

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 1 日

青森地方裁判所弘前支部

裁判所書記官 清 水 陽 彦

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 8 月 5 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 8 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 19 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 9 月 9 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 8 月 20 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 8 月 21 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 7 月 1 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	7,956,000 6,364,800	一括	1,591,200	116,322	17,491
1	4,872,000				
2	155,000				
3	44,000				
4	2,245,000				
5	640,000				
					</



物件目録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 弘前市大字親方町 |
| | 地 番 | 4 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 0 8 . 3 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 弘前市大字親方町 |
| | 地 番 | 4 8 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 . 0 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 弘前市大字親方町 |
| | 地 番 | 4 8 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 . 6 0 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 弘前市大字親方町 4 8 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 4 8 番 1 の 1 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 2 . 3 9 平方メートル
2 階 2 3 . 9 6 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 倉庫・店舗 |
| | 床 面 積 | 1 階 約 2 3 1 . 5 0 平方メートル |



物 件 目 録

2 階 約 118.83 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 39.66 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 29.75 平方メートル

(現況)

現存しない

5 所 在 弘前市大字親方町 48 番地 1

家屋 番号 48 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 81.25 平方メートル
2 階 26.44 平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 (2 階部分崩落)



物 件 目 録

床 面 積	1階	約68.53平方メートル
	2階	0平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 28 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 ～ 5】

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 ～ 5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 4】

債務者会社が占有している。同社の元代表者は本件共有者 C である。同社には破産管財人が選任されている。

【物件番号 4, 5】

本件所有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1 ～ 3】

隣地のうち、新鍛冶町 1 番 1 と物件 1 の南側部分及び親方町 5 1 番と物件 1 との境界以外の境界が不明確である。

【物件番号 4】

本件土地上に現存しない建物（附属建物符号 1 及び 2）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、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。

- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



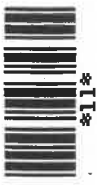
物 件 目 録

- 1 所 在 弘前市大字親方町
 地 番 48 番 1
 地 目 宅地
 地 積 408.34 平方メートル
 共有者 A 持分 4 分の 2
 共有者 B 持分 4 分の 1
 共有者 C 持分 4 分の 1

- 2 所 在 弘前市大字親方町
 地 番 48 番 6
 地 目 宅地
 地 積 13.04 平方メートル
 共有者 A 持分 4 分の 2
 共有者 B 持分 4 分の 1
 共有者 C 持分 4 分の 1

- 3 所 在 弘前市大字親方町
 地 番 48 番 7
 地 目 宅地
 地 積 3.60 平方メートル
 共有者 A 持分 4 分の 2
 共有者 B 持分 4 分の 1
 共有者 C 持分 4 分の 1

- 4 所 在 弘前市大字親方町 48 番地 1
 家屋 番号 48 番 1 の 1



物 件 目 録

種 類 店舗

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 112.39 平方メートル
2 階 23.96 平方メートル

(現況)

種 類 倉庫・店舗

床 面 積 1 階 約 231.50 平方メートル
2 階 約 118.83 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 39.66 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 29.75 平方メートル

(現況)

現存しない

共有者 A 持分 4 分の 2

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1



物 件 目 録

5 所 在 弘前市大字親方町48番地1

家屋 番号 48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 81.25平方メートル
2階 26.44平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建(2階部分崩落)

床 面 積 1階 約68.53平方メートル
2階 0平方メートル

共有者 A 持分4分の2

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1



令和 6年(ケ)第 32号
令和 7年 2月 4日受理
令和 7年 3月 3 / 日提出

現況調査報告書

【物件1～5】

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 弘前市大字親方町
 地 番 48番1
 地 目 宅地
 地 積 408.34平方メートル
 共有者 A 持分4分の2
 共有者 B 持分4分の1
 共有者 C 持分4分の1

- 2 所 在 弘前市大字親方町
 地 番 48番6
 地 目 宅地
 地 積 13.04平方メートル
 共有者 A 持分4分の2
 共有者 B 持分4分の1
 共有者 C 持分4分の1

- 3 所 在 弘前市大字親方町
 地 番 48番7
 地 目 宅地
 地 積 3.60平方メートル
 共有者 A 持分4分の2
 共有者 B 持分4分の1
 共有者 C 持分4分の1

- 4 所 在 弘前市大字親方町48番地1
 家屋 番号 48番1の1



物 件 目 録

種 類 店舗
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階112.39平方メートル
 2階 23.96平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 39.66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 29.75平方メートル

共有者 A 持分4分の2
 共有者 B 持分4分の1
 共有者 C 持分4分の1

5 所 在 弘前市大字親方町48番地1
 家屋 番号 48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81.25平方メートル
 2階26.44平方メートル



物 件 目 録

共有者	A	持分4分の2
共有者	B	持分4分の1
共有者	C	持分4分の1



(2 枚目)

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 ～ 3	
現況地目	☒ 宅地 (物件 1 ～ 3) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)	
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり	
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、占有している ☒ その他の者 上記の者が本土地上に下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物 (目的外建物)	☐ ない ☒ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項	正確な形状を示した図面が法務局に備え付けられていないため、「土地建物位置関係図」は、航空写真の土地輪郭をなぞる方法で作成した	
建物	物件 5	
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる (☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☒ 構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 (2 階部分崩落) ☒ 床面積: 1 階 約 68.53 平方メートル 2 階 0 平方メートル	
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を 空き家 (廃墟) として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地 (目的外土地)	☐ ない ☒ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
その他の事項	1 廃墟状態である 2 屋根及び 2 階部分が崩落し、立入りは危険と思われた	
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 年 月 日	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 目的外建物設置部分	
占有者		☒ 債務者 ☐	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ D(占有者破産管財人) ☐ ())の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		昭和29年10月28日(占有者設立)	
最初の	契約日	上記 年 月 日頃	
契約等	期間	上記 年 月 日頃から ☐ 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	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎 金 円(毎 限り 分支払) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
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

(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	■全部 ☐		
占有者	■債務者 ☐		
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ■店舗 ■倉庫 ☐		
■関係人(■D(占有者破産管財人) ☐ ())の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原	□賃借権 ■使用借権 ☐		
占有開始時期	昭和29年10月28日(占有者設立)		
最初の契約日	上記 年 月 日頃		
契約等期間	上記 年 月 日頃から ☐ 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 ☐ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし		
契約等貸主	■所有者 □その他の者()		
当事者借主	■占有者 □その他の者()		
賃料・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)		
敷金・保証金	□ない □ある(□敷金 円 □保証金 円)		
特約等	□譲渡・転貸を認める ☐		
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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所 在	弘前市大字親方町
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 48番1の3
種 類	☐ 居宅 ☒ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
床 面 積 (概 略)	1階 11.57平方メートル 2階 11.57平方メートル 3階 23.00平方メートル
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (白十字砂糖株式会社) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和32年 1月17日ころ (保存登記) ☐ 不明
建 築 者	☒ 現所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件5関係)			
所 在	弘前市大字鍛冶町		
地 番	1 番 1		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	2 3 2. 9 5 平方メートル (☐ 全部 ☒ 約 1 平方メートル)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (F)		
そ の 他 の 事 項			
☒ 関係人 (☒ C (建物共有者) ☒ F (土地所有者)) 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 ☒ 無権原		
占 有 開 始 時 期	昭和 3 1 年 1 1 月 1 0 日 (新築)		
最 初 の 契 約 日	年 月 日		
契 約 等 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 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 等 貸 主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()		
当 事 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 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 ☐ 「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
D 法律事務所 (債務者白十字砂糖 株式会社破産管財人)	1 当法律事務所の弁護士Dは、債務者会社及び共有者Cの破産管財人である。Cは債務者会社の代表者だった者でもある。 2 A、B及びCの三名で共有する物件4建物は債務者会社が事業のために使用していたものである。現在、内部に残存する商品を処分中である。 3 個人所有の物件4建物を債務者会社が使用するについて、建物賃料等のやり取りはされていない。 4 物件4建物は、目的外家屋番号48番1の3建物と合体していると思われる。 5 物件5建物もA、B及びCの三名で共有しているが、老朽化と積雪等のため壊れ、全く使われていない。
A (共有者)	(D法律事務所の陳述第3項と同旨)
C (共有者)	1 (D法律事務所の陳述第3項と同旨) 2 南側隣地(鍛冶町1番1)と物件1土地との境界線に沿ってコンクリート製の私設の水路が設置されているが更に東側へ進むと水路もなくなり境界は判然としなくなる。物件5建物の一部が同隣地へ越境していると聞いたことがある。
F (隣地所有者)	物件1土地南側隣地(鍛冶町1番1)と物件1土地との境界は、両土地の間に設置されたコンクリート製の水路の中心線だと思っている。ただし、その水路は途中で切れ、その東側約10メートル分の境界線を示す物はない。先代や先々代からは、物件5建物の一部がこちらへ越境していると聞いている。
株式会社朝日会館 (隣地所有者)	1 物件1土地北側隣地のうち親方町51番土地と物件1土地との境界線に沿ってコンクリート擁壁が設置されている。擁壁西端部分にはコンクリート杭を打っている。 2 物件1土地北側隣地のうち親方町50番土地と物件1土地との境界線付近には特に境界の目印となる物がなく境界は判然としないが、物件4及び同5建物がこちらに越境しているということはない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

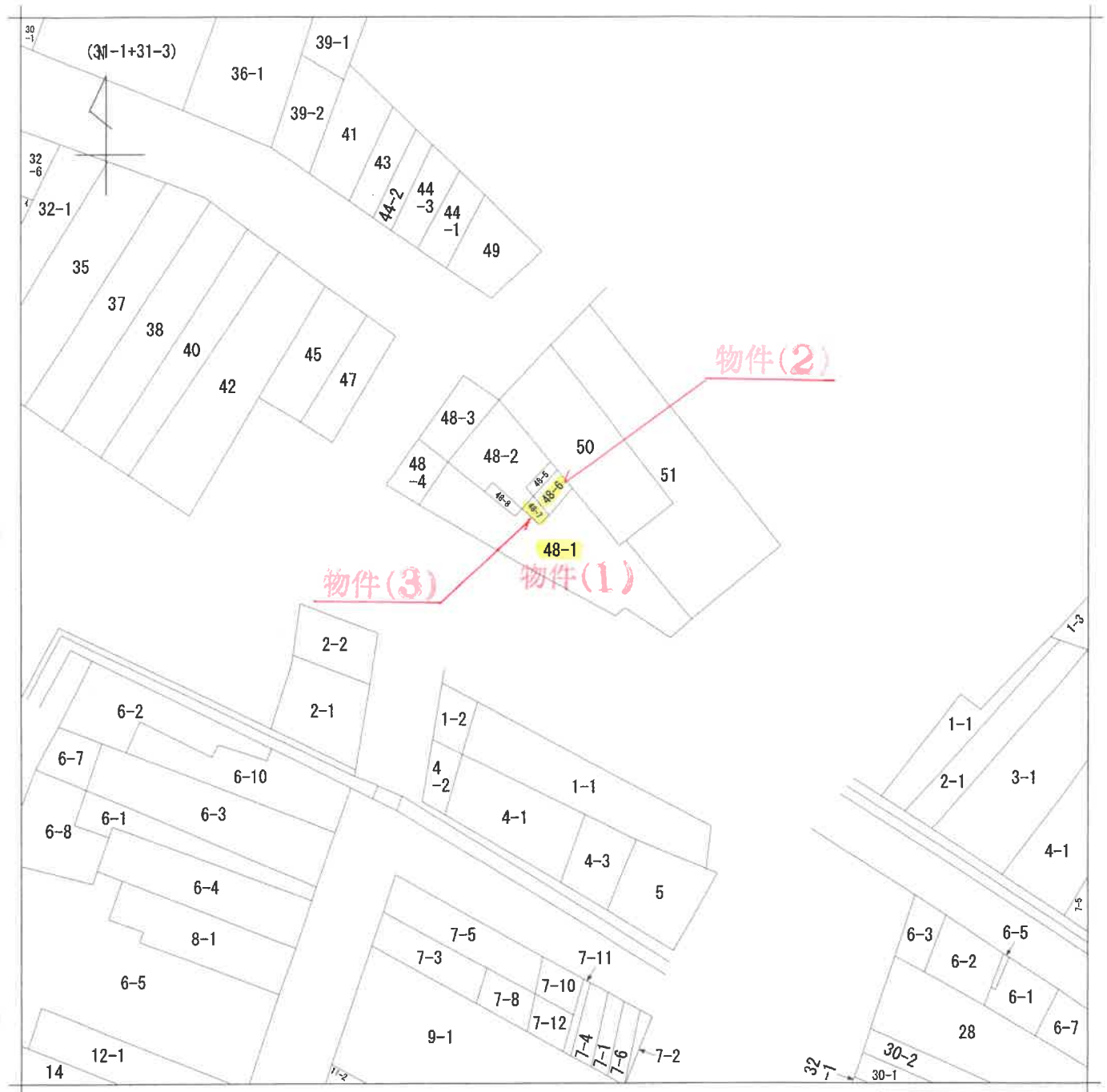
執行官の意見

- 1 関係人の陳述及び現況にてらし、2ないし7枚目記載のとおりと認める。
- 2 南側隣地（鍛冶町1番1）と本件土地との境界線に沿ってコンクリート製の私設の水路が設置されている。ただし、東側へ進むと水路もなくなり境界は判然としない。
- 3 隣地である新鍛冶町1番1と物件1土地との境界線に沿ってコンクリートブロック塀が設置されている。
- 4 隣地である親方町51番と物件1土地との境界線に沿ってコンクリート製の擁壁が設置されている。
- 5 隣地である親方町50番と物件1土地との境界線に沿っては設置物はなく、境界は判然としない。ただし、物件1土地、50番及び51番の三土地が交わる部分に境界杭が2本打たれている。
- 6 その他の隣地や本件各土地同士の境界は、現地で設置物がなく判然としない。
- 7 物件4建物と目的外建物（家屋番号48番1の3）は合体している。
- 8 Bに対し占有関係を書面で行ったが回答がなかった。

(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
7年 2月 5日 (水) 15:35-15:50	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 2月10日 (月) 9:15-11:10	物件1～5所在地	立入のため臨場／概測／写真撮影
7年 3月 7日 (金) 10:40-14:30 (除12:40-13:30)	物件1～9所在地	立入のため臨場／関係人と面談／概測／写真撮影
7年 3月28日 (金) 9:30-10:00	物件5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) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 大字新鍛冶町

請求部	所在	弘前市大字親方町				地番	48番1			
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2月5日

青森地方務局弘前支局

請求番号：15-11

登記官

(1/1)

(// 枚目)

公用

登記年月日：平成3年9月25日

A3をA4に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年2月5日 青森地方方法務局弘前支局 登記官

0009679

物件(2) 48-5/48-5/11

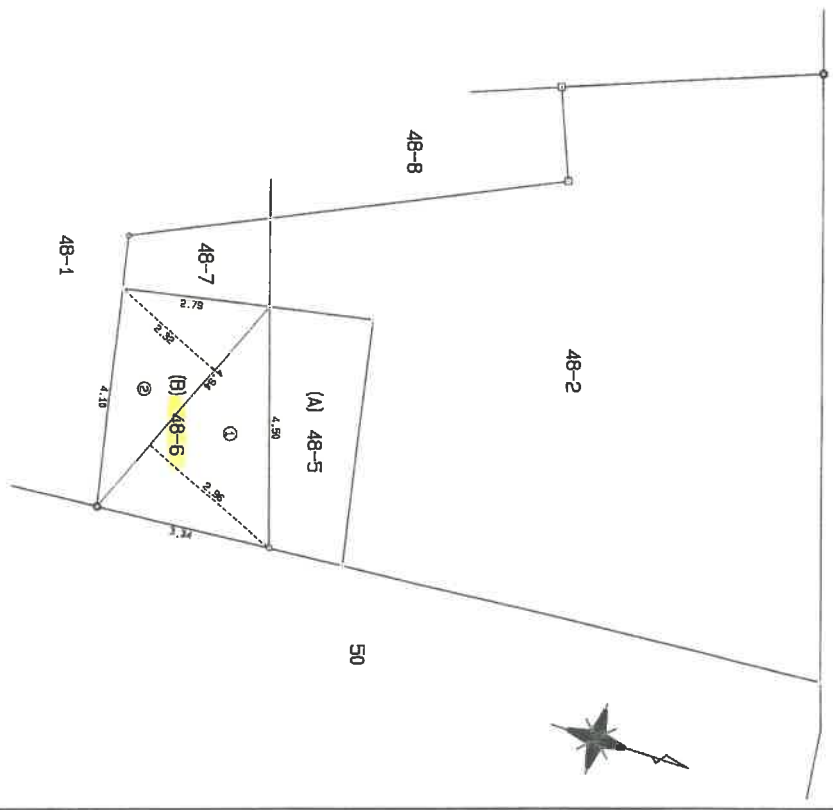
地番	48-5、48-6	地積測量図
土地の所在	弘前市大字瀬方町	

三斜法求積

地番 (B)	48-6	高さ	坪面積
1	底辺	2.96	14.6224
2	4.94 X	2.32	11.4608
	仮面積		26.0832
	地積		13.04160
			13.04160 ㎡

残地計算

地番 (A)	48-5		13.04160
20.1652	-		7.12360
		地積	7.12360 ㎡



境界標の種類

□	コンクリート杭
●	プラスチック杭
○	金属鉄

作製者 土地家屋調査士 (平成 3年 9月 20日作製)

申請人

縮尺 1/100

平成 3. 9. 2 5

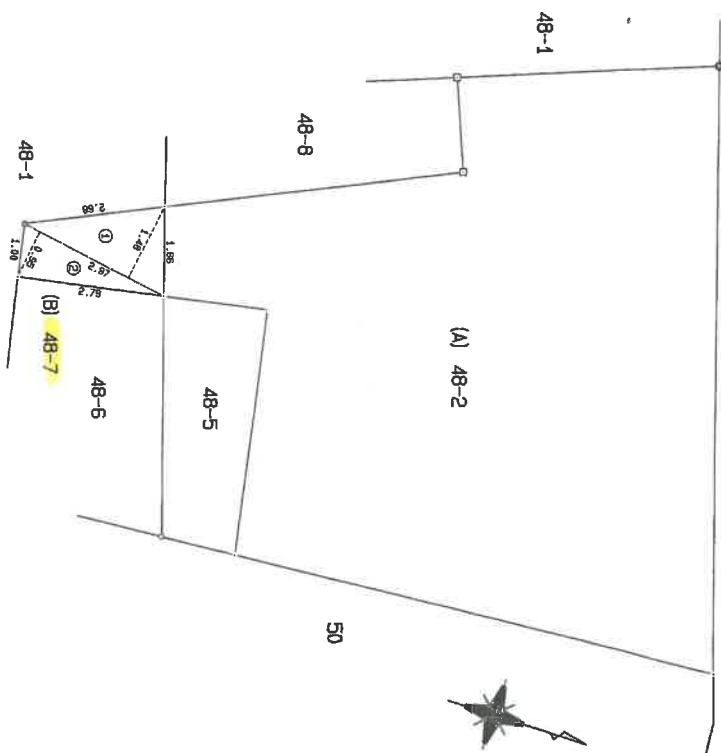
（これは図面に記録されている内容を証明した書面である。）

令和7年2月5日 青森地方事務局弘前支局

登記官

009680

地番	48-2-48-7	物件(3)	48-2/48-2/48-2/
土地の所在	弘前市大字親方町	地積測量図	



三斜法求積	
地番 (B)	48-7
底辺	萬さ
1 2.97 X	1.48 =
2 2.97 X	0.95 =
位面積	位面積
位面積	7.2171
位面積	3.60855
位面積	3.60855

地番 (A) 算 48-2
地番 (A) 算 48-2
82.5785 - 3.60855 = 78.96995

$$\begin{array}{r} \text{彈道計算} \\ \text{彈道番 (A)} \quad 48-2 \\ 82.5785 \quad - \\ \hline = \quad 3.60855 \\ \quad 78.96995 \\ \hline \text{彈道} \quad 78.96995 \quad \pi^{\circ} \end{array}$$

(5) 第五

境界標の種類	
田	コンクリート杭
●	プラスチック杭
●	金属鉄

作者

土地家屋調査士

(平成 3年 9月20日作製)

申請人

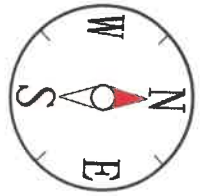
尺

$$\frac{1}{100}$$

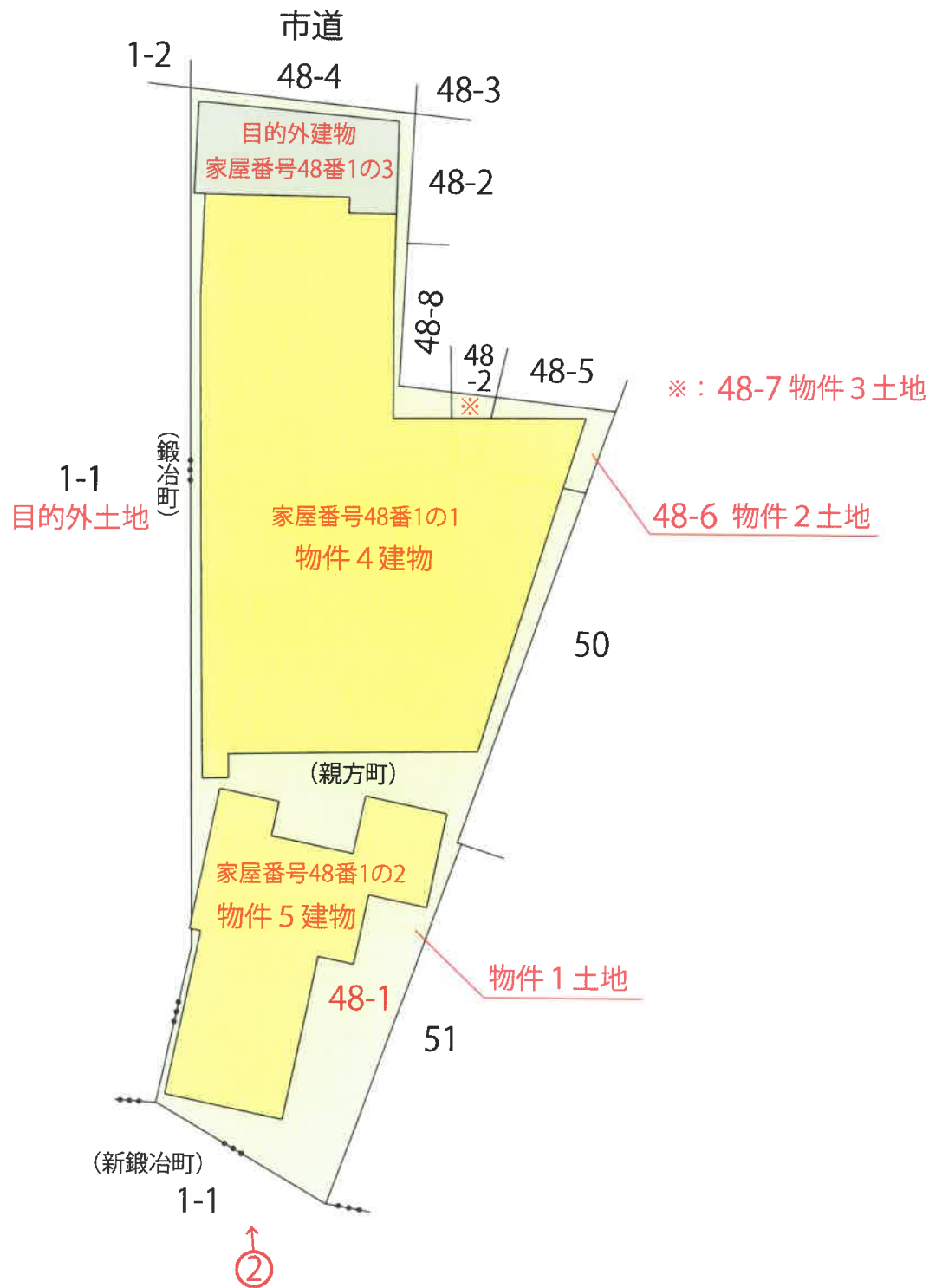
3. 9. 25

土地建物位置関係図

(S=1/250)



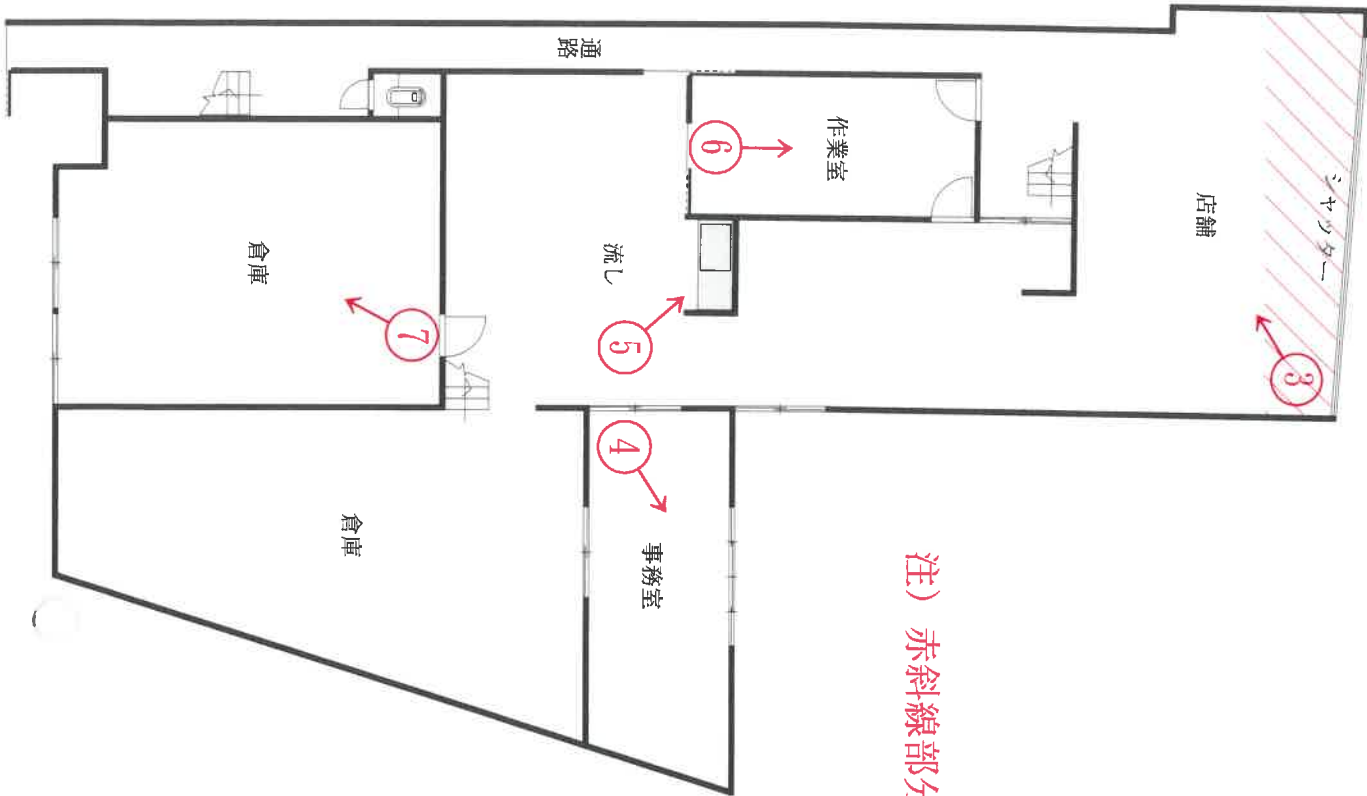
①



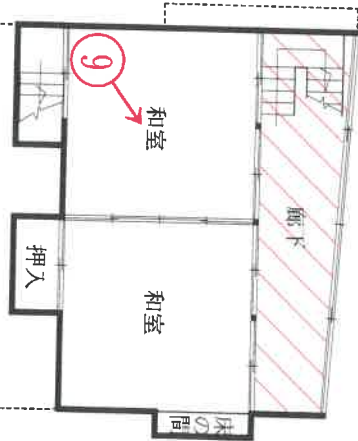
建物間取図【物件4】

A3をA4に縮小

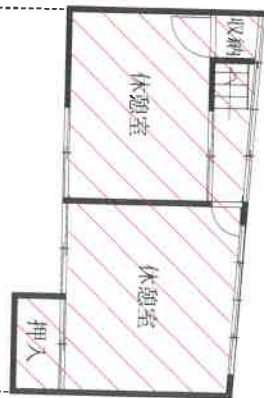
▽ 1階



2階



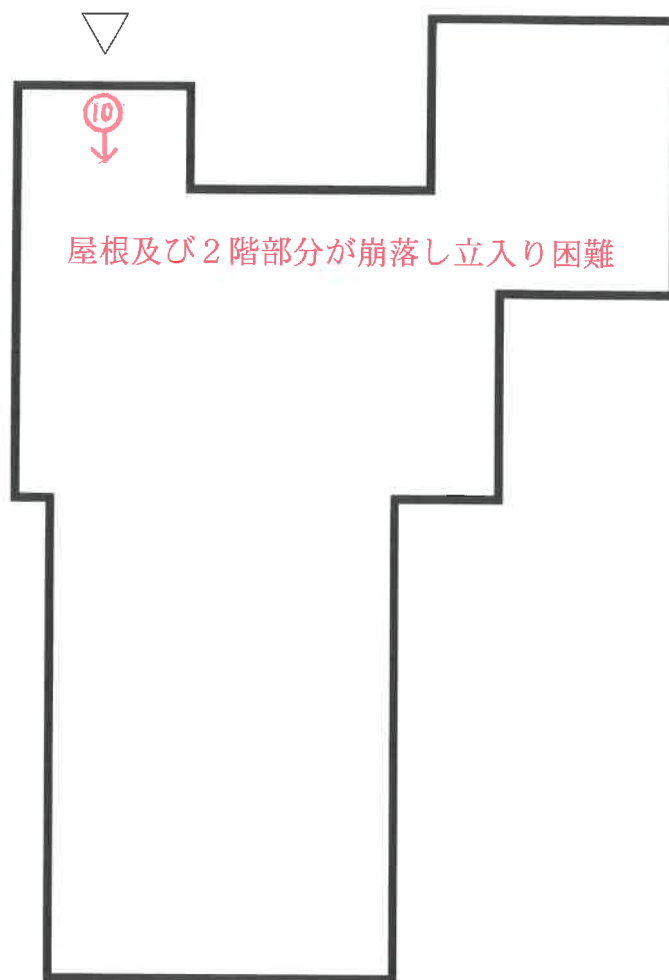
3階

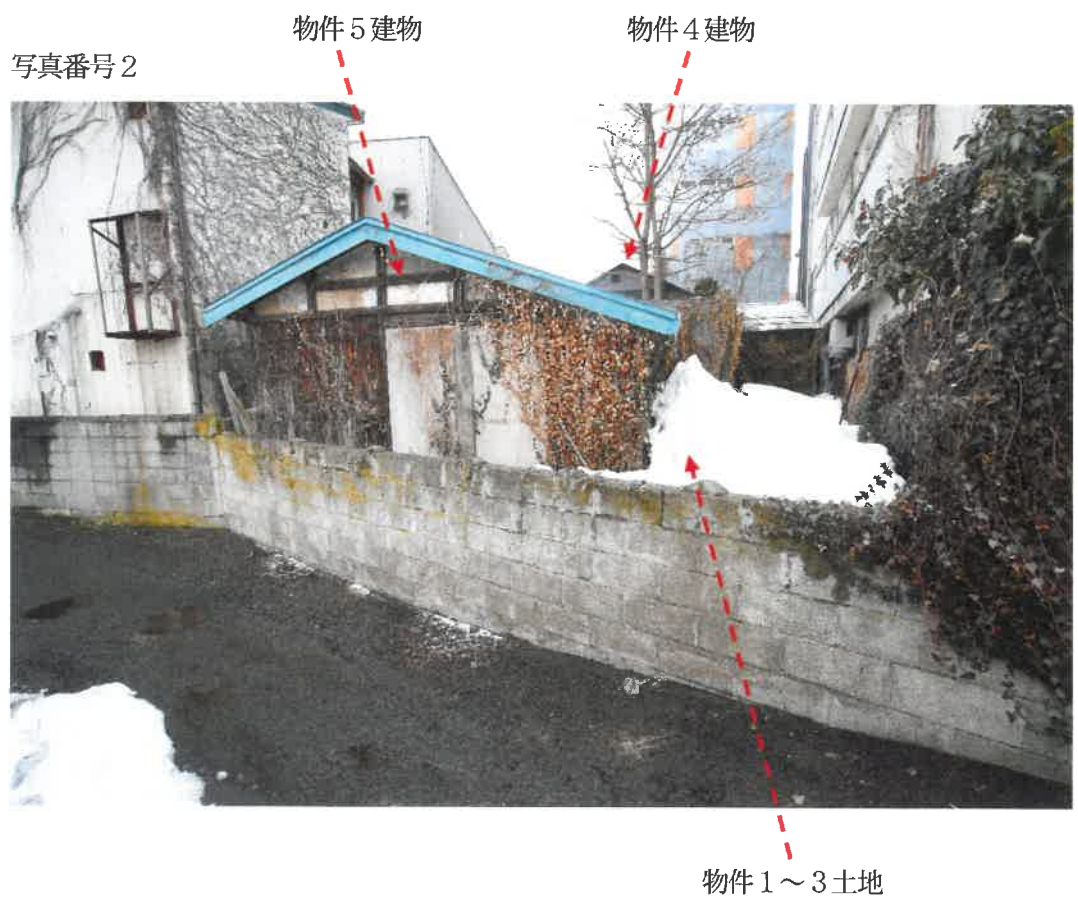


注) 赤斜線部分は目的外建物 (家屋番号48番1の3) とされる部分。

建物間取図

【物件 5】





写真番号 3



物件 4 建物

目的外建物(家屋番号 48 番 1 の 3)

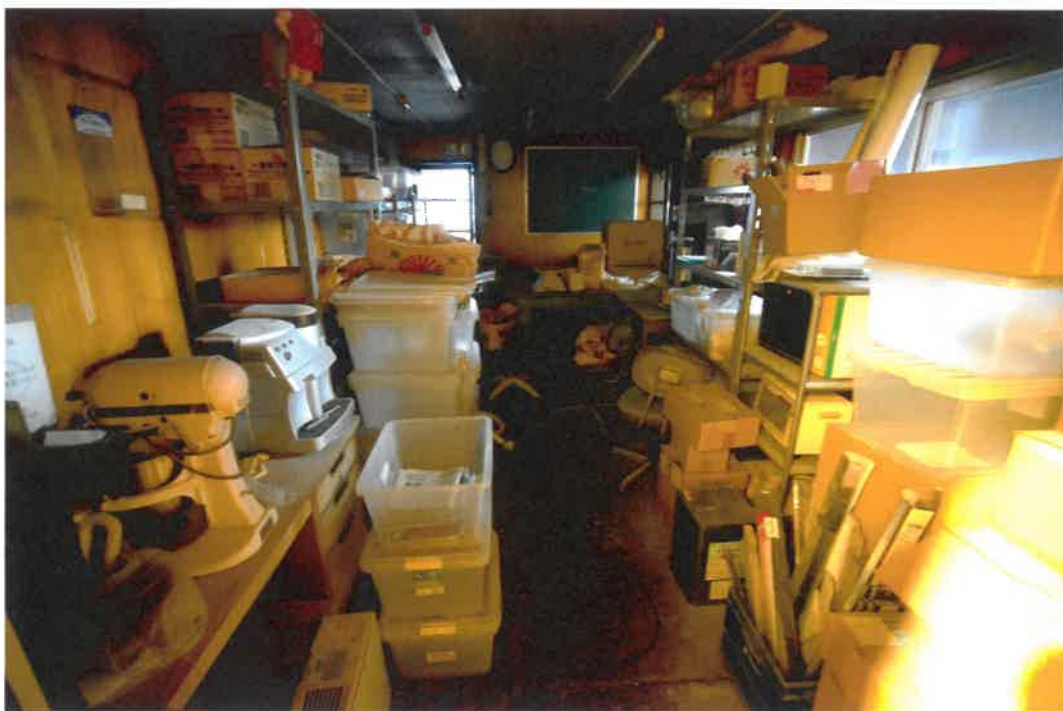
写真番号 4



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



副本

令和 6 年（ケ）第 32 号

令和 7 年 3 月 7 日 現地調査

令和 7 年 4 月 7 日 評 価

青森地方裁判所弘前支部 御中

評 価 書

No. 1（物件 1， 2， 3， 4， 5）

評価人 不動産鑑定士

駒木 功 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,956,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 4,872,000円
物件2(土地)	金 155,000円
物件3(土地)	金 44,000円
物件4(建物)	金 2,245,000円
物件5(建物)	金 640,000円

- 1 一括価格は、物件1、2、3、4及び5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価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 複数の土地が一体となり構成されている土地の内訳価格としての各土地の単価は、一括価格の単価を採用する方法による。
- 4 物件1、2及び3の内訳価格は物件4及び5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4及び5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 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 番 地 目 地 積	弘前市大字親方町 48番1 宅地 408.34㎡	同 左 同 左 同 左 同 左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	弘前市大字親方町 48番6 宅地 13.04㎡	同 左 同 左 同 左 同 左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	弘前市大字親方町 48番7 宅地 3.60㎡	同 左 同 左 同 左 同 左
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	弘前市大字親方町 48番地1 48番1の1 店舗 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 112.39㎡ 2階 23.96㎡	同 左 同 左 倉庫・店舗 同 左 約231.50㎡ 約118.83㎡
	(附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 39.66㎡ 2 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 29.75㎡	現存しない 現存しない

5	所 在	弘前市大字親方町 48番地1	同 左
	家屋番号	48番1の2	同 左
	種 類	居宅	同 左
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床 面 積	1階 81.25㎡ 2階 26.44㎡	約68.53㎡ 0㎡ (2階部分崩落)
番号	特 記 事 項		
1	物件1上に目的外建物が存する。 <目的外建物の概要> 所在：弘前市大字親方町48番地1 家屋番号：48番1の3		
2	物件5建物が目的外土地に越境している可能性が高い。 <目的外土地の概況> 所在：弘前市大字鍛冶町 地番：1番1		

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、2、3一体利用地）

位置・交通	JR 奥羽線「弘前」駅の北西方・道路距離約 1.6 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中心部の商業地域にあつて、中低層の飲食店舗ビル等が建ち並ぶ歓楽街である。 幅員約 10mの舗装市道が標準で、幅員・系統及び連続性等の道路状態は良好。 土地の利用状況は 300 m ² 程度の敷地上に中低層店舗が標準的。 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 建蔽率 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 7.5m、奥行約 38m、地積 424.98 m ² の不整形な中間画地。 地勢は平坦地。 道路との高低差は等高。	
接面道路の状況	北西側 12m、舗装市道 建築基準法第 42 条第 1 項 1 号 (道路法による道路)	
土地の利用状況等	土地共有者が、本件土地上に物件 4 及び 5 の建物を共有し、占有している。 その他の者 (債務者) が本件土地上に特記事項記載の目的外建物を所有し占有している。 * 占有権原の内容 占有範囲: 目的外建物設置部分 占有者: 債務者 占有状況: 敷地 占有権原: 使用借権 占有開始時期: 昭和 29 年 10 月 28 日 (占有者設立) 最初の契約等: 期間の定めなし 契約等当事者: 貸主 所有者、借主 占有者	

供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 あり
特記事項	1. 目的外建物の概要 所在：弘前市親方町48番地1 家屋番号：48番1の3 種類：店舗 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 床面積： 1階 11.57㎡ 2階 11.57㎡ 3階 23.00㎡ 所有者：債務者 建築時期：昭和32年1月17日ころ（保存登記） その他：当該目的外建物は物件4建物と合体した形状になっている。 2. 物件1土地と南側隣地（鍛冶町1番1）は東端近くで境界が判然としない部分がある。

2 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）： 登記記載なし 経過年数 ： 不明 経済的残存耐用年数 ： 0年
仕様	構造：木造 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：モルタル塗り、トタン、板張り 内壁：ベニア合板、板張り、繊維壁 外 天井：ベニア合板、化粧ボード、クロス貼り 外 床：コンクリート叩き、板張り、畳 外 設備：電気・給排水・給湯・浴室・トイレ（本下水）・暖房 外 但し、設備の動作確認は行っていないので、正常に稼働するかどうかは不明。 その他：なし

床面積(現況)	第3 目的物件欄記載のとおり
現況用途等	現況用途：倉庫・店舗 間取り：附属資料4「建物間取図①」参照
品等	下位
保守管理の状態	劣る 経年相応の劣化が生じている外、事業に使用されていない大半の部屋は全く手入れがなされていない。
建物の利用状況	その他の者(債務者)が本建物を倉庫・店舗として使用している。 *占有権原の内容 占有範囲：全部 占有者：債務者 占有状況：倉庫、店舗 占有権原：使用借権 占有開始時期：昭和29年10月28日(占有者設立) 最初の契約等：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	1. 1階道路側の約半分ほどのスペースを倉庫として使用しているが、それ以外は使用されていないように見える。 2. 附属建物符号1及び2は現存せず、滅失したものと思われる。 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地調査を行った結果、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。

建物の概況及び利用状況等(物件5)

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31年11月10日 経過年数： 68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：板張り

	内 壁：不明 天 井：不明 床 ：不明 設 備：不明 その他：なし
床 面 積 (現 況)	第3 目的物件欄記載のとおり
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：附属資料4「建物間取図②」参照
品 等	下位
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	建物共有者が、空き家（廃墟）として占有している。
特 記 事 項	1. 本建物は朽廃状態にあり、2階及び屋根部分が崩落し立ち入りは危険な状態で、外側からの目視による調査を実施。 2. 本件建物の一部が目的外土地（鍛冶町1番1）に越境していると思われる。 <目的外土地の概況> 所在：弘前市大字鍛冶町 地番：1番1 地目：宅地 地積：232.95㎡（約1㎡） 所有者：その他の者（F） <占有権原等> 占有権原：無権原 占有開始時期：昭和31年11月10日（新築） 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地調査を行った結果、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、3 一体利用地)

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/㎡) 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	57,000	0.72	408.34	(1-0.30)	11,731,000
2	57,000	0.72	13.04	(1-0.30)	375,000
3	57,000	0.72	3.60	(1-0.30)	103,000
一体地					12,209,000

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 5-3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $57,500 \text{ 円/㎡} \times 99.2/100 \times 100/100 \times 100/100 \rightleftharpoons 57,000 \text{ 円/㎡}$

◇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 : なし

◇地域格差 : なし (同一近隣地域)

イ 個別格差 : 画地条件 -28% (間口奥行の関係-20、不整形-10) ……相乗積による

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 経済的残存耐用年数を経過した建物や朽廃した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4、5）

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
4	111,000	350.33	0.01	389,000
5	111,000	68.53	0.01	76,000

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
4	不明	0	0.50	0.01	0.01
5	68	0	0.50	0.01	0.01

※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)

- ① 物件4 本建物は50年以上経過した建物で、一部を店舗・倉庫として使用しているが全体として老朽化が著しいため、残価率1%をもって現価率とした。
- ② 物件5 相当古く屋根や2階部分が崩れ落ち廃墟状態にあり、残価率1%をもって現価率とした。

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, 2, 3	12, 209, 000	0. 743	0. 35	法定地上権	3, 175, 000
		0. 220	0. 35	法定地上権	940, 000
		0. 037	0. 10	敷地占有利益	45, 000
合 計					4, 160, 000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1～3 一体利用地の全範囲とした。

各建物の建築面積に応じて以下の通り配分した。

物件4 建物・・・一体利用地のうち 74.3%。

物件5 建物・・・一体利用地のうち 22.0%。

目的外建物・・・一体利用地のうち 3.7%。

ウ 土地利用権等割合：物件4及び5の建物

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。

目的外建物

敷地占有利益を本件建付地価格の10%と査定した。

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	11,731,000	-3,998,000		(1-0.10)	(1-0.30)	4,872,000
2	375,000	-129,000		(1-0.10)	(1-0.30)	155,000
3	103,000	-33,000		(1-0.10)	(1-0.30)	44,000
4	389,000	+3,175,000	(1-0.00)	(1-0.10)	(1-0.30)	2,245,000
5	76,000	+940,000	(1-0.00)	(1-0.10)	(1-0.30)	640,000
一括価格 (合計)						7,956,000

イ 土地利用権等価格の控除：合計額 4,160,000 円を物件 1, 2, 3 の基礎となる価格の構成割合＊
(96.1%, 3.1%, 0.8%) で配分

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：目的外建物、越境建物の存在により全体としての市場性の減価を 10% と査定。

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

地価公示価格 {弘前 5-3}

所 在：弘前市大字鍛冶町 30 番 1 外

価 格：57,500 円/㎡

位 置：JR 奥羽線「弘前」駅から道路距離約 1.50 kmに位置する。

価 格 時 点：令和 6 年 1 月

地 積：296 ㎡

供給処理施設：ガス・水道・下水

接 面 街 路：西側 10m舗装市道

用途指定等：商業地域（建蔽率 80%、容積率 400%）

準防火地域

地 域 の 概 要：中低層の飲食店舗ビルが建ち並ぶ歓楽街

第7 附属資料

1 位置図（出所：弘前市管内図 1：10000）	・・・ 1 葉
2 公図写	・・・ 1 葉
3 建物配置図	・・・ 1 葉
4 建物間取図	・・・ 2 葉

以 上

附属資料
1 位置図

令和6年(ケ)第32号

物件1~5

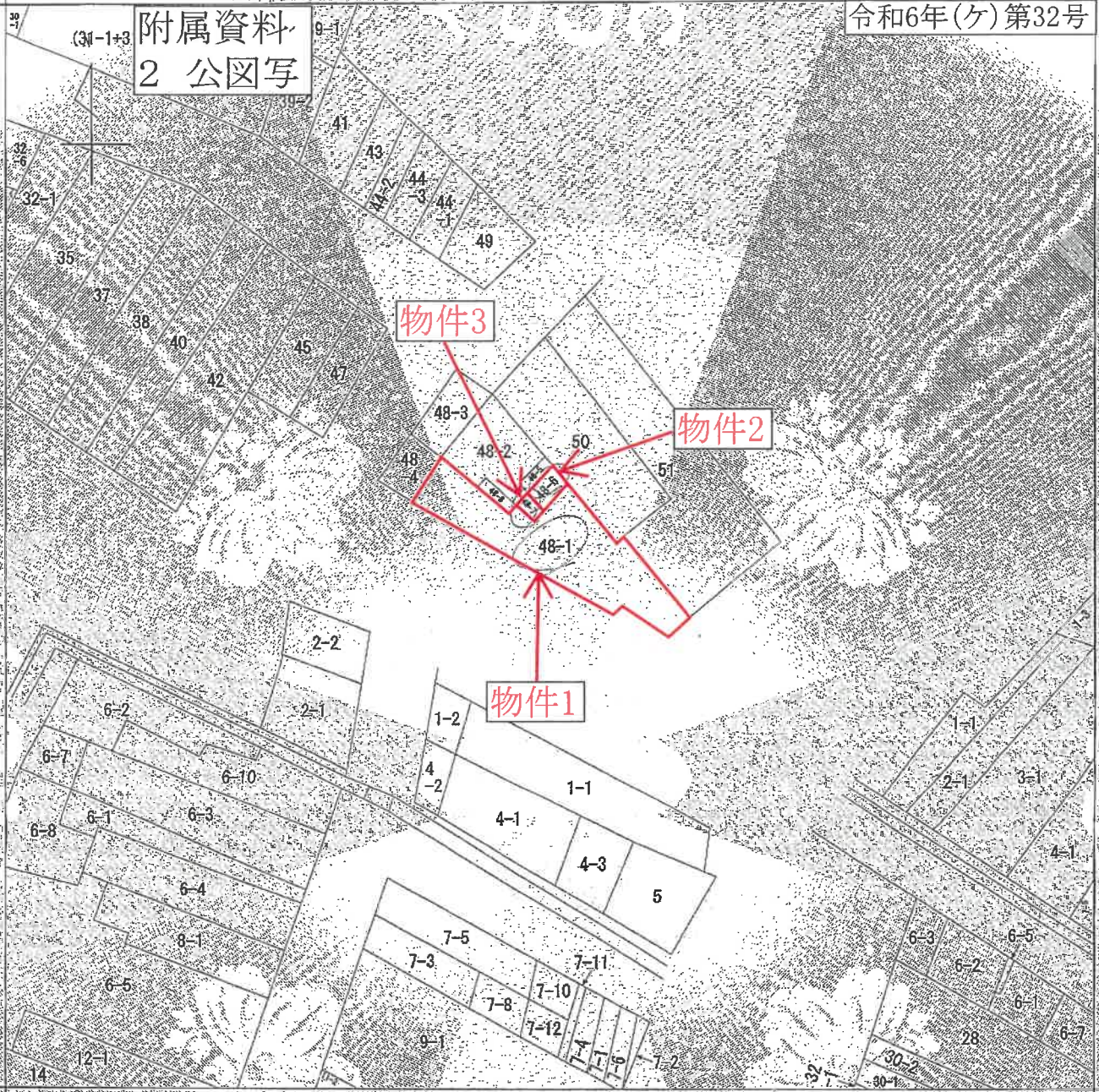
最寄駅
「弘前駅」

標準地
弘前5-3



S=1:25000

附属資料
2 公図写



(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あり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 大字新緑台町

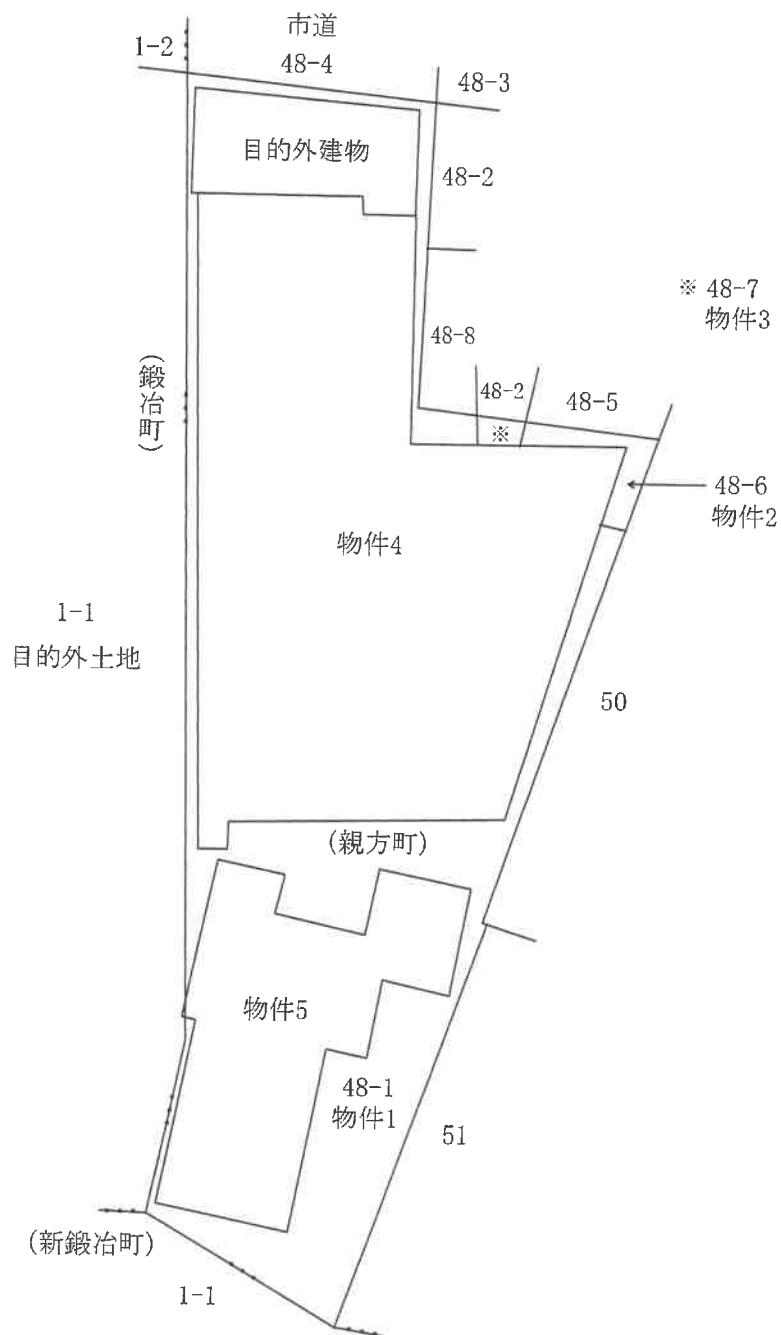
請求 部	所 在	弘前市大字親方町				地 番	48番1			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

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。

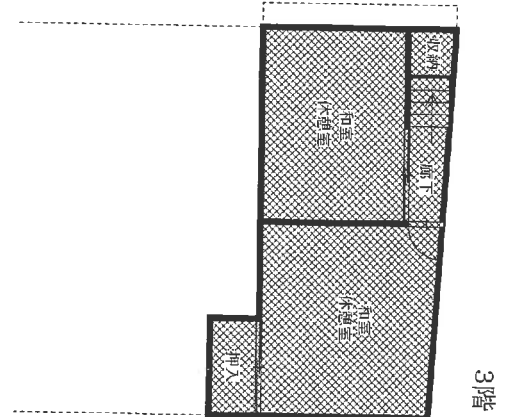
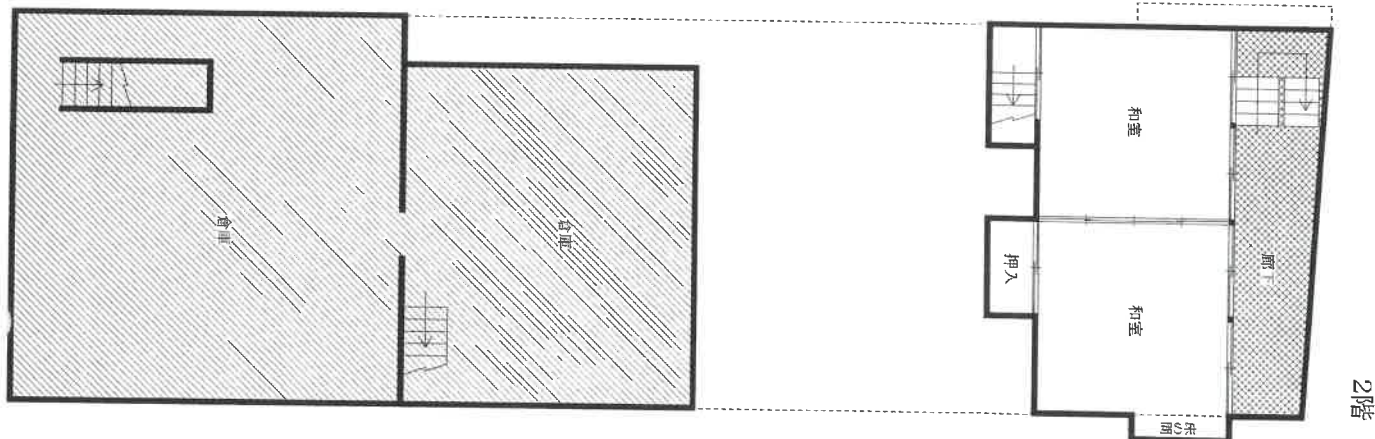
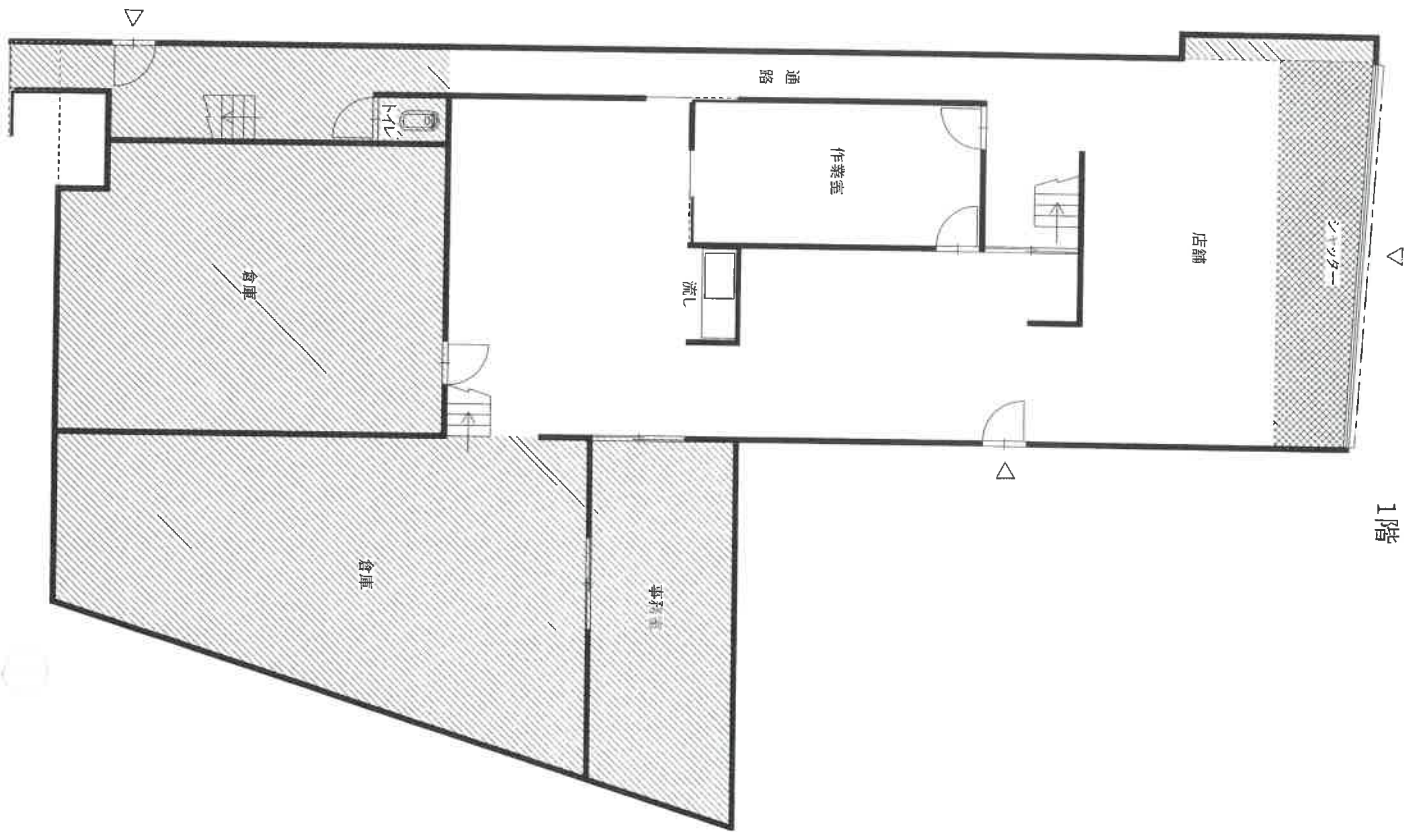
令和6年12月11日
青森地方法務局弘前支局
登記官

請求番号：6-1
(1/1)

この図面は A3 を A4
に縮小しています。



S=1:250



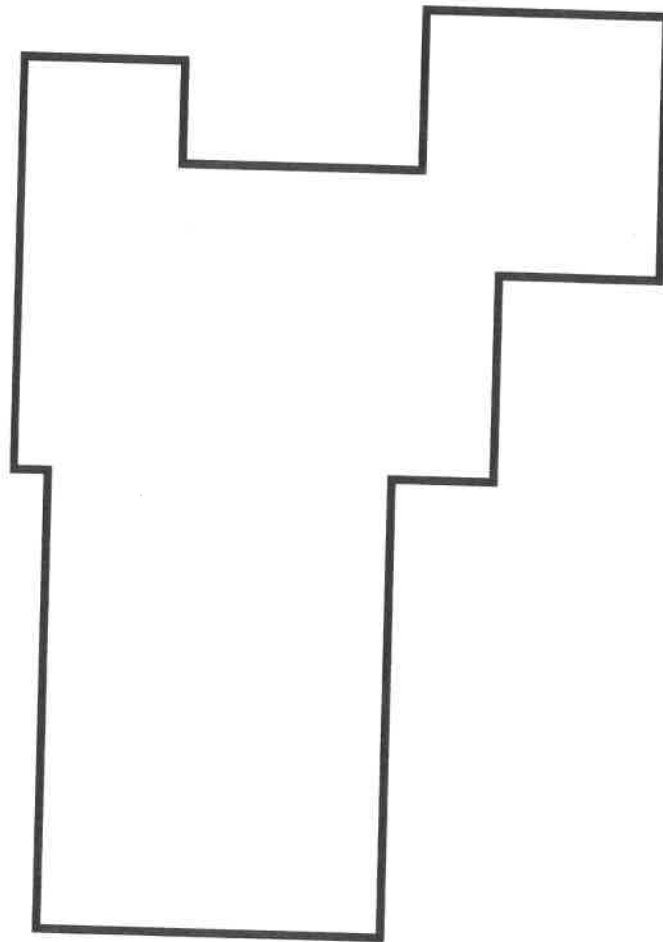
目的外建物(48番1-3)

増築部分

この図面はA3をA4
に縮小しています。

S=1:100

1階



* 屋根及び2階部分が崩落し立ち入り困難である。

S=1:100