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)																
土地建物位置関係	☐ 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)		付近
土地	物件 10,11		
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☒ 雑種地 (物件 10,11) ☐ 山林 (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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者らが雑種地として共有し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
その他の事項	☒ 本物件を一体利用しており、上記物件間及び隣接地との境界線は判然としていない。		
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		
建物	☒ ない (目的外建物) ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
土地建物位置関係	☐ 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

関係人の陳述	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	(令和5年12月18日に聴取した。) 1 本物件について、貸借関係はありません。 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 御職の照会書に対し、貸借関係があるやのように回答していましたが、物件を取り違えており、私の勘違いです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

執 行 官 の 意 見

- 本件については、当職及び評価人久保田新の調査結果並びに関係人の陳述等に照らし、2～4枚目のとおりであるとする。

(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
5 年 12 月 6 日 (水) : - :	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 7 日 (木) : - :	所有者ら住所地	現況調査期日等通知書送付
5 年 12 月 11 日 (月) 15 : 19 - 15 : 22	破産管財人	事務連絡 (電話)
5 年 12 月 12 日 (火) 11 : 20 - 12 : 20	物件所在地	物件 4 → 物件 5 ～ 1 1 → 物件 1 ～ 3 → 所有者宅
5 年 12 月 18 日 (月) 10 : 45 - 12 : 20	同上	物件 1 ～ 3 → 物件 4 → 物件 5 ～ 1 1
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

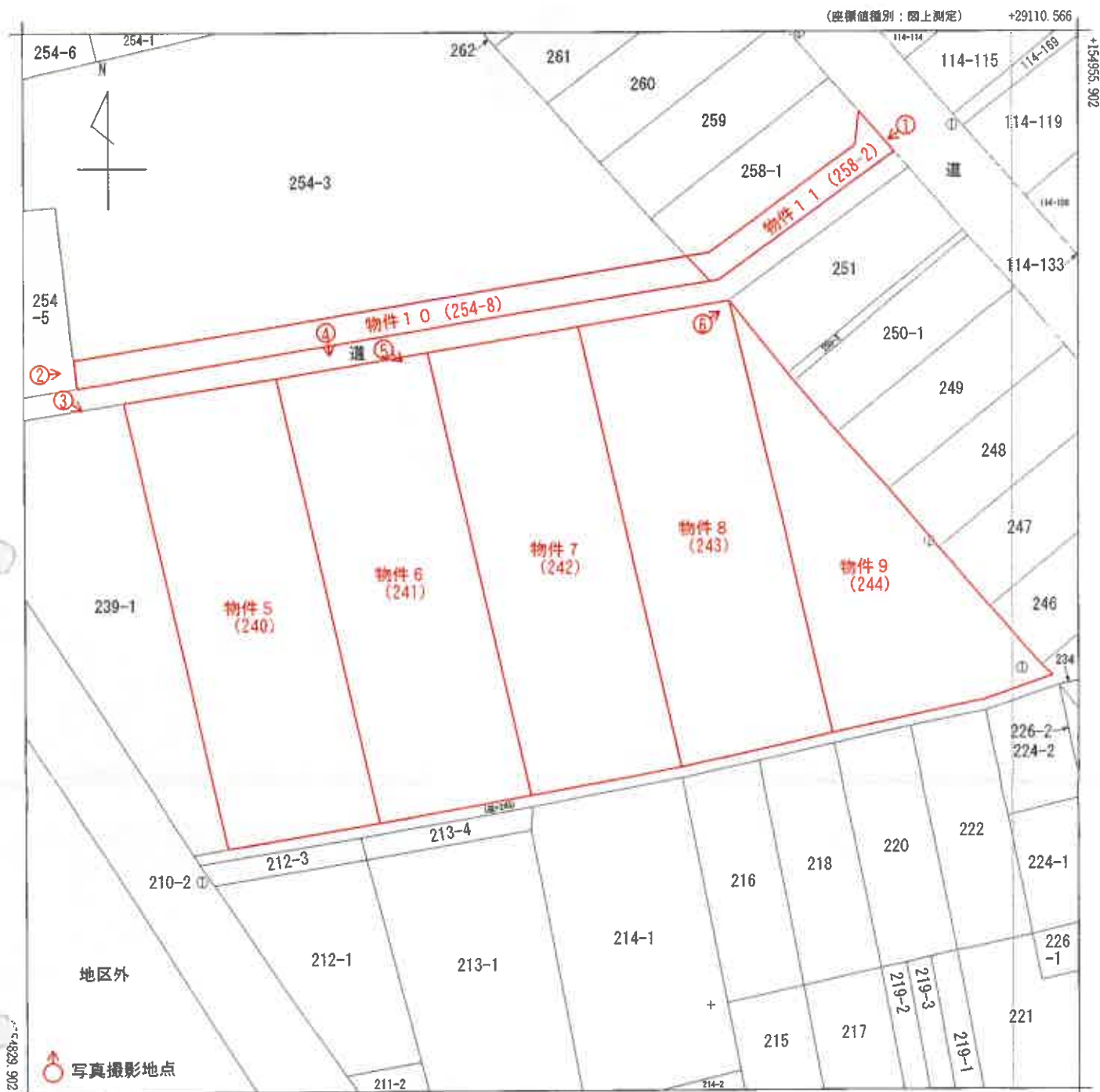
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



+28985.566 (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(touhokutaiheiyuoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
大畑町正津川平

請求部分	所在地	むつ市大畑町正津川平					地番	242番		
出力縮尺	1/500	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)	昭和57年1月18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。

A3をA4に縮小

(青森地方方法務局むつ支局管轄)

令和5年12月6日

青森地方方法務局

請求番号：6-2

登記官

(7 枚目)

(1/1)

公用

登記年月日：平成20年10月6日

これは図面と記載された内容とを照合し、記載内容が正しいことを確認する。

(資料地方建設局より提供)

令和5年12月6日

資料地方建設局

登記官

(8 枚目)

A3をA4に縮小

図面番号 64

254-3
0812858
地積測量図

土地の所在
むつ市大畑町正崎川平

登記部平成20年第40号 第1項

計算表

順 号	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _{n+1} -X _{n-1}	(Y _{n+1} -Y _{n-1}) ²	(X _{n+1} -X _{n-1}) ²
896	154917.228	28591.052	-72.224	-1120423.592872			
897	154913.862	28591.434	75.545	1120452.821458			
898	154925.412	28585.587	72.324	1120452.821458			
899	154929.413	28583.755	-75.545	-1120412.805085			
合計				-510.374499			
合計				255.1372493			
合計				255.13			

地 積	A 254-3		
公 積	合計面積	255.1372493	255.13
	面積	254.27	254.27

座標系：世界測地系

座 標	点 号	X座標	Y座標	備 考
254-3	154917.228	28591.052	-72.224	一等三角点
254-3	154913.862	28591.434	75.545	二等三角点
254-3	154925.412	28585.587	72.324	二等三角点
254-3	154929.413	28583.755	-75.545	二等三角点
254-3	154917.228	28591.052	-72.224	二等三角点

境界点の座標
座標系：世界測地系
① 境界点
② 境界点

作成者

(平成20年10月1日作成)

申請人

縮尺 1/1000
10.0 登記

登記年月日：平成20年10月6日

これは図面と記載されている内容と図面とが一致していることを証明する。
(買主地方自治体及び買主)
令和5年12月6日 買主地方自治体

登記簿

A3をA4に縮小

268
0812859
地積測量図

地番
A 258-1
B 258-2
土地の所在
むつ市大畑町正津川平

登記番号(平成20年第405期)

表 積 算

地番	A 258-1	B 258-2	合 計
NO	1199	1200	
X _n	154920.660	29066.597	
Y _{n-1}	29066.597	154920.660	
Y _n	29066.597	154920.660	
Y _{n+1} -Y _{n-1}	-24.768	-24.768	
X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	-3817617.54880	-3817617.54880	
Y _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	-2643015.93102	-2643015.93102	
Y _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	6.864	6.864	
Y _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	20.168	20.168	
Y _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	274092.91126	274092.91126	
Y _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	17.504	17.504	
Y _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	-3.109	-3.109	
Y _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	-409.09186	-409.09186	
合 計			204.54 m ²

地番	B 258-2	合 計
NO	1200	
X _n	29066.597	
Y _{n-1}	154920.660	
Y _n	154920.660	
Y _{n+1} -Y _{n-1}	0.140	
X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	4.083	
Y _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	21.894	
Y _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	16.510	
Y _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	-4.505	
Y _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	-17.004	
Y _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	-31.842	
Y _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	-194.18130	
合 計		97.08 m ²

地積計算書 30.15, 52.84, 0.50, m²

図解系：世界測年系

点	X 距離	Y 距離	備 考
境界点	1544871.7777	29066.597	境界点
境界点	1544871.7777	29066.597	境界点
境界点	1544871.7777	29066.597	境界点
境界点	1544871.7777	29066.597	境界点

境界点：境界線の位置

作成者

(平成20年10月1日作成)

申請人

縮尺 1/500

写真番号 1



物件 1 1

写真番号 2



物件 1 0

写真番号 3



物件 5、その向こう物件 6 ほか

写真番号 4



物件 6

写真番号 5



物件 7、その向こう物件 8 ほか

写真番号 6



物件 1 1

コンクリートの基礎部分

物件 9

令和 5年（ケ）第 56 号
令和 5年12月18日現地調査
令和 6年01月25日評 価

青森地方裁判所 第2民事部 御中

評 価 書

(物件5～11)

評価人 不動産鑑定士

久保田新

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 4, 8 8 9, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 5 (土地)	金 9 6 6, 0 0 0 円
物件 6 (土地)	金 9 6 5, 0 0 0 円
物件 7 (土地)	金 9 5 9, 0 0 0 円
物件 8 (土地)	金 9 6 3, 0 0 0 円
物件 9 (土地)	金 6 9 2, 0 0 0 円
物件 1 0 (土地)	金 2 4 9, 0 0 0 円
物件 1 1 (土地)	金 9 5, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 5 ～ 1 1 の各不動産について一括売却（民事執行法 6 1 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 複数の土地が一体となり構成されている土地の内訳価格としての各土地の単価は、一括価格の単価を採用する方法による。

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も、民事執行法 5 8 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
5	(土地の表示) 所 在 地 番 地 目 地 積	むつ市大畑町正津川平 240番 宅地 987.07m ²	同左 同左 雑種地 同左
6	(土地の表示) 所 在 地 番 地 目 地 積	むつ市大畑町正津川平 241番 宅地 986.09m ²	同左 同左 雑種地 同左
7	(土地の表示) 所 在 地 番 地 目 地 積	むつ市大畑町正津川平 242番 宅地 980.03m ²	同左 同左 雑種地 同左
8	(土地の表示) 所 在 地 番 地 目 地 積	むつ市大畑町正津川平 243番 雑種地 983m ²	同左 同左 同左 同左
9	(土地の表示) 所 在 地 番 地 目 地 積	むつ市大畑町正津川平 244番 雑種地 707m ²	同左 同左 同左 同左
10	(土地の表示) 所 在 地 番 地 目 地 積	むつ市大畑町正津川平 254番8 雑種地 255m ²	同左 同左 同左 同左
11	(土地の表示) 所 在 地 番 地 目 地 積	むつ市大畑町正津川平 258番2 原野 97m ²	同左 同左 雑種地 同左

第4 目的物件の位置・環境等

○ 物件5～11 (一体土地) の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	J R大湊線「下北」駅の北方・道路距離約15.4km (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、むつ市大畑地区市街地南東部、水産加工場、店舗、一般住宅が混在する国道沿いの工業地域。 土地利用状況は、画地規模500～800㎡程度の敷地に事業所が標準的で、将来とも当分は現状のまま推移していくものと予測する。	
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 第1種住居地域 指定 60% 指定 200% 特になし 周知の埋蔵文化財包蔵地「水木沢(3)遺跡」に含まれている。
画 地 条 件 (規 模 、 形 状 等)	規 模 形 状 間 口 × 奥 行	4995.19㎡ (公簿面積) 不整形 約3.5m × 約102.0m
接面道路の状況	北東側で幅員約8mの舗装国道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当)に概ね等高に接面する平坦な中間画地。	
土 地 の 利 用 状 況 等	土地所有者が所有権に基づき、雑種地の状態で占有している。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	なし(引込可) なし なし
特 記 事 項	① 物件5～9と物件10・11の間にむつ市で管理する法定外公共物が存し、当該法定外公共物と物件10・11が一体となって国道から物件5～9への通路としての機能を果たしている。 ② 立会人(所有者)からのヒアリングによると、物件5～9には過去工場があったとのことである。また、建物解体時の廃材が地中に埋まっている可能性があるとのことである。 ③ 物件5～9は、草木が生えている。また、物件9の北側部分にコンクリートの基礎部分が残っている。 ④ 物件間及び隣接地との境界は判然としない。 ⑤ 物件5～9は、宅地として固定資産税が課税されている。 ⑥ むつ市防災マップにおいて、津波の想定浸水深5～10mの区域に含まれている。	

第 5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①物件 5 ～ 11 (土地)

目的土地の更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	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
5	4,440	0.35	987.07		1,534,000
6	4,440	0.35	986.09		1,532,000
7	4,440	0.35	980.03		1,523,000
8	4,440	0.35	983		1,528,000
9	4,440	0.35	707		1,099,000
10	4,440	0.35	255		396,000
11	4,440	0.35	97		151,000

〔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 むつ(県) 9-2				
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
4,500 円/㎡	98.7	100	100	
×	—	×	—	≡ 4,440 円/㎡
	100.0	100	100	

項 目	物件 5 ～ 11	備 考
基準とする地価公 示または県基準地	地価調査 むつ(県) 9-2	
公示価格等	4,500 円/㎡	
価格(基準)時点	令和5年7月1日	
◇時点修正	98.7%	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	100% (同一近隣地域)	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。

イ、個別的格差率

項 目	物件 5 ～ 11	備 考
街路条件	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	95% (上水道▲5%)	
行政的条件	95% (埋蔵文化財包蔵地▲5%)	
画地条件	39% (不整形▲6%、奥行通減 ▲20%、利用現況が劣る▲ 25%、地積過大▲30%)	
個別的格差率	35%	

ウ、地積：登記数量

エ、建付減価：更地のため減価なし

2 評価額の判定

①評価額

物件 番号	基礎となる 価 格 (円) 土地は1①オ 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
5	1,534,000		(1-0.00)	(1-0.10)	(1-0.30)	966,000
6	1,532,000		(1-0.00)	(1-0.10)	(1-0.30)	965,000
7	1,523,000		(1-0.00)	(1-0.10)	(1-0.30)	959,000
8	1,528,000		(1-0.00)	(1-0.10)	(1-0.30)	963,000
9	1,099,000		(1-0.00)	(1-0.10)	(1-0.30)	692,000
10	396,000		(1-0.00)	(1-0.10)	(1-0.30)	249,000
11	151,000		(1-0.00)	(1-0.10)	(1-0.30)	95,000
一括価格 (合計)						4,889,000

ウ、占有減価修正： 特になし

エ、市場性修正： ▲10% (地下埋設物が存する可能性を有し、市場性が劣る程度を考量)

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 (むつ (県) 9 - 2)

所 在 ・ 地 番 : むつ市大畑町正津川戦敷304番外

価 格 : 4,500円/㎡

位 置 : JR大湊線「下北」駅の北方約1.6kmに位置

価 格 時 点 : 令和5年7月1日

地 積 : 642㎡

供給処理施設 : 上水道

接 面 街 路 : 北東側幅員約8mの舗装国道に接面

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、準工業地域
(建蔽率60%, 容積率200%)

地 域 の 概 要 : 水産加工場、店舗、一般住宅が混在する国道沿いの工業地域

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」) 1 葉
- 2 法第14条第1項地図写 1 葉

以 上

附属資料
1 位置図

令和5年(ケ)第56号

