必ずお読みください！

事件番号　令和８年（ヌ）第１８０１１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　017-722-5624（直通）

令和　８年（ヌ）第１８０１１号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１９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１２月　８日　午前　８時３０分から 令和　８年１２月１５日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１７日　午前１０時００分 青森地方裁判所開札場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月１３日　午前　９時５０分 青森地方裁判所第２民事部
特別売却実施期間	令和　８年１２月１８日　午前　８時３０分から 令和　８年１２月１８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１１月１９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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～6	3,581,000 2,864,800	一括	716,200	77,573	0
1	491,000				
2	1,151,000				
3	133,000				
4	1,000				
5	1,443,000				
6	362,000				
備考					

令和　8年（ヌ）第１８０１１号

物　件　目　録

１　所　　在　弘前市大字宮舘字宮舘沢

　　地　　番　３０番１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　３６１．８８平方メートル

　（現況）

　　地　　目　原野

２　所　　在　弘前市大字宮舘字宮舘沢

　　地　　番　３１番１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１２２４．９０平方メートル

　（現況）

　　地　　目　原野

３　所　　在　弘前市大字宮舘字宮舘沢３１番地１

　　家屋　番号　３１番１

　　種　　類　倉庫

　　構　　造　コンクリートブロック・木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　３１．３９平方メートル

　（現況）

　　構　　造　コンクリートブロック・木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　１階　約３１．３９平方メートル
　　２階　約１９．０２平方メートル

物　件　目　録

４　所　　在　　弘前市大字宮舘字宮舘沢

　　地　　番　　３１番２

　　地　　目　　墓地

　　地　　積　　１６平方メートル

５　所　　在　　弘前市大字宮舘字宮舘沢

　　地　　番　　３１番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１１５６．４６平方メートル

　（現況）

　　地　　目　　原野

６　所　　在　　弘前市大字宮舘字宮舘沢

　　地　　番　　１４３番

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　２６７平方メートル

　（現況）

　　地　　目　　原野

令和　8年（ヌ）第　　11号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月18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1～6】
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
【物件番号5】
本件土地の一部につき，次の売却対象外の建物のために法定地上権が成立する。
（未登記）
種　目　　倉庫
構　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積　　約69．80平方メートル

3　買受人が負担することとなる他人の権利
【物件番号1～6】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号1～4，6】
本件所有者が占有している。
【物件番号5】
本件所有者が占有している。同人所有の次の売却対象外の建物が本件土地上に存在する。
（未登記）
種　目　　倉庫
構　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積　　約69．80平方メートル

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。

令和　８年（ヌ）第　　１１号

物　件　目　録

１　所　　在　　弘前市大字宮舘字宮舘沢

　　地　　番　　３０番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３６１．８８平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　原野

２　所　　在　　弘前市大字宮舘字宮舘沢

　　地　　番　　３１番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２２４．９０平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　原野

３　所　　在　　弘前市大字宮舘字宮舘沢３１番地１

　　家屋　番号　　３１番１

　　種　　類　　倉庫

　　構　　造　　コンクリートブロック・木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　３１．３９平方メートル

　　（現況）

　　構　　造　　コンクリートブロック・木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　３１．３９平方メートル
　　２階　約１９．０２平方メートル

令和　８年（ヌ）第　　１１号

物　件　目　録

４　所　　在　　弘前市大字宮舘字宮舘沢

　　地　　番　　３１番２

　　地　　目　　墓地

　　地　　積　　１６平方メートル

５　所　　在　　弘前市大字宮舘字宮舘沢

　　地　　番　　３１番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１１５６．４６平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　原野

６　所　　在　　弘前市大字宮舘字宮舘沢

　　地　　番　　１４３番

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　２６７平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　原野

令和　８年（ヌ）第　　１１号
令和　８年　　７月１３日受理
令和　8　年　　9　月　　4　日提出
（評価人　工　藤　美佐緒　）

現況調査報告書

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

令和　８年（ヌ）第　　１１号

物　件　目　録

１　所　　在　　弘前市大字宮舘字宮舘沢

　　地　　番　　３０番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３６１．８８平方メートル

２　所　　在　　弘前市大字宮舘字宮舘沢

　　地　　番　　３１番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２２４．９０平方メートル

３　所　　在　　弘前市大字宮舘字宮舘沢３１番地１

　　家屋　番号　　３１番１

　　種　　類　　倉庫

　　構　　造　　コンクリートブロック・木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　３１．３９平方メートル

４　所　　在　　弘前市大字宮舘字宮舘沢

　　地　　番　　３１番２

　　地　　目　　墓地

　　地　　積　　１６平方メートル

５　所　　在　　弘前市大字宮舘字宮舘沢

　　地　　番　　３１番３

　　地　　目　　宅地

令和　8年（ヌ）第　　11号

物　件　目　録

地　　積　　１１５６．４６平方メートル

6　所　　在　　弘前市大字宮舘字宮舘沢

地　　番　　１４３番

地　　目　　山林

地　　積　　２６７平方メートル

（土地建物用）

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、4ないし6
現況地目	■ 原野（物件1、2、5、6）　■ 墓地（物件 4 ）
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	破産管財人が管財業務として管理している 物件4につき、登記上墓地とあるも墓石等は見当たらなかった 物件6は法面になっている
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 （■ 主である建物　□ 附属建物 ） □ 種　類 ： ■ 構　造 ：コンクリートブロック・木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建 ■ 床面積 ：２階約１９．０２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 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	破産管財人が管財業務として管理している
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

目的外建物の概況（物件　5 関係）

所在	弘前市大字宮舘字宮舘沢３１番３
家屋番号	■ ない（未登記）　□
種類	□ 居宅　□ 店舗　□ 共同住宅　□ 工場　■ 倉庫　□
構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積（概略）	約６９．８０平方メートル
所有者	■ 土地所有者　□ その他の者（　　）　□ 不明
建築時期	□ ■ 不明
建築者	□ 現所有者　□ その他の者（　　）　■ 不明
その他の事項	建築時期につき、弘前市の固定資産評価証明によれば昭和４４年と記載されているが、弘前市税務課から入手した家屋見取図には昭和５１年１２月日不詳新築と記載があることから不明とした。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

関　係　人　の　陳　述

陳　述　者 （当事者との関係）	陳　述　内　容　等
■ A （破産管財人　）	1　私は破産者株式会社かさいの破産管財人です。物件１ないし６は管財業務として管理しています。 2　物件５土地上に未登記建物があるということですが、競売手続はこのまま目的外建物として進行させ、買受人との間で放棄等の処理をすることとします。
■ B	私は破産者株式会社かさいの破産前の代表者です。物件１ないし６は会社としては利用しておらず、建物についても立ち入ったことはありません。また、物件５土地上に未登記建物があるということですが、これも知りませんでした。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（執行官の意見用）

執　行　官　の　意　見

1　関係人の陳述及び現況にてらし，２、３枚目記載のとおりと認める。

2　土地所在場所については，公図記載の座標を簡易なGPS装置に入力し特定した。同装置は誤差が１０メートル程度あるため，写真撮影位置等が同程度ずれている可能性がある。

3　物件１、２、４ないし６土地は、雑草や樹木が生い茂り、各土地及び隣地との境界は判然としない。物件６土地は法面となっているが、雑草、樹木が生い茂っていることもあり、市道との境界は不明である。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調　査　の　経　過

調査の日時	調査の場所	調査の方法等
8 年　7 月 14 日（火） 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
8 年　7 月 30 日（木） 10 : 00 - 10 : 40	物件所在地	立入のため臨場/関係人と面談/概測/写真撮影
8 年　8 月 21 日（金） 10 : 00 - 10 : 20	物件所在地	立入のため臨場/不在/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　8 年　8 月 21 日

目的物件は不在で施錠されていたので，立会人Ｃを立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

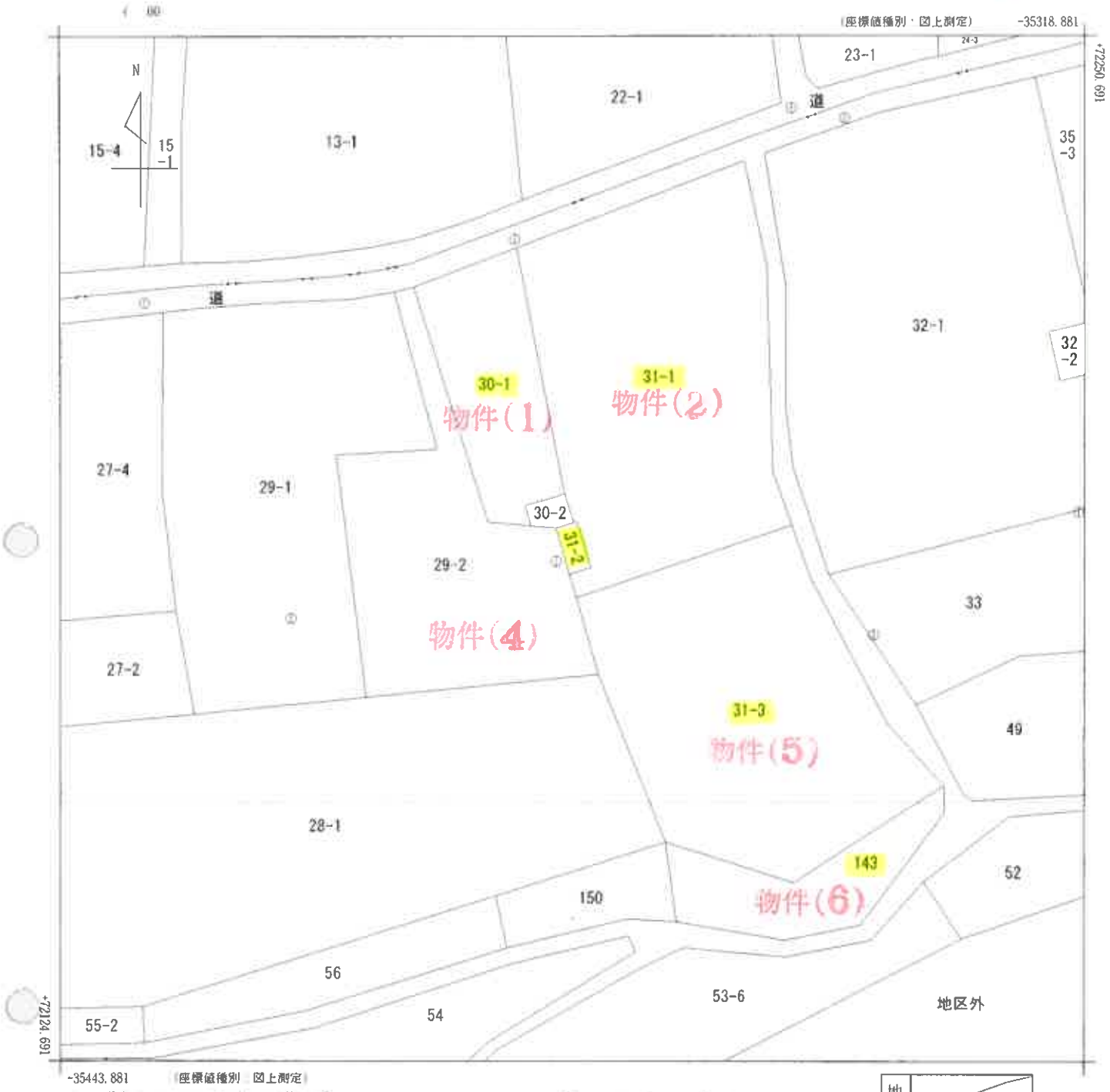
□ 令和　　年　　月　　日

休日・夜間執行許可の提示をした。

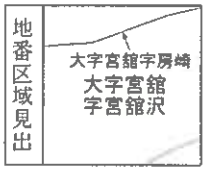
□

（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



(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請求部分	所在	弘前市大字宮舘字宮舘沢				地番	31番2		
出力縮尺	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	昭和53年9月			備付年月日(原図)	昭和55年2月25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7月16日
青森地方法務局弘前支局
登記官

請求番号：12-2
(1/1)

公用

(7枚目)

公用

登記年月日：昭和59年10月22日

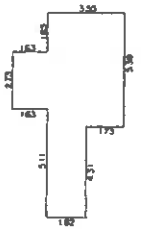
物件(3)

0840419

各階平面図

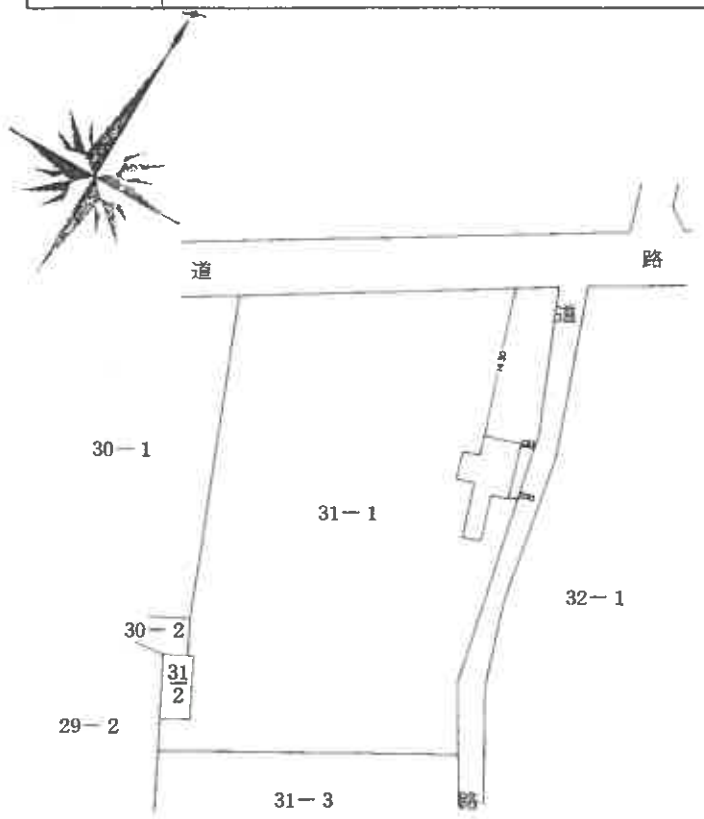
家屋番号	31－1
建物の所在	弘前市大字宮館字宮館沢 31－1

~~建物図面~~
各階平面図



求積

3.55	×	5.38	＝	19.0990
2.73	×	1.63	＝	4.4499
4.31	×	1.82	＝	7.8442
			計	31.3931



作製者	土地家屋調査士	年10月18日作製)	縮尺	1/250

申請人		縮尺	1/500

S59.10.22

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7月14日　青森地方法務局弘前支局

A3をA4に縮小

登記官

日調連12

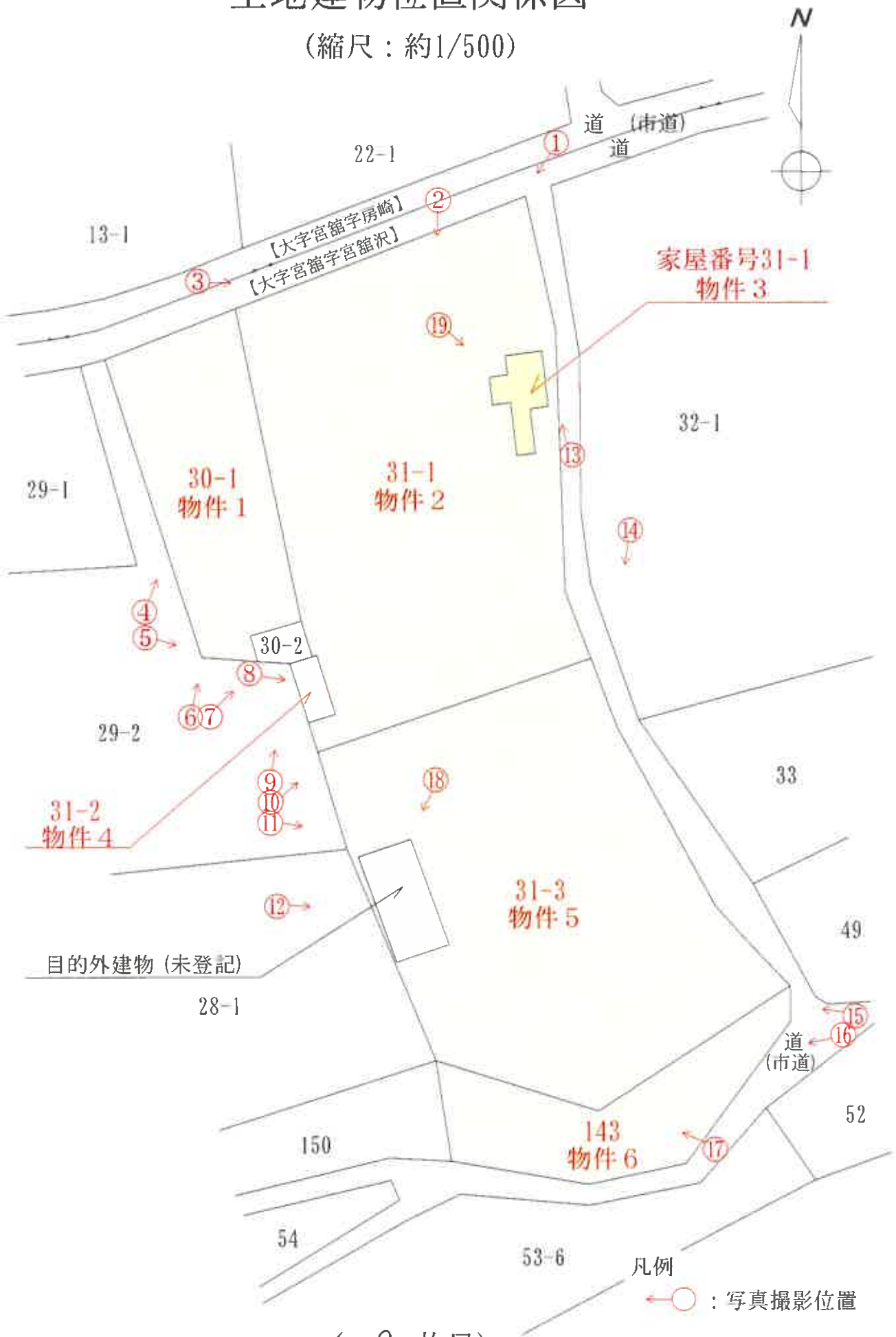
長源納

(1枚目 8)

請求番号：2-2

土地建物位置関係図

（縮尺：約1/500）



（ 9 枚目）

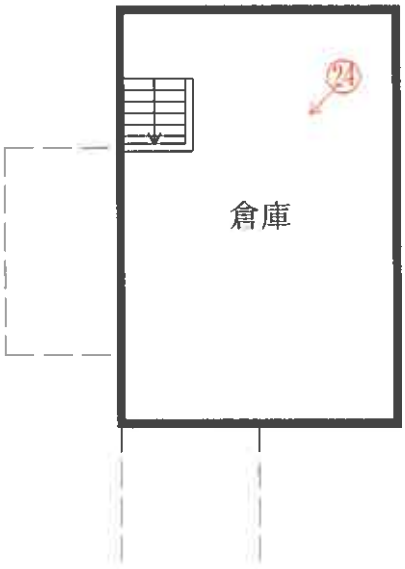
建物間取図（縮尺：約1/100）

【物件３】

【１階】



【２階】



凡例
：写真撮影位置

写真番号１



写真番号２



写真番号３



市道　　物件１、２土地

写真番号４



物件１土地

写真番号５



物件１土地

写真番号６



物件１土地

写真番号７



物件１、４土地

写真番号８



物件１、４土地

写真番号９



物件１、４、５土地

写真番号１０



物件２、４、５土地

写真番号１１



写真番号１２



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



物件６土地

写真番号１８

目的外未登記建物



物件５土地

写真番号１９



写真番号２０



写真番号２１



写真番号２２



写真番号２３



写真番号２４



令和 8 年（ヌ）第１１号
令和 8 年 7 月３０日　現地調査
令和 8 年 8 月２１日　現地調査
令和 8 年 9 月 9 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

　印

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 3,581,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 491,000 円
物件2（土地）	金 1,151,000 円
物件3（建物）	金 133,000 円
物件4（土地）	金 1,000 円
物件5（土地）	金 1,443,000 円
物件6（土地）	金 362,000 円

1 一括価格は，物件 1～6 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 2 の内訳価格は，物件 3 ならびに目的外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 3 の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。また，物件 5 の内訳価格は，目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

4 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。

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 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
1	所　在	弘前市大字宮舘字宮舘沢	同　左
	地　番	30 番 1	同　左
	地　目	宅地	原　野
	地　積	361.88 ㎡	同　左
2	所　在	弘前市大字宮舘字宮舘沢	同　左
	地　番	31 番 1	同　左
	地　目	宅地	原　野
	地　積	1224.90 ㎡	同　左
3	所　在	弘前市大字宮舘字宮舘沢 31 番地 1	同　左
	家屋番号	31 番 1	同　左
	種　類	倉庫	同　左
	構　造	ｺﾝｸﾘｰﾄﾌﾞﾛｯｸ・木造亜鉛ﾒｯｷ鋼板葺平家建	ｺﾝｸﾘｰﾄﾌﾞﾛｯｸ・木造亜鉛ﾒｯｷ鋼板葺 2 階建
	床面積	31.39 ㎡	1 階　同左 2 階　約 19.02 ㎡
4	所　在	弘前市大字宮舘字宮舘沢	同　左
	地　番	31 番 2	同　左
	地　目	墓地	同左（原野状）
	地　積	16 ㎡	同　左
5	所　在	弘前市大字宮舘字宮舘沢	同　左
	地　番	31 番 3	同　左
	地　目	宅地	原　野
	地　積	1156.46 ㎡	同　左
6	所　在	弘前市大字宮舘字宮舘沢	同　左
	地　番	143 番	同　左
	地　目	山林	原　野
	地　積	267 ㎡	同　左

特　記　事　項

1. 物件 4 は登記地目が墓地であるが，現地調査時に墓碑・墓標等は確認できず，現況は周囲と一体となった原野状である。立会人によれば，昭和 57 年の取得時以前を含め，墓地としての利用の有無・経緯等は不明とのことである。
2. 物件 5 土地上には土地所有者が所有する未登記の目的外建物（倉庫）が存する。同建物の概況は現況調査報告書のとおりである。

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 1，2，4～6）

位置・交通	ＪＲ奥羽本線「弘前」駅の北西方約 9.5 ㎞（道路距離） （附属資料 1 位置図参照）	
付近の状況	弘前市中心市街地北西方郊外，農家住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域である。地域内に最近特別の経済的変動要因はなく，今後とも現環境を維持していくものと予測する。	
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	都市計画区域外
	用途地域	―
	建ぺい率	―
	容積率	―
	防火規制	―
	その他の規制	周知の埋蔵文化財包蔵地（宮舘遺跡）
画地条件	北側間口約 43m，奥行約 93m のほぼ長方形地 地積　3,026.24 ㎡　（物件 1，2，4～6 の登記地積合計） 接面道路ならびに周囲の宅地とほぼ等高な平坦地（北・東向き角地）。	
接面道路	北側有効幅員約 5m　市道　舗装有 西側有効幅員約 2m　市道　舗装無 都市計画区域外に存し，建築基準法上の道路規制の適用はない。 ※14 条地図上は物件 6 法面下にも市道が存するが，現況は草木が繁茂し，通路としての形状は不明瞭である。	
土地の利用状況	土地所有者が，本件土地上に物件 3 ならびに目的外建物を所有している（附属資料 4 配置図参照）。なお，本件土地及び物件 3 建物は，破産管財人が管財業務として管理している。 立会人によれば，本件土地は長期間利用されていないとのことであり，現況は雑草・雑木が繁茂する原野状となっている。また，一部には旧ﾌﾞﾛｯｸ塀の解体残材が集積・放置されている。物件 6 土地は，南側隣接地との間の法面を形成している。	
供給処理施設	上水道　引込可 ガス配管　なし 下水道　引込可	
特記事項	上記のとおり，本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されている。市教育委員会文化財課に照会したところ，物件内において過去に試掘調査，確認調査又は本発掘調査が実施された履歴はないとのことである。したがって，将来，建築，造成その他土地の掘削を伴う行為を行う場合には，関係法令に基づく届出，協議等を要する可能性があるため，具体的な取扱いについては買受人において関係機関に確認されたい。	

2. 建物の概況及び利用状況 （物件3）

区　　分	主である建物　　家屋番号 31 番 1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記上）　不詳 経　過　年　数　約 66 年　※特記事項欄参照 経済的残存耐用年数　0 年
仕　　様	構　造　ｺﾝｸﾘｰﾄﾌﾞﾛｯｸ・木造 屋　根　亜鉛ﾒｯｷ鋼板葺 外　壁　ﾌﾞﾛｯｸ積み 内　壁　ｱﾗﾜｼ 天　井　ｱﾗﾜｼ 床　ｺﾝｸﾘｰﾄ叩き，板敷 設　備　なし その他　なし
床面積（現況）	第 3 項　目的物件欄記載のとおり
現況用途等	階　層　2 階建 現況用途　倉庫 間 取 り（附属資料 5 建物間取図のとおり）
品　　等	下位
保守管理の状態	劣る。建物周囲には雑草・雑木が繁茂し，外壁等にも蔦が広く繁茂するなど，長期間にわたり十分な維持管理がなされていない状態にある。立会人によれば，現所有者が昭和 57 年に取得して以降，建物を利用したことはなく，内部への立入りもしていないとのことである。
建物の利用状況	建物所有者が倉庫として所有しており，現在は破産管財人が管理している。
特 記 事 項	1. 登記上，建築年月日は不詳である。固定資産公課証明書には昭和 35 年建築と記載されていることから，これを参考として経過年数を判定した。 2. 対象建物について，現場調査の結果，目視可能な範囲ではｱｽﾍﾞｽﾄ含有建材の使用は確認されなかった。なお，使用の有無については専門調査機関による調査を要する。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件 1, 2, 4～6（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準画地価格（円／㎡）ア	個別格差 イ	地積（㎡）ウ	建付減価修正 エ	建付地価格（円）ア×イ×ウ×エ≒オ
1	3,900	0.71	361.88	―	1,002,000
2	3,900	0.71	1,224.90	(1－0.15)	2,883,000
4	3,900	0.04	16	―	2,000
5	3,900	0.71	1,156.46	―	3,202,000
6	3,900	0.71	267	―	739,000

（総額につき千円未満の端数金額は四捨五入，以下同じ）

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 弘前（県）－26

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

4,950 円／㎡ × 98.8／100 × 100／100 × 100／127 ≒ 3,900 円／㎡

◇ **時点修正**：公示価格等の価格時点から本件の価格時点までの推定変動率である。

◇ **標準化補正**：ほぼ標準的

◇ **地域格差**：交通・接近条件＋15%（市中心部，最寄商業施設等），環境条件＋10%（住環境）……以上，相乗積による。

イ 個別格差：（物件 1, 2, 4～6 全体）

画地条件▲17%（規模大▲10%，法地含む▲8%（物件 6 は法面であり，通常の宅地としての利用が困難であることから，その利用制約を考慮して価値率を平坦部分の 10%と査定し，面積加重平均により全体の個別格差に反映した。）の相乗積）

なお，角地であるが，接面効果は乏しい。

その他条件▲15%（本件土地は，長期未利用により雑草・雑木が繁茂し，原野状を呈している。宅地としての利用に当たっては，伐

採・抜根，整地，伐採物の搬出処分及びﾌﾞﾛｯｸ塀残材等の撤去・処分を要することから，これらの現況回復に係る負担を総合的に考慮した。）

（物件 4 固有の格差率）

物件 4 は登記地目が墓地であり，固定資産税も非課税とされている。現地調査時に墓碑・墓標等は確認されず，現況は周囲と一体となった原野状であるが，墓地としての利用の有無及び経緯は不明である。また，単独での利用・処分も困難であり，通常の宅地としての利用には不確実性があることから，これらの事情を総合的に考慮し，宅地価格に対する価値率を 5%と査定した。

※本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されているが，競売による売却後の具体的な土地利用は現時点で不明であり，建築，造成等に伴う調査の要否，範囲，方法及び費用負担等は明らかでない。よって，本評価においては上記事情を留意事項として記載するにとどめ，これを理由とする個別的減価は行わない。

ウ 地　　積　：登記数量

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態，建物の老朽化の程度等を考慮した。

② 物件3（建物）

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，建物の価格を求めた。

物　件 番　号	再調達原価 （円／㎡） ア	現況延床面積 （㎡） イ	現価率 ウ	建物の価格 （円） ア×イ×ウ≒エ
3	30,000	50.41	0.01	15,000

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。

物件 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	66 年	0 年	0.70	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）

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

物件番号	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
2	2,883,000	a）物件 3 建物単独分	0.16	0.35	法定地上権	161,000
		b）目的外建物単独分	0.18			182,000
		c）両建物共通部分	0.19			192,000
物件 2 合計（うち物件 3 建物分 257,000 円（a ＋ c ×1/2）） ※なお，両建物の利用に共通する部分については，いずれも倉庫であり，北側市道へ至るための共通通路としての利用を想定していることから，その土地利用権価格を評価上 2 分の 1 ずつ配分し，物件 3 建物に係る法定地上権価格の算定に含めた。						535,000
5	3,202,000	0.23		0.35	法定地上権	258,000

イ　土地利用権等の及ぶ範囲：物件 2 土地については，物件 3 建物及び目的外建物のための土地利用権が及ぶ範囲をそれぞれ想定し，物件 3 建物単独部分を約 16%（約 190 ㎡），目的外建物単独部分を約 18%（約 220 ㎡），両建物の利用に共通する部分を約 19%（約 230 ㎡）と判定した。

物件 5 土地については，目的外建物の開口部が北側にあること等を勘案し，土地利用権が及ぶ範囲を約 23%（約 265 ㎡）と判定した。

なお，面積は航空写真による概測であり，それぞれの範囲は配置図を参照されたい。

ウ　土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し，法定地上権価格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

物件番号	基礎となる価格（円）（1①オ，1②エ）ア	土地利用権等価格の控除及び加算（円）（2①エ） 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	1,002,000	—		(1−0.30)	(1−0.30)	491,000
2	2,883,000	−535,000		(1−0.30)	(1−0.30)	1,151,000
3	15,000	＋257,000		(1−0.30)	(1−0.30)	133,000
4	2,000	—		(1−0.30)	(1−0.30)	1,000
5	3,202,000	−258,000		(1−0.30)	(1−0.30)	1,443,000
6	739,000	—		(1−0.30)	(1−0.30)	362,000
一括価格（合計）						3,581,000

ウ　占有減価修正　：　なし

エ　市場性修正　：　本件物件は，過疎化が進む農家集落に所在し，不動産需要が乏しいことに加え，目的外建物が存することから，買受需要者が限定され，売却困難性が高いものと考えられる。このため，これらの事情を総合的に考慮し，市場性修正として 30%の減価を行った。

オ　競売市場修正　：　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。

第６　採用した公示地等の概要

地価調査基準地（弘前(県)-26）

所 在 ・ 地 番：弘前市大字蒔苗字福岡 63 番 2
価　　格：4,950 円／㎡
位　　置：ＪＲ奥羽本線「弘前」駅の北西方道路距離約 6.8 ㎞先に位置する。
価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日
地　　積：493 ㎡
供給処理施設：水道，下水
接 面 街 路：東側約 5m舗装市道に接面
用 途 指 定 等：市街化調整区域（指定建蔽率 70%・指定容積率 200%）
地 域 の 概 要：中規模農家住宅が多い郊外の住宅地域

第7　附属資料の表示

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	1 葉
4.	配置図	1 葉
5.	建物間取図	1 葉

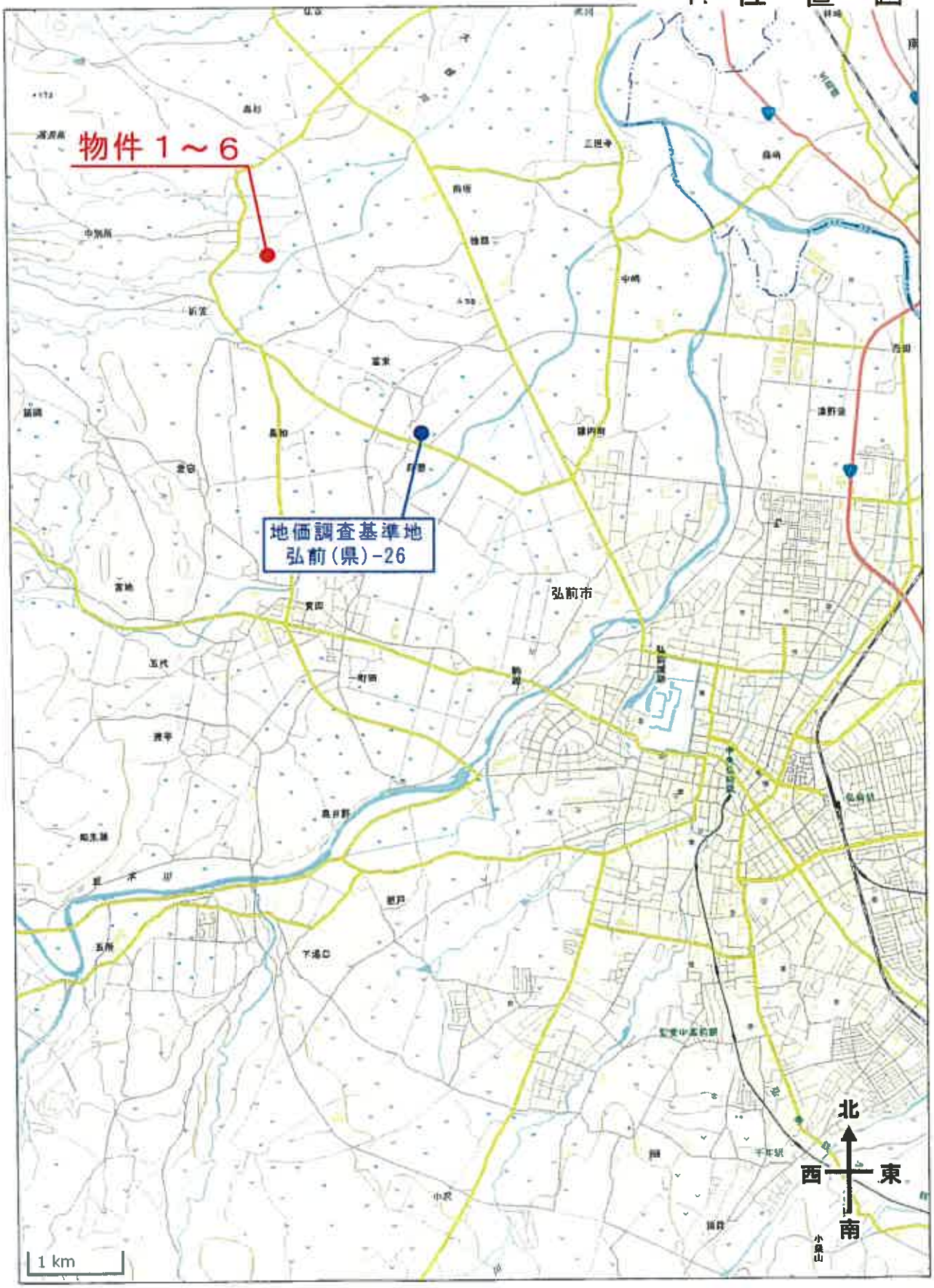
以　　上

令和８ 年(ヌ)第11号

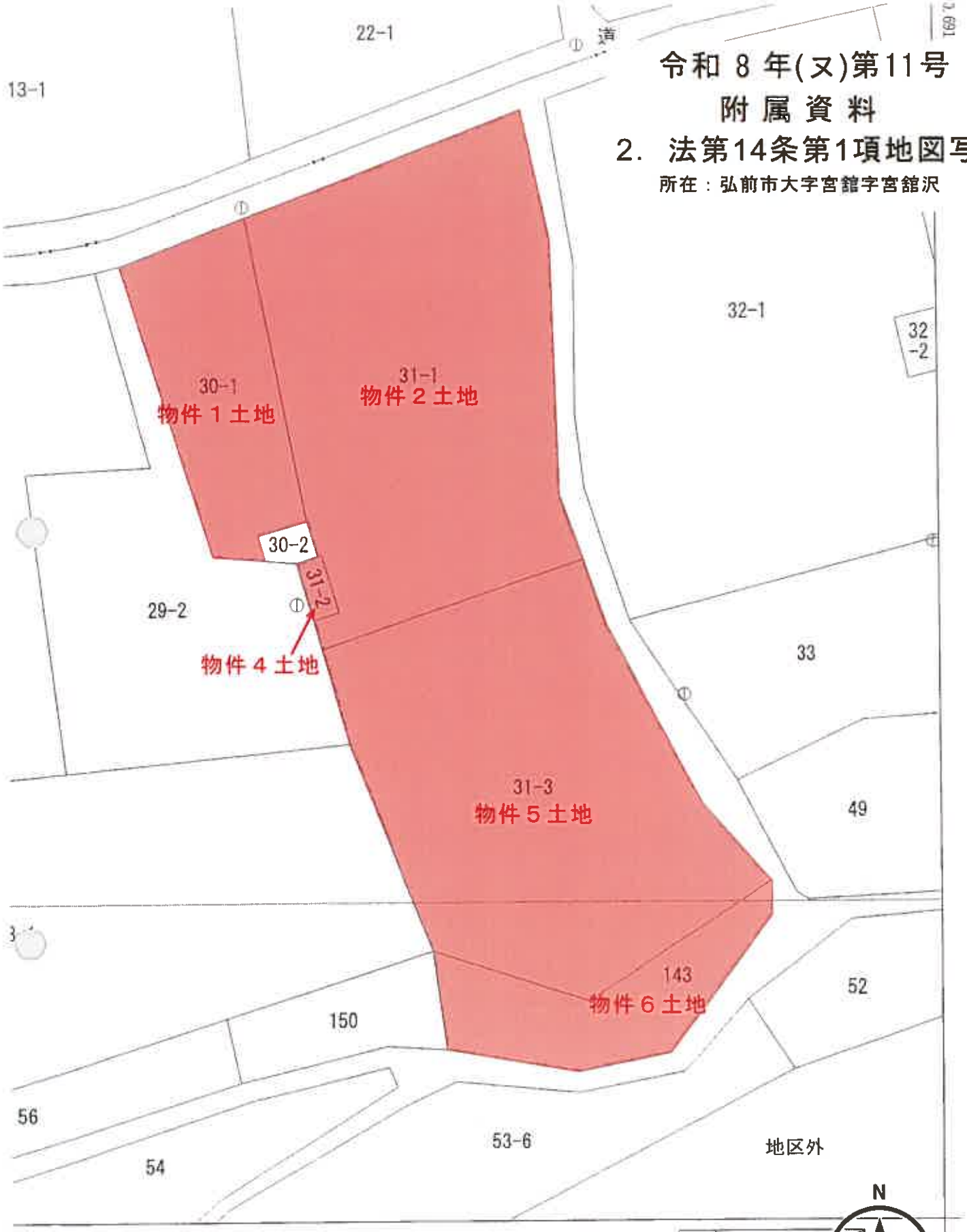
附 属 資 料

1. 位 置 図

地理院地図
GSI Maps



令和８年(ヌ)第11号
附属資料
2. 法第14条第1項地図写
所在：弘前市大字宮舘字宮舘沢



パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
大字宮舘字[illegible]崎
大字宮舘
字宮舘沢

S:1/500

14

宮舘沢	地　番	31番2

A3版をA4版に縮小

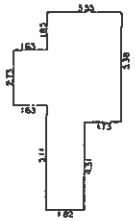
登記年月日：昭和59年10月22日

0840419

各 階 平 面 図

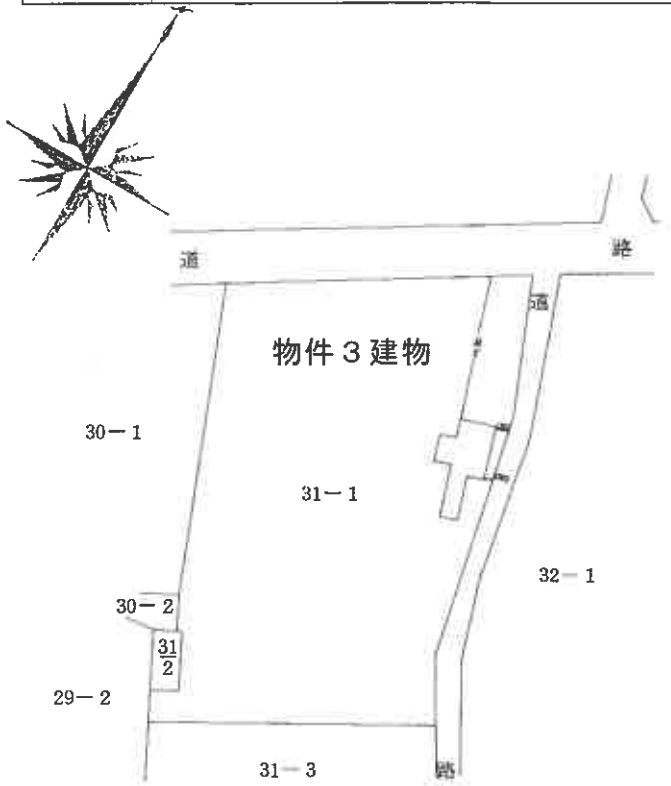
家屋番号	31－1
建物の所在	弘前市大字宮館字宮館沢 31－1

~~建 物~~
各 階 平 面 図



求 積

3.55	×	5.38	＝	19.0990 ㎡
2.73	×	1.63	＝	4.4499 ㎡
4.31	×	1.82	＝	7.8442 ㎡
			計	31.3931 ㎡



作製者	[redacted]	月18日作製)	縮尺	1/250	
申請人	[redacted]		縮尺	1/500	

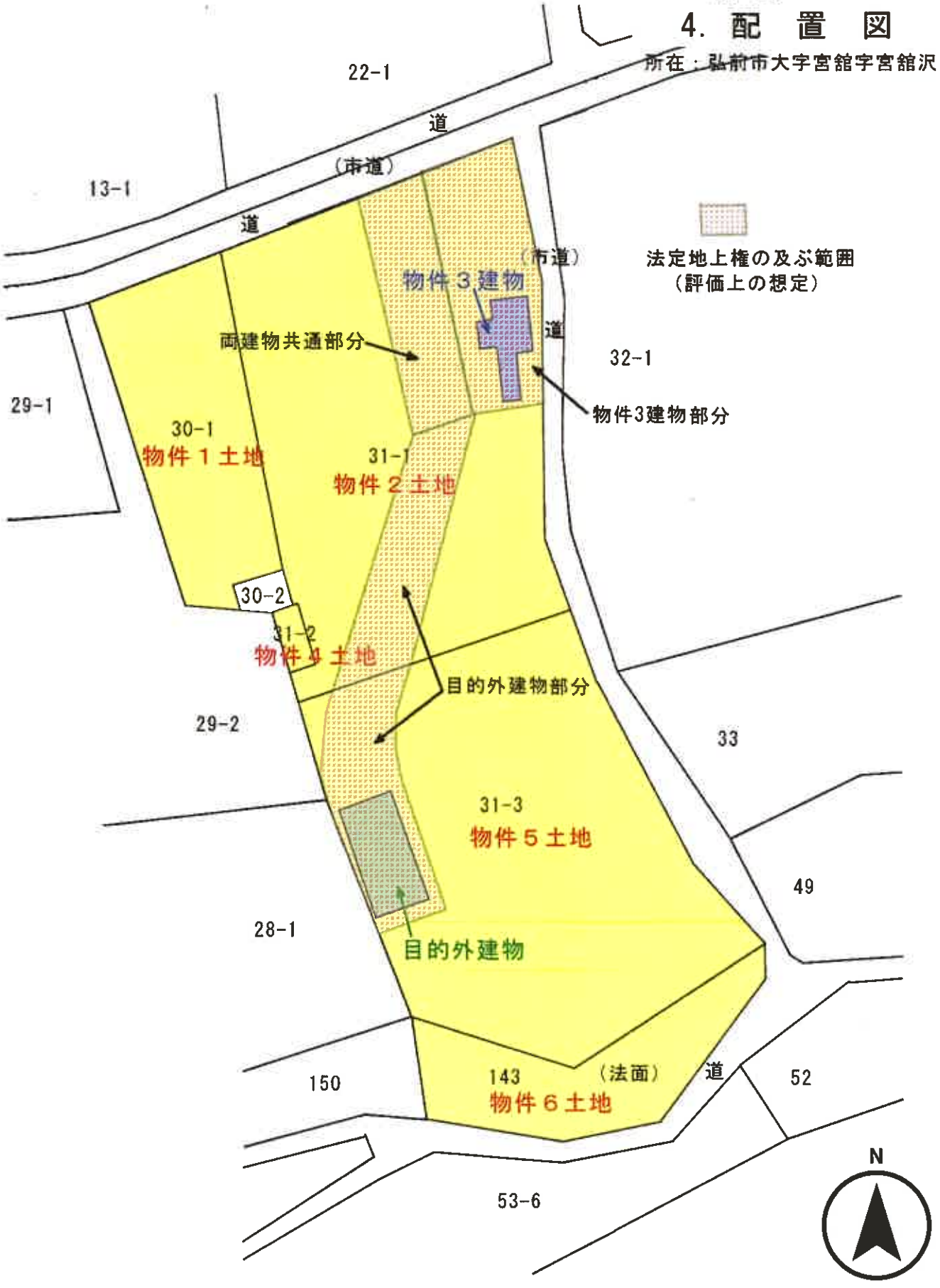
S59.10.22

令和 8 年(ヌ)第11号

附 属 資 料

4. 配 置 図

所在：弘前市大字宮舘字宮舘沢



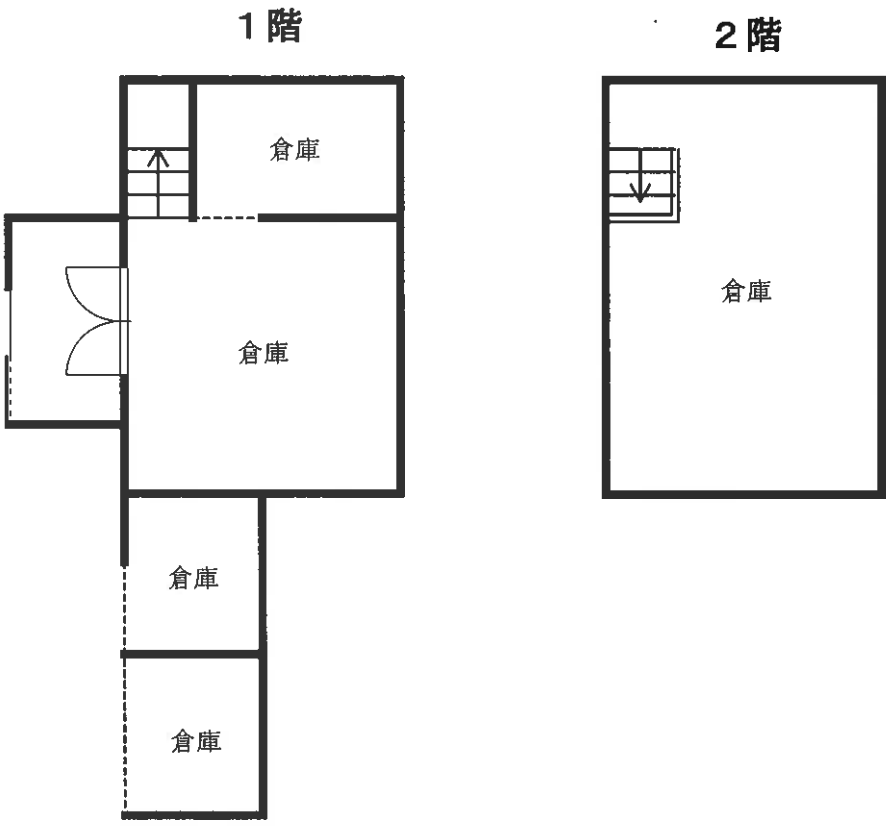
S:1/500

令和 8 年(ヌ)第11号

附 属 資 料

5. 建物間取図

物件３建物



S:1/100