

## 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 6年 4月23日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 細 井 秀 俊

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 6年 5月14日 午前 9時00分から<br>令和 6年 5月21日 午後 5時00分まで   |
| 開札期日  | 日 時 令和 6年 5月23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 6年 6月 7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 6年 4月23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5年度     |           |
|------|--------------------------|----------|-------------|-----------|-----------|
|      |                          |          |             | 固定資産税 (円) | 都市計画税 (円) |
| 1    | 14,272,000<br>11,417,600 |          | 2,854,400   | 86,881    | 20,029    |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
| 備考   |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 仙台市泉区南光台南三丁目35番地470

建物の名称 ナイスアークステイツ南光台

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南光台南三丁目35番470の407

建物の名称 407

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分69.07平方メートル

### (附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分0.80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 仙台市泉区南光台南三丁目35番470

地 目 宅地

地 積 2456.69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



物 件 目 録

敷地権の割合 372299分の7295



## 物 件 明 細 書

令和 6年 1月12日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 阿 部 剛

---

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

【物件番号1】

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 仙台市泉区南光台南三丁目35番地470

建物の名称 ナイスアークステイツ南光台

#### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南光台南三丁目35番470の407

建物の名称 407

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分69.07平方メートル

#### (附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分0.80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 仙台市泉区南光台南三丁目35番470

地 目 宅地

地 積 2456.69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



物 件 目 録

敷地権の割合 372299分の7295





令和5年(ケ)第 126号  
令和5年11月28日受理  
令和6年1月10日提出

# 現況調査報告書

仙 台 地 方 裁 判 所

執行官 磯 田 弘 樹

(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 仙台市泉区南光台南三丁目35番地470

建物の名称 ナイスアークステイツ南光台

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南光台南三丁目35番470の407

建物の名称 407

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分69.07平方メートル

### (附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分0.80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 仙台市泉区南光台南三丁目35番470

地 目 宅地

地 積 2456.69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



物 件 目 録

敷地権の割合 372299分の7295



|                 |  |   |
|-----------------|--|---|
| 不動産の表示          | 「物件目録」のとおり   |   |
| 住居表示            | 仙台市泉区南光台南三丁目7番12-407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 { 種類:<br>構造:<br>床面積:   |   |
| 占有者及び占有状況       | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を居宅として使用し占有している<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 月額10,345円<br>修繕積立金 月額12,400円<br>水道料 水道局に直接支払<br>駐車場使用料 月額3,500円  | 令和5年12月11日現在<br><input type="checkbox"/> 滞納はない<br><input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和5年3月分～令和5年12月分<br>計259,920円<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         | ナイスコミュニティー株式会社   |   |
| その他の事項          | 室内は家財類やゴミ等で雑然としていて、足の踏み場のない状況となっている。   |   |
| 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 checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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   |   |
| 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          | 符号1は、公図上、その東側及び南側でいずれも仙台市が所有する地番1番388及び35番459の公衆用道路に接している。   |   |
| 執行官保管の仮処 分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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) | <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 checked="" 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   |   |

(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   |
| ■ A<br>(債務者兼所有者)  | 1 物件1を私が住居として使用しています。<br>2 水道料については直接水道局に支払っています。 |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 調査の経過   |              |  |
|---|--------------|--|
| 調査の日時   | 調査の場所等       | 調査の方法等                                   |
| R 5 年12月 6 日 (水)<br>10 : 00 - 10 : 10   | 物件所在地        | 物件確認                                     |
| R 5 年12月 8 日 (金)<br>10 : 00 - 10 : 10   | 仙台法務局名取出張所   | 接道関係について全部事項証明書受領                        |
| R 5 年12月 8 日 (金)  | 執行官室 (郵便)    | 期日通知                                     |
| R 5 年12月11日 (月)   | 執行官室 (F A X) | マンション管理会社より管理費等滞納状況についての回答書等受信           |
| R 5 年12月19日 (火)<br>9 : 50 - 11 : 00   | 物件所在地        | 物件調査, 債務者兼所有者 A と面談, 占有関係調査, 写真撮影, 評価人同行 |
|   |              |  |
|   |              |  |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 5 年 1 2 月 1 9 日<br/>目的物件は当初呼びかけにも応答が無く施錠されていたので, 立会人 B を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入ったところ, 債務者兼所有者 A と出会った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

# 公図写

(座標値種別：図上測定)

+6678.547



+6503.547 (座標値種別：図上測定)

注1 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出  
南光台南  
3丁目

|       |                 |     |    |           |            |        |              |                |    |     |
|-------|-----------------|-----|----|-----------|------------|--------|--------------|----------------|----|-----|
| 請求部分  | 所在 仙台市泉区南光台南三丁目 |     |    |           | 地番         | 35番470 |              | <b>A 4判に縮小</b> |    |     |
| 出縮力尺  | 1/500           | 精度分 | 甲二 | 座標系又は記号   | X          | 分類     | 地図(法第14条第1項) |                | 種類 | 地籍図 |
| 作成年月日 | 平成3年3月          |     |    | 備付年月日(原図) | 平成4年12月10日 |        |              | 補記事項           |    |     |

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和5年11月7日  
仙台法務局

地図整理番号：M89275

登記官

(1/1)

( 6 枚目)

398171

各階平面図

主たる建物



求積表

|     |           |   |   |   |   |   |   |
|-----|-----------|---|---|---|---|---|---|
| 1   | 口         | 2 | 1 | 3 | 6 | 3 | 0 |
| 2   | 1         | 3 | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3   | 0         | 0 | 5 | 2 | 0 | 0 | 0 |
| 4   | 0         | 0 | 2 | 3 | 0 | 0 | 0 |
| 5   | 0         | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 6   | 0         | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 7   | 0         | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 8   | 0         | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 9   | 0         | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 10  | 0         | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 11  | 0         | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 12  | 0         | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 13  | 0         | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 14  | 0         | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 15  | 0         | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 16  | 0         | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 17  | 0         | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 18  | 0         | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 19  | 0         | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 20  | 0         | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 合計  | 69.078800 |   |   |   |   |   |   |
| 床面積 | 69.07     |   |   |   |   |   |   |

附属建物 符号1



求積表

|     |          |   |   |   |   |   |   |
|-----|----------|---|---|---|---|---|---|
| 0   | 8        | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 合計  | 0.800000 |   |   |   |   |   |   |
| 床面積 | 0.80     |   |   |   |   |   |   |

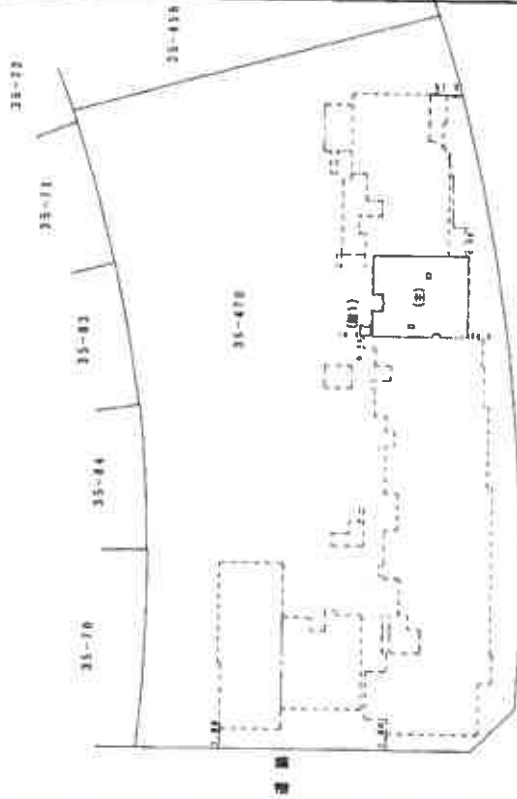
(日 積算 12)

建物平面図  
各階平面図

家屋番号  
附属建物三丁目35番地470の407

建物の所在  
仙台市泉区南光台南三丁目35番地470

物件 1



道路

主建物の存する部分4階部分  
附属建物の存する部分4階部分  
建物の番号407

A4判に縮小

申請人

縮尺 1/250

製作者

縮尺 1/500

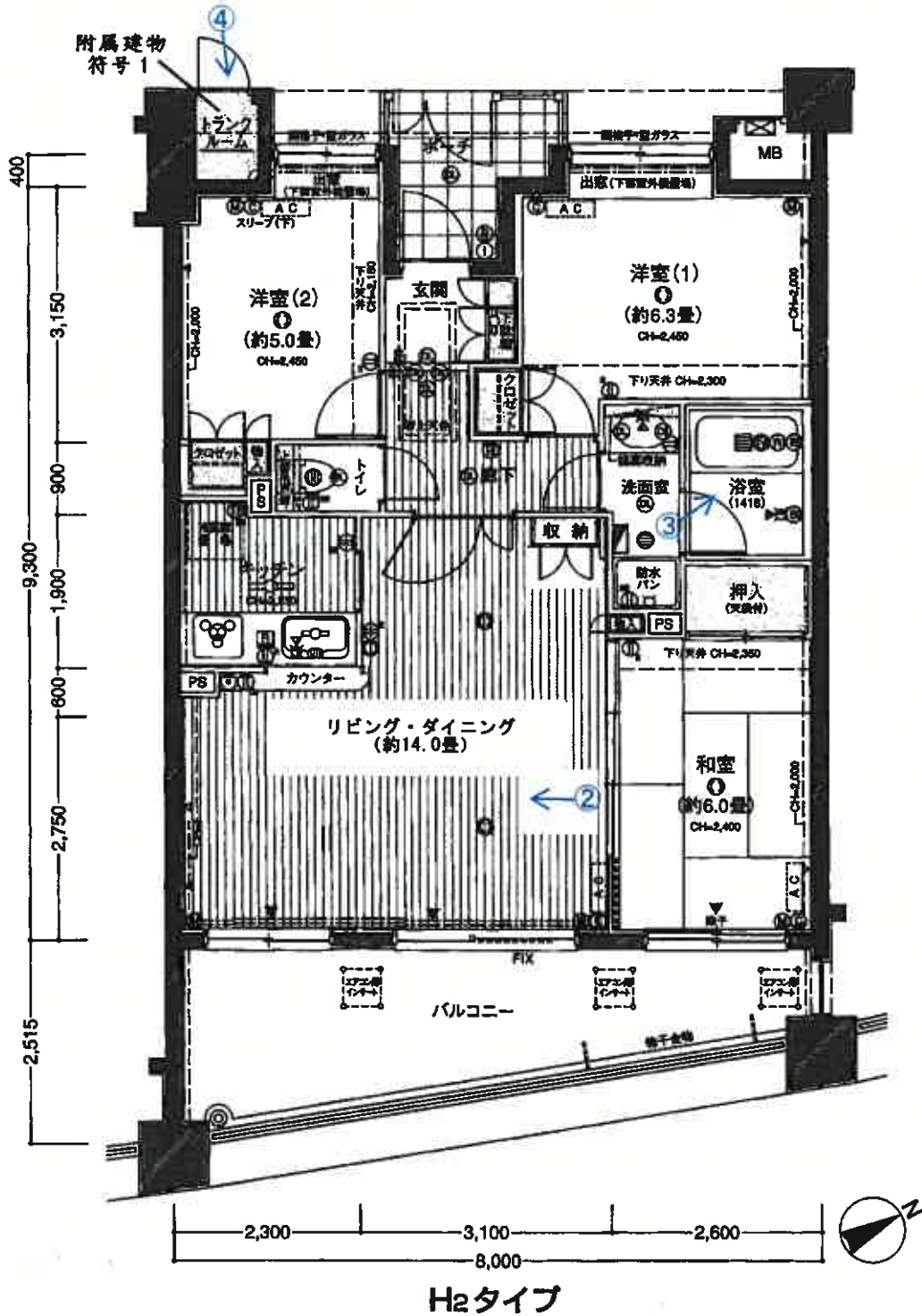
(日本土地家屋調査士会連合会専用紙)

平成15年4月15日登記



# 【 間 取 図 】

縮尺 1 : 80



←○印は写真撮影位置であり、○印の中の数字は写真番号である。

写 真 1

物件1の存する一棟の建物



写 真 2



写真 3



写真 4



令和 5年 (ケ) 第 126 号  
令和 5年 12月 19日 現地調査  
令和 6年 1月 10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 | 14,272,000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  | (一棟の建物の表示)<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>(附属建物)<br>符号<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 | 別紙物件目録記載のとおり |    |
| 番号 | 特記事項   |              |    |
| 1  | 附属建物については、独立した経済価値はないと判断した。  |              |    |

## 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                                   | 地下鉄南北線「旭ヶ丘」駅の東方・道路距離約2.4km<br>(別添位置図参照)  |                      |
| 付近の状況                                   | <p>近隣地域は、仙台市泉区の南東部、宮城野区との境付近に位置し、マンションや戸建住宅が建ち並ぶほか、店舗や葬祭会館も見受けられる地域である。</p> <p>標準的な道路は、幅員約20m舗装市道であり、対象マンションの北方約1.2km(道路距離、以下同じ)で国道4号線仙台バイパスと接続しており、周囲の幹線街路との関係位置は比較的良好である。</p> <p>地下鉄南北線「旭ヶ丘」駅へ約2.4kmとやや離れているが、商業施設としては、「ザ・ビッグ仙台南光台店」へ約600m、「ヨークベニマル南光台店」へ約700mとなっている。又、公共施設としては、仙台市泉区役所へ約5km、南光台東小学校へ約550m、南光台東中学校へ約1.2kmとなっており、総合的な利便性は普通程度である。</p> <p>標準的使用としては、幅員約20m舗装市道に接面する地積2,000㎡～3,000㎡のマンションの敷地と認められる。</p> |                      |
| 主な公法上の規制等<br>(道路の幅員等の個別の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種住居地域              |
|   | 建蔽率  | 指定 60%               |
|   | 容積率  | 指定 200%              |
|   | 防火規制   | 無指定                  |
|   | その他の規制   | 立地適正化計画：居住誘導区域 など    |
| 画地条件                                    | 規模   | 2,456.69㎡(登記面積)      |
|   | 間口×奥行  | 約68.5m(東側市道面)×約36.5m |
|   | 形状   | ほぼ長方形地               |
|   | 地勢   | 概ね平坦                 |
|   | 街路接面状況   | 角地                   |
|   | その他  | なし                   |
| 接面道路の状況                                 | <p>○東側幅員約20m、市道、舗装(有)、概ね等高に接面</p> <p>○南側幅員約5m、市道、舗装(有)、概ね等高乃至約1.5m高く接面</p> <p>いずれの道路も建築基準法上：法42条1項1号道路<br/>系統・連続性は比較的良好である。</p>  |                      |
| 土地の利用状況等                                | 対象マンションの敷地   |                      |

|          |   |
|----------|---|
| 供給処理施設   | <p>上水道 あり      下水道 あり      ガス配管 あり</p> <p>(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。</p> |
| 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5年度版「仙台防災ハザードマップ」において、「浸水想定区域等(水害のおそれのある区域)」及び「土砂災害警戒区域等(土砂災害のおそれのある区域)」のいずれにも該当していない。  |



2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

|                         |   |                                  |
|-------------------------|---|----------------------------------|
| マンション名                  | ナイスアークステイツ南光台   |                                  |
| 建物の用途                   | 共同住宅（総戸数50戸）、他に集会室あり  |                                  |
| 建築時期及び<br>経済的残存<br>耐用年数 | 建築年月日（登記記載）   | 平成15年3月24日新築                     |
|                         | 経過年数  | 約21年                             |
|                         | 経済的残存耐用年数   | 約29年                             |
| 構造                      | 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建   |                                  |
| 仕様                      | 外壁  | タイル貼（一部吹付タイル）等                   |
|                         | 屋根  | 外断熱アスファルト防水コンクリート押え等             |
| 設備等                     | 防災設備  | 自動火災報知設備、屋内消火栓、消火器等              |
|                         | エレベーター  | 9人乗1基                            |
|                         | 駐車場   | 敷地内に51台分有（分譲当時パンフレットより）          |
|                         | 防犯設備  | オートロックシステム、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：ナイスアークステイツ南光台管理組合）<br>法人格：無 |
|                         | 管理方式  | 委託管理                             |
|                         | 管理会社  | ナイスコミュニティー株式会社                   |
|                         | 管理形態  | 管理員：無 管理員室：有                     |
| 管理の状況                   | 普通  |                                  |
| 特記事項                    | <p>(1) 修繕積立金総額は21,108,329円（令和5年11月30日時点）。</p> <p>(2) 地震保険は加入している。</p> <p>(3) 対象マンションの北側隣接地には葬祭会館が存する。</p> <p>(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。</p> |                                  |

## (2) 専有部分の概要

|  |  |                    |
|--|--|--------------------|
| 構 造  | 鉄筋コンクリート造1階建   |                    |
| 位 置  | 4階(407号室)<br>主要開口部の方位: 東向き   |                    |
| 床 面 積  | 登記記載 69.07㎡ (壁芯面積 72.95㎡)  |                    |
| 間 取 り  | 3LDK、バルコニー(14.91㎡)有  |                    |
| 仕 様  | 天 井  | ビニールクロス等           |
|  | 床  | フローリング、化学畳敷、カーペット等 |
|  | 内 壁  | ビニールクロス等           |
|  | 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  | 室内には家財類やゴミ等が雑然として、足の踏み場のない状況となっており、劣っている。  |                    |
| 管 理 費 等  | 管 理 費  | 月 10,345 円         |
|  | 修 繕 積 立 金  | 月 12,400 円         |
|  | 水 道 料  | 水道局に直接支払           |
|  | 駐 車 場 使 用 料  | 月 3,500 円          |
| 調査時点までの滞納管理費等合計額: 259,920 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  | <p>本件対象である専有部分に隣接して下記の附属建物が存するが、当該附属建物の独立した経済価値はないと判断した。[間取図参照のこと]</p> <p>【附属建物】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 符 号 : 1</li> <li>・ 種 類 : 物置 [間取図ではトランクルームと表示されている]</li> <li>・ 構 造 : 鉄筋コンクリート造1階建</li> <li>・ 床面積 : 0.80㎡</li> </ul> |                    |

## 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（3階：東向き）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 | 319,000 円/㎡ |
|----------|-------------|

#### 2. 比準価格の試算

| 基準階の比準価格<br>ア | 個別格差<br>イ | 専有面積<br>ウ | 比準価格<br>ア×イ×ウ=エ |
|---------------|-----------|-----------|-----------------|
| 319,000 円/㎡   | 0.92      | 72.95 ㎡   | 21,409,000 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（4階）+2  
維持管理の状態（室内の汚れ・損傷等）△10  
相乗積  $1.02 \times 0.90 \div 1.10 \approx 0.92$

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<br>ア    | 家賃等補正<br>イ | 粗利回り<br>ウ | その他補正<br>エ | 収益価格<br>ア×イ÷ウ×エ=オ |
|-------------|------------|-----------|------------|-------------------|
| 1,440,000 円 | 1.00       | 9%        | 0.85       | 13,600,000 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<br>試算価格<br>ア | 占有減価修正<br>イ | 試算価格<br>ア×イ  |
|---------------|-----------------------|-------------|--------------|
| ① 比 準 価 格     | 21,409,000 円          | 1.0         | 21,409,000 円 |
| ② 収 益 価 格     | —————                 |             | 13,600,000 円 |
| ③ 調 整 後 の 価 格 | 21,019,000 円          |             |              |

イ 占有減価修正 : 修正の必要はないものと判断した。

## 2. 評価額の判定

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。

| 調整後の価格       | 市場性修正 | 競売市場修正 | 評価額          | 滞納管理費等相当額の減価 | その他の控除減価(敷金等) | 評価額(修正後)     |
|--------------|-------|--------|--------------|--------------|---------------|--------------|
| ア            | イ     | ウ      | ア×イ×ウ=エ      | オ            | カ             | エ×オ÷カ        |
| 21,019,000 円 | 1.00  | 0.70   | 14,713,000 円 | 0.97         | —             | 14,272,000 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 :

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ヶ月分)を加算する。

|              |        |           |
|--------------|--------|-----------|
| 滞納管理費等相当額の合計 | 滞納管理費等 | 259,920 円 |
|              | 予想滞納額  | 136,470 円 |
|              | 合計     | 396,390 円 |

$$\frac{1 - (396,390 \text{ 円} \div 14,713,000 \text{ 円})}{0.97} = 0.97 (\Delta 3\%)$$

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 附属資料の表示

1. 位置図(国土地理院地図)
2. 法第14条1項地図写
3. 建物図面・各階平面図写
4. 間取図

以上

## 物 件 目 録

## 1 (一棟の建物の表示)

所 在 仙台市泉区南光台南三丁目35番地470

建物の名称 ナイスアークステイツ南光台

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南光台南三丁目35番470の407

建物の名称 407

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分69.07平方メートル

## (附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分0.80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 仙台市泉区南光台南三丁目35番470

地 目 宅地

地 積 2456.69平方メートル

## (敷地権の表示)

土地の符号 1

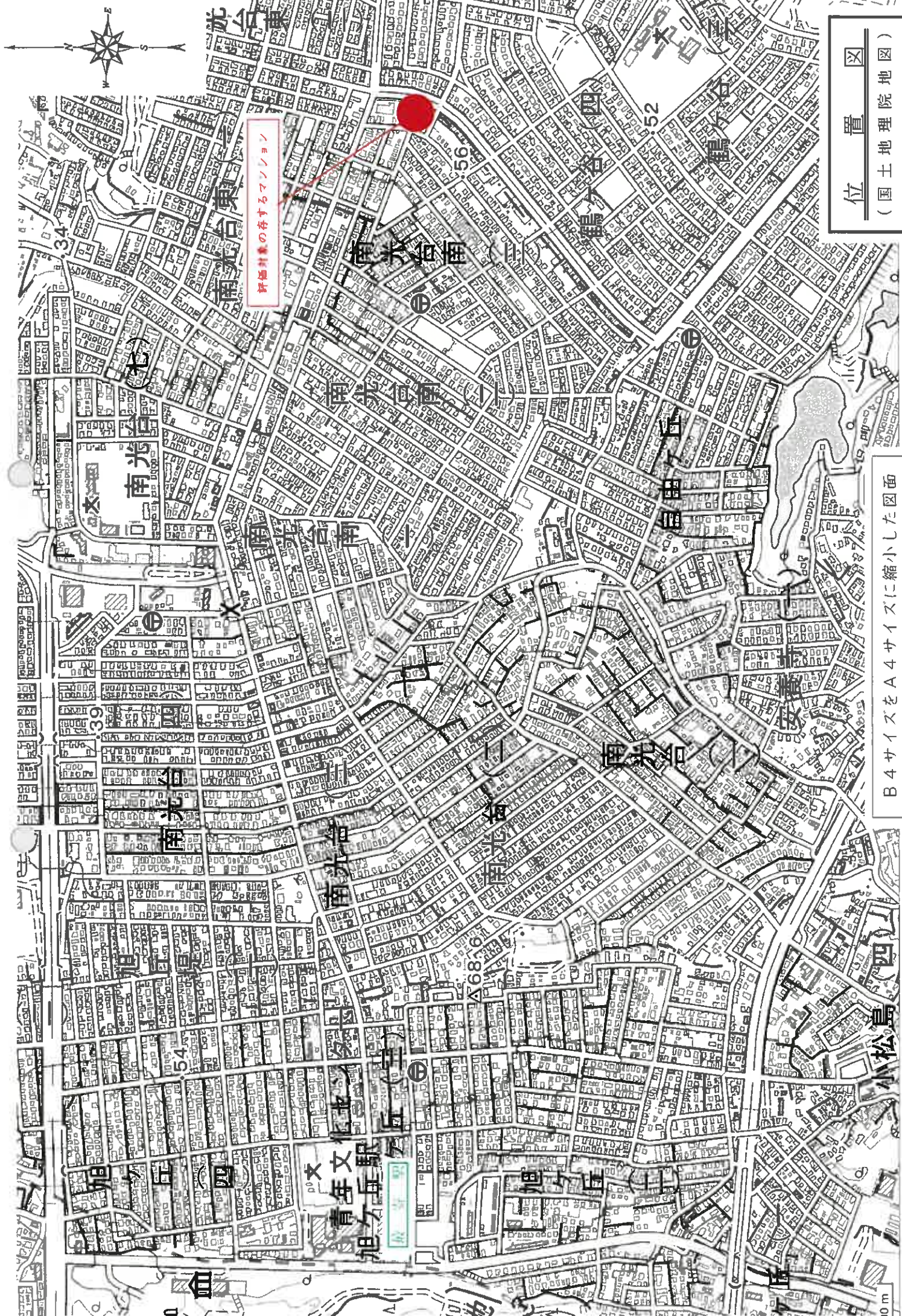
敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 372299分の7295



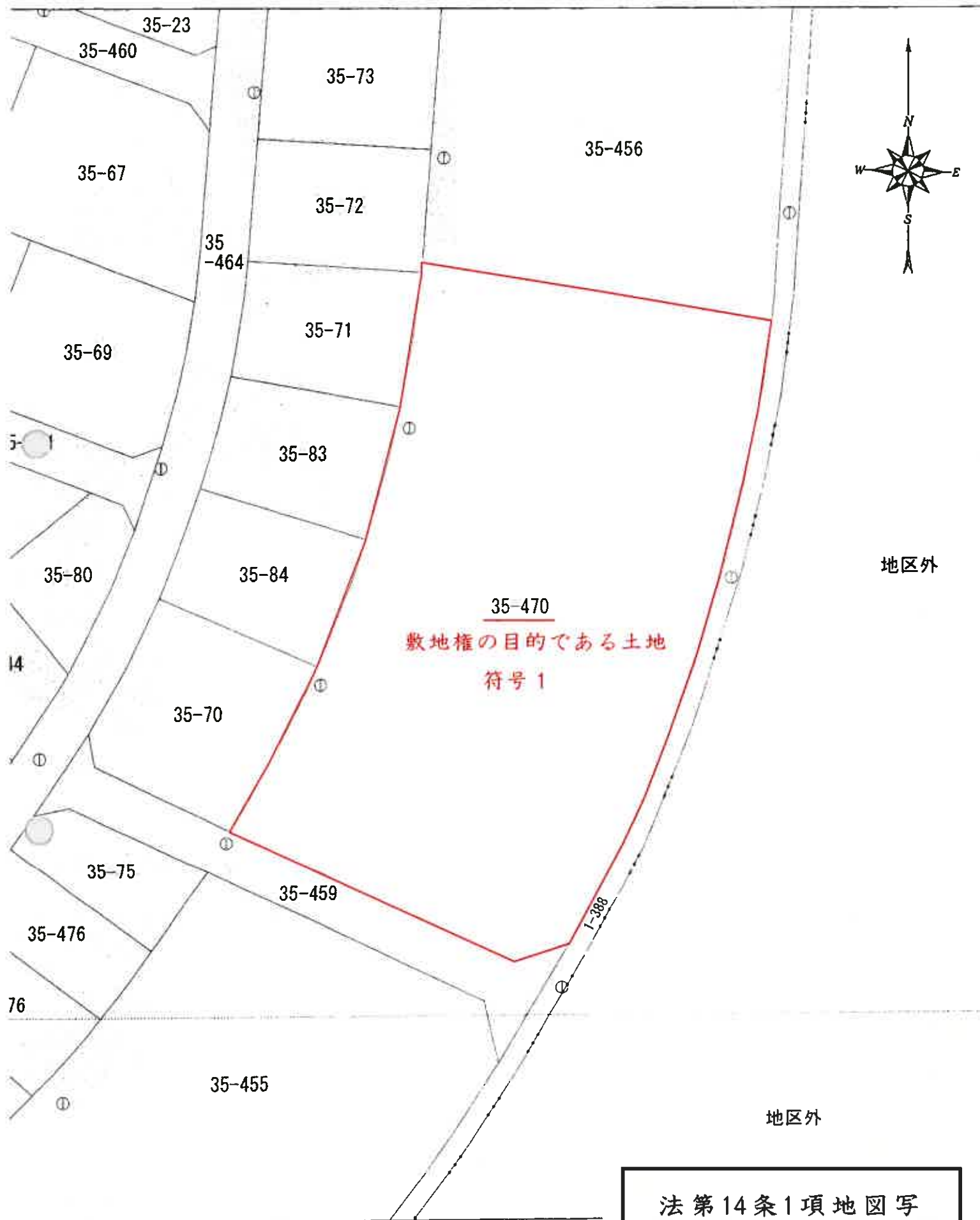


新編村集の存するマンション

位置図  
(国土地理院地図)

B4サイズをA4サイズに縮小した図面





法第14条1項地図写

縮尺 1/500

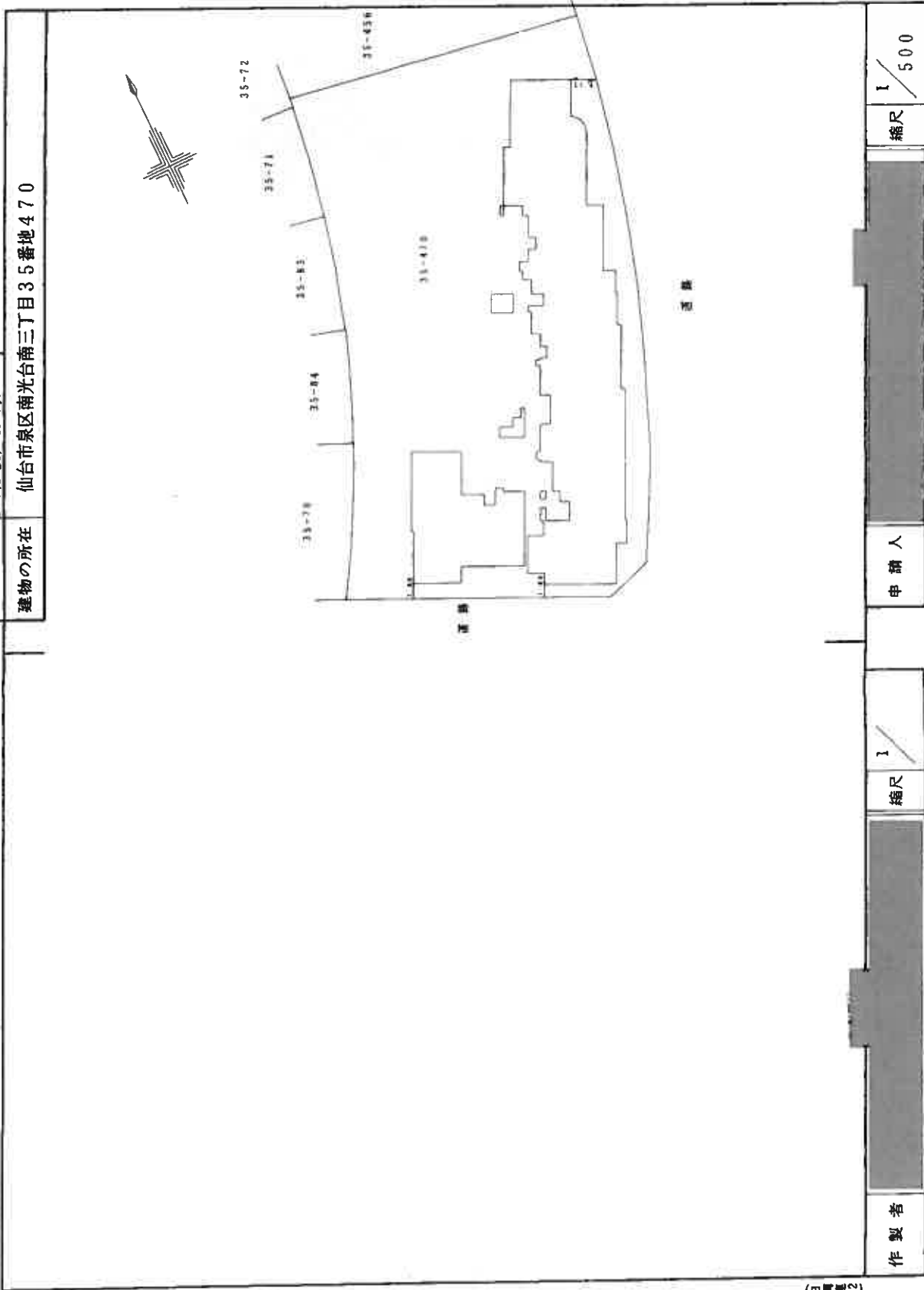
398135

各階平面図

35-470-1 35-470-2 35-470-101~35-470-107 35-470-301~35-470-307  
35-470-210 35-470-301~35-470-310 建物平面図  
35-470-501~35-470-508  
35-470-601~35-470-606

家屋番号

建築物の所在  
仙台市泉区南光台南三丁目35番地470



作製者

縮尺 1

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成15年4月15日登記

A3サイズをA4サイズに縮小した図面

建物図面  
各階平面図

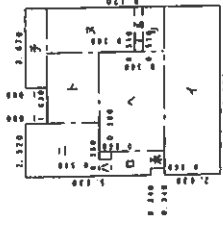
家屋番号  
南光台町三丁目35番地470の407

建物の所在  
仙台市泉区南光台南三丁目35番地470

各階平面図

398171

主たる建物



求積表

|   |       |   |       |     |                      |
|---|-------|---|-------|-----|----------------------|
| 1 | 2.630 | x | 7.820 | =   | 20.566600            |
| ロ | 1.360 | x | 1.830 | =   | 2.488800             |
| ハ | 0.430 | x | 2.320 | =   | 0.997600             |
| ニ | 0.660 | x | 0.950 | =   | 0.627000             |
| ヘ | 3.060 | x | 4.540 | =   | 13.892400            |
| ト | 2.430 | x | 3.270 | =   | 7.946100             |
| チ | 1.000 | x | 3.670 | =   | 3.670000             |
| リ | 4.130 | x | 2.090 | =   | 8.631700             |
| ル | 0.360 | x | 1.580 | =   | 0.568800             |
|   |       |   |       | 合計  | 69.078800            |
|   |       |   |       | 床面積 | 69.07 m <sup>2</sup> |

附属建物 符号1



求積表

|                          |                     |
|--------------------------|---------------------|
| 0.800 x 1.000 = 0.800000 |                     |
| 合計                       | 0.800000            |
| 床面積                      | 0.80 m <sup>2</sup> |



35-72

35-71

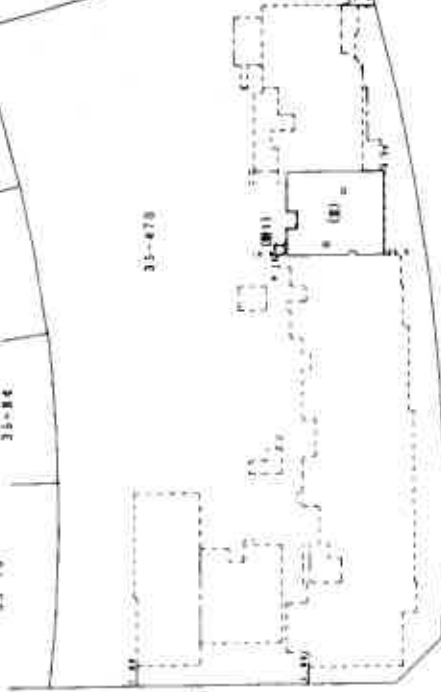
35-63

35-84

35-70

35-456

35-478



主建物の存する部分 4階部分  
附属建物の存する部分 4階部分  
建物の番号 407

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

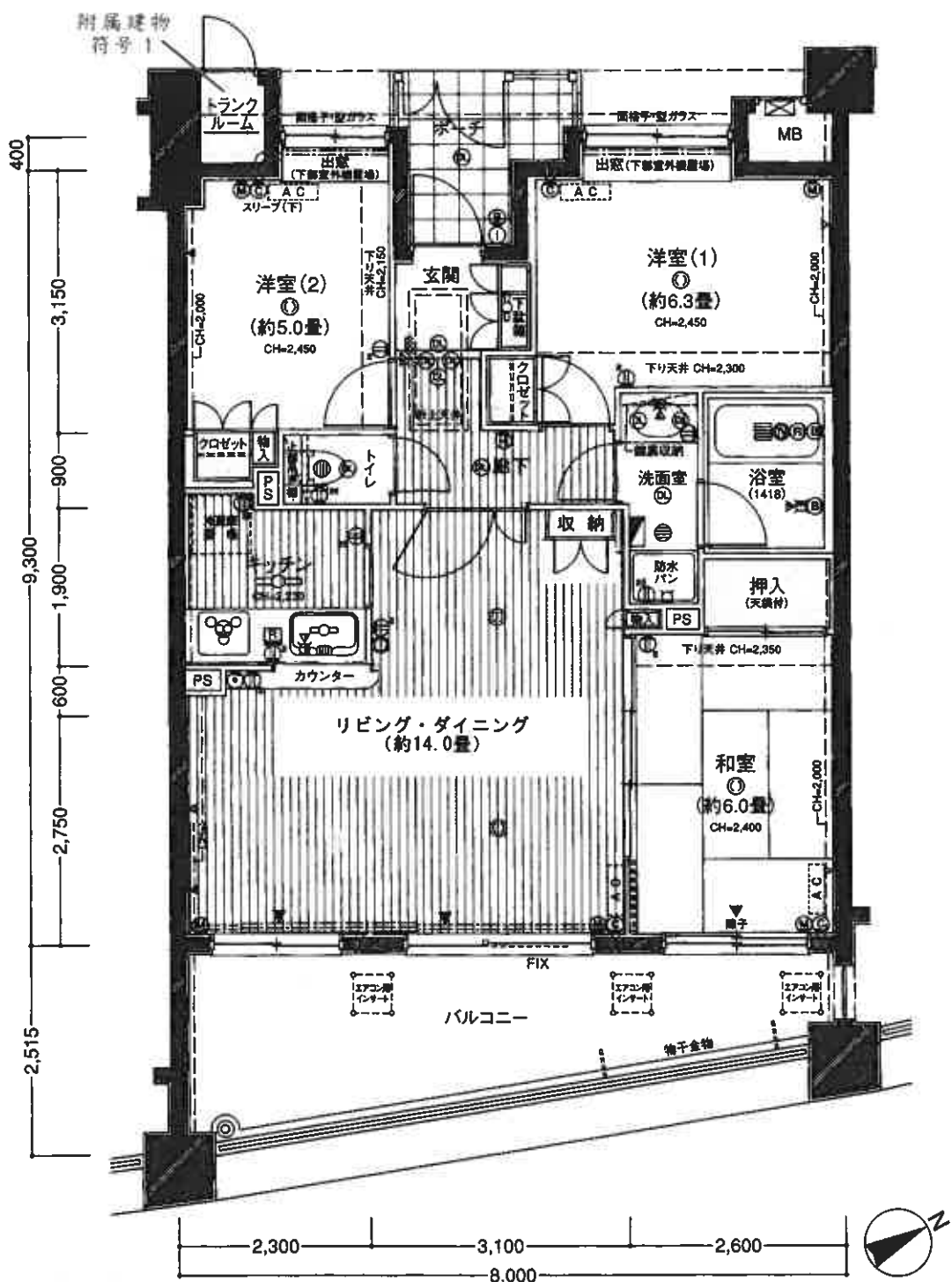
平成15年4月15日登記

A3サイズをA4サイズに縮小した図面

(日調理印)

【 間 取 図 】

縮尺 1 : 80



H2タイプ