

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 4月 9日
 青森地方裁判所八戸支部
 裁判所書記官 工 藤 康 堯

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 6月 4日 午前 8時30分から 令和 8年 6月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月17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 7月 8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 6月18日 午前 9時00分から 令和 8年 6月18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 4月 9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稲吉 |
| | 地 番 | 1 2 1 番 2 2 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 3 0 . 9 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 十和田市大字三本木字稲吉 |
| | 地 番 | 1 2 1 番 5 5 0 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 2 6 7 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 3 | 所 在 | 十和田市大字三本木字稲吉 |
| | 地 番 | 1 2 1 番 5 5 1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1 7 7 4 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 4 | 所 在 | 十和田市大字三本木字稲吉 1 2 1 番地 2 2 2 |
| | 家屋 番号 | 1 2 1 番 2 2 2 |
| | 種 類 | 公衆浴場 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |



物 件 目 録

床 面 積 724.23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 2階 約61.92平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 ボイラー室

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約16.56平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 3月 5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2】

地役権

範 囲 全部

要役地 十和田市大字相坂字小林193番2

設定日 昭和49年6月24日

目 的 電線の支持物の設置を除く電線路の施設

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

・地下タンク埋設部分につき、株式会社エステックスが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

・上記以外の部分につき、本件所有者が占有している。

【物件番号2, 3】

本件所有者が占有している。

【物件番号4】

・未登記附属建物につき、株式会社工藤が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

・上記以外の部分につき、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 | 十和田市大字三本木字稻吉 |
| | 地 番 | 1 2 1 番 2 2 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 3 0 . 9 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 十和田市大字三本木字稻吉 |
| | 地 番 | 1 2 1 番 5 5 0 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 2 6 7 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 3 | 所 在 | 十和田市大字三本木字稻吉 |
| | 地 番 | 1 2 1 番 5 5 1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1 7 7 4 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 4 | 所 在 | 十和田市大字三本木字稻吉 1 2 1 番地 2 2 2 |
| | 家屋 番号 | 1 2 1 番 2 2 2 |
| | 種 類 | 公衆浴場 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |



物 件 目 録

床 面 積 724.23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 2階 約61.92平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 ボイラー室

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約16.56平方メートル



令和 7年(ケ)第 28号
令和 7年 9月 4日受理
令和 8年 1月 30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稻吉 |
| | 地 番 | 1 2 1 番 2 2 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 3 0 . 9 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 十和田市大字三本木字稻吉 |
| | 地 番 | 1 2 1 番 5 5 0 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 2 6 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 十和田市大字三本木字稻吉 |
| | 地 番 | 1 2 1 番 5 5 1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1 7 7 4 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 十和田市大字三本木字稻吉 1 2 1 番地 2 2 2 |
| | 家屋 番号 | 1 2 1 番 2 2 2 |
| | 種 類 | 公衆浴場 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 7 2 4 . 2 3 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、2、3			
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2、3) <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 checked="" type="checkbox"/> その他の者 土地所有者が本土地上に下記建物を所有し、占有している その他の者が地下に動産を埋設して占有している <input checked="" 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	<input checked="" type="checkbox"/> 物件1～3は現在破産管財人の管理下にある。			
建 物	物件 4			
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 checked="" type="checkbox"/> 構 造: 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階公簿とほぼ同じ 2階約61.92平方メートル			
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種 類: ボイラー室 構 造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 約16.56平方メートル </td> </tr> </table>		{	種 類: ボイラー室 構 造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 約16.56平方メートル
{	種 類: ボイラー室 構 造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 約16.56平方メートル			
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 公衆浴場、ボイラー室 として使用している <input checked="" 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	<input checked="" type="checkbox"/> 物件4は破産管財人の管理下にある。			
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;"> 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 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

(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	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 地下タンク埋設部分
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■C(占有者代表者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成3年12月9日
最初の契約日	平成3年12月9日
契約等期間	平成3年12月9日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 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 金 円(毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)
敷金・保証金	<input 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

(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 type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 未登記附属建物
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株工藤
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> ボイラー室
■関係人(■株工藤社員(占有者) ■B (所有者元代表者))の陳述/■提示文書(契約書)の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成29年 7月31日
最初の契約日	平成29年 7月26日
契約等期間	平成29年 7月31日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 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 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input 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

その他の事項

- 1 本件1～3を一体利用している。
- 2 物件1東側に(株)エステックスが埋設した地下タンクが存在する。
- 3 物件1北側に簡易な工作物(車庫)が2つとキュービクルが存在する。
- 4 物件1上には古タイヤを燃やした後の廃材などが大量に残置してある。
- 5 西側で接面する道路は市道である。
- 6 物件2に地役権が設定されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関 係 人 の 陳 述 等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
<p>■ A (債務者兼所有者破産者 ㈱ショッピングマルト破 産管財人)</p>	<p>(令和7年9月8日に電話聴取した)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 私は債務者兼所有者破産者㈱ショッピングマルトの破産管財人です。 2 本件目的物件はいずれも現在は当職の管理下にあります。 3 公衆浴場は現在は営業していません。
<p>■ B (債務者兼所有者破産者 ㈱ショッピングマルト元 代表者)</p>	<p>(令和7年9月25日に聴取した)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 私は本件債務者兼所有者破産者㈱ショッピングマルト元代表者です。 2 平成4年から公衆浴場を操業してきましたが、休業しています。 3 物件1から3を一体利用しています。 4 物件4で雨漏りはないと思います。大きく傷んでいる箇所もないと思っ ます。 5 物件1の東側には燃料用の地下埋設タンクがあります。当社の物ではあ りません。㈱エステックスの所有です。ボイラーの燃料を仕入れる代わり に 無償で使わせてもらっています。もちろん地下埋設タンクの地代はあり ません。 6 物件1東側の未登記附属建物はボイラー室として建てました。 7 物件1北側にある2つの簡易な車庫は、当社の所有です。 8 物件1上にはボイラーで燃焼させた燃えかすをドラム缶などに詰めて大 量に残置しています。
<p>■ ㈱工藤社員 (占有者)</p>	<p>(令和7年12月22日に電話聴取した)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 私は㈱工藤の社員です。当社では㈱ショッピングマルトにボイラーを納 入しています。燃料は古タイヤです。 2 代金を全額支払った時はボイラーの所有権も㈱ショッピングマルトにな るのですが、代金未払いにつきボイラーの所有権は当社のままです。
<p>■ C (占有者)</p>	<p>(令和8年1月8日に電話聴取した)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 私は㈱エステックスの代表者です。 2 当社が昔本件目的物件に燃料用の地下タンクを埋設したことは間違いあ りません。位置も物件1の東側です。 3 燃料を当社から仕入れてもらう代わりに、タンクは無償で貸していまし た。タンクを埋設していますが地代を請求されたことはありません。 4 当社の地下タンクですので、競売物件とは別で、なるべく早くタンクを 掘り出して回収したいと考えています。

(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上の2つの簡易な車庫は基礎がなく、構造が簡易で、解体・移動が可能であるから動産（工作物）と認定した。なお、物件4の公衆浴場のための物も数多く収納していたから、物件4の従物として本競売の売却対象とした。
- 4 物件1上のキュービクルは物件4の附帯工作物である。

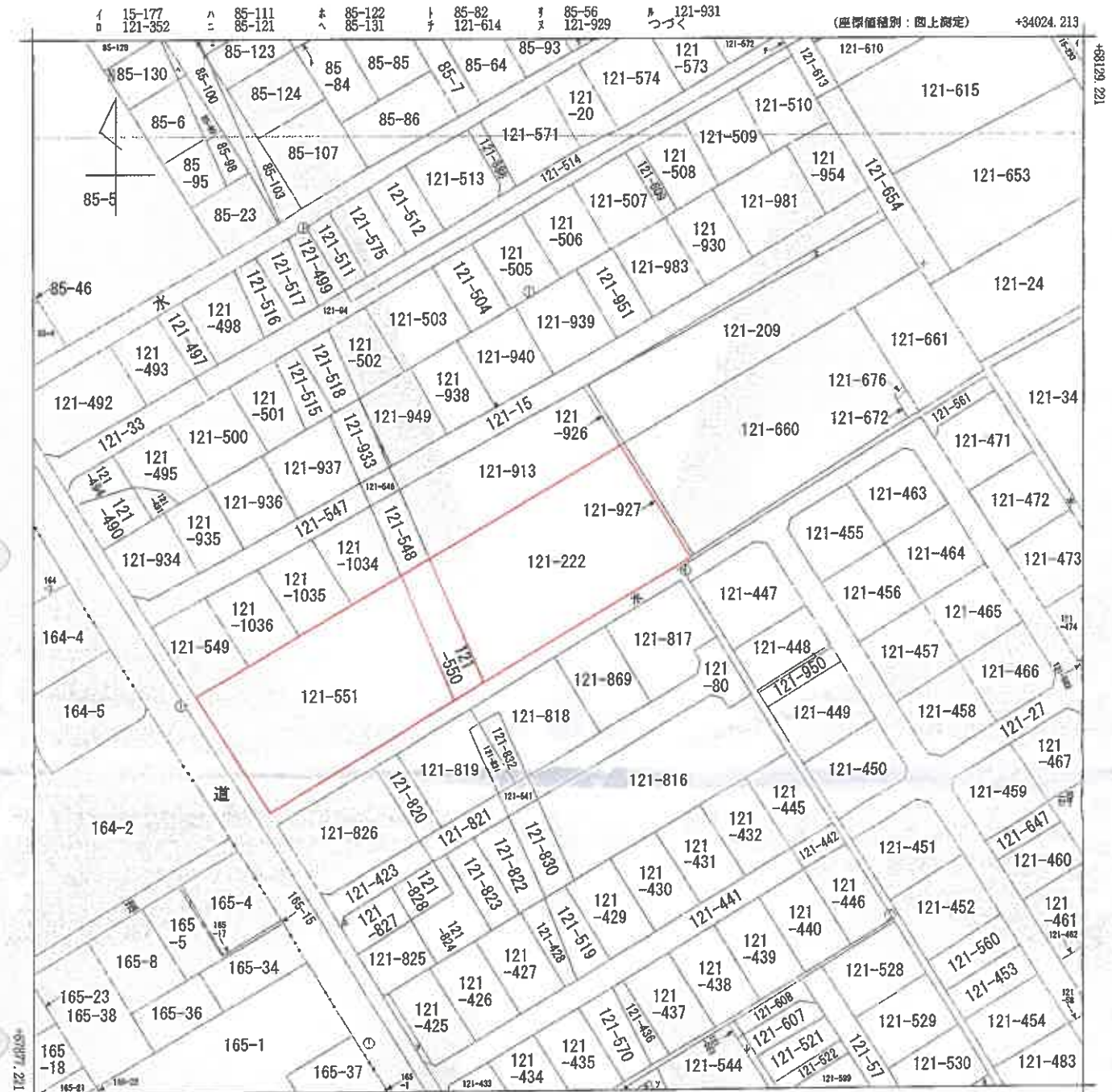
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 9月 5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 9月 8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 9月 8日 (月) 9:30 - 9:40	当庁	関係人から占有関係等聴取 (電話)
7年 9月 8日 (月) : - :	当庁	現況調査期日通知
7年 9月 11日 (木) 15:30 - 15:50	物件所在地	現場確認, 写真撮影
7年 9月 25日 (木) 10:00 - 12:00	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
7年 12月 22日 (月) 9:00 - 9:10	当庁	関係人から占有関係等聴取 (電話)
<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 type="checkbox"/> 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。</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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年 1月 8日 (木) 9:00 - 9:10	当庁	関係人から占有関係等聴取 (電話)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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 type="checkbox"/> 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。</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



+33774.213 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
 大字三本木
 字稲吉
 東十五番町

請求分	所在	十和田市大字三本木字稲吉				地番	121番222			
出力尺	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9月8日

青森地方法務局八戸支局

登記官

請求番号：2-1

(1/2)

公用

ヲ 121-932
リ 121-961
キ 121-422
ヨ 121-50
ク 121-531
レ 121-536
ソ 121-543
ツ 121-626
ネ 121-829
ナ 165-16

公用

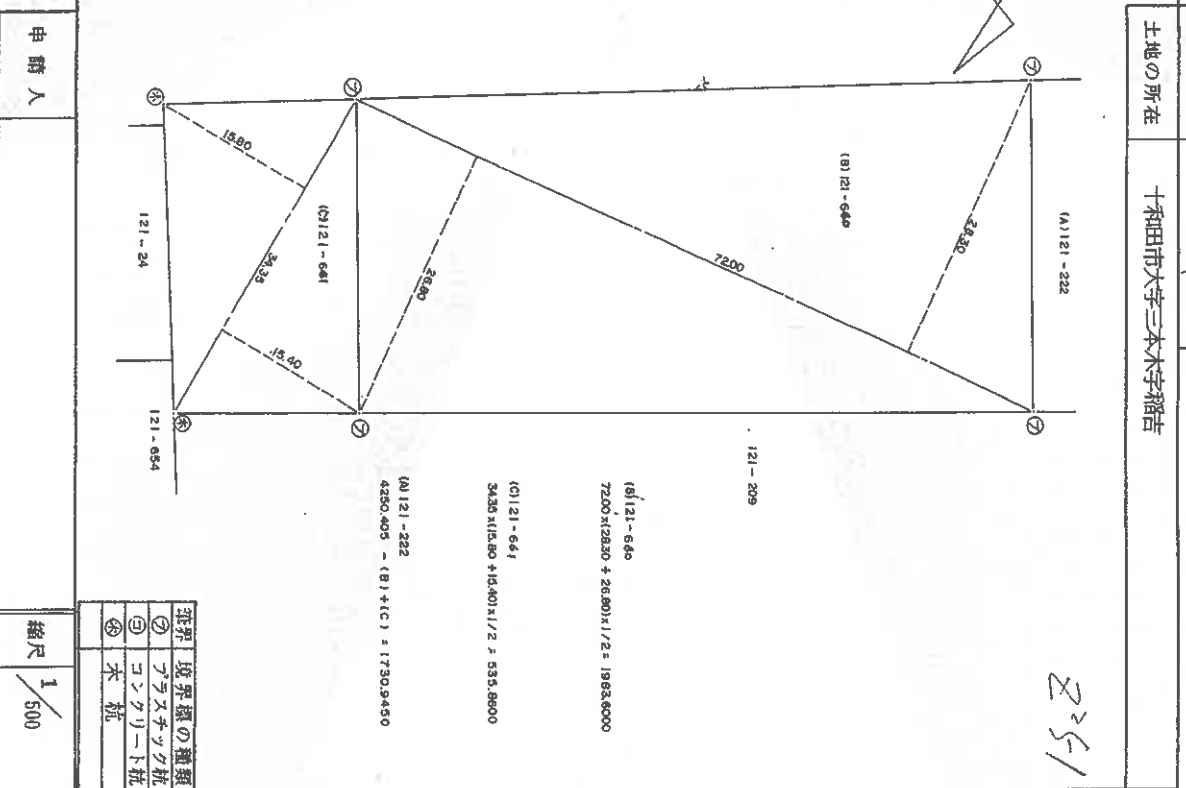
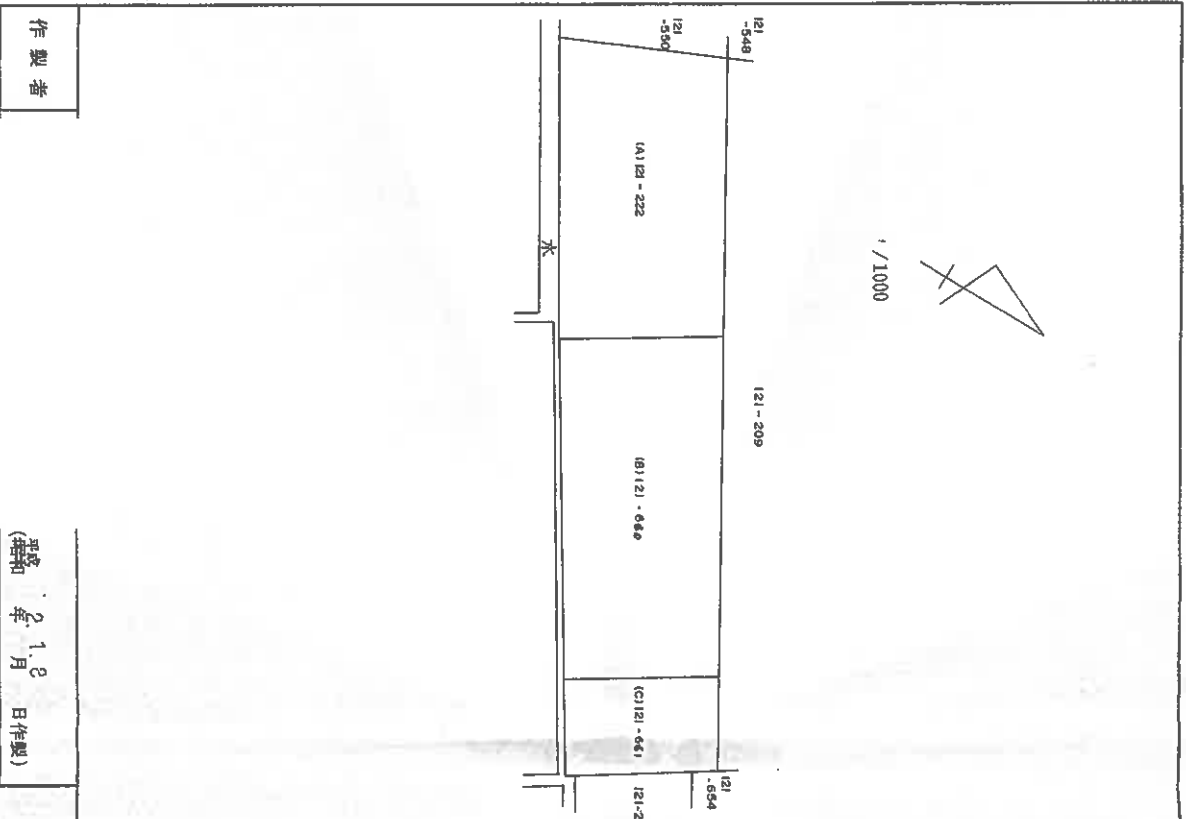
登記年月日：平成29年1月8日

令和7年9月8日
 青森地方裁判所十和田支局
 (青森地方裁判所十和田支局管轄)
 これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

登記官

土地所在図

地番	121-660 121-661	121-222
土地の所在	十和田市大字三本木字稻吉	



境界の種類	境界の種類
⑦ プラスチック杭	⑧ コンクリート杭
⑨ 木杭	⑩ 木杭

縮尺	1/500
----	-------

平成29年1月8日
 (昭和) 年 月 日 作製

申請人

2.1.8

1704554

請求番号：2-2

(12枚目)

公用

登記年月日：昭和49年6月21日

昭和7年9月8日 竹野地方佐田戸長局
 (竹野地方佐田戸長田交(原簿))
 (これは図面に記載されている門番を証明した図面である。)

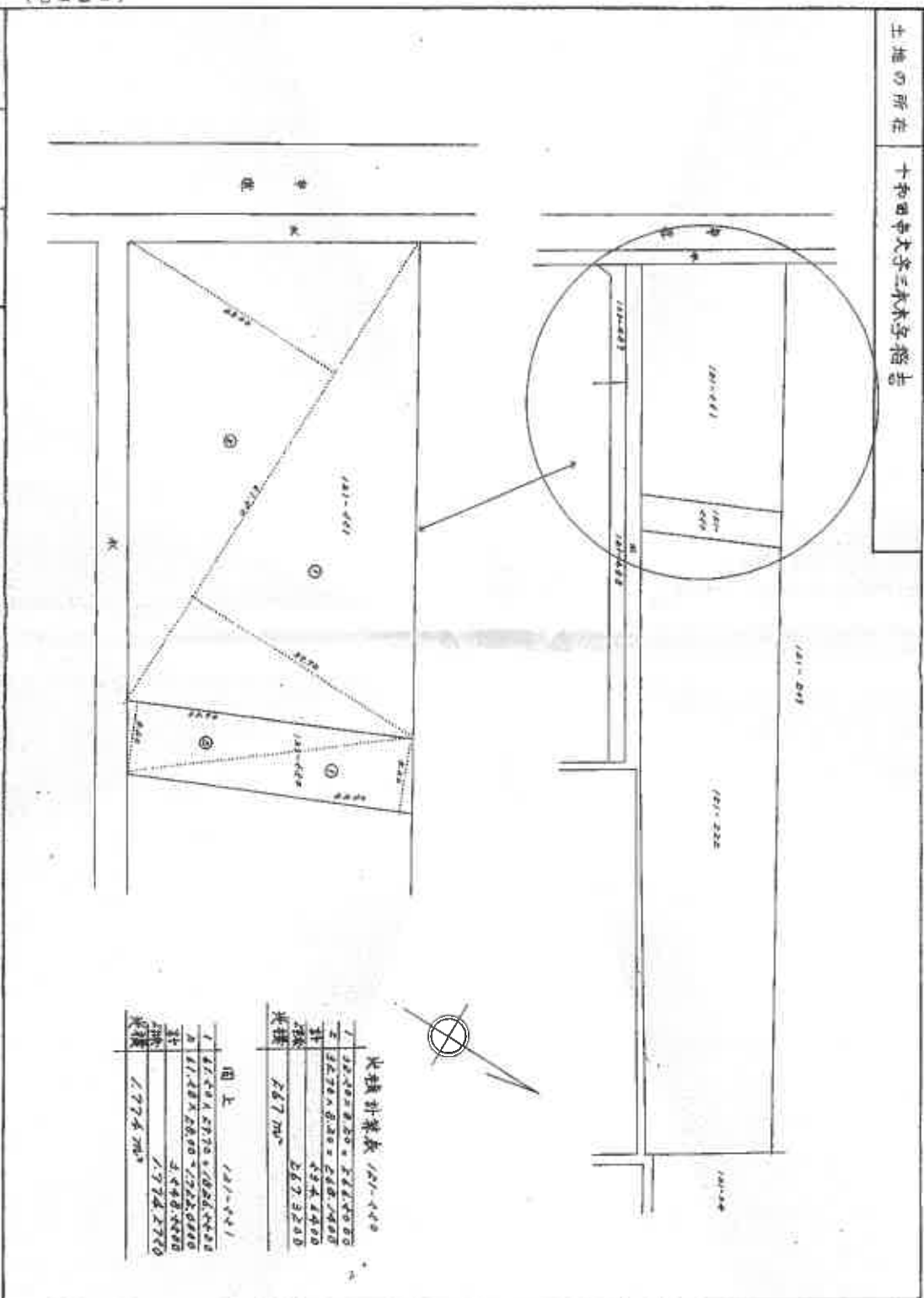
登記書

原簿番号：2-3

121-222
 地番 121-440, 101-441, 121-222
 土地の所在 十和田市大字三木字箱志

土地 地積 所測 在量

121-550, 121-551



火積計算表 121-440

1	33.40 × 8.20 = 273.8800
2	32.70 × 8.20 = 268.1400
3	43.4 × 4.00 = 173.6000
4	26.7 × 2.00 = 53.4000
合計	769.0200
面積	267 m ²

同上 121-441

1	47.40 × 27.20 = 1289.2800
2	41.40 × 26.00 = 1076.4000
3	4.40 × 2.00 = 8.8000
合計	2374.4800
面積	774.4 m ²

縮尺 1/2000 1/1000

49.6.21

(日本土地堂 原簿登記士事務所 常用紙)

1200471

昭和49年6月14日
 作製者
 年 月 日

申請人

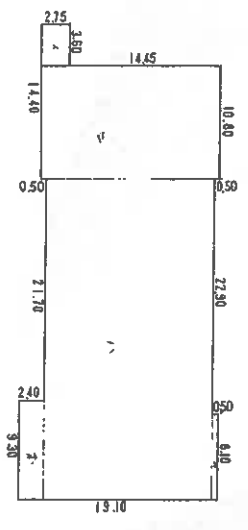
公用

登記年月日：平成4年1月23日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
 (宮城県方法務局十和田支庁管轄)
 令和7年9月8日
 宮城県方法務局八戸支局
 登記官

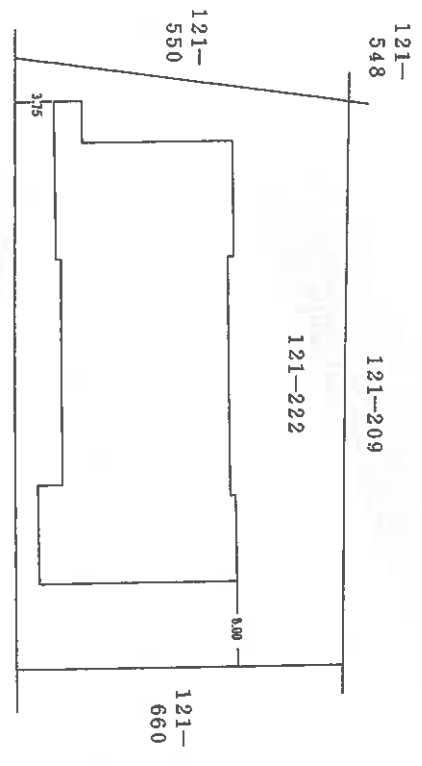
各階平面図

家屋番号	121番222	建築物の所在	十和田市大字三本木字稻吉121番222
建築物の所在		十和田市大字三本木字稻吉121番222	



床面積

360 × 275 =	99000
1080 × 1720 =	1857600
3100 × 1620 =	5022000
810 × 050 =	40500
930 × 240 =	223200
計	7242300



作製者

縮尺 1/500

申請人

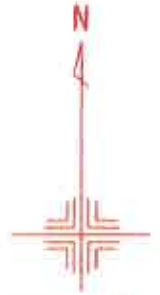
縮尺 1/500

191781

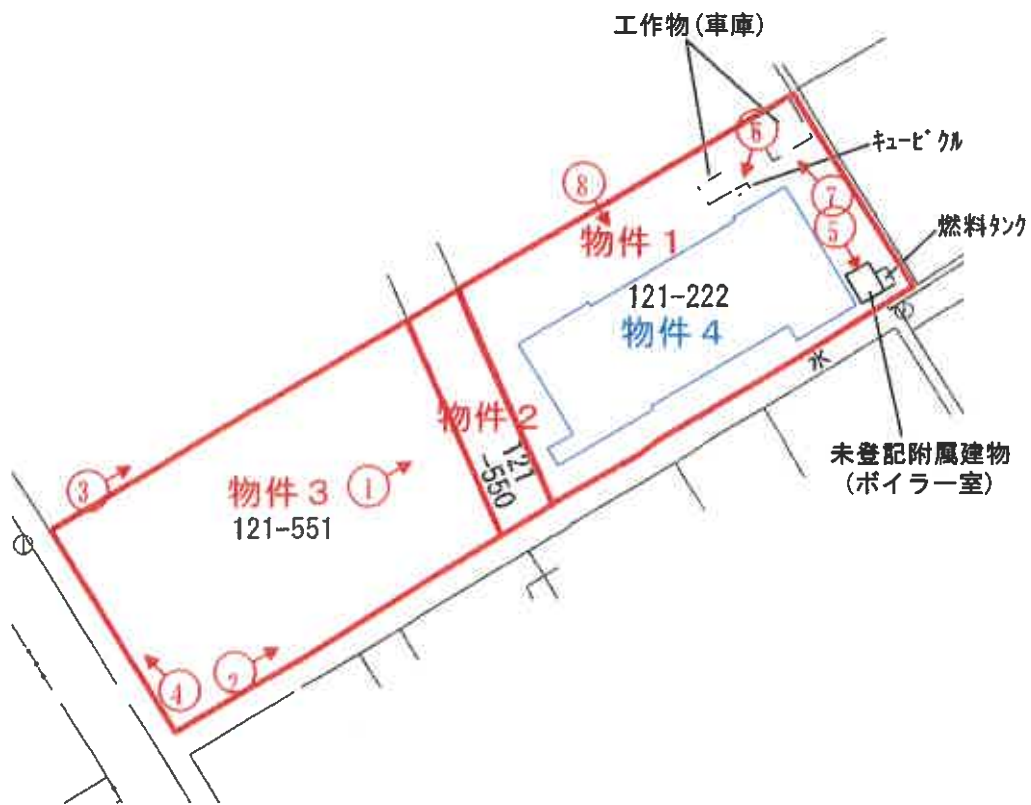
請求番号：2-4

土地建物位置関係図

7(ケ)28

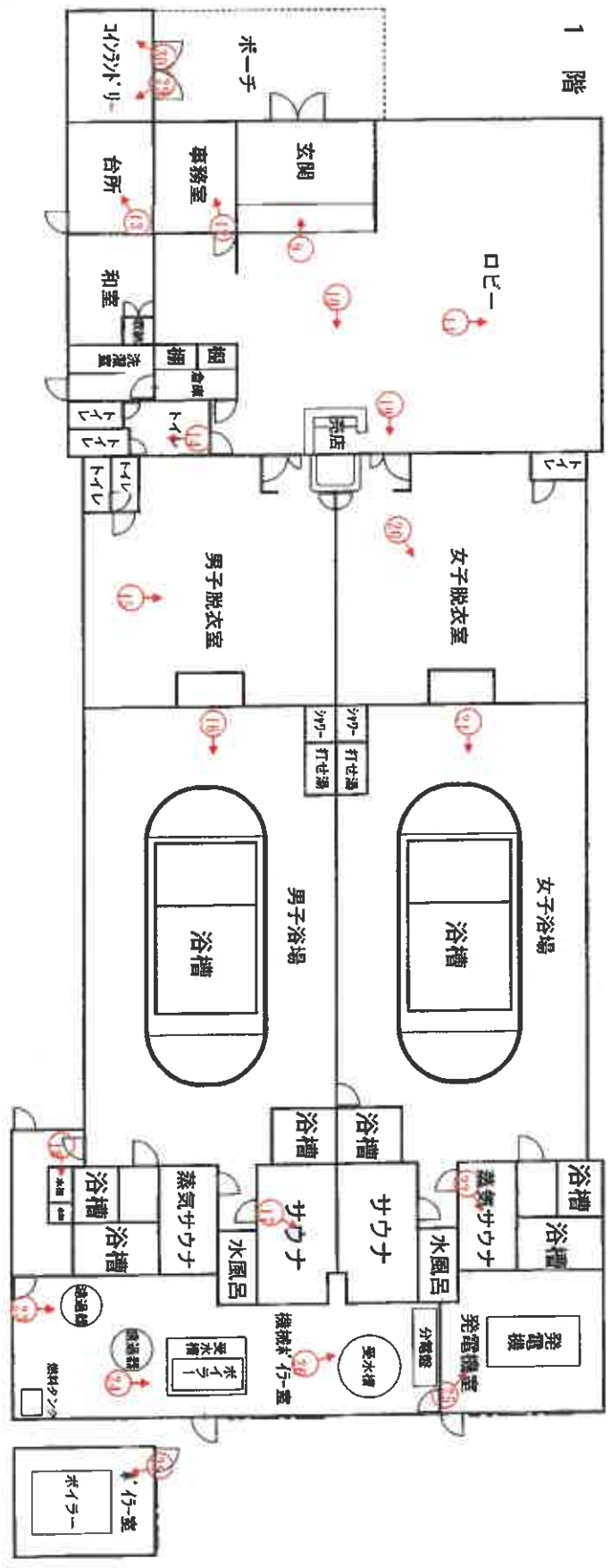


S = 1/1,000

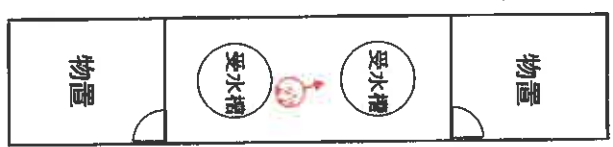


凡例♂ --- 撮影地点

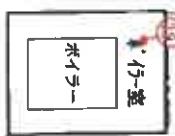
建物間取図 物件 4



中2階



未登記附属建物



凡例 ♂ --- 撮影地点

縮尺 1/150

(10 枚目)

写真番号 1



本件目的物件の状況

写真番号 2



本件目的物件の状況

写真番号 3



本件目的物件の状況

写真番号 4



公道

水路

物件 3

写真番号 5



物件 1 上の物件 4 未登記附属建物

写真番号 6



物件 1 上の工作物（車庫）とキュービクル

写真番号7



物件1上の工作物(車庫)

写真番号8



物件1上の廃ドラム缶

写真番号9



物件4 玄関

写真番号10



物件4 売店

写真番号 1 1



物件 4 ロビー

写真番号 1 2



物件 4 事務室

写真番号 13



物件4 台所

写真番号 14



物件4 トイレ

写真番号 15



物件4 男子脱衣室

写真番号 16



物件4 男子浴場

写真番号17



物件4 男子サウナ

写真番号18



物件4 バックヤードの水槽

写真番号19



物件4 女湯入り口

写真番号20



物件4 女子脱衣室

写真番号 2 1



物件 4 女子浴場

写真番号 2 2



物件 4 蒸気サウナ

写真番号 2 3



物件 4 機械ボイラー室 (濾過器)

写真番号 2 4



物件 4 機械ボイラー室 (ボイラー・受水槽)

写真番号 25



物件4 発電機室 (発電機)

写真番号 26



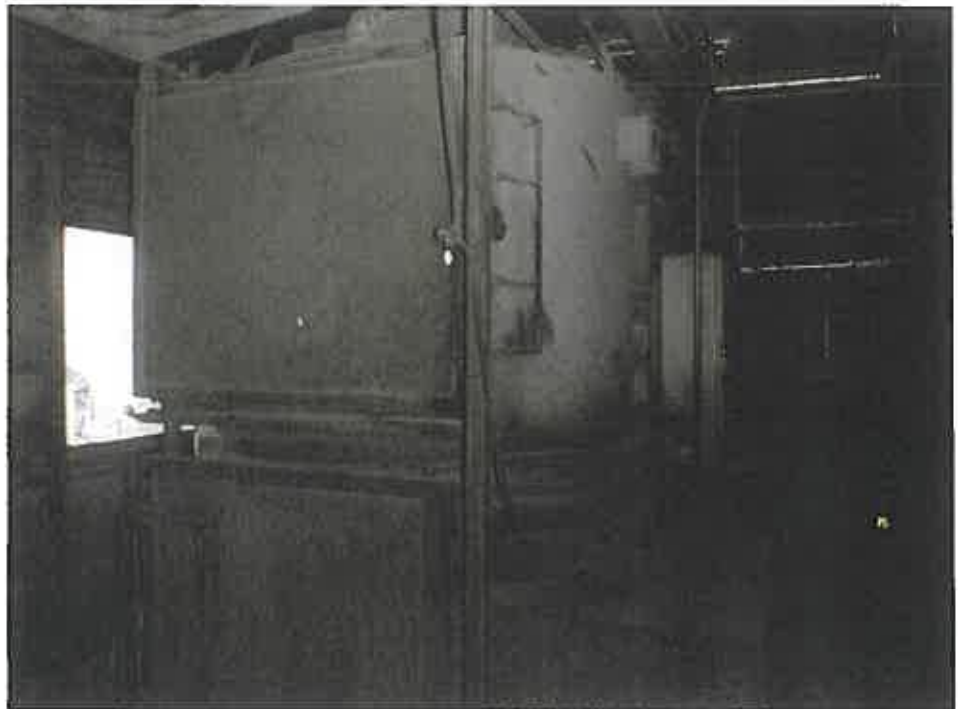
物件4 機械ボイラー室 (受水槽)

写真番号 27



物件4 中2階 (受水槽)

写真番号 28



物件4 未登記附属建物ボイラー室 (ボイラー)

写真番号 29



コインランドリー

写真番号 30



コインランドリー

令和 7 年 (ケ) 第 28 号
令和 7 年 9 月 25 日現地調査
令和 8 年 2 月 4 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

浅 井 康 光 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9, 8 0 5, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 6 1 7, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 9 2 4, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 6, 1 3 7, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 1, 1 2 7, 0 0 0 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の土地の内訳価格は、物件4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き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 在番目積	十和田市大字三本木字稲吉 121番222 宅地 1730.94㎡	同左 同左 同左
2	所在地 在番目積	十和田市大字三本木字稲吉 121番550 雑種地 267㎡	同左 同左 同左
3	所在地 在番目積	十和田市大字三本木字稲吉 121番551 雑種地 1774㎡	同左 同左 同左
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	十和田市大字三本木字稲吉 121番地222 121番222 公衆浴場 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平 家建 724.23㎡	同左 同左 同左 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 1階 同左 2階 約61.92㎡
未登記 附属建物	種類 構造 床面積		ボイラー室 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約16.56㎡
番号	特記事項		
	特にない。		

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1～3）

位置・交通	青い森鉄道「三沢」駅の南東方約14.8km（道路距離）。（附属資料「1 位置図」参照）	
付近の状況	当市中心市街地南東部の大字三本木字稻吉地区，農地の中に一般住宅や事務所等が混在する住宅地域である。当地域は目下のところ格別の変動要因がなく，今後も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	非線引都市計画区域 第1種住居地域 指定 60% 指定 200% 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	3771.94㎡ 間口約33m，奥行約118m 長方形 中間画地 なし
接面道路の状況	南西側幅員約10m，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	土地所有者が物件1土地に物件4建物を所有し，占有しているほか，物件2及び3については駐車場として占有している。 その他の者が物件1土地の地下に動産（タンク）を埋設して占有している。	
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1～3は一体的に利用されている。 ②上水道の他に地下水も利用されている。 ③物件1東側に（株）エステックスが設置した地下タンクが存在する。 ④占有者及び占有権原（物件1関係） 占有範囲………地下タンク埋設部分 占有者………（株）エステックス 占有状況………敷地 占有権原………使用借権 占有開始時期………平成3年12月9日 最初の契約日………平成3年12月9日 期間………平成3年12月9日から期間の定めなし 貸主………所有者 借主………占有者	

特記事項	<p>⑤物件1北側に物件4の従物たる簡易な工作物(車庫)が2つと附帯工作物たるキュービクルが存在する。</p> <p>⑥未登記附属建物のボイラー室の隣に燃料タンクが存在する。</p> <p>⑦物件1上には古タイヤを燃やした後の廃材などがドラム缶等に詰められて大量に残置されている。</p> <p>⑧物件1～3は現在破産管財人の管理下にある。</p>
------	--

2 建物の概況及び利用状況等（物件4）

区分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	<p>建築年月日（登記上）平成3年12月9日新築</p> <p>経過年数 約34年</p> <p>経済的残存耐用年数 約0年</p>
仕様	<p>構造：鉄骨造2階建</p> <p>屋根：亜鉛メッキ鋼板葺</p> <p>外壁：サイディング 外</p> <p>内壁：ビニールクロス 外</p> <p>天井：ビニールクロス 外</p> <p>床：タイル 外</p> <p>設備：電気，照明，給排水，衛生，ボイラー 外</p> <p>その他：なし</p> <p>※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。</p>
床面積(現況)	第3 目的物件欄記載のとおり。
現況用途等	<p>現況用途：公衆浴場</p> <p>間取り：(附属資料「建物間取図」参照)</p>
品等	普通
保守管理の状況	<p>築後約34年経過しており，経年相応の老朽化と認められる。</p> <p>保守管理の状況は普通程度である。</p>
建物の利用状況	建物所有者が公衆浴場として使用している。
特記事項	<p>①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。</p> <p>②物件4未登記附属建物</p> <p>種類：ボイラー室</p> <p>構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</p> <p>床面積：約16.56㎡</p> <p>外壁：サイディング 外</p> <p>内壁：あらわし 外</p> <p>天井：あらわし 外</p> <p>床：コンクリートタタキ 外</p>

特記事項	<p>③占有者及び占有権原（物件4関係） 占有範囲……………未登記附属建物 占有者……………（株）工藤 占有状況……………ボイラー室 占有権原……………使用借権 占有開始時期……………平成29年7月31日 最初の契約日……………平成29年7月26日 期 間……………平成29年7月31日から期間の定めなし 貸 主……………所有者 借 主……………占有者</p> <p>④物件4は破産管財人の管理下にある。</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1～3）

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/㎡) 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	14,200	0.58	1730.94	(1-0.70)	4,277,000
2	14,200	0.58	267	————	2,199,000
3	14,200	0.58	1774	————	14,611,000

〔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【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
 $16,100\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/104 \times 100/109 = 14,200\text{円}/\text{㎡}$

◇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：画地条件 +4% (方位)

◇地域格差：街路条件 ▲1% (幅員)
環境条件 +10% (居住環境)

イ 個別格差：画地条件 ▲42% (規模▲30%，奥行▲20%，方位+3%)

※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
 行政的条件 ；各要因の総和
 その他の条件 ；"

ウ 地積：登記地積

エ 建付減価：物件1……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，▲70%と判断した。

物件2，3……特になし

② 物件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
4	287,000	786.15	0.01	2,256,000

〔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
4	34	0	0.70	0.03	0.01

※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4 未登記附属建物については経済価値は認められない。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1の土地については土地利用権等価格を控除し、物件4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
			0.10	敷地占有利益	
1	4,277,000	1.00	0.10	敷地占有利益	428,000

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の全域と判定した。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等を敷地占有利益と判断し、当該敷地占有利益割合を本件建付地価格の10%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	4,277,000	-428,000	(1-0.00)	(1-0.40)	(1-0.30)	1,617,000
2	2,199,000	————	(1-0.00)	(1-0.40)	(1-0.30)	924,000
3	14,611,000	————	(1-0.00)	(1-0.40)	(1-0.30)	6,137,000
4	2,256,000	+428,000	(1-0.00)	(1-0.40)	(1-0.30)	1,127,000
一括価格（合計）						9,805,000

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：他者の地下タンクが存するほか、古タイヤを燃やした後の廃材などがドラム缶等に詰められて大量に残置されている▲40%。

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〔十和田－2〕

所 在：十和田市東六番町68番18「東六番町2-29」

価 格：16,100円/㎡

位 置：青い森鉄道「三沢」駅の南東方道路距離約1.8kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：289㎡

供給処理施設：水道，下水

接 面 街 路：南東側9m舗装市道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域，第1種住居地域
指定建蔽率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

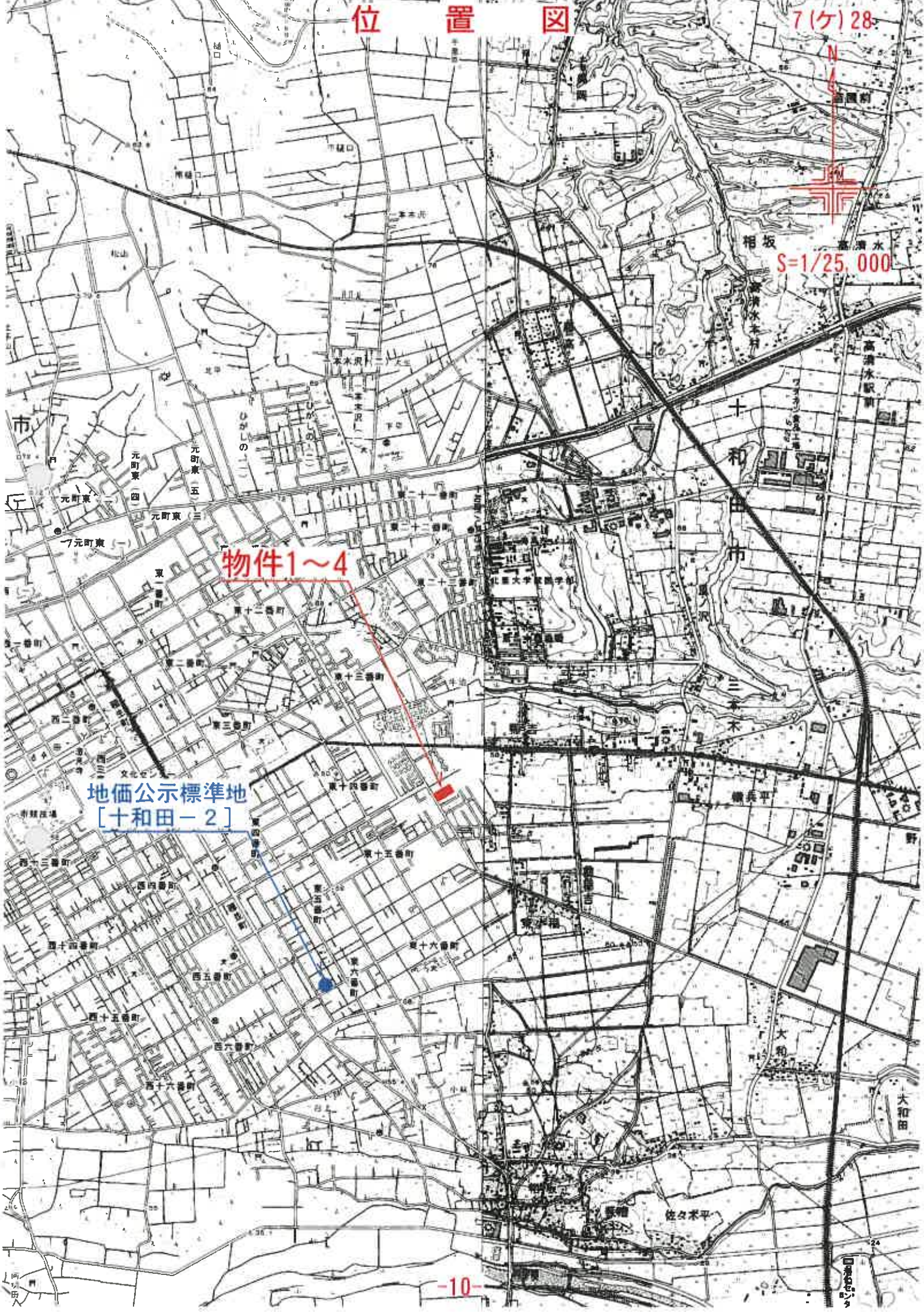
第7 附属資料

- 1 位置図(出所；十和田市役所「都市計画図」) . . . 1葉
- 2 法第14条第1項地図写 . . . 1葉
- 3 建物図面 . . . 1葉
- 4 建物間取図 . . . 1葉
- 5 土地建物位置関係図 . . . 1葉

以上

位置図

7(ケ)28

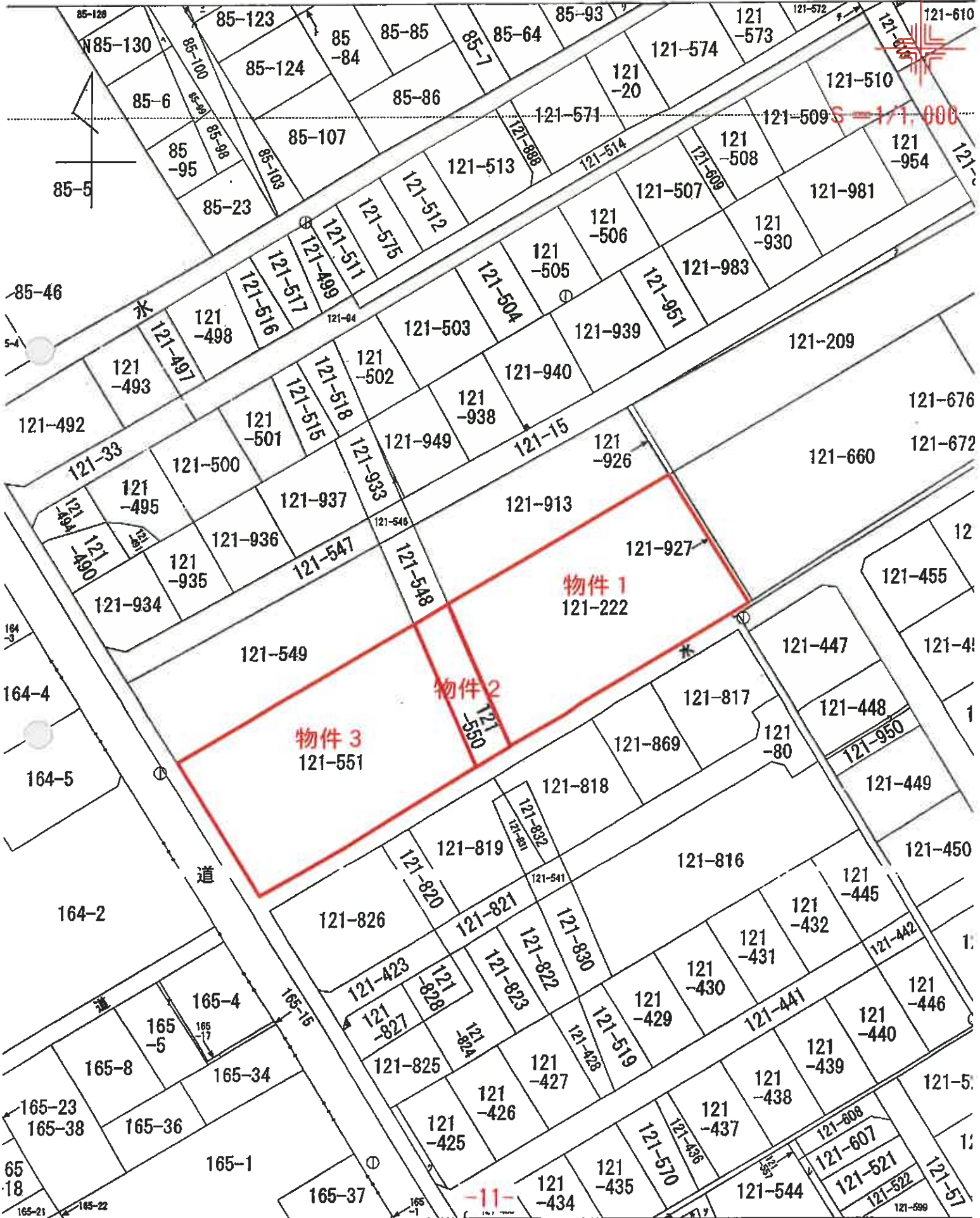


物件1~4

地価公示標準地
[十和田-2]

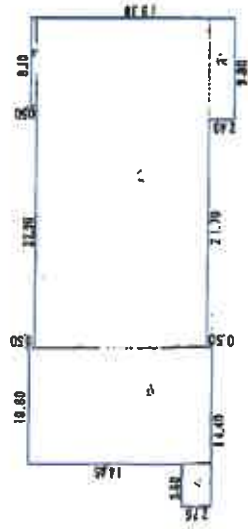
法第14条第1項地図写

イ	15-177	ハ	85-111	ホ	85-122	ト	85-82	リ	85-56	ル	121-931	座標値和
ロ	121-352	ニ	85-121	ヘ	85-131	チ	121-614	ヌ	121-929	ヅク		



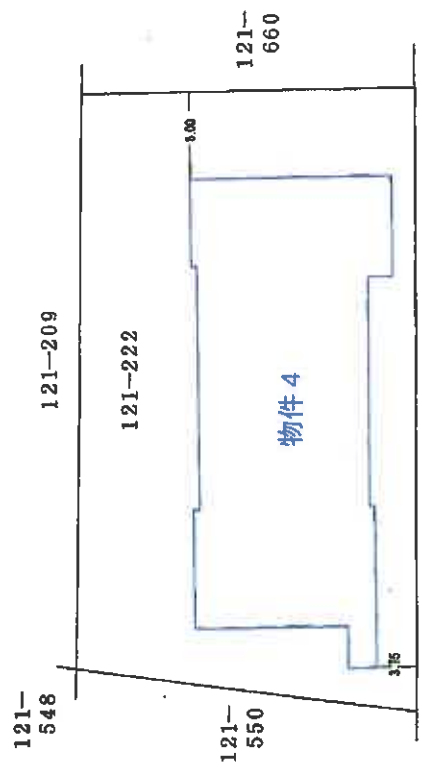
各階平面図 建物図面図

家屋番号 121番222
 建物の所在 十和田市大字三本木字稻吉121番222



床面積

360 × 275 =	99000
1080 × 1720 =	1857600
3100 × 1620 =	5022000
810 × 050 =	40500
930 × 240 =	223200
計 7242300	



(基準的)

※A3版のS=1/500をA4版に縮小

作製者	縮尺 1/500	申請人	縮尺 1/500
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]

1917352

外ノ23

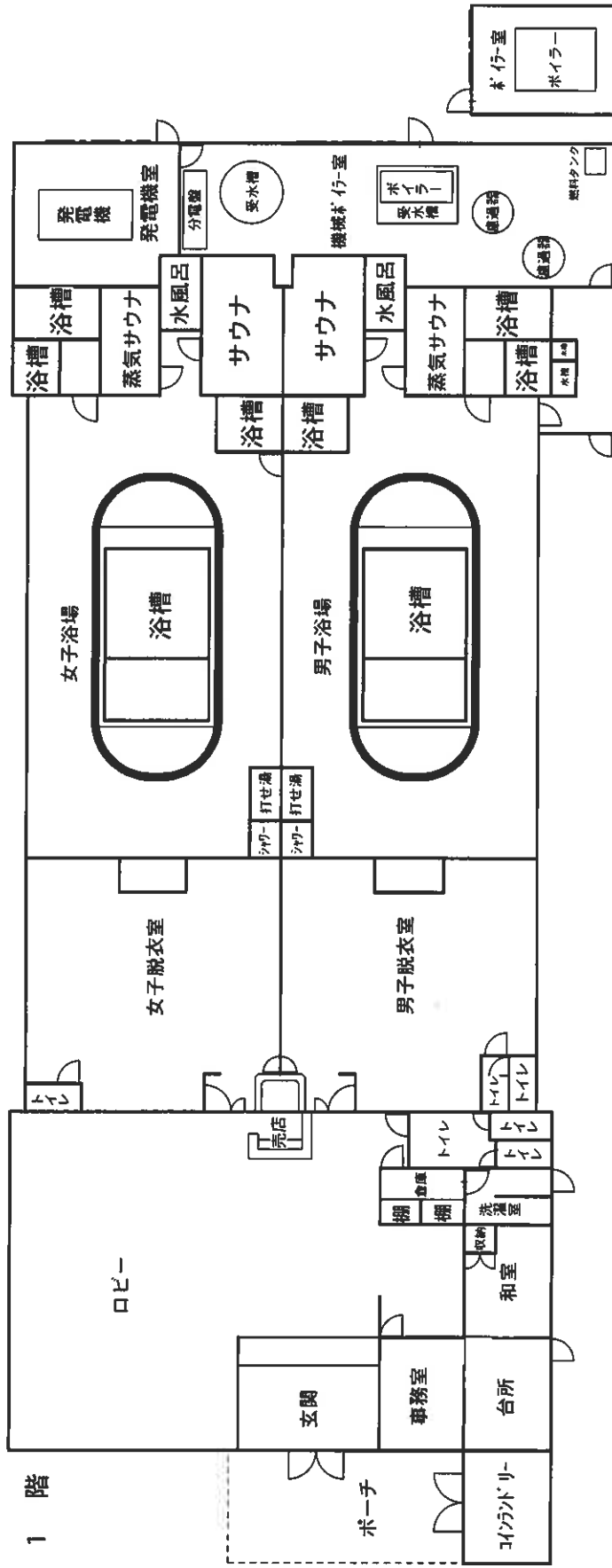
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年5月30日 青森地方建設局十和田支局

登記官

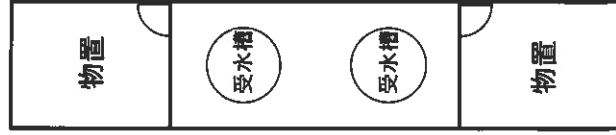
建物間取図

7 (ケ) 28

物件 4



未登記附属建物



中2階

縮尺 1/150

※A3版のS=1/150をA4版に縮小

土地建物位置関係図

7(ケ)28



S = 1/1,000

