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）

〒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

令和　８年（ヌ）第　　４３号

# 期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月２５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１２月１５日　午前　９時００分から<br>令和　８年１２月２２日　午後　５時００分まで | |
| 開札期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　８年１２月２４日　午前１０時００分<br>仙台地方裁判所開札場 |
| 売却決定期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　９年　１月　８日　午後　３時００分<br>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。<br>（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。<br>（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１１月２５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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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 | 11,712,000<br>9,369,600 | | 2,342,400 | 98,655 | 22,291 |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | | | | | |

令和　８年（ヌ）第　　４３号

# 物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　多賀城市東田中二丁目６４２番地１

建物の名称　　多賀城ロジュマンＦ棟

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　東田中二丁目６４２番１の４０１Ｆ

建物の名称　　４０１

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨・鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　４階部分９４．２８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　多賀城市東田中二丁目６４２番１

地　　目　　宅地

地　　積　　２１８８２．４７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　１０万分の２３６

令和　8年（ヌ）第　　43号

# 物　件　明　細　書

令和　8年10月13日
仙台地方裁判所第4民事部
裁判所書記官　平　塚　秀　喜

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】
滞納管理費等あり。

《　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。

令和　8年（ヌ）第　　４３号

# 物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　多賀城市東田中二丁目６４２番地１

建物の名称　　多賀城ロジュマンＦ棟

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　東田中二丁目６４２番１の４０１Ｆ

建物の名称　　４０１

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨・鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　４階部分９４．２８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　多賀城市東田中二丁目６４２番１

地　　目　　宅地

地　　積　　２１８８２．４７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　１０万分の２３６

令和　８年(ヌ)第　　４３号
令和　８年　５月２１日受理
令和　８年　**６**　月**３０**日提出

# 現況調査報告書

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**

令和　8年（ヌ）第　　43号

# 物　件　目　録

1（一棟の建物の表示）

所　　在　　多賀城市東田中二丁目６４２番地１

建物の名称　　多賀城ロジュマンＦ棟

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　東田中二丁目６４２番１の４０１Ｆ

建物の名称　　４０１

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨・鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　４階部分９４．２８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　多賀城市東田中二丁目６４２番１

地　　目　　宅地

地　　積　　２１８８２．４７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　１０万分の２３６

| | |
|---|---|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり |
| 住居表示 | 宮城県多賀城市東田中二丁目４０－３１－Ｆ棟４０１号室 |
| **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<br>□公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物　□附属建物）<br>□種　類：<br>□構　造：<br>□床面積： |
| 物件目録にない附属建物 | ■ない<br>□ある　種　類：<br>構　造：<br>床面積： |
| 占有者及び占有状況 | ■建物所有者　　□その他の者<br>上記の者が本建物を　住居　として使用している。<br>□「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）<br>管理費　12,780円<br>修繕積立金　14,350円<br>水道料　使用量による<br>給湯暖房器点検料　688円<br>駐車場使用料　5,000円<br><br>令和８年６月９日現在<br>□滞納はない<br>■滞納がある　令5年12月～8年5月分<br>計１，４３７，２５３円<br>□不明<br>（上記は管理組合からの回答金額） |
| 管理費等照会先 | 関電コミュニティ株式会社仙台支店 |
| その他の事項 | 上記滞納額は管理規約に定める遅延損害金２０１，４１８円を含む金額である<br>エレベーターについては，物件１のある４階部分には停止せず，最寄りの停止階は３階及び５階となっている（４階へは階段を利用）。 |
| **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<br>□建物図面のとおり　　□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　　） |
| その他の事項 | 符号１の北東側で接する６４４番１の土地（地目公衆用道路，地積６７４７㎡，所有者多賀城市）及び北西側で接する６４６番の土地（地目公衆用道路，地積３６８８㎡，所有者多賀城市）はいずれも市道である。<br>符号１は，本マンションを含むマンション５棟の敷地等として利用されている。 |
| 執行官保管の仮処分 | ■ない<br>□ある　［　　地方裁判所　　支部　平成　　年（　）第　　号<br>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<br>□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 | ■敷地配置図のとおり　　□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

# 関係人の陳述等

| 陳述者<br>（当事者等との関係） | 陳述内容等 |
|---|---|
| ■ A（所有者） | 現在，物件１には，私と息子夫婦が住んでおり，他に貸している部分等はありません。私は何度か入退院を繰り返しており，歩くことに不自由しております。本マンションには，ガス暖房器が設置されています。マンション管理費等に関しては，息子にその対応を任せておりますが，未払い等があればその支払いも考えたいと思います。 |

**（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり**

（調査経過用）

# 調　査　の　経　過

| 調査の日時 | 調査の場所等 | 調査の方法等 |
|---|---|---|
| 8年5月28日（木）<br>16：30－16：40 | 物件所在地 | 物件確認　写真撮影 |
| 8年6月3日（水）<br>11：20－11：30 | 仙台法務局塩竈支局 | 全部事項証明書受領（物件１登記中） |
| 8年6月4日（木） | 執行官室 | 多賀城市市民経済部市民課に資料交付依頼<br>（６／７　資料受領） |
| 8年6月8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<br>（６／９　資料受領） |
| 同　　日<br>11：20－11：30 | 仙台法務局塩竈支局 | 全部事項証明書受領（物件１） |
| 8年6月10日（水） | 執行官室 | 所有者に対し，調査期日通知及び書面照会書送付 |
| 8年6月23日（火）<br>9：40－10：40 | 物件所在地 | 立入調査　占有調査　間取確認　写真撮影　所有者Ａから事情聴取<br>（評価人同行） |
| 年　月　日（　）<br>：　－　： | | |

（特記事項）

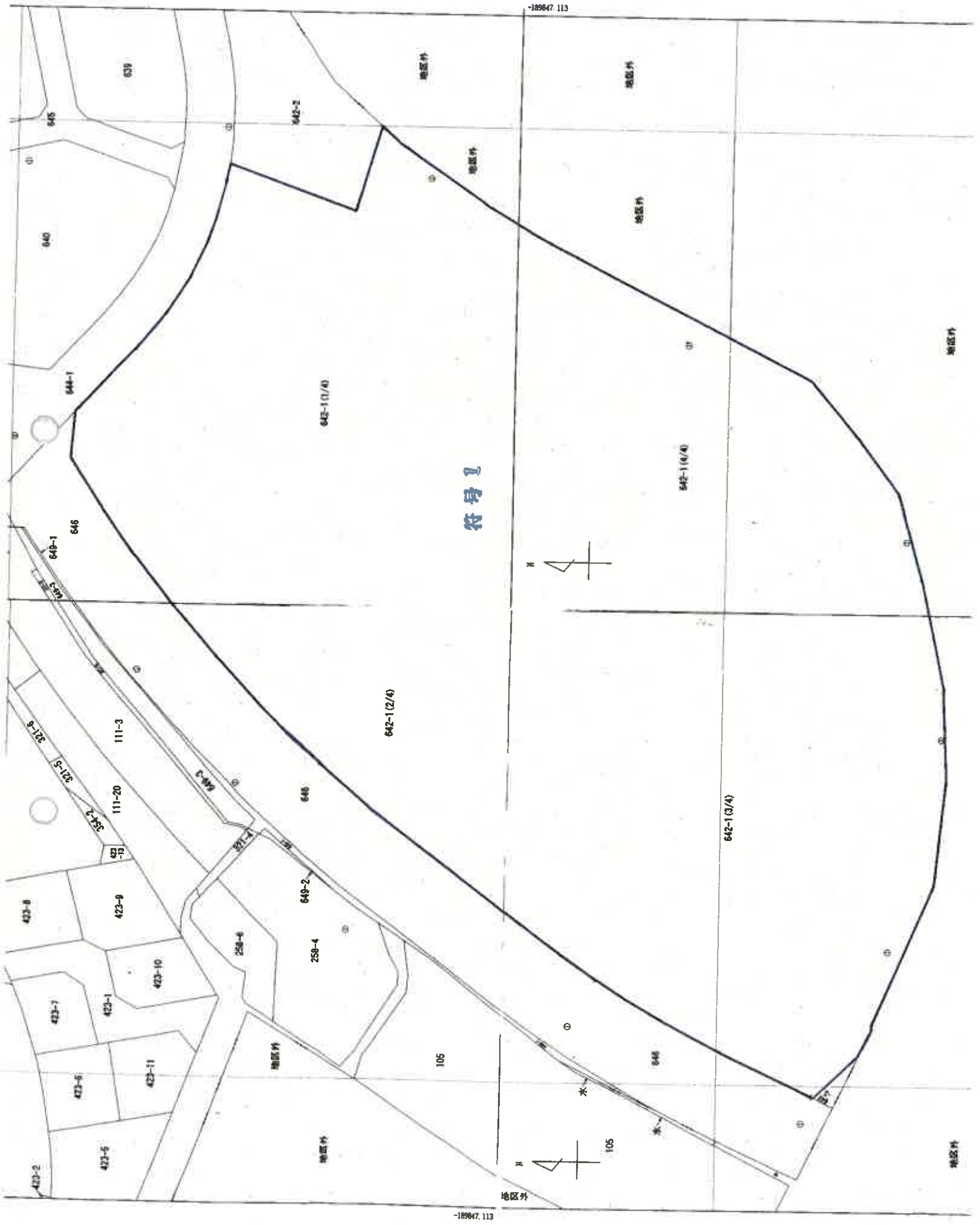
■　令和　８年　６月２３日
　目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□　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。

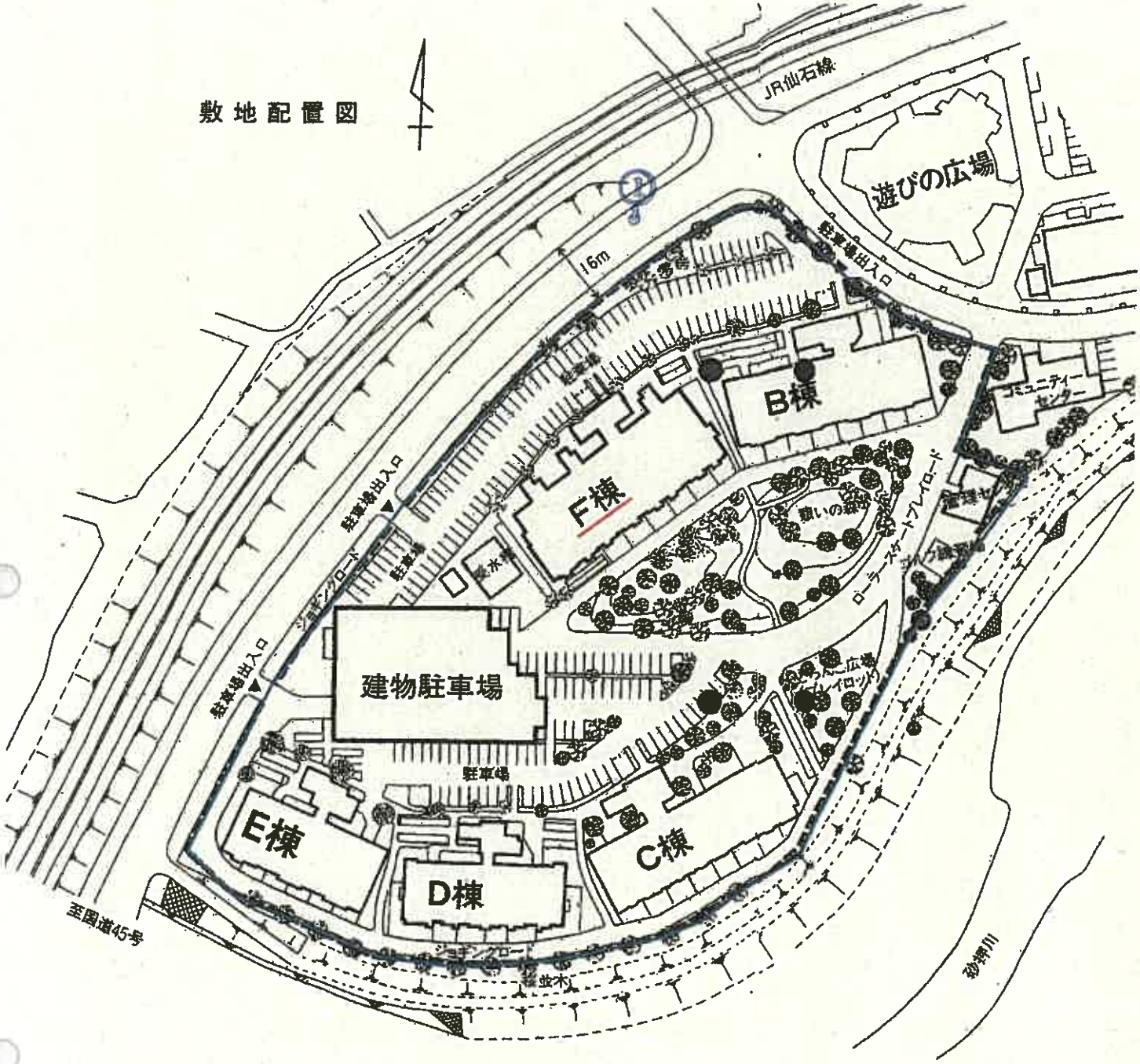
**（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり**

本図は公図を貼り合わせて作成した。　A4判に縮小




（　5　枚目）

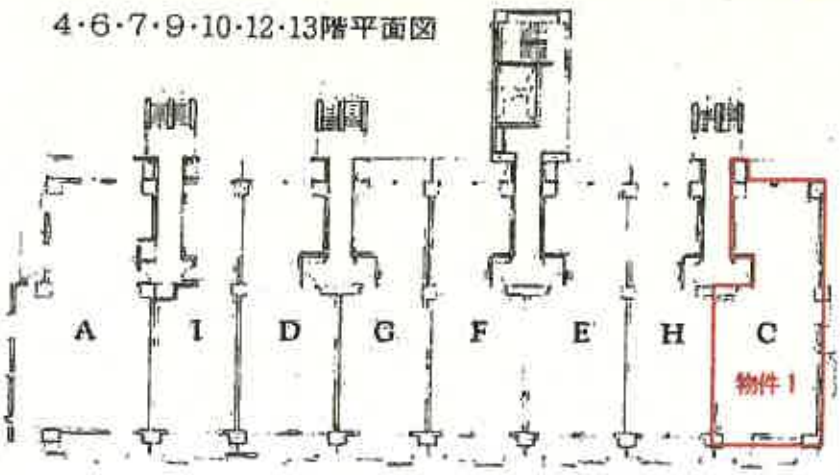
敷地配置図




凡 例

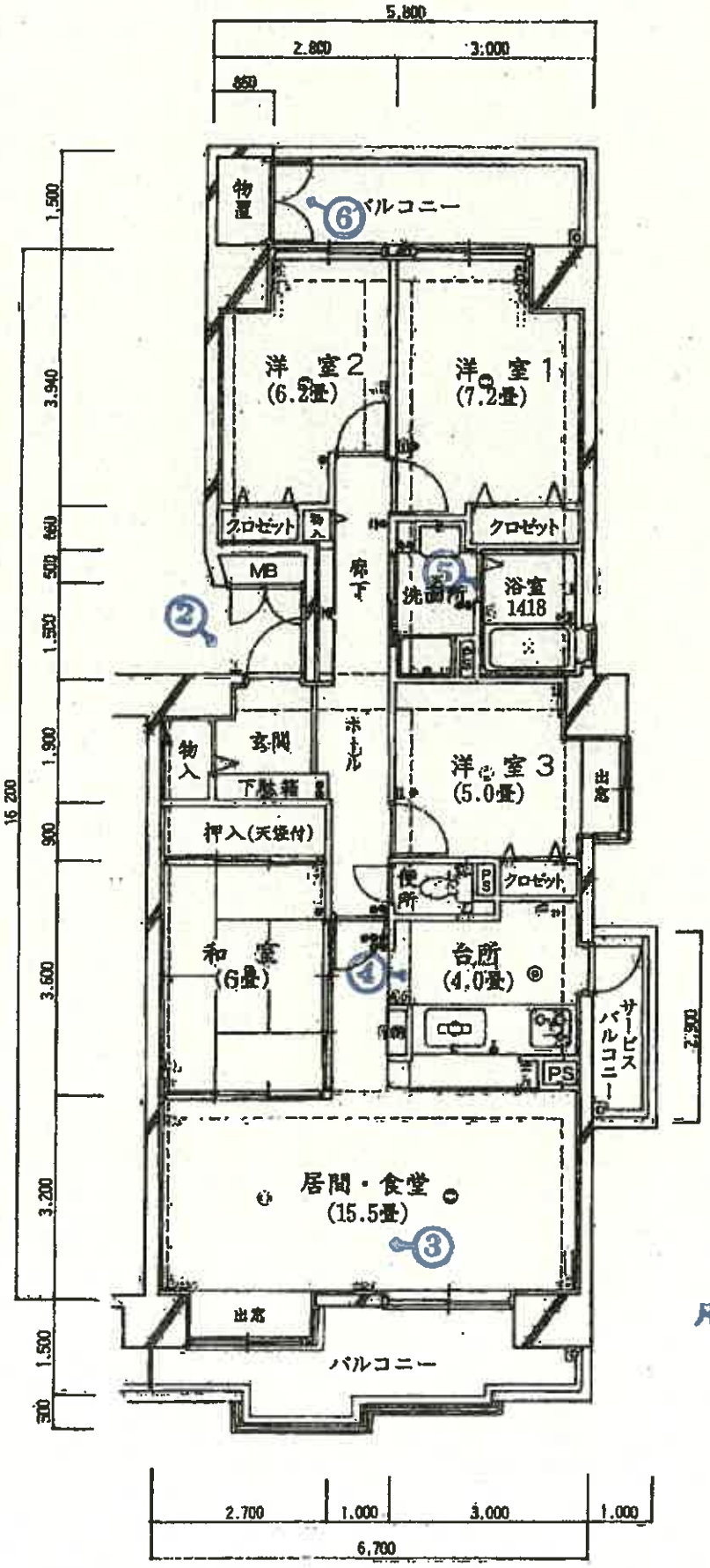
写真（撮影場所）

4・6・7・9・10・12・13階平面図




各階平面図

物件1




（ 7 枚目）

建物間取図

写　真　1




写　真　2



写　真　3



写　真　4



写　真　5



写　真　6



令和 ８ 年１０月 ８ 日

仙台地方裁判所 第４民事部　御中

評価人　江　澤　亜　樹

# 意　見　書

令和８年（ヌ）第４３号事件の評価書（令和８年７月２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、１１,７１２,０００円となる。

【滞納管理費等相当額の減価】

滞納管理費等：１,４３７,２５３円－１,４３７,２５３円＝０円
予想滞納額：　１６２,７８０円
合　　計　：　１６２,７８０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－（　１６２,７８０円　÷　１１,８３０,０００円）≒　０.９９（△１％）

【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）<br>ア | 市場性修正<br>イ | 競売市場修正<br>ウ | 評価額（円）<br>ア×イ×ウ=エ | 滞納管理費等相当額の減価<br>オ | その他の控除減価(敷金等)（円）<br>カ | 評価額（修正後）（円）<br>エ×オ－カ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 16,900,000 | 1.00 | 0.70 | 11,830,000 | 0.99 | | 11,712,000 |

評価額

| １１,７１２,０００円 |
|---|

令和 ８ 年（ヌ）第 ４３ 号
令和 ８ 年 ６ 月２３日 現地調査
令和 ８ 年 ７ 月 ２ 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
江　澤　亜　樹

第１　評　価　額

| 物件番号 | 評　　価　　額 |
|---|---|
| 物件１ | 金　１０，１７４，０００　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 | (一棟の建物の表示)<br>所在<br>建物の名称<br>(専有部分の建物の表示)<br>家屋番号<br>建物の名称<br>種類<br>構造<br>床面積<br>(敷地権の目的である土地の表示)<br>土地の符号<br>所在及び地番<br>地目<br>地積<br>(敷地権の表示)<br>土地の符号<br>敷地権の種類<br>敷地権の割合 | 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 | ＪＲ仙石線「多賀城」駅の西方・道路距離約 600m<br>（別添「位置図」参照） | |
| 付近の状況 | ＪＲ仙石線と砂押川に挟まれた中に、マンションが建ち並ぶ住宅地域である。<br>街路条件は幅員約 16m舗装市道（舟橋街路１号線）が標準。系統・連続性は普通。多賀城市中心部にあり１㎞圏内（道路距離）に小・中学校、市役所、ＪＲ駅、スーパーマーケットがあり利便性は優る。多賀城市ハザードマップでは津波浸水 3～5m、洪水浸水 0.5m未満の想定となっている。その他公害、危険・嫌悪施設等はない。<br>仙台圏の新築マンションは、販売価格が高止まりとなっている。このため、中古マンションについても需要は堅調である。 | |
| 主な公法上の規制等<br>（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<br>用途地域<br>建蔽率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制 | 市街化区域<br>近隣商業地域<br>指定：80%<br>指定：300%<br>無指定 |
| 画地条件 | 地積<br>間口・奥行<br>形状<br>地勢<br>街路接面状況<br>その他 | 21,882.47 ㎡<br>約 215m（北西側）×100～130m<br>略台形<br>平坦<br>角地<br>特になし |
| 接面道路の状況 | ◦ 北西側約 16m、市道、舗装有、等高<br>建築基準法上：法第 42 条１項１号該当<br>◦ 北東側約 10m、市道、舗装有、等高<br>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５棟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　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施設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。 |
| 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 | 多賀城ロジュマンF棟 | | |
| 建物の用途 | 居宅 116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)<br>経過年数<br>経済的残存耐用年数 | 平成2年7月5日新築<br>約36年<br>約14年 | |
| 構造 | 鉄骨・鉄筋コンクリート造コンクリート屋根16階建 | | |
| 仕様 | 屋根<br>外壁<br>その他 | アスファルトシングル<br>コンクリート打放しの上、アクリル系吹付タイル<br>バルコニー：コンクリート直抑え | |
| 設備等 | 防災設備<br>エレベーター<br>駐車場<br>防犯設備<br>その他 | 火災報知器、消火器、屋内消火栓、ガス漏れ警報<br>有　9人乗2基<br>有82台<br>防犯カメラ、インターホン等<br>1階にトランクルーム35区画が設置されているが、物件1への割当はない。 | |
| 建物の品等 | 使用資材<br>施工 | 普通<br>普通 | |
| 管理の形態等 | 管理組合<br><br>管理方式<br>管理会社<br>管理形態 | 有　　名称（多賀城ロジュマンF棟管理組合）<br>法人格　無<br>委託管理<br>関電コミュニティ 株式会社<br>管理センター棟にて管理員が常駐し、本物件を含む5棟を一括管理している。 | |
| 管理の状況 | 普通 | | |
| 特記事項 | ◦ 修繕積立金総額は250,979,620円（令和8年4月30日時点）<br>◦ 地震保険は加入済。<br>◦ 2028年に大規模修繕を予定している。 | | |

(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 | 4階（401号室）<br>主要開口部の方位：南東向き、三方部屋 | |
| 床　面　積 | 登記記載 94.28 ㎡（壁芯面積 100.89 ㎡） | |
| 間　取　り | 4ＬＤＫ　バルコニー 有 南東・北東・北西向き　面積（計 21.76 ㎡） | |
| 仕　　様 | 天　　井 | ビニールクロス、杉柾化粧石膏ボード等 |
| | 床 | カーペット、長尺塩ビシート、タタミ等 |
| | 内　　壁 | ビニールクロス等 |
| | 設　　備 | 電気・給排水・衛生設備等 |
| | そ　の　他 | 特になし |
| | （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 |
| 保守管理の状態 | やや劣る | |
| 管理費等 | 管　理　費 | 月 12,780 円 ┐計 27,130 円 |
| | 修繕積立金 | 月 14,350 円 ┘ |
| | 給湯暖房器点検料 | 月　688 円 |
| | 駐車場使用料 | 月　5,000 円 |
| | 水　道　料 | 従量制 |
| | 調査時点までの滞納管理費等合計額：1,437,253 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 | 目立った損傷個所はなく、概ね経年相応であるが、全体的に内壁天井に汚れ、クロスのめくれがみられ、北側の洋室1ではカビがみられる。 | |

## 第５　評価額算出の過程

### Ⅰ　比準価格の試算

#### １　基準階の比準価格の査定

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（５階）南東向き中間専有部分の１㎡当たりの価格を１７０，０００円と査定した。

#### ２　比準価格の試算

| 基準階の比準価格<br>（円/㎡）<br>ア | 個別格差<br>イ | 専有面積<br>（㎡）<br>ウ | 比準価格<br>（円）<br>ア×イ×ウ |
|---|---|---|---|
| 170,000 | 1.01 | 100.89 | 17,323,000 |

イ　個別格差：階数　　－1（0.99）
　　三方部屋　　5（1.05）
　　保守管理の状態　－3（0.97）
　　相乗積　1.01（0.99×1.05×0.97＝1.01）

ウ　専有面積：壁芯面積を採用。

### Ⅱ　収益価格の試算

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

| 総収益<br>（円）<br>ア | 家賃等補正<br>イ | 粗利回り<br>（%）<br>ウ | その他補正<br>エ | 収益価格<br>（円）<br>ア×イ÷ウ×エ |
|---|---|---|---|---|
| 1,680,000 | 1.00 | 13% | 1.00 | 12,923,000 |

ア　総収益：地域内の標準的支払賃料を基に査定した。

イ　家賃等補正：不要

ウ　粗利回り：近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益の安定性等を勘案し査定した。

エ　その他補正：不要

## Ⅲ　評価額の判定

### 1　試算価格の調整

各試算価格が下記のとおり算定された。本件においては、比準価格をやや重視し、収益価格を関連付けて（９：１）、調整後の価格を下記のとおり求めた。

| | 占有減価修正前の試算価格(円)<br>ア | 占有減価修正<br>イ | 試算価格<br>(円)<br>ア×イ |
|---|---|---|---|
| ① 比準価格（円） | 17,323,000 | 1.00 | 17,323,000 |
| ② 収益価格（円） | — | — | 12,923,000 |
| ③ 調整後の価格（円） | | | 16,900,000 |

イ　占有減価修正：修正の必要はないものと判断した。

### 2　評価額の判定

調整後の価格に市場性修正及び競売市場性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<br>(円)<br>ア | 市場性修正<br>イ | 競売市場修正<br>ウ | 評価額<br>(円)<br>ア×イ×ウ=エ | 滞納管理費等相当額の減価<br>オ | その他の控除減価(敷金等)<br>(円)<br>カ | 評価額<br>(修正後)<br>(円)<br>エ×オ−カ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 16,900,000 | 1.00 | 0.70 | 11,830,000 | 0.86 | | 10,174,000 |

イ　市場性修正：不要

ウ　競売市場修正：「評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

オ　滞納管理費等相当額の減価（※2 参照）

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　1,437,253 円

予想滞納額　162,780 円（27,130 円×6 カ月）

合　計　1,600,033 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−（　1,600,033 円　÷ 11,830,000 円 ）＝　0.86（−14%）

カ　その他の控除減価（敷金等）：なし

※1　算定結果については千円未満四捨五入の処理を行った。

※2　本件は、区分所有建物の管理組合が滞納管理費等を請求して配当に加入することから、その結果、買受人に承継される滞納管理費等の額が評価書記載の額から変動する可能性があり、執行裁判所において評価書と異なる滞納管理費等を見込んで売却基準価額を定めることがある（物件明細書の「５　その他買受の参考となる事項」欄参照のこと）。

第６　附属資料

１　位　置　図（国土地理院地図）
２　法第１４条第１項地図写
３　建物図面・各階平面図写
４　配置図・各階平面図
５　建物間取図

以　上

別紙

令和　8年（ヌ）第　　43号

# 物　件　目　録

1（一棟の建物の表示）

所　　在　　多賀城市東田中二丁目６４２番地１

建物の名称　　多賀城ロジュマンＦ棟

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　東田中二丁目６４２番１の４０１Ｆ

建物の名称　　４０１

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨・鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　４階部分９４．２８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　多賀城市東田中二丁目６４２番１

地　　目　　宅地

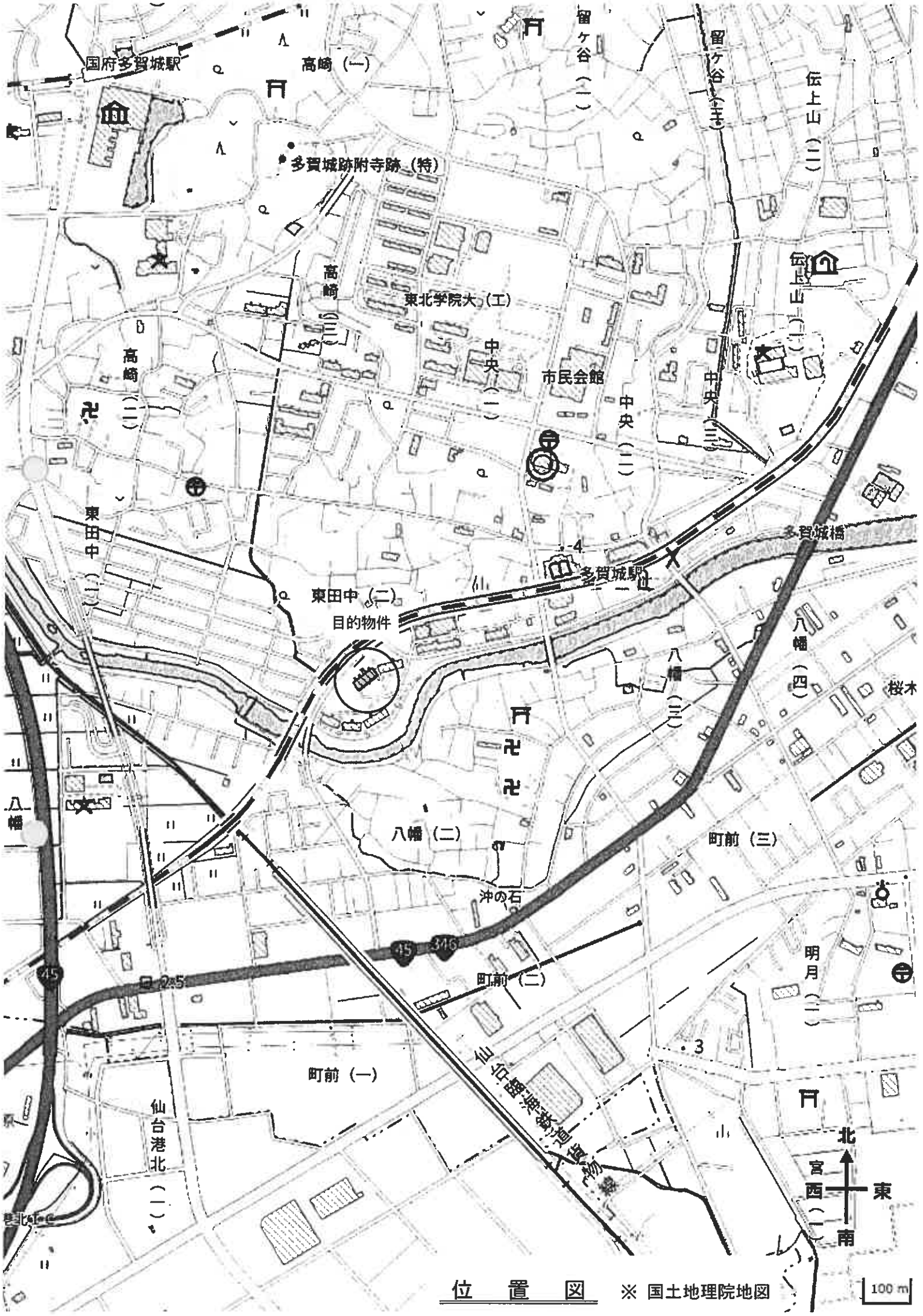
地　　積　　２１８８２．４７平方メートル

（敷地権の表示）

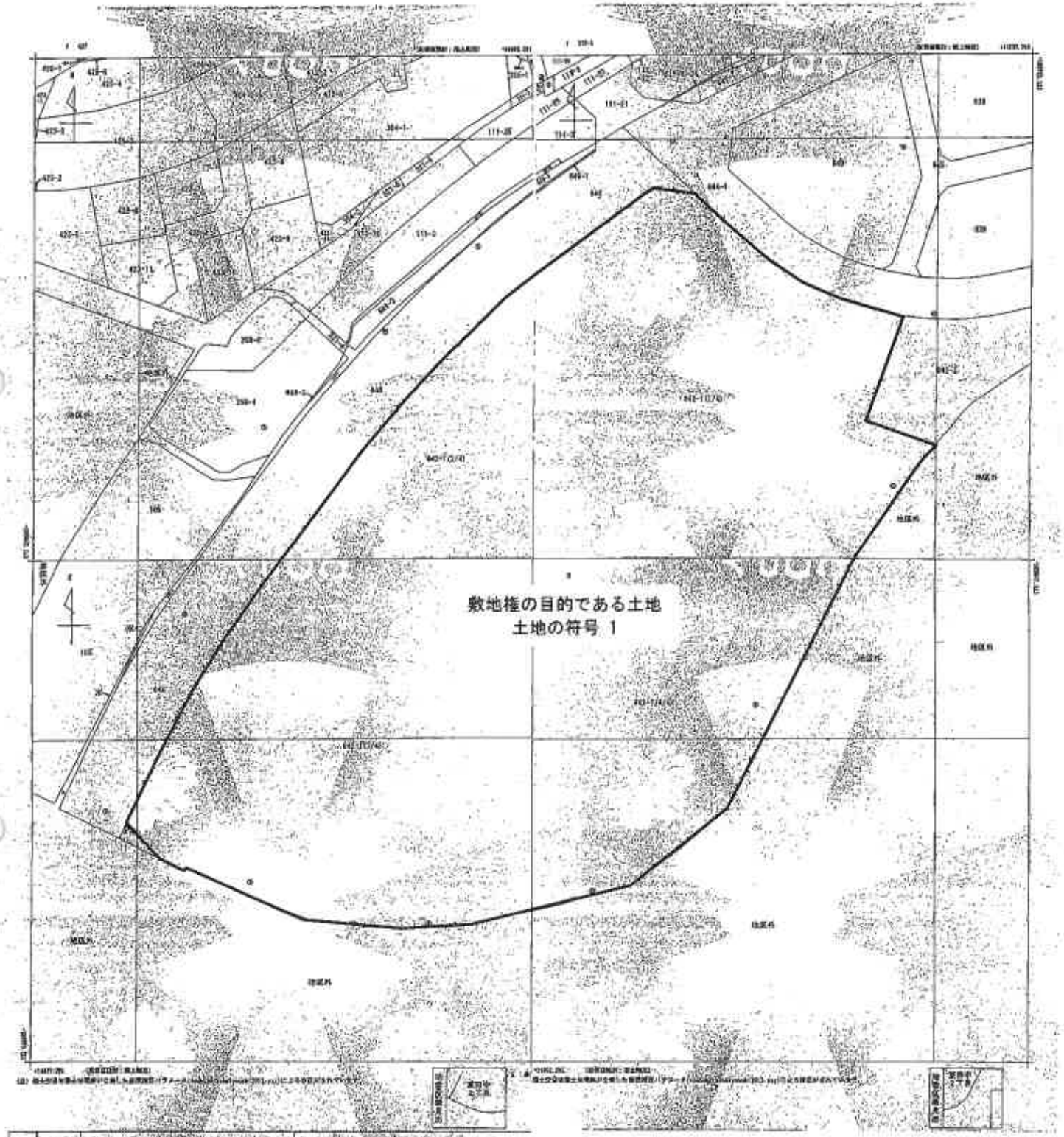
土地の符号　　１

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　１０万分の２３６


国府多賀城駅
高崎（一）
多賀城跡附寺跡（特）
留ケ谷（一）
留ケ谷（二）
伝上山（二）
伝上山（一）
高崎（三）
東北学院大（工）
中央（一）
市民会館
中央（二）
中央（三）
高崎（二）
東田中（一）
多賀城橋
多賀城駅
東田中（二）
目的物件
八幡（四）
八幡（三）
八幡（二）
町前（三）
沖の石
町前（二）
町前（一）
明月（一）
仙台港北（一）
北
東
南
西
宮
100 m

位　置　図　※ 国土地理院地図




地図（法第 14 条第 1 項）写（合成図）

縮尺約 1/1,000 を 71%縮小

登記年月日：平成2年7月17日

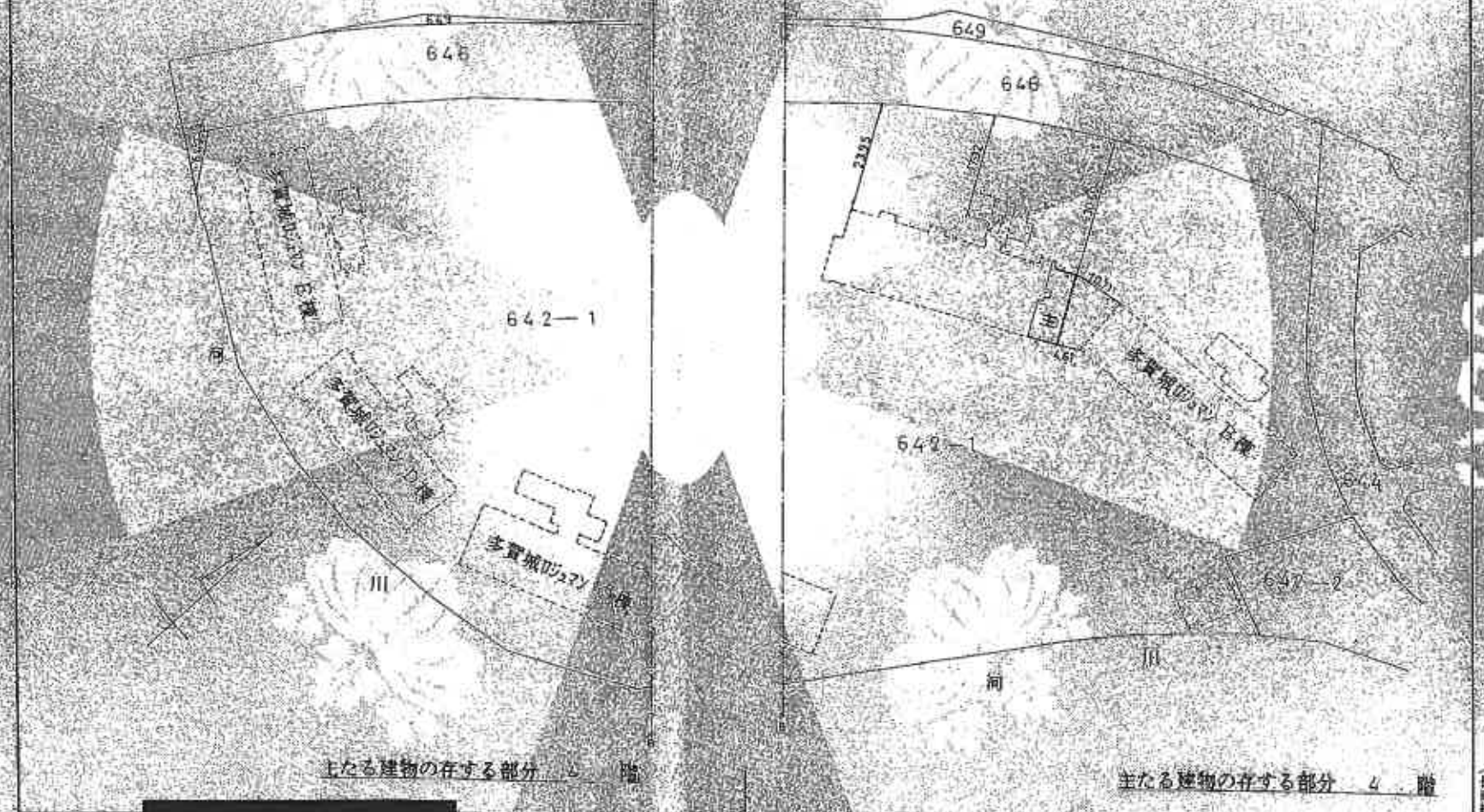
これは図面に記録されている内容を証明した書面です。
（仙台法務局塩竈支局管轄）
令和8年4月14日　仙台法務局

135762　各階平面図

| | |
|---|---|
| 家屋番号 | 東田中二丁目 642－1－401 |
| 建物の所在 | 多賀城市東田中二丁目642番地1 |

建物図面 401
各階平面図 (1/2)

物件1




主たる建物の存する部分　4　階

| | | | |
|---|---|---|---|
| 作製者 | [redacted] | 縮尺 | 1/1000 |
| 申請人 | [redacted] | 縮尺 | 1/1000 |

平成2年7月17日登記

請求番号：3-2　(1/2)

A3をA4に縮小（71%）

登記年月日：平成2年7月17日

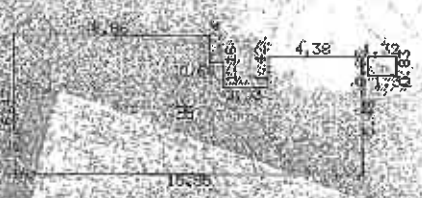
これは図面に記録されている内容を証明した書面であるを。
（仙台法務局塩竈支局管轄）
令和8年4月14日　仙台法務局

135763　各階平面図

| | |
|---|---|
| 家屋番号 | 東田中二丁目 642－1－401F |
| 建物の所在 | 多賀城市東田中二丁目642番地1 |

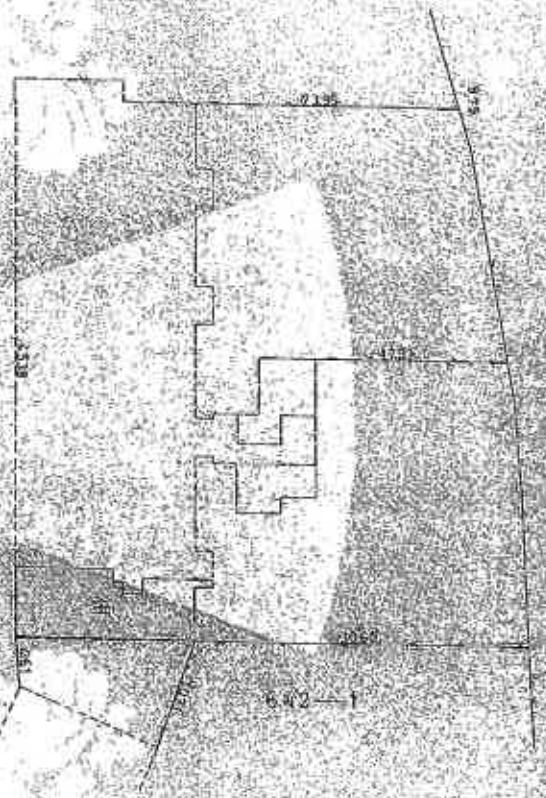
建物図面
各階平面図 1/425

物件1




求積表

| | | |
|---|---|---|
| 8.86 X | 1.24 = | [illegible] |
| 9.54 X | 1.18 = | [illegible] |
| 15.95 X | 4.07 = | [illegible] |
| 4.38 X | 1.42 = | [illegible] |
| 1.32 X | 0.83 = | [illegible] |
| 合計 | | 94.2045 |
| 床面積 | | 94.28 M² |




主たる建物の存する部分　4　階

主たる建物の存する部分　4　階

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 作製者 | [redacted] | 月5 日作製 | 縮尺 1/250 | 申請人 | [redacted] | 縮尺 | 1/500 |

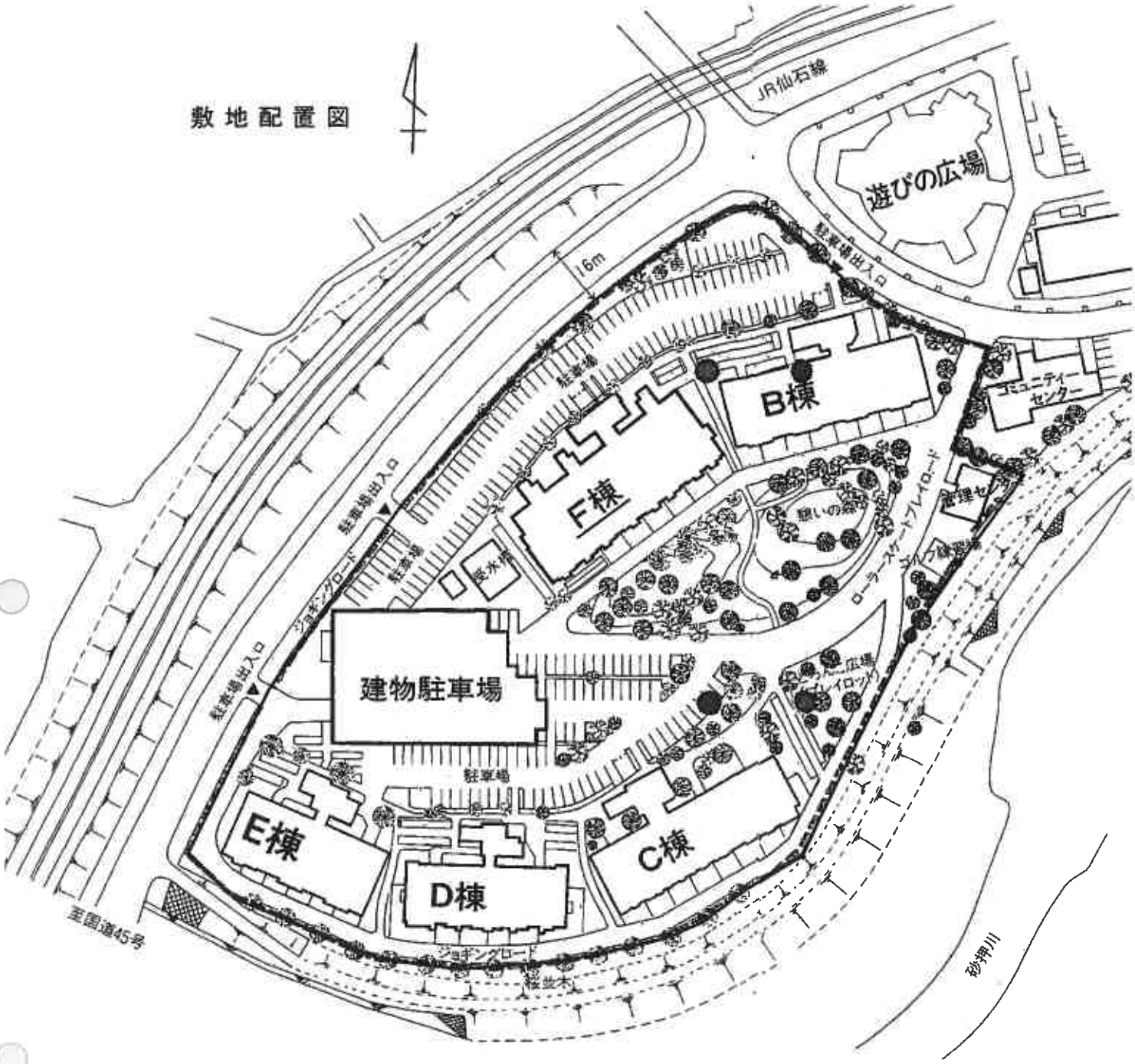
（宮城県土地家屋調査士会）

（長適納）

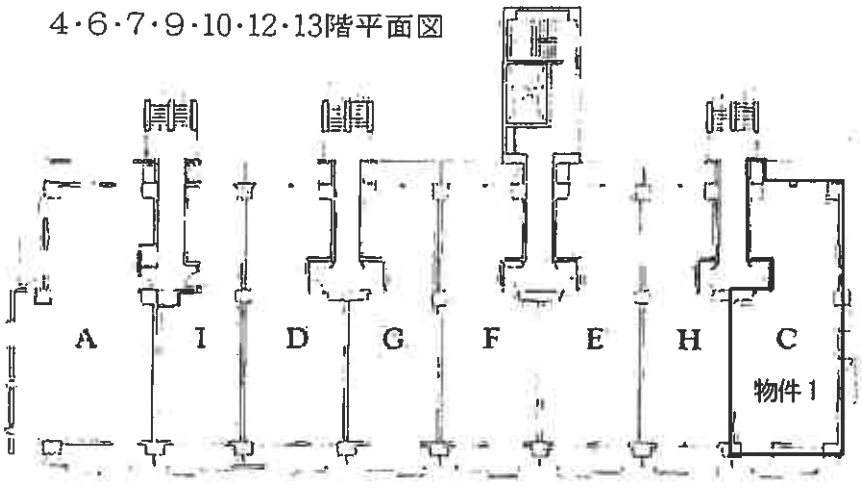
請求番号：3-2　(2/2)

A3をA4に縮小（71%）

## 敷地配置図

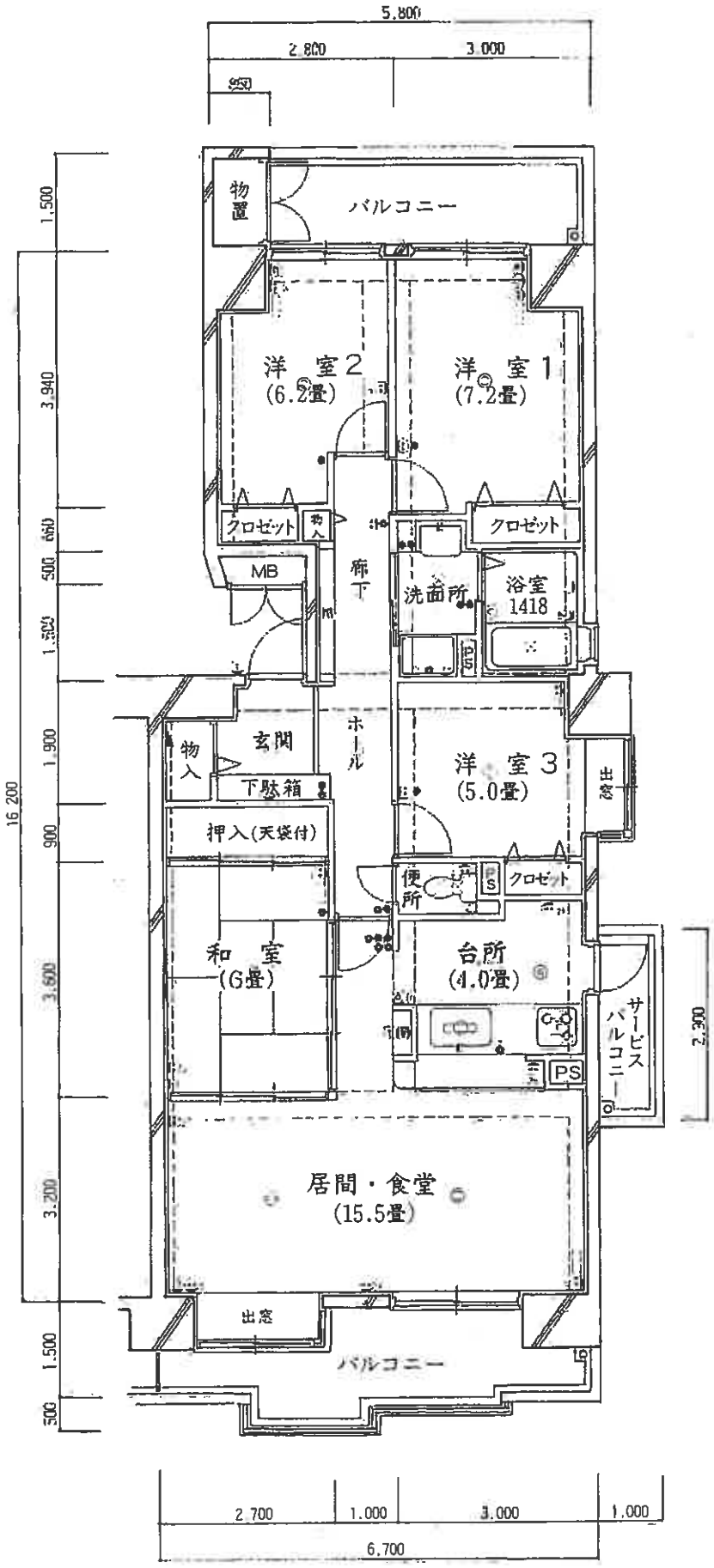



## 4・6・7・9・10・12・13階平面図




各階平面図

物件1




縮尺約1/100

# 建物間取図