

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月21日

青森地方裁判所第2民事部

裁判所書記官 岸 禎 尚

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 6月 9日 午前 8時30分から 令和 8年 6月16日 午後 5時00分まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 8年 6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 8年 7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 8年 6月19日 午前 8時30分から 令和 8年 6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 8年 5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 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 青森県むつ市大字田名部字品ノ木 |
| | 地 番 | 34番51 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 532.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 青森県むつ市大字田名部字品ノ木 |
| | 地 番 | 34番52 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 560.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 青森県むつ市大字田名部字品ノ木 |
| | 地 番 | 34番53 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 592.00平方メートル |
| 4 | 所 在 | 青森県むつ市大字田名部字品ノ木34番地53 |
| | 家屋 番号 | 34番53 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 177.21平方メートル 2階 163.13平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 居宅・共同住宅 |
| | 床 面 積 | 1階 177.21平方メートル |

物 件 目 録

2階 約166.44平方メートル

(附属建物)

| | |
|-------|----------------------------------|
| 符 号 | 1 |
| 種 類 | 物置 |
| 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| 床 面 積 | 1階 34.78平方メートル 2階 34.78平方メートル |

(現況)

| | |
|-------|------------------------|
| 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| 符 号 | 2 |
| 種 類 | ポンプ室 |
| 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| 床 面 積 | 2.32平方メートル |

(現況)

| | |
|-----|-------------|
| 構 造 | 木造ビニール板葺平家建 |
|-----|-------------|



物 件 明 細 書

令和 8年 4月10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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

1階B号室をBが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

その余の部分を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 | 青森県むつ市大字田名部字品ノ木 |
| | 地 番 | 34番51 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 532.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 青森県むつ市大字田名部字品ノ木 |
| | 地 番 | 34番52 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 560.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 青森県むつ市大字田名部字品ノ木 |
| | 地 番 | 34番53 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 592.00平方メートル |
| 4 | 所 在 | 青森県むつ市大字田名部字品ノ木34番地53 |
| | 家屋 番号 | 34番53 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 177.21平方メートル 2階 163.13平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 居宅・共同住宅 |
| | 床 面 積 | 1階 177.21平方メートル |



物 件 目 録

2階約166.44平方メートル

(附属建物)

| | |
|-------|----------------------------------|
| 符 号 | 1 |
| 種 類 | 物置 |
| 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| 床 面 積 | 1階 34.78平方メートル 2階 34.78平方メートル |

(現況)

| | |
|-----|------------------------|
| 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
|-----|------------------------|

| | |
|-------|----------------|
| 符 号 | 2 |
| 種 類 | ポンプ室 |
| 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| 床 面 積 | 2.32平方メートル |

(現況)

| | |
|-----|-------------|
| 構 造 | 木造ビニール板葺平家建 |
|-----|-------------|



令和 8年(ケ)第 4号
令和 8年 2月 9日受理
令和 8年 3月 11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 | 青森県むつ市大字田名部字品ノ木 |
| | 地 番 | 34番51 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 532.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 青森県むつ市大字田名部字品ノ木 |
| | 地 番 | 34番52 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 560.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 青森県むつ市大字田名部字品ノ木 |
| | 地 番 | 34番53 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 592.00平方メートル |
| 4 | 所 在 | 青森県むつ市大字田名部字品ノ木34番地53 |
| | 家屋 番号 | 34番53 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 177.21平方メートル 2階 163.13平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |



22

物 件 目 録

| | |
|-------|----------------------------------|
| 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| 床 面 積 | 1階 34.78平方メートル 2階 34.78平方メートル |
| 符 号 | 2 |
| 種 類 | ポンプ室 |
| 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| 床 面 積 | 2.32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1～3 |
| 現況地目 | ■宅地(物件1～3) □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 □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 | 各土地とも南側で等高に国道敷に接しているが、物件4建物附属建物符号1及びカーポート敷地部分以北はそれより約2.5メートル低位である。物件1土地ではこの段差部分が北向きの緩やかな坂となっている。 |
| 建 物 | 物件4 |
| 種類、構造及び床面積の概略 | ■公簿上の記載と次の点が異なる ■主たる建物 ■種類：居宅・共同住宅 ■床面積：2階 約166.44平方メートル(吹抜部分の減少による) ■附属建物符号1 ■構造：木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ■附属建物符号2 ■構造：木造ビニール板葺平家建 |
| 物件目録にない附属建物 | ■ない □ある |
| 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それぞれ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 | 2階部分で犬を1匹飼育している 1階部分では敷地内の井戸水を生活に使用しているとのこと |
| 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

| 占有者及び占有権原 (物件4関係) | | |
|---|---|--|
| 占有範囲 | <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階B号室 | |
| 占有者 | <input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B | |
| 占有状況 | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> | |
| ■関係人(■B(占有者) ■A(所有者))の陳述/□提示文書()の要旨 | | |
| 占有権原 | <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> | |
| 占有開始時期 | 令和 4年10月 中旬頃 | |
| 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 <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし | |
| 更新の種別 | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新 | |
| 現在の契約等期間 | 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 | 毎月 金3万円 (毎月5日限り 前月分支払) <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 (□敷金 円 □保証金 円) | |
| 特約等 | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/> | |
| その他 | <input type="checkbox"/> 頭契約 | |
| 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

| 関係人の陳述等 | |
|-------------------|--|
| 陳述者 (当事者等との関係) | 陳述内容等 |
| A (債務者兼所有者) | 1 物件4建物に家族で居住している。 2 同建物の1階部分は共同住宅となっている。共同住宅4戸のうちB号室にだけ賃借人が居住している。賃貸借契約書は作成していない。 (陳述した賃貸借契約の内容は3枚目記載のとおり) 3 同建物2階部分で犬を1匹飼育している。 4 同建物1階の共同住宅部分では、敷地内の井戸の水を生活に使用している。 5 本件土地上に設置しているカーポートも私の所有である。 |
| B (占有者) | 1 令和4年10月中旬から物件4建物B号室に居住している。 2 (陳述した賃貸借契約の内容は3枚目記載のとおり) |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 関係人の陳述及び現況にてらし、2及び3枚目記載のとおりと認める。
- 2 カーポートは本件土地に定着している。土地の付合物として本競売目的物と認める。

(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

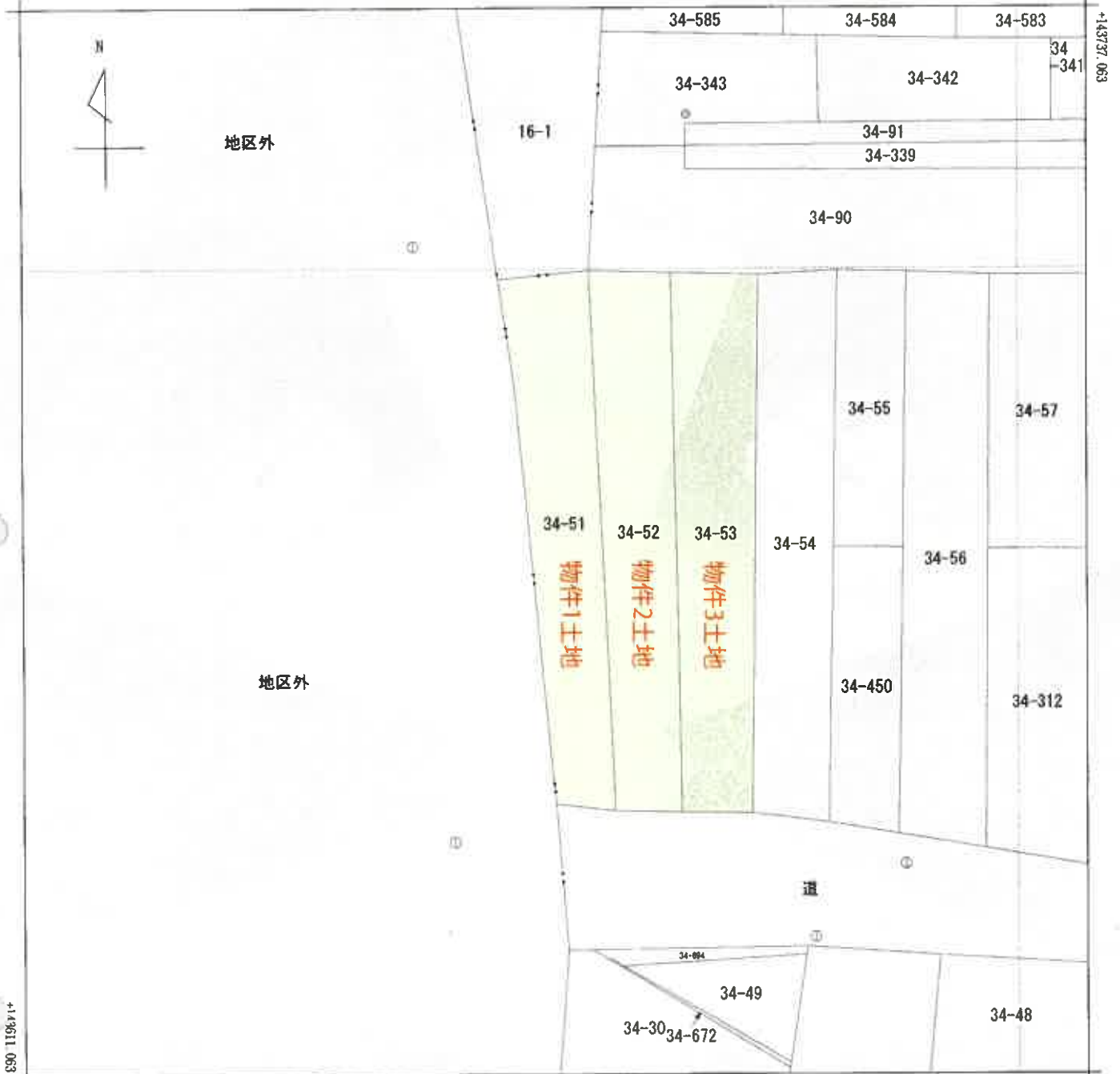
| 調査の日時 | 調査の場所等 | 調査の方法等 |
|---|---------|------------------------|
| 8年 3月 9日 (月) 14:00- : | 青森地方法務局 | 土地建物登記事項証明書等受領 |
| 8年 3月 6日 (金) 10:20-12:10 | 物件所在地 | 立入のため臨場/関係人と面談/概測/写真撮影 |
| 年 月 日 () : - : | | |
| 年 月 日 () : - : | | |
| 年 月 日 () : - : | | |
| 年 月 日 () : - : | | |
| 年 月 日 () : - : | | |
| 年 月 日 () : - : | | |
| 年 月 日 () : - : | | |
| (特記事項) <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。 <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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/> | | |

(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

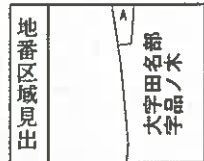
(座標値種別 図上測定)

+32910.886



+32785.886 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



A 大字田名部
字下川

| | | | | | | | | | | |
|-------|-------|--------------|----|-------------------|---------------|------------|--------------|------|----|-----|
| 請求分 | 所在 | むつ市大字田名部字品ノ木 | | | | 地番 | 34番51 | | | |
| 出力尺 | 1/500 | 精度区 | 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) | 平成9年12月10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8年3月9日

青森地方法務局

登記官

請求番号：6-1

(1/1)

この証明書に記載されている内容は、令和7年(2025年)青森県東方沖の地震発生以前に作成された地図又は地図に準ずる図面に基づくものである。

公用

(7 枚目)

登記年月日：平成28年8月8日

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。
(青森地方法務局むつ支局管轄)
令和8年3月9日 青森地方法務局 登記官

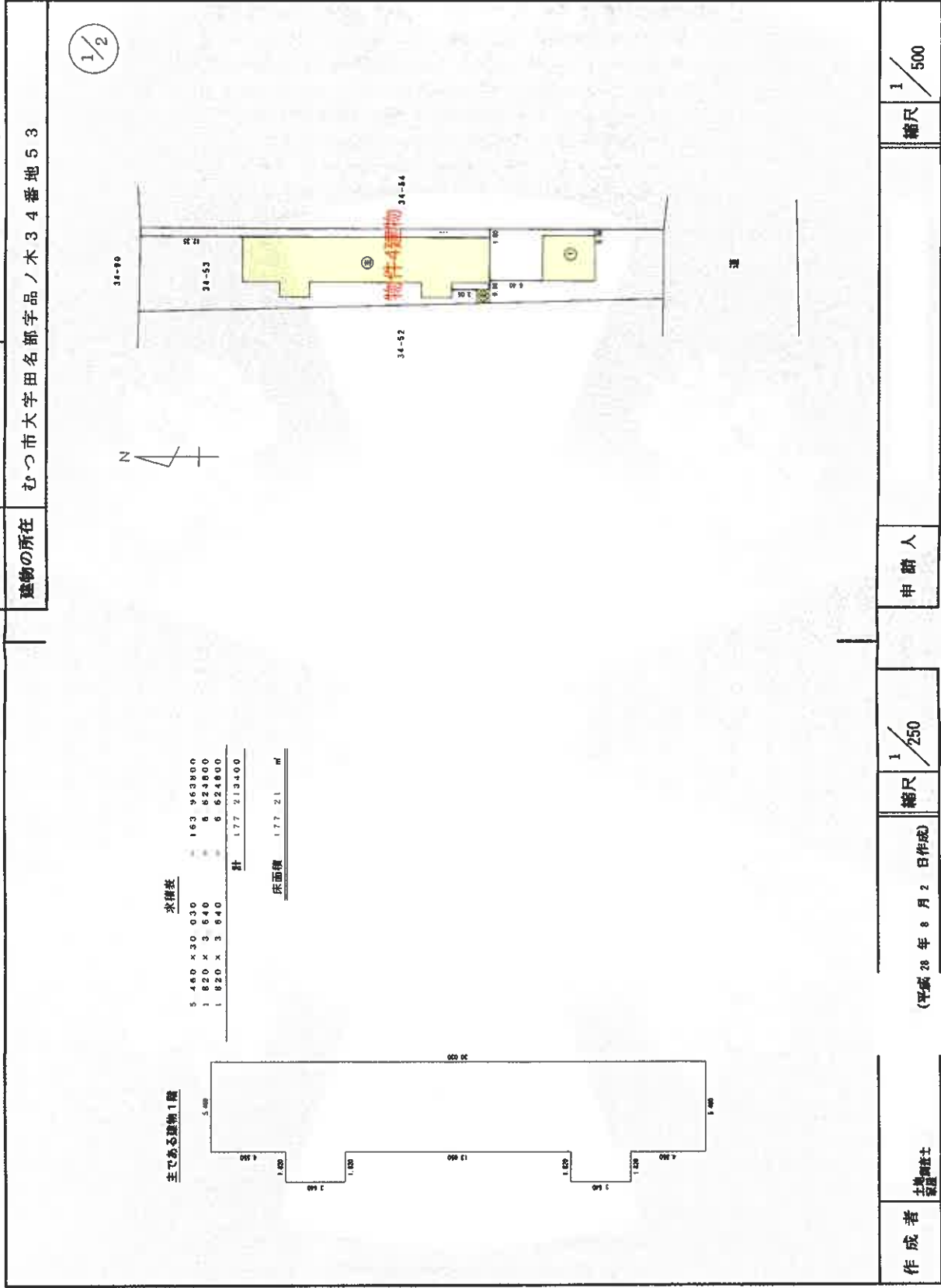
登記官

(8 枚目)

建物図面 各階平面図

家屋番号 34-53
 建物の所在 むつ市大字田名部字品ノ木34番地53

各階平面図



A3をA4に縮小

登記年月日：平成28年8月8日

公用

令和8年3月9日

青森地方務局

登記官

(9 枚目)

建物図面

各階平面図

家屋番号 34-53

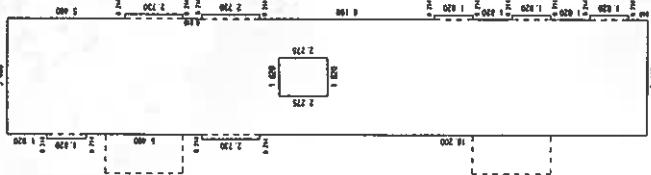
建物の所在 むつ市大字田名部字品ノ木34番地53

主である建物2階

2/2

| 求積表 | |
|----------------|--------------|
| 5.480 x 30.030 | = 163.963800 |
| 0.214 x 1.820 | = 0.389480 |
| 0.214 x 2.730 | = 0.584220 |
| 0.214 x 2.730 | = 0.584220 |
| 0.214 x 2.730 | = 0.584220 |
| 0.214 x 1.820 | = 0.389480 |
| 0.214 x 1.820 | = 0.389480 |
| 1.820 x 2.275 | = 4.140000 |
| 計 | 183.133860 |

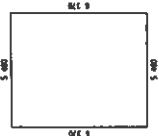
床面積 183.13 m²



求積表
5.480 x 6.370 = 34.780200

床面積 34.78 m²

附属建物(符号1)2階



求積表
1.550 x 1.500 = 2.325000

床面積 2.32 m²

附属建物(符号2)1階



附属建物(符号1)1階



求積表
5.480 x 6.370 = 34.780200

床面積 34.78 m²

(日課第1)

作成者 士務局

(平成28年8月2日作成)

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)

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。

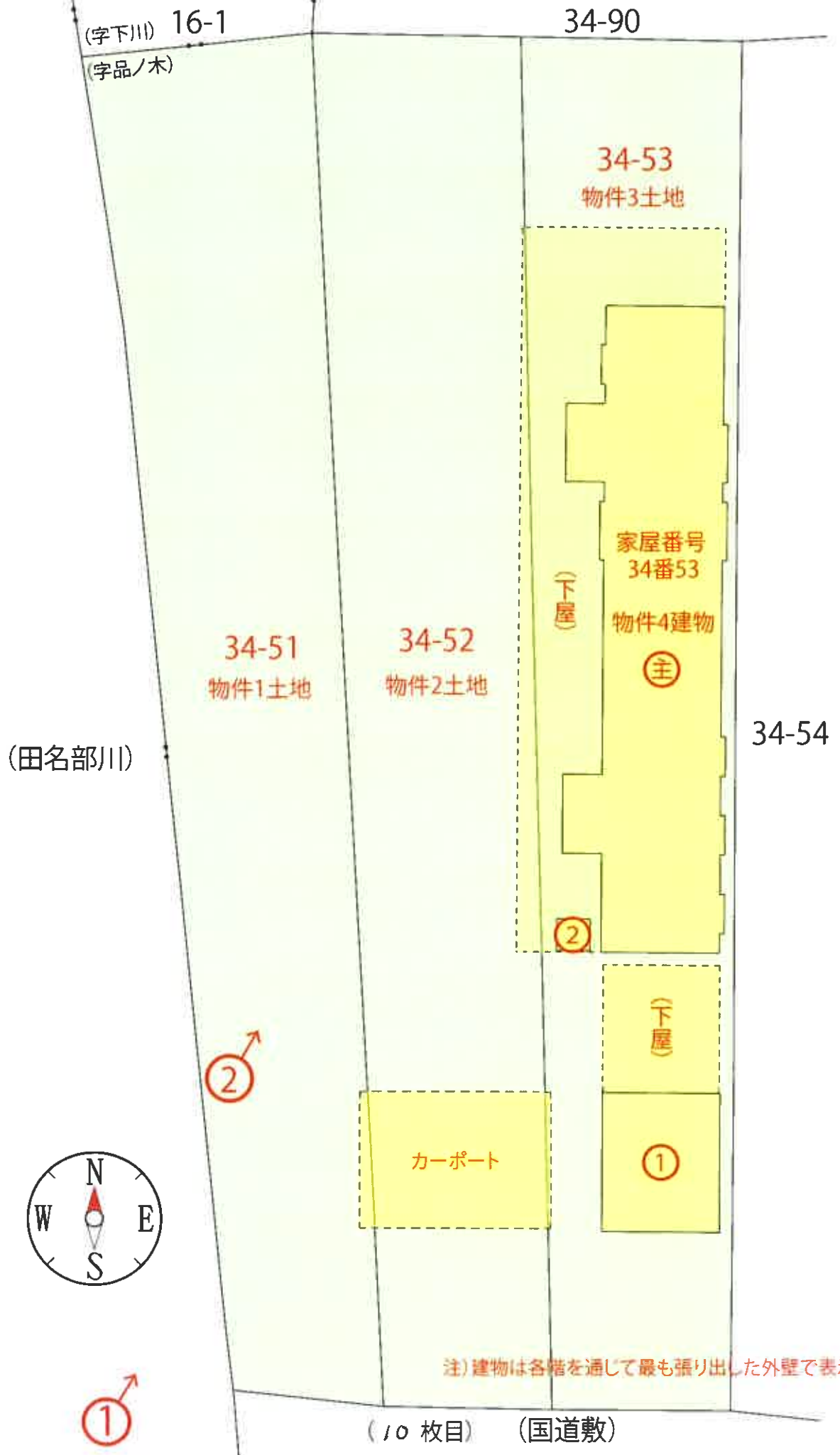
(青森地方務局むつ支局管轄)

請求番号：6-4

(2/2)

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図(S=1/250)



建物間取図 (縮尺：1/100)

【主たる建物】

1階



2階



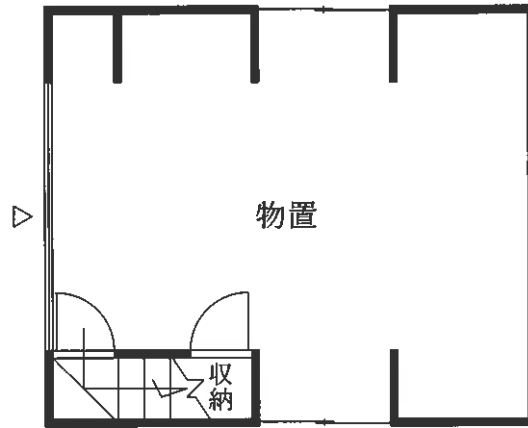
A3をA4に縮小

建物間取図 (縮尺: 1/100)

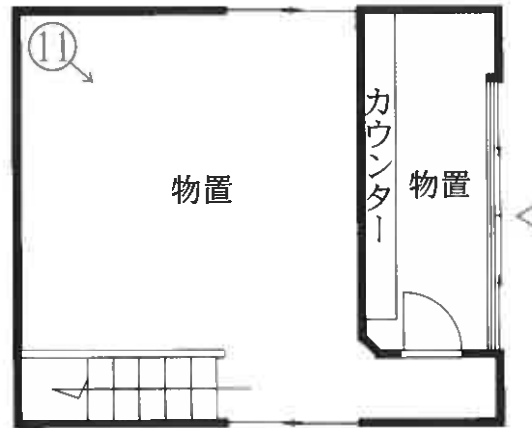
【附属建物】

【符号 1】

1 階



2 階



【符号 2】



写真番号 1

物件4建物(主)

附属建物(符号1)



物件1~3土地

写真番号 2

物件4建物(主)

附属建物符号2

附属建物符号1



物件1~3土地

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



令和8年（ケ）第4号
令和8年03月06日現地調査
令和8年03月13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15,456,000円 | |
| 内訳価格 | |
| 物件1(土地) | 金2,624,000円 |
| 物件2(土地) | 金2,762,000円 |
| 物件3(土地) | 金1,898,000円 |
| 物件4(建物) | 金8,172,000円 |

- 1 一括評価は、物件1～4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3の土地の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4の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 | むつ市大字田名部字品ノ木 34番51 宅地 532.00㎡ | 同左 同左 同左 同左 |
| 2 | 所在地 地目 地積 | むつ市大字田名部字品ノ木 34番52 宅地 560.00㎡ | 同左 同左 同左 同左 |
| 3 | 所在地 地目 地積 | むつ市大字田名部字品ノ木 34番53 宅地 592.00㎡ | 同左 同左 同左 同左 |
| 4 | 所在 家屋番号 種類 構造 床面積 符号 種類 構造 床面積 符号 種類 構造 床面積 | <p>【主である建物】</p> むつ市大字田名部字品ノ木 34番地53 34番53 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 177.21㎡ 2階 163.13㎡ <p>【附属建物】</p> 1 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 34.78㎡ 2階 34.78㎡ 2 ポンプ室 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 平家建 1階 2.32㎡ | 同左 同左 居宅・共同住宅 同左 同左 約166.44㎡ 同左 同左 木・鉄筋コンクリート 造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 同左 同左 同左 同左 木造ビニール板葺 平家建 同左 |

第4 目的物件の位置・環境等

○ 物件1～3（一体利用地）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3.6km (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、むつ市東方郊外、一般住宅の中に事業所等が見られる国道沿いの地域である。 土地利用状況は、画地規模200～1,000㎡程度の敷地に戸建住宅等が標準的で、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 用途地域指定なし 指定 70% 指定 200% 指定なし 立地適正化計画(居住誘導区域外) 特定用途制限地域(自然環境共生地区) |
| 画地条件 (規模、形状等) | 規模 形状 間口×奥行 | 1,684.00㎡ (公簿面積) 略長方形 約23m × 約63.5m |
| 接面道路の状況 | 南側で有効幅員約9mの舗装国道(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 | |
| 土地利用状況等 | 土地所有者が所有権に基づき、一体で物件4の敷地として使用占有している。また敷地中央及び南東側に下屋が、敷地南側にカーポートが設置されている。 (附属資料「3 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 なし | |
| 特記事項 | 洪水想定浸水区域(浸水深0.5m～3.0m未満) 津波想定浸水区域(浸水深0.5m～3.0m未満) 家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流・河岸浸食) 敷地南側で国道にほぼ等高に接しているが、物件4・附属建物符号1及びカーポート敷地部分以北は接道部分より約2.5m低くなっており、物件1土地ではこの段差部分が北向きの緩やかな坂となっている。 敷地北側の一部に建物の基礎が残置されているが、所有者の聴取によると建物を建てようと基礎を設置したが、中断したとのことである。 敷地南側に設置されたカーポートについて、本件土地に定着しており、土地の付合物として本競売目的物と認められる。 | |

○ 物件4-1 (建物) の概況及び利用状況等

| | |
|-----------------------------|--|
| 区 分 | 主である建物 家屋番号 34番53 |
| 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13年3月6日新築 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 着色亜鉛鋼板立平葺(無落雪工法)外 外 壁 サイディング 内 壁 ビニールクロス貼外 天 井 石膏ボード張、ビニールクロス貼外 床 フローリング、カーペット外 設 備 電気、給排水、衛生(浄化槽式)、空調、給湯。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 177.21㎡ 2階 166.44㎡ 延床面積 343.65㎡ 増改築 登記上、平成27年12月25日種類変更、増築となっているが、増築箇所等は不明であり、2階吹抜部分の減少により登記床面積と異なる。 |
| 現況用途等 | 現況用途 居宅・共同住宅 間取り (附属資料「4 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 | Bが1階B号室を建物の賃借権(特記事項参照)に基づき、居宅として使用占有し、その他の部分を建物所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 | 【建物の賃借権】 占有開始時期：令和4年10月中旬頃 最初の契約等：期間の定めなし 貸 主：建物所有者 借 主：B 賃料・支払時期等：毎月30,000円(毎月5日限り前月分支払) 敷金・保証金：ない 上記賃貸借契約について賃貸借契約書は作成していないとのことである。 抵当権設定後に締結された建物の賃借権であり賃借人は対抗力を有しない。 2階部分で犬を1匹飼育している。 所有者の陳述によると、1階部分では敷地内の井戸水を生活に使用しているとのことである。 |

○ 物件4-2（建物）の概況及び利用状況等

| 区 分 | 附属建物 符号 | 1 |
|-----------------------------|--|--|
| 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12年1月7日新築 |
| | 経過年数 | 約26年 |
| | 経済的残存耐用年数 | 約4年 |
| 仕 様 | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造 |
| | 屋 根 | 着色亜鉛鉄板立平葺(無落雪工法) |
| | 外 壁 | サイディング |
| | 内 壁 | ペイント塗、ビニールクロス貼外 |
| | 天 井 | ペイント塗、石膏ボード張外 |
| | 床 | コンクリート叩き、プラスチックタイル外 |
| | 設 備 | 電気、電動シャッター。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 | 34.78㎡ |
| | 2階 | 34.78㎡ |
| | 延床面積 | 69.56㎡ |
| | 増改築 | なし |
| 現況用途等 | 現況用途 | 物置 |
| | 間取り | (附属資料「4 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 | 建物所有者が所有権に基づき、物置として使用占有している。 | |
| 特記事項 | 2階出入口部分が南側国道と等高となっており、1階出入口部分は物件4・主である建物敷地部分と等高となっている。 | |

○ 物件4-3(建物)の概況及び利用状況等

| | | | |
|-----------------------------|--------------------------------|--|---|
| 区 分 | 附属建物 | 符号 | 2 |
| 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27年12月25日新築 | |
| | 経過年数 | 約10年 | |
| | 経済的残存耐用年数 | 約13年 | |
| 仕 様 | 構 造 | 木造 | |
| | 屋 根 | 波型ポリカーボネート板 | |
| | 外 壁 | サイディング | |
| | 内 壁 | アラワシ | |
| | 天 井 | アラワシ | |
| | 床 | 板敷外 | |
| | 設 備 | 電気。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 | 2.32㎡ | |
| | 増改築 | なし | |
| 現況用途等 | 現況用途 | ポンプ室 | |
| | 間取り | (附属資料「4 建物間取図」参照) | |
| 品 等 | 下位 | | |
| 保守管理の状態 | 普通 | | |
| 建物の利用状況 | 建物所有者が所有権に基づき、ポンプ室として使用占有している。 | | |
| 特記事項 | 特になし | | |

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3（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/m ²) ア | 個別 格差 イ | 地積 (m ²) ウ | 建付減価 エ | 建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ |
|----------|------------------------------------|---------------|------------------------------|-----------|---------------------------|
| 1 | 12,200 | 0.77 | 532.00 | (1-0.25) | 3,748,000 |
| 2 | 12,200 | 0.77 | 560.00 | (1-0.25) | 3,945,000 |
| 3 | 12,200 | 0.77 | 592.00 | (1-0.25) | 4,171,000 |

〔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/m ² | 100.0 | 100 | 100 | ≒ 12,200 円/m ² |
| × | 100.0 | 104 | 110 | |

| 項目 | 物件1～3 | 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/m ² | |
| 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 | 110% | 相乗積による。 |
| 街路条件 | ▲8%（幅員等） | 格差率については、1%未満の数値を四捨五入。 |
| 環境条件 | +20%（周辺状況等） | |

イ、個別的格差率

| 項目 | 物件1～3 | 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 | 77% (方位+4%、カーポート+5%、規模▲20%、奥行通減▲12%) | |
| 個別的格差率 | 77% | |

ウ、地積：登記数量

エ、建付減価：▲25%（建物と敷地との適応の状態等を考慮した。）

② 物件4（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/m ²) ア | 現況延床面積 (m ²) イ | 現価率 ウ | 建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ |
|----------|-----------------------------------|----------------------------------|----------|-------------------------|
| 4-1 | 175,000 | 343.65 | 0.15 | 9,021,000 |
| 4-2 | 145,000 | 69.56 | 0.11 | 1,109,000 |
| 4-3 | 91,000 | 2.32 | 0.40 | 84,000 |
| 合 計 | | | | 10,214,000 |

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 |
|----------|------|---------------|----------------------|------|------|
| 4-1 | 25 | 5 | 0.20 | 0.03 | 0.15 |
| 4-2 | 26 | 4 | 0.30 | 0.03 | 0.11 |
| 4-3 | 10 | 13 | 0.30 | 0.03 | 0.40 |

$$\text{※現価率} = \{ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} / (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数})) \} \times (1 - \text{観察減価率})$$

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 |
|----------|-------------------|----------------------|---------------|----------------------------|
| 3・4 | 4,171,000 | 1.00 | 0.35 法定地上権 | 1,460,000 |

イ、土地利用権等の及ぶ範囲： 物件4の土地利用権等の及ぶ範囲は、物件3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35%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 | 3,748,000 | 0 | | (1-0.00) | (1-0.30) | 2,624,000 |
| 2 | 3,945,000 | 0 | | (1-0.00) | (1-0.30) | 2,762,000 |
| 3 | 4,171,000 | -1,460,000 | | (1-0.00) | (1-0.30) | 1,898,000 |
| 4 | 10,214,000 | +1,460,000 | (1-0.00) | (1-0.00) | (1-0.30) | 8,172,000 |
| 一括価格（合計） | | | | | | 15,456,000 |

ウ、占有減価修正： 特になし （対抗力を有しない賃借人あり）

エ、市場性修正： 特になし

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 法第14条第1項地図写 1葉
- 3 建 物 配 置 図 1葉
- 4 建 物 間 取 図 2葉

以 上

附属資料

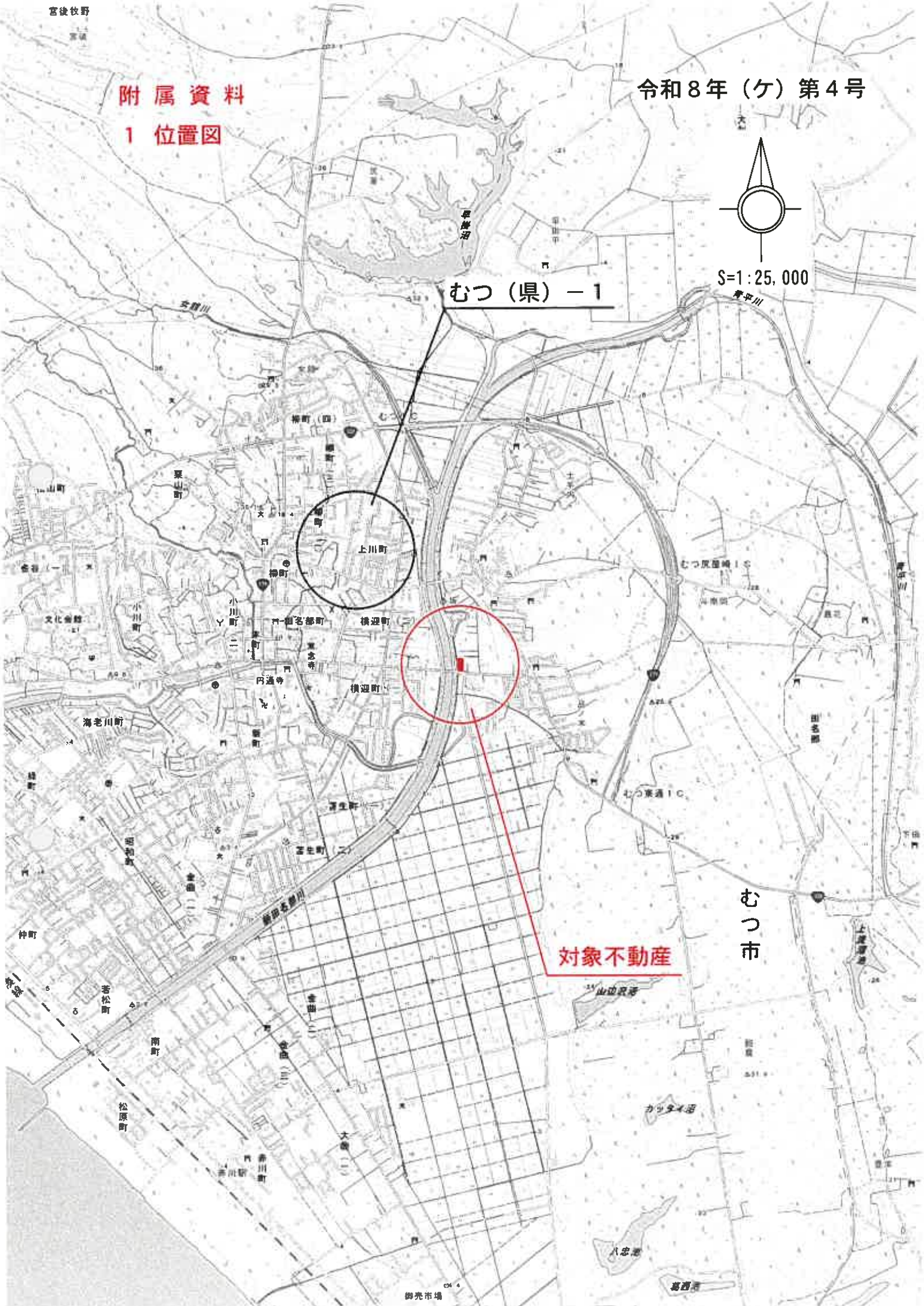
1 位置図

令和8年(ケ)第4号



S=1:25,000

むつ(県) - 1



上川町



対象不動産

むつ市

附属資料

令和8年(ケ)第4号

2 法第14条第1項地図写

所在 むつ市大字田名部字品ノ木



地区外

16-1

34-585

34-584

34-583

34-343

S=1:500

34-342

34-91

34-339

34-90

34-55

34-57

34-51
物件1

34-52
物件2

34-53
物件3

34-54

34-56

地区外

34-450

34-31

道

34-694

34-49

34-30
34-672

34-48

附属資料
3 建物配置図

令和8年(ケ)第4号



地区外

16-1

34-585

34-584

34-583

34-343

S=1:500

34-342

34-91

34-339

34-90

物件4・主である建物

(物件3)

下屋

34-55

34-57

34-51
(物件1)

34-52
(物件2)

34-53

34-54

34-56

物件4・附属建物符号2

下屋

34-450

34-31

地区外

カーポート

物件4・附属建物符号1

道

34-694

34-49

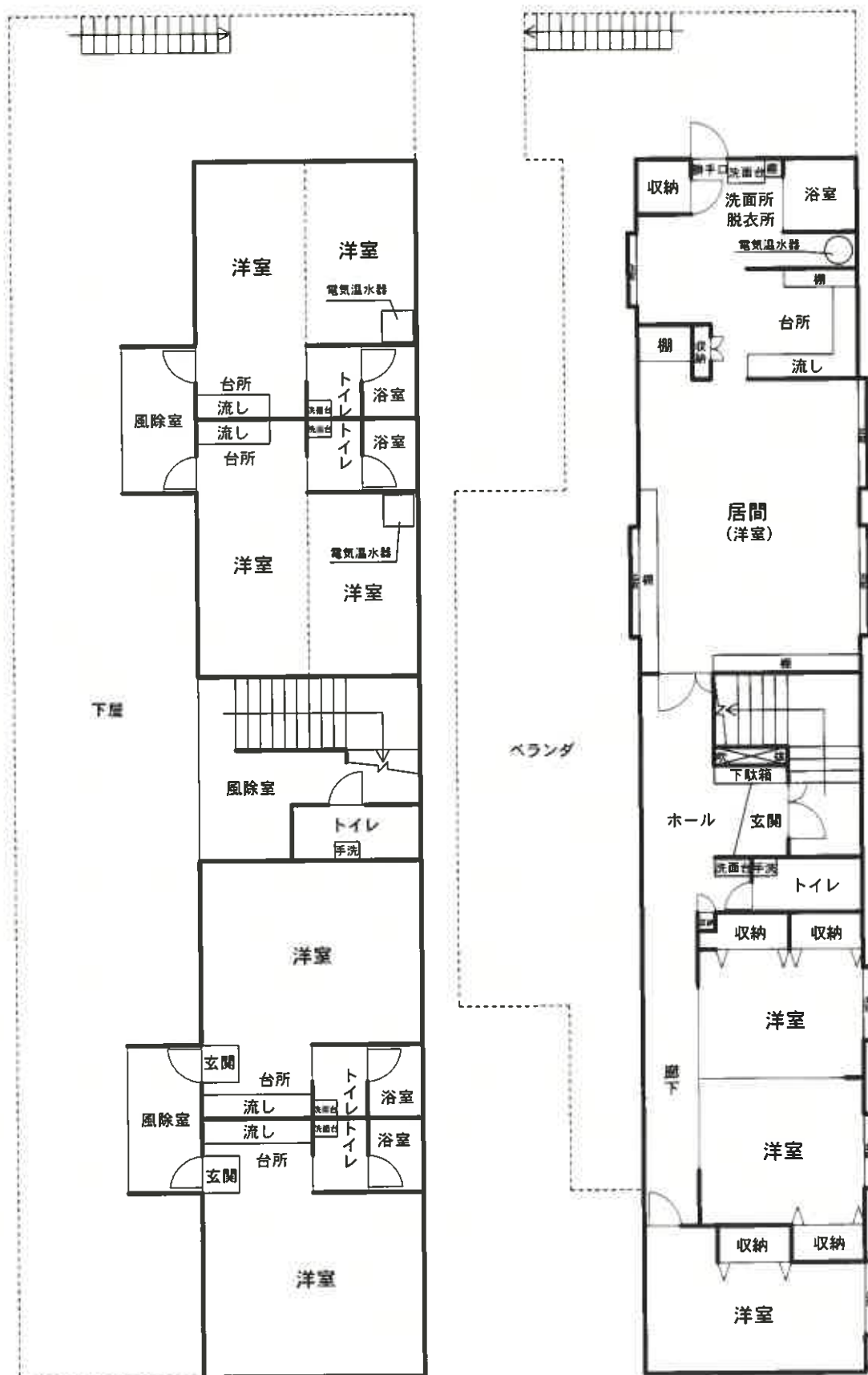
34-48

34-30 34-672

1階

物件4・主である建物

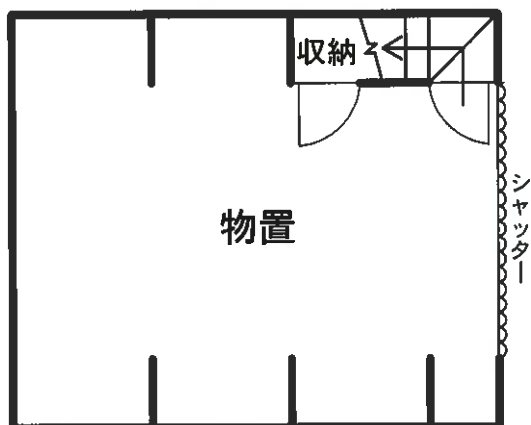
2階



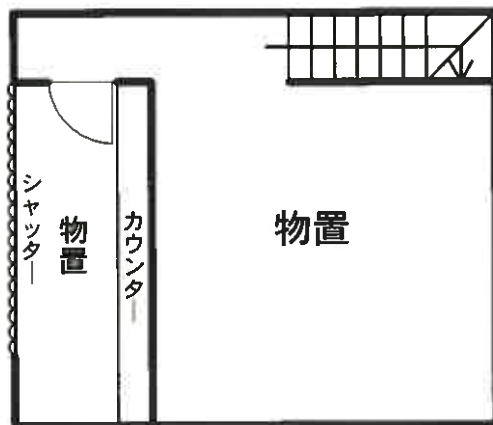
4 建物間取図(その2)

物件4・附属建物符号1

1階



2階



物件4・附属建物符号2

