

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6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 7月 7日 午前 8時30分から 令和 8年 7月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7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 8年 8月12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 7月22日 午前 9時00分から 令和 8年 7月22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 8年 6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

3 所 在 弘前市大字神田四丁目  
地 番 6番28  
地 目 宅地  
地 積 537.61平方メートル

### 4 (一棟の建物の表示)

所 在 弘前市大字神田四丁目6番地28、6番地29  
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 241.00平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 241.00平方メートル  
2階 約67.20平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 神田四丁目6番28の1  
種 類 事務所・倉庫  
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 125.21平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 125.21平方メートル  
2階 約67.20平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 4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3, 4】

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3】

なし

【物件番号4】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 B

期 限 平成19年5月1日から平成20年4月30日まで

現期限 令和7年5月1日から令和8年4月30日まで

自動更新あり

賃 料 毎月6万円

敷 金 なし

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

Bが占有している。

---

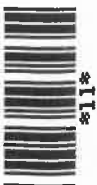
---

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

3 所 在 弘前市大字神田四丁目  
地 番 6番28  
地 目 宅地  
地 積 537.61平方メートル

### 4 (一棟の建物の表示)

所 在 弘前市大字神田四丁目6番地28、6番地29  
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 241.00平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 241.00平方メートル  
2階 約67.20平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 神田四丁目6番28の1  
種 類 事務所・倉庫  
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 125.21平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 125.21平方メートル  
2階 約67.20平方メートル



令和 7 年（ケ）第 28 号

令和 7 年 12 月 22 日受理

令和 8 年 1 月 26 日提出

（評価人 佐藤 大）

# 現況調査報告書

（物件 3、4）

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

3 所 在 弘前市大字神田四丁目  
地 番 6番28  
地 目 宅地  
地 積 537.61平方メートル

### 4 (一棟の建物の表示)

所 在 弘前市大字神田四丁目6番地28、6番地29  
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 241.00平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 神田四丁目6番28の1  
種 類 事務所・倉庫  
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 125.21平方メートル





(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	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input checked="" type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人 ( <input checked="" type="checkbox"/> B (占有者) ) の陳述 / ■提示文書 (「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	平成19年5月1日
最初の契約日	平成19年5月1日
契約等期間	平成19年5月1日 から <input checked="" type="checkbox"/> 平成20年4月30日 まで 1年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の期間	令和7年5月1日 から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年4月30日 まで 1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 60,000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 checked="" 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	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
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>■ A (破産者債務者兼所有者破産管財人)</p> <p>■ B (物件4賃借人)</p>	<p>1 私は債務者兼所有者である破産者株式会社肥後産業の破産管財人である。</p> <p>2 物件4建物は光設備という屋号でBが借りています。具体的な契約内容は賃貸借契約書に記載されたとおりです。</p> <p>1 私は光設備という屋号で物件3、4を借りています。賃貸借契約書の記載されたとおりの内容で契約しています。現在家賃は供託しています。</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

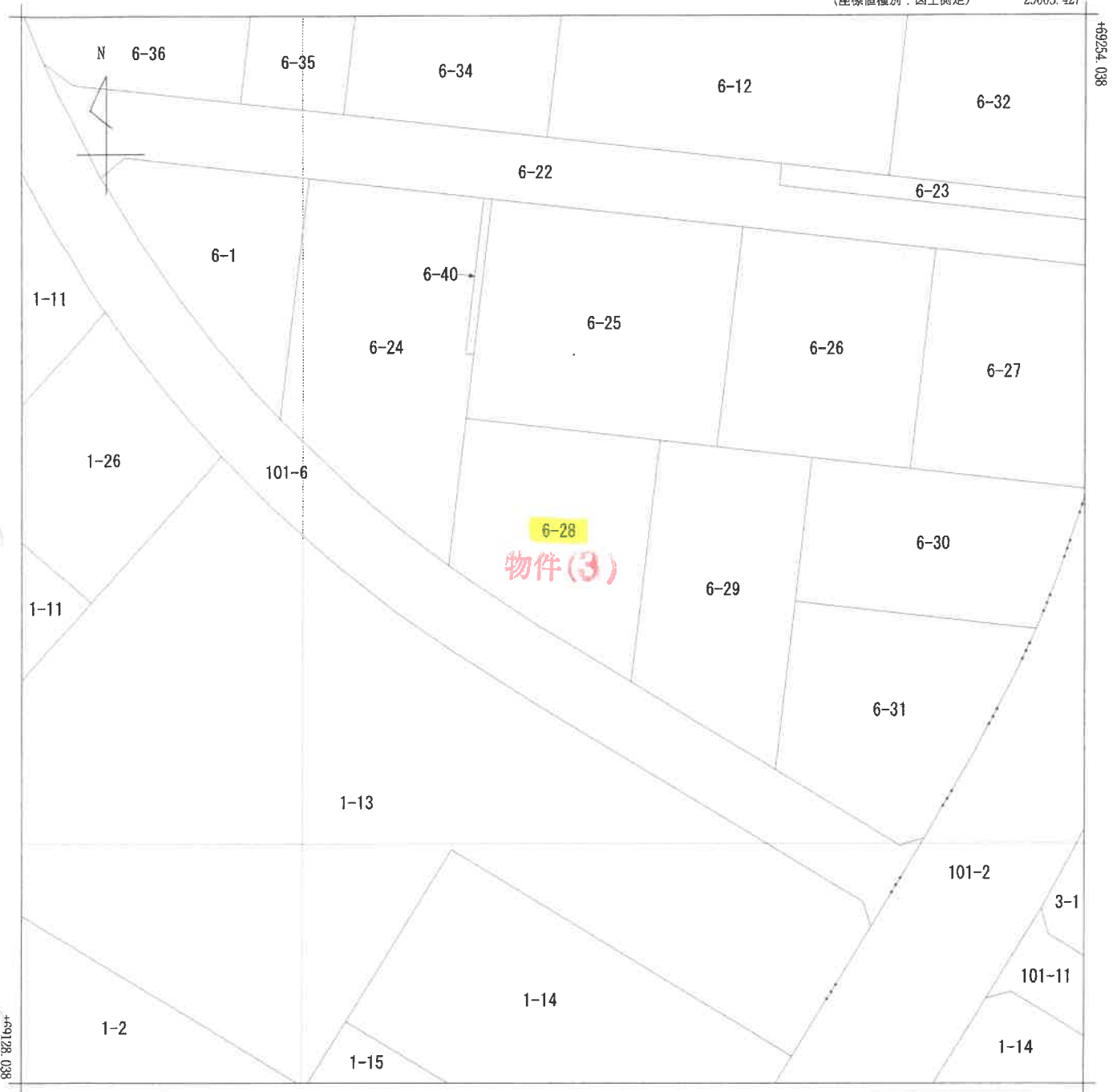
## 執行官の意見

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。

(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 12月 22日 (月) 14:30 - 14:50	法務局弘前支局	土地建物登記事項証明書等受理
8年 1月 7日 (水) 13:30 - 13:40	物件3、4所在地	現地確認/立入のため臨場/不在/概測/写真撮影(外部)
8年 1月 14日 (水) 10:00 - 10:30	物件3、4所在地	立入のため臨場/関係人と面談/概測/写真撮影
8年 1月 14日 (水) 10:50 - 11:30	物件1、2所在地	立入のため臨場/不在/概測/写真撮影
8年 1月 14日 (水) 11:50 - 12:10	物件5所在地	立入のため臨場/不在/概測/写真撮影
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 8年 1月 14日 物件4建物は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち会わせ、債務者破産管財人Aから借り受けた鍵を使用して解錠し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。		
<input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



-29130.427 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出  
 大字神田  
 4丁目  
 大字神田  
 5丁目

請求部分	所在 弘前市大字神田四丁目				地番 6番28				
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					備付年月日(原図)	昭和58年11月16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7年12月22日  
 青森地方務局弘前支局  
 登記官

請求番号：20-4  
 (1/1)

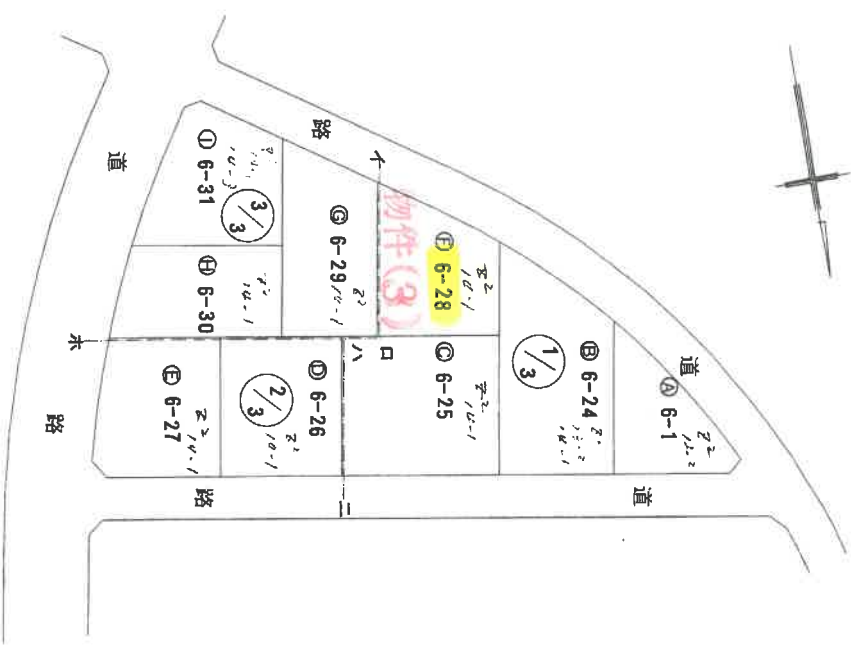
( 7 枚目)

公用

登記年月日：昭和62年8月24日

0014991

地番	6-1/6-24~6-31/6-1	土地所在図
土地の所在	弘前市大字神田四丁目	



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7年12月22日 青森地方裁判所弘前支部  
 登記官

A3をA4に縮小

(日調地 9)

製作者	土地家屋調査士
申請人	代表理事

(昭和62年8月20日作製)

縮尺	1/1000
----	--------

62.8.24

(実測)

(8 枚田)

登記年月日：昭和62年8月24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12月22日 青森地方税务局弘前支局 登記官

0014992

地番 6番24, 6番25  
6番28 6-1  
土地の所在 弘前市大字神田四丁目

地積測量図

6-1/6-24~6-31/6-1

㊦ 6番24 求積

1	2882 X 031 =	893412
2	3154 X 282 =	889428
3	3373 X 1735 =	5852155
4	3373 X 1658 =	5592434
5	1886 X 323 =	609178
6	1681 X 358 =	601798
7	1544 X 388 =	599072
8	1539 X 386 =	594054
9	1671 X 362 =	604902
10	1751 X 152 =	266152
計		15698515
1/2		78492575 m <sup>2</sup>

㊧ 6番25 求積

1	3473 X 1725 =	5990925
2	3473 X 2223 =	7720479
3	2684 X 645 =	1731180
計		15442584
1/2		7721292 m <sup>2</sup>

㊨ 6番28 求積

1	1871 X 184 =	344264
2	2118 X 295 =	624810
3	2403 X 265 =	636795
4	2628 X 1952 =	5129856
5	2628 X 399 =	1048572
6	2876 X 1032 =	2968032
計		10752329
1/2		53761645 m <sup>2</sup>

㊩ 6-1 = 53966881345 - 78492575 - 7721292 - 59819295 - 5987497.  
- 53761645 - 59129325 - 52779125 - 58617225 = 3998173345 m<sup>2</sup>

境界の種類  
コンクリート杭

(日積算)

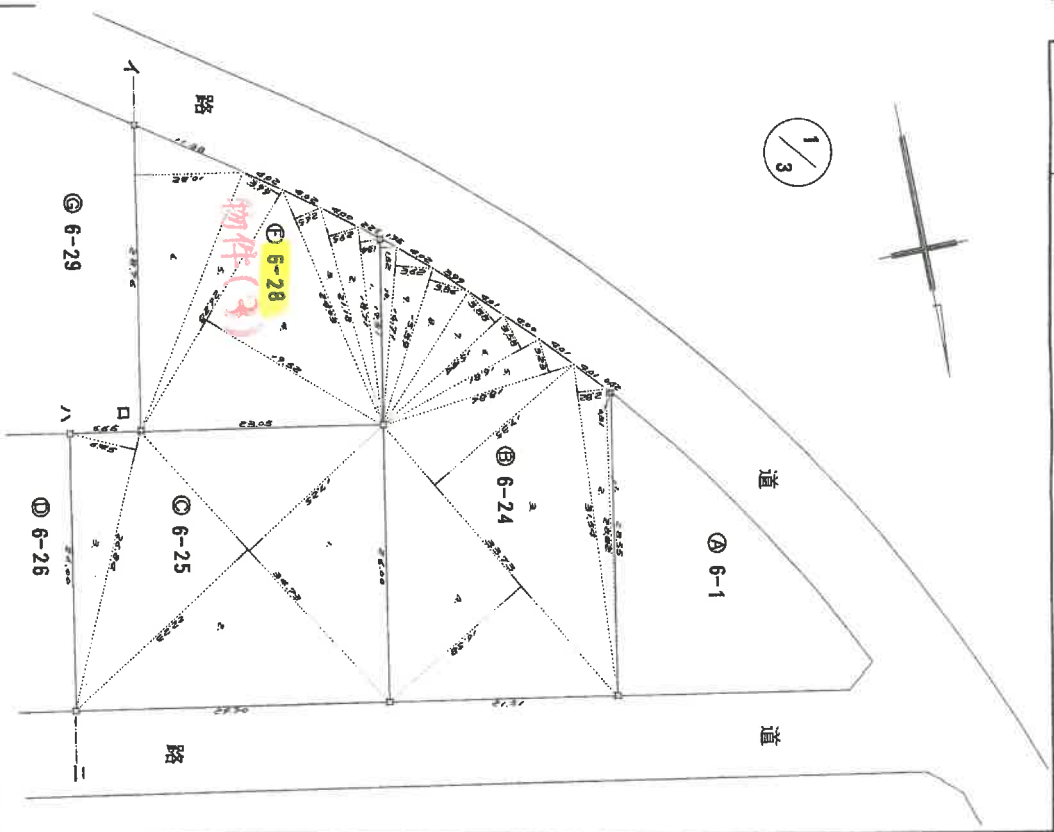
作製者 土地家屋調査士

(昭和62年 8月20日作製)

申請人 代表理事

縮尺 1/500

02.8.24



(田) 6 枚目

登記年月日：昭和62年9月3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12月22日 青森地方支務局弘前支局 登記官

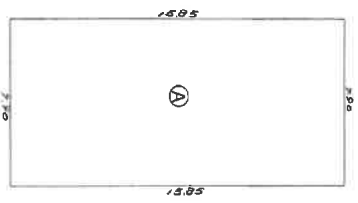
0725445

各階平面図

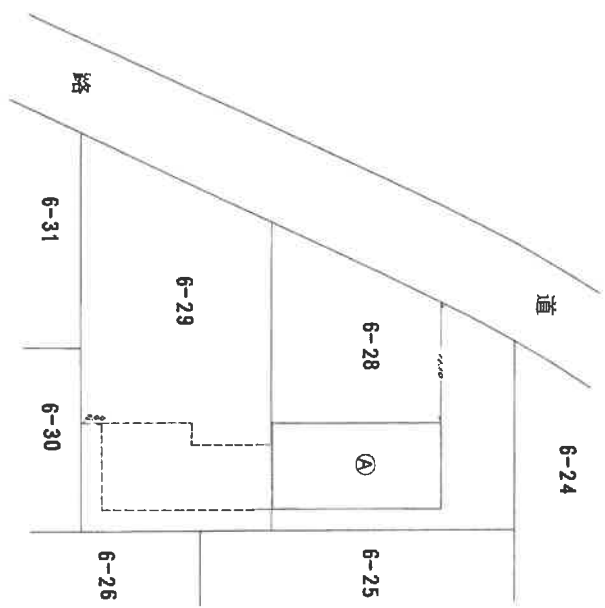
物件(4)

家屋番号	神田四丁目6番28の1
建物の所在	弘前市大字神田四丁目6番地28, 6番地29

建物各階平面図



床面積  
 $15.85 \times 7.90 = 125.2150 \text{ m}^2$



(日開進12)

作製者	土地調査士 宗屋	昭和62年 8月29日作製)	縮尺	1/250
-----	----------	----------------	----	-------

申請人	代表理事
-----	------

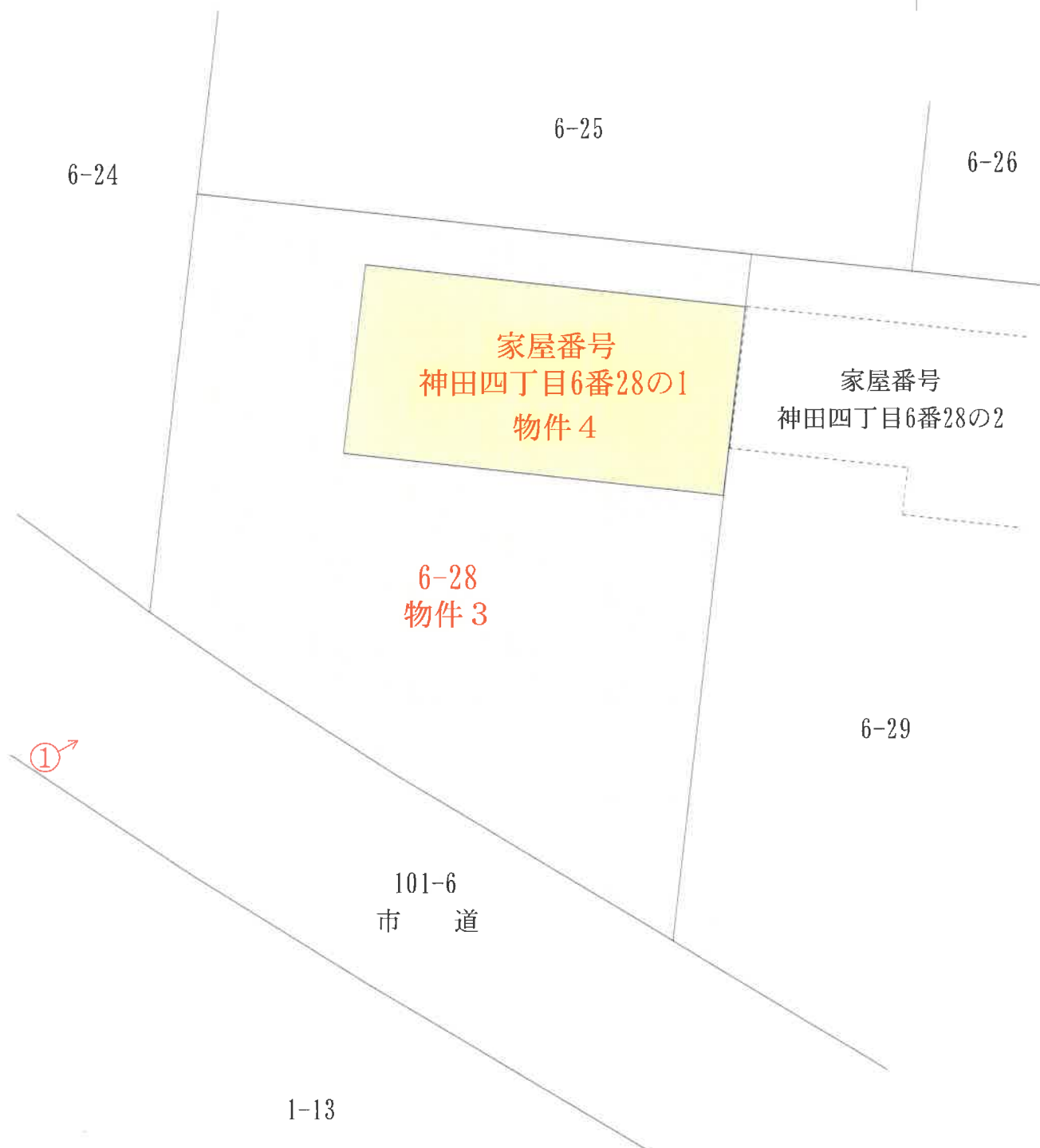
縮尺	1/500
----	-------

62, 9.-3

(返納)

# 土地建物位置関係図

(縮尺：約1/250)



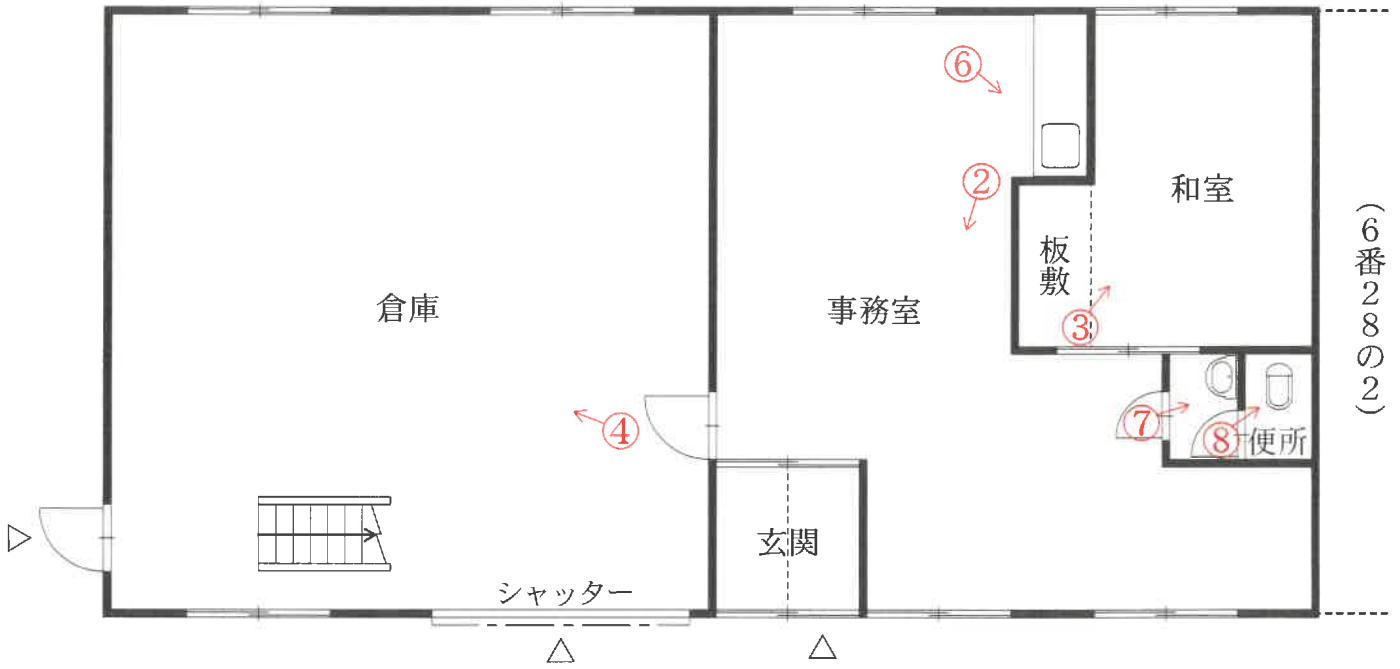
凡例

←○：写真撮影位置

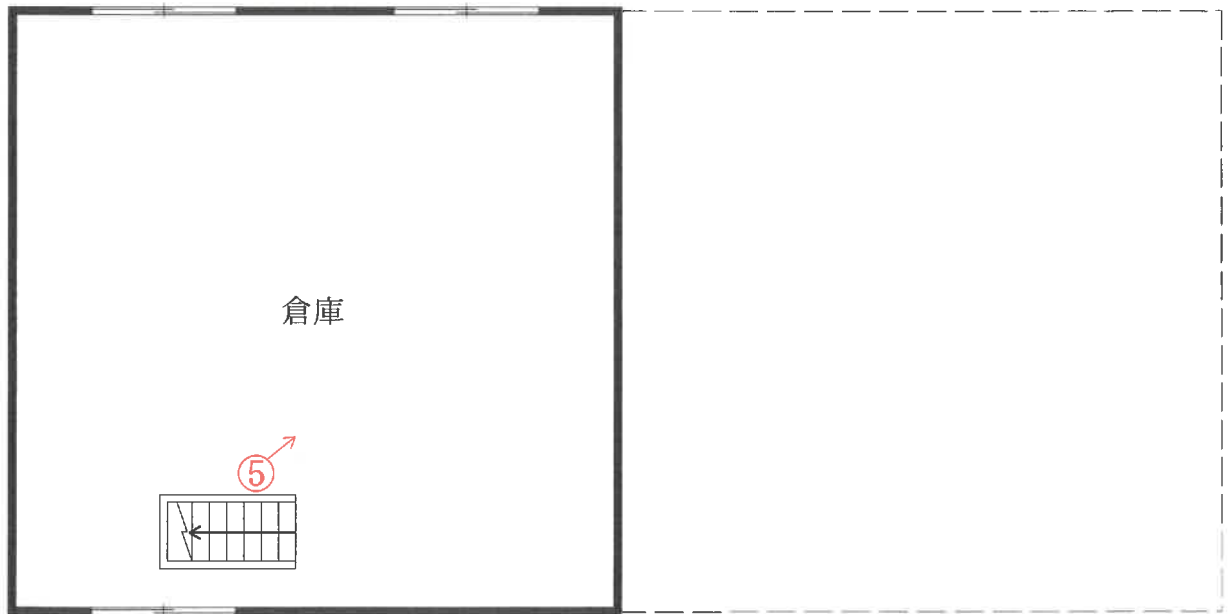
( 11 枚目)

# 建物間取図 (縮尺: 約1/100)

## 1階



## 2階



凡例  
←○: 写真撮影位置

(12枚目)

写真番号 1

物件 4 建物



市道

物件 3 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



# 副本

令和 7年(ケ)第 28 号  
令和 8年 1月14日 現地調査  
令和 8年 1月28日 評 価

青森地方裁判所 弘前支部 御中

## 評 価 書 (物件3、4)

評価人 不動産鑑定士

佐藤 大

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 918, 000円	
内 訳 価 格	
物件3(土地)	金 2, 155, 000円
物件4(建物)	金 1, 763, 000円

- 1 一括価格は、物件3、4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3の内訳価格は物件4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
3	所在地 地番 地目 地積	弘前市大字神田四丁目 6番28 宅地 537.61㎡	同左 同左 同左 同左
4	(一棟の建物の表示) 所在  構造  床面積   (専有部分の表示)  家屋番号 種類 構造  床面積	弘前市大字神田四丁目 6番地28、6番地29  鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 1階 241.00㎡ 2階 —  神田四丁目6番28の1 事務所・倉庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建  1階 125.21㎡ 2階 —	同左  鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2 階建 同左 約 67.20㎡ 計 308.20㎡  同左 同左 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2 階建  125.21㎡ 約 67.20㎡ 計 192.41㎡
番号	特記事項		
4	物件4は、縦割り型の区分所有建物であり、物件3は専有部分となっている。		

## 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3)

位置・交通	JR 奥羽本線「弘前」駅の北方・道路距離約3.1km (附属資料1位置図参照)	
付近の状況	物件を含む地域は、国道背後に中小規模の工場や倉庫が建ち並ぶ工業地域である。	
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	市街化区域 工業専用地域 60% 200% なし なし
画地条件	間口約25.2m・奥行約26m・地積537.61㎡のほぼ台形地。 道路との高低差:等高	
接面道路の状況	南西側約8m、市道(神田四丁目3号線)、舗装あり 建築基準法上の扱い: 42条第1項1号	
土地の利用状況等	土地所有者が、物件4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. 弘前市役所上下水道部への聴取によると、敷地内の下水枳は周辺の建物と共同で使用している可能性があるとのことである。しかし、その詳細は不明である。 2. 洪水想定浸水区域(浸水深0.5~3.0m未満)に該当している。	

## 2 建物の概況及び利用状況等(物件4)

区 分	一棟の建物
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55年12月4日新築 経過年数 46年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構造: 鉄骨 屋根: 亜鉛メッキ鋼板 外壁: サイディング外 内壁: クロス外 天井: 吸音板外 床: 長尺塩ビシート、コンクリート外 その他: なし
床面積(現況)	第3目的物件記載のとおり
品 等	劣る
特 記 事 項	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	専有部分
位 置	一棟の西部
床 面 積	192.41㎡(現況面積)
間 取 り	附属資料「建物間取図」参照
仕 様	天 井:クロス、ボード貼り外 床 :長尺塩ビシート、コンクリート外 内 壁:クロス、あらわし外 設 備:電気設備、給排水、衛生(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
保守管理の状態	クロスの黄ばみ等が目立つなどやや劣る。
管 理 費 等	管理費:なし 修繕積立金:なし 滞納額:なし
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	Bが事務所・倉庫として使用している。
特 記 事 項	占有者及び占有権原の概要は以下のとおりである。 占有範囲:全部 占有者:B 占有状況:事務所 占有権原:賃借権 占有開始時期:平成19年5月1日 最初の契約等:平成19年5月1日から平成20年4月30日まで

	での1年間 更新の種別:自動更新 現在の契約等:令和7年5月1日から令和8年4月30日までの1年間 契約等当事者:貸主は所有者、借主は占有者 賃料・支払時期等:毎月金 60,000 円(毎月末日限り翌月分支払) 敷金・保証金:ない
--	--

第5 評価額算出の過程

I. 積算価格

1 基礎となる価格

① 建付地価格(物件3)

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/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ
3	22,300	0.95	537.61	(1-0.25)	8,542,000

〔 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)  
地価調査基準地 弘前(県)9-1

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 18,600\text{円/m}^2 & \times & \frac{100.6}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{84} & \asymp & 22,300\text{円/m}^2
 \end{array}$$

◇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: 交通接近条件+1%(市中心部への接近性)  
環境条件-17%(市場性)  
…各条件ごとの相乗積(各細項目総和)

イ 個別格差: 画地条件-5%(形状)

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査定した。

## ② 建物価格(物件4)

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。

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	270,000	192.41	0.015	779,000

## 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	45	0	0.5	0.03	0.015

※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 積算価格の試算

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

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
3	8,542,000	1.00	0.4	法定地上権	3,417,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：全範囲であると判断した。

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40%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	市場性 修正 ウ	積算価格(円) エ	構成比
3	8,542,000	-3,417,000	(1-0.2)	4,100,000	55%
4	779,000	+3,417,000	(1-0.2)	3,357,000	45%
積算価格(合計)				7,457,000	100%

ウ 市場性修正： -20%(縦割り型区分所有建物であることによる市場性の低下を考慮)

## II. 収益価格の試算

収益価格は、粗収益を還元利回り(粗利回り)で還元して試算した。

総収益(円) ア	粗利回り イ	その他 修正 ウ	収益価格 (円) ア÷イ×ウ
720,000	15%	(1-0.0)	4,800,000

### ア 総収益

月額支払賃料(円) a ※	月数 b	総収益 (円) a×b
60,000	12ヵ月	720,000

※専有部分の特記事項を参照

イ 粗利回り: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・経費率を含む)を基準として、建物の経済的残存耐用年数や修繕リスク、空室が長期化するリスク等を考慮して、上記のとおり査定した。

ウ その他修正:特になし

### Ⅲ. 評価額の判定

収益用不動産であることを考慮した結果、収益価格を重視(積算価格と収益価格を3:7のウェイトで考慮)して、土地及び建物の調整後の合計額を求め、さらに各物件の積算価格の構成比により、調整後の各物件の評価額を算出し、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

番号	調整後の合計価格 (円) ア	構成比 イ	競売市場 修正 ウ	評価額(円) ア×イ×ウ
3	5,597,000	55%	(1-0.3)	2,155,000
4		45%	(1-0.3)	1,763,000
一括価格 (合計)				3,918,000

ア 調整後の合計価格:

$$\begin{array}{ccccccc}
 & \text{積算} & & \text{収益} & & & \\
 & \text{価格} & & \text{価格} & & & \\
 \text{積算価格} & \times & \text{ウェイト} & + & \text{収益価格} & \times & \text{ウェイト} & = & \text{調整後の合計価格} \\
 7,457,000 & \times & 30\% & + & 4,800,000 & \times & 70\% & = & 5,597,000
 \end{array}$$

ウ 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

地価調査価格 弘前(県)9-1  
所 在: 弘前市大字神田二丁目4番3外  
価 格: 18,600円/m<sup>2</sup>  
位 置: JR奥羽本線「弘前」駅から道路距離で北西方約3.1kmに位置する。  
価 格 時 点: 令和7年7月1日  
地 積: 1463m<sup>2</sup>  
供給処理施設: 上水道、下水道  
接 面 街 路: 東側8m市道に接面  
用途指定等: 市街化区域、工業専用地域  
(指定建ぺい率60%、指定容積率200%)  
地 域 の 概 要: 中規模工場に事業所等も混在する一団の工業地域

## 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 地図(法第14条第1項)写     | ・・・1葉 |
| 3 建物図面及び各階平面図写      | ・・・1葉 |
| 4 建物間取図             | ・・・1葉 |
| 5 建物配置図             | ・・・1葉 |

以 上



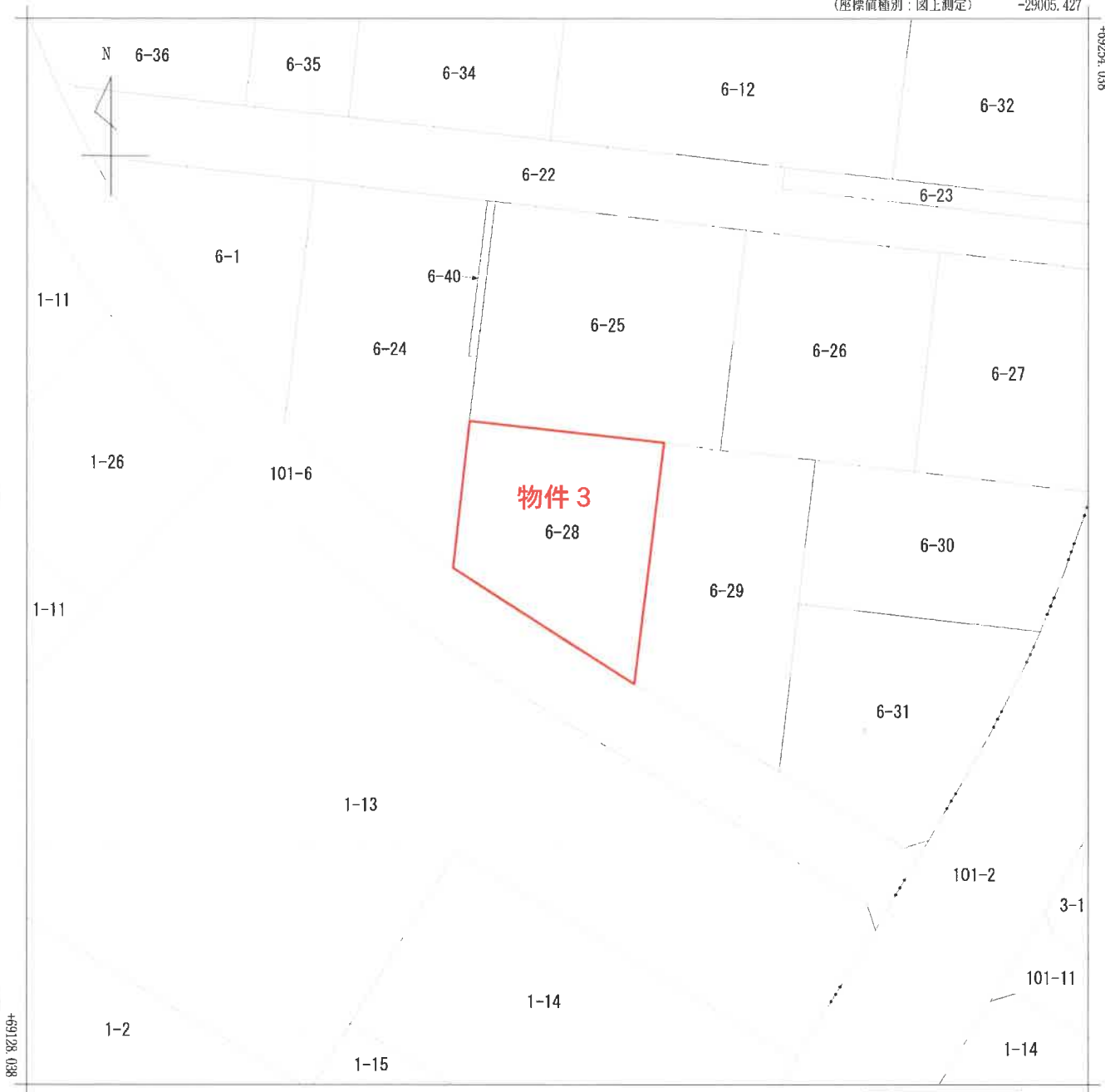
附属資料  
2 地図 (法第14条第1項) 写

令和7年(ケ)第28号

表示年月日: 2026/01/30

(座標値種別: 図上測定) -29005.427

A3をA4に縮小しています



-29130.427 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出  
大字神田  
4丁目  
大字神田  
5丁目

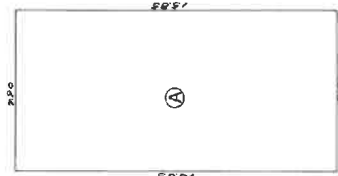
請求分	所在 弘前市大字神田四丁目				地番	6番28			
出力尺	1/500	精度分	甲一	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)	種類	土地区画整理所在図
作成年月日					備付年月日(原図)	昭和58年11月16日		補記事項	

建物各階平面図

家屋番号 神田四丁目6番28の1

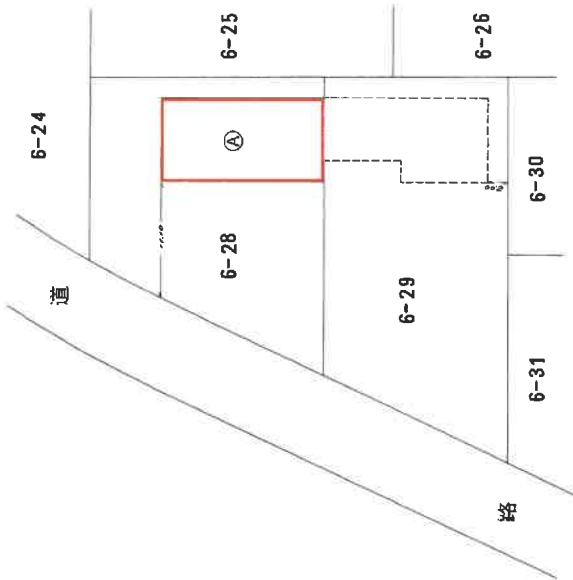
建物の所在 弘前市大字神田四丁目6番地28, 6番地29

0725445 各階平面図



床面積

$$15.85 \times 7.90 = 125.2150 \text{ m}^2$$



(日調基12)

(注 縮尺)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

62.9.-3

A3をA4に縮小しています

