

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した。

★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。

★入札時に、入札書毎に、下記の各書面の提出が必要になります。

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（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。

（問い合わせ）

青森地方裁判所八戸支部執行官室（☎ 0178-22-4697）

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月 5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 4月 2日 午前 8時30分から 令和 8年 4月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月15日 午前10時00分 場 所 青森地方裁判所八戸支部
売却決定 期日	日 時 令和 8年 5月13日 午後 1時10分 場 所 青森地方裁判所八戸支部
特別売却 実施期間	令和 8年 4月16日 午前 9時00分から 令和 8年 4月16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 2月 5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）
1～4	13, 839, 000 11, 071, 200	一括	2, 767, 800	110, 797	21, 475
1	3, 118, 000				
2	4, 725, 000				
3	4, 954, 000				
4	1, 042, 000				



物 件 目 録

1 所 在 十和田市西十四番町
 地 番 4 3 6 番 1
 地 目 宅地
 地 積 5 4 1. 0 3 平方メートル

2 所 在 十和田市西十四番町
 地 番 4 3 6 番 2
 地 目 宅地
 地 積 6 3 7. 8 2 平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 十和田市西十四番町 4 3 6 番地 2、4 3 6 番地 1
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 2 8 9. 6 2 平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 2 階 約 3. 9 0 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西十四番町 4 3 6 番 2 の 1
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 2 3 4. 3 6 平方メートル

(現況)



物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 2階 約3.90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19.87平方メートル

4 (一棟の建物の表示)

所 在 十和田市西十四番町 436番地2、436番地1
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 289.62平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 2階 約3.90平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西十四番町 436番2の2
種 類 事務所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 48.30平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月 8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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件債務者A及び本件債務者Bが占有している。同人らの占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号2】

・物件3敷地部分につき、本件債務者A及び本件債務者Bが占有している。同人らの占有権原は使用借権と認められる。

・物件4敷地部分につき、有限会社トワダコーポレーションが占有している。同法人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号3】

本件共有者A及び本件共有者Bが占有している。

【物件番号4】

本件所有者有限会社トワダコーポレーションが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3】

本件建物の一部につき、売却対象外土地（地番436番8）に対する敷地利用権はない。

《 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 十和田市西十四番町
 地 番 436番1
 地 目 宅地
 地 積 541.03平方メートル

所有者 C

2 所 在 十和田市西十四番町
 地 番 436番2
 地 目 宅地
 地 積 637.82平方メートル

所有者 C

3 (一棟の建物の表示)

所 在 十和田市西十四番町 436番地2、436番地1
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 289.62平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 2階 約3.90平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西十四番町 436番2の1
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 234.36 平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 2 階 約 3.90 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 19.87 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 3

共有者 B 持分 4 分の 1

4 (一棟の建物の表示)

所 在 十和田市西十四番町 436 番地 2、436 番地 1

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建

床 面 積 289.62 平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 2 階 約 3.90 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西十四番町 436 番 2 の 2

種 類 事務所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建

床 面 積 48.30 平方メートル



物 件 目 録

所有者 有限会社トワダコーポレーション



令和 7 年 (ケ) 第 24 号
令和 7 年 8 月 7 日受理
令和 7 年 10 月 8 日提出

現況調査報告書

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 十和田市西十四番町
地 番 436 番 1
地 目 宅地
地 積 541.03 平方メートル

所有者 C

2 所 在 十和田市西十四番町
地 番 436 番 2
地 目 宅地
地 積 637.82 平方メートル

所有者 C

3 (一棟の建物の表示)

所 在 十和田市西十四番町 436 番地 2、436 番地 1
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 289.62 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西十四番町 436 番 2 の 1
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 234.36 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 3
共有者 B 持分 4 分の 1



物 件 目 録

4 (一棟の建物の表示)

所 在 十和田市西十四番町 436番地2、436番地1

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 289.62平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西十四番町 436番2の2

種 類 事務所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 48.30平方メートル

所有者 有限会社トワダコーポレーション



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	十和田市西十四番町47番20号		
土地	物件 1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 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	☒ 物件1と2を一体利用している。		
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が異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☒ 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ☒ 床面積：1階公簿とほぼ同じ 2階約3.90平方メートル		
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19.87平方メートル }		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者 ☐ 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	十和田市西十四番町47番20号		
土地	物件 1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 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 4		
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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 事務所 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	
占有者		■債務者ら ☐	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(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30年 1月 5日	
最初の 契約等	契約日	平成30年 1月 5日	
	期間	平成30年 1月 5日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 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	
契約等 当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
	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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■物件3敷地部分	☐ 全部 ■物件4敷地部分
占有者		■債務者ら ☐	☐ 債務者 ■(有)リタコーポレーション
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び 提示文書の要旨		■陳述(■ A (占有者)) ☐ 文書(☐)	■陳述(■ A (債務者)) ☐ 文書(☐)
占有権原		☐ 賃借 ■使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ■使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		平成30年 1月 5日	平成30年 1月 5日
最初の 契約等	契約日	平成30年 1月 5日	平成30年 1月 5日
	期間	平成30年 1月 5日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	平成30年 1月 5日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 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 ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
	貸主	■所有者 ☐ その他()	■所有者 ☐ その他()
当事者	借主	■占有者 ☐ その他()	■占有者 ☐ その他()
	賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払() ☐ 相殺()	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払() ☐ 相殺()
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
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	■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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況(物件 3 関係)			
所 在	十和田市西十四番町		
地 番	4 3 6 番 8		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	4 4 1 . 5 3 平方メートル (☐ 全部 ☒ 約 6 平方メートル)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (E)		
そ の 他 の 事 項			
☒ 関係人(☒ A (建物所有者) ☒ E (土地所有者))の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 無権原		
占 有 開 始 時 期	平成 9 年 1 0 月 2 8 日 頃		
最 初 の 契 約 日	年 月 日		
契 約 等 期 間	年 月 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		
契 約 等 貸 主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()		
当 事 者 借 主	☐ 建物共有者 ☐ 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	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (平成 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ ある [☐ 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他			
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「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（436－4、436－6、436-7）はいずれも十和田市の公衆用道路である。
- 2 物件1と2を一体利用している。
- 3 物件3と物件4は扉で行き来が出来るようになっている。
- 4 物件3室内で過去に犬を飼っていたことがある。
- 5 物件3の未登記附属建物が物件1と隣地（436－8）に跨がって建っている模様である。

(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
■ E (債務者兼所有者Bの娘・ 隣地所有者)	(令和7年8月27日に電話聴取した) 1 私は本件債務者兼所有者Bの娘です。物件3と4は別建物ですが、中に扉があり、行き来出来るようになっているはずです。 2 物件3は、二世帯住宅の造りになっています。東側がB、西側がAの世帯です。こちらも扉があり行き来出来るようになっています。 3 物件1、2の所有者CはBの孫にあたります。地代はないはずです。 4 物件1の隣地(436-8)は私の所有です。物件3の未登記附属建物の物置が物件1をはみ出して436-8地に跨がって建っています。事前に許可もなく、地代も貰っていませんが、Bの建物の物置ということもあり黙認しています。
■ A (債務者兼所有者)	(令和7年8月28日に聴取した) 1 私は本件債務者兼所有者です。物件1、2の土地所有者Cは息子です。物件4の所有者(有)トワダコーポレーションの代表者Dは娘にあたります。物件3は私と義母Bとの共有です。二世帯住宅になっています。 2 物件3と4は扉で行き来が出来ます。また物件3も扉で私の居住部分とBの居住部分が行き来できます。 3 物件1、2と物件3、4との占有関係ですが、いずれも身内のことであり以前は地代は払っていたような気がしますが、最近は払っていません。Bの部分は無償だと思います。 4 物件3は公簿上は平家建ですが、新築直後から2階部分はあったと思います。 5 物件3の私の居住スペースで昔犬を飼っていたことがあります。 6 物件3の未登記附属建物である物置が隣地にはみ出して建っている模様だということは今初めて知りました。地代とかは支払っていません。

(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2～6枚目記載のとおり認定した。
- 3 本件所有者であるC、Dに占有関係につき照会したが同人らから回答は得られなかった。

(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 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 8月 8日 (金) : - :	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 8月 8日 (金) : - :	当庁	現況調査期日通知
7年 8月12日 (火) : - :	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
7年 8月14日 (木) 16:00-16:30	物件所在地	現場確認, 写真撮影
7年 8月27日 (水) 9:00- 9:20	当庁	関係人から占有関係等聴取 (電話)
7年 8月28日 (木) 10:30-11:00	物件所在地	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
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

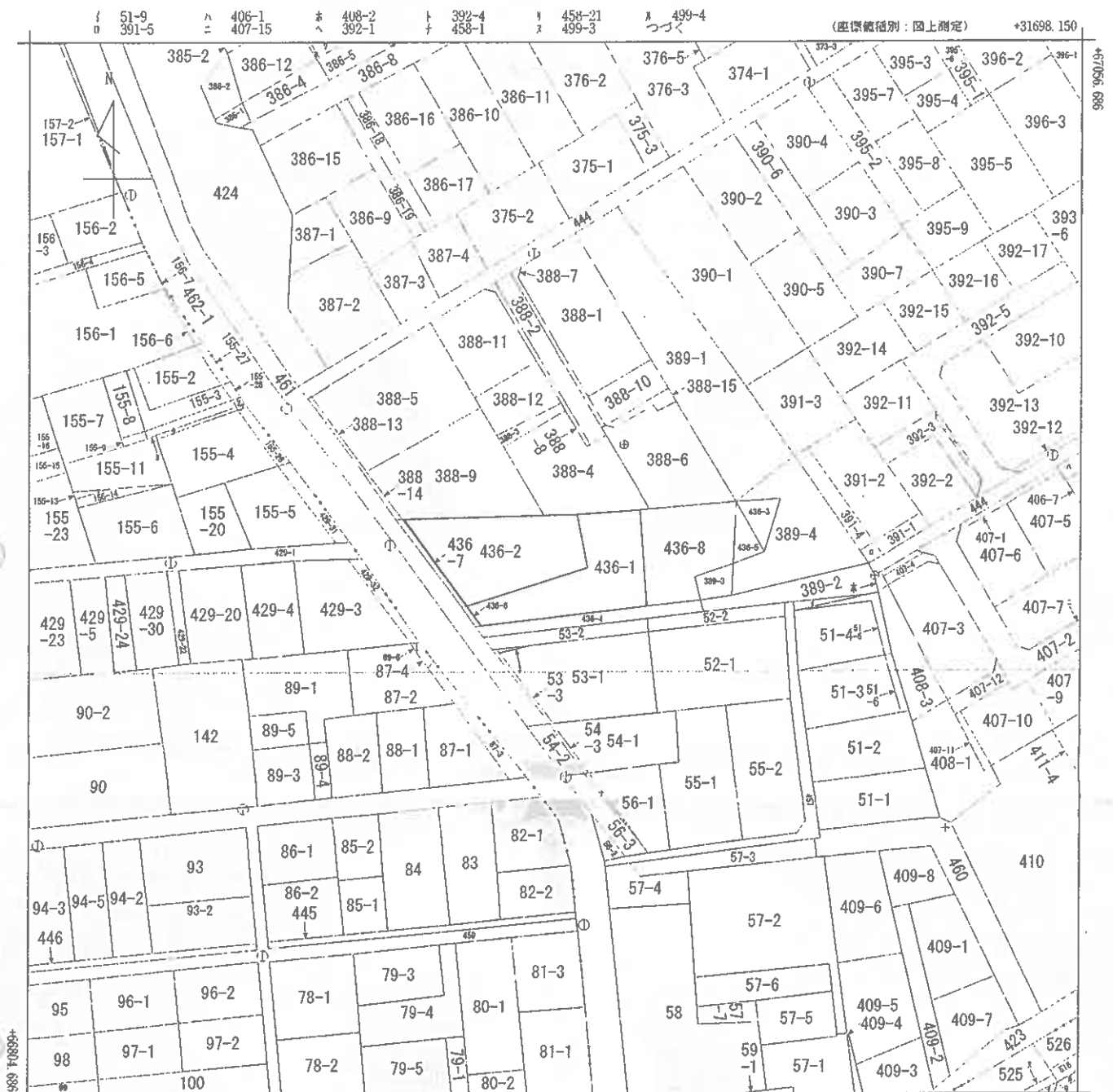
■ 令和 7年 8月28日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人十和田市職員及び解錠技術者を同行して臨場したところ、債務者兼所有者Aが在宅して対応した。

☐ 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。

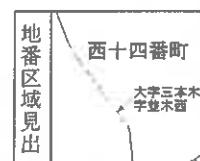
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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。



A 西十五番町

請求部	所在地	十和田市西十四番町				地番	436番1			
出力縮尺	1/1000	精度区分	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。

(青森地方法務局十和田支局管轄)

令和7年8月12日

青森地方法務局八戸支局

登記官

請求番号：20-1

 $(1/2)$

公用

ヲ 386-13
ワ 386-3
カ 386-6
コ 155-10
サ 155-12
ト 155-24
ゾ 155-29
ヅ 155-30
ト 53-4
ナ 56-4

公用

令和 7 年 8 月 12 日
（青森地方送移局十和田支局管轄）
青森地方送移局八戸支局

登記官

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。

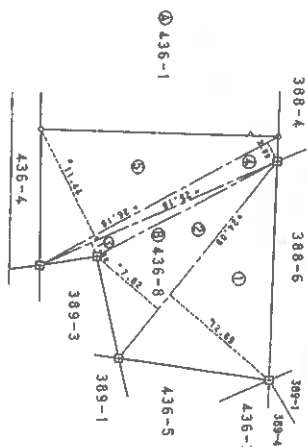
登記年月日：平成27年1月31日

436-1

地 番 436-1

地 積 測 量 図

土地の所在 十和田市西十四番町



求 積 表

地番	④436-8	面 積	備 考
1	24.09	12.69	・305.7021
2	24.09	7.82	・188.3838
3	25.10	1.38	・34.6390
4	26.19	2.09	・54.7371
5	26.19	11.44	・299.6136
計		面 積	・883.0746
		地 積	・441.53730 m ²

地 積 求 積

地番	④436-1	-	441.53730	541.03270
面積	982.57000	-	地 積	541.03 m ²

(日 記 簿 9)

作 製 者

申 請 人

1502780

縮尺 1/500

測 定 点	測 定 点 の 記 号
①	木
②	変
③	変
④	変
⑤	変
⑥	変
⑦	変
⑧	変
⑨	変
⑩	変
⑪	変
⑫	変
⑬	変
⑭	変
⑮	変
⑯	変
⑰	変
⑱	変
⑲	変
⑳	変
㉑	変
㉒	変
㉓	変
㉔	変
㉕	変
㉖	変
㉗	変
㉘	変
㉙	変
㉚	変
㉛	変
㉜	変
㉝	変
㉞	変
㉟	変
㊱	変
㊲	変
㊳	変
㊴	変
㊵	変
㊶	変
㊷	変
㊸	変
㊹	変
㊺	変
㊻	変
㊼	変
㊽	変
㊾	変
㊿	変

(重 複 地)

公用

登記年月日：平成5年12月8日

A 3 を A 4 に縮小

令和7年8月12日
（青森地方方法務局十和田支局
青森地方方法務局八支局
登記官

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。

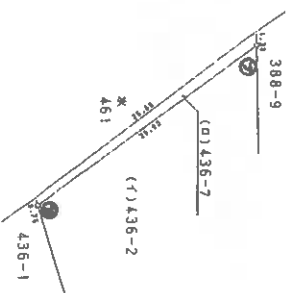
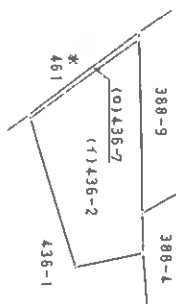
土地所在図

地番	436-2 (0)436-7
土地の所在	十和田市西十四番町

地積測量図

F335

縮尺 1:1000



求積（デジタルプラニメータ）

地番	測定値	測定値	測定値
(0)436-7	1	2	3
	23.84	23.69	23.66
			23.73
			平均値
			23.73 m ²

全地積 分筆地積
(0) 661.55 - 23.73 = 637.82 m²
(1)

例	境界線の種類
①	水
②	系
③	コンクリート杭
④	プラスチック杭

作製者

申請人

150277c

縮尺 1/500

5 12.8

請求番号：20-3

（14枚目）

登記年月日：平成9年10月31日

A3をA4に縮小

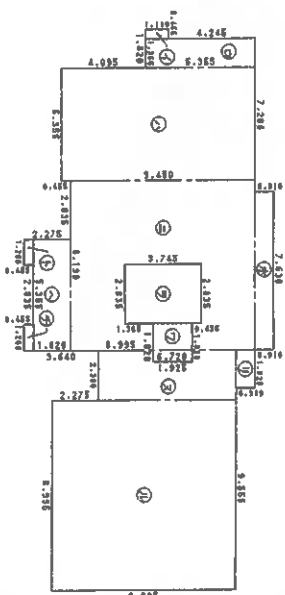
令和7年8月12日
青森地方支庁南十和田支局
（青森地方支庁南十和田支局管内）
（これは図面に記載されている内容を証明した書面である）

登記官

各階平面図

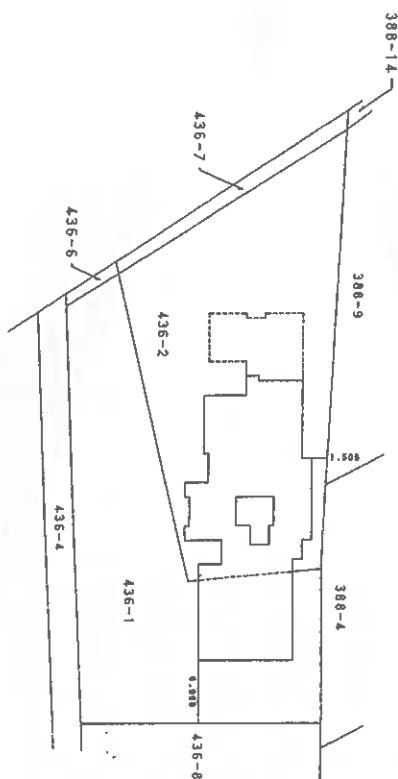
建築物各階平面図

家屋番号	西十四番地436番2の1
建築物の所在	十和田市西十四番地436-2、436-1



①	0.455 x 1.110 =	0.505050
②	1.355 x 5.355 =	7.309575
③	5.355 x 9.450 =	50.604750
④	8.190 x 8.995 =	73.669050
⑤	7.630 x 0.910 =	6.943300
⑥	5.355 x 1.820 =	9.746100
⑦	1.260 x 0.455 =	0.573300
⑧	1.820 x 0.910 =	1.656200
⑨	2.380 x 6.720 =	15.993600
⑩	8.995 x 3.745 =	80.910025
⑪	2.835 x 1.925 =	-10.617075
⑫	1.820 x 1.925 =	-3.503500
合計		234.3675

面積 234.36㎡



(口頭通知)

(実測)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1

1904118

公用

登記年月日：平成9年10月31日

（青森地方方法局十和田支局管轄）
令和7年8月12日
青森地方方法局八戸支局
登記台

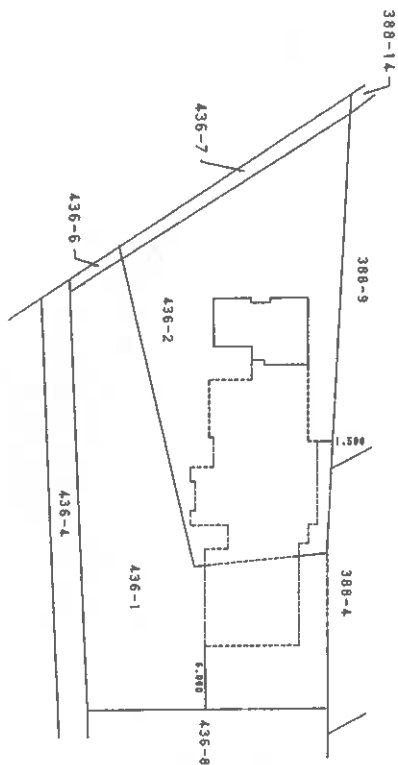
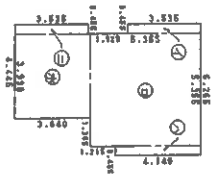
これは図面に記載されている内容を証明した書面である

各階平面図

家屋番号	西十四番町436番2の2
建築物の所在	十和田市西十四番町436-2、436-1
建築物各階平面図	

求積表	
①	0.455 × 3.535 = 1.608425
②	5.355 × 5.355 = 28.676025
③	0.455 × 4.140 = 1.883700
④	0.455 × 3.535 = 1.608425
⑤	3.990 × 3.640 = 14.523600
合計	48.300175

床面積 48.30㎡



(目録表)

作製者

縮尺 1/250

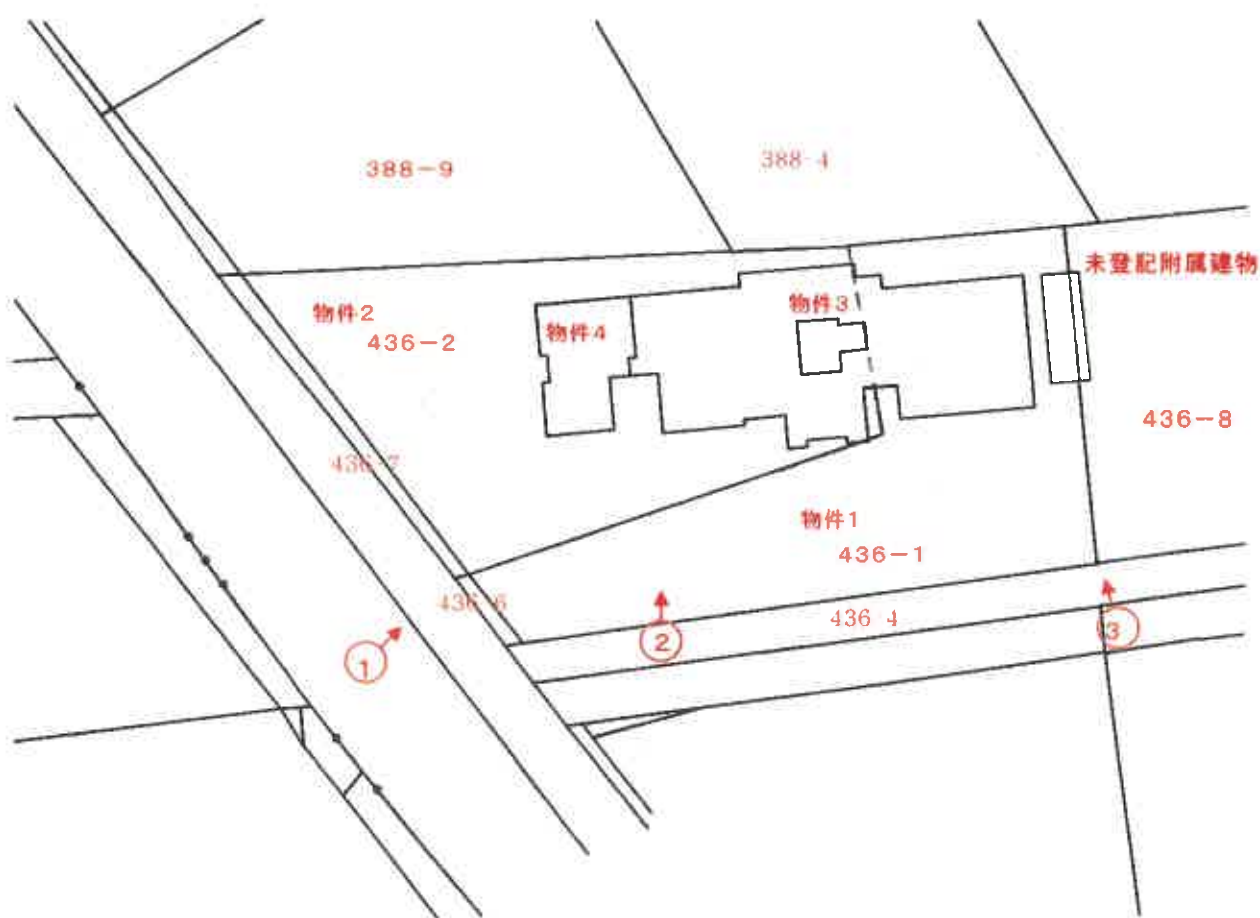
申請人

1904

縮尺 1/500

(表紙)

土地建物位置関係図

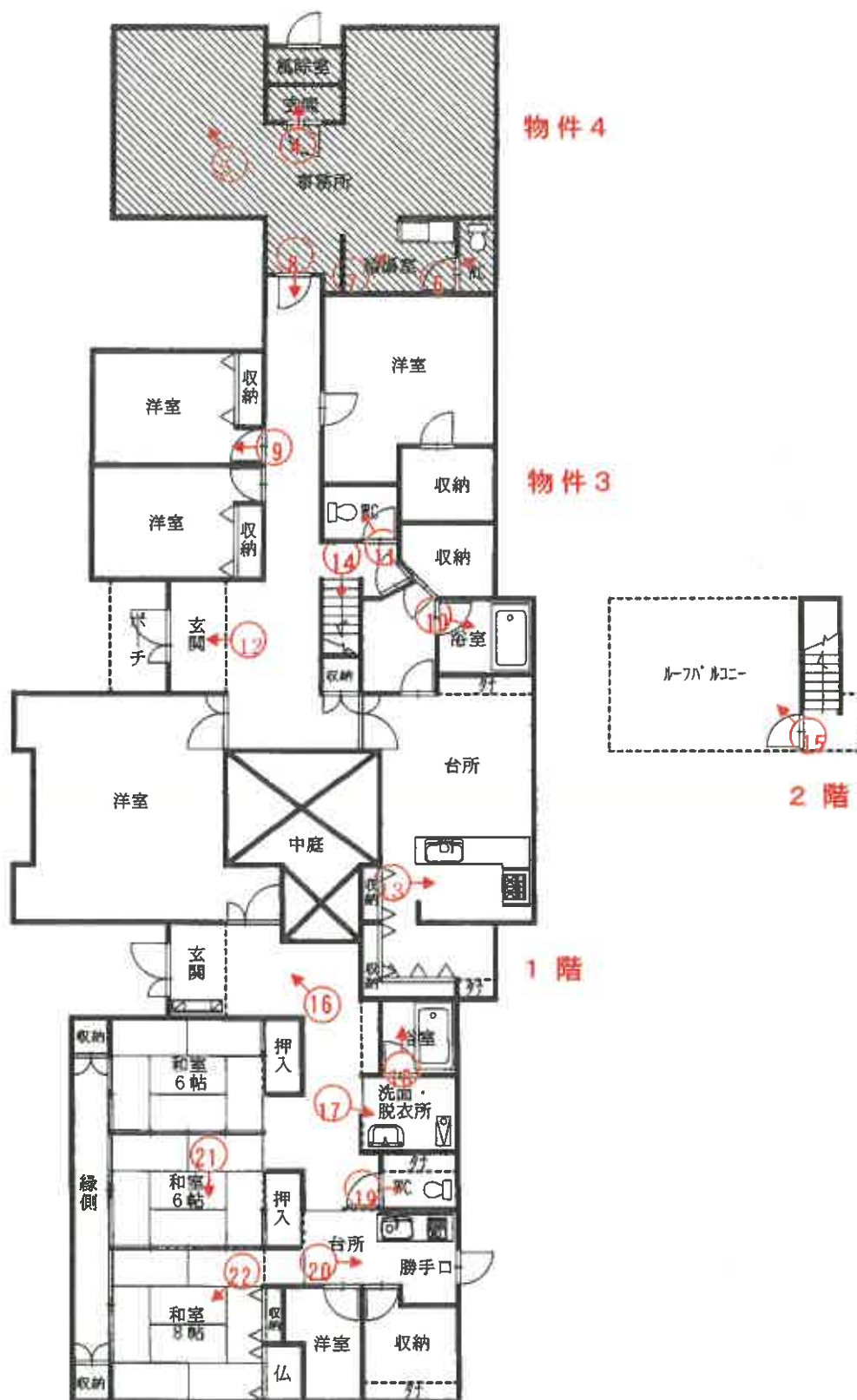


凡例♂——撮影地点

S=1:500

建物間取図

1/150



凡例♂――撮影地点



写真番号 1



本件目的物件の状況

写真番号 2



物件 2

物件 1

写真番号 3

物件 3



物件 3 未登記附属建物

境界付近の電柱

隣地 (436-8)

写真番号 4



物件 4 玄関

写真番号 5



物件 4 事務室

写真番号 6



物件 4 トイレ

写真番号 7



物件4 流し台

写真番号 8



物件4と物件3との間の扉

写真番号 9



物件 3 洋室

写真番号 10



物件 3 浴室

写真番号 1 1



物件 3 トイレ

写真番号 1 2



物件 3 玄関

写真番号 1 3



物件 3 台所

写真番号 1 4



物件 3 階段

写真番号 15



物件3 ルーフバルコニー

写真番号 16



物件3 玄関

写真番号 17



物件3 洗面・脱衣所

写真番号 18



物件3 浴室

写真番号 19



物件3 トイレ

写真番号 20



物件3 台所

写真番号 2 1



物件 3 和室 (6 帖から 8 帖方向)

写真番号 2 2



物件 3 和室 (8 帖)

写真番号 3

令和 7 年（ケ）第 24 号

令和 7 年（ケ）第 24 号

令和 7 年 8 月 28 日 現地調査

令和 7 年 9 月 22 日 評 価

青森地方裁判所八戸支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

三 藤 美 江 純 印

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 13,839,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 3,118,000 円
物件2(土地)	金 4,725,000 円
物件3(建物)	金 4,954,000 円
物件4(建物)	金 1,042,000 円

- 1 一括価格は、物件1～4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1, 2の内訳価格は、物件3, 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3, 4の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。
- 4 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。

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 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	十和田市西十四番町 436 番 1 宅地 541.03 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	十和田市西十四番町 436 番 2 宅地 637.82 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
3	所 在	(一棟の建物の表示) 十和田市西十四番町 436 番地 2, 436 番地 1	同 左
	構 造 床 面 積	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 289.62	木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 同左 2 階 約 3.90 m ² (概測)
	家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	(専有部分の建物の表示) 西十四番町 436 番 2 の 1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 234.36 m ²	(主である建物) 同 左 同 左 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 同左 2 階 約 3.90 m ² (概測)
4	符 号		(附属建物) なし (未登記)
	種 類		物置
	構 造 床 面 積		木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約 19.87 m ² (概測)
4	所 在	(一棟の建物の表示) 十和田市西十四番町 436 番地 2, 436 番地 1	同 左
	構 造 床 面 積	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 289.62	木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 同左 2 階 約 3.90 m ² (概測)

	家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	(専有部分の建物の表示) 西十四番町 436 番 2 の 2 事務所 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 48.30 m ²	同 左 同 左 同 左 同 左
特 記 事 項			
物件 3 の未登記附属建物は、無権原で下記東側隣地に越境して建てられている。 (目的外土地の概況) 所 在：十和田市西十四番町 地 番：436 番 8 地 目：宅地 地 積：441.53 m² (うち約 6 m²を占有) 所有者：E			

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 一体利用地)

位 置 ・ 交 通	青い森鉄道「三沢」駅の南西方約 16.8 km (道路距離) (附属資料 1 位置図参照)	
付 近 の 状 況	十和田市中心市街地南方, 戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。現在のところ, 地域内に特段の経済的変動要因はなく, 今後とも現環境を維持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 第一種低層住居専用地域 指定 50% 指定 80% なし 特になし
画 地 条 件	南西側間口約 31m, 奥行約 40~57mのほぼ長方形地 地 積 1,178.85 m ² (物件 1, 2 の登記地積合計) 接面道路及び周囲の宅地とほぼ等高な平坦地 (南西×南向き角地)。	
接 面 道 路	南西側有効幅員約 16m 市道 舗装有 南側有効幅員約 6m 市道 舗装有 建築基準法上: いずれも法第 42 条 1 項 1 号道路	
土地の利用状況	土地所有者以外の者が, 本土地上に物件 3, 4 建物を所有し占有している。物件 3 建物東側に同建物の未登記附属建物があるが, 一部隣地に跨って建てられている。画地南西端付近に電柱と看板柱がある (附属資料 4 配置図参照)。 占有者及び占有権原は「現況調査報告書」記載のとおり。	
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	特になし	

2. 建物の概況及び利用状況 (物件 3)

区 分	主である建物 家屋番号 西十四番町 436 番 2 の 1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 (登記上) 平成 9 年 10 月 28 日新築 経過年数 約 28 年 経済的残存耐用年数 7 年
仕 様	構 造 木造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 サイディング貼り 内 壁 ビニールクロス 天 井 ビニールクロス, 目透し天井 床 フローリング, 畳 設 備 電気, 給排水, 衛生, 浴室, ガス (プロパン), 給湯外 ※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 二世帯住宅である。建物内で行き来できる。
床面積 (現況)	第 3 項 目的物件欄記載のとおり
現 況 用 途 等	階 層 2 階建 現況用途 居宅 間 取 り (附属資料 5 建物間取図のとおり)
品 等	上位
保守管理の状態	劣る (全般に汚れが目立つ。)
建物の利用状況	建物共有者らが, 居宅として所有し使用している。
特 記 事 項	1. 未登記附属建物が隣地 (436-8) にはみ出して建っている。 2. 未登記増築箇所は 2 階。建築当初からあったものとみられる。 3. 関係人によると, 従前建物内で犬を飼っていたとのことである。 4. 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。

(物件 4)

区 分	主である建物 家屋番号 西十四番町 436 番 2 の 2
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記上) 平成 9 年 10 月 28 日新築 経過年数 約 28 年 経済的残存耐用年数 7 年
仕 様	構 造 木造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 サイディング貼り 内 壁 ビニールクロス 天 井 ビニールクロス 床 フローリング 設 備 電気, 給排水, 衛生, 給湯外 ※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)	第 3 項 目的物件欄記載のとおり
現 況 用 途 等	階 層 平家建 現況用途 事務所 間 取 り (附属資料 5 建物間取図のとおり)
品 等	上位
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者が, 事務所として所有し占有している。
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。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件 1, 2(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 修 正 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ≒オ
1	17,900	0.73	541.03	(1-0.10)	6,363,000
2	17,900	0.73	637.82	(1-0.10)	7,501,000

(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）

地価調査 十和田(県)-2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 14,800 \text{ 円/㎡} & \times & 100.0/100 & \times & 100/101 & \times & 100/82 & \approx & 17,900 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正：公示価格等の価格時点から本件の価格時点までの推定変動率である。

◇ 標準化補正：方位（+1%）

◇ 地 域 格 差：街路条件▲4%（幅員），環境条件▲15%（居住環境，周囲の利用状況等）……以上，相乗積による。

イ 個 別 格 差：画地条件▲27%（方位+4%，規模大▲30%の相乗積）

ウ 地 積：登記数量

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態，建物の老朽化の程度等を考慮した。

② 物件 3, 4(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	174,000	238.26	0.11	4,560,000
4	174,000	48.30	0.16	1,345,000

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
3	28 年	7 年	0.50	0.03	0.11
4	28 年	7 年	0.30	0.03	0.16

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)

※ 物件 3 の未登記附属建物はもともと簡易な造りであるうえ、老朽化も進行しており、経済価値なしと判断した。

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

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	6,363,000	1.0		0.30	法定地上権	1,909,000
2	7,501,000	物件3建物分	0.81	0.10	使用借権	608,000
		物件4建物分	0.19	0.10	使用借権	143,000
		物件2土地分合計				751,000
物件3建物分合計						2,517,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件 1、2 土地の全範囲と判定した

ウ 土地利用権等割合：物件 1 土地については、土地利用権を法定地上権と判定し、法定地上権価格を本件建付地価格の 30%と判断した。物件 2 土地については、土地利用権を使用借権と判定し、使用借権価格を本件建付地価格の 10%と判断した。

物件 2 土地については、物件 3（物件 2 土地上に存する部分は約 211.49 m²），4 建物の建築面積割合により、以下のとおり按分した。

（物件 3 建物分）

$$211.49 \text{ m}^2 \div (211.49 \text{ m}^2 + 48.30 \text{ m}^2) \div 0.81$$

（物件 4 建物分）

$$48.30 \text{ m}^2 \div (211.49 \text{ m}^2 + 49.30 \text{ m}^2) \div 0.19$$

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	6,363,000	-1,909,000		(1±0)	(1-0.30)	3,118,000
2	7,501,000	-751,000		(1±0)	(1-0.30)	4,725,000
3	4,560,000	+2,517,000		(1±0)	(1-0.30)	4,954,000
4	1,345,000	+143,000		(1±0)	(1-0.30)	1,042,000
一括価格 (合計)						13,839,000

ウ 占有減価修正 : なし

エ 市場性修正 : なし

オ 競売市場修正 : 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。

第 6 採用した公示地等の概要

地価調査基準地（十和田（県）-2）

所在・地番：十和田市西十五番町 343 番 4「西十五番町 12-13」

価 格：14,800 円／㎡

位 置：青い森鉄道「三沢」駅の南西方道路距離約 17 km 先に位置する。

価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日

地 積：230 ㎡

供給処理施設：水道，下水

接 面 街 路：北東側約 6m 舗装市道に接面

用途指定等：第一種低層住居専用地域（指定建蔽率 50%・指定容積率 80%）

地域の概要：一般住宅の中に畑等も見られる住宅地域

第 7 附属資料の表示

1.	位置図（出所：国土地理院「地理院地図」）	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	2 葉
4.	配置図	1 葉
5.	建物間取図	1 葉

以 上

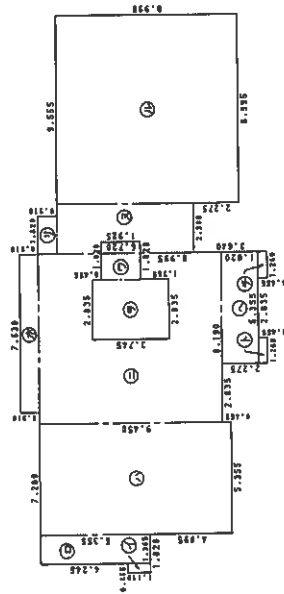


各 階 平 面 図

家 屋 番 号
西十四番地436番2の1

建物の所在
十和田市西十四番地436-2・436-1

A3版をA4版に縮小

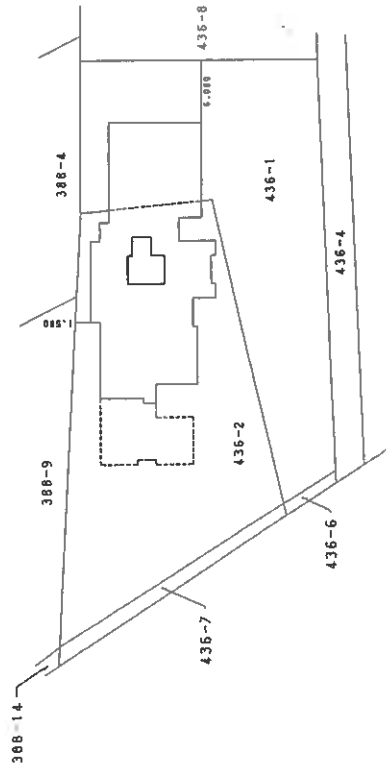


採 算 表

①	0.455 x 1.110 =	0.505050
②	1.365 x 5.355 =	7.309575
③	5.355 x 9.450 =	50.604750
④	8.190 x 8.995 =	73.663050
⑤	7.630 x 0.910 =	6.943300
⑥	5.355 x 1.820 =	9.746100
⑦	1.260 x 0.455 =	0.573300
⑧	1.260 x 0.455 =	0.573300
⑨	1.820 x 0.455 =	0.831100
⑩	2.580 x 6.995 =	18.047100
⑪	2.835 x 9.745 =	27.627075
⑫	1.820 x 1.925 =	3.503500
合計		234.363675

床面積 234.36㎡

物件 3 建物



(目録連12)

(尺源納)

作 製 者

縮尺 1/250

申請人

1904118

9.10.31

各 階 平 面 図

家 屋 番 号
西十四番町436番2の2

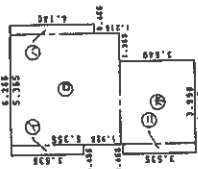
建物の所在
十和田市西十四番町436-2・436-1

A3版をA4版に縮小

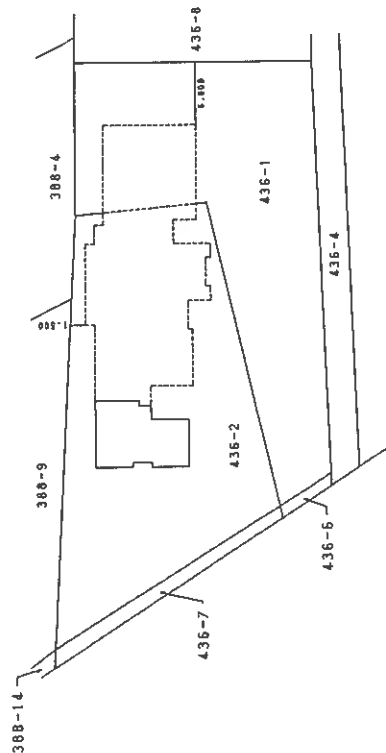
求 積 表

①	0.455 × 3.535 =	1.608425
②	5.355 × 5.355 =	28.676025
③	0.455 × 4.140 =	1.883700
④	0.455 × 3.535 =	1.608425
⑤	3.990 × 3.640 =	14.523600
合 計		48.300175

床面積 48.30 m²



物件 4 建物



(基礎納)

作 製 者

年10月23日作製)

縮尺 1/250

申 請 人

190

縮尺 1/500

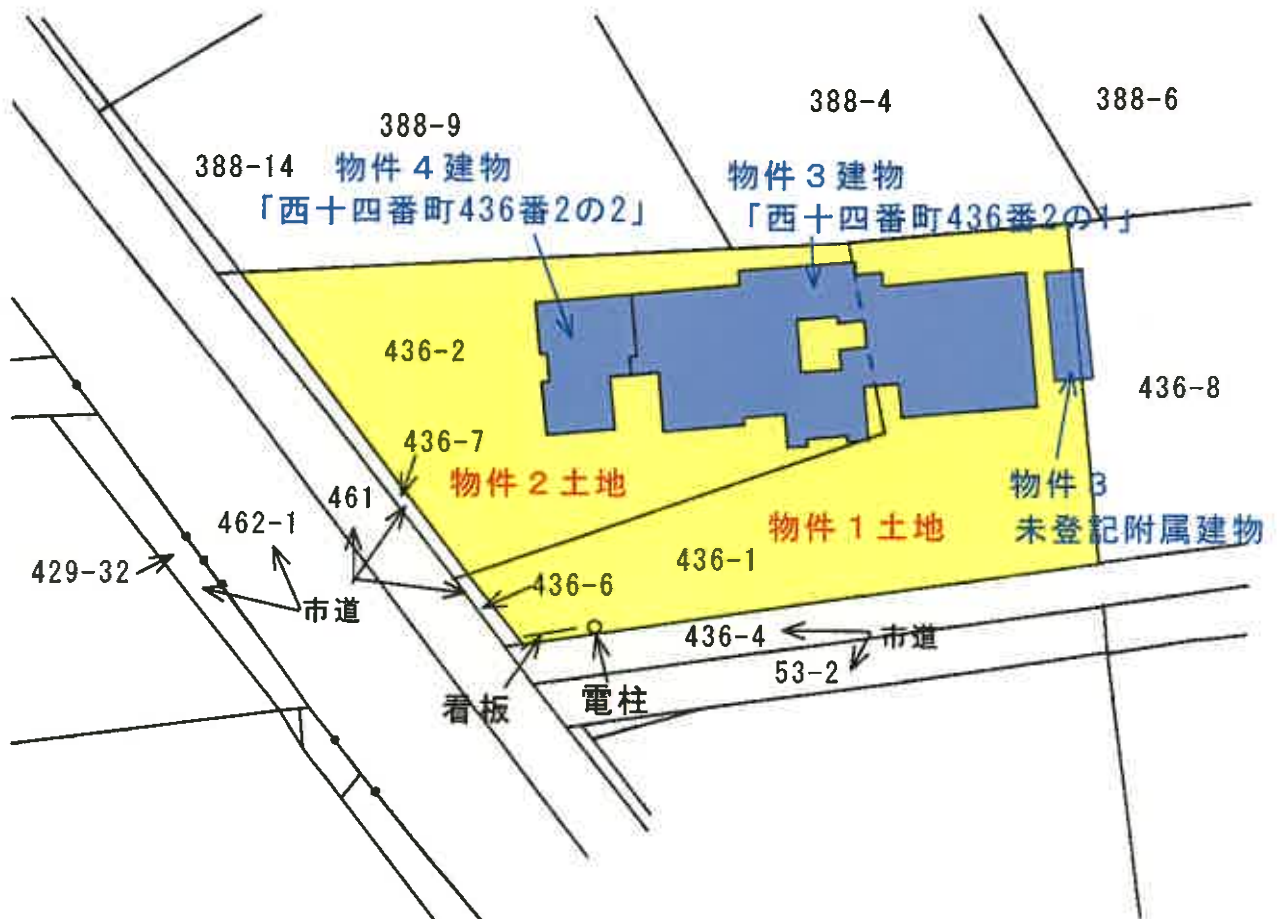
(日 開 通 12)

令和 7 年(ケ)第24号

附 属 資 料

4. 配 置 図

所在：十和田市西十四番町



S:1/500

令和7年(ㄱ)第24号 附属資料 5. 建物間取図

