

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月28日

青森地方裁判所弘前支部

裁判所書記官 清 水 陽 彦

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 6月 2日 午前 8時30分から 令和 8年 6月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月16日 午前10時00分 場 所 青森地方裁判所弘前支部 開札場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 7月 7日 午後 3時00分 場 所 青森地方裁判所弘前支部
特別売却 実施期間	令和 8年 6月17日 午前 9時00分から 令和 8年 6月17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 4月28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

- 1 所 在 黒石市柵ノ木二丁目
 地 番 1番1
 地 目 宅地
 地 積 1515.76平方メートル
- 2 所 在 黒石市柵ノ木二丁目1番地、2番地
 家屋 番号 1番の1
 種 類 冷蔵庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 297.27平方メートル
 (現況)
 種 類 倉庫・冷蔵庫
 床 面 積 約427.78平方メートル
- 3 所 在 黒石市柵ノ木二丁目1番地
 家屋 番号 1番の3
 種 類 倉庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 330.87平方メートル
 (現況)
 種 類 作業所
 床 面 積 約329.31平方メートル



物 件 目 録

- 4 所 在 黒石市柵ノ木二丁目2番地、1番地
- 家屋 番号 2番
- 種 類 倉庫
- 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
- 床 面 積 91.89平方メートル
- (現況)
- 種 類 事務室・休憩室
- 床 面 積 約88.44平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月 2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。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------|
| 1 | 所 在 | 黒石市柵ノ木二丁目 |
| | 地 番 | 1番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1515.76平方メートル |
| 2 | 所 在 | 黒石市柵ノ木二丁目1番地、2番地 |
| | 家屋 番号 | 1番の1 |
| | 種 類 | 冷蔵庫 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 297.27平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 倉庫・冷蔵庫 |
| | 床 面 積 | 約427.78平方メートル |
| 3 | 所 在 | 黒石市柵ノ木二丁目1番地 |
| | 家屋 番号 | 1番の3 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 330.87平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 作業所 |
| | 床 面 積 | 約329.31平方メートル |



物 件 目 録

4 所 在 黒石市柵ノ木二丁目2番地、1番地

家屋 番号 2番

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 91.89平方メートル

(現況)

種 類 事務室・休憩室

床 面 積 約88.44平方メートル



令和 7 年（ケ）第 23 号
令和 7 年 10 月 3 日 受理
令和 7 年 11 月 7 日 提出
（評価人 濤岡 徹）

現況調査報告書

（物件1ないし4）

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

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------|
| 1 | 所 在 | 黒石市柵ノ木二丁目 |
| | 地 番 | 1番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1515.76平方メートル |
| 2 | 所 在 | 黒石市柵ノ木二丁目1番地、2番地 |
| | 家屋 番号 | 1番の1 |
| | 種 類 | 冷蔵庫 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 297.27平方メートル |
| 3 | 所 在 | 黒石市柵ノ木二丁目1番地 |
| | 家屋 番号 | 1番の3 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 330.87平方メートル |
| 4 | 所 在 | 黒石市柵ノ木二丁目2番地、1番地 |
| | 家屋 番号 | 2番 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 91.89平方メートル |



そ の 他 の 事 項

物件 2、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	設置場所
①	水冷式半密閉形コンデンシングユニット	鉄製	1 台	三菱電機(株)	2004年2月	ERW-150PB2	物件 2 の間取図① のとおり
②	一体空冷式スクロール形コンデンシングユニット	同上	1 台	三菱電機(株)	2015年12月	ECOV-EN30WA	物件 2 の間取図② のとおり
③	圧カタンク	同上	1 台	(株)川本製作所	2022年6月	PT6B-55-3.5K -50	物件 3 の間取図③ のとおり
④	一体空冷式スクロール形コンデンシングユニット	同上	1 台	三菱電機(株)	2007年2月	ERAV-EP45HA	物件 3 の間取図④ のとおり
⑤	一体空冷式スクロール形コンデンシングユニット	同上	1 台	三菱電機(株)	2007年2月	ERAV-EP45HA	物件 3 の間取図⑤ 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 (破産者リンク フーズ株式会社 破産管財人)	1 私は破産者リンクフーズ株式会社破産管財人です。管財業務として本件物件を管理しています。 2 破産者リンクフーズ株式会社は破産決定がされているので業務は行っていませんが、具体的な物件の現況については会社代表者であったBに説明させます。
■ B (破産者リンク フーズ株式会社 元代表者)	1 物件2建物は会社の倉庫、冷蔵庫、物件3建物は加工するための作業所、物件4建物は事務室、休憩室です。かなり前に建物は繋げています。物件2建物は倉庫部分の奥に冷蔵設備を付けたので冷蔵庫となっています。物件3建物は食品加工のため冷蔵設備を取り付けて作業所となっています。また地下水を汲み上げるための設備も付けました。物件4建物は事務室と従業員の休憩室となっています。 2 物件3建物の北側の外壁が屋根雪が落雪し、その重みで壊れています。

(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2ないし4建物内には業務に使用したプラスチック製パレット等の動産や事務室内には事務記録等が多数残置されている。
- 3 物件3建物の北側外壁は屋根からの雪が堆積したことにより破損している。
- 4 物件2建物下屋内の2個のコンテナは基礎がなく移動可能なことから工作物と認めた。同コンテナは債務者の業務のために使用したものと認められたため、本件建物の従物と判断し、本競売目的物と認定した。
- 5 物件1土地南側にキュービクル（工作物）が存在するが、これは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 の 経 過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
7年 10月 6日 (月) 9 : 40 - 10 : 10	法務局弘前支局	土地建物登記事項証明書等受理
7年 10月 16日 (木) 10 : 00 - 11 : 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
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

登記年月日：昭和50年9月5日

A3をA4に縮小

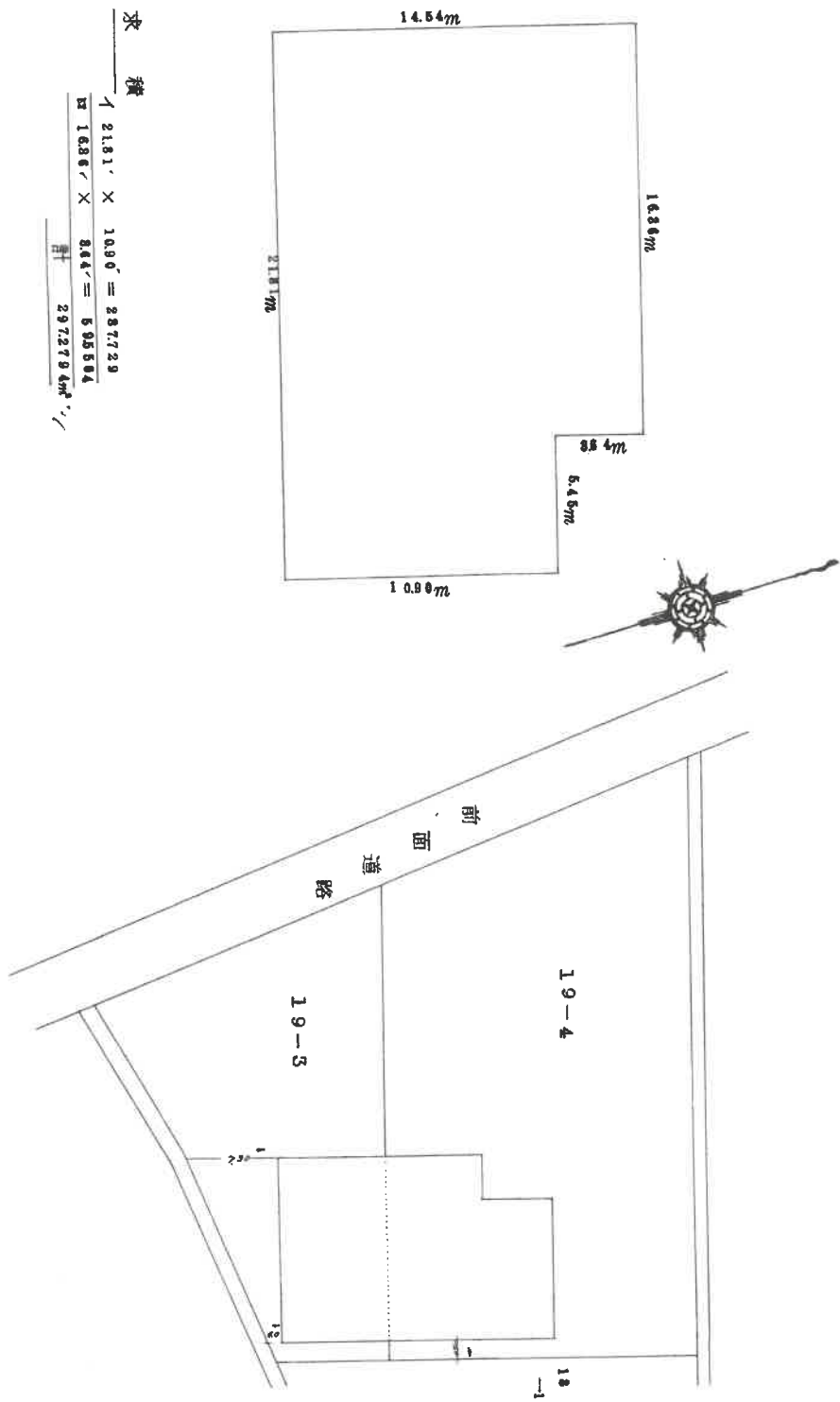
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
青森地方方法務局弘前支局
令和7年10月6日
登記官

0373616

物件(2)

建築物階平面図面

家屋番号	19-4の2-1
建築物の所在	黒石市大宮東野原字角田10-4-19-5-2 木三丁目



求積
 $1 \text{ 21.81} \times 10.90 = 237.729$
 $\square 14.88 \times 8.44 = 125.504$
 計 297.279 4㎡

縮尺	1/400	1/200
----	-------	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

S50.9.5

(10枚目)

登記年月日：昭和42年7月27日

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。
昭和7年10月6日 青森地方法務局弘前支局 登記官

0373617

物件(3)

建築物階平面図

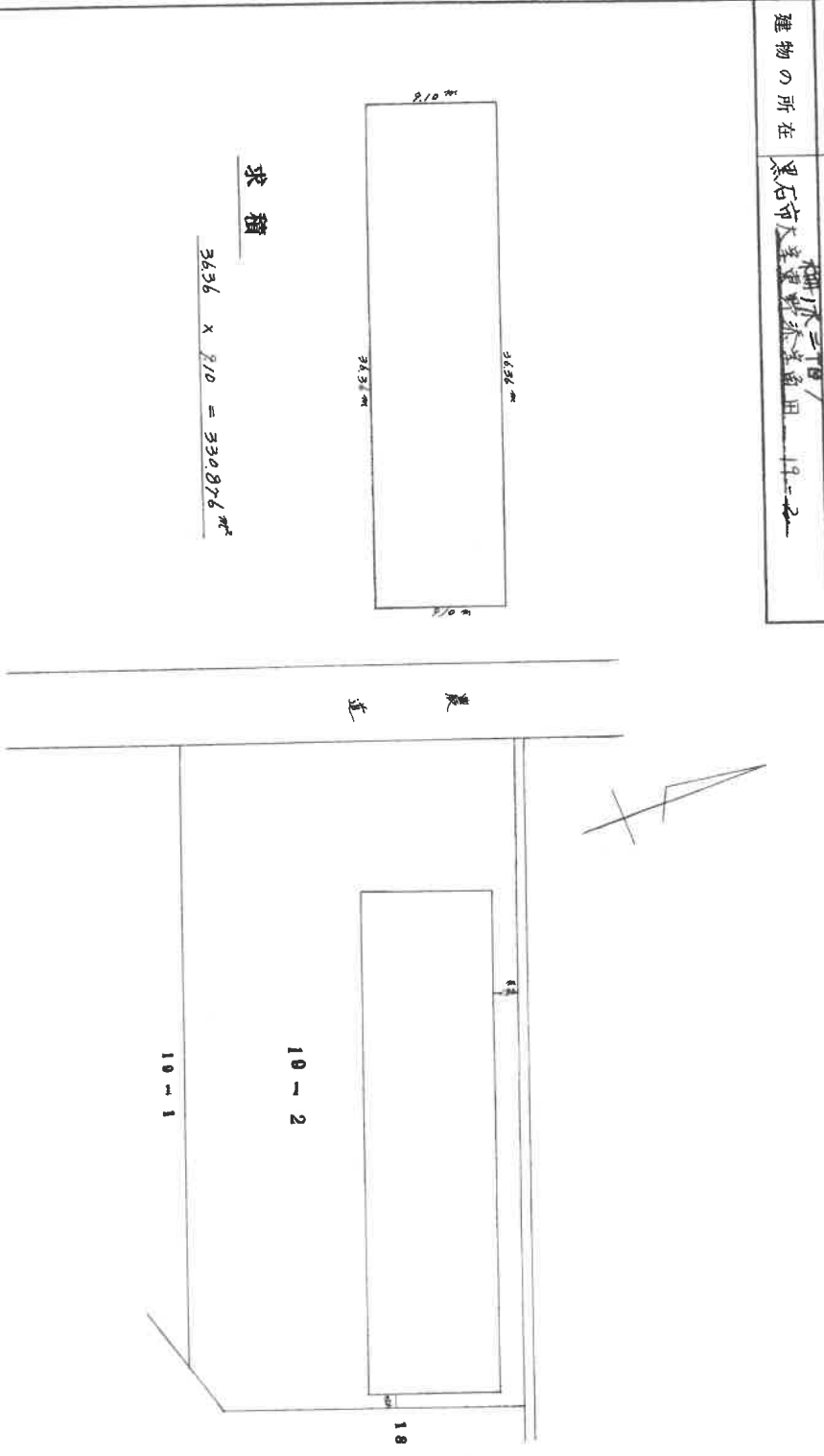
家屋番号

10-2

1-3

建築物の所在

黒石市大平 豊新赤松家田 19-2



縮尺	1/400	1/400
----	-------	-------

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

S42.7.27

登記年月日：昭和55年4月21日

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。
昭和55年10月6日
青森地方法務局弘前支局
登記官

0373618

各階平面図

物件(4)

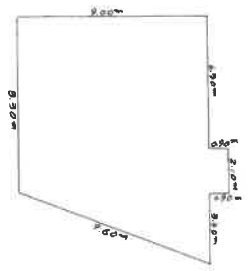
✓ 建物各階平面図

家屋番号

2

建物の所在

黒石市柵ノ木二丁目2番地・1番地

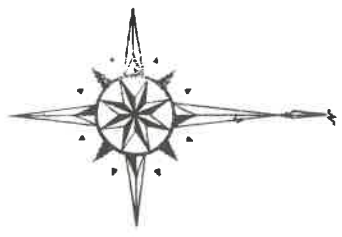
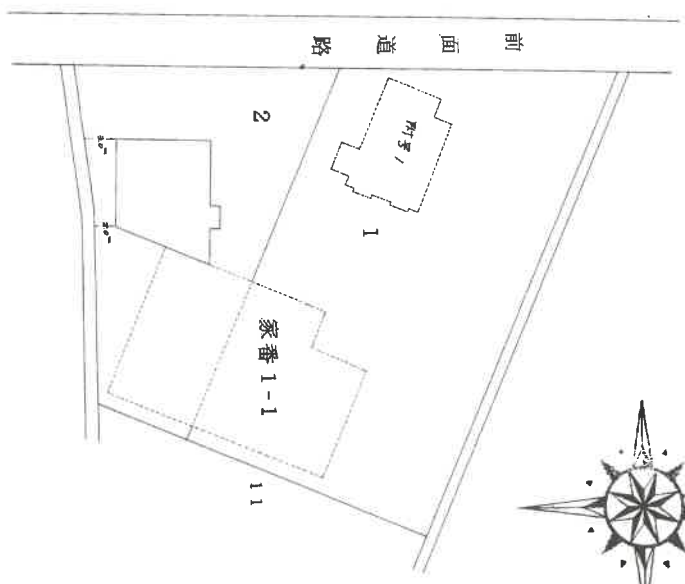


求 横

$$\frac{1}{0.90} \times 210 = 189.0$$

$$\frac{1}{900} \times (880 + 1170) \div 2 = 900.0$$

計 91.89㎡



(長源納)

(12 枚目)

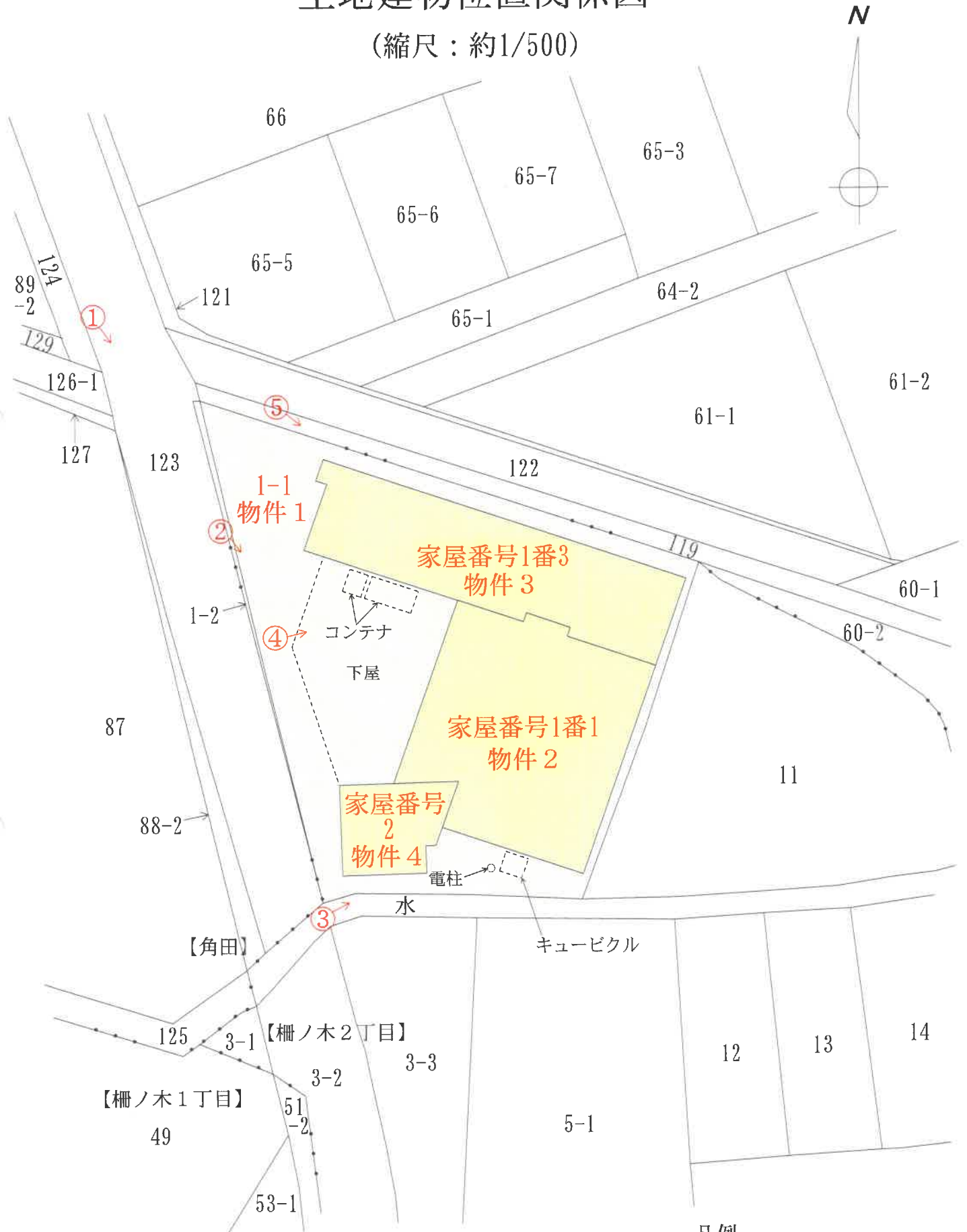
作製者	土地調査士 家屋	55年 3月28日(作製)	縮尺	1 / 250
-----	-------------	---------------	----	---------

申請人		縮尺	1 / 500
-----	--	----	---------

昭和55.4.21

土地建物位置関係図

(縮尺：約1/500)



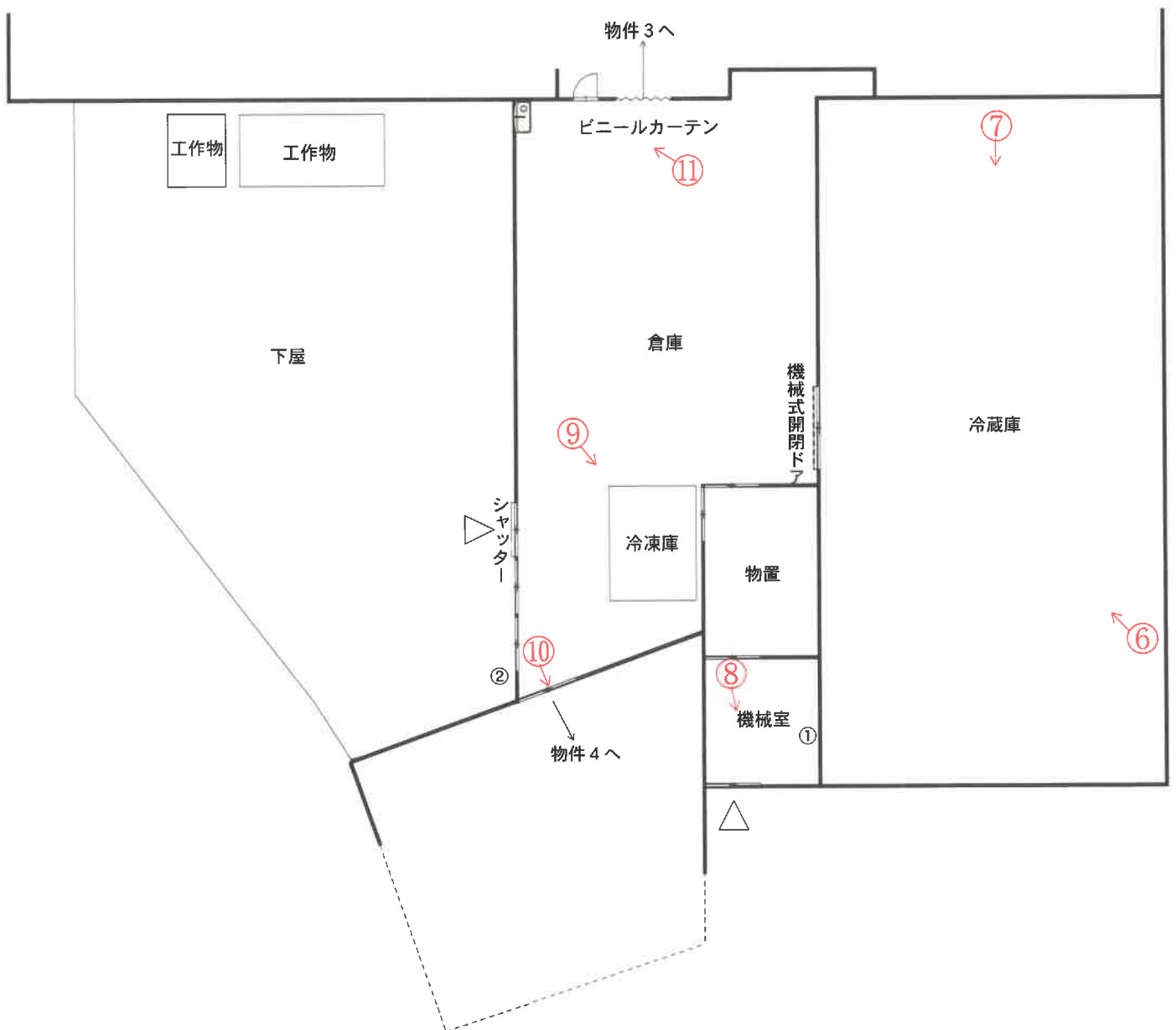
凡例

- ←○ : 写真撮影位置
- ⋯ : 工作物

建 物 間 取 図

物件番号 2

S = 1 : 200



凡例

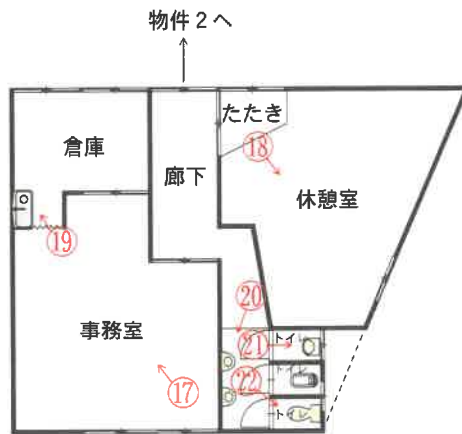
- ←○ : 写真撮影位置
- ①② : 機械器具

(4 枚目)

建 物 間 取 図

物件番号 4

S=1 : 200

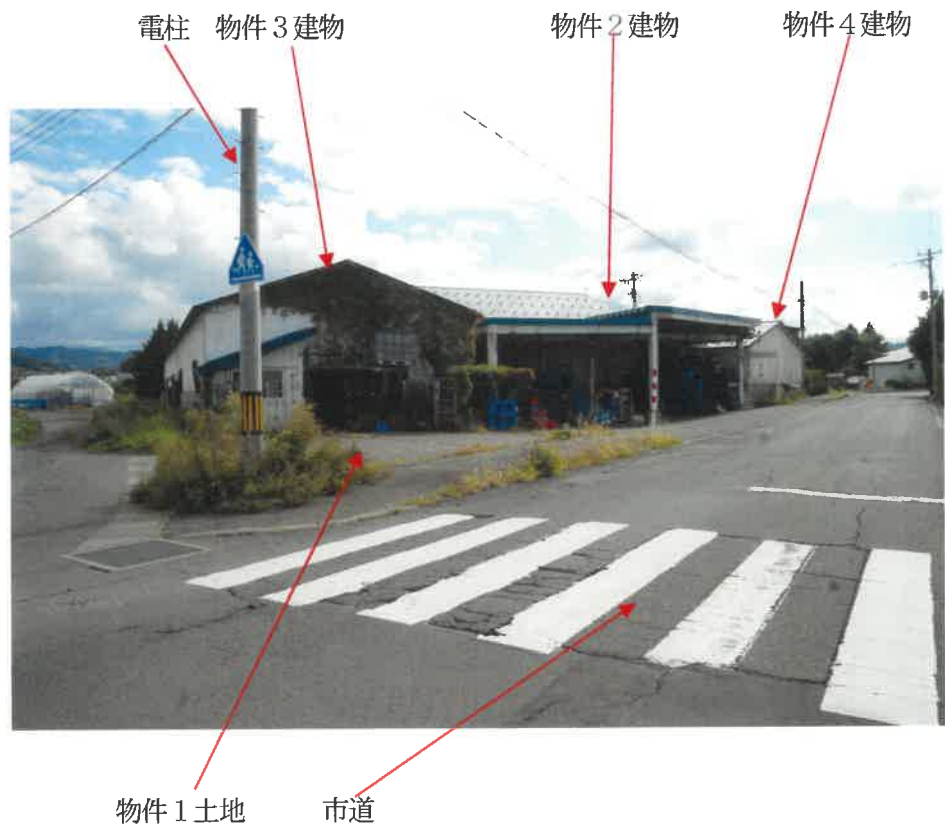


凡例

←○ : 写真撮影位置

(16 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 機械器具①



写真番号9



写真番号10



写真番号 1 1



写真番号 1 2



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 2 1



写真番号 2 2



令和 7年(ケ) 第23号
令和 7年 10月 16日現地調査
令和 7年 11月 11日評 価

青森地方裁判所 弘前支部 御中

評 価 書

物件1～4

評価人 不動産鑑定士

濤岡 徹

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8,058,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 4,736,000円
物件2(建物)	金 1,901,000円
物件3(建物)	金 1,208,000円
物件4(建物)	金 213,000円
機械器具	金 0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合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の土地の内訳価格は物件2、3、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、3、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、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	所在地 地番 地目 地積	黒石市柵ノ木二丁目 1番1 宅地 1515.76 m ²	同左 同左 同左 同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	黒石市柵ノ木二丁目1番地、2番地 1番の1 冷蔵庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 297.27 m ²	同左 同左 倉庫・冷蔵庫 同左 約427.78 m ²
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	黒石市柵ノ木二丁目1番地 1番の3 倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 330.87 m ²	同左 同左 作業所 同左 約329.31 m ²
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	黒石市柵ノ木二丁目2番地、1番地 2番 倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 91.89 m ²	同左 同左 事務室・休憩室 同左 約88.44 m ²
番号	特記事項		
	①物件2及び物件3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	水冷式半密閉形コンデンシングユニット	鉄製	1台	三菱電機㈱	2004年2月	ERW-150PB2	物件2の間取図①のとおり
②	一体空冷式スクロール形コンデンシングユニット	同上	1台	三菱電機㈱	2015年12月	ECOV-EN30WA	物件2の間取図②のとおり
③	圧力タンク	同上	1台	㈱川本製作所	2022年6月	PT6B-55-3.5K-50	物件3の間取図③のとおり
④	一体空冷式スクロール形コンデンシングユニット	同上	1台	三菱電機㈱	2007年2月	ERAV-EP45HA	物件3の間取図④のとおり
⑤	一体空冷式スクロール形コンデンシングユニット	同上	1台	三菱電機㈱	2007年2月	ERAV-EP45HA	物件3の間取図⑤のとおり

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「黒石」駅の南東方・道路距離約2.2km (附属資料1「位置図」参照)	
付近の状況	物件1を含む地域は、黒石市中心市街地の南東方に位置し、一般住宅、事業所等の中に農地も見られる地域である。 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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 第1種住居地域 60% 200% — —
画地条件	間口約51.0m、奥行約35.0m、地積1,515.76㎡の平坦なほぼ台形地。	
接面道路の状況	接面道路との関係：角地 ・西側が幅員約9.0mの舗装市道にほぼ等高に接面。建築基準法42条1項1号の道路である。 ・北側が幅員約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。	
土地の利用状況等	・土地所有者が本土地上に物件2、物件3、物件4の建物を所有し、占有している。 ・物件2建物の下屋部分にコンテナ(工作物)2個が設置されている。本件物件の南側に電柱1本、キュービクル(工作物)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(但し、前面道路に配管があり引き込み可) 下水道 あり(敷地内に引き込みがあり接続している)	
特記事項	① 破産管財人が管財業務として管理している。 ② 中南県土整備事務所建築指導課に確認したところ、北側接面道路については、建築基準法上の道路に該当しないとの回答を得た。	

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): 昭和50年8月25日 新築 経過年数 : 50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: 板張り 外 天井: 板張り 外 床 : コンクリート 外 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	現況用途: 倉庫・冷蔵庫 間取り: 附属書類5「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倉庫・冷蔵庫として使用している。
特記事項	① 物件3、物件4建物と繋がっている。 ② 破産者リンクフーズ株式会社元代表者Bに聴取したところ、以下の回答を得た。 ・物件2建物は、倉庫部分の奥に冷蔵設備を付けており、冷蔵庫となっている。 ③ 物件2建物内には業務に使用したプラスチック製パレット等の動産が多数残置されている。 ④ 破産管財人が管財業務として管理している。 ⑤ 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(登記記載): 昭和42年7月25日新築 経過年数: 58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、吹付け 外 内壁: ボード、クロス貼り 外 天井: 石膏ボード、ボード 外 床: コンクリート、タイルカーペット 外 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	作業所 間取り: 附属書類5「建物間取図」参照
品等	普通
保守管理の状態	本建物の北側の外壁が、落雪した屋根雪の重みで壊れているなど劣る。
建物の利用状況	建物所有者が本建物を作業所として使用している。
特記事項	① 物件2建物と繋がっている。 ② 破産者リンクフーズ株式会社元代表者Bに聴取したところ、以下の回答を得た。 ・物件3建物は、食品加工のため冷蔵設備を取り付けて作業所となっている。また地下水をくみ上げるための設備も付けている。 ③ 物件3建物内には業務に使用したプラスチック製パレット等の動産が多数残置されている。 ④ 破産管財人が管財業務として管理している。 ⑤ 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(登記記載): 昭和45年8月30日新築 経過年数: 55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: 吹付け 外 内壁: 板張り、クロス貼り 外 天井: 石膏ボード、ボード、クロス貼り 外 床: コンクリート、カーペット 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	事務室・休憩室 間取り: 附属書類5「建物間取図」参照
品等	普通
保守管理の状態	内壁の一部が破損しているなどやや劣る。
建物の利用状況	建物所有者が本建物を事務室・休憩室として使用している。
特記事項	① 物件2建物と繋がっている。 ② 物件4建物内には事務室内に事務記録等が多数残置されている。 ③ 破産管財人が管財業務として管理している。 ④ 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

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	11,900	1.00	1,515.76	(1-0.50)	9,019,000

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 黒石(県)9-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$13,600 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/114 \approx 11,900 \text{ 円/㎡}$$

◇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%、環境条件+10%(土地の利用度)・・・以上相乗積による

イ 個別格差: 特にない。

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、3、4)

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。

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
2	主である建物 (倉庫・冷蔵庫)	183,000	427.78	0.02	1,566,000
3	主である建物 (作業所)	257,000	329.31	0.01	846,000
4	主である建物 (事務室・休憩室)	89,000	88.44	0.01	79,000
合 計					2,491,000

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。

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
2	主である建物 (倉庫・冷蔵庫)	50	0	0.50	0.03	0.02
3	主である建物 (作業所)	58	0	0.60	0.03	0.01
4	主である建物 (事務室・休憩室)	55	0	0.60	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)

③ 物件2及び3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2及び3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	水冷式半密閉形コンデンシングユニット	鉄製	三菱電機㈱	2004年2月	0
②	一体空冷式スクロール形コンデンシングユニット	同上	三菱電機㈱	2015年12月	0
③	圧力タンク	同上	㈱川本製作所	2022年6月	0
④	一体空冷式スクロール形コンデンシングユニット	同上	三菱電機㈱	2007年2月	0
⑤	一体空冷式スクロール形コンデンシングユニット	同上	三菱電機㈱	2007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		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
			ウ		
1	9,019,000	0.51	0.25	法定地上権	1,150,000
		0.39	0.25	法定地上権	879,000
		0.10	0.25	法定地上権	225,000
土地利用権等価格(合計)					2,254,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1

物件2(主である建物)、物件3(主である建物)、物件4(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2(主である建物)・・・物件1のうち51%とした。

物件3(主である建物)・・・物件1のうち39%とした。

物件4(主である建物)・・・物件1のうち10%とした。

ウ 土地利用権等割合：物件2(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3(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4(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	9,019,000	-2,254,000		(1-0.00)	(1-0.30)	4,736,000
2	1,566,000	+1,150,000		(1-0.00)	(1-0.30)	1,901,000
3	846,000	+879,000		(1-0.00)	(1-0.30)	1,208,000
4	79,000	+225,000		(1-0.00)	(1-0.30)	213,000
機械器具	0					0
一括価格(合計)						8,058,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：修正の必要がない。

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 黒石(県)9-1

所 在：青森県黒石市緑ヶ丘102番

価 格：13,600円/㎡

位 置：弘南鉄道弘南線「黒石」駅の北方道路距離約2.3kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：1,992㎡

供給処理施設：水道・下水

接面街路：東側12.0m 県道

用途指定等：準工業地域(建ぺい率60%、容積率200%)

地域の概要：中小工場、事務所等が建ち並ぶ工業地域

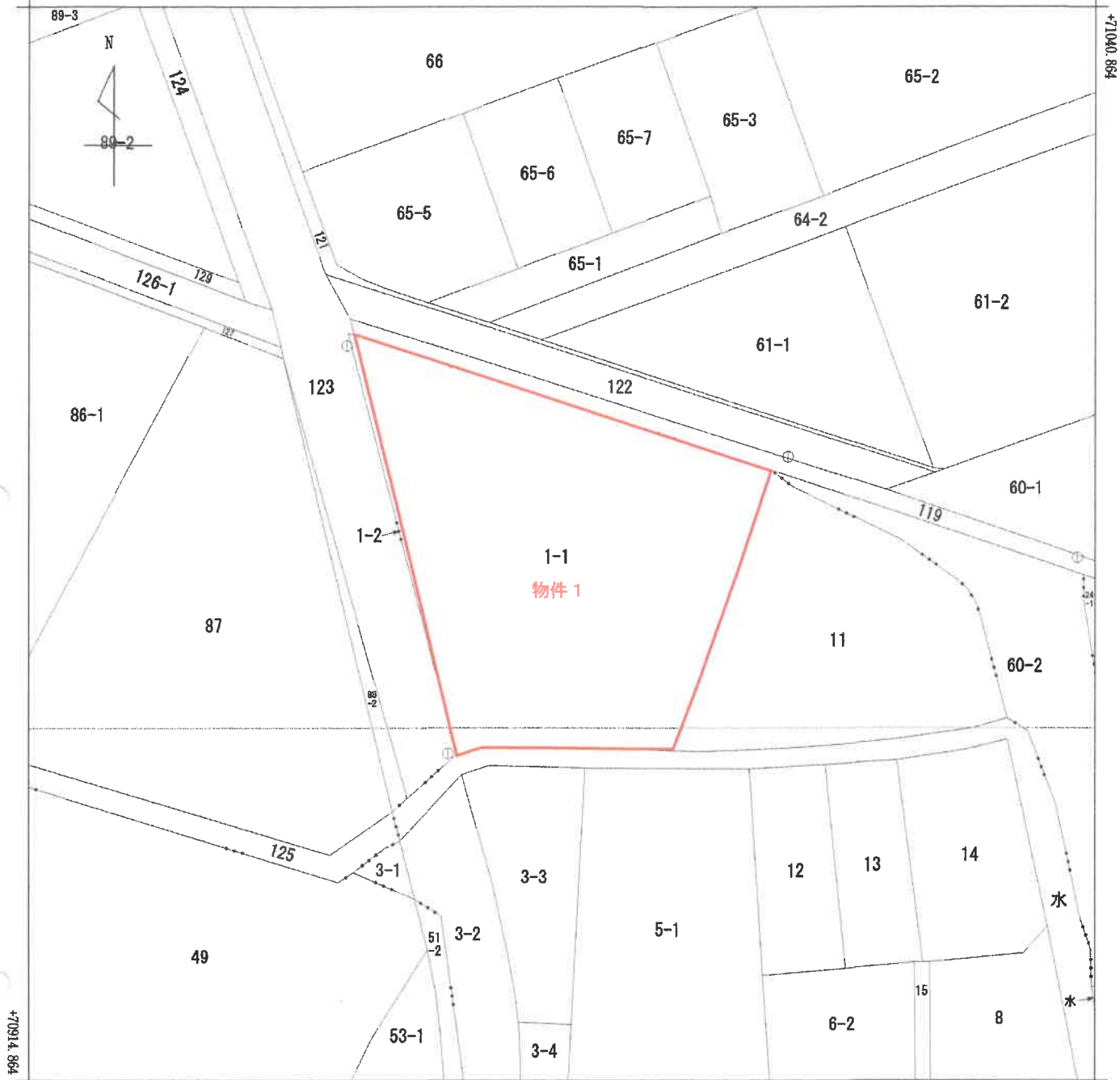
第7 附属資料

- 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 建物図面・各階平面図写・・・3葉
- 4 土地建物位置関係図・・・1葉
- 5 建物間取図・・・3葉

令和7年(ケ)第23号 附属資料 2. 法第14条第1項地図写

表示年月日: 2025/10/06

(座標値種別: 図上測定) -18933.926



-19058.926 (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(touhokutaaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	黒石市柵ノ木二丁目			地番			1番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成7年9月			備付年月日(原図)	平成8年11月18日		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: 昭和50年9月5日

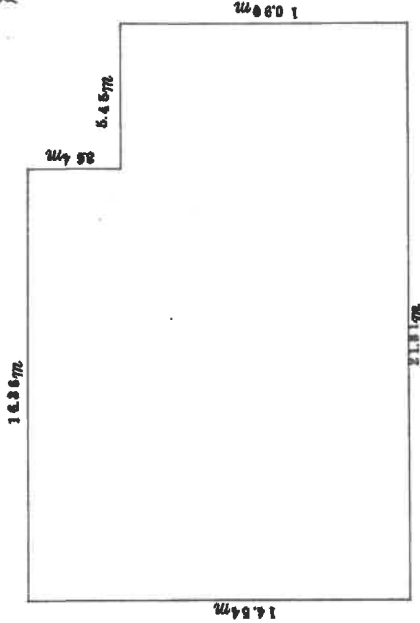
令和7年(ケ)第23号

附属資料

3. 建物図面・各階平面図写(その1)

各階平面図

家屋番号	1-1 10-408-
建物の所在	和木ニ丁目 2 黒石市大空東野原幸角田10-4-10-3-



求積

$$\begin{aligned}
 &1\ 21.81' \times 10.90' = 237.729 \\
 &2\ 16.88' \times 8.84' = 149.119 \\
 &\text{計} \quad 292.794\text{m}^2
 \end{aligned}$$

この図面はA3をA4に縮小しています。

作製年	昭和50年
作製月	8月
作製日	27日

作製者



申請人



SSD. 9.5

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/400	1/200
----	-------	-------

(日調連 15)

登記年月日：昭和42年7月27日

令和7年(ケ)第23号

附属資料

建物平面図

面図3. 建物図面・各階平面図写(その2)

0373617

家屋番号 ~~1-0-2~~ 1-3

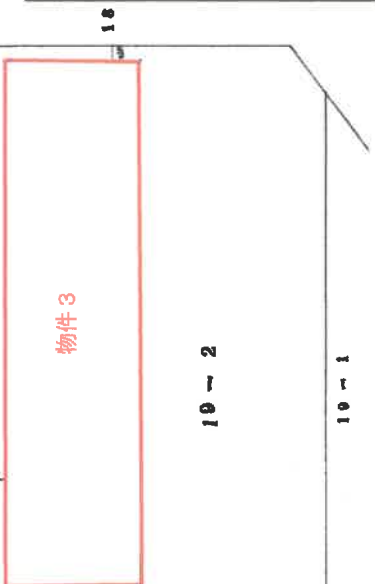
建物の所在 黒石市大森町針ヶ谷通田 19-2

製作年月日 昭和四十七年七月廿七日



求積

$3636 \times 310 = 330876 \text{ m}^2$



この図面はA3をA4に縮小しています。

申請人

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/400 1/400

S42.7.27

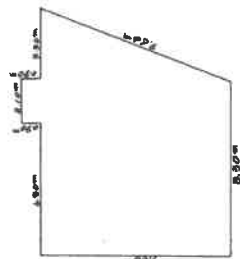
3. 建物図面・各階平面図写(その3)

各階平面図

家屋番号 2

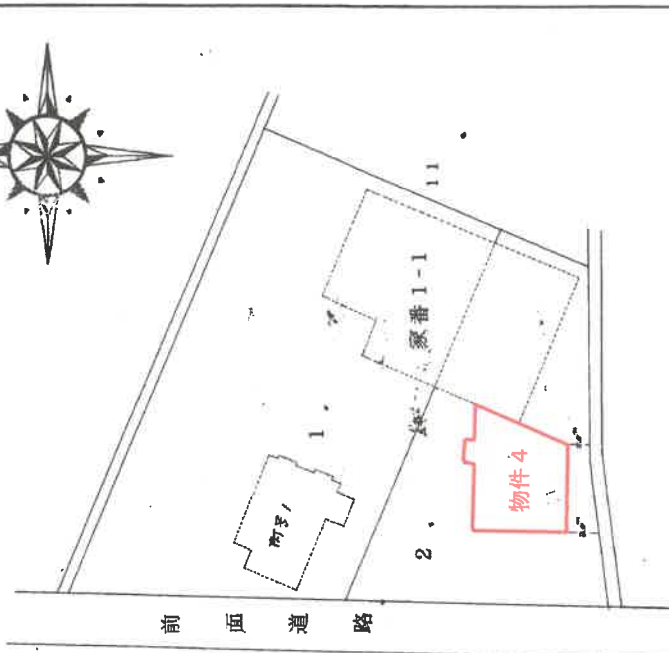
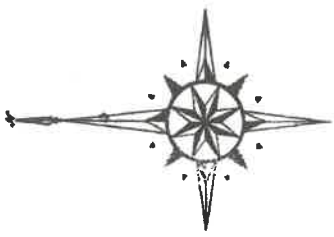
建物図面
各階平面図

建築物の所在 黒石市橋ノ木二丁目2番地・1番地



求積

$$\begin{aligned} & \uparrow 0.90 \times 2.10 = 1.89 \\ & \square 9.00 \times (8.80 + 6.30) \div 2 = 90.00 \\ & \text{計} \quad \quad \quad 91.89\text{m}^2 \end{aligned}$$



この図面はA3をA4に縮小しています。

(長縮紙)

作製者

縮尺 1/250

申請人

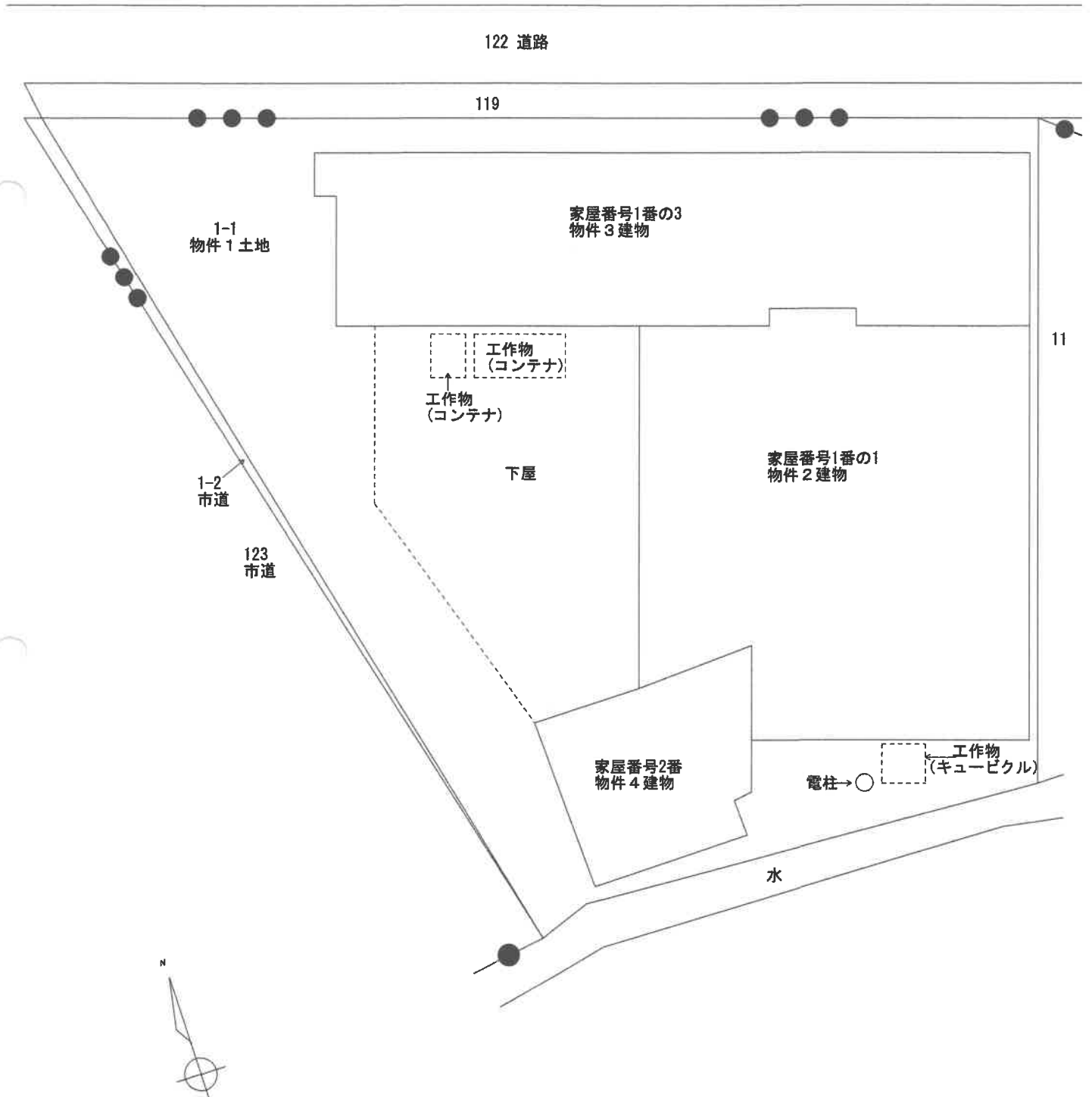
縮尺 1/500

黒石市建設部

土地建物位置関係図

S=1:300

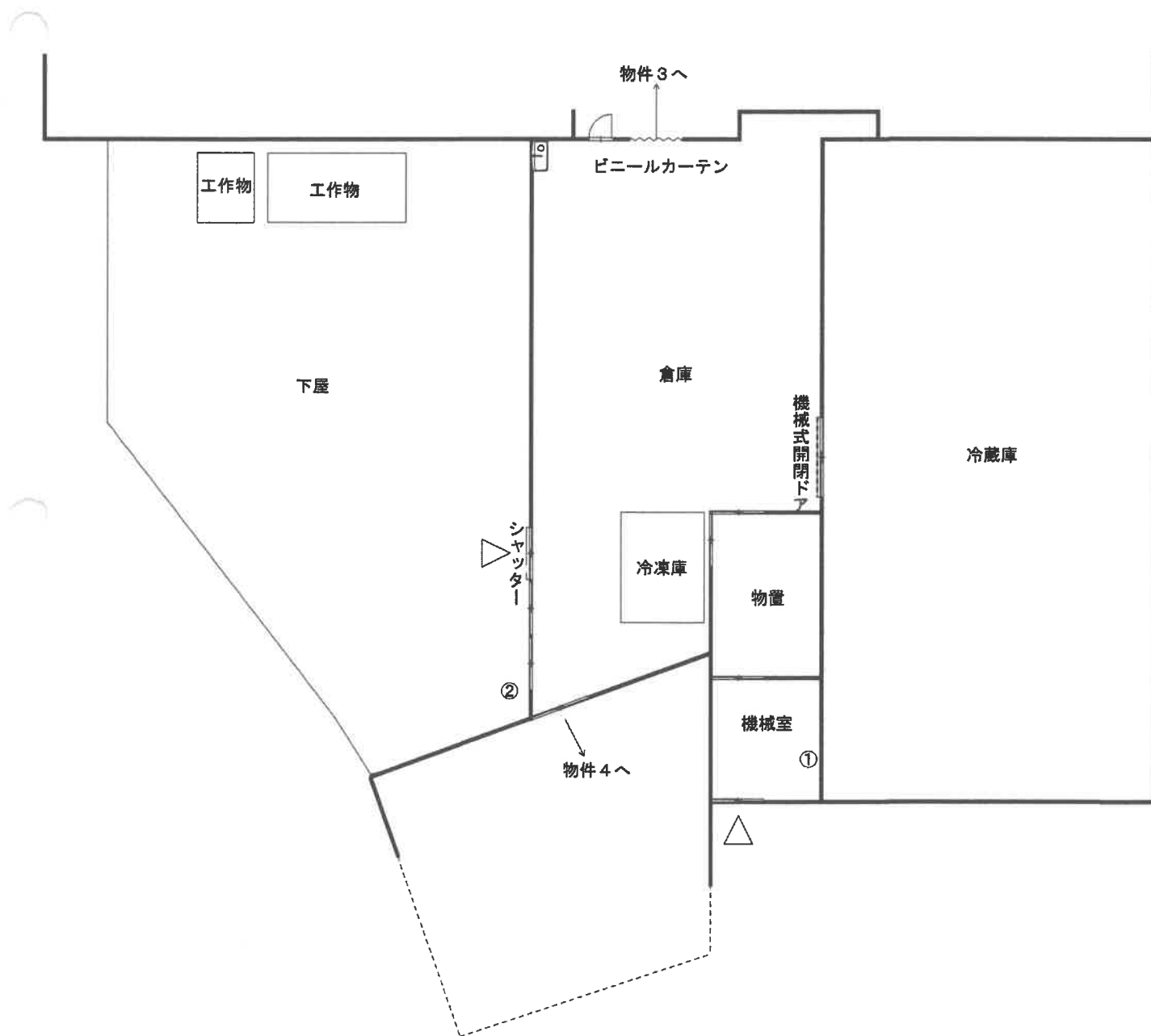
物件番号1~4



建物間取図

物件番号 2

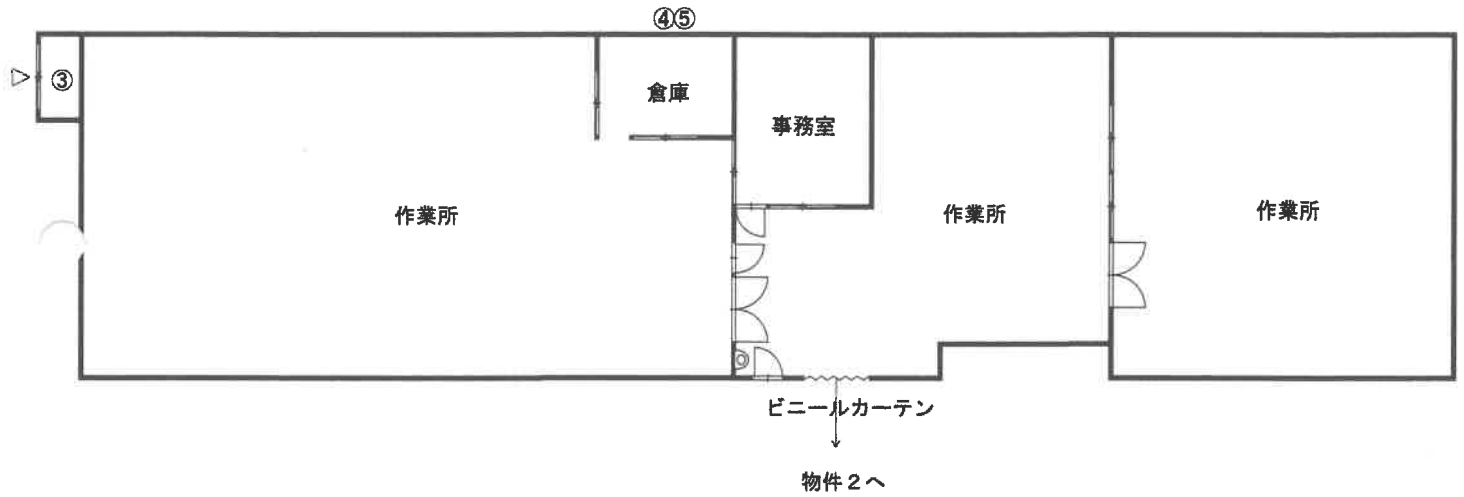
S=1:200



建物間取図

物件番号 3

S=1:200



建物間取図

物件番号 4

S=1:200

