

注意

入札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。

入札の際に、次の書面の提出が必要になりました。

(入札書ごとに必要です。)

暴力団員等に該当しない旨の **陳述書** (個人・法人を問わず)

※入札時に提出がないと入札無効となります(追完・提出後の訂正は不可)。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

(よくある誤り)「陳述」欄「口自己の計算において・・・ありません」の口のチェックは、「他人から資金の提供を受けて、当該他人のために入札に参加する場合等」にチェックするものです。金融機関から融資を受けて自己のために不動産を取得する場合には、チェックは不要です。

住民票

(個人の場合)

資格証明書

(法人の場合)

※入札時に提出がないと入札無効となります(追完不可)。

※住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、マイナンバーが記載されていないものを提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

宅地建物取引業の免許証の写し (宅地建物取引業者の場合)

※有効期限内のものを提出してください。

(入札方法に関する問合せ)

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月28日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 大 張 梓

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17日 午前 9時00分から 令和 8年 9月29日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年10月 1日 午前10時00分 場 所 仙台地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 令和 8年10月16日 午後 3時00分 場 所 仙台地方裁判所第4民事部
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。 (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)	別紙物件目録中, ☆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28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）
1	6,355,000 5,084,000		1,271,000	58,235	13,361



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 多賀城市高崎三丁目 8 4 番地 1

建物の名称 グラン・コート多賀城弐番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高崎三丁目 8 4 番 1 の 2 0 4

建物の名称 2 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 6 2 . 0 0 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 多賀城市高崎三丁目 8 4 番 1

地 目 宅地

地 積 1 7 3 7 . 6 3 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 3 0 1 4 1 9 分の 6 4 5 6



物 件 明 細 書

令和 7年10月14日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 横 山 亮

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

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。

《 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」をご覧ください。



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 多賀城市高崎三丁目 8 4 番地 1

建物の名称 グラン・コート多賀城貳番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高崎三丁目 8 4 番 1 の 2 0 4

建物の名称 2 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 6 2 . 0 0 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 多賀城市高崎三丁目 8 4 番 1

地 目 宅地

地 積 1 7 3 7 . 6 3 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 3 0 1 4 1 9 分の 6 4 5 6



令和 7年(ケ)第 58号
令和 7年 7月29日受理
令和 7年 9月10日提出

現況調査報告書

仙台地方裁判所

執行官 佐藤 俊也 (印)

(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 多賀城市高崎三丁目84番地1

建物の名称 グラン・コート多賀城貳番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高崎三丁目84番1の204

建物の名称 204

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分62.00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 多賀城市高崎三丁目84番1

地 目 宅地

地 積 1737.63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 301419分の6456



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	多賀城市高崎三丁目36番7-204号		
建物	物件1		
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 住居 (空き家) として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	☒ 下記のとおり (月額) 管理費 11,999円 修繕積立金 11,039円 水道料 使用量による	令和7年8月27日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和5年8月分～7年8月分 計 618,553円 ☐ 不明 (上記は管理組合からの回答金額)	
管理費等照会先	大成有楽不動産株式会社		
その他の事項	物件1の建物内には、現所有者所有の動産類 (被相続人所有だったと推認される動産類) が大量に残置されている。		
敷地権	符号1		
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 土地所在図・地積測量図のとおり ☐ 建物図面のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号)		
その他の事項	符号1の南側で接する道路は市道である。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
土地建物の位置関係	☒ 建物図面のとおり ☐ 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ マンション管理会社 担当者	物件1は、ここ数年、人の出入りはないと思います。郵便受けについても閉鎖されています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年7月30日 (水) 9:45-9:50	多賀城市役所	多賀城市役所市民経済部税務課に資料交付依頼 (8/2 資料受領)
同 日 10:00-10:10	物件所在地	物件確認 写真撮影
7年8月7日 (木) 16:20-16:30	仙台法務局登米支局	全部事項証明書受領
7年8月8日 (金)	執行官室	マンション管理会社に対し、書面照会書送付 (8/27 回答書到着)
7年9月1日 (月) 9:35-10:25	物件所在地	立入調査 占有調査 問取確認 写真撮影 (評価人同行)
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 7年 9月 1日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち合わせ、解錠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

法第14条地図



+14352.790 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
高崎2丁目
高崎3丁目

A4判に縮小

請求部分	所在地	多賀城市高崎三丁目					地番	84番1		
出力縮尺	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53年3月				備付年月日(原図)	昭和57年2月3日			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。

(仙台法務局塩竈支局管轄)

令和7年4月9日

東京法務局中野出張所

(5 枚目)

請求番号：5-1

登記官

(1/1)

圖面
圖面
物平
建各

區面平牆各

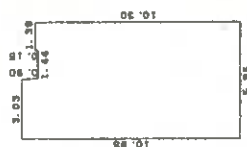
127983

家屋番号
三丁目
84番1の204

建物の所在 多賀城市高橋三丁目8番地1

建物の存する部分 2 階部分

建物の番号 204



❖

84番1

8482

* 22

物件1

救 護 保

1.38	x	0.15	=	0.2070
3.03	x	0.80	=	2.4240
5.85	x	10.15	=	59.3775
合 計				62.0085
成面額				62.00

2000



（张继）
写真

者既作

天

縮尺 $\frac{1}{2}$

人
題
母

正理

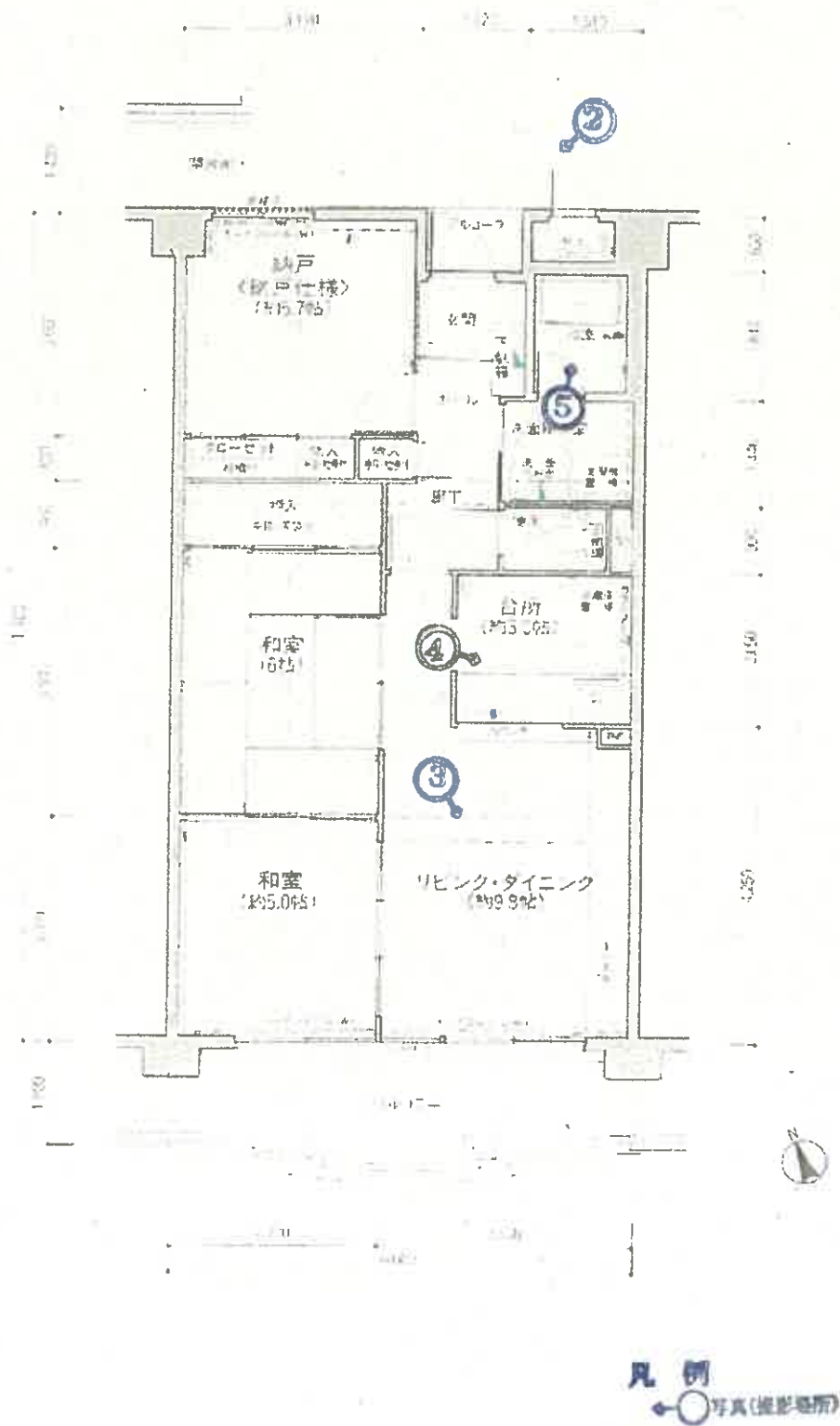
7/500

平成三年七月二二日 遊記

(6 枚目)

A3をA4に縮小

家屋番号 高崎三丁目 84番1の204



写 真 1



写 真 2



写真 3



写真 4



写 真 5



写 真 6



令和 7 年（ケ）第 58 号
令和 7 年 9 月 1 日 現地調査
令和 7 年 9 月 9 日 評 価

仙台地方裁判所 第 4 民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

須 藤 智 哉

第1 評 価 額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 6,355,000 円

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）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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ

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 (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 (敷地権の目的である土地の表示) 土 地 の 符 号 所在及び地番 地 目 地 積 (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 敷地権の種類 敷地権の割合	別紙物件目録記載のとおり	
番号	特 記 事 項		
1	特になし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況、利用状況等

位 置 ・ 交 通	JR仙石線「多賀城」駅の北西方・道路距離約1km JR東北本線「国府多賀城」駅の南東方・道路距離約900m (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	目的物件が存する近隣地域は、多賀城市中心市街地北西部に形成された住宅地域である。地域内には、中規模低層の一般住宅・アパートのほか、中高層のマンション等が建ち並んでいる。 主な交通機関及び公共・利便施設との接近性として、JR駅が概ね徒歩圏にあるほか、付近を路線バスが運行しており、最寄りの「高崎二号公園前」停留所まで約350m。また、多賀城市役所まで約750m、学区内の市立城南小学校まで約800m、市立高崎中学校まで約250m。その他、中規模スーパーやホームセンター等が集積する西方の城南地区商業エリアまでは約600mとなっている。(以上道路距離)	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第一種中高層住居専用地域
	建 蔽 率	指定 60%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	無指定
	その他の規制	特になし
画 地 条 件	地 積	1,737.63㎡ (公簿数量)
	間 口 ・ 奥 行	約40m × 約43.5m
	形 状	ほぼ正方形
	地 勢	平坦地
	街路接面状況	中間画地
	街路との高低差	等高接面
	そ の 他	特になし
接 面 道 路 の 状 況	○南側 約6.3m、市道、舗装(有) 建築基準法上：第42条1項1号道路	
土 地 の 利 用 状 況 等	本件マンションの敷地として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上水道 あり 下水道 あり ガス配管 あり	
	(注)供給処理施設における「あり」とは、目的物件の前面道路に該当施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常の費用で敷地内への引込みができる状態にあることをいう。「なし」とは、目的物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	
埋蔵文化財の有無	文化財保護法上の周知の埋蔵文化財包蔵地の指定は無い。	
土壌汚染の有無	現地調査や各種資料等を勘案する限度において、土壌汚染の徴表は認定し難い。	
特 記 事 項	多賀城市の「洪水・土砂災害ハザードマップ」によると、想定最大規模の降雨における浸水深は0.5～3m未満の区域となっている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	グラン・コート多賀城貳番館		
建物の用途	共同住宅（総戸数 48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)	平成6年7月8日 新築	
	経過年数	31 年	
	経済的残存耐用年数	19 年	
構造	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺7階建		
仕様	屋根 外壁 その他	コンクリート金ゴテ押えの上シングル葺、一部露出シート防水 吹付タイル、磁器質二丁掛タイル貼等 特になし	
設備等	防災設備 エレベーター 駐車場 防犯設備 その他	連結送水管・自動火災報知設備・屋内消火栓 9人乗1基 32台(敷地内平面式) 防犯カメラ 各戸にインターホン・ドアガード・ドアスコープ 1階：管理事務室・集会所・集合郵便受・ポンプ室等 敷地内：ごみ置場・駐輪場・受水槽等	
建物の品等	使用資材 施工	普通 普通	
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	有 名称(グラン・コート多賀城貳番館管理組合) 法人格 無 委託管理 大成有楽不動産株式会社 管理室 有、管理人 有、日勤(平日 9時～17時まで)	
管理の状況	普通		
特記事項	①平成22年頃に外壁・屋上等の大規模修繕が行われている。また、今後、外壁に生じた亀裂等の修繕工事が予定されている。 ②敷地内の駐車場については、当初は機械式(二段式)が設置されていたが、約10年前に全て平面式に改修されている。 ③修繕積立金総額は94,087,506円(令和7年3月31日時点)。 ④地震保険は加入済。 (以上、管理会社より確認)		

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	2階 (204号室) 主要開口部の方位：南向き (中部屋)	
床 面 積	登記記載 62.00 m ² (壁芯面積 64.56 m ²)	
間 取 り	2LDK+N バルコニー：有(南側) 10.88m ²	
仕 様	天 井	ビニールクロス・杉桤化粧石膏ボード等
	床	フローリング・畳・塩ビシート等
仕 様	内 壁	ビニールクロス等
	設 備	電気・給排水・衛生設備等
仕 様	そ の 他	特になし
	(注)建物に付属する各種住宅設備については、動作確認まではできないため、使用可能 か否かについては不明である。	
環 境 条 件	日 照 ・ 通 風	普 通
	眺 望 ・ 景 観	普 通
保守管理の状態	劣る	
管 理 費 等	管 理 費	月額 11,999 円
	修繕積立金	月額 11,039 円
管 理 費 等	水 道 料	基本料及び従量料金
	調査時点までの滞納管理費等合計額 : 618,553 円 (令和7年8月27日現在)	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	「現況調査報告書」記載のとおり	
特 記 事 項	①室内には家財道具・ゴミ等が散乱している。 ②ライフラインは既に停止しており、調査時点において居住の実態はない。	

第5 評価額算出の過程

1. 基準階価格の査定

近隣地域及び同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階(3階)南向き中間専有部分の1㎡当たりの価格を次のとおり査定した。

基準階価格	200,000 円/㎡
-------	-------------

2. 評価額の判定

上記基準階価格に、市場性修正及び競売市場修正等を施して求めた評価額に滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して、修正後の評価額を求めた。

基準階価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	専有面積 (㎡) ウ	占有減価 修正 エ	市場性 修正 オ	競売市場 修正 カ
200,000	0.79	64.56	1.00	1.00	0.70

評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ=キ	滞納管理費等 相当額の減価 ク	その他の控除 減価(敷金等) (円) ケ	評価額 (修正後) (円) キ×ク-ケ
7,140,000	0.89	—	6,355,000

イ 個別格差：階層(2階) △1

維持管理の状態(室内状況等) △20

相乗積 79% ($0.99 \times 0.80 \div 0.79$)

ウ 専有面積：壁芯面積を採用

エ 占有減価修正：修正の必要はないものと判断した。

オ 市場性修正：修正の必要はないものと判断した。

カ 競売市場修正：「評価の条件」記載の、不動産競売市場の特殊性を考慮した。

ク 滞納管理費等相当額の減価：

前記「専有部分の概要、管理費等」記載の滞納管理費等に売却までの予想滞納額(6カ月分)を加算する。

滞納管理費等相当額の合計：滞納管理費等 618,553 円

予想滞納額 138,228 円

合 計 756,781 円

滞納管理費等相当額合計 評価額 滞納管理費等相当額の減価
1 - (756,781円 ÷ 7,140,000円) ÷ 0.89 (△11%)

ケ その他の控除減価(敷金等)：なし

※ 算定結果については千円未満四捨五入の処理を行った。

第6 附属資料

- 1 位置図(地理院地図)
- 2 法第14条第1項地図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 間取図

以上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 多賀城市高崎三丁目 84 番地 1

建物の名称 グラン・コート多賀城貳番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高崎三丁目 84 番 1 の 204

建物の名称 204

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 62.00 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 多賀城市高崎三丁目 84 番 1

地 目 宅地

地 積 1737.63 平方メートル

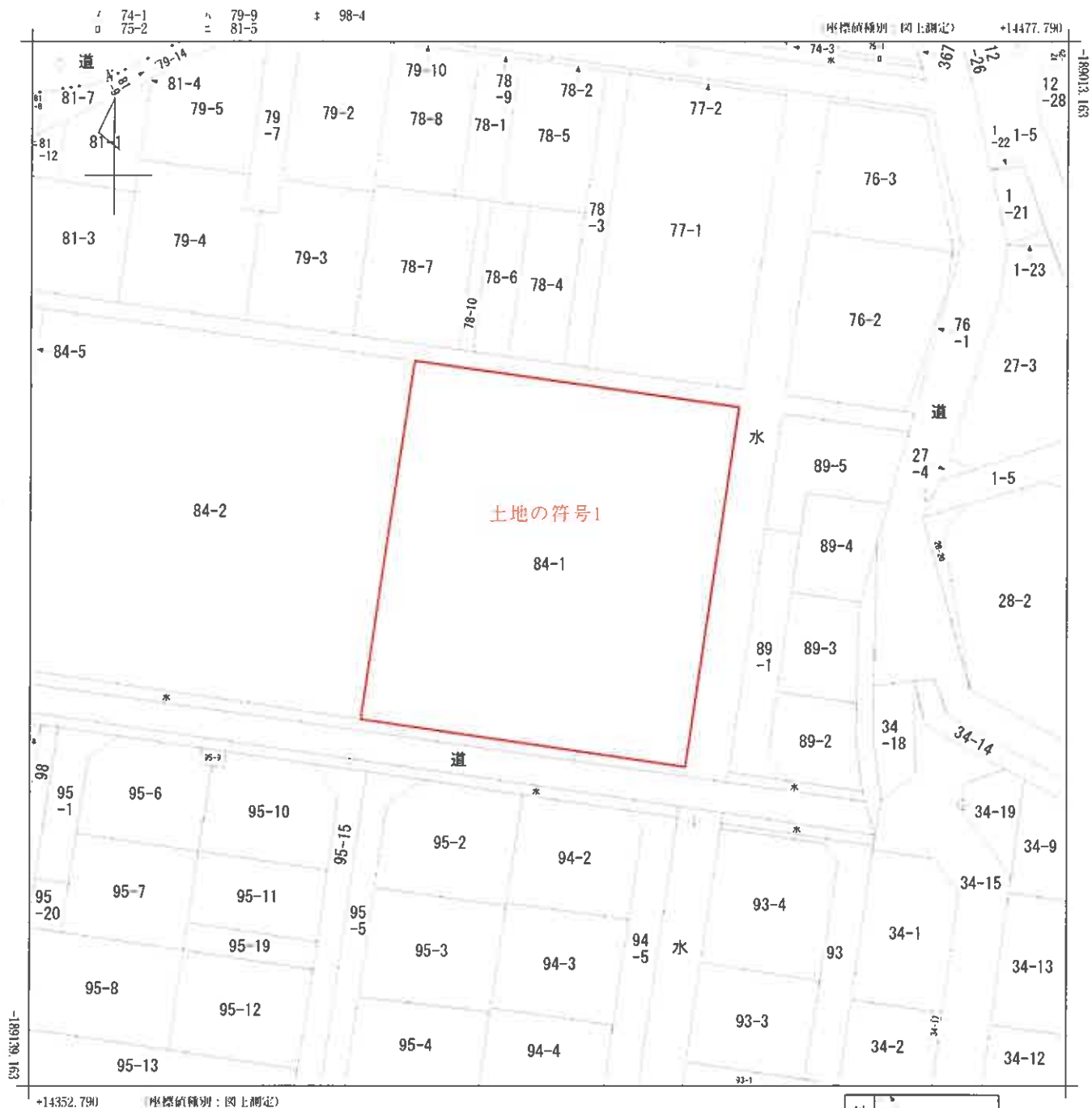
(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 301419 分の 6456





(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
高崎2丁目
高崎3丁目

請求部	所在	多賀城市高崎三丁目				地番	84番1			
出力縮尺	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53年3月			備付年月日(原図)	昭和57年2月3日			補記事項		

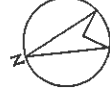
各 階 平 面 図

127983

建 物 図 面 図

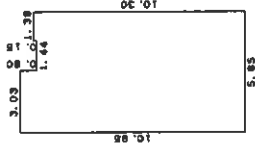
家 屋 番 号
高崎三丁目
84番1の204

建 物 の 所 在
多賀城市高崎三丁目84番地1



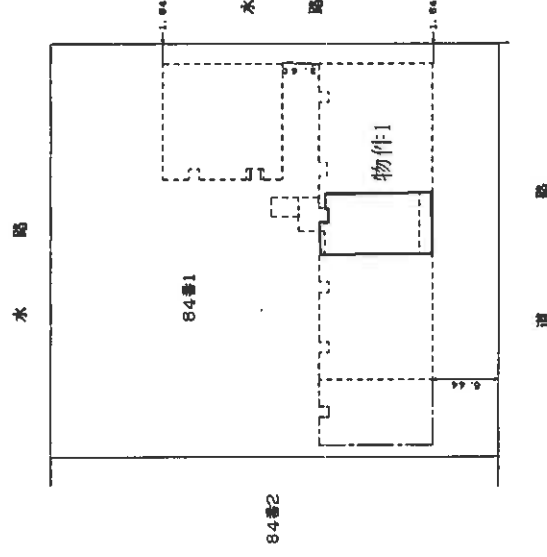
建物の存する部分 2 階部分

建物の番号 204



求 積 表

1.38 x 0.15 =	0.2070
3.03 x 0.80 =	2.4240
5.85 x 10.15 =	59.3775
合 計	62.0085
床面積	62.00㎡



作 製 者

縮尺

1 / 250

申 請 人

縮尺

1 / 500

平成6年7月22日 登記

家屋番号 高崎三丁目 84番1の204

