

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 7年 6月11日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 高 橋 宏 行

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 7年 7月 1日 午前 9時00分から 令和 7年 7月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 7月10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 7年 7月25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 7年 6月11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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	8,648,000 6,918,400		1,729,600	66,578	14,880



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 多賀城市下馬三丁目 15 番地 15

建物の名称 ダイアパレス多賀城

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下馬三丁目 15 番 15 の 406

建物の名称 406

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 61.31 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 多賀城市下馬三丁目 15 番 15

地 目 宅地

地 積 3864.10 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 656370 分の 6502



物 件 明 細 書

令和 7年 3月10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。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 多賀城市下馬三丁目 15 番地 15

建物の名称 ダイアハレス多賀城

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下馬三丁目 15 番 15 の 406

建物の名称 406

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 61.31 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 多賀城市下馬三丁目 15 番 15

地 目 宅地

地 積 3864.10 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 656370 分の 6502



令和 6年(ケ)第 171号
令和 6年11月27日受理
令和 7年 1月 6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

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 多賀城市下馬三丁目15番地15

建物の名称 ダイアパレス多賀城

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下馬三丁目15番15の406

建物の名称 406

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61.31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 多賀城市下馬三丁目15番15

地 目 宅地

地 積 3864.10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 656370分の6502



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	宮城県多賀城市下馬三丁目7番1-406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 6,140円 修繕積立金 16,000円	令和6年12月5日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令5年7月分～6年12月分 計 359,080円 ☐ 不明 (上記は管理組合からの回答金額)	
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー		
その他の事項			
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 ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐ 土地所在図		
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の南西側及び南東側で接する15番16の土地 (地目公衆用道路、地積1092㎡、所有者多賀城市) は市道である。符号1の北西側部分の一部が敷地内通路 (私道) として利用されている。		
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 ☐ 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)	物件1には私が1人で住んでおり、他に貸している部分等はありません。 物件1を購入した当時、浴室のみリフォームしましたが、その余についてはそのままの状態です。物件1に大きな不具合等はありません。

(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
6年11月28日 (木) 10:40-10:45	多賀城市役所	多賀城市役所税務課に資料交付依頼 (12/3 資料受領)
6年12月2日 (月) 11:00-11:10	仙台北法務局塩竈支局	全部事項証明書受領
6年12月3日 (火) 14:10-14:20	物件所在地	物件確認 写真撮影
6年12月4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 ※所有者からの連絡により、調査期日変更
6年12月5日 (木)	執行官室	マンション管理会社に対し、書面照会書送付 (12/5 回答書到着)
6年12月26日 (木) 14:30-15:15	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 (評価人同行)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

☒ 令和 6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。

☐ 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、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

+16223.170



(1/1)

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。

(仙台法務局地籍支局管轄)

令和6年10月17日

東京法務局

(6 枚目)

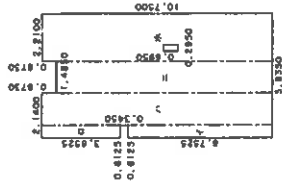
建物図面
各階平面図

家屋番号
下馬三丁目15番15
の406

建物の所在
多賀城市下馬三丁目15番地15

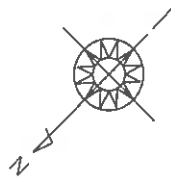
各階平面図

122330



求積表

1	6.7525	X	0.6125	=	4.13590625
0	3.6525	X	0.6125	=	2.23715625
△	10.7500	X	1.5275	=	16.42062500
=	10.0770	X	1.4850	=	14.96434500
本	10.7500	X	2.2100	=	23.75750000
-	0.6950	X	0.2950	=	-0.20502500
合計					61.31050750
床面積					61.31 m ²



(不詳複製)

凡例

←○写真(撮影範囲)

A4判に縮小

作製者
土地調査士
名義

作成日
平成8年2月15日作製

縮尺
1/250

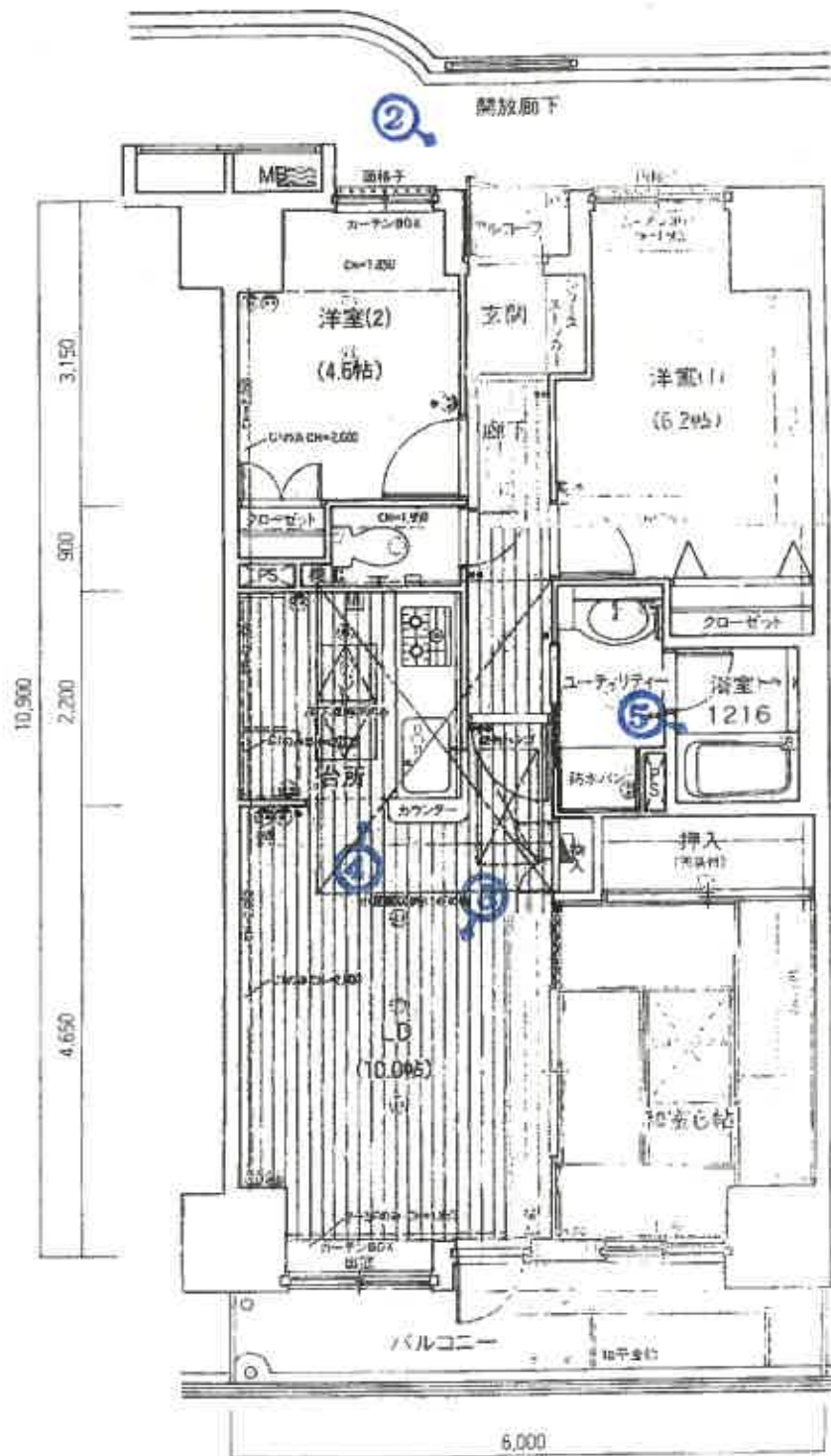
申請人

縮尺
1/1000

(宮城県土地家屋調査士会)

平成8年2月27日登記

建物間取図



凡例

(7 枚目)

写真 1 市道 一棟の建物



写真 2



写 真 3



写 真 4



写真 5



副

令和6年（ケ）第171号
令和6年12月26日 現地調査
令和7年 1月 7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 8, 6 4 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	
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	J R 仙石線「下馬」駅の東方道路距離約 450m (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	周辺は、多賀城市役所の北東方 2.4 km 付近、国道 45 号線東側背後の丘陵地に戸建住宅、アパート、マンション等が混在する既成住宅地域である。 生活利便施設は地域外に依存しているが、市中心部に比較的近いほか、隣接地域に病院がある。学区は、天真小学校・多賀城中学校。 目的物件は土砂災害に係る警戒区域等の指定はないが、目的物件周囲には急傾斜地崩壊に係る指定を受ける街区があり、傾斜や段差を有する箇所の隣接地では自然災害のリスクに留意する必要がある。なお、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 第一種住居地域 指定 60% 指定 200% 無
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 街路接面状況 そ の 他	3,864.10 m ² 南西側約 75.5m × 最長約 67.5m 不整形 画地内の一部に最大 3m 程度の段差があるほかは、概ね平坦 準角地 無
接 面 道 路 の 状 況	○南西側約 6m、市道、舗装有、接面部分のうち北西部は 0～1.5m 程低く接面し、南東部は 0～2m 程高く接面 建築基準法上、法第 42 条 1 項 1 号道路 ○南東側約 6m、市道、舗装有、2～3m 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。なお、北西側一部が敷地内通路となっている。	

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	ダイアパレス多賀城	
建物の用途	住宅（総戸数 99 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 8 年 1 月 24 日新築 29 年 21 年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造ルーフィング葺 14 階建	
仕様 ※分譲パンフレットによる	屋根 外壁 その他	不燃シングル葺、一部アスファルト防水コンクリート押え タイル貼り、一部吹付タイル 特になし
設備等 ※分譲パンフレットによる	防災設備 エレベーター 駐車場 防犯設備 その他	有（各階に誘導標識、非常照明、非常放送設備、火災報知設備） 有（9 人乗り 1 基、6 人乗り 1 基） 有（屋内 34 台、屋外 65 台、来客用 2 台） オートロックシステム 集会室、トランクルーム、集合郵便受、自転車置場、ごみ置場
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（ダイアパレス多賀城管理組合） 法人格 無 委託管理 株式会社東急コミュニティー 管理員：有、管理人室：有、日勤
管理の状況	普通	
特記事項	1) 地震で破損した箇所については、修繕済とのこと。 2) 管理会社によると、2011 年頃に大規模修繕工事済で、今後の予定無とのこと。令和 6 年 2 月 29 日現在の修繕積立金総額は 163,778,347 円とのこと。地震保険の加入有。	

(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 (406 号室) 主要開口部の方位：南西向き	
床 面 積	登記記載 61.31 m ² (壁芯面積 65.02 m ²)	
間 取 り	3LDK バルコニー：有 南西向き、面積 8.40 m ²	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロスほか フローリング、クッションフロア、畳ほか ビニールクロスほか 電気、ガス、給排水 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	普通	
管 理 費 等	管 理 費	月 6,140 円
	修 繕 積 立 金	月 16,000 円
調査時点までの滞納管理費等合計額：359,080 円 (令和 6 年 12 月 5 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	所有者によると、目的物件を購入した当時 (平成 30 年 2 月頃)、浴室のみリフォームしたとのこと。	

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	200,000 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
200,000	1.00	65.02	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) $キ \times ク \times ケ$
9,103,000	0.95	0	8,648,000

イ 個別格差：100%

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 359,080 円

予想滞納額 132,840 円

合 計 491,920 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 - (491,920 円 ÷ 9,103,000 円) = 0.95 (△5%)

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 地積測量図
- 4 建物図面・各階平面図
- 5 建物間取図

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 多賀城市下馬三丁目 15 番地 15

建物の名称 ダイアパレス多賀城

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下馬三丁目 15 番 15 の 406

建物の名称 406

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 61.31 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 多賀城市下馬三丁目 15 番 15

地 目 宅地

地 積 3864.10 平方メートル

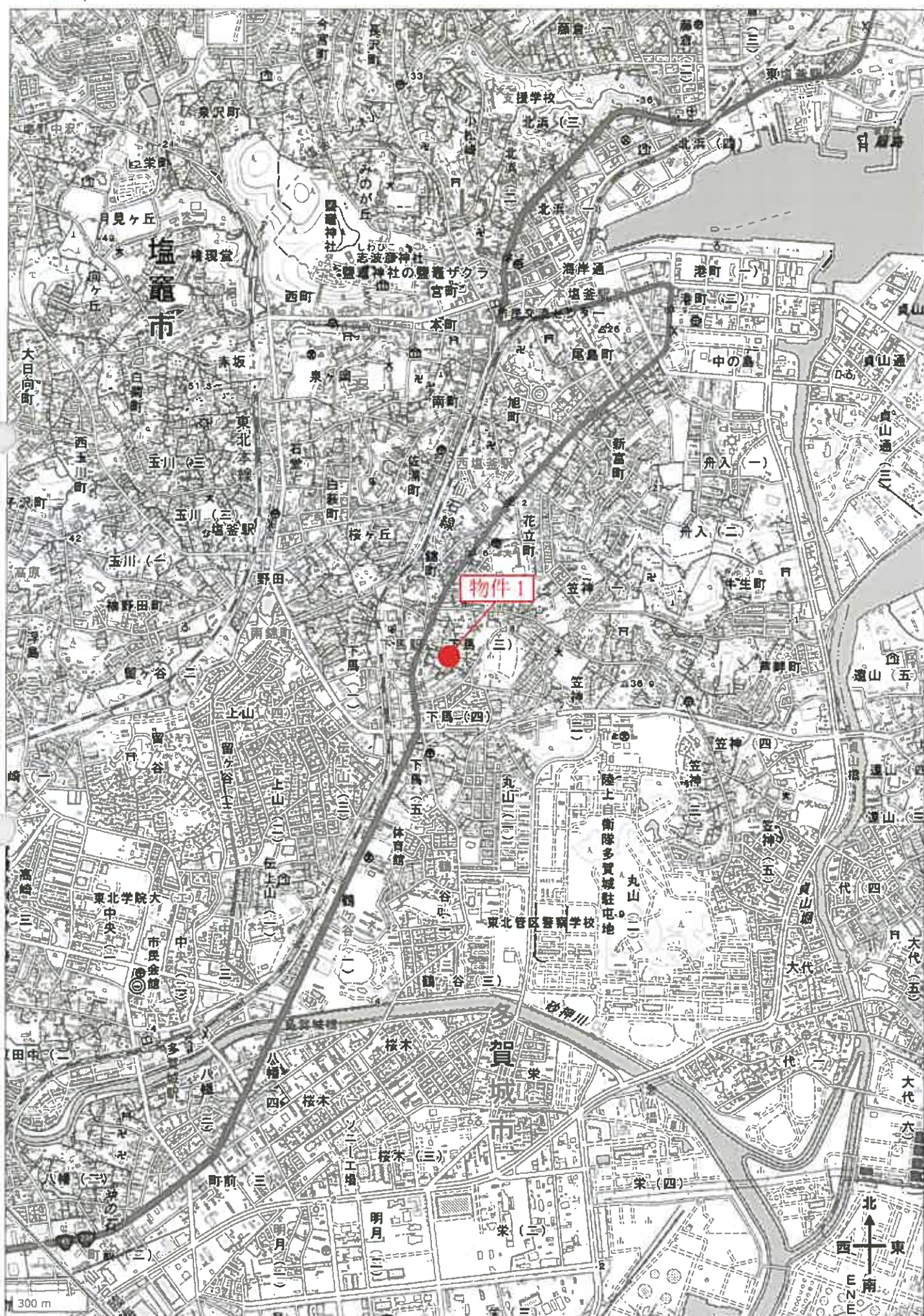
(敷地権の表示)

土地の符号 1

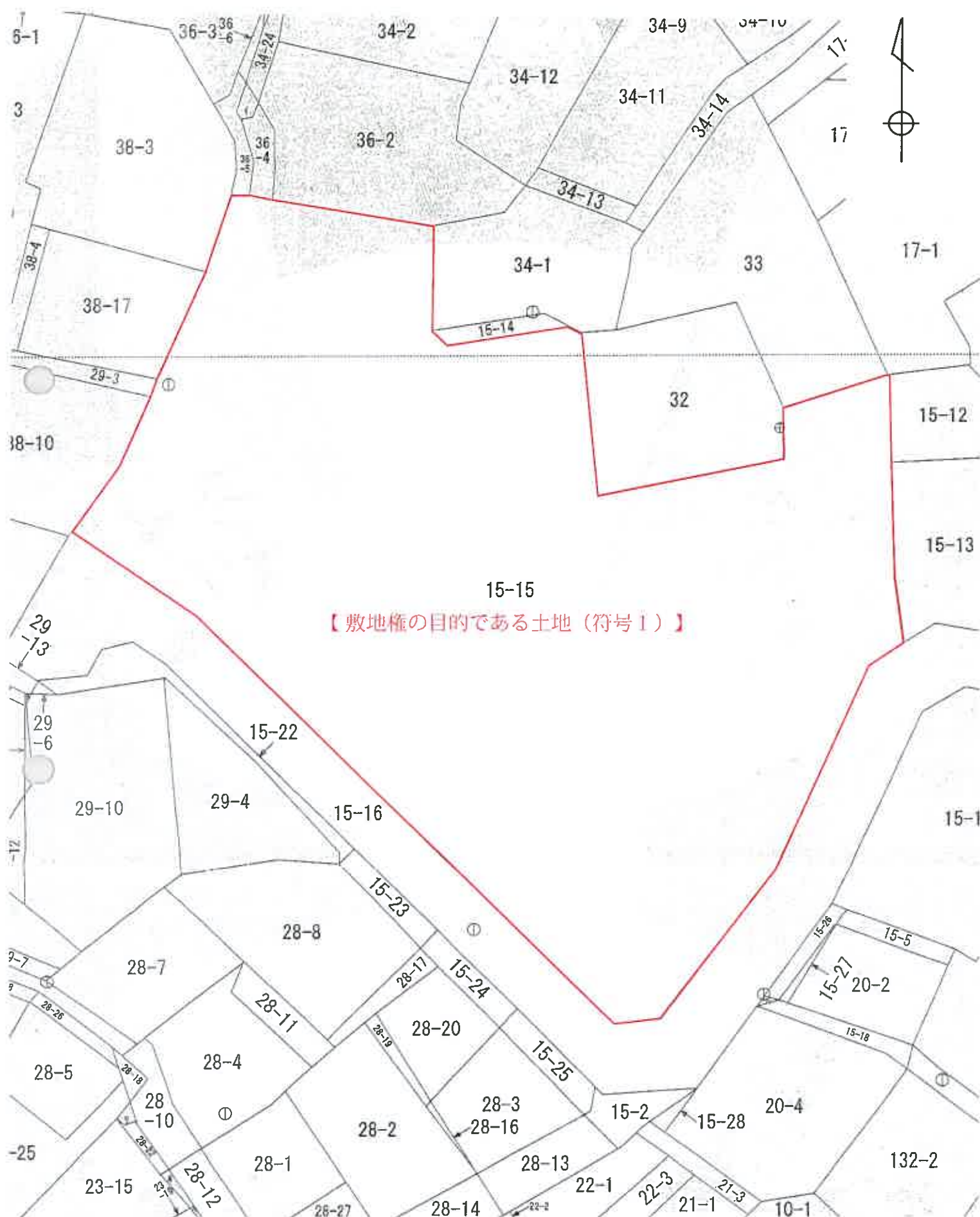
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 656370 分の 6502





$S = 1 / 500$



012744

地積測量図 (4/9)

地番	15-15
土地の所在	多賀城市下馬三丁目

【敷地権の目的である土地 (符号1)】

三斜求積表

地番 NO.	⑤ 15-15	底辺	高さ	面積	積
イ		8.32	2.58	21.4656	
ロ		33.52	7.94	266.1488	
ハ		32.04	8.55	273.9420	
ニ		43.27	19.20	830.7840	
ホ		64.17	27.96	1794.1932	
ヘ		64.17	21.15	1357.1955	
ト		22.84	3.20	73.0880	
チ		16.70	8.05	134.4350	
リ		12.71	4.78	60.7536	
ス		12.71	7.54	95.8334	
セ		8.74	0.48	4.1952	
7		41.85	19.46	814.4010	
7		21.90	10.11	221.4090	
7		17.64	1.30	22.9320	
3		37.34	1.96	73.1864	
9		37.34	16.47	614.9898	
レ		17.59	6.21	109.2339	
7		7.37	0.70	5.1590	
7		35.25	5.18	182.5950	
7		29.41	1.71	50.2911	
7		28.28	10.20	288.4560	
7		23.90	8.76	209.3640	
4		23.35	8.96	209.2160	
7		9.05	1.65	14.8325	
			底面積	7728.2002	
			面積	3864.10010	
			地積	3864.10 m ²	



(不許複製)

凡例	
P	プレート
K	コンクリート
7	75%

製作者

申請人

縮尺 1/500

(宮城県土地家屋調査士会)

※法務局備付図面をA4に縮小

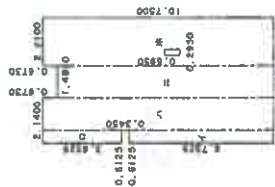
建物図面
各階平面図

家屋番号
下馬三丁目15番15
の406

建物の所在
多賀城市下馬三丁目15番地15

各階平面図

122330



求積表

イ	6.7525	X	0.6125	=	4.13590625
ロ	3.6525	X	0.6125	=	2.23715625
ハ	10.7500	X	1.5275	=	16.42062500
ニ	10.0770	X	1.4850	=	14.96434500
ホ	10.7500	X	2.2100	=	23.75750000
ヘ	0.6950	X	0.2950	=	-0.20502500
合計					61.31050750
床面積					61.31 m ²

【物件1 (専有部分)】

建物の存する部分4階

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

(宮城県土地家屋調査士会)

平成8年2月27日登記

※法務局備付図面をA4に縮小

(不許複製)

建物間取図

