

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12月24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 8年 1月13日 午前 9時00分から 令和 8年 1月20日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 1月22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 8年 2月 6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12月24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, 2	8, 221, 000 6, 576, 800	一括	1, 644, 200	79, 980	19, 453
1	6, 343, 000				
2	1, 878, 000				
				</	



物 件 目 録

1 所 在 仙台市青葉区花京院一丁目
 地 番 21 番
 地 目 宅地
 地 積 1025.37 平方メートル
 持分 10000 分の 201

2 (一棟の建物の表示)

所 在 仙台市青葉区花京院一丁目 21 番地
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 14 階建
 床 面 積
 1 階 415.59 平方メートル
 2 階 389.93 平方メートル
 3 階 389.93 平方メートル
 4 階 389.93 平方メートル
 5 階 391.52 平方メートル
 6 階 391.52 平方メートル
 7 階 391.52 平方メートル
 8 階 391.52 平方メートル
 9 階 389.48 平方メートル
 10 階 389.48 平方メートル
 11 階 389.48 平方メートル
 12 階 382.73 平方メートル
 13 階 22.35 平方メートル
 14 階 32.14 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 花京院一丁目 21 番の 52
 建物の名称 501
 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 74.53 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月28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, 2】

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2】

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, 2】

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 仙台市青葉区花京院一丁目
 地 番 21番
 地 目 宅地
 地 積 1025.37平方メートル
 持分10000分の201

2 (一棟の建物の表示)

所 在 仙台市青葉区花京院一丁目21番地
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
 床 面 積
 1階 415.59平方メートル
 2階 389.93平方メートル
 3階 389.93平方メートル
 4階 389.93平方メートル
 5階 391.52平方メートル
 6階 391.52平方メートル
 7階 391.52平方メートル
 8階 391.52平方メートル
 9階 389.48平方メートル
 10階 389.48平方メートル
 11階 389.48平方メートル
 12階 382.73平方メートル
 13階 22.35平方メートル
 14階 32.14平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 花京院一丁目21番の52
 建物の名称 501
 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74.53平方メートル



令和7年(ヌ)第 43号
令和7年6月23日受理
令和7年8月 21日提出

現況調査報告書

仙台地方裁判所

執行官 佐々木 和志 (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 所 在 仙台市青葉区花京院一丁目
地 番 21 番
地 目 宅地
地 積 1025.37 平方メートル
共有者 A 持分 10000 分の 201

2 (一棟の建物の表示)

所 在 仙台市青葉区花京院一丁目 21 番地
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 14 階建
床 面 積
1 階 415.59 平方メートル
2 階 389.93 平方メートル
3 階 389.93 平方メートル
4 階 389.93 平方メートル
5 階 391.52 平方メートル
6 階 391.52 平方メートル
7 階 391.52 平方メートル
8 階 391.52 平方メートル
9 階 389.48 平方メートル
10 階 389.48 平方メートル
11 階 389.48 平方メートル
12 階 382.73 平方メートル
13 階 22.35 平方メートル
14 階 32.14 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 花京院一丁目 21 番の 52
建物の名称 501
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 74.53 平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	仙台市青葉区花京院一丁目4番8-501号		
建物	物件2		
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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 住居（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 9,500円 修繕積立金 27,720円 水道料 基本料及び従量料金 非居住区分所有者負担金 500円		令和 7年 6月27日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R3年 4月分～R7年 7月分 計 2,487,581円 ☐ 不明
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社		
その他の事項	3枚目「その他の事項」記載のとおり		
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 ☐ その他の者 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	3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		
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

■ 物件2について

物件1には動産類はほとんど存在せず、きれいに片付けられた様子であったが、床にうっすらと塵がつもっており、長期間不在であることを伺わせた。

物件2の管理費等のうち非居住区分所有者負担金は、実際には入居していない所有者に対し課せられる費用である。また、滞納額合計には、遅延損害金及び弁護士費用972,531円が含まれる。

■ 物件1について

符号1は、北側で仙台市所有の22番1の、南側で仙台市所有の195番7のいずれも公衆用道路に接面している。両土地はいずれも市道で建築基準法42条1項1号道路である。

(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
☒ B (債権者代表者理事長)	所有者のAは、以前は物件2に住んでいましたが、管理費等を滞納し始めた令和3年頃から出入りがなくなり連絡も取れなくなりました。配水管の工事のために物件2の室内に立ち入る必要があったのですが、連絡が取れないために立ち入ることができず、物件2の501号室及び上下階の401号室、601号室の分だけ配管工事が残ってしまい今日に至っています。当組合としては、競落によって新しい所有者が決まったら、残っていた分の工事を再開して工事代金は競落人に負担してもらうつもりでいます。管理規約上も認められていると思っています。 滞納している管理費等のうち、遅延損害金や弁護士費用は管理規約で所有者に請求できる旨規定されています。
☒ 近隣住民	物件2の隣りに住んでいますが、ここ何年か物件2は全く出入りしている様子はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- 令和7年7月15日と同30日の現況調査に際しては、所有者に対し、事前に文書により調査期日の通知を行ったが、何らの回答、連絡もなく、調査期日の立会いもなかった。室内に立ち入ったところ、残置動産はほとんど存在しなかった。室内にあった電力会社の検針票や近隣住民の陳述により所有者の占有を認定する。

(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
R7年6月26日 (木) 11:00-11:10	仙台法務局	周辺土地の全部事項証明書受領 (本物件は登記未了)
R7年6月26日 (木) :-:	執行官室	管理会社へ管理費等の滞納額につきFAX照会 (6/27回答書受領)
R7年7月1日 (火) 11:00-11:10	物件所在地	物件確認、写真撮影
R7年7月7日 (月) 15:00-15:20	仙台法務局	本物件の全部事項証明書受領
R7年7月15日 (火) 13:30-14:00	物件所在地	本物件の解錠を試みるも不奏功、債権者代表者及び近隣住民より占有状況等聴取、評価人帯同
R7年7月30日 (水) 10:00-11:00	物件所在地	写真撮影、立入調査、間取確認、評価人帯同
年 月 日 () :-:		

(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。

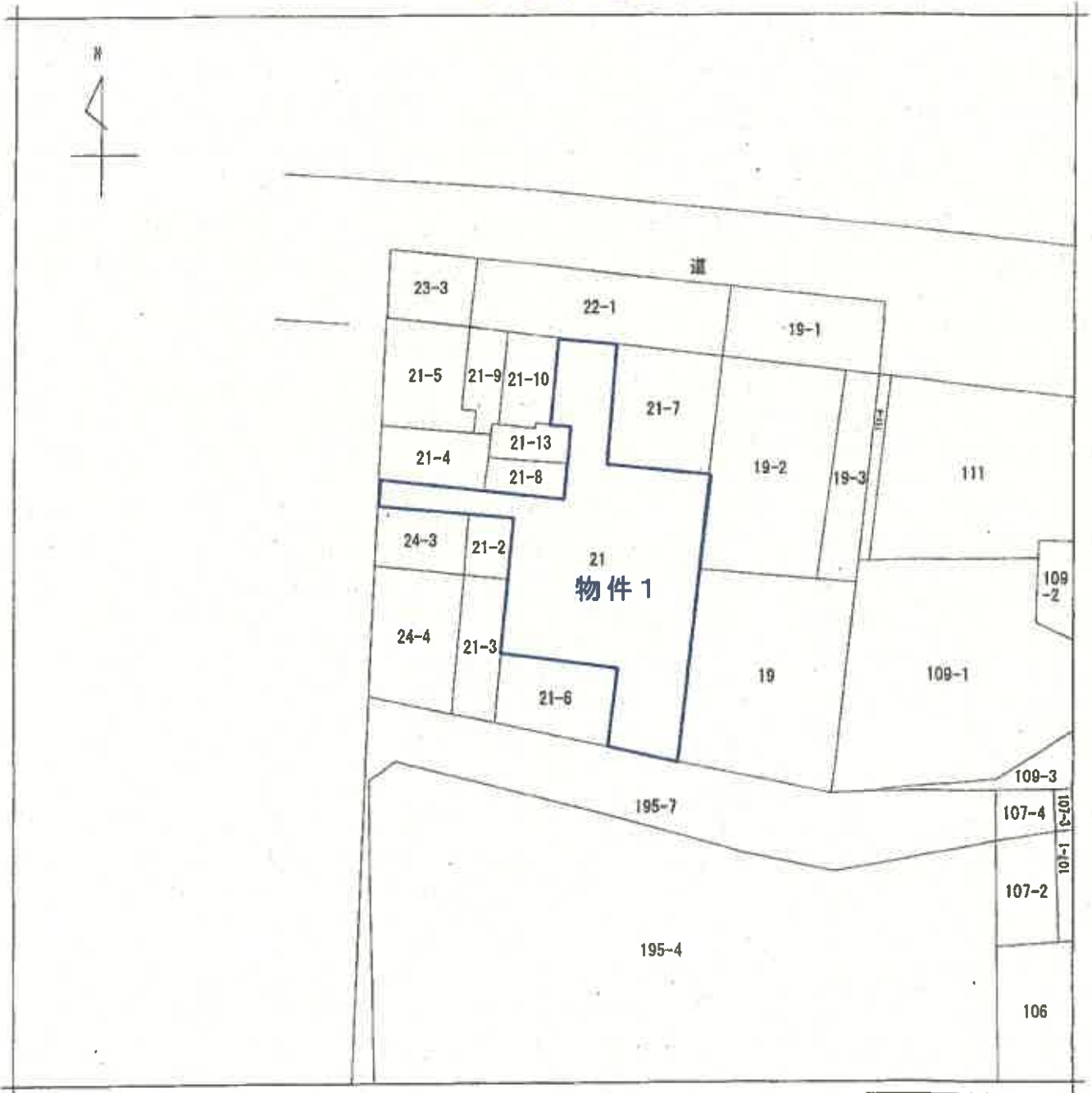
☒ 令和 7年 7月30日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 C を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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



(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 4 判 に 縮 小

部 分	所 在	仙台市青葉区花京院一丁目				地 番	21番			
出 力 縮 小 率	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	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日				備 付 年 月 日 (原 図)				補 事 記 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10日
仙台法務局

請求番号：36-1
(1/1)

登記官

(7 枚 目)

登記年月日：昭和60年2月7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10日 仙台法務局

(8枚目)

登記官

建物平面図

140307

各階平面図

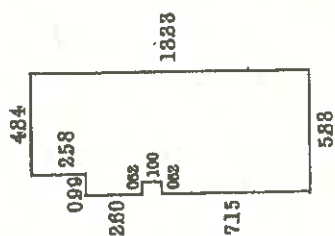
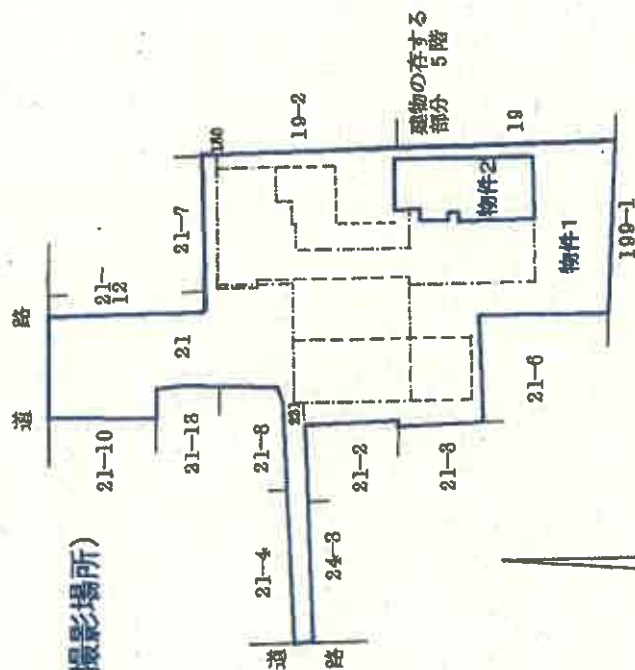
家屋番号

花京院一丁目21番の52

建物の所在 仙台市花京院一丁目21番地

① 建物番号 501

凡例
+○写真(撮影場所)



$484 \times 258 = 124872$
 $588 \times 260 = 151580$
 $521 \times 100 = 52100$
 $588 \times 715 = 416845$
 745397

74.53 m^2

A4判に縮小

作製者

制作費

縮尺 1/250

申請人

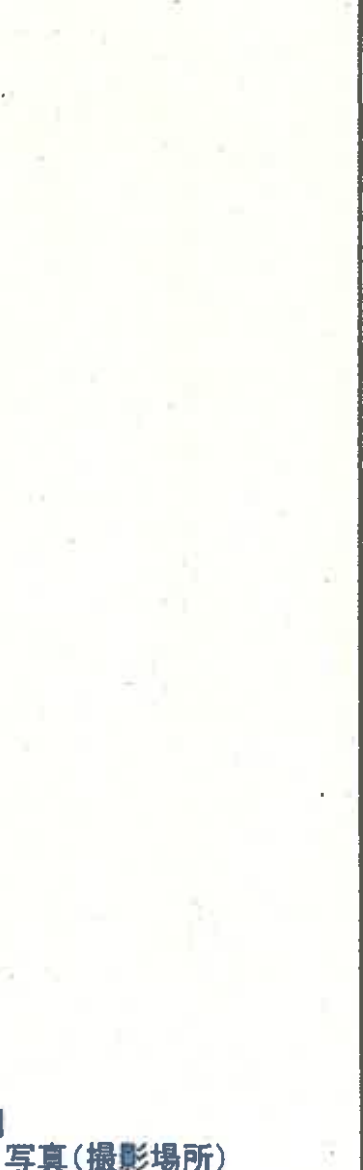
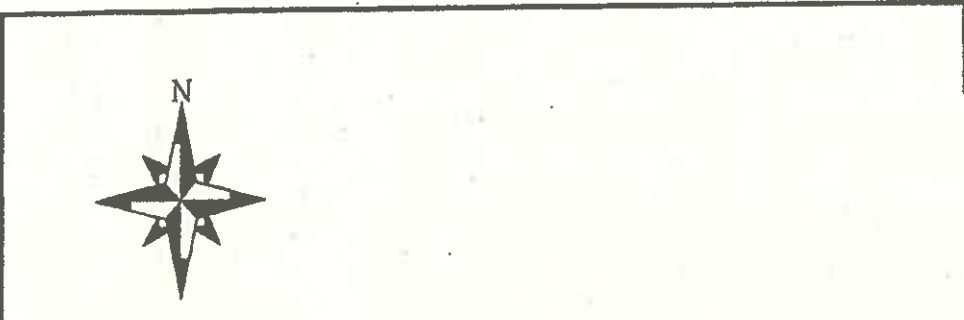
縮尺 1/500

(宮城県土地家屋調査士会)

昭和60年2月7日登記

請求番号：36-2

建物間取図



写真(撮影場所)

写真① 物件2の存する1棟の建物



物件1

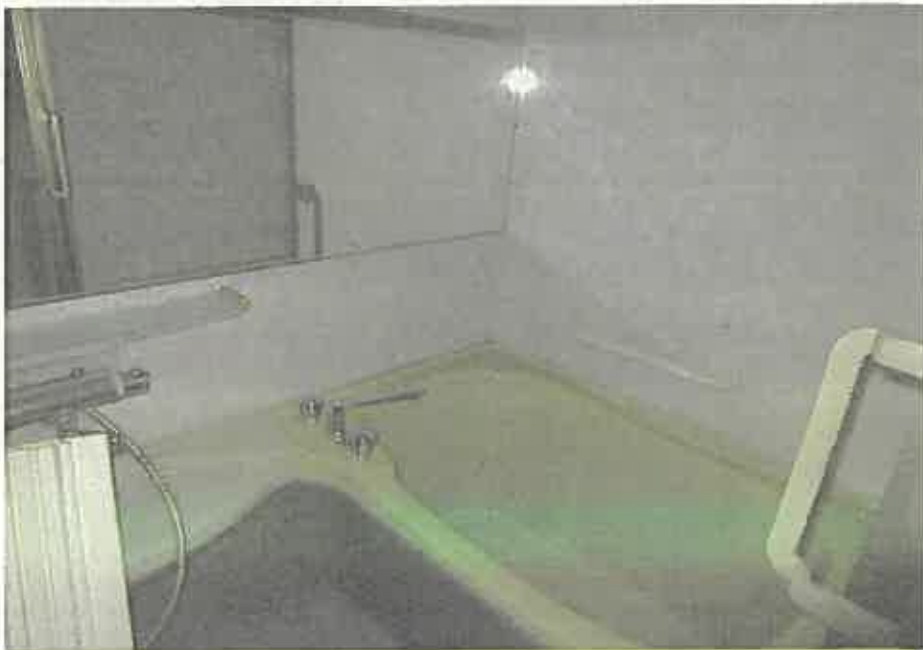
写真② 以下、物件2の内部の状況



写真③



写真④



令和 7 年 (又) 第 43 号
令和 7 年 7 月 15 日 } 現 地 調 査
令和 7 年 7 月 30 日 }
令和 7 年 8 月 19 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

宮 本 一 輝

第1 評価額

	一括価格
	金8,221,000円
	内訳価格
物件1（土地）	金6,343,000円
物件2（建物）	金1,878,000円

- 1 一括価格は、物件1・2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2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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 地積	別紙物件目録記載のとおり	
2	(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		
	特になし		

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 (道路距離)	J R『仙台』駅の北方・道路距離約550m 仙台市営地下鉄「仙台」駅の北東方・道路距離約600m (別添『位置図』参照)			
付 近 の 状 況 (道路距離)	仙台市中心市街地に形成された商業地域で、地域内には店舗事務所ビル、ビジネスホテル、マンション等が建ち並んでいる。街路は幅員約22mの舗装国道が配置されている。各公共公益施設、商業施設等への接近性については以下のとおり。将来の動向としては、特に変動要因は認められず、現在の地域的特性を維持しつつ推移するものと予測する。			
	青葉区役所 仙台花京院通郵便局 七十七銀行名掛丁支店	約1.2km 約350m 約450m	市立東六番丁小学校 市立五城中学校	約250m 約1.9km
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500% 準防火地域 都市再開発の方針「2号再開発促進地区」 立地適正化計画「居住誘導区域/都市機能誘導区域」 都市再生緊急整備地域「仙台都心地域」 駐車場附置義務条例「駐車場整備地区等」 景観計画区域ゾーン区分「商業業務地ゾーン」 景観計画景観重点区域「都心ビジネスゾーンD-4地区80m以下」 屋外広告物条例「第二種許可地域/都心ビジネスゾーン」 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」 広瀬川の清流を守る条例「水質保全区域」		
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 街路接面状況 そ の 他	1,025.37㎡ 約10m・約54m 不整形 平坦 三方路 なし		
接面道路の状況	北側で幅員約22mの舗装国道に等高に接面 (建築基準法42条1項1号道路) 南側で幅員約10.5mの舗装市道に等高に接面 (建築基準法42条1項1号道路) 西側で幅員約11mの舗装市道に等高に接面 (建築基準法42条1項1号道路)			
土地の利用状況等	当該マンションの敷地として利用されている。			
供 給 処 理 施 設	上水道：有 下水道：有 ガス配管：有 (注) 供給処理施設における「有」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。「無」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	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	敷地権の登記はなく、物件2の専有部分に係る土地利用権は当該土地の共有持分となっている。			

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	チサンマンション花京院	
建物の用途	共同住宅（総戸数64戸）	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和56年11月29日新築 約44年 約16年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建	
仕様	屋根 外壁 その他	アスファルト防水 吹付タイルほか －
設備等	防災設備 エレベーター 駐車場 防犯設備 その他	消火栓、消火器ほか 有（9人乗1基） 有（敷地内11台） 防犯カメラほか 自転車置場、集合郵便受ほか
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（チサンマンション花京院管理組合） 法人格：無 委託管理 日本ハウズイング株式会社 管理員勤務（日勤：月曜～金曜、8：00～16：00）
管理の状況	普通	
特記事項	・管理組合の修繕積立金総額は41,355,414円（令和7年5月末日時点）である。 ・大規模修繕工事について平成12年に行われている。また、令和3年に排水 管更新工事が行われている。 ・耐震診断については予定はない。 ・直近の大規模修繕工事後に発生した大地震の影響については、床、外壁等 が破損したが修繕済みとなっている。 ・地震保険に加入している。 ・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	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	5階(501室) 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	専有部分の登記面積：74.53㎡(壁芯面積79.50㎡)	
間 取 り	2LDK バルコニー有(面積8.25㎡)	
仕 様	天 井	ビニールクロスほか
	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、衛生、給湯、換気設備ほか
仕 様	そ の 他	—
	(注) 建物に付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	普通
	眺 望 ・ 景 観	普通
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費	9,500円/月
	修 繕 積 立 金	27,720円/月
管 理 費 等	水 道 料	基本料及び従量料金
	非 居 住 区 分 所 有 者 負 担 金	500円/月
管 理 費 等	調査時点までの滞納管理費等合計額：2,487,581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	近年、リフォームされた形跡があり、分譲当初とは間取りが異なっている。現在、空家となっている。 債権者代表者理事長、当該マンション管理組合通常総会議事録等によると、当該マンションでは経年劣化に起因する排水管の閉塞等による漏水事故が多発し、損害保険料の大幅な増額、場合によっては損害保険契約の更新ができない可能性もあったことから、令和3年に当該マンション全体で排水管更新工事(共用部分の堅管及び専有部分の横引き管)が行われている。物件2の501号室及び上下の401号室、601号室については、物件2の所有者と連絡が取れず、専有部分内部に立ち入ることができなかったため、当該排水管更新工事が滞っている状態となっている。買受人が決まり次第、当該工事を再開し、工事代金については買受人が負担することを債権者代表者理事長は主張している。なお、当該工事代金については令和3年当時で1,757,320円(税別)であったが、その後の物価変動により工事代金の上昇が見込まれる。	

第5 評価額算出の過程

I. 基本価格の査定

i. 比準価格

1. 基準階価格

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）中間専有部分における1㎡当たりの価格を以下のとおり査定した。

対象となるマンションの基準階価格	220,000円/㎡
------------------	------------

2. 比準価格

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
220,000	1.00	79.50	17,490,000

イ 個別格差：特になし。

ウ 専有面積：壁芯面積を採用。

ii. 収益価格

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
1,200,000	1.00	8.5	1.00	14,118,000

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て査定。

エ その他補正：特になし。

iii. 基本価格

各試算価格が次のとおり算定された。本件においては、自用を前提としつつも、賃貸も可能なマンションである点を考慮して、比準価格を標準に収益価格を勘案して基本価格を求めた。

	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)	17,490,000	1.00	17,490,000
② 収 益 価 格 (円)	—		14,118,000
③ 調整後の価格 (円)	17,000,000		

イ 占有減価修正：修正の必要はないものと判断した。

Ⅱ. 評価額の判定

まず、物件2の建物価格を査定し、基本価格から当該建物価格を控除して物件1の土地価格を求める。次に各物件に競売市場修正等を施して評価額を求める。

i. 建物価格

目的建物の再調達減価（共用部分を含む）を、建物建築費の推移動向も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 ア (円)	床面積 イ (㎡)	現価率 ウ	建物価格 ア×イ×ウ (円)
2	270,000	95.51	0.22	5,673,000

イ 床 面 積：固定資産課税台帳登録事項証明書記載の課税床面積による。

ウ 現 価 率：経済的全耐用年数60年、経過年数44年、経済的残存耐用年数16年、観察減価率20%、残価率1%により現価率を査定した。

$$\diamond \text{現価率：} 0.22 = \left\{ \begin{array}{c} \text{残価率} \\ 0.01 \end{array} + \left(1 - \begin{array}{c} \text{経済的残存} \\ \text{耐用年数} \end{array} \times \left(\begin{array}{c} \text{経済的全} \\ \text{耐用年数} \end{array} \div 60 \text{年} \right) \right\} \times (1 - 0.20)$$

ii. 土地価格

基本価格から建物価格を控除して土地価格を次のとおり求めた。

番号	基本価格 ア (円)	建物価格 イ (円)	土地価格 ア－イ (円)
1	17,000,000	5,673,000	11,327,000

iii. 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率等価格を控除し、建物については土地利用率等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、以下のとおり評価額を求めた。

1. 土地利用率等価格

番号	土地価格 ア (円)	土地利用率等割合 イ	土地利用率等価格 ア×イ (円)
1	11,327,000	0.20 敷地占有利益	2,265,000

イ 土地利用率等割合：土地利用率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	土地価格・建物価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	評 価 額 (円) (ア+イ)×ウ×エ
1	11,327,000	-2,265,000	1.00	0.70	6,343,000
2	5,673,000	+2,265,000	0.65	0.70	3,612,000
一括価格（合計）					9,955,000

ウ 市場性修正：P4専有部分の概要の特記事項記載のとおり、マンション全体で漏水事故が多発していたが、本件専有部分周辺のみ排水管更新工事が行われていない状況となっている。よって、今後の漏水事故の可能性を考慮の上、当該工事費用等をもとに市場性修正を行った。

エ 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。

番号	評 価 額 (円) ア	滞納管理費等 相当額の減価 イ	その他の控除 減価(敷金等) (円) ウ	評 価 額 (修正後) (円) ア×イ×ウ
1	6,343,000			6,343,000
2	3,612,000	0.52		1,878,000
一括価格（合計）				8,221,000

イ 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(弁護士費用を除く)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	1,515,050 円
	予 想 滞 納 額	226,320 円
	合 計	1,741,370 円

$$\text{滞納管理費等相当額合計} \div \text{評価額} = \text{滞納管理費等相当額の減価}$$

$$1 - (1,741,370 \text{ 円} \div 3,612,000 \text{ 円}) \div = 0.52 \text{ (} \triangle 48\% \text{)}$$

ウ その他の控除減価(敷金等)：特になし。

※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「G S I M a p s」）
2. 公図（地図に準ずる図面）
3. 建物図面・各階平面図写
4. 建物間取図

以 上

物 件 目 録

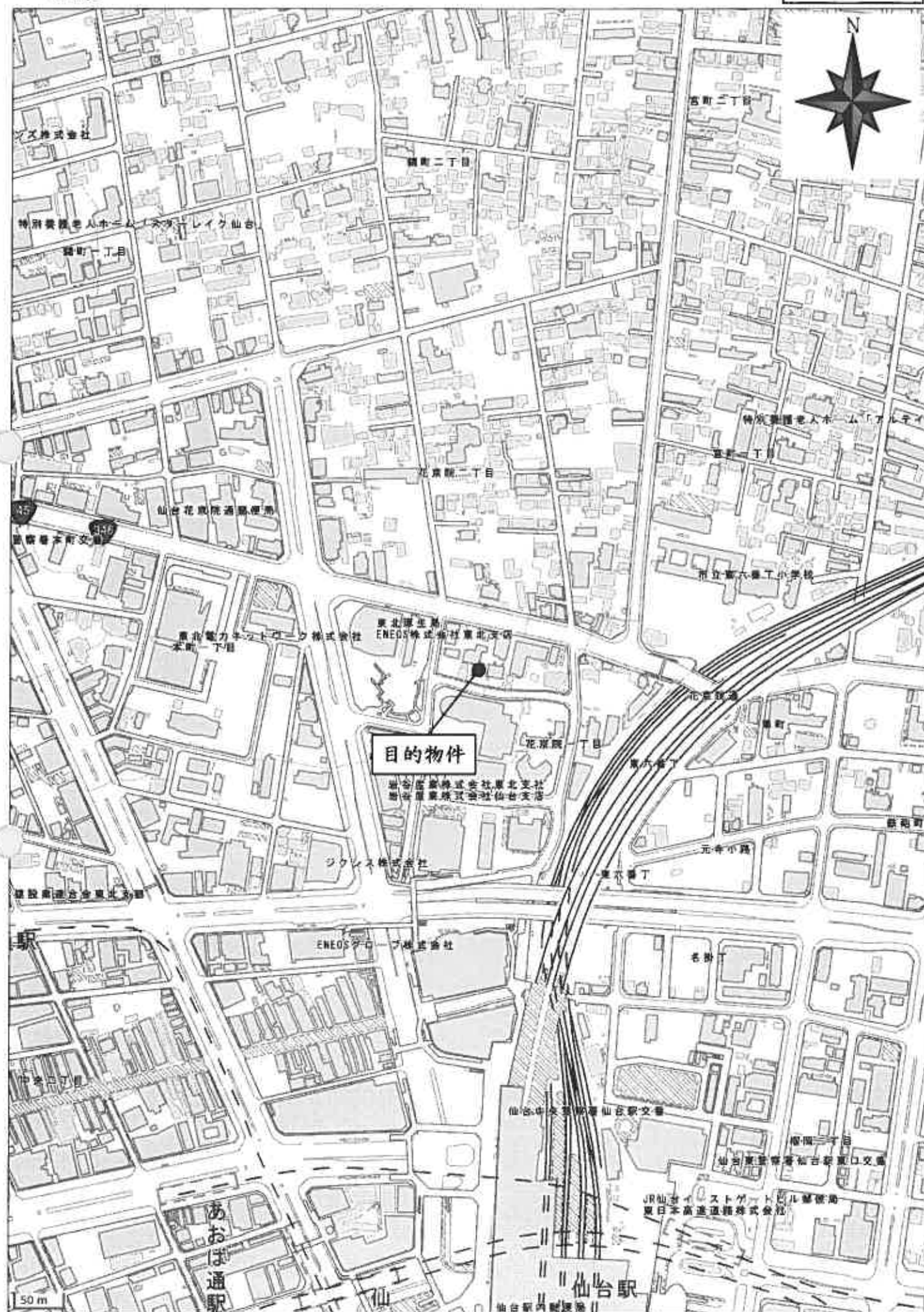
1 所 在 仙台市青葉区花京院一丁目
 地 番 21 番
 地 目 宅地
 地 積 1025.37 平方メートル
 持分 10000 分の 201

2（一棟の建物の表示）

所 在 仙台市青葉区花京院一丁目 21 番地
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 14 階建
 床 面 積
 1 階 415.59 平方メートル
 2 階 389.93 平方メートル
 3 階 389.93 平方メートル
 4 階 389.93 平方メートル
 5 階 391.52 平方メートル
 6 階 391.52 平方メートル
 7 階 391.52 平方メートル
 8 階 391.52 平方メートル
 9 階 389.48 平方メートル
 10 階 389.48 平方メートル
 11 階 389.48 平方メートル
 12 階 382.73 平方メートル
 13 階 22.35 平方メートル
 14 階 32.14 平方メートル

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 花京院一丁目 21 番の 52
 建物の名称 501
 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 74.53 平方メートル





(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

花京院
1丁目

請 求 部 分	所 在	仙台市青葉区花京院一丁目				地 番	21番			
出 力 縮 小	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。



登記年月日：昭和60年2月7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4月10日 仙台法務局

登記官

請求番号：36-2

140307

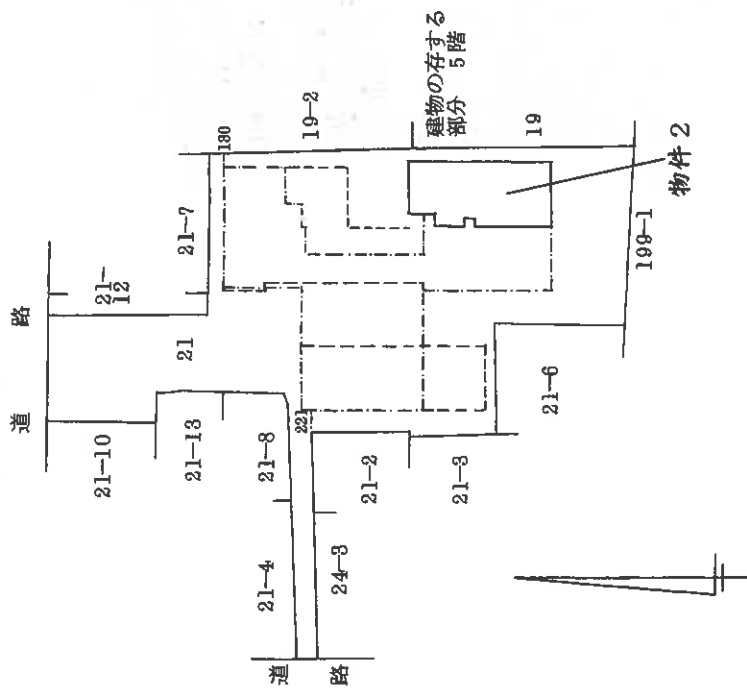
各階平面図

建物図面図

家屋番号 花京院一丁目21番の52

建物の所在 仙台市花京院一丁目21番地

建物番号 501



484 × 258 = 124872
583 × 260 = 151580
521 × 100 = 52100
583 × 715 = 416845
745397

74.53 m

(正縮尺)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(宮城県土地家屋調査士会)

昭和60年2月7日登記

建物間取図

