

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」の口のチェックは、「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)

〒983-8639 仙台市青葉区片平一丁目6番1号 仙台地方裁判所執行官室 ☎022-223-3845

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 28 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 11 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 24 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 26 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 12 月 11 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 10 月 28 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	3,425,000 2,740,000		685,000	78,818	17,546



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 石巻市泉町二丁目 2 5 番地 1 6

建物の名称 プレジデントパレス鰐山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 泉町二丁目 2 5 番 1 6 の 3 0 3

建物の名称 3 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 7 1 . 5 3 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 石巻市泉町二丁目 2 5 番 1 6

地 目 宅地

地 積 1 0 9 3 . 9 4 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 5 6 4



物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 14 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 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 石巻市泉町二丁目 2 5 番地 1 6

建物の名称 プレジデントパレス鰐山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 泉町二丁目 2 5 番 1 6 の 3 0 3

建物の名称 3 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 7 1 . 5 3 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 石巻市泉町二丁目 2 5 番 1 6

地 目 宅地

地 積 1 0 9 3 . 9 4 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 5 6 4



令和8年(ヌ)第 58号
令和8年 6月 5日受理
令和8年 7月 21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 石巻市泉町二丁目 2 5 番地 1 6

建物の名称 プレジデントパレス鰐山

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 泉町二丁目 2 5 番 1 6 の 3 0 3

建物の名称 3 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 7 1. 5 3 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 石巻市泉町二丁目 2 5 番 1 6

地 目 宅地

地 積 1 0 9 3. 9 4 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 5 6 4



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	石巻市泉町二丁目5番30-303号	
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 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 14,300円 修繕積立金 15,820円 水道料 基本料及び従量料金 駐車場使用料 6,000円 円	令和 8 年 6 月 1 0 日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R6年2月分～R8年6月分 計 1,846,545円 ☐ 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	滞納額には弁護士費用、督促諸費用が含まれる。 3枚目「その他の事項」記載のとおり	
敷地権	符号1	
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 ☐ 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 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)	☒ 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

調査時にはいなかったが、室内でペットとしてネコが飼われているようであり、糞が処理されないまま放置されていたり、床や畳に汚損、壁にひっかき傷、異臭等の損傷等が存在した。

■ 符号 1 について

北側で石巻市所有の石巻市泉町二丁目 2 5 番 1 5、同 3 0 番 6 及び石巻市が管理する道とが一体となった道路に接面する。この道路は市道で、建築基準法 4 2 条 1 項 1 号道路である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ マンション管理会社 従業員	所有者の本物件の居住の有無は分かりません。駐車場は令和7年12月分 までで、以後は解約されています。駐車場は申し込み制で、空きがあれば利 用できます。 (電話による聴取)

(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8年7月2日の現況調査に際しては、所有者に対し、事前に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。室内に立ち入ったところ、郵便物が取り込まれており、現に居住しているものと思われる。所有者宛の日本年金機構や東北電力からの郵便物から所有者の占有を認定する。

(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
R8年6月8日 (月) : : :	執行官室	管理会社へ管理費等の滞納額につきFAX照会 (6/10回答書受領)
R8年6月9日 (火) 14:40-14:50	物件所在地	物件確認、写真撮影
R8年6月18日 (木) 15:30-15:40	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
R8年6月18日 (木) 16:40-16:50	石巻市役所	接道の調査
R8年7月2日 (木) 11:00-12:30	物件所在地	写真撮影、立入調査、間取確認、評価人帯同
R8年7月9日 (木) 12:20-12:30	執行官室	マンション管理会社従業員より占有状況等聴取 (電話による聴取)
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 7月 2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。

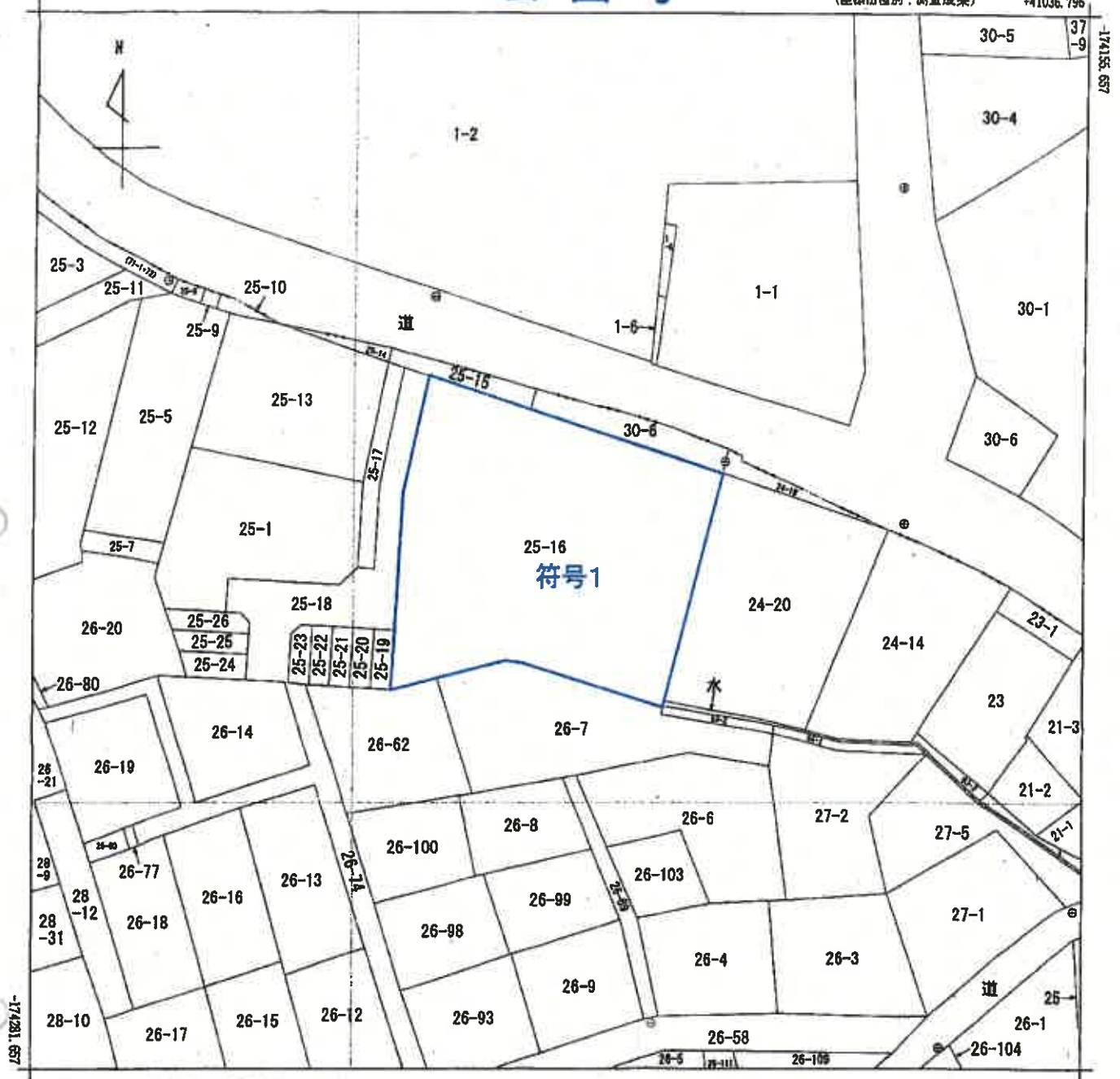
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

4 B3-1

+41036.796



(座標值種別：測量成果)

地番区域見出

羽黒町1丁目

泉町2丁目

A4判に縮小

訪 求 部 分	所 在					石巻市泉町二丁目		地 番	25番16		
出 縮 力 尺	1/500		精 度 分 区	甲一	座標系又は記号	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8年1月15日					備 付 年 月 日 (原図)	令和8年2月25日			補 記 項 事	

仙台法務局

登記官

(7枚目)

登記年月日：平成6年12月21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。

(仙台法務局石巻支店管轄)

令和8年4月13日

仙台法務局

(8枚目)

登記簿

請求番号：5-2

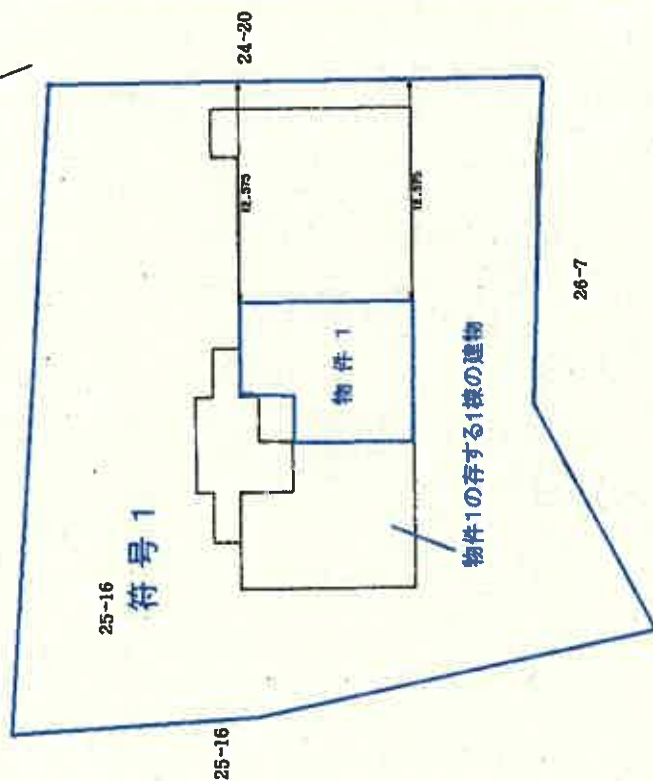
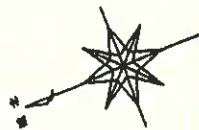
建物平面図

各階平面図

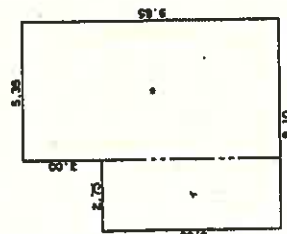
家屋番号	25-16-303
建物の所在	石巻市泉町二丁目25番地16

045016

①



1階平面図



床面積	
1	$6.85 \times 2.75 = 18.8375$
2	$9.85 \times 5.35 = 52.6975$
合計	71.5350
床面積	71.53㎡

凡例
○写真(撮影場所)

A4判に縮小

建物の存在する敷地3階

製作者	2月3日(土)	縮尺	1/200	申請人	縮尺	1/300
-----	---------	----	-------	-----	----	-------

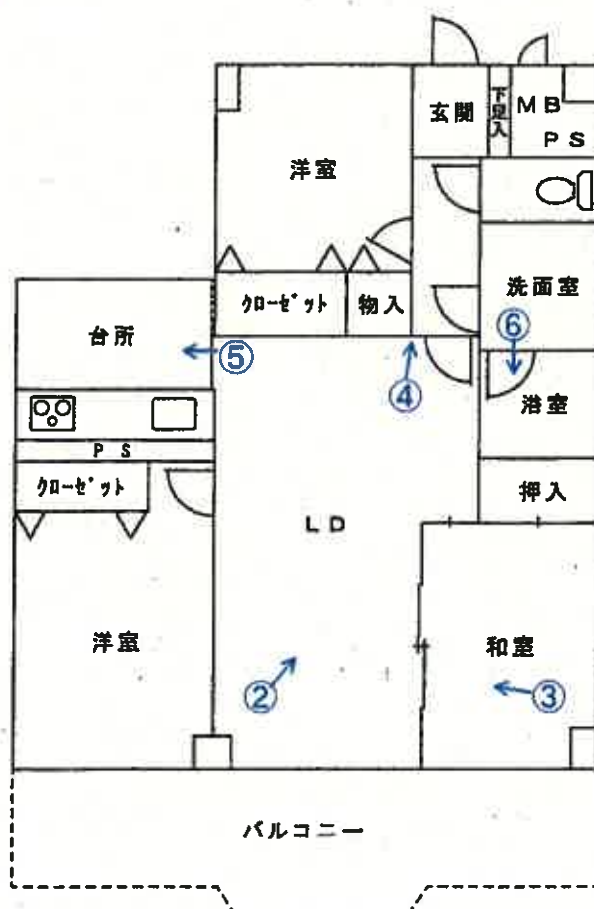
(宮城県土地家屋調査士会)

H6.12.21

(北東)

建物間取図

物件 1



凡例
←○写真(撮影場所)



写真①

物件1の存する1棟の建物



符号1

写真② 以下、物件1の内部の状況

ネコの爪研ぎ



写真③ ネコのトイレ



畳の汚損

写真④

ひっかき傷



写真⑤



写真⑥



令和8年9月9日

仙台地方裁判所第4民事部 御中

評価人 渡辺 充啓

意見書

令和8年（ヌ）第58号事件の評価書（令和8年7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3,425,000円となる。

【滞納管理費等相当額の減価】

滞納管理費等	907,085円	-	907,085円	=	0円
予想滞納額	180,720円				
合 計	180,720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 - （ 180,720円 ÷ 3,605,000円 ） = 0.95（△5%）

【上記減価修正後の評価額の判定】

市場性修正及び競売市場修正等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
90,000	0.80	71.53	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
3,605,000	0.95		3,425,000

評価額

金3,425,000円

令和8年（ヌ）第58号
令和8年7月2日 現地調査
令和8年7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
渡辺 充啓

第1 評価額

評 価 額	
物件1	金2,524,000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	J R 仙石線「石巻」駅の南方道路距離約900m (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅、マンション等が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域で、図書館等の公共施設が存する。対象物件付近は南東向きの傾斜地勢にある。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 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% 準防火
画 地 条 件	地 積 間口・奥行 形 状 地 勢 街路接面状況 そ の 他	1093.94㎡ 約37m×約28m～37m ほぼ長方形、一部不整形 概ね平坦 中間画地 なし
接面道路の状況	北側約10m 市道 舗装あり 約0～3m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 なし 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	
土壤汚染の有無	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壤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	プレジデントパレス鰐山	
建物の用途	住宅（総戸数20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6年11月30日新築 約32年 約18年
構 造	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺5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 1基 敷地内駐車場 防犯カメラ、オートロック、非常通報システム
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（プレジデントパレス鰐山管理組合） 法人格 無 委託 日本ハウズイング株式会社 日勤（月・水・金の午前）
管理の状況	普通	
特 記 事 項	・修繕積立金 31,052,713 円（令和8年4月30日時点） ・地震保険の加入有	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	3階(303号室) 主要開口部の方位 南西向き 中間部屋	
現況床面積	登記記載71.53㎡	
間 取 り	3LDK バルコニー：南西向き	
仕 様	天井	ビニールクロス、杉合板ほか
	床	フローリング、畳、ビニールシートほか
	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	劣る 調査時にいなかったが、室内で猫を飼っているようであり、糞の放置、床の汚れ、異臭、壁の引掻き傷等が認められた。	
管 理 費 等	管 理 費	14,300円/月
	修繕積立金	15,820円/月
	滞納管理費等:1,846,545円(令和8年6月10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（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	90,000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
90,000	0.80	71.53	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
3,605,000	0.70		2,524,000

イ 個別格差率：室内の状況-20

ウ 専有面積：登記面積を採用

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	907,085円
	予想滞納額	180,720円
	合 計	1,087,805円

$$1 - \left(\frac{1,087,805\text{円}}{3,605,000\text{円}} \right) = 0.70 (\triangle 30\%)$$

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

- 位置図
地理院地図
- 建物図面・各階平面図
- 法第14条地図
- 建物間取図

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 石巻市泉町二丁目 25 番地 16

建物の名称 プレジデントパレス鰐山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 泉町二丁目 25 番 16 の 303

建物の名称 303

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 71.53 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 石巻市泉町二丁目 25 番 16

地 目 宅地

地 積 1093.94 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 564

石井開門

開北橋

位置図



045016

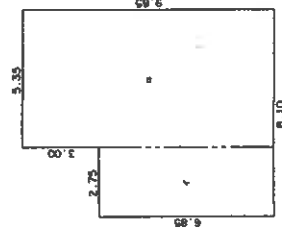
各 階 平 面 図

建 物 平 面 図

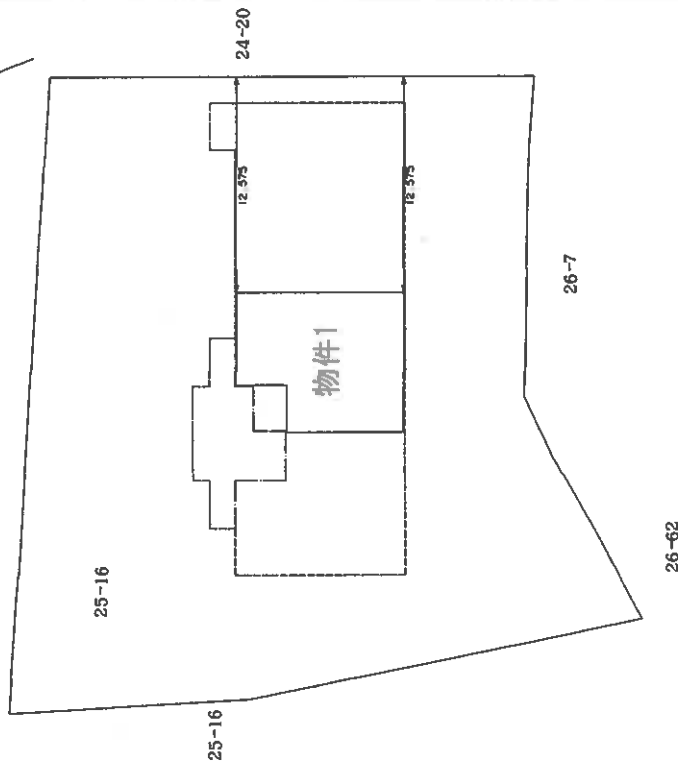
家屋番号 25-16-303

建物の所在 石巻市栗町二丁目 25 番地 16

1 階平面図



水 屋 敷	
6.85 x 2.75	= 18.8375
9.85 x 5.35	= 52.8975
合 計	71.5350
床面積	71.53㎡



(北方向)

A4に縮小

建物の存在する部分 3 階

作 製 者

申 請 人

縮尺 1/200

縮尺 1/300

(宮城県土地家屋調査士会)

H6.12.21

建物間取図

