

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「自己の計算において・・・ありません」ののチェックは、「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 5月27日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 工 藤 洋 志

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 6月16日 午前 9時00分から 令和 8年 6月23日 午後 5時00分まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 8年 6月25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 7月10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 5月27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 仙台市青葉区昭和町107番地1、504番地7、3
31番地1、501番地1、504番地7先、501
番地1先

建物の名称 ネオプラザ北仙台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 昭和町107番1の121

建物の名称 909

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分103.16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 仙台市青葉区昭和町107番1

地 目 宅地

地 積 2262.93平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 仙台市青葉区昭和町107番6

地 目 宅地

地 積 8.56平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 仙台市青葉区昭和町331番1



物 件 目 録

地 目 宅地
地 積 1021.86平方メートル
土地の符号 4
所在及び地番 仙台市青葉区昭和町501番1

地 目 宅地
地 積 258.73平方メートル
土地の符号 5
所在及び地番 仙台市青葉区昭和町504番7

地 目 宅地
地 積 244.27平方メートル
土地の符号 6
所在及び地番 仙台市青葉区昭和町604番1

地 目 宅地
地 積 7.09平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の60



物件明細書

令和 8年 3月 6日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 大 張 梓

-
- 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 仙台市青葉区昭和町107番地1、504番地7、3
31番地1、501番地1、504番地7先、501
番地1先

建物の名称 ネオプラザ北仙台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 昭和町107番1の121

建物の名称 909

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分103.16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 仙台市青葉区昭和町107番1

地 目 宅地

地 積 2262.93平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 仙台市青葉区昭和町107番6

地 目 宅地

地 積 8.56平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 仙台市青葉区昭和町331番1



物件目録

| | |
|----------|----------------|
| 地目 | 宅地 |
| 地積 | 1021.86平方メートル |
| 土地の符号 | 4 |
| 所在及び地番 | 仙台市青葉区昭和町501番1 |
| 地目 | 宅地 |
| 地積 | 258.73平方メートル |
| 土地の符号 | 5 |
| 所在及び地番 | 仙台市青葉区昭和町504番7 |
| 地目 | 宅地 |
| 地積 | 244.27平方メートル |
| 土地の符号 | 6 |
| 所在及び地番 | 仙台市青葉区昭和町604番1 |
| 地目 | 宅地 |
| 地積 | 7.09平方メートル |
| (敷地権の表示) | |
| 土地の符号 | 1・2・3・4・5・6 |
| 敷地権の種類 | 所有権 |
| 敷地権の割合 | 1万分の60 |



令和7年(又)第118号
令和7年12月3日受理
令和8年1月28日提出

現況調査報告書

仙 台 地 方 裁 判 所

執行官 磯 田 弘 樹

(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 仙台市青葉区昭和町107番地1、504番地7、3
31番地1、501番地1、504番地7先、501
番地1先

建物の名称 ネオプラザ北仙台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 昭和町107番1の121

建物の名称 909

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分103.16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 仙台市青葉区昭和町107番1

地 目 宅地

地 積 2262.93平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 仙台市青葉区昭和町107番6

地 目 宅地

地 積 8.56平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 仙台市青葉区昭和町331番1



物 件 目 録

地 目 宅地
地 積 1021.86平方メートル
土地の符号 4
所在及び地番 仙台市青葉区昭和町501番1

地 目 宅地
地 積 258.73平方メートル
土地の符号 5
所在及び地番 仙台市青葉区昭和町504番7

地 目 宅地
地 積 244.27平方メートル
土地の符号 6
所在及び地番 仙台市青葉区昭和町604番1

地 目 宅地
地 積 7.09平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の60



| | | | |
|-----------------|---|--|--|
| 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 | | |
| 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"/> 主たる建物 <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 | 種類: 構造: 床面積: | |
| 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 13,600円 修繕積立金 0円 水道料 従量制 | 令和年1月5日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和3年10月分～7年12月分 計 763,506円 <input type="checkbox"/> 不明 | |
| 管理費等照会先 | 芭蕉の辻パートナーズ株式会社 | | |
| その他の事項 | 室内は家財道具類が雑然と置かれ足の踏み場もない状態であった。浴室にも大量の物が置かれており、浴室として利用できる状態ではなかった | | |
| 敷地権 | 符号1 | | |
| 現況地目 | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1～6) <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 (符号2, 3) <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり (符号1, 4～6) <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 (符号) | | |
| 敷地権の種類 | <input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1～6) <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 | 符号1～6は、「道」及び「水」を含めて一体として、その南側でいずれも宮城県が所有する地番501番8及び604番10の宅地(現況公衆用道路で県道に認定されている)に接している。 | | |
| 執行官保管の仮処分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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) | <input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況(4枚目)」のとおり) | | |
| 土地建物の位置関係 | <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

| 目的外土地の概況 (物件1関係) | |
|---|--|
| 所 在 | 仙台市青葉区昭和町 |
| 地 番 | 501番地1先, 504番地7先 |
| 地 目 | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/> |
| 地 積 | 建物図面における物件1建物の敷地となっている範囲 |
| 所 有 者 | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (国) |
| その他の事項 | |
| <input checked="" type="checkbox"/> 関係人(<input type="checkbox"/> (建物所有者) <input checked="" type="checkbox"/> 東北財務局管財課職員)の陳述 <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨 | |
| 占有権原 | <input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 無権原 |
| 占有開始時期 | 昭和50年3月31日頃 |
| 最初の契約日 | 年 月 日 |
| 契約期間 | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 更新の種別 | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新 |
| 現在の契約期間 | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 契約等貸主 | <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () |
| 当事者借主 | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () |
| 地代・支払時期等 | 毎 金 円 (毎 限り 分支払) |
| 地代前払 | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで) |
| 敷金・保証金 | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円) |
| 特約等 | |
| 地代滞納 | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (令和 年 月 日現在 金 円) |
| 契約解除 | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある () |
| 訴訟提起等 | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [<input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 () |
| その他 | |
| 執行官の意見 | <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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 |
| <ul style="list-style-type: none"> ■ A (所有者) ■ マンション管理人 ■ 仙台市青葉区道路課 職員 ■ 東北財務局管財課 職員 | <p>物件1建物を私が住居として使用しています。なお、施設に入っていたが追い出されました。</p> <p>Aさんは現在施設に入所して居ないと思います(令和7年12月24日現在)。</p> <p>物件1建物の敷地の南側で接しているのは県道です。</p> <p>物件1建物の敷地になっている法定外公共物(「道」)は国が所有管理している土地です。調べましたが、契約関係はありませんでした。 払い下げする場合は、過去10年分の既往使用料を支払っていただく必要があります。</p> |

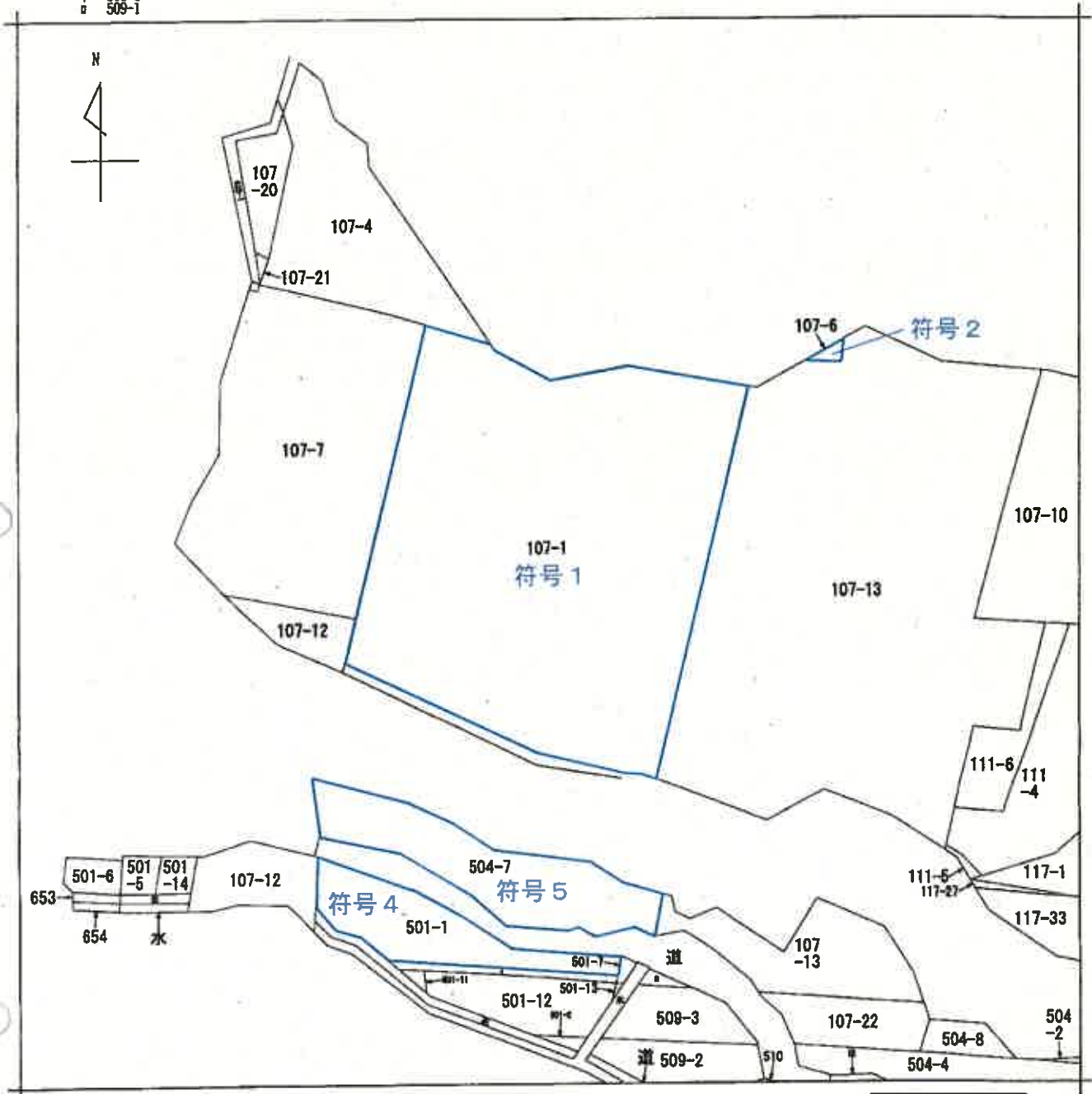
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 調査の経過 | | |
|---|------------|--|
| 調査の日時 | 調査の場所等 | 調査の方法等 |
| R 7年12月12日 (金) 10:40 - 10:50 | 物件所在地 | 物件確認 |
| R 7年12月12日 (金) 11:10 - 11:40 | 仙台法務局 | 符号6について公図受領 |
| R 7年12月19日 (金) | 執行官室 (郵便) | 期日通知 |
| R 7年12月24日 (水) 13:20 - 13:40 | 物件所在地 | 物件外観調査, マンション管理人と面談, 占有関係調査, 評価人同行, 写真撮影 |
| R 7年12月25日 (木) | 執行官室 (FAX) | マンション管理会社に管理費等滞納状況について照会 |
| R 7年12月26日 (金) | 執行官室 (郵便) | 期日変更通知 |
| R 8年1月6日 (火) | 執行官室 (郵便) | マンション管理会社より管理費等滞納状況についての回答書等受理 |
| R 8年1月8日 (木) 12:50 - 13:20 | 物件所在地 | 物件調査, 間取確認, 所有者Aと面談, 占有関係調査 写真撮影, 評価人同行 |
| R 8年1月19日 (月) 10:10 - 10:30 | 仙台法務局名取出張所 | 接道関係について全部事項証明書受領 |
| R 8年1月19日 (月) 13:30 - 13:40 | 仙台市青葉区道路課 | 接道関係について調査 |
| R 8年1月19日 (月) 13:50 - 14:00 | 東北財務局管財課 | 目的外土地について調査依頼 |
| R 8年1月23日 (金) 14:30 - 14:35 | 執行官室 (電話) | 東北財務局管財課職員より目的外土地の占有関係について回答 |
| <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 checked="" type="checkbox"/> 令和8年1月8日 目的物件は当初呼びかけにも応答が無かったので, 立会人Bを立ち会わせて建物内に立ち入ったところ所有者と出会った。</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

公 図 写

1 501-8
2 509-1



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 昭和町

| | | | | | | | |
|-------|-------|-----------|-----------|----|----------|---------|-----------|
| 請求部 | 所在 | 仙台市青葉区昭和町 | | 地番 | 107番1 | A 4判に縮小 | |
| 出力縮尺 | 1/500 | 精度区分 | 座標系又は記号 | 分類 | 地図に準ずる図面 | 種類 | 旧土地台帳附属地図 |
| 作成年月日 | | | 備付年月日(原図) | | | 補記事項 | |

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

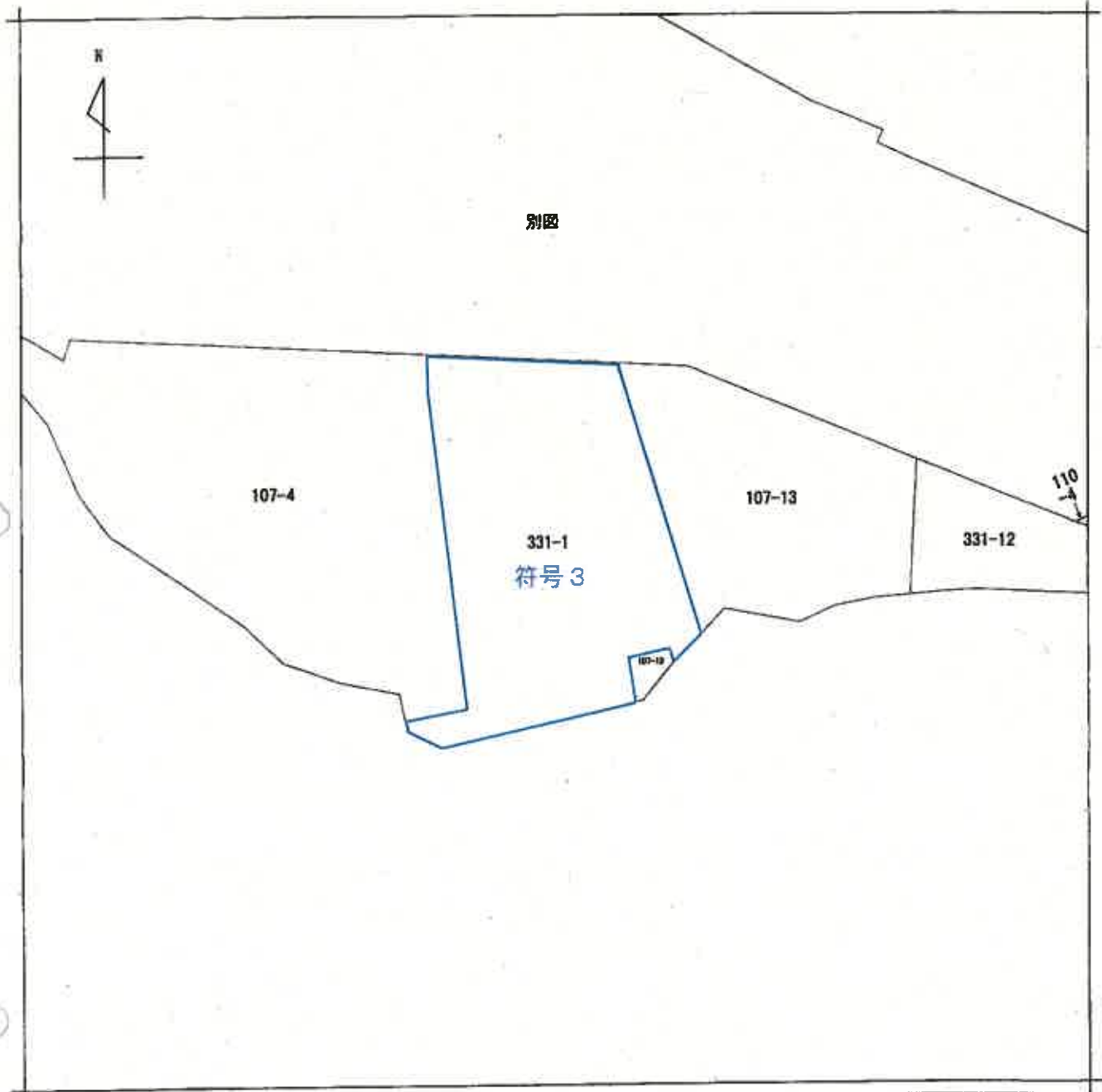
令和7年9月29日
仙台法務局

請求番号：41-1
(1/1)

登記官

(7 枚目)

公 図 写



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



| | | | | | | | | |
|-------|-------|-----------|---------|-----------|----------|-------|-----------|--|
| 請求部 | 所在 | 仙台市青葉区昭和町 | | | 地番 | 331番1 | A 4 判に縮小 | |
| 出力縮尺 | 1/500 | 精度区分 | 座標系又は記号 | 分類 | 地図に準ずる図面 | 種類 | 旧土地台帳附属地図 | |
| 作成年月日 | | | | 備付年月日(原図) | | | 補記事項 | |

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

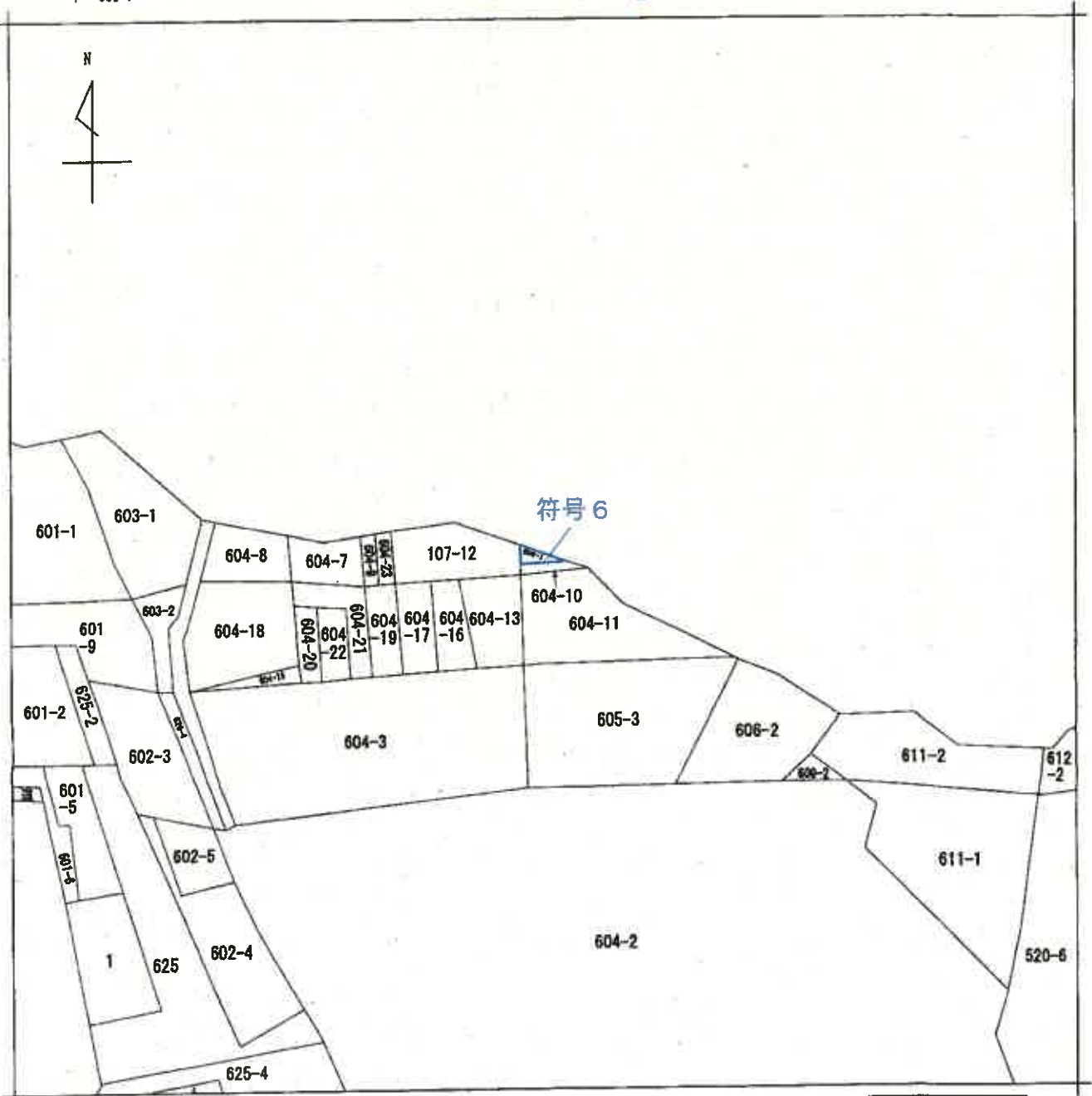
令和7年9月29日
仙台法務局

請求番号：41-2
(1/1)

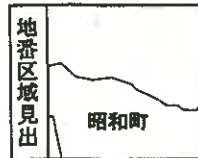
登記書

公 図 写

4 601-7



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の略略を記載した図面です。



| | | | | | | | | |
|-------|-------|-----------|---------|-----------|----------|-------|---------|-----------|
| 請求部 | 所在 | 仙台市青葉区昭和町 | | | 地番 | 604番1 | A 4判に縮小 | |
| 出力縮尺 | 1/500 | 精度区分 | 座標系又は記号 | 分類 | 地図に準ずる図面 | | 種類 | 旧土地台帳附属地図 |
| 作成年月日 | | | | 備付年月日(原図) | | | 補記事項 | |

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年12月12日
仙台法務局

請求番号：18-1
(1/1)

登記官

公用

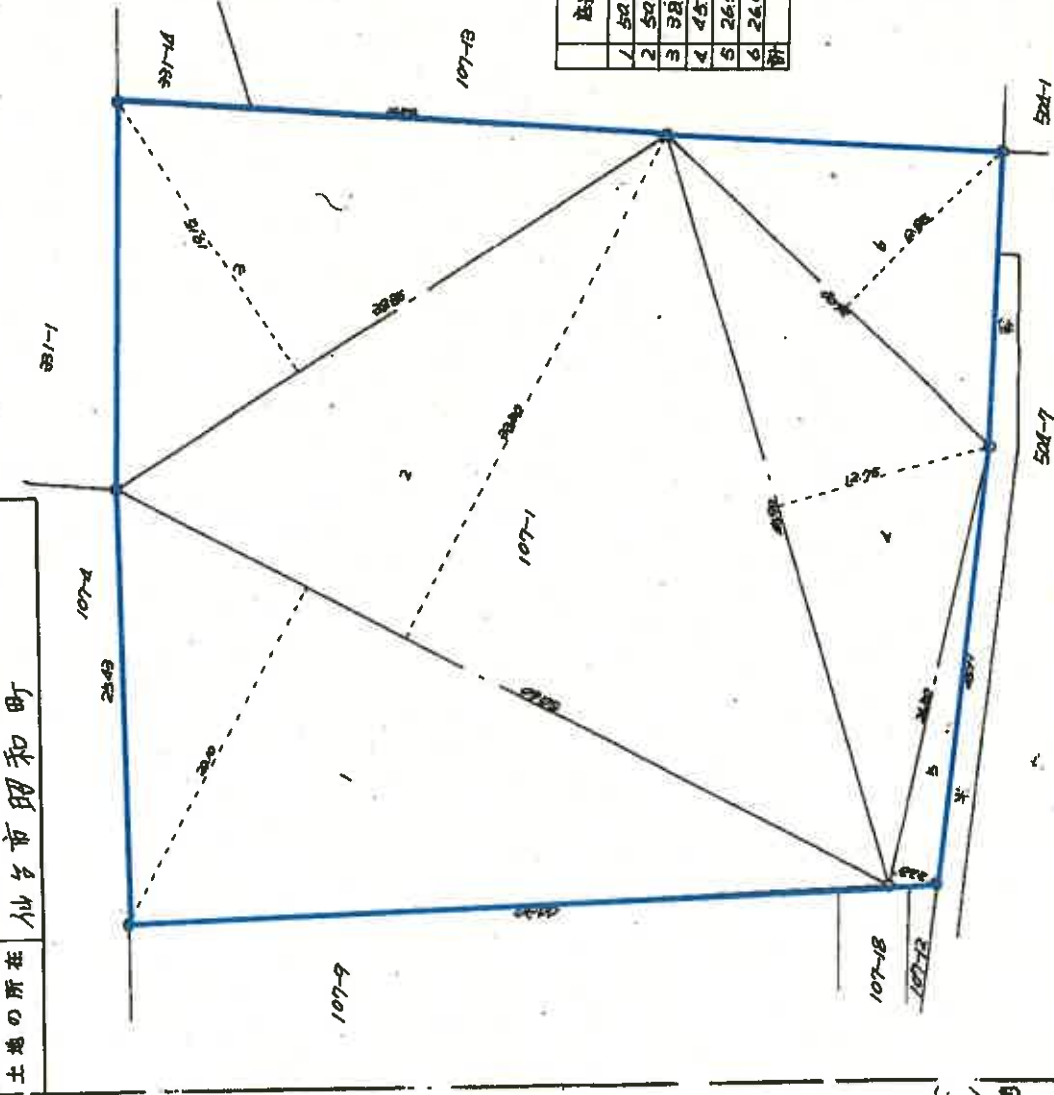
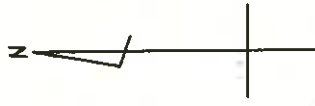
符号1

地積測量図

901948

| | |
|-------|--------|
| 地番 | 107番1 |
| 土地の所在 | 仙台市昭和町 |

| | |
|-------|-----------|
| 作製年月日 | 昭和40年6月7日 |
| 作製者 | |



| 区画 | 区画名 | 面積 (㎡) |
|----|-------|-----------|
| 1 | 50460 | 1118.2600 |
| 2 | 50460 | 1684.9800 |
| 3 | 33305 | 734.0250 |
| 4 | 45590 | 585.2250 |
| 5 | 26500 | 68.9000 |
| 6 | 26000 | 334.1000 |
| 計 | | 4525.8675 |

A4判に縮小

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

| | |
|----|-------|
| 縮尺 | 1/500 |
|----|-------|

登記年月日：昭和40年6月7日

これは図面に記述されている内容を証明した書面である。
 令和7年9月29日 仙台法務局

登記官

登記年月日：昭和50年5月7日

027968

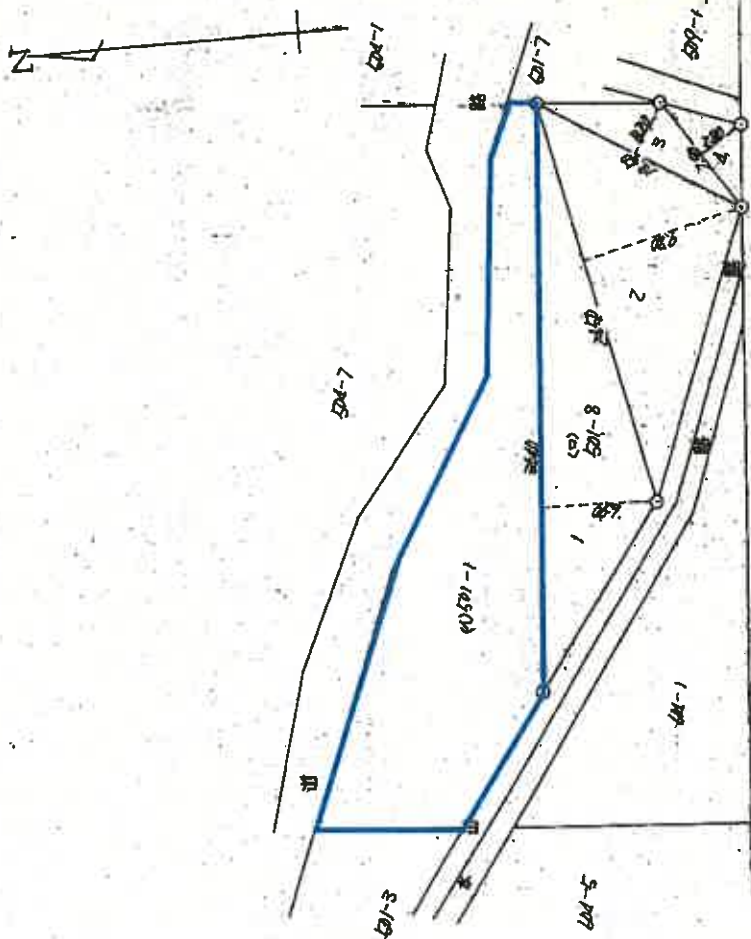
50/1-1

| | |
|-------|-----------|
| 地番 | (四) 501-8 |
| 土地の所在 | 仙台市昭和町 |

符号4

地積測量図

| | |
|-----------|-----|
| 作製年月日 | 作製者 |
| 昭和50年4月2日 | |



| 順次 | 積式 | 合計 |
|----------------|-------------|----------------------------|
| 1 | 3000.00-1/2 | 118.8000 |
| 2 | 2000.00-1/2 | 120.0000 |
| 3 | 2000.00-1/2 | 21.6000 |
| 4 | 2000.00-1/2 | 11.0000 |
| 備蓄合計 | | 272.5000 |
| 公算面積 (四) = (一) | | 530.12 - 272.50 = 257.6200 |

A 4 判に縮小

(日本土地家屋調査士会 用紙)

| | |
|----|-------|
| 縮尺 | 1/300 |
|----|-------|

50.5.9

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年9月29日 仙台法務局 登記官

登記年月日：昭和49年7月31日

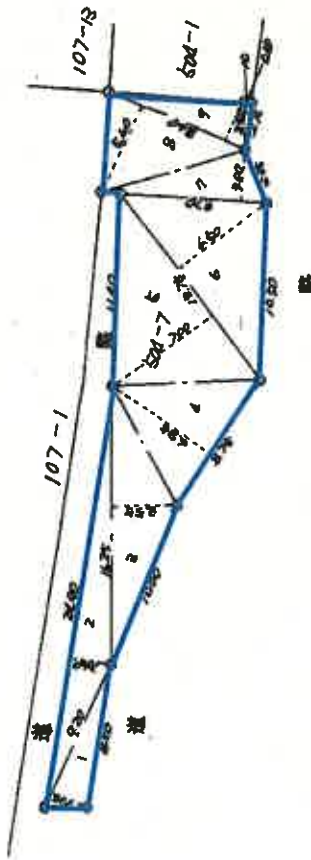
901949

| | |
|-------|--------|
| 地番 | 504番7 |
| 土地の所在 | 仙台市昭和町 |

積測量図

符号5

| | |
|-------|------------|
| 作製年月日 | 昭和49年7月31日 |
| 作製者 | |



504-7

| 区画番号 | 面積 (㎡) | 積測面積 (㎡) | 面積 (㎡) |
|------|--------|----------|----------|
| 1 | 9.20 | 2.25 | 20.7000 |
| 2 | 24.90 | 2.60 | 64.7400 |
| 3 | 16.25 | 3.66 | 57.0875 |
| 4 | 8.75 | 4.86 | 69.9375 |
| 5 | 13.75 | 7.00 | 96.2500 |
| 6 | 13.75 | 6.50 | 89.3760 |
| 7 | 9.70 | 3.00 | 29.1000 |
| 8 | 8.60 | 5.50 | 48.1600 |
| 9 | 8.60 | 2.60 | 21.0000 |
| 10 | 2.75 | 0.40 | 1.1000 |
| 計 | | | 488.6500 |
| | | | 244.2750 |

| | |
|----|-------|
| 縮尺 | 1/300 |
|----|-------|

A 4判に縮小

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 令和7年9月29日 仙台法務局 書記官

登記年月日：昭和50年5月7日

027994

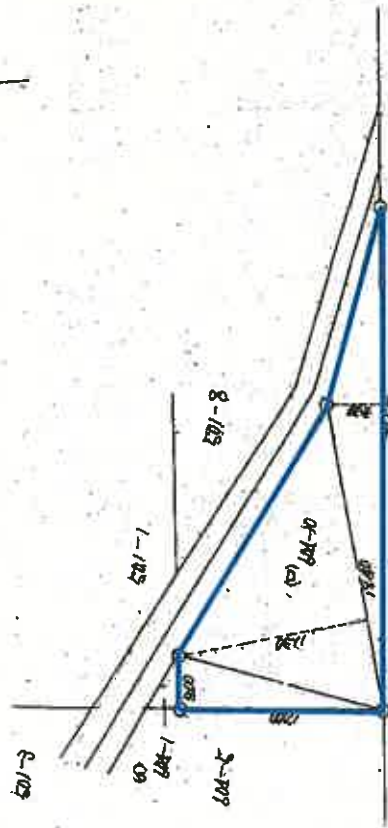
604-1

| | |
|-------|------------|
| 地番 | (口) 604-10 |
| 土地の所在 | 仙台市昭和町 |

符号6

地積測量図

| | |
|-------|-----------|
| 作製年月日 | 昭和50年4月2日 |
| 作製者 | |



| 線状形式 | 合計 |
|---------------------|---------|
| 1 12.20 x 300 = 1/2 | 18,000 |
| 2 15.00 x 100 = 1/2 | 1,500 |
| 3 12.00 x 20 = 1/2 | 1,200 |
| 面積合計 | 20,700 |
| 公算面積(口) | 169,200 |

176.33 ~ 169.20 = 709

A 4判に縮小

(日本土地家屋調査士会用紙)

| | |
|----|-------|
| 縮尺 | 1/300 |
|----|-------|

50. 5. 9

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。
 令和7年9月29日 仙台地務局 登記官

登記官

登記年月日：昭和50年12月22日

171683

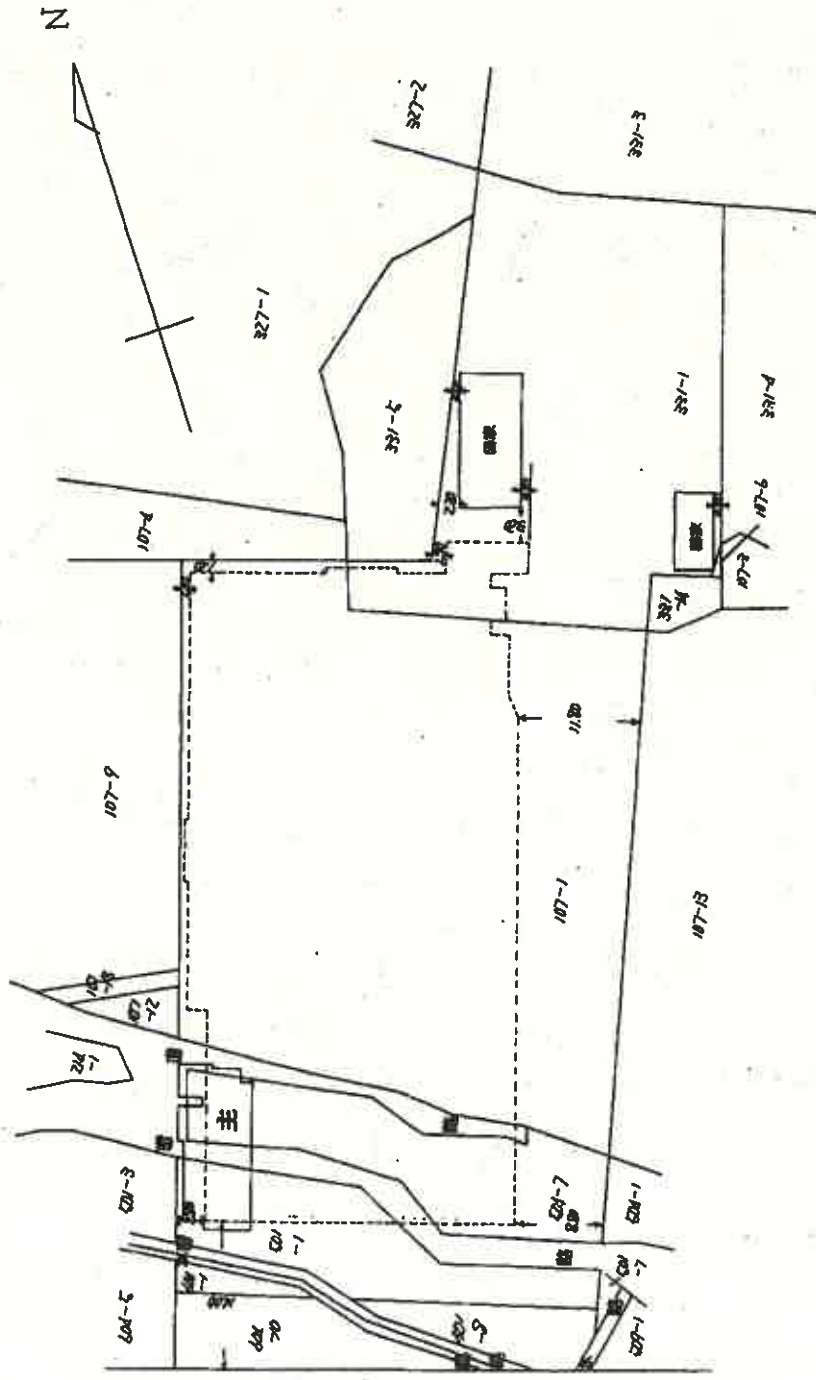
建物階平面図

家屋番号 昭和町 107番10/21

建物の所在 仙台市昭和町107-1-504-7-381-1-501-1

建物の存する部分の略

| | |
|-------|-------------|
| 作製年月日 | 昭和50年12月17日 |
| 作製者 | |



A 4判に縮小

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

昭和50年12月22日登記

縮尺 1/500

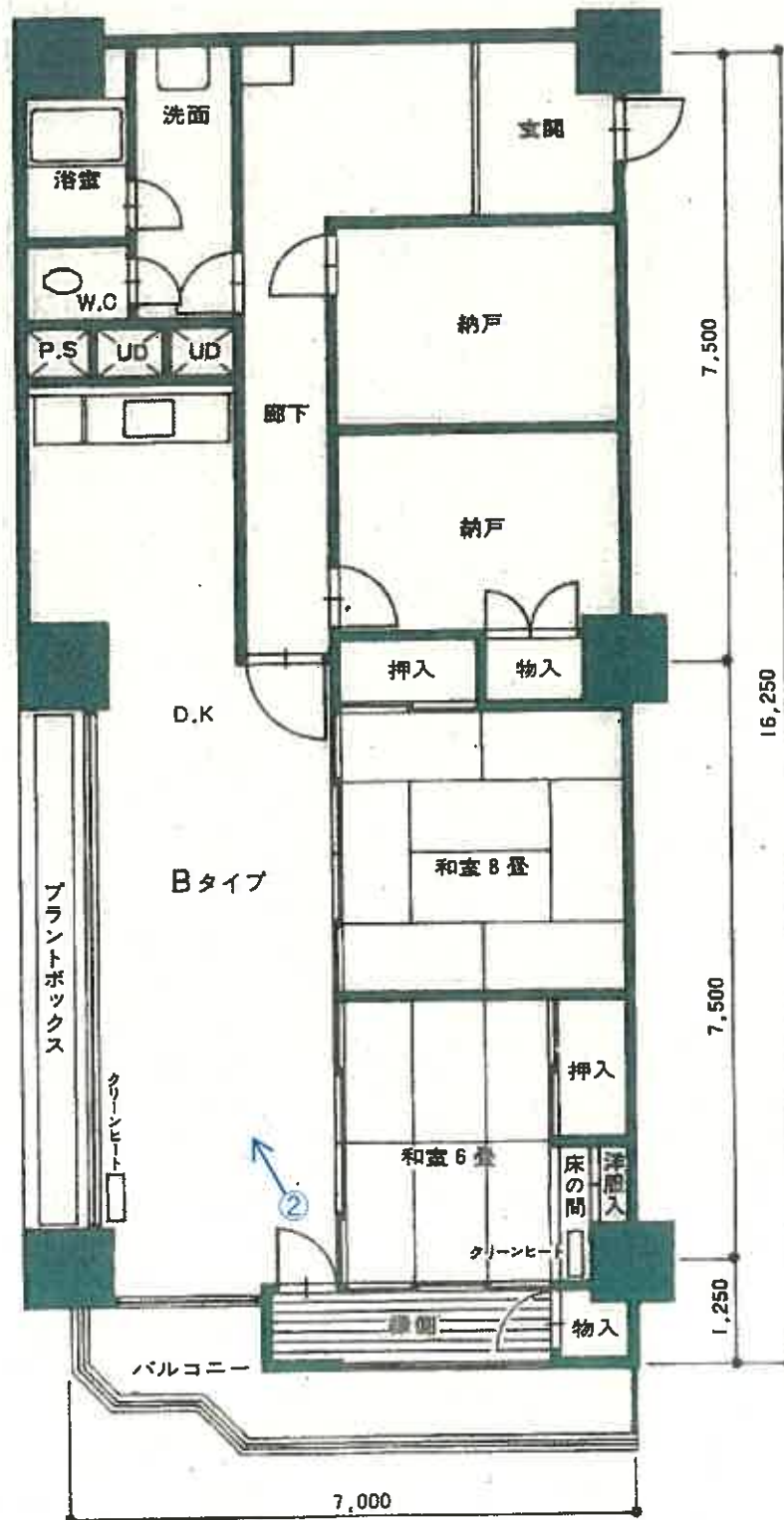
(1/2)

請求番号：41-7

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和7年9月29日 仙台法務局

登記官

建 物 間 取 図



←○印は写真撮影位置であり、○印の中の数字は写真番号である。

写真 1 物件 1 の存する一棟の建物

県道



写真 2



令和7年(又)第118号

令和8年 1月 8日 現地調査

令和8年 2月 2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
猿 渡 俊

第1 評 価 額

| 物件番号 | 評 価 額 |
|------|---------------------|
| 物件1 | 金 1, 7 4 1, 0 0 0 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）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 | <p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所在 建物の名称</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土地の符号 所在及び地番 地目 地積</p> <p>土地の符号 所在及び地番 地目 地積</p> <p>土地の符号 所在及び地番 地目 地積</p> <p>土地の符号 所在及び地番 地目 地積</p> <p>土地の符号 所在及び地番 地目 地積</p> <p>土地の符号 所在及び地番 地目 地積</p> | <p>別紙物件目録記載のとおり</p> | |

| 番号 | 所 在 等 | 登 記 | 現 況 |
|----|---------------------------------------|-----|-----|
| | (敷地権の表示) 土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合 | | |
| 番号 | 特 記 事 項 | | |
| 1 | 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 | J R 仙山線「北仙台」駅の南東方・道路距離約 350m (別添「位置図」参照) | |
| 付近の状況 | 目的物件は幹線道路沿いに高層共同住宅、事務所、店舗等が建ち並ぶ商業地域に所在する。 街路条件は幅員約 25m 舗装県道(仙台泉線)が標準。系統・連続性はやや優る。J R 仙山線「北仙台」駅まで徒歩圏内に所在し、周辺には各種店舗等が立地しており、交通利便性や生活利便性は良好である。 | |
| 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 防火規制 その他の規制 | 市街化区域 商業地域 指定：80% 指定：500% (敷地北側の一部は 400%) 準防火地域 宅地造成等工事規制区域 駐車場附置義務条例 (他の商業地域) 立地適正化計画 (都市機能誘導区域) |
| 画地条件 | 地積 間口・奥行 形状 地勢 街路接面状況 街路との高低差 その他 | 3,803.44 m ² 約 43m × 約 108m (最大) 不整形 平坦 中間画地 街路と等高に接面 特になし |
| 接面道路の状況 | ○南側 約 25m、県道(仙台泉線)、舗装有 建築基準法上：法第 42 条 1 項 1 号道路 | |
| 土地の利用状況等 | 当該マンションの敷地等として利用している。 | |
| 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当該施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常のコストで敷地内への引込みが出来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 | 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 | |
| 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。 | |
| 地下埋設物の有無 | 現地調査の結果から目的マンションの敷地に地下埋設物が存する可能性は低いものと判断される。 | |

| | |
|---------|------|
| ハザードマップ | 指定なし |
| 特記事項 | 特になし |

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

| | | |
|-------------------------|--|---|
| マンション名 | ネオプラザ北仙台 | |
| 建物の用途 | 共同住宅（ 居宅 260 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) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数 | 昭和 50 年 3 月 31 日新築 約 51 年 約 9 年 |
| 構 造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建 | |
| 仕 様 | 外 壁 天 井 内 壁 床 | タイル、吹付材 等 岩綿吸音板、石膏ボード 等 磁器質タイル 等 石、カーペット 等 |
| 設 備 等 | 防災設備 エレベーター 駐 車 場 防犯設備 そ の 他 | 火災報知器 等 有 (9 人乗 3 台) 有 (平置 29 台) ※タワーパーキングは故障しており使用できない。 インターホン 等 特になし |
| 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 (ネオプラザ北仙台管理組合) 法人格 無 委託管理 芭蕉の辻パートナーズ株式会社 管理員室 有、管理員 有 |
| 管理の状況 | 管理人は毎日勤務 | |
| 特記事項 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 修繕積立金は 0 円 (令和 7 年 11 月 30 日時点) 管理費総額は 57,839,832 円 (令和 7 年 11 月 30 日時点) ・ 地震保険は加入していない。 ・ 給水管、外壁破損等があるが、修繕の実施は未定である。 ・ 一棟の建物の敷地に「道」「水」が介在している。 ・ 目的建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。 なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 | |

(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 | 9 階 (909 号室) 主要開口部の方位：南向き、角部屋 | |
| 床 面 積 | 登記記載 103.16 m ² (壁芯面積 112.67 m ²) | |
| 間 取 り | 4 LDK | |
| 仕 様 | 天 井 内 壁 床 設 備 そ の 他 | ビニールクロス、石膏ボード、カークスレート 等 ビニールクロス、化粧合板、磁器質タイル 等 CF シート貼り、畳、カーペット、 等 電気・給排水・衛生設備等 特になし |
| | (注) 建物に附属する各種設備については、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 眺望・景観 | 普通 普通 |
| 保 守 管 理 の 状 態 | 室内は家財道具瑠衣が雑然と置かれ足の踏み場もない状態である。 | |
| 管 理 費 等 | 管 理 費 修繕積立金 水道使用料 駐車場使用料 | 月 13,600 円 なし 基本料及び従量料金 駐車場は借りていない |
| | 調査時点までの滞納管理費等合計額： 763,506 円 | |
| 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 | ・ 目的建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 | |

第5 評価額算出の過程

I. 比準価格の試算

1 基準階の比準価格の査定

近隣地域・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。

| | |
|----------|------------|
| 基準階の比準価格 | 65,000 円/㎡ |
|----------|------------|

2 比準価格の試算

| 基準階価格 (円/㎡) ア | 個別格差 イ | 専有面積 (㎡) ウ | 比準価格 (円) ア×イ×ウ |
|---------------------|-----------|------------------|----------------------|
| 65,000 | 0.53 | 112.67 | 3,881,000 |

イ 個別格差：以下の相乗積による。

階 層：+2%

角 部 屋：+3%

維持管理の状態：△50%

ウ 専有面積：壁芯面積を採用。

II. 収益価格の試算

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 (円) ア | 家賃等補正 イ | 粗利回り (%) ウ | その他補正 エ | 収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ |
|-----------------|------------|------------------|------------|------------------------|
| 1,020,000 | 1.00 | 14.4 | 0.50 | 3,542,000 |

ア 総収益：地域内の標準的支払賃料を基に査定した。

イ 家賃等補正：査定賃料であるため不要。

ウ 粗利回り：近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益の安定性等を勘案して査定した。

エ その他補正：維持管理の状態を考慮して補正した。

Ⅲ. 評価額の判定

1 試算価格の調整

各試算価格が下記のとおり試算された。本件においては、目的物件の占有状況も勘案して、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して調整後の価格を下記のとおり求めた。

| | 占有減価修正前の 試算価格 ア | 占有減価修正 イ | 試算価格 ア×イ |
|----------|-----------------------|-------------|-------------|
| ① 比準価格 | 3,881,000円 | 1.00 | 3,881,000円 |
| ② 収益価格 | ————— | | 3,542,000円 |
| ② 調整後の価格 | 3,712,000円 | | |

イ 占有減価修正：目的物件の占有状況等を勘案して査定した。

2 評価額の判定

| 調整後の価格 (円) ア | 持分 イ | 市場性 修正 ウ | 競売 市場 修正 エ | 評価額 (円) ア×イ×ウ ×エ=オ | 滞納管理 費等相当 額の減価 カ | その他の 控除減価 (敷金等) キ | 評価額 (修正後) (円) オ×カ×キ |
|--------------------|---------|----------------|---------------------|-----------------------------|---------------------------|----------------------------|------------------------------|
| 3,712,000 | 1.00 | 1.00 | 0.70 | 2,598,000 | 0.67 | — | 1,741,000 |

ウ 市場性修正：周辺における売買動向等を加味して不要と判断した。

エ 競売市場修正率：「評価の条件」記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

カ 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」に記載の滞納管理費等に売却までの予想滞納額(6ヶ月分)を加算する。

| | | | |
|--------------|---|--------|----------|
| 滞納管理費等相当額の減価 | ： | 滞納管理費等 | 763,506円 |
| | | 予想滞納額 | 81,600円 |
| | | 合計 | 845,106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 - (845,106円 ÷ 2,598,000円) ≒ 0.67 (△33%)

キ 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〔国土地理院地図〕
- 2 公図(地図に準ずる図面)写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 仙台市青葉区昭和町107番地1、504番地7、331番地1、501番地1、504番地7先、501番地1先

建物の名称 ネオプラザ北仙台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 昭和町107番1の121

建物の名称 909

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分103.16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 仙台市青葉区昭和町107番1

地 目 宅地

地 積 2262.93平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 仙台市青葉区昭和町107番6

地 目 宅地

地 積 8.56平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 仙台市青葉区昭和町331番1

物 件 目 録

地 目 宅地
地 積 1021.86平方メートル
土地の符号 4
所在及び地番 仙台市青葉区昭和町501番1

地 目 宅地
地 積 258.73平方メートル
土地の符号 5
所在及び地番 仙台市青葉区昭和町504番7

地 目 宅地
地 積 244.27平方メートル
土地の符号 6
所在及び地番 仙台市青葉区昭和町604番1

地 目 宅地
地 積 7.09平方メートル

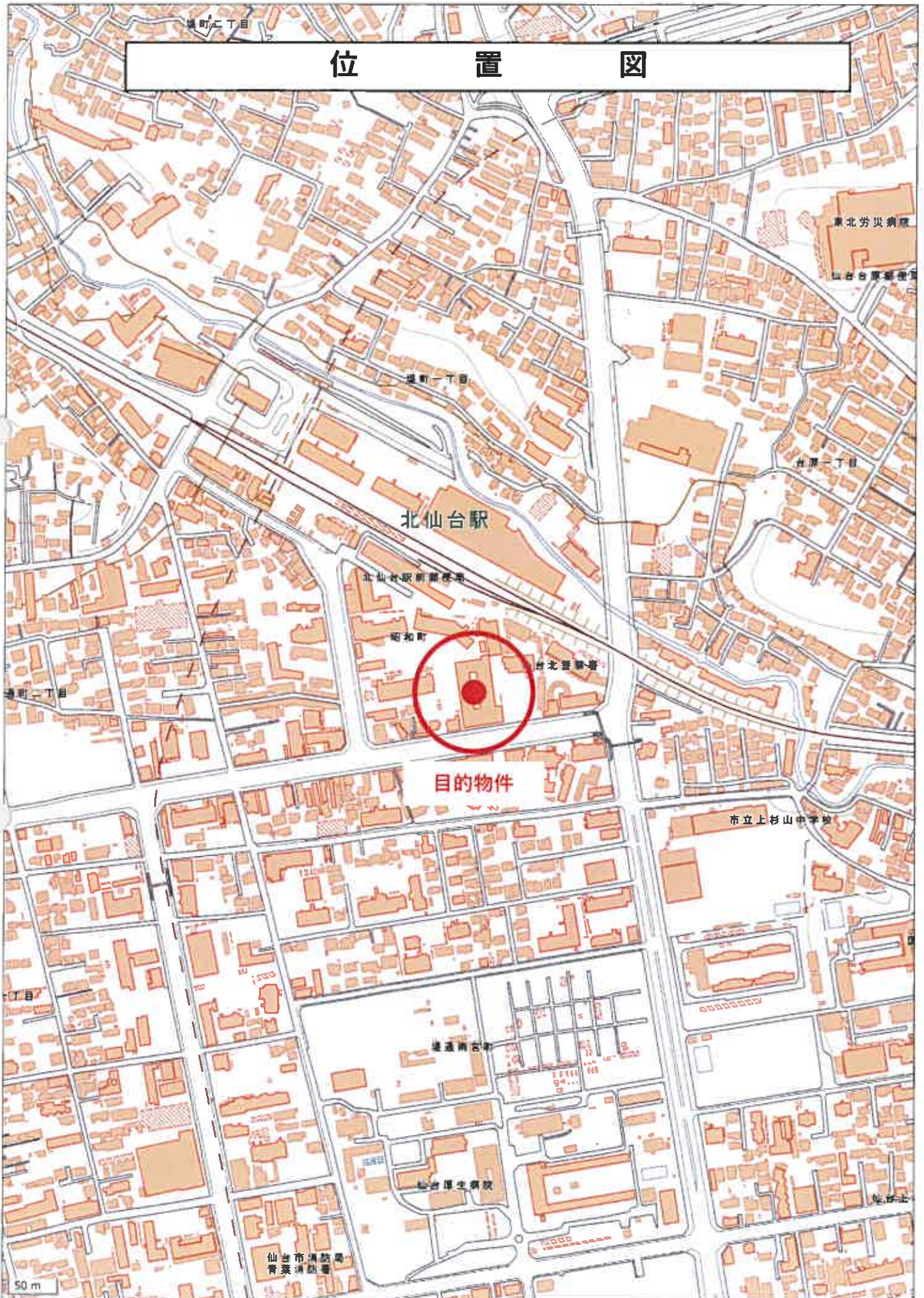
(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6

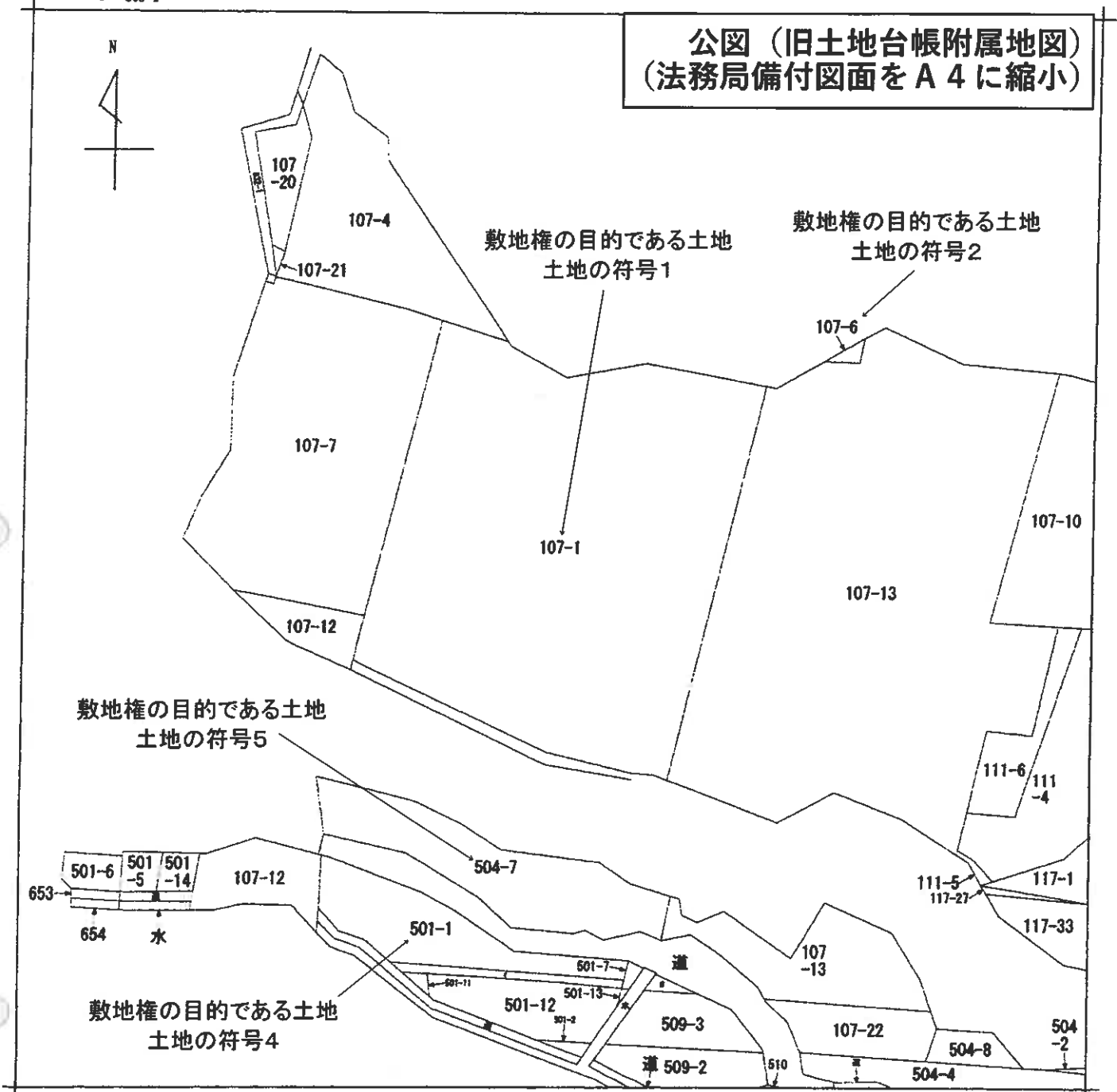
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の60

位置図



公図（旧土地台帳附属地図）
 （法務局備付図面をA4に縮小）



（注）地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



| | | | | | | | | |
|-------|-------|-----------|--|-----------|-------|----------|-----|-----------|
| 請求部 | 所在 | 仙台市青葉区昭和町 | | 地番 | 107番1 | | | |
| 出縮力尺 | 1/500 | 精度区分 | | 座標系番号又は記号 | 分類 | 地図に準ずる図面 | 種類 | 旧土地台帳附属地図 |
| 作成年月日 | | | | 備付年月日(原図) | | | 補事項 | |

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年9月29日
 仙台法務局



公図（旧土地台帳附属地図）
（法務局備付図面をA4に縮小）



別図

107-4

107-13

331-1

331-12

110

敷地権の目的である土地
土地の符号3

（注）地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



| | | | | | | | | |
|-------|-------|-----------|-----------|-----------|----------|-------|------|-----------|
| 請求部 | 所在 | 仙台市青葉区昭和町 | | | 地番 | 331番1 | | |
| 出力尺 | 1/500 | 精度区分 | 座標系番号又は記号 | 分類 | 地図に準ずる図面 | | 種類 | 旧土地台帳附属地図 |
| 作成年月日 | | | | 備付年月日(原図) | | | 補記事項 | |

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年9月29日
仙台法務局

請求番号：41-2
(1/1)

登記官



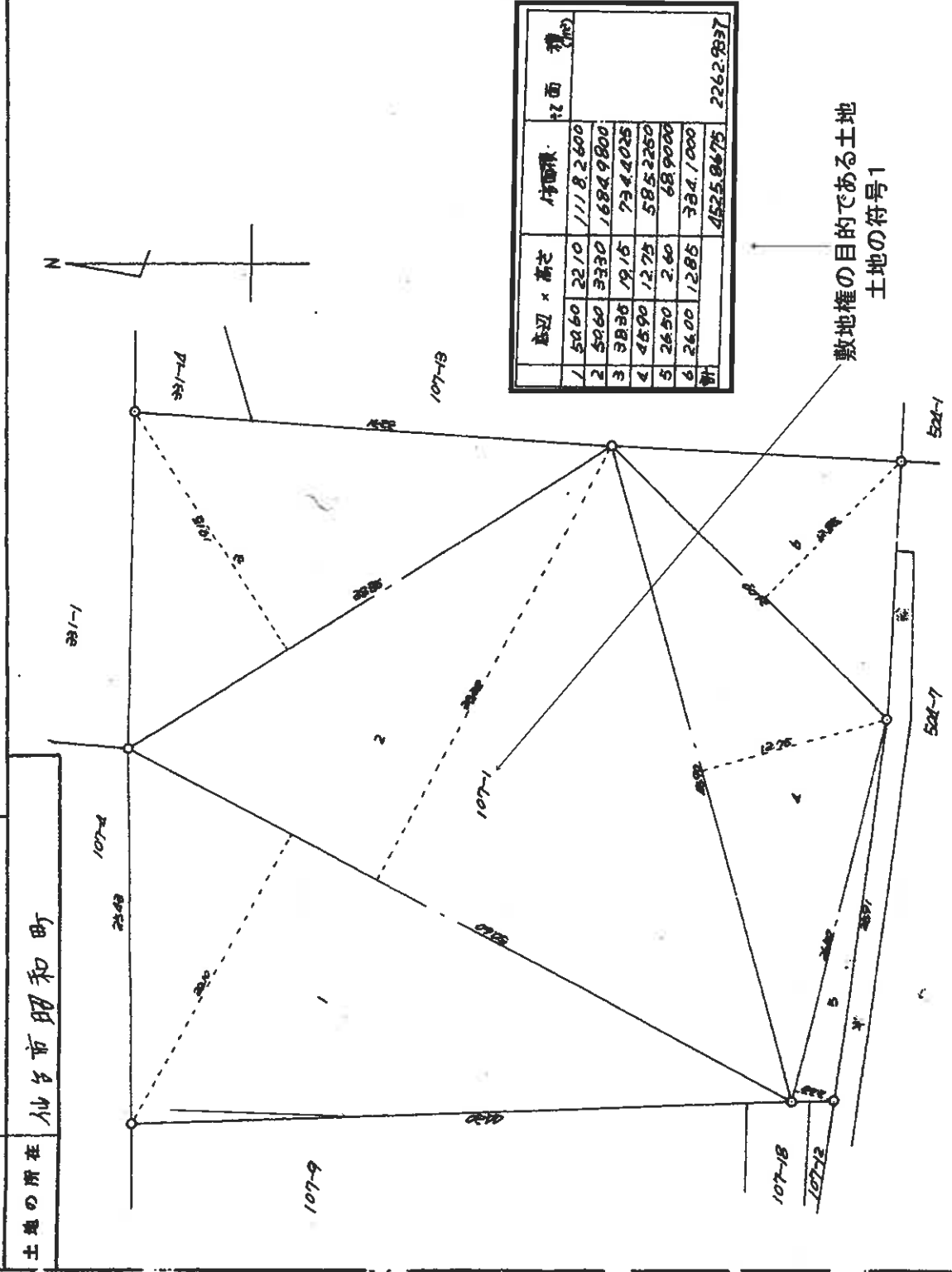
登記年月日：昭和40年6月7日

901948

地番 107番1
 土地の所在 仙台市昭和町

地積測量図

製作年月日
 昭和40年6月7日
 製作者



| 基辺 × 高さ | 付面積 | 付面積 (㎡) |
|-----------------|-----------|-----------|
| 1 50.60 × 22.10 | 1118.2600 | |
| 2 50.60 × 33.30 | 1684.9800 | |
| 3 38.35 × 19.15 | 734.4025 | |
| 4 45.90 × 12.75 | 585.2250 | |
| 5 26.50 × 2.60 | 68.9000 | |
| 6 26.00 × 12.85 | 334.1000 | |
| 計 | 4525.8675 | 2262.9337 |

敷地権の目的である土地
 土地の符号1

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 令和7年9月29日 仙台法務局 登記官

請求番号：41-3

※法務局備付図面をA4に縮小

登記年月日：昭和50年5月7日

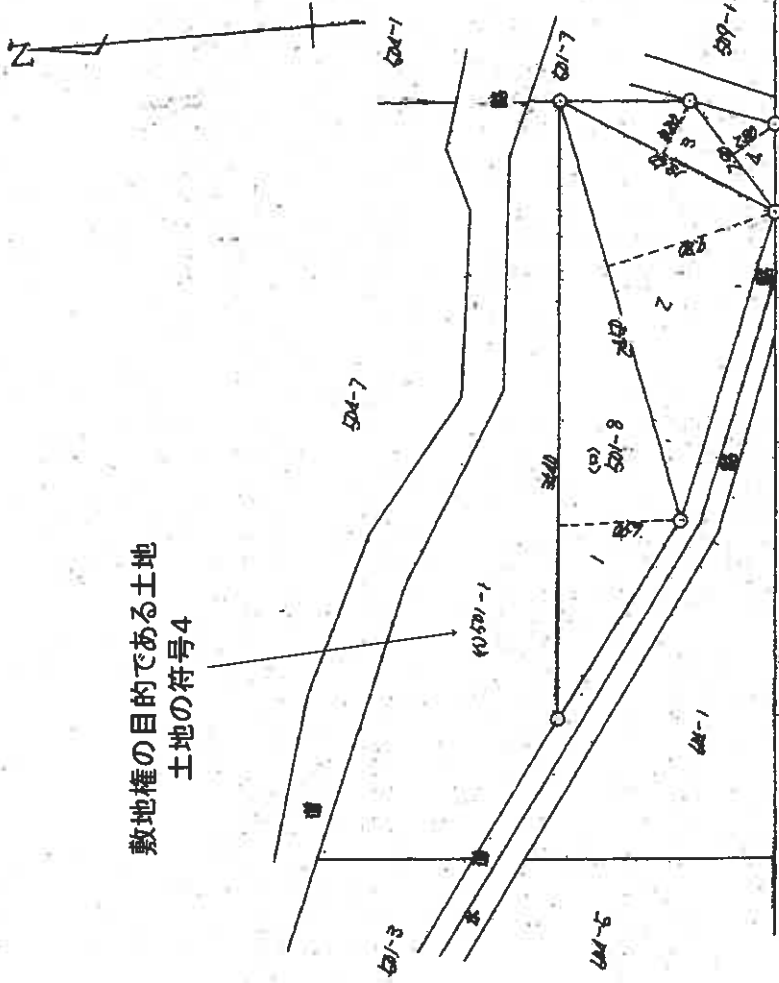
027968

地番 50/-/
(□) 50/-8
所在地 仙台市昭和町

地積測量図

敷地権の目的である土地
土地の符号4

敷地権の目的である土地
土地の符号4



| 面積 | 積式 | 合計 |
|------------------|--------------------|---------------------------|
| 1 | 340.40 × 1/2 | 118.500 |
| 2 | 270.00 × 1/2 | 120.000 |
| 3 | 135.00 × 1/2 | 71.000 |
| 4 | 7.00 × 20.00 × 1/2 | 14.000 |
| 面積合計 | | 273.500 |
| 公簿面積 - (□) = (A) | | 530.12 - 273.50 = 256.620 |

作製年月日 昭和50年4月2日
作製者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

(日本土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/300

S50.5.9

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
令和7年9月29日 仙台法務局 登記官

請求番号：41-4

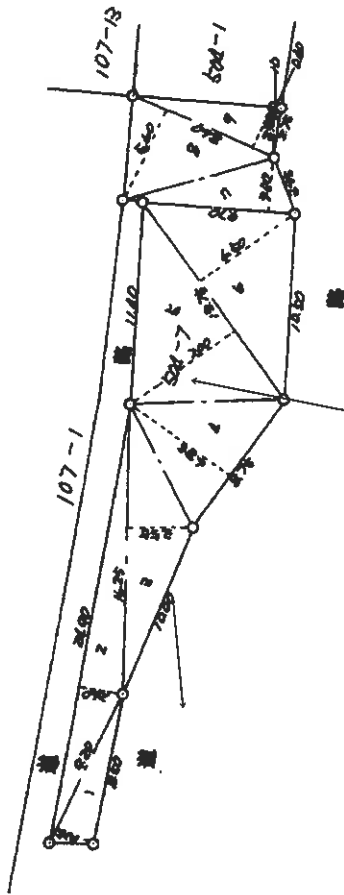
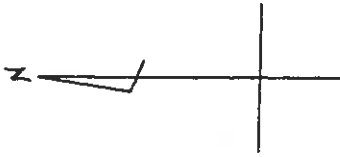
※法務局備付図面をA4に縮小

登記年月日：昭和49年7月31日

901949

| | |
|-------|--------|
| 地番 | 504番7 |
| 土地の所在 | 仙台市昭和町 |

地積測量図



| 504-7 | | |
|--------------|----------|----------|
| 底辺 × 高さ | 面積積 | → 面積 |
| 1 9.20 2.25 | 20.7000 | |
| 2 24.90 2.60 | 64.7400 | |
| 3 16.25 3.66 | 57.6875 | |
| 4 8.75 4.86 | 42.4975 | |
| 5 13.75 7.00 | 96.2500 | |
| 6 13.75 6.60 | 90.7760 | |
| 7 9.70 3.00 | 29.1000 | |
| 8 8.60 5.60 | 48.1600 | |
| 9 8.60 2.60 | 21.5000 | |
| 10 2.75 0.40 | 1.1000 | |
| 計 | 488.5500 | 244.2750 |

| | |
|-------|------------|
| 作製年月日 | 昭和49年7月31日 |
| 作製者 | [Redacted] |

申請人 [Redacted]

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
令和7年9月29日 仙台法務局

登記官 [Redacted]

登記年月日：昭和50年5月7日

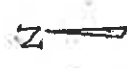
027994 604-1

地番 (口) 604-10
 土地の所在 仙台市昭和町

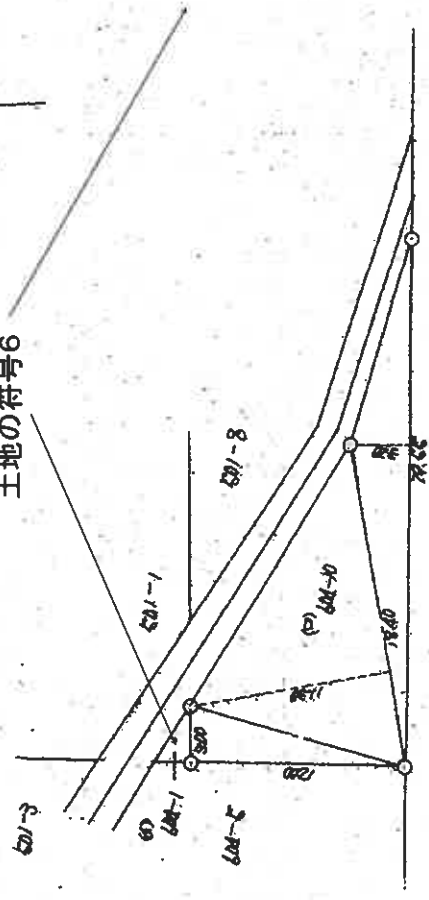
地積測量図

作製年月日 昭和50年4月2日
 作製者 [Redacted]

申請人 [Redacted]



敷地権の目的である土地
土地の符号6



| 図式 | 面積 | 合計 |
|-------------------------------|---------|----|
| 1 20.00 x 1/2 | 10.0000 | |
| 2 10.00 x 1/2 | 5.0000 | |
| 3 10.00 x 1/2 | 5.0000 | |
| 面積合計 | 20.0000 | |
| 公簿面積(口) 176.33 ~ 182.24 = 709 | | |

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会用品)

S.50. 5. 9

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 令和7年9月29日 仙台法務局 登記官

請求番号：41-6

※法務局備付図面をA4に縮小

登記年月日：昭和50年12月22日

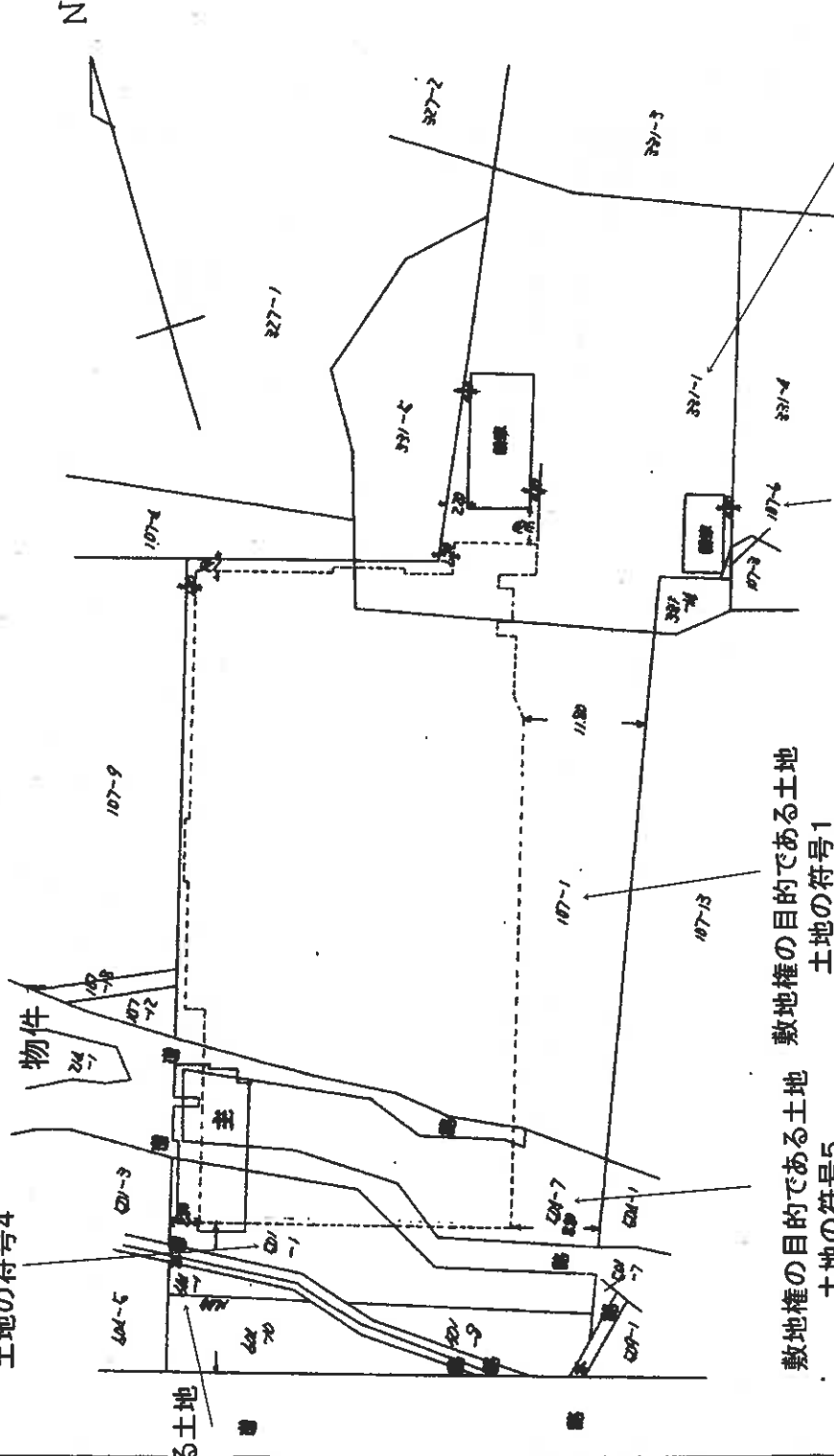
171683

建物平面図

| | |
|-------|--|
| 家屋番号 | 昭和町 107番10/21 |
| 建物の所在 | 仙台市昭和町 107-1・107-2・107-3・107-4・107-5・107-6・107-7・107-8・107-9 |

建物の存する部分 9 階

敷地権の目的である土地
土地の符号4



敷地権の目的である土地
土地の符号6

敷地権の目的である土地
土地の符号1

敷地権の目的である土地
土地の符号5

敷地権の目的である土地
土地の符号2

敷地権の目的である土地
土地の符号3

| | | | |
|-------|-------------|-----|-----|
| 作製年月日 | 昭和50年12月17日 | 作製者 | 申請人 |
|-------|-------------|-----|-----|

(日本土地家屋調査士会連合会所属)

昭和50年12月22日

| | |
|----|-------|
| 縮尺 | 1/600 |
|----|-------|

請求番号：41-7

(1/2)

※法務局備付図面をA4に縮小

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。
令和7年9月29日 仙台法務局

登記官

登記年月日：昭和50年12月22日

171684

家屋番号 昭和町 107-10 121

建物の所在 仙台市昭和町 501-1504-7先501-1先

建各階平面図



概算
 $1470 \times 700 = 1,029,000$
 $(730 \times 290) - (120 \times 130) = 19,080$
 $460 \times 90 = 41,400$
 $720 \times 240 = 172,800$
 $1,870 \times 780 = 1,458,600$
 $440 \times 80 = 35,200$
 $102,160$
103,760 m²

物件1

| | | | |
|-------|-------------|-----|------------|
| 作製年月日 | 昭和50年12月17日 | 作製者 | [Redacted] |
| 申請人 | [Redacted] | | |

(日調書15)

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

昭和50年12月22日 登録

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年9月29日 仙台法務局 登記官

建 物 間 取 図

