

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」の口のチェックは、「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10月29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11月18日 午前 9時00分から 令和 7年11月25日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年11月27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12月12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10月29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	8,884,000 7,107,200		1,776,800	77,027	16,504



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 仙台市太白区西中田六丁目13番地1

建物の名称 びゅうパーク南仙台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西中田六丁目13番1の1308

建物の名称 1308

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 13階部分67.07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六丁目13番1

地 目 宅地

地 積 7686.37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 116万1684分の7076



物 件 明 細 書

令和 7年 8月27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

【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 仙台市太白区西中田六丁目 1 3 番地 1

建物の名称 びゅうパーク南仙台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西中田六丁目 1 3 番 1 の 1 3 0 8

建物の名称 1 3 0 8

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 3 階部分 6 7 . 0 7 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六丁目 1 3 番 1

地 目 宅地

地 積 7 6 8 6 . 3 7 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 1 1 6 万 1 6 8 4 分の 7 0 7 6



令和7年(ヌ)第 31 号
令和7年4月30日受理
令和7年6月16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 仙台市太白区西中田六丁目13番地1

建物の名称 びゅうパーク南仙台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西中田六丁目13番1の1308

建物の名称 1308

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 13階部分67.07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六丁目13番1

地 目 宅地

地 積 7686.37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 116万1684分の7076



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六丁目13番15-1308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が異なる (☐ 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 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している ☐ 「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 10,500円 修繕積立金 16,400円 水道料 基本料及び従量料金 駐車場使用料 5,000円 トランクルーム使用料 1,000円 組合費 500円	令和7年5月23日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和5年3月分～ 令和7年5月分 計 996,936円 ☐ 不明
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社東北事業部	
その他の事項	室内には家財道具類が雑然と置かれている。 内壁面に亀裂が多数認められた。	
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 (符号) ☒ 地積測量図のとおり (符号1) ☐ 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 (符号)	
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	符号1は、公図上、その東側、南側及び北側で建設省(現国土交通省)が所有する地番28番の公衆用道路に、その西側で仙台市が所有する地番23番の公衆用道路にそれぞれ接している。	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 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 ☐ 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	物件1建物を私が住居として使用しています。

(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

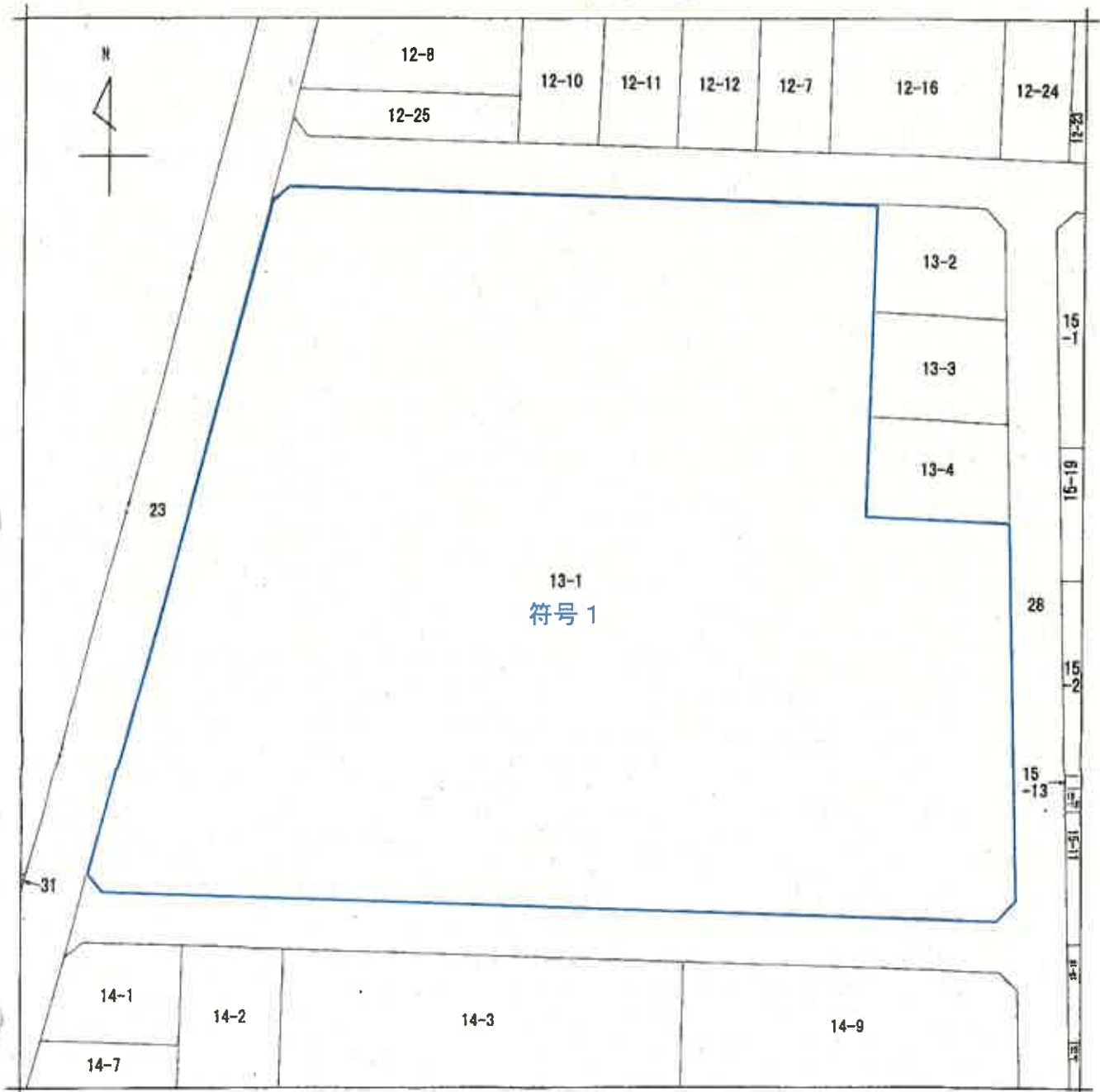
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R 7 年 5 月 1 日 (木) 10 : 50 - 11 : 00	物件所在地	物件確認
R 7 年 5 月 9 日 (金) 11 : 00 - 11 : 20	仙台法務局大河原支局	公図, 測量図, 建物図面受領
R 7 年 5 月 12 日 (月) 11 : 20 - 11 : 30	仙台法務局	接道関係について全部事項証明書受領
R 7 年 5 月 22 日 (木)	執行官室 (郵便)	期日通知
R 7 年 5 月 22 日 (木)	執行官室 (FAX)	マンション管理会社に管理費等滞納状況について照会
R 7 年 5 月 23 日 (金)	執行官室 (FAX)	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 7 年 5 月 28 日 (水) 13 : 00 - 13 : 30	物件所在地	玄関越しに所有者 A と面談するも調査を拒絶されたので, 物件外観調査のみ実施, 写真撮影, 評価人同行
R 7 年 6 月 3 日 (火)	執行官室 (郵便)	期日変更通知
R 7 年 6 月 4 日 (水) 13 : 10 - 13 : 20	仙台南警察署	警察官の援助要請
R 7 年 6 月 11 日 (水) 14 : 00 - 14 : 30	物件所在地	物件内部調査, 間取確認, 所有者 A と面談 占有関係調査, 写真撮影, 評価人同行

(特記事項)

- ☒ 令和 7 年 6 月 11 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 7 年 6 月 11 日
 所有者 A が調査に抵抗したので, 立会人 B を立ち合わせ, 警察官の援助を受けて調査を実施した。
- ☐ 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。

地番区域見出
西中田6丁目

請 求 部 分	所 在	仙台市太白区西中田六丁目				地 番	13番1				A 4 判に縮小	
出 力 縮 尺	1/500	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	土地区画整理所在図	
作 成 年 月 日	昭和54年12月1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。

(仙台法務局管轄)

令和7年5月9日

仙台法務局大河原支局

登記官

請求番号：24-3

(1/1)

(5 枚目)

公用

これは図面に記載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7年5月9日 仙台法務局大河原支局

令和7年5月9日

仙台法務局大河原支局

雜記

(6 枚目)

228475

登記年月日：平成8年2月22日

地 番

13-1

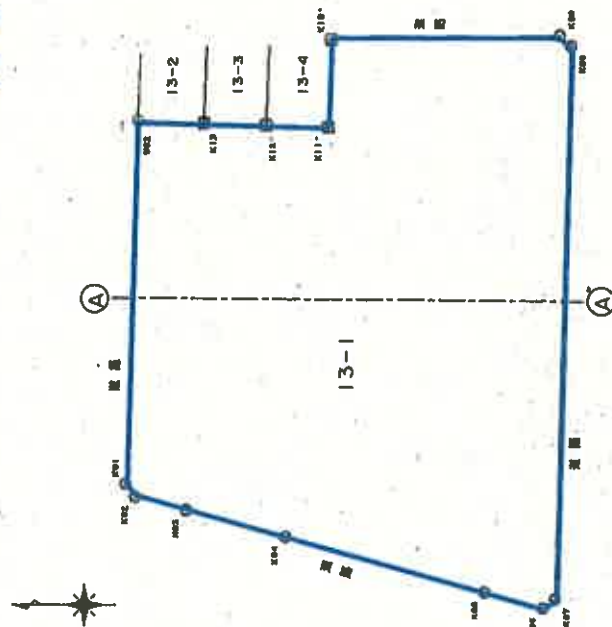
自丁田中西太白市台仙

土地
地積
所測
在量
図図

1/3

國
州

1 号村



凡 例	
符号	名称
田	コンクリート十字形
○	コンクリート矩形
⊕	アスターライン

A4判に縮小

作者

申請人

B4 トレーシング紙 100枚 20冊 1.4 (博達社印刷所)

1000
~~1~~

請求番号: 24-4

(1/3)

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(仙台法務局管轄)
令和7年5月9日 仙台法務局大田原支局

登記官

228477

地 番

13-1

土地の所在

仙台市太白区西中田六丁目

土地積測量図

符号1

座標求積表

測 点	①	13-1	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	面 積
K01	-201030.639		4296.373		461.119165	3.00
K02	-201032.445		4293.973		-43745.677205	10.08
K03	-201042.224		4291.320		-123290.926400	20.05
K04	-201061.640		4286.508		-249341.942021	40.05
K05	-201100.393		4276.392		-214606.456128	11.83
K06	-201111.824		4273.317		-59181.167133	3.00
K07	-201114.242		4275.096		-21580.684608	106.20
K08	-201116.872		4381.270		-1901.471180	2.99
K09	-201114.476		4363.101		208037.063505	44.82
K10	-201089.967		4382.091		196070.335600	16.87
K11	-201069.476		4363.226		53770.853968	11.93
K12	-201057.349		4365.496		105225.915584	12.18
K13	-201045.372		4365.774		109139.984226	12.82
U02	-201032.550		4366.090		84325.603970	69.74
合 計				13372.751443		
面 積				7686.3757213		
				7686.37		

A 4 判に縮小

申請人

1/

登記年月日：平成9年11月19日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(仙台法務局管轄)

令和7年5月9日

仙台法務局大崎原支局

登記簿

建物図面

家屋番号	西中田六丁目13番1 の1308
建物の所在	仙台市太白区西中田六丁目13番地1

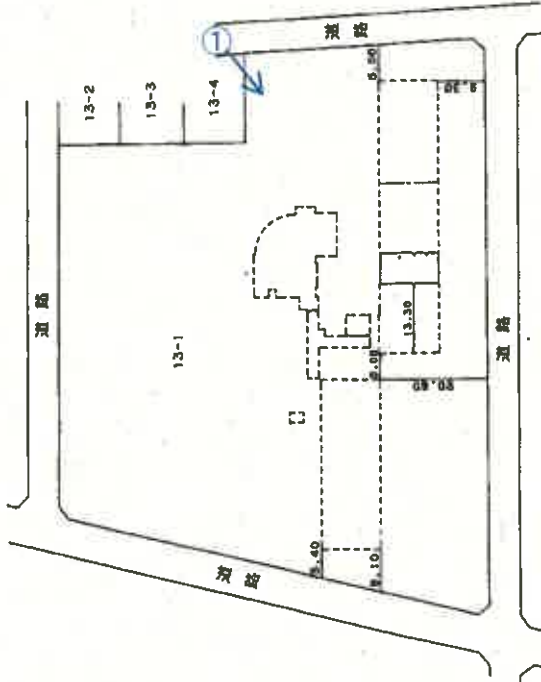
各階平面図

383260

物件1



5.90 x 6.51 =	38.4090
5.46 x 4.94 =	26.9724
0.44 x 2.05 =	0.9020
0.44 x 2.09 =	0.9196
0.36 x 0.36 =	-0.1296
計	67.0734
床面積	67.07 m ²



建物の存する部分 13階

A4判に縮小

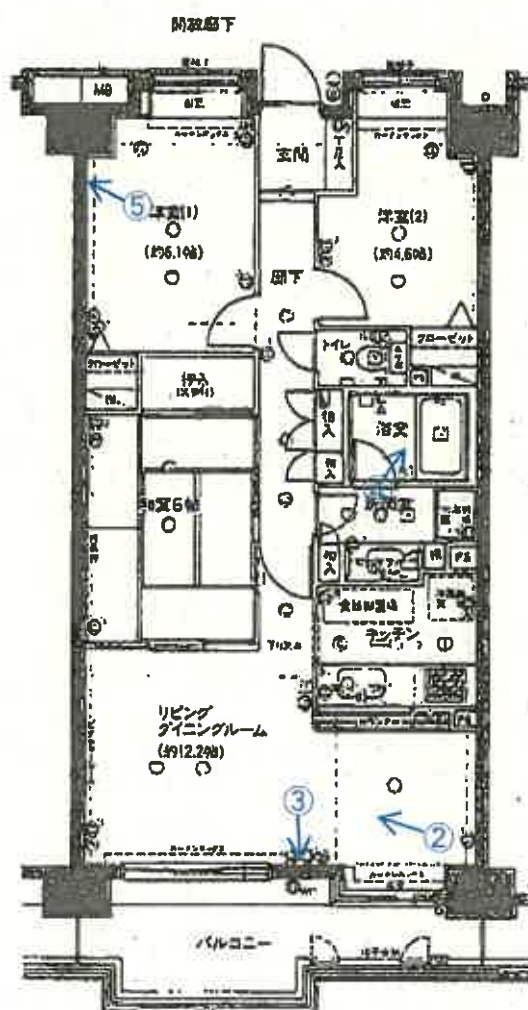
作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

問 取 図



←○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

亀裂



写真 4



写 真 5

カビ



令和 7 年（ヌ） 第 31 号

令和 7 年 5 月 28 日 現地調査

令和 7 年 6 月 11 日 現地調査

令和 7 年 6 月 20 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 秋 元 康 男

第 1 評 価 額

番 号	評 価 額
物件 1	金 8,884,000 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) 所 在 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	別紙物件目録記載のとおり	

番号	特 記 事 項

第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	JR東北本線「南仙台」駅の南西方・道路距離約1.2km (別添『位置図』参照)	
付 近 の 状 況	目的物件は、仙台市太白区の「西中田」地区に存するマンション「びゅうパーク南仙台」の一室である。当地域は、マンションや市営住宅の他、戸建住宅や老人ホーム等も見られる地勢平坦な住宅地域である。地域内の街路は、幅員約6mの舗装市道を中心に構成されている。地域内に特段の変動要因は無いので、付近の状況は、当面、現状維持で推移するものと予測する。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第一種住居地域 指定 : 60% 指定 : 200% - 高度地区:第3種高度地区 立地適正化計画:居住誘導区域 屋外広告物条例:禁止地域 景観計画 区域ゾーン区分:沿線市街地ゾーン 宅地造成及び特定盛土等規制法:宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 街 路 接 面 状 況 そ の 他	計7,686.37㎡ 間口約106m×奥行約80m(最深部) 不整形 概ね平坦 四方路地 なし
接面道路の状況	○ 南側約6m、市道、舗装(有)、概ね等高 建築基準法上:法第42条1項1号該当 ○ 北側約6m、市道、舗装(有)、概ね等高 建築基準法上:法第42条1項1号該当 ○ 東側約6m、市道、舗装(有)、概ね等高 建築基準法上:法第42条1項1号該当 ○ 北西側約7m、市道、舗装(有)、概ね等高 建築基準法上:法第42条1項1号該当	
土地の利用状況等	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 ※ 表記方法に関する留意点については、評価書末尾の「注記」欄参照	
埋蔵文化財の有無	文化財保護法上の周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。	
土壌汚染の有無	現地調査や各種資料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	仙台「防災ハザードマップ」によれば、対象土地は「浸水想定区域」内に存すると思われる。	

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	びゅうパーク南仙台	
建物の用途	共同住宅 (総戸数 154 戸) (1番館60戸、2番館94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9年11月6日新築 (専有部分の建物の新築年月日)
	経過年数	約 28 年
	経済的残存耐用年数	約 12 年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造ルーフィング葺地下1階付14階建	
仕様	屋根 外壁 内壁 天井 床	勾配屋根:アスファルトシート防水、不燃シングル葺 陸屋根・ルーフバルコニー:アスファルト断熱防水 45二丁掛タイル貼(一部吹付タイル) エントランスホール:吹付材(一部ペンキ仕上) エントランスホール:ペンキ仕上 エントランスホール:石貼(一部タイル貼)
設備等	防災設備 エレベーター 駐車場 防犯設備 その他	屋内消火栓、消火器、非常放送設備等 有 1番館:9人乗(1基)、2番館:9人乗(2基) 有 敷地内67台(内来客用2台)、敷地外89台 ※分譲パンフレットによる オートロックシステム等 自転車置場、集合郵便受等
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(びゅうパーク南仙台管理組合) 法人格 無 委託管理 日本ハウズイング株式会社 管理人室 有、管理人 有 月～金(9時～16時) 土(9時～12時)

管 理 の 状 況	共用部の清掃や修繕は適宜実施されており、特段問題となる点は確認されなかった。大規模修繕工事は平成24年12月頃に実施されたとのことであり、次回は令和8年頃に予定されているとのことである。一棟の建物に関して、外観上、緊急に修繕等が必要な箇所は確認されなかった。
特 記 事 項	1.修繕積立金総額:金558,841,069円(令和7年4月30日時点) 2.地震保険:加入済 3.耐震診断:予定無 4.直近の大規模修繕工事後に発生した大地震の影響:有(外壁等:修繕済) (上記2～4については、令和7年5月23日現在)

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	13 階 (1308 号室) 主要開口部の方位 : 南 向き 中間部屋	
床 面 積	登記記載 67.07 m ² (壁芯面積 70.76 m ²)	
間 取 り	3LDK、バルコニー有(南向き、10.66m ²)	
仕 様	天 井	ビニールクロス貼等
	床	フローリング貼、タタミ等
仕 様	内 壁	ビニールクロス貼等
	設 備	電気・給排水・衛生設備等
仕 様	そ の 他	-
	(注) 建物に附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	概ね良好である。
	眺 望 ・ 景 観	概ね良好である。
保守管理の状態	保守管理の状態はやや劣ると判断した。	
管 理 費 等	管 理 費	月 10,500 円
	修繕積立金	月 16,400 円
管 理 費 等	水 道 料	基本料及び従量料金
	駐 車 料	月 5,000 円
管 理 費 等	トランクルーム使用料	月 1,000 円
	組 合 費	月 500 円
管 理 費 等	滞納管理費等合計額: 金996,936円(詳細は「現況調査報告書」参照)	
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	1.室内には家財道具類が雑然と置かれており、タバコのものと思われる臭いが感じられた。 2.内壁には多数の亀裂や黄ばみが確認された。	

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・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)中間専有部分の1㎡当たりの価格を以下の通りと査定した。

対象となるマンションの基準階価格	200,000円/㎡
------------------	------------

2. 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ
200,000	1.05	70.76	14,860,000

イ 個別格差：階層(1.10)、管理の状態(0.95)の相乗積1.05を採用。

ウ 専有面積：壁芯面積を採用。

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 (円) ア	家賃等補正 イ	粗利回り (%) ウ	その他補正 エ	収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ
1,200,000	1.00	9.0%	0.95	12,667,000

ア 総収益：地域内の標準的支払賃料を基に査定。

イ 家賃等補正：特になし。

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。

エ その他補正：目的物件の管理の状態等を勘案し査定。

Ⅲ. 評価額の決定

1. 試算価格の調整

各試算価格が次のとおり算定された。本件では、比準価格と収益価格の二試算価格を求めているが、居住の快適性の観点から比準価格を重視し、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 (円) ア	占有減価修正 イ	試算価格 (円) ア×イ
① 比 準 価 格 (円)	14,860,000	1.00	14,860,000
② 収 益 価 格 (円)	—		12,667,000
③ 調整後の価格 (円)	14,421,000		

イ 占有減価修正：必要なしと判断した。

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及びその他の控除減価(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 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	評価額 (円) 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) (円) カ	評価額 (修正後) (円) (エ×オ)ーカ
14,421,000	1.00	0.70	10,095,000	0.88	0	8,884,000

イ 市場性修正：なし。

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カ月分)を加算する。

滞納管理費等相当額の合計：	滞納管理費等	996,936	円
	予想滞納額	200,400	円
	合 計	1,197,336	円

$$1 - \left(\frac{1,197,336 \text{円}}{10,095,000 \text{円}} \right) \div 0.88 (\triangle 12\%)$$

カ 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(出典:地理院地図)
2. 地図に準ずる図面写
3. 建物図面・各階平面図写
4. 建物間取図

※土地の「供給処理施設」の表記に係る注記

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。

以 上

令和 7 年 (ヌ) 第 31 号

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 仙台市太白区西中田六丁目 13 番地 1

建物の名称 びゅうパーク南仙台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西中田六丁目 13 番 1 の 1308

建物の名称 1308

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 13 階部分 67.07 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六丁目 13 番 1

地 目 宅地

地 積 7686.37 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 116 万 1684 分の 7076

「収益価格の試算」内訳

ア 総収益

部屋番号	用途	月額支払賃料	部屋番号	用途	月額支払賃料
1308	居宅	100,000円			
月額支払賃料合計		100,000円			
年額支払賃料合計		100,000円(月額支払賃料合計) × 12ヶ月		=	1,200,000円
総収益		1,200,000円			

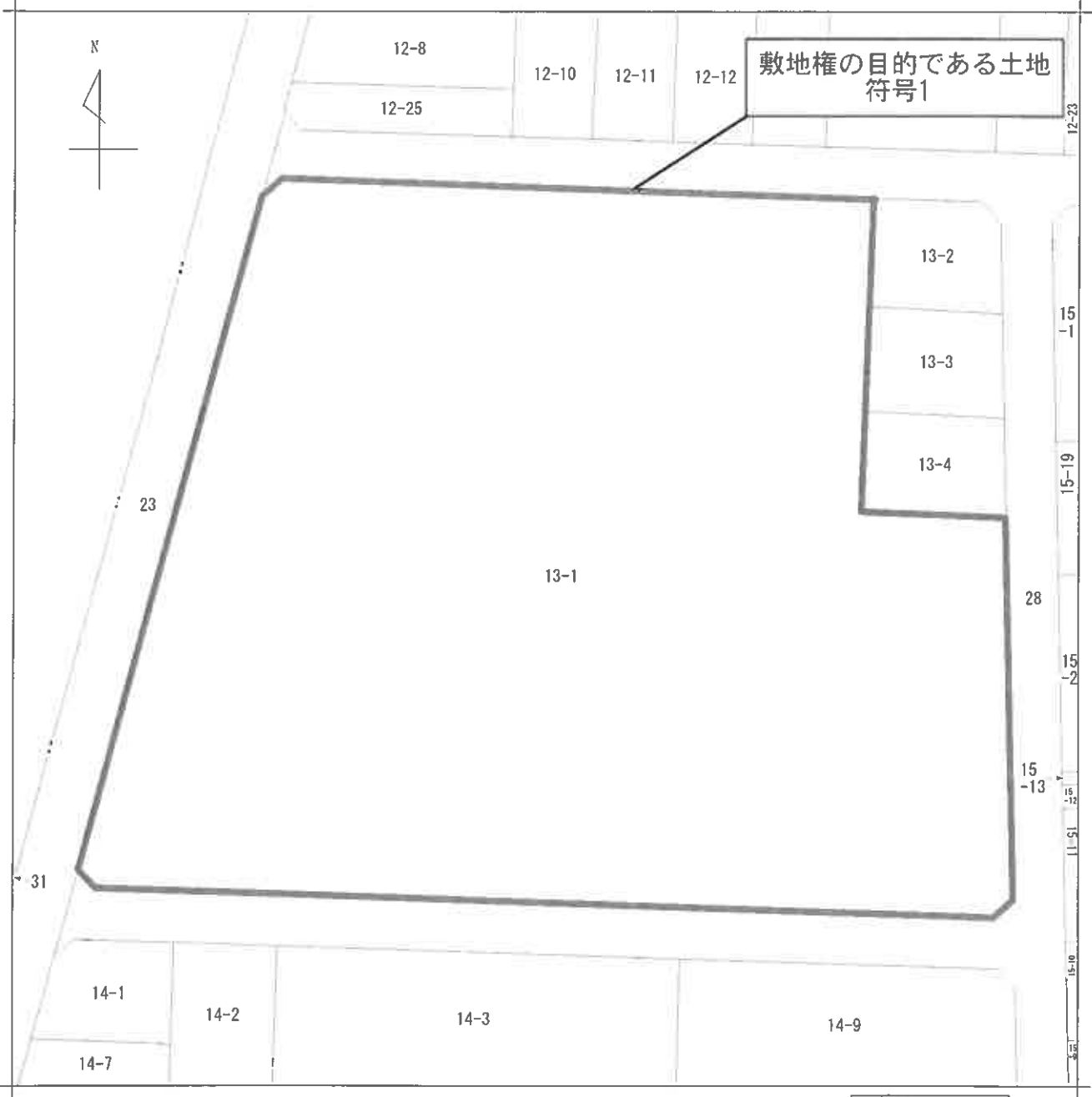
イ 家賃等補正：必要はないものと判断した。

ウ 粗利回り：当該物件について、賃料の動向、投資用不動産としての危険性等を予測し、粗利回りを下記の通り査定した。査定に当たっては、建物の築年に対応した標準的投資利回りについて、地域性と個別性の両面から分析を行い粗利回りを求めた。

粗利回り	9.0%	建物の築年に対応した標準的投資利回り	:	7.0%
		地域性(賃貸需要の安定性・将来の発展性)	:	2.0%
		個別性(建物品等・維持管理の状態等)	:	0.0%

エ その他補正：必要はないものと判断した。





地番区域見出
西中田6丁目

請求部	所 在	仙台市太白区西中田六丁目				地 番	13番1			
出力縮	1/500	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	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和54年12月1日				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

※法務局備付図面をA4に縮小

登記年月日：平成9年11月19日

383260 各階平面図 建物図面

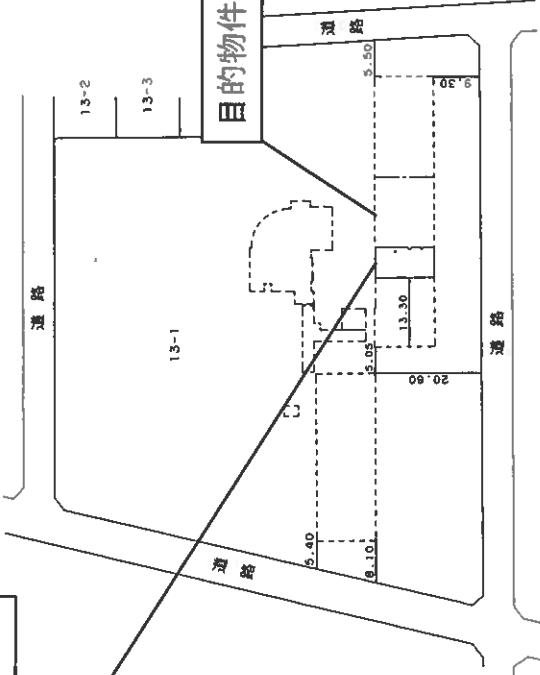
家屋番号	西中田六丁目13番1 の1308
建物の所在	仙台市太白区西中田六丁目13番地1



目的物件 (対象専有部分)

求積表	
5.90 x 6.51	= 38.4090
5.46 x 4.54	= 26.9724
0.44 x 2.05	= 0.9080
0.44 x 2.05	= 0.9080
0.36 x 0.36	= 0.1296
計	67.0734
床面積 67.07㎡	

目的物件 (一棟の建物)

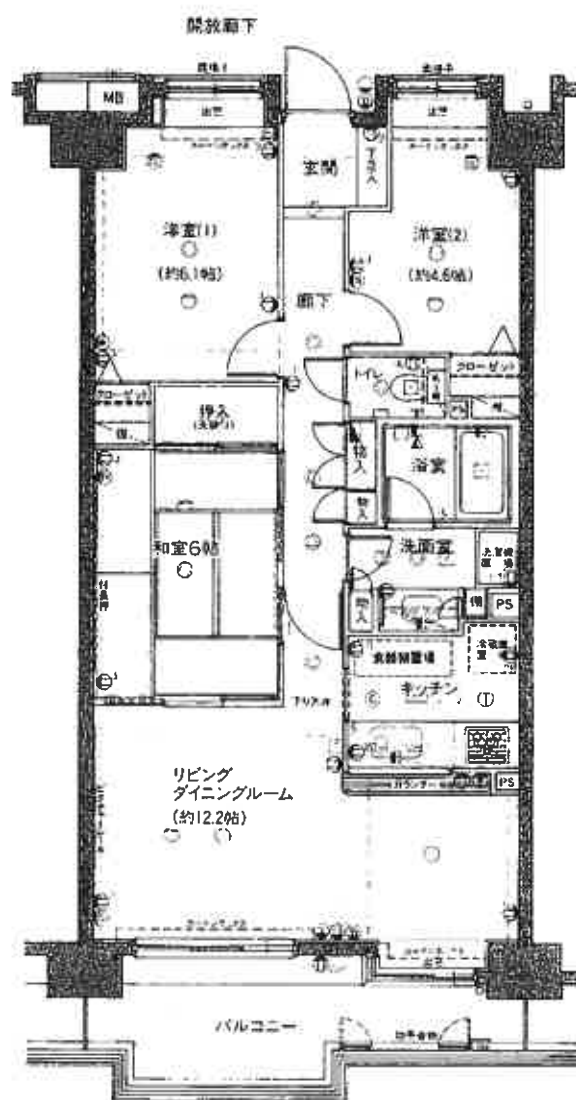


建物の存する部分 13階

製作者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/1000
-----	----------	-----	-----------

※法務局備付図面をA4に縮小

問 取 図



(縮尺：1/100)