

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 21 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 7 年 9 月 9 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 9 月 16 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 18 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 10 月 8 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 9 月 19 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 9 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 7 年 8 月 21 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	1,192,000 953,600	一括	238,400	64,097	0
1	319,000				
2	134,000				
3	739,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 青森県北津軽郡板柳町大字福野田字増田
 地 番 4 番 3
 地 目 宅地
 地 積 678.38 平方メートル

- 2 所 在 青森県北津軽郡板柳町大字福野田字増田 4 番地 3
 家屋 番号 4 番 3
 種 類 店舗兼居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 39.66 平方メートル
 2 階 39.66 平方メートル

(現況)

滅失により存在しない。

(附属建物)

- 符 号 1
 種 類 店舗兼居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 125.61 平方メートル
 2 階 125.61 平方メートル

(現況)

- 床 面 積 1 階 約 134.15 平方メートル
 2 階 約 129.18 平方メートル

- 符 号 2
 種 類 工場



物 件 目 録

構 造 ブロック造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 83.27 平方メートル
2 階 34.71 平方メートル

(現況)

種 類 倉庫・居宅

床 面 積 1 階 約 126.94 平方メートル
2 階 約 58.79 平方メートル

3 所 在 青森県北津軽郡板柳町大字福野田字増田 4 番地 3

家屋 番号 4 番 3 の 2

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 119.24 平方メートル
2 階 57.71 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6 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

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 2, 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

【物件番号 1】

西側隣地との境界が不明確である。

【物件番号 2】

主たる建物（家屋番号 4 番 3）は取り壊され、現存しない。

《 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 青森県北津軽郡板柳町大字福野田字増田
 地 番 4 番 3
 地 目 宅地
 地 積 678.38 平方メートル
- 2 所 在 青森県北津軽郡板柳町大字福野田字増田 4 番地 3
 家屋 番号 4 番 3
 種 類 店舗兼居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 39.66 平方メートル
 2 階 39.66 平方メートル

(現況)

滅失により存在しない。

(附属建物)

- 符 号 1
 種 類 店舗兼居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 125.61 平方メートル
 2 階 125.61 平方メートル

(現況)

- 床 面 積 1 階 約 134.15 平方メートル
 2 階 約 129.18 平方メートル
- 符 号 2
 種 類 工場



物 件 目 録

構 造 ブロック造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 83.27 平方メートル
2 階 34.71 平方メートル

(現況)

種 類 倉庫・居宅

床 面 積 1 階 約 126.94 平方メートル
2 階 約 58.79 平方メートル

3 所 在 青森県北津軽郡板柳町大字福野田字増田 4 番地 3

家屋 番号 4 番 3 の 2

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 119.24 平方メートル
2 階 57.71 平方メートル



令和 6 年（ケ）第 16 号

令和 6 年 7 月 10 日 受理

令和 6 年 8 月 30 日 提出

（評価人 久保田 新）

現況調査報告書

（物件 1 ～ 3）

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 青森県北津軽郡板柳町大字福野田字増田
 地 番 4 番 3
 地 目 宅地
 地 積 678.38 平方メートル

- 2 所 在 青森県北津軽郡板柳町大字福野田字増田 4 番地 3
 家屋 番号 4 番 3
 種 類 店舗兼居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 39.66 平方メートル
 2 階 39.66 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 店舗兼居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 125.61 平方メートル
 2 階 125.61 平方メートル
 符 号 2
 種 類 工場
 構 造 ブロック造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 83.27 平方メートル
 2 階 34.71 平方メートル

- 3 所 在 青森県北津軽郡板柳町大字福野田字増田 4 番地 3

物 件 目 録

家屋 番号 4 番 3 の 2

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 119.24 平方メートル
2 階 57.71 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	☒ 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 (☒ 主である建物 ☒ 附属建物) ☐ 種類 : ☐ 構造 : ☐ 床面積 : 別紙「その他の事項」の ☒ 1 のとおり		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある	種類 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 店舗・居宅・倉庫 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 ☐ ある	地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
土地建物位置関係図	☐ 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

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		
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ 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 3		
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が異なる (☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類 : ☐ 構造 : ☐ 床面積 :		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある	{ 種類 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 倉庫・居宅・車庫 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 ☐ ある	[地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日]	
土地建物位置関係図	☐ 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

その他の事項

■ 1 建物物件2の「種類、構造及び床面積の概略」欄について

■ 主である建物

■ 現存していない。

■ 附属建物符号1

□ 種類：

□ 構造：

■ 床面積：1階 約 134.15 m²

2階 約 129.18 m²

■ 附属建物符号2

■ 種類：倉庫・居宅

□ 構造：

■ 床面積：1階 約 126.94 m²

2階 約 58.79 m²

(本物件に屋根裏部屋があるが、高さが1.5メートルに満たないことから床面積に算入しない。)

■ 2 附属建物符号1及び2は、合棟状態で使用されており、その峻別について外観及び内構造等から「間取図」のとおりと認定した。

■ 3 西側隣接地との境界線が判然とせず、西側隣接地の公共樹及び止水栓が物件1に越境して設置されている可能性がある(写真番号2参照)。

(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

陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
☒ B (債務者の長男)	(令和6年7月18日に聴取した。) 1 物件3は、私の居宅等として使用しています。 2 本件債務者兼所有者のA（以下「債務者」という。）は、私の母です。 3 債務者は、店舗（附属建物符号1）の方に居ると思います。 4 物件3の車庫にある自家用車は、私の自家用車ですが、車検も切れてしまっているので動かせません。 5 8月1日の本件調査時には在宅するようにします。
☒ A (債務者兼所有者)	1 8月1日の本件調査時には在宅します。
☒ 同上	(令和6年8月15日に聴取した。) 2 本物件は、私たち家族の店舗兼居宅等として使用しています。 3 本物件を私たち家族以外の者が使用しているということはありません。 4 本物件の取得時期等については、公簿記載のとおりだと思います。 5 本物件は、私の記憶としては5年前ころまでは葬儀屋をしていたように記憶しています。 6 物件2の主である建物については、物件3を新築する際に取り壊してしまったものと思います。 7 祖父C生前時は、本物件において葬儀屋と豆腐屋を営んでいたようですが、その後仕出し屋もやったようです。 8 物件3は、車庫兼倉庫として使用していますが、2階は長男Bが寝泊りして使用しています。 9 物件2の附属建物符号1において、ペットとして猫1匹を飼育しています。

(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

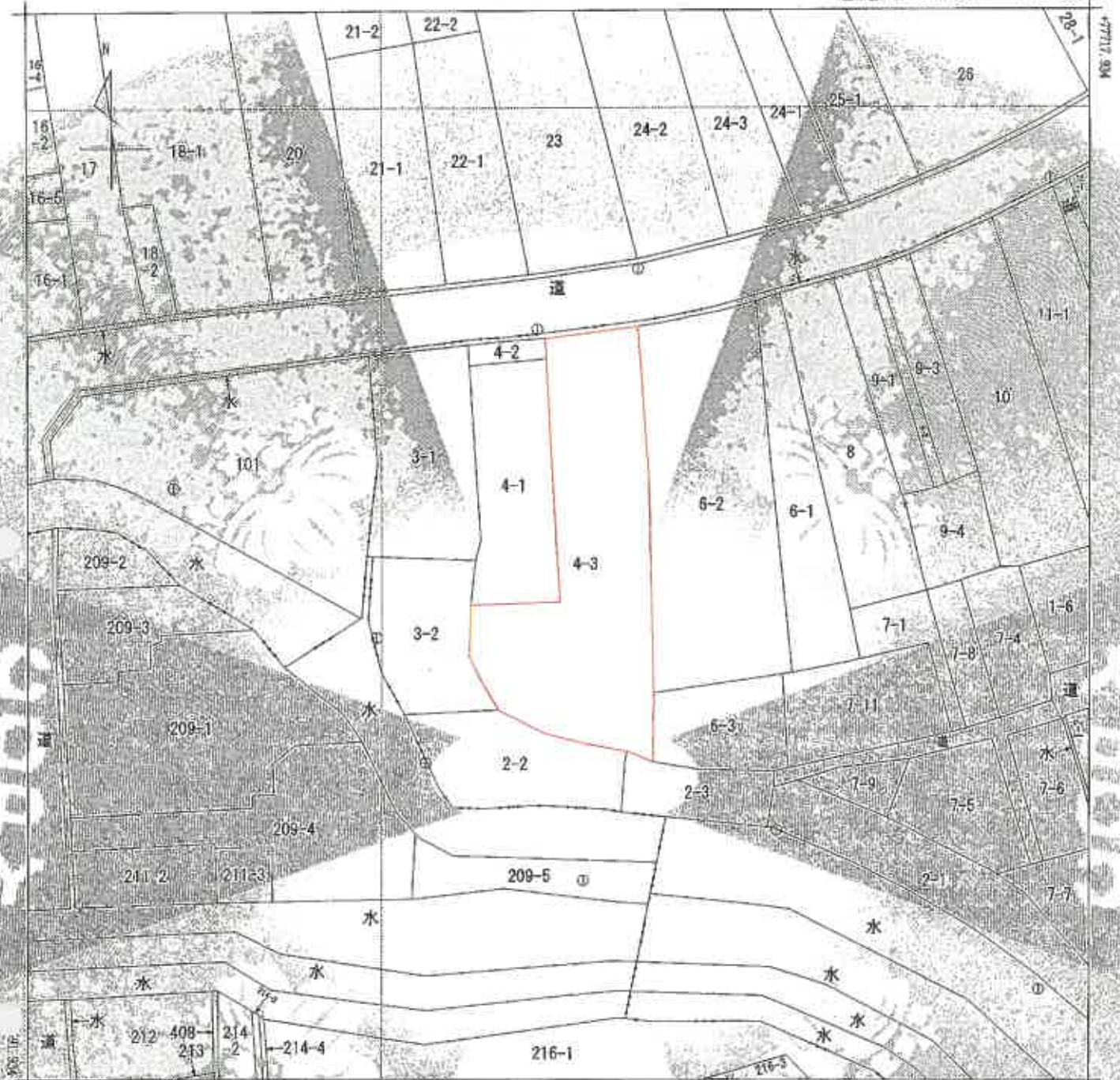
- 本件については、当職及び評価人久保田新の調査結果並びに関係人の陳述等に照らし、2～5枚目のとおりであるとする。

(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
6 年 7 月 11 日 (木) : - :	債務者兼所有者住所地	現況調査期日等通知書送付
6 年 7 月 11 日 (木) : - :	板柳町役場	民事執行法第 5 7 条第 4 項請求
6 年 7 月 11 日 (木) : - :	青森地方法務局	土地建物登記事項証明書等請求、同受領
6 年 7 月 18 日 (木) 10 : 20 - 10 : 40	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 8 月 1 日 (木) 9 : 50 - 12 : 00 13 : 00 - 14 : 50	同上	写真撮影、簡易計測、間取等調査、関係人から占有関係等聴取、評価人同行
6 年 8 月 15 日 (木) 11 : 00 - 11 : 30	同上	間取等調査、占有関係等聴取
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 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。 ☐ 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

(7 枚目)



251338.832 (原簿縮小: 四上測定)
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した無償補正パラメータ(touhokutsu/heliyouki/2011.par)による修正がされています。

地籍図
 大字福野田
 大字板柳
 大字土井

測量 求分	所 在				北津軽郡板柳町大字福野田字地田		地 番	4番3		
出 力 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	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)			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。

(青森地方務局五所川原支局管轄)

令和6年7月11日

青森地方務局

登記官

請求番号: 9-1

(1/1)

A3をA4に縮小

公用

登記年月日 平成12年11月9日

0234080

各階平面図

建築物図面
各階平面図

建物番号	4-3-2
建物の所在	北神姫線板橋町大字福野田字増田4-3

1 階



2 階

床面積
10.32 X 10.32 = 106.7184
合 計 119.7464
床面積 119.74 m²

2 階



床面積

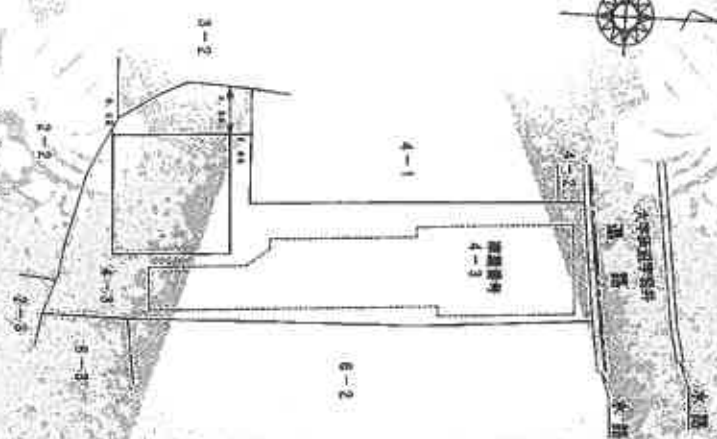
1 階 18.11 X 10.32 = 186.8552
2 階 10.32 X 10.32 = 106.7184
合 計 293.5736
床面積 293.57 m²

建築主

1/250

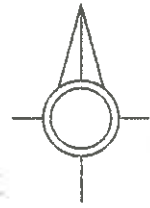
中間人

縮尺 1/500



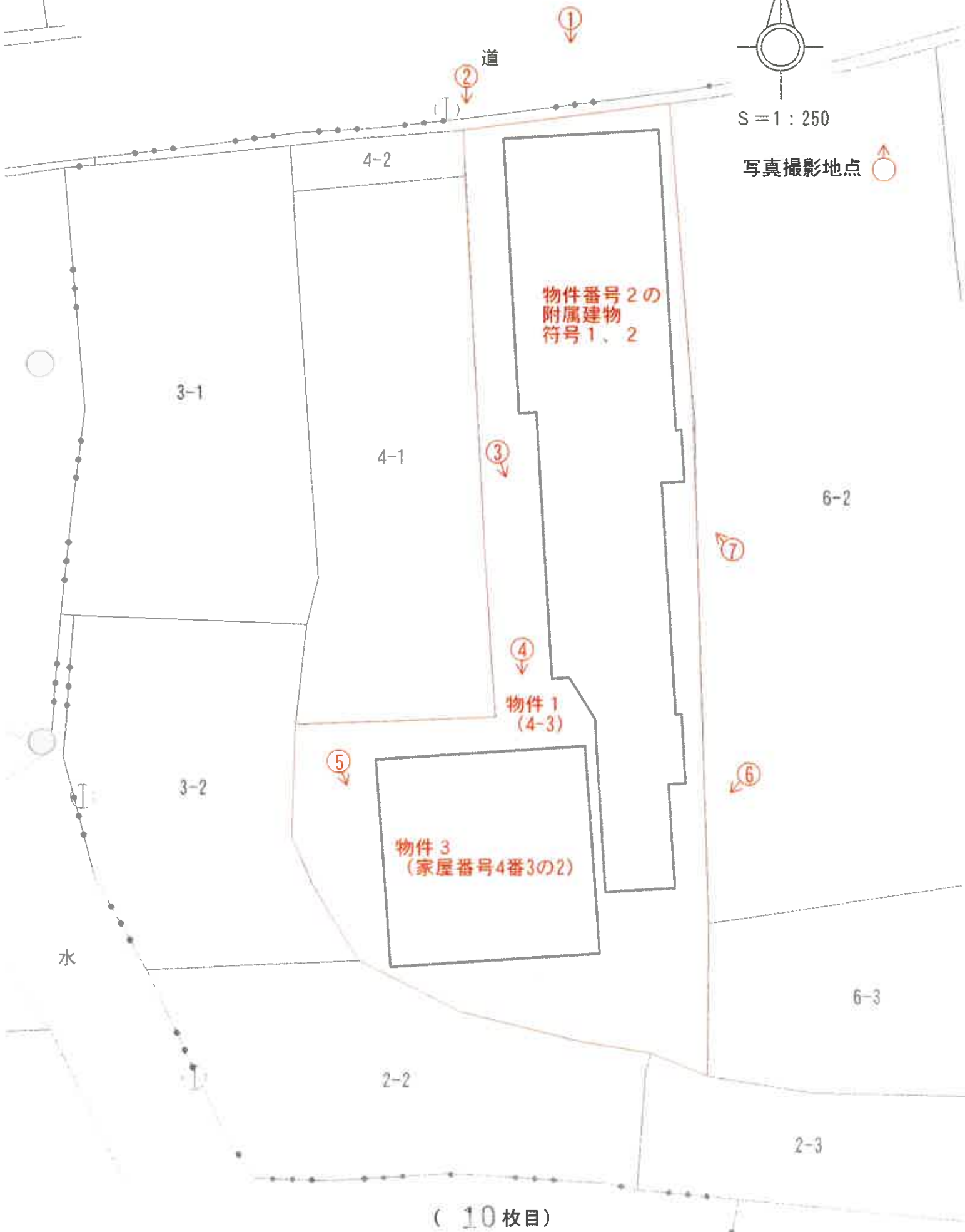
A3をA4に縮小

土地建物位置関係図



S=1:250

写真撮影地点



圖取(物件2)

1階

附属建物符号1

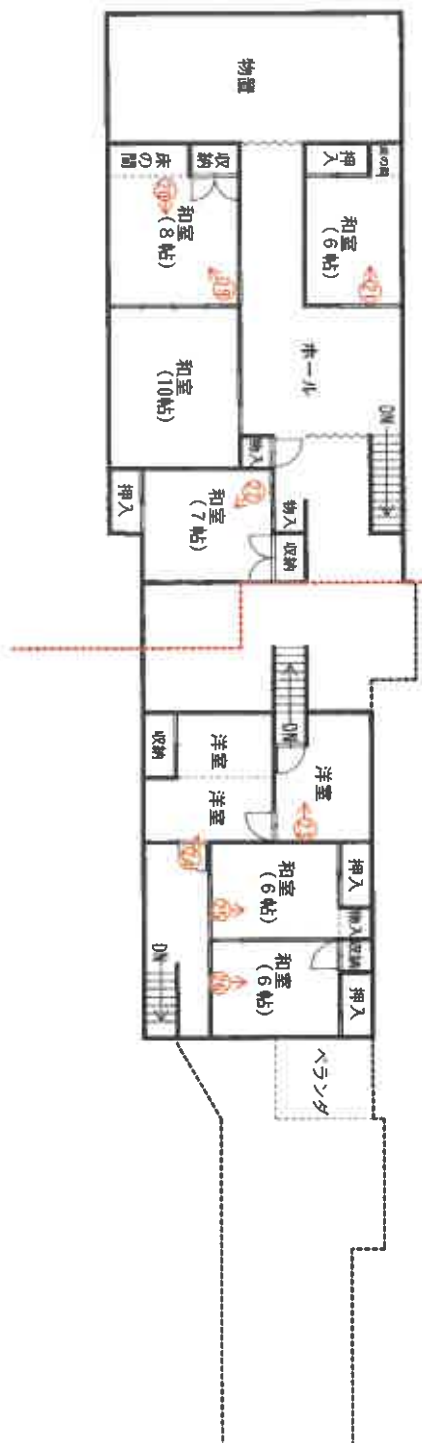
附属建物符号2



A3をA4に縮小

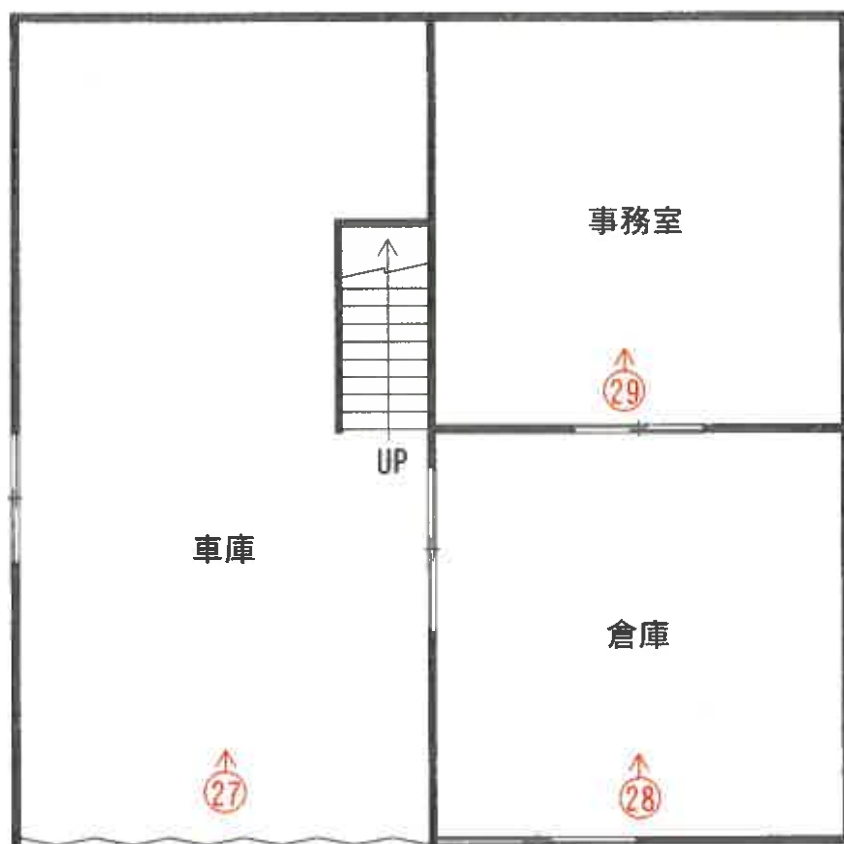
2階

写真撮影地点

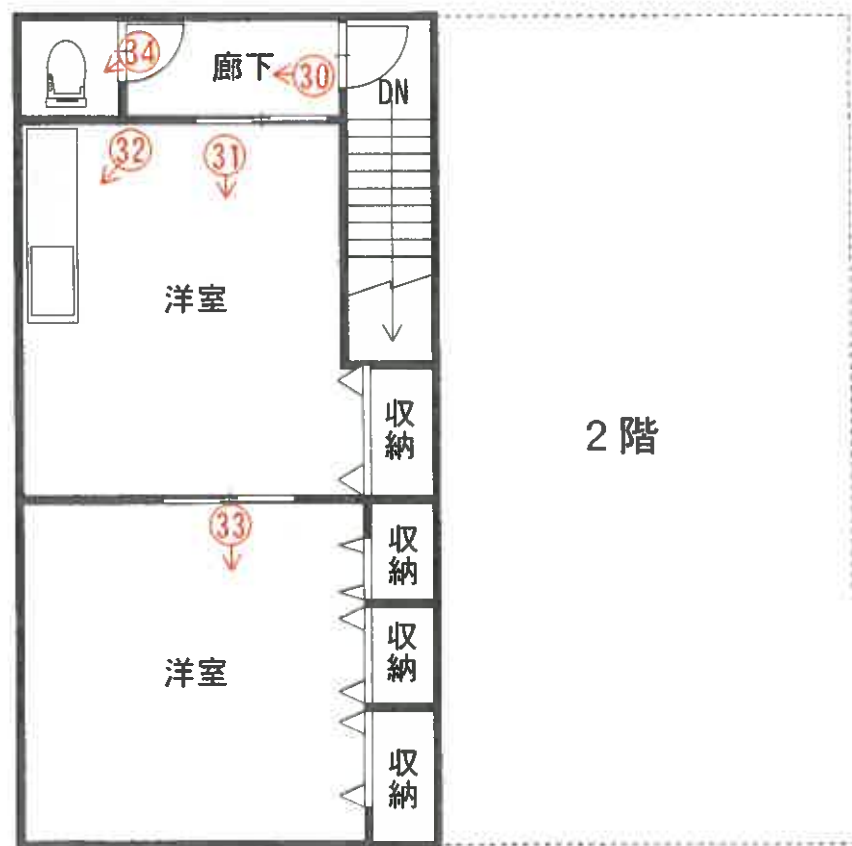


(11 枚目)

間 取 図 (物件 3)



写真撮影地点



写真番号 1



物件 2 の附属建物符号 1

物件 1

写真番号 2



物件 2 の附属建物符号 1

物件 1

物件 3

写真番号 3



物件 2 の附属建物符号 1、同 2

物件 1

物件 3

写真番号 4



物件 2 の附属建物符号 2

物件 1

物件 3

写真番号 5



物件 3

物件 1

写真番号 6



物件 2 の附属建物符号 2

物件 3

写真番号 7



物件 2 の附属建物符号 1, 2

写真番号 8



物件 2 の附属建物符号 1

写真番号 9



物件 2 の附属建物符号 1

写真番号 1 0



物件 2 の附属建物符号 1

写真番号 1 1



物件 2 の附属建物符号 1

写真番号 1 2



物件 2 の附属建物符号 1

写真番号 1 3



物件 2 の附属建物符号 2

写真番号 1 4



物件 2 の附属建物符号 2

写真番号 1 5



物件 2 の附属建物符号 2

写真番号 1 6



物件 2 の附属建物符号 2

写真番号 17



物件2の附属建物符号2

写真番号 18



物件2の附属建物符号2

写真番号 19



物件2の附属建物符号1

写真番号 20



物件2の附属建物符号1

写真番号 2 1



物件 2 の附属建物符号 1

写真番号 2 2



物件 2 の附属建物符号 1

写真番号 2 3



物件 2 の附属建物符号 2

写真番号 2 4



物件 2 の附属建物符号 2

写真番号 2 5



物件 2 の附属建物符号 2

写真番号 2 6



物件 2 の附属建物符号 2

写真番号 27



物件 3

写真番号 28



物件 3

写真番号 29



物件 3

写真番号 30



物件 3

写真番号 3 1



物件 3

写真番号 3 2



物件 3

写真番号 3 3



物件 3

写真番号 3 4



物件 3

令和 6 年 (ケ) 第 16 号
令和 6 年 08 月 01 日現地調査
令和 6 年 09 月 02 日評 価

青森地方裁判所 第 2 民事部 御中

評 価 書

(物件 1 ～ 3)

評価人 不動産鑑定士

久保田新

第 1 評 価 額

一括 価 格	
金 3, 3 0 9, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 8 8 5, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 3 7 2, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 2, 0 5 2, 0 0 0 円

- 1 一括評価は、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 の土地の内訳価格は物件 2～3 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 2～3 の建物の価格は物件 1 の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	北津軽郡板柳町大字福野田 字増田 4 番 3 宅地 6 7 8. 3 8 m 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 符 号 種 類 構 造 床 面 積	北津軽郡板柳町大字福野田 字増田 4 番地 3 4 番 3 店舗兼居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 3 9. 6 6 m ² 2 階 3 9. 6 6 m ² 【附属建物】 1 店舗兼居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 1 2 5. 6 1 m ² 2 階 1 2 5. 6 1 m ² 2 工場 ブロック造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 8 3. 2 7 m ² 2 階 3 4. 7 1 m ²	現存しない — — — — — 同左 同左 同左 約 1 3 4. 1 5 m ² 約 1 2 9. 1 8 m ² 同左 倉庫・居宅 同左 約 1 2 6. 9 4 m ² 約 5 8. 7 9 m ²
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	北津軽郡板柳町大字福野田 字増田 4 番地 3 4 番 3 の 2 倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 1 1 9. 2 4 m ² 2 階 5 7. 7 1 m ²	同左 同左 同左 同左 同左 同左

第4 目的物件の位置・環境等

○ 物件1の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	J R 五能線「板柳」駅の北西方・道路距離 630m (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、板柳町中心部近郊、一般住宅の中に店舗併用住宅等も見られる既存住宅地域。 土地利用状況は、画地規模 200～300㎡程度の敷地に低層住宅が標準的で、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 第2種住居地域 指定 60% 指定 200% なし 特になし
画 地 条 件 (規 模 、 形 状 等)	規 模 形 状 間 口 × 奥 行	678.38㎡ (公簿面積) 不整形 約11.0m × 約50.0m
接面道路の状況	北側で幅員約7.5mの舗装県道に等高に接面する平坦な中間画地(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当)。	
土 地 の 利 用 状 況 等	土地所有者が所有権に基づき、物件2～3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 なし あり
特 記 事 項	① 西側隣接地との境界線が判然とせず、西側隣接地の水道の止水栓及び下水道の公共枡が物件1に越境して設置されている可能性がある。 ② 板柳町作成の洪水ハザードマップにおいて、洪水によって想定される浸水深0.5m～3m未満の区域に含まれており、洪水による浸水リスクがある。	

○ 物件 2 - 1 (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) 不詳 経過年数 不詳 経済的残存耐用年数 約 0 年
仕 様	構 造 木造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板 外 壁 吹付タイル 外 内 壁 ビニールクロス貼、砂壁 外 天 井 石膏ボード、格天井 外 床 タタミ、塩ビシート 外 設 備 電気、給排水、衛生 (水洗)。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 特になし
床面積 (現況)	1 階 約 134.15㎡ 2 階 約 129.18㎡ 延床面積 約 263.33㎡ 増改築 年月日不詳であるが、1 階 (約 8.54㎡)、2 階 (約 * 3.57) が増築されている。
現況用途等	現況用途 店舗兼居宅 間取り (附属資料「4 建物間取図 (その 1)」参照)
品 等	下位
保守管理の状態	壁、天井、床にシミやひび割れが見られるなど、極端に劣る。
建物の利用状況	建物所有者が所有権に基づき、店舗・居宅として使用占有している。
特記事項	① 主である建物は、現存しておらず、所有者陳述によると物件 3 を新築する際に取壊したとのことである。 ② 附属建物符号 1 と附属建物符号 2 は合体状態で使用されている。 ③ 本件建物の室内で猫を飼っている。 ④ 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。 ⑤ 登記上建築年月日は不詳であるが、板柳町発行の固定資産公課証明書においては、建築年次は「昭和 37 年」と記載されている。 また、登記上、主である建物は、昭和 36 年 10 月 13 日受付で所有権保存登記がなされている。

○ 物件 2 - 2 (附属建物) の概況及び利用状況等

区 分	附属建物	符号	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)	不詳	
	経過年数	不詳	
	経済的残存耐用年数	約 0 年	
仕 様	構 造	ブロック造	
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板	
	外 壁	アラワシ、吹付タイル 外	
	内 壁	繊維壁、ベニヤ板 外	
	天 井	ベニヤ板、布クロス 外	
	床	タタミ、コンクリート 外	
	設 備	電気、給排水、衛生 (水洗)。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	特になし	
床面積 (現況)	1 階	約 126.94㎡	
	2 階	約 58.79㎡	
	延床面積	約 185.73㎡	
	増改築	年月日不詳であるが、1 階 (約 43.67㎡)、2 階 (約 24.08) が増築されている。	
現況用途等	現況用途	倉庫・居宅	
	間取り	(附属資料「4 建物間取図 (その 1)」参照)	
品 等	下位		
保守管理の状態	壁、天井、床にシミやひび割れが見られるなど、極端に劣る。		
建物の利用状況	建物所有者が所有権に基づき、倉庫・居宅として使用占有している。		
特記事項	① 前述のとおり、主である建物は、現存しておらず、所有者陳述によると物件 3 を新築する際に取壊したとのことである。 ② 附属建物符号 1 と附属建物符号 2 は合体状態で使用されている。 ③ 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。 ④ 登記上建築年月日は不詳であるが、板柳町発行の固定資産公課証明書においては、建築年次は「昭和 35 年」と記載されている。 また、登記上、主である建物は、昭和 36 年 10 月 13 日受付で所有権保存登記がなされている。 ⑤ 屋根裏部屋があるが、高さ 1.5 m 未満の部分が含まれるため、床面積には算入しない。		

○ 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 4 番 3 の 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 12 年 10 月 27 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、石膏ボード 外
	天 井	ビニールクロス貼、石膏ボード 外
	床	フローリング 外
	設 備	電気、給排水、衛生 (水洗)。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	特になし
床面積 (現況)	1 階	119.24㎡
	2 階	57.71㎡
	延床面積	176.95㎡
	増改築	特になし
現況用途等	現況用途	倉庫
	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	中位	
建物の利用状況	建物所有者が所有権に基づき、倉庫・居宅・車庫として使用占有している。	
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。 ② 青森県西北地域県民局地域整備部において、建築確認の有無を確認したところ、物件 3 は、平成 12 年 10 月に建築確認を受けているが、完了検査は確認できなかった。	

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	11,700	0.59	678.38	(1-0.70)	1,405,000

〔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)

地価公示 板柳-1	公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
	11,100 円/㎡	98.8 — 100.0	100 — 102	100 — 92	≒ 11,700 円/㎡

項 目	物件 1	備 考
基準とする地価公 示または県基準地	地価公示 板柳-1	
公示価格等	11,100 円/㎡	
価格 (基準) 時点	令和 6 年 1 月 1 日	
◇時点修正	98.8%	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	102%	+2% (方位: 東)
◇地域格差	92%	相乗積による。
街路条件	▲3% (幅員等)	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	▲5% (用途の多様性)	

イ、個別的格差率

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	59% (地積過大▲10%、形状不良▲ 7%、間口と奥行の関係▲30%)	
個別的格差率	59%	

ウ、地積: 登記数量

エ、建付減価: ▲70% (建物と敷地との適応の状態等を考慮した。)

② 物件 2～3 (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
2-1	105,000	263.33	0.01	276,000
2-2	85,000	185.73	0.01	158,000
物件 2 小計				434,000
3	102,000	176.95	0.16	2,888,000

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
2-1	不詳	0	0.70	0.03	0.01
2-2	不詳	0	0.70	0.03	0.01
3	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	1,405,000	0.69	0.10	敷地占有利益	97,000
1・3	1,405,000	0.31	0.10	敷地占有利益	44,000
物件 1 の合計					141,000

イ、土地利用権等の及ぶ範囲： 物件 2～3 の土地利用権等の及ぶ範囲は、物件 2～3 の 1 階床面積（附属建物を含む）の割合により以下のとおり判定した。

物件 2 の建物・・・ 物件 1 のうち 69% とした。

物件 3 の建物・・・ 物件 1 のうち 31% とした。

ウ、土地利用権等割合： 物件 2～3 の土地利用権等を敷地占有利益と判定し、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	1,405,000	-141,000		(1-0.00)	(1-0.30)	885,000
2	434,000	+97,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	372,000
3	2,888,000	+44,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	2,052,000
一括価格（合計）						3,309,000

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

地価公示価格 (板柳-1)

所 在 ・ 地 番 : 北津軽郡板柳町大字福野田字増田1番14

価 格 : 11,100円/㎡

位 置 : JR五能線「板柳」駅の北西方610m先に位置

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 266㎡

供給処理施設 : 上水道、下水道

接 面 街 路 : 東側幅員約5.5mの舗装町道に接面

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、第2種住居地域
(建蔽率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅が多い既成住宅地域

第7 附属資料

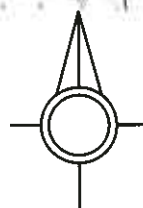
- 1 位置図(出所:国土地理院「25,000分の1地形図」) 1葉
- 2 法第14条第1項地図写 1葉
- 3 建 物 配 置 図 1葉
- 4 建 物 間 取 図 2葉

以 上

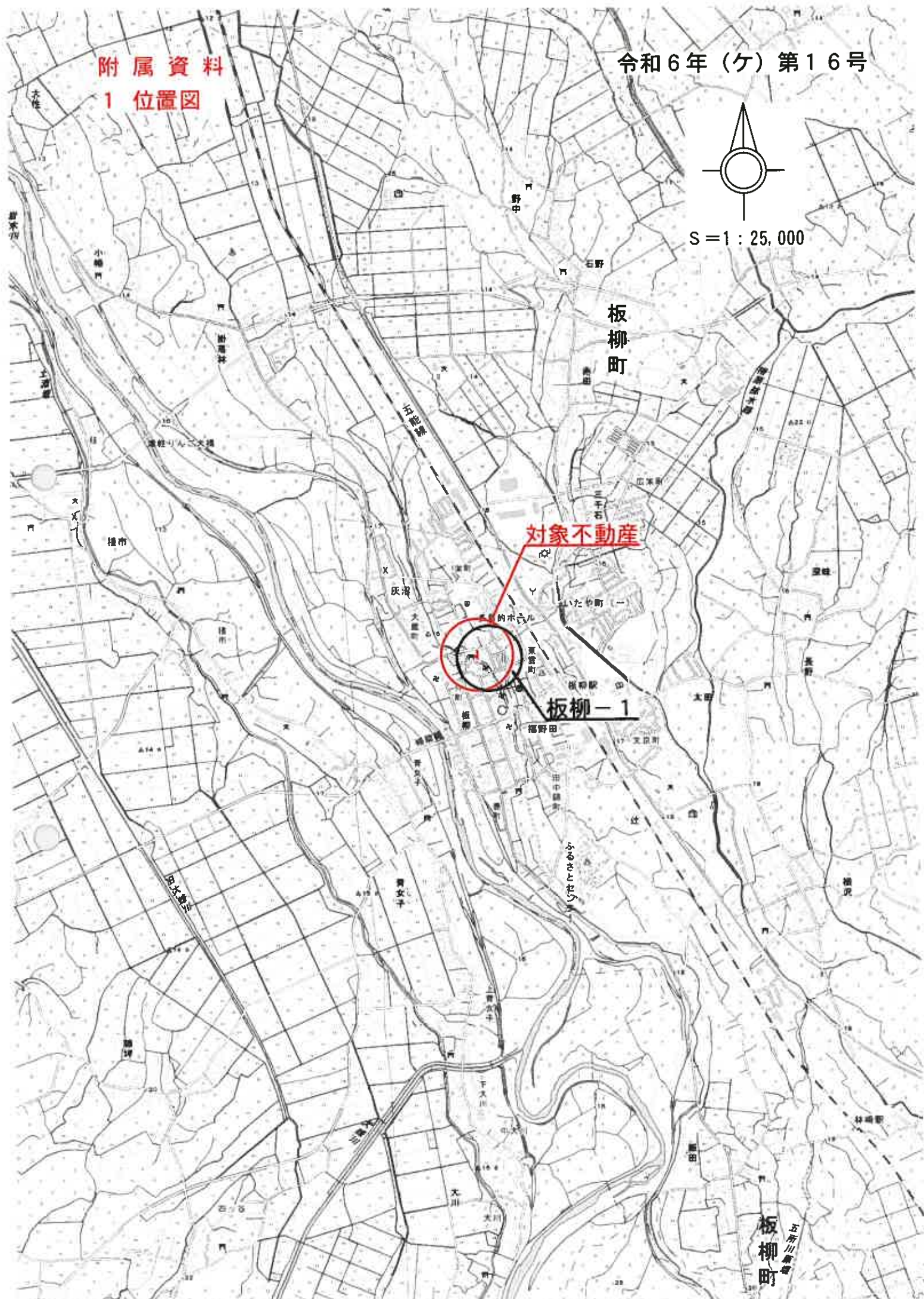
附属資料

1 位置図

令和6年(ケ)第16号



S=1:25,000

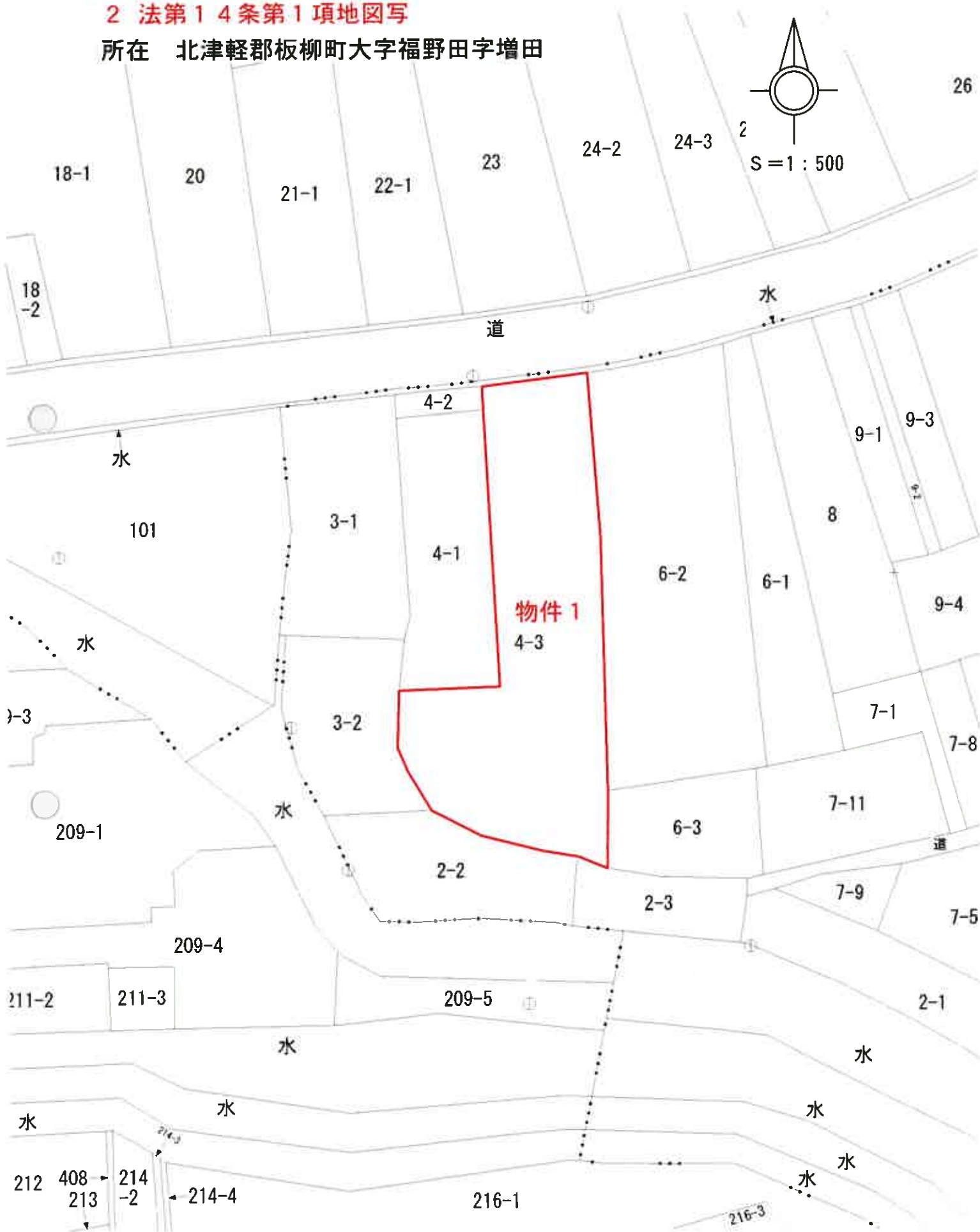


附属資料

令和6年(ケ)第16号

2 法第14条第1項地図写

所在 北津軽郡板柳町大字福野田字増田



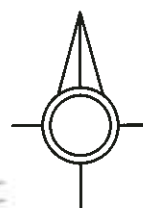
附属資料

3 建物配置図

所在 北津軽郡板柳町大字福野田字増田

令和6年(ケ)第16号

道



S=1:250

3-1

4-2

4-1

物件 2

6-2

4-3

3-2

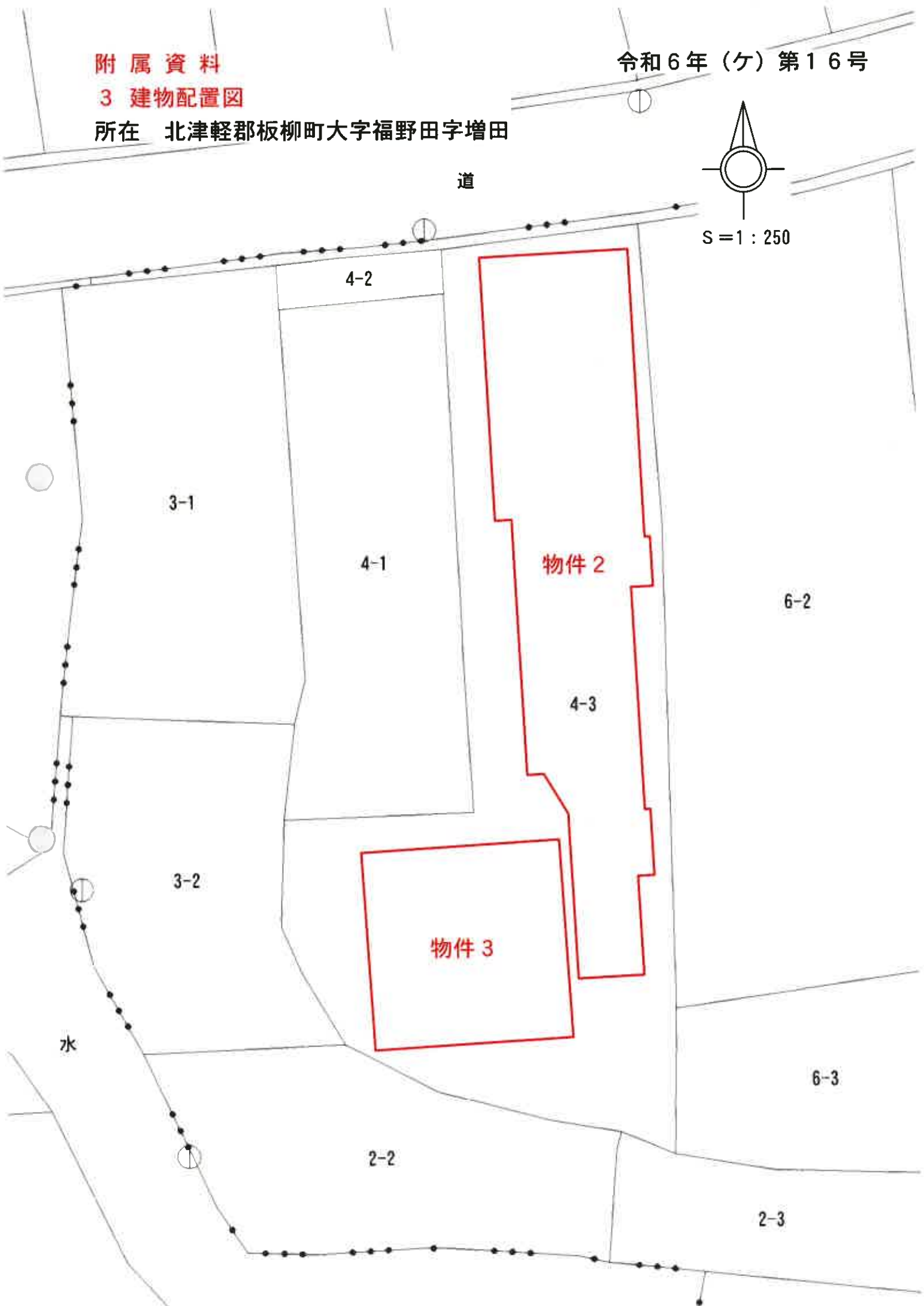
物件 3

6-3

水

2-2

2-3



物件2 合棟図

1 階

附属建物符号1 ← → 附属建物符号2

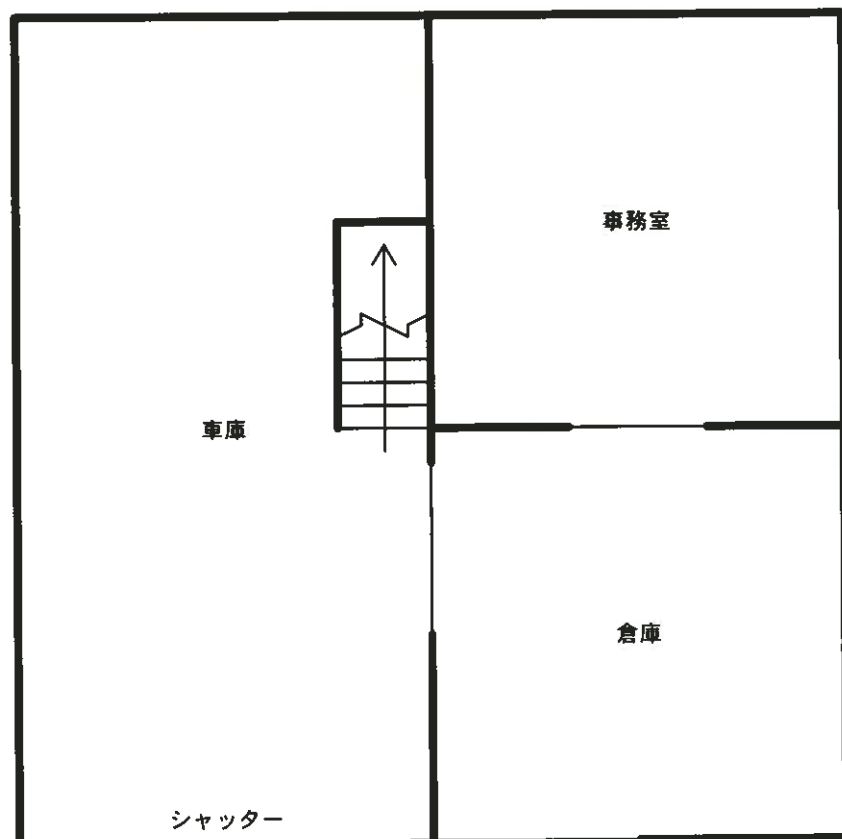


2 階



物件3

1階



2階

