必ずお読みください！

事件番号　令和８年（ケ）第１８０１７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　017-722-5625（直通）

令和　８年（ケ）第１８０１７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）
1～4	12,327,000 9,861,600	一括	2,465,400	213,101	0
1	1,903,000				
2	141,000				
3	1,140,000				
4	9,143,000				
備考					

令和　８年（ケ）第１８０１７号

物　件　目　録

１　所　　在　　青森市浪岡大字高屋敷字宅社元

　　地　　番　　４番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１４０９．８１平方メートル

２　所　　在　　青森市浪岡大字高屋敷字宅社元４番地１

　　家屋　番号　　４番１

　　種　　類　　倉庫

　　構　　造　　ブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　４３．７４平方メートル

３　所　　在　　青森市浪岡大字高屋敷字宅社元４番地１

　　家屋　番号　　４番１の２

　　種　　類　　作業所

　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　１９６．５６平方メートル

　　(現況)

　　床　面　積　　約２１６．４３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）

４　所　　在　　青森市浪岡大字高屋敷字宅社元４番地１

　　家屋　番号　　４番１の３

　　種　　類　　倉庫

令和　８年（ケ）第１８０１７号

物　件　目　録

構　　造　　軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床　面　積　　１７０．９１平方メートル

機 械 器 具 等 目 録

種類	構造	個数	製作者	製造年月	記号番号
電気乾燥機	鉄製	1台	不明	不明	不明

令和　8年（ケ）第　　17号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月　1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1～4】
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1～4】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号2～4】
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　　１７号

物　件　目　録

１　所　　在　　青森市浪岡大字高屋敷字宅社元

　　地　　番　　４番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１４０９．８１平方メートル

２　所　　在　　青森市浪岡大字高屋敷字宅社元４番地１

　　家屋　番号　　４番１

　　種　　類　　倉庫

　　構　　造　　ブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　４３．７４平方メートル

３　所　　在　　青森市浪岡大字高屋敷字宅社元４番地１

　　家屋　番号　　４番１の２

　　種　　類　　作業所

　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　１９６．５６平方メートル

　　（現況）

　　床　面　積　　約２１６．４３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）

４　所　　在　　青森市浪岡大字高屋敷字宅社元４番地１

　　家屋　番号　　４番１の３

　　種　　類　　倉庫

令和　８年（ケ）第　　１７号

物　件　目　録

構　　造　　軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床　面　積　　１７０．９１平方メートル

機 械 器 具 等 目 録

種類	構造	個数	製作者	製造年月	記号番号
電気乾燥機	鉄製	1台	不明	不明	不明

令和 8 年（ケ）第 17 号
令和 8 年 6 月 23 日受理
令和 8 年 7 月 28 日提出
（評価人 浅 井 康 光）

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　　１７号

物　件　目　録

１　所　　在　　青森市浪岡大字高屋敷字宅社元

　　地　　番　　４番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１４０９．８１平方メートル

２　所　　在　　青森市浪岡大字高屋敷字宅社元４番地１

　　家屋　番号　　４番１

　　種　　類　　倉庫

　　構　　造　　ブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　４３．７４平方メートル

３　所　　在　　青森市浪岡大字高屋敷字宅社元４番地１

　　家屋　番号　　４番１の２

　　種　　類　　作業所

　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　１９６．５６平方メートル

４　所　　在　　青森市浪岡大字高屋敷字宅社元４番地１

　　家屋　番号　　４番１の３

　　種　　類　　倉庫

　　構　　造　　軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

　　床　面　積　　１７０．９１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	店舗（目的外工作物）、看板（工作物）、電柱２本が設置されている
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 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

（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　　） □ 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 ：約２１６．４３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 作業所 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	物件３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、設置状況は写真番号１１のとおり。 機械名称「Ｓｉｚｕｏｋａ　Ｓｅｉｋｉ　電気乾燥機　ドラッピー」台数１台　なお、製造会社・型式・製造番号不明
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 4
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 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

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１ないし４は当社が使用していて、店舗は私個人の物ですが、それ以外で当社以外の者が使っている部分はありません。 2　物件１土地上の店舗は基礎のないものです。この店舗は私個人の所有で、最近まで人に貸していましたが、その人が商売を辞めてしまって店舗は私に返されました。 3　物件３建物は作業所として使っていますが、冷蔵庫部分を増築しています。 4　物件１土地上に電柱２本と看板があります。

（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４枚目記載のとおりと認める。

2　店舗は基礎がなく移動可能なものであることから工作物と認めた。当該店舗は所有者が代表者個人のため本競売の対象外と認定した。

3　物件１土地上の看板は固定されており移動ができないことから，物件１に附合しており，本競売の目的物と認めた。

（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 24日（水） 14：50 - 15：10	法務局弘前支局	土地建物登記事項証明書等受理
8年　7月 15日（水） 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
年　月　日（　） ：　-　：		
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。

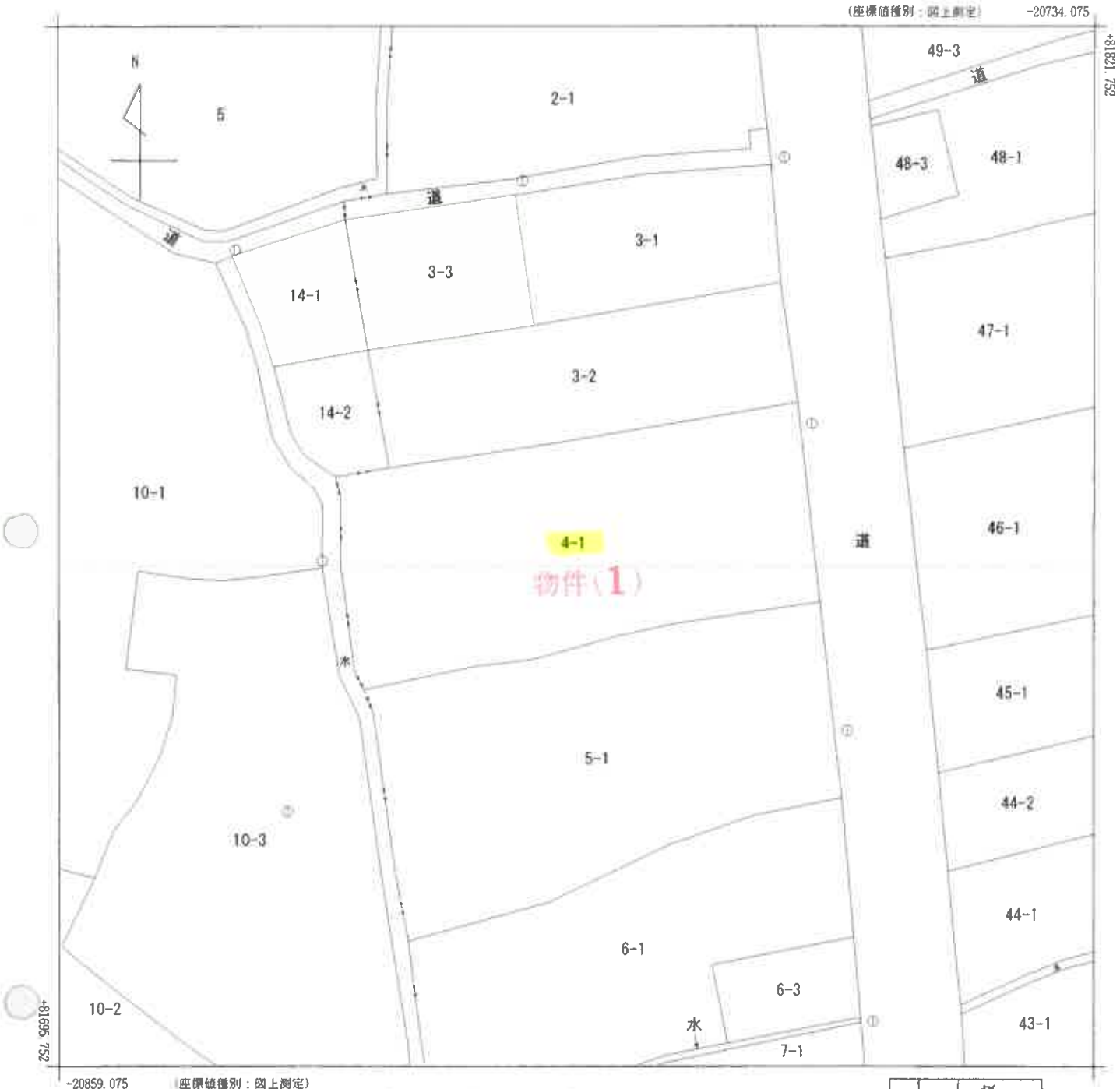
□ 令和　　年　　月　　日

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

地番区域見出	浪岡大字高屋敷字宅社元

請求部分	所在	青森市浪岡大字高屋敷字宅社元				地番	4番1		
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				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6月25日

青森地方法務局弘前支局

登記官

請求番号：2-1

(1/1)

公用

公用

登記年月日：昭和49年6月24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。
（青森地方法務局管轄）
令和8年6月25日　青森地方法務局弘前支局

A3をA4に縮小

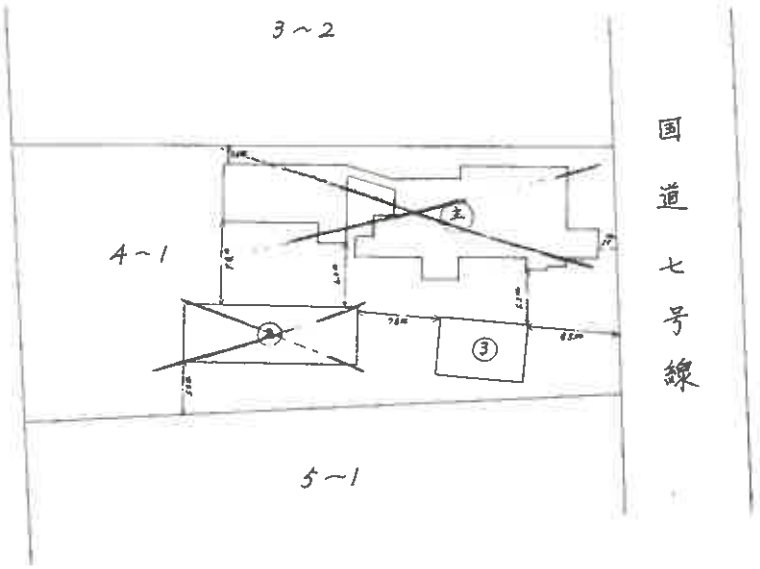
登記官

054210 物件(2)

建　物　図　面

家屋番号	4～1
建物の所在	青森市油川 南津軽郡浪岡町大字高屋敷字宅社元4～1

(1/2)



昭和 49 年 6 月 17 日	作製年月日
作製者	土地家屋調査士
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13（　））

（9枚目）

請求番号：2-2

公用

登記年月日：昭和49年6月24日

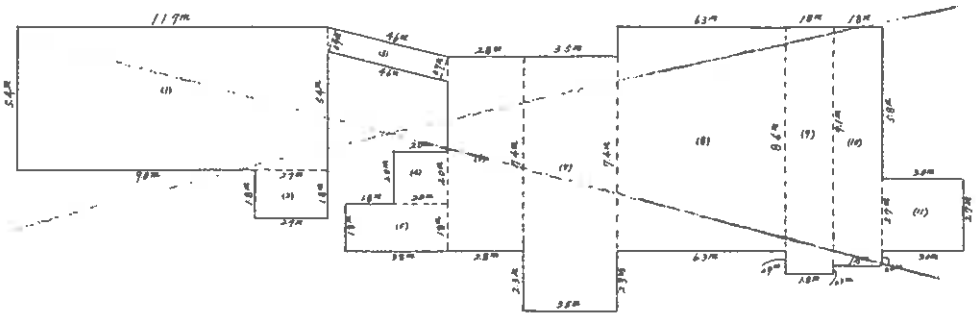
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（青森地方法務局管轄）
令和8年6月25日　青森地方法務局弘前支局　登記官

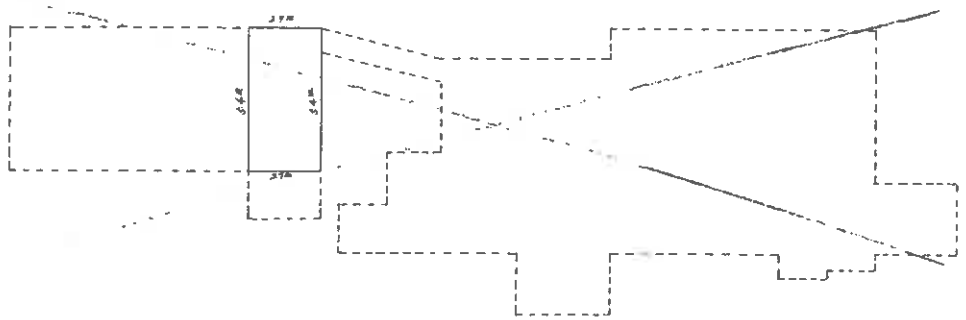
A3をA4に縮小

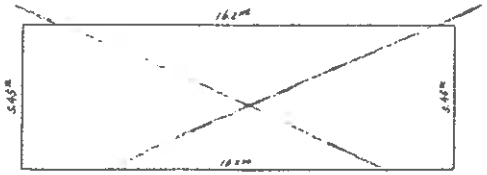
054211 物件(2)

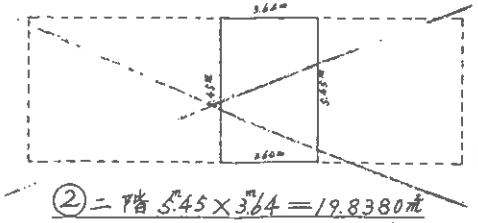
各　階　平　面　図

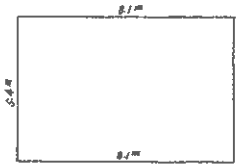
家屋番号	4~1
建物の所在	南津軽郡浪岡町大字高屋敷字宅社元4~1











㊟一階

1	11.7 × 5.4 ＝	63.18㎡
2	2.7 × 1.8 ＝	4.86㎡
3	4.6 × 0.9 ＝	4.14㎡
4	2.0 × 2.0 ＝	4.00㎡
5	3.8 × 1.8 ＝	6.84㎡
6	7.4 × 2.8 ＝	20.72㎡
7	9.7 × 3.5 ＝	33.95㎡
8	8.5 × 6.3 ＝	53.55㎡
9	9.4 × 1.8 ＝	16.92㎡
10	9.1 × 1.8 ＝	16.38㎡
11	3.0 × 2.7 ＝	8.10㎡
計		232.64㎡

㊟二階

5.4 × 2.7 ＝ 14.58㎡

②一階　16.2 × 5.45 ＝ 88.29㎡

②二階　5.45 × 3.64 ＝ 19.8380㎡

③ 8.1 × 5.4 ＝ 43.74㎡

縮尺	1/200

（日本土地家屋調査士会用紙）

縮尺	1/

昭和	作製年月日
49年6月17日	

作製者

土地家屋調査士

申請人

（10枚目）

請求番号：2-2

公用

登記年月日：平成15年6月12日

物件(3)

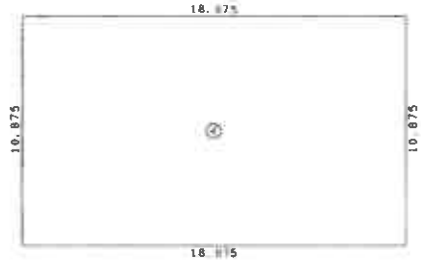
各階平面図

054212

建物図面 各階平面図

家屋番号	4番1の2
建物の所在	南津軽郡浪岡町大字高屋敷字宅社元4番地1

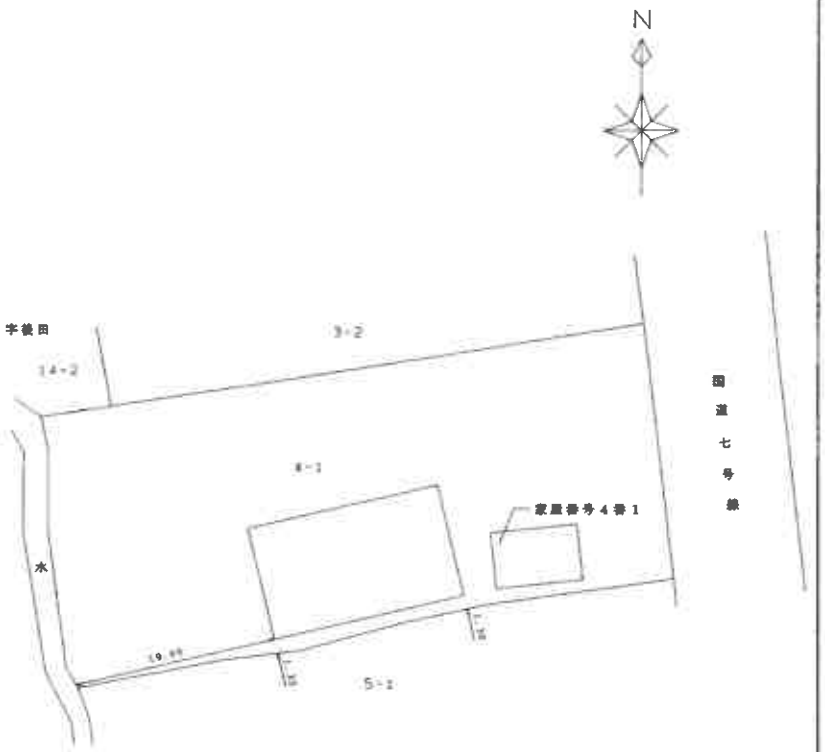
青森市浪岡



求積表

④ 18.875 × 10.875 = 196.566625

床面積 196.56 ㎡



作製者	土地家屋調査士	5年 6月 9日作製)	縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/500

平成15. 6.12 登記

A3をA4に縮小

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25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)

(長源約)

(1/1枚目)

請求番号：2-3

公用

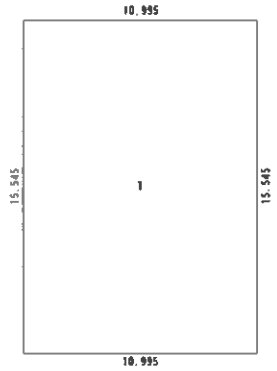
登記年月日：令和2年1月29日

物件(4)

建物図面
各階平面図

家屋番号	4－1－3
建物の所在	青森市浪岡大字高屋敷字宅社元４番地１

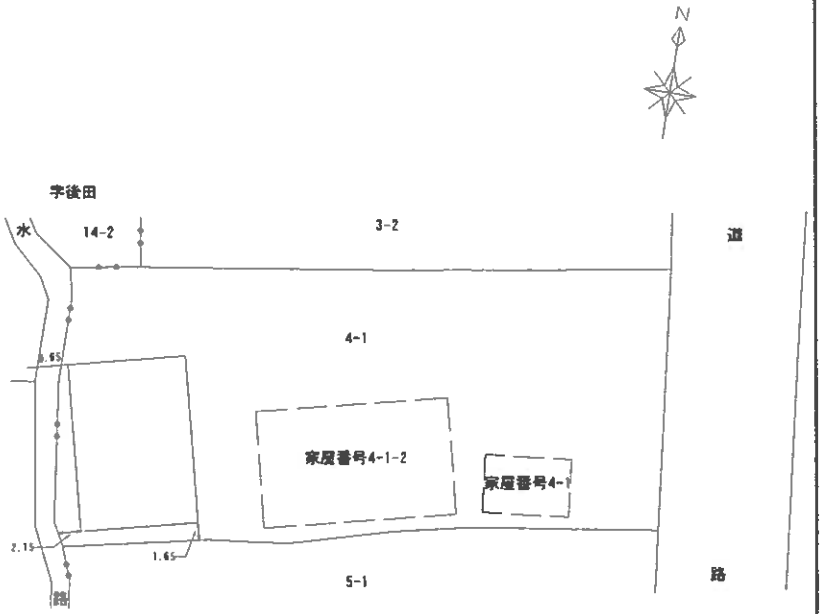
各階平面図



求積表

１１０．９９５ × １５．５４５ ＝ １７０．９１７２７５

床面積　１７０．９１ ㎡



作成者	土地家屋調査士	令和２年　１月　15　日作成）	縮尺	1／250

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)

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６月25日　青森地方法務局弘前支局

登記官

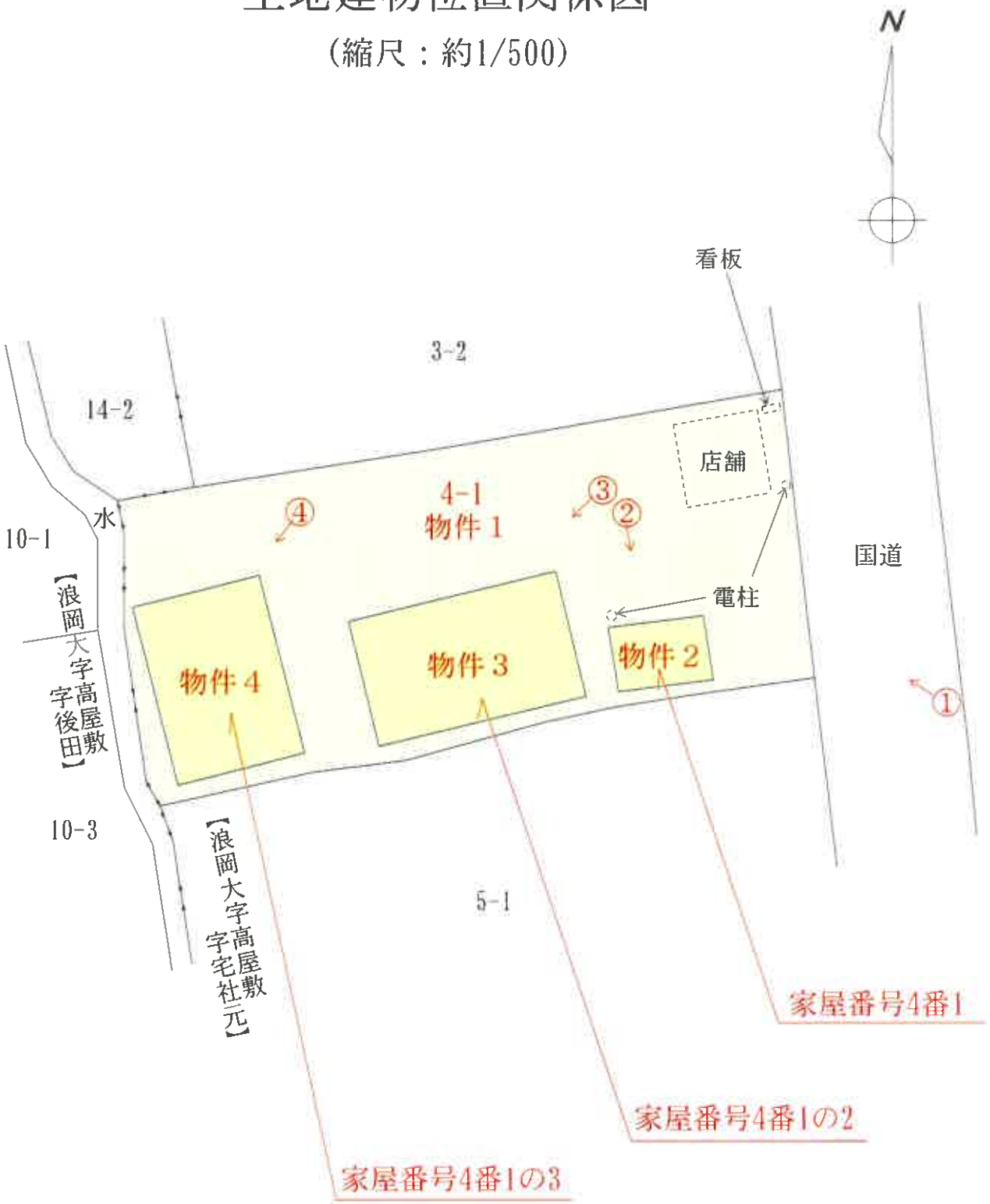
A3をA4に縮小

（２枚目）

請求番号：2-4

土地建物位置関係図

（縮尺：約1/500）



凡例

：写真撮影位置

：工作物

A3をA4に縮小

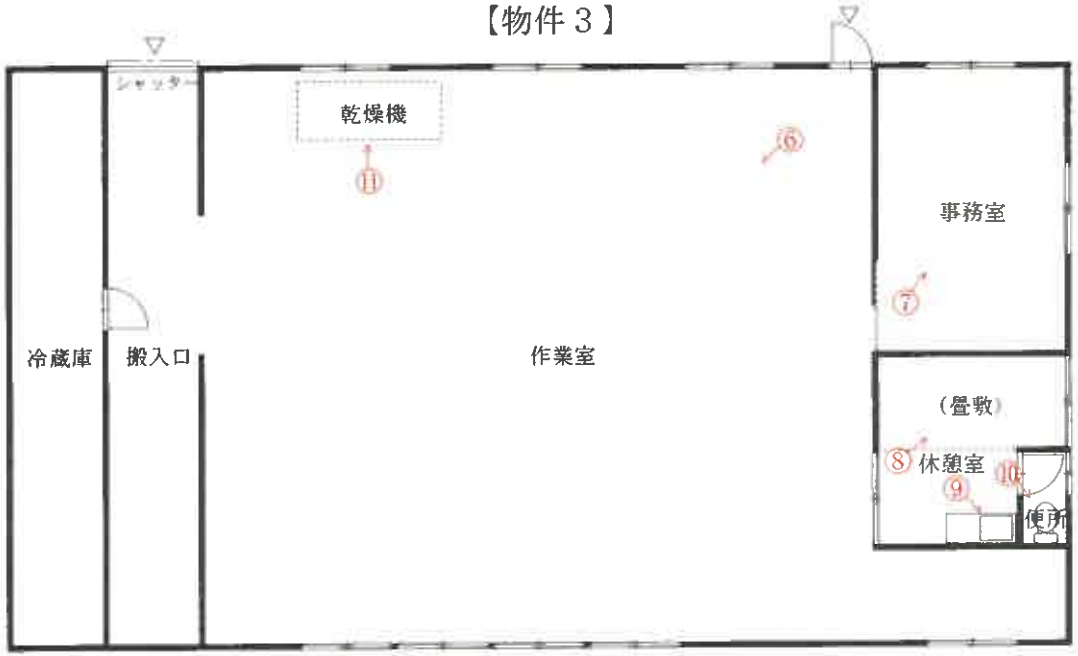
建物間取図（縮尺：約1/100）

（4枚目／4枚）

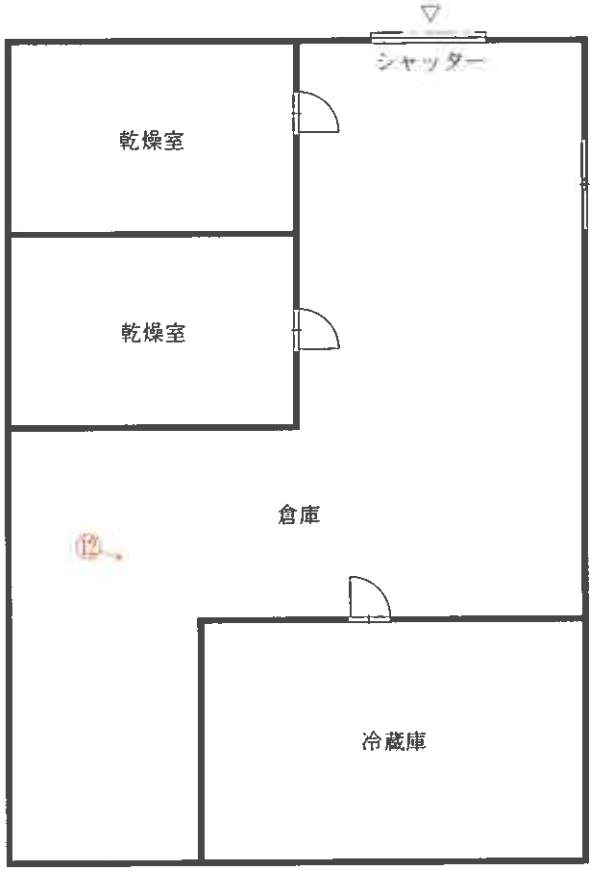
【物件２】



【物件３】

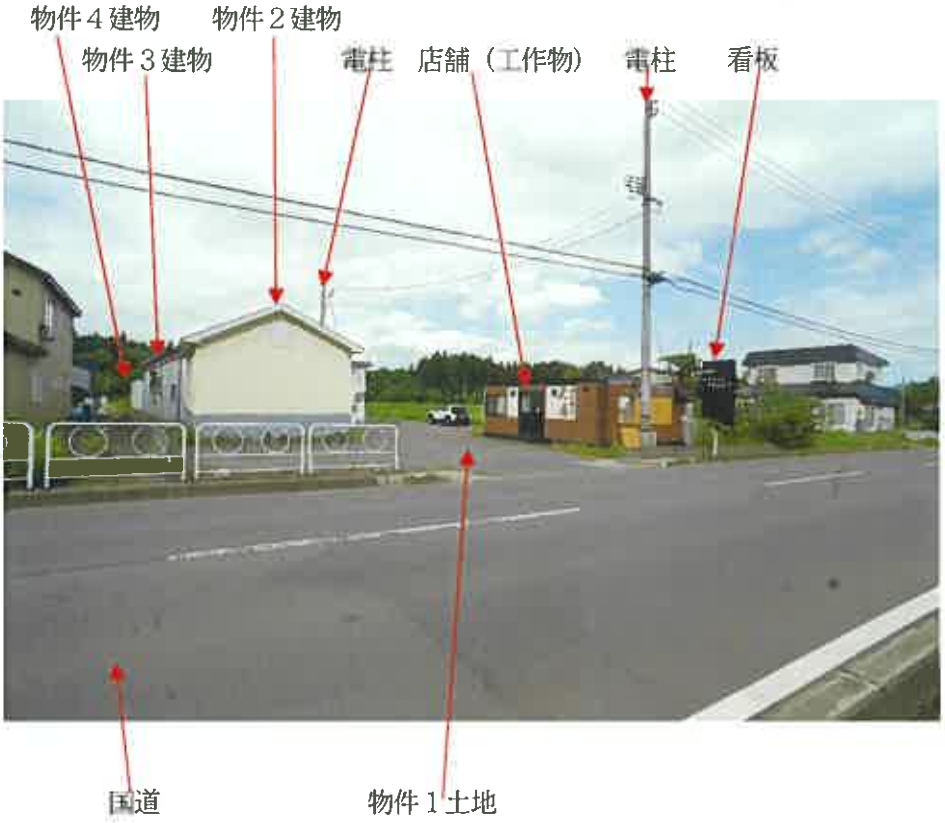


【物件４】



凡例
○→：写真撮影位置
：機械・器具

写真番号１


物件４建物
物件２建物
物件３建物
電柱
店舗（工作物）
電柱
看板
国道
物件１土地

写真番号２


物件２建物
電柱
物件３建物
国道
物件１土地

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



写真番号９



写真番号１０



写真番号１１　　乾燥機



写真番号１２



令和 8 年 (ケ) 第17号
令和8年7月15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

浅　井　康　光　　印

第１　評価額

一　括　価　格	
金１２，３２７，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金１，９０３，０００円
物件２（建物）	金１４１，０００円
物件３（建物）	金１，１４０，０００円
物件４（建物）	金９，１４３，０００円

１　一括価格は，物件１～４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　物件１の土地の内訳価格は，物件２～４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２～４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，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
1	所在 地番 地目 地積	青森市浪岡大字高屋敷字宅社元 ４番１ 宅地 １４０９．８１㎡	同左 同左 同左 同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	青森市浪岡大字高屋敷字宅社元 ４番地１ ４番１ 倉庫 ブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ４３．７４㎡	同左 同左 同左 同左 同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	青森市浪岡大字高屋敷字宅社元 ４番地１ ４番１の２ 作業所 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 １９６．５６㎡	同左 同左 同左 同左 約２１６．４３㎡
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	青森市浪岡大字高屋敷字宅社元 ４番地１ ４番１の３ 倉庫 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 １７０．９１㎡	同左 同左 同左 同左 同左
番号	特記事項		
	特にない		

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	ＪＲ奥羽本線「大釈迦」駅の南方約２．５ｋｍ（道路距離）。 （附属資料　「１　位置図」参照）	
付近の状況	青森市浪岡地区北方郊外の高屋敷地区，県道浪岡藤崎線沿いに住宅のほか事業所等も見られる地域である。 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 指定なし 指定　７０％ 指定　２００％ なし 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。
画地条件（規模，形状等）	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	１４０９．８１㎡ 間口約２４．５ｍ，奥行約５７ｍ ほぼ長方形 中間画地 なし
接面道路の状況	東側幅員約１１．５ｍ，県道，舗装有，ほぼ等高 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１土地上に物件２～４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：無（但し，前面道路に本管が有り引込み可）	
特記事項	①県道との境界付近に目的外工作物である店舗，工作物である看板のほか，電柱が２本設置されている。 ②物件１の北西方に廃タイヤが保管されている。	

2　建物の概況及び利用状況等（物件２）

区　　分	主である建物
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４２年７月３０日新築 経過年数　　約５９年 経済的残存耐用年数　約　０年
仕　　様	構　造：ブロック造平家建 屋　根：亜鉛メッキ鋼板葺 外　壁：モルタルペンキ塗　外 内　壁：モルタルペンキ塗　外 天　井：あらわし　外 床　：コンクリートタタキ　外 設　備：電気，照明 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：倉庫 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５９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	建物所有者が倉庫として使用し，占有している。
特記事項	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。

（物件３）

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）平成１５年６月４日新築 経過年数　　約２３年 経済的残存耐用年数　約１年
仕　　様	構　造：鉄骨造平家建 屋　根：亜鉛メッキ鋼板葺 外　壁：金属製サイディング　外 内　壁：ビニールクロス　外 天　井：ビニールクロス　外 床　：コンクリートタタキ，タタミ　外 設　備：電気，照明，給排水，衛生，冷蔵庫 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：作業所 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２３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	建物所有者が作業所として使用し，占有している。
特記事項	①物件３建物内に設置されている機械器具「SizuokaSeiki電気乾燥機ドラッピー」の詳細は以下のとおり。 ②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。

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
電気乾燥機	鉄製	１台	不明	不明	不明

※配置場所については別紙間取図を参照

（物件４）

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）令和２年１月１０日新築 経過年数　　約６年 経済的残存耐用年数　約１８年
仕　　様	構　造：軽量鉄骨造平家建 屋　根：合金メッキ鋼板葺 外　壁：金属製サイディング　外 内　壁：あらわし　外 天　井：あらわし　外 床　：コンクリートタタキ　外 設　備：電気，照明，冷蔵庫，乾燥室 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：倉庫 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６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	建物所有者が倉庫として使用し，占有している。
特記事項	特にない。

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＝オ
1	5,790	0.85	1409.81	(1-0.30)	4,857,000

［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【青森(県)－２９】

公示価格等　　時点修正　　標準化補正　地域格差　標準画地価格

4,500円／㎡ × 97.8 ／100 × 100／100× 100／76 ＝ 5,790円／㎡

◇時点修正：▲２．２％【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：交通接近条件　▲５％(商業施設)
環境条件　▲２０％(居住環境)

イ 個別格差：画地条件　▲１５％(規模)

※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，▲３０％と判断した。

② 物件２～４（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
2	121,000	43.74	0.02	106,000
3	151,000	216.43	0.04	1,307,000
4	151,000	170.91	0.61	15,743,000

〔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
2	59	0	0.50	0.03	0.02
3	23	1	0.40	0.03	0.04
4	6	18	0.20	0.03	0.61

※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３に備え付けの機械・器具（未登記）については，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１の土地については土地利用権等価格を控除し，物件２～４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
1・2	4,857,000	0.10	0.30	法定地上権	146,000
1・3		0.50			729,000
1・4		0.40			583,000
合計					1,458,000

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１の全域と判定し，各建物の１階床面積比により按分した。

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	4,857,000	−1,458,000	(1−0.00)	(1−0.20)	(1−0.30)	1,903,000
2	106,000	+146,000	(1−0.00)	(1−0.20)	(1−0.30)	141,000
3	1,307,000	+729,000	(1−0.00)	(1−0.20)	(1−0.30)	1,140,000
4	15,743,000	+583,000	(1−0.00)	(1−0.20)	(1−0.30)	9,143,000
一括価格（合計）						12,327,000

ウ　占有減価修正：特になし。

エ　市場性修正：地縁性が強く，市場への参入が限られる地域▲２０％。

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％。

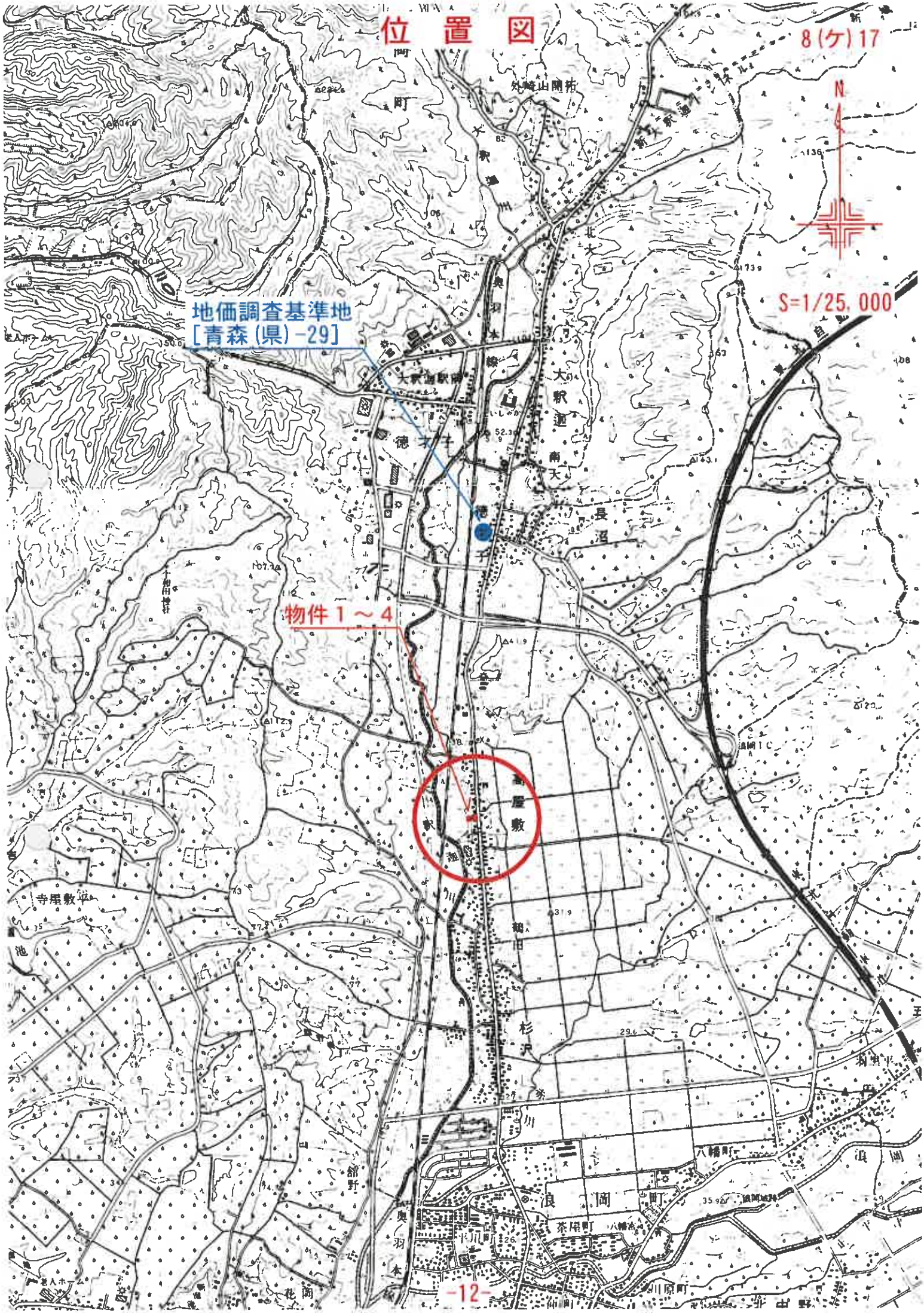
第６　参考価格資料

青森県地価調査基準地価格〔青森(県)－２９〕
所　　在：青森市浪岡大字徳才子字早稲田１０４番２
価　　格：４，５００円／㎡
位　　置：ＪＲ奥羽本線「大釈迦」駅の南方へ道路距離約１ｋｍに位置する。
価格時点：令和７年７月１日
地　　積：７８０㎡
供給処理施設：水道
接面街路：東側１３ｍ舗装県道
用途指定等：非線引都市計画区域
指定建蔽率７０％，指定容積率２００％
地域の概要：農家住宅に一般住宅等も混在する県道沿いの住宅地域

第７　附属資料

１　位置図(出所；国土地理院「地図」)　・・・１葉
２　法第１４条第１項地図写　・・・１葉
３　建物図面　・・・４葉
４　建物間取図　・・・３葉
５　土地建物位置関係図　・・・１葉

以　上


位　置　図
8(ケ)17
N
S=1/25,000
地価調査基準地
[青森(県)-29]
物件１～４
大釈迦駅
徳才子
長沼
寺屋敷
杉沢
浪岡
八幡町
茶屋町
川原町
-12-

法第１４条第１項地図写



8(ケ)17

054210

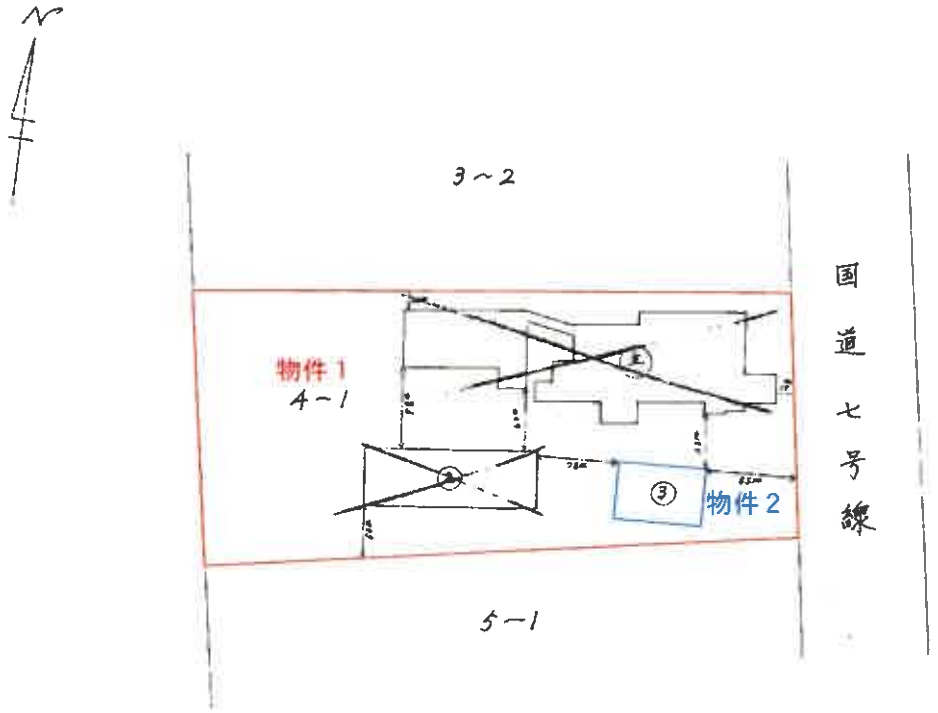
建　物　図　面

家屋番号	4～1
建物の所在	青森市油関 南津軽郡浪岡町大字高屋敷字宅社元4～1

(1/2)

昭和 49年 6月 17日 作製年月日

作製者 [redacted]



※A3版のS＝1/500をA4版に縮小

縮尺 1/500

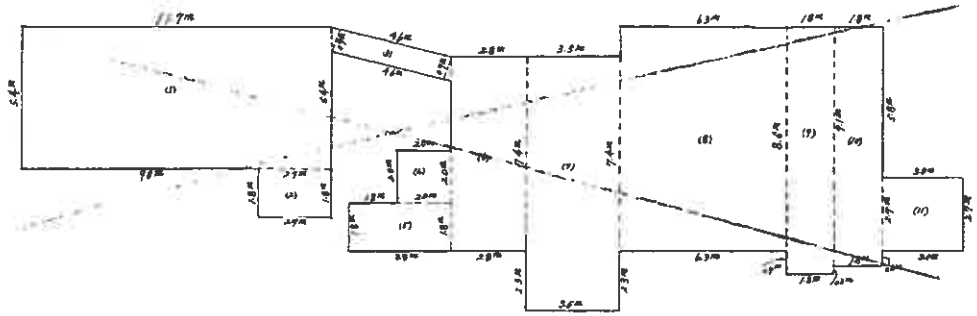
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

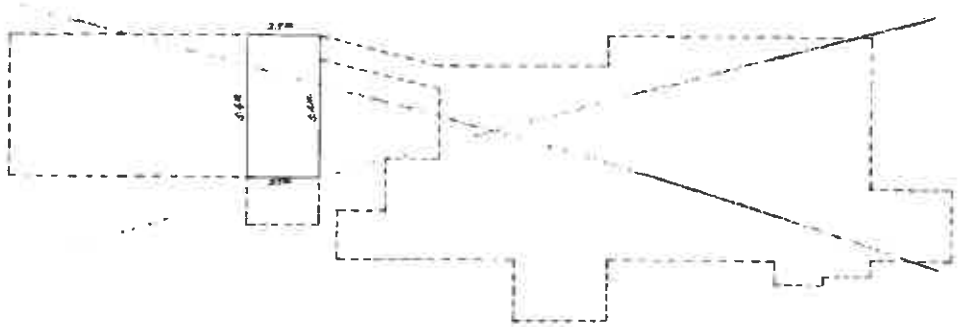
(日調連13)

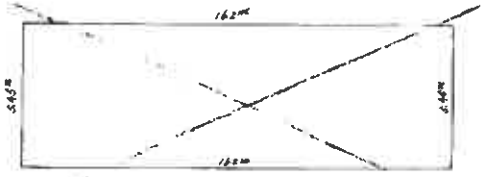
054211

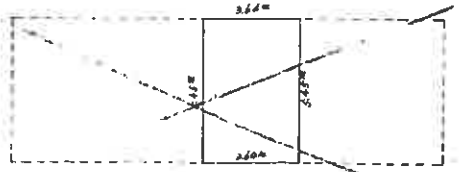
家屋番号	4~1
建物の所在	~~静岡県~~ ~~南津軽郡浪岡町~~大字高屋敷字宅社元4~1

各階平面図











㊟ 一階

1	11.7 × 5.4	= 63.18㎡
2	2.7 × 1.8	= 4.86㎡
3	4.6 × 0.9	= 4.14㎡
4	2.0 × 2.0	= 4.00㎡
5	3.8 × 1.8	= 6.84㎡
6	7.4 × 2.8	= 20.72㎡
7	9.7 × 3.5	= 33.95㎡
8	8.5 × 6.3	= 53.55㎡
9	9.4 × 1.8	= 16.92㎡
10	9.1 × 1.8	= 16.38㎡
11	3.0 × 2.7	= 8.10㎡
計		232.64㎡

㊟ 二階

5.4 × 2.7 = 14.58㎡

②一階 6.2 × 5.45 = 88.29㎡

②二階 5.45 × 3.64 = 19.8380㎡

③ 8.1 × 5.4 = 43.74㎡

※A3版のS=1/200をA4版に縮小

昭和	作製年月日
49年 6月 17日	

作製者 [redacted]

縮尺 1/200

（日本土地家屋調査士会用紙）

縮尺 1/

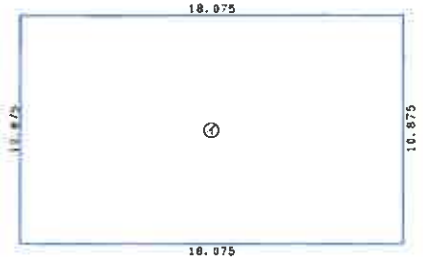
作成年月日：2026/06/25

建物図面
各階平面図

054212　各階平面図

家屋番号	4番1の2
建物の所在	青森県西津軽郡深浦町大字高岩字宅社元4番地1

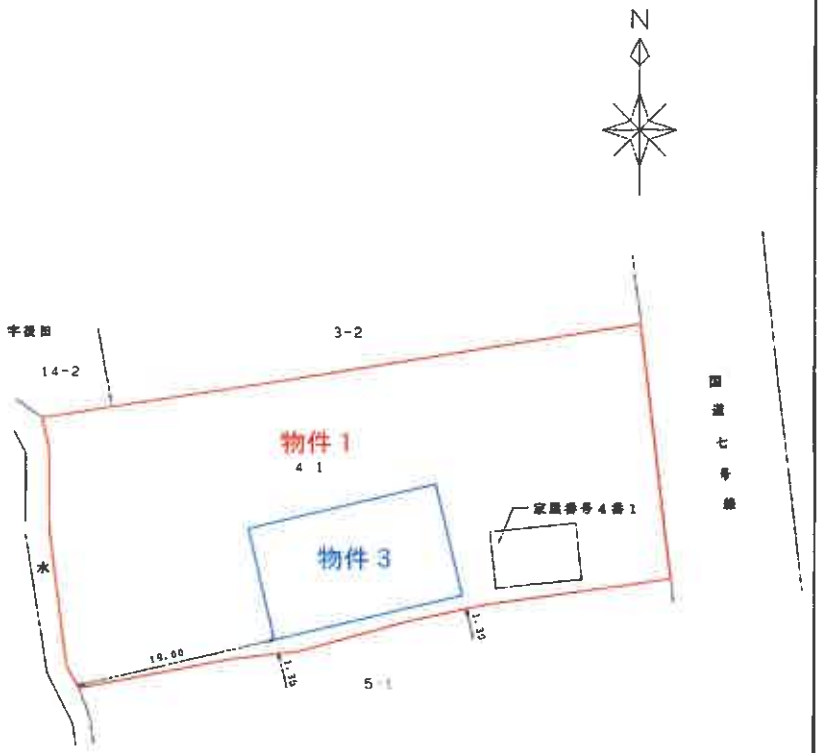
青森市浪岡



求積表

① 18.075 × 10.875 = 196.565625

床面積　196.56 ㎡



※A3版のS＝1/250をA4版に縮小

作製 [redacted]　縮尺 1/250

※A3版のS＝1/500をA4版に縮小

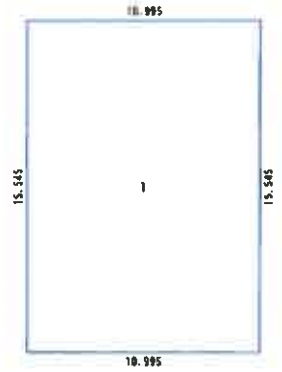
申請人 [redacted]　縮尺 1/500

平成15.6.12 登記

各階平面図

建物図面
各階平面図

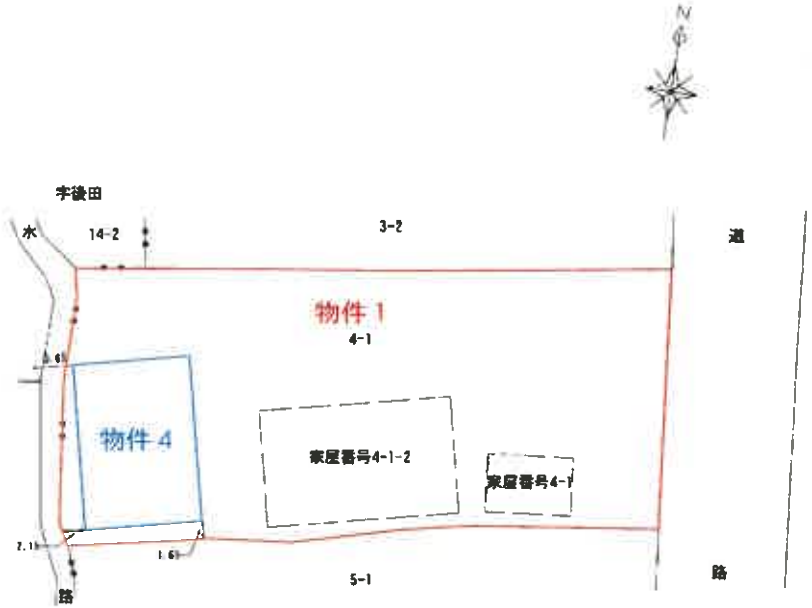
家屋番号	4－1－3
建物の所在	青森市浪岡大字高屋敷字宅社元４番地１



求積表

10.995 × 15.545 = 170.917275

床面積 170.91 ㎡



※A3版のS＝1/250をA4版に縮小

※A3版のS＝1/500をA4版に縮小

作成	[redacted]	縮尺	1／250

申請	[redacted]	縮尺	1／500

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

建物間取図

8(ケ)17

物件２

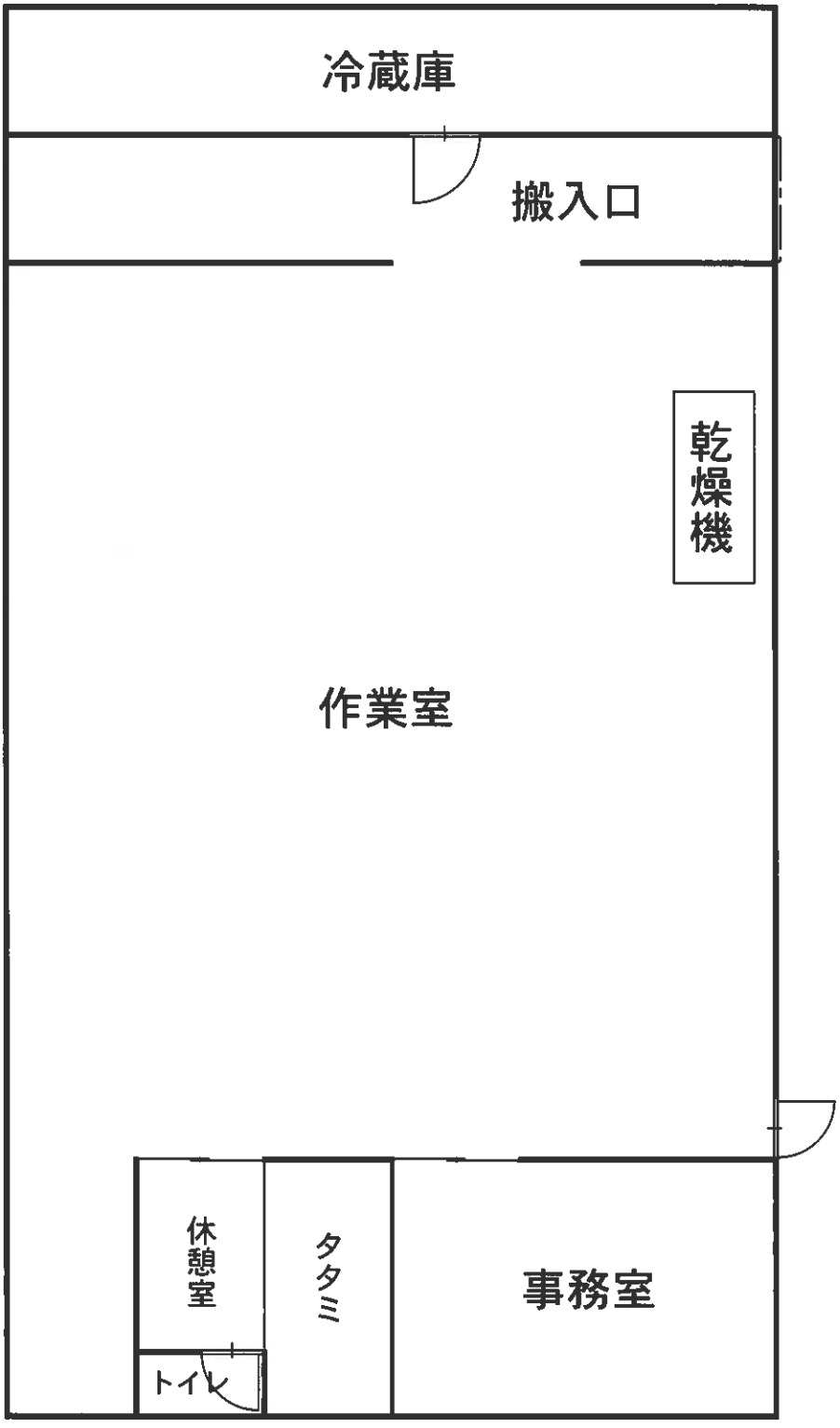


縮尺 1/100

建物間取図

8(ケ)17

物件３

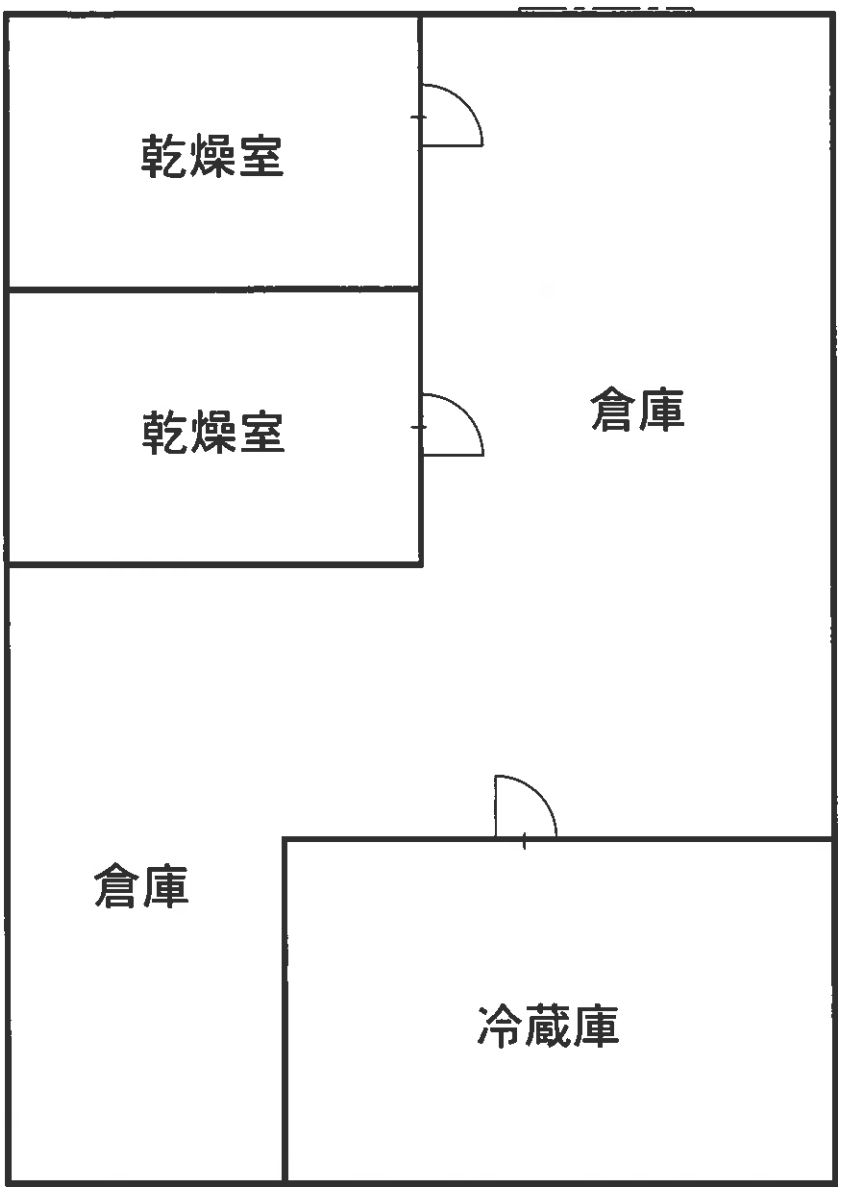


縮尺 1/100

建物間取図

8(ケ)17

物件４



縮尺 1/100

土地建物位置関係図

8(ケ)17



S＝1/500

