

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 8月 5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 8月25日 午前 9時00分から 令和 8年 9月 1日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月 3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 9月18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 5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	9,558,000 7,646,400		1,911,600	67,539	15,779



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 仙台市泉区みずほ台9番地1

建物の名称 セザール八乙女

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 みずほ台9番1の406

建物の名称 406

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64.37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 仙台市泉区みずほ台9番1

地 目 宅地

地 積 3000.60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 547360分の6966



物 件 明 細 書

令和 8年 6月 2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 仙台市泉区みずほ台9番地1

建物の名称 セザール八乙女

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 みずほ台9番1の406

建物の名称 406

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64.37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 仙台市泉区みずほ台9番1

地 目 宅地

地 積 3000.60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 547360分の6966



令和 7年(ケ)第 194号
令和 8年 1月20日受理
令和 8年 3月 3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 仙台市泉区みずほ台9番地1

建物の名称 セザール八乙女

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 みずほ台9番1の406

建物の名称 406

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64.37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 仙台市泉区みずほ台9番1

地 目 宅地

地 積 3000.60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 547360分の6966



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	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 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 管理費 5,440円/月 修繕積立金 11,800円/月 水道料 基本料及び従量料金	令和8年1月26日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R8年2月分～R8年2月分 計17,240円 ☐ 不明 (上記は管理会社からの回答による)
管理費等照会先	株式会社合人社計画研究所仙台支店	
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	☒ 宅地(符号1) ☐ 公衆用道路(符号) ☐ 山林(符号)	
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)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) ☐ (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	☒ 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(各階平面図)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

その他の事項

■ 物件1について

本建物の地下1階に専用のトランクルームが存する。

■ 符号1について

本土地は北西側で仙台市所有の75番1公衆用道路と南西側で建設省（現国土交通省）所有の60番公衆用道路（いずれも建築基準法第42条1項1号道路）と接している。

(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 (本件債務者会社代表者)	私は、債務者会社の代表者で、本件所有者の息子です。 本物件には、令和6年10月まで本件所有者が居住していましたが、施設に入所したため、以後は空き家になっています。 中の荷物も全部片付け、現在、売却に出しています。 地下1階にこの部屋専用のトランクルームがあります。 母も私も調査日には立ち会い出来ませんので、鍵を不動産会社から借りていただき、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
R8年1月26日(月) 11:30-11:50	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
R8年1月26日(月) : - :	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)
R8年2月13日(金) 10:05-10:10	当庁	本件債務者会社代表者Bから占有状況等について電話 聴取
R8年2月10日(火) 10:10-10:25	仙台法務局古川支局	本件物件及び周辺土地の全部事項証明書受領
R8年2月19日(木) 13:30-14:00	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 () : - :		

(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 8年 2月19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、不動産会社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。

☐ 令和 年 月 日

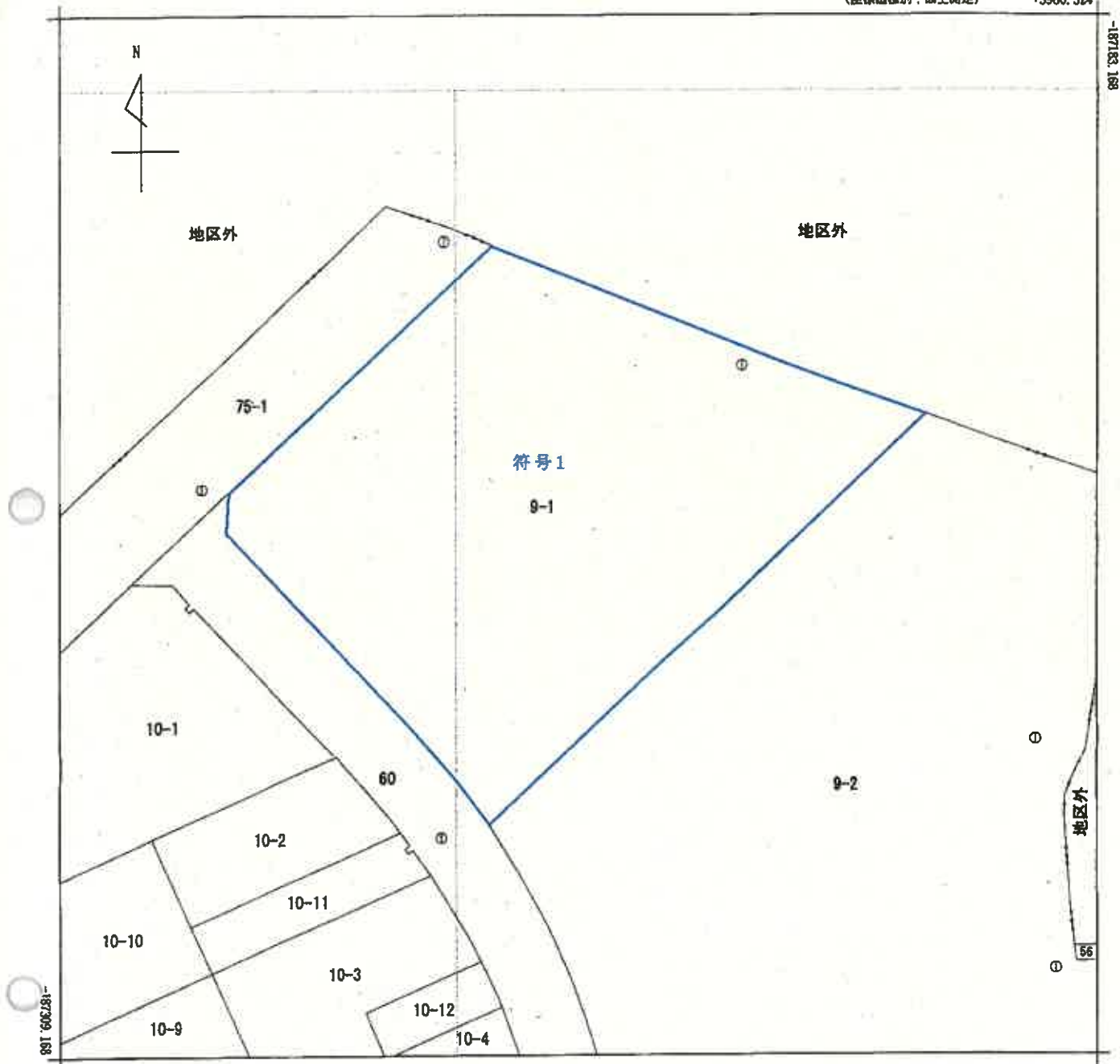
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

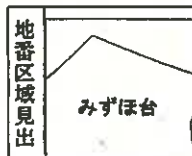
公 図 写

(座標値種別：図上測定) +3980.324



+3855.324 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



A4判に縮小

請 求 部	所 在 仙台市泉区みずほ台					地 番 9番1				
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座標系又は記号	X	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成8年11月20日				備 付 年 月 日 (原図)	平成9年2月20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場面である。

令和7年11月18日
仙台法務局

地図整理番号：M01038

登記官

(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：平成9年4月8日

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11月18日 仙台法務局

(7 枚目)

登記官

地図管理番号：W01037

(2/3)

381849

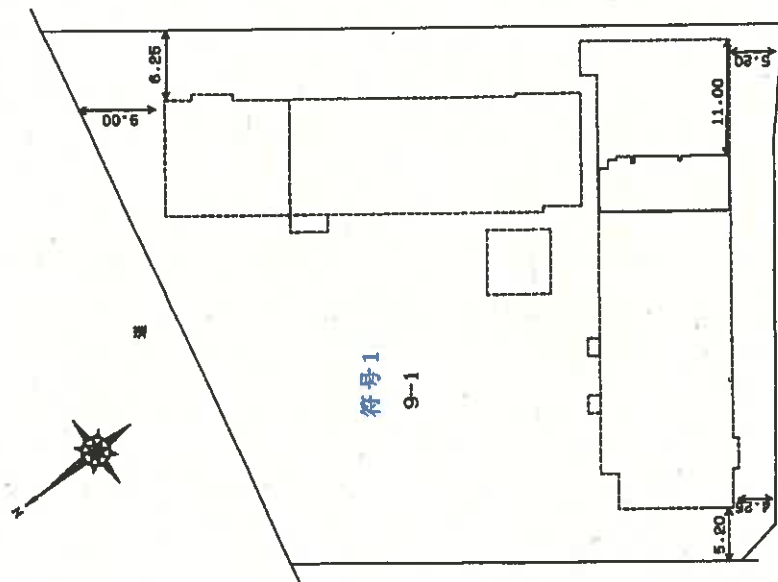
各階平面図

建物図面
各階平面図

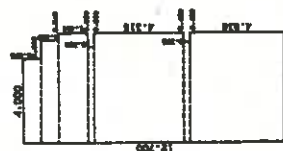
家屋番号
みずほ台9番1の406

建物の所在
仙台市泉区みずほ台9番地1

物件1



符号1
9-1



求積表

0.875 x 4.000 =	3.500000
0.850 x 4.880 =	4.131000
1.425 x 5.200 =	7.410000
0.300 x 4.550 =	1.365000
4.315 x 5.200 =	22.436000
0.300 x 4.750 =	1.425000
4.635 x 5.200 =	24.102000
合計	64.371000
床面積	64.37 m ²

凡例
○写真(撮影場所)

A4判に縮小

建物の番号 406
建物の番号の部分 4 階部分

作製者

縮尺 1/250

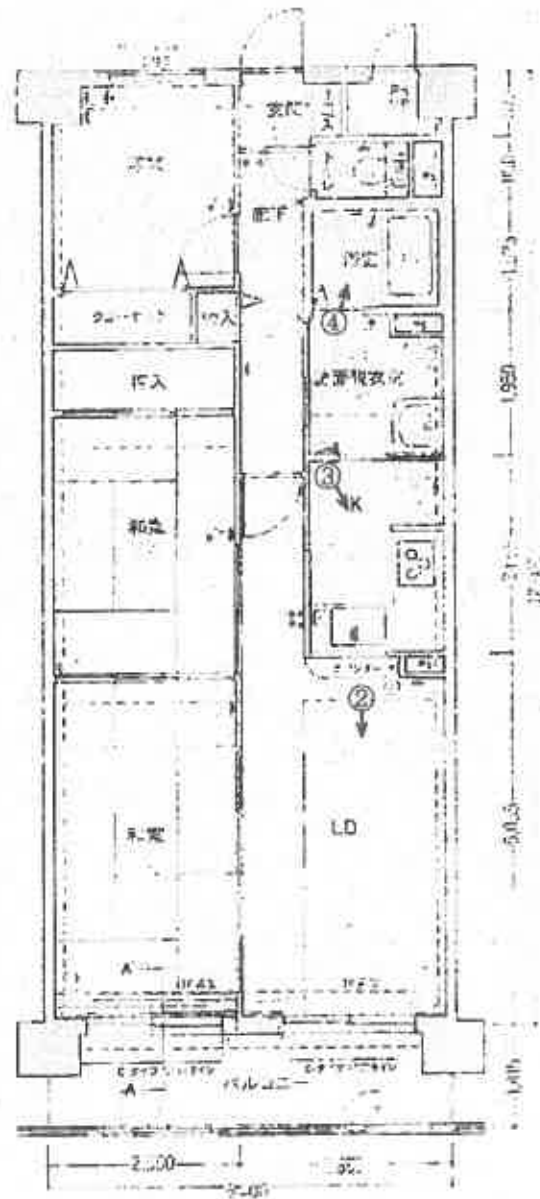
申請人

縮尺 1/500

(宮城県土地家屋調査士会)

09.4.08

建物間取図



(8 枚目)

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



副

令和7年（ケ）第194号
令和8年2月19日 現地調査
令和8年3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

高 田 康 弘

第1 評価額

番号	評 価 額
物件1	金 9, 5 5 8, 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のが常態であること、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	
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	地下鉄南北線「八乙女」駅の西方道路距離約 700m (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	仙台市泉区役所の南方 1.8km 付近のみずほ台地区に形成された住宅地域である。みずほ台地区は戸建住宅、アパート、マンション等が混在しているが、目的物件の存する街区周辺は、地区計画に基づきマンション等の中高層集合住宅が建ち並んでいる。生活利便施設は地域外に依存しているが、徒歩圏内にコンビニエンスストアがあるほか、地域北側の県道仙台北環状線沿いには、スーパー、ホームセンター、各種飲食店等が見受けられ、生活利便性は概ね良好である。 地域内の地勢は概ね平坦で、自然災害の危険性は低い。また、嫌悪施設や危険施設は見られない。	
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 その他の規制	市街化区域 第二種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200% 無 ・ グリーンヒルみずほ台地区計画 (住宅 B 地区) ・ 宅地造成等工事規制区域 ・ 立地適正化計画 (居住誘導区域)
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 街路接面状況 そ の 他	3,000.60 m ² 北西側約 44m×約 51m ほぼ台形 概ね平坦 角地 無
接 面 道 路 の 状 況	○北西側約 12m、市道、舗装有、等高に接面 建築基準法上、法第 42 条 1 項 1 号道路 ○南西側約 9m、市道、舗装有、0～1m程高く接面 建築基準法上、法第 42 条 1 項 1 号道路	
土地の利用状況 等	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を利用している場合や、役所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、各種資料調査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

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	セザール八乙女	
建物の用途	住宅(81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9年3月19日新築 29年 21年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建	
仕様 ※分譲パンフレットによる	屋根 外壁 その他	コンクリート金ゴテ押えの上アスファルト 露出防水 タイル、吹付タイル 特になし
設備等 ※分譲パンフレットによる (一部現地調査による)	防災設備 エレベーター 駐車場 防犯設備 その他	有(消火器、非常照明、避雷針、連結送水管、非常警報、誘導標識) 有(9人乗り1基、6人乗り1基) 有(81台) ドアスコープ 集合郵便受、駐輪場、トランクルーム、宅配ボックス
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(セザール八乙女管理組合) 法人格 無 委託管理 株式会社合人社計画研究所仙台支店 管理員:有、管理人室:有、日勤
管理の状況	普通	
特記事項	1) 管理組合によると、2023年頃に大規模修繕工事済とのこと。令和8年1月26日現在の修繕積立金総額は44,116,033円。地震保険の加入有。 2) 直近の大規模修繕工事後に発生した地震で破損した箇所は無とのこと。	

(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 (406 号室) 主要開口部の方位：南西向き	
床 面 積	登記記載 64.37 m ² (壁芯面積 69.66 m ²)	
間 取 り	3LDK バルコニー：有 南西向き、面積 7.64 m ²	
仕 様 ※分譲パンフレットによる	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロスほか カーペット、畳ほか ビニールクロスほか 電気、給排水、衛生設備 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 眺望・景観	普通 普通
保守管理の状態	やや劣る	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金	5,440 円/月 11,800 円/月
	調査時点までの滞納管理費等合計額：17,240 円 (令和 8 年 1 月 26 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) 本建物の地下 1 階に専用のトランクルームが存する。 2) 室内は経年相応の汚れ及び損傷が認められる。	

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㎡当たりの価格を次のとおり査定した。

基準階の比準価格	220,000 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
220,000	0.90	69.66	1.00	1.00	0.70

評価額 (円) $ア \times イ \times ウ \times エ \times オ \times カ = キ$	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) $キ \times ク \div ケ$
9,655,000	0.99	0	9,558,000

イ 個別格差：90%

・保守管理の状態△10

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ヵ月分）を加算する。

滞納管理費等相当額の合計：滞納管理費等 17,240 円

予想滞納額 103,440 円

合 計 120,680 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 - (120,680 円 ÷ 9,655,000 円) = 0.99 (△1%)

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
- 2 公図（法第 14 条第 1 項地図）
- 3 建物図面・各階平面図
- 4 建物間取図

以 上

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 仙台市泉区みずほ台 9 番地 1

建物の名称 セザール八乙女

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 みずほ台 9 番 1 の 406

建物の名称 406

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 64.37 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 仙台市泉区みずほ台 9 番 1

地 目 宅地

地 積 3000.60 平方メートル

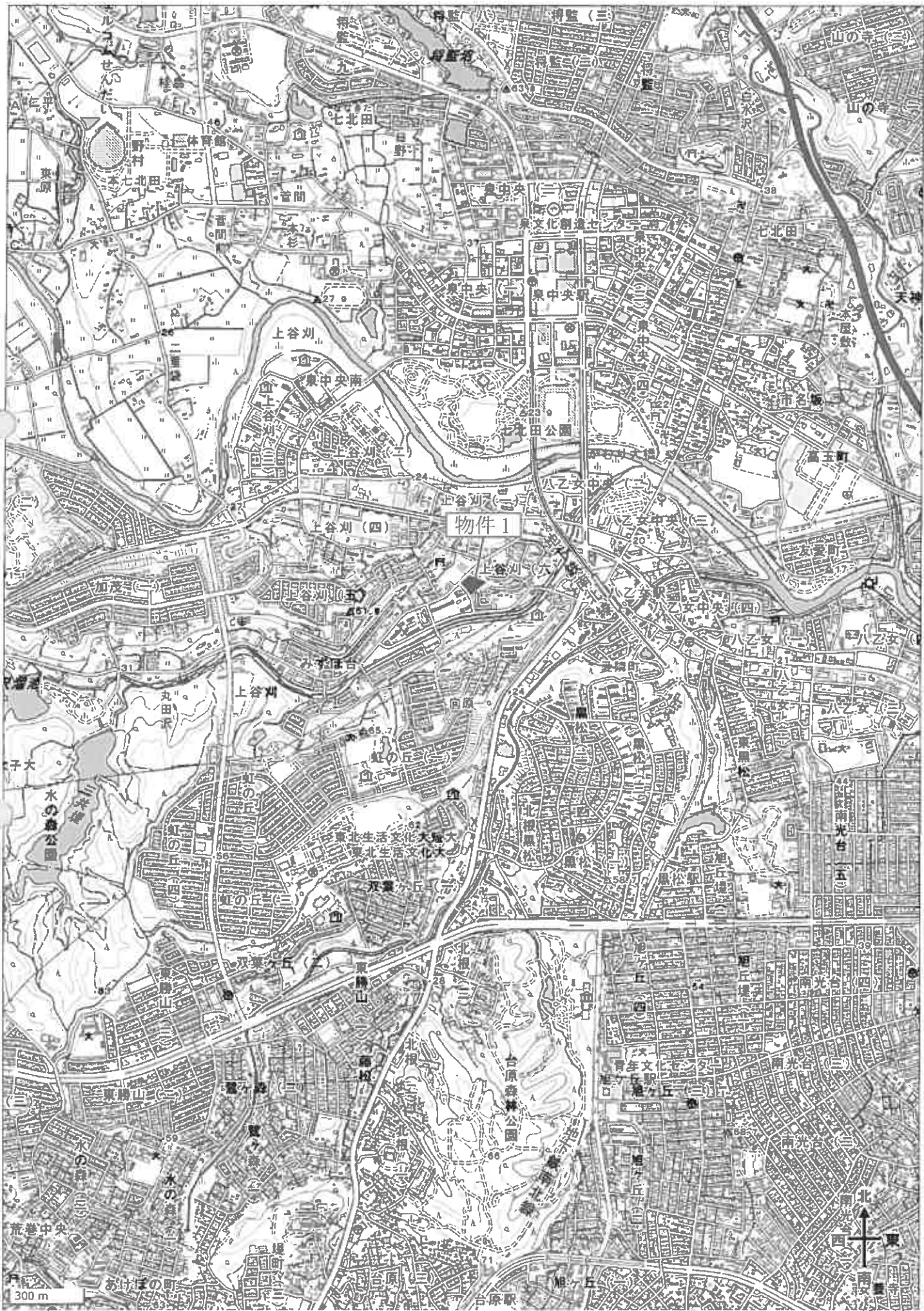
（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 547360 分の 6966





公 図

(法第14条第1項地図)

S = 1 / 500



地区外

地区外

75-1

【敷地権の目的である土地（符号1）】

9-1

9-2

10-1

60

10-2

10-11

10-3

10-12

10-4

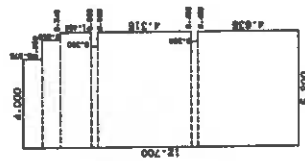
10-9

381849

各階平面図

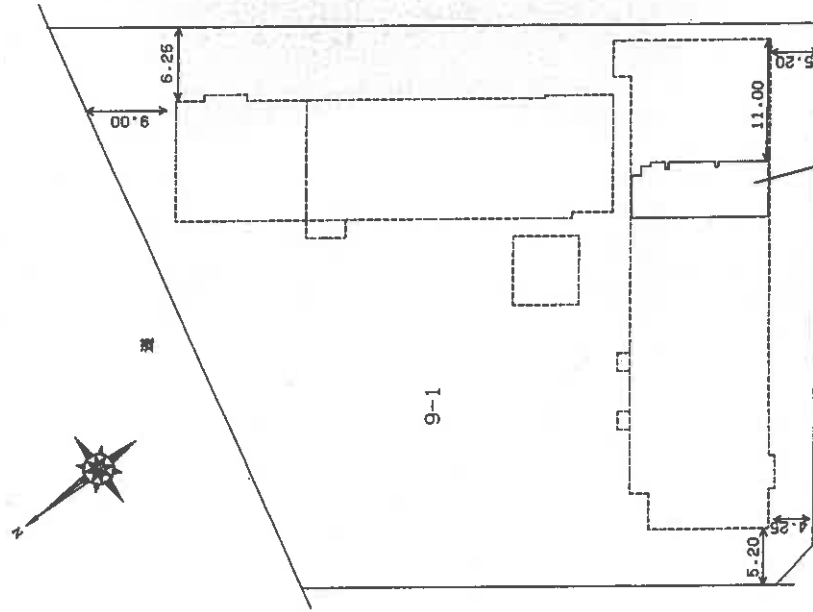
建物図面
各階平面図

家屋番号	みずほ台9番1の406
建物の所在	仙台市泉区みずほ台9番地1



求積表

0.875 x 4.000 =	3.500000
0.850 x 4.860 =	4.131000
1.425 x 5.200 =	7.410000
0.300 x 4.550 =	1.365000
4.315 x 5.200 =	22.438000
0.300 x 4.750 =	1.425000
4.635 x 5.200 =	24.102000
合計	64.371000
床面積	64.37 ㎡



物件1 (専有部分)

建物の番号 406
建物の存する部分 4 階部分

作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

(宮城県土地家屋調査士会)

09.4.08

※法務局備付図面をA4に縮小

(不許複製)

建物間取図

