

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 5月27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 7年 7月 1日 午前 8時30分から 令和 7年 7月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 7月15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 7年 8月 5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 7年 7月16日 午前 9時00分から 令和 7年 7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 7年 5月27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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	10,906,000 8,724,800	一括	2,181,200	1,256,997	157,122
1	1,667,000				
2	1,771,000				
3	3,693,000				
4	2,154,000				
5	1,621,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 弘前市大字城東中央三丁目
 地 番 6 番 6
 地 目 宅地
 地 積 1355.62 平方メートル

- 2 所 在 弘前市大字城東中央三丁目
 地 番 6 番 7
 地 目 宅地
 地 積 1440.00 平方メートル

- 3 所 在 弘前市大字城東中央三丁目 6 番地 6、6 番地 7
 家屋 番号 6 番 6 の 1
 種 類 店舗
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 1038.06 平方メートル
 2 階 1038.06 平方メートル
 (現況)
 構 造 鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建
 床 面 積 1 階約 1063.98 平方メートル
 2 階 1038.06 平方メートル
 3 階約 907.96 平方メートル

- 4 所 在 弘前市大字城東中央三丁目 6 番地 6、6 番地 7
 家屋 番号 6 番 6 の 2
 種 類 倉庫



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階259.20平方メートル
2階259.20平方メートル

(現況)

床 面 積 1階約486.00平方メートル
2階約486.00平方メートル

5 所 在 弘前市大字城東中央三丁目6番地7

家屋 番号 6番7

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階237.60平方メートル
2階210.60平方メートル

(現況)

床 面 積 1階約411.48平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 4月21日

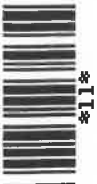
青森地方裁判所弘前支部

裁判所書記官 清 水 陽 彦

-
- 1 不動産の表示
【物件番号1～5】
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1～5】
なし
 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号3～5】
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。



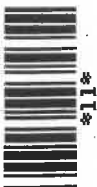
物 件 目 録

- 1 所 在 弘前市大字城東中央三丁目
 地 番 6番6
 地 目 宅地
 地 積 1355.62平方メートル

- 2 所 在 弘前市大字城東中央三丁目
 地 番 6番7
 地 目 宅地
 地 積 1440.00平方メートル

- 3 所 在 弘前市大字城東中央三丁目6番地6、6番地7
 家屋 番号 6番6の1
 種 類 店舗
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
 床 面 積 1階1038.06平方メートル
 2階1038.06平方メートル
 (現況)
 構 造 鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
 床 面 積 1階約1063.98平方メートル
 2階 1038.06平方メートル
 3階約 907.96平方メートル

- 4 所 在 弘前市大字城東中央三丁目6番地6、6番地7
 家屋 番号 6番6の2
 種 類 倉庫



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階259.20平方メートル
2階259.20平方メートル

(現況)

床 面 積 1階約486.00平方メートル
2階約486.00平方メートル

5 所 在 弘前市大字城東中央三丁目6番地7

家屋 番号 6番7

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階237.60平方メートル
2階210.60平方メートル

(現況)

床 面 積 1階約411.48平方メートル



令和 6 年(ケ)第 29 号
令和 7 年 3 月 10 日受理
令和 7 年 3 月 24 日提出

現 況 調 査 報 告 書 (補 充)

- 1 積雪による物件番号 3 及び 4 の建物の損壊状況等について補充現況調査命令を受けたので、本報告書のとおり報告する。
- 2 令和 7 年 2 月 14 日付本件現況調査報告書に、間取図及び現況面積の各誤記があったので、本報告書のとおり訂正する。

青森地方裁判所弘前支部

執行官 小 池 良 宏

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

3 所 在 弘前市大字城東中央三丁目 6 番地 6、6 番地 7

家屋 番号 6 番 6 の 1

種 類 店舗

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 1038.06 平方メートル
2 階 1038.06 平方メートル

4 所 在 弘前市大字城東中央三丁目 6 番地 6、6 番地 7

家屋 番号 6 番 6 の 2

種 類 倉庫

構 造 鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 259.20 平方メートル
2 階 259.20 平方メートル



その他の事項

- 1 物件3及び同4建物は合体しているが、2階の接合部分付近の天井が陥没している。その状況は写真の、陥没場所は本報告書添付「建物間取図」の各とおりである。
- 2 上記陥没は、その上階（3階）の木造倉庫の屋根が積雪のため崩落し、落ちた梁等によって更に床板が破損したことが原因と思われる。なお、接合部分の2階天井（3階の床）にはコンクリートが打たれていないようであった。
- 3 物件3建物で、PCBを使用した照明器具の部品が保管されていた。その状況は写真の、保管場所は本報告書添付「建物間取図」の各とおりである。
- 4 物件3建物で、PCBを使用している変電設備が設置されていた。その状況は写真の、設置場所は本報告書添付「建物間取図」の各とおりである。
- 5 物件3建物の3階倉庫の屋根が崩落し内部に日光が入ったことにより、従前の報告よりも部屋が広いことが判明した。令和7年2月14日付現況調査報告書の物件3、4建物の建物間取図を本報告書添付「建物間取図」のとおり訂正する。
- 6 なお、物件3建物の3階現況床面積は、令和7年2月14日付現況調査報告書で約842.44平方メートルと報告したが、約907.96平方メートルであると訂正する。
- 7 今回の調査には、債務者会社の元代表者を立ち会わせた。

(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 等	調 査 の 方 法 等
7年 3月17日 (月) 10:00-10:30	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 () : - :		
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。 ☐		

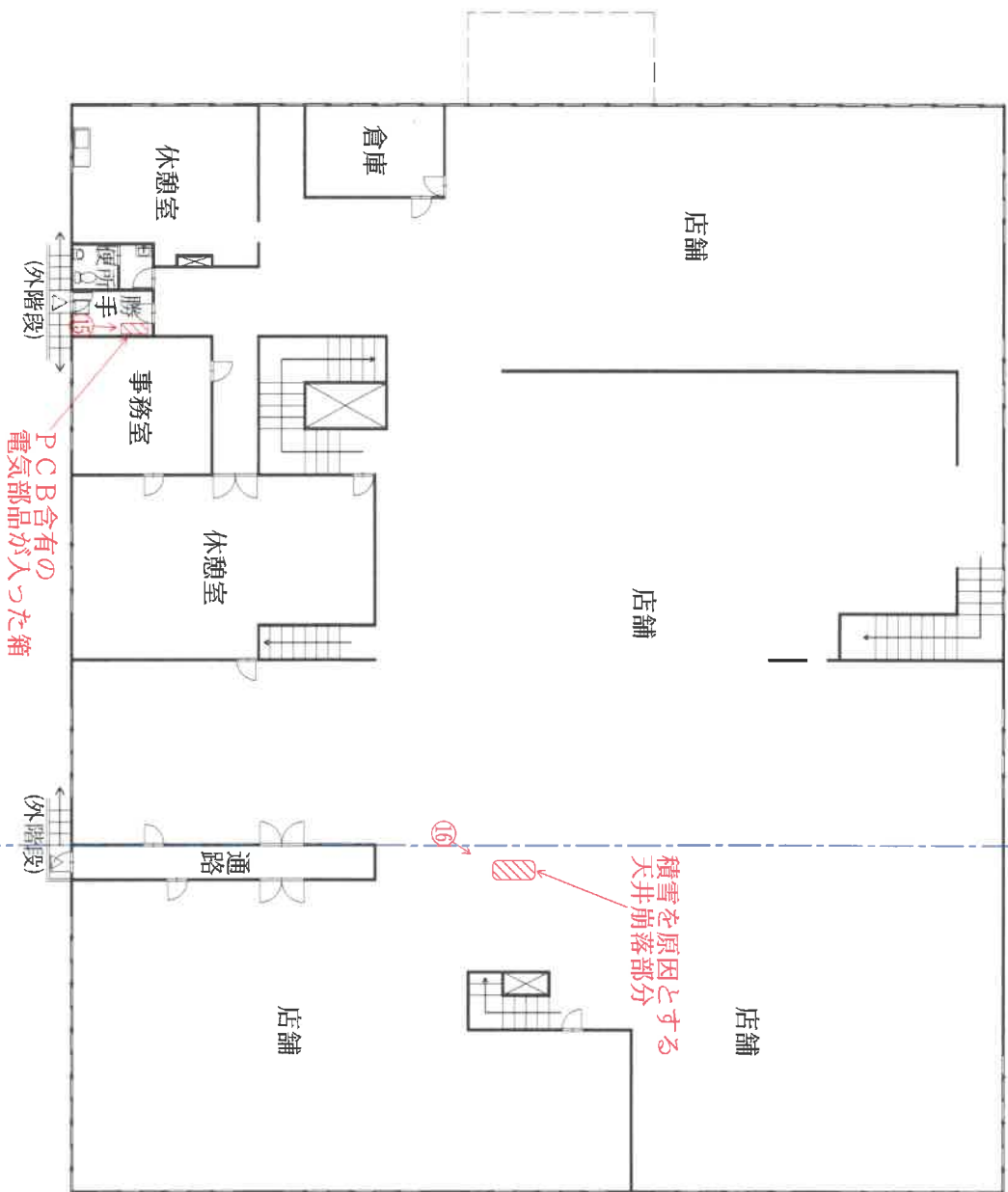
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A3をA4に縮小

物件 3 ← 物件 4

2階

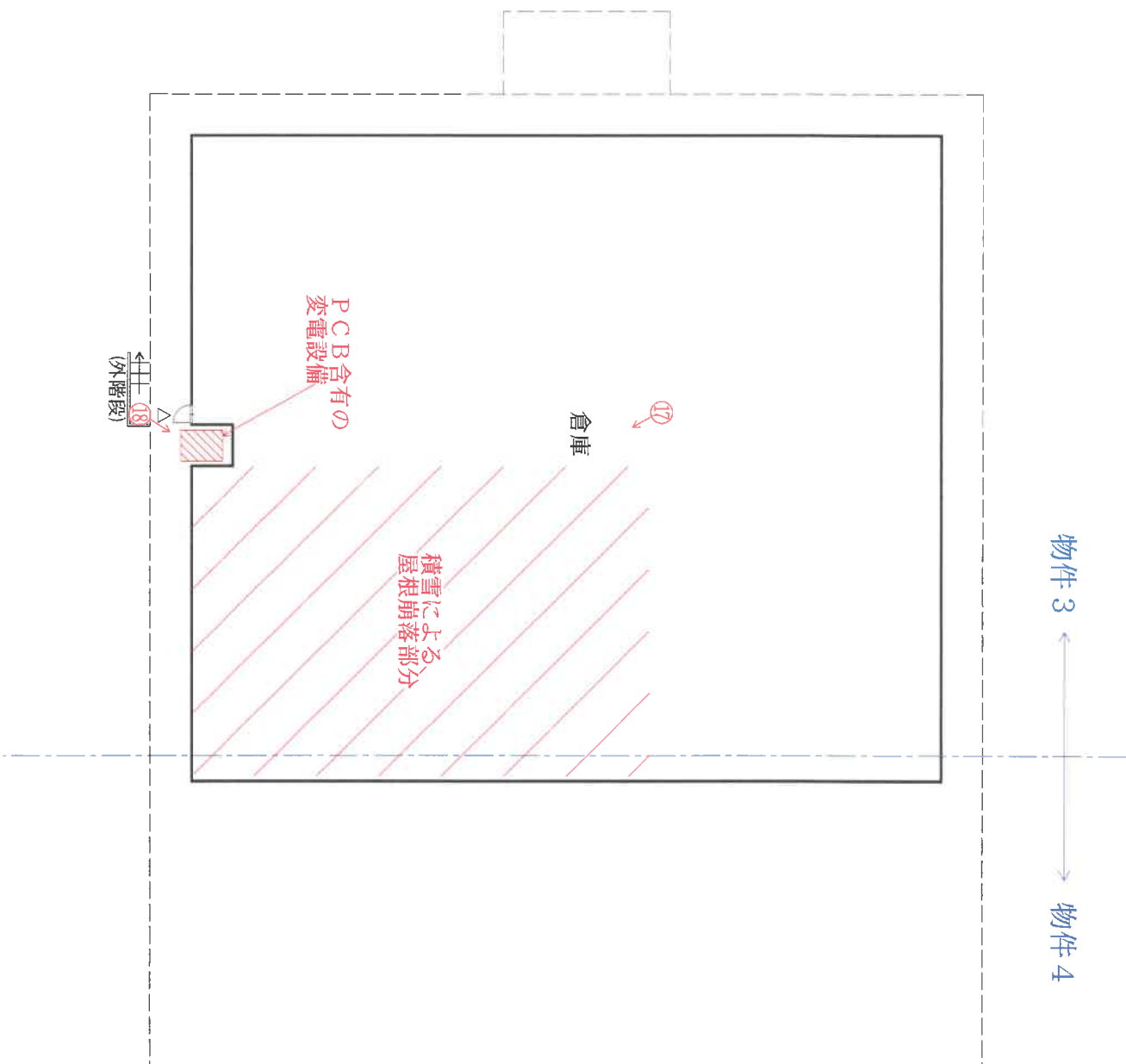
建物間取図
(縮尺：約1/200)
【物件 3, 4】



(4 枚目)

凡例
←○: 写真撮影位置

A3をA4に縮小



建物間取図
(縮尺：約1/200)

【物件3】

3階

(5 枚目)

凡例
←○: 写真撮影位置

写真番号15



PCB 含有の電気部品が入った箱

写真番号16



積雪を原因とする天井崩落部分

写真番号17



積雪による屋根崩落部分

写真番号18



PCB 含有の変電設備

令和 6 年(ケ)第 29 号
令和 6 年 12 月 17 日受理
令和 7 年 2 月 14 日提出

現況調査報告書

青森地方裁判所弘前支部

執行官 小 池 良 宏

(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 | 弘前市大字城東中央三丁目 |
| | 地 番 | 6 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 5 5. 6 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 弘前市大字城東中央三丁目 |
| | 地 番 | 6 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 4 0. 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 弘前市大字城東中央三丁目 6 番地 6、6 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 6 番 6 の 1 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 3 8. 0 6 平方メートル
2 階 1 0 3 8. 0 6 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 弘前市大字城東中央三丁目 6 番地 6、6 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 6 番 6 の 2 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 5 9. 2 0 平方メートル
2 階 2 5 9. 2 0 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 弘前市大字城東中央三丁目 6 番地 7 |



物 件 目 録

家屋 番号	6 番 7
種 類	倉庫
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階237.60平方メートル 2階210.60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, 2
現 況 地 目	■宅地 (物件 1, 2) □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 (■主たる建物 □附属建物) □種 類 : ■構 造 : 鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建 ■床面積 : 1 階 約 1 0 6 3 . 9 8 平方メートル 3 階 約 8 4 2 . 4 4 平方メートル
物件目録にない 附 属 建 物	■ない { 種 類 : □ある { 構 造 : 床面積 :
占 有 者 及 び 占 有 状 況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本建物を 空き店舗 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 4 建物と合体している
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	■ない [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 □ある [保管開始日 平成 年 月 日
土地建物の位置関係	□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(■主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 約486.00平方メートル 2階 約486.00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 空き倉庫 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	物件3建物と合体している		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年()第 号		
土地建物の位置関係	☐ 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5		
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(■主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 約411.48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 空き倉庫 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 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
葵法律事務所 (所有者特別代理人の 事務所)	1 当法律事務所の弁護士Aは、所有者株式会社サイキの特別代理人である。 2 本件物件は、現在稼働していない店舗及び倉庫である。誰かに貸したりしている部分はない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

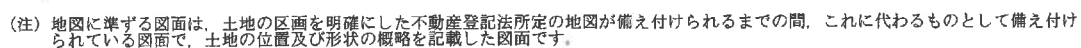
執行官の意見

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。

(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 等	調 査 の 方 法 等
6年12月17日 (火) 14:40-15:00	青森地方法務局弘前支局	土地建物登記事項証明書等受領
7年 1月15日 (水) 9:40-15:20 (休憩12:15-13:00)	物件所在地	立入のため臨場／関係人と面談／概測／写真撮影
7年 1月31日 (金) 9:40-10:50	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



大字城東中央
3丁目

請 求 部 分	所 在 弘前市大字城東中央三丁目					地 番	6番6			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)	昭和48年12月28日		補 記 事 項		

(8 枚目)

登記年月日：昭和50年12月12日

0503650

6-6/6-6/3
地

積 測 量 図

地 番	6-6 6-6
土地の所在	弘前市大字城東中央3丁目

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6年12月17日 青森地方法務局弘前支局 登記官

道 路

4-7

4-5

④ 4-4
物件(1)

2840X(1.85+1.85)	110.7600
1	55.3800
2	

② 4-13

道 路

縮 尺	$\frac{1}{500}$
-----	-----------------

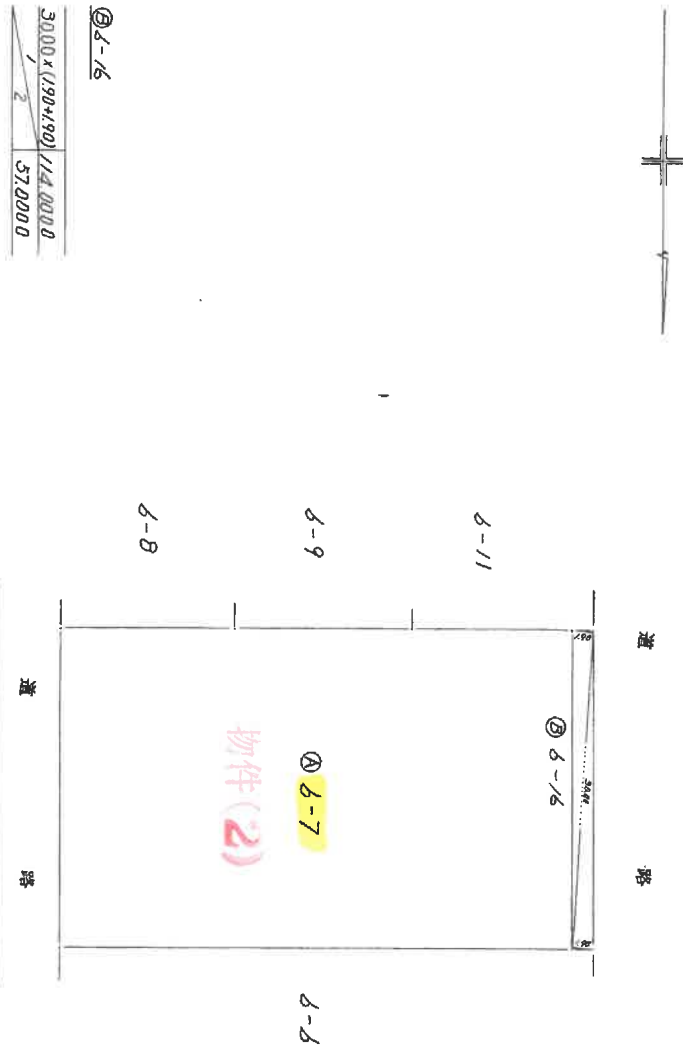
550.12.12

作 製 者	昭和50年12月12日
申 請 人	

登記年月日：昭和50年12月12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。
令和6年12月17日
青森地方方法務局弘前支局
登記官

0503653		6-7 / 6-7 / 6-7 / 6-7		地積測量図	
地番	6-6, 6-7				
土地の所在	弘前市大字城東中央3丁目				
		道			
		道			
縮尺		500 1/500			
3000 x (150 x 150) / 1/4 0000		570000			
② 6-16					
3000 x (150 x 150) / 1/4 0000		570000			
1/2					
550.17.12					
申請人		製作者			
		昭和50年9月10日			

登記年月日：昭和49年3月18日

0763589

物件(3)

家屋番号

6-6-1

建築物所在図

建築物の所在

弘前市大字城東中央三丁目6番地6
6番地7

146

作製者

年

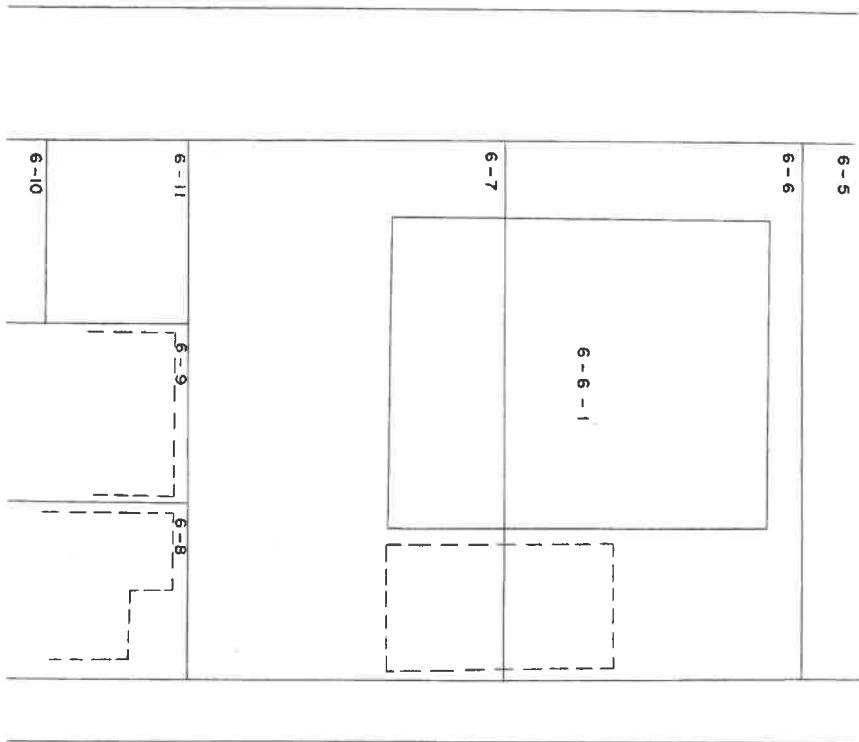
月

日

作製者

昭和49年5月5日

申請人



縮尺

1/500

1/

5493.18

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6年12月17日 青森地方方法務局弘前支局

登記官

登記年月日：昭和47年4月6日

A3をA4に縮小

令和6年12月17日
青森地方方法務局弘前支局
登記官
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。

0763590 物件(3)

家屋番号

6-6-1

建物の所在

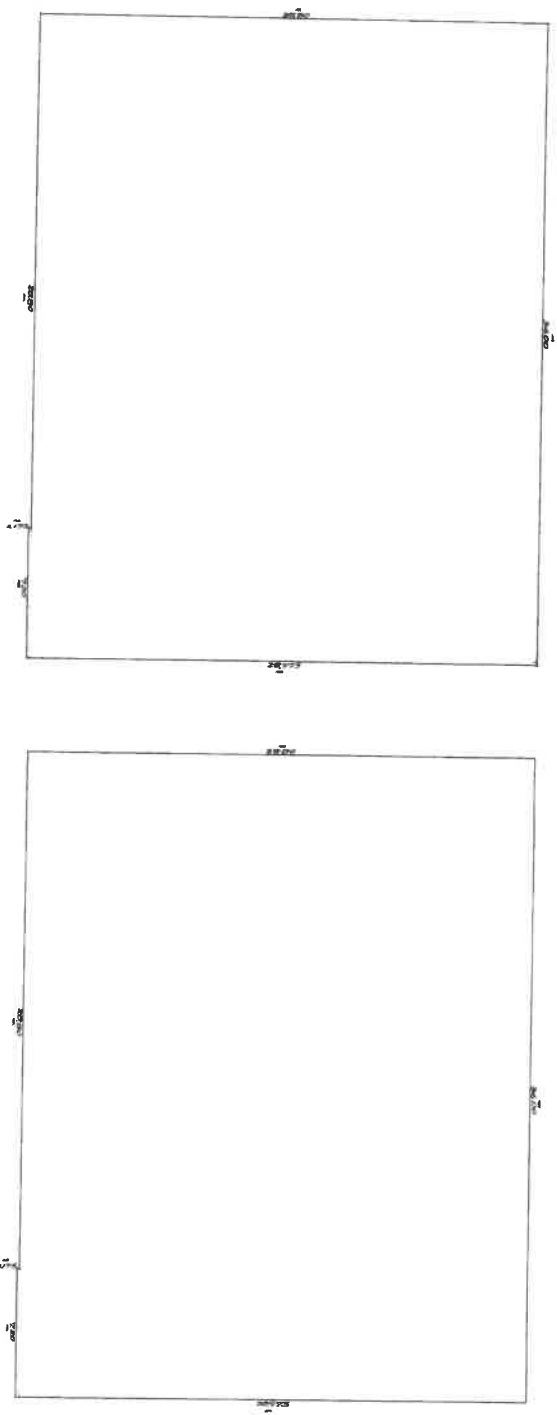
青森県弘前市城東中央3丁目6-6-1
（東側：弘前市入道町5丁目1番地）

建築物平面図

城東中央3丁目6-6-1

1 階

2 階



床面積

$$\begin{array}{r} 3600 \\ 720 \end{array} \times \begin{array}{r} 2880 \\ 0175 \end{array} = \begin{array}{r} 10365000 \\ 128000 \end{array}$$

計 103606000

床面積

$$\begin{array}{r} 3600 \\ 720 \end{array} \times \begin{array}{r} 2880 \\ 0175 \end{array} = \begin{array}{r} 10365000 \\ 128000 \end{array}$$

計 103606000

(日調連 15)

縮 尺

1/300 1/

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和四十七年 月 日
作製者

申請人

S-17.4.6

登記年月日：昭和49年3月18日

0763591

物件(4)

家屋番号

6-6-2

建物所在図

建物の所在

弘前市大字城東中央三丁目6番地6、6番地7

1/20

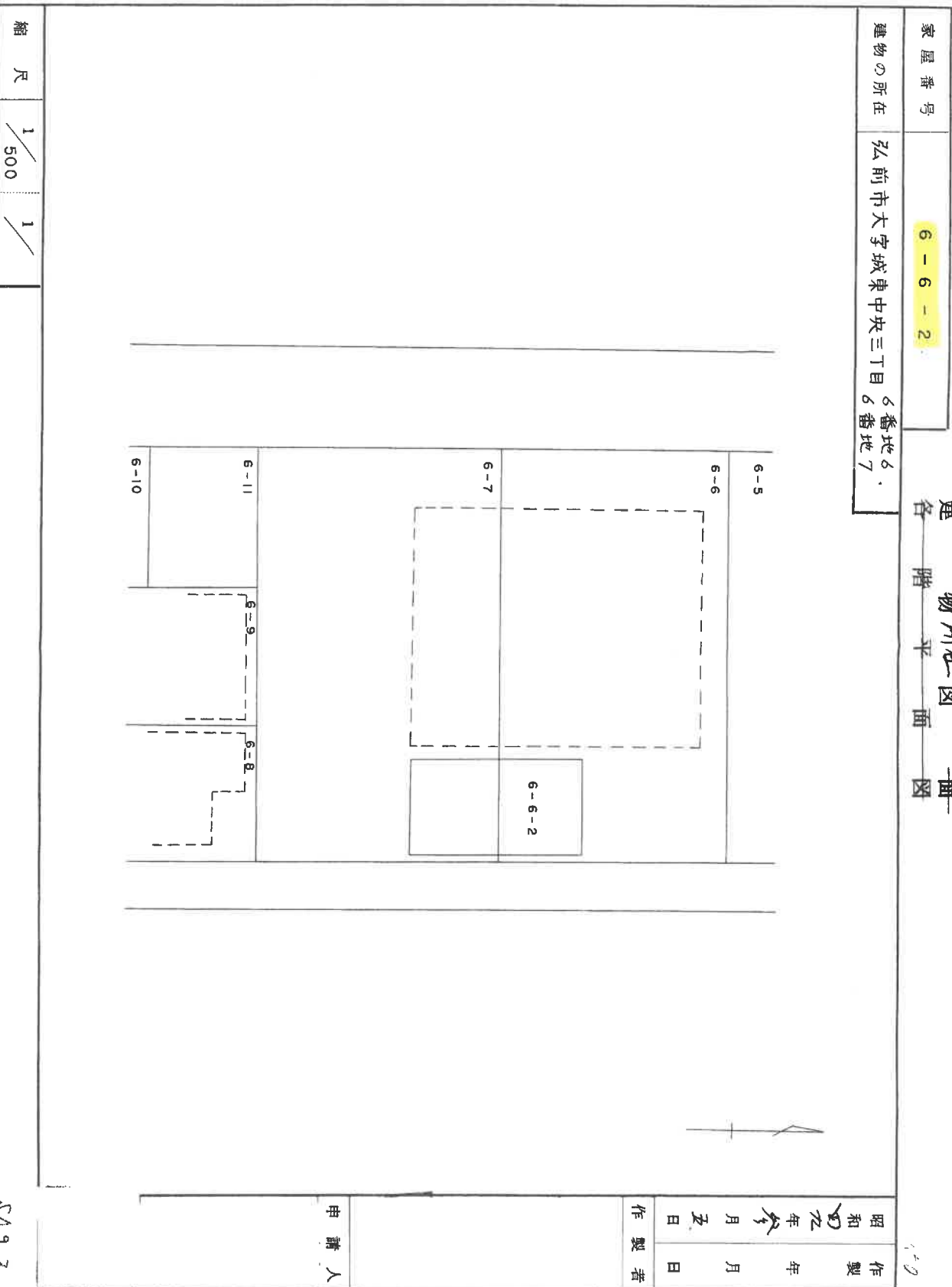
昭和49年3月5日
作製者

申請人

登記官

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6年12月17日
青森地方方法務局弘前支局

A3をA4に縮小



縮尺

1/500

1

549.3.18

登記年月日：昭和48年7月12日

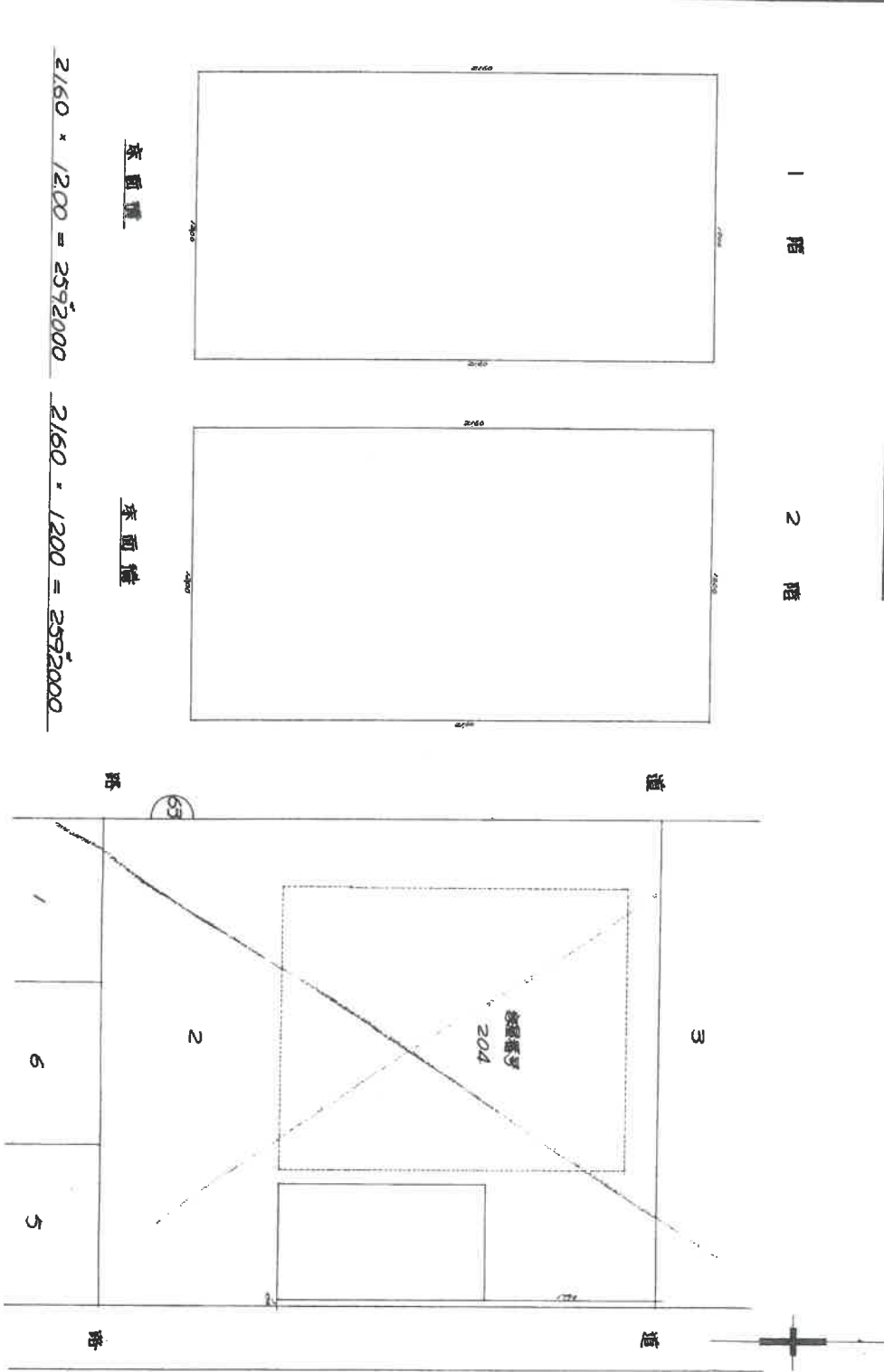
A3をA4に縮小

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。
令和6年12月17日
青森地方方法務局弘前支局
登記官

0763592 物件(4)

建築物階平面図面図

家屋番号	6-6-2 205-3
建築物の所在	青森県弘前市大字大森町205番地1-2(15番地) (東側) 弘前市大字大森町205番地1-2(15番地) (西側) 弘前市大字大森町205番地1-2(15番地)



(日調進15)

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

S48.7.12

登記年月日：昭和50年1月20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6年12月17日
青森地方方法務局弘前支局
登記官

A3をA4に縮小

0763593 物件(5)

建築物平面図

家屋番号

6-7

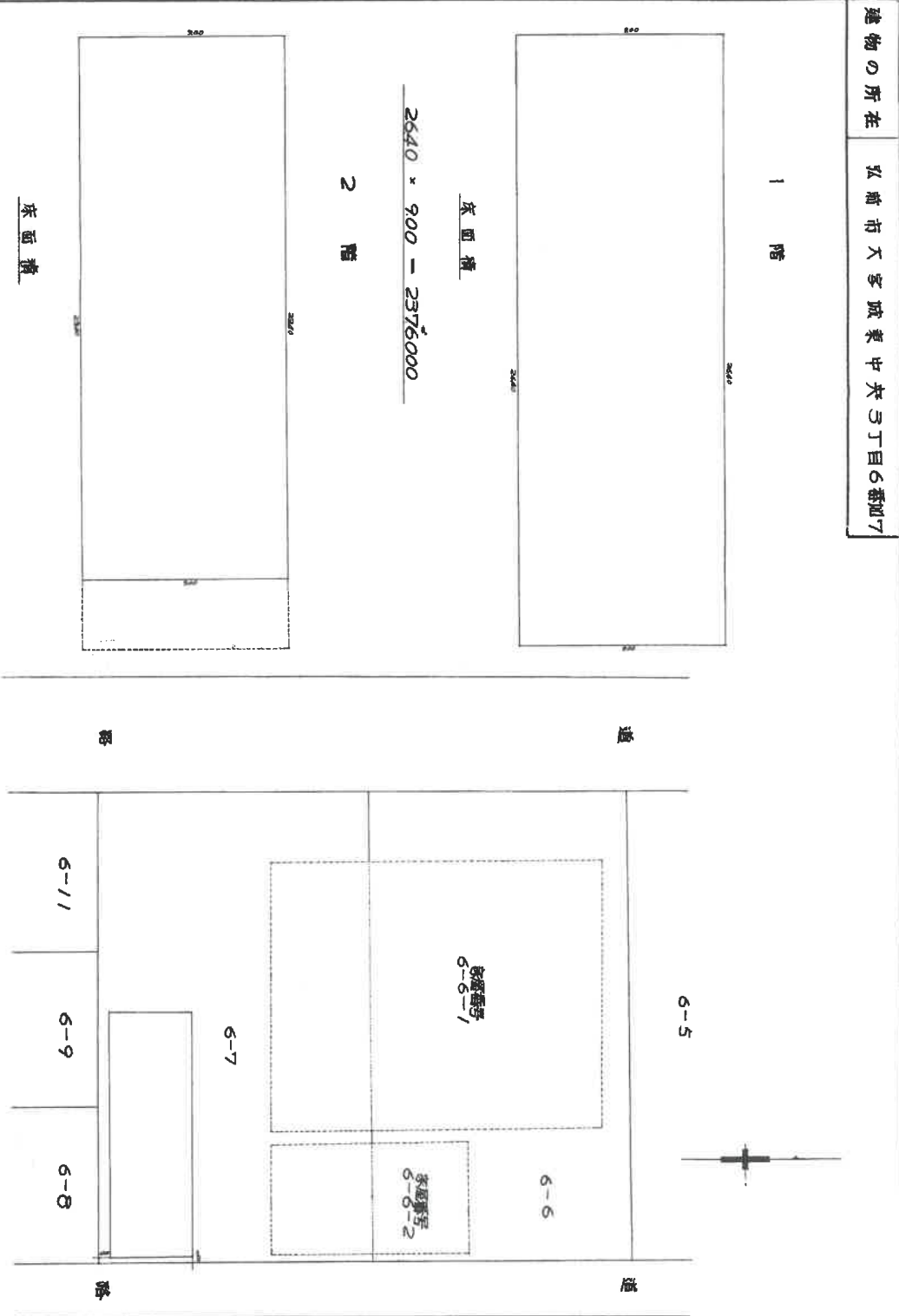
建築物の所在

弘前市大宮城裏中穴3丁目6番地7

作製年月日
昭和五〇年 〇月 〇日

作製者

申請人



（長瀬 約）

縮尺

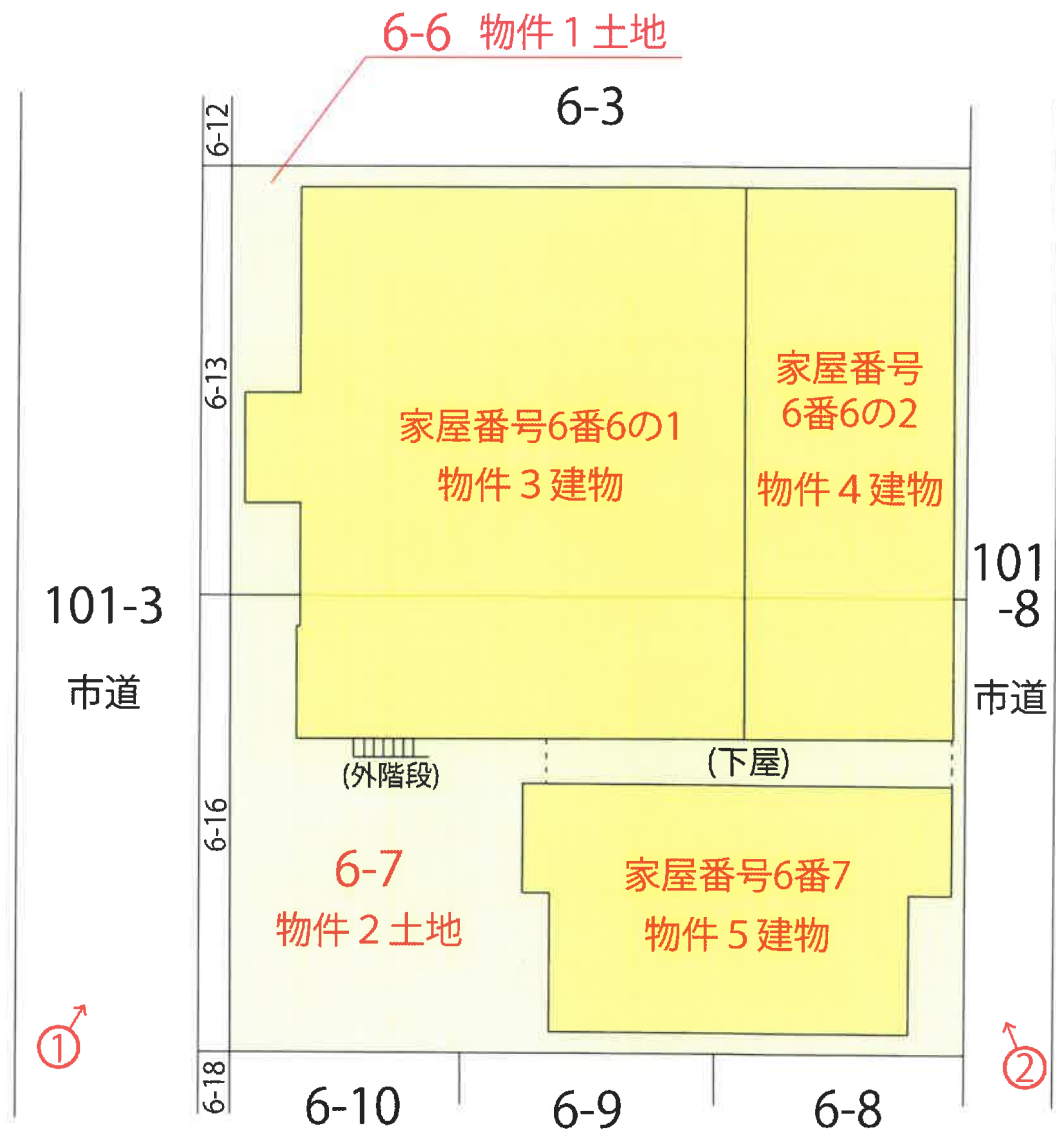
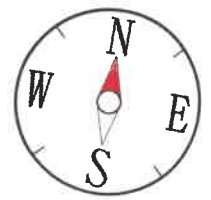
1/200

1/500

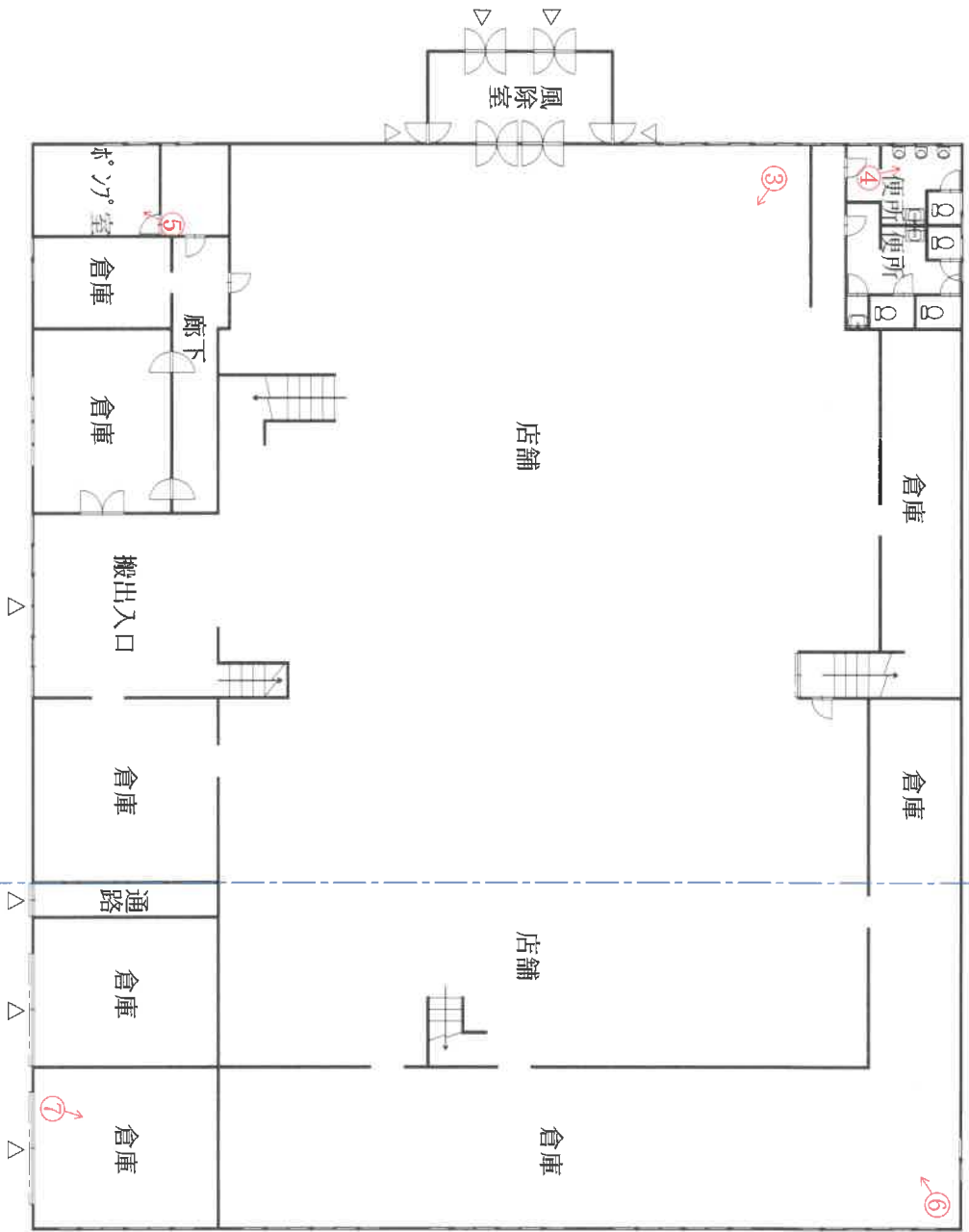
（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

550.1.20

土地建物位置関係図 (S=1/500)



A3をA4に縮小



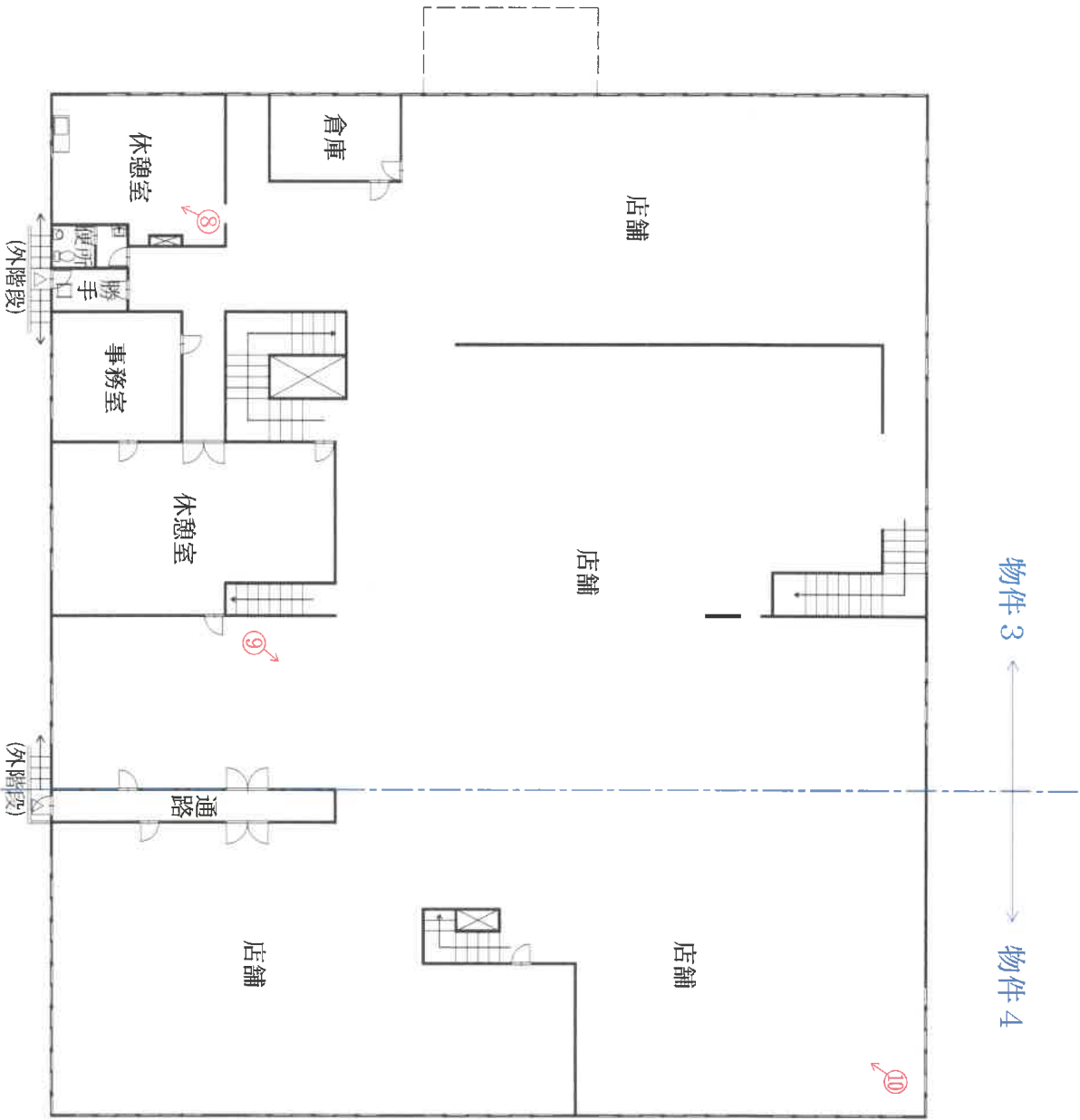
物件 3 物件 4

1階

建物間取図
(縮尺: 約1/200)
【物件 3, 4】

凡例
←○: 写真撮影位置

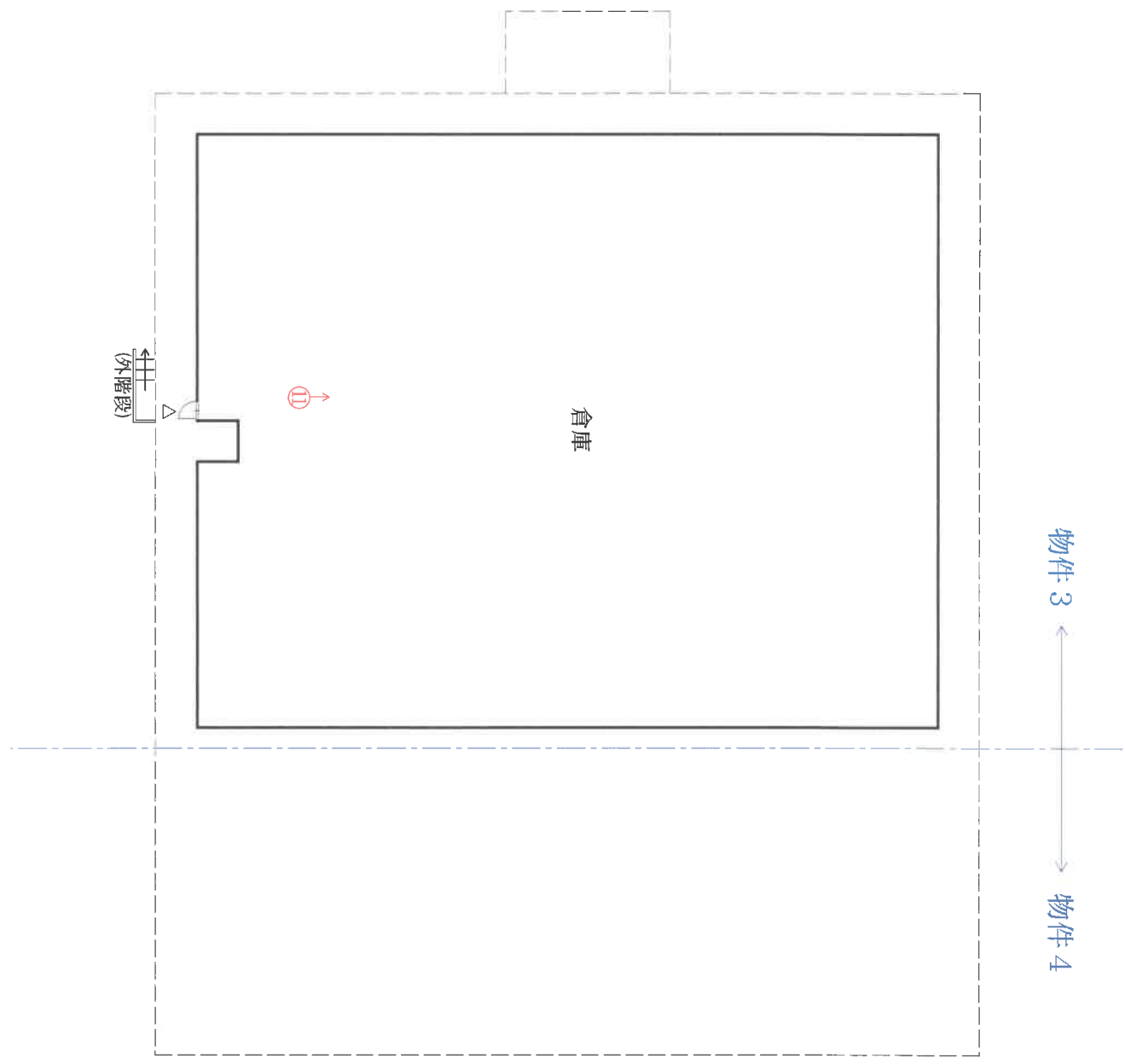
A3をA4に縮小



建物間取図
(縮尺：約1/200)
【物件3，4】
2階

凡例
←○：写真撮影位置

A3をA4に縮小

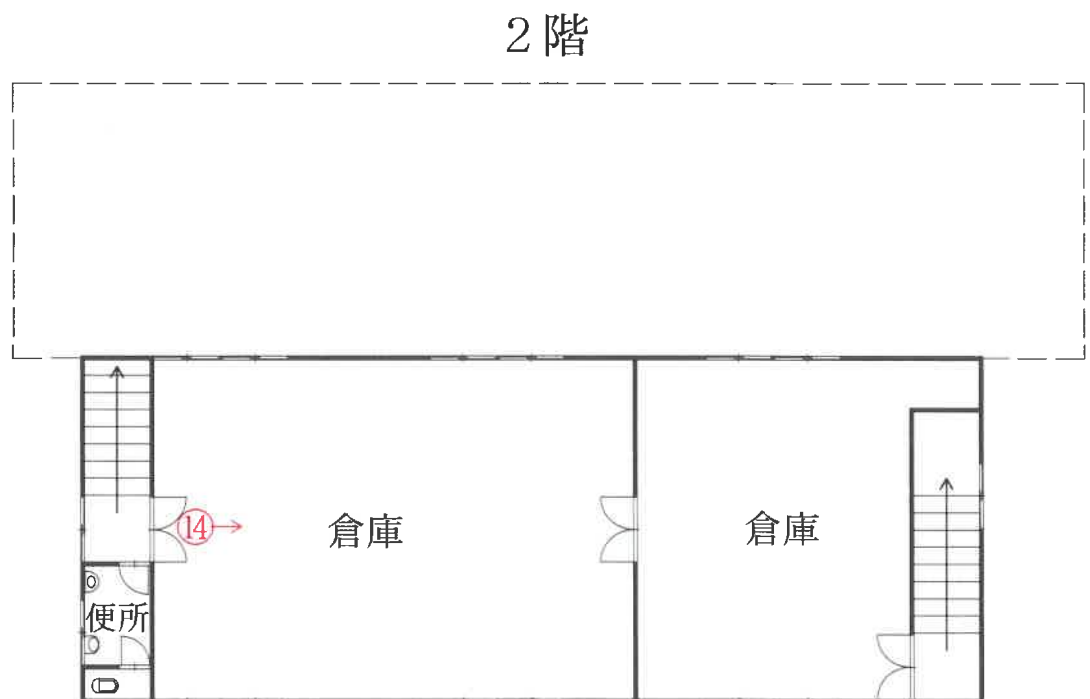
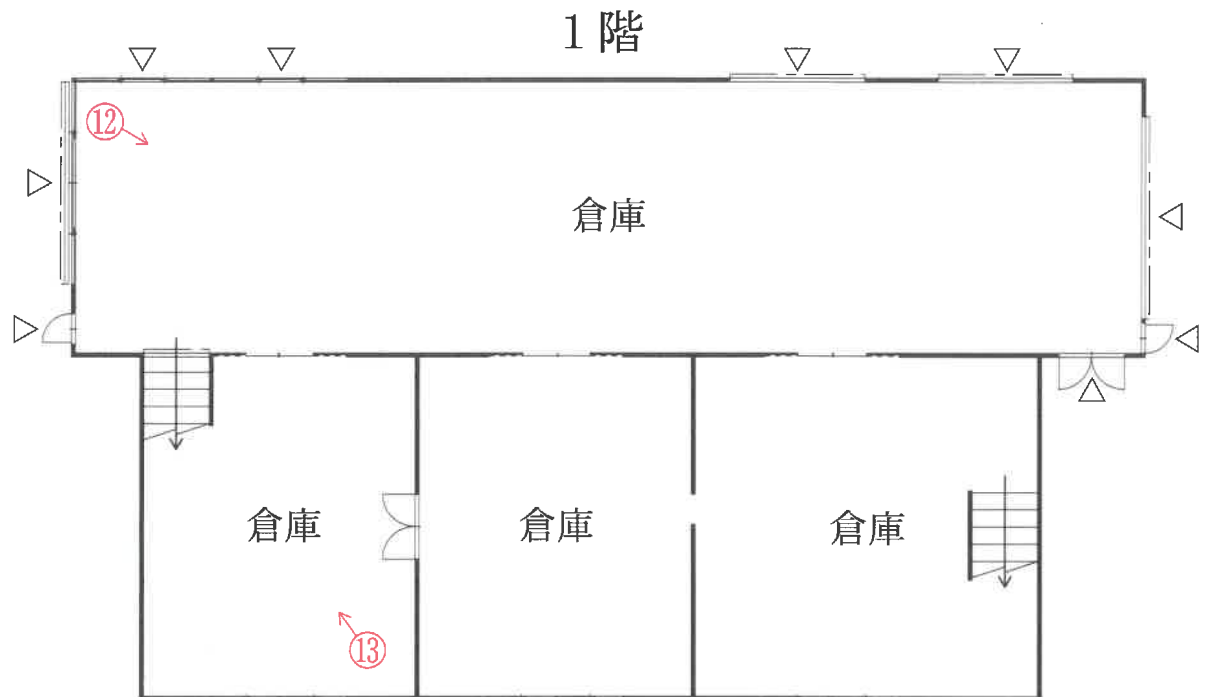


建物間取図
(縮尺：約1/200)
【物件 3】
3階

凡例
←○：写真撮影位置

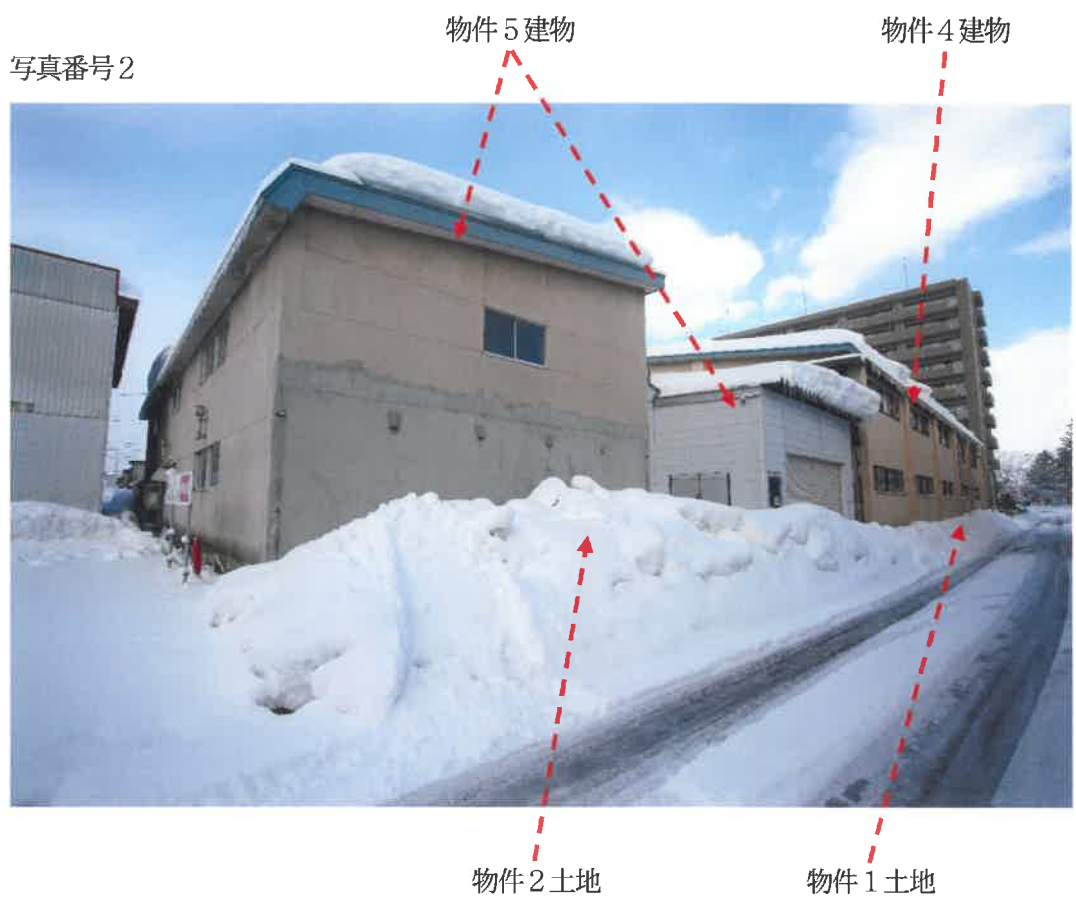
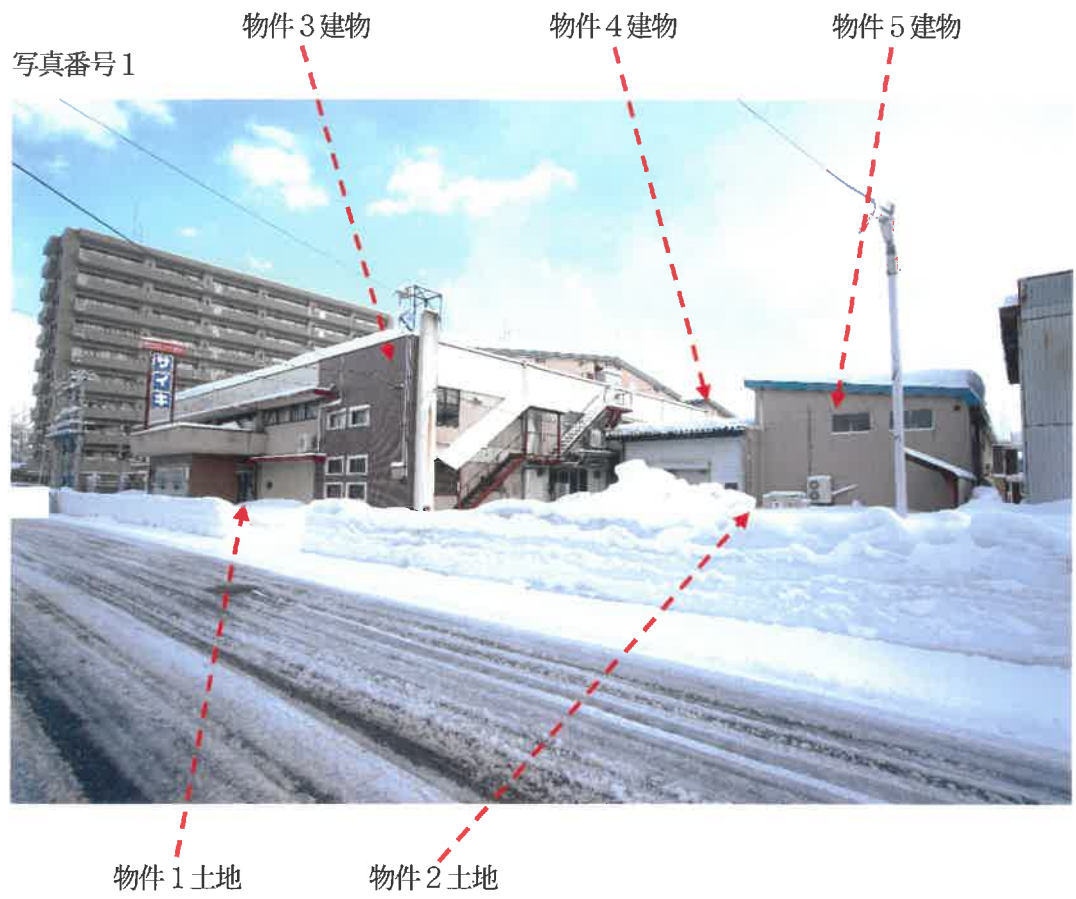
建物間取図（縮尺：約1/200）

【物件 5】



凡例
←○：写真撮影位置

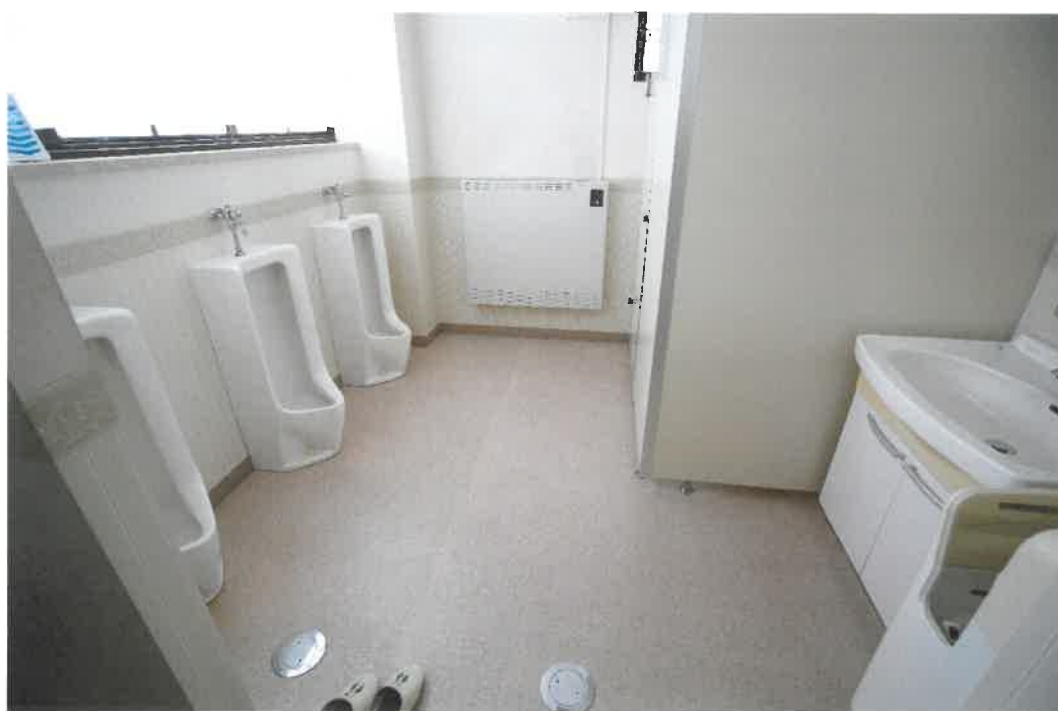
（ 20 枚目）



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



写真番号12



写真番号13



写真番号14



副本

令和 6年 (ケ) 第 29 号
令和 7年 3月17日 現地調査
令和 7年 4月 1日 評価

青森地方裁判所弘前支部 御中

評価書（再評価）

評価人 不動産鑑定士

最上伸子 印

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 10,906,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1,667,000 円
物件 2 (土地)	金 1,771,000 円
物件 3 (建物)	金 3,693,000 円
物件 4 (建物)	金 2,154,000 円
物件 5 (建物)	金 1,621,000 円

- ① 一括価格は物件 1～5 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 複数の土地が一体となり構成されている土地の内訳価格としての各土地の単価は、一括価格の単価を採用する方法による。
- ④ 物件 1，2 の内訳価格は物件 3～5 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 3～5 の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。
- ⑤ 物件 3，4 の価格は積雪による建物の損壊並びにその他の事情を考慮した価格である。

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 5 8 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	弘前市大字城東中央三丁目 6 番 6 宅地 1 3 5 5. 6 2 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	弘前市大字城東中央三丁目 6 番 7 宅地 1 4 4 0. 0 0 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	弘前市大字城東中央三丁目 6 番地 6, 6 番地 7 6 番 6 の 1 店舗 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建 1 階 1 0 3 8. 0 6 m ² 2 階 1 0 3 8. 0 6 m ² 延 2 0 7 6. 1 2 m ²	同 左 同 左 同 左 鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板 葺 3 階建 1 階 約 1 0 6 3. 9 8 m ² 同 左 3 階 約 9 0 7. 9 6 m ² 延 約 3 0 1 0. 0 0 m ²
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	弘前市大字城東中央三丁目 6 番地 6, 6 番地 7 6 番 6 の 2 倉庫 鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 2 5 9. 2 0 m ² 2 階 2 5 9. 2 0 m ² 延 5 1 8. 4 0 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左 1 階 約 4 8 6. 0 0 m ² 2 階 約 4 8 6. 0 0 m ² 延 約 9 7 2. 0 0 m ²
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	弘前市大字城東中央三丁目 6 番地 7 6 番 7 倉庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 2 3 7. 6 0 m ² 2 階 2 1 0. 6 0 m ² 延 4 4 8. 2 0 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左 1 階 約 4 1 1. 4 8 m ² 同 左 延 約 6 2 2. 0 8 m ²
番号	特 記 事 項		
3, 4	物件 3, 4 は合棟されて 1 棟の状態となっている。 再調査の結果、物件 3, 4 の間取図及び現況面積に誤りがあったことが判明したため、修正の上評価を行う。		

2 建物の概況及び利用状況等 (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47年3月30日新築 経過年数 : 約 53 年 経済的残存耐用年数 : 約 0 年
仕 様	構 造: 鉄筋コンクリート造3階建 屋 根: 長尺カラー鋼板葺 外 壁: モルタル塗吹付仕上, タイル貼 内 壁: ビニールクロス 外 天 井: ビニールクロス, 化粧石膏ボード 外 床 : ビニールシート, カーペット 外 設 備: 電気・給排水・衛生・給湯 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: 店舗 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	3階南東側の屋根が積雪により崩落したため, 保守管理の状態は相当劣る状態にある。
建物の利用状況	建物所有者が空き店舗として占有している。
特 記 事 項	当建物内で保管されていたPCB廃棄物 (コンデンサ6台) について破産管財人に確認したところ, 令和7年3月27日に処分済みであるとのことである。なお電気設備業者の調査によると, 3階入口付近にある変電設備は製造時期からPCB含有の対象外であると判断したとのことである。

(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48年3月31日新築 経過年数： 約 52 年 経済的残存耐用年数： 約 0 年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造 2 階建 屋 根：長尺カラー鋼板葺 外 壁：モルタル塗吹付仕上 内 壁：ビニールクロス 外 天 井：ビニールクロス，化粧石膏ボード 外 床：ビニールシート，カーペット 外 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	物件 3 と物件 4 の接合部付近に当たる，2 階西側の天井が一部陥没している。
建物の利用状況	建物所有者が倉庫として占有している。
特 記 事 項	物件 3 と物件 4 の建物の接合部（2 階天井）にコンクリートが打たれていないため，屋根の崩落により落ちた梁等で床板が破損し，当建物の 2 階天井が陥没したと思われる。

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 1，2）

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	41,200	0.82	1,355.62	(1-0.90)	4,580,000
2	41,200	0.82	1,440.00	(1-0.90)	4,865,000

※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 弘前（県）5－6

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $51,300 \text{ 円/㎡} \times 100.5 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 125 \div 41,200 \text{ 円/㎡}$

◇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：環境条件 +10%（商業施設の配置），+15%（繁華性の程度）…総和
 +1%（供給処理施設）
 行政的条件 -1%（容積率）

…以上，相乗積による

イ 個別格差

画地条件 +2%（二方路），-20%（規模過大）

…以上，相乗積による

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 3～5）

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
3	166,000	3,010.00	0.01	4,997,000
4	166,000	972.00	0.02	3,227,000
5	145,000	622.08	0.02	1,804,000

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
3	53	0	0.70	0.03	0.01
4	52	0	0.50	0.03	0.02
5	50	0	0.50	0.03	0.02

$$\text{※現価率} = \frac{(\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \text{経済的残存耐用年数} / (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数})) \times (1 - \text{観察減価率})}{1}$$

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＝エ
1	4,580,000	物件3に 帰属	0.72	0.35	法定地上権	1,154,000
		物件4に 帰属	0.28	0.35	法定地上権	449,000
	合計(物件1)					1,603,000
2	4,865,000	物件3に 帰属	0.26	0.35	法定地上権	443,000
		物件4に 帰属	0.10	0.35	法定地上権	170,000
		物件5に 帰属	0.64	0.35	法定地上権	1,090,000
	合計(物件2)					1,703,000

イ 土地利用権の及ぶ範囲 : 物件1, 2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35%と判断した。

エ 土地利用権等 : 物件3に帰属 1,154,000円 + 443,000円 = 1,597,000円
物件4に帰属 449,000円 + 170,000円 = 619,000円
物件5に帰属 1,090,000円

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	4,580,000	-1,603,000	(1-0.00)	(1-0.20)	(1-0.30)	1,667,000
2	4,865,000	-1,703,000	(1-0.00)	(1-0.20)	(1-0.30)	1,771,000
3	4,997,000	+1,597,000	(1-0.00)	(1-0.20)	(1-0.30)	3,693,000
4	3,227,000	+619,000	(1-0.00)	(1-0.20)	(1-0.30)	2,154,000
5	1,804,000	+1,090,000	(1-0.00)	(1-0.20)	(1-0.30)	1,621,000
一括価格（合計）						10,906,000

ウ 占有減価修正 : なし

エ 市場性修正 : 物件 3 の屋根の一部が崩落してい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 [弘前 (県) 5 - 6]

所 在 : 弘前市大字外崎 1 丁目 2 番 4 外

価 格 : 51,300 円 / m²

位 置 : J R 奥羽本線「弘前」駅の東方道路距離約 550m に位置する。

価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日

地 積 : 457 m²

供給処理施設 : 水道・下水・ガス

接 面 道 路 : 北側 16m 舗装市道

用途指定等 : 近隣商業地域 (2 0 ・ 2 0 0) , 準防火地域

地 域 の 概 要 : 事務所, 店舗等が混在する幹線市道沿いの商業地域。

第 7 附属資料

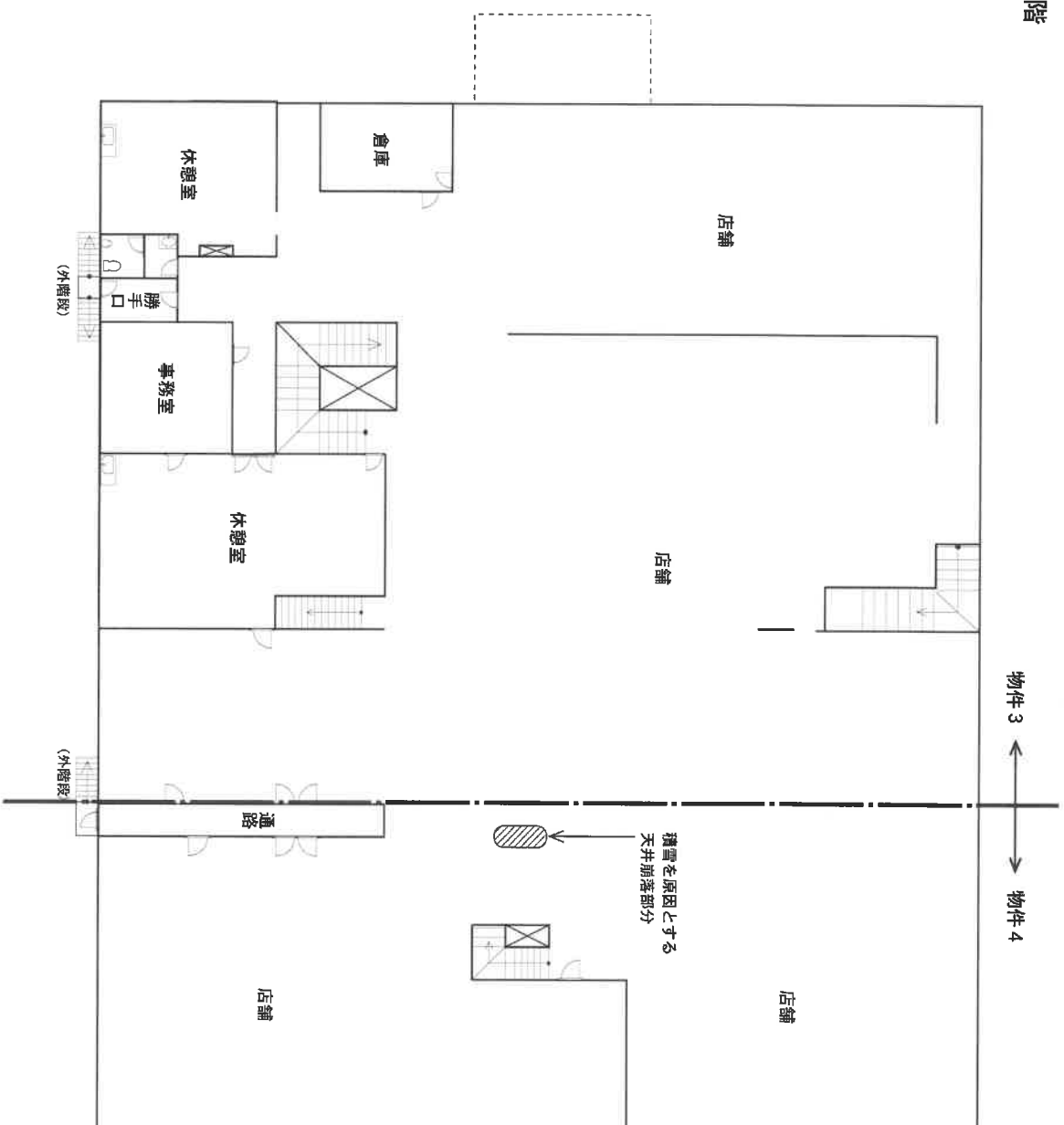
1 建物間取図

・・・ 2 葉

建物間取図

物件 3, 4

2階

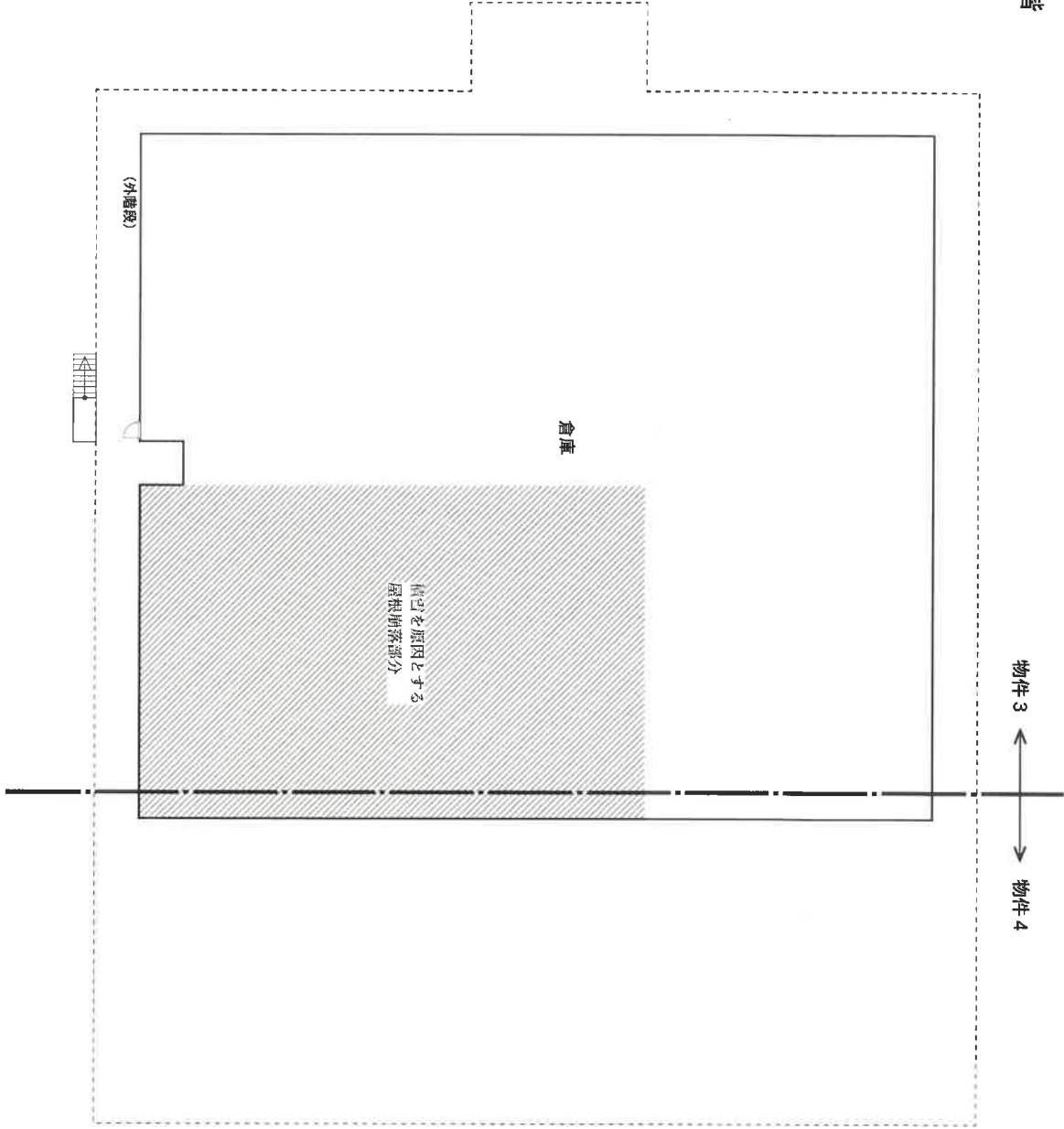


この図面はA3をA4に
縮小しています。

建物間取図

物件 3, 4

3 階



この図面はA3をA4に縮小しています。

令和 6年 (ケ) 第 29 号
令和 7年 1月15日 現地調査
令和 7年 1月31日 ”
令和 7年 2月18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 16,976,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2,084,000 円
物件 2 (土地)	金 2,213,000 円
物件 3 (建物)	金 7,961,000 円
物件 4 (建物)	金 2,692,000 円
物件 5 (建物)	金 2,026,000 円

- ① 一括価格は物件 1～5 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 複数の土地が一体となり構成されている土地の内訳価格としての各土地の単価は、一括価格の単価を採用する方法による。
- ④ 物件 1，2 の内訳価格は物件 3～5 のための土地利用権等価格を控除した価格であり，物件 3～5 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 5 8 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	弘前市大字城東中央三丁目 6 番 6 宅地 1 3 5 5. 6 2 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	弘前市大字城東中央三丁目 6 番 7 宅地 1 4 4 0. 0 0 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	弘前市大字城東中央三丁目 6 番地 6 , 6 番地 7 6 番 6 の 1 店舗 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建 1 階 1 0 3 8. 0 6 m ² 2 階 1 0 3 8. 0 6 m ² 延 2 0 7 6. 1 2 m ²	同 左 同 左 同 左 鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建 1 階 約 1 0 6 3. 9 8 m ² 同 左 3 階 約 8 4 2. 4 4 m ² 延 約 2 9 4 4. 4 8 m ²
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	弘前市大字城東中央三丁目 6 番地 6 , 6 番地 7 6 番 6 の 2 倉庫 鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 2 5 9. 2 0 m ² 2 階 2 5 9. 2 0 m ² 延 5 1 8. 4 0 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左 1 階 約 4 8 6. 0 0 m ² 2 階 約 4 8 6. 0 0 m ² 延 約 9 7 2. 0 0 m ²
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	弘前市大字城東中央三丁目 6 番地 7 6 番 7 倉庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 2 3 7. 6 0 m ² 2 階 2 1 0. 6 0 m ² 延 4 4 8. 2 0 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左 1 階 約 4 1 1. 4 8 m ² 同 左 延 約 6 2 2. 0 8 m ²
番号	特 記 事 項		
3, 4	物件 3, 4 は合棟されて 1 棟の状態となっている。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件 1， 2）

位置・交通	J R 奥羽本線「弘前」駅(城東口)の北東方・道路距離約1.0km (附属資料 「位置図」 参照)	
付近の状況	弘前市市街地東部、国道7号西側背後の商住混在地域。 幹線道路へのアクセスが良く区画整然とした街区で住環境も良好である。低層の事業所や店舗のほか一般住宅が混在している。 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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 商業地域 80% 400% 準防火地域 なし
画地条件	間口約57.5m，奥行約48m，地積2,795.62㎡，長方形の二方路地。 地勢はほぼ平坦。	
接面道路の状況	西側約16m，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 東側約6m，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3～5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 ガス配管 下水道	あり なし あり
特記事項	弘前市の立地適正化計画では都市機能誘導区域に該当する。	

2 建物の概況及び利用状況等（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47年3月30日新築 経過年数： 約 53 年 経済的残存耐用年数： 約 0 年
仕 様	構 造： 鉄筋コンクリート造3階建 屋 根： 長尺カラー鋼板葺 外 壁： モルタル塗吹付仕上，タイル貼 内 壁： ビニールクロス 外 天 井： ビニールクロス，化粧石膏ボード 外 床： ビニールシート，カーペット 外 設 備： 電気・給排水・衛生・給湯 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： 店舗 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	相当期間空き店舗の状態にあったと認められ，保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	建物所有者が空き店舗として占有している。
特記事項	1. 当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期間の分析調査を要する。 2. 昭和50年頃，物件4と合棟され2棟で1棟の建物となっている。 3. 弘前市建築指導課によると，当建物について建築確認の記録はあるが完了検査の記録はないとのことである。

(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48年3月31日新築 経過年数： 約 52 年 経済的残存耐用年数： 約 0 年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造2階建 屋 根：長尺カラー鋼板葺 外 壁：モルタル塗吹付仕上 内 壁：ビニールクロス 外 天 井：ビニールクロス，化粧石膏ボード 外 床：ビニールシート，カーペット 外 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	相当期間，動産が残置されていたと認められ保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	建物所有者が倉庫として占有している。
特 記 事 項	1. 当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期間の分析調査を要する。 2. 昭和50年頃，物件3と合棟され2棟で1棟の建物となっている。 3. 弘前市建築指導課によると，当建物について建築確認の記録はあるが完了検査の記録はないとのことである。

(物件 5)

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1月10日新築 経過年数： 約 50 年 経済的残存耐用年数： 約 0 年
仕 様	構 造：鉄骨造2階建 屋 根：長尺カラー鋼板葺 外 壁：モルタル塗吹付仕上，サイディング 内 壁：化粧ボード 外 天 井：あらわし 外 床：コンクリート叩 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	相当期間，動産が残置されていたと認められ保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	建物所有者が倉庫として占有している。
特 記 事 項	1. 当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期間の分析調査を要する。 2. 弘前市建築指導課によると，当建物について建築確認の記録はあるが完了検査の記録はないとのことである。

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, 2)

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	41,200	0.82	1,355.62	(1-0.90)	4,580,000
2	41,200	0.82	1,440.00	(1-0.90)	4,865,000

※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 弘前 (県) 5-6

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $51,300 \text{ 円/㎡} \times 100.4 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 125 \div 41,200 \text{ 円/㎡}$

◇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 : 環境条件 +10% (商業施設の配置), +15% (繁華性の程度) …総和
 +1% (供給処理施設)
 行政的条件 -1% (容積率)

…以上, 相乗積による

イ 個別格差

画地条件 +2% (二方路), -20% (規模過大)

…以上, 相乗積による

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 3 ~ 5)

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
3	166,000	2,944.48	0.02	9,776,000
4	166,000	972.00	0.02	3,227,000
5	145,000	622.08	0.02	1,804,000

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
3	53	0	0.50	0.03	0.02
4	52	0	0.50	0.03	0.02
5	50	0	0.50	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)

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＝エ
1	4,580,000	物件3に 帰属	0.72	0.35	法定地上権	1,154,000
		物件4に 帰属	0.28	0.35	法定地上権	449,000
	合計(物件1)					1,603,000
2	4,865,000	物件3に 帰属	0.26	0.35	法定地上権	443,000
		物件4に 帰属	0.10	0.35	法定地上権	170,000
		物件5に 帰属	0.64	0.35	法定地上権	1,090,000
	合計(物件2)					1,703,000

イ 土地利用権の及ぶ範囲 : 物件1, 2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35%と判断した。

エ 土地利用権等 : 物件3に帰属 1,154,000円 + 443,000円 = 1,597,000円
物件4に帰属 449,000円 + 170,000円 = 619,000円
物件5に帰属 1,090,000円

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	4,580,000	-1,603,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	2,084,000
2	4,865,000	-1,703,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	2,213,000
3	9,776,000	+1,597,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	7,961,000
4	3,227,000	+619,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	2,692,000
5	1,804,000	+1,090,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	2,026,000
一括価格 (合計)						16,976,000

ウ 占有減価修正 : なし

エ 市場性修正 : なし

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 [弘前(県) 5－6]

所 在 : 弘前市大字外崎 1 丁目 2 番 4 外

価 格 : 51,300 円 / m²

位 置 : J R 奥羽本線「弘前」駅の東方道路距離約 550m に位置する。

価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日

地 積 : 457 m²

供給処理施設 : 水道・下水・ガス

接 面 道 路 : 北側 16m 舗装市道

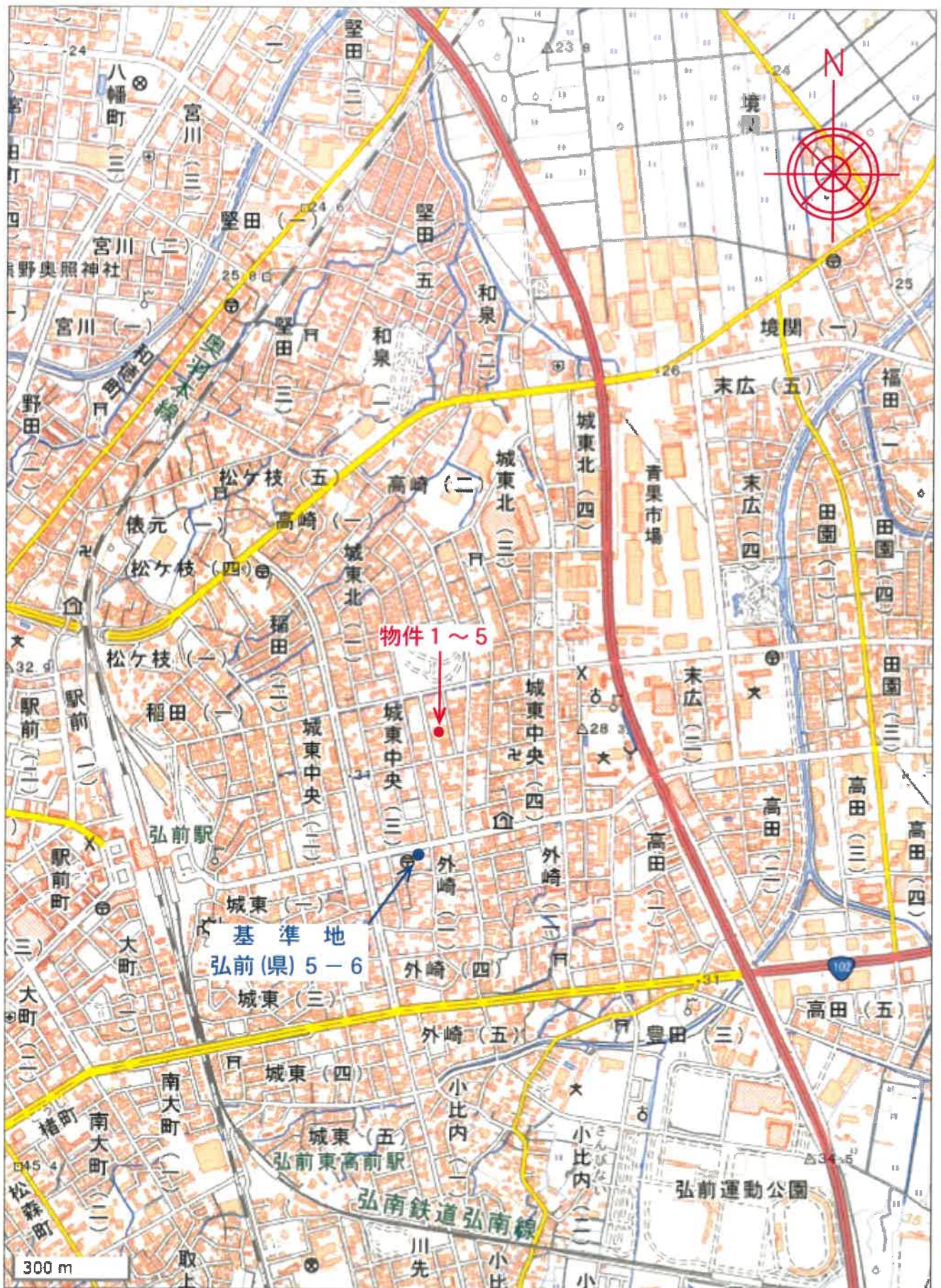
用途指定等 : 近隣商業地域 (20・200), 準防火地域

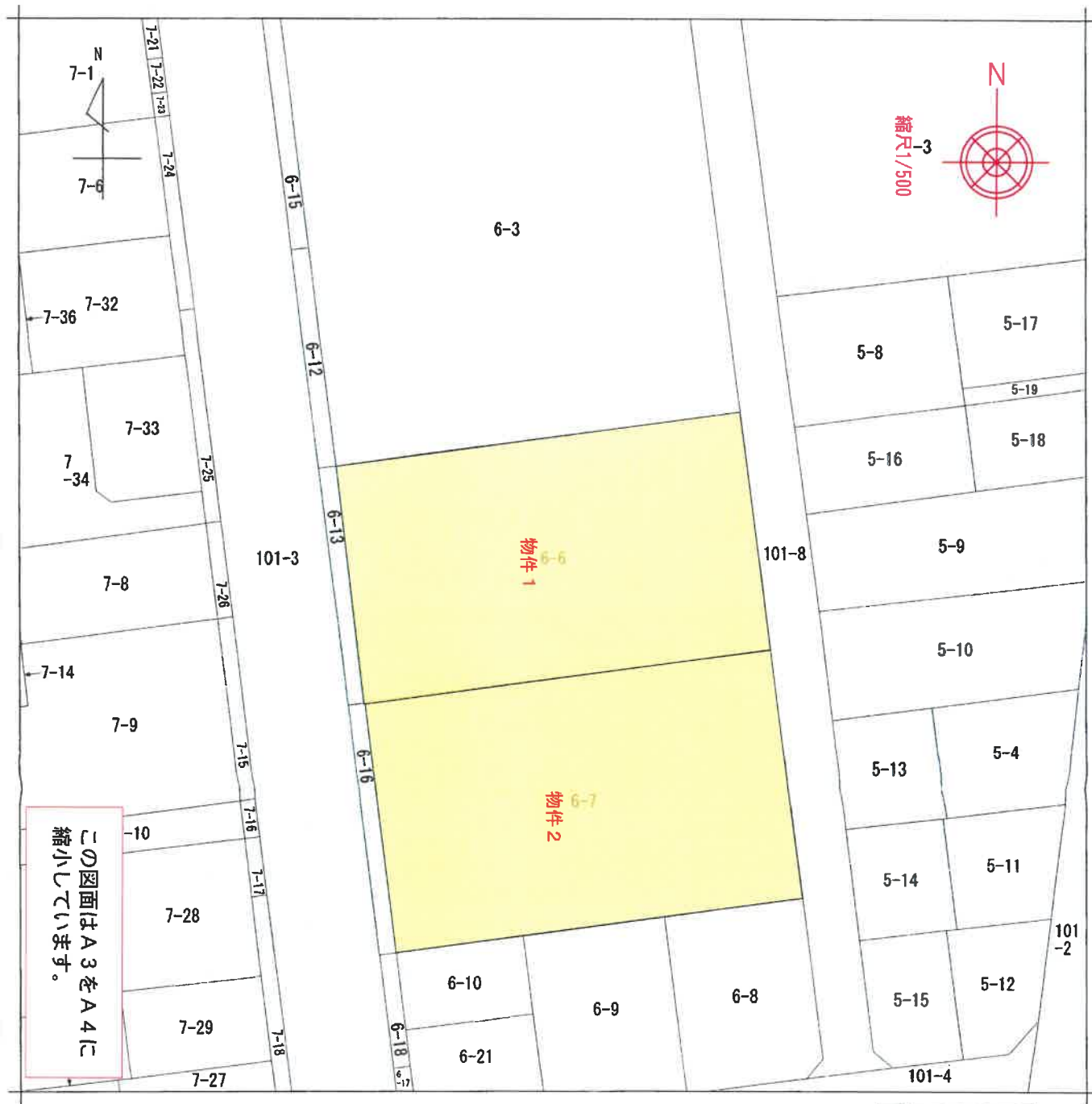
地 域 の 概 要 : 事務所, 店舗等が混在する幹線市道沿いの商業地域。

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	公図写	・・・ 1 葉
3	地積測量図写	・・・ 2 葉
4	建物図面写	・・・ 5 葉
5	建物配置図	・・・ 1 葉
6	建物間取図	・・・ 4 葉

位置図





(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番
区域見出
大字城東中央
3丁目

請求 部分	所在	弘前市大字城東中央三丁目				地番	6番6			
出力 縮尺	1/500	精度 区分	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面				種類	土地区画整理所在図
作成 年月日				備付 年月日 (原図)	昭和48年12月28日				補記 事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(青森地方税務局弘前支局管轄)

令和6年11月14日

仙台法務局

請求番号：20-1

(1/1)

登記官

登記年月日：昭和50年12月12日

地積測量図写

0503650

6-6/6-6/3/5

地

積

測

量

図

地番

6-13 6-6

土地の所在

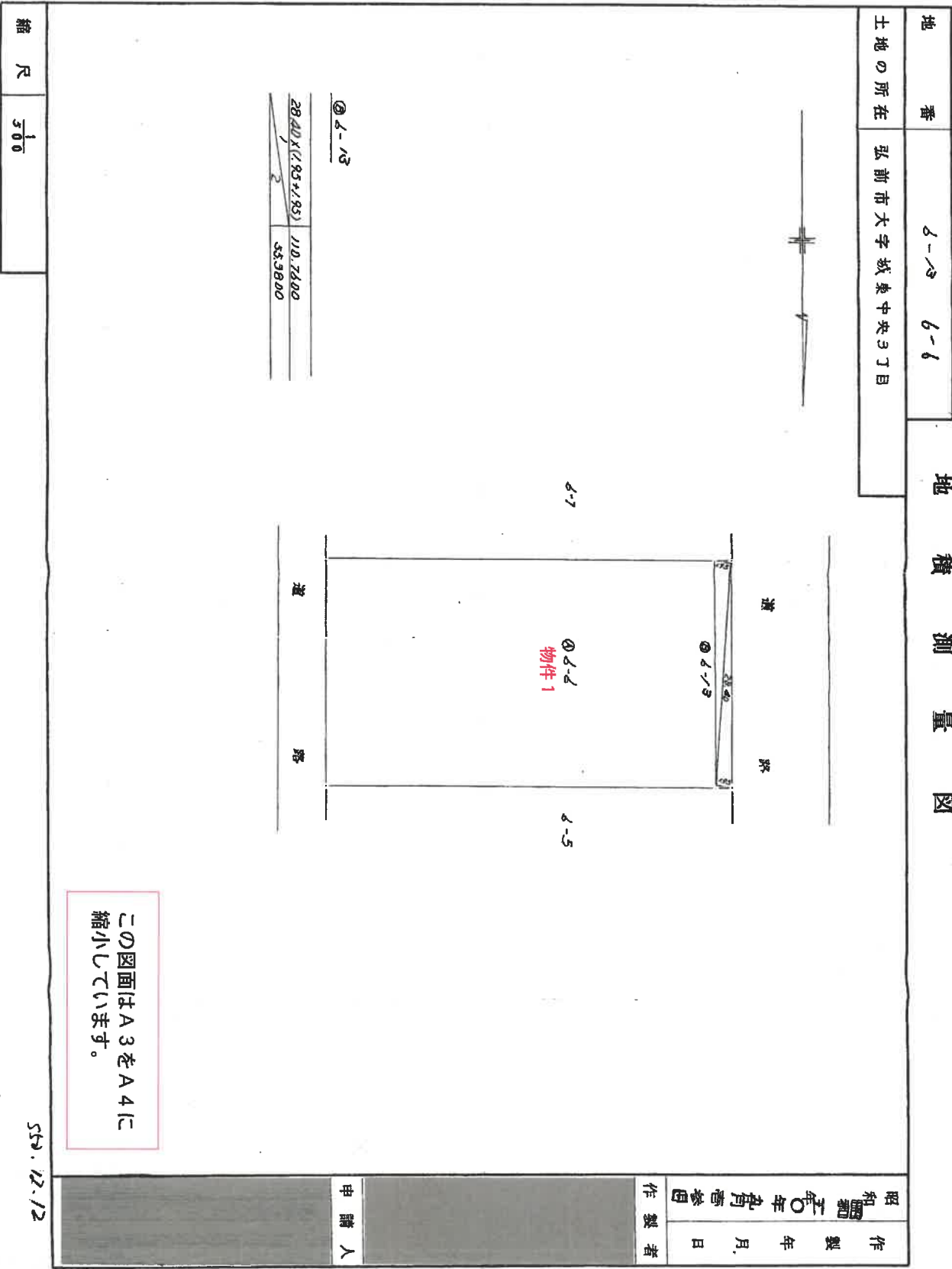
弘前市大字城中央3丁目

作製者	昭和50年12月12日
	作製者

申請人	
	申請人

この図面はA3をA4に縮小しています。

50.12.12



② 6-13	
28.40 x (1.85 + 1.85)	110.7400
2	53.3800

縮尺	3/100
----	-------

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(青森地方支局弘前支局管轄)
令和6年11月14日
仙台法務局

登記官

写图量测面积

0503653

6-7 / 6-16 /

輪 荷

6-6, 6-7

地積測量區

土地の所在

弘前市大字城東中央3丁目

昭和五〇年九月
製作年月日

昭和五年九月舊抄

作者

申請人

この図面はA3をA4に縮小しています。

550. 12. 12

尺寸	1/500
----	-------

道 路

9-9 ⑤

11-9

6-9

④ 6-7
物件 2

6-9

8-9

91-6-16

$3000 \times (1.90 + 1.90)$	114,000.00
1	
2	
	57,000.00

馬嘜

これは図面に記録されている内容を証
(青森地方事務局弘前支局管轄)
令和6年11月14日 仙台法務局

請求番号：20-3

建物図面写

登記年月日：昭和49年3月18日

R6729

0763589

家屋番号

6-6-1.

建物の所在

弘前市大字城東中央三丁目 6番地 6
6番地 7.

建物所在図面

126

作製者

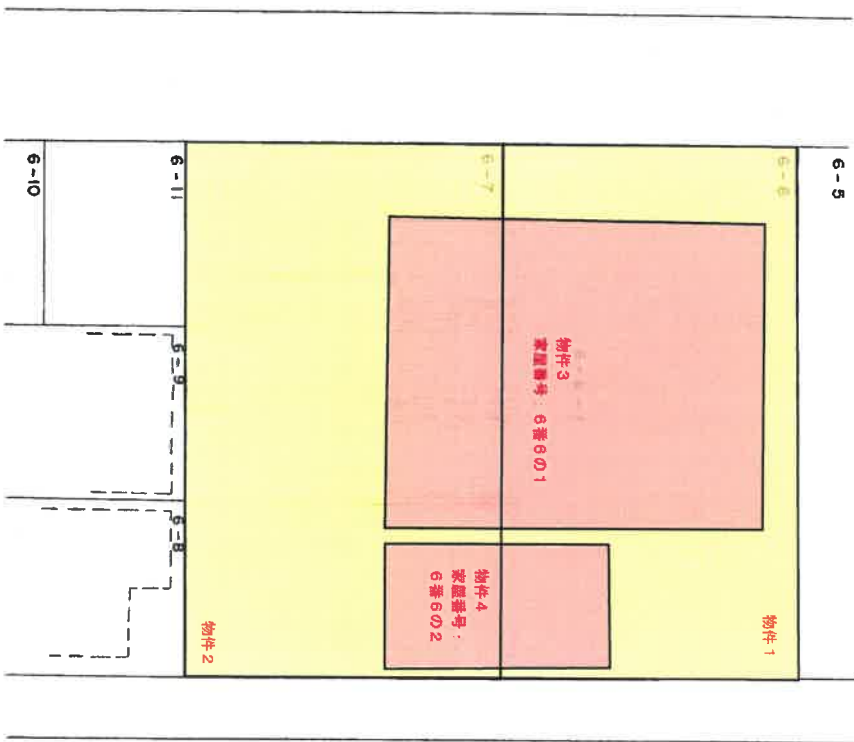
昭和49年 5月 5日

作製者

申請人

この図面はA3をA4に
縮小しています。

549.3.18



縮尺 1/500 1/

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。
(青森地方支務局弘前支局管轄)
令和6年11月14日 仙台法務局

登記官

登記年月日：昭和47年4月6日

建物図面写

R6729

0763590

家屋番号

6-6-1

建物各階平面図

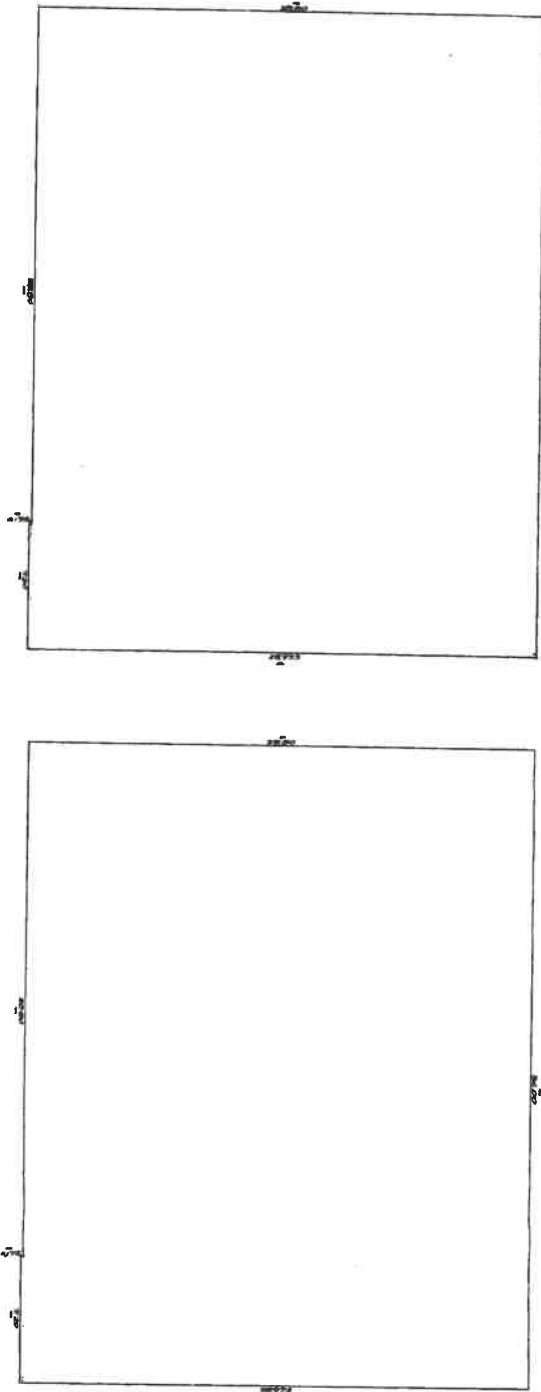
建物の所在

東京都中央区千代田区千代田3丁目6番地1号
(東京都千代田区千代田3丁目6番地1号)

城東中央3丁目6-6-7

1階

2階



床面積

$$\frac{3600}{720} : \frac{2880}{8175} = \frac{10368000}{10368000}$$

床面積

$$\frac{3600}{720} : \frac{2880}{8175} = \frac{10368000}{10368000}$$

(日測連15)

縮尺 1/300 1/

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

この図面はA3をA4に縮小しています。

申請人

作製者

昭和四十七年 月 日
作製年月日

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。

(青森地方裁判所弘前支部書記官)

仙台法務局

令和6年11月14日

登記官

請求番号：20-7

建物図面写

登記年月日：昭和49年3月18日

R6729

0763591

家屋番号

6-6-2

建物所在階平面図

建物の所在

弘前市大字城東中央三丁目6番地6・
6番地7

作製

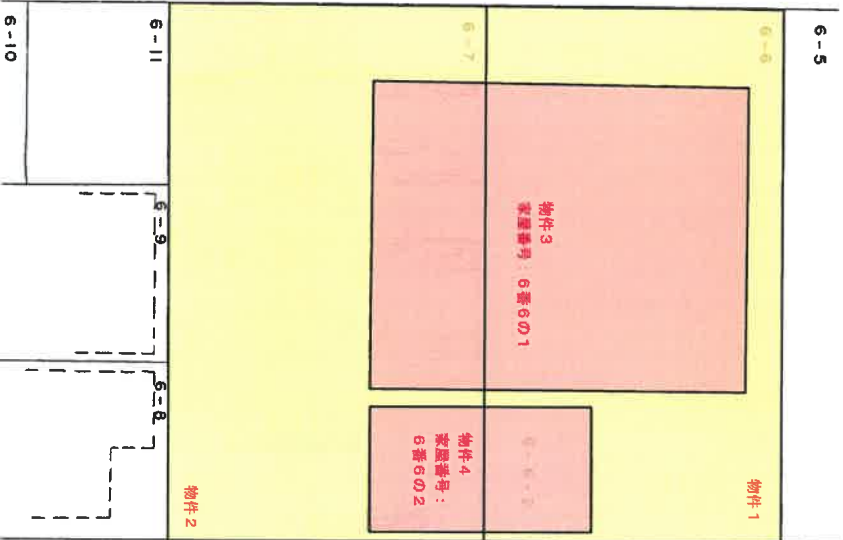
昭和49年3月5日

作製者

申請人

この図面はA3をA4に縮小しています。

5493.18



縮尺 1/500 1/

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6年11月14日
仙台法務局
登記官

建物図面写

登記年月日：昭和48年7月12日

R6ケ29

0763592

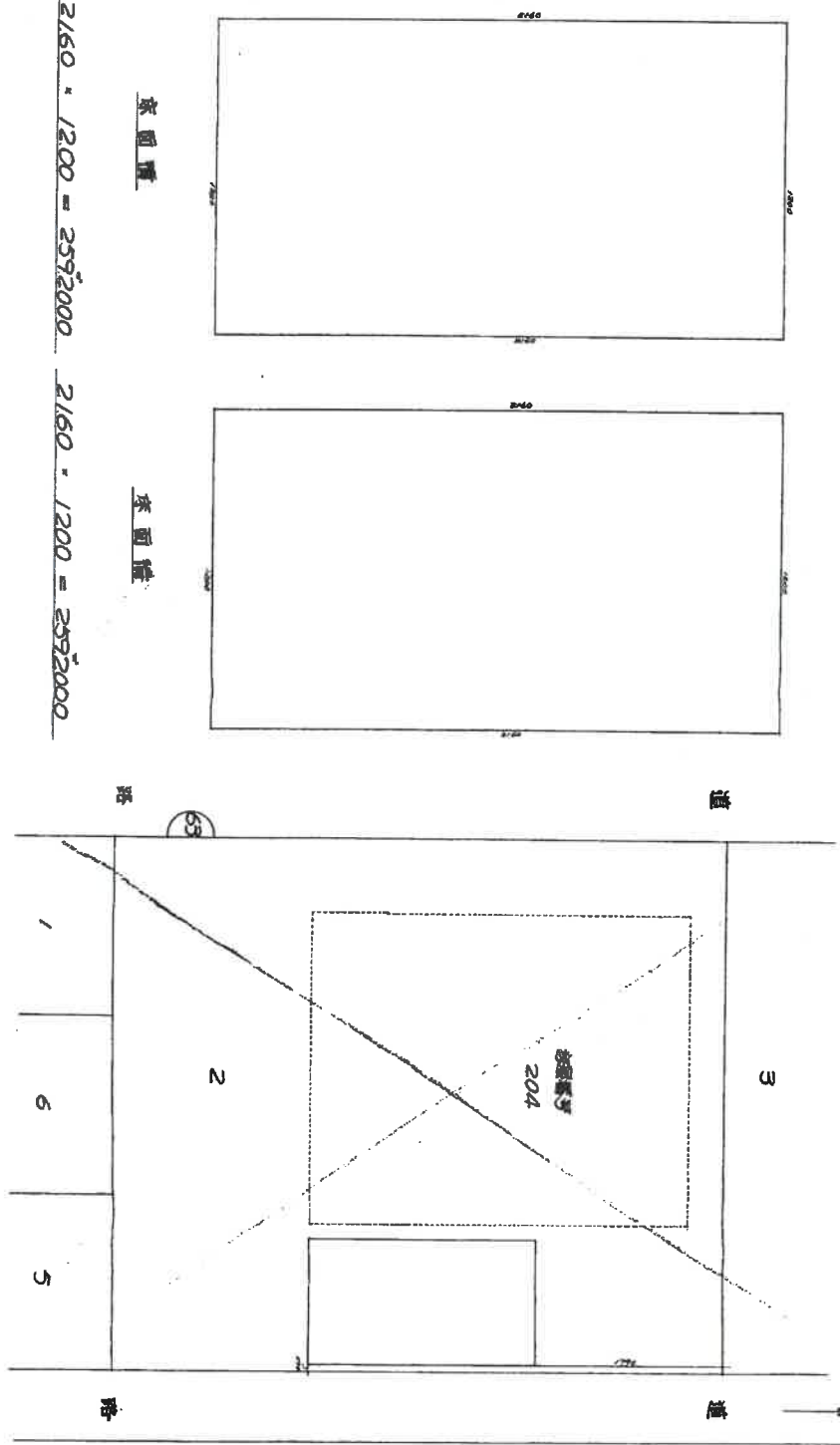
家屋番号 6-6-2
205-3-1

建物各階平面図面図

建物の所在
宮城県仙台市青葉区南2丁目6番地1-2-15番地
(東宮城県仙台市青葉区南2丁目6番地1-2-15番地)

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
宮城県地方支局 仙台支局 登記官

1 階 2 階



2160 × 1200 = 2592000 2160 × 1200 = 2592000

(日調連 15)

結 尺 1/200 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

この図面はA3をA4に縮小しています。

R28.7.12

請求番号：20-8

登記年月日：昭和50年1月20日

建物図面写真

R6729

0763593

家屋番号 6-7

建物の所在 弘前市入寄町中央3丁目6番地7

建築物平面図面

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。
(青森地方延務局弘前支局管轄)
令和6年11月14日 仙台延務局 登記官

1 階

床面積

2640 × 900 = 2376000

2 階

床面積

2340 × 900 = 2106000

縮尺 1/200 1/500

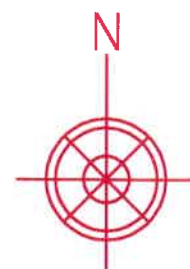
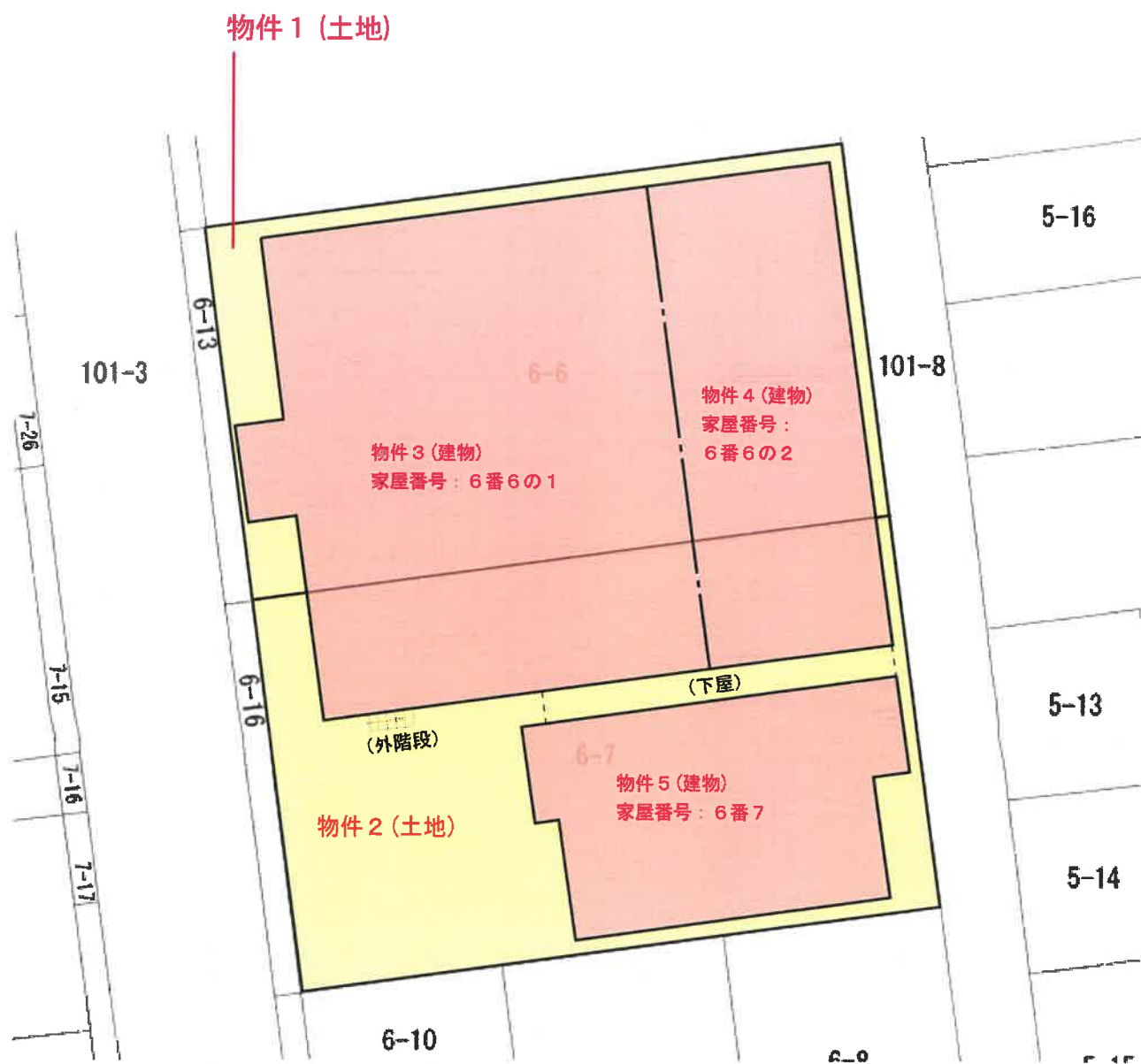
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

550.1.20

この図面はA3をA4に縮小しています。

請求番号：20-6

建 物 配 置 図

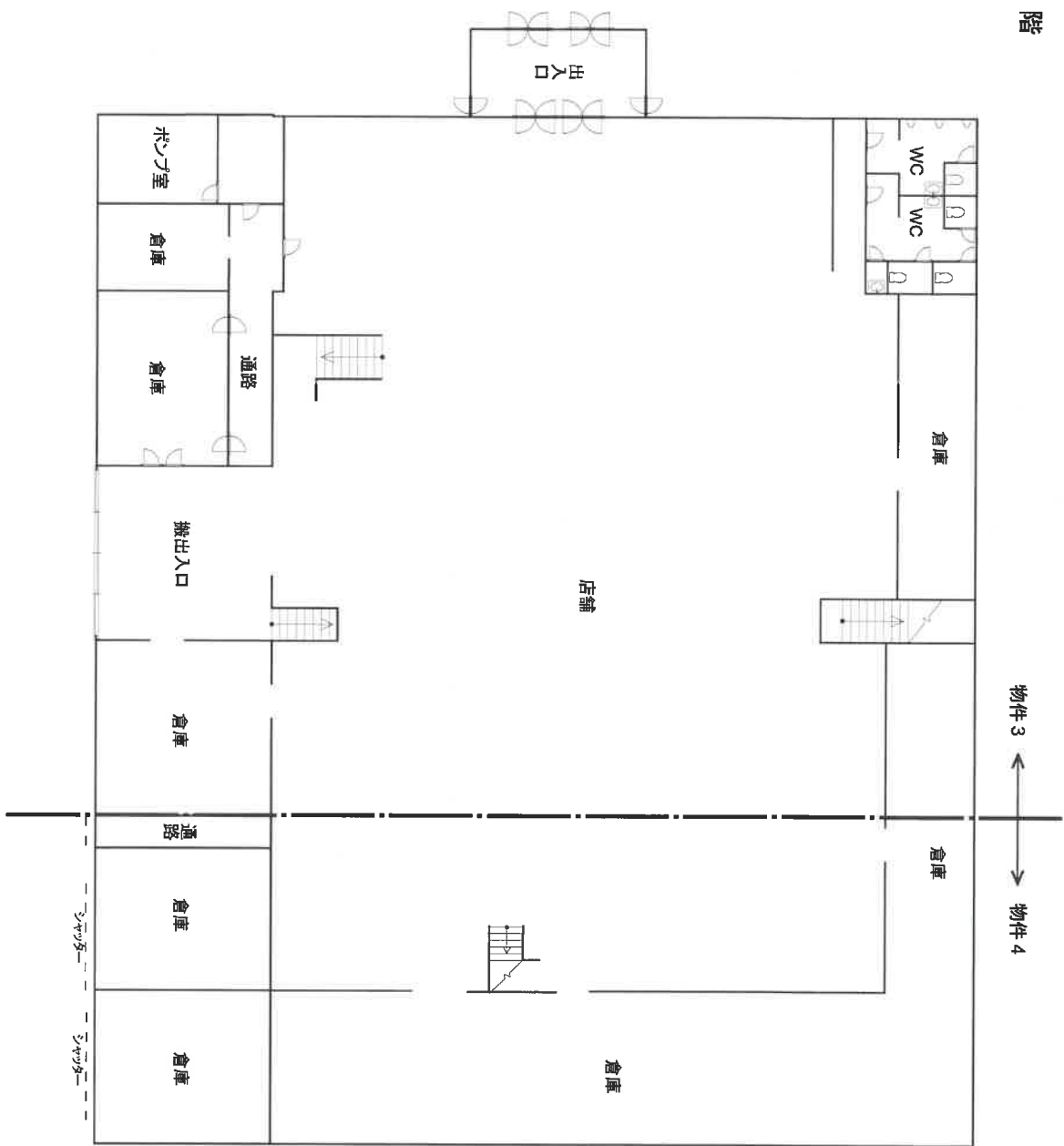


縮尺 1/500

建物間取図

物件 3, 4

1 階

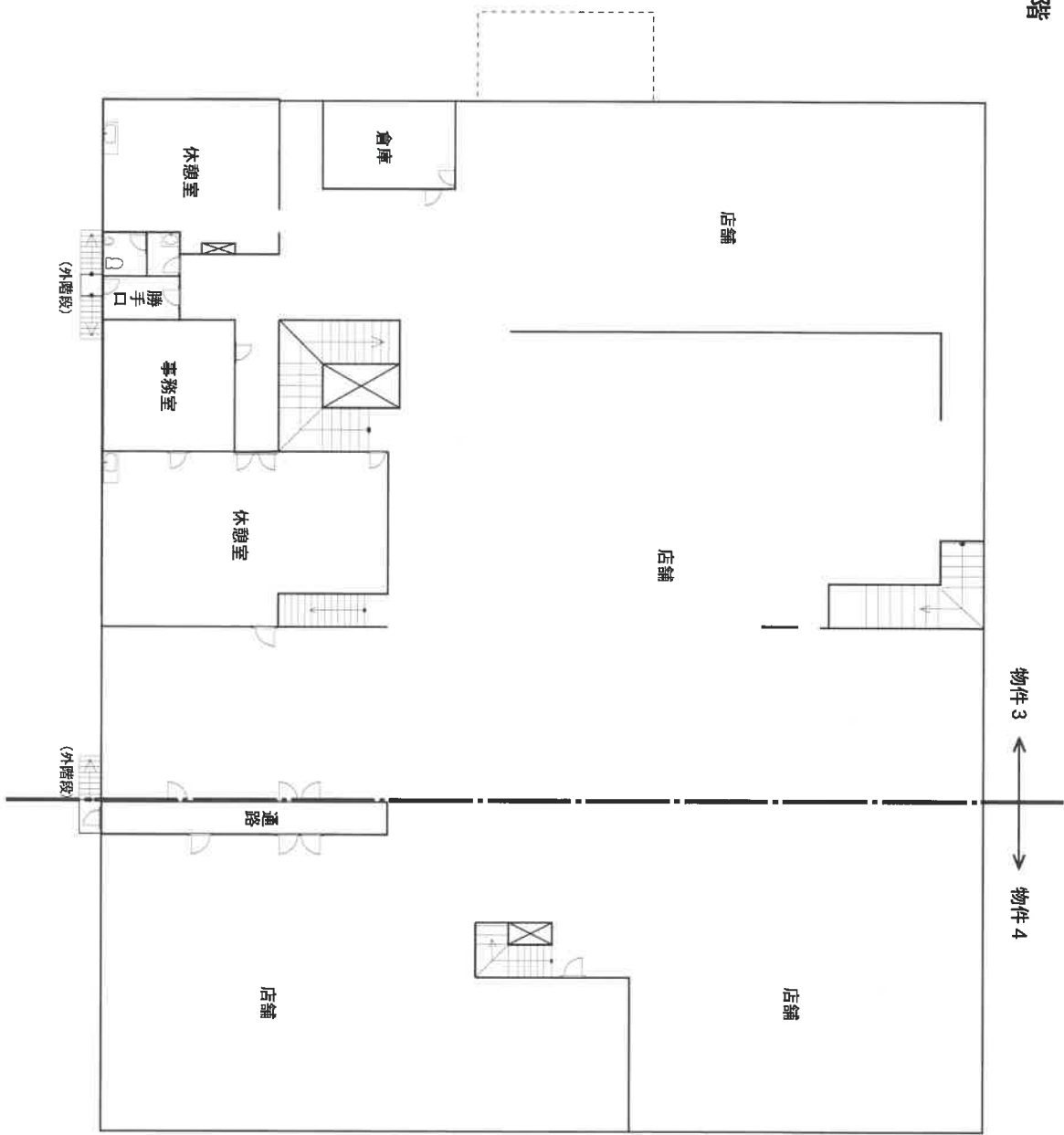


この図面はA3をA4に
縮小しています。

建物間取図

物件 3, 4

2 階



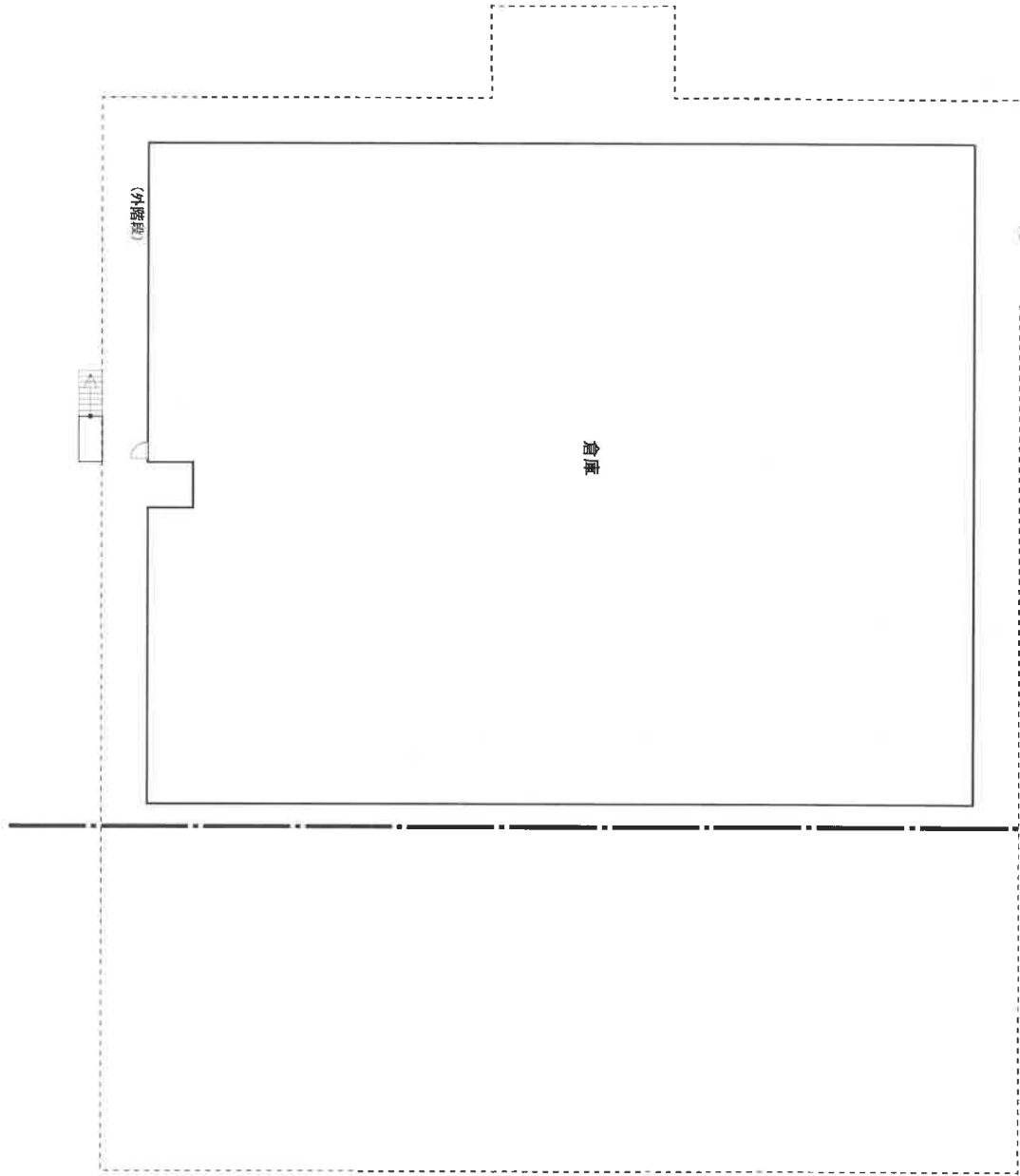
この図面はA3をA4に
縮小しています。

建物間取図

物件 3 , 4

3 階

物件 3 ← → 物件 4

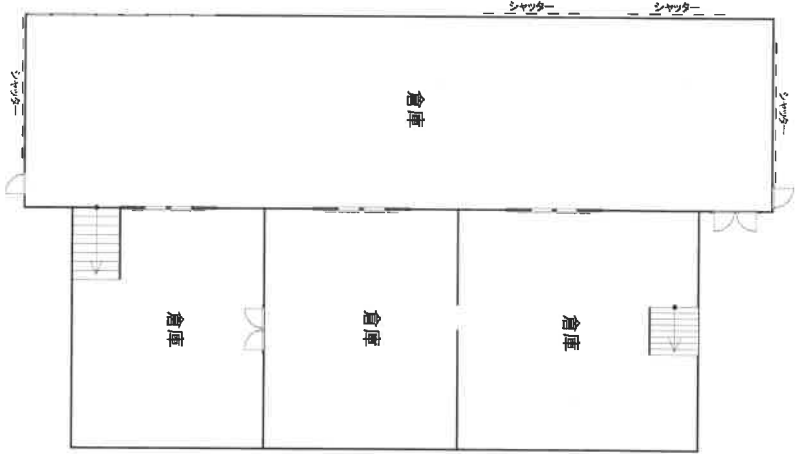


この図面はA3をA4に
縮小しています。

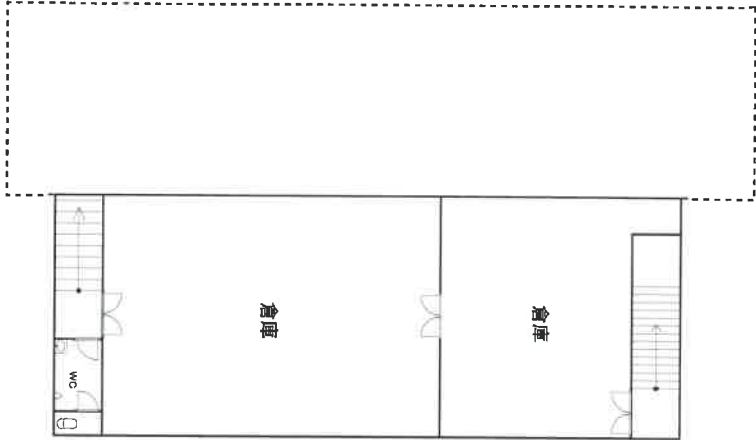
建物間取図

物件 5

1 階



2 階



この図面はA3をA4に
縮小しています。