

令和6年（ヌ）第32号

3点セットを閲覧される皆様へ

本件は、物件1，2の土地、建物のみの売却です。物件3，4の土地、建物は売却対象外です。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 19 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 3 月 10 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 3 月 17 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 19 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 4 月 22 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 3 月 23 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 3 月 23 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 2 月 19 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	594, 000 475, 200	一括	118, 800	26, 303	3, 799
1	365, 000				
2	229, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 青森県むつ市宇田町 |
| | 地 番 | 3 6 1 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 6 . 6 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 青森県むつ市宇田町 3 6 1 番地 |
| | 家屋 番号 | 3 6 1 番 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 7 . 2 5 平方メートル
2 階 4 6 . 3 7 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 4 月 4 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 | 青森県むつ市宇田町 |
| | 地 番 | 3 6 1 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 6 . 6 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 青森県むつ市宇田町 3 6 1 番地 |
| | 家屋 番号 | 3 6 1 番 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 7 . 2 5 平方メートル
2 階 4 6 . 3 7 平方メートル |



令和 6 年（ヌ）第 32 号

令和 7 年 1 月 9 日受理

令和 7 年 2 月 3 日提出

（評価人 千葉篤志）

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 | 青森県むつ市宇田町 |
| | 地 番 | 3 6 1 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 6 . 6 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 青森県むつ市宇田町 3 6 1 番地 |
| | 家屋 番号 | 3 6 1 番 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 7 . 2 5 平方メートル
2 階 4 6 . 3 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 青森県むつ市宇田町 |
| | 地 番 | 3 6 4 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 6 . 2 7 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 青森県むつ市宇田町 3 6 4 番地 |
| | 家屋 番号 | 3 6 4 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 9 . 0 1 平方メートル
2 階 6 9 . 1 4 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			
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 :		
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 店舗 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		
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

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		
現況地目	☒ 宅地 (物件 3) ☐ 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 (☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類 : ☐ 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 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

そ の 他 の 事 項

- 1 物件 2 の東側に工作物（井戸水のポンプ小屋）がある（写真番号 4 参照）。

(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)

関係人の陳述	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ A (債務者)	(令和7年1月29日に聴取した。) 1 物件2は、以前私がすし店の店舗として使用していた建物です。現在は空き店舗となっています。 2 物件4は、私の居宅として使用しています。 3 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。 4 物件4については、飲料水は水道を使用していますが、物件2については井戸水を使用しており、水道を引いてはいません。 5 物件2の東側にある工作物が、井戸のポンプ小屋となっています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

執 行 官 の 意 見

- 本件については、当職及び評価人千葉篤志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。

(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 1 月 10 日 (金) : - :	債務者住所地	現況調査期日等通知書送付
7 年 1 月 10 日 (金) : - :	むつ市役所	民事執行法第 5 7 条第 4 項請求
7 年 1 月 10 日 (金) 10 : 10 - 10 : 15	青森地方法務局	土地建物登記事項証明書等請求
7 年 1 月 15 日 (水) 11 : 20 - 11 : 35	物件所在地	現場確認、写真撮影、債務者と面談
7 年 1 月 29 日 (水) 10 : 50 - 12 : 30	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)

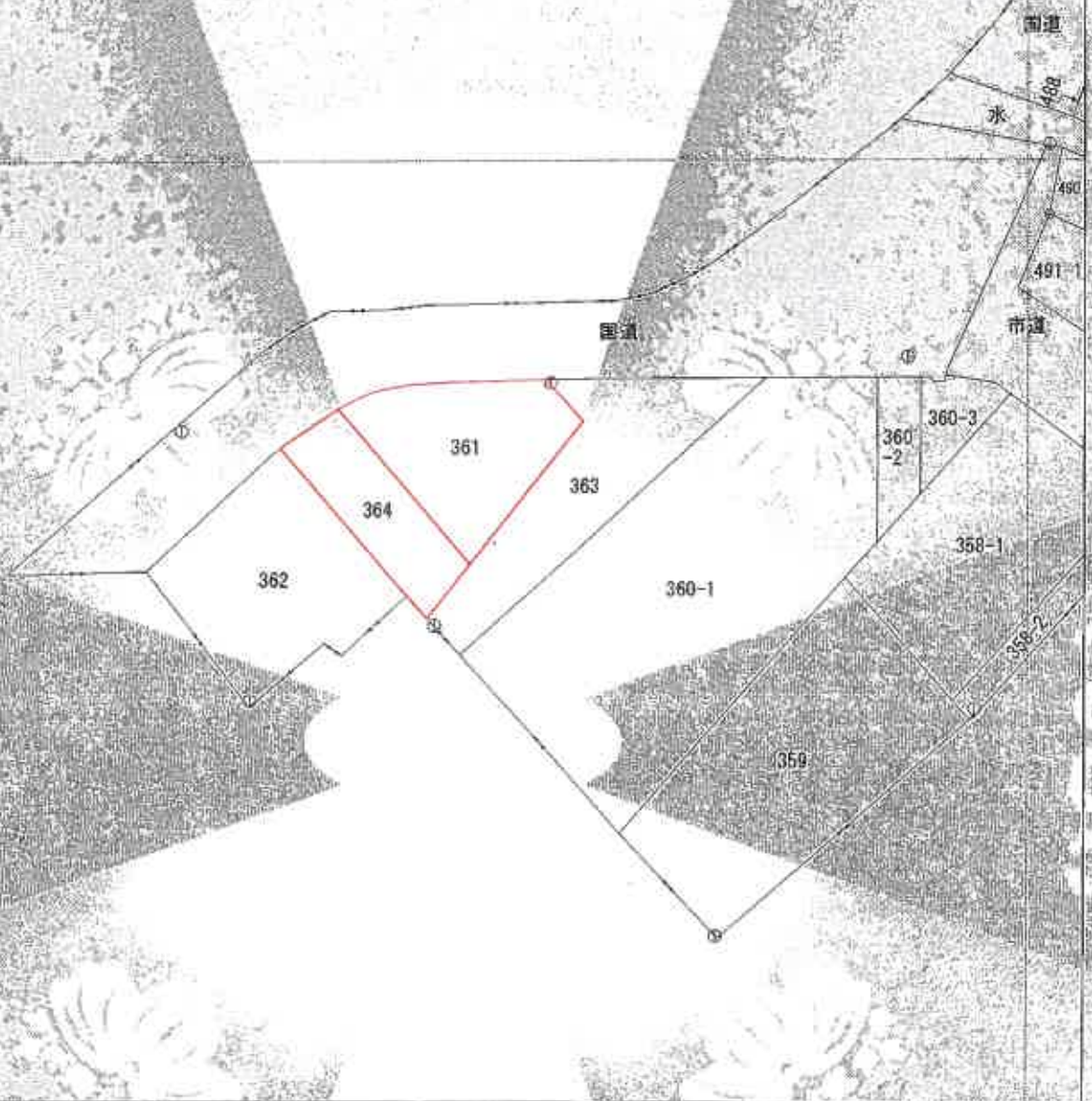
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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



+25780.563

(座標値単位: 測量成果)



請求部	所在	越中市宇田町				地番	361番			
出力	1/500	地図	用途	地籍	備考	分類	地図(法第14条第1項)			
作成年月日	平成18年1月1日				備考	年月日	令和3年7月7日			

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。

(青森地方方法務局むつ支局管轄)

令和7年1月10日

青森地方方法務局

登記官

A3をA4に縮小

請求番号: 3-1

(1/1)

公用

これは図面に記載されているものを基にした図面である。
(資料提供方法等に基づき記載)

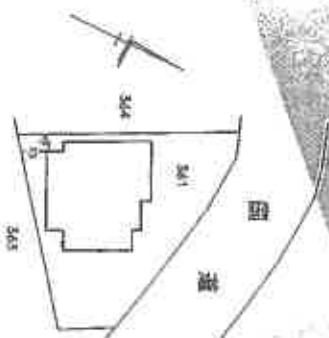
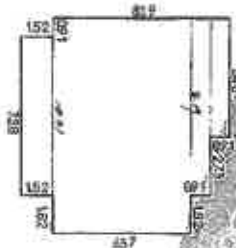
登録年月日：昭和55年12月12日

各階平面図

0210937

建築物平面図

登録番号	561番
建築物の所在	むつ市幸田町561番地



(求 積)

$$54.6 \times 0.91 = 49.686$$

$$8.19 \times 0.91 = 7.4529$$

$$1.001 \times 5.57 = 5.57637$$

$$7.28 \times 5.52 = 40.2856$$

$$\text{計} 87.2508$$

$$6.37 \times 7.28 = 46.3736$$

$$4.6 \times 3.7$$

(床面積)

$$87.25$$

(中庭等)

作業者

縮尺 1/500

中庭等

縮尺 1/500

(注釈)

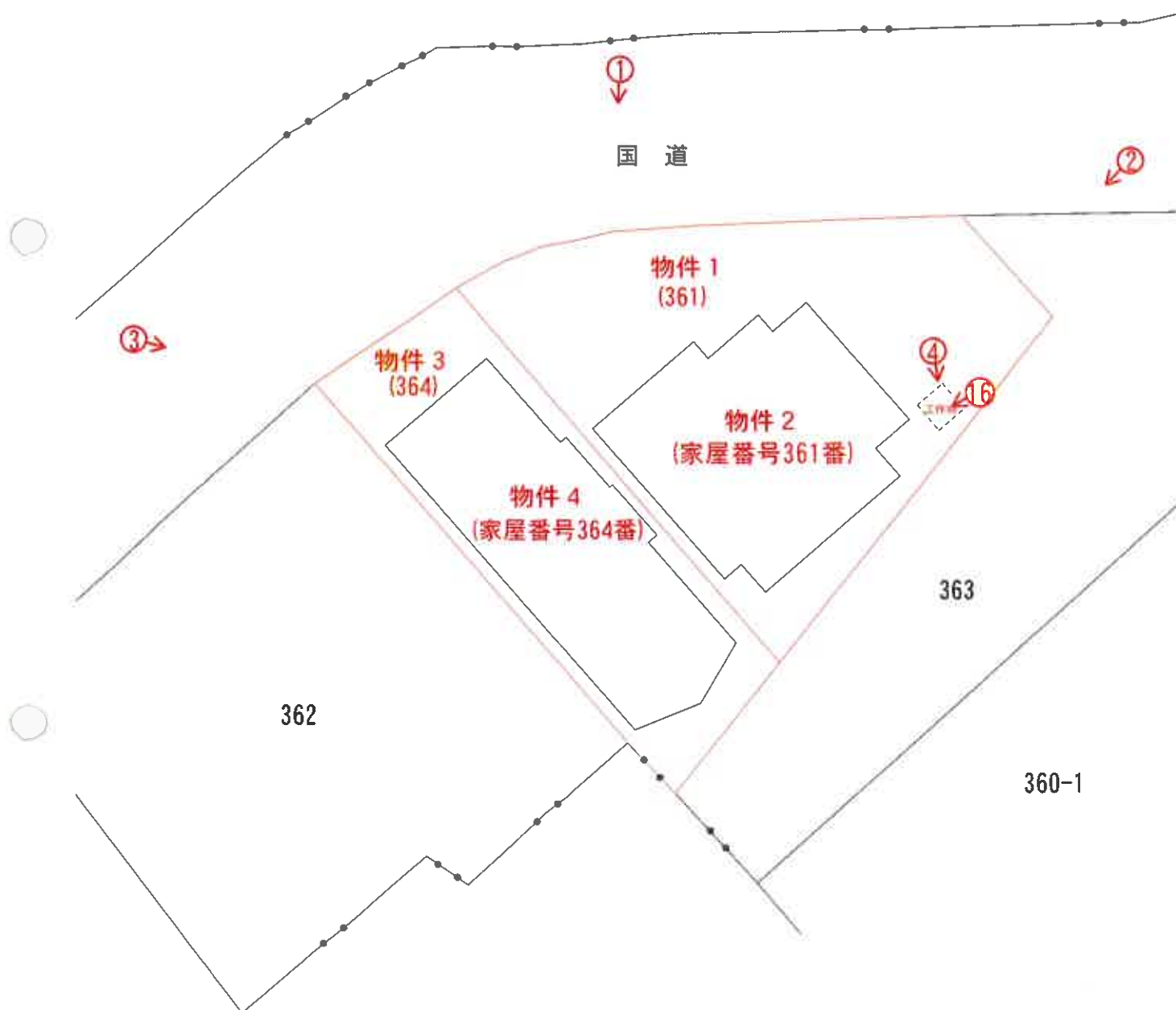
A3をA4に縮小

土地建物位置関係図

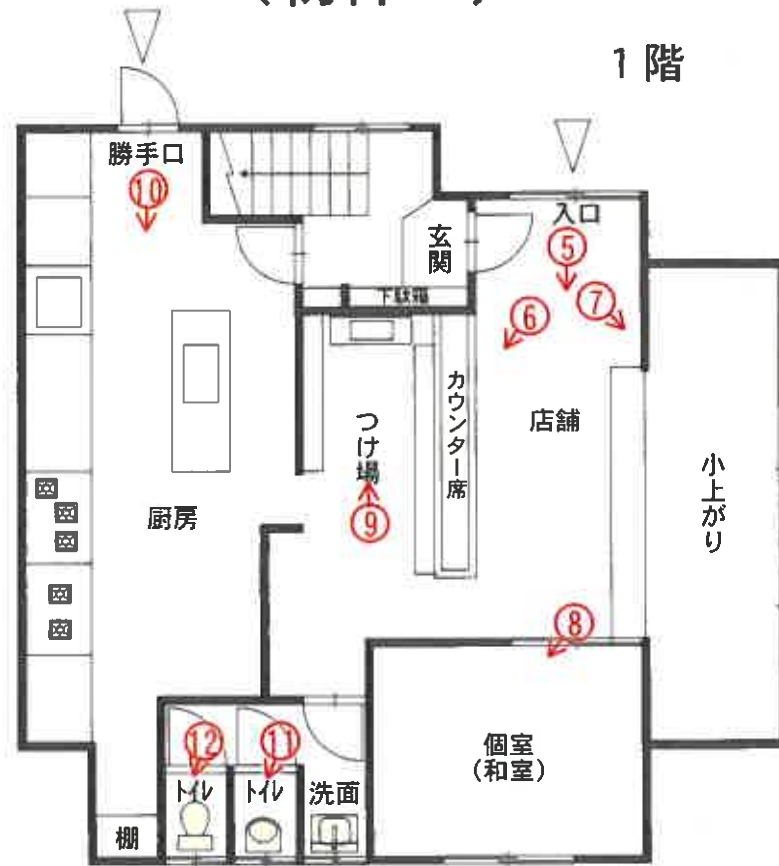


S=1/250

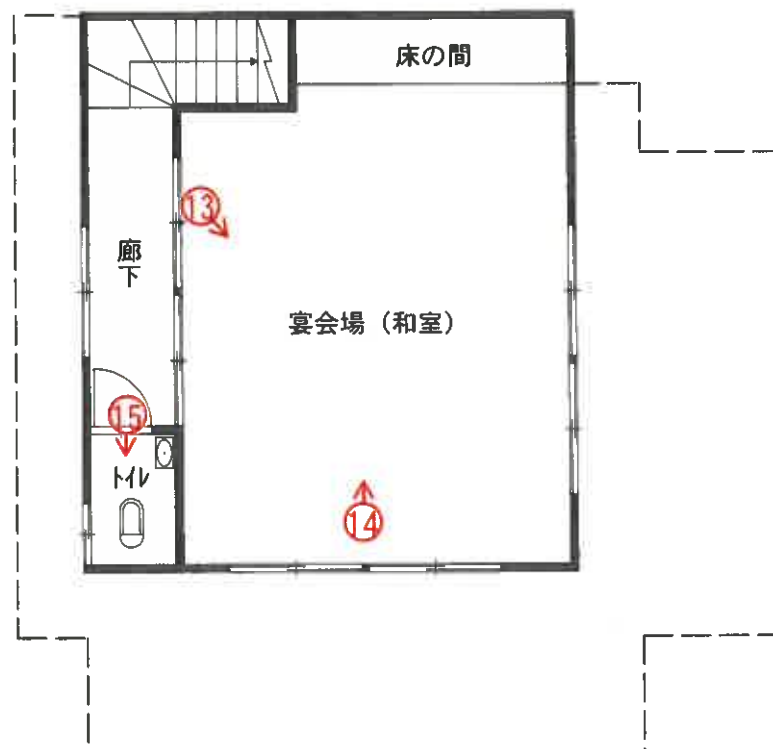
写真撮影地点 



間 取 図 (物件 2)



2 階



写真撮影地点

間 取 図 (物件 4)

1 階



2 階



写真撮影地点 

写真番号 1



物件 1

物件 2

物件 4

物件 3

写真番号 2



工作物

物件 1

物件 2

写真番号 3



物件 2

物件 3

物件 4

写真番号 4



物件 1

工作物

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



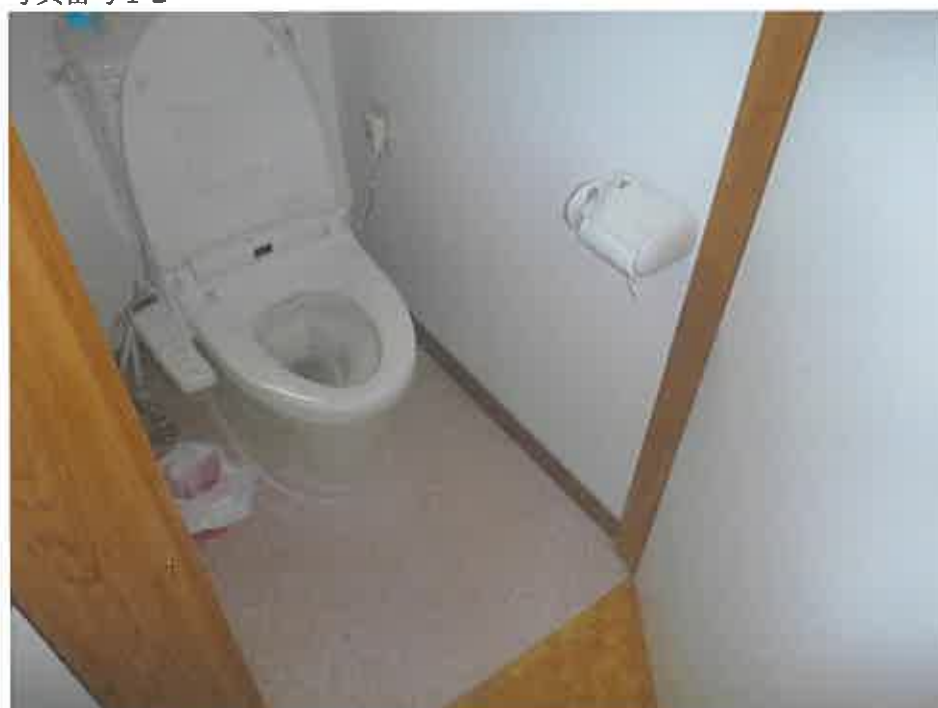
物件 2

写真番号 1 1



物件 2

写真番号 1 2



物件 2

写真番号 1 3



物件 2

写真番号 1 4



物件 2

写真番号 15



物件 2

写真番号 16



工作物（井戸のポンプ小屋）

写真番号 17



物件 4

写真番号 18



物件 4

写真番号 19



物件 4

写真番号 20



物件 4

写真番号 2 1



物件 4

写真番号 2 2



物件 4

写真番号 2 3



物件 4

写真番号 2 4



物件 4

副 本

令和6年(ヌ)第32号

令和7年1月29日 現地調査

令和7年2月17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 1,888,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 627,000 円
物件2（建物）	金 391,000 円
物件3（土地）	金 478,000 円
物件4（建物）	金 392,000 円

- 1 一括価格は、物件1～4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。
- 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の建物のための土地利用権等価格、物件3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 複数の土地が一体として構成されると判断され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	むつ市宇田町	同 左
	地 番	361番	同 左
	地 目	宅地	同 左
	地 積	246.61㎡	同 左
2	所 在	むつ市宇田町361番地	同 左
	家屋番号	361番	同 左
	種 類	店舗	同 左
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	同 左
	床 面 積	1階 87.25㎡ 2階 46.37㎡	1階 同 左 2階 同 左
3	所 在	むつ市宇田町	同 左
	地 番	364番	同 左
	地 目	宅地	同 左
	地 積	146.27㎡	同 左
4	所 在	むつ市宇田町364番地	同 左
	家屋番号	364番	同 左
	種 類	居宅	同 左
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	同 左
	床 面 積	1階 89.01㎡ 2階 69.14㎡	1階 同 左 2階 同 左
番 号	特 記 事 項		
	な し		

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, 3一体地)

位 置 ・ 交 通	JR大湊線「大湊」駅の南西方・道路距離約3.4km (附属資料「1 位置図」参照)	
付 近 の 状 況	近隣地域は住宅、店舗、アパート等が混在する国道沿いの地域である。 道路は、幅員8m程度の舗装国道が標準的である。 土地の利用状態は、画地規模200㎡前後の店舗兼住宅等が標準的。 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	非線引都市計画区域 準住居地域 指定 60% 指定 200% なし なし
画 地 条 件	地 積 : 392.88㎡ (登記地積合計) 形 状 : ほぼ台形 間 口 : 約28m 奥 行 : 約18m 高 低 差 : 接面道路とほぼ等高 接 面 状 況 : 中間画地 備 考 : 特になし	
接 面 道 路 の 状 況	接 面 方 位 : 北ないし北西 幅 員 : 約8.0m 舗 装 : あり 種 別 : 国道338号 建 築 基 準 法 上 : 第42条1項1号	
土 地 の 利 用 状 況 等	1. 土地所有者が物件1の土地上に物件2の建物を所有し、その敷地として占有使用している。 2. 土地所有者が物件3の土地上に物件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 : あり ※特記事項参照 ガ ス 配 管 : なし 下 水 道 : なし	

1-(2) 土地の概況及び利用状況等(物件1, 3一体地の続き)

特 記 事 項	1. 上水道は東側の道路から第三者の土地を介し、物件3土地のみに引き込みされている。現況、物件1土地には引き込みされておらず、物件2は地下水を使用している(物件1には井戸ポンプ小屋が設置されている)。物件1の土地に水道を引き込むには、物件3から分岐する必要があるとのことである(むつ市上水道管理センター回答要旨)。 2. 物件1と3はそれぞれ用途の異なる建物の利用に供されているが、物件4の居宅は物件1の土地を利用しなければ車両を含めて出入りに支障を来すことから、物件1～4を一括売却することが適当と認められる。
---------	---

2-(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 361番
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：昭和61年12月12日 (登記記載) 経過年数：約38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：サイディング 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)外 床：フローリング, 畳, 塩ビシート, カーペット, コンクリート叩き外 設備：電気, 給水(地下水使用), 排水, 衛生(浄化槽), 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： 87.25 m² 2階： 46.37 m² 延： 133.62 m²
現況用途等	現況用途：店舗 間取り：附属資料「建物間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者が本建物を「空き店舗」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. すし店の仕様となっている。 3. おおむね経年相応と認められる。

2-(2) 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 364番
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：平成5年12月17日 (登記記載) 経過年数：約31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：サイディング 内壁：ビニールクロス, 石膏ボード外 天井：ビニールクロス外 床：フローリング, 畳, コンクリート叩き外 設備：電気, 給水, 排水, 衛生(浄化槽), 浴室, 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： 89.01 m² 2階： 69.14 m² 延： 158.15 m²
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：附属資料「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」として占有使用している。
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. 2階の吹き抜け部分から1階のリビングへ雨漏りが見られる。

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, 3)

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	9,800	0.98	246.61	(1-0.40)	1,421,000
3	9,800	0.98	146.27	(1-0.40)	843,000

〔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 むつ(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
 $15,000\text{円/㎡} \times 98.4 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 151 \div 9,800\text{円/㎡}$

◇時 点 修 正：-1.6% 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：+51%

内 訳
(相乗積)

- ・ 街路条件 ±0%
- ・ 交通・接近条件 +6% 駅、商業施設等への接近性が優る。
- ・ 環境条件 +40% 繁華性等が相当優る。
- ・ 行政的条件 +2% 用途地域、容積率等がやや優る。

※算式 $1.00 \times 1.06 \times 1.40 \times 1.02 \div 1.51$

イ 個 別 格 差：-2%

内 訳
(相乗積)

- ・ 画地条件 -2% やや不整形地。
- ・ 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 $0.98 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 0.98$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 40% 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, 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。

なお、物件1敷地内に競売対象となる工作物(井戸ポンプ小屋)が存するが、物件2の建物構成要素の一部であるから、当該建物設備に含めて評価する。

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	145,000	133.62	0.01	194,000
4	170,000	158.15	0.02	538,000

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	38	0	0.60	0.03	0.01
4	31	0	0.30	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	対象となる 建物	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	物件2建物	1,421,000	1.00	0.30	法定地上権	426,000

物件 番号	対象となる 建物	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
3	物件4建物	843,000	1.00	0.10	敷地占有利益	84,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1, 3の全範囲とした。

ウ 土地利用権等割合：・物件2建物敷地部分・・・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。

・物件4建物敷地部分・・・敷地占有利益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	1,421,000	－ 426,000		(1-0.10)	(1-0.30)	627,000
2	194,000	＋ 426,000		(1-0.10)	(1-0.30)	391,000
3	843,000	－ 84,000		(1-0.10)	(1-0.30)	478,000
4	538,000	＋ 84,000		(1-0.10)	(1-0.30)	392,000
一括価格(合計)						1,888,000

ウ 占有減価修正：－ 修正の必要がない。

エ 市場性修正：10% 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、特殊用途建物を含んだ一括競売になること等の理由により、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。

第6 参考価格資料

地価調査価格 むつ(県)5-1

所 在 : むつ市大湊新町58番

価 格 : 15,000円/㎡

位 置 : JR大湊線「大湊」駅の約200m先に位置する。

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 341㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 南東9.5m国道

用 途 指 定 等 : 商業地域 (建ぺい率80%, 容積率400%), 準防火地域

地 域 の 概 要 : 小売店舗、飲食店等が建ち並ぶ駅前商業地域

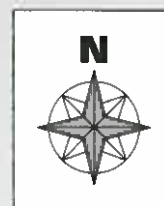
第7 附属資料

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		...	2 葉
4	配 置 図		...	1 葉
5	建 物 間 取 図		...	2 葉

附属資料 1

位置図

縮尺 1/25,000

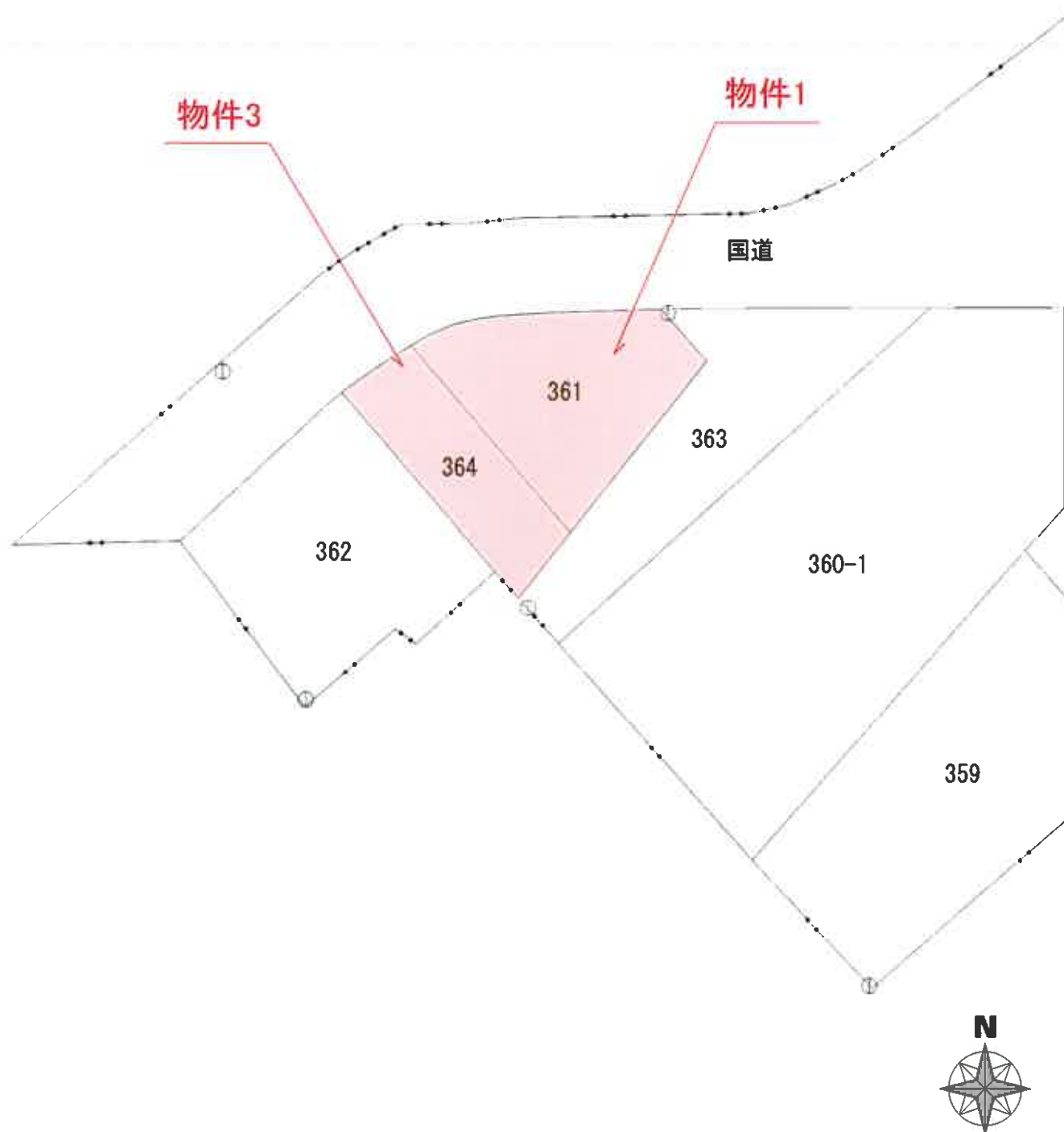


所在:むつ市宇田町

附属資料 2

法第14条第1項地図写

縮尺 1/500



登記年月日：昭和61年12月12日

0210937

家屋番号 361番

建物図面写真

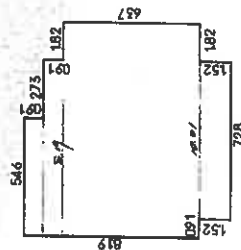
各階平面図

建物の所在 むつ市字田町361番地

各階平面図

物件2

1 階



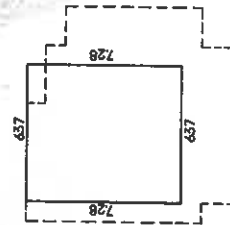
(求 積)

546×091= 49686
819×091= 74529
1001×637=637637
728×152=110656
計 872508,

(床 面 積)

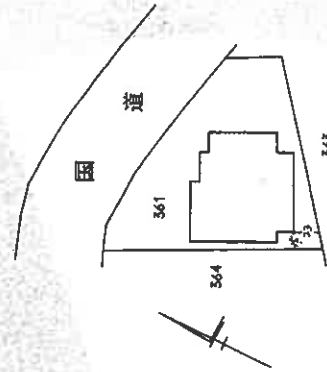
87㎡25,

2 階



637×728=463736,

46㎡37,



(北方向)

(北方向)

作製者

3月12日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

567.12.12

A3版をA4に縮小

登記年月日：平成5年12月17日

0210940

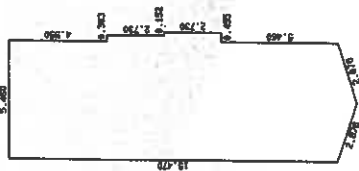
0210940
家屋番号 364番
建物各階平面図
附属資料 3-2
面図

建物の所在
むつ市宇田町364番地

各階平面図

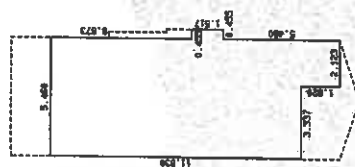
1 階

1 階 求積	
1 5.460X 4.550	= 24.843000
2 5.763X 2.730	= 15.732990
3 5.915X 2.730	= 16.147950
4 5.460X 5.460	= 29.811600
5 5.460X 0.910/2	= 2.4843000
合 計	89.0198400
床 面 積	89.01 ㎡

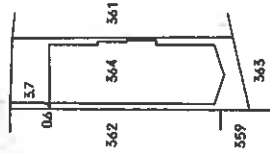


2 階

2 階 求積	
1 5.460X 6.673	= 36.434580
2 5.915X 1.517	= 8.973055
3 5.460X 3.640	= 19.874400
4 2.123X 1.820	= 3.863860
合 計	69.1458950
床 面 積	69.14 ㎡



国道



物件4

(北方向)

(北方向)

作製者

7日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

H5.12.17

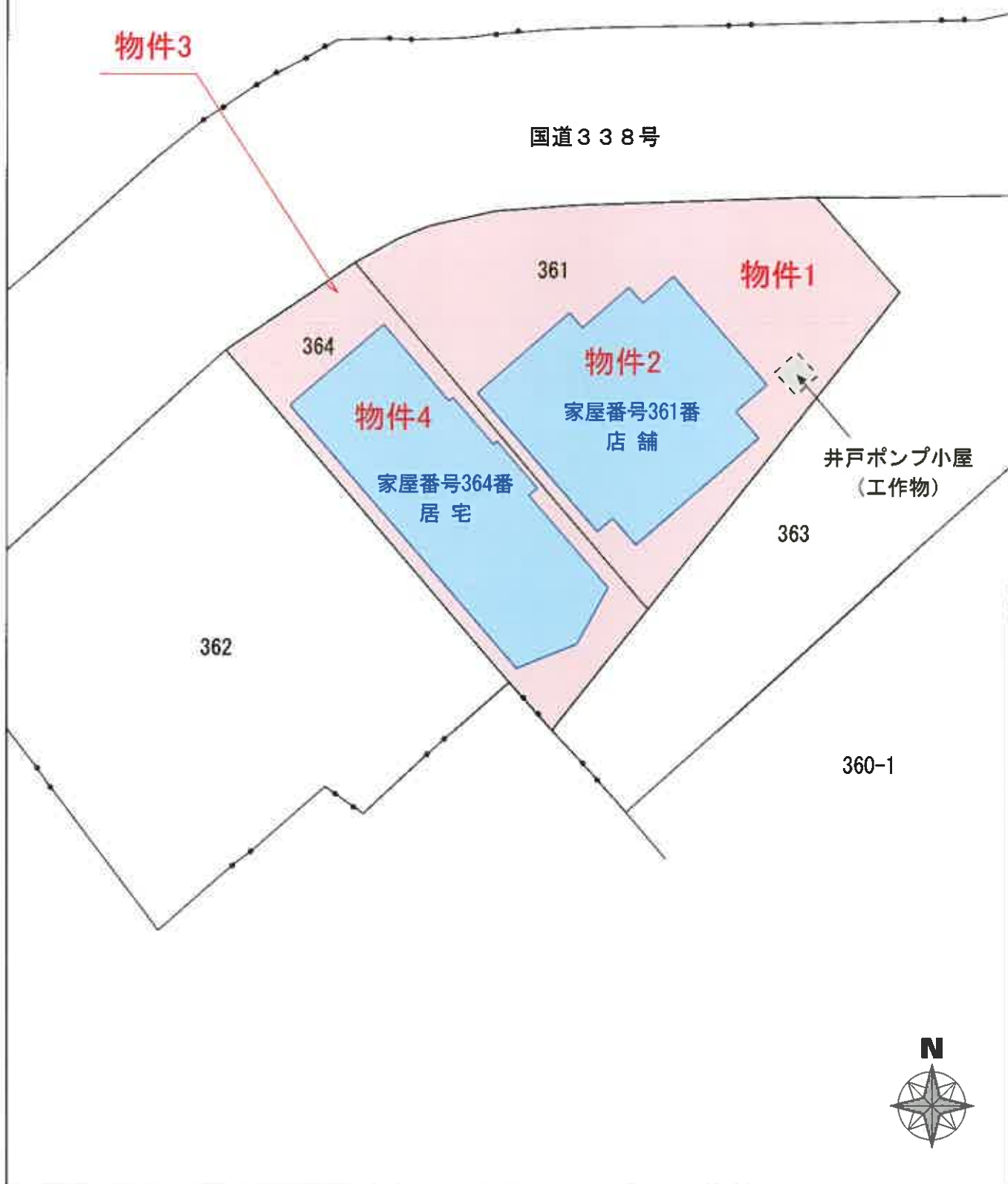
A3版をA4に縮小

附属資料 4

配 置 図

縮尺 1/250

所在:むつ市宇田町



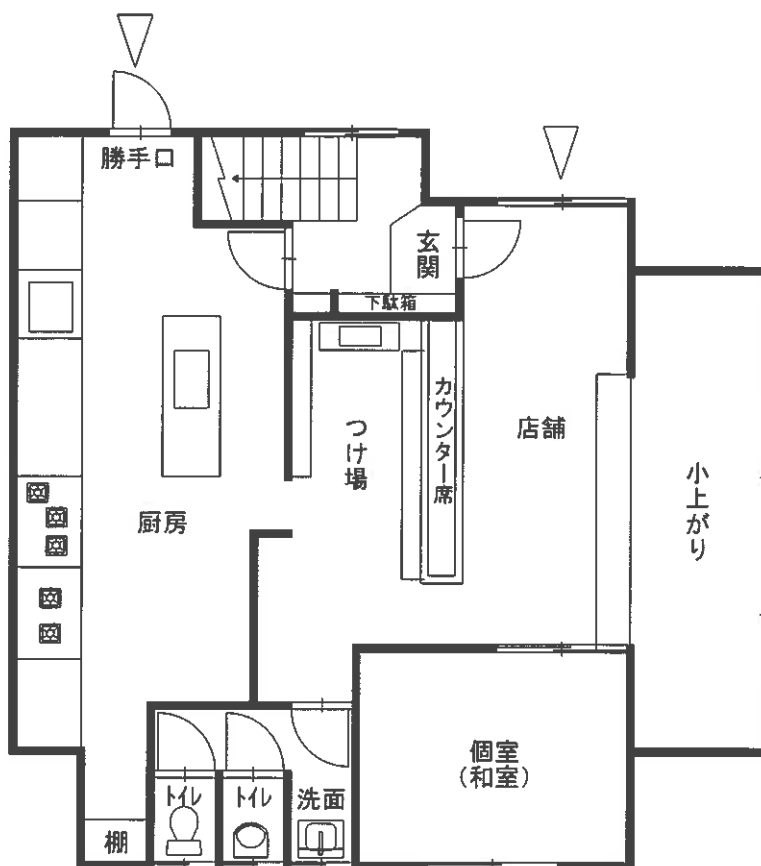
附属資料 5-1

建 物 間 取 図

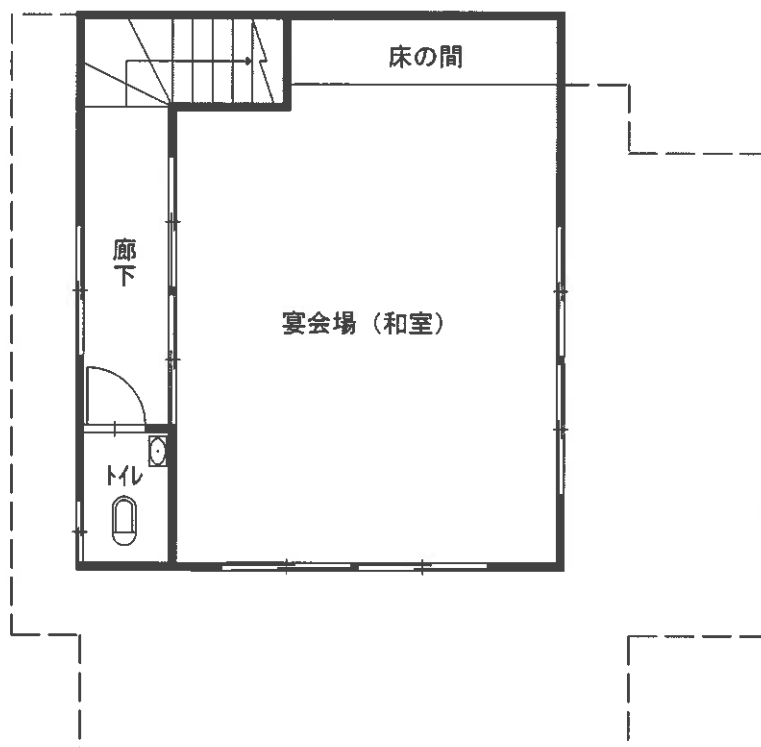
縮尺 1/100

物件2

1階



2階



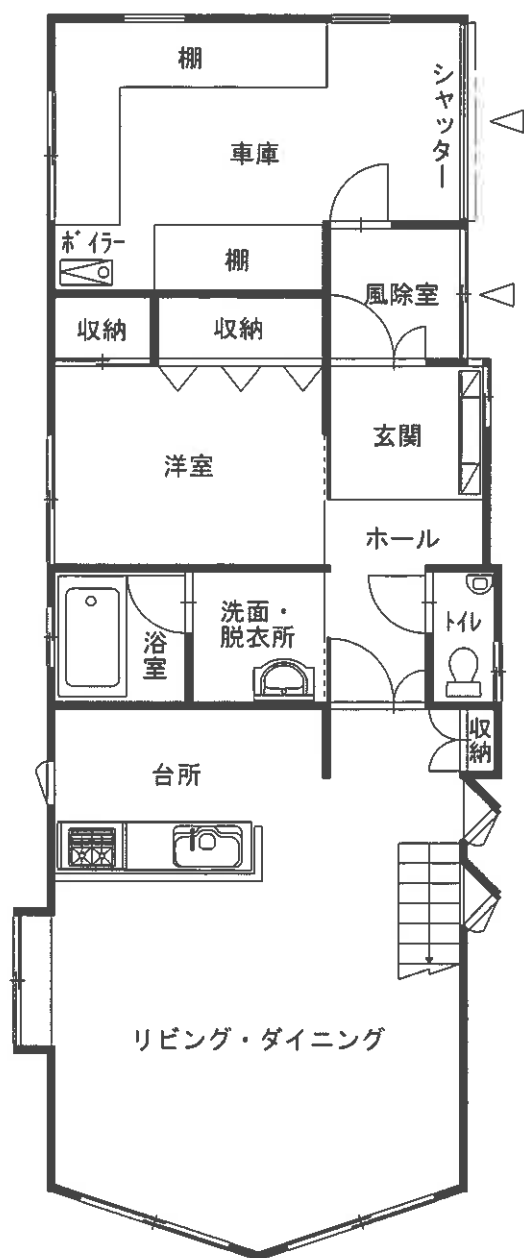
附属資料 5-2

建物間取図

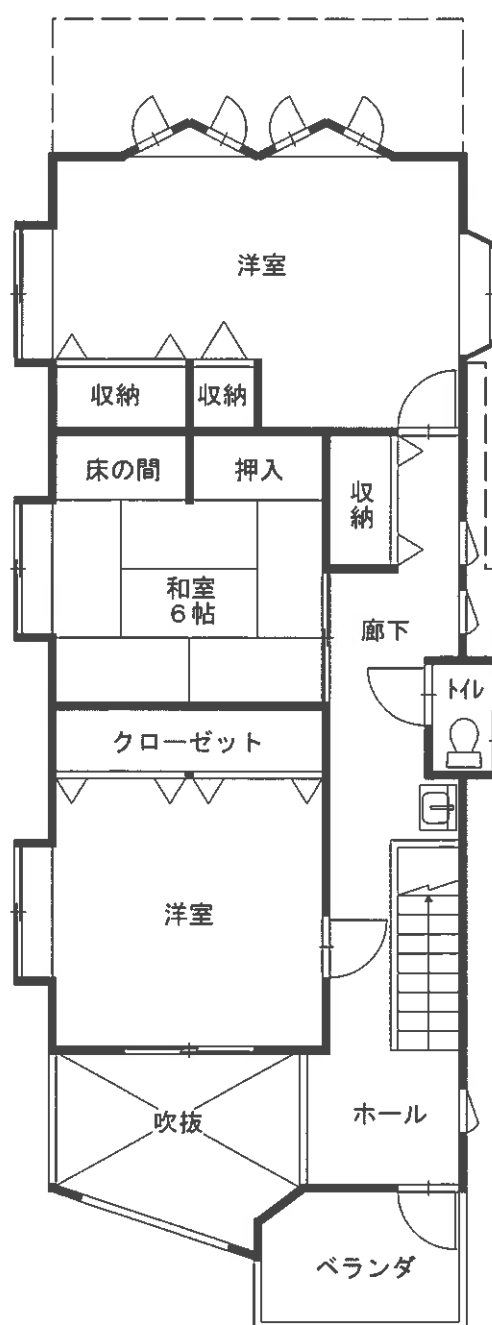
縮尺 1/100

物件4

1階



2階



副 本

令和6年(又)第32号

令和7年3月12日 評 価

青森地方裁判所 第2民事部 御中

補 充 評 価 書

(物件1, 2)

評価人 不動産鑑定士

千 葉 篤 志

第1 評価額

一 括 価 格	
金 990,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 608,000 円
物件2 (建物)	金 382,000 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	むつ市宇田町	同 左
	地 番	361番	同 左
	地 目	宅地	同 左
	地 積	246.61㎡	同 左
2	所 在	むつ市宇田町361番地	同 左
	家屋番号	361番	同 左
	種 類	店舗	同 左
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	同 左
	床 面 積	1階 87.25㎡ 2階 46.37㎡	1階 同 左 2階 同 左
番 号	特 記 事 項		
	なし		

第4 評価額算出の過程

ご下命により、物件1及び2の売却単位で売却することを前提とした場合の評価を行う。

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	9,800	0.95	246.61	(1-0.40)	1,378,000

(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 むつ(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
 $15,000\text{円}/\text{m}^2 \times 98.4 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 151 \div 9,800\text{円}/\text{m}^2$

◇時 点 修 正：-1.6% 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：+51%

内 訳 (相乗積)

- ・ 街路条件 ±0%
- ・ 交通・接近条件 +6% 駅、商業施設等への接近性が優る。
- ・ 環境条件 +40% 繁华性等が相当優る。
- ・ 行政的条件 +2% 用途地域、容積率等がやや優る。

※算式 $1.00 \times 1.06 \times 1.40 \times 1.02 \div 1.51$

イ 個 別 格 差：-5% ※物件1単体の個別格差率

内 訳 (相乗積)

- ・ 画地条件 -2% やや不整形地。
- ・ 街路条件 ±0%
- ・ 交通・接近条件 ±0%
- ・ 環境条件 -3% 上水道未接続。
- ・ 行政的条件 ±0%
- ・ その他の条件 ±0%

※算式 $0.98 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.97 \times 1.00 \times 1.00 \div 0.95$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 40% 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。

なお、物件1敷地内に競売対象となる工作物(井戸ポンプ小屋)が存するが、物件2の建物構成要素の一部であるから、当該建物設備に含めて評価する。

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	145,000	133.62	0.01	194,000

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	38	0	0.60	0.03	0.01

※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	1,378,000	1.00	0.30	法定地上権	413,000

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
1	1,378,000	－ 413,000		(1-0.10)	(1-0.30)	608,000
2	194,000	＋ 413,000		(1-0.10)	(1-0.30)	382,000
一括価格(合計)						990,000

ウ 占有減価修正： － 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 10% 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、特殊用途建物であること等の理由によ
り、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。