

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	8,875,000 7,100,000	一括	1,775,000	66,126	9,347
1	2,077,000				
2	6,798,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 弘前市大字松森町 |
| | 地 番 | 43番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 86.32平方メートル |
| 2 | 所 在 | 弘前市大字松森町43番地3 |
| | 家屋 番号 | 43番3 |
| | 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 31.46平方メートル
2階 37.67平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 8月25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

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

賃借人が占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 弘前市大字松森町
地 番 43番3
地 目 宅地
地 積 86.32平方メートル
- 2 所 在 弘前市大字松森町43番地3
家屋 番号 43番3
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 31.46平方メートル
2階 37.67平方メートル



令和 7 年（ケ）第 12 号
令和 7 年 6 月 19 日 受理
令和 7 年 7 月 24 日 提出
（評価人 久保田 聡）

現況調査報告書

（物件 1、2）

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 | 弘前市大字松森町 |
| | 地 番 | 4 3 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 6 . 3 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 弘前市大字松森町 4 3 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 4 3 番 3 |
| | 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 3 1 . 4 6 平方メートル
2階 3 7 . 6 7 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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件 1) <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 <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <input 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	道路に面してカーポート (工作物) が設置されている		
建物	物件 2		
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異なる (<input type="checkbox"/> 主である建物 <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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 A 上記の者が本建物を 居宅・店舗 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	2階北西側の壁上部に結露が原因と思われる形跡が見られる (写真番号 8)		
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 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 2 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 checked="" 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 / ■ 提示文書 (「住宅賃貸借契約書」) の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和4年8月1日
最初の契約日	令和4年8月1日
契約等期間	令和4年8月1日 から <input checked="" type="checkbox"/> 令和6年7月31日 まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" 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	令和6年8月1日 から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年7月31日 まで 2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	毎月金 100,000 円 (毎月末日 限り 翌月 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 checked="" type="checkbox"/> ある (<input checked="" type="checkbox"/> 敷金 90,000 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転賃を認める <input type="checkbox"/>
その他	賃料は駐車場10,000円を含んでいる。
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
<p>■ B (債務者兼所有者 破産者株式会社森 のハウス破産管財 人)</p>	<p>私は債務者兼所有者である破産者株式会社森のハウスの破産管財人です。物件1、2は管理会社株式会社よつば不動産を介して管財業務として私が管理しています。</p>
<p>■ A (物件2建物賃借 人)</p>	<p>1 私は物件2建物の賃借人です。物件2建物には私と私の家族が住んでいます。また、物件2建物の1階の洋室を私の妻が施術系のサロンを営業しています。賃貸借契約は住宅賃貸借契約書に記載されたとおりです。</p> <p>2 物件2建物の2階北西側の壁の上部から結露だと思われませんが液だれの跡が残っています。</p>
<p>■ 株式会社よつば不 動産</p>	<p>1 当社は物件1、2の賃貸借契約の媒介業者ですが管理業務も扱っています。</p> <p>2 賃借人Aに家賃の滞納はありません。</p> <p>3 物件2建物の下水は隣にある43番4の建物の下水と合流式となっており、隣の43番地4土地にマンホールが設置されています。</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、3枚目記載のとおりと認める。
- 2 物件1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に附合しており、本競売の目的物と認めた。
- 3 下水道は隣地と合流式となっており、マンホールは隣地(43番4)上に設置されている。

(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	調査の方法等
7年 6月 20日 (金) 9:30 - 9:40	法務局弘前支局	土地建物登記事項証明書等受理
7年 7月 11日 (金) 10:00 - 10:20	物件1ないし4所在地	立入のため臨場/関係人と面談/概測/写真撮影
7年 7月 14日 (月) 14:00 - 14:20	物件1、2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。

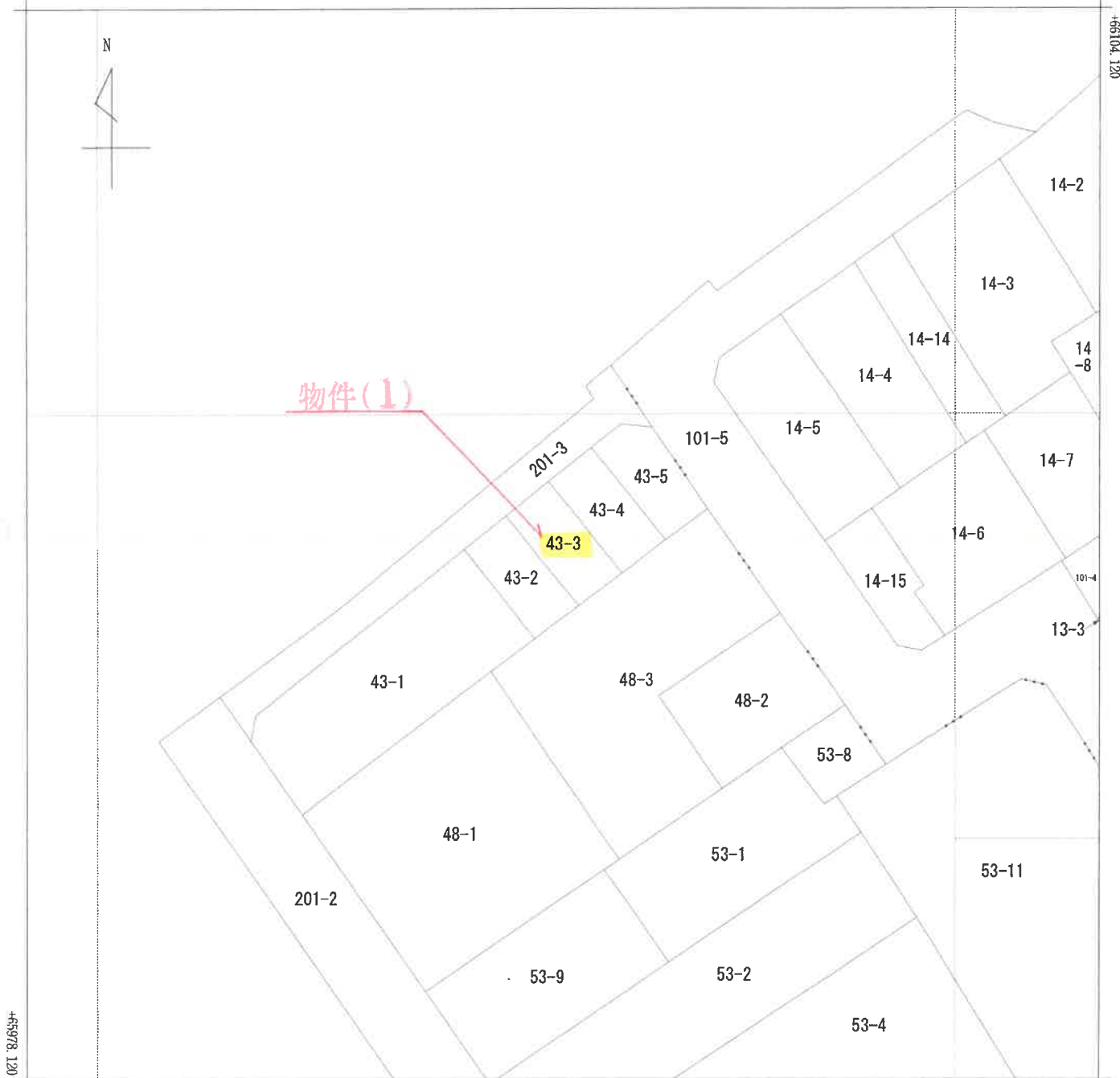
令和 年 月 日

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



-29955.582 (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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	弘前市大字松森町			地番	43番3					
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図	
作成年月日	昭和58年2月16日			備付年月日(原図)	昭和58年2月21日			補記事項			

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年6月20日
青森地方務局弘前支局
登記官

請求番号：18-1
(1/1)

(7 枚目)

公用

A3をA4に縮小

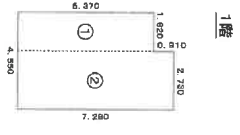
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年6月20日 青森地方支務局弘前支局 登記官

各階平面図

家屋番号	43番3
建物の所在	弘前市大字松森町43番地3

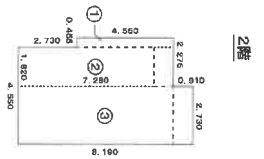
建物図面

物件(2)



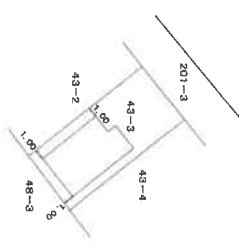
求積表

①	1,820 × 6,370	=	11,593,400
②	2,730 × 7,280	=	19,874,400
計			31,467,800
床面積			31.46 m ²



求積表

①	0,455 × 4,550	=	2,070,250
②	1,820 × 7,280	=	13,249,600
③	2,730 × 8,190	=	22,368,700
計			37,678,550
床面積			37.67 m ²



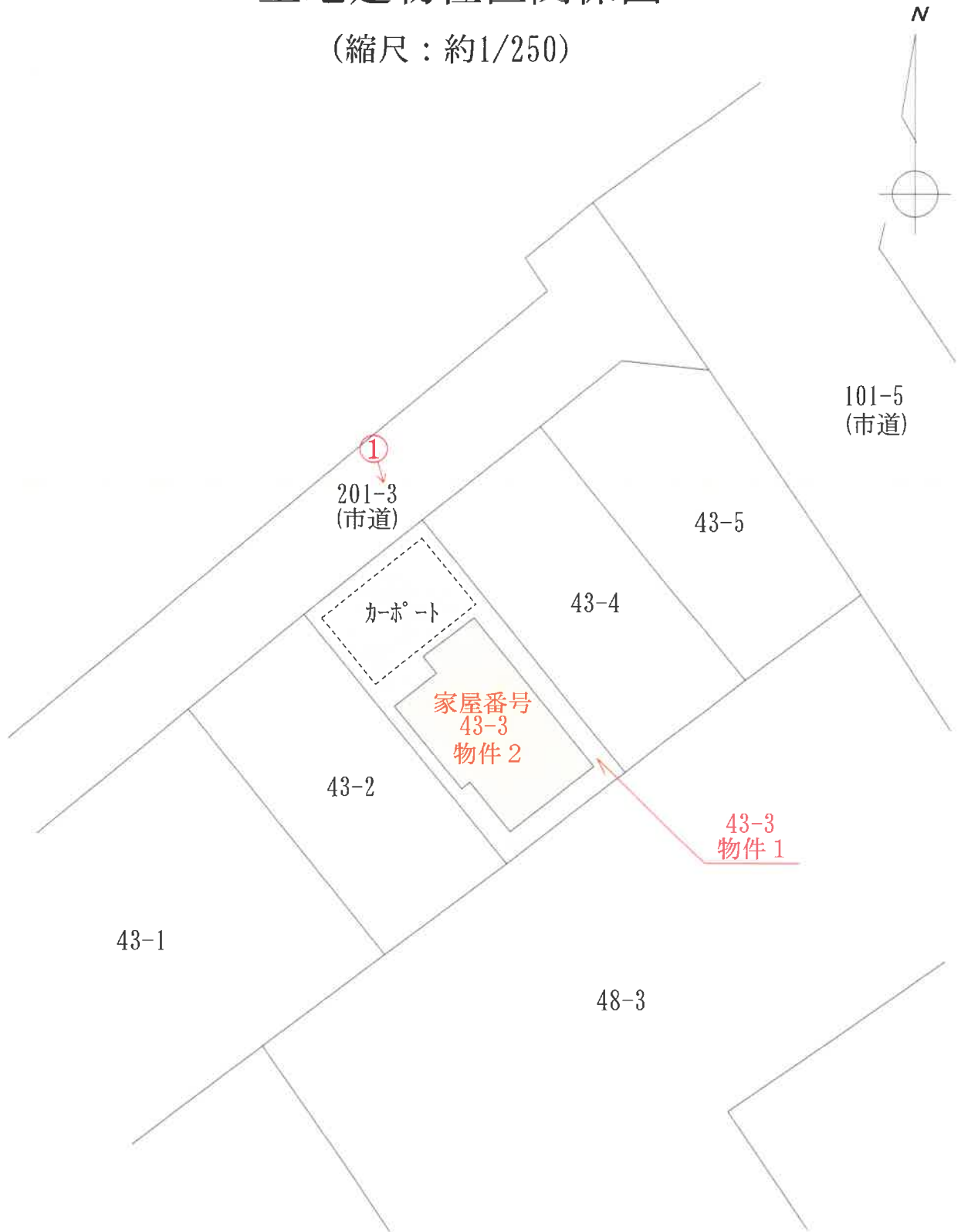
作成者	土地調査士 家慮 調査士
縮尺	1/250

申請人	
縮尺	1/500

(令和2年6月30日作成)

土地建物位置関係図

(縮尺：約1/250)



凡例

⬜ : 工作物

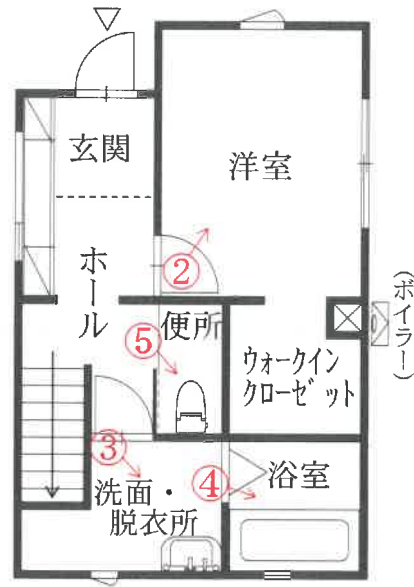
←○ : 写真撮影位置

(9 枚目)

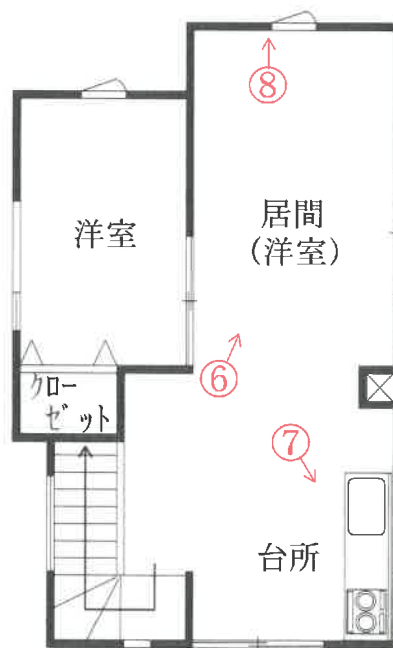
建物間取図 (縮尺: 約1/100)

【物件 2】

1 階



2 階



凡例
←○ : 写真撮影位置

(10 枚目)

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



令和7年（ケ）第12号
令和7年07月14日現地調査
令和7年07月28日評 価

青森地方裁判所 弘前支部 御中

評 価 書

(物件1・2)

評価人 不動産鑑定士

久保田 聡

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金8,875,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金2,077,000円
物件2 (建物)	金6,798,000円

- 1 一括評価は、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の土地の内訳価格は物件2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 地番 地目 地積	弘前市大字松森町 43番3 宅地 86.32m ²	同左 同左 同左 同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	弘前市大字松森町 43番地3 43番3 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建 1階 31.46m ² 2階 37.67m ²	同左 同左 同左 同左 同左 同左

第4 目的物件の位置・環境等

○ 物件1（土地）の概況及び利用状況等

位置・交通	JR奥羽本線「弘前」駅の南西方・道路距離約750m (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、弘前市市街地中央部、中小規模一般住宅、事業所、アパート等が混在する住宅地域。 土地利用状況は、画地規模100～300㎡程度の敷地に一般住宅等が標準的で、将来とも当分は現状のまま推移していくものと予想される。	
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 指定 80% 指定 400% 準防火地域 立地適正化計画(都市機能誘導区域) 駐車場整備地区
画地条件 (規模、形状等)	規模 形状 間口×奥行	86.32㎡ (公簿面積) 長方形 約6.5m × 約13.5m
接面道路の状況	北西側で有効幅員約9mの舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路)と等高に接面する中間画地	
土地利用状況等	土地所有者が所有権に基づき、物件2の敷地として使用占有している。また、敷地北側にカーポートが設置されている。 (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 あり あり(特記事項参照)
特記事項	洪水浸水想定区域(浸水深0.5m未満) 下水道について、弘前市役所上下水道部に調査したところ、上下水道部所有の図面は古いものの、物件1・3土地には公共マスが1つ設置されていることとなっているとのことであり、現況調査報告書の関係人の陳述によると、物件2・4建物の下水は物件3土地に設置されている公共マスに合流式となっているとのことである。物件2建物の下水道排水管が物件3土地の一部に埋設されているものと思料される。 敷地北側に設置されているカーポートについて、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、本競売対象物と認められる。	

○ 物件2（建物）の概況及び利用状況等

区 分	主である建物 家屋番号 43番3
建築時期 及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載） 令和2年5月18日新築 経過年数 約5年 経済的残存耐用年数 約25年
仕 様	構 造 木造 屋 根 着色合金鋼板立平葺（無落雪工法） 外 壁 サイディング 内 壁 ビニールクロス貼、ペイント塗外 天 井 ビニールクロス貼外 床 フローリング、長尺ビニールシート敷外 設 備 電気、給排水、衛生（水洗式）。但し、設備の動作確認は行 なっていないので、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 31.46㎡ 2階 37.67㎡ 延床面積 69.13㎡ 増改築 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」参照）
品 等	中位
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	Aが建物賃借権（特記事項参照）に基づき、居宅・店舗として使用占有して いる。
特記事項	2階北西側の内壁上部に結露が原因と思われる液だれの跡が見られた。 【建物賃借権】 占有範囲：物件2建物の全部 占有者：A 占有開始時期：令和4年8月1日 現在の契約等：令和6年8月1日～令和8年7月31日（2年間） 貸 主：建物所有者 借 主：A 賃料・支払時期等：毎月100,000円（毎月末日限り翌月分支払） 敷金・保証金：あり（敷金90,000円） そ の 他：賃料に駐車台（10,000円）を含む 上記建物賃借権は抵当権設定後に締結されており、賃借人は対抗力を有し ない。

第5 評価額算出の過程

1 積算価格の試算

(1) 基礎となる価格

① 物件1(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/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 工	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×工=オ
1	51,000	1.04	86.32	(1-0.00)	4,578,000

〔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-15	公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
	46,800 円/㎡	101.2	100	100	51,000 円/㎡
	×	—	×	—	≒
		100.0	101	92	

項目	物件1	備考
基準とする地価公示または県基準地	地価公示 弘前-15	
公示価格等	46,800 円/㎡	
価格（基準）時点	令和7年1月1日	
◇時点修正	101.2%	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	92%	相乗積による。
街路条件	▲3%（幅員等）	格差率については、1%未満の数値を四捨五入。
環境条件	▲5%（周辺状況等）	

イ、個別的格差率

項目	物件1	備考
道路条件	100%	相乗積による。 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	100%	
環境条件	100%	
行政的条件	100%	
画地条件	104% (方位+1%、間口狭小▲6%、 カーポート+10%)	
個別的格差率	104%	

ウ、地積：登記簿数量による。

エ、建付減価：特になし

② 物件2（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
2	166,000	69.13	0.71	8,148,000

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
2	5	25	0.15	0.03	0.71

※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) 積算価格

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、下記のとおり積算価格を求めた。

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・2	4,578,000	1.00	0.35 法定地上権	1,602,000

イ、土地利用権等の及ぶ範囲： 物件2の土地利用権等のおよぶ範囲は、物件1の土地の全範囲とした。

ウ、土地利用権等割合： 土地利用権を法定地上権と判定し、土地利用権等割合を本件建付地価格の35%と判断した。

②積算価格

物件 番号	基礎となる 価 格 (円) 土地は(1)①オ 建物は(1)②エ ア	土地利用権 等価格の控 除及び加算 (円) (2)①エ イ	積算価格 (円) ア+イ ウ	構成比 エ
1	4,578,000	-1,602,000	2,976,000	23.4%
2	8,148,000	+1,602,000	9,750,000	76.6%
積算価格（合計）			12,726,000	100.0%

2 収益価格の試算（直接還元法による）

収益価格を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

粗収益 (円) ア	粗利回り (%) イ	その他修正 ウ	収益価格 (円) ア÷イ×ウ
1,200,000	9.5	(1-0.00)	12,632,000

ア 粗収益

月額支払賃料（円） a	月数 b	粗収益 a×b
100,000	12ヶ月	1,200,000

月額支払賃料は「第4 目的物件の位置・環境等 ○物件2（建物）の概況及び利用状況等 特記事項」を参照

イ 粗利回り

標準利回り I	個別性 II	採用粗利回り I + II
12.0	-2.5	9.5

一般市場における収益物件の標準的な還元利回り（粗賃料利回り・償却率・経費率含む）を12%とし、立地、建物品等、経年などを考慮の上、上記のとおり判定した。

ウ その他修正率： 特になし

3 評価額の判定

1, 2で求めた価格を相互に関連づけ、調整後の価格を求め、競売市場修正等を施して、求めた価格から引受債務相当額を差引、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	調整後の価格 (円) ア	構成比 (%) イ 1(2)②エ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	控除すべき額 (円) カ	評価額 (円) ア×イ×ウ× エ×オ÷カ
1	12,679,000	23.4	1.00	(1-0.00)	(1-0.30)	0	2,077,000
2		76.6	1.00	(1-0.00)	(1-0.30)	0	6,798,000
物件1・2の一括価格(合計)							8,875,000

ア、調整後の価格：

$$\begin{array}{r} \text{積算価格} \\ 12,726,000 \end{array} \times \frac{1}{2} + \begin{array}{r} \text{収益価格} \\ 12,632,000 \end{array} \times \frac{1}{2} = \begin{array}{r} \text{調整後の価格} \\ 12,679,000 \end{array}$$

ウ、占有減価修正：特になし（適正な賃料が支払われており占有減価は認められない）

エ、市場性修正：特になし

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。）

カ、控除すべき額：特になし

第6 参考価格資料

地価公示標準地（弘前-15）

所 在：弘前市大字品川町100番3
 価 格：46,800円/m²
 位 置：JR奥羽本線「弘前」駅の南西方約1km先に位置
 価 格 時 点：令和7年1月1日
 地 積：236m²
 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6m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、準防火地域
 （建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：中規模一般住宅が多い中心街に近い住宅地域

第7 附属資料

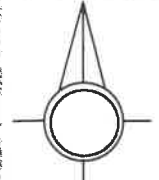
- 1 位置図(出所：国土地理院「25,000分の1地形図」) 1葉
- 2 法第14条第1項地図写 1葉
- 3 建物配置図 1葉
- 4 建物間取図 1葉

以 上

附属資料

1 位置図

令和7年(ケ)第12号

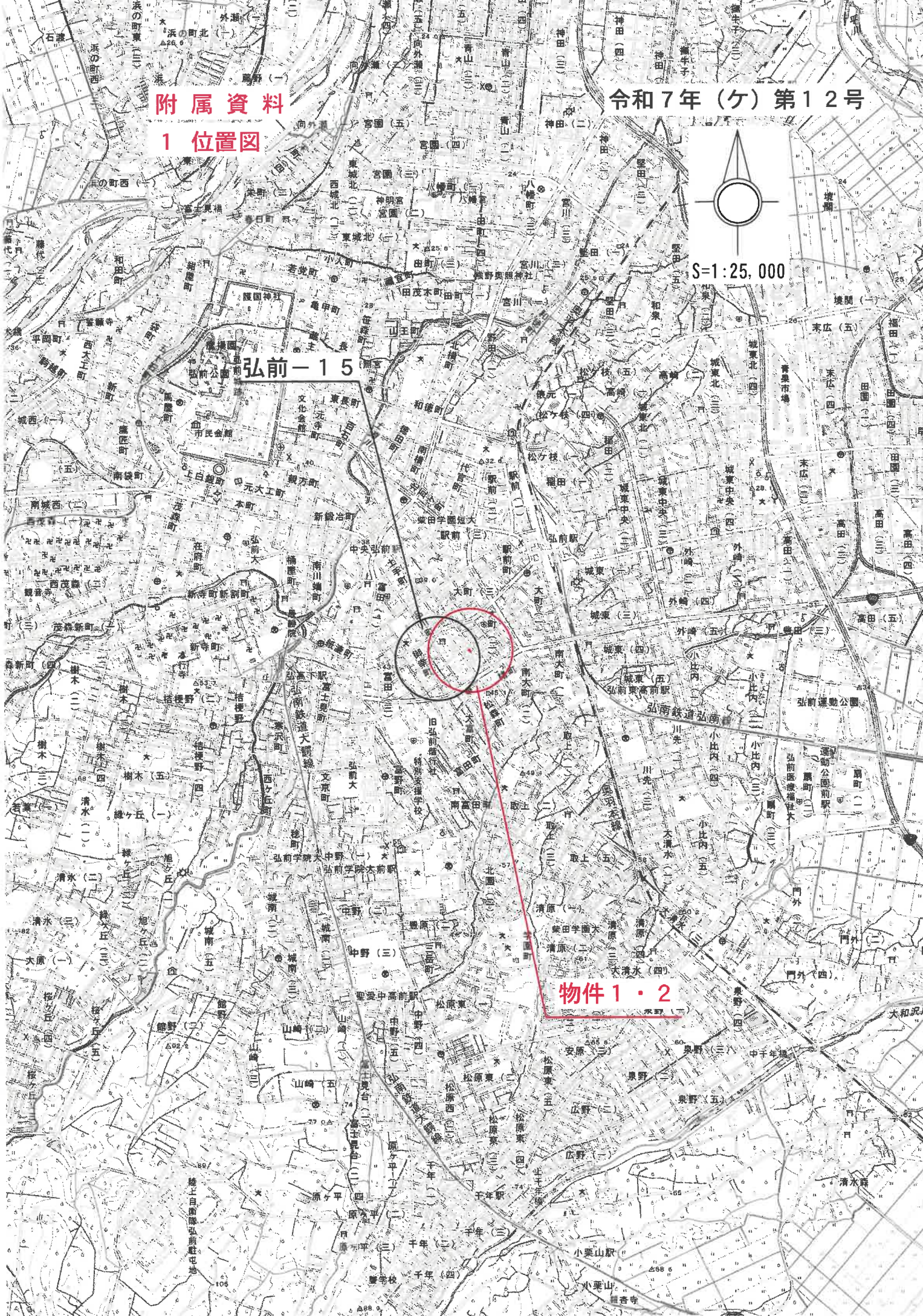


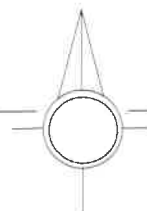
S=1:25,000

弘前-15

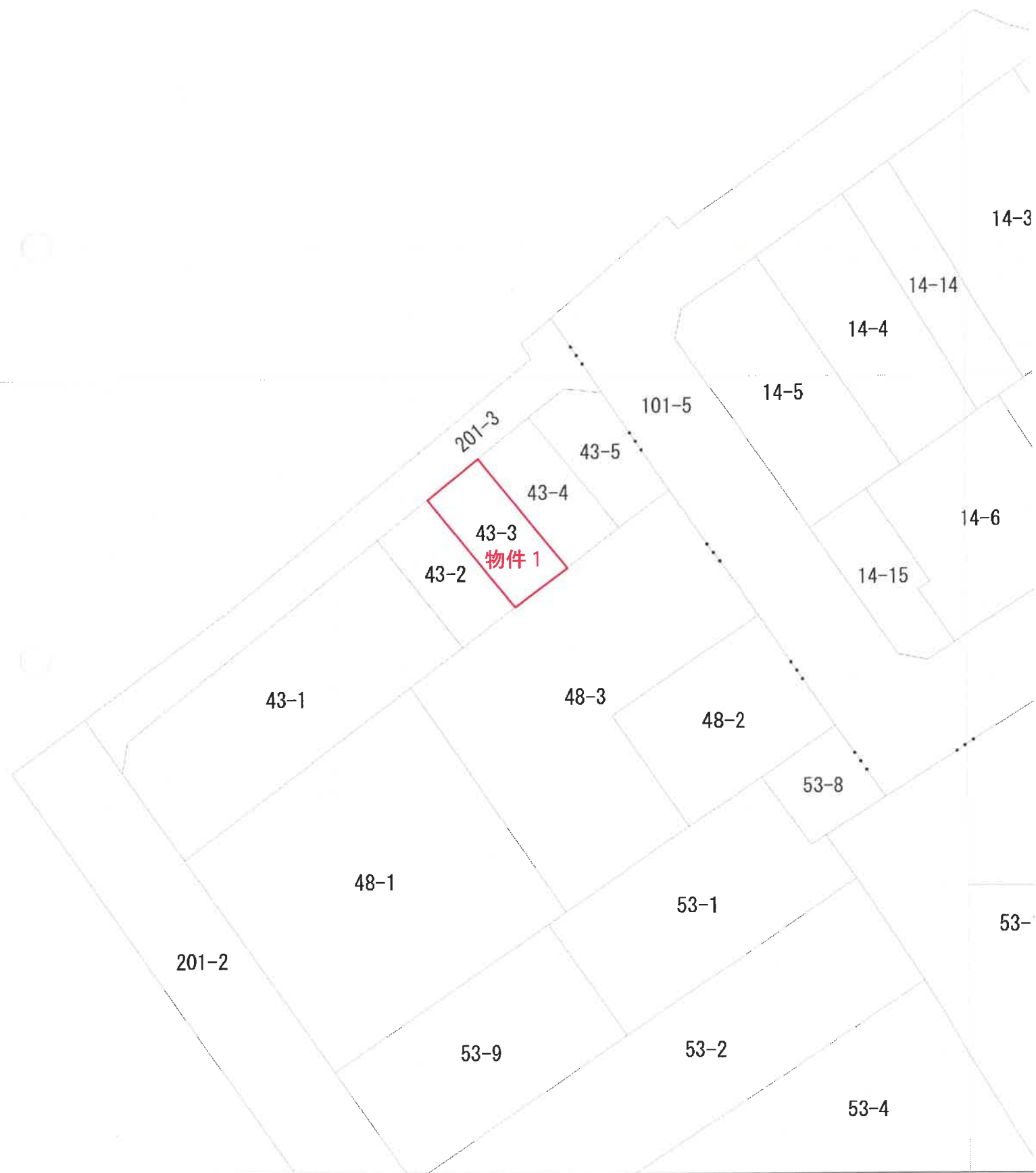


物件1・2



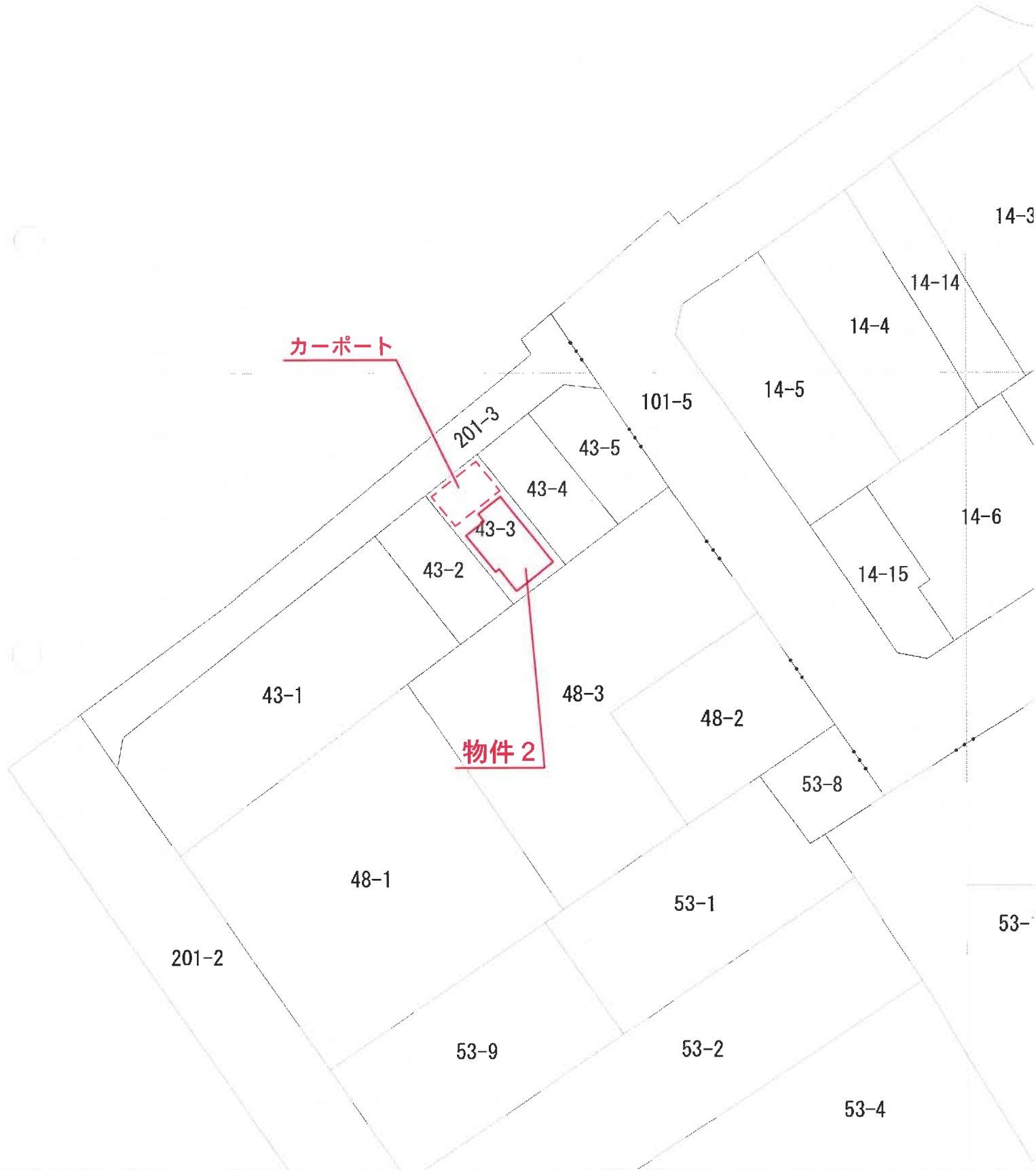
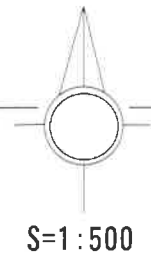


S=1:500



附属資料
3 建物配置図

令和7年(ケ)第12号



附属資料
4 建物間取図

令和7年(ケ)第12号

物件2

1階



2階

