

## 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 3月12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 5月 7日 午前 8時30分から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月20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 6月10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 5月21日 午前 9時00分から 令和 8年 5月21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 3月12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

- 1 所 在 十和田市大字三本木字東小稲  
地 番 174番116  
地 目 宅地  
地 積 272.00平方メートル
- 2 所 在 十和田市大字三本木字東小稲 174番地116  
家屋 番号 174番116  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 45.36平方メートル  
2階 28.35平方メートル  
(現況)  
床 面 積 1階 約53.66平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 1月26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, 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】

本件所有者が占有している。

---

---

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   | 十和田市大字三本木字東小稲                    |
|   | 地 番   | 174番116                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 272.00平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 十和田市大字三本木字東小稲 174番地116           |
|   | 家屋 番号 | 174番116                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 45.36平方メートル<br>2階 28.35平方メートル |
|   | (現況)  |                                  |
|   | 床 面 積 | 1階 約53.66平方メートル                  |



令和 7年(ケ)第 38号  
令和 7年11月 5日受理  
令和 7年12月12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   | 十和田市大字三本木字東小稲                    |
|   | 地 番   | 174番116                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 272.00平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 十和田市大字三本木字東小稲 174番地116           |
|   | 家屋 番号 | 174番116                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 45.36平方メートル<br>2階 28.35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															
建物	物件 2														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階約53.66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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <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															
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[	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	<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

その他の事項

- 1 接面する道路（174-41）は十和田市所有の認定外道路である。
- 2 物件1上に工作物（簡易な駐輪場）が存在する。

(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
■近隣の者	(令和7年11月6日に聴取した) 1 私は本件目的物件の近隣の者です。 2 本件目的物件は空き家ではありません。住んでいる人はいます。おそらくAさんだと思いますが詳細は分かりません。

(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

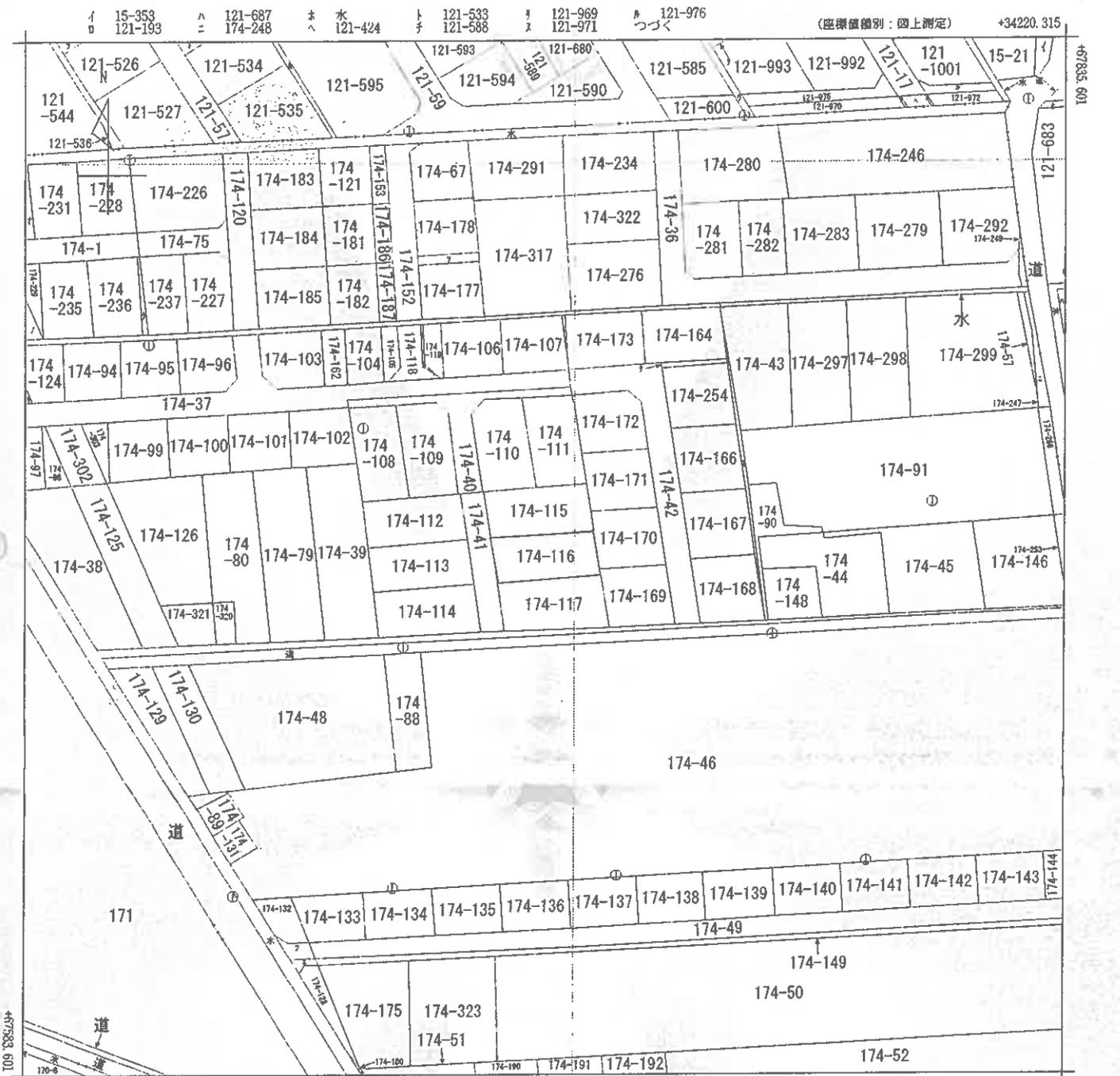
- 1 本件目的物件の状況は別紙土地建物位置関係図及び建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件目的物件の占有者及び占有状況は、現場の状況及び関係人からの聴取等から2枚目記載のとおり認定した。
- 3 本件債務者兼所有者に占有関係等につき照会したが、同人から回答は得られなかった。

(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11月 6日 (木) 16:00-16:30	物件所在地	現場確認 (全戸不在)、写真撮影、近隣の者から占有関係等聴取
7年11月12日 (水) : - :	当庁	現況調査期日通知
7年11月26日 (水) : - :	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12月 1日 (月) : - :	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12月 2日 (火) 14:30-15:30	物件所在地	写真撮影、間取り等調査、簡易計測、評価人同行
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年12月 2日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。立会人は日当を放棄した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

A 3 を A 4 に縮小



+33970.315 (座標値種別：四上測定)  
 (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 (toughokutaiheiyouuki2011.par) による修正がされています。

地番区域見出し

大字三本木字福吉  
 大字三本木  
 字東小稲  
 東十五番町

A 東十六番町

請求部	所在	十和田市大字三本木字東小稲			地番	174番116	
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40年10月	備付年月日(原図)	昭和54年5月1日	補記事項

これは地図に記載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11月26日

請求番号：3-4  
 (1/2)

公用

- ヲ 121-990
- ワ 121-1000
- カ 174-151
- コ 174-163
- ク 174-165
- レ 174-174
- ゾ 174-176
- ヅ 174-127
- ネ 174-150
- ナ 174-179
- ラム 121-525
- 水
- ウ 174-217
- ノ 174-218
- オ 174-219
- ク 174-93
- マ 170-2



登記年月日：昭和51年9月27日

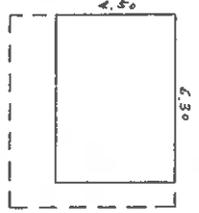
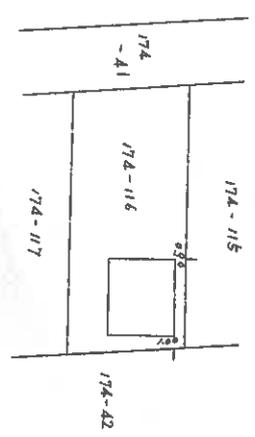
小冊子A4とA3

昭和7年11月26日  
（青森地方事務所十和田支局管轄）  
青森地方事務所八戸支局  
登記官

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。

174-116  
建築物平面図

家屋番号	174-116
建築物の所在	十和田市大字三本木字栗小路 174-116



床面積  
7.20 x 6.30 = 45.3600

床面積  
6.30 x 4.50 = 28.3500

縮尺	1/500	1/200
----	-------	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

11000021

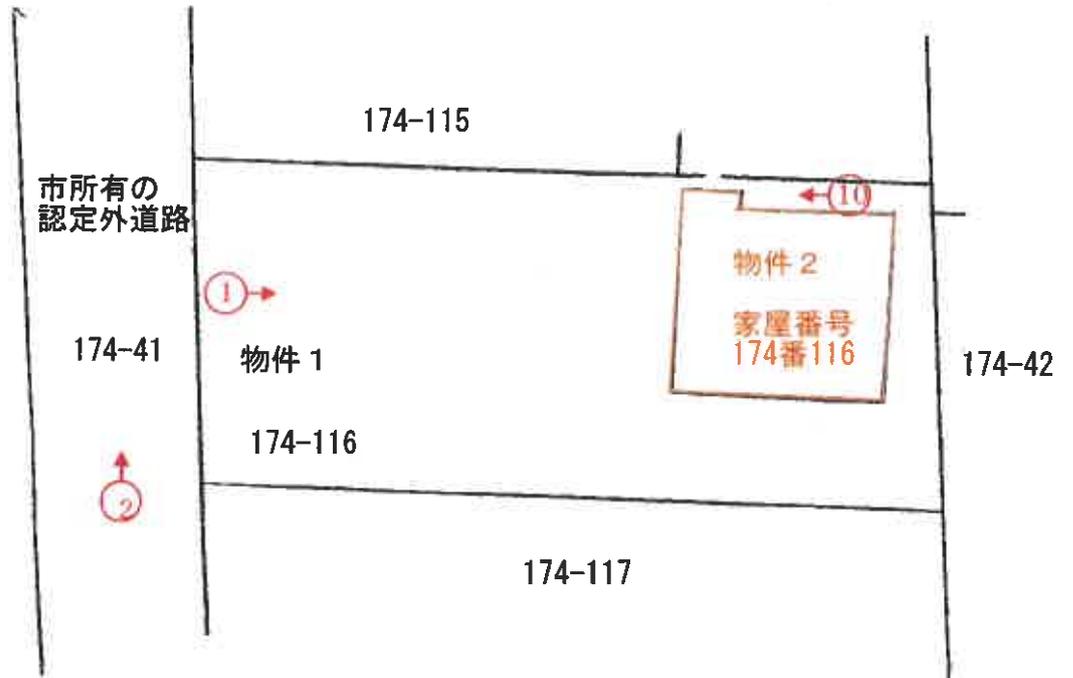
51.9.27

作製者	昭和51年9月22日
申請人	

# 土地建物位置関係図

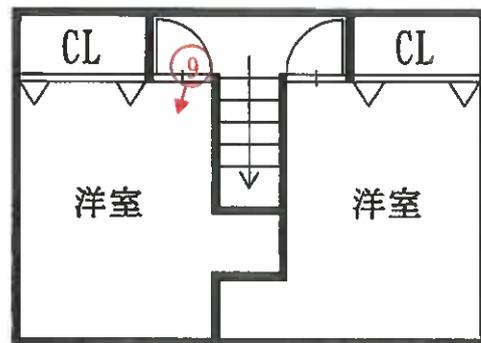
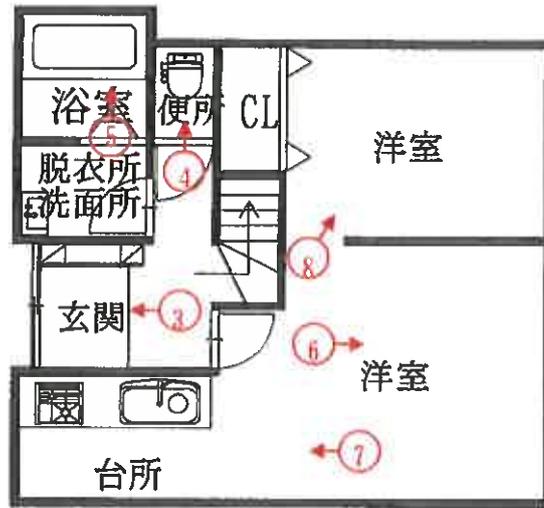


縮尺 約1/250



凡例♂ --- 撮影地点

# 建物間取図



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



接面道路 (174-41)

物件 1

写真番号 3



物件2 玄関

写真番号 4



物件2 トイレ

写真番号 5



物件 2 浴室

写真番号 6



物件 2 1階洋室 (居間)

写真番号 7



物件 2 台所

写真番号 8



物件 2 1階洋室

写真番号9



物件2 2階洋室

写真番号10



物件2 1階浴室外側から（増築と思われる箇所）

# 副本

令和7年(ケ)第 38号  
令和7年12月 2日 現地調査  
令和7年12月15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

佐藤 大

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 571, 000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 925, 000円
物件2(建物)	金 646, 000円

- 1 一括価格は、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の内訳価格は物件2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2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
1	所在 地番 地目 地積	十和田市大字三本木字東小 稲 174番116 宅地 272.00㎡	同左 同左 同左 同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	十和田市大字三本木字東小 稲174番地116 174番116 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 45.36㎡ 2階 28.35㎡ 計 73.71㎡	同左 同左 同左 同左 約 53.66㎡ 同左 計 82.01㎡
番号	特記事項		
	なし		

## 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	青い森鉄道「三沢」駅の南西方・道路距離約14.9km (附属資料1位置図参照)	
付近の状況	物件1・2を含む地域は、一般住宅が建ち並ぶ中に空地も見られる地域である。	
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	非線引都市計画区域 第1種住居地域 60% 200% なし なし
画地条件	間口約11m・奥行約25m・地積272.00㎡のほぼ長方形地。 道路との高低差:等高。	
接面道路の状況	西側約6m、道路(市所有で管理はするが認定外)、舗装あり 建築基準法上の扱い: 第42条第1項5号道路	
土地の利用状況等	土地所有者が、物件2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	上水道について十和田市役所水道課へ聴取したところ、土地には西方の市道内の本管から分岐された個人管により引き込まれており、引き込まれている個人管からさらに分岐し、南方隣地に引き込ま	

	<p>れているとのことである。よって、物件1に引き込まれている個人管は、南方隣地所有者との共有となっているが、その詳細は不明である。</p>
--	--

## 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51年9月1日新築 経過年数 49年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造: 木造 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: クロス外 床 : フローリング外 設 備: 電気、給排水、浴室、衛生(水洗)外 (設備の動作確認は行っていないので、正常に稼働するかどうかは不明。) その他: なし
床面積(現況)	第3目的物件記載のとおり
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	やや劣る
保守管理の状態	前所有者により改修工事が行われており、現状も目立つ汚れ等はないため、概ね良好と判断した。
建物の利用状況	建物所有者が居宅として使用している。
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

	<p>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。</p>
--	---

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/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
1	11,600	0.92	272.00	(1-0.35)	1,887,000

〔 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)

地価公示地 十和田-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$16,100\text{円/m}^2 \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{104} \times \frac{100}{133} \approx 11,600\text{円/m}^2$$

◇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: 画地条件+4%(方位)

◇地域格差: 街路条件+3%(幅員)

交通接近条件-4%(商業施設への接近性、市中心部への接近性)

環境条件+35%(住環境)

各条件ごとの相乗積(各細項目総和)

イ 個別格差: 画地条件-6%(方位、奥行長大、奥行逓減)

街路条件-2%(系統連続性)

各条件の相乗積

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て査定した。

## ② 建物価格(物件2)

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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	242,000	82.01	0.018	357,000

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
2	49	0	0.4	0.03	0.018

※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、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	1,887,000	1.00	0.3	法定地上権	566,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲： 物件1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、法定地上権割合を本件建付地価格の30%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	1,887,000	-566,000	/	(1-0.0)	(1-0.3)	925,000
2	357,000	+566,000		(1-0.0)	(1-0.3)	646,000
一括価格 (合計)						1,571,000

ウ 占有減価修正： 減価なし

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

地価公示価格 十和田一2  
 所 在： 十和田市東六番町68番18  
 価 格： 16,100円/m<sup>2</sup>  
 位 置： 青い森鉄道「三沢」駅から道路距離で南西方約18kmに位置する。  
 価 格 時 点： 令和7年1月1日  
 地 積： 289m<sup>2</sup>  
 供給処理施設： 上水道、公共下水道  
 接 面 街 路： 南東側9市道に接面  
 用途指定等： 非線引都市計画区域、第1種住居地域  
 (指定建ぺい率60%、指定容積率200%)  
 地域の概要： 住宅の中に事務所、工場等も見られる住宅地域

## 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

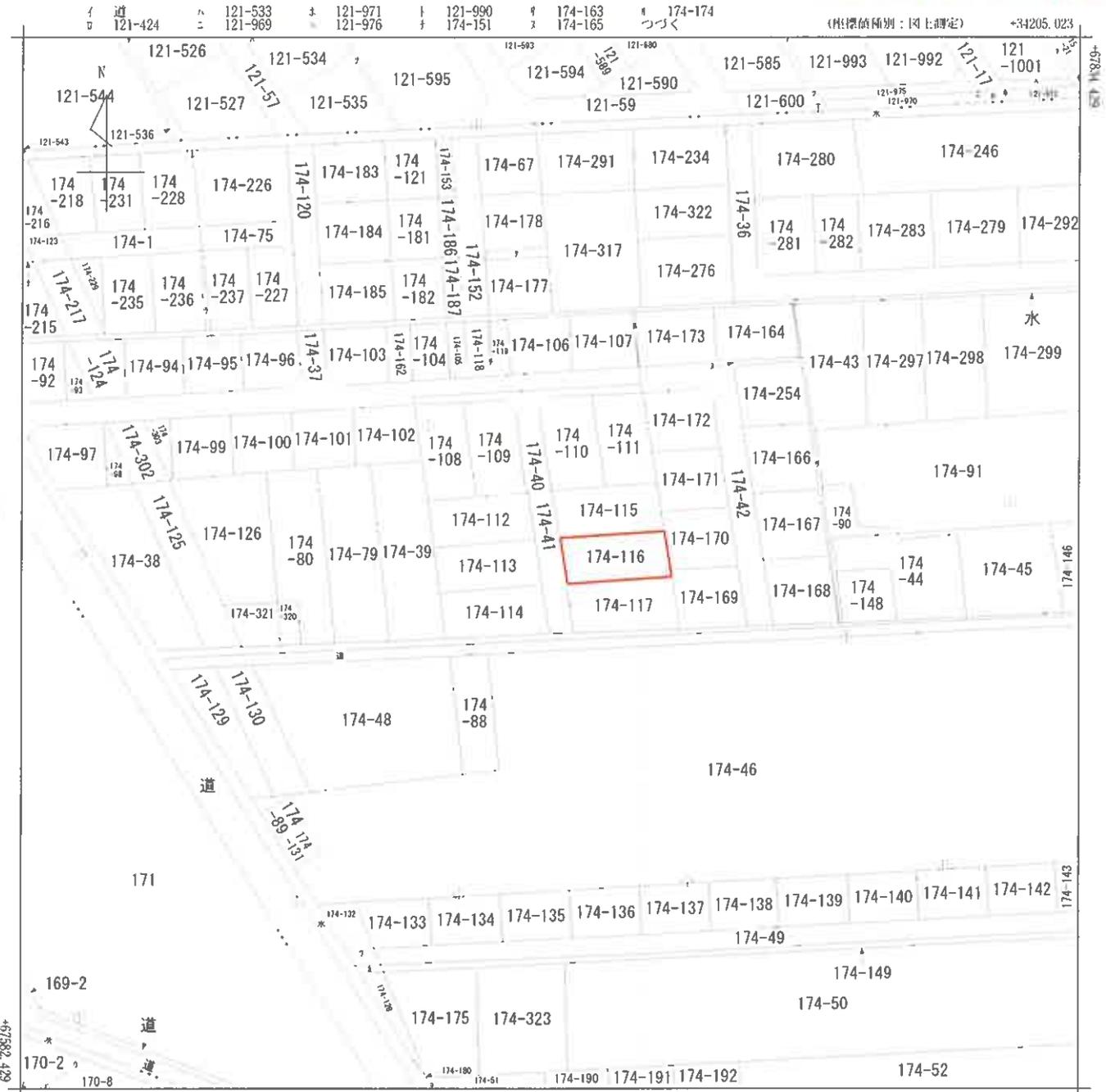
以 上

1 位置図(国土地理院「地理院地図」)



表示年月日: 2025/12/15

A3をA4に縮小しています



+33855.023 (座標値種別: 国上測定)

(注) 国上交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaihcisyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し	A	大字三本木字稲吉
	B	大字三本木字東小稲

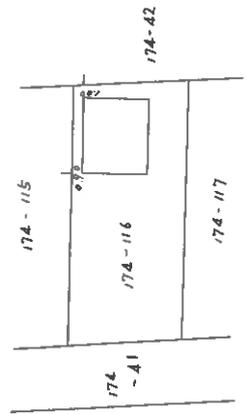
請求部	所在	十和田市大字三本木字東小稲				地番	174番41		
出力縮	1/1000	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和40年10月			備付年月日(原図)	昭和54年5月1日		補記事項		

提出年月日: 2025/12/13

174-116  
建築物各階平面図

家屋番号	174-116
建物の所在	十和田市大享三本不孝東小輪174-116

A



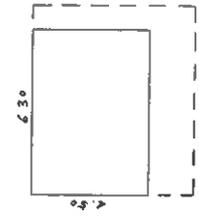
一階



床面積

720.630 = 45.9600

二階



床面積

630.450 = 28.3500

作製年月日	昭和51年9月22日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

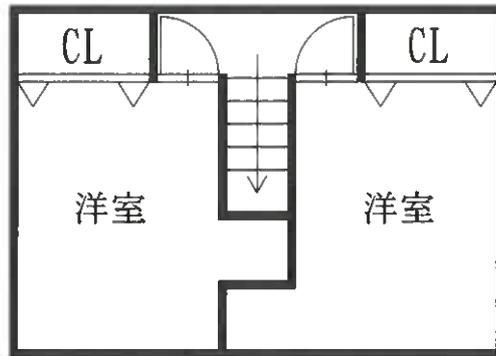
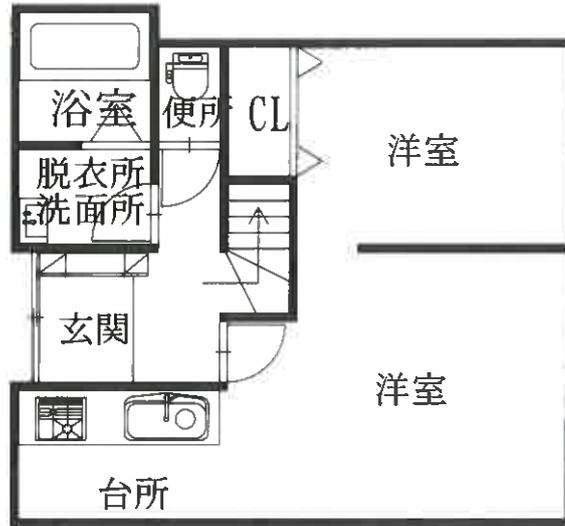


51.9.27

縮尺	1/500	1/200
----	-------	-------

(基準地)

A3をA4に縮小しています





縮尺 約1/250

