

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。

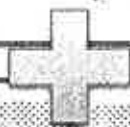
(入札書ごとに必要です。)

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)

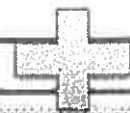
資格証明書

(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 10 月 28 日

仙台地方裁判所第 4 民事部

裁判所書記官 大 張 梓

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8 年 11 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 24 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 26 日 午前 10 時 00 分 場 所 仙台地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 12 月 11 日 午後 3 時 00 分 場 所 仙台地方裁判所第 4 民事部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則 33 条)	別紙物件目録中、☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8 年 10 月 28 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	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	6, 548, 000 5, 238, 400	一括	1, 309, 600	50, 678	11, 928
1	4, 054, 000				
2	2, 494, 000				
				</	



物件目録

1 所 在 仙台市青葉区昭和町
 地 番 8番3
 地 目 宅地
 地 積 612.57平方メートル
 持分10000分の155

2 (一棟の建物の表示)

所 在 仙台市青葉区昭和町8番地3
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付13階建
 床 面 積
 1階506.33平方メートル
 2階495.73平方メートル
 3階494.27平方メートル
 4階487.21平方メートル
 5階479.26平方メートル
 6階464.68平方メートル
 7階450.11平方メートル
 8階435.53平方メートル
 9階420.96平方メートル
 10階407.41平方メートル
 11階393.00平方メートル
 12階 69.34平方メートル
 13階 22.04平方メートル
 地下1階535.18平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 昭和町8番3の41
 建物の名称 901
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
 床 面 積 9階部分61.54平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 5月18日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 菅 原 正 徳

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

【物件番号2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

B及びCが占有している。同人らの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

- ・管理費等の滞納あり。
- ・売却基準価額は、滞納管理費等の額を考慮して定められている。

《 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 所 在 仙台市青葉区昭和町
 地 番 8番3
 地 目 宅地
 地 積 612.57平方メートル
 持分10000分の155

2 (一棟の建物の表示)

所 在 仙台市青葉区昭和町8番地3
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付13階建
 床 面 積
 1階506.33平方メートル
 2階495.73平方メートル
 3階494.27平方メートル
 4階487.21平方メートル
 5階479.26平方メートル
 6階464.68平方メートル
 7階450.11平方メートル
 8階435.53平方メートル
 9階420.96平方メートル
 10階407.41平方メートル
 11階393.00平方メートル
 12階 69.34平方メートル
 13階 22.04平方メートル
 地下1階535.18平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 昭和町8番3の41
 建物の名称 901
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
 床 面 積 9階部分61.54平方メートル



令和 7年(ケ)第 140号
令和 7年10月23日受理
令和 8年 1月 6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 所 在 仙台市青葉区昭和町

地 番 8番3

地 目 宅地

地 積 612.57平方メートル

共有者 株式会社パス・フィナンシャル・アドバイザーズ 持分1
万分の155

2 (一棟の建物の表示)

所 在 仙台市青葉区昭和町8番地3

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付13階建

床 面 積	1階	506.33平方メートル
	2階	495.73平方メートル
	3階	494.27平方メートル
	4階	487.21平方メートル
	5階	479.26平方メートル
	6階	464.68平方メートル
	7階	450.11平方メートル
	8階	435.53平方メートル
	9階	420.96平方メートル
	10階	407.41平方メートル
	11階	393.00平方メートル
	12階	69.34平方メートル
	13階	22.04平方メートル
	地下1階	535.18平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 昭和町8番3の41

建物の名称 901

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建



物 件 目 録

床 面 積 9階部分61.54平方メートル

所有者 株式会社パス・フィナンシャル・アドバイザーズ



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	仙台市青葉区昭和町4番9-901号		
建物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 資格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 (☐ 専有部分の建物 ☐) ☐ 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		
下記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
管理費等の状況	☒ 下記のとおり (月額) 管理費 11,088円 修繕積立金 8,866円 水道料 使用量による	令和7年11月14日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令7年2月分～令7年10月分 計193,896円 ☐ 不明 (上記は管理会社回答額)	
管理費等照会先	泉マックス株式会社 ※上記滞納額には管理規約外の水道料が含まれている。		
その他の事項	物件2の建物内では、猫1匹が飼われている。物件2につき、居間から和室、洋室にかけて、床が同方向にやや傾いている可能性がある。		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
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		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	物件1の南側で接する8番57の土地(地目宅地、地積46.65㎡、所有者仙台市)を含む道路は県道である。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある	地方裁判所 保管開始日 [平成 年 月 日	支部 平成 年 () 第 号
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B, C	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者)■A(所有者会社代表者))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和4年 1月ころ	
最初の	契約日	令和4年 1月 日	
契約等	期間	令和4年 1月ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月金30,000円(毎月末日限り当月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		所有者会社代表者Aと賃借人B(母), 賃借人C(弟)は親族であり, その占有開始時期は, 本申立抵当権設定後の令和4年1月頃からであると認められる。	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

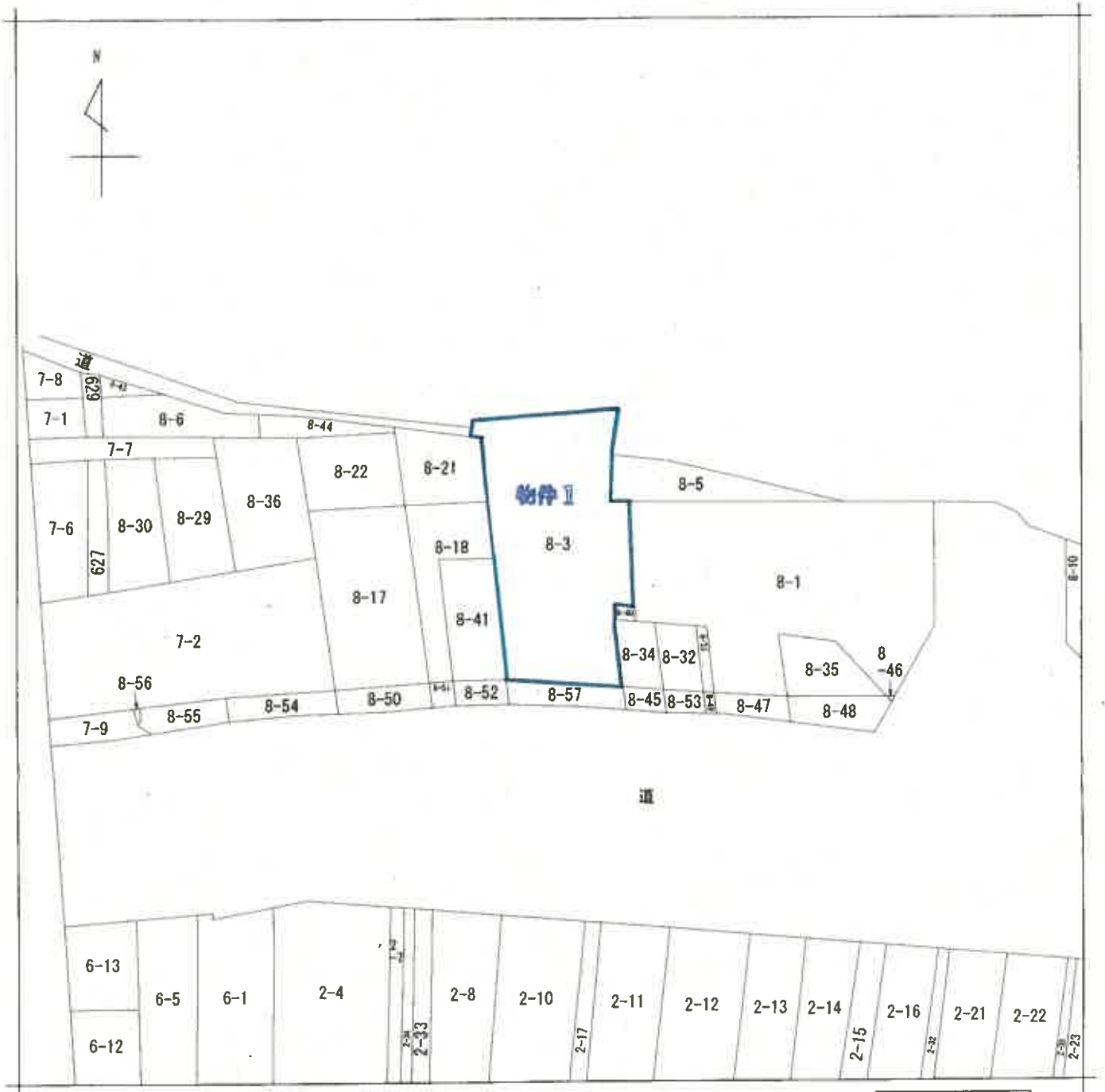
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (物件2占有者)	現在、物件2には、私と息子のCが住んでおり、他に貸している部分等はありません。同物件は、息子で兄のAが代表者をしている会社から借りていて、その賃料はCが払っています。その貸借に関する詳しいことはCでないとわかりません。物件2では、猫1匹を飼っています。物件2の床に関しては、居間から和室、洋室にかけて少し傾いている感じがしています。
■ A (所有者会社代表者)	本件物件については、当社が購入した後の令和4年1月頃から母Bが住んでおり、その後、弟Cも同居するようになりました。当社としては、月3万円（当月分を当月末日払い）、敷金なしで賃貸しておりますが、口頭契約のため、契約書等は作成しておりません。本申立債権者とは、任意売却の方向で交渉中です。

(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
7年10月29日 (水) 10:30-10:40	物件所在地	物件確認 写真撮影
7年10月30日 (木) 11:10-11:20	仙台法務局塩竈支局	履歴事項全部証明書受領
7年11月5日 (水) 11:20-11:30	仙台法務局塩竈支局	全部事項証明書受領 (物件1, 2 登記中)
7年11月6日 (木) 11:25-11:35	仙台法務局塩竈支局	※物件1, 2 登記中
7年11月10日 (月) 16:40-16:50	仙台法務局塩竈支局	※物件1, 2 登記中
7年11月12日 (水) 13:40-13:50	仙台法務局塩竈支局	全部事項証明書受領 (物件1, 2)
7年11月13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 (11/26 回答書到着)
同 日 16:30-16:35	執行官室	マンション管理会社担当者から電話による聴取
7年11月28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
7年12月4日 (木) 15:50-16:45	物件所在地	立入調査 占有調査 間取確認 写真撮影 占有者 Bから事情聴取 (評価人同行)
7年12月12日 (金)	執行官室	所有者に対し、書面照会書送付 (12/19 回答書受領)
7年12月24日 (水) 14:30-14:35	執行官室	所有者会社代表者 A から電話による聴取
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることが予想されたので、解錠技術者及び立会人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、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

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



請求部分	所在地					地番		8番3		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号		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7年9月22日

福島地方法務局相馬支局

整理番号：H04301-1

登記官

(7 枚目)

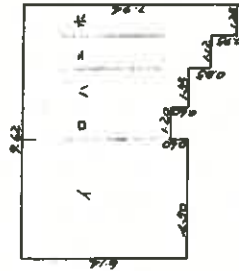
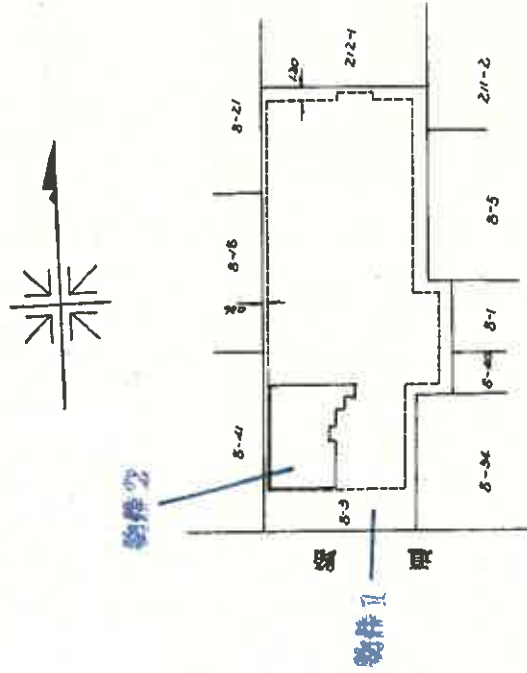
(1/1)

171415

建物階平面図

家屋番号	昭和町8番3の41
建物の所在	仙台市昭和町8番地3

製作年月日	昭和52年5月7日	製作者	士地家屋調査士	申請人	
-------	-----------	-----	---------	-----	--



イ	6.14 x 4.50 =	27.6300
ロ	3.34 x 1.20 =	4.0080
ハ	6.14 x 1.55 =	9.5170
ニ	6.99 x 1.12 =	7.8288
ホ	7.94 x 1.28 =	10.1632
合計		61.3468

床面積 61.34[㎡]

(日 測 量 15)

凡例
← 写真(撮影場所)
A4判に縮小

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

昭和52年5月11日 登録

縮尺 1/200 1/500

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。

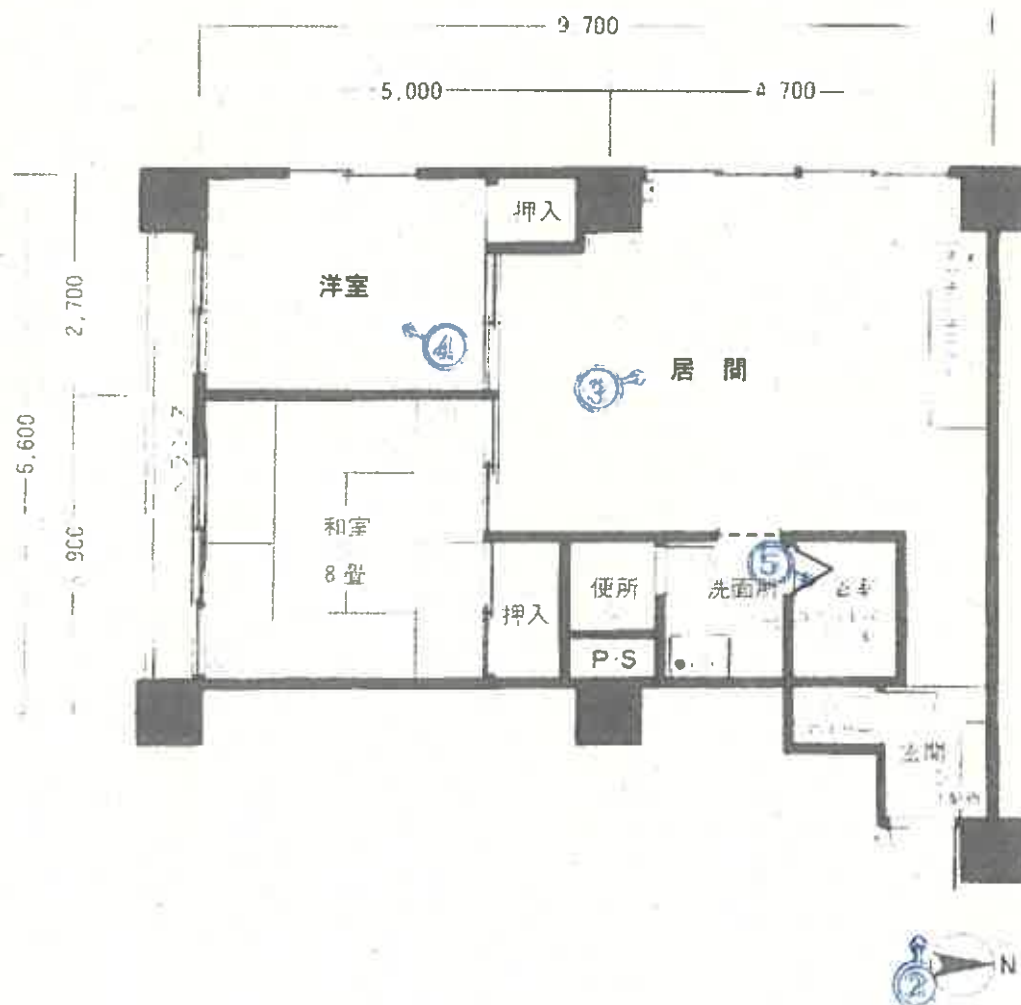
(仙台法務局 管轄)

令和7年9月22日

福島地方法務局相馬支局

(8 枚目)

建物間取図



凡 例
 ←○7尺(従形地盤)

写 真 1

県道

一棟の建物



写 真 2



写真 3



写真 4



写 真 5



令和7年（ケ）第 140号
令和7年12月4日 現地調査
令和8年 1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
渡 辺 充 啓

第1 評価額

一括価格	
金9,355,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金5,792,000円
物件2（建物）	金3,563,000円

- ① 一括価格は、物件1，2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。
- ③ 物件1土地の内訳価格は物件2建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該土地利用権付建物としての価格である。

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、瑕疵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なうものであり、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、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	(一棟の建物の表示) 所 在 構 造 床 面 積 (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		
番号	特 記 事 項		
	なし		

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（物件1）

位 置 ・ 交 通	J R仙山線「北仙台」駅から南方道路距離約300m (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	店舗、マンション、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域。金融機関や医院も存する。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 規 制	市街化区域 商業地域 指定80% 指定500%、北側一部400% 防火地域
画 地 条 件	地 積 間口・奥行 形 状 地 勢 街路接面状況 そ の 他	612.57㎡ 持分1万分の155 約14.2m×約38m ほぼ長方形一部不整形 ほぼ平坦 中間画地
接面道路の状況	南側約25m 県道 舗装(有) ほぼ等高に接面 建築基準法上：法第42条1項1号該当	
土地の利用状況等	マンションの敷地	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガス配管 あり 下 水 道 あり (注) 供給処理施設における「あり」とは、目的物件の前面道路に当該施設の本管（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出来る状態にあることをいう。「なし」とは目的物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役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。	
埋蔵文化財の有無	なし	
土壌汚染の有無	現地調査及び過去の諸資料等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 建物の概況及び利用状況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	カーサ北仙台	
建物の用途	店舗（1戸）、事務所（11戸）、居宅（48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50年12月2日新築 約50年 約5年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付13階建	
仕 様	屋根 外壁 その他	アスファルト防水 スタッコ吹付仕上、アクリルリシン吹付 特になし
設 備	防災設備 エレベーター 防犯設備 その他	消防設備 あり 防犯カメラ、警備会社と契約 駐輪場（来客用1階、契約者2階）
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（カーサ北仙台管理組合法人） 法人格 有 委託 泉マックス株式会社 日勤
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	・地震保険の加入あり ・修繕積立金額：69,730,258 円（令和6年12月31日時点）	

(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	9階(901号室) 主要開口部の方位 南向き 南、西向きの角部屋	
現況床面積	登記記載61.54㎡ 壁芯面積64.02㎡	
間 取 り	3LDK バルコニー:有り 南向き3.98㎡	
仕 様	天井 床 内 壁 設 備 その他	ビニールクロス、杉合板ほか ビニールシート、畳ほか ビニールクロスほか 電気、給水、排水 特になし
	(注) 建物に付属する各種住宅設備については、動作確認まではできないため、使用可能か不可能については不明である。	
環 境 条 件	日照・通風 眺望・景観	普通 普通
保守管理の状態	普通 室内で猫一匹が飼われている。 居間から和室、洋室にかけて床が同方向にやや傾いている可能性がある。 令和3年9月頃にリフォームされたとみられる。	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 水道料金	11,088円/月 8,866円/月 使用料による
	令和7年11月14日時点までの滞納管理費等: 193,896円(内水道料14,310円)	
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	なし	

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（2階）中間専有部分の1㎡当りの価格を次のとおり査定した。

基準階の比準価格	220,000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
220,000	0.96	64.02	13,521,000

イ 個別格差率：96%（位置1.05×階層1.02×床の傾き0.9＝0.96）

ウ 専有面積：壁芯面積を採用

3. 建物価格の査定

当該建物の再調達原価を建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物価格を判定した。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
280,000	87.34	0.13	3,179,000

イ 専有面積：固定資産税課税台帳登録事項証明書の床面積を採用

ウ 現価率：経過年数50年、経済的残存耐用年数5年、観察減価30%、残価率10%により現価率を査定した。

$$\{0.1 + (1 - 0.1) \times \text{経済的残存耐用年数} 5 \text{ 年} / (\text{経過年数} 50 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数} 5 \text{ 年})\} \\ \times (1 - \text{観察減価} 0.3) = 0.13$$

4. 土地価格の査定

比準価格から物件2建物価格を控除して物件1土地価格を求めた。

比準価格 (円) ア	建物価格 (円) イ	土地価格 (円) アイ
13,521,000	3,179,000	10,342,000

5. 評価額の判定

前記により求めた各価格に土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、更に競売市場修正等を施して下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

番号	土地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	10,342,000	20%	2,068,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を敷地占有利益と判定し、その割合を上記のとおり判断した。

(2) 評価額（内訳価格及び一括価格）

番号	基礎となる 価格 (円) ア	土地利用権等 価格の控除及 び加算 イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ=カ
1	10,342,000	-2,068,000	1.0	1.0	0.7	5,792,000
2	3,179,000	+2,068,000	1.0	1.0	0.7	3,673,000

滞納管理費等 相当額の減価 キ	その他の控除 減価（敷金等） ク	修正後の評価額（円） カ×キーク
		5,792,000
0.97		3,563,000
一括価格（合計）		9,355,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

オ 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等を考慮した。

キ 滞納管理費等相当額の減価：

滞納管理費等相当額の合計：		滞納管理費等	179,586円
		予想滞納額	119,724円
		合 計	299,310円
(滞納管理費等相当額合計)		(評価額)	(滞納管理費等相当額の減価)
1 - (299,310円	÷ 9,465,000円)	=	0.97 (△3%)

ク 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 附属資料の表示

1. 位置図
地理院地図
2. 公図（地図に準ずる図面）
3. 建物図面・各階平面図
4. 建物間取図

以 上

令和 7年(ケ)第 140号

物件目録

1 所 在 仙台市青葉区昭和町

地 番 8番3

地 目 宅地

地 積 612.57平方メートル

共有者 株式会社パス・フィナンシャル・アドバイザーズ 持分1
万分の155

2 (一棟の建物の表示)

所 在 仙台市青葉区昭和町8番地3

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付13階建

床面積	1階506.33平方メートル
	2階495.73平方メートル
	3階494.27平方メートル
	4階487.21平方メートル
	5階479.26平方メートル
	6階464.68平方メートル
	7階450.11平方メートル
	8階435.53平方メートル
	9階420.96平方メートル
	10階407.41平方メートル
	11階393.00平方メートル
	12階 69.34平方メートル
	13階 22.04平方メートル
	地下1階535.18平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 昭和町8番3の41

建物の名称 901

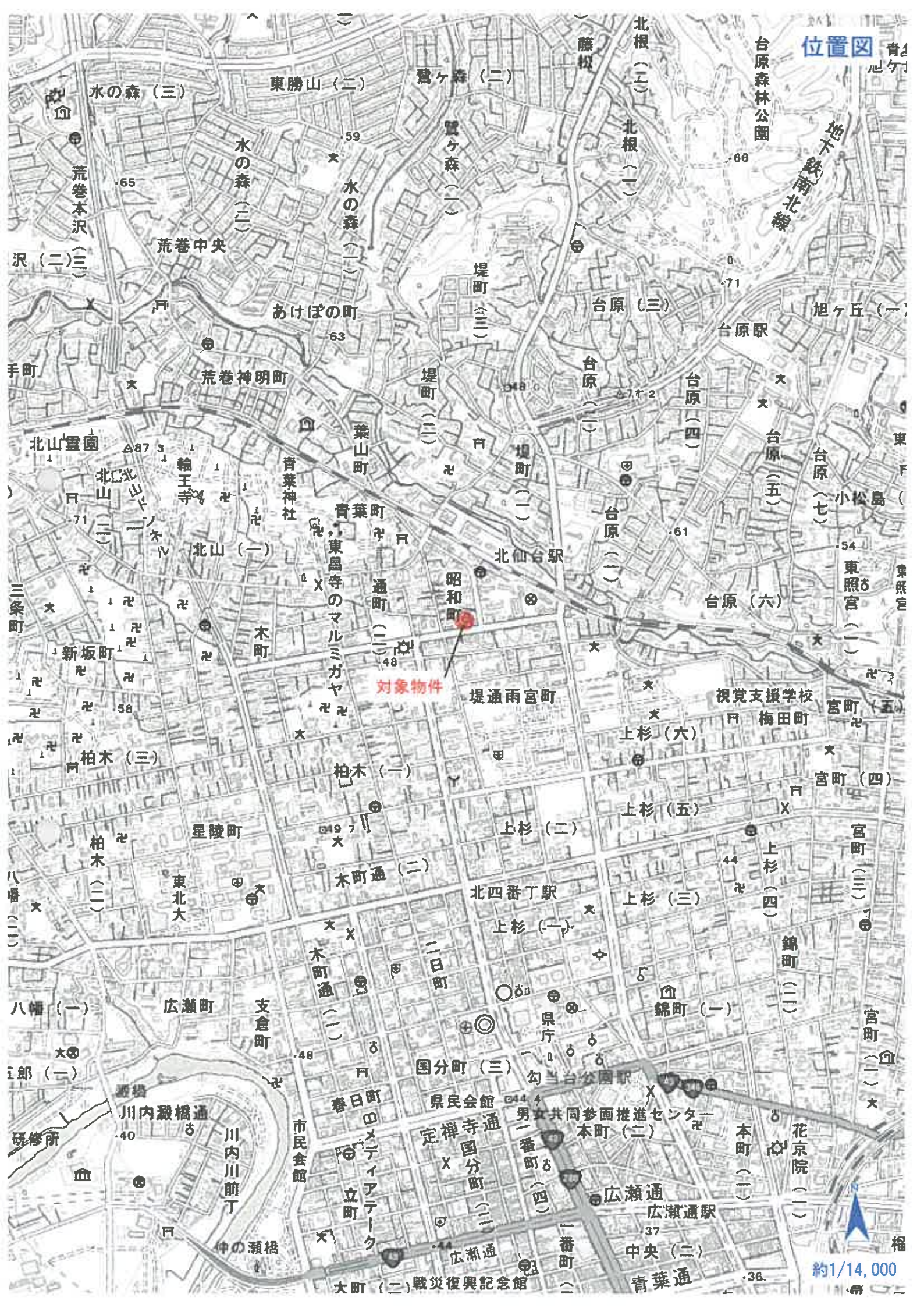
種 類 居宅

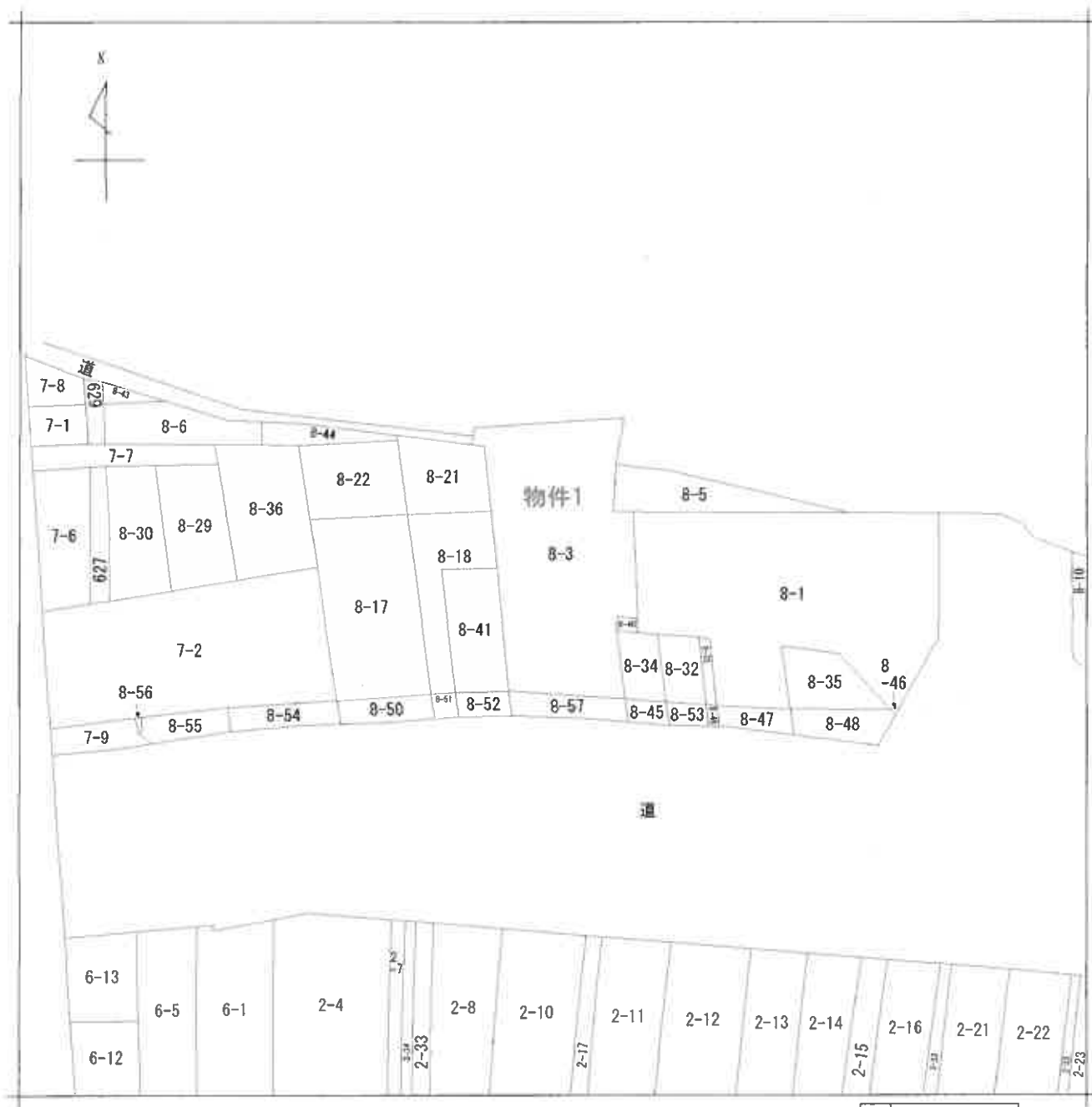
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

物 件 目 録

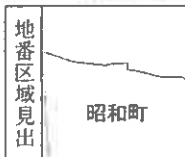
床 面 積 9階部分61.54平方メートル

所有者 株式会社パス・フィナンシャル・アドバイザーズ





*A 4 に縮小



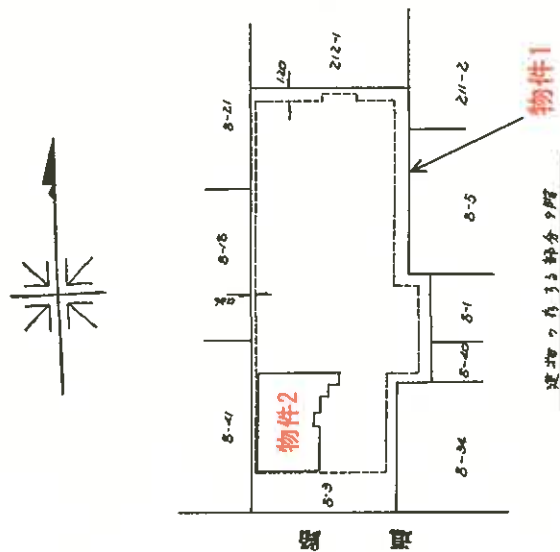
請 求 部 分	所 在	仙台市青葉区昭和町				地 番	8番3			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面	種 類	旧土地台帳附属地図	
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)					補 事 記 項

171415

面圖 面圖 平 物 階 建各

家屋番号	昭和町8番3の41
建物の所在	仙台市昭和町8番地3

昭和52年5月7日	製作者	申請人	特許分
52年5月7日	製作者	申請人	特許分



1	6.48	x	4.50	=	29.1300
10	5.34	x	1.20	=	6.4080
18	6.48	x	3.50	=	22.6800
25	6.99	x	1.12	=	7.8288
11	7.94	x	1.25	=	9.9250
					<u>61.9718</u>

床面積 61.54³

***A4に縮小**

縮尺	1:200	1:500
----	-------	-------

(日本土地家屋調査士会連合会紙用紙)

昭和52年5月11日登記

建物間取図

