

## 期間入札の公告

令和 6年 4月 2日

青森地方裁判所弘前支部

裁判所書記官 古川 匡 雅

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 6年 5月 7日 午前 8時30分から 令和 6年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月21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 6年 6月11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 6年 5月22日 午前 9時00分から 令和 6年 5月23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 6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 弘前市大字三岳町4番地5
- 家屋 番号 4番5
- 種 類 居宅
- 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
- 床 面 積 1階91.09平方メートル  
2階41.82平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 5年 5月 25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】

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1】

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】

本件建物のために、その敷地（地番4番5，所有者名義亡B）につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

売却対象外の土地（地番3番26，3番27）を通行のため利用している。

### 《 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	弘前市大字三岳町4番地5
家屋 番号	4番5
種 類	居宅
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階91.09平方メートル 2階41.82平方メートル



令和 5年(又)第 2号  
令和 5年 4月 5日受理  
令和 5年 5月 / 8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 弘前市大字三岳町4番地5
- 家屋 番号 4番5
- 種 類 居宅
- 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
- 床 面 積 1階91.09平方メートル  
2階41.82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)
建 物	物件1
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ┌ 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 居宅 として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	建物内で小型犬一匹を飼育している
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ┌ 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 └ 保管開始日 平成 年 月 日
専 用 地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(目的外土地用(単独))

目的外土地の概況(物件1関係)	
所在地	弘前市大字三岳町
地番	4番5
地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地積	282.97平方メートル ( <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル )
所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(亡Bの相続人)
その他の事項	Bは令和3年頃死亡とのこと
■関係人( <input checked="" type="checkbox"/> A(建物所有者) <input type="checkbox"/> ( ) )の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	昭和60年12月2日(新築時)
最初の契約等	契約日 上記 年 月 日頃
	期間 上記 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	年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
地代・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払)
地代前払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(金 円 分まで)
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	
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(平成 年 月 日現在 金 円)
契約解除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある( )
訴訟提起等	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [ 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局( )
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (債務者)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 本件建物に居住している。他の者に利用させている部分はない。</li> <li>2 種々郵便物や来訪者があるが、郵便物を読まないし、来訪者にも応答していない。</li> <li>3 本件建物の敷地は亡母Bの名義であるが、同人は一昨年（令和3年）に亡くなった。同人の土地を本件建物の敷地として無償かつ期間の定めなく借りていた。</li> <li>4 なお、私には姉や弟がいる。</li> <li>5 本件建物の敷地上のカーポートや物置は、全て私が本件建物のために設置しているものである。</li> </ol>
Cの家族 (私道(3番26)所有者 家族)	<p>県道から本件建物所在地へ至るための通路となっている私道(3番26)については、通行料や管理費等を徴収していない。</p>
D (私道(3番27)所有者)	<p>県道から本件建物所在地へ至るための通路となっている私道(3番27)については、通行料や管理費等を徴収していない。</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 カーポートは、目的外敷地(4番5)に定着している。土地附合物として本競売目的物でないと  
思料する。
- 3 2棟の物置は、どちらも基礎がなく土地に定着していないから工作物と認めた。これらは本件建  
物の常用に供されていることから、本件建物の従物と判断し、本競売目的物と認める。

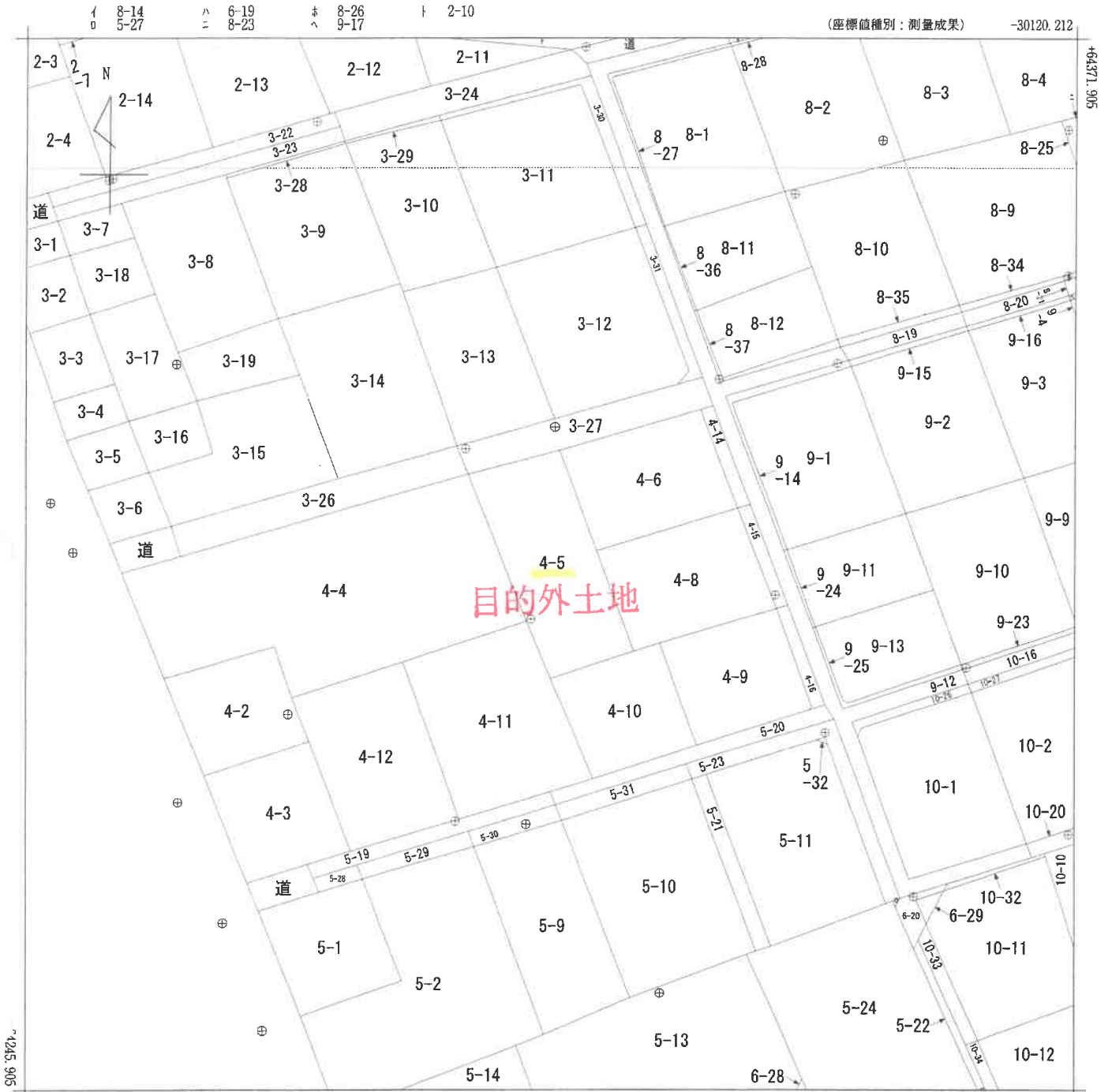
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年 4月10日 (月) 10:50-11:10	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
5年 4月14日 (金) 10:00-10:30	物件所在地及び近隣	立入のため臨場/全戸不在/概測/写真撮影 (外部) /私道所有者等と面談
5年 4月24日 (月) 10:00-10:30	物件所在地	立入のため臨場/全戸不在/概測
5年 5月10日 (水) 10:00-10:40	物件所在地	立入のため臨場/全戸不在/解錠/関係人と面談/概測/写真撮影 (内部)
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 checked="" type="checkbox"/> 令和 5年 4月24日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人(弘前市職員)を立ち合わせ、技術者による解錠を試みたが、開扉できなかった。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和 5年 5月10日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人(弘前市職員)を立ち合わせ、技術者による解錠以外の方法により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。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A3をA4に縮小



-30245.212 (座標値種別：測量成果)

地番区域見出  
大字三岳町

請求部	所在	弘前市大字三岳町			地番	4番5			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)	種類	法務局作成地図
作成年月日	令和5年1月31日			備付年月日(原図)	令和5年2月15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5年4月5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)

公用

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5年4月5日 青森地方務局弘前支局 登記官

地番 4-5  
土地の所在 弘前市大字三岳町  
地積測量図

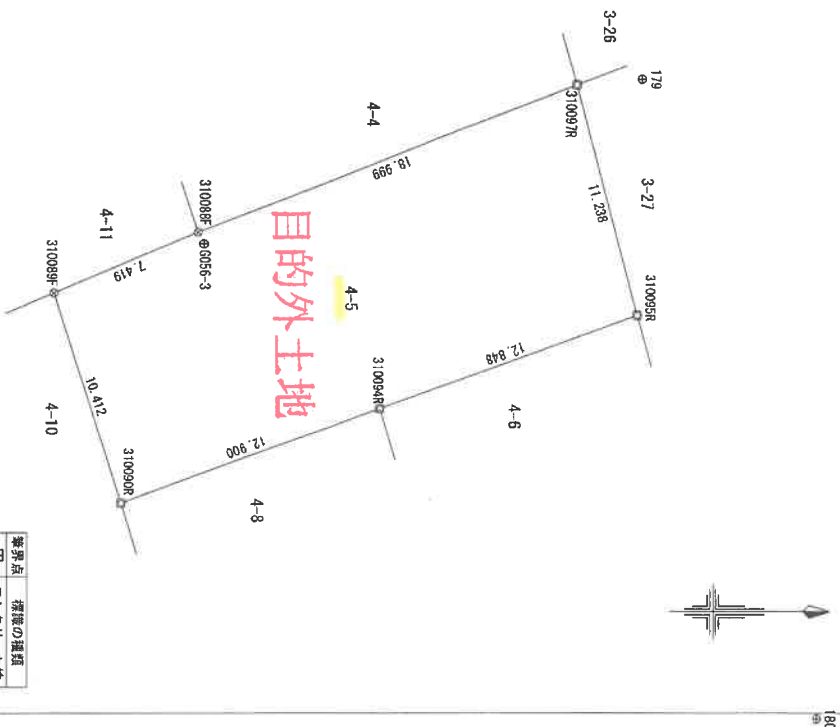
地番	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn(Yn+1 - Yn-1)
310097R	64319.744	-30192.573	3.936	253162.512384
310095R	64322.593	-30181.702	15.287	983299.479191
310094R	64310.527	-30177.286	8.850	569148.163950
310090R	64298.412	-30172.892	-5.476	-352098.104112
310089F	64295.216	-30182.762	-12.786	-822078.831776
310088F	64302.055	-30185.638	-9.811	-630867.461605
倍面積				565.958032
面積				282.9790160
地積				282.97 m <sup>2</sup>

求積表

公共座標取得日	令和3年12月22日
測量年月日	令和4年11月30日
測地・座標系	世界測地系(測地成果2011)・X系

点名	X座標	Y座標	点の種別	標識種別
056	64265.933	-30221.870	4級基準点	金属錠
057	64310.418	-30239.600	4級基準点	金属錠
179	64322.825	-30192.860	4級基準点	金属錠
180	64331.065	-30162.664	4級基準点	金属錠
185	64288.704	-30149.959	4級基準点	金属錠
6056-1	64280.398	-30227.154	補助基準点	金属錠
6056-2	64290.998	-30214.074	補助基準点	プラスチック板
6056-3	64302.326	-30185.088	補助基準点	プラスチック板
6180A	64305.206	-30155.956	補助基準点	金属錠

056-2  
9



標識の種別	境界点
田	コンクリート杭
田	プラスチック杭
田	金属プレート標
田	石
田	金属板
田	刻
田	標識物（ペンキ印）
田	簡易算点
田	×
田	計
田	算点

作成者 公益社団法人 青森県公共嘱託登記士地家屋調査士協会  
青森県青森市勝田一丁目1番15号  
社員・土地家屋調査士 (令和4年12月28日作成)

申請人 青森地方務局 (地図作成作業)

縮尺 1/250

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5年4月5日  
青森地方法務局弘前支局  
登記官

0824448

各階平面図

物件(1)

建物各階平面図

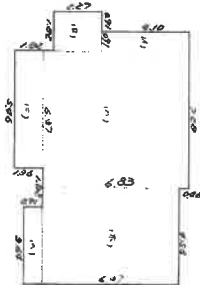
家屋番号

4番5

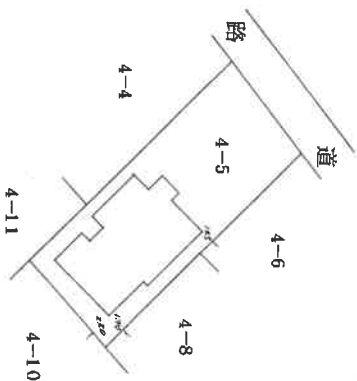
建物の所在

弘前市大字三岳町4番地5

1階



2階



(日割書)

(夜原割)

作製者

工藤調査士  
家屋

昭和60年12月2日作製)

縮尺

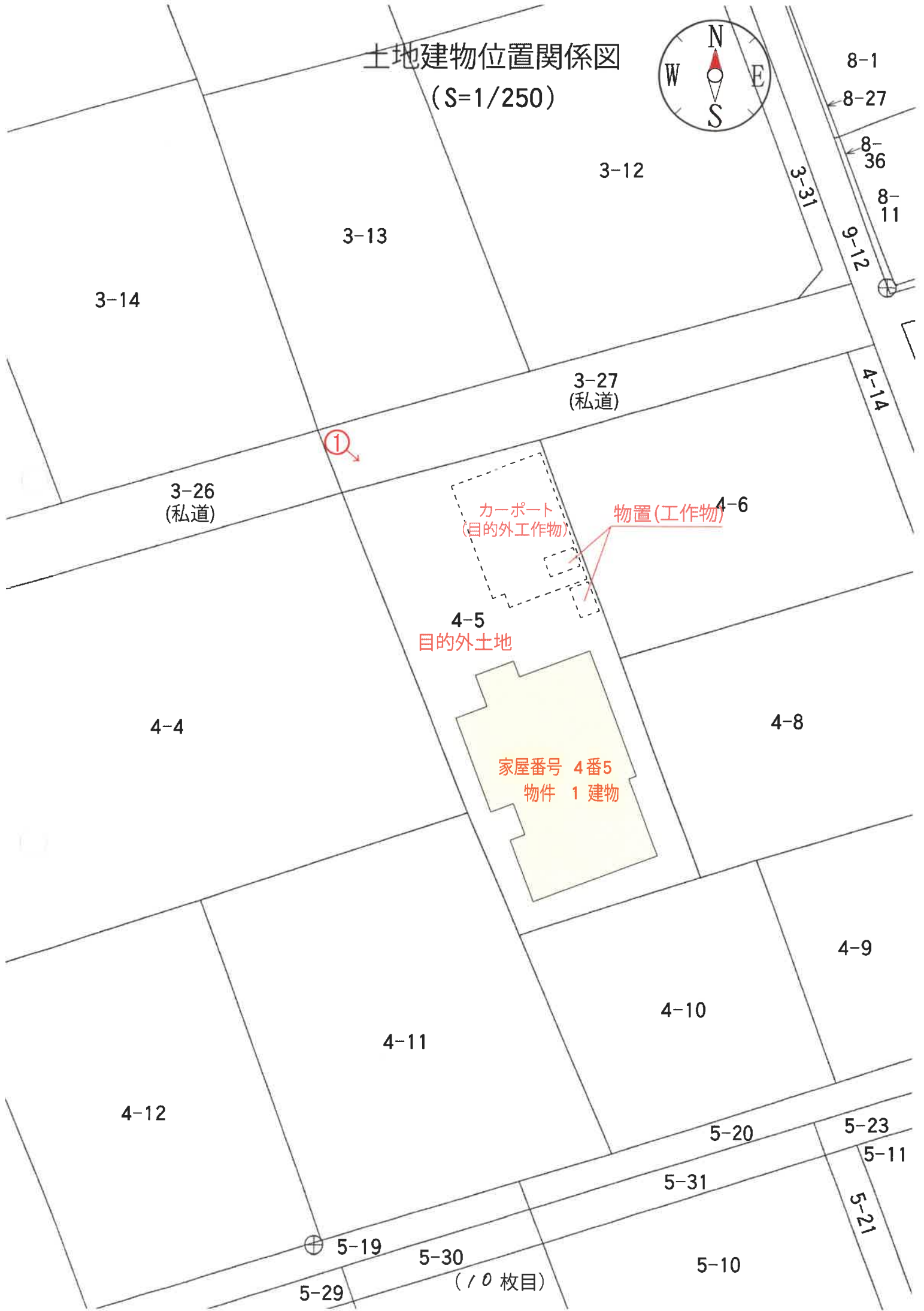
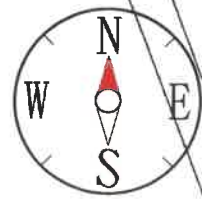
1/250

申請人

縮尺

1/500

# 土地建物位置関係図 (S=1/250)



3-14

3-13

3-12

8-1

8-27

8-36

8-11

9-12

3-31

3-27  
(私道)

4-14

3-26  
(私道)

カーポート  
(目的外工作物)

物置(工作物) 4-6

4-5  
目的外土地

4-4

4-8

家屋番号 4番5  
物件 1建物

4-9

4-10

4-11

4-12

5-20

5-23

5-11

5-31

5-21

5-19

5-30

5-10

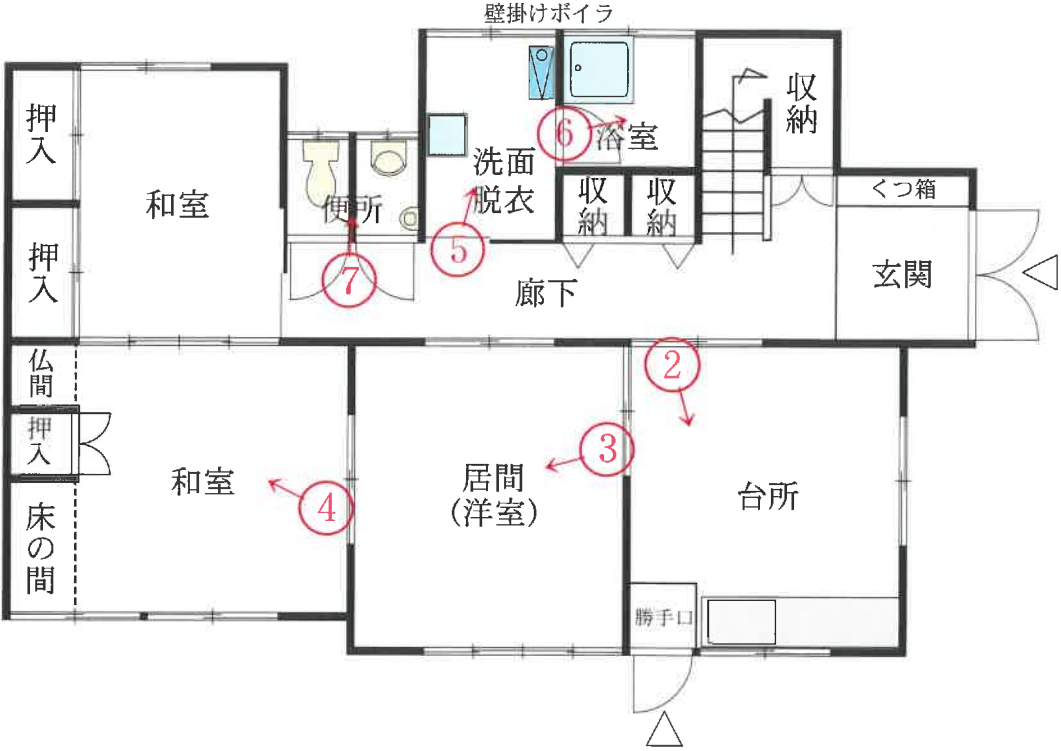
5-29

(10 枚目)

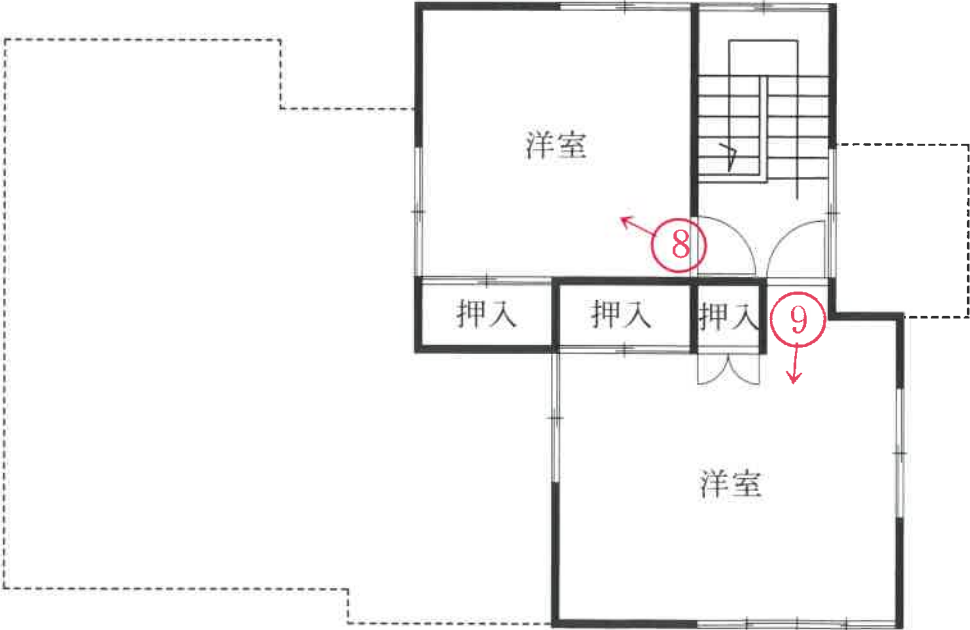


# 建物間取図

1階



2階



写真番号1

カーポート (目的外工作物)

物件1建物



物置 (工作物)

目的外土地

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



写真番号9



( 16 枚目)

副本

令和5年(又)第2号

令和5年4月14日 現地調査

令和5年4月24日 ”

令和5年5月10日 ”

令和5年5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

千葉篤志

## 第1 評価額

物件1 (建物)	金 570,000 円
-------------	-------------

※ 物件1の評価額は、目的外土地に係る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ね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)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、調査日以降に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、民事執行法第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	弘前市大字三岳町4番地5	同左
	家屋番号	4番5	同左
	種類	居宅	同左
	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	同左
	床面積	1階 91.09㎡ 2階 41.82㎡	1階 同左 2階 同左
番号	特記事項		
1	対象建物は下記目的外土地上に存立している。		

## 第4 目的外物件

区分	所在等	登記	現況
目的外 土地	所在	弘前市大字三岳町	同左
	地番	4番5	同左
	地目	宅地	同左
	地積	282.97㎡	同左
区分	特記事項		
目的外 土地	当該土地の登記名義人(建物所有者の母)は令和3年頃亡くなっている。調査時点において遺産分割協議等がなされているかは不明なものの、相続人には建物所有者のほか姉弟が見込まれるとのことである。		

## 第5 目的物件の位置・環境等

## 1 土地の概況及び利用状況等(目的外土地)

位置・交通	弘南鉄道大鰐線「聖愛中高前」駅の北東方・道路距離約600m (附属資料「1 位置図」参照)	
付近の状況	近隣地域は一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域である。 道路は、幅員5m程度の舗装市道が標準的である。 土地の利用状態は、画地規模200㎡前後の一般住宅が標準的。 地域内で特別の変動要因はなく、今後とも現状程度の推移継続と予測する。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な要因を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200% なし(建築基準法第22条区域) なし
画地条件	地積：282.97㎡ (登記地積) 形状：長方形 間口：約11m 奥行：約26m 高低差：接面道路とほぼ等高 接面状況：中間画地 備考：特になし	
接面道路の状況	接面方位：北 幅員：約3.8m 舗装：あり 種別：私道(3番27:第三者名義の個人所有) 建築基準法上：第42条2項	
土地の利用状況等	物件1建物の敷地として利用されている。占有権原は使用借権(但し、相続の状況によって所有権となる可能性もあり流動的)と認められる。	
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	<ol style="list-style-type: none"> <li>「ハザードマップポータルサイト」によると、目的外土地の洪水によって想定される浸水深は0.5m～3.0m(想定最大規模)の区域に含まれている。</li> <li>前面道路は私道である。通行料等のやりとりはないものの、冬期に市の除雪が入らないとのことである。また、幅員が4m未満のため、建物再建築等に際して厳密にはセットバックを要する。</li> <li>敷地内に競売対象となる工作物(簡易物置)と目的外工作物(カーポート)が存する。カーポートは土地に定着し容易に移動ができないため、土地に対する附合物(本競売対象外)と認定した。</li> </ol>	

## 2 建物の概況及び利用状況等(物件1)

区 分	主である建物 家屋番号 4番5
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：昭和60年12月2日 (登記記載) 経過年数：約37年 経済的残存耐用年数：経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構造：木造 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：モルタル 内壁：ビニールクロス外 天井：ビニールクロス, 敷目張天井(木目合板), 化粧石膏ボード外 床：フローパネル, 畳, クッションフロア外 設備：電気, 給水, 排水, 衛生, 浴室, 換気外 (但し, 設備の動作確認は行っていないので, 正常に稼働するか否かは不明) その他：なし
床面積(現況)	1階： 91.09 m <sup>2</sup> 2階： 41.82 m <sup>2</sup> 延： 132.91 m <sup>2</sup>
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：附属資料「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「居宅」として占有使用している。
特 記 事 項	1. 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を否定できない。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。 2. おおむね経年相応と認められる。

## 第6 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 建付地価格(目的外土地)

目的外土地の建付地価格を次のとおり求めた。

区分	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
目的外 土地	28,800	0.97	282.97	(1-0.20)	6,324,000

〔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 - 11

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 29,900\text{円}/\text{m}^2 & \times 100.0 / 100 & \times 100 / 104 & \times 100 / 100 & \div & 28,800\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇時点修正：±0.0% 公示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：+4%

内訳：画地条件+4%(方位)

◇地域格差：±0%

内訳 (相乗積)	• 街路条件	±0%
	• 交通・接近条件	±0%
	• 環境条件	±0%
	• 行政的條件	±0%
	※算式	$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.00$

イ 個別格差：-3%

内訳 (相乗積)	• 画地条件	±0%	
	• 街路条件	-3%	幅員が狭く、系統及び連続性も劣る。
	• 交通・接近条件	±0%	
	• 環境条件	-5%	除雪の入らない街区で住環境が劣る。
	• 行政的條件	±0%	
	• その他の条件	+5%	カーポートを土地の附合物と認定し、増価要因とした。
※算式	$1.00 \times 0.97 \times 1.00 \times 0.95 \times 1.00 \times 1.05 \div 0.97$		

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：20% 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1)

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。

なお、敷地内に競売対象となる工作物(簡易物置)が存するものの、経年等から勘案して特段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
1	145,000	132.91	0.02	385,000

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
1	37	0	0.40	0.03	0.02

※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、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

区分	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
目的外 土地	6,324,000	1.00	0.10	敷地占有利益	632,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲 : 目的外土地の全範囲とした。

ウ 土地利用権等割合 : 敷地占有利益を本件建付地価格の10%と判定した。

## 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 価格の加算 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	385,000	+ 632,000		(1-0.20)	(1-0.30)	570,000

ウ 占有減価修正： - 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 20% 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、土地利用権が脆弱な建物のみでの競売の  
ため、なお市場性が劣ると判断されるので、所要の調整を行った。

オ 競売市場修正： 30% 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7 参考価格資料

地価公示価格 弘前-11

所 在 : 弘前市大字豊原2丁目13番18

価 格 : 29,900円/㎡

位 置 : 弘南鉄道大鰐線「聖愛中高前」駅の約800m先に位置する。

価 格 時 点 : 令和5年1月1日

地 積 : 196㎡

供給処理施設 : 水道, ガス, 下水

接 面 街 路 : 南5m市道

用途指定等 : 第一種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)

地域の概要 : 中規模一般住宅にアパート等が混在する住宅地域

## 第8 附属資料

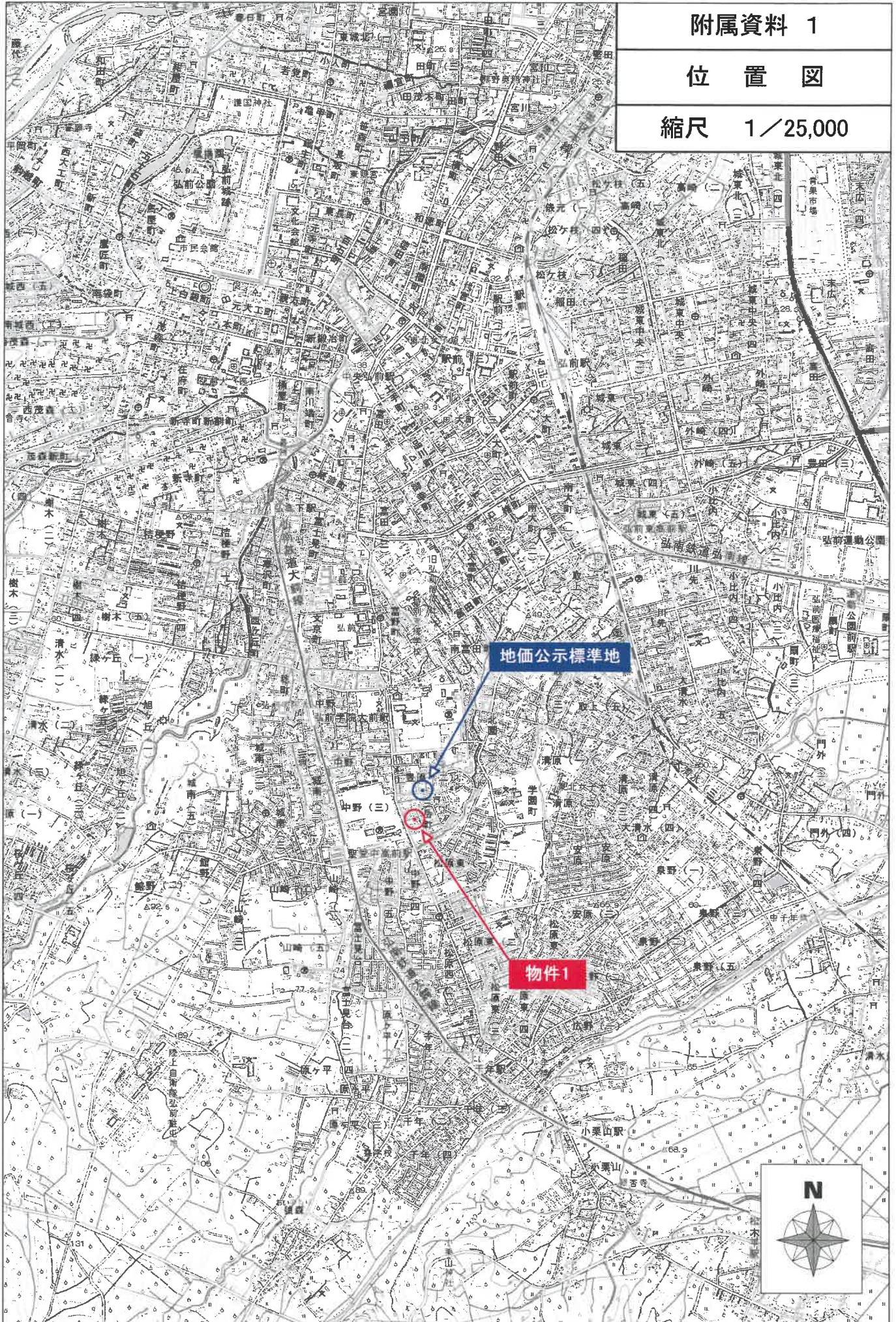
1	位 置 図	出所:国土地理院「電子地形図」	…	1 葉
2	法第14条第1項地図写		…	1 葉
3	建物図面・各階平面図写		…	1 葉
4	配 置 図		…	1 葉
5	建 物 間 取 図		…	1 葉



附属資料 1

位置図

縮尺 1/25,000





附属資料 2

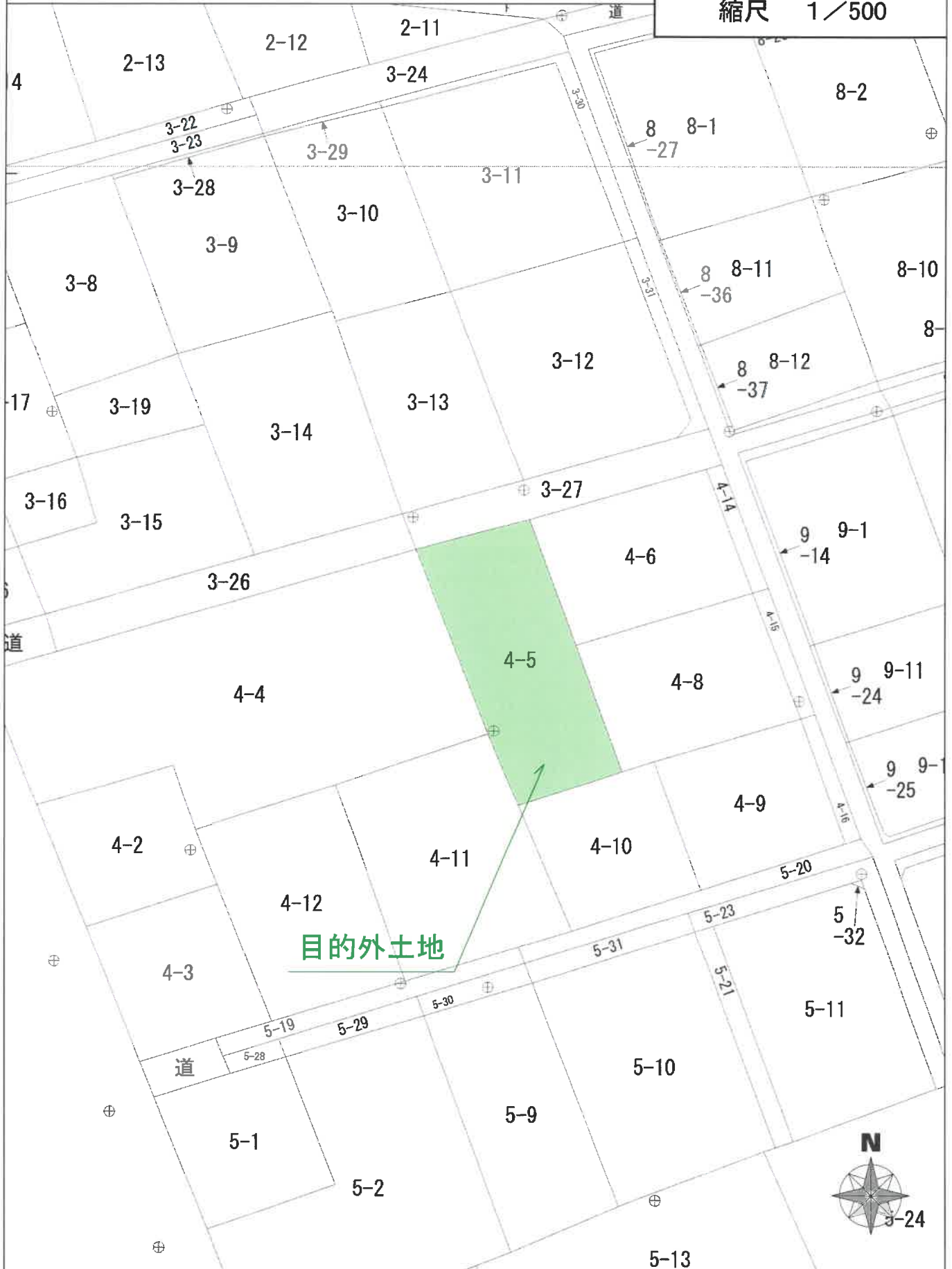
法第14条第1項地図写

縮尺 1/500

5/11

所在: 弘前市大字三岳町

ハ 6-19  
ニ 8-23  
ホ 8-26  
ヘ 9-17



附属資料 3

0824448

年月日: 昭和60年12月5日

各階平面図

家屋番号 4番5

建物の所在 弘前市大字三岳町4番地5

建物各階平面図写

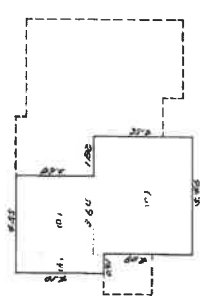
1階



床面積

- (1) 4.10 × 0.91 = 3.7310
- (2) 2.27 × 1.82 = 4.1314
- (3) 6.83 × 6.37 = 43.5071
- (4) 5.46 × 1.36 = 7.4256
- (5) 6.37 × 4.55 = 28.9835
- (6) 3.64 × 0.91 = 3.3124
- 計 91.0910 m<sup>2</sup>

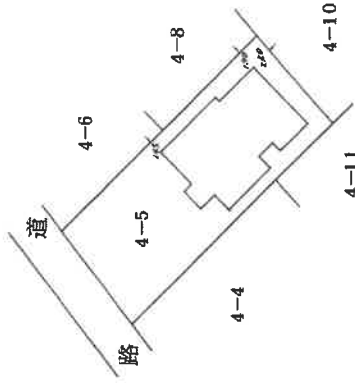
2階



床面積

- (1) 4.10 × 0.91 = 3.7310
- (2) 3.64 × 3.64 = 13.2496
- (3) 5.46 × 4.55 = 24.8430
- 計 41.8236 m<sup>2</sup>

物件1



(並線付)

A3版をA4に縮小

(日調標記)

作製者

月 2日作製)

縮尺 1/250

申請人

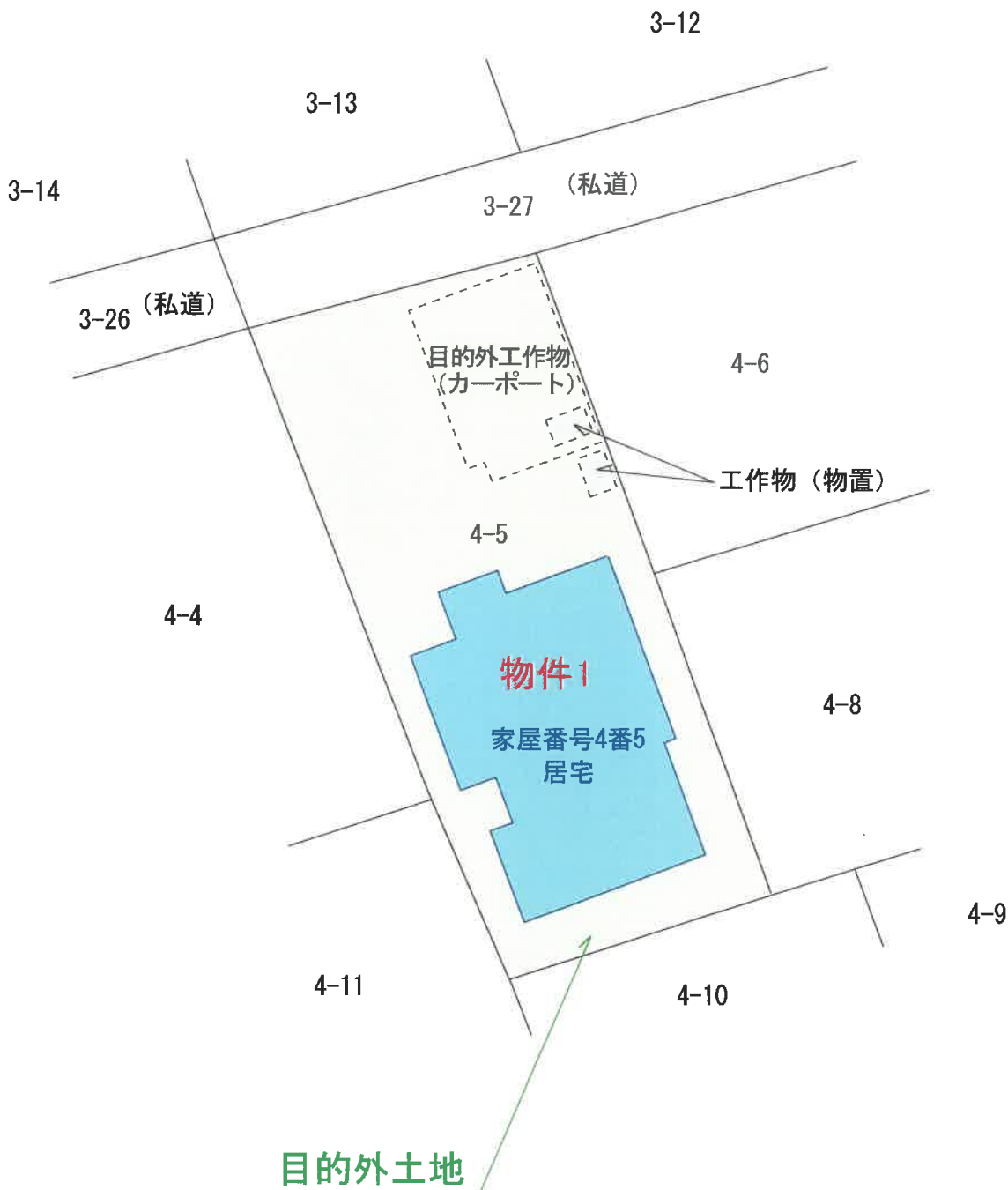
縮尺 1/500

附属資料 4

配置図

縮尺 1/250

所在: 弘前市大字三岳町



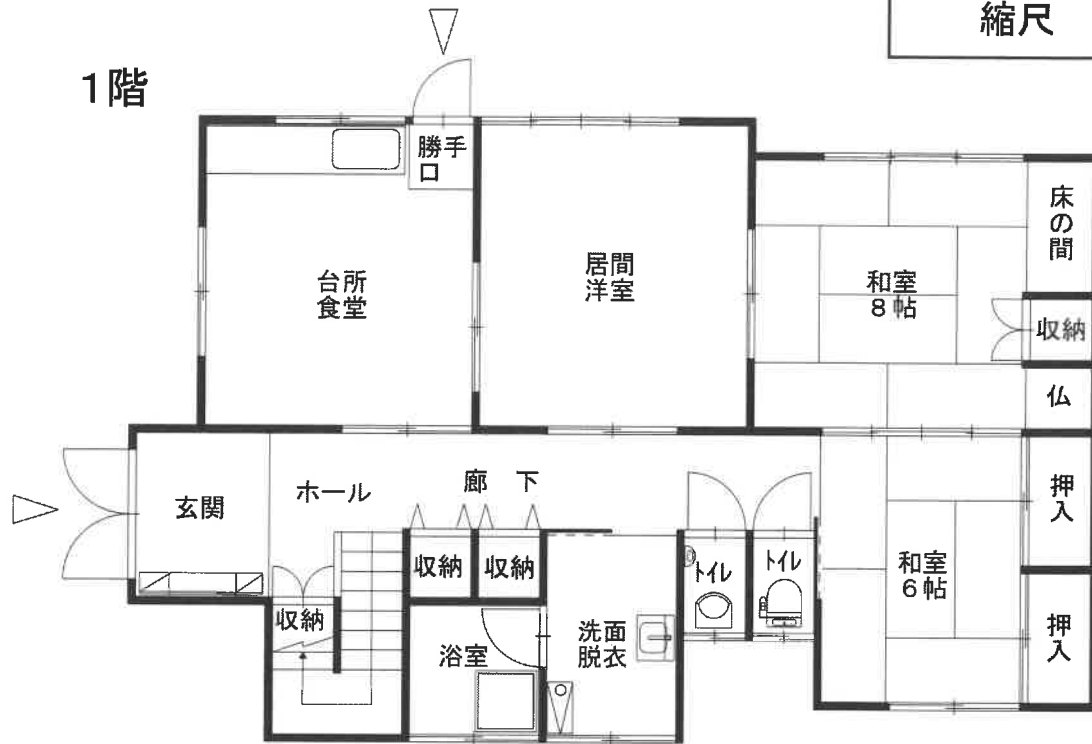
附属資料 5

建物間取図

縮尺 1/100

物件1

1階



2階

