

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 7月 9日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 平 塚 秀 喜

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29日 午前 9時00分から 令和 7年 8月 5日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 8月 7日 午前10時00分 仙台地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7年 8月22日 午後 3時00分 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 7月 9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）
1～3	3,666,000 2,932,800	一括	733,200	42,207	9,624
1	2,369,000				
2	5,000				
3	1,292,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 仙台市青葉区台原三丁目
地 番 103番6
地 目 宅地
地 積 489.96平方メートル

持分10000分の295

- 2 所 在 仙台市青葉区台原三丁目
地 番 104番1
地 目 公衆用道路
地 積 122平方メートル

持分70000分の295

3 (一棟の建物の表示)

- 所 在 仙台市青葉区台原三丁目103番地6
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建

- 床 面 積
1階115.20平方メートル
2階136.08平方メートル
3階136.08平方メートル
4階240.38平方メートル
5階291.03平方メートル
6階291.03平方メートル
7階291.03平方メートル
8階291.03平方メートル
9階283.21平方メートル
10階283.21平方メートル

(専有部分の建物の表示)

- 家屋 番号 台原三丁目103番6の20

物 件 目 録

建物の名称	703
種 類	居宅
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積	7階部分45.42平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 4月15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1～3】

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3】

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1～3】

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 所 在 仙台市青葉区台原三丁目
地 番 103番6
地 目 宅地
地 積 489.96平方メートル

持分10000分の295

- 2 所 在 仙台市青葉区台原三丁目
地 番 104番1
地 目 公衆用道路
地 積 122平方メートル

持分70000分の295

3 (一棟の建物の表示)

- 所 在 仙台市青葉区台原三丁目103番地6
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
床 面 積
1階115.20平方メートル
2階136.08平方メートル
3階136.08平方メートル
4階240.38平方メートル
5階291.03平方メートル
6階291.03平方メートル
7階291.03平方メートル
8階291.03平方メートル
9階283.21平方メートル
10階283.21平方メートル

(専有部分の建物の表示)

- 家屋 番号 台原三丁目103番6の20



物 件 目 録

建物の名称	703
種 類	居宅
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積	7階部分45.42平方メートル



令和6年(ケ)第197号
令和7年1月29日受理
令和7年3月12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 所 在 仙台市青葉区台原三丁目
地 番 103番6
地 目 宅地
地 積 489.96平方メートル
共有者 A 持分10000分の295

2 所 在 仙台市青葉区台原三丁目
地 番 104番1
地 目 公衆用道路
地 積 122平方メートル
共有者 A 持分70000分の295

3 (一棟の建物の表示)

所 在 仙台市青葉区台原三丁目103番地6
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
床 面 積
1階115.20平方メートル
2階136.08平方メートル
3階136.08平方メートル
4階240.38平方メートル
5階291.03平方メートル
6階291.03平方メートル
7階291.03平方メートル
8階291.03平方メートル
9階283.21平方メートル
10階283.21平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 台原三丁目103番6の20

物 件 目 録

建物の名称 703

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分45.42平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録1、3」のとおり		
住居表示	仙台市青葉区台原三丁目17番6-703号		
建物	物件3		
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(破産管財人) ☐ 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		
下記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
管理費等の状況	☒ 下記のとおり(月額) 管理費 11,800円 修繕積立金 10,780円 水道料 基本料及び従量料金	令和7年1月31日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年6月分～7年2月分計 257,570円 ☐ 不明 上記滞納額には遅延損害金14,593円が含まれている。	
管理費等照会先	株式会社合人社計画研究所		
その他の事項			
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
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		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者(破産管財人) ☒ その他の者(売却対象外共有持分権者) 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	本土地は、公図上、その北西側で宮城県が所有する地番103番9の公衆用道路(県道に認定されている)に、その北側で接する物件2を介してCが所有する地番104番45の公衆用道路(市道に認定されている)にそれぞれ接している。		
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		
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

不 動 産 の 表 示	「物件目録2」のとおり
住 居 表 示	仙台市青葉区台原三丁目17番6-703号 付 近
土 地	物件2
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件2 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐ ☐
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 ☐
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地共有者 ☒ その他の者(売却対象外共有持分権者) ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者が通路として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
そ の 他 の 事 項	本土地は、公図上、その北側で接する物件1を介して宮城県が所有する地番103番9の公衆用道路(県道に認定されている)に、その南側でCが所有する地番104番45の公衆用道路(市道に認定されている)にそれぞれ接している。
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
建 物 (目 的 外 建 物)	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」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
■ A (債務者兼所有者)	1 物件1土地を他の区分建物所有者とともに、物件3建物の敷地として使用しています。 2 物件2土地は、他の共有者とともに通路の状態で所有しています。 3 物件3建物を今年(令和7年)の1月末まで、住居として使用していました。 4 物件3建物内で猫を1匹飼っていました。 5 水道料については、マンション管理会社に対して基本料金プラス使用料に応じて支払っています。
■ B (破産管財人弁護士)	物件1～3を私が管理占有しています。

(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 7 年 1 月 31 日 (金) 12 : 10 — 12 : 30	仙台法務局名取出張所	接道関係について全部事項証明書受領 併せて公図及び測量図受領
R 7 年 2 月 7 日 (金)	物件所在地	物件確認
R 7 年 2 月 19 日 (水) 14 : 30 — 14 : 35	執行官室 (電話)	破産管財人弁護士に期日通知
R 7 年 2 月 28 日 (金)	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 3 月 3 日 (月) 9 : 50 — 10 : 10	物件所在地	物件調査, 債務者兼所有者 A 及び破産管財人弁護士 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 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 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

f 103-2
c 103-19

h 103-8



A 4 判に縮小

(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。



請求部	所在	仙台市青葉区台原三丁目				地番	103番6			
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。

(仙台法務局管轄)

令和6年11月28日

東京法務局立川出張所

地図整理番号: M56201

登記官

(1/1)

(7 枚目)

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7年1月31日 仙台法務局名取出張所

令和7年1月31日

仙台法務局名取出張所

한글서체

(8 枚目)

請求番号: 37-1

029438

胎製

103 = 13

9-30-6

—伊豆市、伊豆三丁目—

箱	尺	$\frac{1}{100}$
---	---	-----------------

(日本土地家屋調査士会用紙)

A4判に縮小

15.49.3.18

✱

$$\begin{array}{r} 1 \quad 1.0 \times 5.50 = 5.50 \\ 0 \quad 0.5 \times 0.79 = 0.395 \\ 2 \quad 0.25 \times 2.20 = 0.55 \\ \hline 0.60 \times 4.10 = 2.46 \\ \hline 8.905 \end{array}$$

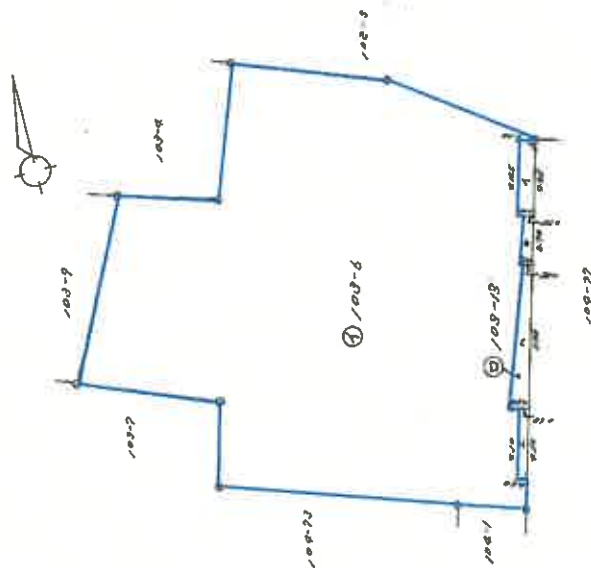
地址

$$\begin{array}{r} 4508.5 \\ \hline 15.59 \end{array}$$

物件1

昭和49年3月13日

作者



✱

登記年月日：昭和50年3月7日

物件3

建 物 階 面 図

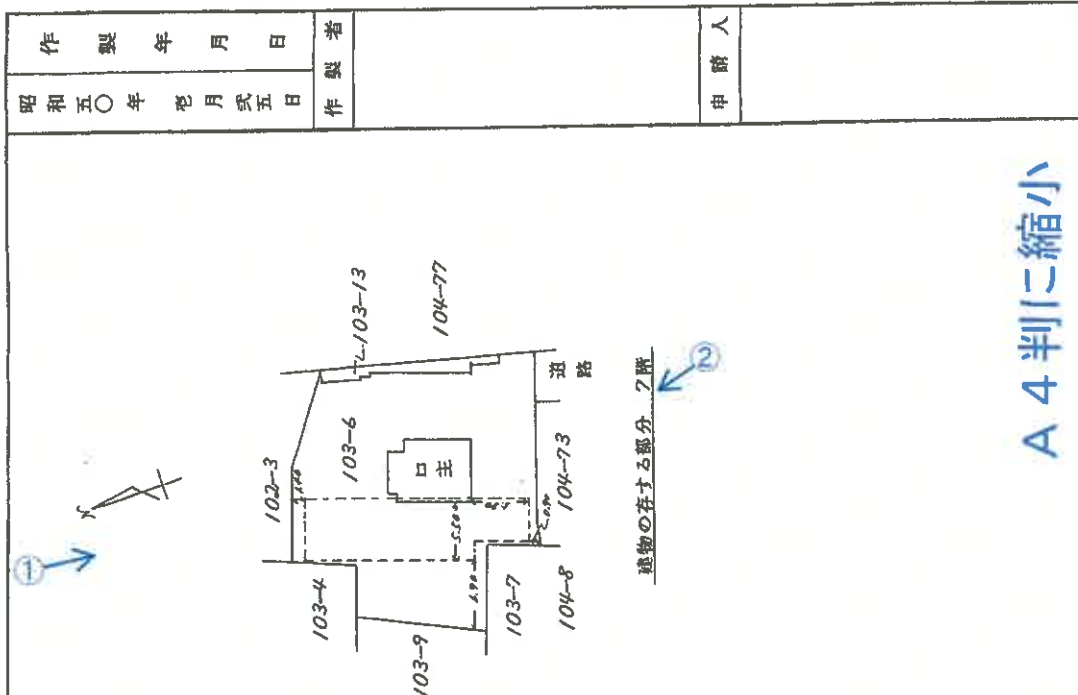
120530

家屋番号	台原三丁目103番地の20
建物の所在	仙台市台原三丁目103番地6



床面積	
1.	$2.10 \times 0.86 = 6.1060$
2.	$8.00 \times 1.70 = 13.6000$
3.	$2.90 \times 1.00 = 2.9000$
4.	$4.35 \times 1.00 = 4.3500$
5.	$8.00 \times 1.30 = 10.4000$
6.	$6.40 \times 1.26 = 8.0640$
計	45.4200

↑○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。



A 4判に縮小

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和50年3月7日登記

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

(日調連15)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

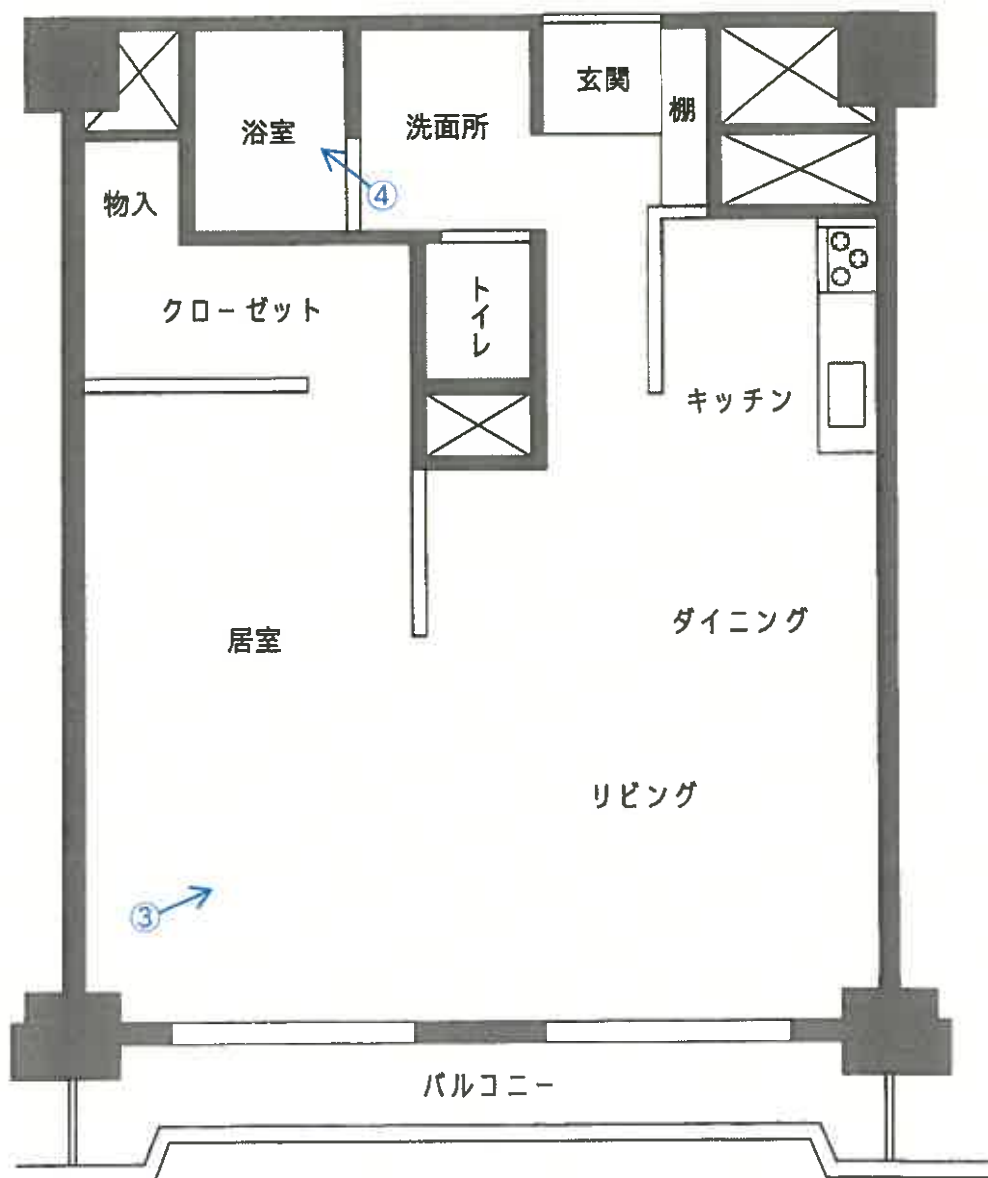
(仙台法務局管轄)

令和6年11月28日

東京法務局立川出張所

登記官

建物間取図



←○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。

写 真 1

物件3の存する一棟の建物



物件1

県道

写 真 2

物件3の存する一棟の建物



物件2

写 真 3



写 真 4



令和6年（ケ）第 197 号
令和7年3月3日 現地調査
令和7年3月11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 右 田 貴 紳

第1 評価額

一括価格	
金 3,666,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,369,000 円
物件2（土地）	金 5,000 円
物件3（建物）	金 1,292,000 円

1. 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
2. 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
3. 物件1の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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き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	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 地 番 地 目 地 積		
3	(一棟の建物の表示) 所 在 構 造 床 面 積 (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		
番号	特 記 事 項		
1	評価の対象は持分10,000分の295である。		
2	評価の対象は持分70,000分の295である。		
3	物件3の専有部分について敷地権が設定されておらず、その土地利用権は物件1に係る共有持分となる。		

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	仙台市地下鉄南北線「台原」駅の北西方・道路距離約900m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件は、県道仙台泉線沿いの傾斜地に存する高層マンション「ライオンズマンション台原」の居宅一室及び敷地・私道の共有持分である。近隣地域は、県道沿いに店舗・事務所・中高層共同住宅等が建ち並び路線商業地域であり、市中心部に比較的近く、近隣に食品スーパー等の商業施設が存することから、生活利便性は概ね良好である。仙台市が公表している「仙台防災マップ」によれば、土砂災害警戒区域及び洪水浸水想定区域の指定は無く、周辺に危険・嫌悪施設は特に認められない。	
各種公共公益利便施設への道路距離	青葉区役所：約2.7km 市立台原小学校：約1.0km 市立台原中学校：約1.0km 西友台原店：約270m	
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 近隣商業地域 指定：80% 指定：300% 準防火地域 第4種高度地区 駐車場附置義務条例：近隣商業地域等 宅地造成工事規制区域 立地適正化計画：居住誘導区域
画 地 条 件 (一棟の建物の敷地)	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 街路接面状況 そ の 他	489.96㎡ (物件1) 約24m×約35m 不整形 建物敷地は東側部分が最大14m程度高く、南東側私道は目的建物の5階部分に接続している。 二方路地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	1) 西側幅員約25m、舗装県道(建築基準法第42条1項1号)、 ほぼ等高に接面 2) 南東側幅員約4m、舗装私道(建築基準法第42条1項5号)、 目的建物5階部分に接続(建物敷地の西側部分より14m程度高い)	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件3が存する一棟の建物の敷地等として利用されている。(下記「特記事項」参照)	

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き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。
埋蔵文化財の有無	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	1) 物件毎の主な利用状況に関しては、下記のとおりである。 物件1: 物件3が存する一棟の建物の敷地 物件2: 南側で幅員約4mの市道に接面する公衆用道路(建築基準法第42条1項5号、指定番号:第1201号、S35.12.14)の共有持分 2) 当該マンションの敷地内には、物件1の東側に隣接して件外土地(103番13、宅地、15.89㎡)が存する。

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台原	
建物の用途	居宅35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50年2月21日 新築 50年 5年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	
仕様	屋根 外壁 その他	アスファルト防水コンクリート押え モルタル下地吹付タイル 特になし
設備等	防災設備 エレベーター 駐車場 防犯設備 その他	火災報知機、消火器等 有:9人乗1基 無 各専有部分にドアスコープ、ドアチェーン、インターホン 管理人室、集合郵便受
建物の品等	使用資材 施工	やや劣る 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:ライオンズマンション台原管理組合) 法人格:無 委託管理 株式会社合人社計画研究所仙台支店 管理人室:有 管理人:有(日勤 月、水、土 8時～12時)
管理の状況	普通	
特記事項	1) 管理会社への問い合わせに対し、下記の回答(令和7年2月28日付)があった。 ① 調査時点において、大規模修繕工事等の予定は無い。 2) 対象建物は、現行の都市計画法における用途地域及び容積率が指定された昭和48年12月以前に建築確認が取得されていることから、現況の使用容積率が基準容積率を超過する既存不適格の状態にある。 3) 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地調査を行った結果、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。	

(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	7階(703号室) 主要開口部の方位：南向き、中間部屋	
床 面 積	登記記載 45.42㎡ (壁芯面積 51.82㎡)	
間 取 り	1LDK(分譲時は3DK) バルコニー(5.04㎡)	
仕 様	天 井	ビニールクロス貼等
	床	フローリング、クッションフロア等
	内 壁	ビニールクロス貼等
	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	良好
	眺望・景観	良好
保守管理の状態	良好 2年程前に天井・床・内壁の改修及びシステムバス・キッチン・トイレ・洗面台のリフォームが実施され、旧来の3DKの間取が1LDKに変更されており、保守管理の状態は良好である。	
管 理 費 等	管 理 費	月額 11,800円
	修繕積立金	月額 10,780円
	水 道 料	基本料及び従量料金
	調査時点までの滞納管理費等合計金額： 257,570円(遅延損害金 14,593円を含む)	
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	1) 令和7年1月末以降は空き家となっており、居住時には室内で猫1匹が飼育されていた。 2) 南側掃き出し窓のアルミサッシが旧式化しており、開閉が重い状態にある。	

第5 評価額算出の過程

I. 基本価格(マンションとしての一括価格)の査定

1. 比準価格の試算

(1) 基準階価格

近隣地域または同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物に係る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)南向きの中間専有部分の1㎡当たりの価格を次のとおり査定した。

対象となるマンションの基準階価格	100,000円/㎡
------------------	------------

(2) 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ
100,000	1.14	51.82	5,907,000

イ. 個 別 格 差 : 階層 +3% (1.03)
日照・眺望等 +1% (1.01)
リフォーム実施済 +10% (1.10)
相乗積 114% ($1.03 \times 1.01 \times 1.1 \div 1.14$)

ウ. 専 有 面 積 : 壁芯面積を採用した。

2. 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 (円) ア	家賃等補正 イ	粗利回り (%) ウ	その他補正 エ	収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ
744,000	1.0	13.0	1.00	5,723,000

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 : 想定賃料であるため考慮しない。

ウ. 粗 利 回 り : 近隣の収益物件に係る期待利回り及び当該不動産の収益の安定性等を勘案して査定した。

エ. そ の 他 補 正 : 必要なしと判断した。

3. 基本価格の査定

各試算価格が下記のとおり算定された。目的物件については、自用目的のほかに投資目的の需要も認められることから、比準価格及び収益価格を相互に関連付けて、調整後の基本価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前の 試算価格 ア	占有減価修正 イ	試算価格 ア×イ
① 比 準 価 格 (円)	5,907,000	1.00	5,907,000
② 収 益 価 格 (円)	—		5,723,000
③ 調整後の価格 (円)	5,820,000		

イ. 占有減価修正 : 必要なしと判断した。

II. 建物価格の査定

当該建物の再調達原価(共用部分を含む)を建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を判定した。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	320,000	69.53	0.05	1,112,000

イ. 専 有 面 積 : 固定資産課税台帳登録事項証明書の課税床面積を採用

ウ. 現 価 率 :

経済的全耐用年数55年、経過年数50年、経済的残存耐用年数5年、観察減価率40%、残価率0%により現価率を査定した。

$$\text{現価率} \quad 0.05 \quad \div \quad \left\{ \begin{array}{l} \text{残価率} \quad 0.00 \\ + \left(1 - \begin{array}{l} \text{経済的} \\ \text{残存耐用年数} \end{array} 0.00 \right) \times \left(\begin{array}{l} \text{経過年数} \\ \text{経済的全耐用年数} \end{array} \frac{50}{55} \right) \end{array} \right\} \times \left(1 - \begin{array}{l} \text{観察減価率} \\ 0.40 \end{array} \right)$$

III. 土地価格の査定

1. 物件1及び物件2の土地価格合計額

基本価格から建物価格を控除して、土地価格合計額(物件1及び物件2)を求めた。

番号	基本価格 (円) ア	建物価格 (円) イ	土地価格合計額 (円) ウ=ア-イ
1・2	5,820,000	1,112,000	4,708,000

2. 物件毎の土地価格

土地価格合計額に按分率を乗じることにより、物件毎の土地価格を求めた。

番号	土地価格合計額 (円) ア	按分率 イ	物件毎の土地価格 (円) ウ＝ア×イ
1	4,708,000	0.9982	4,700,000
2		0.0018	8,000

イ. 按分率：

各土地の登記面積に評価の対象となる持分を乗じて持分面積を求め、これに各土地の価値率を乗じて得た積数を査定し、当該積数の合計に対する割合をもって按分率とした。

番号	登記面積 (㎡) i	持分 ii	持分面積 iii = i × ii	価値率 iv	積数 v = iii × iv	按分率 vi = v ÷ v 合計
1	489.96	295/10,000	14.45	1.00	14.450	0.9982
2	122	295/70,000	0.51	0.05	0.026	0.0018
合計	611.96	—	14.96	—	14.476	1.0000

iv. 価値率：

一棟の建物の敷地として利用されている物件1の価値を基準(1.00)とした場合に、公衆用道路として利用されている物件2の価値率を0.05と判定した。

IV. 評価額の判定

前記により求めた各価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

番号	土地価格 (円) ア	土地利用権等 の及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	4,700,000	1.00	0.20	敷地占有利益	940,000

イ. 土地利用権等の及ぶ範囲： 上記物件番号の土地の100%の範囲とした。

ウ. 土地利用権等割合： 土地利用権等を敷地占有利益と判定し、その割合を上記のとおりと判断した。

(2) 評価額(内訳価格及び一括価格)

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ
1	4,700,000	-940,000	1.00	1.00	0.70
2	8,000	—	1.00	1.00	0.70
3	1,112,000	+940,000	1.00	1.00	0.70

評価額 (円) カ = (ア+イ) × ウ × エ × オ	滞納管理費等 相当額の減価 キ	その他の控除 減価(敷金等)(円) ク	評価額(修正後) (円) カ × キ × ク
2,632,000	0.90	—	2,369,000
6,000	0.90	—	5,000
1,436,000	0.90	—	1,292,000
一括価格(合計)			3,666,000

ウ. 占有減価修正 : 必要なしと判断した。

エ. 市場性修正 : 修正の必要はないものと判断した。

オ. 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。

キ. 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ヶ月分)を加算する。

滞納管理費等相当額の合計	滞納管理費等	257,570円
	予想滞納額	135,480円
	合 計	393,050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 - (393,050円 ÷ 4,074,000円)		≒ 0.90 (△10%)

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

以 上

令和 6 年 (ケ) 第 197 号

物 件 目 録

1 所 在 仙台市青葉区台原三丁目
 地 番 103 番 6
 地 目 宅地
 地 積 489.96 平方メートル
 持分 10000 分の 295

2 所 在 仙台市青葉区台原三丁目
 地 番 104 番 1
 地 目 公衆用道路
 地 積 122 平方メートル
 持分 70000 分の 295

3 (一棟の建物の表示)

所 在 仙台市青葉区台原三丁目 103 番地 6
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建
 床 面 積
 1 階 115.20 平方メートル
 2 階 136.08 平方メートル
 3 階 136.08 平方メートル
 4 階 240.38 平方メートル
 5 階 291.03 平方メートル
 6 階 291.03 平方メートル
 7 階 291.03 平方メートル
 8 階 291.03 平方メートル
 9 階 283.21 平方メートル
 10 階 283.21 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 台原三丁目 103 番 6 の 20

令和 6年(ケ)第 197号

物 件 目 録

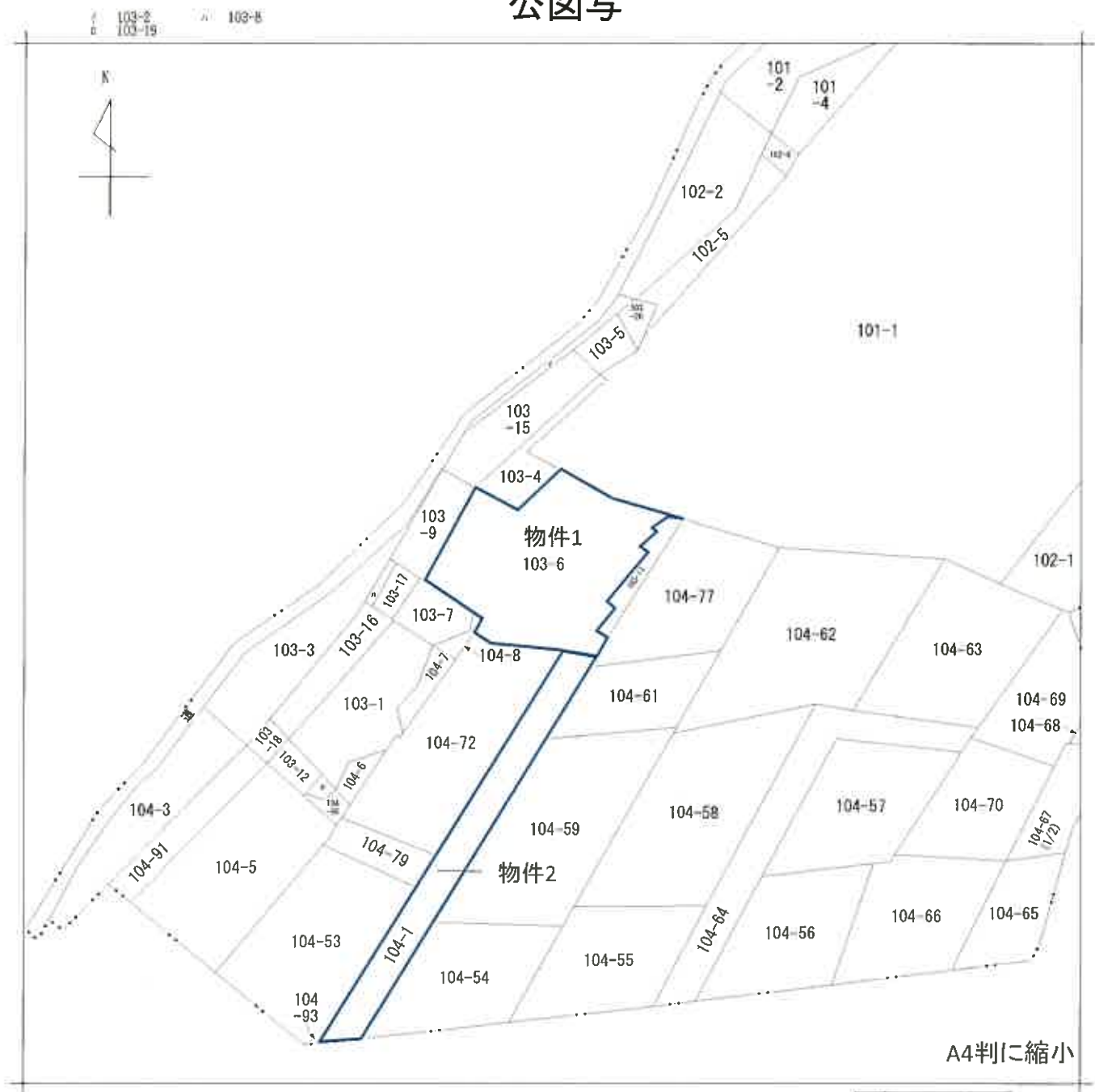
建物の名称 703

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分45.42平方メートル

公図写

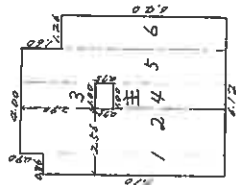


請求部	所在	仙台市青葉区台原三丁目				地番	103番6			
出力尺	1/500	精度区		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日 (原図)			補事項		

120530

建物階平面図

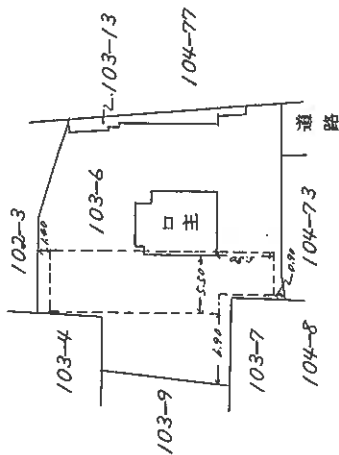
家屋番号	台原三丁目103番地の20
建物の所在	仙台市台原三丁目103番地6



床面積

1. $7.10 \times 0.86 = 6.1060$
 2. $8.00 \times 1.70 = 13.6000$
 3. $2.90 \times 1.00 = 2.9000$
 4. $4.35 \times 1.00 = 4.3500$
 5. $8.00 \times 1.30 = 10.4000$
 6. $6.40 \times 1.26 = 8.0640$
- 計 45.4200 m^2

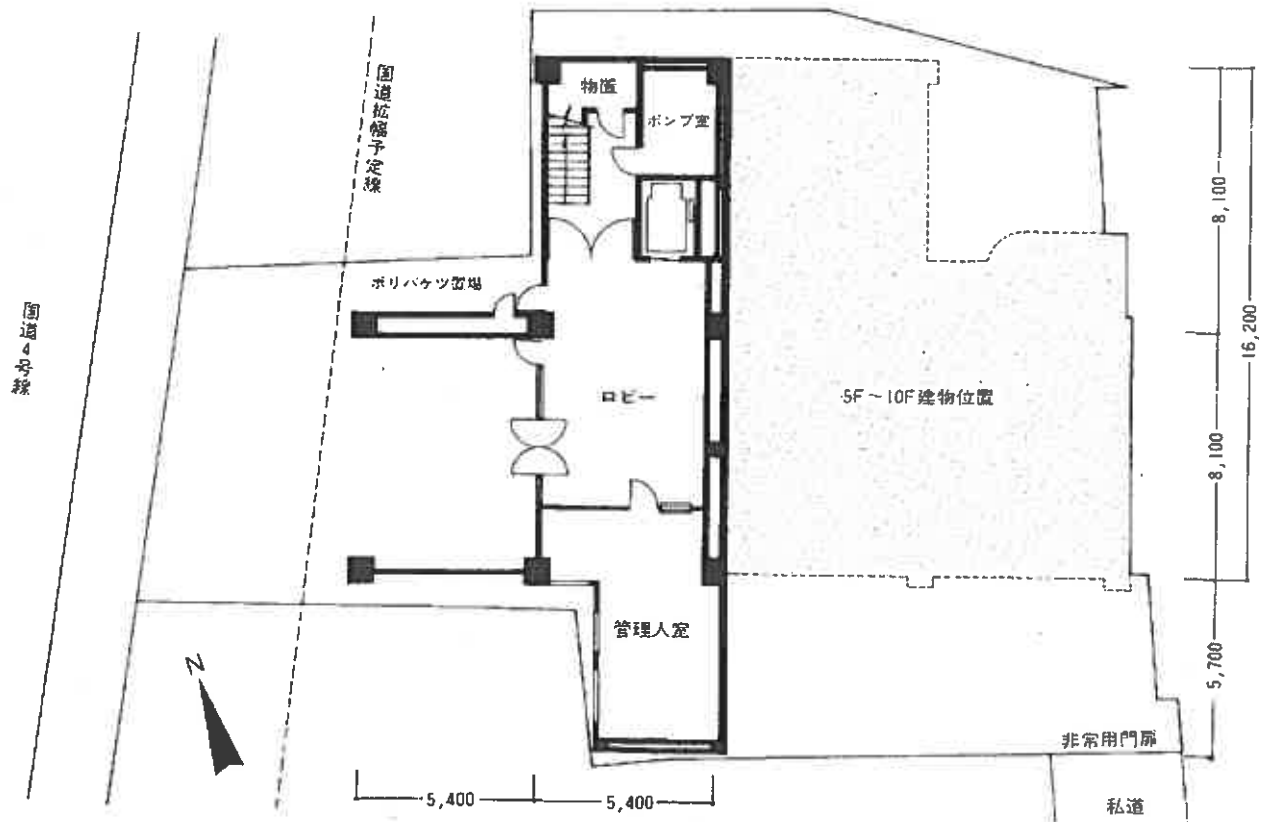
物件3



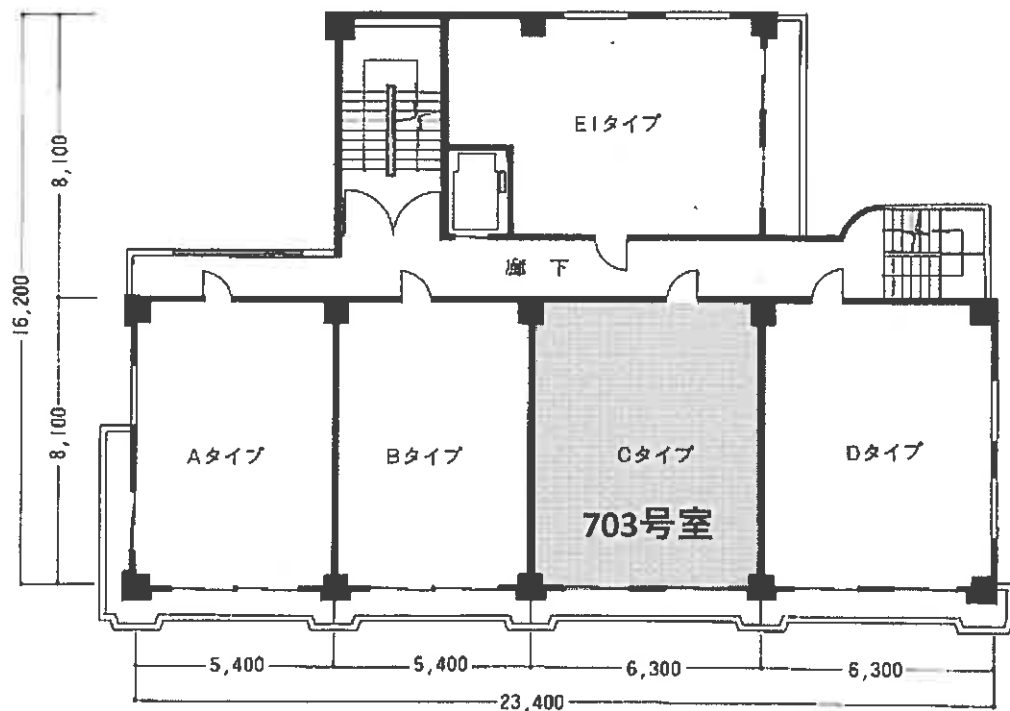
建物の存する部分 7階

昭和五〇年 〇月 〇日	作製年 月 日
〇月 〇日	作製者
〇月 〇日	申請人

1階平面図



5階—8階平面図



マンションパンフレットより抜粋(縮尺不明)

建物間取図

