

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月18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 8年 1月 6日 午前 8時30分から 令和 8年 1月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月15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 8年 2月 4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 8年 1月16日 午前 8時30分から 令和 8年 1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 7年12月18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, 630, 000 1, 304, 000	一括	326, 000	23, 774	3, 518
1	498, 000				
2	1, 132, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 青森県むつ市上川町
 - 地 番 1 2 9 番 5
 - 地 目 宅地
 - 地 積 1 6 5 . 2 8 平方メートル

- 2 所 在 青森県むつ市上川町 1 2 9 番地 5
 - 家屋 番号 1 2 9 番 5
 - 種 類 居宅
 - 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 - 床 面 積
 - 1 階 6 5 . 8 3 平方メートル
 - 2 階 2 8 . 9 8 平方メートル
 - (現況)
 - 床 面 積
 - 1 階 約 8 5 . 7 0 平方メートル
 - 2 階 約 3 9 . 7 4 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月27日

青森地方裁判所第2民事部

裁判所書記官 内空閑 英 敏

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】

本件共有者A及びB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】

本件建物の従物である物置は売却対象外土地（所有者 むつ市）上に存する。

《 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 青森県むつ市上川町
 - 地 番 1 2 9 番 5
 - 地 目 宅地
 - 地 積 1 6 5 . 2 8 平方メートル
 - 共有者 B 持分 4 分の 2
 - 共有者 C 持分 4 分の 1
 - 共有者 A 持分 4 分の 1

- 2 所 在 青森県むつ市上川町 1 2 9 番地 5
 - 家屋 番号 1 2 9 番 5
 - 種 類 居宅
 - 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 - 床 面 積 1 階 6 5 . 8 3 平方メートル
2 階 2 8 . 9 8 平方メートル
(現況)
 - 床 面 積 1 階 約 8 5 . 7 0 平方メートル
2 階 約 3 9 . 7 4 平方メートル
 - 共有者 B 持分 4 分の 2
 - 共有者 C 持分 4 分の 1
 - 共有者 A 持分 4 分の 1



令和 7 年（ケ）第 33 号
令和 7 年 9 月 18 日受理
令和 7 年 10 月 15 日提出
（評価人 久保田 聡）

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 青森県むつ市上川町

地 番 1 2 9 番 5

地 目 宅地

地 積 1 6 5 . 2 8 平方メートル

共有者 B 持分4分の2

共有者 C 持分4分の1

共有者 A 持分4分の1

2 所 在 青森県むつ市上川町1 2 9 番地5

家屋 番号 1 2 9 番 5

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 6 5 . 8 3 平方メートル

2階 2 8 . 9 8 平方メートル

共有者 B 持分4分の2

共有者 C 持分4分の1

共有者 A 持分4分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	むつ市上川町1-45		
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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本土地上に下記建物を共有し、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 : } 別紙「その他の事項」の ☒ 1 のとおり		
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	☒ 建物共有者 (A、B) ☐ その他の者 上記の者らが本建物を 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〈单独〉)

目的外土地の概況（物件 2 関係）									
所	在	むつ市上川町							
地	番	（なし）番							
地	目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☒ 水路敷 ☒ 道路							
地	積	- 平方メートル （ ☐ 全部 ☒ 約 3.312 平方メートル ）							
所	有	者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 （ むつ市 ）						
そ の 他 の 事 項									
☒ 関係人 （ ☒ B （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 ☒ 無権原							
占 有 開 始 時 期		平成 6 年 1 月 ころ							
最 初 の 契 約 等	契約日	年 月 日							
	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 ☐ 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		☒ 上記所在地は、法定外公共物となっている。							
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「種類、構造及び床面積の概略」欄について
 - 主である建物
 - 種 類 :
 - 構 造 :
 - 床 面 積 : 1階 約 85.70 m² (西側部分増築)
2階 約 39.74 m² (西側部分増築)
(増築年:平成6年1月ころ)
- 2 本件物件の西側に工作物(物置)がある(写真番号3参照)。
- 3 本件物件の東側に接面しているむつ市上川町129番8(以下「129-8」という。)は、むつ市所有の公衆用道路となっている。

(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
■ B (共有者)	(令和7年10月9日に聴取した。) 1 本件物件は、私たち家族の居宅等として使用しています。 2 共有者であるA及び同Cは、私の息子です。 3 共有者Cは、本件物件に住んではいません。 4 本件物件について、家族間での賃貸借関係はありません。 5 本件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。 6 本件物件の西側の工作物は、私たちが物置として使用しているものです。工作物が建っているところは、官有地であり、許可を得ているものではありません。 7 前記工作物には基礎がありません。邪魔だというのであれば、取り壊したいと思います。 8 物件2の西側部分は一、二階とも増築しています。およそ物件2を新築した翌月ころに増築したように記憶しています。 9 本件物件の北東側にある電柱は、物件1に立てられているものです。
■ A (債務者兼共有者)	本件については、本日母Bが御職に述べたのと同旨です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- 本件については、当職及び評価人久保田聡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、西側の工作物（物置）については、土地との定着状況、その構造及び利用状況等に照らし、本件建物の従物と判断し、本競売目的物と認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
7 年 9 月 24 日 (水) : - :	共有者ら住所地	現況調査期日等通知書送付
7 年 9 月 24 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
7 年 9 月 24 日 (水) : - :	むつ市役所	民事執行法第57条第4項請求
7 年 9 月 29 日 (月) 11 : 25 - 11 : 40	物件所在地	現地確認、写真撮影、占有関係等聴取
7 年 10 月 9 日 (木) 10 : 15 - 11 : 50	同上	写真撮影、簡易計測、間取等調査、関係人から占有関係等聴取、評価人同行
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

104-15 102-1 103-10 103-16 103-22 103-25
101-17 103-1 103-15 103-17 103-24 つづく



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求 部分	所 在			むつ市上川町		地 番	129番5		
出 力 縮 尺	1/1200		精 度 区 分	座標系 番号又は 記号	分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					補 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(青森地方法律局むつ支局管轄)

令和7年9月24日

青森地方法律局

登記官

請求番号：4-1

(1/2)

公用

(8 枚目)

163-27
114-2
101-11
123-1
127-4
127-5
129-10
271-4
103-26
276-4
278-6
131-11
603-10
603-9
517
622-1
622-2
623
634-2
276-5
603-13
603-16
603-18
603-19
603-20
603-17
633-8
619-12

COOPY

COOPY

登記年月日：昭和46年9月11日

A3をA4に縮小

昭和7年9月28日 青森県庁地籍課 (青森県庁地籍課作成の地図を基に)

これは図面に記載された土地の位置と面積を示す図面である。

地番 129-2 ~ 129-6

土地の所在 せう市 二町

地積測量図

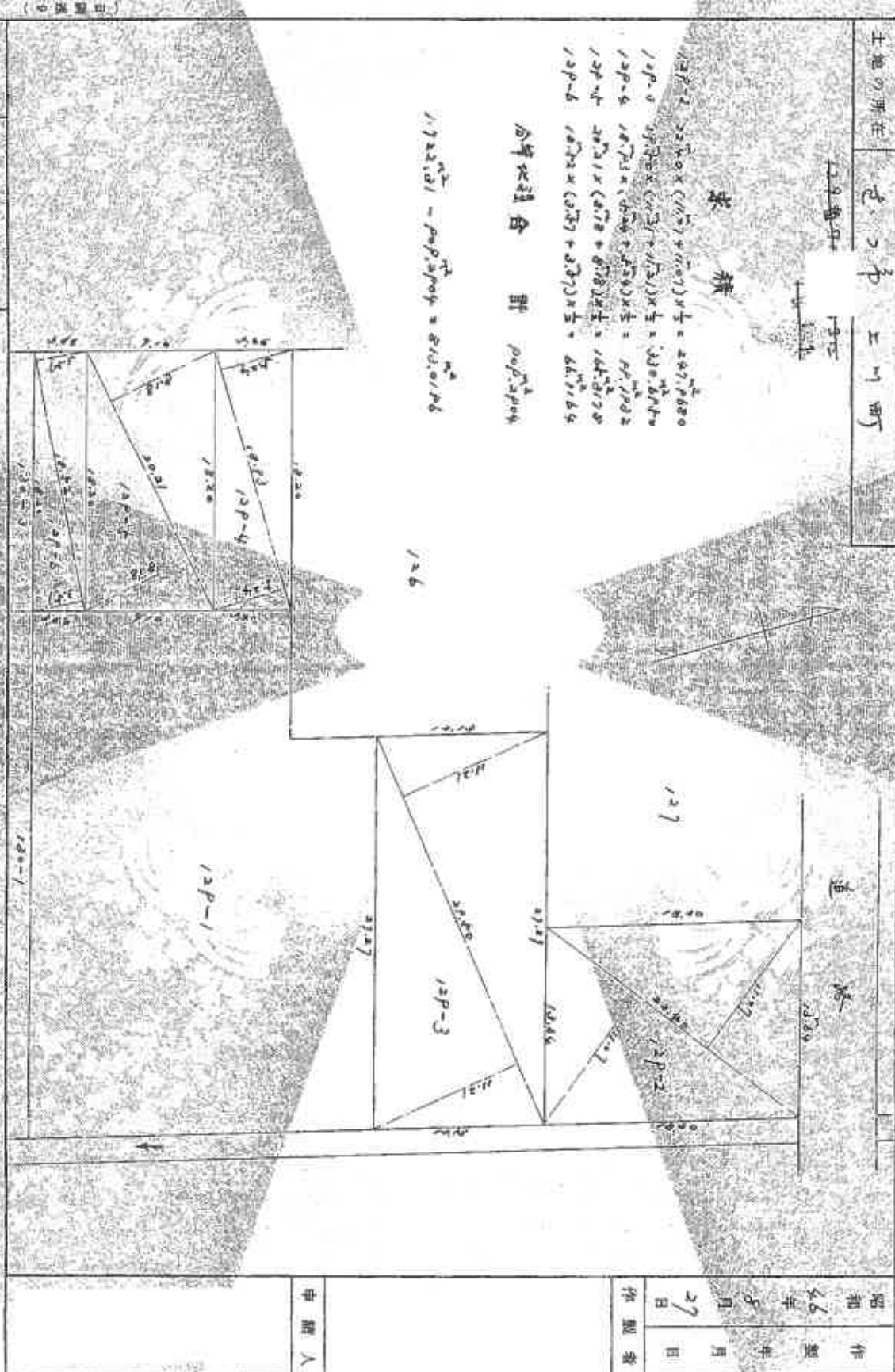
0004615

求積

$129-2 \quad 22.40 \times (11.27 + 11.07) \times \frac{1}{2} = 247.680$
 $129-3 \quad 27.21 \times (11.27 + 11.21) \times \frac{1}{2} = 330.616$
 $129-4 \quad 18.73 \times (11.27 + 11.21) \times \frac{1}{2} = 197.702$
 $129-5 \quad 20.21 \times (11.27 + 11.21) \times \frac{1}{2} = 244.373$
 $129-6 \quad 10.22 \times (11.27 + 11.21) \times \frac{1}{2} = 111.64$

合算地積 計 909.216

$172.131 - 909.216 = 813.016$



(単位：m)

縮尺 1/300

(日本土地家屋調査士会連合会印)

作製者 昭和46年8月27日
 作製者

申請人

2469.11

令和7年9月25日 市建設局建設課
(資料地籍課作成) (資料地籍課)

これは図面に記載された、その地の境界を示すものである。

登記年月日：平成5年12月8日

各階平面図

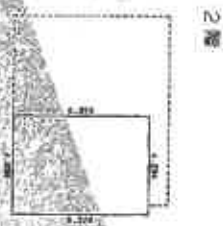
0215246

建物各階平面図

登記番号	129-5
建物の所在	〇〇市上川町129番地5



1 階床	7.280X 6.645= 48.385500
2 階床	6.370X 4.455= 28.285500
合 計	86.671000
延 床 積	86.67 ㎡



2 階床	6.370X 4.550= 28.985500
合 計	28.98 ㎡

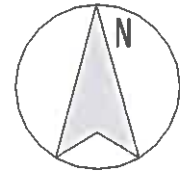


作 業 命

〇〇市上川町129番地5

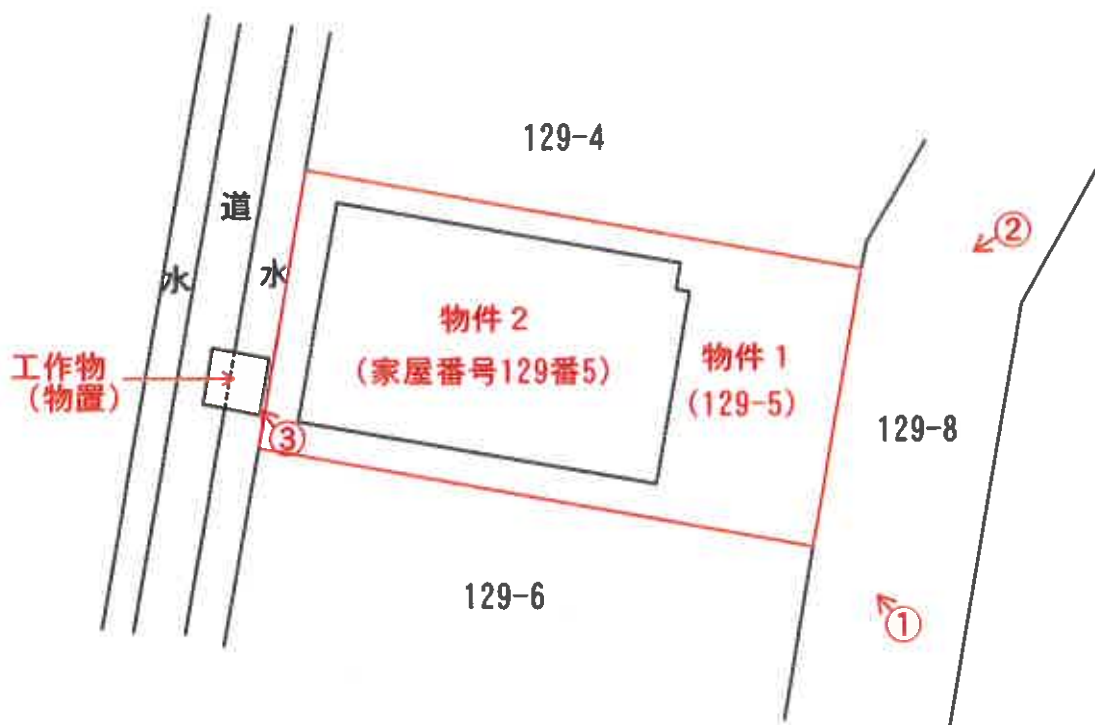
延床 1/500

土地建物位置関係図



S=1/250

写真撮影地点



間 取 図

物件 2

1/100

1 階

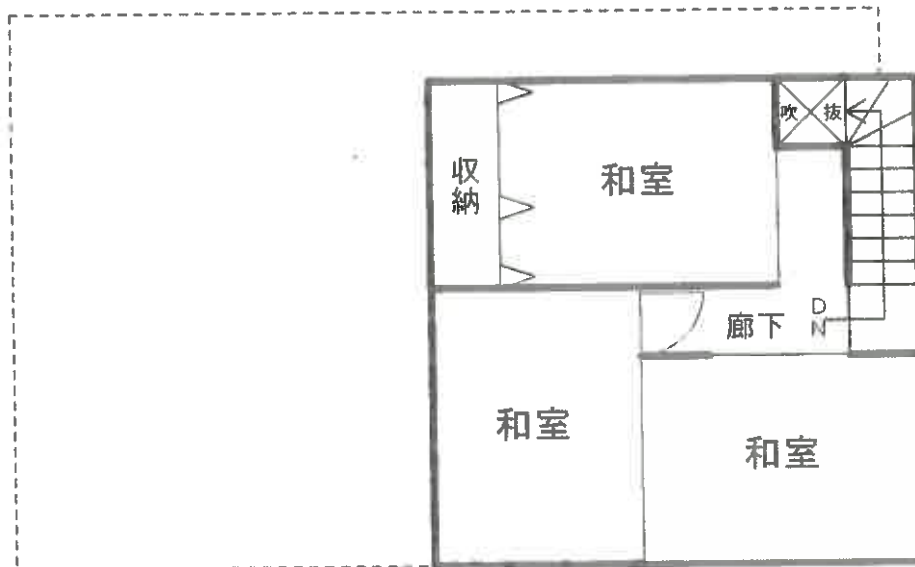
1 階床面積：約85.70㎡



2 階

2 階床面積：約39.74㎡

写真撮影地点 



写真番号 1



写真番号 2



写真番号 3



工作物 (物置)

物件 1

写真番号 4



物件 2

写真番号 5



物件 2

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

令和7年（ケ）第33号
令和7年10月09日現地調査
令和7年10月20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

久保田 聡

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 1, 6 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 4 9 8, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1, 1 3 2, 0 0 0 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	むつ市上川町 129番5 宅地 165.28㎡	同左 同左 同左 同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	むつ市上川町129番地5 129番5 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 65.83㎡ 2階 28.98㎡	同左 同左 同左 同左 約85.70㎡ 約39.74㎡

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	JR大湊線「下北」駅の北東方・道路距離約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、むつ市市街地北東部、一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域。 土地利用状況は、画地規模150～300㎡程度の敷地に一般住宅が標準的で、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 第1種低層住居専用地域 指定 50% 指定 80% 指定なし 立地適正化計画(居住誘導区域)
画 地 条 件 (規 模 、 形 状 等)	規 模 165.28㎡ (公簿面積) 形 状 長方形 間 口 × 奥 行 約9m × 約18m	
接面道路の状況	東側で有効幅員約5.5mの舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路)とほぼ等高に接面する中間画地	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2建物共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。また敷地北東側に電柱が設置されている。 (附属資料「4 建物配置図」参照)	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり 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が接続していない)	
特 記 事 項	津波想定浸水区域(浸水深0.5m～1.0m未満) 洪水想定浸水区域(浸水深0.5m～3.0m未満) 公図上、物件1土地西側に道、水(ともに道及び水路の機能は成していない)が存し、当該敷地上に工作物(物置)を設置し占有しているが、むつ市用地課に調査したところ、当該道及び水は法定外公共物であり、占有許可等は受けていないとのことであり、無権原で設置しているものと思料される。	

○ 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 129番5	
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5年12月7日新築
	経過年数	約32年
	経済的残存耐用年数	約3年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	着色亜鉛鋼板立平葺
	外 壁	サイディング
	内 壁	ビニールクロス貼外
	天 井	ビニールクロス貼、目透天井外
	床	フローリング、タタミ、カーペット外
	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	85.70㎡
	2階	39.74㎡
	延床面積	125.44㎡
	増改築	1・2階西側部分が増築されているが、共有者の聴取によると、平成6年1月頃に増築したとのことである。
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	中位	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	建物共有者が所有権に基づき、居宅として使用占有している。	
特記事項	物件1土地西側の法定外公共物（道、水）上に設置されている工作物（物置）について、土地との定着状況、その構造及び利用状況等に照らし、物件2建物の従物と判断され、本競売対象物と認められる。 基準建蔽率を超過していることにより違反建築物の可能性が認められる。 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	13,400	1.02	165.28	(1-0.50)	1,130,000

〔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）－1				
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
13,900 円/㎡	100.0	100	100	
×	—	×	—	≒ 13,400 円/㎡
	100.0	104	100	

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 むつ（県）－1	
公示価格等	13,900 円/㎡	
価格（基準）時点	令和7年7月1日	
◇時点修正	100.0%	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	104%	+4%（方位：南）
◇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	102% (方位+2%)	
個別的格差率	102%	

ウ、地積：登記数量

エ、建付減価：▲50%（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
2	166,000	125.44	0.07	1,458,000

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。

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
2	32	3	0.40	0.03	0.07

※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	1,130,000	1.00	0.30 法定地上権	339,000

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	1,130,000	-339,000		(1-0.10)	(1-0.30)	498,000
2	1,458,000	+339,000	(1-0.00)	(1-0.10)	(1-0.30)	1,132,000
一括価格（合計）						1,630,000

ウ、占有減価修正： 特になし

エ、市場性修正： ▲10%

(違反建築物の可能性が認められ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（むつ（県）－1）

所 在 ・ 地 番：むつ市上川町118番2「上川町7－9」

価 格：13,900円/㎡

位 置：JR大湊線「下北」駅の北東方約4.1km先に位置

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：221㎡

供給処理施設：上水道

接 面 街 路：南側幅員約4.5mの舗装道路に接面

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域、第1種低層住居専用地域

(建蔽率50%,容積率80%)

地 域 の 概 要：一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

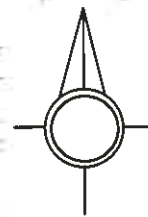
第7 附属資料

- 1 位置図(出所：国土地理院「25,000分の1地形図」) 1葉
- 2 公 図 写 1葉
- 3 地 積 測 量 図 写 1葉
- 4 建 物 配 置 図 1葉
- 5 建 物 間 取 図 1葉

以 上

附属資料
1 位置図

令和7年(ケ)第33号

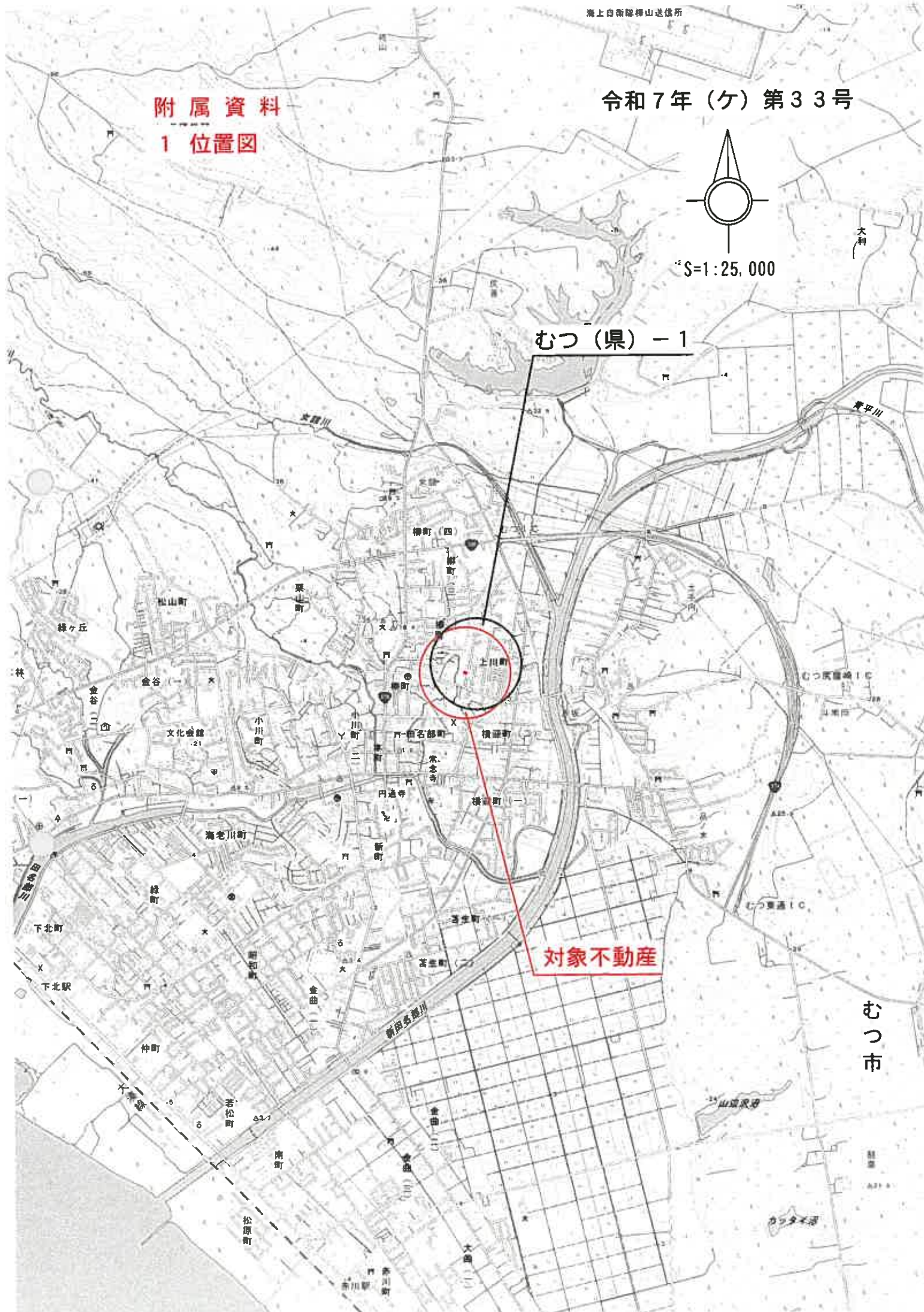


S=1:25,000

むつ(県) - 1

対象不動産

むつ市





地 積 測 量 図
0004615

地 番	129-2 129-6
土地の所在	さいたま市上野区

129番地
番地不詳
129番地

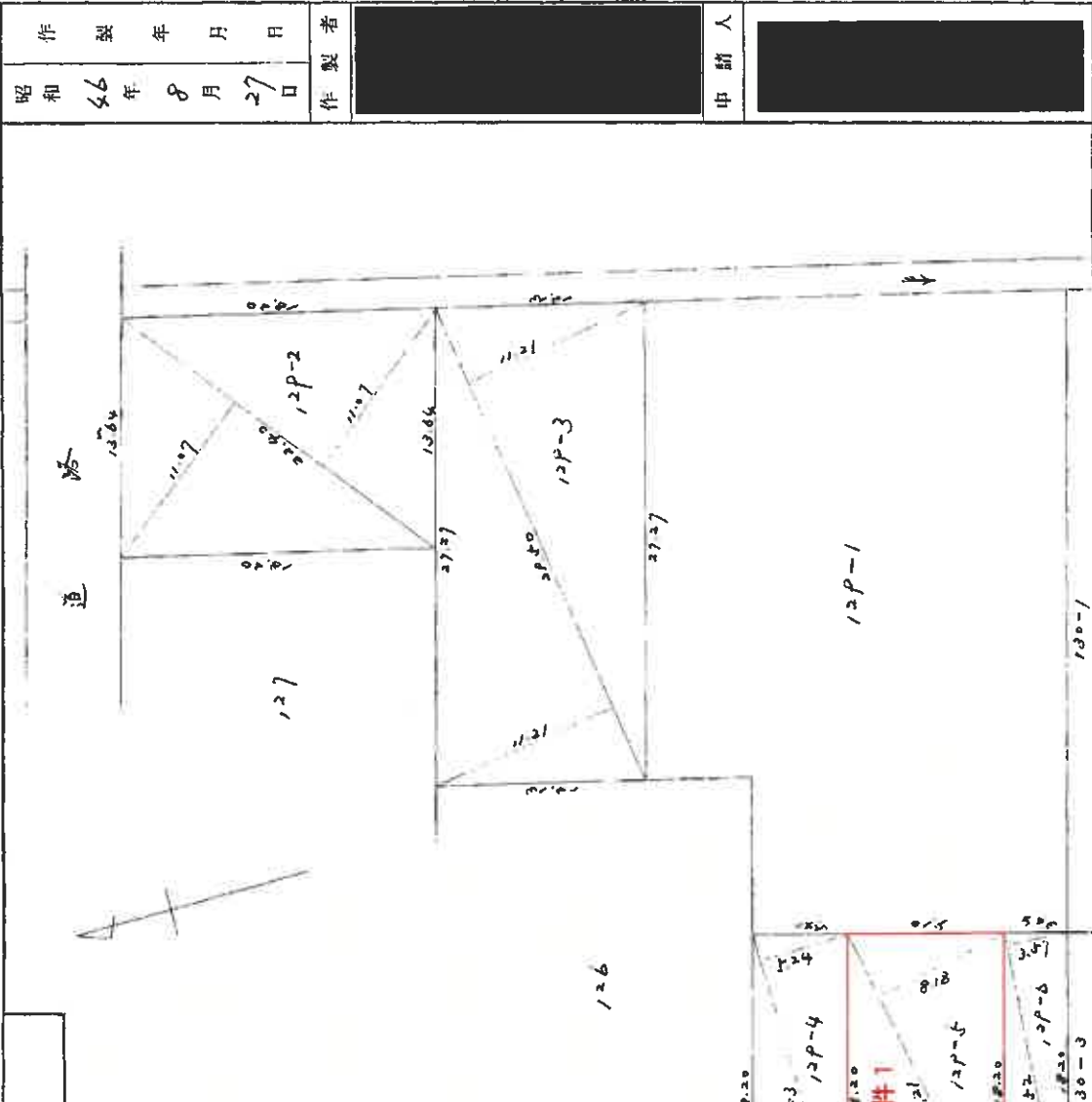
求 積

12P-2 $224.0 \times (11.07 + 11.07) \times \frac{1}{2} = 247.680$
12P-3 $27.20 \times (11.21 + 11.21) \times \frac{1}{2} = 330.640$
12P-4 $18.71 \times (11.21 + 11.21) \times \frac{1}{2} = 141.102$
12P-5 $20.21 \times (8.78 + 8.78) \times \frac{1}{2} = 104.378$
12P-6 $18.72 \times (10.37 + 10.37) \times \frac{1}{2} = 66.164$

合 計 面積

129-2 129-6 129-7 129-8 129-9 129-10 129-11 129-12 129-13 129-14 129-15 129-16 129-17 129-18 129-19 129-20 129-21 129-22 129-23 129-24 129-25 129-26 129-27 129-28 129-29 129-30 129-31 129-32 129-33 129-34 129-35 129-36 129-37 129-38 129-39 129-40 129-41 129-42 129-43 129-44 129-45 129-46 129-47 129-48 129-49 129-50 129-51 129-52 129-53 129-54 129-55 129-56 129-57 129-58 129-59 129-60 129-61 129-62 129-63 129-64 129-65 129-66 129-67 129-68 129-69 129-70 129-71 129-72 129-73 129-74 129-75 129-76 129-77 129-78 129-79 129-80 129-81 129-82 129-83 129-84 129-85 129-86 129-87 129-88 129-89 129-90 129-91 129-92 129-93 129-94 129-95 129-96 129-97 129-98 129-99 129-100

129-2 129-6 129-7 129-8 129-9 129-10 129-11 129-12 129-13 129-14 129-15 129-16 129-17 129-18 129-19 129-20 129-21 129-22 129-23 129-24 129-25 129-26 129-27 129-28 129-29 129-30 129-31 129-32 129-33 129-34 129-35 129-36 129-37 129-38 129-39 129-40 129-41 129-42 129-43 129-44 129-45 129-46 129-47 129-48 129-49 129-50 129-51 129-52 129-53 129-54 129-55 129-56 129-57 129-58 129-59 129-60 129-61 129-62 129-63 129-64 129-65 129-66 129-67 129-68 129-69 129-70 129-71 129-72 129-73 129-74 129-75 129-76 129-77 129-78 129-79 129-80 129-81 129-82 129-83 129-84 129-85 129-86 129-87 129-88 129-89 129-90 129-91 129-92 129-93 129-94 129-95 129-96 129-97 129-98 129-99 129-100



縮 尺	1 / 300
-----	---------

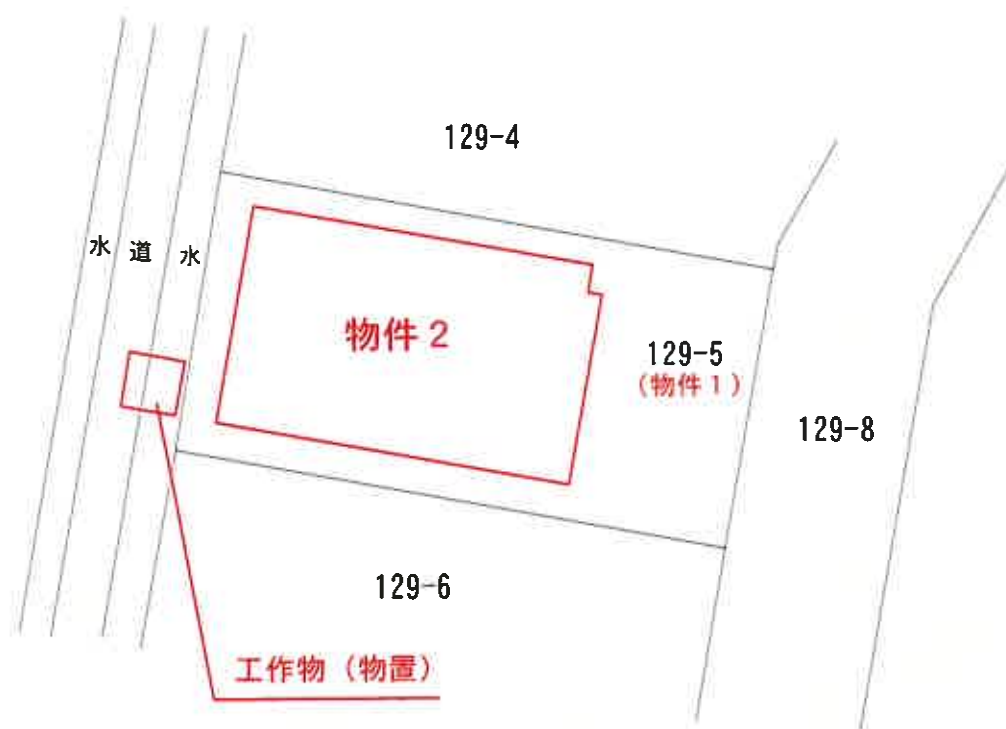
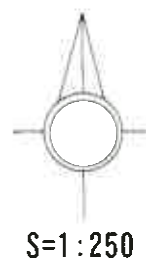
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(A3版をA4に縮小)

附 属 資 料

令和 7 年（ケ）第 3 3 号

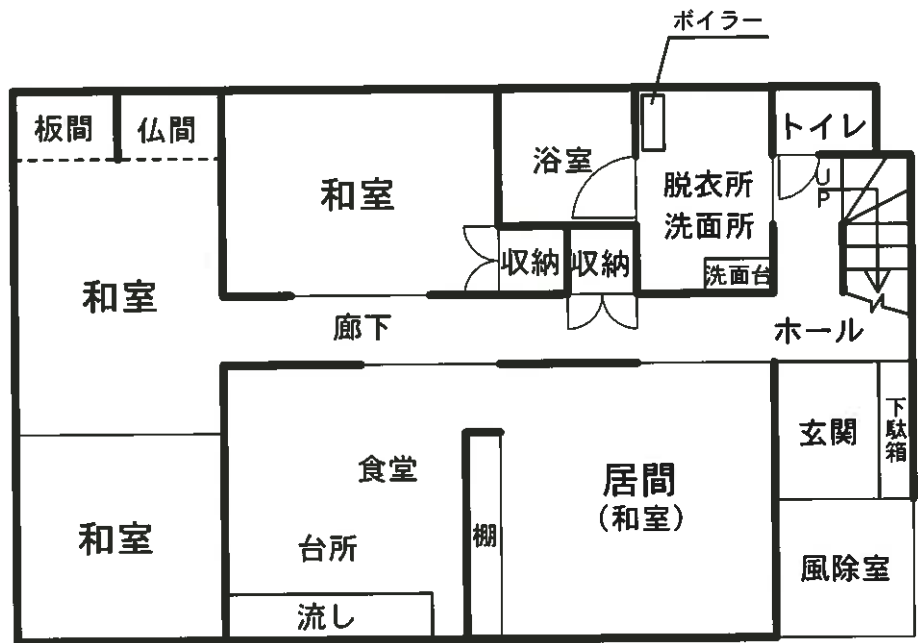
4 建物配置図



5 建物間取図

物件 2

1 階



2 階

