

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 8 年 9 月 30 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 10 月 20 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 27 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 29 日 午前 10 時 00 分 場 所 仙台地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 11 月 13 日 午後 3 時 00 分 場 所 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 8 年 9 月 30 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 宮城郡七ヶ浜町遠山三丁目 202 番地 3
宮城郡七ヶ浜町境山二丁目 105 番地 11

建物の名称 クラッセ七ヶ浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 遠山三丁目 202 番 3 の 603

建物の名称 603

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 58.90 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 宮城郡七ヶ浜町遠山三丁目 202 番 3

地 目 宅地

地 積 908.53 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 宮城郡七ヶ浜町境山二丁目 105 番 11

地 目 宅地

地 積 427.59 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 246146分の6339

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 246146分の6339



物 件 明 細 書

令和 8年 8月12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。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 宮城郡七ヶ浜町遠山三丁目 202 番地 3
宮城郡七ヶ浜町境山二丁目 105 番地 11

建物の名称 クラッセ七ヶ浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 遠山三丁目 202 番 3 の 603

建物の名称 603

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 58.90 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 宮城郡七ヶ浜町遠山三丁目 202 番 3

地 目 宅地

地 積 908.53 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 宮城郡七ヶ浜町境山二丁目 105 番 11

地 目 宅地

地 積 427.59 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 246146分の6339

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 246146分の6339



令和 8年(ケ)第 22号
令和 8年 3月 3日受理
令和 8年 4月 13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

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 宮城郡七ヶ浜町遠山三丁目 202 番地 3
宮城郡七ヶ浜町境山二丁目 105 番地 11

建物の名称 クラッセ七ヶ浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 遠山三丁目 202 番 3 の 603

建物の名称 603

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 58.90 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 宮城郡七ヶ浜町遠山三丁目 202 番 3

地 目 宅地

地 積 908.53 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 宮城郡七ヶ浜町境山二丁目 105 番 11

地 目 宅地

地 積 427.59 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 246146分の6339

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 246146分の6339



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	宮城県宮城郡七ヶ浜町遠山三丁目1番46-603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 住居 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 (月額) 管理費 8,540円 修繕積立金 5,400円 駐車場使用料 5,000円	令和8年4月8日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年2月～8年3月分 計267,180円 ☐ 不明 (上記は管理組合からの回答金額)
管理費等照会先	朝日ハウジング株式会社	
その他の事項	物件1の建物内には大量の動産類が置かれている。	
敷地権	符号1, 2	
現況地目	☒ 宅地 (符号1, 2) ☐ 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, 2) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号)	
その他の事項	符号1, 2の各土地は一棟の建物の敷地 (一画地) として利用されている。 符号1, 2の北東側及び南西側で接する道路はいずれも町道である。	
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある [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

執行官の意見

- 本件所有者Aに対し、調査期日通知及び書面照会書を送付したが、同期日に所有者の立会はなく、相当期間が経過しても回答等はなかった（立ち会えない旨の電話連絡はあった。）。
- 立入調査の結果及び物件2の建物内に存在した占有徴表、七ヶ浜町から交付された資料等から本件物件の占有状況等につき、本報告書3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 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年3月9日 (月) 15:40-15:50	物件所在地	物件確認 写真撮影
同 日 16:30-16:40	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3月17日 (火) 11:10-11:20	仙台法務局塩竈支局	全部事項証明書受領 (物件1)
8年4月1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 (4/8 資料受領)
同 日	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
8年4月6日 (月) 13:40-14:25	物件所在地	立入調査 占有調査 間取確認 写真撮影 (評価人同行)
同 日	執行官室	七ヶ浜町役場に資料交付依頼 (4/9 資料受領)

(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 4月 6日

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

☐ 令和 年 月 日

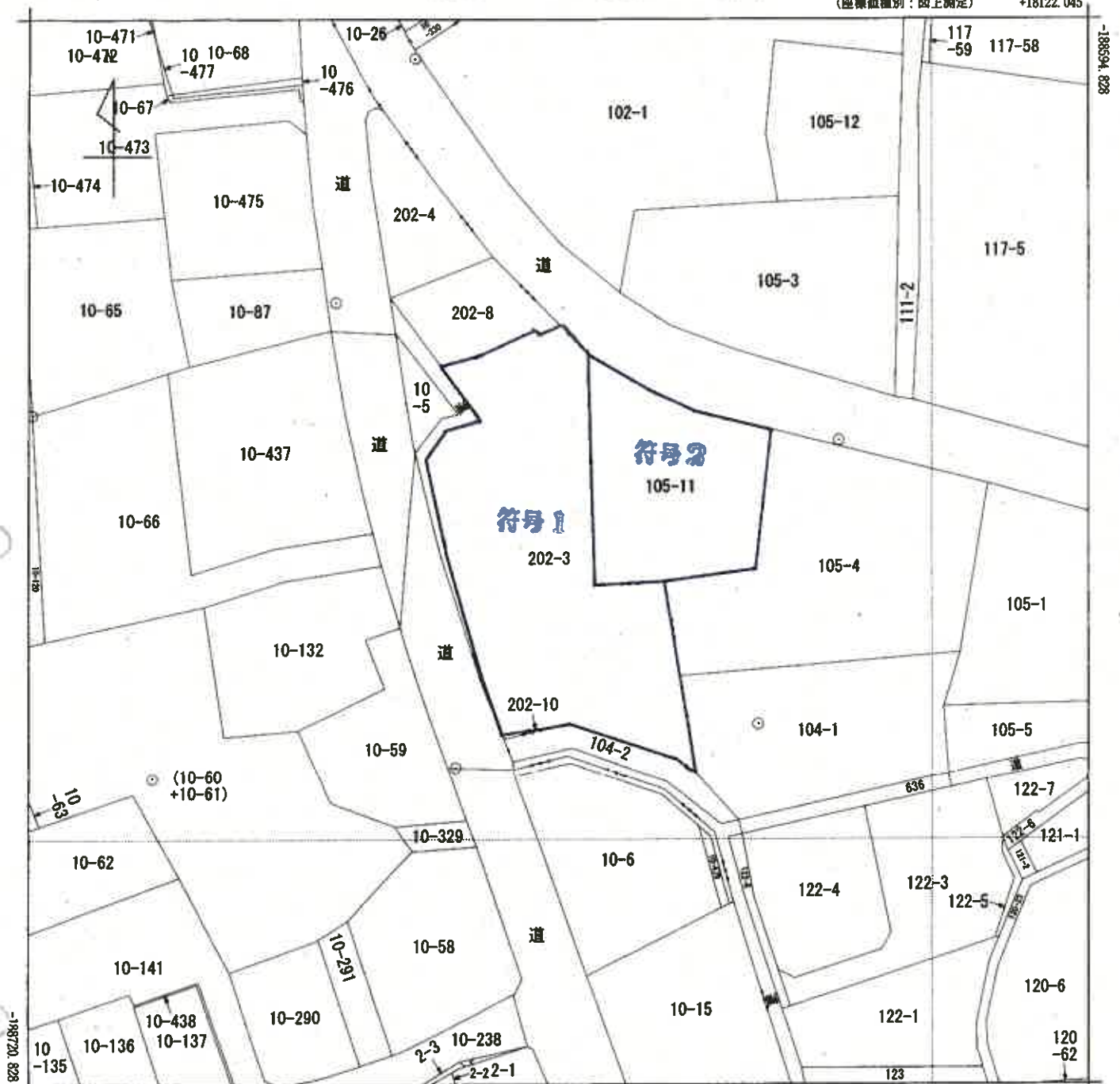
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

1 10-465

(座標値種別：図上測定)

+18122. 045



+17997.045 (座標値補別：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。

地番区域見出

遠山 3丁目

遠山 2丁目

A 遠山 4丁目

A4判に縮小

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。

(仙台法務局塩竈支局管轄)

令和8年1月22日

福岡法務局

地図整理番号：M81488

登記官

(6 教目)

(1/1)

地積測量図

023207

地番 202-3, 202-10

土地の所在 宮城県七ヶ浜町三山三丁目

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	積算面積	地積
202-3	1	29.96	X 5.20	= 155.7920	
	2	6.12	X 2.01	= 12.3012	
	3	29.96	X 7.73	= 231.5908	
	4	7.84	X 0.73	= 5.7232	
	5	29.67	X 3.12	= 92.5704	
	6	7.30	X 3.98	= 29.0640	
	7	25.27	X 3.78	= 95.0152	
	8	25.27	X 3.31	= 83.6437	
	9	24.99	X 8.08	= 201.9192	
	10	17.55	X 12.40	= 217.6200	
	11	21.14	X 6.19	= 130.8586	
	12	21.14	X 5.65	= 119.4410	
	13	16.68	X 11.82	= 197.2756	
202-10	14	14.79	X 6.52	= 96.4308	
	15	14.16	X 8.92	= 126.3072	
	16	11.45	X 1.86	= 21.5260	
	合計			1817.0671	808.53 ㎡
		合算面積	908.5335	㎡	

地番	NO	底辺	高さ	積算面積	地積
202-10	1	7.84	X 0.24	= 1.8816	
	合計			1.8816	0.94 ㎡
		合算面積	0.9408	㎡	

地積 809.4743

A4判に縮小

申請人

9日作製

作製者 土

縮尺 1/500

147.5.17 登記

(宮城県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成7年5月17日

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。

(仙台法務局地籍支局管轄)

令和8年1月22日

福岡法務局

(8 枚目)

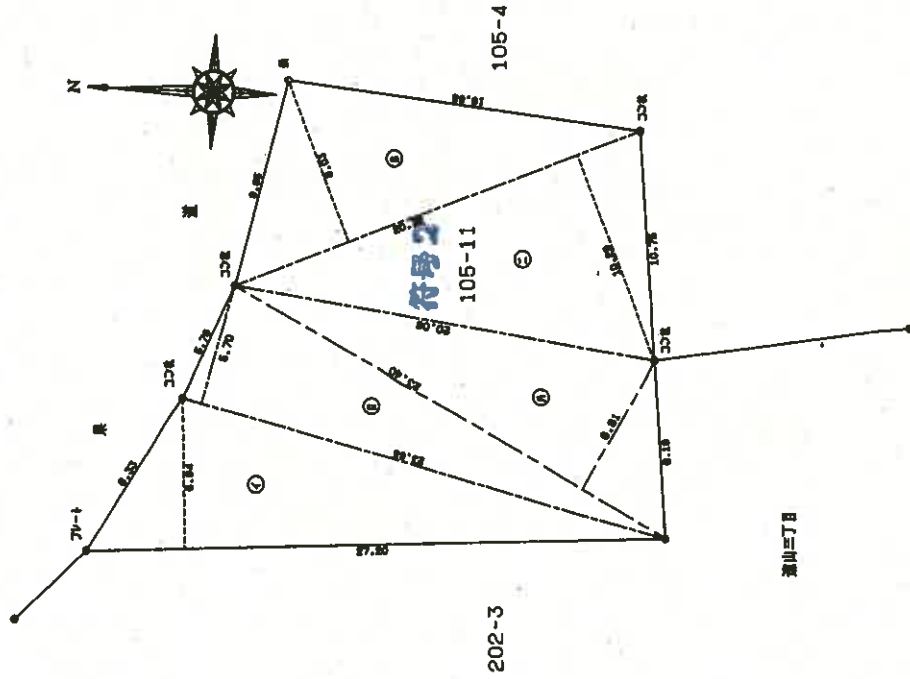
地積測量図

地番	105-11
土地の所在	宮城県セキ浜町須山二丁目

024023

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
105-11	1	27.20	X	6.94	= 189.7680
	2	23.66	X	5.70	= 134.8060
	3	23.40	X	6.81	= 159.3540
	4	20.32	X	10.29	= 209.0828
	5	20.32	X	8.03	= 163.1696
合計				865.1894	
合算				427.5947	㎡
					427.59 ㎡



A4判に縮小

(東側北)

縮尺	1/250
----	-------

1975.5.17 登 記

申請人

9日作製

作製者

(宮城県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成7年10月20日

137089

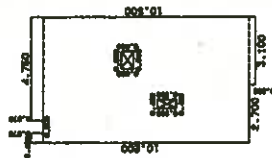
各階平面図

建物図面

家屋番号 瀬山三丁目202番3の603

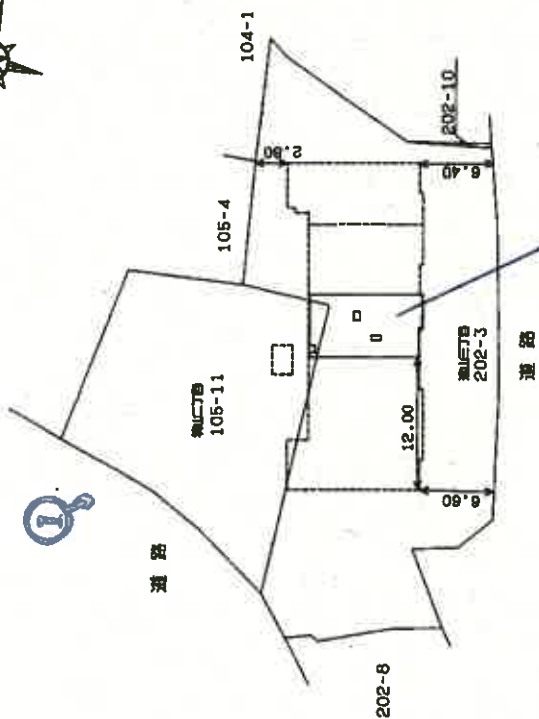
建物の所在

宮城県七ヶ浜町瀬山三丁目202番地3、同所瀬山三丁目105番地11



求積表

0.575 × 4.750	=	2.731250
0.575 × 0.450	=	0.258750
9.625 × 5.800	=	55.825000
0.300 × 3.100	=	0.930000
-(0.800 × 0.800)	=	-0.640000
-(0.900 × 0.400)	=	-0.360000
合計		58.905000
床面積		58.90 ㎡



建物

建物の番号 603
建物の存する部分 6 階部分

凡例



A4判に縮小

(縮尺)

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(宮城県土地家屋調査士会)

平成7年10月20日

地図整理番号：M81490

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。

(仙台法務局地籍支局管轄)

令和8年1月22日

福岡法務局

(9枚目)

(不許複製)



凡 例
●○ 写真(撮影場所)

写 真 1



写 真 2



写 真 3



写 真 4



写 真 5



令和 8 年 (ケ) 第 22 号
令和 8 年 4 月 6 日 現地調査
令和 8 年 4 月 14 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

宮 本 一 輝

第1 評 価 額

物件番号	評 価 額
物件 1	金2,772,000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き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 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 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 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. 土地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通 (道路距離)	J R仙石線「下馬」駅の南東方・道路距離約2.6km (別添『位置図』参照)			
付 近 の 状 況 (道路距離)	県道塩釜七ヶ浜多賀城線沿いの住商混在地域で、地域内には店舗、併用住宅、戸建住宅、マンション等が建ち並んでいる。街路は幅員約7mの舗装県道が配置されている。各公共施設、商業施設等への接近性については以下のとおり。将来の動向としては、特に変動要因は認められず、現在の地域的特性を維持しつつ推移するものと予測する。			
	バス停「北遠山」	約120m	汐見台郵便局	約550m
	七ヶ浜町役場	約2.1km	町立汐見小学校	約750m
	みやぎ生協大代店	約1.2km	町立向洋中学校	約850m
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	第一種住居地域		
	建 蔽 率	指定60%		
	容 積 率	指定200%		
	防 火 規 制	—		
	その他の規制	—		
画 地 条 件	地 積	1,336.12㎡ (合計)		
	間 口 ・ 奥 行	約28.5m・約47m		
	形 状	不整形		
	地 勢	敷地内に1.5m程度の段差あり		
	街路接面状況	二方路		
	そ の 他	なし		
接面道路の状況	北東側で幅員約7mの舗装県道に等高に接面 (建築基準法42条1項1号道路) 南西側で幅員約7mの舗装町道に等高に接面 (建築基準法42条1項1号道路)			
土地の利用状況等	当該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：有 下水道：有 ガス配管：無 (注) 供給処理施設における「有」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、通常のコストで敷地内への引き込みができる状態にあることをいう。「無」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。			
埋蔵文化財の有無	周知の埋蔵文化財包蔵地の指定は無い。			
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	—			

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	クラッセ七ヶ浜	
建物の用途	共同住宅(37戸)	
建築時期及残存耐用年数	建築年月日(登記) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成7年10月20日新築 約30年 約15年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建	
仕様	屋根 外壁 その他	アスファルト防水 磁器質タイル、吹付タイル ー
設備等	防災設備 エレベーター 駐車場 防犯設備 その他	自動火災報知設備、非常照明、誘導灯ほか 有(9人乗1基) 有(敷地内37台) 防犯カメラほか ー
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(クラッセ七ヶ浜管理組合) 法人格:無 委託管理 朝日ハウジング株式会社 管理員勤務(日勤)
管理の状況	普通	
特記事項	・管理組合の修繕積立金総額は13,887,455円(令和7年10月末日時点)である。 ・耐震診断については予定はない。 ・直近の大規模修繕工事後に発生した大地震の影響については特にない。 ・地震保険に加入している。 ・対象建物について、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	6階（603号室） 主要開口部の方位：南西向き	
床 面 積	専有部分の登記面積：58.90㎡（壁芯面積63.39㎡）	
間 取 り	3LDK バルコニー有（面積8.01㎡）	
仕 様	天 井	ビニールクロス、敷目天井ほか
	床	カーペット、畳、塩ビシートほか
仕 様	内 壁	ビニールクロスほか
	設 備	電気、給排水、衛生、給湯、換気設備ほか
仕 様	そ の 他	—
	(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	劣る	
管 理 費 等	管 理 費	8,540円／月
	修繕積立金	5,400円／月
管 理 費 等	駐車場使用料	5,000円／月
	調査時点までの滞納管理費等合計額：267,180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	大量の動産類があり、洋室及び和室には立ち入ることができず、建物内部の詳細までは確認することができなかった。	

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（5階）中間専有部分における1㎡当たりの価格を以下のとおり査定した。

対象となるマンションの基準階価格	80,000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
80,000	0.90	63.39	4,564,000

イ 個別格差：大量の動産類がある(△10%)。

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 (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
660,000	1.00	15.0	1.00	4,400,000

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：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て査定した。

エ その他補正：特になし。

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。本件においては、自用を前提としつつも、賃貸も可能なマンションである点を考慮して、比準価格を標準に、収益価格を勘案して調整後の価格を求めた。

	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)	4,564,000	1.00	4,564,000
② 収 益 価 格 (円)	—		4,400,000
③ 調整後の価格 (円)	4,500,000		

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 (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
4,500,000	1.00	0.70	3,150,000	0.88		2,772,000

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	267,180 円
	予想滞納額	113,640 円
	合 計	380,820 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 - (380,820円 ÷ 3,150,000円)		0.88 (△ 12%)

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

1. 位置図(国土地理院「G S I M a p s」)
2. 公図(法第14条第1項地図)
3. 建物図面・各階平面図
4. 建物間取図

以 上

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 宮城郡七ヶ浜町遠山三丁目 202 番地 3
宮城郡七ヶ浜町境山二丁目 105 番地 11

建物の名称 クラッセ七ヶ浜

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 遠山三丁目 202 番 3 の 603

建物の名称 603

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 58.90 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 宮城郡七ヶ浜町遠山三丁目 202 番 3

地 目 宅地

地 積 908.53 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 宮城郡七ヶ浜町境山二丁目 105 番 11

地 目 宅地

地 積 427.59 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

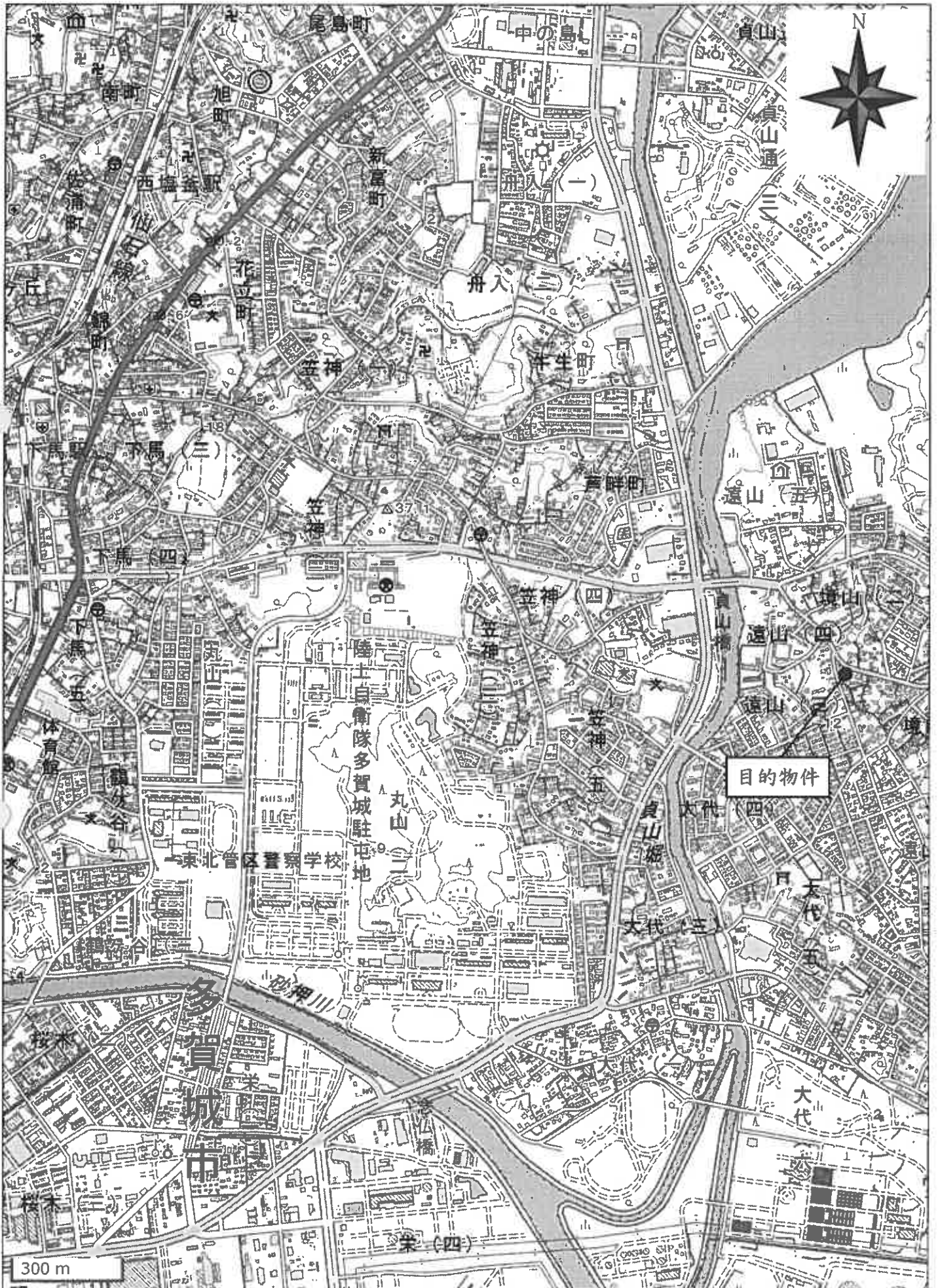
物 件 目 録

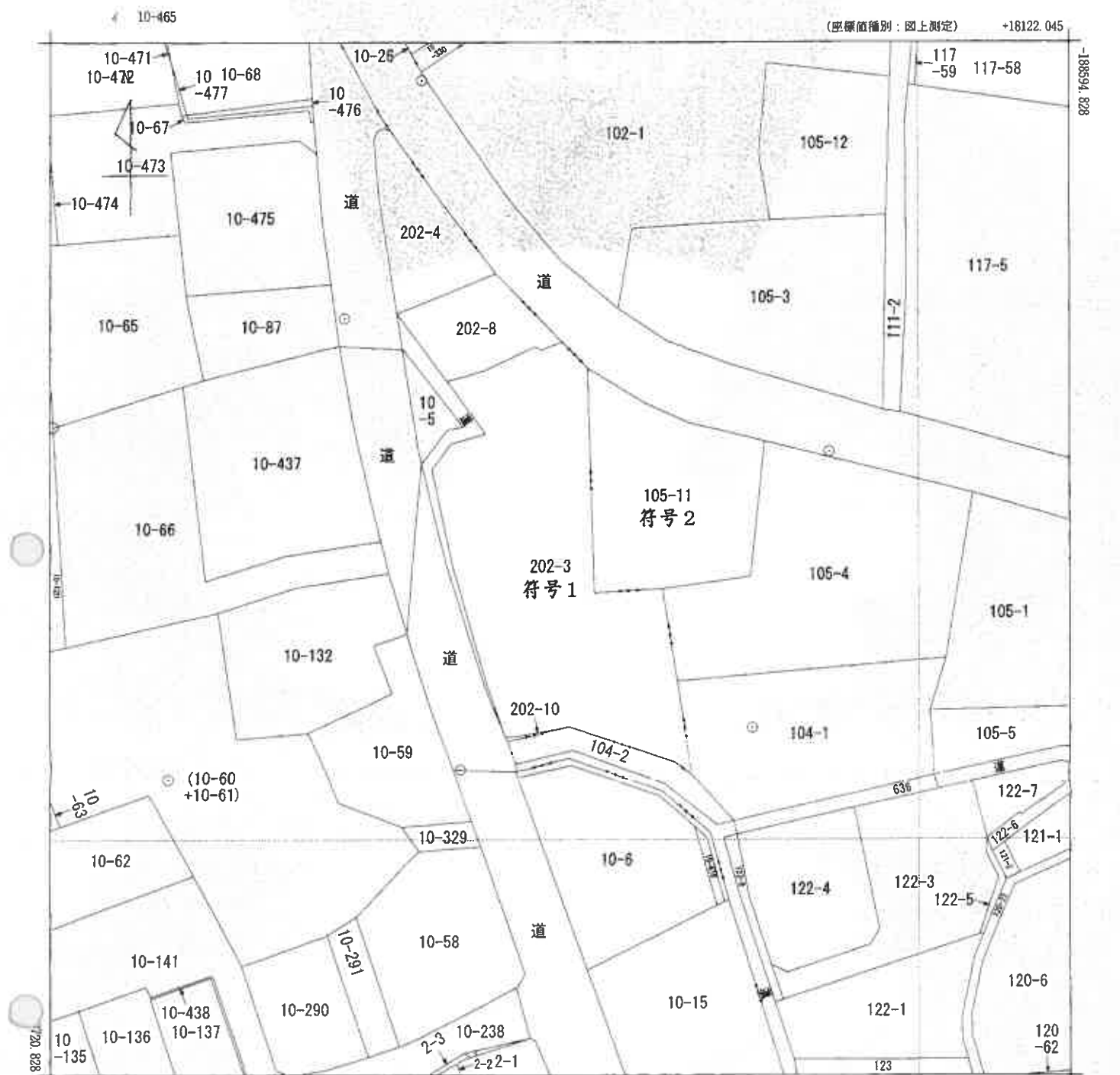
敷地権の割合 246146分の6339

土地の符号 2

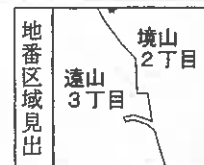
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 246146分の6339





(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	宮城県七ヶ浜町遠山三丁目				地番	202番3			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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	昭和45年1月			備付年月日(原図)	昭和48年			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。

(仙台法務局塩竈支局管轄)

令和8年1月22日

福岡法務局

地図整理番号：M81488

登記官

(1/1)

A 4判に縮小

登記年月日：平成7年10月20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。

(仙台法務局塩竈支庁管轄)

令和8年1月22日

福岡法務局

登記官

各階平面図

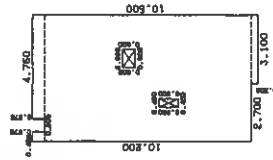
137089

家屋番号 遠山三丁目202番3の603

建物図面

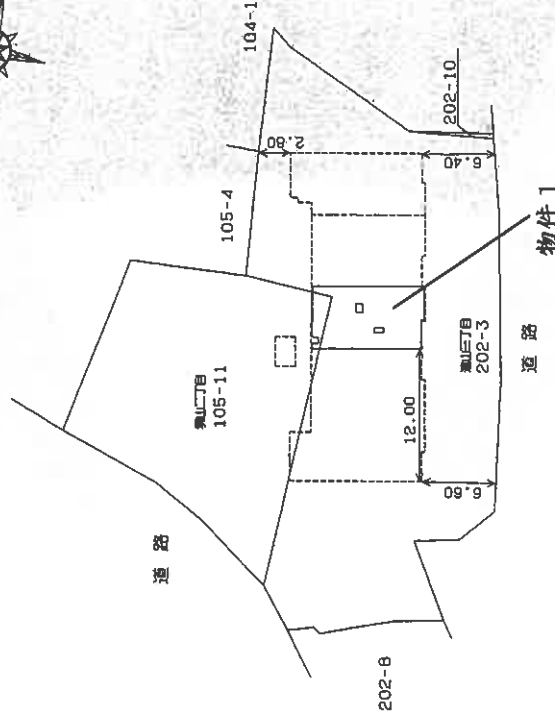
建物の所在

宮城県七ヶ浜町遠山三丁目202番地3, 同所遠山三丁目105番地1.1



求積表

0.575 x 4.750	=	2.731250
0.575 x 0.450	=	0.258750
9.825 x 5.800	=	56.985000
0.300 x 3.100	=	0.930000
-(0.600 x 0.800)	=	-0.480000
-(0.900 x 0.400)	=	-0.360000
合計		58.905000
床面積		58.90 ㎡



建物の番号 603
建物の存する部分 6 階部分

(不許複製)

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(宮城県土地家屋調査士会)

平成7年10月20日

地図整理番号：M81490

A4判に縮小

建物間取図

