

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 7 年 4 月 9 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 30 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 5 月 15 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 5 月 30 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 4 月 9 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	1,260,000 1,008,000		252,000	17,707	3,794



物 件 目 録

1 所 在 仙台市青葉区木町通二丁目115番地5

家屋 番号 115番5

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階90.32平方メートル
2階30.68平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 90.32平方メートル
2階約40.33平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 1月 8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】

本件建物のために、その敷地（地番115番5，所有者B）につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

《 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 仙台市青葉区木町通二丁目 115 番地 5

家屋 番号 115 番 5

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 90.32 平方メートル
2 階 30.68 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 90.32 平方メートル
2 階 約 40.33 平方メートル



令和 6年(ヌ)第 63号
令和 6年 9月19日受理
令和 6年11月22日提出

現況調査報告書

仙台地方裁判所

執行官 内 藤 和 宏 (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 仙台市青葉区木町通二丁目115番地5
- 家屋 番号 115番5
- 種 類 居宅
- 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
- 床 面 積 1階90.32平方メートル
2階30.68平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	仙台市青葉区木町通二丁目5番43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異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 90.32平方メートル 2階 40.33平方メートル（概測）				
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 ☐				
その他の事項	全体的には経年相応の老朽化・劣化が認められる。特に1階東側和室部分は築後約70年が経過していると思われ、中央より南側は南に向かって、中央より北側は北に向かってそれぞれ傾斜していた。 本建物の1階北西側と南東側にそれぞれ下屋が設置されている。 2階西側部分が約9.65平方メートル増築されている。増築の時期は不明である。 目的外土地に本件所有者が所有すると思われるスチール製物置（動産）が2基存する。				
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 (目的外土地)	「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

(目的外土地用〈单独〉)

目的外土地の概況 (物件1 関係)

所	在	仙台市青葉区木町通二丁目	
地	番	1 1 5 番 5	
地	目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地	積	2 3 1 . 4 0 平方メートル	☒ 全部 ☐ 約 平方メートル
所	有	者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者（B
そ の 他 の 事 項			

□関係人(□ (建物所有者) □ ())の陳述／□提示文書()の要旨

占有権原		☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐			
占有開始時期		平成26年 7月26日（本件所有者が所有権を取得した時期）			
最初の契約等	契約日	平成26年 7月26日			
	期間	平成26年 7月26日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし			
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新			
現在の契約等	期間	年 月 日から 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし			
契約等当事者	貸主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者（ ）			
	借主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者（ ）			
地代・支払時期等		毎 金 円（毎 限り 分支払）			
地代前払		☐ ない ☐ ある（金 円 分まで）			
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）			
特約等					
地代滞納		☐ ない ☐ ある（令和 年 月 日現在 金 円）			
契約解除		☐ ない ☐ ある（ ）			
訴訟提起等		☐ ない ☐ ある ☐ 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局（ ）			
その他					

執行官の意見 ☐ 上記のとおり ☒ 「執行官の意見」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

■ 目的外土地について

本土地は南側で私人が所有する道（建築基準法第42条2項道路）と接している。

本土地は、登記地積より若干縄伸びしている可能性がある。

本土地上の南側部分にカーポートが設置されている。

本土地と南側公道までの間に存する上記私道は、公図上、分筆されておらず、同私道を利用する各世帯が自己所有地の一部を道路に提供している。なお、その利用については提供者らの間で特段の定めはなく互いに無償で利用している。

(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
■ 近隣者	本件所有者宅から南側公道に通ずる通路は、その間の土地所有者らが自己所有地を提供して、それぞれの自宅までの通路として利用しています。 なお、その利用については提供者らの間で特段の定めはなく互いに無償で利用しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■ 10月8日に調査期日の通知を兼ねて本件物件に臨場したところ、本件所有者が1人で在宅しており、伝えた調査期日については仕事の都合もあるので検討する旨の話しがあり、その後、予定していた最初の調査期日は、親族の体調不良を理由に延期となった。

その後、本件所有者と連絡がとれなくなり、再度指定した期日の直前に仕事のため立ち会えない旨の連絡があった。

その間、本件所有者A及び敷地所有者Bに関する身上資料を取得したところ、両者は母子の関係にあり、それぞれの住民票は本件物件に置かれていた。

しかしながら、上記面会の際の状況や調査期日に確認した室内の様子からは、Bが居住している様子はなく、本件所有者Aが1人で居住していると認定した。

上記のとおり、AとBとは母子の関係にあり、目的外土地利用について、特段の定めはなく、使用貸借契約が成立しているものと推定する。

本件物件の敷地である目的外土地上にあるスチール製物置2基も殊更、第三者が設置したものとは考えにくく、本件所有者が所有、設置したものと推定する。なお、同土地上に存するカーポートも同様である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6年9月27日（金） 16：20－16：30	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
R6年10月1日（火） 13：50－13：55	仙台市役所	間取図交付依頼
R6年10月7日（月） 15：30－15：35	仙台市役所	間取図受領
R6年10月8日（火） 14：00－14：30	仙台法務局	本件物件及び関連土地の全部事項証明書受領
R6年10月8日（火） 14：40－14：55	仙台市役所	接道調査
R6年10月8日（火） 16：30－16：40	物件所在地	本件所有者に事情説明（調査期日10/15の連絡）
R6年10月11日（金） 15：20－15：25	当庁	本件所有者より調査期日延期希望の電話連絡
R6年10月24日（木） 16：30－16：40	仙台市役所	本件所有者の身上関係資料受領

(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 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、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。

5

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6年10月24日(木) 17:55-18:00	物件所在地	物件確認、全戸不在
R6年11月8日(金) 15:20-16:00	仙台市役所	目的外土地所有者Bの身上関係資料受領
R6年11月13日(水) 10:00-10:30	物件所在地	立入調査、間取確認、写真撮影、評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■ 令和 6年11月13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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ■ 令和 6年11月13日 目的物件は不在だったが施錠されていなかったため、立会人Cを立ち合わせて建物内に立ち入った。 □		

(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	木町通 2丁目
--------	------------

A4判に縮小

請求部	所在	仙台市青葉区木町通二丁目				地番	115番5			
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系又は記号	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				

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6年7月31日

大津地方法務局

地図整理番号: W27494

登記官

(9 枚目)

(1/1)

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。
(仙台法務局書櫃)
令和6年8月27日 大津地方法務局

大津地方法務局

105373

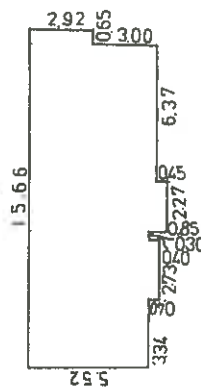
圖
面
平
階
各

建各階平面圖

115-5

仙台市木町通二丁目 / 5-5

旌 勳

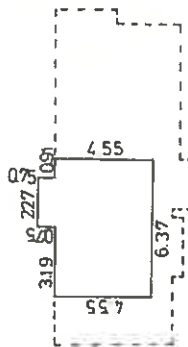


$$\begin{array}{l} 5.52 \times 3.34 = 18.4368 \\ 5.92 \times 2.73 = 16.1616 \\ 5.52 \times 0.30 = 1.6560 \\ 6.37 \times 2.27 = 14.4599 \\ 5.92 \times 6.37 = 37.7104 \\ 2.92 \times 0.65 = 1.8980 \end{array}$$

$$\text{합} = 90.3227$$

总卧床面积 90.32 平方米

盛



$$\begin{array}{r} 6.37 \times 4.55 = 28.9835 \\ 2.27 \times 0.75 = 1.7025 \\ \hline \text{計} = 30.6860 \end{array}$$

計 = 30.6860

式階床面積 30.68 平方米

作者

月 2 日 作製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

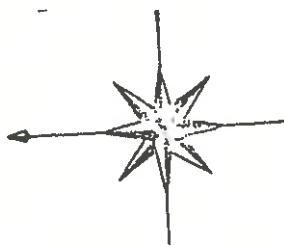
縮尺 $\frac{1}{500}$

（金士頓）

259.2.13

(以爲重)

A4型に縮小



目的外土地

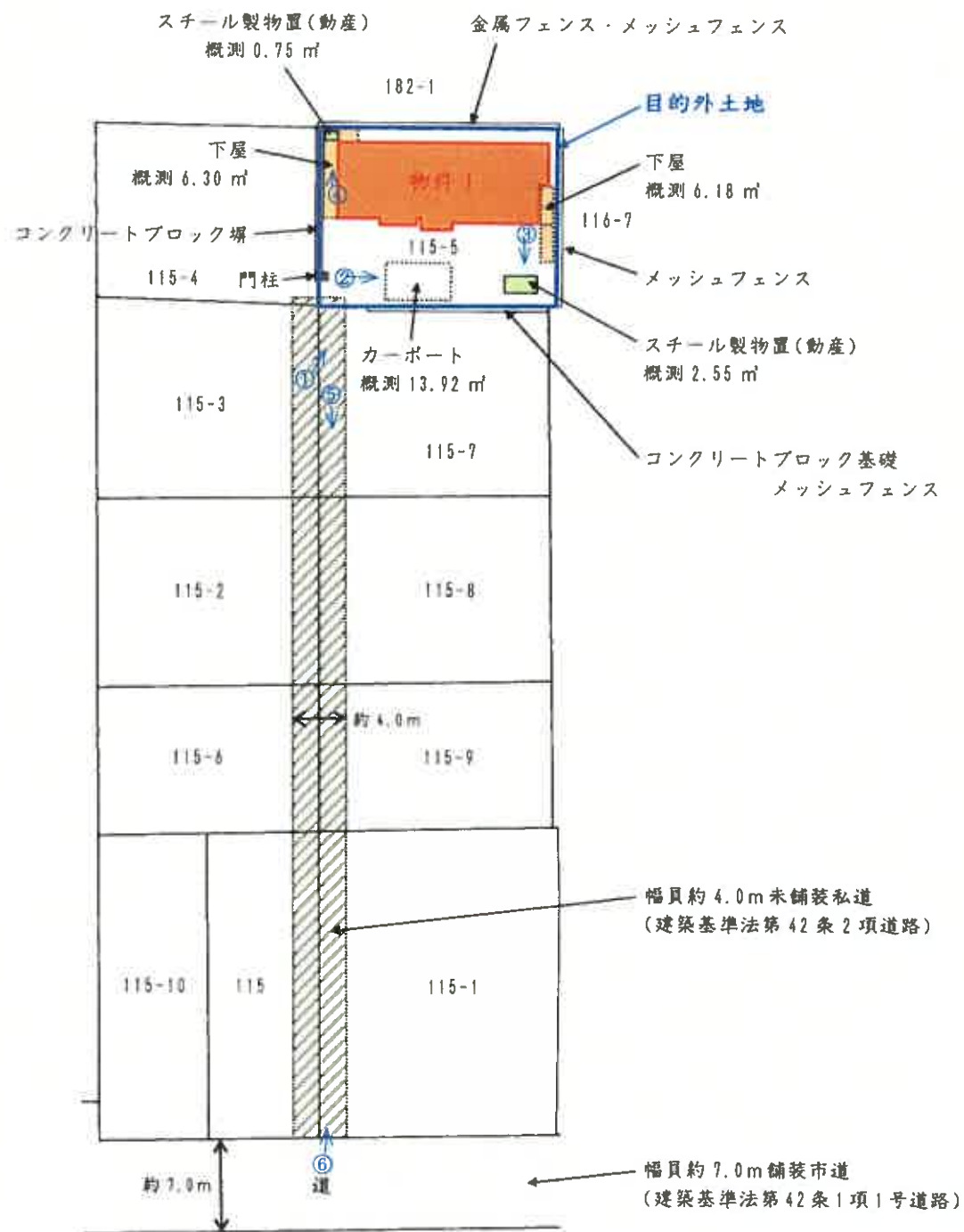
物件1

182 - 1 | 180 - 1

115 - 4 075

115 - 3

物件1



※当該図面は、近隣に存する各建物の建築計画概要書の配置図を参考に作成したものであり、正確性を保証するものではない。



土地建物位置関係図
縮尺 = 1 : 500

物件1

1F



2F

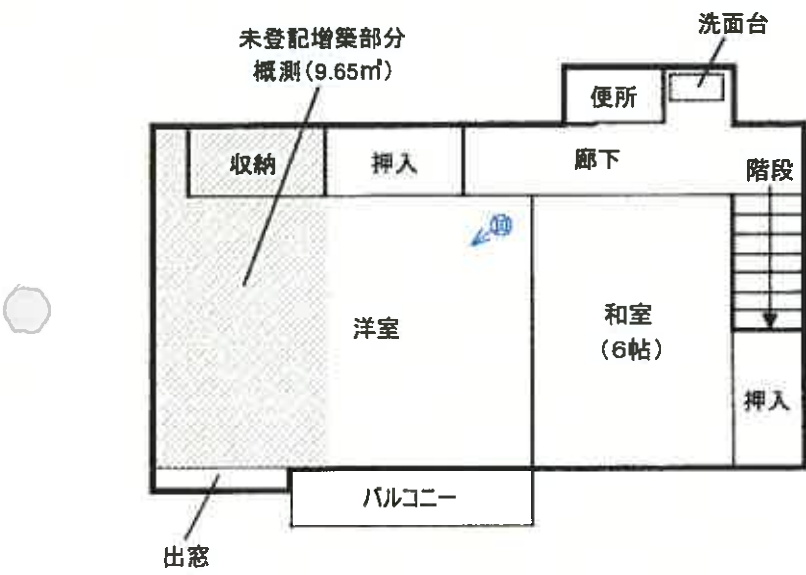


写真 1

物件1



目的外土地

写真 2

カーポート



目的外土地

写真 3

スチール製物置(動産)



写真 4

スチール製物置(動産)



写真 5



市道に通じる私道部分

写真 6



市道

市道に通じる私道部分

写真 7

以下物件1の内部状況



写真 8



写真 9



写真 10

増築部分



令和 6 年（又） 第 63 号
令和 6 年 11 月 13 日 現地調査
令和 6 年 11 月 25 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 佐藤 紀彦

第 1 評 価 額

評 価 額	
物件 1	金 1,260,000 円

物件1の価格は、目的外土地に係る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 家屋番号 種類 構造 床面積	別紙物件目録記載の通り	2階 概測40.33㎡

番号	特記事項
1	①目的建物の2階西側に、未登記増築部分(概測9.65㎡)があり、当該部分を併せた現況の床面積は上記の通りとなる。 ②目的建物は、以下の目的外土地をその敷地とする。目的建物に係る土地利用権等は使用借権となり、土地利用権等の及ぶ範囲は、目的外土地の全体となる。 〔目的外土地の登記概要〕 所在・地番： 仙台市青葉区木町通二丁目115番5 地目： 宅地 地積： 231.40㎡ ③目的建物の1階北西側に概測6.30㎡の下屋、1階の南東側に概測6.18㎡の下屋が設けられている。位置関係等は別添『土地建物位置関係図』参照。

第4 目的物件の位置・環境等

1. 建物の概況及び利用状況等(物件1)

区 分	主である建物：家屋番号115番5	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載)	不詳であるが、登記記録からは昭和29年9月11日を受付日とする保存登記が確認される。また、昭和58年6月30日一部取毀、変更、増築の記録も確認される。
	経 過 年 数	不詳であるが、昭和29年9月11日を基点とした場合に約70年が経過し、昭和58年6月30日を基点とした場合は約41年4ヶ月が経過する。
	経済的残存耐用年数	10 年
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
仕 様	外 壁	窯業系サイディング、アクリル樹脂仕上げ ほか
	内 壁	ビニールクロス貼、京壁、繊維壁、化粧合板 ほか
	天 井	杉杵目、竿縁天井、ラミネート天井板、ビニールクロス、石膏ボード ほか
	床	化粧合板、合板床パネル、フローリング、畳、クッションフロア ほか
	設 備	電気・給排水衛生・都市ガス・換気設備
	そ の 他	浴室は換気・暖房・乾燥・涼風機能付。トイレは温水洗浄機付便座なし。
	(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	90.32㎡
	2 階	概測40.33㎡ 延 130.65㎡
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	新築時は概ね品等良好であった推認されるが、中古住宅として見た場合に、老朽化・経年劣化が進行しているほか、以下の「保守管理の状態」欄に記載した通り、問題を抱えているため、現状において、品等は劣ると判定した。	
保 守 管 理 の 状 態	建物の1階東側和室部分が、築後約70年が経過した既存部分と推認され、内装材・建具等に関して老朽化の影響が顕著であるほか、床が目視可能な程度に傾いており、デジタル計測器で測定したところ、中央より南側(広縁部分)は最大2.5度以上南に傾き、北側(和室部分)は最大1度以上北に傾いている箇所が見られた。その他の各部屋は、過去に、リフォーム工事が行われた形跡が認められるが、時期はやや古いもので、刷新感は乏しく、内装材や建具・表具が、色褪せ・摩耗している箇所も残るため、保守管理の状態は全般的に劣ると判断した。	
建物利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り	
特 記 事 項	①2階西側部分に概測9.65㎡の未登記増築部分が存するが、増築時期は不詳である。 ②目的建物に係る土地利用権等は使用借権となり、土地利用権等の及ぶ範囲は、目的外土地の全体に及ぶ。 ③目的建物の1階北西側に概測6.30㎡の下屋、1階の南東側に概測6.18㎡の下屋が設けられている。位置関係等は別添『土地建物位置関係図』参照。 ④登記記録上、所有権の保存登記の記録が昭和29年となり、昭和50年10月のアスベスト含有量5重量%超の吹付アスベスト原則禁止前の建築物であるほか、一部取毀、変更、増築の記録が昭和58年となり、平成元年の建設省通則個別指定の石綿含有吹付け材の製造中止(日本石綿協会調べ)以前の建築物となるが、外観から把握する限りにおいて、有害物質を含む建材を使用している可能性は乏しいと推認される。しかしながら、アスベスト等の建物有害物質の使用の有無について、正確に把握するためには、専門的調査を必要とする。	

2. 目的建物が所在する目的外土地の概況及び利用状況等

(目的外土地は、仙台市青葉区木町通二丁目115番5から構成される)

位 置 ・ 交 通	仙台市営地下鉄南北線「北四番丁」駅の北西方・道路距離約480m (別添『位置図』参照)	
付 近 の 状 況	目的物件は、仙台市中心部近郊に位置する木町通二丁目地区のうち、通称「北五番丁通」と呼ばれる市道北側に存する居宅1棟である。周辺一帯は、旧来の市街地であり、一般住宅が密集した地区が見られる一方で、地下鉄駅へ徒歩圏内となり、利便性に優れた住宅地域でもあるため、中低層の共同住宅や社員寮等の混在も認められる。 地域内の街路は、幅員約7mの舗装市道が標準となる。当該市道は、西方への一方通行路となるが、東方は主要地方道仙台泉線、西方は県道大衡仙台線に連絡しており、系統連続性は特に劣るものではない。なお、木町通地区全体としては、片側引き込み路が多く、街路配置の状態はやや劣る。 公害発生の虞は低く、危険・嫌悪施設の存在は特に確認されない。 地域内の標準的な面地は、間口約12m・奥行約15m・規模約180㎡程度の長方形地で、標準的使用は戸建住宅敷地と判定した。	
各種公共公益利便施設への道路距離	青葉区役所:	約900m
	商業施設「西友木町店」:	約800m
市立木町通小学校:	約350m	
	市立第二中学校: 約180m	
主 な 公 法 上 の 規 制 等	都市計画区分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 土砂災害規制 その他の規制	市街化区域 第二種住居地域 指定 : 60% ※基準建蔽率70% 指定 : 200% ※基準容積率160% 準防火地域 特になし 第三種高度地区。駐車場附置義務条例上の近隣商業地域等(周辺地区)。
画 地 条 件	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	
	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 街路接面状況 街路との高低差 そ の 他	231.40㎡ ※次頁「特記事項」欄①参照 東西約17m×南北約14m。なお、目的外土地の存する地域は、国土調査が未了であり、所謂「公図」(旧土地台帳附属地図、地図に準ずる図面)が存するのみであるため、各辺長は概測等による。 間口は、目的外土地の南西端部で2.0m確保されている。また、目的外土地の南西端の一部が、建築基準法上の道路扱いとなる。詳細は次頁「特記事項」欄②参照。 略長方形 平坦 中間画地 等高に接面 特になし
接面道路の状況	○ 南側有効幅員約4m、私道、舗装(無) 建築基準法上: 法第42条2項該当(「特記事項」欄②参照)	
土地利用状況等	物件1の建物敷地等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 ※ 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。	
地 下 埋 設 物 の 有 無	過去の地歴調査及び現地調査の結果から、目的外土地に、現存する建物の基礎以外に、地下埋設物が存する可能性は低いと判断される。	
ハザードマップ	土砂災害の危険箇所等は存せず、河川氾濫による洪水浸水想定区域にも指定されていないため、自然災害発生の虞は低い。	

特 記 事 項	①目的外土地の登記地積は前述の通り231.40㎡であるが、建築計画概要書記載の敷地面積は235.2㎡となり、当該概要書の配置図は概ね現況を反映しているため、現況地積は僅かながら登記地積を上回る(縄伸びしている)可能性がある。ただし、当該敷地面積は、境界確定測量を経たものではないため、正確とは言い難い。 ②南側で接面する未舗装私道は、建築基準法第42条2項の道路(所謂「2項道路〔狭あい道路〕」)に該当するが、青葉区役所建設部街並み形成課において、目的外土地に係る狭あい道路協議書並びに末端協議の履歴は確認されなかった。なお、末端協議について、平成27年に、南側隣接地である115番7について狭あい道路の申出書が提出されており、当該申出書に添付の現況測量図により、道路としての境界が確定していることが確認された。当該現況測量図を参考とした場合、目的外土地の南西端部のうち幅2.00m・延長(南北)0.53～0.55mが道路扱いとされる(目的外土地の登記地積に対し約0.5%)。2項道路の位置関係等は別添『土地建物位置関係図』参照。なお、当該2項道路は、公図上、分筆が為されておらず、道路を利用する世帯の各筆がその一部を提供して、構成されるものとなる。 ③目的外土地の北西側に概測0.75㎡のスチール製物置(動産)、南東側に概測2.55㎡のスチール製物置(動産)が設置されている。また、南側に概測13.92㎡のカーポートが設置されている。
----------------	---

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 建物価格(物件1)

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
1	240,000円/㎡	130.65㎡	0.02	627,000円

ウ. 現価率

登記記録の増築時を基準とし、経済的全耐用年数51年、経過年数41年、経済的残存耐用年数10年、観察減価率90%、残価率2%により現価率を査定した。

◇ 現価率査定根拠

$$0.02 \quad \text{残価率} \quad \text{経済的} \quad \text{経済的} \quad \text{観察減価率} \\ \text{現価率} \quad \text{残存耐用年数} \quad \text{全耐用年数} \\ 0.02 \quad \text{≡} \quad \{ 0.02 + (1 - 0.02) \times (10\text{年} \div 51\text{年}) \} \times (1 - 0.90)$$

(2) 目的外土地

目的外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
目的外土地	308,000円/㎡	0.74	231.40㎡	0.90	47,467,000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 【仙台青葉-18】

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 276,000\text{円}/\text{㎡} \times & \frac{104.8}{100} \times & \frac{100}{101} \times & \frac{100}{93} & \text{≡} & 308,000\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 接道状況(角地) +1% (1.01)

◇ 地域格差 : 道路の幅員・系統連続性 △2% (0.98)

市内中心部・最寄駅・公共公益施設への接近性 △4% (0.96)

住宅地としての品等 △1% (0.99)

上記相乗積 93% (0.98 × 0.96 × 0.99 ≡ 0.93)

イ. 個別格差

目的外土地につき、以下の通り、個別格差の判定を行った。

接面道路の種類・幅員・系統連続性・整備状況 △15% (0.85)

周辺環境・住宅地としての品等・用途の多様性 △8% (0.92)

間口狭小 △3% (0.97)

基準容積率(指定容積率より低い160%) △2% (0.98)

土地の一部を私道敷に提供 △1% (0.99)

上記相乗積 74% (0.85 × 0.92 × 0.97 × 0.98 × 0.99 ≡ 0.74)

ウ. 地積：登記簿数量による

エ. 建付減価

地上建物は老朽化・経年劣化が進行しており、土地部分がその効用を十分に発現できていない状態にあるため、土地の最有効使用を阻害している程度を勘案し、建付減価を右記の通りと判定した。 △10% (0.90)

2. 評価額の判定

前記により求めた建物価格に、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
目的外 土地	47,467,000円	1.00	0.05 使用借権	2,373,000円

イ. 土地利用権等の及ぶ範囲：上記目的外土地の100%の範囲とした。

ウ. 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を上記の通りと判断した。

(2) 評価額

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	627,000円	+2,373,000円	1.00	0.70	0.60	1,260,000円

ウ. 占有減価修正：買受人引き受けとなる第三者による占有の形跡は認められないため、修正の必要なしと判断した。

エ. 市場性修正：

①本件は建物のみが売却の対象となっており、特殊性が強く、中古住宅市場において、買手候補者は限定的と考えられること、②本件建物は、既存部分と増築部分から構成され、既存部分については、床の傾き等から、特に保守管理の状態が劣ることが、建物全体の市場価値に対しても悪影響を及ぼしていることをそれぞれ勘案し、市場性の見地より、右記の調整を加えることが適当と判断した。

△30% (0.70)

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等の概要

地価公示標準地【仙台青葉—18】

所 在 : 仙台市青葉区柏木二丁目162番1「柏木2-5-22」
価 格 : 276,000円/㎡
位 置 : 仙台市営地下鉄南北線「北四番丁」駅の北西方道路距離約1.4km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 327㎡
供給処理施設 : 水道・下水道・ガス
接 面 街 路 : 北側約5.7m舗装市道、東側道
用 途 指 定 等 : 市街化区域、第一種住居地域、準防火地域
指定建蔽率60%、指定容積率200%
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

1. 位置図(出典:国土地理院地図)
2. 地図に準ずる図面写(公図写)
3. 建物図面・各階平面図写
4. 土地建物位置関係図
5. 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。

以 上

令和 6 年 (又) 第 63 号

物件目録

1 所 在 仙台市青葉区木町通二丁目 1 1 5 番地 5

家屋 番号 115番5

種 類 居宅

構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

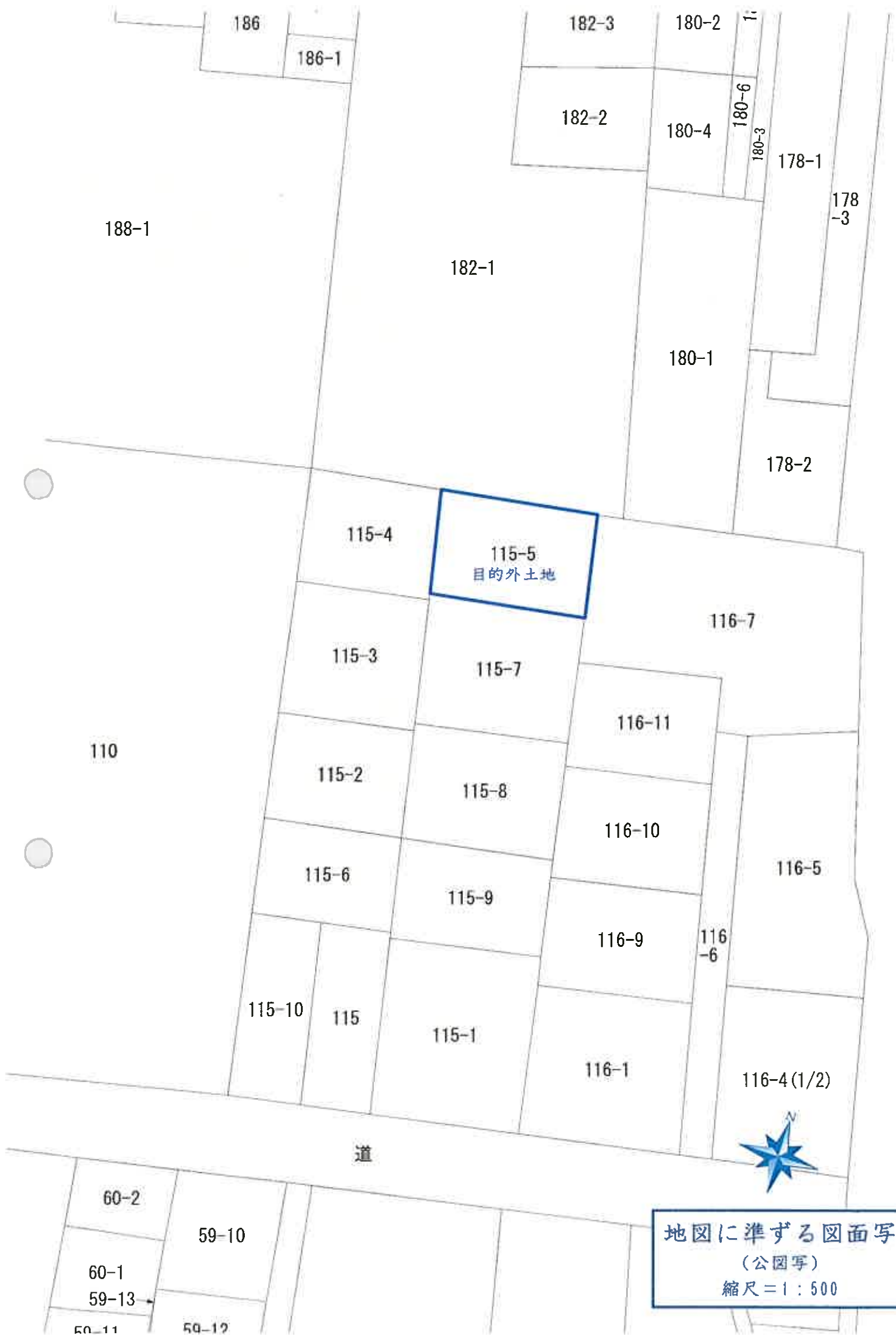
床面積 1階90.32平方メートル
2階30.68平方メートル



GSI Maps



位置図



地図に準ずる図面写
(公図写)
縮尺=1:500

105373

各 階 平 面 図

建 物 図 面 図
各 階 平 面 図

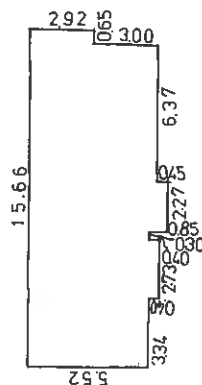
家 屋 番 号

// 5-5

建物の所在

仙台市木町通二丁目//5-5

考 階

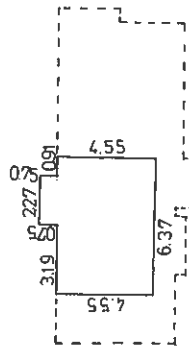


$$\begin{aligned} 5.52 \times 3.34 &= 18.4368 \\ 5.92 \times 2.73 &= 16.1616 \\ 5.52 \times 0.30 &= 1.6560 \\ 6.37 \times 2.27 &= 14.4599 \\ 5.92 \times 6.37 &= 37.7104 \\ 2.92 \times 0.65 &= 1.8980 \end{aligned}$$

$$\text{計} = 90.3227$$

考階床面積 90.32 平方米

式 階



$$\begin{aligned} 6.37 \times 4.55 &= 28.9835 \\ 2.27 \times 0.75 &= 1.7025 \end{aligned}$$

$$\text{計} = 30.6860$$

式階床面積 30.68 平方米

作 製 者

2 日 作 製

縮 尺

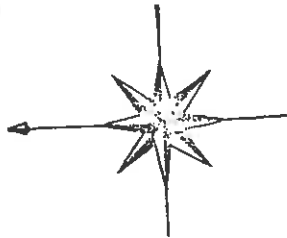
1/250

申 請 人

縮 尺

1/500

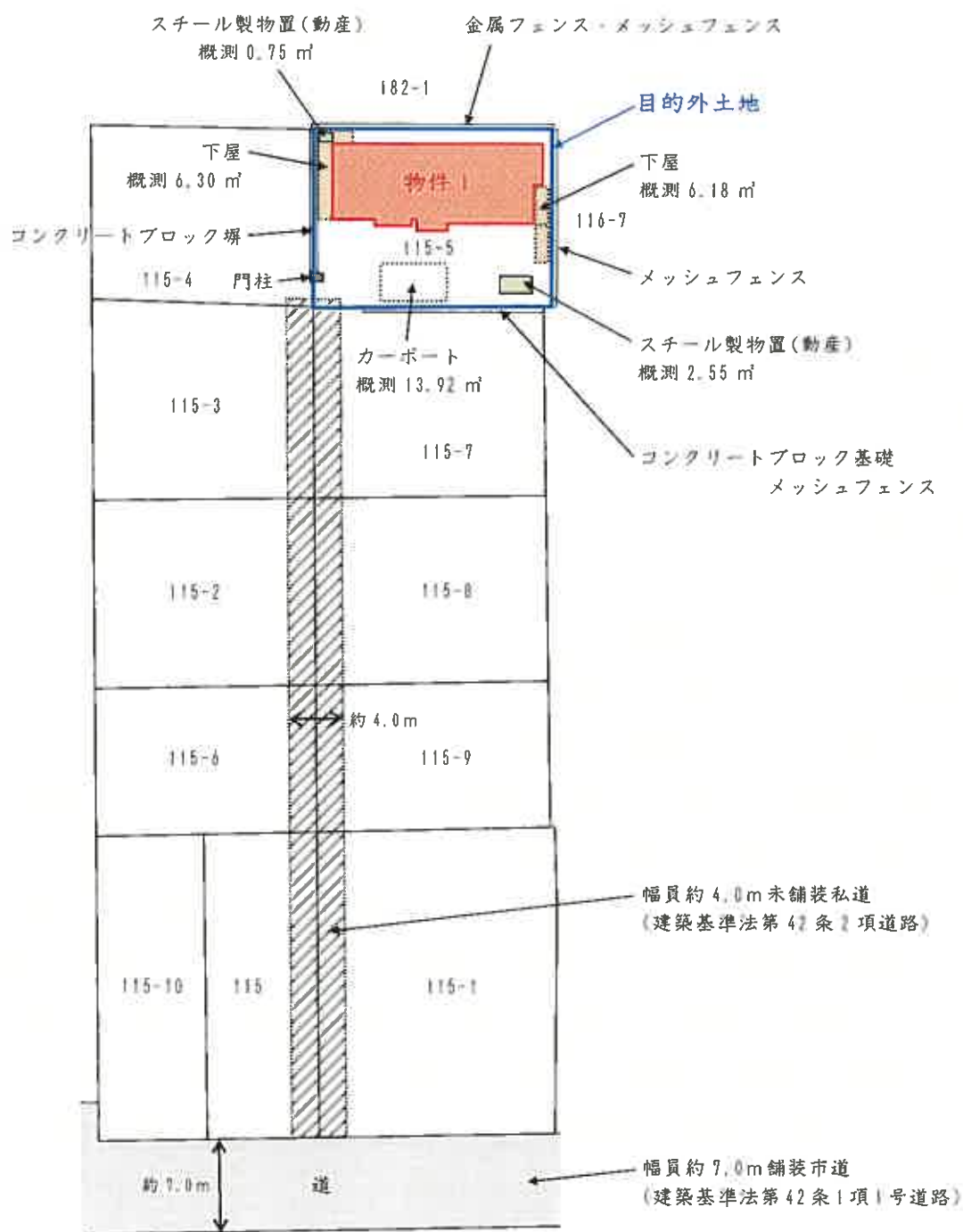
(区画図)



(宮城県土地家屋調査士会)

S 59.2.13

これは法務局備付の図面を11%の大きさに縮小したものである



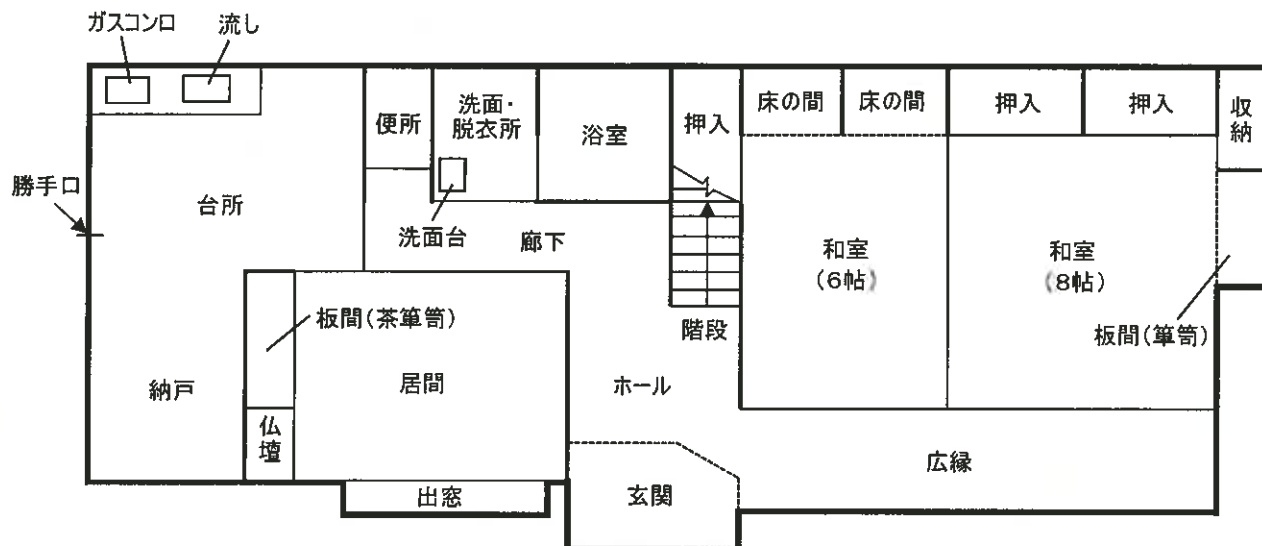
※当該図面は、近隣に存する各建物の建築計画概要書の配置図を参考に作成したものであり、正確性を保証するものではない。



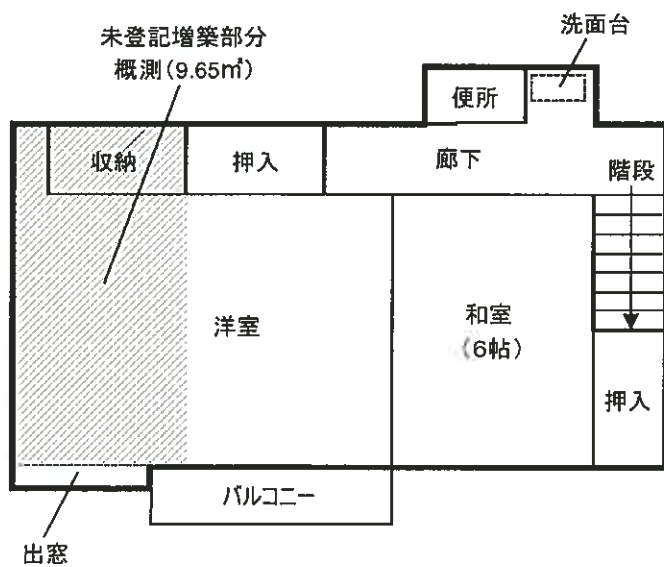
土地建物位置関係図
縮尺=1:500

物件1

1F



2F



建物間取図