

事件番号 令和8年（ヌ）第27026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 9 月 17 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 11 月 10 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 11 月 17 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 11 月 19 日 午前 10 時 00 分 青森地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 12 月 9 日 午前 9 時 50 分 青森地方裁判所第 2 民事部
特別売却 実施期間	令和 8 年 11 月 20 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 11 月 20 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 9 月 17 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）
4～6☆	702,000 561,600	一括	140,400	4,806	0
4	363,000				
5	207,000				
6	132,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|-------------------|
| ☆4 | 所 | 在 | 三戸郡五戸町大字倉石又重字森田下タ |
| | 地 | 番 | 44番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 2760平方メートル |
| ☆5 | 所 | 在 | 三戸郡五戸町大字倉石又重字森田下タ |
| | 地 | 番 | 45番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 1574平方メートル |
| ☆6 | 所 | 在 | 三戸郡五戸町大字倉石又重字森田下タ |
| | 地 | 番 | 46番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 1007平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 6月15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4～6】

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4～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4～6】

本件所有者が占有している。

5 その他買受への参考となる事項

【物件番号4～6】

- ・土地改良事業で賦課金の徴収が予定されている。
- ・上記事業による賦課金等の滞納あり。
- ・売却対象外の土地(地番68番)を通行のため利用している。

《 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

- | | | | |
|---|---|---|-------------------|
| 4 | 所 | 在 | 三戸郡五戸町大字倉石又重字森田下タ |
| | 地 | 番 | 44番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 2760平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 三戸郡五戸町大字倉石又重字森田下タ |
| | 地 | 番 | 45番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 1574平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 三戸郡五戸町大字倉石又重字森田下タ |
| | 地 | 番 | 46番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 1007平方メートル |



令和 7 年 (又) 第 26 号
令和 7 年 10 月 29 日受理
令和 8 年 3 月 30 日提出

現況調査報告書

(物 件 4、5、6)

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

- | | | | |
|---|---|---|-------------------|
| 4 | 所 | 在 | 三戸郡五戸町大字倉石又重字森田下タ |
| | 地 | 番 | 4 4 番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 2 7 6 0 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 三戸郡五戸町大字倉石又重字森田下タ |
| | 地 | 番 | 4 5 番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 1 5 7 4 平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 三戸郡五戸町大字倉石又重字森田下タ |
| | 地 | 番 | 4 6 番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 1 0 0 7 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	五戸町大字倉石又重字森田下タ45 付近		
土地	物件 4、5、6		
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 田（物件4、5、6） ☐ 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 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が農地（休耕田）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			
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 物件4～6は現在は休耕田である。
- 2 物件4～6は井溝(68)を経て、五戸町の公衆用道路(65)に至る。

(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
■債務者	(令和7年11月27日に聴取した) 1 私は本件債務者です。物件4～6は私の所有です。 2 物件4～6は以前は水稻を作付けしていましたが、現在は休耕田です。第三者の占有もありません。
■五戸町役場税務課職員	1 物件4～6はご覧のとおり休耕田です。町でもそのように把握しています。 2 物件6については現場の状況からかなり前から耕作放棄地になっていたと思われます。

(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 4～6 の状況は、別紙土地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。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

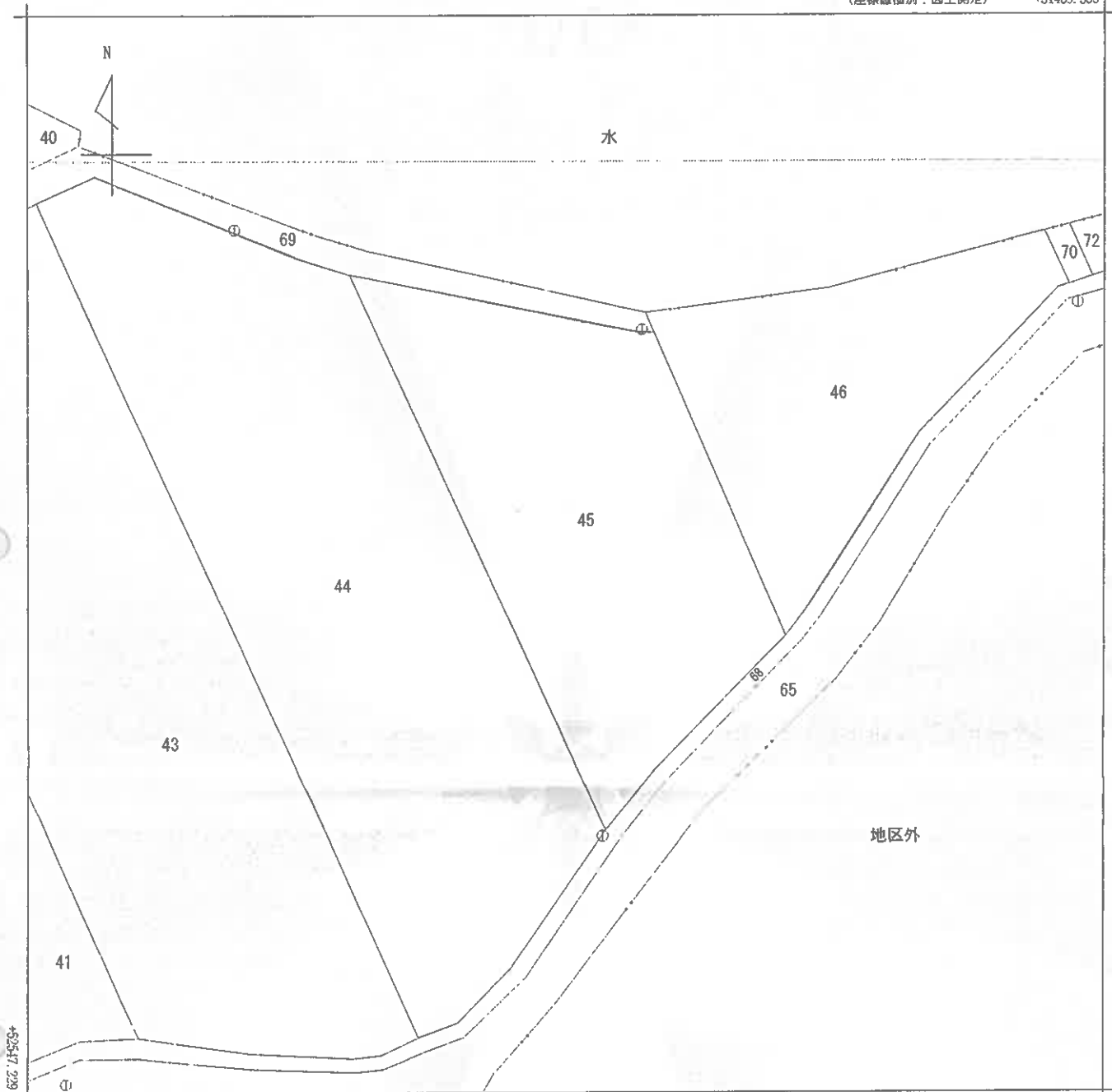
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年11月 4日 (火) : - :	当庁	現況調査期日通知
7年11月 7日 (金) : - :	青森地方法務局八戸支局	土地建物全部事項証明書等交付申請
7年11月11日 (火) : - :	青森地方法務局八戸支局	土地建物全部事項証明書等受領
7年11月27日 (木) 10:00-12:20	物件所在地	現場確認, 写真撮影, 間取り等調査, 簡易計測, 関係人から占有関係等聴取, 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■ 令和 7年11月27日 目的物件は不在も予想されたので, 立会人五戸町役場職員を同行して臨場したところ, 債務者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

(座標値種別：図上測定)

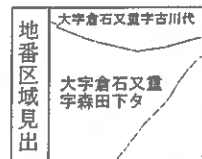
+31489.355

+52673.229



+31364.355 (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(toubokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	三戸郡五戸町大字倉石又重字森田下夕					地番	45番		
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51年10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7年11月10日
青森地方法務局八戸支局

請求番号：12-12

登記官

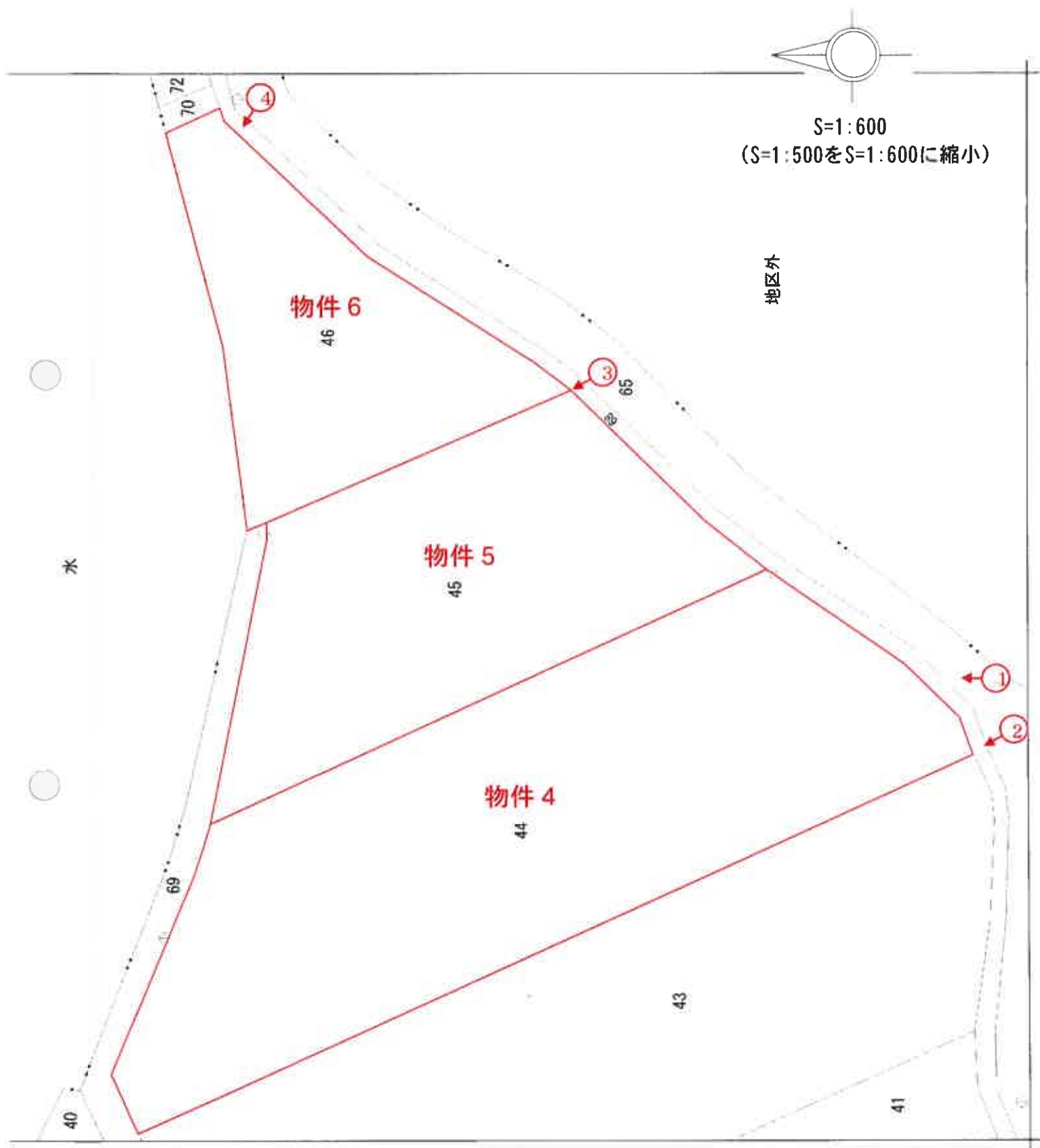
(1/1)

公用

土地位置関係図

物件 4, 5, 6

令和 7 年 (又) 第 2 6 号



写真番号 1



本件目的物件の状況

写真番号 2



43 番

物件 4

写真番号 3



物件 5

物件 6

写真番号 4



物件 6

令和7年（ヌ）第26号
令和7年11月27日現地調査
令和8年04月09日評 価

青森地方裁判所 八戸支部 御中

評 価 書

(物件4～6)

評価人 不動産鑑定士

久保田 聡

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 7 0 2, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 4 (土地)	金 3 6 3, 0 0 0 円
物件 5 (土地)	金 2 0 7, 0 0 0 円
物件 6 (土地)	金 1 3 2, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件4～6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 上記の金額は引受債務相当額を控除後の価格である。
- 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
4	所 在 地 番 地 目 地 積	三戸郡五戸町大字倉石又重 字森田下夕 4 4 番 田 2, 7 6 0 m ²	同左 同左 同左 同左
5	所 在 地 番 地 目 地 積	三戸郡五戸町大字倉石又重 字森田下夕 4 5 番 田 1, 5 7 4 m ²	同左 同左 同左 同左
6	所 在 地 番 地 目 地 積	三戸郡五戸町大字倉石又重 字森田下夕 4 6 番 田 1, 0 0 7 m ²	同左 同左 同左 同左

第4 目的物件の位置・環境等

○ 物件4～6（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2.4km (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、五戸町南西方郊外、田等が広がる農家集落に近い農地地域。 土地利用状況は、画地規模1,000～3,000㎡程度の田地が標準的で、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 農 振 法 上 の 規 制 そ の 他 の 規 制	都市計画区域外 — — — 農業振興地域(農用地区域) 特になし
画 地 条 件 (規 模 、 形 状 等)	規 模 形 状 間 口 × 奥 行	5,341㎡ (公簿面積) 不整形 約116m × 約70m
自 然 的 条 件	地 勢 日 照 水 量 土 壌 の 肥 沃 度 耕 作 の 難 易 そ の 他	平坦 普通 普通 普通 普通 特になし
接面道路の状況	南東側で有効幅員約2.5mの未舗装町道に接面する中間画地	
土 地 の 利 用 状 況 等	土地所有者が所有権に基づき、休耕田の状態で占有している。	
特 記 事 項	洪水想定浸水区域（浸水深5.0m～10.0m未満） 物件4～6の土地は休耕田の状態であるが、物件6土地については相当期間耕作されていないものと思料され、草木が生い茂っている状態である。 倉石土地改良区の回答によると、物件2～6土地は倉石土地改良区の賦課金が発生している田であり賦課金の滞納がある。令和8年3月末時点で賦課金、延滞金等の滞納は物件2～6の合計で143,990円となっているとのことである。また、賦課金について年額10アールあたり5,500円がかかるとのことである。 五戸町農業委員会の農地等の現況に係る照会に対する回答書によると、購入にあたっては買受適格証明が必要であるとのことである。	

第5 評価額算出の過程

○ 評価額

当該地域の地価水準を考量し、対象近隣地域に於ける標準的画地の標準価格を査定し、次に対象地の個別的価格形成要因を分析した結果、下記のとおり査定した。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	占有減 価修正 エ	市場性 修正 オ	競売市場 修正 カ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
4	300	0.86	2,760	(1-0.00)	(1-0.20)	(1-0.30)	399,000
5	300	0.86	1,574	(1-0.00)	(1-0.20)	(1-0.30)	227,000
6	300	0.86	1,007	(1-0.00)	(1-0.20)	(1-0.30)	145,000
物件4～6一括価格（合計）							771,000

物件 番号	滞納賦課金が存することによる減価 ク	控除後評価額 (円) キ×ク
4	(1-0.09)	363,000
5	(1-0.09)	207,000
6	(1-0.09)	132,000
物件4～6一括価格（合計）		702,000

〔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：目的物件に類似する地価公示標準地及び地価調査基準地の設定がないため、周辺の取引事例等を参考として上記のとおり求めた。

イ、個別的格差率

項 目	物件4～6	備考
交通接近条件	100%	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。
自然的条件	100%	
行政的條件	100%	
画地条件	86%	
その他	(地積+5%、形状▲6%、 管理の程度▲13%) 100%	
個別的格差率	86%	

ウ、地積：登記数量

エ、占有減価：特になし

オ、市場性修正：▲20%

（流通性に制約があり、境界が判然としていないこと等により市場性劣り、市場滞留期間等を考慮。）

カ、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。）

ク、滞納賦課金が存することによる減価： ▲9%

（令和8年3月末時点における賦課金等の滞納額を考慮して9%の減価を行った。）

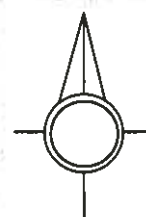
第6 附属資料

- 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

附属資料
1 位置図

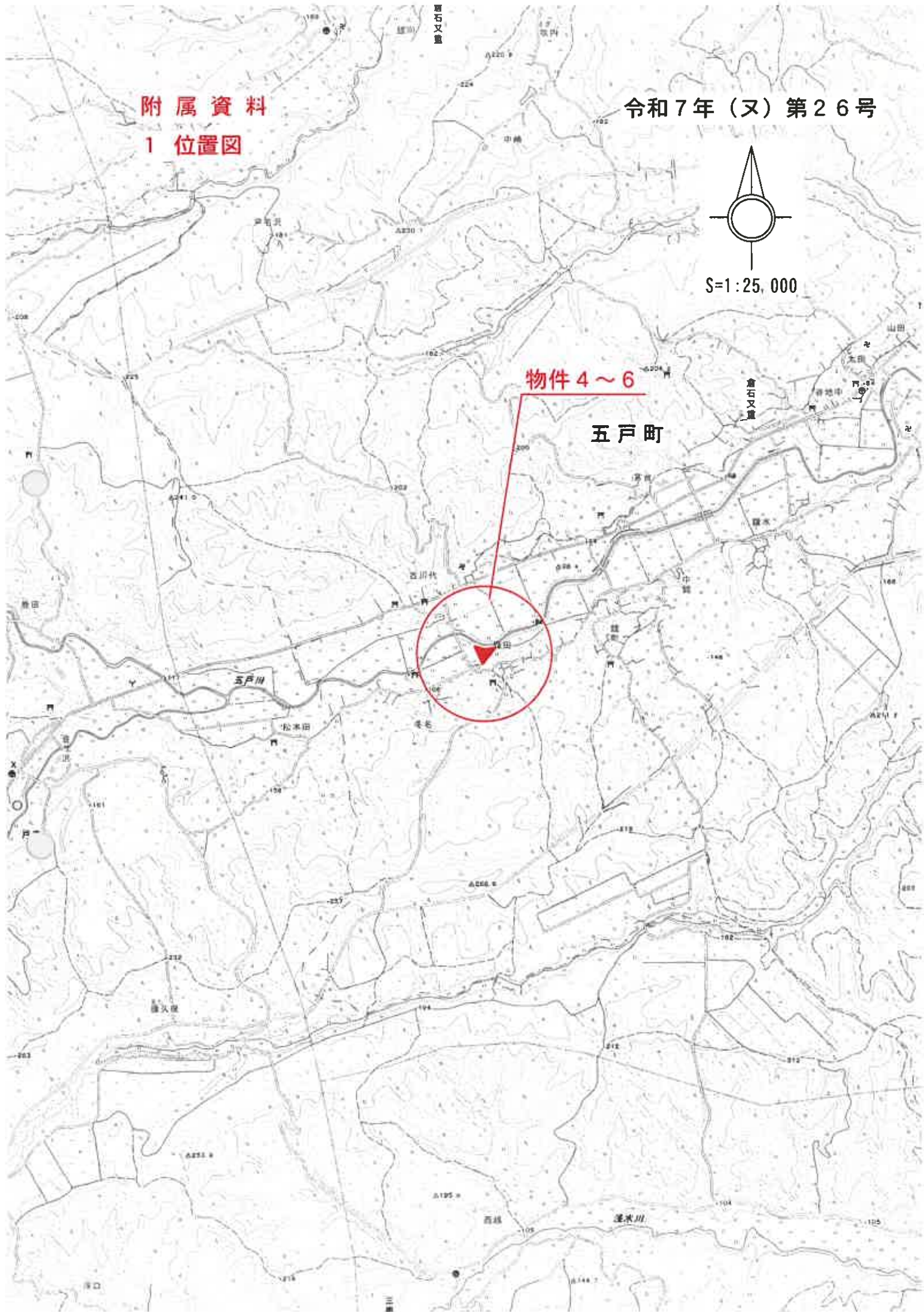
令和7年(又)第26号



S=1:25,000

物件4～6

五戸町

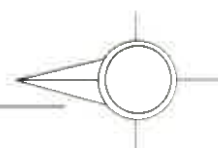


附 属 資 料

令和7年（又）第26号

2 法第14条第1項地図写

所在 三戸郡五戸町大字倉石又重字森田下夕



S=1:600
(S=1:500をS=1:600に縮小)

地区外

物件 6
46

物件 5
45

物件 4
44

43

41

水

40

69

72

70

65