

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 9月30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10月20日 午前 9時00分から 令和 8年10月27日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年10月29日 午前10時00分 仙台地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年11月13日 午後 3時00分 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 9月30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	12,716,000 10,172,800		2,543,200	66,635	17,452



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 仙台市宮城野区榴岡三丁目2番地1、2番地2

建物の名称 サンライズ仙台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 榴岡三丁目2番1の59

建物の名称 1302号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 13階部分63.15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 仙台市宮城野区榴岡三丁目2番1

地 目 宅地

地 積 1156.19平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 仙台市宮城野区榴岡三丁目2番2

地 目 宅地

地 積 479.29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 75万2314分の6315



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 75万2314分の6315



物 件 明 細 書

令和 8年 7月29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 仙台市宮城野区榴岡三丁目 2 番地 1、2 番地 2

建物の名称 サンライズ仙台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 榴岡三丁目 2 番 1 の 59

建物の名称 1302 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 13 階部分 63.15 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 仙台市宮城野区榴岡三丁目 2 番 1

地 目 宅地

地 積 1156.19 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 仙台市宮城野区榴岡三丁目 2 番 2

地 目 宅地

地 積 479.29 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 75 万 2314 分の 6315



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 75万2314分の6315



令和 7年(ケ)第 204号
令和 8年 2月 4日受理
令和 8年 4月 2日提出

現況調査報告書

仙台地方裁判所

執行官 佐藤 俊也 (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 仙台市宮城野区榴岡三丁目2番地1、2番地2

建物の名称 サンライズ仙台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 榴岡三丁目2番1の59

建物の名称 1302号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 13階部分63.15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 仙台市宮城野区榴岡三丁目2番1

地 目 宅地

地 積 1156.19平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 仙台市宮城野区榴岡三丁目2番2

地 目 宅地

地 積 479.29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 75万2314分の6315



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 75万2314分の6315



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	仙台市宮城野区榴岡三丁目2番5-1302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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類： 構造： 床面積：</td> </tr> </table>		{	種類： 構造： 床面積：
{	種類： 構造： 床面積：			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 住居 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 (月額) 管理費 11,100円 修繕積立金 7,850円	令和8年3月17日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和5年3月～8年2月分 計671,700円 ☐ 不明 (上記は管理組合からの回答金額)		
管理費等照会先	株式会社BITコーポレーション			
その他の事項				
敷地権	符号1, 2			
現況地目	☒ 宅地 (符号1, 2) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)			
形状	☒ 公図のとおり ☐ 土地所在図・地積測量図のとおり ☐ 建物図面のとおり ☐ 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) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号)			
その他の事項	符号1, 2の各土地は一棟の建物の敷地 (一画地) として利用されている。 符号1, 2の北側で接する13番の土地 (地目公衆用道路, 地積725㎡, 所有者仙台市) は市道である。			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ あり <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </td> </tr> </table>		[	地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日
[	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 ☐ あり (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

執 行 官 の 意 見

- 本件所有者に対し、調査期日通知及び書面照会書を送付したが、同期日に所有者の立会はなく、相当期間が経過しても回答等はなかった。
- 立入調査の結果及び物件2の建物内に存在した占有徴表、仙台市から交付された資料等から本件物件の占有状況等につき、本報告書2枚目のとおり報告する。

(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
8年2月9日 (月) 16:30-16:40	仙台法務局塩竈支局	全部事項証明書受領 (物件1 登記中)
8年3月3日 (火) 9:20-9:30	物件所在地	物件確認 写真撮影
8年3月12日 (木) 16:10-16:20	仙台法務局登米支局	全部事項証明書受領 (物件1)
8年3月16日 (月)	執行官室	マンション管理会社に対し、書面照会書送付 (3/17 資料受領)
同 日	執行官室	所有者に対し、調査期日通知及び書面照会書送付
8年3月24日 (火) 9:40-10:10	物件所在地	立入調査 占有調査 写真撮影 (評価人同行) ※全戸不在により、物件1立入調査不能
同 日	執行官室	所有者に対し、調査期日通知及び書面照会書送付
8年3月25日 (水)	執行官室	仙台市証明郵送センターに資料交付依頼 (3/27 資料受領)
8年3月31日 (火) 16:15-18:20	物件所在地	立入調査 占有調査 間取確認 写真撮影 (評価人同行)
(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 8年 3月31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。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

法第14条地図



A4判に縮小

地番区域見出	2丁目	3丁目
--------	-----	-----

請求部	所在	仙台市宮城野区榴岡三丁目				地番	2番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地区画整理所在図	
作成年月日	平成3年4月27日				備付年月日(原図)	平成3年7月12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3月13日
青森地方法務局

請求番号：9-1
(1/1)

登記官

(6 枚目)

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。

(三) 如何控制呼吸器

令和7年3月13日

青森地方法務局

(7 枚目)

請求番号：9-2

718578

各階平面圖

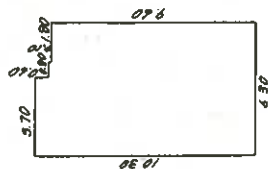
2-1-59

家壓番号

圖面
階平
物面
圖面

建築物の所在
仙居市東八幡107番地10番地15107番地79
[41007-1007]

似台中宮城野區福岡三丁目 乙番地 1, 2番地 2



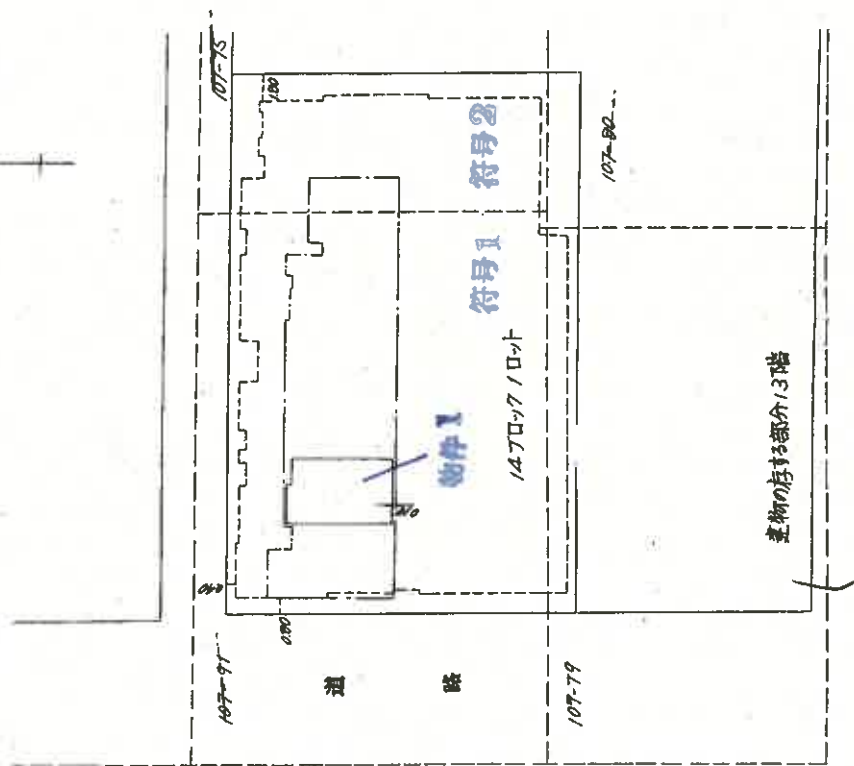
積面床

$$1.80 \times 960 = 172800$$

$$0.80 \times 970 = 776.00$$

$$3.70 \times 10.30 = 38.1100$$

6.3 1500 m²



五

（五）**（五）** 其五（五）

製作者

7月20日作製)

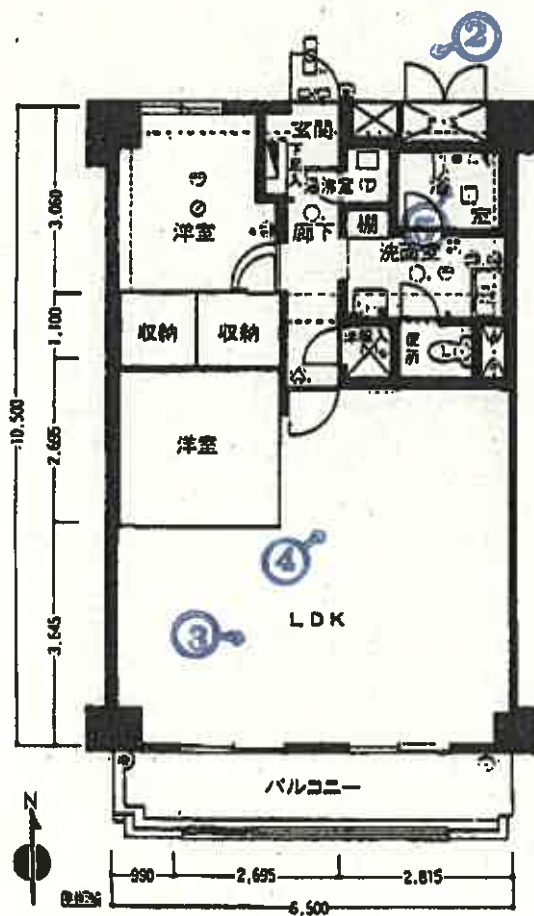
總尺

申請人

57.7.23

尺

物件1 (家屋番号 榴岡三丁目2番1の59)



凡例

写 真 1

一棟の建物



写 真 2



写 真 3



写 真 4



写真 5



令和 7 年（ケ） 第 204 号

令和 8 年 3 月 24 日 現地調査

令和 8 年 3 月 31 日 現地調査

令和 8 年 4 月 7 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 12,716,000 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 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東北本線「仙台」駅の北東方・道路距離約450m (別添『位置図』参照)	
付 近 の 状 況	目的物件は、仙台市宮城野区の榴岡地区に存するマンション「サンライズ仙台」の一室である。周辺は、仙台駅東口の商業地域であり、高層マンション、店舗・事務所ビル、ホテル等が建ち並ぶ。地域内の標準的街路は、幅30m舗装市道であり、系統連続性は良好である。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 商業地域 指定 : 80% 指定 : 600% 準防火地域 高度地区: 指定なし 都市再開発の方針: 都市再開発の方針(2号再開発促進地区) 立地適正化計画: 居住誘導区域、都心機能誘導区域(都心アウターゾーン) 駐車場附置義務条例: 駐車場整備地区等(市長が定める商業地域) 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: 第二種許可地域 都心ビジネスゾーン 景観計画 区域ゾーン区分: 商業業務地ゾーン 景観計画 景観重点区域: 都心ビジネスゾーン D-4地区 80m以下(緩和により制限なし)
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 街路接面状況 そ の 他	計1,635.48㎡ 間口約32m×奥行約50m ほぼ長方形 ほぼ平坦 角地 なし
接面道路の状況	○ 西側約30m、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	
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	サンライズ仙台	
建物の用途	共同住宅・事務所・店舗（総戸数 74 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56年7月20日新築 約 45 年 約 5 年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建	
仕 様	屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床	コンクリート金ゴテ押えの上、アスファルト露出防水 アクリル系リシン吹付、磁器質小口タイル貼（一部） モルタル金ゴテJ工法EP（階段室） コンクリート打放しの上、リシン吹付ジプトーン直貼（階段室） モルタル金ゴテ下地VAタイル（階段室）
設 備 等	防災設備 エレベーター 駐 車 場 そ の 他	自動火災報知感知器設置、非常放送設備等 有 1基(9人乗) 有 23台 管理人室、集合郵便受等 ※分譲パンフレットによる (尚、管理会社への聴取によれば、調査時点で駐車場設備はないと のことである)
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（サンライズ仙台管理組合法人） 法人格 有 委託管理 株式会社BITコーポレーション 管理人室 有 、 管理人 有 日勤（月～日：8時30分～17時30分）
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22,937,422円（令和7年3月31日時点）。 ②地震保険は加入済（令和8年3月現在）。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	13 階 (1302 号室) 主要開口部の方位 : 南 向き 中間部屋	
床 面 積	登記記載 63.15 m ² (壁芯面積 68.25 m ²)	
間 取 り	2LDK、バルコニー有(南向き)	
仕 様	天 井	クロス貼等
	床	フローリング等
仕 様	内 壁	クロス貼等
	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 11,100 円
	修繕積立金	月 7,850 円
管 理 費 等	滞納管理費等合計額:金671,700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	室内はリフォームにより間取り(分譲時パンフレット:3LDK)、仕様等が変更されていると思われる。	

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	260,000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
260,000	1.10	68.25	19,520,000

イ 個別格差：階層1.10(+10%)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
1,020,000	1.00	5.5%	1.00	18,545,000

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)	19,520,000	1.00	19,520,000
② 収 益 価 格 (円)	—		18,545,000
③ 調整後の価格 (円)	19,325,000		

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
19,325,000	1.00	0.70	13,528,000	0.94	0	12,716,000

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	671,700	円
	予 想 滞 納 額	113,700	円
	合 計	785,400	円

$$1 - \left(\frac{\text{滞納管理費等相当額合計 } 785,400 \text{ 円}}{\text{評価額 } 13,528,000 \text{ 円}} \right) = 0.94 \text{ (}\triangle 6\%)$$

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(法第14条1項)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 204 号

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 仙台市宮城野区榴岡三丁目 2 番地 1、2 番地 2

建物の名称 サンライズ仙台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 榴岡三丁目 2 番 1 の 59

建物の名称 1302 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 13 階部分 63.15 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 仙台市宮城野区榴岡三丁目 2 番 1

地 目 宅地

地 積 1156.19 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 仙台市宮城野区榴岡三丁目 2 番 2

地 目 宅地

地 積 479.29 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 75 万 2314 分の 6315

物 件 目 録

土地の符号 2
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 75万2314分の6315

「収益価格の試算」内訳

ア 総収益

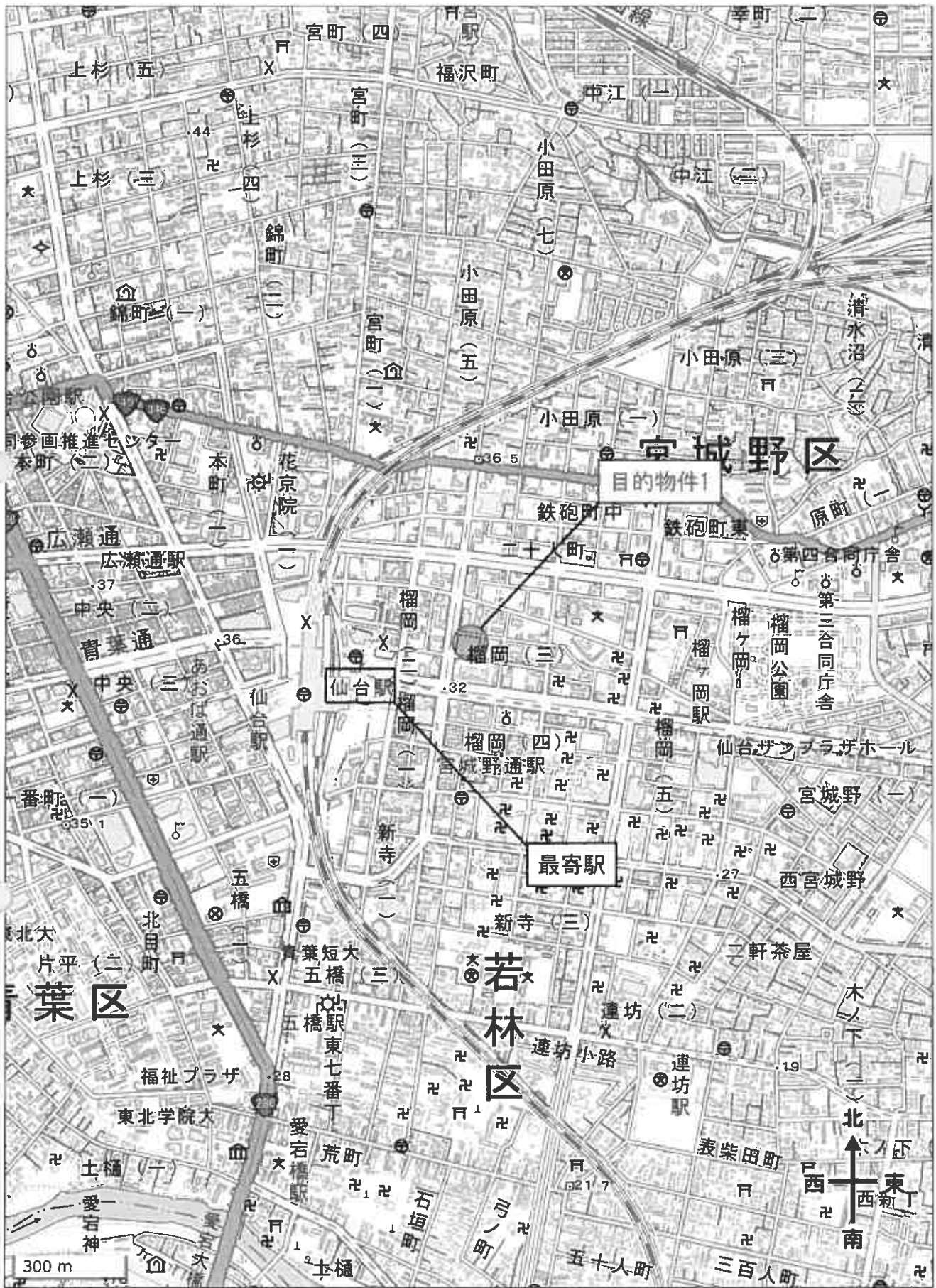
部屋番号	用途	月額支払賃料	部屋番号	用途	月額支払賃料
1302	居宅	85,000円			
月額支払賃料合計		85,000円			
年額支払賃料合計		85,000円(月額支払賃料合計) × 12ヶ月 = 1,020,000円			
総収益		1,020,000円			

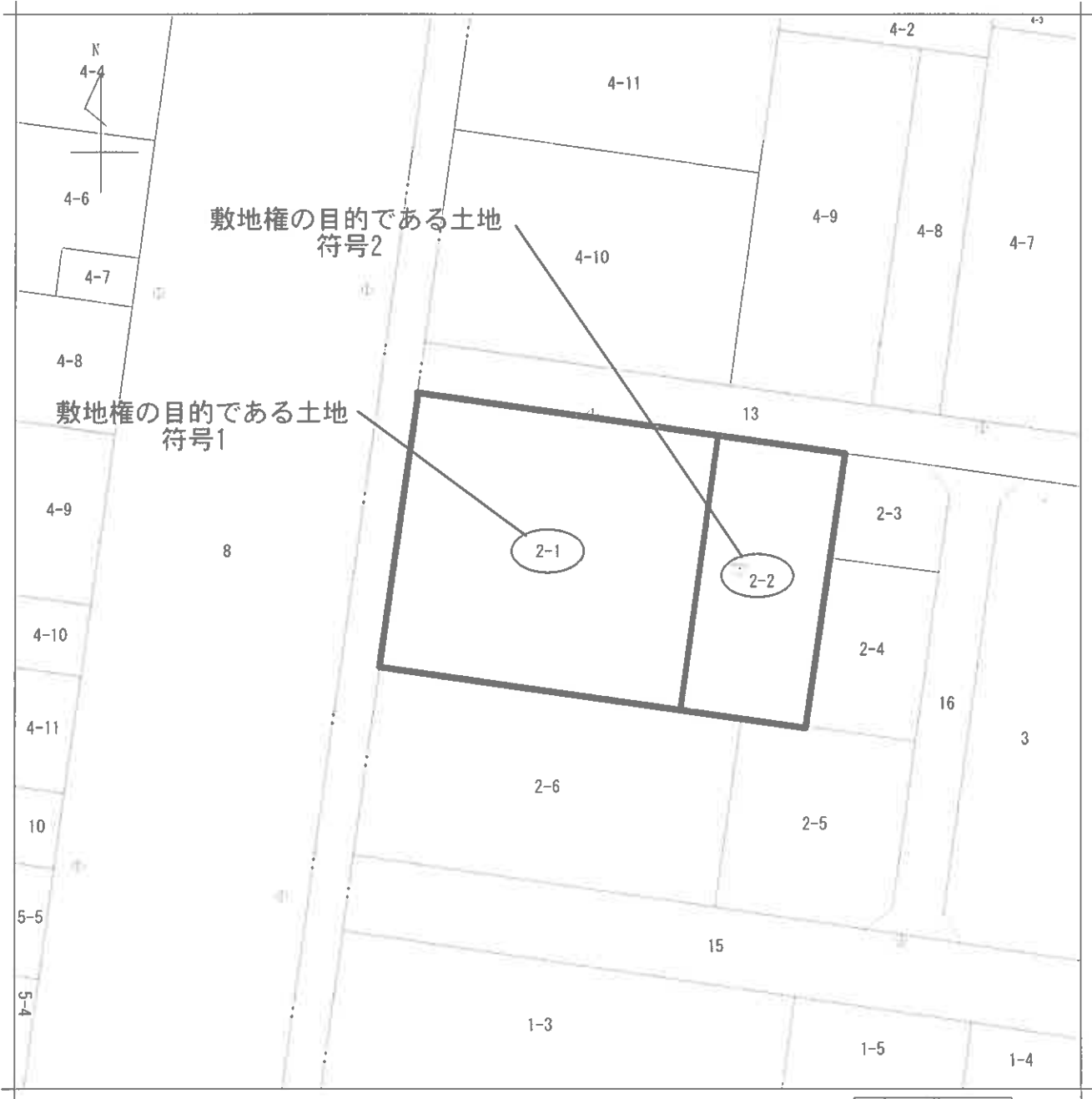
イ 家賃等補正：必要はないものと判断した。

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)	:	0.0%
		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。





地番区域見出
2丁目
榴岡
3丁目

請求部	所在	仙台市宮城野区榴岡三丁目				地番	2番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地区画整理所在図	
作成年月日	平成3年4月27日			備付年月日(原図)	平成3年7月12日			補記事項		

※法務局備付図面をA4に縮小

※法務局備付図面をA4に縮小

間取図

物件1 (家屋番号 榴岡三丁目2番1の59)

