

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11月26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12月16日 午前 9時00分から 令和 7年12月23日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年12月25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 1月 9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11月26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	9,800,000 7,840,000		1,960,000	50,806	12,228



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 仙台市青葉区昭和町107番地4

建物の名称 旭コーポラス北仙台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 昭和町107番4の93

建物の名称 1006号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分63.35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 仙台市青葉区昭和町107番4

地 目 宅地

地 積 2941.41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 2500分の23



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 8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】

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のうち敷地権の目的である土地の符号1】

地番322番3及び322番4を承役地とする要役地地役権設定登記がある。

《 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 仙台市青葉区昭和町107番地4

建物の名称 旭コーポラス北仙台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 昭和町107番4の93

建物の名称 1006号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分63.35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 仙台市青葉区昭和町107番4

地 目 宅地

地 積 2941.41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 2500分の23



令和7年(ヌ)第29号
令和7年4月30日受理
令和7年6月 9 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 (一棟の建物の表示)

所 在 仙台市青葉区昭和町 107 番地 4

建物の名称 旭コーポラス北仙台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 昭和町 107 番 4 の 93

建物の名称 1006 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 10 階部分 63.35 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 仙台市青葉区昭和町 107 番 4

地 目 宅地

地 積 2941.41 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 2500 分の 23



不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		仙台市青葉区昭和町3番55-1006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 7,763円 修繕積立金 7,760円 水道料 基本料及び従量料金 組合費 300円 駐車場使用料 9,500円 バイク置場使用料 600円 自転車置場使用料 400円 令和 7年 5月22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	日本ハウズイング株式会社		
その他の事項	自転車置場使用料は1台につき200円で、2台分使用している。		
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 ☐ 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	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		
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

■ 物件1について

近年、リフォームされた形跡がある。

室内で小型犬が2匹、ペットとして飼われている。

■ 符号1について

北西側で、第三者である大日女株式会社が所有する322番3と株式会社インテリックス外が所有する322番4とが一体となった公衆用道路に接面している。これらの土地には、符号1を要役地とする通行を目的とした地役権が設定されている。この道路は建築基準法42条1項5号の位置指定道路である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ マンション管理会社 従業員	当社には、本物件を賃貸しているという届け出はないので、所有者本人が占有していると思われます

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 令和7年5月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、当職からの通知書が取り込まれ、室内では当月のカレンダーに予定が書き込まれ、ペットとして小型犬2匹が飼われていたことから現に居住しているものと思われる。ガスの検針票、仙台市役所等からの郵便物から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5月8日 (木) 12:00-12:20	物件所在地	物件確認、写真撮影、管理会社従業員より占有状況等聴取
R7年5月9日 (金) : -:	執行官室	管理会社へ管理費等の滞納額につきFAX照会 (5/22回答書受領)
R7年5月26日 (月) 13:30-13:40	仙台法務局石巻支局	本物件周辺土地の全部事項証明書受領 (本物件は登記未了)
R7年5月28日 (水) 11:30-11:40	仙台法務局石巻支局	本物件の全部事項証明書受領
R7年5月30日 (金) 11:00-12:30	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 () : -:		
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 5月30日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 B 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(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。



A4判に縮小

請求部	所在	仙台市青葉区昭和町				地番	107番4			
出力	1/500	精度		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7年3月3日
仙台法務局

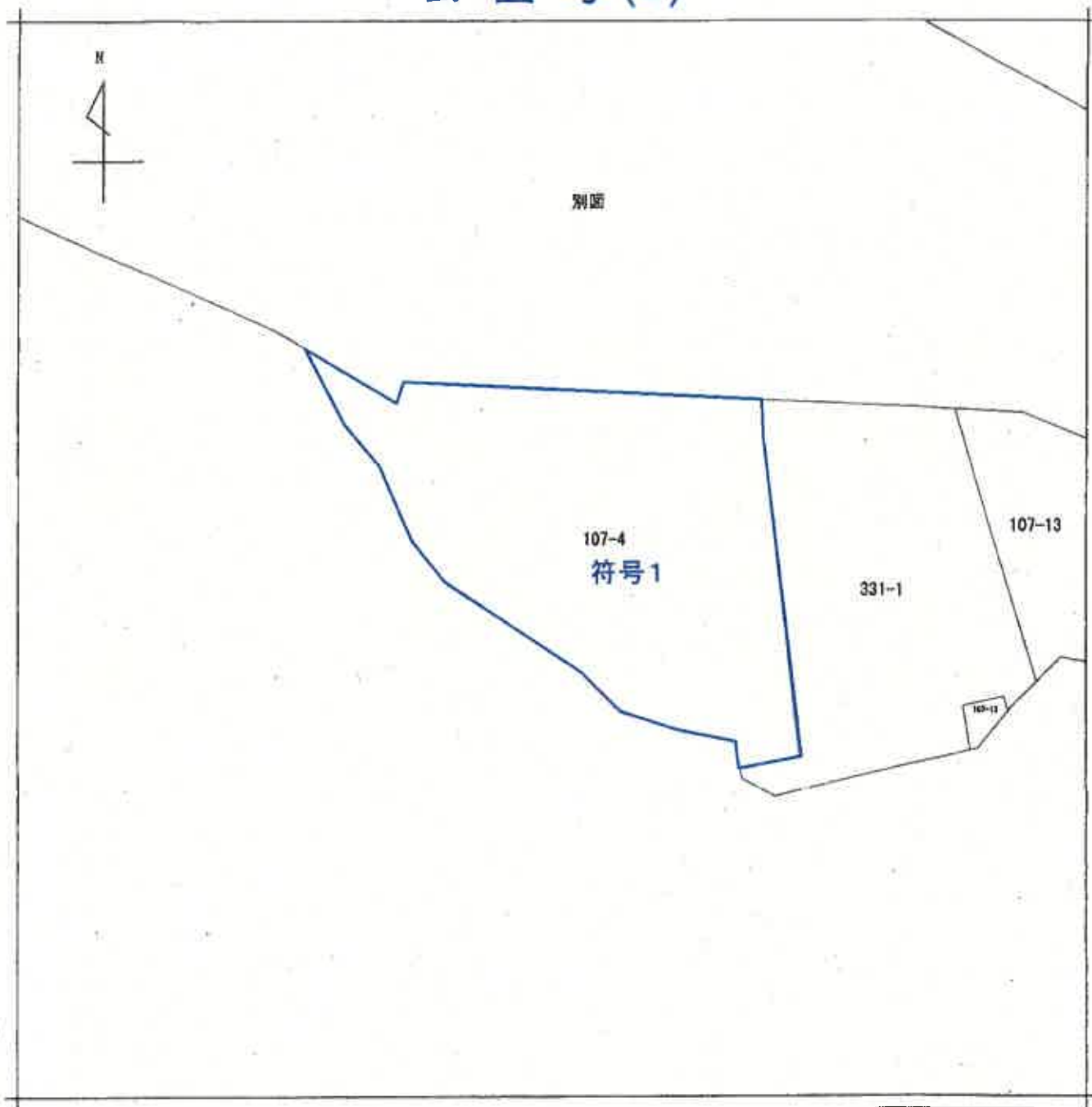
地図整理番号：M96808

登記官

(1/3)

(7枚目)

公 図 写 (2)



(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。

A4判に縮小



請求部	所在	仙台市青葉区昭和町				地番	107番4			
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	旧土地台帳附属地図
作成年月日					前付年月日(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3月3日
仙台法務局

地図整理番号：M96808
(2/3)

登記官

(8枚目)

公図(3)



(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。



A4判に縮小

部 求 分	所 在	仙台市青葉区昭和町				地 番	107番4			
出 力 尺	1/500	精 度 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 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3月3日
仙台法務局

地図整理番号：M96808

登記官

(3/3)

(9枚目)

登記年月日：昭和63年12月12日

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
令和7年3月3日 仙台法務局

(10枚目)

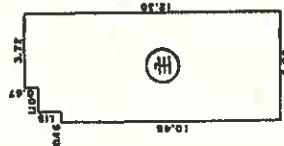
登記書

359107 各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 昭和町 107番地の93

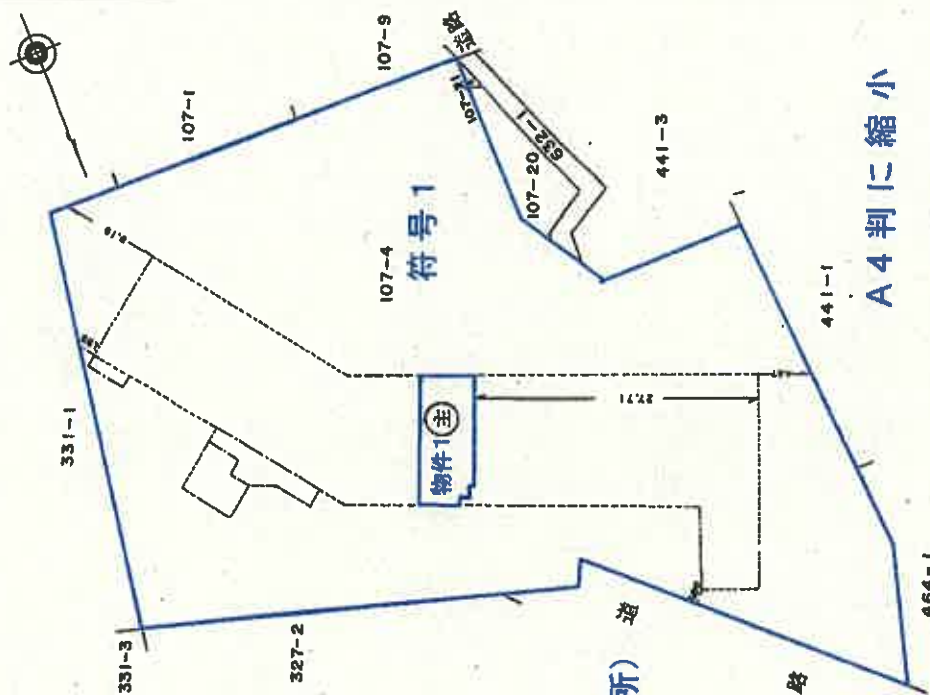
建物の所在 仙台市昭和町107番地4



3.72 X 0.67 = 2.4924
4.82 X 1.18 = 5.6876
5.28 X 10.45 = 55.1760
計 63.3560

床面積 63.35 M²

凡例
←○写真(撮影場所)



(正縮率)

建物の存する部分10階

A4判に縮小

作製者

昭和55年3月15日(制作)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(宮城県土地家屋調査士会)

S63.12.12

地図整理番号：W96809

(2/2)

登記年月日：昭和63年12月12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3月3日 仙台法務局

(11枚目)

登記簿

地図整理番号：M96809

(1/2)

359014

各階平面図

107-4-1~-101

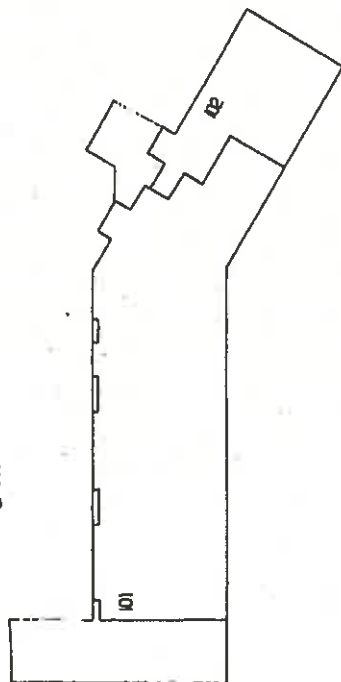
建物各階平面図

家屋番号

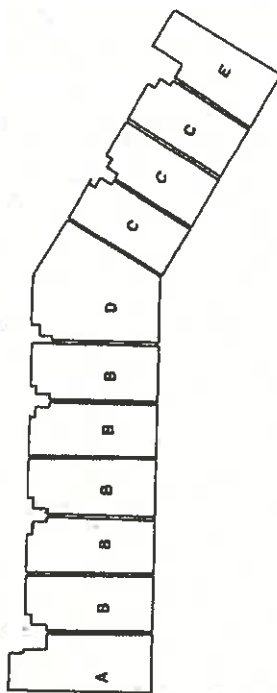
建物の所在

仙台市青葉区昭和三

1階



2階～10階



201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211
301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311
401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411
501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511
601	602	603	604	605	606	607	608	609	610	611
701	702	703	704	705	706	707	708	709	710	711
801	802	803	804	805	806	807	808	809	810	811
901	902	903	904	905	906	907	908	909	910	911
1001	1002	1003	1004	1005	1006	1007	1008	1009	1010	1011

(目録表2)

A4判に縮小

(正誤表)

作製者

土地調査士
家屋

(昭和 年 月 日作製)

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/

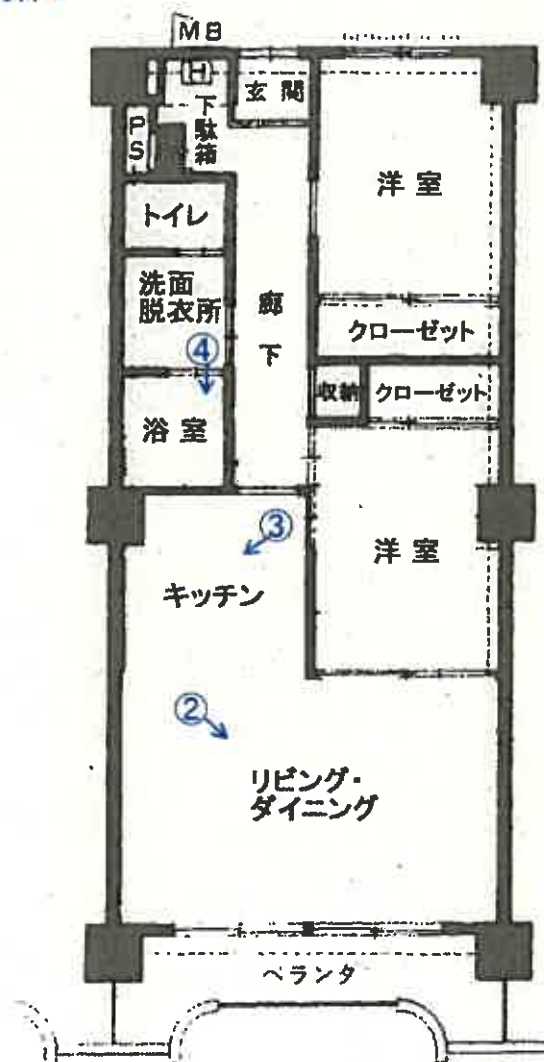
(宮城県土地家屋調査士会)

昭 63.12.12

建物間取図



物件1



凡例
←○写真(撮影場所)

写真①

物件1の存する1棟の建物



符号1

写真② 以下、物件1の内部の状況



写真③



写真④



令和 7 年 (又) 第 29 号
令和 7 年 5 月 30 日 現地調査
令和 7 年 6 月 6 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

物件番号	評価額
物件1	金9,800,000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	(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		
	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 仙山線「北仙台」駅の南東方・道路距離約100m 仙台市営地下鉄南北線「北仙台」駅の南東方・道路距離約200m (別添『位置図』参照)			
付 近 の 状 況 (道路距離)	J R 北仙台駅周辺に形成された住商混在地域で、地域内にはマンション、店舗が建ち並んでいる。街路は幅員約6.2mの舗装道路が配置されている。各公共施設、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 西友北仙台店 七十七銀行北仙台支店	約1.7km 約100m 約450m	北仙台駅前郵便局 市立上杉山通小学校 市立上杉山中学校	約100m 約1.5km 約650m
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 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」 駐車場附置義務条例「他の商業地域」 景観計画区域ゾーン区分「沿線住宅地ゾーン」 景観計画景観重点区域「北山・宮町界限ゾーン C-3地区 60m以下」 屋外広告物条例「第二種許可地域/北山・宮町界限ゾーン」 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」		
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 街路接面状況 そ の 他	2,941.41㎡ 約34m・約50m ほぼ整形 平坦 中間画地 なし		
接面道路の状況	北西端で幅員約6.2mの舗装道路に等高に接面 (建築基準法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、通常の費用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	上記接面道路（位置指定道路）には、本件符号1を要役地とする通行を目的とした地役権が設定されている。			

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	旭コーポラス北仙台	
建物の用途	1階：事務所(5戸)及び管理員室、2階～10階：共同住宅(99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55年3月21日新築 約45年 約10年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建	
仕様	屋根 外壁 その他	アスファルト防水ほか 吹付タイルほか ー
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、自動火災報知機ほか 有(9人乗2基) 有(敷地内53台) ー 宅配ボックスほか
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(旭コーポラス北仙台管理組合) 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、9：00～18：00)
管理の状況	普通	
特記事項	・管理組合の修繕積立金総額は83,947,371円(令和7年3月末日時点)である。 ・大規模修繕工事について平成30年2月に行われている。 ・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、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	10階（1006号室） 主要開口部の方位：南西向き	
床 面 積	専有部分の登記面積：63.35㎡（壁芯面積68.75㎡）	
間 取 り	2LDK ベランダ有（面積7.28㎡）	
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	7,763円／月
	修 繕 積 立 金	7,760円／月
管 理 費 等	水 道 料	基本料及び従量料金
	組 合 費	300円／月
管 理 費 等	駐車場使用料	9,500円／月
	バイク置場使用料	600円／月
管 理 費 等	自転車置場使用料	400円／月
	調査時点までの滞納管理費等合計額：ない	
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る。 室内で小型犬が2匹飼われている。	

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	215,000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
215,000	1.00	68.75	14,781,000

イ 個別格差：南側に高層マンション等が立地しており、特に眺望等が良好とはいえないことから、階層別効用を±0%と査定。

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
900,000	1.00	10.0	1.00	9,000,000

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：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. 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調整後の価格を求めた。

	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)	14,781,000	1.00	14,781,000
② 収 益 価 格 (円)	—		9,000,000
③ 調整後の価格 (円)	14,000,000		

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
14,000,000	1.00	0.70	9,800,000	1.00		9,800,000

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：「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：特になし。

カ 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（一棟の建物の表示）

所 在 仙台市青葉区昭和町 107 番地 4

建物の名称 旭コーポラス北仙台

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 昭和町 107 番 4 の 93

建物の名称 1006 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 10 階部分 63.35 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 仙台市青葉区昭和町 107 番 4

地 目 宅地

地 積 2941.41 平方メートル

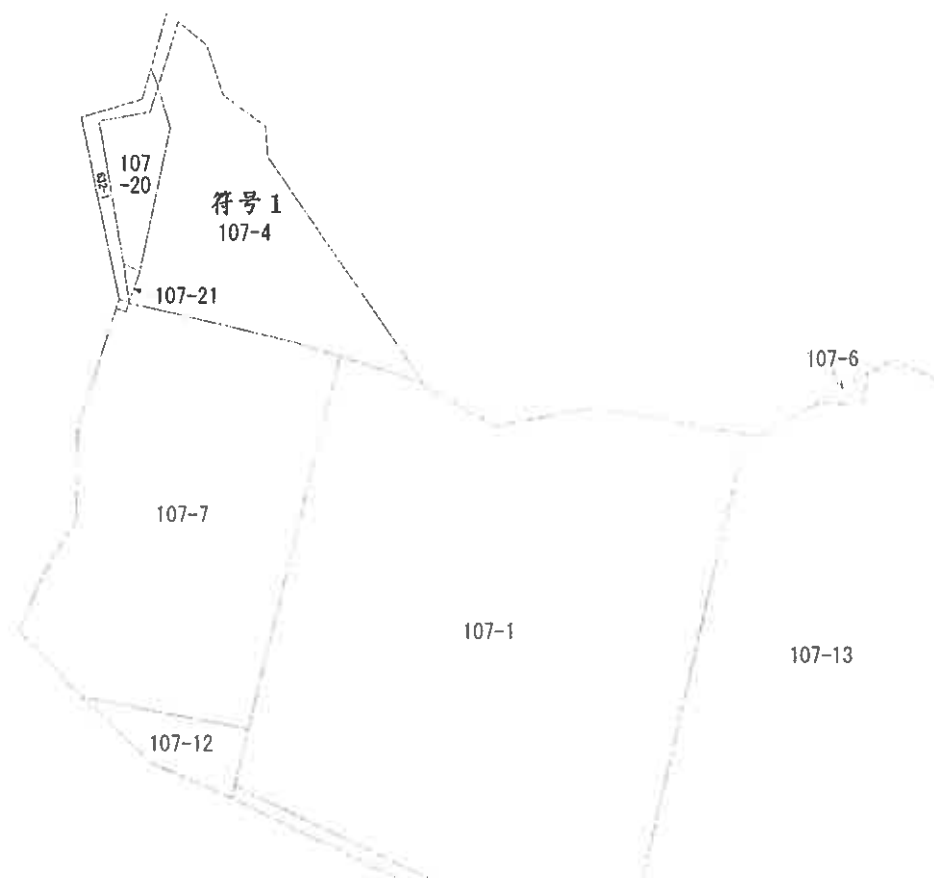
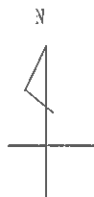
（敷地権の表示）

土地の符号 1

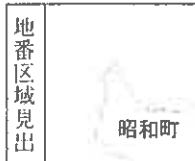
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2500 分の 23





(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。



請求部	所在	仙台市青葉区昭和町				地番	107番4			
出力縮尺	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	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7年3月3日
仙台法務局

地図整理番号：M96808
(1/3)

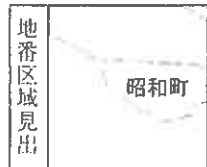
登記官



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。



請求部	所在	仙台市青葉区昭和町				地番	107番4			
出力縮	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。

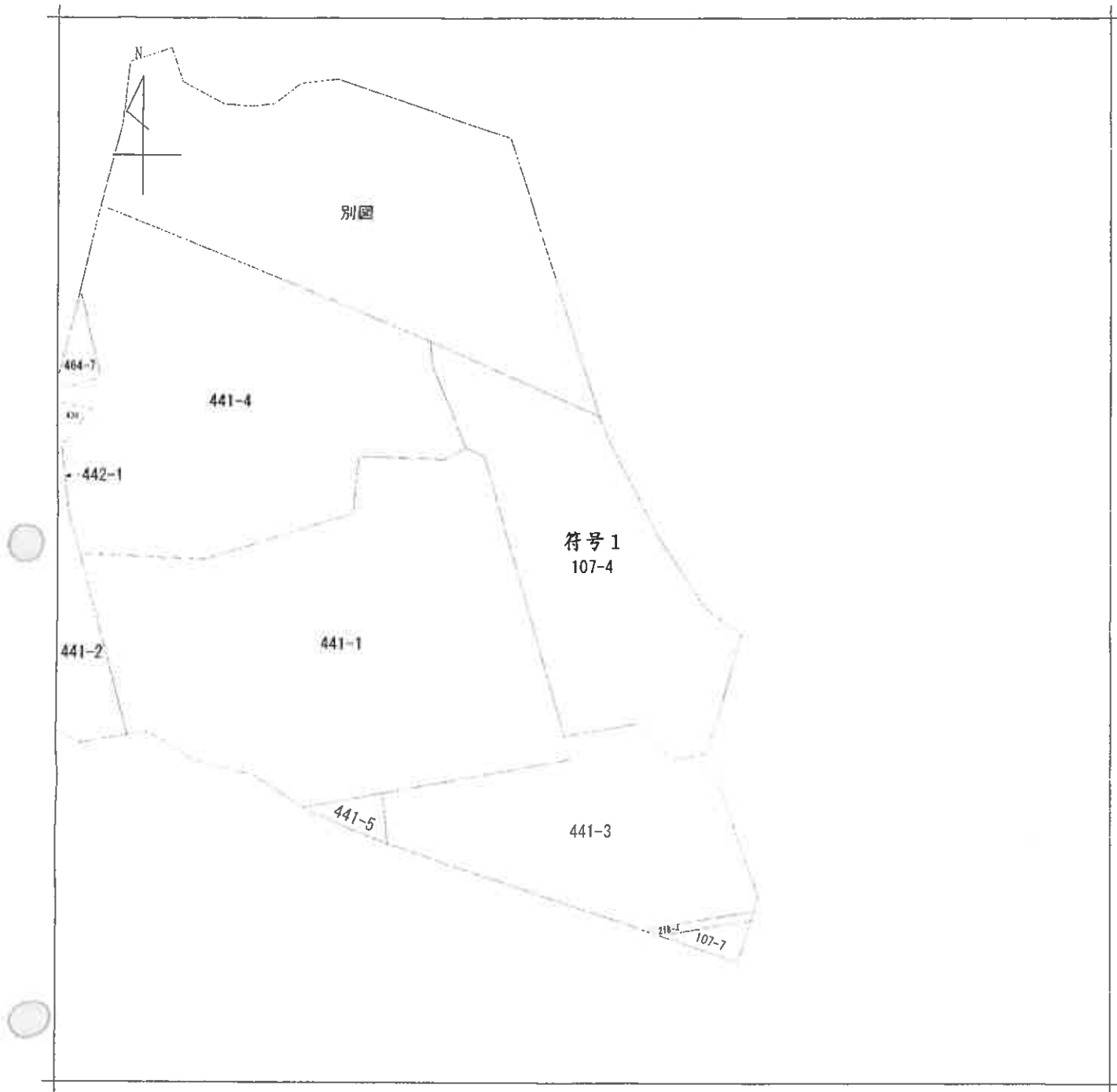
令和7年3月3日
仙台法務局

地図整理番号：M96808
(2/3)

登記官



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。



請求部	所在	仙台市青葉区昭和町				地番	107番4			
出力縮	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3月3日
仙台法務局

地図整理番号：M96808
(3/3)

登記官

A 4 判に縮小

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3月3日 仙台法務局

登記官

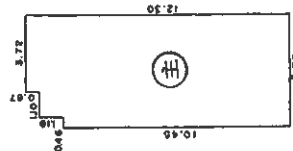
359107

各階平面図

建物各階平面図

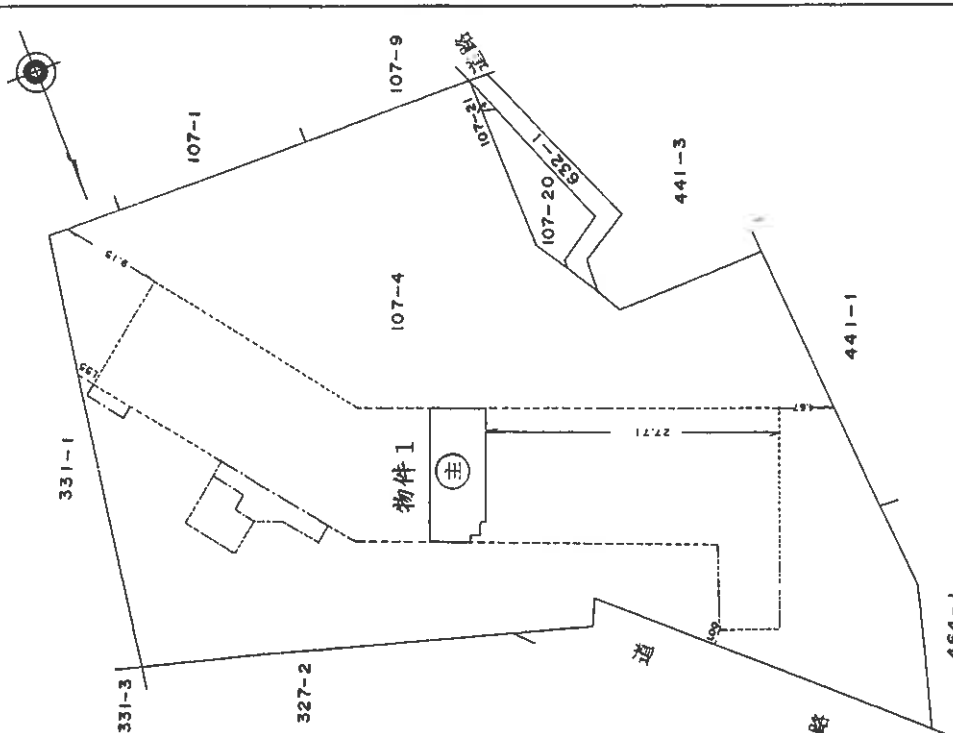
家屋番号
昭和町
107番地の93

建物の所在
仙台市昭和町107番地4



3.72 X 0.67 = 2.4924
4.82 X 1.18 = 5.6876
5.28 X 10.45 = 55.1760
計 63.3560

床面積 63.35 M²



(尺貫法)

建物の存する部分10階

作製者

昭和55年3月15日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(宮城県土地家屋調査士会)

S63.12.12

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3月3日 仙台法務局 登記官

359014

各階平面図

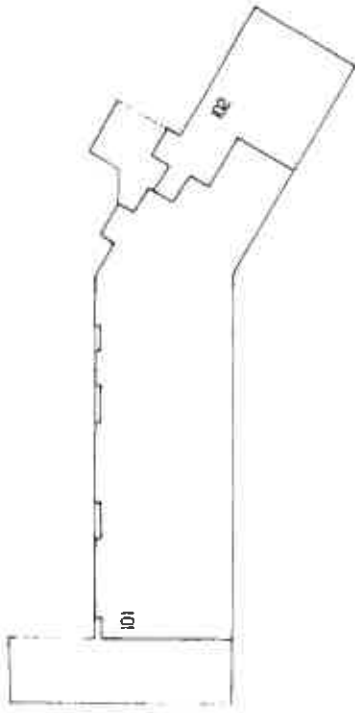
107-4-1-101

建物各階平面図

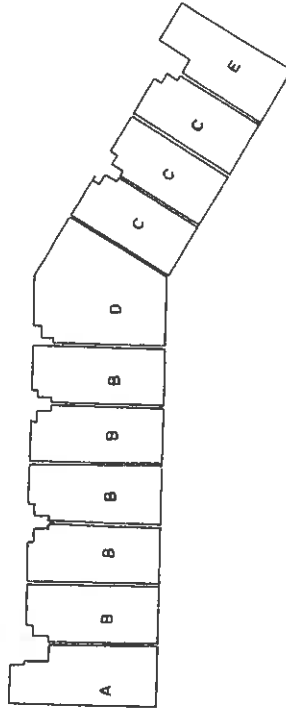
家屋番号

建物の所在
仙台市青葉区 equal 和所

1階



2階～10階



231	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211
301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311
401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411
501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511
601	602	603	604	605	606	607	608	609	610	611
701	702	703	704	705	706	707	708	709	710	711
801	802	803	804	805	806	807	808	809	810	811
901	902	903	904	905	906	907	908	909	910	911
1001	1002	1003	1004	1005	1006	1007	1008	1009	1010	1011

日 測 量 12

尺 縮 納

作製者
土地調査士
家屋

(昭和 年 月 日作製)

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/

(宮城県土地家屋調査士会)

第 68.12.12

建物間取図

