

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 1 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 8 月 5 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 8 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 19 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 9 月 9 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 8 月 20 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 8 月 21 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 7 月 1 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）
6～9	9,269,000 7,415,200	一括	1,853,800	84,401	15,471
6	2,121,000				
7	3,371,000				
8	1,232,000				
9	2,545,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----------|--------------------------------|
| 6 | 所 在 | 弘前市大字大浦町 |
| | 地 番 | 7番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 209.34平方メートル |
| 7 | 所 在 | 弘前市大字大浦町 |
| | 地 番 | 7番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 332.79平方メートル |
| 8 | 所 在 | 弘前市大字大浦町7番地 |
| | 家屋 番号 | 7番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階89.78平方メートル
2階20.66平方メートル |
| | (未登記附属建物) | |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 約10.35平方メートル |
| 9 | 所 在 | 弘前市大字大浦町7番地2 |
| | 家屋 番号 | 7番2 |
| | 種 類 | 居宅 |



物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階83.29平方メートル
2階55.96平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約87.70平方メートル



物件明細書

令和 7年 5月28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 6 ～ 9】
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 6 ～ 9】
なし
- 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号 8, 9】
本件所有者らが占有している。
- 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

6 所 在 弘前市大字大浦町
 地 番 7 番 1
 地 目 宅地
 地 積 209.34 平方メートル
 共有者 A 持分 4 分の 2
 共有者 B 持分 4 分の 1
 共有者 C 持分 4 分の 1

7 所 在 弘前市大字大浦町
 地 番 7 番 2
 地 目 宅地
 地 積 332.79 平方メートル
 共有者 A 持分 4 分の 2
 共有者 B 持分 4 分の 1
 共有者 C 持分 4 分の 1

8 所 在 弘前市大字大浦町 7 番地
 家屋 番号 7 番
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 89.78 平方メートル
 2 階 20.66 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 約 10.35 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 2
共有者 B 持分 4 分の 1
共有者 C 持分 4 分の 1

9 所 在 弘前市大字大浦町 7 番地 2

家屋 番号 7 番 2

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 83.29 平方メートル
2 階 55.96 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 87.70 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 2
共有者 B 持分 4 分の 1
共有者 C 持分 4 分の 1



令和 6年(ケ)第 32号
令和 7年 2月 4日受理
令和 7年 3月 31日提出

現況調査報告書

【物件6～9】

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

- 6 所 在 弘前市大字大浦町
- 地 番 7 番 1
- 地 目 宅地
- 地 積 209.34 平方メートル
- 共有者 A 持分 4 分の 2
共有者 B 持分 4 分の 1
共有者 C 持分 4 分の 1
- 7 所 在 弘前市大字大浦町
- 地 番 7 番 2
- 地 目 宅地
- 地 積 332.79 平方メートル
- 共有者 A 持分 4 分の 2
共有者 B 持分 4 分の 1
共有者 C 持分 4 分の 1
- 8 所 在 弘前市大字大浦町 7 番地
- 家屋 番号 7 番
- 種 類 居宅
- 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
- 床 面 積 1 階 89.78 平方メートル
2 階 20.66 平方メートル
- 共有者 A 持分 4 分の 2
共有者 B 持分 4 分の 1
共有者 C 持分 4 分の 1
- 9 所 在 弘前市大字大浦町 7 番地 2



物 件 目 録

家屋 番号 7番2

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階83.29平方メートル
2階55.96平方メートル

共有者 A 持分4分の2

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1



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 6, 7				
現況地目	☒ 宅地(物件 6, 7) ☐ 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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、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	正確な形状を示した図面が法務局に備え付けられていないため、「土地建物位置関係図」は、現地での概測により作成した				
建物	物件 8				
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:車庫 構造:軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積:約10.35平方メートル				
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 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 9 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 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

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 6, 7		
現況地目	☒ 宅地 (物件 6, 7) ☐ 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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、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	正確な形状を示した図面が法務局に備え付けられていないため、「土地建物位置関係図」は、現地での概測により作成した		
建物	物件 9		
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 87.70 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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 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 8 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 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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (共有者)	1 物件8と同9建物とを合体し、内部で行き来しながら私とCの家族で居住している。 2 物件8及び同9建物を私とCとで使用するについて、よそで暮らしている共有者Bとの間で金銭等のやり取りはない。 3 物件8建物の南側に建てられている未登記の車庫は亡夫が物件8の附属家として建てたものである。 4 物件6及び同7土地と接する隣地との間には、何十年も前からコンクリートブロック等が設置され、隣人とトラブルもなく生活してきた。
C (共有者)	(Aの陳述と同旨)
D法律事務所 (共有者C破産管財人)	1 Cは、物件6及び同7土地並びに同8及び同9建物の共有者である。 2 (Aの陳述第2及び同3項と同旨)
弘前市税務課	物件6土地上の軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建の建物は、E所有として建物台帳に登録されている。現地での位置は、物件8建物の南側に隣接する車庫にあたる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

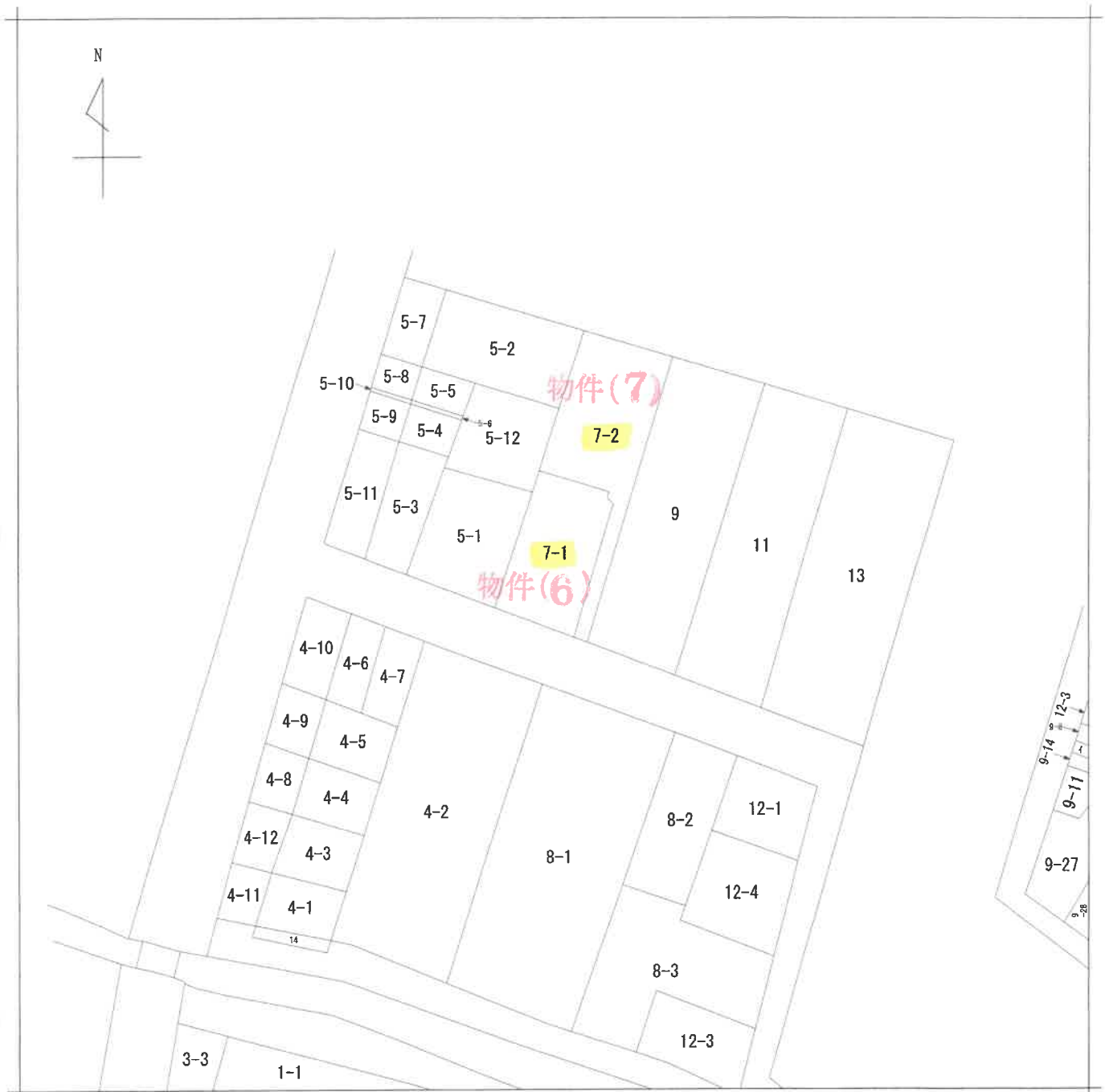
執 行 官 の 意 見

- 1 関係人の陳述及び現況にてらし、2及び3枚目記載のとおりと認める。
- 2 物件9建物にはAの、同8建物にはCの、それぞれ寝室があったが、それ以外の日常生活について、AとCはともに両建物を使用し占有しているものと思料した。
- 3 物件8建物の未登記附属建物（車庫）の南西角部分が道路へ僅かに越境していると思われた。
- 4 Bに対し占有関係を書面で行ったが回答がなかった。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 2月 5日 (水) 15:35-15:50	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 2月10日 (月) 9:15-11:10	物件1～5所在地	立入のため臨場／概測／写真撮影
7年 3月 7日 (金) 10:40-14:30 (除12:40-13:30)	物件1～9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28日 (金) 9:30-10:00	物件5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 () : - :		
(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



(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。



A 大字蔵主町

請求部	所在	弘前市大字大浦町				地番	7番1			
出力縮尺	1/600	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	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			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。

令和7年2月5日

青森地方方法務局弘前支局

登記官

請求番号：15-17

(1/1)

(7 枚目)

公用

登記年月日：昭和57年8月25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7年2月5日 青森地方方法務局弘前支局

登記官

0006430

7/7-1/11 物件(7)

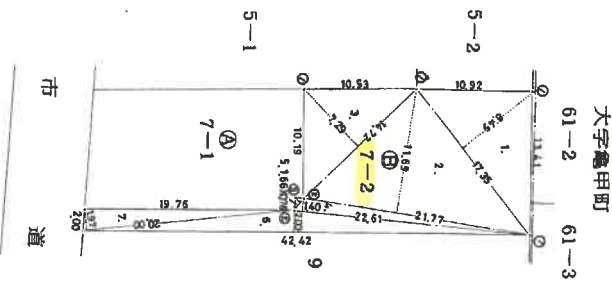
地 番

7-2, 7-1

土地の所在

弘前市大字大浦町

地 積 測 量 図



⑤ 7-2 求 積		
1	$17.35^m \times 8.45^m = 146.6075 m^2$	
2	$21.77 \times 11.69 = 254.4913$	
3	$14.72 \times 7.29 = 107.3088$	
4	$22.61 \times 1.40 = 31.6540$	
5	$1.66 \times 0.78 = 1.2948$	
6	$42.42 \times 2.00 = 84.8400$	
7	$20.00 \times 1.97 = 39.4000$	
合計	$= 665.5964$	
$\frac{1}{2}$	$= 332.7982 m^2$	

筆 界		境界線の種類
①	コンクリート杭	
②	プラスチック杭	
③	金属標	

作 製 者

土地家屋調査士

昭和57年8月24日作製)

申 請 人

縮尺

1/500

S57.8.25.

登記年月日：昭和57年12月22日

A3をA4に縮小

令和7年2月3日
青森地方法律局弘前支局
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。

登記官

0705713

各階平面図

物件(9)

建物各階平面図

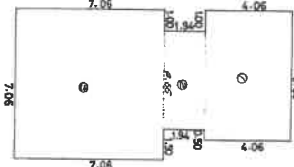
家屋番号

7-2

建物の所在

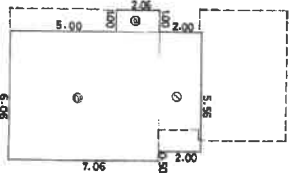
弘前市大字大浦町7番地2

1階



床面積
1 6.06^m × 4.06^m = 24.6036^m²
2 4.56^m × 1.94^m = 8.8464^m²
3 7.06^m × 7.06^m = 49.8436^m²
合計 = 83.2936^m²

2階



床面積
1 5.56^m × 2.00^m = 11.1200^m²
2 6.06^m × 7.06^m = 42.7836^m²
3 1.00^m × 2.06^m = 2.0600^m²
合計 = 55.9636^m²

大字龜甲町

61-2

61-3

5-2

7-2

5-1

9

7-1

道路



(日 冊通 12)

作製者

土地調査士
家屋調査士

57年 12月 21日作製)

縮尺

1/250

申請人

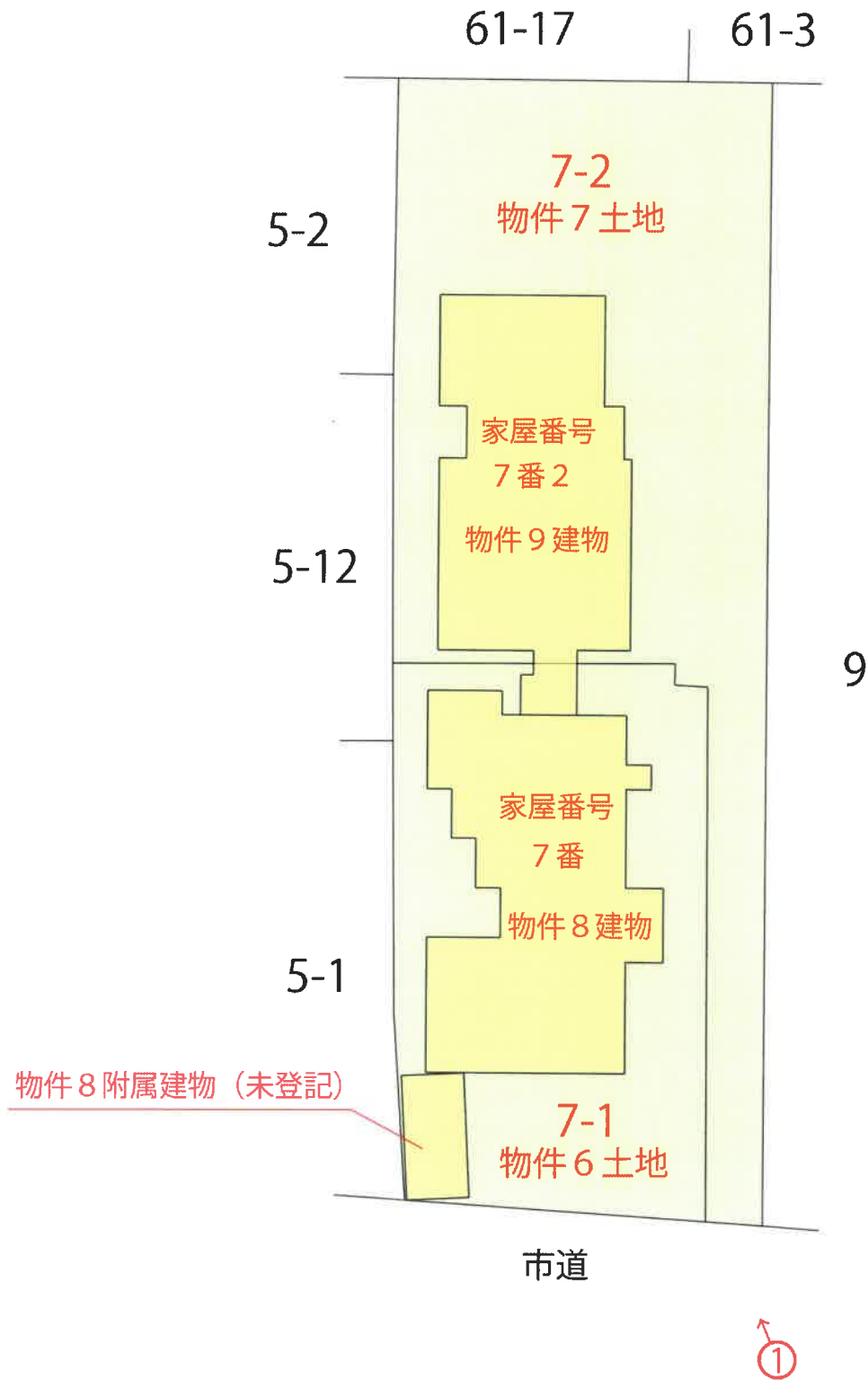
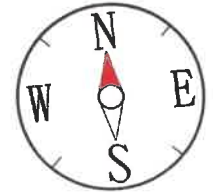
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺

1/500

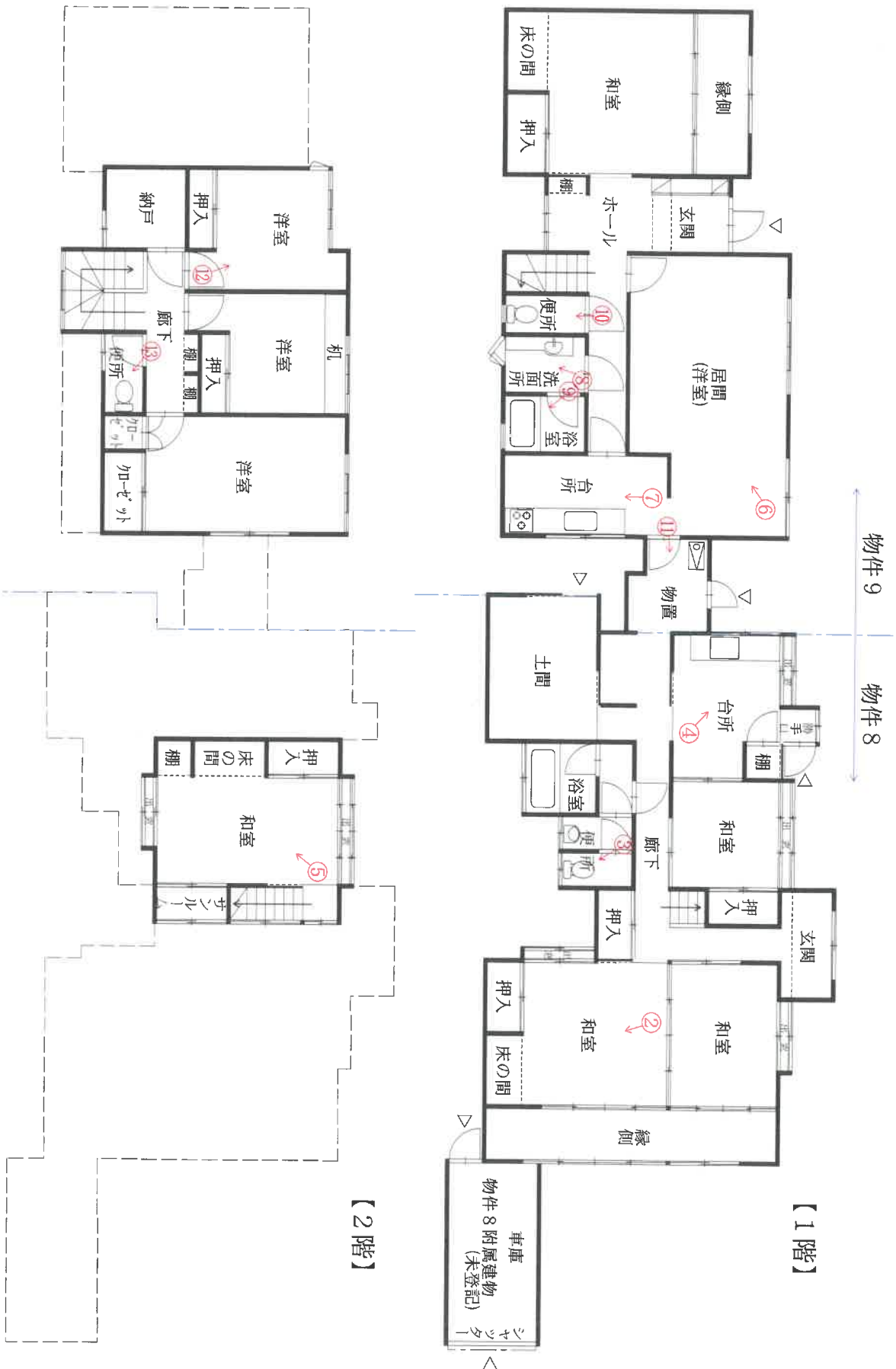
(製図用)

土地建物位置関係図 (S=1/250)



A3をA4に縮小

建物間取図



凡例
←○: 写真撮影位置



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



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



副本

令和 6 年 (ケ) 第 32 号
令和 7 年 3 月 7 日 現地調査
令和 7 年 4 月 7 日 評 価

青森地方裁判所弘前支部 御中

評 価 書

No. 2 (物件 6, 7, 8, 9)

評価人 不動産鑑定士

駒木 功 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9,269,000円	
内 訳 価 格	
物件6 (土地)	金 2,121,000円
物件7 (土地)	金 3,371,000円
物件8 (建物)	金 1,232,000円
物件9 (建物)	金 2,545,000円

- 1 一括価格は、物件6、7、8及び9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 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6及び7の内訳価格は物件8及び9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8及び9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
6	所 在 地 番 地 目 地 積	弘前市大字大浦町 7 番 1 宅地 2 0 9 . 3 4 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
7	所 在 地 番 地 目 地 積	弘前市大字大浦町 7 番 2 宅地 3 3 2 . 7 9 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
8	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	弘前市大字大浦町 7 番地 7 番 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 8 9 . 7 8 m ² 2 階 2 0 . 6 6 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左 同 左
	種 類 構 造 床 面 積	未登記	未登記附属建物 車庫 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼 板葺平家建 約 1 0 . 3 5 m ²
9	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	弘前市大字大浦町 7 番地 2 7 番 2 居宅 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 8 3 . 2 9 m ² 2 階 5 5 . 9 6 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左 1 階 約 8 7 . 7 0 m ² 同 左
番号	特 記 事 項		
	なし		

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6、7一体利用地）

位置・交通	JR 奥羽線「弘前」駅の北西方・道路距離約 2.2 km。 (附属資料 1 「位置図」 参照)	
付 近 の 状 況	当該物件を含む地域は弘前市の中心部付近の中規模一般住宅が多い既成住宅地域である。 幅員約 7m の舗装市道が標準で、幅員・系統及び連続性等の道路状態は普通。 土地の利用状況は 300 m ² 程度の敷地上に低層住宅が標準的。 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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第一種住居地域 60 % 200 % なし なし
画 地 条 件	間口約 13m、奥行約 40m、地積 542.13 m ² の長形状の中間画地。 地勢は平坦地。 道路との高低差は等高。	
接面道路の状況	南西側 7m、舗装市道 建築基準法第 42 条第 1 項 1 号（道路法による道路）	
土地の利用状況等	土地共有者が、本土地上に物件 8 及び 9 の建物を共有し、占有している。	
供 給 処 理 施 設	上水道	あり
	ガス配管	なし
	下水道	あり
特 記 事 項	1. 物件 6、7 は分筆されているが所有者が同一であり一体利用地と判断した。	

2 建物の概況及び利用状況等(物件8)

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): 登記記載なし 経過年数 : 不明 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: モルタル塗り 内 壁: 合板、クロス貼り 天 井: 化粧ボード、クロス貼り 床 : フローリング、クッションフロア、畳 設 備: 電気・給排水・給湯・浴室・トイレ(本下水)・暖房 外 但し、設備の動作確認は行っていないので、正常に稼働するかどうかは不明。 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: 居宅 間 取 り: 附属資料5「建物間取図」参照
品 等	下位
保守管理の状態	劣る。生活物資やゴミが乱雑に放置されたままになっている。
建物の利用状況	建物共有者が、居宅として占有している。
特 記 事 項	1. 室内には生活物資やゴミが乱雑に散らかっている。 2. 建物の建築後の経過年数は不明であるが建物共有者Aの証言では築80年くらいにはなるとのことである。 3. 下記の未登記附属建物が存在する。 未登記附属建物 種類: 車庫 構造: 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板平家建 床面積: 10.35㎡ 所有者: 不明(物件8建物の附属家として亡父Eが建築したとの証言あり) 築年月: 不明(80年程度前と推測される) 4. 未登記附属建物(車庫)の南西角部分が市道へわずかに越境している可能性がある。 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地調査を行った結果、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。

建物の概況及び利用状況等（物件9）

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 57 年 12 月 21 日新築 経過年数 ： 44 年 経済的残存耐用年数 ： 3 年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング 内 壁：合板、クロス貼り 天 井：化粧ボード、クロス貼り、板張り 床 ：フローリング、クッションフロア、畳 設 備：電気・給排水・給湯・浴室・トイレ（本下水）・エアコン 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：居宅 間 取 り：附属資料5「建物間取図」参照
品 等	中位
保守管理の状態	普通 経年相応の劣化が生じている。
建物の利用状況	建物共有者が、居宅として占有している。
特 記 事 項	1. 10年ほど前まで猫を飼っていたとのことで、柱や壁などに引っ掻き傷が見られる。 2. 水回り関係には不都合な箇所は見られない。 3. 物件8建物と物件9建物は物置部分で繋がっており一体となっている。 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地調査を行った結果、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6、7 一体利用地)

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
6	34,200	0.93	209.34	(1-0.30)	4,661,000
7	34,200	0.93	332.79	(1-0.30)	7,409,000

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-4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $36,500 \text{ 円/㎡} \times 102.3/100 \times 100/100 \times 100/109.3 \div 34,200 \text{ 円/㎡}$

◇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 : なし

◇地域格差 : 街路条件 - 2% (幅員)
 交通接近条件 - 3% (都心部)
 環境条件 +15% (住環境、ガス) ……相乗積による

イ 個別格差 : 画地条件 - 7% (地積過大-10、方位+3) ……相乗積による

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 物件8及び9建物の経済的残存耐用年数を考慮し、一体利用地から30%の減価と査定した。

② 建物価格（物件8、9）

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。

なお、物件番号8の附属建物には既に市場価値がないものと査定した。

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
8	117,000	110.44	0.01	129,000
9	145,000	143.66	0.05	1,042,000

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	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
8	不明	0	0.60	0.03	0.01
9	44	3	0.50	0.03	0.05

※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
6	4,661,000	1.00	0.35	法定地上権	1,631,000
7	7,409,000	1.00	0.35	法定地上権	2,593,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件8建物の土地利用権等の及ぶ範囲を物件6土地の全範囲とし、物件9建物の土地利用権等の及ぶ範囲を物件7土地の全範囲とした。

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。

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
6	4,661,000	-1,631,000		(1-0.00)	(1-0.30)	2,121,000
7	7,409,000	-2,593,000		(1-0.00)	(1-0.30)	3,371,000
8	129,000	+1,631,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	1,232,000
9	1,042,000	+2,593,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	2,545,000
一括価格(合計)						9,269,000

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

地価公示価格 {弘前-4}

所 在 : 弘前市大字若党町 57 番 1

価 格 : 36,500 円/㎡

位 置 : JR 奥羽線「弘前」駅から道路距離約 2.60 km に位置する。

価 格 時 点 : 令和 6 年 1 月

地 積 : 390 ㎡

供給処理施設 : ガス・水道・下水

接 面 街 路 : 北側 5m 舗装市道

用途指定等 : 第一種低層住居専用地域 (建蔽率 60%、容積率 150%)

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い既成住宅地域

第7 附属資料

1 位置図 (出所 : 弘前市管内図 1 : 10000)	・・・ 1 葉
2 公図写	・・・ 1 葉
3 建物図面・各階平面図写	・・・ 1 葉
4 建物配置図	・・・ 1 葉
5 建物間取図	・・・ 1 葉

以 上

附属資料
1 位置図

令和6年(ケ)第32号

標準地
弘前-4

最寄駅
「弘前駅」

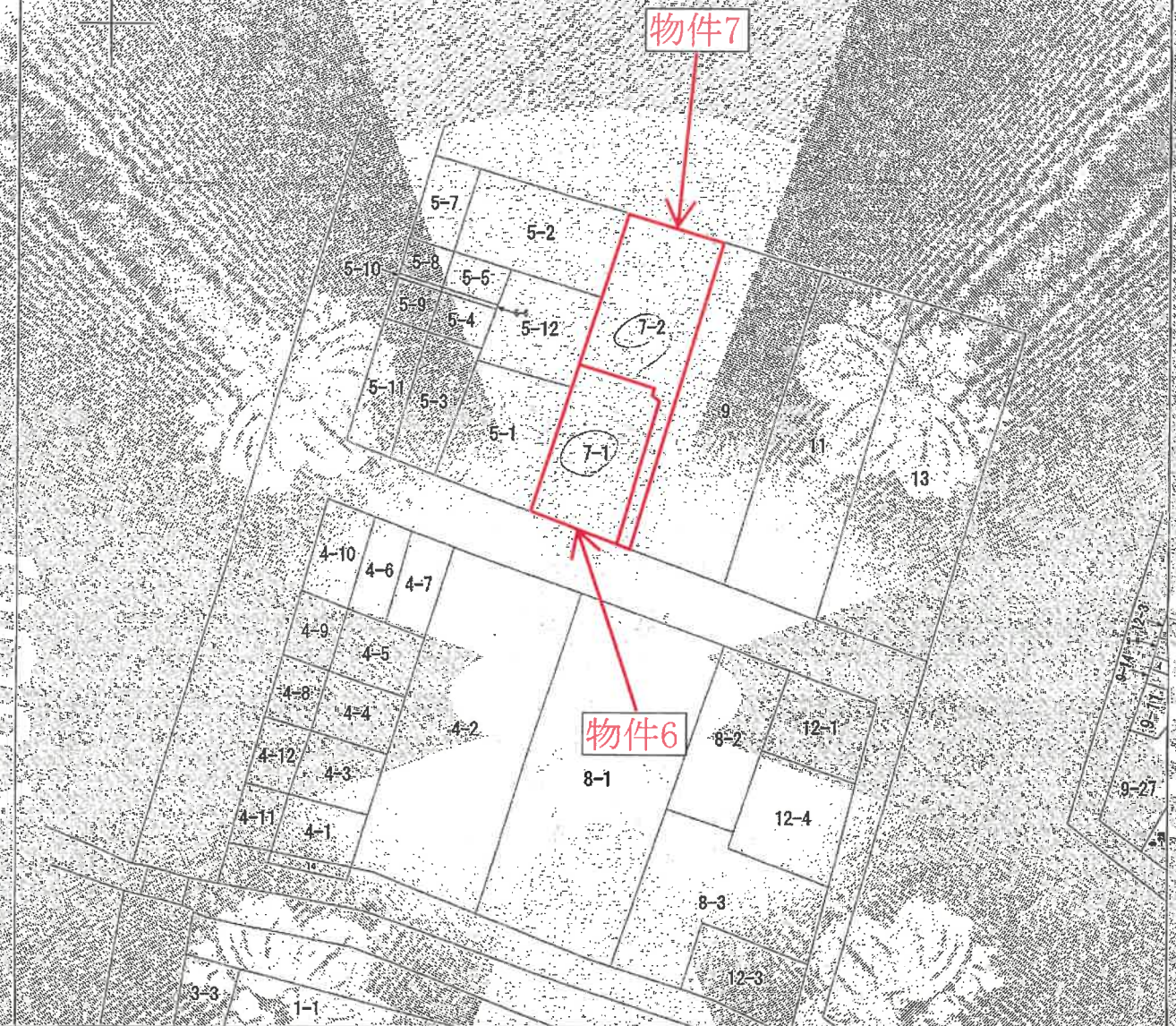
物件6~9



S=1:25000

附属資料 2 公図写

令和6年(ケ)第32号



(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
見出し

大字大浦町

A 大字大浦町

請求 部分	所 在				弘前市大字大浦町				地 番		7番1		
出 力 縮 尺	1/600		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	旧土地台帳附属地図	
作 成 年 月 日						備 付 年 月 日 (原図)				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。

令和6年12月11日
青森地方方法務局弘前支局
登記官

請求番号：7-1
(1/1)

この図面は A3 を A4
に縮小しています。

附属資料

3 建物図面・各階平面図写 (物件9)

令和6年(ケ)第32号

登記年月日 昭和57年12月22日

0705713

各階平面図

家屋番号 7-2

建物の所在 弘前市大字大涌町7番地2

建物図面
各階平面図

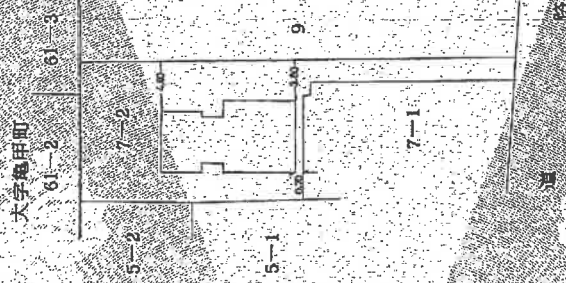


床面積
1 $6.06 \text{ m} \times 4.06 \text{ m} = 24.6036 \text{ m}^2$
2 $4.56 \text{ m} \times 1.94 \text{ m} = 8.8464 \text{ m}^2$
3 $7.06 \text{ m} \times 7.06 \text{ m} = 49.8436 \text{ m}^2$
合計 $= 83.2936 \text{ m}^2$

2階



床面積
1 $5.56 \text{ m} \times 2.00 \text{ m} = 11.1200 \text{ m}^2$
2 $6.06 \text{ m} \times 7.06 \text{ m} = 42.7836 \text{ m}^2$
3 $1.00 \text{ m} \times 2.06 \text{ m} = 2.0600 \text{ m}^2$
合計 $= 85.9636 \text{ m}^2$



作製者

縮尺 1/250

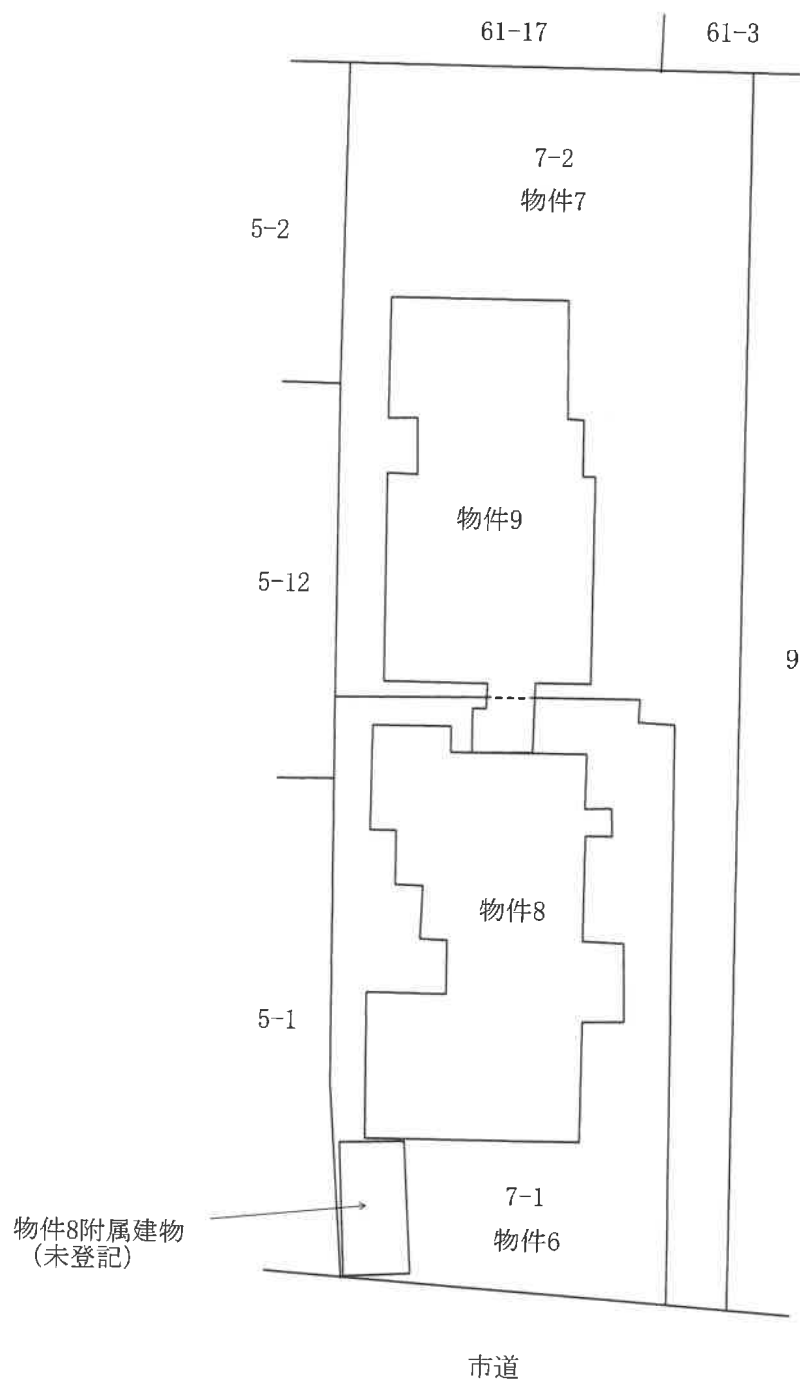
申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

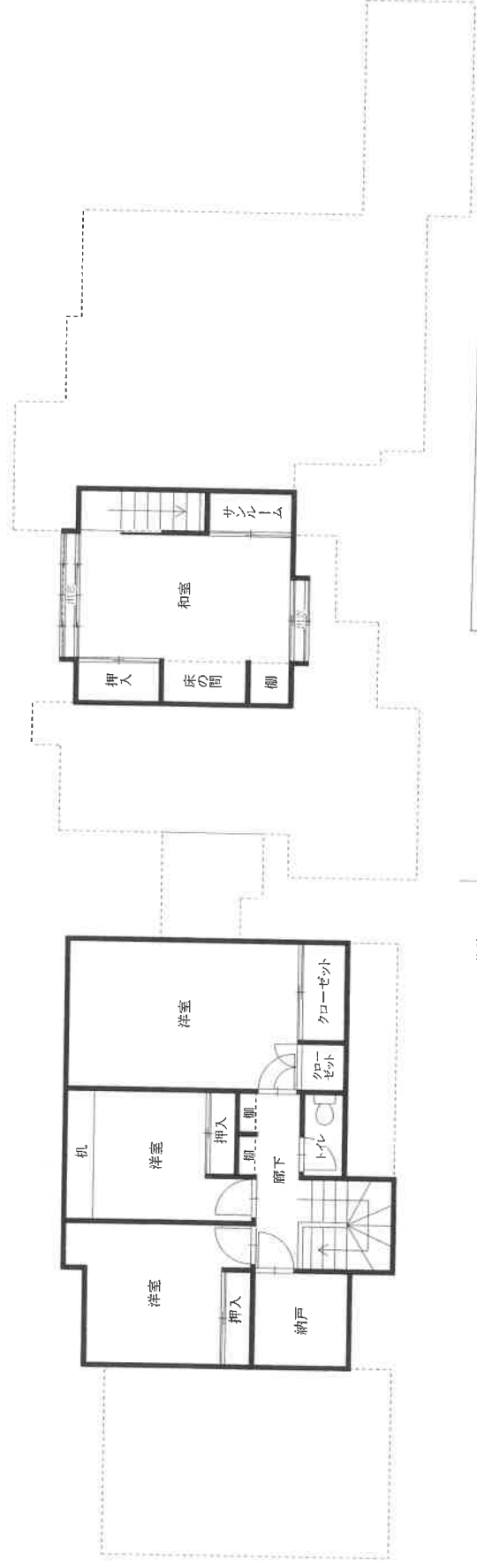
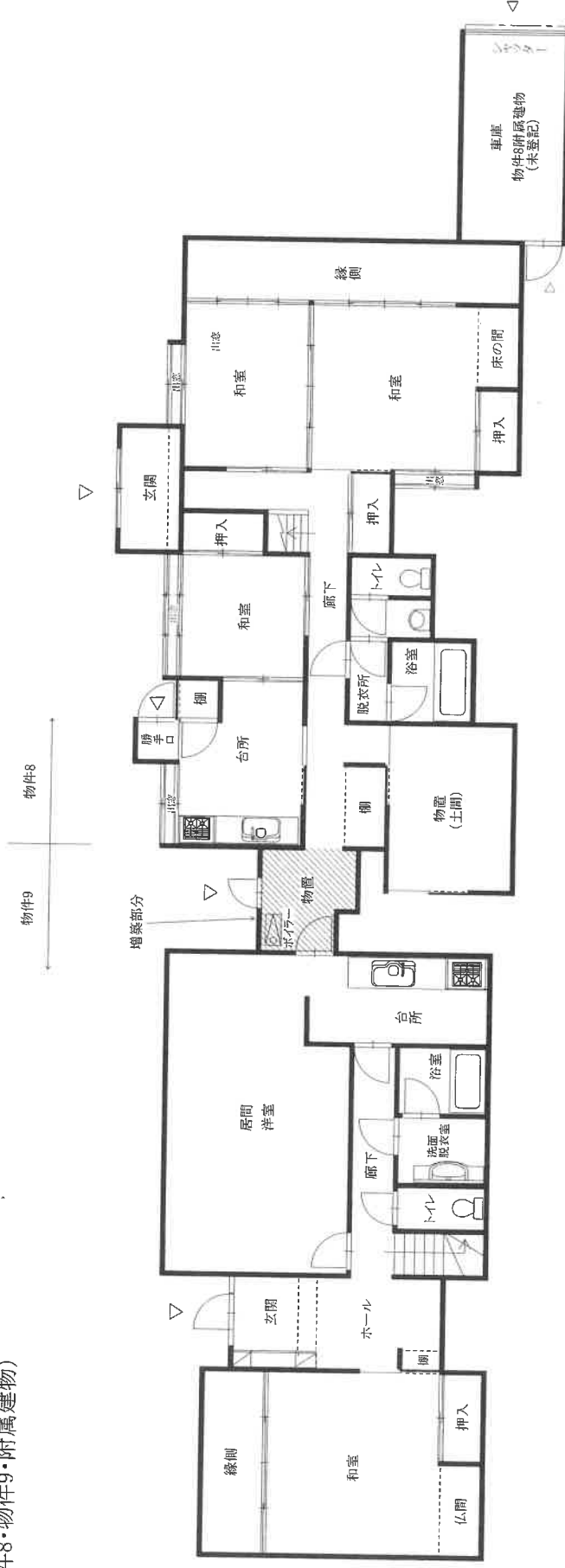
557 02.22

この図面はA3をA4に縮小しています。



S=1:250

(物件8・物件9・附属建物)



この図面はA3をA4に縮小しています。