

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 6月17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 7月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 7月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月16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31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 6月17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 石巻市南中里一丁目112番地1

建物の名称 ペルル石巻南中里

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南中里一丁目112番1の502

建物の名称 502

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分63.02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 石巻市南中里一丁目112番1

地 目 宅地

地 積 1881.07平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 石巻市南中里一丁目115番1

地 目 雑種地

地 積 56平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 石巻市南中里一丁目116番1

地 目 雑種地

地 積 57平方メートル



物 件 目 録

(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 354462分の6736

土地の符号 2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 283569600分の2701136



物 件 明 細 書

令和 8年 4月13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
【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。

《 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 石巻市南中里一丁目112番地1

建物の名称 ペルル石巻南中里

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南中里一丁目112番1の502

建物の名称 502

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分63.02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 石巻市南中里一丁目112番1

地 目 宅地

地 積 1881.07平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 石巻市南中里一丁目115番1

地 目 雑種地

地 積 56平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 石巻市南中里一丁目116番1

地 目 雑種地

地 積 57平方メートル



物 件 目 録

(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 354462分の6736

土地の符号 2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 283569600分の2701136



令和7年(又)第106号
令和7年11月7日受理
令和7年12月17日提出

現況調査報告書

仙台地方裁判所

執行官 佐々木 和志 (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 石巻市南中里一丁目112番地1

建物の名称 ペルル石巻南中里

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南中里一丁目112番1の502

建物の名称 502

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分63.02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 石巻市南中里一丁目112番1

地 目 宅地

地 積 1881.07平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 石巻市南中里一丁目115番1

地 目 雑種地

地 積 56平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 石巻市南中里一丁目116番1

地 目 雑種地

地 積 57平方メートル

(1-1 枚目)



22

物 件 目 録

(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 354462分の6736

土地の符号 2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 283569600分の2701136



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	石巻市南中里一丁目9番23-502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 { 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(空き室) 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(月額) 管理費 7,700円 修繕積立金 11,290円 水道料 基本料及び従量料金 駐車場使用料 8,000円 町内会費 200円	令和 7年11月21日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R4年12月分~R7年11月分 計 2,151,370円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社	
その他の事項	滞納額には遅延損害金と弁護士費用等が含まれる。 3枚目「その他の事項」記載のとおり	
敷地権	符号1~3	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1~3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号) <input type="checkbox"/> 雑種地(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1~3) <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 { 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 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

築年数相当の汚れや損傷が存在する。

物件1の存する1棟の建物には規約設定共用部分として、集会室（家屋番号南中里一丁目112番1の1 床面積1階部分20.89㎡）及び物置（家屋番号同112番1の2 床面積1階部分52.37㎡）が存在し、物置部分に物件1のトランクルームも存在する。

■ 符号1について

符号1は、物件1の存する1棟の建物の敷地及び駐車場になっている。東側で石巻市の管理する水路及び内務省（現総務省）所有の251番3、249番3外の土地が一体となった公衆用道路に接面している。この道路は市道（駅前北通二開北一丁目線）で建築基準法42条1項1号道路である。

■ 符号2、3について

符号2、3は符号1の土地から北側にある道路（市道）への通路になっている。しかし、符号1と符号2、3の土地の間には金属製のフェンスが存在するため、符号2、3から符号1へ自動車で行き来することはできない（通用口から人の出入りは可能）。

(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
■ 石巻市職員	符号1の土地は東側で、石巻市の市道である駅前北通二開北一丁目線に接面しています。この道路は建築基準法42条1項1号道路です。
■ マンション管理会社 従業員	符号1内の駐車場を希望する場合は申し込みをして、空きがあれば利用することができます。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 令和7年12月11日の現況調査に際しては、事前に所有者に対し、文書により調査期日の通知を行ったが、何らの回答、連絡もなく、調査期日の立会いもなかった。1階の集合郵便受けには、所有者の苗字が記載されており、A宛の郵便物があった。物件1の室内にも、A宛の郵便物があり、テーブルにはAの勤務先からの令和7年11月分の給与明細も存在する。しかし、ライフライン（電気、ガス、水道）の稼働率は低く生活感も乏しい。これらの状況から所有者Aが空き室の状態で占有しているものと思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

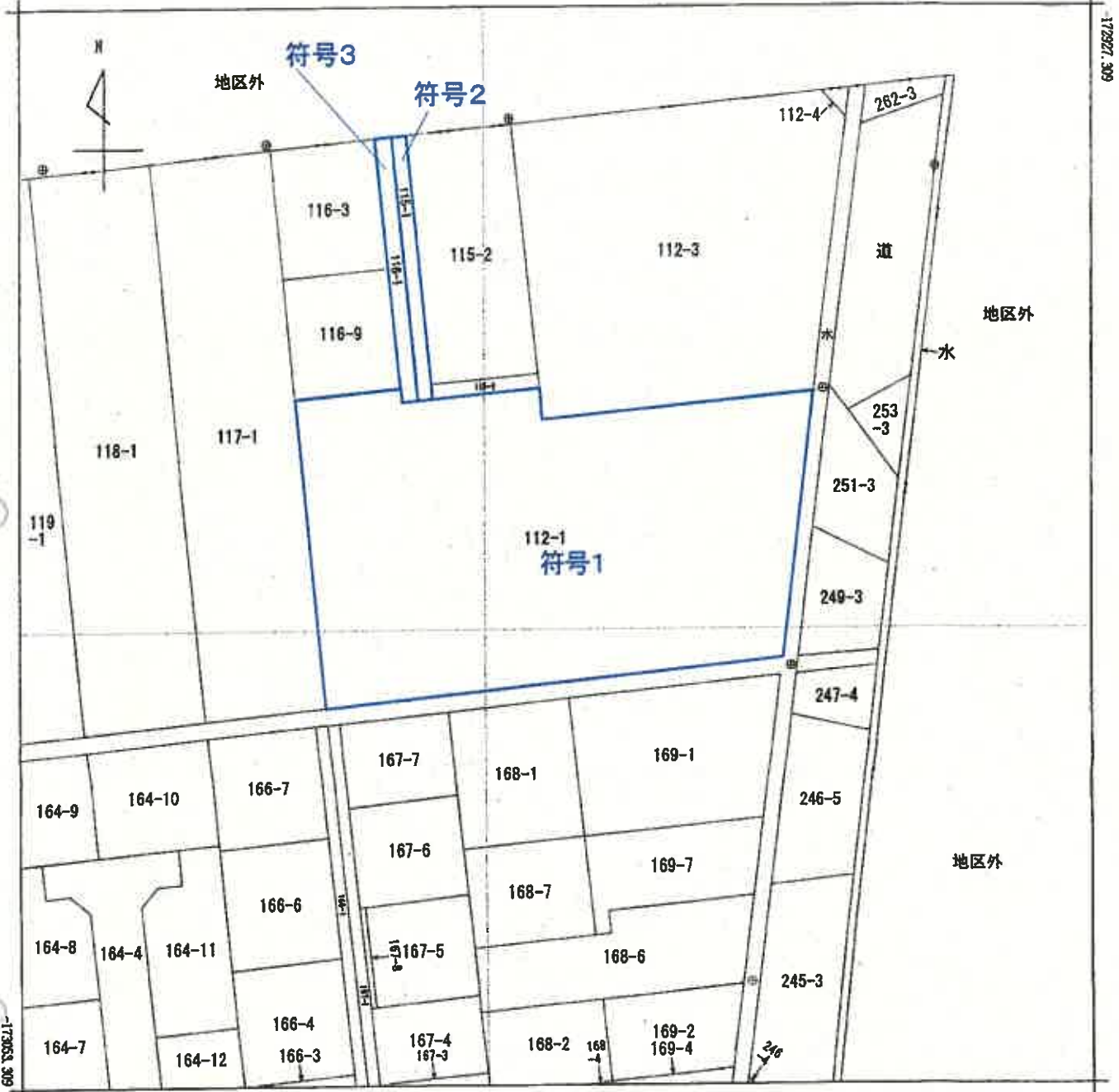
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年11月19日(水) 12:30-12:40	石巻市役所	石巻市に対して接道の調査から建物間取図等の資料請求(11/26資料受領)
R7年11月20日(木) 12:00-12:10	物件所在地	物件確認、写真撮影、管理会社従業員より占有状況等聴取
R7年11月20日(木) 15:50-16:00	仙台法務局石巻支局	物件及び周辺土地の全部事項証明書受領
R7年11月21日(金) :-:	執行官室	管理会社へ管理費等の滞納額につきFAX照会(11/21回答書受領)
R7年12月11日(木) 13:00-13:40	物件所在地	写真撮影、立入調査、間取確認、所有者より占有状況等聴取、評価人帯同
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12月11日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 B を立ち合わせ、技術者に解錠させ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

(座標値種別：測量成果)

+41195.658



+41070.658 (座標値種別：測量成果)



A4判に縮小

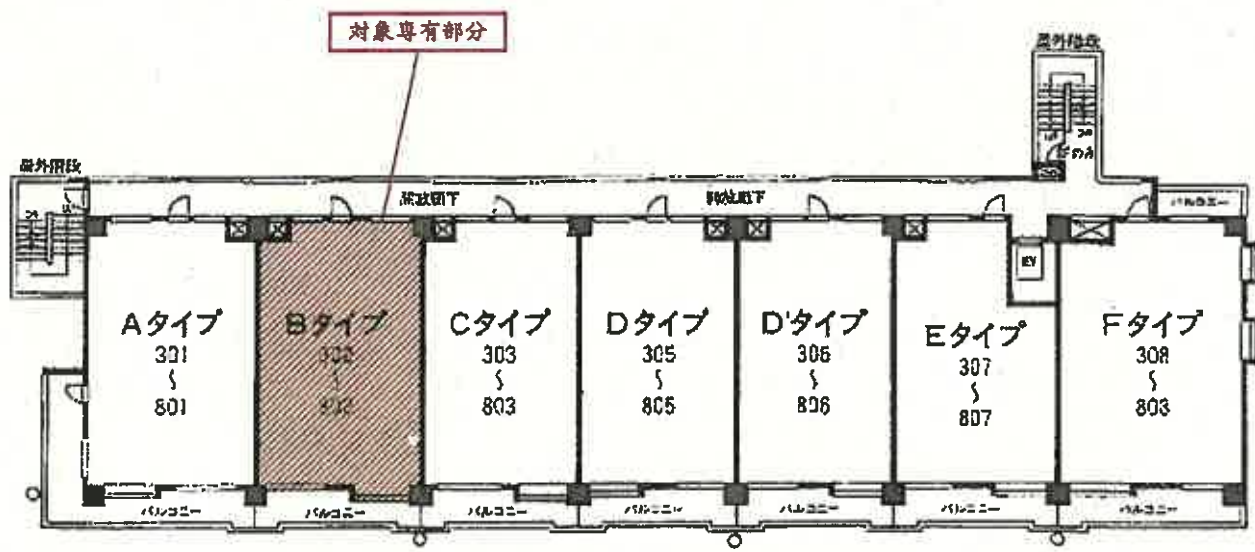
請求分	所在	石巻市南中里一丁目				地番	112番1			
出力尺	1/500	精度分	甲一	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	令和2年1月31日			備付年月日(原図)	令和2年2月25日			補記事項		

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。
 (仙台法務局石巻支局管轄)
 令和7年9月9日
 仙台法務局

請求番号：13-1
 (1/1)

登記官

(7-1枚目)

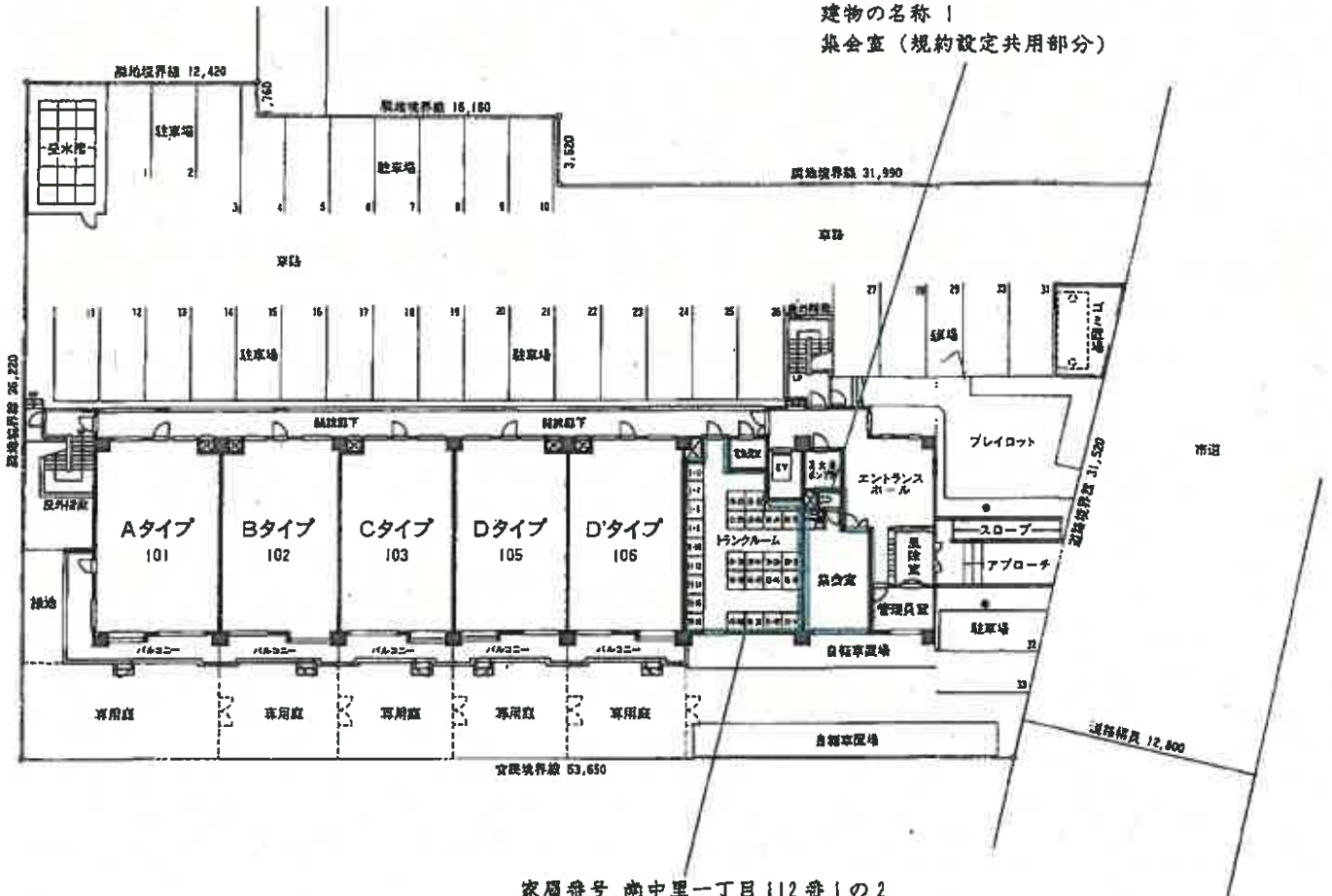


(8 枚 目)



5 階 平 面 図

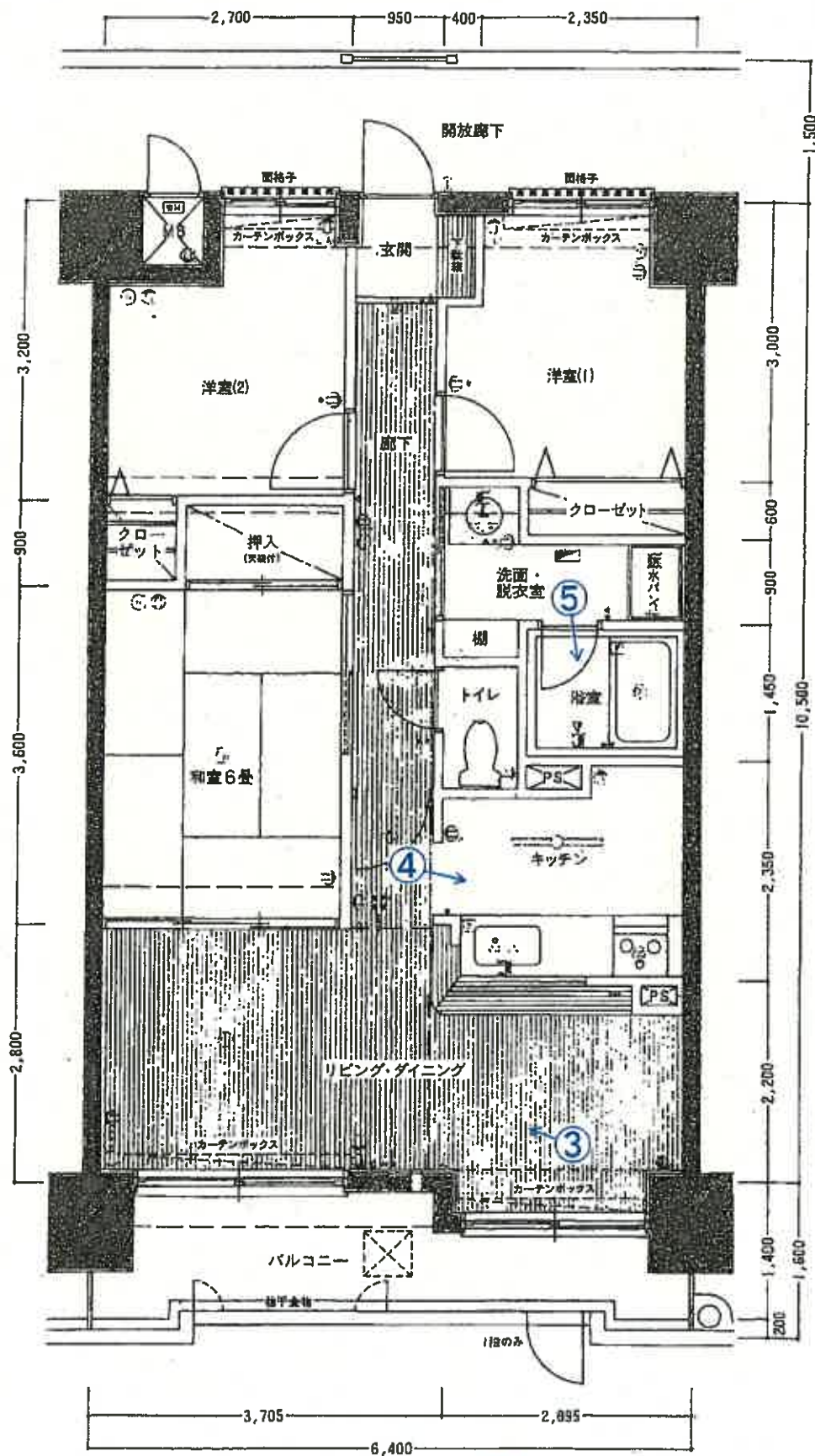
家屋番号 南中里一丁目112番1の1
 建物の名称 1
 集会室（規約設定共用部分）



家屋番号 南中里一丁目112番1の2
 建物の名称 2
 物置（規約設定共用部分）



建物配置図



凡例
 ○ 写真 (撮影場所)

(10枚目)



建物間取図

写真① 物件1の存する1棟の建物



符号1

写真②



符号3

符号2

符号1

写真③ 以下、物件1の内部の状況



写真④



写真⑤



令和7年12月22日

仙台地方裁判所第4民事部 御中

評価人 佐藤紀彦

意見書

令和7年(ヌ)第106号事件の評価書(令和7年12月22日評価)については、滞納管理費等のうち一部が請求債権であり、請求債権全額に配当が見込まれるため、滞納管理費等相当額のうち請求債権相当額を控除しないこととした。

よって、同評価書の「滞納管理費等相当額の減価」が次のとおりとなるため、評価額は5,367,000円となる。

【滞納管理費等相当額の減価】

滞納管理費等： 1,024,748円 - 1,015,259円(請求債権分)
= 9,489円
予想滞納額： 113,940円

合計： 123,429円(※)

【減価率】

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 - (123,429円 ÷ 5,477,000円) = 0.98(△2%)

【上記減価修正後の評価額の判定】

調整後の価格に市場性修正及び競売市場修正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。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	評価額 (円) ア×イ×ウ=エ	滞納管理費等 相当額の減価 オ	その他の 控除減価 (敷金等) (円) カ	評価額 (修正後) (円) エ×オ-カ
7,824,000	1.00	0.70	5,477,000	0.98	0	5,367,000

評価額

5,367,000円

令和 7 年 (又) 第 106 号

令和 7 年 12 月 11 日 現地調査

令和 7 年 12 月 22 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 佐藤 紀彦

第1 評価額

番号	評価額
物件1	金 4,327,000 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	壁芯面積 67.36㎡

番号	特記事項
1	①対象専有部分(居宅)の登記上の床面積(内法面積)は、別紙物件目録記載の通り、63.02㎡となるが、本件では「現況」欄記載の壁芯面積を採用して評価を行う。 ②目的物件には、一棟の建物1階の規約共用部分に存するトランクルーム(容量約1㎡)の専用使用権が付随する。

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

位置・交通	JR仙石線・石巻線「石巻」駅の北方・道路距離約900m (別添『位置図』参照)	
付近の状況	<p>目的物件は、JR石巻駅北方のうち、地元では中里バイパス又は石巻バイパスと呼ばれる幹線市道(都市計画道路 河南川尻線)南方背後の住宅地域に存する中規模マンション「ペルル石巻南中里」の住戸一室である。周辺一帯は、旧来、舟運・漁業等で栄えた港町石巻の郊外に位置し、戦後も暫くは石巻駅から旧北上川に至るまで、田園地帯が展開するエリアであったが、高度経済成長期以降、旧石巻市が都市として拡大・成長を遂げた時期に、旧県道石巻大橋中埠線(現在の中里バイパス)の開通もあって、個別かつ小規模の宅地造成が加速することにより、市街化が進捗した地域となる。街路配置に関しては、後発の市街地となるため、旧市街地と比較した場合、一定の整然性が保たれているものの、新興市街地を基準として見た場合は、行き止まり道路・一方通行路が散見されることから、効率的とは言えない状況にある。また、用途的には、市内中心部に近く、利便性に優るため、幹線市道背後でも、小規模事業所、併用住宅等が混在し、用途の多様性が認められる一方、かつての農地を宅地造成した地域でもあるため、従来の地権者等が経営する低層貸家が集まる区画も見受けられ、街並みはやや雑然としている。</p> <p>地域内の街路は、幅員約13mの舗装市道が標準。当該市道は、南方で石巻駅に連絡するバス路線となり、系統連続性は良好である。</p>	
各種公共公益利便施設への道路距離	石巻市役所: 約950m	市立住吉小学校: 約1.1km
	ヨークベニマル石巻中里店: 約250m	市立住吉中学校: 約220m
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 土砂災害規制 その他の規制	市街化区域 近隣商業地域 指定: 80% 指定: 200% 準防火地域 特になし 宅地造成及び特定盛土等規制法上の宅地造成等工事規制区域
面地条件	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	1,994.07㎡ 東側間口約31.5m×奥行約60.5m、北側間口約3.65m×奥行約65m 略整形地(北側に路地状部分を含む台形状画地) 平坦 二方路 北側市道、東側市道に対し略等高に接面 特になし
接面道路の状況	<p>○ 東側約13m、市道、舗装(有)、等高に接面 建築基準法上:法第42条1項1号該当</p> <p>○ 北側約18m、市道、舗装(有)、等高に接面 建築基準法上:法第42条1項1号該当</p>	
土地利用状況等	当該マンションの敷地等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 ※表記方法に関する留意点については、評価書末尾の「注記」欄参照	
埋蔵文化財有無	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	過去の地歴調査及び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と判断される。	

<p>ハザードマップ</p>	<p>目的物件が属する周辺一帯は、国土交通省東北地方整備局北上川下流河川事務所作成「洪水浸水想定区域図(想定最大規模)」において、浸水想定区域(浸水深0.5～3.0m未満)の指定を受けるほか、石巻市が令和5年8月に公表した津波ハザードマップにおいても、浸水深1m以上3m未満の地域となる。しかし、石巻市内でも、旧北上川下流域に展開する低平地は、その大半が洪水・津波の浸水想定区域となるため、水害の危険性が特段高い地域とは言えない。</p>
<p>特記事項</p>	<p>①土地の符号2及び3は、登記地目は雑種地であるが、符号1の土地から北側にある市道に連絡する通路となっており、建築基準法上第42条1項5号の位置指定道路(指定年月日:昭和47年4月25日、第572号)となる。なお、マンションの建物敷地・駐車場等として利用される符号1の土地と符号2、3の通路の間に金属製のメッシュフェンスが設けられているため、符号2、3から符号1へ車で出入りすることはできない(通用口から人の出入りは可能)。また、符号2及び3の土地は、マンション敷地所有者以外の第三者との共有である。</p> <p>②符号2及び3の土地が北側で接面する市道は、都市計画道路「河南川尻線」(計画幅員25m)としての拡幅整備を予定し、現況の道路端から、約3.5mの範囲までがその予定地に抵触する(符号2及び3のうち予定地の占める割合は約2割前後)。当該都市計画道路については、現在、都市計画決定段階に留まり、事業認可の目途は立っていない。</p>

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ペルル石巻南中里							
建物の用途	共同住宅 (総戸数 54 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10年11月5日新築						
	経過年数	約 27 年						
	経済的残存耐用年数	約 23 年						
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建							
仕 様	屋 根	ウレタン吹付防水						
	外 壁	タイル貼、一部吹付タイル						
	内 壁	大理石貼、一部吹付タイル(エントランスホール)						
	天 井	石綿吸音板貼(エントランスホール)						
	床	御影石貼(エントランスホール)						
設 備 等	防災設備	自動火災報知機、非常照明、誘導灯、誘導標識、粉末消火器						
	エレベーター	有 9人乗1基						
	駐 車 場	有 33台(来客用1台含む) ※分譲パンフレットによる						
	防犯設備 その他	オートロック連動インターホン、ドアスコープ、ドアガード 自転車置場60台 ※分譲パンフレットによる						
建物の品等	使用資材	普通程度						
	施 工	普通程度						
管理の形態等	管理組合	有 名称(ペルル石巻南中里管理組合) 法人格 無						
	管理方式	委託管理						
	管理会社	日本ハウズイング株式会社						
	管理形態	管理人室 有 管 理 人 有 (月～金曜日8:00～17:00勤務)						
管理の状況	外装・共用部分につき、経年劣化や旧式化の影響が認められつつも、全体としては、概ね一定の美観を維持している。目立った損耗箇所等は見受けられないことから、管理の状態は概ね普通程度と判断した。							
特 記 事 項	①修繕積立金総額は73,347,409円(令和7年10月31日時点)。							
	②平成26年に大規模修繕工事を実施済。							
	③地震保険は加入済。							
	④対象マンションの一棟の建物内及び敷地内には、以下の通り、規約設定共用部分が存する。							
	<table border="1"> <tr> <td>家屋番号：南中里一丁目112番1の1</td> <td>建物の名称： 1</td> </tr> <tr> <td colspan="2">構造・種類：鉄筋コンクリート造1階建 集会室</td> </tr> <tr> <td>床面積：1階部分 20.89㎡</td> <td>利用現況：集会室</td> </tr> </table>		家屋番号：南中里一丁目112番1の1	建物の名称： 1	構造・種類：鉄筋コンクリート造1階建 集会室		床面積：1階部分 20.89㎡	利用現況：集会室
	家屋番号：南中里一丁目112番1の1	建物の名称： 1						
	構造・種類：鉄筋コンクリート造1階建 集会室							
床面積：1階部分 20.89㎡	利用現況：集会室							
<table border="1"> <tr> <td>家屋番号：南中里一丁目112番1の2</td> <td>建物の名称： 2</td> </tr> <tr> <td colspan="2">構造・種類：鉄筋コンクリート造1階建 物置</td> </tr> <tr> <td>床面積：1階部分 52.37㎡</td> <td>利用現況：物置・トランクルーム</td> </tr> </table>		家屋番号：南中里一丁目112番1の2	建物の名称： 2	構造・種類：鉄筋コンクリート造1階建 物置		床面積：1階部分 52.37㎡	利用現況：物置・トランクルーム	
家屋番号：南中里一丁目112番1の2	建物の名称： 2							
構造・種類：鉄筋コンクリート造1階建 物置								
床面積：1階部分 52.37㎡	利用現況：物置・トランクルーム							

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	5 階 (502 号室) 主要開口部の方位 : 南 向き	
床 面 積	登記記載 63.02 m ² (壁芯面積 67.36 m ²)	
間 取 り	3LDK、バルコニー有(南向き、面積8.24m ²)	
仕 様	天 井	ビニールクロス貼
	床	カーペット敷・畳・長尺塩ビシート等
仕 様	内 壁	ビニールクロス貼
	設 備	電気・給排水・空調・衛生・換気・都市ガス・防災(火災報知器)設備等。 その他、モニター付インターフォンが設置され、トイレは温水洗浄機付 便座となる。
仕 様	そ の 他	なし
	(注) 建物に附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 か否かについては不明である。	
環 境 条 件	日 照 ・ 通 風 眺 望 ・ 景 観	南方に高層建築物等は存せず、比較的良好 普通程度
保守管理の状態	全般的に、内壁・天井・床の内装材、表具・建具等について、汚れ、染み、色褪せ、 変色箇所等が見受けられ、内壁クロスに小規模な損傷、和室の畳床に損耗も確認され たが、概ね経年相応の範囲内にあると判断される。よって、築27年程度の中古マンショ ンとして見た場合に、保守管理の状態は普通程度、又はそれよりもやや劣る程度と判 定した。	
管 理 費 等	管 理 費	月 7,700 円
	修繕積立金	月 11,290 円
管 理 費 等	水 道 料	基本料及び従量料金
	駐 車 料	月 8,000 円
	町 内 会 費	月 200 円
	調査時点(令和7年11月21日)までの滞納管理費等合計額:2,151,370円(管理会社 からの回答額で、内訳は、令和4年12月分から令和7年11月分までの管理費277,200 円、修繕積立金406,440円、水道料53,108円、下水道料51,480円、駐車料288,000円、 町内会費7,200円、弁護士費用等1,067,942円)となる。また、管理費、修繕積立金、水 道料、駐車料に係る滞納分の合計額は1,024,748円となる。	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	「現況調査報告書」記載の通り	
特 記 事 項	①目的物件には、一棟の建物1階の規約設定共用部分に存するトランクルーム(立方 体に近い形状で容量約1m ³)の専用使用権が付随する。 ②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乏しいと判断した。なお、アスベスト 使用の有無について正確な判断を行うためには、専門調査機関の分析調査を必要と する。	

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(3階)中間専有部分の1㎡当たりの価格を以下の通りと査定した。

対象となるマンションの基準階価格	115,000円/㎡
------------------	------------

2. 評価額の判定

上記の基準階価格に、市場性修正及び競売市場修正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
115,000	1.01	67.36	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×クーケ
5,477,000	0.79	0	4,327,000

イ 個別格差：階層1.01(+1%)の格差率を採用。

ウ 専有面積：壁芯面積を採用。

エ 占有減価修正：修正を必要とする特段の事情無しと判定した。

オ 市場性修正：修正を必要とする特段の事情無しと判定した。

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」に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	1,024,748	円
	予想滞納額	113,940	円
	合計	1,138,688	円

$$1 = \left(\frac{\text{滞納管理費等相当額合計 } 1,138,688 \text{円}}{\text{評価額 } 5,477,000 \text{円}} \right) \div \text{滞納管理費等相当額の減価} = 0.79 \text{ (}\Delta 21\%)$$

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(出典:国土地理院地図)
2. 不動産登記法第14条第1項地図写(公図写)
3. 地積測量図写
4. 建物図面・各階平面図写
5. 建物配置図・5階平面図
6. 建物間取図

※土地の「供給処理施設」の表記に係る注記

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、通常のコスト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、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管が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。

以 上

令和 7年(ヌ)第 106号

物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 石巻市南中里一丁目112番地1

建物の名称 ペルル石巻南中里

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南中里一丁目112番1の502

建物の名称 502

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分63.02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 石巻市南中里一丁目112番1

地 目 宅地

地 積 1881.07平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 石巻市南中里一丁目115番1

地 目 雑種地

地 積 56平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 石巻市南中里一丁目116番1

地 目 雑種地

地 積 57平方メートル



令和 7年(ヌ)第 106号

物 件 目 録

(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 354462分の6736

土地の符号 2・3

敷地権の種類 所有権

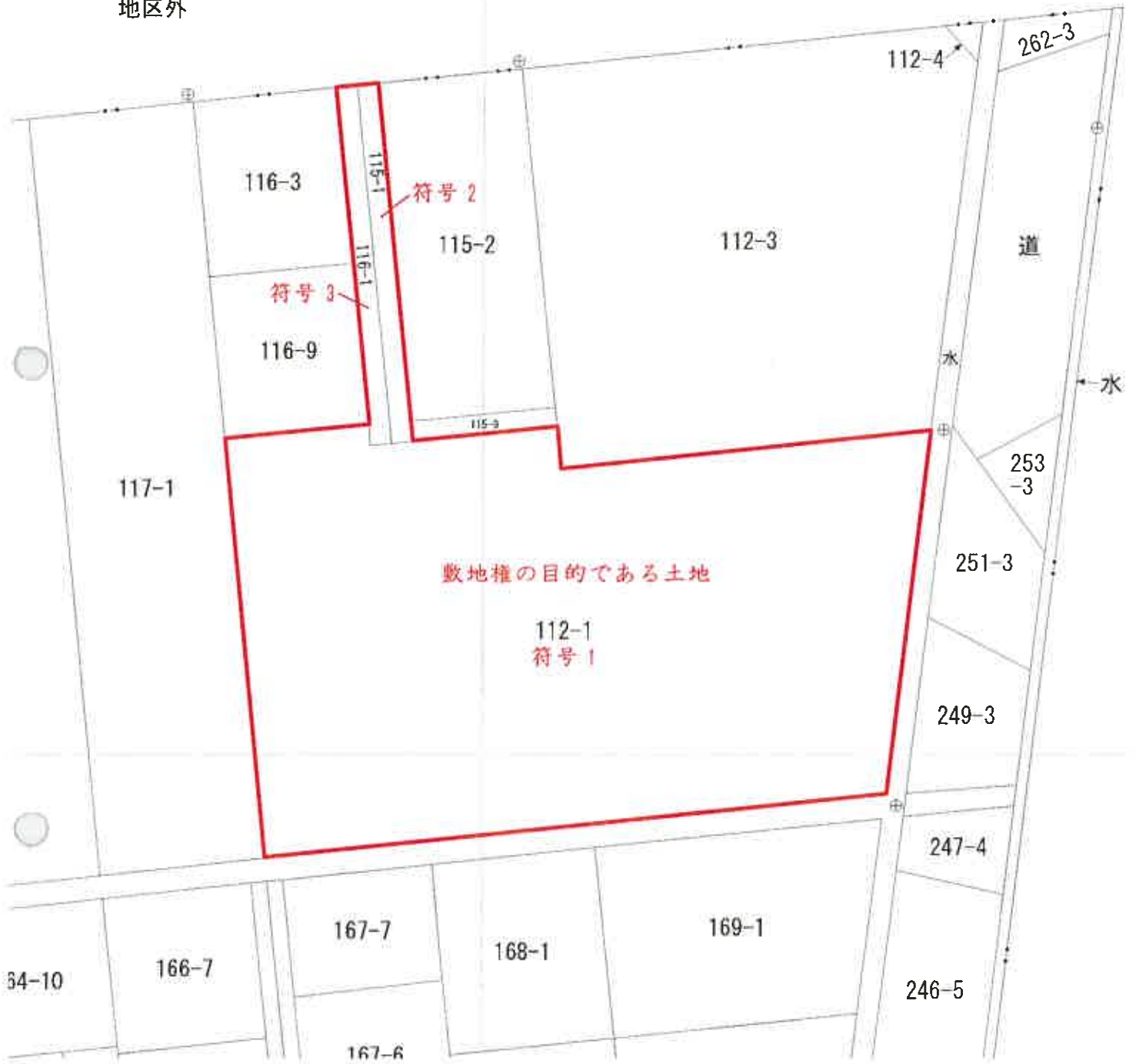
敷地権の割合 283569600分の2701136





位置図

地区外



不動産登記法第14条第1項地図写
(公図写)
縮尺=1:500

地積測量図

地番 112-1

土地の所在 石巻市南中里一丁目

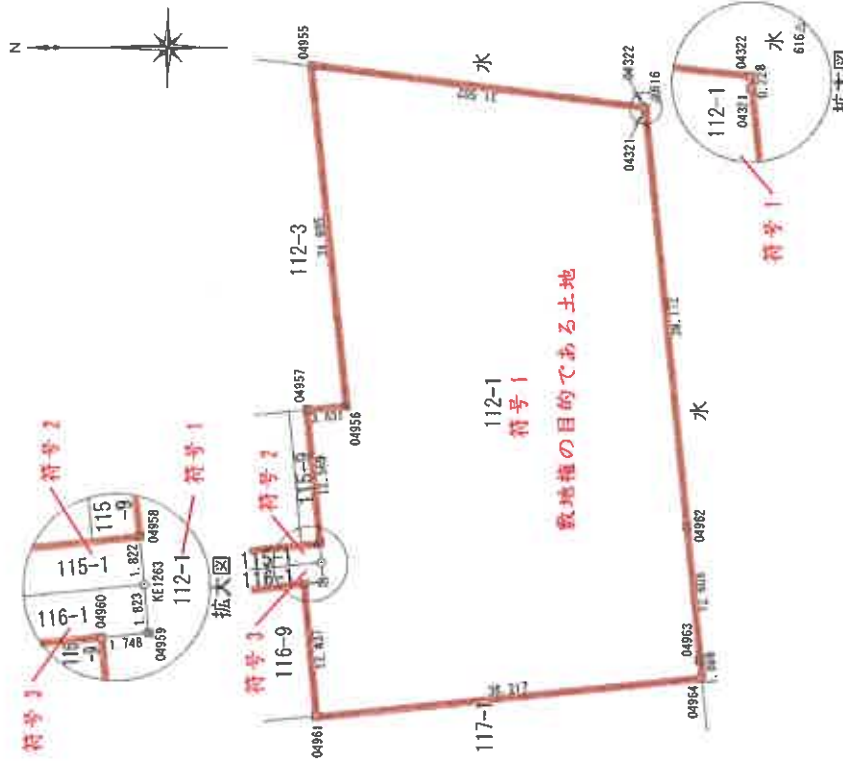
座標求積表

地番 測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n - 1)Y_n$	距離
04957	-172971.905	41131.435	-100155.044225	3.631
04956	-172975.522	41131.758	-12339.527400	31.985
04955	-172972.205	41163.571	-1150604.136592	31.502
04322	-173003.474	41159.739	-1287682.434615	0.228
04321	-173003.490	41159.511	-164679.203511	39.172
04962	-173007.475	41120.542	-216828.617966	12.608
04963	-173008.763	41107.999	-59565.490551	1.698
04964	-173008.924	41106.308	1474935.437348	36.217
04961	-172972.882	41102.744	1530214.056376	12.437
04960	-172971.695	41115.125	-22777.779250	1.748
04959	-172973.436	41115.292	-64427.662564	1.823
KE1263	-172973.262	41117.107	14349.870343	1.822
04958	-172973.087	41118.921	55798.375797	12.569
積面積				-3762.156810
面積				1861.0784050
地積				1861.07 m ²

基準点座標一覧表

測地名	X 座標	Y 座標
10836	-173078.752	41162.832
10A38	-172917.917	41180.906
10A39	-172955.506	40975.603
614	-172946.128	41177.921
616	-173004.397	41160.658
617	-173041.336	41155.846

測量年月日 令和1年10月18日 平面直角座標系 国測院



境界線の種類

田	コンクリート杭
石	杭
☒	プラスチック杭
□	金属杭
⊕	金属板
⊙	計算点

作業機関

1日作成

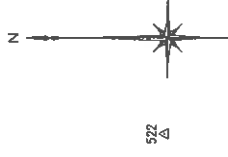
計画機関

縮尺 1/500

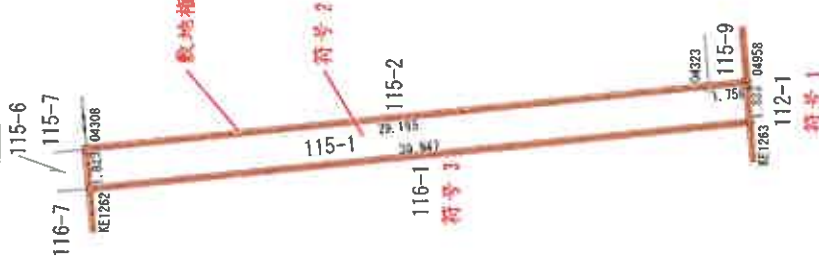
地積測量図

地番 115-1

土地の所在 石巻市南中里一丁目



中里一丁目



境界線の種類	
田	コンクリート杭
区	石
区	プラスチック杭
口	金属標
田	金属釘
○	計算点

座標求積表

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
04308	-172942.290	41115.821	-1186972.636449	29.195
04323	-172971.339	41118.745	-1266333.989765	1.756
04958	-172973.087	41118.921	-79071.685083	1.822
KE1263	-172973.262	41117.107	1258892.465019	30.947
KE1262	-172942.470	41114.006	1273382.993832	1.823
倍面積			-112.852446	
面積			56.4262230	m ²
地積			56.42	m ²

基準点座標一覧表

測地系	世界測地系 (2011)	
測点名	X 座標	Y 座標
10B36	-173078.752	41162.832
10A38	-172917.917	41180.906
10A39	-172955.506	40975.603
520	-172945.772	41073.307
521	-172943.249	41099.443
522	-172940.385	41127.998

測量年月日 令和1年10月18日 平面直角座標系 第4系

作業機関

1日作成

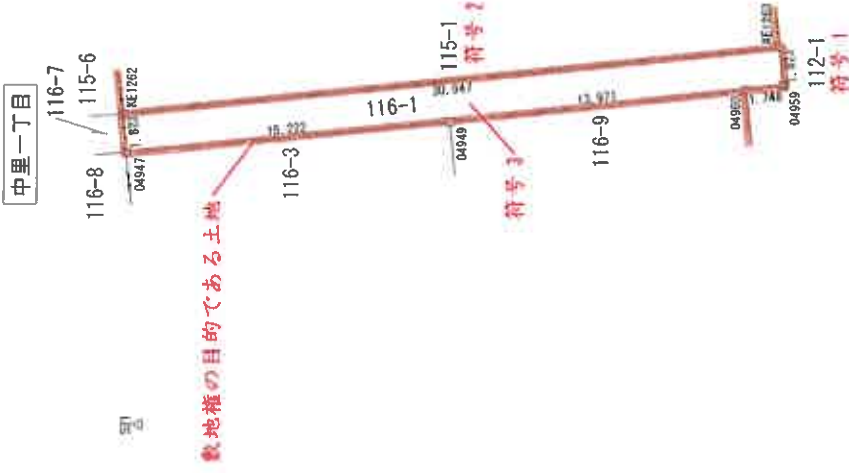
計画機関

縮尺 1/250

地積測量図

地番 116-1

土地の所在 石巻市南中里一丁目



座標求積表

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
KE1262	-172942.470	41114.006	-1258581.951672	30.947
KE1263	-172973.262	41117.107	-1273232.335362	1.823
04959	-172973.436	41115.292	64427.662564	1.748
04960	-172971.695	41115.125	642670.518675	13.971
04949	-172957.805	41113.620	1194145.092900	15.222
04947	-172942.650	41112.191	630455.448985	1.823
倍面積			-115.563710	
面積			57.778	m ²

基準点座標一覧表

測地名	世界測地系(2011) X座標	Y座標
10836	-173078.752	41162.832
10438	-172917.917	41180.906
10439	-172955.506	40975.603
520	-172945.772	41073.307
521	-172943.249	41099.443
522	-172940.385	41127.998

境界標の種類	
田	コンクリート杭
図	石杭
区	プラスチック杭
口	金属標
田	金属標
◎	計算点

測量年月日 令和1年10月18日 平面座標系 既系

作業機関

1日作成

計画機関

縮尺 1/250

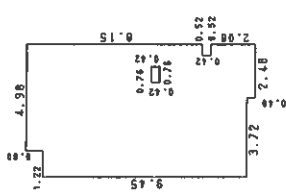
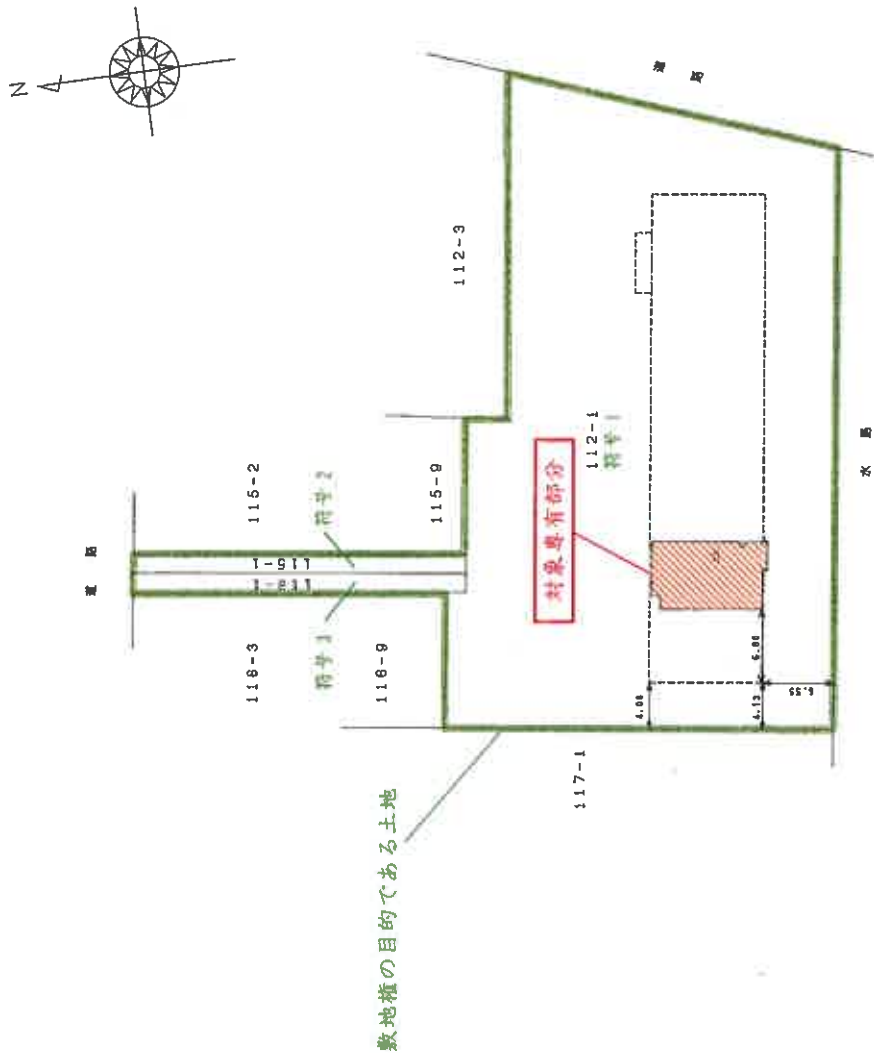
これは法務局備付の図面を71%の大きさに縮小したものである

119488

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	南中里一丁目 112番1の502
建物の所在	石巻市南中里一丁目112番地1



求積表

9.45 X 1.22	=	11.5290
10.25 X 2.50	=	25.6250
10.65 X 1.96	=	20.8740
8.15 X 0.52	=	4.2380
2.08 X 0.52	=	1.0816
- 0.42 X 0.76	=	-0.3192
合計		63.0284
床面積		63.02 m ²

建物番号 502
建物の存する部分5階

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

1月13日(作製)

作製者

(宮城県土地家屋調査士会)

(不許複製)

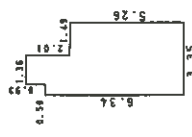
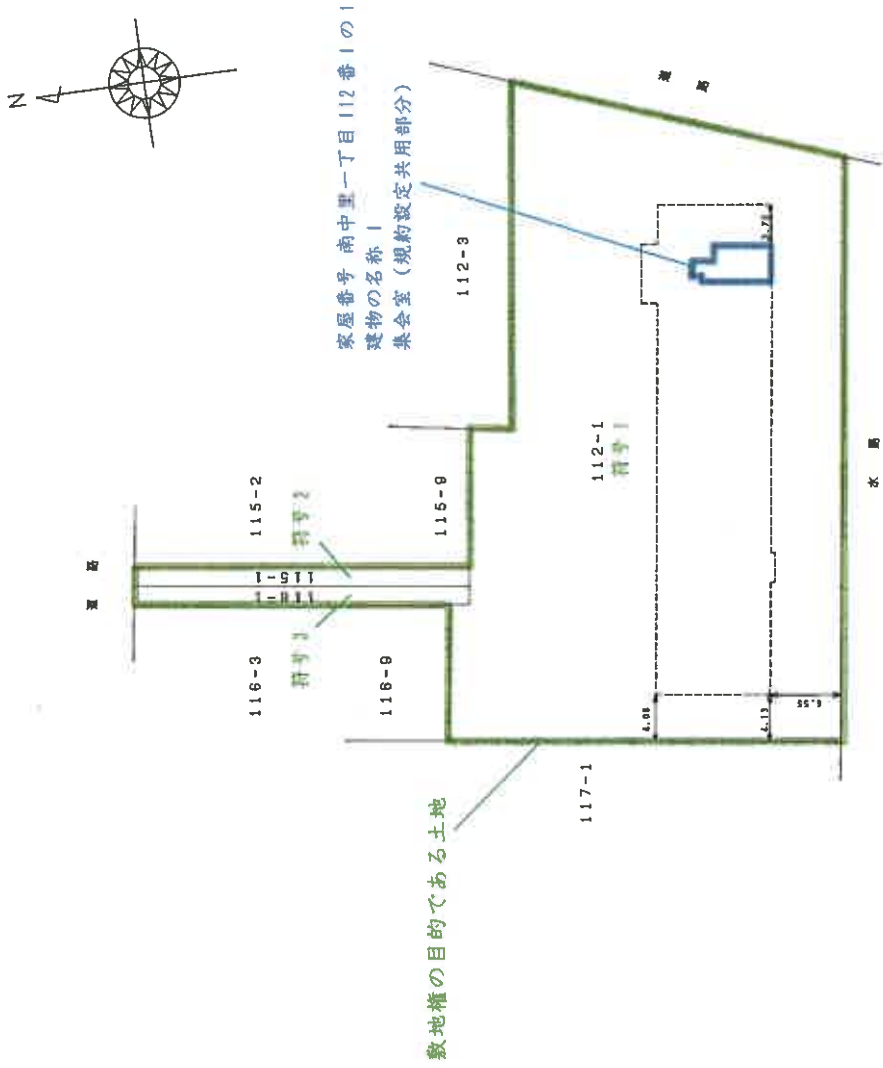
これは法務局備付の図面を71%の大きさに縮小したものである

119459

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	南中里一丁目 112番1の1
建物の所在	石巻市南中里一丁目112番地1



求積表

6.34 X 0.50	=	3.1700
7.27 X 1.36	=	9.8872
5.26 X 1.49	=	7.8374
合計		20.8946
床面積		20.89 m ²

建物番号 1
建物の存する部分 1階

製作者	申請人	縮尺 1/250	縮尺 1/500
		11月13日(作製)	

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

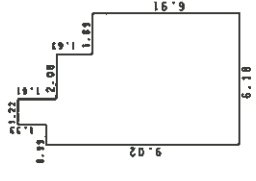
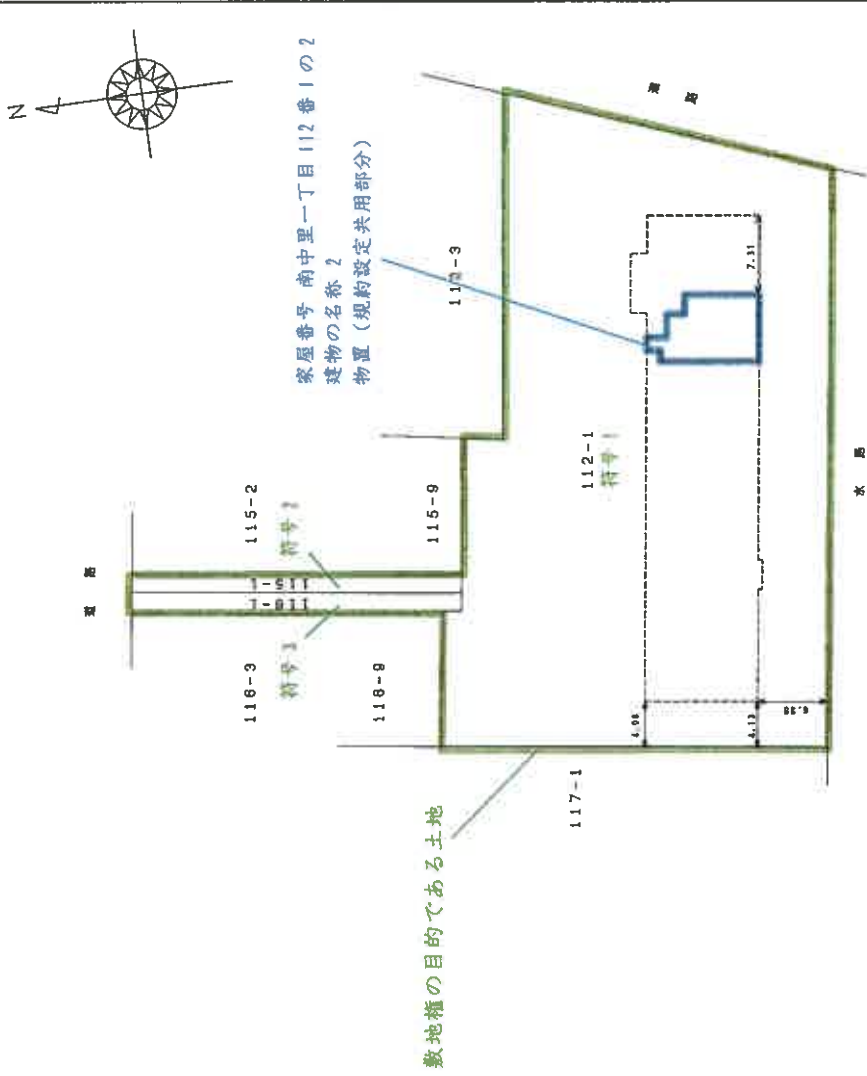
これは法務局備付の図面を71%の大きさに縮小したものである

119460

各階平面図

建物図面

家屋番号 南中里一丁目 112番1の2
建物の所在 石巻市南中里一丁目112番地1



求積表

9.02 X 0.99 =	8.9298
10.35 X 1.22 =	12.6270
8.54 X 2.08 =	17.7632
6.91 X 1.89 =	13.0599
合計	52.3799
床面積	52.37 m ²

作製者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

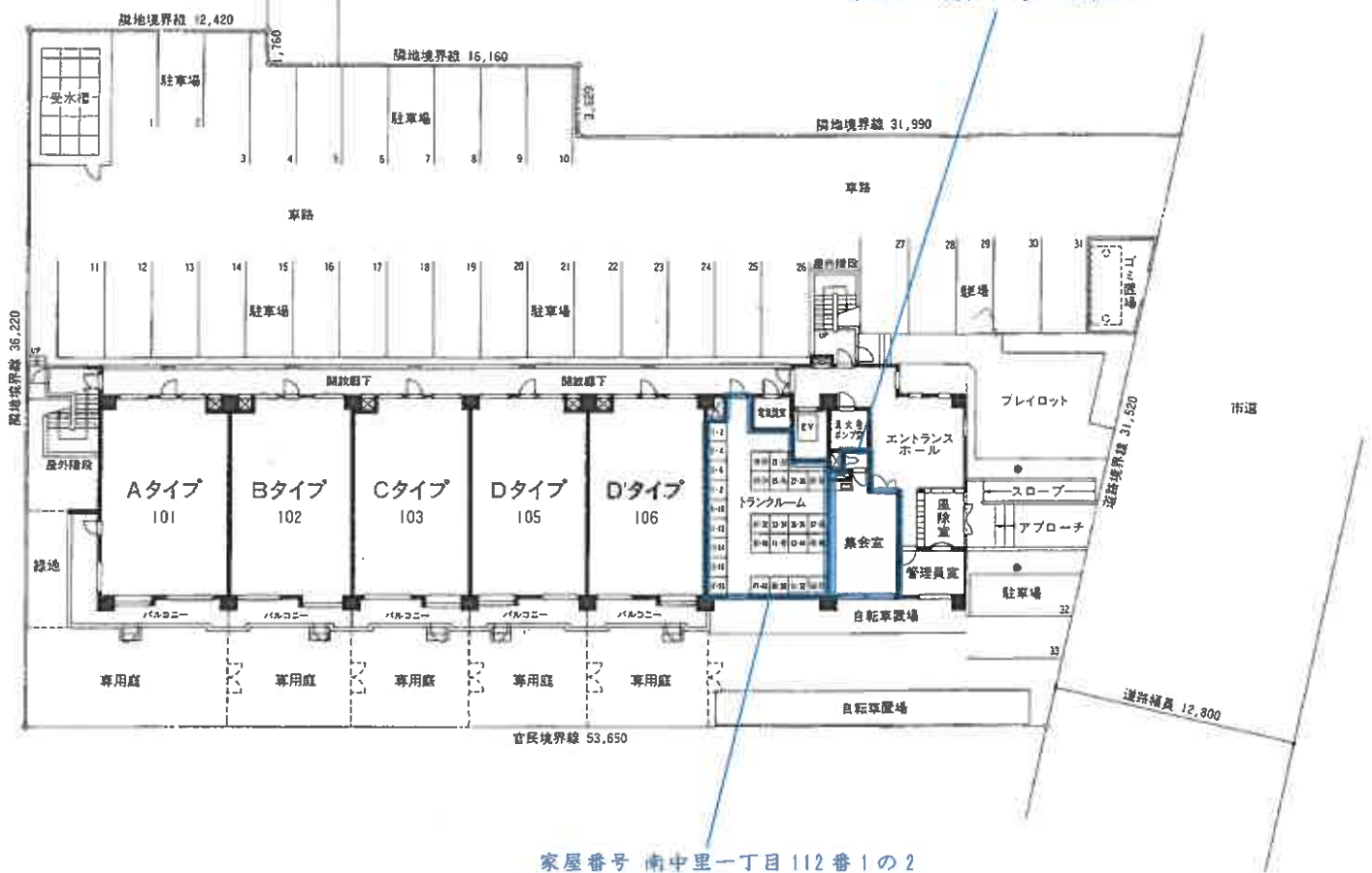
縮尺 1/500

1月13日作製 (日本土地家屋調査士会連合会用紙)

H10、12.3

(日調基12)

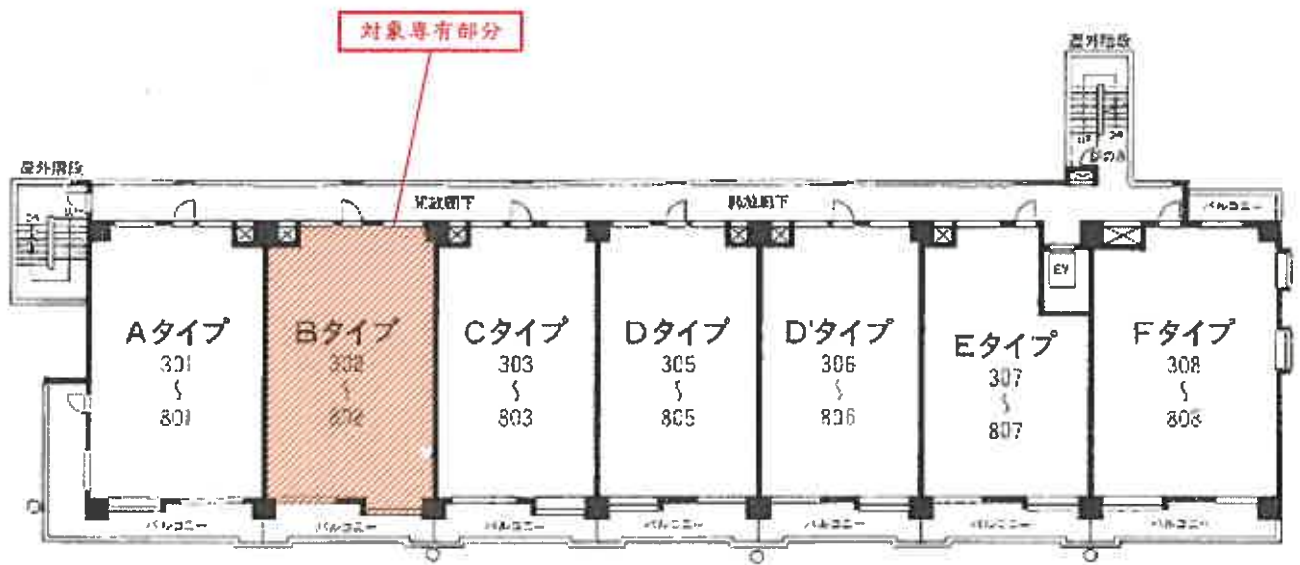
家屋番号 南中里一丁目112番1の1
 建物の名称1
 集会室（規約設定共用部分）



家屋番号 南中里一丁目112番1の2
 建物の名称2
 物置（規約設定共用部分）



建物配置図



5階平面図

