

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 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 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 3 | 所 在 | 青森県北津軽郡板柳町大字板柳字土井 |
| | 地 番 | 1 1 8 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 1 9 . 3 1 平方メートル |
| | | |
| 4 | 所 在 | 青森県北津軽郡板柳町大字板柳字土井 |
| | 地 番 | 1 1 8 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 5 . 4 4 平方メートル |
| | | |
| 5 | 所 在 | 青森県北津軽郡板柳町大字板柳字土井 |
| | 地 番 | 1 1 8 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 6 . 0 7 平方メートル |
| | | |
| 6 | 所 在 | 青森県北津軽郡板柳町大字板柳字土井 1 1 8 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 1 1 8 番 4 |
| | 種 類 | 店舗 居宅 車庫 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 8 3 . 8 0 平方メートル
2 階 2 4 4 . 6 2 平方メートル |
| | | |
| 7 | 所 在 | 青森県北津軽郡板柳町大字板柳字土井 1 1 8 番地 5、
1 1 8 番地 6 |



物 件 目 録

家屋 番号 118番5

種 類 工場

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 162.00平方メートル

(現況)

床 面 積 約166.05平方メートル

工場備付機械・器具

- 1 簡易貫流蒸気ボイラ
(鉄製、三浦工業(株)製 SU-200) 1台
- 2 ボイラ(鉄製、(株)コロナ製 LDシリーズ) 1台



物 件 明 細 書

令和 8年 8月 7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3～7】

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3～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6, 7】

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

- | | | |
|---|-------|--|
| 3 | 所 在 | 青森県北津軽郡板柳町大字板柳字土井 |
| | 地 番 | 1 1 8 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 1 9 . 3 1 平方メートル |
| | | |
| 4 | 所 在 | 青森県北津軽郡板柳町大字板柳字土井 |
| | 地 番 | 1 1 8 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 5 . 4 4 平方メートル |
| | | |
| 5 | 所 在 | 青森県北津軽郡板柳町大字板柳字土井 |
| | 地 番 | 1 1 8 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 6 . 0 7 平方メートル |
| | | |
| 6 | 所 在 | 青森県北津軽郡板柳町大字板柳字土井 1 1 8 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 1 1 8 番 4 |
| | 種 類 | 店舗 居宅 車庫 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 8 3 . 8 0 平方メートル
2 階 2 4 4 . 6 2 平方メートル |
| | | |
| 7 | 所 在 | 青森県北津軽郡板柳町大字板柳字土井 1 1 8 番地 5、
1 1 8 番地 6 |



物 件 目 録

家屋 番号 118番5

種 類 工場

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 162.00平方メートル

(現況)

床 面 積 約166.05平方メートル

工場備付機械・器具

- 1 簡易貫流蒸気ボイラ(鉄製、三浦工業(株)製 SU-200)1台
- 2 ボイラ(鉄製、(株)コロナ製 LDシリーズ)1台



令和 7 年（ケ）第 48 号
令和 7 年 12 月 19 日受理
令和 8 年 5 月 **27** 日提出
（評価人 浅井 康 光）

現況調査報告書

（物件 3 ～ 7）

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

- | | | |
|---|-------|--|
| 3 | 所 在 | 青森県北津軽郡板柳町大字板柳字土井 |
| | 地 番 | 1 1 8 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 1 9 . 3 1 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 青森県北津軽郡板柳町大字板柳字土井 |
| | 地 番 | 1 1 8 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 5 . 4 4 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 青森県北津軽郡板柳町大字板柳字土井 |
| | 地 番 | 1 1 8 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 6 . 0 7 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 青森県北津軽郡板柳町大字板柳字土井 1 1 8 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 1 1 8 番 4 |
| | 種 類 | 店舗 居宅 車庫 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 8 3 . 8 0 平方メートル
2 階 2 4 4 . 6 2 平方メートル |

物 件 目 録

7 所 在 青森県北津軽郡板柳町大字板柳字土井 1 1 8 番地 5、
1 1 8 番地 6

家屋 番号 1 1 8 番 5

種 類 工場

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 1 6 2 . 0 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	(住居表示未実施)					
土地	物件 3					
現況地目	☒ 宅地 (物件 3) ☐ 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 6					
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 { 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 店舗・居宅・車庫 として所有し、占有している ☐ 「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 令和 年 () 第 号 ☐ ある [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 4、5		
現況地目	☒ 宅地 (物件 4、5) ☐ 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	☒ ない		
(目的外建物)	☐ 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 7		
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 : 約 166.05 m ²		
物件目録にない	☒ ない	{ 種類 : 構造 : 床面積 : }	
附属建物	☐ ある		
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 工場 として所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地	☒ ない		
(目的外土地)	☐ 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 物件6の2階への階段部分は塞がれており、人ひとりがようやく通り抜けられるような窓が空けられているものの、容易に行き来は困難な状態である（写真番号17、18参照）。
- 2 本件物件に備え付けられた機械・器具その他工場の用に供する物の現況は、次のとおり

	種 類	構造	個数	製 作 者	製造年月	記号番号	配置場所
1	簡易貫流蒸気 ボイラ	鉄製	1台	三浦工業(株)	H18.01	SU-200 (23600824)	別紙物件7の間 取図1のとおり
2	ボイラ	鉄製	1台	(株)コロナ	不明	LDシリーズ	別紙物件7の間 取図2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

陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ A (債務者破産申立代理人弁護士)	(令和8年1月8日に電話で聴取した。) 1 本物件の鍵は当職が保管しています。 2 本物件は現在空き店舗又は空き工場となっています。 3 本件債務者代表者は、現在県外におり、しばらく青森に戻って来る予定がないので、本物件については御職において調査して差支えありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

執 行 官 の 意 見

- 本物件については、当職及び評価人浅井康光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
7 年 12 月 19 日 (金) 13 : 55 - 14 : 10 14 : 20 - 14 : 30	物件13,14→物件11,12所在地	現地確認、写真撮影
7 年 12 月 22 日 (月) : - :	債務者兼所有者	現況調査期日等通知書送付
7 年 12 月 22 日 (月) : - :	青森市役所 五所川原市役所	民事執行法第 5 7 条第 4 項請求
7 年 12 月 22 日 (月) 12 : 45 - 13 : 00 13 : 15 - 13 : 30	物件3,7→物件1,2	現地確認、写真撮影
7 年 12 月 22 日 (月) 13 : 35 - 13 : 45	物件8~10	同上
7 年 12 月 23 日 (火) : - :	青森地方法務局	土地建物登記事項証明書等請求
7 年 12 月 24 日 (水) : - :	同上	上記証明書受領

(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、立会人を立ち合わせ、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

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
8 年 1 月 8 日 (木) 9 : 00 - 9 : 05	弁護士法人はるか青森支 部青森法律事務所	事務連絡 (電話)
8 年 1 月 8 日 (木) 14 : 45 - 15 : 00	物件13,14所在地	占有者あて占有関係等照会書投函
8 年 1 月 9 日 (金) 10 : 40 - 10 : 45	弁護士法人はるか青森支 部青森法律事務所	調査期日等調整 (電話)
8 年 1 月 16 日 (金) 9 : 50 - 11 : 00	物件13,14所在地	写真撮影、間取等調査、占有者から占有関係等聴 取、評価人同行
8 年 1 月 20 日 (火) 13 : 25 - 13 : 28 15 : 35 - 15 : 40	債権者	物件13,14の所在等について電話照会
8 年 1 月 20 日 (火) 15 : 00 - 15 : 30	青森地方法務局	物件13,14調査
8 年 2 月 5 日 (木) 14 : 00 - 14 : 30	青森市役所 税務部資産税課	同上
8 年 3 月 25 日 (水) 11 : 15 - 11 : 20	弁護士法人はるか青森支 部青森法律事務所	調査期日等調整 (電話)
8 年 4 月 9 日 (木) 9 : 40 - 10 : 45 11 : 00 - 11 : 20	物件3~7→物件1,2所在 地	写真撮影、簡易計測、間取等調査、評価人同行
8 年 4 月 9 日 (木) 11 : 25 - 11 : 50	物件8-10所在地	同上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
8 年 4 月 13 日 (水) 13 : 00 - 13 : 15	弁護士法人はるか青森支 部青森法律事務所	物件の鍵返還、物件 1 4 の貸借関係等聴取
8 年 4 月 22 日 (水) 11 : 00 - 11 : 15 11 : 30 - 12 : 25	物件13,14→物件11,12所 在地	写真撮影、簡易計測、間取等調査、評価人同行
8 年 5 月 14 日 (木) 10 : 05 - 10 : 10	B	物件 1 4 の占有関係等聴取 (電話)
8 年 5 月 14 日 (木) 13 : 05 - 13 : 10	五所川原市南部土地改良 区	物件 9 及び 1 0 にかかわる水の利用料等について電 話照会
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(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

イ 216-1
ロ 216-3

(座標値種別：図上測定)

-31913.529



-32038.529

(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番
区域見出
大字板柳字土井

請求部	所在	北津軽郡板柳町大字板柳字土井				地番	118番4			
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)			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7年12月23日

青森地方務局

登記官

請求番号：14-1

(1/1)

(10枚目)

公用

登記年月日：昭和59年11月12日

0230718

各 階 平 面 図

家屋番号	118-4	建築物各階平面図
建築物の所在	北津霊郡板柳町大字板柳字土井 118-4	

A3をA4に縮小

令和7年12月23日
青森地方建設局
(青森地方建設局五所川原支庁管轄)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

登記官

1	8,10	×	0,90	=	7,2900
2	1,35	×	0,90	=	1,2150
3	0,45	×	0,90÷2	=	0,2025
4	10,80	×	13,50	=	145,8000
5	10,80	×	9,00	=	97,2000
6	5,30	×	3,00	=	15,9000
7	4,50	×	3,60	=	16,2000
計					283,8075,

1	10,80	×	14,40	=	155,5200
2	9,00	×	9,00	=	81,0000
3	1,80	×	4,50	=	8,1000
計					244,6200 /

(日国連12)

作製者

縮尺 1 / 250

申請人

縮尺

1 / 500

昭和59.11.12

請求番号：14-2

(11枚目)

(11枚目)

令和7年12月23日
青森地方方法務局
青森地方方法務局
（青森地方方法務局五所川原支局管轄）

登記官

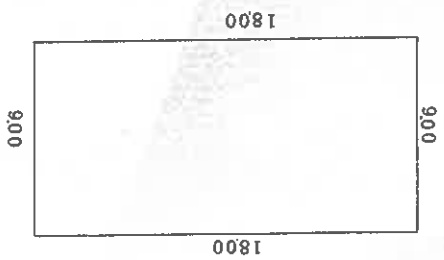
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

登記年月日：昭和59年11月12日

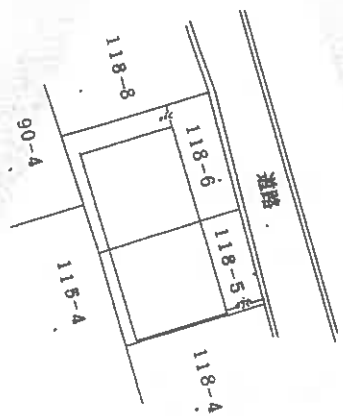
0230719

各階平面図

家屋番号	118-5	建物各階平面図
建物の所在	北津軽郡板柳町大字板柳字土井 118-5・118-6	



面積計算書
18,00 × 9,00 = 162,0000



(日国連12)

作製者

縮尺 1/250

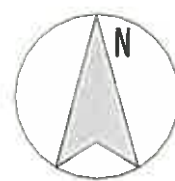
申請人

縮尺 1/500

昭和59.11.12

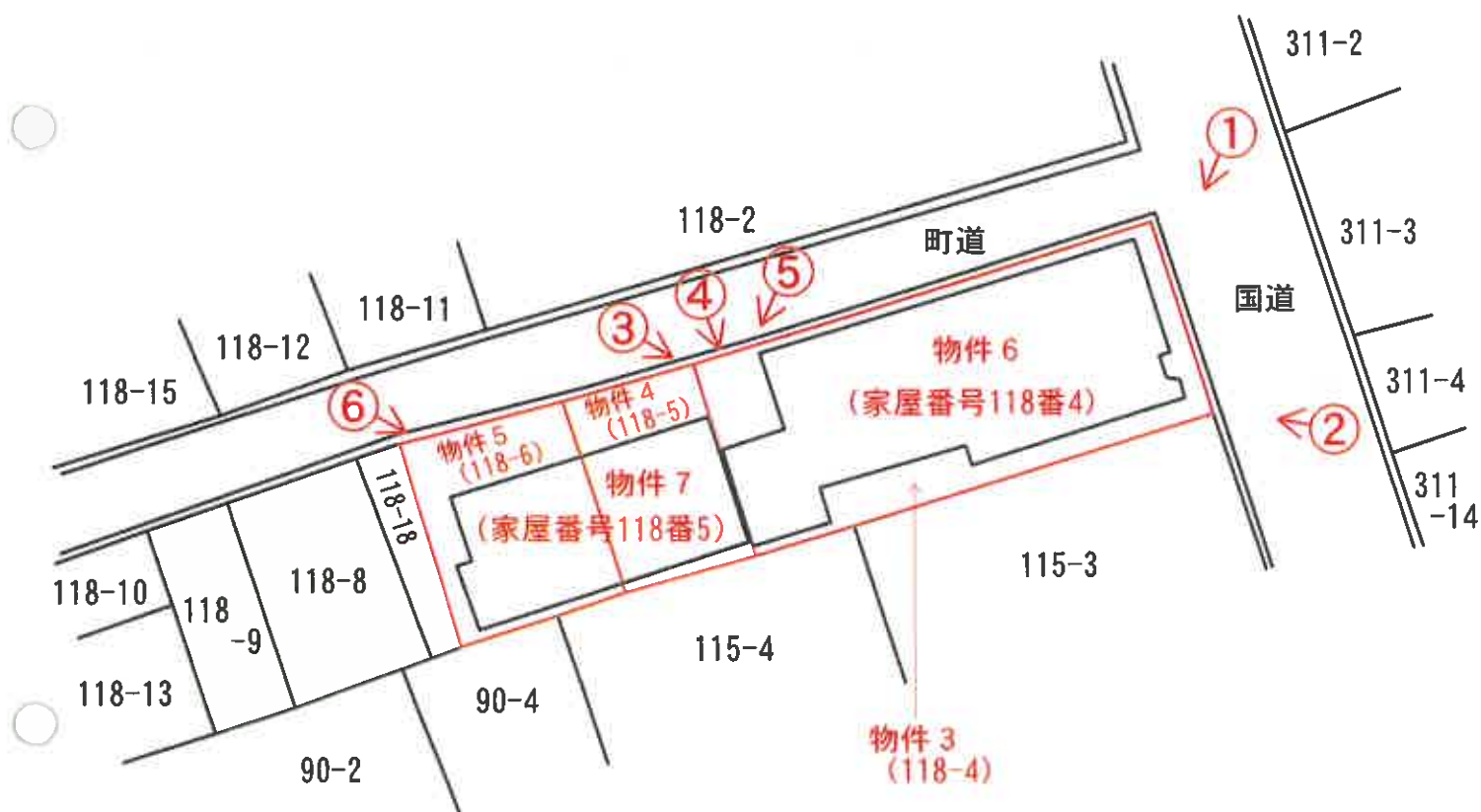
土地建物位置関係図

(物件 3 ~ 7)

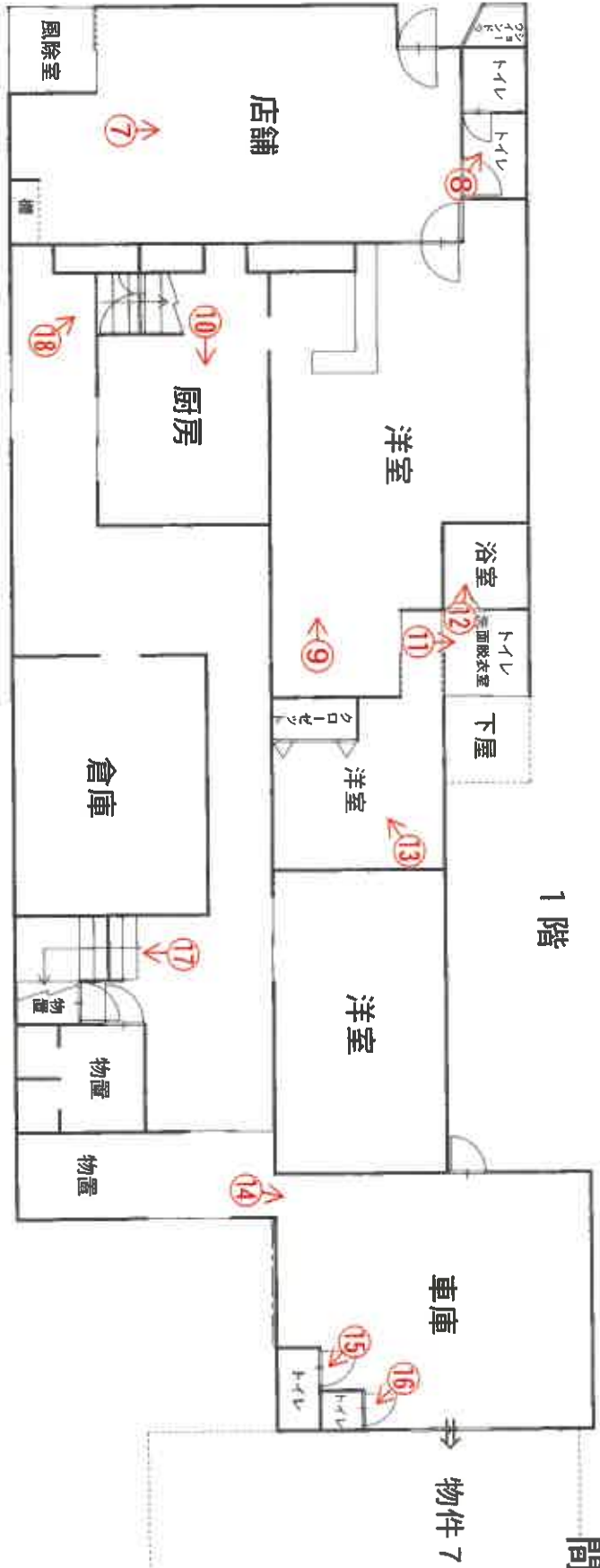


S=1:500

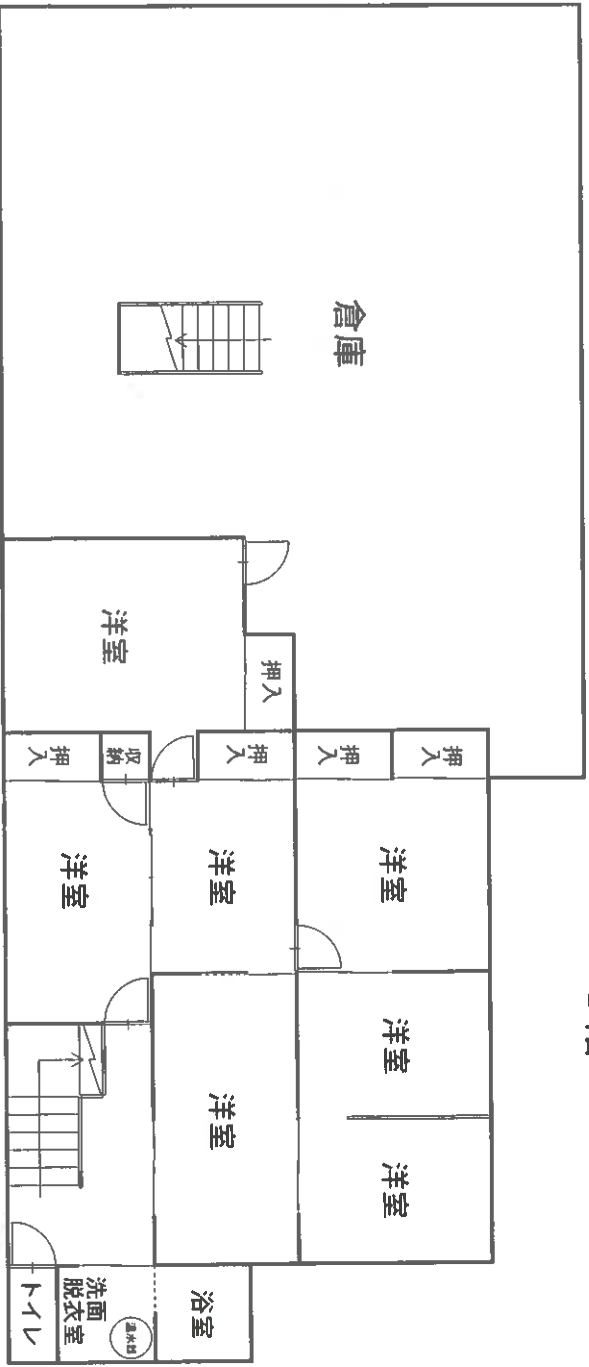
写真撮影地点



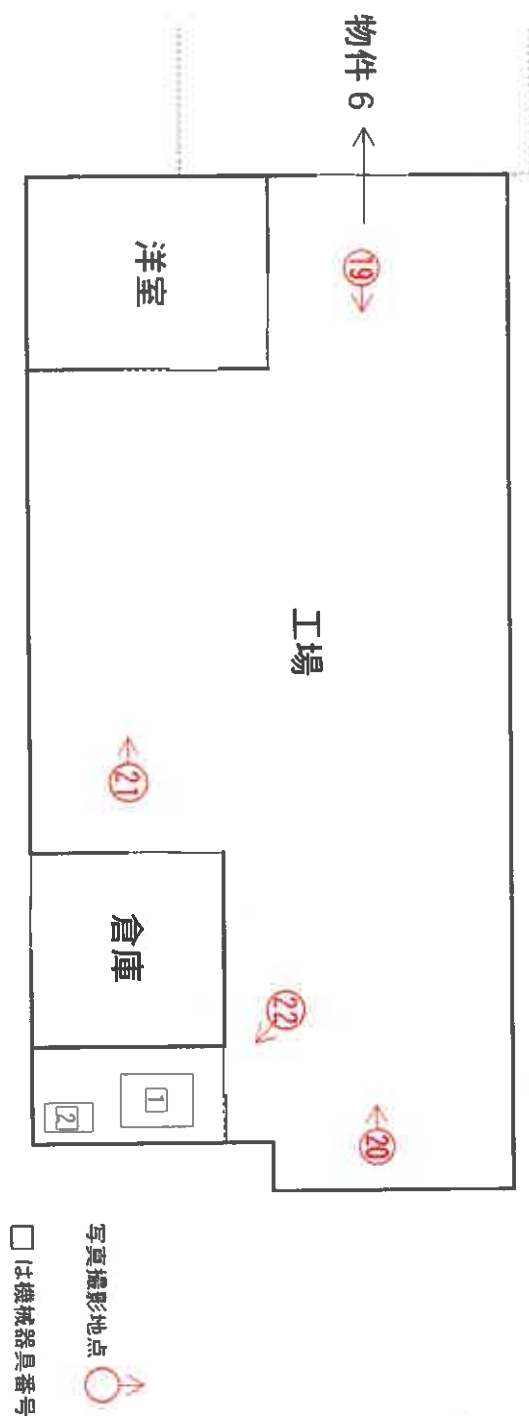
間 取 図
(物件6)



2階



間 取 図
(物件 7)



写真番号 1



物件 3

物件 6

写真番号 2



物件 3

物件 6

写真番号 3



物件 6

物件 3

写真番号 4



物件 6

物件 3

物件 7

物件 4

写真番号 5



物件 6

物件 3

物件 7

物件 4, 5

写真番号 6



物件 4, 5

物件 7

写真番号7



物件6

写真番号8



物件6

写真番号 9



物件 6

写真番号 10



物件 6

写真番号 1 1



物件 6

写真番号 1 2



物件 6

写真番号 1 3



物件 6

写真番号 1 4



物件 6

写真番号 1 5



物件 6

写真番号 1 6



物件 6

写真番号 17



物件 6

写真番号 18



物件 6

写真番号 19



物件 7

写真番号 20



物件 7

写真番号 2 1



物件 7

写真番号 2 2



機械器具番号 1

物件 7

令和 7 年 (ケ) 第 48 号
物件 3 ～ 7
令和 8 年 4 月 9 日現地調査
令和 8 年 5 月 26 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

浅 井 康 光 印

第1 評価額

一括価格	
金2,334,000円	
内訳価格	
物件3(土地)	金688,000円
物件4(土地)	金190,000円
物件5(土地)	金256,000円
物件6(建物)	金851,000円
物件7(建物)	金349,000円

- 1 一括価格は、物件3～7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 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。
- 4 物件3～5の土地の内訳価格は、物件6、7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6、7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。

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
3	所 在 地 地 地 地 目 積	北津軽郡板柳町大字板柳字土井 1 1 8 番 4 宅地 4 1 9 . 3 1 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
4	所 在 地 地 地 地 目 積	北津軽郡板柳町大字板柳字土井 1 1 8 番 5 宅地 1 1 5 . 4 4 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
5	所 在 地 地 地 地 目 積	北津軽郡板柳町大字板柳字土井 1 1 8 番 6 宅地 1 5 6 . 0 7 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
6	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	北津軽郡板柳町大字板柳字土井 1 1 8 番地 4 1 1 8 番 4 店舗 居宅 車庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 2 8 3 . 8 0 m ² 2 階 2 4 4 . 6 2 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左 同 左
7	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	北津軽郡板柳町大字板柳字土井 1 1 8 番地 5 , 1 1 8 番地 6 1 1 8 番 5 工場 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 1 6 2 . 0 0 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左 約 1 6 6 . 0 5 m ²
番号	特 記 事 項		
	物件 7 建物内には、後記記載の機械器具が備え付けられている。		

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3～5）

位置・交通	J R 五能線「板柳」駅の西方約0.7km（道路距離）。 （附属資料「1 位置図」参照）	
付近の状況	当町ほぼ中心部の大字板柳字土井地区、小売店舗に一般住宅等も混在する既成商業地域である。 当地域は、目下のところ格別の変動要因がなく、今後とも現状のまま維持するものと予測される。	
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 近隣商業地域 指定 80% 指定 200% なし なし
画地条件（規模、形状等）	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	690.82㎡ 間口約13.5m、奥行約51m ほぼ長方形 角地 なし
接面道路の状況	東側幅員約10m、国道、舗装有、ほぼ等高 北側幅員約6m、町道、舗装有、ほぼ等高 何れも建築基準法第42条1項1号	
土地の利用状況等	土地所有者が物件3～5土地上に物件6、7建物を所有し、占有している。	
供給処理施設	上水道：有 ガス配管：無 下水道：有	
特記事項	①国道との道路境界から22mまでが近隣商業地域で、その背後は第1種住居地域、指定建蔽率60%、指定容積率200%となっている。 ②板柳町洪水ハザードマップによると、最大で想定浸水深0.5m～3.0m未満に指定されている。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件6）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記上）昭和36年12月1日新築 増築年月日（登記上）昭和59年8月10日増築， 昭和59年10月15日変更，増築 経過年数 約64年 経済的残存耐用年数 約0年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング 外 内 壁：ビニールクロス 外 天 井：ビニールクロス 外 床 ：長尺シート 外 設 備：電気，照明，給排水，衛生 その他：なし ※本件建物の各種設備については，そ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である。
床面積（現況）	第3 目的物件欄記載のとおり。
現況用途等	現況用途：店舗 居宅 車庫 間 取 り：（附属資料「建物間取図」参照）
品 等	普通
保 守 管 理 の 状 態	築後約64年経過しており，経年相応の老朽化と認められ る。 保守管理の状態は普通程度である。
建物の利用状 況	建物所有者が店舗・居宅・車庫として占有している。
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 え現地調査を行った結果，アスベスト含有建材が含まれて 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物件6建物の2階への階段部分は塞がれており，人ひとり がようやく通り抜けられるような窓（点検口）が設けられて いるが，容易な行き来は困難な状態である。 ③物件6と物件7は内部で行き来できるようになっている。

(物件7)

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記上）昭和59年7月5日新築 経過年数 約41年 経済的残存耐用年数 約0年
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：吹付タイル 外 内 壁：化粧ボード 外 天 井：化粧ボード 外 床 ：コンクリートタタキ 外 設 備：電気，照明，給排水 その他：なし ※本件建物の各種設備については，そ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である。
床面積（現況）	第3 目的物件欄記載のとおり。
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	普通
保 守 管 理 の 状 態	築後約41年経過しており，経年相応の老朽化と認められ る。 保守管理の状態は普通程度である。
建物の利用状 況	建物所有者が工場として占有している。
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 え現地調査を行った結果，アスベスト含有建材が含まれて 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物件7と物件6は内部で行き来できるようになっている。 ③物件7建物に備付られている機械・器具等は下記のとおり。

機械・器具目録（未登記）						
	種類	構造	個数	製作者	製造年月	記号番号
①	簡易貫流 蒸気ボイラ	鉄製	1台	三浦工業(株)	H18.01	SU-200 (23600824)
②	ボイラ	鉄製	1台	(株)コロナ	不明	LDシリーズ

※配置場所については別紙間取図を参照

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3～5）

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/㎡) 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
3	13,300	0.84	419.31	(1-0.70)	1,405,000
4	13,300	0.84	115.44	(1-0.70)	387,000
5	13,300	0.84	156.07	(1-0.70)	523,000

〔総額につき千円未満の端数
金額は四捨五入、以下同じ〕

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示価格【板柳5-1】

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $13,300\text{円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 13,300\text{円/㎡}$

◇時点修正：±0%【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：なし

◇地域格差：なし

イ 個別格差：環境条件 ▲5%（繁華性）
 画地条件 ▲12%（角地+3%，規模▲10%，奥行長大▲5%）

※標準化補正，地域格差，個別格差；各条件の相乗積

※街路条件；各要因の総和

交通接近条件；"

環境条件；"

画地条件；各要因の相乗積

行政的条件；各要因の総和

その他の条件；"

ウ 地積：登記地積

エ 建付減価：本件土地上に存在する建物の配置，敷地との適応の状態，更地との市場性を考慮し，▲70%と判断した。

② 物件6, 7（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
6	150,000	528.42	0.01	793,000
7	136,000	166.05	0.01	226,000

〔総額につき千円未満の端数
金額は四捨五入、以下同じ〕

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
6	64	0	0.70	0.03	0.01
7	41	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)

※なお、物件7に備え付けの機械・器具（未登記）一式については、何れも市場価値はないもの（ゼロ評価）と判断した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件3～5の土地については土地利用権等価格を控除し、物件6, 7の建物については土地利用権等価格を加算し、競売市場修正を施して、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
3・6	1,405,000	1.00	0.30	法定地上権	422,000
4・7	387,000	1.00	0.30	法定地上権	116,000
5・7	523,000	1.00	0.30	法定地上権	157,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：土地の利用状況、建物の配置の状況等から物件3～5の全域と判定した。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判断し、当該法定地上権割合を本件建付地価格の30%と判定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、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
3	1,405,000	-422,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	688,000
4	387,000	-116,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	190,000
5	523,000	-157,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	256,000
6	793,000	+422,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	851,000
7	226,000	+273,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	349,000
一括価格（合計）						2,334,000

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：第2評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮して▲30%。

第6 参考価格資料

地価公示標準地価格〔板柳5-1〕

所 在：板柳町大字板柳字土井323番1

価 格：13,300円/㎡

位 置：JR五能線「板柳」駅の西方道路距離約0.6kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：494㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：西側10m舗装国道

用途指定等：近隣商業地域

指定建蔽率80%、指定容積率200%

地域の概要：銀行、小売店舗等の混在する既成商業地域

第7 附属資料

- | | | |
|---|----------------------|-------|
| 1 | 位置図(出所：板柳町役場「板柳町全図」) | ・・・1葉 |
| 2 | 法第14条第1項地図写 | ・・・1葉 |
| 3 | 建物図面 | ・・・2葉 |
| 4 | 建物間取図 | ・・・2葉 |
| 5 | 土地建物位置関係図 | ・・・1葉 |

以 上

位置図

7(7)48

S=1/10,000

物件3~7

地価公示標準地
〔板柳5-1〕

弘
前

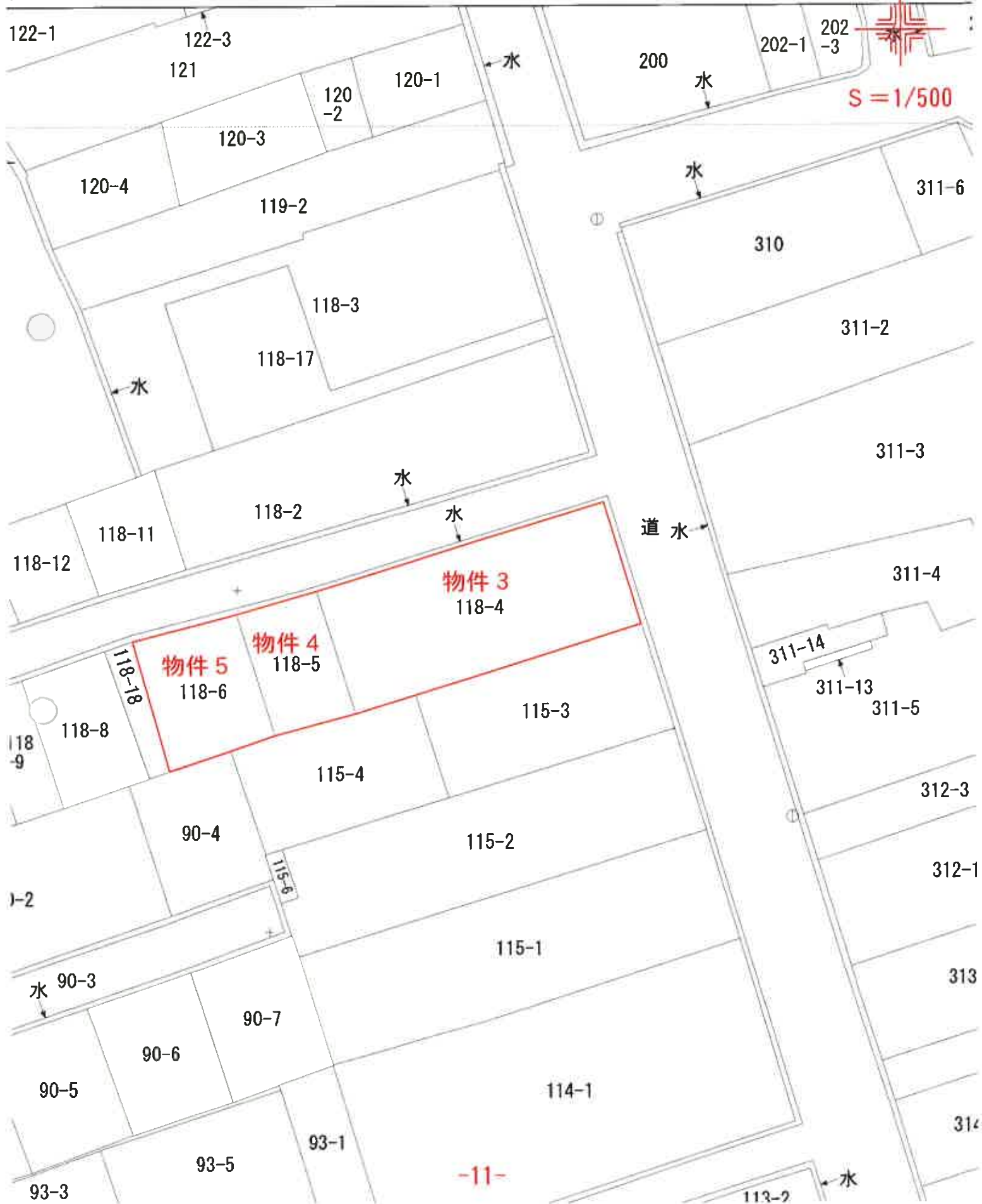
法第14条第1項地図写

7(ケ)48

2/22

1/3

(座標値種別：図測定)



0230718

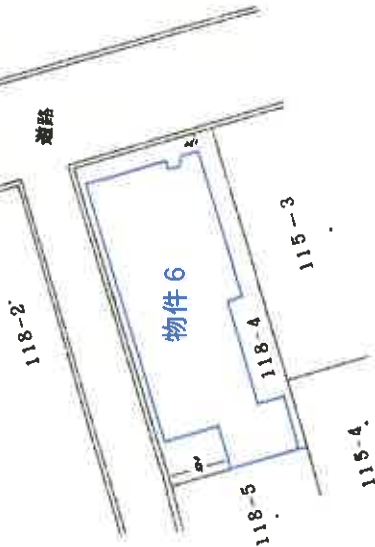
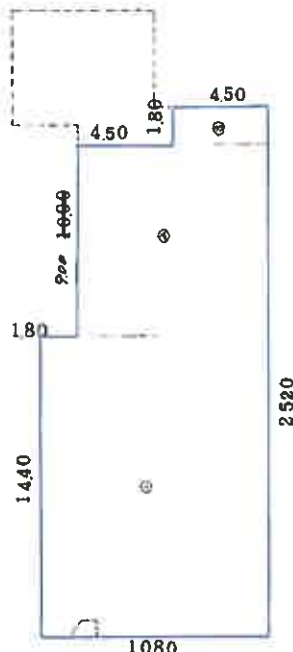
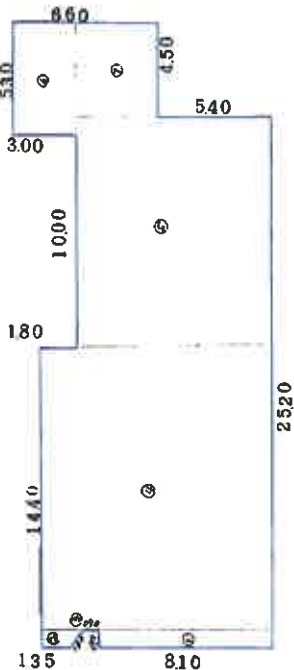
各階平面図

建物図面図

118-4

家屋番号

建物の所在
北津軽郡板柳町大字板柳字土井 118-4



日 期 昭 和 三 十 九 年 十 一 月 十 二 日

※A3版のS=1/250をA4版に縮小

※A3版のS=1/500をA4版に縮小

作製者

申請人

縮尺

1 / 250

1 / 500

昭和三十九年十一月十二日

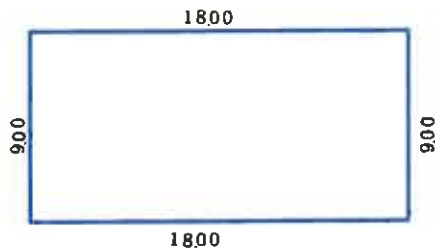
0230719

各階平面図

建物図面図

家屋番号 118-5

建物の所在 北津軽郡板柳町大字板柳字土井 118-5・118-6



面積計算書

$18.00 \times 9.00 = 162.0000$



(口算) 12

※A3版のS=1/250をA4版に縮小

※A3版のS=1/500をA4版に縮小

作製者

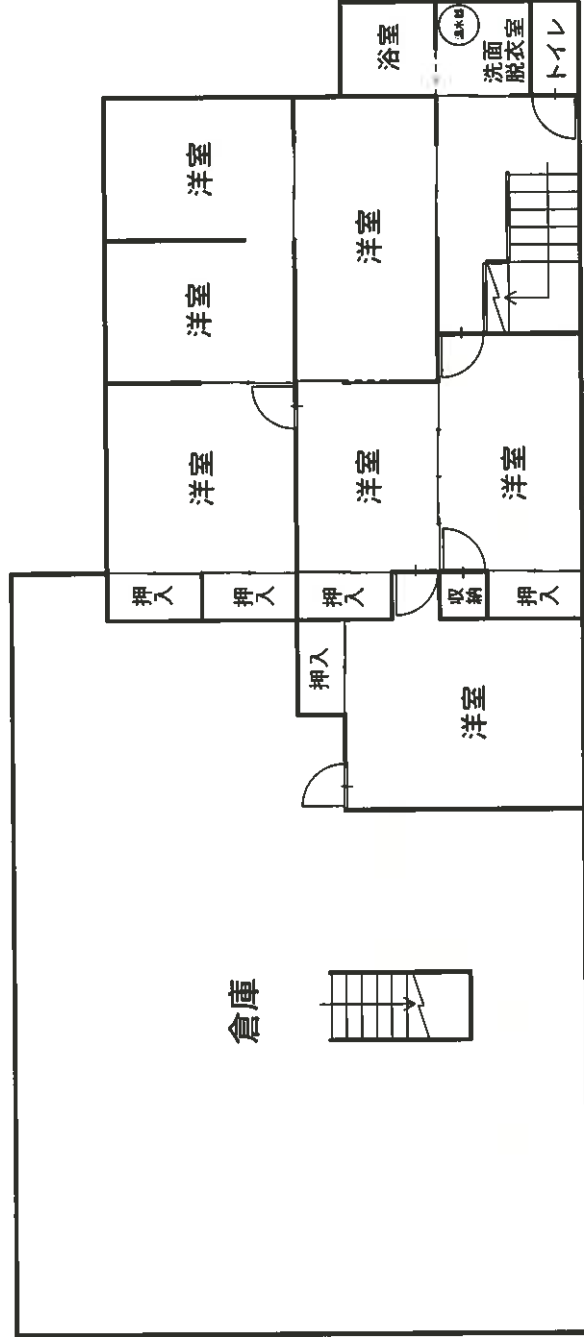
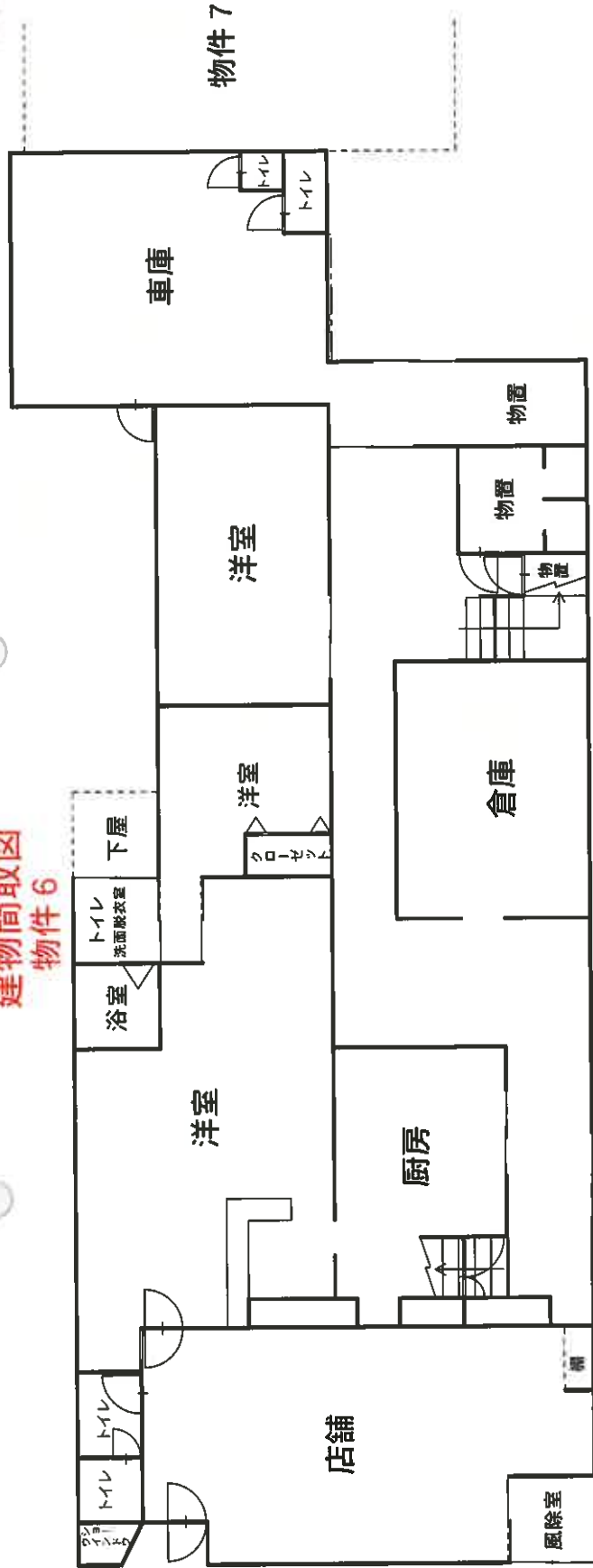
縮尺 1/250

申請人

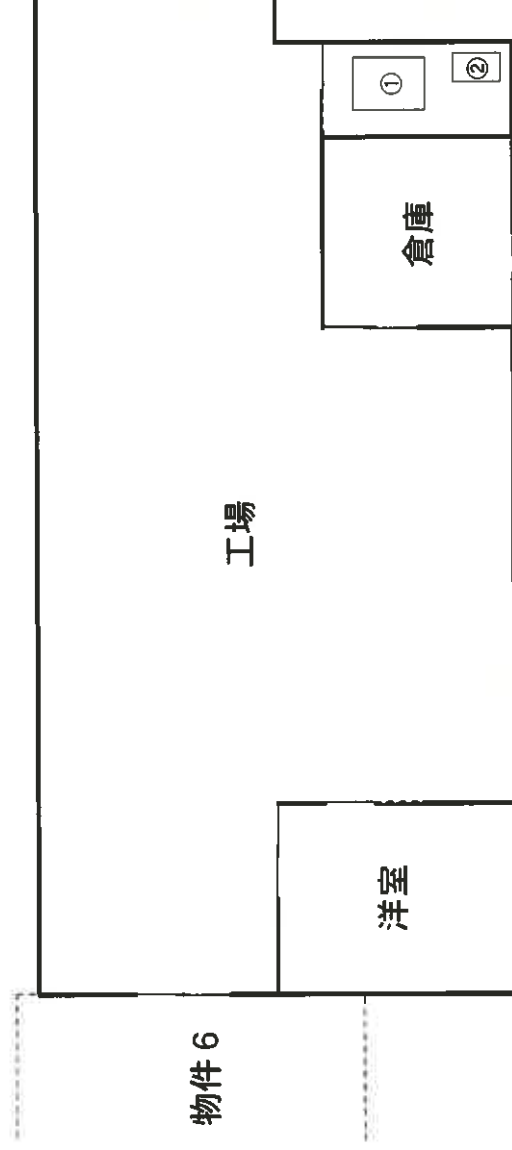
縮尺 1/500

昭和59.11.12

建物間取図
物件6



物件 7



土地建物位置関係図

7 (ケ) 26



S = 1/500

