

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「口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 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	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	700 560		140	20,120	4,547
					</



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 仙台市宮城野区福室二丁目 2 2 6 番地 2

建物の名称 福室マンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 福室二丁目 2 2 6 番 2 の 5 1 5

建物の名称 5 1 5

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 2 8 . 4 3 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 仙台市宮城野区福室二丁目 2 2 6 番 2

地 目 宅地

地 積 1 6 5 2 . 8 9 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 万 7 6 6 7 分の 1 0 6



物件明細書

令和 6 年 8 月 3 0 日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 阿 部 剛

- 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
【物件番号 1】
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 仙台市宮城野区福室二丁目 2 2 6 番地 2

建物の名称 福室マンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 福室二丁目 2 2 6 番 2 の 5 1 5

建物の名称 5 1 5

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 2 8 . 4 3 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 仙台市宮城野区福室二丁目 2 2 6 番 2

地 目 宅地

地 積 1 6 5 2 . 8 9 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 万 7 6 6 7 分の 1 0 6



令和6年(ケ)第 75 号
令和6年6月18日受理
令和6年8月 6 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 仙台市宮城野区福室二丁目 2 2 6 番地 2

建物の名称 福室マンション

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 福室二丁目 2 2 6 番 2 の 5 1 5

建物の名称 5 1 5

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 2 8 . 4 3 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 仙台市宮城野区福室二丁目 2 2 6 番 2

地 目 宅地

地 積 1 6 5 2 . 8 9 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 万 7 6 6 7 分の 1 0 6



(区分所有建物用 1)

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		仙台市宮城野区福室二丁目 8 番 1 7 - 5 1 5 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(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 5,120円/月 修繕積立金 2,420円/月 水道料 基本料及び従量料金 令和 6 年 7 月 9 日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある H17年 5 月分～R 6 年 7 月分 計 1,689,435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	「その他の事項(3枚目)」のとおり		
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 ☒ 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 ☐		
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	本土地は、公図上、その南側でいずれも総理庁(現内閣府)が所有する地番 2 2 7 番 3 及び 2 2 6 番 1 の田(現況公衆用道路)に接している。		
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		
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

そ の 他 の 事 項

- 1 調査時、室内には家財道具がなくライフラインも停止状態であった。マンション管理人の陳述その他室内の状況から、物件1建物を本件債務者兼所有者会社が空き家の状態で所有占有しているものと認められた。
- 2 ベランダに多数の鳩の糞が認められた。
- 3 物件1建物での漏水により、階下の414号室及び415号室で被害が発生したため、マンション管理組合が復旧工事費用として、2,343,000円を本件債務者兼所有者会社に代わって立て替え払いしている。なお、当該費用は、当該マンション管理規約に規定する管理費等には含まれない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

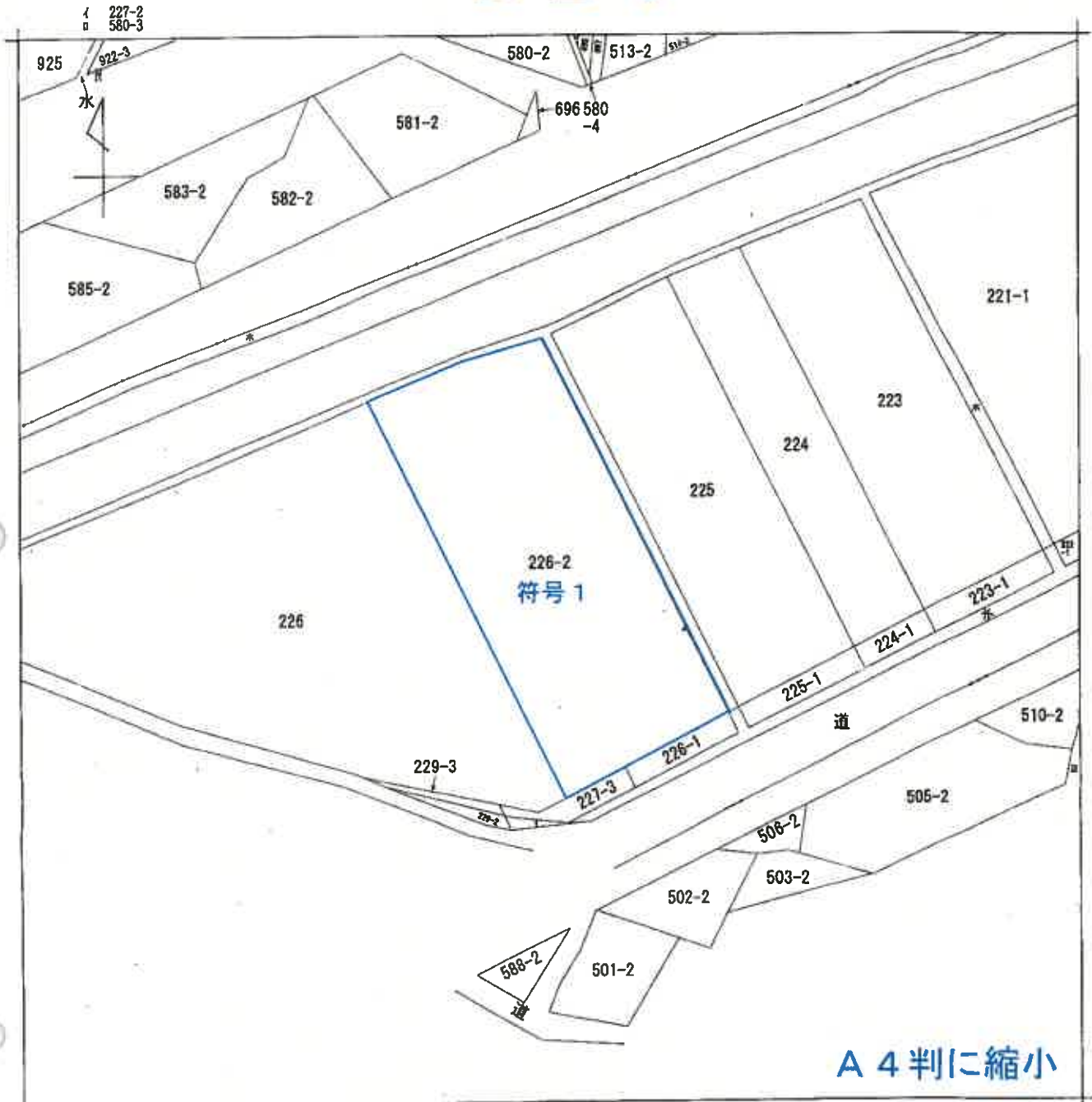
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ マンション管理人	1 物件1建物には、人の出入りがありません。 2 物件1建物で発生した漏水被害復旧工事はまだ終わっていません。
☒ マンション管理会社 従業員	物件1建物での漏水により、階下の414号室及び415号室で被害が発生したため、マンション管理組合が復旧工事費用として、2,343,000円を債務者兼所有者会社に代わって立て替え払いしています。なお、当該費用は、当該マンション管理規約に規定する管理費等には含まれません。

(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
R 6 年 6 月 20 日 (木) 11 : 00 — 11 : 10	物件所在地	物件確認
R 6 年 7 月 4 日 (木) 14 : 30 — 14 : 40	仙台法務局	接道関係について全部事項証明書受領
R 6 年 7 月 8 日 (月)	執行官室 (郵便)	期日通知
R 6 年 7 月 13 日 (土)	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 6 年 7 月 18 日 (木) 9 : 30 — 9 : 50	物件所在地	物件調査, 管理人と面談, 占有関係調査, 評価人同行
R 6 年 7 月 29 日 (月) 13 : 00 — 14 : 00	物件所在地	物件調査, 写真撮影, 評価人同行
R 6 年 8 月 2 日 (金) 16 : 20 — 16 : 25	執行官室 (電話)	マンション管理会社従業員より漏水被害復旧工事費用について聞き取り調査
(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 6 年 7 月 2 9 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 A 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



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。



A 福室3丁目
B 福室2丁目
C 福室2丁目
D 福室2丁目

請求部	所在	仙台市宮城野区福室二丁目				地番	226番2			
出力縮尺	1/600	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5月29日
仙台法務局

請求番号：101-1
(1/1)

登記官

(6 枚目)

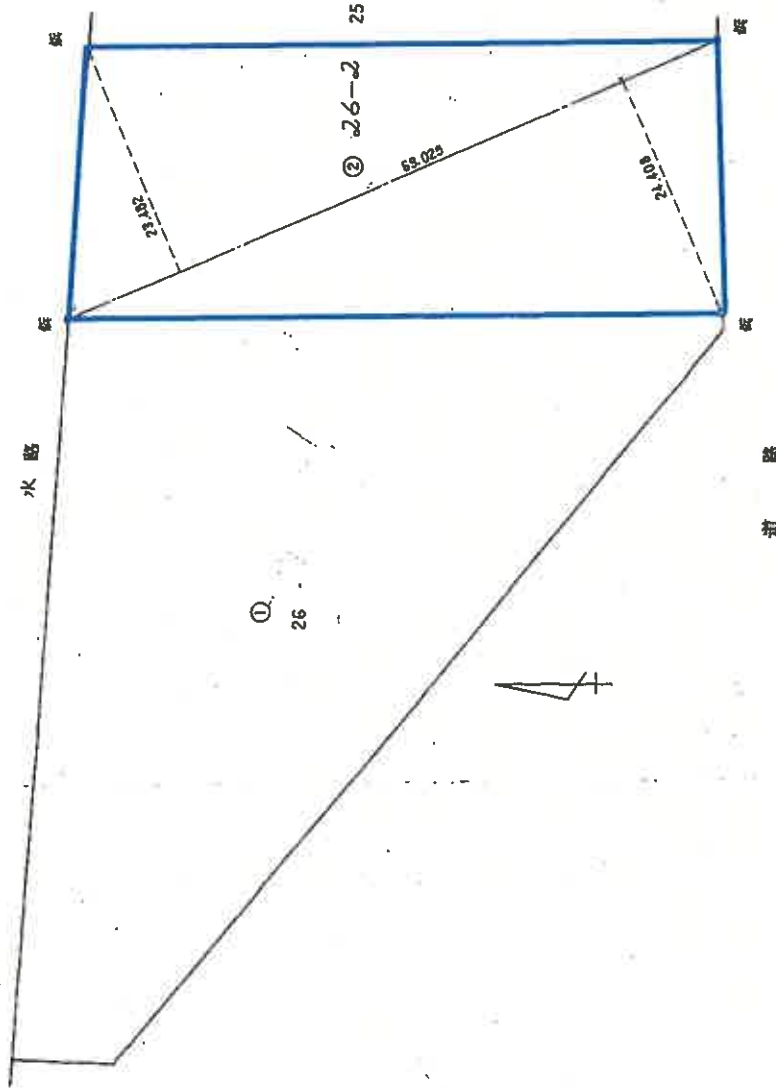
登記年月日：昭和55年4月14日

619815

地積測量図

地番	226-2
土地の所在	仙台市青葉区

物件1



求積計算表

② $(23,402 + 24,408) \times 63.025 \div 2$
 $= 1652.893$

作製者

申請人

縮尺 1/500

55.4.14

2600.00

登記年月日：平成2年2月3日

これは図面に記載されている内容を証明した物面である。
令和6年5月29日 仙台法務局

登記官

(8 枚目)

建物平面図

226-2-515

家屋番号

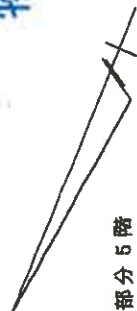
仙合市宮城野区福盛寺高砂駅東226番地2

建物の所在

648198

各階平面図

物件1

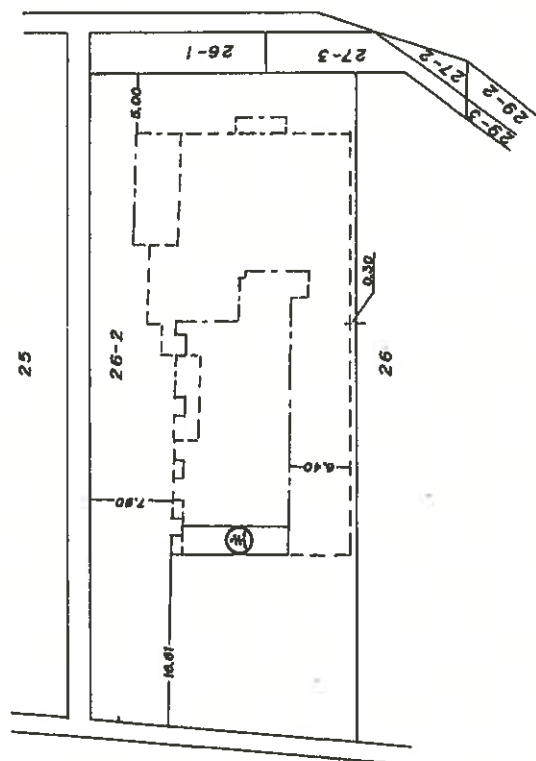


建物の存する部分5階
建物番号 515号



建物の存する部分5階

床面積
 $11.08 \times 1.61 = 178388$
 $10.09 \times 1.05 = 109545$
計 284333
2843 m²



←○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。

A4判に縮小

作製者

縮尺 1/250

申請人

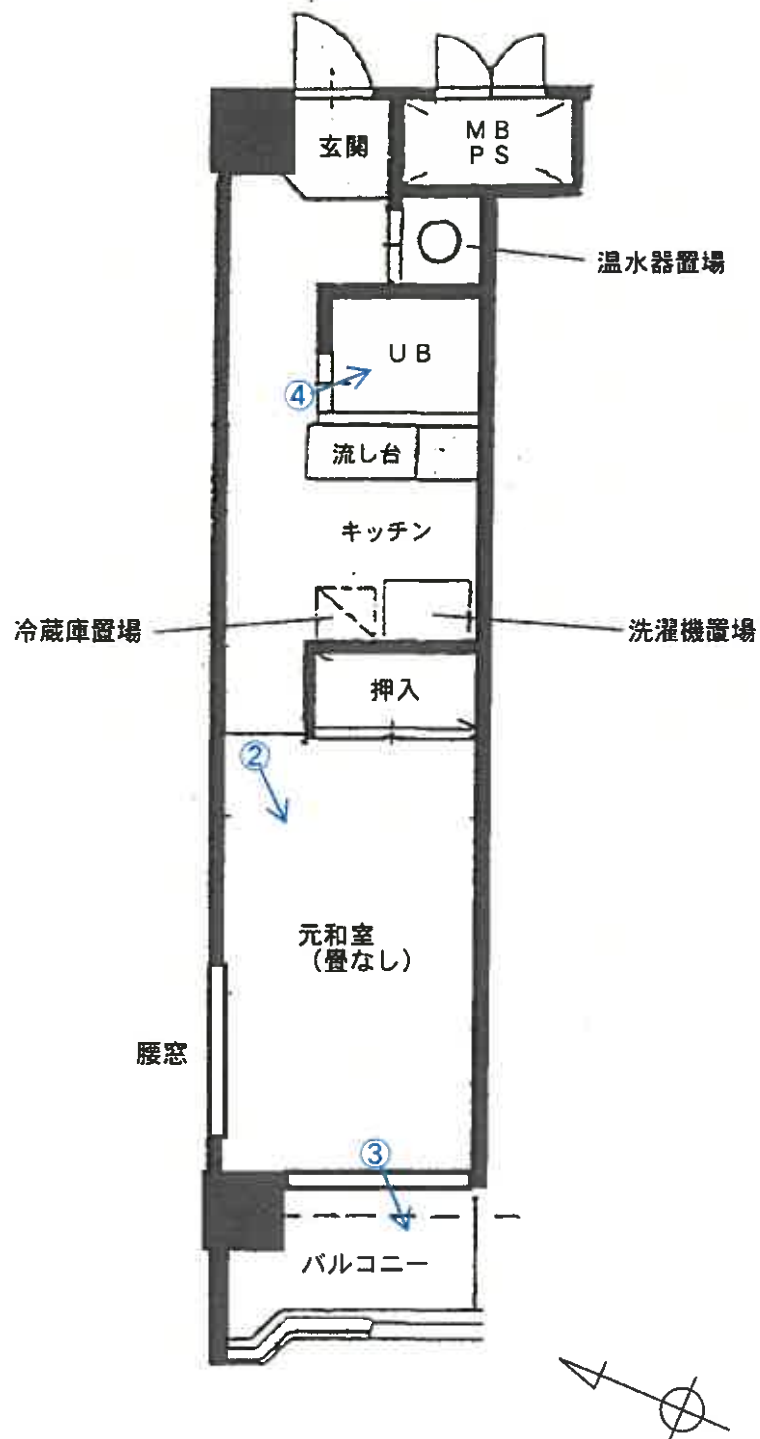
縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会館)

平成2年2月3日登記

請求番号：101-3

建物間取図（物件 1）



←○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1棟の建物



写 真 2



写 真 3

鳩の糞



写 真 4



令和 6 年（ケ） 第 75 号
令和 6 年 7 月 29 日 現地調査
令和 6 年 8 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 小 竹 潤

第 1 評 価 額

番 号	評 価 額
物件 1	金 1,000 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	(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. 土地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	JR仙石線「陸前高砂」駅の東方・道路距離約350m (別添『位置図』参照)	
付 近 の 状 況	目的物件が所在するマンションは、国道45号沿いの路線商業地域に存し、周辺にはマンション、店舗、事業所等が混在する。 幅員約22mの舗装国道に接面し系統連続性は良好である。また駅にも近接し利便性は高い。ただし、交通量の多い国道とJR線路に挟まれた地域であり、住環境は劣る。地勢は平坦であるが、仙台市防災ハザードマップによると、目的物件付近では洪水により0.5m以上3m未満の浸水深が想定されている。	
各種公共公益利便施設への道路距離	仙台市宮城野区役所： 約5.5km ヨークベニマル仙台田子西店： 約2.0km	市立福室小学校： 約1.2m 市立中野中学校： 約1.3km
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 その他の規制	市街化区域 商業地域 指定： 80% 指定： 400% 準防火地域 特別用途地区：大規模集客施設制限地区(商業地域) 立地適正化計画：都市機能誘導区域(都市軸、交通結節点)、居住誘導区域
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 街路接面状況 そ の 他	1,652.89㎡ 約26.5m×61.5～64m ほぼ長方形 概ね平坦 中間画地 北西側でJR仙石線の線路に隣接する
接面道路の状況	○ 南東側約22m、国道、舗装(有)、概ね等高に接面 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	
	(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、通常のコスト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	特になし	

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	福室マンション	
建物の用途	共同住宅・店舗・事務所 (総戸数 112 戸)	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和57年6月1日新築 約 42 年 約 8 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	アスファルト露出防水 吹付タイル、磁器タイル貼 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	屋内消化栓設備、消火器等 有 2基 有 1階屋内に平面式駐車場10台、敷地内に平面式駐車場20台 防犯カメラ、警備会社と契約 1階エントランスホールに管理人室、集合郵便受箱が設置されている。 また敷地内に自転車置場も設置されている。
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(福室マンション管理組合法人) 法人格 有 委託管理 日本ハウズイング株式会社 管理人室 有 管理人 有 日勤 月から金 8:00～12:00
管 理 の 状 況	劣る 共用部分の外壁、屋根等に劣化が見られる。	
特 記 事 項	①修繕積立金総額は24,125,241円(令和6年5月31日時点)。ただし調査時点において、大規模修繕工事の予定は無い。 ②地震保険は加入済。 ③対象建物について、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、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低い。成形板等にアスベスト等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。 ④新築年月日は登記されておらず、完了検査日を新築年月日と判定した。 ⑤駐車場は、調査時点では空気が無い状態である。	

(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	5 階 (515 号室) 主要開口部の方位 : 南西 向き	
床 面 積	登記記載 28.43 m ²	
間 取 り	1K、ベランダ有(南西向き)	
仕 様	天 井	ビニールクロス、化粧石膏ボードほか
	床	フローリングほか
仕 様	内 壁	ビニールクロスほか
	設 備	電気・給排水・給湯設備等
仕 様	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	やや優る(角部屋)
	眺 望 ・ 景 観	普通
保守管理の状態	劣る	
管 理 費 等	管 理 費	月 5,120 円
	修繕積立金	月 2,420 円
管 理 費 等	水 道 料	基本料・使用量
	調査時点までの滞納管理費等合計額:1,689,435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	①壁芯面積は不明である。 ②物件1建物内で漏水があり、階下の414号室、415号室で被害が生じている。マンション管理組合が、所有者に代わって復旧工事費2,343,000円を立て替え払いしている。当該費用は、マンション管理規約に規定する管理費等には含まれない。 ③以前は和室だった部屋は、畳が外され床下地板が剥き出しの状態である。 ④ベランダに多数の鳩の糞がみられ汚損が酷い状態である。	

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(5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	95,000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
95,000	0.72	28.43	1,945,000

イ 個別格差：維持管理の状態 0.70(△30%)、角部屋1.03(+3%)
 $0.70 \times 1.03 = 0.72$

ウ 専有面積：登記面積を採用。

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
372,000	1.00	21.0	1.00	1,771,000

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：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した。

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。本件は自己使用目的の需要が多いマンションであることを考慮し、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 ア (円)	占有減価修正 イ (円)	試算価格 ア×イ (円)
① 比 準 価 格 (円)	1,945,000	1.0	1,945,000
② 収 益 価 格 (円)	—		1,771,000
③ 調整後の価格 (円)	1,893,000		

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る。なお、本件では修正後の評価額がマイナスとなるため、備忘価格をもって評価額とした。

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	評価額 (修正後) (円) エ×オーカ
1,893,000	1.00	0.70	1,325,000	-0.31	—	1,000

イ 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。

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：

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	1,689,435	円
	予 想 滞 納 額	45,240	円
	合 計	1,734,675	円

$$1 - \left(\frac{\text{滞納管理費等相当額合計 } 1,734,675 \text{ 円}}{\text{評価額 } 1,325,000 \text{ 円}} \right) = -0.31 \text{ (}\triangle 131\%)$$

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(国土地理院)
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. 建物間取図

以 上

令和 6 年 (ケ) 第 75 号

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 仙台市宮城野区福室二丁目 2 2 6 番地 2

建物の名称 福室マンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 福室二丁目 2 2 6 番 2 の 5 1 5

建物の名称 5 1 5

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 2 8 . 4 3 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 仙台市宮城野区福室二丁目 2 2 6 番 2

地 目 宅地

地 積 1 6 5 2 . 8 9 平方メートル

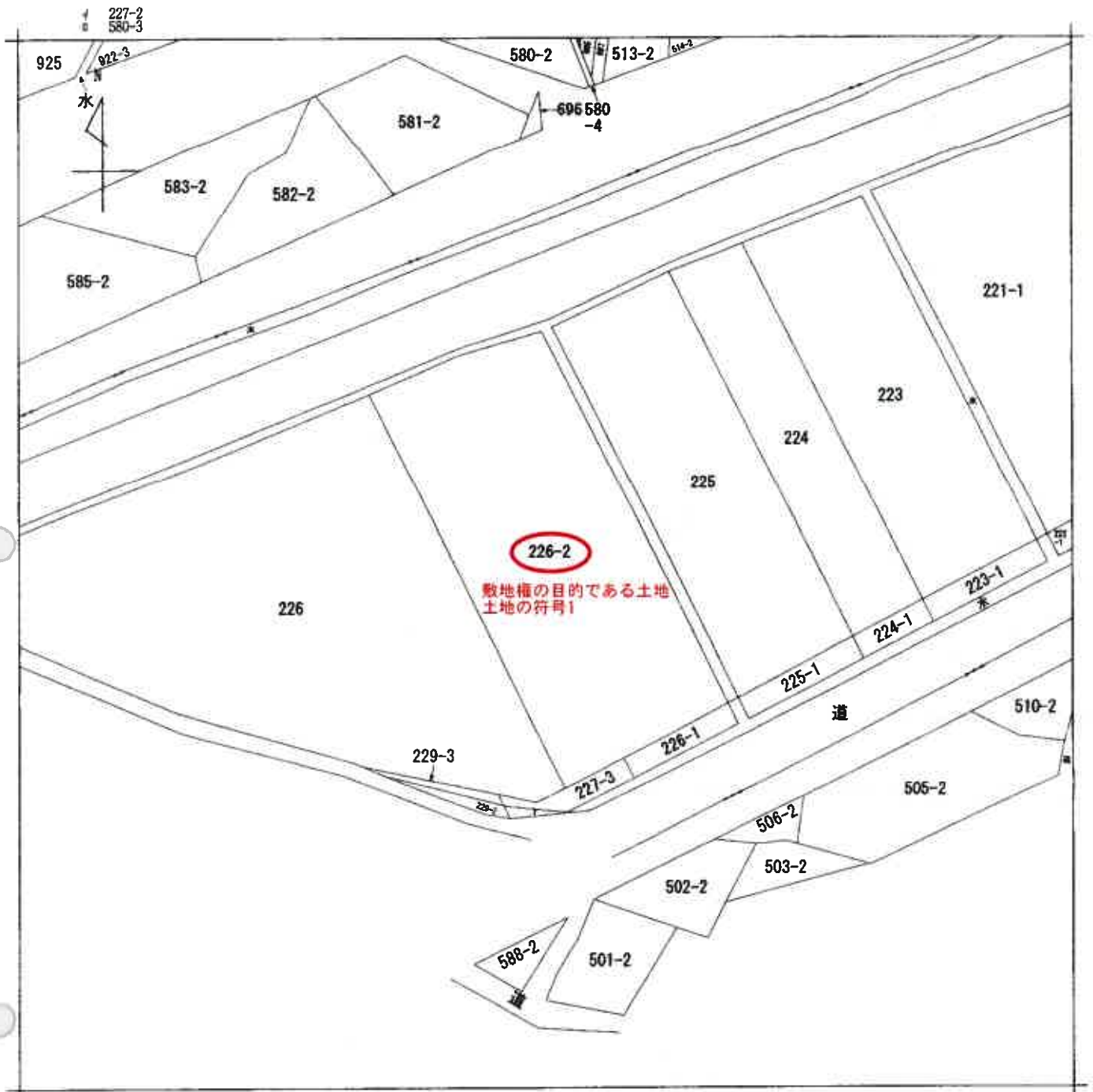
(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 万 7 6 6 7 分の 1 0 6





(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。



A 福室3丁目
B 福室2丁目
C 福室2丁目
D 福室2丁目

請求部	所在	仙台市宮城野区福室二丁目				地番	226番2			
出力縮	1/600	精度区分		座標系又は記号		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。

A 3サイズをA 4サイズに縮小した図面

令和6年5月29日
仙台法務局

請求番号：101-1

登記官

(1/1)

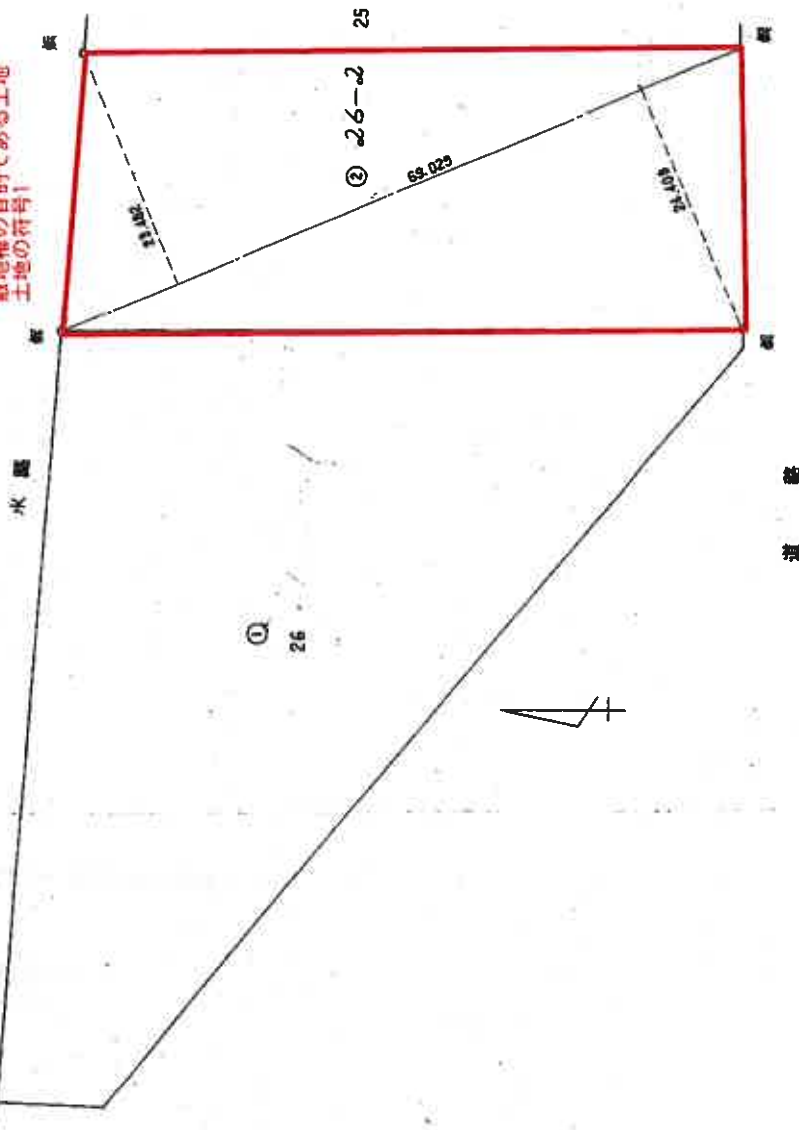
登記年月日：昭和55年4月14日

619815

地積測量図

地番	226-2 26番3
土地の所在	仙台市青葉区青葉

敷地権の目的である土地
土地の符号!



求積計算表

②
$$(23,462 + 24,408) \cdot 69.023 \div 2$$
$$= 1852.8994$$

(日積換算)

作製者

申請人

縮尺 1/500

55.4.14

100,000

登記年月日：平成2年2月3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6年5月29日 仙台法務局

登記官

請求番号：101-3

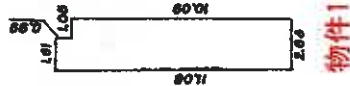
648198

各階平面図

家屋番号
226-2-515
建築物の所在
仙台市宮城野区榴葉台226番地2

建築物各階平面図

建築物の存する部分5階

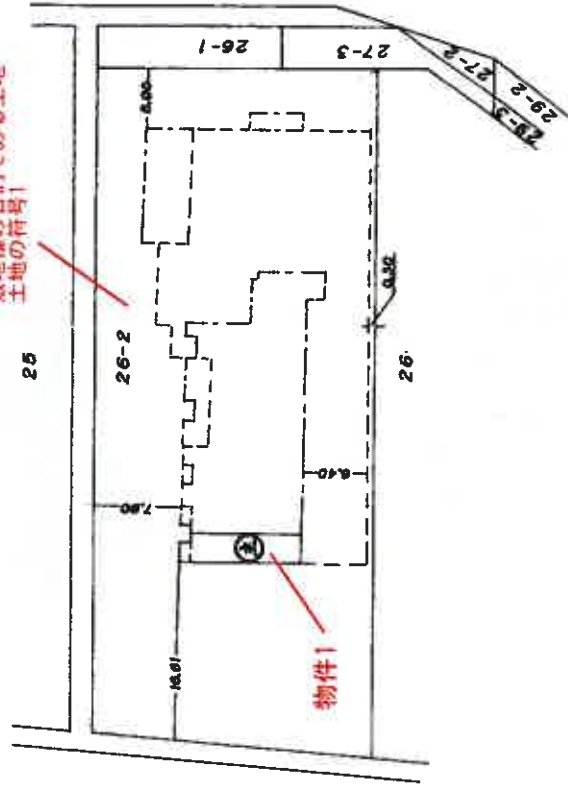


床面積

$$\begin{aligned} 11.08 \times 1.61 &= 178388 \\ 10.09 \times 1.05 &= 105945 \\ \text{計} &284333 \\ &2843 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

建築物の存する部分5階
建物番号 515号

敷地種別
敷地種別の目的である土地
土地の符号!



作製者

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

(東京土地家屋調査士会館)

平成2年2月3日登記

A3サイズをA4サイズに縮小した図面

建物間取図（物件 1）

