

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 7 年 1 2 月 1 1 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 2 月 5 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 8 年 2 月 1 2 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 1 8 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 月 1 2 日 午後 1 時 1 0 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 2 月 1 9 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 2 月 2 0 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 7 年 1 2 月 1 1 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	24,663,000 19,730,400	一括	4,932,600	401,668	0
1	567,000				
2	1,011,000				
3	23,085,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 八戸市南郷大字市野沢字市野沢平 |
| | 地 番 | 5 6 番 1 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 9 5 . 9 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八戸市南郷大字市野沢字市野沢平 |
| | 地 番 | 5 6 番 2 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 7 1 . 9 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 八戸市南郷大字市野沢字市野沢平 5 6 番地 2 0、5 6 番地 1 9 |
| | 家屋 番号 | 5 6 番 2 0 |
| | 種 類 | 養護院 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板・合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 5 9 5 . 7 8 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月13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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

本件所有者が占有している。

【物件番号3】

・C室部分につきCが、D室部分につきDが、E室部分につきEが、F室部分につきFが、G室部分につきGが、H室部分につきHが、I室部分につきIが、J室部分につきJが、K室部分につきKが、L室部分につきLが、M室部分につきMが、N室部分につきNが、O室部分につきOが、P室部分につきPが、Q室部分につきQが各占有している。なお、同人らの各占有部分は、現況調査報告書及び評価書に記載の各占有範囲に対応する。同人らの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

・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 | 八戸市南郷大字市野沢字市野沢平 |
| | 地 番 | 5 6 番 1 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 9 5. 9 7平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八戸市南郷大字市野沢字市野沢平 |
| | 地 番 | 5 6 番 2 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 7 1. 9 9平方メートル |
| 3 | 所 在 | 八戸市南郷大字市野沢字市野沢平 5 6 番地 2 0、5 6 番地 1 9 |
| | 家屋 番号 | 5 6 番 2 0 |
| | 種 類 | 養護院 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板・合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 5 9 5. 7 8平方メートル |



令和 7 年 (ケ) 第 6 号
令和 7 年 4 月 18 日受理
令和 7 年 8 月 21 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 | 八戸市南郷大字市野沢字市野沢平 |
| | 地 番 | 5 6 番 1 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 9 5 . 9 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八戸市南郷大字市野沢字市野沢平 |
| | 地 番 | 5 6 番 2 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 7 1 . 9 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 八戸市南郷大字市野沢字市野沢平 5 6 番地 2 0、5 6 番地 1 9 |
| | 家屋 番号 | 5 6 番 2 0 |
| | 種 類 | 養護院 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板・合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 5 9 5 . 7 8 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		
現況地目	☒ 宅地(物件1、2) ☐ 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 3		
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: ☐ 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 養護院 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〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
3	■C室（物件3間取図 に対応、以下同じ） C	■居 □事 □店 □倉 □他	6・4・4 自 6・4・4 至 . .	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 25,000 円 □敷 □保 0 円	ほかに食費、光熱費等 諸々がかかる
3	□全部 ■D室 D	■居 □事 □店 □倉 □他	4・5・31 自 4・5・31 至 . .	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 25,000 円 □敷 □保 0 円	ほかに食費、光熱費等 諸々がかかる
3	□全部 ■E室 E	■居 □事 □店 □倉 □他	5・6・22 自 5・6・22 至 . .	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 25,000 円 □敷 □保 0 円	ほかに食費、光熱費等 諸々がかかる
3	□全部 ■F室 F	■居 □事 □店 □倉 □他	6・5・1 自 6・5・1 至 . .	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 25,000 円 □敷 □保 0 円	ほかに食費、光熱費等 諸々がかかる
3	□全部 ■G室 G	■居 □事 □店 □倉 □他	6・5・21 自 6・5・21 至 . .	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 25,000 円 □敷 □保 0 円	ほかに食費、光熱費等 諸々がかかる
3	□全部 ■H室 H	■居 □事 □店 □倉 □他	4・1・17 自 4・1・17 至 . .	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 25,000 円 □敷 □保 0 円	ほかに食費、光熱費等 諸々がかかる

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
3	☐ 全部 ☒ I室 I	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	2・4・1 自 2・4・1 至 . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 0 円	ほかに食費、光熱費等 諸々がかかる
3	☐ 全部 ☒ J室 J	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	6・8・31 自 6・8・31 至 . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 0 円	ほかに食費、光熱費等 諸々がかかる
3	☐ 全部 ☒ K室 K	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	2・4・1 自 2・4・1 至 . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 0 円	ほかに食費、光熱費等 諸々がかかる
3	☐ 全部 ☒ L室 L	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	5・12・9 自 5・12・9 至 . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	ほかに食費、光熱費等 諸々がかかる
3	☐ 全部 ☒ M室 M	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	7・5・9 自 7・5・9 至 . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 0 円	ほかに食費、光熱費等 諸々がかかる
3	☐ 全部 ☒ N室 N	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	6・12・26 自 6・12・26 至 . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 0 円	ほかに食費、光熱費等 諸々がかかる

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
3	☐ 全部 ☒ ○室 ○	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	4・11・2 自 4・11・2 至 . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 0 円	ほかに食費、光熱費等 諸々がかかる
3	☐ 全部 ☒ P室 P	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H31・4・1 自 H31・4・1 至 . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 0 円	ほかに食費、光熱費等 諸々がかかる
3	☐ 全部 ☒ Q室 Q	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	2・12・6 自 2・12・6 至 . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	ほかに食費、光熱費等 諸々がかかる
	☐ 全部 ☐ 	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ 	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ 	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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 南東側で接面する道路は市道である。
- 2 物件1と2を一体利用している。
- 3 物件1の東側に私設柱がある。 物件2北側に井戸がある。
- 4 3枚目から5枚目にある各占有者の居室は、後記物件3間取図中の各洋室のアルファベットに対応する。

(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
■ B (物件2管理者)	(令和7年4月22日に聴取した) 1 私は物件3で入所者の面倒を見ている者です。 2 物件1から3は債務者兼所有者サンパーク合同会社の所有です。物件3は住居型有料老人ホームサンパークビレッジの屋号で養護院となっています。 3 中で入所者の面倒を見ている私どもは債務者会社の社員ではなく、クリサンサマムコーポレーション(株)の社員です。どちらの会社も代表者がAなのです。 4 現在、物件3内には複数の入所者が居ます。
■ B	(令和7年5月16日に聴取した) 1 物件3の入所者の介護度も様々です。介護度が上がった場合には設備の整った施設や病院に転院して貰うこともあります。入所者の名前は把握していますが、契約内容まで完全に掌握している訳ではありません。 2 物件3の建物は傷んでいる箇所はないと思います。 3 物件2の北側に井戸があるようですが、施設では使用していません。水質も不明です。
■ A (債務者兼所有者代表者)	(令和7年6月16日に聴取した) 1 私は債務者兼所有者サンパーク合同会社の代表者です。 2 本件目的物件はサンパークビレッジの屋号で住居型老人ホームです。 3 入所者の詳細は今聞かれてもよく分かりません。入所者Iさんについても同様です。Bの方が方が詳しいかもしれません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

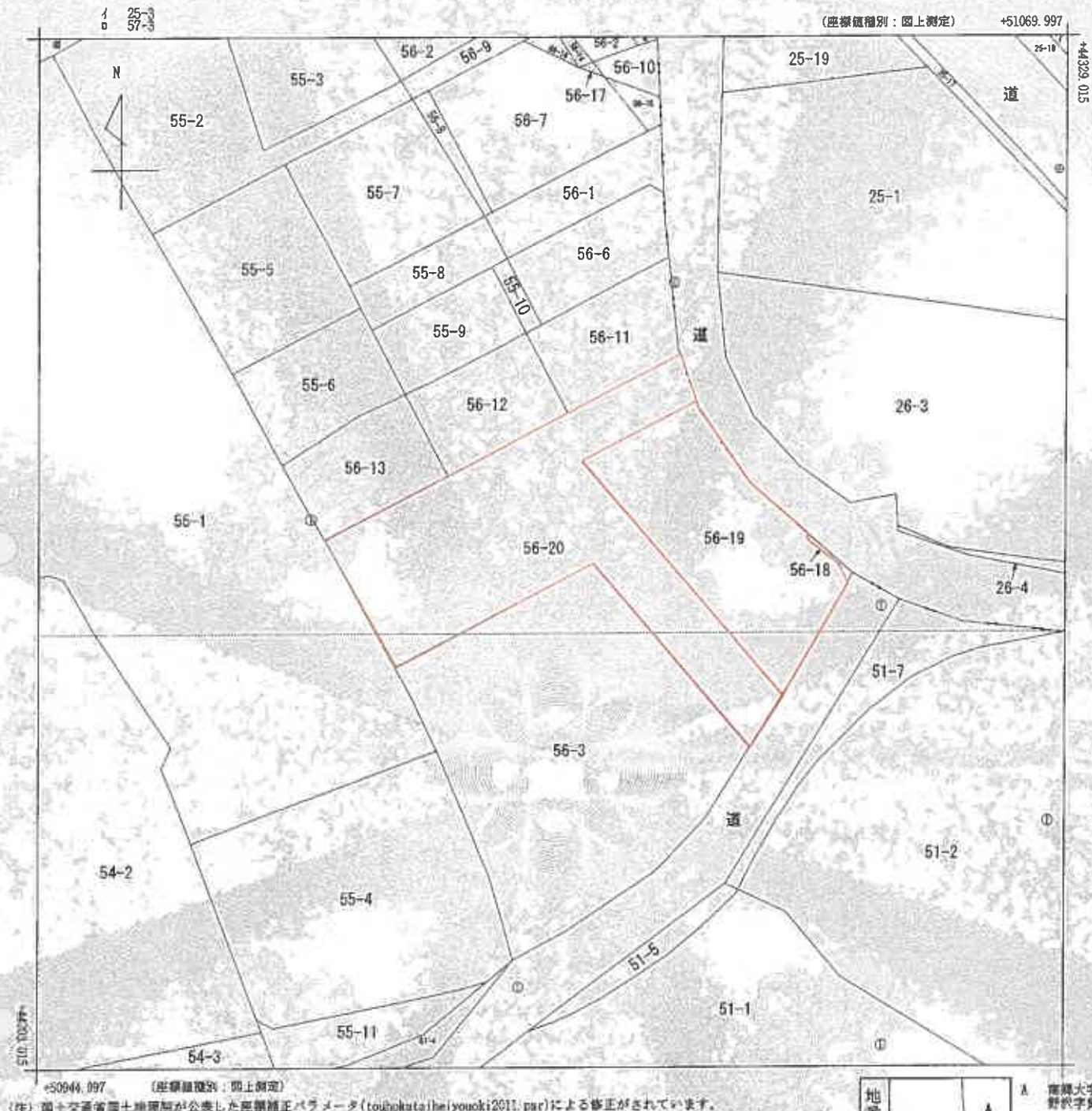
執行官の意見

- 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2～5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 4月21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交付申請
7年 4月22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 4月22日 (火) 14:30-14:50	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
7年 4月30日 (水) : - :	当庁	現況調査期日通知
7年 5月16日 (金) 13:30-15:00	物件所在地	写真撮影、問取り等調査、簡易計測、関係人から占有関係等聴取、評価人同行
7年 6月16日 (月) 13:30-13:50	当庁	関係人から占有関係等聴取
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 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



請求部分	所在	八戸市南郷大字市野沢字市野沢平				地番	56番20			
出方尺	1/500	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52年10月			備考付年月日(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。

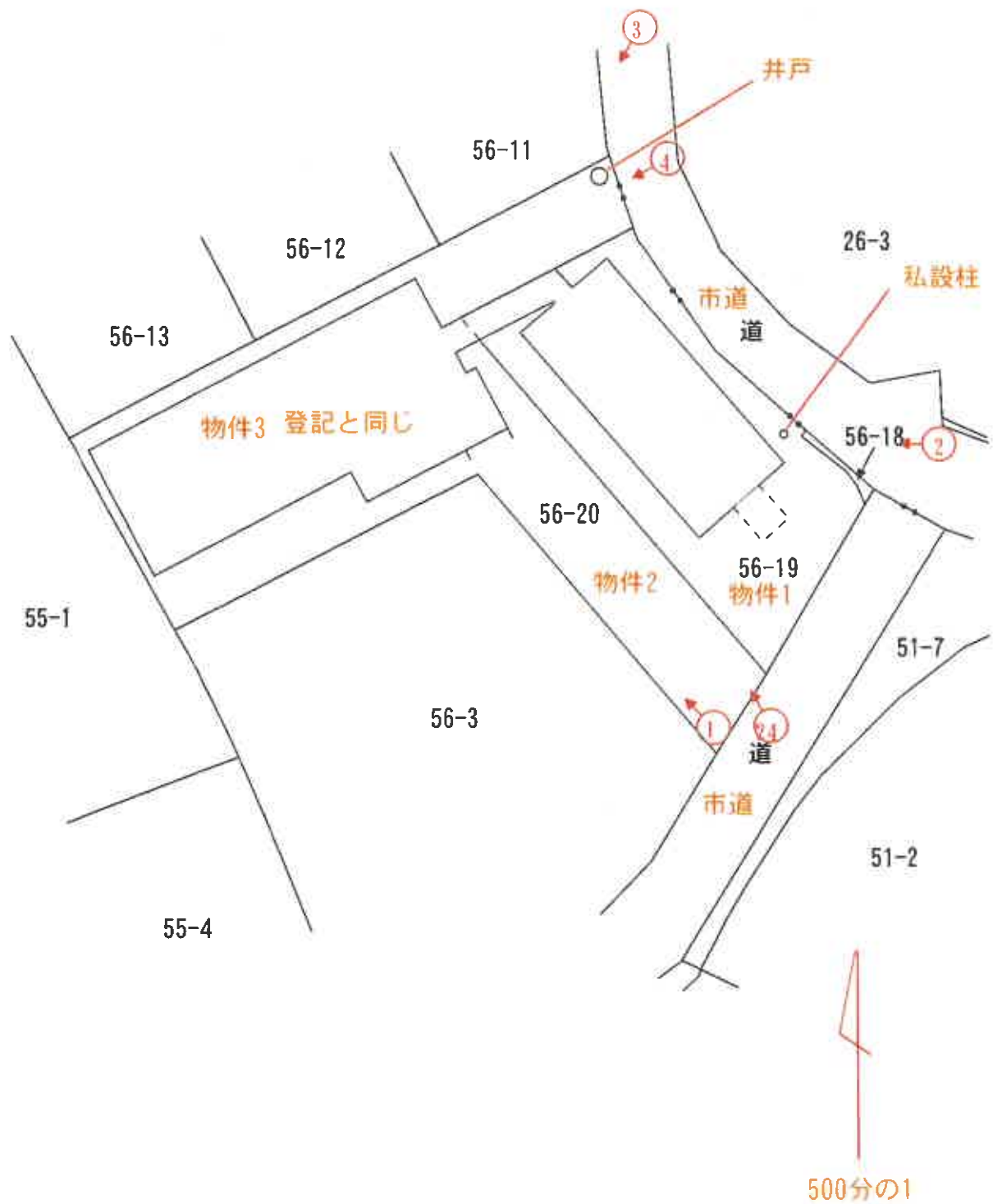
令和7年4月22日
青森地方法律局八戸支局
登記官

請求番号：3-1
(1/1)

公用

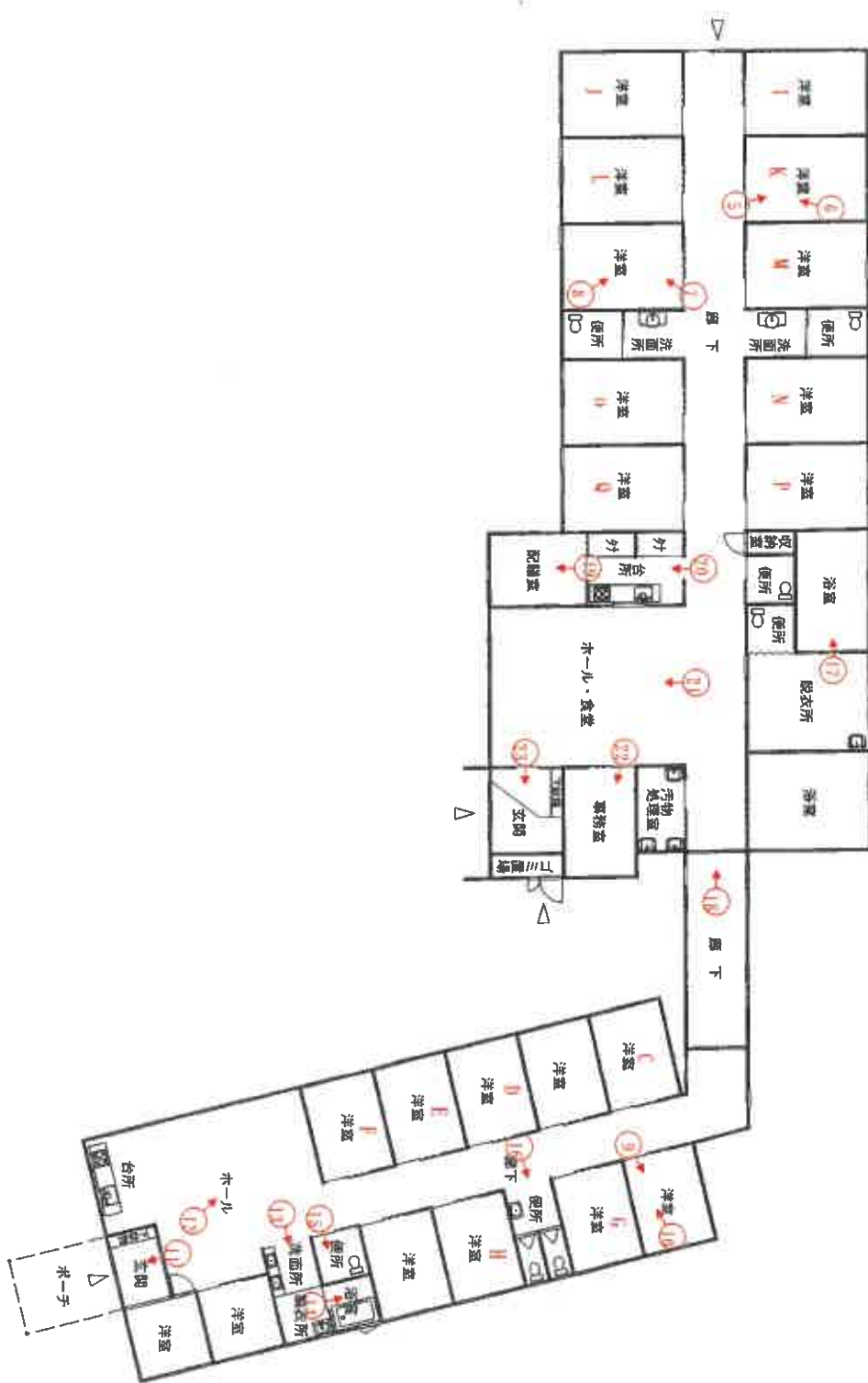
(1) 平成29年9月7日
平成29年9月7日56番3、56番20に号簿

土地建物位置関係図



凡例 ♂ — — — 撮影地点

物件 3 間取図



写真番号 1



本件目的物件の状況

写真番号 2

物件 1

物件 3



私設柱

写真番号 3



物件 3（北東側から）

写真番号 4



物件 1 上の井戸

写真番号 5



物件 3 洋室

写真番号 6



物件 3 洋室

写真番号 7



物件 3 洋室

写真番号 8



物件 3 洋室

写真番号 9



物件3 洋室

写真番号 10



物件3 洋室

写真番号 1 1



物件 3 玄関

写真番号 1 2



物件 3 ホール

写真番号 1 3



物件 3 洗面所と脱衣室

写真番号 1 4



物件 3 浴室

写真番号 1 5



物件 3 便所

写真番号 1 6



物件 3 便所

写真番号 17



物件3 浴室

写真番号 18



物件3 廊下からホール方向

写真番号 19



物件3 配膳室

写真番号 20



物件3 台所

写真番号 2 1



物件 3 ホール・食堂

写真番号 2 2



物件 3 事務室

写真番号 2 3



物件 3 玄関

写真番号 2 4



物件 2

物件 1

副 本

令和7年(ケ)第6号

令和7年5月16日 現地調査

令和7年9月1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

千葉 篤 志

第1 評価額

一 括 価 格	
金 24,663,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 567,000 円
物件2 (土地)	金 1,011,000 円
物件3 (建物)	金 23,085,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却(民事執行法第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 物件1, 2の内訳価格は物件3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3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。
- 4 複数の土地が一体として構成されると判断され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ね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)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、民事執行法第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	八戸市南郷大字市野沢字市野沢平	同 左
	地 番	56番19	同 左
	地 目	宅地	同 左
	地 積	495.97㎡	同 左
2	所 在	八戸市南郷大字市野沢字市野沢平	同 左
	地 番	56番20	同 左
	地 目	宅地	同 左
	地 積	871.99㎡	同 左
3	所 在	八戸市南郷大字市野沢字市野沢平56番地20, 56番地19	同 左
	家屋番号	56番20	同 左
	種 類	養護院	同 左
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板・合金メッキ鋼板ぶき平家建	同 左
	床 面 積	1階 595.78㎡	1階 同 左
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, 2一体地)

位 置 ・ 交 通	八戸自動車道「南郷IC」の南西方・道路距離約2.1km 八戸市南郷事務所の南方・道路距離約900m (附属資料「1 位置図」参照)	
付 近 の 状 況	近隣地域は農地の中に住宅、養護院等がまとまる住宅地域である。 道路は、幅員5m程度の舗装市道が標準的である。 土地の利用状態は、画地規模300㎡前後の住宅が標準的。 地域内で特別の変動要因はなく、今後とも現状程度の推移継続と予測する。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個別的な要因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	都市計画区域外 － 指定 ー 指定 ー なし なし
画 地 条 件	地 積：1,367.96㎡ (登記地積合計) 形 状：不整形 間 口：約14m (南東側の出入り可能な部分) 奥 行：約45m 高 低 差：接面道路とほぼ等高、南東ないし北東は最大2.0m程度高位。 接 面 状 況：角地 (実質二方路) 備 考：特になし	
接 面 道 路 の 状 況	接 面 方 位：南東 幅 員：約5.0m 舗 装：あり 種 別：市道(堤向公園線) 建 築 基 準 法 上：都市計画区域外のため適用なし	北東(北端部のみ出入り可) 約5.5m あり 市道(黄檗堤向線)
土 地 の 利 用 状 況 等	土地所有者が物件3の建物を所有し、その敷地として占有使用している。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：あり ガ ス 配 管：なし 下 水 道：あり	
特 記 事 項	敷地の北端部に井戸が設置されているが、現在は使われておらず、水質等も不明である。	

2-(1) 建物の概況及び利用状況等(物件3)

区 分	主である建物 家屋番号 56番20
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：平成28年4月26日 (登記記載) 増築年月日：平成30年10月1日 (登記記載) 経過年数：約9年 (増築部分は約7年) 経済的残存耐用年数：約22年 (既存・増築部分で面積按分した年数)
仕 様	構造：木造 屋根：亜鉛メッキ及びガルバリウム鋼板ぶき 外壁：サイディング 内壁：ビニールクロス外 天井：ビニールクロス外 床：ビニル床シート, タイル外 設備：電気, 給水, 排水, 衛生(水洗), 浴室, 換気, IH外 (但し, 設備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) その他：なし
床面積(現況)	1階： 595.78 m ² 延： 595.78 m ²
現況用途等	現況用途：養護院 間取り：附属資料「建物間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	やや優る
建物の利用状況	1. 建物所有者が本建物を「養護院」として占有使用している。 2. その他の者が本建物を「居宅」として占有使用している。 (占有権原の概要は次頁以降のとおり)
特 記 事 項	築浅物件であり, 保守管理状態は良好で特段要修理箇所等は見当たらない。

2-(2) 建物の利用状況(物件3・占有者及び占有権原概要)

占有範囲※ 占有者	占有 状況	占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料等 敷金等	特約等その他
C室	居宅	R6.4.4	賃借権	所有者	—	月額 25,000 円	別途、食費、光熱費等の 経費がかかる。
C		自 R6.4.4				敷金 0 円	
		至 -				保証金 0 円	
D室	居宅	R4.5.31	賃借権	所有者	—	月額 25,000 円	
D		自 R4.5.31				敷金 0 円	
		至 -				保証金 0 円	
E室	居宅	R5.6.22	賃借権	所有者	—	月額 25,000 円	
E		自 R5.6.22				敷金 0 円	
		至 -				保証金 0 円	
F室	居宅	R6.5.1	賃借権	所有者	—	月額 25,000 円	
F		自 R6.5.1				敷金 0 円	
		至 -				保証金 0 円	
G室	居宅	R6.5.21	賃借権	所有者	—	月額 25,000 円	
G		自 R6.5.21				敷金 0 円	
		至 -				保証金 0 円	
H室	居宅	R4.1.17	賃借権	所有者	—	月額 25,000 円	
H		自 R4.1.17				敷金 0 円	
		至 -				保証金 0 円	
I室	居宅	R2.4.1	賃借権	所有者	—	月額 30,000 円	
I		自 R2.4.1				敷金 0 円	
		至 -				保証金 0 円	
J室	居宅	R6.8.31	賃借権	所有者	—	月額 30,000 円	
J		自 R6.8.31				敷金 0 円	
		至 -				保証金 0 円	
K室	居宅	R2.4.1	賃借権	所有者	—	月額 30,000 円	
K		自 R2.4.1				敷金 0 円	
		至 -				保証金 0 円	
L室	居宅	R5.12.9	賃借権	所有者	—	月額 30,000 円	
L		自 R5.12.9				敷金 0 円	
		至 -				保証金 0 円	

※占有範囲のアルファベット符号(室)は、後掲附属資料5「建物間取図」に対応している。

2-(3) 建物の利用状況(物件3・占有者及び占有権原概要の続き)

占有範囲※ 占有者	占有 状況	占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料等 敷金等	特約等その他
M室	居宅	R7.5.9	賃借権	所有者	—	月額 30,000 円	別途、食費、光熱費等の 経費がかかる。
M		自 R7.5.9				敷金 0 円	
		至 -				保証金 0 円	
N室	居宅	R6.12.26	賃借権	所有者	—	月額 30,000 円	
N		自 R6.12.26				敷金 0 円	
		至 -				保証金 0 円	
O室	居宅	R4.11.2	賃借権	所有者	—	月額 30,000 円	
O		自 R4.11.2				敷金 0 円	
		至 -				保証金 0 円	
P室	居宅	H31.4.1	賃借権	所有者	—	月額 30,000 円	
P		自 H31.4.1				敷金 0 円	
		至 -				保証金 0 円	
Q室	居宅	R2.12.6	賃借権	所有者	—	月額 30,000 円	
Q		自 R2.12.6				敷金 0 円	
		至 -				保証金 0 円	

※占有範囲のアルファベット符号(室)は、後掲附属資料5「建物間取図」に対応している。

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 建付地価格(物件1, 2)

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
1	5,650	0.74	495.97	(1-0.00)	2,074,000
2	5,650	0.74	871.99	(1-0.00)	3,646,000

〔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)

地価調査 八戸(県)-32

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $8,600\text{円}/\text{m}^2 \times 98.5 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 150 \div 5,650\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：-1.5% 基準価格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：±0%

内 訳：標準的

◇地域格差：+50%

内 訳
(相乗積)

・ 街路条件 +2% 幅員等がやや優る。
 ・ 交通・接近条件 +5% 商業施設等への接近性がやや優る。
 ・ 環境条件 +40% 居住環境等が相当優る。
 ・ 行政的条件 ±0%
 ※算式 $1.02 \times 1.05 \times 1.40 \times 1.00 \div 1.50$

イ 個別格差：-26%

内 訳
(相乗積)

・ 画地条件 -26% 地積過大-10%, 不整形-5%, 高低差-10%, 奥行逓減-5%, 角地+1% (相乗積)
 ・ 街路条件 ±0%
 ・ 交通・接近条件 ±0%
 ・ 環境条件 ±0%
 ・ 行政的条件 ±0%
 ・ その他の条件 ±0%
 ※算式 $0.74 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 0.74$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：0% 建物の経年、利用状況等から建付減価は不要と判断した。

② 建物価格(物件3)

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。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	157,000	595.78	0.61	57,058,000

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
3	9	22	0.15	0.03	0.61

※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) 積算価格の試算

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	2,074,000	1.00	0.30	法定地上権	622,000
2	3,646,000	1.00	0.30	法定地上権	1,094,000
合 計					1,716,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1, 2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%と判定した。

② 積算価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (I (1) ①オ, I (1) ②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (I (2) ①エ) (円) イ	市場性 修 正 ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ=エ	構成比
1	2,074,000	－ 622,000	(1-0.30)	1,016,000	2.3%
2	3,646,000	－ 1,094,000	(1-0.30)	1,786,000	4.1%
3	57,058,000	＋ 1,716,000	(1-0.30)	41,142,000	93.6%
積算価格(合計)				43,944,000	100.0%

ウ 市場性修正：30% 地域性及び用途の特殊性により市場滞留期間の長期化が予測されるため、当該要因による修正率を左記のとおり査定した。

II 収益価格の試算(直接還元法による)

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益(年額) (円) ア	家賃等補正 イ	粗利回り ウ	その他の補正 エ	収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ
5,040,000	1.00	16.0%	(1-0.00)	31,500,000

ア 総 収 益：現行賃料を基に、上記のとおり査定した。

イ 家賃等補正：0.0% 特にない。

ウ 粗 利 回 り：16.0% 一般市場における標準的な還元利回り(粗賃料利回り、償却率、経費率含む)を基準とし、対象物件の個別性を加味して左記のとおり査定した。

エ その他の補正 : 0.0% 特になし

Ⅲ 評価額の判定

収益用不動産である点を考慮した結果、収益価格を重視し(積算価格と収益価格を下記のウェイトで考慮)、土地及び建物の調整後の合計価格を求め、さらに各物件の積算価格の構成比により、調整後の各物件の評価額を算出し、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

物件 番号	調整後の合計価格 (円) ア	構成比 イ	競売市場 修正 ウ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ=エ	控除すべき額 (円) オ	控除後評価額 (円) エーオ
1	35,233,000	2.3%	(1-0.30)	567,000		567,000
2		4.1%	(1-0.30)	1,011,000		1,011,000
3		93.6%	(1-0.30)	23,085,000		23,085,000
一括価格(合計)						24,663,000

ア 調整後の合計価格 :

$$\begin{array}{ccccccc} \text{積算価格} & & \text{積算} & & \text{収益価格} & & \text{収益} \\ 43,944,000 & \times & \text{ウェイト} & & 31,500,000 & \times & \text{ウェイト} \\ & & 30\% & + & & & 70\% \\ & & & & & & \text{調整後の合計価格} \\ & & & & & & 35,233,000 \end{array}$$

ウ 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。

オ 控 除 す べ き 額 : なし

第6 参考価格資料

地価調査価格 八戸(県)-32

所 在 : 八戸市南郷大字市野沢字家口山6番6外

価 格 : 8,600円/㎡

位 置 : 青い森鉄道線「北高岩」駅の約13km先に位置する。

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 286㎡

供給処理施設 : 水道, 下水

接 面 街 路 : 北7m市道

用 途 指 定 等 : 「都計外」

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い中心商店街背後の住宅地域

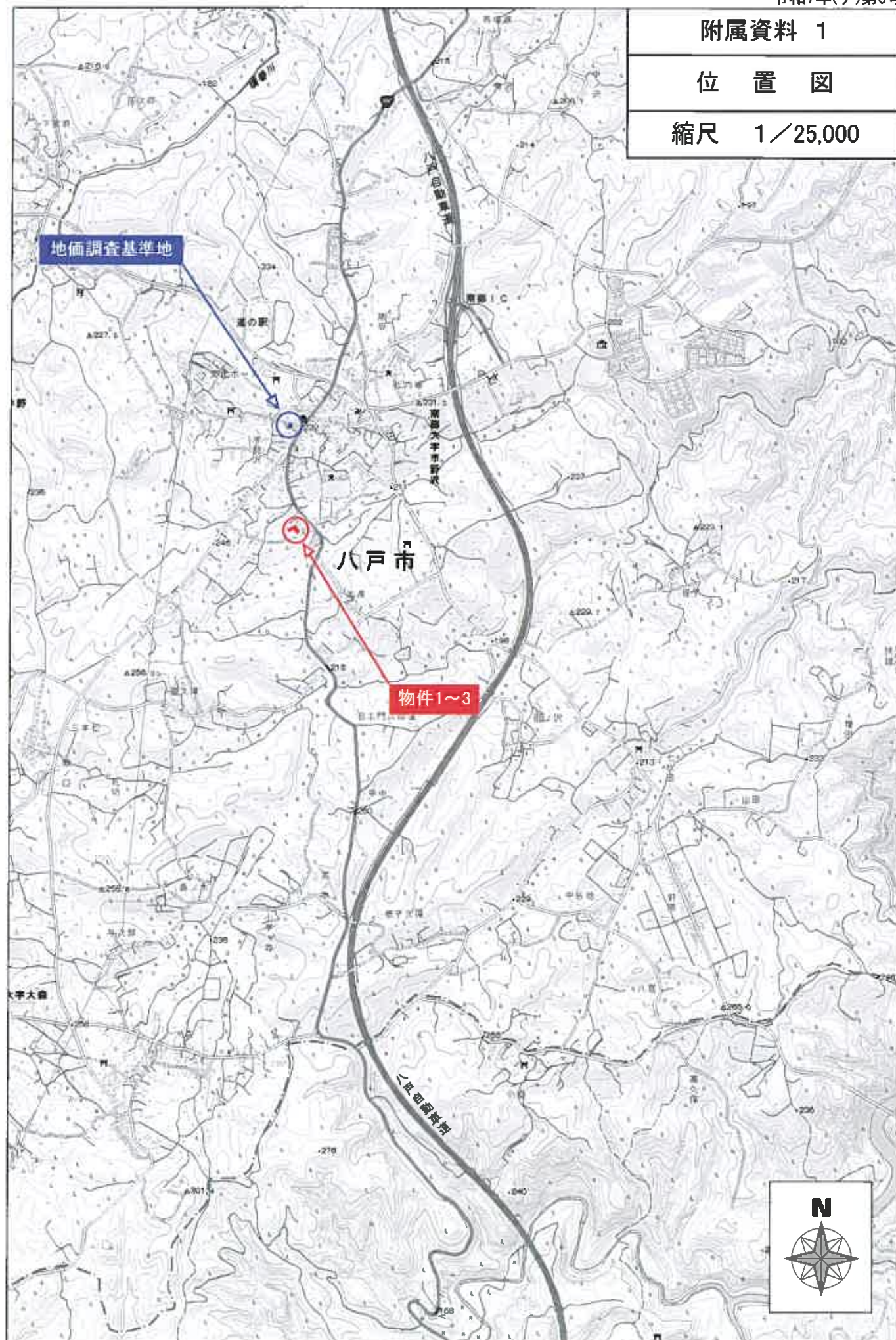
第7 附属資料

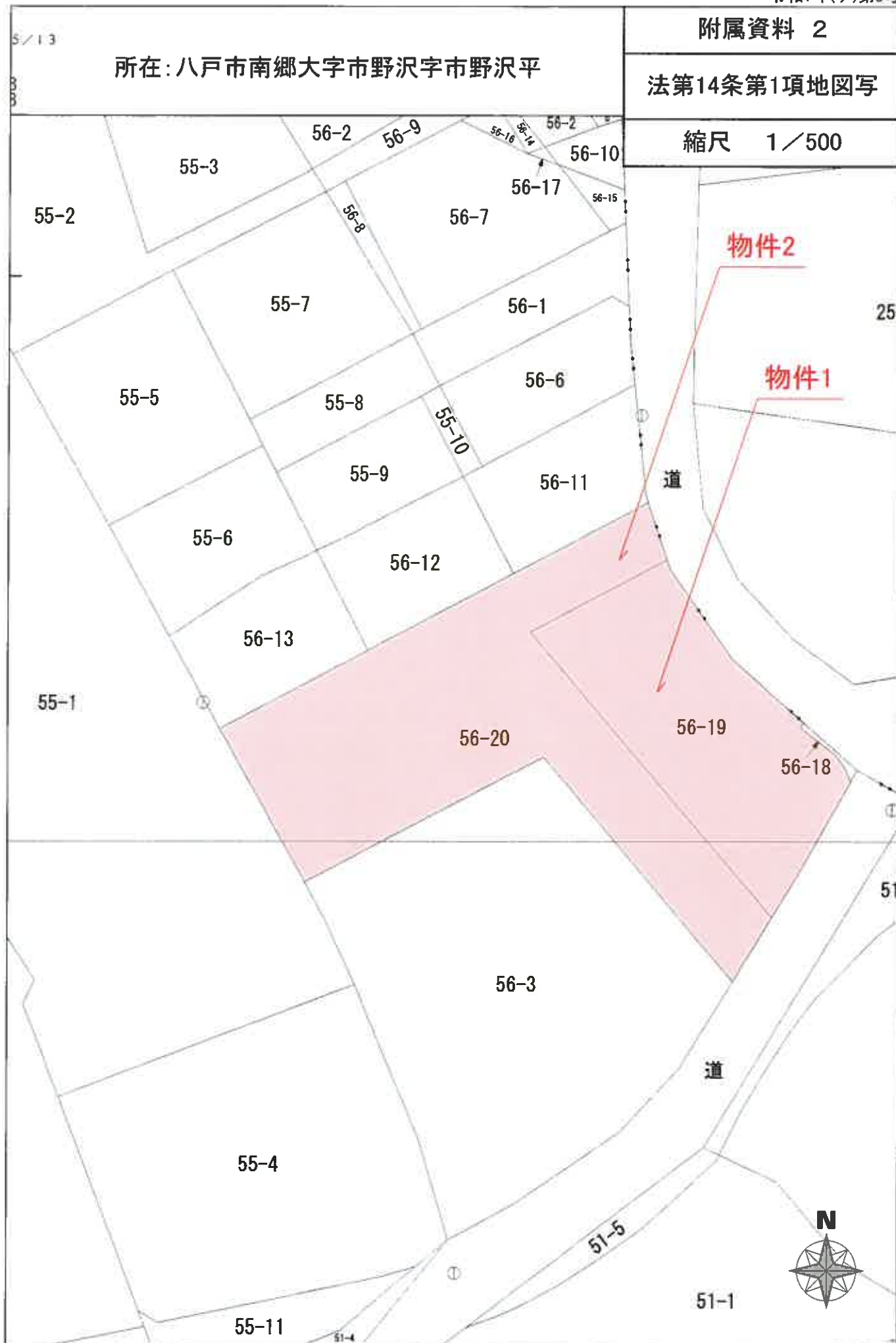
1	位 置 図	出所: 国土地理院「電子地形図」	...	1 葉
2	法第14条第1項地図写		...	1 葉
3	建物図面・各階平面図写		...	1 葉
4	配 置 図		...	1 葉
5	建 物 間 取 図		...	1 葉

附属資料 1

位置図

縮尺 1/25,000

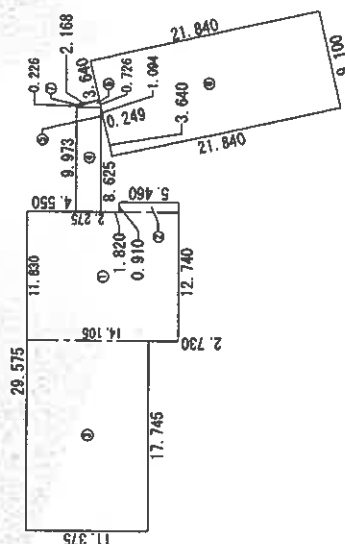
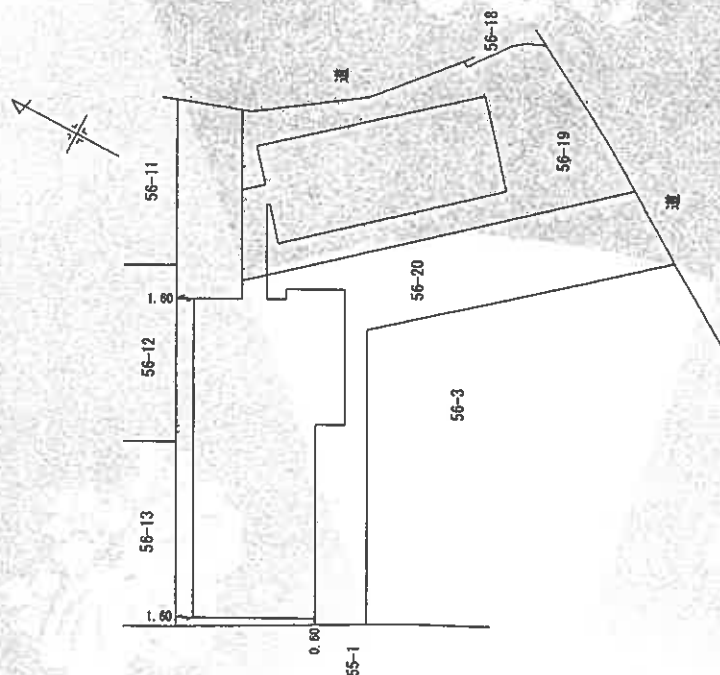




各階平面図	家屋番号	56-20	建物図面写真
-------	------	-------	--------

家屋番号	56-20	建物図面写真
遺物の所在	八戸市南郷大字市野沢平56番地20、56番地19	

物件3



	求	種	墓
①	11.830 ×	14.105	=
②	0.910 ×	5.460	=
③	17.745 ×	11.375	=
④	9.747 ×	2.275	=
⑤	1.094 ×	0.249	=
⑥	2.229 ×	0.726	=
⑦	2.114 ×	0.226	=
⑧	21.840 ×	9.100	=
			166.862150
			4.966600
			201.849375
			22.174425
			0.136203
			0.809127
			0.238882
			198.744000
		合 計	595.782762
		底面積	595.78 ㎡

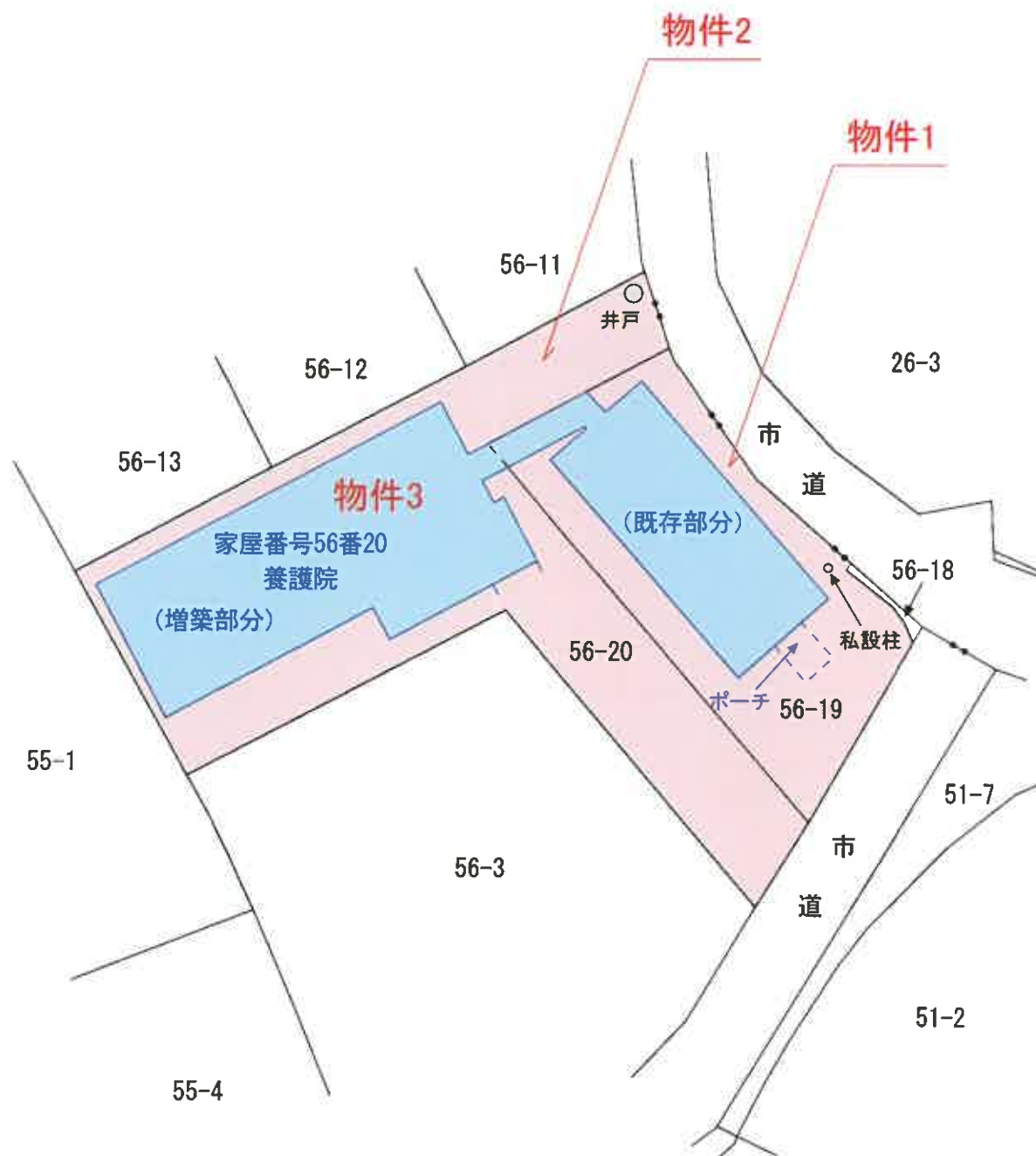
[illegible]

附属資料 4

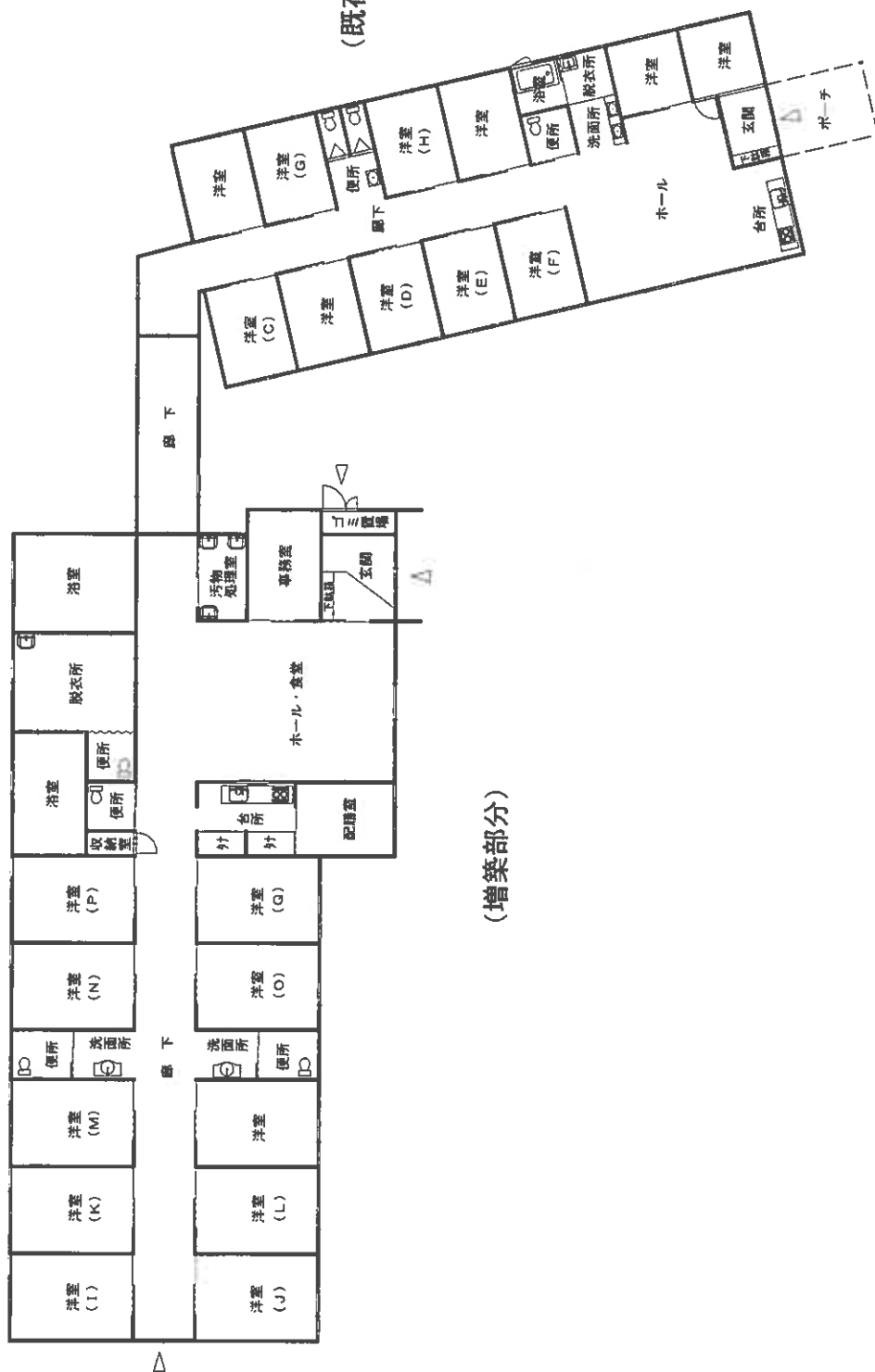
配置図

縮尺 1/500

所在:八戸市南郷大字市野沢字市野沢平



(既存部分)



(増築部分)

附-5