

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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 弘前市大字独狐字石田
28番
宅地
147.00平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 弘前市大字独狐字石田
29番1
宅地
281.25平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 弘前市大字独狐字石田
29番3
宅地
99.78平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 弘前市大字独狐字石田
30番1
宅地
323.77平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 弘前市大字独狐字石田
30番2
宅地
53.56平方メートル |



物件目録

- 6 所 在 弘前市大字独狐字石田
地 番 31番3
地 目 宅地
地 積 190.17平方メートル
- 7 所 在 弘前市大字独狐字石田
地 番 32番
地 目 宅地
地 積 265.00平方メートル
- 8 所 在 弘前市大字独狐字石田 30番地1、29番地1
家屋 番号 30番1の1
種 類 物置
構 造 木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 13.65平方メートル
2階 18.20平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 作業場
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 24.84平方メートル
(現況)

物 件 目 録

- | | |
|--------|----------------------------------|
| 種 類 | 事務所・作業場 |
| 床 面 積 | 約37.26平方メートル |
| 9 所 在 | 弘前市大字独狐字石田 32番地、31番地3 |
| 家屋 番号 | 32番 |
| 種 類 | 倉庫 |
| 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| 床 面 積 | 131.37平方メートル |
| 10 所 在 | 弘前市大字独狐字石田 30番地1 |
| 家屋 番号 | 30番1の2 |
| 種 類 | 居宅 |
| 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| 床 面 積 | 1階 76.53平方メートル
2階 74.52平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 4月 10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1～10】

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1～10】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 5】

本件所有者Aが占有している。

【物件番号3】

売却対象外建物（未登記の廃屋）が本件土地上に存在する。

【物件番号8, 9】

本件所有者Aが占有している。

【物件番号10】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号6】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号31番3）の登記が存在する。

《 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 弘前市大字独狐字石田
地 番 28番
地 目 宅地
地 積 147.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 弘前市大字独狐字石田
地 番 29番1
地 目 宅地
地 積 281.25平方メートル

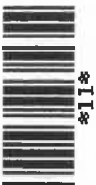
所有者 A

3 所 在 弘前市大字独狐字石田
地 番 29番3
地 目 宅地
地 積 99.78平方メートル

所有者 A

4 所 在 弘前市大字独狐字石田
地 番 30番1
地 目 宅地
地 積 323.77平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

床 面 積	1階	76.53平方メートル
	2階	74.52平方メートル

所有者 B



令和 8 年（ケ）第 1 号
令和 8 年 2 月 16 日 受理
令和 8 年 3 月 23 日 提出
（評価人 森 政 浩）

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 | 弘前市大字独狐字石田 |
| | 地 番 | 28番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 147.00平方メートル |
| | 所有者 | A |
| 2 | 所 在 | 弘前市大字独狐字石田 |
| | 地 番 | 29番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 281.25平方メートル |
| | 所有者 | A |
| 3 | 所 在 | 弘前市大字独狐字石田 |
| | 地 番 | 29番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 99.78平方メートル |
| | 所有者 | A |
| 4 | 所 在 | 弘前市大字独狐字石田 |
| | 地 番 | 30番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 323.77平方メートル |
| | 所有者 | A |



物 件 目 録

- 5 所 在 弘前市大字独狐字石田
地 番 30番2
地 目 宅地
地 積 53.56平方メートル
所有者 A
- 6 所 在 弘前市大字独狐字石田
地 番 31番3
地 目 宅地
地 積 190.17平方メートル
所有者 A
- 7 所 在 弘前市大字独狐字石田
地 番 32番
地 目 宅地
地 積 265.00平方メートル
所有者 A
- 8 所 在 弘前市大字独狐字石田 30番地1、29番地1
家屋 番号 30番1の1
種 類 物置
構 造 木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階
建



物 件 目 録

- | | |
|--------|----------------------------------|
| 床面積 | 1階 13.65平方メートル
2階 18.20平方メートル |
| (附属建物) | |
| 符 号 | 1 |
| 種 類 | 作業場 |
| 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| 床面積 | 24.84平方メートル |
| 所有者 | A |
| 9 所 在 | 弘前市大字独狐字石田 32番地、31番地3 |
| 家屋 番号 | 32番 |
| 種 類 | 倉庫 |
| 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| 床面積 | 131.37平方メートル |
| 所有者 | A |
| 10 所 在 | 弘前市大字独狐字石田 30番地1 |
| 家屋 番号 | 30番1の2 |
| 種 類 | 居宅 |
| 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| 床面積 | 1階 76.53平方メートル
2階 74.52平方メートル |
| 所有者 | B |



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 7															
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件 1 ないし 7) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <input type="checkbox"/> (物件)															
形状	<input checked="" 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 type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり															
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 (物件 1 ないし 7) 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 checked="" type="checkbox"/> その他の者 B (物件 4) 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 checked="" 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	物件 3 土地上に廃屋 (未登記) が存在する 物件 1 ないし 7 土地上に看板柱、電柱が設置されている															
建物	物件 8															
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異なる (<input type="checkbox"/> 主である建物 <input checked="" type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 種類 : 事務所・作業場 <input type="checkbox"/> 構造 : <input checked="" type="checkbox"/> 床面積 : 約 37.26 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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">構造</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">床面積</td> </tr> </table>		{	種類	{	構造	{	床面積								
{	種類															
{	構造															
{	床面積															
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 物置、事務所、作業場 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																
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 10px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 10px;">支部</td> <td style="padding-left: 10px;">令和</td> <td style="padding-left: 10px;">年 ()</td> <td style="padding-left: 10px;">第</td> <td style="padding-left: 10px;">号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 10px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 10px;">令和</td> <td style="padding-left: 10px;">年</td> <td style="padding-left: 10px;">月</td> <td style="padding-left: 10px;">日</td> <td></td> </tr> </table>		{	地方裁判所	支部	令和	年 ()	第	号	{	保管開始日	令和	年	月	日	
{	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	<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

(占有関係用(単独))

占有者及び占有権原 (物件 4 関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 物件10建物敷地部分
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■ 関係人 (<input checked="" type="checkbox"/> A (土地所有者)) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 (「占有関係調査票」) の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成21年12月24日
最初の契約日	平成21年12月24日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

(占有関係用(単独))

占有者及び占有権原 (物件 10 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人 (<input checked="" type="checkbox"/> A (占有者)) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 (「占有関係調査票」) の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成21年12月24日
最初の契約日	平成21年12月24日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
<input checked="" type="checkbox"/> C (Aの親族)	<p>1 所有者Aは高齢で耳が遠く、会話が困難なので、代わりに私に対応します。</p> <p>2 物件8建物の主たる建物は昔住んだ場所ですが今は物置となっています。物件8建物の附属建物符号1については、Aが自動車板金の仕事のために事務所と作業場として利用しています。物件9建物はAの自動車板金の仕事とは別に使っている倉庫です。物件10建物は居宅としてAがその家族と住んでいます。物件1ないし7土地及び物件8ないし10建物は他人が使っている部分はありません。</p> <p>3 物件4土地上の物件10建物はBの名義となっています。これは建てた当初AとBは同居していて、住宅ローンはBの名義となっていますが、Bが家を出たので、住宅ローンはAが支払い、Aがそのまま住んでいます。AとBとの間で物件4土地、物件10建物に関して賃料等の支払いはありません。</p> <p>4 物件3土地上に未登記の廃屋があります。本件物件とともに購入しました。建ってから100年位は建っていて、かなり以前から建物としては利用していません。</p> <p>5 物件6土地上に登記簿上建物が残っているということですが、土地を購入した時点で無かったものと思われます。</p>
<input checked="" type="checkbox"/> A (所有者)	<p>私の陳述としてはCが述べたとおりです。</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

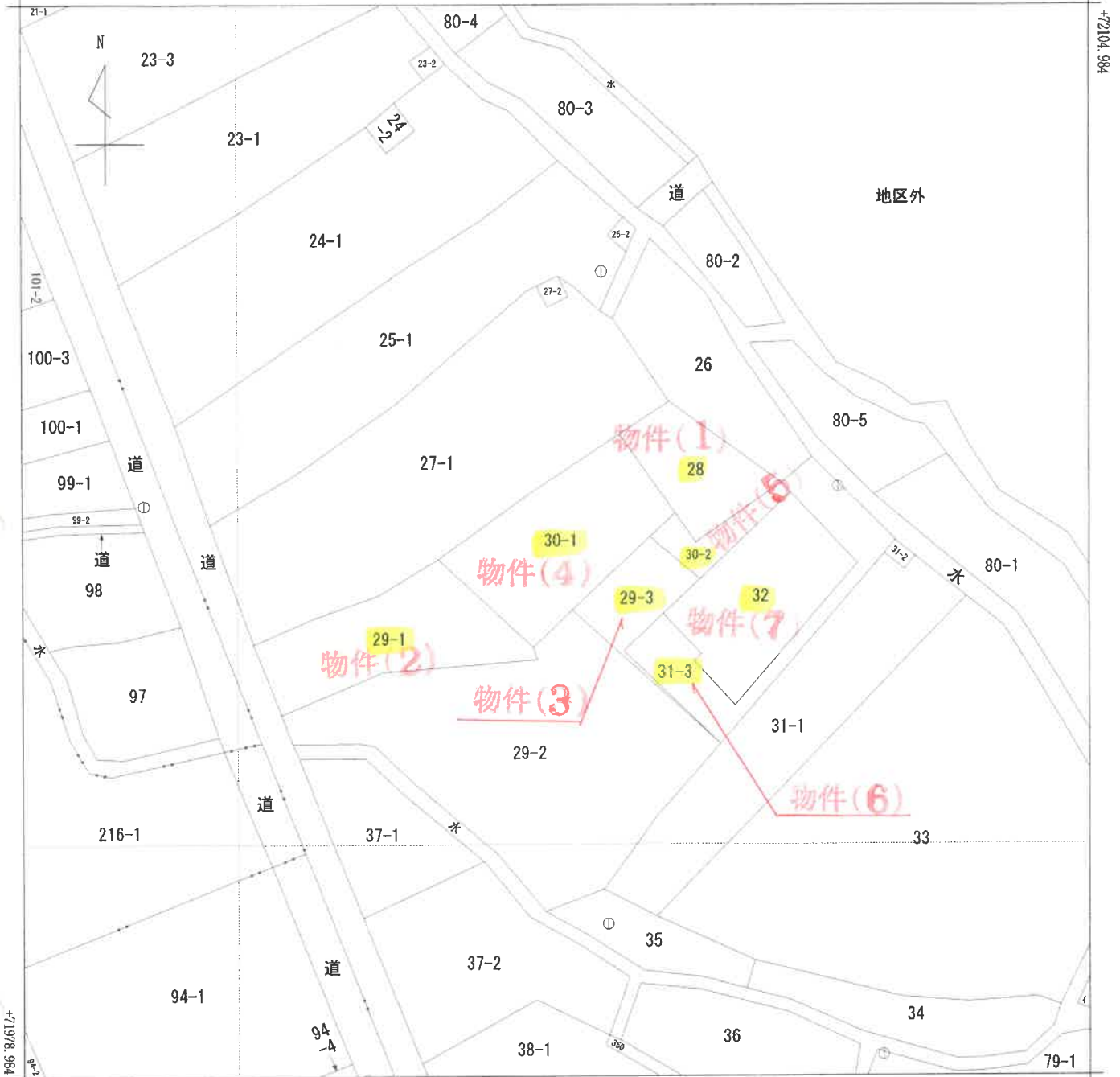
執行官の意見

- 1 関係人の陳述及び現況にてらし、2ないし6枚目記載のとおりと認める。
- 2 登記簿上物件6土地に家屋番号31番3の建物が存するところ、滅失したものと思われ、該当する建物は見当たらない。

(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	調査の方法等
8年 2月 16日 (月) 15:10 - 15:30	法務局弘前支局	土地建物登記事項証明書等受理
8年 2月 25日 (水) 12:10 - 12:20	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)
8年 3月 4日 (水) 10:00 - 11:20	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"/>		

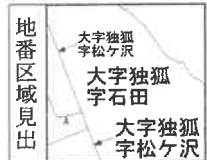
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



-33122.738

(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。



A 大字独狐字山辺

請求部	所在	弘前市大字独狐字石田			地番	30番1	
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55年10月			備付年月日(原図)	昭和57年6月2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8年2月16日

青森地方務局弘前支局

登記官

請求番号：18-1

(1/1)

(10 枚目)

公用

登記年月日：平成16年1月5日

0554221

29-2 / 29-2 / 29-3 / 29-3 / 29-2 / 29-2
地番 29-3 29-2
土地の所在 弘前市大字独狐字石田

地積測量図

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2月16日 青森地方法務局弘前支局 登記

A3をA4に縮小

求積表

地番	①29-1	②29-2	合計
地番	29-1	29-2	
辺長	9.13	4.77	
面積	43.5501	4.38	47.9301
①	9.11	4.38	39.9894
②	10.02	4.99	49.9998
③	10.02	5.59	56.0118
④	23.32	0.43	10.0276
合計			199.5787
合計			99.78935
合計			99.78 m ²

地番	①29-2	地積
公積	99.7893500	947.924500
公積	947.7188	947.92 m ²



縮尺	1 / 500
縮尺	1 / 500

(長源納)

作製者 土地家屋調査士

(平成15年12月26日作製)

申請人

平成16.1.5登記

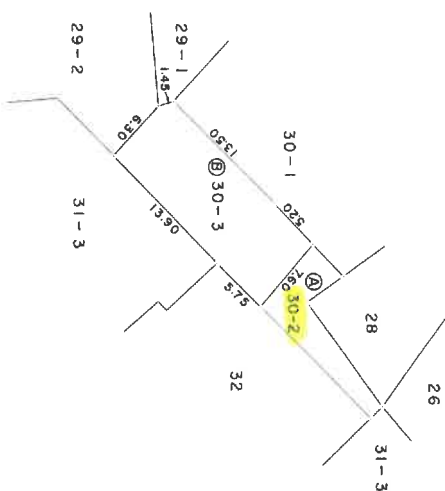
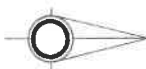
登記年月日：平成4年1月22日

0554222

30-2 / 30-2 / 30-2 物件(5)
 30-3 / 29-2
 地番 30-3 30-2
 土地の所在 弘前市大字独狐字石田

地積測量図

30-3 → 29-2 合筆



$$A = 203 - 149.4356 = 53.5644 \text{ m}^2$$

30-3
 求積表(プラニメータ.X-PLAN360)

測定	求積	決定面積
第1回目	149 m ² 1758	
第2回目	149 m ² 3346	
第3回目	149 m ² 7964	149.4356

製作者
 (平成4年1月14日作製)

申出人

縮尺 1/500

(日測送)

(長源納)

令和8年2月16日
 青森地方法務局弘前支局
 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。

A3をA4に縮小

登記年月日：平成4年1月22日

A3をA4に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年2月16日 青森地方方法務局弘前支局 登記官

0554223

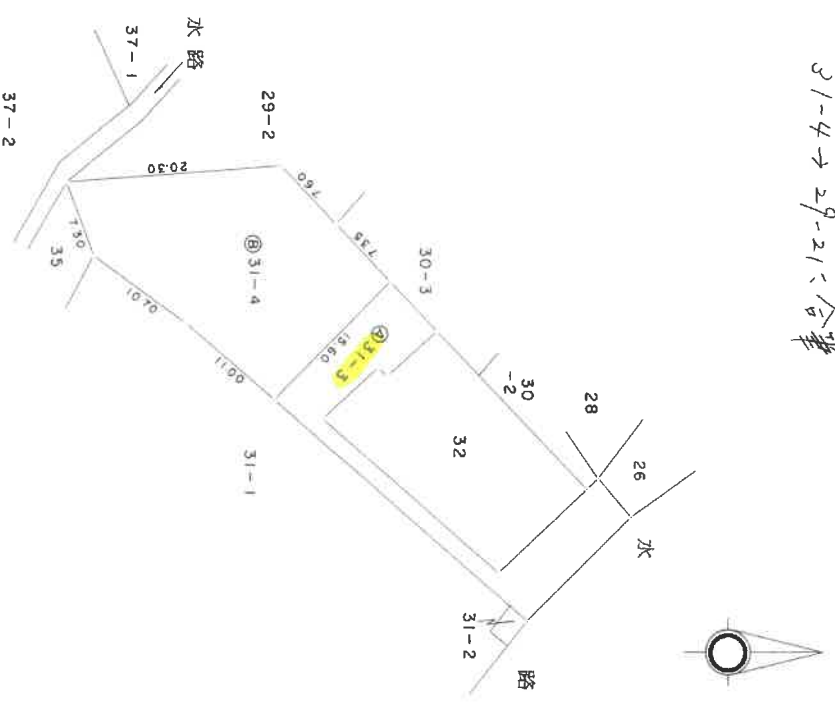
31-3 / 31-3 / 31-3 物件(6)
31-3 / 31-4 / 29-2
地番 31-4 31-3
土地の所在 弘前市大字独狐字石田

地積測量図

31-4 → 29-21 合筆

31-4
求積表(プラニメータ.X-PLAN360)

測定	求積	決定面積
第1回目	375 ^{m²} 8830	
第2回目	375 ^{m²} 8642	
第3回目	375 ^{m²} 7239	375.8237



(日調進 9)

製作者 (平成4年1月14日作製)

申出人

縮尺 1/500

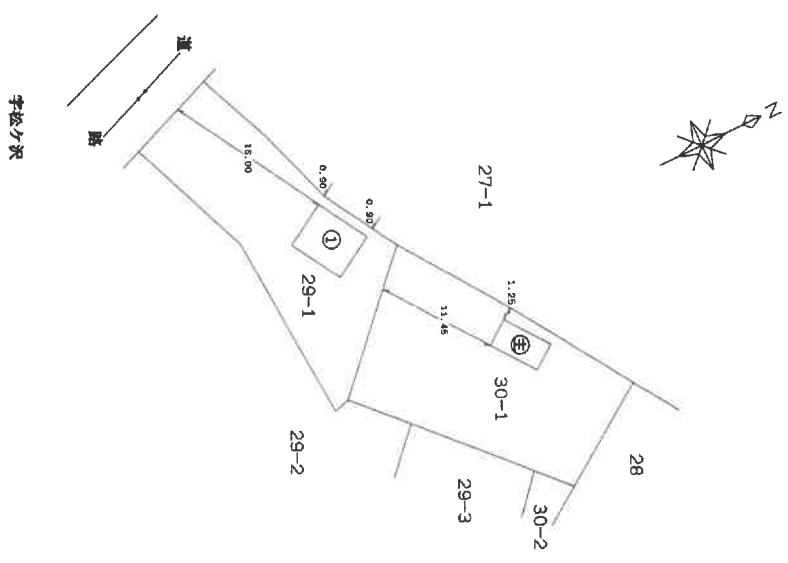
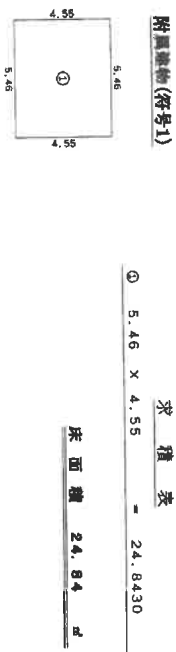
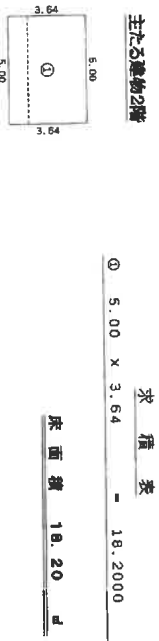
平成4.1.22

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8年2月16日 青森地方事務所弘前支局 登記官

0900375 各階平面図

家屋番号	30番1の1	建物(8)	建物各階平面図	K ² 14-3
建物の所在	弘前市大字波狐字石田30番地1、29番地1			



作成者 土橋 謙士
家屋

(平成22年 1月 6日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成22.1.21 登記

登記年月日：平成22年1月21日

A3をA4に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年2月16日 青森地方法務局弘前支局 登記官

各階平面図

家屋番号
建物の所在

32番
弘前市大字独狐字石田32番地、31番地3

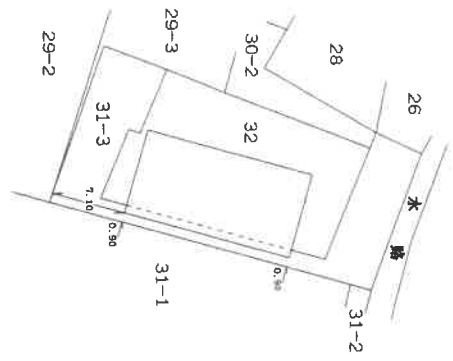
建物各階平面図

K²14-3

物件(9)



床面積表
① 16.14 X 9.14 = 131.3796 m²



作成者
土橋 謙吉

成 22年 1月 (制作成)
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(実測値)

登記年月日：平成22年1月21日

A3をA4に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年2月16日 青森地方務局弘前支局 登記官

各階平面図

物件(10)

建物各階平面図

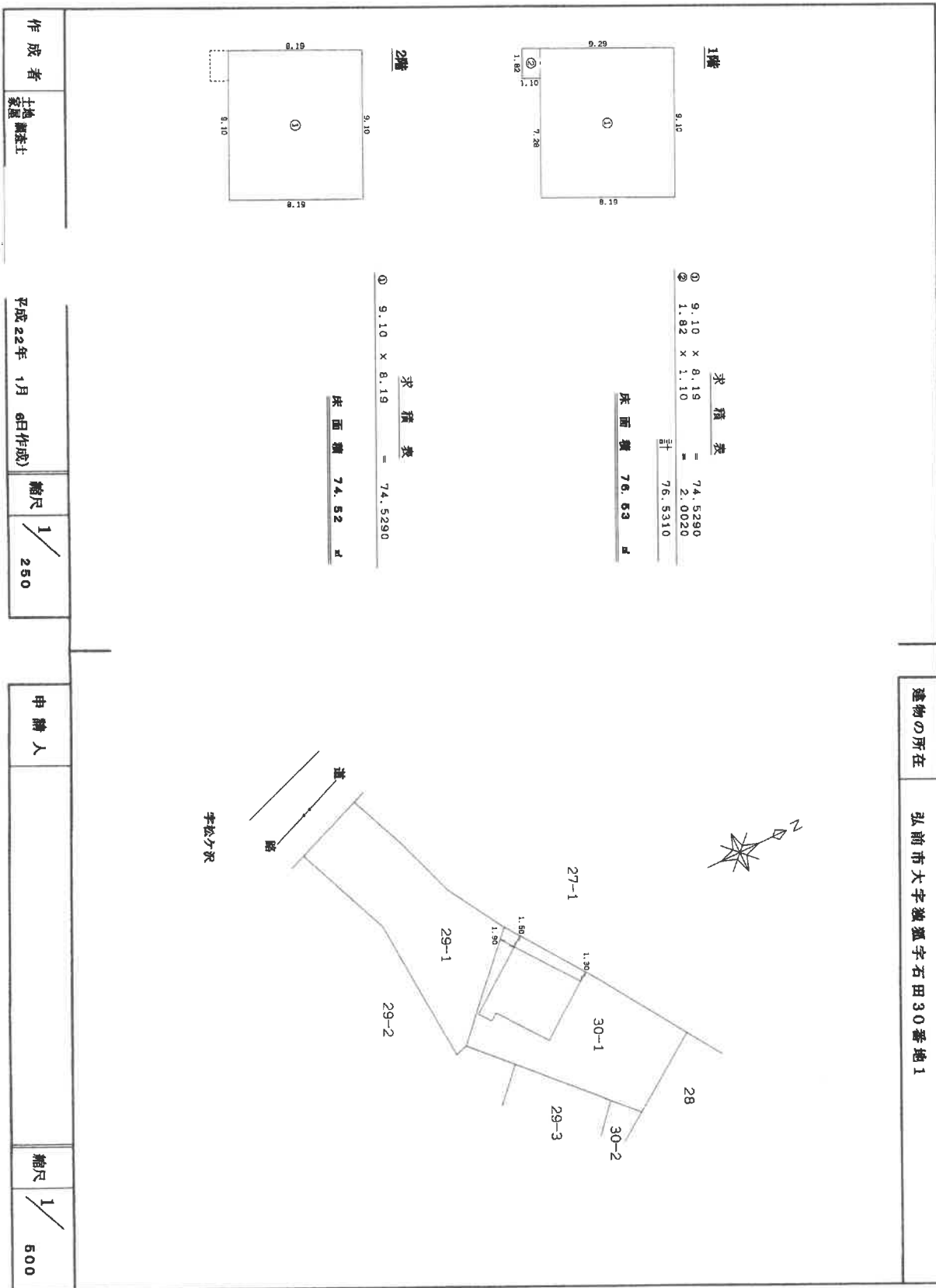
K²14-3

家屋番号

30番1の2

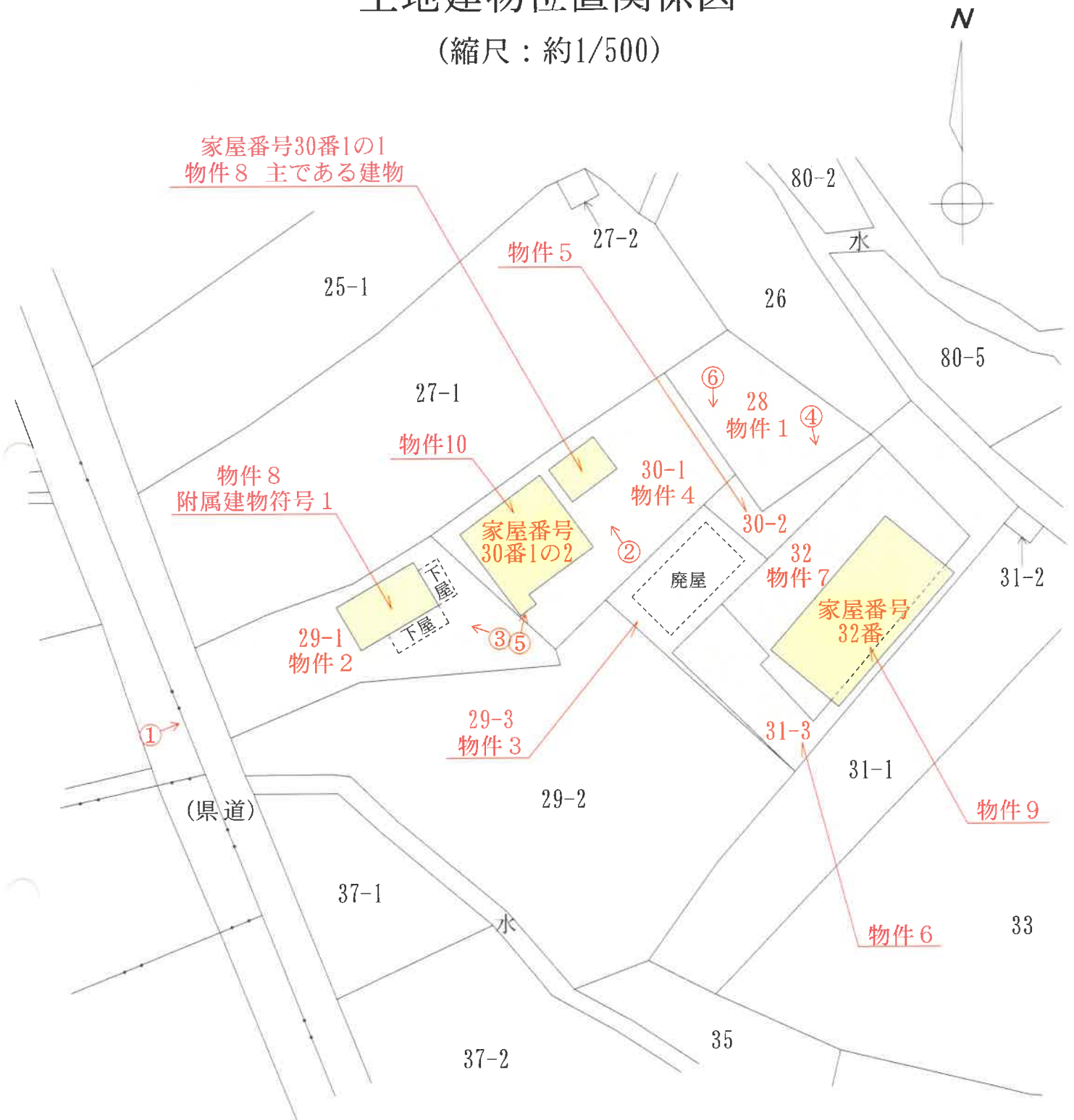
建物の所在

弘前市大字蕨狐字石田30番地1



土地建物位置関係図

(縮尺：約1/500)



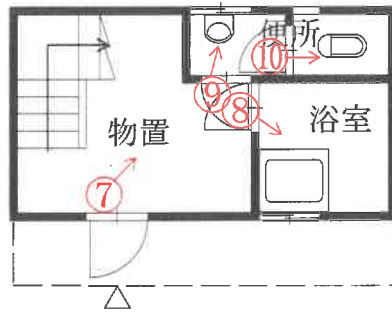
凡例

←○ : 写真撮影位置

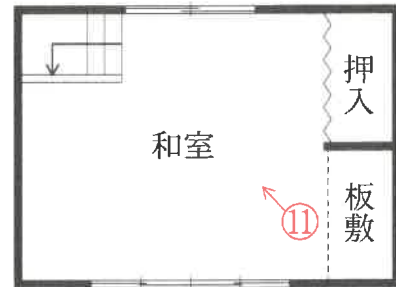
建物間取図 (縮尺：約1/100)

【物件8 主である建物】

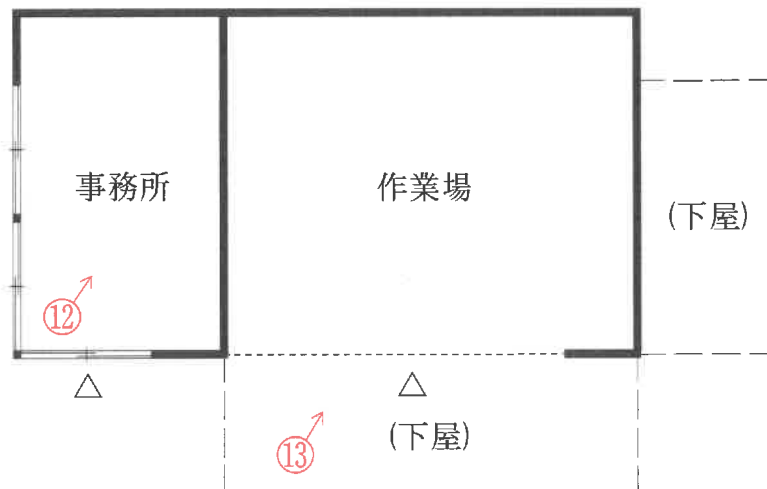
1階



2階



【物件8 附属建物符号1】



凡例
←○ : 写真撮影位置

(/ 8 枚目)

建物間取図 (縮尺: 約1/100)

【物件9 建物】



凡例
←○ : 写真撮影位置

(19 枚目)

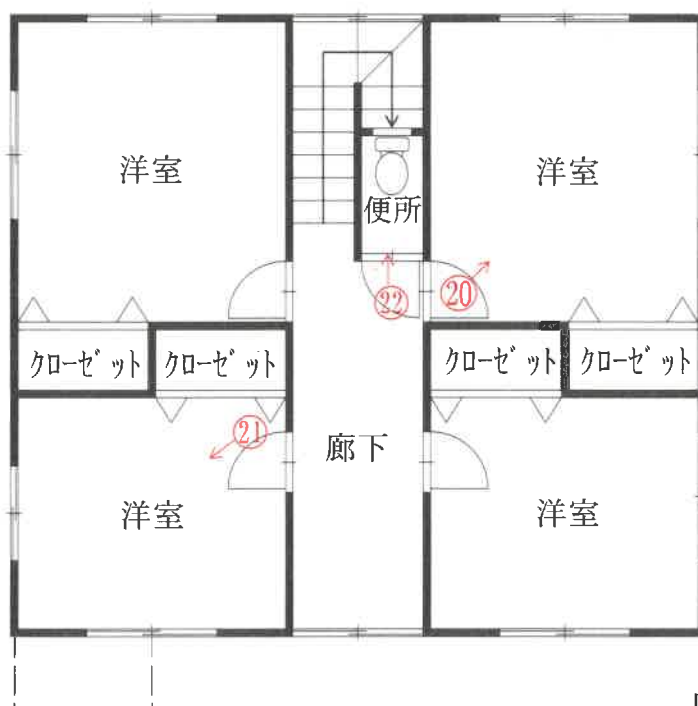
建物間取図 (縮尺：約1/100)

【物件10建物】

1階



2階



凡例

←○：写真撮影位置

(20枚目)

写真番号1

物件8附属建物符号1 物件10建物 廃屋



県道

物件2土地

写真番号2

物件10建物 物件8主たる建物



物件1、4土地

写真番号 3

物件 8 附属建物符号 1



物件 2 土地

写真番号 4

物件 9 建物

廃屋



物件 1、3、5、6、7 土地

写真番号5

物件10建物



物件1、2、4土地

写真番号6

物件9建物

廃屋

物件10建物



物件1、3、4、7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 1 1



写真番号 1 2



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



副本

令和 8 年 (ケ) 第 1 号
令和 8 年 3 月 4 日 現地調査
令和 8 年 3 月 23 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

森 政浩 印

第1 評価額

一括価格	
金 8,791,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 126,000円
物件2(土地)	金 242,000円
物件3(土地)	金 85,000円
物件4(土地)	金 278,000円
物件5(土地)	金 46,000円
物件6(土地)	金 164,000円
物件7(土地)	金 227,000円
物件8(建物)	金 125,000円
物件9(建物)	金 1,916,000円
物件10(建物)	金 5,582,000円

- 1 一括価格は、物件1～10の各不動産について、一括売却（民事執行法第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1～7の内訳価格は物件8～10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8～10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 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 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 地積	弘前市大字独狐字石田 28番 宅地 147.00m ²	同左 同左 同左 同左
2	所在地 地積	弘前市大字独狐字石田 29番1 宅地 281.25m ²	同左 同左 同左 同左
3	所在地 地積	弘前市大字独狐字石田 29番3 宅地 99.78m ²	同左 同左 同左 同左
4	所在地 地積	弘前市大字独狐字石田 30番1 宅地 323.77m ²	同左 同左 同左 同左
5	所在地 地積	弘前市大字独狐字石田 30番2 宅地 53.56m ²	同左 同左 同左 同左
6	所在地 地積	弘前市大字独狐字石田 31番3 宅地 190.17m ²	同左 同左 同左 同左
7	所在地 地積	弘前市大字独狐字石田 32番 宅地 265.00m ²	同左 同左 同左 同左

8	所在	(主である建物) 弘前市大字独狐字石田 30番地1, 29番地1	(主である建物) 同 左
	家屋番号 種類 構造 床面積	30番1の1 物置 木・コンクリートブロック造 亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 13.65㎡ 2階 18.20㎡	同 左 同 左 同 左 同 左 1階 同 左 2階 同 左
	符号 種類 構造 床面積	(附属建物) 1 作業場 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 24.84㎡	(附属建物) 同 左 事務所・作業場 同 左 約37.26㎡
9	所在	(主である建物) 弘前市大字独狐字石田 32番地, 31番地3	(主である建物) 同 左
	家屋番号 種類 構造 床面積	32番 倉庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 131.37㎡	同 左 同 左 同 左 同 左
10	所在	(主である建物) 弘前市大字独狐字石田30番地1	(主である建物) 同 左
	家屋番号 種類 構造 床面積	30番1の2 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 76.53㎡ 2階 74.52㎡	同 左 同 左 同 左 同 左 1階 同 左 2階 同 左
番号	特記事項		
3	物件3土地上に廃屋（未登記で規模約41㎡の2階建）が存在する。		
8, 9	弘前市都市計画課にて確認したところ、本物件は市街化調整区域内の住宅建築要件緩和区域に存することから住宅に関しては継続使用や建て替えは特に問題ないが、住宅以外についての継続使用や建て替えの可否については個別のケースに応じて判断するとのことであった。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 物件1～7一体利用地の概況及び利用状況等

位置・交通	JR奥羽本線「弘前」駅の北西方・道路距離約7.3km (附属資料「1 位置図」参照)																									
付近の状況	物件1～10を含む近隣地域は、弘前市北西方郊外に位置する独狐地区内の県道沿いに形成された農家集落地域である。土地の利用状況は、画地規模500㎡～1,000㎡程度の敷地上に中規模農家住宅が標準的だが、小規模店舗、事業所、農協施設等も介在している。																									
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化調整区域 — 指定 70% 指定 200% なし 市街化調整区域内の住宅建築要件緩和区域																								
画地条件	<p>間口約9m、奥行約55m～75mの不整形地。</p> <table border="1" data-bbox="531 1099 1005 1400"> <tr><td>地積</td><td>物件1</td><td>147.00㎡</td></tr> <tr><td></td><td>物件2</td><td>281.25㎡</td></tr> <tr><td></td><td>物件3</td><td>99.78㎡</td></tr> <tr><td></td><td>物件4</td><td>323.77㎡</td></tr> <tr><td></td><td>物件5</td><td>53.56㎡</td></tr> <tr><td></td><td>物件6</td><td>190.17㎡</td></tr> <tr><td></td><td>物件7</td><td>265.00㎡</td></tr> <tr><td></td><td>計</td><td>1,360.53㎡ (登記地積)</td></tr> </table> <p>前面道路及び南側、北側隣接地とほぼ等高、南東側及び北東側隣接地より約1～2m程高い。画地内は概ね平坦で、南西向き中間画地。</p>		地積	物件1	147.00㎡		物件2	281.25㎡		物件3	99.78㎡		物件4	323.77㎡		物件5	53.56㎡		物件6	190.17㎡		物件7	265.00㎡		計	1,360.53㎡ (登記地積)
地積	物件1	147.00㎡																								
	物件2	281.25㎡																								
	物件3	99.78㎡																								
	物件4	323.77㎡																								
	物件5	53.56㎡																								
	物件6	190.17㎡																								
	物件7	265.00㎡																								
	計	1,360.53㎡ (登記地積)																								
接面道路の状況	南西側有効幅員約7.5m、県道（弘前鯉ヶ沢線）、舗装有 ※建築基準法上：法第42条1項1号道路																									
土地の利用状況等	土地所有者が、本土地上に物件8、9の建物を所有し、占有しているほか、その他の者が物件4土地上に物件10の建物を所有し、占有している。																									

	<p>《占有者及び占有権原の概況》</p> <table border="1"> <tr> <td>占有範囲</td> <td colspan="2">物件10建物敷地部分</td> </tr> <tr> <td>占有者</td> <td colspan="2">B</td> </tr> <tr> <td>占有状況</td> <td colspan="2">敷地</td> </tr> <tr> <td>占有権原</td> <td colspan="2">使用借権</td> </tr> <tr> <td>占有開始時期</td> <td colspan="2">平成21年12月24日</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">最初の契約等</td> <td>契約日</td> <td>平成21年12月24日</td> </tr> <tr> <td>期間</td> <td>期間の定めなし</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">契約等当事者</td> <td>貸主</td> <td>所有者</td> </tr> <tr> <td>借主</td> <td>占有者</td> </tr> </table>	占有範囲	物件10建物敷地部分		占有者	B		占有状況	敷地		占有権原	使用借権		占有開始時期	平成21年12月24日		最初の契約等	契約日	平成21年12月24日	期間	期間の定めなし	契約等当事者	貸主	所有者	借主	占有者
占有範囲	物件10建物敷地部分																									
占有者	B																									
占有状況	敷地																									
占有権原	使用借権																									
占有開始時期	平成21年12月24日																									
最初の契約等	契約日	平成21年12月24日																								
	期間	期間の定めなし																								
契約等当事者	貸主	所有者																								
	借主	占有者																								
<p>供給処理施設</p>	<p>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 下水道 あり(敷地内に引き込みがあり接続している)</p>																									
<p>特記事項</p>	<p>1. 物件3土地に廃屋が存在する。当該廃屋は未登記で、規模約41㎡の2階建であるが屋根、壁が崩落し既に建物としては機能していない。Cの陳述によると築100年程度と考えられるが、かなり以前から建物としては利用していないとのことである。(附属資料「5 配置図」参照) このほか、物件1ないし7土地に看板柱、電柱が設置されている。</p> <p>2. 弘前市都市計画課にて確認したところ、本物件は市街化調整区域内の住宅建築要件緩和区域に存することから住宅に関しては継続使用や建て替えは特に問題ないが、住宅以外についての継続使用や建て替えの可否については個別のケースに応じて判断するとのことであった。(なお、詳細は弘前市都市計画課へ照会のこと。)</p> <p>3. 北東側及び北西側隣接地との境界にはコンクリート擁壁が設置されているが、擁壁には若干膨らみが生じている。</p> <p>4. 登記簿上物件6土地に家屋番号31番3の建物が存するところ、滅失したものと思われ、該当する建物は見当たらない。</p>																									

2 建物の概況及び利用状況等 (物件8)

区 分	主である建物 家屋番号 30番1の1 物置
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日 : 不明 経過年数 : 56年以上 経済的残存耐用年数 : 0年
仕 様	構 造: 木・コンクリートブロック造 屋 根: 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁: モルタル塗り 内 壁: 砂壁、モルタル塗り他 天 井: 竿縁天井他 床 : 畳、板敷き他 設 備: 電気、給排水、衛生(汲取)、浴室 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。
床面積(現況)	第3 目的物件記載のとおり
現況用途等	現 況 用 途 : 物置 間 取 り : 附属資料「6 建物間取図」参照
品 等	やや劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	建物所有者が、本建物を物置として使用し、占有している。
特 記 事 項	1 . 本建物は全部事項証明書に建築年月日が記載されておらず、Cへの聴取及び弘前市資産税課での調査においても建築時期は不明であった。但し、全部事項証明書上は昭和45年には既に存在していたことから建築後少なくとも56年以上が経過している建物である。 なお現地調査において確認したところ、内外装ともに劣化が顕著で、2階部分では雨漏りも生じており、経済的耐用年数は既に満了しているものと判断した。
	2 . 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。

区 分	附属建物 符号1 事務所・作業場
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日 : 不明 経済的残存耐用年数 : 0年
仕 様	構 造: 木造 屋 根: 亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁: モルタル塗り、漆喰 内 壁: 漆喰、石膏ボード 天 井: 竿縁天井、石膏ボード 床 : コンクリート叩き、板敷き 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。
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・作業場 間 取 り : 附属資料「6 建物間取図」参照
品 等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者が本建物を事務所・作業場として使用し、占有している。
特 記 事 項	<p>1. 本建物は全部事項証明書に建築年月日が記載されておらず、Cへの聴取及び弘前市資産税課での調査においても建築時期は不明であった。但し、現地調査において確認したところ、建築資材の老朽化の程度からは建築後相当の年数が経過していると考えられ、経済的耐用年数は既に満了しているものと判断した。</p> <p>2. Cの陳述によると、本建物は自動車板金の仕事のための事務所及び作業場として利用しているとのことである。青森県環境保全課での調査によれば、本件土地は土壤汚染対策法に規定する指定区域に該当せず、有害物質使用特定施設の届け出もないとのことであり、本建物内で有害物質を取り扱っていた可能性は小さいと考えられることから、評価にあたって土壤汚染を考慮する必要性はないと判断した。</p> <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>

3 建物の概況及び利用状況等 (物件9)

区 分	主である建物 家屋番号 32番 倉庫
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日(登記記載) : 平成21年12月24日新築 経過年数 : 約16年 経済的残存耐用年数 : 14年
仕 様	構 造: 鉄骨造 屋 根: 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁: 角波鉄板張 内 壁: あらわし 天 井: 合板 床 : 土間 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。
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 : 倉庫 間 取 り : 附属資料「6 建物間取図」参照
品 等	やや劣る
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者が本建物を倉庫として使用し、占有している。
特 記 事 項	建築後約16年程経過し経年相当の老朽化が認められるものの、特段要修理箇所等はないようである。 なおCの陳述によると本建物はAが自ら建築したとのことであり、確認済証の交付は受けているが、完了検査は受けておらず、建築基準法に適合した建物かどうかは不明である。

4 建物の概況及び利用状況等（物件10）

区 分	主である建物 家屋番号 30番1の2 居宅																				
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記記載）：平成21年12月24日新築 経過年数：約16年 経済的残存耐用年数：14年																				
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺（無落雪） 外 壁：窯業系サイディング張 内 壁：ビニールクロス、紙クロス他 天 井：ビニールクロス他 床：フローリング他 設 備：電気、給排水、ガス（プロパン）、衛生（水洗）、浴室、 換気、冷暖エアコン 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：Cの陳述によるとボイラーが故障中とのことである。																				
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「6 建物間取図」参照																				
品 等	普通																				
保守管理の状態	普通																				
建物の利用状況	<p>その他の者が下記占有権原に基づき、本建物を居宅として使用し、占有している。</p> <p>《占有者及び占有権原の概況》</p> <table border="1"> <tr> <td>占有範囲</td> <td>全部</td> </tr> <tr> <td>占有者</td> <td>A</td> </tr> <tr> <td>占有状況</td> <td>居宅</td> </tr> <tr> <td>占有権原</td> <td>使用借権</td> </tr> <tr> <td>占有開始時期</td> <td>平成21年12月24日</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">最初の 契約等</td> <td>契約日</td> <td>平成21年12月24日</td> </tr> <tr> <td>期間</td> <td>期間の定めなし</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">契約等 当事者</td> <td>貸主</td> <td>所有者</td> </tr> <tr> <td>借主</td> <td>占有者</td> </tr> </table>	占有範囲	全部	占有者	A	占有状況	居宅	占有権原	使用借権	占有開始時期	平成21年12月24日	最初の 契約等	契約日	平成21年12月24日	期間	期間の定めなし	契約等 当事者	貸主	所有者	借主	占有者
占有範囲	全部																				
占有者	A																				
占有状況	居宅																				
占有権原	使用借権																				
占有開始時期	平成21年12月24日																				
最初の 契約等	契約日	平成21年12月24日																			
	期間	期間の定めなし																			
契約等 当事者	貸主	所有者																			
	借主	占有者																			
特記事項	建築後約16年程経過し経年相当の老朽化が認められるほか、壁紙の剥離箇所や内壁の陥没箇所なども見られる。																				

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1～7）

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	6,500	0.71	147.00	(1-0.50)	339,000
2	6,500	0.71	281.25	(1-0.50)	649,000
3	6,500	0.71	99.78	(1-0.50)	230,000
4	6,500	0.71	323.77	(1-0.50)	747,000
5	6,500	0.71	53.56	(1-0.50)	124,000
6	6,500	0.71	190.17	(1-0.50)	439,000
7	6,500	0.71	265.00	(1-0.50)	611,000

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)ー24

$$\text{基準地価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$6,600\text{円}/\text{㎡} \times 98.9/100 \times 100/100 \times 100/100 \div 6,500\text{円}/\text{㎡}$$

◇ 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 : 概ね標準的画地で補正なし

◇ 地域格差 : 同一近隣地域内で格差なし

イ 個別格差 : 街路条件▲1%（幅員）、交通・接近条件+2%（市中心部、最寄商業施設への接近性）、環境条件▲3%（居住環境）、画地条件▲28%（奥行逡減▲10%、不整形地▲20%の相乗積）…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8~10)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番号	区分	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
8	主である建物 (物置)	106,000	31.85	0.01	34,000
	附属建物符号1 (事務所・作業場)	91,000	37.26	0.01	34,000
	合 計				68,000
9	主である建物 (倉庫)	77,000	131.37	0.34	3,439,000
10	主である建物 (居宅)	220,000	151.05	0.34	11,299,000

ウ 現価率 :

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

番号	区分	経過年数	経済的残存 耐用年数	観察減価及び中古 建物の市場性減価	残価率	現価率
8	主である建物 (物置)	56	0	0.80	0.03	0.01
	附属建物符号1 (事務所・作業場)	不詳	0	0.80	0.03	0.01
9	主である建物 (倉庫)	16	14	0.30	0.03	0.34
10	主である建物 (居宅)	16	14	0.30	0.03	0.34

※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	339,000	物件8	0.20	0.30	法定地上権	20,000
		物件9	0.50	0.30	法定地上権	51,000
		物件10	0.30	0.10	使用借権	10,000
2	649,000	物件8	0.20	0.30	法定地上権	39,000
		物件9	0.50	0.30	法定地上権	97,000
		物件10	0.30	0.10	使用借権	19,000
3	230,000	物件8	0.20	0.30	法定地上権	14,000
		物件9	0.50	0.30	法定地上権	35,000
		物件10	0.30	0.10	使用借権	7,000
4	747,000	物件8	0.20	0.30	法定地上権	45,000
		物件9	0.50	0.30	法定地上権	112,000
		物件10	0.30	0.10	使用借権	22,000
5	124,000	物件8	0.20	0.30	法定地上権	7,000
		物件9	0.50	0.30	法定地上権	19,000
		物件10	0.30	0.10	使用借権	4,000
6	439,000	物件8	0.20	0.30	法定地上権	26,000
		物件9	0.50	0.30	法定地上権	66,000
		物件10	0.30	0.10	使用借権	13,000
7	611,000	物件8	0.20	0.30	法定地上権	37,000
		物件9	0.50	0.30	法定地上権	92,000
		物件10	0.30	0.10	使用借権	18,000
土地利用権等価格(合計)						753,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲 :

物件1～7の全範囲とした。なお各建物ごとの土地利用権等の及ぶ範囲は建築面積割合により按分して、物件8は各土地の20%、物件9は各土地の50%、物件10は各土地の30%と判定した。

ウ 土地利用権等割合 :

物件8, 9の土地利用権は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30%と判断した。また物件10の土地利用権は使用借権と判定し、使用借権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	339,000	-81,000	(1-0.00)	(1-0.30)	(1-0.30)	126,000
2	649,000	-155,000	(1-0.00)	(1-0.30)	(1-0.30)	242,000
3	230,000	-56,000	(1-0.00)	(1-0.30)	(1-0.30)	85,000
4	747,000	-179,000	(1-0.00)	(1-0.30)	(1-0.30)	278,000
5	124,000	-30,000	(1-0.00)	(1-0.30)	(1-0.30)	46,000
6	439,000	-105,000	(1-0.00)	(1-0.30)	(1-0.30)	164,000
7	611,000	-147,000	(1-0.00)	(1-0.30)	(1-0.30)	227,000
8	68,000	+188,000		(1-0.30)	(1-0.30)	125,000
9	3,439,000	+472,000		(1-0.30)	(1-0.30)	1,916,000
10	11,299,000	+93,000	(1-0.00)	(1-0.30)	(1-0.30)	5,582,000
一括価格(合計)						8,791,000

ウ 占有減価修正：いずれも使用借権 0% (対抗力なし)

エ 市場性修正：この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を十分考慮したが、本件物件は古くからの農家集落地域内に在って地縁性が強く市場への参入者が限定的であるほか、廃屋が存在し解体撤去に要する費用等の負担を勘案すればなお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

地価調査基準地価格（弘前(県)－24)

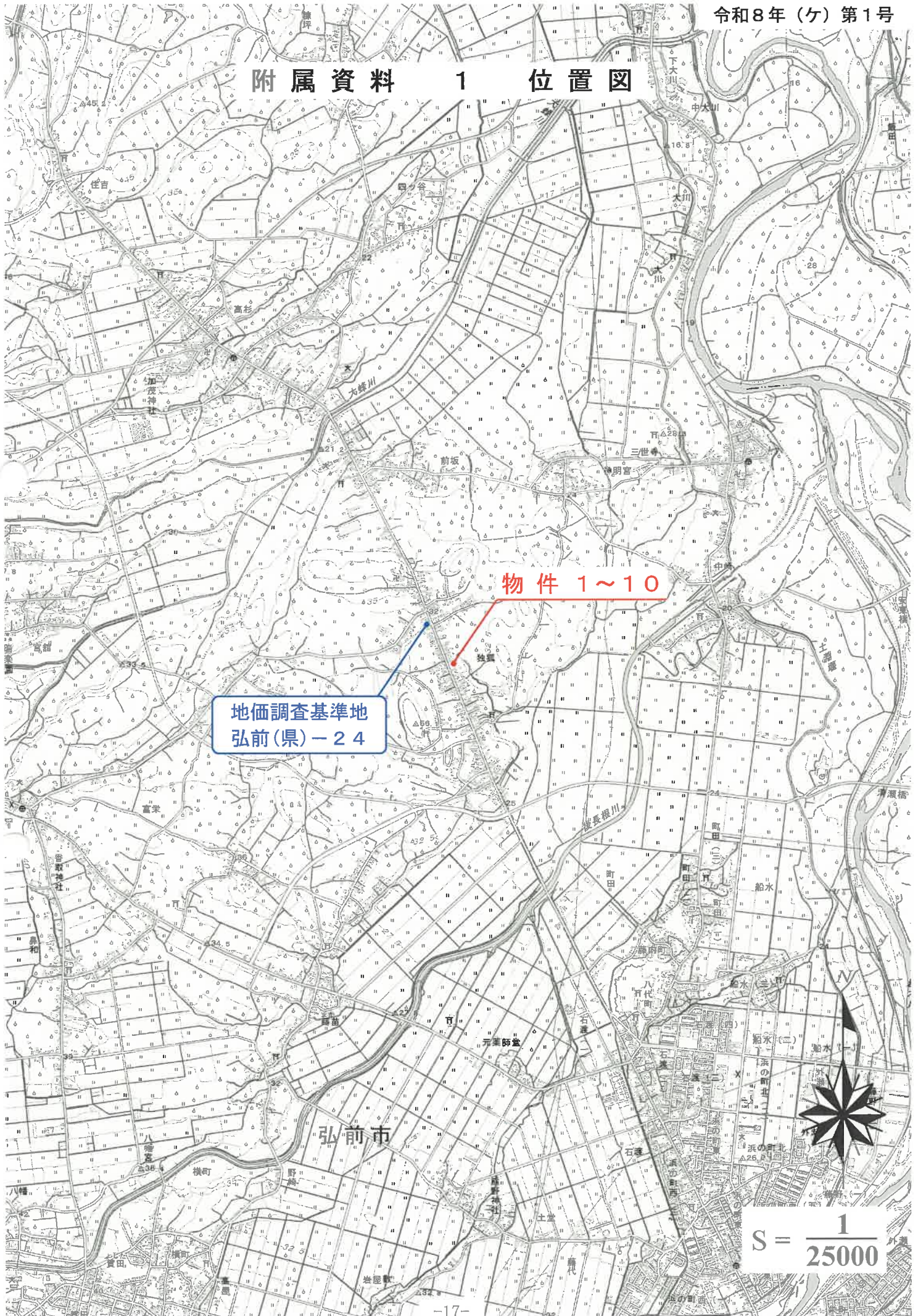
所 在 : 弘前市大字独狐字松ヶ沢109番2
 価 格 : 6,600円/㎡
 位 置 : JR奥羽本線「弘前」駅の北西方街路距離約7.8km
 価 格 時 点 : 令和7年7月1日
 地 積 : 1,160㎡
 供給処理施設 : 水道、下水
 接 面 街 路 : 東側約8m舗装県道
 用途指定等 : 市街化調整区域（建蔽率70%・容積率200%）
 地域の概要 : 中規模の農家住宅が建ち並ぶ地域

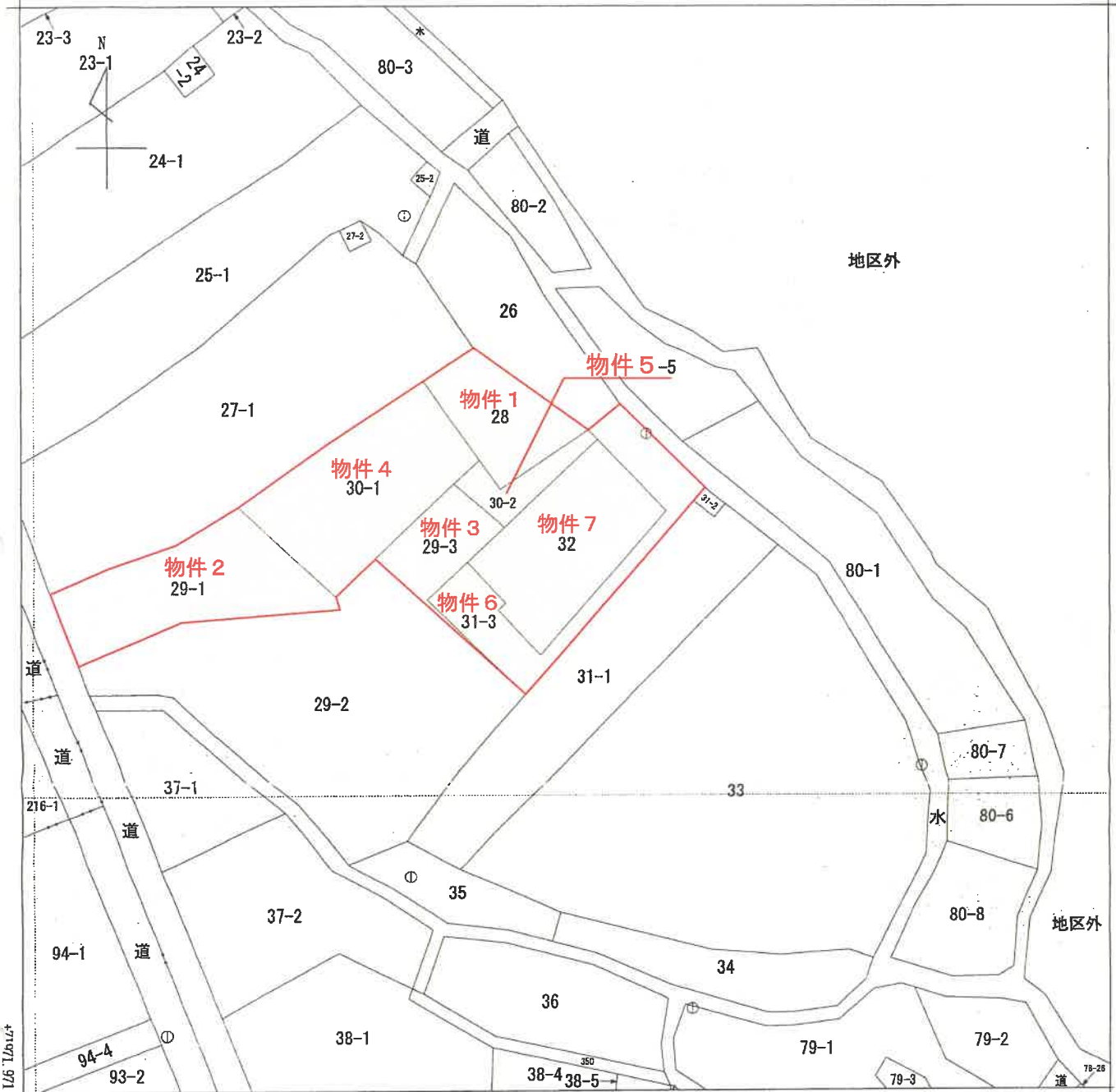
第7 附属資料

- | | | | |
|---|-----------------|-------|-----|
| 1 | 位 置 図 | ・ ・ ・ | 1 葉 |
| | (出所：国土地理院「地形図」) | | |
| 2 | 法第14条第1項地図写 | ・ ・ ・ | 1 葉 |
| 3 | 地 積 測 量 図 写 | ・ ・ ・ | 1 葉 |
| 4 | 建物図面・各階平面図写 | ・ ・ ・ | 3 葉 |
| 5 | 配 置 図 | ・ ・ ・ | 1 葉 |
| 6 | 建 物 間 取 図 | ・ ・ ・ | 1 葉 |

—以 上—

附属資料 1 位置図





附属資料 2 法第14条第1項地図

-33098.906 (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 大字独狐字山辺
B 大字独狐字松ヶ沢

A3版をA4版に縮小

請求部	所在	弘前市大字独狐字石田		地番	31番3				
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55年10月		備付年月日(原図)	昭和57年6月2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。

(青森地方務局弘前支局管轄)

令和8年1月22日

青森地方務局

請求番号：5-2

(1/1)

登記官



附属資料 3 地積測量図写

登記年月日：平成16年1月5日

0554221

29-2/29-2/29-3/1"

地番	29-3 29-2
土地の所在	弘前市大字独狐字石田

地積測量図

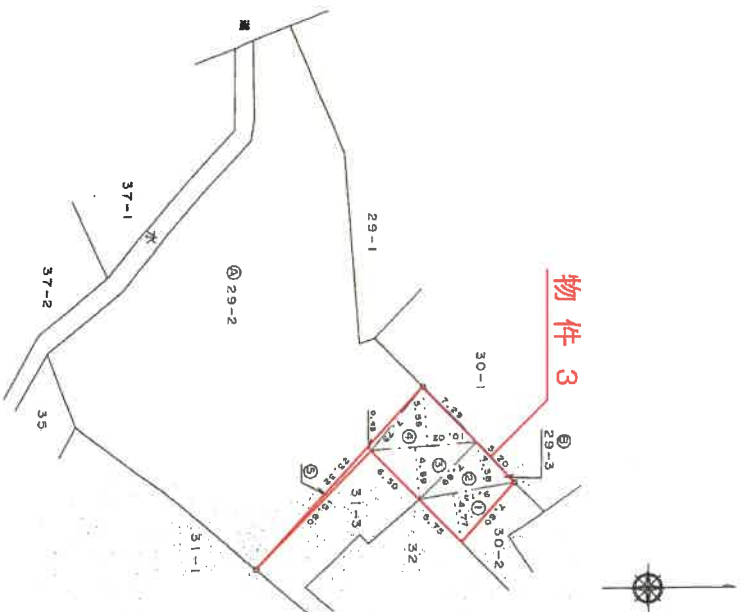
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 (青森地方法務局弘前支局管轄)
 令和8年1月22日 青森地方法務局 登記官

物件 3

求積表

地番 符号	①29-3 延辺	長さ	面積
①	9.13	4.77	43.5901
②	9.13	4.39	39.9694
③	10.02	4.39	49.9998
④	10.02	5.39	56.0118
⑤	23.32	0.43	10.0276
合計			199.5787
合計面積			99.78935 m ²

地番	①29-2	延地
公積	合計面積	847.924500
947.7188	地積	847.92 m ²



縮尺	1/500
縮尺	1/500

(裏添付)

作製者

(平成15年12月26日作製)

申請人

平成16.1.5 登記 A3版をA4版に縮小

附属資料 4 建物図面・各階平面図写(その1)

登記年月日：平成22年1月21日

0900375 各階平面図

家屋番号	30番1の1
建物の所在	弘前市大字浪狐字石田30番地1、29番地1

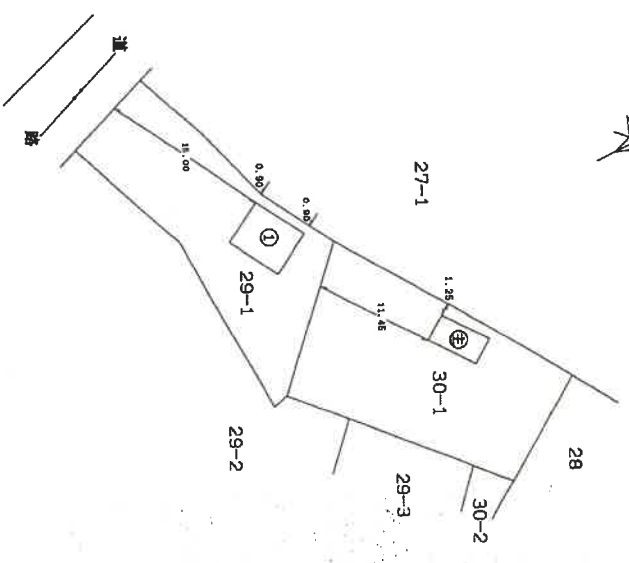
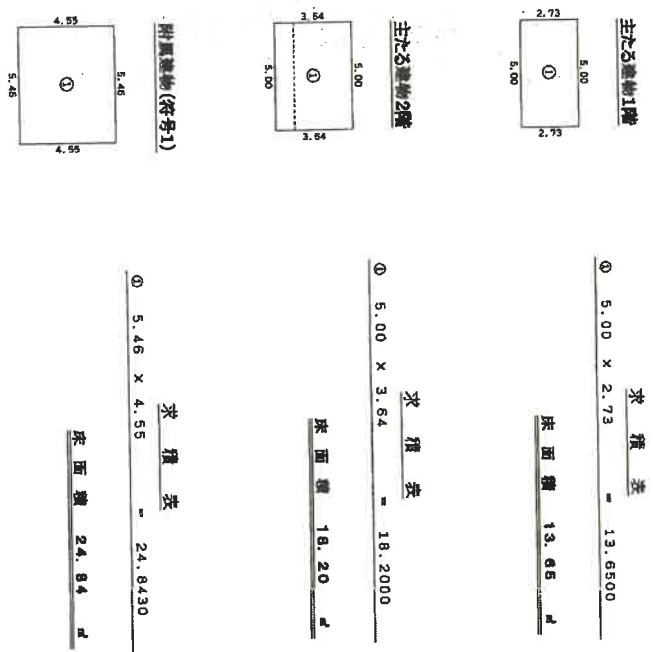
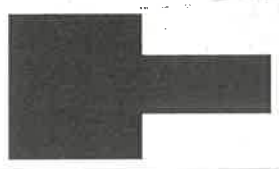
建物各階平面図

K²14-3

物件 8

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。
 (青森地方裁判所弘前高等裁判所)
 令和8年1月22日
 青森地方裁判所

登記官



(全図縮)

作成者	[Redacted]		
縮尺	1/250	縮尺	1/250
6日作成)			

申請人	[Redacted]	縮尺	1/600
-----	------------	----	-------

平成22.1.21 登記 A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成22年1月21日

附属資料 4 建物図面・各階平面図写(その2)

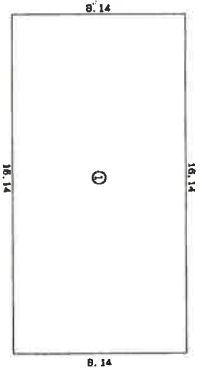
各階平面図

建物各階平面図

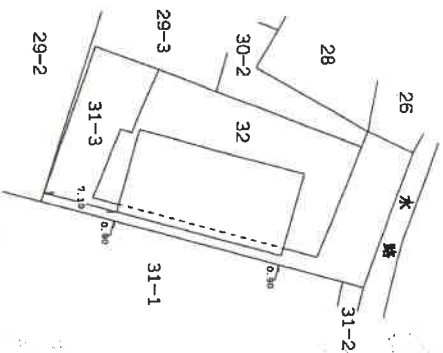
K²14-3

家屋番号	32番
建物の所在	弘前市大字独狐字石田32番地、31番地3

物件 9



床面積 131.3796
 ① 16.14 X 9.14



(実原形)

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。
 (青森地方方法務局弘前支局管轄)
 令和8年1月22日 青森地方方法務局 登記官



作成者	[Redacted]		
縮尺	1/250	縮尺	1/500
申請人	[Redacted]		

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成22年11月21日

附属資料 4 建物図面・各階平面図写(その3)

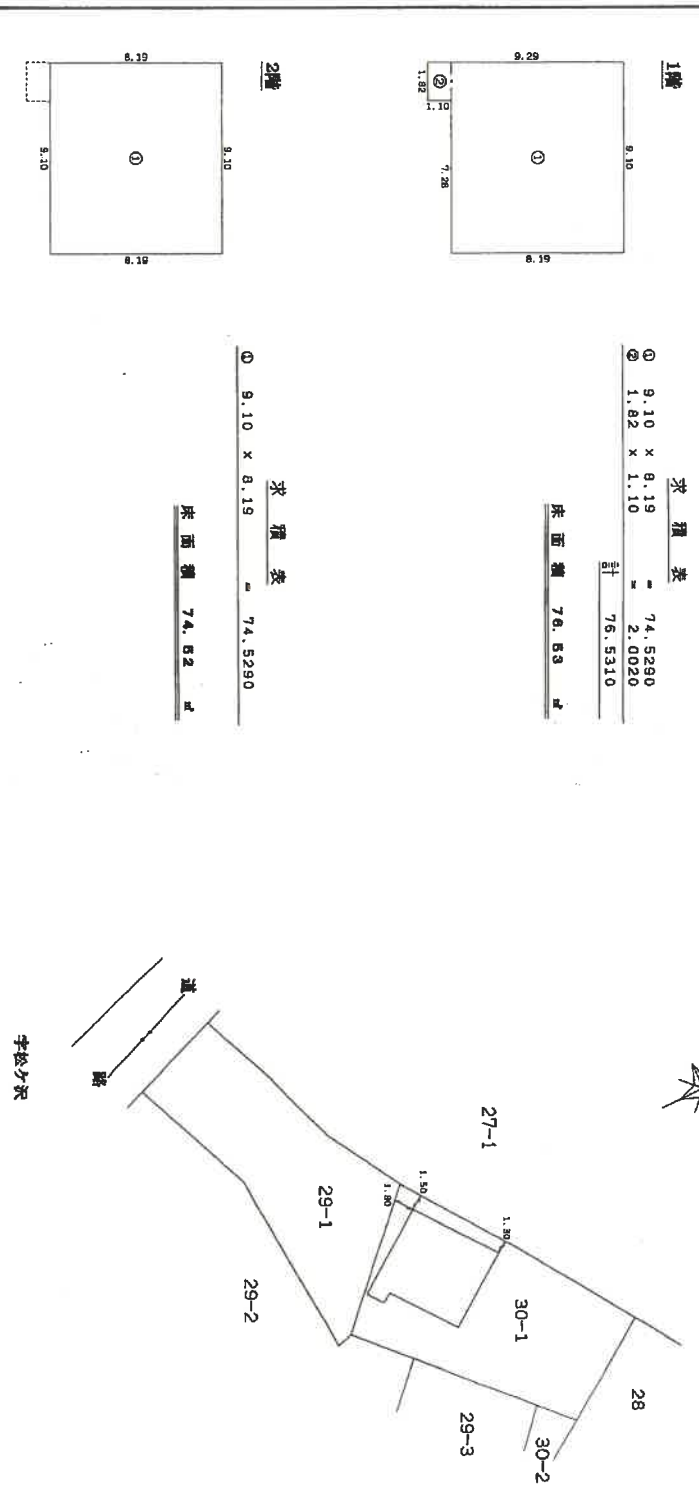
各階平面図

家屋番号	30番1の2	建築物平面図面	K ² 14-3
建物の所在	弘前市大字独狐字石田30番地1		

物件 10

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。
 (青森地方事務所弘前支局管轄)
 令和8年1月22日
 青森地方事務所

登記
 簿



1階

①	9.10 x 9.19	74.5290
②	1.82 x 1.10	2.0020
計		76.5310

床面積 76.53 ㎡

2階

①	9.10 x 8.19	74.5290
---	-------------	---------

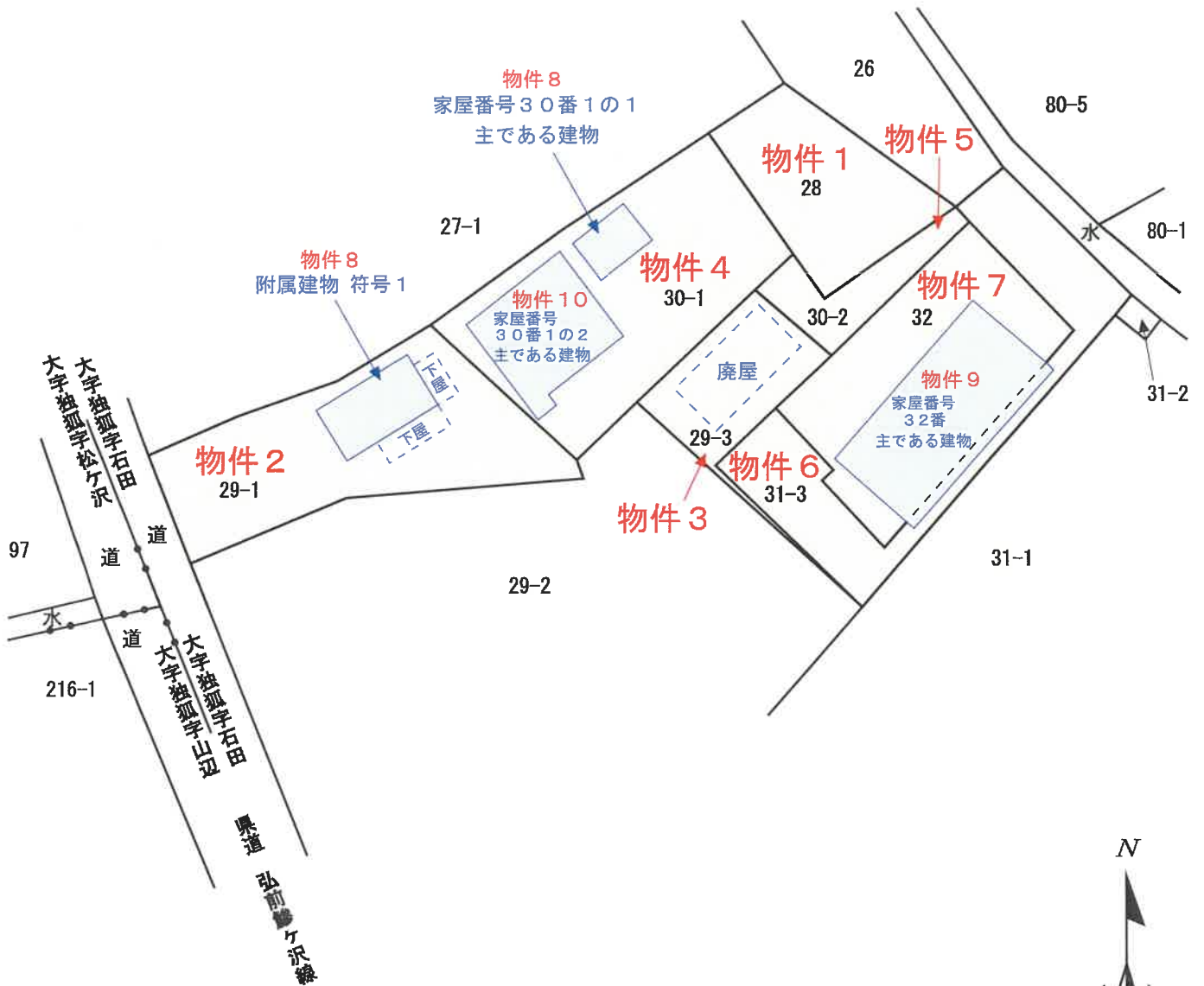
床面積 74.52 ㎡

作成者	[Redacted]		申請人	[Redacted]	
日(作成)	縮尺	1/280	縮尺	1/500	

A3版をA4版に縮小

附属資料 5 配置図

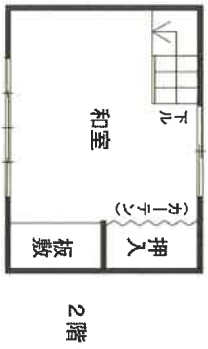
所在 弘前市大字独狐字石田



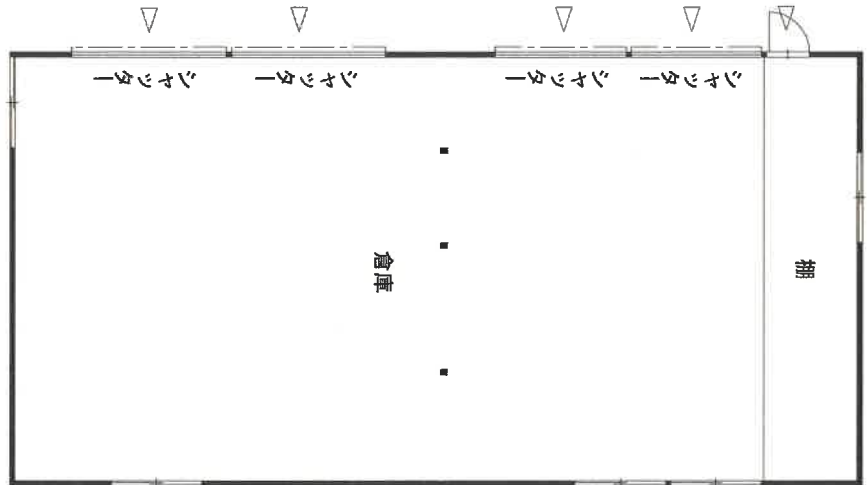
$$S = \frac{1}{500}$$

附属資料 6 建物間取図

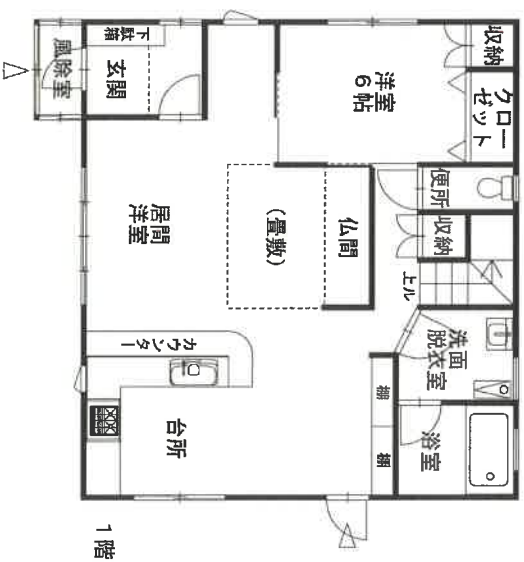
物件 8
主である建物



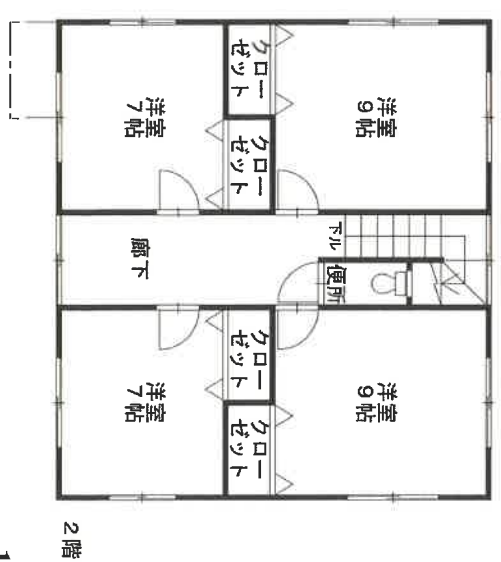
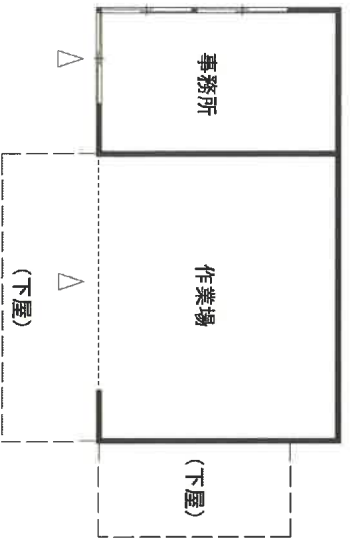
物件 9
主である建物



物件 10
主である建物



物件 8
附属建物符号 1



$$S = \frac{1}{100}$$