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）
〒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

令和　7年（ケ）第　　128号

# 期　間　入　札　の　公　告

令和　8年11月25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12月15日　午前　9時00分から<br>令和　8年12月22日　午後　5時00分まで | |
| 開札期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　8年12月24日　午前10時00分<br>仙台地方裁判所開札場 |
| 売却決定期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　9年　1月　8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11月25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８年度 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1 | 15,113,000<br>12,090,400 | | 3,022,600 | 131,815 | 30,613 |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | | | | | |

令和　7年（ケ）第　　１２８号

# 物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　仙台市青葉区国見ケ丘五丁目３５１番地８

建物の名称　　スカーラガーデンヒルズ仙台トップウイング

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　国見ケ丘五丁目３５１番８の１－３０２

建物の名称　　３０２

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９２．５５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　仙台市青葉区国見ケ丘五丁目３５１番８

地　　目　　宅地

地　　積　　５８２７．４５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　４０万６２６９分の９９３９

令和　7年（ケ）第　　１２８号

# 物　件　明　細　書

令和　8年　9月２９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。

令和　7年（ケ）第　　１２８号

# 物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　仙台市青葉区国見ケ丘五丁目３５１番地８

建物の名称　　スカーラガーデンヒルズ仙台トップウイング

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　国見ケ丘五丁目３５１番８の１－３０２

建物の名称　　３０２

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９２．５５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　仙台市青葉区国見ケ丘五丁目３５１番８

地　　目　　宅地

地　　積　　５８２７．４５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　４０万６２６９分の９９３９

令和　７年(ケ)第　１２８号
令和　８年　７月　１日受理
令和　８年　８月２１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**

令和　7年（ケ）第　　１２８号

# 物　件　目　録

1　(一棟の建物の表示)

所　　在　　仙台市青葉区国見ケ丘五丁目３５１番地８

建物の名称　　スカーラガーデンヒルズ仙台トップウイング

(専有部分の建物の表示)

家屋　番号　　国見ケ丘五丁目３５１番８の１－３０２

建物の名称　　３０２

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９２．５５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　仙台市青葉区国見ケ丘五丁目３５１番８

地　　目　　宅地

地　　積　　５８２７．４５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　４０万６２６９分の９９３９

| | |
|---|---|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり |
| 住居表示 | 仙台市青葉区国見ヶ丘五丁目４３番３０号スカーラガーデンヒルズ仙台ＴＷ302 |
| **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<br>□公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物　□附属建物）<br>□種　類：<br>□構　造：<br>□床面積： |
| 物件目録にない附属建物 | ■ない<br>□ある　種　類：<br>構　造：<br>床面積： |
| 占有者及び占有状況 | ■建物所有者　　□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>□「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）<br>管理費　11,950円<br>修繕積立金　29,820円<br>水道料　使用量による<br>駐車場使用料　7,000円<br>令和８年７月２７日現在<br>□滞納はない<br>■滞納がある　令6年7月～8年7月分<br>計９０１，０１０円<br>□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東北支店 |
| その他の事項 | 物件１の建物内は，所有者及び同居人の動産類が多数残置された状態にある。 |
| **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<br>□建物図面のとおり　□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　　） |
| その他の事項 | 符号１の北東側で接する３５１番１５の土地（地目公衆用道路，地積６３㎡，所有者仙台市）及び３６１番１の土地（地目公衆用道路，地積６７４７㎡，所有者仙台市）は市道（市道吉成伊勢幹線７号線）である。 |
| 執行官保管の仮処分 | ■ない<br>□ある　地方裁判所　　支部　平成　　年（　）第　　号<br>保管開始日　平成　　年　　月　　日 |
| 敷地権以外の土地（目的外土地） | ■ない<br>□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

# 関係人の陳述等

| 陳述者<br>（当事者等との関係） | 陳述内容等 |
|---|---|
| ■ マンション管理会社担当者 | 物件１の所有者及び同居人は，１年以上前に退去しており，その後の出入りはありません。 |

**（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

■　本件所有者に対し，調査期日通知及び書面照会書を送付したが，同通知書は返送された。

■　立入調査の結果及び物件１の建物内に存在した占有徴表，マンション管理会社担当者の陳述等から本件物件の占有状況等につき，本報告書２枚目のとおり報告する。

**（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7月14日（火）<br>11：40－11：50 | 仙台法務局塩竈支局 | 全部事項証明書受領（物件１登記中） |
| 8年7月16日（木）<br>14：30－14：40 | 物件所在地 | 物件確認　写真撮影 |
| 同　　日<br>16：10－16：20 | 仙台法務局塩竈支局 | ※物件１登記中 |
| 8年7月22日（水） | 執行官室 | マンション管理会社に対し，書面照会書送付<br>（７／２７　資料受領） |
| 8年7月23日（木）<br>10：00－10：10 | 物件所在地 | 物件確認（進入路等確認） |
| 同　　日<br>15：45－15：55 | 仙台法務局塩竈支局 | 全部事項証明書受領（物件１） |
| 8年7月31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<br>※「あて所尋ね当たらす」により返送 |
| 8年8月7日（金）<br>15：50－16：50 | 物件所在地 | 立入調査　占有調査　聞取確認　写真撮影　マンション管理会社担当者から聴取<br>（評価人同行） |

（特記事項）

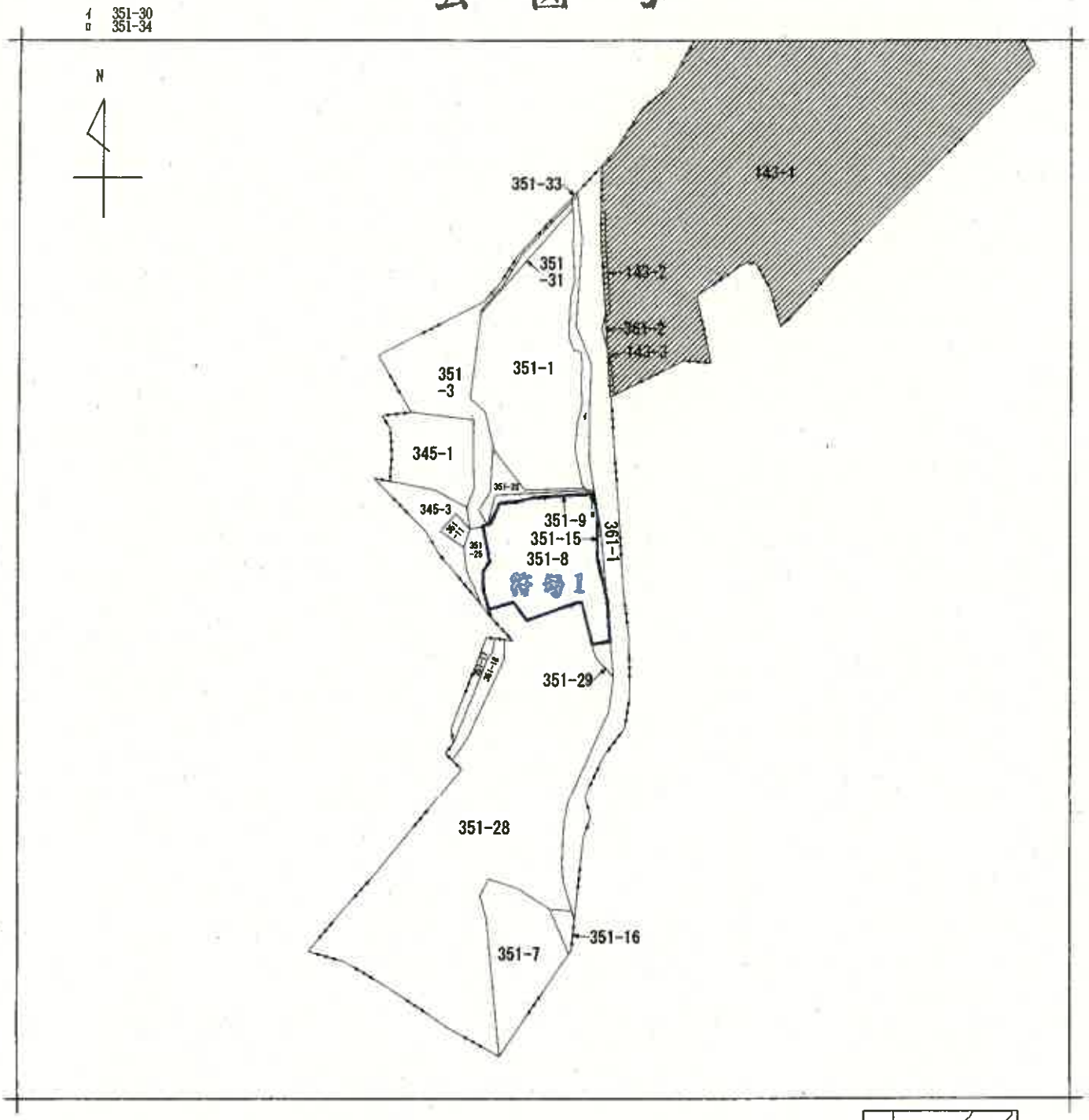
□　令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

■　令和　８年　８月　７日
目的物件は不在で施錠されていなかったので，立会人Ｂを立ち会わせ，建物内に立ち入った。
なお，解錠が予測されたので解錠技術者を同行した。

□　令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

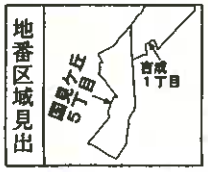
**（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり**

# 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。
（注）斜線を施した部分は，閉鎖された部分です。

A4判に縮小




| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 請求部分 | 所在 | 仙台市青葉区国見ケ丘五丁目 | | | | 地番 | 351番8 | | |
| 出力縮尺 | 1/3000 | 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7年7月22日
仙台法務局

地図整理番号：M99164　　登記官

（　6　枚目）

(1/1)

登記年月日：平成13年1月23日

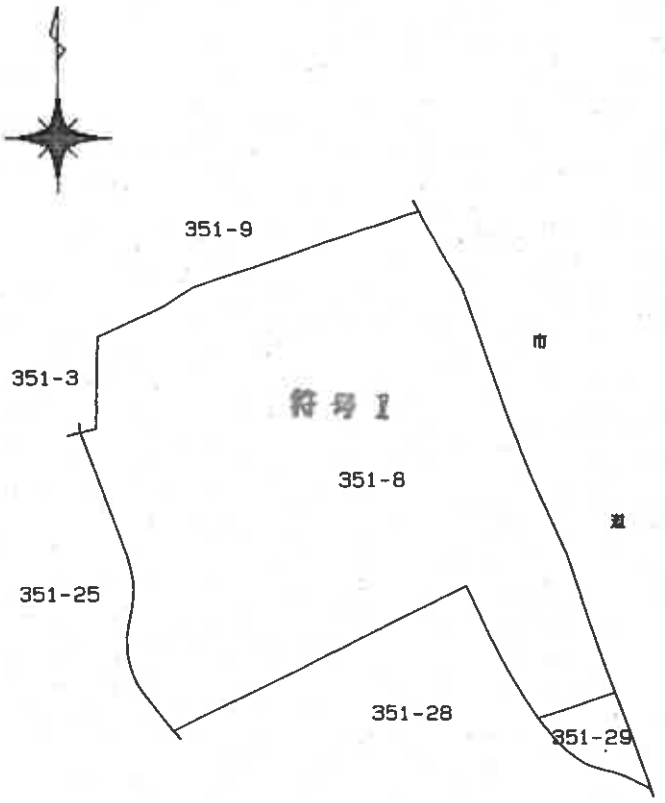
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年7月22日　仙台法務局

（7枚目）

020977

| 地番 | 351-8<br>351-29 |
|---|---|
| 土地の所在 | 仙台市青葉区国見ヶ丘五丁目 |

# 地積測量図 1/2




A4判に縮小

| 縮尺 | 1/1000 |
|---|---|

| 作製者 | 平成13年1月16日作製 | 申請人 |
|---|---|---|

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

H13.1.23

地図整理番号：M99168　(1/2)

登記年月日：平成13年1月23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7年7月22日　仙台法務局

（8枚目）

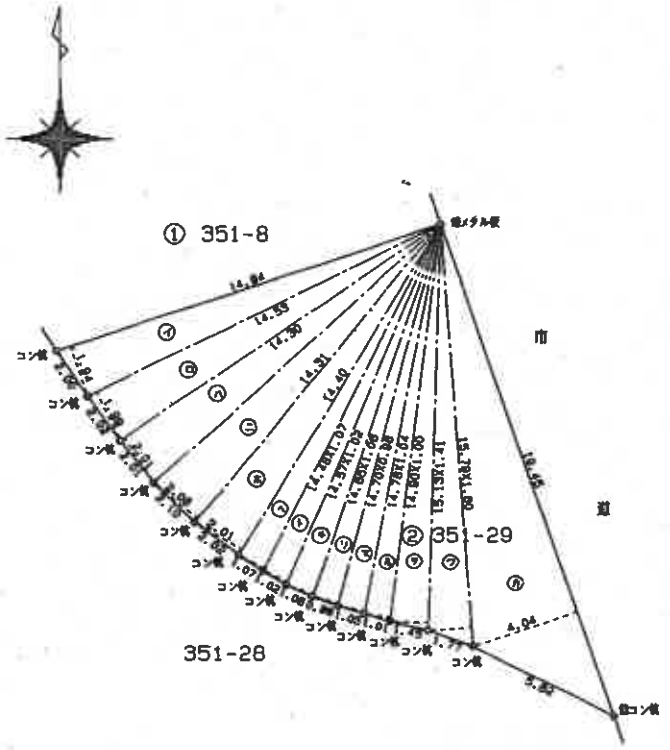
020978

| 地番 | 351-29 |
|---|---|
| 土地の所在 | 仙台市青葉区国見ケ丘五丁目 |

# 地積測量図　2/2

| 地番 | ② 351-29 | | |
|---|---|---|---|
| NO. | 底辺 | 高さ | 倍面積 |
| イ | 14.94 | 1.94 | 28.9836 |
| ロ | 14.53 | 1.99 | 28.9147 |
| ハ | 14.30 | 2.01 | 28.7430 |
| ニ | 14.31 | 2.08 | 29.7648 |
| ホ | 14.40 | 2.01 | 28.9440 |
| ヘ | 14.48 | 1.07 | 15.4936 |
| ト | 14.57 | 1.02 | 14.8614 |
| チ | 14.65 | 1.08 | 15.5290 |
| リ | 14.70 | 0.98 | 14.4060 |
| ヌ | 14.78 | 1.04 | 15.3712 |
| ル | 14.90 | 1.00 | 14.9000 |
| ヲ | 15.13 | 1.41 | 21.3333 |
| ワ | 15.79 | 1.60 | 25.2640 |
| カ | 19.45 | 4.04 | 78.5780 |
| | | 倍面積 | 361.0886 |
| | | 面積 | 180.54330 |
| | | 地積 | 180.54 ㎡ |

| 残地番 | ① 351-8 | | |
|---|---|---|---|
| 公簿 | 6008 | 総計 | 180.54330 |
| | | 残地 | 5827.45670 |
| | | 地積 | 5827.45 ㎡ |




A4判に縮小

縮尺 1/200

作製者：

（平成13年6月6日作製）

申請人

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

地図整理番号：M99168　(2/2)

登記年月日：平成13年3月8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7年7月22日　仙台法務局

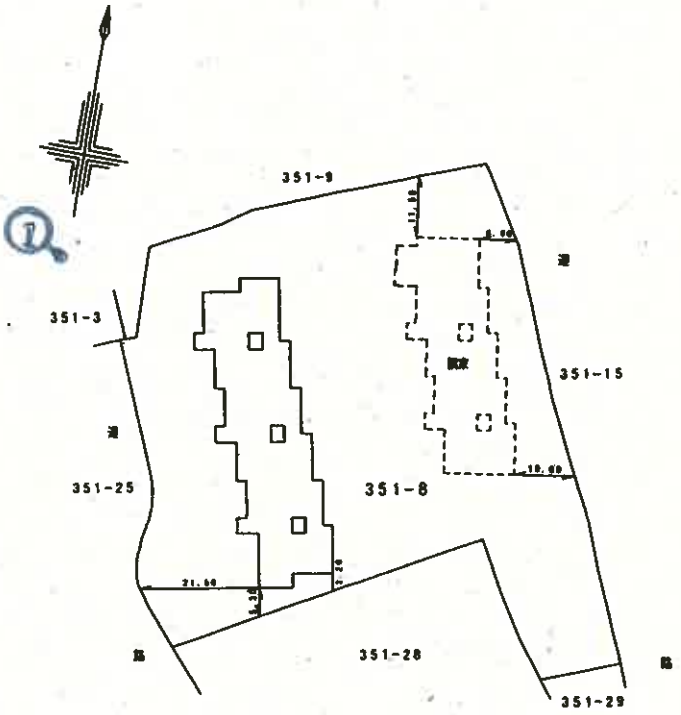
（9枚目）

386552　各階平面図

351-8-1-101～351-8-1-106　351-8-1-201～
351-8-1-206　351-8-1-301～351-8-1-306

# 建物図面
# 各階平面図

| | |
|---|---|
| 家屋番号 | 351-8- |
| 建物の所在 | 仙台市青葉区国見ケ丘五丁目351番地8 |




一棟の建物
建物の番号351番8

A4判に縮小

凡例
←○写真(撮影場所)

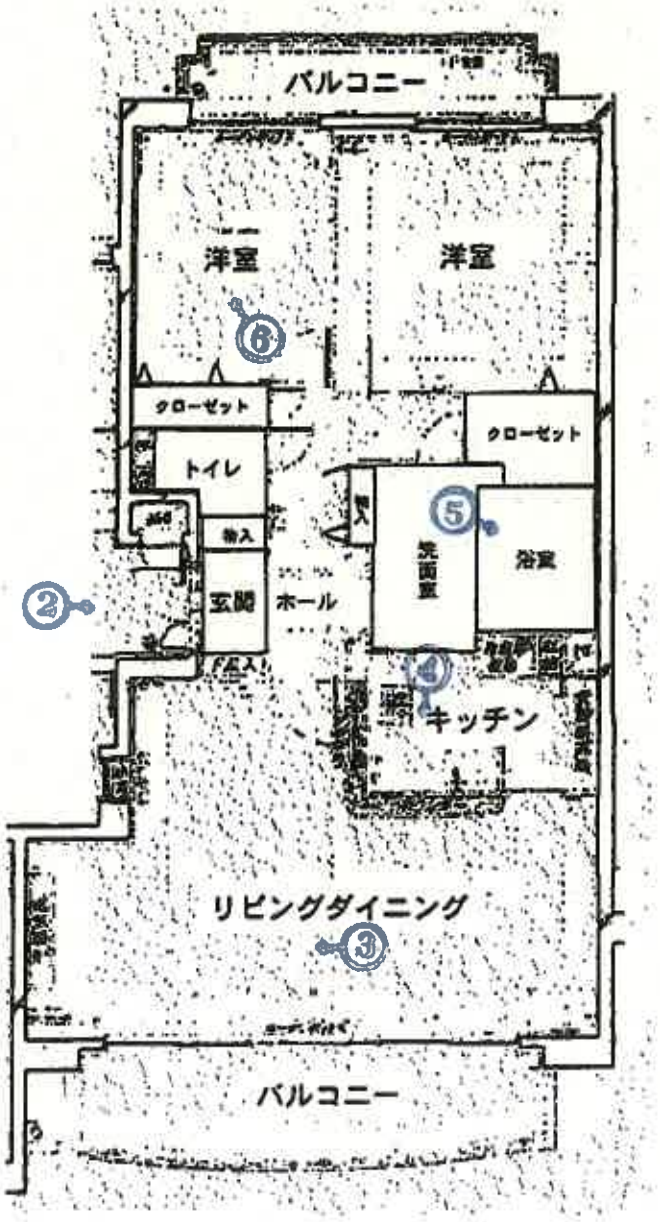
| | | | |
|---|---|---|---|
| 作製者 | | 縮尺 | 1/ |
| 申請人 | | | 1/1000 |

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(日調連12)

地図整理番号：M99165　(1/3)

# 間　取　図




凡例
○ 写真(撮影地点)

写　真　1




写　真　2



写　真　3



写　真　4



写　真　5



写　真　6



令和７年(ケ)第１２８号
令和8年8月7日　現地調査
令和8年8月31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　真木　芳美

第１　評価額

| 物件番号 | 評価額 |
|---|---|
| 物件1 | 金 15,113,000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き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 | (一棟の建物の表示)<br>所在<br>建物の名称<br><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><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><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 | 別紙物件目録記載のとおり | |

| 番号 | 特記事項 |
|---|---|
| | 特になし |

## 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 | ＪＲ仙山線「国見」駅の北西方約1500m（道路距離）<br>（別添位置図参照） | |
| 付近の状況 | 対象不動産は、周辺に戸建住宅が建ち並ぶ地域の中にスカーラガーデンヒルズ仙台として４棟のマンションが建ち並ぶ中の１棟に存する。丘陵地に存するため眺望が良好で、周辺は戸建住宅が中心の住宅街となっており、閑静な住環境が保たれている。 | |
| 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 | 第１種低層住居専用地域 |
| | 建ぺい率 | 指定40% |
| | 容積率 | 指定60% |
| | 防火規制 | なし |
| | その他の規制 | 第１種高度地区 |
| 画地条件 | 地積 | 5,827.45㎡ |
| | 間口・奥行 | 約64m×約32m |
| | 形状 | 不整形 |
| | 地勢 | 地内は概ね平坦 |
| | 街路接面状況 | 中間画地 |
| | その他 | 特になし |
| 接面道路の状況 | ○北東側幅員約12m、市道、舗装（有）、ほぼ等高に接面<br>建築基準法上：第42条1項1号道路に該当 | |
| 土地の利用状況等 | 共同住宅（マンション）の敷地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 | |
| | （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、通常の費用で敷地内への引込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 | 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 | マンション敷地部分は、道路面より約5m程度高くなっている。 | |

2　建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

| | | |
|---|---|---|
| マンション名 | スカーラガーデンヒルズ仙台トップウイング | |
| 建物の用途 | 共同住宅　（総戸数１８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） | 平成13年2月19日新築 |
| | 経過年数 | 25年 |
| | 経済的残存耐用年数 | 25年 |
| 構造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付３階建 | |
| 仕様 | 屋根 | コンクリート金ゴテ押えの上防水シート |
| | 外壁 | 磁器質タイル貼り |
| | その他 | 特になし |
| 設備等 | 防災設備 | 自動火災報知器、非常照明、誘導灯等 |
| | エレベーター | 無 |
| | 駐車場 | 有 |
| | 防犯設備 | オートロックシステム等 |
| | その他 | 駐輪場、ごみ集積場等 |
| 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　（スカーラガーデンヒルズ管理組合）　法人格　無 |
| | 管理方式 | 委託管理 |
| | 管理会社 | 株式会社東急コミニュティ東北支店 |
| | 管理形態 | 管理人室　：有　　管理員　：有 |
| 管理の状況 | 管理人は日勤、月曜日～土曜日（9時から17時、土曜日は9時から15時）勤務 | |
| 特記事項 | ①修繕積立金総額は33,873,021円(令和8年4月30日時点)<br>②地震保険は加入有<br>③大規模修繕済み（2019年頃）<br>④耐震診断の予定はない。 | |

(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<br>主要開口部の方位：東向き・西向き | |
| 床面積 | 登記記載　92.55㎡（壁芯面積　99.39㎡） | |
| 間取り | ２ＬＤＫ　　バルコニー有　面積（19.87㎡） | |
| 仕様 | 天井 | ビニールクロス等 |
| | 内壁 | ビニールクロス等 |
| | 床 | フローリング等 |
| | 設備 | 電気、給排水 |
| | 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 |
| 維持管理の状態 | 普通 | |
| 管理費等 | 管理費 | 月額　　11,950円 |
| | 修繕積立金 | 月額　　29,820円 |
| | 水道料 | 基本料及び従量料金 |
| | 駐車場使用料 | 月額　　7,000円 |
| | 調査時点までの滞納管理費等合計額：901,010円(詳細は「現況調査報告書」) | |
| 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 | 物件１の建物内は、所有者及び同居人の動産類が多数残置された状態にある。 | |

第５　評価額算出の過程

Ⅰ　比準価格の試算

１　基準階価格の査定

近隣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）専有部分の１㎡あたりの価格を次のとおり査定した。

| | |
|---|---|
| 基準階の比準価格 | 245,000円／㎡ |

２　比準価格の試算

| 比準価格<br>（基準階）<br>ア | 個別格差<br>イ | 専有面積<br>ウ | 比準価格<br>（円）<br>ア×イ×ウ＝エ |
|---|---|---|---|
| 245,000円／㎡ | 1.00 | 99.39㎡ | 24,351,000 |

イ 個別格差

概ね標準的

ウ 専有面積

壁芯面積を採用

Ⅱ　収益価格の試算

収益価格は、総収益を還元利回り（粗利回り）で還元して求めた。

| ア<br>総収益 | イ<br>家賃等補正 | ウ<br>粗利回り | エ<br>その他<br>補　正 | ア×イ÷ウ×エ＝オ<br>収益価格 |
|---|---|---|---|---|
| 1,560,000円 | 1.00 | 12.00% | 1.00 | 13,000,000円 |

ア 総収益：賃貸事例等を勘案した想定賃料を採用した。

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査定した。

エ その他補正：不要

## Ⅲ　評価額の判定

### 1. 試算価格の調整

各試算価格が次のとおり算定された。本件は自己使用が多いマンションであることを考慮して比準価格を重視し、収益価格を参考に留め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<br>ア | 占有減価修正<br>イ | 試　算　価　格<br>ア×イ＝ウ |
|---|---|---|---|
| 比 準 価 格 | 24,351,000円 | 1.00 | 24,351,000円 |
| 収 益 価 格 | ― | | 13,000,000円 |
| 調整後の価格 | | | 23,216,000円 |

イ 占有減価修正：修正の必要はないものと判断した。

### 2　評価額の決定

調整後の価格に、市場性及び競売市場修正を施して求められた評価額に滞納管理費等相当額の減価修正並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して、修正後の評価額を求めた。

| 調整後の価格<br>ア | 市場性<br>修　正<br>イ | 競売市場<br>修　正<br>ウ | 評価額<br>ア×イ×ウ＝エ | 滞納管理費等相当額の減価<br>オ | その他の控除<br>減価(敷金等)<br>カ | 評　価　額<br>(修正後)<br>エ×オ－カ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 23,216,000円 | 1.00 | 0.70 | 16,251,000円 | 0.93 | － | 15,113,000円 |

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：「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

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か月分)を加算するものとする。

滞納管理費等相当額の合計：

| | |
|---|---|
| 滞納管理費等 | 901,010円 |
| 予想滞納額 | 292,620円 |
| 合　計 | 1,193,630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 －( 1,193,630円 ÷ 16,251,000円 )≒ 0.93　(△7% )

カ その他の控除減価(敷金等)：特になし

※ 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　付属資料

１　位置図
２　公図
３　地積測量図
４　建物図面
５　間取図

以　上

別表①「収益価格の試算」内訳

ア．総収益　　用途：居宅　　総戸数：－

| 階 | 室番号 | 用途 | 月額支払賃料 | |
|---|---|---|---|---|
| 3 | 302 | 居宅 | | 130,000円 |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| 小計 | | | | 130,000円 |
| 月額支払賃料合計 | | | | 130,000円 |
| 年額支払賃料 | | | 130,000円　×　12ケ月　＝ | 1,560,000円 |
| その他収入 | | | 駐車場 | 0円 |
| | | | 共益費 | 0円 |
| 総収入 | | | | 1,560,000円 |

別紙

令和　7年（ケ）第　　128号

# 物　件　目　録

1（一棟の建物の表示）

所　　在　　仙台市青葉区国見ケ丘五丁目３５１番地８

建物の名称　　スカーラガーデンヒルズ仙台トップウイング

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　国見ケ丘五丁目３５１番８の１－３０２

建物の名称　　３０２

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９２．５５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　仙台市青葉区国見ケ丘五丁目３５１番８

地　　目　　宅地

地　　積　　５８２７．４５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

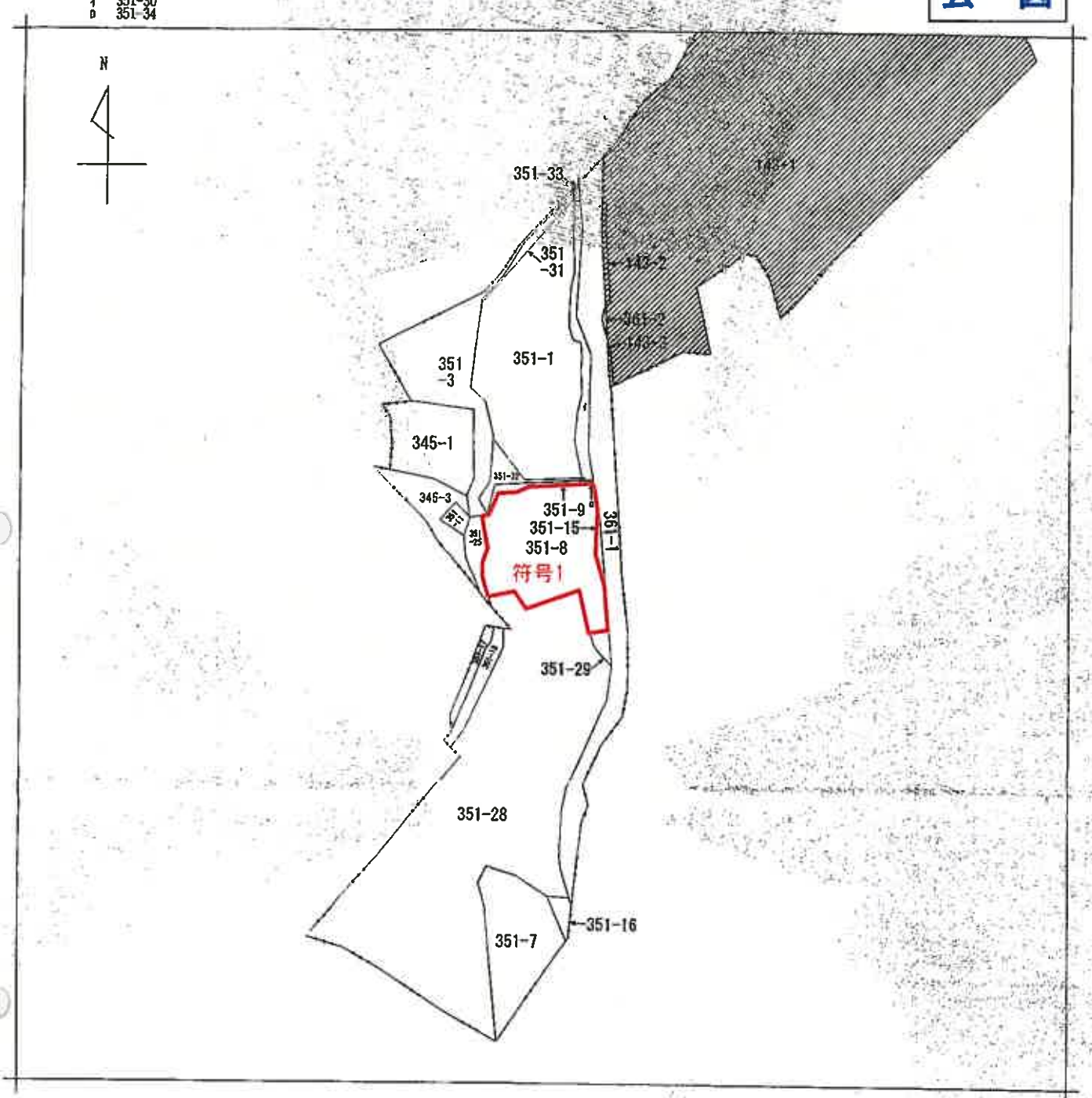
敷地権の割合　４０万６２６９分の９９３９

# 位　置　図

地理院地図
GSI Maps



# 公　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。
(注) 斜線を施した部分は，閉鎖された部分です。




| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 請求部分 | 所在 | 仙台市青葉区国見ケ丘五丁目 | | | | 地番 | 351番8 | | |
| 出力縮尺 | 1/3000 | 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。

A４判に縮小

令和7年7月22日
仙台法務局

地図整理番号：M99164　　登記官

(1/1)

登記年月日：平成13年1月23日

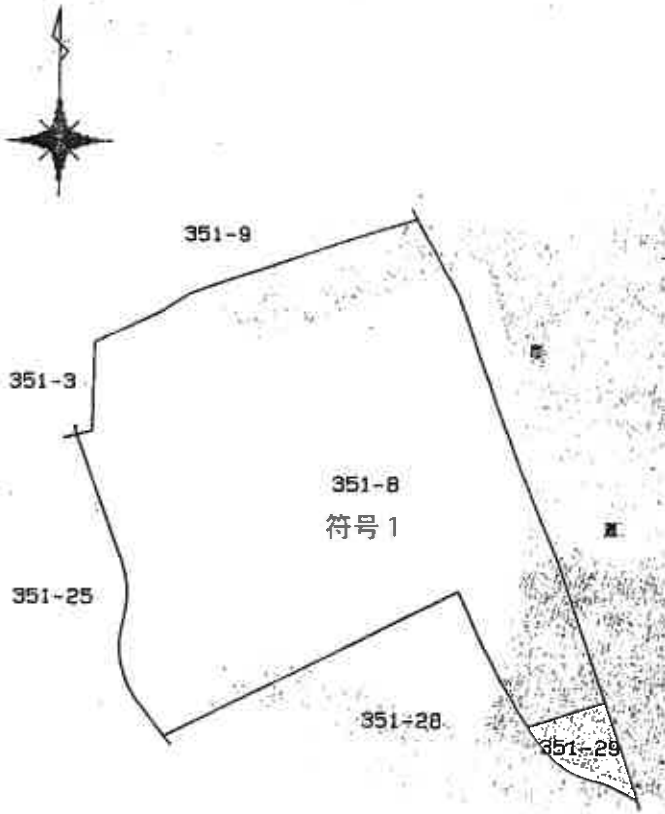
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年7月22日　仙台法務局

登記官

020977

| 地番 | 351-8<br>351-29 |
|---|---|
| 土地の所在 | 仙台市青葉区国見ケ丘五丁目 |

# 地積測量図 1/2




(日調速少)

| 作製者 | [redacted] 13年1月16日作製) | 申請人 | [redacted] | 縮尺 | 1/1000 |
|---|---|---|---|---|---|

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

H13.1.23

地図整理番号：M99168　(1/2)

A4判に縮小

登記年月日：平成13年1月23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7年7月22日　仙台法務局
登記官

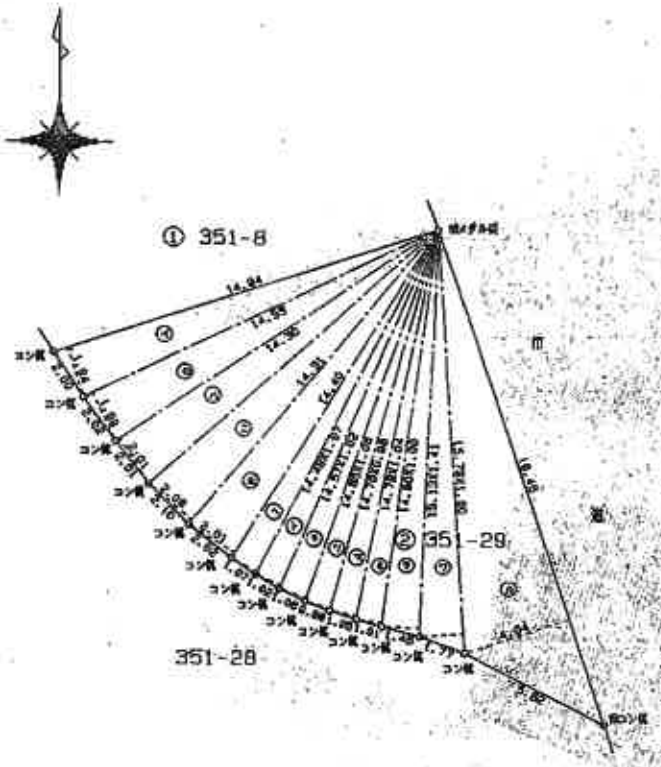
020978

| 地番 | 351-29 |
|---|---|
| 土地の所在 | 仙台市青葉区国見ケ丘五丁目 |

# 地積測量図 2/2

| 地番 | ② 351-29 | | |
|---|---|---|---|
| NO. | 底辺 | 高さ | 倍面積 |
| イ | 14.94 | 1.94 | 28.9838 |
| ロ | 14.53 | 1.99 | 28.9147 |
| ハ | 14.30 | 2.01 | 28.7430 |
| ニ | 14.31 | 2.08 | 29.7648 |
| ホ | 14.40 | 2.01 | 28.9440 |
| ヘ | 14.48 | 1.07 | 15.4938 |
| ト | 14.57 | 1.02 | 14.8614 |
| チ | 14.65 | 1.06 | 15.5290 |
| リ | 14.70 | 0.98 | 14.4060 |
| ヌ | 14.78 | 1.04 | 15.3712 |
| ル | 14.90 | 1.00 | 14.9000 |
| ヲ | 15.13 | 1.41 | 21.3333 |
| ワ | 15.79 | 1.60 | 25.2840 |
| カ | 19.45 | 4.04 | 78.5780 |
| | | 倍面積 | 361.0888 |
| | | 面積 | 180.54330 |
| | | 地積 | 180.54 ㎡ |

| 残地番 | ① 351-8 | | |
|---|---|---|---|
| 公簿 | 6008 | 総計 | 180.54330 |
| | | 残地 | 5827.45870 |
| | | 地積 | 5827.45 ㎡ |




作製者　土地家屋調[redacted]月16日作製)
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

申請人　[redacted]　縮尺　1/200

H13.1.23

地図整理番号：M99168　(2/2)

A4判に縮小

登記年月日：平成13年3月8日

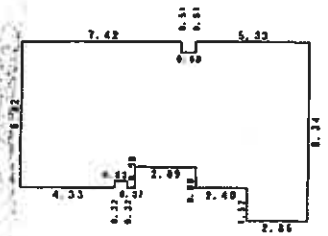
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年7月22日　仙台法務局
登記官

386569

# 各階平面図

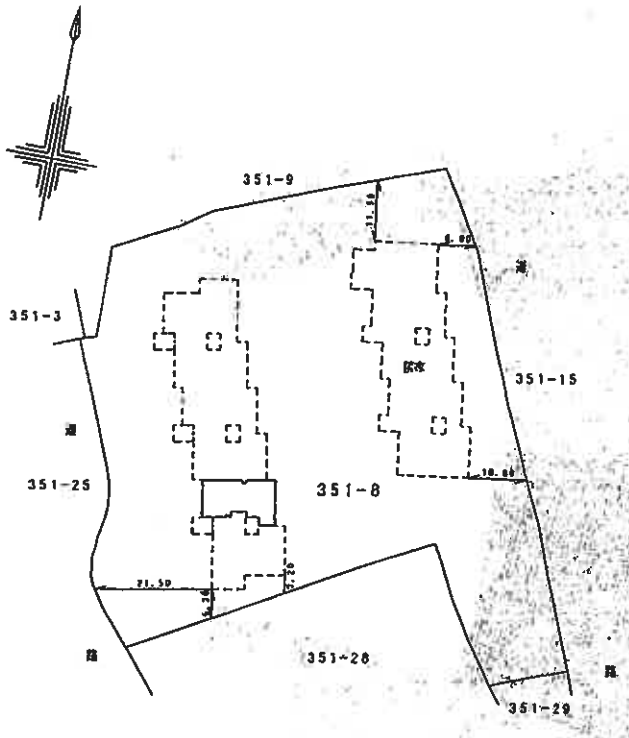
# 建物図面
## 物件1 各階平面図

| | |
|---|---|
| 家屋番号 | 国見ケ丘5丁目<br>351番8の1－302 |
| 建物の所在 | 仙台市青葉区国見ケ丘五丁目351番地8 |




求積表

| | | | |
|---|---|---|---|
| 7.42 | × 0.51 | = | 3.7842 |
| 5.33 | × 0.51 | = | 2.7183 |
| 13.43 | × 5.33 | = | 71.5819 |
| 5.28 | × 0.66 | = | 3.4848 |
| 5.26 | × 0.98 | = | 5.1548 |
| 4.33 | × 0.32 | = | 1.3856 |
| 0.32 | × 0.32 | = | 0.1024 |
| 2.86 | × 1.52 | = | 4.3472 |
| | 合計 | | 92.5592 |
| | 床面積 | | 92.55㎡ |



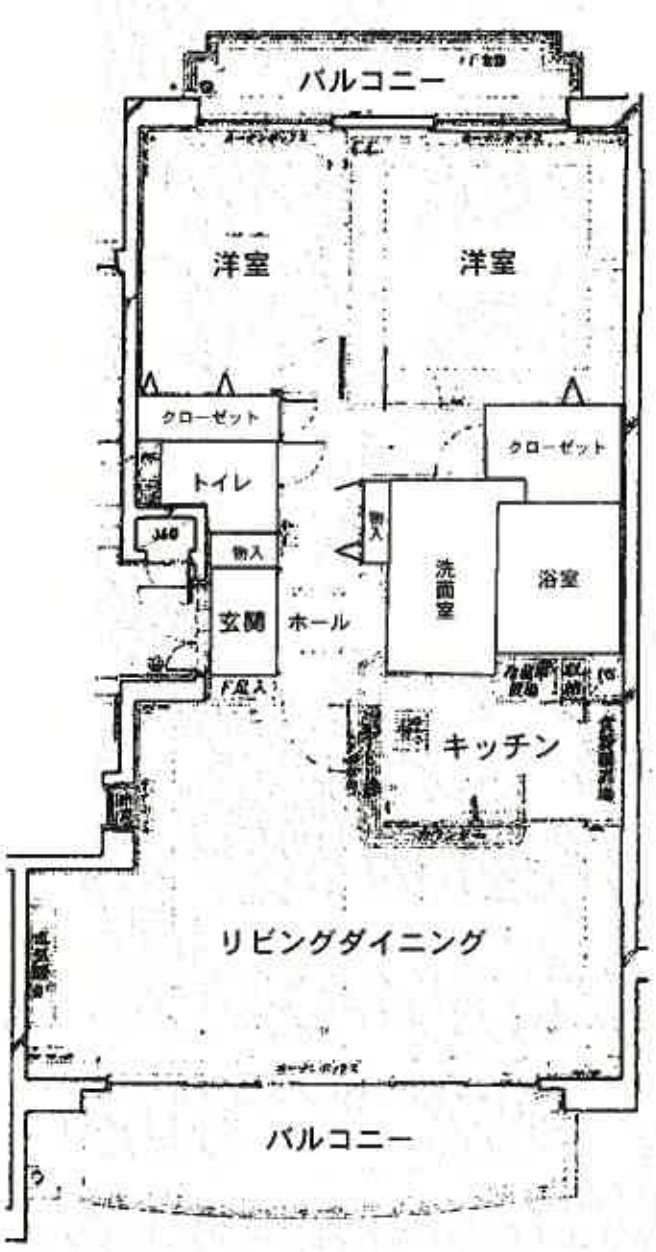

| | | | |
|---|---|---|---|
| 作製者 | [redacted] | 縮尺 | 1/250 |
| 申請人 | [redacted] | 縮尺 | 1/1000 |

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

地図整理番号：M99165　(2/3)

A4判に縮小

# 間　取　図


バルコニー
洋室
洋室
クローゼット
クローゼット
トイレ
物入
物入
洗面室
浴室
玄関
ホール
キッチン
リビングダイニング
バルコニー