

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 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 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 場 所	令和 7 年 11 月 27 日 午前 10 時 00 分 仙台地方裁判所開札場
売却決定 期日 場 所	令和 7 年 12 月 12 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 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	3,678,000 2,942,400		735,600	106,044	24,461
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 仙台市泉区高森二丁目 1 番地 4 6

建物の名称 パークハウス高森ヒルズブライトコート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高森二丁目 1 番 4 6 の 6 0 5

建物の名称 6 0 5

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 7 2 . 3 7 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 仙台市泉区高森二丁目 1 番 4 6

地 目 宅地

地 積 6 6 7 5 . 9 4 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 5 7 万 4 9 6 3 分の 7 7 2 1

持分 2 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7年 8月28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】

本件所有者及び売却対象外の共有持分を有するB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】

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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。



8118

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 仙台市泉区高森二丁目 1 番地 4 6

建物の名称 パークハウス高森ヒルズブライトコート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高森二丁目 1 番 4 6 の 6 0 5

建物の名称 6 0 5

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 7 2 . 3 7 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 仙台市泉区高森二丁目 1 番 4 6

地 目 宅地

地 積 6 6 7 5 . 9 4 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 5 7 万 4 9 6 3 分の 7 7 2 1

持分 2 分の 1



令和7年(ヌ)第 45 号
令和7年6月18日受理
令和7年7月 22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 仙台市泉区高森二丁目1番地46

建物の名称 パークハウス高森ヒルズブライトコート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高森二丁目1番46の605

建物の名称 605

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分72.37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 仙台市泉区高森二丁目1番46

地 目 宅地

地 積 6675.94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 57万4963分の7721

共有者 A 持分2分の1



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 { 種類： ☐ ある { 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者A ☒ その他の者(売却対象外共有持分権者B) 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 10,500円 修繕積立金 13,520円 水道料 水道局に直接支払い 駐車場使用料 10,000円	令和7年6月6日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	三菱地所コミュニティ株式会社東北支店	
その他の事項	玄関横内壁面にへこみが認められた。 台所と洗面化粧室の間の戸の建て付けが建築当初から悪く、鍵が閉まらない状況になっている。	
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、その西側、東側及び南側で、いずれも仙台市が所有する高森二丁目1番35、同1番36及び高森一丁目1番244の公衆用道路にそれぞれ接している。なお、南側は高低差があるため、実際の出入りは西側及び東側よりなされている。	
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 ☐ ある [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
■ A (共有者)	物件1建物を私が共有者の妻Bと共に住居として使用しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

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 6 月 20 日 (金) 11 : 00 - 11 : 10	物件所在地	物件確認
R 7 年 6 月 20 日 (金) 11 : 40 - 12 : 00	仙台法務局	接道関係について全部事項証明書受領 併せて測量図及び隣接地の公図受領
R 7 年 7 月 1 日 (火)	執行官室 (郵便)	期日通知
R 7 年 7 月 1 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 7 月 4 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 7 月 14 日 (月) 13 : 50 - 14 : 30	物件所在地	物件調査, 間取確認, 共有者 A と面談, 占有関係調査 写真撮影, 評価人同行

(特記事項)

□ 平成 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。

□ 平成 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人物内に立ち入った。

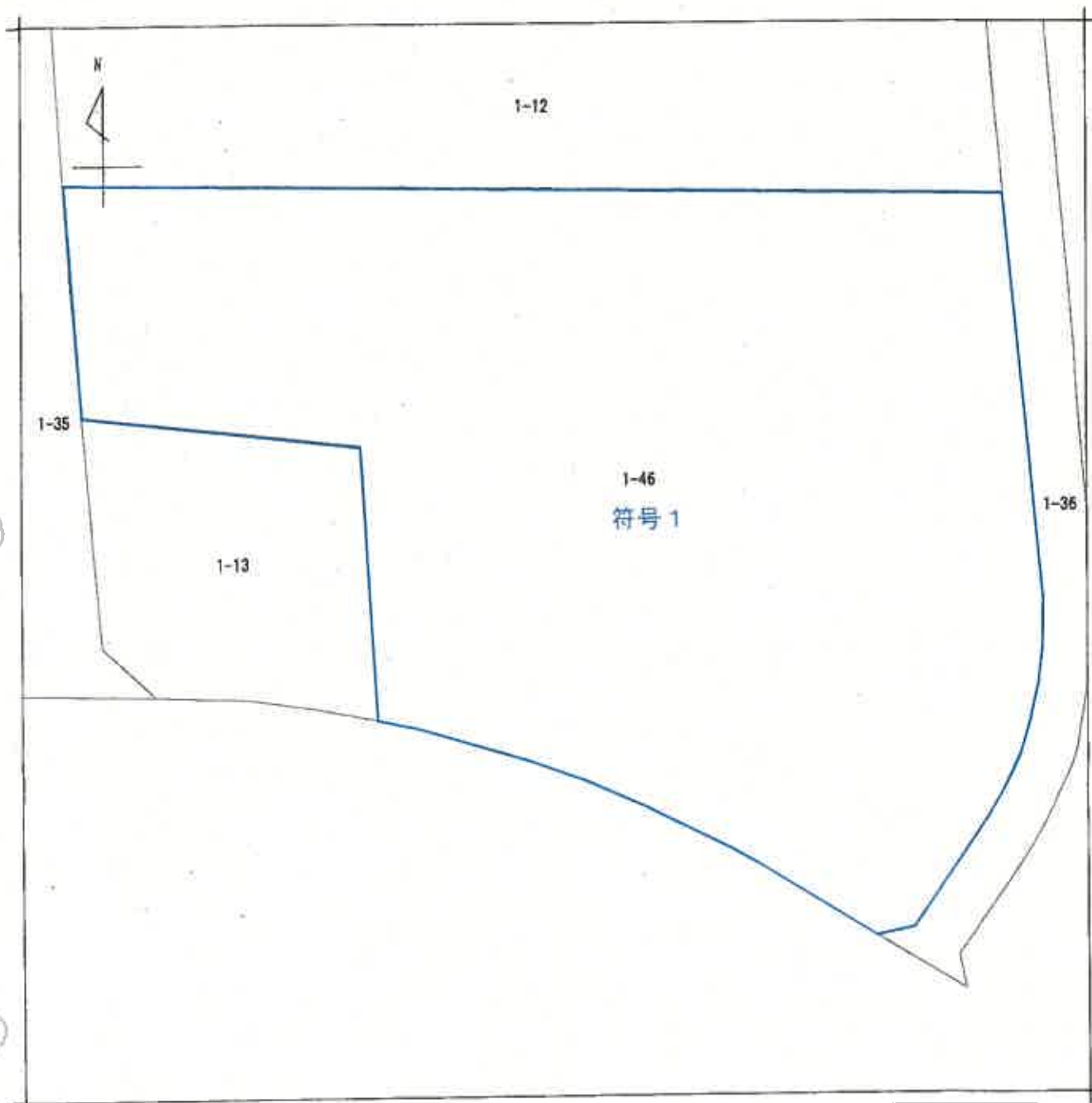
□ 平成 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

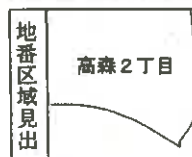
☐

(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原略を記載した図面です。



請 求 部 分	所 在	仙台市泉区高森二丁目				地 番	1番46	A 4 判に縮小	
出 力 尺	1/500	精 度 区 分	座 標 系 又 は 記 号	分 類	地図に準ずる図面		種 類	その他	
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7年4月21日
仙台法務局

請求番号：32-2
(1/1)

登記官

(5 枚目)

414403

地積測量図 3/3

平成 廿七年 舊曆 癸巳 日記

土地の所在	番	1-46
仙台市泉区高森二丁目		

求 証 要

年次	NO	第 1-46	X ₁	Y ₁	Y ₁ H ₁ -Y ₁ -1	X ₁ -(Y ₁ H ₁ -Y ₁ -1)
82-264	82-264	-184336, 829	690, 964	-34, 991	6450094, 982539	
82-265	82-265	-184330, 901	658, 330	-36, 262	6493914, 765062	
82-265-1	82-265-1	-184305, 603	655, 702	107, 431	-18000124, 492783	
82-264-1	82-264-1	-184305, 610	765, 770	115, 042	-21202874, 481120	
82-264	82-264	-184342, 940	770, 744	5, 248	-9870398, 785240	
82-265	82-265	-184352, 979	771, 016	0, 395	-728175, 426705	
82-266	82-266	-184355, 411	771, 139	0, 033	-6083, 728583	
82-267	82-267	-184357, 848	771, 049	-0, 300	55307, 384700	
82-268	82-268	-184360, 785	770, 838	-0, 526	96786, 149625	
82-269	82-269	-184362, 705	770, 624	-0, 749	136087, 668045	
82-270	82-270	-184365, 101	770, 080	-0, 993	183074, 545283	
82-271	82-271	-184367, 480	769, 531	-1, 237	228062, 572780	
82-272	82-272	-184368, 823	768, 853	-1, 488	214342, 592624	
82-273	82-273	-184372, 130	768, 043	-1, 742	321176, 250460	
82-274	82-274	-184374, 394	767, 111	-1, 988	366536, 256572	
82-275	82-275	-184376, 595	766, 055	-2, 202	405897, 262190	
82-276	82-276	-184377, 735	764, 909	-2, 738	504828, 376430	
82-277	82-277	-184381, 348	763, 317	-3, 278	1526308, 798744	
82-278	82-278	-184391, 290	766, 631	-10, 572	2023141, 338840	
82-279	82-279	-184392, 273	762, 343	-15, 336	2827839, 998128	
82-280	82-280	-184386, 820	741, 295	-15, 895	2930812, 508090	
82-281	82-281	-184383, 182	736, 450	-8, 694	1603037, 384308	
82-282	82-282	-184391, 267	732, 601	-7, 704	1420473, 280968	
82-283	82-283	-184379, 431	728, 746	-7, 771	1432612, 558391	
82-284	82-284	-184377, 711	724, 830	-7, 868	1450663, 330148	
82-285	82-285	-184376, 088	720, 878	-7, 962	1488002, 412866	
82-286	82-286	-184374, 578	716, 868	-8, 061	1486243, 473258	
82-287	82-287	-184373, 197	712, 817	-8, 120	1487110, 369640	
82-288	82-288	-184371, 882	708, 748	-8, 179	1507977, 922878	
82-289	82-289	-184370, 708	704, 638	-8, 262	1523270, 789496	
82-290	82-290	-184364, 875	700, 486	-8, 322	1534324, 435350	
82-291	82-291	-184366, 741	696, 316	-7, 156	1319342, 710856	
82-292	82-292	-184366, 140	693, 330	-5, 362	986736, 285260	
				合 計	13361, 885410	
				區 別	9675, 942705	
				備 註	9775, 942705	

轉機與轉機

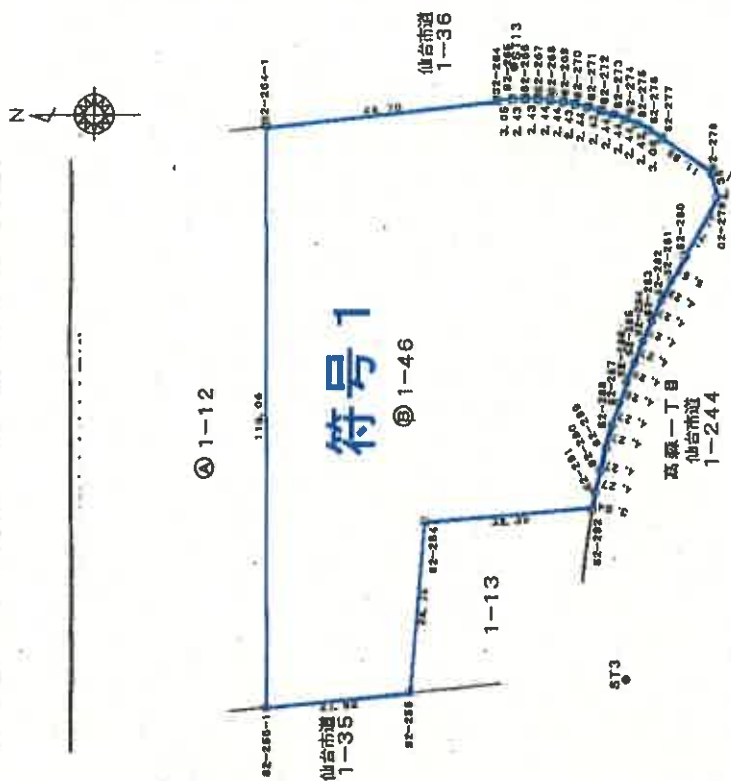
A 名	X 数	Y 数	合計
6T3	-184374.432	990.722	金 11 円
6T13	-184353.326	776.624	金 17 円

(世界經濟學)

A4判に縮小

(日版第9)

築界点	境界線の種類
田	コンクリート枕
図	プラスチック枕
◎	金属枕



作者

申請人

縮尺 1/1000

(日本十城塞屋額在土金連合金用紙)

登記年月日：平成18年11月17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4月21日 仙台送達局 登記官

403620		各階平面図		左記参照		建物図面	
1-46-1 ~ 1-46-5		1-46-101 ~ 1-46-107		家屋番号	1-46-	建物図面	
1-46-201 ~ 1-46-307		1-46-401 ~ 1-46-407		建物の所在	物件1		
1-46-501 ~ 1-46-607		1-46-701 ~ 1-46-707		仙台市泉区高森二丁目1番地46			
1-46-801 ~ 1-46-907		1-46-1001 ~ 1-46-1007		一棟の建物の名称 パークハウス高森ヒルズグライトコート			

↑○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。

縮尺 1/1000

申請人

作成者

登記官

平成18年11月17日登記

登記年月日：平成18年11月17日

これは図面に記載されている内容を証明した面である。
令和7年4月21日 仙台法務局

403665

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号
高森二丁目
1番46の605

建物の所在
仙台市泉区高森二丁目1番地46

物件1

建物の存する部分6階
建物名称 605

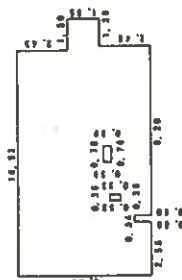
1-13



高森一丁目

道
1-244

1-46



求積表

1.55 x 1.30 =	2.0150
4.01 x 0.20 =	0.8020
6.44 x 8.00 =	51.5200
5.64 x 0.34 =	1.9176
6.44 x 2.58 =	16.6152
-0.39 x 0.78 =	-0.3042
-0.53 x 0.36 =	-0.1908
合計	72.3748
床面積	72.37㎡

合計 72.3748
床面積 72.37㎡

(目録参照)

作成者

縮尺 1/250

申請人

A4判に縮小

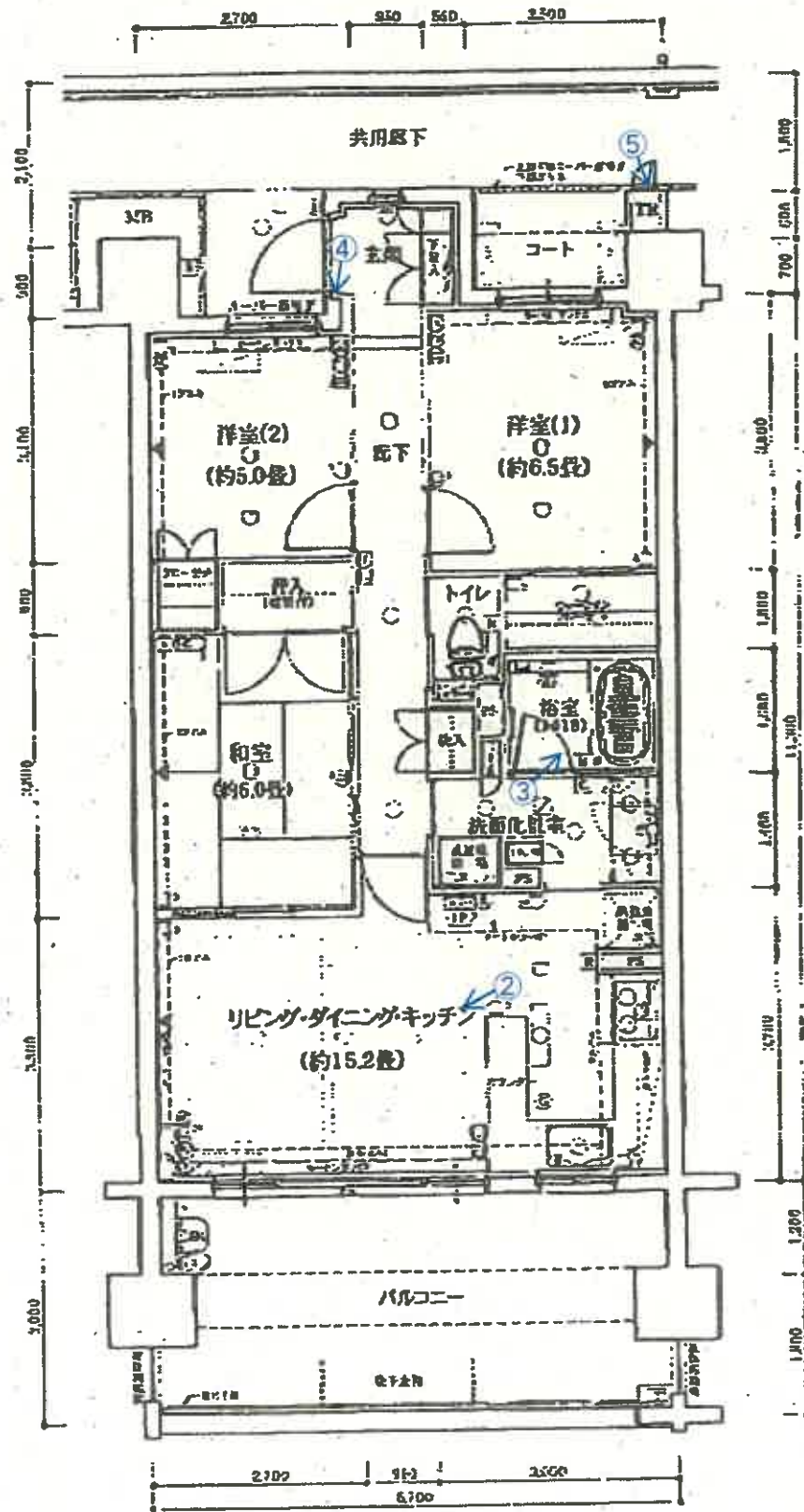
縮尺 1/500

平成18年11月17日登記

図水番号：32-1

(2/2)

問 取 図



① ココナシ(アース付) ② 温水洗浄 ③ **ホルマリン(アーク)** ④ 高圧洗浄 ⑤ テレビアクリルコーティング ⑥ プラケット ⑦ フォトリソ(防食) ⑧ 防カビ ⑨ 引張シリング ⑩ 電子圧(電圧) ⑪ 天板(電圧)

←○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1の存する一棟の建物



写 真 2



写 真 3



写 真 4

内壁面の破損箇所



写真 5



令和 7 年（又） 第 45 号

令和 7 年 7 月 14 日 現地調査

令和 7 年 7 月 25 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 秋 元 康 男

第 1 評 価 額

番 号	評 価 額
物件 1	金 3,678,000 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 共 有 者	別紙物件目録記載のとおり	

番号	特 記 事 項
1	持分2分の1についての評価である。

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	仙台市営地下鉄南北線「泉中央」駅の北西方・道路距離約4.5km (別添『位置図』参照)	
付 近 の 状 況	目的物件は、仙台市泉区の「泉パークタウン」内に存するマンション「パークハウス高森ヒルズブライトコート」の一室である。周辺は県道264号(大衡仙台線)背後に位置し、マンションの他、公園も見られる住宅地域である。地域内の標準的街路は、幅員約20m舗装市道であり、系統連続性は普通である。地域内に特段の変動要因は無いので、付近の状況は、当面、現状維持で推移するものと予測する。	
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 その他の規制	市街化区域 第二種中高層住居専用地域 指定 : 60% 指定 : 200% - 高度地区:第二種高度地区 地区計画等:泉パークタウンタウンセンター(集合住宅地区) 立地適正化計画:居住誘導区域 宅地造成及び特定盛土等規制法:宅地造成等工事規制区域 屋外広告物条例:第二種許可地域 景観計画 区域ゾーン区分:郊外住宅地ゾーン
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		
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 街路接面状況 そ の 他	計6,675.94㎡ 間口約80m×奥行約110m 不整形 ほぼ平坦 三方路地 なし
接面道路の状況	○ 西側約20m(中央分離帯含む)、市道、舗装(有)、概ね等高 建築基準法上:法第42条1項1号該当 ○ 南西側約12m、市道、舗装(有)、対象土地は約2m高い 建築基準法上:法第42条1項1号該当 ○ 東側約6.3m、市道、舗装(有)、対象土地は約0～2m高い 建築基準法上:法第42条1項1号該当	
土地の利用状況等	当該マンションの敷地等として利用している。	
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。	
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	パークハウス高森ヒルズブライトコート	
建物の用途	共同住宅 (総戸数 71 戸) ※管理人室1戸含む	
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18年10月2日新築 約 19 年 約 21 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	
仕様	屋根 外壁 内壁 床	陸屋根:露出アスファルト防水外断熱仕様 勾配屋根:ガルバリウム鋼板 磁器質50二丁掛け(一部アクリル系吹付タイル)等 天然骨材塗壁材(エントランスホール)等 磁器質タイル300角(エントランスホール)等
設備等	防災設備 エレベーター 駐車場 その他	共同住宅用自動火災報知機、連結送水管等 有 1基(9人乗) 有 108台(平面式92台、1階住戸専用13台、来客用2台、管理用1台) 管理人室、集合郵便受、ゴミ置場、駐輪場等
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(パークハウス高森ヒルズブライトコート管理組合) 法人格 無 委託管理 三菱地所コミュニティ株式会社 管理人室 有、管理人 有 日勤(月～金:8時～16時10分、土:短時間勤務)
管理の状況	共用部の清掃や修繕は適宜実施されており、特段問題となる点は確認されなかった。大規模修繕工事は、令和4年頃に実施されているとのことである。一棟の建物に関して、外観上、緊急に修繕等が必要な箇所は確認されなかった。	
特記事項	①修繕積立金総額:金47,474,933円。 ②地震保険は加入済(令和7年7月現在)。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	6 階 (605 号室) 主要開口部の方位 : 南西 向き 中間部屋	
床 面 積	登記記載 72.37 m ² (壁芯面積 77.21 m ²)	
間 取 り	3LDK、バルコニー有(南西向き)	
仕 様	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング、畳等
仕 様	内 壁	ビニールクロス等
	設 備	電気・給排水・衛生設備等
仕 様	そ の 他	-
	(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	概ね普通である。
	眺 望 ・ 景 観	概ね普通である。
保守管理の状態	保守管理の状態は概ね普通と判断した。	
管 理 費 等	管 理 費	月 10,500 円
	修繕積立金	月 13,520 円
管 理 費 等	水 道 料	各戸個別検針及び徴収
	駐車場使用料	月 10,000 円
管 理 費 等	滞納管理費等合計額:無し(詳細は「現況調査報告書」参照)。	
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.玄関横の内壁にへこみが確認された。 2.LDKと洗面化粧室の間の戸の建て付けが悪く、鍵が閉まらない状況であった。	

第5 評価額算出の過程

I. 比準価格の試算

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	270,000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
270,000	1.03	77.21	21,472,000

イ 個別格差：階層1.03(+3%)を採用。

ウ 専有面積：壁芯面積を採用。

II. 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
1,440,000	1.00	7.5%	1.00	19,200,000

ア 総収益：地域内の標準的支払賃料を基に査定。

イ 家賃等補正：特になし。

ウ 粗利回り：近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益の安定性等を勘案し査定。

エ その他補正：特になし。

Ⅲ. 評価額の決定

1. 試算価格の調整

各試算価格が次のとおり算定された。本件では、比準価格と収益価格の二試算価格を求めているが、居住の快適性の観点から比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前の 試算価格 (円) ア	占有減価修正 イ	試算価格 (円) ア×イ
① 比 準 価 格 (円)	21,472,000	1.00	21,472,000
② 収 益 価 格 (円)			19,200,000
③ 調整後の価格 (円)	21,018,000		

イ 占有減価修正 : 必要なしと判断した。

2. 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及びその他の控除減価(敷金等)並びに持分を考慮して、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) (円) カ	持分 キ	評価額 (修正後) (円) (エ×オーカ)×キ
21,018,000	0.50	0.70	7,356,000	1.00	0	1/2	3,678,000

イ 市場性修正 :

目的物件の個別性(共有持分のみを売却対象としていることによる需要の減退等)を考慮して、市場性修正率を右記の通りと判定した。 $\Delta 50\%$ (0.50)

ウ 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。

オ 滞納管理費等相当額の減価 : なし。

カ 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:地理院地図)
2. 地図に準ずる図面写
3. 建物図面・各階平面図写
4. 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 (ヌ) 第 45 号

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 仙台市泉区高森二丁目 1 番地 4 6

建物の名称 パークハウス高森ヒルズブライトコート

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高森二丁目 1 番 4 6 の 6 0 5

建物の名称 6 0 5

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 7 2. 3 7 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 仙台市泉区高森二丁目 1 番 4 6

地 目 宅地

地 積 6 6 7 5. 9 4 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 5 7 万 4 9 6 3 分の 7 7 2 1

共有者 A 持分 2 分の 1

「収益価格の試算」内訳

ア 総収益

部屋番号	用途	月額支払賃料	部屋番号	用途	月額支払賃料
605	居宅	120,000円			
月額支払賃料合計		120,000円			
年額支払賃料合計		120,000円(月額支払賃料合計) × 12ヶ月 = 1,440,000円			
総収益		1,440,000円			

イ 家賃等補正：必要はないものと判断した。

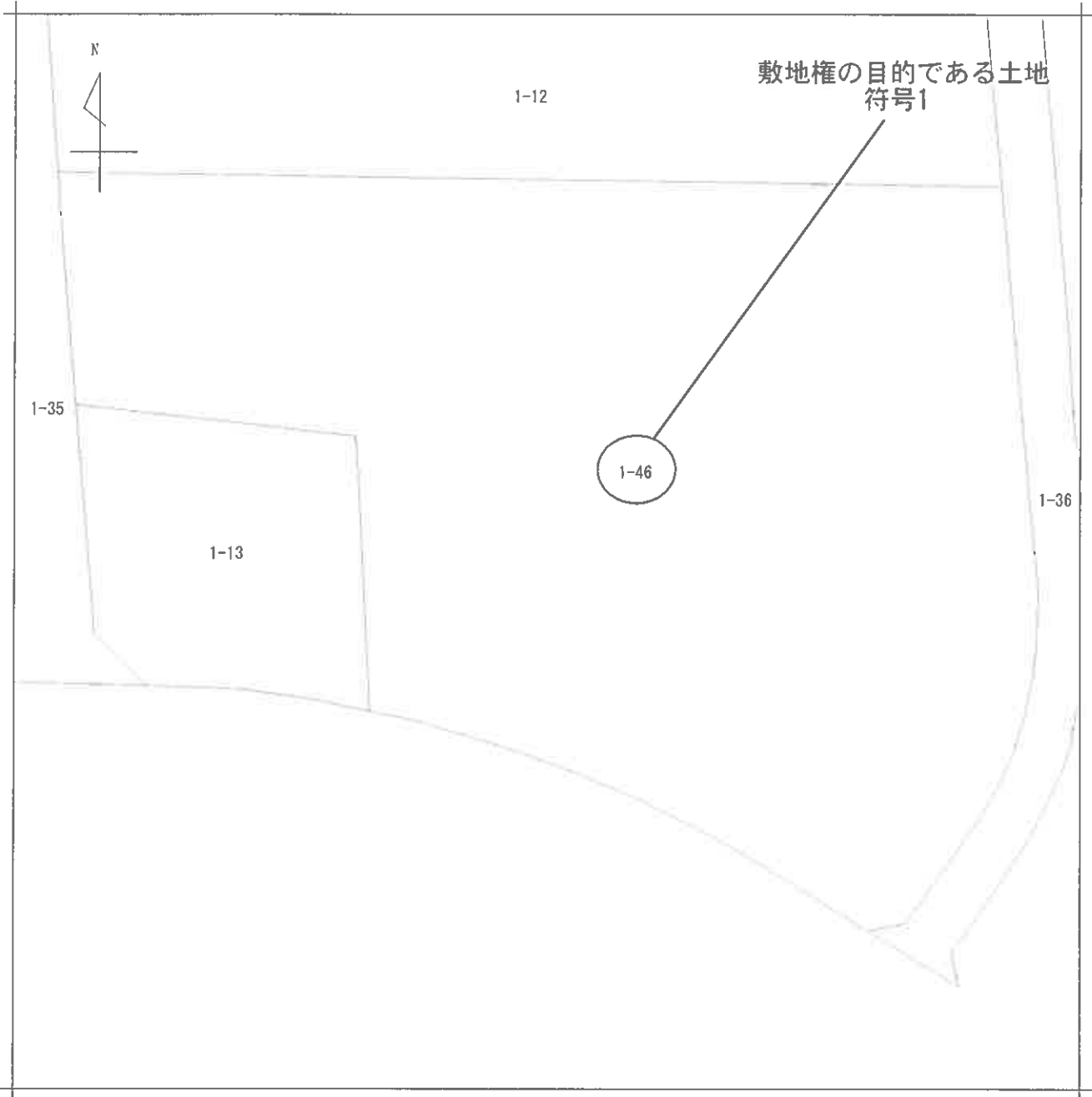
ウ 粗利回り：当該物件について、賃料の動向、投資用不動産としての危険性等を予測し、粗利回りを下記の通り査定した。査定に当たっては、建物の築年に対応した標準的投資利回りについて、地域性と個別性の両面から分析を行い粗利回りを求めた。

粗利回り	7.5%	建物の築年に対応した標準的投資利回り	:	7.5%
		地域性(賃貸需要の安定性・将来の発展性)	:	0.0%
		個別性(建物品等・維持管理の状態等)	:	0.0%

エ その他補正：必要はないものと判断した。



表示年月日：2025/07/28



地番区域見出
高森2丁目

請求部	所在	仙台市泉区高森二丁目				地番	1番46			
出力縮	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	その他
作成年月日					備付年月日 (原図)			補記事項		

※法務局備付図面をA4に縮小

登記年月日: 平成18年11月17日

403620

各階平面図

1-46-1 ~ 1-46-5 1-46-101 ~ 1-46-107 1-46-201 ~ 1-46-207
1-46-301 ~ 1-46-307 1-46-401 ~ 1-46-407 1-46-501 ~ 1-46-507
1-46-601 ~ 1-46-607 1-46-701 ~ 1-46-707 1-46-801 ~ 1-46-807
1-46-901 ~ 1-46-907 1-46-1001 ~ 1-46-1007

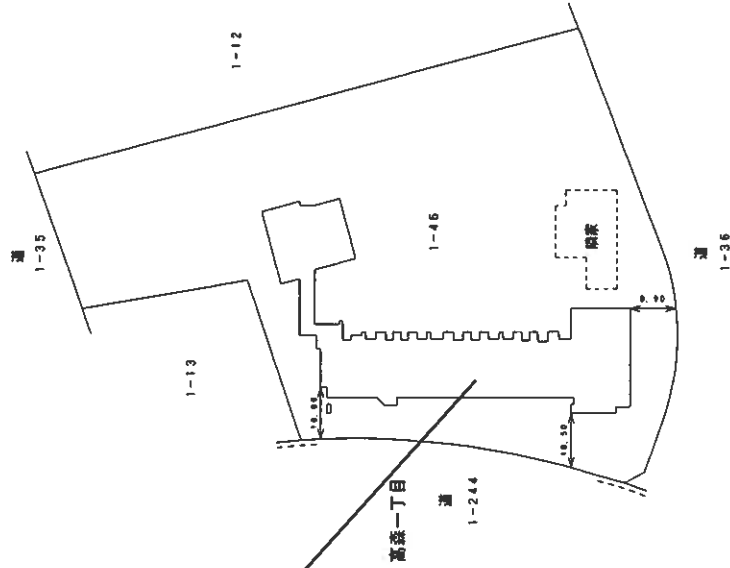
左記参照

家屋番号 1-46-

建物の所在 仙台市泉区高森二丁目1番地46

建物図面
各階平面図

一棟の建物の名称 パークハウス高森ヒルズブライトコート



一棟の建物

作成者

縮尺 1/1000

申請人

縮尺 1/1000

※法務局備付図面をA4に縮小

圖面
圖面
物階
建各

403665

區面平階各

家屋番号
高森二丁目
1番46の605

陶森二丁目
1番46の605

建物の所在

対象専有部分

建物の存する部分6階
建物名称 605

31



目一煤氣

1-244
家

97-46

36 道

縮尺	1/500
----	-------

申請人

縮尺	1/250
----	-------

著者

(日開運12)

※法務局備付図面をA4に縮小

物件1 (家屋番号 高森二丁目1番46の605)

