

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 大崎市古川稲葉三丁目106番地3

建物の名称 昭和マンション古川南

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 古川稲葉三丁目106番3の402

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分56.60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 大崎市古川稲葉三丁目106番3

地 目 宅地

地 積 2248.84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 1万分の161



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 大崎市古川稲葉三丁目106番地3

建物の名称 昭和マンション古川南

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 古川稲葉三丁目106番3の402

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分56.60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 大崎市古川稲葉三丁目106番3

地 目 宅地

地 積 2248.84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 1万分の161



令和 7年(又)第 91号
令和 7年10月16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 大崎市古川稲葉三丁目106番地3
建物の名称 昭和マンション古川南

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 古川稲葉三丁目106番3の402
建物の名称 402
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 4階部分56.60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 大崎市古川稲葉三丁目106番3
地 目 宅地
地 積 2248.84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 1万分の161



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	大崎市古川稲葉三丁目6番33-402号	
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"/> 以下のとおり 管理費 7,000円/月 修繕積立金 10,000円/月 水道料 基本料及び従量料金 駐車場使用料 4,000円/月	令和 7年10月22日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 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	朝日ハウジング株式会社	
その他の事項	管理会社によると現在、本件所有者が使用している駐車場は、新所有者は承継できないとのことである。 室内で猫を1匹飼育しており、壁紙の数カ所にひっかき傷が確認された。	
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 山林 (符号) <input type="checkbox"/> (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	符号1土地は、北東側で水路を介して公図上の「道」(「稲葉1号線」-建築基準法第42条1項1号道路)と接している。	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<input checked="" type="checkbox"/> A (本件所有者)	<p>本件マンションには私が居住しています。</p> <p>平成19年5月に本件マンションを購入した後、平成31年に便座をウォシュレットに交換したのと洋間②とトイレの壁紙を交換しました。それ以外は増改築はしていません。</p> <p>居住部分以外にトランクルームはありません。</p> <p>室内で猫を1匹飼育しているので、壁紙にひっかき傷があります。</p> <p>使用していて支障のあるところは、台所の電気のひもが取れているのと玄関の電気がつかなくなったところくらいです。</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

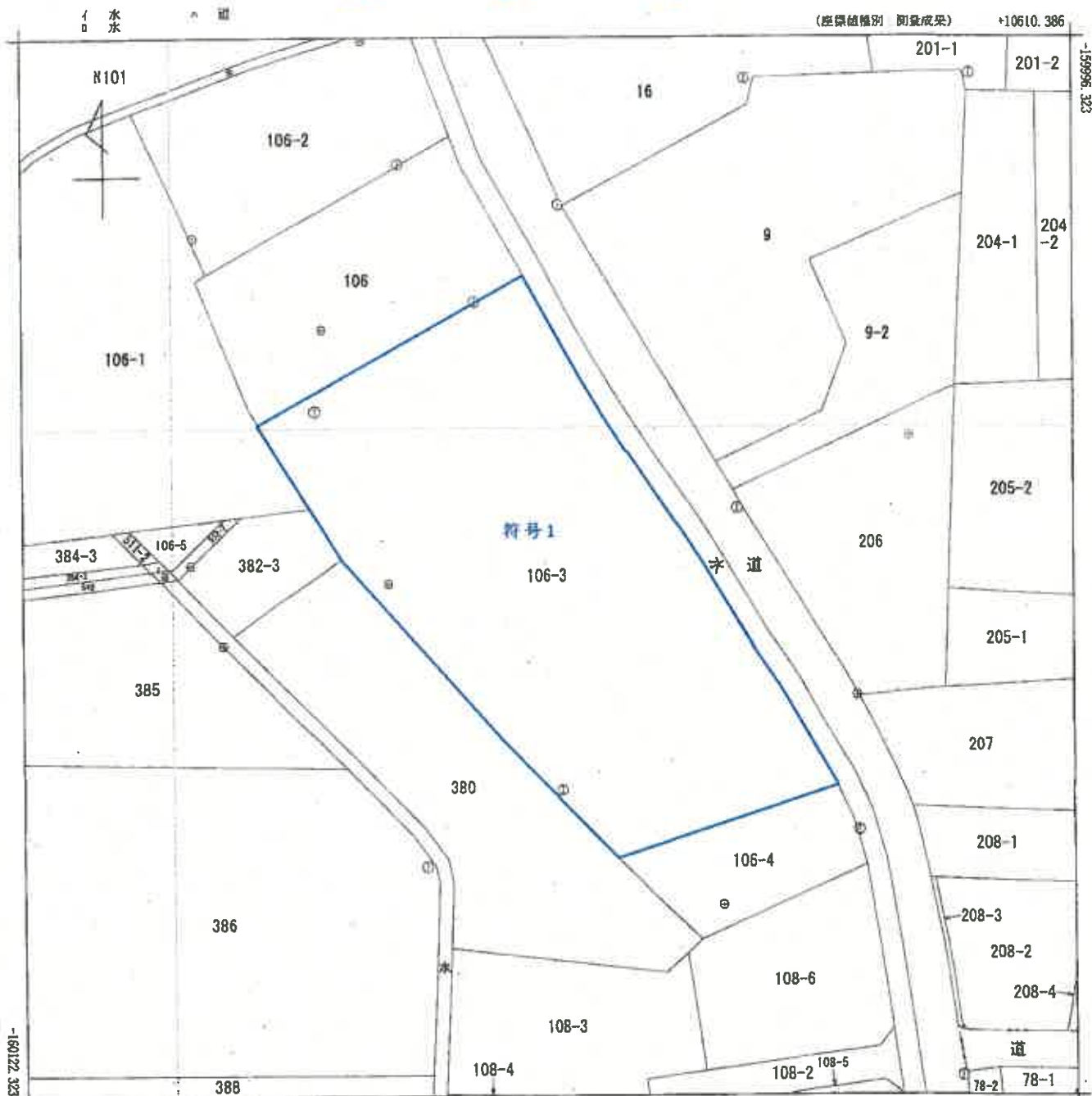
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年10月21日(火) 9:10-9:30	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
R7年10月21日(火) 12:30-12:45	大崎市役所	接道調査
R7年10月22日(水) :-:	当庁	管理会社へ管理費などの滞納額につき、FAX照会 (同日回答書受領)
R7年11月4日(火) 15:20-15:30	仙台法務局古川支局	本件物件の全部事項証明書受領
R7年11月12日(水) 13:30-14:00	物件所在地	立入調査、本件所有者から占有状況等聴取、間取り確認、写真撮影、評価人同行
年 月 日 () :-:		
年 月 日 () :-:		

(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

公 図 写



(注) 国土交通省国土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。
 (注) 国土交通省国土院が公表した座標補正パラメータ(iwateniyagi2008.par)による修正がされています。

地番区域見出し
 古川稲葉3丁目
 A 古川稲葉4丁目

A4判に縮小

請求部分	所在	大崎市古川稲葉三丁目			地番	106番3	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は番号は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)
作成年月日	平成5年10月			備付年月日(原図)		補記事項	

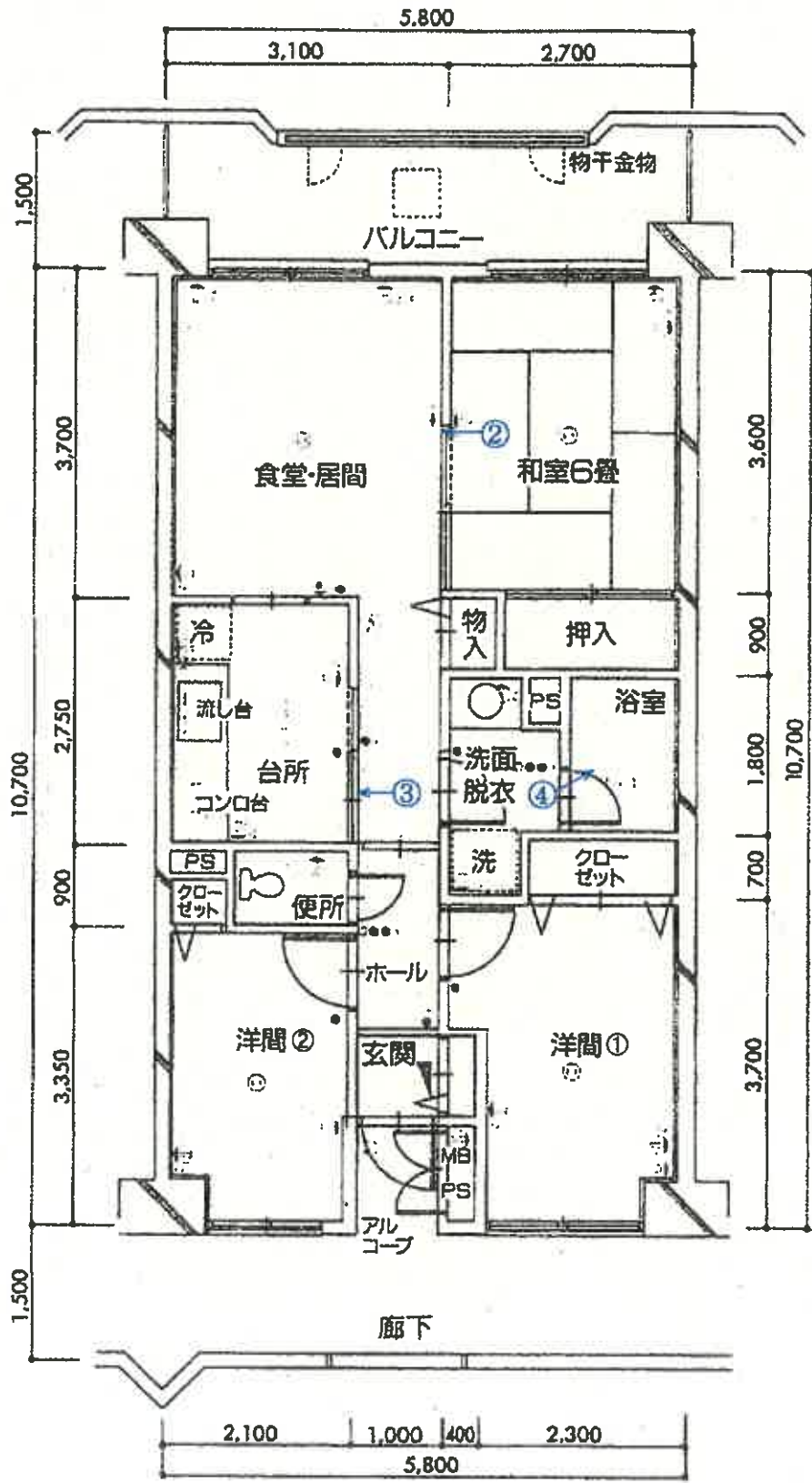
これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年10月3日
 仙台法務局古川支局
 登記官

地図整理番号: M12703
 (1/1)

(5 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(又)第91号
令和7年11月12日 現地調査
令和7年12月3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 2, 829, 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）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>(敷地権の表示)</p> <p>土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合</p>	別紙物件目録記載のとおり	
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・利用状況等

位置・交通	J R陸羽東線「古川」駅の南西方・道路距離約 2,400m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	目的物件は分譲マンションやアパート、一般住宅が混在する住宅地域に所在する。 街路条件は幅員最大約 6.4m舗装市道(稲葉1号線)が標準。系統・連続性は普通。「古川」駅まで道路距離約 2,400mとやや距離があり、自動車による移動が一般的な地域である。周辺にはスーパーマーケットやコンビニ、小中学校等立地しており、生活利便性は普通程度である。	
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	非線引都市計画区域 第1種住居地域(西側一部は準工業地域) 指定: 60% 指定: 200% なし 特になし
画地条件	地積 間口・奥行 形状 地勢 街路界面状況 街路との高低差 その他	2,248.84 m ² 約 72.0m×約 35.0m ほぼ長方形 平坦 中間画地、大崎市所有の水路上に設置された橋を介して前面道路と界面している。なお、当該橋設置に係る水路の使用権原等は確認することができなかった。 街路と等高に界面。 特になし
界面道路の状況	北東側約 6.4m、市道、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 なし ガス配管 なし (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	洪水によって想定される浸水深：0.5m～3.0mとなっている。
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	昭和マンション古川南	
建物の用途	共同住宅（居宅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） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和62年4月30日新築 約38年 約22年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建	
仕様	外壁 天井 内壁 床	コンクリート打放し、アクリル系吹付タイル等 吸音板、吹付タイル等 ボーダータイル、吹付タイル等 磁器質タイル、ビニール系タイル等
設備等	防災設備 エレベーター 駐車場 防犯設備 その他	消火器等 有1基 あり インターホン 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 法人格 無 委託管理 朝日ハウズイング株式会社 管理員室 有、管理員 有
管理の状況	管理人は月曜から金曜日勤務	

特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・修繕積立金は17,734,252円（令和7年3月31日時点） ・地震保険は加入している。 ・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	鉄筋コンクリート造1階建	
位置	4階（402号室） 主要開口部の方位：南西向き、中間専有部分	
床面積	登記記載 56.60 m ² （壁芯面積 60.86 m ² ）	
間取り	3LDK	
仕様	天井	ビニールクロス、木目調ビニールクロス 等
	内壁	ビニールクロス 等
仕様	床	CFシート、畳 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	普通
	眺望・景観	普通
保守管理の状況	普通	
管理費等	管理費	月7,000円
	修繕積立金	月10,000円
管理費等	水道使用料	基本料及び従量料金
	駐車場使用料	月4,000円（ただし、新所有者への引継ぎはできない）
調査時点までの滞納管理費等合計額：0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	<ul style="list-style-type: none"> ・室内でペット（猫1匹）を飼っており、壁紙等の損傷が見られる。 ・平成31年にリフォーム（便器（ウォシュレット）の交換、洋間②・便所の壁紙交換）を実施している。 ・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。 	

第5 評価額算出の過程

I. 比準価格の試算

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（3階）南西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	83,000 円/㎡
----------	------------

2 評価額の判定

基準階価格 (円/㎡)	個別格差	専有面積	占有減価 修正	市場性修正	競売市場 修正
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
83,000	1.00	60.86	1.00	0.80	0.70

調整後の価格 (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	評価額 (修正後) (円) エ×オ×カ
2,829,000	1.00	—	2,829,000

イ 個別格差：特にないものと判断した。

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：周辺における売買動向等を加味して判断した。

カ 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。

ク 滞納管理費等相当額の減価：不要と判断した。

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 [国土地理院地図]
- 2 公図（法第14条第1項）写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図、平面図
- 5 建物間取図

以上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 大崎市古川稲葉三丁目106番地3

建物の名称 昭和マンション古川南

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 古川稲葉三丁目106番3の402

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分56.60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 大崎市古川稲葉三丁目106番3

地 目 宅地

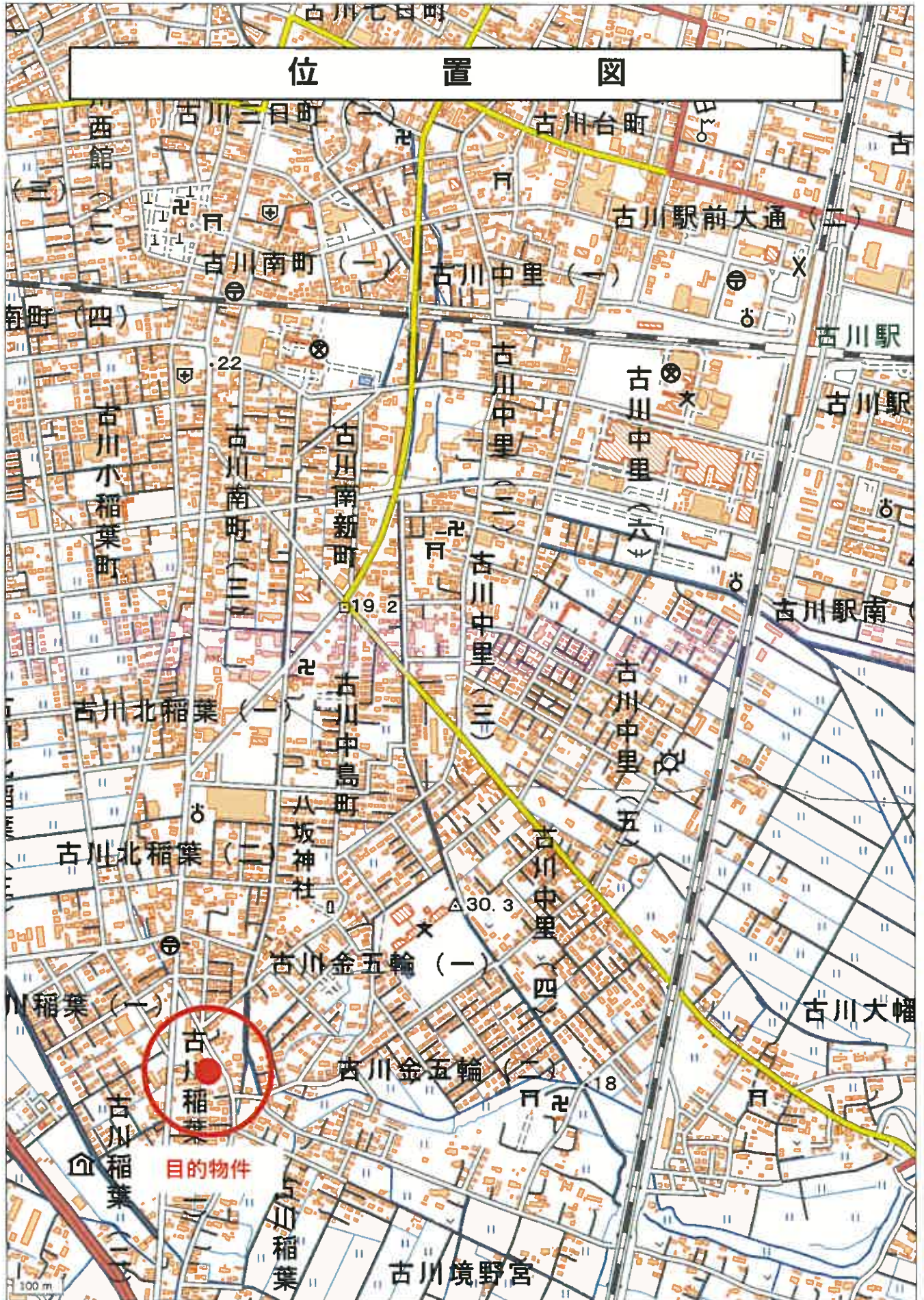
地 積 2248.84平方メートル

(敷地権の表示)

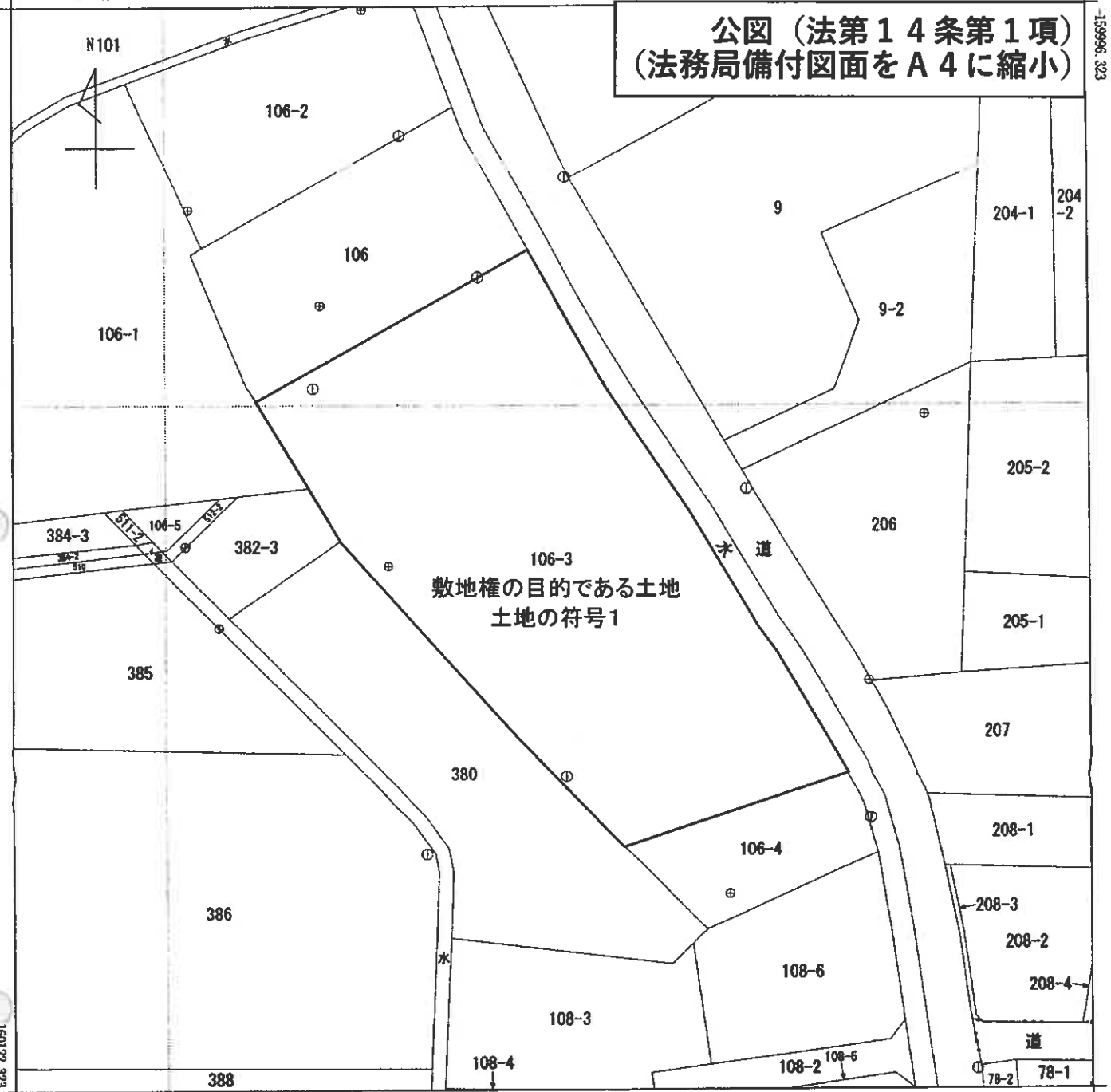
土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の161



公図 (法第14条第1項)
(法務局備付図面をA4に縮小)



+10485.386 (座標補正種別：測量成果)

(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。
(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(iwataniyagi2008.par)による修正がされています。

地番区域見出

古川稲葉3丁目

A 古川稲葉4丁目

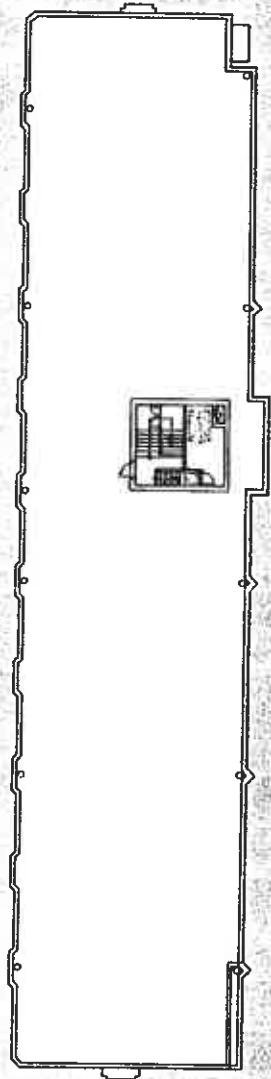
請求部	所在	大崎市古川稲葉三丁目			地番	106番3			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	平成5年10月			備付年月日(原図)		補記事項			

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10月3日
仙台法務局古川支局
登記官



土地建物位置関係図、平面図

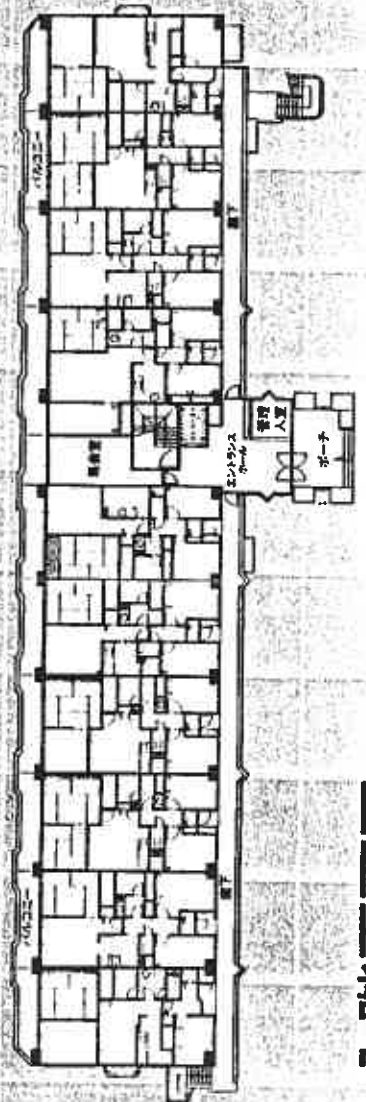


屋上平面図

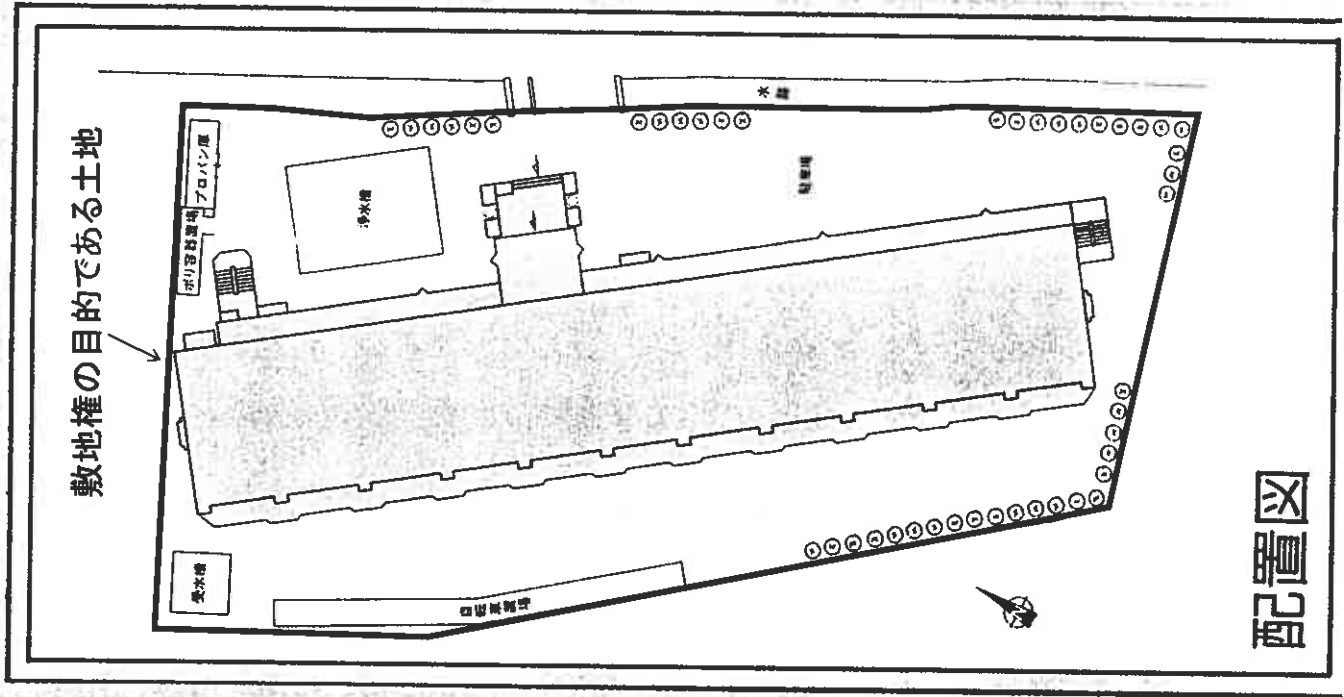


物件1 (4階)

2階～6階平面図



1階平面図



配置図

建 物 間 取 図

