

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。

(入札書ことに必要です。)

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 3 0 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 1 0 月 2 0 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 1 0 月 2 7 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 0 月 2 9 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 1 月 1 3 日 午後 3 時 0 0 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 3 3 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 3 0 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, 2	12,763,000 10,210,400	一括	2,552,600	79,998	17,141
1	12,608,000				
2	155,000				
</					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 仙台市青葉区葉山町 3 0 2 番地 2

建物の名称 ライオンズステーションプラザ津々美

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 葉山町 3 0 2 番 2 の 6 0 4

建物の名称 6 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 8 1 . 3 3 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 仙台市青葉区葉山町 3 0 2 番 2

地 目 宅地

地 積 3 0 3 2 . 3 0 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 6 6 万 3 5 0 5 分の 8 7 0 5

2 (一棟の建物の表示)

所 在 仙台市青葉区葉山町 3 0 2 番地 2

建物の名称 ライオンズステーションプラザ津々美トランクルーム



物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 葉山町 3 0 2 番 2 の 4

建物の名称 4

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 2. 5 9 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 仙台市青葉区葉山町 3 0 2 番 2

地 目 宅地

地 積 3 0 3 2. 3 0 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 6 6 万 3 5 0 5 分の 2 9 9



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 12 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, 2】

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, 2】

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, 2】

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 仙台市青葉区葉山町 3 0 2 番地 2

建物の名称 ライオンズステーションプラザ津々美

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 葉山町 3 0 2 番 2 の 6 0 4

建物の名称 6 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 8 1 . 3 3 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 仙台市青葉区葉山町 3 0 2 番 2

地 目 宅地

地 積 3 0 3 2 . 3 0 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 6 6 万 3 5 0 5 分の 8 7 0 5

2 (一棟の建物の表示)

所 在 仙台市青葉区葉山町 3 0 2 番地 2

建物の名称 ライオンズステーションプラザ津々美トランクルーム



物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 葉山町 3 0 2 番 2 の 4

建物の名称 4

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 2. 5 9 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 仙台市青葉区葉山町 3 0 2 番 2

地 目 宅地

地 積 3 0 3 2. 3 0 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 6 6 万 3 5 0 5 分の 2 9 9



令和8年(ヌ)第 6号
令和8年2月 9日受理
令和8年4月24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 仙台市青葉区葉山町 3 0 2 番地 2

建物の名称 ライオンズステーションプラザ津々美

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 葉山町 3 0 2 番 2 の 6 0 4

建物の名称 6 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 8 1 . 3 3 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 仙台市青葉区葉山町 3 0 2 番 2

地 目 宅地

地 積 3 0 3 2 . 3 0 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 6 6 万 3 5 0 5 分の 8 7 0 5

2 (一棟の建物の表示)

所 在 仙台市青葉区葉山町 3 0 2 番地 2

建物の名称 ライオンズステーションプラザ津々美トランクルーム



物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 葉山町 3 0 2 番 2 の 4

建物の名称 4

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 2. 5 9 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 仙台市青葉区葉山町 3 0 2 番 2

地 目 宅地

地 積 3 0 3 2. 3 0 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 6 6 万 3 5 0 5 分の 2 9 9



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	仙台市青葉区葉山町1番25-604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 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 13,500円 修繕積立金 20,890円 水道料 基本料及び従量料金 円 円	令和 8年 2月13日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R6年9月分～R8年2月分 計 612,829円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社大京アステージ東北支店	
その他の事項	4枚目「その他の事項」記載のとおり	
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 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 ☐ 建物配置図	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項	4枚目「その他の事項」記載のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 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)	☒ 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	仙台市青葉区葉山町1番25-604号	
建物	物件2	
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 { 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 物置 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 500円 修繕積立金 720円 円 円 円	令和 8年 2月13日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R6年9月分～R8年2月分 計 21,960円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社大京アステージ東北支店	
その他の事項	4枚目「その他の事項」記載のとおり	
敷地権	符号1	
現況地目	☐ 宅地 (符号) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 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 ☐	
敷地権の種類	☐ 所有権 (符号) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☐ ない [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 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

その他の事項

■ 物件1、2について

物件1、2の存する1棟の建物で水漏れ事故があり、その点検や修繕のために、物件1の台所と洗面所の床を切り抜いて作業を行ったが、床にテープを貼る程度の応急的な処置を施したのみで補修はされていない。

物件1、2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 葉山町302番2の37、床面積1階部分209.24㎡）、同（家屋番号 葉山町302番2の38、床面積1階部分110.43㎡）及び管理員室（家屋番号 葉山町302番2の203、床面積2階部分60.92㎡）が存在する。

物件1は築年数相当の汚れや損傷がある。また、以前にペットとしてネコを飼っており、内壁の一部に損傷がある。また、室内で喫煙しており、室内の壁が汚れている。

物件2については、所有者Aは鍵を紛失してしまったとのことなので内部の確認はしていない。Aによると、特に利用していないのでそのままにしているが、室内には何も置いていないと思うとのことである。

■ 符号1について

北側で仙台市の管理する「道」があるが現況では存在しない。南西側で仙台市所有の302番52及び302番49の公衆用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)	私は、物件1を住居として、物件2を物置として利用し、占有しています。物件2については、鍵を紛失してしまいそのままになっていますが、室内には何もなかったと思います。 物件1の室内では、以前はペットとしてネコを飼っていました。そのため家財道具や壁にひっかき傷があります。また、室内で喫煙しているので壁が汚れています。 物件1、2の存する1棟の建物で水漏れ事故があり、その点検や修繕のために、台所と洗面所の2箇所の床を切り抜いて作業を行ったようですが、床にテープを貼る程度の応急的な処置を施したのみで、床の補修はしていません。私としてちゃんと補修をして欲しいと考えています。 3月13日に通知書を送付して、調査に臨場したとのことですが、たくさんの郵便が来るので開封せずに放置していたので、調査に来たことは知りませんでした。

(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

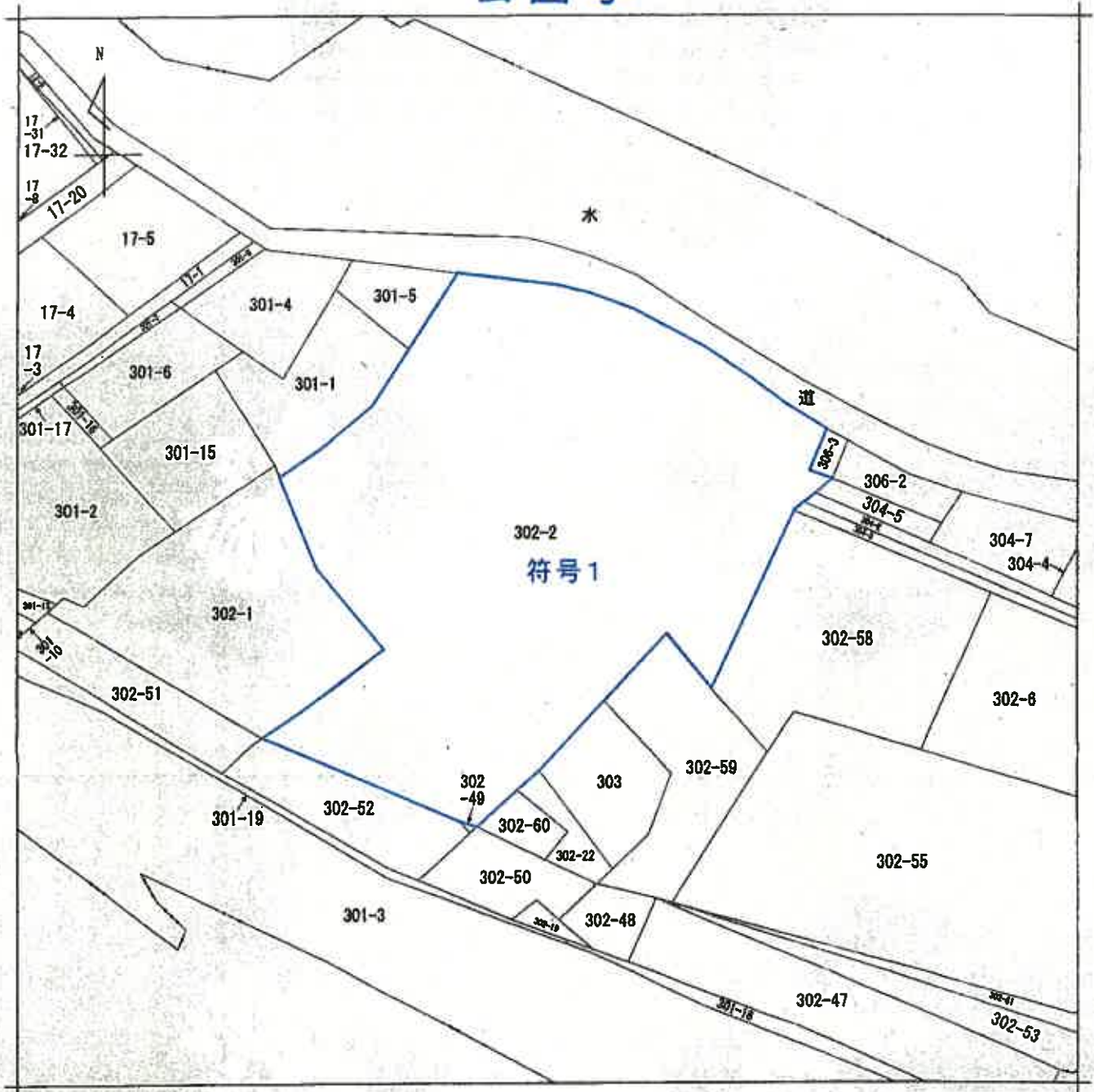
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年2月12日 (木) 13:50-14:00	仙台法務局	本物件周辺土地の全部事項証明書受領
R8年2月12日 (木) 14:20-14:30	物件所在地	物件確認、写真撮影
R8年2月13日 (金) :-:	執行官室	管理会社へ管理費等の滞納額につきFAX照会 (2/13回答書受領)
R8年3月3日 (火) 11:10-11:20	仙台法務局	本物件及び周辺不動産の全部事項証明書受領
R8年3月13日 (金) 13:30-14:00	物件所在地	写真撮影、立入調査、間取確認、管理会社より占有状況等聴取、評価人帯同 (解錠不奏功)
R8年4月2日 (木) 13:30-14:10	物件所在地	写真撮影、立入調査、間取確認、所有者より占有状況等聴取、評価人帯同
年 月 日 () :-:		

(特記事項)

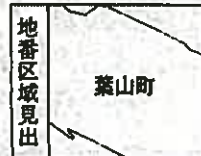
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- 令和 8年 3月13日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 B を立ち会わせ、技術者に解錠を試みたが不奏功に終わった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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。



A4判に縮小

請求部	所在	仙台市青葉区葉山町				地番	302番2			
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		

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。

令和8年1月7日
仙台法務局

地図整理番号: M01799

(1/1)

登記官

(7枚目)

登記年月日：昭和52年6月18日

これは図面に記載されている内容を説明した図面である。
令和8年1月7日 仙台地務局

登記官

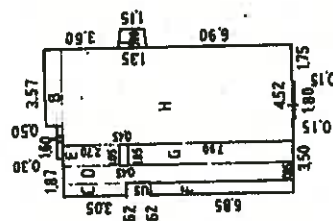
(8枚目)

363337

各階平面図

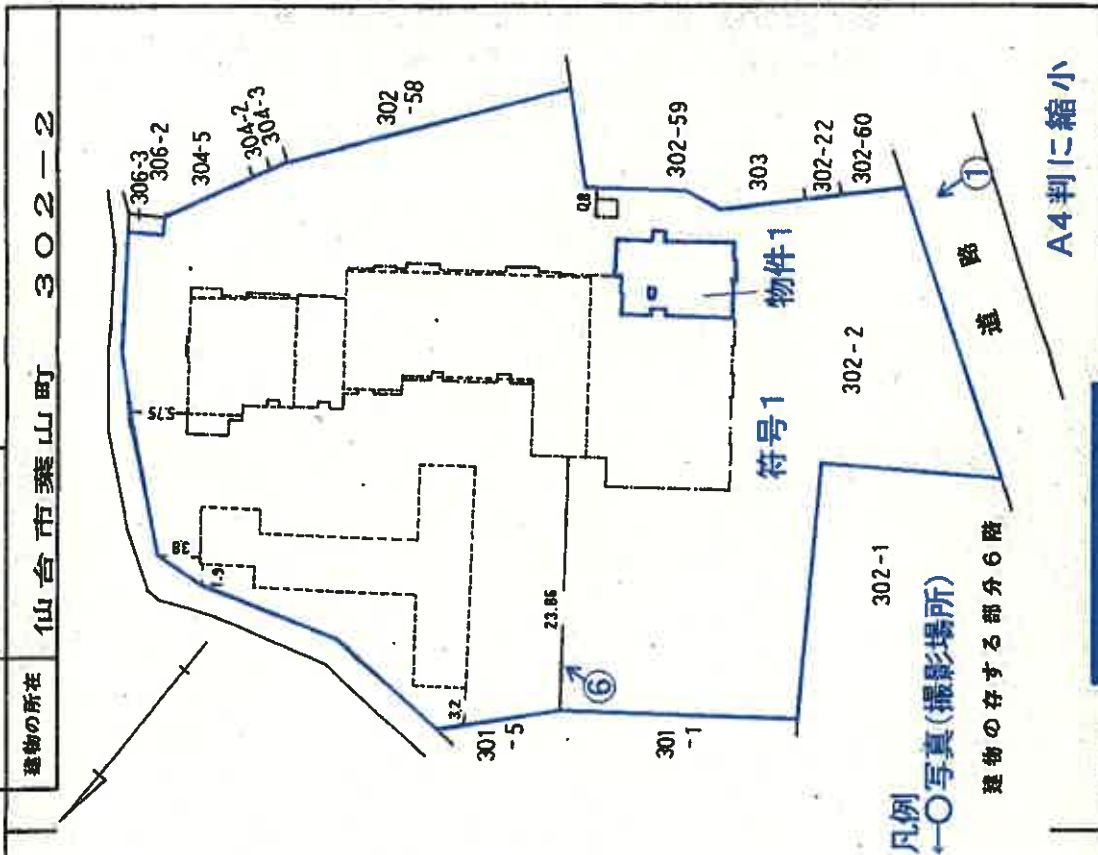
建物各階平面図

家屋番号 302-2の604
建物所在地 仙台市薬山町 302-2



求積計算

A	1.60	x	0.30	=	0.4800
B	3.57	x	0.80	=	2.8560
C	0.62	x	3.05	=	1.8910
D	11.05	x	0.85	=	9.3925
E	1.05	x	2.70	=	2.8350
F	0.62	x	6.85	=	4.2470
G	1.05	x	7.90	=	8.2950
H	4.52	x	11.05	=	49.9460
I	1.80	x	0.15	=	0.2700
J	$\frac{1}{2} \times (1.35 + 1.15) \times 0.90$			=	1.1250
					81.3375



(全図面)

A4判に縮小

作製者

6月9日(複製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(宮城県土地家屋調査士会)

62.6.18

地図整理番号：M01802

登記年月日：昭和62年6月18日

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。
令和8年1月7日 仙台港務局 登記官

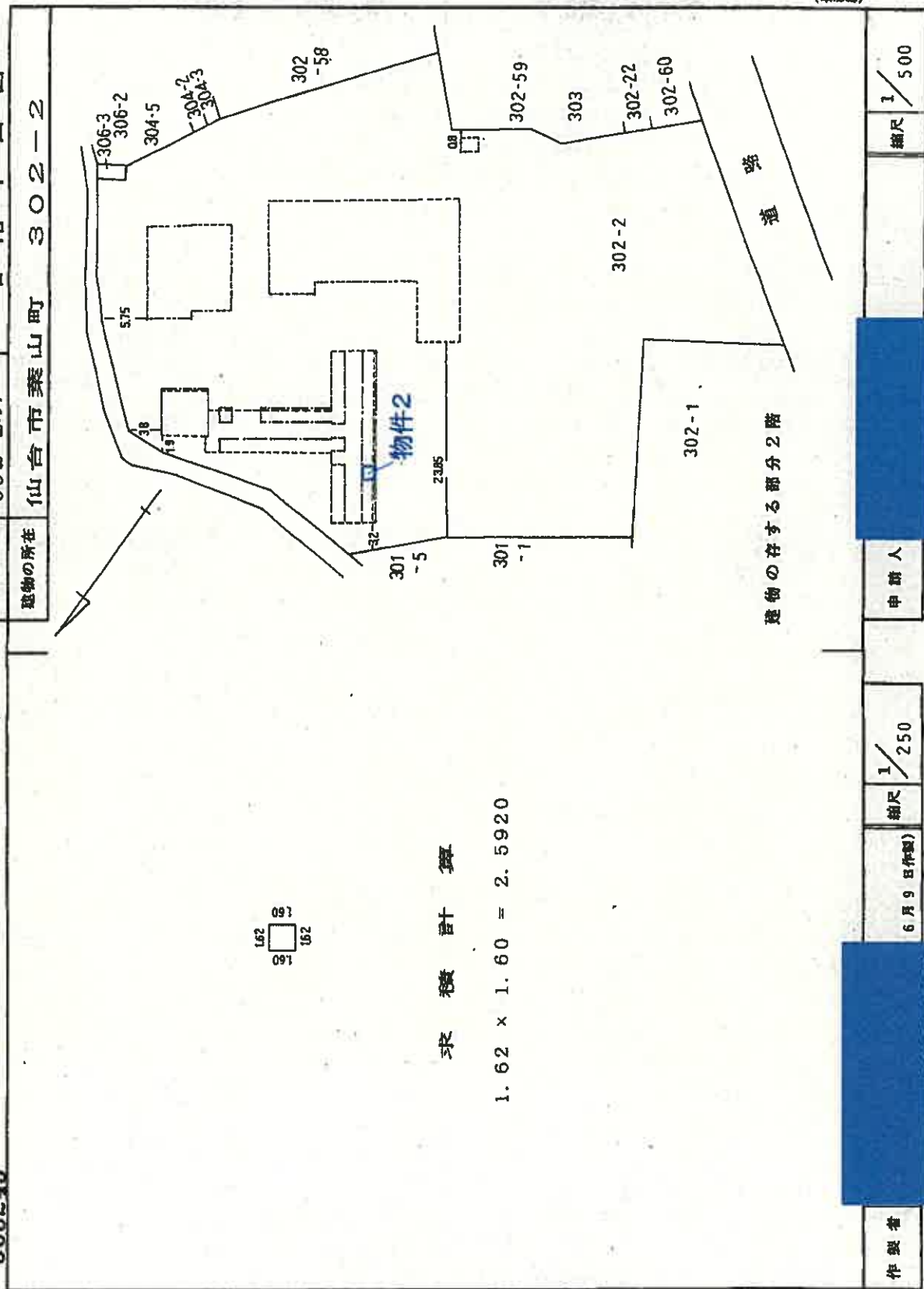
(9枚目)

各階平面図

家屋番号 葉山町 302-204

建物の所在 仙台市葉山町 302-2

建物平面図



求積計算

$$1.62 \times 1.60 = 2.5920$$

建物の存する部分2階

縮尺 1/500

縮尺 1/250

6月9日作製

作製者

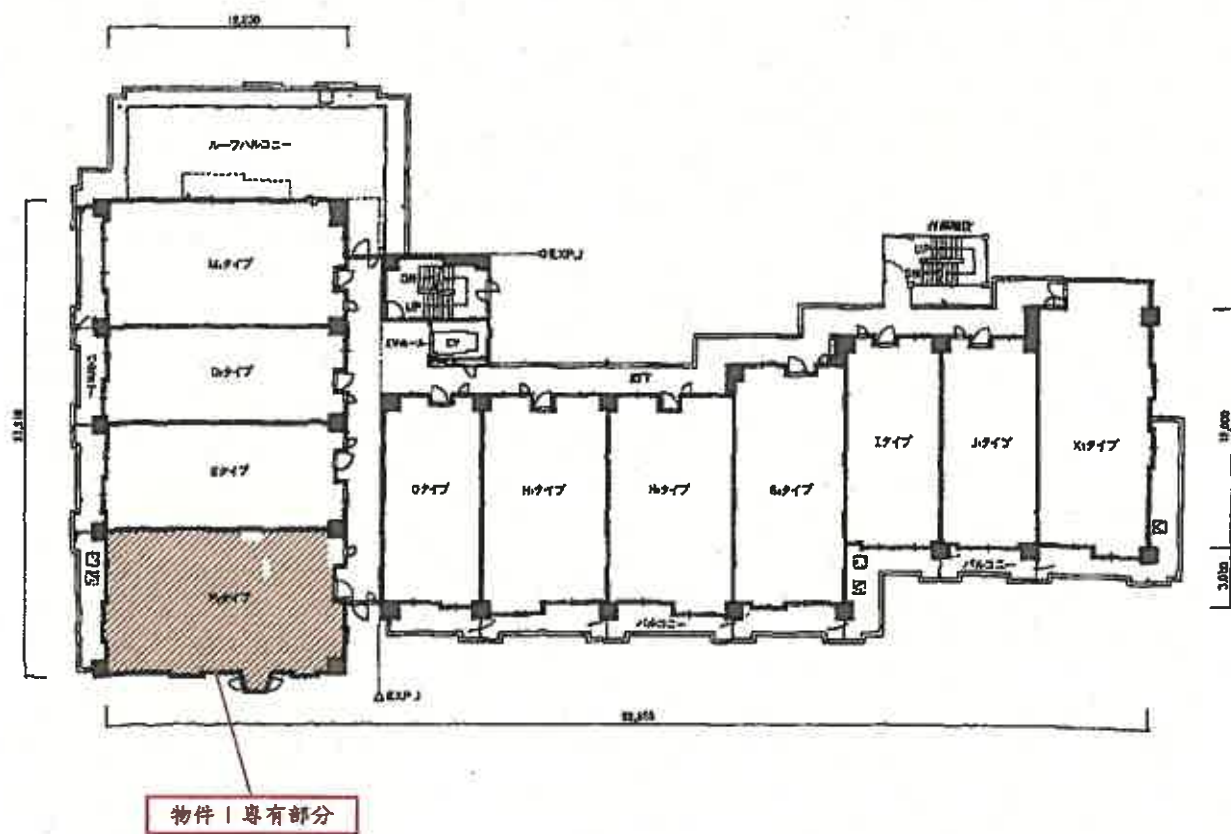
申請人

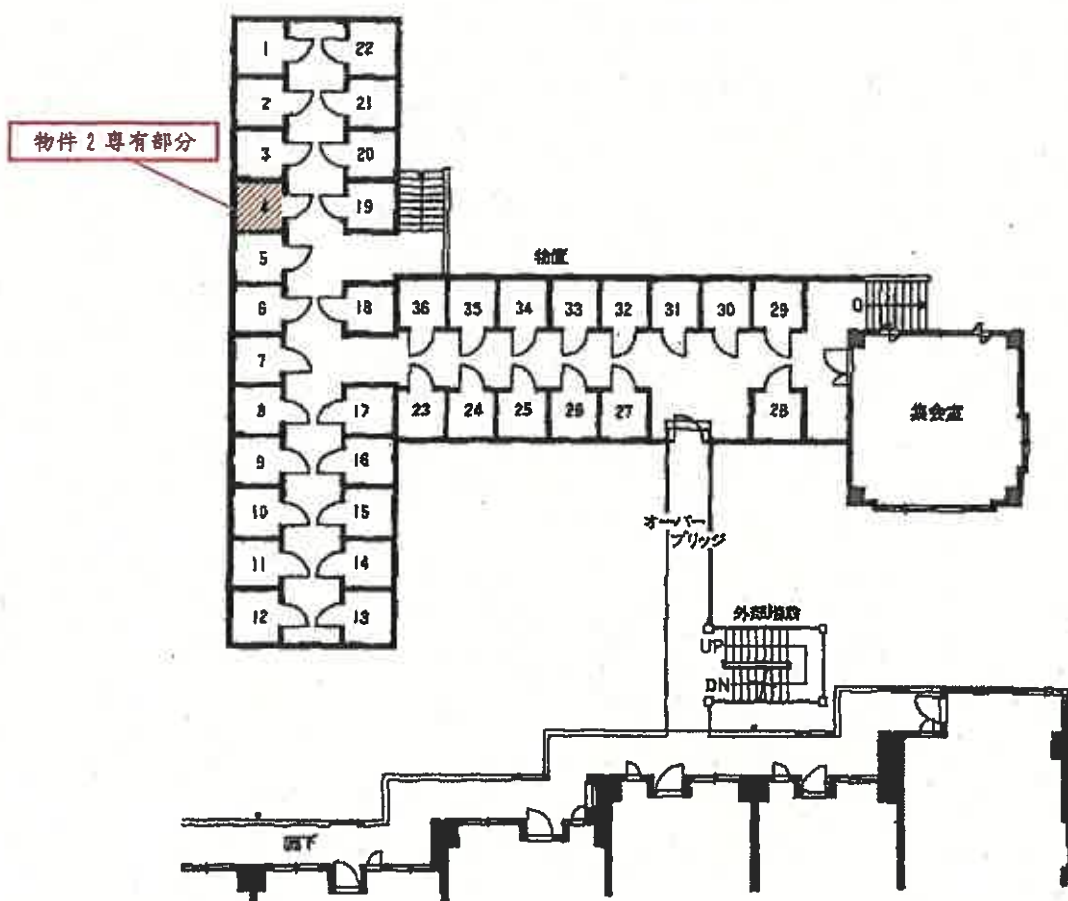
62.6.18

地図整理番号：M01803

A4判に縮小

(宮城県土地家屋調査士会)

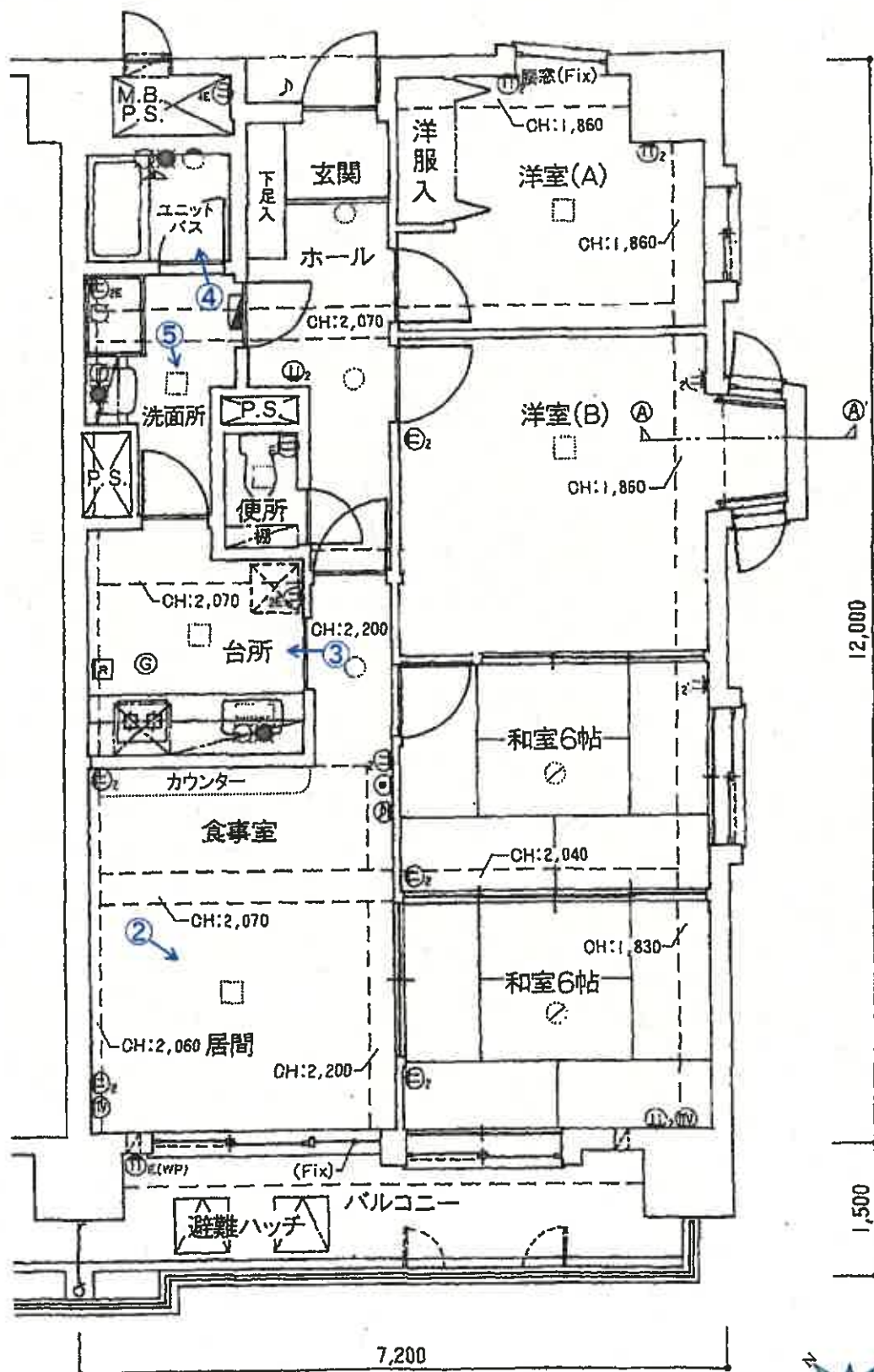




(11枚目)



車庫棟2階平面図



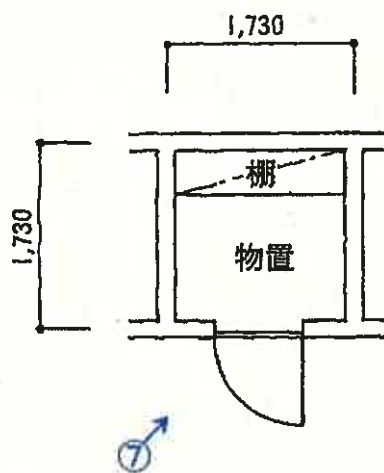
凡例

←○写真(撮影場所)

(12枚目)



物件1専有部分
 建物間取図



凡例
 ←○写真(撮影場所)



(13枚目)

物件2専有部分
 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 以下、⑤まで物件1の内部の状況



写真③



写真④



写真⑤

床の切り抜き作業後の応急措置跡



写真⑥ 物件2の存する1棟の建物



写真⑦

物件2



令和8年7月1日

仙台地方裁判所第4民事部 御中

評価人 佐藤紀彦

意見書

令和8年(ヌ)第6号事件の評価書(令和8年4月30日評価)については、予測滞納額を含む滞納管理費等相当額に対して配当が行われることから、配当要求が行われた金額(以下「配当要求額」とする)は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」は以下のとおりとなり、物件1の評価額は12,608,000円、物件2の評価額は155,000円、その合計である一括評価額は12,763,000円となる。

○ 物件1

【滞納管理費等相当額の減価】

滞納管理費等：	609,743円	－	644,133円(配当要求額)
	=	△	34,390円
予想滞納額：	206,340円		
合 計：	171,950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－(171,950円 ÷ 12,735,000円)		≒ 0.99(△1%)

【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－カ
18,193,000	1.00	0.70	12,735,000	0.99	0	12,608,000

物件1の評価額

12,608,000円

○ 物件 2

【滞納管理費等相当額の減価】

滞納管理費等： 21,960円 — 23,180円（配当要求額）

= △ 1,220円

予想滞納額： 7,320円

合 計： 6,100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 — (6,100円 ÷ 161,000円) ÷ 0.96 (△4%)

【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) カ	評価額 (修正後) (円) エ×オーカ
230,000	1.00	0.70	161,000	0.96	0	155,000

物件 2 の評価額

155,000円

○ 一括評価額

物件 1 の評価額 12,608,000円

物件 2 の評価額 155,000円

一括評価額（合計） 12,763,000円

令和 8 年（ヌ） 第 6 号
令和 8 年 3 月 13 日 現地調査
令和 8 年 4 月 2 日 現地調査
令和 8 年 4 月 30 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 佐藤 紀彦

第 1 評 価 額

一 括 価 格	
金 12,103,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (住宅)	金 11,971,000 円
物件 2 (物置)	金 132,000 円

- 1 一括価格は、物件1及び2の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

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 別紙物件目録記載のとおり 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 (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合		壁芯面積 87.05㎡
2	(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 (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合		壁芯面積 2.99㎡
番号	特 記 事 項		
1	物件1の専有部分(居宅)に係る登記上の床面積(内法面積)は、別紙物件目録記載の通り、81.33㎡となるが、本件では「現況」欄記載の壁芯面積を採用して評価を行う。		
2	物件2の専有部分(物置)に係る登記上の床面積(内法面積)は、別紙物件目録記載の通り、2.59㎡となるが、本件では「現況」欄記載の壁芯面積を採用して評価を行う。		

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	仙台市営地下鉄南北線「北仙台」駅の北西方・道路距離約150m (別添『位置図』参照)	
付 近 の 状 況	目的物件は、JR仙山線の線路敷北側に位置する葉山町のうち、地下鉄駅等への利便性に優る東端近くに位置する分譲マンション「ライオンズステーションプラザ津々美」の住戸一室等である。周辺一帯は、南方に北山丘陵、北方に台原・七北田丘陵を望みつつも、東流する梅田川沿いに低平地・緩傾斜地が開け、その間を横断するバス路線(市道 穴田下堤線)沿いを中心に、分譲マンションを含む共同住宅、店舗併用住宅、一般住宅等が連坦する地域となる。葉山町は、全体として個別かつ小規模な開発により宅地化が進展した旧来の市街地であるため、高低差の大きい法地・傾斜地が各所に介在し、街区・街路の配置も効率性に欠ける傾向がみられる。このため、閑静な住環境が形成されている一方で、街並みは全体としてやや雑然とした印象を呈している。しかしながら、対象マンションの存する界限は、平成12年に市街地再開発事業が完了した「北仙台駅第一地区」まで徒歩5分圏内に位置し、地下鉄駅直結の分譲マンション群とも、専門学校の校舎建物を介して地域的一体性・連続性が認められることから、駅から離れた地域に比べて高度利用が進展している点の特徴である。 地域内の街路は幅員約8mの舗装市道が標準。当該市道は、南東方で地下鉄北仙台駅方面に連絡する準幹線市道となり、系統連続性は良好である。	
各種公共公益利便施設への道路距離	商業施設「西友北仙台店」:	約400m
	市立台原小学校:	約1.4km
	JR仙山線「北仙台」駅:	約350m
	市立台原中学校:	約1.3km
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 土砂災害規制 その他の規制	市街化区域 第二種住居地域 指定 : 60% 指定 : 200% なし 特になし 第3種高度地区 宅地造成及び特定盛土等規制法上の宅地造成等工事規制区域 梅田川との官民境界から20mまでが河川法上の河川保全区域
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 街路接面状況 街路との高低差 そ の 他	3,032.30㎡ 間口(南西側市道に対する接道長さ):約30m×奥行:最大約78.5m 概ね整形 マンションの建物(一棟の建物)が存する付近は、周囲の南西市道、梅田川護岸、東西の隣接地に比べて2~2.5m程度低地となり、一棟の建物の玄関・エントランスは2階部分に設けられている。また、マンション敷地内でも、南西市道から、建物1階の駐車場に向かう経路はスロープ状となる。 中間画地 マンション敷地のうち接道部付近は南西側市道に対し概ね等高 特になし
接面道路の状況	○ 南西側約8m、市道、舗装(有) 建築基準法上:法第42条1項1号該当	
土地利用状況等	当該マンションの敷地等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。	
地 下 埋 設 物 の 有 無	過去の地歴調査及び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と判断される。	

ハザードマップ	仙台市作成の防災ハザードマップによると、河川氾濫による洪水浸水想定区域(最大で浸水深0.5m～3.0m未満)の指定を受ける。洪水浸水想定区域は、1000年に1度程度の確率で起こる大雨を想定したものとなり、梅田川の下流域は、広い範囲で当該区域の指定を受ける。また、葉山町地区のうち、梅田川に隣接した一帯は、河川氾濫時における危険性や浸水深等を踏まえ、早期の立ち退き避難が必要な区域及び家屋倒壊等氾濫想定区域の指定を受けており、一棟の建物敷地部分の北東部分もその指定範囲に含まれる。
特 記 事 項	マンション敷地内には、2棟の建物があり、分譲時のパンフレットに掲載された別添「建物配置図」では、共同住宅棟と車庫棟とされている。このうち、共同住宅棟に、物件1の専有部分(居宅)があり、車庫棟に、物件2の専有部分(物置)が存する。

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要〔物件1〕

マンション名	ライオンズステーションプラザ津々美							
建物の用途	共同住宅 (総戸数 89 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)	昭和62年5月13日新築						
	経過年数	約 39 年						
	経済的残存耐用年数	約 21 年						
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根10階建							
仕 様	屋 根	アスファルト防水						
	外 壁	ニュー小口タイル貼、一部吹付タイル						
	内 壁	磁器質タイル貼、吹付タイル						
	天 井	岩綿吸音板貼、アクリルリシン吹付 ほか						
	床	磁器質タイル貼、ノンスリップシート ほか						
設 備 等	防災設備	火災報知器、消火器、屋内消火栓						
	エレベーター	有 9人乗1基						
	駐 車 場	有 共同住宅棟1階部分に19台収容可能な駐車場が存するほか、車庫棟1階にも16台収容可能な駐車場が存する。さらに、屋外は15台分の駐車場が設けられており、そのうち4台分は、来客者も利用できるコインパーキングとなる。よって計50台収容可能。						
	防犯設備 そ の 他	オートロックドア、防犯カメラ 自転車置場、集合郵便受						
建物の品等	使用資材	普通程度						
	施 工	普通程度						
管理の形態等	管理組合	有 名称(ライオンズステーションプラザ津々美管理組合) 法人格 無						
	管理方式	委託管理						
	管理会社	株式会社大京アステージ東北支店						
	管理形態	管理人室 有 管 理 人 有 (火・土曜日、8:30～17:00勤務)						
管 理 の 状 況	外装・共用部分につき、経年劣化や旧式化の影響が認められつつも、全体としては、一定の美観を維持している。目立った損耗箇所等は見受けられないことから、管理の状況は概ね普通程度と判断した。							
特 記 事 項	①前述の通り、高低差が存する地勢上の建物のため、一棟の建物の玄関・エントランスは2階部分に設けられている。							
	②修繕積立金総額は159,372,384円(令和8年2月13日時点)。							
	③地震保険は加入済。							
	④当該一棟の建物には、以下の通り、規約設定共用部分が存する。							
	<table><tr><td>家屋番号：葉山町302番2の203</td><td>建物の名称： 203</td></tr><tr><td>構造・種類：鉄骨鉄筋コンクリート造1階建</td><td>管理員室</td></tr><tr><td>床面積：2階部分 60.92㎡</td><td>利用現況：管理員室</td></tr></table>			家屋番号：葉山町302番2の203	建物の名称： 203	構造・種類：鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	管理員室	床面積：2階部分 60.92㎡
家屋番号：葉山町302番2の203	建物の名称： 203							
構造・種類：鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	管理員室							
床面積：2階部分 60.92㎡	利用現況：管理員室							
特 記 事 項	⑤当該一棟の建物は、別添「建物配置図」では、共同住宅棟と記載されている。							
	⑥新築年次が、平成元年の建設省通則個別指定の石綿含有吹付け材の製造中止以前、及び平成7年4月の特定化学物質等障害予防規則改定によるアスベスト含有量1重量%超の建材禁止以前の建築物となるため、アスベストの有無等を確認するためには、専門機関による調査を必要とする。							

(2) 専有部分の概要〔物件1〕

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	
位 置	6 階 (604 号室) 主要開口部の方位 : 南西 向き 角部屋	
床 面 積	登記記載 81.33 m ² (壁芯面積 87.05 m ²)	
間 取 り	4LDK、バルコニー有(南西向き、面積10.38m ²)	
仕 様	天 井	ビニールクロス、化粧石膏ボード
	床	カーペット敷、畳、クッションフロア
仕 様	内 壁	ビニールクロス
	設 備	電気・給排水・衛生・換気・都市ガス(給湯器含む)・火災報知器設備 ほか
仕 様	そ の 他	モニター付インターフォンが存するほか、トイレは温水洗浄機付便座。
	(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	普通程度
	眺 望 ・ 景 観	普通程度
保守管理の状態	長期に亘って、リフォーム工事等が実施されておらず、内装材・表具・建具等に、汚れ、染み、色褪せ、小規模の摩耗・損傷等が見られ、その中には、過去に飼育していた猫のひっかき傷や、喫煙習慣によるものも含まれる。また、一棟の建物に係る水漏れ事故に伴い、物件1専有部分の台所と洗面所において、床下の配管補修工事を行った際に、床を四角に切り抜いた箇所が存するが、現状は、床材(クッションフロア)の張り替え等を行われず、養生テープによる応急措置で留められている。全体として、経年相応かそれを超える程度の劣化・損耗等が確認されたため、維持管理の状態はやや劣ると判断した。	
管 理 費 等	管 理 費	月 13,500 円
	修繕積立金	月 20,890 円
管 理 費 等	水 道 料	基本料及び従量料金
	調査時点(令和8年2月13日)までの滞納管理費等合計額:612,829円(管理会社からの回答額で、内訳は、令和6年9月分から令和8年2月分までの管理費233,723円、修繕積立金376,020円、水道料3,086円)となる。また、管理費、修繕積立金に係る滞納分の合計額は609,743円となる。	
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	現在の所有者が占有を開始して以降、間取りの変更が行われており、南東中央部の和室(6帖)と洋室を隔てていた押入れが取り払われて、襖で隔てられただけの状態にある。現況は、別添「建物間取図」の通り。	

(3) 一棟の建物の概要〔物件2〕

建 物 の 名 称	ライオンズステーションプラザ津々美トランクルーム	
建 物 の 用 途	物置(総区画数36)、駐車場(収容台数16台)、集会室1室	
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62年5月13日新築 約 39 年 約 21 年
構 造	鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
仕 様	屋 根 床 内 壁 設 備 そ の 他	亜鉛メッキ鋼板の折版葺 アスファルト塗装、化粧モルタル仕上げ 吹付タイル、化粧モルタル仕上げ 電気・排水設備 特になし
建 物 の 品 等	使用資材 施 工	駐車場兼トランクルームとして見た場合に標準的 同上
管 理 の 状 況	外観より、管理の状態は概ね普通程度と判断した。	
特 記 事 項	当該一棟の建物は、別添「建物配置図」では、車庫棟と記載される。また、共同住宅棟2階部分と車庫棟2階部分はオーバーブリッジ(空中歩廊)で連絡可能である。	

(4) 専有部分の概要〔物件2〕

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	2 階 一棟の建物(車庫棟)2階の北西側 主要開口部の方位 : 開口部となる窓等は存しない。入ロドアは北東側に設置。	
床 面 積	登記記載	2.59 m ² (壁芯面積 2.99 m ²)
間 取 り	物置	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	屋根材あらわし(分譲時におけるパンフレットより。以下同じ) ラワン合板 コンクリートブロック化粧積 特になし 特になし
環 境 条 件	日 照・通 風 眺 望・景 観	窓等の存しない閉鎖的空間となるため劣る。 窓等の存しない閉鎖的空間となるため劣る。
保守管理の状態	内覧調査はできなかったが、その外観より、管理の状態は概ね普通程度と判断した。	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金	月 500 円 月 720 円 調査時点(令和8年2月13日)までの滞納管理費等合計額:21,960円(管理会社からの回答額で、内訳は、令和6年9月分から令和8年2月分までの管理費9,000円、修繕積立金12,960円)となる。
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	所有者が鍵を紛失していたため、内覧調査を見送らざるを得なかった。	

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、共同住宅棟における基準階(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〔住戸〕	220,000円/㎡
----------------------	------------

2. 評価額の判定

上記の基準階価格に、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。

番号	基準階価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	専有面積 (㎡) ウ	占有減価 修正 エ	市場性 修正 オ	競売市場 修正 カ
1	220,000	0.95	87.05	1.00	1.00	0.70
2	220,000	0.35	2.99	1.00	1.00	0.70

番号	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
1	12,735,000	0.94	0	11,971,000
2	161,000	0.82	0	132,000
一括価格(合計)				12,103,000

イ 個別格差：

○ 物件1

階層(6階) +3% (1.03)

階層(角部屋) +3% (1.03)

維持管理の状態 △10% (0.90)

上記相乗積 95% (1.03 × 1.03 × 0.9 ≒ 0.95)

○ 物件2

構造・用途・設計・位置関係等 △65% (0.35)

上記数値 35%

ウ 専有面積：壁芯面積を採用。

エ 占有減価修正：修正を必要とする特段の事情なしと判定した。

オ 市場性修正：修正を必要とする特段の事情なしと判定した。

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」記載の滞納管理費等に売却までの予想滞納額(6ヵ月分)を加算する。

○ 物件1

滞納管理費等相当額の合計	滞納管理費等	609,743	円
	予想滞納額	206,340	円
	合 計	816,083	円

1 - (滞納管理費等相当額合計 816,083円 ÷ 評価額 12,735,000円) = 滞納管理費等相当額の減価 0.94 (△6%)

○ 物件2

滞納管理費等相当額の合計	滞納管理費等	21,960	円
	予想滞納額	7,320	円
	合 計	29,280	円

1 - (滞納管理費等相当額合計 29,280円 ÷ 評価額 161,000円) = 滞納管理費等相当額の減価 0.82 (△18%)

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(出典:国土地理院地図)
2. 地図に準ずる図面写(公図写)
3. 建物図面・各階平面図写
4. 建物配置図・共同住宅棟6階平面図・車庫棟2階平面図・共同住宅棟2階平面図
5. 物件1専有部分建物間取図・物件2専有部分建物間取図

※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 8 年 (ヌ) 第

6 号

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 仙台市青葉区葉山町 3 0 2 番地 2

建物の名称 ライオンズステーションプラザ津々美

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 葉山町 3 0 2 番 2 の 6 0 4

建物の名称 6 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 8 1 . 3 3 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 仙台市青葉区葉山町 3 0 2 番 2

地 目 宅地

地 積 3 0 3 2 . 3 0 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 6 6 万 3 5 0 5 分の 8 7 0 5

2 (一棟の建物の表示)

所 在 仙台市青葉区葉山町 3 0 2 番地 2

建物の名称 ライオンズステーションプラザ津々美トランクルーム



令和 8 年（ヌ）第

6 号

物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 葉山町 3 0 2 番 2 の 4

建物の名称 4

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 2. 5 9 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 仙台市青葉区葉山町 3 0 2 番 2

地 目 宅地

地 積 3 0 3 2. 3 0 平方メートル

(敷地権の表示)

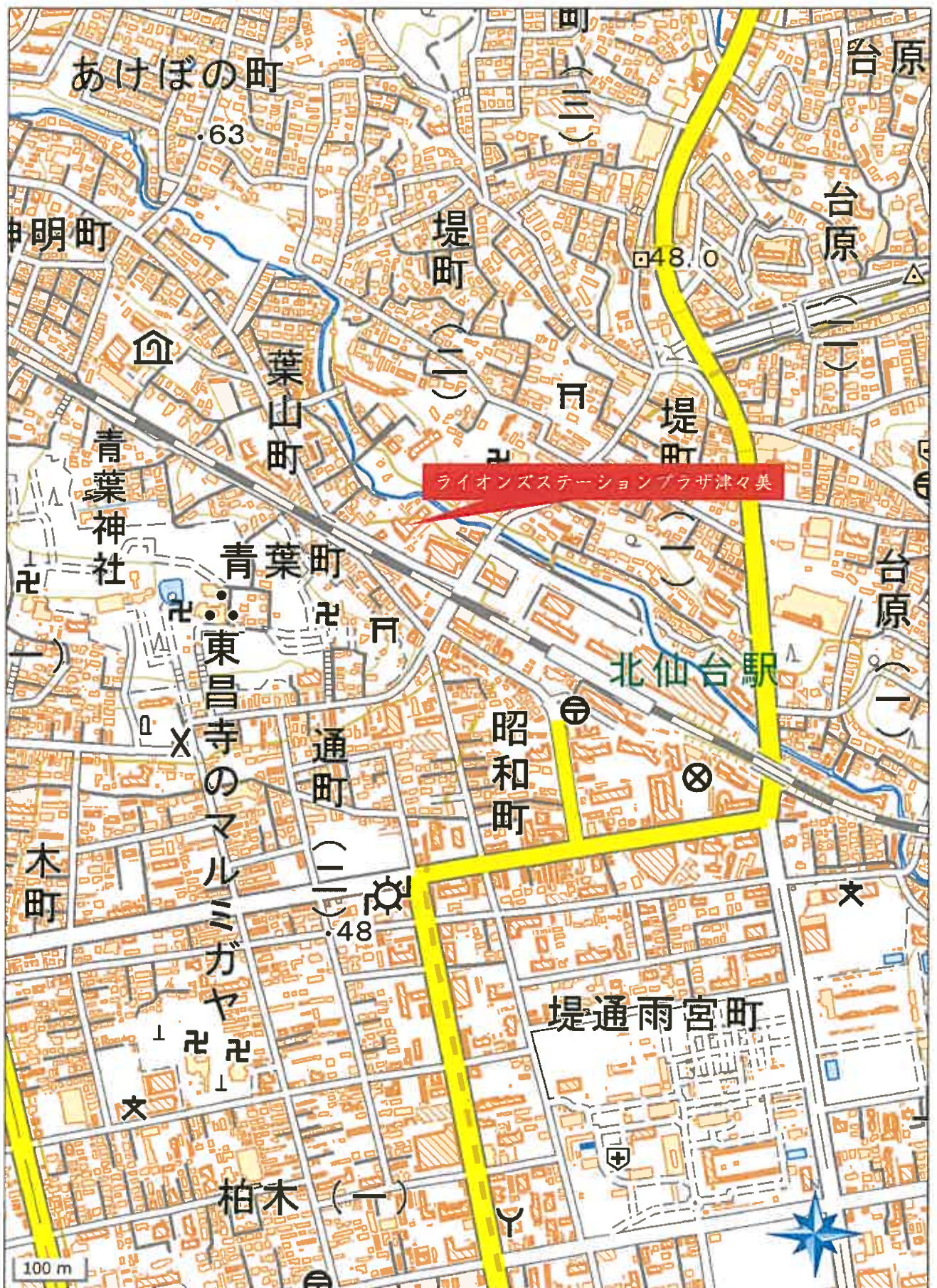
土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 6 6 万 3 5 0 5 分の 2 9 9



地理院地図
GSI Maps



位置図

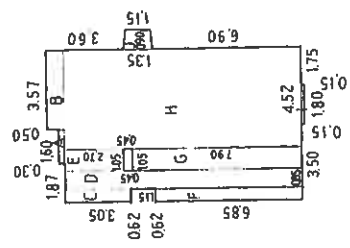
363337

各 階 平 面 図

建 物 図 面

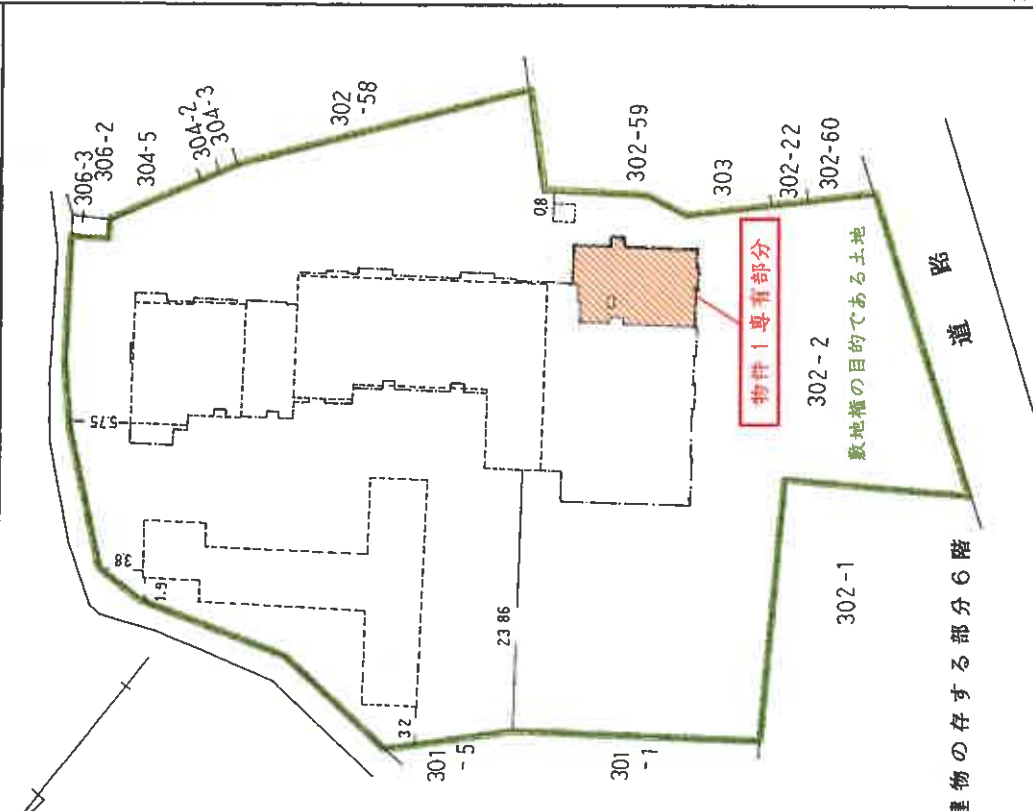
家屋番号
302-2の604

建物の所在
仙台市葉山町 302-2



求 積 計 算

A	1.60	×	0.30	=	0.4800
B	3.57	×	0.80	=	2.8560
C	0.62	×	3.05	=	1.8910
D	11.05	×	0.85	=	9.3925
E	1.05	×	2.70	=	2.8350
F	0.62	×	6.85	=	4.2470
G	1.05	×	7.90	=	8.2950
H	4.52	×	11.05	=	49.9460
I	1.80	×	0.15	=	0.2700
J	$\frac{1}{2} \times (1.35 + 1.15) \times 0.90 =$				1.1250
					81.3375



作 製 者

6月9日作製

縮尺 1/250

申 請 人

縮尺 1/500

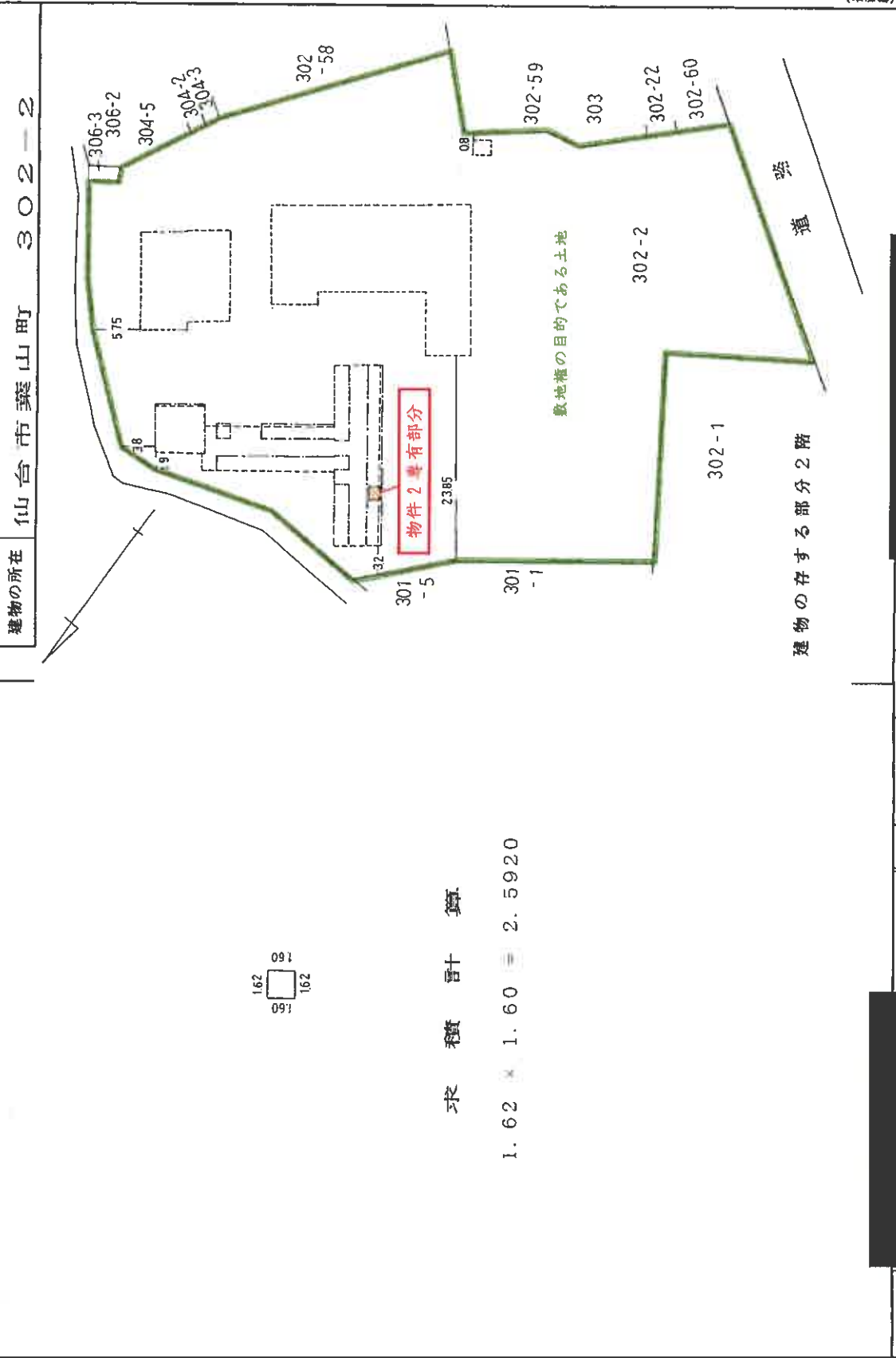
(宮城県土地家屋調査士会)

363249

各 階 平 面 図

家 屋 番 号
葉山町
302-204

建 物 図 面
各 階 平 面 図



求 積 計 算

$1.62 \times 1.60 = 2.5920$

作 製 者

6 月 9 日 作 製

縮 尺 1/250

申 請 人

縮 尺 1/500

(宮城県土地家屋調査士会)

62.6.18

これは法務局備付の図面を71%の大きさに縮小したものである

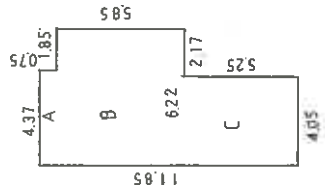
363286

各 階 平 面 図

建 物 図 面 図

家 屋 番 号
葉山町
302-2の203

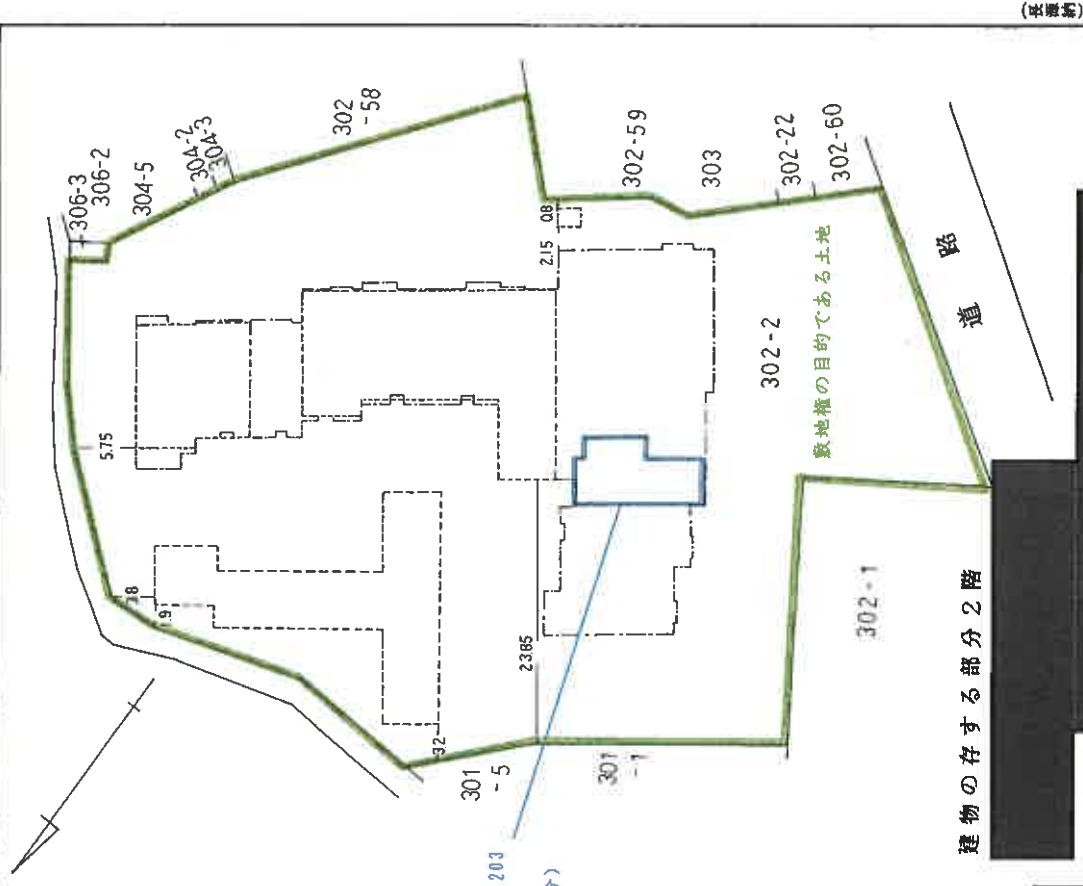
建物の所在
仙台市葉山町 302-2



家屋番号 葉山町 302 番 2 の 203
建物の名称 203
管理員室 (規約設定共用部分)

求 積 計 算

A	4.37	×	0.75	=	3.2775
B	6.22	×	5.85	=	36.3870
C	4.05	×	5.25	=	21.2625
					60.9270



建物の存する部分 2 階

作 製 者

6 月 9 日 作製)

縮尺 1/250

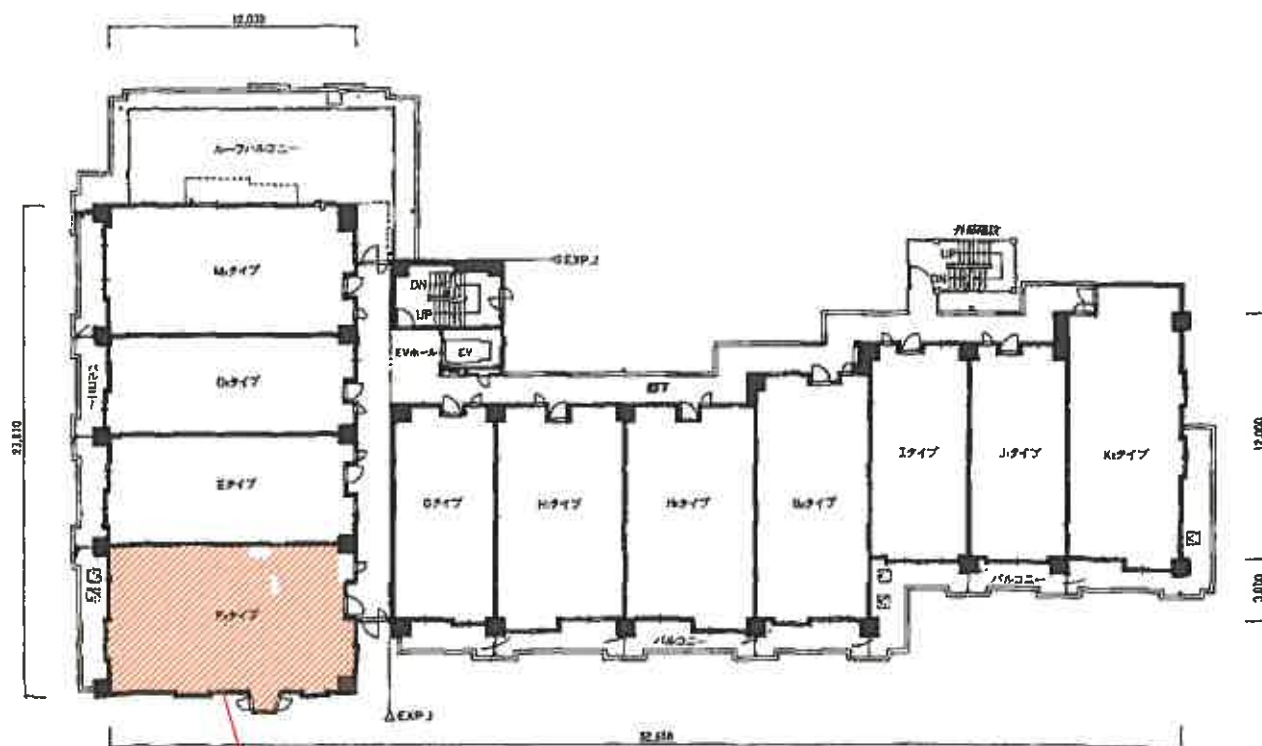
申 請 人

尺 1/500

(宮城県土地家屋調査士会)

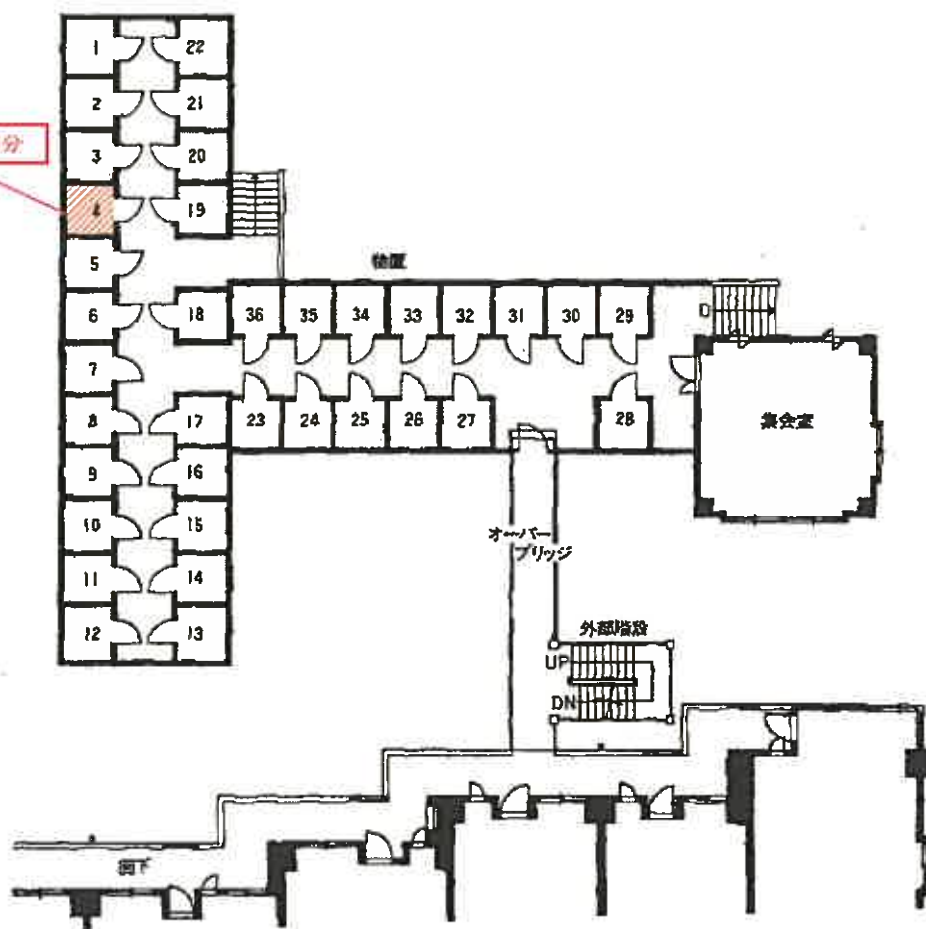
62.6.18

これは法務局備付の図面を71%の大きさに縮小したものである



共同住宅棟 6 階平面図

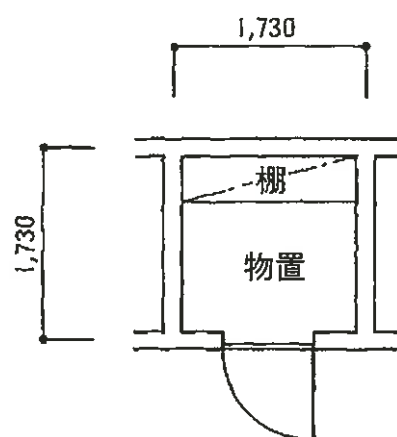
物件2 専有部分



車庫棟 2 階平面図



物件1専有部分
建物間取図



物件 2 専有部分
建物間取図