

令和8年（ヌ）第18号

物件番号1, 2

3点セットを閲覧される皆様へ

本件物件のうち物件2は持分（2分の1）の売却です。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 17 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 10 月 6 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 10 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 15 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 11 月 4 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 10 月 16 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 10 月 16 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 9 月 17 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 231, 000 984, 800	一括	246, 200	41, 886	0
1	236, 000				
2	995, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 青森県むつ市脇野沢瀬野川目
 地 番 26 番 2
 地 目 宅地
 地 積 303.17 平方メートル

- 2 所 在 青森県むつ市脇野沢瀬野川目 26 番地 2
 家屋 番号 26 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 93.84 平方メートル
 2 階 80.18 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 20.70 平方メートル
 2 階 20.70 平方メートル

持分 2 分の 1



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 18 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】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

本件土地の一部は、売却対象外の土地（地番 2 6 番 5）への通行のため無償で利用されている。

【物件番号 2】

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 青森県むつ市脇野沢瀬野川目

地 番 26 番 2

地 目 宅地

地 積 303.17 平方メートル

所有者 A

2 所 在 青森県むつ市脇野沢瀬野川目 26 番地 2

家屋 番号 26 番 2

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 93.84 平方メートル
2 階 80.18 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 20.70 平方メートル
2 階 20.70 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1



令和 8 年 (ヌ) 第 18 号
令和 8 年 6 月 5 日受理
令和 8 年 7 月 **17** 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 青森県むつ市脇野沢瀬野川目

地 番 26 番 2

地 目 宅地

地 積 303.17 平方メートル

所有者 A

2 所 在 青森県むつ市脇野沢瀬野川目 26 番地 2

家屋 番号 26 番 2

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 93.84 平方メートル
2 階 80.18 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 20.70 平方メートル
2 階 20.70 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☒ その他の者 上記の者らが本土地上に下記建物を共有し、占有している ☒ その他の者 上記の者が公道へ至るための通路等として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項			
建物	物件 2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類： ☐ ある { 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者) ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成14年12月16日(新築)	
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 ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 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 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・転貸を認める ☐	
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1関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 北東側通路部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ 亡Cの相続人D	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 公道へ至るための通路 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ 上下水道管理設	
☒ 関係人(☒ D (占有者) ☐ ())の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		(不明) 年 月 日	
最初の	契約日	(不明) 年 月 日	
契約等	期間	(不明) 年 月 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	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 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・転貸を認める ☐	
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
B (物件2共有者)	1 物件2建物の所有権の2分の1を持っている。 2 物件1土地所有者であるAは私の夫である。私の建物共有持分についての土地賃料は支払っていない。土地貸借期間も定めていない。
D (通路部分占有者)	1 物件1土地の北西側隣地(26-5)の所有者は登記簿上は私の夫であるが、同人は亡くなった。 2 26番5土地は北側で公図上の「道」に接しているが、普段は物件1土地北東側を徒歩で通行して公道へ出ている。これは昔からである。本件所有者の家と私の家とは親戚関係にあることから通行料は支払っていない。 また、我が家と公道地下を結ぶ下水道管は、通路部分の地下に埋設されている。これについても土地賃料等の支払いはしていない。

(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ないし4枚目記載のとおりと認める。
- 2 債務者兼所有者Aに対し占有関係を書面で照会したが、回答がなかった。

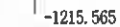
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 6月 8日 (月) 9:00- :	青森地方法務局	土地建物登記事項証明書等受領
8年 6月16日 (火) 13:15-13:30	物件所在地	立入のため臨場/建物共有者Bと面談
8年 7月13日 (月) 10:30-11:55	物件所在地	立入のため臨場/隣地所有者D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 () : - :		
(特記事項) ☒ 令和 8年 7月13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 8年 7月13日 目的物件は不在だったので、立会人E(むつ市職員)を立ち会わせ、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

(標準值種別：図上測定)

+126657 840



(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

目川野瀬沢野脇

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(青森地方法務局むつ支局管轄)

令和8年6月8日

青森地方法務局

昭和59年7月11日

記項
補事

この証明書に記録されている内容は、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。

請求番号：7-1

(1/1)

登記官

(7. 秋風)

公用

登記年月日：平成14年12月20日

令和8年6月8日

青森地方法務局

(青森地方法務局むつ支局管轄)

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。

登記官

(8 枚面)

請求番号：7-2

0130599

各 階 平 面 図

家屋番号

26番2

建 物 図 面

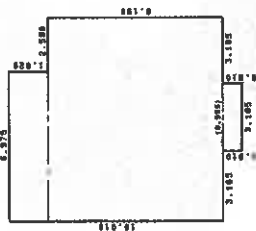
建物の所在

下北郡鰺野沢村大字鰺野沢字瀬野川目26番地2

求 積 表

6.975 x 1.820 = 12.694500
9.555 x 6.190 = 78.255450
3.185 x 0.910 = 2.898350
合 計 93.848300
床面積 93.84 ㎡

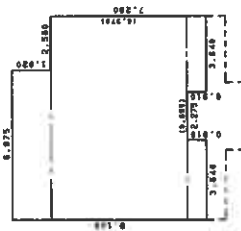
主たる建物 1階



求 積 表

6.975 x 1.820 = 12.694500
9.555 x 6.370 = 60.865350
3.640 x 0.910 = 3.312400
合 計 80.184650
床面積 80.18 ㎡

主たる建物 2階



求 積 表

4.550 x 4.550 = 20.702500
床面積 20.70 ㎡

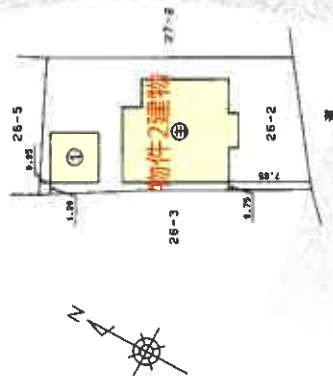
附属建物 (符1) 1階



求 積 表

4.550 x 4.550 = 20.702500
床面積 20.70 ㎡

附属建物 (符1) 2階



作 製 者

土地調査士
菅 屋

4年12月18日(作製)

縮尺 1/250

申 請 人

縮尺 1/500

平成14 12 20 登記

A3をA4に縮小
(本図表)

(日 欄 通 12)

土地建物位置関係図

(S=1/250)



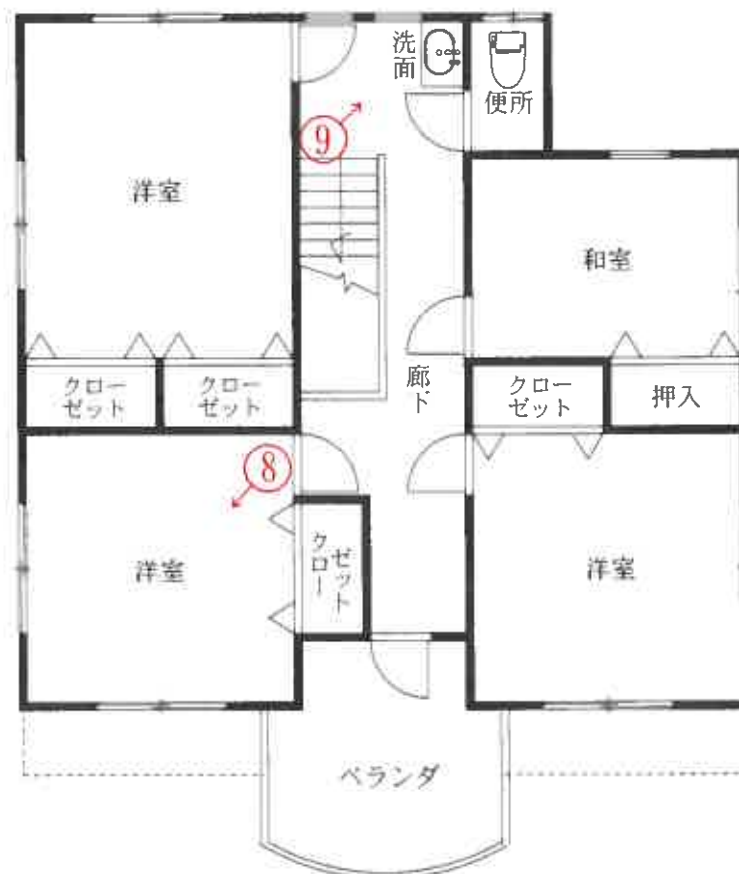
建物間取図 (縮尺: 1/100)

【物件 2 主たる建物】

1 階



2 階

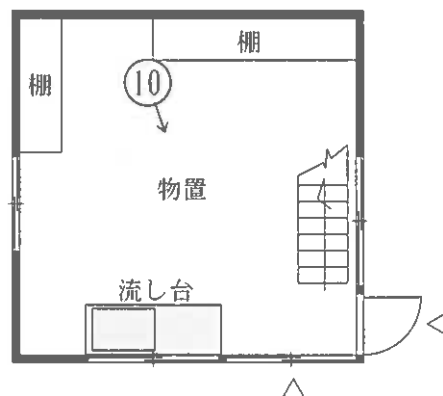


(10 枚目)

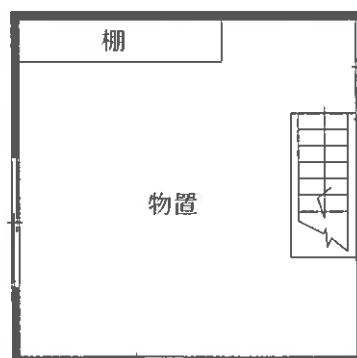
建物間取図 (縮尺：1/100)

【物件2 附属建物】

1 階



2 階



写真番号 1



物件1土地

隣地(26-5)から道路
へ至るための通路部分

写真番号 2



物件1土地

隣地(26-5)から道路
へ至るための通路部分

隣地(26-5)

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



令和 8 年 (ヌ) 第 18 号
令和 8 年 07 月 13 日現地調査
令和 8 年 07 月 21 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

久保田新

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 1, 2 3 1, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2 3 6, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 9 9 5, 0 0 0 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 6 1 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 の土地の内訳価格は物件 2 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 5 8 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 番 地 目 地 積	むつ市脇野沢瀬野川目 26番2 宅地 303.17m ²	同左 同左 同左 同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積	【主である建物】 むつ市脇野沢瀬野川目 26番地2 26番2 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 93.84m² 2階 80.18m² 【附属建物】 1 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 20.70m² 2階 20.70m²	同左 同左 同左 同左 同左 同左 同左 同左 同左 同左
番号	特 記 事 項		
1、2	物件2は、共有持分2分の1の評価である。		

第4 目的物件の位置・環境等

○ 物件1 (土地) の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	J R大湊線「大湊」駅の南西方・道路距離39.3km (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、旧脇野沢村地区中心市街地近郊、農漁家住宅のほか、一般住宅等も見られる住宅地域。 土地利用状況は、画地規模300～500㎡程度の敷地に戸建住宅が標準的で、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 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	都市計画区域外 — — — — 特になし
画 地 条 件 (規 模 、 形 状 等)	規 模 形 状 間 口 × 奥 行	303.17㎡ (公簿面積) 長方形 約12.5m × 約24.5m
接面道路の状況	南東側で幅員約9.5mの片側歩道付舗装県道と0～0.5m高く接面する中間画地。(都市計画区域外で建築基準法における道路に関する適用はなし)	
土 地 の 利 用 状 況 等	土地所有者が所有権に基づき、その他の者らが下記占有権原に基づき、物件2の敷地として使用占有している。 (附属資料「3 建物配置図」参照)	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	あり (特記事項参照) なし あり
特 記 事 項	① 占有者及び占有権原 (その1) 占有範囲：全部 占有者：B 占有状況：敷地 占有権原：使用借権 占有開始時期：平成14年12月16日 (新築) 契約期間：期間の定めなし	

特 記 事 項	② 占有者及び占有権原 (その 2) 占有範囲 : 北東側通路部分 占有者 : 亡 C の相続人 D 占有状況 : 公道へ至るための通路、下水道管埋設 占有権原 : 使用借権 占有開始時期 : 不明 契約期間 : 期間の定めなし ③ 上水道を管理している協同組合むつ管工事協会に確認したところ、上水道は、東側隣接地 27 番 2 との境界付近 (物件 1 内かどうかは不明) に埋設されている私設管 (所有者は第三者) より分岐され引込みがなされているとのことであった。なお、南東側の県道にも上水道の本管は設置されている。
----------------	---

● 物件 2 (主である建物) の概況及び利用状況等

区 分	主である建物 家屋番号 26番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14年12月16日新築
	経過年数	約24年
	経済的残存耐用年数	約6年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板
	外 壁	サイディング 外
	内 壁	ビニールクロス貼 外
	天 井	ビニールクロス貼 外
	床	フローリング、タタミ 外
	設 備	電気、給排水、衛生 (水洗) 等。但し、設備の動作確認は行えなかったため、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	93.84㎡
	2階	80.18㎡
	延床面積	174.02㎡
	増改築	特になし
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	(附属資料「4 建物間取図 (その1)」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、居宅として使用占有している。	
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 2 (附属建物) 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 14 年 6 月 10 日新築 経過年数 約 24 年 経済的残存耐用年数 約 6 年
仕 様	構 造 木造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板 外 壁 サイディング 外 内 壁 石膏ボードアラワシ 外 天 井 木材アラワシ 外 床 コンクリートアラワシ 外 設 備 電気、給排水。但し、設備の動作確認は行えなかったの 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 20.70㎡ 2 階 20.70㎡ 延床面積 41.40㎡ 増改築 特にない
現況用途等	現況用途 物置 間取り (附属資料「4 建物間取図 (その2)」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、車庫・物置・居宅として使用占有している。
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1 (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 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	3,540	1.00	303.17	(1-0.30)	751,000

〔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) - 12					標準画地価格
地価調査基準地価格	時点修正	標準化補正	地域格差		
5,200 円/㎡	97.9	100	100		
×	—	×	—	×	÷
	100.0	100	144		3,540 円/㎡

項 目	物件1	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) - 12	
公示価格等	5,200 円/㎡	
価格 (基準) 時点	令和7年7月1日	
◇時点修正	97.9%	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	100%	なし
◇地域格差	144%	
街路条件	▲5% (幅員等)	相乗積による。
交通接近条件	+1% (地区中心部への接近性)	格差率については、1%未満 の数値を四捨五入。
環境条件	+50% (周辺の利用状況)	

イ、個別の格差率

項 目	物件1	備 考
街路条件	100%	相乗積による。
交通接近条件	100%	格差率については、1%未満 の数値を四捨五入。
環境条件	100%	
行政的条件	100%	
画地条件	100%	
個別の格差率	100%	

ウ、地積：登記数量

エ、建付減価：▲30% (建物と敷地との適応の状態等を考慮した。)

② 物件 2 (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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2・主	151,000	174.02	0.16	4,204,000
2・附	52,000	41.40	0.16	344,000
合 計				4,548,000

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
2・主	24	6	0.30	0.03	0.16
2・附	24	6	0.30	0.03	0.16

※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
1	751,000	1.00	0.25 法定地上権	188,000

イ、土地利用権等の及ぶ範囲： 物件 2 の土地利用権等の及ぶ範囲は、物件 1 の全範囲とした。

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 25% 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	共有 持分 エ	市場性 修 正 オ	競売市場 修 正 カ	評 価 額 (円) (ア+イ)×ウ ×エ×オ×カ
1	751,000	-188,000		1	(1-0.40)	(1-0.30)	236,000
2	4,548,000	+188,000	(1-0.00)	1/2	(1-0.40)	(1-0.30)	995,000
一括価格 (合計)							1,231,000

ウ、占有減価修正： 特になし

エ、市場性修正： ▲40%

(目的物件が、共有持分で完全所有権ではなく、一般的に不動産の取引の対象となりにくいこと及び農漁家集落地域で地縁性が強く需要者が限定されることによる市場性が劣る程度等を考量)

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) - 12)

所 在 ・ 地 番 : むつ市脇野沢本村187番2外

価 格 : 5,200円/㎡

位 置 : JR大湊線「大湊」駅の南西方3.9kmに位置

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 154㎡

供給処理施設 : 上水道、下水道

接 面 街 路 : 北西側幅員約5.5mの舗装市道に接面

用 途 指 定 等 : 都市計画区域外

地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅が建ち並ぶ脇野沢地区中心部の住宅地域

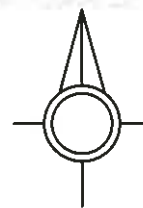
第 7 附属資料

- 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

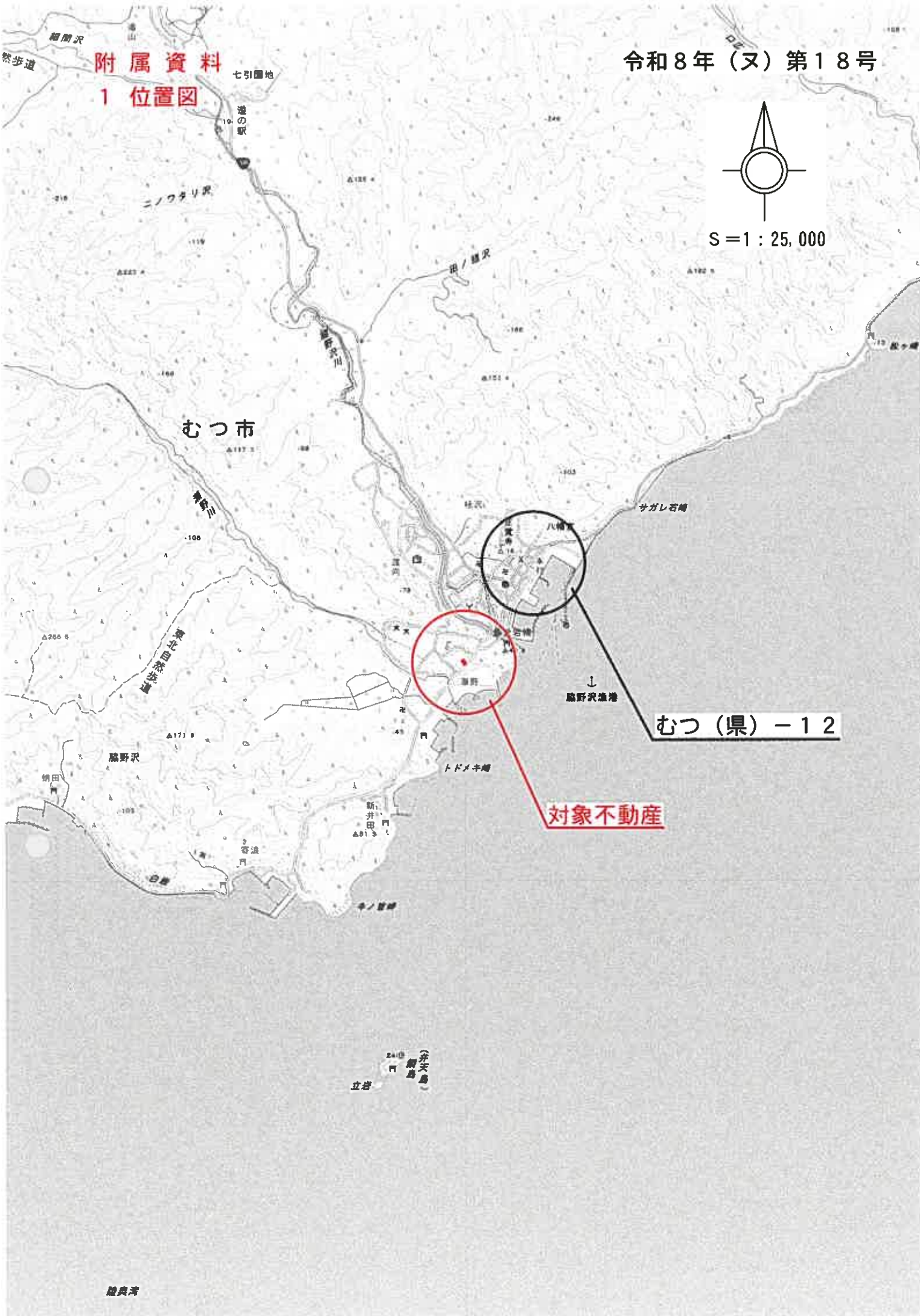
以 上

附属資料
1 位置図

令和8年(又)第18号



S=1:25,000

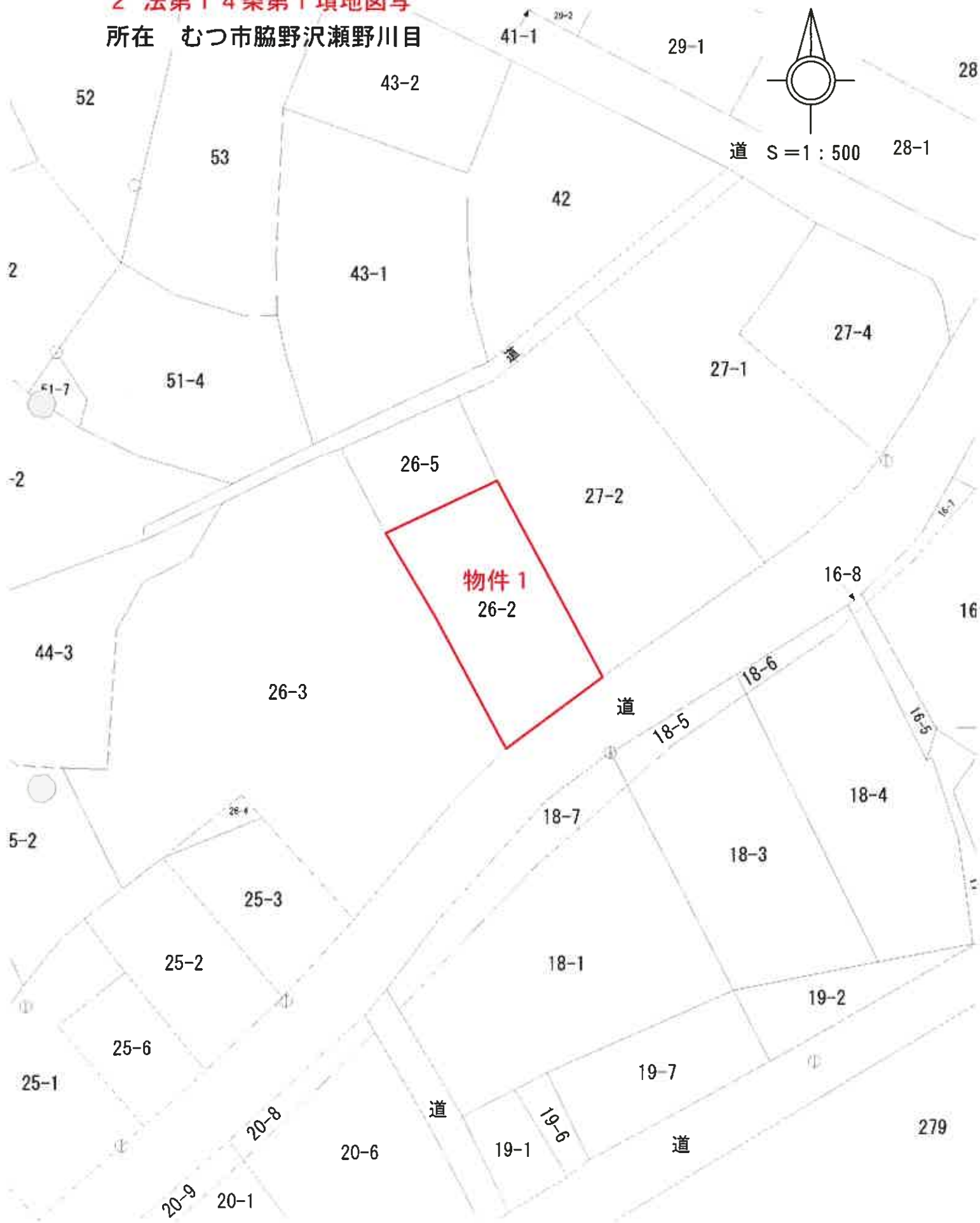


附 属 資 料

2 法第14条第1項地図写

所在 むつ市脇野沢瀬野川目

令和8年(又)第18号

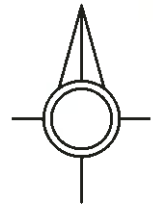


附 属 資 料

3 建物配置図

所在 むつ市脇野沢瀬野川目

令和8年（又）第18号



S=1:250

43-1

道

27-1

26-5

物件2 主である建物

27-2

物件2
附属建物符号1

26-2

26-3

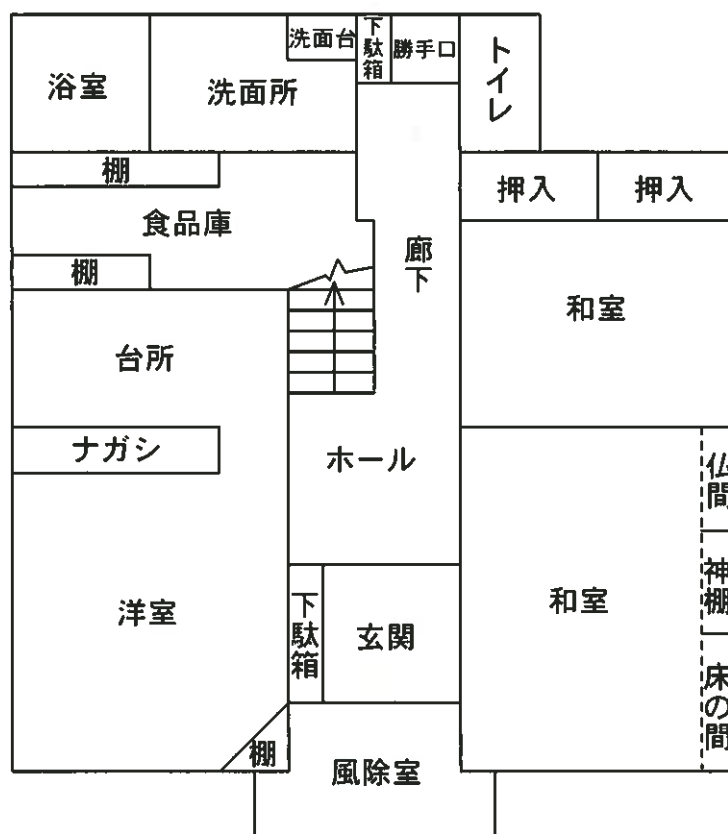
道

18-5

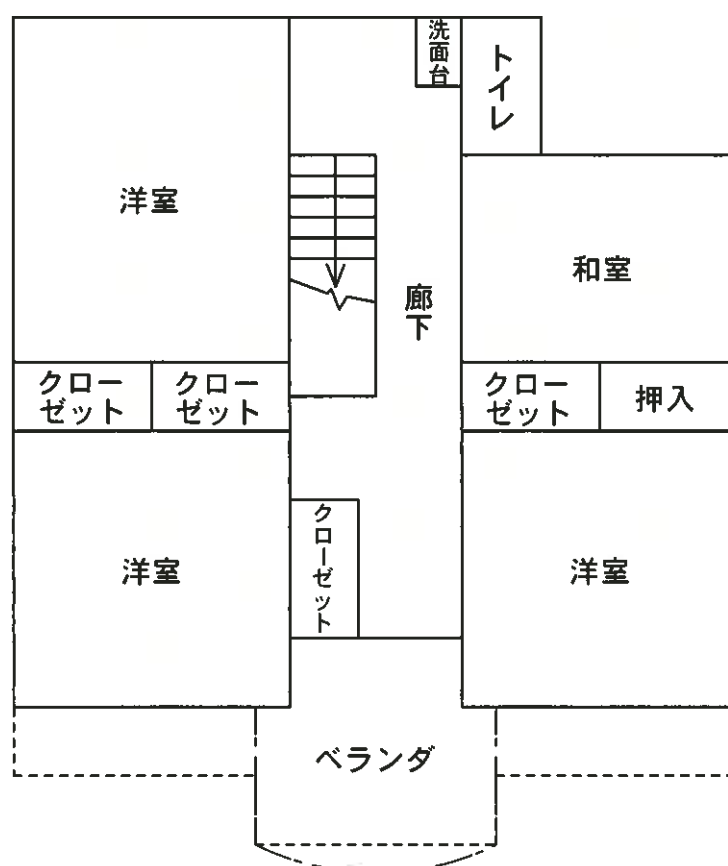
18-7

物件2 主である建物

1 階

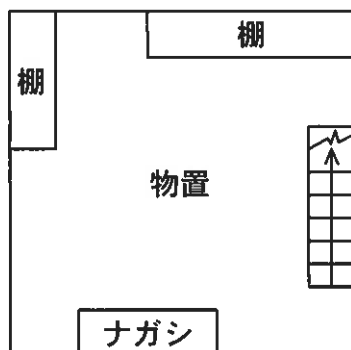


2 階



物件 2 附属建物符号 1

1 階



2 階

