

売却区分	F-2		
公売財産の表示		数量	見積価額
別紙 物件目録のとおり		1	1,012,300,000円
			公売保証金
			101,230,000円

国税徴収法第89条第3項の規定に基づき、一括換価の方法により公売を行います。

見積価額内訳

《対象1》ホテルとその敷地等

土地：151,480,931円 建物：850,945,194円

《対象2》従業員宿舎とその敷地等

土地①：7,393,578円 土地②：38,953円

建物①：977,165円 建物②：434,760円 建物③：1,029,419円

○不動産の概要

《対象1》ホテルとその敷地等

1 公法上の規制等に関する事項

- ・区域：都市計画区域外
- ・その他の制限：宅地造成及び特定盛土等規制法による「特定盛土等規制区域」
 県立自然公園条例による「県立自然公園二口峡谷」(普通地域)
 広瀬川の清流を守る条例による「水質保全区域」
 屋外広告物条例による「第一種許可地域」
 土砂災害防止法による「土砂災害警戒区域」
- ・文化財保護法における周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれていない。

2 対象物件の土地の状況に関する事項

仙台市青葉区作並字二橋5番3外14筆

- ・西側で幅員約12~15mの国道48号に接面。
- ・日照・通風 普通、地質・地盤 普通
- ・地勢は概ね平坦地。ただし、南側河川沿いは南方への急傾斜地となっているほか、北東側部分は西方への段傾斜地となっている。
- ・隣接地：東側 山林、西側 国道を介し山林及び河川敷(広瀬川)、南側 河川敷(広瀬川)、北側 温泉旅館の敷地及び山林
- ・「仙台防災ハザードマップ」によると、対象地について土砂災害による危険性が示されている。
- ・間口約57m、奥行約210m。不整形。
- ・街路とはほぼ等高接面している。
- ・専門機関による土壌汚染及び地下埋設物に関する状況調査等が実施されていないため、土壌汚染及び地下埋設物の有無については不明。ただし、過去の履歴等から勘案するに、工場等としての利用または土地価格に影響を与えるような地下埋設物の存在は認められないと推察される。
- ・合計公簿数量19,929.86㎡。ただし、このうち1,030㎡は共有地(持分16分の7)。
- ・登記上の地目は宅地・雑種地・山林であるが、現況は対象建物(ホテル)の敷地及び駐車場として利用されている。なお、当該対象土地のうち、字二橋5番23・5番24・5番27(雑種地 合計1,030㎡)はいずれも持分16分の7の共有地で、駐車場等の一部として利用されている。

不動産の概要

以下次葉へ続く

売却区分	F-2
------	-----

3 対象物件の建物の状況に関する事項
家屋番号 5 番 12(主である建物)

建物の用途	旅館			
建築時期等 (登記簿記載)	建築年月日	昭和 50 年 4 月 10 日		
	増築年月日	昭和 52 年 4 月 30 日		
		平成 13 年 4 月 28 日		
		平成 17 年 6 月 24 日		
経過年数	50 年			
構造	木・鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺地下 2 階付 19 階建			
床面積 (公簿数量)	1 階	4,707.04 m ²	18・19 階 各	270.08 m ²
	2 階	4,471.82 m ²	地下 1 階	4,550.21 m ²
	3 階	955.33 m ²	地下 2 階	700.99 m ²
	4~17 階 各	1,016.38 m ²		
	延床面積		30,154.87 m ²	
間取り	1 階：エントランスホール、フロント、ラウンジ、売店、宴会場、大衆演劇場等 2 階：会議室・宴会場、飲食施設(レストラン・居酒屋・クラブ)、浴場、休憩所等 3 階：宴会場・茶室等 4~17 階：客室(206 室：和室 6 室・和洋室 193 室・特別室 7 室) 18・19 階：機械室 地下 1 階：宴会場・ボウリング場(8 レーン)・ゲームコーナー・屋内プール等 地下 2 階：空調機械室等			
建物の高さ	約 73.0m			
設備等概要	電気設備・給排水衛生設備・空調換気設備 防災設備：避雷針、屋内消火設備、スプリンクラー設備、自動火災報知機、非常電源(自家発電・蓄電池設備)、排煙設備等 昇降設備：エレベーター乗用 4 基・人荷共用 1 基・非常用 1 基 駐車場：約 200 台(敷地内平面式)			
維持管理の状況	通常清掃や定期点検、軽微な補修・部材交換等は継続的に実施されており、適切な維持管理が行われていると認められる。			
有害な物質の使用の有無及び状態	建物の建築時期から判断して、吹付け材や形成板等にアスベストが含まれている可能性は否定できない。なお、現状において目立った破損箇所はなく、飛散の可能性は低いものと考えられるが、建物取壊しの際には飛散防止等の対応が必要となる。			
特記事項	①現在、17 階部分については、客室の一部で雨漏りが発生していることなどから、稼働していない状況となっている。 ②経年による摩耗・劣化等が認められる。 ③当該建物に隣接して登記上の附属建物符号 3(鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 機械室 86.68 m ²)が存するが、単独で市場価値は認められない。			

不動産の概要

4 対象物件の権利関係・その他の事項

・所有者とは異なる法人が占有し、対象物件を利用してホテル・旅館業を営んでいる。

5 対象 1 については、特定参加差押不動産であり、換価執行決定に基づき仙台市で公売を行う。

以下次葉へ続く

売却区分

F-2

不
動
産
の
概
要

《対象2》従業員宿舎とその敷地等

1 公法上の規制等に関する事項

- ・区域：都市計画区域外
- ・その他の制限：宅地造成及び特定盛土等規制法による「特定盛土等規制区域」
県立自然公園条例による「県立自然公園二口峡谷」（普通地域）
広瀬川の清流を守る条例による「水質保全区域」
屋外広告物条例による「禁止地域」
土砂災害防止法による「土砂災害警戒区域」
- ・文化財保護法における周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれていない。

2 対象物件の土地の状況に関する事項

(土地①)仙台市青葉区作並字湯ノ原 28 番 1 外 2 筆

- ・東側で幅員約 14～16mの国道 48 号に接面。
- ・南側で幅員約 7.5m の舗装私道(対象 2 土地②)に接面。
- ・日照・通風 普通、地質・地盤 普通
- ・地勢は概ね平坦地。ただし、敷地内東側に約 2m の段差を有する。
- ・隣接地：東側 国道を介し山林、西側 山林、南側 私道(対象 2 土地②)を介し山林、北側 一般住宅・作業所の敷地及び未利用地
- ・「仙台防災ハザードマップ」によると、対象地付近において土砂災害による危険性が示されている。
- ・間口約 106.7m、奥行約 26.8～95m。やや不整形。
- ・街路とはほぼ等高接面している。
- ・専門機関による土壌汚染及び地下埋設物に関する状況調査等が実施されていないため、土壌汚染及び地下埋設物の有無については不明。ただし、過去の履歴等から勘案するに、工場等としての利用または土地価格に影響を与えるような地下埋設物の存在は認められないと推察される。
- ・合計公簿数量 7,208.05 m²。
- ・対象建物(従業員宿舎)の敷地として利用されている。なお、北側の一部は雑草が繁茂する未利用地(雑種地)となっている。

(土地②)仙台市青葉区作並字湯ノ原 28 番 4

- ・東側で幅員約 14mの国道 48 号に接面。
- ・日照・通風 普通、地質・地盤 普通
- ・地勢は東方緩傾斜地。
- ・隣接地：東側 国道を介し山林、西側 私道敷、南側 山林、北側 従業員宿舎の敷地(対象 2 土地①)
- ・「仙台防災ハザードマップ」によると、対象地付近において土砂災害による危険性が示されている。
- ・東側幅約 7.5m、延長約 133m。带状地。
- ・街路とは等高接続している。
- ・専門機関による土壌汚染及び地下埋設物に関する状況調査等が実施されていないため、土壌汚染及び地下埋設物の有無については不明。ただし、過去の履歴等から勘案するに、工場等としての利用または土地価格に影響を与えるような地下埋設物の存在は認められないと推察される。
- ・合計公簿数量 1,031 m²。
- ・共有(持分 8 分の 3)の舗装私道敷で、接面する居住者等の通行の用に供されている。

以下次葉へ続く

売却区分

F-2

不動産の概要

3 対象物件の建物の状況に関する事項
(建物①)家屋番号 28 番 1(主である建物)

建物の用途	共同住宅	
建築時期等 (登記簿記載)	建築年月日	昭和 50 年 4 月 25 日
	経過年数	50 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建	
床面積 (公簿数量)	1 階	413.60 m ²
	2 階	413.60 m ²
	3 階	413.60 m ²
	4 階	413.60 m ²
	延床面積	1,654.40 m ²
間取り	居室：32 室(8 室×4 階)	
建物の高さ	約 12.2m	
設備等概要	電気設備・給排水衛生設備等	
維持管理の 状況	劣る(物理的な継続使用は可能だが、共同住宅としての安全性・快適性を確保するには相当の修繕・改修が必要と考えられる。)	
有害な物質 の使用の有 無及び状態	建物の建築時期から判断して、吹付け材や形成板等にアスベストが含まれている可能性は否定できない。なお、現状において飛散が懸念される破損箇所は見られないが、建物取壊しの際には飛散防止等の対応が必要となる。	
特記事項	①全体的に経年による老朽化及び仕様・設備等の旧式化が認められる。 ②当該建物に隣接して登記上の附属建物符号 1(コンクリートブロック造スレート葺平家建 ボンベ室 7.03 m ²)が存するが、単独で市場価値は認められない。	

(建物②)家屋番号 29 番 1(主である建物)

建物の用途	共同住宅	
建築時期等 (登記簿記載)	建築年月日	昭和 50 年 4 月 25 日
	経過年数	50 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建	
床面積 (公簿数量)	1 階	256.00 m ²
	2 階	256.00 m ²
	3 階	256.00 m ²
	延床面積	768.00 m ²
	間取り	居室：12 室(4 室×3 階)
建物の高さ	約 9.4m	
設備等概要	電気設備・給排水衛生設備等	
維持管理の 状況	劣る(物理的な継続使用は可能だが、共同住宅としての安全性・快適性を確保するには相当の修繕・改修が必要と考えられる。)	
有害な物質 の使用の有 無及び状態	建物の建築時期から判断して、吹付け材や形成板等にアスベストが含まれている可能性は否定できない。なお、現状において飛散が懸念される破損箇所は見られないが、建物取壊しの際には飛散防止等の対応が必要となる。	
特記事項	①全体的に経年による老朽化及び仕様・設備等の旧式化が認められる。 ②当該建物に隣接して登記上の附属建物符号 1(コンクリートブロック造スレート葺平家建 ボンベ室 6.60 m ²)が存するが、単独で市場価値は認められない。	

以下次葉へ続く

売却区分

F-2

(建物③)家屋番号 31 番 1(主である建物)

建物の用途	寄宿舎	
建築時期等 (登記簿記載)	建築年月日	昭和 50 年 4 月 25 日
	経過年数	50 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建	
床面積 (公簿数量)	1 階	485.78 m ²
	2 階	485.78 m ²
	3 階	485.78 m ²
	4 階	485.78 m ²
	延床面積	1,943.12 m ²
間取り	1 階 居室：10 室、台所兼食堂、休憩室、共同洗濯室、脱衣室、浴室、便所 2~4 階 居室：48 室(16 室×3 階)、便所	
建物の高さ	約 15.3m	
設備等概要	電気設備・給排水衛生設備等	
維持管理の状況	劣る(物理的な継続使用は可能だが、寄宿舎としての安全性・快適性を確保するには相当の修繕・改修が必要と考えられる。)	
有害な物質の使用の有無及び状態	建物の建築時期から判断して、吹付け材や形成板等にアスベストが含まれている可能性は否定できない。なお、現状において飛散が懸念される破損箇所は見られないが、建物取壊しの際には飛散防止等の対応が必要となる。	
特記事項	①全体的に経年による老朽化及び仕様・設備等の旧式化が認められる。 ②当該建物に隣接して登記上の附属建物符号 1(鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 集会所 341.50 m ²)、符号 2(コンクリートブロック造スレート葺平家建 ボンベ室 2.37 m ²)及び符号 3(鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 機械室 15.57 m ²)が存するが、いずれも単独では市場価値は認められない。	

不
動
産
の
概
要

4 対象物件の権利関係・その他の事項

- ・占有している法人が社員寮として利用している。

5 対象2については、特定参加差押不動産であり、換価執行決定に基づき仙台市で公売を行う。

《対象1》《対象2》

6 買受人の資格その他の要件に関する事項

- ・「仙台市インターネット公売ガイドライン」のとおり。

《対象1》《対象2》

7 最寄りの公共交通機関等

- ・JR 東北本線「仙台」駅 約 26km
- ・JR 仙山線「作並」駅 約 2.3km(対象1)、約 1.9km(対象2)
- ・仙台市営バス・山交バス「作並温泉入口」停留所 近接(対象1)
- ・仙台市営バス「作並新坂」停留所 近接(対象2)
- ・東北自動車道「仙台宮城」IC 約 20km
- ・仙台市役所 約 26km
- ・青葉区宮城総合支所 約 16km
- ・作並・定義地区観光案内所「湯のまち作並観光交流館ラサント」約 300m(対象1)、約 740m(対象2)

以下次葉へ続く

<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">不 動 産 の 概 要</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%; text-align: center;">売却区分</td> <td style="text-align: center;">F - 2</td> </tr> </table> <p>8 その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 国税徴収法第 89 条第 3 項の規定に基づく一括換価の方法により公売を行います。 ・ 仙台市は公売財産の引渡義務を負いません。占有者等に対しての明渡請求や公売財産上にある動産の処理などは、買受人の責任において行うこととなります。 ・ 掲載している図面及び写真が現況と異なる場合は、現況を優先します。 ・ 対象物件 1、2 については、消費税法施行令第 70 条の 12 第 5 項の規定に基づき、買受人の求めに応じて、仙台市が適格請求書を交付します。なお、適格請求書交付対象買受代金(税込)は、入札価格に「見積価額に占める課税資産の価格の割合(以下「課税資産価格割合」といいます、)」及び「事業と家事の用途に共通して使用する対象物件 1、2 の事業としての部分の割合(以下「事業専用割合」といいます。)」を乗じて算出します。課税資産価格割合 84.3% 事業専用割合 100%、公売財産の売却決定は、最高価申込者に係る入札価額をもって行います。 	売却区分	F - 2
売却区分	F - 2		

(別 紙)

物件目録

《対象1》ホテルとその敷地等

(土地の表示)

不動産番号	3700000047002
所 在	仙台市青葉区作並字元木
地 番	1番11
地 目	宅地
地 積	2191.99m ²

(土地の表示)

不動産番号	3700000047003
所 在	仙台市青葉区作並字元木
地 番	1番12
地 目	宅地
地 積	1538.39m ²

(土地の表示)

不動産番号	3700000047046
所 在	仙台市青葉区作並字元木
地 番	2番35
地 目	山林
地 積	99 m ²

(土地の表示)

不動産番号	3700000052961
所 在	仙台市青葉区作並字二橋
地 番	5番3
地 目	宅地
地 積	908.80m ²

(土地の表示)

不動産番号	3700000052966
所 在	仙台市青葉区作並字二橋
地 番	5番10
地 目	宅地
地 積	825.35m ²

(別 紙)

物件目録

(土地の表示)

不動産番号	3700000052967
所 在	仙台市青葉区作並字二橋
地 番	5番11
地 目	雑種地
地 積	413 m ²

(土地の表示)

不動産番号	3700000052968
所 在	仙台市青葉区作並字二橋
地 番	5番12
地 目	宅地
地 積	6278.33 m ²

(土地の表示)

不動産番号	3700000052973
所 在	仙台市青葉区作並字二橋
地 番	5番21
地 目	雑種地
地 積	930 m ²

(土地の表示)

不動産番号	3700000052974
所 在	仙台市青葉区作並字二橋
地 番	5番22
地 目	山林
地 積	608 m ²

(土地の表示)

不動産番号	3700000052975
所 在	仙台市青葉区作並字二橋
地 番	5番23
地 目	雑種地
地 積	76 m ²
持 分	持分16分の7

(別 紙)

物 件 目 録

(土地の表示)

不動産番号	3 7 0 0 0 0 0 0 5 2 9 7 6
所 在	仙台市青葉区作並字二橋
地 番	5 番 2 4
地 目	雑種地
地 積	3 2 0 m ²
持 分	持分16分の7

(土地の表示)

不動産番号	3 7 0 0 0 0 0 0 5 2 9 7 7
所 在	仙台市青葉区作並字二橋
地 番	5 番 2 5
地 目	雑種地
地 積	1 5 4 8 m ²

(土地の表示)

不動産番号	3 7 0 0 0 0 0 0 5 2 9 7 8
所 在	仙台市青葉区作並字二橋
地 番	5 番 2 6
地 目	雑種地
地 積	8 1 8 m ²

(土地の表示)

不動産番号	3 7 0 0 0 0 0 0 5 2 9 7 9
所 在	仙台市青葉区作並字二橋
地 番	5 番 2 7
地 目	雑種地
地 積	6 3 4 m ²
持 分	持分16分の7

(土地の表示)

不動産番号	3 7 0 0 0 0 0 0 5 2 9 8 0
所 在	仙台市青葉区作並字二橋
地 番	5 番 2 8
地 目	雑種地
地 積	2 7 4 1 m ²

(別 紙)

物 件 目 録

(主である建物の表示)

不動産番号	3700000051795
所 在	仙台市青葉区作並字二橋 5番地12、5番地10 仙台市青葉区作並字元木 1番地12、1番地11
家屋番号	5番12
種 類	旅館
構 造	木・鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根・亜鉛メッキ 鋼板葺地下2階付19階建
床 面 積	1階 4707.04㎡ 2階 4471.82㎡ 3階 955.33㎡ 4階 1016.38㎡ 5階 1016.38㎡ 6階 1016.38㎡ 7階 1016.38㎡ 8階 1016.38㎡ 9階 1016.38㎡ 10階 1016.38㎡ 11階 1016.38㎡ 12階 1016.38㎡ 13階 1016.38㎡ 14階 1016.38㎡ 15階 1016.38㎡ 16階 1016.38㎡ 17階 1016.38㎡ 18階 270.08㎡ 19階 270.08㎡ 地下1階 4550.21㎡ 地下2階 700.99㎡

(附属建物の表示)

符 号	3
種 類	機械室
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	86.68㎡

(別 紙)

物 件 目 録

《対象2》従業員宿舎とその敷地等

(土地の表示)

不動産番号	3700000062053
所 在	仙台市青葉区作並字湯ノ原
地 番	28番1
地 目	宅地
地 積	2065.22m ²

(土地の表示)

不動産番号	3700000062055
所 在	仙台市青葉区作並字湯ノ原
地 番	28番4
地 目	公衆用道路
地 積	1031 m ²
持 分	持分8分の3

(土地の表示)

不動産番号	3700000062057
所 在	仙台市青葉区作並字湯ノ原
地 番	29番1
地 目	宅地
地 積	4240.83m ²

(土地の表示)

不動産番号	3700001511584
所 在	仙台市青葉区作並字湯ノ原
地 番	32番28
地 目	雑種地
地 積	902 m ²

(主である建物の表示)

不動産番号	3700000051850
所 在	仙台市青葉区作並字湯ノ原 28番地1
家屋番号	28番1

(別 紙)

物 件 目 録

種 類	共同住宅
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積	1階 413.60㎡
	2階 413.60㎡
	3階 413.60㎡
	4階 413.60㎡

(附属建物の表示)

符 号	1
種 類	ボンベ室
構 造	コンクリートブロック造スレート葺平家建
床 面 積	7.03㎡

(主である建物の表示)

不動産番号	3700000051851
所 在	仙台市青葉区作並字湯ノ原 29番地1、30番地1
家屋番号	29番1
種 類	共同住宅
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
床 面 積	1階 256.00㎡
	2階 256.00㎡
	3階 256.00㎡

(附属建物の表示)

符 号	1
種 類	ボンベ室
構 造	コンクリートブロック造スレート葺平家建
床 面 積	6.60㎡

(主である建物の表示)

不動産番号	3700000051852
所 在	仙台市青葉区作並字湯ノ原 31番地1、29番地1、 30番地1
家屋番号	31番1
種 類	寄宿舍
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

(別 紙)

物 件 目 録

床 面 積	1階	485.78㎡
	2階	485.78㎡
	3階	485.78㎡
	4階	485.78㎡

(附属建物の表示)

符 号	1
種 類	集会所
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	341.50㎡
符 号	2
種 類	ポンベ室
構 造	コンクリートブロック造スレート葺平家建
床 面 積	2.37㎡
符 号	3
種 類	機械室
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積	15.57㎡

以 下 余 白