

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 3月12日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 高 橋 宏 行

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	15,097,000 12,077,600	一括	3,019,400	61,945	26,547
1	5,430,000				
2	9,667,000				
備考					



## 物 件 目 録

- 1 所 在 仙台市泉区南中山一丁目  
地 番 19番3  
地 目 宅地  
地 積 169.39平方メートル

但し、共有者全員持分全部

- 2 所 在 仙台市泉区南中山一丁目19番地3  
家屋 番号 19番3  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階50.51平方メートル  
2階45.54平方メートル

但し、共有者全員持分全部



## 物件明細書

令和 6年12月12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  
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 仙台市泉区南中山一丁目  
地 番 19番3  
地 目 宅地  
地 積 169.39平方メートル  
但し、共有者全員持分全部

2 所 在 仙台市泉区南中山一丁目19番地3  
家屋 番号 19番3  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階50.51平方メートル  
2階45.54平方メートル  
但し、共有者全員持分全部



令和 6年(ケ)第 123号  
令和 6年 9月 3日受理  
令和 6年10月 10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 仙台市泉区南中山一丁目  
地 番 19番3  
地 目 宅地  
地 積 169.39平方メートル

共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

但し、共有者全員持分全部

- 2 所 在 仙台市泉区南中山一丁目19番地3  
家屋 番号 19番3  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階50.51平方メートル  
2階45.54平方メートル

共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

但し、共有者全員持分全部

不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	未実施													
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"/> 土地共有者ら <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; margin-left: 10px;"> <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"/> 建物共有者ら <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」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; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</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 checked="" 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													

(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の北側で接する124番の土地(地目公衆用道路, 地積678㎡, 所有者仙台市)は市道(市道中山8号線)である。

■ 物件2 関係

物件2の屋根部分にはソーラーパネルが存する。

物件2の北側部分に200V電源のコンセント端子が設置されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

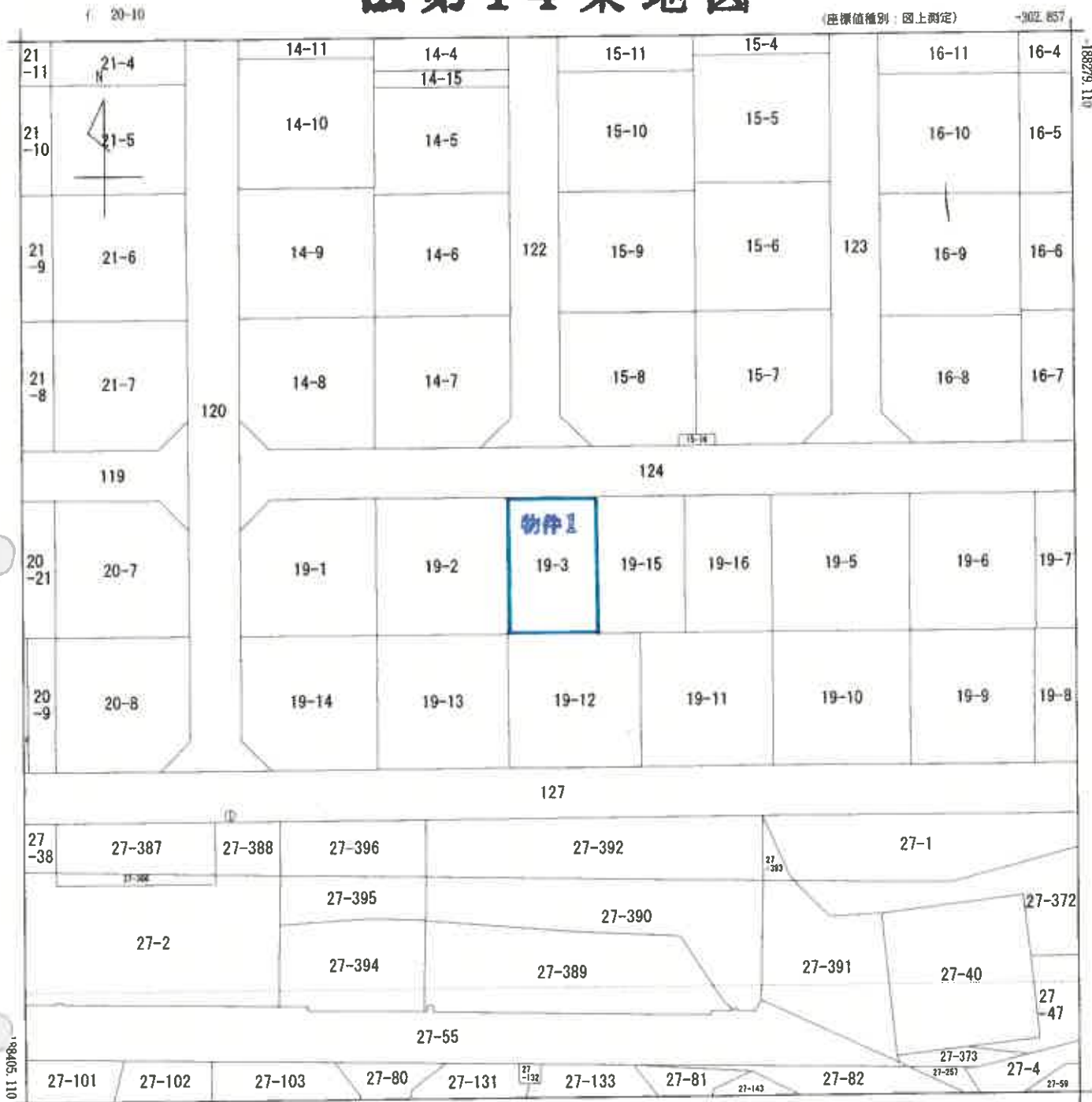
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (物件1, 2共有者)	現在, 物件2は空き家となっていますが, A, Bの共有となっています。物件2の屋根にあるソーラーパネルは物件2建築時に設置したものです。通知のあった現況調査の期日には立ち会うことができません。

(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9月5日(木) 17:00-17:10	物件所在地	物件確認 写真撮影
6年9月12日(木) 10:40-10:50	仙台法務局気仙沼支局	全部事項証明書受領(物件1, 2登記中)
6年9月24日(火) 16:50-17:00	仙台法務局塩竈支局	全部事項証明書受領(物件1, 2)
6年9月25日(水)	執行官室	共有者A, Bに対し, 調査期日通知及び書面照会書送付
6年9月27日(金) 13:40-13:45	執行官室	共有者Aから電話による聴取
6年9月30日(月) 14:25-15:15	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)
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 9月30日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Cを立ち合わせ, 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

# 法第14条地図



-427.857 (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(touhokutaieiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出  
 南中山1丁目

A4判に縮小

請求部	所在	仙台市泉区南中山一丁目				地番	19番3			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和60年4月30日			備付年月日(原図)		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6年7月18日  
 仙台法務局

請求番号：7-6  
 (1/1)

登記官

( 6 枚目)

令和3年7月18日 仙台法務局 登記官

( 7 枚目 )

土地積測量 所在地

地番 19-3, 19-15, 19-16

土地の所在 仙台市泉区南中山一丁目

座標求積表

地番	測点名	X座標 (Xn)	Y座標 (Yn)	(Xn+1-Xn-1)Yn	点間距離	境界線種別	備考
19-3	A5	-188333.708	-359.989	-5831.821800	10.45	コンクリート杭	新設
	K02	-188333.713	-370.446	6002.368944	16.19	コンクリート杭	既設
	K09	-188349.911	-370.434	6001.030800	10.45	コンクリート杭	既設
	A6	-188349.913	-359.982	-5832.786346	16.20	コンクリート杭	新設
		格	面積	338.789598			
			面積	169.3947990			
			地積	169.39			
			坪数	51.24			

地番	測点名	X座標 (Xn)	Y座標 (Yn)	(Xn+1-Xn-1)Yn	点間距離	境界線種別	備考
19-15	A4	-188333.704	-349.537	-5664.247065	5.23	金属プレート	新設
	KE01	-188333.706	-354.767	1.419068	5.22	計算点	
	A5	-188333.708	-359.989	5834.341723	16.20	コンクリート杭	新設
	A6	-188349.913	-359.982	5833.868292	5.22	コンクリート杭	新設
K088	A1	-188349.914	-354.754	-0.709508	5.22	コンクリート杭	新設
	A1	-188349.911	-349.529	-5665.865090	16.20	コンクリート杭	新設
		格	面積	338.807400			
			面積	169.4037000			
			地積	169.40			
			坪数	51.24			

地番	測点名	X座標 (Xn)	Y座標 (Yn)	(Xn+1-Xn-1)Yn	点間距離	境界線種別	備考
19-16	A1	-188349.911	-349.529	5662.719329	10.45	コンクリート杭	新設
	K07	-188349.905	-339.075	-5497.083900	16.20	コンクリート杭	既設
	K01	-188333.689	-339.086	-5493.532286	10.45	コンクリート杭	既設
	A4	-188333.704	-349.537	5666.693844	16.20	金属プレート	新設
		格	面積	338.796987			
			面積	169.3984935			
			地積	169.39			
			坪数	51.24			

総合計面積 508.1969925 m<sup>2</sup>

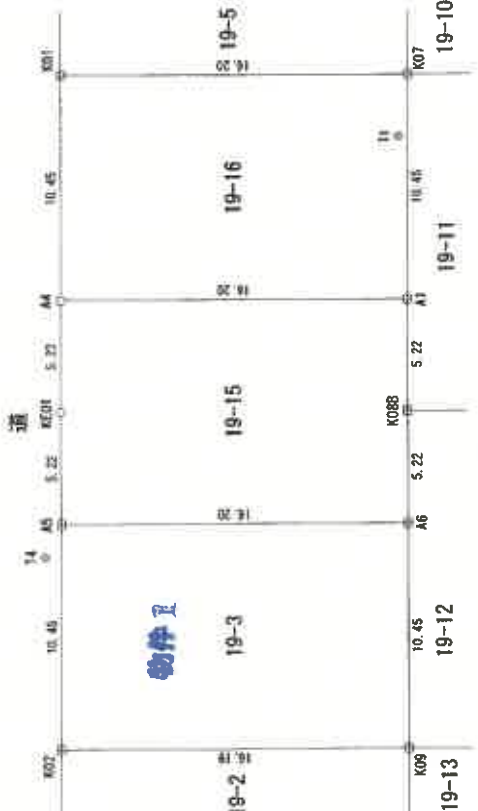
測量年月日	令和3年5月10日
座標系	X, Y系

作成者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/250



物件

基準点座標一覧 (測地成果2011)

点名	X座標	Y座標	備考
仙台	-193399.393	-6878.411	電子基準点
利府	-186765.475	10571.186	電子基準点
豊前大和	-178346.508	1618.308	電子基準点
吉成	-188376.410	-544.656	4等三角点
1045A	-187928.930	-309.634	2級基準点
GP11	-188333.224	-408.042	RTK-GNSS多角点
GP12	-188328.246	-340.234	RTK-GNSS多角点
T1	-188349.482	-341.957	測量多角点
T3	-188371.082	-355.195	測量多角点
T4	-188332.960	-361.506	測量多角点

凡例

境界	境界線の種類
○	コンクリート杭
●	プラスチック杭
△	金属板
□	金属プレート
○	計算点
●	基準点

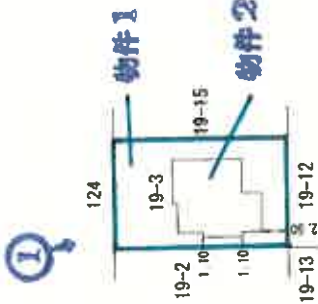
A4判に縮小

登記年月日：令和4年6月21日

建物図面図  
各階平面図

家屋番号 19番3

建物の所在 仙台市泉区南中山一丁目19番地3



凡例  
←○写真(撮影場所)

A4判に縮小

作成者

縮尺 1/250  
(令和 4年 6月 17日作成)

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。  
令和6年7月18日 仙台市役所

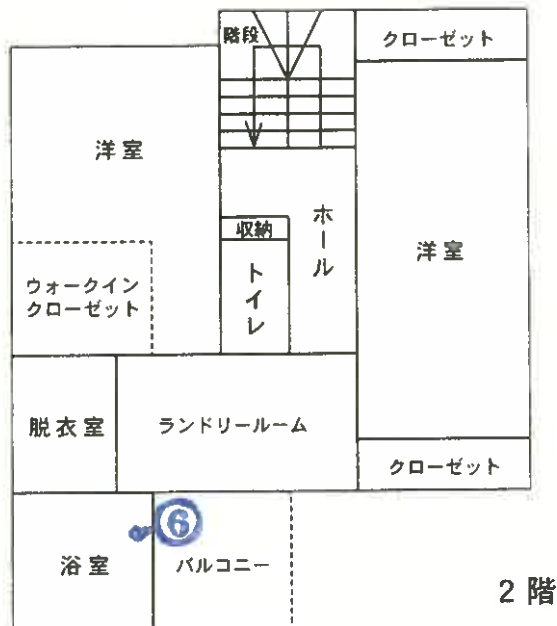
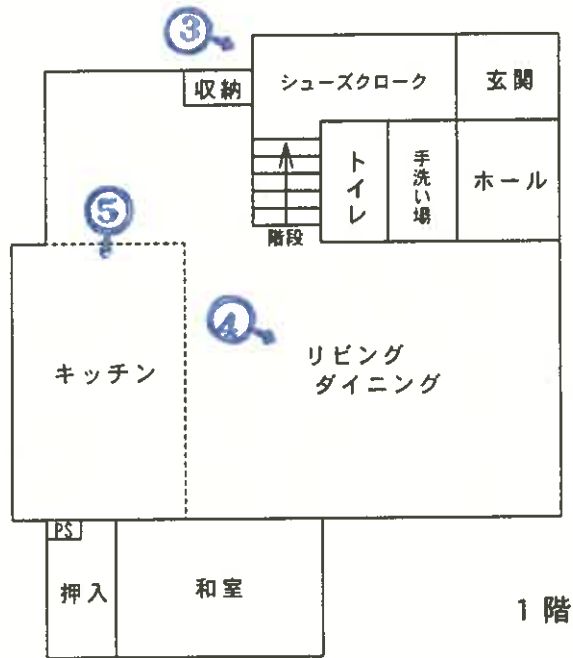
登記部

( 8 枚目 )

請求番号：7-8



# 建物間取図 (物件 2)



凡例  
 写真(撮影場所)



縮尺 1/100

写 真 1



写 真 2



写 真 3

200V電源コンセント



写 真 4



写 真 5



写 真 6



令和 6 年（ケ） 第 123 号

令和 6 年 9 月 30 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 小竹 潤

## 第1 評価額

一括価格	
金 15,097,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 5,430,000 円
物件2(建物)	金 9,667,000 円

- 1 一括価格は、物件1及び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 地目 地積	別紙物件目録記載の通り	
2	所在 家屋番号 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	仙台市地下鉄南北線「八乙女」駅の西方・道路距離約5.8km (別添『位置図』参照)	
付近の状況	<p>目的物件は、仙台市中心部より北西方郊外に位置する丘陵性住宅団地に存し、周辺には戸建住宅が建ち並ぶ。                  地域内の標準的な街路は幅員約6mの舗装市道であり、周辺街区は整然としており、居住環境は良好である。                  徒歩圏に鉄道駅はないが、住宅団地周辺には駐車場完備の商業施設が充実しており、また小・中学校も概ね徒歩圏内にあつて、生活利便性は認められる。                  地域内の標準的な画地を、幅員約6mの舗装市道に接面する地積250㎡程度の戸建住宅の敷地と判定した。</p>	
各種公共公益利便施設への道路距離	仙台市泉区役所: 約6.2km イオン仙台中山店: 約800m	市立南中山小学校: 約1.0km 市立南中山中学校: 約700m
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 第一種低層住居専用地域 指定: 40% 指定: 60% なし 外壁の後退距離1.0m、高さの制限10.0m 第1種高度地区、宅地造成工事規制区域
画地条件	地積 間口・奥行 形状 地勢 街路接面状況 その他	169.39㎡ 約10.5m×約16.2m 長方形 概ね平坦 中間画地 特になし
接面道路の状況	○ 北側約6m、市道、舗装有、等高接面。 建築基準法上:法第42条1項1号該当	
土地利用状況等	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: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。「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	文化財保護法上の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	なし	



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19番3		
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載)	令和4年6月17日新築	
	経 過 年 数	2 年	
	経済的残存耐用年数	28 年	
構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき2階建		
仕 様	外 壁	サイディング	
	内 壁	ビニールクロスほか	
	天 井	ビニールクロスほか	
	床	フローリング、畳ほか	
	設 備	電気・給排水・衛生設備等	
	そ の 他	なし	
	(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。		
床 面 積 ( 現 況 )	1 階	50.51㎡	
	2 階	45.54㎡	延 96.05㎡
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	やや劣る		
建 物 利 用 状 況 等	「現況調査報告書」記載の通り		
特 記 事 項	①屋根部分には、建物建築時に設置されたソーラーパネルが存する。 ②建物の北側部分には、200V電源のコンセント端子が設置されている。		

## 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通り求めた。

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	82,400円/㎡	1.05	169.39㎡	0.95	13,923,000円

ア. 標準画地価格(公示価格等との規準をもとに査定)

地価公示標準地 【仙台泉-27】

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\
 81,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{104.8}{100} & \times & \frac{100}{103} & \times & \frac{100}{100} & = & 82,400\text{円}/\text{m}^2
 \end{array}$$

- ◇ 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 : 方位 +3% (1.03)
- ◇ 地 域 格 差 : 格差なし

イ. 個別格差

画地条件(画地規模) +5% (1.05)

ウ. 地積: 登記簿数量による

エ. 建付減価

建物と敷地との適応の状態等を考慮した。 △5% (0.95)

(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	180,000円/㎡	96.05㎡	0.65	11,238,000円

ウ. 現価率

経過年数2年、経済的残存耐用年数28年、観察減価率30%、残価率0%により現価率を査定した。

◇ 現価率査定根拠

$$0.65 = \left\{ 0.00 + (1 - 0.00) \times \left( \frac{28\text{年}}{30\text{年}} \right) \right\} \times (1 - 0.30)$$

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、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、下記の通り評価額を求めた。

(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	13,923,000円	1.00	0.35 法定地上権	4,873,000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 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	13,923,000円	-4,873,000円	1.00	1.00	0.60	5,430,000円
2	11,238,000円	+4,873,000円	1.00	1.00	0.60	9,667,000円
一括価格(合計)						15,097,000円

エ. 占有減価修正：修正の必要はないものと判断した。

オ. 市場性修正：市場性の見地からは特に調整の必要はないと判断した。

カ. 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等の概要

### 地価公示標準地【仙台泉-27】

所 在 : 仙台市泉区南中山2丁目33番10  
価 格 : 81,000円/㎡  
位 置 : 仙台市地下鉄南北線「八乙女」駅の西方道路距離約5.3km  
価 格 時 点 : 令和6年1月1日  
地 積 : 247㎡  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 街 路 : 南西側6m舗装市道  
用 途 指 定 等 : 第一種低層住居専用地域(建蔽率40%、容積率60%)  
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

## 第 7 附属資料

1. 位置図(国土地理院)
2. 不動産登記法第14条第1項地図写(公図写)
3. 地積測量図写
4. 建物図面・各階平面図写
5. 建物間取図

以 上

令和 6年(ケ)第 123号

## 物 件 目 録

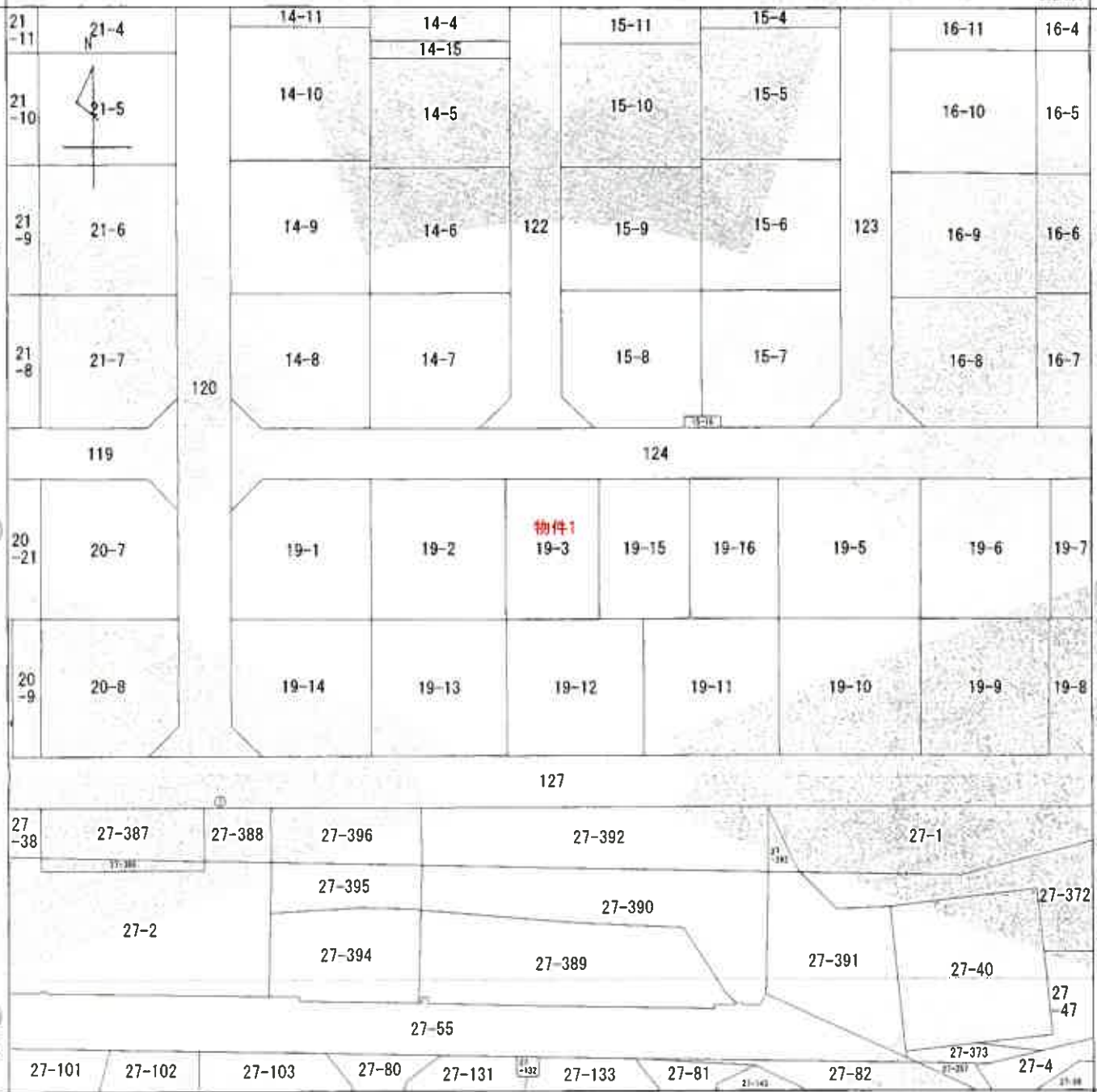
1 所 在 仙台市泉区南中山一丁目  
地 番 19番3  
地 目 宅地  
地 積 169.39平方メートル

但し、共有者全員持分全部

2 所 在 仙台市泉区南中山一丁目19番地3  
家屋 番号 19番3  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階50.51平方メートル  
2階45.54平方メートル

但し、共有者全員持分全部





-188279 110

10406 110

-427.857 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出  
南中山1丁目

請求部	所在	仙台市泉区南中山一丁目			地番	19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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和60年4月30日			備付年月日(原図)		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。

A3サイズをA4サイズに縮小した図面

令和6年7月18日  
仙台法務局

請求番号: 7-6

登記官



土地積測量図

地番 19-3、19-15、19-16  
土地の所在 仙台市泉区南中山一丁目

座標求積表

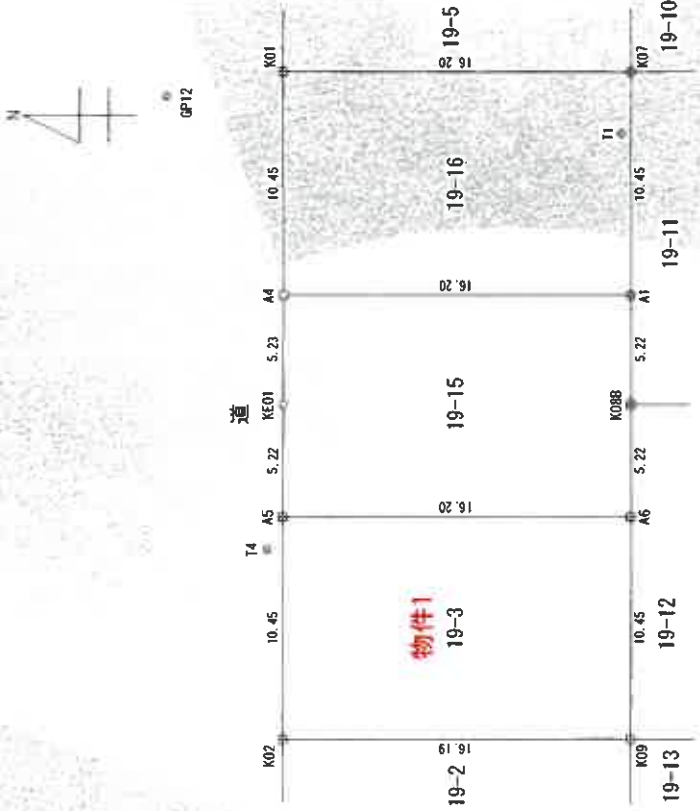
地番	座標名	X座標 (Xn)	Y座標 (Yn)	(Xn+1-Xn) / Yn	点間距離	境界線種別	備考
19-3	A5	-188333.708	-359.989	-5831.821800	10.45	コンクリート杭	新設
	K02	-188333.713	-370.448	6002.368944	16.19	コンクリート杭	既設
	K09	-188349.911	-370.434	6001.030800	10.45	コンクリート杭	既設
	A6	-188349.913	-359.982	-5812.788346	16.20	コンクリート杭	新設
		積	面積	338.789598			
		面	積	169.3947990			
		地	積	169.39	㎡		
		坪	数	51.24			

地番	座標名	X座標 (Xn)	Y座標 (Yn)	(Xn+1-Xn) / Yn	点間距離	境界線種別	備考
19-15	A4	-188333.704	-349.537	-5664.247085	5.23	金属プレート	新設
	KE01	-188333.706	-354.767	1.419068	5.22	計算点	
	A5	-188333.708	-359.989	5834.341723	16.20	コンクリート杭	新設
	A6	-188349.913	-359.982	5833.868292	5.22	コンクリート杭	新設
	K08B	-188349.914	-354.754	-0.709508	5.22	コンクリート杭	新設
A1	-188349.911	-349.529	-5665.865090	16.20	コンクリート杭	新設	
		積	面積	338.807400			
		面	積	169.4037000			
		地	積	169.40	㎡		
		坪	数	51.24			

地番	座標名	X座標 (Xn)	Y座標 (Yn)	(Xn+1-Xn) / Yn	点間距離	境界線種別	備考
19-16	A1	-188349.911	-349.529	5662.719329	10.45	コンクリート杭	新設
	K07	-188349.905	-339.075	-5497.083900	16.20	コンクリート杭	既設
	K01	-188333.699	-339.086	-5493.572286	10.45	コンクリート杭	既設
	A4	-188333.704	-349.537	5666.693844	16.20	金属プレート	新設
		積	面積	338.798987			
		面	積	169.3984935			
		地	積	169.39	㎡		
		坪	数	51.24			

総計面積 508.1969925 ㎡

測量年月日 令和3年5月10日  
座標系 X系



基準点座標一覧 (測地成果2011)

点名	X座標	Y座標	備考
仙台	-193399.393	-6878.411	電子基準点
利府	-186765.475	10571.186	電子基準点
大和	-176346.508	1618.308	電子基準点
吉成	-188376.410	-544.656	4等三角点
1045A	-187928.930	-309.634	2級水準点
GP11	-188333.224	-408.042	RTK-GNSS多角点
GP12	-188328.246	-340.234	RTK-GNSS多角点
T1	-188349.482	-341.957	測量多角点
T3	-188371.082	-355.195	測量多角点
T4	-188332.960	-361.506	測量多角点

凡例

境界	境界線の種類
■	コンクリート杭
□	プラスチック杭
○	金属板
◇	金属プレート
●	計算点
◎	基準点

作成者 [Redacted] 縮尺 1/250  
申請人 [Redacted] 縮尺 1/250

令和6年7月18日 仙台法務局  
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。

登記簿



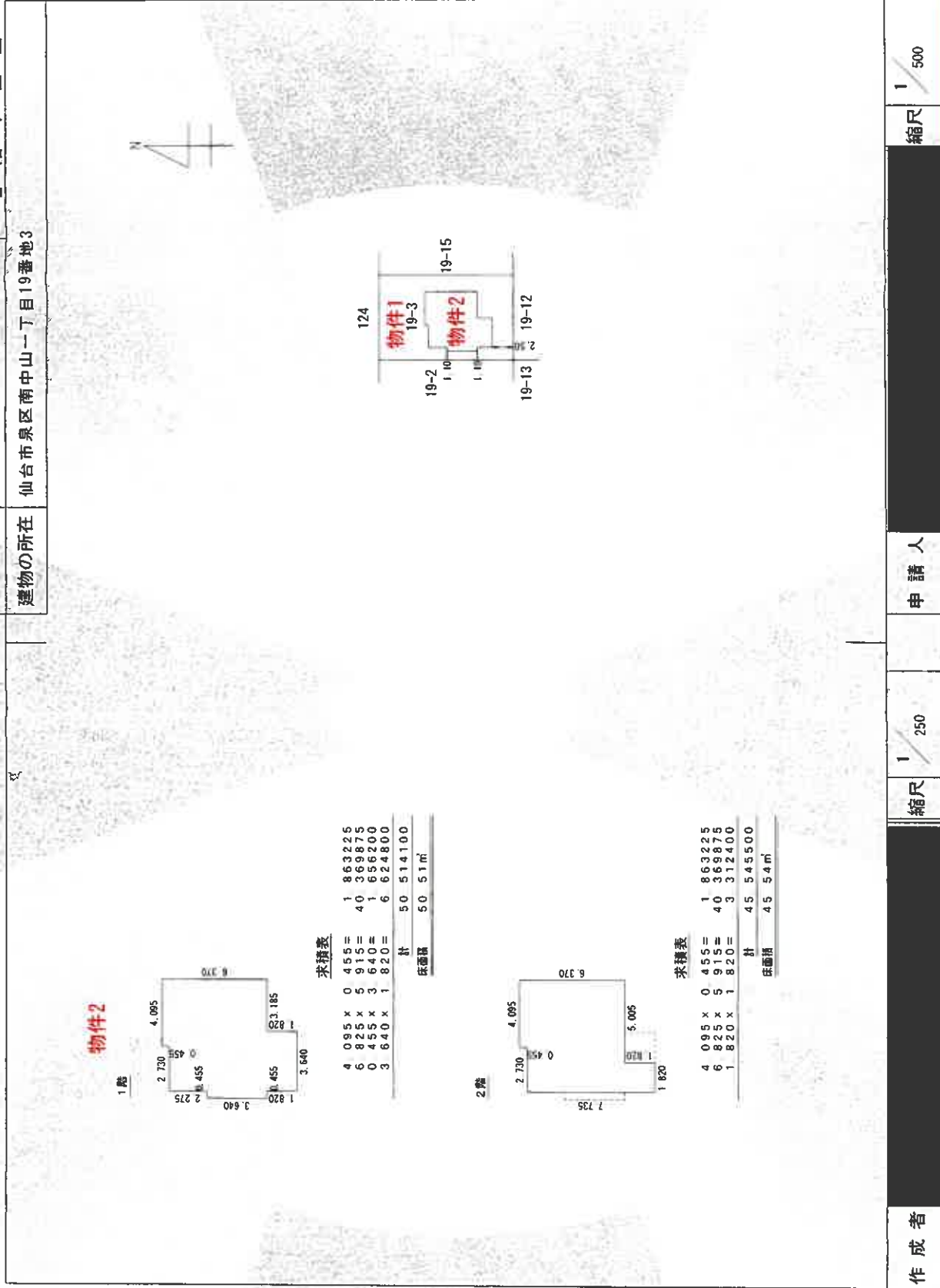
登記年月日：令和4年6月21日

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。  
 令和6年7月18日 仙台法務局

建物図面  
各階平面図

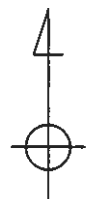
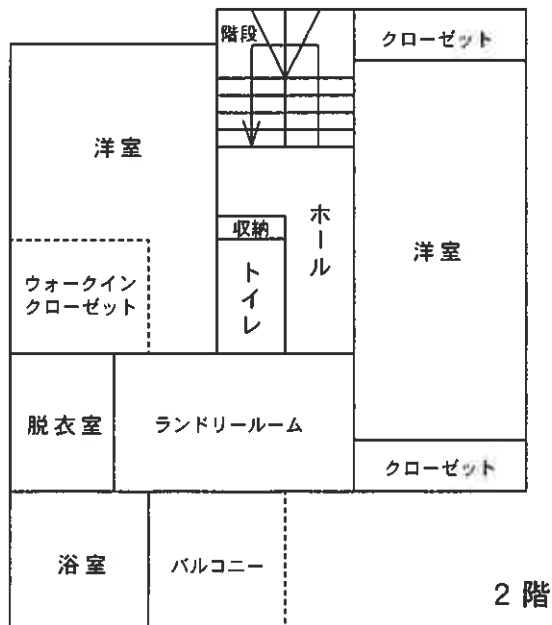
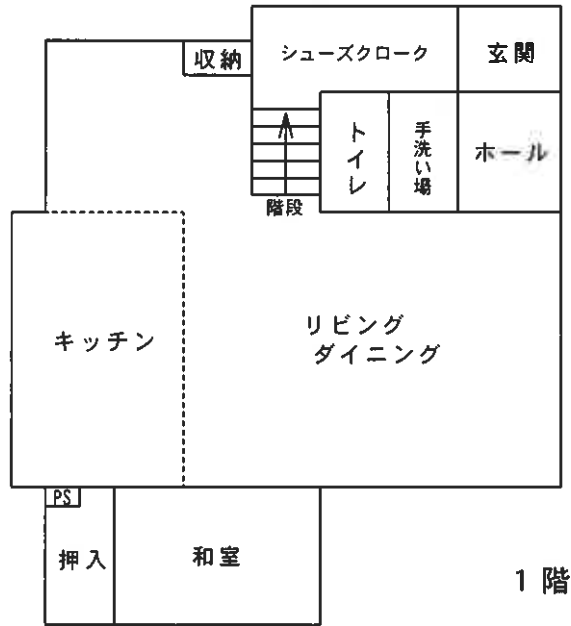
家屋番号 19番3

建物の所在 仙台市泉区南中山一丁目19番地3



A3サイズをA4サイズに縮小した図面

# 建物間取図（物件 2）



縮尺 1/100