

## 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 5月 7日

青森地方裁判所八戸支部

裁判所書記官 福士 裕 昭

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 7月 2日 午前 8時30分から 令和 8年 7月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月15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 8月 5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 7月16日 午前 9時00分から 令和 8年 7月16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 5月 7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   | 八戸市南郷大字市野沢字市野沢平               |
|   | 地 番   | 56番19                         |
|   | 地 目   | 宅地                            |
|   | 地 積   | 495.97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   | 56番20                         |
|   | 地 目   | 宅地                            |
|   | 地 積   | 871.99平方メートル                  |
| 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 |
|   | 家屋 番号 | 56番20                         |
|   | 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 | 595.78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か月間明渡しは猶予される。

・ 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   | 56番19                         |
|   | 地 目   | 宅地                            |
|   | 地 積   | 495.97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   | 56番20                         |
|   | 地 目   | 宅地                            |
|   | 地 積   | 871.99平方メートル                  |
| 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 |
|   | 家屋 番号 | 56番20                         |
|   | 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 | 595.78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   | 56番19                         |
|   | 地 目   | 宅地                            |
|   | 地 積   | 495.97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   | 56番20                         |
|   | 地 目   | 宅地                            |
|   | 地 積   | 871.99平方メートル                  |
| 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 |
|   | 家屋 番号 | 56番20                         |
|   | 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 | 595.78平方メートル                  |





(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	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> I室 ----- I	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	2・4・1 ----- 自 2・4・1 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 30,000 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 0 円	ほかに食費、光熱費等 諸々がかかる
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> J室 ----- J	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	6・8・31 ----- 自 6・8・31 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 30,000 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 0 円	ほかに食費、光熱費等 諸々がかかる
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> K室 ----- K	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	2・4・1 ----- 自 2・4・1 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 30,000 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 0 円	ほかに食費、光熱費等 諸々がかかる
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> L室 ----- L	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	5・12・9 ----- 自 5・12・9 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 30,000 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	ほかに食費、光熱費等 諸々がかかる
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> M室 ----- M	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	7・5・9 ----- 自 7・5・9 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 30,000 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 0 円	ほかに食費、光熱費等 諸々がかかる
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> N室 ----- N	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	6・12・26 ----- 自 6・12・26 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 30,000 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> ○室 ----- ○	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	4・11・2 ----- 自 4・11・2 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 30,000 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 0 円	ほかに食費、光熱費等 諸々がかかる
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> P室 ----- P	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H31・4・1 ----- 自H31・4・1 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 30,000 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 0 円	ほかに食費、光熱費等 諸々がかかる
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> Q室 ----- Q	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	2・12・6 ----- 自 2・12・6 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 30,000 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	ほかに食費、光熱費等 諸々がかかる
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> -----	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . ----- 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> -----	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . ----- 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> -----	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . ----- 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 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
<p>■ B (物件2管理者)</p>	<p>(令和7年4月22日に聴取した)</p> <p>1 私は物件3で入所者の面倒を見ている者です。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>4 現在、物件3内には複数の入所者が居ます。</p>
<p>■ B</p>	<p>(令和7年5月16日に聴取した)</p> <p>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。</p> <p>2 物件3の建物は傷んでいる箇所はないと思います。</p> <p>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。</p>
<p>■ A (債務者兼所有者代表者)</p>	<p>(令和7年6月16日に聴取した)</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</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

執行官の意見

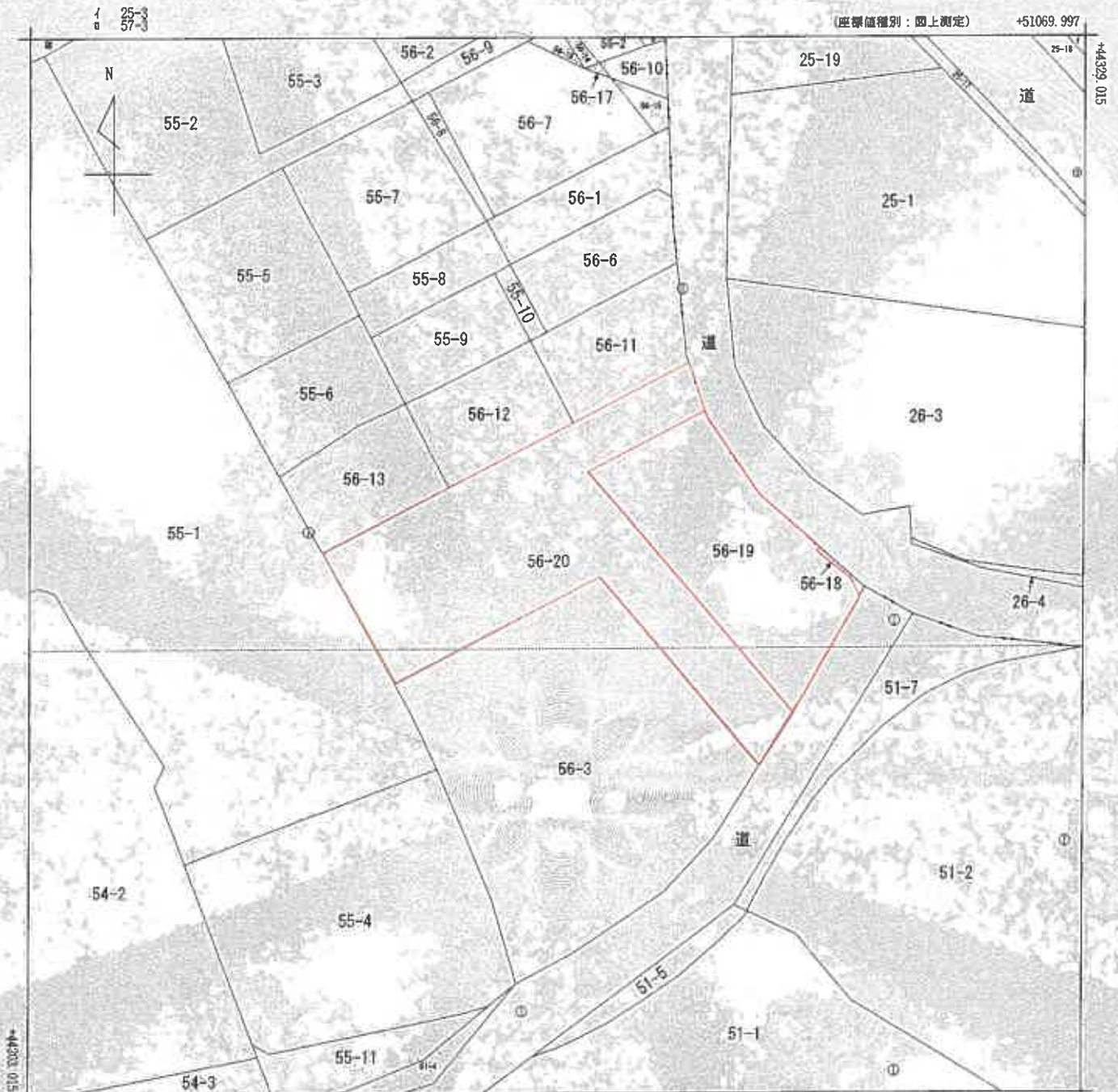
- 1 本件目的物件の状況は、別紙土地建物位置関係図及び建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件目的物件の占有者及び占有状況は、現場の状況及び関係人からの聴取等から2～5枚目記載のとおり認定した。

(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、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 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 ( ) : - :		
<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

A 3 を A 4 に縮小



+50944.997 (座標値種別：四上測定)

(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 (tochokutsaihsiyouuki2011.par) による修正がされています。

地番区域見出し  
南郷大字市野沢  
字市野沢平

南郷大字市野沢字黄巻

請求部	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)	
作成年月日	昭和52年10月			備付年月日(原図)		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。

令和7年4月22日  
青森地方方法務局八戸支局  
登記官

請求番号：3-1  
(1/1)

公用

(10枚)

平成29年9月22日  
 奈良地方建設局 八戸支店  
 土地積測量図  
 土地積測量図と併せている内容を説明した書面である。

登記官

登記年月日：平成29年9月7日

座標表

地番	(A) 56-3	Xm	Ym	Xm+1 - Ym+1	Ym
X5	44264.470	51012.284	51047.8	926988	51047.8
X4	44251.890	50998.113	50998.113	823846	167594
A6	44226.332	50990.651	50990.651	532231	177366
C7	44241.363	50993.388	50993.388	-110742	407195
A7	44226.615	50990.711	50990.711	-129082	839170
C21	44215.893	51002.784	51002.784	-360681	688448
A2	44219.543	51009.208	51009.208	556397	294928
P2	44226.789	51020.309	51020.309	707243	523358
P19	44233.405	51026.166	51026.166	770137	923438
X6	44241.892	51031.526	51031.526	158284	355190
			座標積	2307.043158	
			面積	1153.9715780	
			面積	1153.97	m <sup>2</sup>

地番	(B) 56-20	Xn	Yn	Xn+1 - Yn+1	Yn
P20	44269.914	51022.892	51022.892	-60564	172804
P9	44282.686	51000.381	51000.381	-75136	182130
P8	44275.184	50994.654	50994.654	-769703	211844
P7	44267.400	50979.691	50979.691	-116705	104835
A4	44251.899	50998.113	50998.113	-148395	170000
X6	44264.470	51012.284	51012.284	-510478	825008
X6	44241.892	51031.525	51031.525	-835641	238250
X3	44248.095	51026.443	51026.443	178105	172801
X2	44276.629	51010.965	51010.965	183272	138890
X1	44284.073	51024.813	51024.813	667660	594055
			座標積	1743.988095	
			面積	871.9950475	
			面積	871.99	m <sup>2</sup>

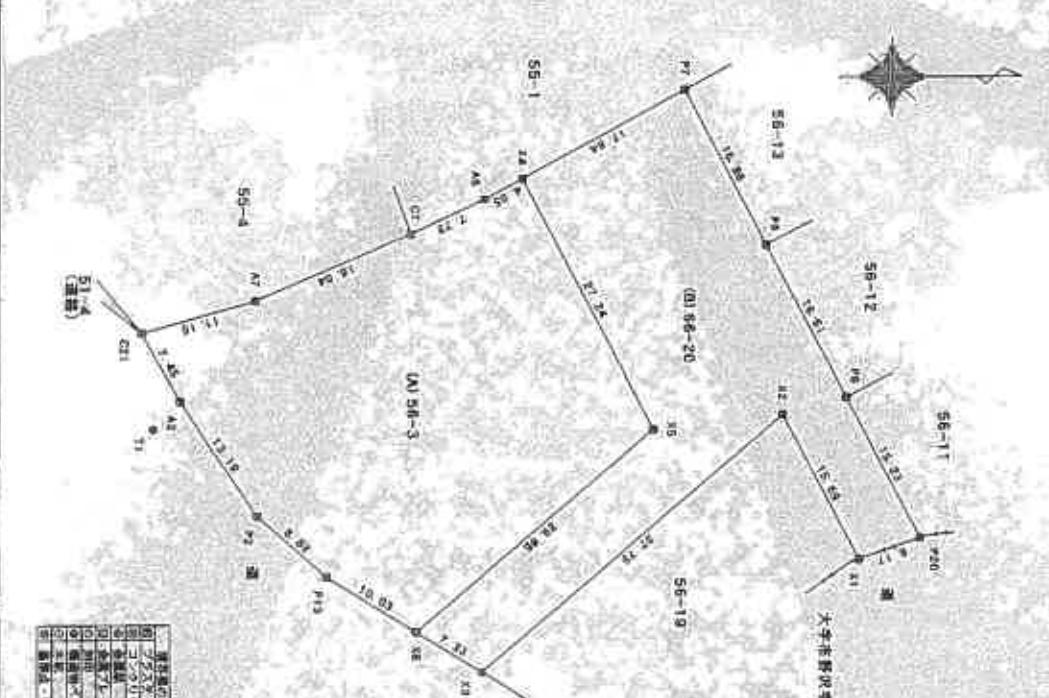
伊州電子基準点 (平成27年5月31日改訂) 測量所長特許権  
 点名 X座標 Y座標 世界測地系・10系 補正係数  
 根号 30755.719 55411.480 補正係数0.011  
 八戸 57459.818 57459.028 基準点調整日  
 五戸 58695.835 42251.228 平成27年11月29日  
 使用測器機型 GPS-RTK-G5 10005 測量機 100000 (GPS) 100000

名称	大座標	Y座標	面積	用途
T1	44217.004	51011.931	余面積	0.95
T2	44352.606	51026.928	余面積	0.95
T3	44225.067	51024.056	余面積	1.95

作成者

地番 (A) 56-3 地 56-20  
 土地の所在 八戸市南郷大字市野沢字市野沢平

地積測量図



平成29年9月1日測量  
 (平成29年9月5日作成)

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成27年12月22日

次に四圍に隣する登記内容を示す。

これは四圍に記録されている内容と説明した範囲である。  
令和7年4月22日 登録地方法務局八戸支局 登記官

座標変換表

地番	座標	座標	座標	座標
	Xm	Ym	Xm+1 - Xm	Ym+1 - Ym
P20	44289.914	51022.892	-10564.172804	
P9	44282.886	51009.381	-71368.182130	
P6	44275.184	50894.684	-789703.211844	
P7	44267.400	50879.681	-1368908.683732	
A6	44248.332	50990.051	-1327627.957897	
A7	44241.383	50993.388	-1107433.407196	
C7	44238.619	50990.711	-1298982.039170	
A2	44219.543	51002.288	380081.688448	
A2	44219.543	51000.288	558307.284928	
P2	44218.799	51020.899	707243.523354	
P19	44213.485	51020.188	1006653.231130	
A3	44216.095	51035.443	2216163.076832	
A2	44216.095	51010.856	1839272.138990	
X1	44284.072	51024.833	667660.594055	
			4081.937088	
			2025.985440	
			8028.96	m

地番	座標	座標	座標	座標
	Xm	Ym	Xm+1 - Xm	Ym+1 - Ym
X1	44284.072	51024.863	328304.126785	
X2	44276.829	51019.956	-1838272.138990	
X3	44248.095	51038.443	-1212193.842136	
A8	44283.077	51038.590	701678.538320	
A9	44261.843	51043.527	527886.252258	
A10	44263.605	51042.787	146133.409181	
A10	44264.706	51041.911	187634.279382	
A12	44267.477	51038.287	164084.689142	
A13	44267.917	51038.624	138231.961248	
A14	44274.104	51031.689	780119.901043	
O10	44283.224	51025.172	508660.989668	
			891.840339	
			495.3740696	
			498.97	m

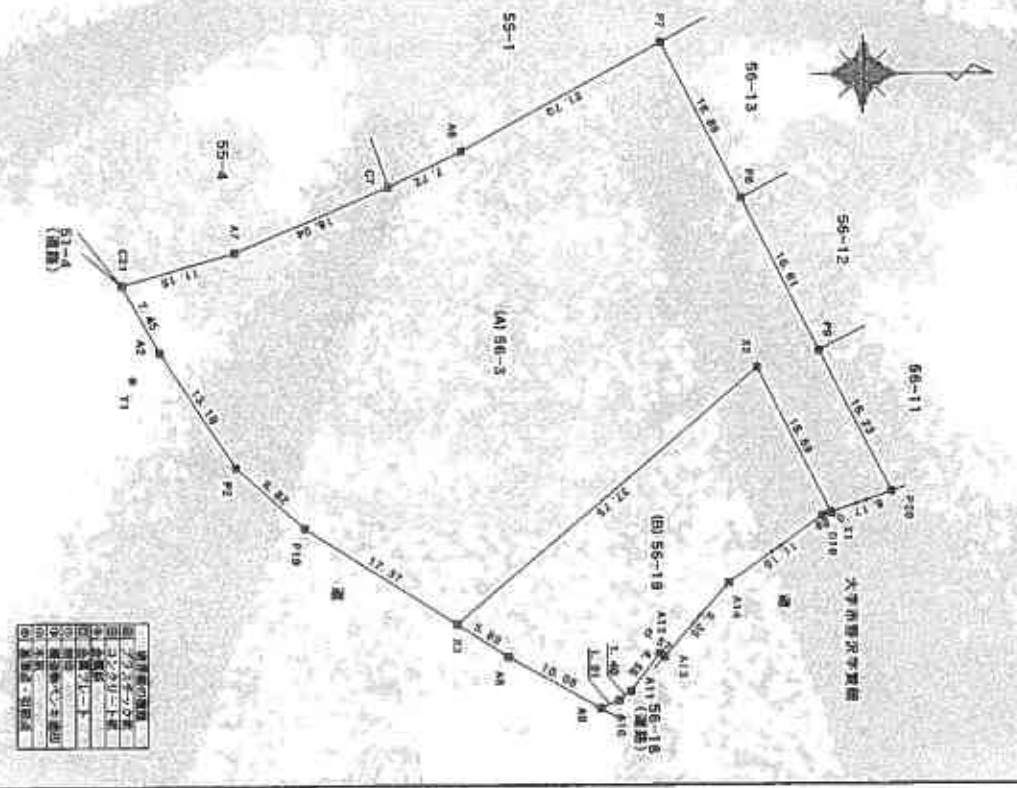
使用電子基準点 (平成27年5月31日改訂)・高精度座標情報  
 点名 X座標 Y座標 世界測地系・10米  
 観測 340295.789 55411.480 世界測地系(NAD11)  
 八戸 57439.818 57450.028 高精度測地系日時  
 五戸 566015.938 42761.228 平成27年11月20日  
 使用測地系: WGS-84 / UTM / GRS 1980 / 測地経緯 (1000000 5 3 000)

基準点の名称及び座標値

名称	X座標	Y座標	座標	備考
T1	44217.004	51011.931	金属板	GPS観測
T2	44352.606	51028.926	金属板	GPS観測
T3	44255.067	51054.069	金属板	GPS観測

地番: (A) 56-3, (B) 56-10  
 土地の所在: 八戸市南郷大字市野沢字市野沢平

地積測量図



作成者: (日本土地管理調査士会連合会所属)  
 平成27年12月18日測量  
 (平成27年12月21日作成)

申請人

縮尺 1/500

(1) 平成29年9月7日  
平成29年9月7日 56番3、56番20に付属

図次番号: 34

(2) 2

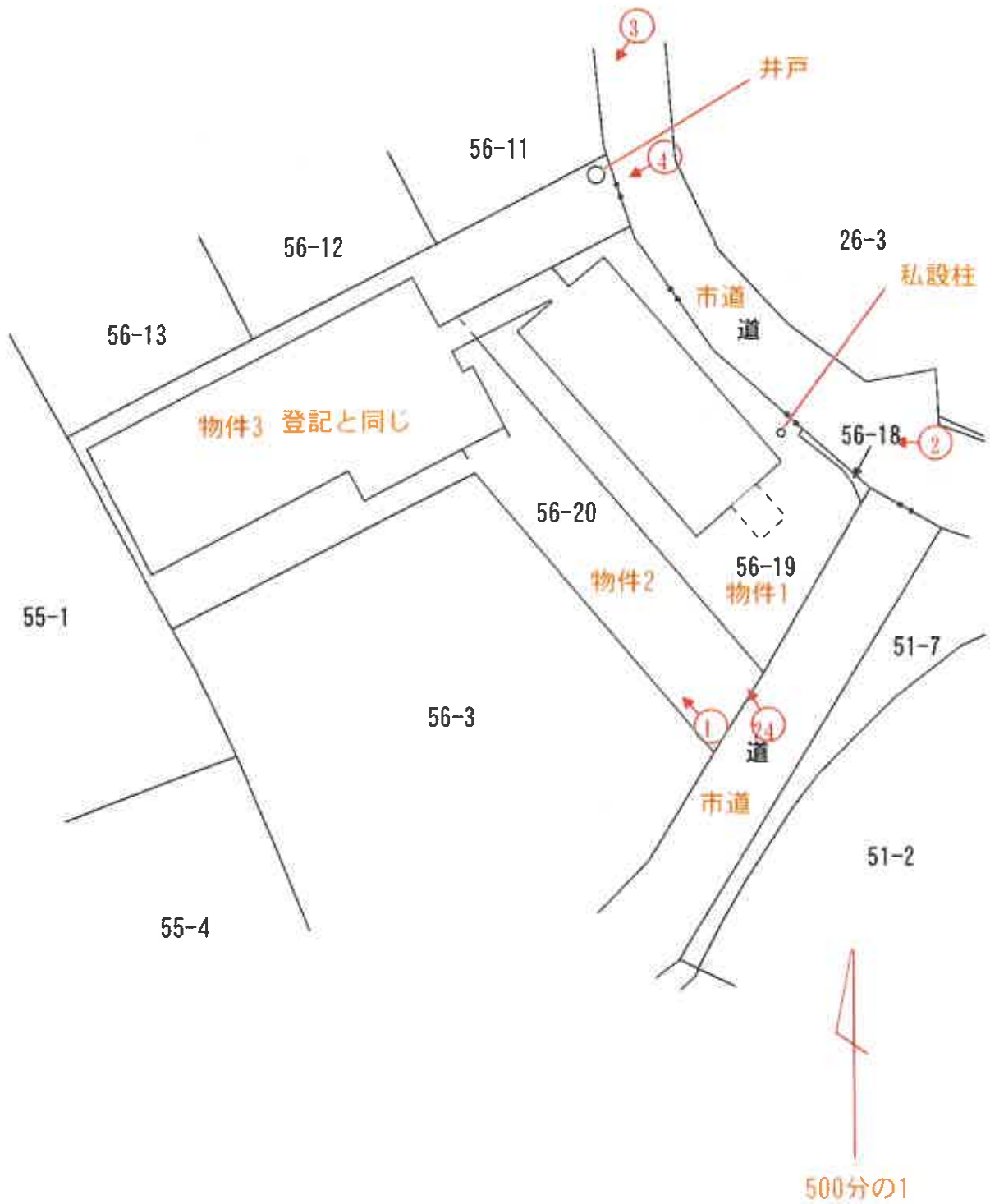
(注) 下線のあるものは特殊事項であることを示す。

( 13 枚目 )

A

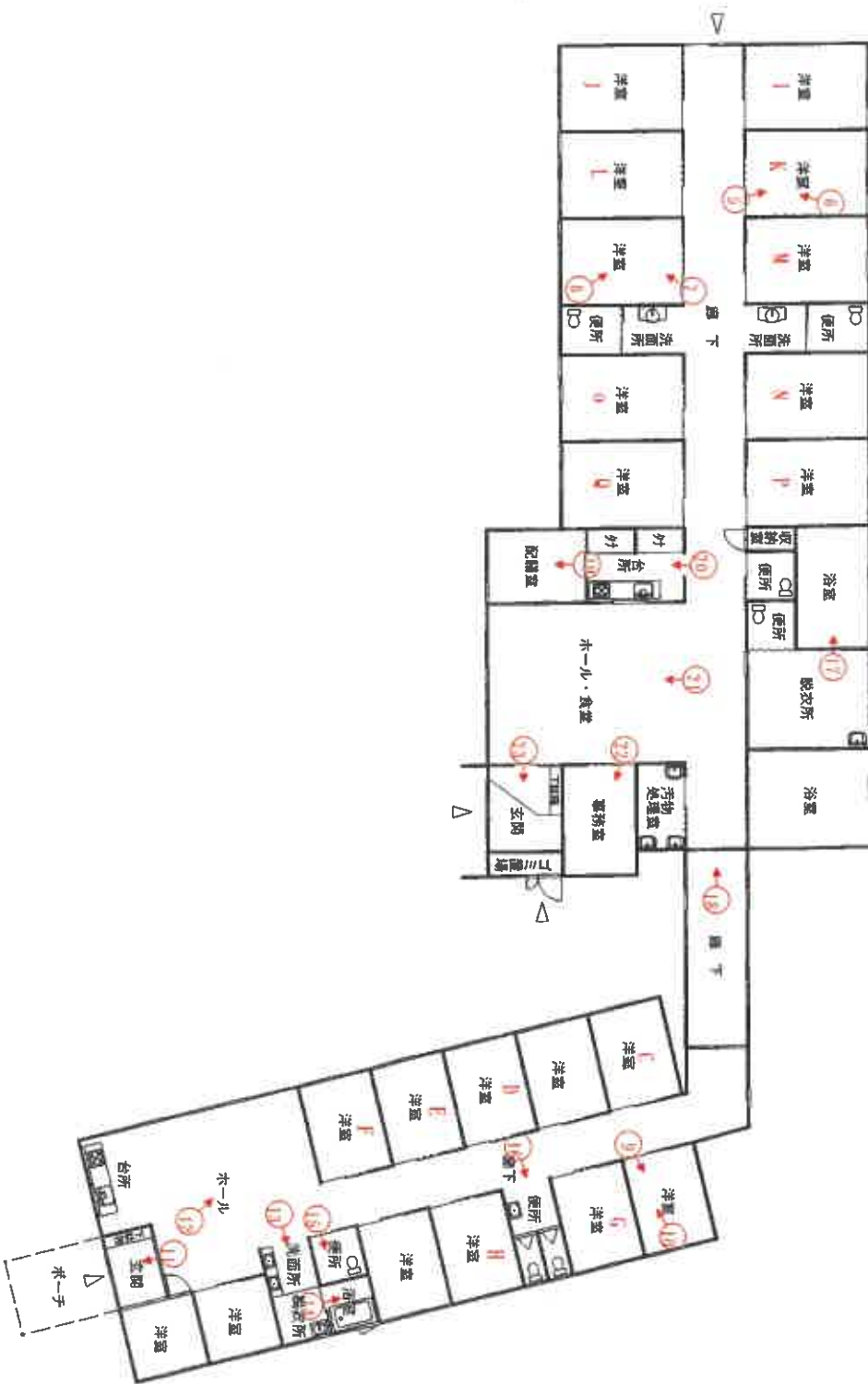


# 土地建物位置関係図



凡例 ♂ --- 撮影地点

### 物件 3 間取図



凡例 撮影地点

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13



物件3 洗面所と脱衣室

写真番号14



物件3 浴室

写真番号15



物件3 便所

写真番号16



物件3 便所

写真番号17



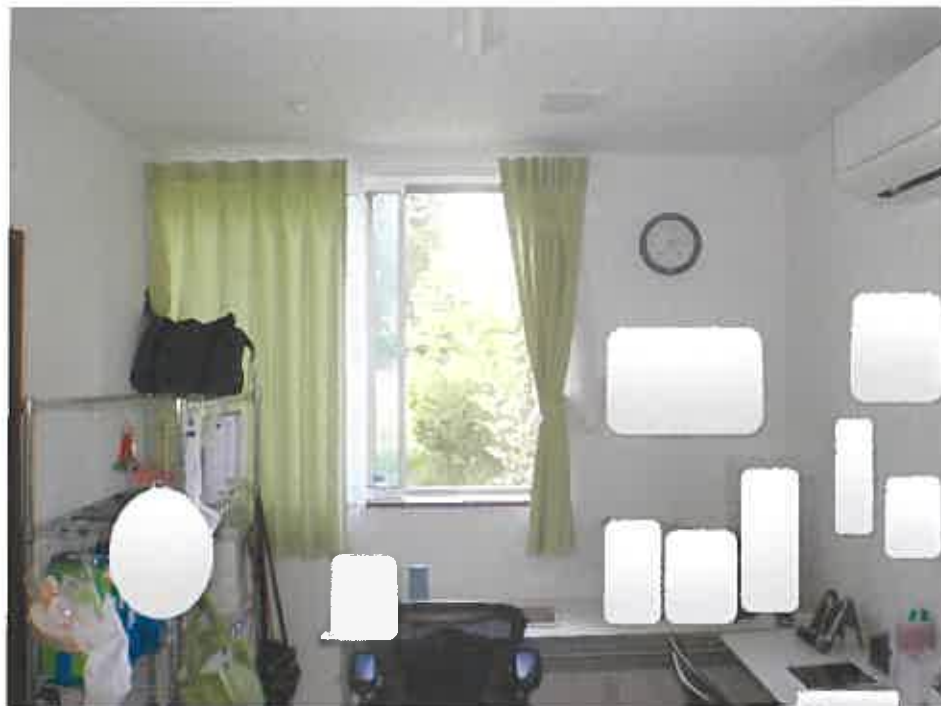
物件3 浴室

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 — 指定 — 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)	北東(北端部のみ出入り可) 約5.5m あり 市道(黄檗堤向線) 建築基準法上：都市計画区域外のため適用なし
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 <sup>2</sup> 延： 595.78 m <sup>2</sup>
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	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料等			特約等その他
		現在の契約				敷金等			
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	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料等			特約等その他
		現在の契約				敷金等			
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  
 $8,600\text{円}/\text{m}^2 \times 98.5 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 150 \approx 5,650\text{円}/\text{m}^2$

◇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  $1.02 \times 1.05 \times 1.40 \times 1.00 \approx 1.50$

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%, 奥行逡減-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-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 :

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

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/m<sup>2</sup>  
 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 : 286m<sup>2</sup>  
 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

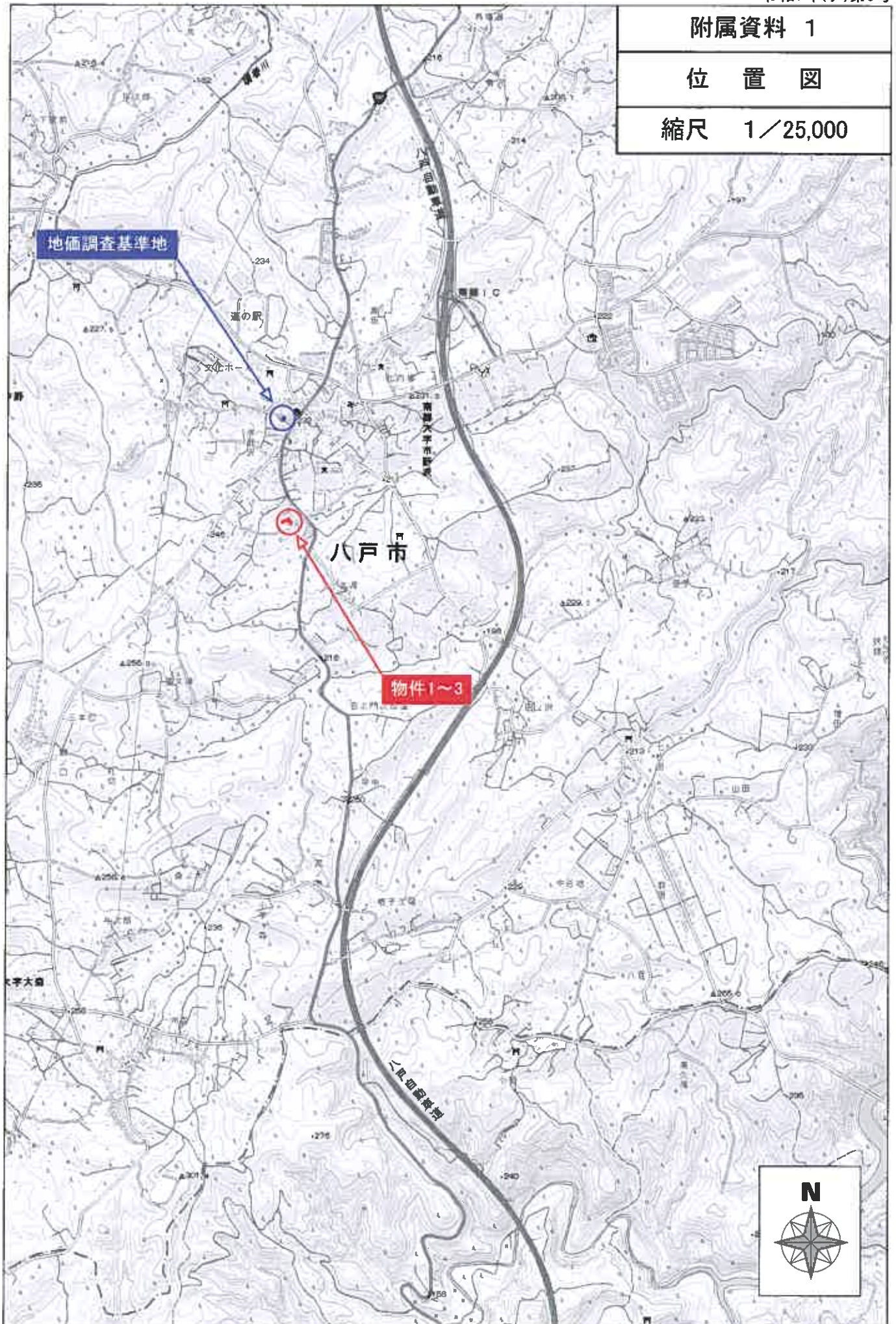
## 第7 附属資料

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



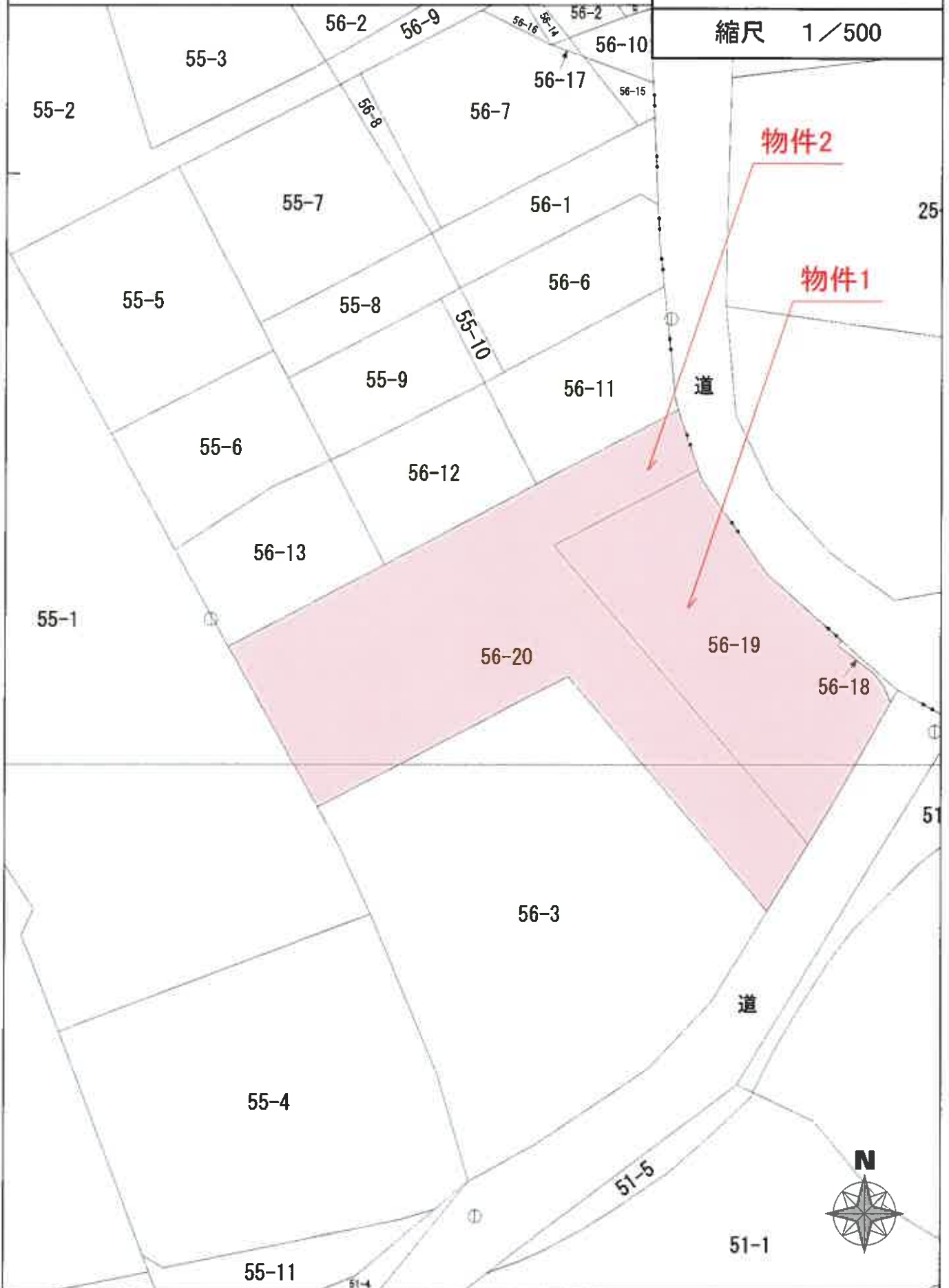
5/13

所在:八戸市南郷大字市野沢字市野沢平

附属資料 2

法第14条第1項地図写

縮尺 1/500



附属資料 3

登記年月日：平成30年11月5日

各階平面図

56-20

八戸市南郷大字市野沢字市野沢平56番地20、56番地19

56-20

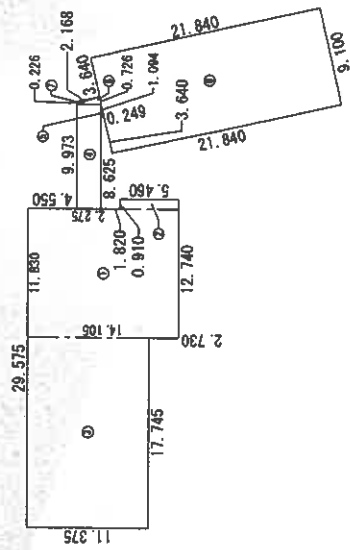
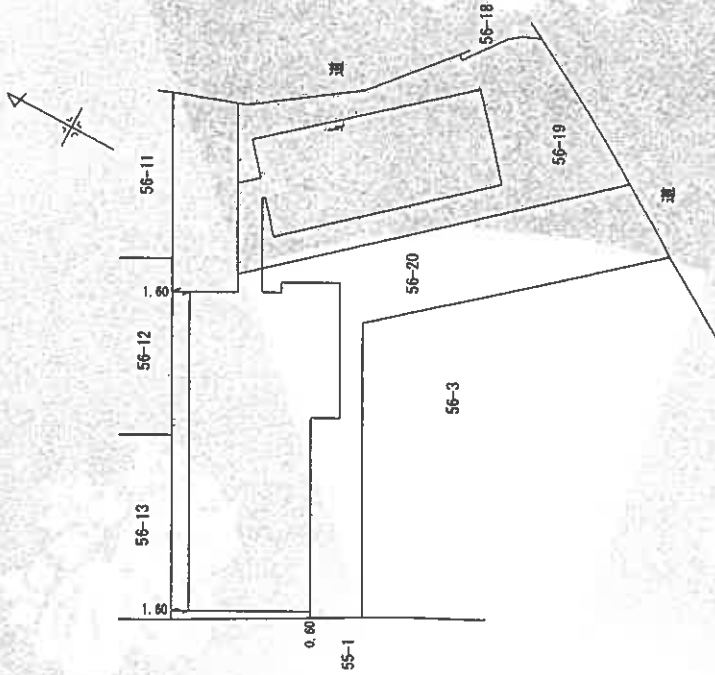
56-20

建物図面写

56-20

56-20

物件3



求積表

①	11.830 x	14.105	=	166.862150
②	0.910 x	5.460	=	4.968600
③	17.745 x	11.375	=	201.848375
④	9.747 x	2.275	=	22.174425
⑤	1.094 x	0.249	/ 2	0.136203
⑥	2.229 x	0.726	/ 2	0.809127
⑦	2.114 x	0.226	/ 2	0.238882
⑧	21.840 x	9.100	=	198.744000
合計				595.782782
床面積				595.78 m <sup>2</sup>

作成者

10月30日作成

縮尺 1/500

申請人

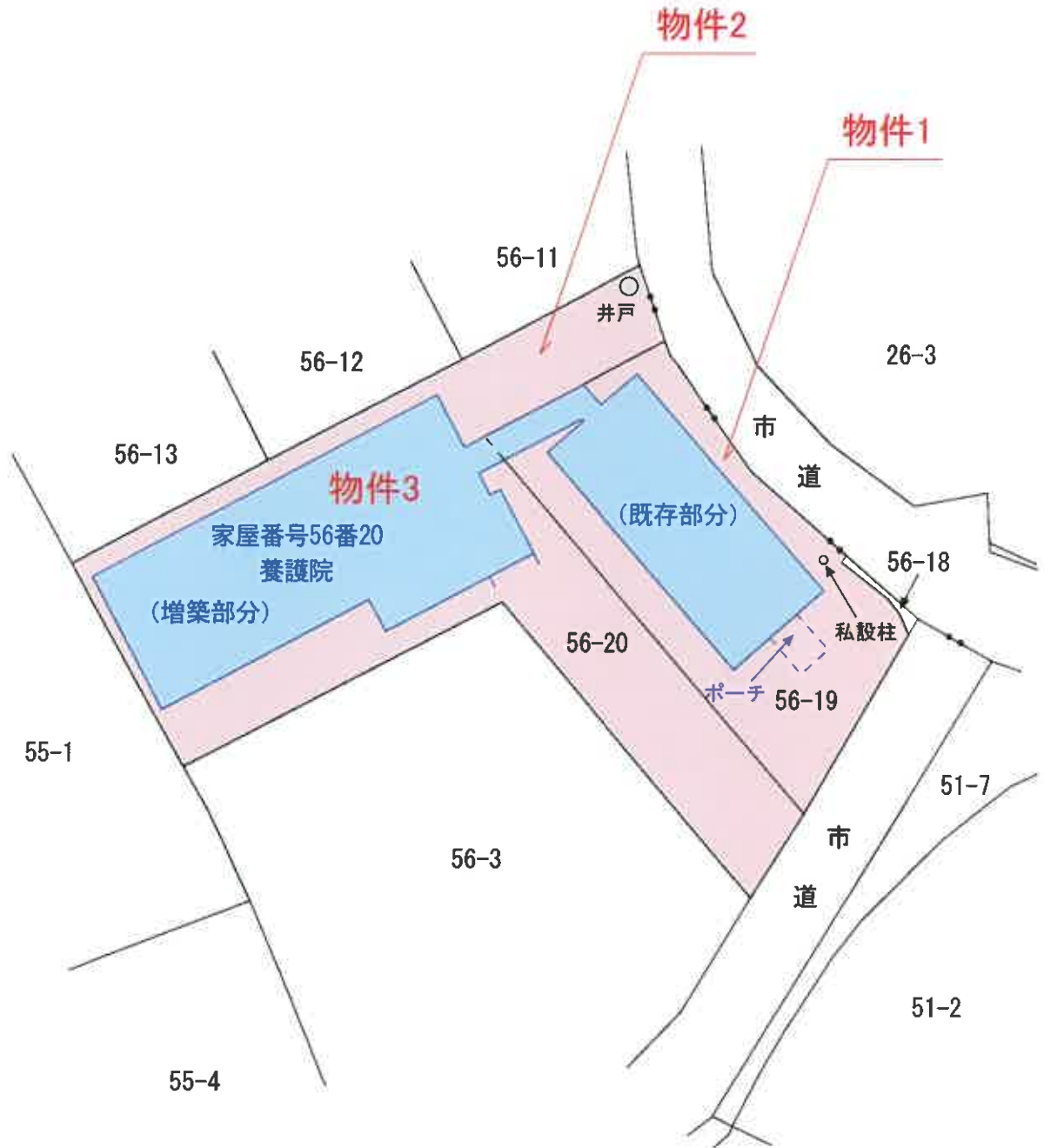
縮尺 1/500

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

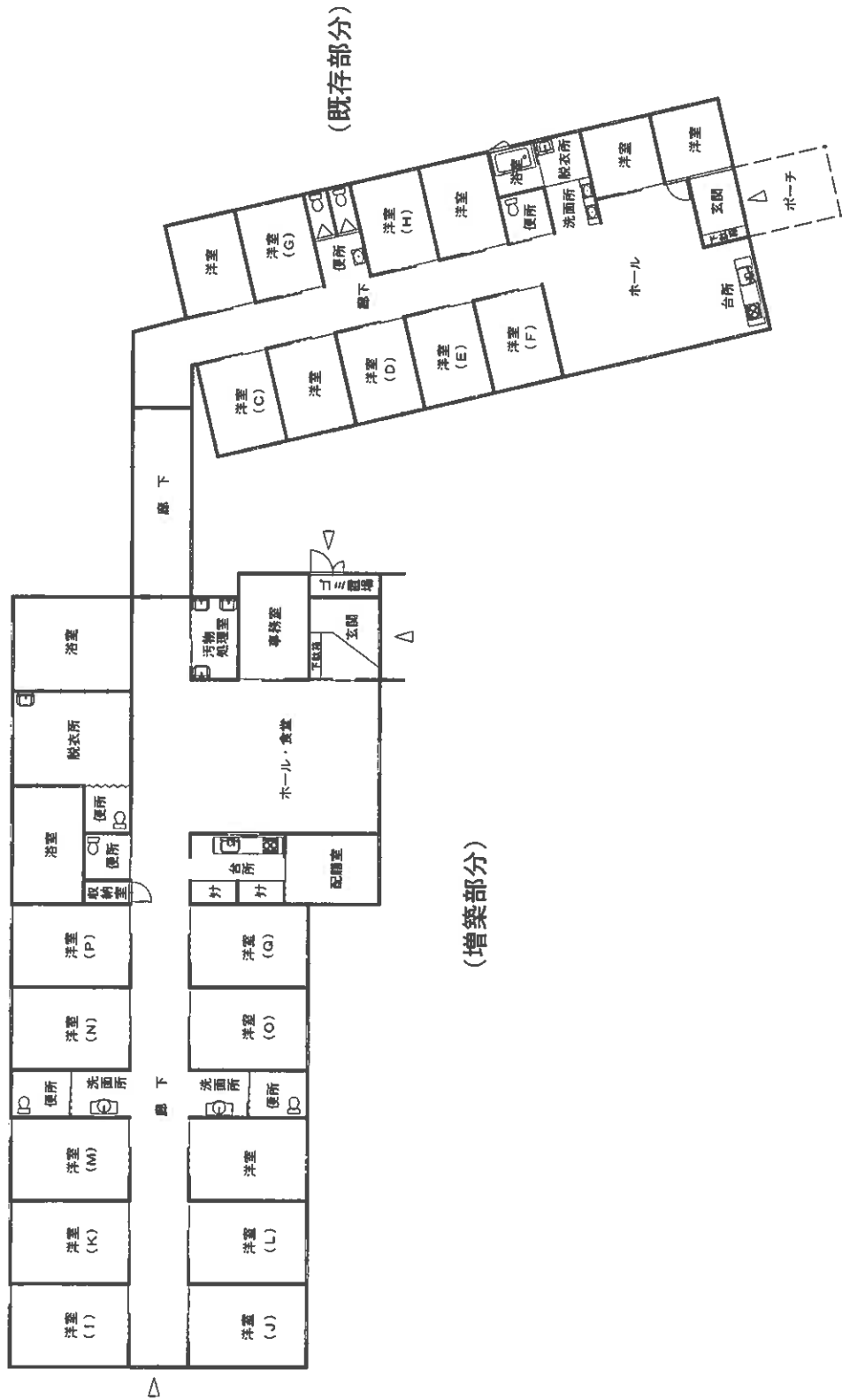


附属資料 5

建物間取図

縮尺 1/182

物件3



(既存部分)

(増築部分)

A3版をA4に縮小