

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<br>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<br>場 所 仙台地方裁判所開札場                                                                              |
| 売却決定<br>期日                                                               | 日 時 令和 8 年 12 月 11 日 午後 3 時 00 分<br>場 所 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 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）<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    | 8,648,000<br>6,918,400 |          | 1,729,600  | 71,077   | 16,844   |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

### 1 ( 一棟の建物の表示 )

所 在 仙台市太白区西中田七丁目 2 1 番地 2

建物の名称 ロイヤルシャトー南仙台

### ( 専有部分の建物の表示 )

家屋 番号 西中田七丁目 2 1 番 2 の 3 0 3

建物の名称 3 0 3 号

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 6 0 . 4 0 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 仙台市太白区西中田七丁目 2 1 番 2

地 目 宅地

地 積 3 1 9 3 . 7 4 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 0 万 1 0 5 2 分の 6 0 4 0



## 物 件 明 細 書

令和 8年 8月31日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 平 塚 秀 喜

---

### 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

なし

### 《 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 仙台市太白区西中田七丁目 2 1 番地 2

建物の名称 ロイヤルシャトー南仙台

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西中田七丁目 2 1 番 2 の 3 0 3

建物の名称 3 0 3 号

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 6 0 . 4 0 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 仙台市太白区西中田七丁目 2 1 番 2

地 目 宅地

地 積 3 1 9 3 . 7 4 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 0 万 1 0 5 2 分の 6 0 4 0



令和8年（ヌ）第30号  
令和8年3月26日受理  
令和8年5月7日提出

# 現況調査報告書

仙台地方裁判所

執行官 鈴木元光（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 仙台市太白区西中田七丁目 2 1 番地 2

建物の名称 ロイヤルシャトー南仙台

#### ( 専有部分の建物の表示 )

家屋 番号 西中田七丁目 2 1 番 2 の 3 0 3

建物の名称 3 0 3 号

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 6 0 . 4 0 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 仙台市太白区西中田七丁目 2 1 番 2

地 目 宅地

地 積 3 1 9 3 . 7 4 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 0 万 1 0 5 2 分の 6 0 4 0

(区分所有建物用1)

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                   |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 不動産の表示           | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                   |
| 住居表示             | 仙台市太白区西中田七丁目21番12-303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; vertical-align: middle;"> 種類:<br/>構造:<br/>床面積: </div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; font-size: 2em;">{</div> </div>                   |                                                                                                                                                                   |
| 占有者及び占有状況        | <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を住居として占有している。<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<br>管理費 5,700円/月<br>修繕積立金 12,300円/月<br>水道料 (基本料及び従量料金)<br>駐輪場使用料 200円/月                                                                                                                                                                                                                                           | 令和8年4月21日現在<br><input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない<br><input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～年 月分 計 円<br><br><input type="checkbox"/> 不明<br>(上記は管理会社からの回答による。) |
| 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           | 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             | <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 checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                   |
| 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 )<br><input type="checkbox"/> (符号 )                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                   |
| その他の事項           | 3枚目「その他の事項」記載のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                   |
| 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; vertical-align: middle;"> 地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号<br/> 保管開始日 平成 年 月 日 </div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; font-size: 2em;">[</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 type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" 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

## その他の事項

### ■ 物件1について

- 1 室内の各部屋には生活用品が散在している。
- 2 債務者Aに依るところ、浴槽の追い炊き機能が故障している。
- 3 トイレの扉が破損している。
- 4 各所クロス壁に経年劣化による亀裂等が観られる。
- 5 東日本大震災では外壁などに亀裂が走ったものの、共用部の破損箇所は管理組合に依って修理された。

### ■ 符号1について

北側で接する公図上の道は仙台市道「西中田七丁目9号線」であり、南側で接する公図上の道は同道「西中田七丁目10号線」である。前者は、敷地内駐車場と接しているものの、後者は敷地とは垣根で仕切られており、接道としては機能しない。

東側で接する57番公衆用道路は仙台市道「西中田幹線4号線」である。物件1のエントランスは本道に接している。上記3本の接道は、何れも建築基準法第42条1項1号道路に指定されている。

(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<br>(当事者等との関係)    | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p>■ A<br/>(債務者)</p> | <p>私は本物件の所有者です。本物件には、私一人が居住し、占有しています。以前は家族で居住していた時期があり、それが為、家族が使用していた生活用品等が残されている外、私自身の整理整頓も行き届かず、各部屋は生活用品で溢れています。但し、現在は、家族らが本物件に出入りすることはありません。</p> <p>東日本大震災では、外壁など共用部分に亀裂が走りましたが、管理組合によって修理されました。専用部分では、クロス壁に経年劣化による亀裂が観られますし、トイレの扉が破損しており、中の様子が窺えるだけでなく、開閉にも難があります。その外、風呂の追い炊き機能が故障していますが、その機能を使用しなければ、何とか入ることが出来ます。</p> |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

## 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30日（月）<br>11:30-11:50 | 物件所在地                         | 物件確認，写真撮影                               |
| 8年3月30日（月）<br>13:00-13:30 | 太白区役所道路課，町<br>並み形成課，戸籍住民<br>課 | 符号1の接道調査，Aの居住に関する資料受領                   |
| 8年4月20日（月）<br>13:20-13:40 | 仙台法務局                         | 本物件及び周辺地の登記事項証明書受領                      |
| 8年4月20日（月）                | 当庁                            | 管理会社に対し，滞納額等ファクシミリ照会（4月2<br>1日ファクシミリ回答） |
| 8年4月30日（木）<br>10:00-10:40 | 物件所在地                         | 立入調査，債務者Aから占有状況等聴取，間取り確<br>認，写真撮影，評価人同行 |
|                           |                               |                                         |
|                           |                               |                                         |

(特記事項)

- ☐ 令和 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日  
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐ 令和 年 月 日

(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



地番区域見出  
西中田7丁目

A4判に縮小

|       |            |              |  |         |           |     |          |      |    |           |
|-------|------------|--------------|--|---------|-----------|-----|----------|------|----|-----------|
| 請求部   | 所 在        | 仙台市太白区西中田七丁目 |  |         |           | 地 番 | 21番2     |      |    |           |
| 出力尺   | 1/500      | 精度分          |  | 座標系又は記号 |           | 分類  | 地図に準ずる図面 |      | 種類 | 土地区画整理所在図 |
| 作成年月日 | 昭和54年12月1日 |              |  |         | 縮付年月日(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。

( 6 枚目)

地積測量図

21-2

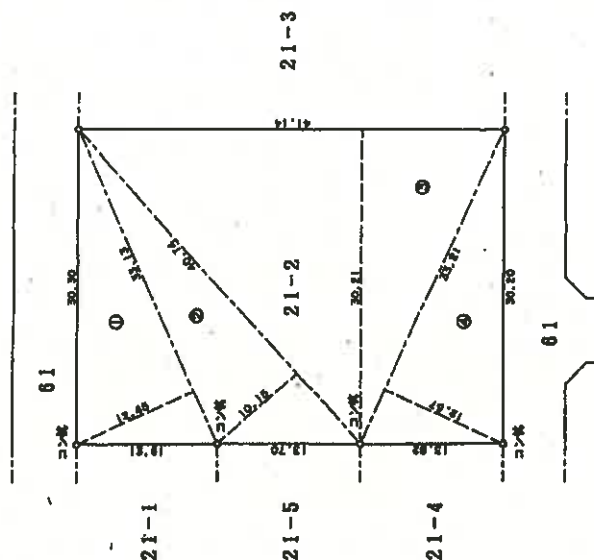
香

仙台市太白区西中田七丁目

符号1 (合筆前)

三斜求積表

| 順<br>NO. | 21-2<br>面<br>積 | 面<br>積 | 面<br>積     | 面<br>積 |
|----------|----------------|--------|------------|--------|
| 1        | 33.13          | 12.43  | 412.4685   |        |
| 2        | 40.74          | 10.15  | 413.5110   |        |
| 3        | 41.14          | 30.21  | 1242.8394  |        |
| 4        | 33.21          | 12.57  | 417.4497   |        |
|          |                | 面<br>積 | 2486.2686  |        |
|          |                | 面<br>積 | 1243.13430 |        |
|          |                | 面<br>積 | 1243.13    | ㎡      |



A4判に縮小

(北方向)

作製者

申請人

縮尺 1/500

地積測量図

21-3

地番

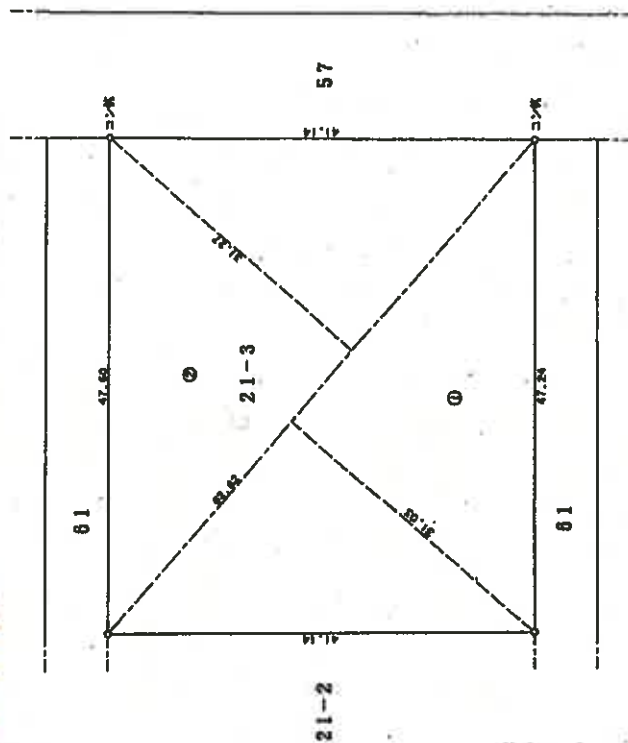
土地の所在  
仙台市太白区西中田七丁目

符号1 (合筆前)

(百城原土地家)

三斜求積表

| 21-3      |       |       |            |
|-----------|-------|-------|------------|
| 地番<br>NO. | 底辺    | 高さ    | 積算面積       |
| 1         | 62.62 | 31.03 | 1943.0986  |
| 2         | 62.62 | 31.27 | 1958.1274  |
|           |       | 合計    | 3901.2260  |
|           |       | 面積    | 1950.61300 |



A4判に縮小

作製者

申請人

縮尺 1/500

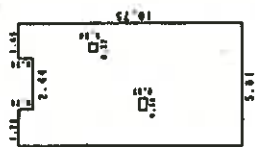
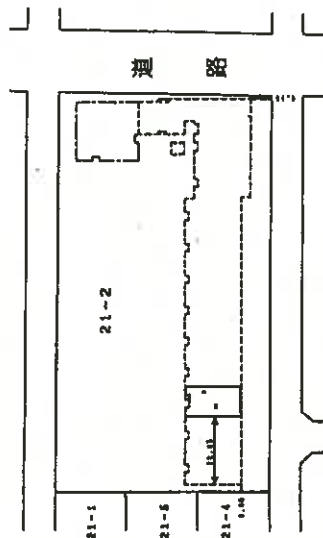
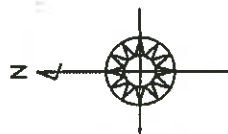
各階平面図

**建筑物各階平面図**

|       |                    |
|-------|--------------------|
| 家屋番号  | 西中田七丁目21番2<br>の303 |
| 建物の所在 | 仙台市太白区西            |

建築物の存する部分3階

1 物件



| 求積表   |      |      |      |                      |
|-------|------|------|------|----------------------|
| 10.75 | X    | 1.72 | =    | 18.4900              |
| 10.05 | X    | 2.44 | =    | 24.5220              |
| 10.75 | X    | 1.65 | =    | 17.7375              |
| -     | 0.37 | X    | 0.58 | = -0.2146            |
| -     | 0.36 | X    | 0.37 | = -0.1332            |
| 合 計   |      |      |      | 60.4017              |
| 床面積   |      |      |      | 50.40 m <sup>2</sup> |

## A4判に縮小

(不許複製)

|     |  |  |  |                    |     |  |                     |
|-----|--|--|--|--------------------|-----|--|---------------------|
| 作製者 |  |  |  | 縮尺 $\frac{1}{250}$ | 申請人 |  | 縮尺 $\frac{1}{1000}$ |
|-----|--|--|--|--------------------|-----|--|---------------------|

# 土地建物位置関係図

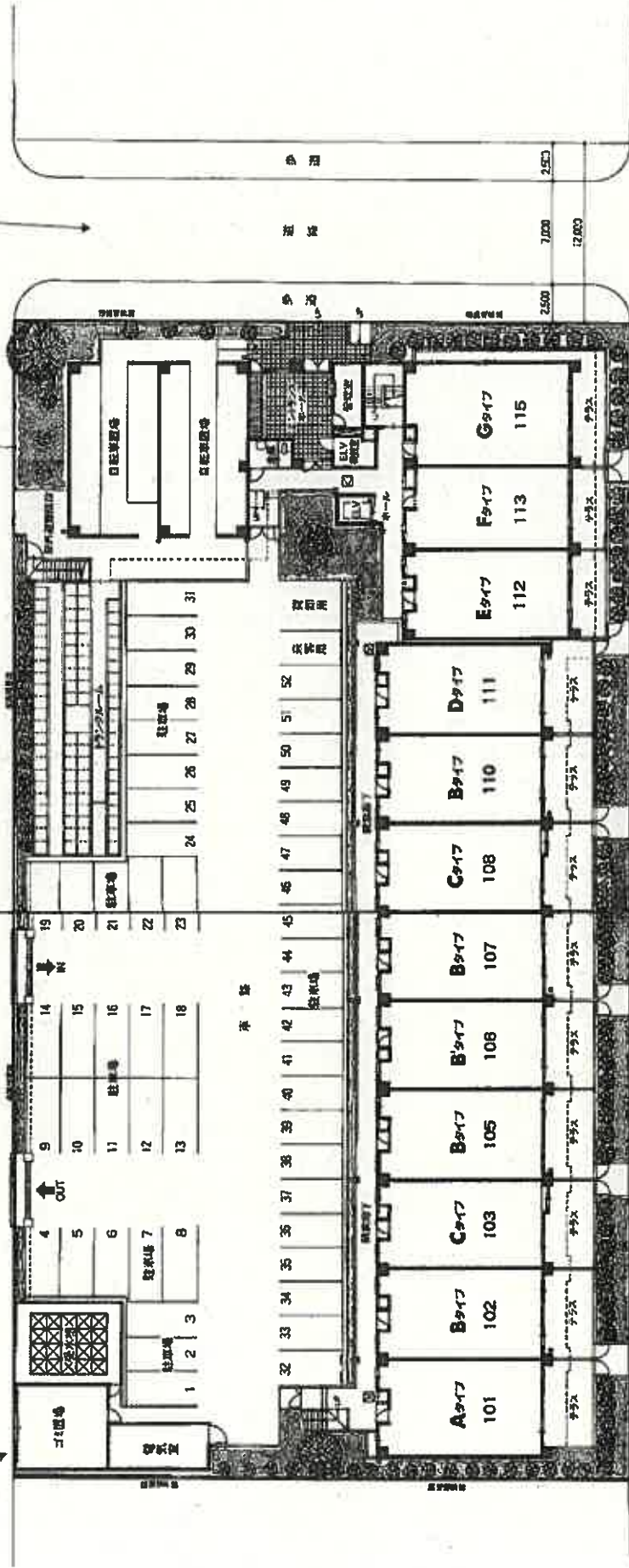
⑥

敷地権の目的である土地  
土地の符号1

市道 西中田七丁目9号線  
42条1項1号

市道 西中田幹4号線  
42条1項1号

道路



⑦

市道 西中田七丁目10号線  
42条1項1号

道路

( 10 枚目 )

凡例 ♂写真 (撮影場所)



写真 1

物件1が所在する一棟の建物



写真 2

以下物件1の内部の状況(写真2ないし5)



写真 3



写真 4



(13枚目)

写真 5

破損しているトイレの扉



写真 6

物件1が所在する一棟の建物



市道「西中田七丁目9号線」  
敷地内駐車場

(14枚目)

令和8年（ヌ）第30号

令和8年 4 月 30 日 現地調査

令和8年 5 月 8 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

猿 渡 俊

## 第1 評 価 額

| 物件番号 | 評 価 額               |
|------|---------------------|
| 物件 1 | 金 8, 6 4 8, 0 0 0 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）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>別紙物件目録記載のとおり<br>所 在<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 |     |     |
| 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 東北本線「南仙台」駅の南西方・道路距離約 1,100m<br>(別添「位置図」参照)                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                              |
| 付 近 の 状 況                                                  | 目的物件は戸建住宅やアパート、高層共同住宅が混在する住宅地域に所在する。街路条件は幅員約 12.0m 舗装市道（西中田幹線 4 号線）が標準。系統・連続性は普通。J R 東北本線「南仙台」駅の徒歩圏に所在し交通利便性は比較的良好である。                                                                                                                                           |                                                                                              |
| 主な公法上の<br>規 制 等<br>(道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>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>その他の規制                                                                                                                                                                                                         | 市街化区域<br>第 1 種住居地域<br>指定：60%<br>指定：200%<br>なし<br>第 3 種高度地区<br>立地適正化計画（居住誘導区域）<br>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                                                                                                                                                                                                     | 3,193.74 m <sup>2</sup><br>約 41m×約 77m<br>長方形<br>平坦<br>三方路<br>街路と等高に接面<br>特になし               |
| 接 面 道 路<br>の 状 況                                           | ○東 側 約 12.0m、市道（西中田幹線 4 号線）、舗装有<br>建築基準法上：法第 42 条 1 項 1 号道路<br>○南 側 約 6.0m、市道（西中田七丁目 10 号線）、舗装有<br>建築基準法上：法第 42 条 1 項 1 号道路<br>○北 側 約 6.0m、市道（西中田七丁目 9 号線）、舗装有<br>建築基準法上：法第 42 条 1 項 1 号道路                                                                       |                                                                                              |
| 土 地 の<br>利 用 状 況 等                                         | 当該マンションの敷地等として利用している。                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                              |
| 供給処理施設                                                     | 上水道 あり 下水道 あり ガス配管 あり<br><br>(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、通常のコスト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<br>の 有 無                                         | 敷地の一部が周知の埋蔵文化財包蔵地（栗遺跡）に該当するが、目的物件及び一棟の建物の現況利用状況等を勘案して価格への影響はないと判断した。                                                                                                                                                                                             |                                                                                              |

|                    |                                              |
|--------------------|----------------------------------------------|
| 土 壌 汚 染<br>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。         |
| 地 下 埋 設 物<br>の 有 無 | 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ものと判断される。 |
| ハザードマップ            | 洪水によって想定される浸水深：0.5m ～ 3.0m                   |
| 特 記 事 項            | 特になし                                         |

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

|                           |                                          |                                                                                                     |
|---------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| マンション名                    | ロイヤルシャトー南仙台                              |                                                                                                     |
| 建物の用途                     | 共同住宅（ 居宅 83 戸 ）                          |                                                                                                     |
| 建築時期及び<br>経 済 的<br>残存耐用年数 | 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 7 年 2 月 13 日新築<br>約 31 年<br>約 19 年                                                               |
| 構 造                       | 鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建                        |                                                                                                     |
| 仕 様                       | 外 壁<br>天 井<br>内 壁<br>床                   | 磁器タイル、一部吹付タイル 等<br>石膏ボード、岩綿吸音板 等<br>磁器タイル、ビニールクロス 等<br>磁器タイル 等                                      |
| 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 | 粉末消火器、連結送水管 等<br>有 (9 人乗 1 台)<br>有 (敷地内平面 52 台、荷捌き用 1 台、来客用 1 台)<br>オートロック、インターホン組込非常用ボタン 等<br>特になし |
| 建物の品等                     | 使用資材<br>施 工                              | 普通<br>普通                                                                                            |
| 管理の形態等                    | 管理組合<br><br>管理方式<br>管理会社<br>管理形態         | 有 名称 (ロイヤルシャトー南仙台管理組合)<br>法人格 無<br>委託管理<br>日本ハウズイング株式会社<br>管理員室 有、管理員 有                             |
| 管 理 の 状 況                 | 管理人は月～金曜日勤務                              |                                                                                                     |

|         |                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特 記 事 項 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・修繕積立金は 85,122,613 円（令和 8 年 3 月 31 日時点）</li> <li>・地震保険は加入している。</li> <li>・目的建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、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。なお、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。</li> </ul> |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

(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（303 号室）<br>主要開口部の方位：南向き、中間戸                                                                                                                                                                                                                            |                                                                            |
| 床 面 積                  | 登記記載 60.40 m <sup>2</sup> （壁芯面積 65.02 m <sup>2</sup> ）                                                                                                                                                                                                     |                                                                            |
| 間 取 り                  | 3LDK                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                            |
| 仕 様                    | 天 井<br>内 壁<br>床<br>設 備<br>そ の 他                                                                                                                                                                                                                            | ビニールクロス 等<br>ビニールクロス 等<br>カーペット、畳、磁器タイル、クッションフロア 等<br>電気・給排水・衛生設備等<br>特になし |
|                        | （注）建物に附属する各種設備については、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<br>眺望・景観                                                                                                                                                                                                                                             | 普通<br>普通                                                                   |
| 保 守 管 理<br>の 状 態       | クロスのヒビ等、経年相応の劣化が認められる                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                            |
| 管 理 費 等                | 管 理 費<br>修繕積立金<br>水道使用料<br>駐車場使用料                                                                                                                                                                                                                          | 月 5,700 円<br>月 12,300 円<br>基本料及び従量料金<br>月 6,600 円                          |
|                        | 調査時点までの滞納管理費等合計額：なし                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                            |
| 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                | <ul style="list-style-type: none"> <li>・室内に生活日用品等が散在している。</li> <li>・所有者への聴取によると、浴槽の追い炊き機能が故障しているとのことである。</li> <li>・トイレの扉が破損している。</li> <li>・目的建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、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。なお、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。</li> </ul> |                                                                            |

## 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）南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 | 190,000 円/㎡ |
|----------|-------------|

### 2 評価額の判定

| 基準階価格<br>(円/㎡) | 個別格差 | 専有面積  | 占有減価<br>修正 | 市場性修正 | 競売市場<br>修正 |
|----------------|------|-------|------------|-------|------------|
| ア              | イ    | ウ     | エ          | オ     | カ          |
| 190,000        | 1.00 | 65.02 | 1.00       | 1.00  | 0.70       |

| 調整後の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ×カ=キ | 滞納管理<br>費等相当<br>額の減価<br>ク | その他の<br>控除減価<br>(敷金等)<br>ケ | 評 価 額<br>(修 正 後 )<br>(円)<br>キ×ク×ケ |
|--------------------------------|---------------------------|----------------------------|-----------------------------------|
| 8,648,000                      | 1.00                      | —                          | 8,648,000                         |

イ 個別格差：特にないものと判断した。

ウ 専有面積：壁芯面積を採用

エ 占有減価修正：なし

オ 市場性修正：周辺における売買動向等を加味して不要と判断した。

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：不要と判断した。

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〔国土地理院地図〕
- 2 公図（地図に準ずる図面）写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以 上

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 仙台市太白区西中田七丁目 2 1 番地 2

建物の名称 ロイヤルシャトー南仙台

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西中田七丁目 2 1 番 2 の 3 0 3

建物の名称 3 0 3 号

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 6 0 . 4 0 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 仙台市太白区西中田七丁目 2 1 番 2

地 目 宅地

地 積 3 1 9 3 . 7 4 平方メートル

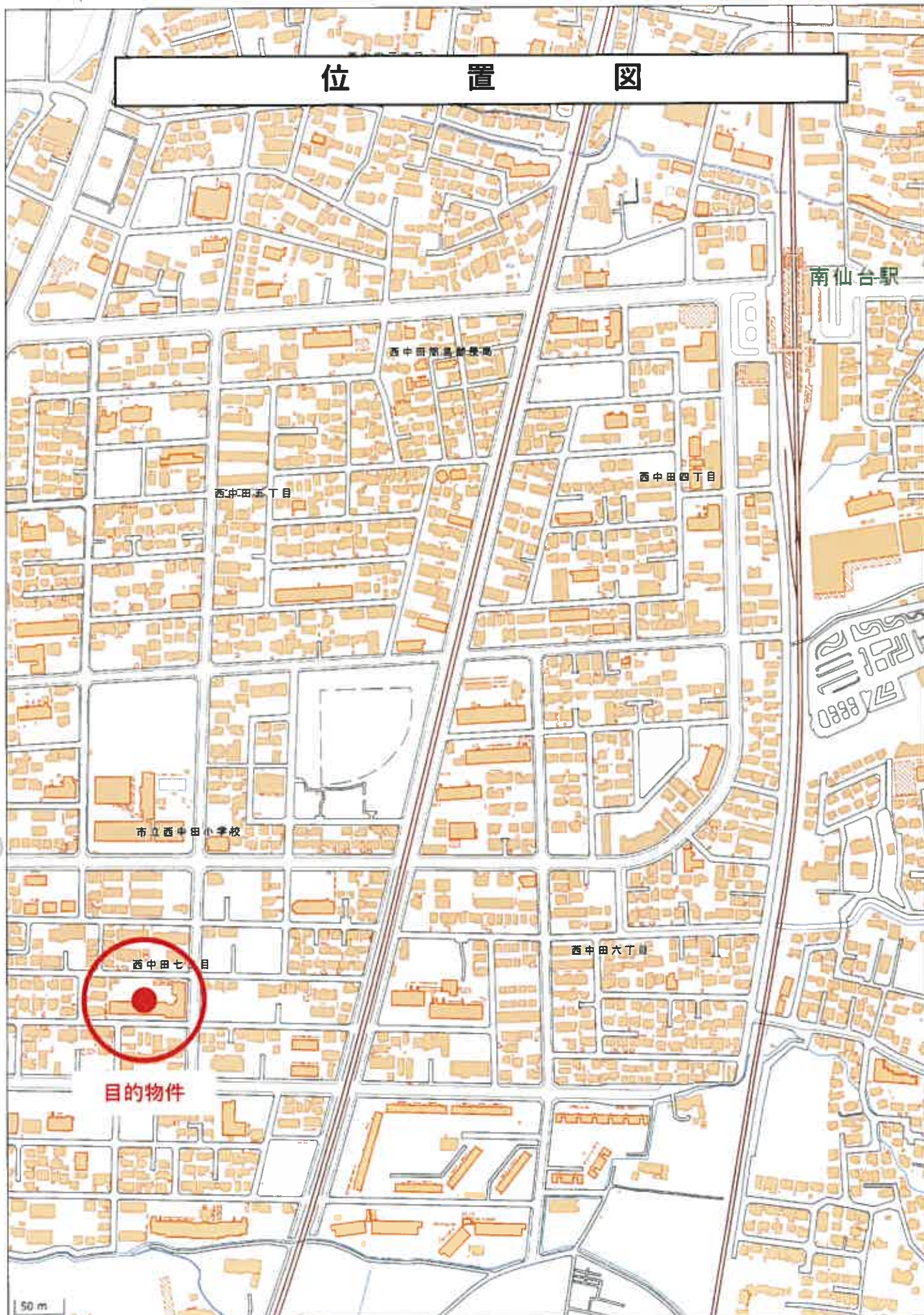
### (敷地権の表示)

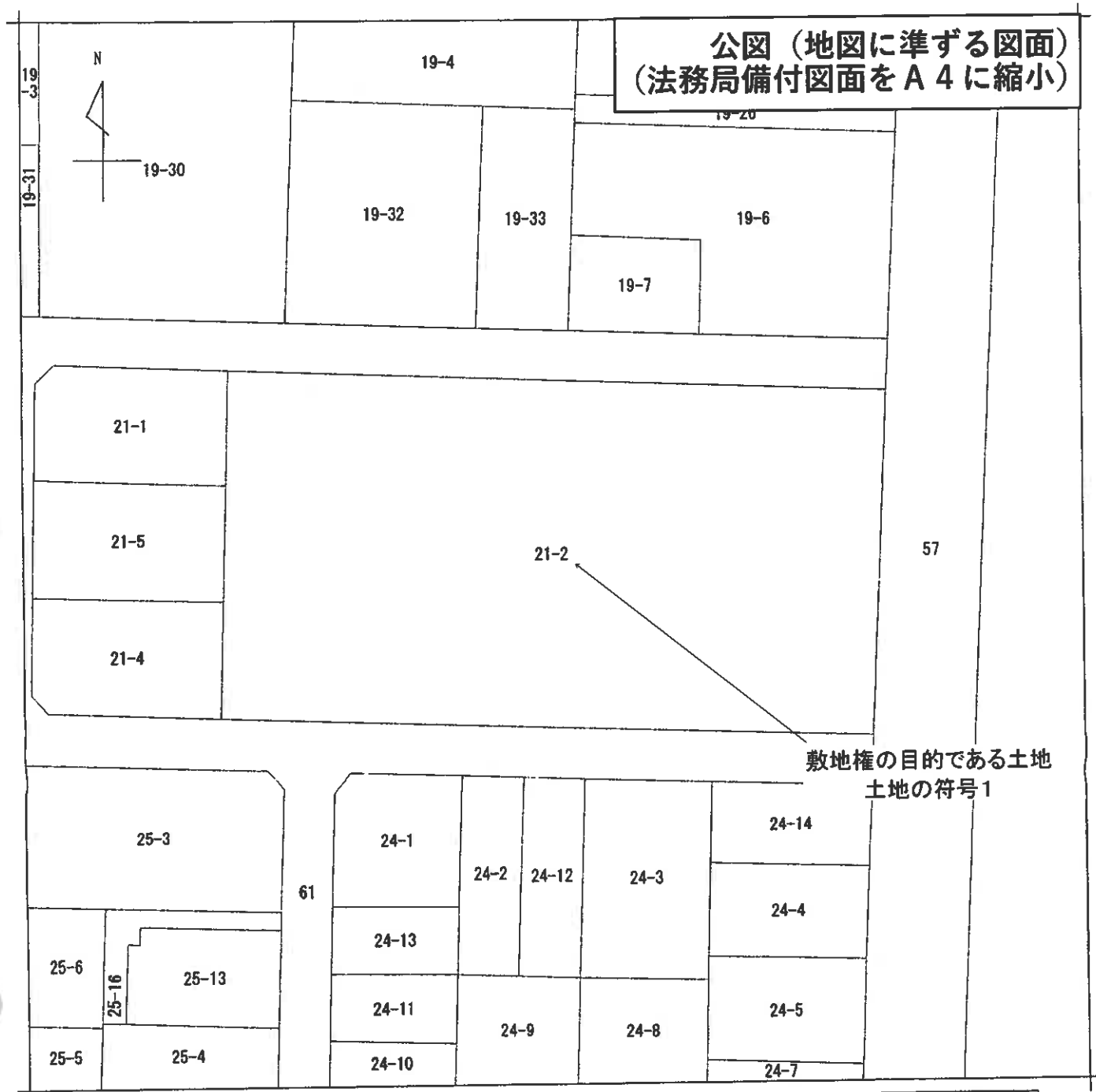
土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 5 0 万 1 0 5 2 分の 6 0 4 0

# 位置図





(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。

|        |        |
|--------|--------|
| 地番区域見出 | 西中田7丁目 |
|--------|--------|

|       |            |              |  |                   |                    |     |            |    |           |
|-------|------------|--------------|--|-------------------|--------------------|-----|------------|----|-----------|
| 請求部   | 所 在        | 仙台市太白区西中田七丁目 |  |                   |                    | 地 番 | 21番2       |    |           |
| 出力縮   | 1/500      | 精 度 区 分      |  | 座標系<br>番号又は<br>記号 |                    | 分類  | 地図に準ずる図面   | 種類 | 土地区画整理所在図 |
| 作成年月日 | 昭和54年12月1日 |              |  |                   | 備 付<br>年月日<br>(原図) |     | 補 記<br>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2月18日  
仙台法務局

地図整理番号：M02410

登記官

登記年月日：平成7年2月28日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和8年2月17日 仙台法務局

登記官

地図整理番号：M02374

374099

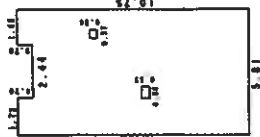
各 階 平 面 図

建 物 図 面

家 屋 番 号  
西中田七丁目21番2  
の303

建物の所在  
仙台市太白区西中田七丁目21番地2

物件 1



求 積 表

|               |   |                      |
|---------------|---|----------------------|
| 10.75 X 1.72  | = | 18.4900              |
| 10.05 X 2.44  | = | 24.5220              |
| 10.75 X 1.65  | = | 17.7375              |
| - 0.37 X 0.58 | = | -0.2146              |
| - 0.36 X 0.37 | = | -0.1332              |
| 合 計           |   | 60.4017              |
| 床 面 積         |   | 60.40 m <sup>2</sup> |

建物の存する部分 3 階

敷地権の目的である土地  
土地の符号 1

21-1

21-5

21-4

道 路

物件 1

(不 許 複 製)

作 製

4 日 付 製

縮 尺  
1 / 250

申 請 人

縮 尺  
1 / 1000

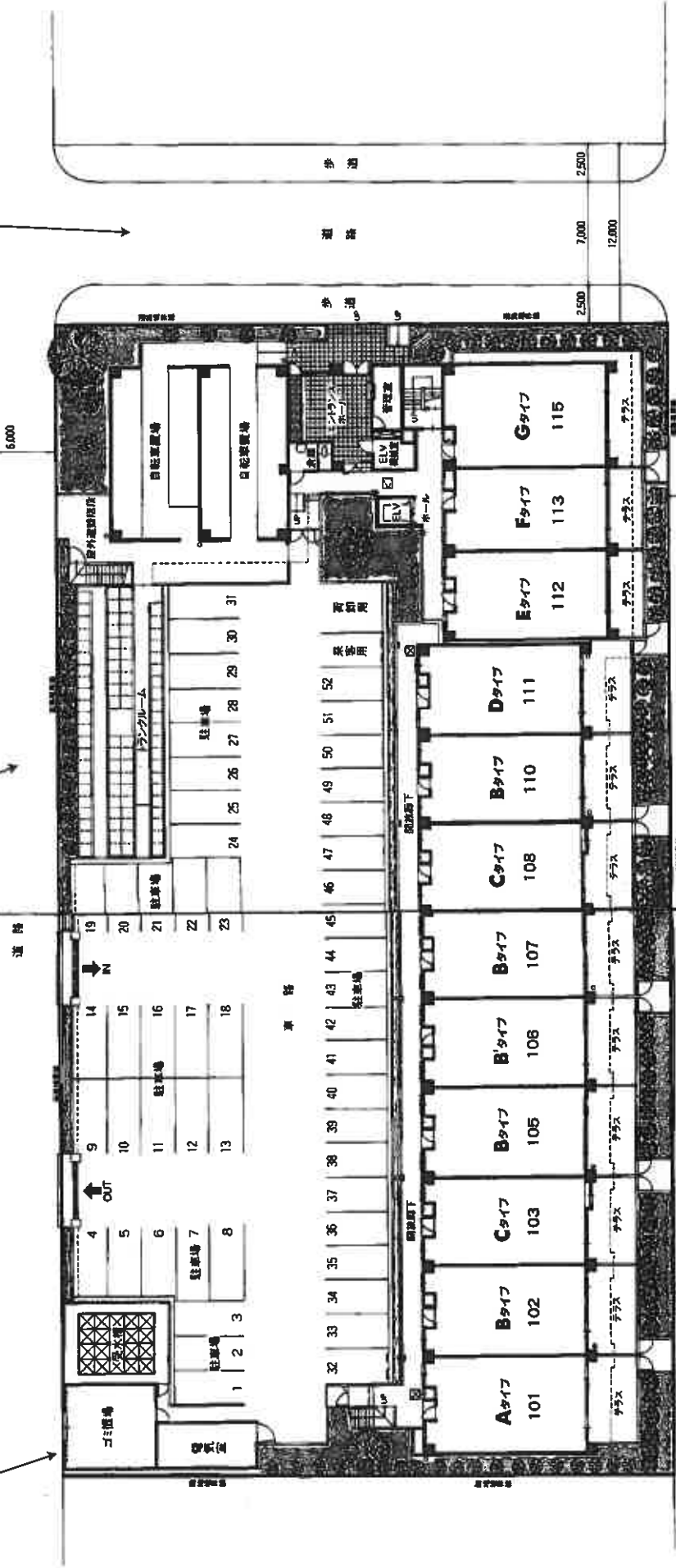
※法務局備付図面を A 4 に縮小

# 土地建物位置関係図

市道 西中田幹4号線  
4 2条1項1号

市道 西中田七丁目9号線  
4 2条1項1号

敷地権の目的である土地  
土地の符号1



市道 西中田七丁目10号線  
4 2条1項1号

# 建 物 間 取 図

