

必ずお読みください！

事件番号 令和8年（ケ）第18009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）

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月15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11月10日 午前 8時30分から 令和 8年11月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年11月19日 午前10時00分 場 所 青森地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 令和 8年12月 9日 午前 9時50分 場 所 青森地方裁判所第2民事部
特別売却 実施期間	令和 8年11月20日 午前 8時30分から 令和 8年11月20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10月15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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
4～6	3,355,000 2,684,000	一括	671,000	131,331	0
4	1,317,000				
5	316,000				
6	1,722,000				



物 件 目 録

4 所 在 弘前市大字清水森字村元
 地 番 88 番 1
 地 目 宅地
 地 積 559.36 平方メートル

5 所 在 弘前市大字清水森字村元
 地 番 88 番 4
 地 目 宅地
 地 積 134.47 平方メートル

6 所 在 弘前市大字清水森字村元 88 番地 1、88 番地 4
 家屋 番号 88 番 1
 種 類 居宅・店舗
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 192.94 平方メートル
 2 階 153.58 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 104.34 平方メートル
 2 階 69.56 平方メートル

(現況)



物 件 目 録

床 面 積	1階	約113.03平方メートル
	2階	69.56平方メートル

符 号	2
-----	---

種 類	物置
-----	----

構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
-----	----------------

床 面 積	1階	56.62平方メートル
	2階	48.04平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 7月29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4～6】

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4～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

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

4 所 在 弘前市大字清水森字村元
地 番 88 番 1
地 目 宅地
地 積 559.36 平方メートル

5 所 在 弘前市大字清水森字村元
地 番 88 番 4
地 目 宅地
地 積 134.47 平方メートル

6 所 在 弘前市大字清水森字村元 88 番地 1、88 番地 4
家屋 番号 88 番 1
種 類 居宅・店舗
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 192.94 平方メートル
2 階 153.58 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 物置
構 造 木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 104.34 平方メートル
2 階 69.56 平方メートル

(現況)



物 件 目 録

床 面 積	1階	約113.03平方メートル
	2階	69.56平方メートル

符 号	2
-----	---

種 類	物置
-----	----

構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
-----	----------------

床 面 積	1階	56.62平方メートル
	2階	48.04平方メートル



令和 8 年（ケ）第 9 号
令和 8 年 5 月 11 日 受理
令和 8 年 6 月 15 日 提出
（評価人 濤 岡 徹）

現況調査報告書

（4 ないし 6）

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

4 所 在 弘前市大字清水森字村元
地 番 88 番 1
地 目 宅地
地 積 559.36 平方メートル

5 所 在 弘前市大字清水森字村元
地 番 88 番 4
地 目 宅地
地 積 134.47 平方メートル

6 所 在 弘前市大字清水森字村元 88 番地 1、88 番地 4

家屋 番号 88 番 1

種 類 居宅・店舗

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 192.94 平方メートル
2 階 153.58 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 104.34 平方メートル
2 階 69.56 平方メートル

符 号 2



物 件 目 録

種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積	1 階 5 6 . 6 2 平方メートル
	2 階 4 8 . 0 4 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 4、5		
現況地目	☒ 宅地 (物件 4、5) ☐ 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 6		
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 (☐ 主である建物 ☒ 附属建物符号 1) ☐ 種類 : ☐ 構造 : ☒ 床面積 : 1 階約 1 1 3 . 0 3 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 店舗 (営業していない) ・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			
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 (所有者)	1 物件6建物及び附属建物は私と私の家族が居宅として使っています。私達以外の方が使っている部分はありません。 2 物件6建物及び附属建物は小売店をやっていたときの店舗や冷蔵庫がありますが、小売店は閉めていますし、附属建物1に設置した冷蔵庫は冷蔵する機械も取り払っています。

(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

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。

(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
8 年 5 月 12 日 (火) 13 : 10 - 13 : 30	法務局弘前支局	土地建物登記事項証明書等受理
8 年 5 月 26 日 (火) 14 : 10 - 14 : 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 (外部)
8 年 6 月 2 日 (火) 10 : 00 - 11 : 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 () : - :		

(特記事項)

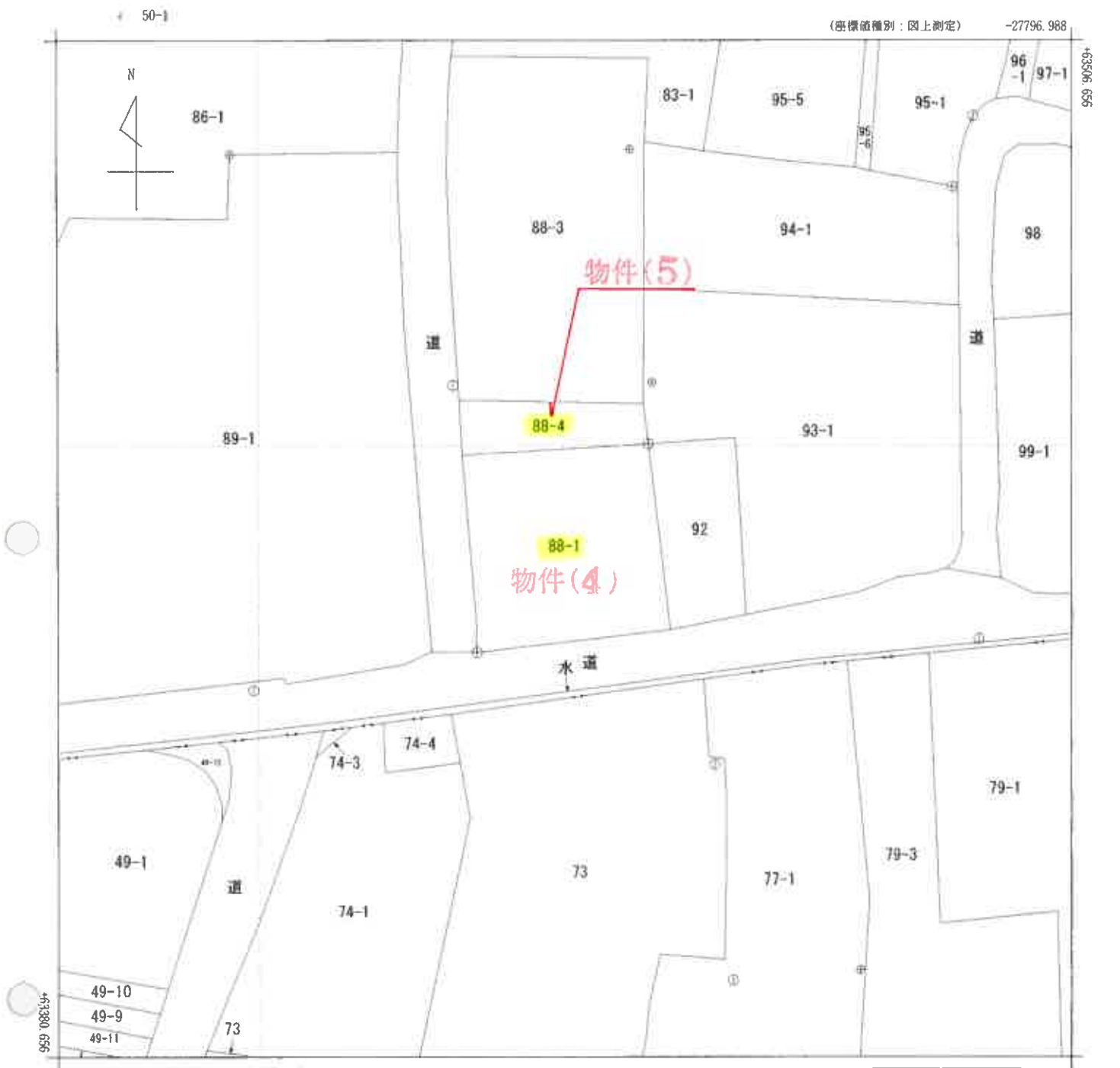
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
大字清水森字村元
大字清水森字沼田

請求部	所在	弘前市大字清水森字村元				地番	88番1			
出力尺	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	平成6年11月			備付年月日(原図)	平成8年2月19日			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。

令和8年5月12日
青森地方法務局弘前支局
登記官

公用

登記年月日：昭和56年1月5日

次頁に図面に關する記載内容を示す。

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。
昭和56年5月12日 登録地方法務局弘前支局

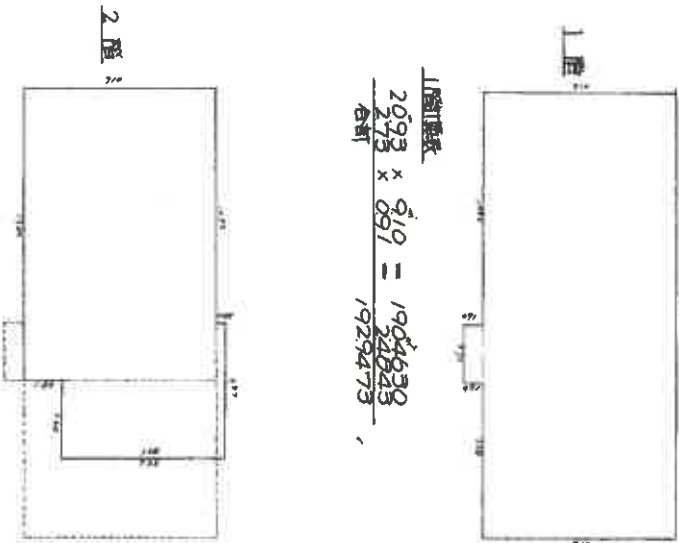
登記官

0746833

各階平面図

家屋番号	88-1
建物の所在	弘前市八手清水森手町乙 88-1

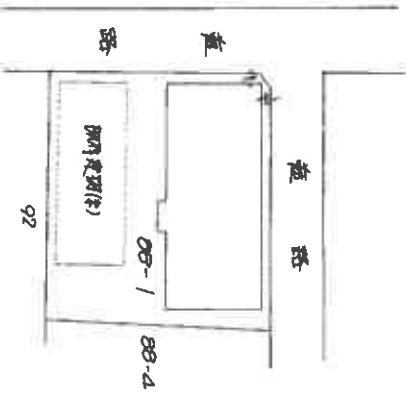
建物各階平面図



1階面積
 $20.23 \times 5.10 = 104.623$
合計 192.9473



2階面積
 $19.05 \times 5.10 = 97.355$
合計 153.5807



作製者	土地調査士
縮尺	1/250

申請人	
縮尺	1/500

(昭和55年、2月20日作製)

556.1.6

(1) 平成30年11月5日 附属建物符号1及び符号
平成30年11月5日 附属建物符号1及び符号
2の登記をしたことにより建物図面変更

登記年月日：平成30年11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。
令和8年5月12日 齊藤地方方法務局弘前支局 登記官

各階平面図

物件(6)

建物図面
各階平面図

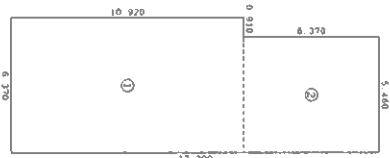
家屋番号

88番1

建物の所在

弘前市大字清水森字村元88番地1、88番地4

附属建物(符号1)1階



求積表

① 6.370 x 10.920 = 69.560400
② 5.460 x 6.370 = 34.780200
計 104.340600

床面積 104.34 m²

附属建物(符号1)2階



求積表

① 6.370 x 10.920 = 69.560400

床面積 69.56 m²

附属建物(符号2)1階

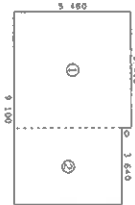


求積表

① 5.460 x 5.460 = 29.811600
② 3.640 x 5.010 = 18.236400
③ 1.820 x 4.710 = 8.572200
計 56.620200

床面積 56.62 m²

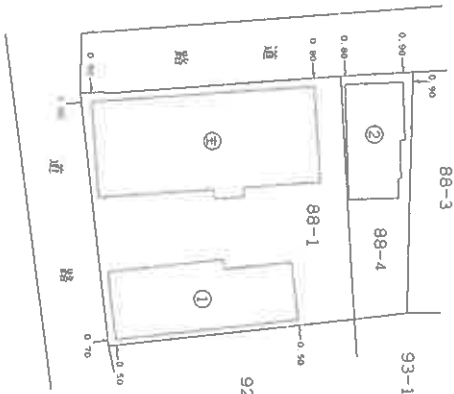
附属建物(符号2)2階



求積表

① 5.460 x 5.460 = 29.811600
② 3.640 x 5.010 = 18.236400
計 48.048000

床面積 48.04 m²



作成者

土地調査士
家建

(平成30年10月16日作成)

縮尺

1/250

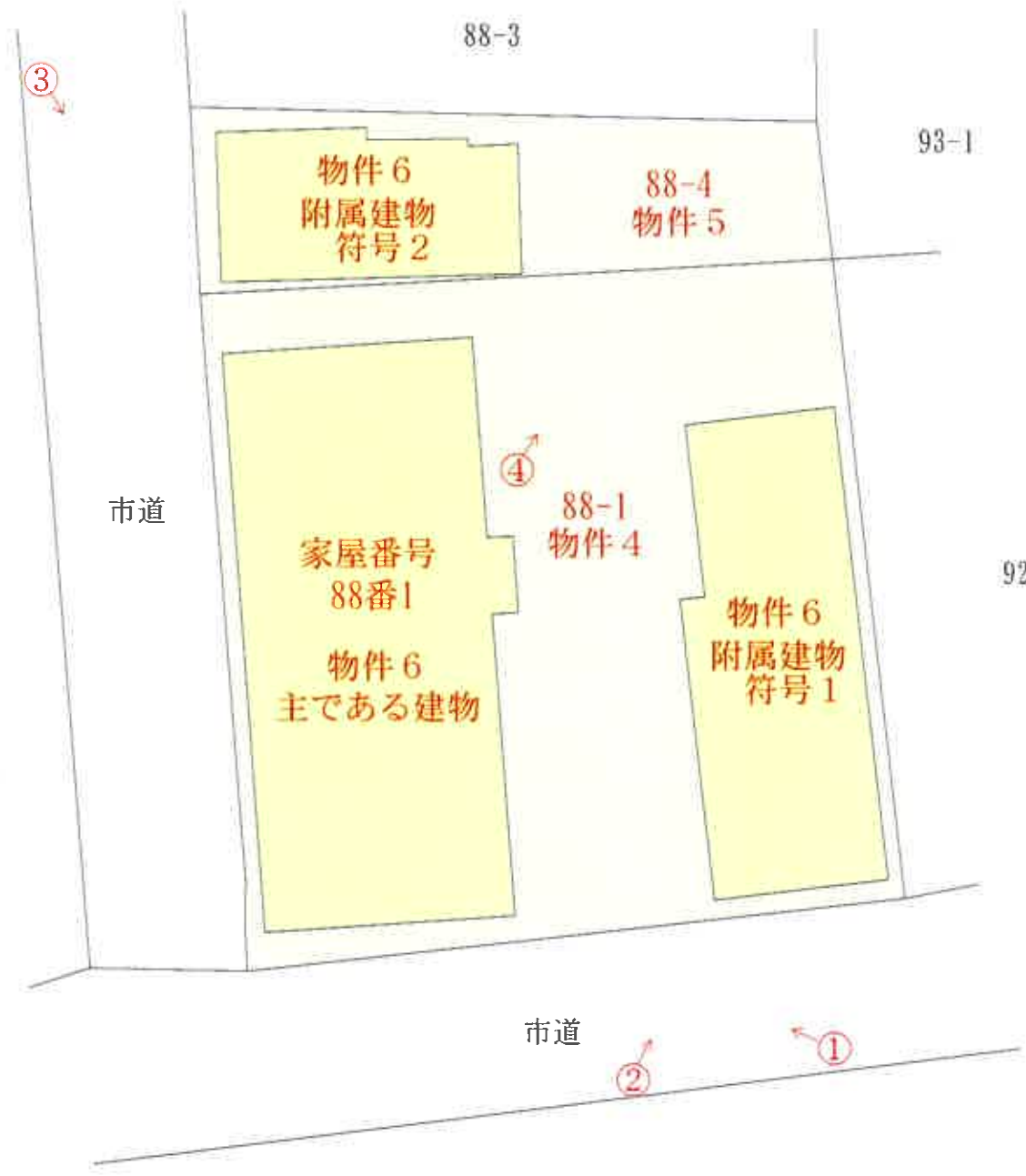
申請人

縮尺

1/500

土地建物位置関係図

(縮尺：約1/250)

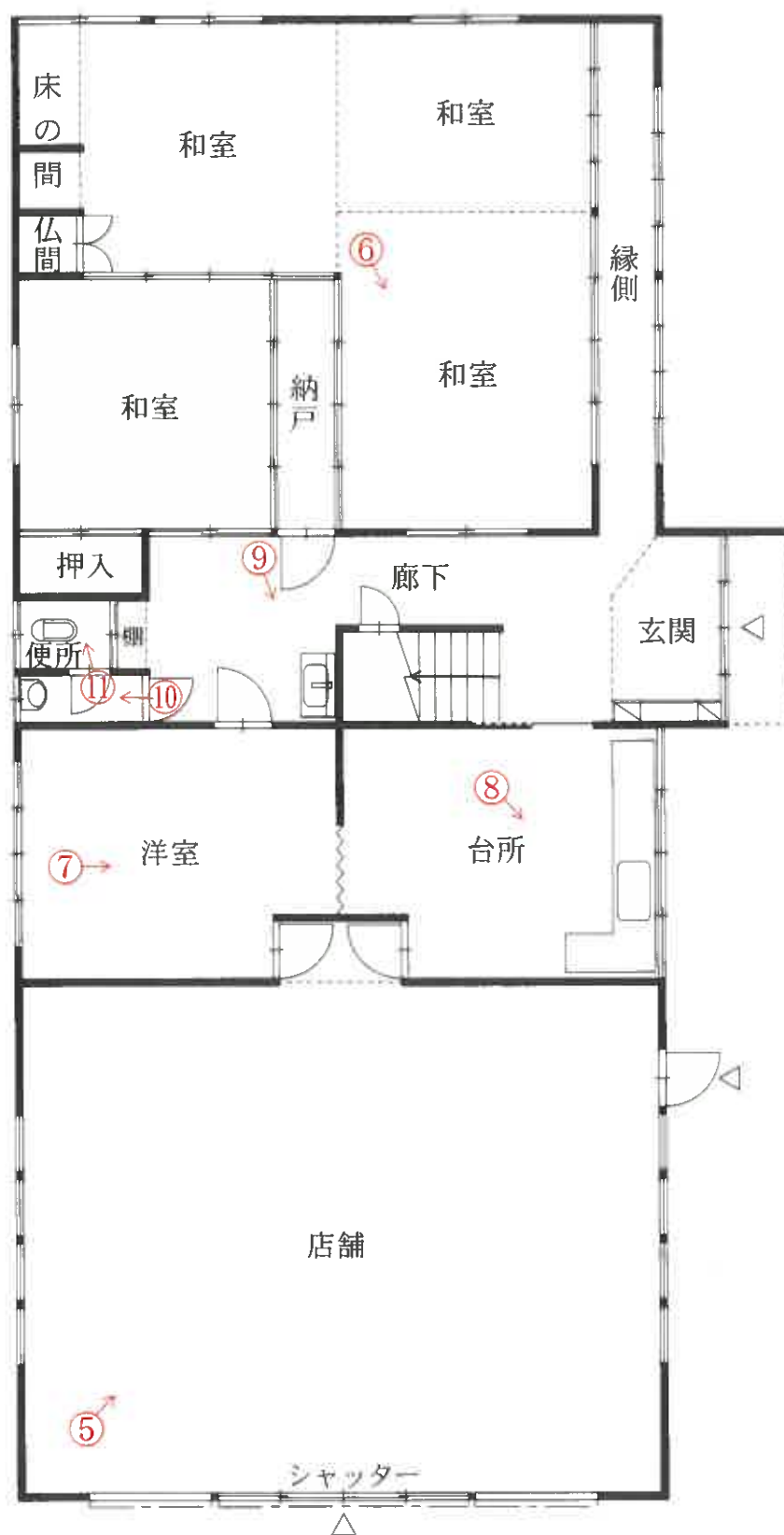


凡例
←○：写真撮影位置

建物間取図（縮尺：約1/100）

【物件 6 主である建物】

1 階



凡例
○：写真撮影位置

（ 12 枚目）

【物件 6 主である建物】

1F

床の間
収納
和室
洋室
ベランダ
押入
便所
吹抜
縁側
廊下
和室
和室
和室
押入
床の間
収納
和室

13
14
12

←○：写真撮影位置

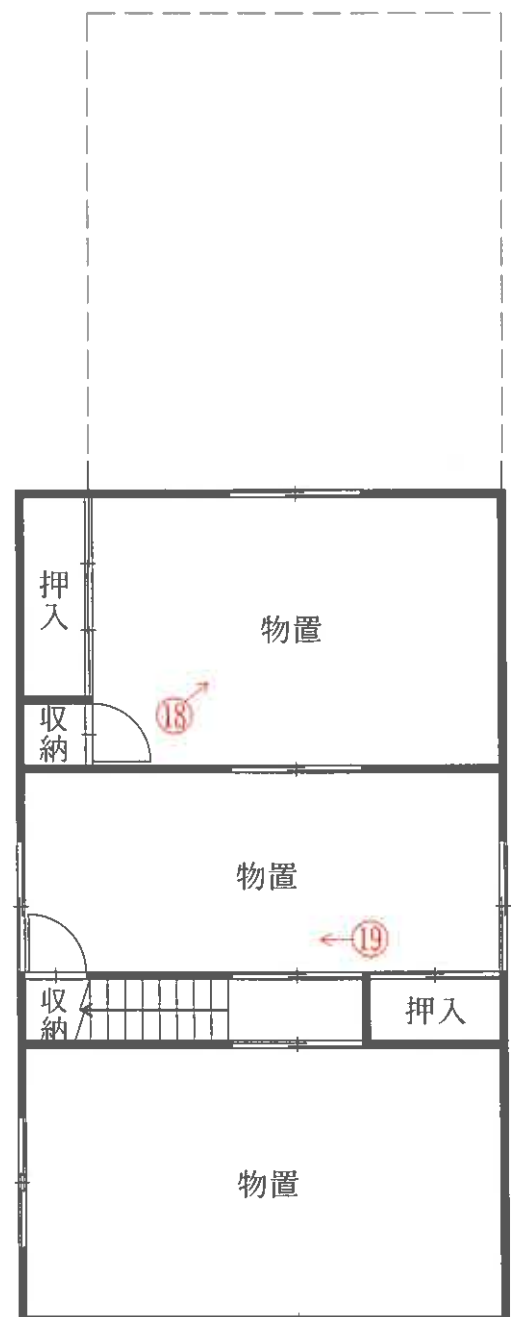
建物間取図（縮尺：約1/100）

【物件 6 附属建物符号 1】

1 階



2 階



凡例

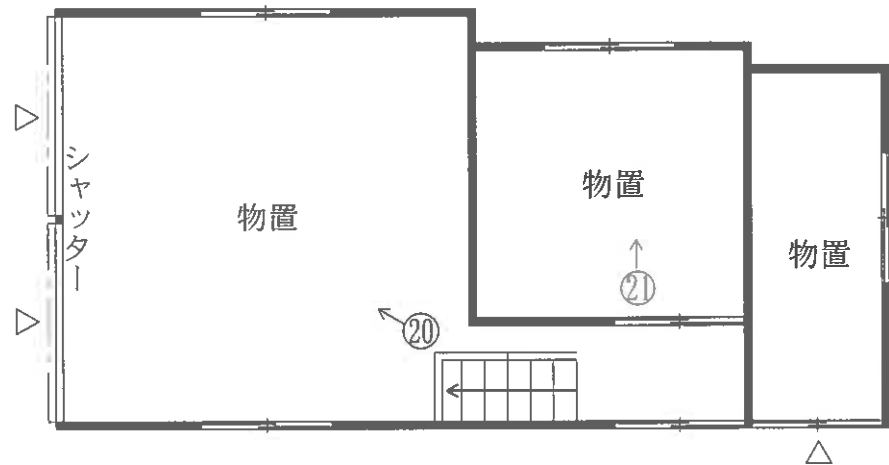
←○：写真撮影位置

（ 14 枚目）

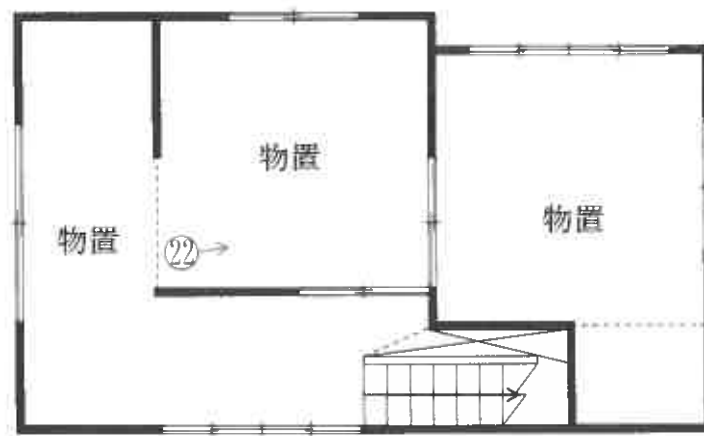
建物間取図（縮尺：約1/100）

【物件 6 附属建物符号 2】

1 階



2 階



凡例

←○：写真撮影位置

（ 15 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



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 1 3



写真番号 1 4



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 8年(ケ) 第9号
令和 8年 6月 2日 現地調査
令和 8年 7月 17日 評 価

青森地方裁判所 弘前支部 御中

評 価 書

物件4～6

評価人 不動産鑑定士

濤田 徹

第1 評価額

一括価格	
金 3,355,000円	
内訳価格	
物件4（土地）	金 1,317,000円
物件5（土地）	金 316,000円
物件6（建物）	金 1,722,000円

- 1 一括価格は、物件4、5、6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4、5の土地の内訳価格は物件6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6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 目的物件

番号	所在等	登 記	現 況
4	所 在 地 番 地 目 地 積	弘前市大字清水森字村元 88 番 1 宅地 559.36 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
5	所 在 地 番 地 目 地 積	弘前市大字清水森字村元 88 番 4 宅地 134.47 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
6	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積	【主である建物】 弘前市大字清水森字村元 88 番地 1、88 番地 4 88 番 1 居宅・店舗 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 192.94 m² 2 階 153.58 m² 【附属建物】 1 物置 木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 1 階 104.34 m² 2 階 69.56 m² 2 物置 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 1 階 56.62 m² 2 階 48.04 m²	同 左 同 左 同 左 同 左 同 左 同 左 同 左 同 左 同 左 同 左 同 左 同 左 同 左 同 左 同 左 同 左
番号	特 記 事 項		
	なし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 物件4、5（一体土地）の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	J R 奥羽本線「石川」駅の北西方・道路距離約 4.3 km (附属資料1「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	物件4～6を含む地域は、弘前市中心市街地南東方、金峰神社近くに位置し、一般住宅の中に農地等も見られる住宅地域である。 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	市街化調整区域 用途指定無し 70% 200% なし 市街化調整区域内における住宅建築の要件緩和区域
画 地 条 件	間口約 24.0m、奥行約 30.0m、地積 693.83 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：角地 ・南側が幅員約 7.0m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。 ・西側が幅員約 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。	
土地の利用状況等	・土地所有者が本土地上に物件6の建物を所有し、占有している。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり（但し、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（但し、敷地内に引き込まれているが接続していない）
特 記 事 項	なし	

2 建物の概況及び利用状況等（物件6）

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 55 年 12 月 30 日新築 経過年数 ： 46 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：天然石樹脂仕上げ 外 内 壁：クロス貼り 外 天 井：板張り、石膏ボード 外 床 ：コンクリート、畳、寄木貼 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	現況用途：居宅・店舗 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店舗（営業していない）・居宅として使用している。
特記事項	① 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6)

区 分	附属建物 符号1
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40年年月日不詳新築 経過年数： 62年程度 経済的残存耐用年数： 0年
仕 様	構 造：木・コンクリートブロック造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁：コンクリートブロック 外 内 壁：板張り、表し 外 天 井：表し、石膏ボード 外 床：コンクリート 外 設 備：電気、給排水、浴室、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：物置 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物置として使用している。
特記事項	① 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6)

区 分	附属建物 符号2
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55年12月30日新築 経過年数： 46年 経済的残存耐用年数： 0年
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁：吹付け 外 内 壁：ボード 外 天 井：ボード 外 床：コンクリート 外 設 備：電気 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：物置 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物置として使用している。
特記事項	① 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4、5）

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
4	8,710	1.03	559.36	(1-0.50)	2,509,000
5	8,710	1.03	134.47	(1-0.50)	603,000
一括価格 (合計)					3,112,000

（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 弘前ー26

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$7,300 \text{ 円/㎡} \times 99/100 \times 100/100 \times 100/83 \div 8,710 \text{ 円/㎡}$$

◇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▲2%（幅員）、環境条件▲15%（住環境等）……以上，相乗積による。

イ 個別格差：画地条件+3%（角地）

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。

② 建物価格（物件6）

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
6	主である建物 (店舗・居宅)	166,000	346.52	0.02	1,150,000
	附属建物符号1 (物置)	100,000	182.59	0.02	365,000
	附属建物符号2 (物置)	80,000	104.66	0.02	167,000
合 計					1,682,000

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
6	主である建物 (店舗・居宅)	46	0	0.50	0.03	0.02
	附属建物符号1 (物置)	62	0	0.50	0.03	0.02
	附属建物符号2 (物置)	46	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
4	2,509,000	1.00	0.25	法定地上権	627,000
5	603,000	1.00	0.25	法定地上権	151,000
土地利用権等価格（合計）					778,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件4について

物件4の全範囲とした。

：物件5について

物件5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、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
4	2,509,000	-627,000		(1-0.00)	(1-0.30)	1,317,000
5	603,000	-151,000		(1-0.00)	(1-0.30)	316,000
6	1,682,000	+778,000		(1-0.00)	(1-0.30)	1,722,000
一括価格（合計）						3,355,000

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

地価公示標準地価格 弘前一26

所 在：青森県弘前市大字小栗山字沢部218番2

価 格：7,300円/㎡

位 置：弘南鉄道大鰐線「小栗山」駅の南方道路距離約540mに位置する。

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：396㎡

供給処理施設：水道・下水

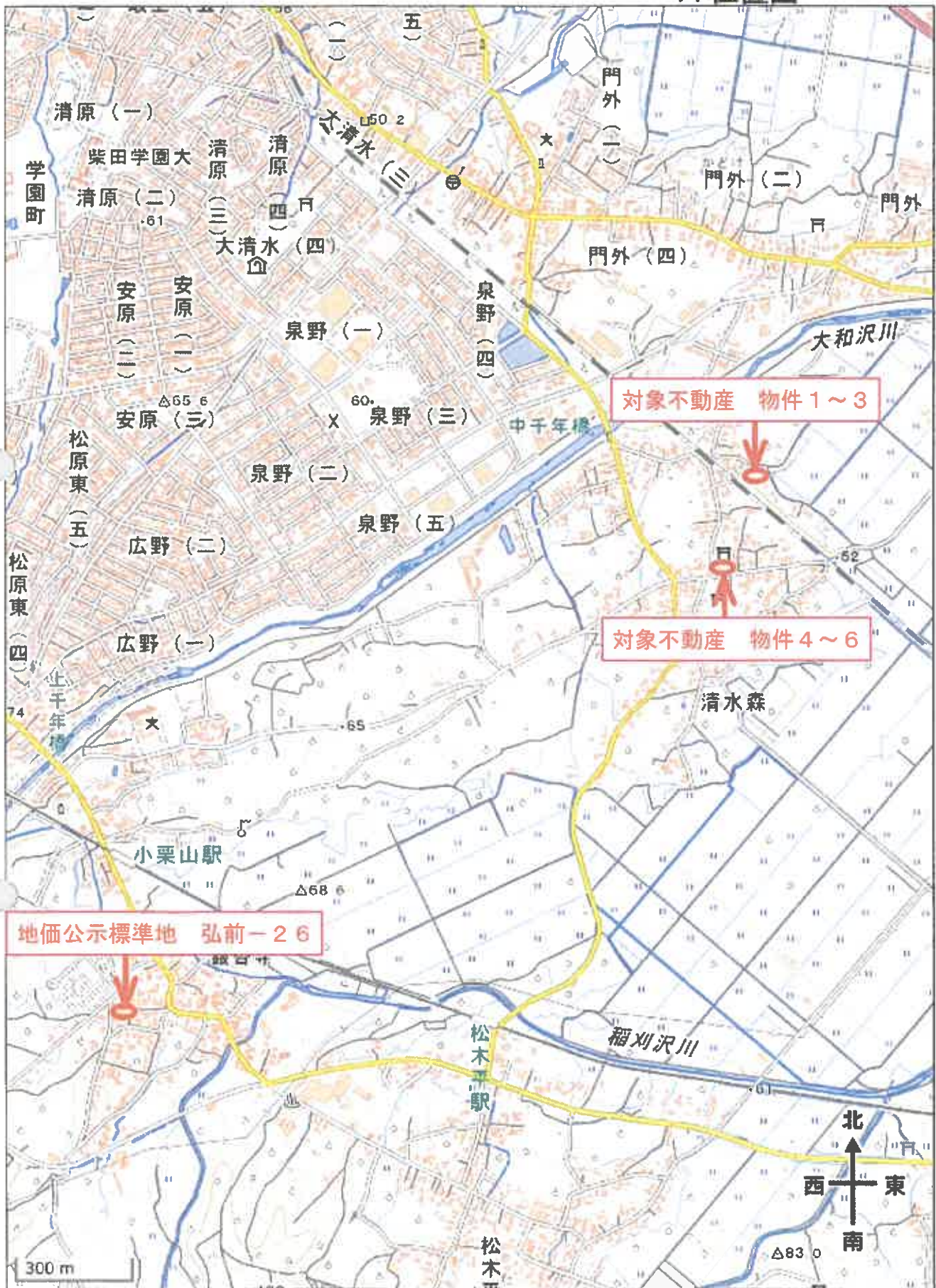
接面街路：南東5.0m 市道

用途指定等：市街化調整区域（建ぺい率70%、容積率200%）

地域の概要：農家住宅が建ち並ぶ市街地に近い住宅地域

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・・・4葉



登記年月日：昭和56年1月6日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

0746833

各 階 平 面 図

家 屋 番 号

88-1

建 物 平 面 図

建物の所在
弘前市八等瀬が森等打込 88-1

令和8年(ケ) 第9号

附属資料

3. 建物図面・各階平面図写(その1)



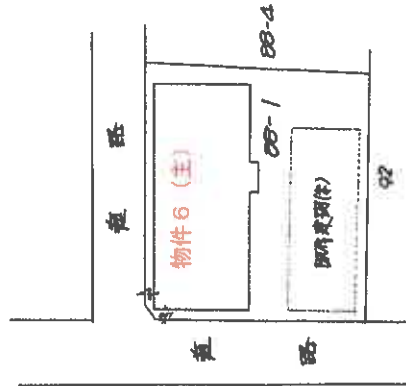
1階面積

$$\begin{array}{r} 2093 \times 910 = 1904630 \\ 273 \times 881 = 240513 \\ \hline \text{合計} 1929473 \end{array}$$



2階面積

$$\begin{array}{r} 1555 \times 910 = 1425050 \\ 725 \times 881 = 638725 \\ 637 \times 845 = 538065 \\ \hline \text{合計} 1535840 \end{array}$$



この図面はA3をA4に縮小しています。

(目録第12)

作 製 者

縮尺 1/250

申 請 人

縮尺 1/500

1.6

(1) 平成30年11月5日 附属建物符号1及び符号
平成30年11月5日 附属建物図面変更
2の登記をしたことにより建物図面変更

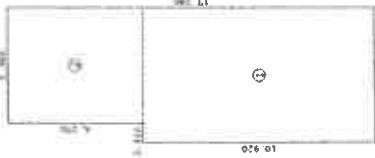
令和8年（ケ）第9号
附属資料
3. 建物図面・各階平面図写（その2）

この図面はA3をA4に
縮小しています。

登記年月日：平成30年11月5日

各 階 平 面 図

附属建物(符号1)1階



求 積 表

①	6.370 x 10.920	=	69.560400
②	5.460 x 6.370	=	34.780200
計			104.340600

床面積 104.34 ㎡

附属建物(符号2)1階

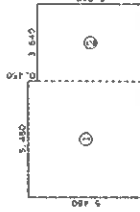


求 積 表

①	5.460 x 5.460	=	29.811600
②	3.640 x 5.010	=	18.236400
③	1.820 x 4.710	=	8.572200
計			56.620200

床面積 56.62 ㎡

附属建物(符号2)2階

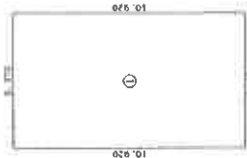


求 積 表

①	5.460 x 5.460	=	29.811600
②	3.640 x 5.010	=	18.236400
計			48.048000

床面積 48.04 ㎡

附属建物(符号1)2階



求 積 表

①	6.370 x 10.920	=	69.560400
計			69.56 ㎡

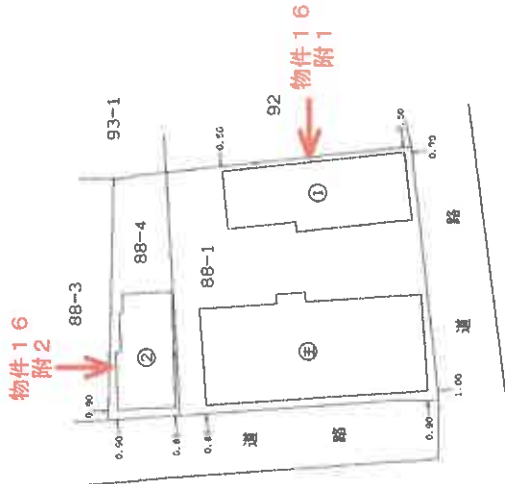
床面積 69.56 ㎡

建 物 図 面 図

88番1

弘前市大字清水森字村元88番地1、88番地4

この図面はA3をA4に縮小しています。



令和8年(ケ)第9号
附属資料
3. 建物図面・各階平面図写(その3)

作成者

縮尺 1/250

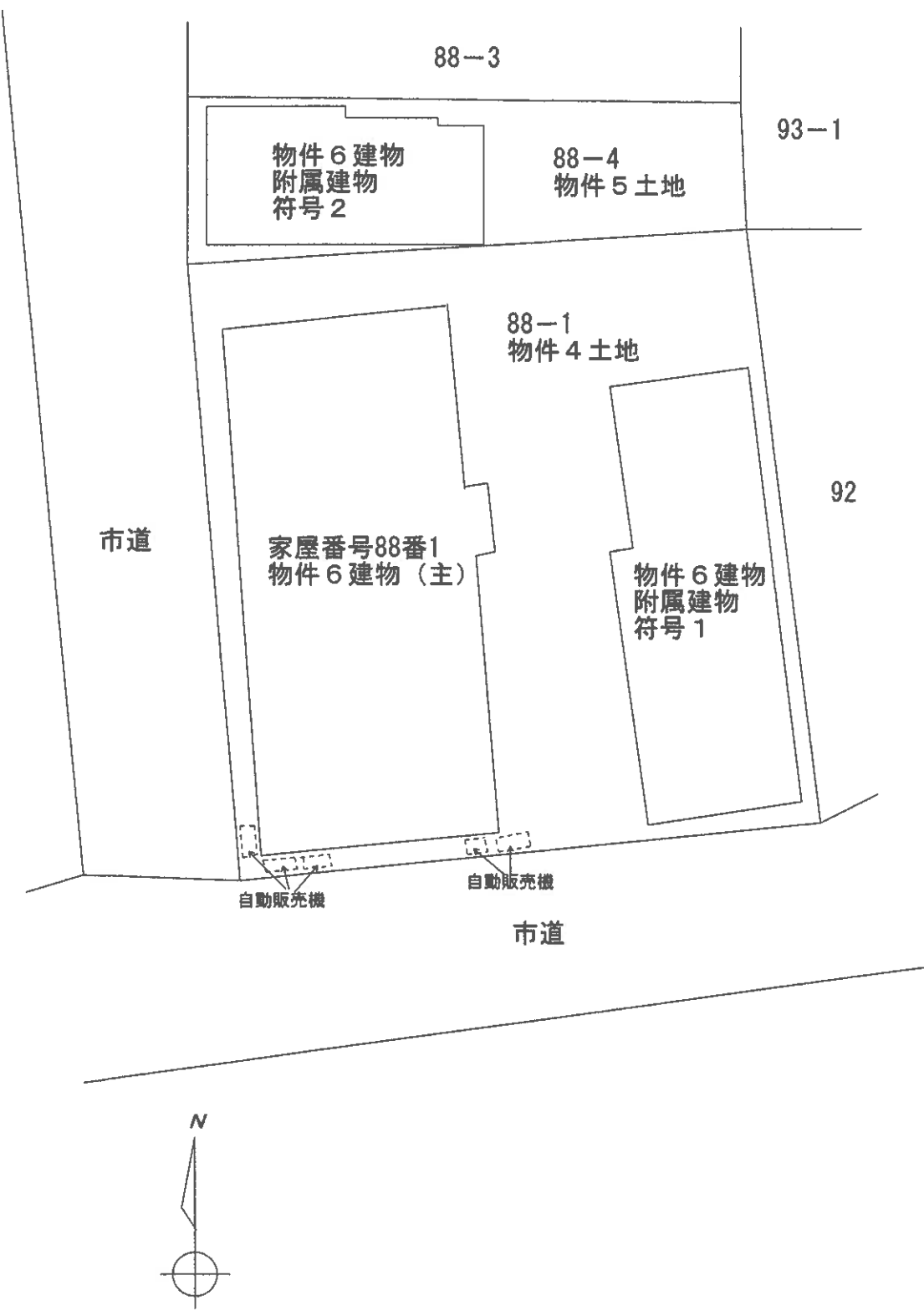
申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

物件番号 4・5・6

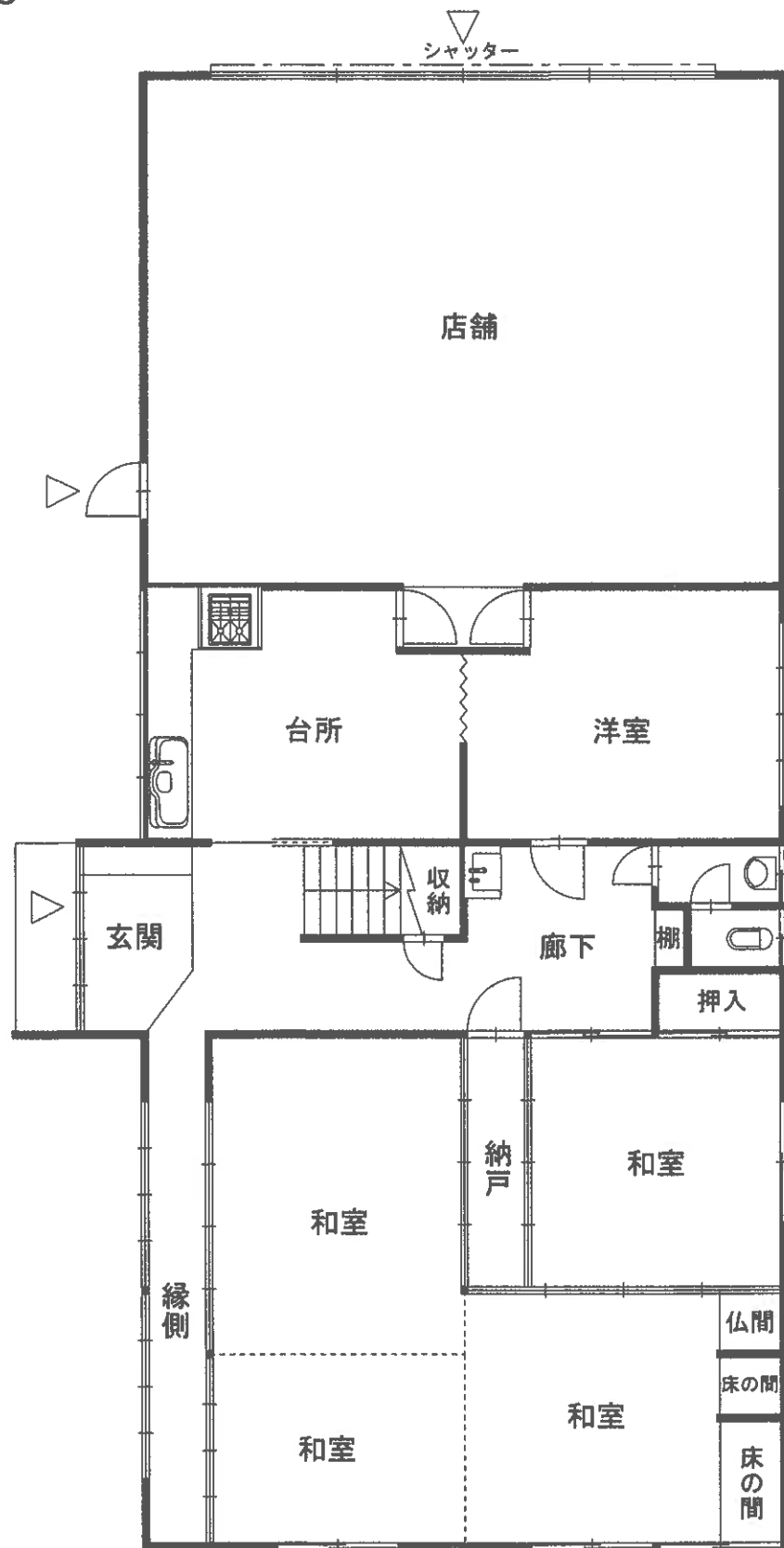
S= 1 : 2 5 0



建物間取図

物件番号 6

S=1:100

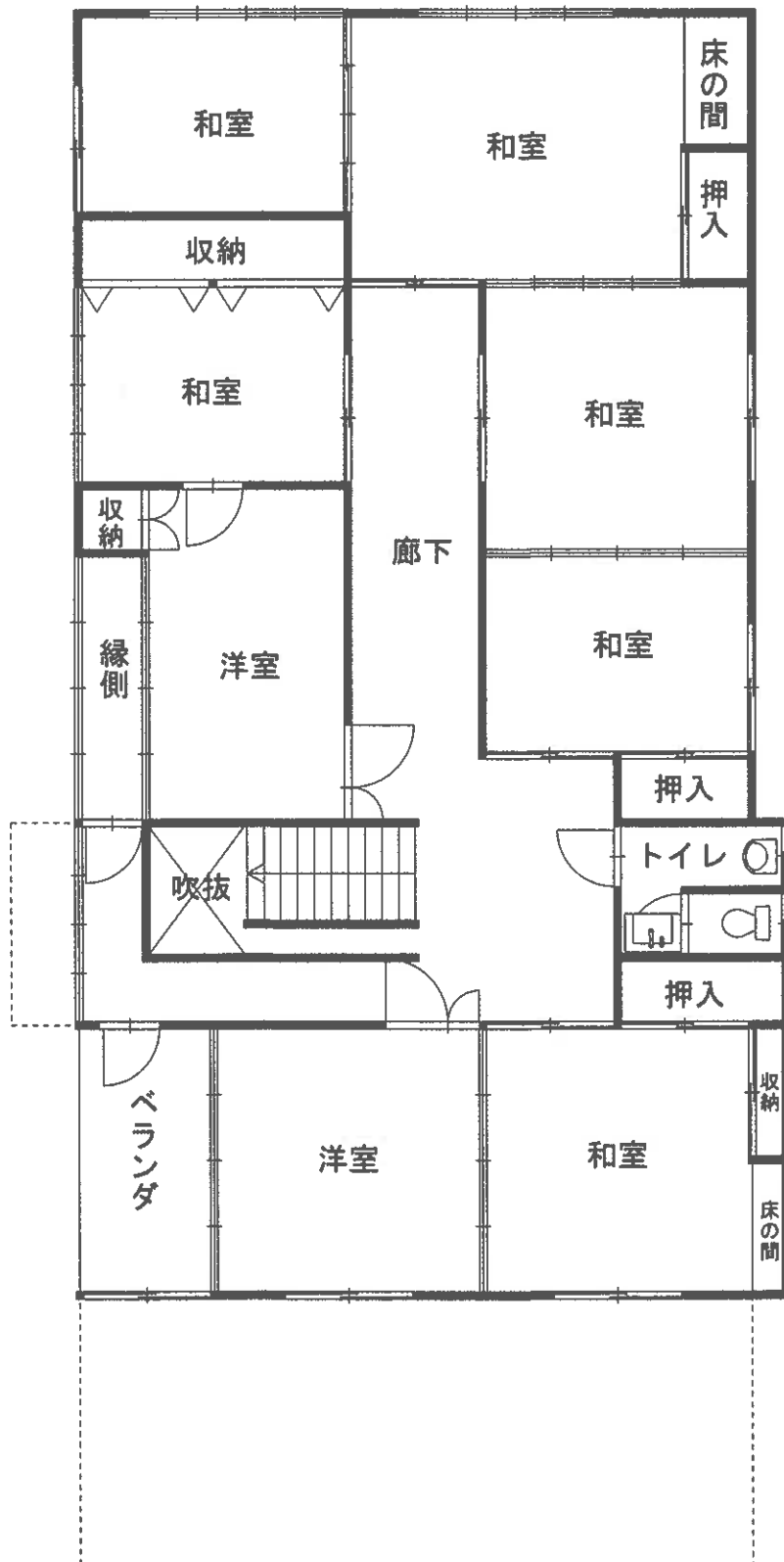


1階

建物間取図

物件番号 6

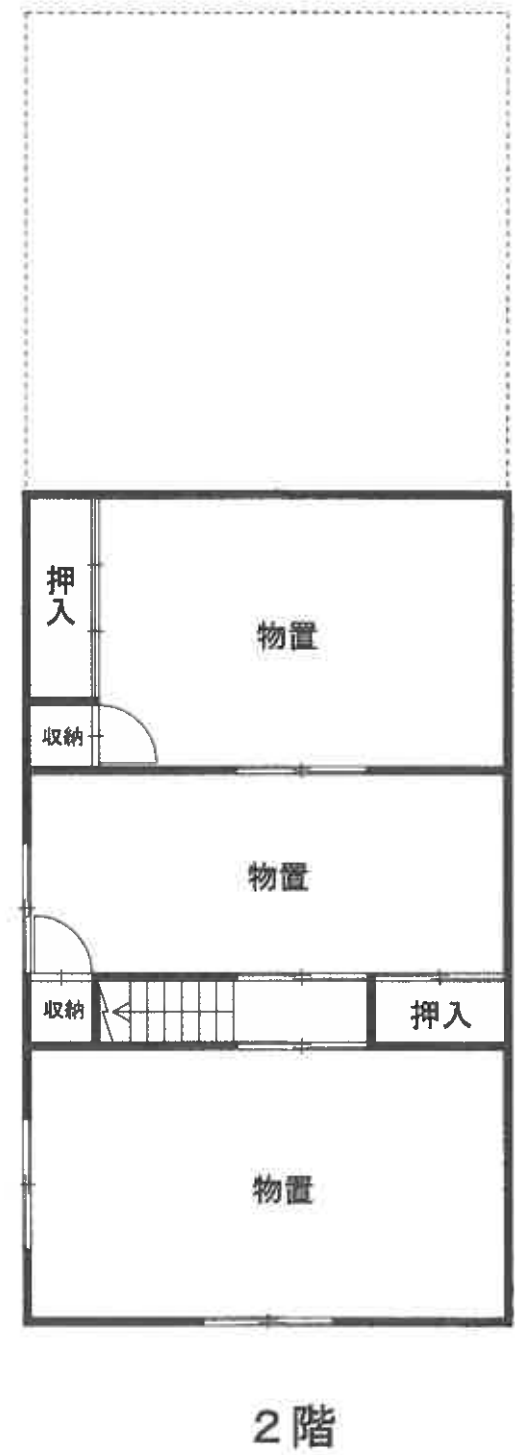
S=1:100



建 物 間 取 図

物件番号 6 附属建物符号 1

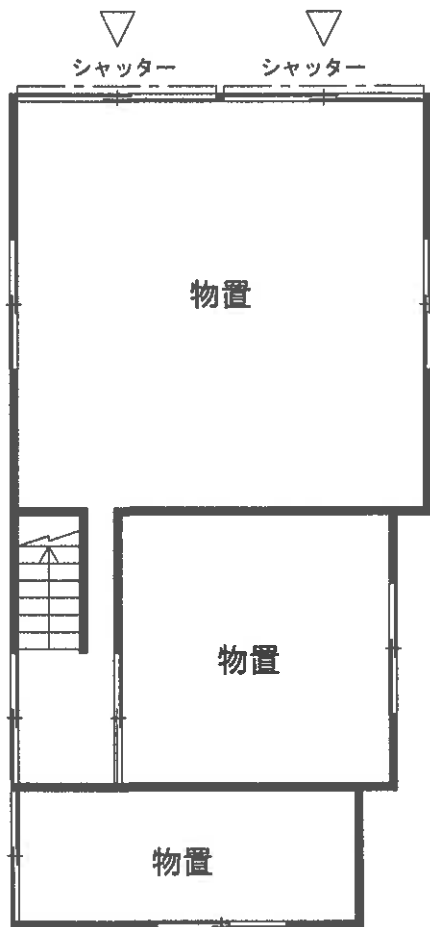
S = 1 : 100



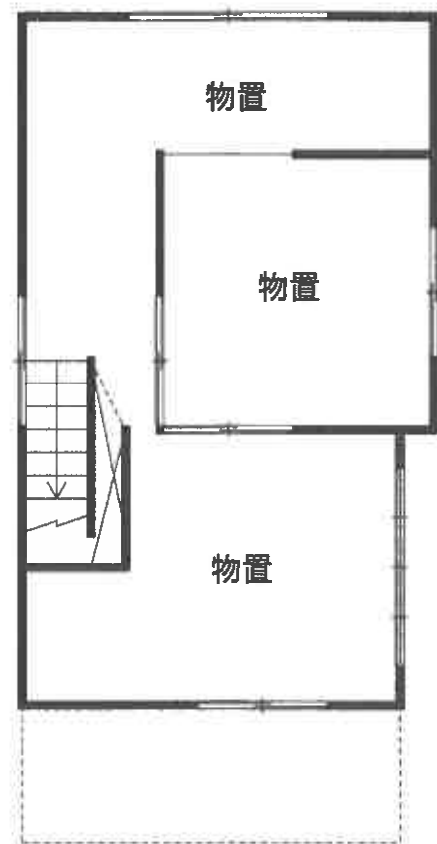
建 物 間 取 図

物件番号 6 附属建物符号 2

S= 1 : 1 0 0



1 階



2 階