

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月19日
 青森地方裁判所第2民事部
 裁判所書記官 高 橋 奈津子

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 7年 4月 8日 午前 8時30分から 令和 7年 4月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月17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 7年 5月14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 7年 4月18日 午前 8時30分から 令和 7年 4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 7年 3月19日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- 1 所 在 青森県むつ市大湊新町
 地 番 133番
 地 目 宅地
 地 積 135.37平方メートル
- 2 所 在 青森県むつ市大湊新町
 地 番 136番9
 地 目 雑種地
 地 積 11平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
- 3 所 在 青森県むつ市大湊新町133番地、136番地9
 家屋 番号 133番
 種 類 店舗・居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 99.37平方メートル
 2階 107.65平方メートル
 (現況)
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
 床 面 積 1階 99.37平方メートル
 2階 107.65平方メートル
 3階 約107.65平方メートル



物件明細書

令和 7年 2月18日

青森地方裁判所第2民事部

裁判所書記官 高橋 奈津子

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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 青森県むつ市大湊新町
 地 番 133番
 地 目 宅地
 地 積 135.37平方メートル
- 2 所 在 青森県むつ市大湊新町
 地 番 136番9
 地 目 雑種地
 地 積 11平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
- 3 所 在 青森県むつ市大湊新町133番地、136番地9
 家屋 番号 133番
 種 類 店舗・居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 99.37平方メートル
 2階 107.65平方メートル
 (現況)
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
 床 面 積 1階 99.37平方メートル
 2階 107.65平方メートル
 3階 約107.65平方メートル



令和 6年(ケ)第 44号
令和 6年12月 3日受理
令和 7年 1月 9日提出

現況調査報告書

青森地方裁判所

執行官 今 雅 浩

(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 | 青森県むつ市大湊新町 |
| | 地 番 | 133番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 135.37平方メートル |
| 2 | 所 在 | 青森県むつ市大湊新町 |
| | 地 番 | 136番9 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 11平方メートル |
| 3 | 所 在 | 青森県むつ市大湊新町133番地、136番地9 |
| | 家屋 番号 | 133番 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 99.37平方メートル
2階 107.65平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり											
住居表示	青森県むつ市大湊新町3番10号											
土地	物件 1、2											
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1、2） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）											
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <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 <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 3											
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input checked="" type="checkbox"/> 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階と2階公簿とほぼ同じ 3階約107.65平方メートル											
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr><td>種類：</td></tr> <tr><td>構造：</td></tr> <tr><td>床面積：</td></tr> </table>		種類：	構造：	床面積：							
種類：												
構造：												
床面積：												
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 上記の者が本建物を 店舗・居宅 として使用している <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 <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												
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		地方裁判所	支部	令和	年()第	号	保管開始日	令和	年	月	日
地方裁判所	支部	令和	年()第	号								
保管開始日	令和	年	月	日								
土地建物の位置関係	<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 接面する道路は国道である。
- 2 物件1と物件2を一体利用している。
- 3 物件3の建物は経年劣化と地震の影響で傷んでいる箇所が何か所かみられる。
- 4 物件3室内に黒蟻が侵入したことがある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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)	(令和6年12月10日に聴取した) 1 私は本件債務者兼所有者です。 2 物件3の建物で薬局とお茶屋を営んでいます。住まいも同様です。本件目的物件につき第三者の占有はありません。
■ A	(令和6年12月18日に聴取した) 1 物件1と2は物件3の敷地として一体利用しています。土地の境界につき近隣とのトラブルは特にありません。 2 物件3は1階薬局の床部分が一部ひび割れが入っています。薬局の自動ドア部分も建て付けが悪くなり、自動では開閉できません。2階は浴室や洗面所の排水の具合が良くないです。 3 物件3は屋根が無落雪の造りなのですが、一度2階に雨水が落ちてきたのは排水口が詰まったせいなのかもしれないのです。 4 地震の影響かもしれませんが、物件3の外壁の釘が抜けてきています。 5 物件3の南側の水路を隔てた隣地から草木を利用して蟻が物件3に侵入したことがあります。現在は冬なので蟻は現れませんが、室内に潜んでいるかどうかは分かりません。 6 物件3の北側道路に面した外壁に設置しているネオン管も老朽化で上手く点灯しません。 7 物件3の3階部分は父が生前に造ったと思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件目的物件の状況は、別紙土地建物位置関係図及び建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件目的物件の占有者及び占有状況は、現場の状況及び関係人からの聴取等から2枚目記載のとおり認定した。

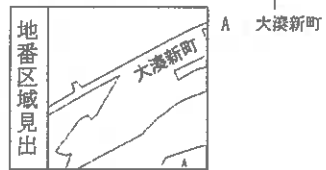
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年12月 3日 (火) 15:00-15:20	青森地方法務局	土地建物全部事項証明書等交付申請同受領
6年12月 4日 (水) : - :	当庁	現況調査期日通知
6年12月10日 (火) 14:30-15:00	物件所在地	現場確認、写真撮影、関係人から占有関係等聴取
6年12月18日 (水) 14:00-15:00	物件所在地	写真撮影、間取り等調査、簡易計測、関係人から占有関係等聴取、評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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	所在	むつ市大湊新町		地番	133番			
出力縮尺	縮尺不明	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	明治21年11月12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6年12月3日
青森地方法務局

A3をA4に縮小

請求番号：13-1
(1/1) 登記官

公用

登記年月日：昭和61年11月8日

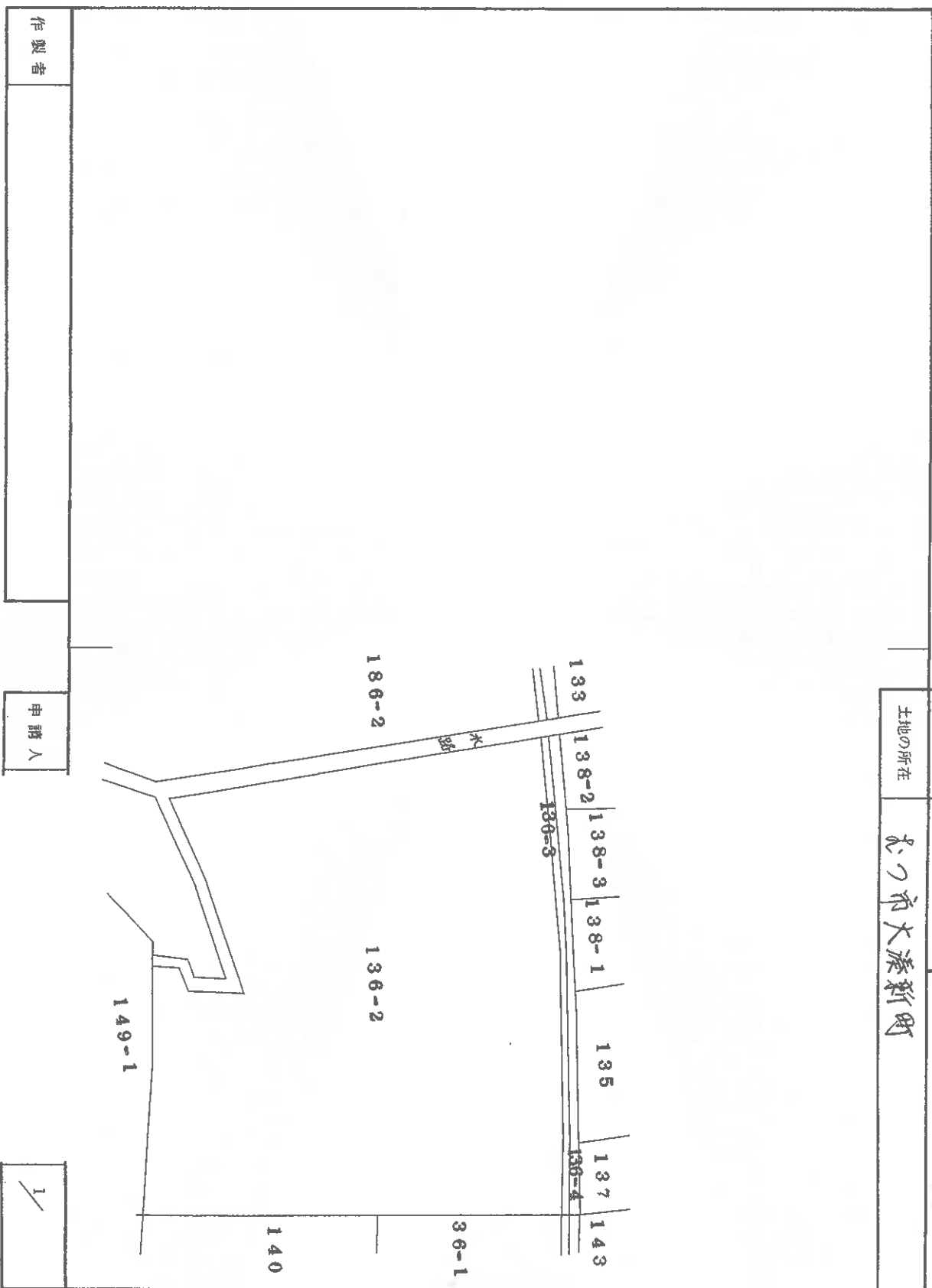
令和6年12月3日
甘森地方法務局
(甘森地方法務局むつ支局管轄)

これは図面に記載されている内容を証明した地図である。

国土調査表麻前提出

地番	136-4~136-9	136-V	0002470	土地所在	図
土地の所在	おの市大湊新町				
				土地積測	図

A3をA4に縮小



作製者	
申請人	

561.11.2

請求番号：13-4

(1/2)

(8 枚目)

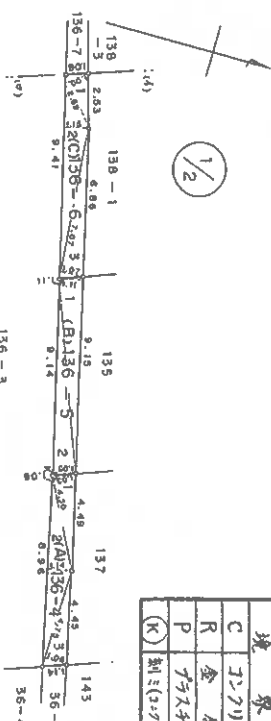
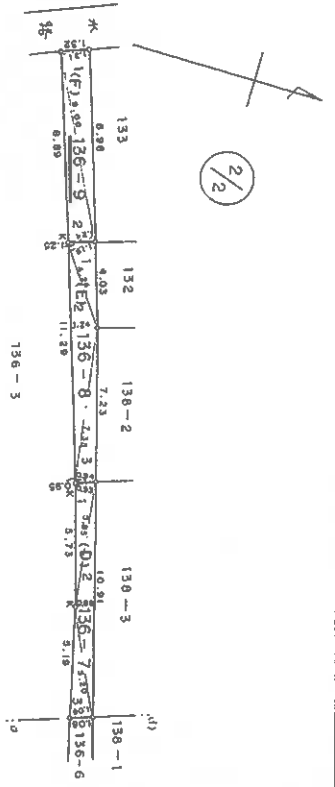
これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
(青森地方方法務局むつろ高層館)
昭和6年12月3日
青森地方方法務局

国土調査実施前提出

136-4
地番 136-4 ~ 136-9
土地の所在 むつろ市大湊新町

0002471
地積測量図 2/2

境界標
C ジョーカート標
R 金庫標
P ナラスチーウ標
(K) 割目(0.271-1基座)



三斜求積

地番 (D) 136-7

底辺	高さ	倍面積
1	5.85 X 0.93 =	5.4405
2	10.91 X 0.98 =	9.6008
3	5.20 X 1.08 =	5.5120
合計		20.5533
1/2		10.27665
地積		10.27 ㎡

三斜求積

地番 (A) 136-4

底辺	高さ	倍面積
1	4.50 X 1.05 =	4.7250
2	8.96 X 1.14 =	10.2144
3	4.75 X 1.06 =	5.0350
合計		19.9744
1/2		9.98720
地積		9.98 ㎡

地番 (E) 136-8

底辺	高さ	倍面積
1	4.24 X 1.19 =	5.0456
2	11.29 X 1.24 =	13.9996
3	7.35 X 0.94 =	6.9090
合計		25.9542
1/2		12.97710
地積		12.97 ㎡

地番 (B) 136-5

底辺	高さ	倍面積
1	9.15 X 1.11 =	10.1565
2	9.14 X 1.05 =	9.5970
合計		19.7535
1/2		9.87675
地積		9.87 ㎡

地番 (F) 136-9

底辺	高さ	倍面積
1	9.00 X 1.31 =	11.7900
2	9.00 X 1.24 =	11.1600
合計		22.9500
1/2		11.47500
地積		11.47 ㎡

地番 (C) 136-6

底辺	高さ	倍面積
1	2.69 X 1.00 =	2.6900
2	9.41 X 1.15 =	10.8215
3	7.07 X 1.07 =	7.5849
合計		21.0764
1/2		10.53820
地積		10.53 ㎡

(百平方メートル)

(長尺)

A3とA4に縮小

製作者

申請人

縮尺 1/250

各階平面図

0212968	0212968
家屋番号	133
建物の所在	むつ市大湊新町 133番地, 138番地9

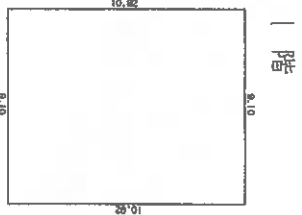
建物各階平面図

A3をA4に縮小

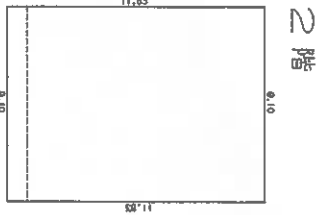
これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
(青森地方建設局むつ支店管理)

令和6年12月3日
青森地方建設局

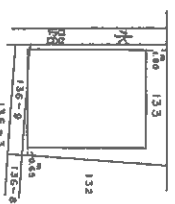
登記管



1階
1階床積
9.10 X 10.92 = 99.3720
合計 99.37200 ㎡
床面積 99.37 ㎡



2階
2階床積
9.10 X 11.83 = 107.6530
合計 107.65300 ㎡
床面積 107.65 ㎡



国道

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

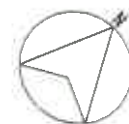
(日野建設)

(正誤書)

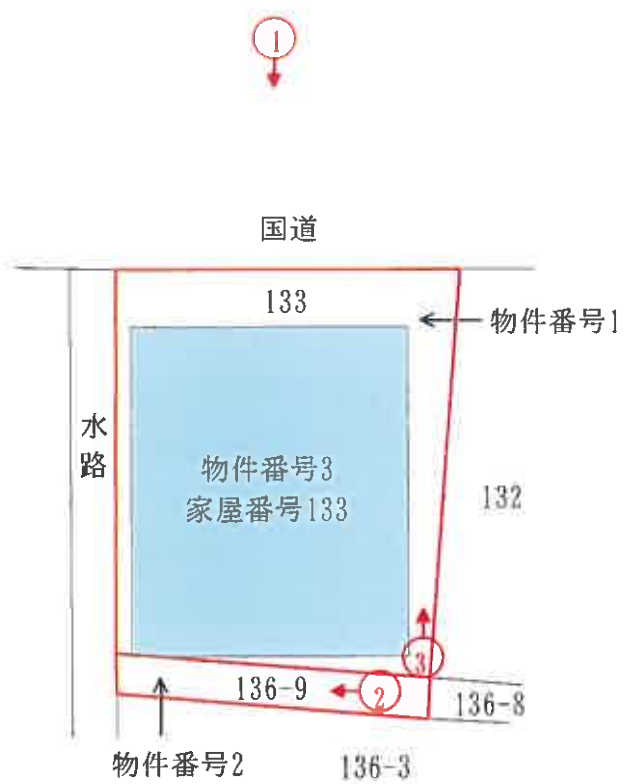
H4.7.3

土地建物位置関係図

物件番号 1 ~ 3



S = 1:250



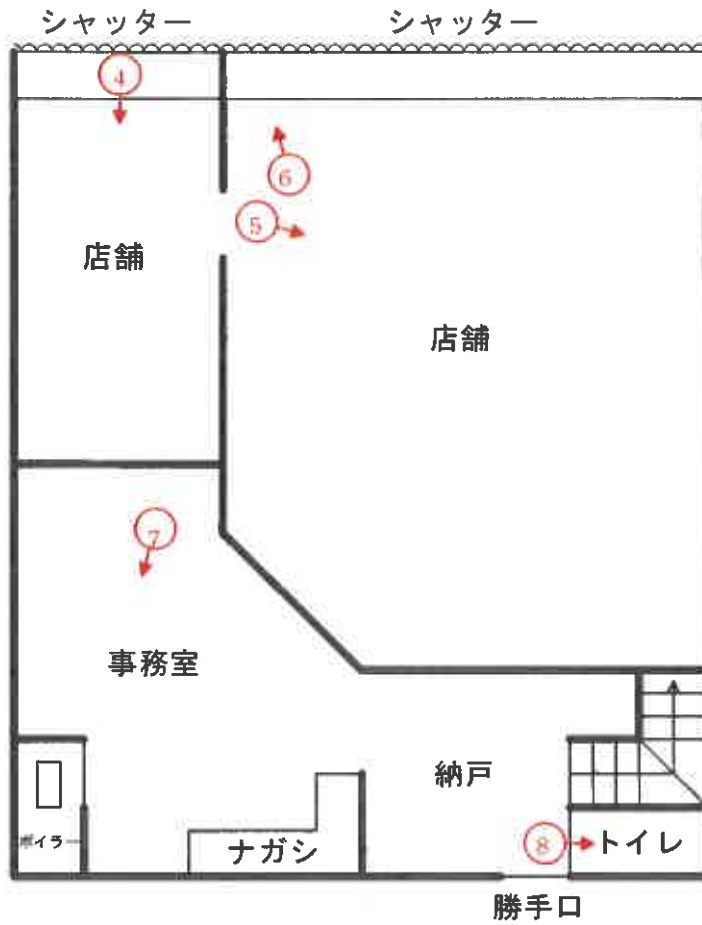
凡例 ♂ 撮影地点・方向

建物間取図

物件番号 3

S=1:100

1階



2階



建物間取図

物件番号 3

S=1:100

3階



写真番号 1

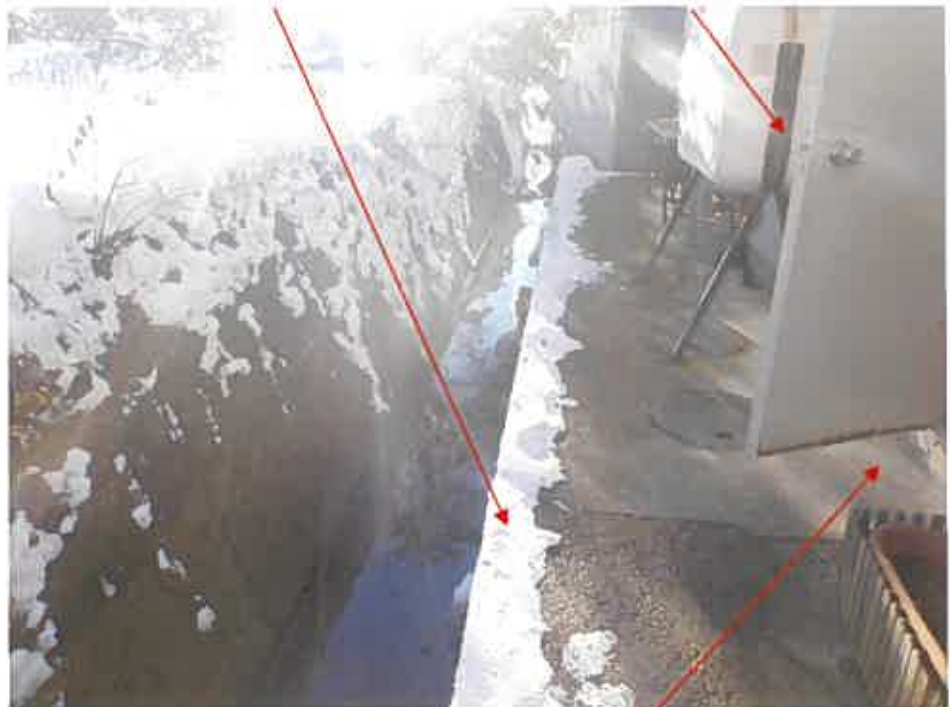


本件目的物件の状況

写真番号 2

物件 2

物件 3



物件 1

写真番号 3

物件 3

物件 1



隣地 (132)

写真番号 4



物件 3 1階店舗 (お茶の玉翠園)

写真番号5



物件3 1階店舗（健康堂薬店）

写真番号6



物件3 店舗入り口付近の床のひび割れ状況

写真番号7



物件3 1階事務室

写真番号8



物件3 1階トイレ

写真番号9



物件3 2階浴室

写真番号10



物件3 2階トイレ

写真番号 1 1



物件 3 2階和室

写真番号 1 2



物件 3 2階洋室 (南側)

写真番号13



物件3 2階ダイニングキッチン

写真番号14



物件3 2階から3階部分へ至る収納梯子

写真番号15



物件3 3階物置

写真番号16



物件3 3階天井部分（無落雪の屋根の中央部分から水漏れの跡）

令和 6年（ケ）第 44号
令和 6年12月18日現地調査
令和 7年01月08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, 0 4 3, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 4 5 6, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 5 1, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 5 3 6, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1～3 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・2 の土地の内訳価格は物件 3 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 3 の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。
- ④ 複数の土地が一体となり構成されている土地の内訳価格としての各土地の単価は、一括価格の単価を採用する方法による。

第 2 評 価 の 条 件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法 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 地目 地積	むつ市大湊新町 133番 宅地 135.37m ²	同左 同左 同左 同左
2	所在地 地目 地積	むつ市大湊新町 136番9 雑種地 11m ²	同左 同左 宅地 同左
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	むつ市大湊新町 133番地、136番地9 133番 店舗・居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 1階 99.37m ² 2階 107.65m ² 3階 -	同左 同左 同左 木造亜鉛メッキ鋼板葺 3階建 同左 同左 約107.65m ²

第 4 目的物件の位置・環境等

○ 物件 1・2（一体土地）の概況及び利用状況等

位置・交通	JR大湊線「大湊」駅の西方・道路距離約 200m (附属資料「1 位置図」参照)	
付近の状況	当該物件を含む地域は、むつ市大湊地区、小売店舗、飲食店等が建ち並ぶ駅前商業地域。 土地利用状況は、画地規模 300～500㎡程度の敷地に店舗併用住宅が標準的で、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	非線引都市計画区域 商業地域 指定 80% 指定 400% 準防火地域 特になし
画地条件 (規模、形状等)	規模 形状 間口×奥行	146.37㎡ (公簿面積) 長方形 約11m × 約14.3m
接面道路の状況	北西側で幅員約 9.5m の舗装国道と等高に接面する中間画地（建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号道路）。	
土地利用状況等	土地所有者が土地所有権に基づき一体として物件 3 の敷地として使用している。 (附属資料「4 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 なし なし
特記事項	① むつ市防災マップ（津波）において、津波浸水想定区域 1.0m～3.0m 未満の区域に含まれている。 ② 法務局備付の公図と建物図面における筆の位置関係が異なるが、むつ市役所で現在実施中の国土調査の成果予定図を参考に、建物図面における筆の位置関係を基に、土地の位置を特定した。	

○ 物件3（建物）の概況及び利用状況等

区 分	主である建物 家屋番号 133番
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4年7月1日新築 経過年数 約33年 経済的残存耐用年数 約0年
仕 様	構 造 木造 屋 根 着色亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 サイディング 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、塩ビシート 外 設 備 電気、給排水、衛生（水洗）、自動ドア。但し、設備の動作確認は行えなかったもので、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 99.37㎡ 2階 107.65㎡ 3階 約107.65㎡ 延床面積 約314.67㎡ 増改築 3階部分は登記されていないものの、屋根裏部屋である。
現況用途等	階層 3階建 現況用途 店舗・居宅 間取り （附属資料「5 建物間取図」参照）
品 等	中位
保守管理の状態	立会人からのヒアリングによると、雨漏りがあり、浴室等の排水の具合が悪く、自動ドアが故障しているとのことであり、そのほか外壁にヒビやサイディングの浮き、外柱にもヒビが見られ、劣る。
建物の利用状況	建物所有者が所有権に基づき店舗・居宅として使用している。
特 記 事 項	① 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。 ③ 青森県下北地域県民局地域整備部で確認したところ、平成4年3月に建築確認を受けているものの、完了検査証の交付はなされていない。

第 5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件 1、物件 2 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	14,800	1.00	135.37	(1-0.50)	1,002,000
2	14,800	1.00	11	(1-0.50)	81,000

〔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) 5-1

地価調査基準地価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
15,000 円/m ²	98.7	100	100	
×	—	×	—	≒ 14,800 円/m ²
	100.0	100	100	

項 目	物件 1・2	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) 5-1	
公示価格等	15,000 円/m ²	
価格 (基準) 時点	令和 6 年 7 月 1 日	
◇時点修正	98.7%	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	100% (同一近隣地域)	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。

イ、個別的格差率

項 目	物件 1・2	備 考
道路条件	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%	
個別的格差率	100%	

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 3（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
3	129,000	314.67	0.01	406,000

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
3	33	0	0.70	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	1,002,000	1.00	0.35	法定地上権	351,000
2	81,000	1.00	0.10	敷地占有利益	8,000
合 計					359,000

イ、土地利用権等の及ぶ範囲： 物件 3 の土地利用権等の及ぶ範囲は、物件 1・2 について全範囲とした。

ウ、土地利用権等割合： 土地利用権等及び土地利用権等割合を上記のとおり判断した。

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	1,002,000	-351,000		(1-0.00)	(1-0.30)	456,000
2	81,000	-8,000		(1-0.00)	(1-0.30)	51,000
3	406,000	+359,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	536,000
一括価格 (合計)						1,043,000

ウ、占有減価修正： 特になし

エ、市場性修正： 特になし

オ、競売市場修正： ▲30%

(「第2 評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。)

第6 参考価格資料

地価調査価格 (むつ (県) 5-1)

所 在 ・ 地 番 : むつ市大湊新町58番

価 格 : 15,000円/m²

位 置 : JR大湊線「大湊」駅の西方約200m先に位置

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 341m²

供給処理施設 : 上水道

接 面 街 路 : 南東側幅員約9.5mの舗装国道に接面

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、商業地域、準防火地域
(建蔽率80%、容積率400%)

地 域 の 概 要 : 小売店舗、飲食店等が建ち並ぶ駅前商業地域

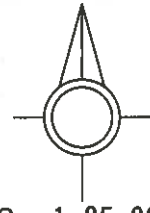
第7 附属資料

- 1 位置図 (出所 : 国土地理院「25,000分の1地形図」) 1葉
- 2 公 図 写 1葉
- 3 地積測量図写 (物件2) 1葉
- 4 建 物 配 置 図 1葉
- 5 建 物 間 取 図 2葉

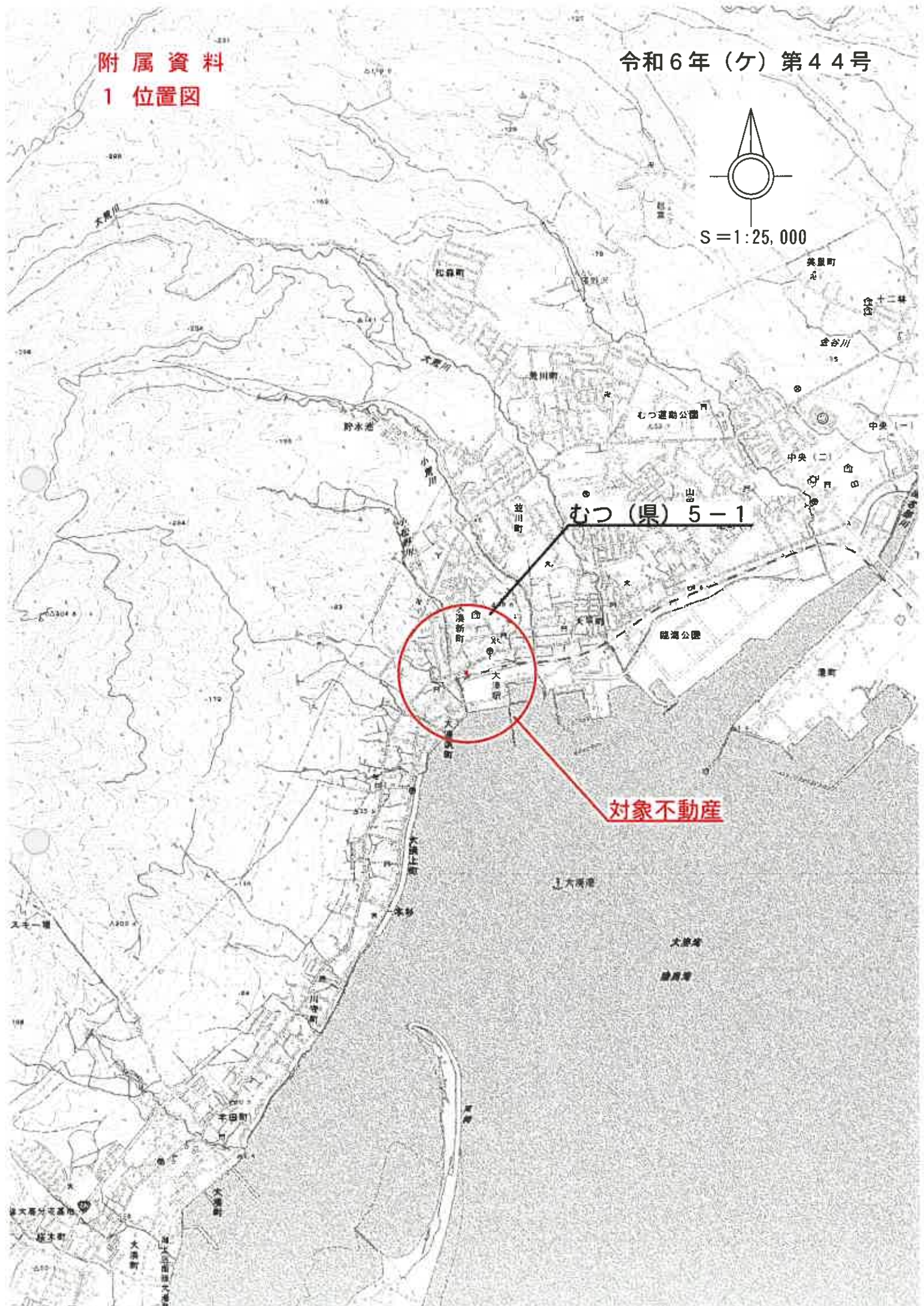
以 上

附属資料
1 位置図

令和6年(ケ)第44号



S=1:25,000



水戸(県)5-1

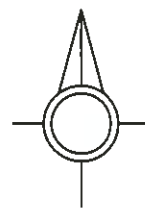
対象不動産

附属資料

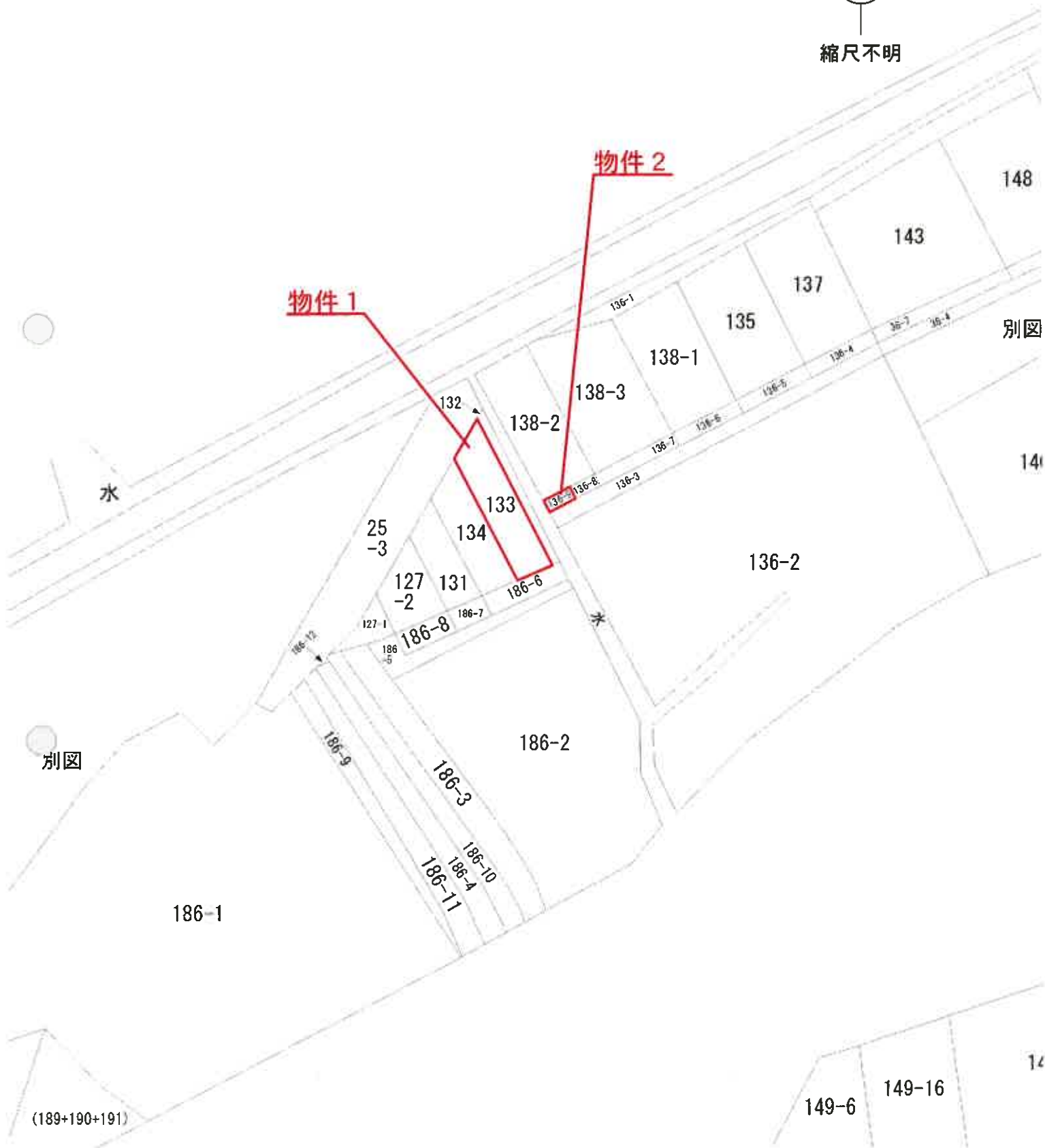
2 公図写

所在 むつ市大湊新町

令和6年(ケ)第44号



縮尺不明



136-4
0002471

地積測量図

附属資料

3 地積測量図写(物件2)

国土調査実施前提出

地番 136-4 ~ 136-9	土地の所在 むつ市大湊新町	境界標 C コンクリート標 R 金馬標 P プラスチック杭 (K) 割記(コンクリート基礎)	
(1/2)			
(2/2)			
(1)			
(2)			
(3)			
(4)			
(5)			
(6)			
(7)			
(8)			
(9)			
(10)			
(11)			
(12)			
(13)			
(14)			
(15)			
(16)			
(17)			
(18)			
(19)			
(20)			
(21)			
(22)			
(23)			
(24)			
(25)			
(26)			
(27)			
(28)			
(29)			
(30)			
(31)			
(32)			
(33)			
(34)			
(35)			
(36)			
(37)			
(38)			
(39)			
(40)			
(41)			
(42)			
(43)			
(44)			
(45)			
(46)			
(47)			
(48)			
(49)			
(50)			
(51)			
(52)			
(53)			
(54)			
(55)			
(56)			
(57)			
(58)			
(59)			
(60)			
(61)			
(62)			
(63)			
(64)			
(65)			
(66)			
(67)			
(68)			
(69)			
(70)			
(71)			
(72)			
(73)			
(74)			
(75)			
(76)			
(77)			
(78)			
(79)			
(80)			
(81)			
(82)			
(83)			
(84)			
(85)			
(86)			
(87)			
(88)			
(89)			
(90)			
(91)			
(92)			
(93)			
(94)			
(95)			
(96)			
(97)			
(98)			
(99)			
(100)			

三 斜 求 積

地番 (A) 36-4		底辺	高さ	倍面積
1		4.50	X 1.05 =	4.7250
2		8.96	X 1.14 =	10.2144
3		4.75	X 1.06 =	5.0350
合計				19.9744
1/2				9.98720
地積				9.98720

地番 (B) 36-5		底辺	高さ	倍面積
1		9.15	X 1.11 =	10.1565
2		9.14	X 1.05 =	9.5870
合計				19.7435
1/2				9.87175
地積				9.87175

地番 (C) 36-6		底辺	高さ	倍面積
1		2.69	X 1.00 =	2.6900
2		9.41	X 1.15 =	10.8215
3		7.07	X 1.07 =	7.5649
合計				21.0764
1/2				10.53820
地積				10.53820

三 斜 求 積

地番 (D) 136-7		底辺	高さ	倍面積
1		5.85	X 0.93 =	5.4405
2		10.91	X 0.88 =	9.6008
3		5.20	X 1.06 =	5.5120
合計				20.5533
1/2				10.27665
地積				10.27665

地番 (E) 36-8		底辺	高さ	倍面積
1		4.24	X 1.19 =	5.0456
2		11.29	X 1.24 =	13.9996
3		7.35	X 0.94 =	6.9080
合計				25.9542
1/2				12.97710
地積				12.97710

地番 (F) 136-9		底辺	高さ	倍面積
1		9.00	X 1.31 =	11.7900
2		9.00	X 1.24 =	11.1600
合計				22.9500
1/2				11.47500
地積				11.47500

縮尺 1/250

申請人

製作者

561118

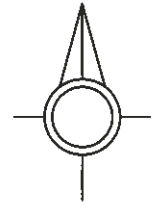
(A3版をA4に縮小)

附属資料

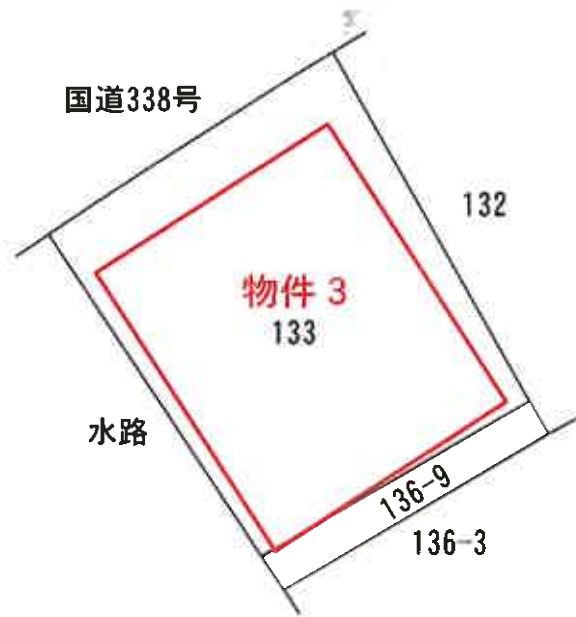
4 建物配置図

所在 むつ市大湊新町

令和6年(ケ)第44号



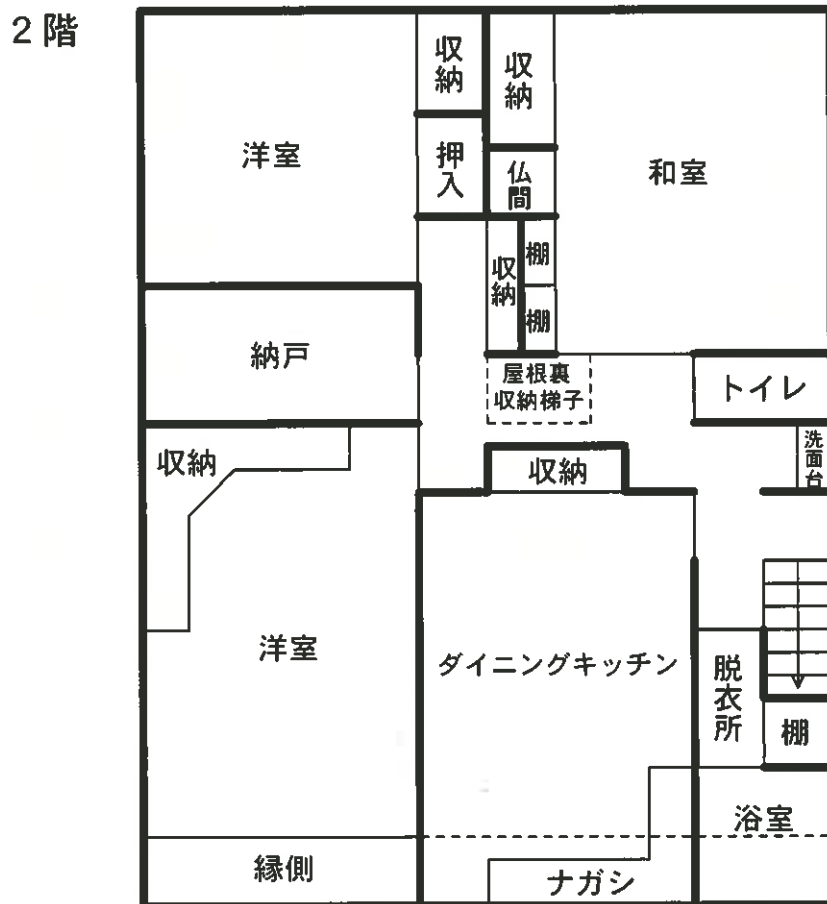
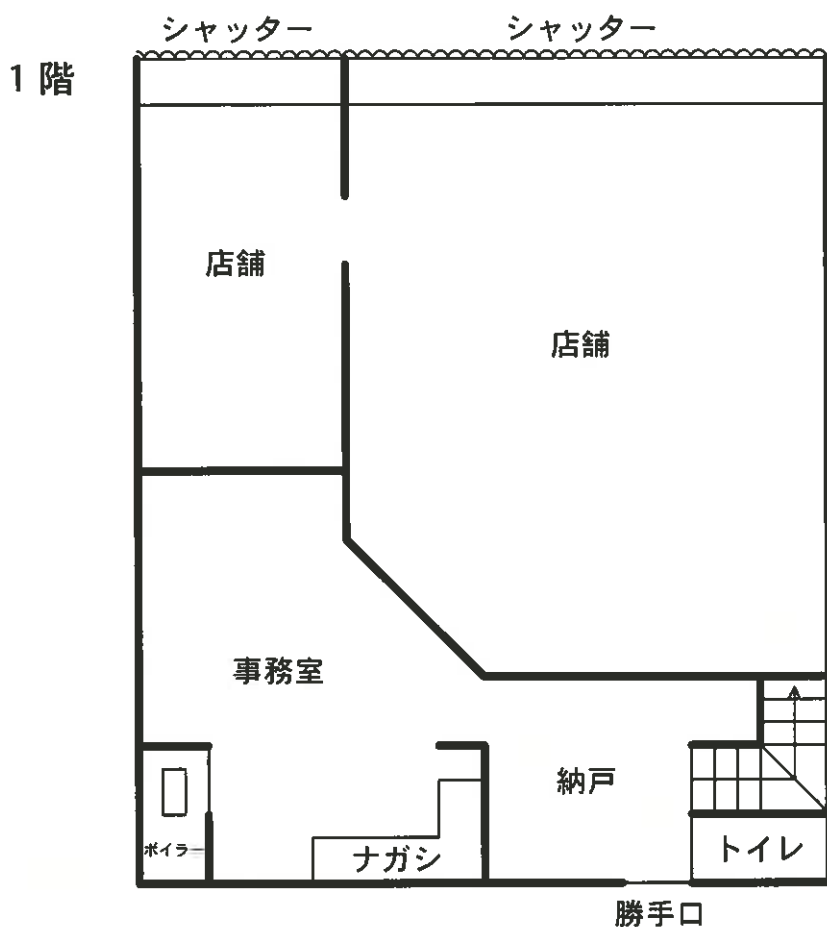
S=1:250



5 建物間取図(その1)

S=1:100

物件3



物件3

3階

