

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)

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 14 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 6 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 12 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 6 月 27 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 5 月 14 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	8,554,000 6,843,200		1,710,800	118,539	29,049



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 仙台市青葉区宮町三丁目 3 番地

建物の名称 ライオンズマンション上杉東

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮町三丁目 3 番の 504

建物の名称 504

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 70.80 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 仙台市青葉区宮町三丁目 3 番

地 目 宅地

地 積 1152.80 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 188798 分の 7686

但し、共有者全員持分全部



物 件 明 細 書

令和 7年 3月18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】

本件共有者らが占有している。

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 仙台市青葉区宮町三丁目 3 番地

建物の名称 ライオンズマンション上杉東

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮町三丁目 3 番の 5 0 4

建物の名称 5 0 4

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 7 0 . 8 0 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 仙台市青葉区宮町三丁目 3 番

地 目 宅地

地 積 1 1 5 2 . 8 0 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 8 8 7 9 8 分の 7 6 8 6

但し、共有者全員持分全部



令和6年(ヌ)第 79 号
令和6年12月9日受理
令和7年 1 月 **29**日提出

現況調査報告書

仙 台 地 方 裁 判 所

執行官 磯 田 弘 樹

(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 仙台市青葉区宮町三丁目3番地

建物の名称 ライオンズマンション上杉東

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮町三丁目3番の504

建物の名称 504

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70.80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 仙台市青葉区宮町三丁目3番

地 目 宅地

地 積 1152.80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 188798分の7686

共有者 A 持分10分の2

共有者 B 持分10分の8

但し、共有者全員持分全部

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	仙台市青葉区宮町三丁目5番1-504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	☒ 建物所有者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅(空き家)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 管理費 15,520円 修繕積立金 22,400円 水道料 基本料及び従量料金 駐車場使用料 13,000円	令和7年1月6日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和4年1月分～令和6年12月分 計 1,523,328円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社大京アステージ東北支店	
その他の事項	本建物は約3年ぐらい前から空き家になっている。 本建物の南西側洋室内には大量のゴミ袋が置かれていた。 本建物の和室の天井の一部に隙間が認められた。 本建物の便所付近の天井の一部がくり抜かれていた。	
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 (符号) ☒ 地積測量図のとおり (符号1) ☐ 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 (符号)	
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	符号1は、公図上、その北側で「道(市道に認定されている)」に、その西側で、 仙台市が所有する地番5番の公衆用道路にそれぞれ接している。 なお、西側はブロック塀等があるため、物件への出入りは北側からなされている。	
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 (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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ B (共有者)	物件1建物には、3年ぐらい前まで長男が住んでいましたが、以降空き家になっています。

(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
R 6 年12月10日 (火) 11:00 — 11:10	物件所在地	物件確認
R 6 年12月11日 (水) 14:30 — 14:50	仙台法務局大河原支局	接道関係について全部事項証明書受領 併せて測量図受領
R 6 年12月23日 (月)	執行官室 (郵便)	期日通知(所有者宛)
R 7 年 1 月 6 日 (月)	執行官室 (F A X)	マンション管理会社より管理費等滞納状況についての 回答書等受信
R 7 年 1 月20日 (月) 9:50 — 10:30	物件所在地	物件調査, 共有者 B と面談, 占有関係調査, 写真撮影 評価人同行

(特記事項)

☒ 令和 7 年 1 月 2 0 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。

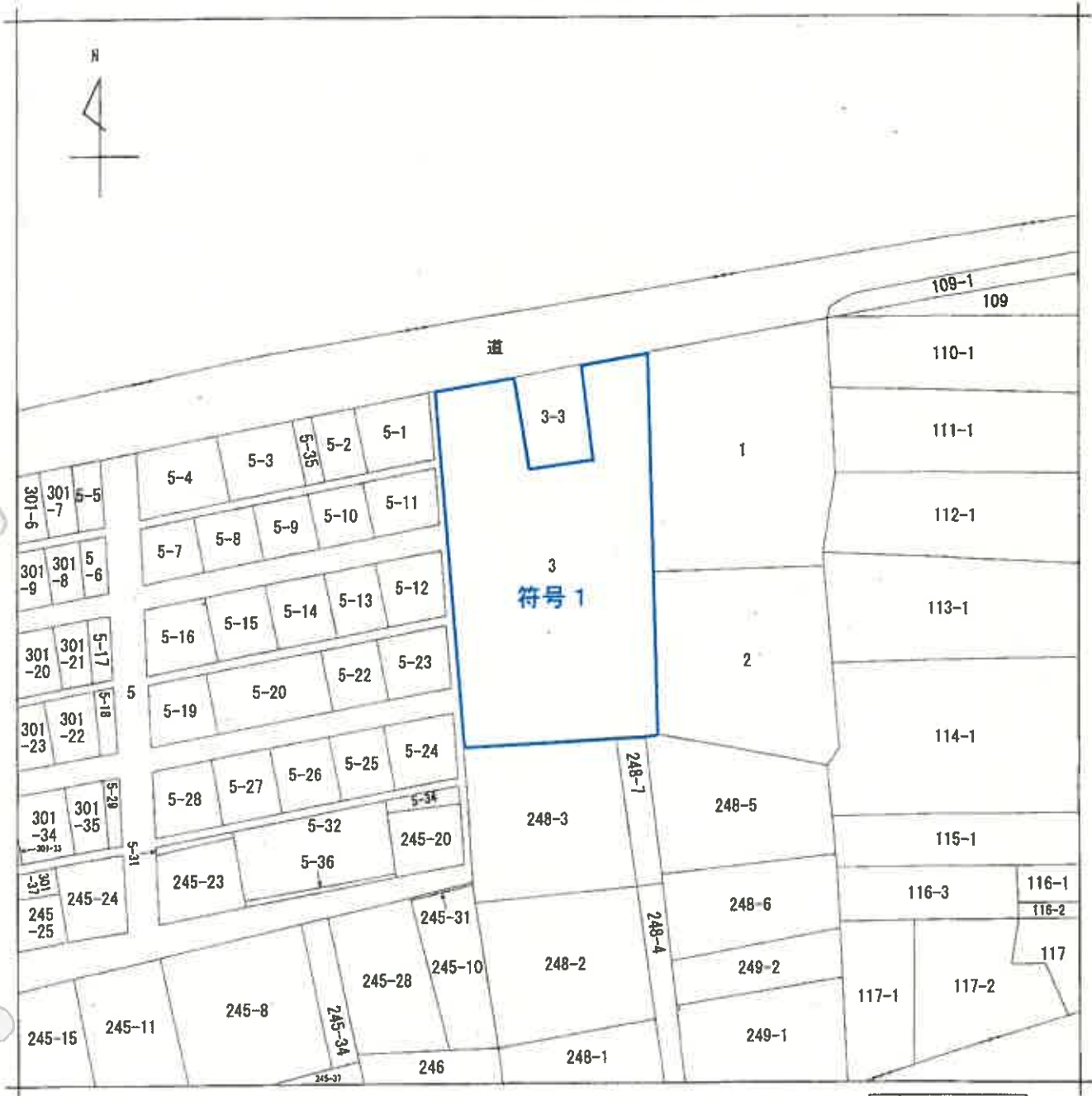
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち
入った。

☐ 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

公 図 写



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出
宮町3丁目

請求部	所在	仙台市青葉区宮町三丁目			地番	3番			A 4 判に縮小	
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)				補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年11月11日
仙台法務局

地図整理番号：M95139
(1/1)

登記官

公用

登記年月日：平成2年10月15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。
(仙台法務局管轄)

令和6年12月11日

仙台法務局大河原支局

登記官

(6 枚目)

050945

地 積 測 量 図

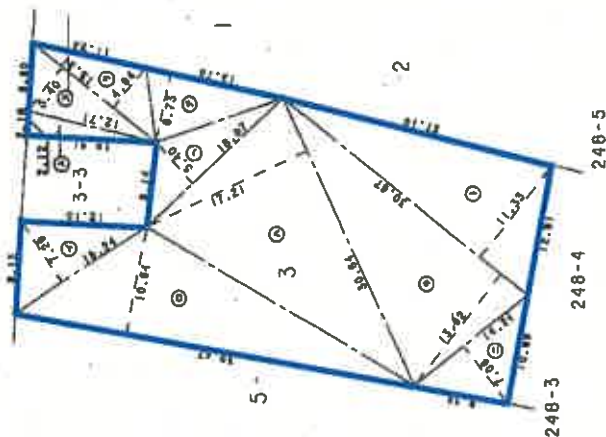
3

土地の所在
仙台市青葉区宮町三丁目

符号1



道 路



三 角 算 測 量

NO.	面 積	測 量	積 算	備 考
イ	15.24	7.29		(11.0000)
ロ	38.47	10.84		418.8000
ハ	30.84	17.21		827.3144
ニ	14.21	7.08		100.3228
ホ	30.87	13.02		433.8344
ヘ	18.07	9.40		97.5780
ト	30.87	11.33		347.4911
チ	13.78	6.73		82.7384
リ	15.31	4.84		78.8314
ス	15.31	5.40		82.8740
セ	12.71	2.12		28.8442
合計				233.8132
合計				1132.80

(正誤表)

A4判に縮小

東京都渋谷区千駄ヶ谷4丁目24番13号

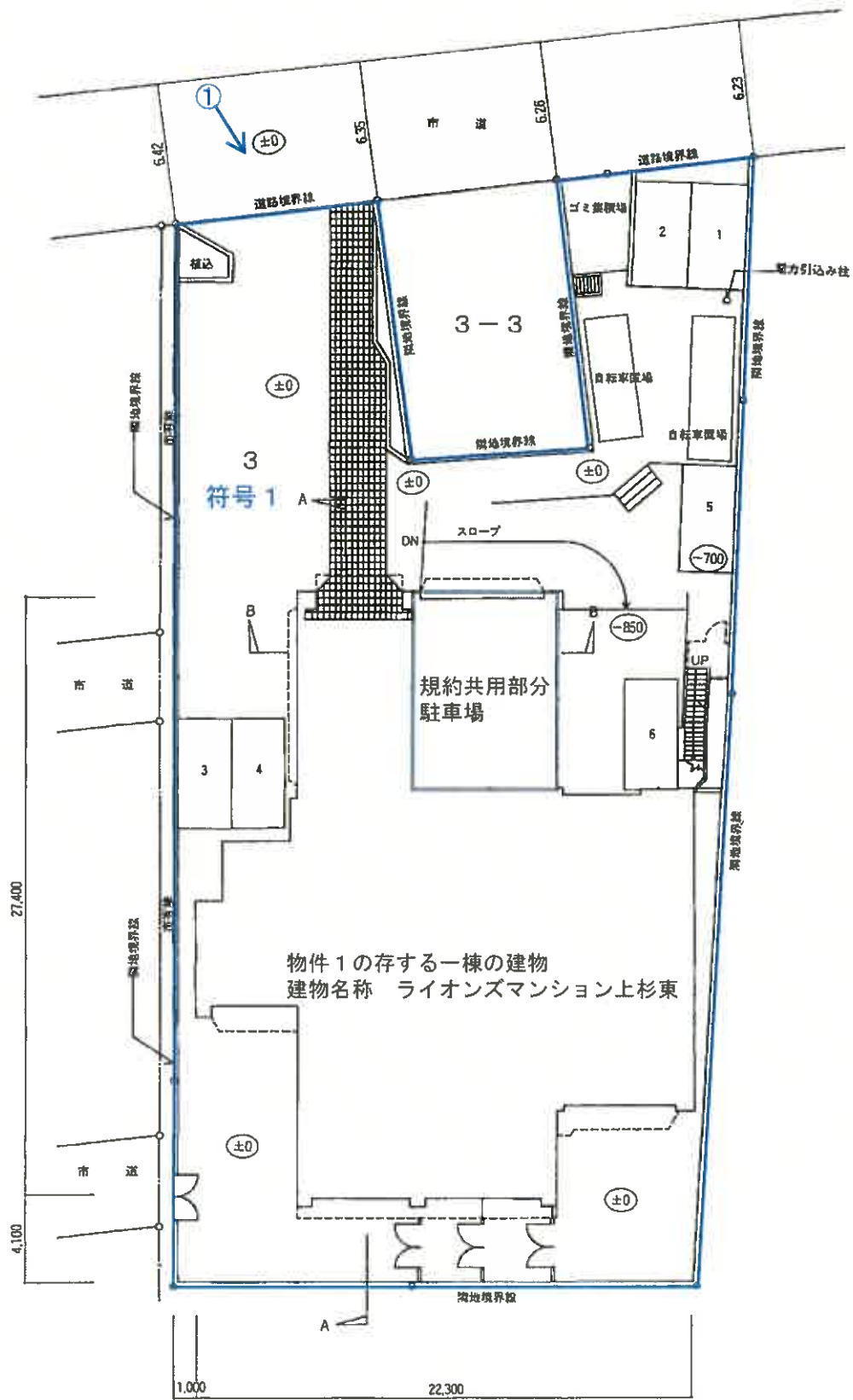
作製者

申請人

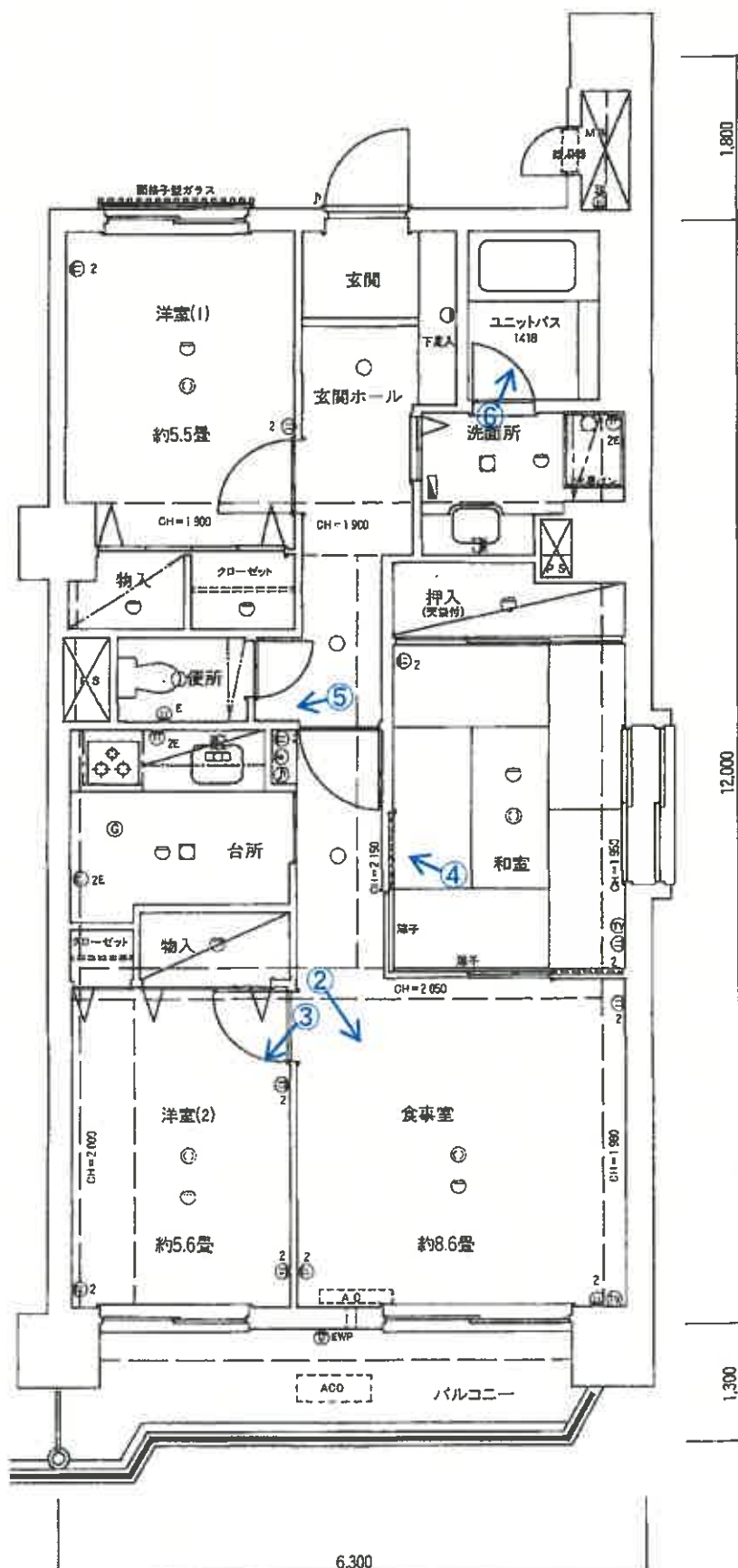
H2.10.15

縮尺 1/500

土地建物位置関係図



←○印は写真撮影位置であり、○印の中の数字は写真番号である。



←○印は写真撮影位置であり、○印の中の数字は写真番号である。



建物間取図

(9 枚目)

写 真 1

物件1の存する一棟の建物



市道

符号1

写 真 2



写 真 3 ゴミ袋の置き場になっている洋室



写 真 4 天井の隙間



写 真 5 くり抜かれている天井の一部



写 真 6



令和7年1月30日

仙台地方裁判所第4民事部 御中

評価人 佐藤紀彦

意見書

令和6年(ヌ)第79号事件の評価書(令和7年1月31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8,554,000円となる。

【滞納管理費等相当額の減価】

滞納管理費等： 1,365,120円 － 1,204,570円(請求債権分)
＝ 160,550円
予想滞納額： 227,520円
合 計： 388,070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
 $1 - (388,070円 \div 8,910,000円) \approx 0.96 (\triangle 4\%)$

【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) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	評価額 (円) ア×イ×ウ＝エ	滞納管理費等 相当額の減価 オ	その他の 控除減価 (敷金等) カ	評価額 (修正後) (円) エ×オ－カ
12,728,000	1.00	0.70	8,910,000	0.96	0	8,554,000

評価額

8,554,000円

令和 6 年（ヌ） 第 79 号
令和 7 年 1 月 20 日 現地調査
令和 7 年 1 月 30 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 佐藤 紀彦

第 1 評 価 額

番 号	評 価 額
物件 1	金 7,306,000 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) 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	壁芯面積 76.86㎡

番号	特 記 事 項
1	対象専有部分(居宅)の登記上の床面積(内法面積)は、別紙物件目録記載の通り、70.80㎡となるが、本件では「現況」欄記載の壁芯面積を採用して評価を行う。

第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	JR仙山線「東照宮」駅の南方・道路距離約780m JR東北本線「仙台」駅の北方・道路距離約1.4km (別添『位置図』参照)	
付 近 の 状 況	目的物件(専有部分)は、近隣型の商店街が形成される宮町通の西方背後に位置する中規模マンション「ライオンズマンション上杉東」の住戸一室である。周辺一帯は、西側に隣接する上杉地区と一体で、一般住宅、低層アパート、中層マンション等が混在するエリアを形成しており、市内でも声望の高い高級・準高級住宅地域の一つとして知られる。当該マンションが北側で接面する「北二番丁通」のように、歴史的町名由来の名称を冠した道路が残る、街路配置の状態は効率的とはいえない面もあるが、交通量の多い幹線街路からは一定の距離が保たれており、閑静な住環境が維持されている。 地域内の街路は、幅員約5.5～6.5mの舗装市道が標準。周辺街路は、一方通行路である市道と、そこから各街区内に引き込んだ行き止まり道路によって、地域の大半が構成されており、系統連続性は全般的にやや劣る。	
各種公共公益利便施設への道路距離	商業施設「西友小田原店」:	約400m
	市立上杉山通小学校:	約880m
	青葉区役所:	約1.3km
	市立五城中学校※:	約900m
	※ 指定中学校は上記の通りであるが、市立上杉山中学校が選択可能中学校となる。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等	都市計画区分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 土砂災害規制 その他の規制	市街化区域 第二種住居地域 指定 : 60% 指定 : 200% 準防火地域 — 第3種高度地区 駐車場附置義務条例上の近隣商業地域等(周辺地区)
画 地 条 件	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	
	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 街路接面状況 街路との高低差 そ の 他	1,152.80㎡ 東側約8.8m、西側約9.2m×約49～52m 略整形地(凹型ともいえる接道部の一部が欠けた長方形状) 周辺一帯及びマンション敷地部分は略平坦であるが、マンション1階の駐車場(規約設定共用部分)が掘り込まれ、他より約85cm低くなっており、スロープが設けられている(別添『建物配置図』参照)。 中間画地(※下記「特記事項」欄参照) 北側市道に略等高に接面 特になし
接面道路の状況	○ 北側約6.3m、市道、舗装(有)、略等高に接面 建築基準法上:法第42条1項1号該当	
土地利用状況等	当該マンションの敷地等として利用されている。	
供給処理施設	上 水 道 : あり 下 水 道 : あり ガ ス 配 管 : あり ※ 表記方法に関する留意点については、評価書末尾の「注記」欄参照	
埋蔵文化財有無	文化財保護法上の周知の埋蔵文化財包蔵地の指定は無い。	
土壤汚染の有無	現地調査や各種資料を勘案する限度において、土壤汚染の徴表は認定し難い。	
地 下 埋 設 物 の 有 無	過去の地歴調査及び現地調査の結果から、目的マンションの敷地に地下埋設物が存する可能性は低いと判断される。	
ハザードマップ	土砂災害危険箇所等はなく、河川氾濫による浸水想定区域の指定もない。内水氾濫想定区域に指定されるが、頻度は低いため、自然災害発生のはずは低いと判断した。	
特 記 事 項	マンション敷地の西側で、複数の市道(北二住宅4号線、北二住宅5号線)に接面するが、塀が介在し利用できないため、実質的に中間画地となる。	

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ライオンズマンション上杉東							
建物の用途	共同住宅 (総戸数 38 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)	平成4年3月16日新築						
	経 過 年 数	約 33 年						
	経済的残存耐用年数	約 27 年						
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根7階建							
仕 様	屋 根	アスファルトシングル葺一部アスファルト防水						
	外 壁	小口平タイル貼、一部吹付タイル						
	内 壁	磁器質タイル、一部吹付タイル						
	天 井	岩綿吸音板、化粧石膏ボード貼 ほか						
	床	塩ビグラニットタイル ほか						
設 備 等	防災設備	火災報知機、屋内消火栓、煙感知器、消火器						
	エレベーター	有 9人乗1基						
	駐 車 場	有 9台(平置駐車場:屋内3台、屋外6台)						
	防犯設備	テレビモニター付インターホン、オートロックドア、ドアロック、ドアガード						
	そ の 他	駐輪場(23台)、集合郵便受、マンション用宅配ボックス、ゴミ集積場 ※現況調査及び分譲パンフレット記載事項に基づく						
建物の品等	使用資材	普通程度						
	施 工	普通程度						
管理の形態等	管理組合	有 名称(ライオンズマンション上杉東管理組合) 法人格 無						
	管理方式	委託管理						
	管理会社	株式会社大京アステージ東北支店						
	管理形態	管理人室 有 管 理 人 有 (月・水・金曜日、8:30～11:45勤務)						
管 理 の 状 況	外装・共用部分につき、経年劣化や旧式化の影響が認められつつも、全体としては、概ね一定の美観を維持している。目立った損耗箇所等は見受けられないことから、管理の状態は概ね普通程度と判断した。							
特 記 事 項	①修繕積立金総額は22,869,125円(令和6年12月27日時点)。							
	②令和2年に大規模修繕工事を実施済。							
	③地震保険は加入済。							
	④ 一棟の建物1階部分に、規約設定共用部分である駐車場が存在し、その登記概要は以下の通りである。現況は、前述の通り、3台収容可能な屋内平置駐車場として利用されている。							
	<table><tr><td>家屋番号：宮町三丁目3番の1</td><td>建物の名称： 1</td></tr><tr><td colspan="2">構造・種類：鉄骨鉄筋コンクリート造 1階建 駐車場</td></tr><tr><td>床面積：1階部分 55.62㎡</td><td>利用現況：駐車場</td></tr></table>			家屋番号：宮町三丁目3番の1	建物の名称： 1	構造・種類：鉄骨鉄筋コンクリート造 1階建 駐車場		床面積：1階部分 55.62㎡
家屋番号：宮町三丁目3番の1	建物の名称： 1							
構造・種類：鉄骨鉄筋コンクリート造 1階建 駐車場								
床面積：1階部分 55.62㎡	利用現況：駐車場							

(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 (504 号室) 主要開口部の方位 : 南 向き	
床 面 積	登記記載 70.80 m ² (壁芯面積 76.86 m ²)	
間 取 り	3LDK、バルコニー有(南向き、面積7.99m ²)	
仕 様	天 井	ビニールクロス貼、化粧石膏ボード、ラミネート加工天井板等
	床	カーペット敷・畳・クッションフロア等
仕 様	内 壁	ビニールクロス貼
	設 備	電気・給排水・衛生・空調・換気・都市ガス・防災(火災報知器)設備等
仕 様	そ の 他	浴室はガス給湯器を利用する
	(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	南方に高層建築物等は存せず、比較的良好
	眺 望 ・ 景 観	仙台駅方面の都心エリアを望むロケーションとなり、比較的良好
保守管理の状態	空家期間が長いこともあり、全般的に、床・内壁・天井の内装材や建具・表具について、色褪せ・黄ばみ・汚れ等が目につき、経年相応以上に劣化が進行している。特に、和室天井材は湿気のためか撓みが大きくなり、一部に隙間が生じている。また、便所・廊下に掛けての天井板が大きく剝り貫かれているほか、南西側洋室には大量の家庭ごみが残置されている。よって、維持管理の状態は劣ると判断した。	
管 理 費 等	管 理 費	月 15,520 円
	修繕積立金	月 22,400 円
管 理 費 等	水 道 料	基本料及び従量料金
	駐 車 料	月 13,000 円
管 理 費 等	調査時点(令和7年1月6日)までの滞納管理費等合計額:1,523,328円(管理会社からの回答額で、内訳は、令和4年1月分から令和6年12月分までの管理費558,720円及び修繕積立金806,400円、令和3年12月分から令和4年12月分までの水道料金28,208円、令和4年1月分から令和4年10月分までの駐車料130,000円)。このうち、管理規約に、支払義務が規定された管理費、修繕積立金の滞納合計額は1,365,120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	目的建物について、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、アスベスト含有建材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。	

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㎡当たりの価格を以下の通りと査定した。

対象となるマンションの基準階価格	180,000円/㎡
------------------	------------

2. 評価額の判定

上記の基準階価格に、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。

基準階価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	専有面積 (㎡) ウ	占有減価 修正 エ エ	市場性 修正 オ オ	競売市場 修正 カ カ
180,000	0.92	76.86	1.00	1.00	0.70

評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ=キ	滞納管理費等 相当額の減価 ク ク	その他の控除 減価(敷金等)(円) ケ ケ	評価額(修正後) (円) キ×クーケ
8,910,000	0.82	0	7,306,000

イ 個別格差：階層1.02(+2%)、管理の状態0.90(△10%)の相乗積0.92を採用。

ウ 専有面積：壁芯面積を採用。

エ 占有減価修正：修正を必要とする特段の事情無しと判定した。

オ 市場性修正：修正を必要とする特段の事情無しと判定した。

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	1,365,120	円
	予想滞納額	227,520	円
	合 計	1,592,640	円

$$1 \text{ — } \left(\frac{\text{滞納管理費等相当額合計}}{\text{評価額}} \right) = \frac{1,592,640 \text{ 円}}{8,910,000 \text{ 円}} \div 0.82 \text{ (}\triangle 18\text{)} \div$$

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(出典:国土地理院地図)
2. 地図に準ずる図面写(公図写)
3. 地積測量図写
4. 建物図面・各階平面図写
5. 建物配置図
6. 建物間取図

※土地の「供給処理施設」の表記に係る注記

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、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管が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。

以 上

令和 6 年 (ヌ) 第 79 号

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 仙台市青葉区宮町三丁目3番地

建物の名称 ライオンズマンション上杉東

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮町三丁目3番の504

建物の名称 504

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70.80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 仙台市青葉区宮町三丁目3番

地 目 宅地

地 積 1152.80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 188798分の7686

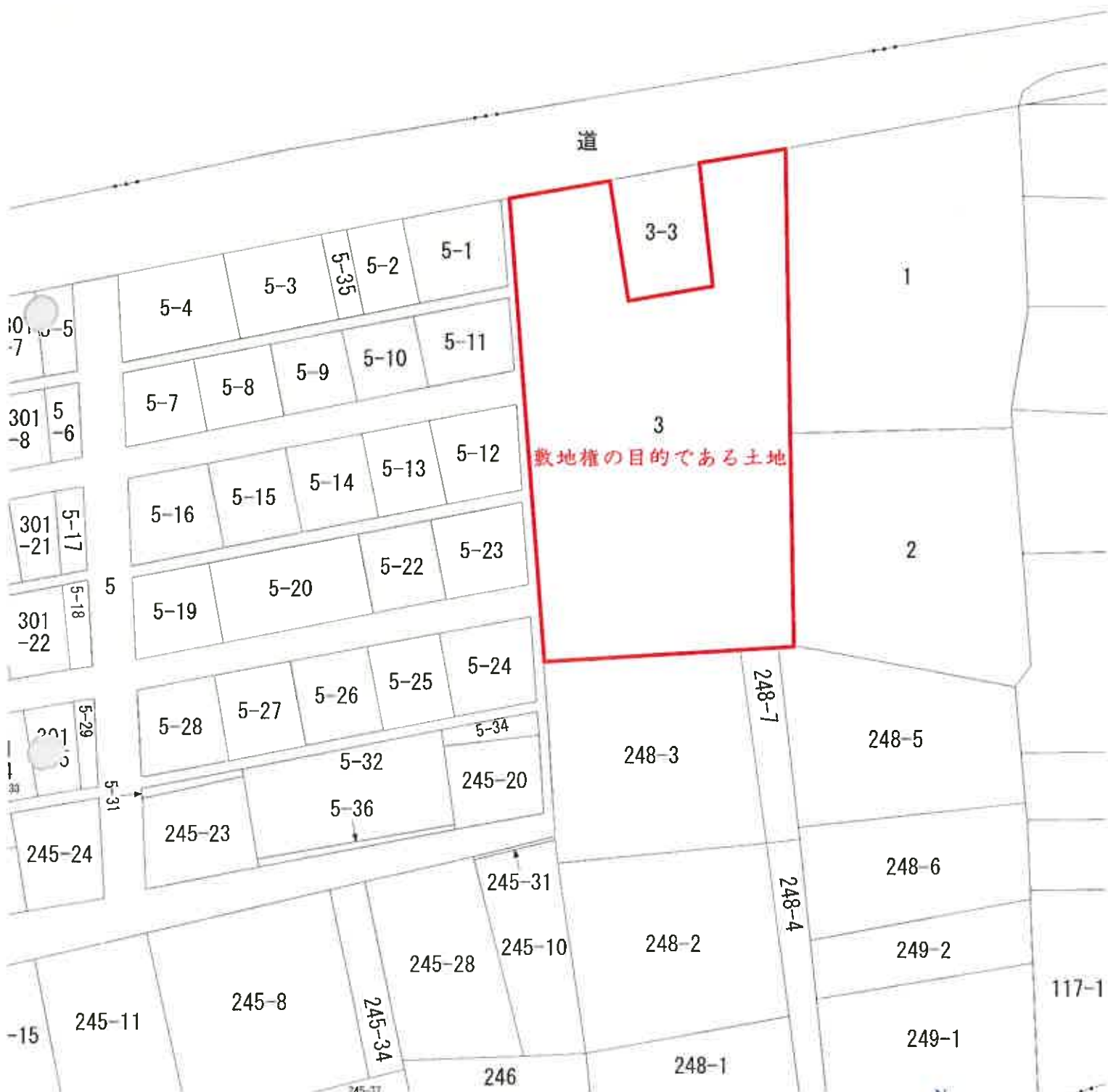
但し、共有者全員持分全部

地理院地図

GSI Maps



位置図



地図に準ずる図面写
(公図写)
縮尺=1:500

050945

新

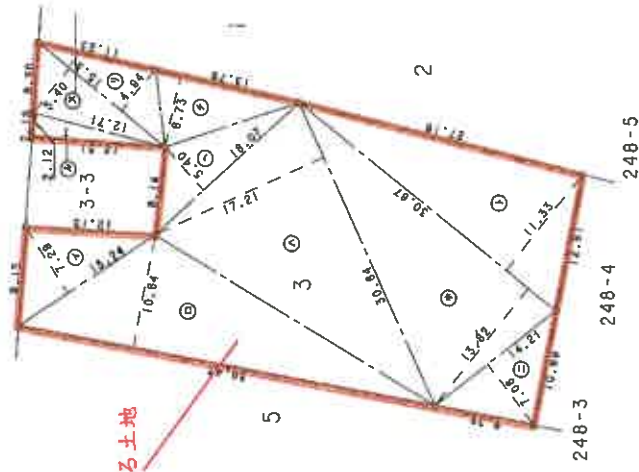
地積測量図

地番 3

土地の所在
仙台市青葉区宮町三丁目



道路



敷地権の目的である土地

三 計算書表

項目	面積	積算	合 計
NO.			
イ	15.24	7.20	111.0008
ロ	39.47	10.84	419.9808
ハ	30.64	17.21	527.3144
ニ	14.21	7.08	100.3228
ホ	30.87	13.82	423.5584
ヘ	18.07	5.40	97.5780
ト	30.87	11.35	347.4811
チ	13.78	6.75	92.7384
リ	15.31	4.84	75.8344
ス	15.31	5.40	62.8740
セ	12.71	2.12	28.9452
合計			2305.858
面積			152.40785

(定額制)

作製者

申請人

平成 2 年 7 月 19 日作製

縮尺 1/500

(宮城県土地家屋調査士会)

H2.10.15

これは法務局備付の図面を71%の大きさに縮小したものである

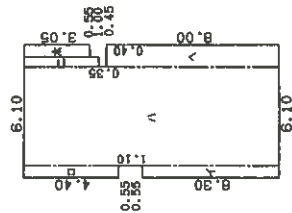
368154

各階平面図

建物図面図

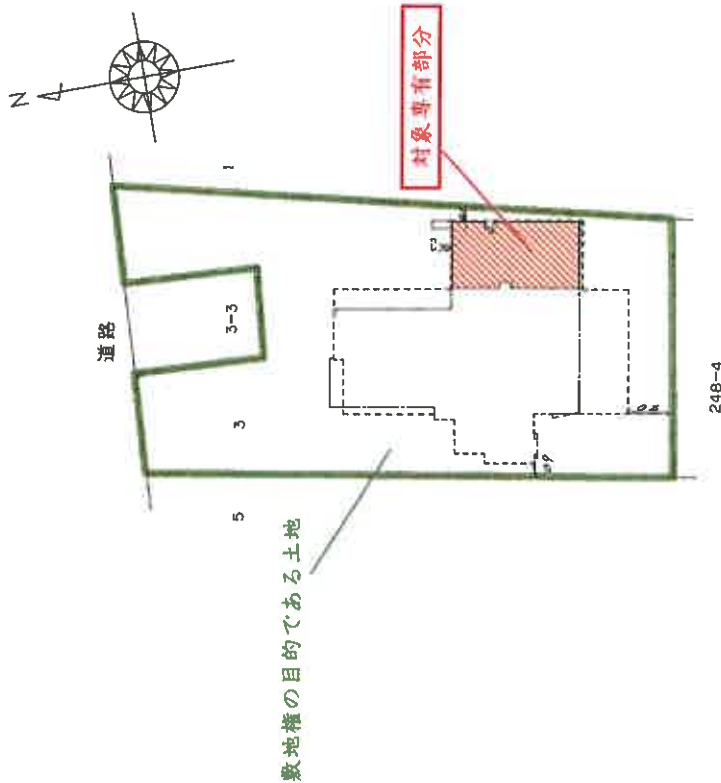
家屋番号 3番の504

建物の所在 仙台市青葉区宮町三丁目3番地



求積表

イ	6.30 X 0.55	=	3.4650
ロ	4.40 X 0.55	=	2.4200
ハ	11.80 X 4.55	=	53.6900
ニ	3.45 X 0.45	=	1.5525
ホ	3.05 X 0.55	=	1.6775
ヘ	8.00 X 1.00	=	8.0000
合計			70.8050
床面積			70.80 ㎡



(長縮率) 1/500

作製者

平成 20 年 3 月 20 日 (作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(宮城県土地家屋調査士会)

平成 4 年 4 月 10 日

これは法務局備付の図面を71%の大きさに縮小したものである

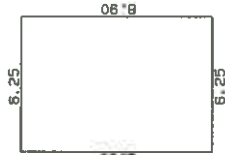
368125

各階平面図

建築物各階平面図

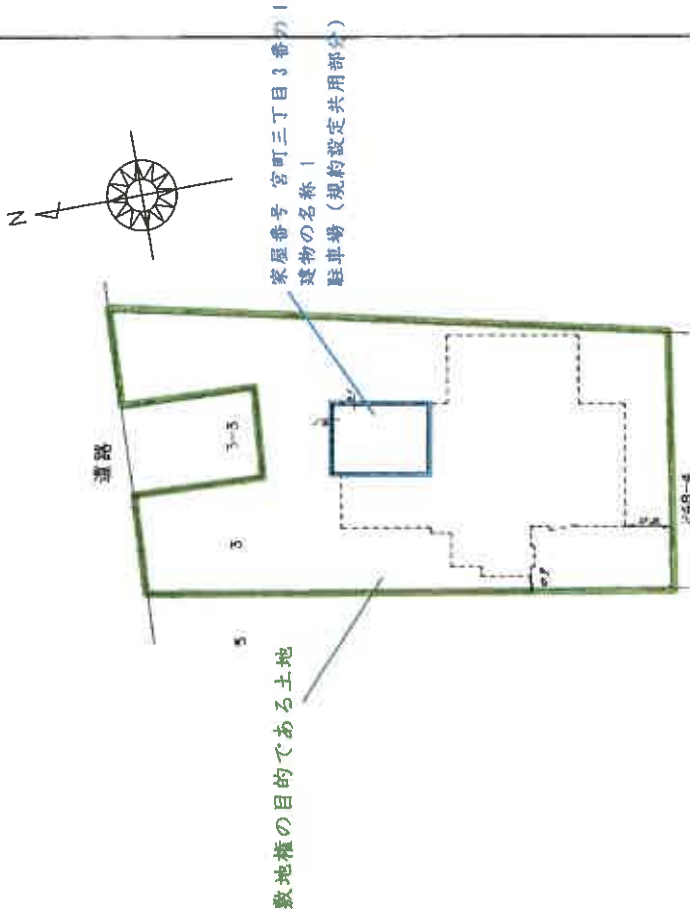
家屋番号 3番の1

建物の所在 仙台市青葉区宮町三丁目3番地



求積表

B.90 X 6.25	=	55.6250
床面積		55.6250
		55.62 m ²



(長縮率)

作製者

平成 22 年 7 月 20 日 作製)

縮尺 1/250

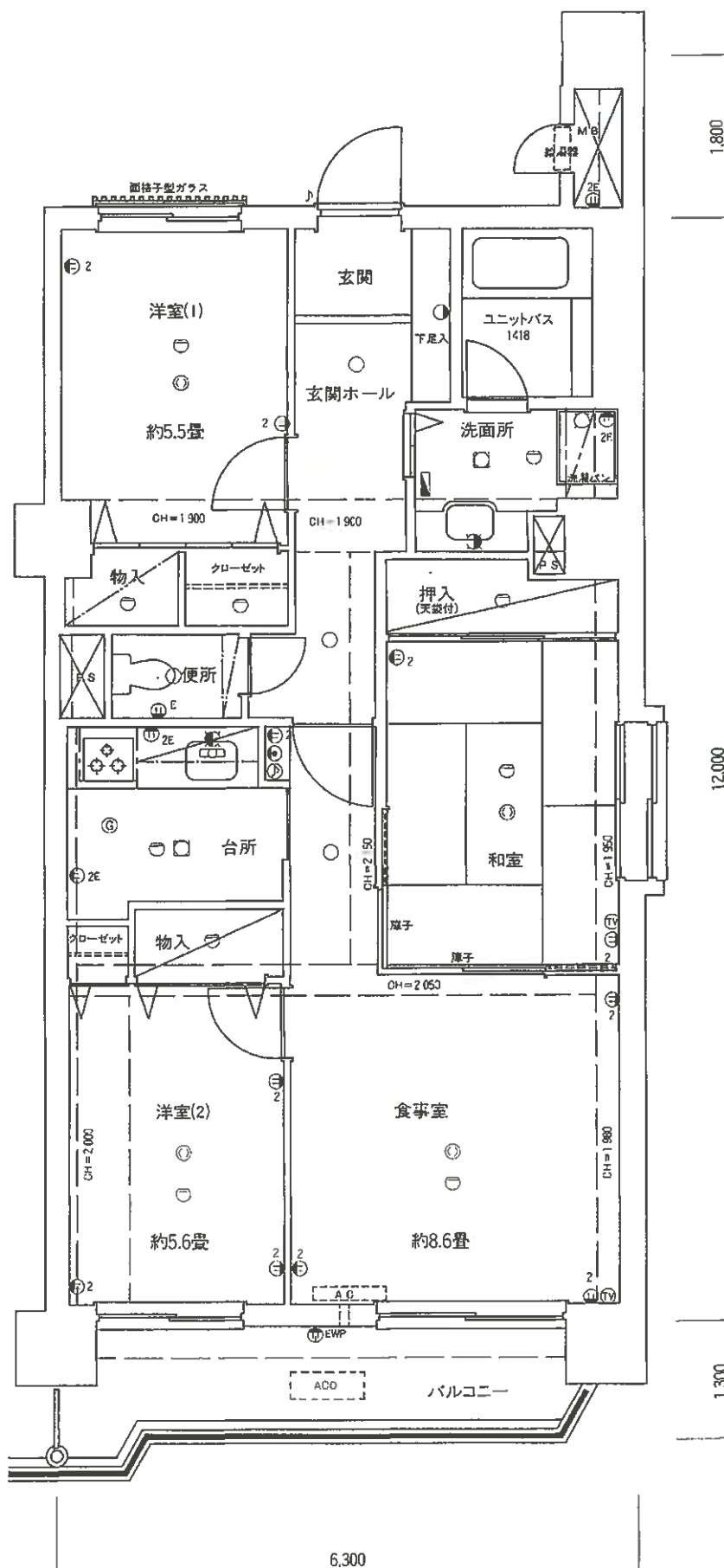
申請人

縮尺 1/500

(宮城県土地家屋調査士会)

平成 4 年 4 月 10 日

これは法務局備付の図面を71%の大きさに縮小したものである



建物間取図