

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)

令和8年（ケ）第12号

物件番号3

注 意 書

本件は「物件番号1」、「物件番号2」及び「物件番号3」の3つの売却単位があります。

入札にあたり、入札書の物件番号は、物件3を記載してください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 30 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 10 月 20 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 27 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 10 月 29 日 午前 10 時 00 分 仙台地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 11 月 13 日 午後 3 時 00 分 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 9 月 30 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

[illegible]

物 件 目 録

3 (一棟の建物の表示)

所 在 仙台市青葉区二日町 16 番地 12

建物の名称 二日町ホームプラザ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 二日町 16 番 12 の 27

建物の名称 506 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 28.56 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 仙台市青葉区二日町 16 番 12

地 目 宅地

地 積 1732.86 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 36



物 件 明 細 書

令和 8年 8月10日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 工 藤 洋 志

1 不動産の表示

【物件番号3】

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3】

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3】

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

3 (一棟の建物の表示)

所 在 仙台市青葉区二日町 16 番地 12

建物の名称 二日町ホームプラザ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 二日町 16 番 12 の 27

建物の名称 506 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 28.56 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 仙台市青葉区二日町 16 番 12

地 目 宅地

地 積 1732.86 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 36



令和 8年(ケ)第 12号
令和 8年 2月 3日受理
令和 8年 4月13日提出

現況調査報告書

(物件3)

仙台地方裁判所

執行官 佐藤 俊也 (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

3 (一棟の建物の表示)

所 在 仙台市青葉区二日町 16 番地 12

建物の名称 二日町ホームプラザ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 二日町 16 番 12 の 27

建物の名称 506 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 28.56 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 仙台市青葉区二日町 16 番 12

地 目 宅地

地 積 1732.86 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 36



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり			
住 居 表 示	仙台市青葉区二日町16番20-506号			
建 物	物件3			
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 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（月額） 管 理 費 3,750円 修繕積立金 3,700円		令和8年3月30日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令6年9月分～8年3月分 計141,550円 ☐ 不明 （上記は管理組合からの回答金額）	
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	物件1の建物内には、所有者会社所有の動産類が置かれている。			
敷 地 権	符号1			
現 況 地 目	☒ 宅地（符号1） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号 ）			
形 状	☒ 公図のとおり ☐ 土地所在図・地積測量図のとおり ☐ 建物図面のとおりに ☐ 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 ）			
その他の事項	符号1の北西側で接する300番の土地（地目公衆用道路、地積23717㎡、所有者国土交通省（旧建設省））は県道である。符号1の南西側で接する500番の土地（地目公衆用道路、地積14654㎡、所有者仙台市）は市道である。			
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	☒ 建物図面のとおりに ☐ 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
■ A (所有者会社代表者)	物件3は当社の社宅として使用していましたが、現在は入居者はなく、当社の荷物を置いて使用しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

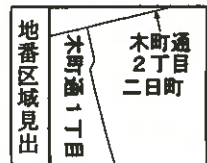
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年2月25日 (水) 11:40-11:50	仙台法務局名取出張所	全部事項証明書受領
8年3月16日 (月) 11:30-11:40	物件所在地	物件確認 写真撮影
8年3月30日 (月)	執行官室	マンション管理会社に対し、書面照会書送付 (3/30 回答書受領)
同 日・ 14:30-14:55	物件所在地	立入調査 占有調査 間取確認 写真撮影 所有者 会社代表者Aから事情聴取 (評価人同行)
8年4月9日 (木) 16:30-16:40	仙台法務局登米支局	全部事項証明書受領 (接道部分)
年 月 日 () : - :		
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、解錠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

法第14条地図



A4判に縮小



請求部	所在	仙台市青葉区二日町				地番	16番12			
出力縮	1/500	精度区分		座標系 番号又は記号		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	昭和50年8月11日			備付年月日 (原図)	昭和55年1月4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。

令和8年1月9日
仙台法務局

地図整理番号：M01847
(1/1)

登記官

(5 枚目)

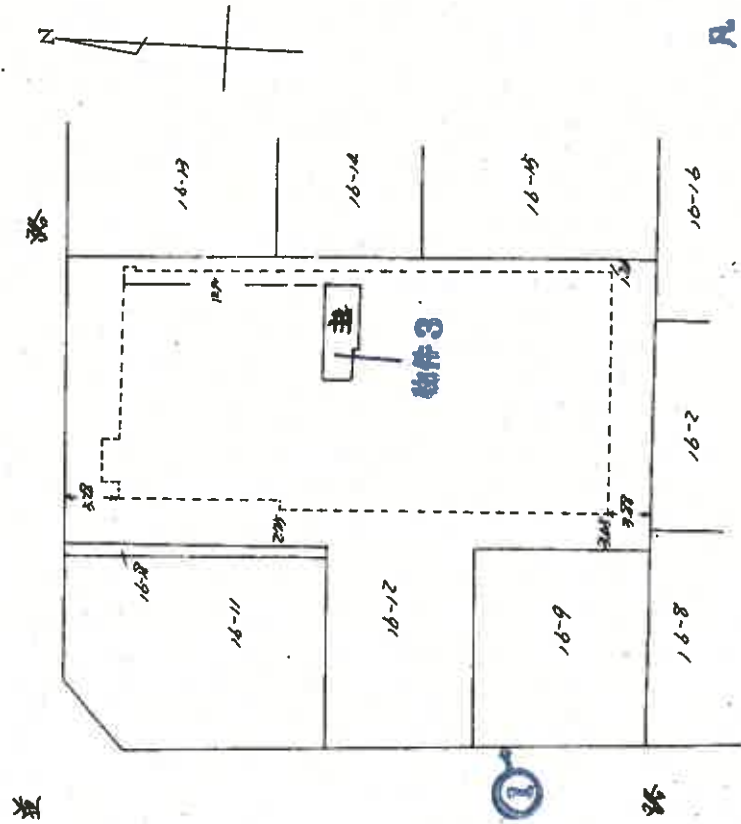
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和8年1月9日 仙台法務局

(6 枚目)

361943

家屋番号	二丁目16番12a27
建物の所在	仙台市二丁目16番地12

建物階面図



凡例
←○← 平面(建築基準法)
A4判に縮小

建物の存する部分 五階

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

50.11.10

縮尺	1/	1/500
----	----	-------

(日 国 法 15)

建物間取図



凡 例

←○写真(撮影場所)

(? 枚目)

写 真 1

一棟の建物



写 真 2



写 真 3



写 真 4



写 真 5



令和8年（ケ）第 12 号
令和8年3月30日 現地調査
令和8年4月20日 評 価

仙台地方裁判所第4民事部 御中

評 価 書
(物件3)

評価人 不動産鑑定士
渡 辺 充 啓

第1 評価額

評 価 額	
物件3	金3,076,000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
3	(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「北四番丁」の西方道路距離約330m (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	幹線街路沿いに事務所ビル、マンション等が建ち並ぶほか低層の店舗等も混在する商業地域。	
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 商業地域 指定80% 指定500% 防火地域
画 地 条 件	地 積 間口・奥行 形 状 地 勢 街路接面状況 そ の 他	1732.86㎡ 北側間口約27m×奥行約54.5m 西側間口約9m×奥行約18.5mの通路部分 ほぼ整形 ほぼ平坦 二方路 なし
接面道路の状況	○北側約27m 県道 舗装あり ほぼ等高に接面 建築基準法上：法第42条1項1号該当 ○西側約30m 市道 舗装あり ほぼ等高に接面 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、通常の費用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	二日町ホームプラザ	
建物の用途	事務所、店舗、住宅（住宅の総戸数91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2月28日新築 約51年 約5年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建	
仕 様	屋根 外壁 その他	不明 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 地下駐車場 防犯カメラ 自転車置場
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（二日町ホームプラザ管理組合） 法人格 無 委託 日本ハウズイング株式会社 日勤
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	・地震保険は加入済 ・2022年頃、大規模修繕工事施工済み ・修繕積立金108,780,277円（令和7年11月30日時点） ・対象建物について、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、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低い、成形板等にアスベスト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	5階(506号室) 主要開口部の方位 東向き 中間部屋	
現況床面積	登記記載 28.56㎡ 壁芯面積 31.16㎡	
間 取 り	1DK バルコニー:有り 東向き1.83㎡	
仕 様	天井	ビニールクロス、杉柂プリントボードほか
	床	フローリング、畳ほか
	内 壁	ビニールクロスほか
	設 備	電気、給水、排水
	その他	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	普通	
管 理 費 等	管 理 費	3,750円/月
	修繕積立金	3,700円/月
	令和8年3月30日時点までの滞納管理費等: 141,550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	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（3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	150,000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
150,000	1.00	31.16	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×クーケ
3,272,000	0.94		3,076,000

イ 個別格差率：標準的

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	141,550円
	予想滞納額	44,700円
	合 計	186,250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 - (186,250円 ÷ 3,272,000円) =		0.94 (△6%)

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. 法第14条地図

3. 建物図面・各階平面図

4. 建物間取図

以 上

物 件 目 録

3 (一棟の建物の表示)

所 在 仙台市青葉区二日町16番地12

建物の名称 二日町ホームプラザ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 二日町16番12の27

建物の名称 506号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分28.56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 仙台市青葉区二日町16番12

地 目 宅地

地 積 1732.86平方メートル

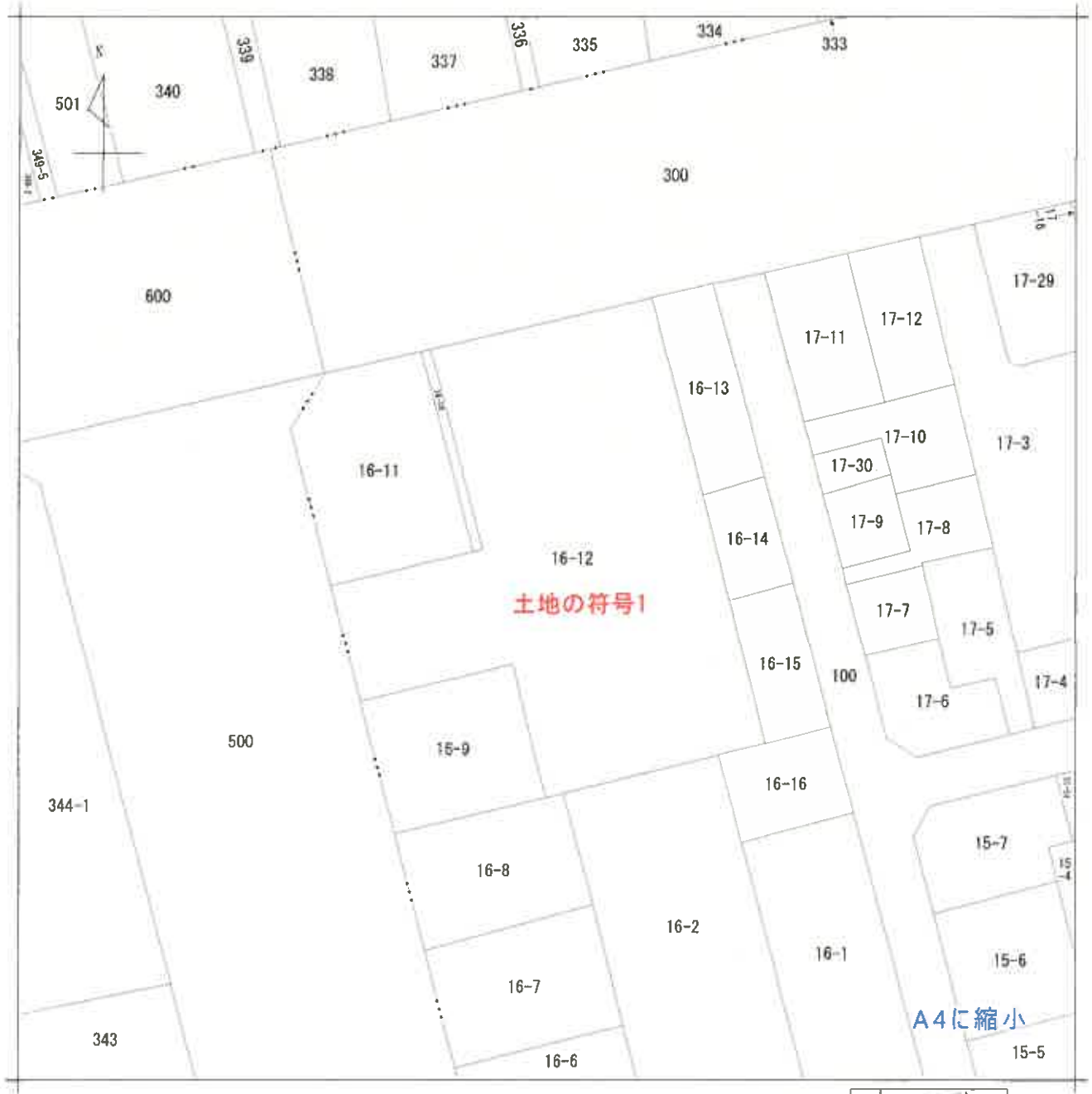
(敷地権の表示)

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36





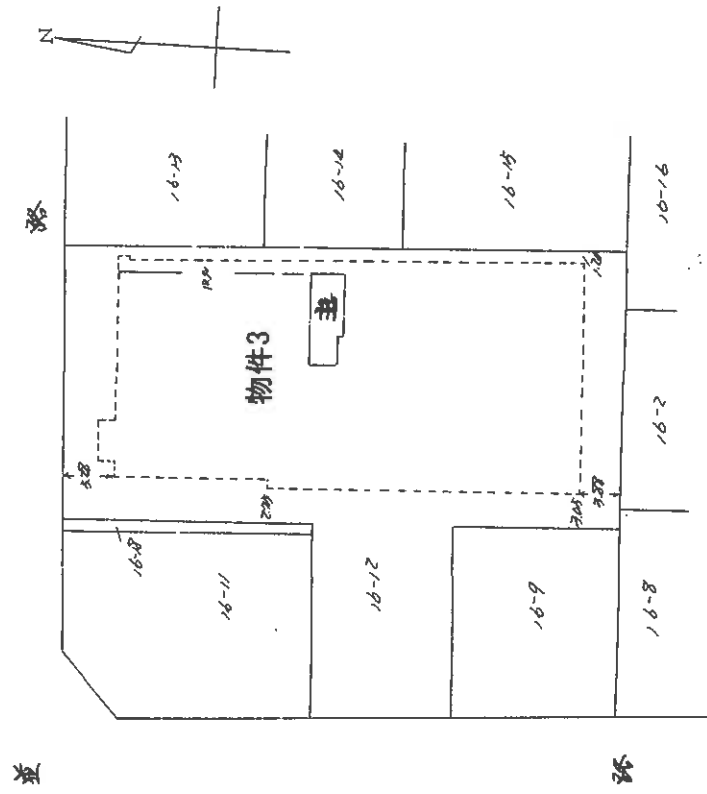
地番区域見出
木町通1丁目
木町通2丁目
二日町

請 求 部 分	所 在 仙台市青葉区二日町					地 番 16番12	
出 力 縮 尺	1/500	精 度 分 区		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類 地図(法第 1 4 条第 1 項)	種 類 土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和50年8月11日				備 付 年 月 日 (原 図)	昭和55年1月4日	補 記 事 項

361943

家屋番号	二日町16番12027
建物の所在	仙台市二日町16番地12

建物各階面図



建物の所在部分 五階 A4に縮小

昭和50年11月10日	作製年月日
申請人	作製者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

50.11.10

縮尺	1/500
----	-------

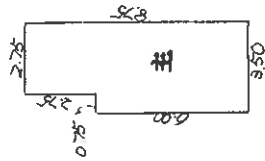
(日調連15)

361944

建物階面図

家屋番号	二日町16番12の27
建物の所在	八幡市二日町16番地12

物件3



床面積

$$\begin{array}{r} 6.00 \times 0.75 = 4.5000 \\ 8.75 \times 2.75 = 24.0625 \\ \hline 28.5625 \\ \hline \approx 28.56 \text{ m}^2 \end{array}$$

(日 欄 延 15)

A4に縮小

(日本土地家屋調査士会連合会用紙) 50.11.10

縮尺	1/200	1/
----	-------	----

建物間取図

