

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 柏 賢 子

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 仙台市泉区高森七丁目102番地

建物の名称 パークハウス高森ガーデン

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高森七丁目102番の2-105

建物の名称 2-105

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分77.49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 仙台市泉区高森七丁目102番

地 目 宅地

地 積 13137.96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 871074分の8375



物件明細書

令和 8年 3月12日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 平塚 秀喜

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】

滞納管理費等あり。

《 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 仙台市泉区高森七丁目102番地

建物の名称 パークハウス高森ガーデン

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高森七丁目102番の2-105

建物の名称 2-105

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分77.49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 仙台市泉区高森七丁目102番

地 目 宅地

地 積 13137.96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 871074分の8375



令和 7年(ケ)第 133号
令和 7年10月14日受理
令和 7年11月25日提出

現況調査報告書

仙台地方裁判所

執行官 内藤 和宏 (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 仙台市泉区高森七丁目102番地

建物の名称 パークハウス高森ガーデン

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高森七丁目102番の2-105

建物の名称 2-105

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分77.49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 仙台市泉区高森七丁目102番

地 目 宅地

地 積 13137.96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 871074分の8375



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 <ul style="list-style-type: none"> 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住居(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 9,100円/月 修繕積立金 18,800円/月 水道料 戸別契約 駐車場使用料 7,000円/月 専用庭使用料 800円/月	令和7年10月24日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R6年1月分～7年10月分 計785,400円 <input type="checkbox"/> 不明 (上記は管理会社からの回答による)
管理費等照会先	三菱地所コミュニティ株式会社	
その他の事項	3枚目「その他の事項」記載のとおり	
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"/> 山林(符号)	
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" 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	3枚目「その他の事項」記載のとおり	
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"> 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 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)	
土地建物の位置関係	<input checked="" 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	

(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

■ 物件1について

本物件は、平成16年2月に建てられた建物であるが、本件所有者は平成30年8月にリフォームのうで購入していると思われ、特段、損傷箇所は確認出来なかった。

本マンションには、規約設定共用部分として家屋番号高森七丁目102番の1「集会室」が存する。

■ 符号1について

本土地は西側で建設省（現国土交通省）所有の96番公衆用道路（建築基準法第42条1項1号道路）と接している。

■ 本件物件は、破産者A破産管財人Bの管理下にある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

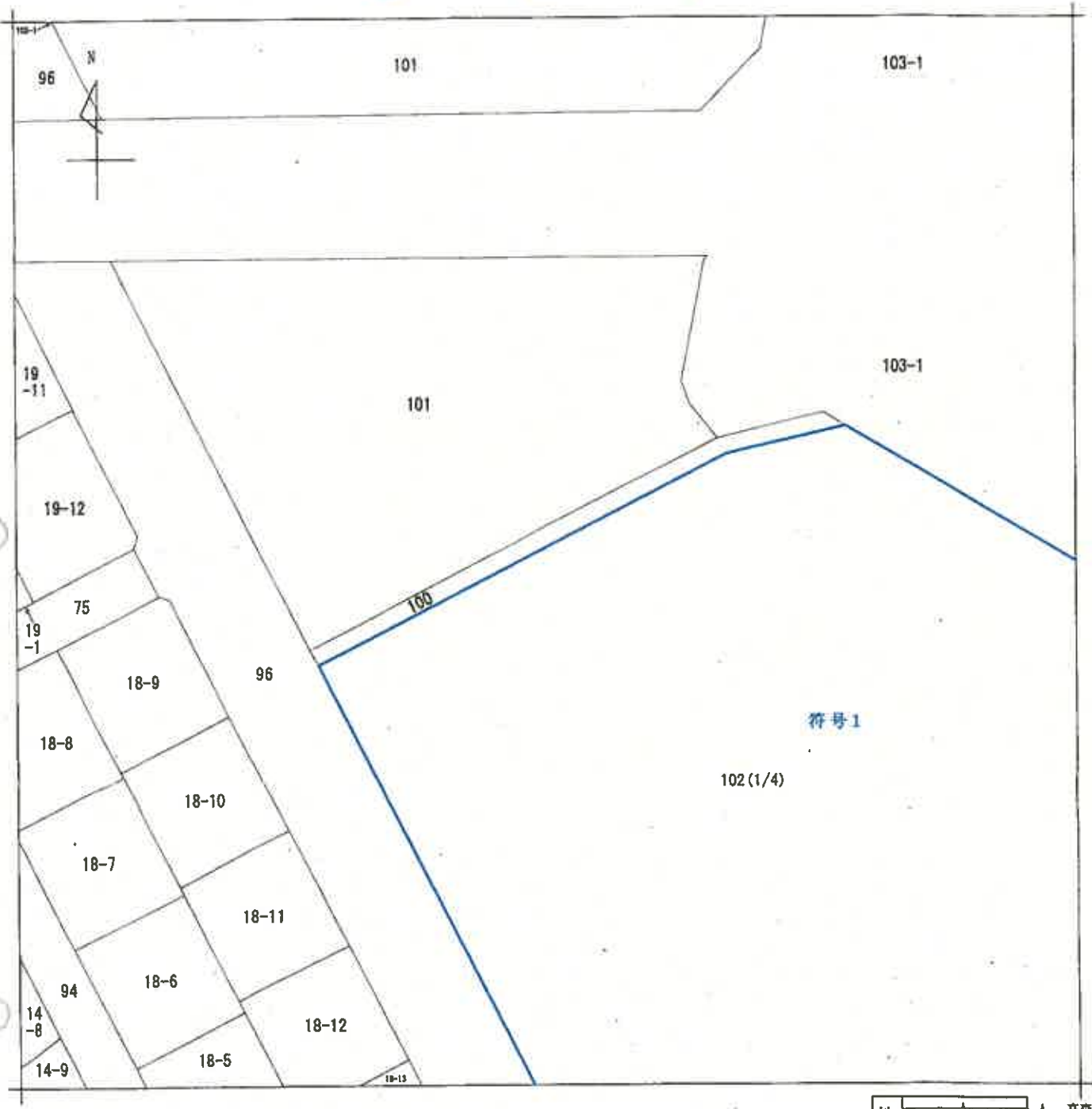
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (破産者A破産管財人)	当職は、破産者Aの破産管財人です。 本件物件は、当職の管理下にあります。本件物件の鍵は、当職が保管しております。調査期日には、その鍵をお貸ししますので解錠して室内の調査を進めてください。

(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
R7年10月16日(木) 11:00-11:10	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
R7年10月24日(金) : -: :	当庁	管理会社へ管理費等の滞納額につき、FAX照会 (同日回答書受領)
R7年11月7日(金) 10:30-10:40	仙台法務局	本件物件及び周辺土地の全部事項証明書受領
R7年11月17日(月) 13:00-13:30	物件所在地	立入調査、間取り確認、写真撮影、評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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 checked="" type="checkbox"/> 令和 7年11月17日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち合わせ、破産管財人Bから借用した鍵を用いて当職が解錠し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

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。

地番区域見出し	A 高森7丁目
	高森7丁目

A4判に縮小

請求部分	所在 仙台市泉区高森七丁目				地番	102番			
出縮力尺	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	その他
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。

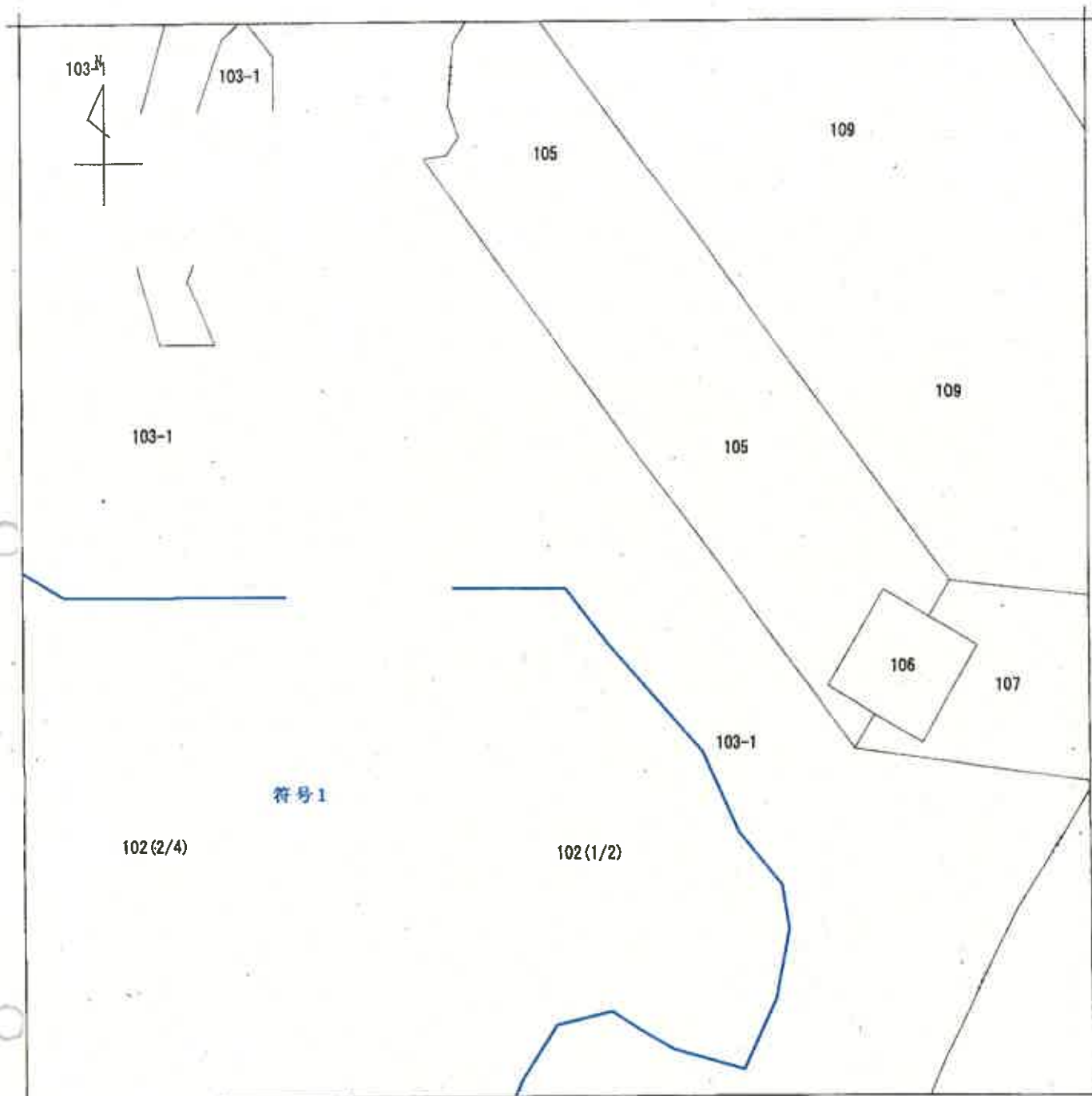
令和7年8月12日
仙台法務局

請求番号：38-1
(1/4)

登記官

(6 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。



A4判に縮小

請求部	所在	仙台市泉区高森七丁目			地番	102番		
出力縮尺	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	その他
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8月12日
仙台法務局

請求番号：38-1
(2/4)

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。

地番区域見出
高森7丁目

A4判に縮小

請求部	所在	仙台市泉区高森七丁目			地番	102番		
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	その他
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。

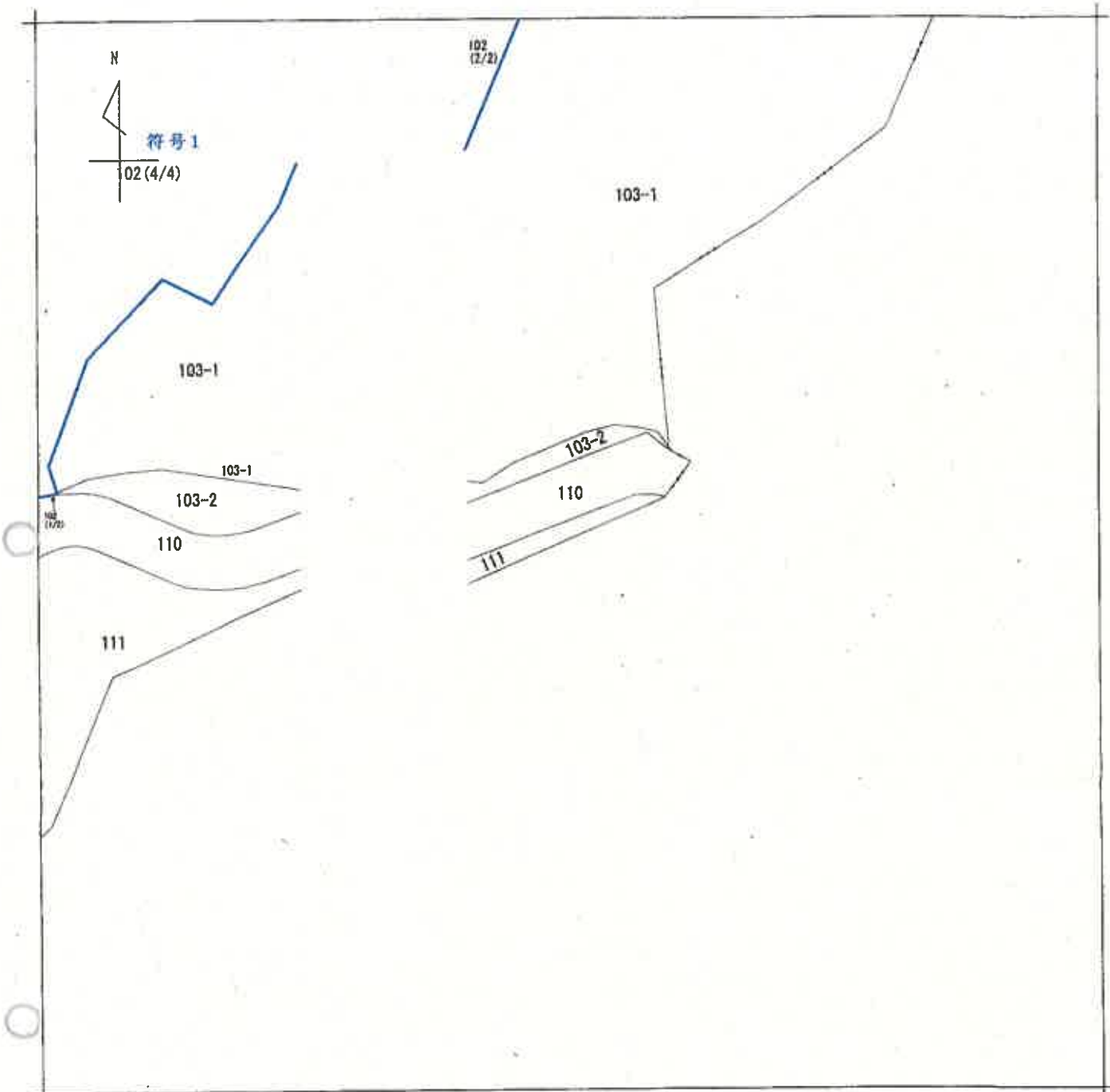
令和7年8月12日
仙台法務局

請求番号：38-1
(3/4)

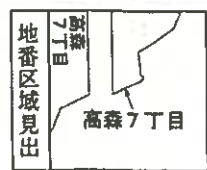
登記官

(8 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。



A4判に縮小

請求部	所在	仙台市泉区高森七丁目			地番	102番		
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	その他
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8月12日
仙台法務局

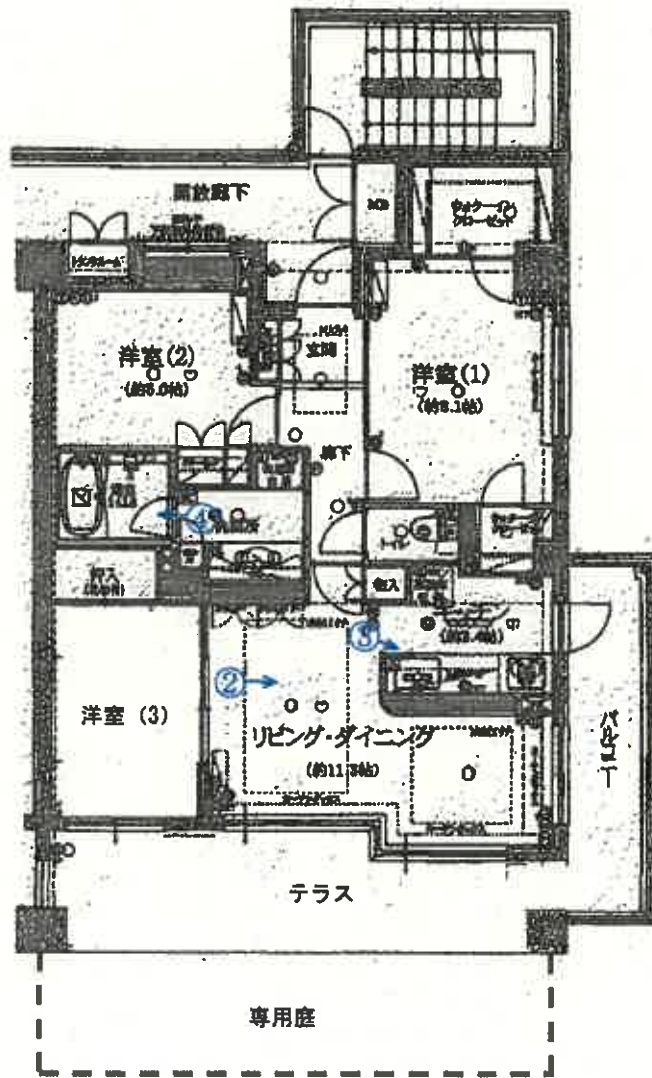
請求番号：38-1
(4/4)

登記官

(9 枚目)



建物間取図



凡例
 ←○写真(撮影場所)

写真 1

本件物件が所在する1棟の建物



写真 2

以下物件1の内部状況



写真 3



写真 4



令和7年（ケ）第133号
令和7年11月17日 現地調査
令和7年11月27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
渡辺 充啓

第1 評価額

評 価 額	
物件1	金12,666,000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なうものであり、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、ほぼ登記記載と同じ

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		

第4 目的物件の位置・環境等

1 敷地の概況、利用状況等

位置・交通	仙台市地下鉄南北線「泉中央」駅の北西方道路距離約4.1km (別添位置図参照)	
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶほか中層のマンションもみられる郊外の住宅団地。公園、緑地が適度に配置され住環境良好な地域を形成している。	
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 その他規制	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 指定60% 指定200% なし 第二種高度地区、地区計画「泉パークタウン高森東(集合住宅A地区)」、宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 間口・奥行 形状 地勢 街路接面状況 その他	13137.96㎡ 約142.7m×奥行最大約130m 不整形 概ね平坦 角地 なし
接面道路の状況	○南西側約12m 市道 舗装あり 約0～1m高く接面 建築基準法上：法第42条1項1号該当 ○南西側約6.5m～7m 市道 舗装あり 約0～1m高く接面 建築基準法上：法第42条1項1号該当	
土地の利用状況等	マンションの敷地	
供給処理施設	上水道あり ガス配管あり 下水道あり (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	なし	
土壌汚染の有無	現地調査及び過去の諸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	なし	

2 建物の概況及び利用状況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	パークハウス高森ガーデン	
建物の用途	住宅（総戸数108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	平成16年2月18日新築 約22年 約28年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建	
仕 様	屋根 外壁 その他	不明 磁器タイル、吹付タイル 特になし
設 備	防災設備 エレベーター 駐車場 防犯設備 その他	消防設備 2基 敷地内駐車場 防犯カメラ、オートロック 駐輪場、タイヤ置場ほか
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 管理形態	有 名称（パークハウス高森ガーデン管理組合） 法人格 無 委託 日勤
管理の状況	普通	
特 記 事 項	・修繕積立金 179,172,800 円（令和7年10月24日時点）	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	1階(2-105号室) 主要開口部の方位 南向き 南・東の角部屋	
現況床面積	登記記載77.49㎡ 壁芯面積83.75㎡	
間 取 り	3LDK バルコニー:東向き テラス:南向き 専用庭:南向き25.50㎡	
仕 様	天井	ビニールクロスほか
	床	フローリングほか
内 壁	内 壁	ビニールクロスほか
	設 備	電気、給水、排水
その他	なし	
(注) 建物に付属する各種住宅設備については、動作確認までできないため、使用可能か不可能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	良好 平成30年頃リフォームがなされているとみられ、経年経過の状態より良好と認められる。	
管 理 費 等	管 理 費	9,100円/月
	修繕積立金	18,800円/月
	水道料	戸別契約
	駐車場使用料	7,000円/月
	専用庭使用料	800円/月
滞納管理費等:785,400円(令和7年10月24日時点)		
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	なし	

第5 評価額算出の過程

1. 基準階価格の査定

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（2階）中間専有部分の1㎡当りの価格を次のとおり査定した。

基準階の比準価格	230,000円/㎡
----------	------------

2. 評価額の判定

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
230,000	1.01	83.75	1.0	1.0	0.7

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） ケ	修正後の評価額（円） キ×ク-ケ
13,619,000	0.93		12,666,000

イ 個別格差率：101%（階層0.99×位置1.02=1.01）

ウ 専有面積：壁芯面積を採用

エ 占有減価修正：なし

オ 市場性修正：なし

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等を考慮した。

ク 滞納管理費等相当額の減価：

滞納管理費等相当額の合計：	滞納管理費等	785,400円
	予想滞納額	172,200円
	合計	957,600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)

$$1 - (957,600円 \div 13,619,000円) = 0.93 (\Delta 7\%)$$

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 附属資料の表示

1. 位置図
 - 地理院地図
2. 建物図面・各階平面図
3. 土地所在図
4. 建物間取図

以上

物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 仙台市泉区高森七丁目102番地

建物の名称 パークハウス高森ガーデン

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高森七丁目102番の2-105

建物の名称 2-105

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分77.49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 仙台市泉区高森七丁目102番

地 目 宅地

地 積 13137.96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 871074分の8375

位置図

泉パークタウン工業流通団地

泉パークタウンGC

東北自動車道

対象物件



約1/14,000



建物間取図

