

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 3月12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 7年 4月 1日 午前 9時00分から 令和 7年 4月 8日 午後 5時00分まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 7年 4月10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 7年 4月25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 7年 3月12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, 2 | 10,221,000 8,176,800 | 一括 | 2,044,200 | 59,736 | 19,938 |
| 1 | 5,228,000 | | | | |
| 2 | 4,993,000 | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | | | | | |
| | | | | | |



物 件 目 録

- 1 所 在 仙台市宮城野区鶴ヶ谷北一丁目
地 番 132番79
地 目 宅地
地 積 225.57平方メートル
- 2 所 在 仙台市宮城野区鶴ヶ谷北一丁目132番地79
家屋 番号 132番79
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階95.23平方メートル
2階53.82平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 車庫
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 約15.90平方メートル



物件明細書

令和 6年12月 6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, 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

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 仙台市宮城野区鶴ヶ谷北一丁目
地 番 132番79
地 目 宅地
地 積 225.57平方メートル
- 2 所 在 仙台市宮城野区鶴ヶ谷北一丁目132番地79
家屋 番号 132番79
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階95.23平方メートル
2階53.82平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 車庫
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 約15.90平方メートル



令和 6年(ケ)第 112号
令和 6年 8月23日受理
令和 6年10月23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 | 所 在 | 仙台市宮城野区鶴ヶ谷北一丁目 |
| | 地 番 | 132番79 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 225.57平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市宮城野区鶴ヶ谷北一丁目132番地79 |
| | 家屋 番号 | 132番79 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階95.23平方メートル 2階53.82平方メートル |



| | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------|---|----|----|-------|--------|----|---------------------|-------|-----------------|--|-------|----|---|---|---|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり | | | | | | | | | | | | | | |
| 住居表示 | 仙台市宮城野区鶴ヶ谷北一丁目11番11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」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 type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類: 車庫</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造: 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積: 15.90㎡(概測)</td> </tr> </table> | | | { | 種類: 車庫 | | 構造: 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 | | 床面積: 15.90㎡(概測) | | | | | | |
| { | 種類: 車庫 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 構造: 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 床面積: 15.90㎡(概測) | | | | | | | | | | | | | | |
| 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」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 border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table> | | | [| 地方裁判所 | 支部 | 平成 | 年()第 | 号 | | 保管開始日 | 平成 | 年 | 月 | 日 |
| [| 地方裁判所 | 支部 | 平成 | 年()第 | 号 | | | | | | | | | | |
| | 保管開始日 | 平成 | 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関係

物件1の東側で接する132番111の土地(地目公衆用道路, 地積219㎡, 所有者仙台市)及び北側で接する132番2の土地(地目公衆用道路, 地積94㎡, 所有者仙台市)はいずれも市道である。

物件1の東側及び北側の各市道沿いには, 高さ約1~1.7m, 幅約0.3~0.6mのコンクリート製ブロック積擁壁が設置されている。

■ 物件2関係

物件2の外壁部分には, 過去の地震等により, 複数の亀裂等が生じている。同様に, 物件2のクロス等に地震による損傷箇所が認められる。

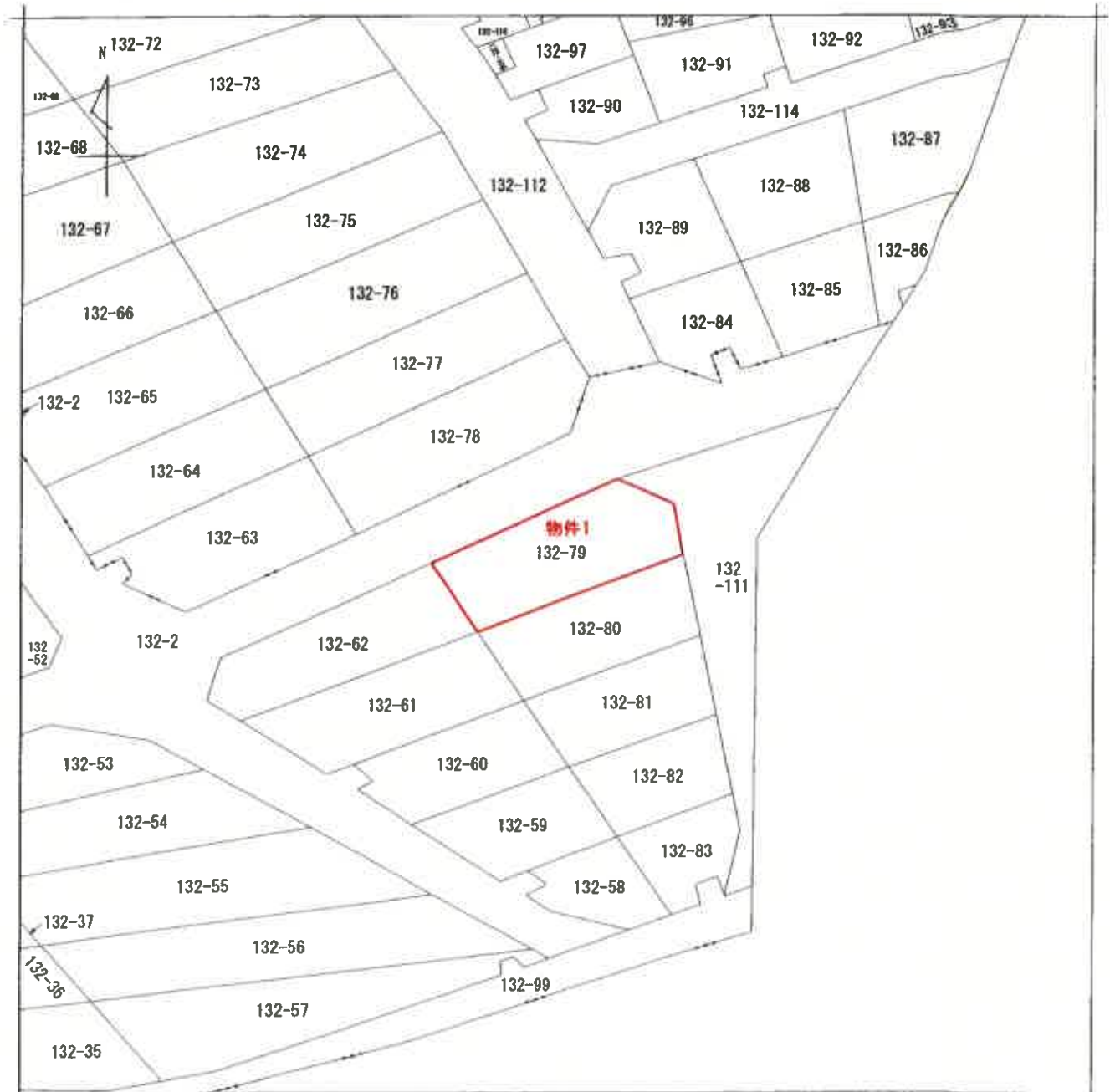
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

| 関係人の陳述等 | |
|-------------------|---|
| 陳述者 (当事者等との関係) | 陳述内容等 |
| ■ A (所有者) | <p>物件2には、私たち夫婦と子供の計3人で住んでおり、他に貸している部分等はありません。物件2を建てた以降、間取りの変更等もありません。</p> <p>東日本大震災等により、物件2の外壁やクロス等に損傷があります。当時の罹災証明は一部損壊の認定でした。今から4、5年前に、屋根や外壁の修繕をしました。物件2につき、大きな不具合等はありません。車庫については、昭和57年頃に知人に頼んで作りました。</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

| 調査の経過 | | |
|---|-----------|---|
| 調査の日時 | 調査の場所等 | 調査の方法等 |
| 6年8月29日(木) 11:10-11:20 | 仙台法務局登米支局 | 全部事項証明書受領(物件1, 2登記中) |
| 6年9月2日(月) 14:30-14:40 | 物件所在地 | 物件確認 写真撮影 |
| 6年9月3日(火) 16:20-16:30 | 仙台法務局塩竈支局 | 全部事項証明書申請(物件1, 2登記中) |
| 6年9月6日(金) 11:40-11:50 | 仙台法務局登米支局 | 全部事項証明書申請(物件1, 2登記中) |
| 6年9月10日(火) 16:40-17:00 | 仙台法務局塩竈支局 | 全部事項証明書受領(物件1, 2), 履歴事項全部証明書受領(債務者会社) |
| 6年10月8日(火) 15:50-16:40 | 物件所在地 | 立入調査 占有調査 間取確認 写真撮影 所有者Aから事情聴取 (評価人同行) |
| 年 月 日 () : - : | | |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在であることが予想されたので、立会人を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 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、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 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



| | | | | | | | | | | |
|-----------------------|--------|----------------|---|-----------------------------------|----------|--------|--------|------------------|-----------|--|
| 請 部 分 | 所 在 | 仙台市宮城野区鶴ヶ谷北一丁目 | | | | 地 番 | 132番79 | | | |
| 出 力 尺 | 1/500 | 精 度 分 | 座 標 系 番 号 又 は 記 号 | 分 類 | 地図に準ずる図面 | | | 種 類 | 旧土地台帳附属地図 | |
| 作 成 年 月 日 | | | | 備 付 年 月 日 (原 図) | | | | 補 事 記 項 | | |

登記年月日：昭和56年12月14日

608823

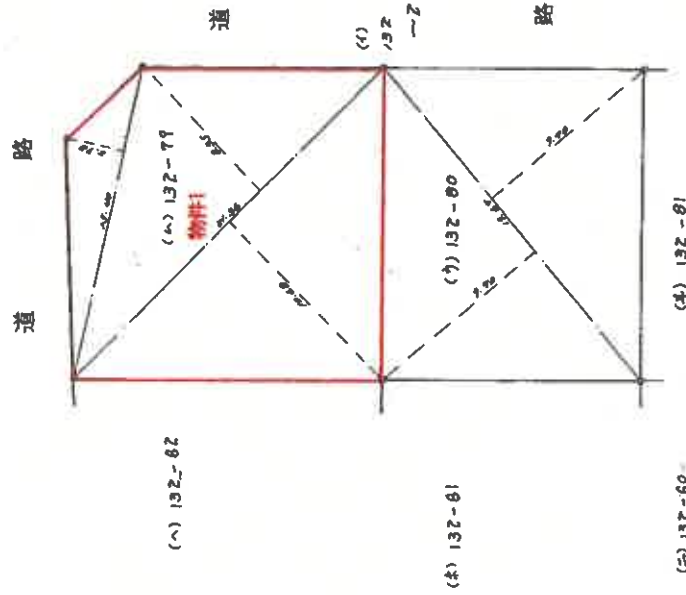
地積測量図 3/4

地番 132-2
132-79
132-80

土地の所在 仙台市鶴谷字山根
鶴谷北一丁目

| | | | |
|-----|----------------------|---------------------|-------------------------|
| (ア) | 18.67 m ² | 9.70 m ² | 199.7990 m ² |
| | 19.67 | 9.70 | 199.7990 |
| 合 | | 計 | 381.5980 |
| | | 合 | 199.7990 m ² |

| | | | |
|-----|----------------------|----------------------|-------------------------|
| (イ) | 21.86 m ² | 10.68 m ² | 228.1288 m ² |
| | 21.86 | 10.68 | 228.1288 |
| 合 | | 計 | 451.1576 |
| | | 合 | 228.1288 m ² |



(東側)

製作者

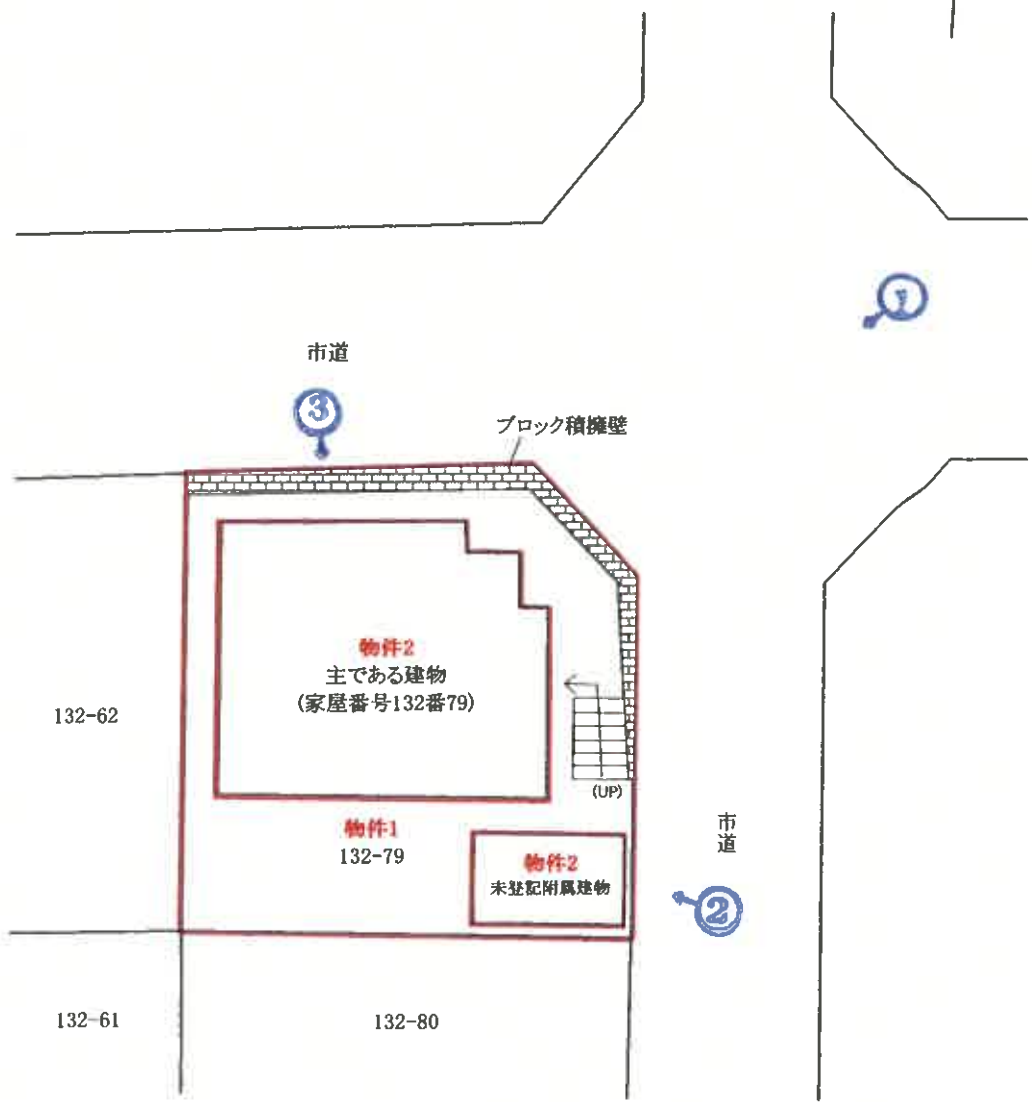
申請人

(宮城県土地家屋調査士会)

〒961-2114

縮尺 1/250

N



凡例

←○写真(撮影場所)

| | |
|----|-------|
| 縮尺 | 1/250 |
|----|-------|

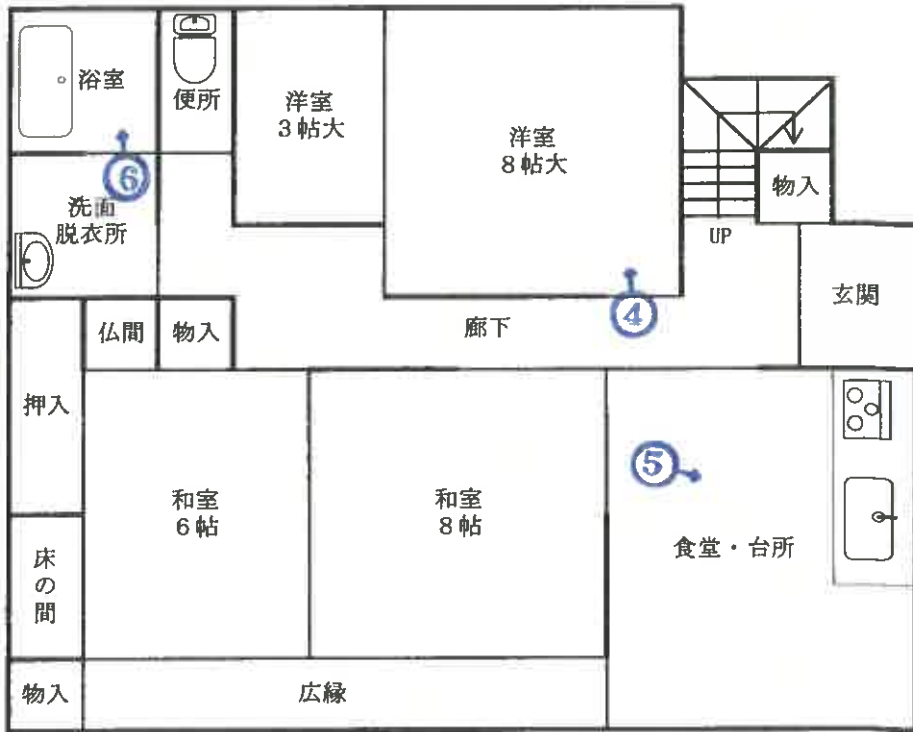
土地建物位置関係図

(8 枚目)

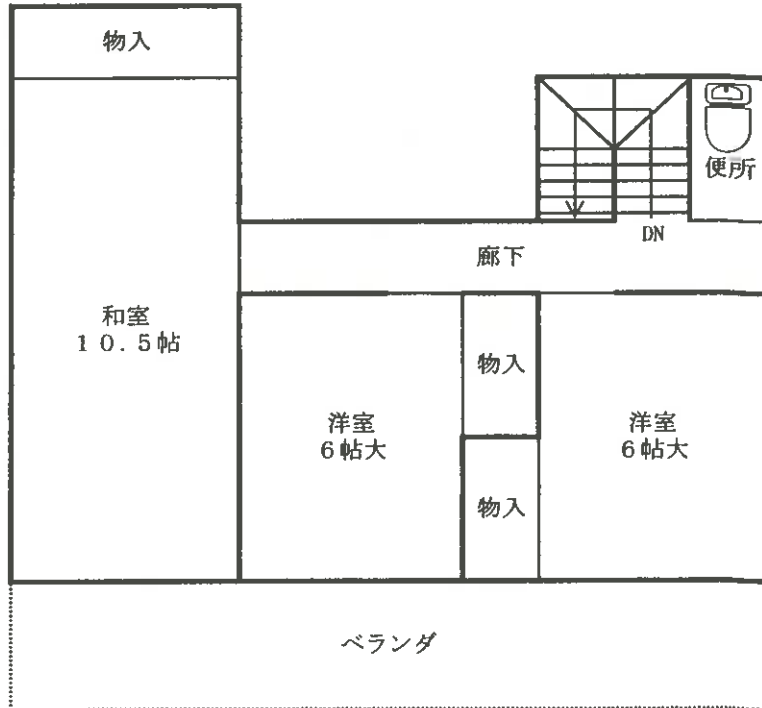
物件2 家屋番号 132番79

主である建物

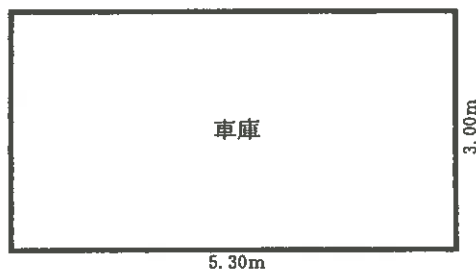
(1階)



(2階)



未登記附属建物



概測 15.90㎡

凡例

←○写真(撮影場所)

写 真 1



写 真 2



写 真 3

外壁の亀裂



写 真 4



写真 5



写真 6



令和6年（ケ）第112号

令和6年10月8日現地調査

令和6年10月23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

須藤 智哉

第1 評価額

| | |
|----------------|---------------|
| 一括価格 | |
| 金 10,221,000 円 | |
| 内訳価格 | |
| 物件1(土地) | 金 5,228,000 円 |
| 物件2(建物) | 金 4,993,000 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の内訳価格は物件2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の内訳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 | 所在地番 地目 地積 | 別紙物件目録記載のとおり | |
| | 所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 | | |
| | 種類 構造 床面積 | | (未登記附属建物) 車庫 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 15.90㎡(概測) |
| 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(物件1)

| | | |
|---|---|------------------------------------|
| 位置・交通 | 仙台市地下鉄南北線「旭ヶ丘」駅の東方・道路距離約3km (別添「位置図」参照) | |
| 付近の状況 | <p>本件不動産が存する近隣地域は、仙台市北東部の丘陵地で、昭和60年前後に組合施行の土地区画整理事業により造成された住宅団地内にある。地域内には、整然とした街区に中規模低層の戸建住宅が建ち並んでいる。</p> <p>街路は、幅員約6～8mの舗装市道が配されている。配置の状況及び舗装の程度は普通。最寄りの幹線街路としては、団地内に配された幹線市道を介して北東方で国道4号、南方で県道「仙台松島線」に連絡している。主な公共交通機関としては、鉄道駅から離れた位置にあり、団地内を運行する仙台市営の路線バスが利用されている。また、約1km圏内に学区内の市立鶴谷小・中学校のほか、中規模スーパー等が存しており、生活利便性は概ね普通程度である。</p> <p>地域における標準的な画地としては、間口約14m・奥行約16m、規模220㎡程度の北向きの中間画地で、標準的使用は戸建住宅の敷地と判定した。</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 | 市街化区域 |
| | 用途地域 | 第1種低層住居専用地域 |
| | 建蔽率 | 指定 50% |
| | 容積率 | 指定 80% |
| | 防火規制 | 無指定 |
| | 土砂災害規制 | 特になし |
| | その他の規制 | 第1種高度地区 宅地造成等規制法による「宅地造成工事規制区域」 |
| 画地条件 | 地積 | 225.57㎡ |
| | 間口・奥行 | 約15m×約15m |
| | 形状 | ほぼ正方形 |
| | 地勢 | 概ね平坦地 |
| | 街路接面状況 | 角地 |
| | 街路との高低差 | 東側：約0～1.7m高接、北側：約1.3～1.7m高接 |
| | その他 | 特になし |

| | | |
|----------|---|----------------|
| 接面道路の状況 | ○東側 約6.2m、市道、舗装(有) ○北側 約8.1m、市道、舗装(有) いずれも建築基準法上：法第42条1項1号該当 | |
| 土地の利用状況 | 物件2の建物敷地として利用されている。 | |
| 供給処理施設 | 上水道 ガス配管 下水道 | あり あり 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、通常の費用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施設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 | 文化財保護法による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 | ①本物件地内東及び北側の市道沿いには高さ約1～1.7m・幅約0.3～0.6mのコンクリート製ブロック積擁壁が設置されている。 ②仙台防災ハザードマップによると、洪水・土砂災害等に関する想定区域外にある。 | |

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 132番79 | |
| 建築時期及び 経済的残存 耐用年数 | 建築年月日(登記記載) | 昭和57年10月6日 新築 |
| | 経過年数 | 42年 |
| | 経済的残存耐用年数 | 3年 |
| 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 | |
| 仕 様 | 外 壁 | モルタル下地リシン吹付 |
| | 天 井 | ビニールクロス・数目天井・化粧石膏ボード等 |
| | 内 壁 | ビニールクロス等 |
| | 床 | フローリング・畳等 |
| | 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。 | |
| 床面積(現況) | 1階 95.23㎡ 2階 53.82㎡ 延床面積 149.05㎡ | |
| 現況用途等 | 現況用途 | 居宅 |
| | 間取り | 別添建物間取図の通り |
| 品 等 | 普通 | |
| 保守管理の状態 | 普通 | |
| 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>①4～5年前に外壁・屋根の再塗装及び内壁の張替えが行われている。 (所有者より確認)</p> <p>②過去の地震被害により、内・外壁には複数の亀裂が生じている。</p> <p>③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。</p> | |

| | | |
|-------------------------|--|-------------------------------|
| 区 分 | 未登記附属建物 | |
| 建築時期及び 経済的残存 耐用年数 | 建築年月日 <small>(所有者より確認)</small> 経過年数 経済的残存耐用年数 | 昭和57年頃 新築 42年 ほぼ満了している。 |
| 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 | |
| 仕 様 | 外 壁 | モルタル |
| | 天 井 | モルタル |
| | 内 壁 | モルタル |
| | 床 | モルタル |
| | 設 備 | 電気 |
| | そ の 他 | 鋼製シャッター |
| | (注) 建物に付属する設備については、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) | 15.90㎡ | |
| 現況用途等 | 現況用途 間 取 り | 車庫 別添建物間取図の通り |
| 品 等 | 普通 | |
| 保守管理の状態 | 普通 | |
| 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 | ①幅約3m・奥行約5.3m・高さ約1.9mで車輛1台分の車庫となっている。 ②単独では市場価値を有しないので主である建物と併せて評価した。 | |

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 ア | 個別格差 イ | 地積 ウ | 建付減価 エ | 建付地価格 ア×イ×ウ×エ |
|----|-------------|-----------|---------|-----------|------------------|
| 1 | 94,400円/㎡ | 0.93 | 225.57㎡ | 0.80 | 15,843,000円 |

ア 標準画地価格(公示価格等との規準をもとに査定)

地価公示 仙台宮城野-22

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準とした価格} & \\ 92,500\text{円}/\text{m}^2 & \times 106.1 / 100 & \times 100 / 104 & \times 100 / 100 & = & 94,400\text{円}/\text{m}^2 \\ & & & & & (\text{百円未満四捨五入}) \end{array}$$

◇ 時点修正：公示価格等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：接面街路の方位(南向き) +4

◇ 地域格差：特に格差は認められない。

イ 個別格差：街路との接面関係(角地) +1

接面街路の方位(東向き) +2

接面街路との高低差(約1.7m高接) △10

相乗積 93% ($1.01 \times 1.02 \times 0.90 \approx 0.93$)

ウ 地積：登記数量による

エ 建付減価：地上に存する建物の将来の解体・撤去費用等、建物と敷地との適応の状態を考慮した。

(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を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 ア | 現況延床面積 イ | 現価率 ウ | 建物価格 ア×イ×ウ |
|----|------------|-------------|----------|---------------|
| 2 | 200,000円/㎡ | 149.05㎡ | 0.04 | 1,192,000円 |

ウ 現価率

・経過年数42年、経済的残存耐用年数3年、観察減価40%、残価率0%により現価率を査定した。

$$\diamond \text{現価率} : 0.04 \approx \{ 0 + (1 - 0) \times (3\text{年} / 45\text{年}) \} \times (1 - 0.40)$$

※ 物件2未登記附属建物については、単独で市場価値は認められない。

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 ア | 土地利用権等の及ぶ範囲 イ | 土地利用権等割合 ウ | | 土地利用権等価格 ア×イ×ウ |
|----|-------------|------------------|---------------|-------|-------------------|
| 1 | 15,843,000円 | 1.00 | 0.45 | 法定地上権 | 7,129,000円 |

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、その割合を上記のとおりと判断した。

(2) 評価額(内訳価格及び一括価格)

| 番号 | 基礎となる価格 ア | 土地利用権等価格の控除及び加算 イ | 占有減価修正 ウ | 市場性修正 エ | 競売市場修正 オ | 評価額 (ア+イ)×ウ×エ×オ |
|----------|--------------|----------------------|-------------|------------|-------------|--------------------|
| 1 | 15,843,000円 | -7,129,000円 | 1.00 | 1.00 | 0.60 | 5,228,000円 |
| 2 | 1,192,000円 | +7,129,000円 | 1.00 | 1.00 | 0.60 | 4,993,000円 |
| 一括価格(合計) | | | | | | 10,221,000円 |

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」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 仙台宮城野-22

所 在 : 仙台市宮城野区鶴ヶ谷北1丁目132番16「鶴ヶ谷北1-8-25」

価 格 : 92,500円/㎡

位 置 : 仙台市地下鉄南北線「旭ヶ丘」駅の東方・道路距離約2.8km

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 210㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 南側 6.2m 市道に接面

用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建蔽率50%、容積率80%)

地 域 の 概 要 : 中規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図(地理院地図)
- 2 公図写(地図に準ずる図面)
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以上

令和 6年(ケ)第 112号

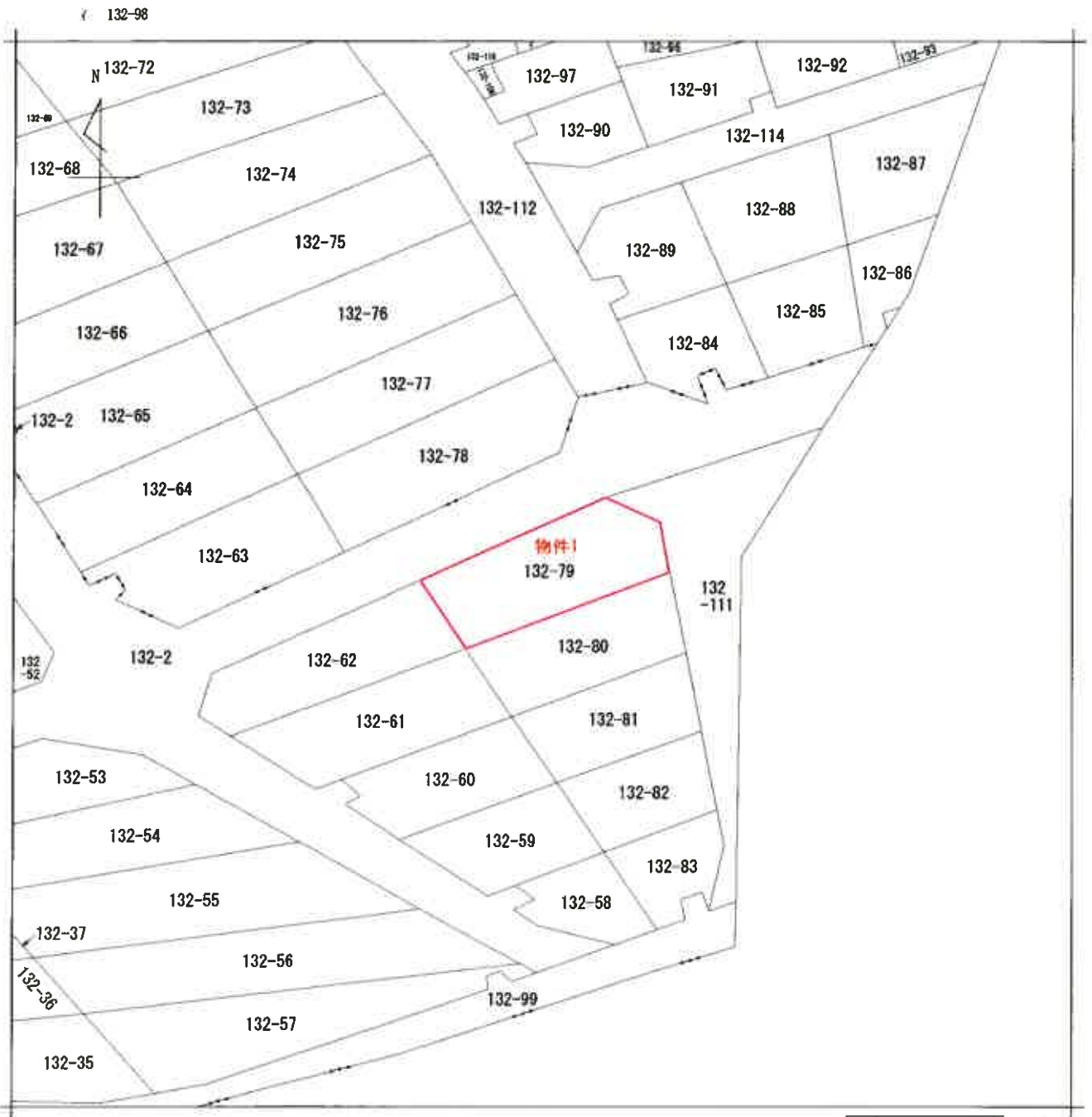
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 仙台市宮城野区鶴ヶ谷北一丁目 |
| | 地 番 | 132番79 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 225.57平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市宮城野区鶴ヶ谷北一丁目132番地79 |
| | 家屋 番号 | 132番79 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階95.23平方メートル 2階53.82平方メートル |





位置図



| | | | | | | | | | |
|-------|-------|----------------|-----------|-----------|----------|----|--------|-----------|--|
| 請求部 | 所在 | 仙台市宮城野区鶴ヶ谷北一丁目 | | | | 地番 | 132番79 | | |
| 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 | 旧土地台帳附属地図 | |
| 作成年月日 | | | | 備付年月日(原図) | | | 補記事項 | | |

608823

地番 132-2
132-79
132-80

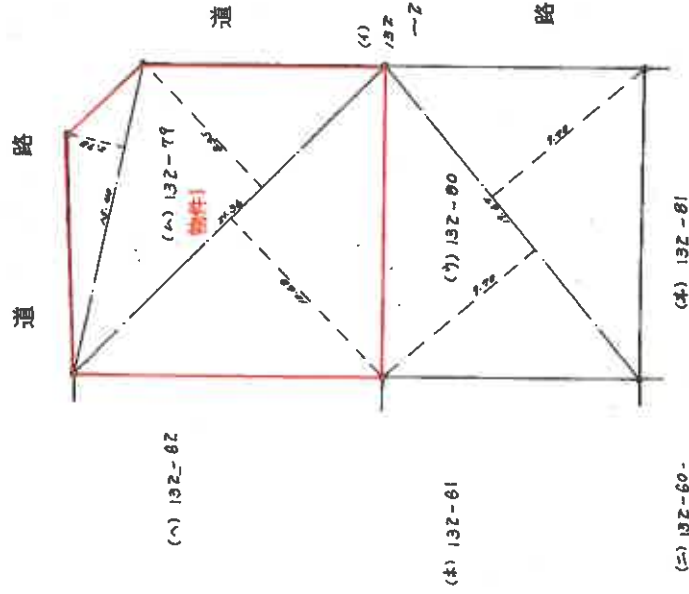
地積測量図

土地の所在 仙台市鶴ヶ谷字山沢

鶴ヶ谷北一丁目

| | | | |
|-----|-------|------|----------|
| (1) | 18.67 | 2.70 | 190.7990 |
| | 19.67 | 2.70 | 190.7990 |
| 合 | | 計 | 381.5980 |
| | | 1/2 | 190.7990 |

| | | | |
|-----|-------|-------|----------|
| (2) | 21.36 | 10.68 | 228.1258 |
| | 21.36 | 2.35 | 178.3150 |
| 合 | | 計 | 406.4408 |
| | | 1/2 | 203.2204 |



作製者

申請人

縮尺 1/250

(宮城県土地家屋調査士会)

56.12.14

登記年月日：昭和57年11月20日

724585

各階平面図

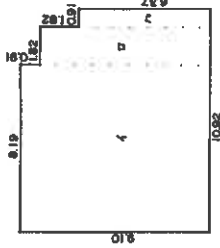
建物各階平面図

家屋番号 132番79

建物の所在 仙台市鶴ヶ谷字北沢132番地79

鶴ヶ谷北一丁目

1階

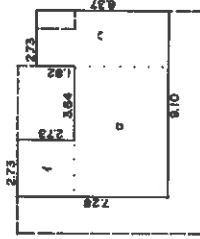


床面積 95.2315

(イ) $9.10 \times 8.19 = 74.5290$
 (ロ) $8.19 \times 1.82 = 14.9058$
 (ハ) $6.37 \times 0.91 = 5.7967$

床面積 95.23㎡

2階



床面積 53.8265

(イ) $2.73 \times 2.73 = 7.4529$
 (ロ) $4.55 \times 6.37 = 28.9835$
 (ハ) $6.37 \times 2.73 = 17.3901$

床面積 53.82㎡

製作者

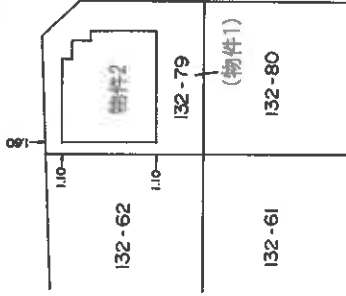
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500



道路

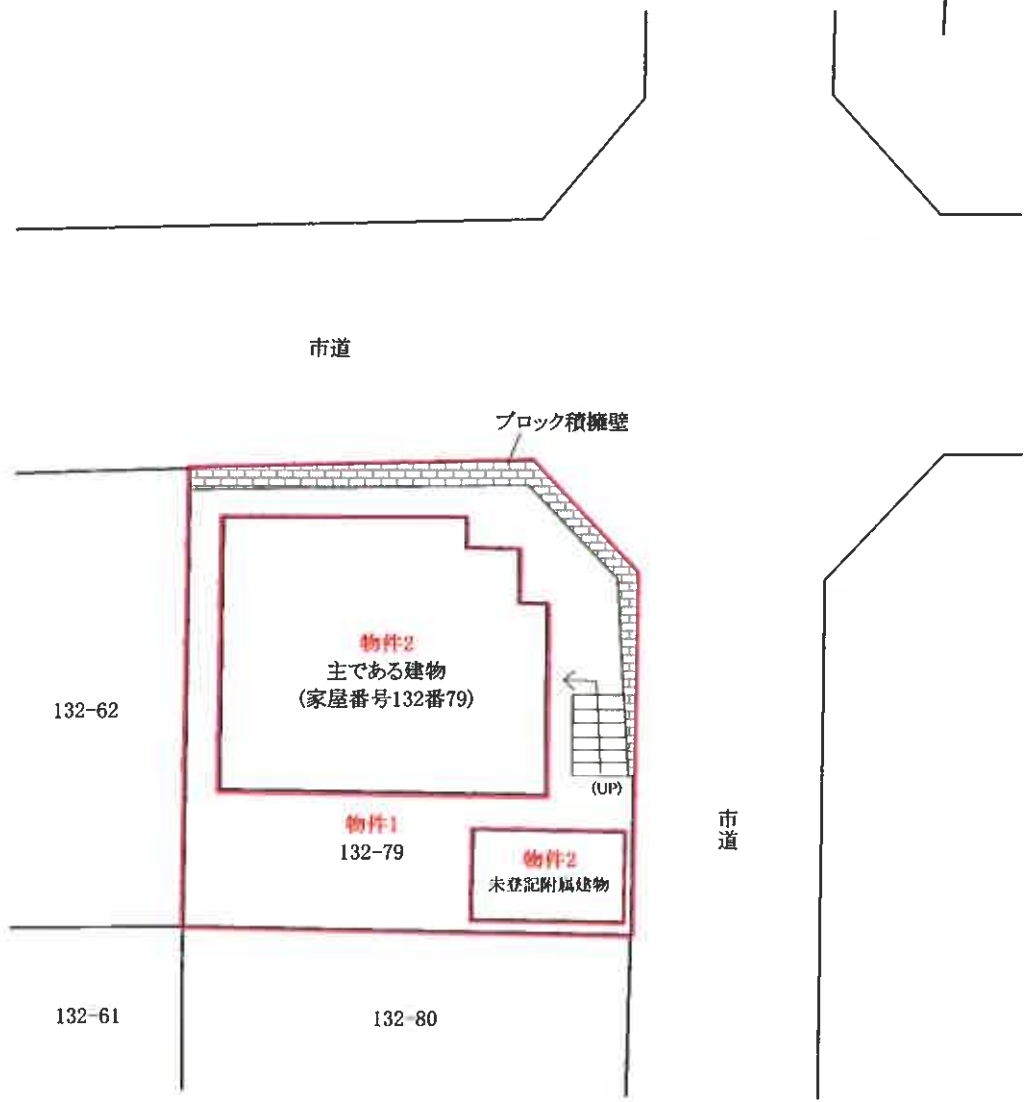


(北東向き)

858.11.20

(宮城県土地家屋調査士会)

A3をA4に縮小



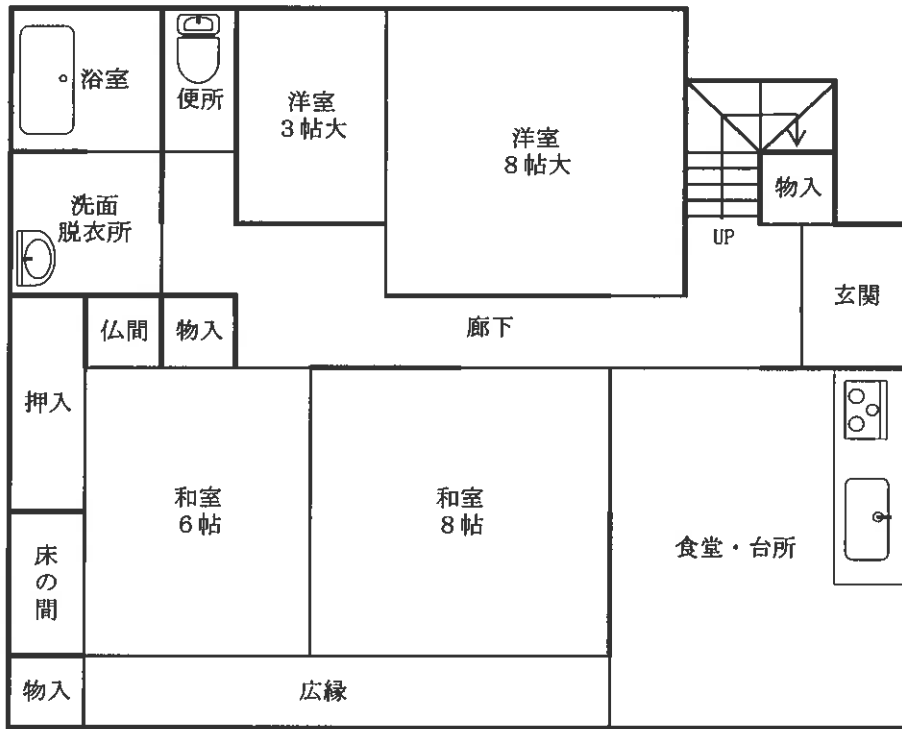
| | |
|----|-------|
| 縮尺 | 1/250 |
|----|-------|

土地建物位置関係図

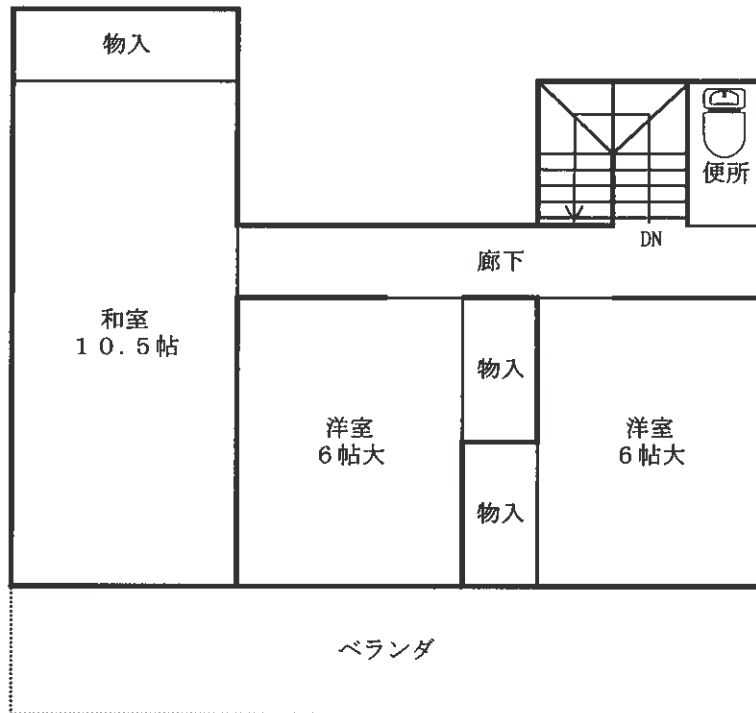
物件2 家屋番号 132番79

主である建物

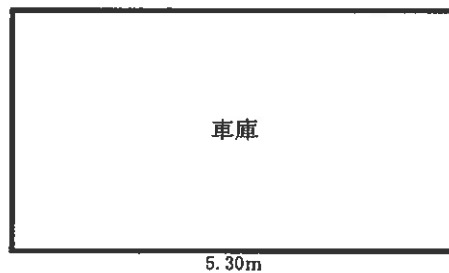
(1階)



(2階)



未登記附属建物



概測 15.90㎡

建物間取図