

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月23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 5月12日 午前 8時30分から 令和 8年 5月19日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月21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 6月10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 5月22日 午前 8時30分から 令和 8年 5月22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 4月23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 青森県むつ市大字田名部字小平館  
地 番 1番3  
地 目 雑種地  
地 積 14656平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地、山林
- 2 所 在 青森県むつ市大字田名部字小平館1番地3  
家屋 番号 1番3  
種 類 工場  
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 2430.27平方メートル  
(附属建物)  
符 号 1  
種 類 倉庫  
構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 16.91平方メートル  
符 号 2  
種 類 ポンプ室  
構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 16.91平方メートル
- 3 所 在 青森県むつ市大字田名部字小平館



## 物 件 目 録

地 番 1番63  
地 目 山林  
地 積 724平方メートル

(現況)

地 目 宅地、山林

4 所 在 青森県むつ市大字田名部字小平館

地 番 1番75

地 目 雑種地

地 積 564平方メートル

(現況)

地 目 宅地

5 所 在 青森県むつ市大字田名部字槌川目

地 番 23番2

地 目 雑種地

地 積 552平方メートル

(現況)

地 目 山林



## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月25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1～5】  
別紙物件目録記載のとおり

---

  - 2 売却により成立する法定地上権の概要  
なし

---

  - 3 買受人が負担することとなる他人の権利  
【物件番号1～5】  
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小平館  
 地 番 1番3  
 地 目 雑種地  
 地 積 14656平方メートル  
 (現況)  
 地 目 宅地、山林
- 2 所 在 青森県むつ市大字田名部字小平館1番地3  
 家屋 番号 1番3  
 種 類 工場  
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
 床 面 積 2430.27平方メートル  
 (附属建物)  
 符 号 1  
 種 類 倉庫  
 構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
 床 面 積 16.91平方メートル  
 符 号 2  
 種 類 ポンプ室  
 構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
 床 面 積 16.91平方メートル
- 3 所 在 青森県むつ市大字田名部字小平館



物 件 目 録

地 番 1番63  
地 目 山林  
地 積 724平方メートル

(現況)

地 目 宅地、山林

4 所 在 青森県むつ市大字田名部字小平館

地 番 1番75

地 目 雑種地

地 積 564平方メートル

(現況)

地 目 宅地

5 所 在 青森県むつ市大字田名部字樋川目

地 番 23番2

地 目 雑種地

地 積 552平方メートル

(現況)

地 目 山林



令和 7年(ケ)第 42号  
令和 7年10月15日受理  
令和 7年11月 6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 青森県むつ市大字田名部字小平館  
 地 番 1番3  
 地 目 雑種地  
 地 積 14656平方メートル
- 2 所 在 青森県むつ市大字田名部字小平館1番地3  
 家屋 番号 1番3  
 種 類 工場  
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
 床 面 積 2430.27平方メートル  
 (附属建物)  
 符 号 1  
 種 類 倉庫  
 構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
 床 面 積 16.91平方メートル  
 符 号 2  
 種 類 ポンプ室  
 構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
 床 面 積 16.91平方メートル
- 3 所 在 青森県むつ市大字田名部字小平館  
 地 番 1番63  
 地 目 山林



物 件 目 録

- |   |   |                   |
|---|---|-------------------|
| 地 | 積 | 724平方メートル         |
| 4 | 所 | 在 青森県むつ市大字田名部字小平館 |
| 地 | 番 | 1番75              |
| 地 | 目 | 雑種地               |
| 地 | 積 | 564平方メートル         |
| 5 | 所 | 在 青森県むつ市大字田名部字槌川目 |
| 地 | 番 | 23番2              |
| 地 | 目 | 雑種地               |
| 地 | 積 | 552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, 3, 4, 5													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1の中央付近の平坦部分, 物件3の東側の平坦部分及び物件4) <input checked="" type="checkbox"/> 山林(物件1, 3のうち上記以外の部分及び物件5)													
形状	<input checked="" 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 type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり													
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	1 上記山林部分は雑木林であり, 法面となっている 2 物件1土地南側部分及び同5土地とで高低差が10メートルを越える南西向きの急傾斜の法面を構成している 3 破産管財人が管理している													
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 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:													
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 style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <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 空き工場 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	雨漏りのため天井板及び床板が腐蝕している部分があった													
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 style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		[	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号									
	保管開始日	平成	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



執行官の意見

- 1 関係人の陳述及び現況にてらし、2枚目記載のとおりと認める。
- 2 物件1土地北端部分に設置している変電設備は人貨滞留性がないため工作物と認めた。なお、これは物件2建物の常用に供されているものと判断し、同建物の従物として本競売目的物と認める。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

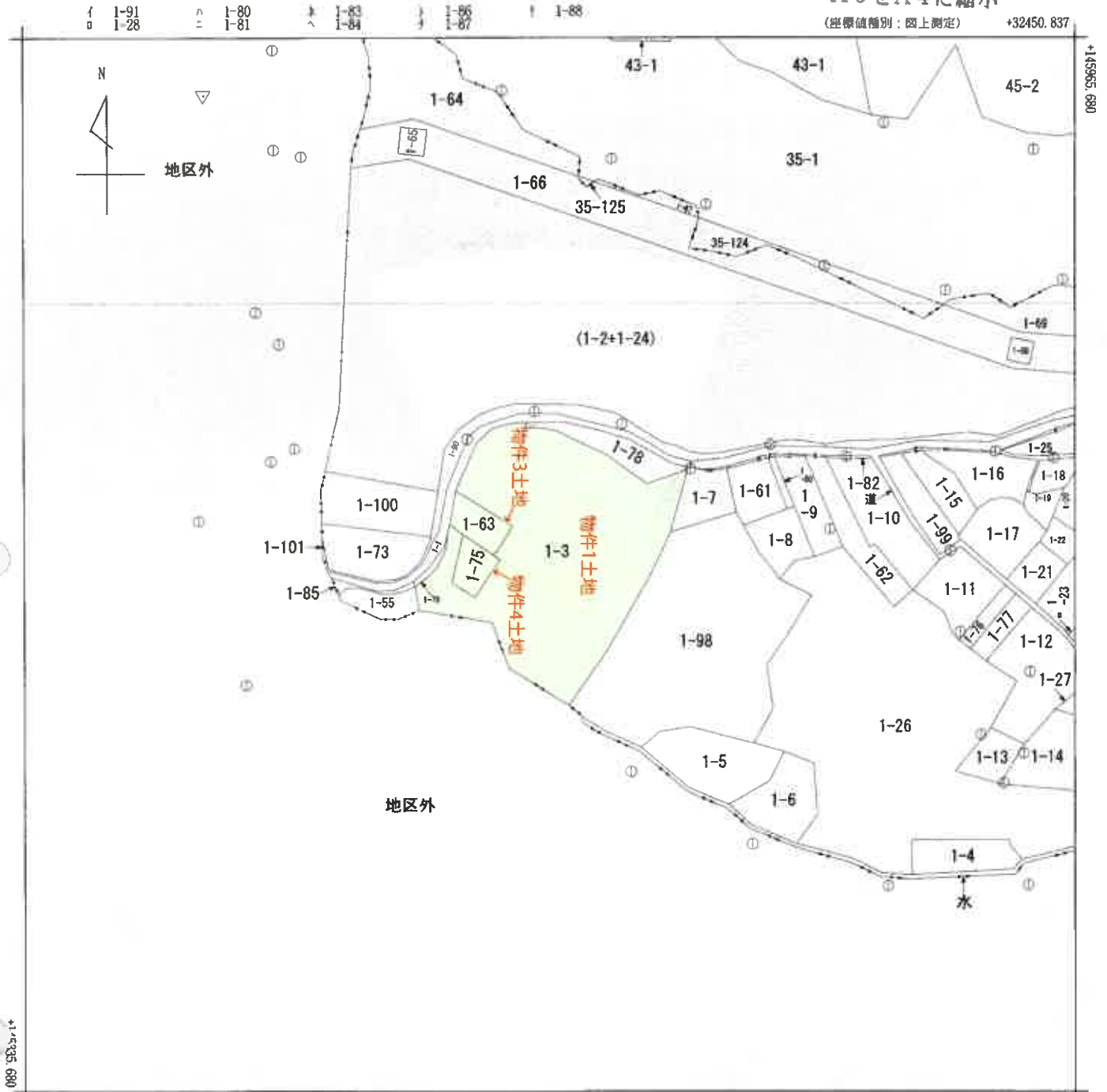
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年10月16日(木) 9:00- :	青森地方法務局	土地建物登記事項証明書等受領
7年10月17日(金) 11:30-11:35	当庁執行官室(電話)	占有関係調査(破産管財人事務所)
7年10月28日(火) 9:40-11:10	物件所在地	立入のため臨場/全戸不在/解錠/概測/写真撮影
7年11月4日(火) 15:45-15:50	当庁執行官室(電話)	占有関係調査(株式会社フジタ不動産)
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項) <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。  <input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年10月28日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人B(むつ市職員)を立ち合わせ、管財人から託された鍵により建物内に立ち入った。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。  <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A3をA4に縮小

(座標値種別：図上測定)

+32450.837



+31825.837 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



A 大字田名部字小平館ノ内灰釜

請求部分	所在 むつ市大字田名部字小平館				地番	1番3				
出力縮尺	1/2500	精度区分	乙二	座標系又は記号	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)	昭和49年5月31日			補記事項	

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。

(青森地方法務局むつ支局管轄)

令和7年10月16日

青森地方法務局

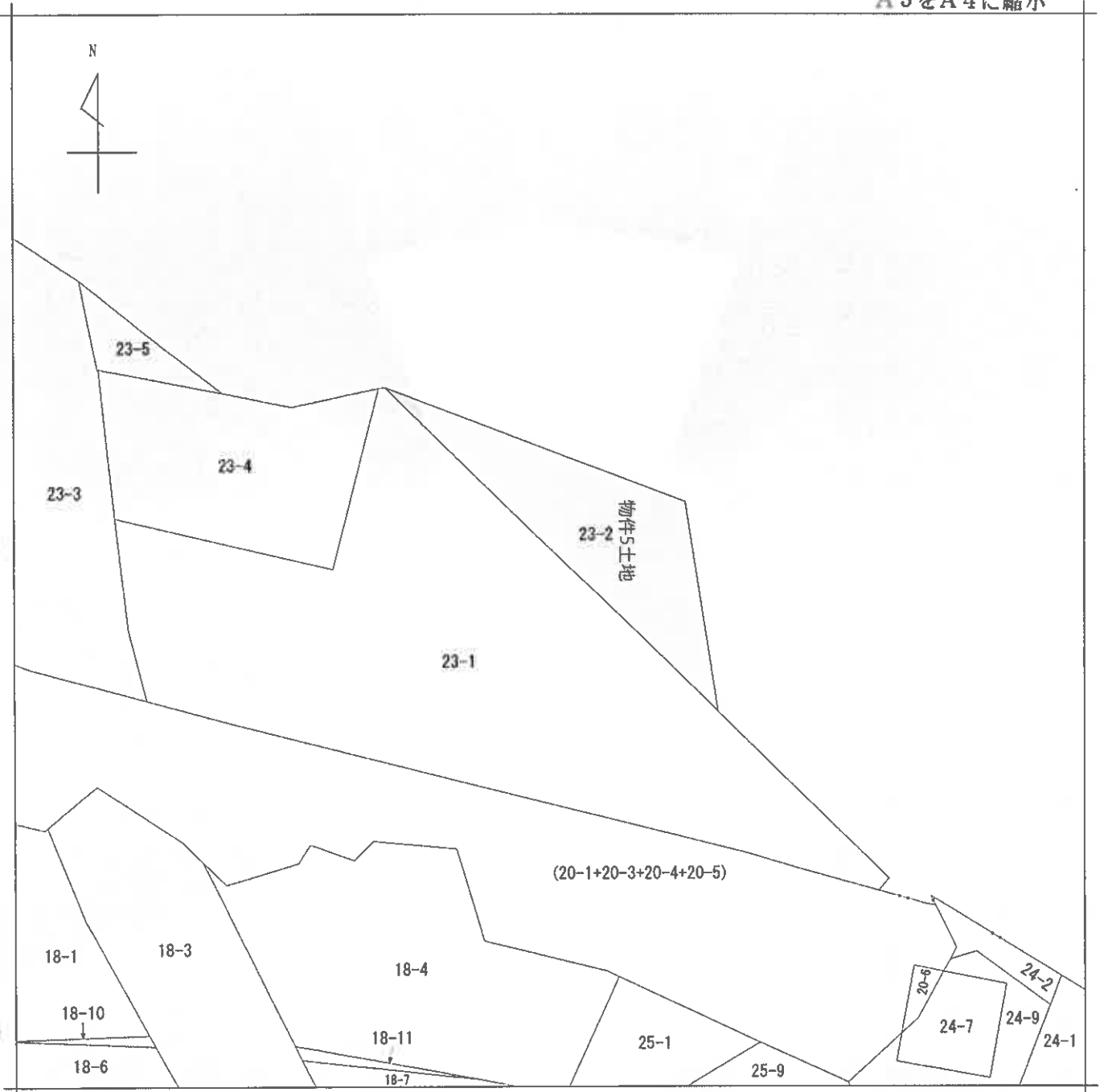
請求番号：8-1

登記官

(1/1)

(6枚目)

公用



(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	むつ市大字田名部字樋川目			地番	23番2		
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8月19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。

(青森地方務局むつ支局管轄)

令和7年10月16日

青森地方務局

請求番号：8-4

登記官

(1/1)

(7枚目)

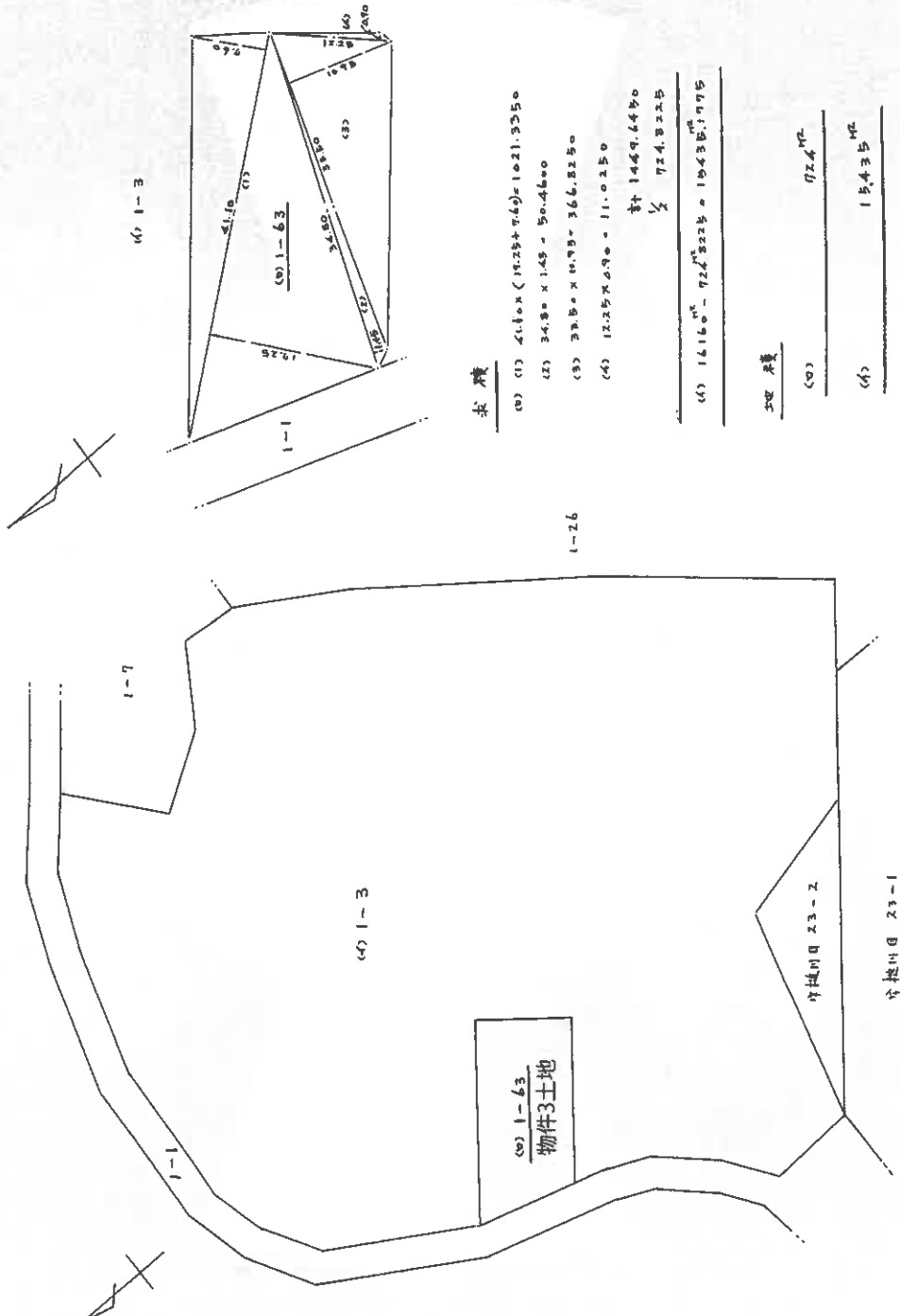
公用

0020722

作製年月日 昭和50年11月17日	作製者
嘱託者	

土地積地所測量図

地番	1-63 / 1-3
土地の所在	むつ市大字田名部字小平館



求積

(1)	$41.16 \times (15.25 + 7.49) \div 2 = 1021.3350$
(2)	$34.80 \times 1.45 = 50.4600$
(3)	$32.50 \times 10.95 = 366.8250$
(4)	$12.25 \times 4.90 = 11.0250$
計	$1469.6450$
$\frac{1}{2}$	$724.8225$
(5)	$1416.00 - 724.8225 = 1091.1775$

面積

(5)	$724.82$ $M^2$
(6)	$1091.18$ $M^2$

縮尺 1/1000 1/500

S50/120

登記年月日：昭和50年11月20日

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。

(青森地方事務所むつ支局管轄)  
令和7年10月16日 青森地方事務所

登記官

(8 枚目)

請求番号：8-7

公用

登記年月日：昭和62年8月25日

0020734

土地所在図

1-75・1-3

地番

むつ市大字田名部字小平倉

土地の所在

1/3

A3をA4に縮小

The diagram illustrates a land plot with several numbered sections and a stream. The sections are labeled as follows: 1-3 (a large central plot), 1-55 (a narrow strip at the bottom), 1-63 (a plot to the left of 1-3), 1-74 (a plot above 1-3), 1-75 (a plot labeled '物件4土地' to the right of 1-63), 1-7 (a small plot at the top), 1-26 (a plot to the right of 1-3), 23-1 (a plot labeled '植川' at the bottom right), and 23-2 (a plot labeled '植川' above 23-1). A stream labeled '植川' flows through the bottom of the plot.

縮尺 1/1000

8550/1.20

嘱託者

(昭和62年8月20日作製)

作製者

公用

これは図面に記載されている内容を証明した複写面である。

青森地方方法務局むつ支庁管轄  
令和7年10月16日 青森地方方法務局

登記官

(9 枚目)

請求番号：8-9 (1/3)

登記年月日：昭和62年8月25日

公用

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。  
(青森地方法務局むつ支局管轄)  
令和7年10月16日 青森地方法務局

登記官

(10 枚目)

0020735

土地所在図

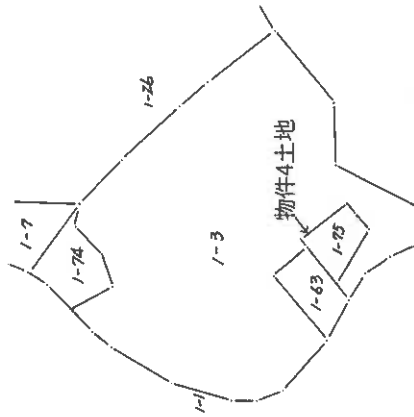
1-75/1-3

むつ市大字田名部字小平館

地番

土地の所在

2/3



A3をA4に縮小

作製者

(昭和62年8月20日作製)

嘱託者

縮尺 1/2,500

550-1120

請求番号：8-9

(2/3)

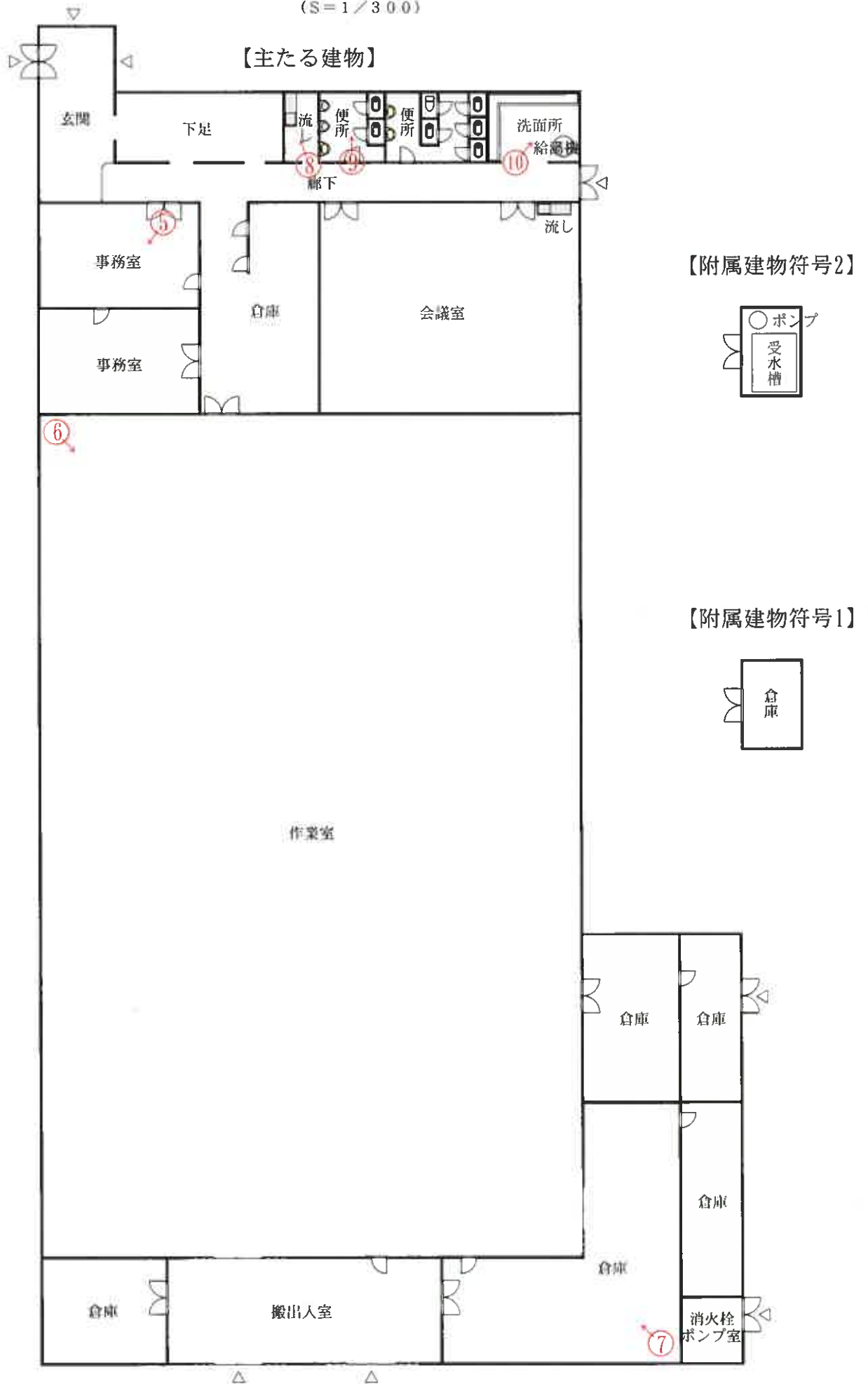






# 建物間取図

(S=1/300)



写真番号 1

物件 2 建物(主)



物件 1, 3~5 土地

写真番号 2



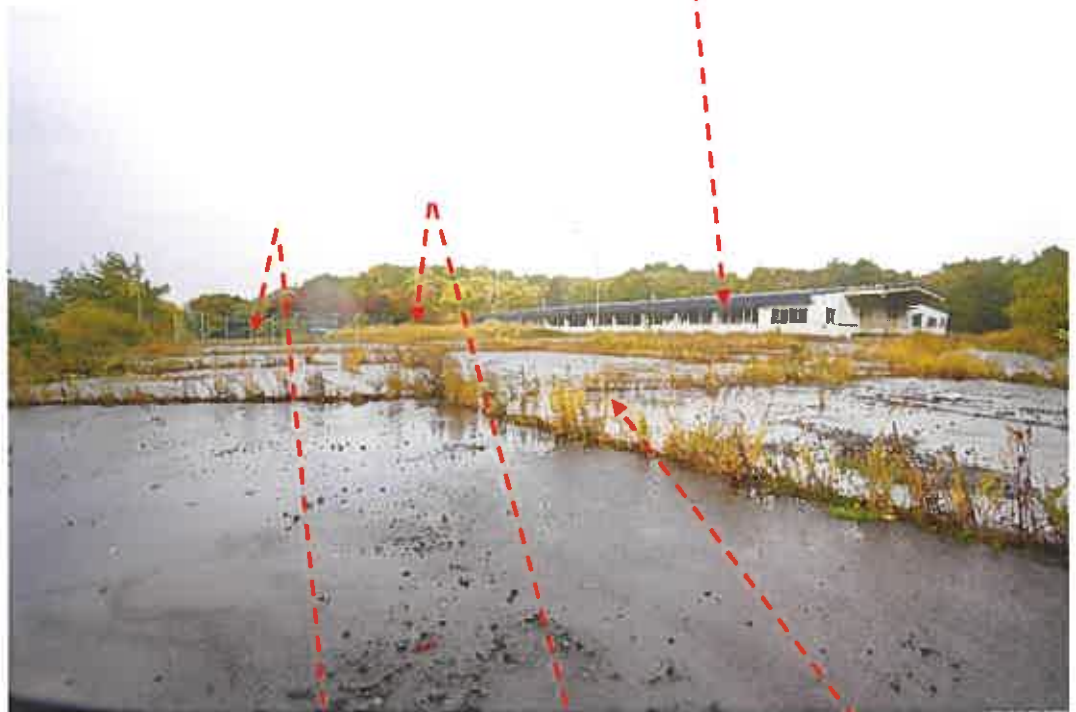
物件 5 土地

物件 1 土地

目的の外隣地

( 15 枚目)

写真番号 3



物件 2 建物(主)

物件 4 土地

物件 3 土地

物件 1 土地

写真番号 4



物件 2 の  
附属建物符号 2

変電設備

物件 2 の  
附属建物符号 1

物件 1 土地

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



副本

令和7年(ケ)第42号

令和7年10月28日 現地調査

令和7年11月18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

千葉篤志

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,185,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,753,000 円
物件2 (建物)	金 1,702,000 円
物件3 (土地)	金 179,000 円
物件4 (土地)	金 129,000 円
物件5 (土地)	金 422,000 円

- 1 一括価格は、物件1～5の各不動産について、一括売却(民事執行法第61条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。
- 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, 3, 4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。
- 4 複数の土地が一体として構成されると判断され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ね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)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、調査日以降に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、民事執行法第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	むつ市大字田名部字小平館	同左
	地番	1番3	同左
	地目	雑種地	宅地, 山林
	地積	14656㎡	同左
2		主である建物	主である建物
	所在	むつ市大字田名部字小平館1番地3	同左
	家屋番号	1番3	同左
	種類	工場	同左
	構造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	同左
	床面積	1階 2430.27㎡	1階 同左
		附属建物	附属建物
	符号	1	同左
	種類	倉庫	同左
	構造	コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	同左
	床面積	1階 16.91㎡	1階 同左
		附属建物	附属建物
符号	2	同左	
種類	ポンプ室	同左	
構造	コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	同左	
床面積	1階 16.91㎡	1階 同左	

番号	所在等	登記	現況
3	所在	むつ市大字田名部字小平館	同左
	地番	1番63	同左
	地目	山林	宅地, 山林
	地積	724㎡	同左
4	所在	むつ市大字田名部字小平館	同左
	地番	1番75	同左
	地目	雑種地	宅地
	地積	564㎡	同左
5	所在	むつ市大字田名部字槌川目	同左
	地番	23番2	同左
	地目	雑種地	山林
	地積	552㎡	同左
番号	特記事項		
1, 3, 5	現況山林部分は急傾斜の法地となっている。		

## 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, 3, 4, 5一体地)

位置・交通	JR大湊線「下北」駅の北東方・道路距離約4.6km (附属資料「1 位置図」参照)	
付近の状況	近隣地域は工場, 事業所等がまとまる工業地域である。 道路は, 幅員15m程度の舗装国道が標準的である。 土地の利用状態は, 画地規模5,000㎡前後の工場が標準的。 地域内で特別の変動要因はなく, 今後とも現状程度の推移継続と予測する。	
主な公法上の規制等  (道路の幅員等の個別的な要因を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制 #	非線引都市計画区域 無指定 指定 70% 指定 200% なし 特定用途制限地域(自然環境共生地区) 物件1東側の山林が森林法上の地域森林計画対象民有林
画地条件	地積: 16,496㎡ (登記地積合計) 形状: ほぼ整形 間口: 約20m (北西側の一箇所のみから出入り可能) 奥行: 約120m 高低差: 北西側出入り口とほぼ等高, それ以外は法地を含む急傾斜地。 接面状況: 中間画地 備考: 特になし	
接面道路の状況	接面方位: 北西 幅員: 約8.0m 舗装: あり 種別: 市道(田名部・大利線) 建築基準法上: 第42条1項1号	
土地の利用状況等	土地所有者が物件2の建物を所有し, その敷地として占有使用している。	
供給処理施設	上水道: なし ※前面道路に本管は布設されていない。 ガス配管: なし 下水道: なし	
特記事項	1. 一体地の外縁部は出入り口付近を除き約35%が急傾斜の法地(山林)となっている(後掲附属資料6「配置図」参照)。 2. 上水道管が布設されておらず, 敷地内にポンプ室(貯水槽)が設置されていることから, 地下水を汲み上げて工業用水等として使用されていたと推定される(関係者の立ち会いが得られなかったため詳細は不明である)。 3. 敷地内に競売対象となる工作物(変電設備)が存する。	

## 2 建物の概況及び利用状況等(物件2)

区 分	主である建物 家屋番号 1番3
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：昭和62年8月20日 (登記記載) 経過年数：約38年 経済的残存耐用年数：経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構造：鉄骨造 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：モルタル、サイディング 内壁：石膏ボード、モルタル、あらわし外 天井：吸音石膏ボード、あらわし外 床：フローパネル、塩ビシート、コンクリート叩き外 設備：電気、給水、排水、衛生(水洗)、空調、消火設備外 (但し、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) その他：なし
床面積(現況)	1階： 2,430.27 m <sup>2</sup> 延： 2,430.27 m <sup>2</sup>
現況用途等	現況用途：工場 間取り：附属資料「建物間取図」参照
品 等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者が本建物を「空き工場」として管理占有している。
特 記 事 項	1. 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を否定できない。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。 2. 雨漏りのため、一部天井の抜け落ちや床板の腐食がみられる。 3. 機械設備等は残されていない。 4. 附属建物は簡易な仕様のため記載を省略した。

## 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, 3, 4, 5)

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 (円/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	4,550	0.40	14,656	(1-0.60)	10,670,000
3	4,550	0.40	724	(1-0.60)	527,000
4	4,550	0.40	564	(1-0.60)	411,000
5	4,550	0.40	552		1,005,000

(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) 9-1

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $5,100\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 112 \approx 4,550\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：±0.0% 基準価格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：±0%

内訳：標準的

◇地域格差：+12%

内訳  
(相乗積)

- ・ 街路条件 -3% 連続性がやや劣る。
- ・ 交通・接近条件 +5% 市中心部, 大湊港等への接近性がやや優る。
- ・ 環境条件 +10% 工場立地条件等が優る。
- ・ 行政的条件 ±0%

※算式  $0.97 \times 1.05 \times 1.10 \times 1.00 \approx 1.12$

イ 個別格差：-60%

内 訳 (相乗積)	・ 画地条件	-28%	地積過大-15%, 間口狭小-15% (相乗積)
	・ 街路条件	-5%	幅員, 系統及び連続性が劣る。
	・ 交通・接近条件	±0%	
	・ 環境条件	-10%	上水道管が布設されていないことによる減価を考慮した。
	・ 行政的条件	±0%	
	・ その他の条件	-35%	法地を含むことによる利用阻害を考慮した。
	※算式	$0.72 \times 0.95 \times 1.00 \times 0.90 \times 1.00 \times 0.65 \approx 0.40$	

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：60% 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 建物価格(物件2)

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。

なお、敷地内に競売対象となる工作物(変電設備)が存するが、主である建物に附帯する設備であるから単独では評価しない。

番号	物件区分	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	主建物	145,000	2,430.27	0.006	2,114,000
	附属1	100,000	16.91	0.000	0
	附属2	100,000	16.91	0.000	0
	合 計				2,114,000

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及び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	物件区分	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	主建物	38	0	0.80	0.03	0.006
	附属1	38	0	1.00	0.03	0.000
	附属2	38	0	1.00	0.03	0.000

※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 (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
1	10,670,000	0.65	0.25	法定地上権	1,734,000
3	527,000	0.77	0.25	法定地上権	101,000
4	411,000	1.00	0.25	法定地上権	103,000
合 計					1,938,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1, 3, 4のうち、法地を除いた範囲とした(配置図参照)。

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25%と判定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 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	10,670,000	- 1,734,000		(1-0.40)	(1-0.30)	3,753,000
2	2,114,000	+ 1,938,000		(1-0.40)	(1-0.30)	1,702,000
3	527,000	- 101,000		(1-0.40)	(1-0.30)	179,000
4	411,000	- 103,000		(1-0.40)	(1-0.30)	129,000
5	1,005,000			(1-0.40)	(1-0.30)	422,000
一括価格(合計)						6,185,000

- ウ 占有減価修正： - 修正の必要がない。
- エ 市場性修正： 40% この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的  
要因等を十分考慮したが、需要者の少ない地域性に加え特殊用途  
物件であること等の理由により、なお市場性が劣ると判断されるの  
で、所要の調整を行った。
- オ 競売市場修正： 30% 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)9-1  
 所 在 : むつ市真砂町33番4 「真砂町3-5」  
 価 格 : 5,100円/㎡  
 位 置 : JR大湊線「下北」駅の約1.1km先に位置する。  
 価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
 地 積 : 669㎡  
 供給処理施設 : 水道  
 接 面 街 路 : 北東15.5m道路  
 用途指定等 : 工業地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)  
 地域の概要 : 事務所, 倉庫のほか, 空地も見られる大湊港に近い工業地域

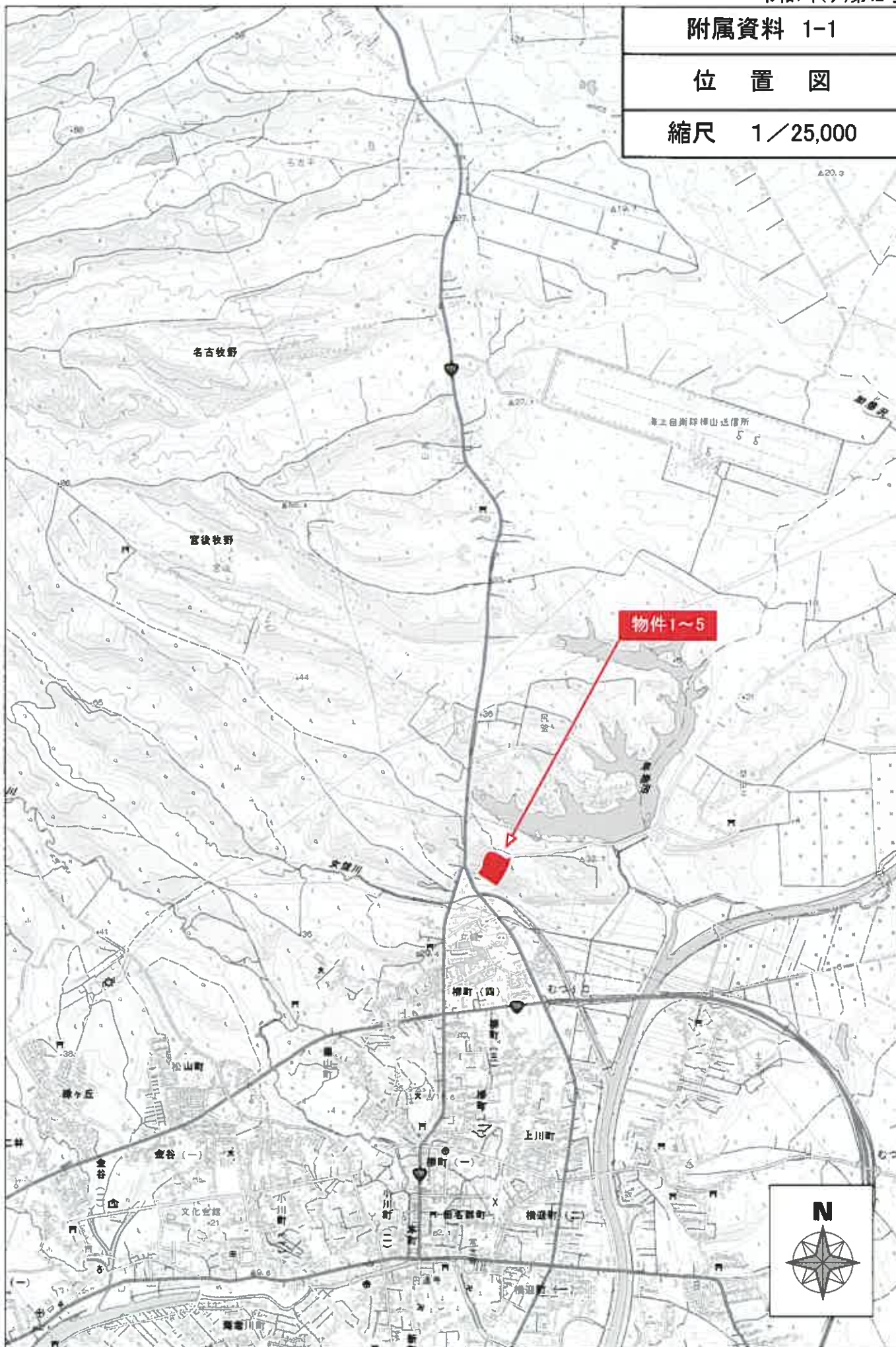
## 第7 附属資料

1	位 置 図	出所:国土地理院「電子地形図」	…	2 葉
2	法第14条第1項地図写		…	1 葉
3	地図に準ずる図面写		…	1 葉
4	地積測量図写		…	2 葉
5	建物図面・各階平面図写		…	1 葉
6	配 置 図		…	1 葉
7	建 物 間 取 図		…	1 葉

附属資料 1-1

位置図

縮尺 1/25,000





20

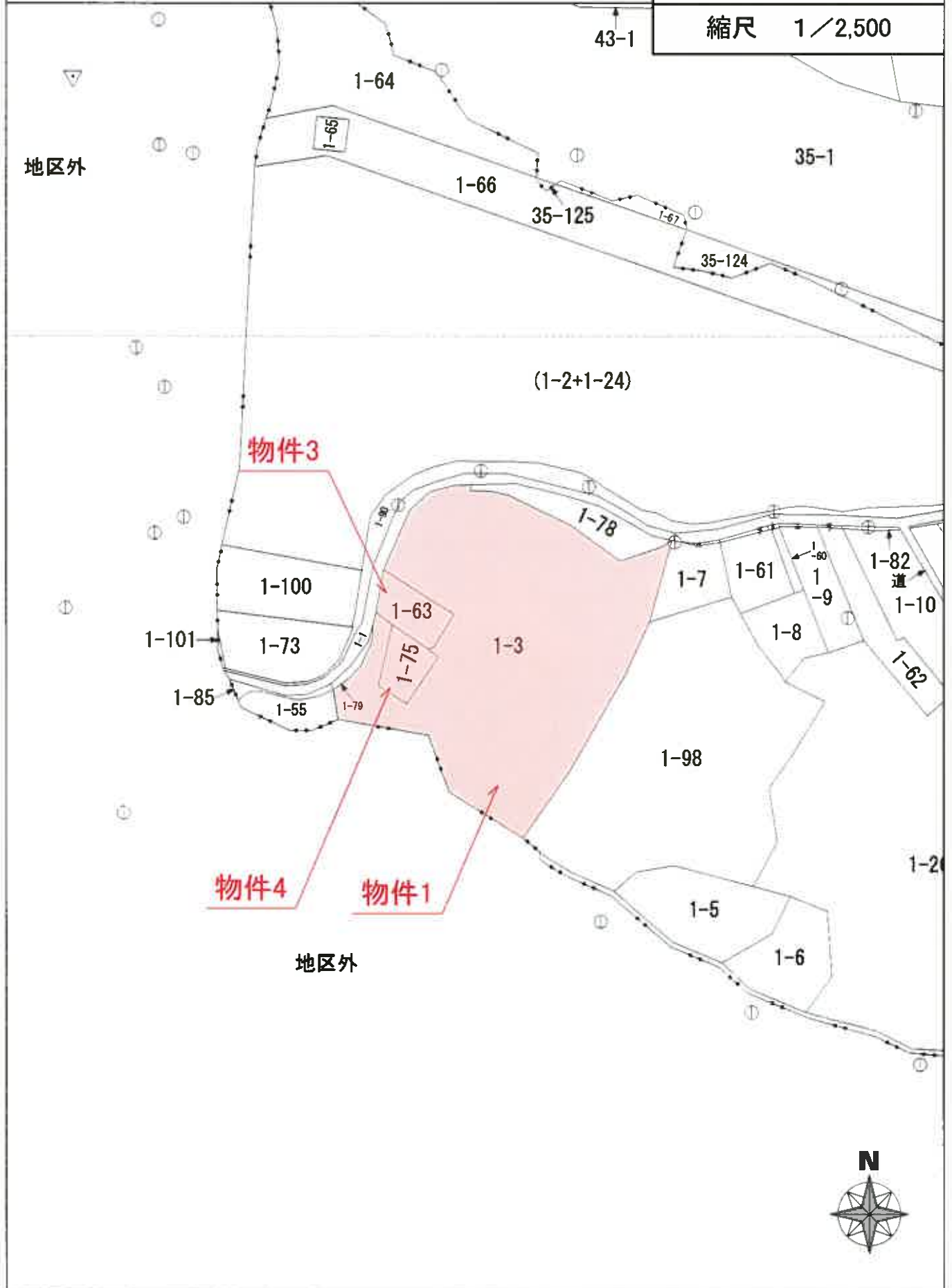
所在:むつ市大字田名部字小平館

附属資料 2

ハ 1-80    ホ 1-83    ト 1-86    ニ 1-81    ヘ 1-84    チ 1-87    ニ 1-88

法第14条第1項地図写

縮尺 1/2,500



20

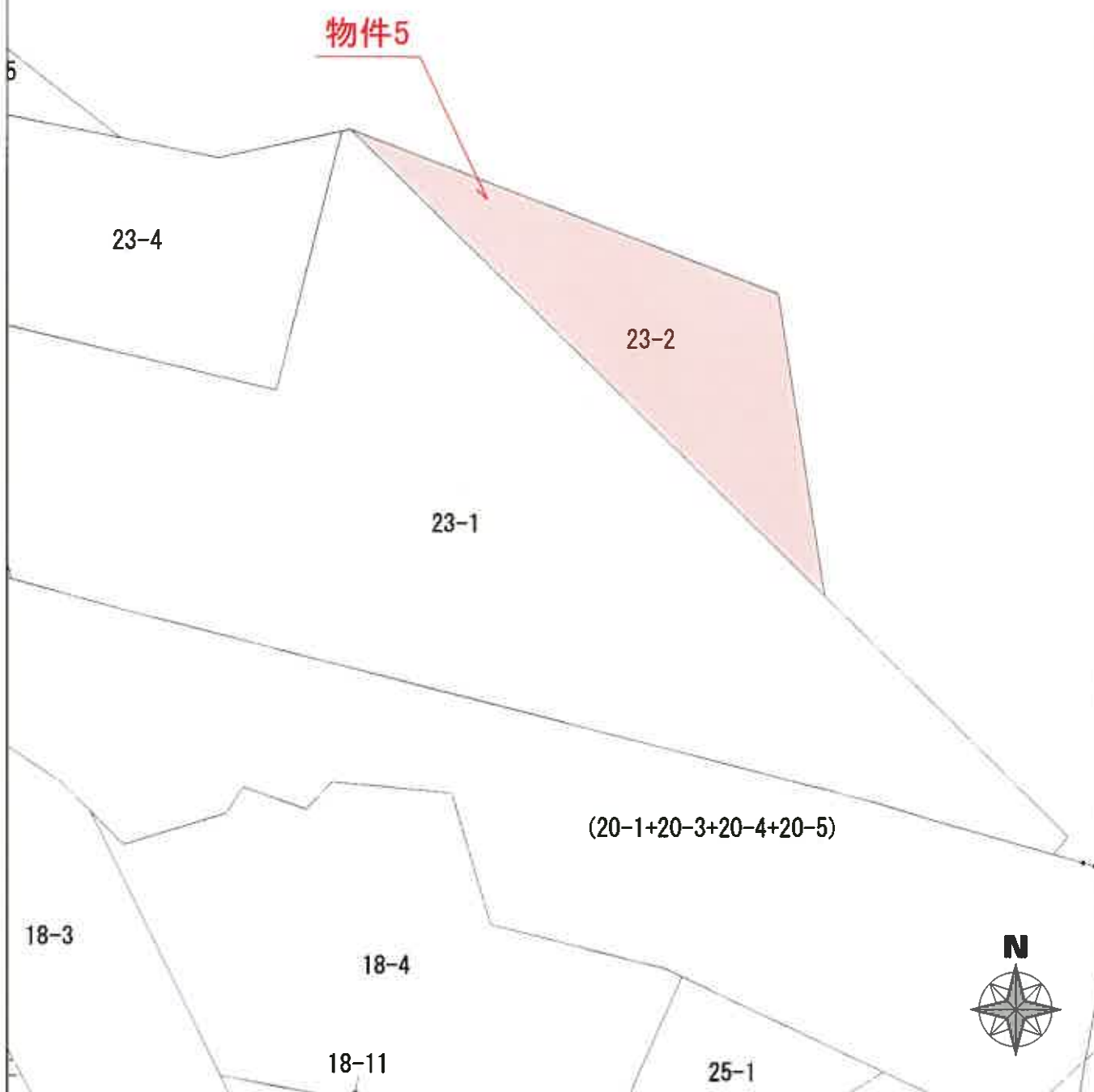
所在:むつ市大字田名部字槌川目

附属資料 3

地図に準ずる図面写

縮尺 不明

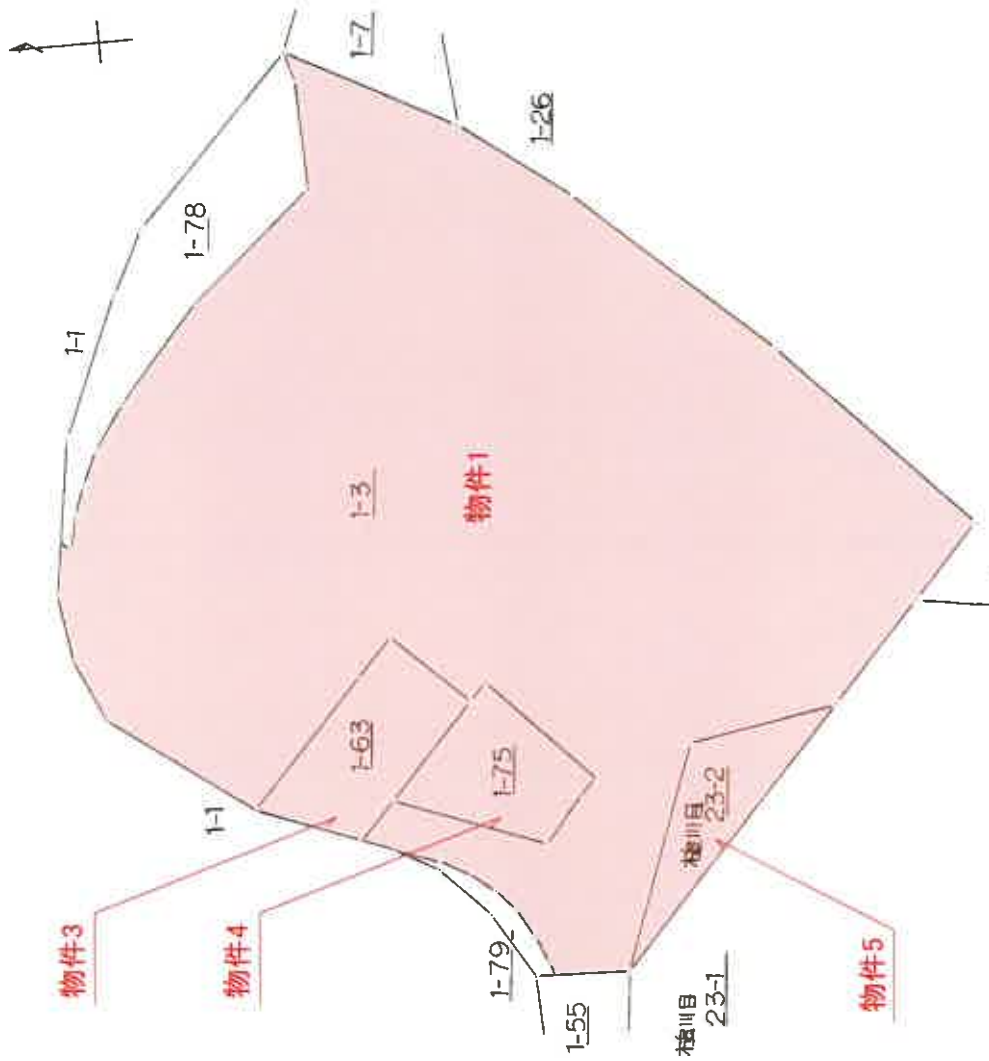
(旧土地台帳附属地図)



附属資料 4-1

登録年月日: 昭和63年3月16日

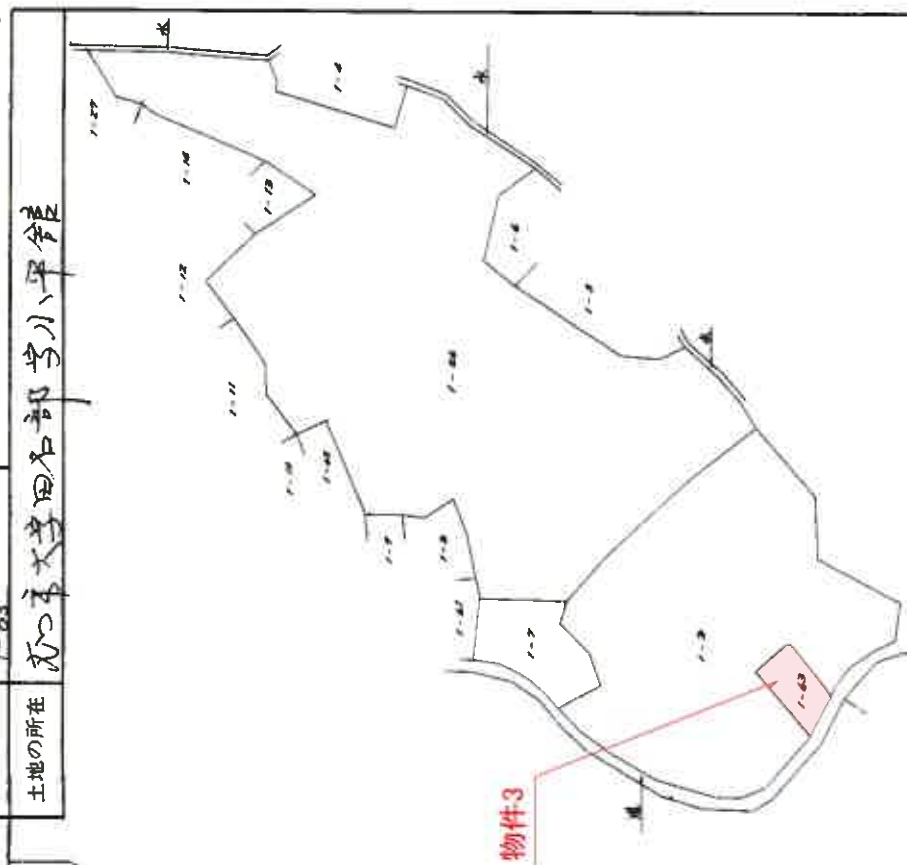
地番	1-78.79ノ3	0020738	土地所在図
土地の所在	むつ市大字田名部多小平倉		



製作者	
嘱托者	被代位者 代位者
縮尺	1/1000
(昭和63年3月2日作製)	

2023.03.16

0020719  
 地積測量図写  
 土地の所在  
 和歌山大学石部学小甲舎



1-3 求積表 ティンダルクニニノ

1 面積	15,524.00
2 〃	19,309.00
3 〃	15,215.00
計	49,224.00
50.224.00 x 1/3 = 16,741.33	
地積	15,408.67

1-7 求積表 ティンダルクニニノ

1 面積	1,032.00
2 〃	1,330.00
3 〃	1,246.00
計	3,608.00
5,908.00 x 1/3 = 1,969.33	
地積	1,638.67

1-26 求積表 ティンダルクニニノ

1 面積	33,016.00
2 〃	33,041.00
3 〃	33,078.00
計	99,135.00
99,135.00 x 1/3 = 33,045.00	
地積	33,045.00

1-63 求積表 ティンダルクニニノ

1 面積	728.00
2 〃	710.00
3 〃	734.00
計	2,172.00
2,172.00 x 1/3 = 724.00	
地積	724.00

申請人 [Redacted]

縮尺 1/2,500

製作者 [Redacted]

附属資料 5

登記年月日：昭和62年8月26日

0226683

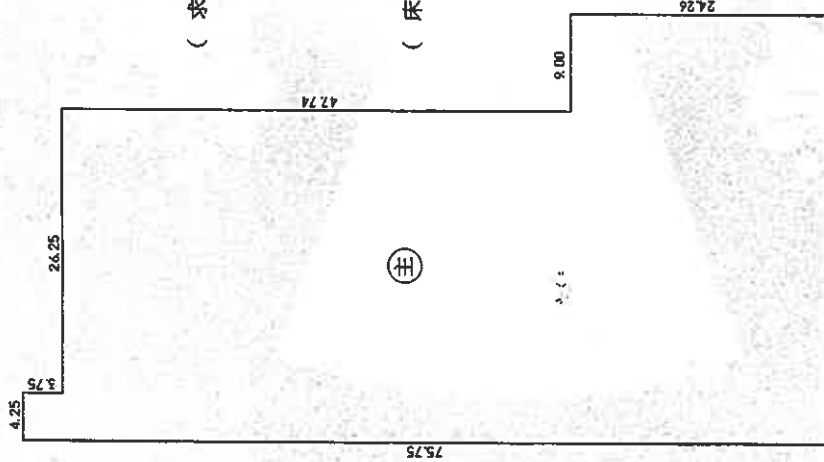
家屋番号 1番3

建物図面図写

各階平面図

建物の所在 むつ市大字田名部字小平第1番地3

主たる建物 縮尺：1/500

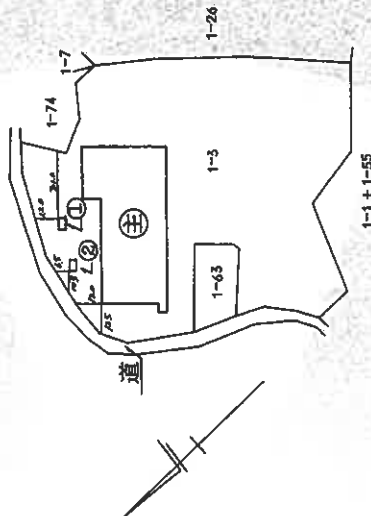


附属建物 縮尺：1/250

(求積)  
 $335 \times 505 = 169175$

(床面積) 16m<sup>2</sup>91

Dimensions: 3.35, 50, 50, 50.5



(正誤修正)

(正誤修正)

縮尺 1/2500

申請人

縮尺 1/500/250

8月22日作製

作製者

562.8.26

附属資料 6

配置図

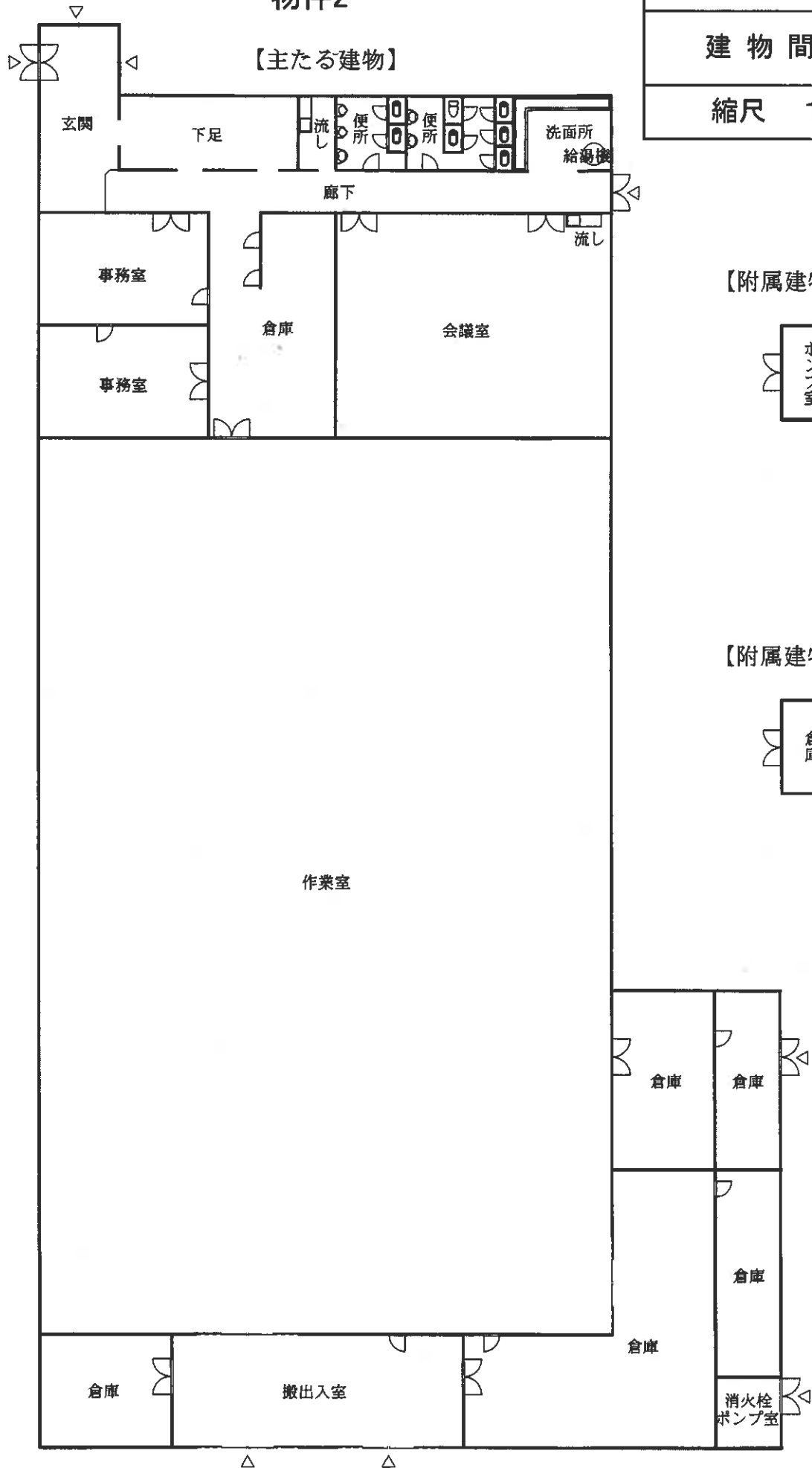
縮尺 1/1,000

所在:むつ市大字田名部字小平館  
字槌川目



# 物件2

【主たる建物】



附属資料 7

建物間取図

縮尺 1/300

【附属建物符号2】



【附属建物符号1】

