

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月30日

青森地方裁判所弘前支部

裁判所書記官 清 水 陽 彦

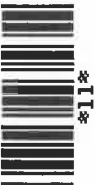
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年11月 4日 午前 8時30分から 令和 7年11月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月18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12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11月19日 午前 9時00分から 令和 7年11月20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 9月30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, 2	14,614,000 11,691,200	一括	2,922,800	94,463	0
1	1,960,000				
2	12,654,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 弘前市大字小比内二丁目 |
| | 地 番 | 11番27 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 247.61平方メートル |
| 2 | 所 在 | 弘前市大字小比内二丁目11番地27 |
| | 家屋 番号 | 11番27 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 83.01平方メートル
2階 33.12平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 8月22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, 2】

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

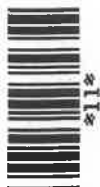
本件所有者が占有している。

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 | 弘前市大字小比内二丁目 |
| | 地 番 | 11番27 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 247.61平方メートル |
| 2 | 所 在 | 弘前市大字小比内二丁目11番地27 |
| | 家屋 番号 | 11番27 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 83.01平方メートル
2階 33.12平方メートル |



令和 7 年（ケ）第 10 号
令和 7 年 5 月 15 日 受理
令和 7 年 6 月 18 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 | 弘前市大字小比内二丁目 |
| | 地 番 | 11番27 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 247.61平方メートル |
| 2 | 所 在 | 弘前市大字小比内二丁目11番地27 |
| | 家屋 番号 | 11番27 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 83.01平方メートル
2階 33.12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		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 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	☒ 土地所有者 ☐ 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。 ☐ 「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	南側道路に面した部分に電柱が設定されている		
建物	物件 2		
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 (☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類 : ☐ 構造 : ☐ 床面積 :		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある	{ 種類 構造 床面積 }	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 (空き家) 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	家具、衣類、食器等家財が残置されている		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある	{ 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	☐ 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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ 近隣居住者某男性	物件2建物には夫婦で居住していたようでしたが、今年1月頃から誰も住んでいないようです。

(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枚目記載のとおりと認める。
- 2 所有者に対し占有関係等に関して書面照会したが回答ない。
- 3 物件1土地上のカーポートは固定されており移動ができないことから、物件1土地に附合しており、本競売の目的物と認めた。
- 4 物件2建物に関し、ライフラインの調査結果及び郵便受に多数の郵便物が残置されていること、近隣の居住者からの聴取内容、建物内の残置物の状況等から、現在空き家であると判断した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
7 年 5 月 20 日 (火) 11 : 10 - 11 : 20	法務局弘前支局	土地建物登記事項証明書等受理
7 年 6 月 3 日 (火) 10 : 00 - 10 : 10	物件所在地	現地確認/立入のため臨場/不在/概測/写真撮影 (外部)
7 年 6 月 9 日 (月) 10 : 00 - 10 : 30	物件所在地	立入のため臨場/関係人と面談/概測/写真撮影
7 年 6 月 9 日 (月) 11 : 30 - 11 : 35	当庁執行官室	ライフラインの調査 (弘前市上下水道部)
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。

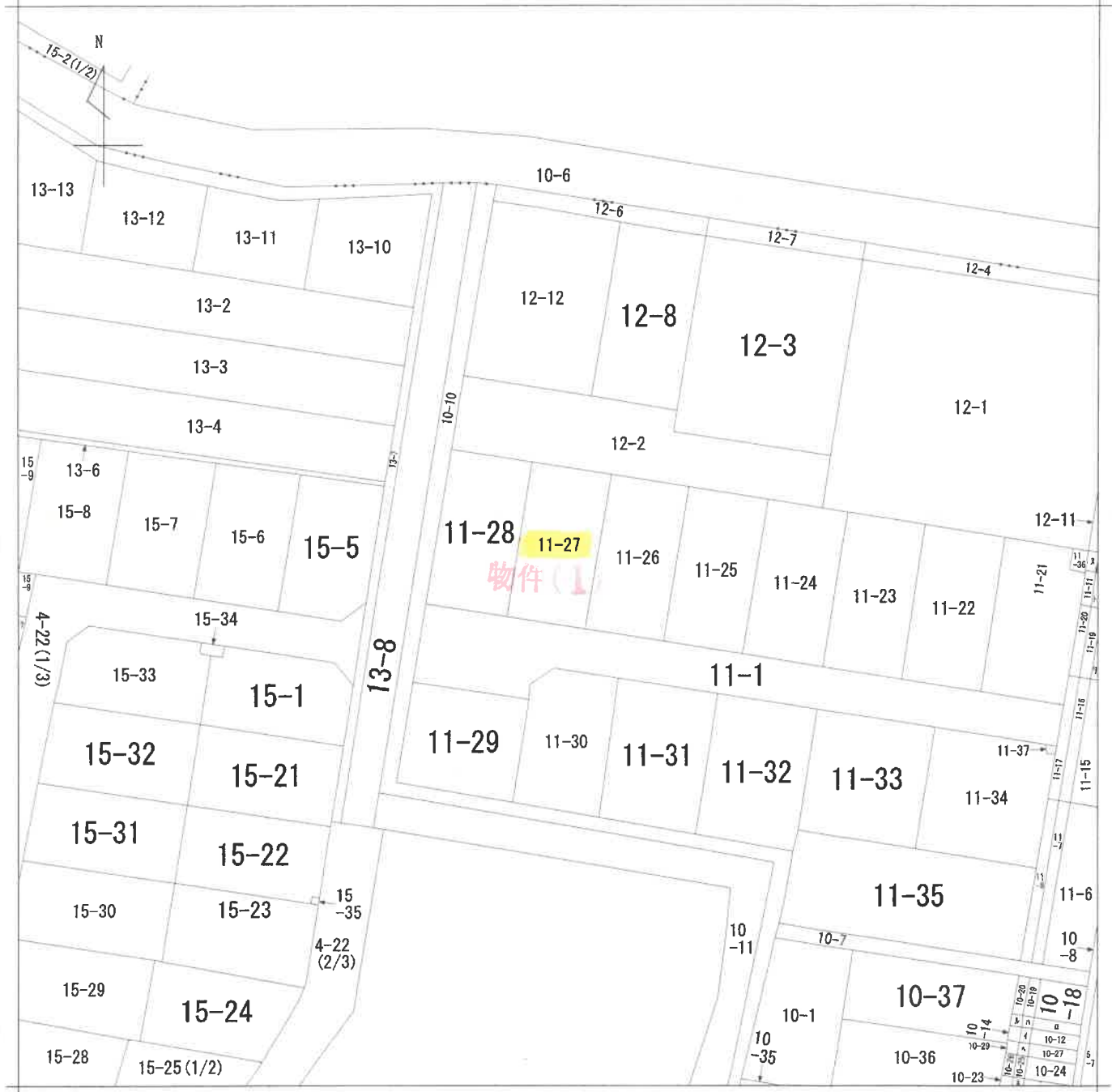
☒ 令和 7 年 6 月 9 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

イ 10-13 ハ 10-16 ホ 10-22 ト 11-10 リ 11-18 ル 10-17
ロ 10-15 ニ 10-21 ヘ 10-28 チ 11-13 ヌ 11-14 レ 15-10



(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。

地番区域見出し

大字豊田 2丁目
大字小比内 2丁目

請求部	所在	弘前市大字小比内二丁目				地番	11番27			
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5月20日
青森地方方法務局弘前支局
登記官

請求番号：17-1
(1/1)

登記年月日：平成29年10月27日

令和7年5月20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。

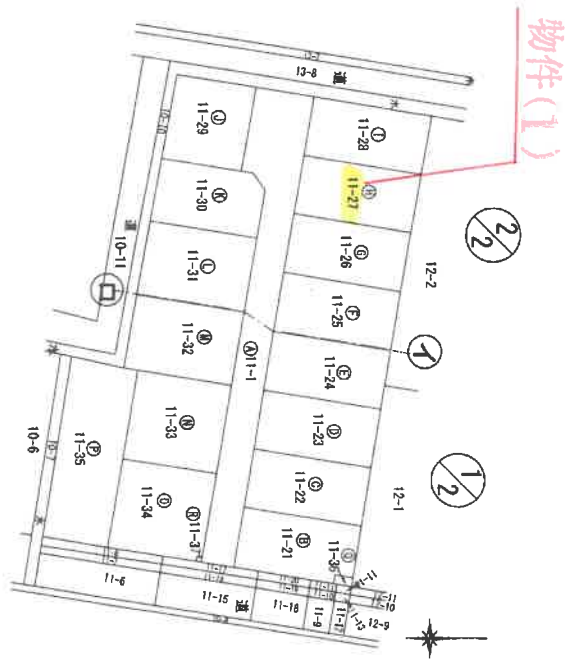
登記官

A3をA1に縮小

地番	11-1, 11-21ないし11-37	土地所在図
土地の所在	弘前市大字小比内二丁目	

地番	面積
① 11-1	625.5682880 m ²
② 11-21	249.8700235 m ²
③ 11-22	247.4202505 m ²
④ 11-23	246.988250 m ²
⑤ 11-24	246.683715 m ²
⑥ 11-25	246.9523295 m ²
⑦ 11-26	247.2984875 m ²
⑧ 11-27	247.6117250 m ²
⑨ 11-28	248.2050780 m ²
⑩ 11-29	235.0122310 m ²
⑪ 11-30	234.8055955 m ²
⑫ 11-31	277.6378505 m ²
⑬ 11-32	278.8239755 m ²
⑭ 11-33	293.5189945 m ²
⑮ 11-34	293.5320615 m ²
⑯ 11-35	426.1211325 m ²
⑰ 11-36	5.6625235 m ²
⑱ 11-37	1.0000730 m ²
合計計面積	4552.9297580 m ²

基準点の名称	使用基準点	X座標	Y座標
市道基準点 10094	65901.667	-28259.011	
地区基準点 1A392	66088.045	-28215.820	
基準点 T3	65834.101	-28310.078	
基準点 T6	65818.065	-28371.703	
基準点 T7	65806.058	-28271.824	
基準点 T12	65855.335	-28263.790	
世界測地系(測地経緯2011) 測線長10米 測量年月日 平成29年10月7日			



作成者	土地家屋調査士	(平成29年10月10日作成)	申請人	縮尺 1/1000
-----	---------	-----------------	-----	-----------

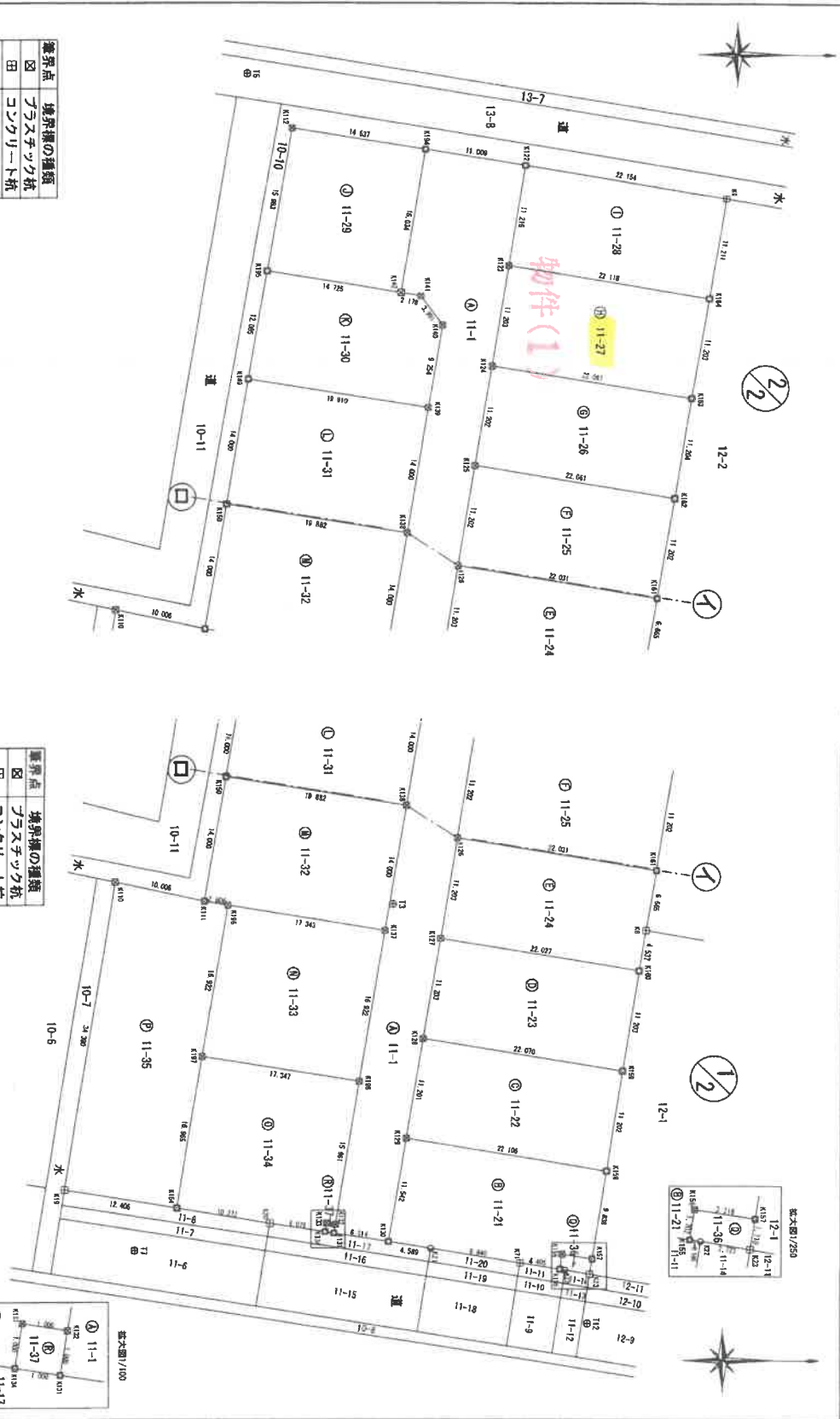
登記年月日：平成29年10月27日

A3をA4に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年5月20日 青森地方方法務局弘前支局 登記官

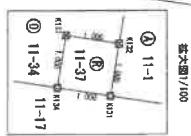
登記官

地番	11-1, 11-21ないし11-37
土地の所在	弘前市大字小比内二丁目
地積測量図 (1/3)	



境界点	境界線の種類
区	ガラスナット杭
田	コンクリート杭
区	境界プレート
点	刻印 (朱印)
点	基準点

境界点	境界線の種類
区	ガラスナット杭
田	コンクリート杭
区	境界プレート
点	刻印 (朱印)
点	基準点



作成者	土地家屋調査士
(平成 29 年 10 月 10日作成)	

申請人	
縮尺	1 / 500

登記官

請求番号: 17-2

(3/4)

地 番 11-1. 11-21ないし11-37

土地の所在
弘前市大字小比内二丁目

求積表

地 址	⑩ 11-23			$M_n \cdot (M_n+1)-1$
NO	M_n	Y_n	Y_n+1-Y_n-1	$M_n \cdot (M_n+1)-1$
K160	65860.974	-29302.728	-14.617	-96766.656568
K127	28509.236	-28506.283	7.500	467374.270000
K128	65607.424	-28295.228	14.617	962345.626608
K159	65693.205	-28291.866	-17.500	-483934.031500
			合 計	-403.997850
			合 計 地 權	246.998250
				m

地番	⑤ 11-24			$X_n - (n+1) \cdot r-1$
地番	Y_0	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n - (n+1) \cdot r-1$	
K161	65962, 784	-2813, 783	-10, 131	
K126	65941, 042	-28171, 339	7, 500	
K127	65839, 246	-28306, 283	14, 611	
K160	65860, 974	-28502, 728	-0, 925	
K8	65861, 691	-28307, 208	-1, 055	
		合計	-493, 367463	
		合計 地積	246, 6847315	
			246.68	
			m	

地 點	① 11-25				
No	X_n	Y_n	$Yn+1-Yn-1$	$X_n - (Yn+1-Yn-1)$	
K162	65664.621	-28324.833	-4.611	-65629.237	473.431
K175	65662.949	-28326.304	7.494	43426.510	465
K176	65941.042	-28311.339	14.611	93500.346	662
K161	65862.184	-28313.763	-7.494	49351.702	289
			合計	-493.90659	
			合計 面積	246.9528295	m
			面積	246.95	m

地 带	⑤ 11-26			
Ⅱ ₀	X ₀	Y ₀	Y ₀ +1-Y ₀ -1	X ₀ - (Y ₀ +1-Y ₀ -1)
K163	65866 456	-28335 885		-462704 150 128
K124	65864 660	-28330 440	-14 616	4825242 248060
K125	65862 646	-28328 384	14 616	4952589 080864
K102	65864 621	-28324 833	-7 491	-482391 875911
			合 计	-484 596995
			合 计 烟 箱	247 208 4975

地番	0-11-27						
No	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$			
K164	65968, 296	-28246, 926	-14, 620	-962904, 487550			
K123	65966, 468	-28250, 505	7, 487	492992, 595916			
K124	65964, 950	-28330, 449	14, 620	965646, 979200			
K155	65966, 458	-28353, 805	-1, 487	-491432, 171046			
			合計	-495, 223450			
			合計面積	247, 6117250			
			地積	247, 61			π

[illegible]

地番	③ 11-21			
NO	Yn	Yn	Yn-1	Yn - (Yn-1)
K158	65857.435	-29286.605	-13.262	-87474.845670
K129	65855.619	-28384.173	7.822	514986.211818
K130	65853.751	-28272.183	12.134	798966.744654
K121	65858.279	-28272.039	2.337	153864.058023
K71	65867.969	-28272.446	2.303	151647.918667
K155	65852.336	-29286.736	-0.971	-63942.618256
K156	65852.605	-28271.417	-1.155	-76692.759715
K157	65855.881	-28270.891	-0.188	-60503.834268
		合計		-409.740187
		合計面積		249.8700935
		地積		249.87
		m		

地番	⑤ 11-22				
地番	Ⅱ	Ⅲ	Ⅳ	Ⅴ	Ⅵ
K150	65859, 205	-2629, 566	-14, 623	-60265, 154715	
K126	65867, 444	-28382, 228	7, 493	463319, 118062	
K129	65865, 619	-28284, 713	14, 023	962714, 258657	
K156	65867, 435	-28260, 605	7, 493	-434369, 76045	
			合計	-434, 840501	
			合計面積	247, 420256	
			地積	247, 42	π

(李 義 弘)

作成者

土地家園查士

(平成 29 年 10 月 10 日作成)

申請人

縮尺

I

登記年月日：平成30年3月20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5月20日
青森地方方法務局弘前支局
登記官

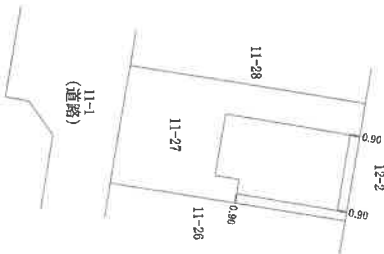
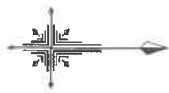
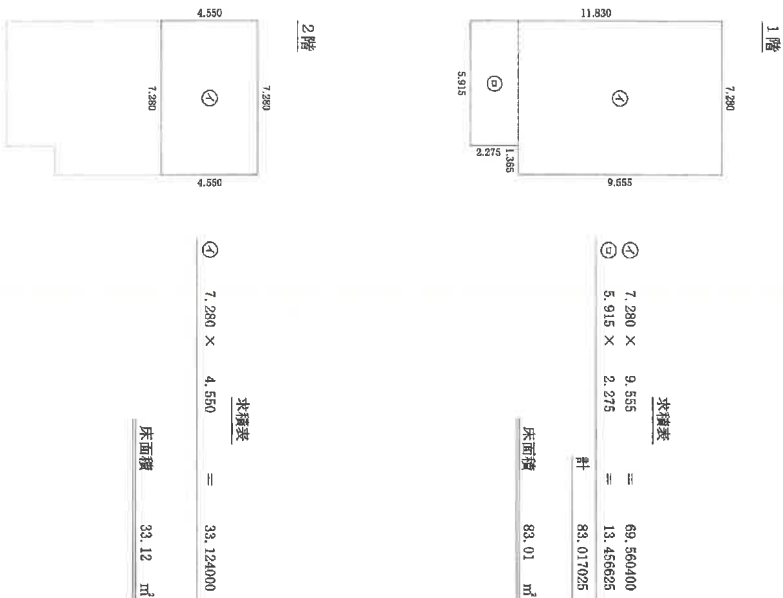
各階平面図

家屋番号 11番27

建物図面

建物の所在 弘前市大字小比内二丁目11番地27

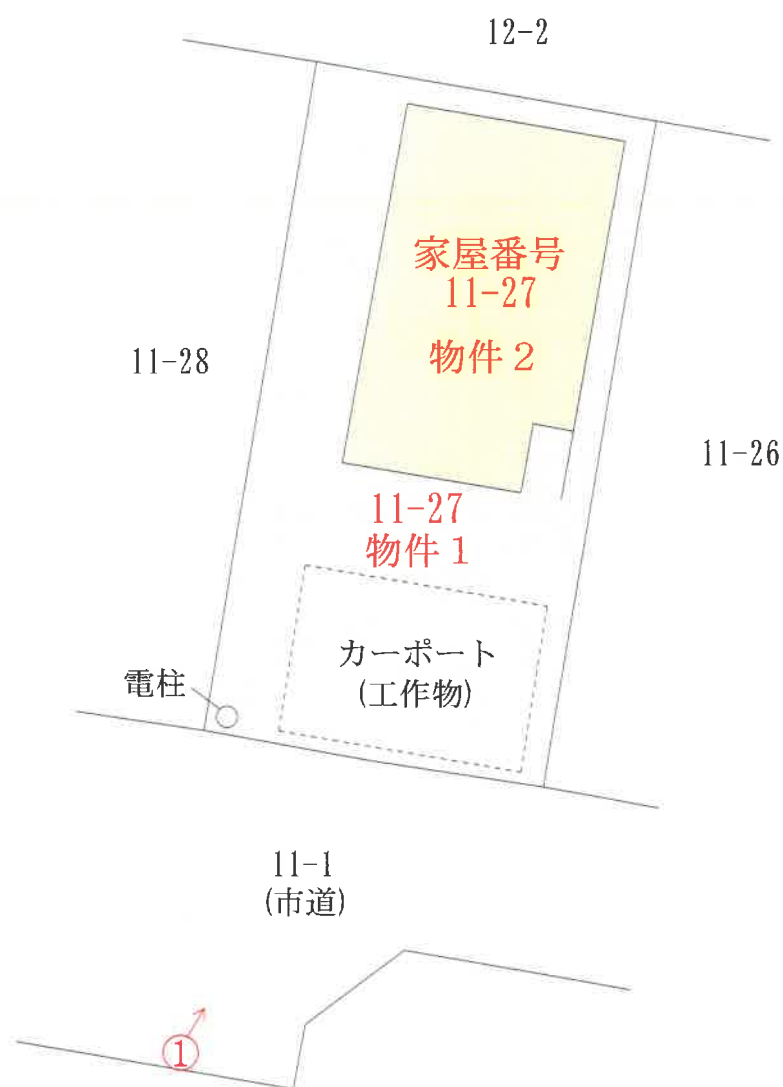
物件(2)



作成者	土地家屋調査士	縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/500
	(平成30年3月20日作成)						

土地建物位置関係図

(縮尺：約1/250)



凡例

←○：写真撮影位置

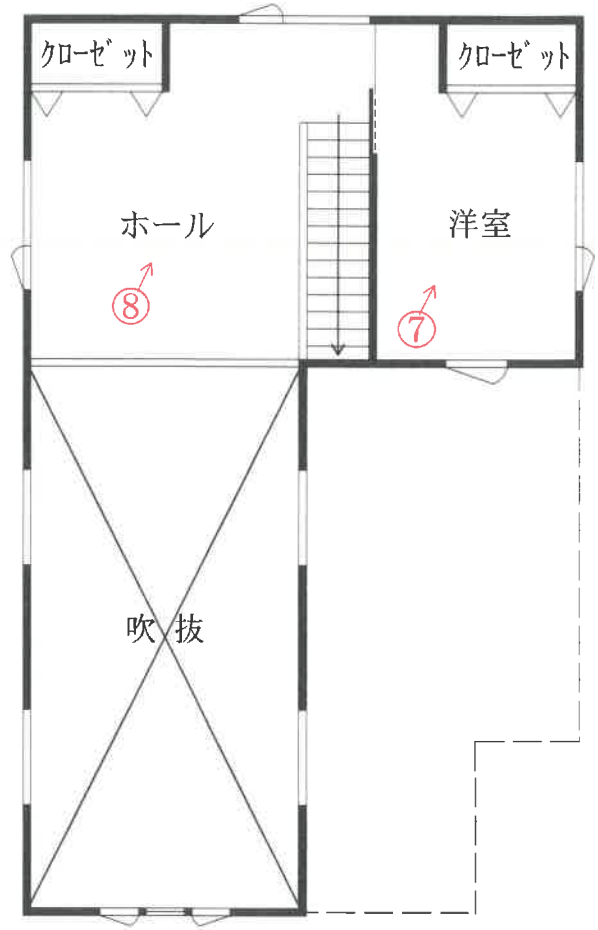
(11 枚目)

建物間取図 (縮尺：約1/100)

【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



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



副本

令和 7年（ ケ ）第 10 号
令和 7年 6月 9日 現地調査
令和 7年 6月20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 14, 614, 000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1, 960, 000円
物件2(建物)	金 12, 654, 000円

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、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 番 地 目 地 積	弘前市大字小比内二丁目 11番27 宅地 247.61m ²	同左 同左 同左 同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	弘前市大字小比内二丁目11 番地27 11番27 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階 建 1階 83.01m ² 2階 33.12m ² 計 116.13m ²	同左 同左 同左 同左 同左 同左 同左
番号	特 記 事 項		
	なし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等(物件1)

位 置 ・ 交 通	弘南鉄道弘南線「運動公園前」駅の北西方・道路距離約1.1km (附属資料1位置図参照)	
付 近 の 状 況	物件1・2を含む地域は、弘前市運動公園に近接する一般住宅の多い住宅地域である。	
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	市街化調整区域(要件緩和区域に指定) 指定なし 70% 200% なし なし
画 地 条 件	間口約11m・奥行約22.5m・地積247.61㎡のほぼ長方形地。 道路との高低差:等高	
接面道路の状況	南西側約6m、市道(小比内二丁目2号線)、舗装有り 建築基準法上の扱い: 第42条第1項1号道路	
土地の 利用状況等	土地所有者が、物件2を所有し、占有している。	
供 給 処 理 施 設	上水道	あ り (敷地内に引き込みがあり接続している)
	ガス配管	な し
	下水道	あ り (敷地内に引き込みがあり接続している)
特 記 事 項	1. 敷地南部にカーポートが設置されている。 2. 南側市道に面した部分に電柱が設置されている。	

2 建物の概況及び利用状況等(物件2)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 平成30年3月20日新築 経過年数 7年 経済的残存耐用年数 23年
仕 様	構 造: 木造 屋 根: 亜鉛メッキ鋼板 外 壁: 窯業サイディング外 内 壁: クロス外 天 井: クロス外 床 : 塩ビシート外 設 備: 電気、給排水、浴室、衛生(水洗)、シーリングファン外 (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	建物所有者が居宅(空き家)として使用している。
特 記 事 項	1. オール電化住宅である。 2. 家具、衣類、食器等家財が残置されている。

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)

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	17,400	1.00	247.61	(1-0.0)	4,308,000

〔 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)

地価公示標準地 弘前-12

公示価格等

時点修正

標準化補正

地域格差

標準画地価格

$$10,800\text{円}/\text{㎡} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{62} \div 17,400\text{円}/\text{㎡}$$

◇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: 街路条件-3%(幅員、系統及び連続性)

交通接近条件-8%(市中心部への接近性、商業施設への接近性)

環境条件-30%(住環境)

各条件ごとの相乗積(各細項目総和)

イ 個別格差: なし

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結果、ないと判断した。

② 建物価格(物件2)

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、カーポートについては、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
2	205,000	116.13	0.696	16,569,000

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
2	7	23	0.1	0.03	0.696

※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	4, 308, 000	1. 00	0. 35	法定地上権	1, 508, 000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲： 物件1の全範囲とした。

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 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ ×オ
1	4, 308, 000	-1, 508, 000		(1-0.0)	(1-0.3)	1, 960, 000
2	16, 569, 000	+1, 508, 000		(1-0.0)	(1-0.3)	12, 654, 000
一括価格（合計）						14, 614, 000

ウ 占有減価修正： 減価なし

エ 市場性修正： 減価なし

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

地価公示価格 弘前ー12
 所 在： 弘前市大字新里字上樋田129番1外
 価 格： 10,800円/㎡
 位 置： 弘南鉄道弘南線「新里」駅から道路距離で北方約500mに位置する。
 価 格 時 点： 令和7年1月1日
 地 積： 790㎡
 供給処理施設： 上水道、公共下水道
 接 面 街 路： 東側5m市道に接面
 用 途 指 定 等： 市街化調整区域
 (指定建ぺい率70%、指定容積率200%)
 地 域 の 概 要： 農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

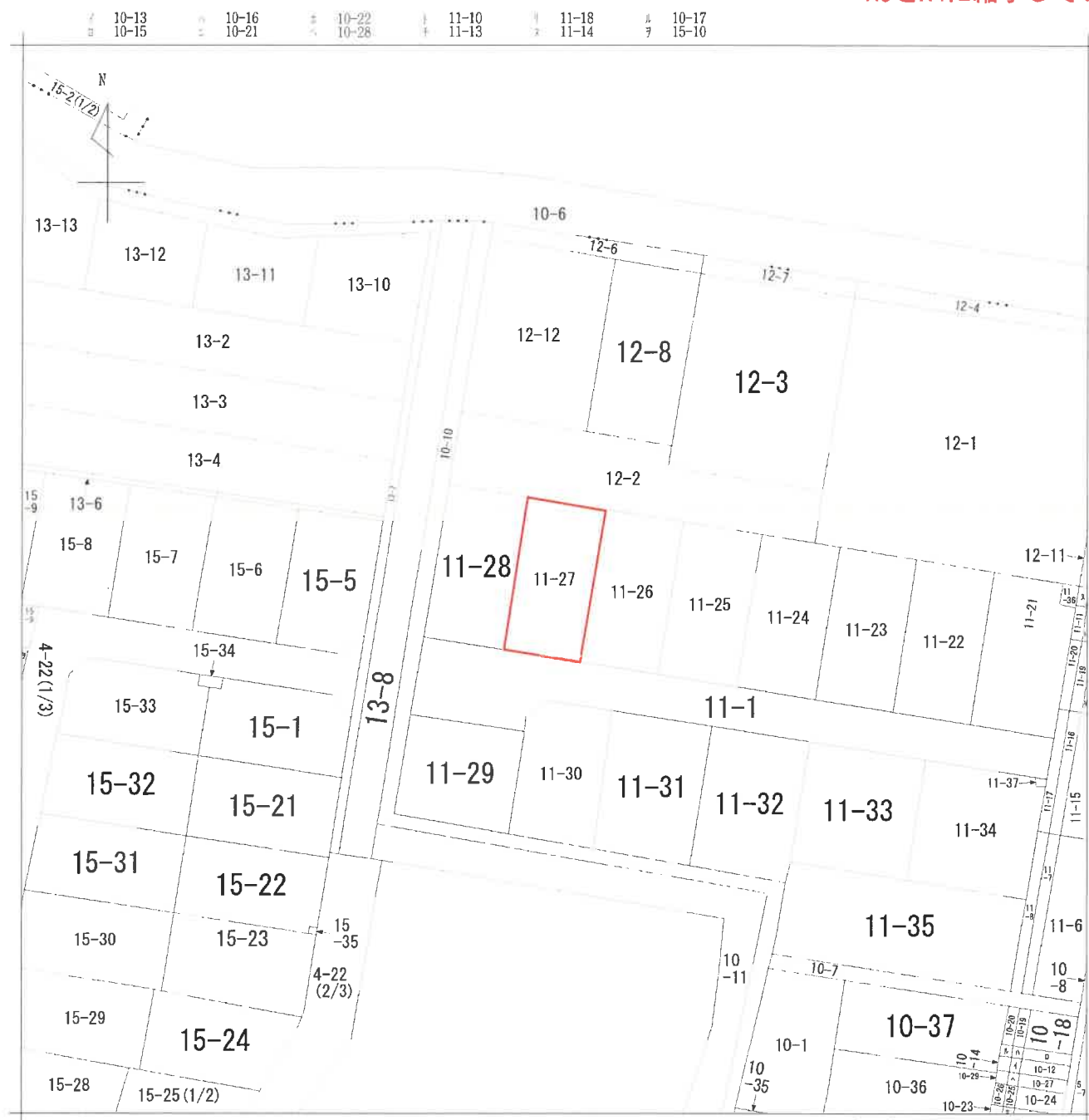
第7 附属資料の表示

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	土地所在図写	・・・1葉
4	地積測量図写	・・・3葉
5	建物図面及び各階平面図写	・・・1葉
6	建物間取図	・・・1葉
7	建物配置図	・・・1葉

以 上



書承年月日：2025/06/23



地番区域見出

大字豊田 1丁目
大字小比内
2丁目

A	大丁	字目	豐田	2
B	大丁	字目	小比	内

請求部	所在	弘前市大字小比内二丁目				地番	11番27		
出力縮	1/600	精度区	座標系 番号は記号	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		

登記年月日：平成29年10月27日

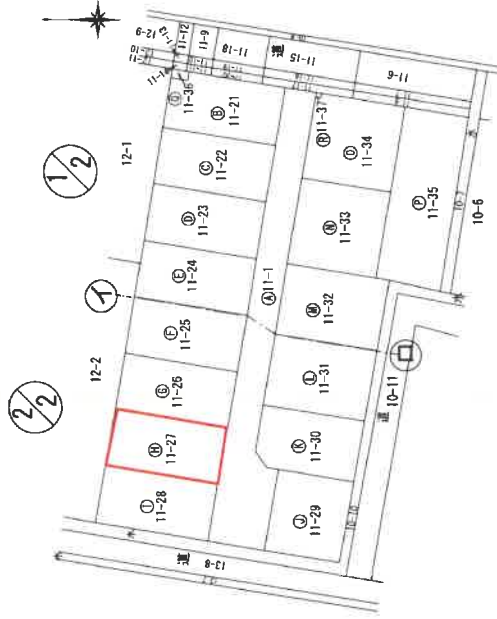
表示年月日：2025/06/23

土地所在図

地番 11-1, 11-21ないし11-37

土地の所在 弘前市大字小比内二丁目

地番	面積
㊦ 11-1	625.5682890 m ²
㊦ 11-21	249.8700935 m ²
㊦ 11-22	247.4202505 m ²
㊦ 11-23	246.9989250 m ²
㊦ 11-24	246.6837315 m ²
㊦ 11-25	246.9522395 m ²
㊦ 11-26	247.2984975 m ²
㊦ 11-27	247.6117250 m ²
㊦ 11-28	246.2050790 m ²
㊦ 11-29	235.0172310 m ²
㊦ 11-30	234.8055955 m ²
㊦ 11-31	277.8378505 m ²
㊦ 11-32	278.8239755 m ²
㊦ 11-33	293.5189945 m ²
㊦ 11-34	293.5329615 m ²
㊦ 11-35	426.1211325 m ²
㊦ 11-36	5.6625235 m ²
㊦ 11-37	1.0000730 m ²
総合計面積	4652.9297500 m ²



基準点の名称	X 座標	Y 座標
市界基準点 10C94	65901.667	-28259.011
街区基準点 1A492	65088.045	-28215.820
基準点 T3	65834.101	-28310.078
基準点 T6	65818.065	-28371.703
基準点 T7	65808.059	-28271.824
基準点 T12	65855.335	-28263.790
地界測地系(測地院第2011) 測線系10系	測量年月日 平成29年10月7日	

作成者

申請人

縮尺 1/1000

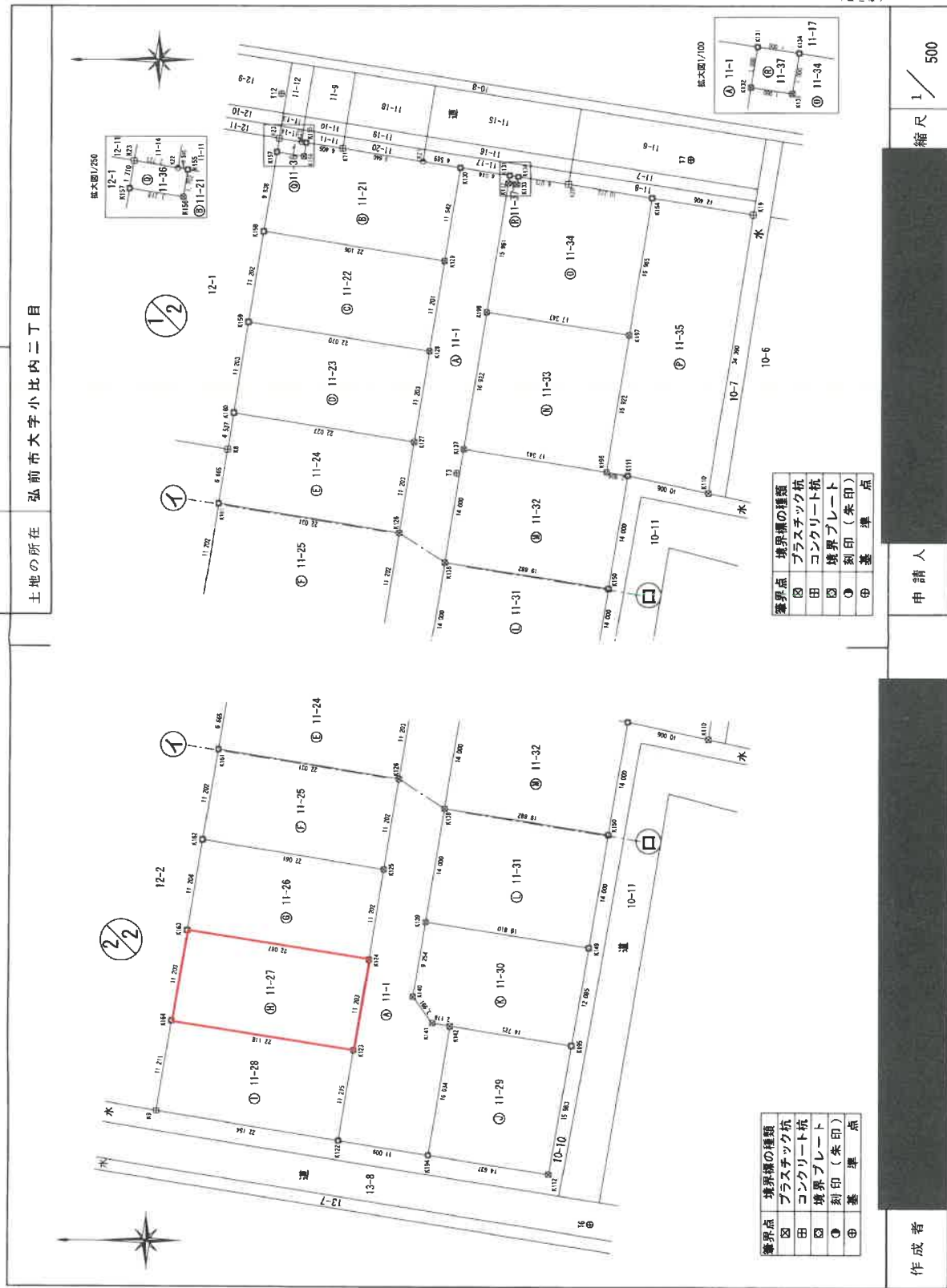
登記年月日：平成29年10月27日

表示年月日：2025/06/23

地積測量図 (1/3)

地番 11-1, 11-21ないし11-37

土地の所在 弘前市大字小比内二丁目



登記年月日：平成29年10月27日

表示年月日：2025/06/23

地 番 11-1, 11-21ないし11-37 地 積 測 量 図 (2/3)

土地の所在 弘前市大字小比内二丁目

求積表

地 番 ⑩ 11-23				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
K160	65860.914	-28302.728	-14.617	-952688.56556
K127	65839.236	-28306.283	7.500	493794.270000
K128	65837.474	-28295.228	14.617	962345.626608
K159	65859.205	-28291.666	-7.500	-493944.037500
合 計				-493.997850
合 計 面 積				246.988250
合 計 地 積				246.99
m ²				

地 番 ⑪ 11-24				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
K161	65862.784	-28313.783	-10.131	-667255.864704
K126	65841.042	-28317.339	7.500	493807.815000
K127	65839.236	-28306.283	14.617	961977.077106
K160	65860.914	-28307.728	-0.925	-60921.400950
K6	65861.691	-28307.208	-11.055	-728100.994005
合 計				-493.367463
合 計 面 積				246.6837315
合 計 地 積				246.68
m ²				

地 番 ⑫ 11-25				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
K162	65864.621	-28324.833	-14.611	-962347.977431
K125	65842.849	-28328.394	7.494	493426.310066
K126	65841.042	-28317.339	14.611	962003.464662
K161	65862.784	-28313.783	-7.494	-493575.703296
合 計				-493.965659
合 計 面 積				246.982825
合 計 地 積				246.95
m ²				

地 番 ⑬ 11-26				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
K163	65866.458	-28335.885	-14.616	-962704.150128
K124	65844.660	-28339.449	7.491	493242.348060
K125	65842.849	-28328.394	14.616	962595.080884
K162	65864.621	-28324.833	-7.491	-493391.875911
合 計				-494.596885
合 計 面 積				247.2984975
合 計 地 積				247.29
m ²				

地 番 ⑭ 11-27				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
K164	65868.296	-28346.936	-14.620	-962994.487520
K123	65846.468	-28350.505	7.487	492992.505916
K124	65844.660	-28339.449	14.620	962946.939200
K163	65866.458	-28335.885	-7.487	-493142.171046
合 計				-495.223450
合 計 面 積				247.5117250
合 計 地 積				247.61
m ²				

地 番 11-1, 11-21ないし11-37 地 積 測 量 図 (2/3)

土地の所在 弘前市大字小比内二丁目

求積表

地 番 ① 11-1				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
K130	65833.751	-28272.783	-10.449	-687896.864199
K129	65835.619	-28284.173	-22.445	-1477680.468455
K128	65837.424	-28295.228	-22.110	-1455665.444640
K127	65839.236	-28306.283	-22.111	-1455771.347196
K126	65841.042	-28317.339	-22.111	-1455811.270682
K125	65842.849	-28328.394	-22.110	-1455785.391380
K124	65844.660	-28339.449	-22.111	-1455891.272760
K123	65846.468	-28350.505	-22.125	-1456853.104500
K194	65837.424	-28361.574	-12.840	-845491.799640
K142	65834.815	-28347.522	16.177	1065009.802255
K141	65836.964	-28347.168	3.584	236618.046616
K140	65839.294	-28343.928	12.373	814829.584662
K139	65837.803	-28334.795	22.949	1510311.741047
K138	65835.540	-28320.919	27.632	1819167.641280
K137	65833.277	-28307.163	30.517	2009034.114209
K196	65830.505	-28290.462	32.453	2135398.839150
K132	65827.976	-28274.710	16.738	1101828.662288
K131	65827.811	-28273.724	1.927	126950.191797
合 計				-1251.136578
合 計 面 積				625.582890
合 計 地 積				625.56
m ²				

地 番 ② 11-21				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
K158	65857.435	-28280.605	-13.282	-874318.451670
K128	65835.619	-28284.173	7.822	514866.218181
K130	65833.751	-28272.783	12.134	798276.734634
K21	65838.279	-28272.039	2.337	153864.058023
K71	65847.989	-28270.446	2.303	151847.918667
K155	65862.336	-28269.736	-0.971	-63942.618256
K156	65862.605	-28271.417	-1.155	-76659.758775
K157	65855.881	-28270.891	-9.188	-605083.834628
合 計				-499.740187
合 計 面 積				249.870935
合 計 地 積				249.87
m ²				

地 番 ③ 11-22				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
K159	65859.205	-28281.666	-14.623	-963059.154715
K128	65837.424	-28295.228	7.493	493319.818032
K129	65835.619	-28284.173	14.623	962714.256637
K156	65862.605	-28280.605	-7.483	-493469.760465
合 計				-494.840501
合 計 面 積				247.4202605
合 計 地 積				247.42
m ²				

作成者

申請人

縮尺 1/

登記年月日：平成29年10月27日

表示年月日：2025/06/23

地 番 11-1.11-21ないし11-37 地 積 測 量 図 (3/3)

土地の所在 弘前市大字小比内二丁目

地 番	⑩ 11-33			
	N0	Xn	Yn	$Xn \cdot (Yn-1 - Yn)$
K137	65833.277	-28307.163	-19.500	-1283748.901500
K196	65816.161	-28309.962	13.901	914810.454061
K197	65813.430	-28333.262	19.500	1283361.885000
K198	65830.550	-28320.462	-13.901	-915110.475550
				-587.037889
合 計				293.518845
合 計 面 積				293.51
地 積				m ²

地 番	⑩ 11-34			
	N0	Xn	Yn	$Xn \cdot (Yn-1 - Yn-1)$
K198	65830.550	-28390.462	-18.552	-121288.363600
K197	65813.430	-28393.262	13.942	917570.841050
K154	65810.891	-28276.520	18.426	1212827.792366
K20	65820.824	-28274.836	2.539	173701.154536
K134	65826.823	-28273.881	-0.031	-2040.631513
K133	65826.988	-28274.867	-0.829	-54570.570852
K132	65827.976	-28274.710	-15.965	-102687.285720
				-387.065923
合 計				293.529615
合 計 面 積				293.53
地 積				m ²

地 番	⑩ 11-35			
	N0	Xn	Yn	$Xn \cdot (Yn-1 - Yn-1)$
K196	65816.161	-28309.962	-17.121	-1126838.492481
K111	65813.589	-28310.383	-2.545	-167495.584005
K110	65803.811	-28312.507	31.846	2095588.165105
K19	65798.450	-28278.537	35.987	2367888.820150
K154	65810.891	-28276.520	-14.725	-96882.424975
K197	65813.430	-28293.262	-33.442	-220032.726060
				-852.242265
合 計				428.121325
合 計 面 積				428.12
地 積				m ²

地 番	⑩ 11-36			
	N0	Xn	Yn	$Xn \cdot (Yn-1 - Yn-1)$
K157	65855.881	-28270.891	-2.215	-145870.776415
K156	65852.605	-28271.417	1.155	76559.758775
K155	65852.335	-28269.736	1.777	117019.601072
K22	65852.923	-28269.640	0.534	35165.460882
K23	65855.611	-28269.202	-1.251	-82385.368361
				-11.325047
合 計				5.6625235
合 計 面 積				5.66
地 積				m ²

地 番	⑩ 11-37			
	N0	Xn	Yn	$Xn \cdot (Yn-1 - Yn-1)$
K132	65827.976	-28274.710	-1.143	-75241.376588
K133	65826.988	-28274.867	0.829	54570.570852
K134	65826.823	-28273.881	1.143	75240.056889
K131	65827.811	-28273.724	-0.829	-54571.255319
				-2.000146
合 計				1.000720
合 計 面 積				1.00
地 積				m ²

地 番	⑩ 11-28			
	N0	Xn	Yn	$Xn \cdot (Yn-1 - Yn-1)$
K9	65870.134	-28357.985	-14.538	-964207.027482
K122	65848.271	-28361.574	7.490	493203.549790
K123	65846.463	-28350.505	14.538	963860.596584
K164	65868.796	-28346.936	-7.490	-493353.537040
				-496.410158
合 計				248.2050790
合 計 面 積				248.20
地 積				m ²

地 番	⑩ 11-29			
	N0	Xn	Yn	$Xn \cdot (Yn-1 - Yn-1)$
K194	65837.065	-28363.345	-18.142	-1194422.201510
K172	65922.953	-28365.664	13.440	884860.488320
K195	65820.284	-28348.905	18.142	1194111.593328
K142	65834.815	-28347.522	-13.440	-884819.913600
				-470.034462
合 計				235.0172310
合 計 面 積				235.01
地 積				m ²

地 番	⑩ 11-30			
	N0	Xn	Yn	$Xn \cdot (Yn-1 - Yn-1)$
K140	65839.294	-28343.928	-12.373	-814629.584662
K141	65936.864	-28347.168	-3.584	-236618.048615
K142	65834.815	-28347.522	-2.737	-180189.888655
K195	65820.284	-28349.905	9.530	627867.308520
K149	65818.253	-28337.992	15.110	984513.802830
K139	65837.803	-28334.795	-5.936	-390813.198608
				-469.611191
合 計				234.805955
合 計 面 積				234.80
地 積				m ²

地 番	⑩ 11-31			
	N0	Xn	Yn	$Xn \cdot (Yn-1 - Yn-1)$
K139	65837.803	-28334.795	-17.013	-1120096.542439
K149	65818.253	-28337.992	10.607	696134.209571
K150	65815.919	-28324.188	17.013	1119726.229847
K138	65835.540	-28320.979	-10.607	-698317.572780
				-555.675701
合 計				277.8378505
合 計 面 積				277.83
地 積				m ²

地 番	⑩ 11-32			
	N0	Xn	Yn	$Xn \cdot (Yn-1 - Yn-1)$
K138	65835.540	-28320.979	-17.025	-1120850.086500
K150	65815.919	-28324.188	10.595	697385.477724
K111	65813.589	-28310.383	14.226	936284.117114
K196	65816.161	-28309.962	3.220	211928.038420
K137	65833.277	-28307.163	-11.017	-725295.212709
				-567.647951
合 計				278.8239755
合 計 面 積				278.82
地 積				m ²

作成者

申請人

縮尺 1/

登記年月日：平成30年3月20日

表示年月日：2025/06/23

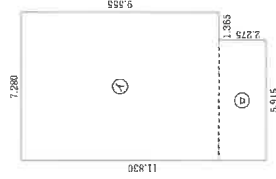
各階平面図

家屋番号 11番27

建物図面

建物の所在 弘前市大字小比内二丁目11番地27

1階



求積表

①	7.280 × 9.555	=	69.560400
②	5.915 × 2.275	=	13.456625
計			83.017025

床面積 83.01 m²

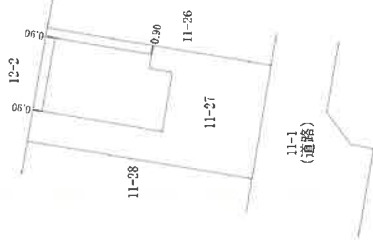
2階



求積表

①	7.280 × 4.550	=	33.124000
---	---------------	---	-----------

床面積 33.12 m²



作成者

縮尺 1/250

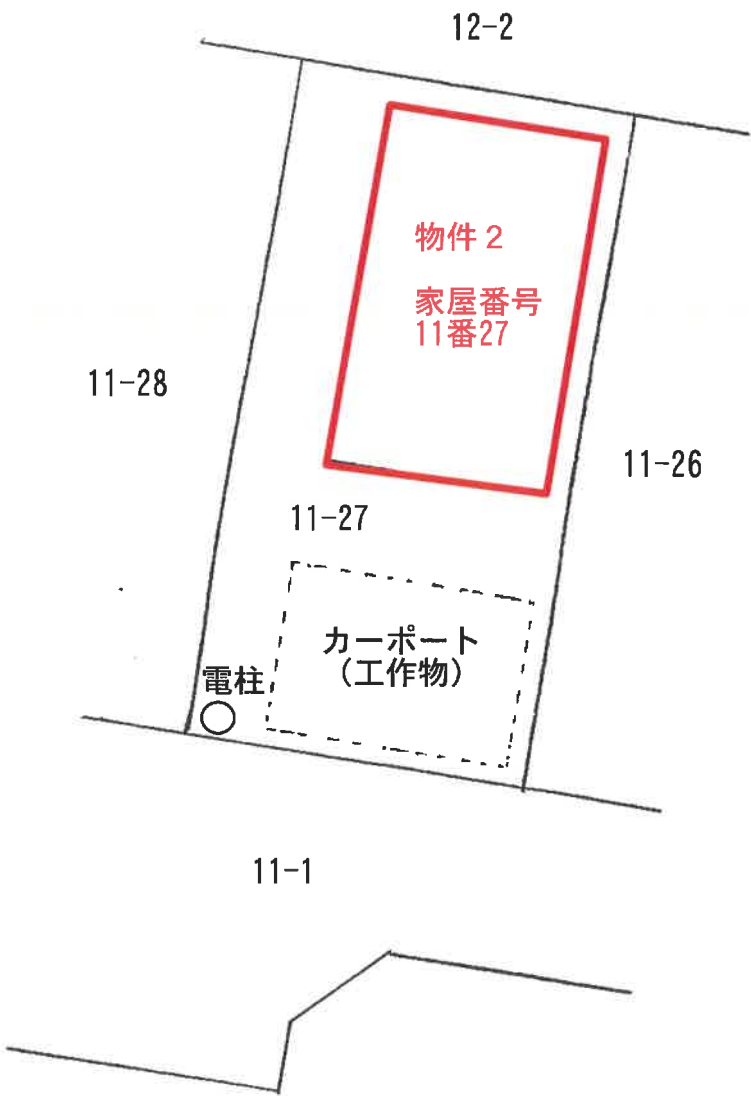
申請人

縮尺

1/500

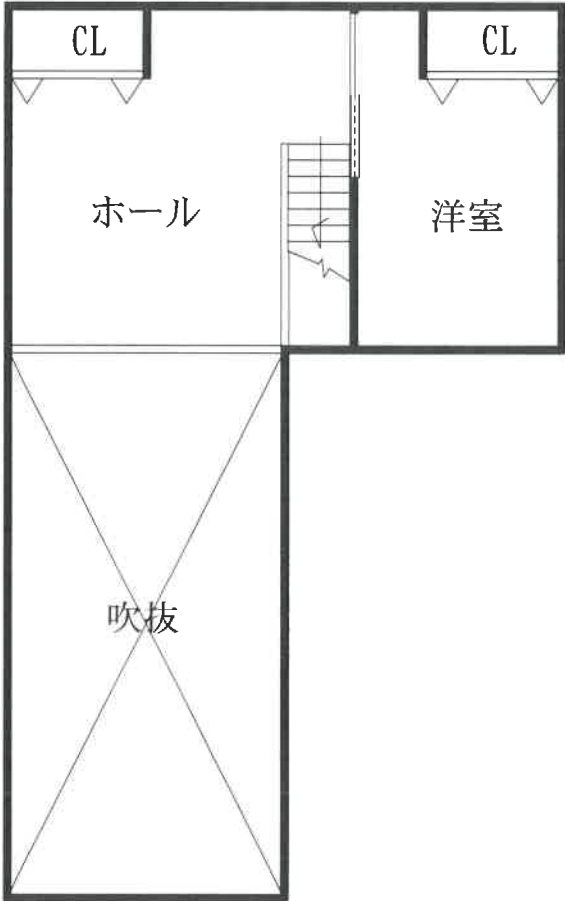


縮尺 1/250





1 階



2 階