

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10月29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11月18日 午前 9時00分から 令和 7年11月25日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月27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12月12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10月29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	17,157,000 13,725,600		3,431,400	102,498	23,368



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 仙台市宮城野区新田東二丁目10番地7、10番地8
建物の名称 セレーノエスプレア

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新田東二丁目10番7の802
建物の名称 802
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 8階部分69.21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 仙台市宮城野区新田東二丁目10番7
地 目 宅地
地 積 739.53平方メートル
土地の符号 2
所在及び地番 仙台市宮城野区新田東二丁目10番8
地 目 宅地
地 積 1087.57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 48万9572分の7358



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 48万9572分の7358



物 件 明 細 書

令和 7年 8月 4日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 横 山 亮

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】

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 仙台市宮城野区新田東二丁目 10 番地 7、10 番地 8

建物の名称 セレーノエスプレア

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 新田東二丁目 10 番 7 の 802

建物の名称 802

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 69.21 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 仙台市宮城野区新田東二丁目 10 番 7

地 目 宅地

地 積 739.53 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 仙台市宮城野区新田東二丁目 10 番 8

地 目 宅地

地 積 1087.57 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 48 万 9 5 7 2 分の 7 3 5 8



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 48万9572分の7358



令和7年(ケ)第 46 号
令和7年4月21日受理
令和7年6月 11 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 仙台市宮城野区新田東二丁目 10 番地 7、10 番地 8

建物の名称 セレーノエスプレア

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新田東二丁目 10 番 7 の 802

建物の名称 802

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 69.21 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 仙台市宮城野区新田東二丁目 10 番 7

地 目 宅地

地 積 739.53 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 仙台市宮城野区新田東二丁目 10 番 8

地 目 宅地

地 積 1087.57 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 48 万 9572 分の 7358



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 48 万 9 5 7 2 分の 7 3 5 8



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	住居表示未実施	
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が異なる (☐ 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居宅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 8,170円 修繕積立金 4,000円 水道料 水道局に直接支払 駐車場使用料 6,000円	令和7年5月22日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年2月分～ 令和7年5月分 計 290,720円 ☐ 不明
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社東北事業部	
その他の事項	室内には家財道具類が雑然と置かれている。	
敷地権	符号1, 2	
現況地目	☒ 宅地 (符号1, 2) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
形状	☒ 公図のとおり (符号1, 2) ☐ 地積測量図のとおり (符号) ☐ 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, 2) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項	符号1, 2は、公図上、一体の宅地としてその東側、西側及び北側で、いずれも仙台市が所有する新田東三丁目25番、新田東二丁目24番及び新田東二丁目30番の公衆用道路(いずれも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 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年 () 第 号	
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
☒ A (債務者兼所有者)	物件1建物を私が住居として使用しています。
☒ マンション管理人	1 物件1建物にはAさんが住んでいます。 2 水道料については、管理会社は徴収せず居住者の方が直接水道局に支払っています。

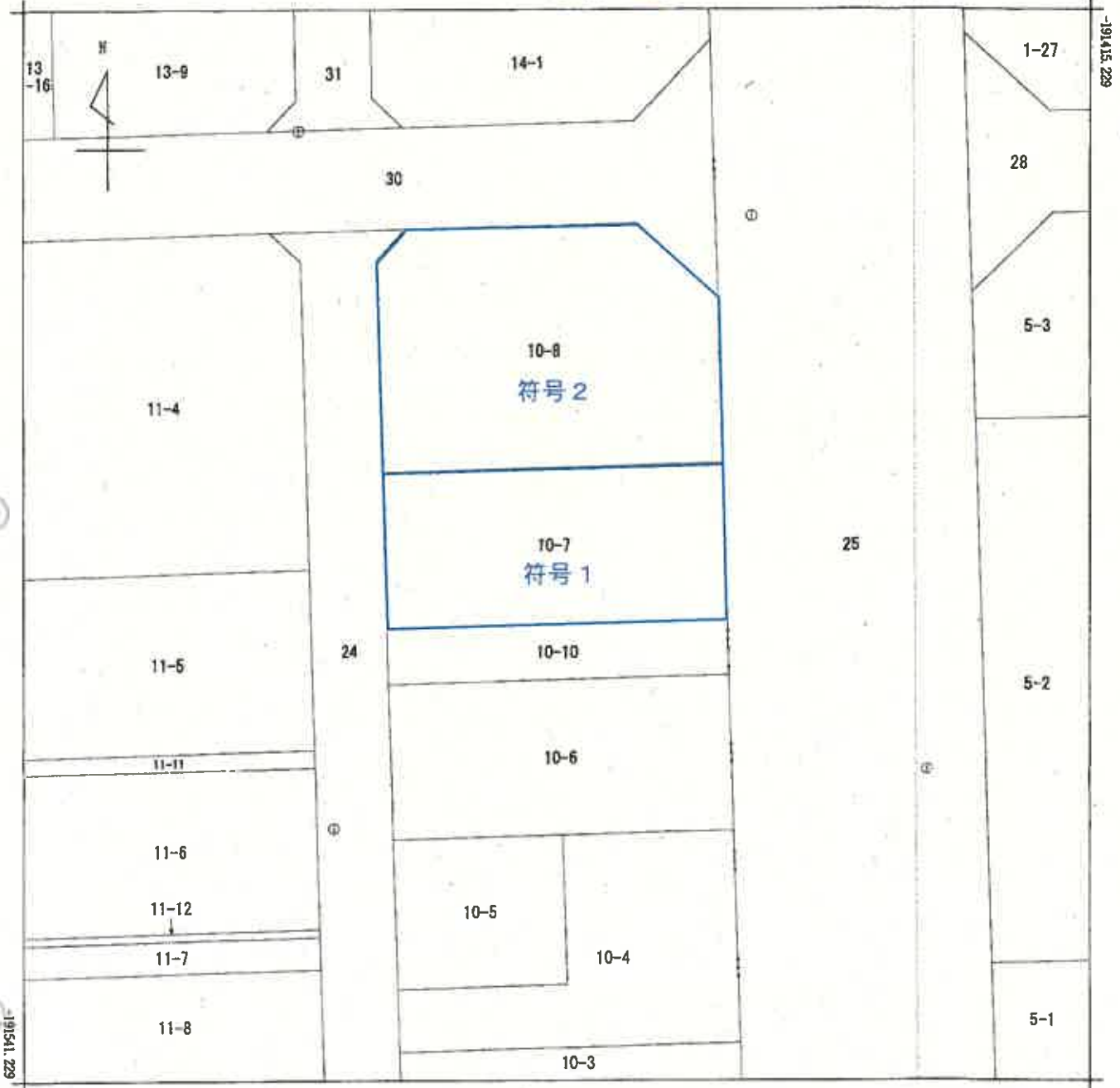
(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R 7 年 4 月 22 日 (火) 10 : 30 - 10 : 50	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
R 7 年 4 月 24 日 (木) 10 : 00 - 10 : 10	物件所在地	物件確認
R 7 年 5 月 20 日 (火)	執行官室 (郵便)	期日通知
R 7 年 5 月 20 日 (火)	執行官室 (F A X)	マンション管理会社に管理費等滞納状況について照会
R 7 年 5 月 22 日 (木)	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 5 月 28 日 (水) 9 : 50 - 10 : 20	物件所在地	物件外観調査, 管理人と面談, 占有関係等調査 写真撮影, 評価人同行
R 7 年 5 月 28 日 (水) 11 : 10 - 11 : 20	仙台法務局	建物図面受領
R 7 年 5 月 28 日 (水)	執行官室 (郵便)	期日変更通知
R 7 年 6 月 3 日 (火) 10 : 00 - 12 : 30	物件所在地	物件内部調査, 間取確認, 債務者兼所有者 A 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 7 年 6 月 3 日 目的物件は当初呼びかけにも応答なく施錠されていたので, 立会人 B を立ち合わせ, 技術者に解錠 させて建物内に立ち入ったところ, 債務者兼所有者 A と出会った。 ☐ 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

(座標値種別：測量成果) +8923.268



+8798.268 (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	新田東 2丁目	新田東 3丁目
--------	------------	------------

請求部	所在	仙台市宮城野区新田東二丁目				地番	10番7	A 4 判に縮小		
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	土地区画整理所在図	
作成年月日	平成18年7月				備付年月日(原図)	平成19年3月30日		補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年3月13日
仙台法務局

地図整理番号：M97014

登記官

(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：平成18年11月14日

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。
令和7年5月28日 仙台地務局

登記官

(7 枚目)

請求番号：34-2

建物図面図 各階平面図 1/2 ()

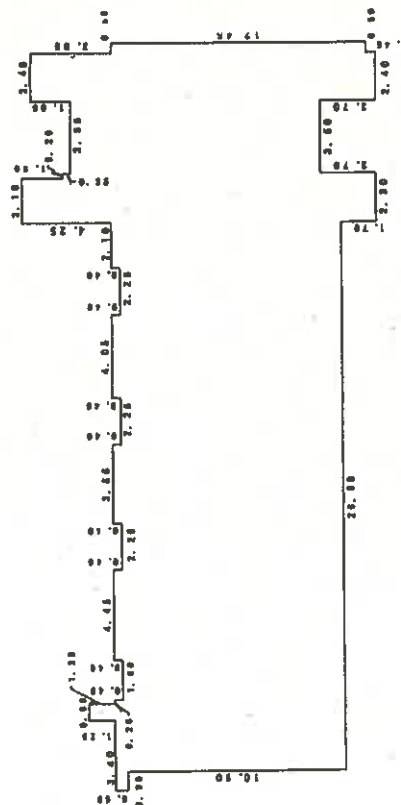
家屋番号	10-7-
建物の所在	仙台市宮城野区原町字牛踏前8-2番地、8-3番地 (仮換地第4-2-B-1-0-2-1-1、4-2-B-1-0-1-1)

仙台市宮城野区新田東二丁目 10-7 10-8

物件1

一棟の建物1階平面図

↑○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。



求積表	
2.10 X 1.30 =	3.9300
2.40 X 1.35 =	4.4400
2.30 X 0.35 =	0.8050
8.20 X 2.00 =	16.4000
0.80 X 1.25 =	1.0000
4.40 X 0.40 =	1.7600
4.45 X 0.40 =	1.7800
3.85 X 0.40 =	1.5400
4.05 X 0.40 =	1.6200
10.80 X 0.40 =	4.3200
35.20 X 0.20 =	7.2400
35.30 X 9.80 =	338.8800
24.80 X 1.00 =	24.8000
2.90 X 2.25 =	6.5250
2.30 X 1.70 =	3.9100
2.40 X 0.45 =	1.0800
合計	424.1900
床面積	424.19 m ²

A4判に縮小

一棟の建物
建物の番号82番

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/

作成者

(日調表1)

14日登記

(1/3)

登記年月日：平成18年11月14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。
令和7年5月28日 仙台法務局

製品名

(8 枚目)

(日)

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小
区分した建築物の存する部分8階部分
建築物の面積80.2

求積量	
2.25 × 0.40 =	0.9000
1.67 × 0.40 =	0.6680
8.45 × 5.39 =	34.7655
2.40 × 0.37 =	0.8880
3.57 × 0.37 =	1.3208
6.45 × 4.41 =	28.4445
2.07 × 0.37 =	0.7659
3.96 × 0.37 =	1.4652
合計	89.2180
床面積	89.21 m ²

物件1

新田東二丁目10-7

家屋番号

一若竹字跡林
0-5番の802

建築物の所在

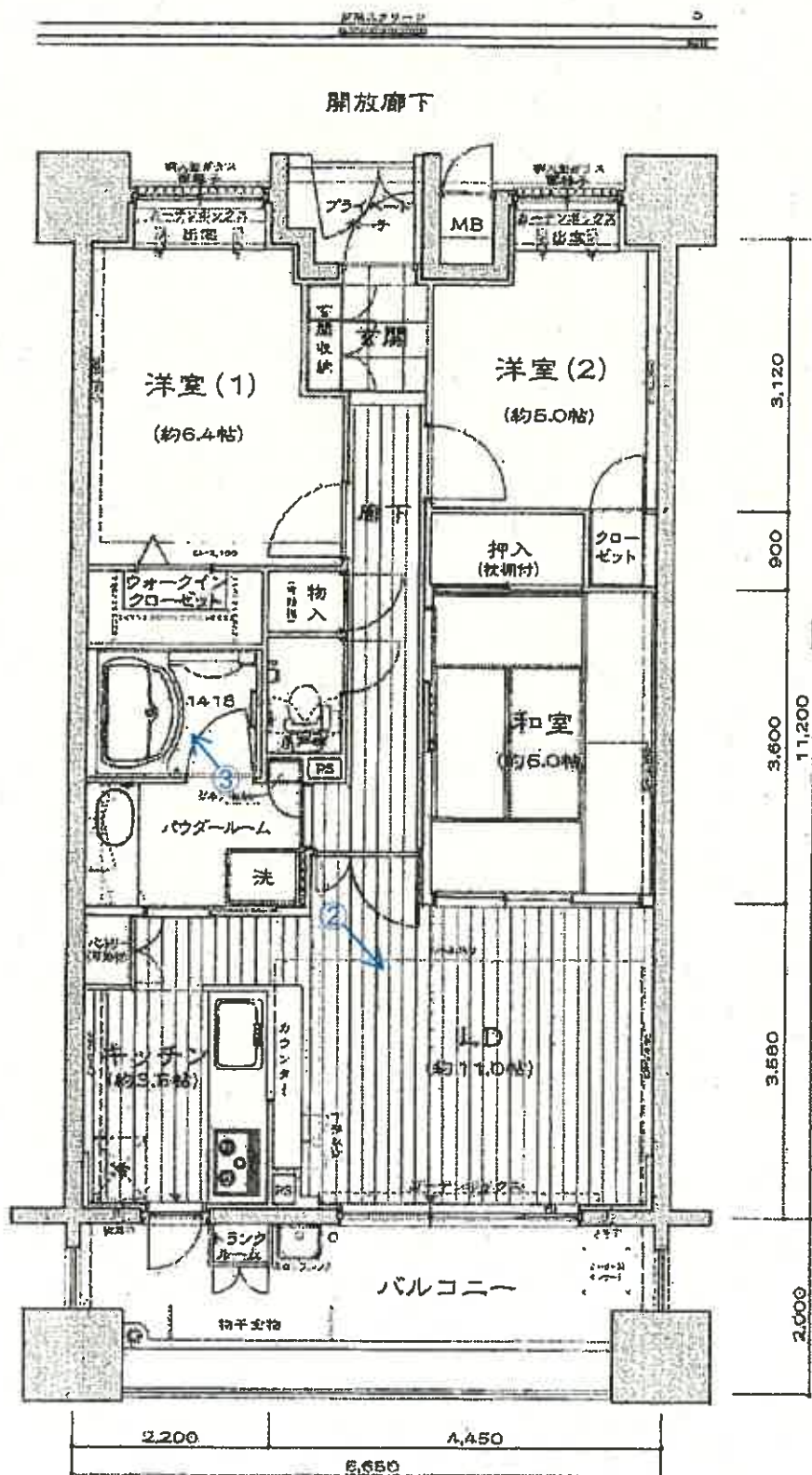
和賀市宮城野区新田東二丁目 10-7、10-8
(仮称地番) 2-5-102-11-42(101)

各階平面図

405006

建物図面
各階平面図

平成18年11月14日登記



←○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

写 真 1

物件1の存する一棟の建物



市道

写 真 2



写真 3



令和 7 年（ケ） 第 46 号
令和 7 年 5 月 28 日 現地調査
令和 7 年 6 月 3 日 現地調査
令和 7 年 6 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 佐藤 紀彦

第 1 評 価 額

番 号	評 価 額
物件 1	金 17,157,000 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 別紙物件目録記載のとおり 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		壁芯面積 73.58㎡

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、69.21㎡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仙石線「小鶴新田」駅の北方・道路距離約200m (別添『位置図』参照)	
付 近 の 状 況	目的物件は、JR仙石線沿線エリアに属し、JR仙台駅から約5kmの位置関係にある宮城野区新田東二丁目地区のうち、小鶴新田駅北側を起点とし、地域中央部を縦貫する幹線市道沿いに位置する免震構造の13階建分譲マンション「セレーノエスプレア」の住戸一室である。周辺一帯は、平成19年に換地処分を終えた新田東土地区画整理事業区域の一画を構成し、街区街路が整然と配置され、品等の高い新興市街地が形成されている。地区計画「新田東(地区整備計画:駅前通り地区)」の指定を受け、土地利用方針として“小鶴新田駅や新田東中央線(都市計画道路)に接する地区として、商業・業務施設の立地を図る”ことが掲げられており、大規模複合商業施設、各種店舗、中規模事務所ビル等が立地する一方、駅近接という利便性を活かし、店舗併用型の共同住宅が多く見られる地域にもなっている。 地域内の街路は、幅員約30mの舗装市道が標準。当該市道は、南方で小鶴新田駅に連絡するバス路線となり、系統連続性は良好である。	
各種公共公益利便施設への道路距離	商業施設「ヨークベニマル新田東店」: 約150m	市立新田小学校: 約650m
	宮城野区役所: 約2.7km	市立東仙台中学校: 約1.7km
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 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 近隣商業地域 指定 : 80% 基準建蔽率緩和に関しては「特記事項」欄②参照。 指定 : 300% 準防火地域 特になし 第四種高度地区。地区計画「新田東(駅前通り地区)」。駐車場附置義務条例上の近隣商業地域等。宅地造成及び特定盛土等規制法上の宅地造成等工事規制区域。
画 地 条 件	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	計1,827.10㎡ 東側間口(隅切部分除く)約38m×奥行(東西最大)約40m 北側間口(隅切部分除く)約27m×奥行(南北最大)約47m 西側間口(隅切部分除く)約43m×奥行(東西最大)約40m 略長方形(北東端及び北西端に隅切有) 略平坦 三方路画地 各市道に対し略等高に接面 特になし
接面道路の状況	○ 東側約30m、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 ○ 北側約12m、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 ○ 西側約9m、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。	

土壌汚染の有無	現地調査や各種資料を勘案する限度において、土壌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	仙台市作成の防災ハザードマップによれば、目的物件周辺は、河川氾濫による洪水浸水想定区域(浸水深0.5～3.0m未満)の指定を受けるほか、内水についても、目的物件を含む一帯は5cm～20cm未満又は20cm～45cm未満の浸水想定区域の指定を受ける。洪水浸水想定区域に関しては、想定し得る最大規模の降雨(1000年に1度程度の確率でおこる大雨)を想定したものとなり、宮城野区東部に展開する低平地は、広い範囲で当該区域の指定を受けている。この宮城野区東部のうち、JR仙石線沿線エリアでは、新田地区から東方の福田町地区にかけて、度々浸水被害が発生していることもあり、仙台市では平成20年代以降、仙石・福住町・田子地区で既存排水施設の能力を補うため、ポンプ場整備を行い、周辺市街地の浸水被害軽減に努めているほか、国道4号線仙台バイパス以東では、現在、仙台市が流域治水推進モデル事業を推進している。
特記事項	① 東側市道(市道名:新田東中央線)は都市計画道路「新田東中央線(計画幅員30m)」として既に拡幅整備済みである。 ②物件1の基準建蔽率について、宮城野区役所街並み形成課で、基準建蔽率の緩和について確認したところ、緩和規定が適用され、基準建蔽率は100%(準防火地域、三方路面地で各+10%緩和)になると思われるが、実際に緩和されるか否かは、建築確認の際に個別に判断するとのことである。

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	セレーノエスプレア	
建物の用途	共同住宅 (総戸数 67 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18年11月8日新築
	経過年数	約 19 年
	経済的残存耐用年数	約 31 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建	
仕 様	屋 根	外断熱露出アスファルト防水
	外 壁	二丁掛タイル貼、一部吹付タイル
	内 壁	石貼(一部塗装仕上)、ビニールクロス貼
	天 井	塗装仕上、化粧PBボード貼
	床	石貼(一部タイル貼)、ビニールシート貼
設 備 等	防災設備	避雷針、非常照明、共同住宅用火災報知機、誘導灯、連結送水管
	エレベーター	有 13人乗1基
	駐 車 場	有 69台(平置5台、機械式:63台、来客用平面式1台) ※分譲パンフレットによる
	防犯設備	共同玄関入口に録画・録音機能付カラーTVモニター付オートロックシステム、防犯カメラ(エレベーター内1カ所・敷地内7カ所)
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(セレーノエスプレア管理組合) 法人格 無
	管理方式	委託管理
	管理会社	日本ハウズイング株式会社
	管理形態	管理人室 有 管 理 人 有 (月～金曜日9:00～16:00勤務)
管理の状況	免震構造のマンションとなり、外観上、過去の地震による被害は特段確認されない。外装・共用部分につき、経年劣化や旧式化の影響は比較的軽微なものとなり、全体として、一定の美観を維持している。その他、目立った損耗箇所等は見受けられないことから、管理の状況は概ね良好と判断した。	

特 記 事 項	①修繕積立金総額は42,808,412円(令和7年4月30日時点)。 ②大規模修繕工事の予定無し。 ③地震保険は加入済。 ④対象マンションの一棟の建物内及び敷地内には、以下の通り、規約設定共用部分が存し、何れも物置として利用されている。 <table border="1" data-bbox="480 409 1481 698"> <tr> <td data-bbox="480 409 970 456">家 屋 番 号：新田東二丁目10番7の2</td><td data-bbox="970 409 1481 456">建物の名称： 2</td></tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="480 456 1481 504">構造・種類：鉄筋コンクリート造1階建 物置</td></tr> <tr> <td data-bbox="480 504 970 551">床 面 積：1階部分 2.58㎡</td><td data-bbox="970 504 1481 551">利用現況：物置</td></tr> <tr> <td data-bbox="480 551 970 598">家 屋 番 号：新田東二丁目10番7の3</td><td data-bbox="970 551 1481 598">建物の名称： 3</td></tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="480 598 1481 645">構造・種類：鉄筋コンクリート造1階建 物置</td></tr> <tr> <td data-bbox="480 645 970 698">床 面 積：1階部分 0.75㎡</td><td data-bbox="970 645 1481 698">利用現況：物置</td></tr> </table>	家 屋 番 号：新田東二丁目10番7の2	建物の名称： 2	構造・種類：鉄筋コンクリート造1階建 物置		床 面 積：1階部分 2.58㎡	利用現況：物置	家 屋 番 号：新田東二丁目10番7の3	建物の名称： 3	構造・種類：鉄筋コンクリート造1階建 物置		床 面 積：1階部分 0.75㎡	利用現況：物置
家 屋 番 号：新田東二丁目10番7の2	建物の名称： 2												
構造・種類：鉄筋コンクリート造1階建 物置													
床 面 積：1階部分 2.58㎡	利用現況：物置												
家 屋 番 号：新田東二丁目10番7の3	建物の名称： 3												
構造・種類：鉄筋コンクリート造1階建 物置													
床 面 積：1階部分 0.75㎡	利用現況：物置												

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	8 階 (802 号室) 主要開口部の方位 : 南 向き		
床 面 積	登記記載 69.21 m ² (壁芯面積 73.58 m ²)		
間 取 り	3LDK、バルコニー有(南向き、面積12.88㎡)。バルコニーに面積0.42㎡のトランクルームが設置されている。共用廊下と玄関の間に面積2.06㎡のプライベートポーチ有。		
仕 様	天 井	ビニールクロス貼	
	床	カーペット敷・畳敷込・フローリング	
	内 壁	ビニールクロス貼	
	設 備	電気・給排水・衛生・空調・防災(ガス漏れ警報器、火災報知器)設備等。台所は、ビルトイン食器洗い乾燥機付。浴室は、24時間常時換気機能付浴室換気暖房乾燥機付。トイレは温水洗浄便座。防犯用カラーTVモニター付インターフォン有。	
	そ の 他	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	南側の開口部方向に遮る建物等がないため、比較的良好	
	眺 望 ・ 景 観	上記と同じ理由により、比較的良好	
保守管理の状態	浴室鏡の裏面銀膜腐食、金属部分の錆等、劣化の影響が認められるものの、目視可能な範囲内では、概ね経年相応の状態にあり、保守管理の状態は普通程度と判断した(下記「特記事項」欄①参照)。		
管 理 費 等	管 理 費	月	8,170 円
	修 繕 積 立 金	月	4,000 円
	駐 車 場 使 用 料	月	6,000 円
	調査時点までの滞納管理費等の合計額は290,720円となる。		
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室内に立ち入り、内覧を行った際に、各部屋に家財道具・衣類・生活ごみ等が堆積・散乱していたため、建具・表具を含む内装の状態について、すべてを目視により確認できていない。 ②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乏しいと判断した。なお、アスベスト使用の有無について正確な判断を行うためには、専門調査機関の分析調査を必要とする。		

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	330,000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
330,000	1.03	73.58	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×ケ
17,507,000	0.98	0	17,157,000

イ 個別格差：階層1.03(+3%)を計上。

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	290,720	円
	予想滞納額	73,020	円
	合 計	363,740	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 (363,740円 ÷ 17,507,000円) ÷		0.98 (△2%)

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. 不動産登記法第14条第1項地図写(公図写)
3. 建物図面・各階平面図写
4. 建物配置図
5. 8階平面図
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 7 年 (ケ) 第 46 号

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 仙台市宮城野区新田東二丁目10番地7、10番地8

建物の名称 セレーノエスプレア

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新田東二丁目10番7の802

建物の名称 802

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分69.21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 仙台市宮城野区新田東二丁目10番7

地 目 宅地

地 積 739.53平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 仙台市宮城野区新田東二丁目10番8

地 目 宅地

地 積 1087.57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 48万9572分の7358

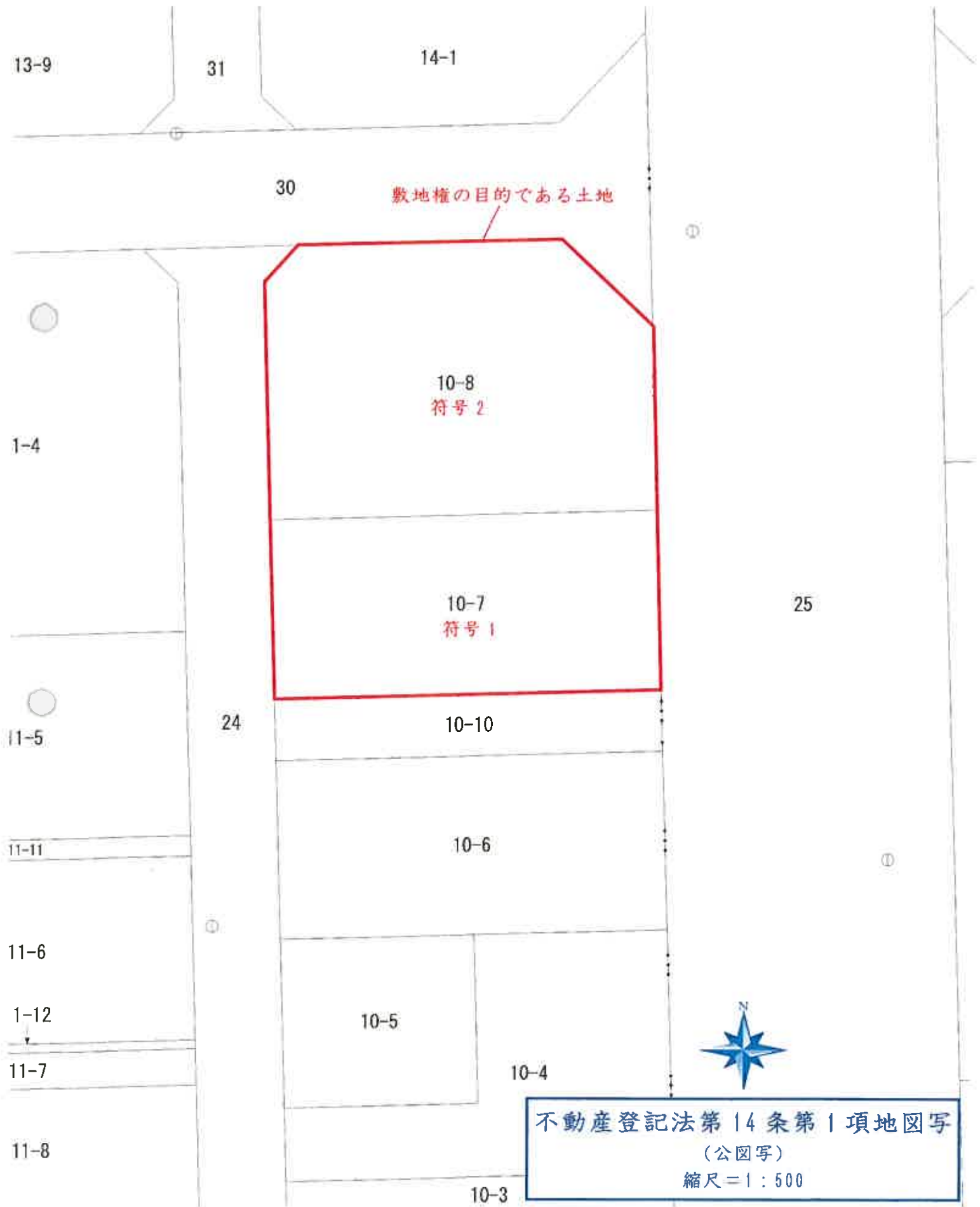


物 件 目 録

土地の符号 2
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 4 8 万 9 5 7 2 分の 7 3 5 8







敷地権の目的である土地

10-8
符号 2

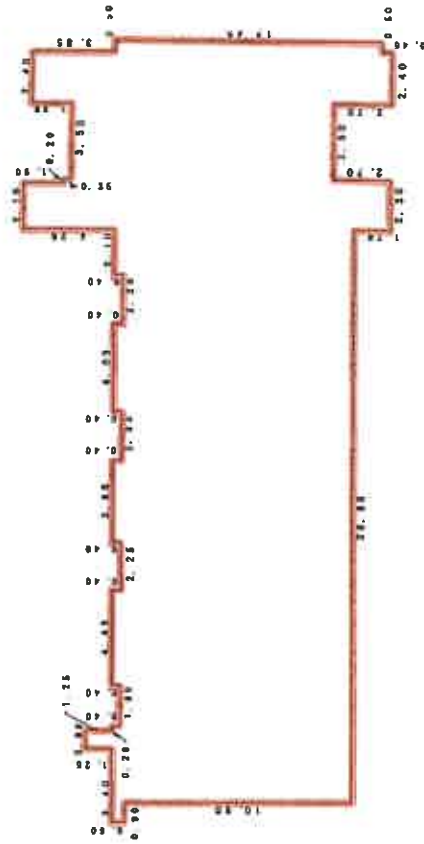
10-7
符号 1

不動産登記法第 14 条第 1 項地図写
(公図写)
縮尺 = 1 : 500

家屋番号	10-7-
建物の所在	仙台市宮城野区原町吉竹字館前8-2番地 8.1番地 8.3番地 (仮換地第4-2-B-02-1-1-42B101L)

仙台市宮城野区新田東二丁目 10-7 10-8

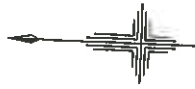
一棟の建物1階平面図



求積表

2.10 X 1.90 =	3.9900
2.40 X 1.85 =	4.4400
2.30 X 0.35 =	0.8050
8.20 X 2.00 =	16.4000
0.80 X 1.25 =	1.0000
4.40 X 0.40 =	1.7600
4.45 X 0.40 =	1.7800
3.85 X 0.40 =	1.5400
4.05 X 0.40 =	1.6200
10.80 X 0.40 =	4.3200
36.20 X 0.20 =	7.2400
35.30 X 9.60 =	338.8800
28.90 X 1.00 =	28.9000
2.90 X 2.25 =	6.5250
2.30 X 1.70 =	3.9100
2.40 X 0.45 =	1.0800

合計 424.1900
床面積 424.19 m²



道 路

42

敷地権の目的である土地

101
符号2

一棟の建物

102-1
符号1

103-3

103-2

一棟の建物
建物の番号 82番

作成者	縮尺	縮尺	申請人
	1/500		

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成18年11月14日 登記

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

面圖
面圖
平面
階
各
建

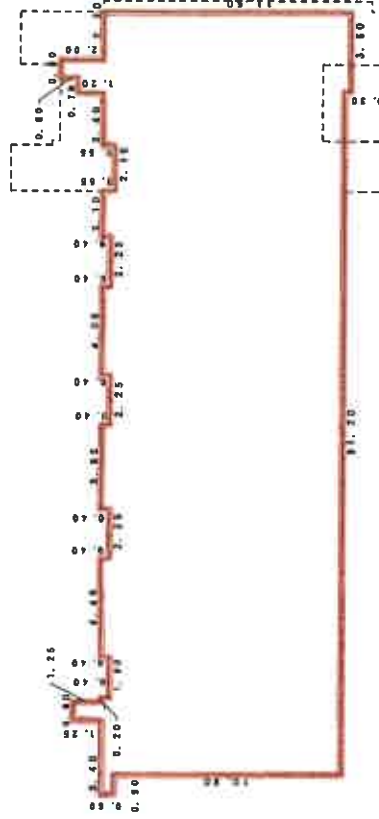
1

仙台市官城野区原野竹字錦前8-2番地、8-1番地、8-3番地

仙台市官城区新田東二丁目 10-7 10-8

一棟の建物2階～13階平面図
(各階同型)

合計	390.2050
床面積	390.20 m ²



縮尺 1/250

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

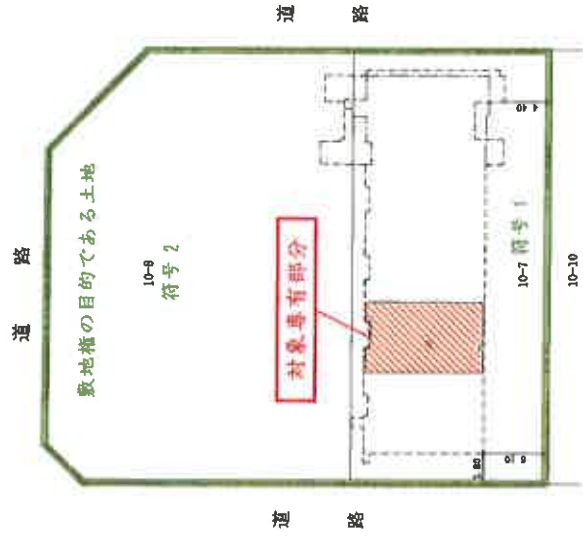
405005

各 階 平 面 図

家 屋 番 号
新田東二丁目
10番7の802

建 物 図 面

建物の所在
仙台市宮城野区新田東二丁目10番地7、10番地8



区分した建物の存する部分8階部分
建物の名称802

作成者

1月 1日作成)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

平成19年1月22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

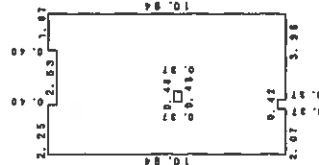
區面平階各

面 面
物 面
建 階
各 平

~~精留付~~
~~02番の802~~

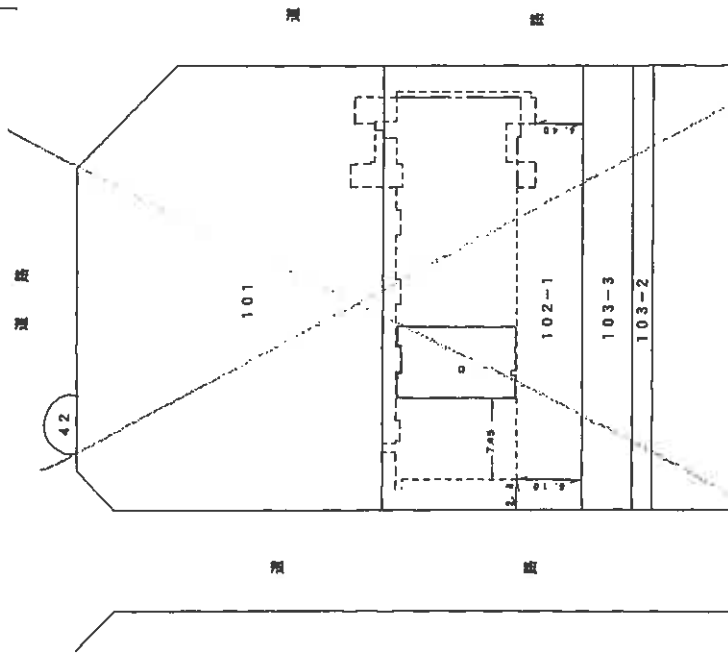
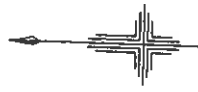
仙石市宮城野区原町竹子館前 8-2番地、8-1番地、8-3番地
(阪校地第428102-1L・428101L)

仙台市官城区新田東二丁目 10-7, 10-8



求積表	2.25	×	0.40	=	0.9000
	1.67 <th>×</th> <th>0.40</th> <th>=</th> <th>0.6680</th>	×	0.40	=	0.6680
	6.45 <th>×</th> <th>5.39</th> <th>=</th> <th>34.7655</th>	×	5.39	=	34.7655
	2.40 <th>×</th> <th>0.37</th> <th>=</th> <th>0.8880</th>	×	0.37	=	0.8880
	3.57 <th>×</th> <th>0.37</th> <th>=</th> <th>1.3209</th>	×	0.37	=	1.3209
	6.45 <th>×</th> <th>4.41</th> <th>=</th> <th>28.4445</th>	×	4.41	=	28.4445
	2.07 <th>×</th> <th>0.37</th> <th>=</th> <th>0.7659</th>	×	0.37	=	0.7659
	3.95 <th>×</th> <th>0.37</th> <th>=</th> <th>1.4652</th>	×	0.37	=	1.4652
合計	59.2160				
床面積	59.21 m ²				

合計	69. 2180
床面積	69. 21 m ²



区分したたしる部分8階部分
煙の物時802

10月31日作成)

縮尺 1/250

縮尺 500

平成18年11月14日登記

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

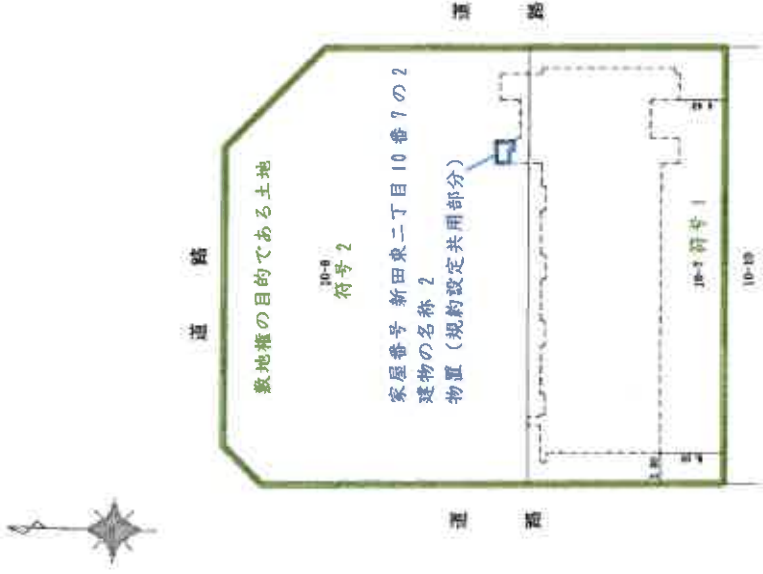
404931

各 階 平 面 図

家 屋 番 号
新田東二丁目
10番7の2

建 物 図 面

建物の所在
仙台市宮城野区新田東二丁目10番地7、10番地8



区分した建物の存する部分1階部分
建物の名称2

作成者

1月 1日作成

縮尺

申請人

縮尺 1/500

平成19年 1月22日 登記

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

404932

各階平面図

新田東二丁目10-7

建物図面
各階平面図

家屋番号

宮竹字館前
8-2番の2

建物の所在

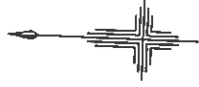
仙台市宮城野区原町宮竹字館前8-2番地、8-3番地、
(仮換地第4-2-B-102-17、4-2-B-1017)

仙台市宮城野区新田東二丁目10-7、10-8

求積表

1.91 x 1.20 = 2.2920
0.71 x 0.41 = 0.2911

合計 2.5831
床面積 2.58 m²



道 路

42

101

道

道

路

102-1

103-3

103-2

区分した建物の存する部分1階部分
建物の番号2

作成者

10月31日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本工務調査士会連合会用紙)

平成18年11月14日 登記

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

404933

各階平面図

家屋番号	新田東二丁目 10番7の3
建物の所在	仙台市宮城野区新田東二丁目10番地7、10番地8

建物図面

作成者		1月 1日作成)	縮尺	1/500	申請人	区分した建物の存する部分1階部分 建物の名称3	
						[Redacted]	
道 路 道 路 敷地権の目的である土地 10-8 10-7 家屋番号 新田東二丁目10番7の3 建物の名称3 物置（規約設定共用部分） 10-7 新号1 10-10 道 路 道 路 ⑨							

平成15年 1月22日 登記

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

404934

各階平面図

新田東二丁目10-7

建物図面

家屋番号

苦竹字館前
8-2番の3

建物の所在

仙台市宮城野区原町苦竹字館前8-2番地、8-1番地、8-3番地
(振換地第42B102-1、42B101-1)

仙台市宮城野区新田東二丁目 10-7、10-8

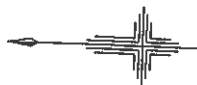
0.52
0.52
0.52

求積差

$$0.52 \times 1.45 = 0.7540$$

合計 0.7540

床面積 0.75 m²



道 路

42

101

道

道

路

路

102-1

103-3

103-2

(日 頁 2)

区分した建物の存する部分1階部分
建物の番号3

作成者

10月31日作成

縮尺 1/250

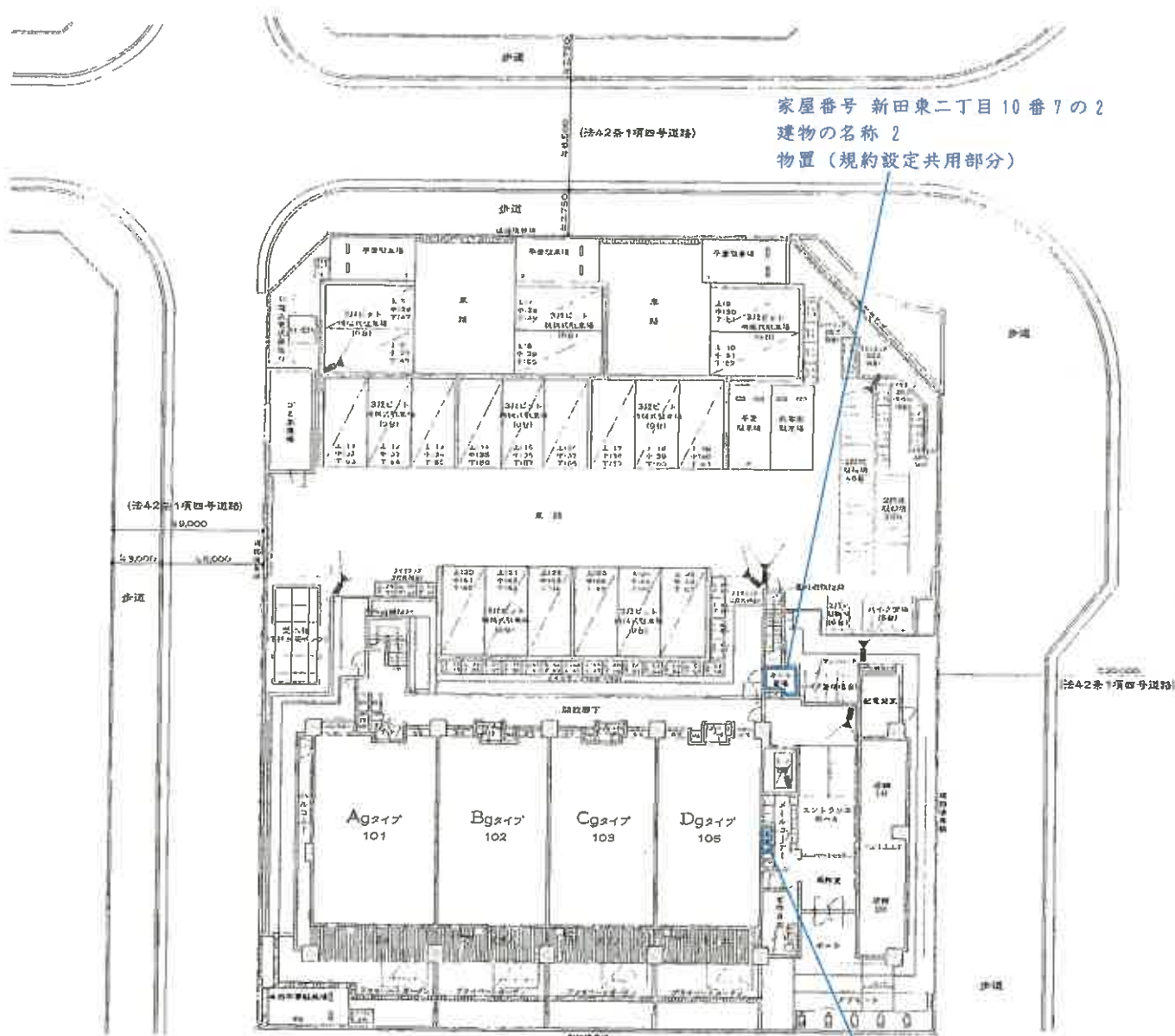
申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成18年11月14日 登記

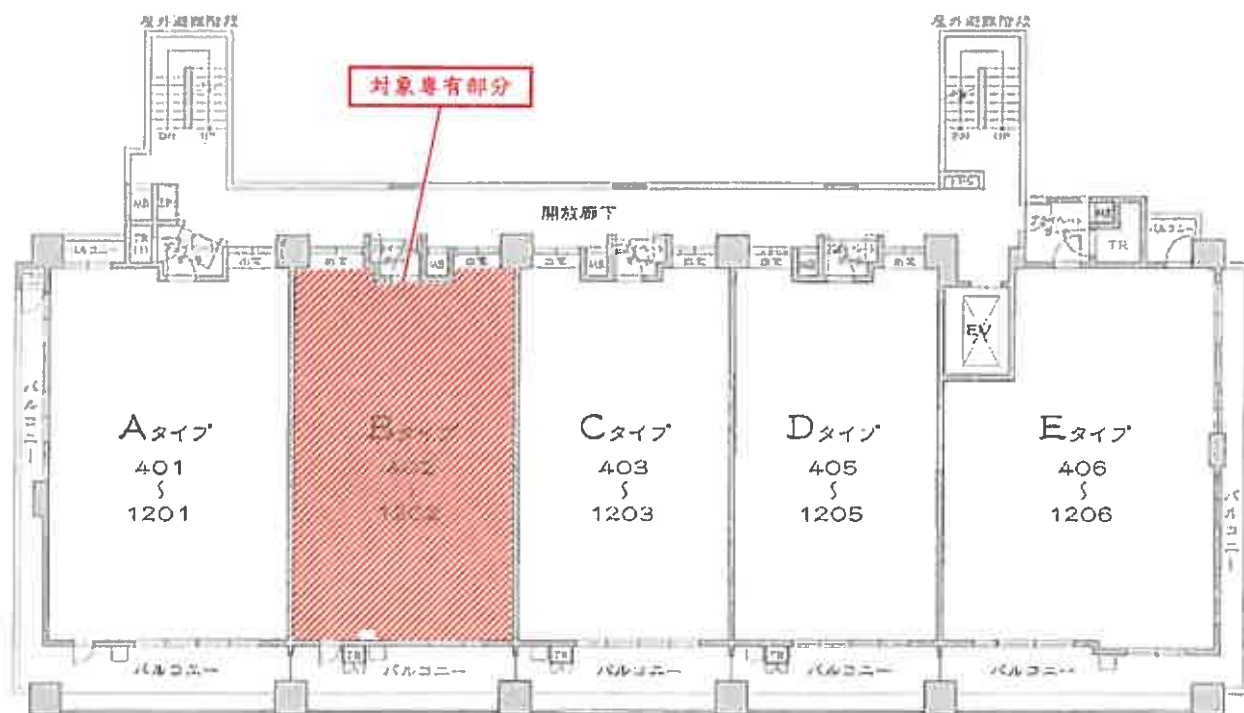
これは法務局備付の図面を71%の大きさに縮小したものである



家屋番号 新田東二丁目10番7の3
建物の名称 3
物置 (規約設定共用部分)

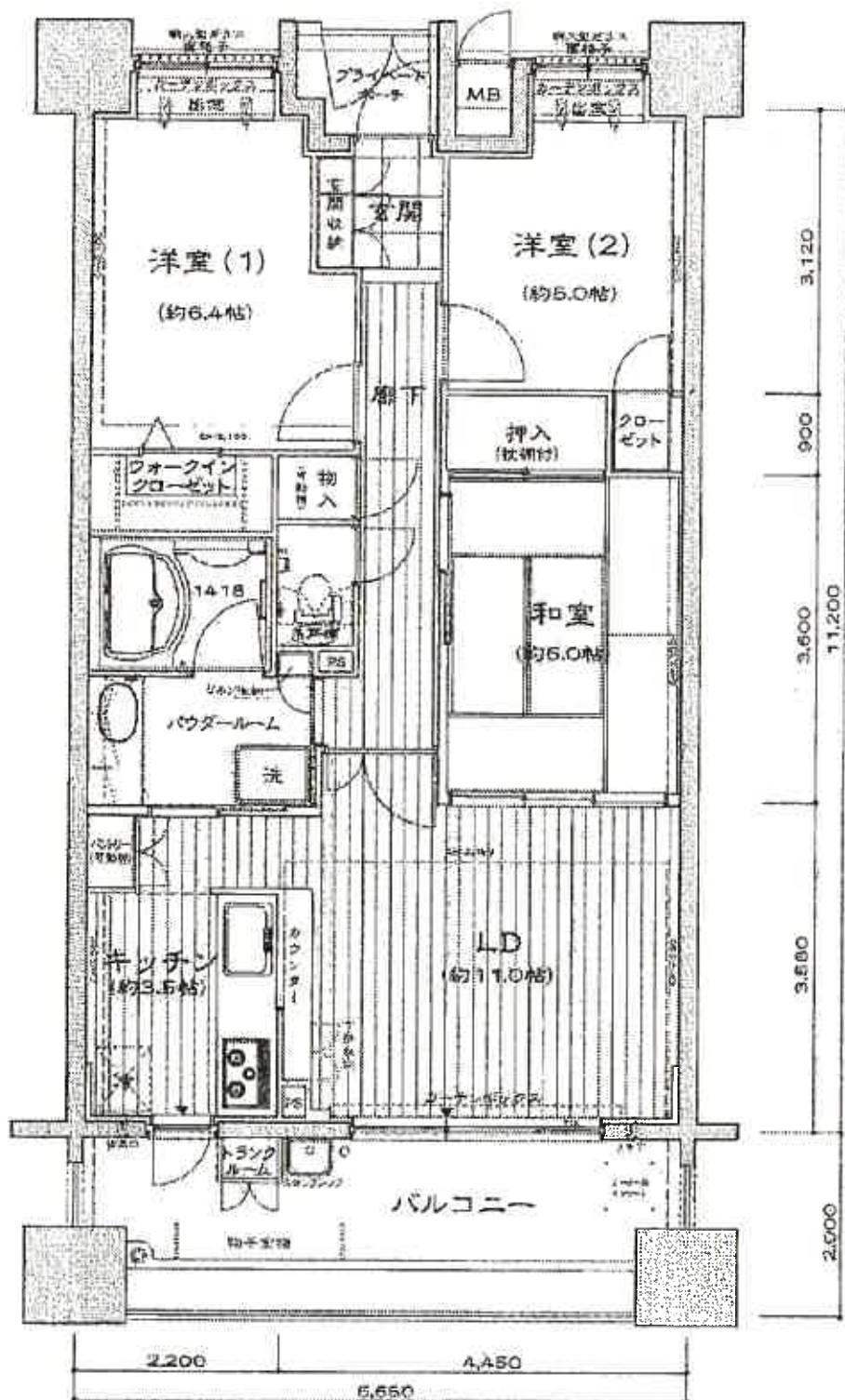


建物配置図



8 階平面図

開放廊下



建物間取図