必ずお読みください！

事件番号　令和８年（ケ）第１８０１３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１８０１３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　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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	55, 433, 000 44, 346, 400	一括	11, 086, 600	1, 382, 583	0
1	3, 065, 000				
2	52, 368, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第１８０１３号

物　件　目　録

１　所　　在　　平川市李平西豊田

　　地　　番　　２０番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１９５４．７３平方メートル

２　所　　在　　平川市李平西豊田２０番地２

　　家屋　番号　　２０番２

　　種　　類　　工場

　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

　　床　面　積　　１２３２．００平方メートル

　　（現況）

　　（工場抵当法第２条による機械器具目録は、別紙のとおり）

【機械器具目録】

No.	機械名称	数量	製造会社	型式	製造番号
1	リンゴカット機	1	不明	不明	不明
2	スライサー	1	不明	不明	不明
3	クレーン	1	不明	不明	不明
4	脱気釜	4	不明	不明	不明
5	金属検出機	1	(株)システムスクエア	SD3-3010W	M191821402
6	定量自動充填機	1	不明	FE-1000	8L995
7	真空包装機	1	不明	不明	不明
8	選別機	1	(株)古川製作所	不明	1710794
9	金属検出機	1	三ツ星ベルト(株)	KD801AW	K024661
10	第一種圧力容器	2	(株)神垣鉄工所	不明	不明
11	小型往復空気圧縮機	1	(株)東芝	SP10-22T7	75000522
12	コンプレッサ	1	アネスト岩田サービス(株)	CLP37-8.5D	6L1156
13	コンプレッサ	1	(株)日立三機システム	POD-7.5MNPB5	0G107470

令和　8年（ケ）第　　13号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月17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1，2】
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1，2】
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。

令和　８年（ケ）第　　１３号

物　件　目　録

１　所　　在　　平川市李平西豊田

　　地　　番　　２０番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１９５４．７３平方メートル

２　所　　在　　平川市李平西豊田２０番地２

　　家屋　番号　　２０番２

　　種　　類　　工場

　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

　　床　面　積　　１２３２．００平方メートル

　　(現況)

　　（工場抵当法第２条による機械器具目録は、別紙のとおり）

【機械器具目録】

No.	機械名称	数量	製造会社	型式	製造番号
1	リンゴカット機	1	不明	不明	不明
2	スライサー	1	不明	不明	不明
3	クレーン	1	不明	不明	不明
4	脱気釜	4	不明	不明	不明
5	金属検出機	1	(株) システムスクエア	SD3-3010W	M191321402
6	定量自動充填機	1	不明	FE-1000	8L995
7	真空包装機	1	不明	不明	不明
8	選別機	1	(株) 古川製作所	不明	1710794
9	金属検出機	1	三ツ星ベルト (株)	KD801AW	K024651
10	第一種圧力容器	2	(株) 神垣鉄工所	不明	不明
11	小型往復空気圧縮機	1	(株) 東芝	SP10-22T7	75000522
12	コンプレッサ	1	アネスト岩田サービス (株)	CLP37-8.5D	EL1156
13	コンプレッサ	1	(株) 日立三機システム	POD-7.5MNPB5	OG107470

令和 8 年（ケ）第 13 号
令和 8 年 6 月 8 日受理
令和 8 年 7 月 21 日提出
（評価人 最 上 伸 子）

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　　１３号

物　件　目　録

１　所　　在　　平川市李平西豊田

　　地　　番　　２０番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１９５４．７３平方メートル

２　所　　在　　平川市李平西豊田２０番地２

　　家屋　番号　　２０番２

　　種　　類　　工場

　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

　　床　面　積　　１２３２．００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
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	キュービクル（工作物）が設置されている
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 工場 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

（その他の事項用）

その他の事項

物件２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	機械名称	数量	製造会社	型式	製造番号	備考
1	リンゴカット機	1	不明	不明	不明	物件２建物間取図①
2	スライサー	1	不明	不明	不明	物件２建物間取図②
3	クレーン	1	不明	不明	不明	物件２建物間取図③
4	脱気釜	4	不明	不明	不明	物件２建物間取図④
5	金属検出器	1	(株)システムスクエア	ＳＤ３－３０１０Ｗ	Ｍ１９１３２１４０２	物件２建物間取図⑤
6	定量自動充填機	1	不明	ＦＥ－１０００	８Ｌ９９５	物件２建物間取図⑥
7	真空包装機	1	不明	不明	不明	物件２建物間取図⑦
8	選別機	1	(株)古川製作所	不明	1710794	物件２建物間取図⑧
9	金属検出機	1	三ツ星ベルト(株)	ＫＤ８０１ＡＷ	Ｋ０２４６５１	物件２建物間取図⑨
10	第一種圧力容器	2	(株)神垣鉄工所	不明	不明	物件２建物間取図⑩
11	小型往復空気圧縮機	1	(株)東芝	ＳＰ１０－２２Ｔ７	75000522	物件２建物間取図⑪
12	コンプレッサ	1	アネスト岩田サービス(株)	ＣＬＰ３７－8.5Ｄ	ＥＬ１１５６	物件２建物間取図⑫
13	コンプレッサ	1	(株)日立三機システム	ＰＯＤ－7.5ＭＮＰＢ５	ＯＧ１０７４７０	物件２建物間取図⑬

関　係　人　の　陳　述

陳　述　者 （当事者との関係）	陳　述　内　容　等
■ A （債務者兼所有者 会社代表者）	1　物件２建物は当社の工場として稼働しています。当社以外の者が使っている部分はありません。 2　物件２建物は浄化槽とスチームを他の当社の工場と共有しています。物件１、２を買い受けた場合、そのままでは共有している部分については使用できないことになります。 3　物件２建物では上水として井戸水を利用しています。井戸は物件１土地の敷地内にあります。
■ B （債務者兼所有者 会社関係人）	1　私は債務者兼所有者会社の会長です。 2　物件２建物内の機械器具のうち帳簿上も私の所有となっているものがあります。本件で機械器具として上げるのはそれを除いたものとしてほしい。脱気釜５つのうち一番大きいものは私の所有となっている。機械設備となるのはそれ以外の４つということになる。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

執　行　官　の　意　見

1　関係人の陳述及び現況にてらし，２、３枚目記載のとおりと認める。

2　物件２建物内で使用しているスチームは敷地外の債務者工場から配管されており、物件２建物の排水については敷地外の浄化槽に入っていくため、いずれも物件２建物で使用する場合には、自前で設置するか、債務者会社と打合せする必要がある。

3　物件２建物内で使用している上水は井戸水を利用しているとのことではあるが、井戸自体を確認することはできなかった。

（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　6 月　9 日（火） 13 : 30 - 13 : 50	法務局弘前支局	土地建物登記事項証明書等受理
8 年　6 月 30 日（火） 10 : 00 - 11 : 00	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　7 月　7 日（火） 11 : 10 - 11 : 30	物件所在地	立入のため臨場/関係人と面談/概則
年　月　日（　） : - :		
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。

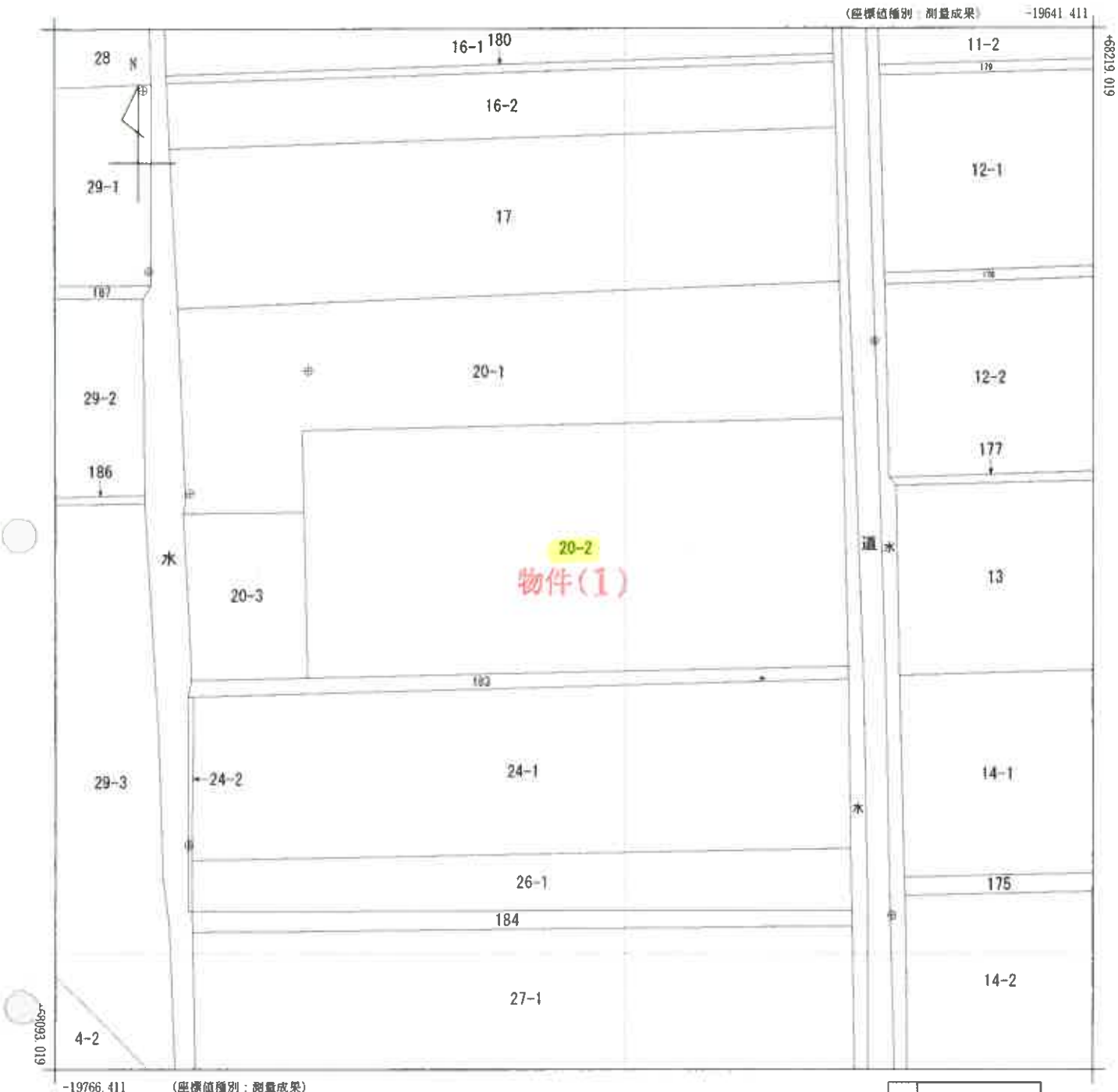
□ 令和　　年　　月　　日

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

地番区域見出	李平西豊田

請求部分	所在	平川市李平西豊田				地番	20番2		
出力縮尺	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	平成29年12月			備付年月日(原図)	平成31年3月	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。

令和8年6月9日
青森地方法務局弘前支局
登記官

請求番号：7-1
(1/1)

公用

公用

登記年月日：平成30年9月7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。

令和8年6月9日　青森地方法務局弘前支局　登記官

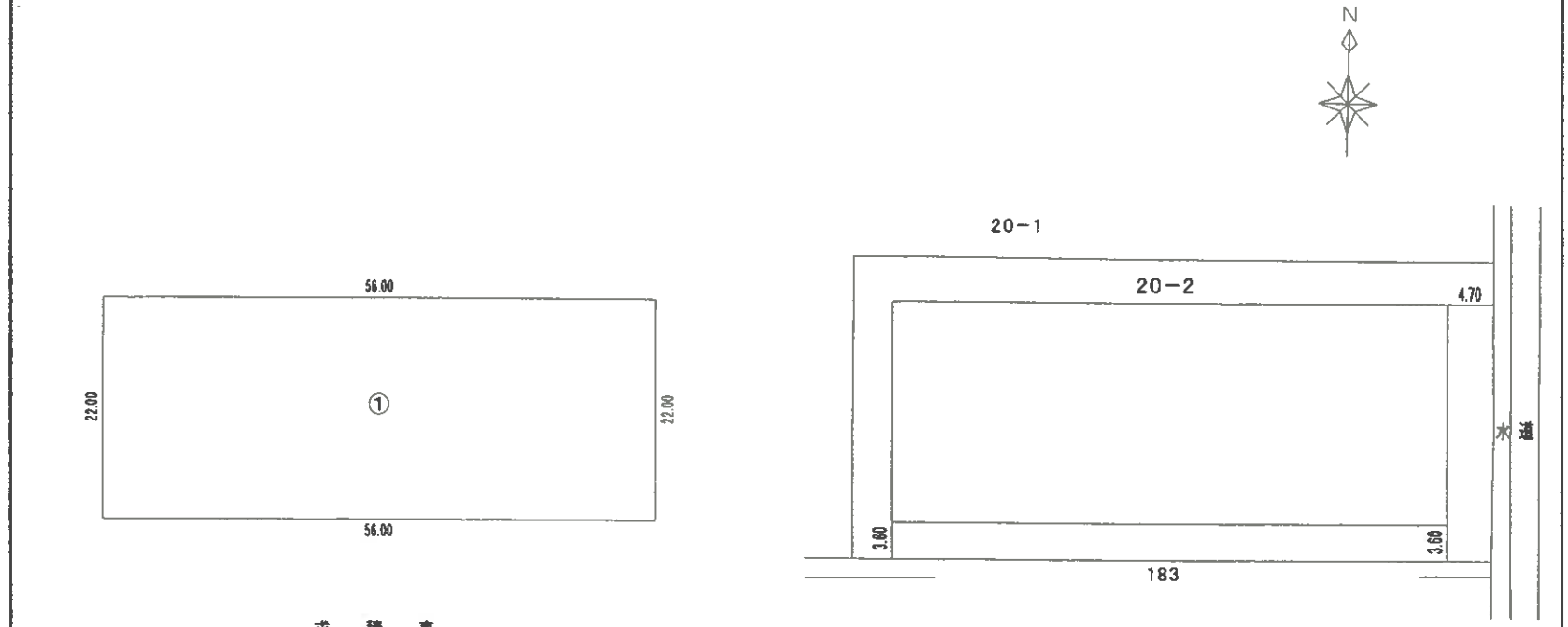
A3をA4に縮小

物件(2)

建物図面
各階平面図

各階平面図

家屋番号	20−2
建物の所在	平川市李平西豊田20−2



求積表

① 56.00 × 22.00 ＝ 1232.0000

床面積 1232.00 ㎡

作成者	土地家屋調査士	平成30年 9月 5日作成)	縮尺	1/500

申請人		縮尺	1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

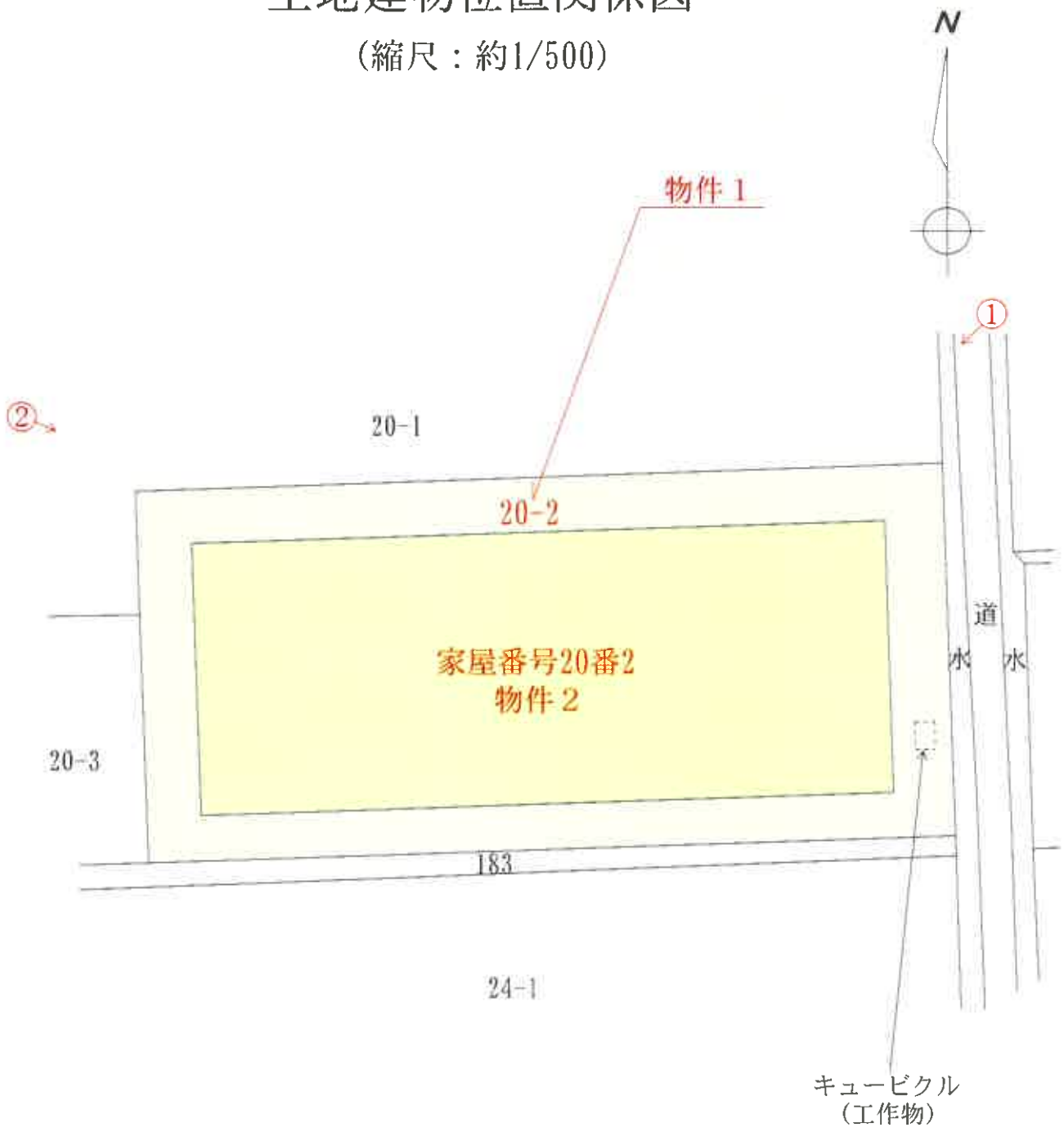
(日調連12)

(8枚目)

請求番号：7-2

土地建物位置関係図

（縮尺：約1/500）

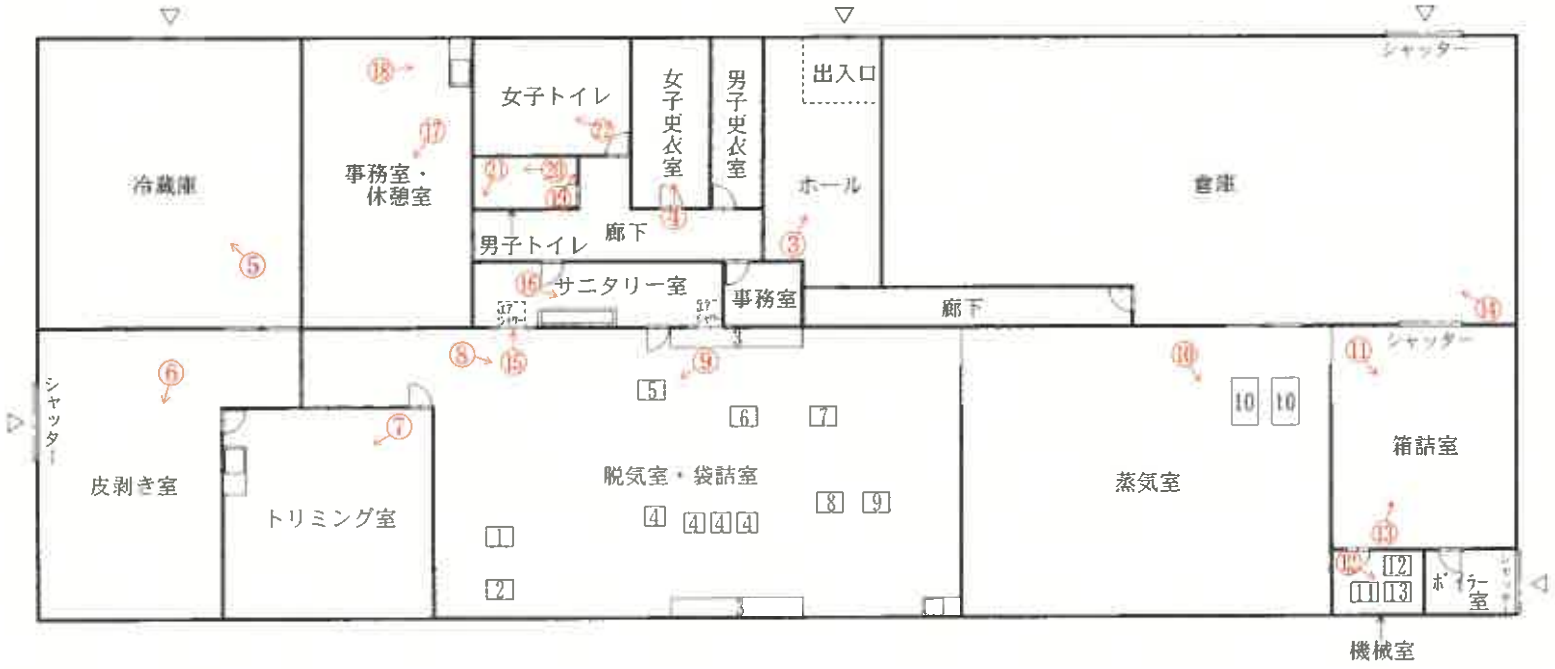


凡例

←○ ：写真撮影位置

A3をA4に縮小

建物間取図(縮尺：約1/200)



凡例
：写真撮影位置
1～13：機械・器具

（10枚目）

写真番号１



写真番号２



写真番号３



写真番号４



写真番号５



写真番号６



写真番号７



写真番号８

金属検出機　定量自動充填機　真空包装機　脱気釜　クレーン



写真番号９　脱気釜　　金属検出機　　スライサー　リンゴカット機



写真番号１０　　第一種圧力容器



写真番号１１



写真番号１２　　コンプレッサ　　小型往復空気圧縮機



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



令和　８年　（ケ）　第　１３　号
令和　８年　６月３０日　現地調査
令和　８年　７月２８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

最　上　伸　子　　印

第１　評価額

一　括　価　格	
金 55,433,000 円	
内　訳　価　格	
物件１(土地)	金 3,065,000 円
物件２(建物)	金 52,368,000 円

①　一括価格は物件１，２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１の内訳価格は物件２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，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，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 地番 地目 地積	平川市李平西豊田 ２０番２ 宅地 １９５４．７３㎡	同左 同左 同左 同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	平川市李平西豊田２０番地２ ２０番２ 工場 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 １２３２．００㎡	同左 同左 同左 同左 同左

番号	特記事項

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）

位置・交通	弘南鉄道弘南線「津軽尾上」駅の東方・道路距離約2.2km （附属資料　「位置図」参照）	
付近の状況	平川市北東部，国道１０２号南側背後の農地地域に隣接する小規模な工業地域。 東北自動車道黒石ＩＣに近接し流通関連の事業所，食品加工工場等が散在している。 当地域は格別の変動要因が見られず，今後も当分の間，現状のまま持続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	市街化調整区域
	用途地域	指定なし
	建ぺい率	７０％
	容積率	２００％
	防火規制	なし
	その他の規制	立地適正化計画では居住誘導区域外
画地条件	間口約30m，奥行約65.5m，地積1,954.73㎡，長方形の中間画地。地勢はほぼ平坦。	
接面道路の状況	東側約5m，市道，舗装有 建築基準法上の道路の扱い：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２の建物の敷地として利用占有している。	
供給処理施設	上水道　なし　※前面道路に上水道本管の埋設はない ガス配管　なし 下水道　なし　※下水道処理区域外	
特記事項	1. 物件２建物の東側にキュービクル(工作物)がある。 2. 平川市上下水道課によると，物件１土地に上水道の引込がないとのことである。物件２建物では井戸水が使用されていると認められるが，物件１土地上において井戸の存在は確認できなかった。	

2　建物の概況及び利用状況等（物件２）

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30年8月31日新築 経過年数　：　約 8 年 経済的残存耐用年数　：　約 22 年
仕　　様	構　造：鉄骨造平家建 屋　根：亜鉛メッキ鋼板折板葺 外　壁：金属サイディング 内　壁：化粧ボード，あらわし　外 天　井：化粧ボード，あらわし　外 床　：ビニールシート，コンクリート叩　外 設　備：電気･給排水･衛生（浄化槽式）･給湯　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	経年相応の老朽化と認められる。
建物の利用状況	建物所有者が工場として利用している。
特　記　事　項	1. 当建物に備え付けられた機械・器具等の現況は次頁記載のとおり。 2. 当建物内で使用しているスチームは敷地外の債務者工場から配管されている。また当建物の排水は敷地外の浄化槽で処理されている。いずれも当建物で使用するためには債務者会社との権利調整が必要となる。

【機械器具目録】

No.	機械名称	数量	製造会社	型式	製造番号	備考
1	リンゴカット機	1	不明	不明	不明	物件2間取図①
2	スライサー	1	不明	不明	不明	物件2間取図②
3	クレーン	1	不明	不明	不明	物件2間取図③
4	脱気釜	4	不明	不明	不明	物件2間取図④
5	金属検出機	1	(株) システムスクエア	SD3-3010W	M191321402	物件2間取図⑤
6	定量自動充填機	1	不明	FE-1000	8L995	物件2間取図⑥
7	真空包装機	1	不明	不明	不明	物件2間取図⑦
8	選別機	1	(株) 古川製作所	不明	1710794	物件2間取図⑧
9	金属検出機	1	三ツ星ベルト (株)	KD801AW	K024651	物件2間取図⑨
10	第一種圧力容器	2	(株) 神垣鉄工所	不明	不明	物件2間取図⑩
11	小型往復空気圧縮機	1	(株) 東芝	SP10-22T7	75000522	物件2間取図⑪
12	コンプレッサ	1	アネスト岩田サービス (株)	CLP37-8.5D	EL1156	物件2間取図⑫
13	コンプレッサ	1	(株) 日立三機システム	POD-7.5MNPB5	OG107470	物件2間取図⑬

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）

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	4,000	1.00	1954.73	(1-0.00)	7,819,000

※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

基準地価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
6,100 円／㎡	×	100.0	／ 100 ×	100	／ 100 ×	100	／ 154 ≒	4,000 円／㎡

◇時点修正　：基準地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：なし

◇地域格差　：街路条件　　＋8％　(幅員)

環境条件　　＋2％　(供給処理施設)

その他の条件　＋40％　(市場性)

…以上，相乗積による

イ 個別格差：なし

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２）

目的物件の再調達原価を，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。

番号	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
2	200,000	1232.00	0.37	91,168,000

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。

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	8	22	0.50	0.03	0.37

※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	7,819,000	1.00	0.30	法定地上権	2,346,000

イ　土地利用権の及ぶ範囲　：物件１の全範囲とした。
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30％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	7,819,000	-2,346,000	(1-0.00)	(1-0.20)	(1-0.30)	3,065,000
2	91,168,000	+2,346,000	(1-0.00)	(1-0.20)	(1-0.30)	52,368,000
一括価格（合計）						55,433,000

ウ　占有減価修正　：なし
エ　市場性修正　：工場設備等が隣家と共通であることによる市場性減退の程度を考慮した。
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

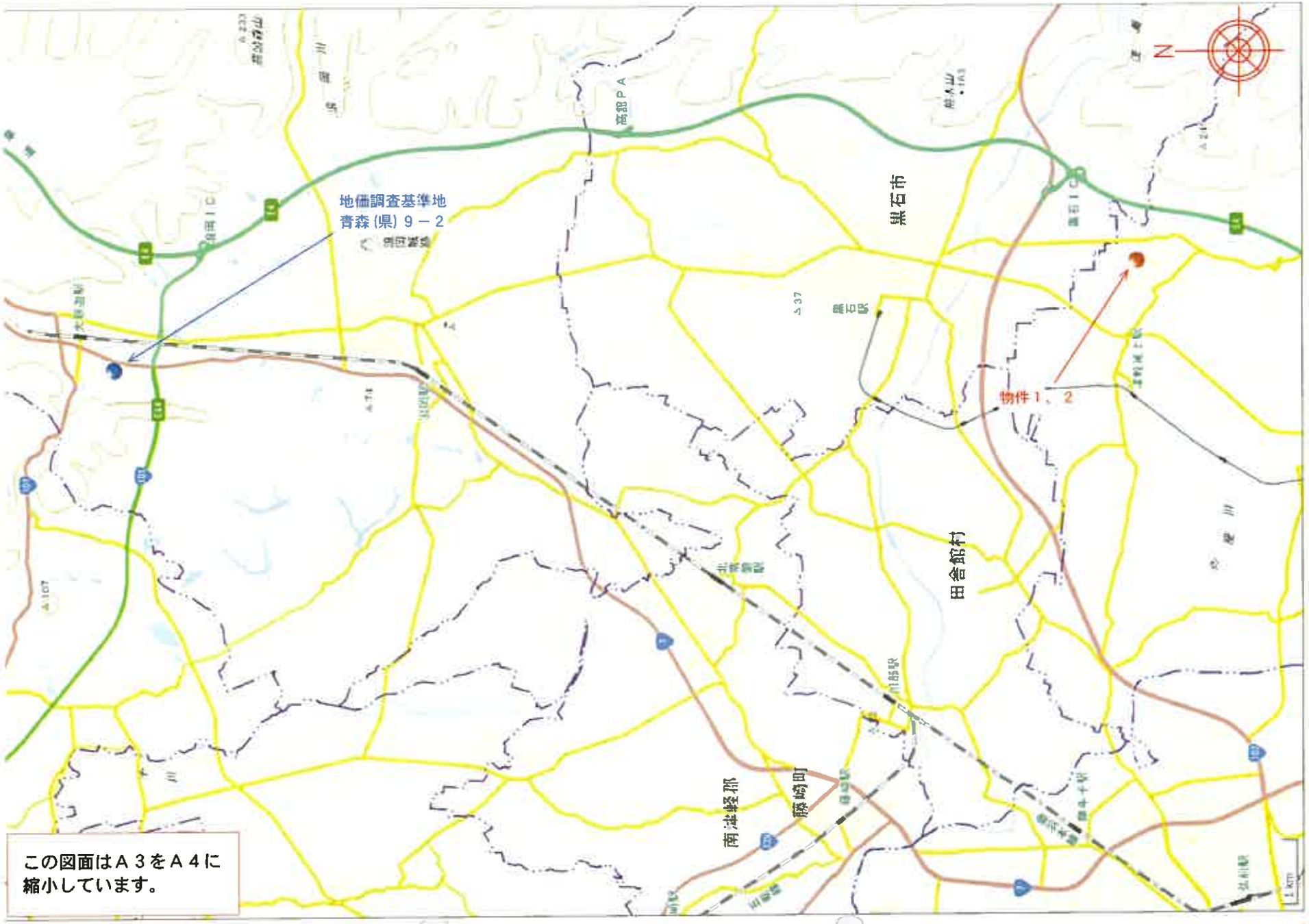
地価調査価格　〔 青森(県) ９－２ 〕

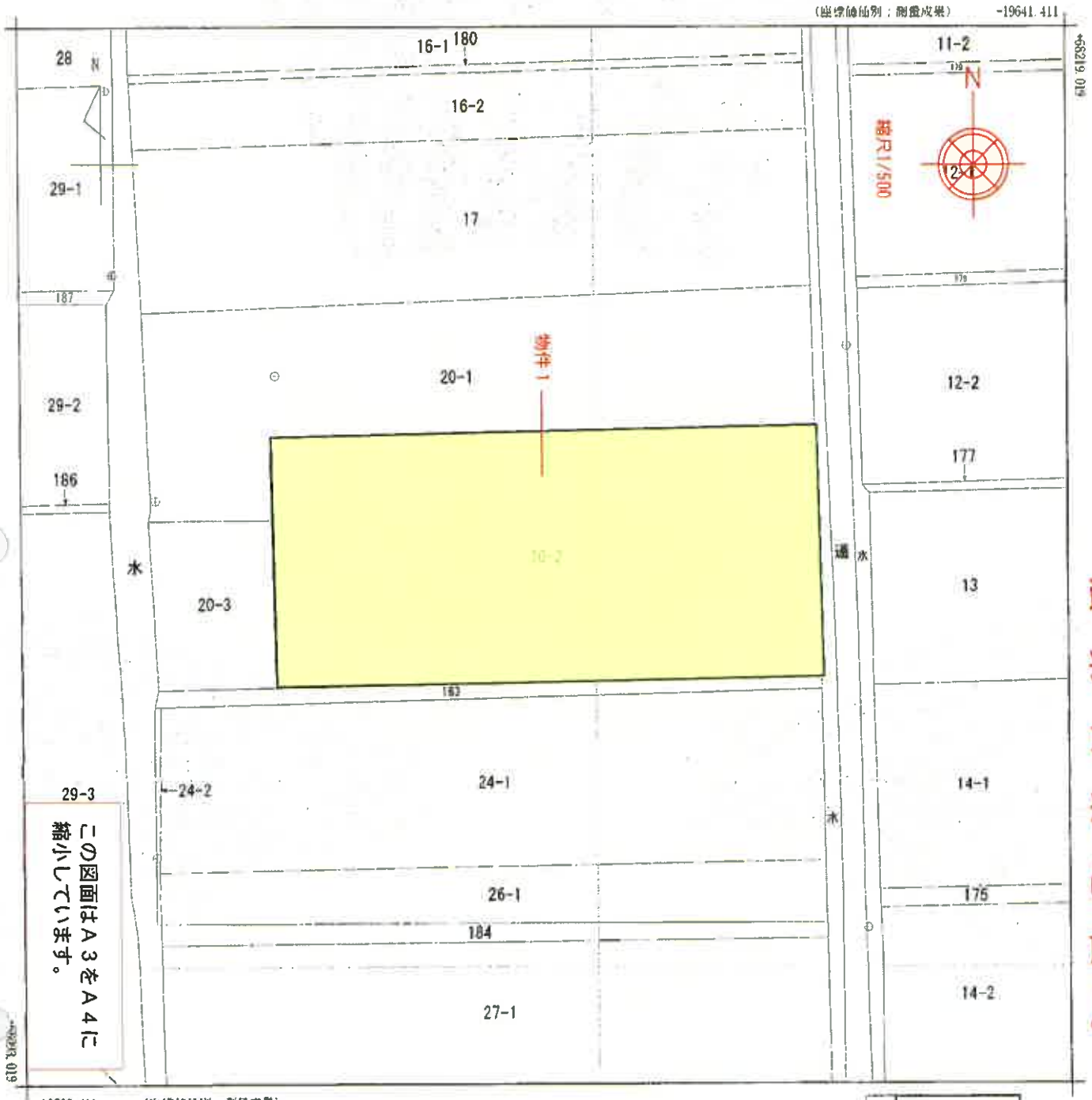
所　　在 ： 青森市浪岡大字徳才子字山本４２番１
価　　格 ： 6,100円／㎡
位　　置 ： ＪＲ奥羽本線「大釈迦」駅の南西方道路距離約850ｍに位置する。
価 格 時 点 ： 令和7年7月1日
地　　積 ： 8,685㎡
供給処理施設 ： 水道
接 面 道 路 ： 北側12ｍ市道，西側道
用途指定等 ： 非線引都市計画区域（７０・２００）
地域の概要 ： 工場，事務所等の建ち並ぶ国道背後の工業地域。

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条地図写	・・・ １葉
3	建物図面写	・・・ １葉
4	建物配置図	・・・ １葉
5	建物間取図	・・・ １葉

位　置　図





(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。

法第14条地図写

地番区域見出	幸平西豊田

請求部分	所在	平川市幸平西豊田					地番	20番2		
出力縮尺	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	平成29年12月			備付年月日(原図)	平成31年3月		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。

(青森地方法務局弘前支局管轄)

令和8年5月7日

仙台法務局

登記官 [redacted]

請求番号：30-1

(1/1)

建 物 図 面 写

登記年月日：平成30年9月7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。

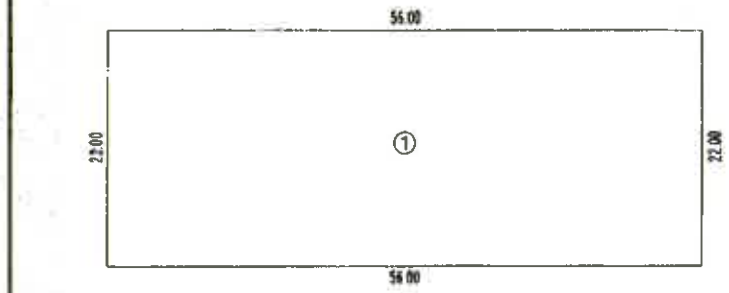
（青森地方法務局弘前支局管轄）

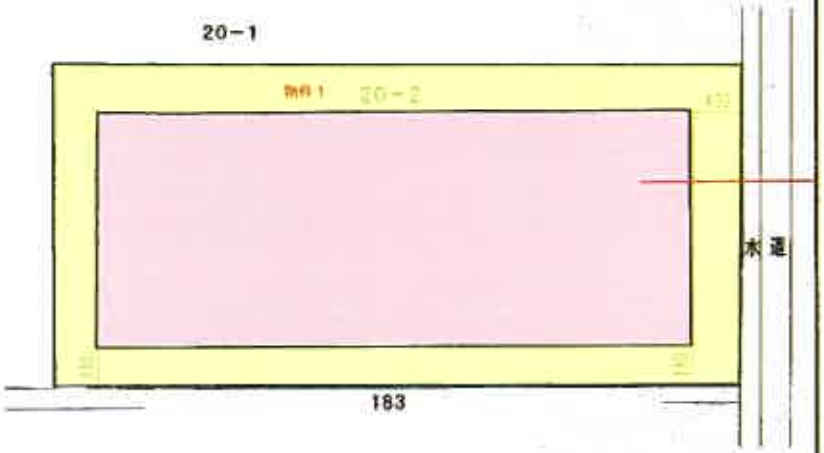
令和8年5月7日　仙台法務局

登記官

各階平面図

家屋番号	20－2
建物の所在	平川市李平西豊田20－2





求　積　表

① 56.00 × 22.00 ＝ 1232.0000

床面積 1232.00 ㎡

この図面はＡ３をＡ４に縮小しています。

作成者	[redacted]	9月 5日作成)	縮尺	1／500

(日調連12)

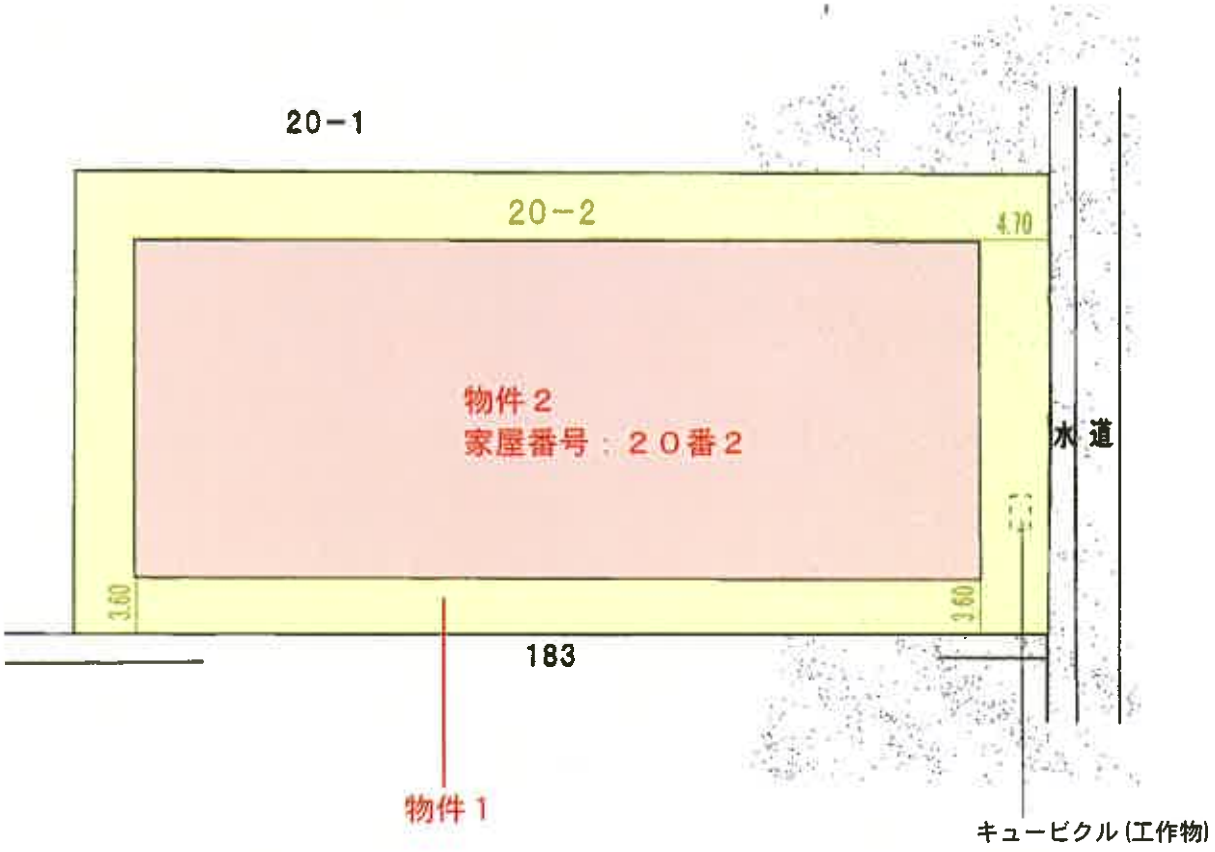
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

申請人	[redacted]	縮尺	1／500

[redacted]

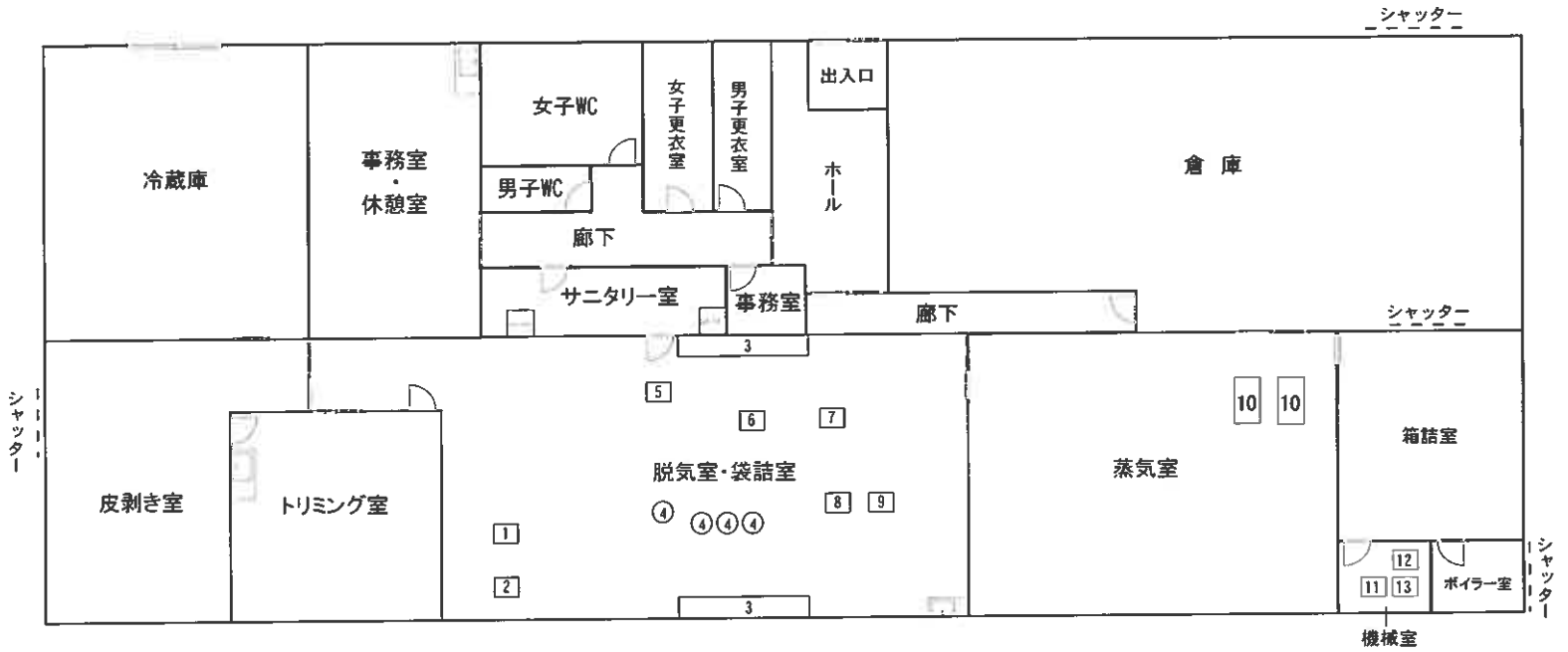
請求番号：30-2

建 物 配 置 図



縮尺１/５００

建物間取図



1～13 ：機械器具

この図面はＡ３をＡ４に
縮小しています。

縮尺1/200