

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)

〒983-8639 仙台市青葉区片平一丁目6番1号 仙台地方裁判所執行官室 ☎022-223-3845

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 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 場 所 仙台地方裁判所開札場 |
| 売却決定 期日 | 日 時 令和 6年 6月 7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 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 目 録

- 1 所 在 仙台市青葉区桜ヶ丘五丁目
地 番 13番1207
地 目 宅地
地 積 200.09平方メートル
- 2 所 在 仙台市青葉区桜ヶ丘五丁目13番地1207
家屋 番号 13番1207
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階74.88平方メートル
2階27.32平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 車庫
構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 11.70平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 1月10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, 2】
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, 2】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号2】
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
なし

《 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 所 在 仙台市青葉区桜ヶ丘五丁目
地 番 13番1207
地 目 宅地
地 積 200.09平方メートル
- 2 所 在 仙台市青葉区桜ヶ丘五丁目13番地1207
家屋 番号 13番1207
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階74.88平方メートル
2階27.32平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 車庫
構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 11.70平方メートル



令和5年(ケ)第116号
令和5年11月13日受理
令和5年12月13日提出

現況調査報告書

仙台地方裁判所

執行官 佐々木 和志 (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 所 在 仙台市青葉区桜ヶ丘五丁目
地 番 13番1207
地 目 宅地
地 積 200.09平方メートル
- 2 所 在 仙台市青葉区桜ヶ丘五丁目13番地1207
家屋 番号 13番1207
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階74.88平方メートル
2階27.32平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 車庫
構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 11.70平方メートル



| | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------|--|----|----|-------|-------|----|-----|-------|------|--|-------|----|---|---|---|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり | | | | | | | | | | | | | | |
| 住居表示 | 仙台市青葉区桜ヶ丘五丁目41番15号 | | | | | | | | | | | | | | |
| 土地 | 物件1 | | | | | | | | | | | | | | |
| 現況地目 | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件) | | | | | | | | | | | | | | |
| 形状 | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/> | | | | | | | | | | | | | | |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり | | | | | | | | | | | | | | |
| 下記以外の建物(目的外建物) | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり) | | | | | | | | | | | | | | |
| その他の事項 | 3枚目「その他の事項」記載のとおり | | | | | | | | | | | | | | |
| 建物 | 物件2 | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積: | | | | | | | | | | | | | | |
| 物件目録にない附属建物 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table> | | | { | 種類: | | 構造: | | 床面積: | | | | | | |
| { | 種類: | | | | | | | | | | | | | | |
| | 構造: | | | | | | | | | | | | | | |
| | 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 上記の者が本建物を 住居(空き家) として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり | | | | | | | | | | | | | | |
| 上記以外の敷地(目的外土地) | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり) | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table> | | | [| 地方裁判所 | 支部 | 令和 | 年()第 | 号 | | 保管開始日 | 令和 | 年 | 月 | 日 |
| [| 地方裁判所 | 支部 | 令和 | 年()第 | 号 | | | | | | | | | | |
| | 保管開始日 | 令和 | 年 | 月 | 日 | | | | | | | | | | |
| 土地建物の位置関係 | <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" 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

その他の事項

■ 物件1について

物件1は、北側で仙台市所有の13番223の、物件2の附属建物符号1の車庫が面している西側は仙台市所有の川平二丁目5番8の、いずれも公衆用道路に接面している。これらの道路は市道で、建築基準法42条1項1号道路である。

物件1の庭の部分は、手入れが全くなされていない状態で、敷地内の樹木の枝葉や蔭が敷地外にはみ出ている状態になっている。

■ 物件2について

物件2は、築年数相当の汚損の他、外部は外壁の損傷や亀裂が、内部は内壁の損傷や亀裂、天井の雨水が原因と思われる汚れやめくれ等が存在する。

所有者が設置したと思われる雨よけ屋根やスチール製物置（動産）が存在する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 関係人の陳述等 | |
|-------------------|--|
| 陳述者 (当事者等との関係) | 陳述内容等 |
| ■近隣住民 | 本件所有者とは、隣同士ですがほとんど交流はありません。連絡先も分かりませんし、回覧板を回しても最近は見ないままになっています。庭の手入れをしないので。雑草や蔦がはびこって近隣の者としては困っています。 |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 令和5年12月6日に現況調査に臨んだところ、玄関口には、町内会の回覧板が置かれており、10月7日付けの回覧は確認済みのチェックがなされているが、以降のチェックはなされていなかった。室内に立ち入ったところ、10月初旬頃までの所有者宛の郵便物は取り込まれていたが、以降の郵便物は室外の郵便受けに入ったままだった。室内にはゴミや食べ物等はなく、生活の形跡が乏しいことから、本件所有者は、10月初旬以降は物件2内では生活しておらず、空き家の状態で占有しているものと認定する。

(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 |
| R5年11月21日(火) 15:10-15:20 | 仙台法務局 | 物件及び周辺土地の全部事項証明書受領 |
| R5年11月28日(火) 13:30-13:40 | 物件所在地 | 物件確認、写真撮影 |
| R5年11月29日(水) 12:50-13:00 | 仙台市役所 | 仙台市から建物間取図等の資料受領、接道の調査 |
| R5年12月6日(水) 13:30-14:15 | 物件所在地 | 写真撮影、立入調査、間取確認、近隣住民より占有状況等聴取、評価人帯同 |
| 年 月 日 () : - : | | |
| 年 月 日 () : - : | | |
| 年 月 日 () : - : | | |
| (特記事項) | | |
| <input type="checkbox"/> 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。 | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> 令和 5年12月 6日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 B を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 | | |
| <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 | | |
| <input type="checkbox"/> | | |

(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：測量成果)

+1049.372



+924.372

(座標値種別：測量成果)

A4判に縮小

地番区域見出
桜ヶ丘
6丁目
桜ヶ丘
5丁目

| | | | | | | | | | | |
|-------|------------|--------------|----|-----------|-----------|----|--------------|------|----|---------|
| 請求部 | 所在 | 仙台市青葉区桜ヶ丘五丁目 | | | | 地番 | 13番1207 | | | |
| 出力縮尺 | 1/500 | 精度区分 | 甲一 | 座標系番号又は記号 | X | 分類 | 地図(法第14条第1項) | | 種類 | 法務局作成地図 |
| 作成年月日 | 平成31年2月15日 | | | 備付年月日(原図) | 平成31年3月1日 | | | 補記事項 | | |

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和5年10月12日
仙台法務局

地図整理番号：M88918

登記官

(1/1)

(7枚目)



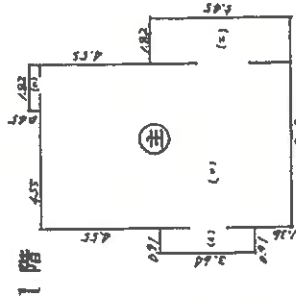
登記年月日：昭和51年9月27日

115678

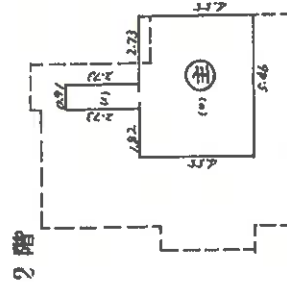
家屋番号 13番1207

建物の所在 仙台市桜ヶ丘五丁目13番地1207

建物平面図



1階床面積 74.88 m²



2階床面積 45.03 m²

床面積 119.91 m²

4.50 m × 2.60 m = 11.7000 m²

床面積 11.70 m²



A4判に縮小

| | | |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| 製作年月日 昭和 51 年 9 月 28 日 | 製作者 [Redacted] | 申請人 [Redacted] |
|---------------------------|-------------------|-------------------|

縮尺 1/500

51.9.27

(日本土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/200

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
 令和5年10月12日 仙台事務所 登記官

(8枚目)

地図管理番号：M88920

登記年月日：平成31年3月1日

地積測量図

地番 13-1207

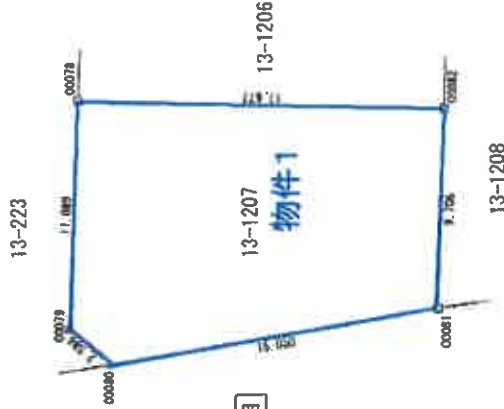
土地の所在 仙台市青葉区桜ヶ丘五丁目



座標求積表

| 地番 | X_n | Y_n | $(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$ | 距離 |
|-------|-------------|---------|-----------------------------|-------------|
| 00079 | -188542.540 | 982.174 | 1466.395782 | 11.089 |
| 00078 | -188543.310 | 983.254 | -18018.620814 | 17.677 |
| 00082 | -188560.681 | 992.763 | -17210.519368 | 9.706 |
| 00081 | -188560.346 | 983.062 | 15903.977036 | 16.050 |
| 00080 | -188544.503 | 980.490 | 17458.604940 | 2.586 |
| 前面積 | | | | -400.192424 |
| 后面積 | | | | 200.086120 |
| 地積 | | | | 200.09 |

202



川平二丁目

5-8

基準点座標一覧表

| 測点名 | X座標 | Y座標 |
|-------|-------------|----------|
| 1003A | -188536.167 | 1021.176 |
| 1009A | -188562.422 | 1482.959 |
| 20A11 | -188551.513 | 1209.805 |
| 202 | -188535.857 | 964.096 |
| 203 | -188541.661 | 1001.082 |
| 261 | -188578.168 | 965.507 |

| 境界線の種類 | 田 | 石 | 金 | 金 | 計 |
|--------|---|---|---|---|---|
| コンクリート | | | | | |
| 石 | | | | | |
| プラスチック | | | | | |
| 金 | | | | | |
| 金 | | | | | |
| 計 | | | | | |

A4判に縮小

測図年月日 平成 30年 11月 22日 平面直角座標系 第X系

作業機関

計画機関

仙台法務局
(震災復興型登記所備付地図作成作業)

縮尺 1/250

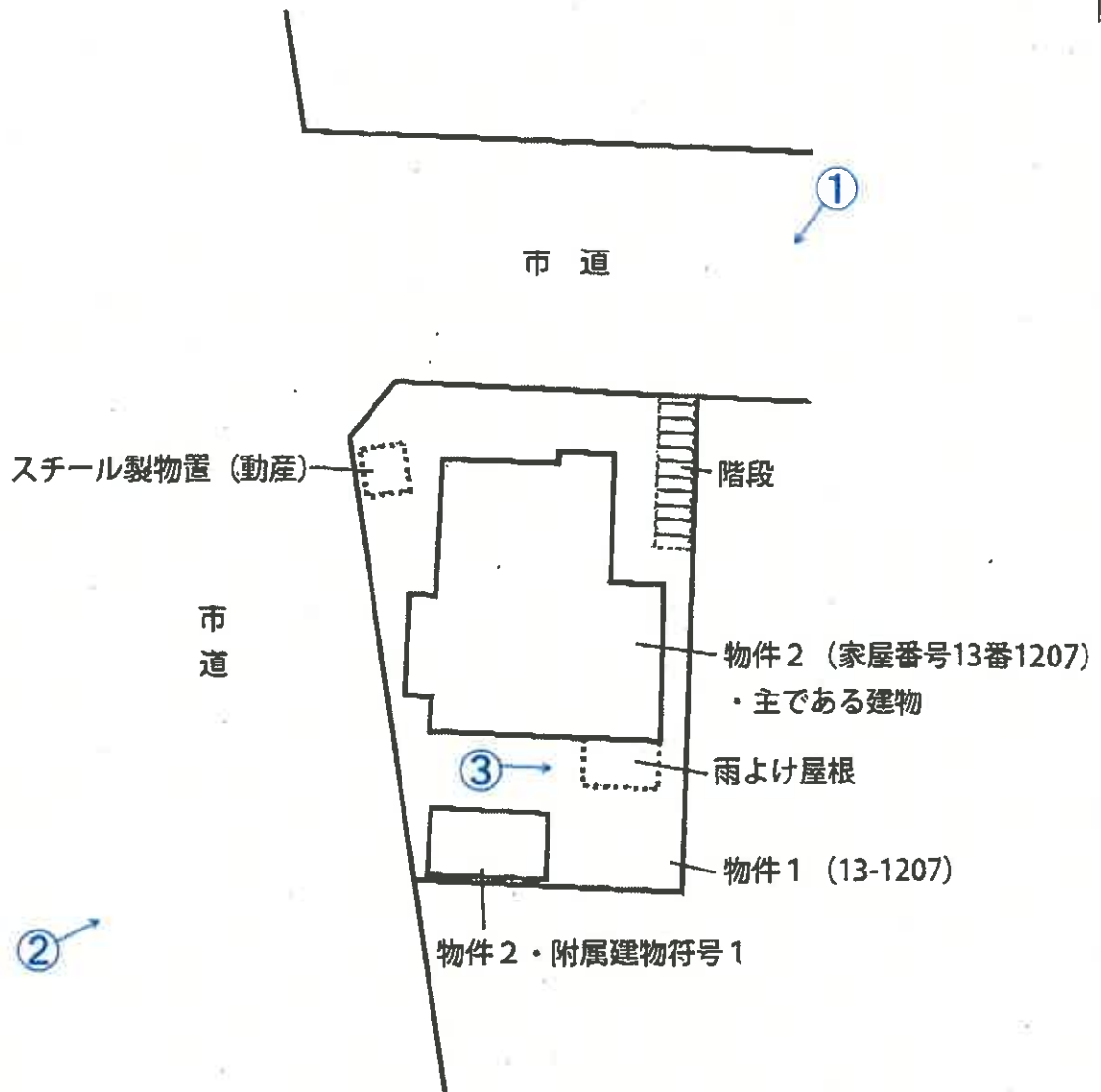
これは図面に記録されている内容を証明した範囲である。
令和5年10月12日 仙台法務局

登記官

(9枚目)

土地建物位置関係図

S=1/250



凡例

←○ 写真(撮影場所)

建物間取図

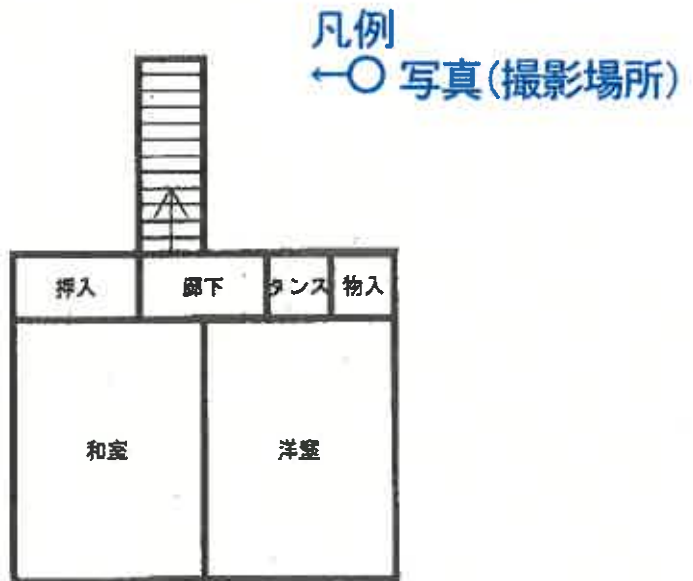
物件2 (家屋番号13番1207) ・主である建物

S=1/100

1階



2階



物件2・附属建物符号1



(11枚目)

写真①



写真② スチール製物置(動産)

物件2(主である建物)



枝葉や蔦が敷地からはみ出ている状況

物件2(附属建物符号1)

写真③

雨よけ屋根



写真④ 以下、⑨まで物件2(主である建物)の内部の状況



写真⑤



写真⑥



写真⑦

壁のクラック



写真⑧

壁の破損



写真⑨

雨漏りが原因と思われる壁・天井の汚損



写真⑩ 物件2(附属建物符号1)の内部の状況



副

令和5年（ケ）第 116号
令和5年12月 6日 現地調査
令和5年12月18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

高田 康弘

第1 評価額

| | |
|-----------------|-----------------|
| 一 括 価 格 | |
| 金 9, 801, 000 円 | |
| 内 訳 価 格 | |
| 物件1 | 金 6, 302, 000 円 |
| 物件2 | 金 3, 499, 000 円 |

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の土地の内訳価格は物件2の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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 | 所在地 地目積 | 別紙物件目録記載 のとおり | |
| 2 | 所在 家屋番号 種類 構造 床面積 | | |
| | (附属建物) 符号 種類 構造 床面積 | | |
| 番号 | 特記事項 | | |
| | 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

○物件1

| | | |
|---|--|---|
| 位置・交通 | 地下鉄南北線「北仙台」駅の北西方道路距離約 3.5 km (別添位置図参照) | |
| 付近の状況 | <p>仙台市青葉区北部郊外に、昭和 40～46 年頃に大規模開発された住宅団地である。団地内には一般住宅等が区画整然と建ち並んでいる。</p> <p>生活利便施設としては、団地周辺にスーパーやショッピングセンターがあり、生活利便性は普通程度である。学区は桜丘小学校・桜丘中学校。</p> <p>地域内の地勢は傾斜や段差を有する箇所も見受けられるが、自然災害の危険性は低い。また、嫌悪施設や危険施設は見られない。</p> | |
| 主な公法上の規制等 (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 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 第一種住居地域 指定 60% 指定 200% 無 宅地造成工事規制区域 |
| 画地条件 | 地積 間口・奥行 形状 地勢 街路界面状況 その他 | 200.09 m ² 西側約 18.3m×最長約 13m ほぼ台形 北東部が階段敷となっているほか、南西部に約 2.3mの段差がある 角地 無 |
| 界面道路の状況 | ○西側約 18m、市道、舗装有、0～2.3m程高く界面 建築基準法上、法第 42 条 1 項 1 号道路 ○北側約 9m、市道、舗装有、0～2.3m程高く界面 建築基準法上、法第 42 条 1 項 1 号道路 | |
| 土地の利用状況等 | 戸建住宅及び車庫の敷地として利用されているほか、スチール製物置(動産)1基が存する。 | |
| 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、役所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 | <p>1) 西側市道との接面について、車庫のある部分は等高であるが、居宅のある部分は 2.3m程高いため、北側市道から階段敷を利用しての出入りとなる。</p> <p>2) 庭の部分は手入れがされていないため、樹木の枝葉や蔦が敷地外にはみ出ている状態になっている。</p> |

2 建物の概況及び利用状況等

○物件2

| | | |
|-------------------------|---|---|
| 区 分 | 主である建物 家屋番号 13 番 1207 | |
| 建築時期及び 経済的残存 耐用年数 | 建築年月日（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数 | 昭和 44 年 9 月 20 日新築 昭和 51 年 6 月 30 日構造変更、 増築 54 年 経済的耐用年数はほぼ満了して いる |
| 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 | |
| 仕 様 | 外 壁 | モルタル吹付ほか |
| | 内 壁 | ビニールクロス、合板ほか |
| | 天 井 | ビニールクロス、化粧ボードほか |
| | 床 | フローリング、畳ほか |
| | 設 備 | 電気、給排水、衛生設備 |
| | 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。 | |
| 床面積（現況） | 延床面積 | 102.20 m ² |
| 現況用途等 | 現況用途 間取り | 居宅 別添建物間取図のとおり |
| 品 等 | 普通 | |
| 保守管理の状態 | 劣る | |
| 建物の利用状況 等 | 「現況調査報告書」記載のとおり | |
| 特 記 事 項 | <p>1) 1 階南側に雨よけ屋根が設置されている。</p> <p>2) 経年相応の汚損が認められる。また、外壁や内壁に亀裂等の損傷があるほか、天井に雨水が原因と思われる汚れやめくれ等がみられる。</p> <p>3) 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。</p> | |

| | | |
|-------------------------|----------------------------|--|
| 区 分 | 附属建物符号 1 | |
| 建築時期及び 経済的残存 耐用年数 | 建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数 | 昭和 51 年 6 月 30 日新築 47 年 経済的耐用年数はほぼ満了して いる |
| 構 造 | コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 | |
| 床面積（現況） | 11.70 m ² | |
| 現況用途等 | 現況用途 間取り | 車庫 別添建物間取図のとおり |
| 品 等 | 劣る | |
| 保守管理の状態 | 劣る | |
| 建物の利用状況 等 | 「現況調査報告書」記載のとおり | |
| 特記事項 | なし | |

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格 (物件1)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 番号 | 標準画地価格 (円/㎡) | 個別格差 | 地積 (㎡) | 建付減価 | 建付地価格 (円) |
|----|-----------------|------|-----------|------|--------------|
| | ア | イ | ウ | エ | ア×イ×ウ×エ=オ |
| 1 | 99,700 | 0.90 | 200.09 | 0.90 | 16,159,000 |

ア 標準画地価格 (公示価格との規準をもとに査定)

地価公示 仙台青葉-13

| | | | | |
|-----------|-------------|-----------|----------|-------------|
| 公示価格 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域格差 | 規準とした価格 |
| 88,000円/㎡ | × 106.5/100 | × 100/100 | × 100/94 | = 99,700円/㎡ |

◇時点修正：公示価格の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：ほぼ標準的な画地

◇地域格差：94%

・街路△5

・行政△1

相乗積 94% (0.95×0.99=0.94)

イ 個別格差：90%

・接道方位△2

・道路との高低差△5

・画地内に階段敷、段差有△3

相乗積 90% (0.98×0.95×0.97=0.90)

ウ 地積：登記数量

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(2) 建物価格 (物件2)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向も考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を判定した。

| 番号 | 再調達原価 (円/m ²) | 現況延床面積 (m ²) | 現価率 | 建物価格 (円) |
|--------------|------------------------------|-----------------------------|------|-------------|
| | ア | イ | ウ | ア×イ×ウ=エ |
| 2 主である建物 | 165,000 | 102.20 | 0.01 | 169,000 |
| 2 附属建物符号1 | 60,000 | 11.70 | 0.01 | 7,000 |
| 合 計 | | | | 176,000 |

ウ 現価率

○主である建物・附属建物符号1

経過年数、保守管理の状態及び老朽化の程度等を総合的に勘案して、現価率を上記の通り査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた各価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

| 番号 | 建付地価格 (円) | 土地利用権等 の及ぶ範囲 | 土地利用権等割合 | | 土地利用権等価格 (円) |
|----|--------------|-----------------|----------|-------|-----------------|
| | ア | イ | ウ | | ア×イ×ウ=エ |
| 1 | 16,159,000 | 1.00 | 0.35 | 法定地上権 | 5,656,000 |

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：上記物件番号の土地の100%の範囲とした。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を上記の通りと判断した。

(2) 評価額（内訳価格及び一括価格）

| 番号 | 基礎となる価格 (円) | 土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) | 占有 減価 修正 | 市場性 修正 | 競売 市場 修正 | 評価額 (円) |
|----------|--------------------|----------------------------|----------------|-----------|----------------|-------------|
| | (1(1)オ、1(2)エ) ア | (2(1)エ) イ | ウ | エ | オ | (ア+イ)×ウ×エ×オ |
| 1 | 16,159,000 | － 5,656,000 | 1.0 | 1.0 | 0.6 | 6,302,000 |
| 2 | 176,000 | ＋ 5,656,000 | 1.0 | 1.0 | 0.6 | 3,499,000 |
| 一括価格（合計） | | | | | | 9,801,000 |

ウ 占有減価修正：修正の必要はないものと判断した。

エ 市場性修正：修正の必要はないものと判断した。

オ 競売市場修正：「評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

※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 採用した地価公示標準地の概要

地価公示標準地（仙台青葉-13）

所 在：仙台市青葉区桜ヶ丘4丁目13番1224、「桜ヶ丘4-23-5」
価 格：88,000円／㎡
位 置：地下鉄南北線「北仙台」駅の北西方道路距離約2.6kmに位置する。
価 格 時 点：令和5年1月1日
地 積：209㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南側6m市道に接面
用途指定等：第一種低層住居専用地域（建ぺい率50%、容積率80%）
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図（法第14条第1項地図）
- 3 地積測量図
- 4 建物図面・各階平面図
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上

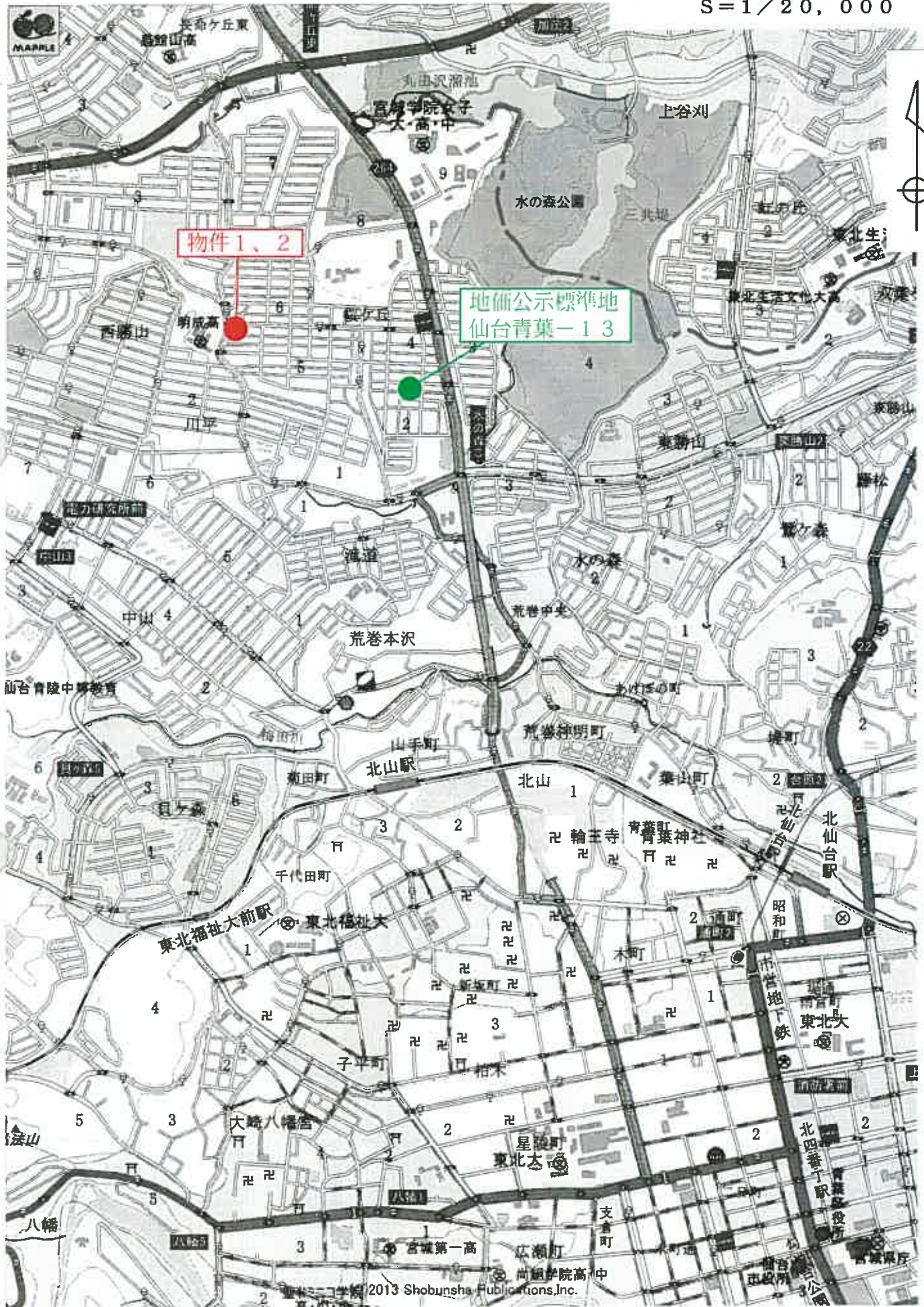
物 件 目 録

- 1 所 在 仙台市青葉区桜ヶ丘五丁目
地 番 13番1207
地 目 宅地
地 積 200.09平方メートル
- 2 所 在 仙台市青葉区桜ヶ丘五丁目13番地1207
家屋 番号 13番1207
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階74.88平方メートル
2階27.32平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 車庫
構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 11.70平方メートル



位置図

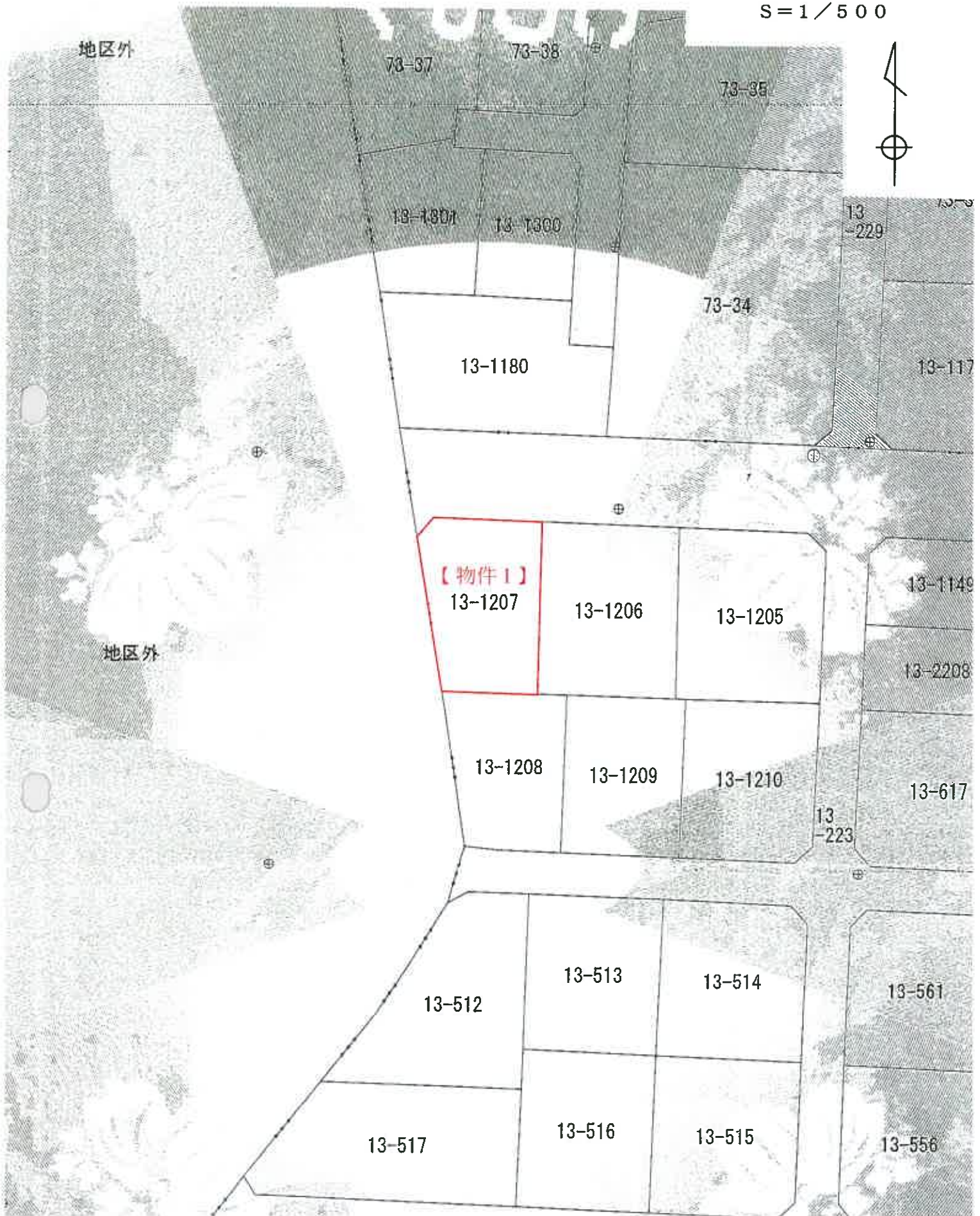
S=1/20,000



公 図

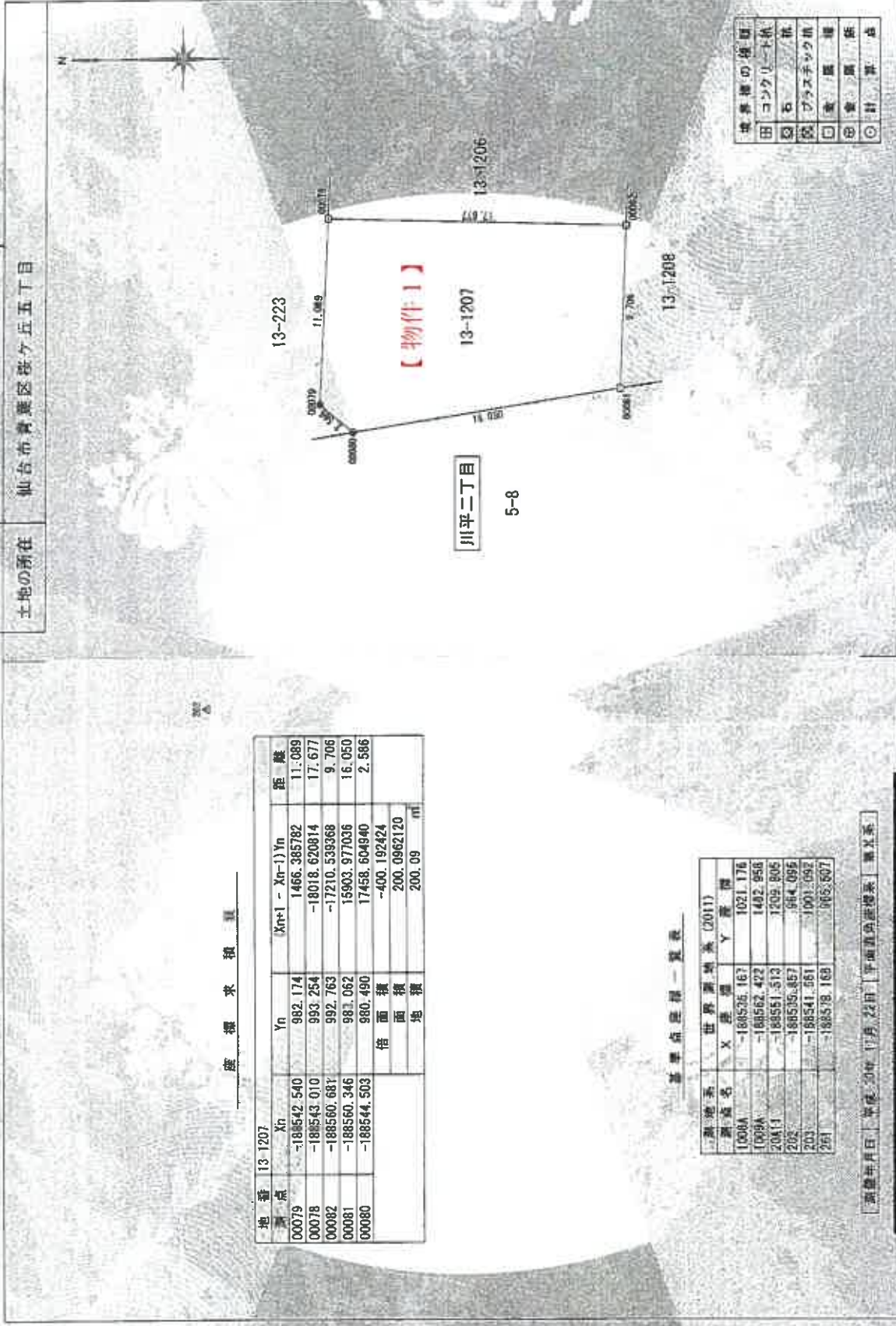
(法第14条第1項地図)

S = 1 / 500



地積測量図

地番 13-1207
 土地の所在 仙台市青葉区若ヶ丘五丁目



境界線の種類

| | |
|---|---------|
| 田 | コンクリート杭 |
| ◎ | 石杭 |
| △ | ガラス管杭 |
| □ | 表層埋 |
| ◎ | 表層埋 |
| ◎ | 計算点 |

座標求積表

| 地番 | 13-1207 | Xn | Yn | (Xn+1 - Xn-1)Yn | 距離 |
|-------|-------------|---------|---------------|-----------------|----|
| 00079 | -188542.540 | 982.174 | 1466.385782 | 11.089 | |
| 00078 | -188543.010 | 993.254 | -18018.620814 | 17.677 | |
| 00082 | -188560.681 | 992.763 | -17210.539368 | 9.706 | |
| 00081 | -188560.346 | 987.062 | 15903.977036 | 16.050 | |
| 00080 | -188544.503 | 980.490 | 17458.604940 | 2.586 | |
| | | 倍面積 | | -400.192424 | |
| | | 面積 | | 200.0962120 | |
| | | 地積 | | 200.09 | m |

基準点座標一覧表

| 測地系 | 世界測測系(2011) | X座標 | Y座標 |
|-------|-------------|----------|-----|
| 1000A | -188536.167 | 1021.176 | |
| 1009A | -188562.422 | 1492.958 | |
| 2041 | -188551.313 | 1709.805 | |
| 205 | -188530.357 | 914.095 | |
| 203 | -188541.561 | 1001.092 | |
| 261 | -188518.169 | 963.607 | |

測量年月日 平成30年11月22日 平面座標測量 測量系

作成期間 [Redacted] (平成30年11月30日作成)

計画機関 仙台市法務局 (登記簿閲覧記録付地図作成作業)

縮尺 1/250

※法務局備付図面をA4に縮小

115678

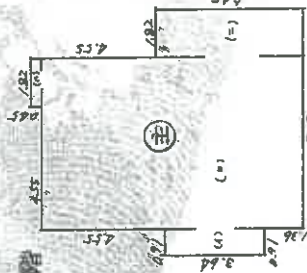
図面番号

内番 1207

建物の所在

仙台市桜子丘丁目13番地1207

建各階平面図



$$\begin{aligned}
 (1) & 0.91 \text{ m} \times 3.64 \text{ m} = 3.3124 \text{ m}^2 \\
 (2) & 6.37 \times 7.55 = 48.8335 \\
 (3) & 1.82 \times 0.45 = 0.8190 \\
 & \text{計 } 74.8839 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$

1階床面積 74.88 m²



$$\begin{aligned}
 (1) & 0.91 \text{ m} \times 7.73 \text{ m} = 7.0343 \text{ m}^2 \\
 (2) & 5.45 \times 4.55 = 24.7825 \\
 & \text{計 } 27.3273 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$

2階床面積 27.32 m²

$$\begin{aligned}
 & 4.50 \text{ m} \times 3.60 \text{ m} = 16.2000 \text{ m}^2 \\
 & \text{床面積 } 16.20 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$



昭和 〇 年 〇 月 〇 日
 作成者

作製年月日
 申請人

縮尺 1/200

(日本土地家屋調査士会川版)

57/9.27

縮尺 1/500

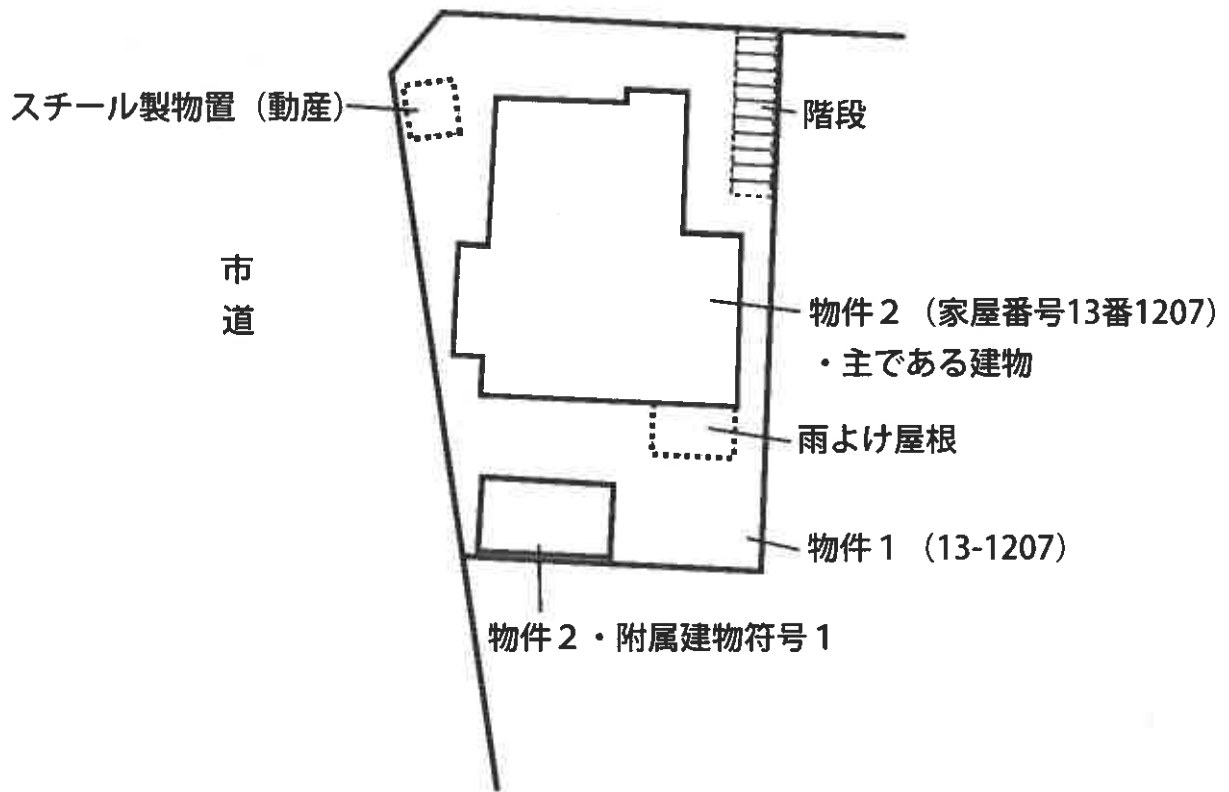
※法務局備付図面をA4に縮小

土地建物位置関係図

S=1/250



市道

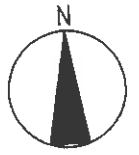


建物間取図

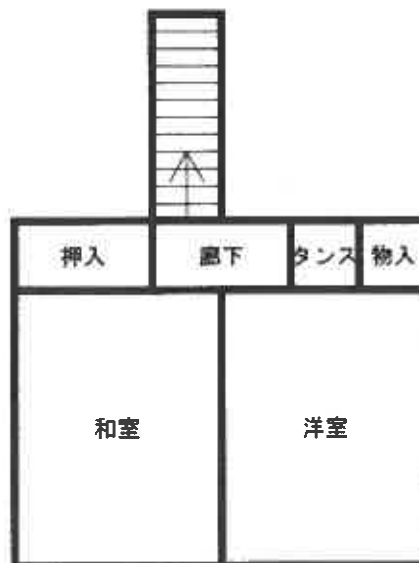
物件2 (家屋番号13番1207) ・主である建物

S = 1 / 100

1階



2階



物件2 ・附属建物符号1

