

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 6年 4月23日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 細井 秀俊

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 6年 5月14日 午前 9時00分から 令和 6年 5月21日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月23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 6年 6月 7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 6年 4月23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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	1,000 800		200	53,914	11,866
備考					



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 石巻市不動町一丁目136番地18

建物の名称 昭和マンション石巻中央

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 不動町一丁目136番18の403

建物の名称 403

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55.53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 石巻市不動町一丁目136番18

地 目 宅地

地 積 3011.69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 1000分の11



## 物件明細書

令和 6年 1月19日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 阿 部 剛

---

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 石巻市不動町一丁目136番地18

建物の名称 昭和マンション石巻中央

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 不動町一丁目136番18の403

建物の名称 403

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55.53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 石巻市不動町一丁目136番18

地 目 宅地

地 積 3011.69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 1000分の11



令和5年(ケ)第120号  
令和5年12月 1日受理  
令和6年 1月 11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 石巻市不動町一丁目136番地18

建物の名称 昭和マンション石巻中央

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 不動町一丁目136番18の403

建物の名称 403

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55.53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 石巻市不動町一丁目136番18

地 目 宅地

地 積 3011.69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 1000分の11





不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	宮城県石巻市不動町1丁目12番1-403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が異なる ( <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(空き家) 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 6,630円 修繕積立金 11,138円 水道料 基本料及び従量料金 駐車場使用料 5,000円 円	令和 5年12月17日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある H18年5月分~R5年12月分 計 12,551,777円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	陽光ビルサービス株式会社	
その他の事項	上記の滞納額には、遅延損害金が含まれる。 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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号 ) <input type="checkbox"/> (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) <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

物件1は、既に引っ越しを済ませており、動産類はほとんどなかった。和室①の畳の一部が切り取られ、ダイニングキッチンの内壁のクロスの一部が貼られていない状態になっている。洋室①のクローゼットの扉が破損している。和室②の棚は所有者が設置したものであるが、壁と接着しており物件1の従物になったと認められる。

■ 符号1について

北西側で石巻市所有の135番30の公衆用道路に接面している。この道路は石巻市所有の138番44の公衆用道路、これと隣接する「水」や「道」とを加えて県道として一体利用されている。この道路は、建築基準法42条1項1号道路である。また、南西側で石巻市所有の135番1の公衆用道路に接面している。この道路は市道であり、建築基準法42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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (所有者 A の配偶者)	<p>本日は A が都合で立ち会えないので、代わりに私が立ち会います。物件 1 には私たち家族が住んでいましたが、令和 5 年 1 1 月に退去し、以後は空き家となりました。</p> <p>ダイニングキッチンに食器棚を壁に接着させて置いていたので、食器棚を取り外した際に内壁のクロスが貼っていなかった部分がむき出しになっています。</p> <p>和室①は、ここに家具を置くのに、安定させるために畳の一部を切り取っています。和室②の棚は A が設置したのですが、壁と接着しているため取り外しができなくなっています。</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

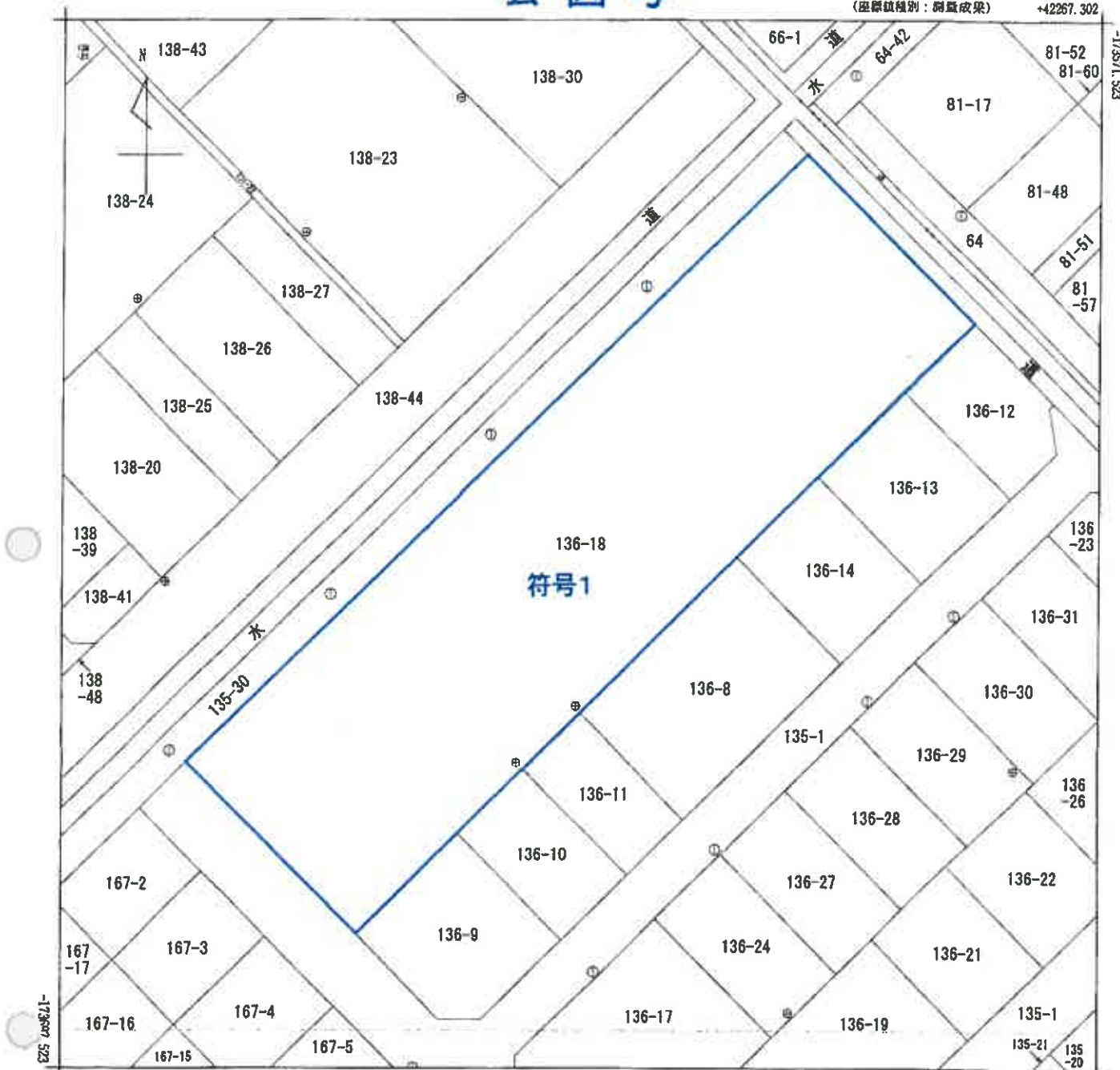
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R5年12月11日(月) 11:30-11:40	仙台法務局石巻支局	物件及び周辺土地の全部事項証明書受領
R5年12月11日(月) 12:10-12:20	石巻市役所	接道調査
R5年12月11日(月) 13:30-13:40	物件所在地	物件確認、写真撮影
R5年12月12日(火) : - :	執行官室	管理会社へ管理費等の滞納額につきFAX照会 (12/18回答書受領)
R5年12月26日(火) 11:00-11:40	物件所在地	写真撮影、立入調査、間取確認、所有者の配偶者Bより占有状況等聴取、評価人帯同
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 5年12月26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 type="checkbox"/> 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)

+42267.302



+42142.302 (座標値種別：測量成果)

(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。

地番区域見出  
不動町2丁目  
不動町1丁目

A4判に縮小

請求分	所在	石巻市不動町一丁目			地番	136番18				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成14年3月			備付年月日(原図)	平成14年7月29日			補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和5年10月17日

仙台法務局石巻支局

地図整理番号：M05794

登記官

(1/1)

(6枚目)



登記年月日：昭和63年12月19日

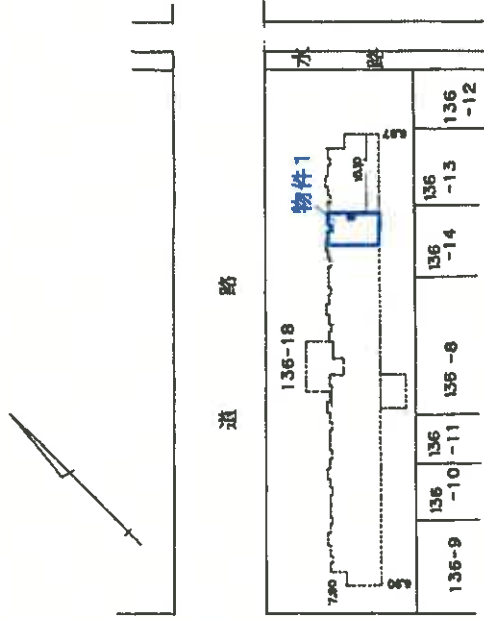
110415

各階平面図

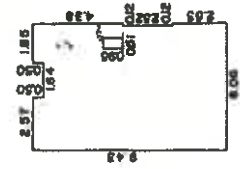
建築物各階平面図

家屋番号  
136-18-403

不動産-丁目  
136-18-403  
建築物の所在  
石巻市不動町一丁目136-18



凡例  
○写真(撮影場所)



床面積

$9.43 \times 6.08 = 57.1458$   
 $-0.50 \times 1.64 = -0.8200$   
 $-2.52 \times 0.12 = -0.3024$   
 $-0.95 \times 0.51 = -0.4845$   
 計  $55.5389\text{m}^2$

建築物の存する部分四階

A4判に縮小

作製者

12月15日作製

縮尺 1/260

申請人

縮尺 1/1000

(宮城県土木建築士会)

S 63、12、19

この図面に記載されている内容を証明した旨である。  
令和5年10月17日 仙台法務局登記課

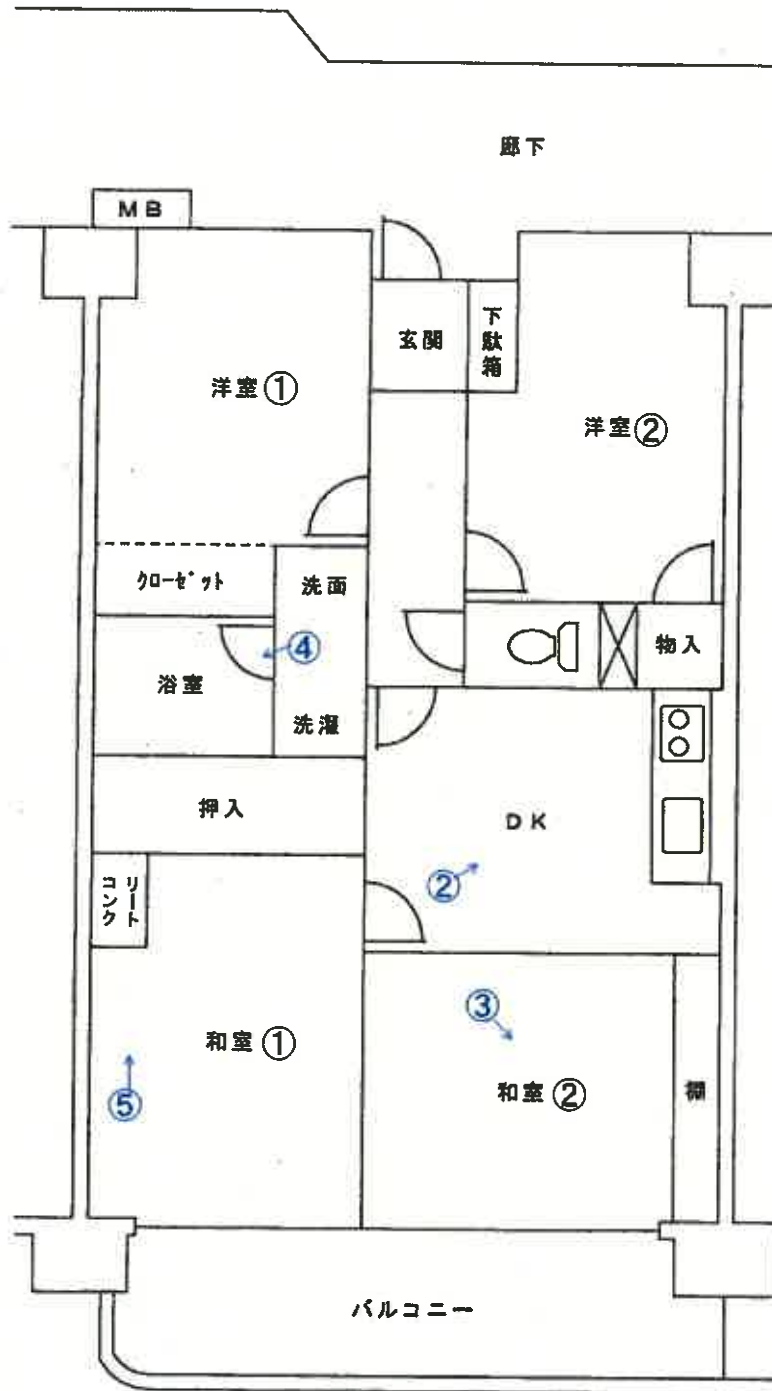
登記官

(7枚目)

地図整理番号：M05793

建物間取図

物件1



凡例  
写真(撮影場所)

(8枚目)



縮尺 約1/73

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



内壁のクロスが貼られていない状態



写真③



写真④



写真⑤



畳が切り取られた部分

令和5年（ケ）第 120号  
令和5年12月26日 現地調査  
令和6年 1月17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1,000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」駅の東方道路距離約2.2km (別添位置図参照)	
付近の状況	県道沿いに戸建住宅、事業所、マンション等が混在する地域。地勢は平坦、空き店舗が見られる。本地域の南東側背後地は住宅が多い。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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 準工業地域 指定60% 指定200% なし
画地条件	地積 間口・奥行 形状 地勢 街路接面状況 その他	3011.69㎡ 約104m×約28.5m ほぼ長方形 ほぼ平坦 三方路(北東側道路には水路が介在し出入りできない) なし
接面道路の状況	○北西側約17.5m 県道 舗装あり ほぼ等高に接面 ○南西側約8m 市道 舗装あり ほぼ等高に接面 ○水路を介し北東側約5m 市道 舗装あり ほぼ等高に接面 各道路、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	石巻市防災マップによると浸水想定区域となっている。東日本大震災で津波浸水があった土地である。	

## 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	昭和マンション石巻中央	
建物の用途	住宅（総戸数82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63年12月15日新築 約35年 約15年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建	
仕 様	屋根 外壁 その他	アスファルト露出防水シート 吹付タイルほか 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 自転車置場、談話室
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（昭和マンション石巻中央管理組合法人） 法人格 有 委託 陽光ビルサービス株式会社 日勤
管理の状況	普通	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地震保険は加入済</li> <li>・修繕積立金 48,961,087 円（令和5年11月30日時点）</li> <li>・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が、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。</li> </ul>	

## (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(403号室) 主要開口部の方位 南東向き 中間部屋	
現況床面積	登記記載 55.53㎡ 壁芯面積 60.86㎡	
間 取 り	4DK バルコニー:有り 南東向き9.45㎡	
仕 様	天井	ビニールクロスほか
	床	畳、カーペット、フローリング、CF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	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 経年経過による劣化や損傷が多い。 洋室①のクローゼットの扉が損傷し廃棄したとのことである。 和室②の棚は壁と接着し、取外しできない。 ダイニングキッチン内壁の一部は仕上げ材がない状態になっている。	
管 理 費 等	管 理 費	6,630円/月
	修繕積立金	11,138円/月
	水道料	基本料及び従量料金
	駐車場料	5,000円/月(調査時点で解約済み)
	令和5年11月30日時点までの滞納管理費等:12,551,777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。算定の結果、修正後の評価額がマイナスとなったので備忘価格1,000円をもって評価額とした。

基準階の比準価格	72,000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
72,000	1.00	60.86	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
3,067,000	-3.13		-9,600,000

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	12,551,777円
	予想滞納額	106,608円
	合計	12,658,385円

$$1 - \left( \frac{\text{滞納管理費等相当額合計}}{\text{評価額}} \right) = \text{滞納管理費等相当額の減価}$$

$$1 - \left( \frac{12,658,385\text{円}}{3,067,000\text{円}} \right) = -3.13 (\Delta 413\%)$$

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条地図写
3. 建物図面・各階平面図写
4. 建物間取図

以上

## 物 件 目 録

## 1 (一棟の建物の表示)

所 在 石巻市不動町一丁目136番地18  
建物の名称 昭和マンション石巻中央

## (専有部分の建物の表示)

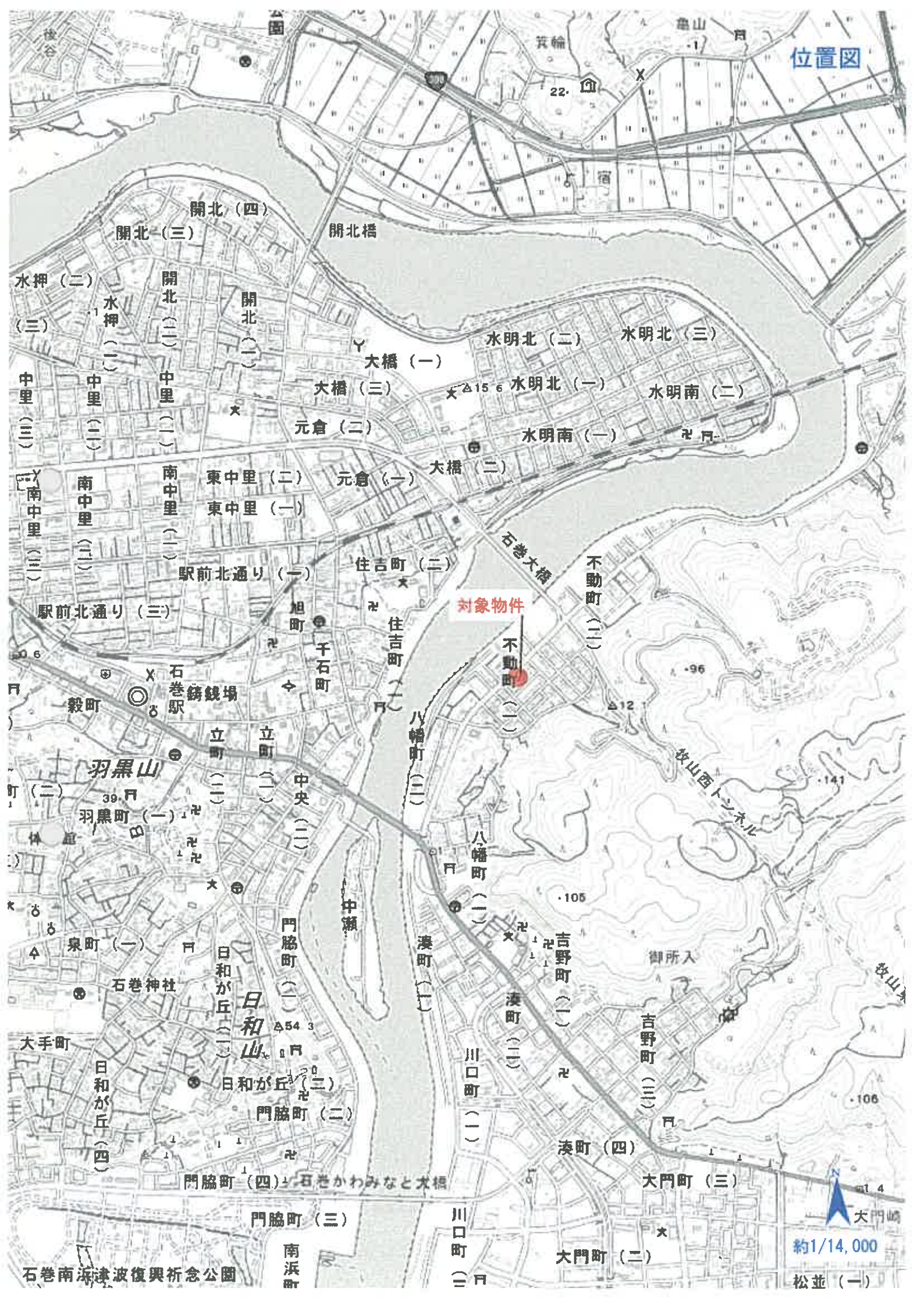
家屋 番号 不動町一丁目136番18の403  
建物の名称 403  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 4階部分55.53平方メートル

## (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 石巻市不動町一丁目136番18  
地 目 宅地  
地 積 3011.69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 1000分の11



対象物件

不動町 (一)

約1/14,000

松並 (一)

(座標値種別：測量成果)

+4267.302

-173671.523



+42142.302 (座標値種別：測量成果)

(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。

地番区域見出	不動町2丁目
	不動町1丁目

請求部	所在	石巻市不動町一丁目				地番	136番18			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成14年3月			備付年月日(原図)	平成14年7月29日			補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和5年10月17日

仙台法務局石巻支局

地図整理番号：M05794

登記官



# 建物間取図

