

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月 2日

青森地方裁判所弘前支部

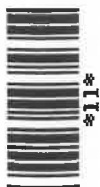
裁判所書記官 清 水 陽 彦

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 8年 2月 3日 午前 8時30分から 令和 8年 2月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月17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 8年 3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 8年 2月18日 午前 9時00分から 令和 8年 2月19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 12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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3☆	1,838,000 1,470,400	一括	367,600	60,925	10,599
1	643,000				
2	491,000				
3	704,000				



物 件 目 録

1 所 在 弘前市大字茂森新町四丁目
 地 番 6番5
 地 目 宅地
 地 積 259.11平方メートル

☆2 所 在 弘前市大字茂森新町四丁目
 地 番 6番15
 地 目 畑
 地 積 198平方メートル

(現況)

地 目 宅地・畑

3 所 在 弘前市大字茂森新町四丁目6番地5, 6番地15
 家屋 番号 6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 105.19平方メートル
 2階 55.78平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約108.29平方メートル
 2階 約 59.50平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置



11

物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 19.87平方メートル
2階 9.93平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約24.83平方メートル
2階 約19.86平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月 7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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件共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

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 弘前市大字茂森新町四丁目

地 番 6 番 5

地 目 宅地

地 積 259.11 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

共有者 D 持分 4 分の 1

2 所 在 弘前市大字茂森新町四丁目

地 番 6 番 15

地 目 畑

地 積 198 平方メートル

(現況)

地 目 宅地・畑

共有者 A 持分 4 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

共有者 D 持分 4 分の 1

3 所 在 弘前市大字茂森新町四丁目 6 番地 5, 6 番地 15

家屋 番号 6 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 105.19 平方メートル
2 階 55.78 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

床 面 積	1 階	約 108.29 平方メートル
	2 階	約 59.50 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 2 階建

床 面 積	1 階	19.87 平方メートル
	2 階	9.93 平方メートル

(現況)

床 面 積	1 階	約 24.83 平方メートル
	2 階	約 19.86 平方メートル

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



令和 7 年（ケ）第 20 号
令和 7 年 9 月 3 日受理
令和 7 年 10 月 6 日提出
（評価人 浅井 康 光）

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 弘前市大字茂森新町四丁目

地 番 6番5

地 目 宅地

地 積 259.11平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

共有者 D 持分4分の1

2 所 在 弘前市大字茂森新町四丁目

地 番 6番15

地 目 畑

地 積 198平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

共有者 D 持分4分の1

3 所 在 弘前市大字茂森新町四丁目6番地5, 6番地15

家屋 番号 6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 105.19平方メートル
2階 55.78平方メートル

(附属建物)

符 号 1



物 件 目 録

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 19.87平方メートル
2階 9.93平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

共有者 D 持分4分の1



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、2					
現況地目	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☒ 宅地一部畑 (物件 2)					
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	物件 1 土地の東側道路沿いに 4 つの庚申塚等がある 物件 1 土地の東側に電柱が 1 つ設置されている					
建物	物件 3					
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異なる (☒ 主である建物) ☐ 種 類 : ☐ 構 造 : ☒ 床 面 積 : 1 階約 108 . 29平方メートル 2 階約 59 . 50平方メートル ☒ 附属建物 その他事項記載のとおり					

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 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	室内で犬 2 匹を 8 年以上飼育していた					
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある [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

そ の 他 の 事 項

■ 附属建物

☐ 種類 :

☐ 構造 :

■ 床面積 : 1 階約 24.83 平方メートル
2 階約 19.86 平方メートル

(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
☒ C (共有者)	1 私は物件1ないし3の共有者の1人です。 2 物件1ないし3には私が住んでいましたが、今年7月に引っ越しました。物件3の建物は誰にも貸しておらず空き家です。 3 物件3建物内で8年以上前から犬2匹を飼育していました。 4 物件1土地内で庚申塚など道路沿いに4つの塚がありますが、これは土地の利用について誰かと取決めがあるというものではありません。父が家を建てる際に土地上のこの塚も撤去しようとしたのですが、地域の人から厄除けになるのだからこのままにしておいた方が良いと言われて、そのままにしました。その際に4つの塚のうちの1つは墓だと聞いたようですが、詳しくは分かりません。 5 物件3建物内には家財が残っています。仏壇については魂抜きをする予定です。仏壇を含む家財については所有権を放棄しますので買受人に処理をお任せします。
☒ 弘前市農業委員会	物件2土地は敷地の一部となっていて現在は耕作されていないものであるが農地として認識されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

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土地上の4つの庚申塚等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 物件2土地は現況は敷地の一部であり宅地となっているが、登記地目上畑であり、農業委員会は農地として取り扱っている。

(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 9 月 4 日 (木) 14 : 20 - 14 : 40	法務局弘前支局	土地建物登記事項証明書等受理
7 年 9 月 11 日 (木) 13 : 30 - 13 : 40	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 9 月 12 日 (金) 11 : 35 - 11 : 40	当庁執行官室	占有関係等につき C から電話聴取
7 年 9 月 18 日 (木) 10 : 00 - 10 : 40	物件所在地	立入のため臨場/不在/概測/写真撮影
7 年 9 月 26 日 (金) 8 : 40 - 8 : 45	当庁執行官室	弘前市農業委員会から物件 2 土地について電話により照会
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 9 月 18 日
目的物件は不在だったので、立会人 E を立ち会わせて、共有者 C から借り受けた鍵により解錠し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

登記年月日：昭和46年4月30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9月4日 青森地方方法務局弘前支局 登記官

0022982

地番 88-8-6-19

地積測量図

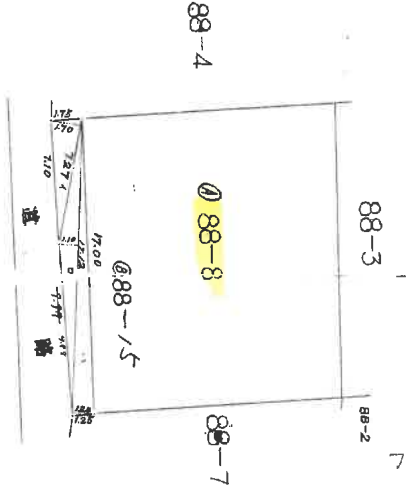
青森市大字清水富田字寺沢
88-8/88-8-6-5 物件(1)

土地の所在 弘前市大字清水富田字寺沢

茂森新町4丁目



⑧ 88-8				
イ	7.27	1.70	12.3590	・
ロ	17.12	1.10	18.8320	・
ハ	17.12	1.24	21.2288	・
計	52.4198			㎡
1/2	26.2099			㎡



縮尺 1/300

046.930.

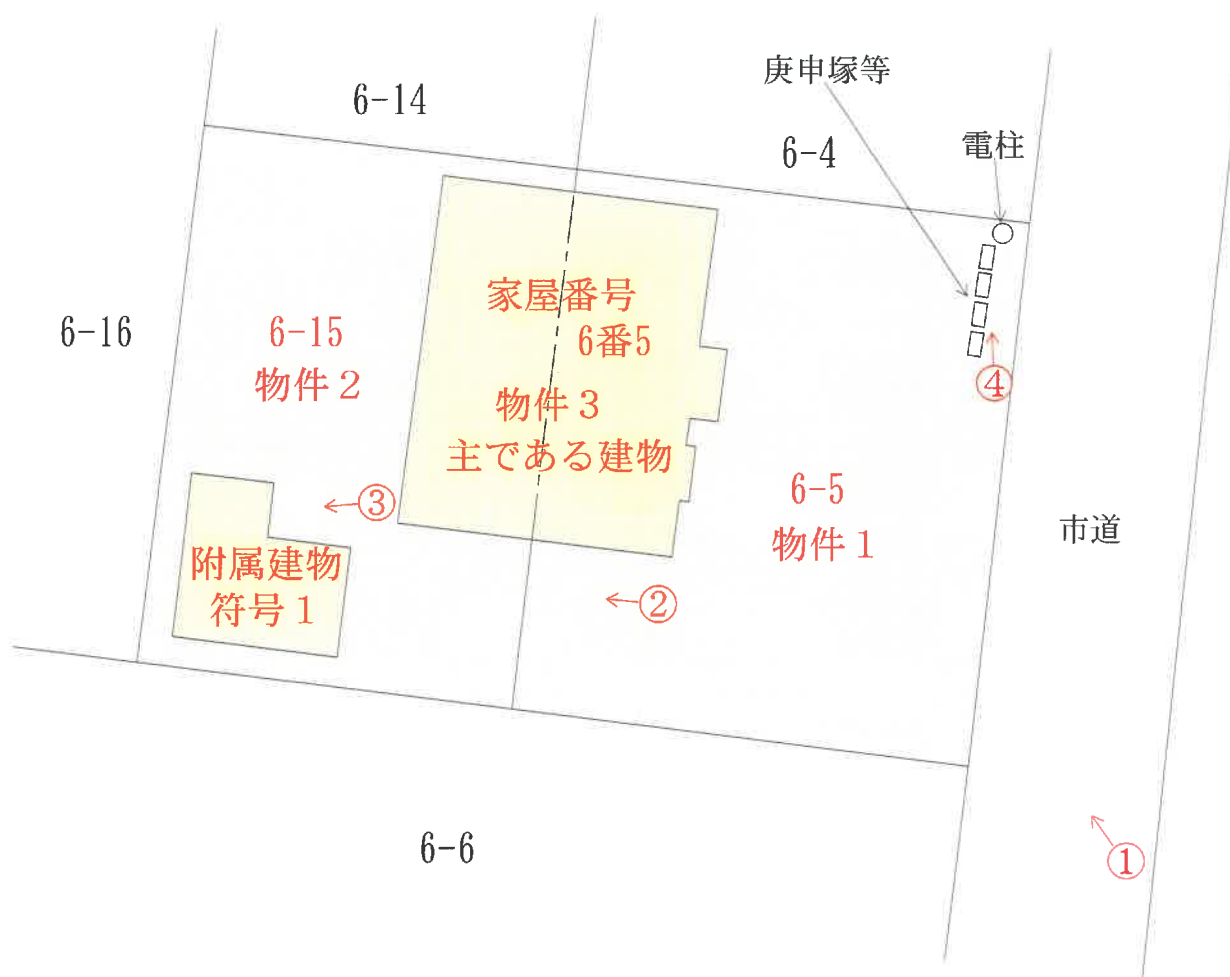
作製者 昭和46年4月7日
作製日 昭和46年4月7日

弘前市役所 土木課庶務係

申請人 被代立者
代位者

土地建物位置関係図

(縮尺：約1/250)



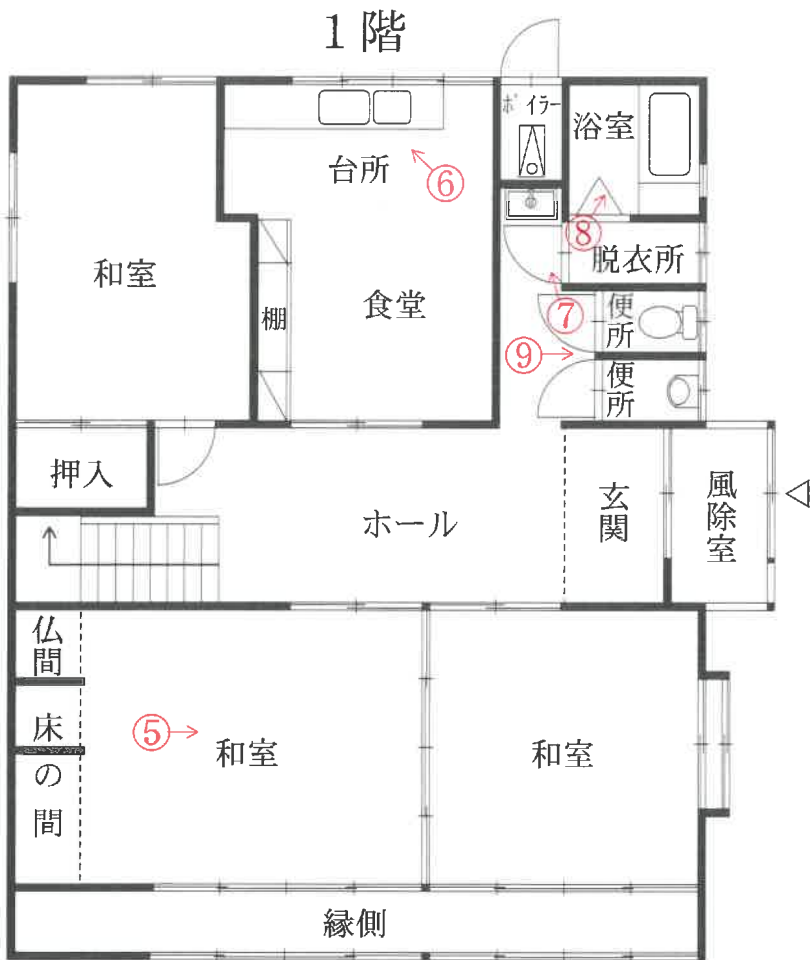
凡例

←○：写真撮影位置

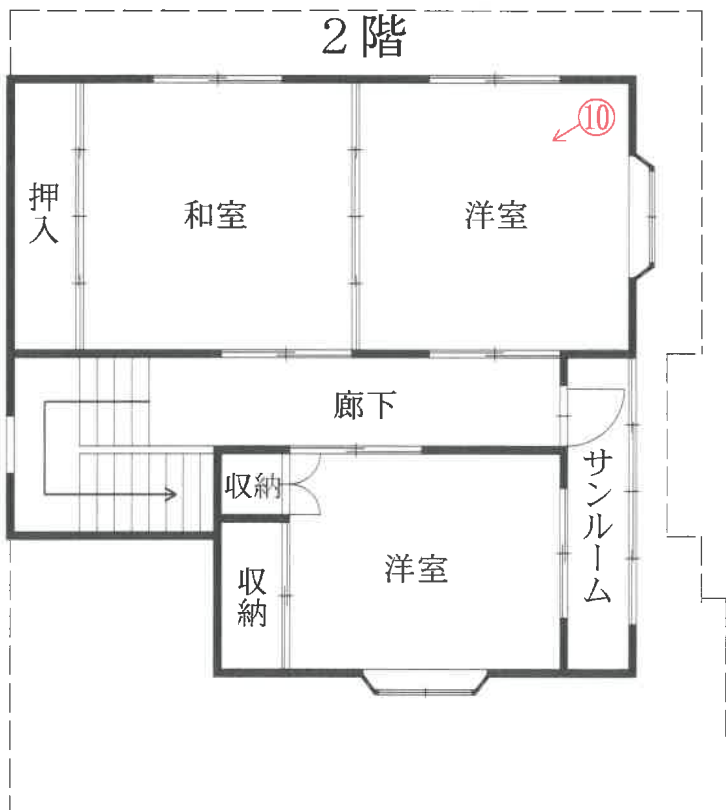
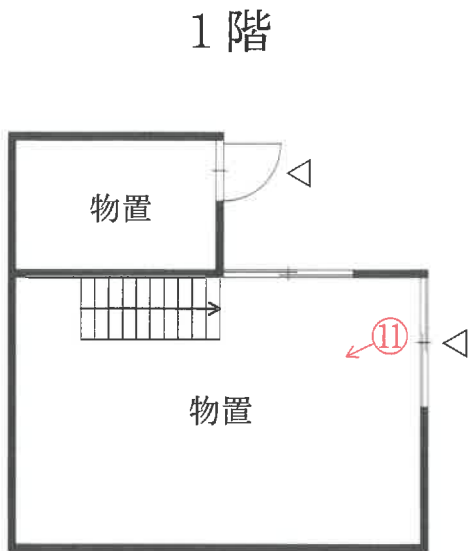
建物間取図

(縮尺：約1/100)

【物件 3 主である建物】

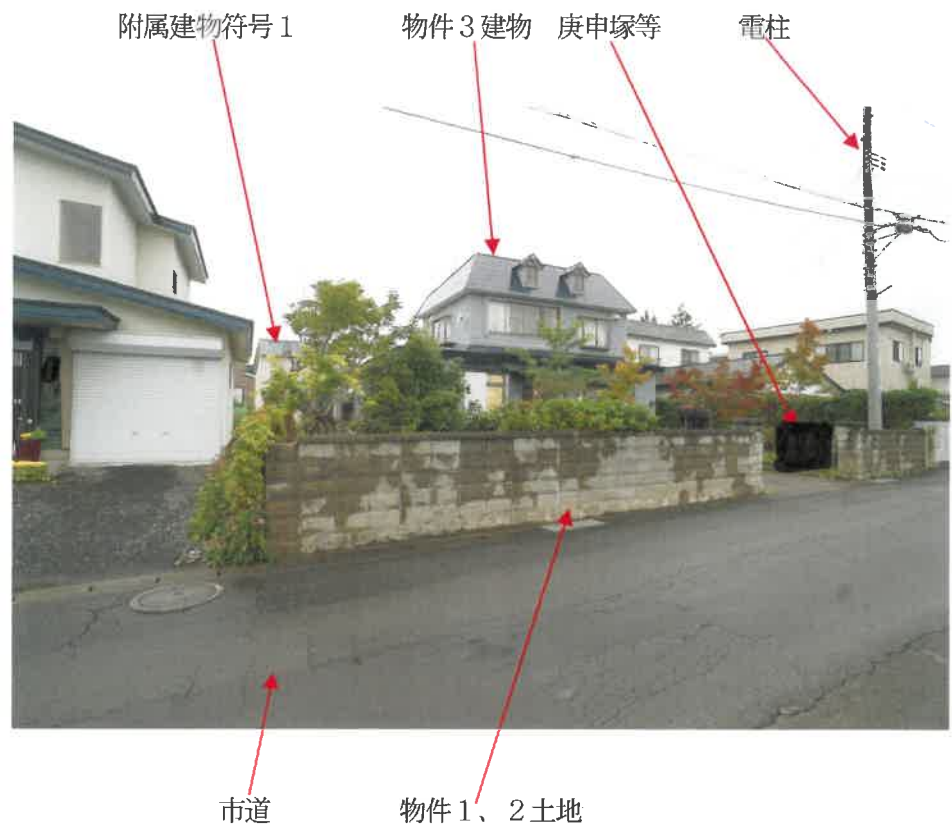


【附属建物符号 1】



凡例
←○：写真撮影位置

写真番号 1



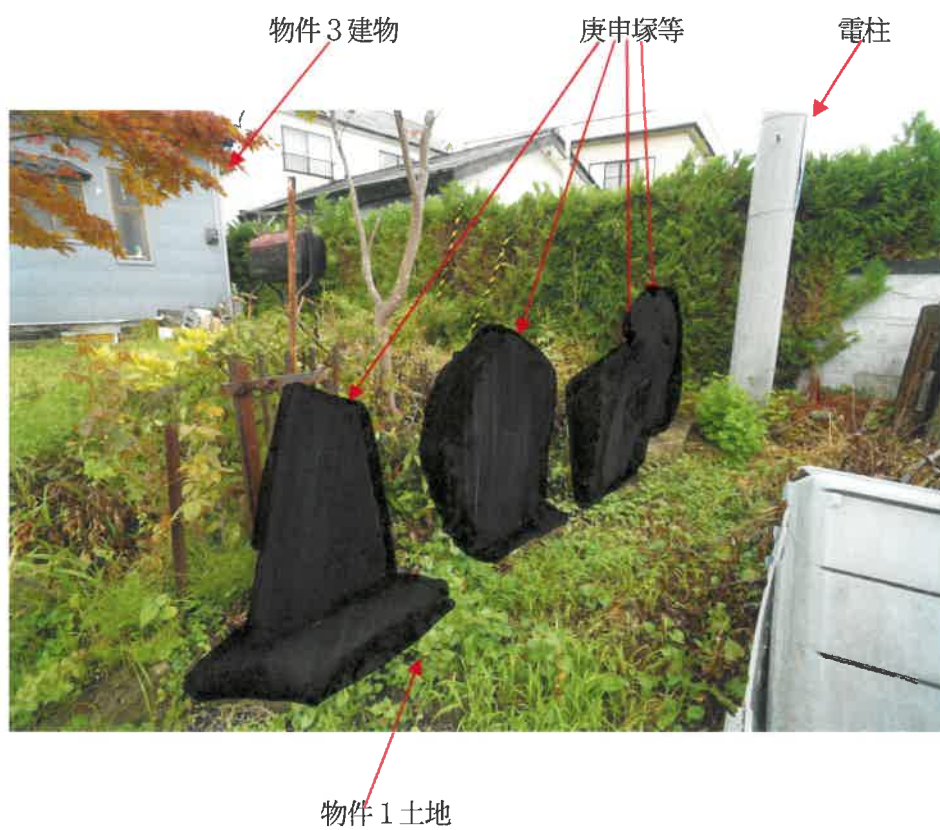
写真番号 2



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



写真番号9



写真番号10



写真番号11



写真番号12



令和 7 年（ケ）第 20 号
令和 7 年 9 月 18 日現地調査
令和 7 年 10 月 6 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

浅 井 康 光 印

第1 評価額

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

- 1 一括価格は、物件1～3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の土地の内訳価格は、物件3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3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	弘前市大字茂森新町四丁目 6 番 5 宅 地 2 5 9 . 1 1 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	弘前市大字茂森新町四丁目 6 番 1 5 畑 1 9 8 m ²	同 左 同 左 宅地・畑 同 左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	弘前市大字茂森新町四丁目 6 番地 5 , 6 番地 1 5 6 番 5 居 宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 1 0 5 . 1 9 m ² 2 階 5 5 . 7 8 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左 1 階 約 1 0 8 . 2 9 m ² 2 階 約 5 9 . 5 0 m ²
附属 建物	符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 物 置 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 1 9 . 8 7 m ² 2 階 9 . 9 3 m ²	同 左 同 左 同 左 1 階 約 2 4 . 8 3 m ² 2 階 約 1 9 . 8 6 m ²
番号	特 記 事 項		
2	物件 2 については買受適格証明を要する。		

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）

位置・交通	弘南鉄道大鰐線「弘高下」駅の西方約1.7km（道路距離）。 （附属資料「1 位置図」参照）	
付近の状況	弘前市街地西部の茂森新町四丁目地区，県道岩崎西目屋弘前線南側背後に形成された，中小規模一般住宅のほか空地等も介在する既成住宅地域である。 当地域は目下のところ格別の変動要因も見られず，今後も当分の間現状のまま持続するものと予測される。	
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 第1種低層住居専用地域 指定 50% 指定 80% なし なし
画地条件（規模，形状等）	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	457.11m ² 間口約18m，奥行約27.5m 長方形 中間画地 なし
接面道路の状況	東側幅員約6m，市道，舗装有，ほぼ等高 建築基準法第42条1項1号	
土地の利用状況等	土地共有者らが物件1，2土地上に物件3建物を所有し，占有している。	
供給処理施設	上水道：有 ガス配管：無 下水道：有	
特記事項	①物件1土地の東側道路沿いに4つの庚申塚等が存するが詳細は不明である。また，電柱が1本設置されている。 ②物件2土地は登記地目が畑で，農地台帳に登載された農地法の適用を受ける土地であり，買受にあたっては買受適格証明を要する。また，現況は物件3建物の敷地となっているが，転用許可を得ていない。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

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（登記上）昭和62年6月1日新築 経過年数 約38年 経済的残存耐用年数 約0年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング 外 内 壁：ビニールクロス 外 天 井：ビニールクロス 外 床 ：フローリング，タタミ 外 設 備：電気，照明，給排水，衛生 その他：なし ※本件建物の各種設備については，そ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である。
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「建物間取図」参照）
品 等	普通
保 守 管 理 の 状 態	築後約38年経過しており，経年相応の老朽化と認められ る。 保守管理の状態は普通程度である。
建物の利用状 況	建物共有者らが居宅（空家）として使用している。
特 記 事 項	①物件3建物内で犬が2匹飼育されていた。 ②1階風除室部分と，2階サンルーム部分が増築されてい 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含ま 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。

区 分	附属建物符号 1
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記上）昭和 6 0 年 4 月 1 0 日新築 経過年数 約 4 0 年 経済的残存耐用年数 約 0 年
仕 様	構 造：木造 2 階建 屋 根：垂鉛メッキ銅板葺 外 壁：モルタルリシン吹付 外 内 壁：石膏ボード 外 天 井：あらわし 外 床 ：コンクリートタタキ 外 設 備：照明 その他：なし ※本件建物の各種設備については、そ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である。
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：物置 間 取 り：（附属資料「建物間取図」参照）
品 等	普通
保 守 管 理 の 状 態	築後約 4 0 年経過しており、経年相応の老朽化と認められ る。 保守管理の状態は普通程度である。
建物の利用状 況	建物共有者らが物置として使用占有している。
特 記 事 項	① 1 階・2 階ともに増築されている。 ②対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏 まえ現地調査を行った結果、アスベスト含有建材が含ま 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）
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=オ
1	19,100	1.02	259.11	(1-0.30)	3,534,000
2	19,100	1.02	198	(1-0.30)	2,700,000

〔総額につき千円未満の端数
金額は四捨五入，以下同じ〕

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示価格【弘前－7】

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $24,800\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/130 = 19,100\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：±0.0%【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：なし

◇地域格差：環境条件 +30% (居住環境)

イ 個別格差：画地条件 +2% (方位)

※標準化補正，地域格差，個別格差；各条件の相乗積

※街路条件；各要因の総和

交通接近条件；"

環境条件；"

画地条件；各要因の相乗積

行政的條件；各要因の総和

その他の条件；"

ウ 地積：登記地積

エ 建付減価：本件土地上に存在する建物の配置，敷地との適応の状態，更地との市場性を考慮し，▲30%と判断した。

② 物件3（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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
3	197,000	167.79	0.01	331,000
附属建物	91,000	44.69	0.00	0
建物3合計				331,000

〔総額につき千円未満の端数
金額は四捨五入，以下同じ〕

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	38	0	0.60	0.03	0.01
附属建物	40	0	0.70	0	0.00

※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、物件1，2の土地については土地利用権等価格を控除し、物件3の建物については土地利用権等価格を加算し、競売市場修正を施して、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	3,534,000	1.00	0.35	法定地上権	1,237,000
2	2,700,000	1.00	0.35	法定地上権	945,000
合 計					2,182,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：土地の利用状況，建物の配置の状況等から物件1，2の全域と判定した。

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

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ，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	3,534,000	-1,237,000	(1-0.00)	(1-0.60)	(1-0.30)	643,000
2	2,700,000	-945,000	(1-0.00)	(1-0.60)	(1-0.30)	491,000
3	331,000	+2,182,000	(1-0.00)	(1-0.60)	(1-0.30)	704,000
一括価格（合計）						1,838,000

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：物件1：詳細不明の庚申塚等が存する▲30％，物件2の買受には買受適格証明を要し市場性が劣る▲30％

物件2：転用許可を得ていない土地である▲30％，買受には買受適格証明を要し市場性が劣る▲30％

物件3：家財道具が残置されており買受人が処分するリスク▲30％，物件2の買受には買受適格証明を要し市場性が劣る▲30％

オ 競売市場修正：第2評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮して▲30％。

第6 参考価格資料

地価公示標準地価格〔弘前－7〕

所 在：弘前市大字茂森新町2丁目7番4

価 格：24,800円／㎡

位 置：JR奥羽本線「弘前」駅の西方道路距離約3.0kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：353㎡

供給処理施設：ガス・水道・下水道

接 面 街 路：北側6m舗装市道

用 途 指 定 等：第一種低層住居専用地域

指定建蔽率60%，指定容積率150%

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

第7 附属資料

1	位置図(出所：弘前市役所「都市計画図」)	・・・1葉
2	地積測量図写	・・・1葉
3	建物図面	・・・1葉
4	建物間取図	・・・2葉
5	土地建物位置関係図	・・・1葉

以 上

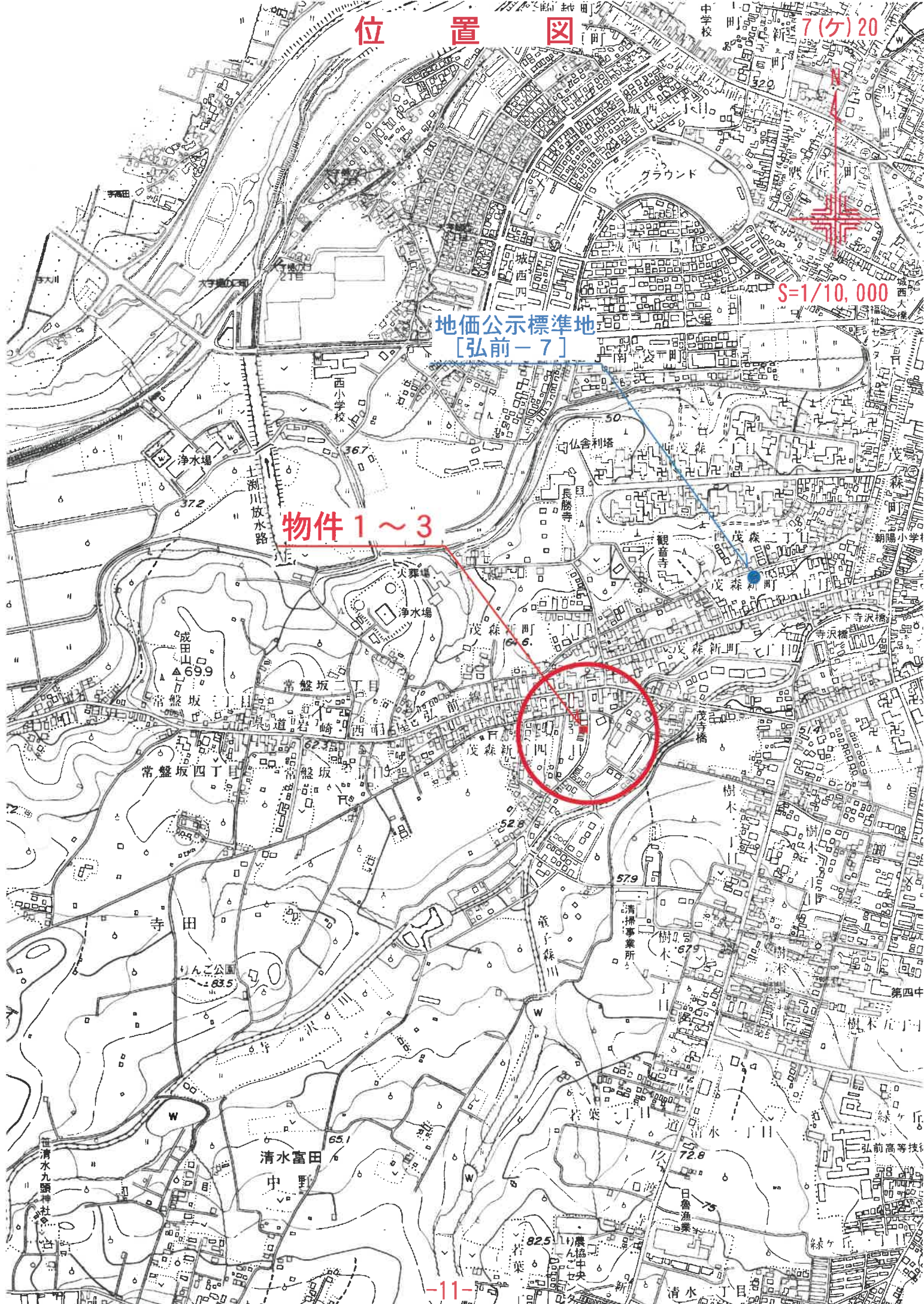
位置図

7(ケ)20

S=1/10,000

地価公示標準地
[弘前-7]

物件1~3



0022982

地番 88-8-16-19

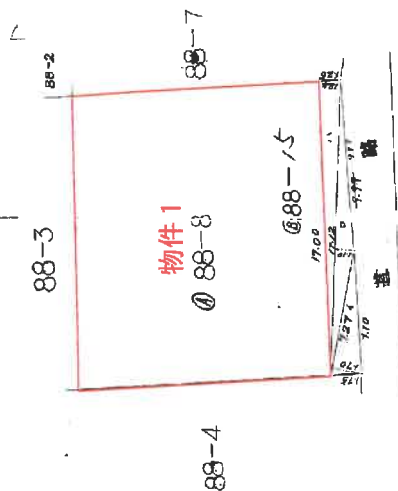
土地の所在 取部市大字清水富田字奇沢

茂森新町4丁目

測量図 88-8-16-5
88-15/1-19

昭和四十六年四月廿七日
製作年月日
製作者

申請人



⑧ 88-			
イ	7.27	1.70	12.3590
ロ	17.12	1.10	18.8320
ハ	17.12	1.24	21.2288
計			52.4198
1/2			26.2099 m²

※A3版のS=1/300をA4版に縮小

54.450

縮尺 1/300

建 陽 平 面 圖

6-5

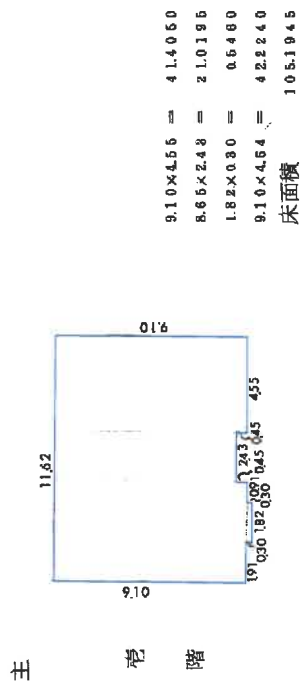
家 庭 号

建物の所在
弘前市大字茂森新町四丁目 6-5 6-15

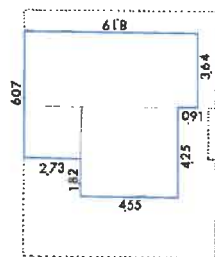
圖面階各

0745975

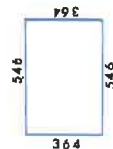
圖 2



衆 隨



符 1

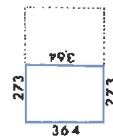


附 錄

床面積

$$.46 \times 8.54 = 19.8744$$

承 聖



床面積

$$178 \times 3.64 = 9,9872$$

※A3版のS=1/500をA4版に縮小

作者

人
禮
由

縮尺 $\frac{1}{250}$

1500

02.6.19

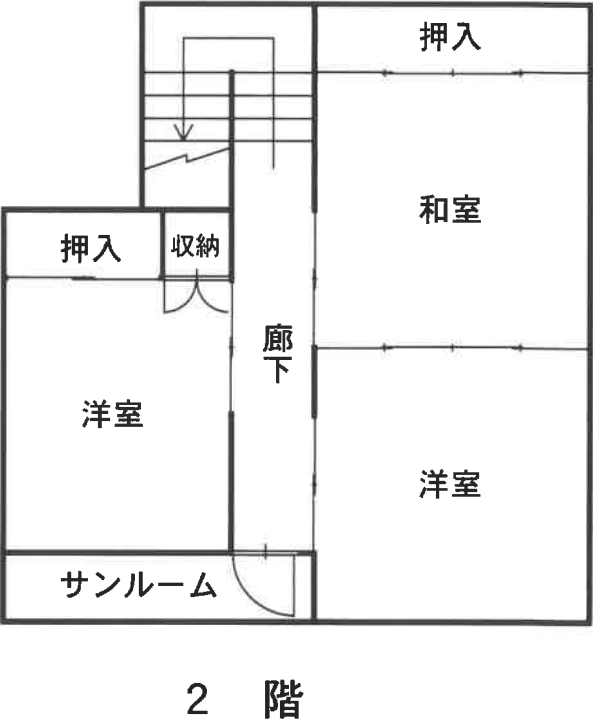
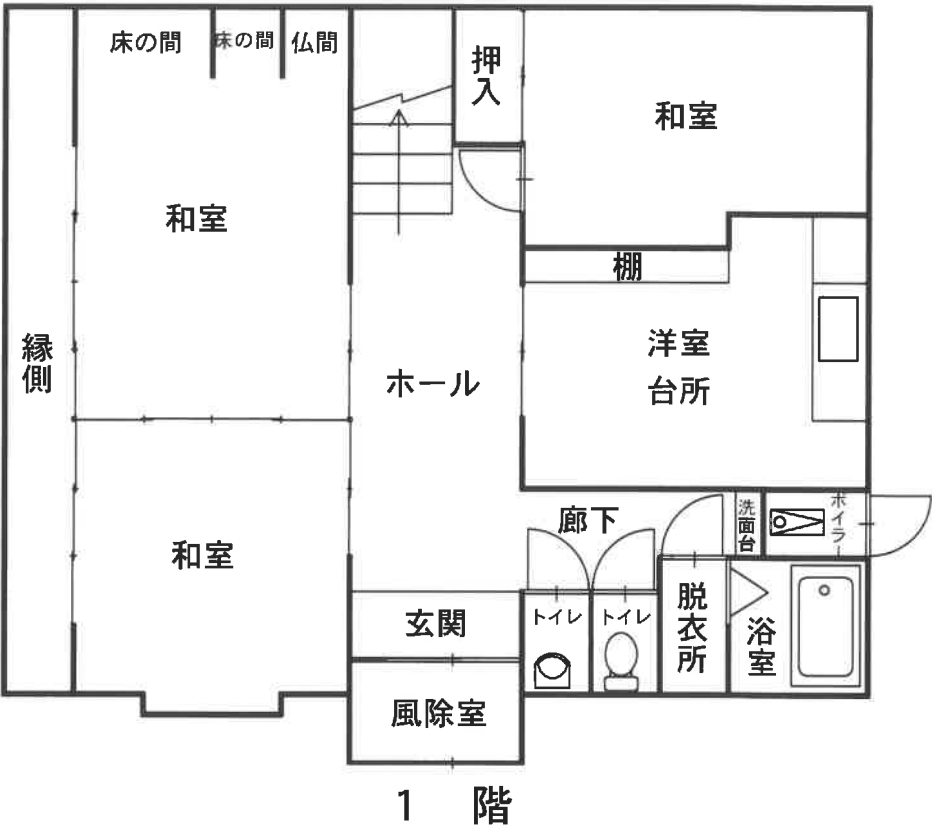
(日) 連 12

(長源納)

建物間取図

7(ケ) 20

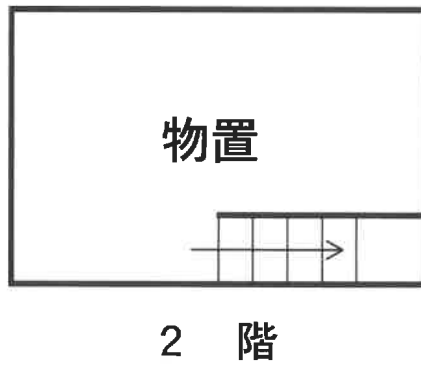
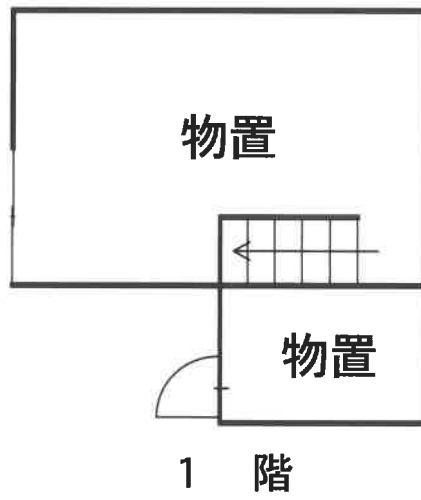
物件 3



建物間取図

7 (ケ) 20

附属建物符号 1



土地建物位置関係図

7(ケ)20

