

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3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 4月 7日 午前 8時30分から 令和 8年 4月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月16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 5月13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 4月17日 午前 8時30分から 令和 8年 4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 8年 3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 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------|
| 1 | 所 在 | 青森県むつ市大字奥内字今泉 |
| | 地 番 | 109番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.41平方メートル |
| 2 | 所 在 | 青森県むつ市大字奥内字今泉 |
| | 地 番 | 109番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 318.92平方メートル |
| 3 | 所 在 | 青森県むつ市大字奥内字今泉109番地17 |
| | 家屋 番号 | 109番17 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 114.27平方メートル |



物件明細書

令和 8年 2月25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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件共有者A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3】

- ・売却対象外の土地(地番109番12)を通行のため利用している。
- ・浄化槽の一部が売却対象外の土地(地番109番12)に越境している。
- ・生活用水の井戸水を売却対象外の土地(地番109番12)から取水している。

《 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 青森県むつ市大字奥内字今泉

地 番 109番16

地 目 宅地

地 積 100.41平方メートル

所有者 F

2 所 在 青森県むつ市大字奥内字今泉

地 番 109番17

地 目 宅地

地 積 318.92平方メートル

所有者 F

3 所 在 青森県むつ市大字奥内字今泉109番地17

家屋 番号 109番17

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 114.27平方メートル

共有者 A 持分16分の12

共有者 B 持分16分の1

共有者 C 持分16分の1

共有者 D 持分16分の1

共有者 E 持分16分の1



令和 7 年（ケ）第 35 号

令和 7 年 10 月 22 日 受理

令和 7 年 11 月 17 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 青森県むつ市大字奥内字今泉
地 番 109番16
地 目 宅地
地 積 100.41平方メートル

所有者 F

2 所 在 青森県むつ市大字奥内字今泉
地 番 109番17
地 目 宅地
地 積 318.92平方メートル

所有者 F

3 所 在 青森県むつ市大字奥内字今泉109番地17
家屋 番号 109番17
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 114.27平方メートル

共有者 A 持分16分の12
共有者 B 持分16分の1
共有者 C 持分16分の1
共有者 D 持分16分の1
共有者 E 持分16分の1

(占有関係用(単独))

占有者及び占有権原 (物件 1, 2 関係)

占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>		
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者 (A) <input type="checkbox"/>		
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 通路 (物件1) <input checked="" type="checkbox"/> 敷地 (物件2) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>		
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人 (<input checked="" type="checkbox"/> A (占有者)) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 (「占有関係調査票」) の要旨			
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>		
占有開始時期	平成 13 年 3 月 19 日 (物件3新築時)		
最初の契約日	(不明) 年 月 日		
契約等期間	平成 13 年 3 月 19 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし		
更新の種類	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新		
現在の期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし		
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()		
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()		
賃料・支払時期等	毎 金 0 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)		
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)		
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>		
その他			
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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 物件3の北側の各洋室にはロフトがある。
- 2 物件3占有者は、北側の公道との行き来につき、物件1及びFの所有地であるむつ市大字奥内字今泉109番12（以下「109-12」という。）を無償で利用して行き来している。
- 3 本件物件所在地は水道はなく、物件3占有者は、109-12にある井戸から井戸水を引いて生活用水として使用している事情が窺える。
- 4 物件1の北東側に接面しているむつ市大字奥内字今泉109番11は、むつ市所有の公衆用道路となっており、評価人千葉篤志の調査によるとその北側の前記同所109番5は、市道とのことである。

(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
■ A (物件3共有者)	(令和7年11月6日に聴取した。) 1 本件物件1及び2所有者Fは、私の父です。 2 Fは、現在入院加療中なので、本件調査には立ち会えません。 3 物件1は、私とFの各居宅と公道との行き来の通路として使用しています。 4 物件2は、私の居宅である物件3の敷地として使用しています。 5 物件3は、私の居宅として使用しています。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 物件1及び2について、私とFとの間に賃貸借関係はありませんし、物件3の共有者間においても賃貸借関係はありません。 7 物件3の生活用水は、井戸水を使用しており、109-12にある井戸から引いて来て使用しています(写真番号4参照)。
■ 同上	(令和7年11月12日に電話で聴取した。) 8 公図上白地となっている物件2の東側の土地(以下「白地部分」という。)は、物件1及び2を分筆する以前から、Fが自分の土地として使用していたと記憶しています。 9 私もここで20歳から28歳までの間過ごしていましたから、白地部分はFの所有地だと思っています。 10 これまで、白地部分について、自治体などから使用料等の金銭を請求されたことはありませんし、金銭のお支払いしたということもありません。 11 白地部分上にある簡易物置などは、いずれもF所有のものです。
■ 青森地方法務局	(令和7年11月12日に聴取した。) 1 不動産登記法第14条地図の白地部分を調査したところ、同部分は当局のデータによると「109-12」となっています。 2 公図上物件2とその南東側のむつ市大字奥内字今泉236番との間に109-12が存在しており、長狭物不明ではないようです。

(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、物件1及び2所有者F並びに物件3の共有者B、同C、同D、同Eらに対し、当職より10月23日付けで「現況調査期日等通知書」を送付したものの、同人らからの回答等を得ることは出来なかった。しかしながら、物件3共有者Aの陳述並びに当職及び評価人千葉篤志の調査結果等に照らし、2～6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 10月 23日 (木) : - :	債務者、所有者ら住所地	現況調査期日等通知書送付
7年 10月 23日 (木) : - :	むつ市役所	民事執行法第57条第4項請求
7年 10月 23日 (木) : - :	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 10月 30日 (木) 12:55 - 13:00	当庁執行官室	債務者兼共有者Aから占有関係等聴取(電話)
7年 11月 4日 (火) 13:40 - 13:50	物件所在地	現地確認、写真撮影、関係人から占有関係等聴取
7年 11月 6日 (木) 12:50 - 13:25	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
7年 11月 12日 (水) 9:05 - 9:15	A	白地部分について電話照会
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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 11月 12日 (水) 10 : 50 - 11 : 00	青森地方法務局	白地部分について訪問照会
7年 11月 12日 (水) 15 : 45 - 15 : 55	同上	同上、地積測量図証明書申請、同受領
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

34-3
109-13

111-7

(原簿簿種別：地上測定)

+35766.779

+35400.097

YDCC

YDCC

A35766.779 (原簿簿種別：地上測定)
 (注) 国土交通省国土情報院の公開データ(2011.par)による修正がされています。

地番区域自治
 大字奥内
 字合原
 大字奥内
 字合原

課 分	所在	〒970-0001 福島県白河市大字奥内字合原		地 番	109番16
出 力	1/1000	標 高	3.00	分類	地図(法第114条第1項)
作 成	年月日	備 考	昭和50年9月16日	補 記	事項

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。
 (青森地方法務局むつ支局管轄)
 令和7年10月23日
 青森地方法務局

請求番号：3-1
 (1/1)

公用

(10枚目)

令和7年11月12日 青森地方支務局
(青森地方支務局むつ支庁管轄)
これは図面に記載された図像を正確に証明した書面である

登記官

請求番号：7-1

0013949

地積測量図

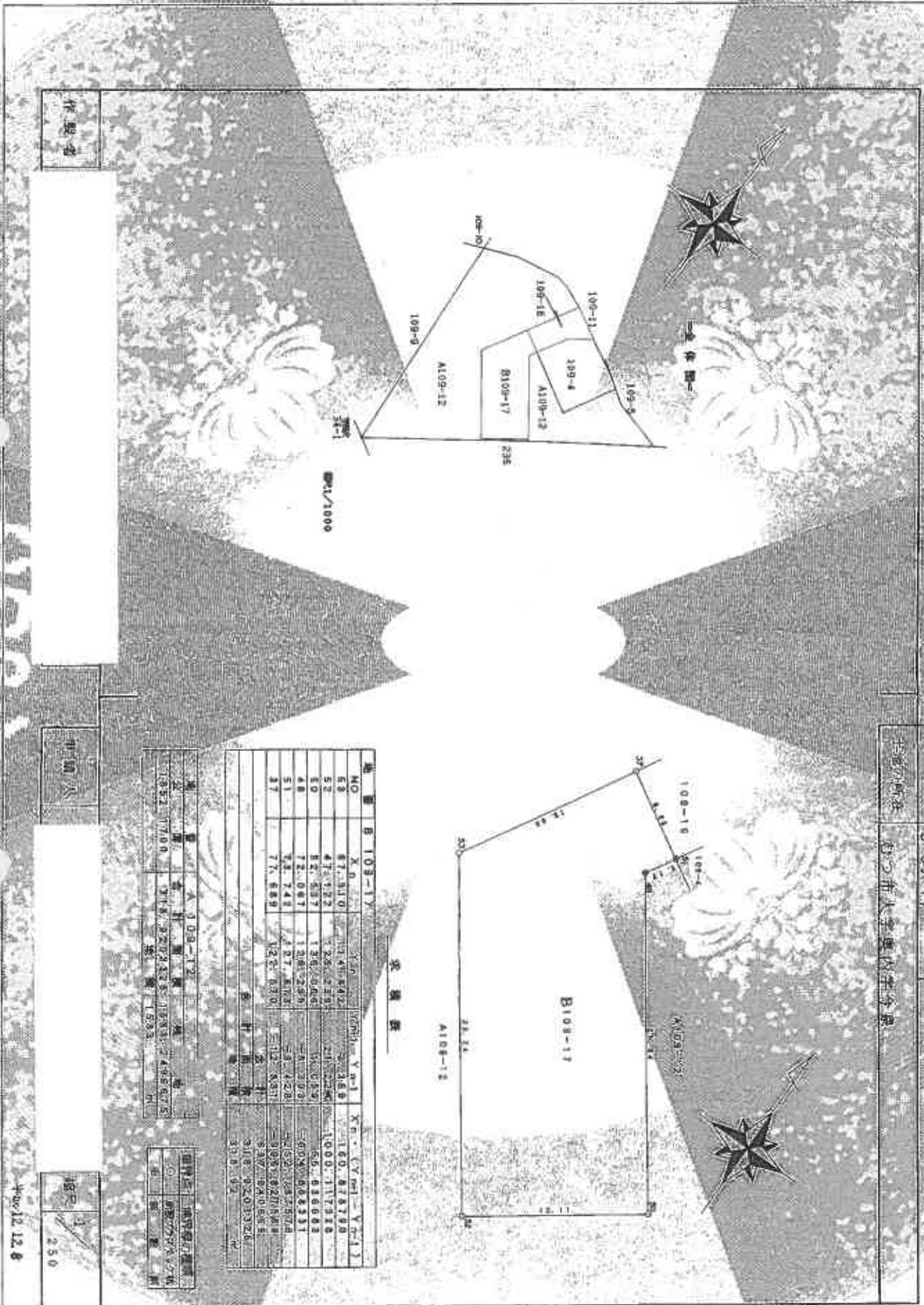
地番 109-12
109-17

地積測量図

109-12
109-17

109-12
109-17

109-12
109-17



地番 B 109-17

NO	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	X _n - (Y _{n+1} - Y _{n-1})
58	87.910	113.416	83.68	113.416	1.60
52	47.822	128.210	47.822	117.110	1.60
50	87.537	128.060	87.537	117.110	1.60
48	72.067	128.250	72.067	117.110	1.60
51	72.748	127.870	72.748	117.110	1.60
37	77.889	125.130	77.889	117.110	1.60

地番 A 109-12

NO	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	X _n - (Y _{n+1} - Y _{n-1})
10	109.2	170.0	109.2	170.0	0.0
11	109.2	170.0	109.2	170.0	0.0
12	109.2	170.0	109.2	170.0	0.0

作製者

申請人

1/250

12.12.8

A3をA4に縮小

令和7年10月23日 費部地方建設局
(管轄地方建設局より文書受取)
費部地方建設局

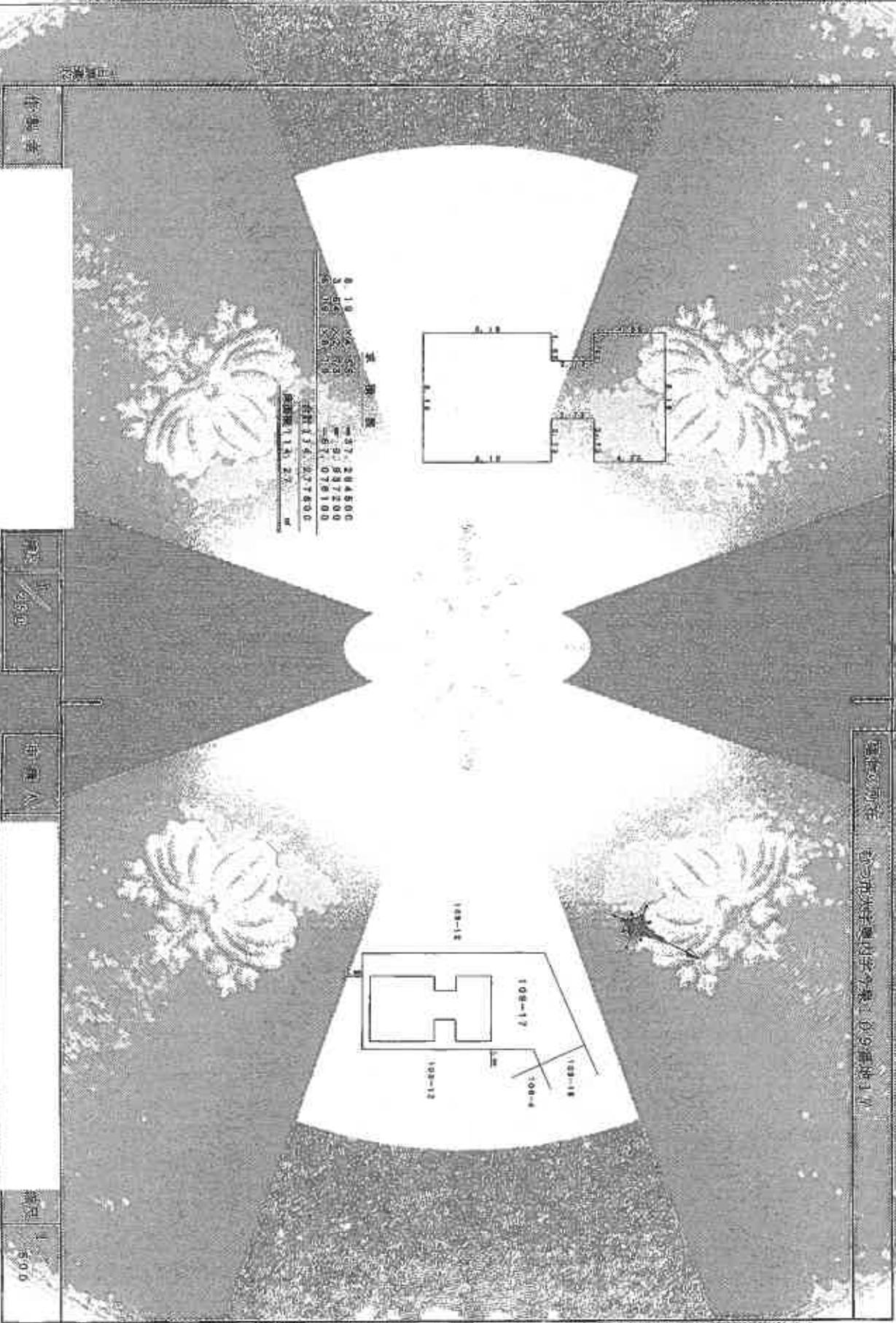
これは図面と記載された内容と異なる場合があります。

各階平面図

0924705
109-17

建物平面図
所在地 東京都中央区千代田1-6-9番地1W

建物平面図



作成者

2/25/20

作成人

縮尺

50.0

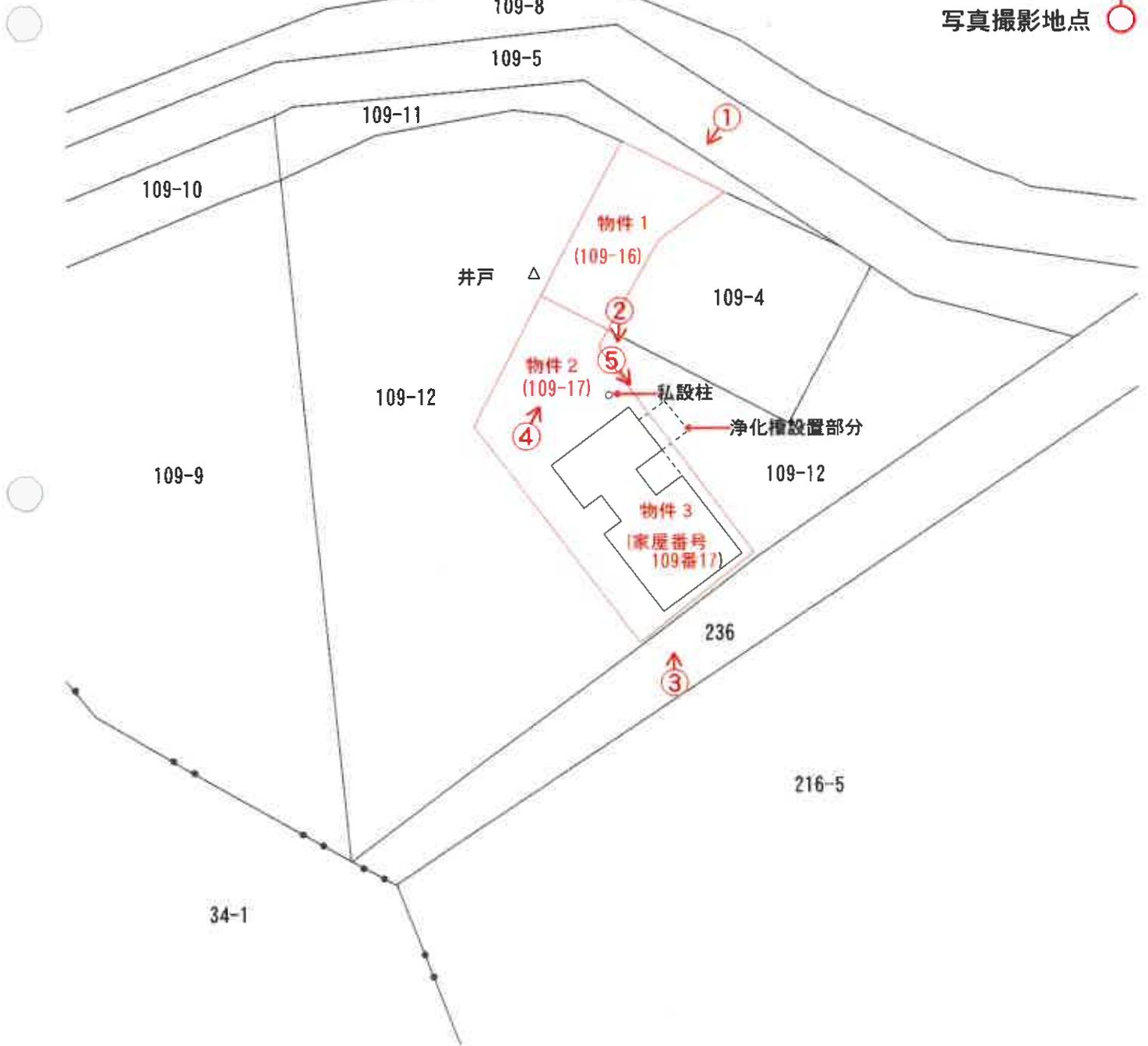
COOPY

土地建物位置関係図

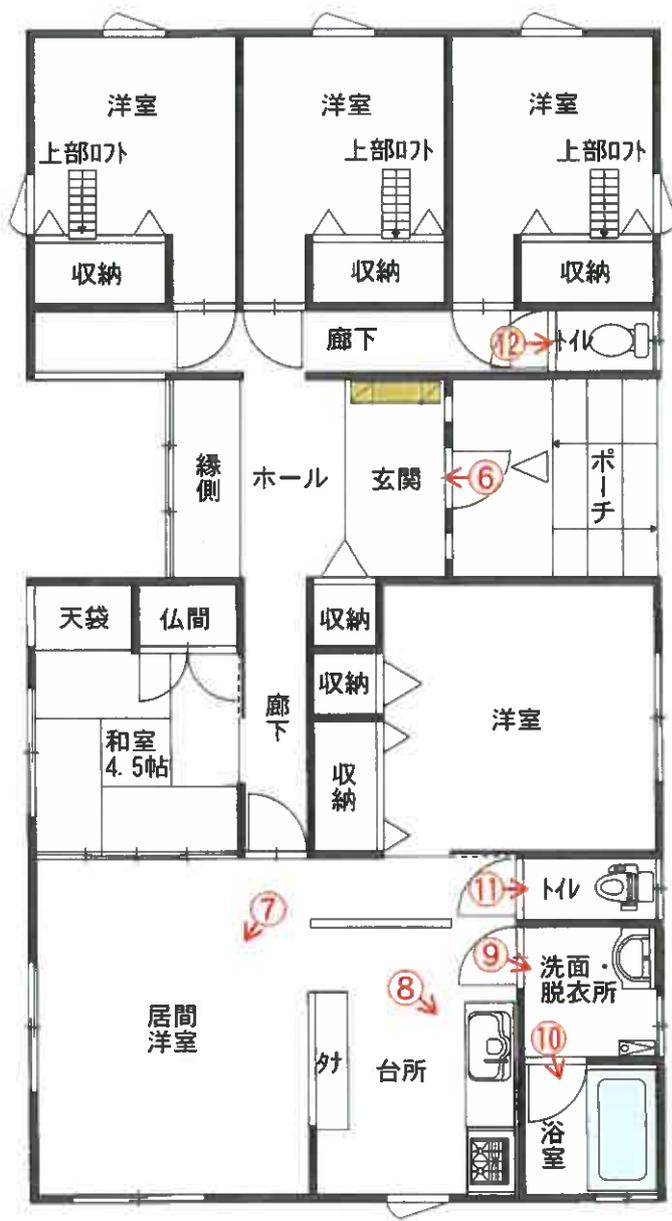


S=1/500

写真撮影地点



間取図 (物件3)



写真撮影地点 

写真番号 1



物件 1

写真番号 2



浄化槽

物件 2

物件 3

私設柱

写真番号 3



物件 2

物件 3

写真番号 4



井戸

物件 1

物件 2

写真番号 5



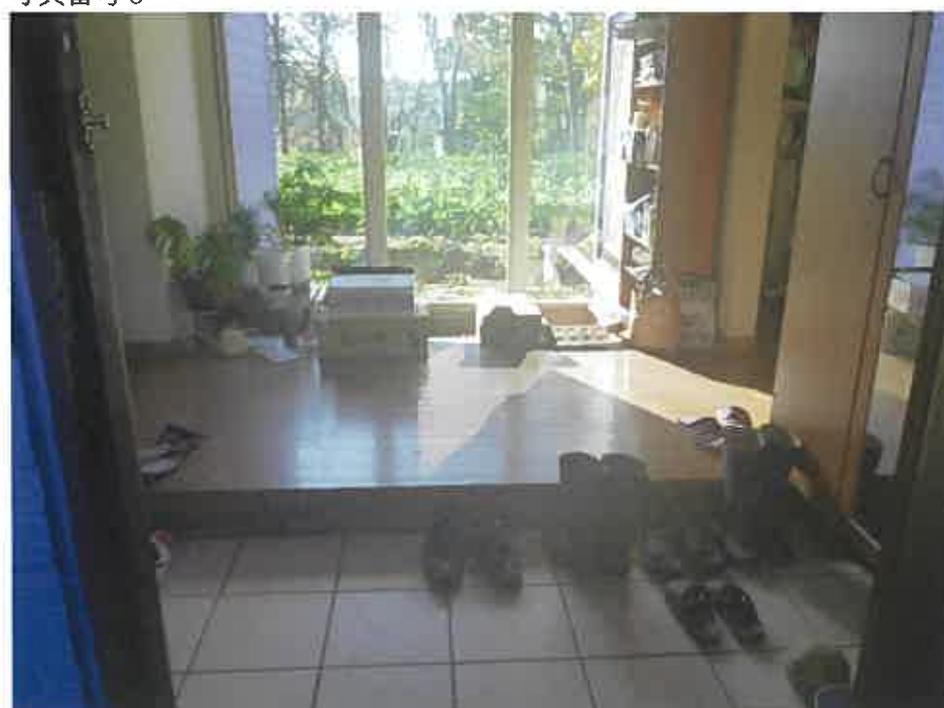
浄化槽

物件 3

物件 2

私設柱

写真番号 6



物件 3

写真番号 7



物件 3

写真番号 8



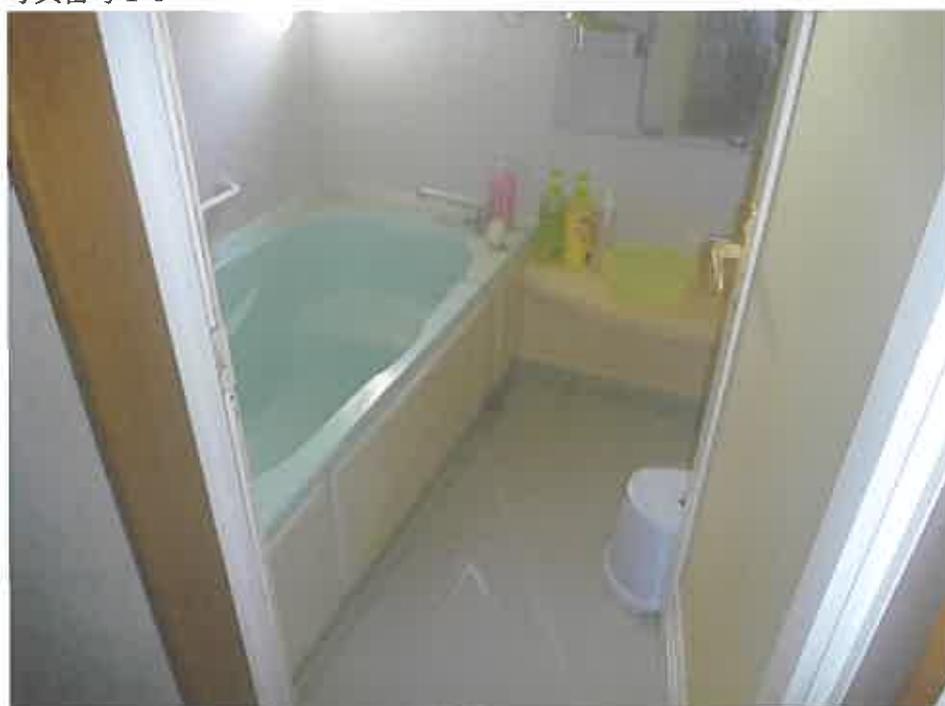
物件 3

写真番号 9



物件 3

写真番号 10



物件 3

写真番号 1 1



物件 3

写真番号 1 2



物件 3

副本

令和7年(ケ)第35号

令和7年11月6日 現地調査

令和7年11月19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 1,179,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 55,000 円
物件2 (土地)	金 156,000 円
物件3 (建物)	金 968,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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2の内訳価格は物件3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3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	むつ市大字奥内字今泉	同左
	地番	109番16	同左
	地目	宅地	同左
	地積	100.41㎡	同左
2	所在	むつ市大字奥内字今泉	同左
	地番	109番17	同左
	地目	宅地	同左
	地積	318.92㎡	同左
3	所在	むつ市大字奥内字今泉109番地17	同左
	家屋番号	109番17	同左
	種類	居宅	同左
	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	同左
	床面積	1階 114.27㎡	1階 同左
番号	特記事項		
1, 2	本物件は隣接する目的外土地の利用を前提として建物・設備が配置されているため、当該地のみを独立して利用することは困難である。		

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, 2一体地)

位置・交通	JR大湊線「近川」駅の北西方・道路距離約2.6km (附属資料「1 位置図」参照)	
付近の状況	近隣地域は住宅が点在する国道背後の住宅地域である。 道路は、幅員6m程度の舗装市道が標準的である。 土地の利用状態は、画地規模300㎡前後の一般住宅が標準的。 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 無指定 指定 70% 指定 200% なし 特定用途制限地域(自然環境共生地区)
画地条件	地積：419.33㎡ (登記地積合計) 形状：不整形 間口：約9.5m 奥行：約43m 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：北東 幅員：約6.0m 舗装：あり 種別：市道(第二石蔵平2号線) ※特記事項参照 建築基準法上：第42条1項1号	
土地の利用状況等	1. 土地所有者及びその他の者(債務者・物件3共有者のひとり)が物件1を公道に至る通路として占有使用している。その他の者の占有権原は親子間の使用借権と認められる。 2. その他の者(同上)が物件2土地上に物件3の建物を共有し、その敷地として占有使用している。占有権原は物件1と同じ。	
供給処理施設	上水道：なし ※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, 2一体地の続き)

特 記 事 項	<ol style="list-style-type: none">1. 北東側の公衆用道路のうち、109番5は私人(第三者名義)の所有地となっているが、当該地を含めて市道認定されている。2. 法第14条第1項地図では、物件2(109番17)の南東端が236番と接し、その東側部分は白地として表示されている。一方、地積測量図では両者の間に僅かな隙間が描かれ、その白地部分には109番12の地番が付されている。執行官が法務局で確認したところ、地積測量図が正確であるとの回答を得たため、配置図は地積測量図に基づいて作製した。3. 隣接する目的外土地(109番12および109番4)は、物件1, 2と同一人の所有地である。109番12の東側部分は公道に至る通路として利用されているほか、物件3に設置された浄化槽の一部が同地に越境している。また、物件3の建物は物件2上に建ち切りとなっているため、少なくとも109番12を利用できなければ、物件3建物の実質的な利用は困難である。4. 前面道路には上水道本管が布設されておらず、生活用水は109番12の西側にある井戸を利用している。現在は親族間であるため支障なく使用されているが、本物件を第三者が取得した場合には、当該井戸からの給水が継続される保証はなく、供給が停止される可能性を否定できない。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況等(物件3)

区 分	主である建物 家屋番号 109番17
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：平成13年3月19日 (登記記載) 経過年数：約25年 経済的残存耐用年数：約5年
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, クッションフロア外 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： 114.27 m ² 延： 114.27 m ²
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	建物共有者のひとりが本建物を「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. 北側の洋室にロフトがそれぞれ設置されている(床面積不算入)。 3. おおむね経年相応と認められる。

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, 2)

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	3,000	0.72	100.41	(1-0.40)	130,000
2	3,000	0.72	318.92	(1-0.40)	413,000

(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：目的物件に類似する地価公示標準地及び地価調査基準地の設定がないため、周辺の取引事例等を参考として上記のとおり求めた。

イ 個別格差：-28%

内訳
(相乗積)

- ・画地条件 -28% 形状-15%, 奥行長大-15%(相乗積)
- ・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 $0.72 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 0.72$

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3)

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
3	165,000	114.27	0.12	2,263,000

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
3	25	5	0.40	0.03	0.12

※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
2	413,000	1.00	0.10	使用借権	41,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲 : 物件2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	130,000			(1-0.40)	(1-0.30)	55,000
2	413,000	- 41,000		(1-0.40)	(1-0.30)	156,000
3	2,263,000	+ 41,000		(1-0.40)	(1-0.30)	968,000
一括価格(合計)						1,179,000

- 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を考慮するとともに、目的物件が有する個別的要因を十分踏まえたところ、需要者が極めて少ない地域性に加え、本件土地はその利用形態上、買受人がごく限定された範囲に限られる可能性が高いなど、市場性が相当に劣ると判断される。このため、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 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	地積測量図写		… 2 葉
4	建物図面・各階平面図写		… 1 葉
5	配 置 図		… 1 葉
6	建 物 間 取 図		… 1 葉

27

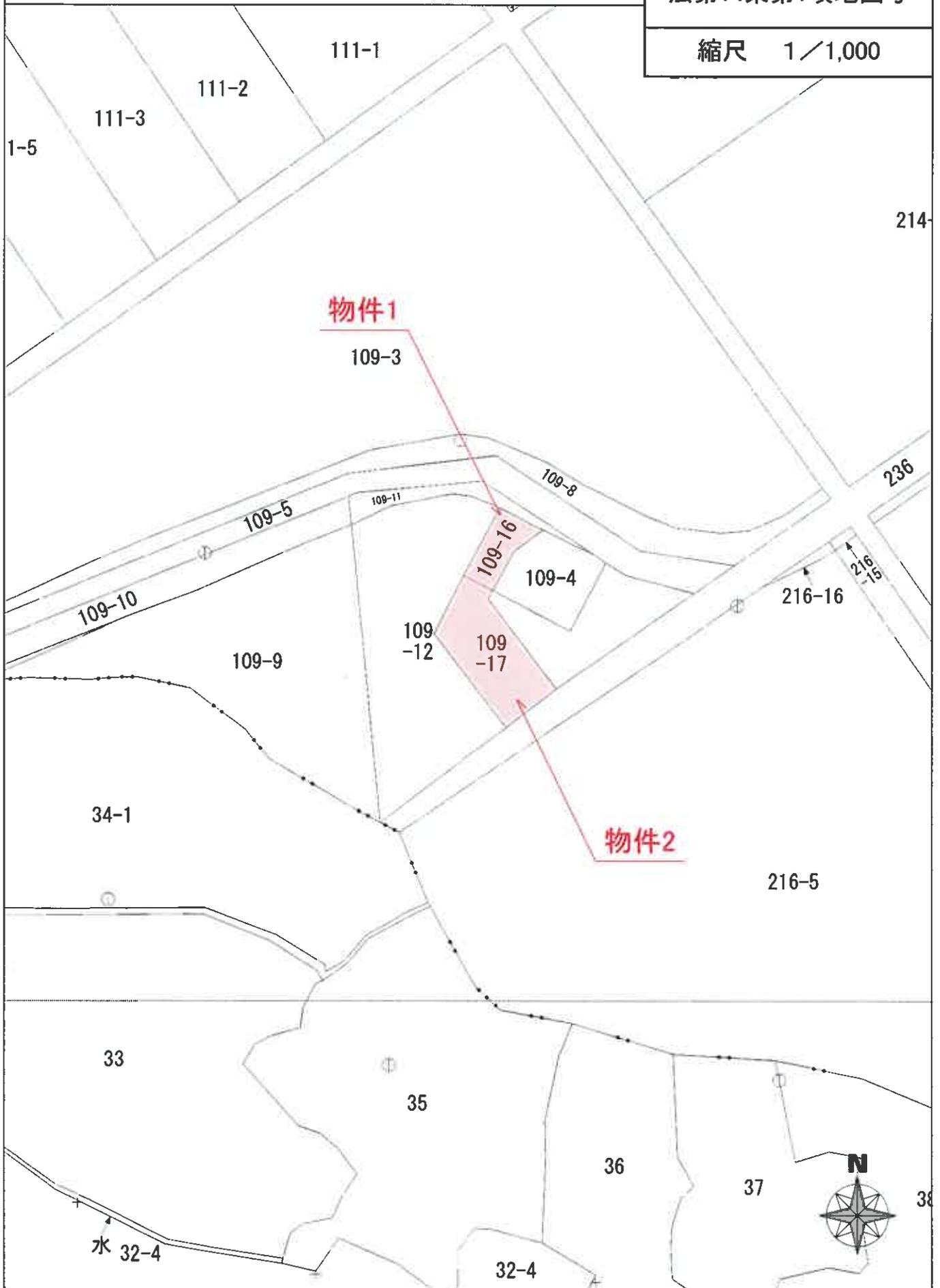
ハ 109-13
ニ 109-6

所在:むつ市大字奥内字今泉 本 29

附属資料 2

法第14条第1項地図写

縮尺 1/1,000

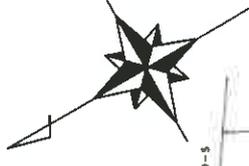


附属資料 3-1

109-4
0013948
地積測量図写

地番 B109-16
109-4

土地の所在 むつ市大字奥内字今泉



物件1



境界点	境界線の種類
○	新設アラスチック杭
⊕	新設 鐵 釘

求積表

地番	X n	Y n	Y n+1 - Y n-1	X n+1 - X n-1	(Y n+1 - Y n-1) X n
109-16	80.482	133.206	11.573	931.418186	
46	83.445	139.246	0.056	4.672920	
47	88.268	133.262	-7.022	-619.817896	
35	89.082	132.224	-10.392	-925.740144	
36	77.689	122.870	4.551	-353.562639	
37	73.742	127.673	10.336	762.197312	
51			合計	-200.832261	
			合計面積	100.4161305	
			面積	100.41	

地番	A 109-4
公積	合計面積 259.7088695
360.1250	面積 259.70

(長縮納)

申請人

縮尺 1/250

(平成2年12月5日作製)

作製者

附属資料 4

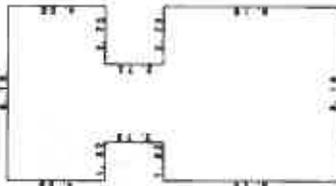
登記年月日：平成13年3月22日

0224705
 家屋番号 109-17
 建物の所在 むつ市大字奥内字今泉109番地17

建物各階平面図

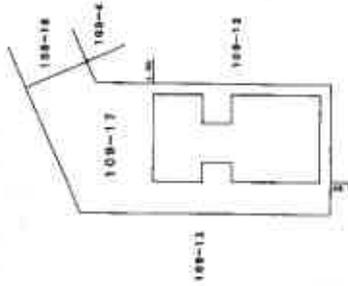
各階平面図

物件3



床面積表

8.18	×	6.43	=	37.264500
3.46	×	5.73	=	6.037200
8.18	×	6.13	=	67.076100
合計				114.277800
床面積				114.27 ㎡



(北側面)

申請人 [Redacted]

1/250 縮尺

1/500 縮尺

作成者 [Redacted]

2023年3月19日(作業日)

(印刷単位)

資料12-3-52

附属資料 5

配置図

縮尺 1/500

所在:むつ市大字奥内字今泉



附属資料 6

建物間取図

縮尺 1/100

物件3

