

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 8月28日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 大 張 梓

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 9月17日 午前 9時00分から 令和 8年 9月29日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年10月 1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10月16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 8月28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 仙台市若林区荒井七丁目 39 番地 1、39 番地 6

建物の名称 アドグランデ荒井

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 荒井七丁目 39 番 1 の 908

建物の名称 908 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 67.67 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 仙台市若林区荒井七丁目 39 番 1

地 目 宅地

地 積 4572.58 平方メートル

土地の符号 13

所在及び地番 仙台市若林区荒井七丁目 39 番 6

地 目 宅地

地 積 305.73 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・13

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 899826 分の 7133



物 件 目 録

但し、共有者全員持分全部



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 9日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 工 藤 洋 志

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】

本件共有者らが占有している。

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 仙台市若林区荒井七丁目39番地1、39番地6

建物の名称 アドグランデ荒井

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 荒井七丁目39番1の908

建物の名称 908号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分67.67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 仙台市若林区荒井七丁目39番1

地 目 宅地

地 積 4572.58平方メートル

土地の符号 13

所在及び地番 仙台市若林区荒井七丁目39番6

地 目 宅地

地 積 305.73平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・13

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 899826分の7133



物 件 目 録

但し、共有者全員持分全部



令和7年(ケ)第 122 号
令和7年 9 月 8 日受理
令和7年10月 16 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 仙台市若林区荒井七丁目39番地1、39番地6

建物の名称 アドグランデ荒井

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 荒井七丁目39番1の908

建物の名称 908号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分67.67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 仙台市若林区荒井七丁目39番1

地 目 宅地

地 積 4572.58平方メートル

土地の符号 13

所在及び地番 仙台市若林区荒井七丁目39番6

地 目 宅地

地 積 305.73平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・13

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 899826分の7133



物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

但し、共有者全員持分全部



422*

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	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる (☐ 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	☒ 建物所有者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅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 管理費 8,800円 修繕積立金 10,700円 水道料 水道局に直接支払い J:COM基本提供 3,190円 サービス料	令和7年10月6日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 7年9月分～ 7年10月分 計 45,380円 ☐ 不明
管理費等照会先	三井不動産レジデンシャル東北株式会社	
その他の事項	室内で犬が一匹飼育されている。	
敷地権	符号1, 13	
現況地目	☒ 宅地 (符号1, 13) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
形状	☒ 公図のとおり (符号1, 13) ☐ 地積測量図のとおり (符号) ☐ 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 (符号)	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1, 13) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項	符号1及び13は、公図上、一体の宅地としてその北東側及び北側で、いずれも仙台市が所有する荒井東一丁目13番の公衆用道路及び荒井七丁目110番の公衆用道路(いずれも市道に認定されている)にそれぞれ接している。 本土地上に区分所有者専用のトランクルームが設置されている。	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 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)	☒ 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (債務者兼共有者)	1 物件1建物を私が共有者の夫Aと共に住居として使用しています。 2 室内で犬を一匹飼っています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

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 9 月 18 日 (木) 12 : 10 - 12 : 20	仙台北務局	接道関係について全部事項証明書受領
R 7 年 9 月 24 日 (水) 9 : 30 - 9 : 40	物件所在地	物件確認
R 7 年 9 月 29 日 (月) 11 : 30 - 11 : 40	仙台北務局	差押登記確認
R 7 年 10 月 2 日 (木)	執行官室 (郵便)	期日通知
R 7 年 10 月 2 日 (木)	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 10 月 6 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 10 月 8 日 (水) 9 : 20 - 9 : 50	物件所在地	物件調査, 問取確認, 共有者 B と面談, 占有関係調査写真撮影, 評価人同行
R 7 年 10 月 8 日 (水) 13 : 30 - 13 : 40	仙台北務局	各階平面図受領

(特記事項)

□ 平成 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。

□ 平成 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人物内に立ち入った。

□ 平成 年 月 日

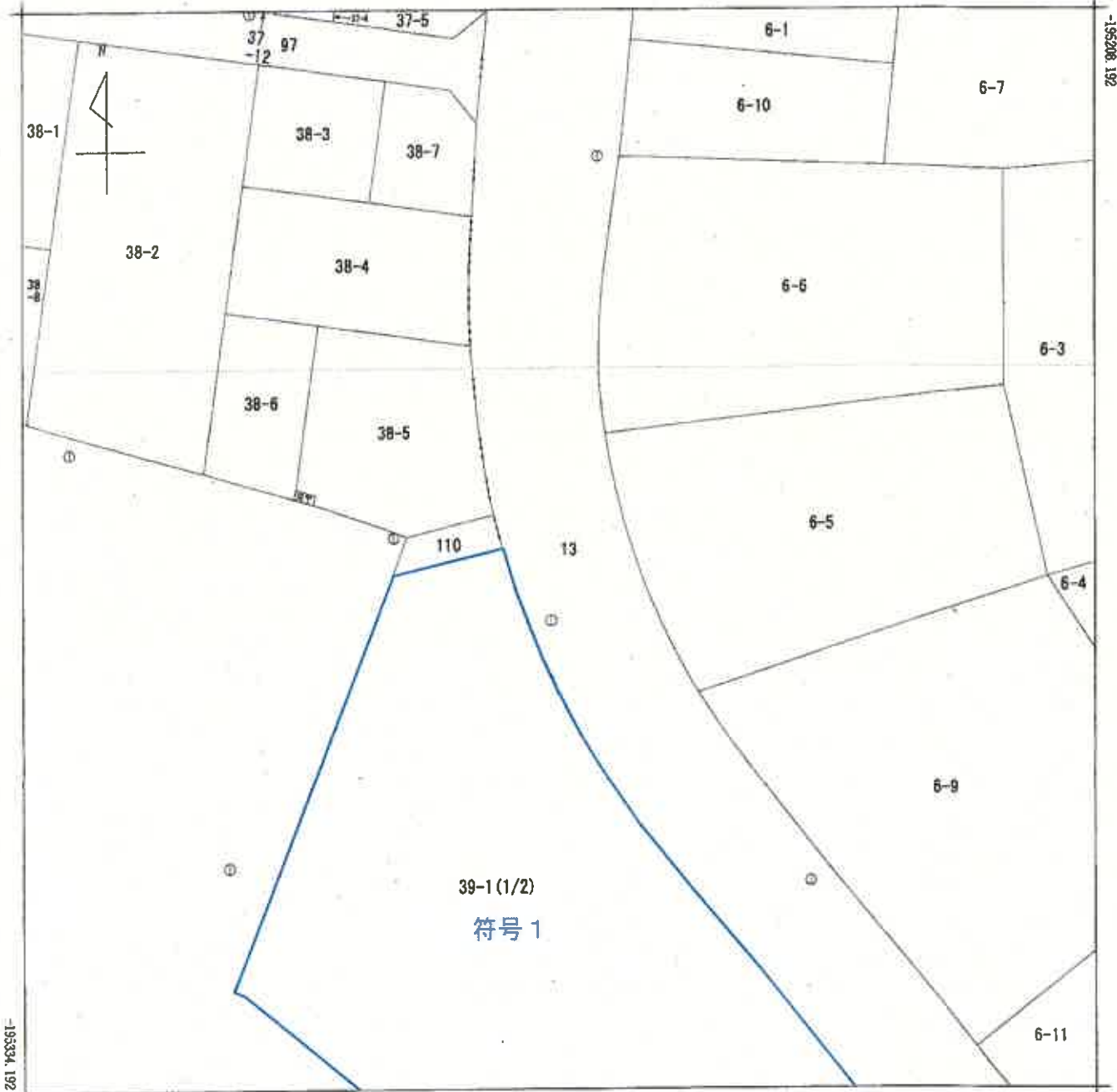
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

公 図 写

(座標値種別：測量成果) +10141.729



+10016.729 (座標値種別：測量成果)



縮 小 部 分	所 在	仙台市若林区荒井七丁目				地 番	39番1		A 4 判に縮小	
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 番 号 又 は 記 号	X	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成29年9月12日			備 付 年 月 日 (原 図)	平成29年10月6日			補 記 項		

これは地図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7月14日
東京法務局

地図整理番号：M90241
(1/2) 登記官

公図写

(座標値種別：測量成果)

+10141.729

-195334.192



符号 1
39-1 (2/2)

符号 13

39-6

39-2

39-3

39-4

39-7

39-5

39-8

98

40-1

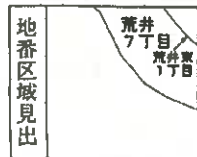
6-11

13

A 4 判に縮小

+10016.729

(座標値種別：測量成果)



請求部	所在	仙台市若林区荒井七丁目				地番	39番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成29年9月12日			備付年月日(原図)	平成29年10月6日			補記事項		

これは地図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7月14日
東京法務局

地図整理番号：M90241

(2/2)

登記官

(7 枚目)

登記年月日：平成29年9月19日

各 階 平 面 図

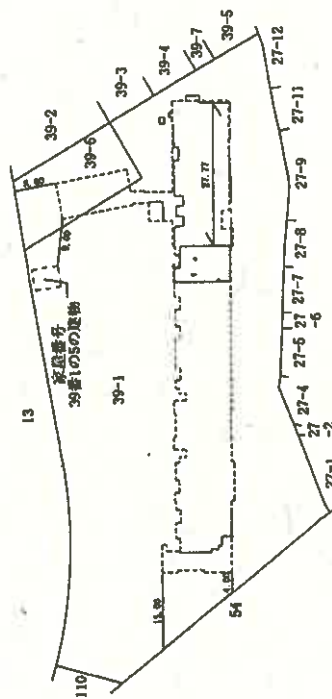
家 屋 番 号
荒井七丁目
39番1の908

建 物 図 面

建物の所在
仙台市若林区荒井七丁目39番地1、39番地6

物件 1

↑○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。



建物の存する部分9階部分

A 4 判に縮小

作成者

地尺

平 面 入

地尺 1000

これは図面に記載されている内容を説明した描画である。
令和7年10月8日 仙台地務局

登記簿

仙台法務局

例證如

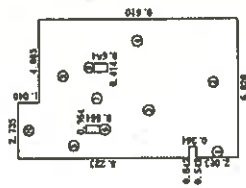
請求番号: 31-2

(1/2)

面 图 物 建

荒井宇舞台
17番1の908

家屋番号	建物図面
荒井字舞台 17番1の908	仙台市若林区荒井字舞台17番地、21番地、17番地8、21番地2、24番地1、17番地7、22番地（11ブロック1ロット、11ブロック2ロット）



總批

248

117. 09/10/91

100-100000

32-1 22

22-1

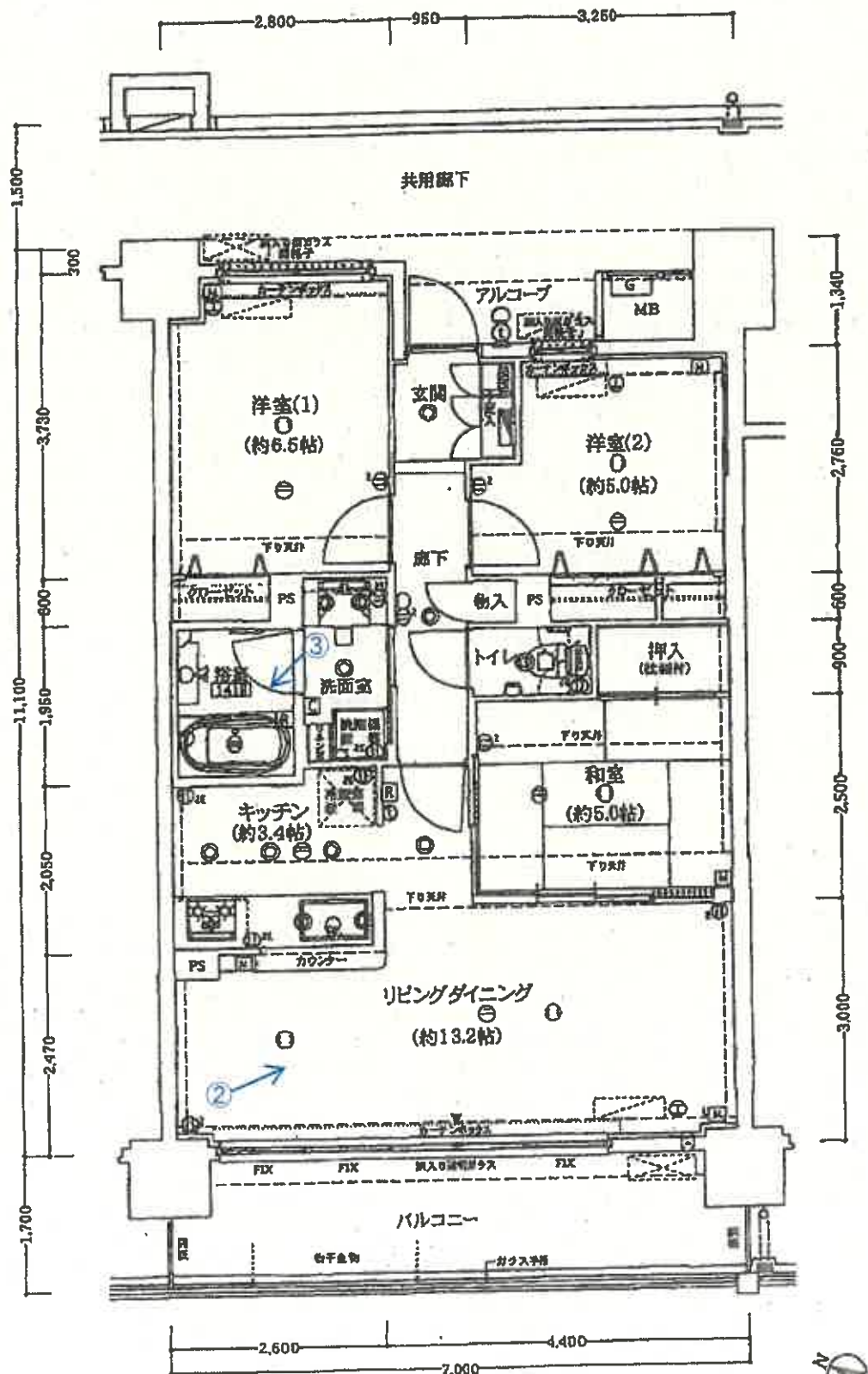
017

● 日本経済の発展

[illegible]

— 100 —

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



令和 7 年（ケ） 第 122 号

令和 7 年 10 月 8 日 現地調査

令和 7 年 10 月 20 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 23,097,000 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 (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 敷地権の種類 敷地権の割合 共 有 者	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	仙台市営地下鉄東西線「荒井」駅の南方・道路距離約500m (別添『位置図』参照)	
付 近 の 状 況	目的物件は、仙台市若林区の荒井東地区に存するマンション「アドグランデ荒井」の一室である。周辺は、土地区画整理事業により整備された地域であり、一般住宅やマンションの他、病院、営業所等も見られる住宅地域である。地域内の標準的街路は、幅員約14m舗装市道であり、系統連続性は普通である。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 第二種住居地域 指定 : 60% 指定 : 200% - 高度地区:第三種高度地区 地区計画等:荒井東(商業・業務地区) 立地適正化計画:居住誘導区域 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 屋外広告物条例:禁止地域 景観計画 区域ゾーン区分:郊外住宅地ゾーン
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 街路接面状況 そ の 他	計4,878.31㎡ 間口約95m×奥行約50m ほぼ整形 ほぼ平坦 三方路地 なし
接面道路の状況	○ 北東側約14m、市道、舗装(有)、概ね等高 建築基準法上:法第42条1項1号該当 ○ 北西側約6m、市道、舗装(有)、概ね等高 建築基準法上:法第42条1項1号該当 ○ 北側約4m、市道、舗装(有)、概ね等高 建築基準法上:法第42条1項1号該当(自転車歩行者専用道路)	
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 ※ 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	なし	

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	アドグランデ荒井	
建物の用途	共同住宅 (総戸数 122 戸) ※他に集会室・ゲストルーム各1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28年7月13日新築 約 9 年 約 31 年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根10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 45二丁掛タイル貼、吹付タイル、石貼 タイル貼(エントランスホール)等 岩綿吸音板(エントランスホール)等 タイル貼(エントランスホール)等
設 備 等	防災設備 エレベーター 駐 車 場 そ の 他	連結送水管、消火器等 有 2基(9人乗2台、内トランク付1台) 有 127台(機械式99台、平置28台(障害者用1台、来客用1台含む)) 管理事務室、集会所、ゲストルーム、自転車置場等
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(アドグランデ荒井管理組合) 法人格 無 委託管理 三井不動産レジデンシャルサービス東北株式会社 管理人室 有 、 管理人 有 日勤(月～金:9時～15時)
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。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88,967,105円(令和7年8月31日時点)。 ②地震保険は加入済(令和7年10月現在)。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	9 階 (908 号室) 主要開口部の方位 : 南西 向き 中間部屋	
床 面 積	登記記載 67.67 m ² (壁芯面積 71.33 m ²)	
間 取 り	3LDK、バルコニー有(南西向き)	
仕 様	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング貼、スタイロ畳等
仕 様	内 壁	ビニールクロス等
	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	概ね普通である。
	眺 望 ・ 景 観	概ね普通である。
保守管理の状態	保守管理の状態は概ね普通と判断した。	
管 理 費 等	管 理 費	月 8,800 円
	修繕積立金	月 10,700 円
管 理 費 等	水 道 料	水道局との直接契約
	J:COM基本提供サービス料	月 3,190 円
管 理 費 等	滞納管理費等合計額:金45,380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	室内でペット(犬)1匹を飼育している。	

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(3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	450,000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
450,000	1.06	71.33	34,024,000

イ 個別格差：階層1.06(+6%)を採用。

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
1,680,000	1.00	5.5%	1.00	30,545,000

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)	34,024,000	1.00	34,024,000
② 収 益 価 格 (円)	—		30,545,000
③ 調整後の価格 (円)	33,328,000		

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
33,328,000	1.00	0.70	23,330,000	0.99	0	23,097,000

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	45,380	円
	予想滞納額	136,140	円
	合 計	181,520	円

$$1 - \left(\frac{181,520 \text{円}}{23,330,000 \text{円}} \right) \div 0.99 (\triangle 1\%)$$

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. 公図写(合わせ図)
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 122 号

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 仙台市若林区荒井七丁目 39 番地 1、39 番地 6

建物の名称 アドグランデ荒井

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 荒井七丁目 39 番 1 の 908

建物の名称 908 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 67.67 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 仙台市若林区荒井七丁目 39 番 1

地 目 宅地

地 積 4572.58 平方メートル

土地の符号 13

所在及び地番 仙台市若林区荒井七丁目 39 番 6

地 目 宅地

地 積 305.73 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・13

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 899826 分の 7133

物 件 目 録

但し、共有者全員持分全部

「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
908	居宅	140,000円			
月額支払賃料合計					140,000円
年額支払賃料合計		140,000円(月額支払賃料合計) × 12ヶ月 =			1,680,000円
総収益					1,680,000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	5.5%	建物の築年に対応した標準的投資利回り	:	5.0%
		地域性(賃貸需要の安定性・将来の発展性)	:	0.5%
		個別性(建物品等・維持管理の状態等)	:	0.0%

エ その他補正：必要はないものと判断した。



登記年月日：平成29年9月19日

各階平面図		建物図面	
家屋番号	荒井七丁目 39番1の908	建物図面	
建物の所在	仙台市若林区荒井七丁目39番地1、39番地6		

作成者	申請人	縮尺	縮尺
		1/1000	1/1000

公図写(合わせ図)



※法務局備付図面をA4に縮小

間取図

物件1 (家屋番号 荒井七丁目39番1の908)

