

必ずお読みください！

事件番号 令和8年（ケ）第27046号

注 意 書

令和8年10月1日から、青森地方裁判所弘前支部及び八戸支部の不動産執行事件は青森地方裁判所本庁で取り扱うことになりました。これに伴い、本件は青森地方裁判所八戸支部から青森地方裁判所本庁に回付され、青森地方裁判所本庁において売却を実施しております。

入札にあたっては、公告書に表示された事件番号（上記事件番号と同じ）を記載した入札書を青森地方裁判所本庁の執行官室に提出してください。また、入札保証金は青森地方裁判所本庁あての振込依頼書（振込先が「アオモリチサイ」となっているもの）を利用し、青森地方裁判所本庁あてに振り込んでください。

なお、誤って入札書を八戸支部執行官室に提出したり、誤って入札保証金を八戸支部に振り込んだりした場合、入札は無効となりますので、ご注意ください。

※誤って振り込まれた入札保証金の還付には数週間を要する場合があります。

【入札に関するお問合せ】 青森地方裁判所本庁 執行官室

電話番号 017-773-1781（直通）

【事件の内容に関するお問合せ】 青森地方裁判所本庁 不動産執行係

電話番号 017-722-5625（直通）

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 19 日

青森地方裁判所第 2 民事部

裁判所書記官 岸 禎 尚

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 9 月 8 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 9 月 15 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 17 日 午前 10 時 00 分 場 所 青森地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 10 月 7 日 午前 9 時 50 分 場 所 青森地方裁判所第 2 民事部
特別売却 実施期間	令和 8 年 9 月 18 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 9 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 8 月 19 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）
1～5	11,344,000 9,075,200	一括	2,268,800	204,801	0
1	1,095,000				
2	221,000				
3	377,000				
4	9,367,000				
5	284,000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 三戸郡五戸町字久蔵窪 |
| | 地 番 | 1 3 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 0 3. 1 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三戸郡五戸町字久蔵窪 |
| | 地 番 | 1 3 番 1 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 4. 7 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 三戸郡五戸町字久蔵窪 |
| | 地 番 | 1 3 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 7. 0 0 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 三戸郡五戸町字久蔵窪 1 3 番地 1 0、1 3 番地 1 6 |
| | 家屋 番号 | 1 3 番 1 0 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 1 5. 7 1 平方メートル
2 階 2 6 7. 2 2 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 作業場 |



物 件 目 録

5 所 在 三戸郡五戸町字久蔵窪 1 3 番地 1 6

家屋 番号 1 3 番 1 6

種 類 工場

構 造 軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 0 5 . 6 1 平方メートル
2 階 4 3 . 9 2 平方メートル

(現況)

種 類 作業場



物 件 明 細 書

令和 8年 5月25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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件債務者有限会社安部製作所が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号2】

- ・物件4敷地部分(約8.25平方メートル)につき、本件債務者有限会社安部製作所が占有している。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Cが占有している。

【物件番号3】

本件所有者有限会社安部製作所が占有している。

【物件番号4】

本件所有者有限会社安部製作所が占有している。

【物件番号5】

本件債務者有限会社安部製作所が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 三戸郡五戸町字久蔵窪
地 番 13 番 10
地 目 宅地
地 積 603.10 平方メートル

所有者 B

2 所 在 三戸郡五戸町字久蔵窪
地 番 13 番 16
地 目 宅地
地 積 164.79 平方メートル

所有者 C

3 所 在 三戸郡五戸町字久蔵窪
地 番 13 番 6
地 目 宅地
地 積 187.00 平方メートル

所有者 有限会社安部製作所

4 所 在 三戸郡五戸町字久蔵窪 13 番地 10、13 番地 16
家屋 番号 13 番 10
種 類 工場
構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 315.71 平方メートル
2 階 267.22 平方メートル

物 件 目 録

(現況)

種 類 作業場

所有者 有限会社安部製作所

5 所 在 三戸郡五戸町字久蔵窪 13番地16

家屋 番号 13番16

種 類 工場

構 造 軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 105.61平方メートル
2階 43.92平方メートル

(現況)

種 類 作業場

所有者 C

令和 7 年(ケ)第 46 号
令和 8 年 1 月 16 日受理
令和 8 年 3 月 31 日提出

現況調査報告書

(物 件 1～5)

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 三戸郡五戸町字久蔵窪
 地 番 13 番 10
 地 目 宅地
 地 積 603.10 平方メートル

所有者 B

2 所 在 三戸郡五戸町字久蔵窪
 地 番 13 番 16
 地 目 宅地
 地 積 164.79 平方メートル

所有者 C

3 所 在 三戸郡五戸町字久蔵窪
 地 番 13 番 6
 地 目 宅地
 地 積 187.00 平方メートル

所有者 有限会社安部製作所

4 所 在 三戸郡五戸町字久蔵窪 13 番地 10、13 番地 16
 家屋 番号 13 番 10
 種 類 工場
 構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 315.71 平方メートル
 2 階 267.22 平方メートル



物 件 目 録

所有者 有限会社安部製作所

5 所 在 三戸郡五戸町字久蔵窪 13番地16

家屋 番号 13番16

種 類 工場

構 造 軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 105.61平方メートル
2階 43.92平方メートル

所有者 C



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	☒ 宅地(物件1、2、3) ☐ 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 C所有の物件2土地にCが物件5建物を所有し占有している。 B所有の物件1土地に(有)安部製作所が物件4建物を所有し、占有している。 建物の一部は物件2に跨がって一部占有している。 (有)安部製作所所有の物件3に(有)安部製作所が工作物を設置して占有している。 ☒ 「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1～3を一体利用している。		
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異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☒ 種類:作業場 ☐ 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 作業場 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

(土地・建物用)

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	☒ 宅地(物件1、2、3) ☐ 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 5		
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:作業場 ☐ 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 作業場 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 ☐	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■B (所有者) ☐ ()) 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25年 8月 6日	
最初の契約等	契約日	平成25年 8月 6日	
	期間	平成25年 8月 6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〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 約8.25平方メートル	
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(☒ B(所有者の妻) ☐ ())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25年 8月 6日	
最初の契約等	契約日	平成25年 8月 6日	
	期間	平成25年 8月 6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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 5 関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		■債務者 □	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 工場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(所有者の妻) □ ())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25年 8月 6日	
最初の契約等	契約日	平成25年 8月 6日	
	期間	平成25年 8月 6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	■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 物件1～3を一体利用している。
- 2 接面する道路は公道である。
- 3 物件1南側に変電設備、室外機、LPガス容器置き場が設置されている。
- 4 物件1と3に跨がって工作物が設置されている。
- 5 物件1の南端境界付近に電柱がある。

(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
■ B (所有者)	(令和8年1月29日に聴取した) 1 私は物件1の所有者です。物件2、5の所有者Cは夫にあたります。物件3と物件4の所有者である(有)安部製作所の代表者Aは息子です。 2 物件4の建物やプレハブが物件1と2に跨がって建っていますが、地代はありません、無償です。 3 物件5の建物を(有)安部製作所が使用しています。確か賃料はないと思います。 4 現在物件4と物件5の工場は操業していません。 5 調査期日は都合が悪く私もCも立ち会うことはできません。

(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 物件1上に設置されている変電設備、室外機、工作物（LPガス容器置き場）はいずれも物件4の工場で利用される設備であるから、物件4の附帯工作物と認定した。
- 4 物件1と3に跨がって設置されているプレハブ製物置は、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の物置として利用されている模様であるから、物件4の従物として本競売の売却対象とした。
- 3 債務者兼所有者会社に占有関係につき照会したが、同社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
8年 1月21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
8年 1月22日 (木) : - :	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
8年 1月23日 (金) : - :	当庁	現況調査期日通知
8年 1月29日 (木) 15:40-16:00	物件所在地 所有者方	現場確認、写真撮影、関係人から占有関係等聴取
8年 2月 4日 (水) 10:30-12:30	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 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■ 令和 8年 2月 4日 目的物件は不在であると予想されたので、立会人五戸町役場職員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

13-19

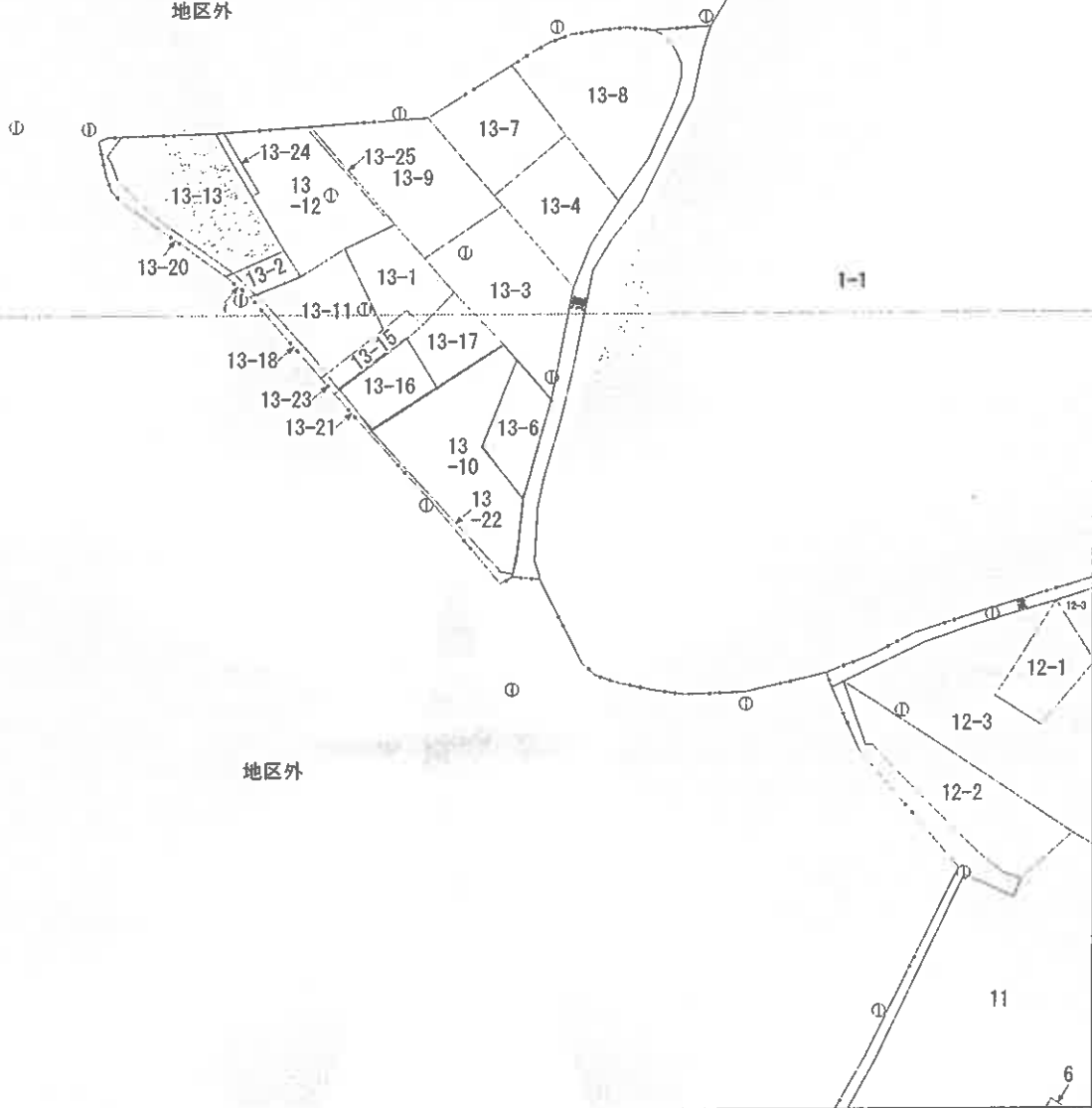
(座標値種別：国上測定)

+40759.265

+58003.744



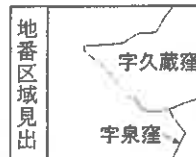
地区外



地区外

+40509.265 (座標値種別：国上測定)

(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。



請求部	所在	三戸郡五戸町字久蔵窪				地番	13番10			
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53年1月				備付年月日(原図)			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8年1月22日

青森地方方法務局八戸支局

登記官

請求番号：4-1

(1/1)

公用

登記年月日：平成2年2月22日

A3をA4に縮小

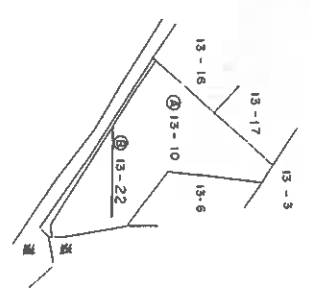
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年1月22日 青森地方方法務局八戸支局 登記官

請求番号：4-7

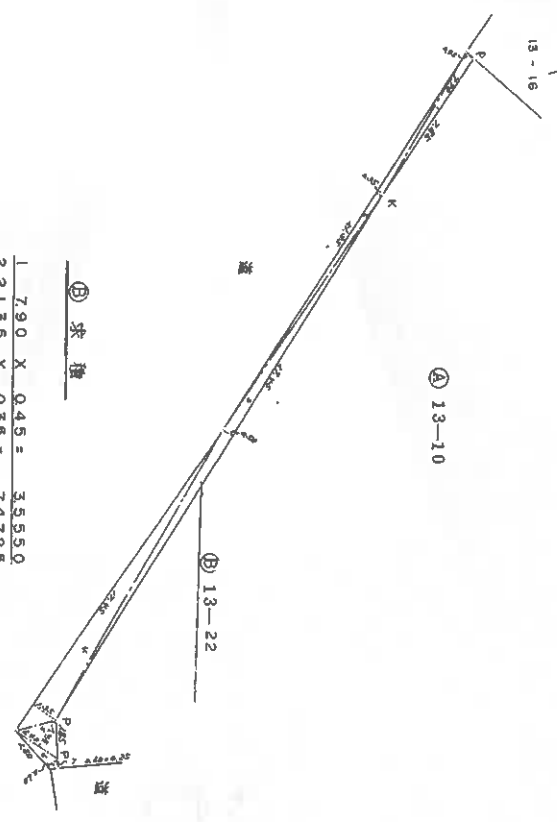
0101631

全図

縮尺 1:1000



地番	13-22
土地の所在	三戸郡五戸町久蔵窪
地積測量図	



② 求積

1	790	X	0.45	=	355.550
2	21.35	X	0.35	=	7.4725
3	29.45	X	0.50	=	14.7250
4	17.45	X	1.35	=	23.5575
5	2.40	X	1.45	=	3.4800
6	2.50	X	0.60	=	1.5000
7	0.60	X	0.25	=	0.1500
T				=	54.4400
1/2				=	27.2200

① 求積

$630.3200 - ② = 603.1000 \text{ m}^2$

平成2年2月22日 (日)

作製者	平成2年6月29日作製	申請人	境界線の種類 P-合成測量法 K-金属線	縮尺	1/250
-----	-------------	-----	----------------------	----	-------

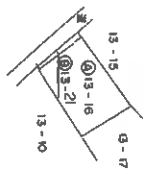
登記年月日：平成2年2月22日

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。
令和元年1月22日 青森地方送達局八戸支局 登記官

0101630

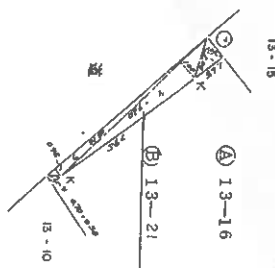
全 図

縮尺 1:1000



地 番	13-16
土地の所在	三戸郡五戸町字久蔵窪

地 積 測 量 図



② 求 積

1	2.00	X	1.00	=	2.0000
2	9.60	X	1.00	=	9.6000
3	10.10	X	0.45	=	4.5450
4	0.70	X	0.30	=	0.2100
T					= 16.3550
1/2					= 8.1775

④ 求 積

$$172.9700 - \text{③} = 164.7925 \text{ m}^2$$

平成 元年 月 日 登記

作 製 者

(昭和元年6月29日作製)

申 請 人

H2.2.22

境界線の種類 K金属線 ⑦プラスチック板

縮尺

1/250

(定規用)

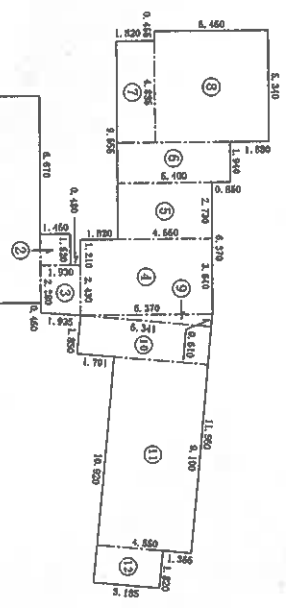
登記年月日：平成25年8月14日

令和8年1月22日
青森地方方法務局八戸支局
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。

登記台帳

各階平面図

1階



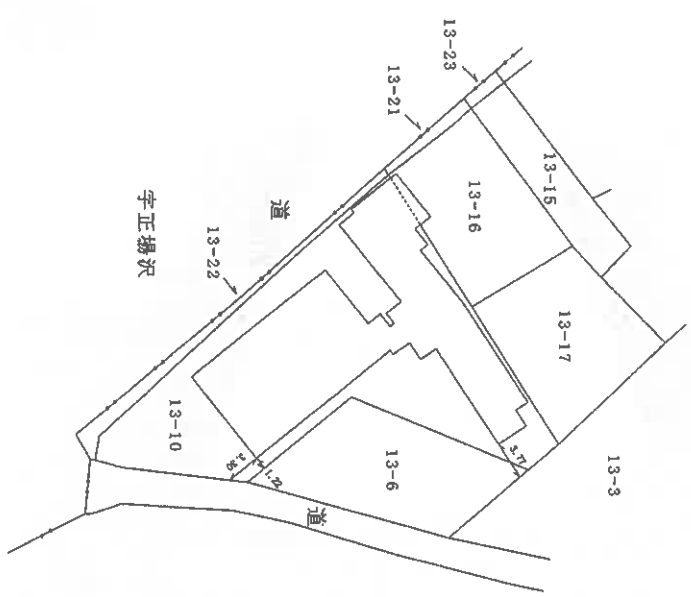
求積表

①	10.010 × 16.380	=	163.963800
②	1.450 × 1.520	=	2.204000
③	(2.430 + 2.280) × 1.930 / 2	=	4.545150
④	3.640 × 6.370	=	23.186800
⑤	2.730 × 4.550	=	12.421500
⑥	1.940 × 5.400	=	10.476000
⑦	4.885 × 1.820	=	8.897000
⑧	5.340 × 5.460	=	29.156400
⑨	0.610 × 6.341	=	1.934005
⑩	1.850 × 6.341	=	11.730850
⑪	9.100 × 4.550	=	41.405000
⑫	1.820 × 3.185	=	5.796700
合 計			315.710905
床面積			315.71 m ²

作成者	：年 8 月 8 日作成	縮尺	1 / 250
-----	--------------	----	---------

家屋番号	13-10
建物の所在	三戸郡五戸町字久麻壁13-10、13-16

建物図面
各階平面図



申請人	縮尺	1 / 500
-----	----	---------

登記年月日：平成25年8月14日
令和8年1月22日
青森地方支庁八戸支局
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

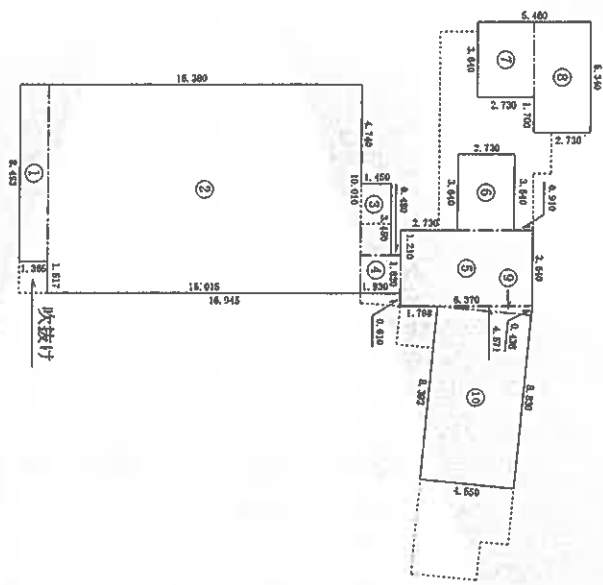
登記年月日：平成25年8月14日

各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号	13-10
建築物の所在	三戸郡五戸町字久瀬13-10、13-16

2 階



求積表

①	8.403 × 1.365	=	11.592945
②	10.010 × 15.015	=	150.300150
③	3.450 × 1.450	=	5.002500
④	1.820 × 1.930	=	3.512600
⑤	3.640 × 6.370	=	23.186900
⑥	3.640 × 2.730	=	9.937200
⑦	3.640 × 2.730	=	9.937200
⑧	5.340 × 2.730	=	14.578200
⑨	0.438 × 4.550	/ 2 =	0.996450
⑩	8.392 × 4.550	=	38.183600

合 計 267.227645
床面積 267.22 m²

作成者	35 年 8 月 8 日作成	縮尺	1 /	申請人	縮尺	1 / 250
-----	----------------	----	-----	-----	----	---------

登記年月日：昭和59年1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。
令和8年1月22日 青森地方法務局八戸支局

0202095

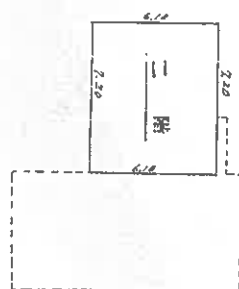
各階平面図

家屋番号	13 - 16	建築物階平面図
建物の所在	三戸郡五戸町さくら蔵 13 - 16	



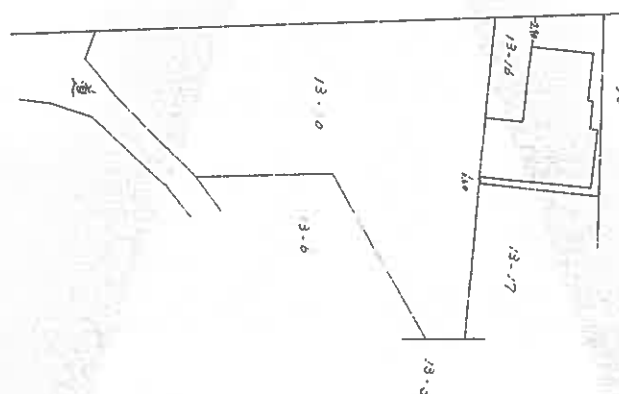
階床面積

4.50	x	6.10	=	27.4500
2.70	x	6.55	=	17.6850
5.60	x	12.80	=	60.4800
				<u>105.6150</u>



三 附床面

$$\underline{7.20 \times 6.10 = 43.9200}$$



(日圖彙12)

作者

日作製)

縮尺 1/250

申 爵 人

100

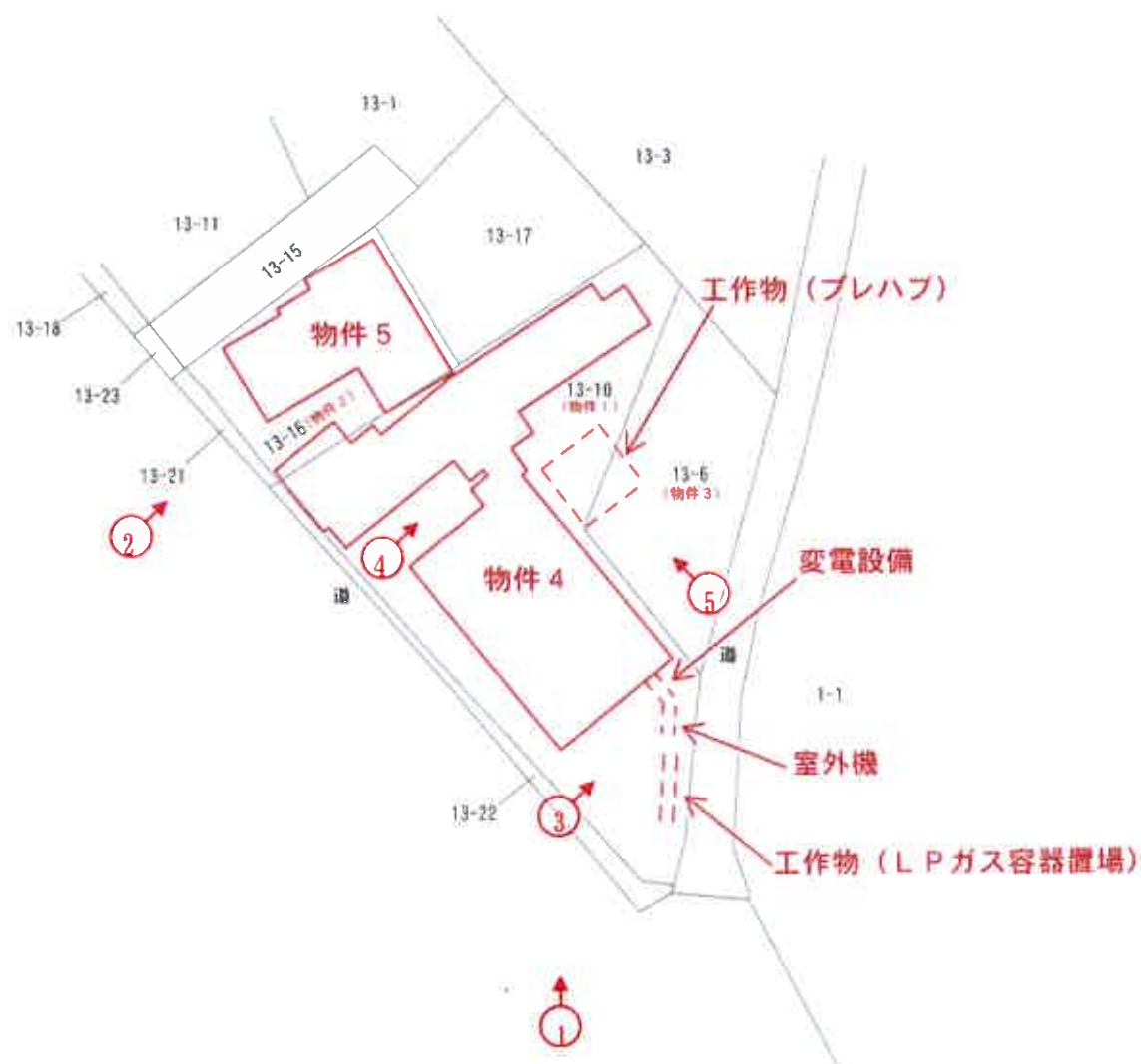
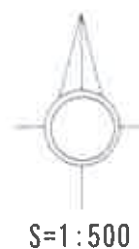
(長源訥)

請求番号：4-10

土地建物位置関係図

物件 1から5

令和 7 年（ケ）第 4 6 号



凡例 ♂ — — — 撮影地点

建物間取図物件 4

令和 7 年（ケ） 第 4 6 号

1/150

物件 4

1 階

1 階床面積：公簿通り



凡例♂――撮影地点

建物間取図物件4

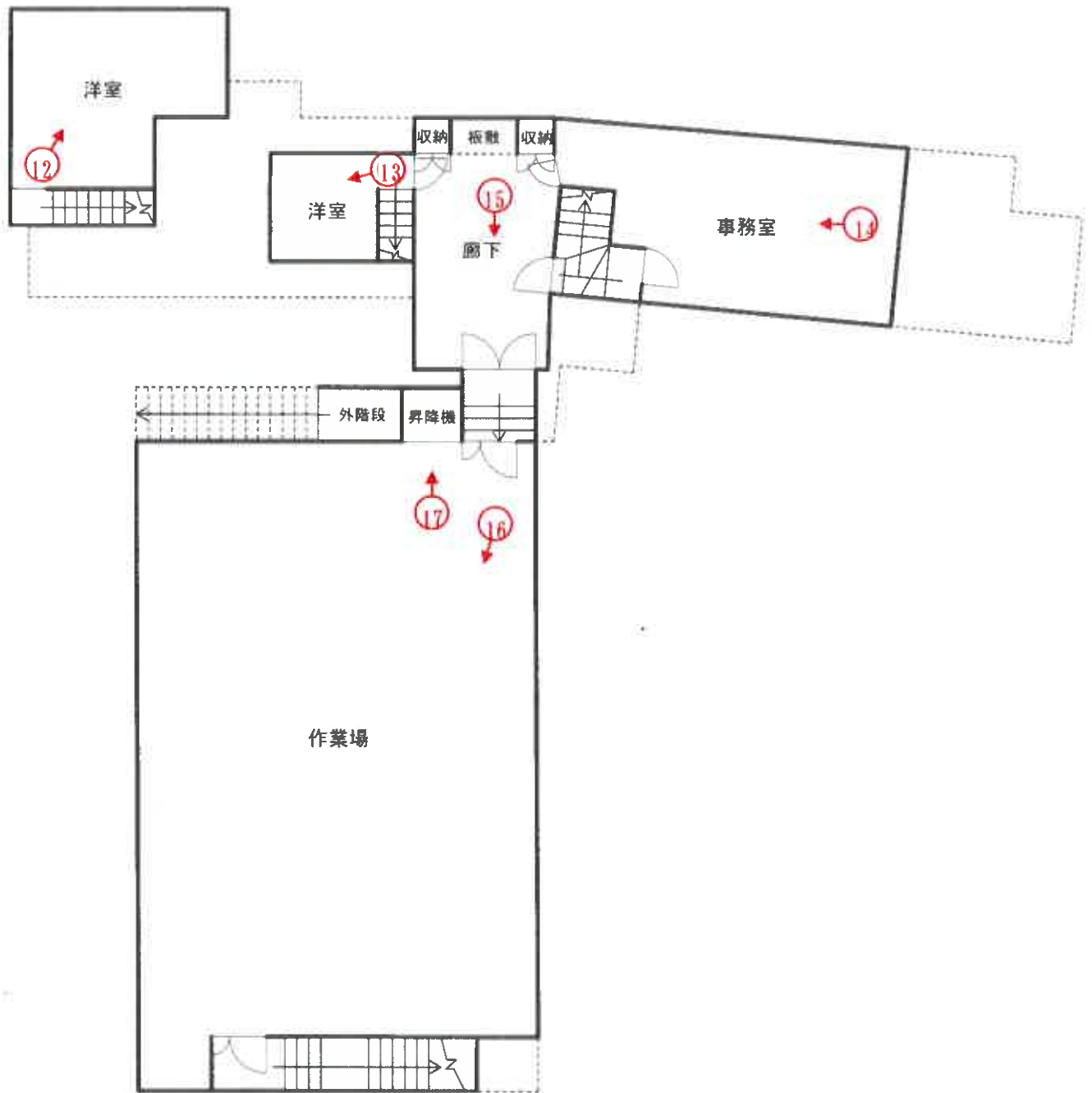
令和7年(ケ)第46号

1/150

物件4

2階

2階床面積：公簿通り



凡例♂――撮影地点

建物間取図物件5

令和7年(ケ)第46号

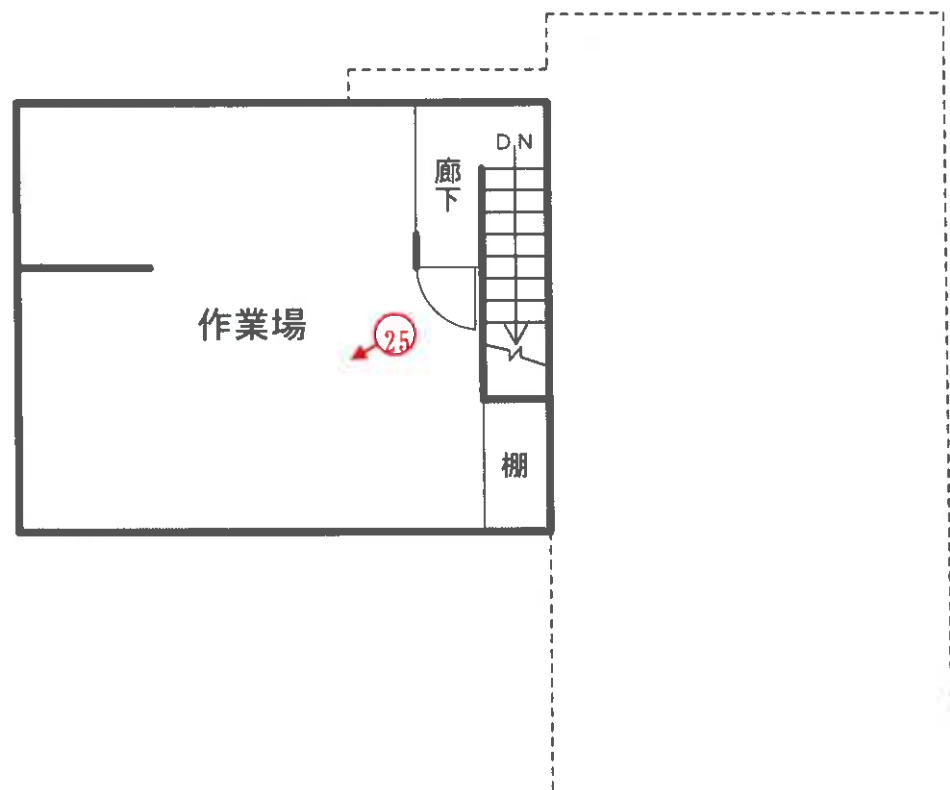
物件5

1/100

1階



2階



凡例♂――撮影地点

写真番号 1



本件目的物件 1～5 の状況

写真番号 2



物件 5

物件 2

物件 4

写真番号 3

変電設備

室外機



物件 4

物件 1

工作物 (LP ガス容器置場)

写真番号 4



物件 4 (接続部分)

写真番号 5



写真番号 6



物件 4 北側玄関

写真番号 7



物件 4 1 階事務室

写真番号 8



物件 4 1 階事務室

写真番号 9



物件4 1階作業場

写真番号 10



物件4 トイレ

写真番号 1 1



物件4 トイレ

写真番号 1 2



物件4 2階洋室

写真番号 1 3



物件 4 2階洋室

写真番号 1 4



物件 4 2階事務室

写真番号 1 5



物件 4 2階廊下

写真番号 1 6



物件 4 2階作業場

写真番号 17



物件4 作業場脇の昇降機

写真番号 18



物件4 1階作業場

写真番号 19



物件 4 1階廊下と北側玄関

写真番号 20



物件 4 機械室

写真番号 2 1



物件 5 玄関

写真番号 2 2



物件 5 1階作業場

写真番号 2 3



物件5 事務室

写真番号 2 4



物件5 トイレ

写真番号 2 5



物件 5 2階作業場

写真番号 2 6



物件 5 玄関付近の底が破損している状況

令和7年（ケ）第46号
令和8年02月04日現地調査
令和8年04月03日評価

青森地方裁判所 八戸支部 御中

評 価 書

(物件1～5)

評価人 不動産鑑定士

久保田 聡

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 11,344,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,095,000円
物件2 (土地)	金 221,000円
物件3 (土地)	金 377,000円
物件4 (建物)	金 9,367,000円
物件5 (建物)	金 284,000円

- 1 一括評価は、物件1～5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1～3の土地の内訳価格は物件4・5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・5の建物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	三戸郡五戸町字久蔵窪 13番10 宅地 603.10m ²	同左 同左 同左 同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	三戸郡五戸町字久蔵窪 13番16 宅地 164.79m ²	同左 同左 同左 同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	三戸郡五戸町字久蔵窪 13番6 宅地 187.00m ²	同左 同左 同左 同左
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	三戸郡五戸町字久蔵窪 13番地10、13番地16 13番10 工場 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板 ぶき2階建 1階 315.71m ² 2階 267.22m ²	同左 同左 作業場 同左 同左 同左
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	三戸郡五戸町字久蔵窪 13番地16 13番16 工場 軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ 鋼板葺2階建 1階 105.61m ² 2階 43.92m ²	同左 同左 作業場 同左 同左 同左

第4 目的物件の位置・環境等

○ 物件1～3（一体利用地）の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	青い森鉄道線「八戸」駅の西方・道路距離約1.3km (附属資料「1 位置図」参照)	
付 近 の 状 況	当該物件を含む地域は、五戸町市街地南東部、一般住宅の中に空地も見られる住宅地域。 土地利用状況は、画地規模200～400㎡程度の敷地に一般住宅等が標準的で、将来とも当分は現状のまま推移していくものと予測する。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	非線引都市計画区域 用途指定なし 指定 70% 指定 200% 指定なし 立地適正化計画(居住誘導区域外)
画 地 条 件 (規 模 、 形 状 等)	規 模 形 状 間 口 × 奥 行	954.89㎡ (公簿面積) 不整形 約50m × 約30m
接面道路の状況	南西側で有効幅員約4.5～5.5mの舗装町道(建築基準法第42条第1項第1号道路)と、東側で有効幅員約3mの未舗装町道(建築基準法第42条第2項道路)と、北西側で有効幅員約3mの未舗装私道(建築基準法第42条第2項候補道路)と等高から一部やや高く接面する三方路地	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1土地及び物件2土地の一部を債務者が使用借権(平成25年8月6日占有開始、期間の定めなし)に基づき、その他の部分を土地所有者が所有権に基づき、一体で物件4・5の敷地として使用占有している。また敷地中央に工作物(プレハブ)が、敷地南側に工作物(LPガス容器置場)、室外機、変電設備が設置されている。 (附属資料「3 建物配置図」参照)	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	あり なし なし
特 記 事 項	北西側私道(同所13番15)について、三八県土整備事務所建築指導課に調査したところ、当該私道は建築基準法第42条第2項候補道路となっているとのことである。 北西側私道及び東側道路は4m未満のため、道路の中心線より2mのセットバックが必要となる可能性が認められる。	

○ 物件4（建物）の概況及び利用状況等

区 分	主である建物 家屋番号 13番10	
建築時期 及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載） ① 昭和42年10月10日新築 (旧家屋番号：13番10) 建築年月日（登記記載） ② 平成10年4月30日新築 (旧家屋番号：13番10の2) 経過年数 ① 約58年 ② 約28年 経済的残存耐用年数 ① 約0年 ② 約7年	
仕 様	構 造 木・鉄骨造 屋 根 着色亜鉛鋼板瓦葺外 外 壁 サイディング 内 壁 ビニールクロス貼、繊維壁、石膏ボード張外 天 井 ビニールクロス貼、石膏ボード張、目透天井外 床 フローリング、長尺ビニールシート敷、板敷外 設 備 電気、給排水、衛生（汲み取り式及び浄化槽式）、昇降機 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）	1階 315.71㎡ 2階 267.22㎡ 延床面積 582.93㎡ 増改築 登記上、平成11年4月日不詳13番10、13番10の2を合体となっている。	
現況用途等	現況用途 作業場 間取り （附属資料「4 建物間取図」参照）	
品 等	中位	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	建物所有者が所有権に基づき、作業場として使用占有している。	

特記事項	登記上、平成11年4月日不詳13番10(以下①)、13番10の2(以下②)を合体しており、構造が異なる部分について、閉鎖事項証明書等から①を建物北西側の木造部分(1階 149.55㎡、2階 103.13㎡)、②を建物南東側鉄骨造部分(1階 166.16㎡、2階 164.09㎡)と判断した。 雨漏りの跡や内壁の一部にひび割れが見られた。 現地調査した結果、トイレの一部が水洗式となっていたが、積雪のため浄化槽の確認は出来なかった。 物件1土地南側に設置されている変電設備、室外機、工作物(LPガス容器置場)について、物件4建物で利用される設備であることから、物件4建物の附帯工作物と認定した。また物件1・3土地に跨って設置されているプレハブについて、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)と認定され、物件4建物の物置として利用されている模様であるから、物件4建物の従物として本競売の売却対象と判断される。 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5（建物）の概況及び利用状況等

区 分	主である建物 家屋番号 13番16	
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43年9月20日新築
	経過年数	約58年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	軽量鉄骨・木造
	屋 根	着色亜鉛鋼板瓦棒葺
	外 壁	サイディング
	内 壁	板張、ビニールクロス貼外
	天 井	石膏ボード張、ビニールクロス貼外
	床	板敷、長尺ビニールシート敷外
	設 備	電気、給排水、衛生（汲み取り式）、空調設備外。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）	1階	105.61㎡
	2階	43.92㎡
	延床面積	149.53㎡
	増改築	登記上、昭和58年8月30日構造変更、増築となっているが、増築箇所等は不明。
現況用途等	現況用途	作業場
	間取り	（附属資料「4 建物間取図」参照）
品 等	中位	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	債務者が使用借権（平成25年8月6日占有開始、期間の定めなし）に基づき、作業場として使用占有している。	
特記事項	内壁の一部にひび割れが、天井の一部に剥がれている箇所が見られた。 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1～3（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 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ＝オ
1	6,550	0.88	603.10	(1-0.50)	1,738,000
2	6,550	0.88	164.79	(1-0.50)	475,000
3	6,550	0.88	187.00	(1-0.50)	539,000

〔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等）

地価公示 五戸-2						
公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差		標準画地価格	
7,500 円/㎡	99.7	100	100			
×	—	×	—	×	÷	6,550 円/㎡
	100.0	101	113			

項 目	物件1～3	備 考
基準とする地価公 示または県基準地	地価公示 五戸-2	
公示価格等	7,500 円/㎡	
価格（基準）時点	令和8年1月1日	
◇時点修正	99.7%	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	101%	+1%（方位：北西）
◇地域格差	113%	相乗積による。
交通接近条件	+3%（商業施設等）	格差率については、1%未満
環境条件	+10%（周辺状況等）	の数値を四捨五入。

イ、個別的格差率

項 目	物件1～3	備 考
道路条件	100%	相乗積による。
交通接近条件	100%	格差率については、1%未満
環境条件	100%	の数値を四捨五入。
行政的条件	100%	
画地条件	88% (方位+3%、三方路+2%、 規模▲10%、形状▲5%、 セットバック▲2%)	
個別的格差率	88%	

ウ、地積：登記数量

エ、建付減価：▲50%（建物と敷地との適応の状態等を考慮した。）

② 物件4・5（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
4①	166,000	252.68	0.01	419,000
4②	242,000	330.25	0.16	12,787,000
物件4の合計				13,206,000
5	166,000	149.53	0.01	248,000

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
4①	58	0	0.60	0.03	0.01
4②	28	7	0.30	0.03	0.16
5	58	0	0.60	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）

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・4	1,738,000	1.00	0.10	使用借権	174,000
2・4	475,000	0.05	0.10	使用借権	2,000
2・5	475,000	0.95	0.35	法定地上権	158,000

イ、土地利用権等の及ぶ範囲： 物件4の物件1に対する土地利用権等の及ぶ範囲は全範囲、物件4及び物件5の物件2に対する土地利用権等の及ぶ範囲は建築面積割合により按分した。

ウ、土地利用権等割合： 物件4の物件1・2に対する土地利用権等を使用借権と判定し、土地利用権等割合を本件建付地価格の*10%と、物件5の物件2に対する土地利用権等を法定地上権と判定し、土地利用権等割合を本件建付地価格の35%と判断した。

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価 格 (円) 土地は1①オ 建物は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	1,738,000	-174,000		(1-0.00)	(1-0.30)	1,095,000
2	475,000	-160,000		(1-0.00)	(1-0.30)	221,000
3	539,000	0		(1-0.00)	(1-0.30)	377,000
4	13,206,000	+176,000		(1-0.00)	(1-0.30)	9,367,000
5	248,000	+158,000		(1-0.00)	(1-0.30)	284,000
一括価格（合計）						11,344,000

ウ、占有減価修正： 特になし

エ、市場性修正： 特になし

オ、競売市場修正： ▲30%

（『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 参考価格資料

地価公示価格（五戸－2）

所 在 ・ 地 番：三戸郡五戸町字中道十文字19番6

価 格：7,500円/㎡

位 置：青い森鉄道線「八戸」駅の西方約1.2km先に位置

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：304㎡

供給処理施設：上水道、下水道

接 面 街 路：北西側幅員約5mの舗装町道に接面

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域、第1種住居地域
(建蔽率60%,容積率200%)

地 域 の 概 要：一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

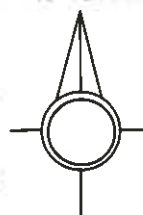
第7 附属資料

- 1 位置図(出所：国土地理院「25,000分の1地形図」) 1葉
- 2 法第14条第1項地図写 1葉
- 3 建 物 配 置 図 1葉
- 4 建 物 間 取 図 3葉

以 上

附属資料
1 位置図

令和7年(ケ)第46号



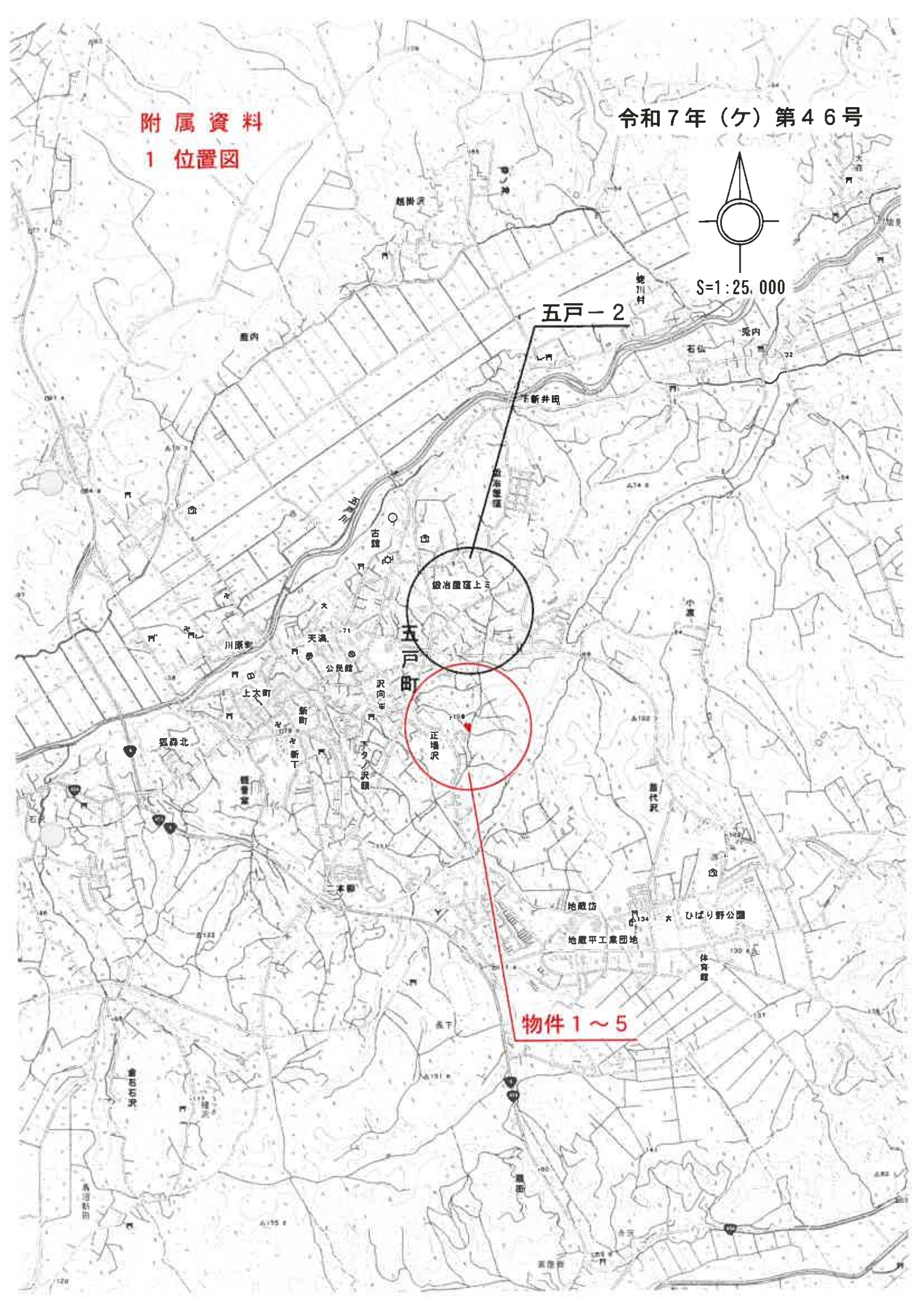
S=1:25,000

五戸-2

鍛冶屋窪上三

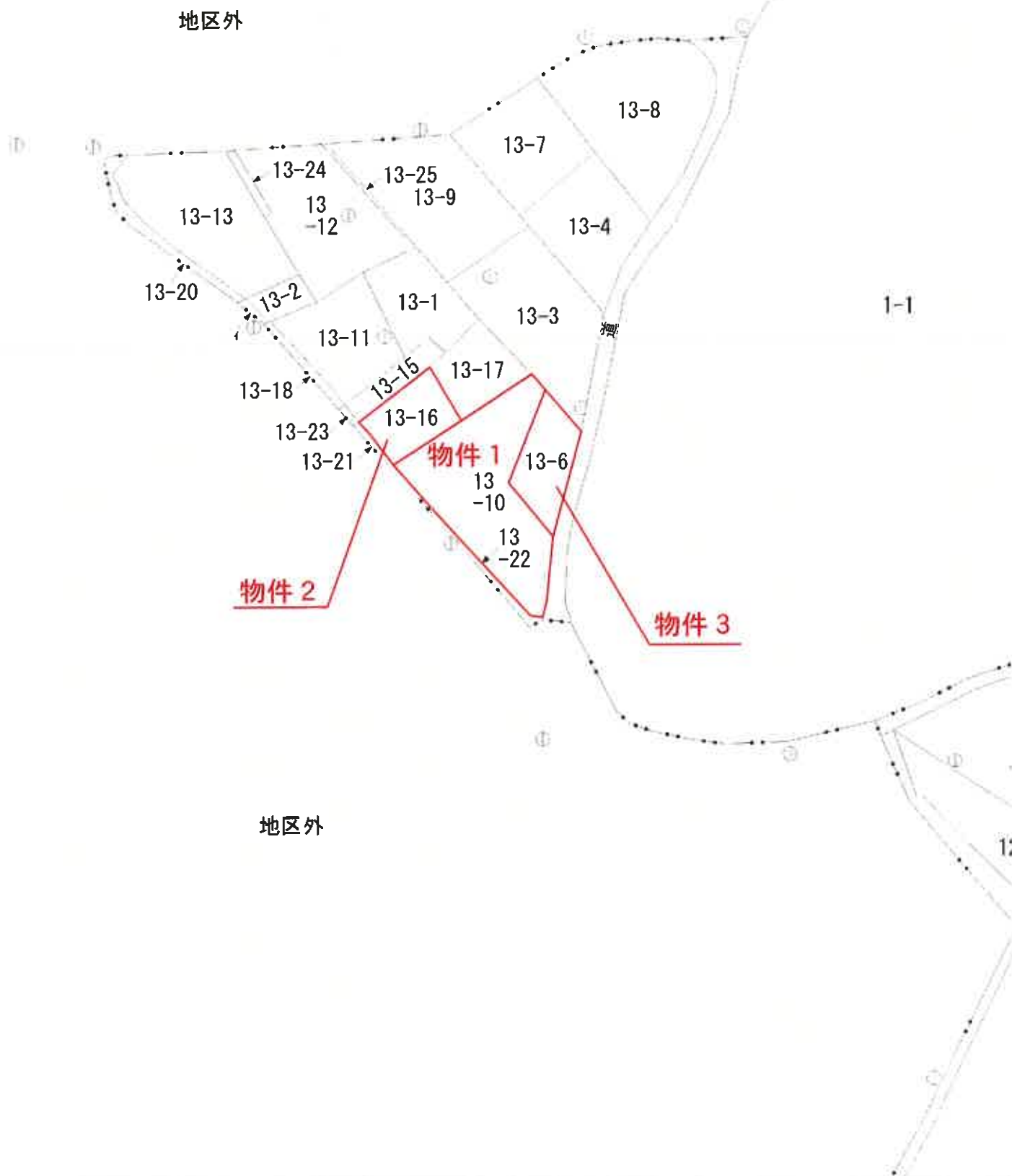
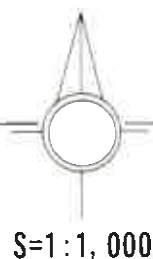
正場沢

物件1~5



2 法第14条第1項地図写

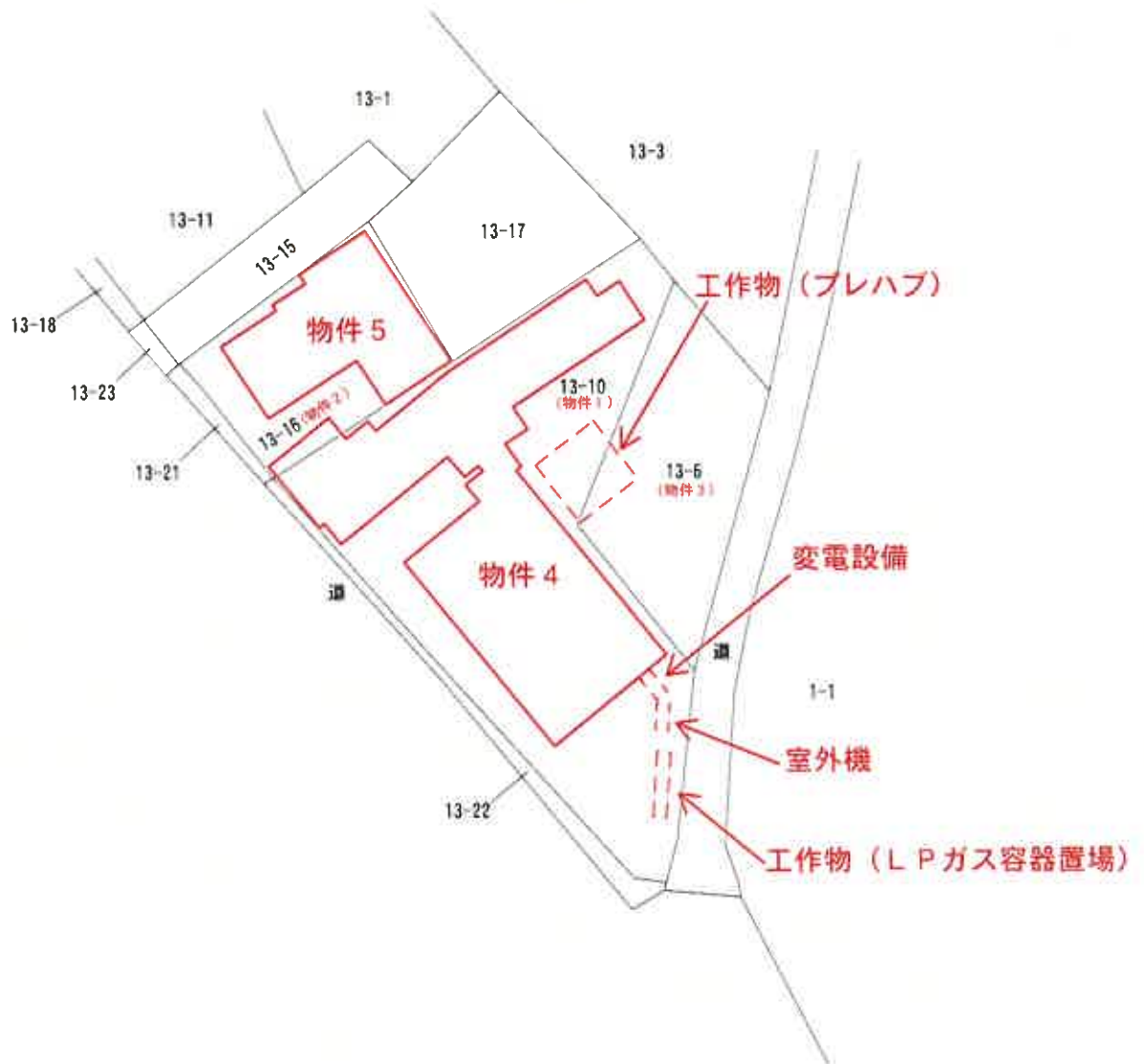
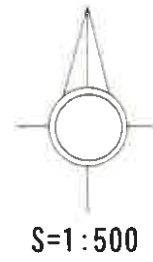
所在 三戸郡五戸町字久蔵窪



附属資料

令和7年(ケ)第46号

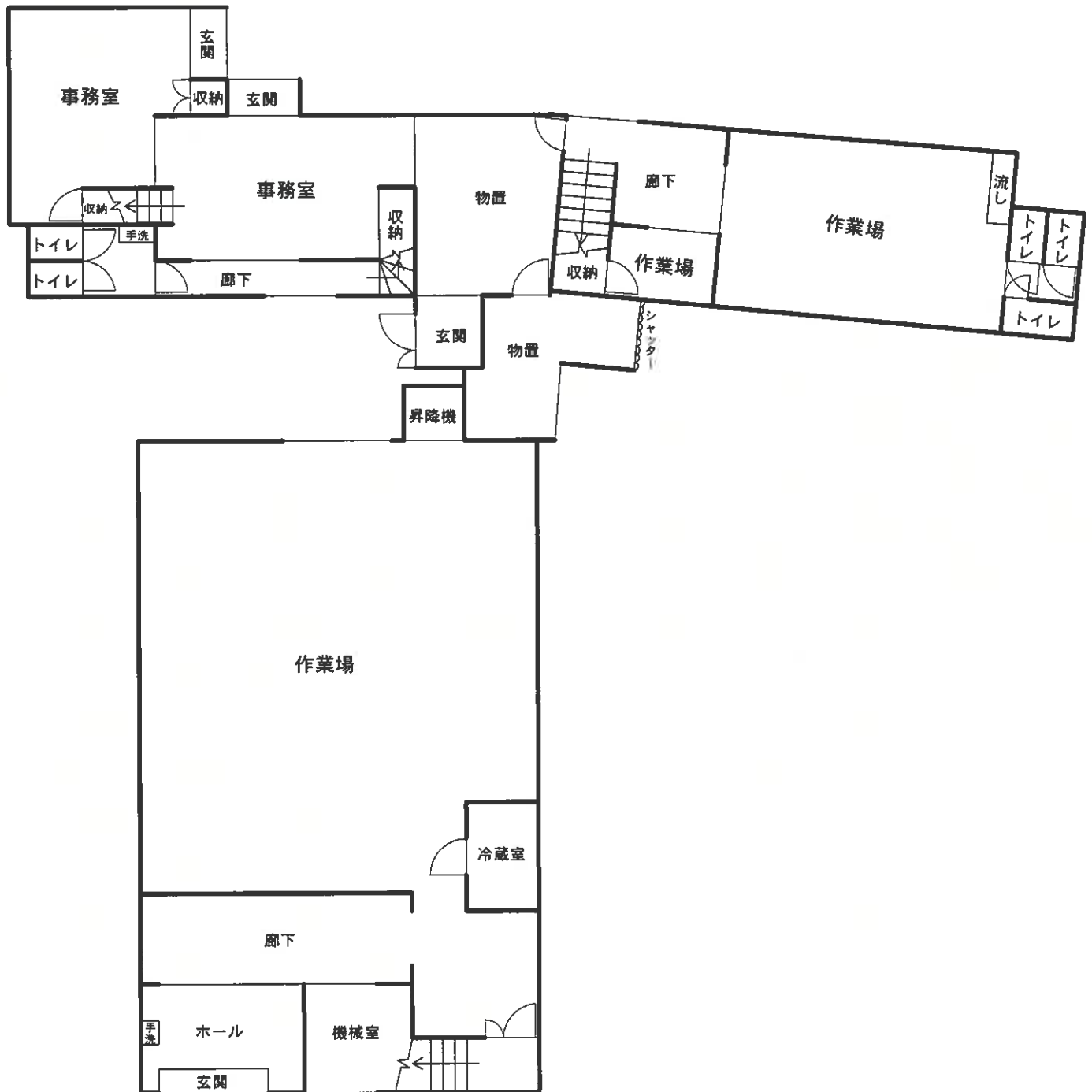
3 建物配置図



4 建物間取図（その1）

物件 4

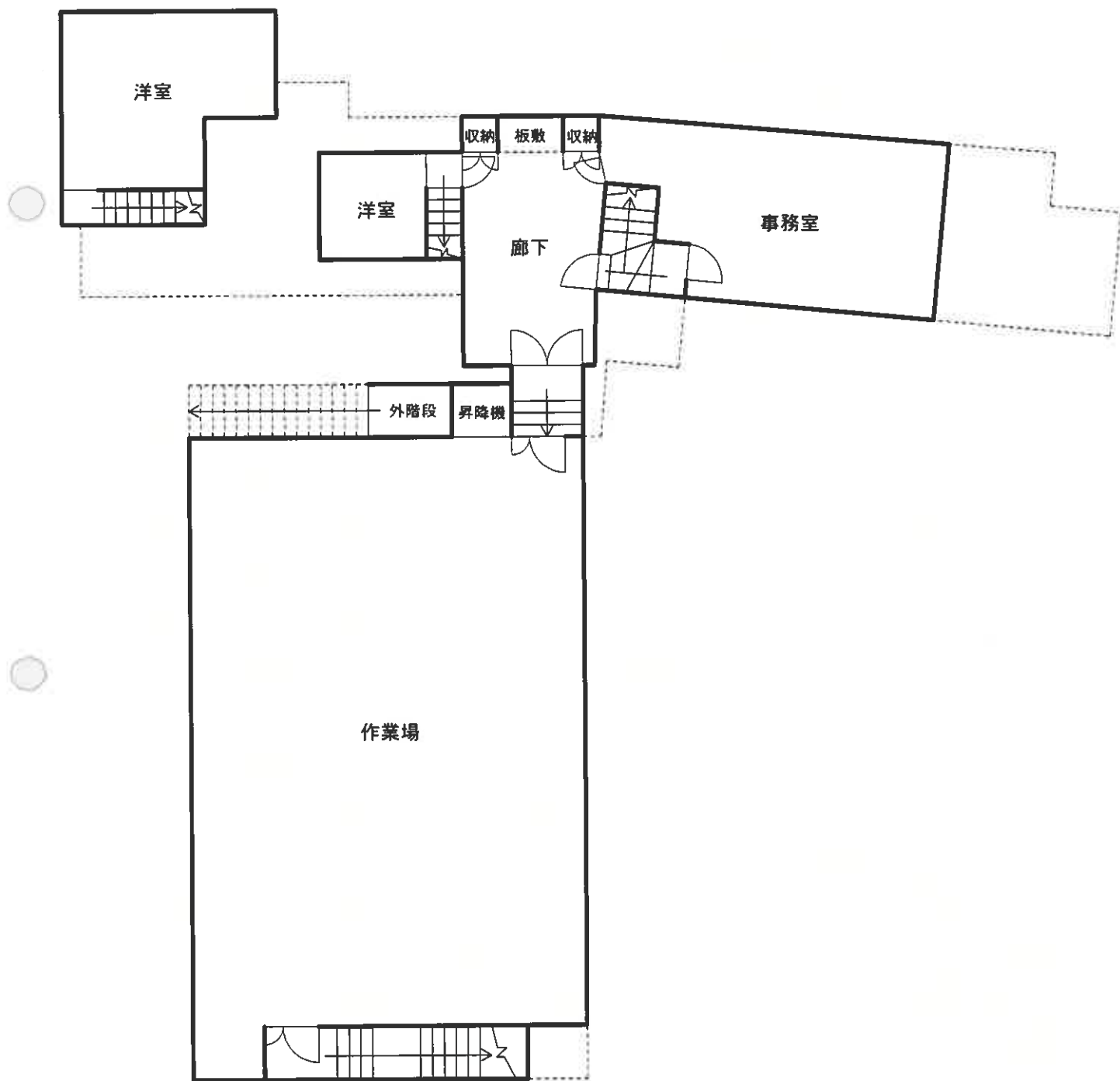
1 階



4 建物間取図（その2）

物件 4

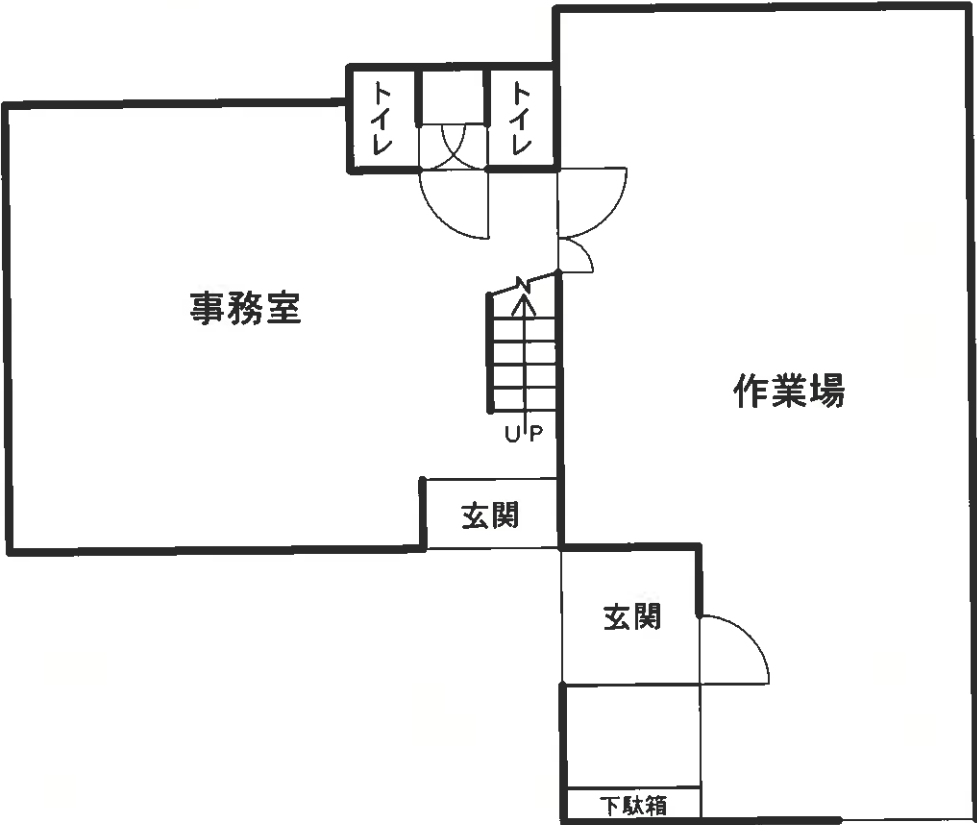
2 階



4 建物間取図（その 3）

物件 5

1 階



2 階

