

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」の口のチェックは、「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)

〒983-8639 仙台市青葉区片平一丁目6番1号 仙台地方裁判所執行官室 ☎022-223-3845

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	1,000 800		200	58,084	12,927
	</				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 仙台市青葉区折立二丁目 1 番地 1

建物の名称 サンロード広瀬川

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 折立二丁目 1 番 1 の 3 0 9

建物の名称 3 0 9

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 5 3 . 7 1 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 仙台市青葉区折立二丁目 1 番 1

地 目 宅地

地 積 3 1 3 7 . 1 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 5 6 万 2 2 2 0 分の 5 8 8 0



物 件 明 細 書

令和 8年 8月27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 仙台市青葉区折立二丁目 1 番地 1

建物の名称 サンロード広瀬川

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 折立二丁目 1 番 1 の 3 0 9

建物の名称 3 0 9

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 5 3 . 7 1 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 仙台市青葉区折立二丁目 1 番 1

地 目 宅地

地 積 3 1 3 7 . 1 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 5 6 万 2 2 2 0 分の 5 8 8 0



令和8年(ケ)第 54号
令和8年 5月29日受理
令和8年 7月10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 仙台市青葉区折立二丁目 1 番地 1

建物の名称 サンロード広瀬川

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 折立二丁目 1 番 1 の 309

建物の名称 309

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 53.71 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 仙台市青葉区折立二丁目 1 番 1

地 目 宅地

地 積 3137.10 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 56 万 2220 分の 5880



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	仙台市青葉区折立二丁目7番20-309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 7,600円 修繕積立金 10,000円 円 円	令和 8 年 6 月 4 日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある H23年 8月分～R8年 6月分 計 6,408,328円 ☐ 不明
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社	
その他の事項	滞納額には、遅延損害金や競売申立委任費用が含まれる。水道料は各戸の直接払いである。 その他は3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 ☐	
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	南側で仙台市所有の1番4の公衆用道路に接面している。この道路は建築基準法42条1項2号道路である。	
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

その他の事項

■ 物件1について

物件1の存する1棟の建物には規約設定共用部分として、集会室（家屋番号折立二丁目 1番1の1 床面積1階部分53.39㎡）、集会室（家屋番号折立二丁目 1番1の2 床面積1階部分53.39㎡）及び駐車場・駐輪場（家屋番号折立二丁目 1番1の3 床面積1階部分391.54㎡）が存在する。

室内はきわめて乱雑な状態で、浴室や台所は長期間使用した形跡がない。汚損の程度が著しい。

■ 符号1について

符号1は、物件1の存する1棟の建物の敷地及び駐車場になっている。南側で仙台市所有の1番4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2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
■近隣住民	Aの姿はしばらくの間、見かけたことはありません。実際に住んでいるのかどうかも分かりません。
■管理会社従業員	当社が物件1の存する建物の管理をしています。水道料は各戸で直接払いになっています。駐車を希望する場合は申し込みをして、空きがあれば利用することができます。 (電話による聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 令和8年7月1日の現況調査に際しては、所有者に対し、事前に文書により調査期日の通知を行ったが、何らの回答、連絡もなく、調査期日の立会いもなかった。調査期日に1階の集合郵便受けの本件309号室の郵便受けを確認したところ比較的空いた状態で（長期不在の場合は郵便物やチラシ等で郵便受けが満杯の状態になっていることが多い）あったが、当職が6月22日に送付した期日通知書は郵便受けに入ったままの状態であった。その後、室内に立ち入ったところ、きわめて乱雑な状態で、浴室や台所は長期間使用した形跡がなかった。室内には、令和8年5月頃にAに宛てられた郵便物を取り込まれていたもので、少なくともその頃までは、出入りはあったものと思われる。室内にあった所有者A宛の郵便物等から所有者Aの占有を認定する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年6月1日 (月) 13:00-13:10	物件所在地	物件確認、写真撮影
R8年6月2日 (火) :-:	執行官室	管理会社へ管理費等の滞納額につきFAX照会 (6/4回答書受領)
R8年7月1日 (水) 11:00-11:10	仙台法務局	物件及び周辺土地の全部事項証明書、符号1の地積測量図受領
R8年7月1日 (水) 13:30-14:10	物件所在地	写真撮影、立入調査、間取確認、近隣住民より占有状況等聴取、評価人帯同
R8年7月6日 (月) 15:40-15:50	執行官室	管理会社から管理費の滞納状況、駐車場の利用形態についての調査(電話による聴取)
R8年7月7日 (火) 13:30-13:50	仙台法務局石巻支局	符号1の地積測量図受領
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。

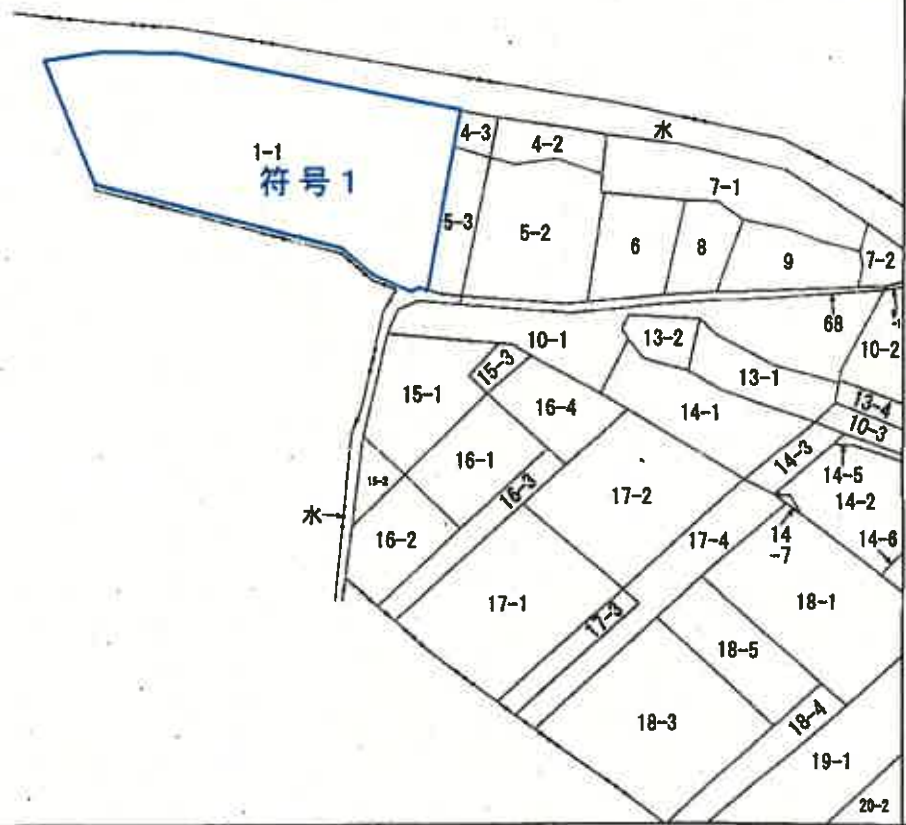
☒ 令和 8年 7月 1日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 B を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

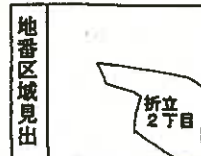
☐

(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 1



(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	仙台市青葉区折立二丁目				地 番	1番1			
出 力 縮 小 尺	1/600	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。

令和8年3月23日
仙台法務局

請求番号：39-1
(1/2)

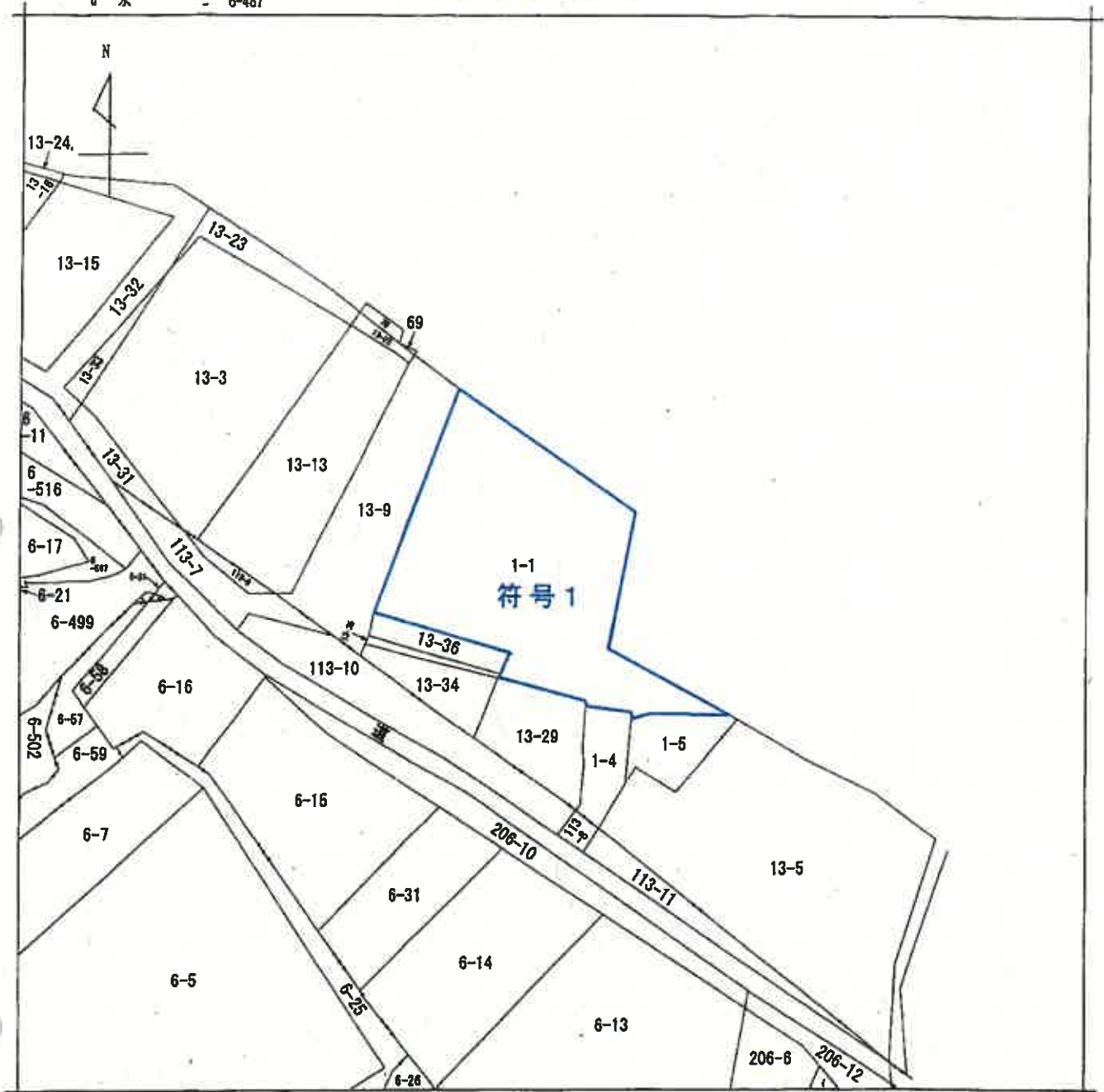
登記官

(7枚目)



公 図 写 2

1 6-32 6-488
a 水 6-487



(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



A 西花苑1丁目
B 西花苑1丁目

請求部	所 在	仙台市青葉区折立二丁目				地 番	1番1			
出 力 縮 尺	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。

令和8年3月23日
仙台法務局

請求番号: 39-1
(2/2)

登記官

(8枚目)



登記年月日：平成8年2月22日

公用

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。
(仙台法務局管轄)
令和8年7月7日 仙台法務局石巻支局

登記官

(9枚目)

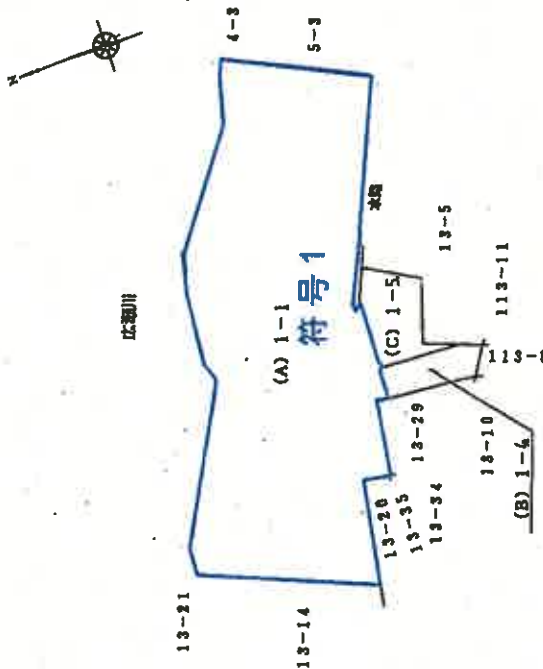
007785

地積測量図

4/2

地番	1-1 1-5	1-4
土地の所在	仙台市青葉区折立二丁目	

全体図



(不許複製)

A4判に縮小

作製者

(平成8年, 1月27日作製)

申請人

(宮城県土地家屋調査士会)

H8.2.22

縮尺 1/1000

請求番号: 32-1 (1/2)

登記年月日：平成8年2月22日

これは図面に記載されている内容を確認した図面である。
(仙台法務局管轄)
令和8年7月7日 仙台法務局石巻支局

(10枚目)

登記官

請求番号：32-1

(2/2)

007786

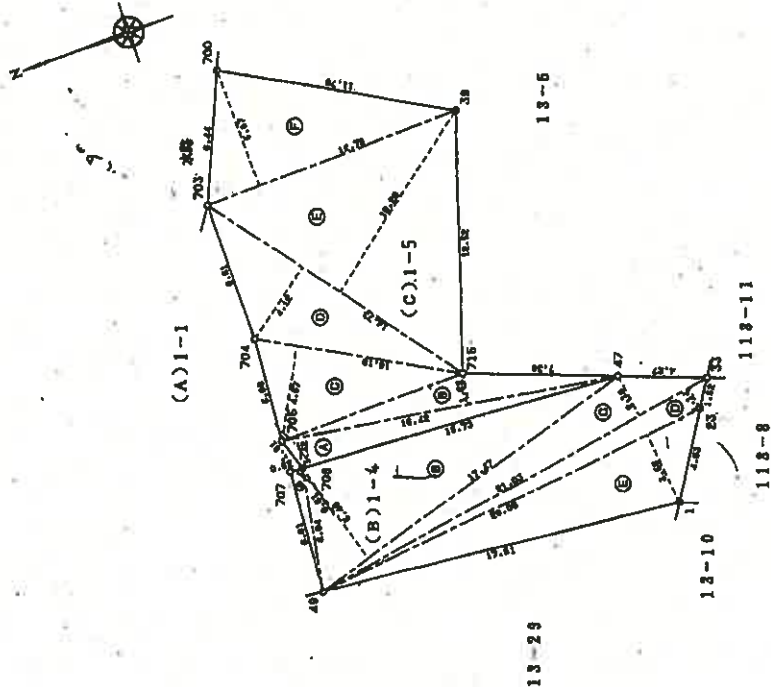
地積測量図 2/2

地番	1-1.1-4 1-5
土地の所在	仙台市青葉区折立二丁目

三斜求積表

地番 NO	底辺	高さ	積面積	地積
(B)1-4	6.04 x	0.61 =	3.6844	
A	17.47 x	5.40 =	94.3380	
C	21.03 x	2.16 =	45.4248	
D	21.03 x	1.14 =	23.9742	
E	20.05 x	3.56 =	71.3780	
合計		238.7994		119.39 m ²
(C)1-5	16.42 x	1.42 =	23.3164	
A	16.42 x	1.52 =	24.9584	
B	10.18 x	4.57 =	46.5226	
C	14.73 x	4.12 =	60.6876	
D	14.73 x	10.28 =	151.4244	
E	12.78 x	5.97 =	76.0186	
F	合計	381.9280		190.96 m ²
公積	面積	190.96400 m ²		
(A)1	公積	3447.4718000 m ²		
-1	地積	310.38370 m ²		
	残地	3137.1081000 m ²		3137.10 m ²

符号1



○—金 庫 庫
⊖—コンクリート杭

A4判に縮小

作製者

(平成8年1月27日作製)

申請人

縮尺 1/250

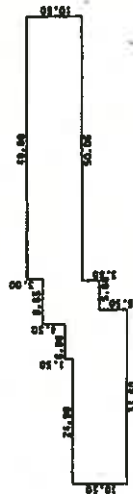
(宮城県土地家屋調査士会)

(不計複製)

登記年月日：平成8年3月1日

377588 各階平面図

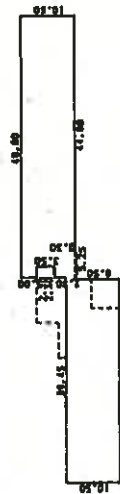
1 階



求積表

10.50 X 24.00	= 252.0000
12.00 X 6.80	= 81.6000
16.30 X 2.80	= 45.6400
10.80 X 5.60	= 60.4800
7.50 X 0.25	= 1.8750
10.50 X 49.80	= 522.9000
合計	964.4950
床面積	964.49 m ²

2 階



求積表

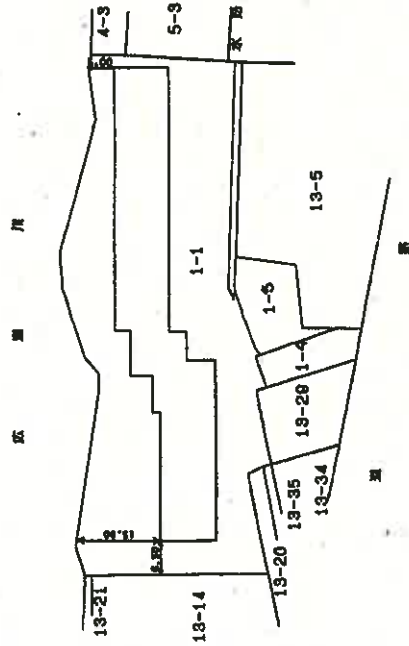
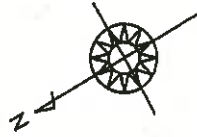
10.50 X 39.20	= 411.6000
2.00 X 0.25	= 0.5000
4.30 X 2.30	= 9.8900
3.00 X 2.30	= 6.9000
10.80 X 2.70	= 29.1600
10.50 X 44.80	= 470.4000
合計	928.4500
床面積	928.45 m ²

(不許複製)

A4判に縮小

家屋番号 新立2丁目 1番1 建築物図面 各階平面図 1-1-201 ~ 1-1-205 1-1-101 ~ 1-1-105 1-1-601 ~ 1-1-605 1-1-701 ~ 1-1-705

建築物の所在 仙台市青葉区折立二丁目1番地1



作製者

平成2月2日作成

縮尺 1/1000

申請人

縮尺 1/1000

(宮城県土地家屋調査士会)

平成8年3月1日

登記年月日：平成8年3月1日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和8年3月23日 仙台地裁局

(12枚目)

登記官

図求番号：39-2

(2/3)

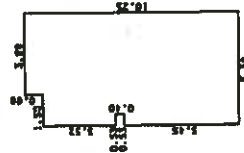
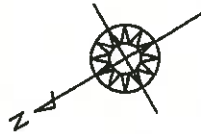
377620

各階平面図

建物図面
各階平面図

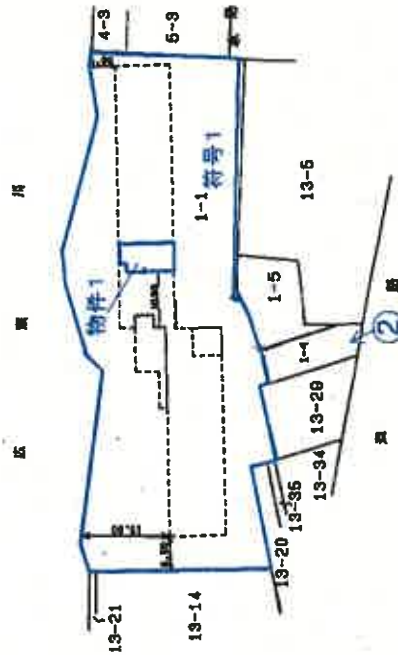
家屋番号
折立2丁目
1番1-308

建物の所在
仙台市青葉区折立二丁目1番地1



求積表

5.45 X 0.53	=	2.8885
3.52 X 0.53	=	1.8656
9.37 X 0.97	=	9.0889
10.25 X 3.89	=	39.8725
合計		53.7155
床面積		53.71 m ²



凡例
○写真(撮影場所)

A4判に縮小

建物番号 309
建物の存する部分3階

作製者

年々月日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

(宮城県土地家屋調査士会)

平成8年3月1日

登記年月日：平成8年3月1日

377589

各階平面図

建物図面

家屋番号
折立2丁目

仙台市青葉区折立二丁目1番地1

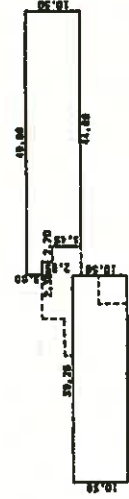
3階、4階、5階、6階
(各階同型)



求積表

10.50 X 39.20	=	411.6000
2.00 X 0.25	=	0.5000
4.30 X 2.30	=	9.8900
3.00 X 2.30	=	6.9000
10.80 X 2.70	=	29.1600
10.50 X 44.80	=	470.4000
合計		928.4500
床面積		928.45 m ²

7 階



求積表

10.50 X 39.20	=	411.6000
3.00 X 2.30	=	6.9000
5.05 X 2.70	=	13.6350
10.50 X 44.80	=	470.4000
合計		902.5350
床面積		902.53 m ²

A4判に縮小

作製者

2月27日(作製)

縮尺 1/1000

申請人

(宮城県土地家屋調査士会)

平成8年3月1日

縮尺 1/1000

(不許複製)

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3月23日 仙台地務局

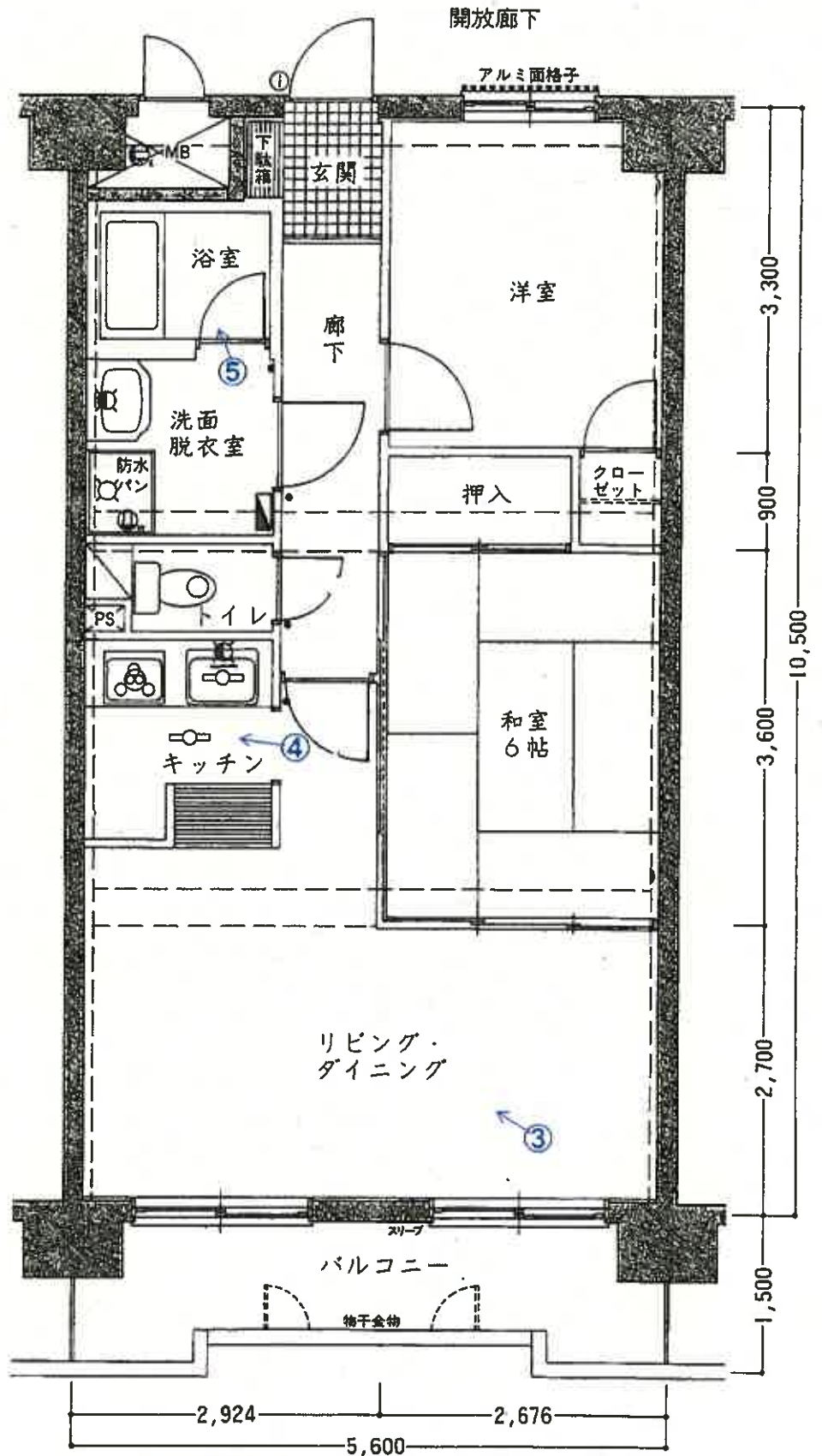
登記簿

(13枚目)

建物間取図

縮尺 1 : 60

凡例
←○写真(撮影場所)



(14枚目)

写真①

物件1の存する1棟の建物



写真②

物件1の存する1棟の建物

符号1



1番4の土地

写真③ 以下、物件1の内部の状況



写真④



写真⑤



令和 8 年 (ケ) 第 5 4 号

令和 8 年 7 月 1 日 現地調査

令和 8 年 7 月 1 4 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

菅 原 史 朗

第1 評 価 額

物 件 番 号	評 価 額
物 件 1	1,000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のが常態であること、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	別紙物件目録記載のとおり (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		
番号	特 記 事 項		
1	なし		

第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況・利用状況等

位置・交通	J R 仙山線「陸前落合」駅の南東方・道路距離約 1.4 km (別添位置図参照)	
付近の状況	近隣地域は、県道仙台村田線の西側背後に位置し、店舗や事業所等が建ち並ぶほか、戸建住宅やマンション・アパート等の共同住宅等も見受けられる地域である。 標準的な道路は、幅員約 9m 舗装市道であり、対象マンションの東方約 650m (道路距離、以下同じ) で上記県道仙台村田線と接続しており、周囲の幹線街路との関係位置は比較的良好である。 J R 仙山線「陸前落合」駅へ約 1.4 km、商業施設としては、「つかさ屋栗生店」へ約 1 km、「みやぎ生協愛子店」へ約 2.6 km となっている。 又、公共施設としては、仙台市青葉区宮城総合支所へ約 4 km、折立小学校へ約 1.3 km、折立中学校へ約 400m となっており、総体的な利便性は普通程度である。 標準的使用としては、幅員約 9m 舗装市道に接面する店舗又は事業所の敷地と認められる。	
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	市街化区域
	用途地域	準工業地域
	建蔽率	指定 60%
	容積率	指定 200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	河川法上、河川保全区域(河川区域線から 50m の区域) 広瀬川の清流を守る条例：第一種環境保全区域 特別用途地区：第二種特別業務地区 など
画地条件	規模	3,137.10 m ² (登記面積)
	東西・南北	東西約 100m・南北約 27m～約 36m
	形状	ほぼ整形地
	地勢	概ね平坦
	街路接面状況	中間画地
	その他	なし
接面道路の状況	○南側幅員約 6m、道路、舗装(有)、概ね等高に接面 建築基準法上：法 42 条 1 項 2 号該当 系統・連続性は行止りであり、やや劣る。	
土地の利用状況等	対象マンションの敷地	

供給処理施設	上水道 あり 下水道 あり ガス配管 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き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。
埋蔵文化財の有無	周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。
土壌汚染の有無	現地調査や各種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	本件マンションの敷地は、令和7年度版「仙台防災ハザードマップ」において、画地内北端一部が「広瀬川浸水想定区域」に該当しており、浸水深は「0.5m未満」又は「0.5m～3.0m未満」となっている。 また、本件マンションの敷地全体が「広瀬川家屋倒壊等氾濫想定区域」に該当している。 なお、「土砂災害警戒区域等（土砂災害のおそれのある区域）」には該当していない。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	サンロード広瀬川	
建物の用途	共同住宅（総戸数94戸）、他に管理員室及び集会室(2室)あり	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載)	平成8年2月22日新築
	経過年数	約30年
	経済的残存耐用年数	約20年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建	
仕様	外壁	タイル張り一部エマルジョン系複層吹付タイル等
	屋根	露出アスファルト防水等
設備等	防災設備	自動火災報知設備、非常照明、誘導灯等
	エレベーター	9人乗1基(7Fまで)、6人乗1基(6Fまで)有
	駐車場	敷地内南東側に29台分と来客用5台分、敷地内北西側に13台分(軽自動車用)有。
	防犯設備	TVモニター付インターホン、防犯カメラ等
	その他	特になし
建物の品等	使用資材	普通
	施工	普通
管理の形態等	管理組合	有(名称:サンロード広瀬川管理組合) 法人格:無
	管理方式	委託管理
	管理会社	日本ハウズイング株式会社
	管理形態	管理員:有 管理員室:有
管理の状況	普通	
特記事項	(1) 修繕積立金総額は84,057,941円(令和8年4月30日時点)。 (2) 地震保険は加入している。 (3) 対象マンション内に、以下の通り規約設定共用部分が存する。 ① 家屋番号:折立二丁目1番1の1 種類:集会室 ② 家屋番号:折立二丁目1番1の2 種類:集会室 ③ 家屋番号:折立二丁目1番1の3 種類:駐車場・駐輪場 詳細については、「現況調査報告書」参照のこと。 (4) 対象マンションについて、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、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。尚、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	3階(309号室) 主要開口部の方位：南西向き	
床 面 積	登記記載 53.71㎡ (壁芯面積 58.80㎡)	
間 取 り	2LDK、バルコニー(7.44㎡)有	
仕 様	天 井	ビニールクロス張、化粧石膏ボード 等
	床	カーペット、畳敷、塩ビシート 等
	内 壁	ビニールクロス張 等
	設 備	電気・給排水・衛生設備等
	そ の 他	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、使用可能か否かについては不明である。	
環 境 条 件	日照・通風	普 通
	眺望・景観	普 通
保 守 管 理 の 状 態	極めて劣る	
管 理 費 等	管 理 費	月 7,600 円
	修 繕 積 立 金	月 10,000 円
	合 計	月 17,600 円
	調査時点までの滞納管理費等合計額：6,408,328 円	
	内訳 管 理 費：1,353,781 円	
	修繕積立金：1,414,000 円	
	遅延損害金：2,263,909 円	
	弁護士費用(競売申立委任費用)：1,376,638 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	(1) 室内は極めて乱雑な状態で、浴室や台所は長期間使用した形跡がない。 (2) 室内は汚損の程度が著しい。	

第5 評価額算出の過程

I. 比準価格の試算

1. 基準階の比準価格の査定

近隣地域及び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（4階：南西向き）中間専有部分の1㎡当たりの価格を次のとおり査定した。

基準階の比準価格	110,000 円/㎡
----------	-------------

2. 比準価格の試算

基準階の比準価格 ア	個別格差 イ	専有面積 ウ	比準価格 ア×イ×ウ＝エ
110,000 円/㎡	0.64	58.80 ㎡	4,140,000 円

イ 個別格差 : 階層・位置・内部の状況等を考慮して判定した。

階層（3階）△1

維持管理の状況（損傷・内壁の汚れなど）△35

相乗積 $0.99 \times 0.65 = 0.64$

ウ 専有面積 : 壁芯面積を採用した。

II. 収益価格の試算

総収益を粗利回りで還元して下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 ア	家賃等補正 イ	粗利回り ウ	その他補正 エ	収益価格 ア×イ÷ウ×エ＝オ
744,000 円	1.00	15%	0.65	3,224,000 円

ア 総収益 : 地域内の標準的支払賃料を基に査定した。

イ 家賃等補正 : 査定賃料であるため不要。

ウ 粗利回り : 近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益の安定性等を勘案して査定した。

エ その他補正 : 専有部分の維持管理の状況及び賃料水準の持続妥当性等を勘案して査定した。

Ⅲ. 評価額の決定

1. 試算価格の調整

各試算価格が下記のとおり算定された。収益価格は低位に求められたが、一般的にファミリータイプのマンションは、自ら居住することを目的として取引されることが多く、収益性よりも居住の快適性に重きを置いた価格形成が行われ、収益性の価格決定への影響度は低いものと判断される。

従って、本件においては、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前の 試算価格 ア	占有減価修正 イ	試算価格 ア×イ
① 比 準 価 格	4,140,000 円	1.0	4,140,000 円
② 収 益 価 格	—————		3,224,000 円
③ 調 整 後 の 価 格	4,048,000 円		

イ 占有減価修正 : 修正の必要はないものと判断した。

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が、マイナスとなったので備忘価格 1,000 円をもって評価額とした。

イ 市場性修正 : 修正の必要はないものと判断した。

ウ 競売市場修正率 : 「評価の条件」記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

オ 滞納管理費等相当額の減価 : (※ 参照)

滞納管理費等相当額の合計	滞納管理費等	6,408,328 円	
	予想滞納額	105,600 円	
	合 計	6,513,928 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 - (6,513,928 円 ÷	2,834,000 円	) ÷	-1.30 (△230%)

※ 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

- 以上

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 仙台市青葉区折立二丁目 1 番地 1

建物の名称 サンロード広瀬川

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 折立二丁目 1 番 1 の 3 0 9

建物の名称 3 0 9

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 5 3 . 7 1 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 仙台市青葉区折立二丁目 1 番 1

地 目 宅地

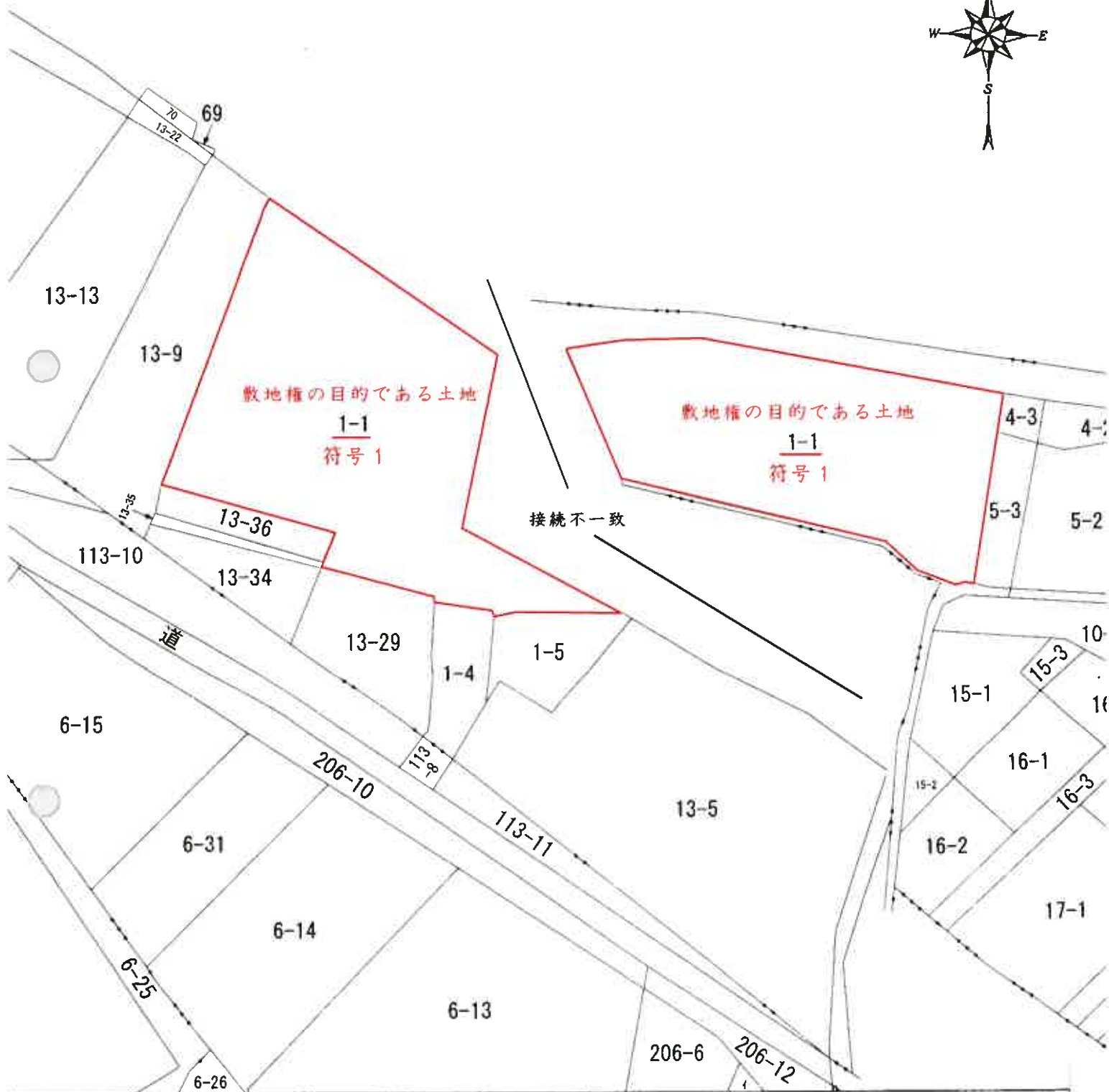
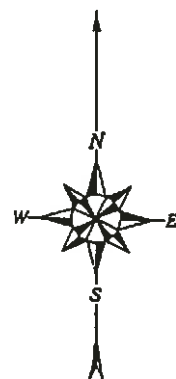
地 積 3 1 3 7 . 1 0 平方メートル

（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 5 6 万 2 2 2 0 分の 5 8 8 0



地図に準ずる図面写

縮 尺 1 / 6 0 0

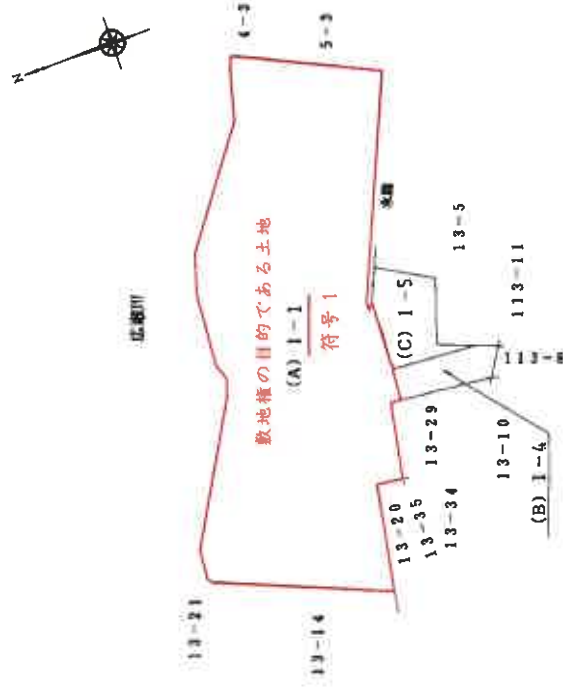
007785

地番	1-1 1-5	1-4
土地の所在	仙台市青葉区折立二丁目	

地積測量図

6/2

全体図



(不許複製)

作製者	[Redacted]	
申請人	[Redacted]	
縮尺	1 / 1000	

(平成 8 年 1 月 27 日作製)

(宮城県土地家屋調査士会)

H8. 2. 22

A 3 サイズを A 4 サイズに縮小した図面

002786

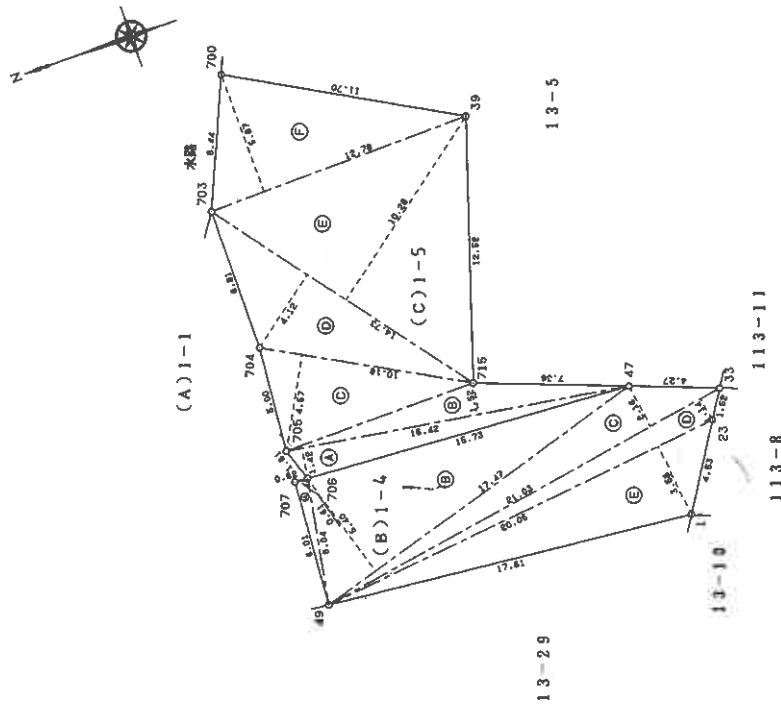
地積測量図 2/2

地番 1-1, 1-4
1-5

土地の所在 仙台市青葉区折立二丁目

三斜求積表

地番 NO	底辺	高さ	倍面積	地積
(B)1-4	6.04 x	0.61 =	3.6844	
A	17.47 x	5.40 =	94.3380	
C	21.03 x	2.16 =	45.4248	
D	21.03 x	1.14 =	23.9742	
E	20.05 x	3.56 =	71.3780	
合計		238.7994		
(C)1-5	面積	119.39970	m ²	119.39 m ²
A	16.42 x	1.42 =	23.3164	
B	16.42 x	1.52 =	24.9584	
C	10.18 x	4.57 =	46.5226	
D	14.73 x	4.12 =	60.6876	
E	14.73 x	10.28 =	151.4244	
F	12.78 x	5.87 =	75.0186	
合計		381.9280		
面積		190.96400	m ²	190.96 m ²
(A)1	公積	3447.4718000	m ²	
-1	総計	310.36370	m ²	
符号 1	残地	3137.1081000	m ²	3137.10 m ²



○.....金 庫 環
 ⊖.....コンクリート杭

作製者

(平成 8 年 1 月 27日作製)

申請人

縮尺 1/250

(宮城県土地家屋調査士会)

A 3 サイズを A 4 サイズに縮小した図面

(不許複製)

377588

各階平面図

1-1-1 ~ 1-1-3 1-1-101 ~ 1-1-104 1-1-401 ~ 1-1-415 1-1-501 ~ 1-1-515
1-1-201 ~ 1-1-215 1-1-201 ~ 1-1-215 1-1-201 ~ 1-1-215 1-1-201 ~ 1-1-215
1-1-601 ~ 1-1-615 1-1-601 ~ 1-1-615 1-1-601 ~ 1-1-615 1-1-601 ~ 1-1-615

建物図面

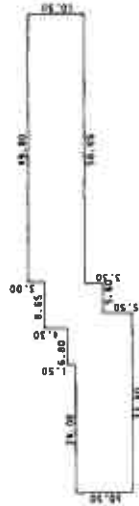
家屋番号

折立2丁目
1番1

建物の所在

仙台市青葉区折立二丁目1番地1

1 階

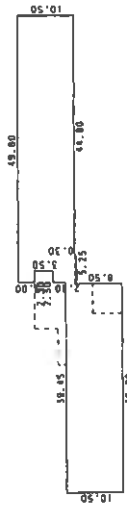


求積表

10.50 X 24.00	= 252.0000
12.00 X 6.80	= 81.6000
16.30 X 2.80	= 45.8400
10.80 X 5.80	= 60.4800
7.50 X 0.25	= 1.8750
10.50 X 49.80	= 522.9000
合計	964.4950

床面積 964.49 m²

2 階

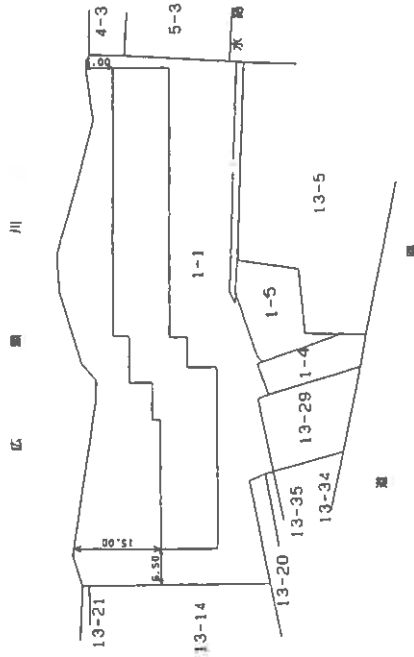
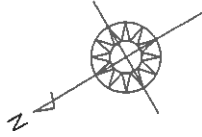


求積表

10.50 X 39.20	= 411.6000
2.00 X 0.25	= 0.5000
4.30 X 2.30	= 9.8900
3.00 X 2.30	= 6.9000
10.80 X 2.70	= 29.1600
10.50 X 44.80	= 470.4000
合計	928.4500

床面積 928.45 m²

(不許複製)



作製者

平成 2 月 2 日 (作製)

縮尺 1/1000

申請人

縮尺 1/1000

(宮城県土地家屋調査士会)

平成 8 年 3 月 1 日

A3サイズをA4サイズに縮小した図面

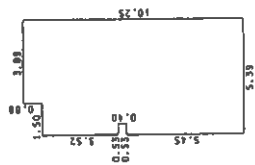
377620

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号
折立2丁目
1番1-309

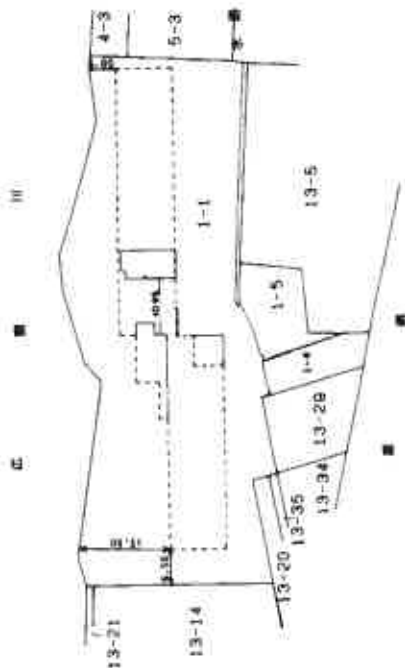
建物の所在
仙台市青葉区折立二丁目1番地1



求積表

5.45 X 0.53	=	2.8885
3.52 X 0.53	=	1.8656
9.37 X 0.97	=	9.0889
10.25 X 3.89	=	39.8725

合計 53.7155
床面積 53.71 m²



(不計複製)

建物番号 309
建物の存する部分3階

作製者

年 2 月 2 / 日 (作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

(宮城県土地家屋調査士会)

平成 8 年 3 月 1 日

A 3 サイズを A 4 サイズに縮小した図面

377589

各階平面図

建物図面
各階平面図

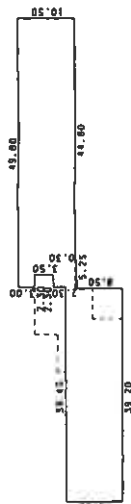
1-1-301~1-1-315 1-1-401~1-1-415
1-1-501~1-1-515 1-1-601~1-1-615
1-1-701~1-1-715

家屋番号 折立2丁目

建物の所在

仙台市青葉区折立二丁目1番地1

3階. 4階. 5階. 6階
(各階同型)

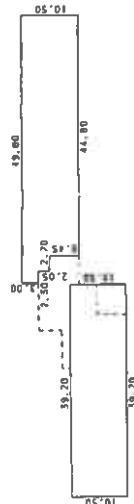


求積表

10.50 X 39.20	= 411.6000
2.00 X 0.25	= 0.5000
4.30 X 2.30	= 9.8900
3.00 X 2.30	= 6.9000
10.80 X 2.70	= 29.1600
10.50 X 44.80	= 470.4000
合計	928.4500

床面積 928.45 m²

7 階



求積表

10.50 X 39.20	= 411.6000
3.00 X 2.30	= 6.9000
5.05 X 2.70	= 13.6350
10.50 X 44.80	= 470.4000
合計	902.5350

床面積 902.53 m²

作製者

平成 2 月 2 / 日 作製

縮尺 1 /

申請人

(宮城県土地家屋調査士会)

平成 8 年 3 月 1 日

縮尺 1 / 1000

A3サイズをA4サイズに縮小した図面

(不許複製)

Btype

2LDK

- 専有面積/58.80㎡
- バルコニー面積/7.44㎡

【間取図】

縮尺 1 : 60

