

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 7年 7月 9日
仙台地方裁判所第4民事部
裁判所書記官 平 塚 秀 喜

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 7年 7月29日 午前 9時00分から 令和 7年 8月 5日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 8月 7日 午前10時00分 仙台地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7年 8月22日 午後 3時00分 仙台地方裁判所第4民事部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限（民事執行規則33条）	別紙物件目録中、☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7年 7月 9日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	16,959,000 13,567,200		3,391,800	97,790	22,478

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 仙台市泉区南光台七丁目10番地938

建物の名称 D' レスティア南光台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南光台七丁目10番938の301

建物の名称 301

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85.64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 仙台市泉区南光台七丁目10番938

地 目 宅地

地 積 3966.34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 54万988分の9345

但し、共有者全員持分全部



物 件 明 細 書

令和 7年 4月11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】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

滞納管理費等あり。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意

味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 仙台市泉区南光台七丁目10番地938

建物の名称 D' レスティア南光台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南光台七丁目10番938の301

建物の名称 301

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85.64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 仙台市泉区南光台七丁目10番938

地 目 宅地

地 積 3966.34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 54万988分の9345

但し、共有者全員持分全部



令和6年(ケ)第193号
令和7年1月15日受理
令和7年2月19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 仙台市泉区南光台七丁目 10 番地 938

建物の名称 D' レスティア南光台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南光台七丁目 10 番 938 の 301

建物の名称 301

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 85.64 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 仙台市泉区南光台七丁目 10 番 938

地 目 宅地

地 積 3966.34 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 54 万 988 分の 9345

共有者	A	持分 10 分の 3
共有者	B	持分 10 分の 7

但し、共有者全員持分全部

(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	仙台市泉区南光台七丁目 1 番 7 8 - 3 0 1 号		
建 物	物件 1		
種類、構造及び 床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☐ 床面積：		
物件目録にない 附属建物	☒ ない ☐ ある		
占有者及び 占有状況	☒ 共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	☒ 下記のとおり 管 理 費 9,345円/月 修繕積立金 26,118円/月 水道料（基本料及び従量料金） 駐車場使用料 8,500円/月 駐輪場使用料 300円/月 町内会費 300円/月 令和 7 年 2 月 6 日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R6年12月分～R7年2月分 計117,193円 ☐ 不明 （上記は管理会社からの回答による。）		
管理費等照会先	大和ライフネクスト株式会社		
その他の事項			
敷 地 権	符号 1		
現 況 地 目	☒ 宅地（符号 1 ） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号 ）		
形 状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
敷地権の種類	☒ 所有権（符号 1 ） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）		
その他の事項	3 枚目「その他の事項」記載のとおり		
執行官保管の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある		
敷地権以外の土地 （目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
土地建物の位置関係	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

■ 物件 1 について

- 1 A, B間には、互いの共有持ち分の利用に掛かる取り決めや償金の遣り取りはない。
- 2 東日本大震災を始めこれまでに経験した規模の大きな地震に依るも、クロス壁に亀裂が入った程度であり、居住する上での不都合はない。
- 3 室内で猫を一匹飼育している。
- 4 玄関先に物置が設置されている。
- 5 共用部分に下記の建物（設備）が備わる。

(1) 家屋番号 南光台七丁目 10 番 938 の 1

建物の名称 1

種類 管理人室

構造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床面積 1 階部分 8.78 平方メートル

(2) 家屋番号 南光台七丁目 10 番 938 の 2

建物の名称 2

種類 集会室

構造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床面積 1 階部分 55.44 平方メートル

■ 符号 1 について

南西側で接する公図上の「道」は仙台市道「南光台 128 号線」であり、北側で接するそれは同道「鶴ヶ谷中山線」であり、何れも建築基準法 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 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 仙台市泉区役所道路課，街並み形成課 ■ B (共有者)	南西側で接する公園上の「道」は仙台市道「南光台128号線」であり，北側で接するそれは同道「鶴ヶ谷中山線」であり，何れも建築基準法42条1項1号道路に指定されています。 本物件には私たち家族が居住して占有しています。相共有者Aは妻です。家族の間柄ですから互いの共有持分の利用に関する取り決めや金銭の遣り取りはありません。目下私は単身赴任をしており，普段は別所で寝泊まりをしています。 本物件を購入後これまでの間，改装を施した箇所はありません。東日本大震災でもクロス壁に亀裂が入った程度であり，専有部分にそれ以上の被害はありませんでした。玄関先に301号室専用の物置があります。また，室内で猫を一匹飼育しています。 この外，マンションの共用部には管理人室や集会室があり，後者は管理組合の総会などで使用しています。

(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
7年1月9日 (木) 14:00-14:20	物件所在地	物件確認, 写真撮影
7年1月16日 (木) 13:45-14:30	仙台市泉区役所道路課, 町並み形成課, 区民課	符号1の接道等について聴取, Bらの居住に関する資料受領
7年1月30日 (木) 13:00-13:20	仙台北務局	本物件及び周辺地の登記事項証明書受領
7年1月30日 (木)	当庁	管理会社に対し滞納管理費照会 (2月12日郵送受領)
7年2月5日 (水) 10:40-11:00	仙台北務局	共用部分の登記事項証明書等受領
7年2月14日 (金) 10:30-11:00	物件所在地	立入調査, Bから占有状況等聴取及び管理規約の写し受領, 間取り確認, 写真撮影, 評価人帯同
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

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

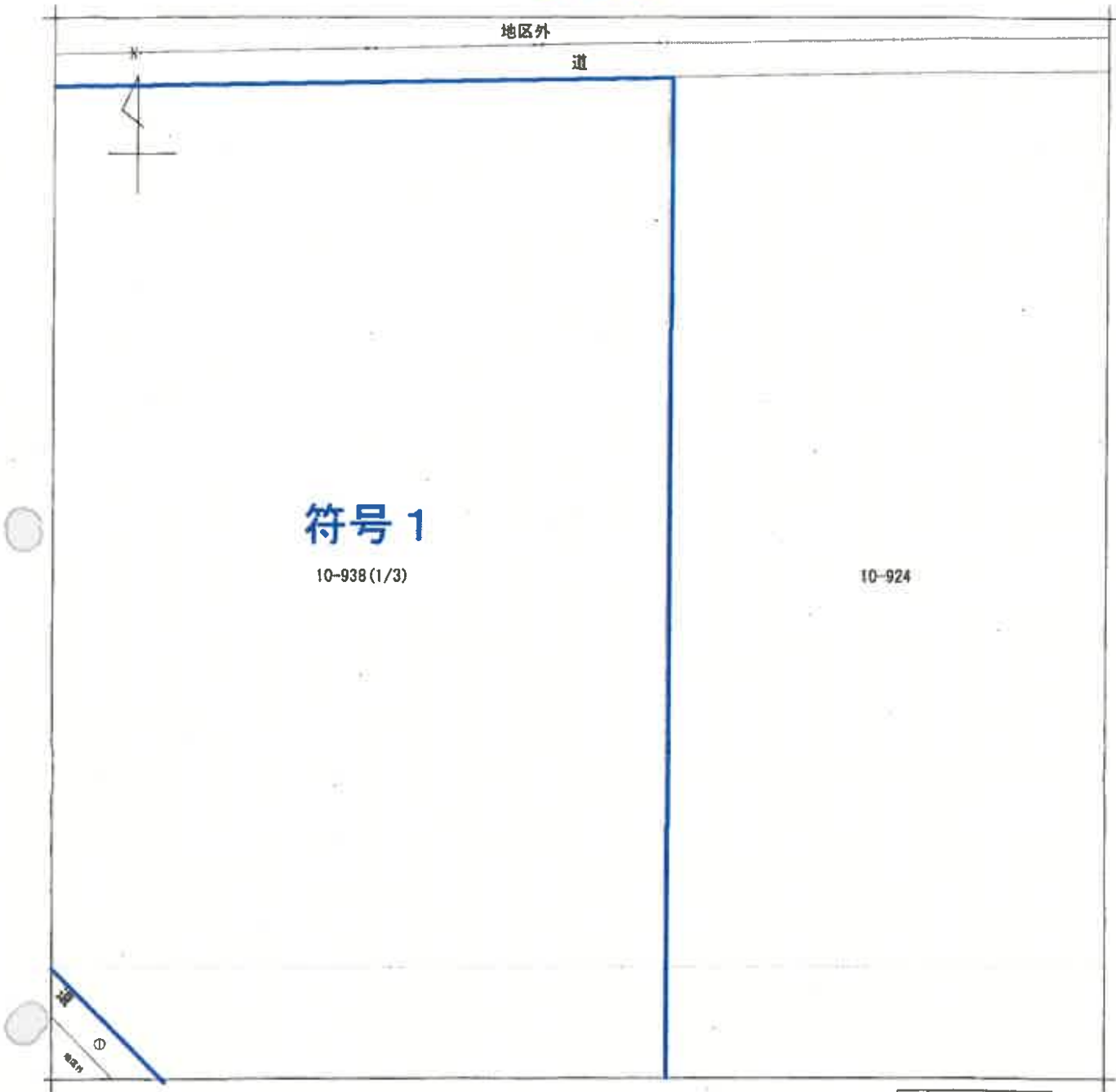
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 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



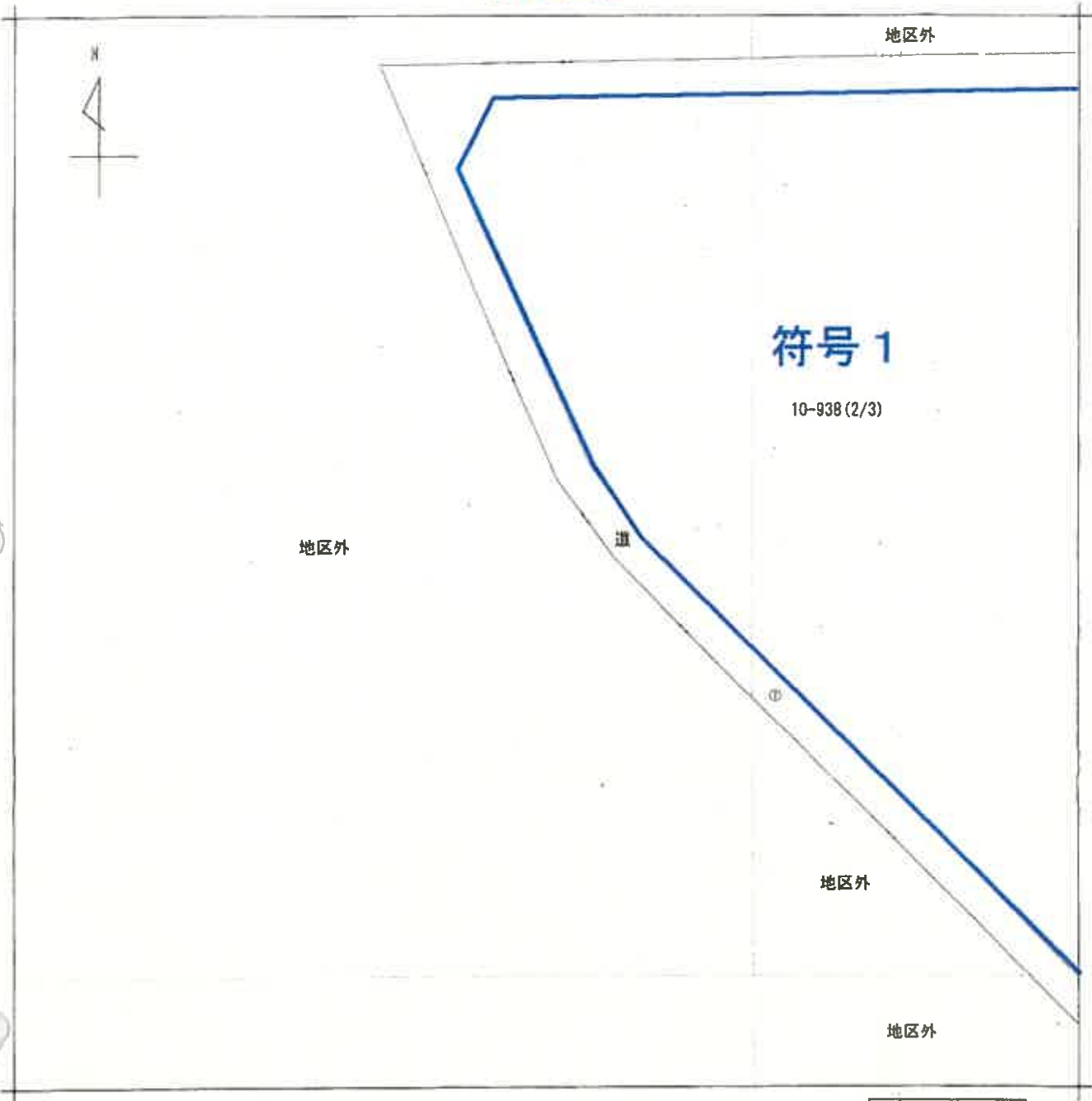
A 4 判に縮小

地番区域見出
南光台 7 丁目

請求部	所在	仙台市泉区南光台七丁目				地番	10番938			
出力縮尺	1/250	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種類	地籍図
作成年月日	平成1年3月			備付年月日(原図)	平成2年7月20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。

公図写

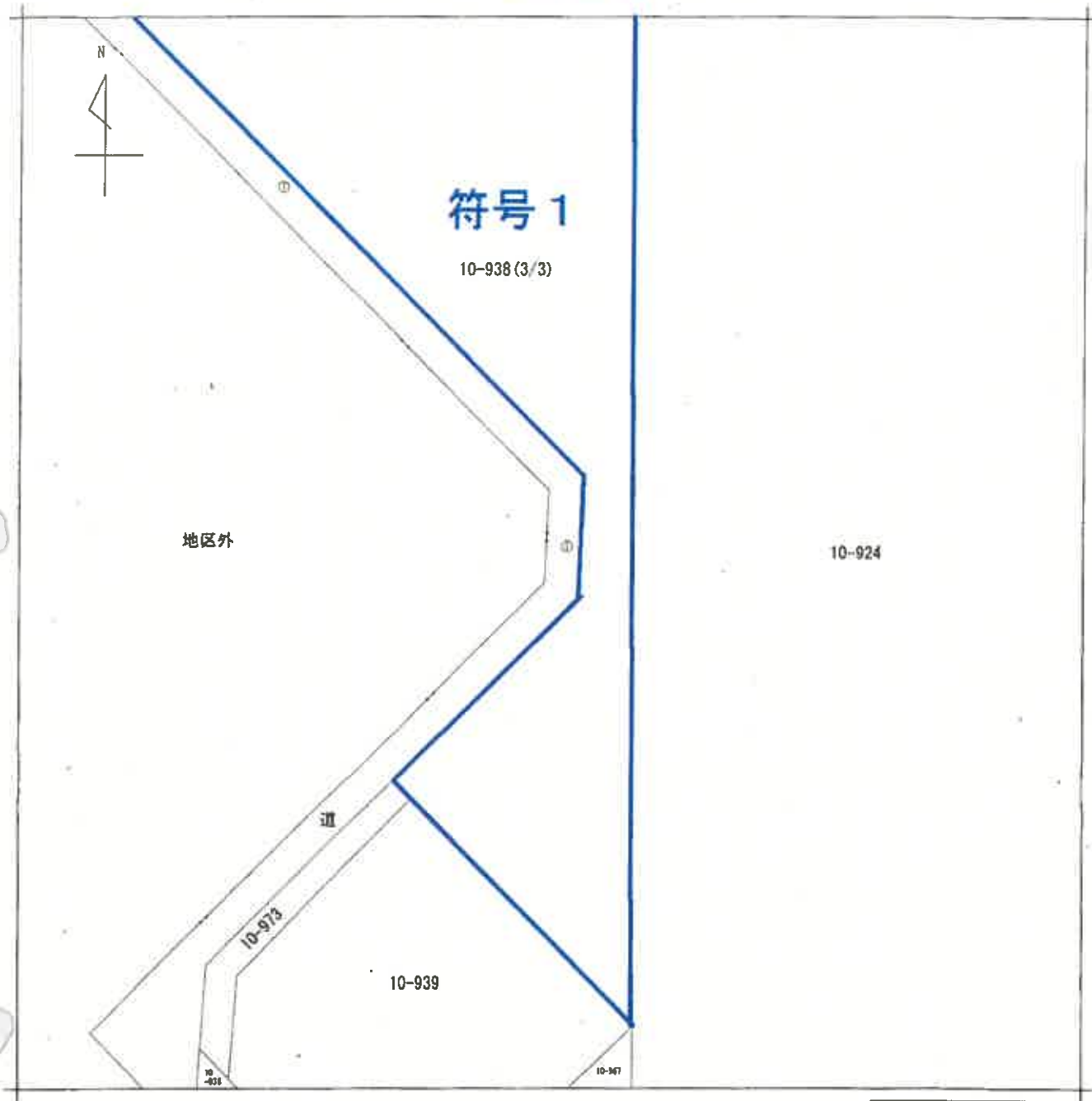


A 4 判に縮小

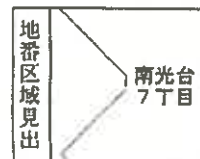
請求部	所在	仙台市泉区南光台七丁目				地番	10番938			
出力縮尺	1/250	精度区分	甲二	座標系又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成1年3月			備付年月日(原図)	平成2年7月20日			補記事項		

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。

公図写



A 4 判に縮小



請求部	所在	仙台市泉区南光台七丁目				地番	10番938			
出力縮尺	1/250	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成1年3月			備付年月日(原図)	平成2年7月20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。

(8 枚目)

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。

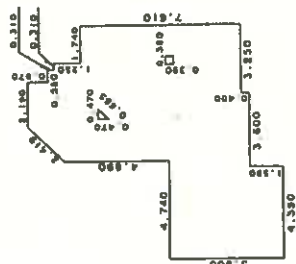
圖面階各

家庭番号	姓名	性別	年齢	職業	収入	支出	貯蓄	負債	備考
9386301	光台	男	71	定年退職	100000	50000	50000	0	
9386301	丁	女	71	専業主婦	0	50000	0	0	
9386301	田	男	10	小学生	0	10000	0	0	
9386301	10番	男	10	小学生	0	10000	0	0	

面 面
物 面
建 階 各

建物の所在 仙台市泉区南光台七丁目10番地9338

物件 1

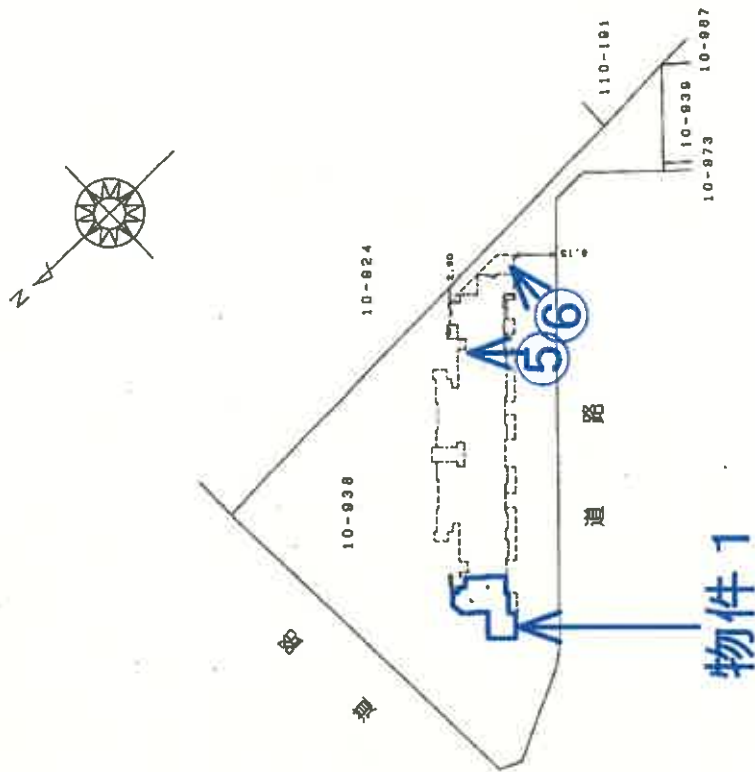


建築物の存する部分3階

求 搜 表

	5,500	X	4,390	=	24,145,000
	3,910	X	0,350	=	1,368,500
(8,800 + 10,540) X 1,680	X	1,680	X	1/2	= 16,245,500
10,540	X	1,570	=	16,547,800	
10,140	X	0,620	=	6,266,800	
9,170	X	0,580	=	5,318,600	
8,860	X	0,310	=	2,746,600	
7,510	X	1,740	=	13,241,400	
0,390	X	0,380	=	-0,148,200	
0,470	X	0,470	X	1/2	= -0,110,450

合計	85.641650
床面積	85.64 m ²



物件 1

A4判に縮小

凡例 ♂写真 (撮影場所)

(日版第2)

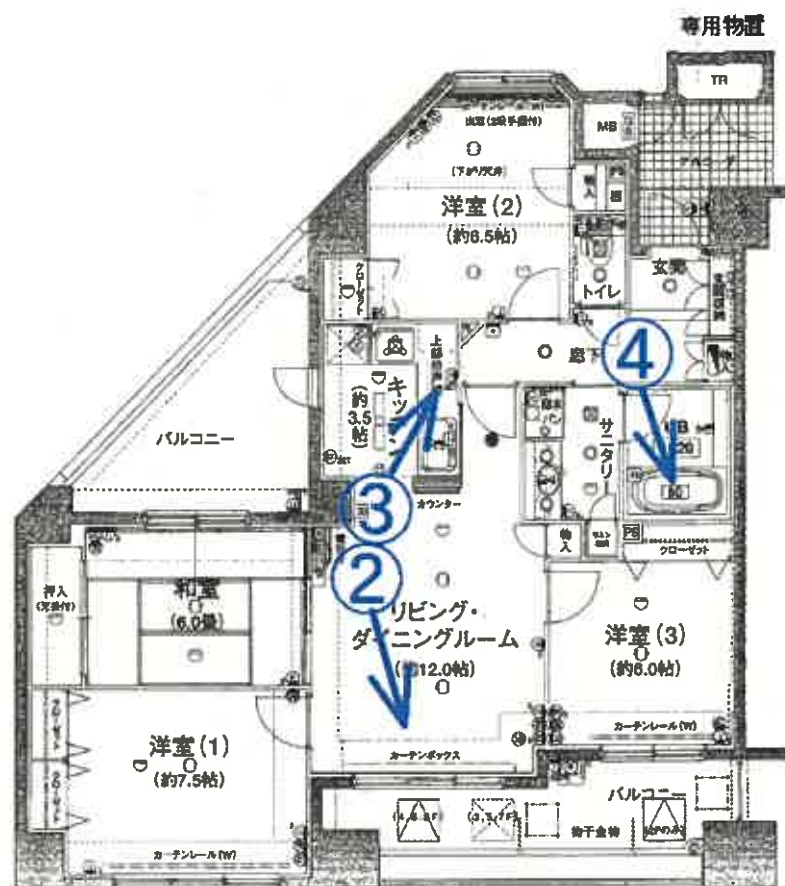
作者

縮尺 1/250

人 齋 中

縮尺 $\frac{1}{1000}$

間取図



SCALE
1/80



凡例 ♂写真 (撮影場所)
(10 枚目)

写真 1

本件物件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4)



写真 3



写真 4



(12枚目)

写真 5

エントランス及び管理人室



写真 6

集会室



(13枚目)

令和6年(ケ)第193号
令和7年2月14日 現地調査
令和7年2月28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 16,959,000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) 所 在 別紙物件目録記載のとおり 建 物 の 名 称 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積 (敷地権の目的である土地の表示) 土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 地 積 (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合		
番号	特記事項		
	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	仙台市地下鉄南北線「黒松」駅の南東方約1.4km(道路距離) (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	対象不動産は、マンション等の共同住宅、一般住宅が混在する住宅地域に存する。付近にはスーパーマーケットのほか銀行、郵便局もあり、また小学校等が近く利便性が良好である。対象不動産の周辺はコミュニティー等の利便施設も多い。国道4号線へのアクセスも良好であることから、通勤・通学の利便性が高い地域である。	
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 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第2種住居地域 指定60% 指定200% なし 第3種高度地区
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 街路接面状況 そ の 他	3,966.34㎡ 約72m×約85m ほぼ三角形 地内は概ね平坦 準角地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	○ 北側幅員約40m、市道、舗装(有)、ほぼ等高に接面 建築基準法上：第42条1項1号道路に該当 ○ 南西幅員約5.5m、市道、舗装(有)、ほぼ等高に接面 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	高層共同住宅(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	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	D' レスティア南光台	
建物の用途	共同住宅（総戸数63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14年9月18日新築
	経過年数	22年
	経済的残存耐用年数	23年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建	
仕様	外壁 天井 内壁 床	二丁タイル貼・吹付タイル 化粧石膏ボード等 ビニールクロス等 陶磁器タイル、タイルカーペット等
設備等	防災設備 エレベーター 駐車場 防犯設備 その他	自動火災報知器 有 乗用9人乗り3基 有 エントランスオートロックシステム（TVカメラ付） 駐輪場、ベットの足洗い場、ごみ集積場等
建物の品等	使用資材 施工	普通 普通
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	有 名称（D' レスティア南光台管理組合） 法人格 無 委託管理 大和ライフネクスト株式会社 管理人室：有 管理員：有
管理の状況	管理人は日勤、月曜日から金曜日（8時から17時）勤務	
特記事項	①修繕積立金総額は107,102,612円（令和6年9月末日時点） ②地震保険は加入有 ③大規模修繕済み（平成24年頃） ④耐震診断の予定はない。 ⑤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。	

(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 主要開口部の方位：南西向き・北西向き（二方向にバルコニーあり）	
床 面 積	登記記載 85.64㎡（壁芯面積 93.45㎡）	
間 取 り	4LDK バルコニー有 面積（23.54㎡）	
仕 様	天井	ビニールクロス、化粧石膏ボード等
	内 壁	ビニールクロス、化粧石膏ボード等
	床	フローリング、畳等
	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	良好	
管 理 費 等	管 理 費	月額 9,345円
	修繕積立金	月額 26,118円
	水道料	基本料金及び従量制
	駐車場使用料	月額 8,500円
	駐輪場使用料	月額 300円
	町内会費	月額 300円
	調査時点までの滞納管理費等合計額：117,193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	室内で猫1匹が飼育されている。 東日本大震災では、クロス壁に亀裂が入った程度であり、専有部分にそれ以上の被害はなかった。 玄関先に301号室専用の物置がある。	

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	268,000円/㎡
----------	------------

2 比準価格の試算

比準価格 (基準階) ア	個別格差 イ	専有面積 ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ=エ
268,000円/㎡	1.00	93.45㎡	25,045,000

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 総収益	イ 家賃等補正	ウ 粗利回り	エ その他 補 正	ア×イ÷ウ×エ=オ 収益価格
1,200,000円	1.00	5.50%	1.00	21,818,000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、収益価格を比較考量して調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前の試算価格 ア	占有減価修正 イ	試算価格 ア×イ=ウ
比 準 価 格	25,045,000円	1.00	25,045,000円
収 益 価 格	—		21,818,000円
調整後の価格			24,722,000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 ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	評価額 ア×イ×ウ=エ	滞納管理 費等相当 額の減価 オ	その他の控除 減価(敷金等) カ	評 価 額 (修正後) エ×オーカ
24,722,000円	1.00	0.70	17,305,000円	0.98	—	16,959,000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(ただし、町内会費600円を除く)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	116,593円
	予想滞納額	265,578円
合 計		382,171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)

$$1 - (382,171円 \div 17,305,000円) \approx 0.98 (\triangle 2\%)$$

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 建物図面
- 4 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	301	居宅	100,000円
小計			100,000円
月額支払賃料合計			100,000円
年額支払賃料			100,000円 × 12ヶ月 = 1,200,000円
その他収入			駐車場 0円
			共益費 0円
総収入			1,200,000円

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 仙台市泉区南光台七丁目 10 番地 938

建物の名称 D' レスティア南光台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南光台七丁目 10 番 938 の 301

建物の名称 301

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 85.64 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 仙台市泉区南光台七丁目 10 番 938

地 目 宅地

地 積 3966.34 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 54 万 988 分の 9345

共有者 B 持分 10 分の 3

共有者 A 持分 10 分の 7

但し、共有者全員持分全部



地区外
道

10-938(1/3)

10-924

符号 1

地番区域見出
南光台7丁目

請 求 部 分	所 在	仙台市泉区南光台七丁目					地 番	10番938		
出 力 縮 尺	1/250	精 度 区 分	甲二	座 標 系 番 号 又 は 記 号	X	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	平成1年3月				備 付 年 月 日 (原 図)	平成2年7月20日		補 事 記 項		

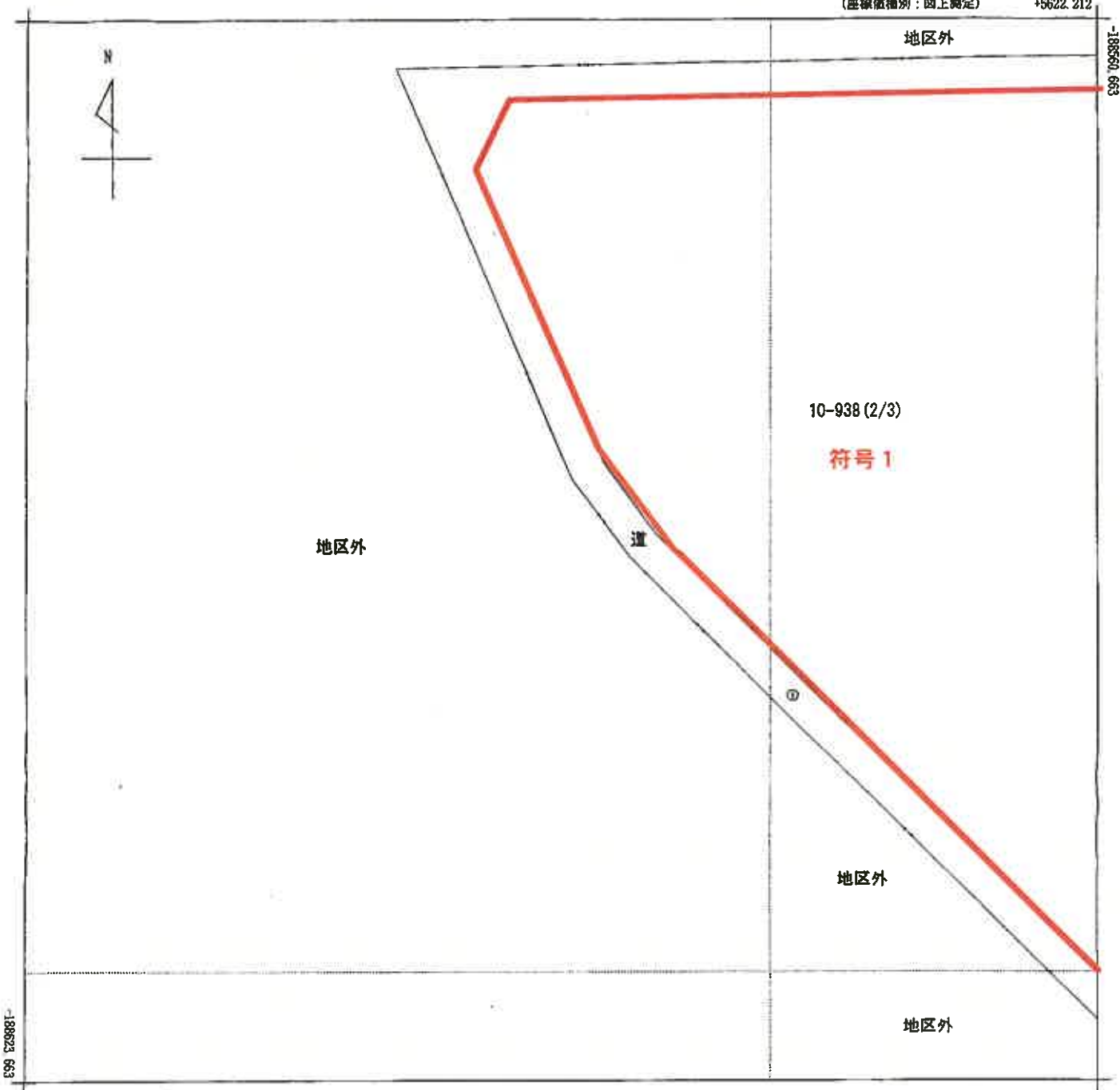
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。
(仙台法務局管轄)

A4判に縮小

令和6年12月3日
東京法務局中野出張所

請求番号：51-5
(2/3)

登記官



+5559.712 (座標値種別：図上測定)

(注) 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。



請求部	所在	仙台市泉区南光台七丁目				地番	10番938			
出力縮尺	1/250	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成1年3月				備付年月日(原図)	平成2年7月20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。
(仙台法務局管轄)

令和6年12月3日
東京法務局中野出張所
登記官



10-938 (3/3)

符号 1

地区外

10-924

道

10-973

10-939

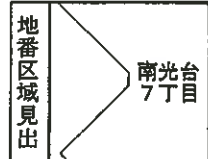
10-926

10-957

+5622.212

(座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	仙台市泉区南光台七丁目				地番	10番938			
出力縮尺	1/250	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成1年3月			備付年月日(原図)	平成2年7月20日			補事項		

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。

(仙台北務局管轄)

令和6年12月3日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：51-5

(3/3)

A4判に縮小

間取図

