

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 5月27日
 仙台地方裁判所第4民事部
 裁判所書記官 柏 賢 子

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 6月16日 午前 9時00分から 令和 8年 6月23日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月25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 7月10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 5月27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 仙台市若林区沖野三丁目512番地2

建物の名称 ダイアハレス沖野

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 沖野三丁目512番2の105

建物の名称 105

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分66.77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 仙台市若林区沖野三丁目512番2

地 目 宅地

地 積 1599.56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 26万6579分の7036



物 件 明 細 書

令和 8年 3月10日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 高 橋 治

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】

本件所有者及び株式会社弘亜が占有している。同社の代表者は本件所有者である。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

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 (一棟の建物の表示)

所 在 仙台市若林区沖野三丁目512番地2

建物の名称 ダイアパレス沖野

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 沖野三丁目512番2の105

建物の名称 105

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分66.77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 仙台市若林区沖野三丁目512番2

地 目 宅地

地 積 1599.56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 26万6579分の7036



令和7年(ケ)第 135 号
令和7年10月28日受理
令和7年12月 9 日提出

現況調査報告書

仙 台 地 方 裁 判 所

執行官 磯 田 弘 樹

(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 仙台市若林区沖野三丁目512番地2
建物の名称 ダイアパレス沖野

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 沖野三丁目512番2の105
建物の名称 105
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 1階部分66.77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 仙台市若林区沖野三丁目512番2
地 目 宅地
地 積 1599.56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 26万6579分の7036



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	仙台市若林区沖野三丁目11番24-105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 <ul style="list-style-type: none"> 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 checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅兼事務所として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原(3枚目)」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり 管理費 10,310円 修繕積立金 25,330円 (7年6月までは、12,670円) 水道料 水道局に直接支払い	令和7年11月28日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 7年4月分～ 7年8月分 計 140,220円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー	
その他の事項	「その他の事項(4枚目)」のとおり	
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <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(符号) <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり(符号1) <input 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(符号)	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1) <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	符号1は、公図上、その東側で「水」を介して「道」に接している。なお、これらはいずれも市道「沖野河原中1号線」に認定されている。	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 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)	<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 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	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■株式会社弘亜	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> ■居宅 ■事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> 関係人(<input type="checkbox"/> (占有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨		
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 ■不明	
占有開始時期	令和6年1月16日(履歴事項全部証明書に記載されている会社成立年月日)頃	
最初の契約等	契約日	令和6年1月16日(履歴事項全部証明書に記載されている会社成立年月日)頃
	期間	令和6年1月16日頃から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし ■不明
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
	借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他	本件債務者兼所有者Aが占有者会社の代表者であることから、占有権原は使用借権であると思われるが、Aが調査に立ち会わなかったため確認することができなかった。	
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

- 1 物件1室内には家具が雑然と置かれ、ライフラインも通じていた。なお、室内には本件債務者兼所有者A宛の郵便物以外に、株式会社弘亜(代表者は本件債務者兼所有者A)宛の郵便物も多数認められた。
- また、南側洋室には事務用の小型コピー機が備え付けられ、業務用と思われる印刷物も多数認められた。
- 室内の状況及び履歴事項全部証明書に記載されている株式会社弘亜の本店所在地が物件1と同一であることから、本件債務者兼所有者A及び株式会社弘亜が、物件1を居宅兼事務所として使用占有しているものと認定した。
- 2 物件1にはプライベートガーデンが備え付けられているが、屋外からは東側106号室のプライベートガーデンを介しないと出入りできない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

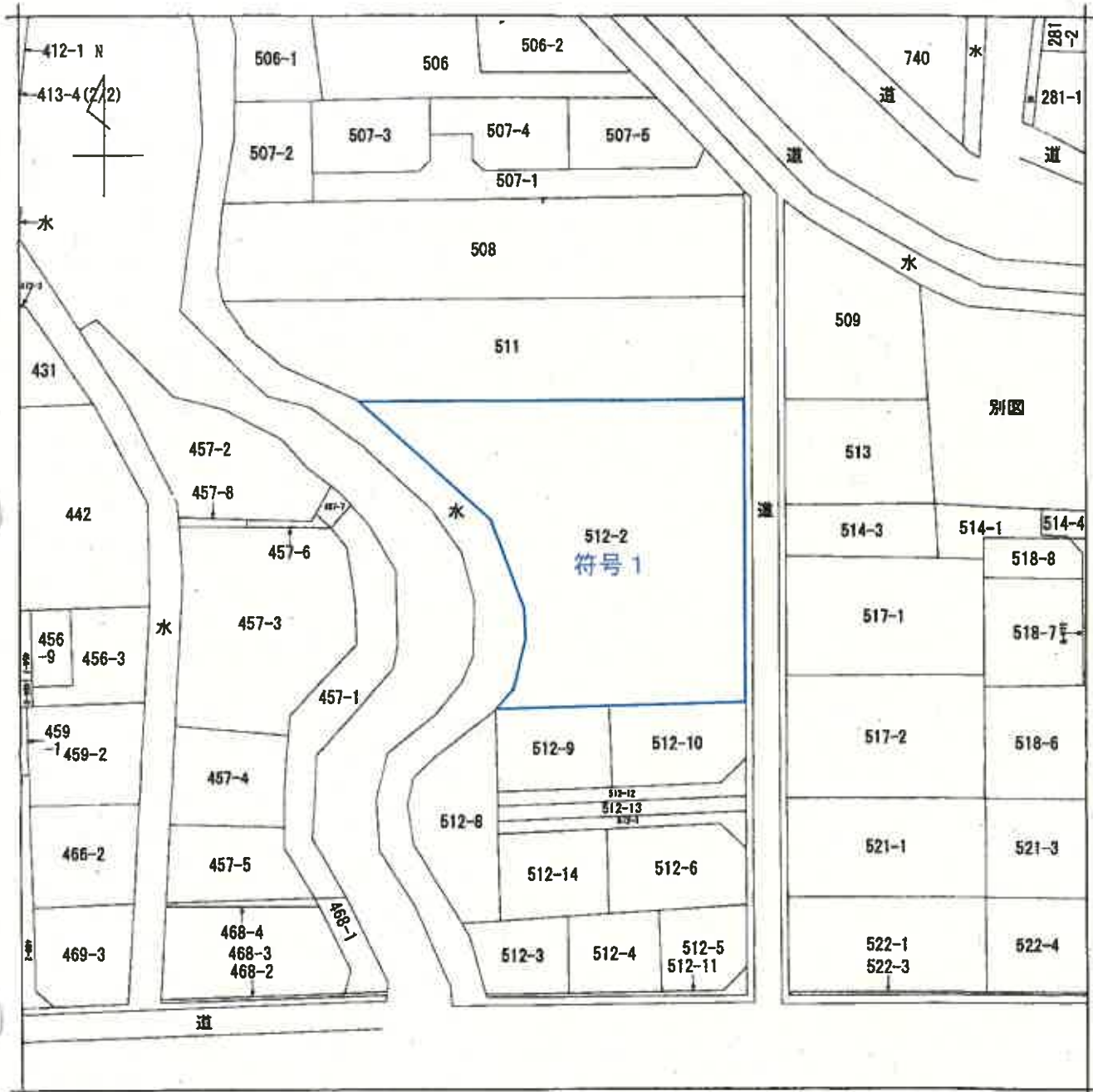
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<input checked="" type="checkbox"/> マンション管理人	1週間ぐらい前に物件1にAさんが出入りしているのを見かけました。
<input checked="" type="checkbox"/> マンション管理会社 社員	水道料については、入居者が直接水道局に支払っています。
<input checked="" type="checkbox"/> 仙台市若林区道路課 職員	符号1の東側で接する「水」及びその東側の「道」は、いずれも市道に認定されています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 7 年10月29日 (水) 9 : 30 - 9 : 40	物件所在地	物件確認
R 7 年11月18日 (火) 11 : 30 - 11 : 40	仙台法務局名取出張所	差押登記確認
R 7 年11月18日 (火)	執行官室 (郵便)	期日通知
R 7 年11月26日 (水) 8 : 30 - 8 : 40	物件所在地	物件外観調査, 評価人同行
R 7 年11月26日 (水)	執行官室 (郵便)	期日変更通知
R 7 年11月26日 (水)	執行官室 (F A X)	マンション管理会社に管理費等滞納状況について照会
R 7 年11月27日 (木) 11 : 20 - 11 : 30	仙台市若林区道路課	接道関係について調査
R 7 年12月 1 日 (月)	執行官室 (F A X)	マンション管理会社より管理費等滞納状況についての回答書等受信
R 7 年12月 4 日 (木) 11 : 20 - 11 : 50	物件所在地	物件内部調査, 間取確認, マンション管理人と面談 占有関係調査, 写真撮影, 評価人同行
R 7 年12月 4 日 (木) 12 : 30 - 12 : 50	仙台法務局	占有者会社の履歴事項証明書受領
R 7 年12月 8 日 (月) 10 : 50 - 10 : 55	執行官室 (電話)	マンション管理会社社員より水道料について聞き取り 調査
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和7年12月4日 目的物件は施錠されていると予想されたので, 解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p>■ 令和7年12月4日 目的物件は不在だったので, 立会人Bを立ち会わせて建物内に立ち入った。</p> <p>□ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>□</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概略を記載した図面です。



神野3丁目
神野3丁目
神野3丁目
神野3丁目

請求部	所在	仙台市若林区神野三丁目		地番	512番2		A 4判に縮小	
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和45年10月		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。

(仙台法務局管轄)

令和7年8月18日
広島法務局

請求番号：34-1

登記官

(1/1)

(7 枚目)

登記年月日：平成14年9月13日

符号1

地積測量図

5(2-1)

512-2

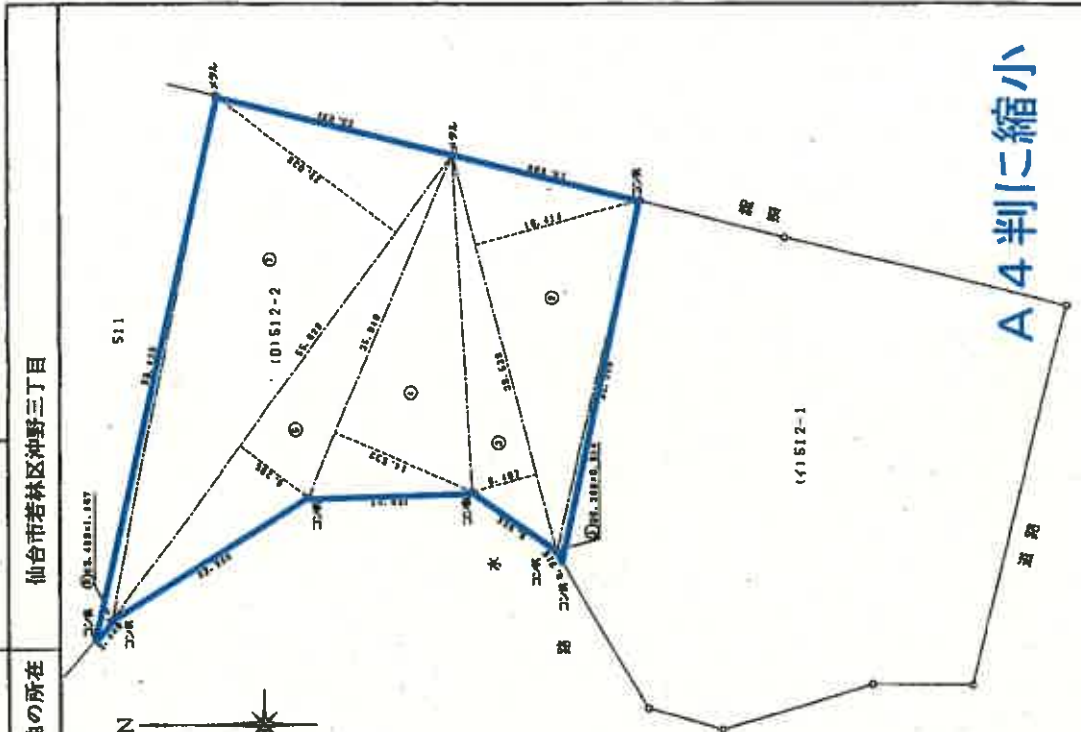
802820

平成14.10.11

5/2-1/1573
5/2-2/1573
5/2-1/1573

仙台市若林区沖野三丁目

地番
土地の所在



縮尺 1/500

申請人

作製者

(日国特許)

三斜求積表

地番 NO	底辺	高さ	倍面積	地積
512-2	35.380 X	0.614 =	21.7233200	
2	39.539 X	16.414 =	648.9931460	
3	39.539 X	6.497 =	256.8948830	
4	35.360 X	14.532 =	522.2800800	
5	55.628 X	8.286 =	460.8779800	
6	53.499 X	1.167 =	62.4333330	
7	55.828 X	22.038 =	1225.9298840	
	合計	3189.1226060		1589.56
	面積	1599.5613030		1589.56
	公積	3411.5300880		
	総計	1589.5613030		1811.96
	面積	1811.9686970		1811.96

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18日 広島法務局

登記官

登記年月日 平成16年1月23日

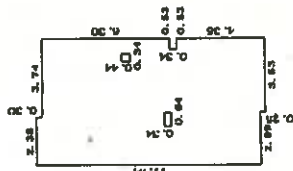
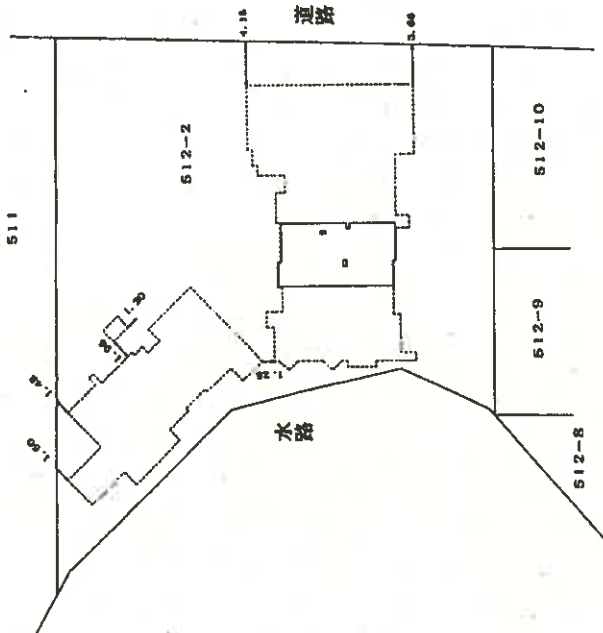
建物各階平面図

家屋番号 沖野3丁目
S12番2の105
建物の所在 仙台市若林区沖野3丁目512番地2

各階平面図

845203

物件1



求積表

11.04	X	2.38	=	26.2752
10.74	X	0.21	=	2.2554
10.59	X	3.00	=	32.9700
6.30	X	0.53	=	3.3380
4.35	X	0.52	=	2.3055
0.34	X	0.64	=	-0.2178
0.44	X	0.34	=	-0.1496
合計				66.7779
床面積				66.77.㎡

建物の存する部分1階
建物番号 105

A4判に縮小

縮尺 1/250 縮尺 1/500

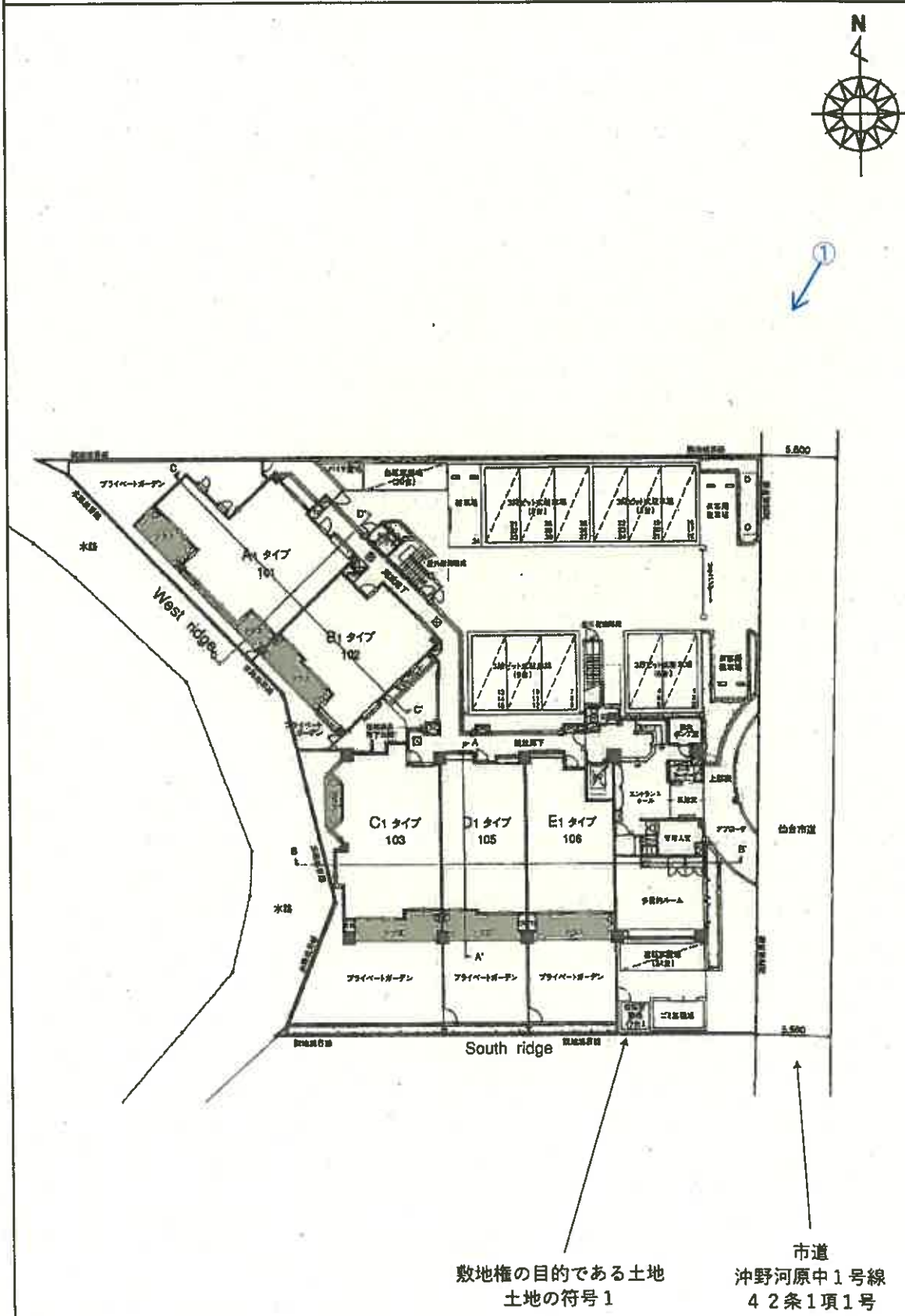
申請人

(東京土地家屋調査士会用紙) 平成16年1月23日登記

これは図面に記録されている内容を証明した面である
(仙台法務局筆跡)
令和7年8月18日 仙台法務局

登記官

土地建物位置関係図

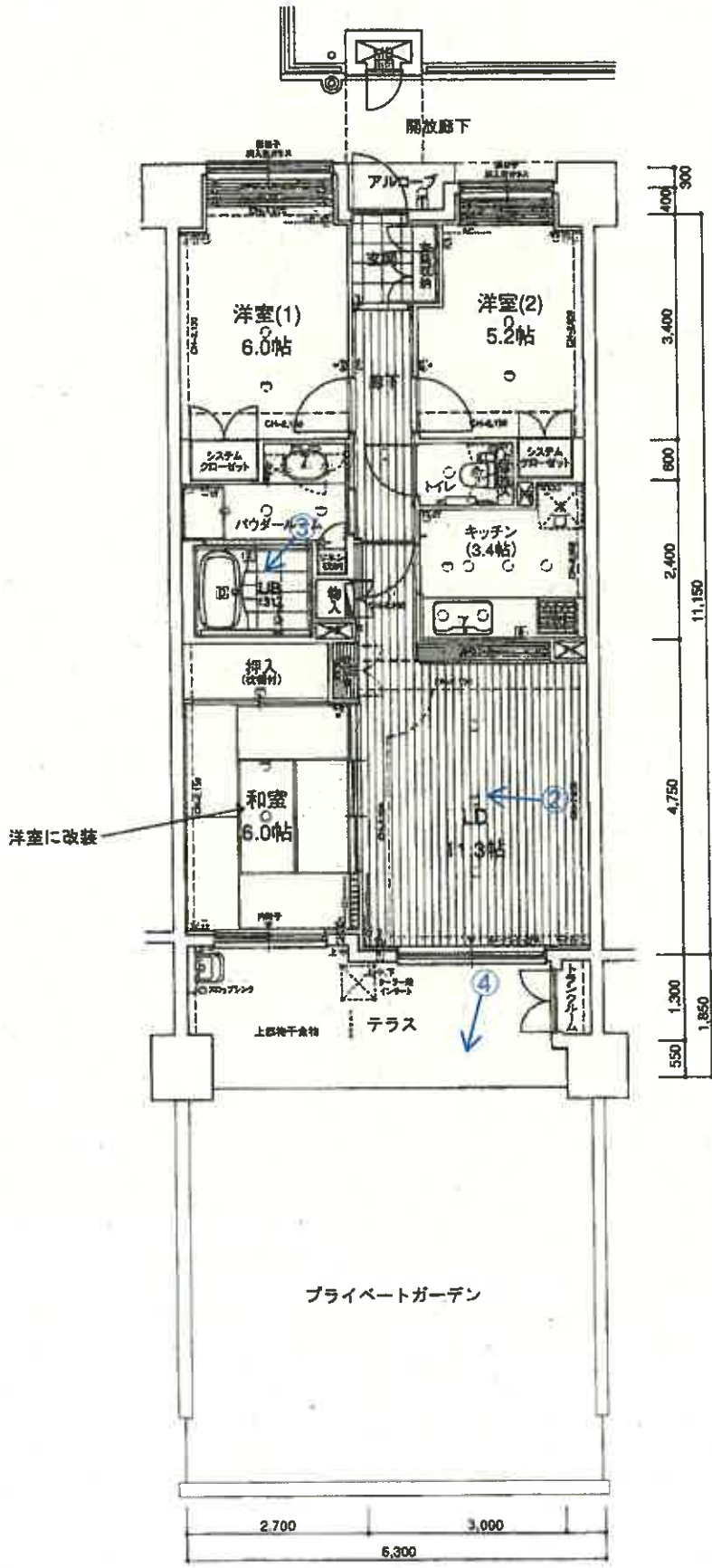


敷地権の目的である土地
土地の符号 1

市道
沖野河原中1号線
42条1項1号

←○印は写真撮影位置であり、○印の中の数字は写真番号である。

建 物 間 取 図



←○印は写真撮影位置であり、○印の中の数字は写真番号である。

写 真 1 物件1の存する一棟の建物



写 真 2



写真 3



写真 4

プライベートガーデン



令和7年(ケ)第135号

令和7年12月4日現地調査

令和7年12月10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

猿 渡 俊

第1 評 価 額

物件番号	評 価 額
物件1	金 13,377,000 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	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所在 建物の名称</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土地の符号 所在及び地番 地目 地積</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合</p>	別紙物件目録記載のとおり	
番号	特記事項		
1	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	仙台市営地下鉄南北線「河原町」駅の南東方・道路距離約3,200m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	目的物件は中高層共同住宅やアパート、戸建住宅が混在する住宅地域に所在する。 街路条件は幅員約5.0m舗装市道(沖野河原中1号線)が標準。系統・連続性は普通。仙台市営地下鉄南北線「河原町」駅まで距離があり車での移動が主となる地域である。	
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 第1種住居地域 指定:60% 指定:200% なし 第3種高度地区 立地適正化計画(居住誘導区域) 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 街路界面状況 街路との高低差 その他	1,599.56㎡ 約42.5m×約53.0m(最大) 不整形 平坦 中間画地 街路と等高に界面 特になし
界面道路の状況	○東側 約5.0m、市道(沖野河原中1号線)、舗装有 建築基準法上:法第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。	
地下埋設物の有無	現地調査の結果から目的マンションの敷地に地下埋設物が存する可能性は低いものと判断される。	

ハザードマップ	洪水によって想定される浸水深：3.0m ～ 5.0m
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	ダイアパレス沖野	
建物の用途	共同住宅（ 居宅 34 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 16 年 1 月 15 日新築 約 22 年 約 38 年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建	
仕 様	外 壁 天 井 内 壁 床	タイル、一部吹付タイル 等 ジョリパッド 等 スタッコ吹付 等 磁器質タイル 等
設 備 等	防災設備 エレベーター 駐 車 場 防犯設備 そ の 他	誘導標識、非常用照明、自動火災報知機 等 有 (9 人乗 1 台) 有 (平面 36 台、来客用 2 台含む) オートロック、防犯カメラ 等 特になし
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 (ダイアパレス沖野管理組合) 法人格 無 委託管理 株式会社東急コミュニティー 管理員室 有、管理員 有
管理の状況	管理人は火、木、金曜日勤務	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・修繕積立金は 8,088,287 円 (令和 6 年 12 月 31 日時点) ・地震保険は加入している。 ・目的建物について、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	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	1階(105号室) 主要開口部の方位：南向き、中間戸	
床 面 積	登記記載 66.77 m ² (壁芯面積 70.36 m ²)	
間 取 り	3LDK	
仕 様	天 井 内 壁 床 設 備 そ の 他	ビニールクロス 等 ビニールクロス、化粧石膏ボード 等 フローリング、カーペット、クッションフロア 等 電気・給排水・衛生設備等 特になし
	(注) 建物に附属する各種設備については、動作確認までできないため、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 眺望・景観	普通 普通
保 守 管 理 の 状 態	概ね標準的	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 水道使用料 駐車場使用料	月 10,310 円 月 25,330 円 水道局に直接支払い 駐車場は借りていない
	調査時点までの滞納管理費等合計額： 140,220 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	<ul style="list-style-type: none"> ・和室が洋室に改装されている。 ・目的建物について、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。 	

第5 評価額算出の過程

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（3階）南向き中間専有部分の1㎡当たりの価格を次のとおり査定した。

基準階の比準価格	280,000 円/㎡
----------	-------------

2 評価額の判定

基準階価格 (円/㎡)	個別格差	専有面積	占有減価 修正	市場性修正	競売市場 修正
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
280,000	1.00	70.36	1.00	1.00	0.70

調整後の価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ=キ	滞納管理 費等相当 額の減価 ク	その他の 控除減価 (敷金等) ケ	評 価 額 (修 正 後) (円) キ×クーケ
13,791,000	0.97	—	13,377,000

イ 個別格差：特にないものと判断した。

ウ 専有面積：壁芯面積を採用

エ 占有減価修正：なし

オ 市場性修正：周辺における売買動向等を加味して不要と判断した。

カ 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。

ク 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ヶ月分）を加算する。

滞納管理費等相当額の減価	：	滞納管理費等	140,220 円
		予想滞納額	213,840 円
		合 計	354,060 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 - (354,060 円 ÷ 13,791,000 円) ÷ 0.97 (△3%)

ケ 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〔国土地理院地図〕
- 2 公図（地図に準ずる図面）写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 仙台市若林区沖野三丁目512番地2

建物の名称 ダイアパレス沖野

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 沖野三丁目512番2の105

建物の名称 105

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分66.77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 仙台市若林区沖野三丁目512番2

地 目 宅地

地 積 1599.56平方メートル

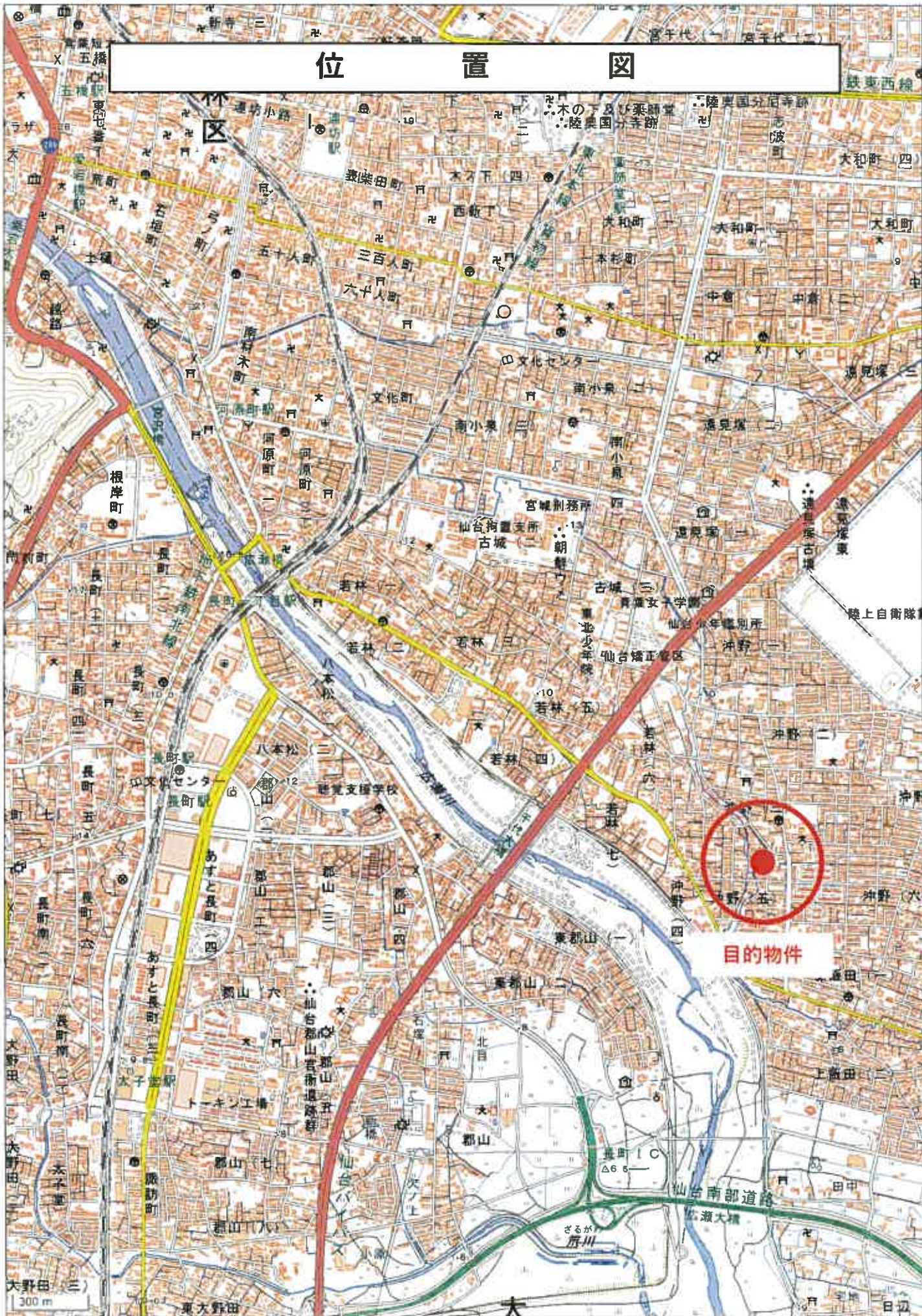
(敷地権の表示)

土地の符号 1

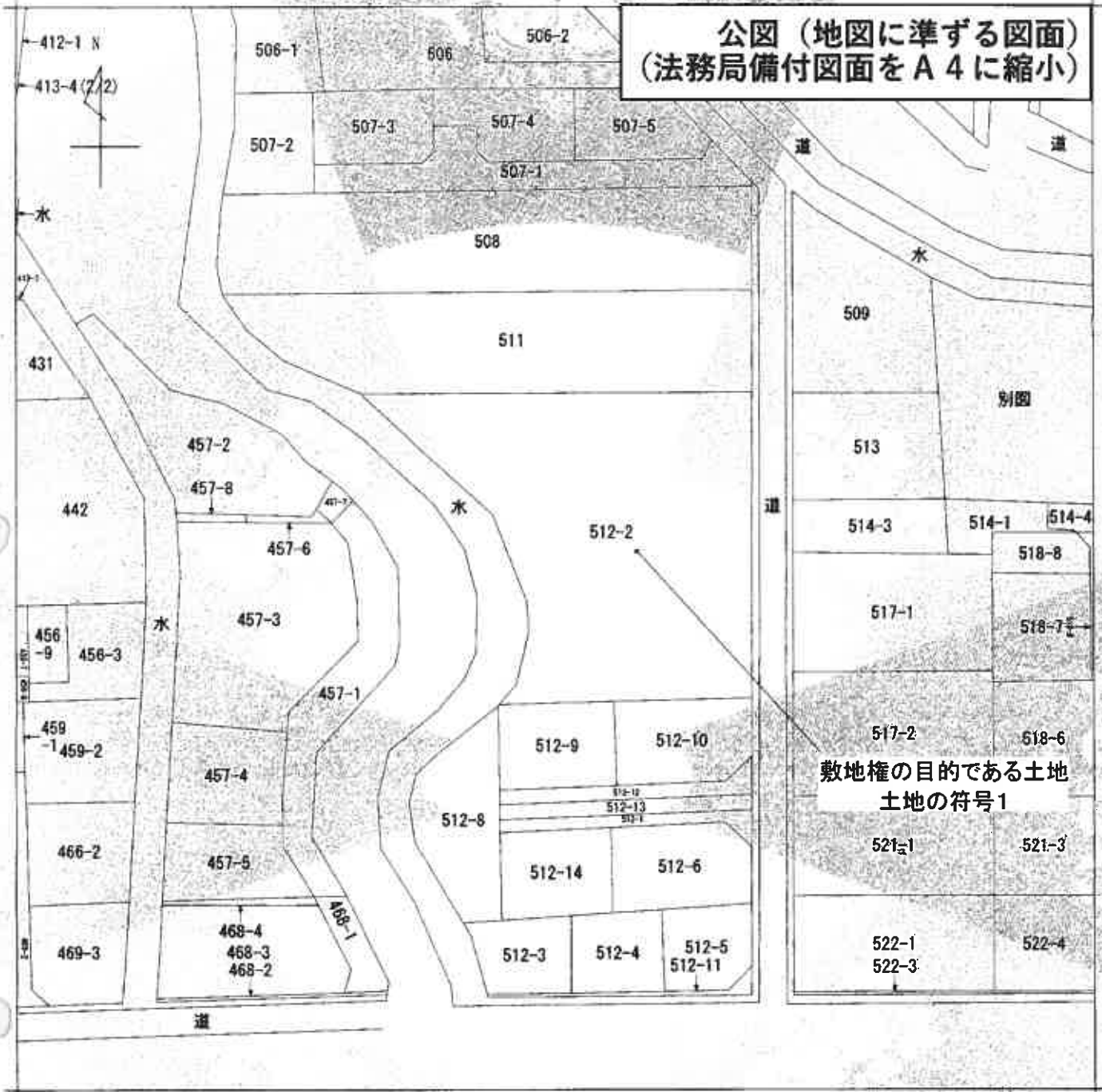
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 26万6579分の7036

位置図



公図（地図に準ずる図面）
（法務局備付図面をA4に縮小）



敷地権の目的である土地
土地の符号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、土地の位置及び移転の趣略を記載した図面です。



請求部	所在	仙台市若林区沖野三丁目		地番	512番2	
出力縮尺	1/600	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	土地改良所在図					
作成年月日	昭和45年10月		備付年月日(原図)		備考	

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18日
広島法務局

請求番号：34-1

(1/1)

登記官

登記年月日：平成14年9月13日

これは図面に記載されている内容を証明する図面である。
 (仙台法務局管轄)

令和7年8月18日

広島法務局

登記官

請求番号：34-2

802820

512-1

土地の所在
 仙台市若林区沖野三丁目

512-1/1-233
 512-1/1-233
 512-1/1-233

512-1/1-233
 512-1/1-233
 512-1/1-233

512-1/1-233
 512-1/1-233
 512-1/1-233

512-1/1-233

512-1/1-233

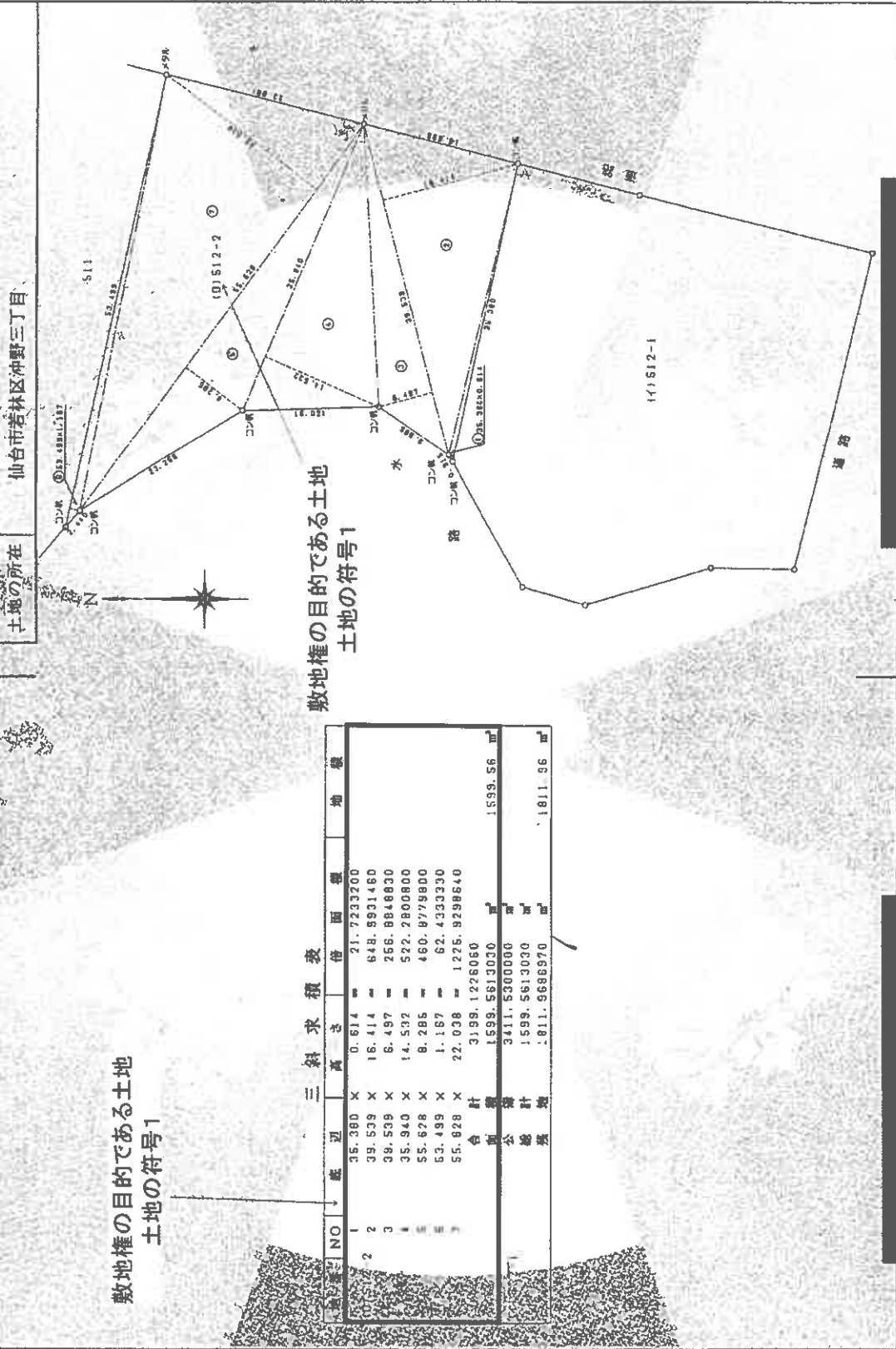
512-1/1-233

512-1/1-233

512-1/1-233

512-1/1-233

512-1/1-233



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1

三 斜 求 積 表

測量NO	底辺	高さ	倍面積	地積
1	35.380 X	0.614	21.7233200	
2	39.539 X	16.414	648.8931460	
3	39.539 X	6.497	256.8848830	
4	35.940 X	14.532	522.2800800	
5	55.628 X	8.285	460.8778800	
6	53.499 X	1.187	62.4333330	
7	55.828 X	22.038	1226.9298640	
合計		3199.1226050		1899.56 ㎡
面積		1599.5813030		1599.56 ㎡
公積		3111.5300000		1599.5613030 ㎡
総計		1599.5613030		1811.96 ㎡
残		1811.9688970		1811.96 ㎡

申請人

平成 14. 6. 5 日作製

製作者

(日属番号)

縮尺 1/500

平成 14年 9月 13日 登記

※法務局備付図面をA4に縮小

登記年月日：平成16年11月23日

これは図面に記載されている内容を証明した地図面である。
(仙台法務局管轄)
令和7年8月18日 区画整理局 登記官

845191

各階平面図

512-2-101～512-2-103 512-2-105～512-2-111
 512-2-201～512-2-203 512-2-205～512-2-208
 512-2-301～512-2-303 512-2-305 512-2-306
 512-2-401～512-2-403 512-2-405
 512-2-501～512-2-503 512-2-505
 512-2-601～512-2-603 512-2-605 512-2-606
 512-2-701～512-2-703 512-2-801～512-2-802

物件1

左側参照

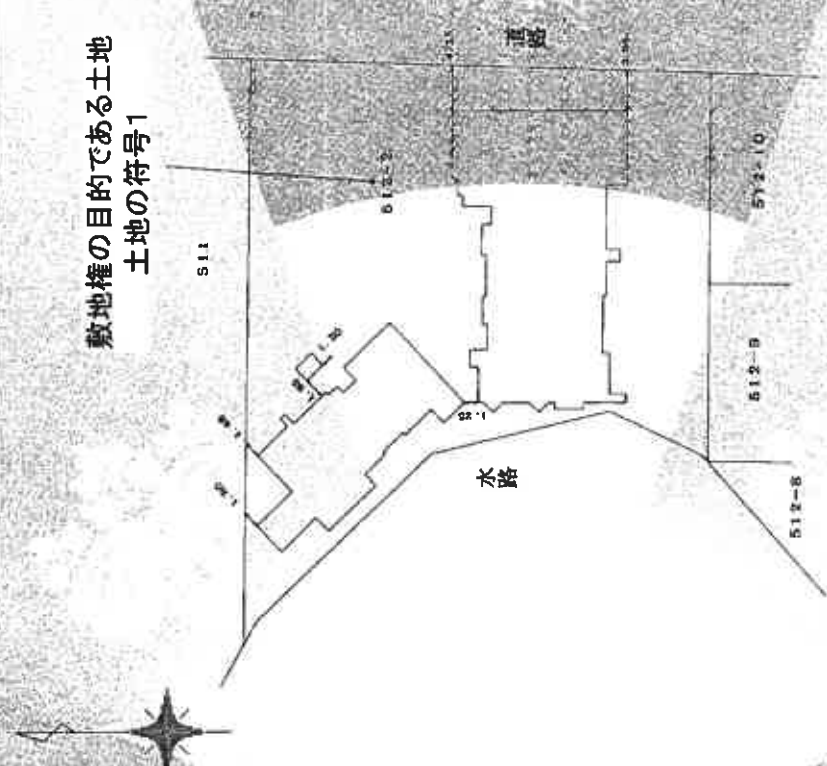
定号番号

冲野3丁目
512番2の

建築物の所在
仙台市青森区冲野3丁目512番地2

建築物各階平面図

敷地権の目的である土地
土地の符号1



製作者

[Redacted]

号 1.19
年 月 日(作製)

縮尺 1/

中調人

[Redacted]

縮尺 1/500

平成16年11月23日登記

登記年月日：平成16年1月23日

845203

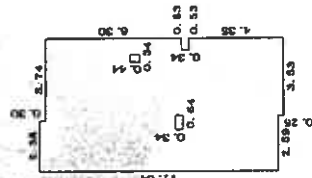
各階平面図

宗地番号
沖野3丁目
512番2の105

建物の所在
仙台市若林区沖野3丁目512番地2

建物図面
各階平面図

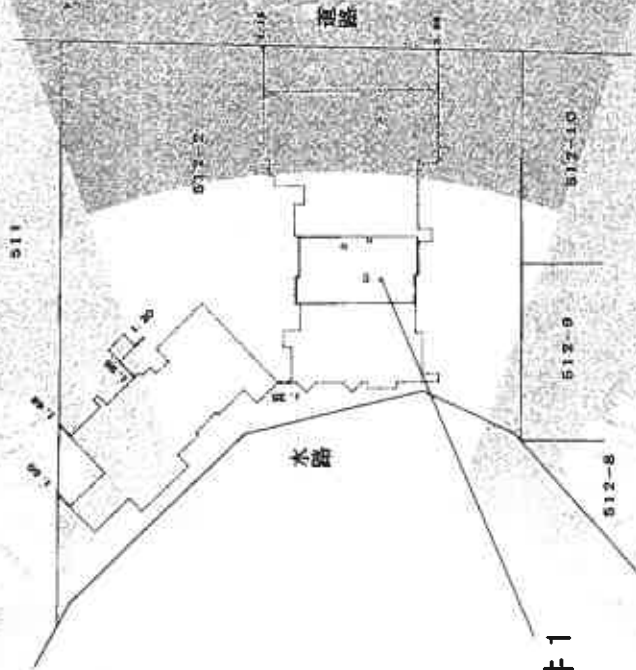
物件1



求積表

11.04	x	2.38	=	26.2752
10.74	x	0.21	=	2.2554
10.99	x	3.00	=	32.9700
6.30	x	0.53	=	3.3390
4.35	x	0.53	=	2.3055
0.34	x	0.64	=	-0.2176
0.44	x	0.34	=	-0.1496
合計				66.7779
床面積				66.77 m ²

物件1



建物の存する部分1階
建物番号 105

作製

1'10
月 日(製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成16年1月23日登記

登記年月日：平成16年1月29日

845192

各階平面図

家屋番号
沖野3丁目
512番20

建築物平面図

建築物所在
仙台市青森区沖野3丁目512番地2

1.90 x 0.90 x 1/2	=	0.8100
2.70 x 0.60 x 1/2	=	1.6200
1.90 x 0.90 x 1/2	=	0.8100
13.20 x 0.75	=	10.2760
12.20 x 2.60	=	30.5000
12.95 x 1.20	=	15.5400
12.30 x 0.30	=	3.6900
10.70 x 2.35	=	25.1450
11.20 x 2.55	=	28.5600
10.90 x 0.05	=	0.5450
11.15 x 3.10	=	34.5650
12.45 x 0.60	=	7.4700
12.85 x 0.60	=	7.7100
11.55 x 2.30	=	26.5650
10.65 x 1.60	=	17.0400
13.35 x 1.00	=	13.3500
13.85 x 1.00	=	13.8500
15.70 x 0.50	=	7.8500
16.20 x 6.20	=	100.4400
3.30 x 4.50	=	14.8500
9.60 x 3.80	=	36.4800
10.55 x 0.60	=	6.3300
7.35 x 1.60	=	14.9600
7.35 x 2.60	=	20.6700
6.50 x 1.10	=	8.0300
6.50 x 1.50	=	9.7500
6.80 x 0.10	=	0.6800
8.40 x 3.20	=	26.8800
10.10 x 2.70	=	27.2700
1.50 x 2.00	=	3.0000
合計		516.2350
床面積		515.23 m

1 附



製作者

1.19 日付

縮尺 1/500

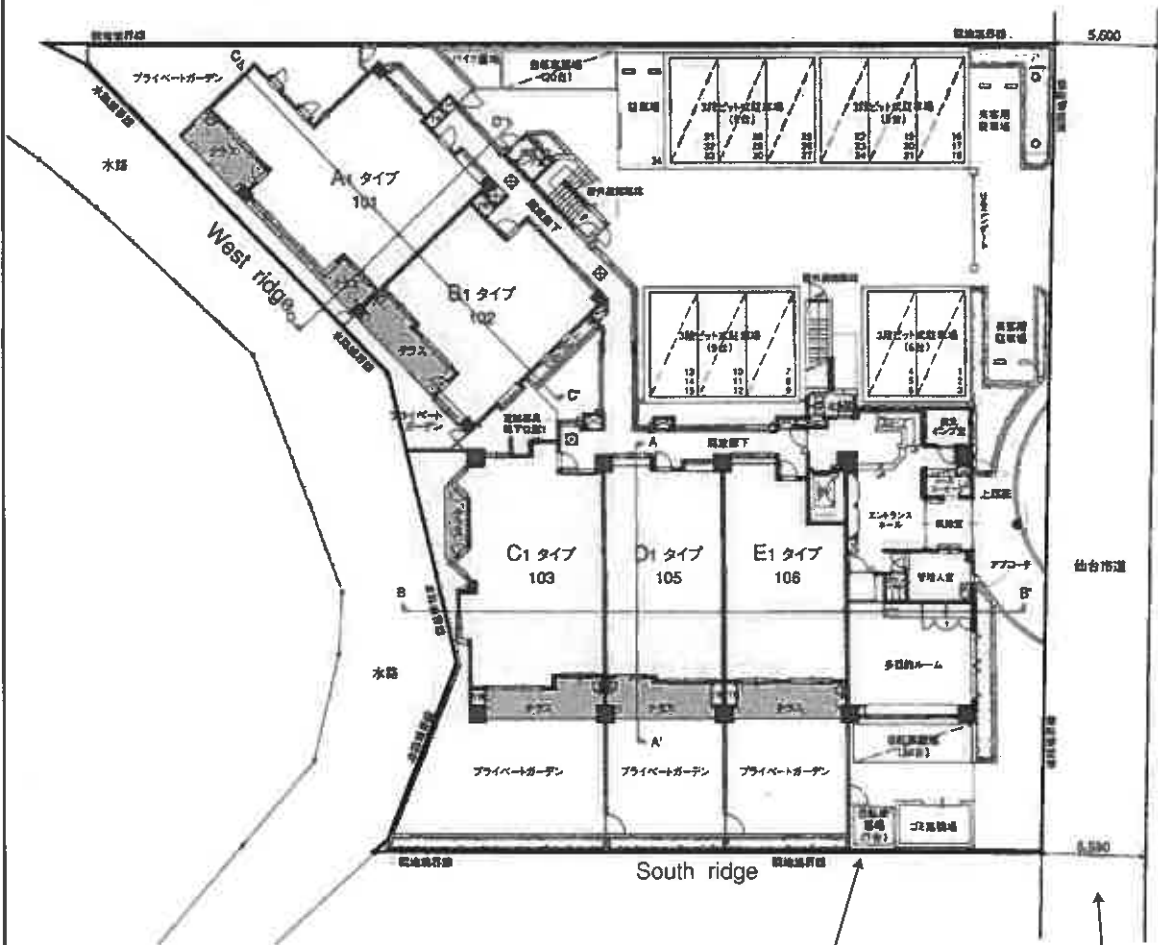
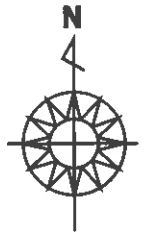
申請人

13年1月23日

請求番号：34-3 (3/3)

※法務局備付図面をA4に縮小

土地建物位置関係図



敷地権の目的である土地
土地の符号 1

市道
沖野河原中1号線
42条1項1号

建 物 間 取 図

