

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	9,772,000 7,817,600		1,954,400	113,575	14,583



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 弘前市大字城東中央三丁目 6 番地 3

建物の名称 サークパス城東中央

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 城東中央三丁目 6 番 3 の 1 0 1

建物の名称 1 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 6 8 . 5 7 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 弘前市大字城東中央三丁目 6 番 3

地 目 宅地

地 積 2 7 9 7 . 2 9 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4 7 5 0 2 5 分の 7 1 6 9



物 件 明 細 書

令和 7年 4月24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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 弘前市大字城東中央三丁目6番地3

建物の名称 サーパス城東中央

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 城東中央三丁目6番3の101

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分68.57平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 弘前市大字城東中央三丁目6番3

地 目 宅地

地 積 2797.29平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 475025分の7169



令和 7 年(ケ)第 3 号
令和 7 年 3 月 7 日受理
令和 7 年 3 月 2 6 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 (一棟の建物の表示)

所 在 弘前市大字城東中央三丁目 6 番地 3

建物の名称 サーパス城東中央

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 城東中央三丁目 6 番 3 の 1 0 1

建物の名称 1 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 6 8 . 5 7 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 弘前市大字城東中央三丁目 6 番 3

地 目 宅地

地 積 2 7 9 7 . 2 9 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4 7 5 0 2 5 分の 7 1 6 9



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)	
建物	物件1	
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：	
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 空き家 として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	■ 下記のとおり 管理費 1万0000円 修繕積立金 1万0800円 インターネット利用料 2835円 エスコートサービス料 375円 セキュリティシステム料 458円 合 計 2万4468円 令和 7 年 2 月 末日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 6 年 5 月分～7 年 3 月分 計 26 万 9 1 4 8 円 ☐ 不明	
管理費等照会先	株式会社大京アステージ東北支店盛岡営業所	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
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 ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項	敷地権の割合 475025分の7169	
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	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
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													
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等												
B (亡A相続財産清算人)	1 本件建物は現在空き家である。Aと同居していた親族に手紙を出したが返事は来なかった。 2 当職も現況調査に立ち会うが、玄関の鍵を所持していないため、技術者に解錠してもらいたい。												
株式会社大京アステージ東北支店 盛岡営業所 (管理業者)	1 物件1建物で発生する管理費等の月額は次のとおりである。 <table border="0"> <tr> <td>管 理 費</td> <td>1万0000円</td> </tr> <tr> <td>修繕積立金</td> <td>1万0800円</td> </tr> <tr> <td>インターネット利用料</td> <td>2835円</td> </tr> <tr> <td>エスコートサービス料</td> <td>375円</td> </tr> <tr> <td>セキュリティシステム料</td> <td>458円</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>2万4468円</td> </tr> </table> 2 上記管理費等の滞納額は、令和7年2月末日現在で26万9148円 (令和6年5月分から令和7年3月分まで)	管 理 費	1万0000円	修繕積立金	1万0800円	インターネット利用料	2835円	エスコートサービス料	375円	セキュリティシステム料	458円	合 計	2万4468円
管 理 費	1万0000円												
修繕積立金	1万0800円												
インターネット利用料	2835円												
エスコートサービス料	375円												
セキュリティシステム料	458円												
合 計	2万4468円												

(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枚目記載のとおりと認める。
- 2 本件建物内にペット用キャリーバッグが残置され、動物の抜け毛も散見されたことから、ペットが飼育されていたものと思われる。
- 3 本件建物内に家庭雑貨等が残置されている。

(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
7年 3月 7日 (金) 15:20-15:35	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 3月 7日 (金) 15:45-16:00	物件所在地	立入のため臨場／全戸不在／概測
7年 3月21日 (金) 10:20-11:30	物件所在地	立入のため臨場／関係人と面談／概測／写真撮影
7年 3月24日 (月) 15:00-15:10	当庁執行官室 (電話)	管理費等調査 (管理業者)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

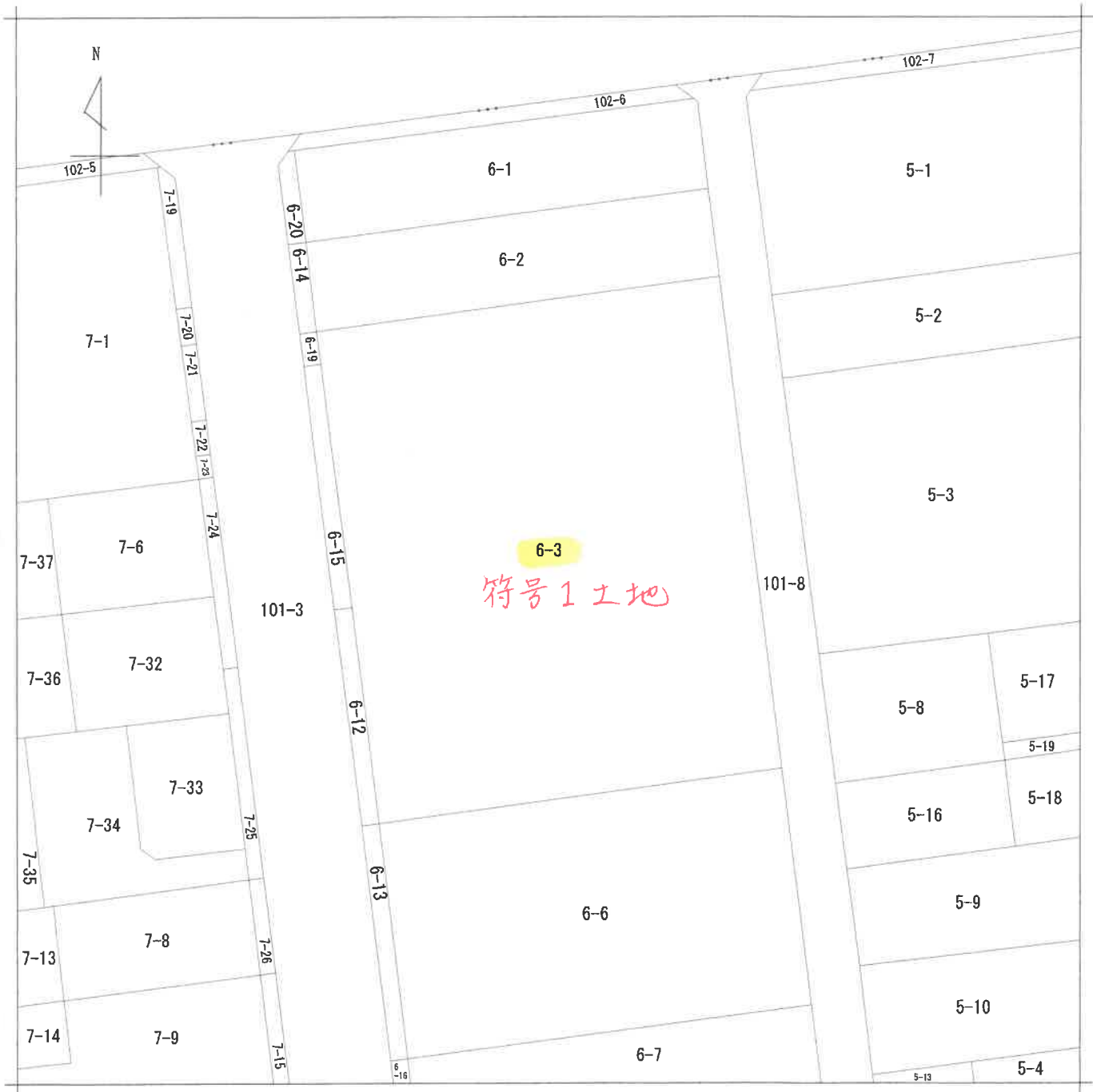
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 7年 3月21日
目的物件は不在で施錠されていたので、相続財産清算人立会いの下、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



(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	所 在	弘前市大字城東中央三丁目					地 番	6番3		
出力縮	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 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。

令和7年3月7日
青森地方法務局弘前支局
登記官

公用

登記年月日：平成19年11月28日

符号1土地

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7年3月7日 青森地方法務局弘前支局 登記官

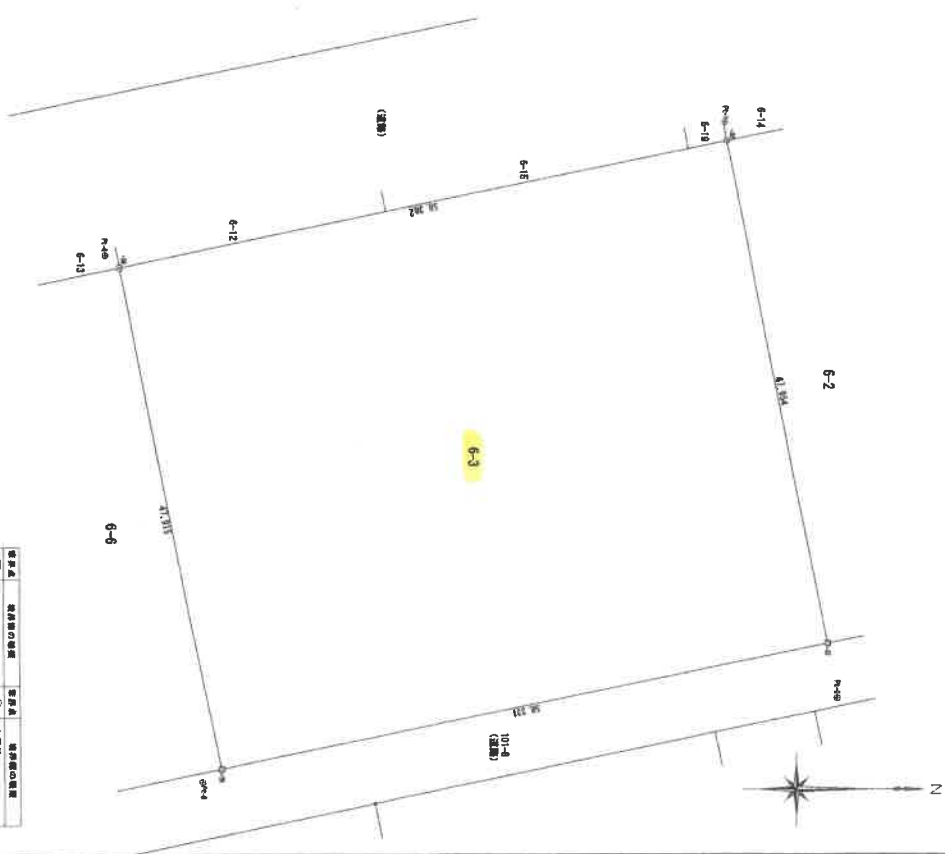
0503648

地番	6-3	地積測量図
土地の所在	弘前市大字城東中央三丁目	

6-3/4/4

地番	6-3	X座標	Y座標	X-X	Y(Y-X)	辺長
測点名						
+30	66967.959	-28757.876	66.779	-1920422.2014039	58.382	
+32	66977.559	-28710.893	-47.536	1364801.0096482	47.954	
+29	66920.423	-28699.148	-66.779	1916500.4042919	58.331	
+28	66910.780	-28746.083	47.536	-1366473.8014882	47.915	
拾面積	5594.589520					
面積	2797.294760					
地積	2797.29㎡					

地番、座標、面積			
地番、座標、面積	X座標	Y座標	
地番10882	6703.823	-2804.119	
面積184	6696.184	-2804.450	
4番地座標	P-1	6690.870	-2817.559
面積P-1	6691.070	-2809.716	
面積拾面積	面積	10番、Y-1座標	平成14年11月2日



作成者	土地家屋調査士	申請人	平成19.11.28 登記	縮尺	1/500
-----	---------	-----	---------------	----	-------

請求番号：16-2

登記年月日：平成22年3月1日

物件(1)

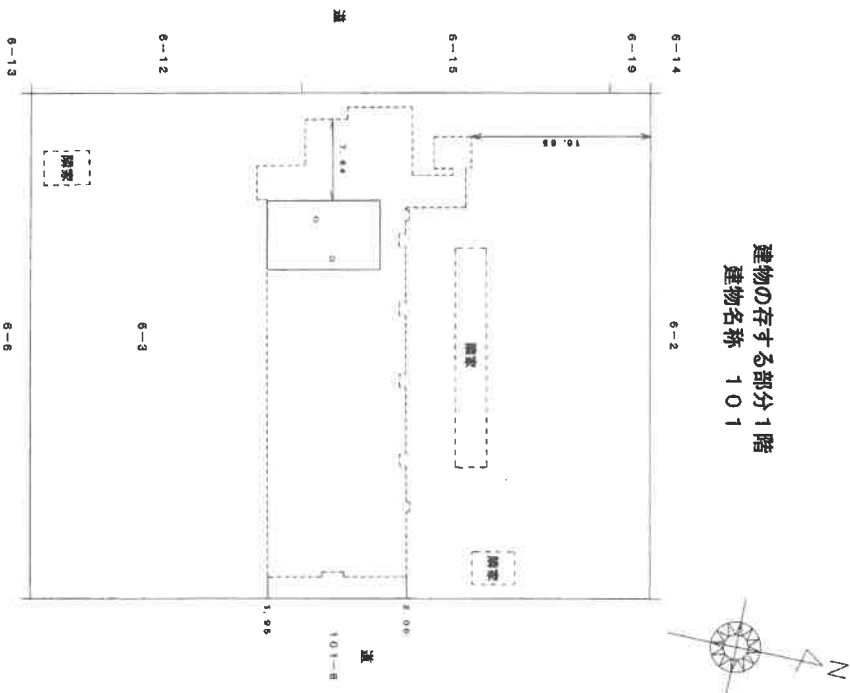
建物図面
各階平面図

家屋番号
6-101
6番3の101
建物名称
弘前市大字城東中央三丁目6番地3

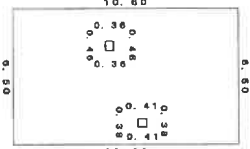
各階平面図

令和7年3月7日
青森地方送務局弘前支局
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。

建物の存する部分1階
建物名称 101



求積表				
6.50	x	10.60	=	68.9000
0.46	x	0.36	=	-0.1656
0.38	x	0.41	=	-0.1558
合計				68.5786
床面積				68.57 m ²



(白黒複写)

作成者	土地調査士	21年12月16日作成	縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/500
-----	-------	-------------	----	-------	-----	----	-------

(日本土地家産調査士会連合会用紙)

各階平面図

建物図面
各階平面図

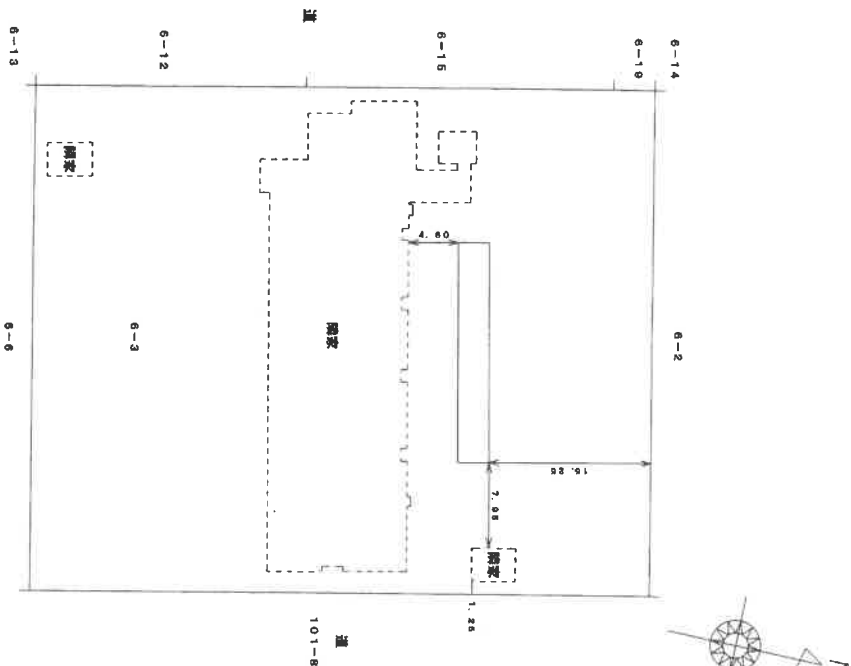
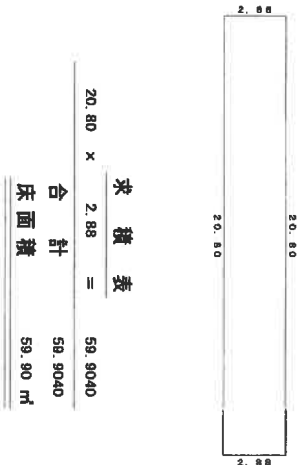
家屋番号 6番3の2

建物の所在 弘前市大字城東中央三丁目6番地3

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7年3月13日 青森地方法務局弘前支局

登記官

A3をA4に縮小



(白黒複製)

作成者

土地調査士

21年12月16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)

(共用部分)

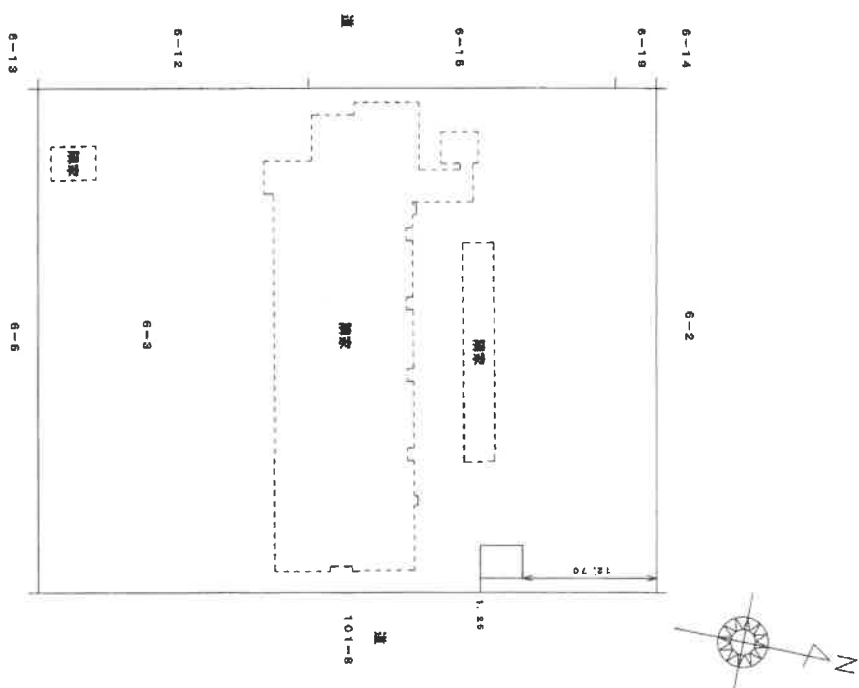
鳴謝

A3をA4に縮小

各階平面図

面图 平面图 剖面图 建筑各

家屋番号	6番3の3	各
建物の所在	弘前市大字城東中央三丁目6番地3	



求積数		
3.10	×	4.00
合計		12.4000
床面積		12.40 m ²

A diagram of a rectangular box. The top horizontal edge is labeled 4.00. The left vertical edge is labeled 3.10. The right vertical edge is labeled 3.10.

(12頁目)

土壌電極

21 年 12 月 16 日作成)

1 / 250 縮尺

申請人

縮尺	1	500
----	---	-----

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

各階平面図

建物図面
各階平面図

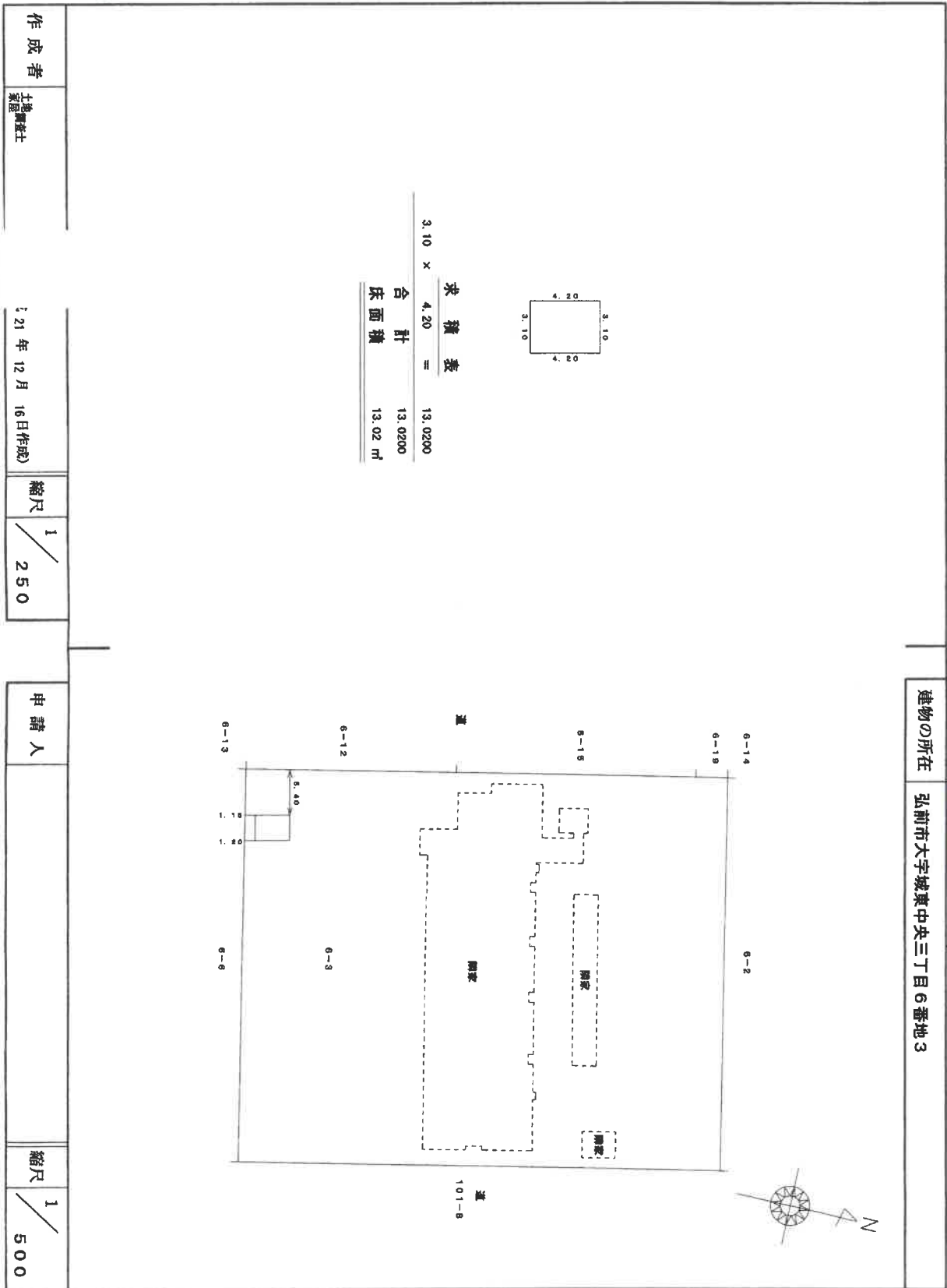
家屋番号	6番3の4
建物の所在	弘前市大字城東中央三丁目6番地3

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7年3月13日
青森地方方法務局弘前支局
登記官

A3をA4に縮小

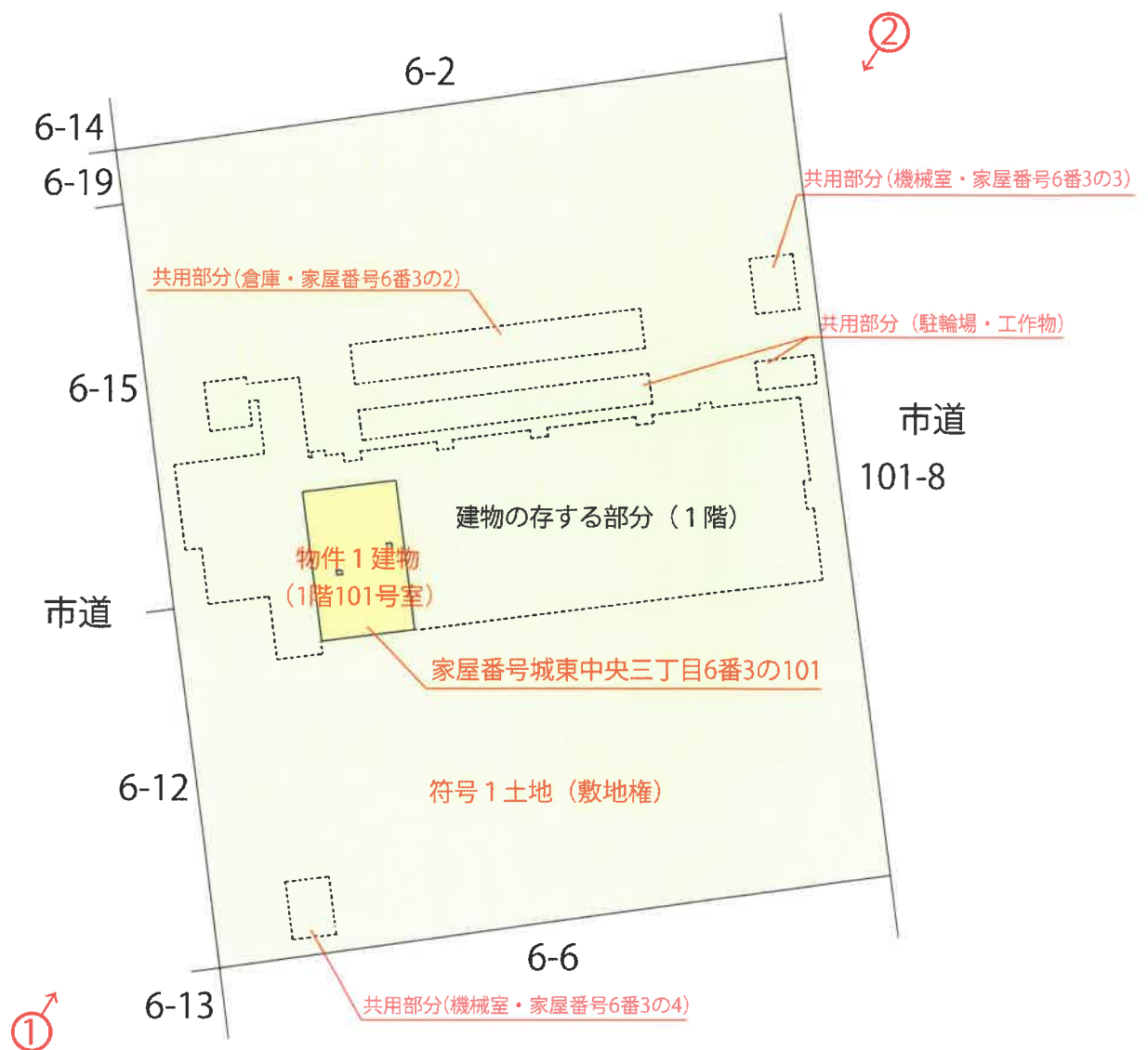
登記官

(// 枚目)

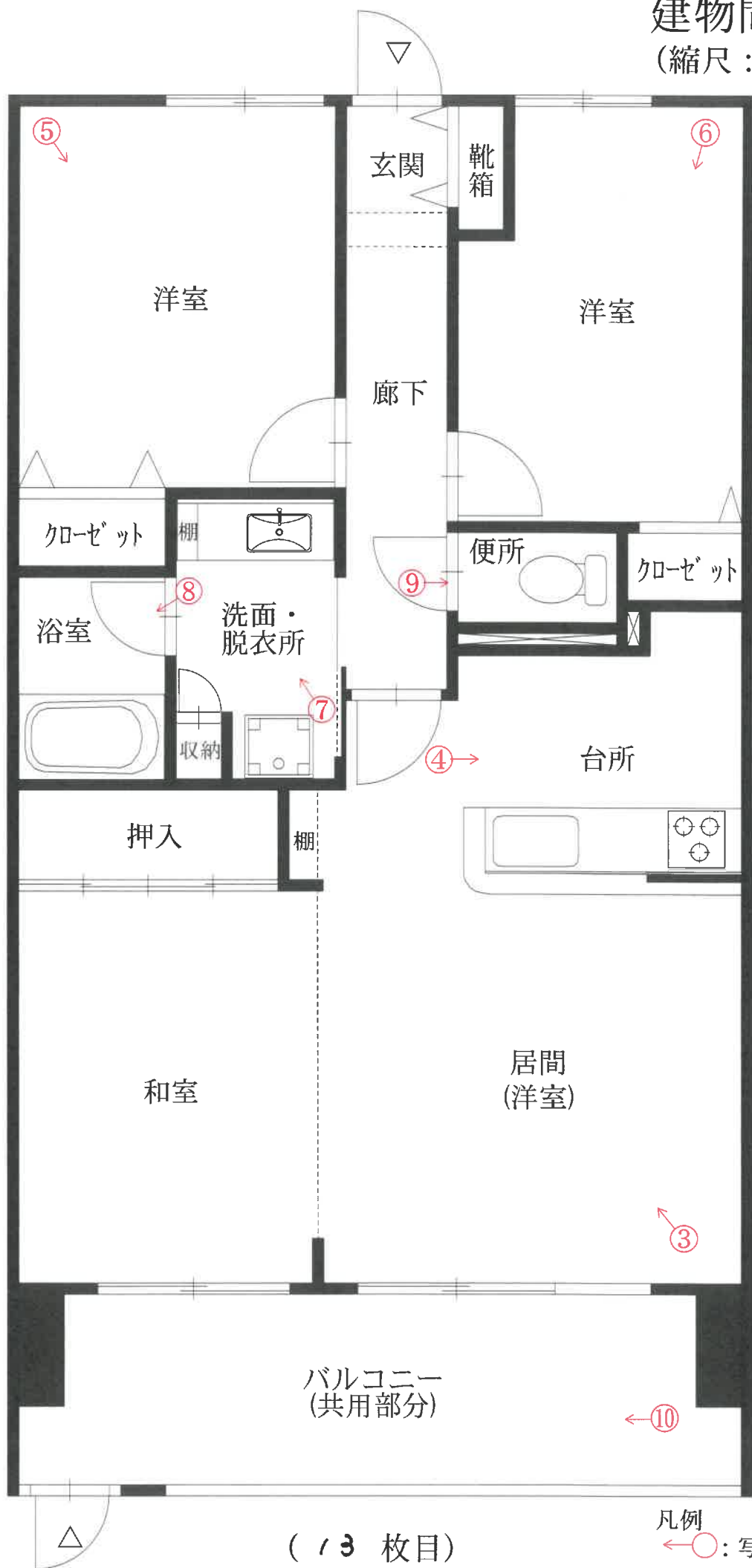


土地建物位置関係図

(S=1/500)



建物間取図 (縮尺：約1/50)



写真番号1

一棟の建物（サーパス城東中央）

物件1建物（101号室）



符号1土地

写真番号2

一棟の建物（サーパス城東中央）



符号1土地

写真番号3



写真番号4



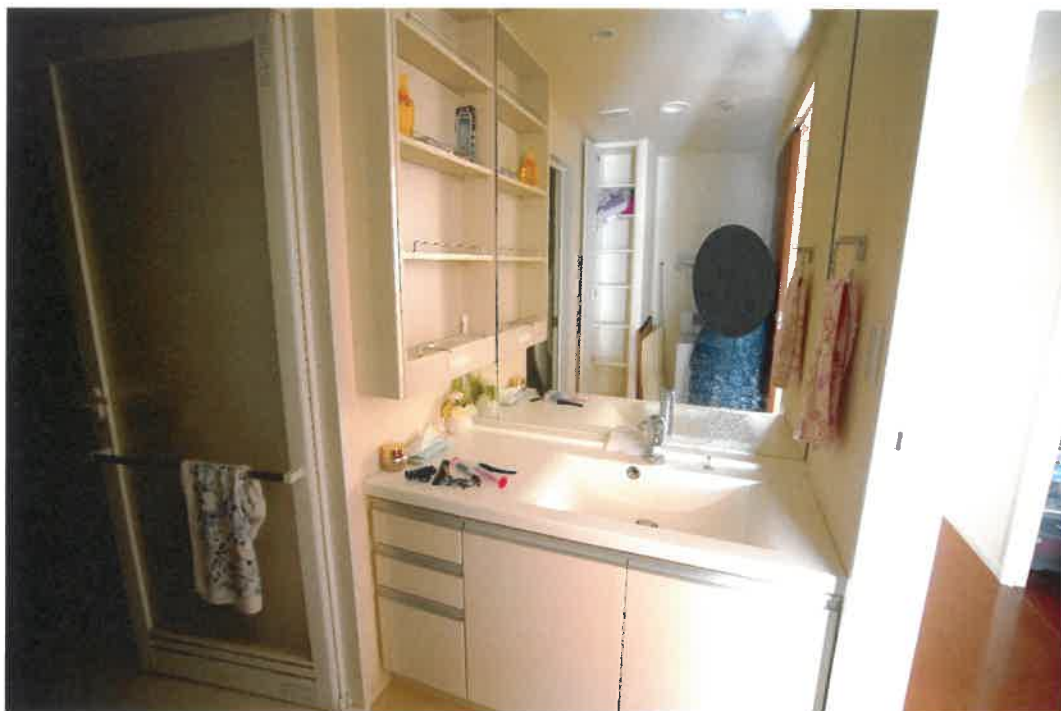
写真番号5



写真番号6



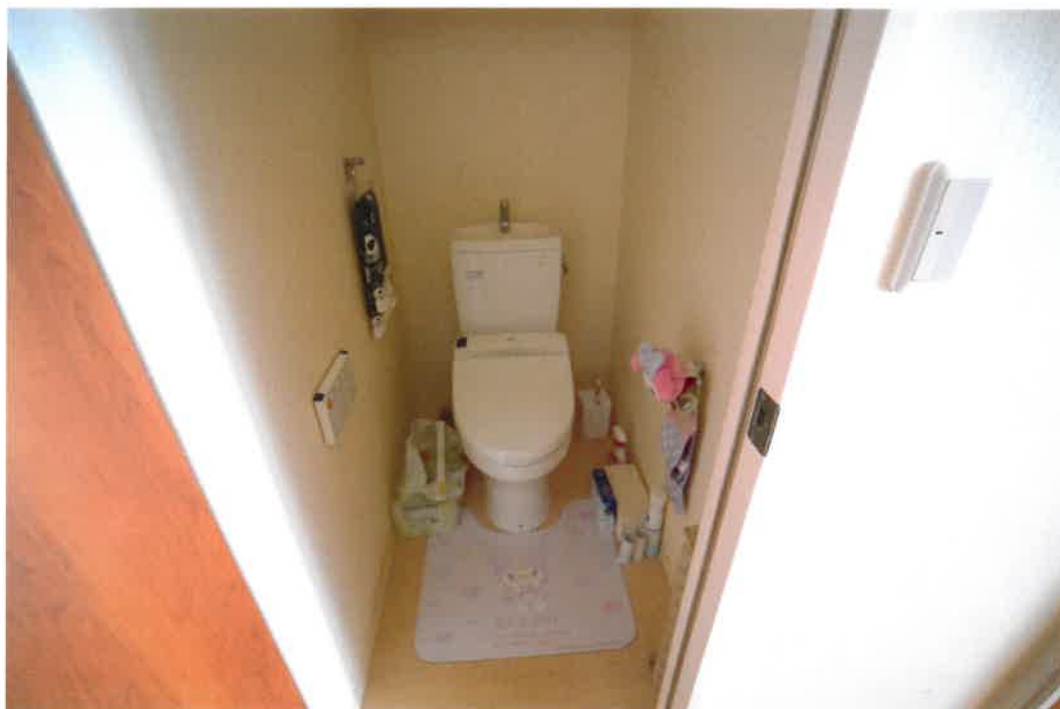
写真番号7



写真番号8



写真番号9



写真番号10



バルコニー（共用部分）

令和 7 年（ケ） 第 3 号
令和 7 年 3 月 21 日現地調査
令和 7 年 4 月 14 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

物件番号	評 価 額
物件 1	金 9, 7 7 2, 0 0 0 円

（注）現在の引受債務の額 金 269, 148 円（マンション管理費等の滞納額）

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。
- 5 上記評価額は、調査時に判明した区分所有建物（マンション）の管理費等の滞納額に加え、買い受け時までの予想滞納額を控除した。

第3 目的物件

番号	所在等	登 記	現 況
1		(一棟の建物の表示)	
	所 在	弘前市大字城東中央三丁目6番地3	同 左
	建 物 の 名 称	サーパス城東中央	同 左
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	同 左
	床 面 積	1階 588.70 m ²	1階 同 左
		2階 573.16 m ²	2階 同 左
		3階 573.16 m ²	3階 同 左
		4階 573.16 m ²	4階 同 左
		5階 573.16 m ²	5階 同 左
		6階 573.16 m ²	6階 同 左
		7階 573.16 m ²	7階 同 左
		8階 573.16 m ²	8階 同 左
		9階 573.16 m ²	9階 同 左
		10階 573.05 m ²	10階 同 左
		(専有部分の建物の表示)	
	家 屋 番 号	城東中央三丁目 6番3の101	同 左
	建 物 の 名 称	101	同 左
	種 類	居宅	同 左
	構 造	鉄筋コンクリート造1階建	同 左
	床 面 積	1階部分 68.57 m ²	同 左
		(敷地権の目的である土地の表示)	
	土 地 の 符 号	1	同 左
	所在及び地番	弘前市大字城東中央三丁目6番3	同 左
	地 目	宅地	同 左
	地 積	2797.29 m ²	同 左
		(敷地権の表示)	
	土 地 の 符 号	1	同 左
	敷地権の種類	所有権	同 左
	敷地権の割合	475025分の7169	同 左
番号	特 記 事 項		
	なし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 敷地（土地の符号1）の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	J R奥羽本線「弘前」駅の東方・道路距離約 1.1 km (附属資料1「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	物件1を含む地域は、弘前市中心市街地に位置し、共同住宅、一般住宅、事業所、店舗、駐車場等が混在する地域である。 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	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 58.4m、奥行約 47.9m、地積 2,797.29 m ² の平坦なほぼ長方形地。	
接面道路の状況	接面道路との関係：二方路地 ・西側が幅員約 16.0m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。 ・東側が幅員約 6.0m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。	
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 あり（敷地内に引き込みがあり接続している）	
特 記 事 項	① 洪水想定浸水区域（想定最大規模：浸水深 0.50m未満）	

2の(1) 一棟の建物の概要

マンション名	サーパス城東中央
建物の用途	居宅 (総戸数 59 戸)
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 21 年 11 月 19 日新築 経過年数 : 15 年 経済的残存耐用年数 : 45 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建
仕様	屋根: 陸屋根 外壁: 小口二丁掛タイル 外 その他: タイル貼り 外
設備等	電気設備、照明設備、エレベーター設備、テレビ共同視聴設備、パラボラアンテナ設備、避雷設備、給排水設備、排気設備、防犯・防災設備、電話設備、自動火災警報設備、掲示板、メールボックス、宅配ボックス、クリーニングボックス、オートロック設備、インターネット設備 (ルーターは除く)、ゴミ置場、トランクルーム、屋外駐車場、自転車置場、融雪設備等
建物の品等	普通
管理の形態等	管理組合: 有 名称: サーパス城東中央管理組合 管理方式: 委託管理 管理会社: 株式会社大京アステージ 管理形態: 管理事務室、管理用倉庫あり
管理の状況	普通
特記事項	① ペット可 (犬または猫は、成長後も体高 40 cm以内または体重 10 kg以内のものとする。居住者が飼育できるペットの数は、1 住戸 2 匹までとする。) ② 屋外平置き駐車場の月額使用料は 6,000 円/台であり、使用可能な区画数は、原則として 1 住戸 1 区画である。 ③ トランクルームは全戸分完備されている (1 住戸 1 区画)。

2の(2) 専有部分の建物の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	1階 (101号室) 主要開口部の方位：南	
床 面 積	68.57 m ² (登記面積)	
間 取 り	付属書類「建物間取図」参照	
仕 様	天 井：クロス貼り 外 床 : フローリング、畳 外 内 壁：クロス貼り 外 設 備：電気、給排水、浴室、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	
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管理費 : 10,000 円 (月額) 修繕積立金 : 10,800 円 (月額) インターネット利用料 : 2,835 円 (月額) エスコートサービス料 : 375 円 (月額) セキュリティシステム料 : 458 円 (月額) 合 計 24,468 円 (月額)	滞納額 : あり 令和7年2月末日現在 令和6年5月分～令和7年3月分 合 計 269,148 円
専有部分の 利用状況等	建物所有者が本建物を空き家として使用している。	
特 記 事 項	① 本件建物内にペット用キャリーバッグが残置され、動物の抜け毛も散見されたことから、ペットが飼育されていたものと思われる。 ② 本件建物内に家庭雑貨等が残置されている。	

第5 評価額算出の過程

1 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、本件建物の価格を試算した。

① 建物価格

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。

再調達原価（円／㎡） ア	専有面積（㎡） イ	現価率 ウ	建物価格（円） ア×イ×ウ
285,000	68.57	0.69	13,484,000

ア 再調達原価：285,000 円／㎡

イ 専有面積：登記面積による。

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。

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
15	45	0.10	0.05	0.69

※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 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
43,000	1.04	2,797.29	(1-0.00)	475025 分の 7169	1,888,000

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）

地価公示 弘前 5-6

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

69,500 円/㎡ × 99/100 × 100/100 × 100/160 ≒ 43,000 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：環境条件+60%（繁華性の程度）

イ 個別格差：画地条件+4%（二方路地）

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。

オ 敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

③ 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格 (円) ア	敷地権価格(円) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	積算価格 (円) (ア+イ) × ウ
13,484,000	1,888,000	0.86	13,220,000

ウ 個別格差：-16% 4階を基準として、階層・位置が劣る点を考慮した。

2 評価額の判定

積算価格に、市場性修正および競売市場修正を施し、さらに滞納管理費相当額の減価を考慮して評価額を求めた。

積算価格 (円) ア	市場性修正 イ	競争市場 修正 ウ	評価額 (円) ア×イ×ウ	滞納管理費等相当 額の減価 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ× エ
13,220,000	(1+0.10)	(1-0.30)	10,179,000	(1-0.04)	9,772,000

イ 市場性修正 : 地域におけるこの種の中古マンション市場の取引動向等を考慮した。

ウ 競売市場性修正 : 第2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。

エ 滞納管理費等相当額の減価 : 前期「専有部分の概要、管理費等」に記載した現在の滞納管理費等に今後予想される滞納額を考慮して査定した。

第6 参考価格資料

地価公示標準地価格 弘前5－6

所 在：青森県弘前市大字土手町43番3外

価 格：69,500円/㎡

位 置：JR奥羽本線「弘前」駅の北西方道路距離約1.3kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：602㎡

供給処理施設：ガス・水道・下水

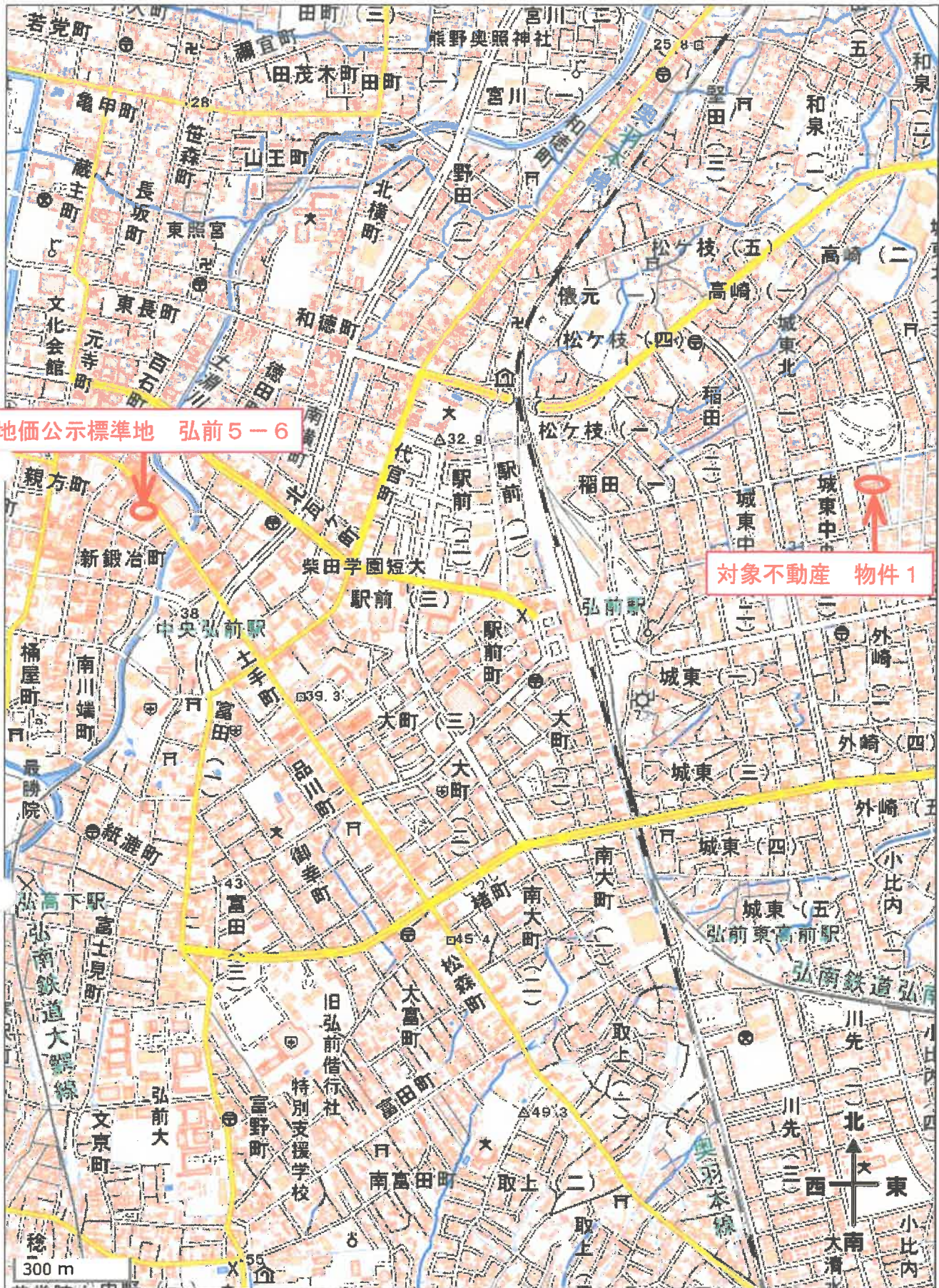
接面街路：北東側15.0m 県道

用途指定等：商業地域（建ぺい率80%、容積率600%）、防火地域

地域の概要：銀行、専門店が立ち並ぶ古くからの商業地域

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 | ・・・1葉 |
| 4 | 建物図面・各階平面図写 | ・・・1葉 |
| 5 | 土地建物位置関係図 | ・・・1葉 |
| 6 | 建物間取図 | ・・・1葉 |



令和7年（ケ）第3号
附属資料
2. 公図写



請求部	所在	弘前市大字城東中央三丁目				地番	6番3			
出力縮	1/500	精度	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			

この図面はA3をA4に
縮小しています。

令和7年(ケ)第3号

登記年月日：平成19年11月28日

附属資料

0503648

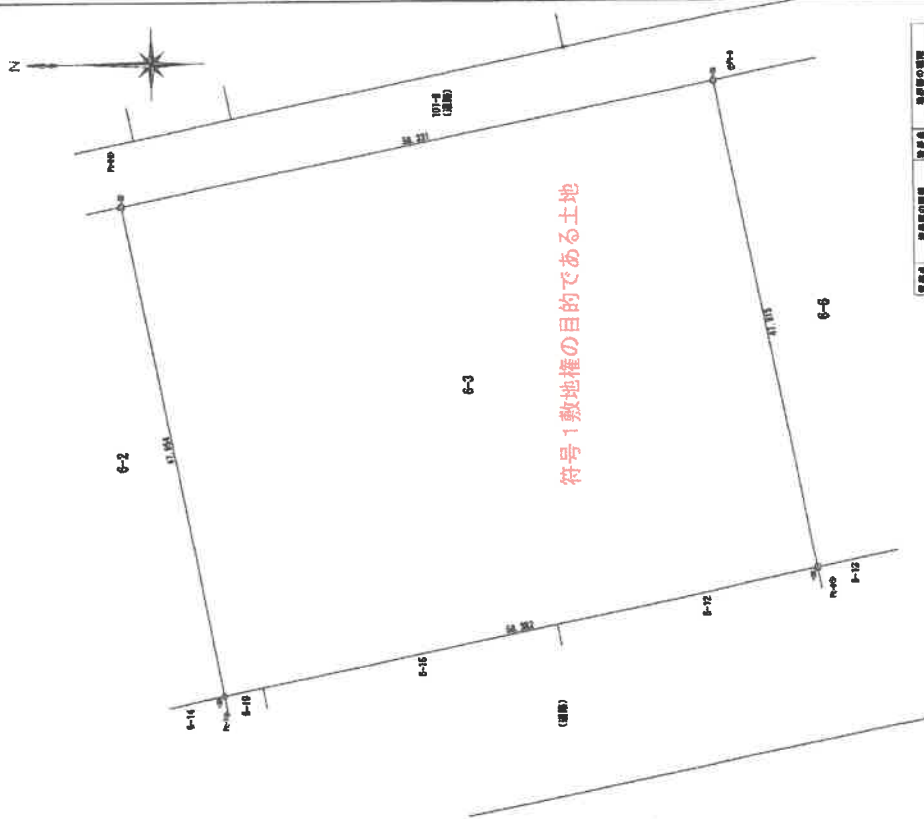
3. 地積測量図写

地 積 測 量 図

6-3

地 番

土地の所在
弘前市大字城東中央三丁目



符号1敷地権の目的である土地

地 番	6-3	X座標	Y座標	X-X	Y-Y	辺 長
+30		66847.950	-28757.876	66.779	-1920422.2014038	58.382
+32		66977.559	-28710.893	-47.536	1364801.0089482	47.964
+29		66820.423	-28699.148	-66.779	1916500.4042818	58.331
+28		66910.780	-28746.063	47.536	-1366473.8014892	47.915
倍面積					5584.5889520	
面積					2797.2947760	
地 積					2797.29㎡	

この図面はA3をA4に縮小しています。

地 積 測 量 図	2 面 積	Y 座 標
測量点A	10000	-28642.118
測量点B	10000	-28614.450
測量点C	10000	-28614.450
測量点D	10000	-28614.450
測量点E	10000	-28614.450
測量点F	10000	-28614.450
測量点G	10000	-28614.450
測量点H	10000	-28614.450
測量点I	10000	-28614.450
測量点J	10000	-28614.450
測量点K	10000	-28614.450
測量点L	10000	-28614.450
測量点M	10000	-28614.450
測量点N	10000	-28614.450
測量点O	10000	-28614.450
測量点P	10000	-28614.450
測量点Q	10000	-28614.450
測量点R	10000	-28614.450
測量点S	10000	-28614.450
測量点T	10000	-28614.450
測量点U	10000	-28614.450
測量点V	10000	-28614.450
測量点W	10000	-28614.450
測量点X	10000	-28614.450
測量点Y	10000	-28614.450
測量点Z	10000	-28614.450

測量点	測量点の座標	測量点の座標
測量点A	測量点A	測量点A
測量点B	測量点B	測量点B
測量点C	測量点C	測量点C
測量点D	測量点D	測量点D
測量点E	測量点E	測量点E
測量点F	測量点F	測量点F
測量点G	測量点G	測量点G
測量点H	測量点H	測量点H
測量点I	測量点I	測量点I
測量点J	測量点J	測量点J
測量点K	測量点K	測量点K
測量点L	測量点L	測量点L
測量点M	測量点M	測量点M
測量点N	測量点N	測量点N
測量点O	測量点O	測量点O
測量点P	測量点P	測量点P
測量点Q	測量点Q	測量点Q
測量点R	測量点R	測量点R
測量点S	測量点S	測量点S
測量点T	測量点T	測量点T
測量点U	測量点U	測量点U
測量点V	測量点V	測量点V
測量点W	測量点W	測量点W
測量点X	測量点X	測量点X
測量点Y	測量点Y	測量点Y
測量点Z	測量点Z	測量点Z

作成者

申請人

縮尺 1/500

(平成19年11月22日作成)

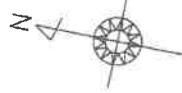
4. 建物図面・各階平面図写

各階平面図

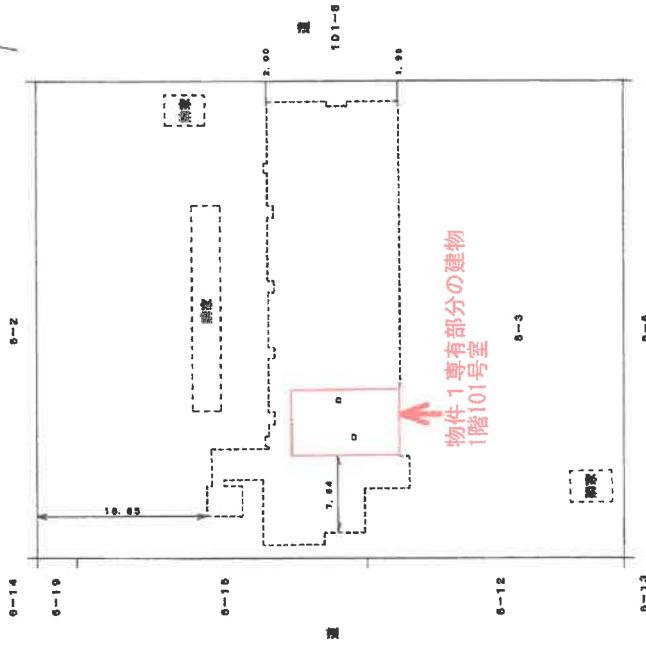
建物図面
各階平面図

家屋番号
城東中央三丁目
6番3の101

建物の所在
弘前市大字城東中央三丁目6番地3



建物の存する部分1階
建物名称 101



求積表

6.50	×	10.60	=	68.9000
0.46	×	0.36	=	-0.1656
0.38	×	0.41	=	-0.1558
合計				68.5786
床面積				68.57 m ²

この図面はA3をA4に
縮小しています。

作成者

縮尺 1/250

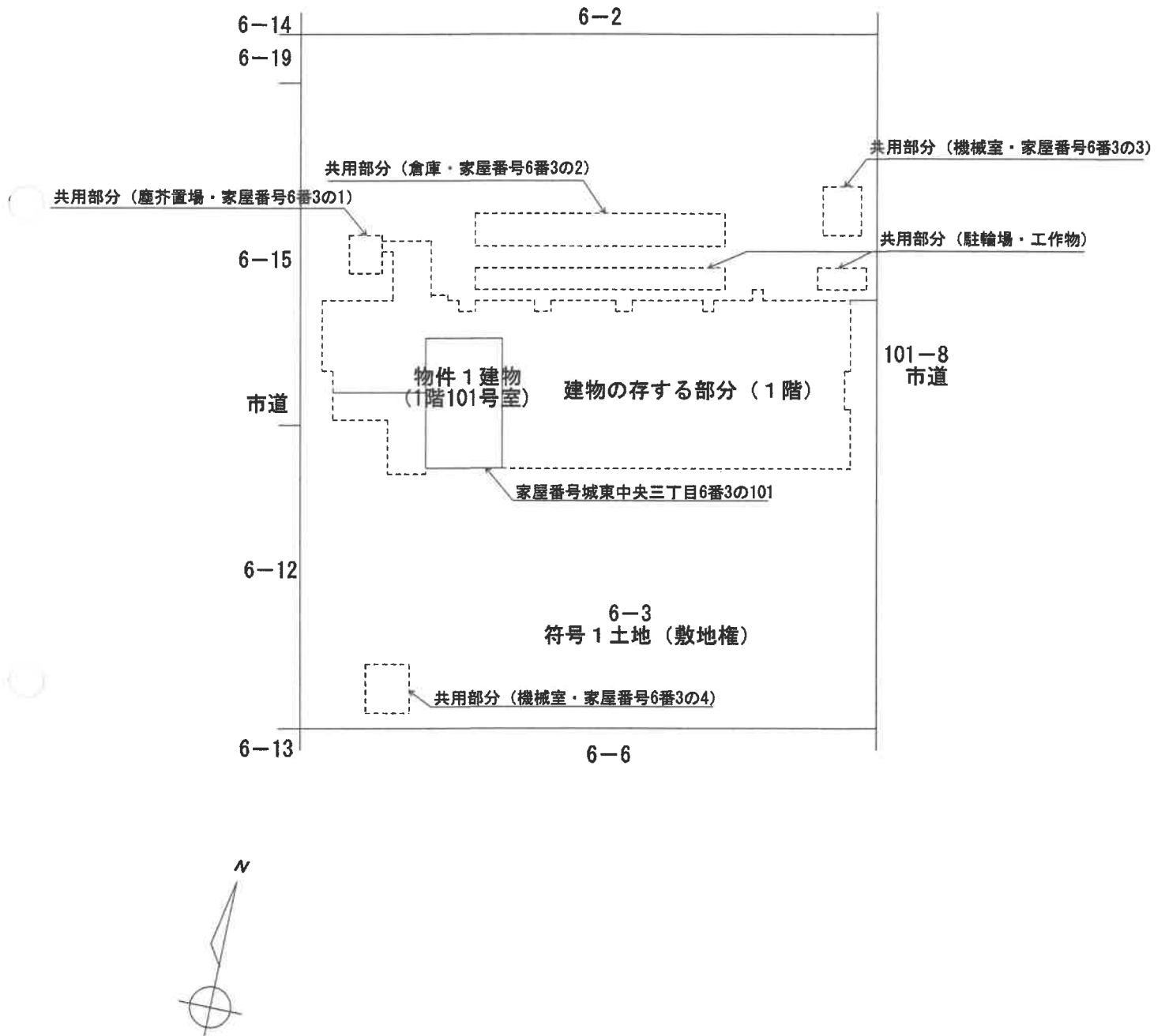
申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

物件番号 1

S = 1 : 500



建 物 間 取 図

物件番号 1

S= 1 : 7 5

