

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。

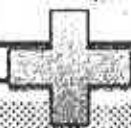
(入札書ごとに必要です。)

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12月24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 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 令和 8年 1月22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 8年 2月 6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	3,256,000 2,604,800		651,200	76,710	17,214
備考					

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 仙台市太白区茂庭台四丁目10番地

建物の名称 ダイアシティ2000茂庭B1リッチ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 茂庭台四丁目10番の1-410

建物の名称 B1-410

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分78.15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 仙台市太白区茂庭台四丁目10番

地 目 宅地

地 積 14824.69平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 仙台市太白区茂庭台四丁目3番

地 目 宅地

地 積 18725.58平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 仙台市太白区茂庭台四丁目15番

地 目 宅地

地 積 22728.52平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100万分の1102



物 件 明 細 書

令和 7年10月 6日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 横 山 亮

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】

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 仙台市太白区茂庭台四丁目10番地
 建物の名称 ダイアシティ2000茂庭B1リッチ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 茂庭台四丁目10番の1-410
 建物の名称 B1-410
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造1階建
 床 面 積 4階部分78.15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 仙台市太白区茂庭台四丁目10番
 地 目 宅地
 地 積 14824.69平方メートル

土地の符号 2
 所在及び地番 仙台市太白区茂庭台四丁目3番
 地 目 宅地
 地 積 18725.58平方メートル

土地の符号 3
 所在及び地番 仙台市太白区茂庭台四丁目15番
 地 目 宅地
 地 積 22728.52平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100万分の1102



令和7年(ヌ)第60号
令和7年7月25日受理
令和7年8月26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 仙台市太白区茂庭台四丁目 10 番地

建物の名称 ダイアシティ 2000 茂庭 B1 リッチ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 茂庭台四丁目 10 番の 1-410

建物の名称 B1-410

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 78.15 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 仙台市太白区茂庭台四丁目 10 番

地 目 宅地

地 積 14824.69 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 仙台市太白区茂庭台四丁目 3 番

地 目 宅地

地 積 18725.58 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 仙台市太白区茂庭台四丁目 15 番

地 目 宅地

地 積 22728.52 平方メートル

物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100万分の1102

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	仙台市太白区茂庭台四丁目3番5-410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 上記の者らが本建物を 住居 (空き家) として占有している。 ☐ 「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 8,590円/月 修繕積立金 11,420円/月 口座振替手数料 100円/月	令和7年7月25日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R5年4月分～R7年8月分 計580,690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	ダイアシティ2000茂庭中央管理センター		
その他の事項	4枚目「その他の事項」記載のとおり		
敷地権	符号1, 2, 3		
現況地目	☒ 宅地 (符号1, 2, 3) ☐ 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, 2, 3) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)		
その他の事項	4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

- 1 物件 1 の存する建物は、符号 2 の上に建っている。
- 2 室内の壁、天井は何れも煙草の脂が原因と思われる変色が観られる。

■ 符号 1, 2, 3

- 1 符号 1 の南側で接する仙台市所有の 2 7 番 8 公衆用道路は市道「茂庭台 3 号線」であり、符号 2, 3 の西側で接する建設省（現国土交通省）所有の 2 7 番 1 公衆用道路は「茂庭台団地中央幹線」である。更に、符号 3 の北東側で接する同市所有の 2 7 番 3 公衆用道路は市道「茂庭台 1 号線」である。何れも建築基準法 4 2 条 1 項 1 号道路に指定されている。
- 2 符号 1 の西側で接する同市所有の 2 7 番 7 及び符号 2 と符号 3 に挟まれた同市所有の 2 7 番 6 の各公衆用道路は、何れも「茂庭台四丁目自転車歩行者専用道路」であるが、建築基準法上の道路には指定されていない。

(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
■ 仙台市太白区役所道路課，街並み形成課	符号2宅地の南側で接する仙台市所有の27番8公衆用道路は市道「茂庭台3号線」であり，符号2，3の各宅地の西側で接する国土交通省所有の27番1公衆用道路は「茂庭台団地中央幹線」です。更に，符号3宅地の北東側で接する仙台市所有の27番3公衆用道路は市道「茂庭台1号線」になります。何れも建築基準法42条1項1号道路に指定されています。 符号1宅地の西側で接する仙台市所有の27番7公衆用道路と符号2及び符号3の各宅地に挟まれた仙台市所有の27番6公衆用道路は，何れも「茂庭台四丁目自転車歩行者専用道路」になりますが，建築基準法上の道路には指定されていません。
■ B (債務者の弟)	私は，Aの弟です。本物件は，Aの所有であり，同人が独居して占有していましたが，令和3年に病に伏し，以後治療と療養のために帰郷し，以後は空き家にしています。家の中はAが生活していたときの儘になっています。本物件は遠方にあつて現況調査への立会は困難ですから，手続は執行官で進めて頂いて結構です。

(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

- 1 本物件は、マンション管理組合からの強制競売申立てであり、申し立てに至った経緯から空き家であることが窺われていた案件である。
- 2 現場臨場に先立ち、所有者の弟Bに架電して占有状況等を訊いたところ、Aは令和3年に病に伏し、爾後実家のある他県に帰郷し、入院療養を始めて現在に至っていること、それが為本物件は空き家になっていることの陳述を得た。
- 3 令和7年8月20日に解錠業者等を手配して入室したところ、共用部分の郵便函こそテープで閉塞されていたものの、玄関扉にA姓の表札が確認された上、居間の食卓上にはA宛て郵便物がそのまま積まれている等、居室は所謂居抜き状態であることが窺われ、以上はBの陳述とも符合する。
- 4 自治体から取り寄せたAの身分及び居住に関する証明書に依るも、Aは平成14年10月から本物件に居住し始め、令和3年11月に帰郷したことになっており、この事実もBの陳述と符合する。
- 5 これらの状況から本物件は、Aが空き家で占有するものと認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年7月25日 (金) 10:00-10:30	仙台市太白区役所道路課, 街並み形成課, 区民課	符号1, 2, 3の接道等について聴取, Aの住民票除票請求(7月31日郵送受領)
7年7月25日 (金) 12:30-13:00	物件所在地	物件確認, 写真撮影, 管理組合窓口に滞納額状況等照会書手交(7月27日郵送受領)
7年7月25日 (金) 14:20-14:40	仙台北法務局	符号1, 2, 3の公図及び登記事項証明書受領
7年8月15日 (金) 13:00-13:20	仙台北法務局	本物件の登記事項証明書受領
7年8月15日 (金) 15:00-15:10	当庁	Bから本物件の占有状況等について電話聴取
7年8月20日 (水) 10:00-10:40	物件所在地	立入調査, 間取り確認, 写真撮影, 評価人帯同

(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8月20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, 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。

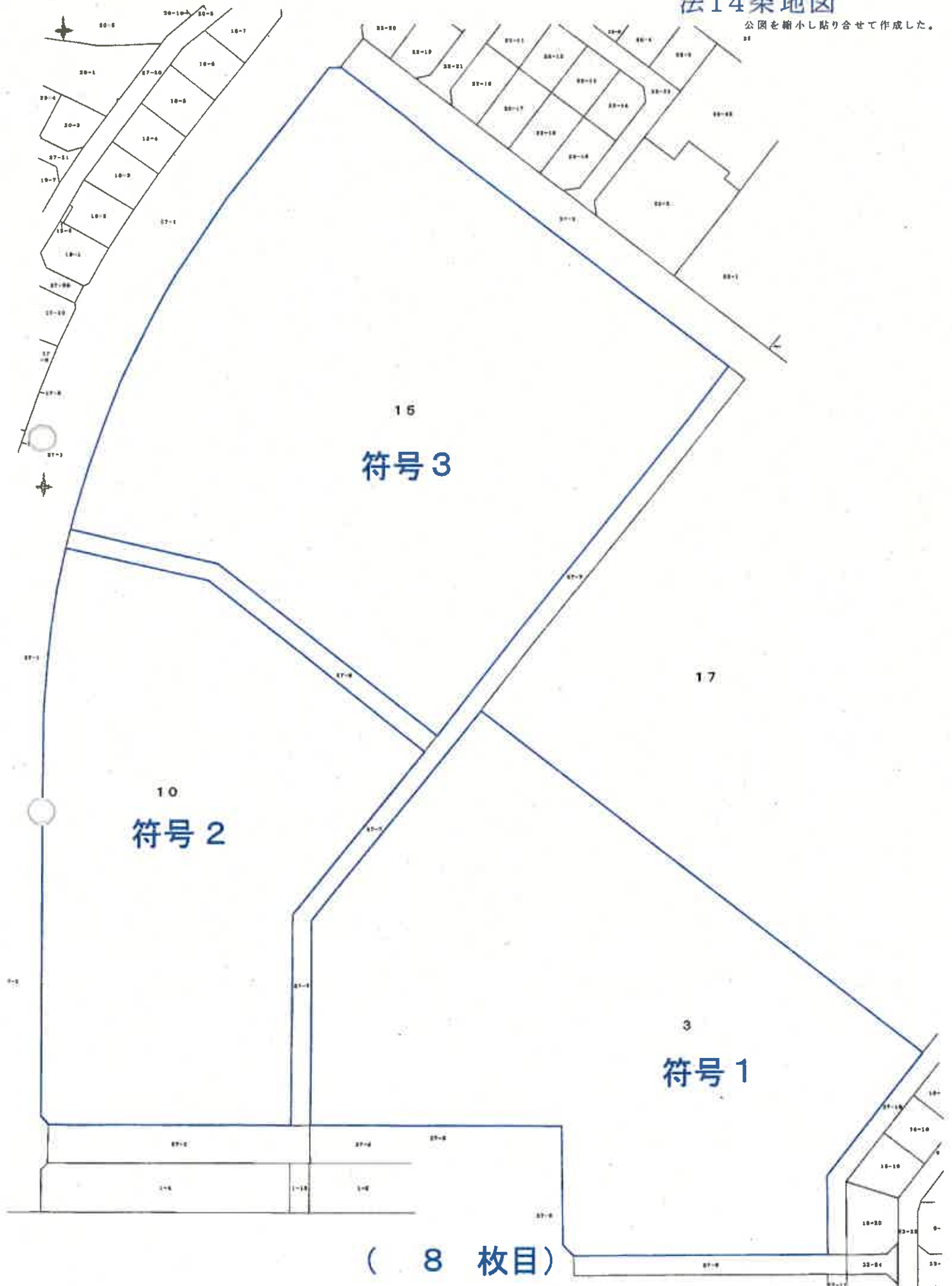
☐ 令和 年 月 日

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

法14条地図

公園を縮小し貼り合せて作成した。

28



(8 枚目)

建物平面図

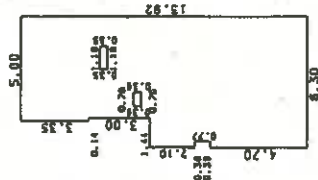
成慶台四丁目

10-1-410

家屋番号

建物の所在
仙台市太白区茂庭台四丁目10番地

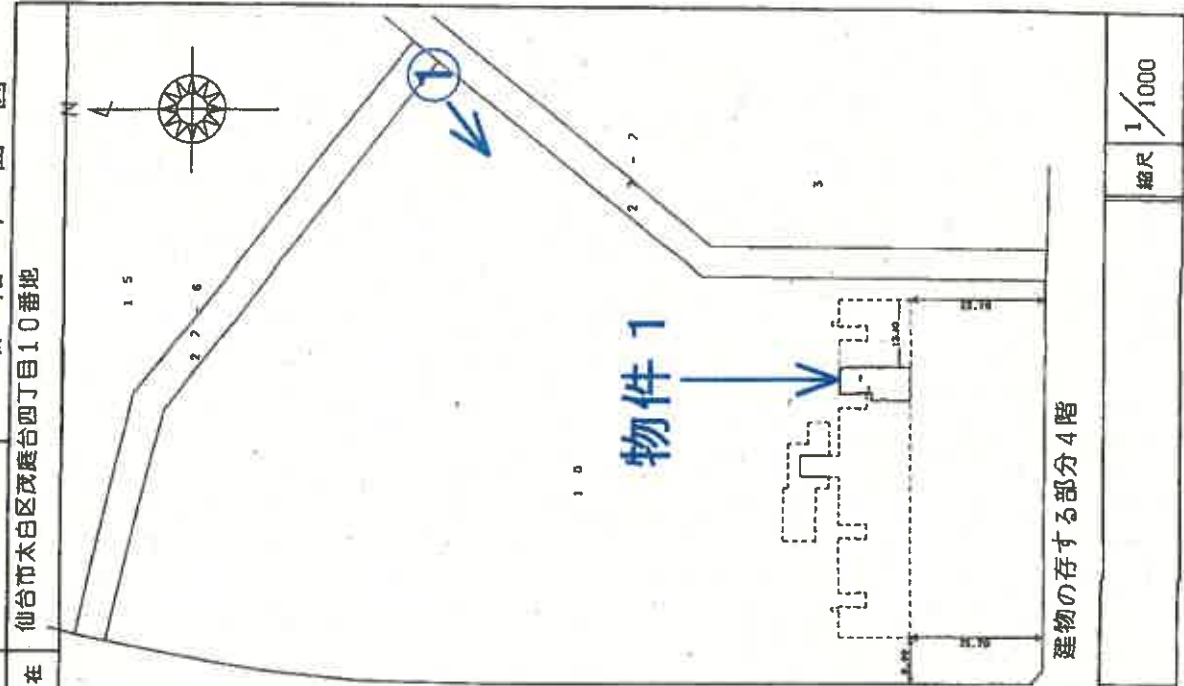
各階平面図



求積表

4.70 X 0.30	=	1.4100
2.10 X 0.30	=	0.6300
7.57 X 1.14	=	8.6298
3.55 X 0.14	=	0.4690
13.92 X 4.86	=	67.6512
0.35 X 1.10	=	0.3850
0.56 X 0.70	=	0.2520
合計		78.1530
床面積		78.15 m ²

A 4 判に縮小



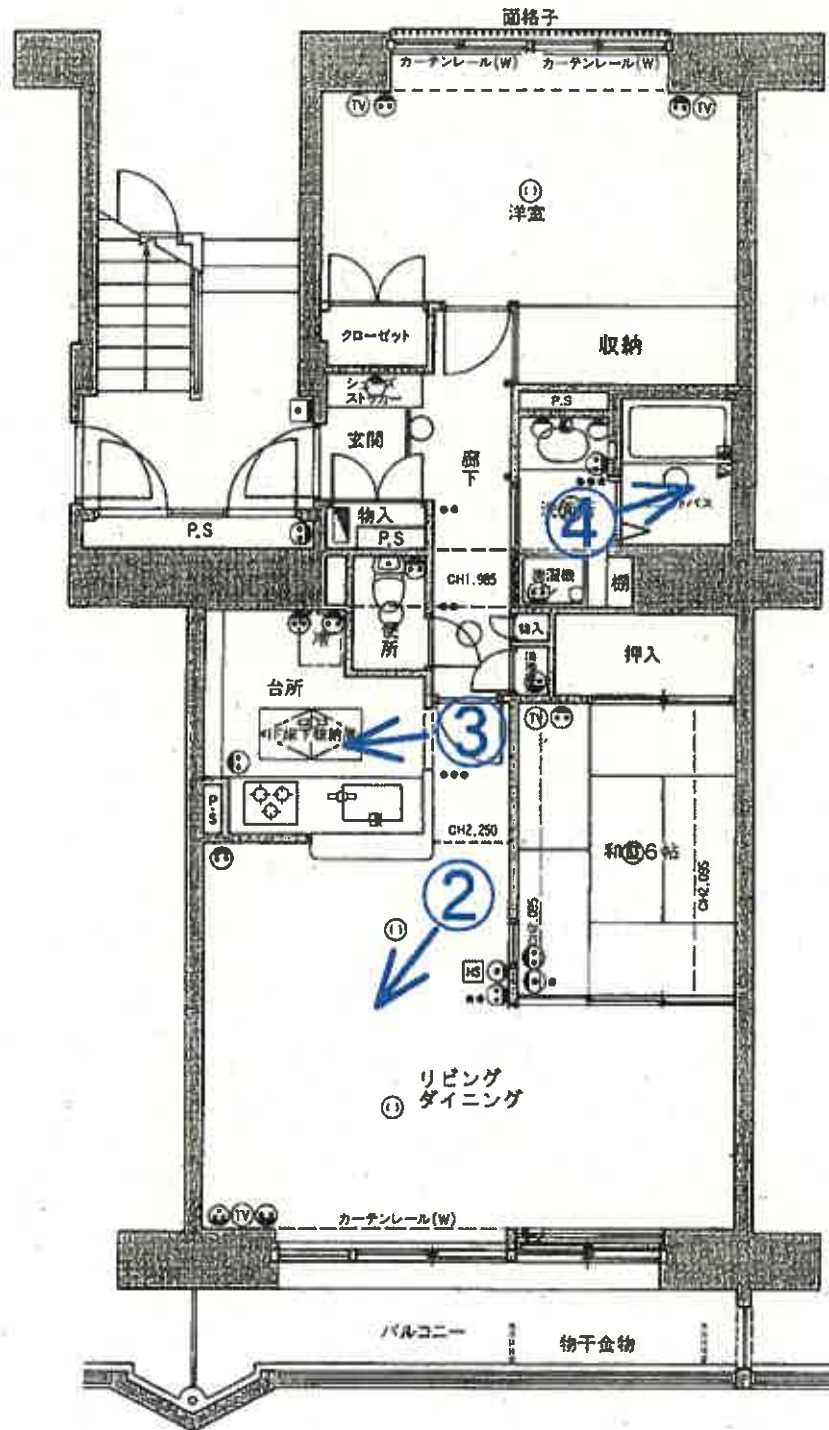
申請人

縮尺 1/250

作製者

縮尺 1/1000

建物間取図（物件 1）



凡例 ♂写真（撮影場所）
（ 10 枚目）



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



(12枚目)

令和7年10月3日

仙台地方裁判所第4民事部 御中

評価人 小竹 潤

意見書

令和7年（ヌ）第60号事件の評価書（令和7年8月27日評価）については、滞納管理費等のうち一部が請求債権であり、請求債権全額に配当が見込まれるため、滞納管理費等相当額のうち請求債権相当額を控除しないこととした。

よって、同評価書の「滞納管理費等相当額の減価」が次のとおりとなるため、評価額は、3,256,000円となる。

【滞納管理費等相当額の減価】	
滞納管理費等：580,690円	－ 340,570円（請求債権分） ＝ 240,120円
予想滞納額：120,060円	
合 計：	360,180円

【減価率】	
滞納管理費等相当額合計	評価額
1－（ 360,180円	÷ 3,618,000円） ≒ 0.90（△10％）

【上記減価修正後の評価額の判定】
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－カ
5,169,000	1.00	0.70	3,618,000	0.90	—	3,256,000

評価額

金 3,256,000円

令和 7 年（又） 第 60 号
令和 7 年 8 月 20 日 現地調査
令和 7 年 8 月 27 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 2,931,000 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東北本線「仙台」駅の南西方・道路距離約11.5km (別添『位置図』参照)		
付 近 の 状 況	目的物件は、仙台市西部郊外の茂庭台住宅団地に所在するマンションの一室であり、周辺は9棟のマンションからなる大規模マンションエリア(ダイアシティ2000茂庭)として一体的に整備されており、良好な居住環境が形成されている。 住宅団地内には小・中学校、商業施設なども見られるが、都心部からは離れ、公共交通機関も路線バスに限定されることから、生活利便性はやや劣る。 高台の住宅団地内にあって周辺の地勢は概ね平坦である。		
各種公共公益利便施設への道路距離	仙台市茂庭台市民センター：約120m	市立茂庭台小学校：	約500m
	ヤマザワ茂庭店：約200m	市立茂庭台中学校：	約400m
主 な 公 法 上 の 規 制 等	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 第一種中高層住居専用地域 指定：60% 指定：200% なし 第2種高度地区、立地適正化計画「居住誘導区域」、新住宅市街地開発事業「茂庭地区」、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 そ の 他	56,278.79㎡ (3番：18,725.58㎡、10番：14,824.69㎡、15番：22,728.52㎡) 約360m×約270m(最長部分) やや不整形 概ね平坦 三方路地 なし	
接面道路の状況	○ 西側約22m、市道、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 ○ 北東側約12m、市道、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 ○ 南側約6～12m、市道、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	当該マンションを含む9棟のマンション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	ダイアシティ2000茂庭B1リッジ	
建物の用途	共同住宅 (総戸数 118 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2年11月26日新築 約 35 年 約 15 年
構 造	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺14階建	
仕 様	屋 根 外 壁 そ の 他	ルーフィング 45角タイル貼(一部吹付タイル) 特になし
設 備 等 ※分譲パンフ レットによる	防災設備 エレベーター 駐 車 場 防犯設備 そ の 他	各階に消火器屋内消火栓、非常用照明、自動火災報知器、非常用放送設備設置。3F～14Fに連結送水管設備設置。屋上に避雷針設置。 有 9人乗2基 有 118台(屋外、屋内) 各戸玄関ドアにドアガード、マジックアイ設置。各戸にセキュリティシステム設置(インターホンにガス漏れ警報及び非常用押ボタン組込み)。自動火災報知器は、管理棟にて監視。 1階エントランスルームにメールボックス、敷地内には自転車置場、ゴミ置場が設置されている。
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(ダイアシティ2000茂庭B1棟管理組合) 法人格 無 自主管理 — 管理人室 有、管理人 有 日勤 週5日 8:45～17:15
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	①修繕積立金総額は37,433,643円(令和7年3月31日時点)。 ②地震保険は加入済。 ③2023年3月頃に大規模修繕工事が実施されている。 ④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。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	4 階 (410 号室) 主要開口部の方位 : 南 向き	
床 面 積	登記記載 78.15 m ² (壁芯面積 83.98 m ²)	
間 取 り	2LDK、バルコニー有(南向き、面積10.00m ²)	
仕 様	天 井	ビニールクロス、化粧石膏ボードほか
	床	カーペット、畳ほか
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	劣る	
管 理 費 等	管 理 費	月 8,590 円
	修繕積立金	月 11,420 円
管 理 費 等	口座振替手数料	月 100 円
	調査時点までの滞納管理費等合計額:580,690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	室内は全体的に経年による劣化、損傷が見られる。特に内壁・天井には、喫煙が原因と思われる変色が目立つ。	

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(7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	72,000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
72,000	0.88	83.98	5,321,000

イ 個別格差 : 階層 0.98(▲2%)、維持管理の状態 0.90(▲10%)
 $0.98 \times 0.90 = 0.88$

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
684,000	1.00	15.0	1.00	4,560,000

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 (円) ア	占有減価修正 イ	試算価格 (円) ア×イ
① 比 準 価 格 (円)	5,321,000	1.0	5,321,000
② 収 益 価 格 (円)	—		4,560,000
③ 調整後の価格 (円)	5,169,000		

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=カ
5,169,000	1.00	0.70	3,618,000	0.81	—	2,931,000

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	580,690	円
	予 想 滞 納 額	120,060	円
	合 計	700,750	円

$$1 - \left(\frac{\text{滞納管理費等相当額合計 } 700,750 \text{ 円}}{\text{評価額 } 3,618,000 \text{ 円}} \right) = 0.81 \text{ (}\triangle 19\text{)\%}$$

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. 不動産登記法第14条第1項地図写(公図写)
3. 建物図面・各階平面図写
4. 建物間取図

以 上

令和 7 年 (ヌ) 第 60 号

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 仙台市太白区茂庭台四丁目 10 番地

建物の名称 ダイアシティ 2000 茂庭 B1 リッチ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 茂庭台四丁目 10 番の 1-410

建物の名称 B1-410

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 78.15 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 仙台市太白区茂庭台四丁目 10 番

地 目 宅地

地 積 14824.69 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 仙台市太白区茂庭台四丁目 3 番

地 目 宅地

地 積 18725.58 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 仙台市太白区茂庭台四丁目 15 番

地 目 宅地

地 積 22728.52 平方メートル

令和 7 年（ヌ） 第 60 号

物 件 目 録

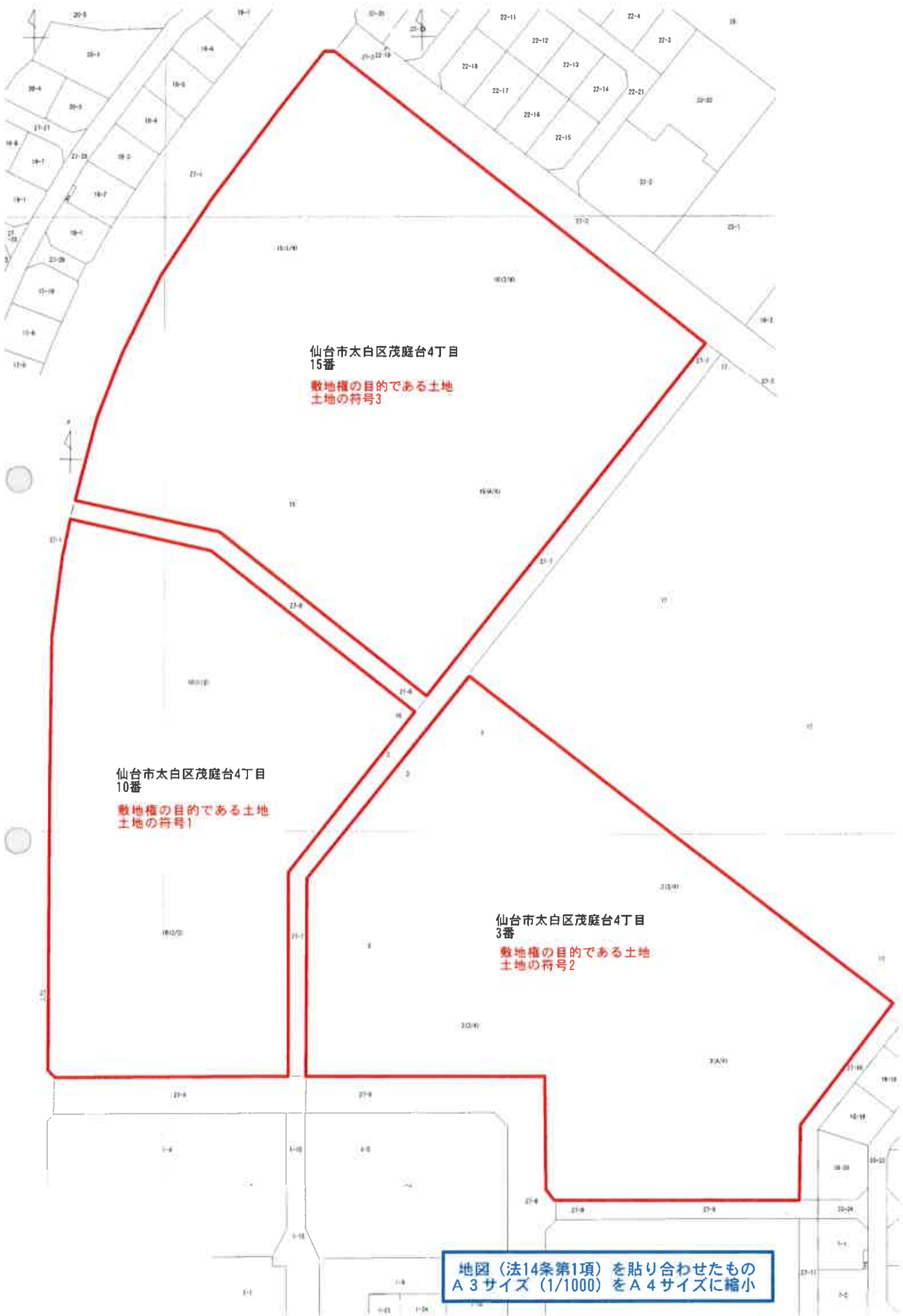
(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100万分の1102





地図（法14条第1項）を貼り合わせたもの
A 3 サイズ（1/1000）を A 4 サイズに縮小

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6月4日 仙台法務局

登記官

366402

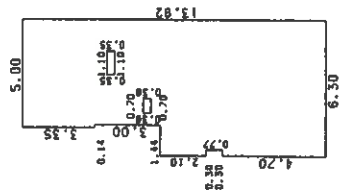
各階平面図

建物各階平面図

家屋番号	10-1-410
建物の所在	仙台市太白区茂庭台四丁目10番地

敷地権の目的である土地
土地の符号3

物件1



求積表

4.70 X 0.30	=	1.4100
2.10 X 0.30	=	0.6300
7.57 X 1.14	=	8.6288
3.35 X 0.14	=	0.4690
13.92 X 4.86	=	67.6512
0.35 X 1.10	=	0.3850
0.36 X 0.70	=	0.2520
合計		78.1530
床面積		78.15 m ²

物件1

敷地権の目的である土地
土地の符号1

敷地権の目的で
ある土地
土地の符号2

建物の存する部分4階

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

A3サイズをA4サイズに縮小した図面

建物間取図（物件1）

