

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）
7, 8	2, 797, 000 2, 237, 600	一括	559, 400	32, 462	0
7	1, 453, 000				
8	1, 344, 000				
				</	



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 7 | 所 | 在 | 三戸郡五戸町字下タノ沢頭 |
| | 地 | 番 | 48番7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 248.90平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 三戸郡五戸町字下タノ沢頭 |
| | 地 | 番 | 48番8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 264.91平方メートル |



きめめ

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7, 8】

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

【物件番号8】

本件土地につき、売却対象外の建物（種類 物置，構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建，床面積 約26.49平方メートル）のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号7, 8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7】

本件所有者が占有している。

【物件番号8】

本件所有者が占有している。同人所有の売却対象外建物（種類 物置，構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建，床面積 約26.49平方メートル）が本件土地上に存在する。

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

- | | | |
|---|-----|---------------|
| 7 | 所 在 | 三戸郡五戸町字下タノ沢頭 |
| | 地 番 | 48 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 248.90 平方メートル |
| 8 | 所 在 | 三戸郡五戸町字下タノ沢頭 |
| | 地 番 | 48 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 264.91 平方メートル |

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 7, 8)

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

7 所 在 三戸郡五戸町字下タノ沢頭
地 番 48番7
地 目 宅地
地 積 248.90平方メートル
所有者 有限会社安部製作所

8 所 在 三戸郡五戸町字下タノ沢頭
地 番 48番8
地 目 宅地
地 積 264.91平方メートル
所有者 有限会社安部製作所



(土地用)

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)				付近
土地	物件 7、8				
現況地目	☒ 宅地 (物件7、8) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林 (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、下記目的外建物を所有し、占有している(物件8) ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐				
その他の事項	☒ 物件7と8をほぼ一体利用している。				
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				
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)				
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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件 8 関係)	
所 在	五戸町字下タノ沢頭48番8
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 (概 略)	約26.49平方メートル
所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
建 築 時 期	昭和60年 2月20日ころ ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	

(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7と物件8は北側で五戸町の公衆用道路(48-2)に接面している。
- 2 物件7と物件8はほぼ一体利用している模様である。
- 3 物件8だけに限っていえば所謂旗状地である。隣地(48-11)の一部を互いに通路として利用している可能性がある。
- 4 物件7北西端の境界付近に電柱と支線がある。

(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 (債務者兼所有者代表者の母)	(令和8年1月29日に聴取した) 1 私は本件債務者兼所有者(有)安部製作所の代表者Aの母にあたります。 2 物件7と8は(有)安部製作所の所有です。以前は会社の駐車場として使用していましたが現在はよく分かりません。
■ 五戸町役場税務課	(令和8年2月13日に電話聴取した) 1 物件8上にある建物は未登記です。昭和60年2月20日建築で、現在の所有者は(有)安部製作所です。

(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 7、8 の状況は、別紙土地建物位置関係図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件目的物件 7、8 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 ～ 3 枚目記載のとおり認定した。
- 3 債務者兼所有者会社に占有関係等につき照会したが、同社から回答は得られなかった。
- 4 物件 8 と西側隣地（48－11）との明確な境界は積雪のため目視では判然としなかった。

(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	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 所有者方	写真撮影、間取り等調査、簡易計測、評価人同行
8年 2月13日 (金) 11:00-11:10	当庁	五戸町役場税務課から目的外建物関係等聴取 (電話)
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

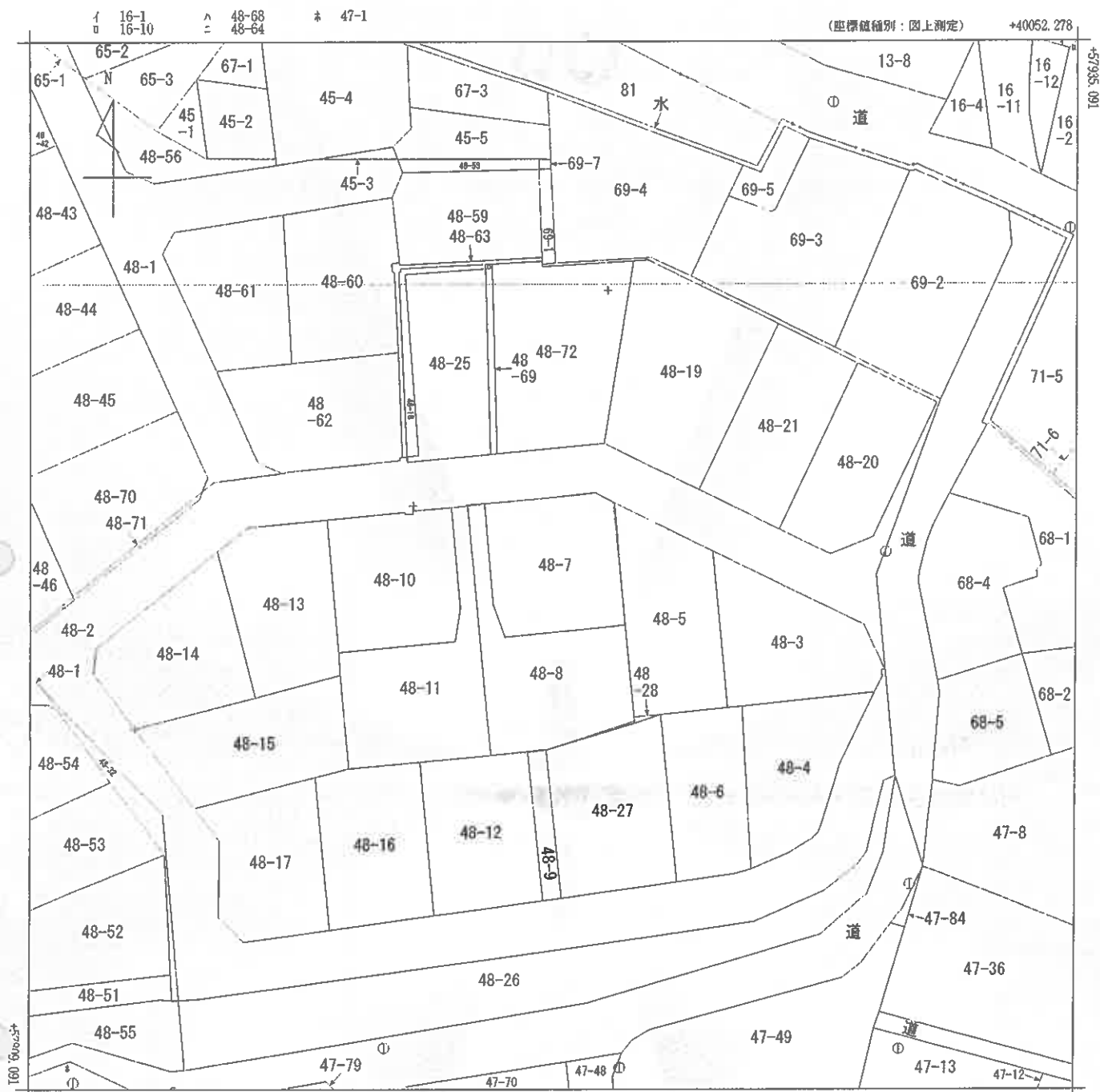
☒ 令和 8年 2月 4日
目的物件は不在であると予想されたので、立会人五戸町役場職員を同行して臨場した。
但し、物件1～物件5のみ

☐ 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



(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
字沢向
字下タノ沢頭

請 求 部	所 在					地 番				
	三戸郡五戸町字下タノ沢頭					48番7				
出 力 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	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56年10月				備 付 年 月 日 (原図)			補 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
青森地方務局八戸支局
登記官

公用

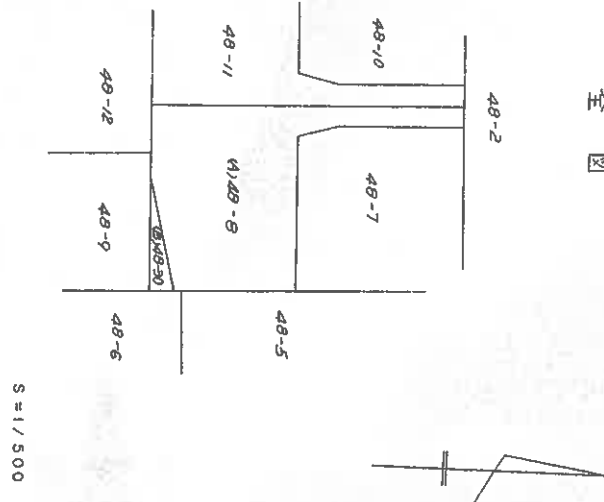
登記年月日：昭和58年3月11日
令和8年1月22日
千葉県地方裁判所八戸支部
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

登記官

登記年月日：昭和58年3月11日

0102661

全 図



(B) 48-30
10.93 x 2.26 = 24.7018
1/2 = 12.3509

集 計	境界線の種類	長
(5)	石	12
(7)	アスファルト	12
(3)	コンクリート	12
(4)	金 網	12

作 製 者

土地家屋調査士

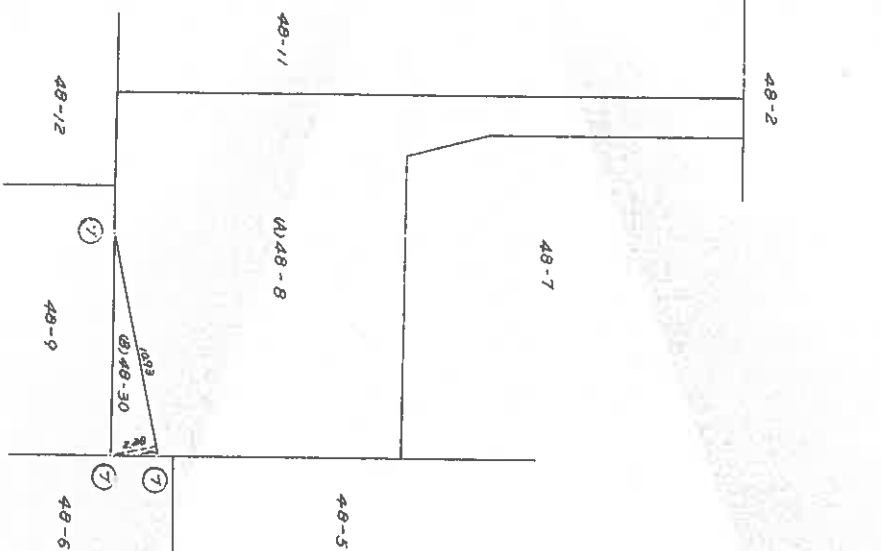
昭和58年3月9日作製

申 請 人

破産者

58.3.11

48-8	48-8	48-8-4 48-29
地 番	(B) 48-30	地 積 測 量 図
土地の所在	三ツ節五丁町字下ノ沢頭	



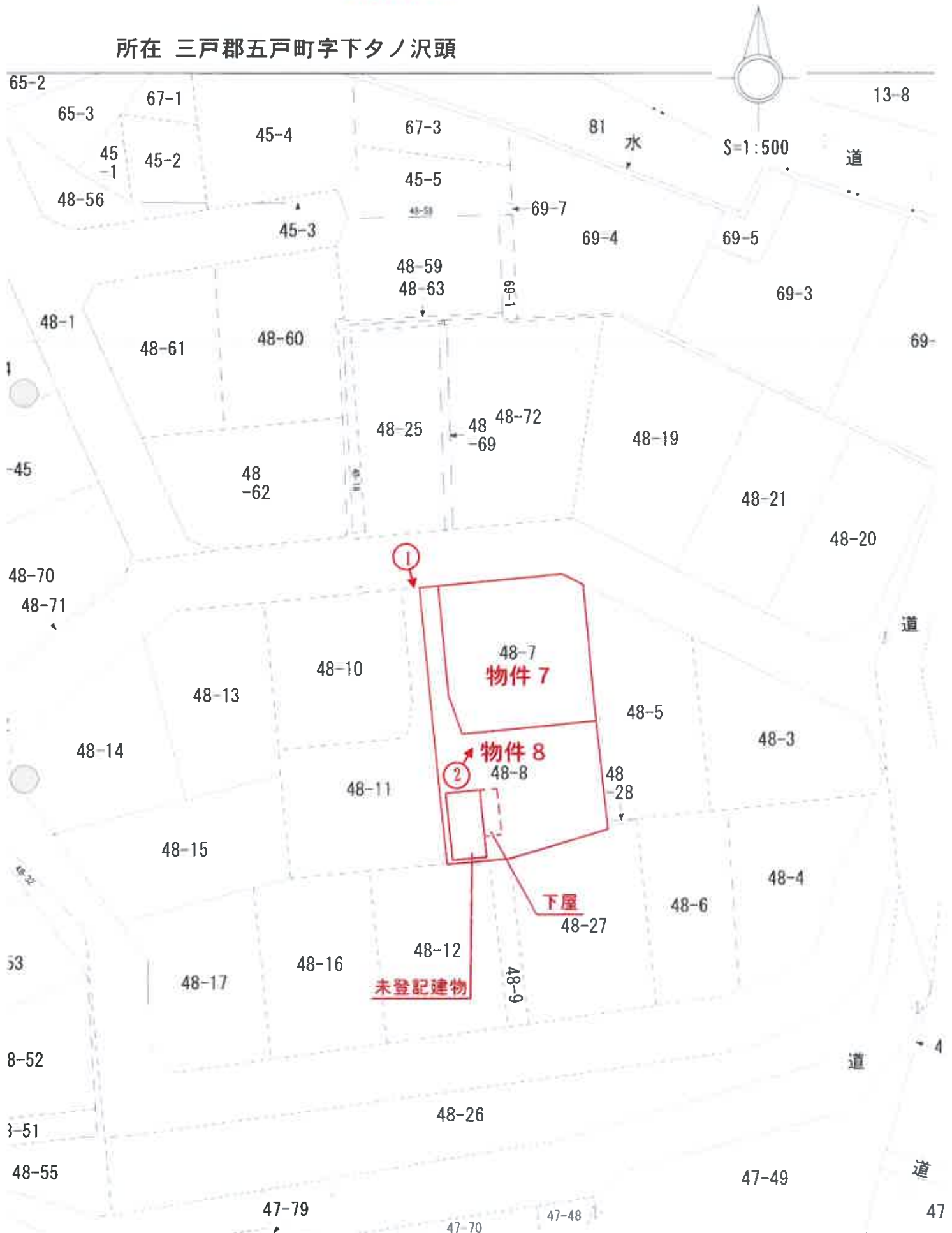
縮尺 1/250

土地建物位置関係図

物件 7, 8

令和 7 年 (ケ) 第 4 6 号

所在 三戸郡五戸町字下夕ノ沢頭



写真番号 1

未登記目的外建物



本件目的物件 8 の状況

写真番号 2



隣地(48-11)

物件 8

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7・8)

評価人 不動産鑑定士

久保田 聡

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 2, 7 9 7, 0 0 0 円	
評 価 額	
物件 7 (土地)	金 1, 4 5 3, 0 0 0 円
物件 8 (土地)	金 1, 3 4 4, 0 0 0 円

- 1 一括評価は、物件7・8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8の土地の内訳価格は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。
- 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
7	所在地 地目 地積	三戸郡五戸町字下タノ沢頭 48番7 宅地 248.90m ²	同左 同左 同左 同左
8	所在地 地目 地積	三戸郡五戸町字下タノ沢頭 48番8 宅地 264.91m ²	同左 同左 同左 同左
特記事項			
物件8について目的外建物が存する。			

第4 目的物件の位置・環境等

○ 物件7・8（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、五戸町市街地中央部、一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域。 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想される。	
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% 指定なし 立地適正化計画(居住誘導区域)
画 地 条 件 (規 模 、 形 状 等)	規 模 形 状 間 口 × 奥 行	513.81㎡ (公簿面積) ほぼ長方形 約17.5m × 約30m
接面道路の状況	北側で有効幅員約6mの舗装町道(建築基準法第42条第1項第1号道路)と0m～約1m高く接面する北緩傾斜の中間画地	
土 地 の 利 用 状 況 等	土地所有者が所有権に基づき、敷地南側の一部を目的外建物(特記事項参照)の敷地として使用占有し、その他の部分を更地の状態で占有している。 (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	なし(但し、前面道路に本管が有り引き込み可) なし なし(但し、前面道路に本管が有り排水可)
特 記 事 項	【目的外建物】 所 在：三戸郡五戸町字下タノ沢頭48番地8 家屋番号：なし(未登記) 種 類：物置 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床 面 積：1階 26.49㎡ 所 有 者：土地所有者 建築時期：昭和60年2月20日頃 物件8土地の西側の一部と西側隣地(同所48番11)の東側の一部を互いに通路として利用し合っている可能性が認められる。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件7・8（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
7	10,300	0.90	248.90	(1-0.00)	2,307,000
8	10,300	0.90	264.91	(1-0.10)	2,210,000

〔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）

地価調査 五戸（県）－2				
地価調査基準地価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
12,000 円/㎡	99.4	100	100	
×	—	×	—	≒ 10,300 円/㎡
	100.0	101	115	

項 目	物件7・8	備 考
基準とする地価公 示または県基準地	地価調査 五戸（県）－2	
公示価格等	12,000 円/㎡	
価格（基準）時点	令和7年7月1日	
◇時点修正	99.4%	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 環境条件	115% +15%（周辺状況等）	相乗積による。 格差率については、1%未満 の数値を四捨五入。

イ、個別的格差率

項 目	物件7・8	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
環境条件	100%	は、1%未満の
行政的条件	100%	数値を四捨五入。
画地条件	90% (規模▲10%)	
個別的格差率	90%	

ウ、地積：登記数量

エ、建付減価： 物件8について▲10%

(建物と敷地との適応の状態等を考慮した)

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地利用権等価格を控除し、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
8・目的外 建物	2,210,000	0.10	0.35	法定地上権	77,000

イ、土地利用権等の及ぶ範囲： 目的外建物の土地利用権等の及ぶ範囲は、物件8について目的外建物の建築面積部分の**10%と判断した。

ウ、土地利用権等割合： 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
7	2,307,000			(1-0.10)	(1-0.30)	1,453,000
8	2,210,000	-77,000		(1-0.10)	(1-0.30)	1,344,000
一括価格（合計）						2,797,000

ウ、占有減価修正： 特になし

エ、市場性修正： ▲10%

（目的外建物が存すること等により市場性劣り、市場滞留期間等を考慮）

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

地価調査価格（五戸（県）－2）

所 在 ・ 地 番：三戸郡五戸町字中道7番8

価 格：12,000円/㎡

位 置：青い森鉄道線「八戸」駅の西方約1.3km先に位置

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：266㎡

供給処理施設：上水道、下水道

接 面 街 路：北西側幅員約5.5m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：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

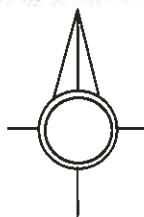
第7 附属資料

- 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

以 上

1 位置図

令和7年(ケ)第46号



S=1 : 25, 000

五戸（県）－２

五戸町

物件 7・8

2 法第 1 4 条第 1 項地図写

所在 三戸郡五戸町字下タノ沢頭

