

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 | 弘前市大字松原東五丁目 |
| | 地 番 | 5番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 169.85平方メートル |
| 2 | 所 在 | 弘前市大字松原東五丁目 |
| | 地 番 | 5番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1195.93平方メートル |
| 3 | 所 在 | 弘前市大字松原東五丁目 |
| | 地 番 | 5番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 133.63平方メートル |
| 4 | 所 在 | 弘前市大字松原東五丁目 |
| | 地 番 | 5番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 303.07平方メートル |
| 5 | 所 在 | 弘前市大字松原東五丁目5番地11 |
| | 家屋 番号 | 5番11の1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |



物 件 目 録

床 面 積 1階 135.22平方メートル
2階 72.87平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約138.12平方メートル

6 所 在 弘前市大字松原東五丁目5番地11、5番地17、5番地7

家屋 番号 5番11の2

種 類 事務所・作業所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 156.11平方メートル
2階 39.74平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 368.76平方メートル

(現況)

床 面 積 約395.26平方メートル

符 号 2

種 類 車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

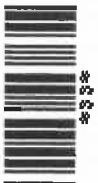
床 面 積 46.37平方メートル



物 件 目 録

(現況)

床 面 積 約49.26平方メートル



物件明細書

令和 7年12月 1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5, 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 | 弘前市大字松原東五丁目 |
| | 地 番 | 5番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 169.85平方メートル |
| 2 | 所 在 | 弘前市大字松原東五丁目 |
| | 地 番 | 5番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1195.93平方メートル |
| 3 | 所 在 | 弘前市大字松原東五丁目 |
| | 地 番 | 5番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 133.63平方メートル |
| 4 | 所 在 | 弘前市大字松原東五丁目 |
| | 地 番 | 5番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 303.07平方メートル |
| 5 | 所 在 | 弘前市大字松原東五丁目5番地11 |
| | 家屋 番号 | 5番11の1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |



物 件 目 録

床 面 積 1階 135.22平方メートル
2階 72.87平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約138.12平方メートル

6 所 在 弘前市大字松原東五丁目5番地11、5番地17、5番地7

家屋 番号 5番11の2

種 類 事務所・作業所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 156.11平方メートル
2階 39.74平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 368.76平方メートル

(現況)

床 面 積 約395.26平方メートル

符 号 2

種 類 車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 46.37平方メートル



物 件 目 録

(現況)

床 面 積 約49.26平方メートル



令和 7 年（ケ）第 21 号
令和 7 年 9 月 18 日 受理
令和 7 年 10 月 23 日 提出
（評価人 佐藤 大）

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

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------|
| 1 | 所 在 | 弘前市大字松原東五丁目 |
| | 地 番 | 5番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 169.85平方メートル |
| 2 | 所 在 | 弘前市大字松原東五丁目 |
| | 地 番 | 5番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1195.93平方メートル |
| 3 | 所 在 | 弘前市大字松原東五丁目 |
| | 地 番 | 5番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 133.63平方メートル |
| 4 | 所 在 | 弘前市大字松原東五丁目 |
| | 地 番 | 5番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 303.07平方メートル |
| 5 | 所 在 | 弘前市大字松原東五丁目5番地11 |
| | 家屋 番号 | 5番11の1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |



物 件 目 録

床 面 積 1階 135.22平方メートル
2階 72.87平方メートル

6 所 在 弘前市大字松原東五丁目5番地11、5番地17、5番地7

家屋 番号 5番11の2

種 類 事務所・作業所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 156.11平方メートル
2階 39.74平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 368.76平方メートル

符 号 2

種 類 車庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 46.37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 ないし 4		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件 1 ないし 4) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <input type="checkbox"/> (物件)		
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	亡 A 相続財産清算人 B が清算業務として管理している 物件 1、2 土地に自動車 3 台、仮設トイレ、建築用資材等が残置されている		
建物	物件 5		
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる (<input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類 : <input type="checkbox"/> 構造 : <input checked="" type="checkbox"/> 床面積 : 1 階約 138.12 平方メートル		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項	亡 A 相続財産清算人 B が清算業務として C に居住させて管理している 物件 6 建物と通路で繋がっている 室内で犬 1 匹を 15 年以上飼っている		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある		
土地建物位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

その他の事項

附属建物符号 1

- 種類 :
- 構造 :
- 床面積 : 約395.26平方メートル

附属建物符号 2

- 種類 :
- 構造 :
- 床面積 : 約49.26平方メートル

(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
■ B (亡A相続財産清算人)	<ol style="list-style-type: none">1 私は亡Aの相続財産清算人です。2 物件1ないし6は相続財産として私が管理しています。そのうちの物件5建物はCに居住させて管理しています。3 物件1ないし4土地上の自動車3台、仮設トイレ、建築用資材等及び物件5、6建物及び附属建物内の残置されている動産（家財、建築用資材、建築材料等加工用機械類等）については、費用がないため処分することができない。これらの所有権を放棄するので買受人において処分されたい。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

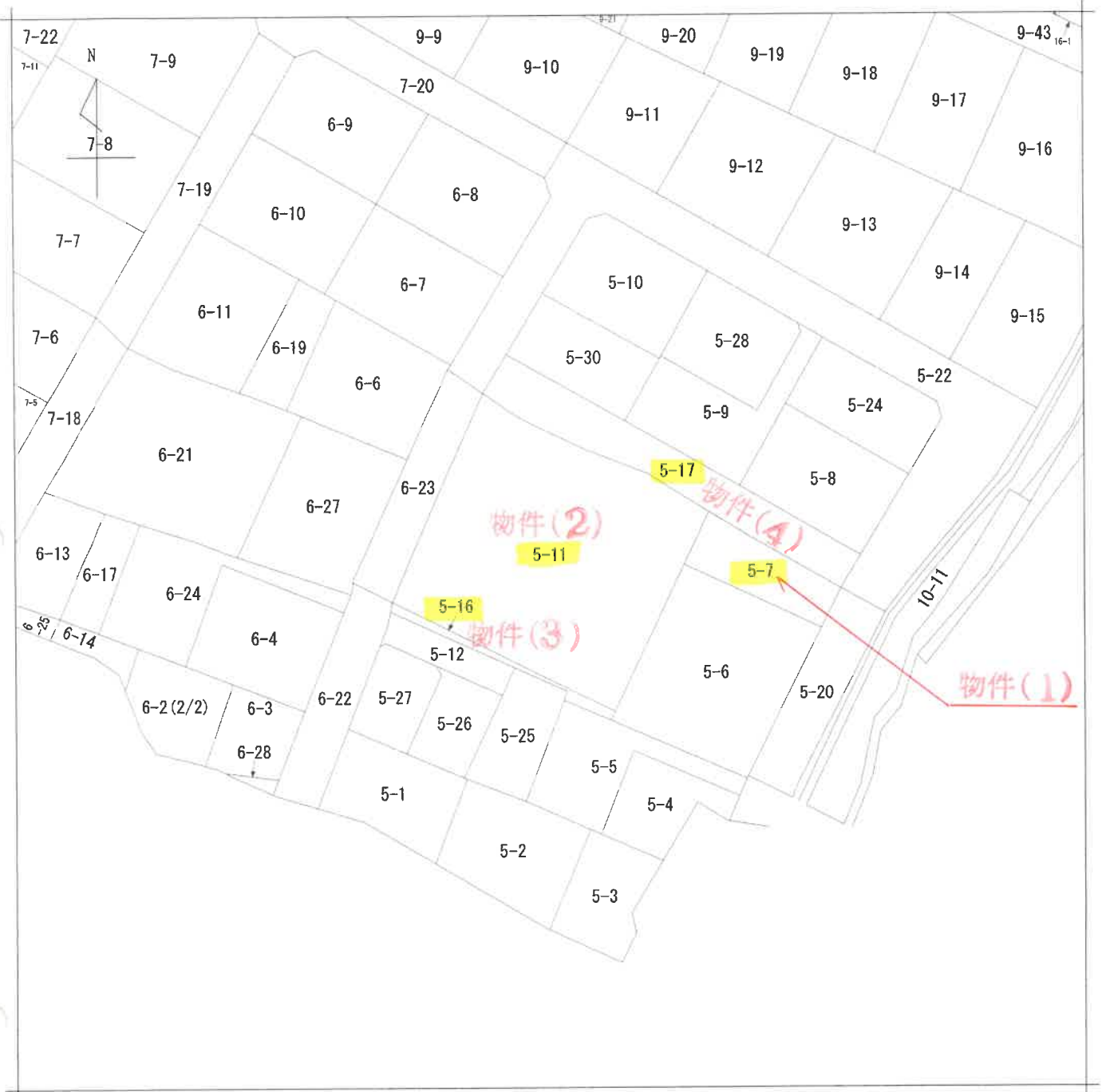
執行官の意見

- 1 関係人の陳述及び現況にてらし、2ないし4枚目記載のとおりと認める。
- 2 物件1ないし4土地上にある自動車3台、仮設トイレ、建築用資材等、物件6建物及び附属建物内の家財、建築用資材、建築材料等加工用機械類が多数残置されているところ、相続財産清算人はその所有権を放棄し、買受人による処分を希望している。

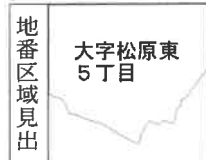
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
7年 9月 19日 (金) 9 : 30 - 9 : 50	法務局弘前支局	土地建物登記事項証明書等受理
7年 9月 19日 (金) 10 : 10 - 10 : 30	物件所在地	現地確認/立入のため臨場/関係人と面談/概測/写真撮影 (外部)
7年 10月 7日 (火) 10 : 00 - 11 : 10	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)		
<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。		
<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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(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。



請求部	所在	弘前市大字松原東五丁目			地番	5番11			
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年9月19日
青森地方方法務局弘前支局
登記官

請求番号：12-1
(1/1)

(8 枚目)

公用

登記年月日：平成22年6月28日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

A3をA4に縮小

令和7年9月19日 青森地方方法務局弘前支局 登記官

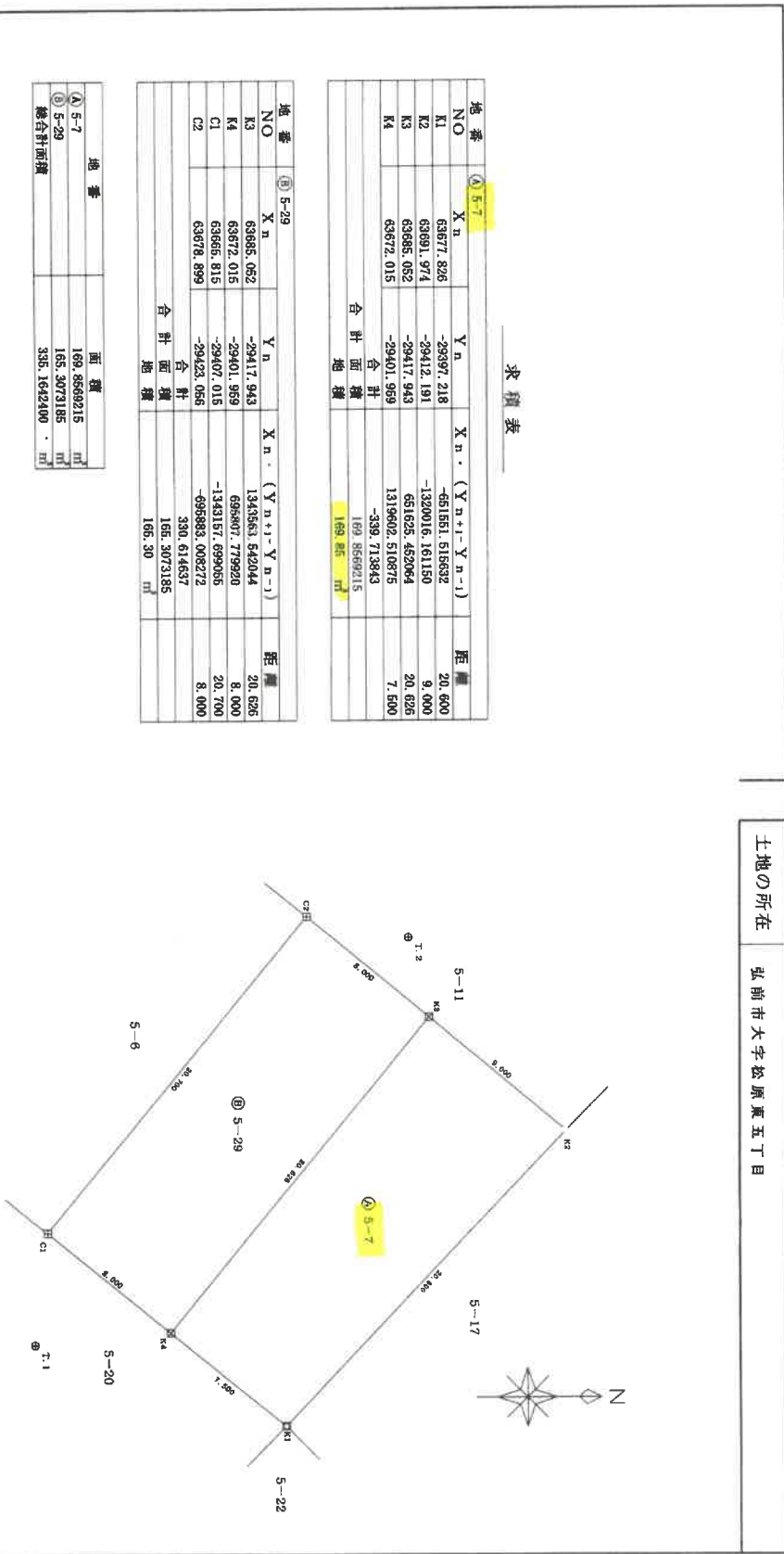
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

物件(1)

地積測量図

地番 5-7, 5-29

土地の所在 弘前市大字松原東五丁目



求積表

地番	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	距離
5-7					
K1	63677.826	-29397.218	651651.51632	-651651.51632	20.600
K2	63691.974	-29412.191	-1320016.161150	-1320016.161150	9.000
K3	63685.052	-29417.943	651625.452054	651625.452054	20.626
K4	63672.015	-29401.969	1319602.510875	1319602.510875	7.500
合計			-339.713843	-339.713843	
合計面積			169.869215	169.869215	
地積			169.869	169.869	

地番	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	距離
5-29					
K3	63685.052	-29417.943	1343563.542044	-1343563.542044	20.626
K4	63672.015	-29401.969	695807.779920	695807.779920	8.000
C1	63665.815	-29407.015	-1343157.699055	-1343157.699055	20.700
C2	63672.899	-29423.056	-695883.008272	-695883.008272	8.000
合計			330.614637	330.614637	
合計面積			165.3073185	165.3073185	
地積			165.30	165.30	

地番	面積
5-7	169.869215 m ²
5-29	165.3073185 m ²
合計面積	335.1642400 m ²

基準点の名称及び座標値

点名	X	Y	摘要
街区多角点	1A743	63702.050	-29570.835
街区多角点	1A744	63813.204	-29453.128
基準点	T.1	63866.171	-29401.355 金属板
基準点	T.2	63894.019	-29421.999 金属板
測地系	世界測地系		1.0系
基準点マーク取得日			平成22年6月8日

境界点	境界線の種類
田	コンクリート杭
田	アスチック杭
田	金属プレート
田	金属板

作製者 土地家産調査士

(平成22年6月21日作製)

申請人

縮尺

1/250

(長源納)

(9枚目)

A3をA4に縮小

(1) 平成22年9月3日
5番29を5番6に合筆。

(10枚目)

登記年月日：昭和45年8月4日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

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7年9月19日 青森地方法務局弘前支局 登記官

0655365

6-2

地 積 測 量 図

土地所在図

141-2
141-2
141-36
40
41
6-21
5-6
5-20
5-11
5-7

物件(2)
物件(1)
(分筆前)

地 番
6-21
5-4
5-7
5-11
5-20
5-23
5-11
5-11

土地の所在
松原五丁目



(日調連 9)

縮尺 1/600

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

545.84

昭和45年7月20日
製作者
土地家屋調査士

申請人

(11枚目)

(1) 平成22年9月3日
5番6に5番23、5番29を合筆。

(12 枚目)

登記年月日：昭和45年8月4日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

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。
昭和7年9月19日 書森地方務局弘前支局 登記官

0655366

地番	5-11 141-2 141-36 141-40
土地の所在	弘前平木字 松原茶子目

地積測量

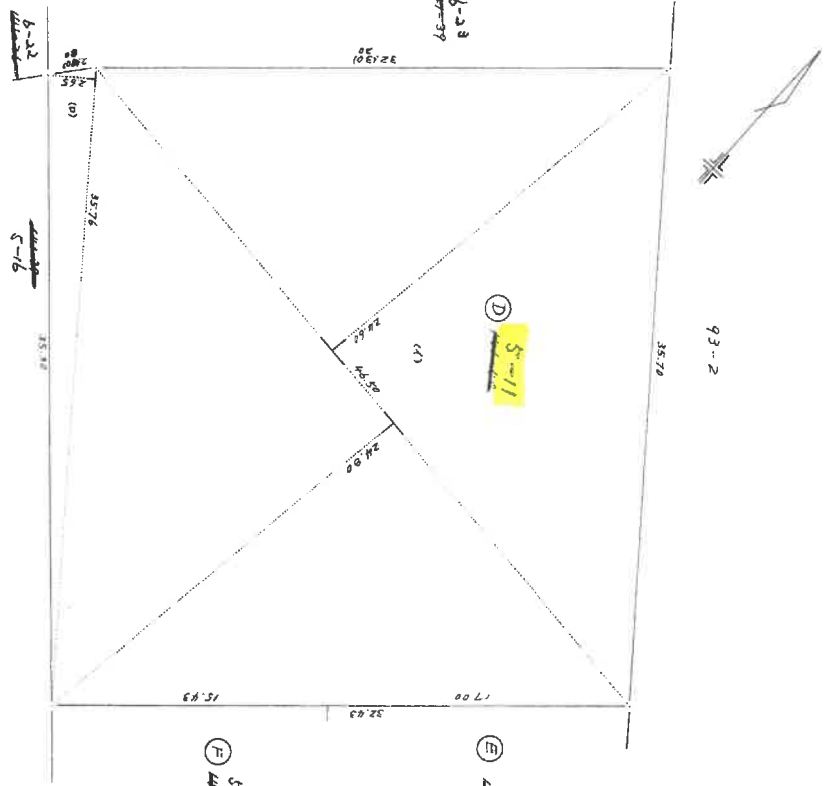
141-2	141-2	6-21
141-36	39	5-6
40	41	5-20
41	5-7	5-11

物件(2)

1/4

作製者	土地家屋調査士
昭和45年7月20日	作製年月日

申請人



部号	量	尺(m)	㎡
(a)	148.50 × (24.60 + 24.60)	2297.1000	✓
(b)	35.76 × 2.65	94.7640	✓
計		2391.8640	↑
1/2		1195.9320	↑

(日測連 9)

縮尺 1/300

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

S 44.8.4

(13枚目)

登記年月日：昭和48年12月6日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

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9月19日
青森地方法務局弘前支局
登記官

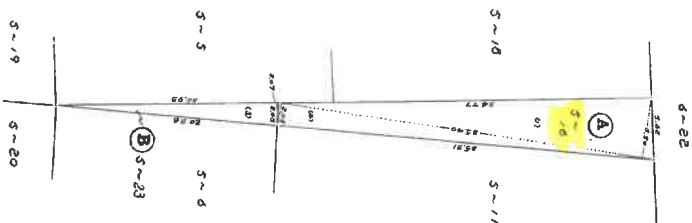
0655381

物件(3)

5-16 / 5-16 / 5-23 / "

地積測量図

地番	5-16 / 5-23
土地の所在	弘前市入野松原東五丁目



① 求積表
 (1) 3540 × 350 = 1,239,000
 (2) 3540 × 205 = 725,700
 計 1,964,700
 1/2 = 982,350

② 求積表
 (a) 2083 × 205 = 427,015
 (b) 2083 × 205 = 427,015
 計 854,030
 1/2 = 427,015

昭和48年10月19日	製作者	土地家屋調査士
昭和48年12月6日	製作者	土地家屋調査士
申請人		

(日測速 9)

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

48.12.6

(15枚目)

登記年月日：昭和47年9月7日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

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7年9月19日 青森地方法務局弘前支局 登記官

0655371

5-10 5-9 5-8
93-94

地番
5-10
5-9
5-8
93-94

地積測量図

93-94
93-94
93-95
93-96
5-19
5-10
5-9
5-8

物件(4)

昭和47年9月2日

作製者
土地家屋調査士

申請人

② 求積表

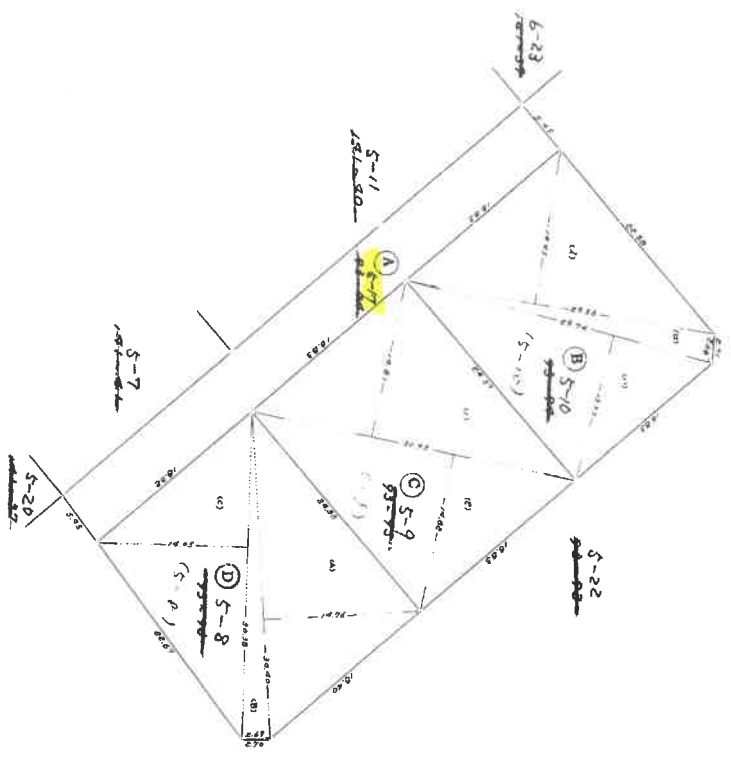
1. 69.55	×	1. 69.45	=	464.2520
2. 69.74	×	2. 68	=	79.7032
3. 29.74	×	1. 3.77	=	408.5190
計			=	913.4750
1/2			=	456.7375

③ 求積表

1. 30.95	×	1. 4.81	=	458.3495
2. 30.95	×	1. 4.82	=	458.4790
計			=	917.0485
1/2			=	458.52425

④ 求積表

A. 30.40	×	1. 4.74	=	448.7040
B. 30.50	×	2. 4.9	=	81.7760
C. 30.30	×	1. 4.05	=	426.8390
計			=	957.3190
1/2			=	478.6595



(日測連)

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

S 47.9.7

昭和47.9.7

(16枚目)

A3をA4に縮小

(1) 令和6年8月5日
5-10は5-30に分譲

(17 枚目)

登記年月日：平成10年10月12日

A3をA4に縮小

令和7年9月19日 青森地方法律局弘前支局 登記官

0823958

各階平面図

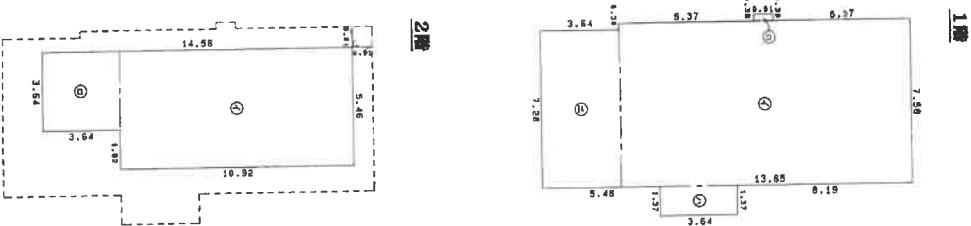
物件(5)

家屋番号 5番11の1

建物の所在 弘前市大字松原東五丁目5番地11

建物各階平面図

34-3

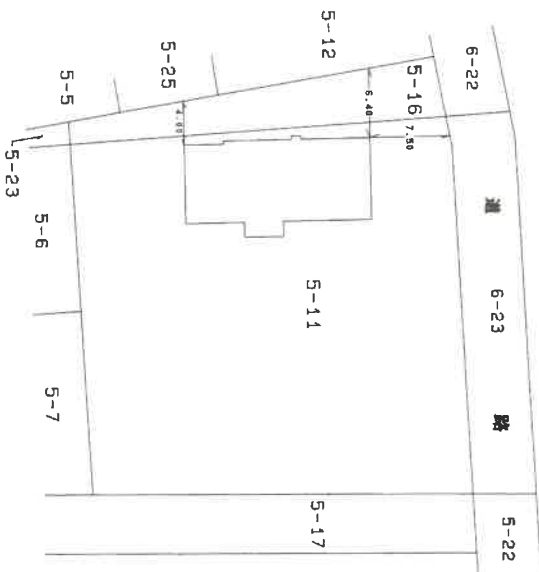


求積表

①	7.58 x 13.65 =	103.4670
②	0.30 x 0.91 =	0.2730
③	1.37 x 3.64 =	4.9868
④	7.28 x 3.64 =	26.4992
合計		135.2260
床面積		135.2260 m ²

求積表

①	5.46 x 10.92 =	59.6232
②	3.64 x 3.64 =	13.2496
合計		72.8728
床面積		72.8728 m ²



(日測法)

(実測法)

作製者 土地調査士 家屋

平成10年10月6日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成10.10.12

登記年月日：平成10年10月12日

A3をA4に縮小

令和7年9月19日 青森地方方法務局弘前支局
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。
登記官

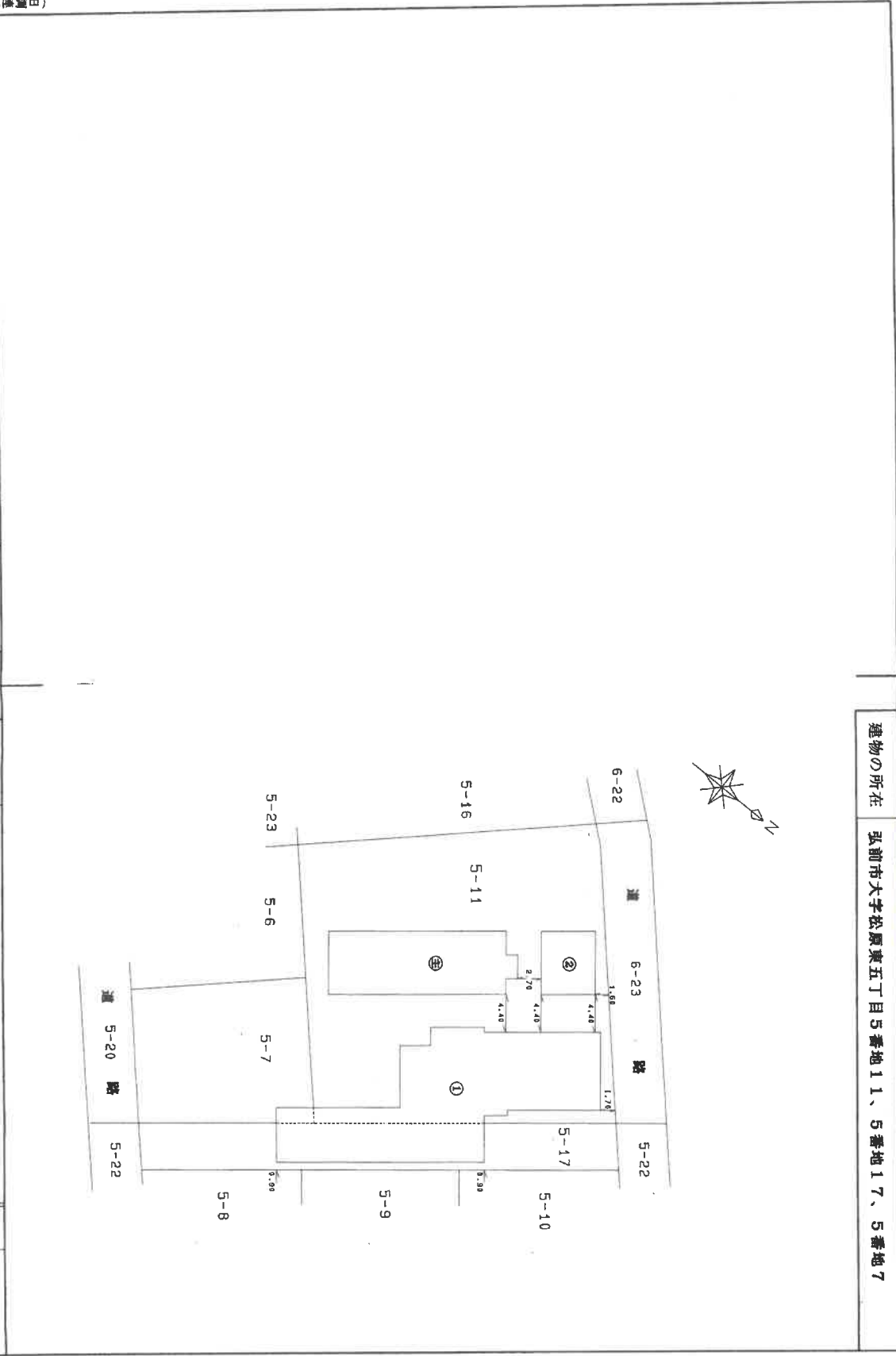
0823959

各階平面図

物件(6)

建物各階平面図 B4-3

家屋番号	5番11の2
建物の所在	弘前市大字松原東五丁目5番地11、5番地17、5番地7



(家源棟)

(1,9 枚目)

製作者	土地調査士	作成日	平成10年10月6日(作製)	縮尺	1/	申請人		縮尺	1/500
-----	-------	-----	----------------	----	----	-----	--	----	-------

(日測地)

登記年月日：平成10年10月12日

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7年9月19日 青森地方法務局弘前支局 登記官

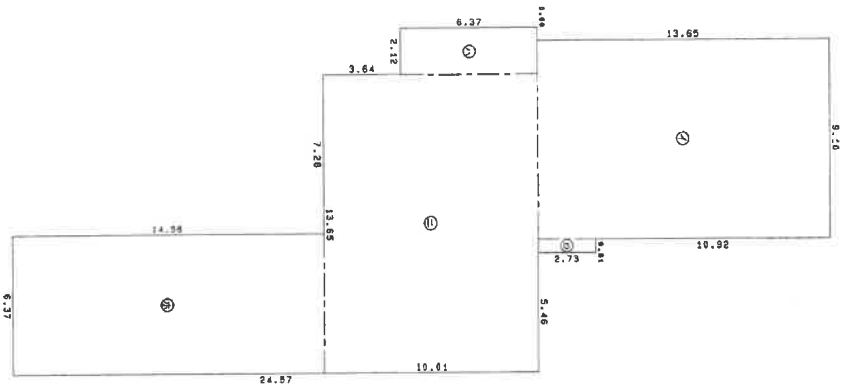
0823960 各階平面図

物件(6)

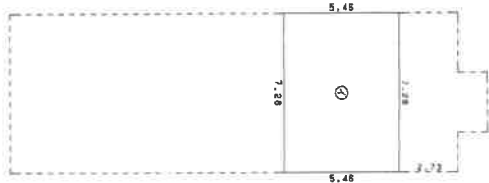
家屋番号	5番11の2
建物の所在	弘前市大字松原東五丁目5番地11、5番地17、5番地7

建物階平面図

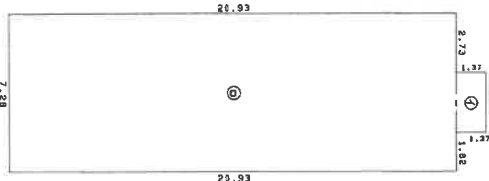
附属建物 (特1)



主たる建物 2階



主たる建物 1階



附属建物 (特2)



求積表

① 7.28 x 6.37 = 46.3736

床面積 46.37㎡

求積表

② 9.10 x 13.65 = 124.2150
 ③ 0.61 x 2.73 = 1.6653
 ④ 2.12 x 6.37 = 13.5044
 ⑤ 13.65 x 10.01 = 136.8365
 ⑥ 6.37 x 14.56 = 92.7472

合計 368.7684
床面積 368.76㎡

求積表

① 7.28 x 5.46 = 39.7488

床面積 39.74㎡

求積表

① 2.73 x 1.37 = 3.7401
 ② 7.28 x 20.93 = 152.3704

合計 156.1105
床面積 156.11㎡

(日開延12)

(延床積)

製作者 土曜園基士

平成10年10月6日(作製)

縮尺 1/250

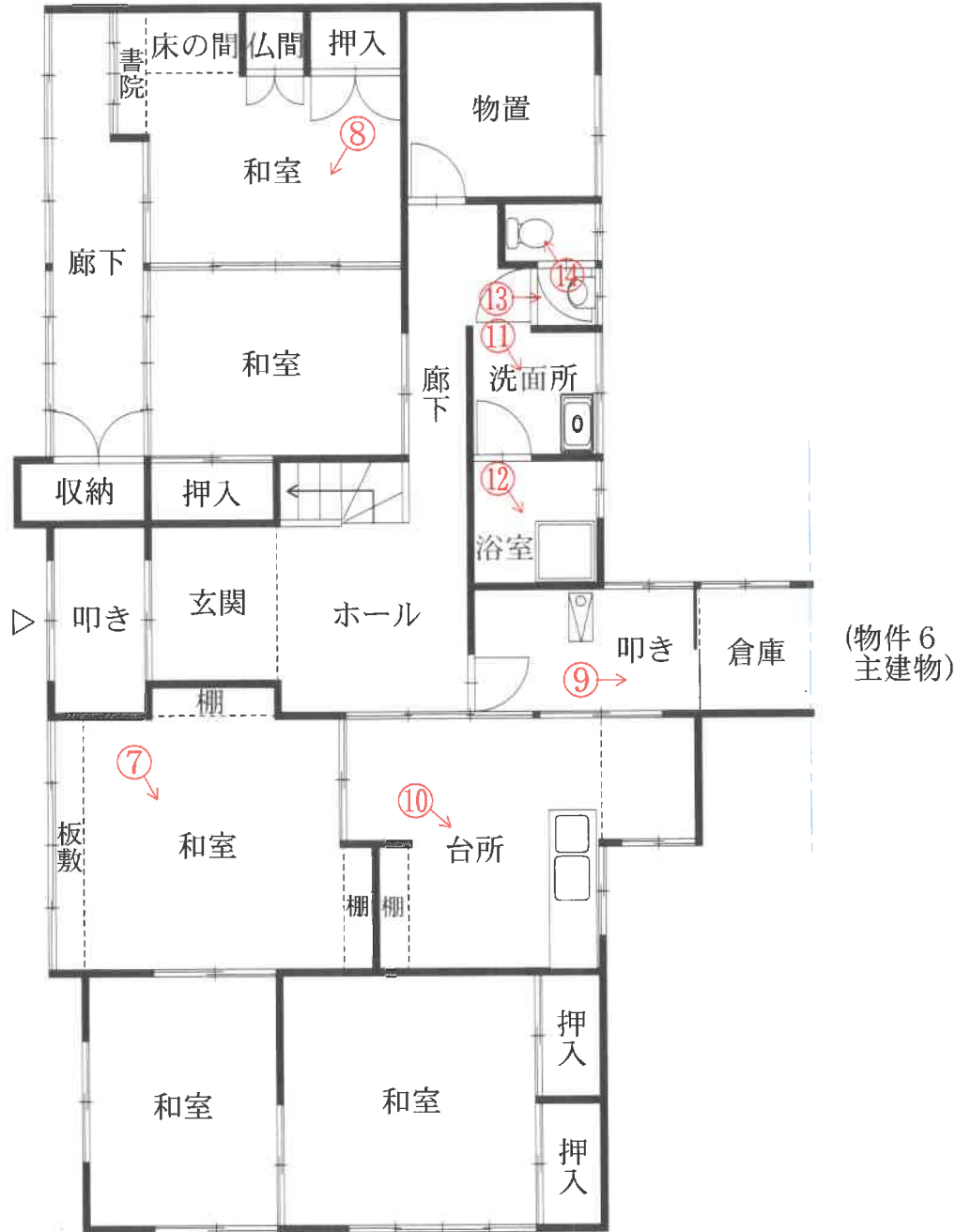
申請人

縮尺 1/250

建物間取図 (縮尺：約1/100)

【物件5】

1階



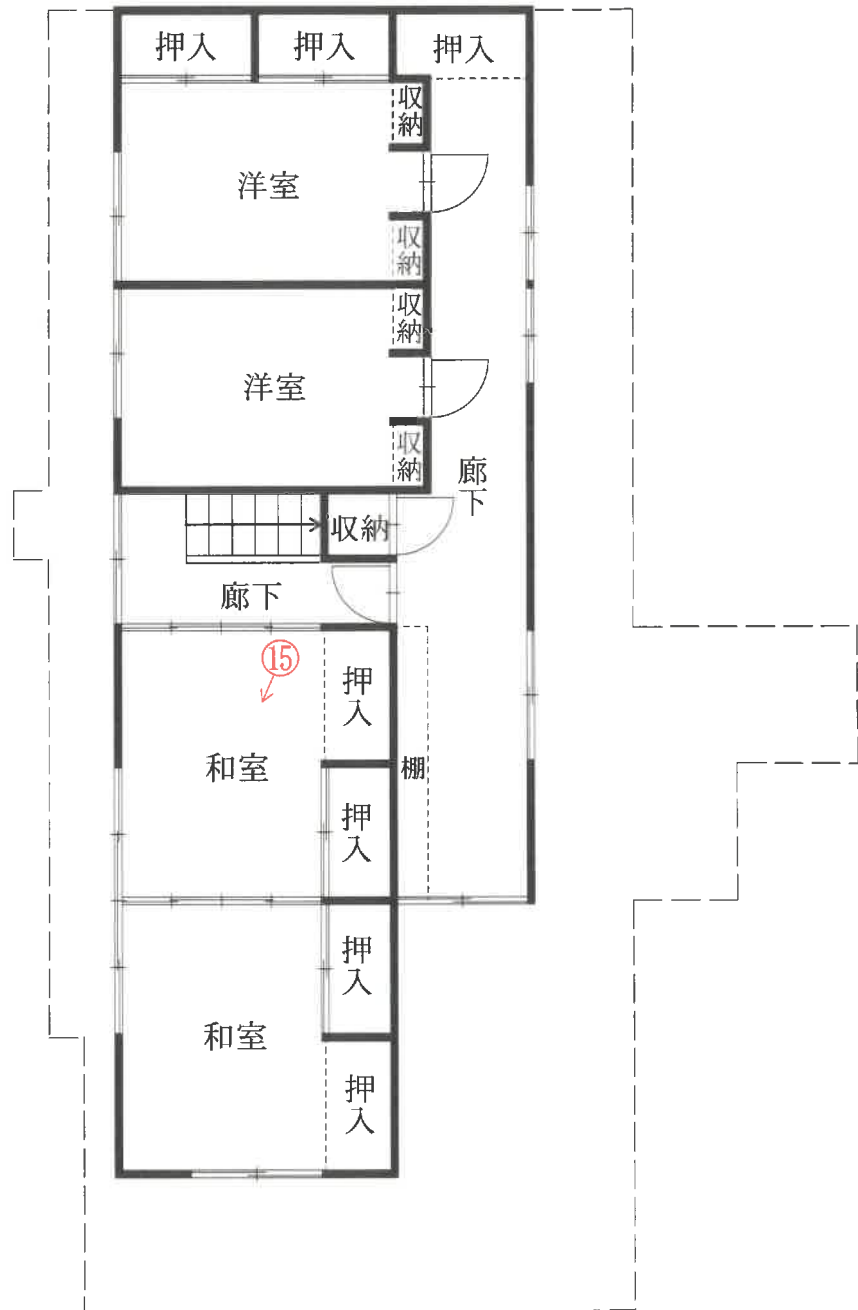
凡例
←○ : 写真撮影位置

(22 枚目)

建物間取図 (縮尺：約1/100)

【物件5】

2階

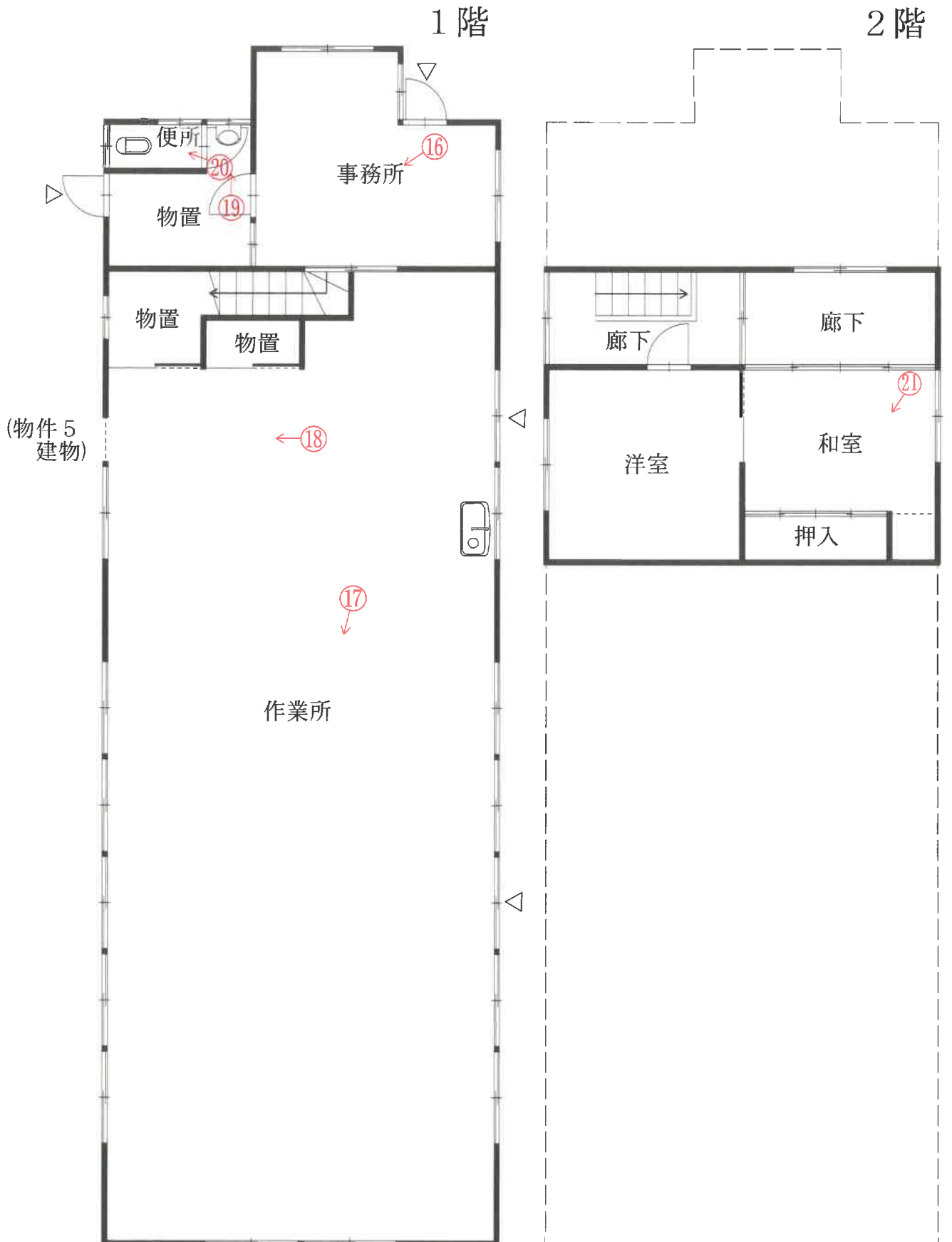


凡例
←○ : 写真撮影位置

(23 枚目)

建物間取図 (縮尺: 約1/100)

【物件6 主である建物】



(24 枚目)

凡例

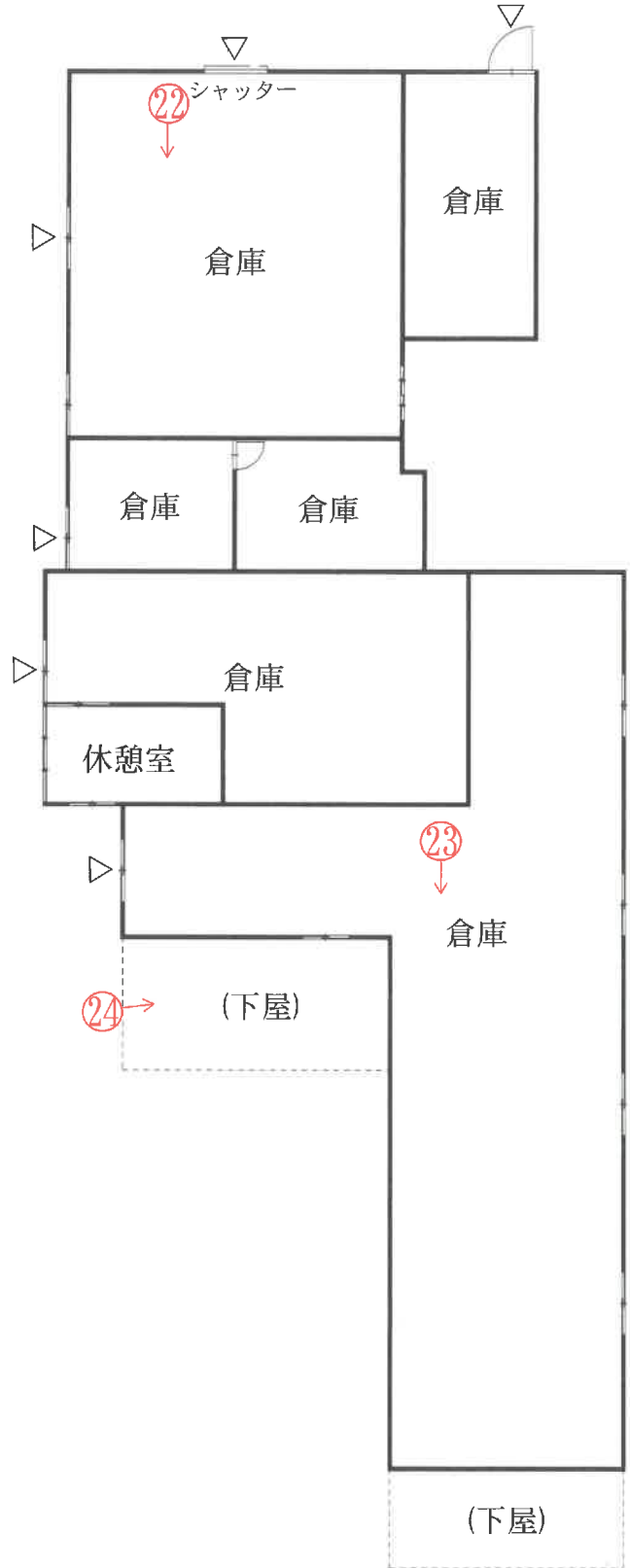
←○ : 写真撮影位置

建物間取図(縮尺:約1/200)

【物件6
附属建物符号2】



【物件6
附属建物符号1】



凡例
←○: 写真撮影位置

写真番号 1

物件 6 建物附属建物符号 2

物件 5 建物



市道

物件 2 ないし 4 土地

写真番号 2

物件 6 建物附属建物符号 1

物件 6 建物

物件 5 建物

物件 6 建物附属建物符号 2



物件 2 土地

写真番号3

物件6建物附属建物符号1

物件6建物附属建物符号2



市道

物件2土地

写真番号4

物件6建物

物件5建物

物件6建物附属建物符号2



物件2土地

写真番号 5

物件 6 建物附属建物符号 1



物件 4 土地

写真番号 6

物件 5 建物

物件 6 建物

物件 6 建物附属建物符号 1



市道

物件 1、4 土地

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



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



写真番号23



写真番号24



写真番号25



写真番号26



副本

令和 7年(ケ)第 21号
令和 7年10月 7日 現地調査
令和 7年10月27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

佐藤 大

第1 評価額

一 括 価 格	
金 12, 089, 000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 668, 000円
物件2(土地)	金 4, 700, 000円
物件3(土地)	金 808, 000円
物件4(土地)	金 1, 191, 000円
物件5(建物)	金 949, 000円
物件6(建物)	金 3, 773, 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1、2、4の内訳価格は物件5、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5、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、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 現地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 地積	弘前市大字松原東五丁目 5番7 宅地 169.85㎡	同左 同左 同左
2	所在地 地積	弘前市大字松原東五丁目 5番11 宅地 1195.93㎡	同左 同左 同左
3	所在地 地積	弘前市大字松原東五丁目 5番16 宅地 133.63㎡	同左 同左 同左
4	所在地 地積	弘前市大字松原東五丁目 5番17 宅地 303.07㎡	同左 同左 同左
5	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	弘前市大字松原東五丁目5番 地11 5番11の1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 135.22㎡ 2階 72.87㎡ 計 208.09㎡	同左 同左 同左 約 138.12㎡ 同左 210.99㎡
6	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	弘前市大字松原東五丁目5番 地11、5番地17、5番地7 5番11の2 事務所・作業所 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 156.11㎡ 2階 39.74㎡ 計 195.85㎡	同左 同左 同左 同左 同左

附属 建物 1	種 類 構 造 床 面 積	倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 368.76㎡	同左 同左 約395.26㎡
附属 建物 2	種 類 構 造 床 面 積	車庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 46.37㎡	同左 同左 約49.26㎡
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1～4の一体地)

位置・交通	弘南鉄道大鰐線「千年」駅の北東方・道路距離約1km (附属資料1位置図参照)	
付近の状況	物件を含む地域は、中規模一般住宅の中にアパートが混在する住宅地域である。	
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 第1種低層住居専用地域 50% 80% なし なし
画地条件	間口約47m・奥行約55m・地積1802.48㎡の不整形の二方路地である。 道路との高低差:等高	
接面道路の状況	北西側約6m、市道(松原東五丁目2号線)、舗装有り 建築基準法上の扱い: 42条第1項1号道路 南東側約6m、市道(松原東五丁目1号線)、舗装有り 建築基準法上の扱い: 42条第1項1号道路	
土地の利用状況等	土地所有者が、下記建物を所有し、占有している。	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	あり (敷地内に引き込みがあり接続している) なし あり (敷地内に引き込みがあり接続している)

特 記 事 項	自動車3台、仮設トイレ、建築用資材等が残置されている。
---------	-----------------------------

2 建物の概況及び利用状況等

区 分	主である建物(物件5)
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46年5月1日新築 経過年数 54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 外 壁: モルタル外 内 壁: クロス、ボード外 天 井: ボード外 床 : 畳、フローリング外 設 備: 電気、給排水、浴室、衛生(水洗)外 (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 間取り 附属資料4建物間取図参照
品 等	劣る
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者が居宅として使用している。
特記事項	1. 室内で犬一匹を15年以上飼育している。 2. 物件6と通路でつながっている。

	<p>3. 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。</p>
--	--

区 分	主である建物(物件6)
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45年10月1日新築 経過年数 55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 外 壁: モルタル外 内 壁: ボード、クロス外 天 井: あらわし外 床 : コンクリート、板敷外 設 備: 電気、給排水、衛生(水洗)外 (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 事務所・作業所・倉庫・車庫 間取り 附属資料4建物間取図参照
品 等	劣る
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者が事務所・作業所・倉庫・車庫として使用している。
特記事項	1. 物件5と通路でつながっている。 2. 附属建物として第3目的物件記載の建物が二棟存在し、いずれも昭和45年10月1日築である。なお、附属建物2(車庫)については、規模等を考慮し、市場価値はないと判断した。

	<p>3. 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。</p>
--	--

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1~4の一体地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	23,600	0.61	169.85	(1-0.4)	1,467,000
2	23,600	0.61	1195.93	(1-0.4)	10,330,000
3	23,600	0.61	133.63	(1-0.4)	1,154,000
4	23,600	0.61	303.07	(1-0.4)	2,618,000
合計					15,569,000

〔 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)

地価調査基準地 弘前(県)-3

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 24,200\text{円/m}^2 & \times & \frac{100.3}{100} & \times & \frac{100}{103} & \times & \frac{100}{100} & \div & 23,600\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇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: 画地条件+3%(方位)

◇地域格差: 同一近隣に所在するため格差はない。

イ 個別格差: 画地条件-39%(規模、形状、方位、二方路、奥行逶減、奥行長大)

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査定した。

② 建物価格

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。なお、附属建物 2(車庫)については、規模等を考慮し、市場価値はないと判断した。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
5	257,000	210.99	0.009	488,000
6	211,000	195.85	0.015	620,000
附属 建物 1	100,000	395.26	0.015	593,000

ウ 現価率:

経過年数、経済的残存耐用年数、観察減価及び中古建物の市場性減価、残価率を下表のとおり判定し、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して、現価率を以下のとおり査定した。

番号	経過年数	経済的残存 耐用年数	観察減価及び中古 建物の市場性減価	残価率	現価率
5	54	0	0.7	0.03	0.009
6	55	0	0.5	0.03	0.015
附属 建物 1	55	0	0.5	0.03	0.015

※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
1	1,467,000	1.00	0.35	法定地上権	513,000
2	10,330,000	0.24 0.76	0.35 0.35	法定地上権	868,000 2,748,000
4	2,618,000	1.00	0.35	法定地上権	916,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲： 物件5・・・物件2の24%と判定した。
物件6・・・物件1の全範囲、物件2の76%、物件4の全範囲と判定した。

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 オ	競売市場 修正 カ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ ×オ×カ
1	1,467,000	-513,000		(1-0.0)	(1-0.3)	668,000
2	10,330,000	-3,616,000		(1-0.0)	(1-0.3)	4,700,000
3	1,154,000	0		(1-0.0)	(1-0.3)	808,000
4	2,618,000	-916,000		(1-0.0)	(1-0.3)	1,191,000
5	488,000	+868,000		(1-0.0)	(1-0.3)	949,000
6	1,213,000	+4,177,000		(1-0.0)	(1-0.3)	3,773,000
一括価格 (合計)						12,089,000

ウ 占有減価修正: 減価なし

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)ー3
 所 在 : 弘前市大字松原東四丁目15番19
 価 格 : 24,200 円/m²
 位 置 : 弘南鉄道大鰐線「千年」駅から道路距離で北東方約480mに位置する。
 価格時点 : 令和7年7月1日
 地 積 : 178m²
 供給処理施設 : 上水道、公共下水道
 接 面 街 路 : 南西側6m市道に接面
 用途指定等 : 市街化区域、第1種低層住居専用地域
 (指定建ぺい率50%、指定容積率80%)
 地域の概要 : 中規模一般住宅の中にアパートが混在する住宅地域

第7 附属資料の表示

- | | | |
|---|-------------------|-------|
| 1 | 位置図(国土地理院「地理院地図」) | ・・・1葉 |
| 2 | 公図(地図に準ずる図面)写 | ・・・1葉 |
| 3 | 建物図面及び各階平面図写 | ・・・3葉 |
| 4 | 建物間取図 | ・・・4葉 |
| 5 | 建物配置図 | ・・・1葉 |

以 上

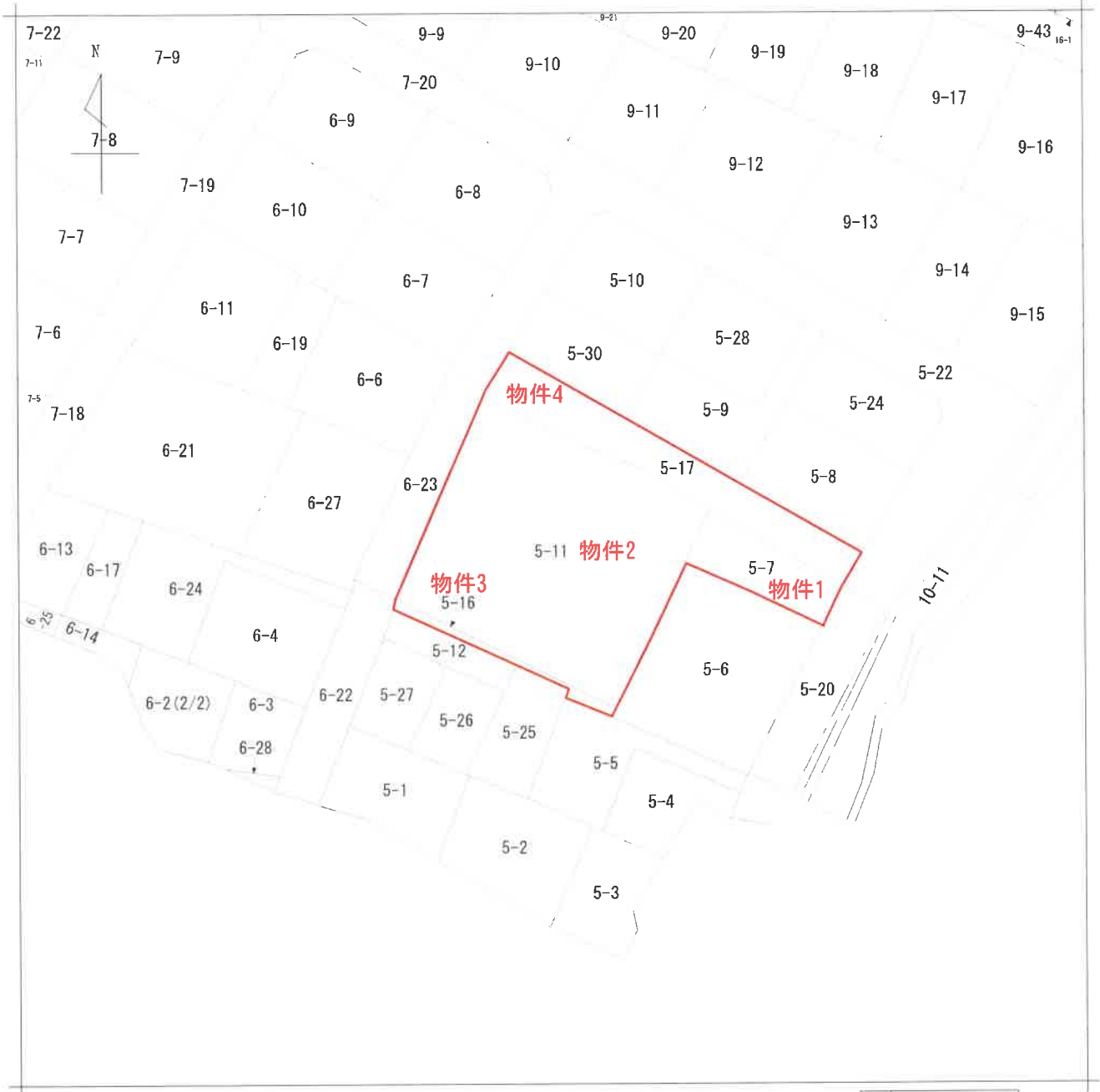
1 位置図 (国土地理院「地理院地図」)



表示年月日: 2025/10/27

A3をA4に縮小しています

16-2



地番区域見出し
大字松原東
5丁目

請求部	所在	弘前市大字松原東五丁目				地番	5番11	
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

0823958

各階平面図

家屋番号 5番111の1

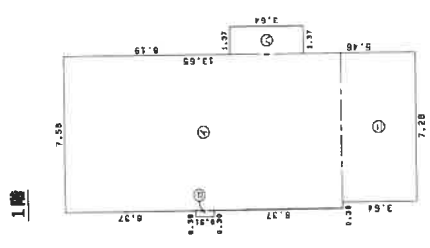
建物各階平面図

84-3

建物の所在 弘前市大字松原東五丁目5番地11

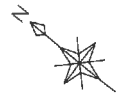
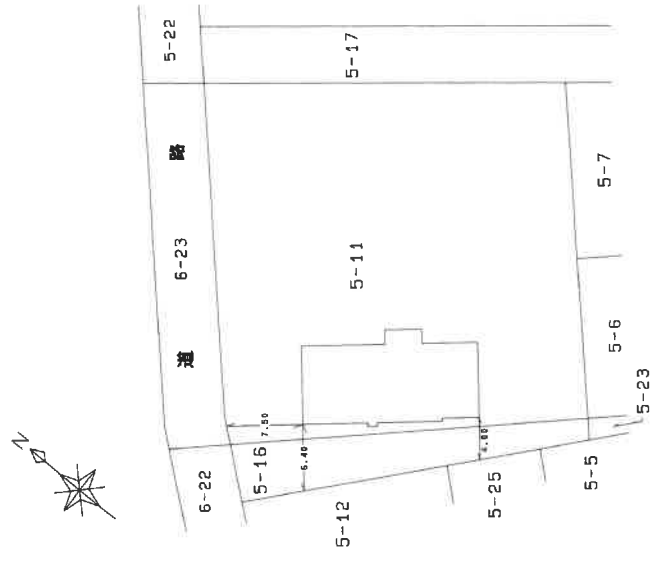
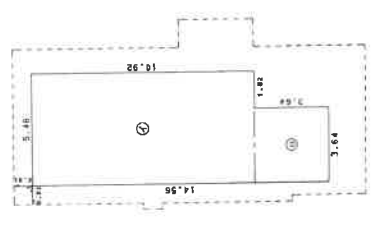
求積表

㊦	7.58 x 13.65 =	103.4670
㊧	0.30 x 0.91 =	0.2730
㊨	1.37 x 3.64 =	4.9868
㊩	7.28 x 3.64 =	26.4992
合計		135.2260
床面積		135.22 ㎡



求積表

㊰	5.46 x 10.92 =	59.6232
㊱	3.64 x 3.64 =	13.2496
合計		72.8728
床面積		72.87 ㎡



(基準納)

(日調製)

製作者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
			平成 10.10.12

登記年月日: 平成10年10月12日

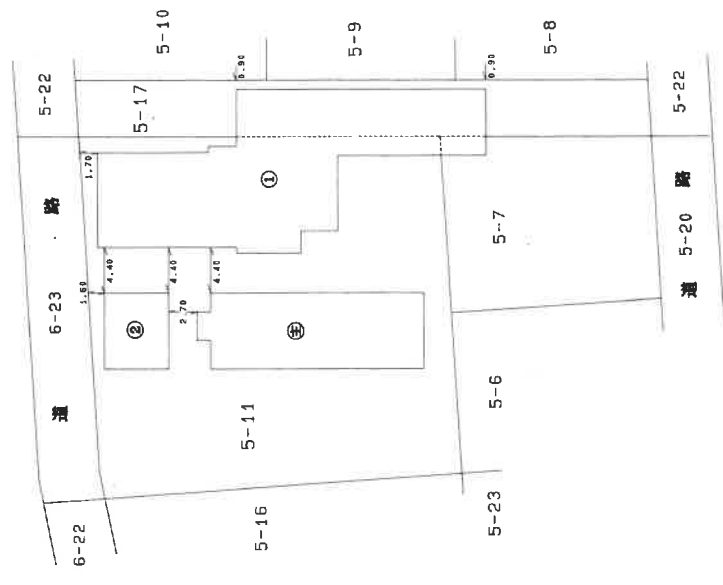
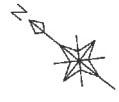
建物図面
各階平面図

家屋番号 5番11の2

建物の所在 弘前市大字松原東五丁目5番地11、5番地17、5番地7

各階平面図

0823959



(平面図)

(縮尺)

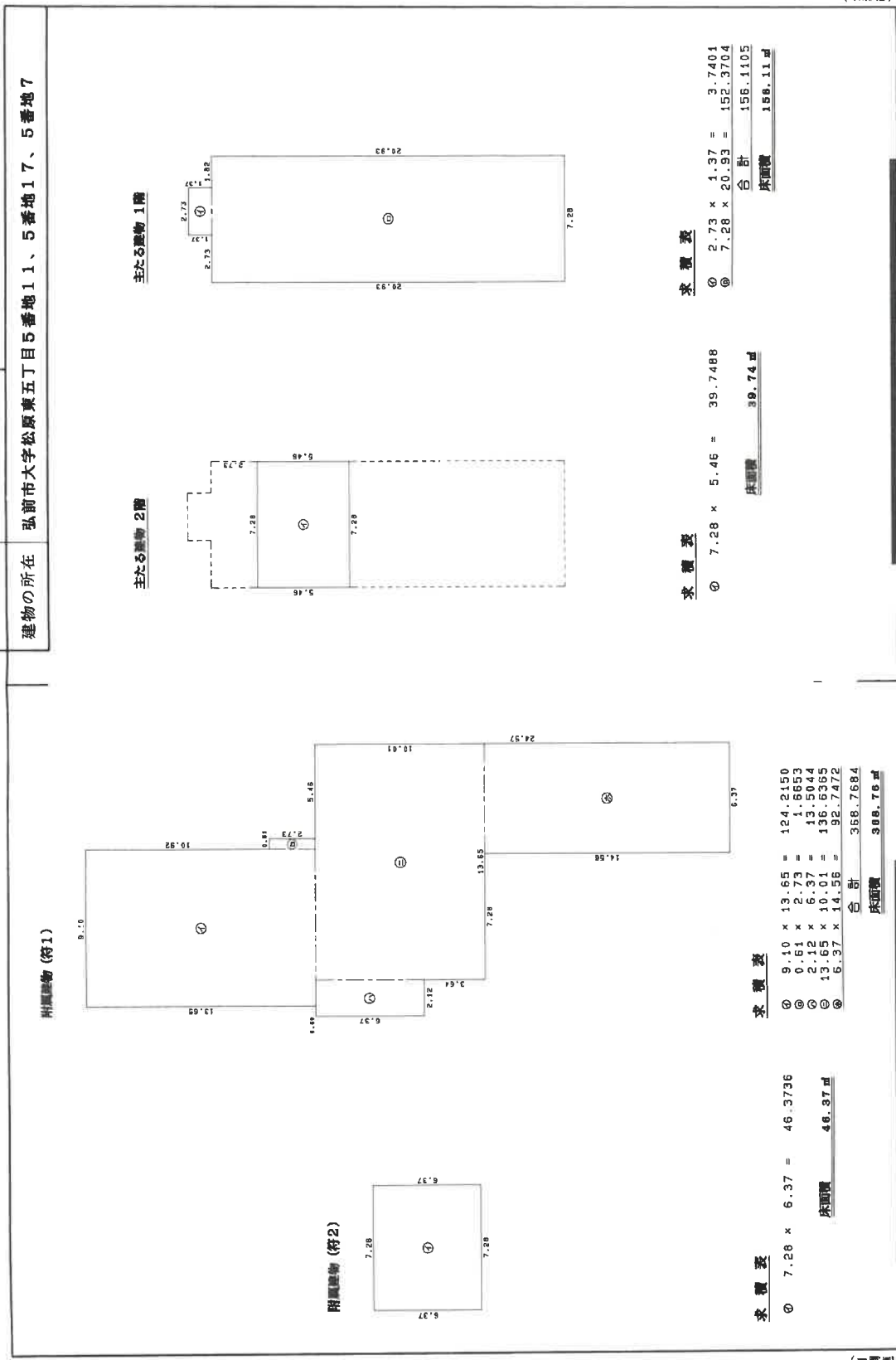
作製	申請	縮尺 1/500
[Redacted]		平成10.10.12

建物図面

各階平面図

家屋番号 5番11の2
建物の所在 弘前市大字松原東五丁目5番地11、5番地17、5番地7

0823960



(長縮約)

(日縮縮約)

求積表

③	2.73 x 1.37 =	3.7401
④	7.28 x 20.93 =	152.3704
合計		156.1105
		床面積 156.11㎡

求積表

①	7.28 x 5.46 =	39.7488
合計		39.74
		床面積 39.74㎡

求積表

①	9.10 x 13.65 =	124.2150
②	0.61 x 2.37 =	1.4457
③	2.12 x 10.01 =	21.2212
④	13.65 x 14.56 =	198.7472
合計		366.7684
		床面積 366.76㎡

求積表

①	7.28 x 6.37 =	46.3736
合計		46.37
		床面積 46.37㎡

申請人 [Redacted]

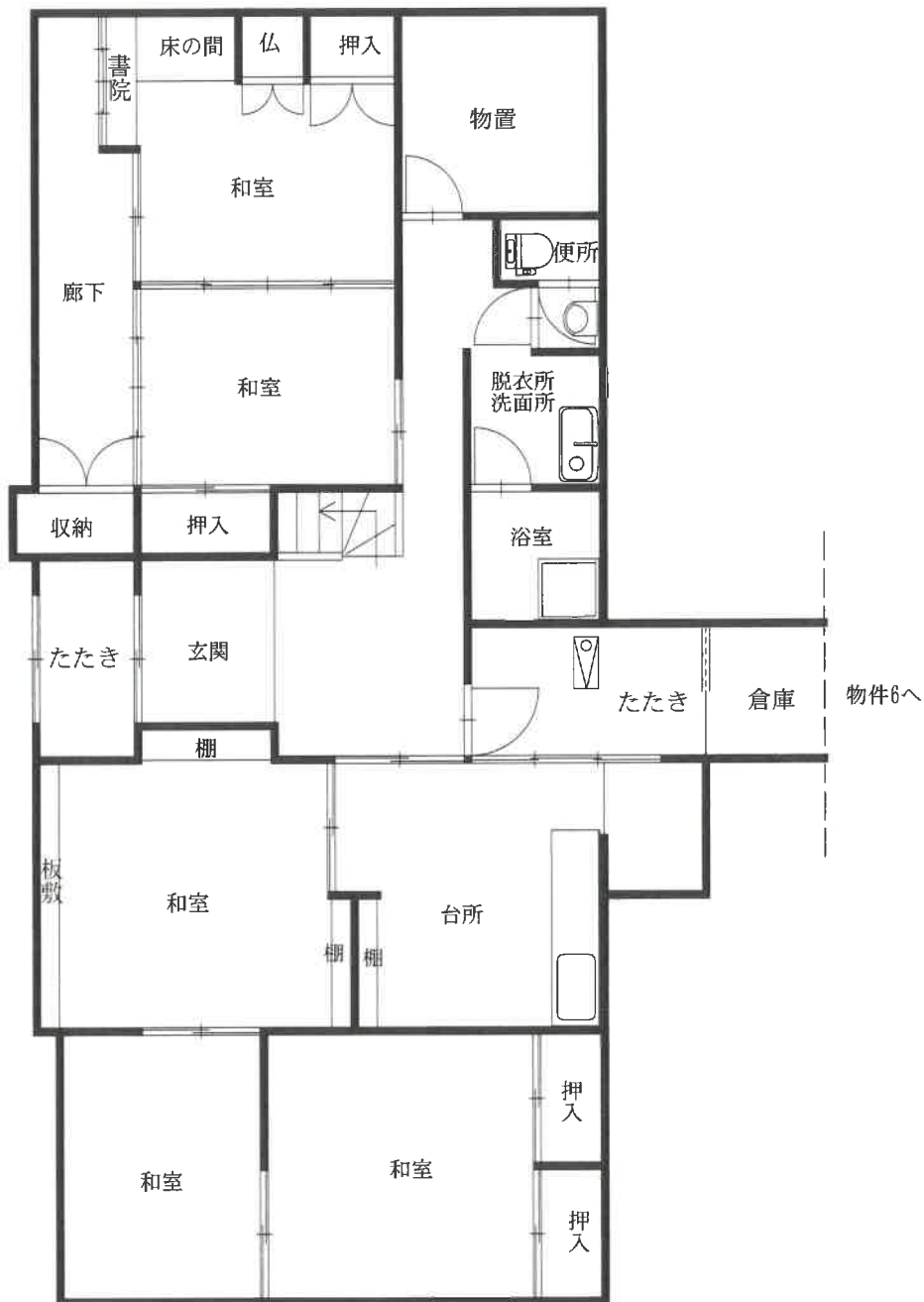
縮尺 1/250

平成10.10.12

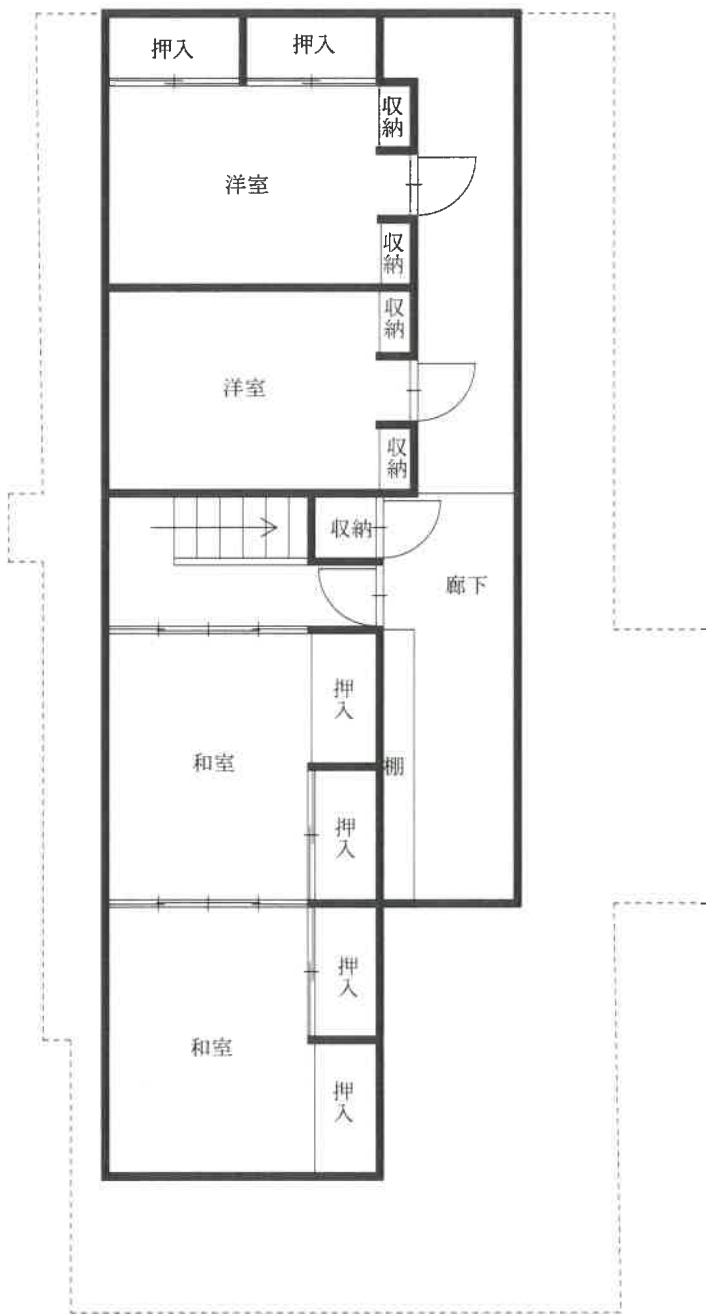
製作者 [Redacted]

縮尺 1/250

物件5 1階

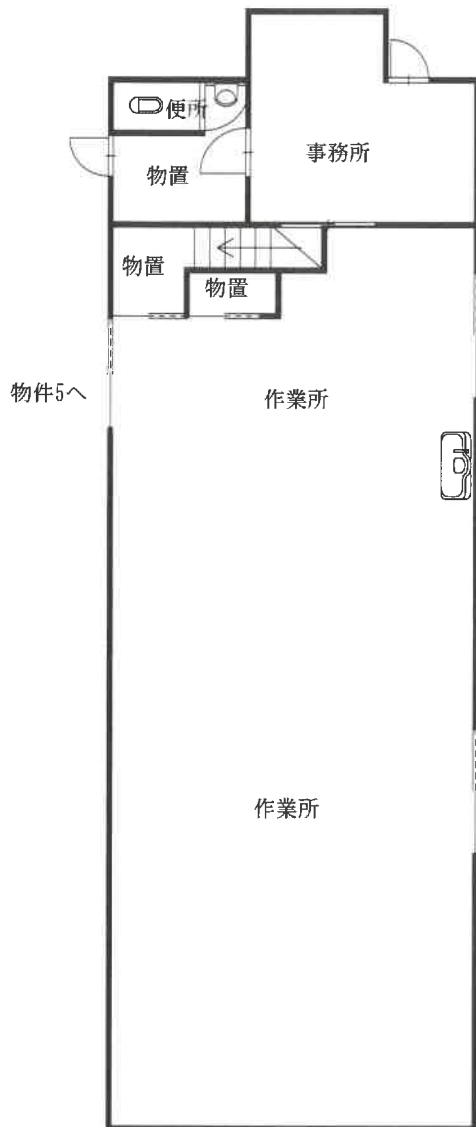


物件5 2階



物件6 主である建物

1階



2階



物件6

附属建物2



附属建物1

