

## 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 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 8 月 10 日 午前 8 時 30 分から<br>令和 8 年 8 月 17 日 午後 5 時 00 分まで                                                                                                 |
| 開札期日                                                                   | 日 時<br>場 所<br>令和 8 年 8 月 20 日 午前 10 時 00 分<br>青森地方裁判所開札場                                                                                                       |
| 売却決定<br>期日                                                             | 日 時<br>場 所<br>令和 8 年 9 月 9 日 午前 9 時 50 分<br>青森地方裁判所第 2 民事部                                                                                                     |
| 特別売却<br>実施期間                                                           | 令和 8 年 8 月 21 日 午前 8 時 30 分から<br>令和 8 年 8 月 21 日 午後 5 時 00 分まで                                                                                                 |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                       | 下記のいずれかによる。<br>(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。）<br>(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<br>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）<br>買受可能価額（円）  | 一括<br>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 | 10,406,000<br>8,324,800 | 一括       | 2,081,200  | 95,415   | 0        |
| 1    | 1,352,000               |          |            |          |          |
| 2    | 9,054,000               |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- 1 所 在 青森県むつ市大字田名部字上道  
地 番 87 番 339  
地 目 宅地  
地 積 330.88 平方メートル
- 2 所 在 青森県むつ市大字田名部字上道 87 番地 339  
家屋 番号 87 番 339  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 111.58 平方メートル  
(未登記附属建物)  
種 類 物置  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 約 3.72 平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 6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

---

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 青森県むつ市大字田名部字上道  
地 番 87 番 339  
地 目 宅地  
地 積 330.88 平方メートル
- 2 所 在 青森県むつ市大字田名部字上道 87 番地 339  
家屋 番号 87 番 339  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 111.58 平方メートル  
(未登記附属建物)  
種 類 物置  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 約 3.72 平方メートル



令和 7 年（ケ）第 46 号  
令和 7 年 11 月 19 日受理  
令和 7 年 12 月 18 日提出  
（評価人 青 田 淳 一）

## 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   | 青森県むつ市大字田名部字上道        |
|   | 地 番   | 87番339                |
|   | 地 目   | 宅地                    |
|   | 地 積   | 330.88平方メートル          |
| 2 | 所 在   | 青森県むつ市大字田名部字上道87番地339 |
|   | 家屋 番号 | 87番339                |
|   | 種 類   | 居宅                    |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建        |
|   | 床 面 積 | 111.58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            | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件 1 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )                                                                                                                                                  |                                         |                                                        |
| 形状              | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                      |                                         |                                                        |
| 占有者及び占有状況       | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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   | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる ( <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 )<br><input type="checkbox"/> 種類 :<br><input type="checkbox"/> 構造 :<br><input type="checkbox"/> 床面積 : |                                         |                                                        |
| 物件目録にない<br>附属建物 | <input type="checkbox"/> ない<br><input checked="" type="checkbox"/> ある                                                                                                                                                                                               | 種類 :<br>構造 :<br>床面積 :                   | 別紙「その他の事項」の <input checked="" type="checkbox"/> 1 のとおり |
| 占有者及び占有状況       | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を 居宅 として使用している<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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<br>仮処分   | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある                                                                                                                                                                                               | 地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号<br>保管開始日 令和 年 月 日 |                                                        |
| 土地建物位置関係図       | <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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 建物物件2の「物件目録にない附属建物」欄について  
種 類 : 物置  
構 造 : 木造合金メッキ葺平家建  
床面積 : 約 3.72 m<sup>2</sup>  
(未登記、建築年:令和4年)
  
- 2 本件物件の南側に接面しているむつ市大字田名部字上道87番75は、有限会社昭和管工所有の  
公衆用道路となっている。
  
- 3 当職より本件債務者兼所有者に対し、11月20日付け及び12月2日付けで現況調査期日等通  
知書等を送付したものの、同人からの回答等を得られなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 執 行 官 の 意 見

- 本件については、本件債務者兼所有者から回答等を得られなかったものの、当職及び評価人青田淳一の調査結果に照らし、二、三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 11 月 20 日 (木)<br>: - :                   | 債務者兼共有者住所地 | 現況調査期日等通知書送付             |
| 7 年 11 月 20 日 (木)<br>: - :                   | むつ市役所      | 民事執行法第 5 7 条第 4 項請求      |
| 7 年 11 月 25 日 (火)<br>: - :                   | 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 12 月 2 日 (火)<br>10 : 40 - 10 : 50        | 物件所在地      | 現地確認、写真撮影、通知書差置き         |
| 7 年 12 月 2 日 (火)<br>14 : 50 - 14 : 55        | むつ市役所など    | 民事執行法第 7 条請求及び解錠依頼等 (電話) |
| 7 年 12 月 15 日 (月)<br>10 : 30 - 11 : 10       | 物件所在地      | 写真撮影、簡易計測、間取等調査          |
| 7 年 12 月 16 日 (火)<br>12 : 03 - 12 : 04<br>ほか | 債務者兼所有者    | 架電照会 (留守電、不在)            |

(特記事項)

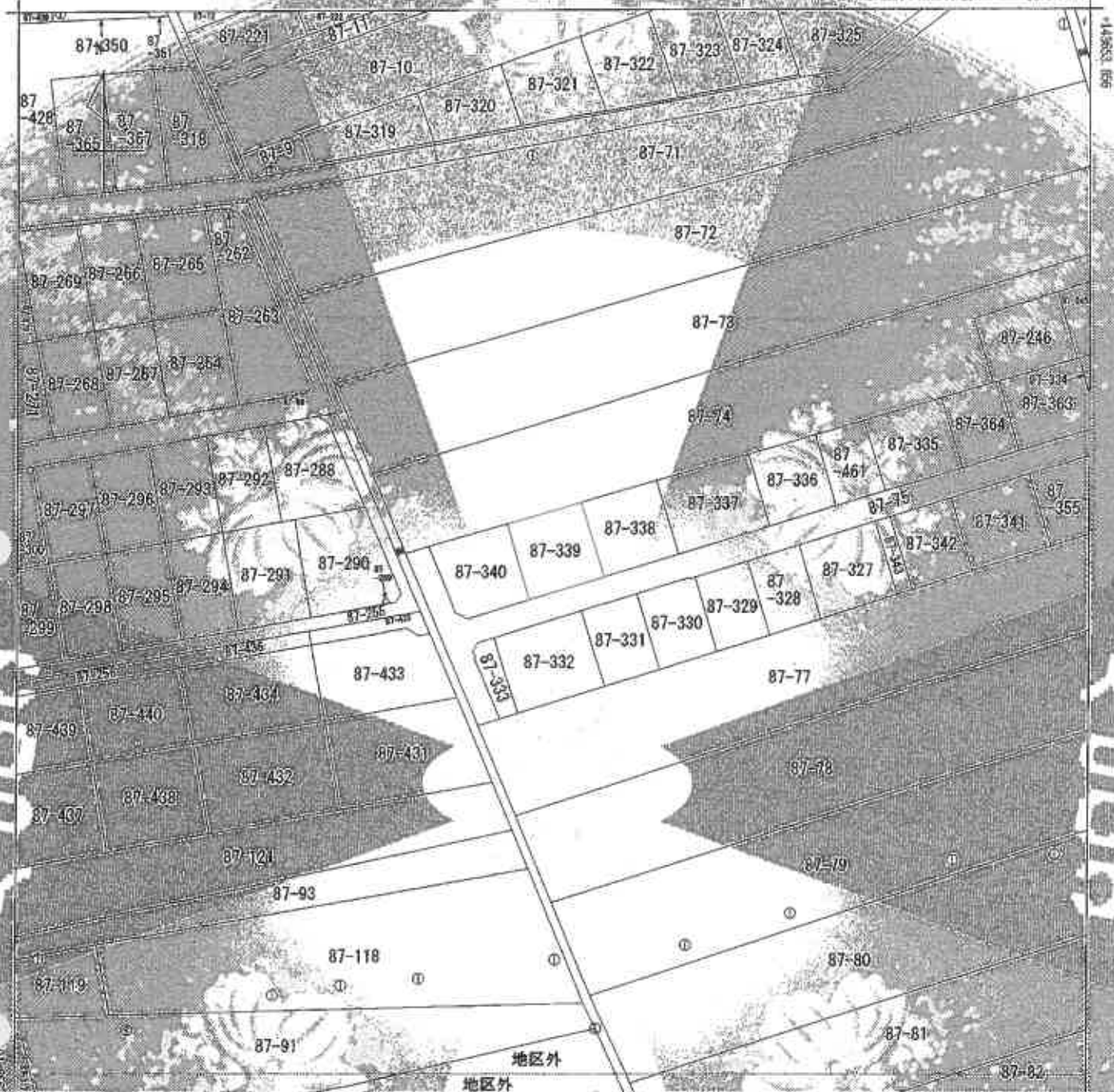
☐ 令和      年      月      日  
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和      7 年 12 月 15 日  
目的物件は不在だったので、立会人 (むつ市職員) A を立ち会わ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



+3340E.168/

(測量経緯別：地上測定)

(注) 国土交通省国土院の公表した座標補正パラメータ(utm:krj(2011.par))による修正がされている。

地籍図  
大字田名部  
字上道大字田名部  
字上道

|           |        |           |    |                  |                   |             |               |          |     |
|-----------|--------|-----------|----|------------------|-------------------|-------------|---------------|----------|-----|
| 請求<br>部   | 所在     | 市大字田名部字上道 |    |                  |                   | 地番          | 87番339        |          |     |
| 出力<br>縮尺  | 1/1000 | 精度<br>区分  | 区一 | 座標系<br>補正<br>は記号 | X                 | 分類          | 地図(法第174条第1項) | 種類       | 地籍図 |
| 作成<br>年月日 |        |           |    |                  | 補正<br>年月日<br>(原図) | 昭和58年11月15日 |               | 補記<br>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。

(青森地方裁判所 支部管轄)

令和7年11月25日

青森地方裁判所

書記官

請求番号：7-1

(1/1)

公用

令和7年11月25日 香川県庁建設部  
(香川県庁建設部より提出書類)

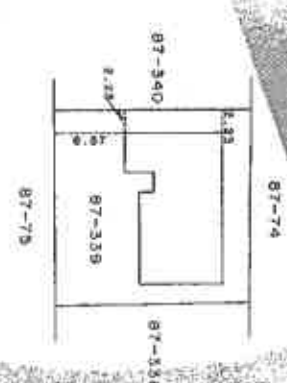
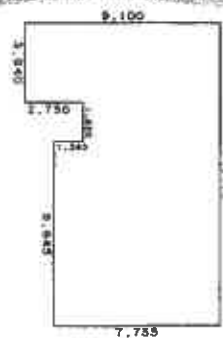
この図面は図面と図面との関係を示すために、大縮小で表示されています。

登記年月日：令和7年6月18日

# 各階平面図

## 建物図面 各階平面図

|       |                    |
|-------|--------------------|
| 案内番号  | 67-74-9            |
| 建物の所在 | 香川県香川郡大正町1丁目1番地1-1 |



作成者

縮尺 1/2500

申請人

縮尺 1/500

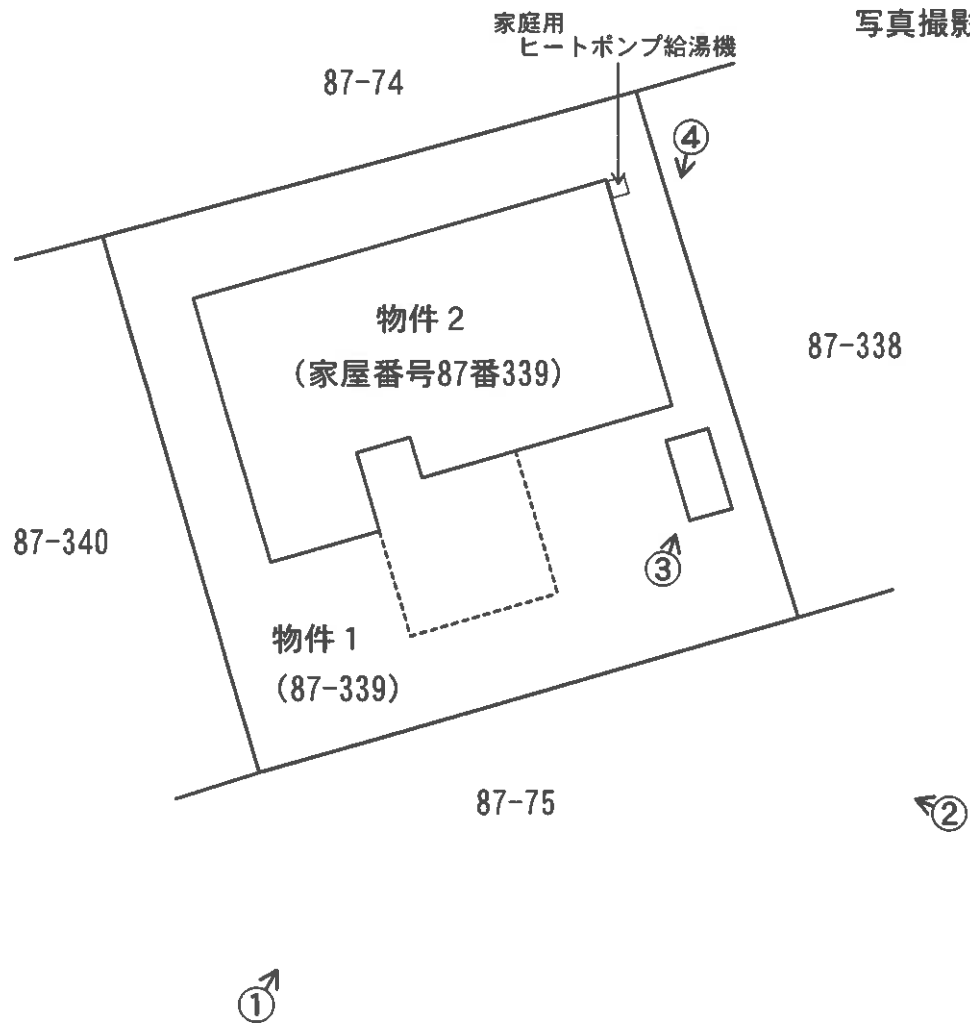
(土木土地測量調査士会会費用紙)

# 土地建物位置関係図



S=1/250

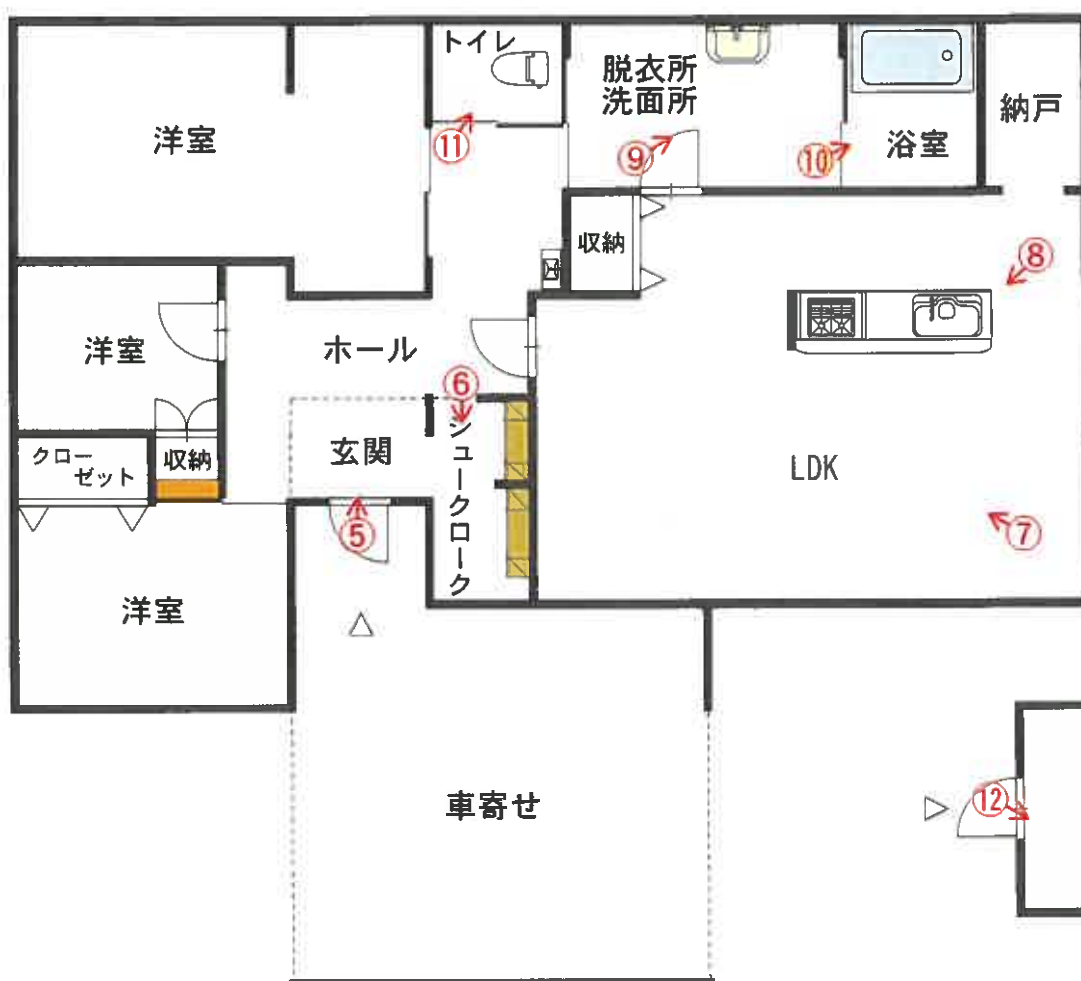
写真撮影地点 



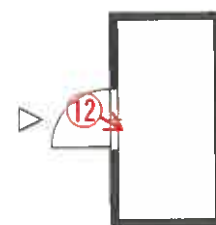
# 間 取 図 (物件 2)

写真撮影地点 

主である建物

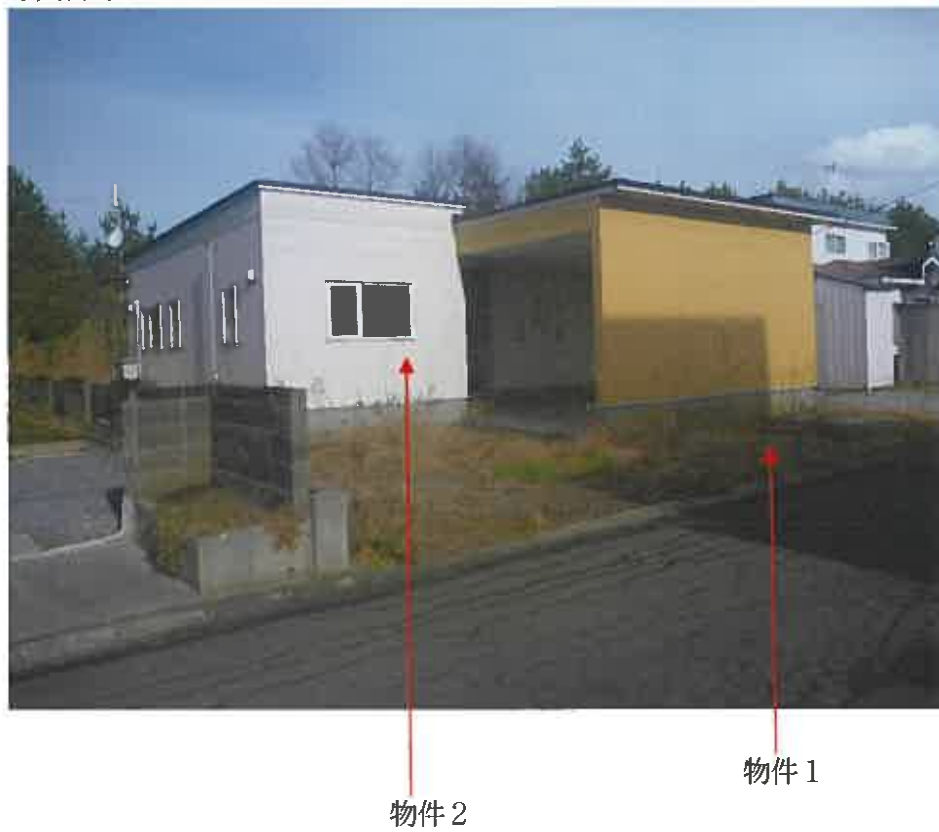


車寄せ



未登記附属建物

写真番号 1



写真番号 2



写真番号 3



物件 2

未登記附属建物

物件 1

写真番号 4



未登記附属建物

物件 1

物件 2

家庭用ヒートポンプ給湯機

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



未登記附属建物

# 副本

令和 7年（ケ） 第 46 号  
令和 8年 1月 6日 現地調査  
令和 8年 1月16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

青田淳一

## 第1 評価額

| 一括価格         |             |
|--------------|-------------|
| 金10,406,000円 |             |
| 内訳価格         |             |
| 物件1(土地)      | 金1,352,000円 |
| 物件2(建物)      | 金9,054,000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 現地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<br>地 番<br>地 目<br>地 積                                                      | むつ市大字田名部字上道<br>87番339<br>宅 地<br>330.88㎡                                                    | 同 左<br>同 左<br>同 左<br>同 左                                                                            |
| 2  | 所 在<br><br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br><br>床 面 積<br><br><br>種 類<br>構 造<br><br>床 面 積 | むつ市大字田名部字上道<br>87番地339<br>87番339<br>居 宅<br>木造合金メッキ鋼板ぶき平家<br>建<br>1階 111.58㎡<br><br><br>未登記 | 同 左<br><br>同 左<br>同 左<br>同 左<br><br>1階 同 左<br><br>未登記附属建物<br>物 置<br>木造合金メッキ鋼板ぶき平家<br>建<br>1階 約3.72㎡ |
| 番号 | 特 記 事 項                                                                       |                                                                                            |                                                                                                     |
|    |                                                                               |                                                                                            |                                                                                                     |

## 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1)

|                                          |                                                            |                                                  |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                | JR大湊線下北駅の東方・道路距離約4.4km<br>(附属資料1位置図参照)                     |                                                  |
| 付 近 の 状 況                                | 物件1・2を含む地域は、旧むつ市の田名部川東側に、中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。              |                                                  |
| 主な公法上の規制等<br>(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<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制 | 非線引都市計画区域<br>未指定<br>未指定<br>未指定<br>なし<br>居住環境保全地区 |
| 画 地 条 件                                  | 間口約18m・奥行約18m・地積330.88㎡の平坦な正方形地。<br>道路との高低差は等高。            |                                                  |
| 接面道路の状況                                  | 南側6m、私道、舗装(有)<br>建築基準法上：法第42条1項2号(開発道路)                    |                                                  |
| 土地の<br>利用状況等                             | 建物所有者が、物件2建物の敷地として占有している。                                  |                                                  |
| 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 | なし |
|---------|----|

## 2 建物の概況及び利用状況等(物件2)

|                 |                                                                                                                                                                     |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区 分             | 主である建物                                                                                                                                                              |
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建築年月(登記記載) 令和4年5月12日新築<br>経過年数 4年<br>経済的残存耐用年数 26年                                                                                                                  |
| 仕 様             | 構 造: 木造<br>屋 根: 合金メッキ鋼板<br>外 壁: サイディング<br>内 壁: クロス貼り<br>天 井: クロス貼り<br>床 : フローリング<br>設 備: 電気、給排水、浴室、給湯、衛生(浄化槽)、LPガス、空調 (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。)<br>その他: な し |
| 床 面 積 ( 現 況 )   | 第3目的物件記載のとおり                                                                                                                                                        |
| 現 況 用 途 等       | 現況用途 居 宅<br>間取り 附属資料5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、居宅として使用している。                                                                                                                                                 |

|         |                                                                                            |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特 記 事 項 | <p>第3目的物件に記載のとおり未登記附属建物が存在する。</p> <p>建物内部の間取、内部状況については、内部調査が出来なかったため、執行官作成の図面及び写真によった。</p> |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------|

## 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)

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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|---------------|----------------|-----------|---------------------|
| 1  | 8,510                | 0.98          | 330.88         | (1-0.00)  | 2,759,000           |

〔 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)ー1

公示価格等      時点修正      標準化補正      地域格差      標準画地価格

$$13,900\text{円}/\text{㎡} \times \frac{100.0}{100} \times \frac{100}{104} \times \frac{100}{157} \approx 8,510\text{円}/\text{㎡}$$

◇時点修正: 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: 画地条件(方位)+4%

◇地域格差: 街路条件(幅員)-3%

交通接近条件(商業施設、中心部)+5%

環境条件(居住環境)+54%      (相乗積による)

イ 個別格差: 画地条件(規模)-2%

ウ 地積: 登記数量による

エ 建付減価: 建物と敷地との適応の状態等を考慮して建付減価はないものと査定した。

## ② 建物価格(物件2)

目的物件の再調達原価を、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、未登記附属建物は市場価値がないものと査定した。

| 番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 2  | 155,000             | 111.58             | 0.70     | 12,106,000           |

## 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<br>耐用年数 | 観察減価及び中古<br>建物の市場性減価 | 残価率  | 現価率  |
|----|------|---------------|----------------------|------|------|
| 2  | 4    | 26            | 0.20                 | 0.03 | 0.70 |

※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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等<br>の及ぶ範囲<br>イ | 土地利用権等割合<br>ウ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----|-------------------|----------------------|---------------|-------|--------------------------|
| 1  | 2,759,000         | 1.00                 | 0.30          | 法定地上権 | 828,000                  |

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%と判断した。

## ② 内訳価格及び一括価格

| 番号        | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有減価<br>修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア+イ)×ウ×エ<br>×オ |
|-----------|---------------------|---------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|-------------------------------|
| 1         | 2,759,000           | -828,000                        |                 | (1-0.00)       | (1-0.30)        | 1,352,000                     |
| 2         | 12,106,000          | +828,000                        |                 | (1-0.00)       | (1-0.00)        | (1-0.30)                      |
| 一括価格 (合計) |                     |                                 |                 |                |                 | 10,406,000                    |

ウ 占有減価修正： 減価なし

エ 市場性修正： 減価なし

オ 競売市場修正： 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)ー1

所 在 : むつ市上川町118番2  
 価 格 : 13,900円/㎡  
 位 置 : J R大湊線下北駅から道路距離約4.1kmに位置する。  
 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4.5m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  
 (指定建ぺい率50%、指定容積率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 附属資料の表示

- |   |                        |        |
|---|------------------------|--------|
| 1 | 位置図(出所:国土地理院ウェブサイト)・・・ | 1 葉    |
| 2 | 法第14条第1項地図写            | ・・・1 葉 |
| 3 | 地積測量図写                 | ・・・1 葉 |
| 4 | 建物図面及び各階平面図写           | ・・・1 葉 |
| 5 | 建物間取図                  | ・・・1 葉 |
| 6 | 建物配置図                  | ・・・1 葉 |

以 上

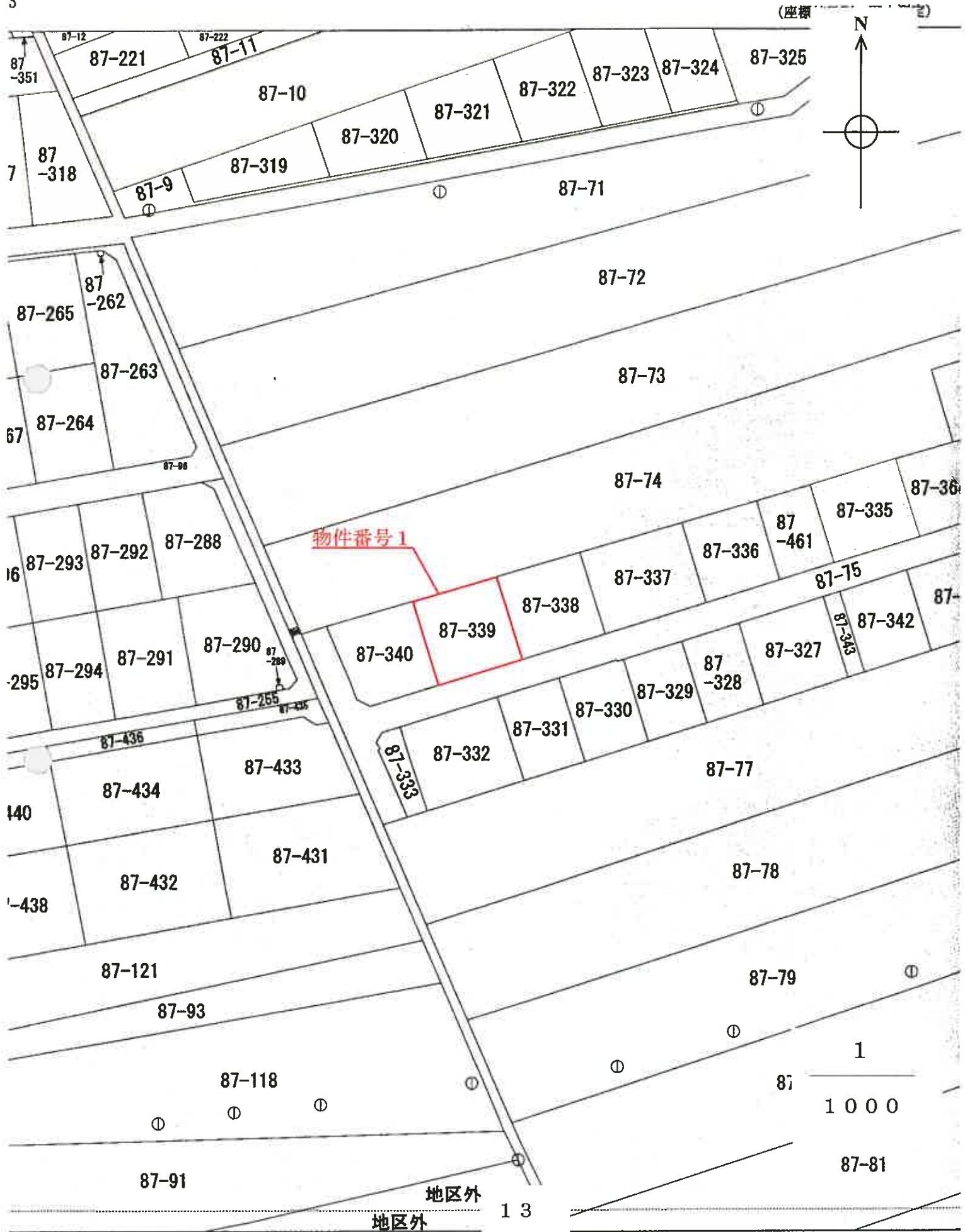
附属資料  
1 位置図



附属資料

2 法第14条第1項地図写

3



令和7年12月2日

青森地方支局むつ支局

登記官

附属資料

3 地積測量図写

に記されている内容を証明した書面である。

0019755

地積測量図

地番 87-326、87-340

土地の所在 むつ市大字田名部字上道

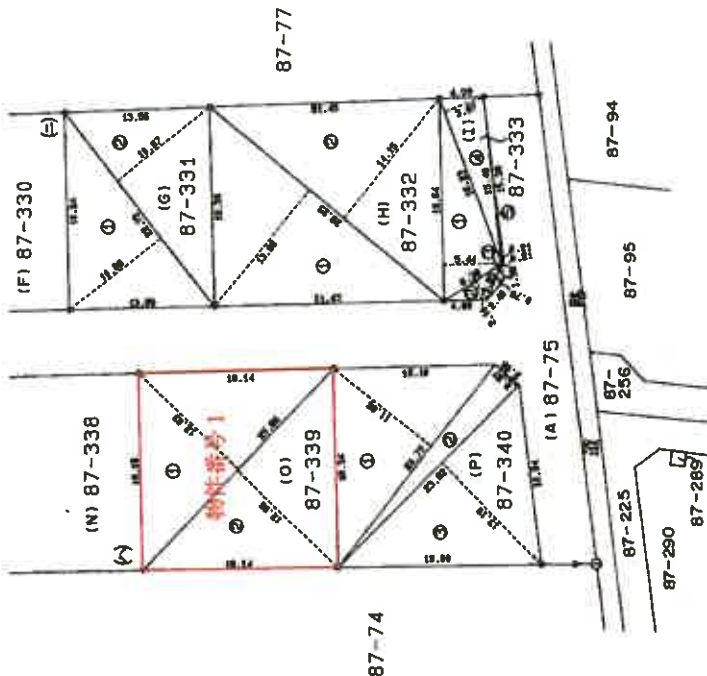
3/3

三斜法求積

|               |                 |            |               |                 |            |
|---------------|-----------------|------------|---------------|-----------------|------------|
| 地番 (A) 87-331 |                 |            | 地番 (O) 87-339 |                 |            |
| 1             | 底辺              | 高さ         | 1             | 底辺              | 高さ         |
| 2             | 22.72 X 10.88 = | 247.1936-  | 2             | 25.66 X 12.83 = | 329.2178-  |
|               | 22.72 X 10.97 = | 249.2384-  |               | 25.66 X 12.96 = | 332.5536-  |
|               | 底面積             | 496.4320-  |               | 底面積             | 661.7714-  |
|               |                 | 248.21600- |               |                 | 330.88570  |
| 地番 (B) 87-332 |                 |            | 地番 (P) 87-340 |                 |            |
| 1             | 底辺              | 高さ         | 1             | 底辺              | 高さ         |
| 2             | 26.25 X 13.96 = | 366.3750-  | 2             | 23.75 X 11.66 = | 276.9250-  |
|               | 26.25 X 14.15 = | 371.7375-  | 3             | 23.82 X 2.97 =  | 70.7454-   |
|               | 底面積             | 738.1125-  |               | 23.82 X 13.19 = | 314.1858-  |
|               |                 | 369.05625- |               | 底面積             | 661.8562-  |
| 地番 (I) 87-333 |                 |            |               |                 |            |
| 1             | 底辺              | 高さ         |               |                 |            |
| 2             | 18.64 X 5.44 =  | 101.4016-  |               |                 |            |
| 3             | 6.39 X 2.10 =   | 13.4190-   |               |                 |            |
| 4             | 3.65 X 0.78 =   | 2.8470-    |               |                 |            |
| 5             | 15.40 X 0.21 =  | 3.2340-    |               |                 |            |
|               | 底面積             | 120.8906-  |               |                 |            |
|               |                 | 91.65585-  |               |                 |            |
| 地番 (Q) 87-331 |                 |            | 地番 (H) 87-332 |                 |            |
| 1             | 底辺              | 高さ         | 1             | 底辺              | 高さ         |
| 2             | 18.64 X 5.44 =  | 101.4016-  | 2             | 23.75 X 11.66 = | 276.9250-  |
| 3             | 6.39 X 2.10 =   | 13.4190-   | 3             | 23.82 X 2.97 =  | 70.7454-   |
| 4             | 3.65 X 0.78 =   | 2.8470-    |               | 23.82 X 13.19 = | 314.1858-  |
| 5             | 15.40 X 0.21 =  | 3.2340-    |               | 底面積             | 661.8562-  |
|               | 底面積             | 120.8906-  |               |                 | 330.92810- |
|               |                 | 91.65585-  |               |                 |            |
| 地番 (F) 87-330 |                 |            | 地番 (G) 87-331 |                 |            |
| 1             | 底辺              | 高さ         | 1             | 底辺              | 高さ         |
| 2             | 22.72 X 10.88 = | 247.1936-  | 2             | 25.66 X 12.83 = | 329.2178-  |
|               | 22.72 X 10.97 = | 249.2384-  |               | 25.66 X 12.96 = | 332.5536-  |
|               | 底面積             | 496.4320-  |               | 底面積             | 661.7714-  |
|               |                 | 248.21600- |               |                 | 330.88570  |

現地計算  
地番 87-75  
 $7464.0000 - (B + \dots + P) = 1252.51135 \text{ m}^2$   
地積  
(A) 87-75 1252.51 m<sup>2</sup> /

A3用紙をA4用紙に縮小しています



|        |         |
|--------|---------|
| 境界線の種類 |         |
| ・      | プラスチック杭 |
| ○      | 金属板     |

縮尺 1/500

申請人

作製者

114.6.18

令和7年12月2日

青森地方建設局むつ支局

登記官

附属資料

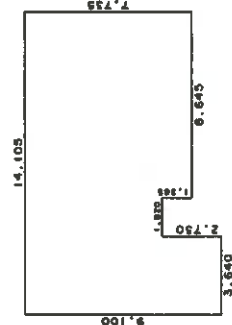
4 建物図面及び各階平面図写

各階平面図

建物図面  
各階平面図

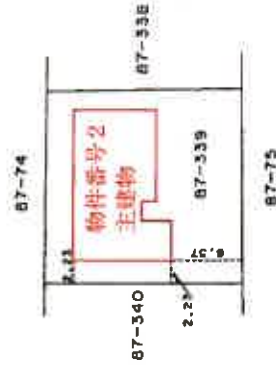
|       |                    |
|-------|--------------------|
| 家屋番号  | 87番339             |
| 建物の所在 | むつ市大字田名部字上道87番地339 |

記されている内容を証明した書面である。



算出表

|                  |            |
|------------------|------------|
| 14.105 x 6.370 = | 89.848850  |
| 3.640 x 2.730 =  | 9.937200   |
| 8.645 x 1.365 =  | 11.800425  |
| 合計               | 111.586475 |
| 床面積              | 111.58㎡    |



A3用紙をA4用紙に縮小しています

(口頭説明)

作成者

縮尺 1/250

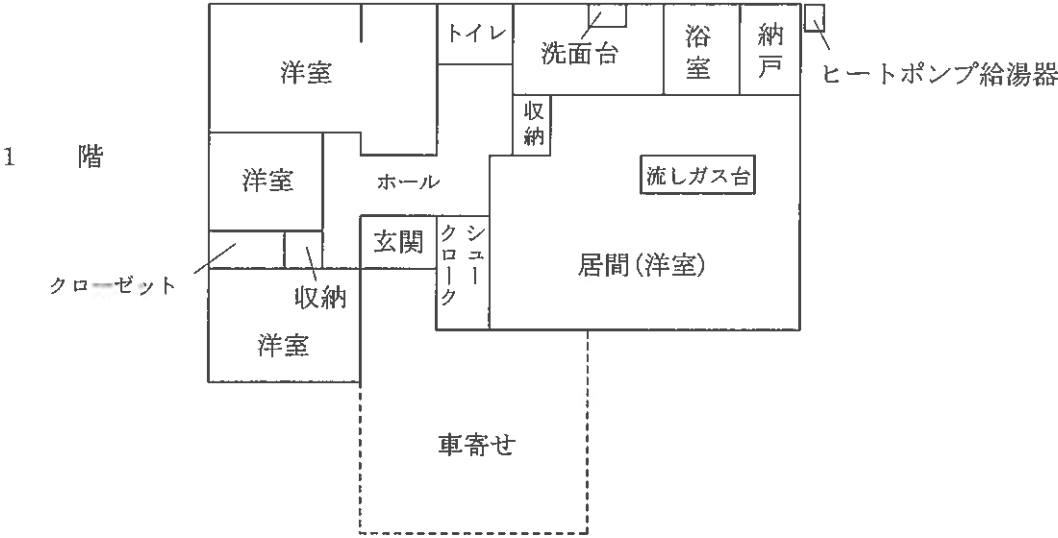
申請人

縮尺 1/500

附属資料

5 建物間取図

物件番号2 主建物

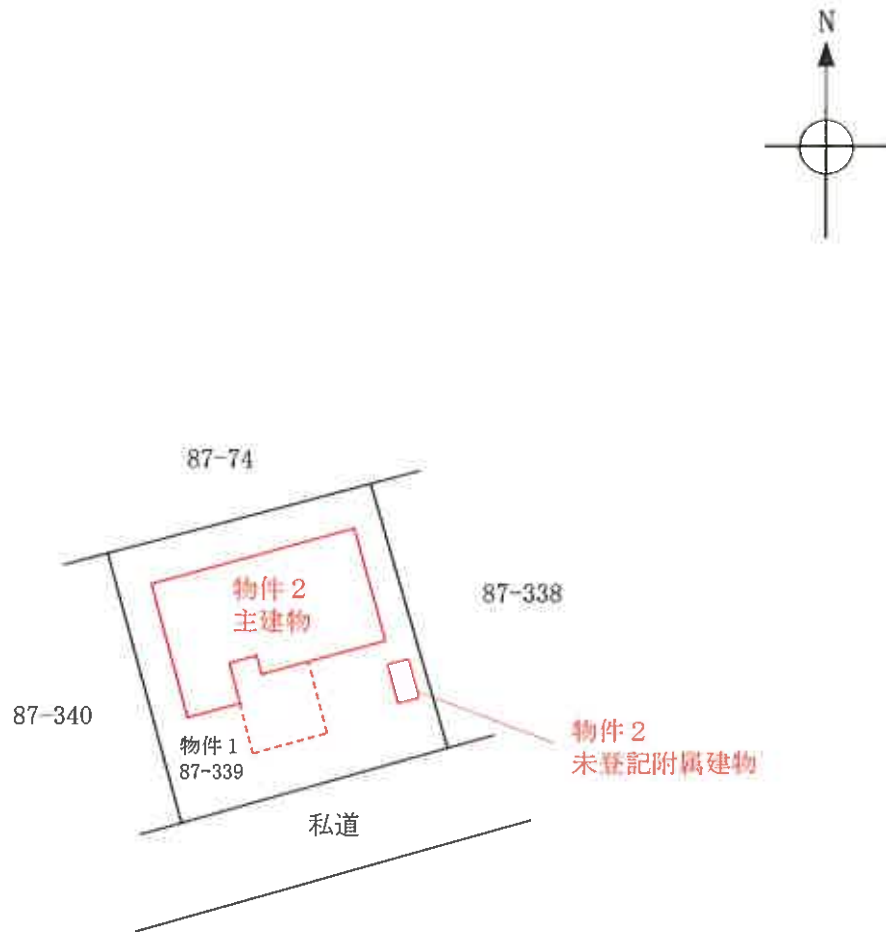


物件番号2  
未登記附属建物

物置

$$S = \frac{1}{182}$$

附属資料  
6 建物配置図



1  
500