

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 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 弘前市大字城東中央三丁目 |
| | 地 | 番 | 7 番 8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 6 5 . 1 3 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 弘前市大字城東中央三丁目 |
| | 地 | 番 | 7 番 9 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6 9 4 . 0 3 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 弘前市大字城東中央三丁目 |
| | 地 | 番 | 7 番 1 0 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 7 9 . 5 6 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 弘前市大字城東中央三丁目 |
| | 地 | 番 | 7 番 1 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 4 7 . 8 2 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 弘前市大字城東中央三丁目 |
| | 地 | 番 | 7 番 1 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 9 3 . 2 8 平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 弘前市大字城東中央三丁目 7 番地 9、7 番地 8、7 番地 10、7 番地 13、7 番地 14

家屋 番号 7 番 9

種 類 店舗

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 3 9 7. 2 6 平方メートル
2 階 3 3 9. 8 4 平方メートル

(附属建物)

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建

床 面 積 1 階 3 2 4. 0 0 平方メートル
2 階 2 7 1. 5 7 平方メートル
3 階 3 1 3. 1 1 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 4月 3・0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

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1～6】

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

【物件番号1～5】

売却対象外の土地（102番4）を通行のため無償で利用している。

《 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 | 7番8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 265.13平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 弘前市大字城東中央三丁目 |
| | 地 | 番 | 7番9 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 694.03平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 弘前市大字城東中央三丁目 |
| | 地 | 番 | 7番10 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 179.56平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 弘前市大字城東中央三丁目 |
| | 地 | 番 | 7番13 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 147.82平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 弘前市大字城東中央三丁目 |
| | 地 | 番 | 7番14 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 93.28平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 弘前市大字城東中央三丁目7番地9、7番地8、7番地10、7番地13、7番地14

家屋 番号 7番9

種 類 店舗

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階397.26平方メートル
2階339.84平方メートル

(附属建物)

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建

床 面 積 1階324.00平方メートル
2階271.57平方メートル
3階313.11平方メートル



令和 7 年 (ケ) 第 4 号
令和 7 年 3 月 12 日受理
令和 7 年 3 月 26 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 | 7番8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 265.13平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 弘前市大字城東中央三丁目 |
| | 地 | 番 | 7番9 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 694.03平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 弘前市大字城東中央三丁目 |
| | 地 | 番 | 7番10 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 179.56平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 弘前市大字城東中央三丁目 |
| | 地 | 番 | 7番13 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 147.82平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 弘前市大字城東中央三丁目 |
| | 地 | 番 | 7番14 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 93.28平方メートル |



物件目録

6 所 在 弘前市大字城東中央三丁目7番地9、7番地8、7番地10、7番地13、7番地14

家屋 番号 7番9

種 類 店舗

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階397.26平方メートル
2階339.84平方メートル

(附属建物)

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建

床 面 積 1階324.00平方メートル
2階271.57平方メートル
3階313.11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1～5		
現況地目	☒ 宅地(物件1～5) ☐ 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	物件1～5は概ね平坦な一体地で東側は市道に接し、西側は水路上の通行橋を介して市道に接する。同通行橋による水路占用料は徴収されていない。		
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	附属建物内に、衣服等が多数残置されている		
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
葵法律事務所 (破産管財人兼特別 代理人の事務所)	1 当法律事務所の弁護士Aは、債務者株式会社サイキの破産管財人、かつ、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。 3 本件物件で、誰かに貸したりしている部分はない。
弘前市土木課 (水路管理窓口)	1 物件2土地西側の用悪水路(102番4)は弘前市所有であるが、水路上に設置されている通行橋について、水路占用許可の発付や占用料の徴収はしていない。 2 この地区が区画整理された当時、造成工事の時期と重なって設置された通行橋について、占用許可や料金の徴収が行われなかった例がある。本件の通行橋がこれに該当するか判断は難しい。 本件物件の買受人は、当該通行橋について当課へ相談されたい。

(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

- 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 本件各土地間の境界は判然としない。
- 3 本件各土地と目的外隣地との境界付近にはコンクリート製の擁壁が設置されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

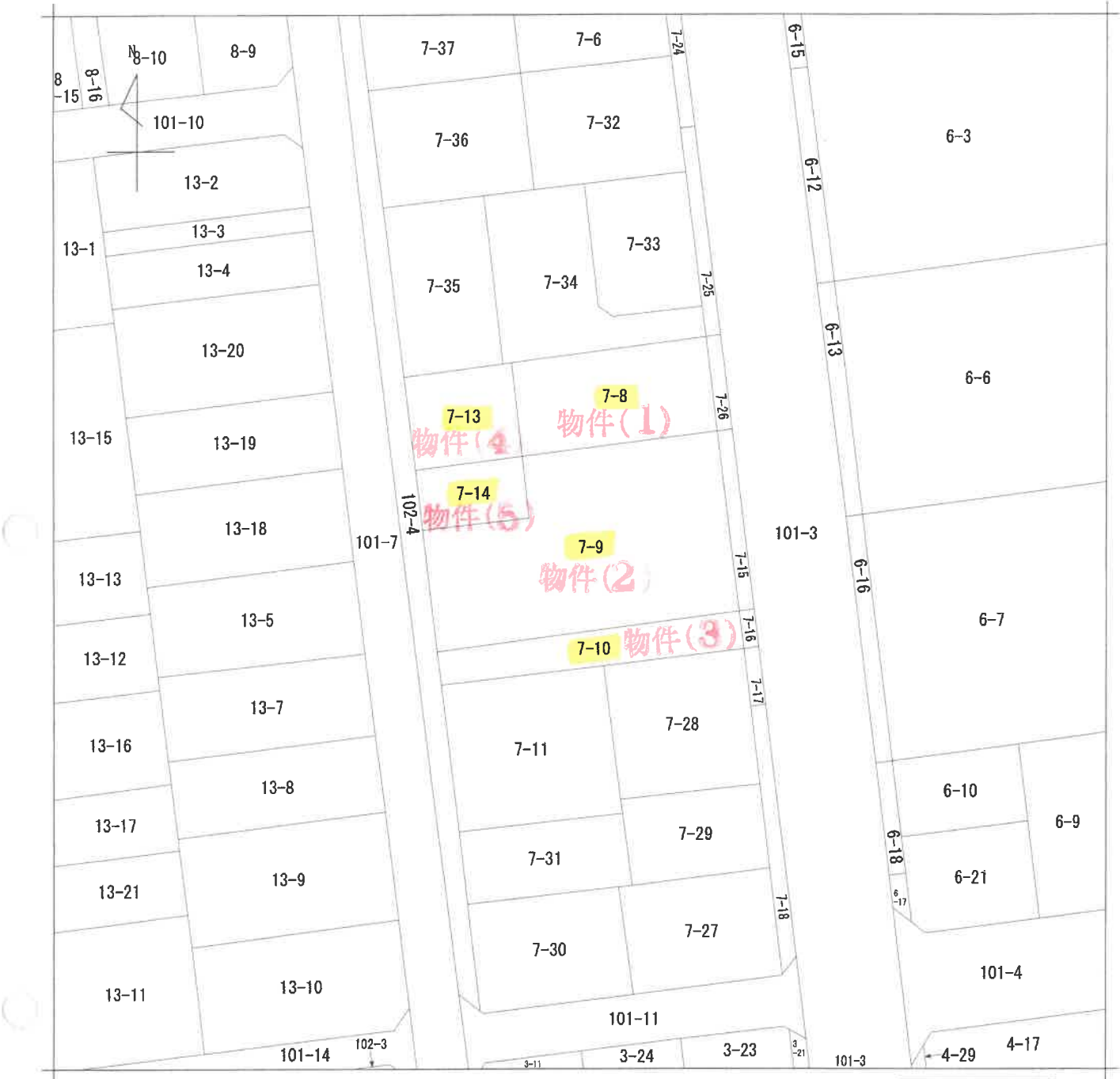
調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 3月13日 (木) 9:15 - 9:30	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17日 (月) 10:30 - 12:30	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 () : - :		

(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。

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		7番9			
出 力 縮 小 率	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。

令和7年3月13日
青森地方方法務局弘前支局
登記官

令和7年3月13日 青森地方方法務局弘前支局

登記官

0503658

物件

7-8/7-8

圖量測積地

地番	7-13	7-81
----	------	------

土地の所在
弘前市大字城東中央三丁目

道路



製作年 月 日

作者製

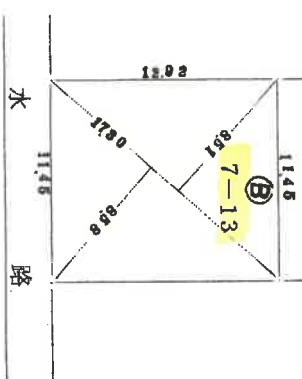
土地家屋調査士

計算表 ㊦

7-7 7-8 (A)

7-2

17.30 × 8.51 = 147.2230	
17.30 × 8.58 = 148.4340	
合計	295.6570
	147.8285



(6 連 日)

縮尺	$\frac{1}{300}$
----	-----------------

(日本土地家屋調査士会連合会)紙

549.5.7

登記年月日：昭和49年5月7日

0503659

物件(5)

7-9/7-9/5

地積測量図

地番 7-14

7-9

土地の所在 弘前市大字城東中央三丁目

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

道路



7-8

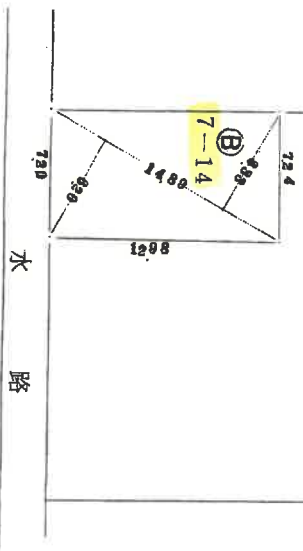
7-9 (A)

7-10

(B)計算表

14,899 × 6.33 = 94,253.7
14,899 × 6.20 = 92,318.0
合計 186,571.7
93,285.85 /

(日測速9)



縮尺 1/300

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和49.5.7

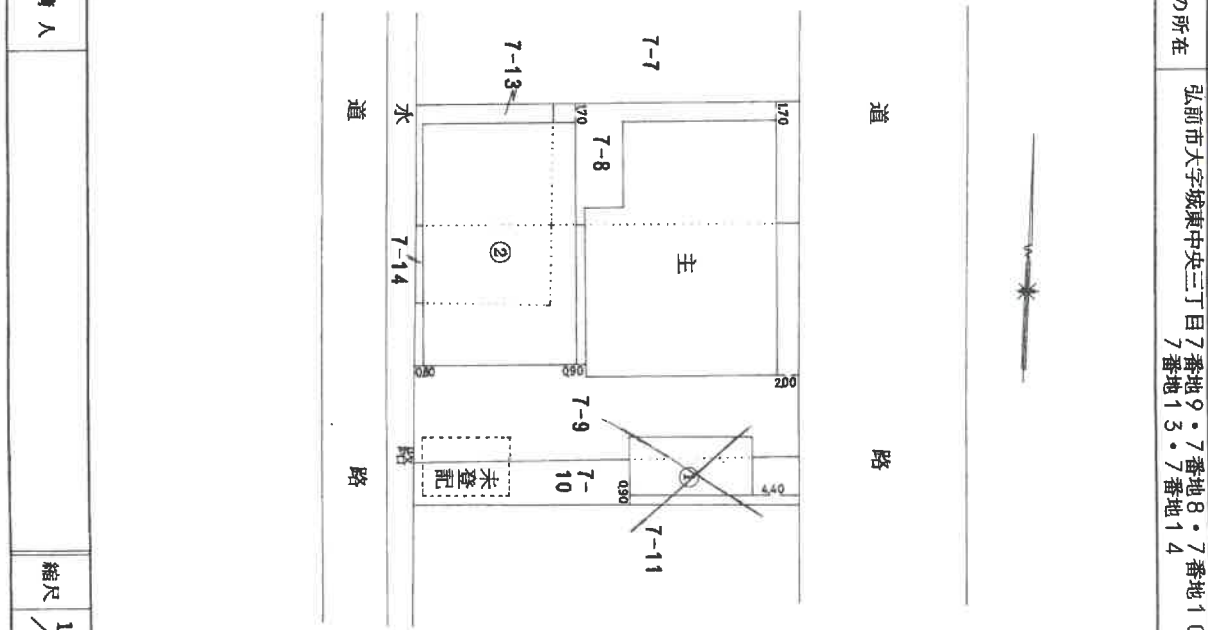
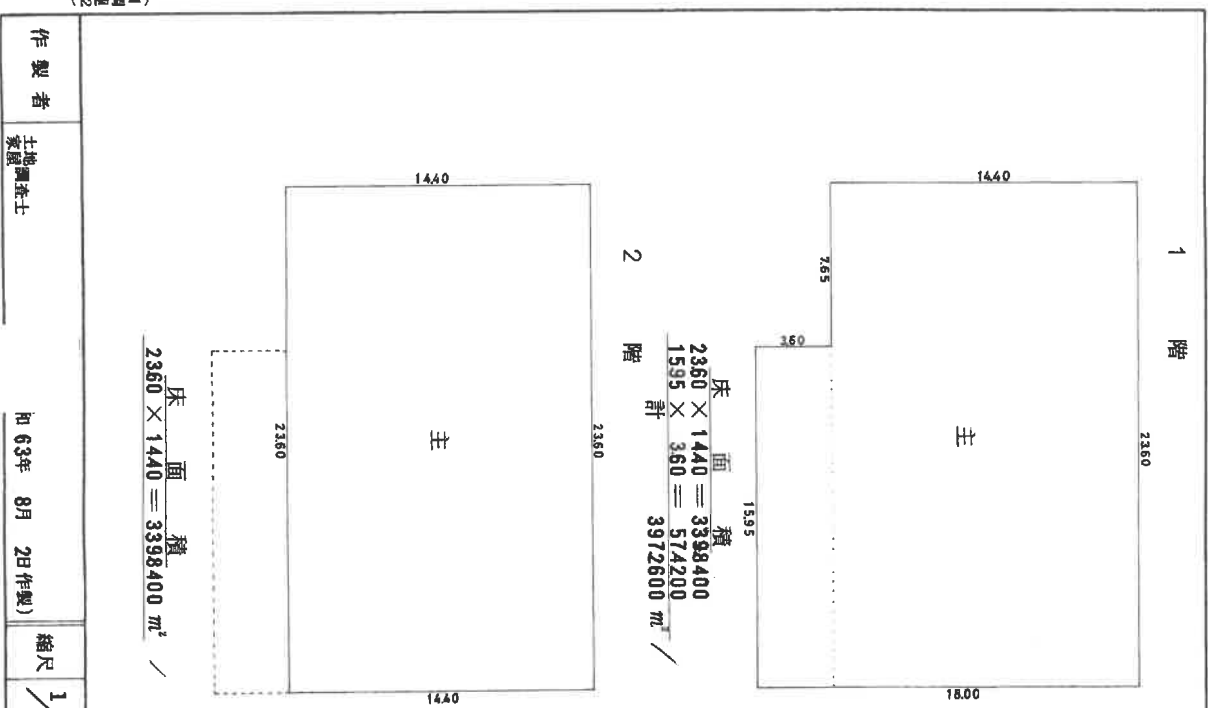
登記年月日：昭和63年8月9日

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3月13日
青森地方方法務局弘前支局
登記官

0763601 各階平面図

物件(※)	建物各階平面図
家屋番号	7番9
建物の所在	弘前市大字城東中央三丁目7番地9・7番地8・7番地10 7番地13・7番地14



作製者	土地調査士	縮尺	1/250
申請人		縮尺	1/500

和63年 8月 2日作製)

昭和63.8.9:

登記年月日：昭和63年8月9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3月13日
青森地方方法務局弘前支局
登記官

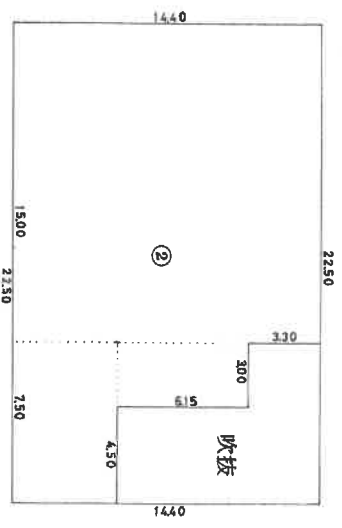
0763602 各階平面図

物件(6)

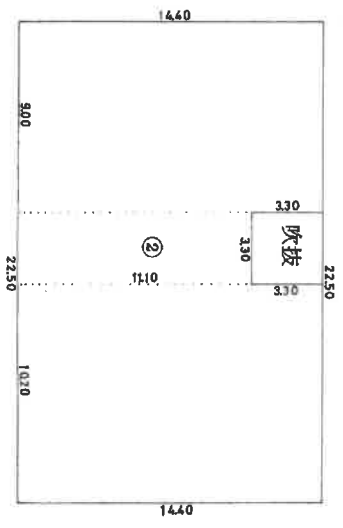
家屋番号	7番9
建物の所在	弘前市大字城東中央三丁目7番地9・7番地8・7番地10 7番地13・7番地14

建築物各階平面図

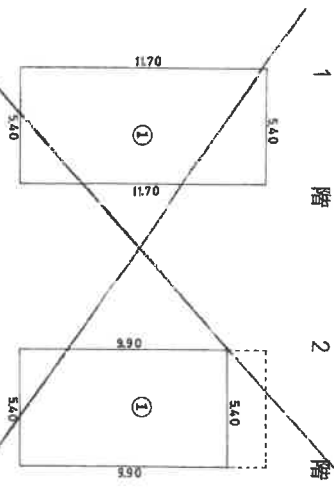
2 階



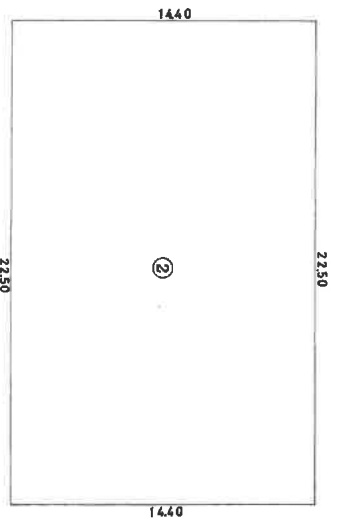
3 階



1 階



1 階



(日測) (12)

作製者	土地調査士
縮尺	1/250

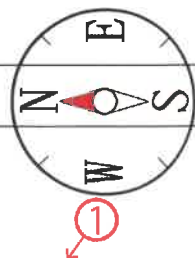
申請人	
-----	--

縮尺	1/250
----	-------

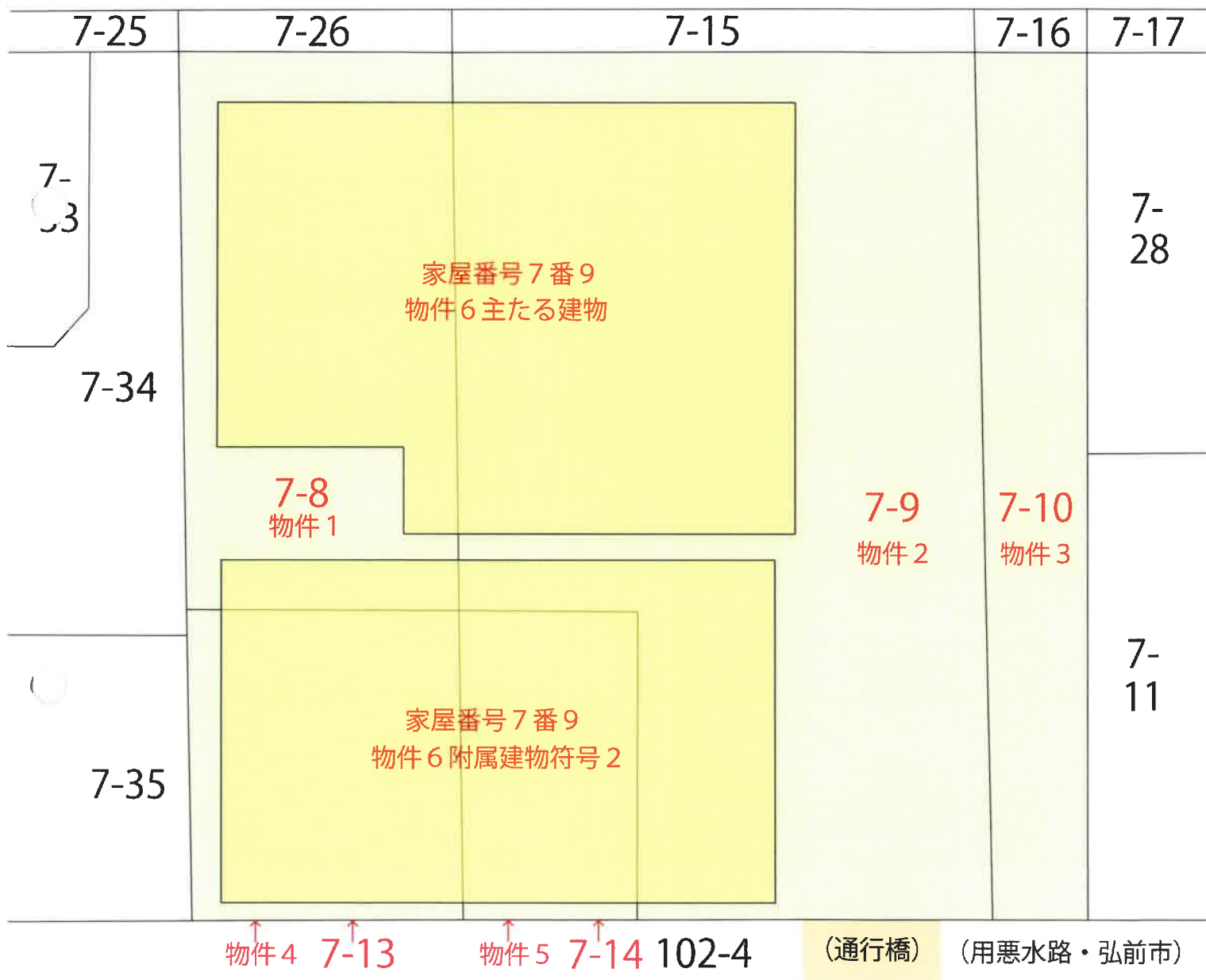
(尺源約)

土地建物位置関係図

(S=1/250)



101-3 市道

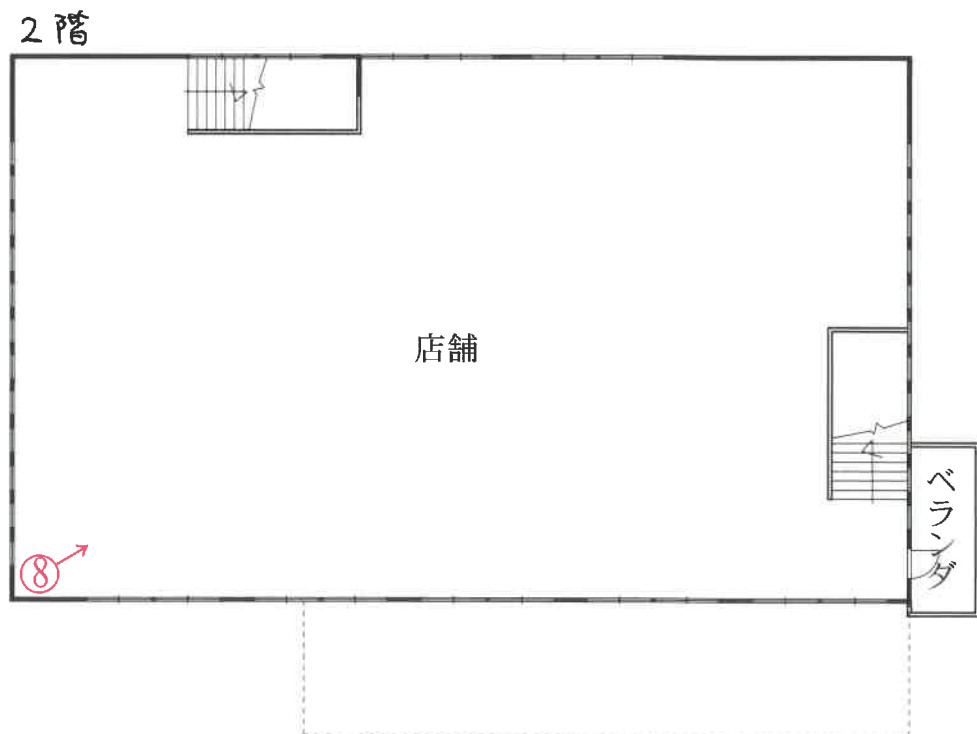
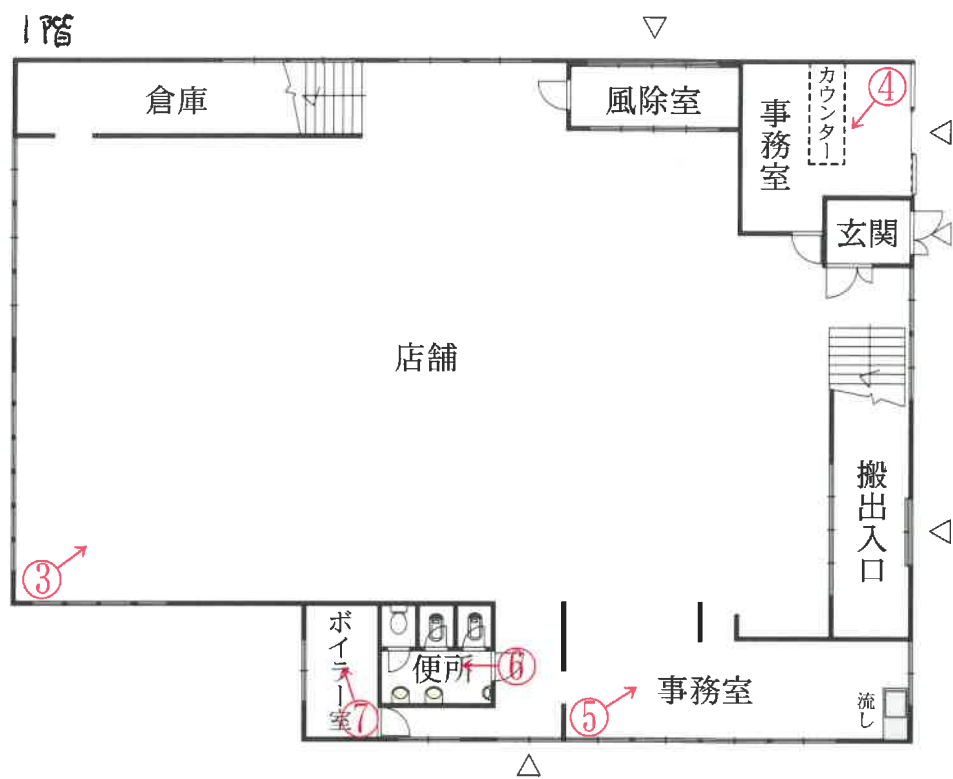


101-7 市道



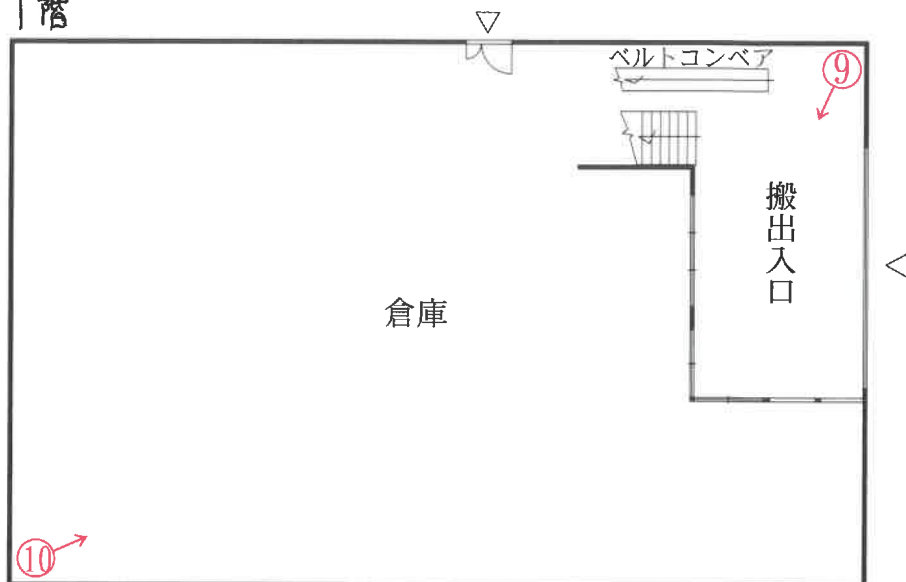
13-20	13-19	13-18 (// 枚目)	13-5	13-7
-------	-------	-------------------	------	------

建物間取図 (S=1/200)
【物件6主たる建物】

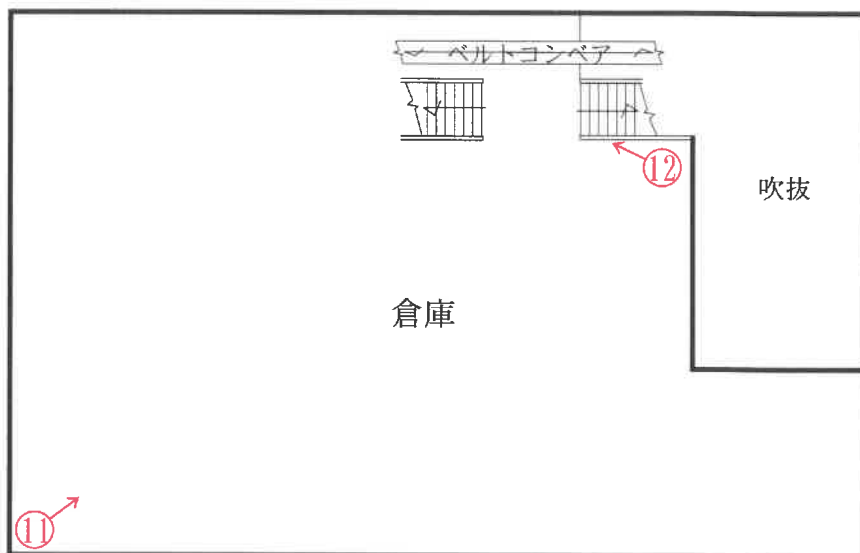


建物間取図 (S=1/200)
【物件 6 附属建物】

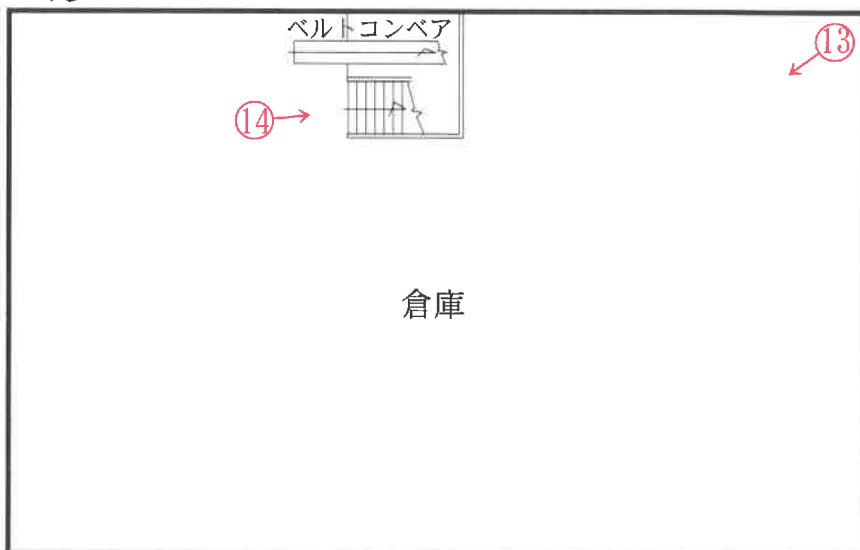
1 階



2 階



3 階





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 7 年 (ケ) 第 4 号
令和 7 年 3 月 1 7 日 現地調査
令和 7 年 4 月 1 5 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 22,753,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2,038,000 円
物件 2 (土地)	金 5,335,000 円
物件 3 (土地)	金 1,380,000 円
物件 4 (土地)	金 1,136,000 円
物件 5 (土地)	金 717,000 円
物件 6 (建物)	金 12,147,000 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 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 1～5 の内訳価格は物件 6 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 7 番 8 宅地 2 6 5 . 1 3 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 7 番 9 宅地 6 9 4 . 0 3 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	弘前市大字城東中央三丁目 7 番 1 0 宅地 1 7 9 . 5 6 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
4	所 在 地 番 地 目 地 積	弘前市大字城東中央三丁目 7 番 1 3 宅地 1 4 7 . 8 2 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
5	所 在 地 番 地 目 地 積	弘前市大字城東中央三丁目 7 番 1 4 宅地 9 3 . 2 8 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
6	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 7 番地 9, 7 番地 8, 7 番地 1 0, 7 番地 1 3, 7 番地 1 4 7 番 9 店舗 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 3 9 7 . 2 6 m ² 2 階 3 3 9 . 8 4 m ² 延 7 3 7 . 1 0 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左 同 左 同 左
附 属 符号 2	種 類 構 造 床 面 積	倉庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建 1 階 3 2 4 . 0 0 m ² 2 階 2 7 1 . 5 7 m ² 3 階 3 1 3 . 1 1 m ² 延 9 0 8 . 6 8 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左 同 左
番号	特 記 事 項		

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 ～ 5)

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 37.5m, 奥行約 36m, 地積 1,379.82m ² , 長方形の二方路地。 地勢はほぼ平坦。	
接面道路の状況	東側約 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 西側約 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 ※上記市道と水路を介して接しており水路上に通行橋が設置されている。	
土地の利用状況等	土地所有者が物件 6 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	あり
	ガス配管	なし
	下水道	あり
特記事項	1. 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. 西側市道との間の水路敷の土地の概要は以下のとおりである。 ・所在地番: 弘前市大字城東中央三丁目 102 番 4 ・地目: 用悪水路 ・地積: 346m ² ・所有者: 弘前市 3. 上記水路上に設置されている通行橋について, 水路占用許可はされていないとのことである。	

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47年9月30日新築 昭和59年4月25日分棟 経過年数：約 53 年 経済的残存耐用年数：約 3 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，金属サイディング 内 壁：ビニールクロス 外 天 井：ジプトーン 外 床：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思われるが，建物内部の補修は適切に行われており保守管理の状態は比較的良好である。
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	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昭和59年に建築確認が1棟行われているが，附属建物も含めて完了検査の記録はないとのことである。

(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59年8月30日新築 経過年数 : 約 41 年 経済的残存耐用年数 : 約 0 年
仕 様	構 造 : 鉄骨造 3 階建 屋 根 : 長尺カラー鋼板葺 外 壁 : 金属サイディング 内 壁 : あらわし 外 天 井 : あらわし 外 床 : コンクリート叩 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. 建物内部にベルトコンベアーが設置されているが製造年月日等の詳細は不明であり、老朽化のため市場価値は認められないと判断した。

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 1～5）

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
1	41,200	0.82	265.13	(1-0.50)	4,479,000
2	41,200	0.82	694.03	(1-0.50)	11,724,000
3	41,200	0.82	179.56	(1-0.50)	3,033,000
4	41,200	0.82	147.82	(1-0.50)	2,497,000
5	41,200	0.82	93.28	(1-0.50)	1,576,000

※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
 $51,300 \text{ 円/㎡} \times 100.5 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 125 \rightleftharpoons 41,200 \text{ 円/㎡}$

◇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 6）

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
6	175,000	737.10	0.05	6,450,000
附 属 符号 2	151,000	908.68	0.02	2,744,000
合 計				9,194,000

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
6	53	3	0.40	0.03	0.05
附 属 符号 2	41	0	0.50	0.03	0.02

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

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	4,479,000	1.00	0.35	法定地上権	1,568,000
2	11,724,000	1.00	0.35	法定地上権	4,103,000
3	3,033,000	1.00	0.35	法定地上権	1,062,000
4	2,497,000	1.00	0.35	法定地上権	874,000
5	1,576,000	1.00	0.35	法定地上権	552,000
合 計					8,159,000

イ 土地利用権の及ぶ範囲 : 物件 1～5 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、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
1	4,479,000	-1,568,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	2,038,000
2	11,724,000	-4,103,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	5,335,000
3	3,033,000	-1,062,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	1,380,000
4	2,497,000	-874,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	1,136,000
5	1,576,000	-552,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	717,000
6	9,194,000	+8,159,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	12,147,000
一括価格 (合計)						22,753,000

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	・・・ 1 葉
4	建物図面写	・・・ 2 葉
5	建物配置図	・・・ 1 葉
6	建物間取図	・・・ 2 葉

位置図



登記年月日：昭和50年12月12日

地積測量図写

R754

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10日 青森地方方法務局弘前支局 登記官

0503660

7-9/7-15/6

地番

7-15 7-9

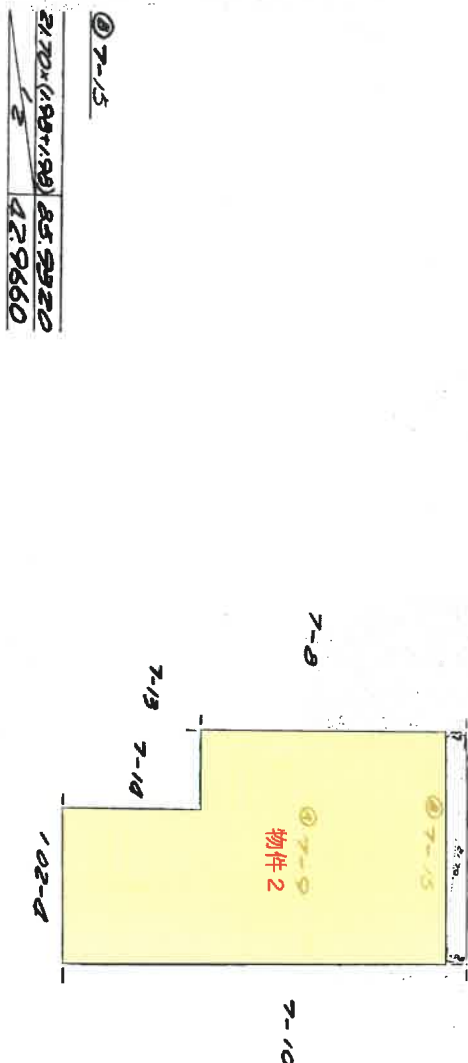
地積測量図

土地の所在

弘前市大字坂原中奥3丁目



道路



この図面はA3をA4に
縮小しています。

縮尺 500

550 17.12

作製年月日
昭和五十年九月廿五日

作製者

申請人

建物図面写

0763601

各階平面図

建物名
階平面図

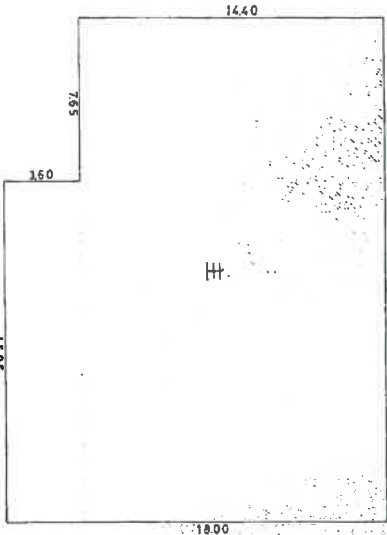
家屋番号

7番9

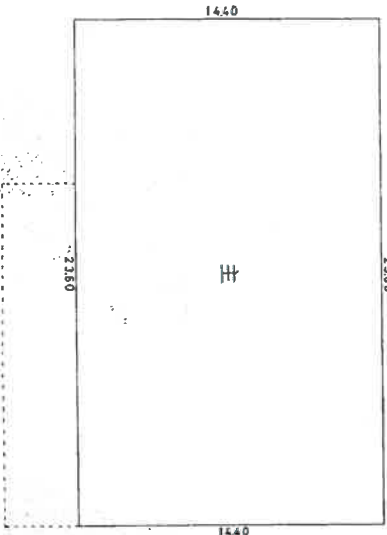
建物の所在

弘前市大字城東中央三丁目7番地9・7番地8・7番地10
7番地13・7番地14

1階



2階



(口縮尺12)

作製者

年 8月 2日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

この図面はA3をA4に縮小しています。

道

路

道

路

物件1

7-7

物件6
家屋番号：7番9

物件4

7-13

物件6
家屋番号：7番9
附属建物番号2

7-8

7-9

7-10

7-11

物件3

物件2

7-14

昭和63.8.9

建物図面写

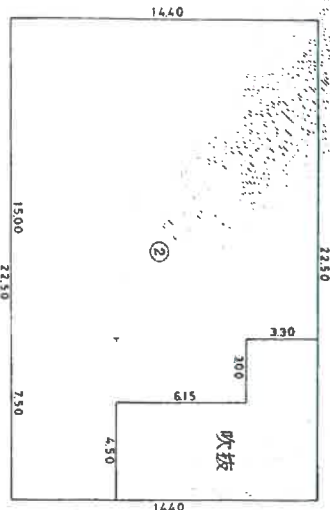
0763602

各階平面図

家屋番号	7番9
建物の所在	弘前市大字城東中央三丁目7番地9・7番地8・7番地10 7番地13・7番地14

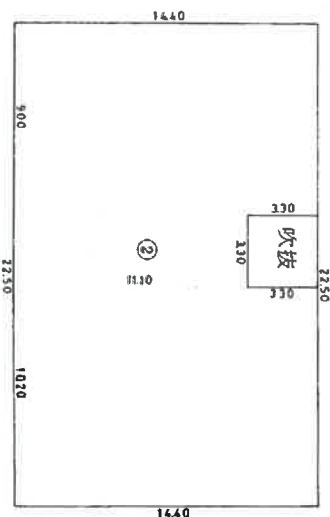
建物平面図

2階



床面積
 $1500 \times 1440 = 2160000$
 $750 \times 495 = 371250$
 $615 \times 300 = 184500$
 計 2715750 m^2

3階



床面積
 $1440 \times 1020 = 1468800$
 $1110 \times 330 = 366300$
 $1440 \times 900 = 1296000$
 計 3131100 m^2

この図面はA3をA4に縮小しています。

(日測法12)

作製者

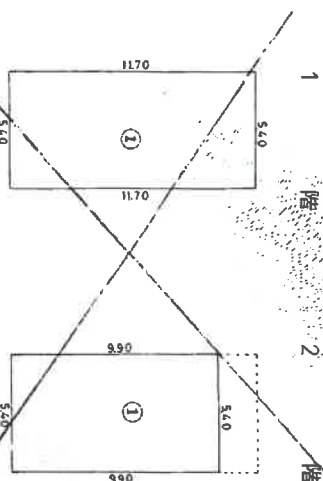
8月 2日(作製)

縮尺 1/250

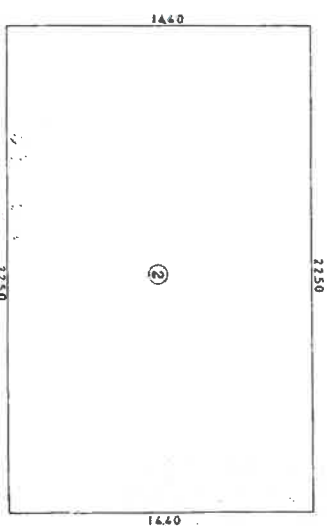
申請人

縮尺 1/250

1階



床面積
 $1170 \times 540 = 631800 m^2$
 $990 \times 540 = 534600 m^2$



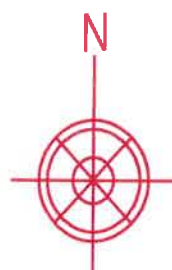
床面積
 $2250 \times 1440 = 3240000 m^2$

(日測法)

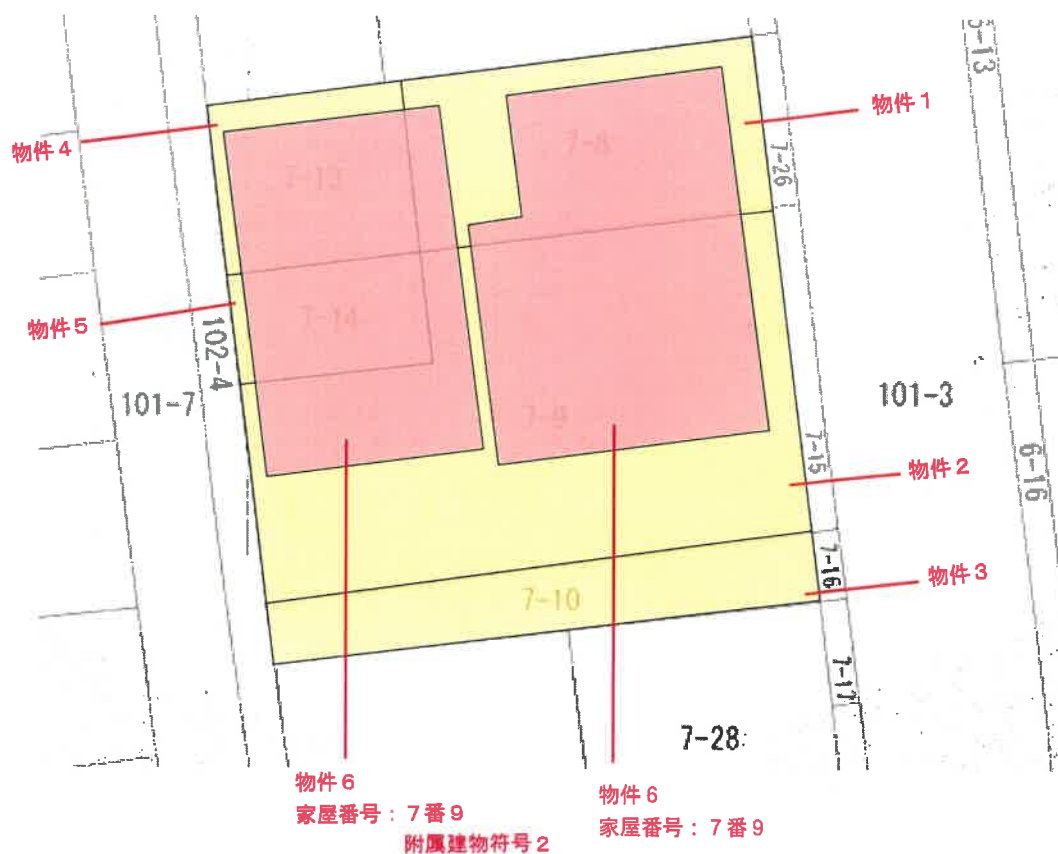
昭和63.8.9

建物配置図

R 7ヶ4



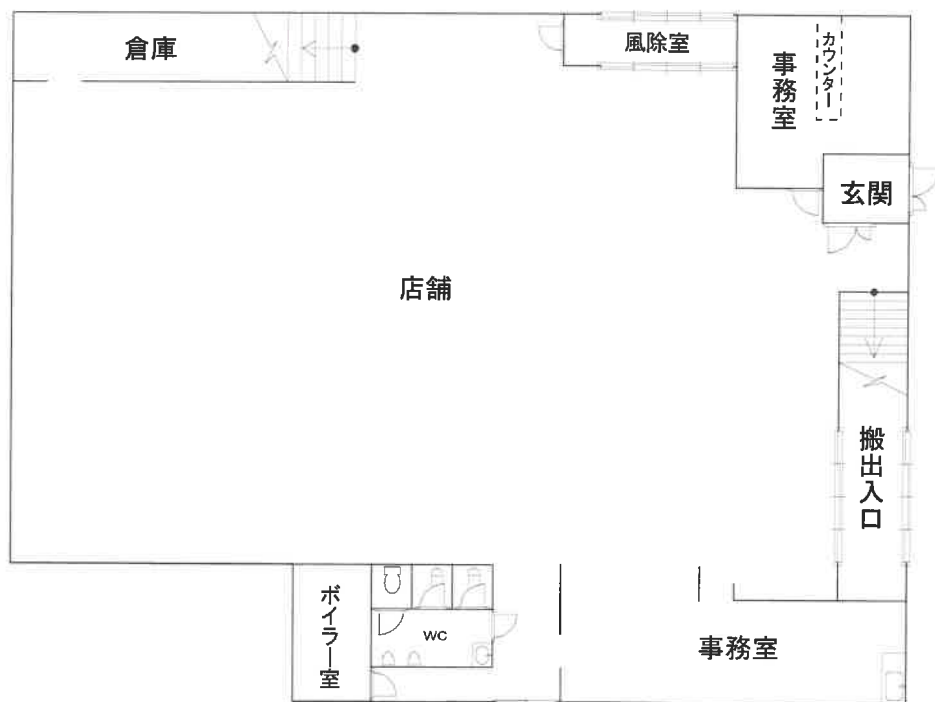
縮尺 1/500



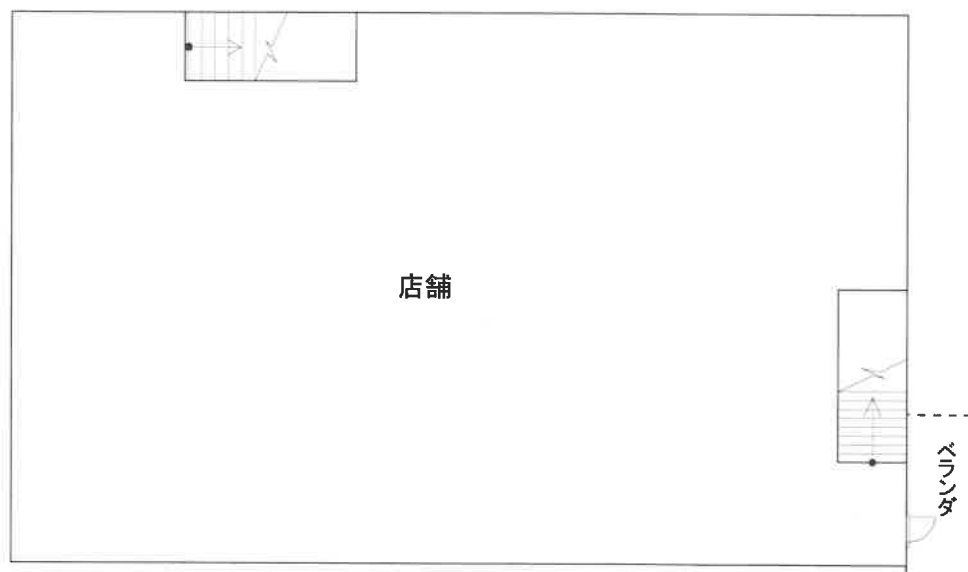
建物間取図

物件 6

1 階



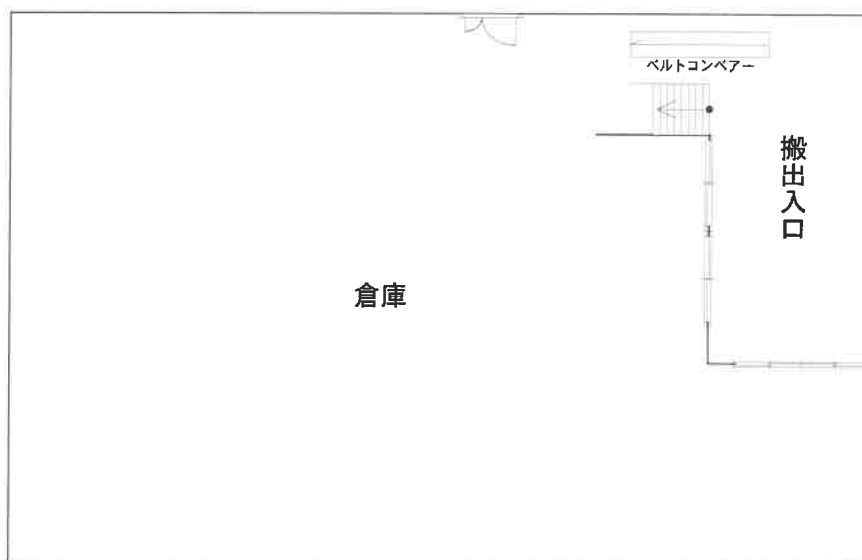
2 階



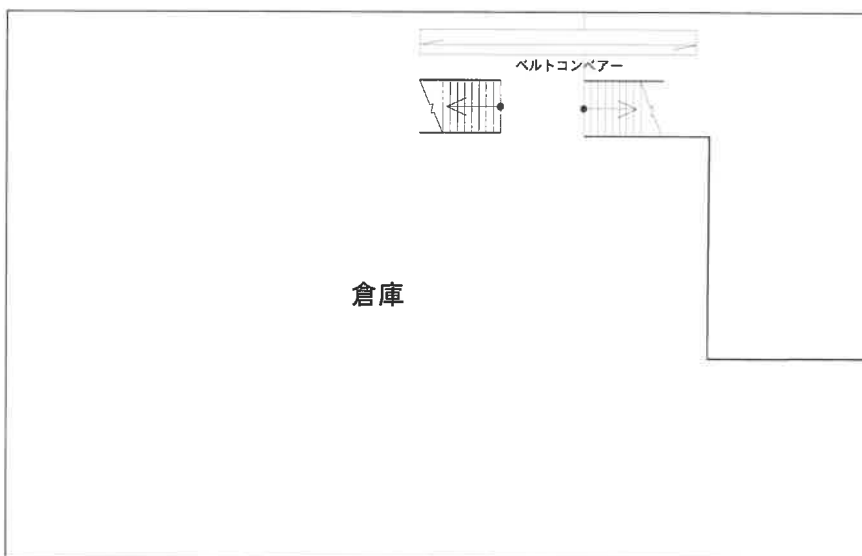
建物間取図

物件 6 附属建物符号 2

1 階



2 階



3 階

