

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 15 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 11 月 10 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 11 月 17 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 19 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 12 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 11 月 20 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 11 月 20 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 10 月 15 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	674, 000 539, 200	一括	134, 800	12, 385	2, 231
1	380, 000				
2	294, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 青森県むつ市宇田町
 地 番 2 3 4 番 3
 地 目 宅地
 地 積 2 7 5 . 4 1 平方メートル

- 2 所 在 青森県むつ市宇田町 2 3 4 番地 3
 家屋 番号 2 3 4 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 1 3 . 3 4 平方メートル
 2 階 6 2 . 1 0 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 1 1 3 . 3 4 平方メートル
 2 階 約 5 7 . 9 6 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 9月18日

青森地方裁判所第2民事部

裁判所書記官 岸 禎 尚

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

【物件番号2】

本件建物は、売却外の土地（地番234番4, B所有）にまたがって建っているが、その敷地利用権はない。

《 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 青森県むつ市宇田町
 地 番 2 3 4 番 3
 地 目 宅地
 地 積 2 7 5 . 4 1 平方メートル

- 2 所 在 青森県むつ市宇田町 2 3 4 番地 3
 家屋 番号 2 3 4 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 1 3 . 3 4 平方メートル
 2 階 6 2 . 1 0 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 1 1 3 . 3 4 平方メートル
 2 階 約 5 7 . 9 6 平方メートル



令和 8 年 (ケ) 第 31 号
令和 8 年 8 月 3 日受理
令和 8 年 8 月 25 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 | 青森県むつ市宇田町 |
| | 地 番 | 2 3 4 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 7 5 . 4 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 青森県むつ市宇田町 2 3 4 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 2 3 4 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 3 . 3 4 平方メートル
2 階 6 2 . 1 0 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	青森県むつ市宇田町12番2号		
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			
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：2階 約57.96平方メートル		
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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 空き家 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	1 老朽化が著しい 2 建物内に家具等の目的外動産が残置されている		
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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件2関係)		
所 在	むつ市宇田町	
地 番	2 3 4 番 4	
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地 積	4 6 . 5 3 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)	
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (B)	
そ の 他 の 事 項		
☒ 関係人 (☒ A (建物所有者) ☒ B (目的外土地所有者)) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨		
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 無権原	
占 有 開 始 時 期	平成 2 3 年 7 月 1 9 日 (目的外土地が他人名義となった時期)	
最 初 の 契 約 日	年 月 日	
契 約 等 期 間	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 契 約 等 期 間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契 約 等 貸 主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()	
当 事 者 借 主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)	
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)	
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特 約 等		
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (平成 年 月 日現在 金 円)	
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()	
訴 訟 提 起 等	☐ ない [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある [☐ 係属中 ☐ 終局 ()	
そ の 他		
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 『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
A (債務者兼所有者)	1 物件1土地上に物件2建物を所有してしる。 2 物件2建物は、現在誰も住んでいない空き家である。ただし、家財道具は残置している。 3 物件2建物は、法務局に備え付けられた建物図面上では物件1土地におさまっている。物件2建物が建てられた当時は、物件1土地東側隣地も当方の所有地であったから特に問題にならなかったが、平成時代に東側隣地が競売にかけられて他人の所有地となってからは、物件2建物が建物図面に表示されているよりも東側に越境して建っているとのことを指摘されていた。 4 その後、東側隣地を競落した不動産業者が、物件2建物が越境している敷地部分を分筆したとのことだった。 5 分筆された土地について、地代等の支払いの話はしたことがない。 6 現況調査には立ち会えない。適宜調査されたい。
B (目的外土地所有者)	1 物件2建物の敷地の一部となっている234番4土地を所有している。 2 私が不動産業者から目的外土地を購入した後、物件2建物の所有者と会って敷地としての土地貸借契約の話をしようとしたことがあったが、断られて現在に至っている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

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。

(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 8月 5日 (水) 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 8月21日 (金) 10:30 - 11:45	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)

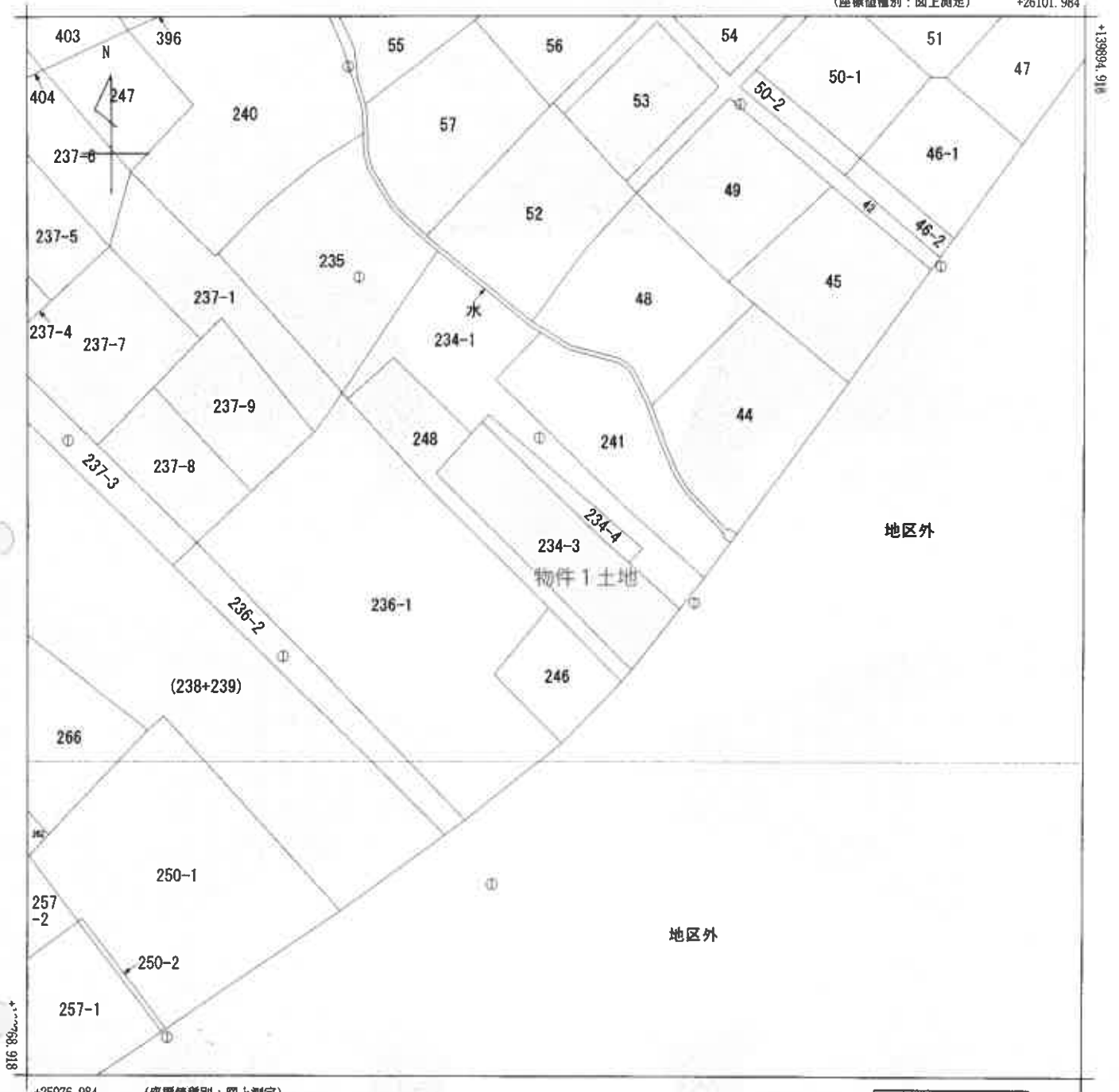
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 8年 8月21日
目的物件は不在だったので、立会人C（むつ市職員）を立ち会わせ、建物内に立ち入った。

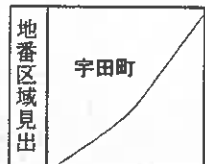
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



+25976.984 (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(touhokutaiheiyonoki2011.par)による修正がされています。



請 求 部 分	所 在					むつ市宇田町					地 番	234番3				
出 力 縮	1/500		精 度 区 分	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10年2月12日				補 記 事 項					

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。

(青森地方方法務局むつ支局管轄)

令和8年8月4日

青森地方方法務局

登記官

請求番号：6-1

(1/1)

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。

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。
(青森地方方法局むつ支庁管轄)
令和8年8月4日 青森地方方法局

令和8年8月4日 青森地方法務局

2013年12月

—— 中国书画函授大学肇庆分校建校二十周年纪念册

A3をA4に縮小 (中野基)

(中略)

0210875

面圖
圖面
物階
建各

234-3

号
番
屋
家

むつ市宇田町234番地3

建築物の所在

圖面階各

一

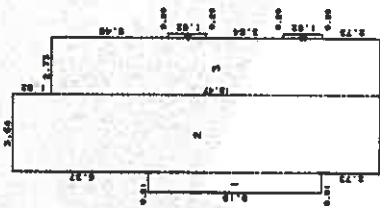


表 續

1	8.19	X	0.91	=	7.4529
2	17.29	X	3.64	=	62.9356
3	15.47	X	2.73	=	42.2331
4	1.82	X	0.20	=	0.3640
5	1.82	X	0.20	=	0.3640

合計	113.3496
床面積	113.34 m ²

222



夜
續
更

$$13.65 \times 4.55 = 62.1075$$
床面積 62.10 m²

(日誌第12)

作製者

平成17年10月 6日(作製)

縮尺

申請人

馬

1/500

平成17.10.14 登記

土地建物位置関係図

(S=1/250)



建物間取図 (縮尺：1/100)

1 階



2 階



写真番号 1



物件 2 建物

物件 1 土地

目的外土地 (234-4)

写真番号 2



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（ケ）第31号
令和8年08月21日現地調査
令和8年08月31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 6 7 4 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3 8 0 , 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 2 9 4 , 0 0 0 円

- 1 一括評価は、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	むつ市宇田町 234番3 宅地 275.41㎡	同左 同左 同左 同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	むつ市宇田町234番地3 234番3 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 113.34㎡ 2階 62.10㎡	むつ市宇田町234番 地3、234番地4 同左 同左 同左 同左 約57.96㎡
特記事項			
下記目的外土地と一体で物件2の敷地として使用されている。 【目的外土地】 所在地：むつ市宇田町234番4 地目：宅地 地積：46.53㎡ 所有者：B			

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・道路距離約3.1 km (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、旧むつ市南西方郊外、中規模戸建住宅等が建ち並ぶ国道沿いの住宅地域。 土地利用状況は、画地規模200～400㎡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 第1種低層住居専用地域 指定 50% 指定 80% 指定なし 立地適正化計画(居住誘導区域外) 土砂災害警戒区域
画 地 条 件 (規 模 、 形 状 等)	規 模 形 状 間 口 × 奥 行	275.41㎡ (公簿面積) 長方形 約9m × 約32.5m
接面道路の状況	南東側で有効幅員約7.5m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 の 利 用 状 況 等	Aが目的外土地(「第3 目的物件」特記事項参照)を無権原(平成23年7月19日頃(目的外土地が他人名義となった時期)占有開始)で、物件1土地を所有権に基づき、一体で物件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 なし
特 記 事 項	上水道について、むつ市役所上下水道局に調査したところ、前面公道に埋設の上水道本管より過去に引き込まれていたが、平成15年頃より閉栓しており、当該給水管が現在使用可能か不明であるとのことである。また、物件2建物の基礎から異常出水が有り、水質検査の結果、塩素反応はなかったとの記録が残っているとのことである。 目的外土地について、債務者の聴取によると、物件2建物は法務局備付の建物図面では物件1土地におさまっているが、現況は東側隣地に越境しており、東側隣地を競落した不動産業者が、物件2建物が越境している敷地部分を分筆したが、地代等の支払いの話はしたことがないとのことである。目的外土地所有者の聴取によると、不動産業者から目的外土地を購入した後、物件2建物所有者と会って敷地としての土地貸借契約の話をしようとしたことがあったが、断られて現在に至っているとのことである。	

○ 物件2（建物）の概況及び利用状況等

区 分	主である建物 家屋番号 234番3	
建築時期 及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（推定）	昭和35年4月22日頃新築
	経過年数	約66年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	着色亜鉛鋼板立平葺
	外 壁	サイディング
	内 壁	プリント合板、化粧ボード張、板張、アラワシ外
	天 井	石膏ボード張、目透天井、竿縁天井、アラワシ外
	床	タタミ、フロアパネル、板敷外
床面積（現況）	設 備	電気、給排水、衛生（汲み取り式）。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
	1 階	113.34㎡
	2 階	57.96㎡
	延床面積	171.30㎡
現況用途等	増改築	登記上、年月日不詳一部取毀、増築となっているが、増築箇所等は不明。
	現況用途	居宅
品 等	間取り	（附属資料「4 建物間取図」参照）
	下位	
保守管理の状態	空家の状態で劣る。	
建物の利用状況	建物所有者が所有権に基づき、空家の状態で占有している。	
特記事項	新築年月日について登記上不明であるが、昭和35年4月22日に所有権保存登記がされており、当該年月日頃を新築年月日と推定した。 天井の一部が抜け、ドアの一部が破損している等、老朽化が著しく、建物内には家具等の目的外動産が残置されている。 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	9,350	0.86	275.41	(1-0.50)	1,107,000

〔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）－5					
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	
8,100 円/㎡	97.2	100	100		
×	—	×	—	÷	9,350 円/㎡
	100.0	104	81		

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）－5	
公示価格等	8,100 円/㎡	
価格（基準）時点	令和7年7月1日	
◇時点修正	97.2%	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：南東）
◇地域格差	81%	相乗積による。
街路条件	▲5%（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	▲15%（周辺状況等）	

イ、個別的格差率

項 目	物件1	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	86%	
	(方位+4%、奥行逓減▲5%、 奥行長大▲6%、地積▲7%)	
個別的格差率	86%	

ウ、地積：登記数量

エ、建付減価：▲50%（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
2	157,000	171.30	0.01	269,000

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	66	0	0.80	0.03	0.01

※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額に、土地については土地利用権等価額を控除し、建物については土地利用権等価額を加算し、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土地利用権等価額

物件 番号	建付地価額 (円) ア	土地利用権等 の及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価額 (円) ア×イ×ウ＝エ
1・2	1,107,000	1.00	0.30	法定地上権	332,000

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について全範囲とした。

ウ、土地利用権等割合： 物件1の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額の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) 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	1,107,000	-332,000		(1-0.30)	(1-0.30)	380,000
2	269,000	+332,000	(1-0.00)	(1-0.30)	(1-0.30)	294,000
一括価格（合計）						674,000

ウ、占有減価修正： 特になし

エ、市場性修正： ▲30%

（建物敷地の一部が無権原であること等により市場性劣り、市場滞留期間等を考慮）

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）－5）

所 在 ・ 地 番：むつ市川守町273番「川守町7－11」

価 格：8,100円/㎡

位 置：JR大湊線「大湊」駅の南西方約2.2km先に位置

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：242㎡

供給処理施設：上水道

接 面 街 路：南東側幅員約5mの舗装市道に接面

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域、第1種中高層住居専用地域
（建蔽率60%,容積率200%）

地 域 の 概 要：中小規模一般住宅が建ち並ぶ陸奥湾沿いの住宅地域

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 1葉

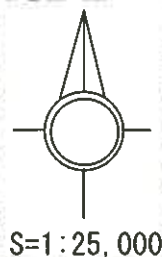
以 上

荒川岳

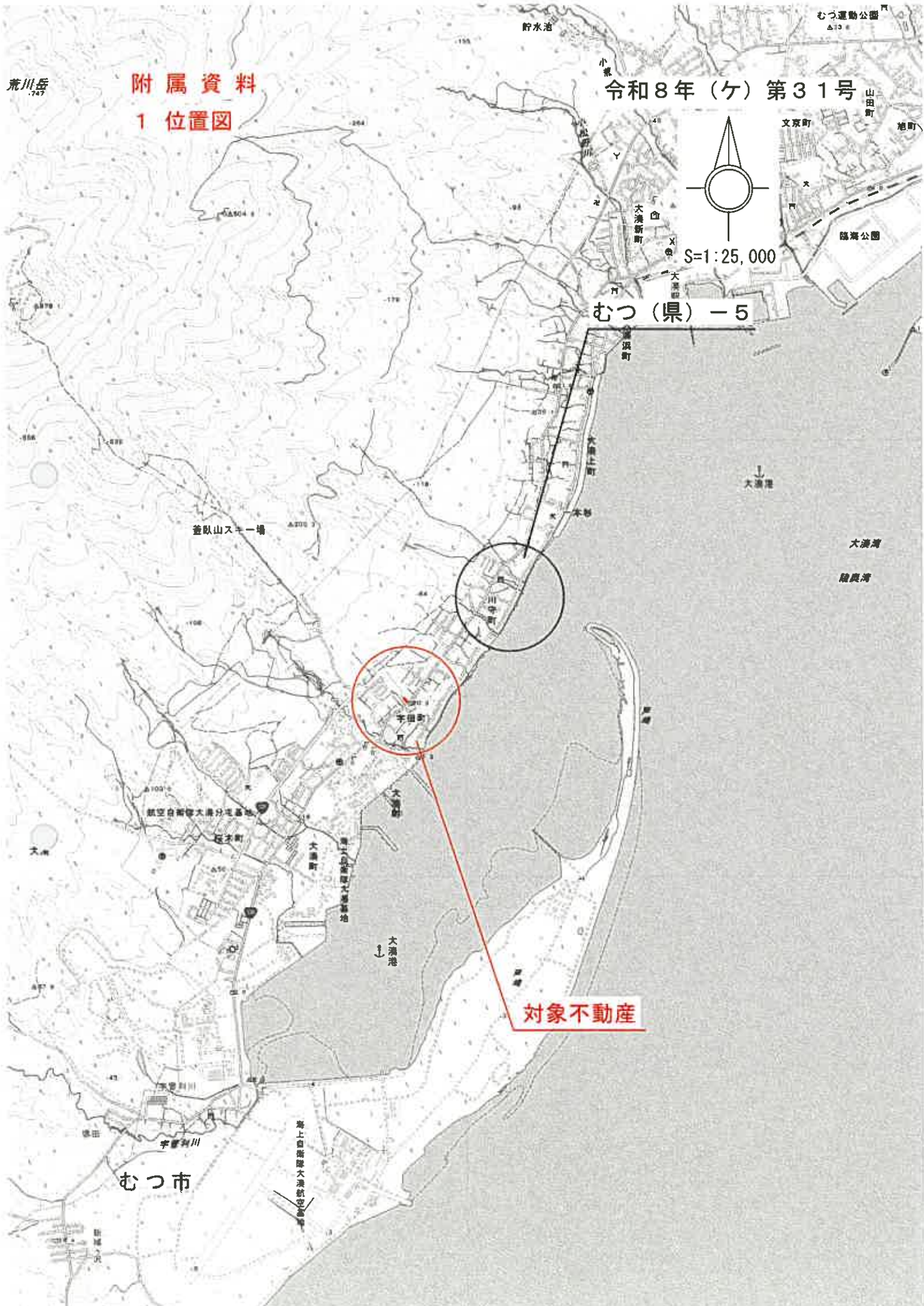
附属資料

1 位置図

令和8年(ケ)第31号



むつ(県) - 5



釜ヶ崎スキー場

航空自衛隊大湊分屯基地

坂本町

大湊町

海上自衛隊大湊航空基地

大湊港

むつ市

対象不動産

むつ運動公園
△13

文京町

山田町

池町

臨海公園

大湊港

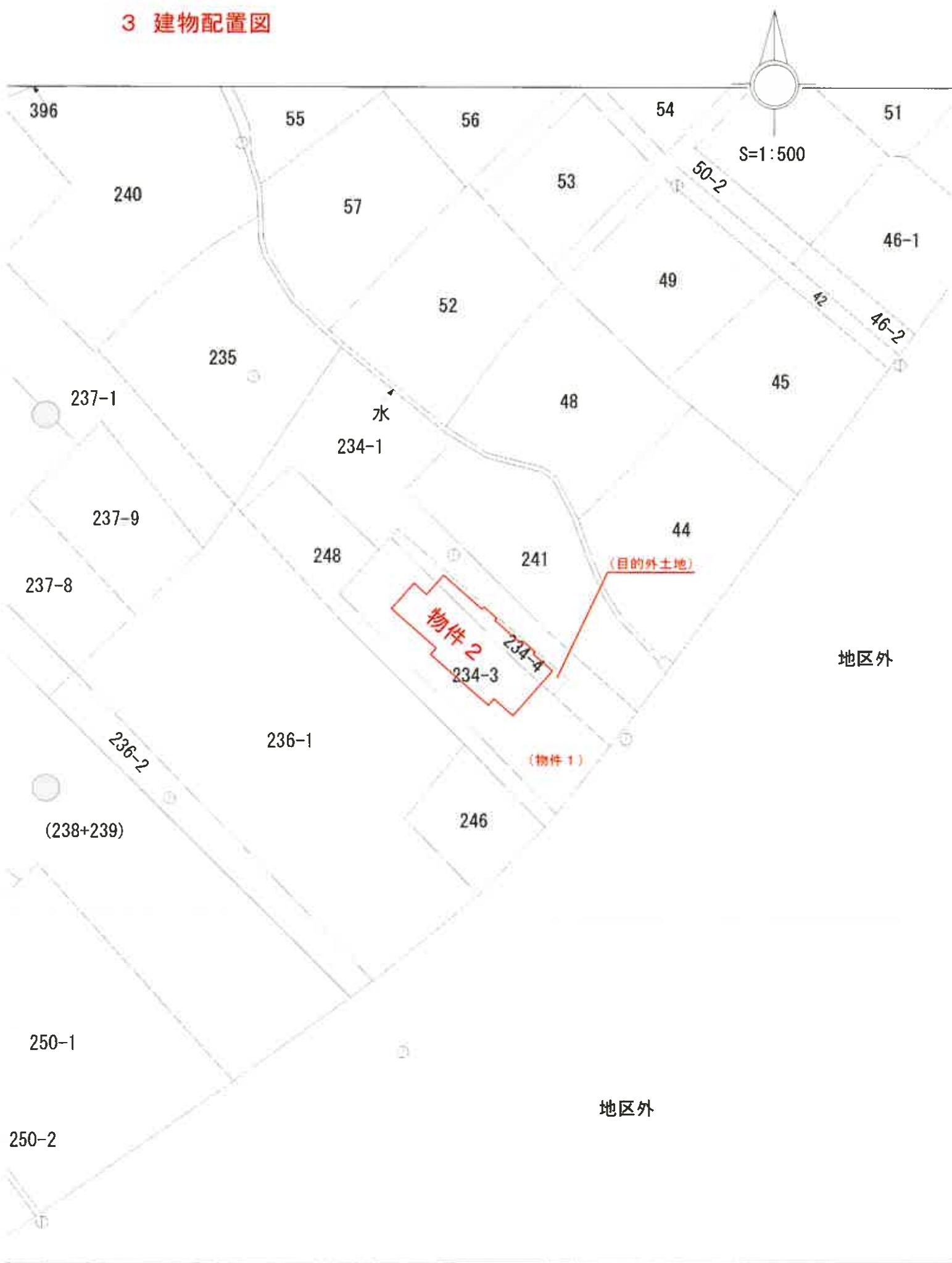
大湊港

臨海港

2 法第 1 4 条第 1 項地図写

所在 むつ市宇田町





4 建物間取図

物件 2

1 階

2 階

