

3点セットを閲覧される皆様へ

民事執行法の改正により、入札の制度が変わります。

- 暴力団員等や、役員に暴力団員等がいる法人は、買受人となれません。
- 暴力団員等から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません。

そのため、入札時に下記の各書面の提出が入札書毎に必要になります。なお、入札時に提出がないと入札無効となります(追完不可)。

①（個人・法人を問わず）暴力団員等に該当しない旨の陳述書

及び

②（個人の場合）住民票、若しくは（法人の場合）資格証明書

更に宅地建物取引業者の方は、③宅地建物取引業の免許証写しの提出も併せてお願いします。

詳しくは、青森地方裁判所八戸支部執行官室（☎ 0178-22-4697）にお問い合わせください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月13日

青森地方裁判所八戸支部

裁判所書記官 真 鍋 修

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 1月 8日 午前 8時30分から 令和 8年 1月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 1月21日 午前10時00分 青森地方裁判所八戸支部
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年 2月10日 午後 1時10分 青森地方裁判所八戸支部
特別売却 実施期間	令和 8年 1月22日 午前 9時00分から 令和 8年 1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 7年11月13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	6,301,000 5,040,800	一括	1,260,200	105,327	21,471
1	3,573,000				
2	1,961,000				
3	767,000				
					</



物 件 目 録

- 1 所 在 十和田市西二十二番町
地 番 387 番 16
地 目 宅地
地 積 829.82 平方メートル

- 2 所 在 十和田市西二十二番町 387 番地 16
家屋 番号 387 番 16
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 177.79 平方メートル
2 階 62.37 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 約 184.27 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建
床 面 積 約 19.44 平方メートル

- 3 所 在 十和田市西二十二番町 387 番地 16
家屋 番号 387 番 16 の 2
種 類 倉庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 59.49 平方メートル
2 階 59.49 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月15日

青森地方裁判所八戸支部

裁判所書記官 五十嵐 水 緒

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1】

物件3敷地部分につき本件債務者株式会社江渡が、その余の部分につき本件所有者Aが占有している。本件債務者株式会社江渡の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号2】

本件所有者Aが占有している。

【物件番号3】

本件所有者株式会社江渡が占有している。

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」を御覧ください。
- 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 十和田市西二十二番町
地 番 387番16
地 目 宅地
地 積 829.82平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 十和田市西二十二番町 387番地16
家屋 番号 387番16
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 177.79平方メートル
2階 62.37平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約184.27平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約19.44平方メートル

所有者 A

- 3 所 在 十和田市西二十二番町 387番地16
家屋 番号 387番16の2
種 類 倉庫



物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 59.49平方メートル
2階 59.49平方メートル

所有者 株式会社江渡



令和 7 年 (ケ) 第 20 号
令和 7 年 7 月 10 日受理
令和 7 年 8 月 15 日提出

現況調査報告書

(物 件 1 ～ 3)

青森地方裁判所八戸支部

執行官 今 雅 浩

(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 十和田市西二十二番町
地 番 387番16
地 目 宅地
地 積 829.82平方メートル

所有者 A

2 所 在 十和田市西二十二番町 387番地16
家屋 番号 387番16
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 177.79平方メートル
2階 62.37平方メートル

所有者 A

3 所 在 十和田市西二十二番町 387番地16
家屋 番号 387番16の2
種 類 倉庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 59.49平方メートル
2階 59.49平方メートル

所有者 株式会社江渡



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	青森県十和田市西二十二番町14番17号		
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 上記の者らが本土地上に下記建物を各所有し、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			
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（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階約184.27平方メートル 2階公簿とほぼ同じ		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類：物置（未登記） 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約19.44平方メートル }		
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 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			
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 }		
土地建物の位置関係	☐ 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

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) ☐ 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			
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が異なる(☐ 主たる建物 ☐ 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(債務者) ☐ その他の者 上記の者が本建物を 物置 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			
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		
土地建物の位置関係	☐ 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 物件3敷地部分	
占有者		☒ 債務者 ☐	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ A (所有者兼債務者代表者占有者))の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成 4年 8月28日	
最初の 契約等	契約日	平成 4年 8月28日	
	期間	平成 4年 8月28日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

そ の 他 の 事 項

- 1 接面する道路(387-1)は市道である。
- 2 物件1上にカーポートを設置している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (債務者代表者兼所有者)	(令和7年7月23日に聴取した) 1 私は債務者会社の代表者です。物件1と2は私の所有で、物件3は債務者会社の所有です。 2 土地の境界で近隣とのトラブルはありません。 3 物件2は家族で居住しています。第三者の占有はありません。
☒ A	(令和7年8月4日に聴取した) 1 物件2では雨漏りや水回りで傷んでいる箇所はないと思います。 2 物件1上のカーポートは私が設置したものです。 3 物件3は現在では債務者会社の倉庫として利用しています。地代はありません。 4 物件2の未登記附属建物は物件2の物置として利用しています。

(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 本件目的物件の状況は、別紙土地建物位置関係図及び建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件目的物件の占有者及び占有状況は、現場の状況及び関係人からの聴取等から2～4枚目記載のとおり認定した。
- 3 物件1上に設置されているカーポートは支柱が土地に固定されており、土地の定着物と認定して本競売の売却対象とした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

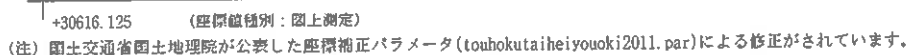
調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 7月11日（金） ： ー ：	青森地方法務局八戸支局	土地建物全部事項証明書等交付申請
7年 7月14日（月） 13：30－14：00	物件所在地（物件4）	現場確認、写真撮影
7年 7月16日（水） ： ー ：	当庁	現況調査期日通知
7年 7月17日（木） 15：30－15：50	物件所在地（物件1～3）	現場確認（全戸不在）、写真撮影
7年 7月17日（木） ： ー ：	青森地方法務局八戸支局	土地建物全部事項証明書等受領 ー
7年 7月23日（水） 13：30－13：50	債務者方	関係人から占有関係等聴取
7年 8月 4日（月） 10：00－11：20 14：00－14：40	物件所在地 （1～3） （4）	写真撮影、間取り等調査、簡易計測、関係人から占有関係等聴取、評価人同行

(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 を立ち合わせ、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



西二十二番町

(1/1)

登記年月日：平成4年8月28日

A 3 を A 4 に縮小

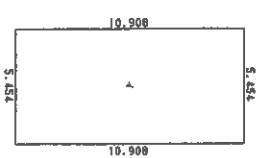
令和7年7月15日
(登録地方法律局十和田支局登録)
青森地方法律局八戸支局
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

登記官

各階平面図

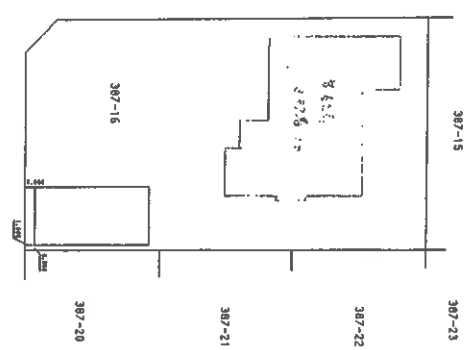
家屋番号	建物名
387番1602	階段平面図
十和田市西二十二番地387番地16	

1. 2階平面図



求積表	
10.908 × 5.454 =	59.492232
合計	59.492232
床面積	59.49㎡

387-1



(日解連12)

作製者

縮尺 1/250

申請人

1905862

4. 8. 28

縮尺 1/500

(改訂版)

公用

登記年月日：昭和48年2月6日

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。
(青森地方方法務局十和田支局寄贈)
昭和7年7月17日
青森地方方法務局八戸支局
登記官

建物階平面図

387-16

家屋番号 387-16

建物の所在 十和田市西二十二番町 387-16

市道

昭和四十八年貳月参日
作製者

申請人

(日開通15)

縮尺 1/500 1/

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)
1905860

48. 2. 3

登記年月日：昭和48年2月6日

A 3 を A 4 に縮小

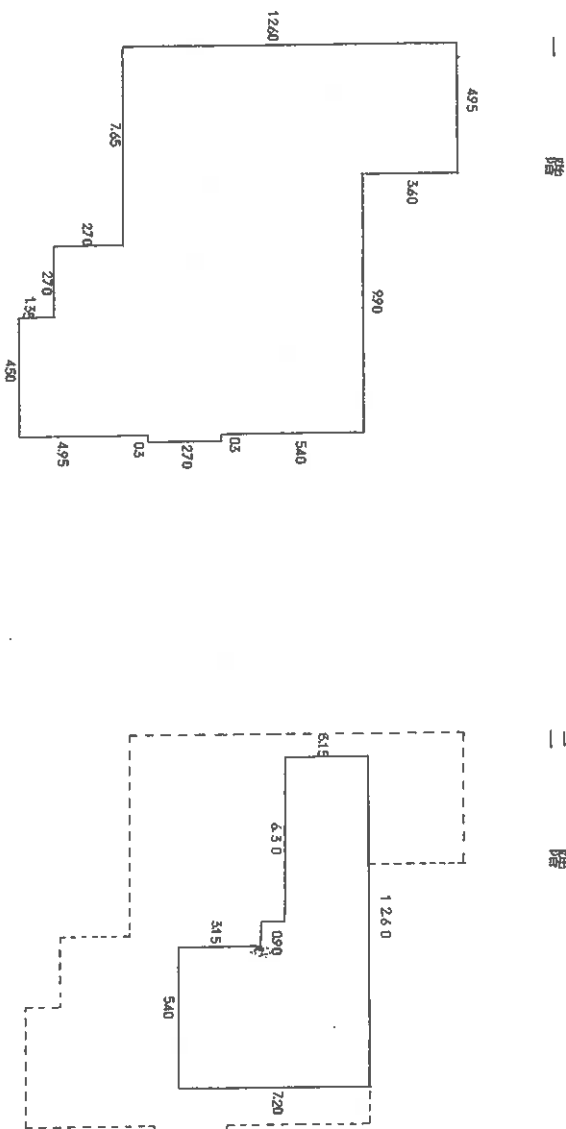
昭和7年7月17日
（青森地方方法務局十和田支店管轄）
青森地方方法務局八戸支局
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

登記官

建物平面図
各階

387-16

家屋番号	387-16
建物の所在	十和田市西二十二番町387-16



49.5 x 2.60 = 128.70
27.0 x 8.00 = 216.00
27.0 x 1.70 = 45.90
45.0 x 3.05 = 137.25
0.30 x 27.0 = 8.10
計 1777.95㎡

6.30 x 3.15 = 19.845
0.90 x 4.05 = 3.645
5.40 x 2.20 = 11.880
計 62.37㎡

作製者	昭和四十八年貳月拾日
作製者	年月日

申請人

(日測速 15)

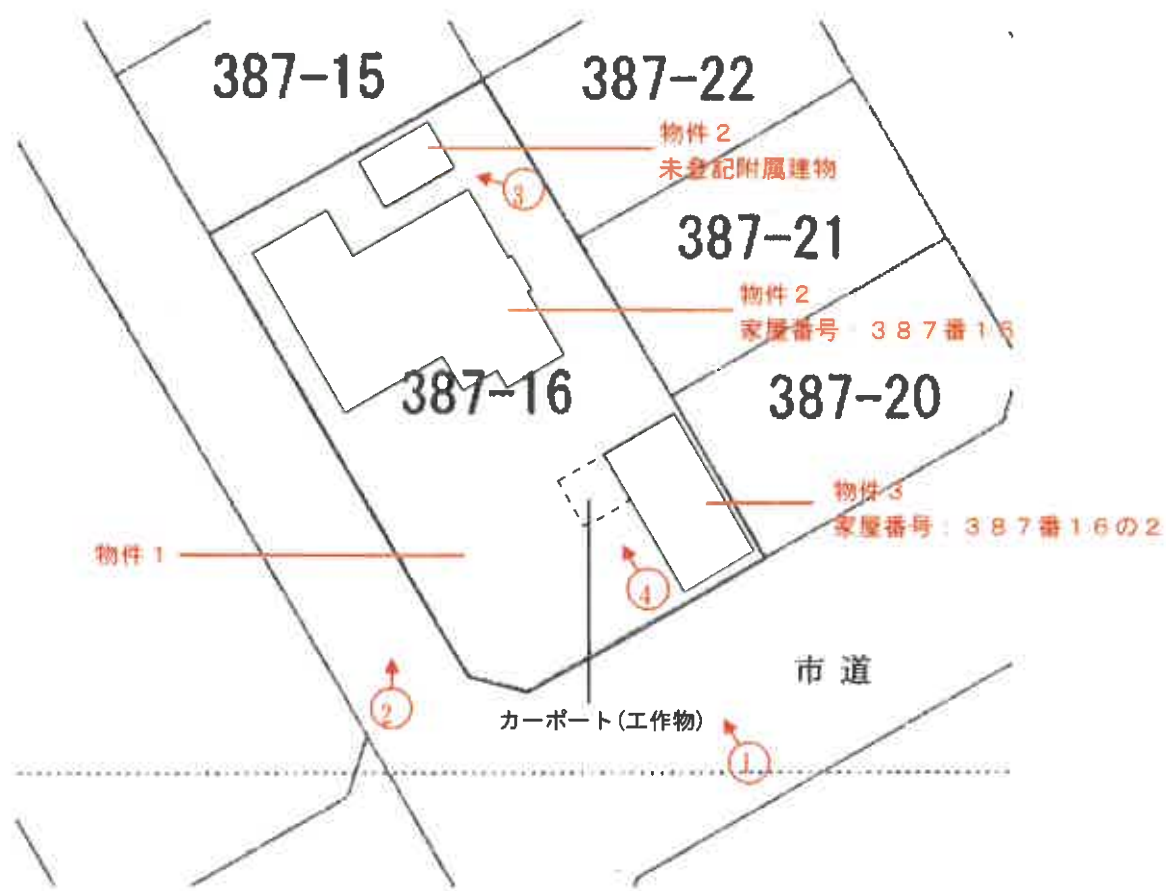
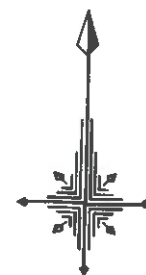
縮尺	1/200	1/
----	-------	----

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

1905861

48.2.6

土地建物位置関係図



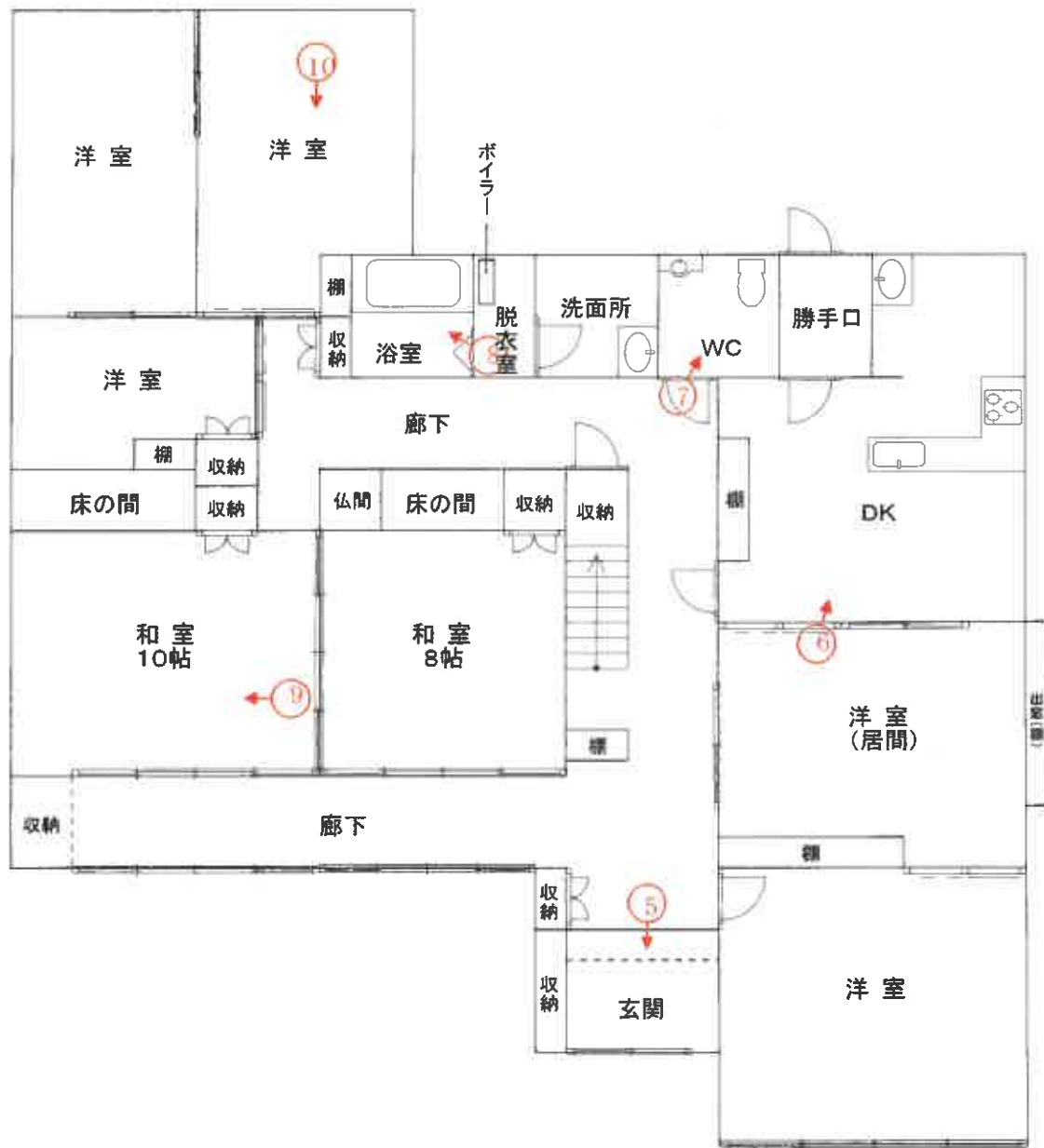
縮尺 1/500

凡例 ♂ — — — 撮影地点

建物間取図

物件 2

1 階



縮尺1/100

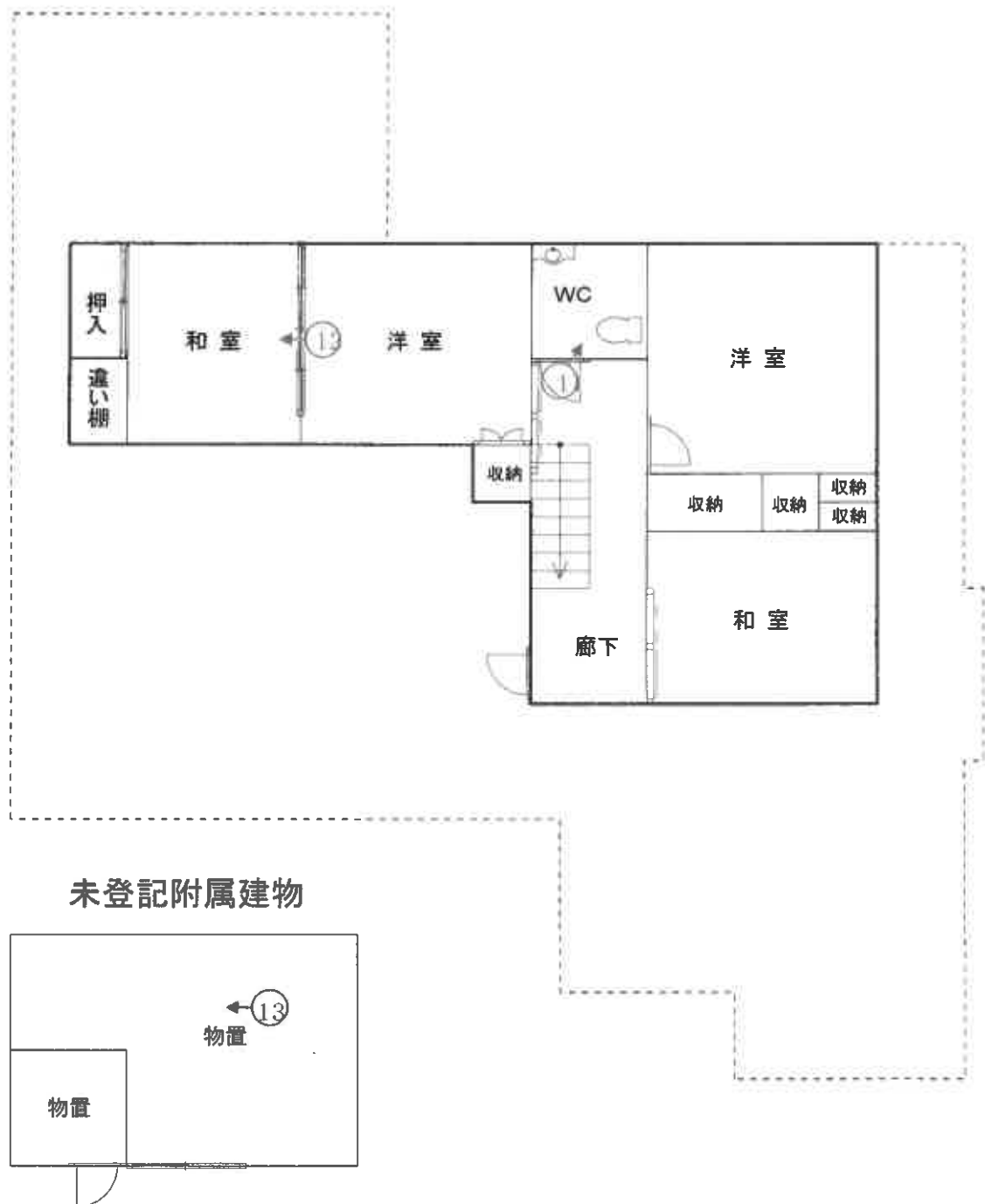
凡例♂――撮影地点

(14 枚目)

建物間取図

物件 2

2 階



縮尺1/100

凡例♂――撮影地点

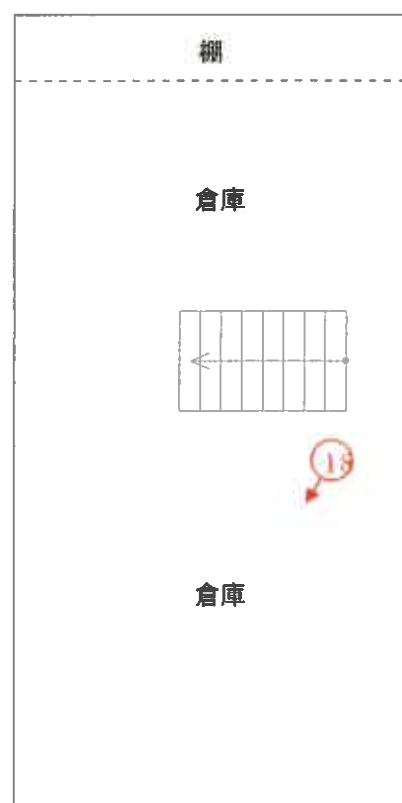
建物間取図

物件 3

1 階



2 階



縮尺1/100

凡例♂———撮影地点

写真番号 1



本件目的物件 1～3 の状況

写真番号 2

物件 2



市道

写真番号 3



物件 2 未登記附属建物 (物置)

写真番号 4



カーポート

物件 2

物件 3

写真番号 5



物件 2 玄関

写真番号 6



物件 2 DK (ダイニングキッチン)

写真番号7



物件2 1階トイレ

写真番号8



物件2 浴室

写真番号 9



物件 2 1 階和室

写真番号 1 0



物件 2 1 階洋室

写真番号 1 1



物件 2 2階トイレ

写真番号 1 2



物件 2 2階和室

写真番号 1 3



物件 2 未登記附属建物（物置）内部

写真番号 1 4



物件 3 1階倉庫

写真番号 15



物件3 流し

写真番号 16



物件3 トイレ

写真番号 1 7



物件 3 1階倉庫

写真番号 1 8



物件 3 2階倉庫

令和 7 年 (ケ) 第 20 号
令和 7 年 8 月 4 日 現地調査
令和 7 年 8 月 25 日 評 価

青森地方裁判所八戸支部 御中

評 価 書
(物件 1 ～ 3)

評価人 不動産鑑定士

最 上 伸 子 印

第 1 評価額

一括 価 格	
金 6,301,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3,573,000 円
物件 2 (建物)	金 1,961,000 円
物件 3 (建物)	金 767,000 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 6 1 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， 3 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， 3 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、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 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法 5 8 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	十和田市西二十二番町 387番16 宅地 829.82㎡	同 左 同 左 同 左 同 左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	十和田市西二十二番町387番地16 387番16 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 177.79㎡ 2階 62.37㎡ 延 240.16㎡	同 左 同 左 同 左 同 左 1階 約184.27㎡ 同 左 延 約246.64㎡
未登記 附 属	種 類 構 造 床 面 積		物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約19.44㎡
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	十和田市西二十二番町387番地16 387番16の2 倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 59.49㎡ 2階 59.49㎡ 延 118.98㎡	同 左 同 左 同 左 同 左 同 左 同 左 同 左
番号	特 記 事 項		

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	十和田市役所の西方・道路距離約1,000m (附属資料 「位置図」 参照)	
付近の状況	十和田市中心市街地，国道102号と官庁街通りに挟まれた住宅地域。幹線道路に近いので，住宅のほか事業所や小規模な店舗等が介在している。 当地域は格別の変動要因が見られず，今後も当分の間，現状のまま持続するものと予測する。	
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	非線引都市計画区域 第1種低層住居専用地域 50% 80% なし なし
画地条件	間口約22m，奥行約38m，地積829.82㎡，ほぼ長方形の角地。 地勢はほぼ平坦。	
接面道路の状況	南東側約15m，市道，舗装有 建築基準法上の道路の扱い：建築基準法第42条1項1号 南西側約8m，市道，舗装有 建築基準法上の道路の扱い：建築基準法第42条1項1号	
土地の利用状況等	土地所有者が物件2の建物の敷地として利用占有しているほか，債務者会社が物件3の建物の敷地として利用占有している。	
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	債務者会社の当建物に対する占有権原は，平成4年8月28日(建物保存登記時)から期間の定めのない使用借権である。	

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）： 昭和47年12月30日新築 経過年数： 約 52 年 経済的残存耐用年数： 約 2 年
仕 様	構 造： 木造 2 階建 屋 根： 長尺カラー鋼板瓦棒葺 外 壁： モルタル塗吹付仕上 内 壁： ビニールクロス 外 天 井： 化粧石膏ボード，ビニールクロス，目透し天井 外 床： フローリング，畳 外 設 備： 電気・給排水・衛生（水洗式）・浴室・給湯 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）	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	内装のリフォームは行われていると認められ，保守管理の状態は経年より優ると判断した。
建物の利用状況	建物所有者が居宅として利用している。
特 記 事 項	当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期間の分析調査を要する。以下の建物についても同様。

(物件 2)

区 分	未登記附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 (外観から推定) : 昭和48年頃新築 経過年数 : 約 52 年 経済的残存耐用年数 : 約 0 年
仕 様	構 造 : 木造平家建 屋 根 : 長尺カラー鋼板葺 外 壁 : 亜鉛鉄板波板張り 内 壁 : あらわし 天 井 : あらわし 床 : コンクリート叩 設 備 : 電気 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)	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	普通
建物の利用状況	建物所有者が物置として利用占有している。
特 記 事 項	当建物は建築時期が不明であるが、外観から推定して主たる建物と同程度の経年であると判断した。

(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 (外観から推定) : 昭和48年1月20日新築 経過年数 : 約 52 年 経済的残存耐用年数 : 約 0 年
仕 様	構 造 : 木造 2 階建 屋 根 : 長尺カラー鋼板瓦棒葺 外 壁 : モルタル塗吹付仕上 内 壁 : 耐火ボード, 化粧ボード 外 天 井 : ジプトーン, あらわし 外 床 : コンクリート叩, 板敷 外 設 備 : 電気・給排水・衛生 (汲取式) 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)	第 3 目的物件欄記載のとおり
現 況 用 途 等	現況用途 : 倉庫 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	普通
建物の利用状況	建物所有者が倉庫として利用占有している。
特 記 事 項	当建物の南西側にカーポート (工作物) が設置されている。これは支柱が土地に固定されていることから土地の定着物として本競売の売却対象となると判断した。

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	20,200	0.87	829.82	(1-0.50)	7,292,000

※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 十和田 (県) - 4

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $19,000 \text{ 円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 93 \approx 20,200 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正 : 基準地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 : 画地条件 +1% (方位)

◇地域格差 : 街路条件 -4% (幅員)
 交通接近条件 -2% (中心部)
 環境条件 -1% (供給処理施設)

…以上、相乗積による

イ 個別格差

画地条件 +3% (角地), +4% (方位), -20% (規模過大)
 その他の条件 +2% (カーポートの価値相当)

…以上、相乗積による

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。

② 建物価格 (物件 2, 3)

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
2	175,000	246.64	0.03	1,295,000
未登記 附属建物	50,000	19.44	0.02	19,000
物件 2 合計				1,314,000
3	166,000	118.98	0.02	395,000

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	52	2	0.50	0.03	0.03
未登記 附属建物	52	0	0.50	0.03	0.02
3	52	0	0.50	0.03	0.02

$$\text{※現価率} = \{ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \text{経済的残存耐用年数} / (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \} \times (1 - \text{観察減価率})$$

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	7,292,000	0.68	0.30	法定地上権	1,488,000
		0.32	0.30	法定地上権	700,000
合 計					2,188,000

イ 土地利用権の及ぶ範囲 : 物件1のうち物件2と物件3の配置状況により、土地利用権の及ぶ範囲を上記のとおり査定した。

ウ 土地利用権等割合 : 物件2について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30%と判断した。

物件3について抵当権設定当時の土地利用権を法定地上権と判定し、使用借権割合を本件建付地価格の10%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	7,292,000	-2,188,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	3,573,000
2	1,314,000	+1,488,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	1,961,000
3	395,000	+700,000	(1-0.00)	(1-0.00)	(1-0.30)	767,000
一括価格 (合計)						6,301,000

- ウ 占有減価修正 : なし
- エ 市場性修正 : 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

地価調査価格 [十和田(県) - 4]

所 在 : 十和田市西十一番町29番503

価 格 : 19,000円/㎡

位 置 : 青い森鉄道線「三沢」駅の南西方道路距離約16.0kmに位置する。

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 198㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 道 路 : 北東側6.5m舗装市道

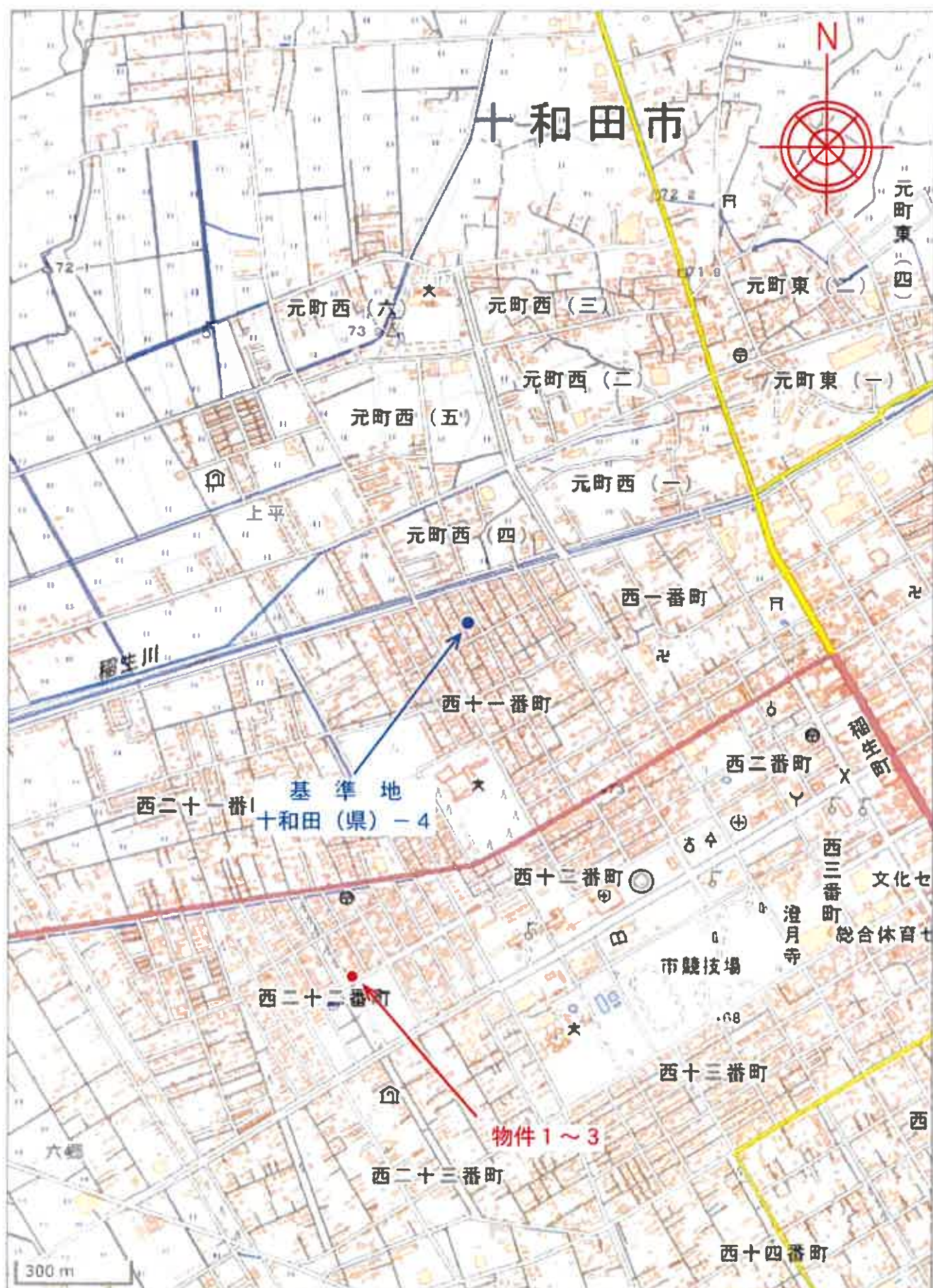
用途指定等 : 第1種低層住居専用地域(50・80)

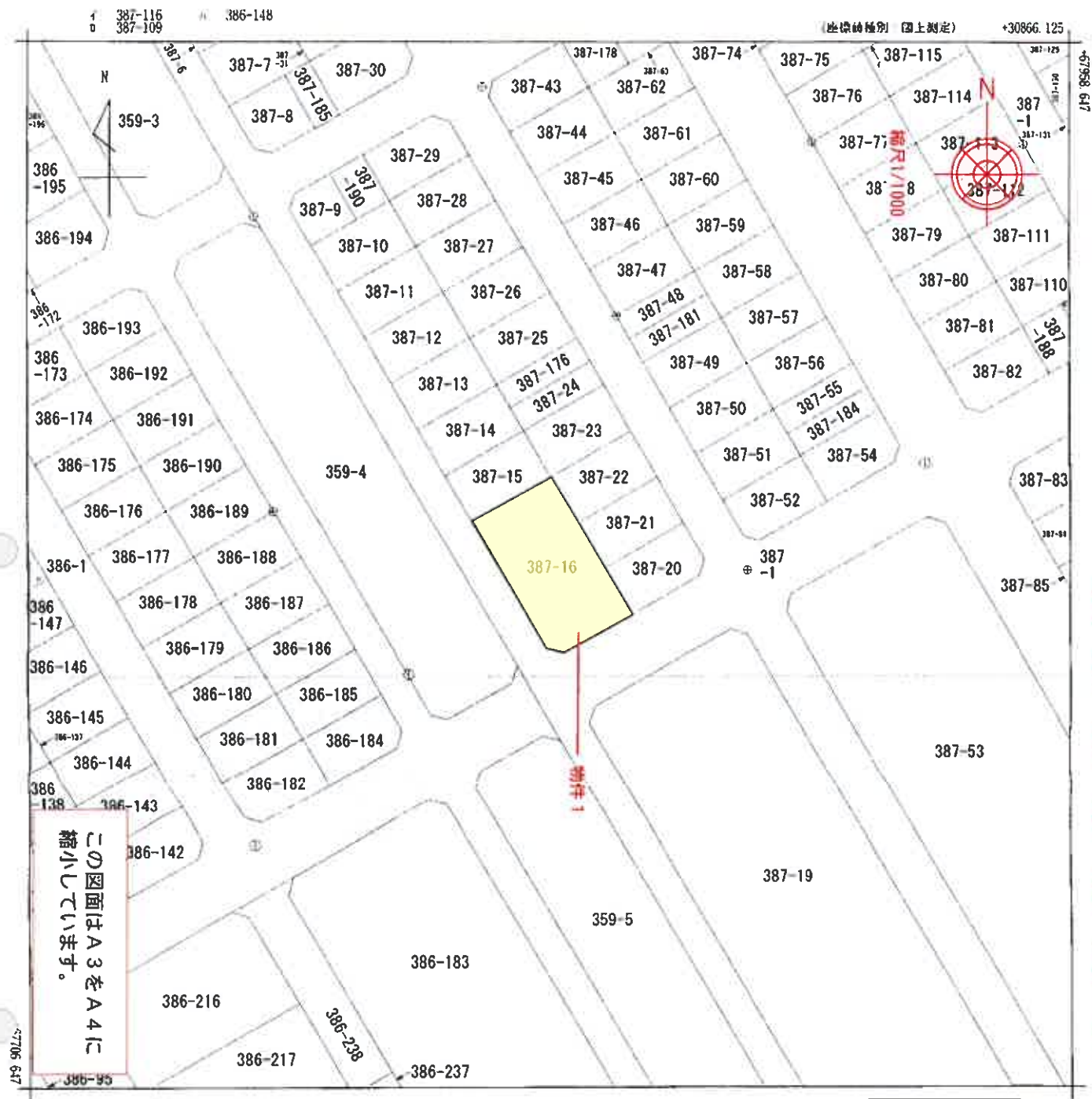
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅の中にアパート等が見られる区画整然とした住宅地域。

第 7 附属資料

1	位置図（出所：国土地理院「地理院地図」）	・・・ 1 葉
2	法第14条地図写	・・・ 1 葉
3	建物図面写	・・・ 3 葉
4	建物配置図	・・・ 1 葉
5	建物間取図	・・・ 3 葉

位置図





法第14条地図

この図面はA3をA4に縮小しています。

(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
西二十二番町

明部	求分	所在	十和田市西二十二番町				地番	387番16			
出縮	力尺	1/1000	精度区	乙一	座標系 番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和41年10月				備付年月日 (原図)	昭和54年5月1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2日
青森地方法務局十和田支局
登記官

請求番号：4-1
(1/1)

167720

357-16

いふ内容を証明した書面である
青森地方支務局十和田支局

— 310 —

面 面 圖 物 建 各 階 平 面



(日本土地家屋調査士会連合会(紙))

1905860

中 國 人



建物図面写

387-16

建物階平面図

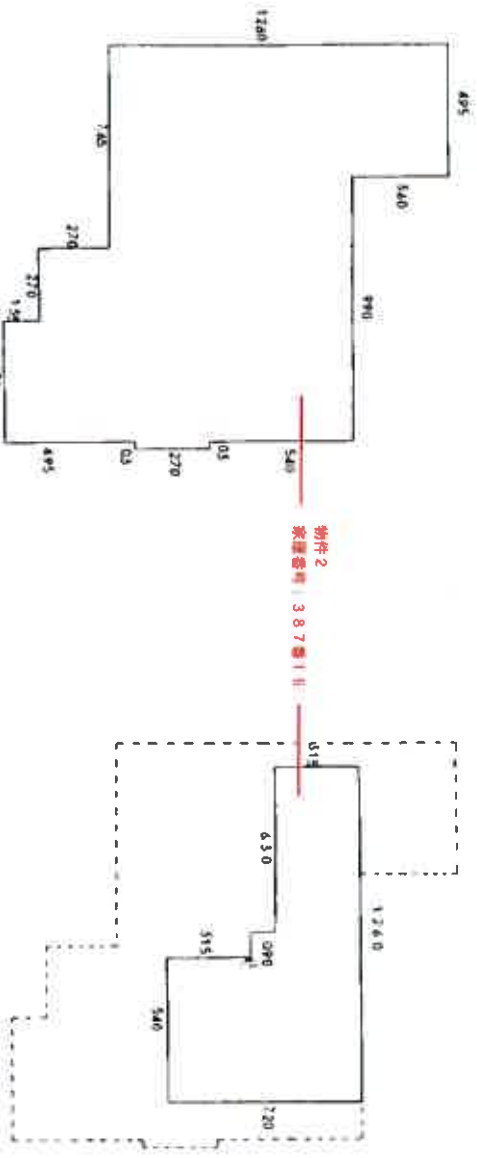
家屋番号 387-16

建物の所在 十和田市西二十二番町387-16

この図面に記載され、いづれかを証明し、意図する
令和二年9月10日
百餘地方法務局十和田支局

作製者 昭和四十八年九月十日

申請人



495x1260=62370
270x900=24300
270x170=31590
450x305=58725
030x270=810
計 172795㎡

630x315=19845
090x405=3645
540x720=38880
計 62370㎡

この図面はA3をA4に縮小しています。

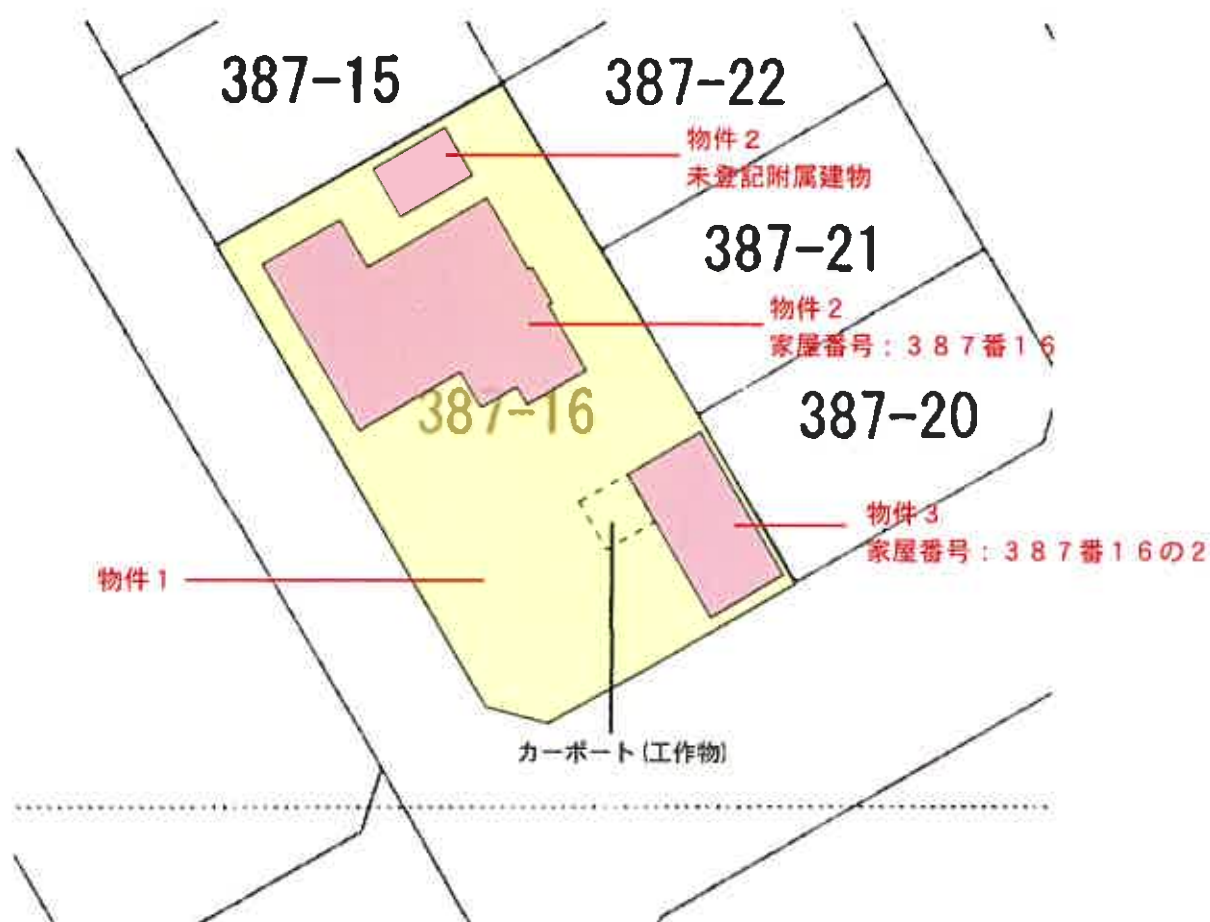
縮尺 1/200 1/

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

1905861

4826

建 物 配 置 図

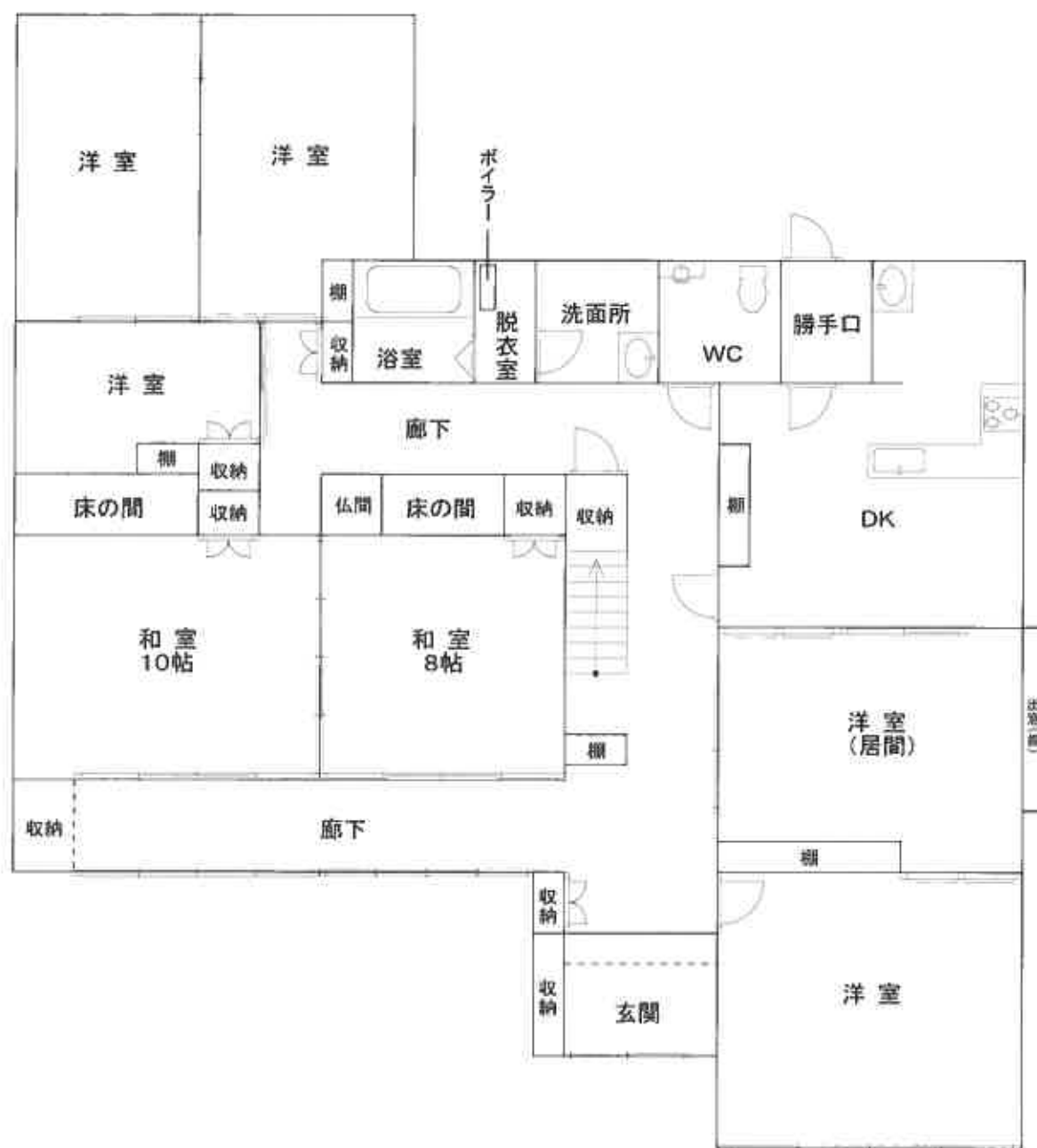


縮尺 1/500

建物間取図

物件2

1階

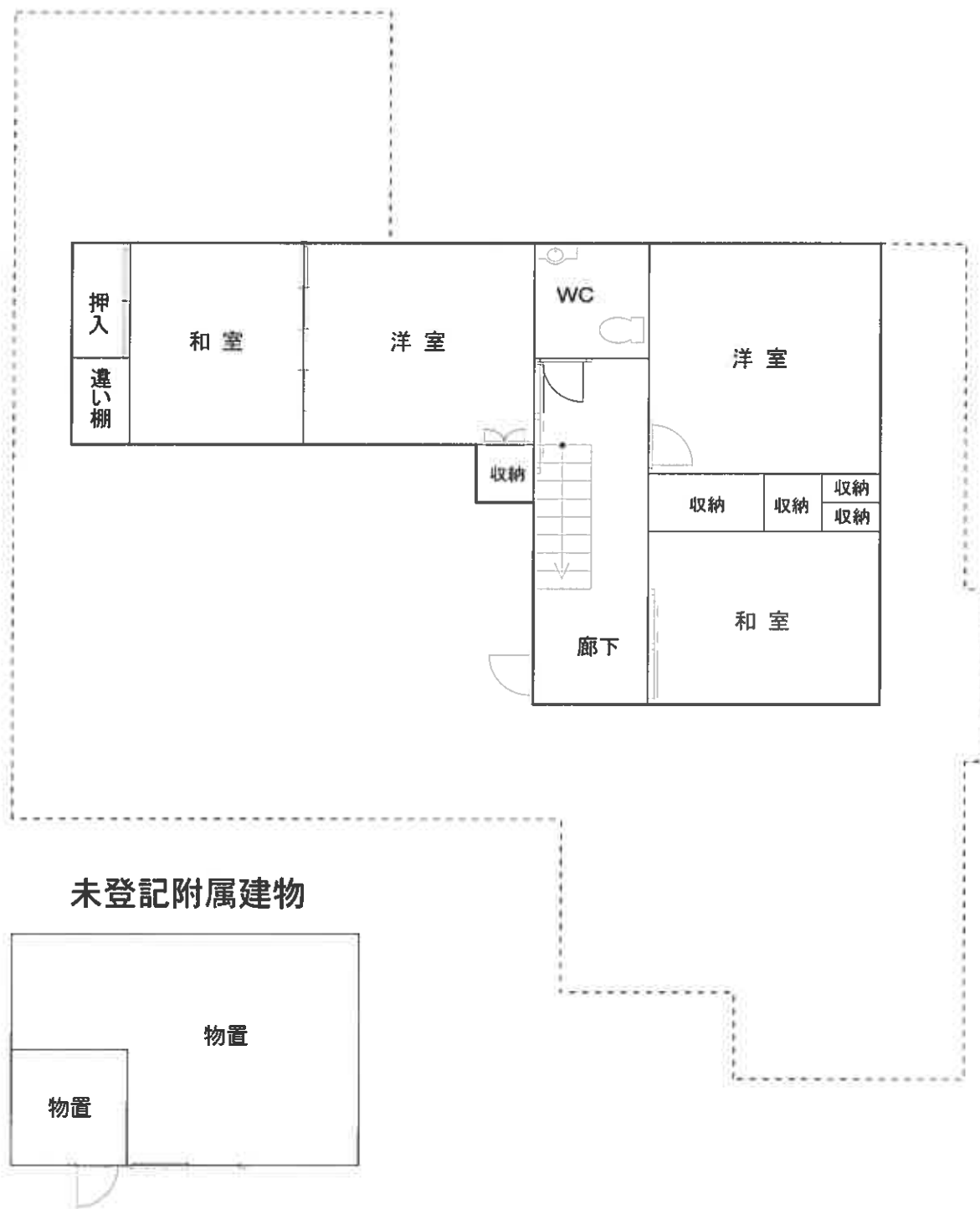


縮尺1/100

建物間取図

物件 2

2 階

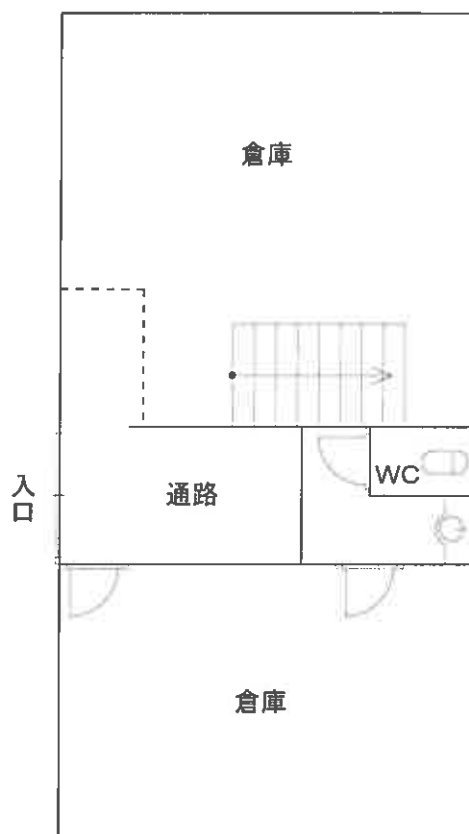


縮尺1/100

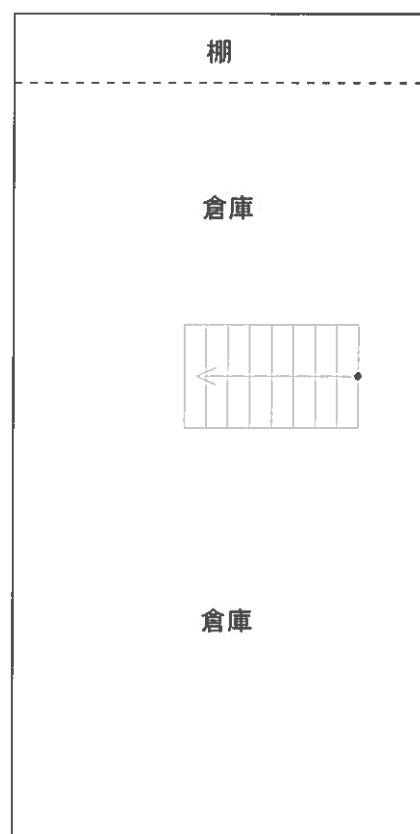
建物間取図

物件 3

1 階



2 階



縮尺1/100