

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 8年 3月25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 4月14日 午前 9時00分から 令和 8年 4月21日 午後 5時00分まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 8年 4月23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 5月 8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 8年 3月25日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 | |



物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 仙台市青葉区北山二丁目147番地1

建物の名称 ディナ・スカーラ北山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北山二丁目147番1の102

建物の名称 102

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73.13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 仙台市青葉区北山二丁目147番1

地 目 宅地

地 積 2572.26平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 仙台市青葉区北山二丁目147番8

地 目 宅地

地 積 211.57平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 仙台市青葉区北山二丁目147番10

地 目 宅地

地 積 193.71平方メートル



物 件 目 録

(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 34万8794分の7658

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3487万9400分の36万7584

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3487万9400分の39万8216



物件明細書

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 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

(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 34万8794分の7658

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3487万9400分の36万7584

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3487万9400分の39万8216



令和7年(ケ)第134号
令和7年10月14日受理
令和7年11月25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 仙台市青葉区北山二丁目147番地1

建物の名称 ディナ・スカーラ北山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北山二丁目147番1の102

建物の名称 102

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73.13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 仙台市青葉区北山二丁目147番1

地 目 宅地

地 積 2572.26平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 仙台市青葉区北山二丁目147番8

地 目 宅地

地 積 211.57平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 仙台市青葉区北山二丁目147番10

地 目 宅地

地 積 193.71平方メートル



物 件 目 録

(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 34万8794分の7658

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3487万9400分の36万7584

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3487万9400分の39万8216



| | | |
|-----------------|--|---|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり | |
| 住居表示 | 仙台市青葉区北山二丁目6番1-102号 | |
| 建 物 | 物件1 | |
| 種類、構造及び床面積の概略 | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積: | |
| 物件目録にない附属建物 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積: | |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり | |
| 管理費等の状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり(月額) 管理費 12,790円 修繕積立金 11,870円 水道料 基本料及び従量料金 駐車料 6,000円 円 | 令和 7年10月20日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R2年7月分~R7年9月分 計 2,018,018円 <input type="checkbox"/> 不明 |
| 管理費等照会先 | 陽光ビルサービス株式会社 | |
| その他の事項 | 3枚目「その他の事項」記載のとおり | |
| 敷 地 権 | 符号1~3 | |
| 現況地目 | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1~3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号) <input type="checkbox"/> (符号) | |
| 形 状 | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/> | |
| 敷地権の種類 | <input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1~3) <input type="checkbox"/> 地上権(符号) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号) <input type="checkbox"/> (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 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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 | <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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

物件1内には大量の動産類が存在する。そのため室内の壁及び床の状態について確認することはできなかつた。

洋室(1)及び洋室(2)については、動産類が出入口を塞いでいて、室内に立ち入ることができず、内部の調査を行うことができなかった。

物件1の存する1棟の建物には規約設定共用部分として、駐車場(家屋番号147番1の1、床面積1階部分245.52㎡)及び駐輪場(家屋番号147番1の2、床面積1階部分89.83㎡)が各存在する。

■ 符号1～3について

符号1は物件1の存する1棟の建物の敷地及び同建物に居住する者が利用する駐車場となっており、符号2及び3は、符号1にある駐車場の公道への出入口通路となっている。符号1～3は東側で仙台市所有の147番23、同番3、仙台市の管理する「道」等が一体となった道路に接面している。この道路は市道で、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 |
| ■ A (本物件所有者) | <p>現況調査期日の通知を受けましたが、現在、別所に住んでおり、当日は都合があるので現地に行くことができません。室内に入って調査を行うことはかまいません。</p> <p>本物件からは令和7年4月中旬に転居し、以後はたまに帰ってくる程度です。室内にある動産類は私の物です。</p> |

(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

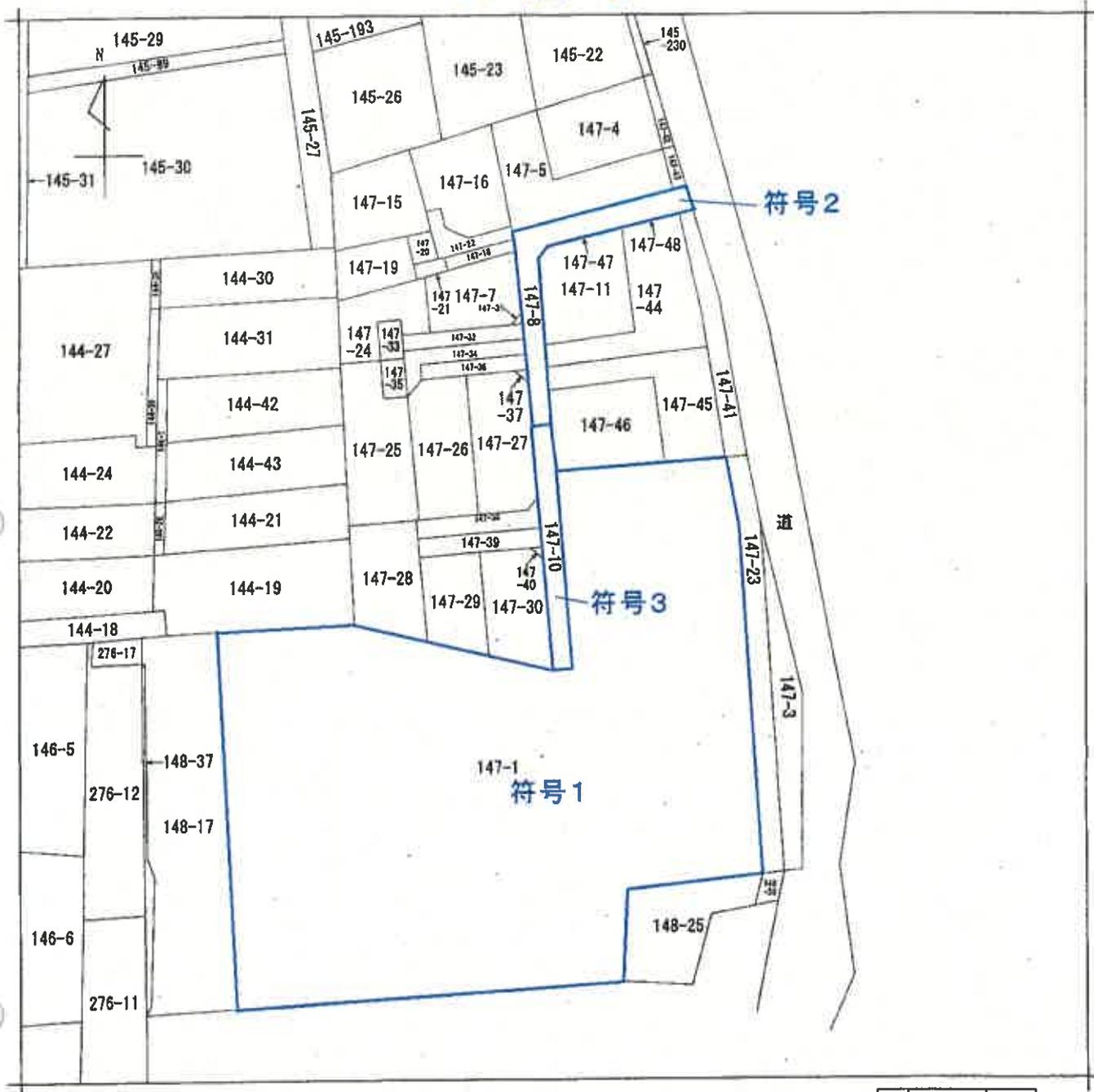
- 調査期日に所有者は不在であったが、事前の電話連絡で本物件を占有していることは認めている。調査の結果、室内には、多数の動産類が存在し、その中には所有者宛の郵便物等も存在した。以上のことから所有者の占有を認定する。

(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10月15日(水) 13:30-13:50 | 執行官室 | 管理会社へ管理費等の滞納額につきFAX照会 (10/20回答書受領) |
| R7年10月15日(水) 13:30-13:50 | 物件所在地 | 物件確認、写真撮影 |
| R7年11月5日(水) 14:40-14:50 | 仙台法務局 | 物件及び周辺土地の全部事項証明書及び符号1の地積 測量図受領 |
| R7年11月7日(金) 12:10-12:20 | 執行官室 | 物件1所有者から占有状況等聴取(電話による聴取) |
| R7年11月12日(水) 13:30-14:00 | 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 () : - : | | |
| 年 月 日 () : - : | | |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年11月12日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 B を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p> | | |

(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略略を記載した図面です。



A4判に縮小

| | | | | | | | |
|-------|-------|-------------|---------|-----|----------|----|-----------|
| 請求部 | 所在 | 仙台市青葉区北山二丁目 | | 地番 | 147番10 | | |
| 出縮力尺 | 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 | | 備付年月日(原図) | | 補事項 | | | |

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7年8月25日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：37-1

(1/1)

(7枚目)



登記年月日：平成13年9月19日

017687

地番 147-1, 147-23
土地の所在 仙台市青葉区北山二丁目

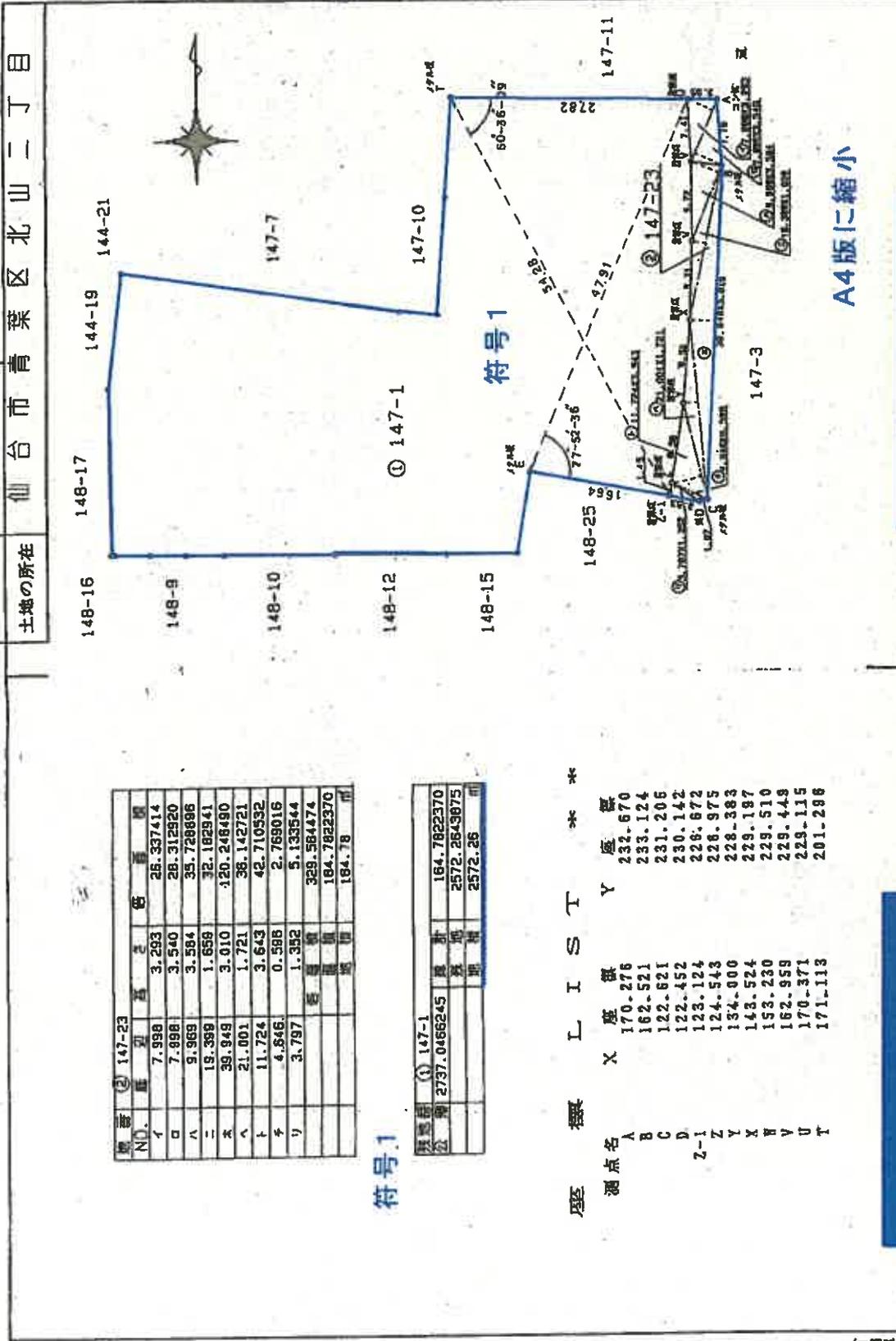
| 符号 ② 147-23 | | | |
|-------------|--------|-------|-------------|
| N | 座標 | 高さ | 密着 |
| イ | 7.998 | 3.293 | 26.337414 |
| ロ | 7.998 | 3.540 | 28.312920 |
| ハ | 9.969 | 3.584 | 35.728896 |
| ニ | 19.389 | 1.658 | 32.182941 |
| ホ | 39.949 | 3.010 | 120.248490 |
| ヘ | 21.001 | 1.721 | 38.142721 |
| ト | 11.724 | 3.643 | 42.710932 |
| チ | 4.846 | 0.988 | 2.769016 |
| リ | 3.797 | 1.352 | 5.133544 |
| | | 面積 | 329.584474 |
| | | 延床面積 | 184.7822370 |
| | | 延床面積 | 184.78 |

符号 1

| 符号 ① 147-1 | | | |
|--------------|-------------|--------------|---------|
| 面積 | 延床面積 | 延床面積 | 延床面積 |
| 2737.0466245 | 164.7822370 | 2572.2649675 | 2572.26 |

座標 L I S T

| 測点名 | X | 座標 | Y | 座標 |
|-----|---------|---------|---|----|
| A | 170.276 | 232.670 | | |
| B | 162.521 | 233.124 | | |
| C | 122.621 | 231.206 | | |
| D | 122.452 | 230.142 | | |
| Z-1 | 123.124 | 228.672 | | |
| Z | 124.543 | 228.975 | | |
| Y | 154.000 | 228.383 | | |
| X | 143.524 | 229.187 | | |
| W | 152.230 | 229.510 | | |
| V | 162.959 | 229.448 | | |
| U | 170.371 | 229.115 | | |
| T | 171.113 | 201.286 | | |



申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

平成13年9月19日登記

作製者 [Redacted]

平成13年9月3日作成

(日本土地家屋調査士会連合会専用紙)

登記年月日：平成14年12月5日

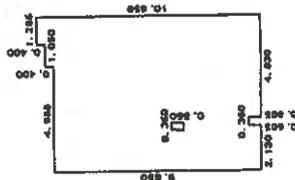
369082

各階平面図

家屋番号
北山2丁目
147番1の102

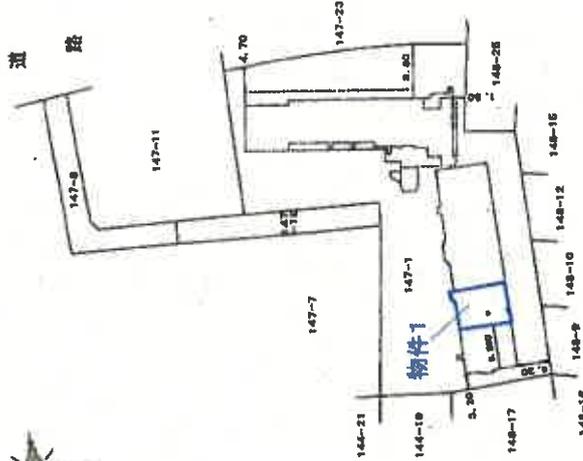
建物の所在
仙台市青葉区北山2丁目147番地1

建各階平面図



求積表

| | |
|------------------|-----------|
| 9.850 x 2.130 = | 20.980500 |
| 9.245 x 0.360 = | 3.328200 |
| 9.850 x 2.485 = | 24.575750 |
| 10.250 x 1.050 = | 10.762500 |
| 10.650 x 1.285 = | 13.685250 |
| 0.550 x 0.360 = | -0.198000 |
| 合計 | 73.134200 |
| 床面積 | 73.13 m |



建物の存する部分之陸

建物番号 102 A4判に縮小

縮尺 1/1000

申請人

縮尺 1/250

401号
4月12日(6日作製)

作製者

平成14年12月5日 登記
(東京土地家屋調査士会所属)

これは図面に記載されている内容を証明した図面である
(仙台法務局管理)
令和7年8月25日 東京法務局中野出張所 登記官

(9枚目)

請求番号：37-2 (1/2)

登記年月日：平成14年12月5日

369074

各階平面図

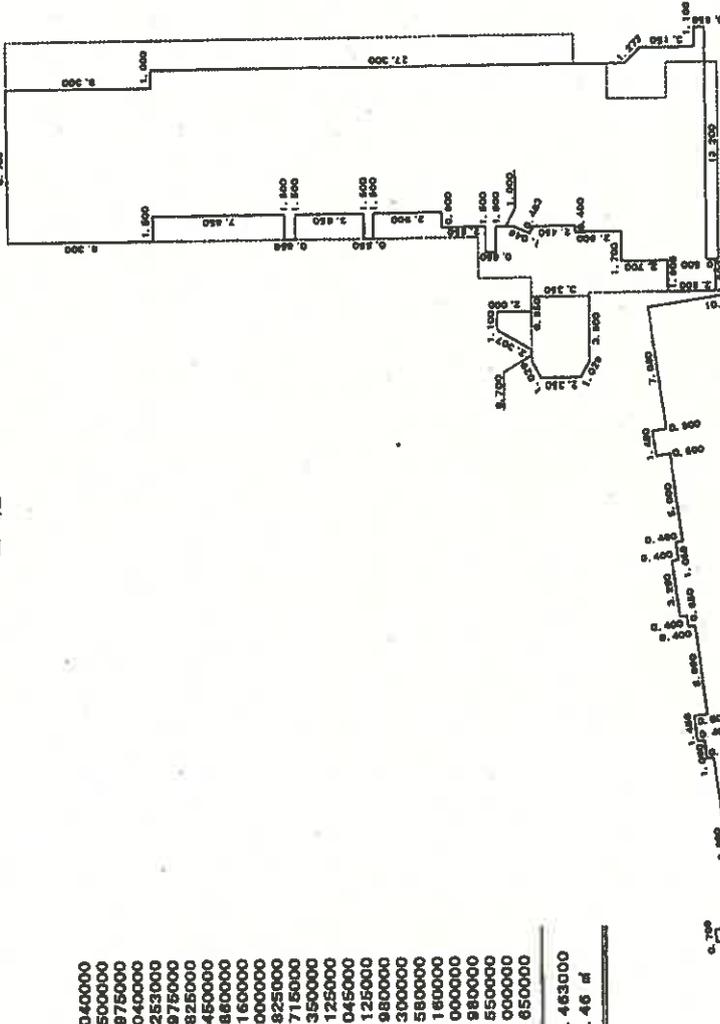
家屋番号 109-1-01~110

建物各階平面図

建物の所在 仙台市青葉区北山2丁目147番地1

2階

| 求 取 表 | |
|---------------------------------|---------------|
| 2,800 x 1,800 | = 5,040,000 |
| 6,000 x 1,700 | = 8,500,000 |
| 0,850 x 1,500 | = 0,875,000 |
| 7,800 x 0,400 | = 3,040,000 |
| 1,150 x 0,440 x 1/2 | = 0,253,000 |
| 0,850 x 1,500 | = 0,875,000 |
| 0,550 x 1,500 | = 0,825,000 |
| 8,300 x 1,500 | = 12,450,000 |
| 15,400 x 0,900 | = 13,860,000 |
| 40,300 x 7,200 | = 290,160,000 |
| 32,000 x 1,000 | = 32,000,000 |
| (3,800 + 4,700) x 0,900 x 1/2 | = 3,825,000 |
| 0,650 x 1,100 | = 0,715,000 |
| (2,250 + 1,100) x 2,000 x 1/2 | = 3,350,000 |
| (3,800 + 4,700) x 0,500 x 1/2 | = 2,125,000 |
| (4,700 + 3,800) x 4,700 x 1/2 | = 11,045,000 |
| 2,350 x 0,500 x 1/2 | = 2,125,000 |
| 1,400 x 0,700 | = 0,980,000 |
| 0,400 x 3,250 | = 1,300,000 |
| 0,400 x 1,450 | = 0,580,000 |
| 0,800 x 1,450 | = 1,160,000 |
| 0,400 x 2,500 | = 1,000,000 |
| 0,400 x 4,950 | = 1,980,000 |
| 2,900 x 38,500 | = 114,550,000 |
| 2,400 x 40,000 | = 96,000,000 |
| 4,700 x 38,500 | = 185,650,000 |
| 合 計 | 794,483,000 |
| 床面積 | 794.46 ㎡ |



A4判に縮小

作製者

-401号
4#11或6#作製

縮尺 1/300

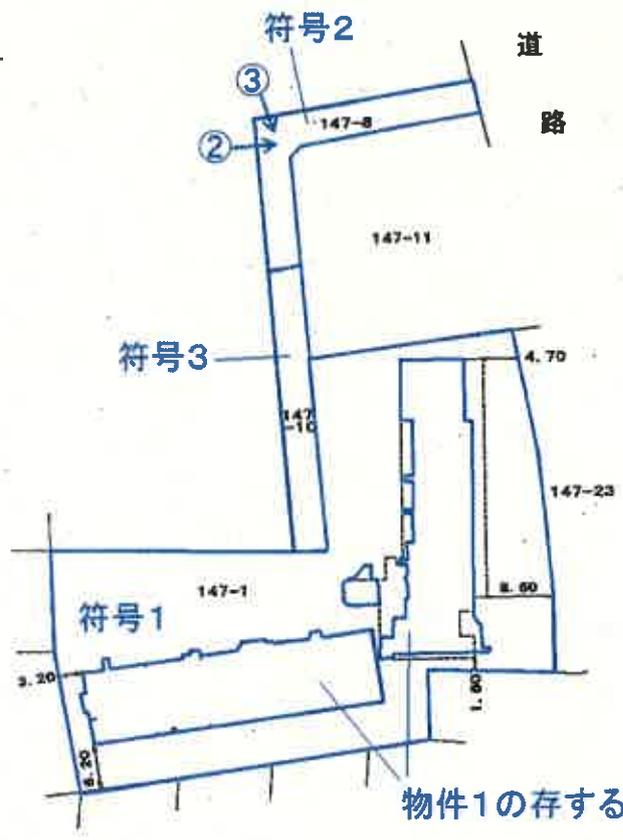
申請人

縮尺 1/300

平成14年12月5日(仙台市青葉区青葉区調査課)

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
(仙台法務局管轄)
令和7年8月25日 東京法務局中野出張所 登記官

土地建物位置関係図

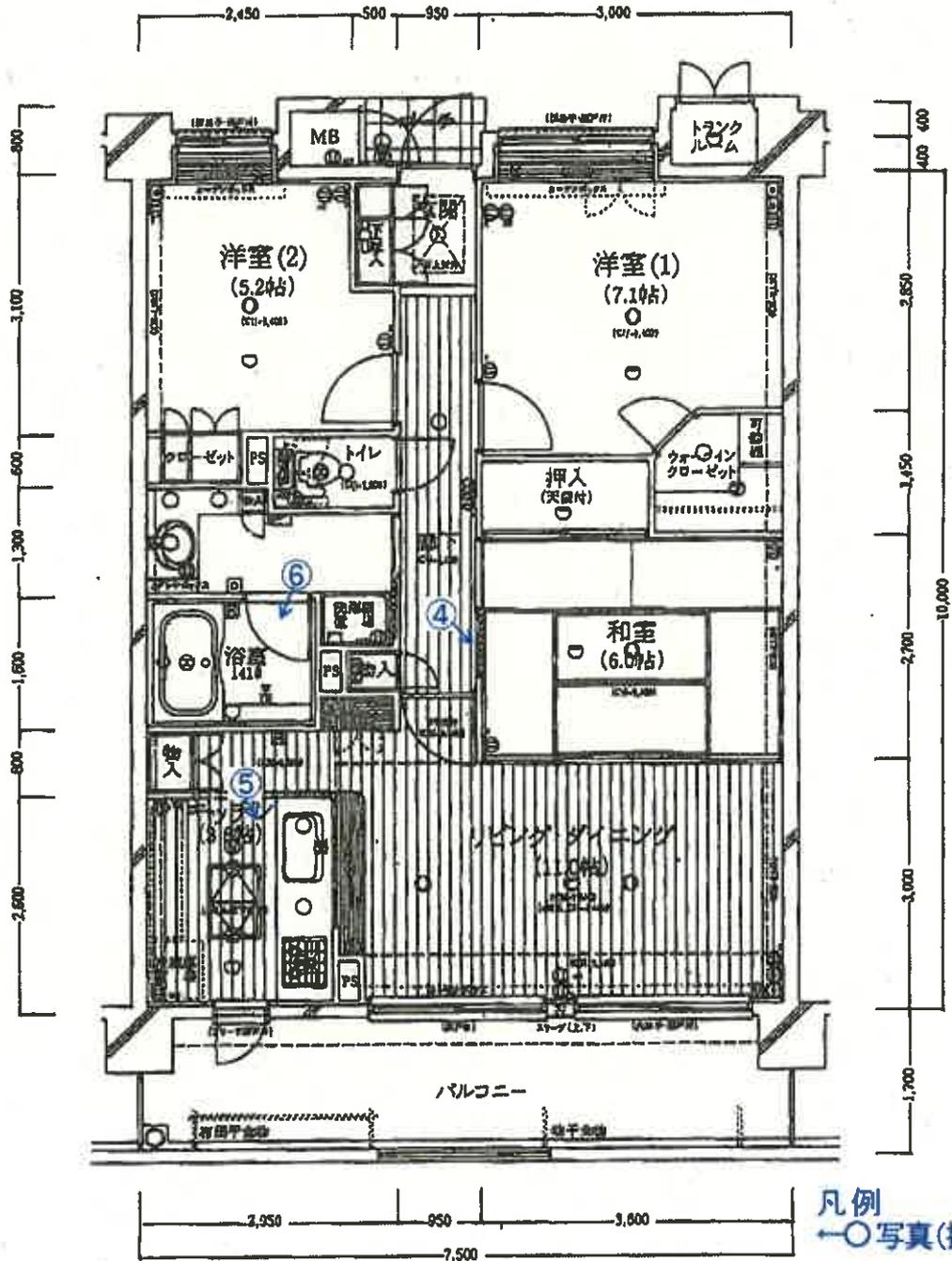


凡例
←○ 写真(撮影場所)



1 / 1000

建物間取図



写真① 物件1の存する1棟の建物



符号1

写真②

符号2



写真③



符号2

写真④ 以下、物件1の内部の状況



写真⑤



写真⑥



令和 7 年（ケ） 第 134 号

令和 7 年 11 月 12 日 現地調査

令和 7 年 11 月 25 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 秋元 康男

第1 評価額

| 番号 | 評価額 |
|-----|----------------|
| 物件1 | 金 10,509,000 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)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 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 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 |
|----|---------|
| | |

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仙山線「北山」駅の南東方・道路距離約1.1km (別添『位置図』参照) | |
| 付近の状況 | 目的物件は、仙台市青葉区の「北山」地区に存するマンション「ディナ・スカーラ北山」の一室である。当地域は、県道264号背後の丘陵地にマンション、戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。地域内の街路は、幅員約9～12mの舗装市道を中心に構成されている。地域内に特段の変動要因は無いので、付近の状況は、当面、現状維持で推移するものと予測する。 | |
| 主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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 第一種住居地域 指定：60% 指定：200% - 高度地区：第3種高度地区 立地適正化計画：居住誘導区域 屋外広告物条例：第二種許可地域(北山・宮町界限ゾーン) 景観計画 景観重点区域：北山・宮町界限ゾーン、C-1地区 30m以下(緩和により40m以下) 景観計画 区域ゾーン区分：沿線市街地ゾーン 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 | 計2,977.54㎡ 間口約50m×奥行約60m(最深部) 不整形 概ね南方へ傾斜 二方路地 上記地積には西側私道を構成する目的土地符号2及び符号3を含む。 |
| 接面道路の状況 | ○ 東側約9.7～11.6m、市道、舗装(有)、約0～3m高く接面 建築基準法上：法第42条1項1号該当 ○ 西側約4.35m、私道、舗装(有)、概ね等高に接面(登記記録上の2階)、行き止まり 建築基準法上：法第42条1項5号該当 指定番号：位市第2033号 指定年月日：昭和40年2月6日 | |
| 土地の利用状況等 | 当該マンションの敷地及び西側私道として利用されている。 | |
| 供給処理施設 | 上水道：あり 下水道：あり ガス配管：あり ※ 表記方法に関する留意点については、評価書末尾の「注記」欄参照 | |
| 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には該当しない。 | |
| 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 | - | |

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

| | | |
|-------------------------|---|---|
| マンション名 | ディナ・スカーラ北山 | |
| 建物の用途 | 共同住宅 (総戸数 44 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14年10月25日新築 約 23 年 約 17 年 |
| 構造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根8階建 | |
| 仕様 | 屋根 外壁 内壁 天井 床 | アスファルト露出防水外断熱工法(一部軽量コンクリート押え) 45二丁掛タイル・吹付タイル 人造大理石、上部ジョリパット吹付(エントランスホール) 岩綿吸音板貼(エントランスホール) 大理石(エントランスホール) |
| 設備等 | 防災設備 エレベーター 駐車場 防犯設備 その他 | 自動火災報知設備、誘導灯、屋内消火栓等 有 1基(9人乗) 有 45台(屋内機械式21台、屋外機械式4台、屋外平置20台(来客用1台含む)) ※分譲パンフレットによる オートロック自動ドア等 駐輪場、トランクルーム等 |
| 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(ディナ・スカーラ北山管理組合) 法人格 無 委託管理 (一部) 陽光ビルサービス株式会社 管理人室 有、 管理人 無 |
| 管理の状況 | 共用部の清掃や修繕は適宜実施されており、特段問題となる点は確認されなかった。大規模修繕工事は平成28年頃に実施され、令和13年頃に予定されているとのことである。一棟の建物に関して、外観上、緊急に修繕等が必要な箇所は確認されなかった。 | |
| 特記事項 | 1.修繕積立金総額:金54,570,091円(令和7年9月30日時点) 2.地震保険:加入済 3.耐震診断:予定無 4.直近の大規模修繕工事後に発生した大地震の影響:無 (上記2~4については、令和7年10月20日現在) 5.規約設定共用部分:駐車場(家屋番号:147番1の1、床面積:1階部分245.52㎡)、駐輪場(家屋番号:147番1の2、床面積:1階部分89.83㎡) | |

(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 (102 号室) 主要開口部の方位 : 南 向き 中間部屋 | |
| 床 面 積 | 登記記載 73.13 m ² (壁芯面積 76.58 m ² ※トランクルーム面積含む) | |
| 間 取 り | 3LDK、バルコニー有(12.75m ² 、南向き) | |
| 仕 様 | 天 井 | ビニールクロス貼等 |
| | 床 | 確認できず |
| 仕 様 | 内 壁 | 確認できず |
| | 設 備 | 電気・給排水・衛生設備等 |
| 仕 様 | そ の 他 | - |
| (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 | 保守管理の状態はやや劣ると判断した。 | |
| 管 理 費 等 | 管 理 費 | 月 12,790 円 |
| | 修繕積立金 | 月 11,870 円 |
| 管 理 費 等 | 水 道 料 | 基本料及び従量料金 |
| 管 理 費 等 | 駐 車 料 | 月 6,000 円 |
| 滞納管理費等合計額:金2,018,018円(詳細は「現況調査報告書」参照) | | |
| 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 | 目的物件1内には大量の動産類が存するため、物件の内壁及び床については確認できなかった。また洋室(1)及び(2)については立ち入りできなかった。 | |

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(2階/登記記録)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 | 270,000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 |
|------------------------|-----------|------------------|----------------------|
| 270,000 | 0.90 | 76.58 | 18,609,000 |

イ 個別格差：階層(1.00)、位置(1.00)、保守管理の状況(0.90)

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 |
|-----------------|------------|------------------|------------|------------------------|
| 1,200,000 | 1.00 | 7.5% | 1.00 | 16,000,000 |

ア 総収益：地域内の標準的支払賃料を基に査定。

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。

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。本件では、比準価格と収益価格の二試算価格を求めているが、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) | 18,609,000 | 1.00 | 18,609,000 |
| ② 収益価格 (円) | — | | 16,000,000 |
| ③ 調整後の価格 (円) | 18,087,000 | | |

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及びその他の控除減価(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 |
|--------------------|----------------|-----------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|
| 18,087,000 | 1.00 | 0.70 | 12,661,000 | 0.83 | 0 | 10,509,000 |

イ 市場性修正：なし。

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 | 2,018,018 | 円 |
| | 予想滞納額 | 183,960 | 円 |
| | 合計 | 2,201,978 | 円 |

$$1 - \left(\frac{\text{滞納管理費等相当額合計}}{\text{評価額}} \right) = \frac{2,201,978 \text{円}}{12,661,000 \text{円}} \div \approx 0.83 \text{ (}\Delta 17\%)$$

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(出典:地理院地図)
2. 地図に準ずる図面写
3. 建物図面・各階平面図写
4. 建物間取図

※土地の「供給処理施設」の表記に係る注記

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、通常で敷地内への引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。

以 上

令和 7年(ケ)第 134号

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 仙台市青葉区北山二丁目147番地1

建物の名称 ディナ・スカーラ北山

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北山二丁目147番1の102

建物の名称 102

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73.13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 仙台市青葉区北山二丁目147番1

地 目 宅地

地 積 2572.26平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 仙台市青葉区北山二丁目147番8

地 目 宅地

地 積 211.57平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 仙台市青葉区北山二丁目147番10

地 目 宅地

地 積 193.71平方メートル

令和 7年 (ケ) 第 134号

物 件 目 録

(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 34万8794分の7658
土地の符号 2
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 3487万9400分の36万7584
土地の符号 3
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 3487万9400分の39万8216

「収益価格の試算」内訳

ア 総収益

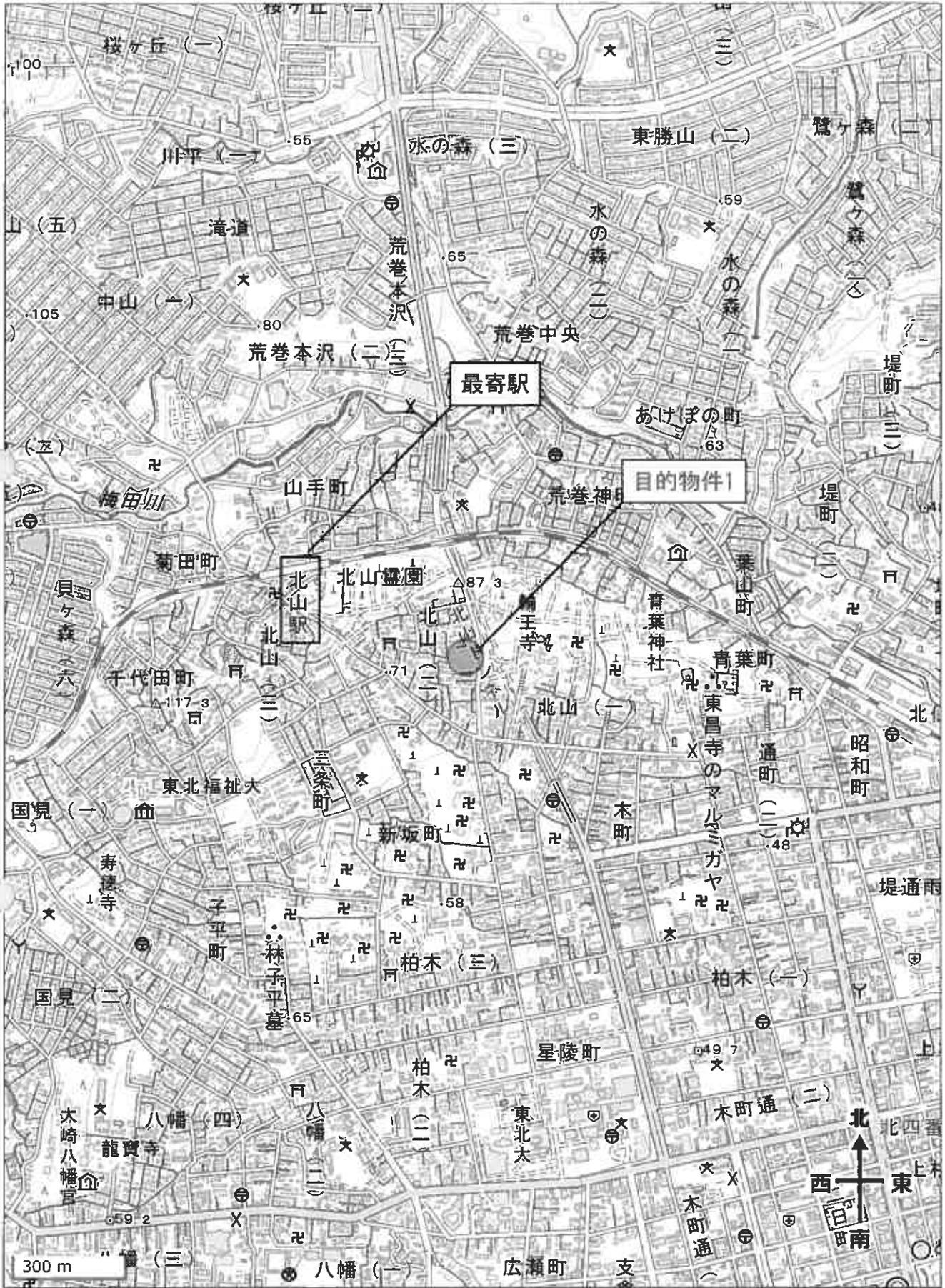
| 部屋番号 | 用途 | 月額支払賃料 | 部屋番号 | 用途 | 月額支払賃料 |
|----------|----|-----------------------------|------|----|------------|
| 102 | 居宅 | 100,000円 | | | |
| 月額支払賃料合計 | | | | | 100,000円 |
| 年額支払賃料合計 | | 100,000円(月額支払賃料合計) × 12ヶ月 = | | | 1,200,000円 |
| 総収益 | | | | | 1,200,000円 |

イ 家賃等補正：必要はないものと判断した。

ウ 粗利回り：当該物件について、賃料の動向、投資用不動産としての危険性等を予測し、粗利回りを下記の通り査定した。査定に当たっては、建物の築年に対応した標準的投資利回りについて、地域性と個別性の両面から分析を行い粗利回りを求めた。

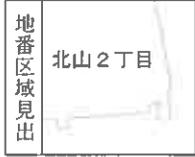
| | | | | |
|------|------|----------------------|---|------|
| 粗利回り | 7.5% | 建物の築年に対応した標準的投資利回り | : | 6.0% |
| | | 地域性(賃貸需要の安定性・将来の発展性) | : | 1.0% |
| | | 個別性(建物品等・維持管理の状態等) | : | 0.5% |

エ その他補正：必要はないものと判断した。



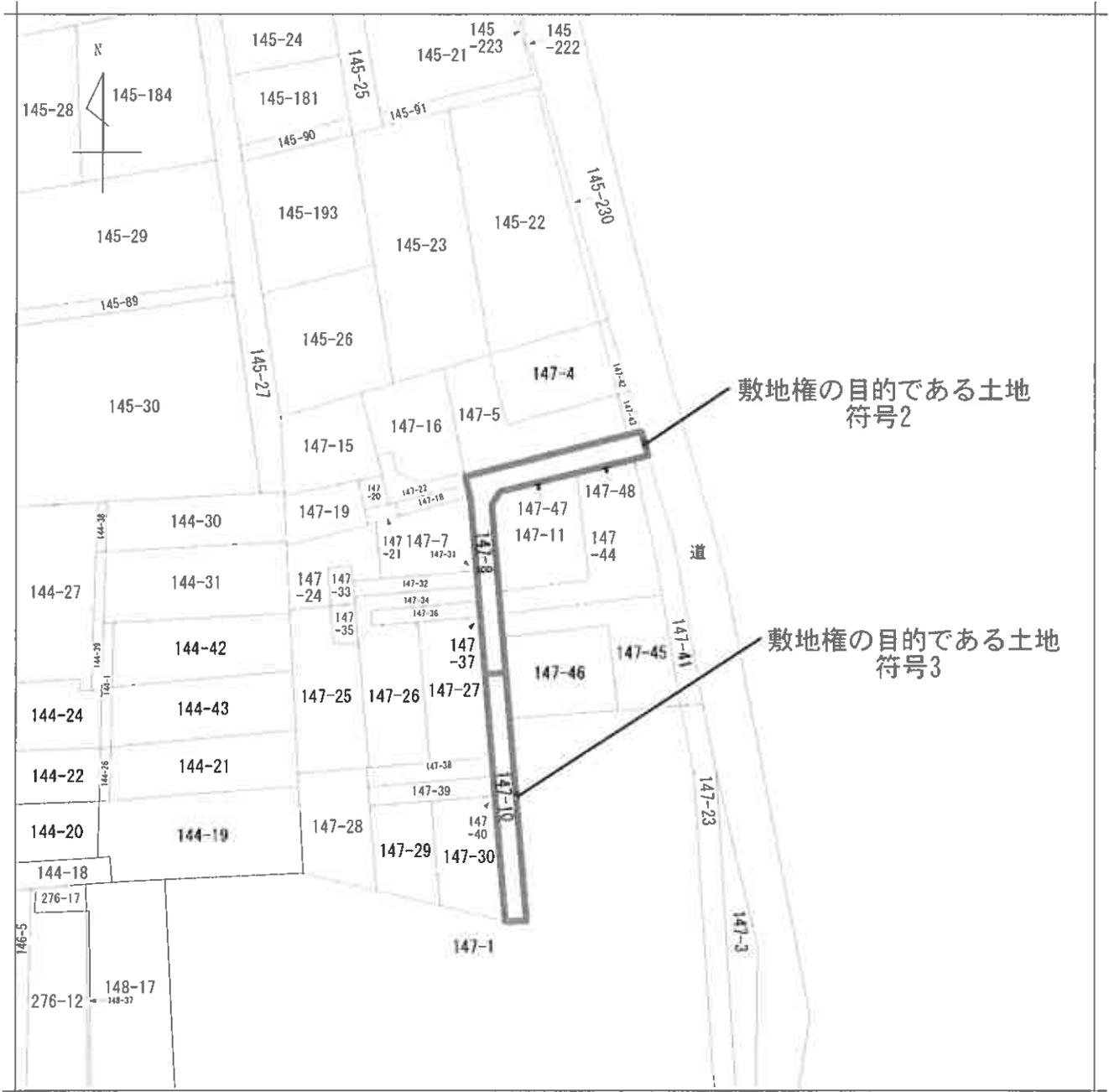


敷地権の目的である土地
符号1



| | | | | | | | | |
|-------|-------|-------------|-------------------|---------------|----------|-------|------|-----------|
| 請求部 | 所在 | 仙台市青葉区北山二丁目 | | | 地番 | 147番1 | | |
| 出力縮尺 | 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 | |

※法務局備付図面をA4に縮小



地番区域見出
北山
2丁目

| | | | | | | | | | |
|-------|-------|-------------|---------|-----------|----------|----|-------|-----------|--|
| 請求部 | 所在 | 仙台市青葉区北山二丁目 | | | | 地番 | 147番8 | | |
| 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 | | |

※法務局備付図面をA4に縮小

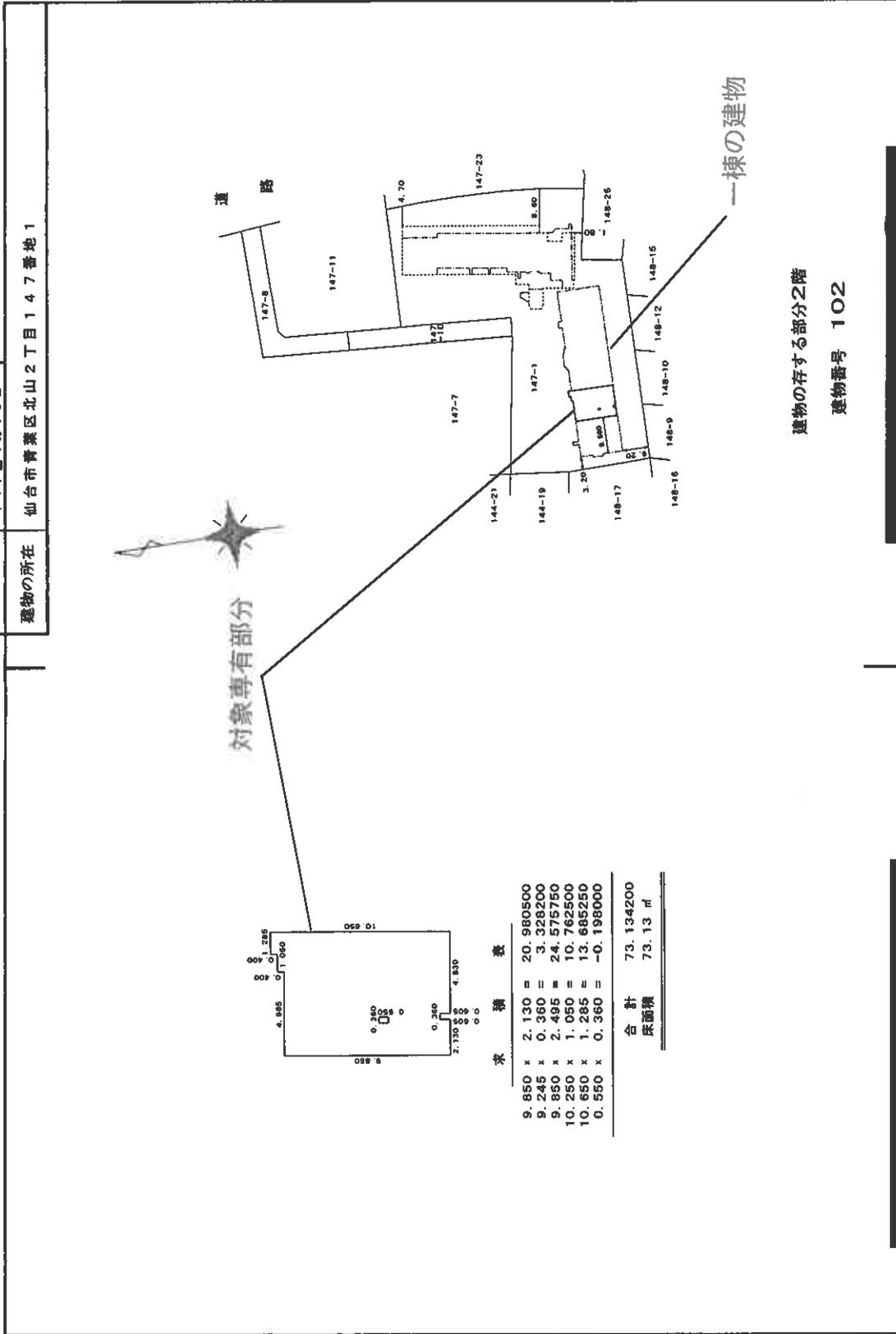
登記年月日：平成14年12月5日

建物各階平面図

家屋番号 北山2丁目 147番1の102
 建物の所在 仙台市青葉区北山2丁目147番地1

各階平面図

369082



建物の存する部分2階
 建物番号 102

床面積

| | | |
|----------------|---|----------------------------|
| 9.850 x 2.130 | = | 20.980500 |
| 9.245 x 0.360 | = | 3.328200 |
| 9.950 x 2.495 | = | 24.575750 |
| 10.250 x 1.050 | = | 10.762500 |
| 10.650 x 1.285 | = | 13.685250 |
| 0.550 x 0.360 | = | -0.198000 |
| 合計 | | 73.134200 |
| 床面積 | | 73.13 m² |

| | | | |
|-----|----------|--------|-----------|
| 作製者 | 縮尺 1/250 | 申請人 | 縮尺 1/1000 |
| | | 平成 14年 | |

登記年月日：平成14年12/5日

369074

各階平面図

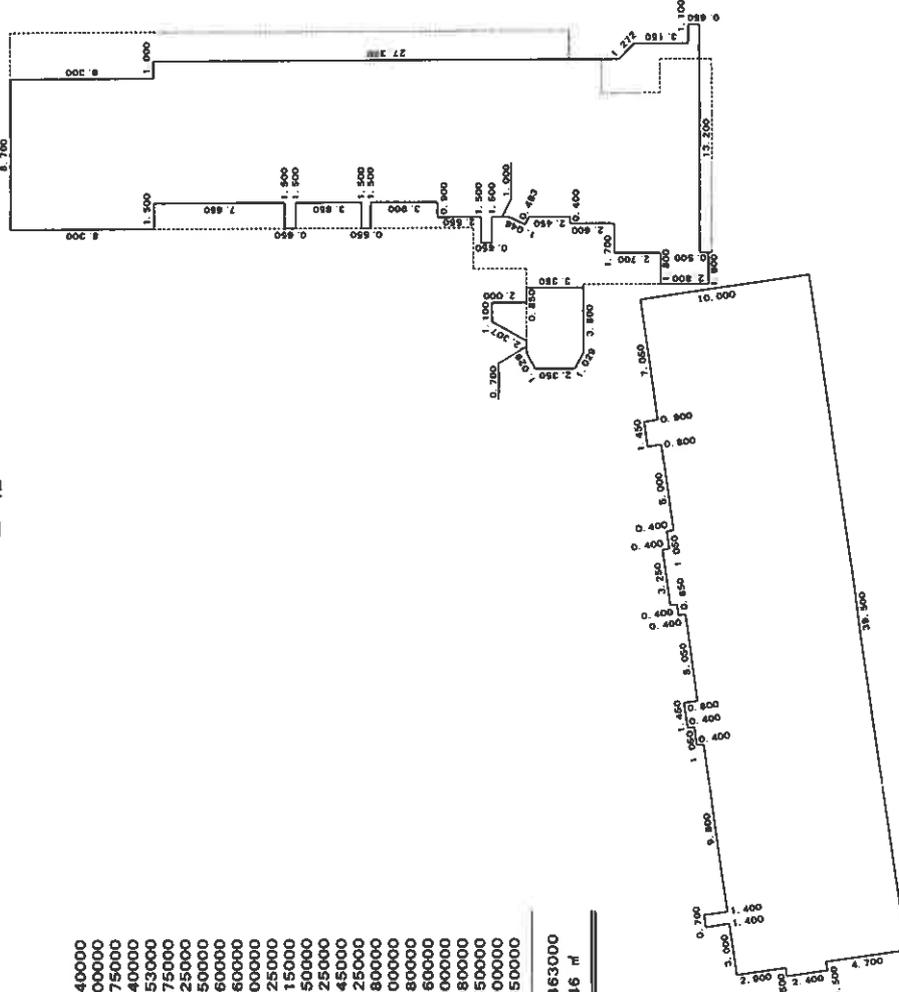
建築物平面図

家屋番号 147-1-01~47-1-110

建築物の所在 仙台市青葉区北山2丁目147番地1

2階

| | | |
|---------------------------------|---|-----------------------------|
| 2.800 x 1.800 | = | 5.040000 |
| 5.000 x 1.700 | = | 8.500000 |
| 0.650 x 1.500 | = | 0.975000 |
| 7.600 x 0.400 | = | 3.040000 |
| 1.150 x 0.440 x 1/2 | = | 0.253000 |
| 0.650 x 1.500 | = | 0.975000 |
| 0.550 x 1.500 | = | 0.825000 |
| 8.300 x 1.500 | = | 12.450000 |
| 15.400 x 0.900 | = | 13.860000 |
| 40.300 x 7.200 | = | 290.160000 |
| 32.000 x 1.000 | = | 32.000000 |
| (3.800 + 4.700) x 0.900 x 1/2 | = | 3.825000 |
| 0.650 x 1.100 | = | 0.715000 |
| (2.250 + 1.100) x 2.000 x 1/2 | = | 3.350000 |
| (3.800 + 4.700) x 0.500 x 1/2 | = | 2.125000 |
| (4.700 + 3.800) x 4.700 | = | 11.045000 |
| 1.400 x 0.500 x 1/2 | = | 2.125000 |
| 1.400 x 0.700 | = | 0.980000 |
| 0.400 x 3.250 | = | 1.300000 |
| 0.400 x 1.450 | = | 0.580000 |
| 0.800 x 1.450 | = | 1.160000 |
| 0.400 x 2.500 | = | 1.000000 |
| 0.400 x 4.950 | = | 1.980000 |
| 2.900 x 39.500 | = | 114.555000 |
| 2.400 x 40.000 | = | 96.000000 |
| 4.700 x 39.500 | = | 185.655000 |
| 合計 | | 794.463000 |
| 床面積 | | 794.46 m² |



作製者

縮尺 1/300

申請人

平成 14年

縮尺 1/300

間取図

物件1 (家屋番号 北山二丁目147番1の102)

