

期間入札の公告

令和 7年 4月 2日

青森地方裁判所弘前支部

裁判所書記官 古川成一

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年 5月 7日 午前 8時30分から 令和 7年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月20日 午前10時00分 場 所 青森地方裁判所弘前支部 開札場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 6月10日 午後 3時00分 場 所 青森地方裁判所弘前支部
特別売却 実施期間	令和 7年 5月21日 午前 9時00分から 令和 7年 5月22日 午後 5時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書(ただし、入札期間終了前までに、裁判所口座に現実に入金されたものに限る。) (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書
買受申出の資格の 制限(民事執行規 則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7年 4月 2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 | 弘前市大字高崎二丁目 |
| | 地 番 | 7番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 525.61平方メートル |
| 2 | 所 在 | 弘前市大字高崎二丁目 |
| | 地 番 | 7番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 175.23平方メートル |
| 3 | 所 在 | 弘前市大字高崎二丁目7番地1 |
| | 家屋 番号 | 7番1の1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 64.43平方メートル
2階 32.49平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 物置・車庫・居宅 |
| | 床 面 積 | 1階約87.99平方メートル
2階 32.49平方メートル |
| 4 | 所 在 | 弘前市大字高崎二丁目7番地1 |
| | 家屋 番号 | 7番1の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 170.27平方メートル
	2階 81.96平方メートル



物件明細書

令和 6年 7月29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】

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】

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】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

法務局備付けの地図に準ずる図面には、物件番号2の土地(地番7番12)が記載されていない。

本件各土地の筆界が不明確である。

《 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 弘前市大字高崎二丁目
地 番 7番1
地 目 宅地
地 積 525.61平方メートル
- 2 所 在 弘前市大字高崎二丁目
地 番 7番12
地 目 宅地
地 積 175.23平方メートル
- 3 所 在 弘前市大字高崎二丁目7番地1
家屋 番号 7番1の1
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 64.43平方メートル
2階 32.49平方メートル
(現況)
種 類 物置・車庫・居宅
床 面 積 1階約87.99平方メートル
2階 32.49平方メートル
- 4 所 在 弘前市大字高崎二丁目7番地1
家屋 番号 7番1の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 170.27平方メートル
	2階 81.96平方メートル



令和 6年(ケ)第 8号
令和 6年 6月10日受理
令和 6年 7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 | 弘前市大字高崎二丁目 |
| | 地 番 | 7番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 525.61平方メートル |
| 2 | 所 在 | 弘前市大字高崎二丁目 |
| | 地 番 | 7番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 175.23平方メートル |
| 3 | 所 在 | 弘前市大字高崎二丁目7番地1 |
| | 家屋 番号 | 7番1の1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 64.43平方メートル
2階 32.49平方メートル |
| 4 | 所 在 | 弘前市大字高崎二丁目7番地1 |
| | 家屋 番号 | 7番1の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 170.27平方メートル
2階 81.96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 (債務者代表者兼所有者)	<p>1 物件1及び同2土地上に同3及び同4各建物を所有している。本件物件で、誰かに貸したりしている部分はない。 物件3建物は車庫兼物置として、同4建物は私の居宅として、それぞれ使用している。 債務者株式会社エバーグローの事務所等として使用している部分もない。</p> <p>2 物件1土地と隣地(7番2)との境界のブロック塀も、同2土地と隣地(8番7)との境界のブロック塀や生け垣も、40年くらい前から設置されているもので、現在まで境界に関する争いはない。</p>
弘前市税務課	<p>1 当課土地台帳によれば、物件2土地は昭和25年にBが国から払下げを受けたことになっている。</p> <p>2 当課地積図によれば、物件2土地は同1土地南西側に隣接している。</p>
青森地方法務局弘前支局	公図に物件2土地が記載されていないとのことであるが、現時点で職権で修正する予定はない。
東北財務局青森財務事務所	昭和25年当時の国有地払下げの記録は既に廃棄されているため、物件2土地が元水路であったか否かは不明である。
B (物件1土地北東側隣地所有者の家族)	当家と物件1土地との境界線上にブロック塀を設置して数十年暮らしているが、境界に関する争いはない。
C (物件2土地南西側隣地所有者の家族)	<p>1 当家と物件2土地との境界線上にブロック塀を設置して数十年暮らしているが、境界に関する争いはない。</p> <p>2 Aの先々代が昭和25年頃に国から水路の払下げを受けたときのことは記憶している。当家でも払下げの申請を手伝っていた。</p> <p>3 もともと殆ど機能していなかった水路ではあったが、払下げられた水路を埋め立てた後に、当家と埋め立てられた水路との境界線上に、当家がブロック塀を設置して現在に至っている。</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

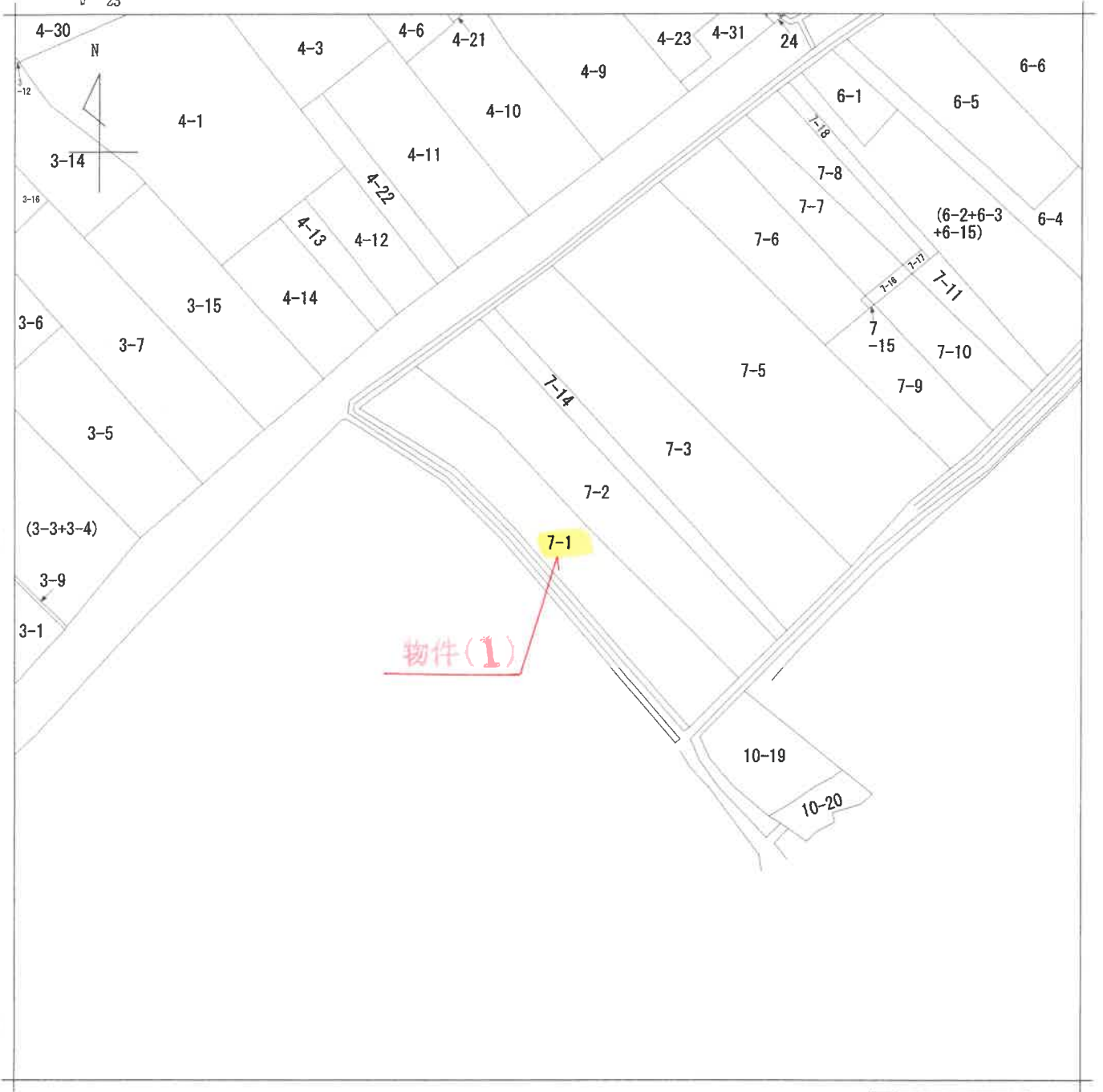
- 1 関係人の陳述及び現況にてらし、2及び3枚目記載のとおりと認める。
- 2 物件2土地について、法務局備付けの地図に準ずる図面には地番が記載されていない。他方、弘前市税務課の土地台帳では、昭和25年に払下げによりこの土地が登載され、地積図にも記載されている。
- 3 地図に準ずる図面上の水路と思われる部分が税務課の地積図には存在せず、そこに相当する部分に物件2土地の地番が記載されていること、土地台帳によれば国から払い下げられた土地であること及び物件2土地南西側隣地所有者の家族の陳述により、地図に準ずる図面上の水路と思われる無地番部分が物件2土地であると一応思料した。
- 4 国土調査が未了のため「土地建物位置関係図」は、航空写真を使用し、ブロック塀等境界線と思われる部分をなぞって作成したものである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

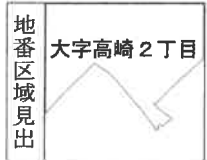
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年 6月10日 (月) 14:20-14:35	青森地方法務局弘前支局	土地建物登記事項証明書等受領
6年 6月11日 (火) 13:10-13:20	弘前市役所税務課	土地台帳, 地積図閲覧
6年 6月11日 (火) 13:45-14:00	青森地方法務局弘前支局	地図修正予定の有無調査
6年 6月11日 (火) 16:00-16:10	当庁執行官室 (電話)	払下げに関する照会 (東北財務局青森財務事務所)
6年 6月25日 (火) 9:45-11:30	物件所在地及び周辺	立入のため臨場/関係人と面談/概測/写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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 _____ を立ち会わせ, 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

1 23
0 23



(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。



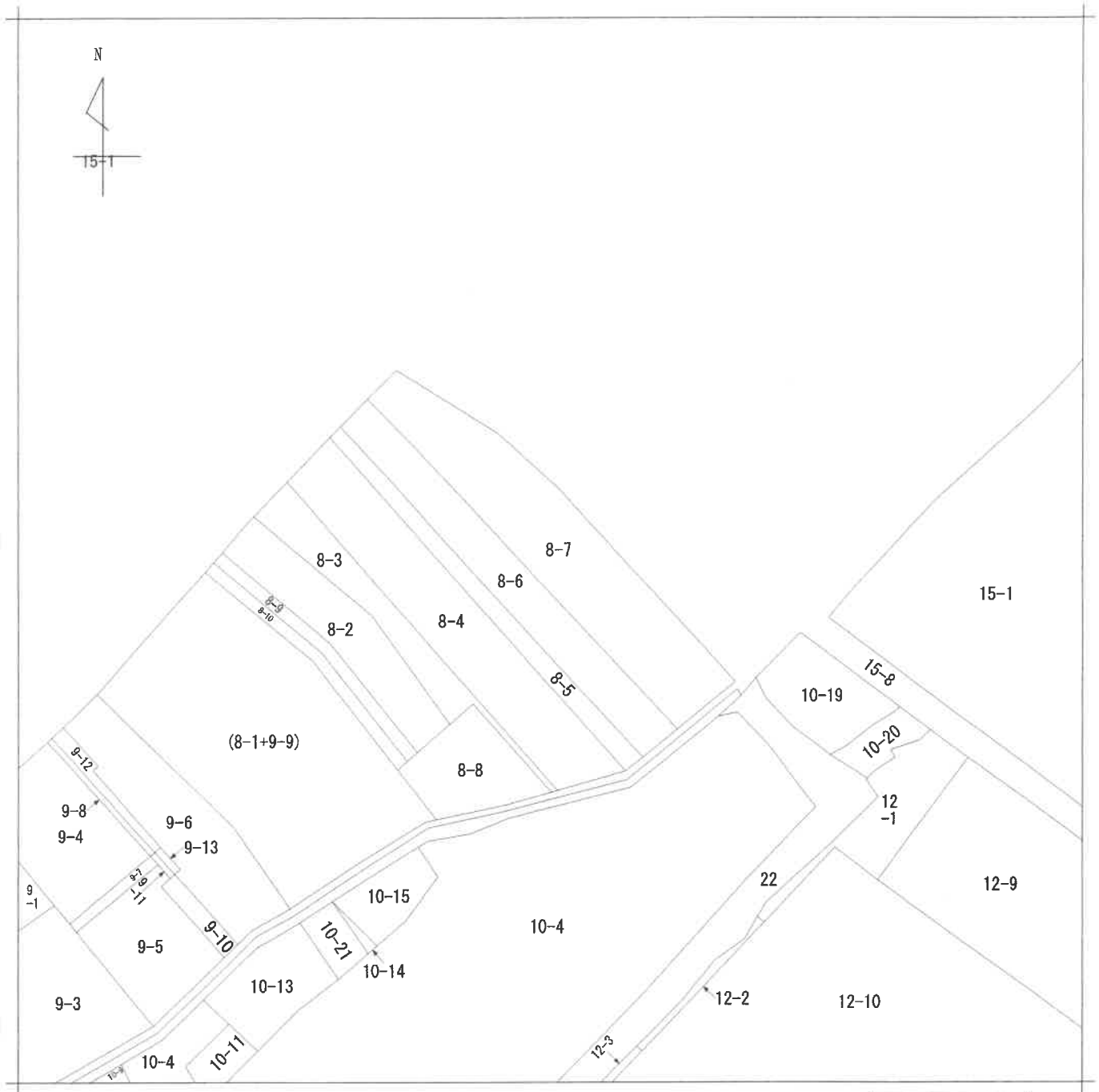
請求部	所在	弘前市大字高崎二丁目			地番	7番1		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

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6年6月10日
青森地方務局弘前支局
登記官

請求番号：12-1
(1/1)

(7 枚目)



(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。



請求部分	所在 弘前市大字高崎二丁目		地番	8番7	
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日			備付年月日(原図)	補記事項	
					種類 旧土地台帳附属地図

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6年6月10日
青森地方法務局弘前支局
登記官

請求番号：12-4
(1/1)

(8 枚目)

公用

登記年月日：昭和54年12月13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。
昭和6年6月10日 青森地方法務局弘前支局 登記官

0766358 各階平面図

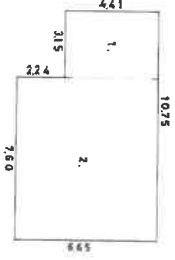
家屋番号	1-6-3-2-1-1
建物の所在	弘前市大字高崎字岩井1-6-3-2

物件(3)

建築物各階平面図

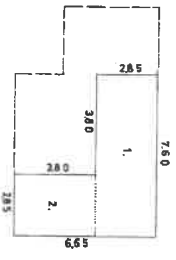
高崎二丁目7-1

1 階

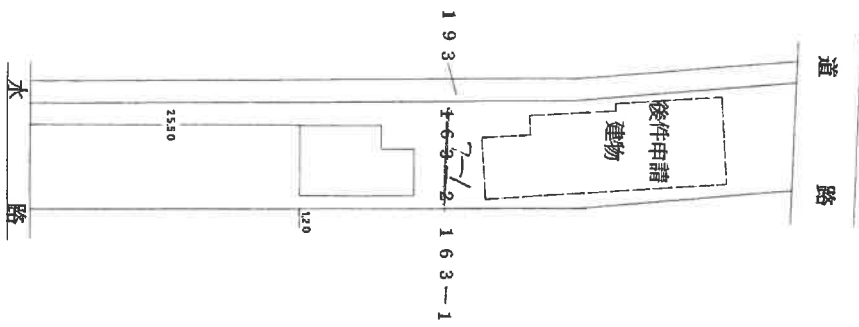


1	315	×	441	=	138915.
2	760	×	665	=	505400.
計					644315-

2 階



1	760	×	285	=	216600.
2	285	×	380	=	108300.
計					324900.



作製者	土地調査士
縮尺	1/250

申請人	
縮尺	1/500

昭和54年12月11日作製
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

S54 12.13

A3をA4に縮小

令和6年6月10日
青森地方延務局弘前支局
登記官

0766359 各階平面図

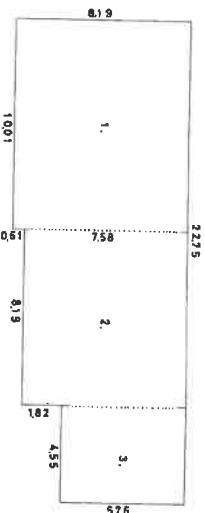
物件(4)

建築物各階平面図

家屋番号 2-6-3
建築物の所在 弘前市大字高崎字岩井 1-6-3-2

高崎二丁目7-1

道路

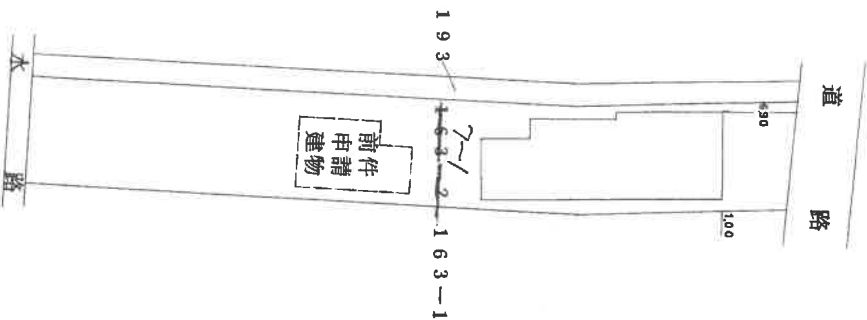


1.	1001	X	819	=	819819
2.	819	X	758	=	620802
3.	455	X	576	=	262080
計					1702701

2階平面図 (2nd Floor Plan)



1.	1183	X	637	=	755571
2.	546	X	121	=	66066
計					819637



(日調送12)

作製者 土地調査士 家屋

昭和54年12月11日作製

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/250

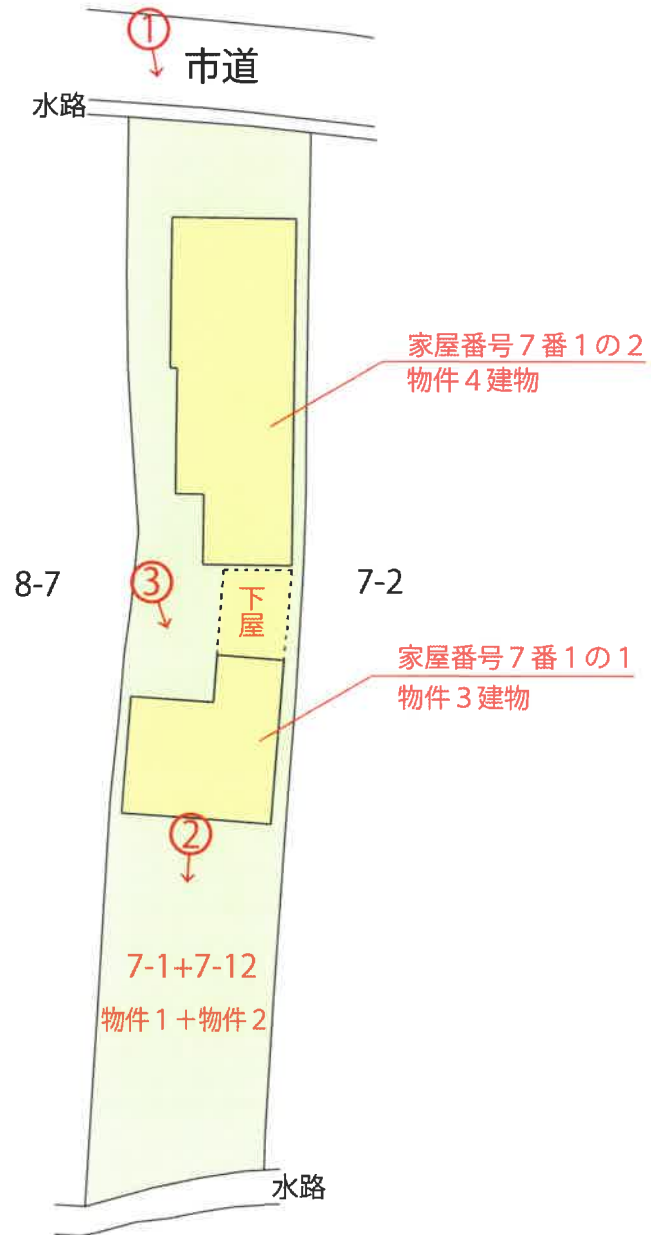
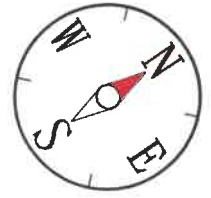
申請人

縮尺 1/500

S54.12.13

土地建物位置関係図

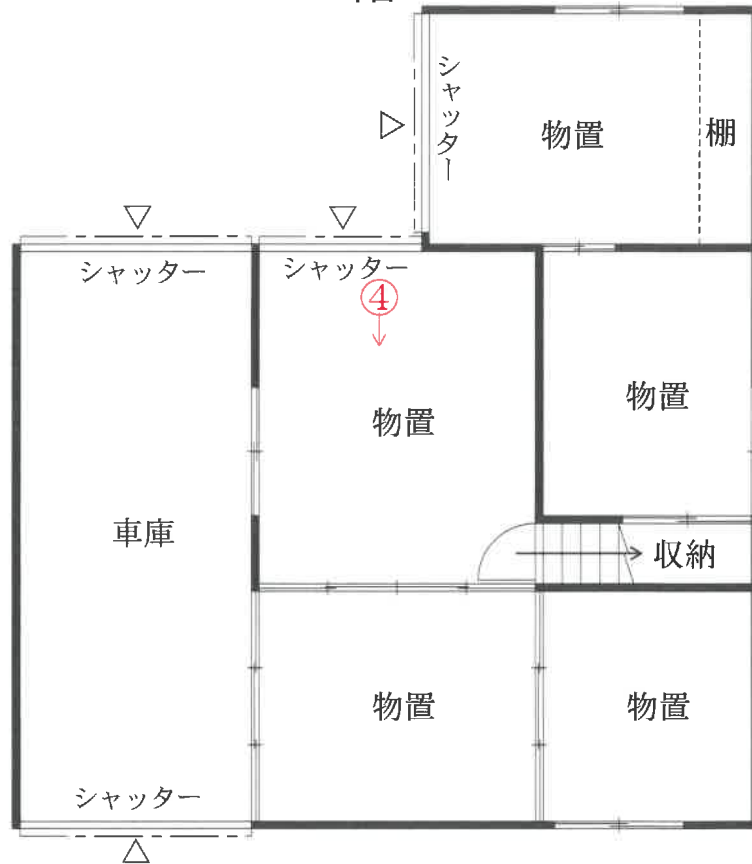
(S≒1/500)



建物間取図 (縮尺: 約1/100)

物件 3

1階



2階



(1/2 枚目)

凡例

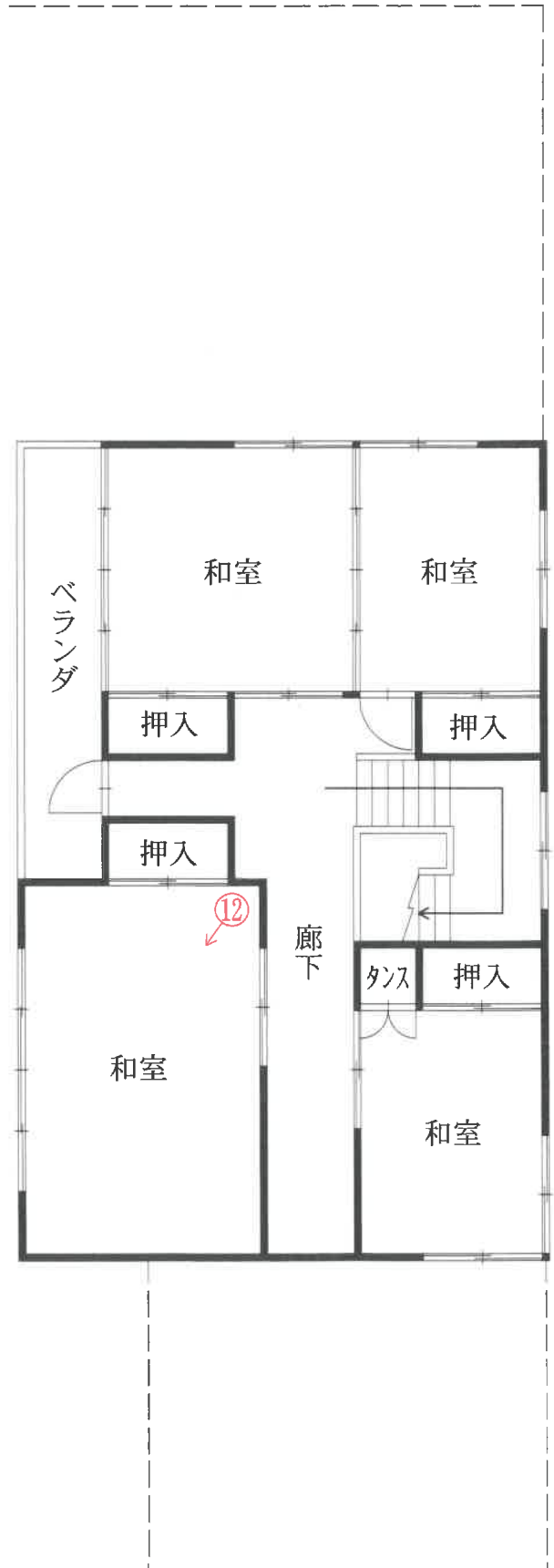
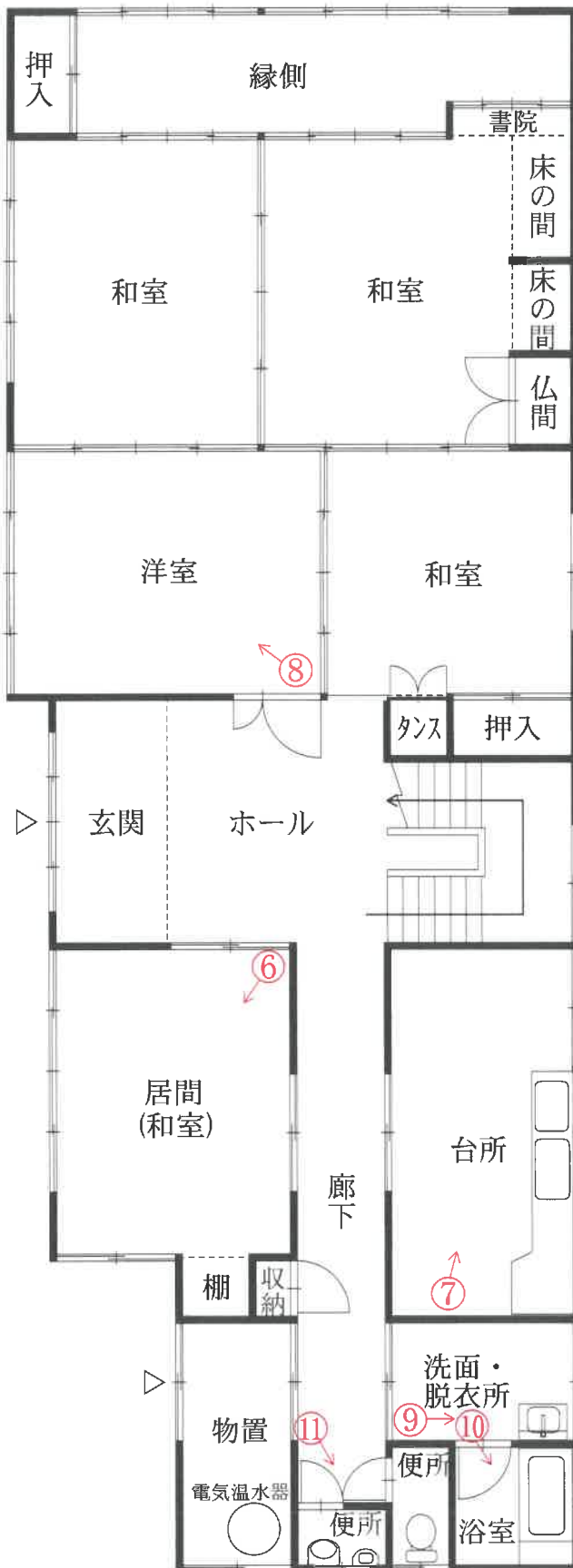
←○: 写真撮影位置

建物間取図 (縮尺：約1/100)

物件 4

1 階

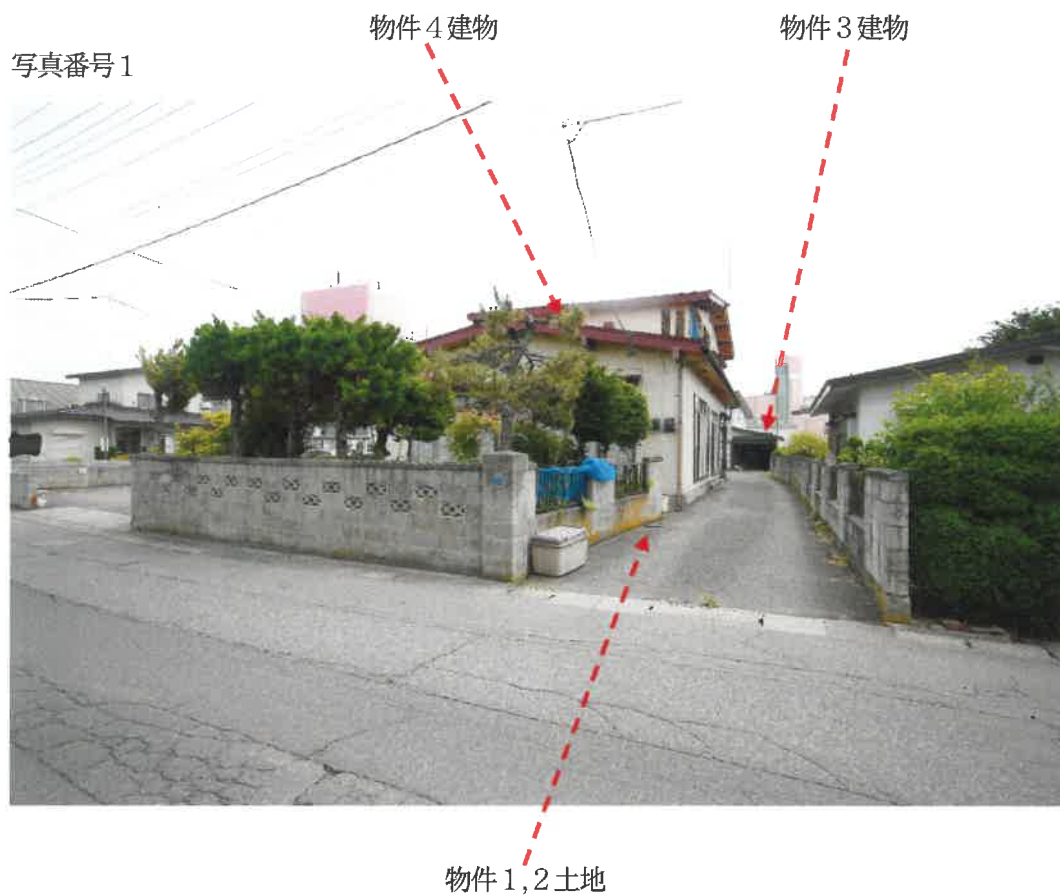
2 階



凡例

←○: 写真撮影位置

写真番号1



写真番号2



写真番号3

物件4建物

下屋

物件3建物



物件1,2土地

写真番号4



写真番号5



写真番号6



写真番号7



写真番号8



写真番号9



写真番号10



写真番号11



写真番号12



令和 6年（ケ）第 8 号
令和 6年06月25日現地調査
令和 6年07月18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

久保田新

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 8, 1 5 3, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 4, 0 1 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1, 3 3 7, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 9 6 6, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 1, 8 4 0, 0 0 0 円

- 1 一括評価は、物件 1～4 の各不動産について一括売却（民事執行法 6 1 条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件 1・2 の土地の内訳価格は物件 3・4 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 の建物の価格は物件 1・2 の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きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法 5 8 条 4 項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	弘前市大字高崎二丁目 7番1 宅地 525.61m ²	同左 同左 同左 同左
2	所在地 地目 地積	弘前市大字高崎二丁目 7番12 宅地 175.23m ²	同左 同左 同左 同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	弘前市大字高崎二丁目 7番地1 7番1の1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 64.43m ² 2階 32.49m ²	同左 同左 物置・車庫・居宅 同左 約87.99m ² 同左
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	弘前市大字高崎二丁目 7番地1 7番1の2 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 170.27m ² 2階 81.96m ²	同左 同左 同左 同左 同左
番号	特記事項		
2	法務局備付けの地図に準ずる図面には、物件2は明示されていないが、本調査においては、法務局備付けの建物図面、弘前市の課税資料等から、水路部分を物件2と推定して評価を行っている。		
1, 2	国土調査未了の地域であり、現況使用部分を航空写真により机上概測すると約17%の縄伸びが認められる。		

第 4 目的物件の位置・環境等

○ 物件 1・2 (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」駅の北東方・道路距離約 1.5 km。 (附属資料「1 位置図」参照)	
付近の状況	当該物件を含む地域は、弘前市市街地北東方、一般住宅のほか農家住宅、共同住宅なども見られる住宅地域である。 土地利用状況は、画地規模 200～300 m ² 程度の敷地に低層住宅が標準的で、将来とも当分は現状のまま推移していくものと予測する。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 工業地域 指定 60% 指定 200% 指定なし 特になし
画地条件 (規模、形状等)	規模 形状 間口×奥行	700.84 m ² (公簿面積) 略長方形 約 12 m × 約 70 m
接面道路の状況	北西側で幅員約 6 m の舗装市道(建築基準法第 4 2 条第 1 項第 1 号道路に該当)とほぼ等高に接面する中間画地。	
土地利用状況	土地所有者が所有権に基づき、一体で物件 3～4 の敷地として使用占有している。 (附属資料「3 建物配置図」参照)	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	あり なし(引込可) あり
特記事項	① 法務局備付けの地図に準ずる図面には、物件 2 は明示されていないが、本調査においては、法務局備付けの建物図面、弘前市の課税資料等から、水路部分を物件 2 と推定して評価を行っている。 ② 国土調査未了の地域であり、現況使用部分を航空写真により机上概測すると約 17% の縄伸びが認められる。 ③ 弘前市防災マップにおいて、洪水想定浸水区域(浸水深 0.5 m 未満)に敷地の一部が含まれている。	

○ 物件 3 (建物) の概況及び利用状況等

区 分	主である建物	家屋番号	7 番 1 の 1
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 3 9 年 2 月 1 9 日新築（※特記事項参照）	
	経過年数	約 6 0 年	
	経済的残存耐用年数	約 0 年	
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板	
	外 壁	サイディング 外	
	内 壁	ビニールクロス貼、アラワシ 外	
	天 井	ビニールクロス貼、アラワシ 外	
	床	フローリング、タタミ 外	
	設 備	電気。但し、設備の動作確認は行っていないので、正常に稼働するか否かは不明。	
	そ の 他	特になし	
床面積（現況）	1 階	約 8 7 . 9 9 m ²	
	2 階	3 2 . 4 9 m ²	
	延床面積	1 2 0 . 4 8 m ²	
	増改築	年月日不詳であるが、南西側車庫部分が約 2 3 . 5 6 m ² 増築されている。	
現況用途等	現況用途	物置・車庫・居宅	
	間取り	（附属資料「4 建物間取図（その 1）」参照）	
品 等	下位		
保守管理の状態	1 階は劣る、2 階は普通		
建物の利用状況	建物所有者が所有権に基づき、物置・車庫・空き居宅として使用占有している。		
特 記 事 項	<p>① 登記上、建築年月日が不詳であるため、所有権保存登記の年月日をもって、建築年月日と認定して、評価を行った。</p> <p>② 物件 3 は、弘前市建築指導課において、建築確認を確認することができなかった。</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> <p>④ 2 階の一部は、天井高 1 . 5 m 未満であるため、床面積から除外して、全体の床面積を計算している。</p>		

○ 物件4（建物）の概況及び利用状況等

区 分	主である建物 家屋番号 7番1の2
建築時期 及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載） 昭和54年10月26日新築 経過年数 約45年 経済的残存耐用年数 約0年
仕 様	構 造 木造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板 外 壁 吹付タイル 外 内 壁 ヌノクロス、砂壁 外 天 井 敷目張天井、化粧石膏ボード 外 床 フロアパネル、タタミ 外 設 備 電気、給排水、衛生（水洗式）、電気温水器等。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 特になし
床面積（現況）	1階 170.27㎡ 2階 81.96㎡ 延床面積 252.23㎡ 増改築 特になし
現況用途等	現況用途 居宅 間取り （附属資料「4 建物間取図（その2、その3）」参照）
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者が所有権に基づき、居宅として使用占有している。
特 記 事 項	① 弘前市建築指導課で確認したところ、物件4は、昭和54年6月に建築確認を受け、昭和54年11月に検査済証が交付されている。 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。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/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=オ
1	33,400	0.74	525.61	(1-0.30)	9,094,000
2	33,400	0.74	175.23	(1-0.30)	3,032,000

〔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等)

地価公示 弘前-22	公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
	27,000 円/m ²	100.0	100	100	
	×	—	×	—	≒ 33,400 円/m ²
		100.0	101	80	

項 目	物件1・2	備 考
基準とする地価公示または県基準地	地価公示 弘前-22	
公示価格等	27,000 円/m ²	
価格 (基準) 時点	令和6年1月1日	
◇時点修正	100.0%	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	101%	+1% (方位:北西)
◇地域格差	80%	相乗積による。
街路条件	+1% (幅員等)	格差率については、1%未満の数値を四捨五入。
交通接近条件	▲1% (商業施設への接近性)	
環境条件	▲20% (居住環境)	

イ、個別的格差率

項 目	物件1・2	備 考
街路条件	100%	相乗積による。
交通接近条件	100%	格差率については、1%未満の数値を四捨五入。
環境条件	100%	
行政的条件	100%	
画地条件	63%	
	(間口と奥行の関係▲27%、 地積過大▲15%、 接面方位+1%)	
その他条件	117%	
	(縄伸び+17%)	
個別的格差率	74%	

ウ、地積：登記数量

エ、建付減価：▲30%（建物と敷地との適応の状態等を考慮した。）

② 物件3・4（建物）

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

物件 番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
3	123,000	120.48	0.02	296,000
4	103,000	252.23	0.02	520,000

ウ、現価率

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

物件 番号	経過年数	経済的残存 耐用年数	観察減価及び中古 建物の市場性減価	残価率	現価率
3	60	0	0.50	0.03	0.02
4	45	0	0.50	0.03	0.02

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

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

①土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等 の及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ=エ
1・3	9,094,000	0.34	0.30	法定地上権	928,000
1・4	9,094,000	0.66	0.30	法定地上権	1,801,000
物件1の合計					2,729,000
2・3	3,032,000	0.34	0.30	法定地上権	309,000
2・4	3,032,000	0.66	0.30	法定地上権	600,000
物件2の合計					909,000

物件 3 の合計	1, 237, 000
物件 4 の合計	2, 401, 000

イ、土地利用権等の及ぶ範囲： 物件 3・4 の土地利用権等の及ぶ範囲は、物件 3・4 の 1 階床面積の割合により以下のとおり判定した。

物件 3 の建物・・・ 物件 1・2 のうち
34%とした。

物件 4 の建物・・・ 物件 1・2 のうち
66%とした。

ウ、土地利用権等割合： 物件 3 及び物件 4 の土地利用権等を法定地上権と判定し、土地利用権等割合を上記のとおり判断した。

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価 格 (円) 土地は1①オ 建物は1②エ ア	土地利用権 等価格の控 除及び加算 (円) 2①エ イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評 価 額 (円) (ア+イ)×ウ ×エ×オ
1	9, 094, 000	-2, 729, 000		(1-0. 10)	(1-0. 30)	4, 010, 000
2	3, 032, 000	-909, 000		(1-0. 10)	(1-0. 30)	1, 337, 000
3	296, 000	+1, 237, 000	(1-0. 00)	(1-0. 10)	(1-0. 30)	966, 000
4	520, 000	+2, 401, 000	(1-0. 00)	(1-0. 10)	(1-0. 30)	1, 840, 000
一括価格 (合計)						8, 153, 000

ウ、占有減価修正： 特になし

エ、市場性修正： ▲10%

(物件 2 の位置が登記上判然としないこと、縄延びがあり
地積が判然としないことなど、未確定事項が多く市場性が
劣ることによる市場滞留期間等を考慮)

オ、競売市場修正： ▲30%

(「第 2 評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性
等を考慮した。)

第6 参考価格資料

地価公示価格（弘前－22）

所在・地番：弘前市大字和泉1丁目11番1

価 格：27,000円/m²

位 置：JR奥羽本線「弘前」駅の北東方約2km先に位置

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：330m²

供給処理施設：上水道、下水道、都市ガス

接 面 街 路：北西側幅員約7.5mの舗装市道に接面

用途指定等：市街化区域、第1種住居地域

（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：一般住宅にアパート、事業所も見られる住宅地域

第7 附属資料

1 位置図（出所：国土地理院「25,000分の1地形図」） 1葉

2 公 図 写 1葉

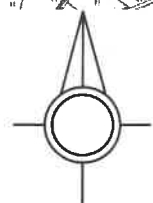
3 建 物 配 置 図 1葉

4 建 物 間 取 図 3葉

以 上

附属資料
1 位置図

令和6年(ケ)第8号



S=1:25,000



弘前-22

対象不動産

弘前市

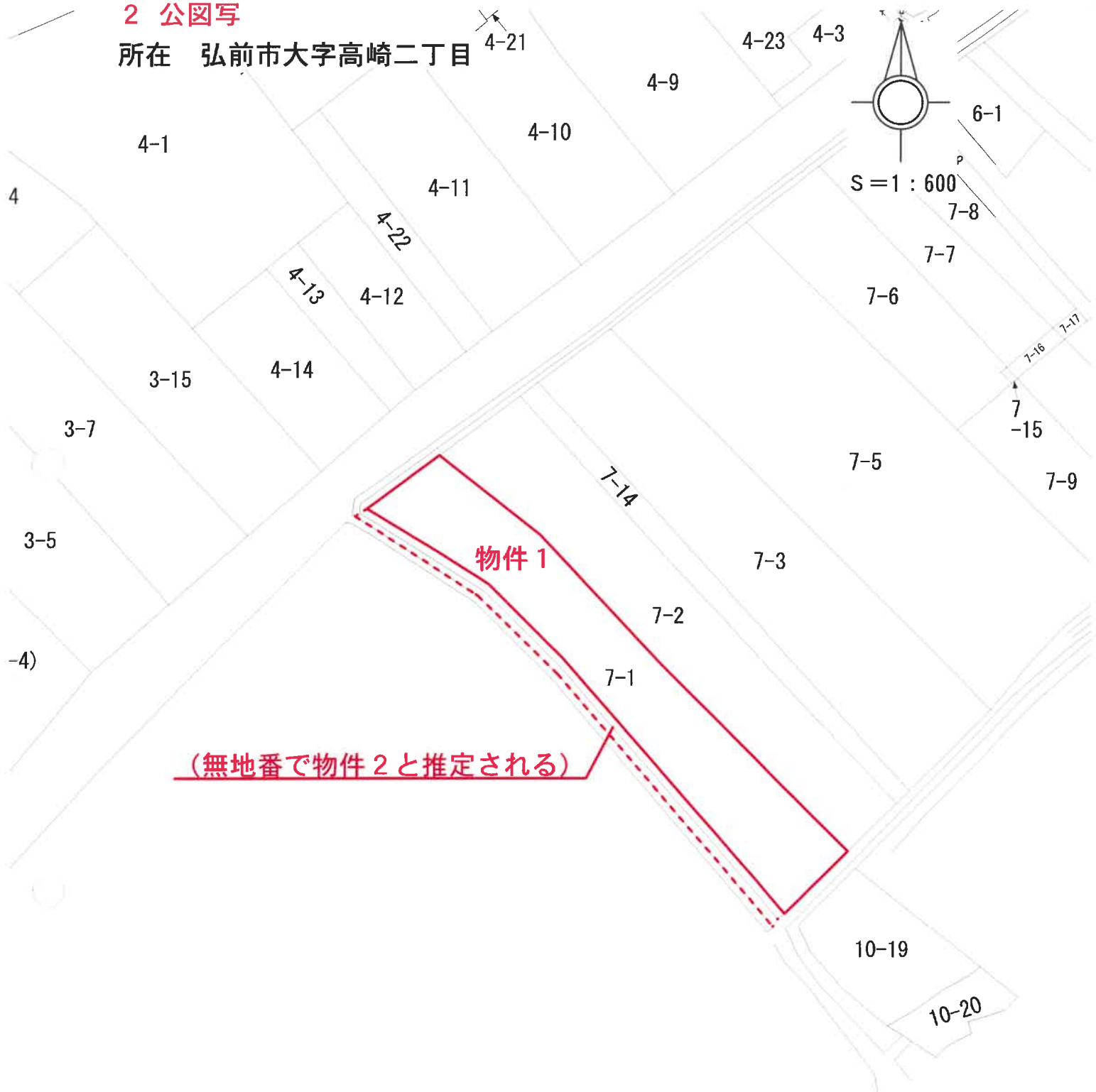
大和沢川

附属資料

2 公図写

所在 弘前市大字高崎二丁目

令和6年(ケ)第8号

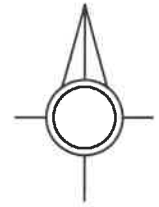


附属資料

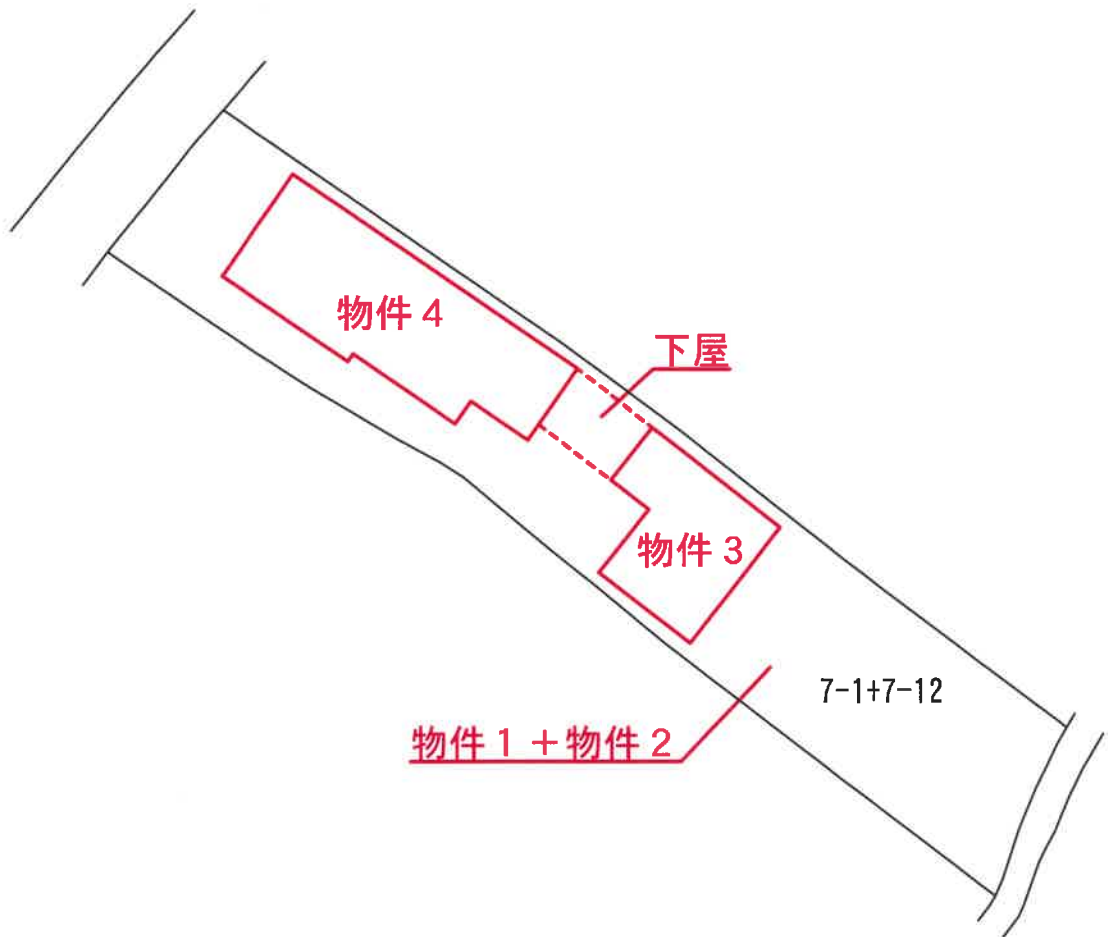
令和6年(ケ)第8号

3 建物配置図

所在 弘前市大字高崎二丁目

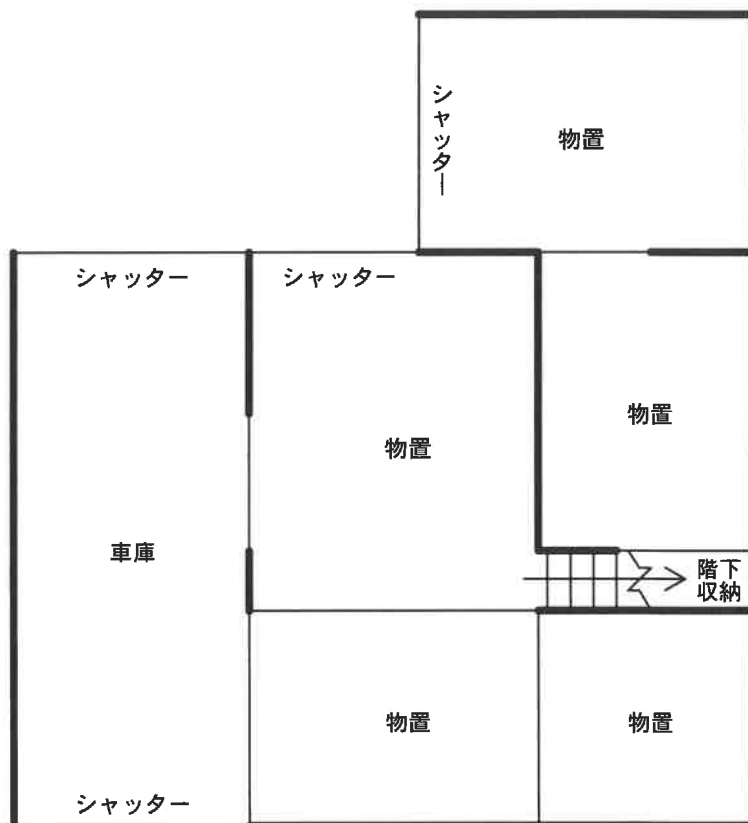


S=1:500

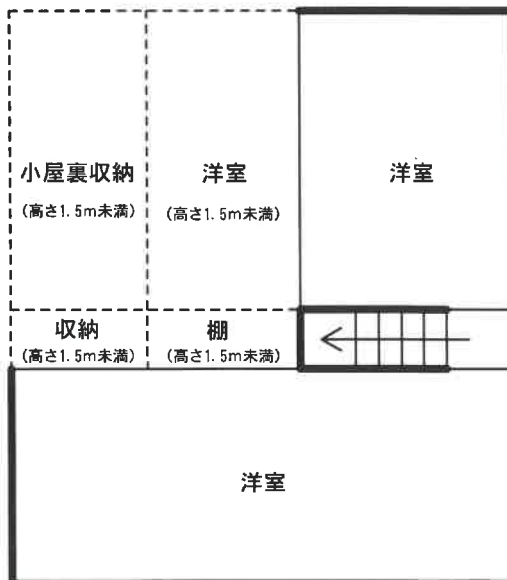


物件3

1階

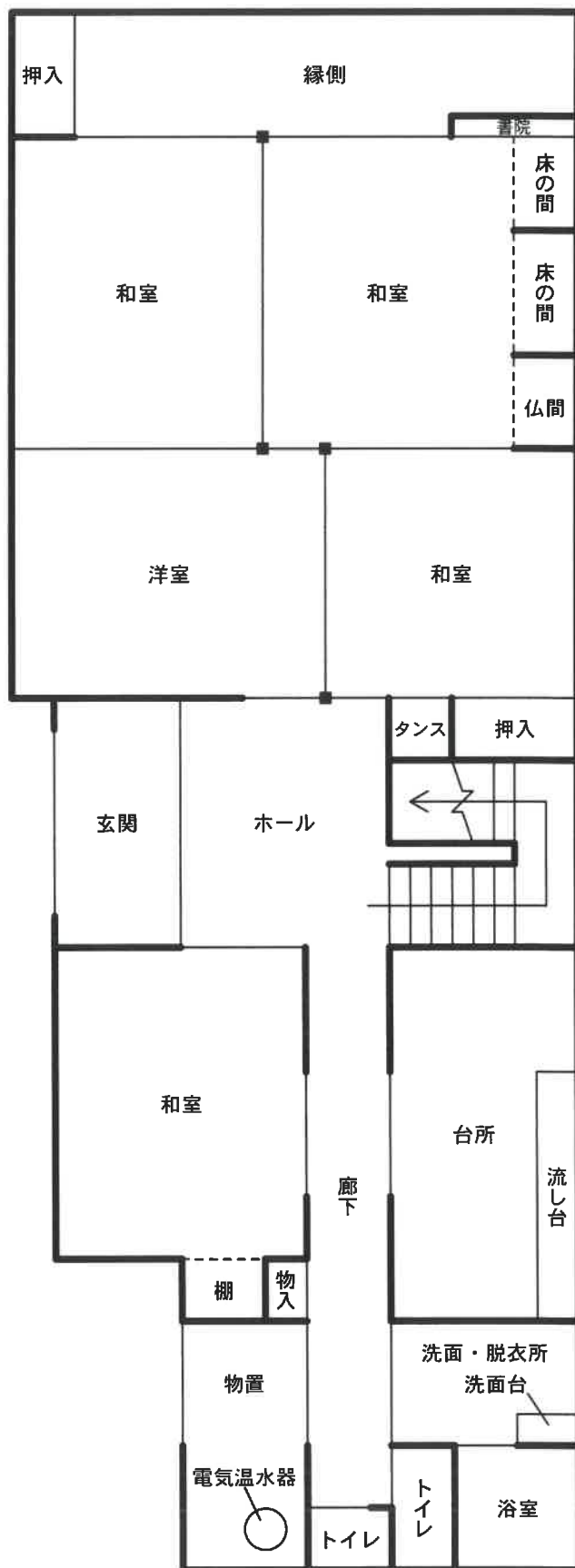


2階



物件4

1階



物件4

2階

