

注 意

- 本件物件3～5の所有者については、現況調査報告書上で「共有者（A、B、C、D）」と記載されていますが、上記現況調査実施後に、同人らから「（共有者への代位登記前の）亡所有者相続財産」に変更されました。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 16 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 8 月 10 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 8 月 17 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 8 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 8 年 9 月 9 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 8 月 21 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 8 月 21 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 7 月 16 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）
3～5	3,749,000 2,999,200	一括	749,800	82,358	12,717
3	1,361,000				
4	586,000				
5	1,802,000				

物 件 目 録

- 3 所 在 青森県むつ市横迎町一丁目
地 番 5 7 4 番 1
地 目 宅地
地 積 4 3 8 . 0 0 平方メートル
- 4 所 在 青森県むつ市横迎町一丁目 5 7 4 番地 1
家屋 番号 5 7 4 番 1
種 類 居宅・倉庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 1 0 5 . 9 9 平方メートル
2 階 1 0 5 . 9 9 平方メートル
(現況)
種 類 倉庫
- 5 所 在 青森県むつ市横迎町一丁目 5 7 4 番地 1
家屋 番号 5 7 4 番 1 の 2
種 類 事務所
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 3 9 . 6 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 3月 26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3～5】

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3～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4, 5】

債務者が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号3】

本件土地に売却対象外のごみ集積場（町内会所有）及び簡易トイレ（債務者所有）が存する。同人らの占有権限は使用借権と認められる。

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

- 3 所 在 青森県むつ市横迎町一丁目
地 番 5 7 4 番 1
地 目 宅地
地 積 4 3 8 . 0 0 平方メートル
- 4 所 在 青森県むつ市横迎町一丁目 5 7 4 番地 1
家屋 番号 5 7 4 番 1
種 類 居宅・倉庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 1 0 5 . 9 9 平方メートル
2 階 1 0 5 . 9 9 平方メートル
(現況)
種 類 倉庫
- 5 所 在 青森県むつ市横迎町一丁目 5 7 4 番地 1
家屋 番号 5 7 4 番 1 の 2
種 類 事務所
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 3 9 . 6 0 平方メートル



令和 7 年（ケ）第 3 号
令和 7 年 8 月 6 日 受理
令和 7 年 9 月 4 日 提出
（評価人 工藤 美佐緒）

現況調査報告書

（物件 3 ～ 5）

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

3 所 在 青森県むつ市横迎町一丁目

地 番 5 7 4 番 1

地 目 宅地

地 積 4 3 8 . 0 0 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

共有者 D 持分 4 分の 1

4 所 在 青森県むつ市横迎町一丁目 5 7 4 番地 1

家屋 番号 5 7 4 番 1

種 類 居宅・倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 1 0 5 . 9 9 平方メートル

2 階 1 0 5 . 9 9 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

共有者 D 持分 4 分の 1

5 所 在 青森県むつ市横迎町一丁目 5 7 4 番地 1

家屋 番号 5 7 4 番 1 の 2

種 類 事務所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 3 9 . 6 0 平方メートル

物 件 目 録

共有者	A	持分 4 分の 1
共有者	B	持分 4 分の 1
共有者	C	持分 4 分の 1
共有者	D	持分 4 分の 1

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	むつ市横迎町一丁目19番10号		
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	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者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 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が異なる (☒ 主である建物 ☐ 附属建物) ☒ 種類 : 倉庫 ☐ 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 (破産管財人) 上記の者が本建物を 倉庫 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	むつ市横迎町一丁目19番10号		
土地	物件		
現況地目	☐ 宅地（物件） ☐ 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 ☐ その他の者 上記の者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 5		
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が異なる（ ☐ 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（破産管財人） 上記の者が本建物を 事務所 として使用し、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

(占有関係用(単独))

占有者及び占有権原 (物件 4 関係)

占有範囲	☒ 全部 ☐		
占有者	☒ 債務者(破産管財人) ☐		
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☒ 倉庫 ☐		
関係人 (☒ G (破産会社代表者) の陳述 / ☐ 提示文書 (「占有関係調査票」) の要旨			
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐		
占有開始時期	令和 1 年 5 月 15 日 (会社設立時)		
最初の契約日	(不明) 年 月 日		
契約等期間	令和 1 年 5 月 15 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	令和 年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
契約等貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()		
当事者借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()		
賃料・支払時期等	毎 金 0 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)		
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特約等	☐ 譲渡・転賃を認める ☐		
その他			
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

(占有関係用(単独))

占有者及び占有権原 (物件 5 関係)

占有範囲	☒ 全部 ☐		
占有者	☒ 債務者(破産管財人)		
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
☒ 関係人 (☒ G (破産会社代表者) の陳述 / ☐ 提示文書 (「占有関係調査票」) の要旨			
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐		
占有開始時期	令和 1 年 5 月 15 日		
最初の契約日	(不明) 年 月 日		
契約等	期間	令和 1 年 5 月 15 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種類	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎 金	0 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特約等	☐ 譲渡・転賃を認める ☐		
その他			
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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 本物件の北側に接面しているむつ市横迎町一丁目574番3（以下「574-3」という。）は、青森県所有の田（現況：公衆用道路）となっている。
- 2 物件3の北西側の電柱がある（写真番号2、4参照）。
- 3 物件3の南東側に簡易トイレ及び町内会のごみ集積所がある（写真番号5、6参照）。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ F (株家守破産管財人)	(令和7年8月6日に電話で聴取した。) 1 本物件つき、株式会社家守（以下「破産会社」という。）と共有者らとの間に賃貸借関係はありません。 2 8月25日の現況調査には、破産会社代表者を立ち合わせます。
■ 某 男 (近隣住人)	(令和7年8月25日に聴取した。) 1 私は、以前ここの町内会の副会長をしていた者です。 2 物件3の北東側のごみ集積所は、町内会が破産会社の代表者Hの承諾を得て置かせて頂いているものです。 3 ごみ集積所については、口約束で無償無期限で使用させてもらっています。
■ G (破産会社代表者)	1 物件4及び5は、破産会社の倉庫等として使用していました。 2 破産会社とも代表者のHとの間には、賃貸借関係はなかったものと思います。 3 物件4の南東側の1階の入口及び2階への入口並びに2階の2か所のトイレは、いずれも現在使用できません。
■ 同上	(令和7年9月3日に電話で聴取した。) 4 南東側の簡易トイレは、三、四年前ころ破産会社が設置したものです。 5 破産会社が事業をやめたのは、一、二年前ころと記憶しています。 6 物件5内の物を片付けたのは、令和7年6月か7月ころのことと記憶しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

執 行 官 の 意 見

- 本件については、当職及び評価人工藤美佐緒の調査結果並びに関係人の陳述等に照らし、2～7枚目のとおりであるとする。

なお、南東側の簡易トイレ及びごみ集積所は、土地との定着状況及び構造等に照らし、いずれも本件競売対象外の目的外工作物と認定した。

(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 8 月 6 日 (水) : - :	破産管財人事務所	現況調査期日等通知書及び占有関係照会書送付
7 年 8 月 6 日 (水) : - :	債務者兼共有者ら住所地	現況調査期日等通知書送付
7 年 8 月 6 日 (水) : - :	むつ市役所	民事執行法第 57 条第 4 項請求
7 年 8 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
7 年 8 月 6 日 (水) 13 : 50 - 13 : 55	当庁執行官室	破産管財人から占有関係等聴取 (電話)
7 年 8 月 8 日 (金) 16 : 30 - 16 : 35	同上	C から占有関係等聴取 (電話)
7 年 8 月 8 日 (金) 16 : 35 - 16 : 40	同上	破産会社代表者 G から占有関係等聴取 (電話)

(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 7 年 8 月 25 日
目的物件 2 は不在で施錠されていたので、立会人むつ市職員 I 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

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
7 年 8 月 12 日 (火) 12 : 15 - 12 : 30 12 : 35 - 12 : 45	物件 1, 2 所在地→物件 3～5 所在地	現地確認、写真撮影、簡易計測
7 年 8 月 12 日 (火) 16 : 15 - 16 : 20	当庁執行官室	D から占有関係等聴取 (電話)
7 年 8 月 13 日 (水) : - :	むつ市役所	民事執行法第 7 条請求
7 年 8 月 13 日 (水) 16 : 00 - 16 : 05	当庁執行官室	A から占有関係等聴取 (電話)
7 年 8 月 25 日 (月) 10 : 40 - 11 : 15 11 : 30 - 12 : 20	物件 1, 2 所在地→物件 3～5 所在地	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 9 月 2 日 (火) 14 : 20 - 14 : 25	むつ市役所	住居表示について電話照会
7 年 9 月 3 日 (水) 13 : 30 - 13 : 35	当庁執行官室	破産会社代表者から占有関係等聴取 (電話)
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

1 534-4 2 559-5 3 574-3 4 575-3 5 576-3 6 579-2
 7 534-4 8 559-5 9 574-3 10 575-3 11 576-3 12 579-2

N



水



(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			むつ市横須賀町一丁目		地 番	574番1		
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					備 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。

(青森地方法務局むつ支局管轄)

令和7年8月6日

青森地方法務局

登記官

請求番号: 10-4

(1/2)

11枚印

公用

581-2
709
540-4
718
559-15
559-8
512
道水

COPY

COPY

登記年月日 平成28年10月28日

各階平面図

建物図面 各階平面図

図面番号	574番1
建築物の所在	むつ市磯辺町一丁目574番地1



床面積 105.99 ㎡

床面積 105.99 ㎡

縮尺 1/500

縮尺 1/500

申請人

作成者

（日本土地建物株式会社（有限会社））

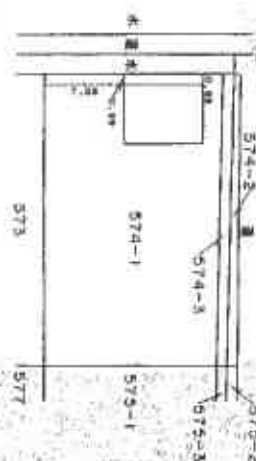
第 7 卷第 1 期

陳維明、陳維明

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(資料地方生活局ひぐさ部資料)

面圖
剖面圖
階平面圖
建各

家屋番号	574番の2	各階平面図
建物の所在	じつ市瀬田町一丁目574番地1	



求積	
7.320	59,601,200

未面議 39.60



(五) 第四版

作者

《日本土地家屋調査士会連合会用語》

商

2160

牛膝

部

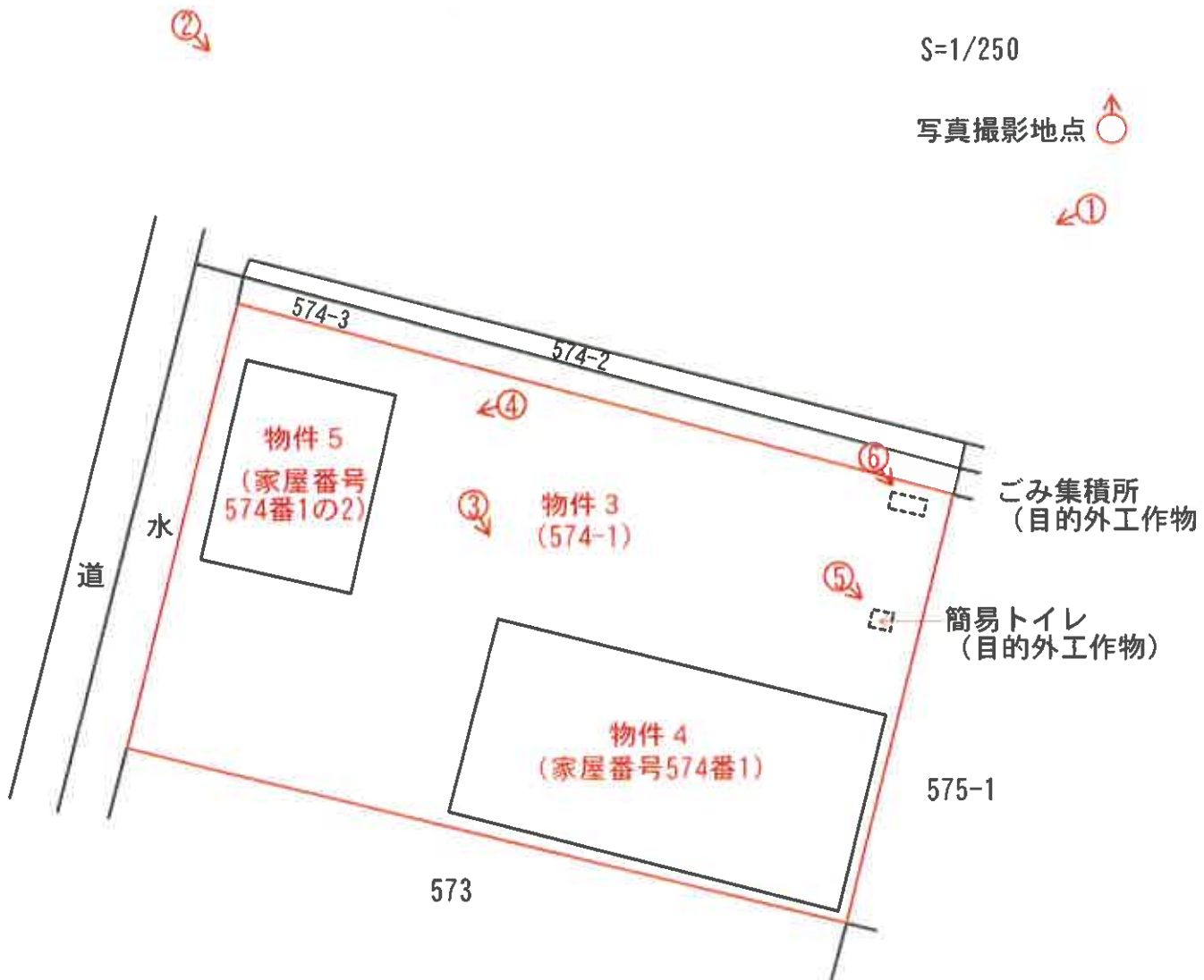
7/500

土地建物位置関係図

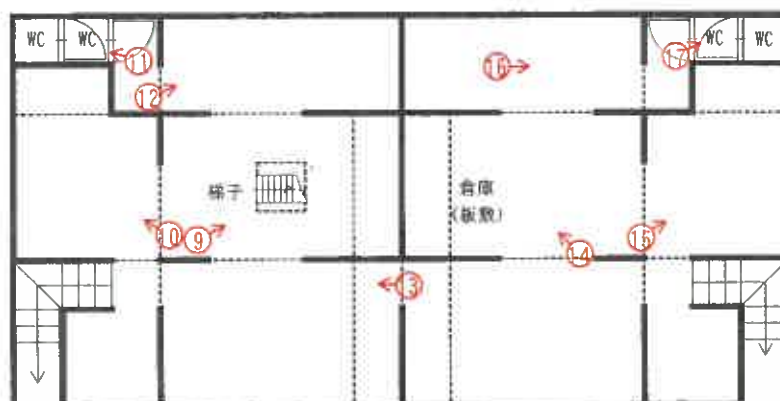


S=1/250

写真撮影地点 



写真摄影地点



(15 枚目)



写真番号 1



ごみ集積所
(目的外工作物)

物件 3

物件 4

物件 5

写真番号 2



物件 3

物件 4

物件 5

電柱

写真番号 3



簡易トイレ (目的外工作物)

物件 4

物件 3

写真番号 4



物件 3

物件 5

電柱

写真番号 5



簡易トイレ (目的外工作物)

物件 4

写真番号 6



ごみ集積所 (目的外工作物)

物件 3
簡易トイレ (目的外工作物)

写真番号 7



物件 4

写真番号 8



物件 4

写真番号 9



物件 4

写真番号 10



物件 4

写真番号 1 1



物件 4

写真番号 1 2



物件 4

写真番号 1 3



物件 4

写真番号 1 4



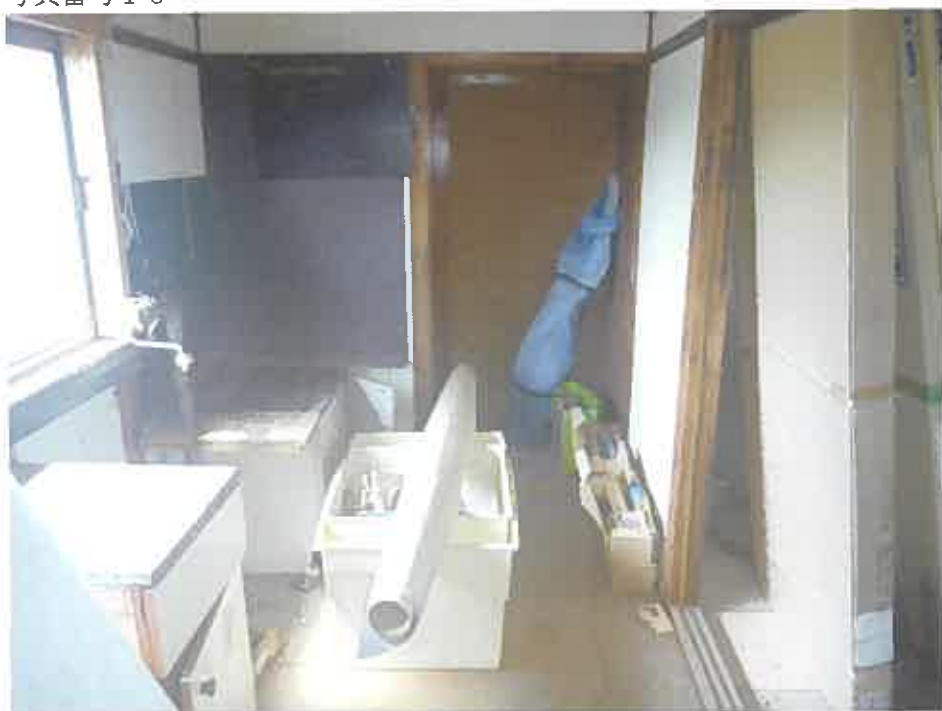
物件 4

写真番号 1 5



物件 4

写真番号 1 6



物件 4

写真番号 17



物件 4

写真番号 18



物件 5

写真番号 19



物件 5

写真番号 20



物件 5

令和 7 年（ケ）第 3 号

令和 7 年 8 月 25 日 現地調査

令和 7 年 9 月 12 日 評 価

青森地方裁判所第 2 民事部 御中

評 価 書

（物件 3 ～ 5 ）

評価人 不動産鑑定士

工 藤 美 佐 綱 印

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 6,248,000 円	
内 訳 価 格	
物件3(土地)	金 2,268,000 円
物件4(建物)	金 977,000 円
物件5(建物)	金 3,003,000 円

- 1 一括価格は、物件 3～5 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 の内訳価格は、物件 4, 5 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, 5 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
3	所 在 地 番 地 目 地 積	むつ市横迎町一丁目 574 番 1 宅地 438.00 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	むつ市横迎町一丁目 574 番地 1 574 番 1 居宅・倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 1 階 105.99 m ² 2 階 105.99 m ²	同 左 同 左 倉 庫 同 左 同 左 同 左
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	むつ市横迎町一丁目 574 番地 1 574 番 1 の 2 事務所 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 39.60 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左 同 左

第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等 (物件 3)

位 置 ・ 交 通	J R 大湊線「下北」駅の北東方約 3.4 k m (道路距離) (附属資料 1 位置図参照)	
付 近 の 状 況	むつ市中心市街地東方，田名部川左岸の国道沿いに事業所，店舗，住宅等が混在する地域である。地域内に最近特別の経済的変動要因はなく，今後とも現状程度で推移するものと予測する。	
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 指 定 建 蔽 率 指 定 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 第一種住居地域 60% 200% なし なし
画 地 条 件	北側間口約 27m，奥行約 16.5m の長方形地 地 積 438.00 m ² (登記地積) 接面道路とほぼ等高な平坦地 (北×西向き角地)。	
接 面 道 路	北側幅員約 9.5m 国道 舗装有 西側幅員約 4m 公道 未舗装 建築基準法上：北側は法第 42 条第 1 項 1 号道路，西側は建築基準法の道路ではない。	
土地の利用状況	土地共有者らが，本土地上に物件 4 ならびに物件 5 の建物を共有し占有している。画地北西側には電柱があり，東側には簡易トイレと地域のゴミ集積箱 (いずれも工作物) が設置されている。(附属資料 5 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	当該地は田名部川左岸に位置し，市が公表する洪水ハザードマップによると，計画規模及び最大規模降雨による想定浸水深は 0.5m 以上 3m 未満とされている。	

2. 建物の概況及び利用状況 (物件 4)

区 分	主である建物 家屋番号 574 番 1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 (登記上) 昭和 45 年月日不詳新築 経過年数 約 55 年 経済的残存耐用年数 0 年
仕 様	構造 木造 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 カラータタ波板貼り 内壁 アラワシ 天井 アラワシ 床 コンクリート叩き, 板敷 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 2 階にトイレがあるが使用不可。
床面積(現況)	第 3 項 目的物件欄記載のとおり
現況用途等	階 層 2 階建 現況用途 倉庫 間 取 り (附属資料 6 建物間取図のとおり)
品 等	下位
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	その他の者が倉庫として使用している。占有者及び占有権原は現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	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。

(物件 5)

区 分	主である建物 家屋番号 574 番 1 の 2
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日 (登記上) 平成 29 年 4 月 日 不詳新築 経 過 年 数 約 8 年 半 経済的残存耐用年数 21.5 年
仕 様	構 造 軽量鉄骨造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 サイディング貼り 内 壁 ビニールクロス 天 井 石膏ボード 床 フローリング 設 備 電気, 給排水, 衛生 (浄化槽) ※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)	第 3 項 目的物件欄記載のとおり
現 況 用 途 等	階 層 平家建 現況用途 事務所 間 取 り (附属資料 6 建物間取図のとおり)
品 等	下位
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	その他の者が事務所として使用している。占有者及び占有権原は現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	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 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/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 修 正 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
3	14,800	1.02	438.00	(1-0.30)	4,628,000

(総額につき千円未満の端数金額は四捨五入，以下同じ)

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 むつ(県)5-6

$$\begin{array}{ccccc} \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 21,600 \text{ 円/㎡} & \times 100.0/100 & \times 100/100 & \times 100/146 & \approx 14,800 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正 : 公示価格等の価格時点から本件の価格時点までの推定変動率である。

◇ 標準化補正 : 標準的

◇ 地 域 格 差 : 街路条件+4% (幅員), 環境条件+40% (繁華性) ……以上, 相乗積による。

イ 個 別 格 差 : 画地条件+2% (角地)

ウ 地 積 : 登記数量

エ 建 付 減 価 : 建物の老朽化の程度, 敷地との適応の状態を考慮した。

② 物件 4, 5(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、建物の価額を求めた。

物 件 番 号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額 (円) ア×イ×ウ÷エ
4	91,000	211.98	0.02	386,000
5	152,000	39.60	0.65	3,912,000

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	55 年	0 年	0.50	0.03	0.02
5	8.5 年	21.5 年	0.10	0.03	0.65

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
3	4,628,000	1.0	0.30	法定地上権	1,388,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件 3 土地の全範囲と判定した。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、法定地上権価格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) (1①オ, 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
3	4,628,000	-1,388,000		(1±0)	(1-0.30)	2,268,000
4	386,000	+1,010,000		(1±0)	(1-0.30)	977,000
5	3,912,000	+378,000		(1±0)	(1-0.30)	3,003,000
一括価格 (合計)						6,248,000

(物件 4, 5 の土地利用権価格等価格)

各建物の建築面積割合により以下のとおり按分した。

物件 4

物件 4 建物 物件 5 建物

$$1,388,000 \text{ 円} \times 105.99 \text{ m}^2 / (105.99 \text{ m}^2 + 39.60 \text{ m}^2) \approx 1,010,000 \text{ 円}$$

物件 5

$$1,388,000 \text{ 円} \times 39.60 \text{ m}^2 / (105.99 \text{ m}^2 + 39.60 \text{ m}^2) \approx 378,000 \text{ 円}$$

ウ 占有減価修正 : なし

エ 市場性修正 : なし

オ 競売市場修正 : 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 採用した公示地等の概要

地価調査基準地（むつ(県)5-6)

所在・地番：むつ市苫生町 1 丁目 158 番「苫生町 1-13-2」

価 格：21,600 円／㎡

位 置：J R 大湊線「下北」駅の北東方道路距離約 3 km 先に位置する。

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：691 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北西側約 17.5m 舗装国道に接面

用 途 指 定 等：準工業地域（指定建蔽率 60%・指定容積率 200%）

地 域 の 概 要：店舗，事務所が建ち並ぶ路線商業地域

第 7 附属資料の表示

1.	位置図（出所：国土地理院「地理院地図」）	1 葉
2.	公図写	1 葉
3.	地積測量図写	1 葉
4.	建物図面・各階平面図写	2 葉
5.	配置図	1 葉
6.	建物間取図	1 葉

以 上

地理院地図
GSI Maps



令和 7 年(ケ)第 3 号

附 属 資 料

2. 公 図 写

所在：むつ市横迎町一丁目

物件 3 土地



むつ市横迎町一丁目

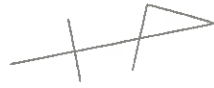
地 番 574番1

S:1/1200

登記年月日：昭和47年1月31日

地 積 測 量 図

地 番	574-1	575-1	576-1
土地の所在	574-3	575-3	576-4
	本町横通一丁目		



物件 3 土地



果 建

576-4	求積
136	1.0
136	1.0

1) $219\text{m}^2 - 680\text{m}^2 = 21220\text{m}^2$
地積 14 m^2
1) 212m^2

575-3	求積
147	10.710
147	10.710

1) $226\text{m}^2 - 14.70 = 21130\text{m}^2$
地積 14 m^2
1) 211m^2

574-3	求積
270	10.710
270	10.710

1) $465\text{m}^2 - 2700\text{m}^2 = 438.00\text{m}^2$
地積 27 m^2
1) 438m^2

昭和 47 年 / 月 28 日	製 年 月 日
作 製 者	託 者

S47.1.31

縮 尺 1 600

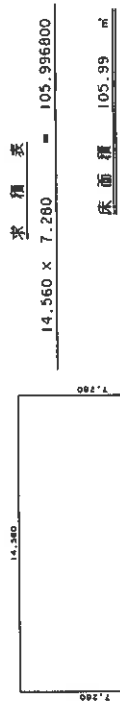
4. 建物図面・各階平面図写(その1)

家屋番号	574番1
建物の所在	むつ市機迎町一丁目574番地1

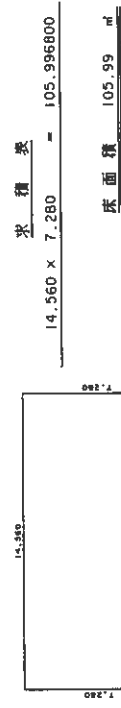
A3版をA4版に縮小

各階平面図

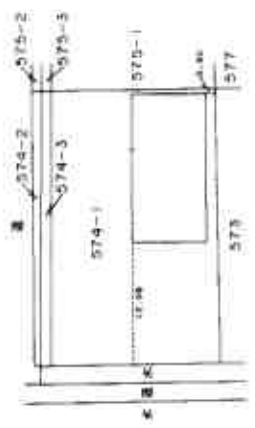
1階



2階



物件4建物



(日 規 準 12)

作成者	申請人	縮尺 1/250	縮尺 1/500
-----	-----	----------	----------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

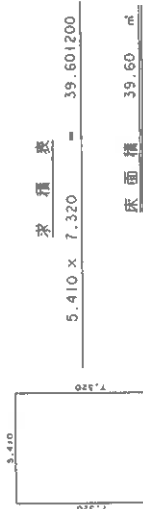
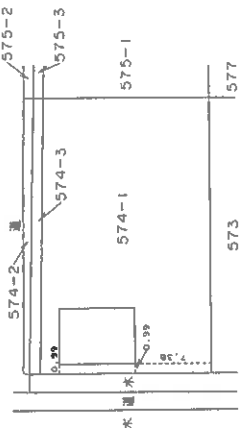
4. 建物図面・各階平面図写(その2)

各階平面図

家屋番号	574番1の2
建物の所在	むつ市横通町一丁目574番地1

A3版をA4版に縮小

物件5建物

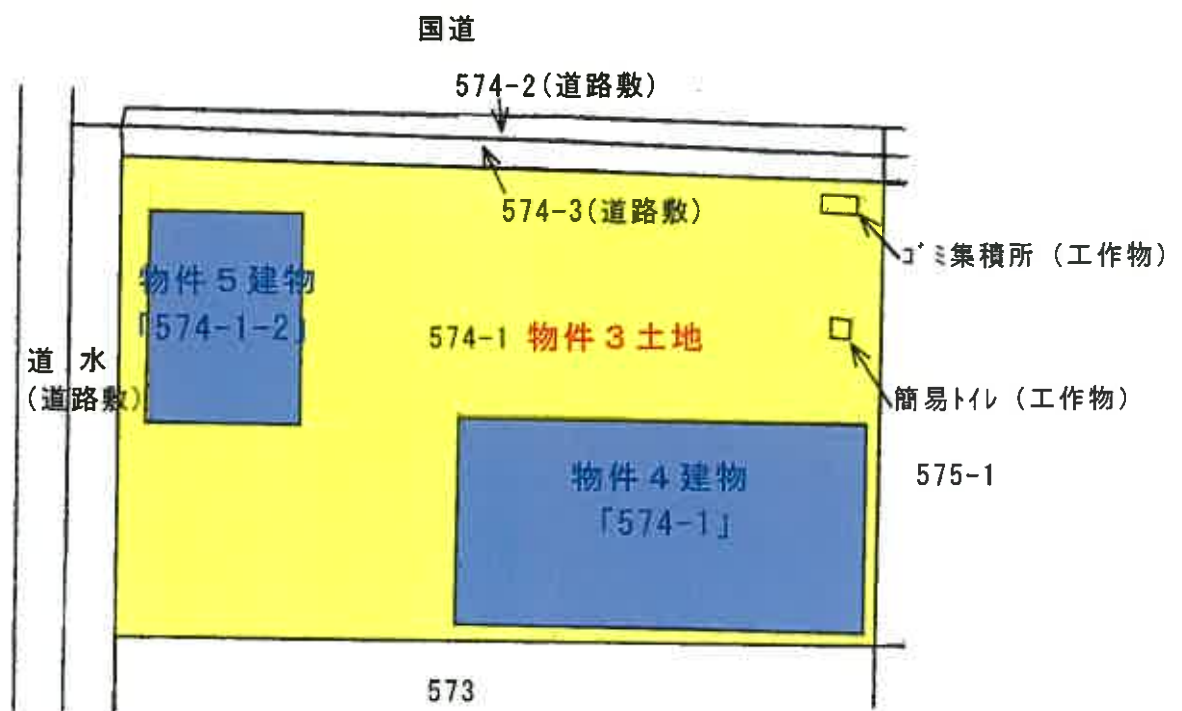


(日 月 年)

作成者	申請人	縮尺 1/250	縮尺 1/500
-----	-----	----------	----------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

令和 7 年(ケ)第 3 号
 附属資料
 5. 配 置 図
 所在：むつ市横迎町一丁目

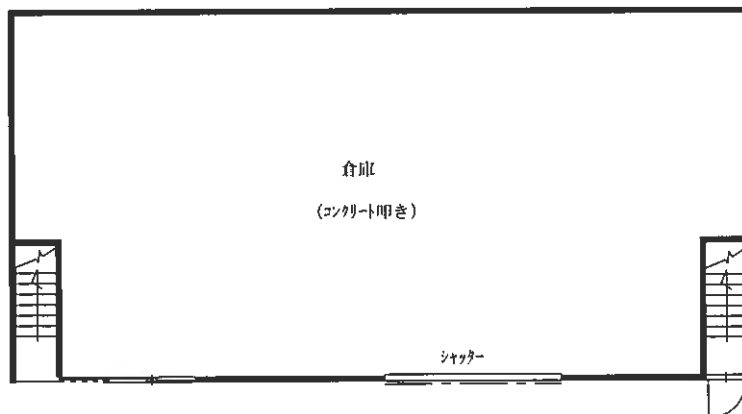


S: 1/250

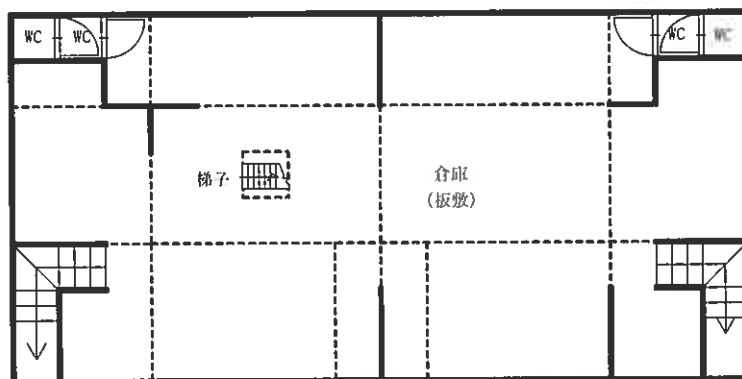
令和7年(ケ)第3号
 附属資料
 6. 建物間取図

物件4 建物

1 階



2 階



物件5 建物

