

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10月 1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10月21日 午前 9時00分から 令和 7年10月28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月30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11月14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 1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	29,014,000 23,211,200		5,802,800	147,127	33,636



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 仙台市青葉区五橋一丁目3番地3

建物の名称 シティタワー仙台五橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 五橋一丁目3番3の907

建物の名称 907号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分73.86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 仙台市青葉区五橋一丁目3番3

地 目 宅地

地 積 3264.98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 1516486分の7687



物 件 明 細 書

令和 7年 3月24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 仙台市青葉区五橋一丁目3番地3

建物の名称 シティタワー仙台五橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 五橋一丁目3番3の907

建物の名称 907号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分73.86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 仙台市青葉区五橋一丁目3番3

地 目 宅地

地 積 3264.98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 1516486分の7687



令和 6年(ケ)第 200号
令和 7年 2月 4日受理
令和 7年 3月17日提出

現況調査報告書

仙台地方裁判所

執行官 佐 藤 俊 也 (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 仙台市青葉区五橋一丁目3番地3

建物の名称 シティタワー仙台五橋

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 五橋一丁目3番3の907

建物の名称 907号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分73.86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 仙台市青葉区五橋一丁目3番3

地 目 宅地

地 積 3264.98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 1516486分の7687



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	仙台市青葉区五橋一丁目3番1-907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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 住居 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 (月額) 管理費 17,200円 修繕積立金 16,780円 駐車場使用料 20,500円 自転車置場使用料 350円	令和7年2月27日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和2年7月分～7年2月分 計2,632,120円 ☐ 不明 (上記は管理組合からの回答金額)
管理費等照会先	住友不動産建物サービス株式会社	
その他の事項	物件1には、地震等によるクロスの損傷箇所が認められる。 物件1の建物内では、猫1匹が飼われている。 物件1のつき、地下1階所在のトランクルーム1区画が割り当てられている。	
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 ☐ 土地所在図・地積測量図のとおり ☐ 建物図面のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐ 土地所在図	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号)	
その他の事項	符号1の北東側で接する100番の土地 (地目公衆用道路, 地積26329㎡, 所有者仙台市) は市道である。	
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
■ B (所有者の妻)	物件1には、私たち夫婦と子供が住んでおり、他に貸している部分等はありません。マンションの管理費等については4年分くらい滞納があります。 物件1を購入してから間取等の変更はありません。地震等の影響として、クロス部分にひびがあります。物件1には、本マンションの地下にトランクルーム1区画が割り当てられています。物件1の建物内では、猫1匹を飼っています。洗面台の水道に水漏れがあるほかに不具合はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過

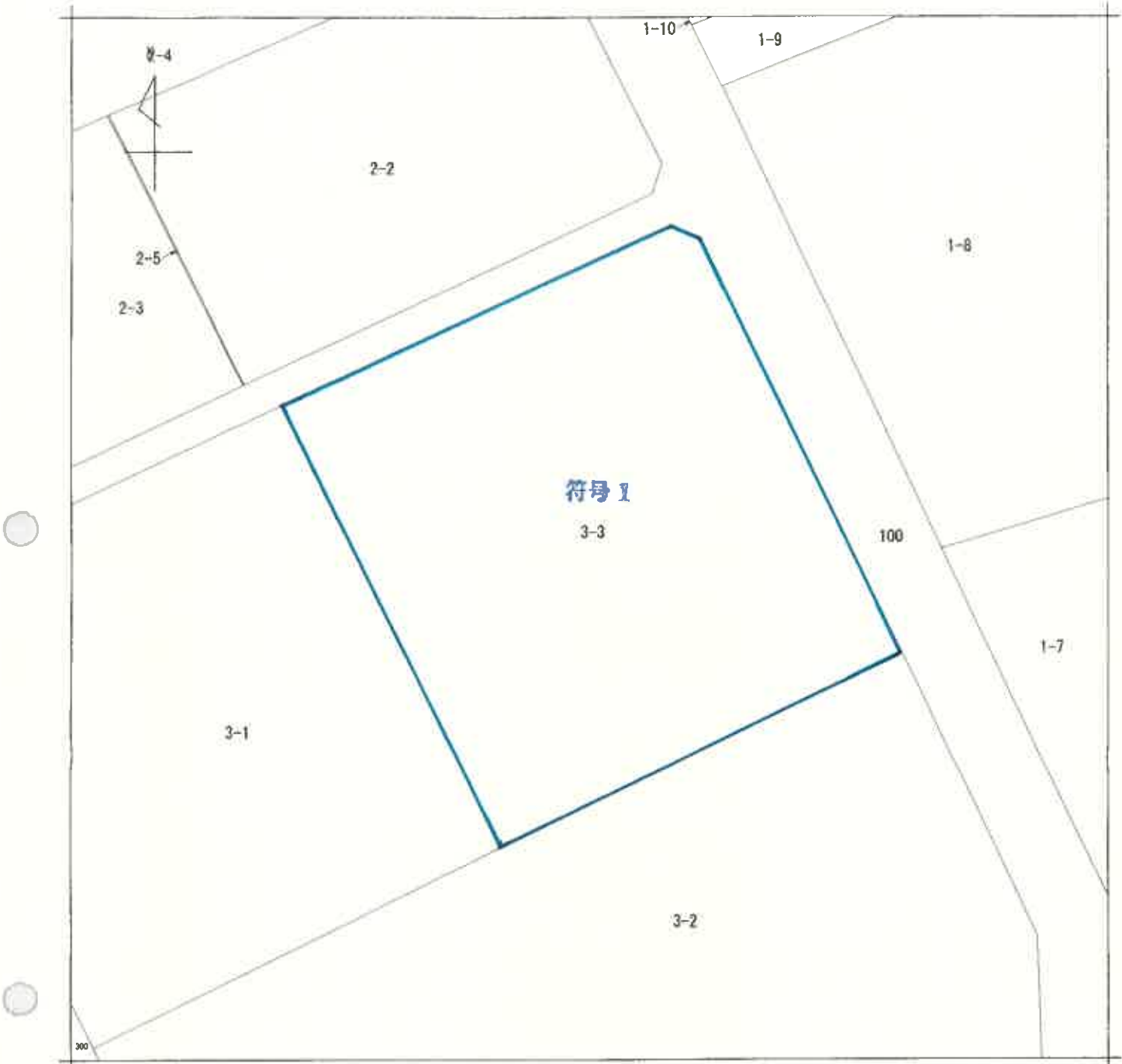
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年2月17日 (月) 10:50-11:00	物件所在地	物件確認 写真撮影
7年2月18日 (火) 10:50-11:00	仙台法務局塩竈支局	全部事項証明書受領
7年2月27日 (木)	執行官室	マンション管理会社に対し、書面照会書送付 (2/27 回答書到着)
7年3月7日 (金) 9:50-10:40	物件所在地	立入調査 占有調査 間取確認 写真撮影 所有者 の妻Bから事情聴取 (評価人同行)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

- ☒ 令和 7年 3月 7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、解錠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

法第14条地図



地番区域見出
五橋1丁目

A 北目町

A4判に縮小

請求部	所在	仙台市青葉区五橋一丁目				地番	3番3			
出力縮	1/500	精度区分	座標系 番号又は記号	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	昭和50年8月11日			備付年月日 (原図)	昭和55年1月4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6年12月10日
仙台法務局

請求番号：42-1
(1/1)

登記官

(5 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。
令和6年12月10日、 仙台法務局

(6 枚目)

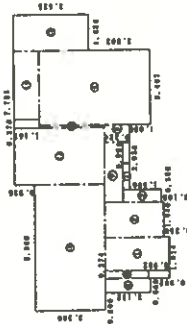
407928

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号
五橋一丁目
3番3の907

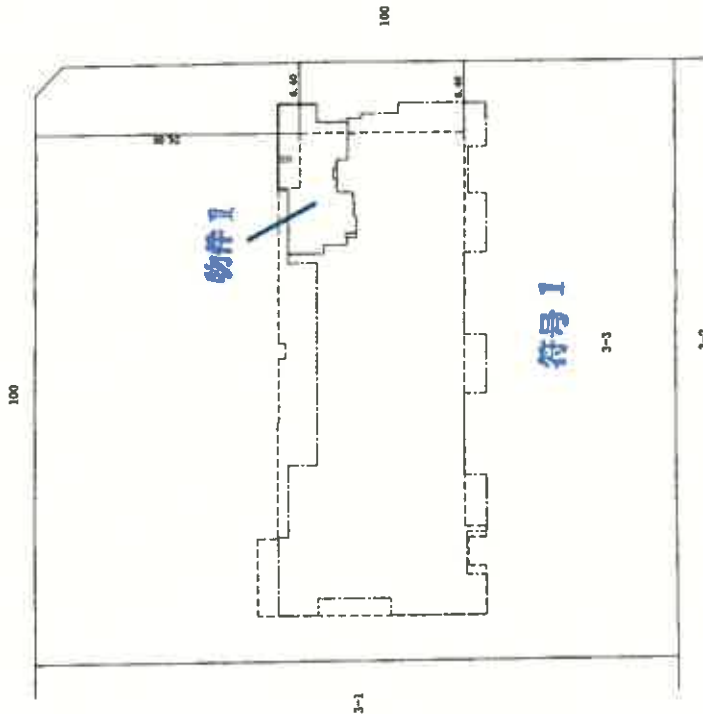
建物の所在
仙台市青葉区五橋一丁目3番地3



求積表

①	1.540 × 3.032	= 4.669280
②	1.650 × 2.782	= 4.590300
③	0.550 × 1.824	= 1.003200
④	3.407 × 5.240	= 17.852680
⑤	0.888 × 2.132	= 1.924176
⑥	0.374 × 2.040	= 0.762960
⑦	1.193 × 0.324	= 0.386532
⑧	0.779 × 1.182	= 0.920778
⑨	2.707 × 0.858	= 2.322606
⑩	5.850 × 3.300	= 19.305000
⑪	2.564 × 4.225	= 10.832800
⑫	0.104 × 3.058	= 0.318032
⑬	1.650 × 3.525	= 5.816250
⑭	3.133 × 1.167	= 3.656211

合計 73.860905
床面積 73.86 m²



区分した建物の存する部分9階部分
建物の名称 907号

凡例

←○写真(透視撮影)

A4判に縮小

作成者

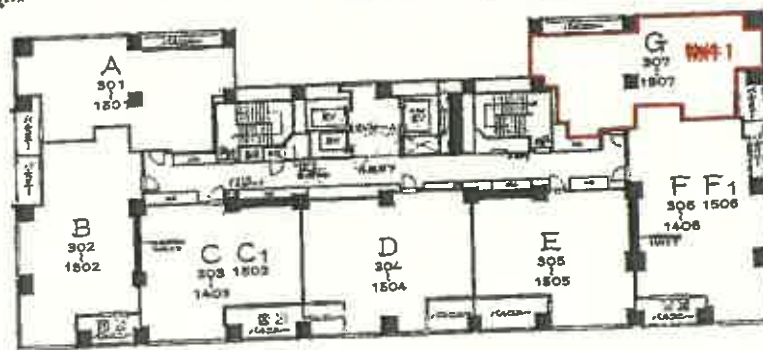
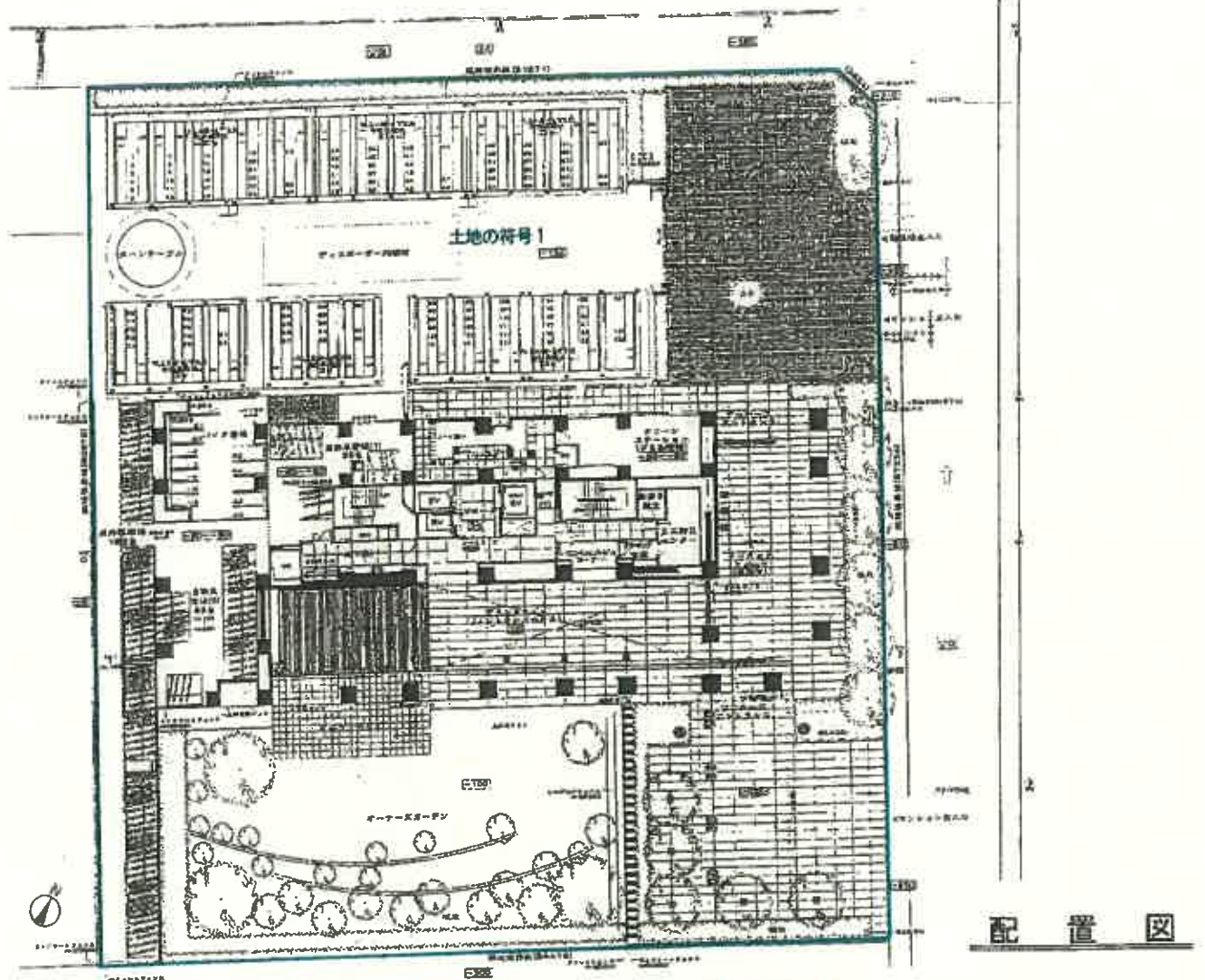
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成20年6月18日 登記



各階平面図



(7 枚目)

凡 例
← 写真(撮影場所)

写 真 1

一棟の建物



写 真 2



写 真 3



写 真 4



写 真 5



写 真 6



令和 6 年（ケ）第 200 号

令和 7 年 3 月 7 日 現地調査

令和 7 年 5 月 13 日 補充評価

仙台地方裁判所第 4 民事部 御 中

補 充 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

江 澤 亜 樹

第1 評 価 額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 29,014,000 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）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 (敷地権の表示) 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 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（9階）南東向き中間専有部分の1㎡当たりの価格を660,000円と査定した。

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
660,000	0.98	76.87	49,720,000

イ 個 別 格 差：開口部方位（北西）－3（0.97）
 角住戸（北西・北東）3（1.03）
 保守管理の状態 －2（0.98）
 相乗積 0.98（ $0.97 \times 1.03 \times 0.98 = 0.98$ ）

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
1,920,000	1.00	8%	1.00	24,000,000

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：不要

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：不要

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算定された。本件においては、比準価格をやや重視し、収益価格を関連付けて（9：1）、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)	49,720,000	1.00	49,720,000
② 収 益 価 格 (円)	—	—	24,000,000
③ 調整後の価格 (円)	47,100,000		

イ 占有減価修正：修正の必要はないものと判断した。

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性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。

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
47,100,000	1.00	0.70	32,970,000	0.88		29,014,000

イ 市場性修正：不要

ウ 競売市場修正：「評価の条件」欄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（※2 参照）

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 3,586,918 円

予想滞納額 328,980 円

合 計 3,915,898 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)

$1 - (3,915,898 \text{ 円} \div 32,970,000 \text{ 円}) = 0.88 (-12\%)$

カ その他の控除減価（敷金等）：なし

※1 算定結果については千円未満四捨五入の処理を行った。

※2 本件は、区分所有建物の管理組合が滞納管理費等を請求して配当に加入することから、その結果、買受人に承継される滞納管理費等の額が評価書記載の額から変動する可能性があり、執行裁判所において評価書と異なる滞納管理費等を見込んで売却基準価額を定めることがある（物件明細書の「5 その他買受の参考となる事項」欄参照のこと）。

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 仙台市青葉区五橋一丁目3番地3

建物の名称 シティタワー仙台五橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 五橋一丁目3番3の907

建物の名称 907号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分73.86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 仙台市青葉区五橋一丁目3番3

地 目 宅地

地 積 3264.98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 1516486分の7687

令和 6 年 (ケ) 第 200 号
令和 7 年 3 月 7 日 現地調査
令和 7 年 3 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
江 澤 亜 樹

第1 評 価 額

物件番号	評 価 額
物件1	金 30,003,000 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）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・利用状況等

位置・交通	J R東北本線「仙台」駅の南西方・道路距離約 850m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	東二番町通りと愛宕上杉通りに挟まれた中に、マンション、事務所が建ち並ぶ商業地域である。 街路条件は幅員約 10m舗装市道（東三番丁線）が標準。系統・連続性は普通。仙台市中心部にあり 1 km圏内（道路距離）に小・中学校、J R 駅、地下鉄駅、スーパーマーケットがあり利便性は優る。仙台中央警察署、五橋公園にも隣接しており治安、住環境も優る。仙台市防災ハザードマップにおいて浸水は想定されていない。その他公害、危険・嫌悪施設等はない。 仙台圏の新築マンションは、販売価格が高止まりとなっている。このため、中古マンションについても需要は堅調である。	
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 商業地域 指定：80% 指定：500% 防火地域
画地条件	地積 間口・奥行 形状 地勢 街路接面状況 その他	3,264.98 m ² 約 60m（北東側）×約 54.5m 略正方形 平坦 角地 特になし
接面道路の状況	・北東側約 10m、市道、舗装有、等高 建築基準法上：法第 42 条 1 項 1 号該当 ・北西側約 4m、市道、舗装有、等高 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当該施設の本管（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施設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。
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	シティタワー仙台五橋	
建物の用途	居宅 184 戸（他に管理員室、ゲスト宿泊室等有）	
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 20 年 5 月 21 日新築 約 17 年 約 33 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 28 階建	
仕様	屋根 外壁 その他	アスファルト露出防水、一部保護防水 45 二丁掛けタイル、花崗岩、系吹付タイル バルコニー：ノンスリップ長尺塩ビシート
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、消火器、屋内消火栓、非常用照明、避雷針 有 3 基（9・13・17 人乗各 1 基） 有 132 台（機械式 128 台、車椅子対応 1 台、来客用 2 台） オートロック、防犯カメラ、カラーモニター付インターホン、防犯センサー等
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（シティタワー仙台五橋管理組合） 法人格 無 委託管理 住友不動産建物サービス 株式会社 管理員室 有、管理員 有（日勤）
管理の状況	普通	
特記事項	- 修繕積立金総額は 516,364,913 円（令和 6 年 5 月 31 日時点） - 地震保険は加入済。 2024 年 12 月頃に大規模修繕が完了している。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	9 階 (907 号室) 主要開口部の方位：北西向き、角部屋	
床 面 積	登記記載 73.86 m ² (壁芯面積 76.87 m ²)	
間 取 り	2LDK バルコニー 有 北西・北東向き 面積 (計 9.75 m ²)	
仕 様	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング、CF シート等
	内 壁	ビニールクロス、化粧石膏ボード
	設 備	電気・給排水・衛生設備等
	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	普通
	眺望・景観	普通
保 守 管 理 の 状 態	やや劣る	
管 理 費 等	管 理 費	月 17,200 円
	修繕積立金	月 16,780 円
	駐車場使用料	月 20,500 円
	駐輪場使用料	月 350 円
	水 道 料	従量制
	計 54,830 円	
	調査時点までの滞納管理費等合計額：2,632,120 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	・ 室内で猫 1 匹を飼育している。 ・ キッチン等の内壁にひび割れが見られる他には目立った損傷箇所はない。 ・ パウダールーム洗面台の水道に水漏れが生じている。 ・ 地下 1 階にトランクルーム 1 区画が割り当てられている。	

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（9階）南東向き中間専有部分の1㎡当たりの価格を660,000円と査定した。

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
660,000	0.98	76.87	49,720,000

イ 個 別 格 差：開口部方位（北西）－3（0.97）
 角住戸（北西・北東）3（1.03）
 保守管理の状態 －2（0.98）
 相乗積 0.98（ $0.97 \times 1.03 \times 0.98 = 0.98$ ）

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
1,920,000	1.00	8%	1.00	24,000,000

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：不要

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：不要

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算定された。本件においては、比準価格をやや重視し、収益価格を関連付けて（9：1）、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)	49,720,000	1.00	49,720,000
② 収 益 価 格 (円)	—	—	24,000,000
③ 調整後の価格 (円)	47,100,000		

イ 占有減価修正：修正の必要はないものと判断した。

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性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。

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
47,100,000	1.00	0.70	32,970,000	0.91		30,003,000

イ 市場性修正：不要

ウ 競売市場修正：「評価の条件」欄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（※2 参照）

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 2,632,120 円

予想滞納額 328,980 円

合 計 2,961,100 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)

$1 - (2,961,100 \text{ 円} \div 32,970,000 \text{ 円}) = 0.91 (-9\%)$

カ その他の控除減価（敷金等）：本物件は収益性に優る賃貸物件であることから、控除減価を不要と判断した。

※1 算定結果については千円未満四捨五入の処理を行った。

※2 本件は、区分所有建物の管理組合が滞納管理費等を請求して配当に加入することから、その結果、買受人に承継される滞納管理費等の額が評価書記載の額から変動する可能性があり、執行裁判所において評価書と異なる滞納管理費等を見込んで売却基準価額を定めることがある（物件明細書の「5 その他買受の参考となる事項」欄参照のこと）。

第6 附属資料

- 1 位置図（国土地理院地図）
- 2 法第14条第1項地図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 配置図・各階平面図
- 6 建物間取図

以上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 仙台市青葉区五橋一丁目3番地3

建物の名称 シティタワー仙台五橋

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 五橋一丁目3番3の907

建物の名称 907号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分73.86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 仙台市青葉区五橋一丁目3番3

地 目 宅地

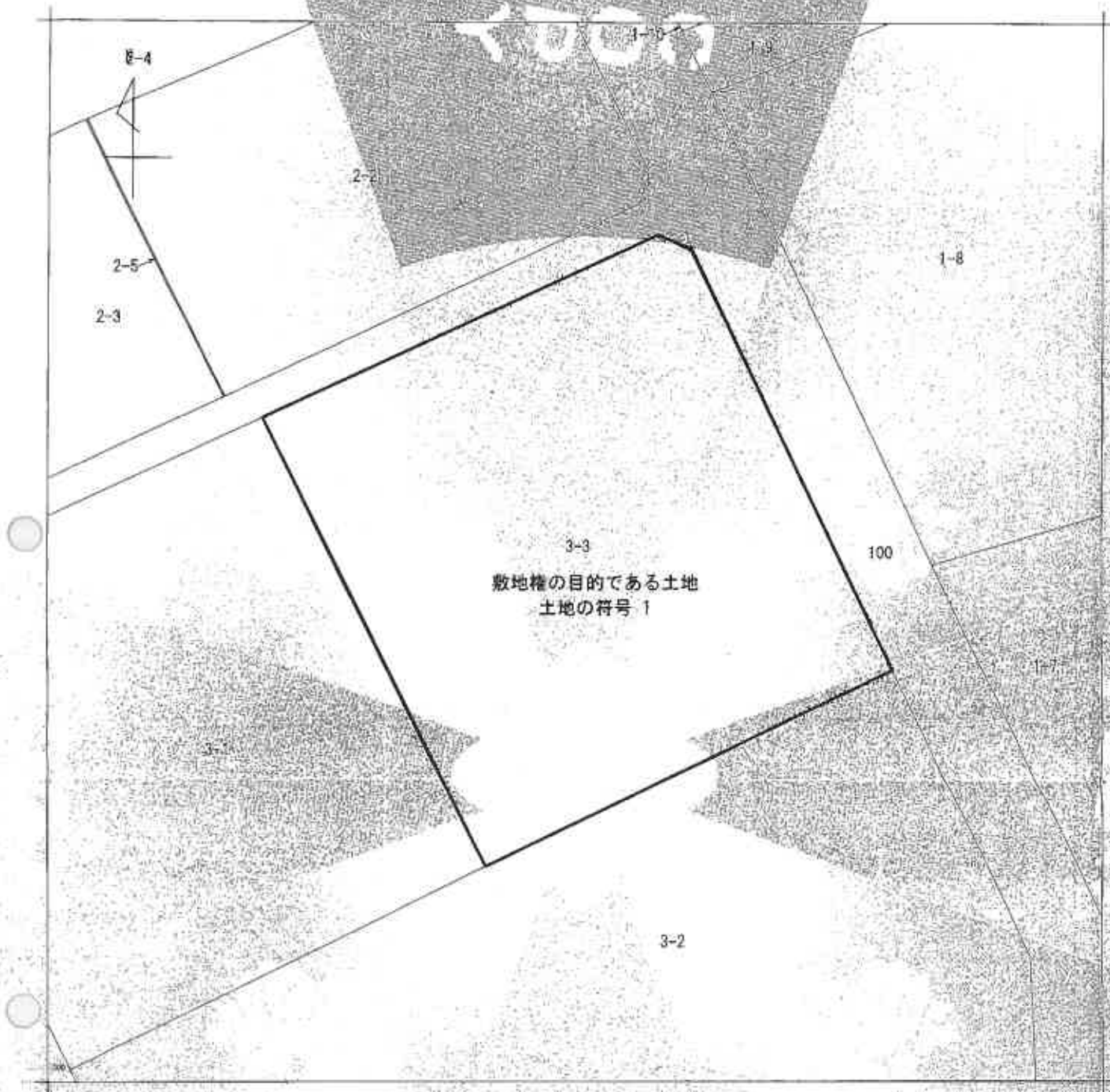
地 積 3264.98平方メートル

(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 1516486分の7687



地番区域見出
五橋一丁目

請求部	所在	仙台市青葉区五橋一丁目			地番	3番3	
出力尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	分類(地籍法第14条第1項)	種類	土地区画整理所在図	
作成年月日	昭和50年8月11日			調査年月日	昭和50年8月11日	調査者	

これは地図に記録されている内容に照し、を求めた結果

令和5年12月10日
仙台法務局

請求番号: 42-1
(1/1)

A3をA4に縮小 (71%)

登記年月日：平成18年5月16日

005300

地積測量図

3-1-3-3

土地の所在

仙台市青葉区五郷一丁目

原簿記載表(日本測地系)

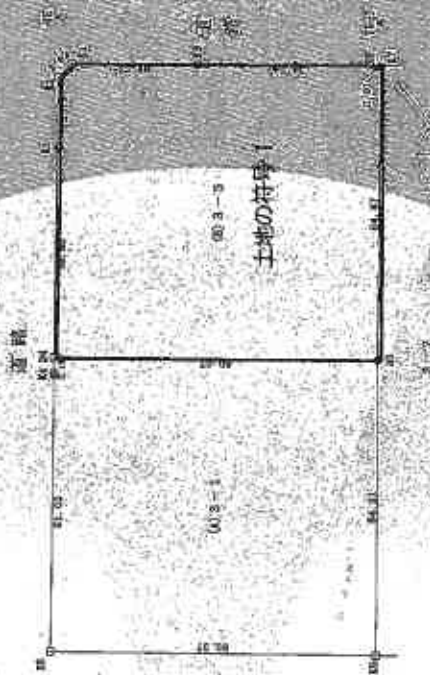
地番	(A)3-1	Xn	Yn	(Xn-1)	(Yn-1)	距離
04		-194005.426	4357.423	328589.057523	519	
05		-194037.750	4294.520	-96537.006040	52.02	
06		-194024.903	4241.085	-322876.049490	60.37	
07		-194083.708	4273.404	-117009.606444	54.21	
08		-194060.964	4322.618	334015.564276	60.07	
		積面積		6530.069884		
		地積		3205.0298420		
				3265.02	㎡	

土地の符号

地番	(B)3-3	Xn	Yn	(Xn+1)	(Yn+1)	距離
01		-189986.153	4348.025	96634.865625	3.62	
02		-193954.908	4344.621	18156.023715	13.19	
03		-193990.378	4332.617	-93229.252506	38.68	
04		-194006.426	4297.423	-303337.899878	60.07	
05		-194065.914	4322.618	-136931.506094	54.47	
06		-194038.109	4323.070	99984.168130	0.01	
07		-194038.095	4372.062	135428.192612	34.04	
08		-194007.133	4357.423	276357.937916	23.18	
		積面積		6129.972580		
		地積		3254.9861900		
				3264.98	㎡	

測量基準点座標一覧表(日本測地系)

測点名	X	座標	Y	座標
T6	-193980.223		4354.572	
TE-1	-194034.656		4379.249	



比例尺	縮尺
1/1000	

作成者

申請人

縮尺 1/1000

これは図面に記録されている内容を証明したものである
令和6年12月10日 仙台法務局

(日本測量師会)

平成18年5月16日登記

A3をA4に縮小(71%)

請求番号: 42-3

登記年月日：平成20年6月18日

これは図面に記載されている内容を証明する旨の図面である
令和6年12月10日 仙台法務局

407928

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 3番 1号 907

建物の所在地 仙台市青葉区五橋 丁目9番地3

物件1



床	面積	延床面積
1	1,540 × 3,032	4,657.80
2	1,800 × 2,792	5,025.60
3	0,550 × 1,824	1,012.80
4	3,407 × 5,240	17,852.80
5	0,600 × 2,132	1,279.20
6	0,374 × 2,040	762.96
7	1,133 × 0,324	368.52
8	0,770 × 1,182	909.78
9	2,707 × 0,958	2,594.30
10	5,060 × 3,303	16,713.30
11	2,544 × 4,525	11,512.80
12	0,104 × 3,059	318.16
13	1,859 × 3,525	6,552.11
14	3,133 × 1,187	3,717.87
合計		73,863.05
床面積		73.86 ㎡

区分した建物の存する部分9階部分
建物の名称 907号

作成者

6月 6日作成

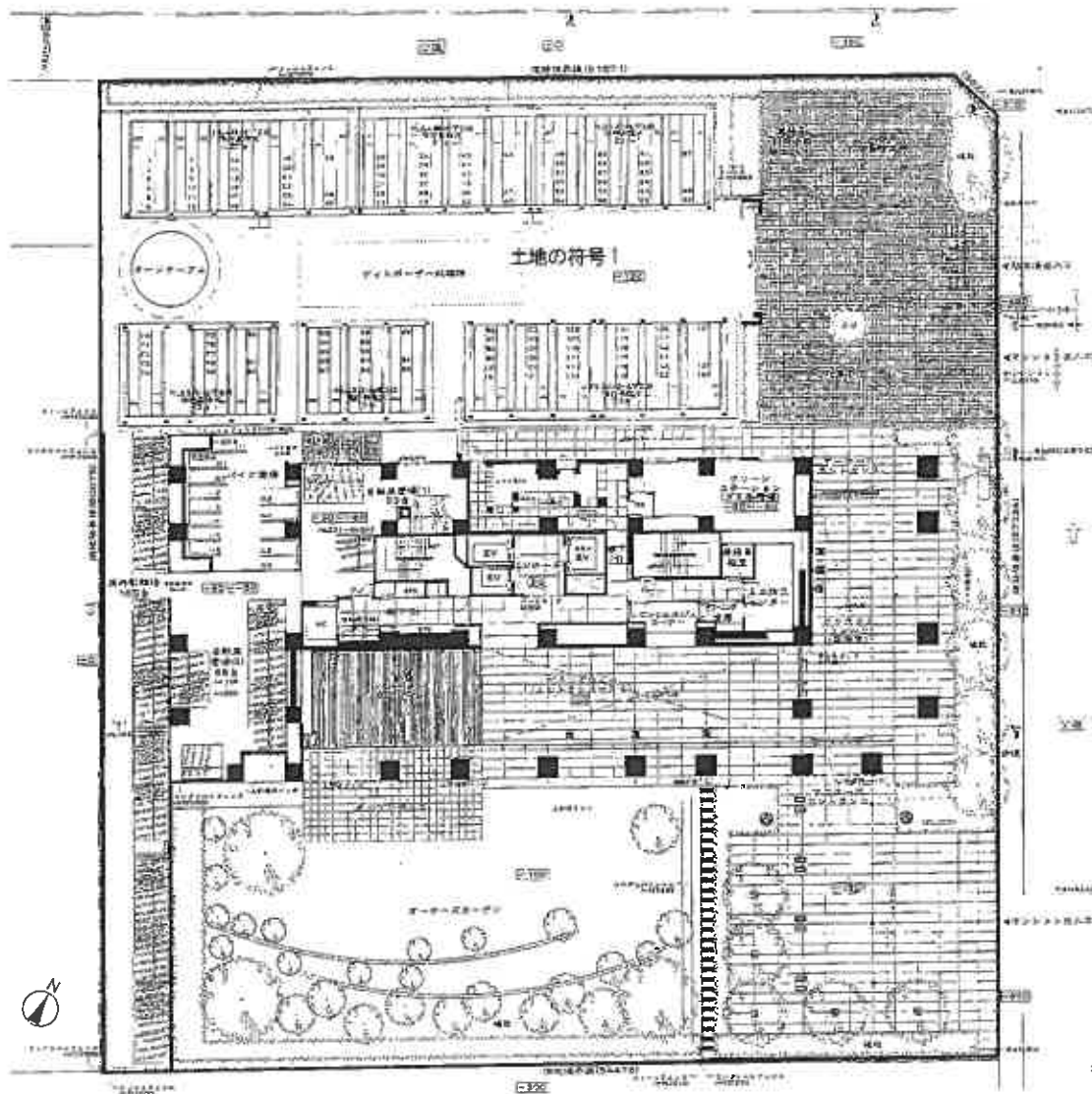
縮尺 1/250

申請人

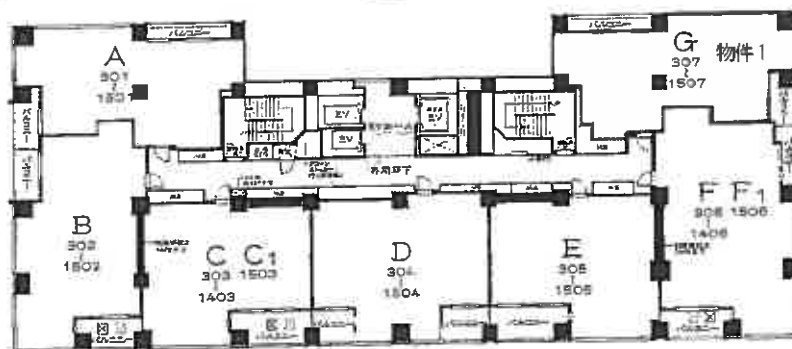
縮尺 1/500

(日本建築家協会建築士会連合会印紙)

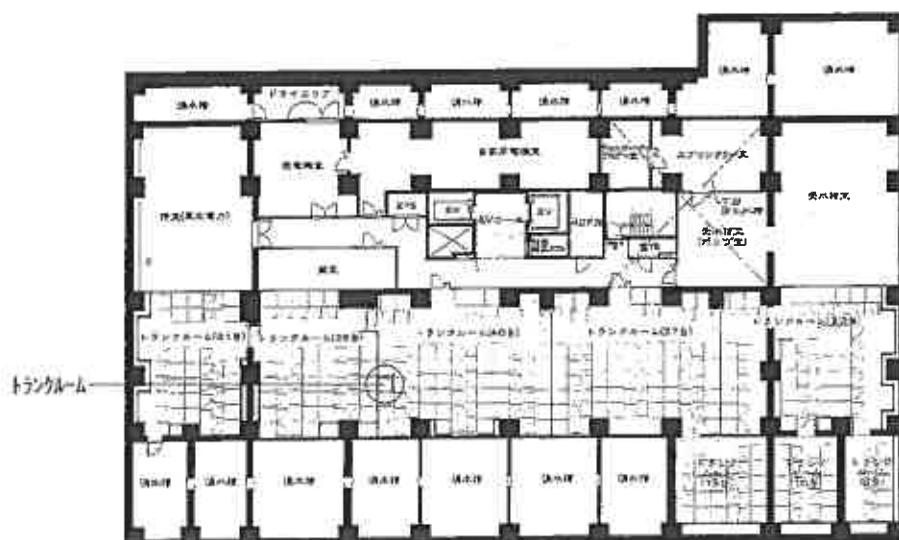
平成20年6月18日登記



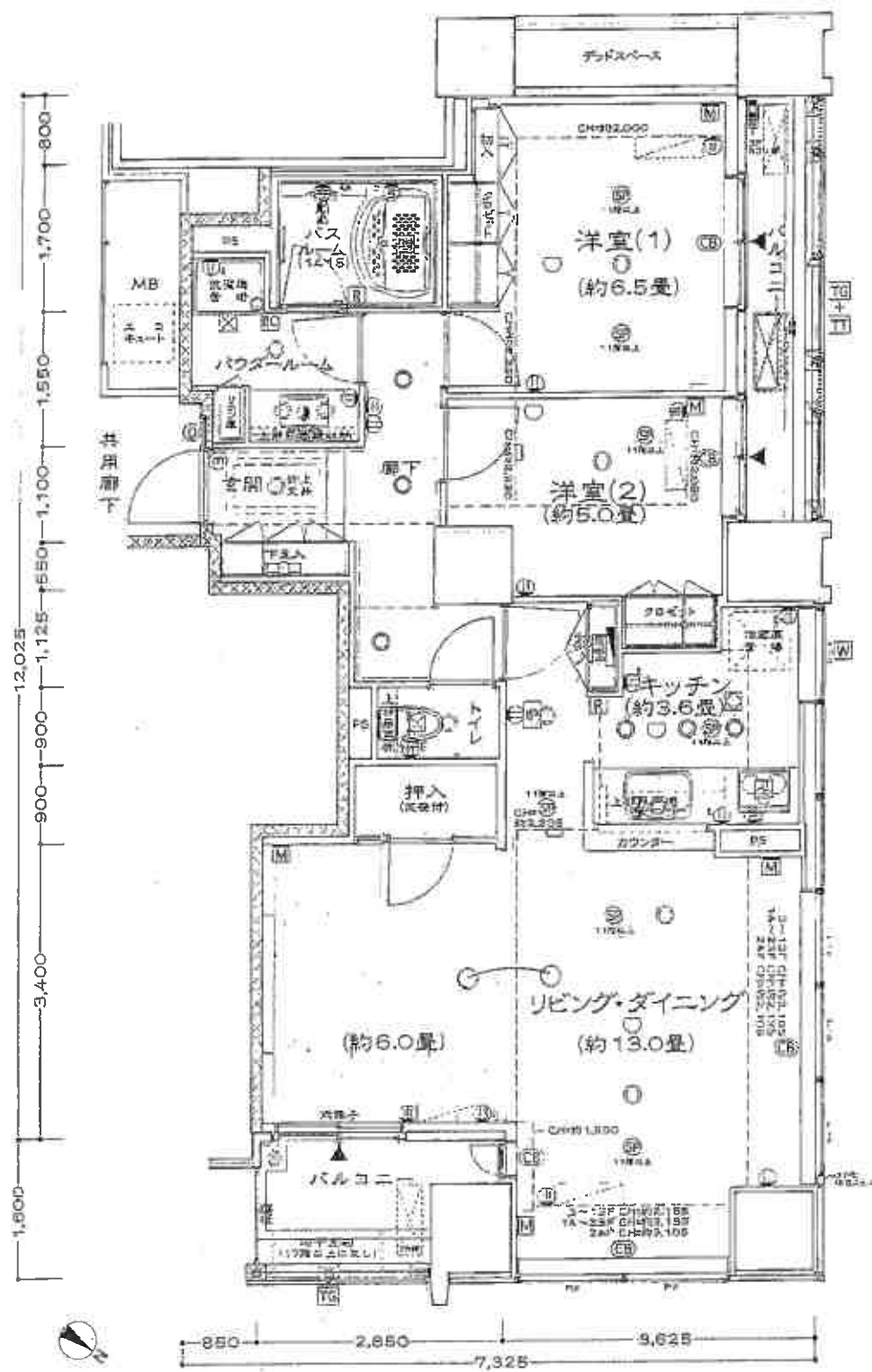
配置図



各階平面図



物件 1



建物間取図