

## 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す。

- 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。

そのため、入札時に下記の各書面の提出が入札書毎に必要になります。なお、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**, 若しくは (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。

詳しくは、青森地方裁判所八戸支部**執行官室** (☎ 0178-22-4697) にお問い合わせください。

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月13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 7年 5月 8日 午前 8時30分から 令和 7年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月21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 7年 6月11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 7年 5月22日 午前 9時00分から 令和 7年 5月23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 7年 3月13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 (一棟の建物の表示)

所 在 八戸市柏崎一丁目161番地1

建物の名称 ロイヤルマンション柏崎

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 柏崎一丁目161番1の22

建物の名称 804

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 66.98平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 八戸市柏崎一丁目161番1

地 目 宅地

地 積 1223.66平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10000分の171



## 物 件 明 細 書

令和 7年 1月29日

青森地方裁判所八戸支部

裁判所書記官 沼 尾 和 樹

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

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

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

滞納されている水道料金(計12万1220円)は、本件買受人に承継されると管理費等照会先は主張しているが、承継されるかは不明である。

### 《 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

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 八戸市柏崎一丁目161番地1

建物の名称 ロイヤルマンション柏崎

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 柏崎一丁目161番1の22

建物の名称 804

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 66.98平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 八戸市柏崎一丁目161番1

地 目 宅地

地 積 1223.66平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10000分の171



令和 6 年（ケ）第 14 号  
令和 6 年 6 月 27 日受理  
令和 6 年 7 月 31 日提出  
（評価人 最上伸子）

# 現況調査報告書

青森地方裁判所八戸支部

執行官 堀川 浩 二

（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 (一棟の建物の表示)

所 在 八戸市柏崎一丁目161番地1

建物の名称 ロイヤルマンション柏崎

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 柏崎一丁目161番1の22

建物の名称 804

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 66.98平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 八戸市柏崎一丁目161番1

地 目 宅地

地 積 1223.66平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10000分の171

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	八戸市柏崎一丁目10番44-804号室	
建物	物件 1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる ( <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類 : <input type="checkbox"/> 構造 : <input type="checkbox"/> 床面積 :	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li>種類 :</li> <li>構造 :</li> <li>床面積 :</li> </ul>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅(空き家) として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり 管理費 月額 7,600 円 修繕積立金 月額 7,600 円	令和 6 年 7 月 15 日 現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 4 年 2 月分 ~ 6 年 7 月分 計 402,800 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	ロイヤルマンション柏崎管理人室	
その他の事項	次の費用につき管理費等照会先が買受人に承継される旨主張しているが、承継されるか否か不明である。水道料金月額4、180円(滞納額121,220円) 相続財産清算人Bが相続財産清算業務として管理している。 家財(仏壇含む)が多数残っている。	
敷地権	符号 1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号 1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li>地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号</li> <li>保管開始日 令和 年 月 日</li> </ul>	
敷地権以外の土地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
土地建物位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

関係人の陳述	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ B (亡A相続財産清算人)	1 私は亡Aの相続財産清算人です。本件物件1は相続財産清算業務として管理しています。 2 物件1内にある動産については、全部につき所有権を放棄しますので、買受人が処分することに異議はありません。

(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

関係人の陳述及び現況にてらし、2枚目記載のとおりと認める。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所	調査の方法等
6年 6月 28日 (金) 8:30	法務局八戸支局	土地建物登記事項証明書等受理
6年 7月 1日 (月) 10:30 - 10:40	物件所在地	現地確認/マンション管理組合に書面照会
6年 7月 17日 (水) 14:00 - 15:00	物件所在地	立入のため臨場/関係人と面談/概測/写真撮影
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		

(特記事項)

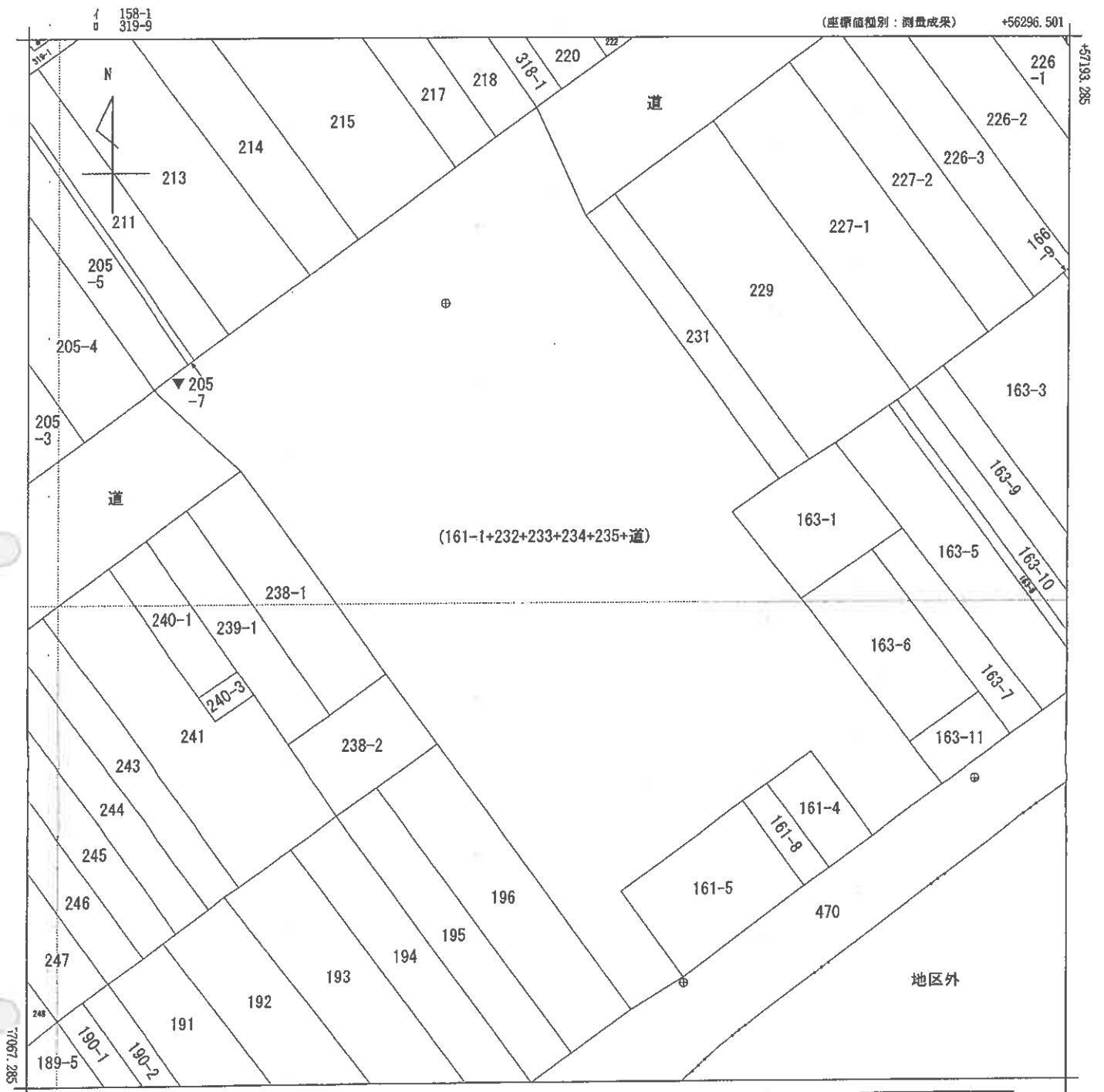
令和 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

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

A3をA4に縮小



地番区域見出  
柏崎1丁目

請求部	所在	八戸市柏崎一丁目			地番	161番1				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	令和3年2月26日			備付年月日(原図)	令和3年3月1日			補事項	筆界点調査図が存在します	

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6年6月28日  
青森地方務局八戸支局  
登記官

請求番号: 3-1  
(1/1)

公用

登記年月日：昭和57年1月28日

A3をA4に縮小

これは図面に記載されている内容を証明した縮小である。  
昭和6年6月28日 青森地方支務局八戸支局 登記官

各階平面図

0013761

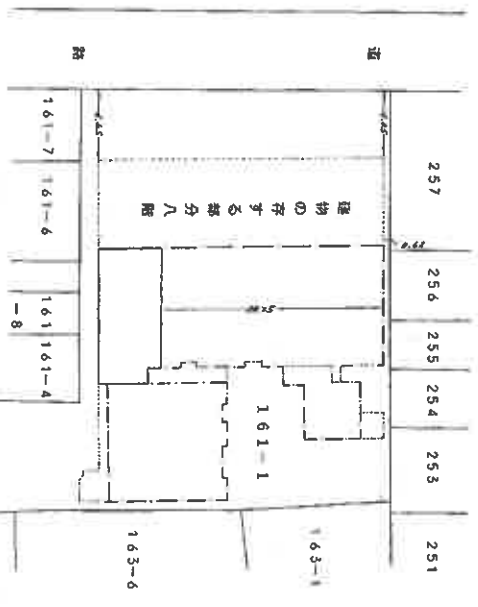
家屋番号	柏崎一丁目 161-1-22
建物の所在	八戸市柏崎一丁目161番地1

建築物平面図



床面積

1093	×	551	=	602244
153	×	434	=	67500
合計				669744



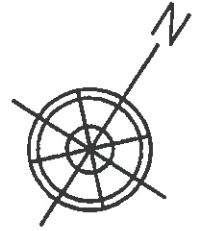
製作者	縮尺	1/250	申請人
-----	----	-------	-----

(日本製) (日本土地家屋調査士会連合会用紙)

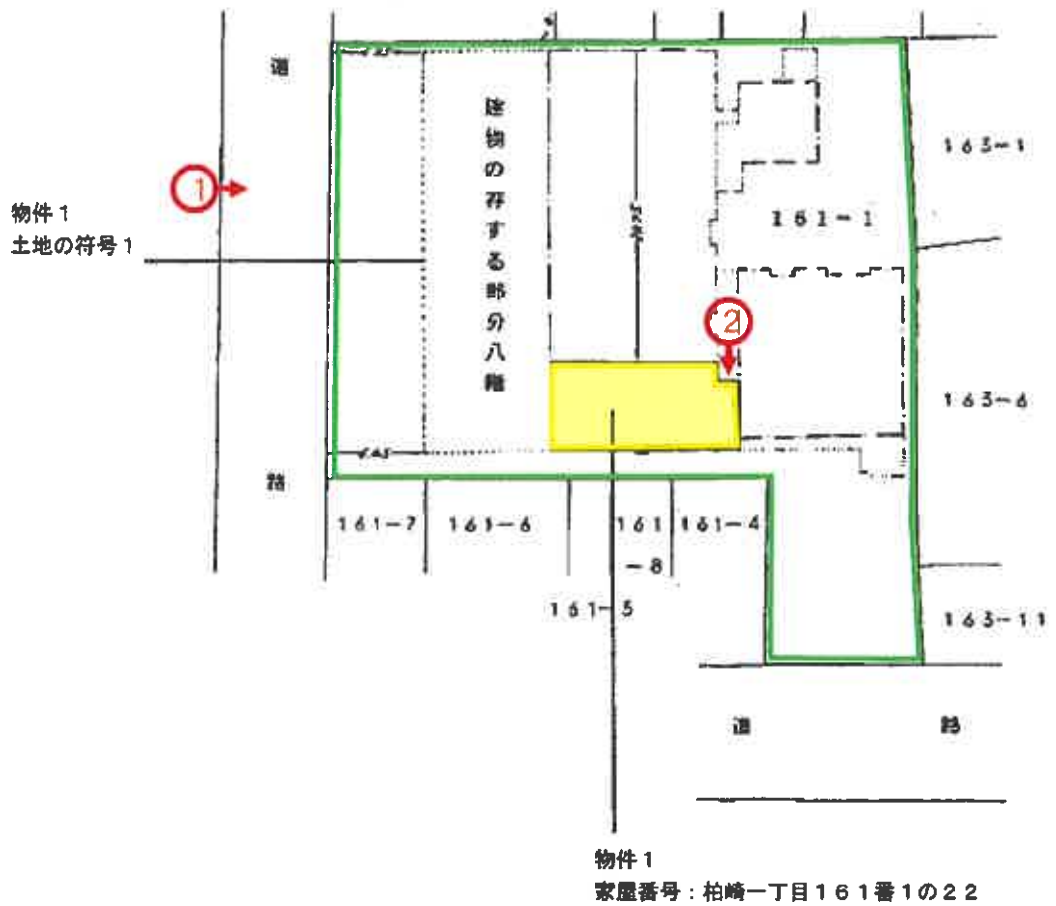
縮尺	1/500
----	-------

S.57.1.26

# 土地建物位置関係図



縮尺 1/500



写真撮影地点   
( 8 枚目)





写真番号 1



写真番号 2



写真番号 3



写真番号 4



写真番号 5



写真番号 6



写真番号 7



写真番号 8





写真番号9



写真番号10



令和 6年 (ケ) 第 14 号  
令和 6年 7月17日 現地調査  
令和 6年 8月 6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

最 上 伸 子 印

## 第 1 評価額

評 価 額	
物件 1	金 2,710,000 円

※現在の引受債務の額：金402,800円（マンション管理費等の滞納額）

## 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。
- 5 上記評価額は、調査時に判明した区分所有建物（マンション）の管理費等の滞納額に加え、買受時までの予想滞納額を控除した。



第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	(一棟の建物の表示) 所在 建物の名称 構造 床面積	八戸市柏崎一丁目161番地1 ロイヤルマンション柏崎 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 11階建 1階 677.93 m <sup>2</sup> 2階 472.36 m <sup>2</sup> 3階 472.36 m <sup>2</sup> 4階 472.36 m <sup>2</sup> 5階 472.36 m <sup>2</sup> 6階 472.36 m <sup>2</sup> 7階 472.36 m <sup>2</sup> 8階 472.36 m <sup>2</sup> 9階 477.86 m <sup>2</sup> 10階 477.86 m <sup>2</sup> 11階 27.30 m <sup>2</sup>	同左
	(専有部分の建物の表示) 家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積	柏崎一丁目161番1の22 804 居宅 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 8階部分 66.98 m <sup>2</sup>	同左
	(敷地権の目的である土地表示) 所在及び地番 地目 地積	八戸市柏崎一丁目161番1 宅地 1223.66 m <sup>2</sup>	同左
	(敷地権の表示) 土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合	1 所有権 10000分の171	同左
特記事項			

## 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)

位置・交通	J R 八戸線「本八戸」駅の南東方・道路距離約 1,000m (附属資料 「位置図」参照)	
付近の状況	八戸市の中心部、国道 340 号背後の商業地域である。 当市の中心商業地域に位置し、周辺にはホテルやテナントビルが建ち並んでいる。J R 本八戸駅にも近く交通利便性が良好である。 当地域は格別の変動要因が見られず、今後も当分の間、現状のまま持続するものと予測する。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 商業地域 80% 400% 準防火地域 特になし
画地条件	間口約 10.5m, 奥行約 41.5m, 地積 1,223.66㎡, 不整形な二方路地。地勢はほぼ平坦。	
接面道路の状況	南東側約 9m, 市道, 舗装有 建築基準法上の道路の扱い: 建築基準法第 42 条 1 項 1 号  南西側約 7m, 市道, 舗装有 建築基準法上の道路の扱い: 建築基準法第 42 条 1 項 1 号	
土地の利用状況等	分譲マンションである「ロイヤルマンション柏崎」の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり
特記事項	売却対象となるのは、10000分の171(敷地権)である。	

## 2 建物の概況及び利用状況等 (物件 1)

## (1) 一棟の建物の概要

マンション名	ロイヤルマンション柏崎
建物の用途	共同住宅 (総戸数 60戸)
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57年1月18日新築 経過年数 : 約 43 年 経済的残存耐用年数 : 約 17 年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 11階建
仕様	屋根 : アスファルト露出防水 外壁 : 吹付タイル、一部小口平タイル バルコニー : 人工芝貼付
設備等	エレベーター : 9人乗り (トランク付) 90m/min テレビアンテナ : 屋上塔屋に共同視聴用アンテナ 衛生放送 : - ゴミ処理 : 1階道路面にゴミ集積所設置 郵便受 : 集合郵便受設置 (1階玄関ホール) 駐車場 : 敷地内に有り、空き状況は不明。
建物の品等	普通
管理の形態等	管理組合 : 有 名称「ロイヤルマンション柏崎管理組合」 管理方式 : 委託管理 管理会社 : (株)ビルメンテ八戸 管理形態 : 管理人有り (常駐)
管理の状況	普通
特記事項	特になし。

## (2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
位置	8階部分(804号室) 主要開口部の方位：南西角部屋
床面積(現況)	66.98㎡(登記面積)
間取り	附属資料「建物間取図」参照
仕 様	内 壁： ビニールクロス 天 井： ビニールクロス、杉柎化粧石膏ボード 床： ビニールシート、カーペット、タタミ 設 備： 電気照明、給排水、給湯、衛生、浴室 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： バルコニー有り (分譲パンフレット記載面積11.61㎡)
保守管理の状態	空家の状態にあり家財が多数残置され、保守管理の状態は普通より劣る。
管 理 費 等	管 理 費： 月額7,600円 修繕積立金： 月額7,600円 水道料金： 基本料金 月額4,180円、使用量1㎡毎418円追加 滞 納 額： 管理費・修繕積立金 402,800円(R4.2~R6.7)
専有部分の利用状況	空家であるが、相続財産管理人の管理の下にある。
特 記 事 項	1. 水道料金の滞納額(121,220円)があるが、買受人に承継されるのか不明であるため、本件の評価においては考慮外とする。 2. 建物内に家財(仏壇含む)が多数残置されている。

第 5 評価額算出の過程

1 建物価格

目的物件の再調達原価を、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。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
360,000	66.98	0.15	3,617,000

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及び観察減価法を併用して、現価率を以下のとおり査定した。

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
43	17	0.50	0.03	0.15

※現価率 =  $\frac{\{残価率 + (1 - 残価率) \times 経済的残存耐用年数 / (経過年数 + 経済的残存耐用年数)\}}{(1 - 観察減価率)}$

2 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
52,400	0.95	1,223.66	(1-0.10)	171 / 10000	937,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 八戸 5-6

公示価格 61,900 円/㎡ × 時点修正 99.9 / 100 × 標準化補正 100 / 100 × 地域格差 100 / 118 ≒ 52,400 円/㎡

◇時点修正 : 公示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 : なし

◇地域格差 : 街路条件 +1% (幅員)  
環境条件 +10% (繁華性), +5% (繁華性) …総和  
行政的条件 +2% (容積率)

…以上、相乗積による

イ 個別格差

画地条件 -5% (不整形)

ウ 地積：登記数量による

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

3 評価額の判定

(1) 敷地権付建物の価格

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 ウ	敷地権付建物の価格 (円) (ア+イ)×ウ=エ
3,617,000	937,000	(1+0.00)	4,554,000

ウ 個別格差：なし

(2) 評価額

敷地権付建物 価格(円) ア	占有減 価修正 イ	市場性 修正率 ウ	競売市場 修正 エ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ =オ	管理費等 滞納減価 カ	評価額 (円) オ×カ
4,554,000	1.00	1.00	(1-0.30)	3,188,000	(1-0.15)	2,710,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

オ 競売市場修正：「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。

カ 管理費等滞納減価率：前記「専有部分の概要」に記載した現在の滞納管理費等に今後予想される滞納額を考慮して査定した。

## 第6 参考価格資料

地価公示価格 [ 八戸5-6 ]

所 在 : 八戸市大字朔日町18番

価 格 : 61,900円/㎡

位 置 : JR八戸線「本八戸」駅の南東方道路距離約950mに位置する。

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 271㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 道 路 : 南東側11.5m市道

用途指定等 : 商業地域(80・600)防火

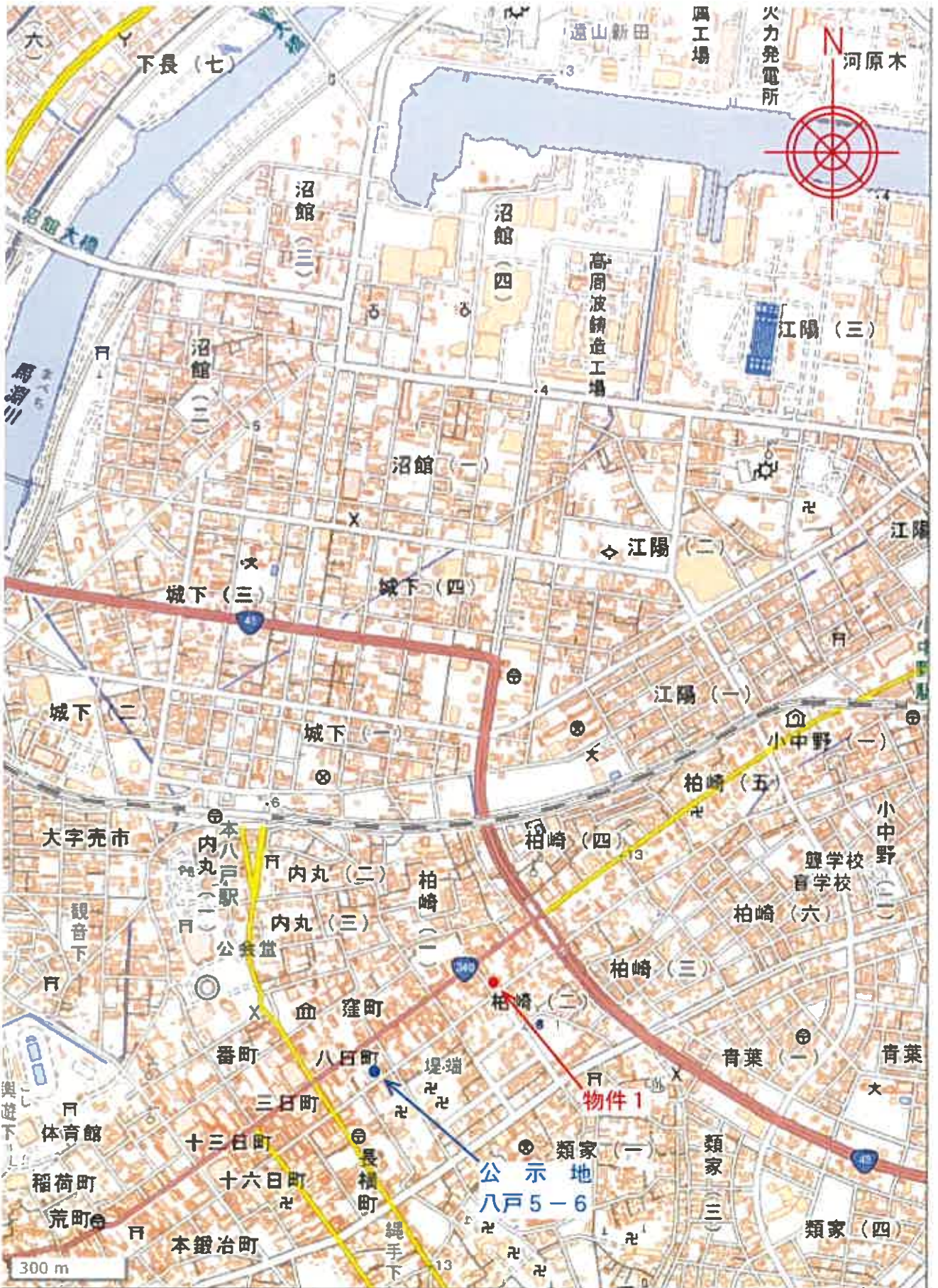
地域の概要 : 中低層店舗が建ち並ぶ中心部に近い普通商業地域。

## 第7 附属資料

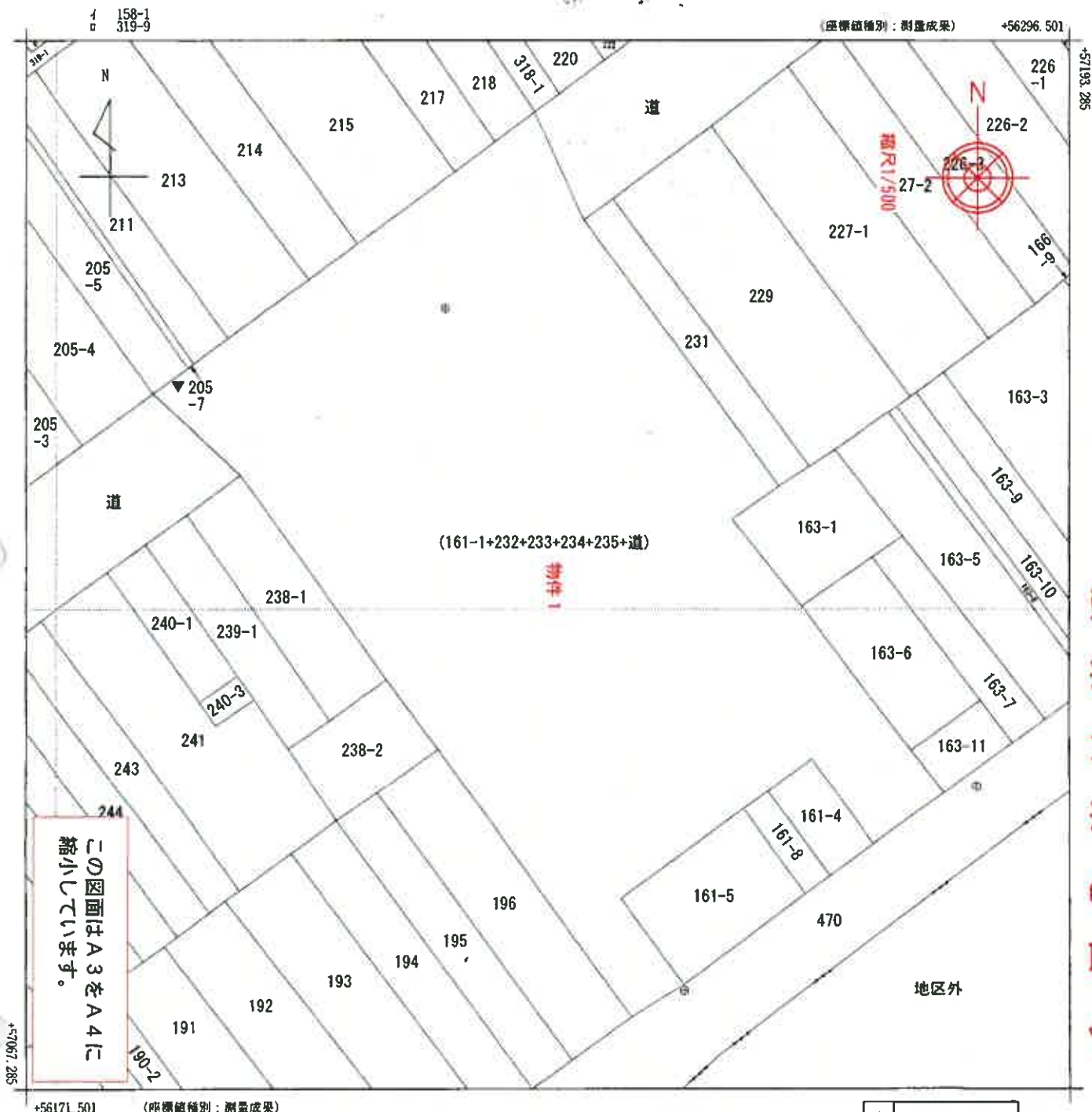
- |   |                      |     |    |
|---|----------------------|-----|----|
| 1 | 位置図(出所:国土地理院「地理院地図」) | ・・・ | 1葉 |
| 2 | 法第14条地図写             | ・・・ | 1葉 |
| 3 | 建物図面写                | ・・・ | 1葉 |
| 4 | 建物配置図                | ・・・ | 1葉 |
| 5 | 建物間取図                | ・・・ | 1葉 |



# 位置図







法第14条地図写

地番区域見出し  
柏崎1丁目

請求部	所在	八戸市柏崎一丁目			地番	161番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)	種類	法務局作成地図
作成年月日	令和3年2月26日			備付年月日(原図)	令和3年3月1日		補記事項	筆界点調査図が存在します	

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。  
 (青森地方務局八戸支局管轄)  
 令和6年5月8日  
 青森地方務局



建物図面写真

登記年月日：昭和57年1月26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。

(管轄地方事務局八戸支局管轄)

令和6年3月26日 管轄地方事務局

登記官

整理番号 H09135-1

建物図面

家屋番号	相崎一丁目 161-1-22
建物の所在	八戸市相崎一丁目161番地1

各階平面図

0013761

この図面はA3をA4に縮小しています。



床面積

109.5 X 5.51 =	602.243
15.5 X 43.6 =	675.80
合計	668.043/

物件1  
土地の符号1



物件1  
家屋番号：相崎一丁目161番1の22

(日調規2)

(北東向き)

作製者  
土地  
茶屋

16日作製  
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/250

申請人

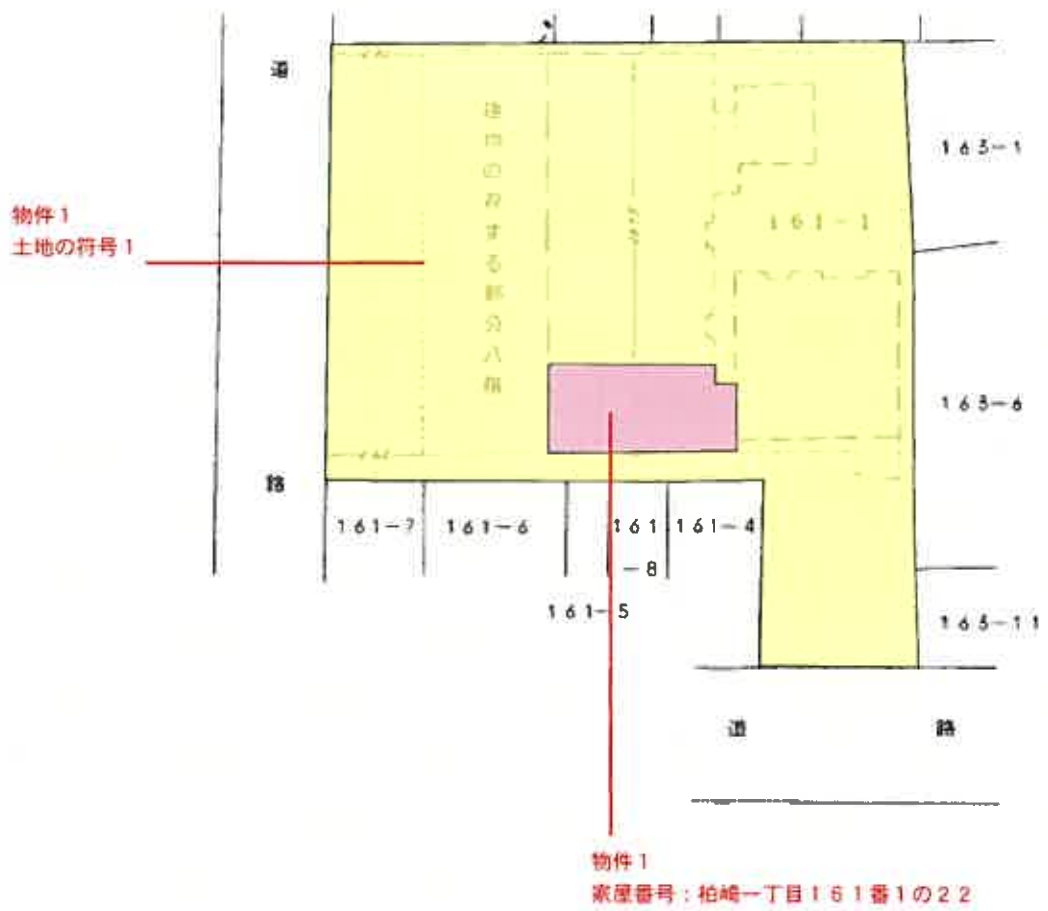
縮尺 1/500

S.57.1.26

# 建物配置図



縮尺1/500



# 建物間取図

## 物件 1

