

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 6 月 11 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 7 月 1 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 8 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 7 月 10 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 7 月 25 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 6 月 11 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	4,589,000 3,671,200		917,800	70,609	16,304
</					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 仙台市青葉区鷺ヶ森二丁目 8 番地 6 2

建物の名称 朝日プラザ鷺ヶ森ロイヤルクレスト南棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鷺ヶ森二丁目 8 番 6 2 の 2 1 1

建物の名称 2 1 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 5 6 . 9 4 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 仙台市青葉区鷺ヶ森二丁目 8 番 6 2

地 目 宅地

地 積 3 6 1 5 . 7 1 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 仙台市青葉区鷺ヶ森二丁目 8 番 1 8 7

地 目 公衆用道路

地 積 9 6 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 2 3 5 7 4 1 分の 5 6 9 4



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 2357410分の45552



※
の
※

物 件 明 細 書

令和 7年 3月11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】

Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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 仙台市青葉区鷺ヶ森二丁目 8 番地 6 2

建物の名称 朝日プラザ鷺ヶ森ロイヤルクレスト南棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鷺ヶ森二丁目 8 番 6 2 の 2 1 1

建物の名称 2 1 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 5 6 . 9 4 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 仙台市青葉区鷺ヶ森二丁目 8 番 6 2

地 目 宅地

地 積 3 6 1 5 . 7 1 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 仙台市青葉区鷺ヶ森二丁目 8 番 1 8 7

地 目 公衆用道路

地 積 9 6 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 2 3 5 7 4 1 分の 5 6 9 4



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 2357410分の45552



令和6年(ケ)第205号
令和7年1月27日受理
令和7年2月28日提出

現況調査報告書

仙台地方裁判所

執行官 鈴木 元 光 (印)

(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 仙台市青葉区鷺ヶ森二丁目8番地62

建物の名称 朝日プラザ鷺ヶ森ロイヤルクレスト南棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鷺ヶ森二丁目8番62の211

建物の名称 211

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分56.94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 仙台市青葉区鷺ヶ森二丁目8番62

地 目 宅地

地 積 3615.71平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 仙台市青葉区鷺ヶ森二丁目8番187

地 目 公衆用道路

地 積 96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 235741分の5694

(1 枚目)

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 2357410分の45552

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	仙台市青葉区鷺ヶ森二丁目22番5-211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	☐ 所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を居住し占有している。 ☒ 「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 6,847円/月 修繕積立金 14,830円/月 水道料 (基本料及び従量料金)	令和7年2月10日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明 (上記は管理会社からの回答による。)
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー	
その他の事項	5枚目「その他の事項」記載のとおり	
敷地権	符号1, 2	
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☒ 公衆用道路 (符号2) ☐ (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, 2) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項	5枚目「その他の事項」記載のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 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

占有者及び占有権原 (物件1 関係)		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ■B	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(☐ (所有者) ■B (占有者) ■C (賃貸仲介業者)の陳述) ■提示文書(居住用建物賃貸借契約書)の要旨		
占有権原	■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	令和4年1月頃	
最初の契約等	契約日	平成29年6月10日
	期間	平成29年7月1日から ■令和元年6月30日まで2年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類別	■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	■令和5年7月1日から ■令和7年6月30日まで2年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()
	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月金6万8000円 (毎月27日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	■ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		
執行官の意見	■上記のとおり ■下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
当職の令和7年2月10日付け照会に対するA, Bの各回答に依れば, 賃貸借契約更新手続の認識に食い違いが窺われるが, 調査に同席した賃貸仲介不動産会社従業員の見解に依るところ, 本賃貸借契約は合意更新に依って現契約に至ったということであり, Bにこの点を糺した上で上記のとおり認定した。		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■ 物件 1

随所にクロス壁の亀裂等，経年相当の劣化が観られる。

■ 符号 1

北側で接する仙台市所有の 8 番 2 7 8 公衆用道路は，その更に北側で接する同市所有の 8 番 2 4 2 公衆用道路と共に市道「驚ヶ森二丁目 1 号線」として一体利用されている。同道は，建築基準法第 4 2 条 1 項 1 号道路に指定されている。

南西側で接する同市所有の 8 番 1 公衆用道路は建築基準法第 4 2 条 1 項 5 号道路に指定されている。

■ 符号 2

建築基準法第 4 2 条 1 項 5 号道路に指定されている。

符号 1 上に建つ建物（朝日プラザ驚ヶ森ロイヤルクレスト西棟及び南棟）並びに本物件の隣地（8 番 6 1 宅地，8 番 1 9 4 山林，8 番 8 5 宅地）の各占有者らが，通路として使用し，占有しているが，共有者間に，本件通路の使用に当たっての取り決めや金銭の遣り取りはない。

(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
■ 仙台市青葉区役所道路課、町並み形成課	北側で接する仙台市所有の8番278公衆用道路は、その更に北側で接する同市所有の8番242公衆用道路と共に市道「鷺ヶ森二丁目1号線」として一体利用されており、建築基準法第42条1項1号道路に指定されています。一方、南西側で接する同市所有の公衆用道路は建築基準法第42条1項5号道路に指定されている外、符号2の私人共有の公衆用道路は、建築基準法第42条1項5号道路に指定されています。
■ B (占有者)	本物件には、目下私が家族と共に居住し占有しています。本物件は賃貸仲介不動産会社を通じて借り受け、平成29年7月1日から住み始めました。しかし、所有者たるAとは全く面識がありません。契約期間は2年であり、更新等の手続きは全て不動産会社に任せておりました。貴職照会に対する令和7年2月11日付け回答書に契約更新については、更新手続を執っていない旨記載しましたが、実際のところはよく解りません。本日同席した賃貸仲介不動産会社担当者に訊いて下さい。 本物件に居住する上で不都合な箇所はありません。また改装等手を加えたところもありません。
■ C (賃貸仲介不動産会社担当者)	本物件は弊社の仲介でA、B間で賃貸借契約を締結し、現在に至っています。契約の内容はA、Bそれぞれが提出した賃貸借契約書のとおりです。家賃等の滞納もありません。なお、賃貸借契約は期間満了後に全て合意に依り更新されています。
■ 不動産管理会社担当者	符号2の土地は、朝日プラザ鷺ヶ森ロイヤルクレスト西棟及び南棟だけではなく、東側で隣接する土地の利用者らも通路として使用しています。使用に当たり料金が発生するとは聞いていません。

(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
7年1月28日（火） 9:30-9:50	物件所在地	物件確認，写真撮影
7年1月29日（水） 13:20-13:40	仙台北務局	符号1，2の地積測量図及び周辺地の登記事項証明書受領
7年2月10日（月）	当庁	管理会社へ滞納額等ファクシミリ照会，2月10日回答書受信
7年2月10日（月） 10:30-10:50	青葉区役所道路課，町並み形成課	符号1の接道等について聴取
7年2月10日（月） 12:30-12:50	仙台北務局	本物件の登記事項証明書受領
7年2月10日（月） 13:30-14:00	物件所在地	占有調査，不在につき外観確認，占有者不明につき照会書投函（2月19日郵送受領）
7年2月10日（月）	当庁	Aに対し照会書送付（2月17日郵送受領）
7年2月19日（水） 12:30-13:00	青葉区役所区民課	占有者Bの居住に関する証明書受領
7年2月21日（金） 10:00-10:40	物件所在地	立入調査，占有者B及び賃貸仲介不動産会社担当者Cから占有状況等聴取，間取り確認，写真撮影，評価人同行，不動産管理会社担当者から使用状況等聴取
7年2月25日（火） 10:00-10:20	仙台北務局	符号2の周辺地及び賃貸仲介不動産会社の登記事項証明書受領

(特記事項)

☒ 令和7年2月21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

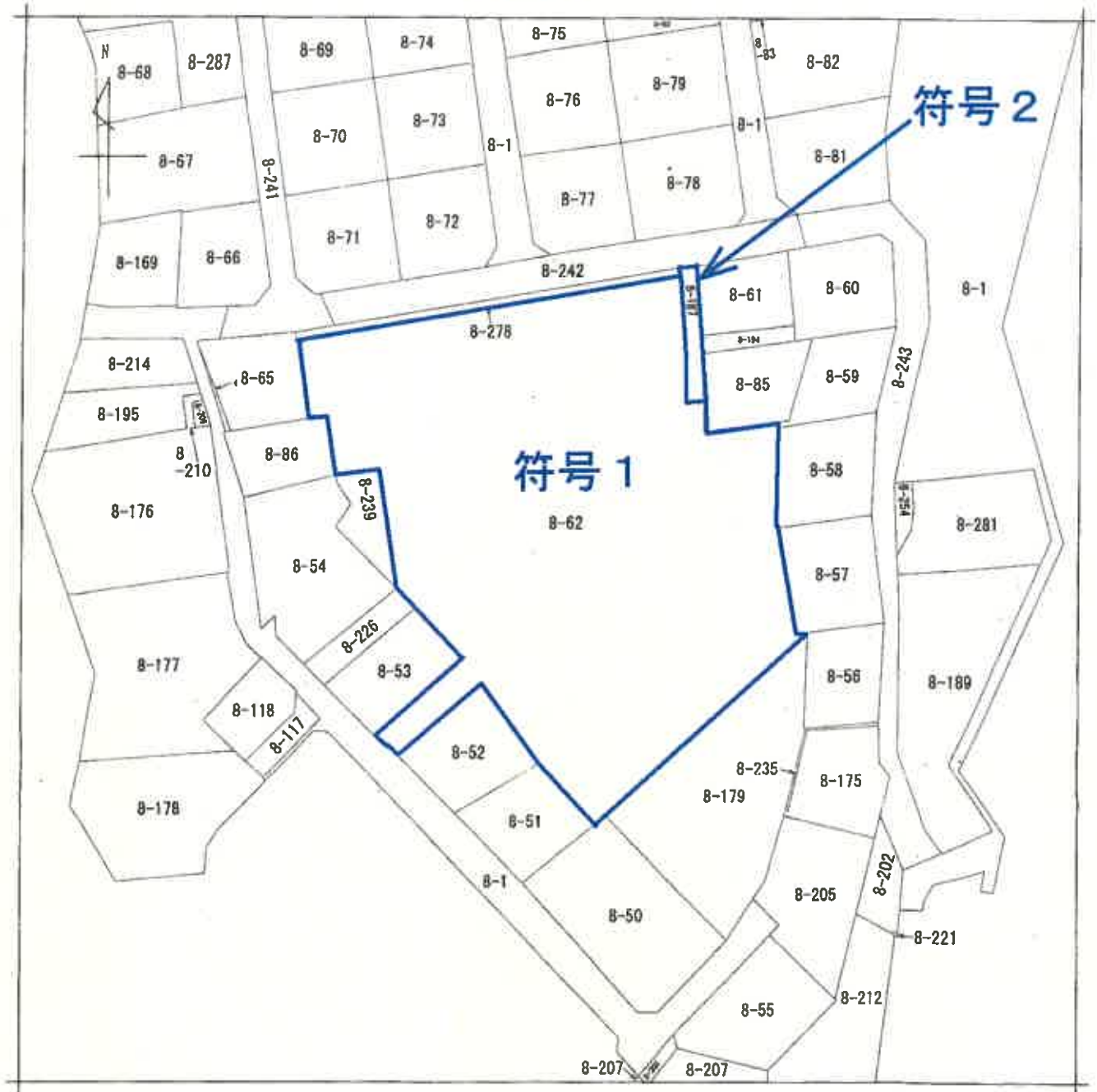
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日

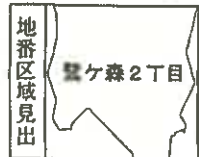
(注) チェック項目中の調査結果は，「☒」の箇所の記載のとおり

公図写

4 8-190



A 4 判に縮小



請求部	所在	仙台市青葉区鷹ヶ森二丁目				地番	8番62			
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					備考 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。

(8 枚目)

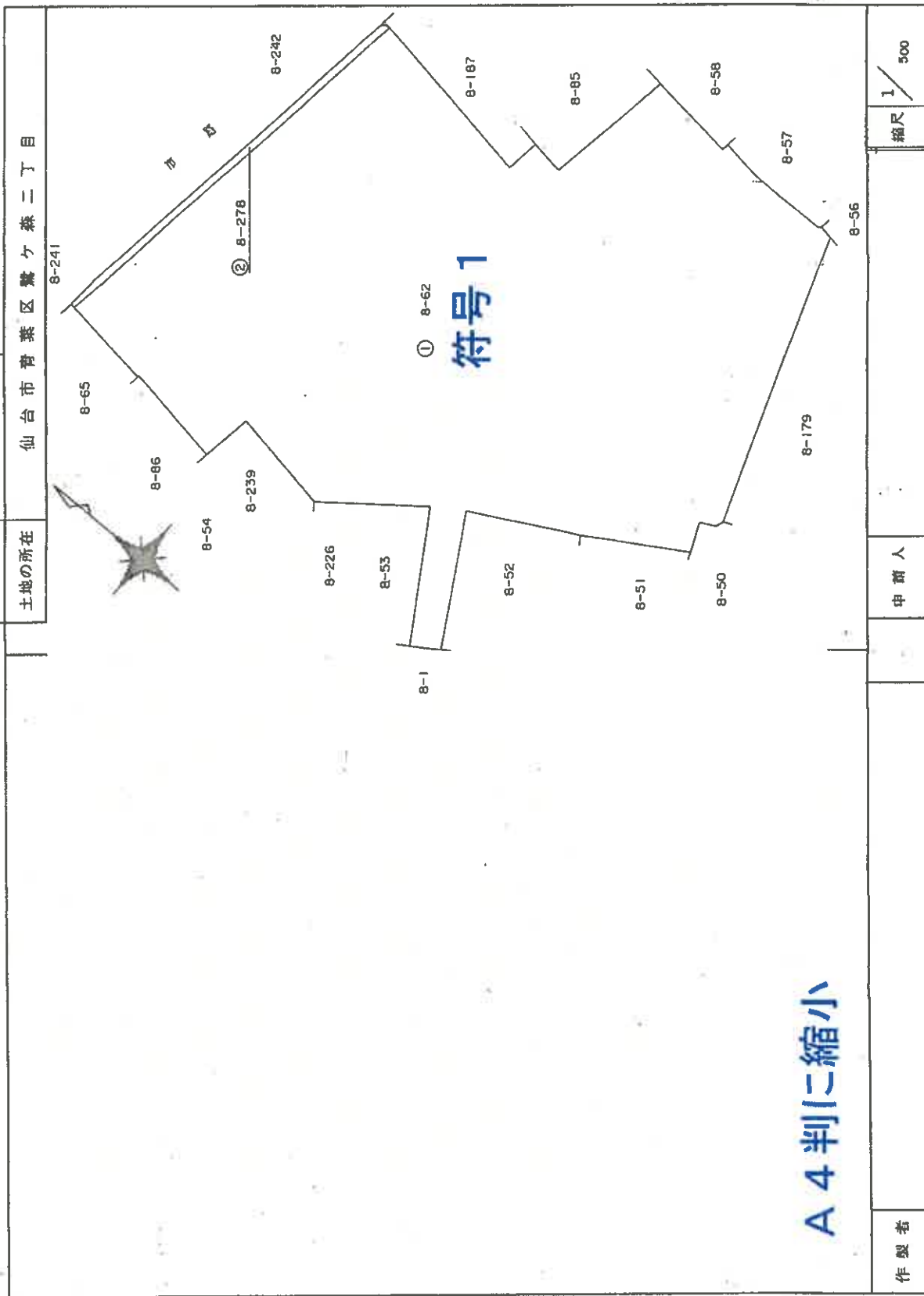
登記年月日：平成4年5月6日

これは図面に記録されている内容を説明した図面である。

(9 枚目)

土地所在図
地積測量図 1/2

地番	8-62, 8-278
土地の所在	仙台市青葉区鶯ヶ森二丁目



(正副紙)

81

8-186.8-187

土地の所在

地積測量圖

 $\frac{2}{4}$

作 製 年 月 日
昭和 48 年 5 月 14 日

者 茲 作

中請入

2 吟苑

2号符

A4判に縮小

繩	尺	$\frac{1}{300}$
---	---	-----------------

(10 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。

各階平面図

建物平面図

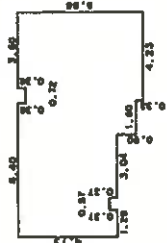
家屋番号

第2種2丁目
8番82の211

建物の所在

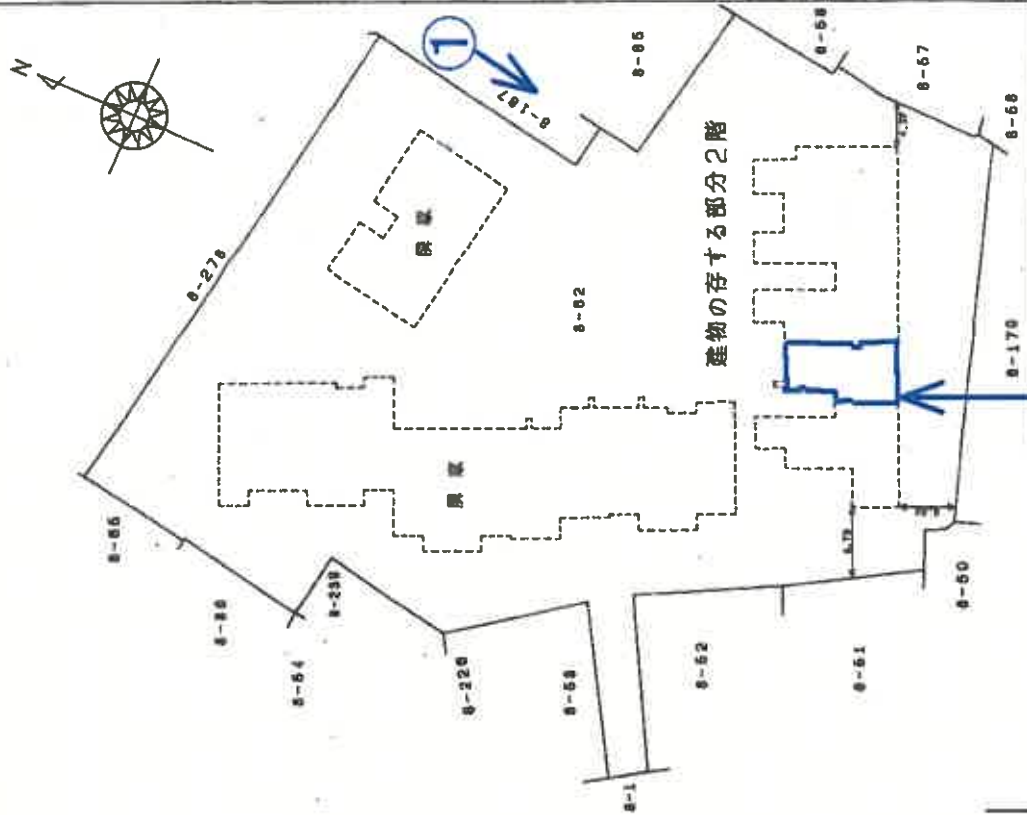
仙台市青葉区第2種2丁目8番地82

物件1



求積表

4.73 X 1.28	=	6.0544
4.36 X 0.57	=	2.4852
4.73 X 3.04	=	14.3792
5.63 X 1.51	=	8.5013
5.25 X 0.09	=	0.4725
5.80 X 0.63	=	3.5280
5.98 X 3.50	=	21.5280
合計		56.9486
床面積		56.94㎡



凡例 写真（撮影場所）

作製者

縮尺 1/250

申請人

物件1

縮尺 1/500

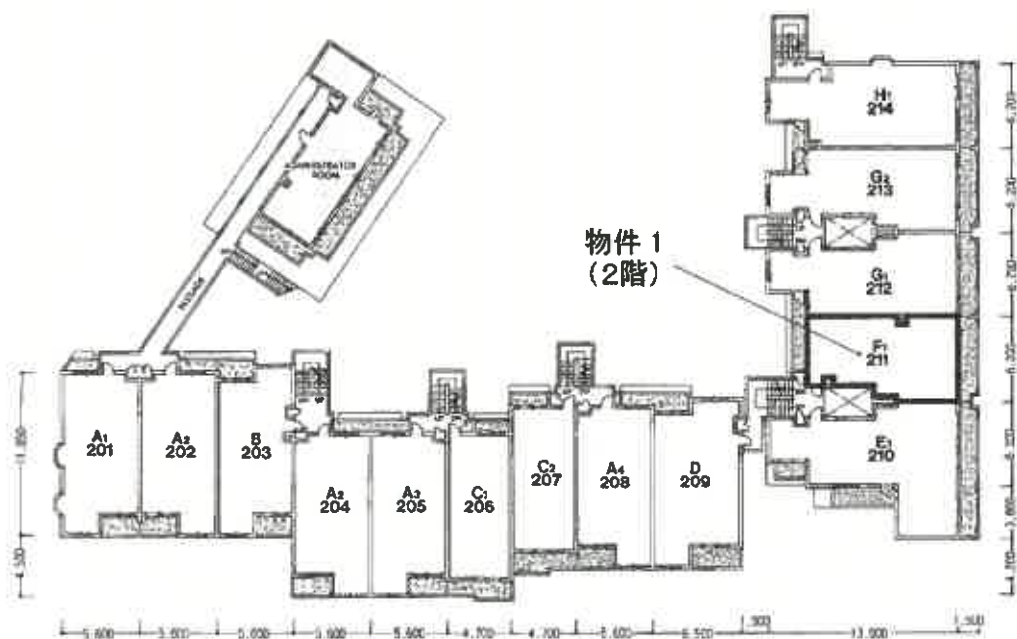
土地建物位置関係図、平面図

市道：鷺ヶ森二丁目1号線
(42条1項1号)

敷地権の目的である土地
土地の符号2
(私道：42条1項5号道路)

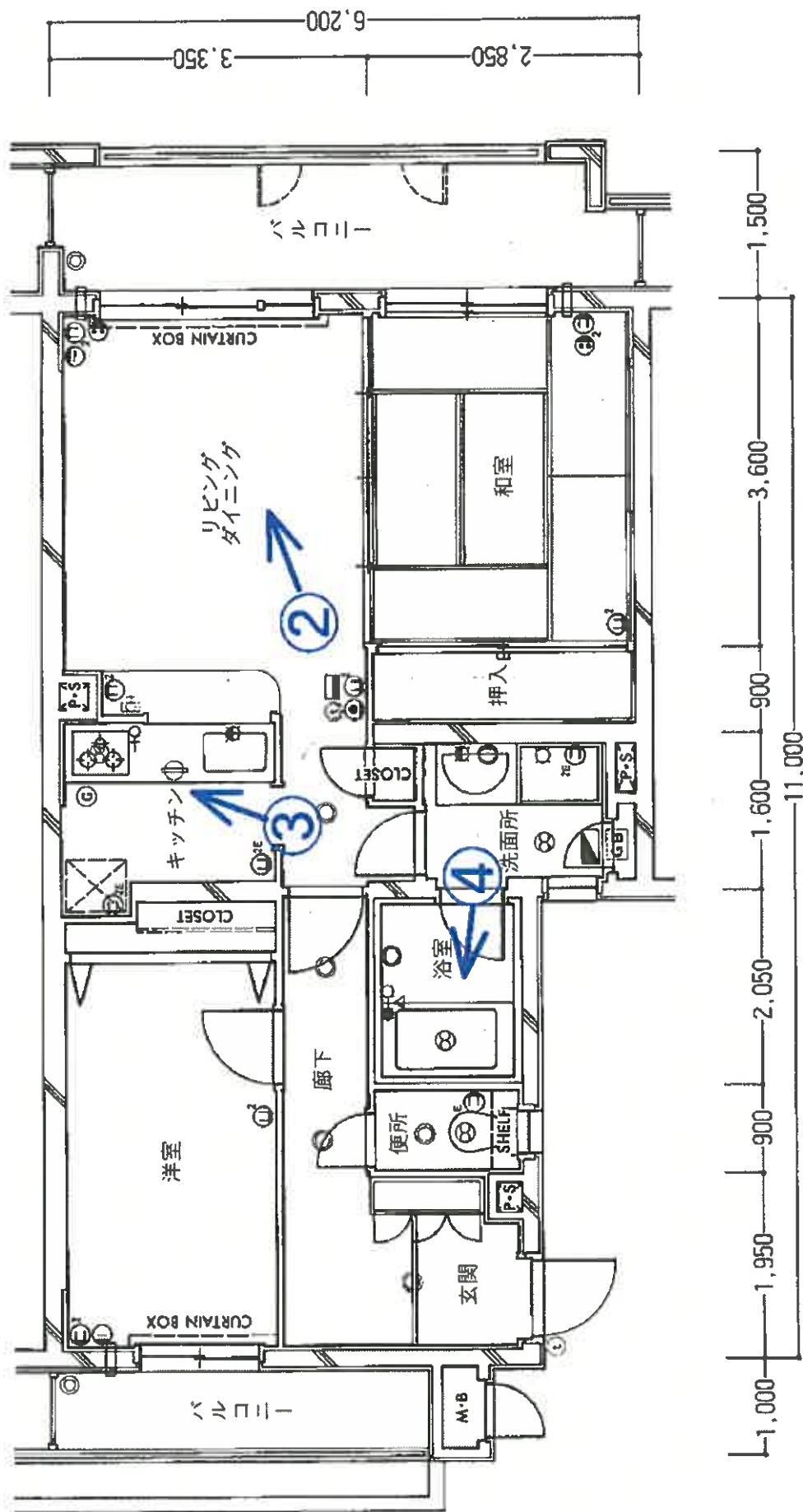
敷地権の目的である土地
土地の符号1

私道：42条1項5号道路



(12 枚目)

建物間取図



凡例 ♂写真 (撮影場所)

写真 1

本件物件が所在する一棟の建物



写真 2

以下物件1の内部の状況



写真 3



写真 4



(15枚目)

令和6年（ケ）第205号

令和7年 2 月 21 日 現地調査

令和7年 3 月 4 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

猿 渡 俊

第1 評 価 額

物件番号	評 価 額
物件1	金 4, 5 8 9, 0 0 0 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）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) 別紙物件目録記載のとおり 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 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 土 地 の 符 号 敷地権の種類 敷地権の割合		
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・利用状況等

位 置 ・ 交 通	仙台市営地下鉄南北線「台原」駅の北西方・道路距離約 1,600m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件は一般住宅や低層共同住宅が立ち並びやや傾斜のある住宅地域に所在する。 街路条件は幅員約 4.6m舗装市道(鷺ヶ森二丁目1号線)が標準。系統・連続性は普通。「台原」駅まで徒歩圏ではあるものの、傾斜があるため自動車による移動が多いと考えられる地域である。周辺にはスーパーマーケットやコンビニ、小中学校等立地しており、生活利便性は普通程度である。	
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 第1種低層住居専用地域 指定: 50% 指定: 80% なし 高度地区(1種) 宅地造成工事規制区域
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	3,615.71 m ² (ほか、公衆用道路 96 m ²) 約 50.0m×約 72.0m (最大) 不整形 概ね平坦(一部で高低差を階段や法地で処理している) 三方路地 街路と等高に接面 特になし
接 面 道 路 の 状 況	○北 側 約 4.6m、市道(鷺ヶ森二丁目1号線)、舗装有 建築基準法上: 法第42条1項1号道路 ○北東側 約 4.0m、私道、舗装有 建築基準法上: 法第42条1項5号道路 ○南西側 約 4.0m、私道、舗装有 建築基準法上: 法第42条1項5号道路	
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当該施設の本管(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出来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は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	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。
地下埋設物の有無	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ものと判断される。
ハザードマップ	特になし
特記事項	南西側で接道する私道に関する狭あい協議の履歴はない（青葉区役所より聴取）。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	朝日プラザ鷺ヶ森ロイヤルクレスト南棟	
建物の用途	共同住宅（ 居宅 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） 経過年数 経済的残存耐用年数	平成 4 年 5 月 13 日新築 約 33 年 約 27 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建	
仕様	外 壁 天 井 内 壁 床	珧器質二丁掛タイル、吹付タイル 等 岩綿吸音板、アクリルリシン吹付 等 ビニールクロス、珧器質二丁掛タイル 等 磁器質タイル、カーペットタイル 等
設備等	防災設備 エレベーター 駐 車 場 防犯設備 そ の 他	火災報知器、非常照明、非常用誘導灯 等 無 有 テレビ付きインターホン、ドアスコープ、セキュリティーシステム 等 特になし
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（朝日プラザ鷺ヶ森ロイヤルクレスト管理組合） 法人格 無 委託管理 株式会社東急コミュニティ 管理員室 有、管理員 有
管理の状況	管理人は月曜日から水曜日、金曜日、土曜日勤務	

特 記 事 項	・修繕積立金は 65,184,849 円（令和 5 年 12 月 31 日時点） ・地震保険は加入していない。 ・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。
---------	---

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	2 階（211 号室） 主要開口部の方位：南東向き、中間専有部分	
床 面 積	登記記載 56.94 m ² （壁芯面積 62.82 m ² ）	
間 取 り	2LDK	
仕 様	天 井 内 壁 床 設 備 そ の 他	ビニールクロス、杉柎化粧板、化粧ボード 等 ビニールクロス、化粧ボード、タイル 等 フローリング、カーペット、クッションフロア、大理石等 電気・給排水・衛生設備等 特になし
	（注）建物に附属する各種設備については、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 眺望・景観	普通 普通
保 守 管 理 の 状 態	普通	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 水道使用料 駐車場使用料	月 6,847 円 月 14,830 円 基本料及び従量料金 駐車場は借りていない
	調査時点までの滞納管理費等合計額： 0 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	・対象不動産は賃貸されている。詳細は「現況調査報告書」記載のとおり。 ・室内にビニールクロスの亀裂等、経年相応の劣化が見られた。 ・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

I. 比準価格の試算

1 基準階の比準価格の査定

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（2階）南東向き中間専有部分の1㎡当たりの価格を次のとおり査定した。

基準階の比準価格	120,000 円/㎡
----------	-------------

2 比準価格の試算

基準階価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ
120,000	1.00	62.82	7,538,000

イ 個別格差：個別的要因による格差は生じないと判断した。

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
816,000	1.00	12.9	1.00	6,326,000

ア 総収益：実際支払賃料を基に査定した。

イ 家賃等補正：現行賃料は市場賃料と大きく乖離していないため不要と判断。

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て査定した。

エ その他補正：特に不要と判断した。

Ⅲ. 評価額の判定

1 試算価格の調整

各試算価格が下記のとおり試算された。本件においては、目的物件の占有状況も勘案して、比準価格を標準とし、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	占有減価修正 イ	試算価格 ア×イ
① 比準価格	7,538,000 円	0.90	6,784,000 円
② 収益価格	—		6,326,000 円
② 調整後の価格	6,555,000 円		

イ 占有減価修正：目的物件の占有状況等を勘案して査定した。

2 評価額の判定

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×オーカ
6,555,000	1.00	0.70	4,589,000	1.00	—	4,589,000

イ 市場性修正：修正の必要はないものと判断した。

ウ 競売市場修正率：「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：不要と判断した。

カ その他の控除減価（敷金等）：不要と判断した。

※ 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 建物図面・各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図、平面図
- 5 建物間取図

以上

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 仙台市青葉区鷺ヶ森二丁目8番地62

建物の名称 朝日プラザ鷺ヶ森ロイヤルクレスト南棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 鷺ヶ森二丁目8番62の211

建物の名称 211

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分56.94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 仙台市青葉区鷺ヶ森二丁目8番62

地 目 宅地

地 積 3615.71平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 仙台市青葉区鷺ヶ森二丁目8番187

地 目 公衆用道路

地 積 96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 235741分の5694

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 2357410分の45552



公図（地図に準ずる図面）
（法務局備付図面をA4に縮小）

8. 敷地権の目的である土地
土地の符号2

8-62
敷地権の目的である土地
土地の符号1

(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

鷺ヶ森2丁目

請求部	所在地	仙台市青葉区鷺ヶ森二丁目				地番	8番62			
出力尺	1/600	精度区分		座標系又は 番号は記号		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					備考 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12月10日

東京法務局中野出張所

請求番号：15-1

登記官

※法務局備付図面をA4に縮小

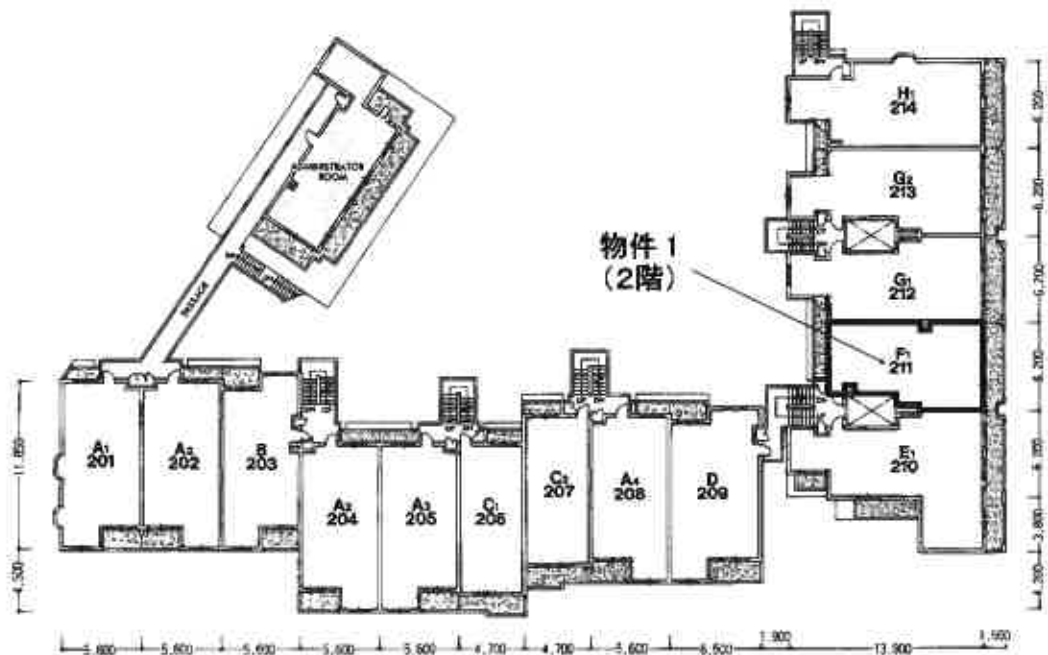
土地建物位置関係図、平面図

市道：鷺ヶ森二丁目1号線
(42条1項1号)

敷地権の目的である土地
土地の符号2
(私道：42条1項5号道路)

敷地権の目的である土地
土地の符号1

私道：42条1項5号道路



建 物 間 取 図

