

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<br>令和 8 年 10 月 27 日 午後 5 時 00 分まで                                                            |
| 開札期日                                                                   | 日 時<br>場 所<br>令和 8 年 10 月 29 日 午前 10 時 00 分<br>仙台地方裁判所開札場                                                                   |
| 売却決定<br>期日                                                             | 日 時<br>場 所<br>令和 8 年 11 月 13 日 午後 3 時 00 分<br>仙台地方裁判所第 4 民事部                                                                |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                       | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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    | 6,956,000<br>5,564,800 |          | 1,391,200  | 53,691   | 12,149   |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 仙台市宮城野区白鳥一丁目 2 8 4 番地 3

建物の名称 ラル・シティ白鳥 1 番館

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 白鳥一丁目 2 8 4 番 3 の 6 0 5

建物の名称 6 0 5

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 5 1 . 8 4 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 仙台市宮城野区白鳥一丁目 2 8 4 番 3

地 目 宅地

地 積 1 9 4 2 . 3 3 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 3 7 5 0 9 3 分の 5 6 4 2



## 物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 17 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 仙台市宮城野区白鳥一丁目 284 番地 3

建物の名称 ラル・シティ白鳥 1 番館

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 白鳥一丁目 284 番 3 の 605

建物の名称 605

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 51.84 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 仙台市宮城野区白鳥一丁目 284 番 3

地 目 宅地

地 積 1942.33 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 375093 分の 5642



令和 8年(ケ)第 36号  
令和 8年 3月25日受理  
令和 8年 5月18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 仙台市宮城野区白鳥一丁目284番地3

建物の名称 ラル・シティ白鳥1番館

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 白鳥一丁目284番3の605

建物の名称 605

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分51.84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 仙台市宮城野区白鳥一丁目284番3

地 目 宅地

地 積 1942.33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 375093分の5642



|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                             |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 不動産の表示          | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                             |
| 住居表示            | 仙台市宮城野区白鳥一丁目29番24-605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<br><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 )<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積：                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                             |
| 物件目録にない附属建物     | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div>種類：<br/> <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div>構造：<br/> <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div>床面積： </div> |                                                                                                                                                                             |
| 占有者及び占有状況       | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を 住居（空き家） として使用している。<br><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（月額）<br>管理費                      11,300円<br>修繕積立金                15,800円<br>駐車場使用料              7,000円<br>駐輪料                      200円                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 令和8年4月17日現在<br><input type="checkbox"/> 滞納はない<br><input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある    令和5年6月～8年4月分<br>計 697,417円<br><input type="checkbox"/> 不明<br>（上記は管理組合からの回答金額） |
| 管理費等照会先         | 株式会社東急コミュニティー                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                             |
| その他の事項          | 物件1の北側洋室の内壁ボード部分に地震等による損傷箇所が認められる。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                             |
| 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"/> 土地所在図・地積測量図のとおり<br><input checked="" type="checkbox"/> 建物図面のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                             |
| 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    ）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                             |
| その他の事項          | 符号1の北東側で接する284番4の土地（地目公衆用道路，地積182㎡，所有者仙台市）を含む道路は市道である。<br>管理規約設定共用部分として，家屋番号284番3（種類：機械室，構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建，床面積：15.96㎡）が存する。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                             |
| 執行官保管の仮処分       | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           地方裁判所                      支部    平成    年（    ）第    号<br/>           保管開始日    平成    年    月    日         </div> </div>                                                                       |                                                                                                                                                                             |
| 敷地権以外の土地（目的外土地） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><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

| 関係人の陳述等           |                                                                         |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                   |
| ■ A (所有者)         | 貴職から調査期日通知をいただきましたが、私は物件1から約2年前に引越しており、調査期日には立ち会えません。現在、同物件は空き家となっています。 |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

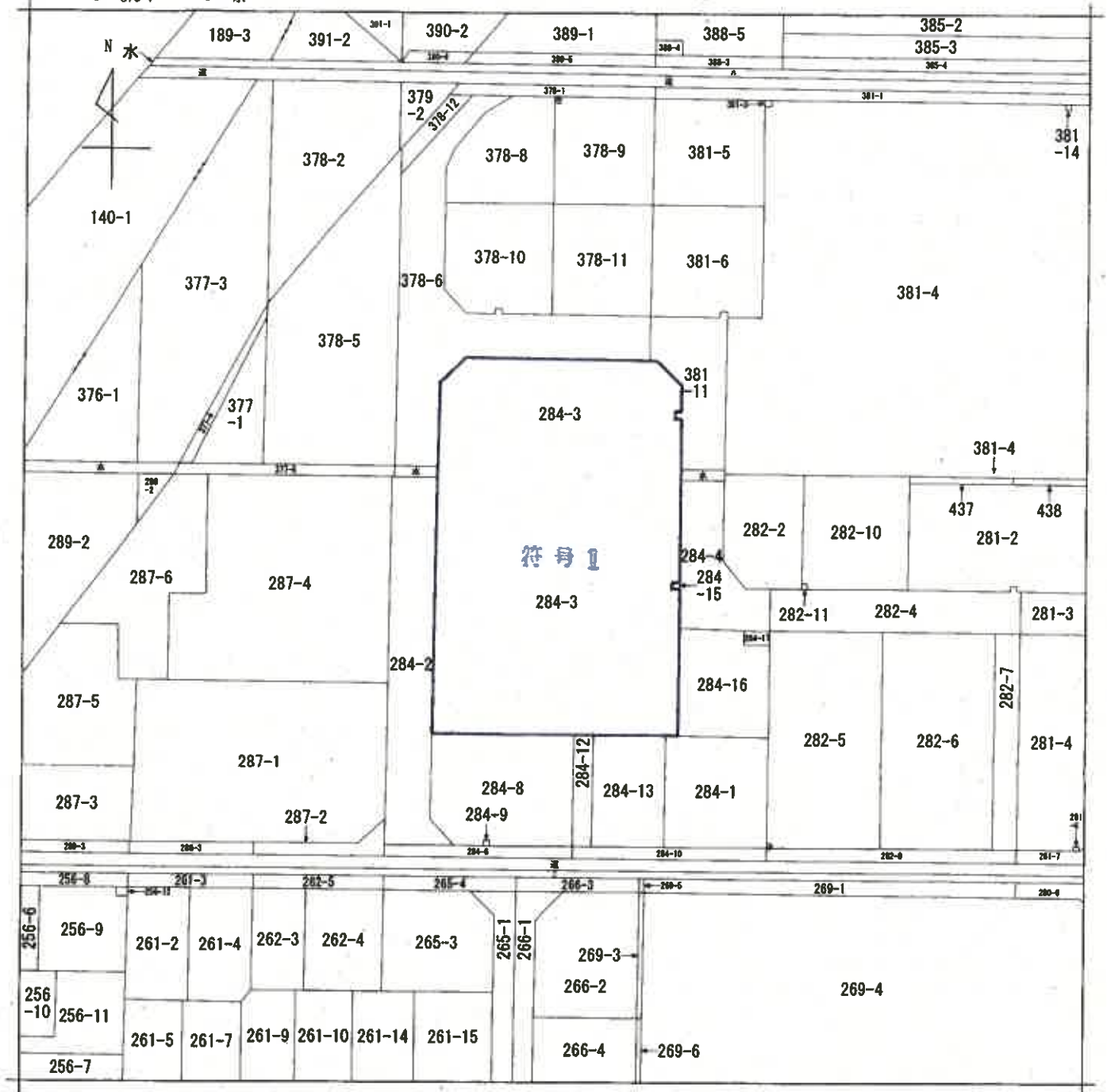
| 調 査 の 経 過                                                             |             |                                          |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                             | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等                              |
| 8年3月31日 (火)<br>11:00-11:10                                            | 仙台法務局名取出張所  | 全部事項証明書受領 (物件1登記中)                       |
| 8年4月1日 (水)<br>11:30-11:40                                             | 物件所在地       | 物件確認 写真撮影                                |
| 8年4月2日 (木)<br>11:30-11:40                                             | 仙台法務局塩竈支局   | ※物件1登記中                                  |
| 8年4月3日 (金)<br>10:50-11:00                                             | 仙台法務局塩竈支局   | ※物件1登記中                                  |
| 8年4月7日 (火)<br>11:00-11:10                                             | 仙台法務局塩竈支局   | ※物件1登記中                                  |
| 8年4月9日 (木)<br>11:30-11:40                                             | 仙台法務局登米支局   | ※物件1登記中                                  |
| 8年4月13日 (月)<br>14:10-14:20                                            | 仙台法務局塩竈支局   | ※物件1登記中                                  |
| 8年4月14日 (火)<br>11:10-11:20                                            | 仙台法務局登米支局   | ※物件1登記中                                  |
| 8年4月15日 (水)<br>11:10-11:20                                            | 仙台法務局塩竈支局   | 全部事項証明書受領 (物件1)                          |
| 8年4月16日 (木)                                                           | 執行官室        | マンション管理会社に対し、書面照会書送付<br>(4/17 資料受領)      |
| 8年4月17日 (金)                                                           | 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4月24日 (金)<br>14:45-15:30                                            | 物件所在地       | 立入調査 占有調査 写真撮影<br>(評価人同行) ※全戸不在により立入調査不能 |
| 8年4月27日 (月)                                                           | 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5月11日 (月)<br>13:40-13:45                                            | 執行官室        | 所有者Aから電話による事情聴取                          |
| 8年5月13日 (水)<br>16:10-17:30                                            | 物件所在地       | 立入調査 占有調査 間取確認 写真撮影<br>(評価人同行)           |
| (特記事項) ■ 令和8年5月13日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 |             |                                          |

(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

イ 282-9  
0 378-7

ハ 水  
ニ 水



(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

地番区域見出し  
高砂2丁目  
白鳥1丁目

|       |       |              |  |           |           |    |          |      |    |           |
|-------|-------|--------------|--|-----------|-----------|----|----------|------|----|-----------|
| 請求部   | 所在    | 仙台市宮城野区白鳥一丁目 |  |           |           | 地番 | 284番3    |      |    |           |
| 出力縮   | 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 | 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。

(仙台法務局管轄)

令和8年2月9日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：38-1

(1/1)

( 5 枚目)

登記年月日：平成4年9月22日

712656

各階平面図

605

建物図面

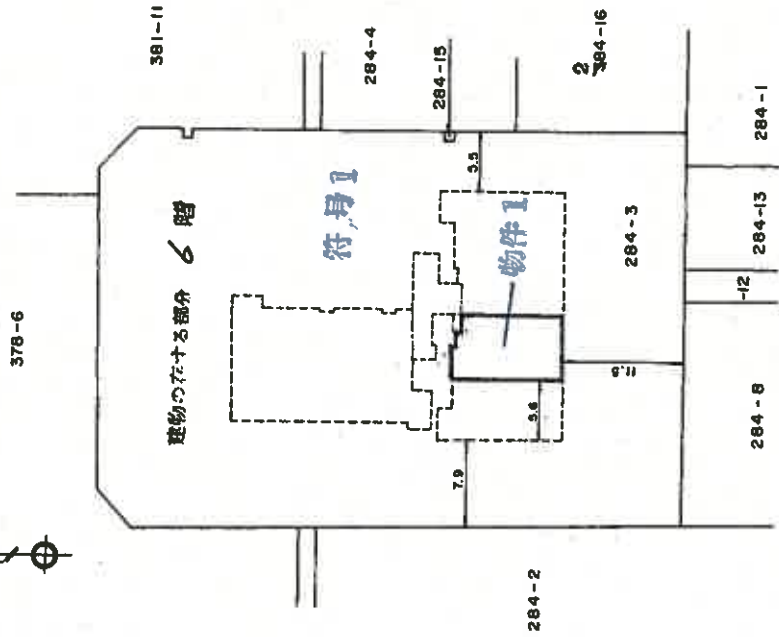
家屋番号 白鳥一丁目284番3の  
建物の所在 仙台市宮城野区白鳥一丁目284番地3

605号



求積表

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| $0.300 \times 2.440$    | $= 0.732000$         |
| $0.330 \times 3.940$    | $= 1.300200$         |
| $9.320 \times 5.370$    | $= 50.048400$        |
| $-(0.340 \times 0.340)$ | $= -0.115600$        |
| $-(0.340 \times 0.340)$ | $= -0.115600$        |
| 合計                      | 51.848400            |
| 床面積                     | 51.84 m <sup>2</sup> |



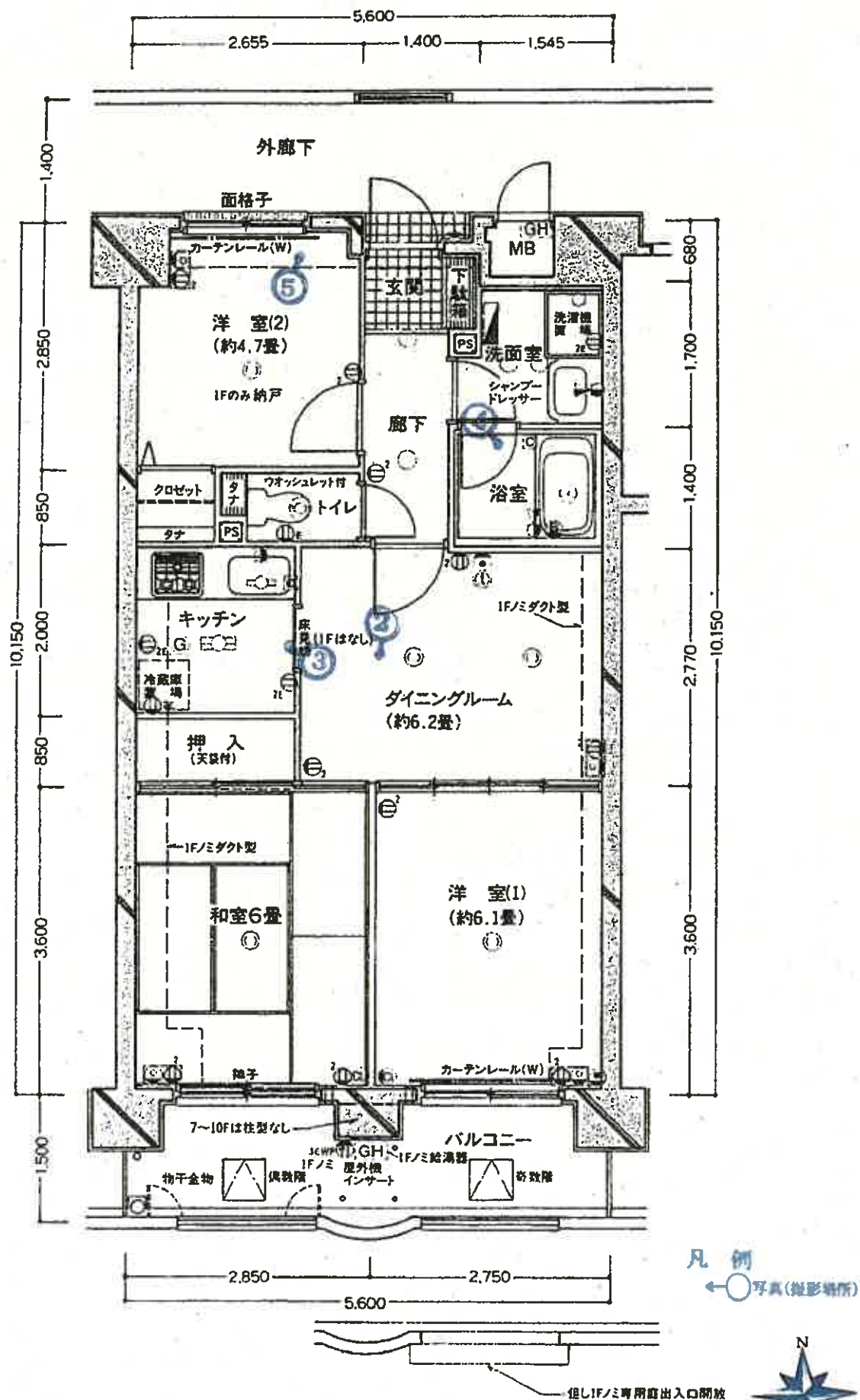
凡例  
○ 平尺 (測量場所)  
A4判に縮小

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500



( 7 枚目)

建物間取図

写 真 1

一棟の建物

市道



写 真 2



写真 3



写真 4



写 真 5

内壁ボードの損傷箇所



令和 8 年（ケ） 第 36 号  
令和 8 年 4 月 24 日 現地調査  
令和 8 年 5 月 13 日 現地調査  
令和 8 年 5 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 佐藤 紀彦

## 第 1 評 価 額

| 番 号  | 評 価 額         |
|------|---------------|
| 物件 1 | 金 6,956,000 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)<br>所 在 別紙物件目録記載のとおり<br>建 物 の 名 称<br>(専有部分の建物の表示)<br>家 屋 番 号<br>建 物 の 名 称<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積<br>(敷地権の目的である土地の表示)<br>土 地 の 符 号<br>所在及び地番<br>地 目<br>地 積<br>(敷地権の表示)<br>土 地 の 符 号<br>敷地権の種類<br>敷地権の割合 |     | 壁芯面積 56.42㎡ |

| 番号 | 特 記 事 項                                                                         |
|----|---------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | <p>対象専有部分の登記上の床面積(内法面積)は、別紙物件目録記載の通り、51.84㎡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。</p> |

## 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仙石線「陸前高砂」駅の南東方・道路距離約1.2km<br>(別添『位置図』参照)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                              |
| 付 近 の 状 況                                                    | <p>目的物件は、七北田川下流域の北岸低平地のうち、白鳥一丁目地区内に存する分譲マンション「ラル・シティ白鳥壱番館(登記上は「1番館」)」の住戸一室である。周辺一帯は、平成初期に形成された後発の市街地となり、当時は「中野白鳥ニュータウン」とも呼ばれていた。仙台港背後の産業地区と七北田川に挟まれた東西に長い地域は、地区計画により、東側は戸建専用住宅を主体に閑静で落ち着いた住宅地の形成を目指した「住宅A地区」、西側は戸建住宅及び共同住宅の調和のとれた環境形成を目指した「住宅B地区」に区分され、目的物件は後者の住宅B地区に存する。JR仙石線の最寄駅から多少の距離があるが、産業道路と呼ばれる主要地方道 仙台塩釜線や、県南東部を縦貫する主要地方道 塩釜亘理線等の広域道路網が整備されており、一定の通勤利便性が確保されている。白鳥地区は、低地で、震災時に津波浸水被害を受けただけでなく、頻度は低いながら、豪雨襲来時等に局所的に内水氾濫が発生することもあり、一般の住宅需要者からは選好性が分かれる地域にもなっている。</p> <p>地域内の街路は幅員約6mの舗装市道が標準。経路は限られるが、他の市道を介して上記の主要地方道に連絡することが可能で、系統連続性は普通程度である。</p> |                                                                                                                              |
| 各種公共公益利便施設への道路距離                                             | 宮城野区役所:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 約6.2km                                                                                                                       |
|                                                              | みやぎ生協高砂駅前店:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 約530m                                                                                                                        |
|                                                              | 市立鶴巻小学校:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 約790m                                                                                                                        |
|                                                              | 市立高砂中学校:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 約160m                                                                                                                        |
| 主 な 公 法 上 の 規 制 等<br><br>(道路の幅員等の個別<br>的な規制を考慮しな<br>い一般的な規制) | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>土砂災害規制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 市街化区域<br>第一種住居地域<br>指定 : 60%<br>指定 : 200%<br>準防火地域<br>特になし<br>第3種高度地区、地区計画「中野白鳥ニュータウン」住宅B地区。<br>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。 |
| 画 地 条 件                                                      | 地 積<br>間 口 ・ 奥 行<br>形 状<br>地 勢<br>街路接面状況<br>街路との高低差<br>そ の 他                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 1,942.33㎡<br>東側間口(隅切り除く。以下同じ)約35m×奥行約36m、北側間口約30m×奥行約55m、西側間口約51.5m×奥行約36m。<br>略長方形<br>概ね平坦<br>三方路画地<br>各市道に対し、概ね平坦<br>特になし  |
| 接面道路の状況                                                      | ○ 東側約6m、市道、舗装(有)<br>建築基準法上:法第42条1項1号該当<br>○ 北側約6m、市道、舗装(有)<br>建築基準法上:法第42条1項1号該当<br>○ 西側約6m、市道、舗装(有)<br>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<br>※ 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  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・仙台市作成の防災ハザードマップによれば、目的物件周辺は、河川氾濫による洪水浸水想定区域(浸水深0.5m以上3.0m未満)の指定を受ける。他方、内水浸水想定区域については、白鳥地区の多くが想定区域の指定を受けるが、目的物件が存するマンション敷地部分はその範囲から外れる。</li> <li>・宮城県が令和4年に公表した津波浸水想定図によれば、目的物件周辺は、浸水想定区域(浸水深1.0m以上3.0m未満)の指定を受ける。</li> <li>・目的物件周辺に土砂災害に係る危険区域等の指定は存しない。</li> </ul> |
| 特記事項     | 敷地権が設定された符号1の土地の上に、規約設定共用部分となる機械室(家屋番号284番3、鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、登記床面積15.96㎡)が存する。                                                                                                                                                                                                                               |

## 2. 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

|                         |                                                                                               |                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| マンション名                  | ラル・シティ白鳥1番館                                                                                   |                                                                                                                                                                                   |
| 建物の用途                   | 共同住宅 (総戸数 64 戸)                                                                               |                                                                                                                                                                                   |
| 建築時期及び<br>経済的残存<br>耐用年数 | 建築年月日(登記記載)<br>経過年数<br>経済的残存耐用年数                                                              | 平成4年8月25日新築<br>約 34 年<br>約 16 年                                                                                                                                                   |
| 構造                      | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建                                                                            |                                                                                                                                                                                   |
| 仕様                      | 屋根<br>外壁<br>内壁<br>天井<br>床                                                                     | コンクリート金ゴテ押、アスファルト露出防水3層、砂付ルーフィング仕上<br>45二丁掛タイル貼、一部アクリル系吹付タイル<br>アクリル系吹付タイル(共用廊下)、45二丁掛タイル貼(エントランスホール)<br>アクリルリシン吹付(共用廊下)、石膏ボード(エントランスホール)<br>ノンスリップシート貼(共用廊下)、150角タイル貼(エントランスホール) |
| 設備等                     | 防災設備<br>エレベーター<br>駐車場<br>防犯設備<br>その他                                                          | 非常用照明、自動火災報知設備、連結送水管、屋内消火栓等<br>有 9人乗1基<br>有 敷地内に平面式駐車場18台(うち3台は1階の専用庭内)<br>※分譲パンフレットによる<br>共用部に防犯カメラ設置(オートロックなし)<br>集合郵便受、駐輪場(機械式二段タイプ104台)、ゴミ置場等<br>※分譲パンフレットによる                 |
| 建物の品等                   | 使用資材<br>施工                                                                                    | 普通程度<br>普通程度                                                                                                                                                                      |
| 管理の形態等                  | 管理組合<br>管理方式<br>管理会社<br>管理形態                                                                  | 有 名称(ラル・シティ白鳥1番館) 法人格 無<br>委託管理<br>株式会社東急コミュニティー<br>管理人室 有<br>管理人 有 (月～金曜日、8:30～17:30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、概ね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管理会社からの回答によれば令和6年1月に大規模修繕工事完了とのこと。<br>②修繕積立金総額は85,396,190円(令和7年8月31日時点)。<br>③地震保険は加入済。       |                                                                                                                                                                                   |

## (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                    | 6 階 ( 605 号室)<br>主要開口部の方位 : 南 向き 中間部屋                                                                                                       |                                     |
| 床 面 積                  | 登記記載 51.84 m <sup>2</sup> ( 壁芯面積 56.42 m <sup>2</sup> )                                                                                     |                                     |
| 間 取 り                  | 3DK、バルコニー有(南向き、面積8.53m <sup>2</sup> )                                                                                                       |                                     |
| 仕 様                    | 天 井                                                                                                                                         | ビニールクロス貼・杉柂目風化粧石膏ボード                |
|                        | 床                                                                                                                                           | カーペット・クッションフロア・スタイロ畳・合板貼・100角磁器タイル貼 |
|                        | 内 壁                                                                                                                                         | ビニールクロス・一部タイル貼                      |
|                        | 設 備                                                                                                                                         | 電気・給排水・空調・衛生・換気・都市ガス・防災設備等          |
|                        | そ の 他                                                                                                                                       | 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<br>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                | 北側洋室の内壁に、地震によるものと思われる損傷箇所(ボード及びクロスの小規模な断裂)や穴が確認された以外に、経年相応を超える劣化・損耗は見受けられない。全般的に、ハウスクリーニングを終えたかのような美観を維持しており、維持管理の状態は比較的良好と判断した。            |                                     |
| 管 理 費 等                | 管 理 費                                                                                                                                       | 月 11,300 円                          |
|                        | 修繕積立金                                                                                                                                       | 月 15,800 円                          |
|                        | 駐車場使用料                                                                                                                                      | 月 7,000 円                           |
|                        | 駐輪場使用料                                                                                                                                      | 月 200 円                             |
|                        | 調査時点までの滞納管理費等合計額:697,417円。内訳は管理費265,517円、修繕積立金371,100円、駐車場使用料56,000円、駐輪場使用料4,800円となり、このうち、管理費及び修繕積立金に係る滞納分の合計額は636,617円。                    |                                     |
| 専 有 部 分 の<br>利 用 状 況 等 | 「現況調査報告書」記載のとおり                                                                                                                             |                                     |
| 特 記 事 項                | 目的建物について、新築年次が平成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%超の建材禁止以前となるため、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が、アスベスト使用の有無について正確な判断を行うためには、専門調査機関の分析調査を必要とする。 |                                     |

## 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)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 | 190,000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。

| 基準階価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 専有面積<br>(㎡)<br>ウ | 占有減価<br>修正<br>エ | 市場性<br>修正<br>オ | 競売市場<br>修正<br>カ |
|---------------------|-----------|------------------|-----------------|----------------|-----------------|
| 190,000             | 1.03      | 56.42            | 1.00            | 1.00           | 0.70            |

| 評価額<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ×カ=キ | 滞納管理費等<br>相当額の減価<br>ク | その他の控除<br>減価(敷金等)(円)<br>ケ | 評価額(修正後)<br>(円)<br>キ×ク×ケ |
|-----------------------------|-----------------------|---------------------------|--------------------------|
| 7,729,000                   | 0.90                  | 0                         | 6,956,000                |

イ 個別格差：階層1.03(+3%)を採用。

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無しと判定した。

オ 市場性修正：修正を必要とする特段の事情無しと判定した。

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」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

|              |        |         |   |
|--------------|--------|---------|---|
| 滞納管理費等相当額の合計 | 滞納管理費等 | 636,617 | 円 |
|              | 予想滞納額  | 162,600 | 円 |
|              | 合 計    | 799,217 | 円 |

$$1 - \left( \frac{799,217 \text{円}}{7,729,000 \text{円}} \right) \div = 0.90 \text{ (}\Delta 10\text{)}$$

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・2～7階平面図
5. 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 (ケ) 第 36 号

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 仙台市宮城野区白鳥一丁目 2 8 4 番地 3

建物の名称 ラル・シティ白鳥 1 番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 白鳥一丁目 2 8 4 番 3 の 6 0 5

建物の名称 6 0 5

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 5 1 . 8 4 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 仙台市宮城野区白鳥一丁目 2 8 4 番 3

地 目 宅地

地 積 1 9 4 2 . 3 3 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 3 7 5 0 9 3 分の 5 6 4 2



## GS Maps



位置図



地図に準ずる図面写  
(公図写)  
縮尺=1:600

各階平面図

|      |      |
|------|------|
| 家屋番号 | 左記参照 |
|------|------|

面  
图  
物  
建

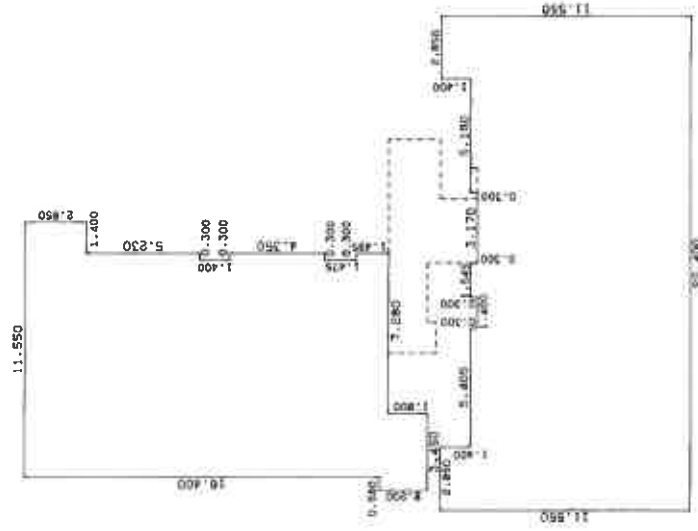
284-3-201~284-3-207 284-3-301~284-3-307 284-3-401~  
284-3-407 284-3-501~284-3-507 284-3-601~284-3-607  
284-3-701~284-3-707

仙令市宮城野已白鳥一丁目284番地3

表  
積  
求

|       |   |        |   |             |
|-------|---|--------|---|-------------|
| 2,950 | × | 11,550 | = | 32,917,500  |
| 5,405 | × | 10,150 | = | 54,860,750  |
| 1,400 | × | 9,950  | = | 13,790,000  |
| 1,545 | × | 10,150 | = | 15,681,750  |
| 3,170 | × | 9,950  | = | 31,245,000  |
| 5,180 | × | 10,150 | = | 52,577,000  |
| 2,950 | × | 11,550 | = | 32,917,500  |
| Q,580 | × | 2,200  | = | 1,276,000   |
| 2,870 | × | 18,600 | = | 53,382,000  |
| 6,980 | × | 16,800 | = | 117,264,000 |
| Q,300 | × | 6,080  | = | 2,424,000   |
| Q,300 | × | 2,450  | = | 2,950,000   |
| 1,400 | × | 2,350  | = | 3,305,000   |
| Q,300 | × | 4,360  | = | 1,395,000   |
| Q,300 | × | 1,495  | = | 4,448,500   |
| 合 計   |   |        |   | 414,058,500 |
| 核實    |   |        |   | 414,05      |

2 ~ 7 階  
(各階同型)



作者

縮尺

申請人

縮尺  $\frac{1}{250}$

平成4年8月27日

平成 4 年 8 月 22 日 登記

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

|      |                    |
|------|--------------------|
| 家屋番号 | 白鳥一丁目284番3の<br>605 |
|------|--------------------|

面  
区  
物  
建

|                    |   |           |                |
|--------------------|---|-----------|----------------|
| 0.300 × 2.440      | = | 0.732000  | m <sup>2</sup> |
| 0.320 × 2.940      | = | 1.300200  |                |
| 0.320 × 5.370      | = | 50.048400 |                |
| -( 0.340 × 0.340 ) | = | -0.115600 |                |
| -( 0.340 × 0.340 ) | = | -0.115600 |                |
| 合 計                |   |           | 51.849400      |
| 床面積                |   |           | 51.84          |

## 敷地権の目的である土地

## 對象專有部分

建築物に於ける部分

正門

作者

縮尺  $1/250$

人 譜 申

縮尺  $\frac{1}{500}$

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

712611

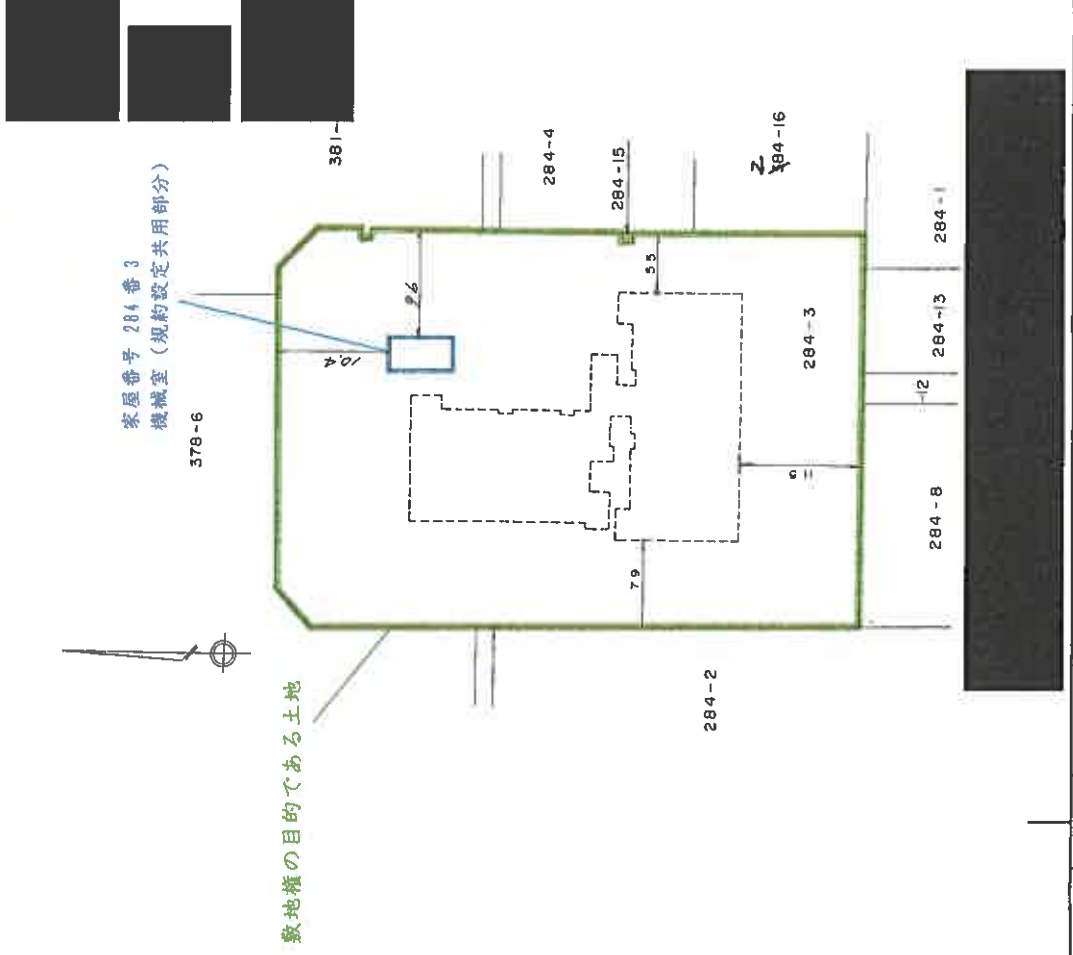
各 階 平 面 図

家屋番号  
白鳥一丁目284番3号

建 物 図 面

建物の所在  
仙台市宮城野区白鳥一丁目284番地3

号



求 積 表

5.700 x 2.800 = 15.960000  
合 計 15.960000  
床面積 15.96 m<sup>2</sup>

作 製 者

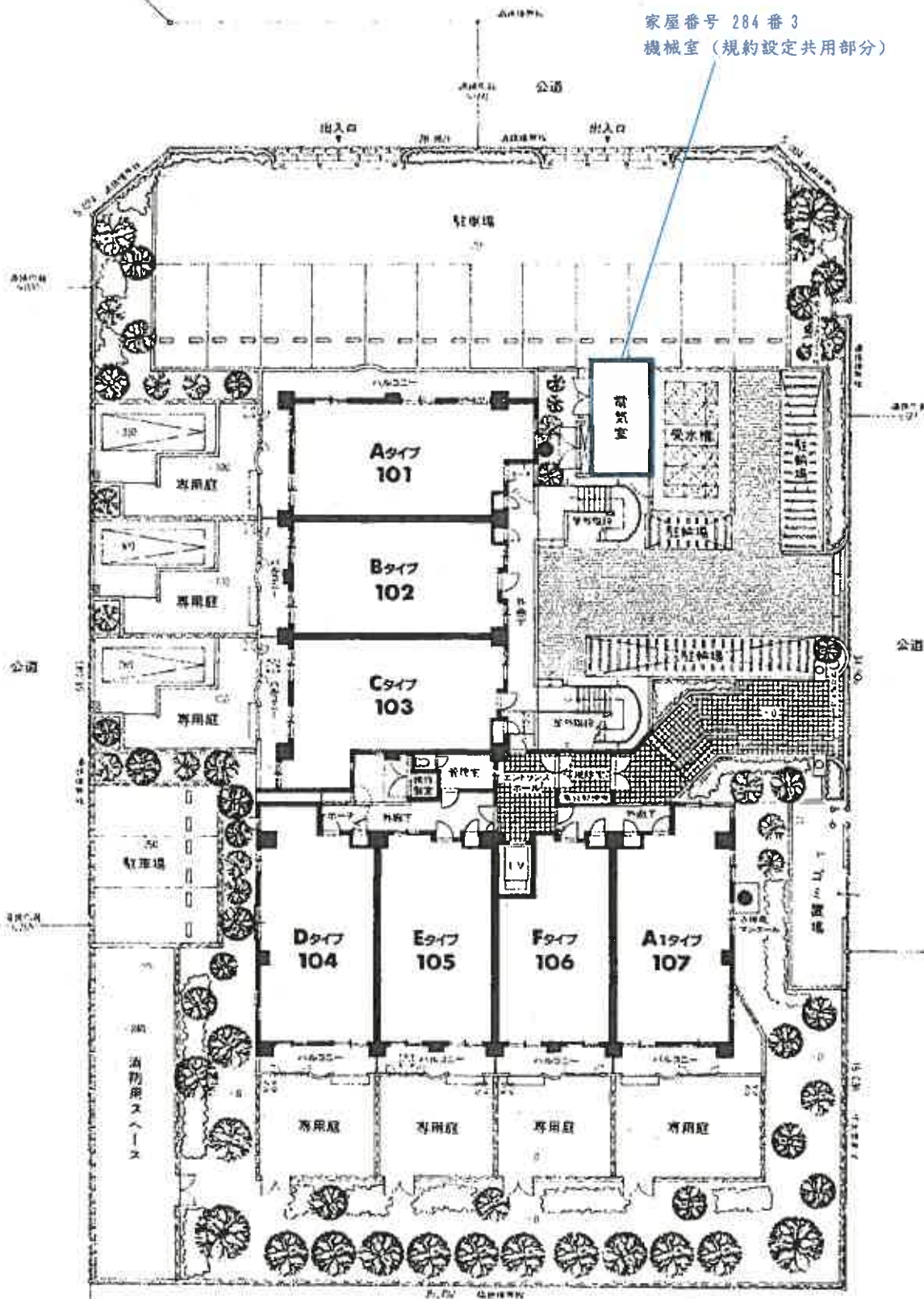
縮尺  
1/250

申 請 人

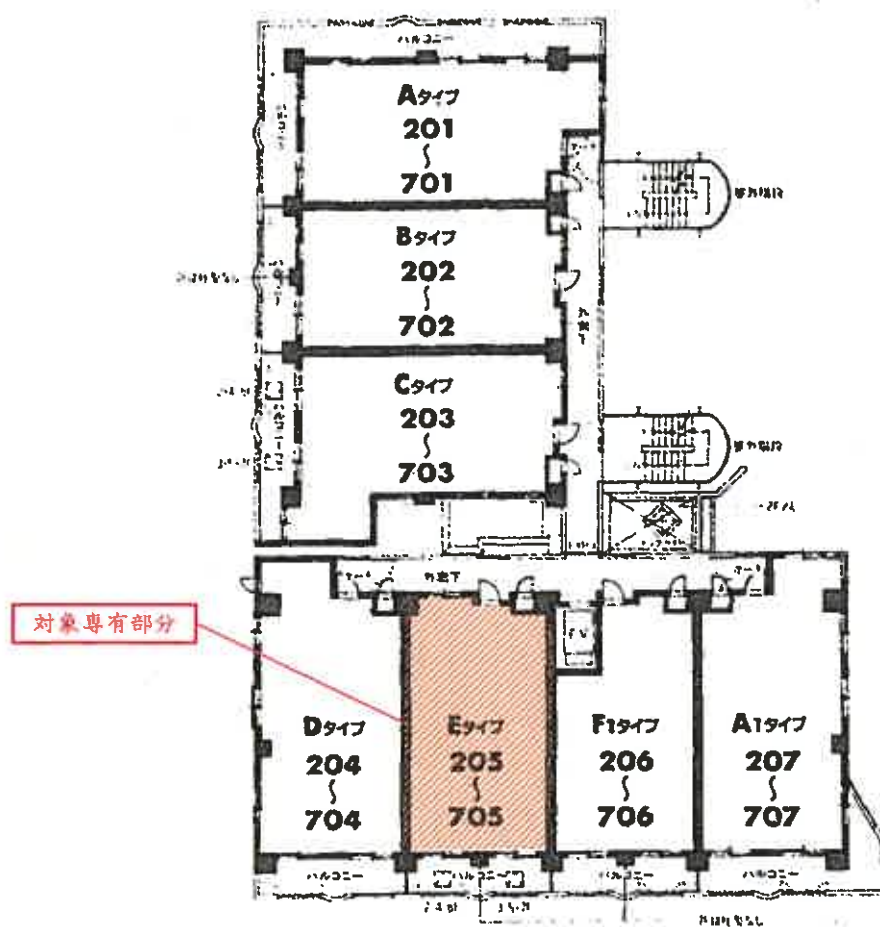
縮尺  
1/500

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

家屋番号 284 番 3  
機械室（規約設定共用部分）



建物配置図



2階～7階平面図



