

ご注意ください

このファイルに綴られている現況及び評価に関する書類は次のとおりです。

令和6年(ケ)第23号	現況調査報告書	(6.12.4付け)
令和6年(ケ)第30号	現況調査報告書	(7.1.31付け)
令和6年(ケ)第23号、同第30号	補充評価書	(7.3.5付け)
令和6年(ケ)第23号	評価書	(6.12.15付け)
令和6年(ケ)第30号	評価書	(7.2.10付け)

併合前の各事件の物件番号と併合後の物件番号とが異なる物件がありますので、お間違いのないように確認してください。

令和6年(ケ)第23・30号 併合後の物件番号	令和6年(ケ)第23号 物件番号	令和6年(ケ)第30号 物件番号
(1)	(1)	
(2)	(2)	
(3)	(3)	
(4)	(4)	
(6)		(1)
(7)		(2)

青森地方裁判所弘前支部不動産執行係

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月28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 8年 6月 2日 午前 8時30分から 令和 8年 6月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月16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 8年 7月 7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 8年 6月17日 午前 9時00分から 令和 8年 6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 8年 4月28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 弘前市大字松森町
地 番 95番1
地 目 宅地
地 積 151.28平方メートル
- 2 所 在 弘前市大字松森町
地 番 95番2
地 目 宅地
地 積 187.00平方メートル
- 3 所 在 弘前市大字松森町95番地1
家屋 番号 95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114.03平方メートル
2階 85.05平方メートル
(現況)
種 類 店舗・居宅
床 面 積 1階約129.18平方メートル
2階約121.42平方メートル
- 4 所 在 弘前市大字松森町95番地2
家屋 番号 95番2
種 類 居宅



令和 6年(ケ)第 23号

令和 6年(ケ)第 30号

物件目録

構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積 1階42.14平方メートル
2階27.27平方メートル

(現況)

種類 店舗

床面積 1階約64.59平方メートル
2階約 1.86平方メートル

(附属建物)

符号 1

種類 工場

構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 16.52平方メートル

(現況)

現存しない

符号 2

種類 物置

構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 12.39平方メートル

(現況)

現存しない

6 所在 弘前市大字松森町

地番 93番



令和 6年(ケ)第 23号
令和 6年(ケ)第 30号

物 件 目 録

地 目 宅地
地 積 741.89平方メートル

7 所 在 弘前市大字松森町93番地
家屋 番号 93番
種 類 店舗・居宅・倉庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付2階建

床 面 積 1階475.71平方メートル
2階382.14平方メートル
地下1階 29.16平方メートル

(現況)

床 面 積 1階約539.05平方メートル
2階 382.14平方メートル
地下1階 29.16平方メートル



物件明細書

令和 7年 3月27日

青森地方裁判所弘前支部

裁判所書記官 古川 匡 雅

-
- 1 不動産の表示
【物件番号1～4, 6, 7】
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

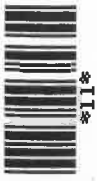
 - 3 買受人が負担することとなる他人の権利
【物件番号1～4, 6, 7】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号3, 4, 7】
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

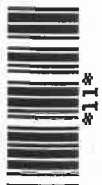
《 注 意 書 》

- 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 | 弘前市大字松森町 |
| | 地 番 | 95番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 151.28平方メートル |
| 2 | 所 在 | 弘前市大字松森町 |
| | 地 番 | 95番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 187.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 弘前市大字松森町95番地1 |
| | 家屋 番号 | 95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114.03平方メートル
2階 85.05平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 床 面 積 | 1階約129.18平方メートル
2階約121.42平方メートル |
| 4 | 所 在 | 弘前市大字松森町95番地2 |
| | 家屋 番号 | 95番2 |
| | 種 類 | 居宅 |



物件目録

構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積 1階42.14平方メートル
2階27.27平方メートル

(現況)

種類 店舗

床面積 1階約64.59平方メートル
2階約 1.86平方メートル

(附属建物)

符号 1

種類 工場

構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 16.52平方メートル

(現況)

現存しない

符号 2

種類 物置

構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

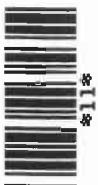
床面積 12.39平方メートル

(現況)

現存しない

6 所在 弘前市大字松森町

地番 93番



物 件 目 録

地 目 宅地
地 積 741.89平方メートル

7 所 在 弘前市大字松森町93番地

家屋 番号 93番

種 類 店舗・居宅・倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付2階建

床 面 積 1階475.71平方メートル
2階382.14平方メートル
地下1階 29.16平方メートル

(現況)

床 面 積 1階約539.05平方メートル
2階 382.14平方メートル
地下1階 29.16平方メートル



令和 6年(ケ)第 23号
令和 6年10月30日受理
令和 6年12月4日提出

現況調査報告書

【物件1～4】

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 | 弘前市大字松森町 |
| | 地 番 | 95番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 151.28平方メートル |
| 2 | 所 在 | 弘前市大字松森町 |
| | 地 番 | 95番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 187.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 弘前市大字松森町95番地1 |
| | 家屋 番号 | 95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114.03平方メートル
2階 85.05平方メートル |
| 4 | 所 在 | 弘前市大字松森町95番地2 |
| | 家屋 番号 | 95番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階42.14平方メートル
2階27.27平方メートル |

(附属建物)



物 件 目 録

符 号	1
種 類	工場
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	16.52平方メートル
符 号	2
種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	12.39平方メートル



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (債務者兼所有者 代表者)	<ol style="list-style-type: none">1 本件物件は、株式会社佐藤長が経営するスーパーマーケットであったが、現在は稼働していない。また、他の者に利用させている部分もない。2 物件2土地上で屋外に設置している冷蔵庫や物置も当社の所有で、物件3, 4建物での営業のために使用していたものである。3 冷蔵庫は、長く運転していなかったため、通電しても使用できないと思われる。

(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2土地上の冷蔵庫及び物置は、基礎がなく移動可能であるから工作物と認めた。なお、これらは物件3及び同4建物の常用に供されていたものであるから同建物の従物と判断し、本競売目的物と認める。
- 3 物件3、4各建物と目的外建物（家屋番号93番）との境界は判然としない。
- 4 物件4建物の附属建物符号1及び同2は、どちらも所在を確認できなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

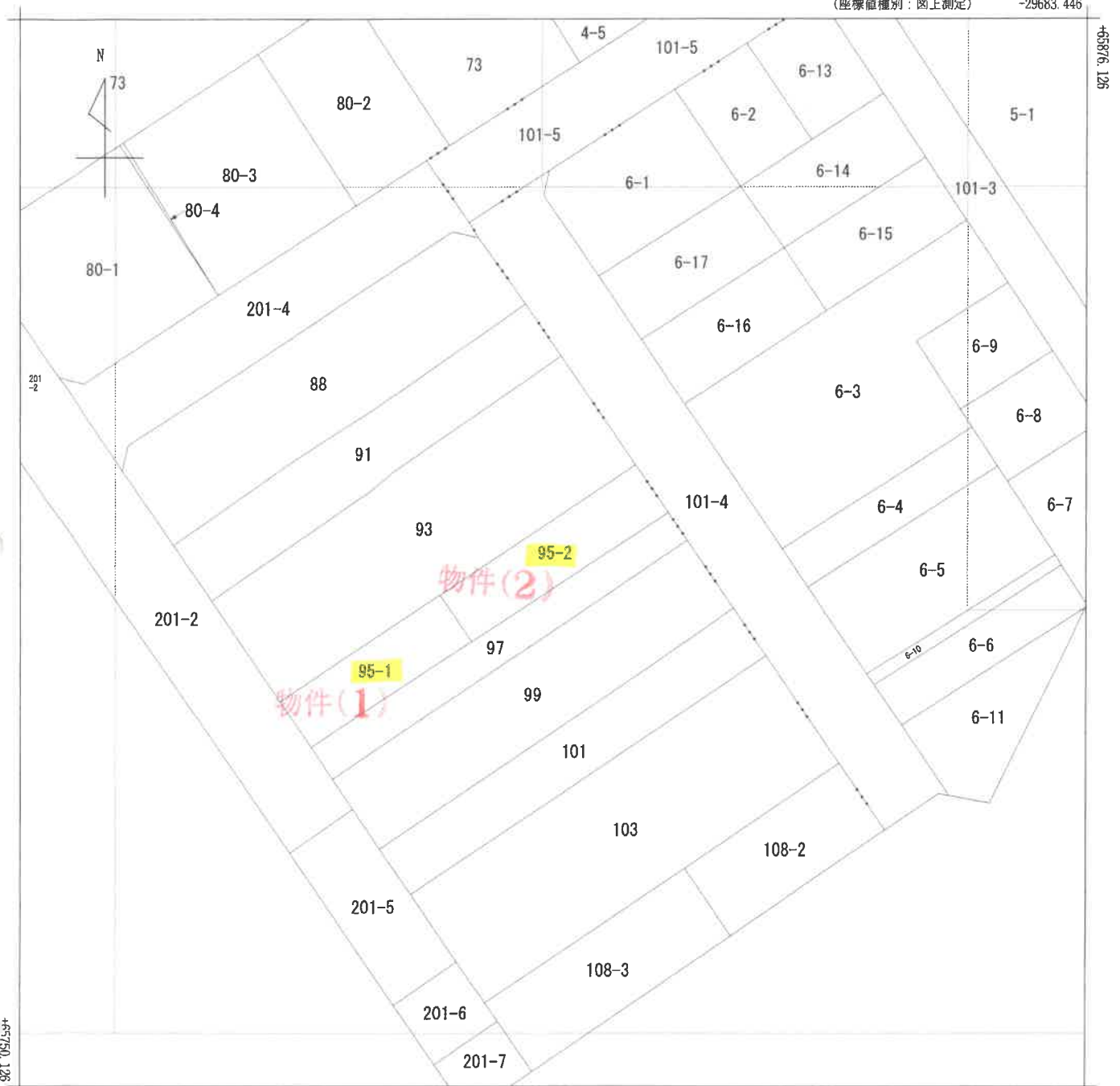
調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年10月30日(水) 13:45-14:15	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
6年11月14日(木) 9:40-12:15	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 () : - :		
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



-29808.446 (座標値種別：図上測定)

(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。



A 大字南大町 2丁目

請求部分	所在	弘前市大字松森町				地番	95番2				
出力尺	1/500	精度区	甲一	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)			種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和58年2月16日			備付年月日(原図)	昭和58年2月21日			補記事項			

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和6年10月30日
青森地方務局弘前支局
登記官

請求番号：26-3
(1/1)

(8 枚目)

公用

登記年月日：昭和55年6月27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6年10月30日
青森地方裁判所弘前支部
登記官

0824246

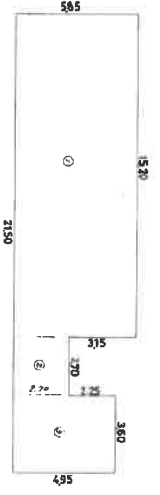
各階平面図

物件(3)

建築物各階平面図

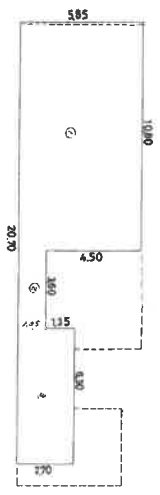
家屋番号	95-1
建物の所在	弘前市大字松森町95番地1

各階

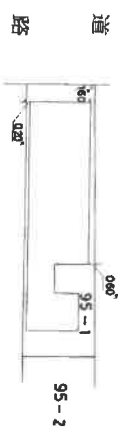


- 床面積
- 1 15.20^m × 5.85^m = 88.9200^m²
 - 2 2.70 × 2.70 = 7.2900
 - 3 3.60 × 4.95 = 17.8200^m²
 - 合計 = 114.0300^m²

式階



- 床面積
- 1 10.80^m × 5.85^m = 63.1800^m²
 - 2 3.60 × 1.35 = 4.8600
 - 3 6.30 × 2.70 = 17.0100^m²
 - 合計 = 85.0500



製作者	土地調査士 家屋	縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/500
		155年6月26日作製				

(北方向)

A3をA4に縮小

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。
令和6年10月30日 青森地方事務局弘前支局 登記官

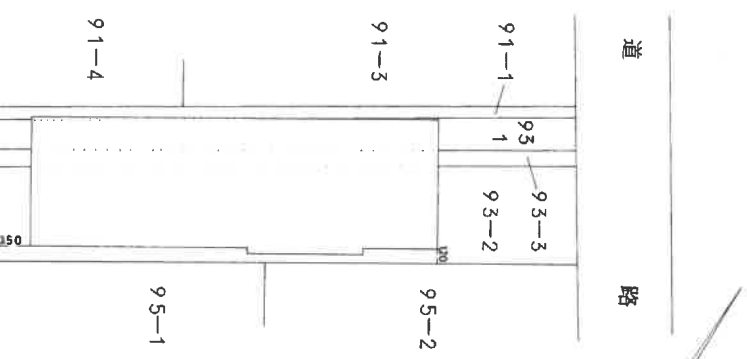
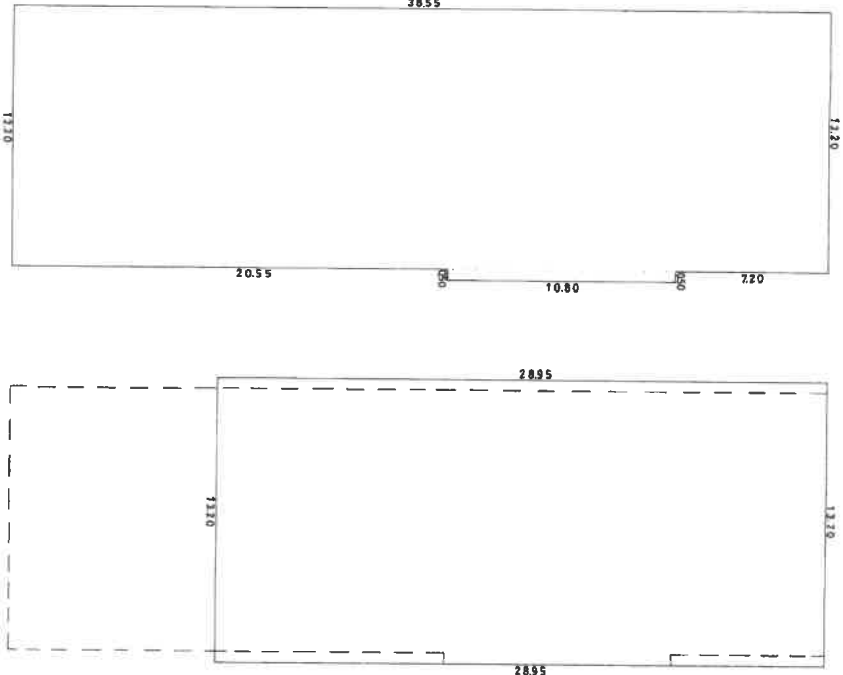
0824244

各階平面図

~~建築物~~ 各階平面図 1/2

1/2

家屋番号	93番2
建築物の所在	弘前市大字松森町93番地2-93番地1-93番地3-94番地4



床面積	38.55 × 12.20 = 470.3100	床面積	28.95 × 13.20 = 382.1400m ²
計	10.80 × 0.50 = 5.4000		
	計		475.7100m ²

(目録連12)

(定額地)

作製者	土地調査士 家屋調査士	縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/500

和56年 8月28日作製)

昭和56.9.1

登記年月日：昭和56年9月1日

目的外建物

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。
昭和6年10月30日 青森地方事務局弘前支局 登記官

0824245

各階平面図

家屋番号	93番2	建築物平面図	2/2
建築物の所在	弘前市大字松森町93番地2-93番地1-93番地5-94番地4		

地下1階



床面積
5.40 X 5.40 = 29.1600㎡

(目録表)

(区画別)

作製者	土地調査士 家園
-----	----------

昭和56年 8月28日作製)

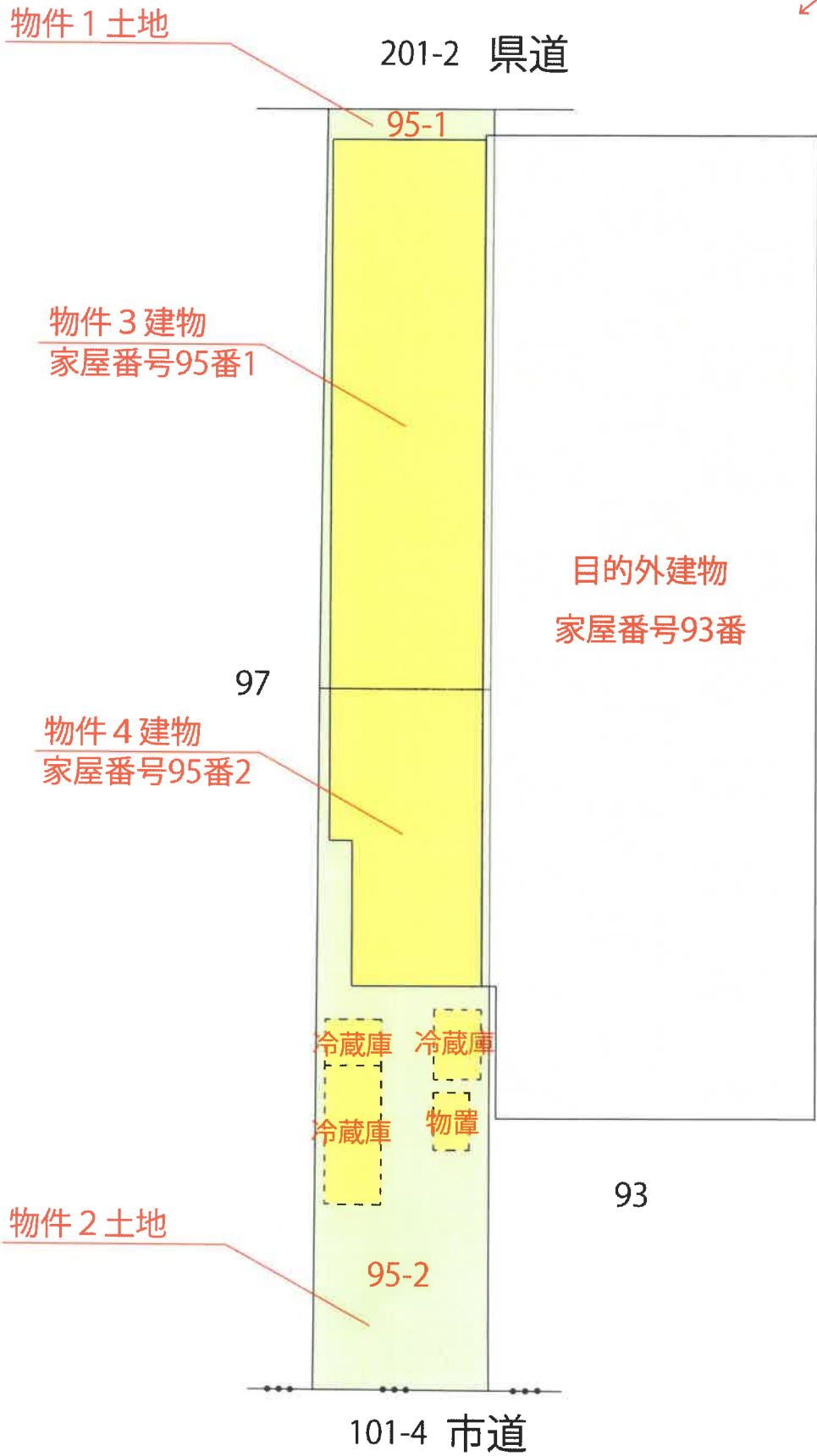
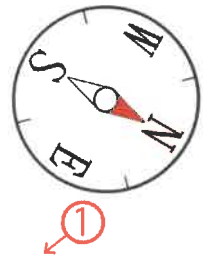
縮尺 1/

申請人

縮尺 1/250

昭和56.9.1

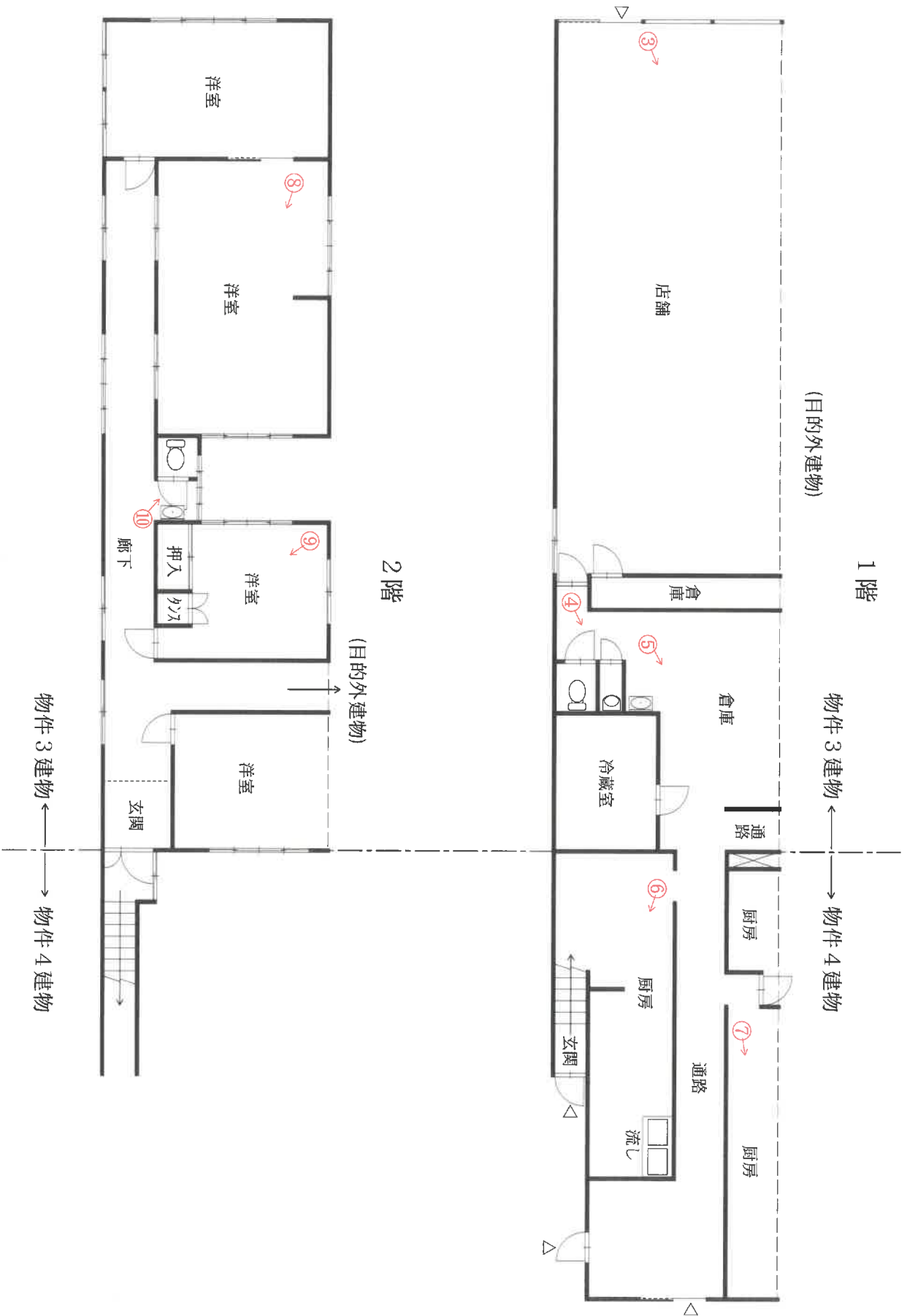
土地建物位置関係図 (S=1/250)



②
(1/2 枚目)

凡例)  : 工作物

建物間取図 (縮尺：約1/100)



凡例
◀○▶ : 写真撮影位置

写真番号1

目的外建物 (家屋番号 93 番)

物件3 建物



隣地 (93)
物件4 建物

物件1 土地

写真番号2

冷蔵庫 (工作物)

物置 (工作物)



物件2 土地

写真番号3



目的外建物（家屋番号 93 番）

物件3建物

写真番号4



写真番号5



目的外建物 (家屋番号 93 番)

物件3建物

写真番号6



写真番号7



目的外建物 (家屋番号 93 番)

物件4建物

写真番号8



写真番号9



写真番号10



令和 6年(ケ)第 30号
令和 6年12月23日受理
令和 7年 / 月 3 / 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 | 弘前市大字松森町 |
| | 地 番 | 93番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 741.89平方メートル |
| 2 | 所 在 | 弘前市大字松森町93番地 |
| | 家屋 番号 | 93番 |
| | 種 類 | 店舗・居宅・倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付2階建 |
| | 床 面 積 | 1階475.71平方メートル
2階382.14平方メートル
地下1階 29.16平方メートル |



目的外土地の概況(その1) (物件2関係)		
1	所 在	弘前市大字松森町
	地 番	95番1
	地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	151.28平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 約23平方メートル)
	所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	
2	所 在	弘前市大字松森町
	地 番	95番2
	地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	187.00平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 約12平方メートル)
	所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	
3	所 在	
	地 番	番
	地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	
4	所 在	
	地 番	番
	地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地の概況(その2) (物件2関係)

■関係人(■A(占有者代表者兼土地所有者代表者))の陳述/□提示文書()の要旨

占有権原	■所有権 □地上権 □賃借権 □使用借権 □		
占有開始時期	平成23年 月 日頃		
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
更新の種類別	□合意更新 □自動更新 □法定更新		
現在の契約等	期間	年 月 日から □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約当事者	貸主	□土地所有者 □その他の者()	
	借主	□建物所有者 □その他の者()	
地代・支払時期等	毎 金	円(毎 限り	分支払)
地代前払	□ない □ある(金 円 分まで)		
敷金・保証金	□ない □ある(□敷金 円 □保証金 円)		
特約等			
地代滞納	□ない □ある(平成 年 月 日現在 金 円)		
契約解除	□ない □ある()		
訴訟提起等	□ない □ある	[地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □係属中 □終局()	
その他			
執行官の意見	■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」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 (債務者代表者兼 所有者代表者)	<ol style="list-style-type: none">1 本件物件は、株式会社佐藤長が経営するスーパーマーケットであったが、現在は稼働していない。また、他の者に利用させている部分もない。2 本件物件で屋外に設置している物置も当社の所有で、本件建物の営業のために使用していたものである。3 平成23年頃、当社が物件1土地を購入した直後に物件2建物と目的外隣家（家屋番号95番1及び同95番2）とを合体したと思う。

(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ないし4枚目記載のとおりと認める。
- 2 物件1土地上の二棟の物置は、いずれも基礎がなく移動可能であるから工作物と認めた。なお、これらは物件2建物の常用に供されていたものであるから同建物の従物と判断し、本競売目的物と認める。
- 3 物件2建物と目的外土地（95番1及び95番2）上の目的外建物（家屋番号95番1及び同95番2）とは合体しているところ、建物の境界は判然としない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年12月23日(月) 14:15-14:40	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1月14日(火) 10:50-12:30	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 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

登記年月日：昭和56年9月1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6年12月23日
青森地方公務局弘前支局
登記官

0824244

各階平面図

物件(2)

建物各階平面図

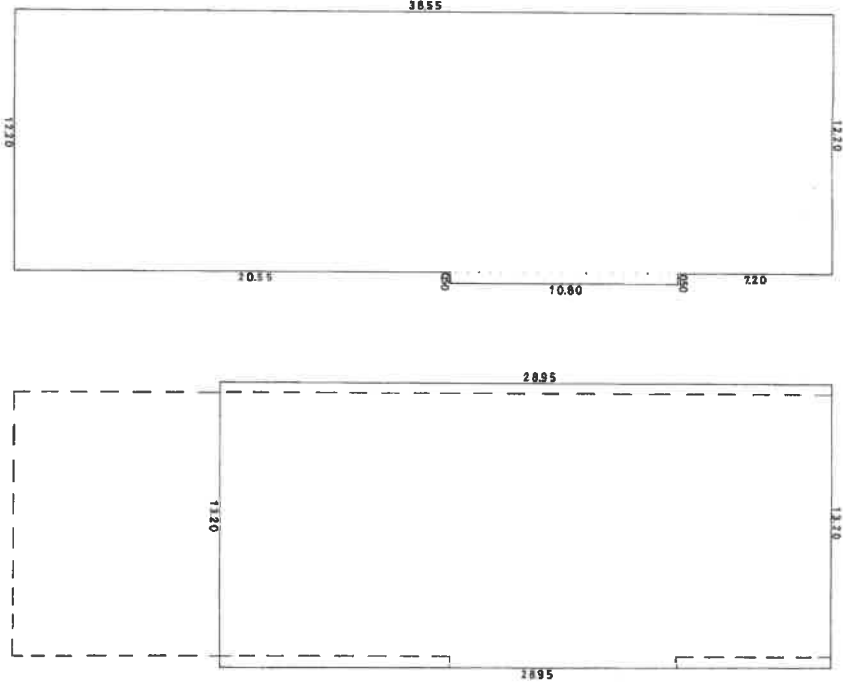
1/2

家屋番号

93番2

建物の所在

弘前市大字松森町93番地2-93番地4-93番地5-94番地4



床面積

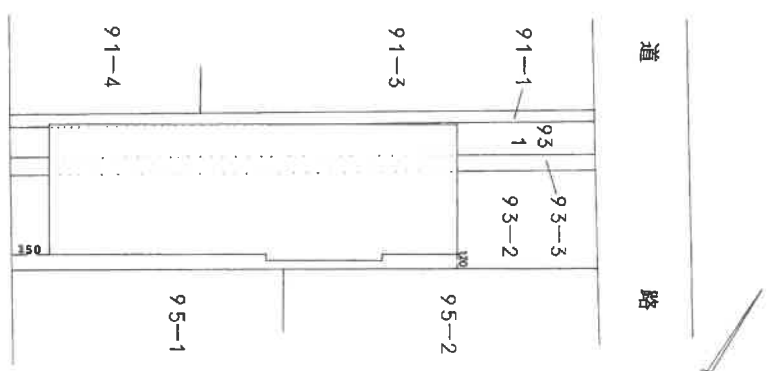
3855 × 1220 = 4703100

1080 × 050 = 54000

計 4757100㎡

床面積

2895 × 1320 = 3821400㎡



(日測速12)

(尺測速)

作製者
土地調査士
家屋調査士

和56年 8月28日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

昭和56.9.1

登記年月日：昭和56年9月1日

A3をA4に縮小

令和6年12月23日 青森地方建設局弘前支局
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。

登記簿

0824245

各階平面図

物件(2)

建物各階平面図 2/2

家屋番号 93番2
建物の所在 弘前市大字松森町93番地2-93番地1-93番地5-93番地1

地下1階



床面積
5.40 X 5.40 = 29.1600㎡

(日調准12)

(長調約)

製作者 土地調査士

昭和56年 8月28日(作製)

縮尺 1/

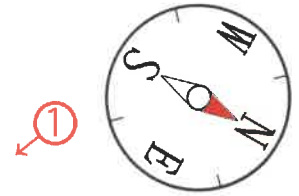
申請人

縮尺 1/250

昭和56.9.1

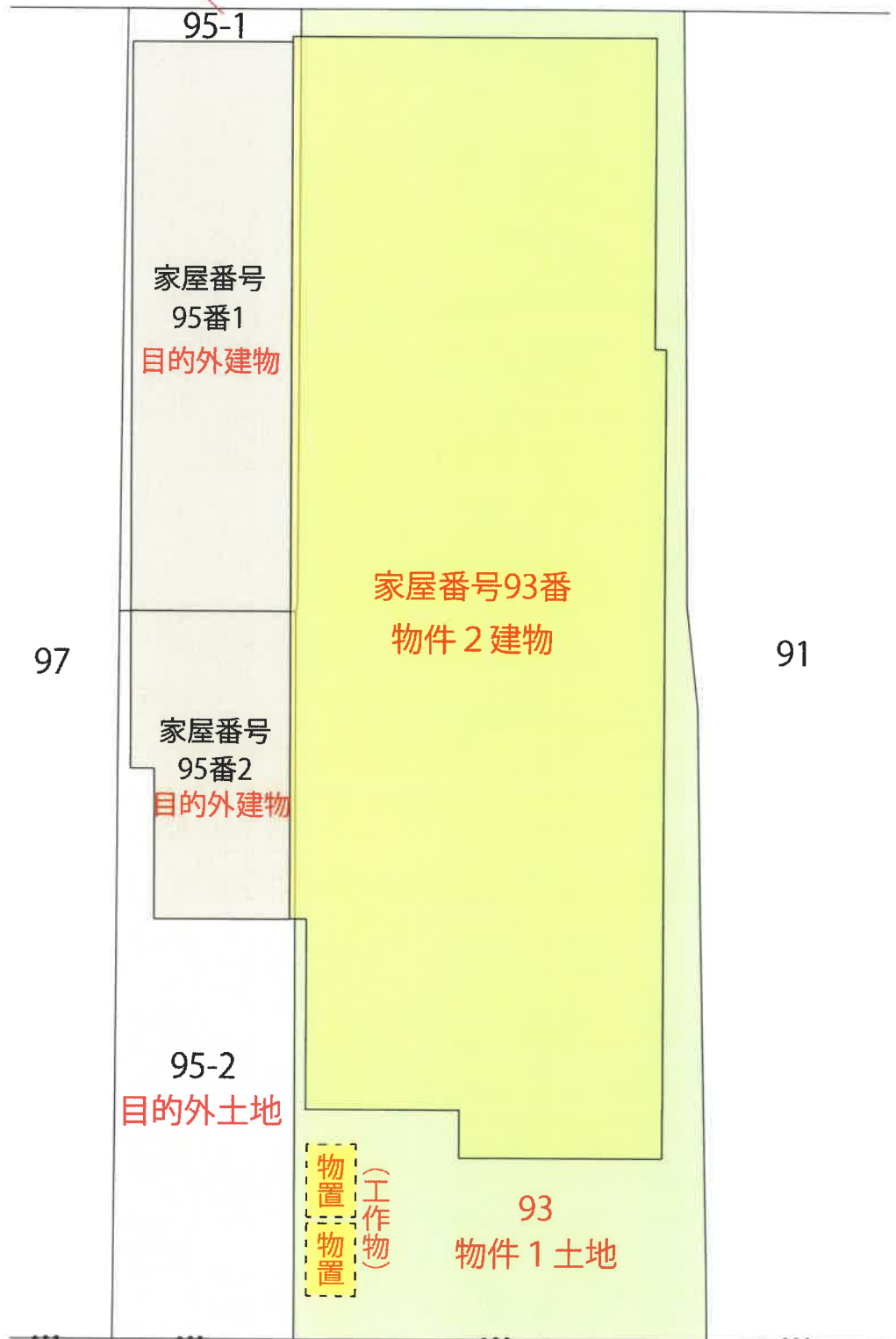
土地建物位置関係図

(S=1/250)



目的外土地

201-2 県道



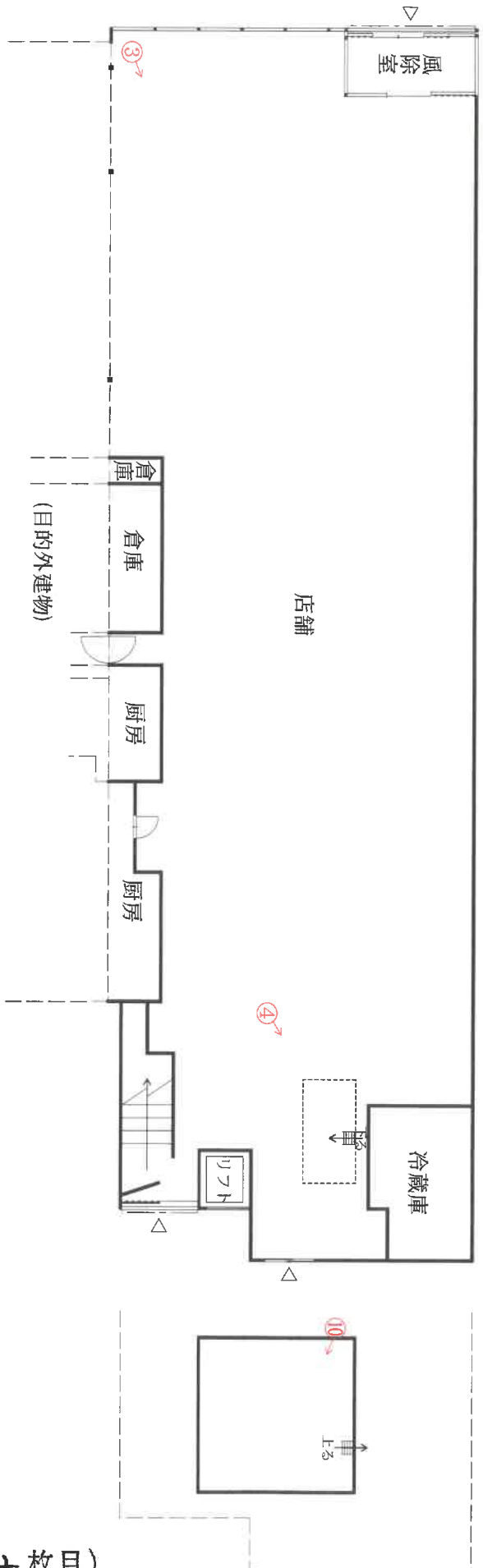
101-4 市道



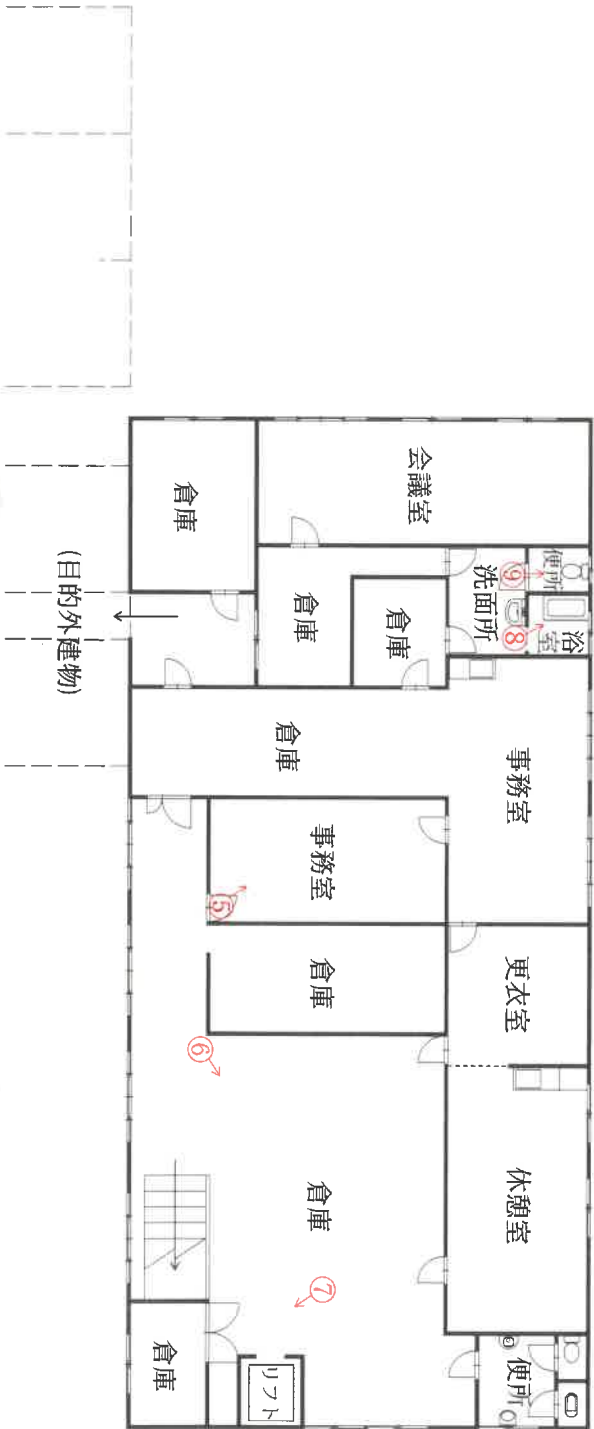
(// 枚目)

建物間取図 (縮尺: 約1/150)

1階



2階



(1/2枚目)

凡例
←○ : 写真撮影位置



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



令和 6年(ケ) 第23号
令和 6年(ケ) 第30号
令和 7年 3月 5日評 価

青森地方裁判所 弘前支部 御中

評 価 書 (補充評価)

評価人 不動産鑑定士

濤岡 徹

第1 評価額

一 括 価 格	
金 22,914,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 2,088,000円
物件2(土地)	金 2,597,000円
物件3(建物)	金 2,072,000円
物件4(建物)	金 2,006,000円
物件6(土地)	金 5,941,000円
物件7(建物)	金 8,210,000円

- 1 一括価格は、物件1～4及び6、7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1、2、6の土地の内訳価格は物件3、4、7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3、4、7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。
- 4 物件1～4及び6、7の各不動産の一括売却を行う場合の評価をするに当たっては、令和6年(ケ)第23号評価書（令和6年12月15日付）及び令和6年(ケ)第30号評価書（令和7年2月10日付）を前提とした。

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
1	所在地 地目 地積	弘前市大字松森町 95番1 宅地 151.28 m ²	同左 同左 同左 同左
2	所在地 地目 地積	弘前市大字松森町 95番2 宅地 187.00 m ²	同左 同左 同左 同左
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	弘前市大字松森町 95番地1 95番1 居宅・店舗 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 114.03 m ² 2階 85.05 m ²	同左 同左 店舗・居宅 同左 1階 約 129.18 m ² 2階 約 121.42 m ²
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	【主である建物】 弘前市大字松森町 95番地2 95番2 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 42.14 m ² 2階 27.27 m ²	同左 同左 店舗 同左 1階 約 64.59 m ² 2階 約 1.86 m ²
	符号 種類 構造 床面積	【附属建物】 1 工場 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 16.52 m ²	— — — —
	符号 種類 構造 床面積	2 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 12.39 m ²	— — — —

番号	所在等	登記	現況
6	所在地 地番 地目 地積	弘前市大字松森町 93番 宅地 741.89 m ²	同左 同左 同左 同左
7	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	弘前市大字松森町93番地 93番 店舗・居宅・倉庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付2階建 1階 475.71 m ² 2階 382.14 m ² 地下1階 29.16 m ²	同左 同左 同左 同左 1階 約539.05 m ² 同左 同左
番号	特記事項		
	・物件4附属建物符号1、2は、現地調査の結果、所在を確認できなかった。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 物件1、2、6(一体土地)の概況及び利用状況等

位置・交通	弘南鉄道弘南線「弘前東高前」駅の西方・道路距離約800m (附属資料1「位置図」参照)	
付近の状況	物件1～4、6、7を含む地域は、弘前市中心市街地に位置し、県道沿いに店舗、一般住宅、共同住宅、医院、駐車場等が混在する商業地域である。 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20.8m、奥行約49.0m、地積1,080.17㎡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 ・南西側が幅員約12.5mの舗装県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。 ・北東側が幅員約9.0m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3、4、7の建物を所有し、占有している。 ・土地所有者が物件2北東側の屋外に冷蔵庫、物置を設置している。(附属資料1土地建物位置関係図参照)	
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 あり(敷地内に引き込みがあり接続している) 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0.5～3.0m未満) ② 南西側県道の現況道路端から25mまでの部分が商業地域(建ぺい率80%、容積率400%)、25mを超える部分が第1種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)となっている。	

2 建物の概況及び利用状況等(物件3)

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6月25日新築 経過年数: 45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: サイディング、吹付け、鋼板、ポリエステル小波板 外 内壁: クロス貼り、板張り 外 天井: クロス貼り、石膏ボード、ボード 外 床: フローリング、カーペット、コンクリート、塩化ビニールタイル 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: 店舗・居宅 間取り: 「建物間取図」参照
品等	普通
保守管理の状態	内壁の一部が破損しているなど劣る。
建物の利用状況	建物所有者が本建物を空き店舗・空き家として使用している。
特記事項	① 物件3建物は、物件4建物及び物件7建物と合体している。 ② 物件3建物と物件4及び物件7建物との境界は判然としない。 ③ 内部に目的外動産が残置されている。 ④ 建物南西側の外壁に取り付けられた看板が歩道上空に越境している。 ⑤ 物件3建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ、従前に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。

3 建物の概況及び利用状況等(物件4)

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6月頃と推定 経過年数: 45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: サイディング、吹付け、鋼板、ポリエステル小波板 外 内壁: クロス貼り、板張り 外 天井: クロス貼り、石膏ボード、ボード 外 床: フローリング、カーペット、コンクリート、塩化ビニールタイル 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: 店舗 間取り: 「建物間取図」参照
品等	普通
保守管理の状態	内壁の一部が破損しているなど劣る。
建物の利用状況	建物所有者が本建物を空き店舗として使用している。
特記事項	① 物件4建物は、物件3建物及び物件7建物と合体している。 ② 登記事項証明書からは建築年月日は不明であるが、合体している物件3建物と同時期であると推定した。 ③ 物件4建物と物件3及び物件7建物との境界は判然としない。 ④ 内部に目的外動産が残置されている。 ⑤ 物件4建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ、従前に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。

4 建物の概況及び利用状況等(物件7)

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53年4月28日新築 経過年数 : 47年 経済的残存耐用年数 : 0年
仕様	構造: 鉄骨造 屋根: 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁: サイディング、吹付けタイル、鋼板 外 内壁: クロス貼り、ボード 外 天井: クロス貼り、石膏ボード、表し 外 床: フローリング、コンクリート、塩化ビニールタイル、長尺ビニールシート 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
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: 店舗・居宅・倉庫 間取り: 「建物間取図」参照
品等	普通
保守管理の状態	天井の一部が破損しているなど劣る。
建物の利用状況	建物所有者が本建物を店舗・居宅・倉庫(いずれも稼働していない)として使用している。
特記事項	① 物件7建物は、物件1、2、6土地に跨って建設されている。(附属資料1土地建物位置関係図参照) ② 物件7建物は、物件3及び物件4建物と合体している。物件7建物と物件3及び物件4建物との境界は判然としない。 ③ 物件7建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ、従前に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1、2、6)

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	44,000	1.04	151.28	(1-0.25)	5,192,000
2	44,000	1.04	187.00	(1-0.25)	6,418,000
6	44,000	1.04	741.89	(1-0.50)	16,974,000
合 計					28,584,000

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5-4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$37,000 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/84 \approx 44,000 \text{ 円/㎡}$

◇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-1%(系統・連続性)、環境条件-15%(繁華性の程度)・・・以上相乗積による。

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。

② 建物価格(物件3、4、7)

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	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
3	157,000	250.60	0.02	787,000
4	157,000	66.45	0.02	209,000
7	166,000	950.35	0.02	3,155,000
合 計				4,151,000

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及び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
3	45	0	0.50	0.03	0.02
4	45	0	0.50	0.03	0.02
7	47	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		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
			ウ		
1	5,192,000	0.93 0.07	0.45	法定地上権	2,173,000
			0.10	敷地占有利益	36,000
小 計					2,209,000
2	6,418,000	0.92 0.08	0.45	法定地上権	2,657,000
			0.10	敷地占有利益	51,000
小 計					2,708,000
6	16,974,000	1.00	0.50	法定地上権	8,487,000
土地利用権等価格(合計)					13,404,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1について

物件3（主である建物）、物件7（主である建物）の建築面積割合により、以下のとおり判定した。

物件3（主である建物）・・・物件1のうち93%とした。

物件7（主である建物）・・・物件1のうち7%とした。

：物件2について

物件4（主である建物）、物件7（主である建物）の建築面積割合により、以下のとおり判定した。

物件4（主である建物）・・・物件2のうち92%とした。

物件7（主である建物）・・・物件2のうち8%とした。

：物件6について

物件6の全範囲とした。

ウ 土地利用権等割合：物件3（主である建物）・・・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45%と判断した。

：物件4（主である建物）・・・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45%と判断した。

：物件7（主である建物）・・・物件6の範囲における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50%と判断した。物件1及び物件2の範囲における土地利用権を敷地占有利益と判定し、土地利用権等割合を本件建付地価格の10%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	5,192,000	-2,209,000		(1-0.00)	(1-0.30)	2,088,000
2	6,418,000	-2,708,000		(1-0.00)	(1-0.30)	2,597,000
3	787,000	+2,173,000		(1-0.00)	(1-0.30)	2,072,000
4	209,000	+2,657,000		(1-0.00)	(1-0.30)	2,006,000
6	16,974,000	-8,487,000		(1-0.00)	(1-0.30)	5,941,000
7	3,155,000	+8,574,000		(1-0.00)	(1-0.30)	8,210,000
一括価格（合計）						22,914,000

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5-4

所 在：青森県弘前市大字富田町60番

価 格：37,000円/㎡

位 置：弘南鉄道弘南線「弘前東高前」駅の南西方道路距離約740mに位置する。

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：345㎡

供給処理施設：ガス・水道・下水

接面街路：南東側12.5m 市道

用途指定等：近隣商業地域（建ぺい率80%、容積率200%）、準防火地域

地域の概要：店舗、事務所に一般住宅等が混在する商業地域

第7 附属資料

1 土地建物位置関係図

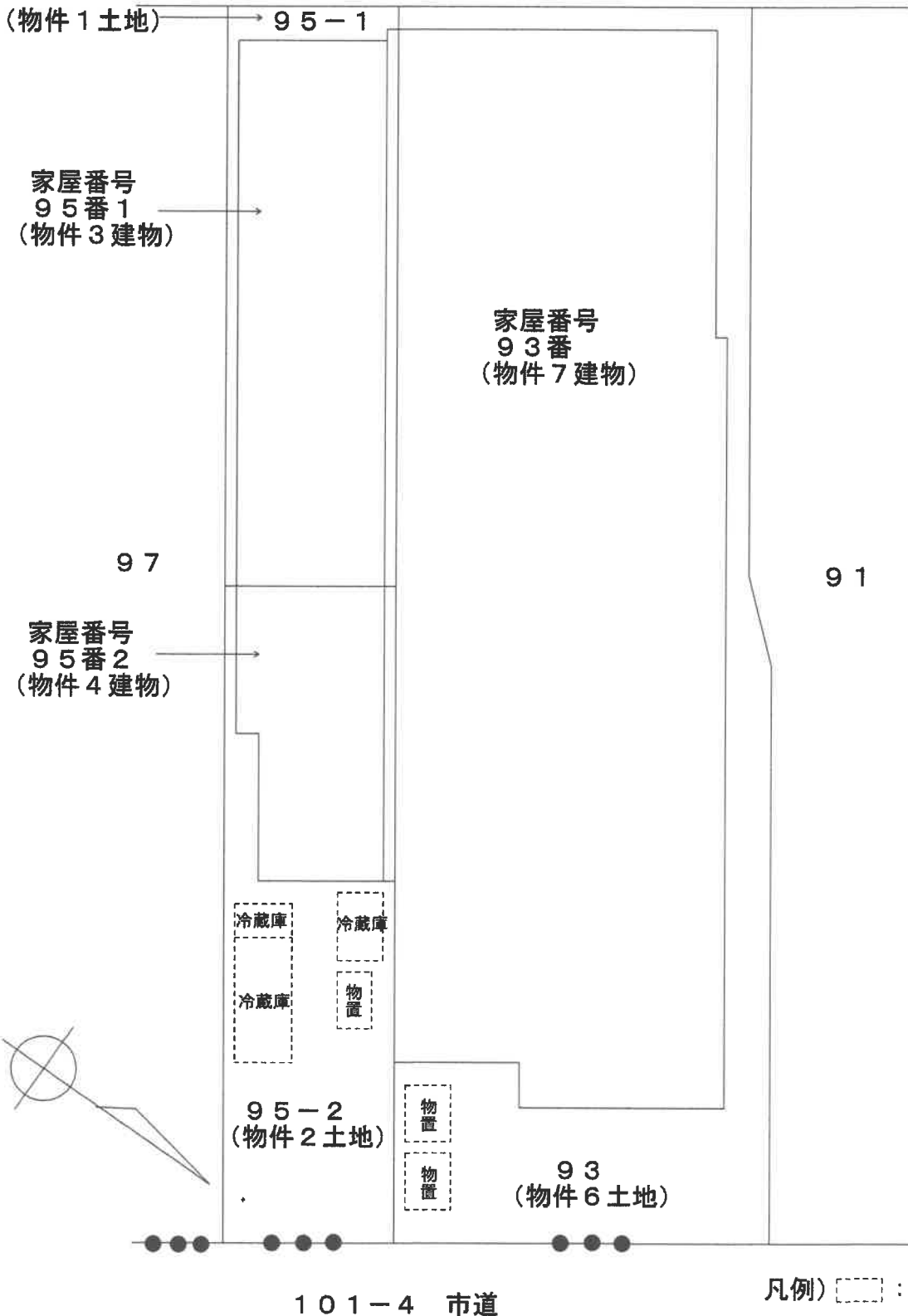
・・・1葉

土地建物位置関係図

物件番号 1 ~ 4、6、7

S=1:250

201-2 県道



令和 6年(ケ) 第23号
令和 6年 11月 14日現地調査
令和 6年 12月 15日評 価

青森地方裁判所 弘前支部 御中

評 価 書

物件1-4

評価人 不動産鑑定士

濤園 徹

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6, 134, 000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1, 462, 000円
物件2（土地）	金 1, 818, 000円
物件3（建物）	金 1, 450, 000円
物件4（建物）	金 1, 404, 000円

- 1 一括価格は、物件1～4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1、2の土地の内訳価格は物件3、4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3、4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
1	所在地 地番 地目 地積	弘前市大字松森町 95番1 宅地 151.28 m ²	同左 同左 同左 同左
2	所在地 地番 地目 地積	弘前市大字松森町 95番2 宅地 187.00 m ²	同左 同左 同左 同左
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	弘前市大字松森町95番地1 95番1 居宅・店舗 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 114.03 m ² 2階 85.05 m ²	同左 同左 店舗・居宅 同左 1階 約129.18 m ² 2階 約121.42 m ²
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	【主である建物】 弘前市大字松森町95番地2 95番2 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 42.14 m ² 2階 27.27 m ²	同左 同左 店舗 同左 1階 約64.59 m ² 2階 約1.86 m ²
	符号 種類 構造 床面積	【附属建物】 1 工場 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 16.52 m ²	— — — —
	符号 種類 構造 床面積	2 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 12.39 m ²	— — — —
番号	特記事項		
	・物件4附属建物符号1、2は、現地調査の結果、所在を確認できなかった。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 物件1、2(一体土地)の概況及び利用状況等

位置・交通	弘南鉄道弘南線「弘前東高前」駅の西方・道路距離約800m (附属資料1「位置図」参照)	
付近の状況	物件1、2を含む地域は、弘前市中心市街地に位置し、県道沿いに店舗、一般住宅、共同住宅、医院、駐車場等が混在する商業地域である。 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6.8m、奥行約49.0m、地積338.28㎡の平坦な長方形地。	
接面道路の状況	接面道路との関係：二方路地 ・南西側が幅員約12.5mの舗装県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。 ・北東側が幅員約9.0m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3及び4の建物を所有し、占有している。 ・土地所有者が物件2北東側の屋外に冷蔵庫、物置を設置している。(附属資料4土地建物位置関係図参照)	
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(但し、前面道路に本管が有り引き込み可) 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0.5～3.0m未満) ② 南西側県道の現況道路端から25mまでの部分が商業地域(建ぺい率80%、容積率400%)、25mを超える部分が第1種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%となっている。)	

2 建物の概況及び利用状況等(物件3)

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6月25日新築 経過年数: 45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: サイディング、吹付け、鋼板、ポリエステル小波板 外 内壁: クロス貼り、板張り 外 天井: クロス貼り、石膏ボード、ボード 外 床: フローリング、カーペット、コンクリート、塩化ビニールタイル 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: 店舗・居宅 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	内壁の一部が破損しているなど劣る。
建物の利用状況	建物所有者が本建物を空き店舗・空き家として使用している。
特記事項	① 物件4建物及び目的外建物(家屋番号93番)と合体している。 ② 物件3、4各建物と目的外建物(家屋番号93番)との境界は判然としない。 ③ 内部に目的外動産が残置されている。 ④ 建物南西側の外壁に取り付けられた看板が歩道上空に越境している。 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。

3 建物の概況及び利用状況等(物件4)

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6月頃と推定 経過年数: 45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: サイディング、吹付け、鋼板、ポリエステル小波板 外 内壁: クロス貼り、板張り 外 天井: クロス貼り、石膏ボード、ボード 外 床: フローリング、カーペット、コンクリート、塩化ビニールタイル 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: 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	内壁の一部が破損しているなど劣る。
建物の利用状況	建物所有者が本建物を空き店舗として使用している。
特記事項	① 物件3建物及び目的外建物(家屋番号93番)と合体している。 ② 登記事項証明書からは建築年月日は不明であるが、合体している物件3建物と同時期であると推定した。 ③ 物件3、4各建物と目的外建物(家屋番号93番)との境界は判然としない。 ④ 内部に目的外動産が残置されている。 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。

目的外建物の概況(物件1、2関係)

所在	弘前市大字松森町93番地(登記上)及び95番地1、95番地2(現況)
家屋番号	93番
種類	居宅・店舗・倉庫
構造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付2階建
床面積(概略)	1階 475.71 m ² 2階 382.14 m ² 地下1階 29.16 m ²
所有者	土地所有者
建築時期	昭和53年4月28日頃
建築者	その他の者(B)
その他	なし

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、2)

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	44,000	1.04	151.28	(1-0.25)	5,192,000
2	44,000	1.04	187.00	(1-0.25)	6,418,000
合 計					11,610,000

〔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5-4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$37,000 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/84 \approx 44,000 \text{ 円/㎡}$$

◇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-1%(系統・連続性)、環境条件-15%(繁華性の程度)・・・以上相乗積による。

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。

② 建物価格(物件3、4)

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	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
3	157,000	250.60	0.02	787,000
4	157,000	66.45	0.02	209,000
合 計				996,000

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及び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
3	45	0	0.50	0.03	0.02
4	45	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		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
			ウ		
1	5,192,000	0.93 0.07	0.45	法定地上権	2,173,000
			0.10	敷地占有利益	36,000
小 計					2,209,000
2	6,418,000	0.92 0.08	0.45	法定地上権	2,657,000
			0.10	敷地占有利益	51,000
小 計					2,708,000
土地利用権等価格(合計)					4,917,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1について

物件3（主である建物）、目的外建物の建築面積割合により、以下のとおり判定した。

物件3（主である建物）・・・物件1のうち93%とした。
目的外建物・・・物件1のうち7%とした。

：物件2について

物件4（主である建物）、目的外建物の建築面積割合により、以下のとおり判定した。

物件4（主である建物）・・・物件1のうち92%とした。
目的外建物・・・物件1のうち8%とした。

ウ 土地利用権等割合：物件3（主である建物）・・・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45%と判断した。

：物件4（主である建物）・・・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45%と判断した。

：目的外建物・・・土地利用権を敷地占有利益と判定し、土地利用権等割合を本件建付地価格の10%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	5,192,000	-2,209,000		(1-0.30)	(1-0.30)	1,462,000
2	6,418,000	-2,708,000		(1-0.30)	(1-0.30)	1,818,000
3	787,000	+2,173,000		(1-0.30)	(1-0.30)	1,450,000
4	209,000	+2,657,000		(1-0.30)	(1-0.30)	1,404,000
一括価格(合計)						6,134,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：物件1, 2上に目的外建物(家屋番号93番)の一部が建っていること、物件3及び4建物と目的外建物(家屋番号93番)が合体しており、かつ物件3, 4各建物と目的外建物(家屋番号93番)との境界が判然としないことから、市場性が劣ると判断されるので、所要の修正を行った。

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5-4

所 在：青森県弘前市大字富田町60番
価 格：37,000円/㎡
位 置：弘南鉄道弘南線「弘前東高前」駅の南西方道路距離約740mに位置する。
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：345㎡
供給処理施設：ガス・水道・下水
接面街路：南東側12.5m 市道
用途指定等：近隣商業地域（建ぺい率80%、容積率200%）、準防火地域
地域の概要：店舗、事務所に一般住宅等が混在する商業地域

第7 附属資料

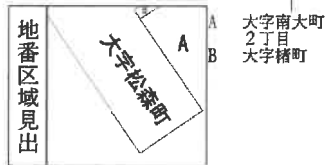
- 1 位置図（出所：国土地理院「地理院地図」）・・・1葉
- 2 法第14条第1項地図写・・・1葉
- 3 建物図面・各階平面図写・・・1葉
- 4 土地建物位置関係図・・・1葉
- 5 建物間取図・・・1葉



-29829.354

(座標値種別: 図上測定)

(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。



請求分	所在	弘前市大字松森町				地番	95番1				
出力尺	1/500	精度区	甲一	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図	
作成年月日	昭和58年2月16日			備付年月日(原図)	昭和58年2月21日			補記事項			

この図面はA3をA4に縮小しています。

令和6年(ケ)第23号

属資料

3. 建物図面・各階平面図写

登記年月日: 昭和55年6月27日

0324246

各階平面図

家屋番号 95-1

建物の所在 弘前市大字松森町95番地1

建物平面図

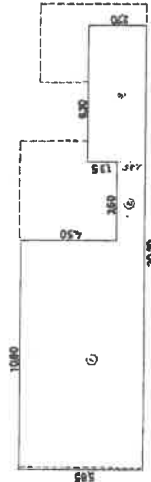
各階



床面積

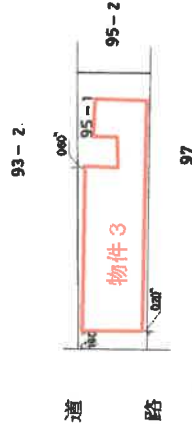
- 1 $15.20^m \times 5.85^m = 88.9200 m^2$
- 2 $2.70 \times 2.70 = 7.2900$
- 3 $3.60 \times 4.95 = 17.8200$
- 合計 $= 114.0300 m^2$

式



床面積

- 1 $10.80^m \times 5.85^m = 63.1800 m^2$
- 2 $3.60 \times 1.35 = 4.8600$
- 3 $6.30 \times 2.70 = 17.0100$
- 合計 $= 85.0500 m^2$



この図面はA3をA4に縮小しています。

(長減紙)

作製者

縮尺 1/250

申請人

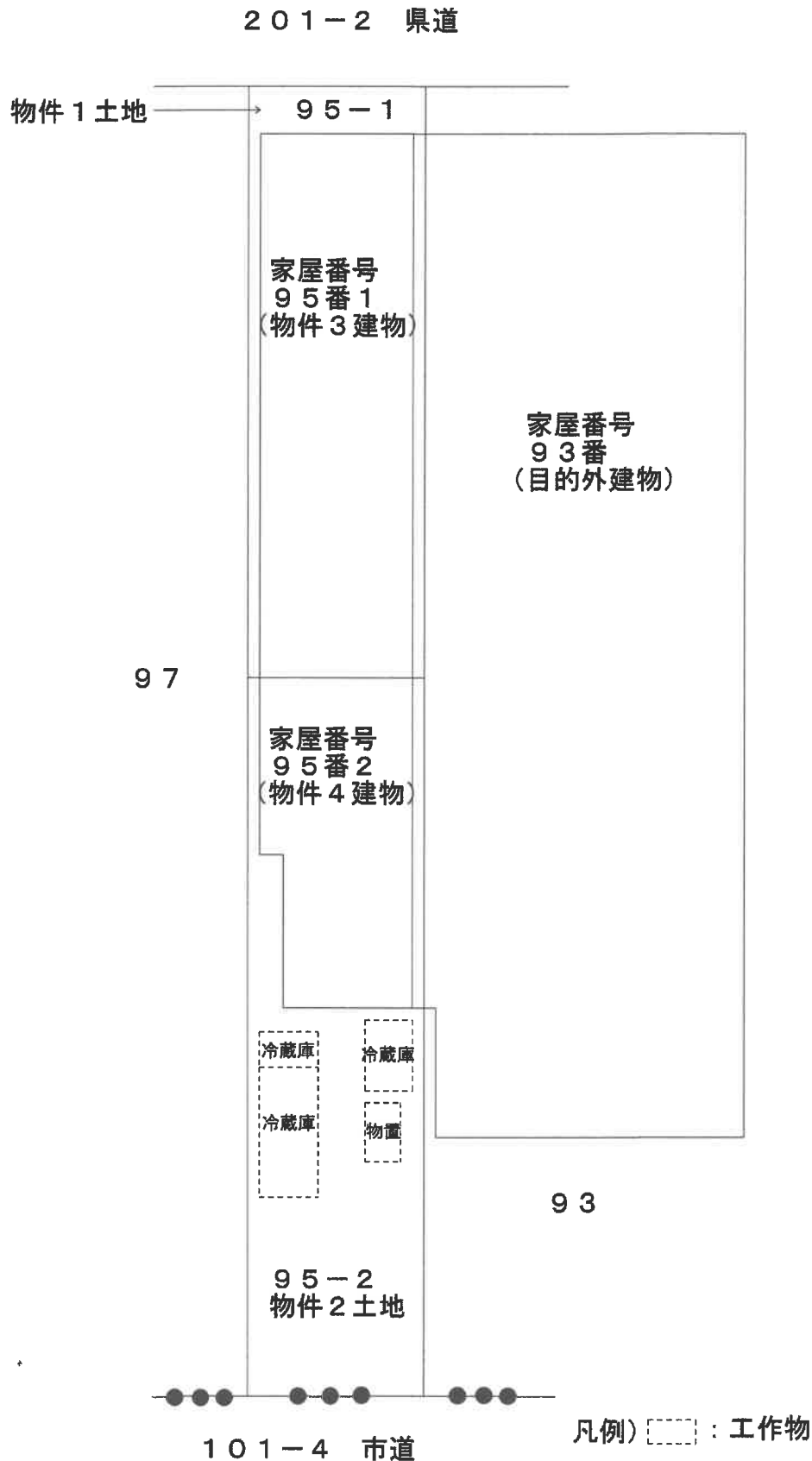
縮尺 1/500

555-6-27

土地建物位置関係図

物件番号1～4

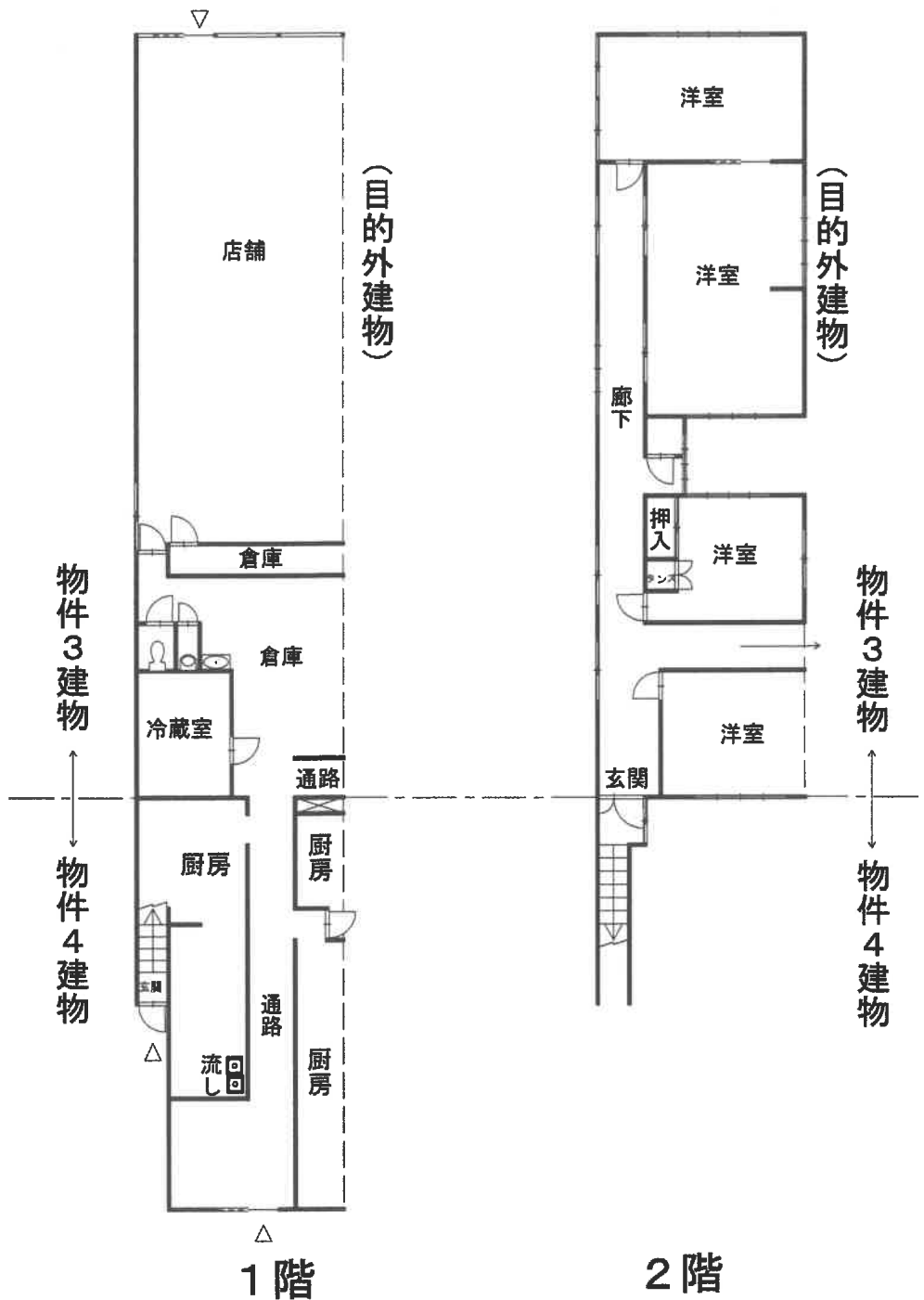
S=1:250



建物間取図

物件番号3、4

S=1:200



令和 6年(ケ) 第30号
令和 7年 1月 14日現地調査
令和 7年 2月 10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

一 括 価 格	
金 9,906,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 4,159,000円
物件2(建物)	金 5,747,000円

- 1 一括価格は、物件1、2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1の土地の内訳価格は物件2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2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
1	所在地 地番 地目 地積	弘前市大字松森町 93番 宅地 741.89㎡	同左 同左 同左 同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	弘前市大字松森町93番地 93番 店舗・居宅・倉庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付2階建 1階 475.71㎡ 2階 382.14㎡ 地下1階 29.16㎡	同左 同左 同左 同左 1階 約539.05㎡ 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1の概況及び利用状況等

位置・交通	弘南鉄道弘南線「弘前東高前」駅の西方・道路距離約800m (附属資料1「位置図」参照)	
付近の状況	物件1、2を含む地域は、弘前市中心市街地に位置し、県道沿いに店舗、一般住宅、共同住宅、医院、駐車場等が混在する商業地域である。 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14.0m、奥行約49.0m、地積741.89㎡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 ・南西側が幅員約12.5mの舗装県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。 ・北東側が幅員約9.0m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2の建物を所有し、占有している。 ・土地所有者が物件2北東側の屋外に物置を設置している。(附属資料4土地建物位置関係図参照)	
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 あり(敷地内に引き込みがあり接続している) 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0.5～3.0m未満) ② 南西側県道の現況道路端から25mまでの部分が商業地域(建ぺい率80%、容積率400%)、25mを超える部分が第1種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%となっている。)	

2 建物の概況及び利用状況等(物件2)

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53年4月28日新築 経過年数: 47年 経済的残存耐用年数: 0年
仕様	構造: 鉄骨造 屋根: 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁: サイディング、吹付けタイル、鋼板 外 内壁: クロス貼り、ボード 外 天井: クロス貼り、石膏ボード、表し 外 床: フローリング、コンクリート、塩化ビニールタイル、長尺ビニールシート 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
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: 店舗・居宅・倉庫 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	天井の一部が破損しているなど劣る。
建物の利用状況	建物所有者が本建物を店舗・居宅・倉庫(いずれも稼働していない)として使用している。
特記事項	① 物件2建物は、物件1と目的外土地(95番1及び95番2)に跨って建設されている。(目的外土地の詳細は「目的外土地の概況」のとおり。)(附属資料4「土地建物位置関係図」参照) ② 物件2建物は、目的外土地(95番1及び95番2)上の目的外建物(家屋番号95番1及び同95番2)と合体している。対象建物と目的外建物の境界は判然としない。(目的外建物の詳細は「目的外建物の概況」のとおり。) ③ 物件2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。

目的外土地の概況(その1)(物件2関係)

1	所在	弘前市大字松森町
	地番	95番1
	地目	宅地
	地積	151.28 m ²
	所有者	建物所有者
	その他の事項	—
2	所在	弘前市大字松森町
	地番	95番2
	地目	宅地
	地積	187.00 m ²
	所有者	建物所有者
	その他の事項	—

目的外土地の概況(その2)(物件2関係)

関係人 A (占有者代表者兼土地所有者代表者) の陳述	
占有権原	所有権
占有開始時期	平成23年頃
その他の事項	—

目的外建物の概況(物件2関係)

1	所在	弘前市大字松森町95番地1
	家屋番号	95番1
	種類 (現況)	店舗・居宅
	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	床面積 (現況、概測)	1階 約 129.18 m ² 2階 約 121.42 m ²
	建築年月日	昭和55年6月頃
	その他の事項	—
2	所在	弘前市大字松森町95番地2
	家屋番号	95番2
	種類 (現況)	店舗
	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	床面積 (現況、概測)	1階 約 64.59 m ² 2階 約 1.86 m ²
	建築年月日	昭和55年6月頃(推定)
	その他の事項	—

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)

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	44,000	1.04	741.89	(1-0.50)	16,974,000

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5-4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$37,000 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/84 \approx 44,000 \text{ 円/㎡}$$

◇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-1%(系統・連続性)、環境条件-15%(繁華性の程度)・・・以上相乗積による。

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。

② 建物価格(物件2)

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	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
2	166,000	950.35	0.02	3,155,000

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及び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
2	47	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 目的外土地の価格

建付地価格（目的外土地1、弘前市大字松森町95番1、目的外土地2、弘前市大字松森町95番2）
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
目的外土地1	44,000	1.04	151.28	(1-0.25)	5,192,000
目的外土地2	44,000	1.04	187.00	(1-0.25)	6,418,000
合 計					11,610,000

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5-4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$37,000 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/84 \approx 44,000 \text{ 円/㎡}$$

◇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-1%（系統・連続性）、環境条件-15%（繁華性の程度）・・・以上相乗積による。

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。

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		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
			ウ		
1	16,974,000	1.00	0.50	法定地上権	8,487,000
目的外土地1	5,192,000	0.07	0.10	敷地占有利益	36,000
		0.93	0.45	法定地上権	2,173,000
小計					2,209,000
目的外土地2	6,418,000	0.08	0.10	敷地占有利益	51,000
		0.92	0.45	法定地上権	2,657,000
小計					2,708,000
土地利用権等価格(合計)					13,404,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1について
物件1の全範囲とした。

：目的外土地1について
物件2（主である建物）、目的外建物1の建築面積割合により、以下のとおり判定した。
物件2（主である建物）・・・目的外土地1のうち7%とした。
目的外建物1・・・目的外土地1のうち93%とした。

：目的外土地2について
物件2（主である建物）、目的外建物2の建築面積割合により、以下のとおり判定した。
物件2（主である建物）・・・目的外土地1のうち8%とした。
目的外建物2・・・目的外土地1のうち92%とした。

ウ 土地利用権等割合：物件2（主である建物）・・・物件1の範囲における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50%と判断した。目的外土地1及び目的外土地2の範囲における土地利用権を敷地占有利益と判定し、土地利用権等割合を本件建付地価格の10%と判断した。

：目的外建物1・・・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45%と判断した。

：目的外建物2・・・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45%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	16,974,000	-8,487,000		(1-0.30)	(1-0.30)	4,159,000
2	3,155,000	+8,574,000		(1-0.30)	(1-0.30)	5,747,000
一括価格(合計)						9,906,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：物件2建物と目的外建物1（家屋番号95番1）及び目的外建物2（家屋番号95番2）が合体しており、かつ物件2建物と目的外建物1（家屋番号95番1）及び目的外建物2（家屋番号95番2）との境界が判然としないことから、市場性が劣ると判断されるので、所要の修正を行った。

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5-4

所 在：青森県弘前市大字富田町60番
価 格：37,000円/㎡
位 置：弘南鉄道弘南線「弘前東高前」駅の南西方道路距離約740mに位置する。
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：345㎡
供給処理施設：ガス・水道・下水
接面街路：南東側12.5m 市道
用途指定等：近隣商業地域（建ぺい率80%、容積率200%）、準防火地域
地域の概要：店舗、事務所に一般住宅等が混在する商業地域

第7 附属資料

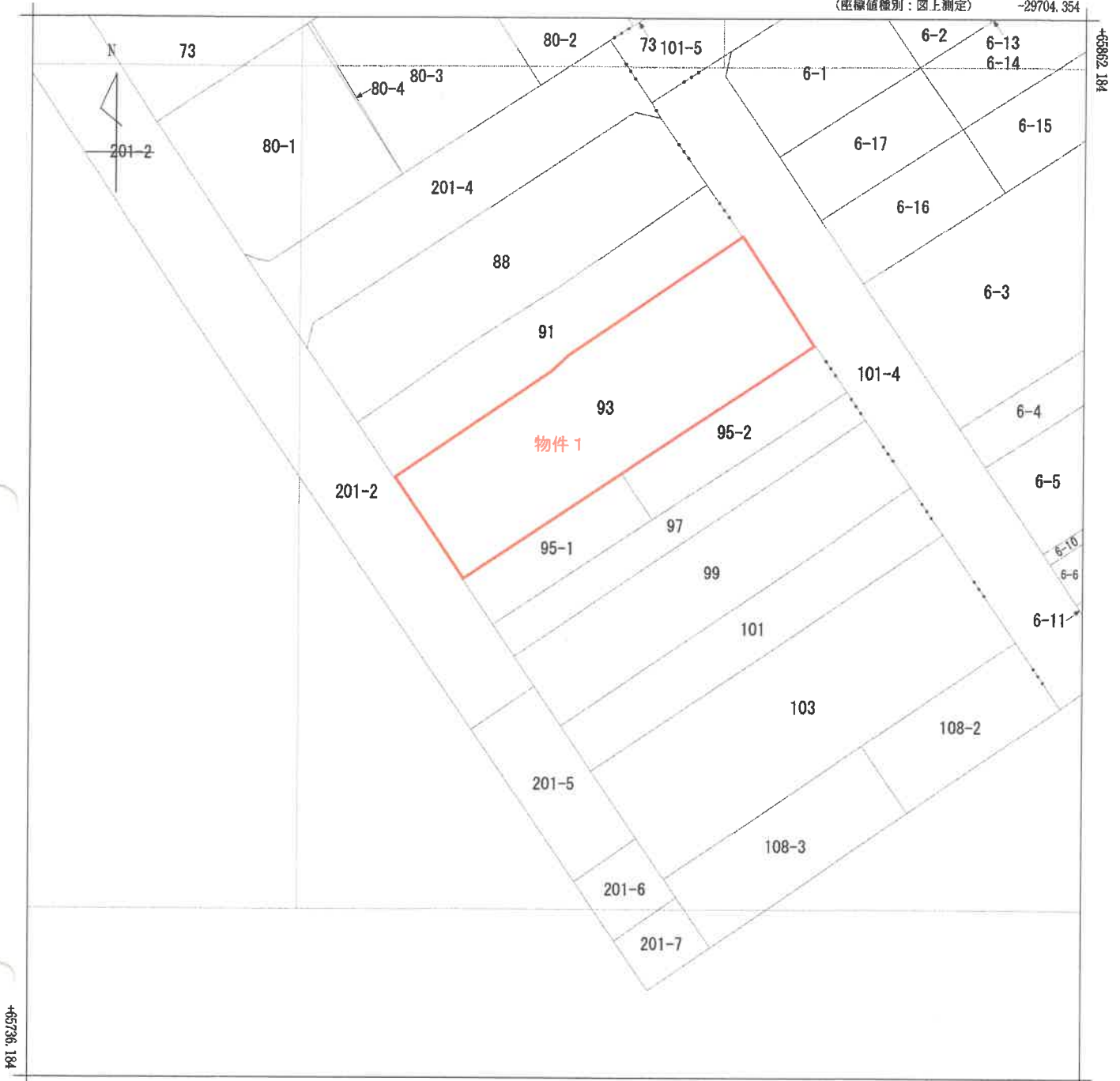
- 1 位置図（出所：国土地理院「地理院地図」）・・・1葉
- 2 法第14条第1項地図写・・・1葉
- 3 建物図面・各階平面図写・・・2葉
- 4 土地建物位置関係図・・・1葉
- 5 建物間取図・・・1葉



令和6年（ケ）第30号 附属資料

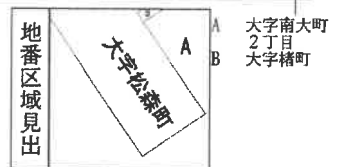
2. 法第14条第1項地図写

(座標値種別：図上測定) -29704.354



-29829.354 (座標値種別：図上測定)

(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	弘前市大字松森町				地番	95番1			
出力尺	1/500	精度区	甲一	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和58年2月16日			備付年月日(原図)	昭和58年2月21日			補記事項		

この図面はA3をA4に縮小しています。

3. 建物図面・各階平面図写(その1)

0824244

各階平面図

93番2

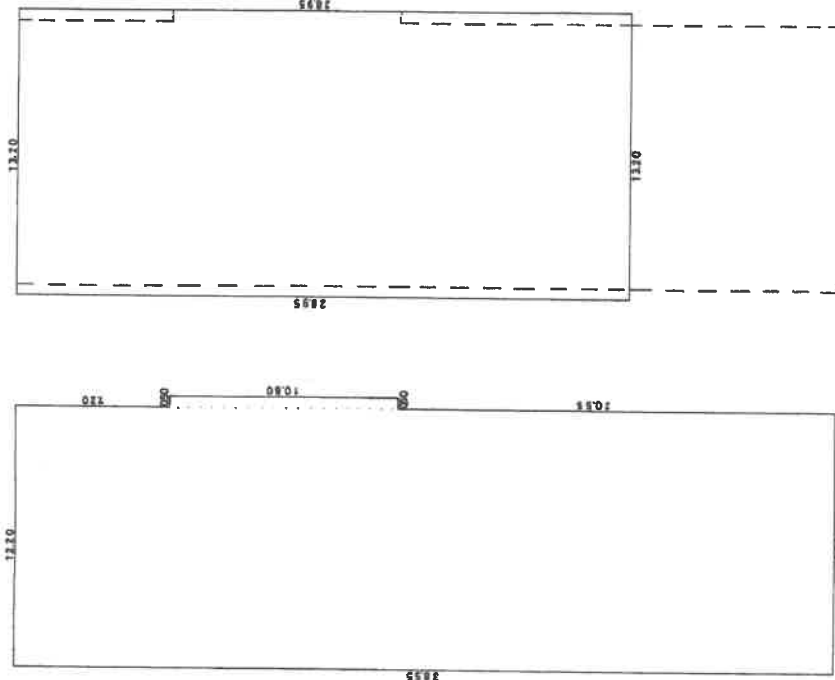
建物図面
各階平面図

93番地1
93番地2
93番地3
93番地4
93番地5
93番地6
93番地7
93番地8
93番地9
93番地10
93番地11
93番地12
93番地13
93番地14
93番地15
93番地16
93番地17
93番地18
93番地19
93番地20
93番地21
93番地22
93番地23
93番地24
93番地25
93番地26
93番地27
93番地28
93番地29
93番地30
93番地31
93番地32
93番地33
93番地34
93番地35
93番地36
93番地37
93番地38
93番地39
93番地40
93番地41
93番地42
93番地43
93番地44
93番地45
93番地46
93番地47
93番地48
93番地49
93番地50
93番地51
93番地52
93番地53
93番地54
93番地55
93番地56
93番地57
93番地58
93番地59
93番地60
93番地61
93番地62
93番地63
93番地64
93番地65
93番地66
93番地67
93番地68
93番地69
93番地70
93番地71
93番地72
93番地73
93番地74
93番地75
93番地76
93番地77
93番地78
93番地79
93番地80
93番地81
93番地82
93番地83
93番地84
93番地85
93番地86
93番地87
93番地88
93番地89
93番地90
93番地91
93番地92
93番地93
93番地94
93番地95
93番地96
93番地97
93番地98
93番地99
93番地100

弘前市大字松森町93番地2

2階

1階



道

93-3

93-2

93

91-1

91-3

95-2

95-1

91-4

道

床面積

床面積

$3855 \times 1220 = 4703100$

$1080 \times 0.50 = 54000$

計 4757100m^2

$2895 \times 1320 = 3821400\text{m}^2$

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日調連12)

(長澤約)

昭和56.9.1

この図面はA3をA4に縮小しています。

令和6年(ケ)第30号

附属資料

3. 建物図面・各階平面図写(その2)

建物図面 2/2
各階平面図

各階平面図

0824245

登記年月日：昭和56年9月1日

家屋番号 93番

建物の所在

弘前市大字松森町93番地2-93番地1-93番地3-93番地4-93番地1-93番地1

地下1階



床面積

$540 \times 540 = 291600\text{m}^2$

(実測値)

この図面はA3をA4に縮小しています。

製作者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/250

昭和56.9.1

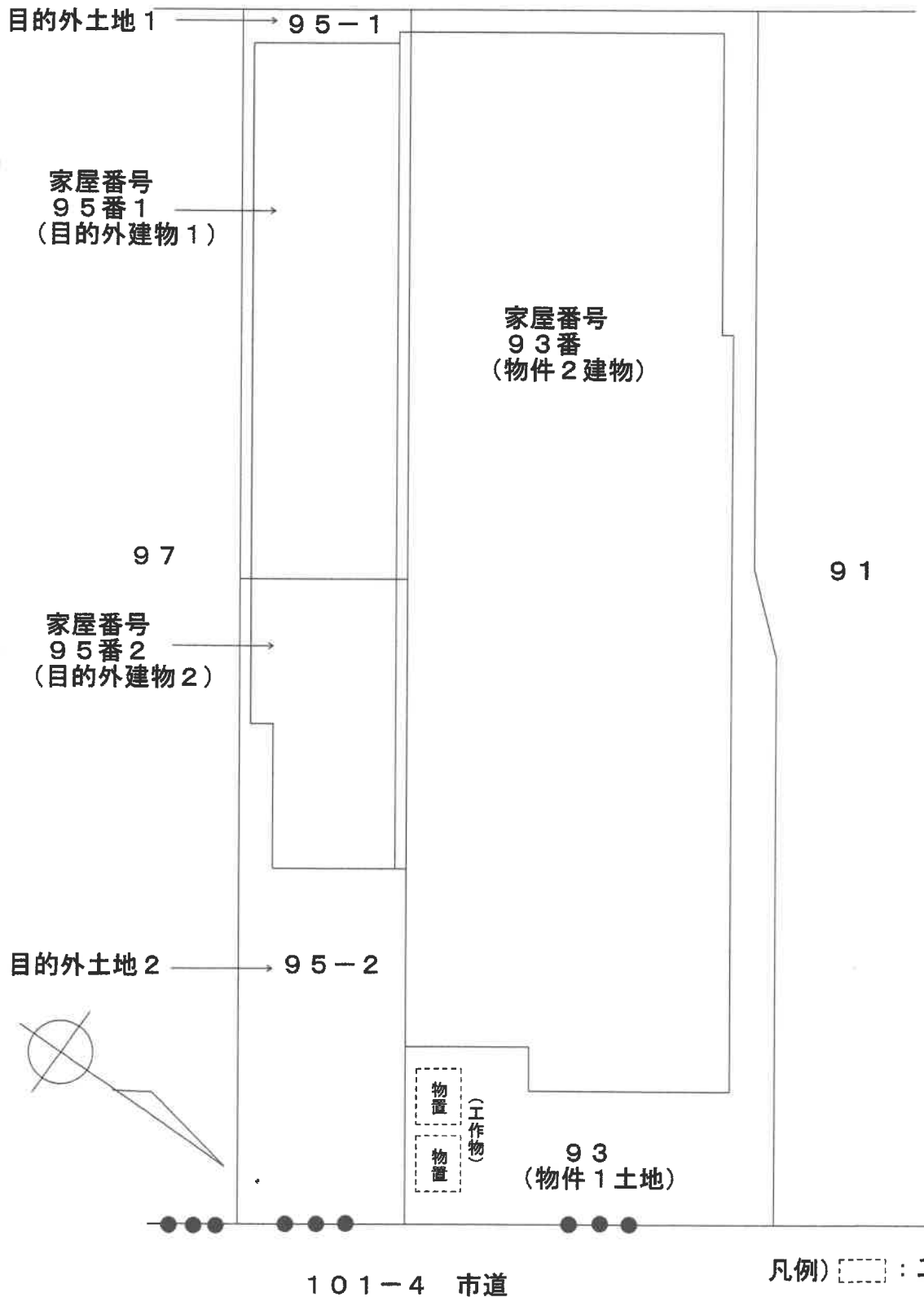
(日調連12)

土地建物位置关系图

物件番号 1、2

S=1:250

201-2 県道



建物間取図

物件番号 2

S=1:250

