必ずお読みください！

事件番号　令和８年（ケ）第１８００６号

注　意　書

令和８年１０月１日から、青森地方裁判所弘前支部及び八戸支部の不動産執行事件は青森地方裁判所本庁で取り扱うことになりました。これに伴い、本件は青森地方裁判所弘前支部から青森地方裁判所本庁に回付され、青森地方裁判所本庁において売却を実施しております。

入札にあたっては、公告書に表示された事件番号（上記事件番号と同じ）を記載した入札書を青森地方裁判所本庁の執行官室に提出してください。また、入札保証金は青森地方裁判所本庁あての振込依頼書（振込先が「アオモリチサイ」となっているもの）を利用し、青森地方裁判所本庁あてに振り込んでください。

なお、誤って入札書を弘前支部執行官室に提出したり、誤って入札保証金を弘前支部に振り込んだりした場合、入札は無効となりますので、ご注意ください。

※誤って振り込まれた入札保証金の還付には数週間を要する場合があります。

【入札に関するお問合せ】青森地方裁判所本庁　執行官室
電話番号　017-773-1781（直通）
【事件の内容に関するお問合せ】青森地方裁判所本庁　不動産執行係
電話番号　017-722-5624（直通）

令和　８年（ケ）第１８００６号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１９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１２月　８日　午前　８時３０分から 令和　８年１２月１５日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１７日　午前１０時００分 青森地方裁判所開札場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月１３日　午前　９時５０分 青森地方裁判所第２民事部
特別売却実施期間	令和　８年１２月１８日　午前　８時３０分から 令和　８年１２月１８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１１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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～16	10,944,000 8,755,200	一括	2,188,800	367,719	0
1	202,000				
2	1,335,000				
3	1,101,000				
4	1,792,000				
5	570,000				
6	455,000				
7	350,000				
8	271,000				
9	326,000				
10	307,000				
11	486,000				
12	135,000				
13	28,000				
14	1,511,000				
15	917,000				
16	1,158,000				
備考					

令和　８年（ケ）第１８００６号

物　件　目　録

１　所　　在　青森市浪岡大字徳才子字山本

　　地　　番　１６４番２

　　地　　目　山林

　　地　　積　１６４平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　宅地

２　所　　在　青森市浪岡大字徳才子字山本

　　地　　番　１７５番６１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１４４９．９０平方メートル

３　所　　在　青森市浪岡大字徳才子字山本

　　地　　番　１７５番６２

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１１９５．６６平方メートル

４　所　　在　青森市浪岡大字徳才子字山本

　　地　　番　１７５番８０

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１９４６．０８平方メートル

５　所　　在　青森市浪岡大字徳才子字山本

　　地　　番　１７５番８１

令和　８年（ケ）第１８００６号

物　件　目　録

地　　目　宅地

地　　積　６１９．０１平方メートル

６　所　　在　青森市浪岡大字徳才子字山本

地　　番　１７５番８２

地　　目　宅地

地　　積　３７０．４８平方メートル

７　所　　在　青森市浪岡大字徳才子字山本

地　　番　１７５番８３

地　　目　宅地

地　　積　３８０．５４平方メートル

８　所　　在　青森市浪岡大字徳才子字山本

地　　番　１７５番１１１

地　　目　宅地

地　　積　２９４．２４平方メートル

９　所　　在　青森市浪岡大字徳才子字山本

地　　番　１７５番１１２

地　　目　宅地

地　　積　３５３．６５平方メートル

１０　所　　在　青森市浪岡大字徳才子字山本

令和　８年（ケ）第１８００６号

物　件　目　録

地　　番　１７５番１１３

地　　目　宅地

地　　積　３３２．８３平方メートル

１１　所　　在　青森市浪岡大字徳才子字山本

地　　番　１７５番１１４

地　　目　宅地

地　　積　３９５．９８平方メートル

１２　所　　在　青森市浪岡大字徳才子字山本

地　　番　１７５番１１５

地　　目　宅地

地　　積　１４６．７５平方メートル

１３　所　　在　青森市浪岡大字徳才子字山本

地　　番　１７５番１１８

地　　目　宅地

地　　積　２２．８２平方メートル

１４　所　　在　青森市浪岡大字徳才子字山本１７５番地６２、１７５番地１１１、１７５番地１１５

家屋　番号　１７５番６２

種　　類　工場

構　　造　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

物　件　目　録

床　面　積　　３３３．７３平方メートル

(現況)

構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階　約７０８．０３平方メートル
２階　約１０９．３０平方メートル

（工場抵当法第２条による機械器具等目録は、別紙のとおり）

(附属建物)

符　　号　　１

種　　類　　物置

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　５９．４０平方メートル

現存しない

(未登記附属建物)

種　　類　　材料置場

構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　約４８．４４平方メートル

１５　所　　在　　青森市浪岡大字徳才子字山本１７５番地８０、１７５番地１１３

家屋　番号　　１７５番８０

種　　類　　事務所・作業場

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階　１１７．５９平方メートル

物　件　目　録

２階　　７２．８７平方メートル

（現況）

床　面　積　　１階　約１２１．３１平方メートル
２階　　７２．８７平方メートル

１６　所　　在　　青森市浪岡大字徳才子字山本１７５番地１１２、１７５番地８０、１７５番地８１

家屋　番号　　１７５番１１２

種　　類　　工場

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　１６５．６２平方メートル

（現況）

床　面　積　　約３９７．４８平方メートル

機 械 器 具 等 目 録

番号	種類	構造	個数	製作者	製造年月	記号番号
①	軟水器	鉄製	1台	株式会社サムソン	2021年10月	SS-3DJ
②	スチームボイラー	鉄製	1台	株式会社サムソン	2021年10月	BB-1000AL
③	圧縮試験機	鉄製	1台	株式会社東京衡機製造所	1952年3月	875208
④	操作盤	鉄製	1台	株式会社東京衡機製造所	1995年2月	K144101
⑤	曲げ試験機	鉄製	1台	株式会社東京衡機製造所	1995年2月	K144101

令和　８年（ケ）第　　６号

物　件　明　細　書

令和　８年　８月２７日
青森地方裁判所弘前支部
裁判所書記官　清　水　陽　彦

１　不動産の表示 【物件番号１～１６】 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１～１６】 なし
４　物件の占有状況等に関する特記事項 【物件番号１４～１６】 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。

令和　８年（ケ）第　　６号

物　件　目　録

１　所　　在　青森市浪岡大字徳才子字山本

　　地　　番　１６４番２

　　地　　目　山林

　　地　　積　１６４平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　宅地

２　所　　在　青森市浪岡大字徳才子字山本

　　地　　番　１７５番６１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１４４９．９０平方メートル

３　所　　在　青森市浪岡大字徳才子字山本

　　地　　番　１７５番６２

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１１９５．６６平方メートル

４　所　　在　青森市浪岡大字徳才子字山本

　　地　　番　１７５番８０

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１９４６．０８平方メートル

５　所　　在　青森市浪岡大字徳才子字山本

　　地　　番　１７５番８１

令和　８年（ケ）第　　６号

物　件　目　録

地　　目　宅地

地　　積　６１９．０１平方メートル

６　所　　在　青森市浪岡大字徳才子字山本

地　　番　１７５番８２

地　　目　宅地

地　　積　３７０．４８平方メートル

７　所　　在　青森市浪岡大字徳才子字山本

地　　番　１７５番８３

地　　目　宅地

地　　積　３８０．５４平方メートル

８　所　　在　青森市浪岡大字徳才子字山本

地　　番　１７５番１１１

地　　目　宅地

地　　積　２９４．２４平方メートル

９　所　　在　青森市浪岡大字徳才子字山本

地　　番　１７５番１１２

地　　目　宅地

地　　積　３５３．６５平方メートル

１０　所　　在　青森市浪岡大字徳才子字山本

令和　８年（ケ）第　　６号

物　件　目　録

地　　番　１７５番１１３

地　　目　宅地

地　　積　３３２．８３平方メートル

１１　所　　在　青森市浪岡大字徳才子字山本

地　　番　１７５番１１４

地　　目　宅地

地　　積　３９５．９８平方メートル

１２　所　　在　青森市浪岡大字徳才子字山本

地　　番　１７５番１１５

地　　目　宅地

地　　積　１４６．７５平方メートル

１３　所　　在　青森市浪岡大字徳才子字山本

地　　番　１７５番１１８

地　　目　宅地

地　　積　２２．８２平方メートル

１４　所　　在　青森市浪岡大字徳才子字山本１７５番地６２、１７５番地１１１、１７５番地１１５

家屋　番号　１７５番６２

種　　類　工場

構　　造　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

物　件　目　録

床　面　積　　３３３．７３平方メートル

(現況)

構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階　約７０８．０３平方メートル
２階　約１０９．３０平方メートル

（工場抵当法第２条による機械器具等目録は、別紙のとおり）

(附属建物)

符　　号　　１

種　　類　　物置

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　５９．４０平方メートル

現存しない

(未登記附属建物)

種　　類　　材料置場

構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　約４８．４４平方メートル

１５　所　　在　　青森市浪岡大字徳才子字山本１７５番地８０、１７５番地１１３

家屋　番号　　１７５番８０

種　　類　　事務所・作業場

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階　１１７．５９平方メートル
２階　　７２．８７平方メートル

物　件　目　録

（現況）

床　面　積　　１階　約１２１．３１平方メートル
　　２階　　７２．８７平方メートル

１６　所　　在　　青森市浪岡大字徳才子字山本１７５番地１１２、１７５番地８０、１７５番地８１

家屋　番号　　１７５番１１２

種　　類　　工場

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　１６５．６２平方メートル

（現況）

床　面　積　　約３９７．４８平方メートル

機 械 器 具 等 目 録

番号	種類	構造	個数	製作者	製造年月	記号番号
①	軟水器	鉄製	1台	株式会社サムソン	2021年10月	SS-3DJ
②	スチームボイラー	鉄製	1台	株式会社サムソン	2021年10月	BB-1000AL
③	圧縮試験機	鉄製	1台	株式会社東京衡機製造所	1952年3月	875208
④	操作盤	鉄製	1台	株式会社東京衡機製造所	1995年2月	K144101
⑤	曲げ試験機	鉄製	1台	株式会社東京衡機製造所	1995年2月	K144101

令和　8年（ケ）第　　6号
令和　8年　4月　7日受理
令和 8 年　5 月 29 日提出
（評価人　濤　岡　　徹　）

現況調査報告書

青森地方裁判所弘前支部
執行官　堀　川　浩　二

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

令和　８年（ケ）第　　６号

物　件　目　録

１　所　　在　　青森市浪岡大字徳才子字山本

　　地　　番　　１６４番２

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　１６４平方メートル

２　所　　在　　青森市浪岡大字徳才子字山本

　　地　　番　　１７５番６１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１４４９．９０平方メートル

３　所　　在　　青森市浪岡大字徳才子字山本

　　地　　番　　１７５番６２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１１９５．６６平方メートル

４　所　　在　　青森市浪岡大字徳才子字山本

　　地　　番　　１７５番８０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１９４６．０８平方メートル

５　所　　在　　青森市浪岡大字徳才子字山本

　　地　　番　　１７５番８１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６１９．０１平方メートル

令和　８年（ケ）第　　６号

物　件　目　録

６　所　　在　青森市浪岡大字徳才子字山本

　　地　　番　１７５番８２

　　地　　目　宅地

　　地　　積　３７０．４８平方メートル

７　所　　在　青森市浪岡大字徳才子字山本

　　地　　番　１７５番８３

　　地　　目　宅地

　　地　　積　３８０．５４平方メートル

８　所　　在　青森市浪岡大字徳才子字山本

　　地　　番　１７５番１１１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　２９４．２４平方メートル

９　所　　在　青森市浪岡大字徳才子字山本

　　地　　番　１７５番１１２

　　地　　目　宅地

　　地　　積　３５３．６５平方メートル

１０　所　　在　青森市浪岡大字徳才子字山本

　　地　　番　１７５番１１３

　　地　　目　宅地

令和　８年（ケ）第　　６号

物　件　目　録

地　　積　３３２．８３平方メートル

１１　所　　在　青森市浪岡大字徳才子字山本

地　　番　１７５番１１４

地　　目　宅地

地　　積　３９５．９８平方メートル

１２　所　　在　青森市浪岡大字徳才子字山本

地　　番　１７５番１１５

地　　目　宅地

地　　積　１４６．７５平方メートル

１３　所　　在　青森市浪岡大字徳才子字山本

地　　番　１７５番１１８

地　　目　宅地

地　　積　２２．８２平方メートル

１４　所　　在　青森市浪岡大字徳才子字山本１７５番地６２、１７５番地１１１、１７５番地１１５

家屋　番号　１７５番６２

種　　類　工場

構　　造　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　３３３．７３平方メートル

（附属建物）

令和　８年（ケ）第　　６号

物　件　目　録

符　　号　１

種　　類　物置

構　　造　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　５９．４０平方メートル

１５　所　　在　青森市浪岡大字徳才子字山本１７５番地８０、１７５番地１１３

家屋　番号　１７５番８０

種　　類　事務所・作業場

構　　造　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　１階　１１７．５９平方メートル
２階　　７２．８７平方メートル

１６　所　　在　青森市浪岡大字徳才子字山本１７５番地１１２、１７５番地８０、１７５番地８１

家屋　番号　１７５番１１２

種　　類　工場

構　　造　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　１６５．６２平方メートル

（土地建物用）

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ないし１３
現況地目	■ 宅地 （物件 １ないし１３） □ （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	物件９、１０の道路沿いの部分に電柱が設置されている
建物	物件 14
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 ：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建 ■床面積 ：１階約７０８．０３平方メートル ２階約１０９．３０平方メートル
物件目録にない附属建物	□ ない ■ ある 種 類 材料置場 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積 約４８．４４平方メートル
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（休業中） 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	登記上存在する附属建物符号１は現認できない
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

（土地建物用）

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　　□　　（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 15
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 ： １階約１２１．３１平方メートル
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　事務所・作業場（休業中）　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

（土地建物用）

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 ） □ （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 16
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 ：約３９７．４８平方メートル
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 工場（休業中） 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

物件１４建物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。なお、配置場所は建物間取図の、設置状況は写真のとおり。

機械器具目録

番号	種類	構造	個数	製作者	製造年月	記号番号	配置場所
①	軟水器	鉄製	1台	株式会社サムソン	2021年10月	SS-3DJ	物件１４間取図①
②	スチームボイラー	鉄製	1台	株式会社サムソン	2021年10月	BB-1000AL	物件１４間取図②
③	圧縮試験機	鉄製	1台	株式会社東京衡機製造所	1952年3月	875208	物件１４間取図③
④	操作盤	鉄製	1台	株式会社東京衡機製造所	1995年2月	K144101	物件１４間取図④
⑤	曲げ試験機	鉄製	1台	株式会社東京衡機製造所	1995年2月	K144101	物件１４間取図⑤

（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 （破産者永井コンクリート工業株式会社破産管財人）	私は破産者永井コンクリート工業株式会社破産管財人です。物件１ないし１６は破産財団から放棄され不動産競売事件になっていますので、管理状況は永井コンクリート工業株式会社の元代表者であるＢに照会してください。
■ B （破産者永井コンクリート工業株式会社元代表者）	私は現在新潟県に在住しています。現況調査の際には永井コンクリート工業青森営業所の元工場長であるＣを立ち会わせます。
■ C （破産者永井コンクリート工業株式会社元工場長）	1　私は永井コンクリート工業株式会社の青森営業所の工場長をしていました。現況調査には私が立ち会い、説明をします。 2　物件１４建物はコンクリート製品を作る工場です。工場北側の出入り口付近に軟水器とスチームボイラー、試験室に圧縮試験機と曲げ試験機とその操作盤があります。 3　物件１４建物では資材置き場からベルトコンベヤーによってミキサーまで資材が運ばれ、製品が作られた後、クレーンやレールを使って養生室に運ばれます。なお、養生室の屋根が積雪により崩落しています。

（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

1　関係人の陳述及び現況にてらし，２ないし5枚目記載のとおりと認める。

2　物件１ないし１６は破産財団から放棄されている。

3　物件３ないし５、同８ないし１０は平坦であるが、公道から５メートル程度の高さにあり、公道から斜面となって物件１、同１１がつながっている。物件２、同６、同７は平面であるが、物件３ないし５、同８ないし１０の平面からさらに４メートル程度高い場所にあり、斜面として物件１２、同１３がつながっている。北側の道路は物件１ないし１３に沿って西側に向かって登りの傾斜がある。

4　未登記附属建物である材料置場から材料が搬入されるため物件１４建物の一部が斜面を利用して建っている。

5　物件１４建物の横にサイロ及び中和装置が、物件１２土地上にキュービクルが設置されている。これらはいずれも基礎がなく，移動可能であることから工作物と認めた。これらは，本件物件と所有者が同一であり，業務の常用に供されてきたことから，本件建物の従物と判断し，本競売目的物と認定した。

（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　7日（火） 14：10 - 14：40	法務局弘前支局	土地建物登記事項証明書等受理
8年　4月　10日（金） 10：30 - 10：35	当庁執行官室	所有者等関係者から占有関係等電話聴取
8年　5月　14日（木） 13：00 - 14：30	物件所在地	立入のため臨場/関係人と面談/概測/写真撮影
8年　5月　22日（金） 12：50 - 13：10	物件所在地	立入のため臨場/不在/概測/写真撮影（外部）
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　　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。

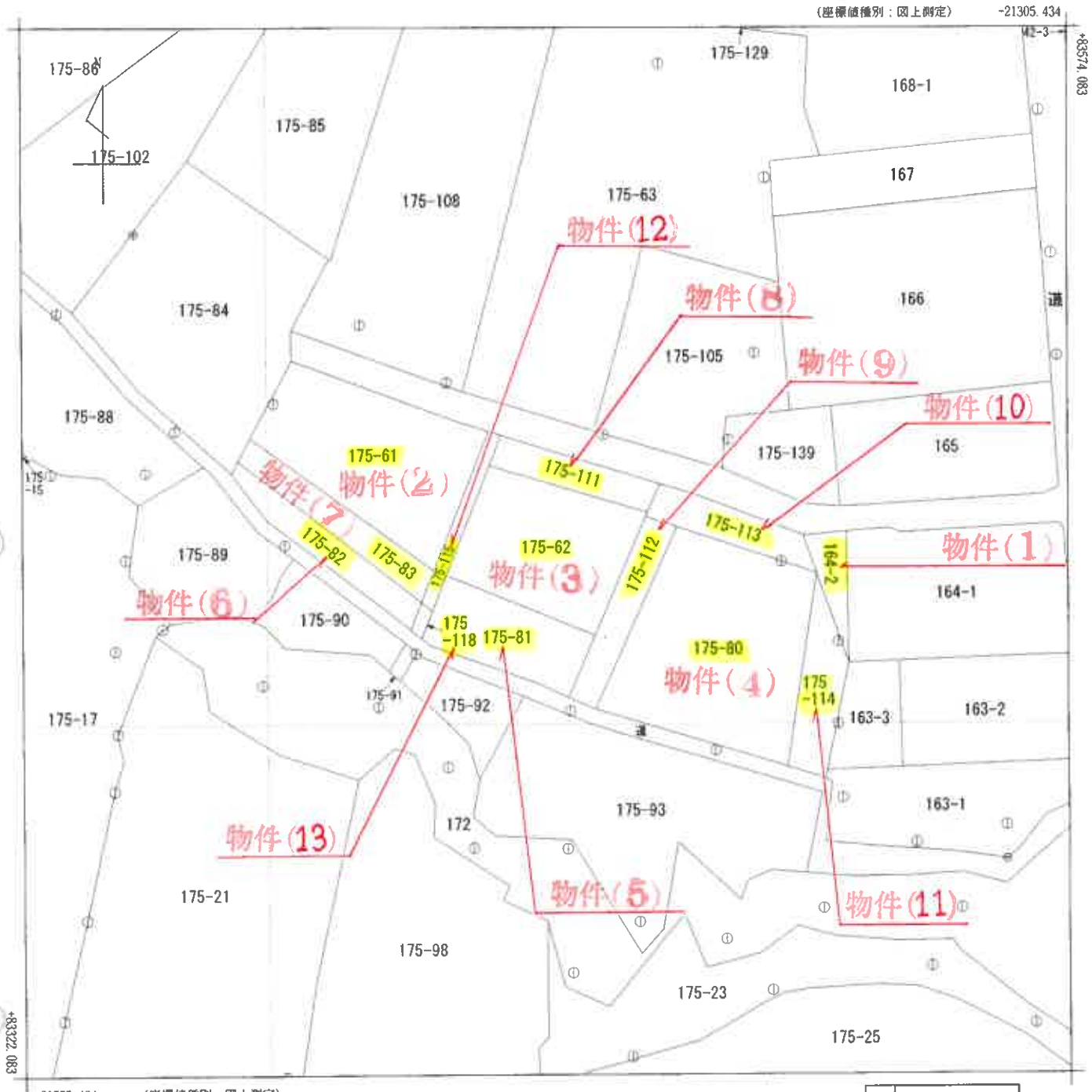
□ 令和　　年　　月　　日

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

A3をA4に縮小



(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	浪岡大字徳才子字山本

請求部分	所在	青森市浪岡大字徳才子字山本				地番	175番62		
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	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。

(青森地方法務局管轄)

令和8年4月7日

青森地方法務局弘前支局

登記官

請求番号：32-3

(1/1)

公用

公用

登記年月日：平成6年10月4日

354815

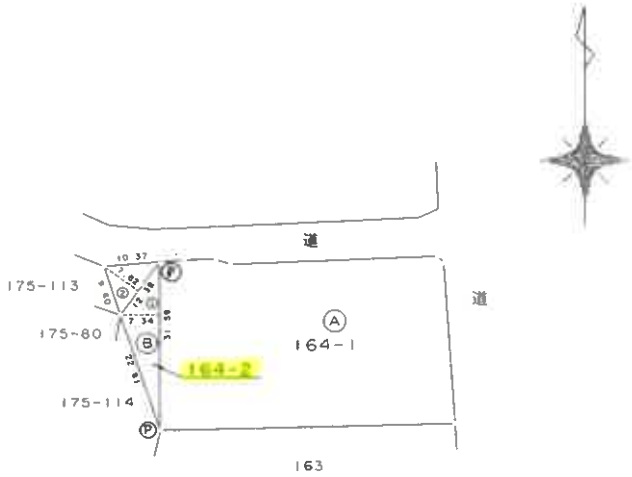
164　164-1

地番	164-2 物件（1）	地積測量図
土地の所在	青森市浪岡 南津軽郡浪岡町大字徳才子字山本	

斜求積表

地番 Ⓑ 164-2			
NO.	底辺	高さ	倍面積
1	31.18	7.34	231.7972
2	12.38	7.82	96.8116
		倍面積	328.6088
		面積	164.30440
		地積	164 ㎡

残地番 Ⓐ 164-1			
公簿	1818	総計	164.30440
		残地	1653.69560
		地積	1653 ㎡



㋮ 合成積

作製者	土地家屋調査士	（平成6年10月1日作製）	申請人		縮尺	1/1000

平成 6. 10. 4

日調連9

長源約

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。
（青森地方法務局管轄）
令和8年4月7日　青森地方法務局弘前支局
登記官

A3をA1に縮小

請求番号：31-2

（10枚目）

公用

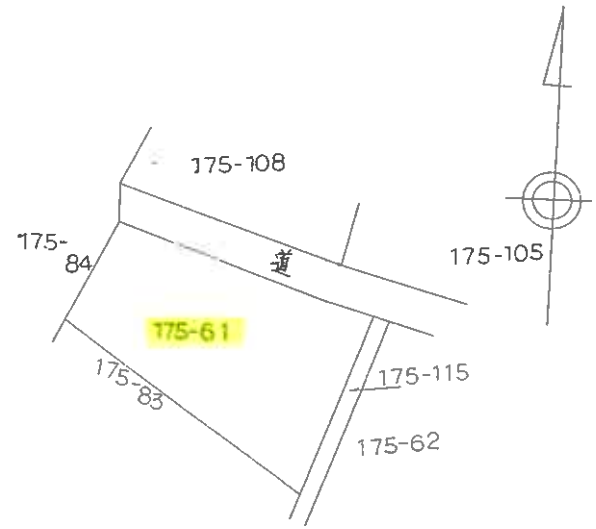
登記年月日：昭和61年10月16日

物件(2)

354835

地番	175-61
土地の所在	青森市浪岡 大字徳才子字山本

地積測量図



面積計算表
(使用機種デジタルプラニメータ)

地積	測定面積	法定面積
175-61	第1回 145075	144990㎡
	第2回 144912	
	第3回 144983	

作製者	(昭和61年10月15日作製)	申請人	縮尺 1/1000

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。

(青森地方法務局管轄)

令和8年4月7日　青森地方法務局弘前支局

登記官

A3をA4に縮小

(1/1枚目)

請求番号：31-4

公用

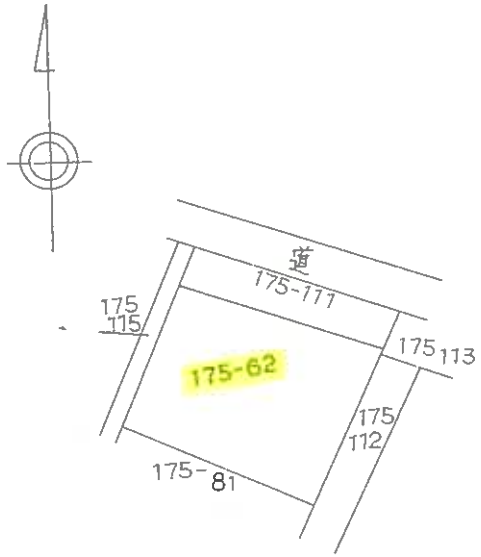
登記年月日：昭和61年10月16日

物件(3)

354836

地積測量図

地番	175-62
土地の所在	青森市浪岡 [illegible]大字徳才子字山本



面積計算表
(使用機械デジタルプラニメータ)

地積	測定面積		法定面積
175-62	第1回	1,195.08	1,195.66
	第2回	1,196.10	
	第3回	1,195.80	

作製者	(昭和61年10月15日作製)	申請人	縮尺 1/1000

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。
(青森地方法務局管轄)
令和8年4月7日　青森地方法務局弘前支局
登記官

A3をA4に縮小

(1枚目)

請求番号：32-4

公用

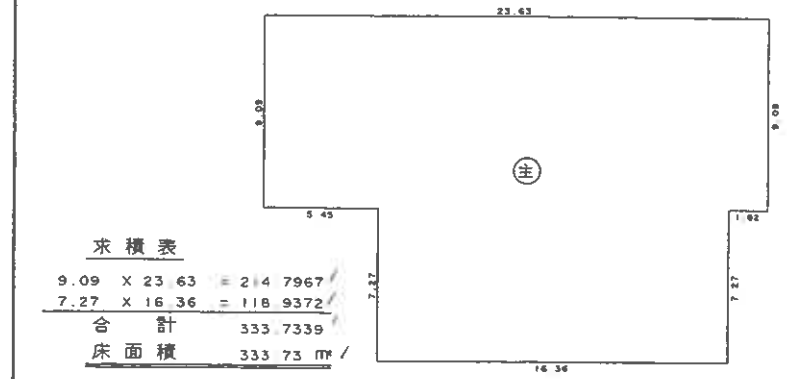
登記年月日：平成6年6月29日

物件(14)

建物図面 各階平面図

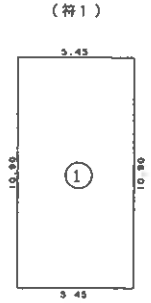
054581 各階平面図

家屋番号	175-62
建物の所在	南津軽郡浪岡町大字徳才子字山本175番地62，175番地111，175番地115



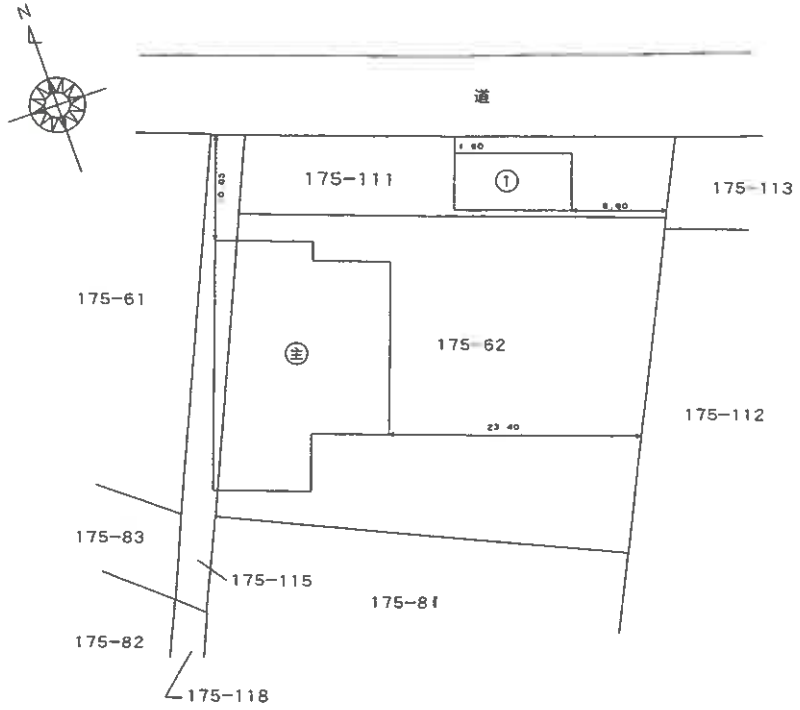
求積表

9.09 × 23.63	=	214.7967
7.27 × 16.36	=	118.9372
合計		333.7339
床面積		333.73㎡



求積表

10.90 × 5.45	=	59.4050
		59.4050
床面積		59.40㎡



作製者	土地家屋調査士	6年6月17日作製	縮尺	1/250

申請人		縮尺	1/500

平成6.6.29

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。
青森地方法務局管轄）
令和8年4月7日
青森地方法務局弘前支局
登記官

A3をA4に縮小

（13枚目）

請求番号：32-2

公用

登記年月日：平成2年11月28日

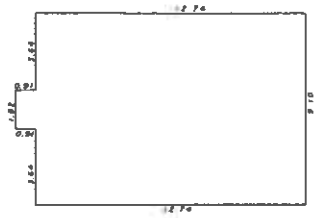
物件(15)

建物図面 各階平面図

054582 各階平面図

家屋番号	175~80
建物の所在	~~青森市~~ ~~浪岡町~~ 大字徳才子字山本175~80，175~113

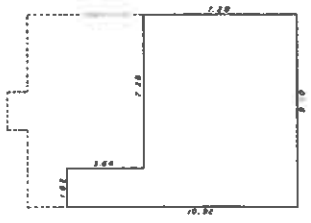
青森市浪岡



1階求積

m	m	m²
1.82×	0.91=	1.6562
9.10×12.74=		115.9340
計		117.5902

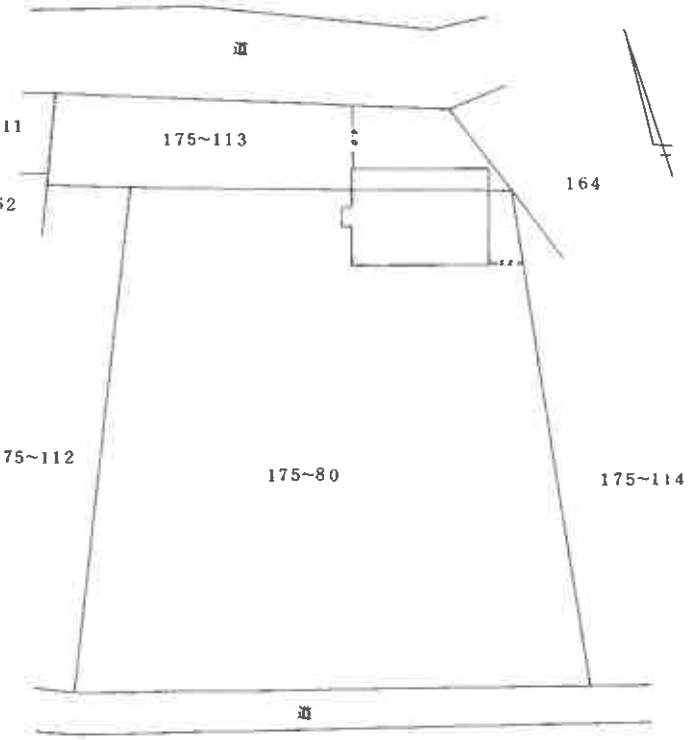
床面積 117.59m²



2階求積

m	m	m²
1.82×	3.64=	6.6248
9.10×	7.28=	66.2480
計		72.8728

床面積 72.87m²



作製者	土地家屋調査士	2年11月26日作製	縮尺 1/250	申請人		縮尺 1/500

平成2.11.

長源納

（14枚目）

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。

令和8年4月7日 （青森地方法務局管轄）

青森地方法務局弘前支局

登記官

A3をA4に縮小

請求番号 31-1

公用

登記年月日：平成3年5月21日

物件(16)

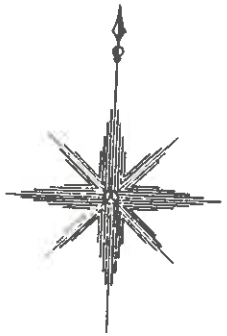
054583　各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号	175番112
建物の所在	南津軽郡浪岡町大字徳才子字山本175番地112・175番地80・175番地81

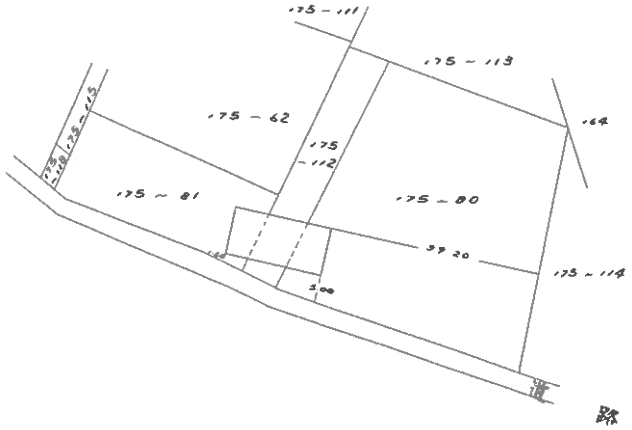
青森市浪岡





床面積

10.20 × 9.10 = 46.5 62 ㎡



作製者	土地家屋調査士	平成3年5月17日作製	縮尺 1/250	申請人		縮尺 1/1,000

平

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。

令和8年4月7日　（青森地方法務局管轄）

青森地方法務局弘前支局

登記官

（日調連12）

長源納

（15枚目）

A3をA4に縮小

請求番号　31-3

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図

（縮尺：約1/500）

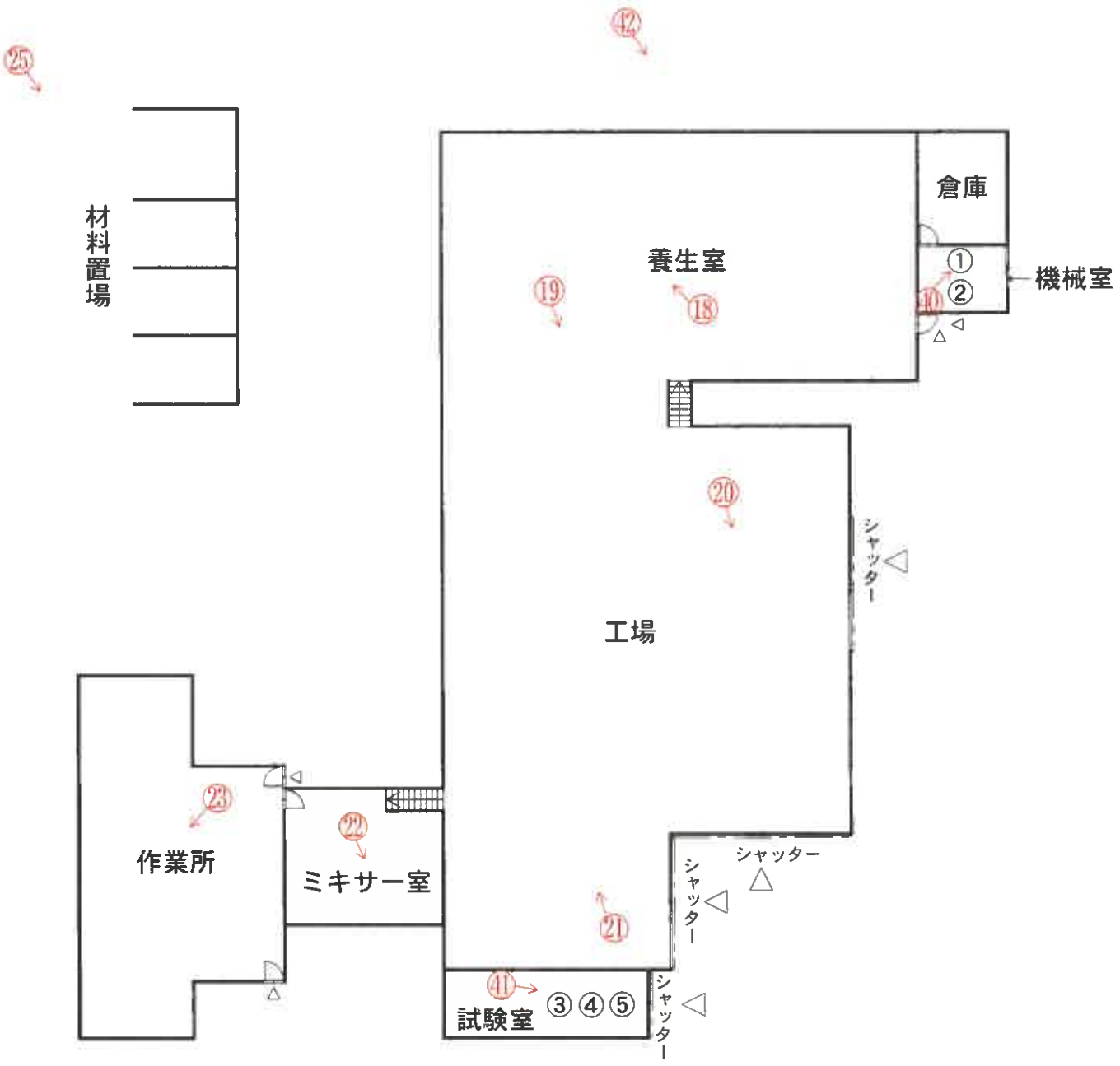


（ 1 / 6 枚目）

建物間取図（縮尺：約1/250）

【物件１４】１階

【未登記附属建物】　　【主である建物】



凡例

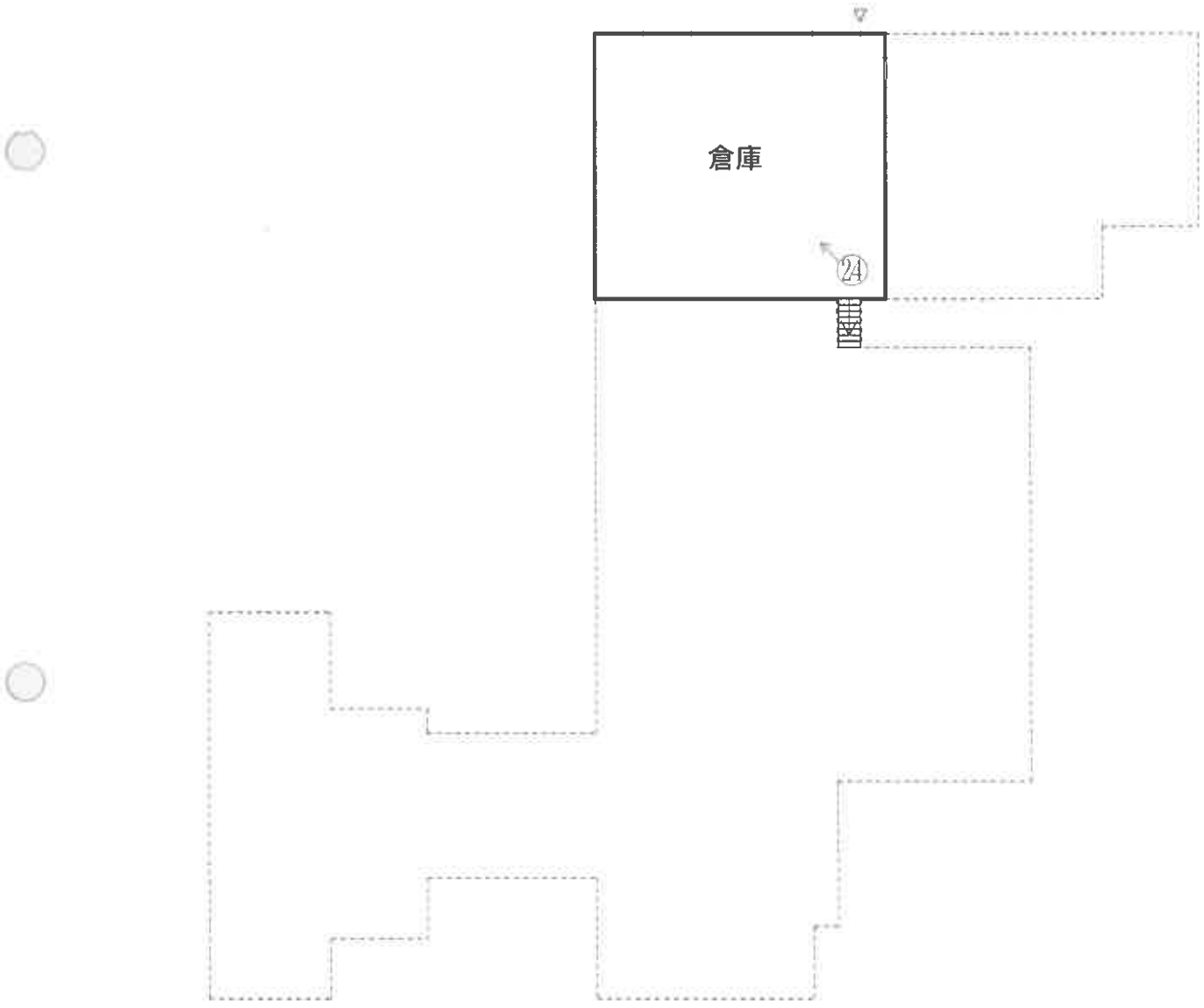
：写真撮影位置

①～⑤：機械・器具

建物間取図（縮尺：約1/250）

【物件１４　主である建物】

２階



凡例

←○：写真撮影位置

建物間取図（縮尺：約1/100）

【物件１５】

１階



凡例

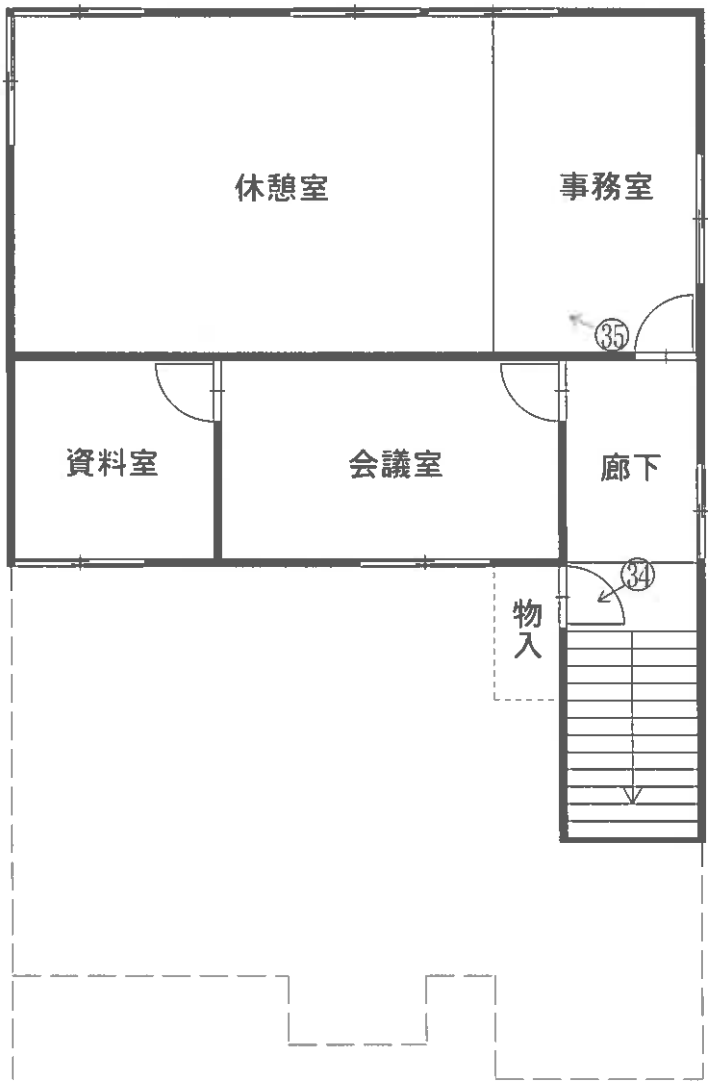
←○：写真撮影位置

（ 19 枚目）

建物間取図（縮尺：約1/100）

【物件１５】

２階

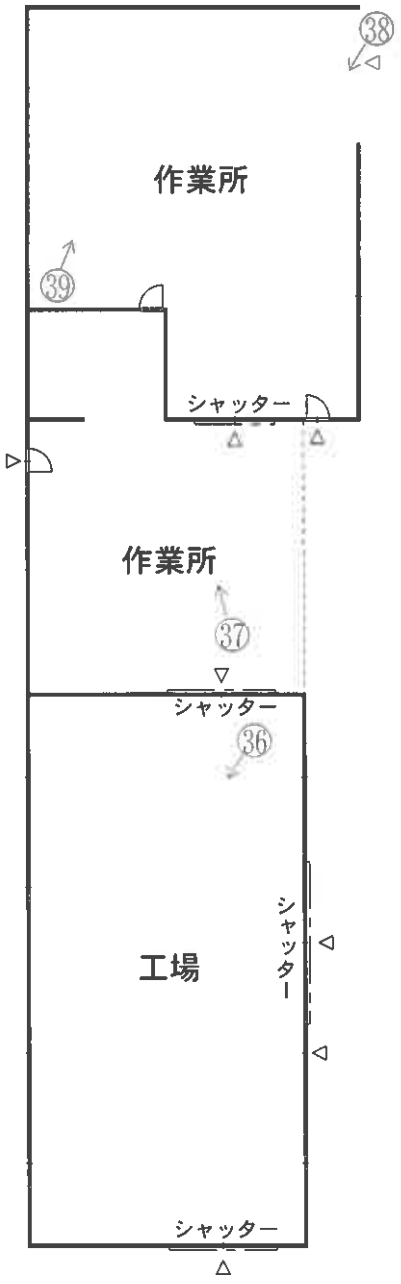


凡例

←◯：写真撮影位置

建物間取図（縮尺：約1/250）

【物件１６】



凡例

←○：写真撮影位置

写真番号１



写真番号２



写真番号３

物件１６建物



物件３、４、５、９土地

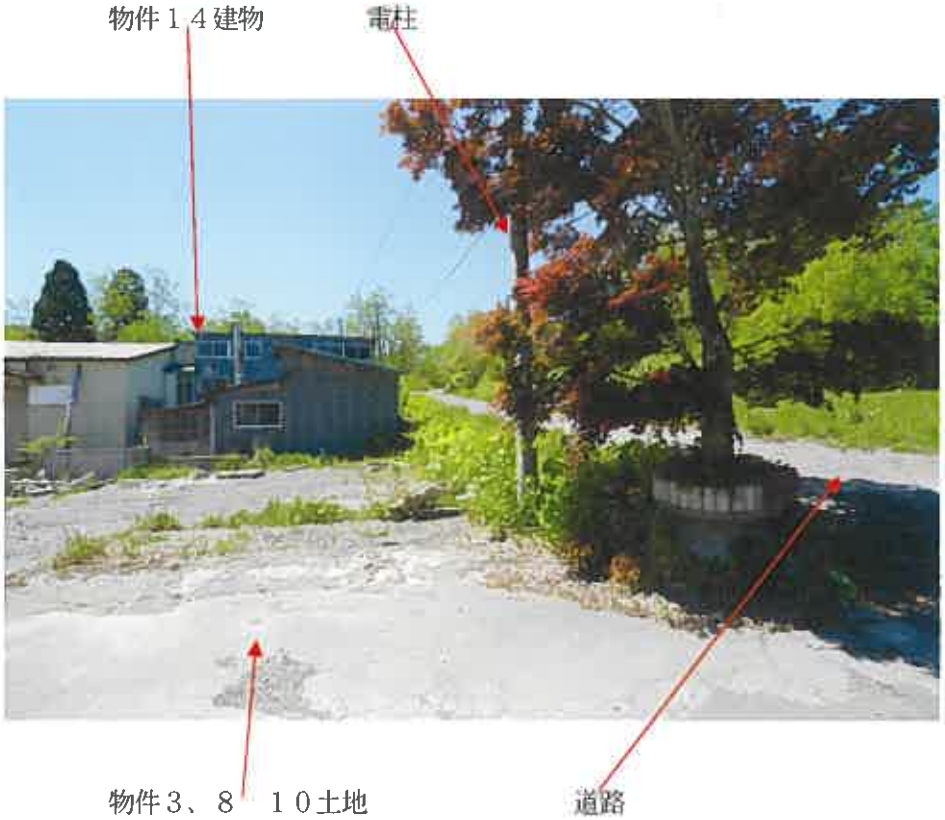
写真番号４

サイロ（工作物）　物件１４建物



物件３、５、８、９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



写真番号１１



写真番号１２



写真番号１３



写真番号１４



写真番号１５



写真番号１６



写真番号１７



写真番号１８



写真番号１９



写真番号２０



写真番号２１



写真番号２２



写真番号２３



写真番号２４



写真番号２５



写真番号２６



写真番号２７



写真番号２８



写真番号２９



写真番号３０



写真番号３１



写真番号３２



写真番号３３



写真番号３４



写真番号３５



写真番号３６



写真番号３７



写真番号３８



写真番号３９



写真番号４０　①軟水器　②スチームボイラー



写真番号４１　　⑤曲げ圧縮試験機　④操作盤　③圧縮試験機



写真番号４２　　物件１４屋根崩落部分



令和　　8年（ケ）　　第6号
令和　　8年　5月　14日現地調査
令和　　8年　7月　15日評　　価

青森地方裁判所　弘前支部　御中

評　価　書

評価人　不動産鑑定士
濤岡　徹

第１　　評価額

一　括　価　格	
金　１０，９４４，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　　２０２，０００円
物件２（土地）	金　１，３３５，０００円
物件３（土地）	金　１，１０１，０００円
物件４（土地）	金　１，７９２，０００円
物件５（土地）	金　　５７０，０００円
物件６（土地）	金　　４５５，０００円
物件７（土地）	金　　３５０，０００円
物件８（土地）	金　　２７１，０００円
物件９（土地）	金　　３２６，０００円
物件10（土地）	金　　３０７，０００円
物件11（土地）	金　　４８６，０００円
物件12（土地）	金　　１３５，０００円
物件13（土地）	金　　２８，０００円
物件14（建物）	金　１，５１１，０００円
物件15（建物）	金　　９１７，０００円
物件16（建物）	金　１，１５８，０００円
機械器具	金　　０円

1　一括価格は、物件 1～16 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 2、3、4、5、7、8、9、10、12 の土地の内訳価格は物件 14、15、16 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 14、15、16 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をとらなければならない場合があること、瑕疵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３－１　目的物件

番号	所在等	登　記	現　況
1	所　在	青森市浪岡大字徳才子字山本	同　左
	地　番	164 番 2	同　左
	地　目	山林	宅　地
	地　積	164.00 ㎡	同　左
2	所　在	青森市浪岡大字徳才子字山本	同　左
	地　番	175 番 61	同　左
	地　目	宅地	同　左
	地　積	1449.90 ㎡	同　左
3	所　在	青森市浪岡大字徳才子字山本	同　左
	地　番	175 番 62	同　左
	地　目	宅地	同　左
	地　積	1195.66 ㎡	同　左
4	所　在	青森市浪岡大字徳才子字山本	同　左
	地　番	175 番 80	同　左
	地　目	宅地	同　左
	地　積	1946.08 ㎡	同　左
5	所　在	青森市浪岡大字徳才子字山本	同　左
	地　番	175 番 81	同　左
	地　目	宅地	同　左
	地　積	619.01 ㎡	同　左
6	所　在	青森市浪岡大字徳才子字山本	同　左
	地　番	175 番 82	同　左
	地　目	宅地	同　左
	地　積	370.48 ㎡	同　左
7	所　在	青森市浪岡大字徳才子字山本	同　左
	地　番	175 番 83	同　左
	地　目	宅地	同　左
	地　積	380.54 ㎡	同　左
8	所　在	青森市浪岡大字徳才子字山本	同　左
	地　番	175 番 111	同　左
	地　目	宅地	同　左
	地　積	294.24 ㎡	同　左

番号	所在等	登　記	現　況
9	所　在	青森市浪岡大字徳才子字山本	同　左
	地　番	175 番 112	同　左
	地　目	宅地	同　左
	地　積	353.65 ㎡	同　左
10	所　在	青森市浪岡大字徳才子字山本	同　左
	地　番	175 番 113	同　左
	地　目	宅地	同　左
	地　積	332.83 ㎡	同　左
11	所　在	青森市浪岡大字徳才子字山本	同　左
	地　番	175 番 114	同　左
	地　目	宅地	同　左
	地　積	395.98 ㎡	同　左
12	所　在	青森市浪岡大字徳才子字山本	同　左
	地　番	175 番 115	同　左
	地　目	宅地	同　左
	地　積	146.75 ㎡	同　左
13	所　在	青森市浪岡大字徳才子字山本	同　左
	地　番	175 番 118	同　左
	地　目	宅地	同　左
	地　積	22.82 ㎡	同　左

番号	所在等	登　記	現　況
14		【主である建物】	
	所　在	青森市浪岡大字徳才子字山本 175 番地	同　左
		62、175 番地 111、175 番地 115	同　左
	家屋番号	175 番 62	同　左
	種　類	工場	同　左
	構　造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建
	床面積	333.73 ㎡	１階　約 708.03 ㎡
			２階　約 109.30 ㎡
		【附属建物】	
	符　号	1	特記事項のとおり
	種　類	物置	
	構　造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
	床面積	59.40 ㎡	
	符　号	－	未登記建物
	種　類	－	材料置場
	構　造	－	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積	－	約 48.44 ㎡
15	所　在	青森市浪岡大字徳才子字山本 175 番地	同　左
		80、175 番地 113	
	家屋番号	175 番 80	同　左
	種　類	事務所・作業場	同　左
	構　造	木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建	同　左
	床面積	１階　117.59 ㎡	１階　約 121.31 ㎡
		２階　72.87 ㎡	同　左
16	所　在	青森市浪岡大字徳才子字山本 175 番地	同　左
		112、175 番地 80、175 番地 81	
	家屋番号	175 番 112	同　左
	種　類	工場	同　左
	構　造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	同　左
	床面積	165.62 ㎡	約 397.48 ㎡
番号	特　記　事　項		
	①物件 14 附属建物符号 1 の建物については、現地調査の結果、現存していないことを確認した。 ②物件 14 建物内には下記第３－２記載の機械器具が備え付けられている。		

第３－２　機械器具等目録

番号	種類	構造	個数	製作者	製造年月	記号番号	配置場所
①	軟水器	鉄製	１台	㈱サムソン	2021年10月	SS-3DJ	物件１４間取図①
②	スチームボイラー	同上	１台	㈱サムソン	2021年10月	BB-1000AL	物件１４間取図②
③	圧縮試験機	同上	１台	㈱東京衡機製造所	1952年３月	875208	物件１４間取図③
④	操作盤	同上	１台	㈱東京衡機製造所	1995年２月	K144101	物件１４間取図④
⑤	曲げ試験機	同上	１台	㈱東京衡機製造所	1995年２月	K144101	物件１４間取図⑤

第４　目的物件の位置・環境等

１　物件１～１３（一体土地）の概況及び利用状況等

位置・交通	ＪＲ奥羽本線「大釈迦」駅の南西方・道路距離約 1.1 ㎞ （附属資料１「位置図」参照）	
付近の状況	物件１～１３を含む地域は、青森市浪岡地区中心市街地の北西方に位置し、工場、事務所等の建ち並ぶ国道背後の工業地域である。 地域に格別の変動要因はなく、当分の間は現状のまま推移するものと予測する。	
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	非線引都市計画区域
	用途地域	用途指定無し
	建ぺい率	70%
	容積率	200%
	防火規制	－
	その他の規制	特記事項欄に記載
画地条件	間口約 140.0m、奥行約 45.0m、地積 7,671.94 ㎡のほぼ台形地。約 4mの敷地内高低差がある。	
接面道路の状況	接面道路との関係：二方路地 ・北側が幅員約 8.0mの未舗装道路（一部舗装）に約 4m低い～約 5m高く接面。建築基準法 42 条１項３号の道路である。 ・南側が幅員約 4.0mの未舗装道路にほぼ等高に接面。建築基準法上の道路ではない。当該道路は物件１６建物から東側は現況原野となっている。	
土地の利用状況等	・土地所有者が本土地上に物件１４、物件１４附属未登記建物、物件１５、物件１６の建物を所有し、占有している。 ・物件９、１０の道路沿いの部分に電柱が設置されている。 ・物件１４建物の横にサイロ及び中和装置が、物件１２土地上にキュービクルが設置されている。	
供給処理施設	上水道　あり（敷地内に引き込みがあり接続している。） ガス配管　なし 下水道　なし	
特記事項	① 周知の埋蔵文化財包蔵地「山元（１）遺跡」に該当している。 ② 青森市環境部環境保全課に聴取したところ、「青森市浪岡大字徳才子字山本 175 番」で水質汚濁防止法特定施設の届け出がでているとの回答を得た。（1979 年８月 23 日付、1995 年８月８日付、2016 年１月 27 日付） ③ 対象地上には、廃パレット、コンクリート片が多数残置されている。 ④ 破産者永井コンクリート工業株式会社元工場長Ｃに聴取したところ、対象地にがれき類が埋設されているとの話は聞いたことがなく、その可能性は低いと思われるとの回答を得た。	

２　建物の概況及び利用状況等（物件１４）

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（登記記載）：　昭和 54 年 11 月 15 日新築 経過年数　：　47 年 経済的残存耐用年数　：　0 年
仕　　様	構　造：鉄骨造 屋　根：亜鉛メッキ鋼板葺 外　壁：鋼板、亜鉛鉄板張り　外 内　壁：表し　外 天　井：表し　外 床　：コンクリート　外 設　備：電気、給排水、衛生 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）	第３　目的物件記載のとおり
現況用途等	工場 間取り：附属書類６「建物間取図」参照
品　　等	劣る
保守管理の状態	養生室の屋根が積雪により崩落しているなど劣る。
建物の利用状況	建物所有者が本建物を工場（休業中）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。

（物件１４）

区　　分	物件目録にない附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：　昭和 54 年頃　新築 経過年数　：　47 年 経済的残存耐用年数　：　0 年
仕　　様	構　造：鉄骨造 屋　根：亜鉛メッキ鋼板葺 外　壁：鋼板 内　壁：表し 天　井：鋼板 床　：コンクリート 設　備：電気 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）	第３　目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途：材料置場 間取り：附属書類６「建物間取図」参照
品　　等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者が本建物を材料置場（休業中）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。

（物件１５）

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（登記記載）：　平成２年11月10日新築 経過年数　：　36年 経済的残存耐用年数　：　0年
仕　　様	構　造：木造 屋　根：亜鉛メッキ鋼板葺 外　壁：鋼板　外 内　壁：クロス貼り、ベニヤ板　外 天　井：クロス貼り、ボード　外 床　：フローリング、畳、塩化ビニールタイル、コンクリート　外 設　備：電気、給排水、トイレ、衛生　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）	第３　目的物件記載のとおり
現況用途等	事務所・作業場 間取り：附属書類６「建物間取図」参照
品　　等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者が本建物を事務所・作業場（休業中）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。 ②　浴室は浴槽が取り外されており、使用できない状態となっている。

（物件１６）

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（登記記載）：　平成３年５月10日新築 経過年数　：　35年 経済的残存耐用年数　：　０年
仕　　様	構　造：木造 屋　根：亜鉛メッキ鋼板葺 外　壁：鋼板、亜鉛鉄板張り　外 内　壁：表し、鋼板　外 天　井：板張り、鋼板 床　：コンクリート 設　備：電気、給排水、衛生　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）	第３　目的物件記載のとおり
現況用途等	工場 間取り：附属書類６「建物間取図」参照
品　　等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者が本建物を工場（休業中）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。

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１～１３）

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
1	4,330	0.90	164.00	(1－0.50)	320,000
2	4,330	0.90	1,449.90	(1－0.50)	2,825,000
3	4,330	0.90	1,195.66	(1－0.50)	2,330,000
4	4,330	0.90	1,946.08	(1－0.50)	3,792,000
5	4,330	0.90	619.01	(1－0.50)	1,206,000
6	4,330	0.90	370.48	(1－0.50)	722,000
7	4,330	0.90	380.54	(1－0.50)	741,000
8	4,330	0.90	294.24	(1－0.50)	573,000
9	4,330	0.90	353.65	(1－0.50)	689,000
１０	4,330	0.90	332.83	(1－0.50)	649,000
１１	4,330	0.90	395.98	(1－0.50)	772,000
１２	4,330	0.90	146.75	(1－0.50)	286,000
１３	4,330	0.90	22.82	(1－0.50)	44,000
合　計					14,949,000

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　　青森（県）９－２

公示価格等　　時点修正　標準化補正　地域格差　　標準画地価格

6,100 円／㎡　×　100／100　×　100／100　×　100／141　≒　4,330 円／㎡

◇時点修正：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：標準的

◇地域格差：街路条件＋4%（道路の幅員）、＋2%（道路の舗装）、＋2.5%（道路の系統）、その他の条件＋30%（市場性）……以上，相乗積による。

イ　個別格差：画地条件▲10%（敷地内高低差）

ウ　地積：登記数量による。

エ　建付減価：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１４、１５、１６）

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、建物価格を求めた。

なお、物件１４建物の横に設置されているサイロ及び中和装置、及び物件１２土地上に設置されているキュービクルについては老朽化していることから、その経済価値はないと判断した。

番号	区分	再調達原価（円／㎡）ア	現況延床面積（㎡）イ	現価率 ウ	建物価格（円）ア×イ×ウ
１４	主である建物（工場）	50,000	817.33	0.01	409,000
	未登記附属建物（材料置場）	50,000	48.44	0.02	48,000
小計					457,000
１５	主である建物（事務所・作業場）	154,000	194.18	0.02	598,000
１６	主である建物（工場）	100,000	397.48	0.02	795,000
合　計					1,850,000

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。なお、物件１４（主である建物）については、建物が朽廃しており残価率1%をもって現価率と査定した。

番号	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
１４	主である建物（工場）	47	0	0.50	0.01	0.01
	未登記附属建物（材料置場）	47	0	0.50	0.03	0.02
１５	主である建物（事務所・作業場）	36	0	0.40	0.03	0.02
１６	主である建物（工場）	35	0	0.40	0.03	0.02

※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）

③　物件１４の建物内に備え付けられている機械器具等の査定価格

現地調査の結果、物件１４の建物内に備え付けられている機械器具を第３－２機械器具等目録のとおり確認した。工場機械はいずれも製造後一定の年数を経過していることから、既に経済価値はないと認められる。

番号	種類	構造	製作者	製造年月	査定価格
①	軟水器	鉄製	㈱サムソン	2021年10月	0
②	スチームボイラー	同上	㈱サムソン	2021年10月	0
③	圧縮試験機	同上	㈱東京衡機製造所	1952年3月	0
④	操作盤	同上	㈱東京衡機製造所	1995年2月	0
⑤	曲げ試験機	同上	㈱東京衡機製造所	1995年2月	0

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
2	2,825,000	1.00	0.25	法定地上権	706,000
3	2,330,000	1.00	0.25	法定地上権	583,000
4	3,792,000	0.58	0.25	法定地上権	550,000
		0.42	0.25	法定地上権	398,000
小計					948,000
5	1,206,000	0.04	0.25	法定地上権	12,000
		0.96	0.25	法定地上権	289,000
小計					301,000
7	741,000	1.00	0.25	法定地上権	185,000
8	573,000	1.00	0.25	法定地上権	143,000
9	689,000	1.00	0.25	法定地上権	172,000
１０	649,000	1.00	0.25	法定地上権	162,000
１２	286,000	1.00	0.25	法定地上権	72,000
土地利用権等価格（合計）					3,272,000

イ　土地利用権等の及ぶ範囲：物件２について
物件２の全範囲とした。
：物件３について
物件３の全範囲とした。
：物件４について
物件１５（主である建物）、物件１６（主である建物）の建築面積割合により、以下のとおり判定した。
物件１５（主である建物）・・・・物件４のうち５８％とした。
物件１６（主である建物）・・・・物件４のうち４２％とした。
：物件５について
物件１４（主である建物）、物件１６（主である建物）の建築面積割合により、以下のとおり判定した。
物件１４（主である建物）・・・・物件５のうち４％とした。
物件１６（主である建物）・・・・物件５のうち９６％とした。
：物件７について
物件７の全範囲とした。
：物件８について
物件８の全範囲とした。
：物件９について
物件９の全範囲とした。
：物件１０について
物件１０の全範囲とした。
：物件１２について
物件１２の全範囲とした。

ウ　土地利用権等割合：物件１４（主である建物）・・・土地利用権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格の２５％と判断した。
：物件１４（未登記附属建物）・・・土地利用権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格の２５％と判断した。
：物件１５（主である建物）・・・土地利用権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格の２５％と判断した。
：物件１６（主である建物）・・・土地利用権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格の２５％と判断した。

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（円）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	320,000	－		(1－0.10)	(1－0.30)	202,000
2	2,825,000	-706,000		(1－0.10)	(1－0.30)	1,335,000
3	2,330,000	-583,000		(1－0.10)	(1－0.30)	1,101,000
4	3,792,000	-948,000		(1－0.10)	(1－0.30)	1,792,000
5	1,206,000	-301,000		(1－0.10)	(1－0.30)	570,000
6	722,000	－		(1－0.10)	(1－0.30)	455,000
7	741,000	-185,000		(1－0.10)	(1－0.30)	350,000
8	573,000	-143,000		(1－0.10)	(1－0.30)	271,000
9	689,000	-172,000		(1－0.10)	(1－0.30)	326,000
１０	649,000	-162,000		(1－0.10)	(1－0.30)	307,000
１１	772,000	－		(1－0.10)	(1－0.30)	486,000
１２	286,000	-72,000		(1－0.10)	(1－0.30)	135,000
１３	44,000	－		(1－0.10)	(1－0.30)	28,000
１４	457,000	+1,701,000		(1－0.00)	(1－0.30)	1,511,000
１５	598,000	+712,000		(1－0.00)	(1－0.30)	917,000
１６	795,000	+859,000		(1－0.00)	(1－0.30)	1,158,000
機械器具	0					0
一括価格（合計）						10,944,000

ウ　占有減価修正：修正の必要がない。

エ　市場性修正　　：本件土地上に廃パレット、コンクリート片が多数残置されていることから、市場性が劣ると判断されるので、所要の修正を行った。

オ　競売市場修正：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

地価調査基準値価格　青森（県）9-2

所　　在：青森県青森市浪岡大字徳才子字山本 42 番 1

価　　格：6,100 円／㎡

位　　置：ＪＲ奥羽本線「大釈迦」駅の南西方道路距離約 850ｍに位置する。

価 格 時 点：令和７年７月１日

地　　積：8,685 ㎡

供給処理施設：水道

接面街路：北側 12.0ｍ　市道　西側道

用途指定等：非線引都市計画区域（建ぺい率 70%、容積率 200%）

地域の概要：工場、事務所等の建ち並ぶ国道背後の工業地域

第７　附属資料

1　位置図（出所：国土地理院「地理院地図」）・・・１葉

2　法第１４条第１項地図写　・・・１葉

3　地積測量図写　・・・４葉

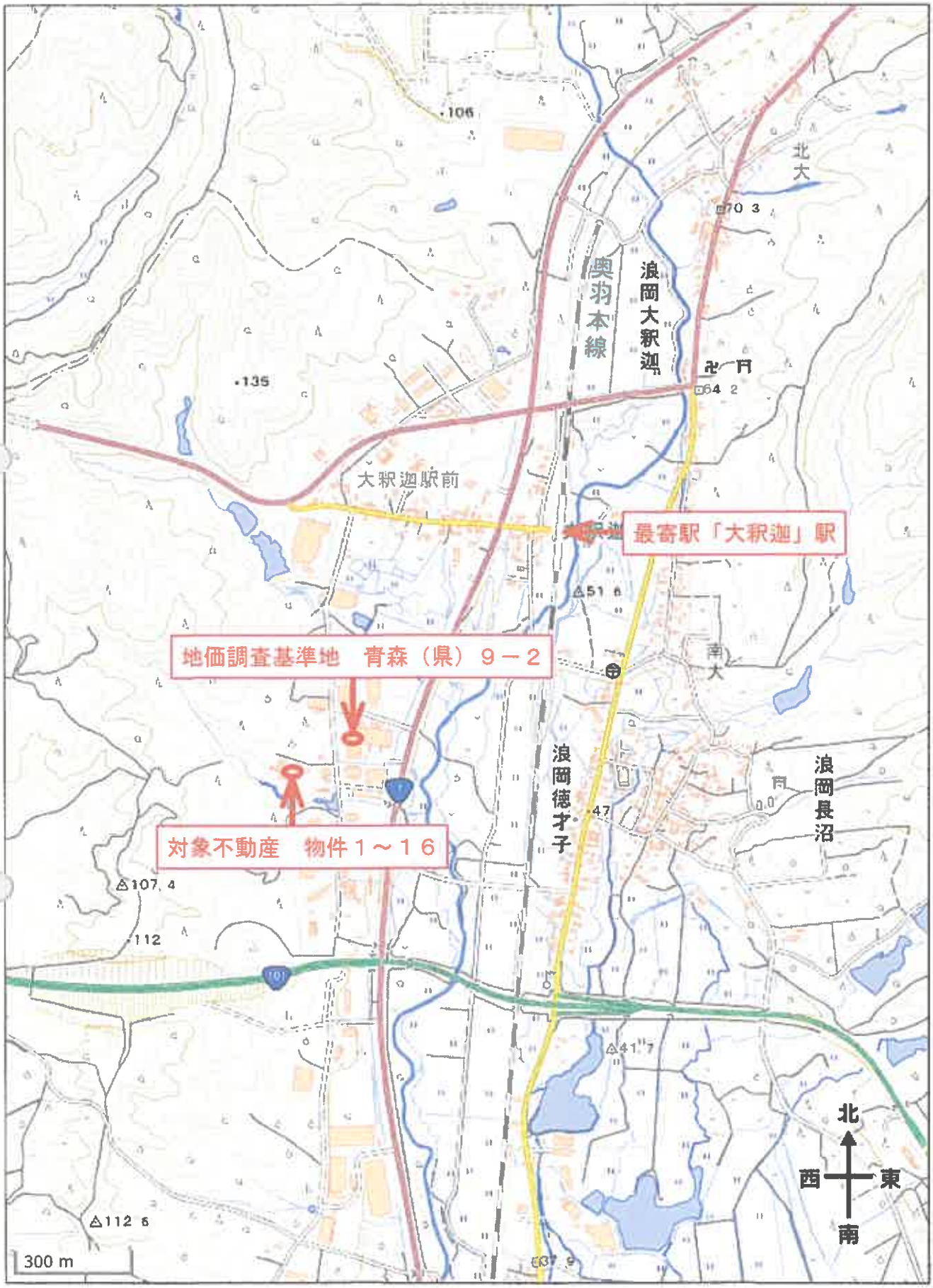
4　建物図面・各階平面図写　・・・３葉

5　土地建物位置関係図　・・・１葉

6　建物間取図　・・・５葉

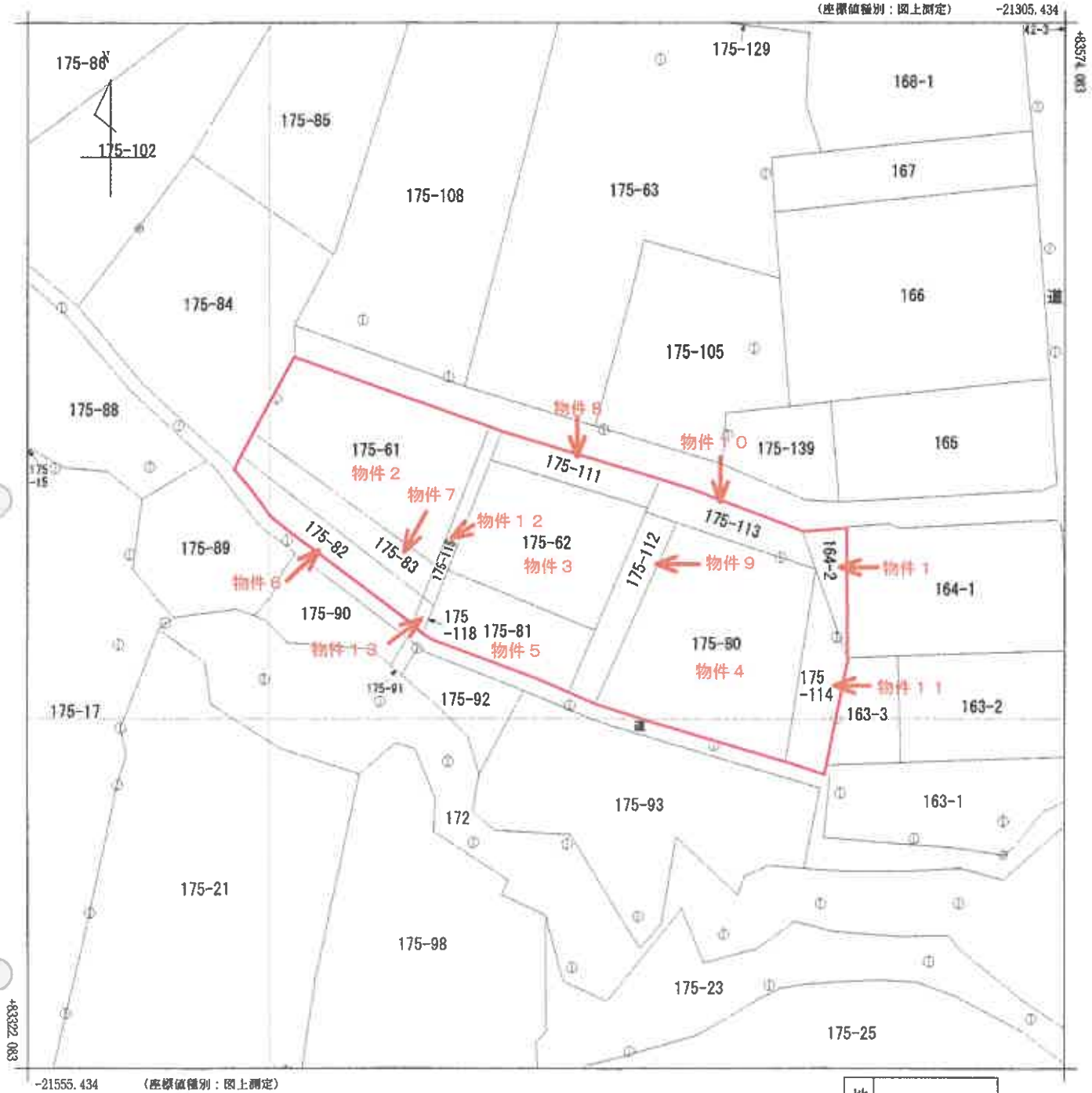
令和８年（ケ）第６号
附属資料
１．位置図

地理院地図
GSI Maps



令和８年（ケ）第６号
附属資料
２．法第１４条第１項地図写

表示年月日：２０２６／０４／１０



（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（touhokutaihciyouoki2011.par）による修正がされています。

地番区域見出	浪岡大字徳才子字山本

請求部分	所在	青森市浪岡大字徳才子字山本				地番	175番62		
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	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			

この図面はA3をA4に縮小しています。

登記年月日：平成6年10月4日

表示年月日：2026/05/07

354815

164　164-1

地番	164-2
土地の所在	青森市旧浪岡 南津軽郡浪岡町大字徳才子字山本

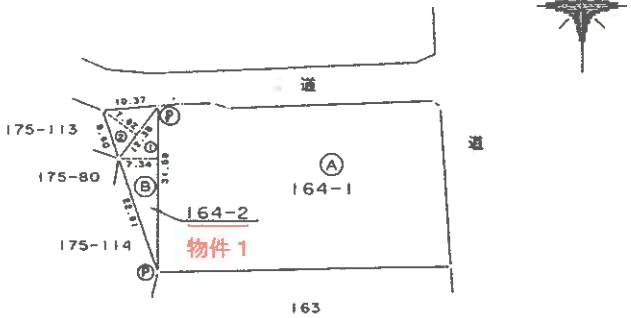
地積測量図

令和８年（ケ）第６号
附属資料
３．地積測量図写（その１）

三斜求積表

地番	㊞ 164-2		
NO.	底辺	高さ	倍面積
1	31.58	7.34	231.7972
2	12.38	7.82	96.8116
		倍面積	328.6088
		面積	164.30440
		地積	164 ㎡

隣地番	㊙ 164-1		
公簿	1818	総計	164.30440
		隣地	1653.69560
		地積	1653 ㎡





この図面はA3をA4に縮小しています。

㊞ 合成後

(日調査9)

作製者	[redacted]

申請人	[redacted]

平成 6. 10. 4

縮尺	1/1000

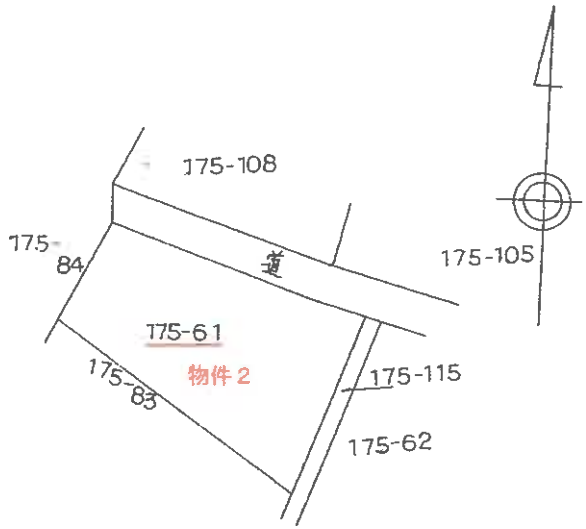
(投資前)

登記年月日：昭和61年10月16日

354835

地番	175-61	地積測量図
土地の所在	青森市[redacted]浪岡町大字徳才子字山本	

令和８年（ケ）第６号
附属資料
３．地積測量図写（その２）



この図面はA3をA4に縮小しています。

面積計算表
（使用機種デジタルプラニメータ）

地積	測定面積	法定面積
175-61	第１回 1450.75	1449.90㎡
	第２回 1449.12	
	第３回 1449.83	

作製者	[redacted]	申請人	[redacted]	縮尺	1/1000

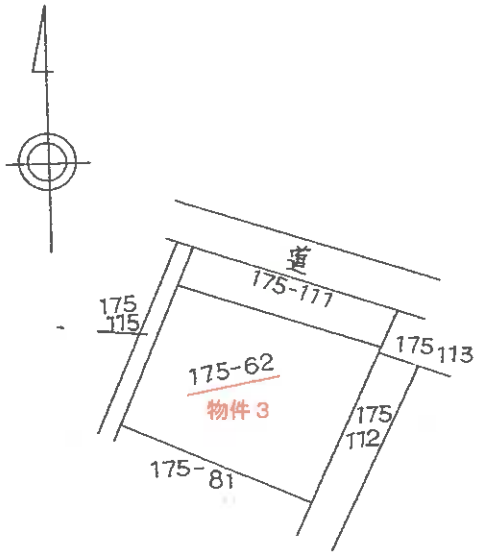
表示年月日：2026/05/07

登記年月日：昭和61年10月16日

354836

地番	175-62	地積測量図
土地の所在	青森市浪岡 [redacted]大字徳才子字山本	

令和８年（ケ）第６号
附属資料
３．地積測量図写（その３）



この図面はA3をA4に縮小しています。

面積計算表
(使用機種デジタルプラニメータ)

地積	測定面積		法定面積
175-62	第1回	1,195.08	1,195.66㎡
	第2回	1,196.10	
	第3回	1,195.80	

作製者	[redacted]	申請人	[redacted]	縮尺	1/1000

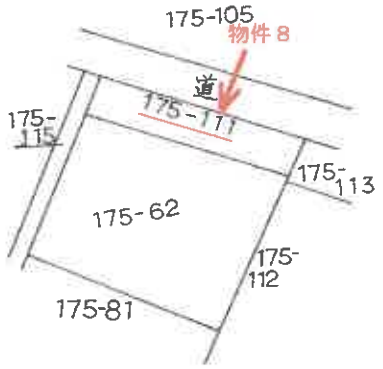
提示年月日：2026/05/07

登記年月日：昭和61年10月15日

354837

地番	175-111	地積測量図
土地の所在	青森市[redacted]浜田町大字 徳才子字山本	

令和８年（ケ）第６号
附属資料
３．地積測量図写（その４）



面積計算表
（使用機種デジタルプラニメータ）

地積	測定面積		法定面積
175-111	第１回	294.11	294.24㎡
	第２回	294.86	
	第３回	293.75	

この図面はA3をA4に縮小しています。

作製者	[redacted]	申請人	[redacted]	縮尺	1/1000

表示年月日：2026/05/01

登記年月日：平成6年6月29日

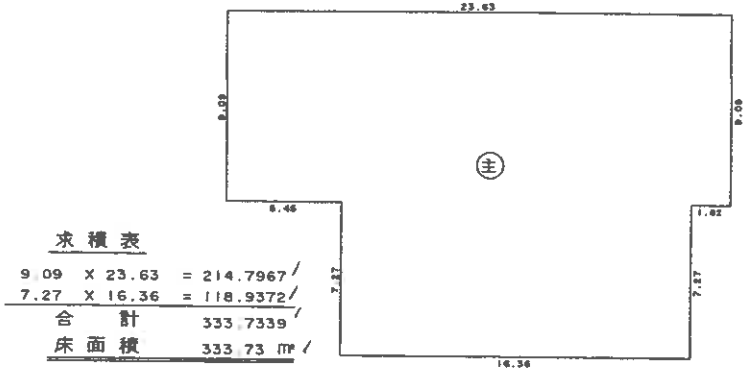
054581 各階平面図

家屋番号	175−62
建物の所在	南津軽郡浪岡町大字徳才子字山本175番地62，175番地111，175番地115

建物図面
各階平面図

令和８年（ケ）第６号
附属資料
４．建物図面・各階平面図写（その１）

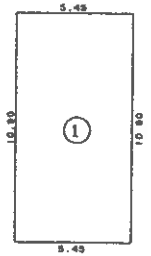
（主）



求積表

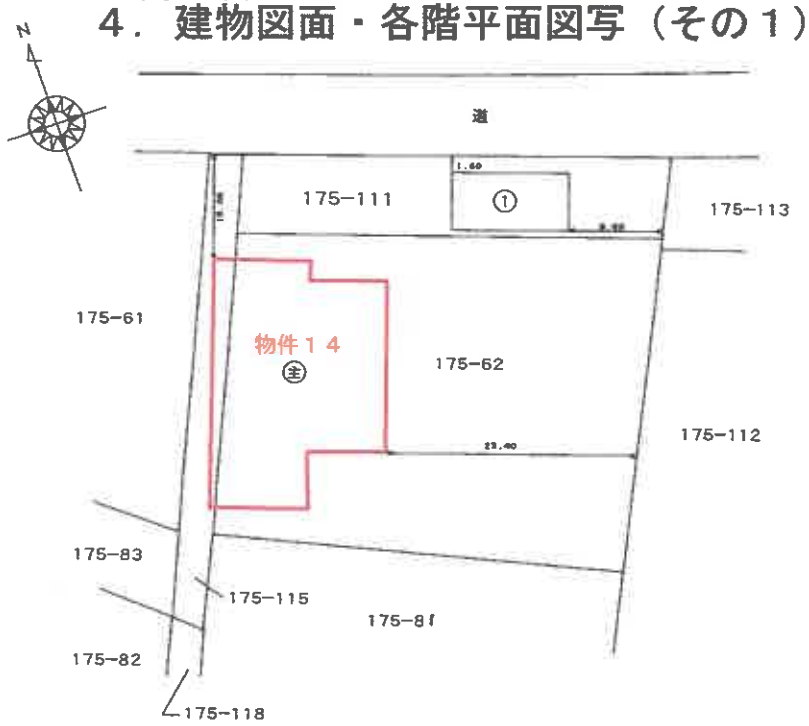
9.09 × 23.63	=	214.7967
7.27 × 16.36	=	118.9372
合計		333.7339
床面積		333.73 ㎡

（特1）



求積表

10.90 × 5.45	=	59.4050
		59.4050
床面積		59.40 ㎡



この図面はA3をA4に縮小しています。

作製者	[redacted]	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

平成6.

（日調連12）

（反転済）

表示年月日：2026/05/07

登記年月日：平成2年11月28日

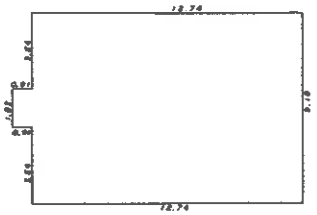
054582　各階平面図

家屋番号	175~80
建物の所在	~~南津~~軽郡岡町大字徳才子字山本175~80，175~113

建物図面
各階平面図

青森市浪岡

令和８年（ケ）第６号
附属資料
４．建物図面・各階平面図写（その２）

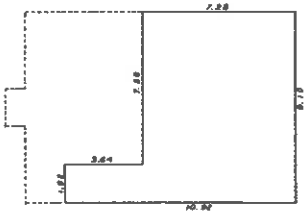


1 階 床 積

m	m	㎡
1.82×	0.91=	1.6562
9.10×	12.74=	115.9340
計		117.5902

床面積　117.59㎡

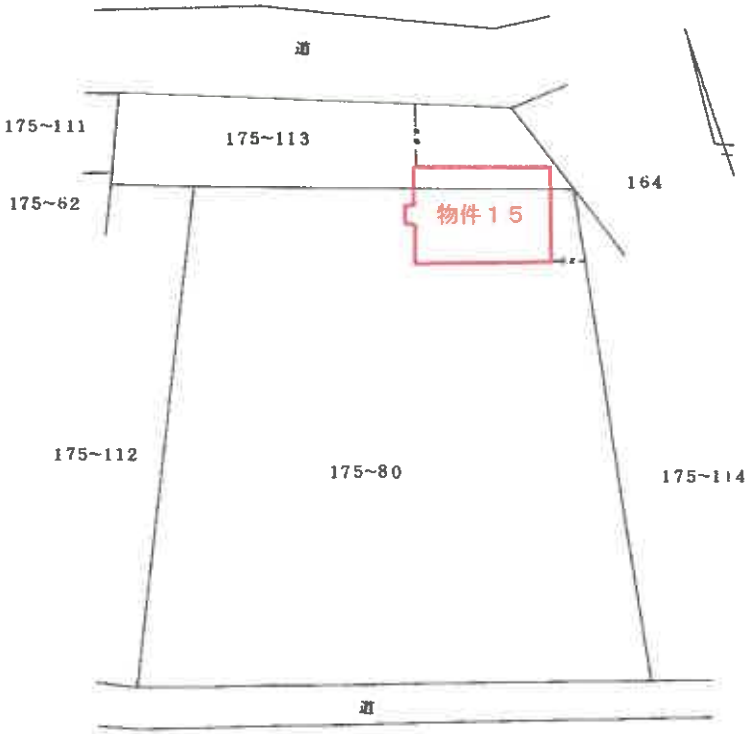
この図面はA3をA4に
縮小しています。



2 階 床 積

m	m	㎡
1.82×	3.64=	6.6248
9.10×	7.28=	66.2480
計		72.8728

床面積　72.87㎡



（日通連12）

作製者	[redacted]	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（法務局）

平成 2. 11. 2[illegible]

表示年月日：2026/05/07

登記年月日：平成3年5月21日

054583　　各階平面図

家屋番号	175番112
建物の所在	南津軽郡浪岡町大字徳才子字山本175番地112・175番地80・175番地81

青森市浪岡

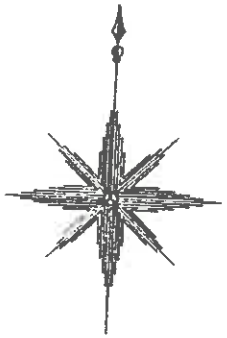
建物図面
各階平面図

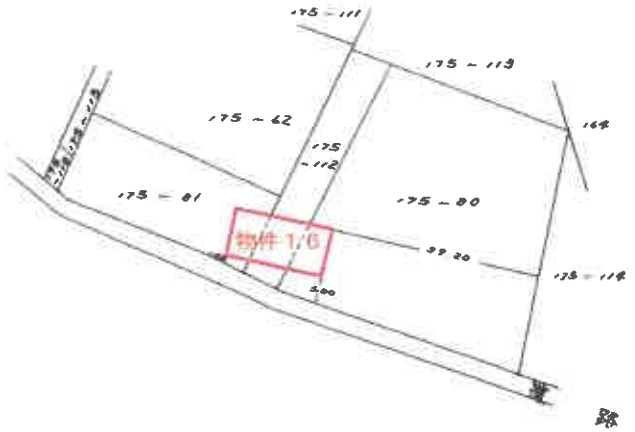
令和８年（ケ）第６号
附属資料
４．建物図面・各階平面図写（その３）



床面積

10.20 × 9.10 = 165.42 ㎡





この図面はA3をA4に縮小しています。

作製者	[redacted]	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/1,000

（日調連12）　（長澤納）

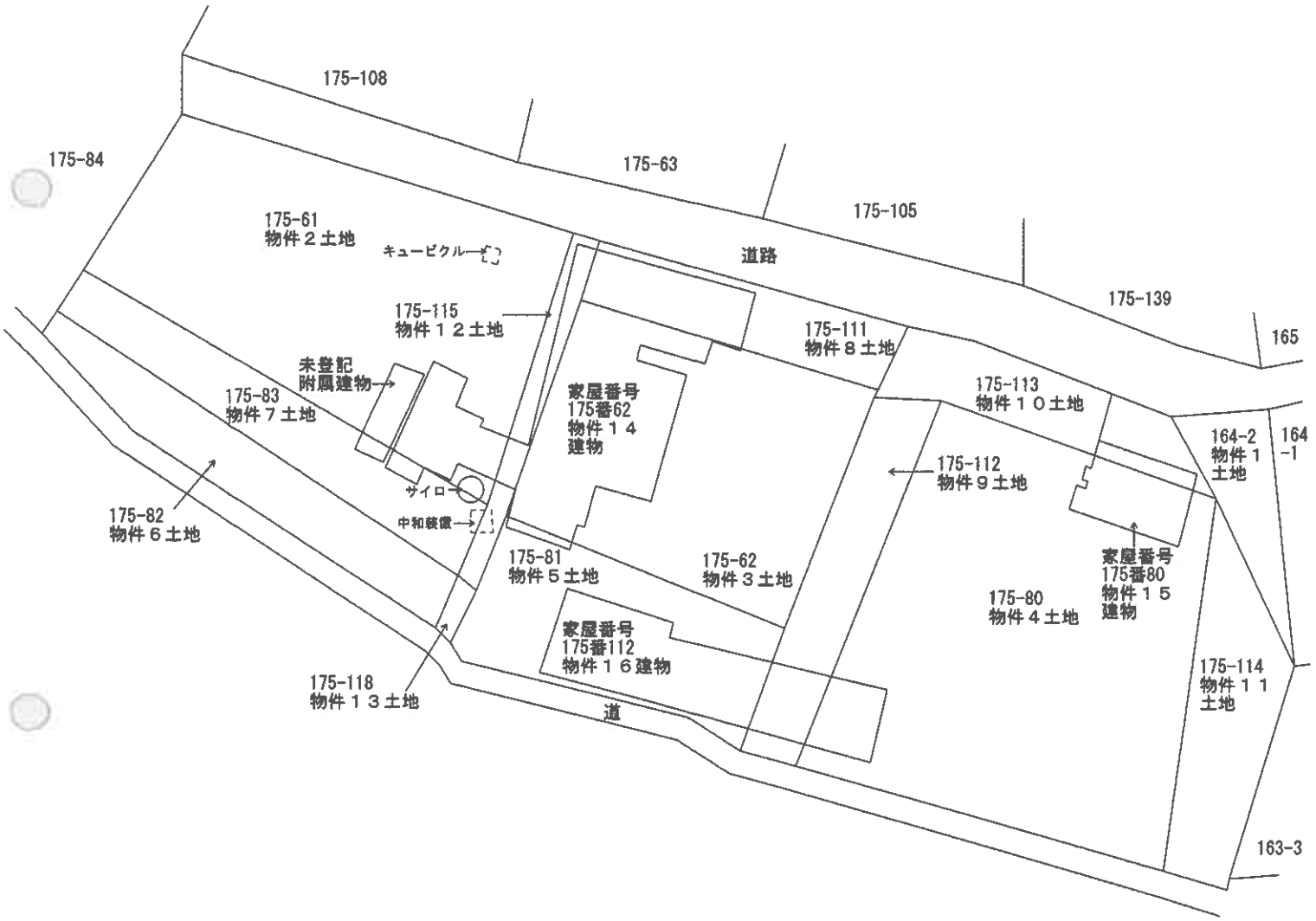
表示年月日：2026/05/07

令和８年（ケ）第６号
附属資料
５．土地建物位置関係図

土地建物位置関係図

物件番号１～１６

S＝１：８００



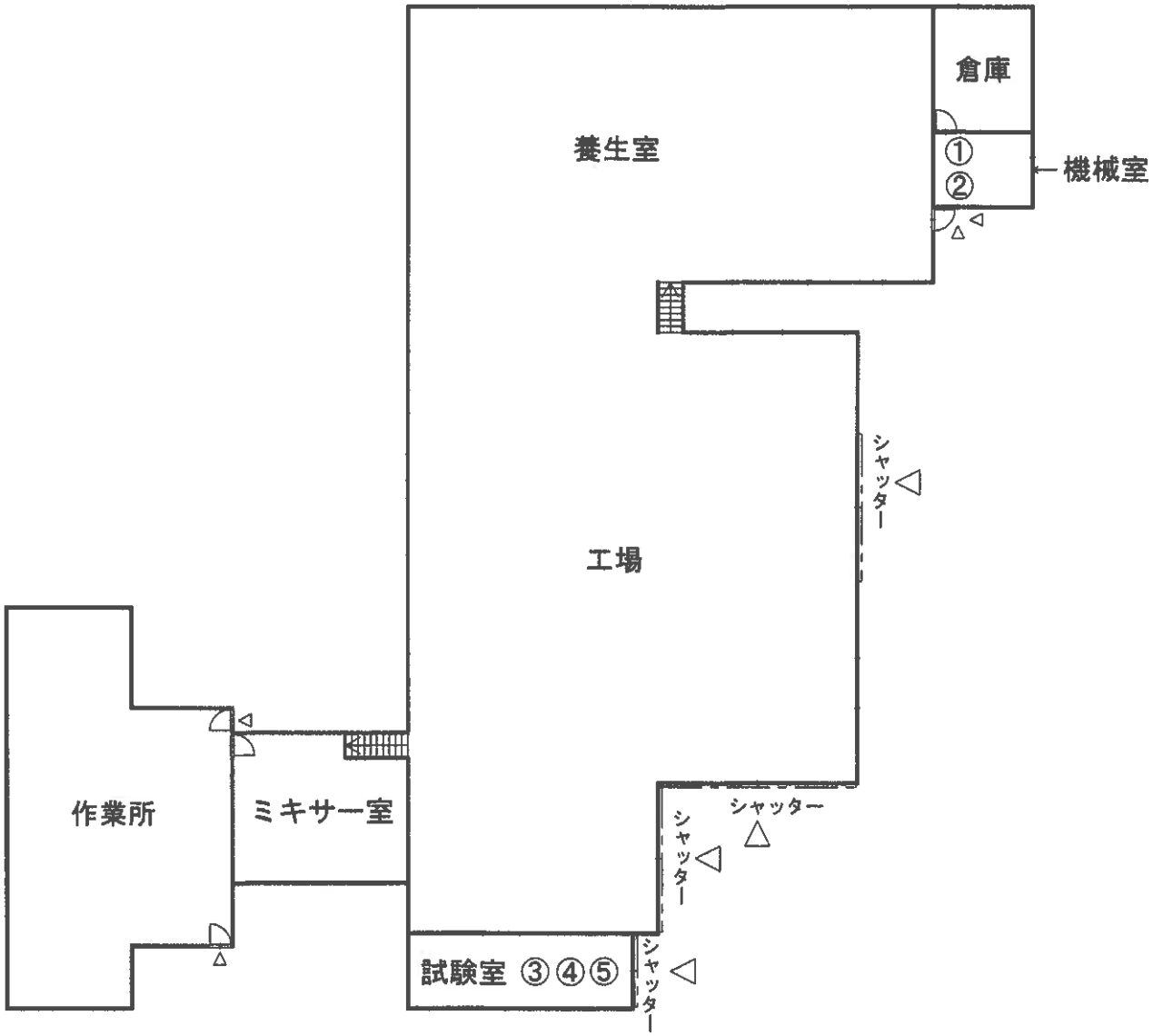


令和８年（ケ）第６号
附属資料
６．建物間取図

建　物　間　取　図

物件番号１４

S＝１：２５０



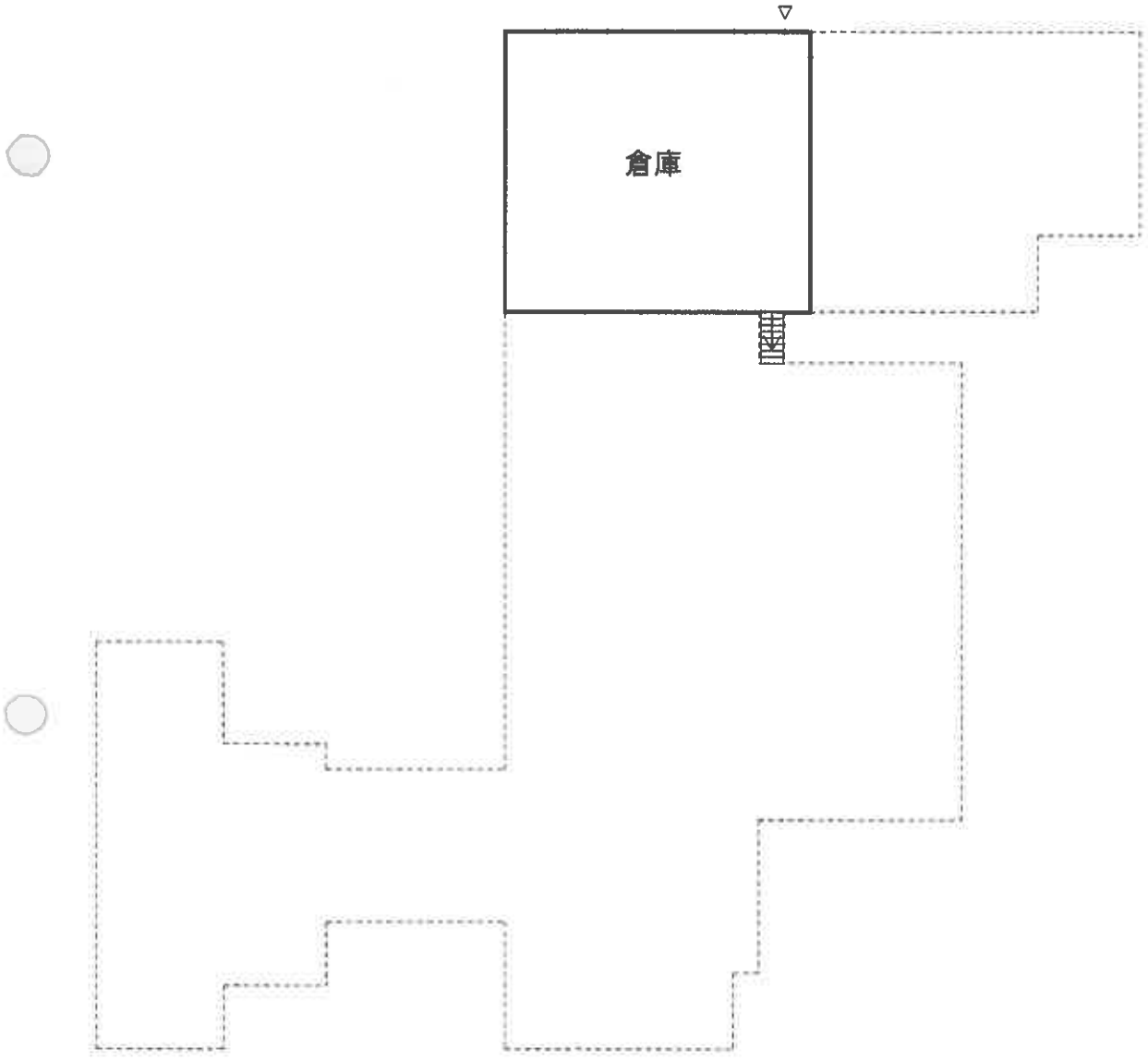
１階

令和８年（ケ）第６号
附属資料
６．建物間取図

建　物　間　取　図

物件番号１４

S＝１：２５０



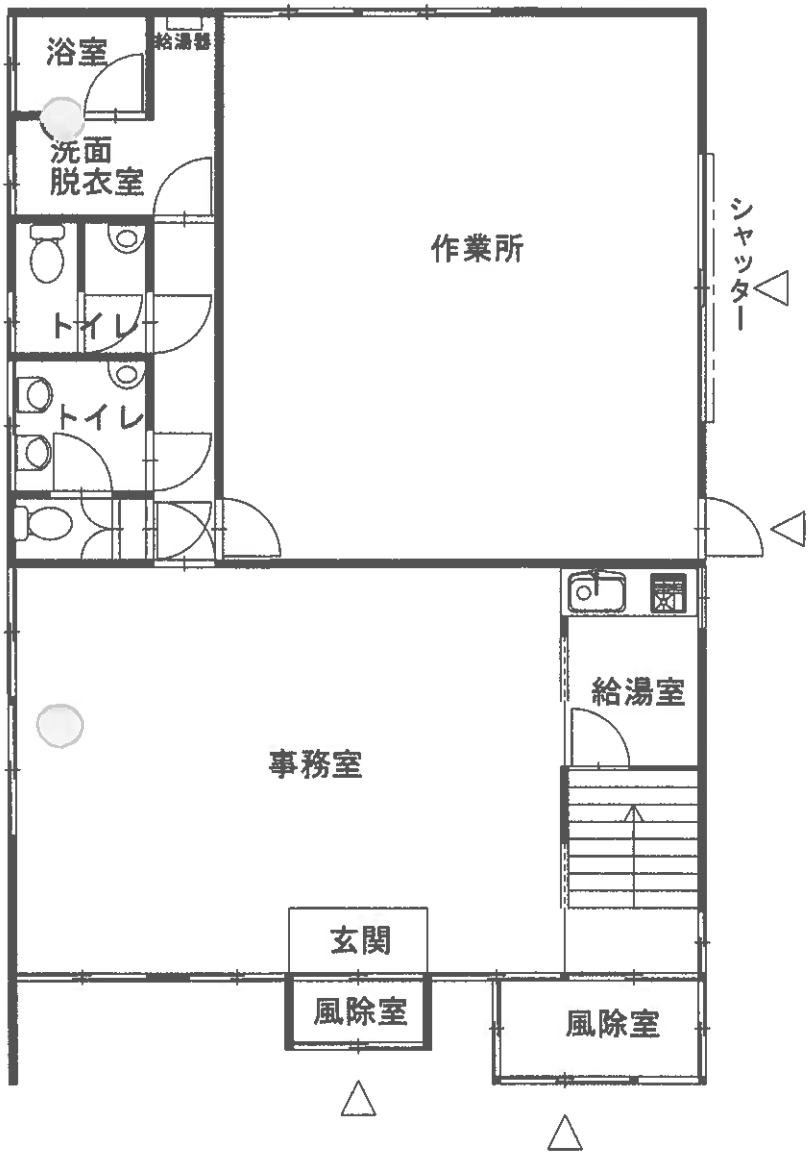
２階

令和８年（ケ）第６号
附属資料
６．建物間取図

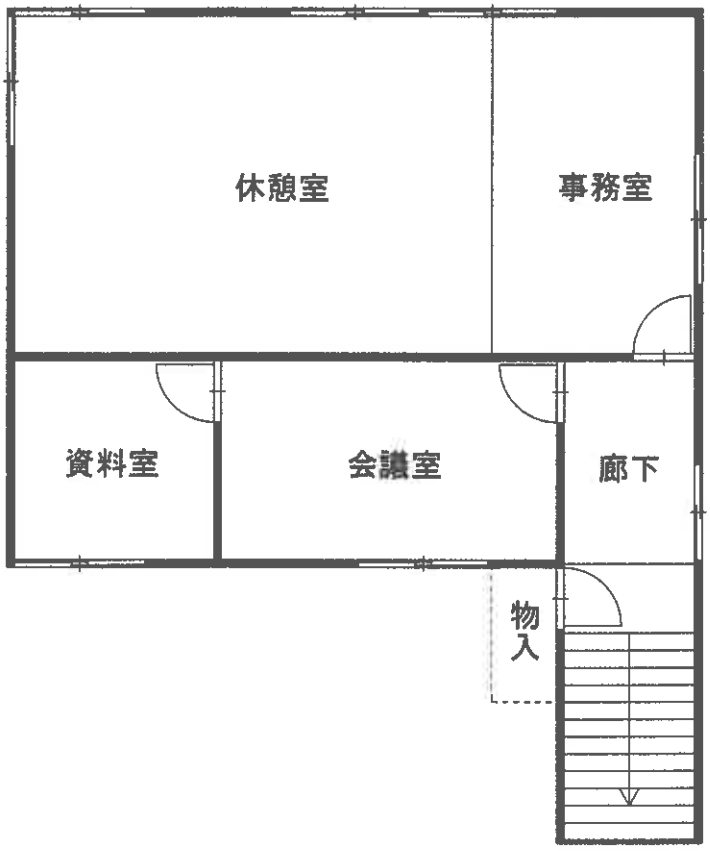
建　物　間　取　図

S＝１：１００

物件番号１５



１階



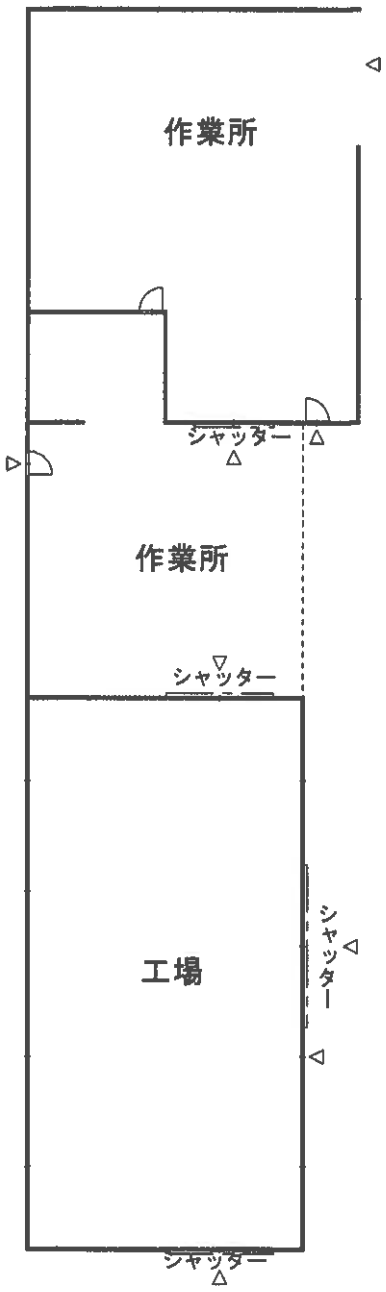
２階

令和８年（ケ）第６号
附属資料
６．建物間取図

建　物　間　取　図

S＝１：２５０

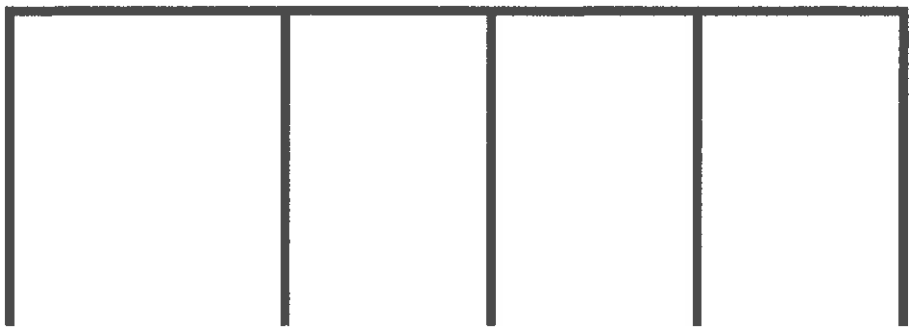
物件番号１６



建　物　間　取　図

S＝１：１００

未登記附属建物



材料置場