

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 7月 8日

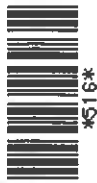
仙台地方裁判所第4民事部

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 7月 28日 午前 9時00分から 令和 8年 8月 4日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月 6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 8月 21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 7月 8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 仙台市青葉区荒巻字青葉465番地

建物の名称 イトーピア青葉マンション

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 青葉465番の39

建物の名称 406

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47.87平方メートル

### (附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分2.15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 仙台市青葉区荒巻字青葉465番

地 目 宅地

地 積 1490.93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



物 件 目 録

敷地権の割合 1万分の171



## 物件明細書

令和 8年 5月28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】  
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 仙台市青葉区荒巻字青葉465番地  
建物の名称 イトーピア青葉マンション

#### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 青葉465番の39  
建物の名称 406  
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47.87平方メートル

#### (附属建物)

符 号 1  
種 類 物置  
構 造 鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 4階部分2.15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 仙台市青葉区荒巻字青葉465番  
地 目 宅地  
地 積 1490.93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



物 件 目 録

敷地権の割合 1万分の171



令和7年(ヌ)第129号  
令和7年12月18日受理  
令和8年1月19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 仙台市青葉区荒巻字青葉465番地

建物の名称 イトーピア青葉マンション

#### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 青葉465番の39

建物の名称 406

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47.87平方メートル

#### (附属建物の表示)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分2.15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 仙台市青葉区荒巻字青葉465番

地 目 宅地

地 積 1490.93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 1万分の171

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
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"/> 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) として占有している。 <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 管理費 11,100円/月 修繕積立金 8,700円/月 水道料 (基本料及び従量料金)	令和8年1月13日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R5年6月分～R8年1月分 計983,974円  <input type="checkbox"/> 不明 (上記は管理会社からの回答による。)
管理費等照会先	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	
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	
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 <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/>	
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	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 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 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  
室内は経年相当に劣化しており、特に床面各所に軋みが観られる
  
- 符号 1  
公図のとおり接する仙台市所有の482番公衆用道路は、市道「荒巻青葉2号線」であり、建築基準法第42条1項1号道路に指定されている。

(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
■ C (債権者代理人弁護士)	当方が関係機関に問い合わせた結果、本物件の所有者Aは平成30年に出国しており、現在所在不明になっています。(電話聴取)

(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

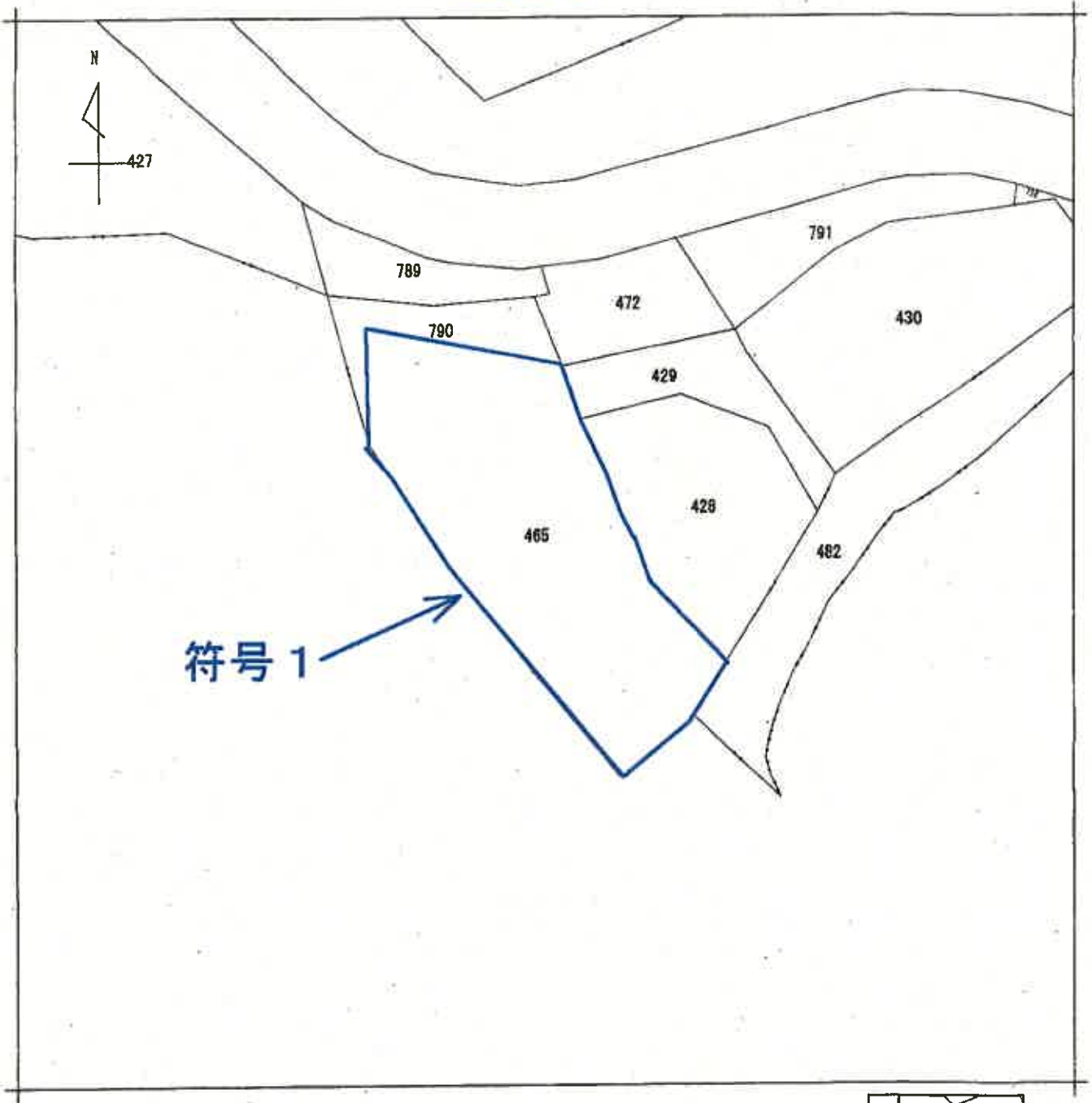
- 1 令和7年12月19日に物件確認をした際に、共用部分に存するA宛の郵便函は封緘されていたものの、中には配達物が存することが確認されたものの、共用部分廊下から確認する限り、406号室台所の窓には、カーテンが無く、外の光が差し込まれており、加えて玄関扉付近には占有者を示す何らの表示もなく、空き家であることが強く予想された案件である。
- 2 マンション管理組合の代理人弁護士からも同様の情報を得たことから、事前通知等は取らずに令和8年1月8日午前10時30分を現況調査日時と定めて臨場し、郵便函の封緘を解いたところ、Bの表示が施されており、かつ、A及びB宛て配達された郵便物（B宛てのものは令和3年頃が最後である。）が確認された。対象物件の玄関ドアをノックするも応答がなく、同行した解錠技術者に解錠させて入室したところ、室内には調度品が残置してあり、加えてB名義の本国の証明書（平成30年）等が居室に置かれていた。
- 3 自治体から取り寄せたA、B両者に関する居住に関する証明書に依るも、Aは平成30年7月に、Bは令和3年にそれぞれ出国を理由に職権消除されており、かつ、Bの本国の証明書及び郵便函の配達物の状況から、Aは平成30年頃まで本物件を居室として占有し、その後Bが平成30年頃から令和3年まで占有した（占有権原は不明）が、現在は両者共に退去していると考えられる。以上から現在は、Aが本物件を住居（空き家）として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

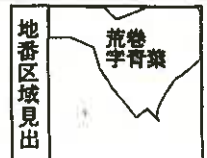
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月19日(金) 9:00-9:20	仙台法務局	符号1の地積測量図備付け無きこと確認
7年12月19日(金) 9:40-10:00	物件所在地	物件確認, 写真撮影
7年12月26日(金) 16:00-16:30	青葉区役所戸籍住民課, 道路課, 街並み形成課	Aの居住に関する資料受領, 接道調査
7年12月26日(金) 17:00-17:10	当庁	債権者代理人事務所に物件1の占有状況等電話照会及び管理費等滞納状況等照会(1月7日, 同月14日回答書受領)
8年1月8日(木) 10:30-11:30	物件所在地	立入調査, 間取り確認, 写真撮影, 評価人帯同
8年1月13日(火) 12:00-12:30	青葉区役所戸籍住民課	Bの居住に関する資料受領
8年1月14日(水) 13:30-13:50	仙台法務局	本物件及び周辺地の登記事項証明書受領
<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8年1月8日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人D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"/> 令和 年 月 日</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



符号 1



A 4 判に縮小

縮小部	所在	仙台市青葉区荒巻字青葉		地番	465番	
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は 座番は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日			備付年月日 (原図)		補記事項	
						種類 旧土地台帳附属地図

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。

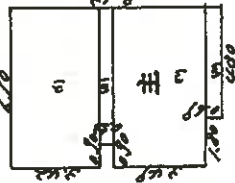
( 7 枚目 )

登記年月日：昭和51年5月15日

建各階平面図

家屋番号	青葉465039
建物の所在	仙台市荒巻字青葉465

物件1



求積表 (主)

$46.10 \times 2.62 = 20.8620$   
 $46.70 \times 0.53 = 2.2580$   
 $46.10 \times 3.49 = 2.72890$   
 $46.80 \times 0.59 = 2.8670$   
 47.8740



(長測尺)

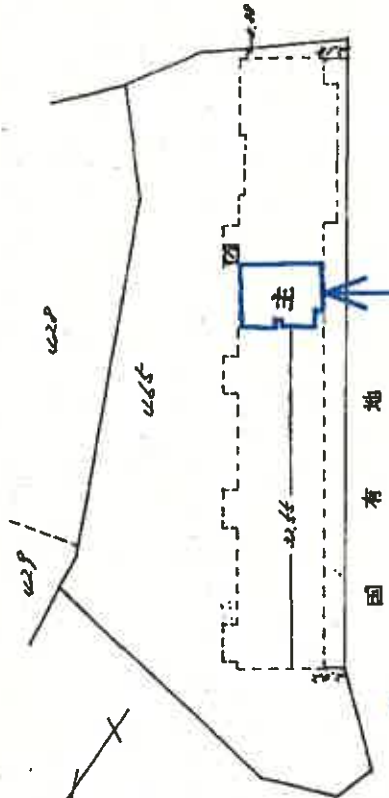
(附1)  
 $1.66 \times 1.30 = 2.1580$

縮尺 1/200 1/500

作製年月日  
 昭和51年3月12日

作製者

申請人



物件1

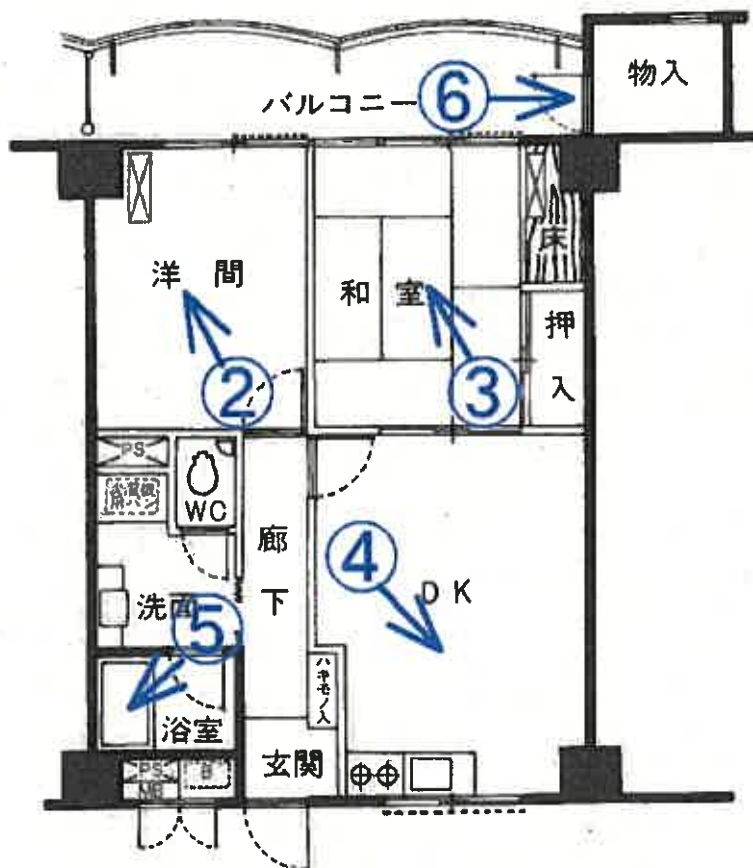
(主) 建物の存する部分4階

(附1) 建物の存する部分4階

凡例 写真 (撮影場所)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

# 建物間取図



凡例 ♂写真 (撮影場所)  
( 9 枚目)

写真 1

本件物件が所在する一棟の建物



市道「荒巻青葉2号線」

写真 2

以下物件1の内部の状況(写真2ないし6)



写真 3



写真 4



(11枚目)

写真 5



写真 6

附属建物符号1 物置



(12枚目)

副

令和7年（又）第129号  
令和8年1月8日 現地調査  
令和8年1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

高田 康弘

## 第1 評価額

番号	評価額
物件1	金 1,472,000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)            所 在            建物の名称</p> <p>(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</p> <p>(附属建物の表示)            符 号            種類            構造            床面積</p> <p>(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</p> <p>(敷地権の表示)            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	
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	地下鉄東西線「川内」駅の西方道路距離約 650m (別添位置図参照)	
付近の状況	<p>周辺は、仙台市役所の西方 3.2km 付近、東北大学川内キャンパスの北西側に、マンション、アパート、一般住宅等が混在する住宅地域である。地域内は行き止まり道路が多いほか、道路及び各画地の配置もやや雑然とした感がある。</p> <p>生活利便施設は地域外に依存している。学区は立町小学校・第二中学校。</p> <p>地域内の地勢は傾斜や段差を有する箇所が多く、傾斜地周辺では法面崩壊等が発生する危険性があり、災害リスクに留意する必要がある。なお、周辺に嫌悪施設や危険施設は見られない。</p>	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第二種住居地域 指定 60% 指定 200% 無 ・特別用途地区(文教地区) ・宅地造成等工事規制区域 ・水質保全区域(広瀬川の清流を守る条例)
画地条件	地積 間口・奥行 形状 地勢 街路接面状況 その他	1,490.93 m <sup>2</sup> 約 9m×最長約 73m やや不整形 概ね平坦 中間画地 無
接面道路の状況	南東側有効約 8m、市道、舗装有、等高に接面 建築基準法上、法第 42 条 1 項 1 号道路	
土地の利用状況等	マンションの敷地として利用されている。	
供給処理施設	<p>上水道あり 下水道あり ガス配管なし</p> <p>(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、役所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。</p>	

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、各種資料調査等を勘案する程度において、土壌汚染の徴表は認定し難い。
特記事項	なし

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	イトーピア青葉マンション	
建物の用途	住宅(52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	昭和49年12月17日新築 51年 9年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建	
仕様 ※分譲パンフレットによる	屋根 外壁 その他	アスファルト防水ほか スタッコ仕上・一部アクリルリシン吹付 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	有(消防隊専用栓、自動火災報知器) 有(9人乗り1基) 有(14台) 非常警報(各階連動) トランクルーム、メールルーム、駐輪場、 ごみ集積所
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(イトーピア青葉マンション管理組合) 法人格 無 委託管理 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 管理員:有、管理人室:有、日勤
管理の状況	普通	
特記事項	管理組合によると、2019年6月頃に大規模修繕工事済とのこと。令和7年1月31日現在の修繕積立金総額は△16,344,157円。地震保険の加入有。	

(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 (406号室) 主要開口部の方位：北東向き	
床 面 積	登記記載 47.87 m <sup>2</sup> (壁芯面積 54.25 m <sup>2</sup> )	
間 取 り	2DK バルコニー：有 北東向き、面積 8.93 m <sup>2</sup>	
仕 様	天井	ビニールクロスほか
	床	フローリング、畳ほか
	内 壁	ビニールクロスほか
	設 備	電気、給排水、衛生設備
	そ の 他	特になし
	(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 眺望・景観	やや優る やや優る
保守管理の状態	劣る	
管 理 費 等	管 理 費	11,100 円/月
	修繕積立金	8,700 円/月
	調査時点までの滞納管理費等合計額：983,974 円 (令和8年1月13日現在)	
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	<p>1) 上記「調査時点までの滞納管理費等合計額」には遅延損害金 117,457 円、違約金 196,000 円、同 36,917 円が含まれる。</p> <p>2) バルコニー脇に附属建物符号 1 (物置 鉄筋コンクリート造 1階建 2.15 m<sup>2</sup>) がある。</p> <p>3) 室内は経年相応の劣化が認められ、特に床面各所に軋みがある。</p>	

## 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）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	85,000 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
85,000	0.80	54.25	1.00	1.00	0.70

評価額 (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) (円) ケ	評価額(修正後) (円) キ×ク-ケ
2,582,000	0.57	0	1,472,000

イ 個別格差：80%

・保守管理の状態等△20

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：なし

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	983,974 円
予想滞納額	118,800 円
合計	1,102,774 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)

$$1 - (1,102,774 \text{ 円} \div 2,582,000 \text{ 円}) = 0.57 (\Delta 43\%)$$

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
- 2 公図（地図に準ずる図面）
- 3 建物図面・各階平面図
- 4 建物間取図

以 上

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 仙台市青葉区荒巻字青葉465番地

建物の名称 イトーピア青葉マンション

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 青葉465番の39

建物の名称 406

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47.87平方メートル

### (附属建物の表示)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分2.15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 仙台市青葉区荒巻字青葉465番

地 目 宅地

地 積 1490.93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



物 件 目 録

敷地権の割合 1万分の171

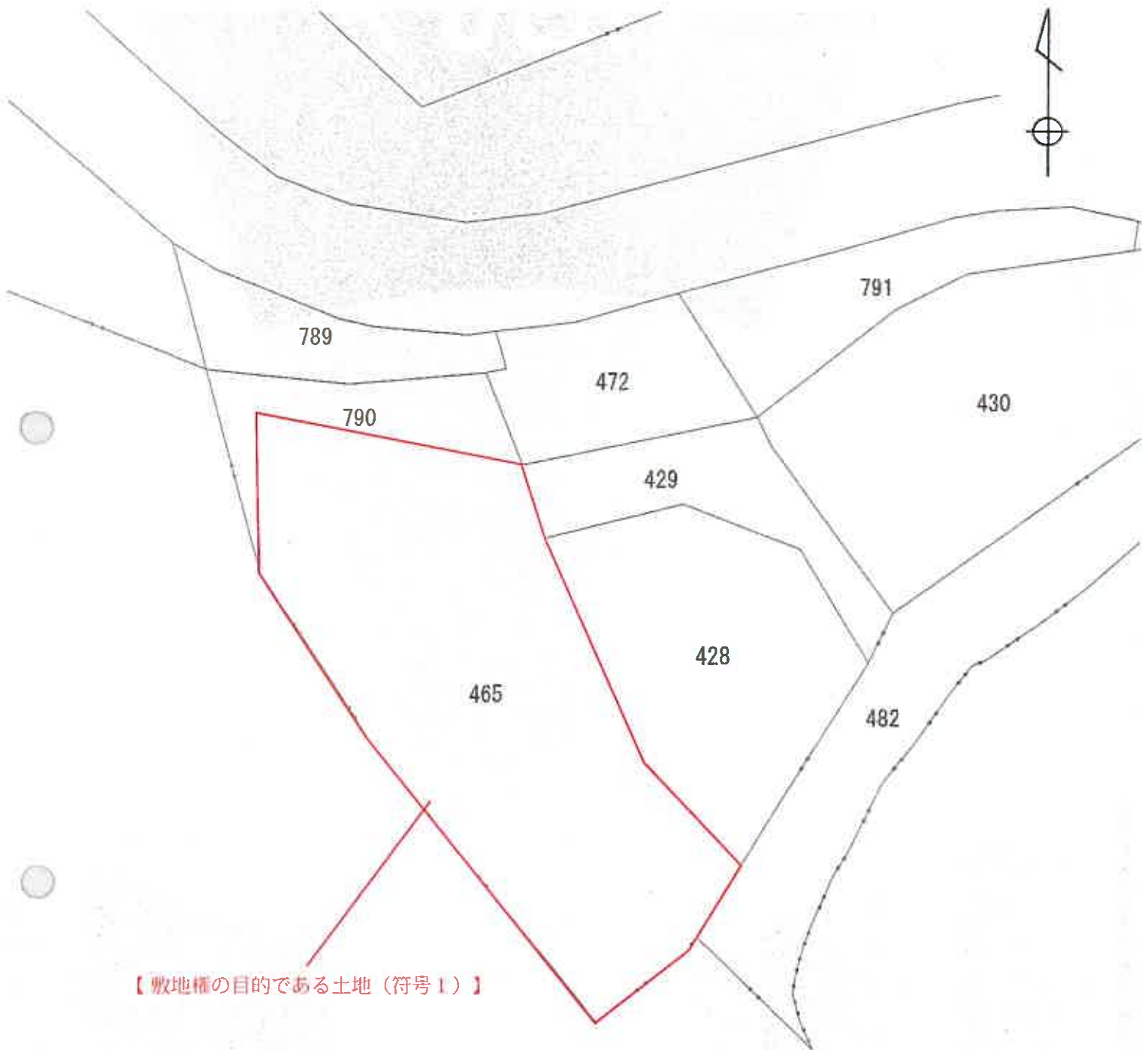




# 公 図

(地図に準ずる図面)

S=1/600



【敷地権の目的である土地（符号1）】

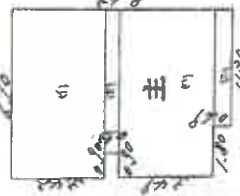
172466

建築物平面図

家屋番号	青葉465の39
建築物の所在	仙台市荒巻字青葉465

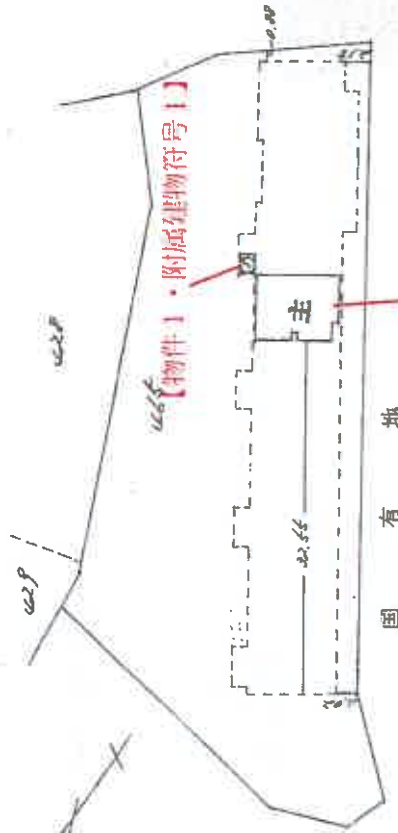
昭和51年3月12日  
 作製年月日

作製者  
 申請人



求積表 (主)

$41.10 \times 2.44 = 20.8620$   
 $45.20 \times 0.53 = 2.2560$   
 $46.10 \times 3.49 = 2.28890$   
 $47.20 \times 0.69 = 3.8170$   
47.8740



(主) 建物の存する部分 4階  
 (附1) 建物の存する部分 4階

(附1)  
 $1.66 \times 1.30 = 2.1580$

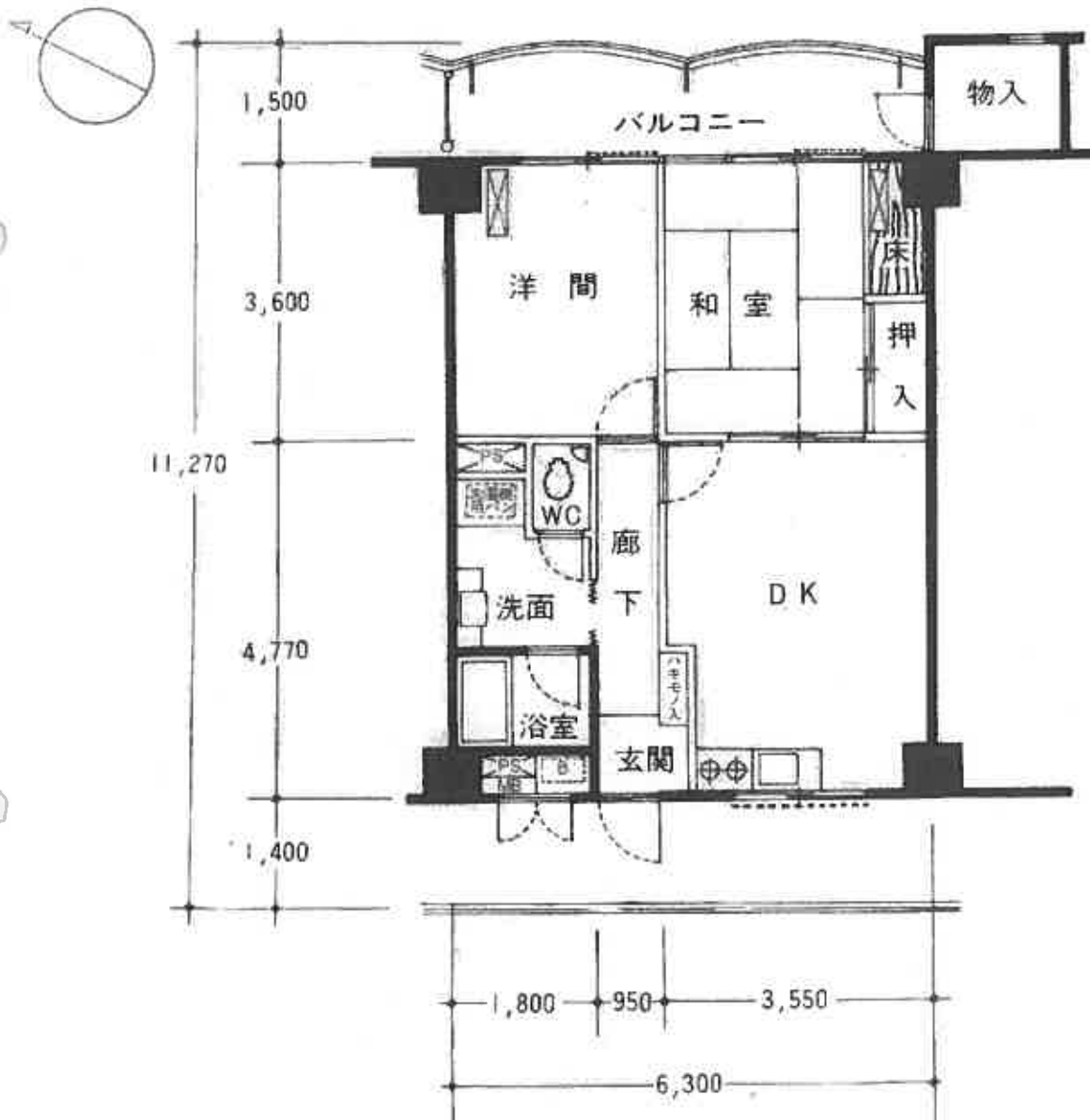
縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙) 51、5、15

※法務局備付図面をA4に縮小

(最源納)

# 建物間取図



令和8年5月25日

仙台地方裁判所第4民事部 御中

評価人 高田 康弘

### 意見書

令和7年（ヌ）第129号事件の評価書（令和8年1月19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、2,453,000円となる。

#### 【滞納管理費等相当額の減価】

滞納管理費等：983,974円 - 983,974円（請求債権分） = 0円

予想滞納額：118,800円

---

合計：118,800円

#### 【減価率】

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 - (118,800円 ÷ 2,582,000円) = 0.95 (△5%)

#### 【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×オーカ
3,689,000	1.00	0.70	2,582,000	0.95	0	2,453,000

評価額

2,453,000円