

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 5 月 14 日

仙台地方裁判所第 4 民事部

裁判所書記官 高 橋 泰

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 6 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 12 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 6 月 27 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 5 月 14 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	113,000 90,400		22,600	41,168	8,821



物 件 目 録

1 所 在 仙台市太白区上野山二丁目 8 番地 8 5

家屋 番号 8 番 8 5

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 2 1 . 1 6 平方メートル
2 階 5 5 . 4 2 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 2 1 . 0 0 平方メートル

持分 2 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7年 2月18日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 細 井 秀 俊

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

本件共有持分権者A及び売却対象外共有持分権者A, C, D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】

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 仙台市太白区上野山二丁目 8 番地 8 5

家屋 番号 8 番 8 5

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 2 1 . 1 6 平方メートル
2 階 5 5 . 4 2 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 2 1 . 0 0 平方メートル

持分 2 分の 1



令和6年(ヌ)第 68 号
令和6年10月22日受理
令和6年12月 3 日提出

現況調査報告書

仙 台 地 方 裁 判 所

執行官 磯 田 弘 樹

(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 仙台市太白区上野山二丁目 8 番地 8 5

家屋 番号 8 番 8 5

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 2 1 . 1 6 平方メートル
2 階 5 5 . 4 2 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	仙台市太白区上野山二丁目37番20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：車庫 ├ 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 └ 床面積：約21.00平方メートル			
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者A ☒ その他の者(売却対象外共有持分権者) 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	物件1建物の公簿上の共有者B(本件共有者Aの父)は平成25年2月23日に死亡して、その持分は推定相続人ACDに移転している。 本建物内外には、経年劣化や東日本大震災等によると思われる損傷箇所が多数認められた。 物件1建物に隣接して未登記の車庫が1棟存在する。本建物は、物件1建物と同一所有者で物件1建物の常用に供されていると認められることから、物件1建物の未登記附属建物と認定した。 物件1建物に隣接して、本件共有者Aと売却対象外共有持分権者ACDが共有するプレハブ物置(動産)が1基設置されている。			
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(3枚目)」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

目的外土地の概況 (物件1関係)			
所 在	仙台市太白区上野山二丁目		
地 番	8番85		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	250.58平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)		
所 有 者	☒ 建物共有者A ☒ その他の者 (亡B推定相続人ACD)		
その他の事項	「その他の事項(4枚目)」のとおり		
☒ 関係人(☒ A(建物共有者) ☐ ())の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原	☒ 共有持分権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占有開始時期	平成25年2月23日		
最初の契約等	契約日	平成 年 月 日	
契約等	期 間	平成 年 月 日から ☐ 平成 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	平成 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	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 平成 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

- 1 本土地は、公図上、その北側の一部及び東側で亡B推定相続人ACDと売却対象外共有持分権者らが共有する地番8番58の公衆用道路(仙台市の管理道路になっている)に接している。なお、東側は高低差があるため、出入りは北側の一部よりなされている。
- 2 本土地上には、カーポートが1基(土地への定着性あり)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 (本件共有者)	1 物件1建物を住居として母C及び妹Dと共に使用しています。 2 物件1建物の持分2分の1、その敷地である地番8番85の全部及び同敷地に接している地番8番58の土地の持分22分の1の登記名義人である父Bは、平成25年2月23日に亡くなって、私、母C及び妹Dが相続しました。 3 物件1建物に隣接する車庫(建物)及びプレハブ物置(動産)は、私が母C及び妹Dと共有しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R 6 年10月28日 (月) 11:25 — 11:30	仙台市資産課税課	建物間取図申請
R 6 年10月28日 (月) 13:50 — 14:00	物件所在地	物件確認
R 6 年10月29日 (火) 13:40 — 14:00	仙台法務局塩竈支局	接道関係、目的外土地について全部事項証明書受領併せて未登記建物の存否について調査
R 6 年11月7日 (木)	執行官室 (郵便)	期日通知
R 6 年11月8日 (金) 14:30 — 14:35	仙台市資産課税課	建物間取図受領
R 6 年11月14日 (木) 9:50 — 11:00	物件所在地	物件調査、共有者 A と面談、占有関係調査、写真撮影 評価人同行
R 6 年11月15日 (金) 14:00 — 14:50	仙台市太白区役所 戸籍住民課	売却対象外共有持分権者 B の住民票除票等受領
R 6 年11月19日 (火) 10:50 — 11:50	仙台市宮城野区役所 戸籍住民課	売却対象外共有持分権者 B の推定相続人 D の戸籍関係について調査
R 6 年11月28日 (木) 12:10 — 13:10	仙台市太白区役所 戸籍住民課	売却対象外共有持分権者 B の推定相続人 D の戸籍謄本等受領

(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 を立ち会わせ、技術者により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

公 図 写



(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(touhokutaiheiyowoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
上野山2丁目

請求部	所 在				仙台市太白区上野山二丁目				地 番	8番85				A 4判に縮小				
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17年2月9日					備考付年月日(原図)	平成17年3月17日					補記事項						

これは地図に記録されている内容を証明した得面である。

(仙台法務局管轄)

令和6年9月19日

東京法務局港出張所

地図整理番号：M49283

登記官

(1/1)

登記年月日：昭和57年2月3日

これは図面に記録されている内容を証明した面である。
(仙台法務局管轄)

令和6年9月19日

東京法務局港出張所

登記号

(8 枚目)

建物図面
各階平面図

家屋番号
8番85

建物の所在
仙台市鈴取字土野出8番地85

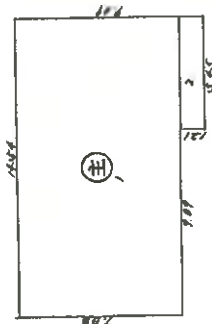
各階平面図

303153

物件 1

太白区上野山三丁目

一 階

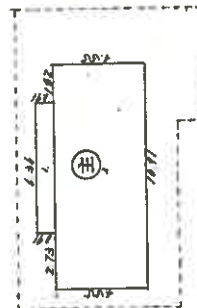


求積

1 14.54 X 7.88 = 114.5752
2 5.45 X 1.21 = 6.5945
計 121.1697

一 階床面積 121.16

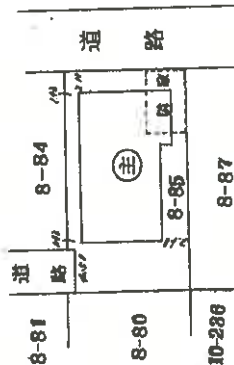
二 階



求積

1 10.91 X 4.65 = 50.7765
2 10.91 X 4.65 = 50.7765
計 101.5530

二 階床面積 101.55



(目録12)

A 4判に縮小

(目録12)

作製者

縮尺 1/250

申請人

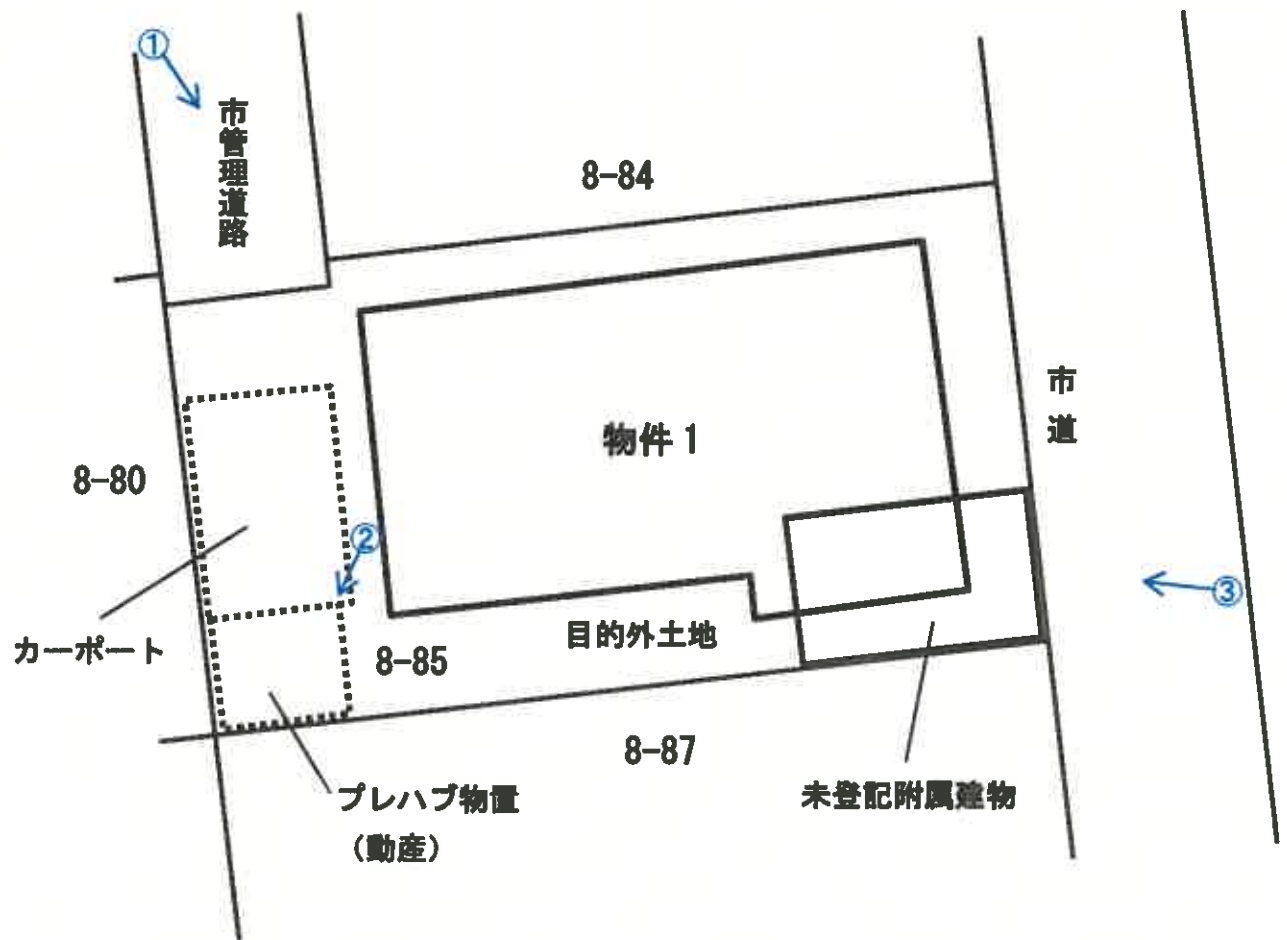
縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

557.2.3

地図監製番号 M49284

土地建物位置関係図

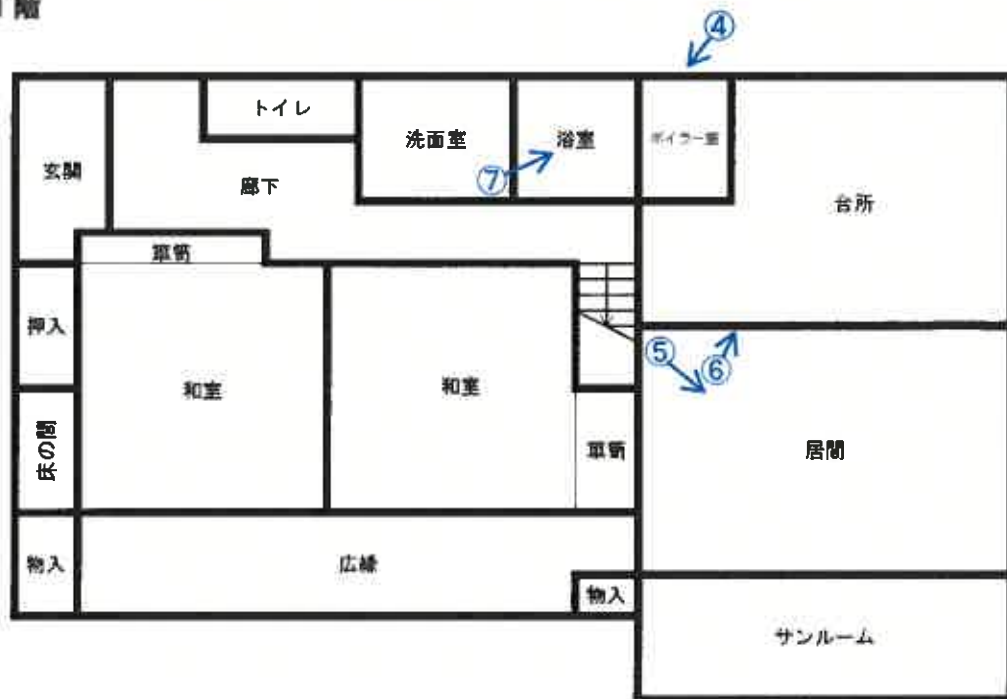


←○印は写真撮影位置であり、○印の中の数字は写真番号である。

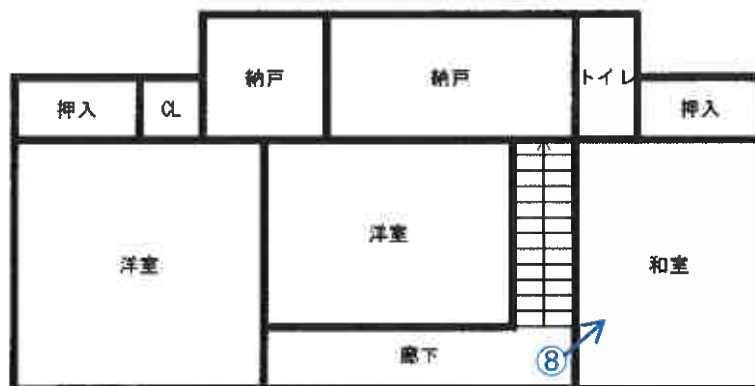
間 取 図 1

(主である建物)

1 階



2 階



←○印は写真撮影位置であり、○印の中の数字は写真番号である。

間 取 図 2

(未登記附属建物)



←○印は写真撮影位置であり、○印の中の数字は写真番号である。

写 真 1

物件 1

カーポート



市管理道路(地番 8 番 5 8) 目的外土地(地番 8 番 8 5)

写 真 2

プレハブ物置(動産)



写 真 3

未登記附属建物



写 真 4

基礎部分の亀裂



写真 5



写真 6

亀裂



写 真 7



写 真 8



写真 9



令和 6 年 (又) 第 68 号
令和 6 年 11 月 14 日 現 地 調 査
令和 6 年 12 月 6 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

有川 卓也

第1 評価額

物件番号	評価額
物件1(建物)	金 113,000円

- 1 物件1の価格は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とおり	
			【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21.00㎡(概測)
番号	特記事項		
1	物件1は、地番8番85の土地(以下「目的外土地」という。)上に存する。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 建物の概況及び利用状況(物件1)

区 分	主である建物：家屋番号「8番85」	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載等)：昭和55年11月2日新築 経 過 年 数：約44年 経済的残存耐用年数：経済的耐用年数はほぼ満了している。	
構 造	木造瓦葺2階建	
仕 様	外 壁	吹付仕上
	天 井	ビニールクロス、合板 等
	内 壁	ビニールクロス、板張り 等
	床	フローリング、畳、カーペット、塩ビシート 等
	設 備	電気、給排水、衛生設備等
	その他	特になし
(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	121.16㎡
	2階	55.42㎡
	(延)	176.58㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：別添「間取図」のとおり	
品 等	普通	
保守管理の状況	劣る	
建物の利用 状況	「現況調査報告書」記載のとおり	
特記事項	- 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。 - 鉄部から滲み出た錆による外壁の汚れ、建物内部の床の軋み、クロスの汚れ、生活用品等の散乱が確認された。	

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(登記記載等)：昭和55年11月2日新築 経 過 年 数：約44年 経済的残存耐用年数：経済的耐用年数はほぼ満了している。	
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建	
仕 様	天 井	コンクリート
	内 壁	コンクリート
	床	コンクリート
	設 備	電気設備
床 面 積 (現 況)	約21.00㎡(概測)	
現 況 用 途 等	現況用途：車庫(掘込式) 間 取 り：別添「間取図」のとおり	
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建 物 の 利 用 等 状 況	「現況調査報告書」記載のとおり	
特 記 事 項	建築年月日は建築計画概要書、本件債務者への聴取から上記のとおり推定した。	

2 土地の概況及び利用状況等(目的外土地)

位 置 ・ 交 通	地下鉄東西線「八木山動物公園」駅の南西方・道路距離約2.8km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件は八木山丘陵縁辺部の傾斜地勢上に形成された住宅地域に存し、周辺には一般住宅が建ち並んでいる。 街路としては約6mの市道が標準であるが、一部行止り道路も見られる。小規模開発による住宅地域ながら街区街路の配置は比較的整然としている。 最寄駅からは遠隔に位置するが、国道286号へのアクセスが比較的良好なことから、当該路線沿いに集積する大型店舗等は利用し易い環境にある。	
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 建ぺい率 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50% 指定80% 建築基準法22条区域 第1種高度地区、立地適正化計画(居住誘導区域)、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	250.58㎡ 北西側間口約5m・奥行約12m ほぼ長方形 概ね平坦 二方路地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	○ 北西側幅員約4m、市管理道路、舗装有、概ね等高接面 建築基準法上：第42条1項2号に該当 ○ 東側幅員約6m、市道、舗装有、約2～3.5m高く接面 建築基準法上：第42条1項1号に該当	
土 地 の 利 用 状 況	物件1建物の敷地として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 あり 下 水 道 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当該施設の本管(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込みが出来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	周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていない。	
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	・ 目的外土地の南東端部に掘込式の車庫(未登記附属建物)が1棟が存する。 ・ 目的外土地の南西端部にプレハブ物置(動産)が1基、西端部にカーポートが1基設置されている。 ・ 仙台防災ハザードマップによると、目的外土地は浸水想定区域外にある。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格

目的外土地の建付地価格を以下のとおり求めた。

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
目的外 土地	42,300円/㎡	1.02	250.58㎡	0.80	8,649,000円

ア 標準画地価格(公示価格等との規準をもとに査定)

標準地 : 仙台太白-52

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 規準とした価格
 47,500円/㎡ × 104.1 /100 × 100/ 100 × 100/ 117 ÷ 42,300円/㎡

◇ 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 : なし

◇ 地 域 格 差 : 街路 +2 、交通接近 ±0 、環境 +15 、行政 ±0

イ 個 別 格 差 : 二方路地+1、方位+1

相乗積:1.01×1.01÷1.02

ウ 地 積 : 登記数量による

エ 建 付 減 価 : 目的建物は築後相当年数を経過しており、土地の最有効使用を阻害する要因となっていることから、建物の取壊費用等も考慮のうえ、上記のとおり補正を行った。

(2) 建物価格(持分考慮前)

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。なお、未登記附属建物については、用途、規模、経過年数等を総合的に勘案のうえ、単独では市場価値を発揮し得ないものと判断し、物件1の建物価格に含むものとした。

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	180,000円/㎡	176.58㎡	0.01	318,000円

ウ 現 価 率 : 経済的残存耐用年数はほぼ満了していると判断し、上記のとおり査定した。

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、共有持分を考慮のうえ、さらに競売市場修正等を施して、以下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
目的外 土地	8,649,000円	1.00	0.05	敷地占有利益	432,000円

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：上記目的外土地の100%の範囲と判断した。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等を敷地占有利益と判定し、その割合を上記のとおり判断した。

(2) 基礎となる価格(持分考慮後)

番 号	基礎となる価格 (持分考慮前) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 イ	持分 ウ	基礎となる価格 (持分考慮後) ア×イ×ウ
1	318,000円	+ 432,000円	1/2	375,000円

(3) 評価額(内訳価格及び一括価格)

番 号	基礎となる価格 (持分考慮後) ア	占有減価 修正 イ	市 場 性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	評 価 額 ア×イ×ウ×エ
1	375,000円	1.00	0.50	0.60	113,000円

イ 占有減価修正：修正の必要はないものと判断した。

ウ 市場性修正：目的物件は建物共有持分であり、このような不動産に対する需要を鑑み、市場滞留期間が長期に亘ることが見込まれるので、上記のとおり市場性修正を施した。

エ 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

標 準 地 : 仙台太白-52
所 在 : 仙台市太白区上野山1丁目14番1047「上野山1-14-15」
価 格 : 47,500 円/㎡
位 置 : 地下鉄東西線「八木山動物公園」駅 3.0km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 167㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 北4.2m市道
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 : 中小規模一般住宅が多い住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図(国土地理院)
- 2 公図(法第14条第1項)
- 3 建物図面・各階平面図
- 4 土地建物位置関係図
- 5 間取図

以 上

物 件 目 録

1 所 在 仙台市太白区上野山二丁目 8 番地 85

家屋 番号 8 番 85

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 121.16 平方メートル
2 階 55.42 平方メートル

持分 2 分の 1

位置図



公 図
(A3→A4 縮小)



-826.341 (座標値種別 測量成果)
(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(touhokutaiheiyouok12011.par)による修正がされています。

地番区域見出
上野山2丁目

請求部	所在	仙台市太白区上野山二丁目				地番	8番85			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲	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17年2月9日			備付年月日(原図)	平成17年3月17日			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。
(仙台法務局管轄)

令和6年9月19日
東京法務局港出張所

建物図面 (A3→A4 縮小)

登記年月日：昭和57年2月3日

これは図面に記載を以てする内容を証明した建物図面である。
(所有権登記簿参照)
令和6年9月19日、東京地裁民事部第1部

303153

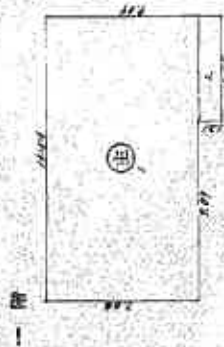
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 8番85

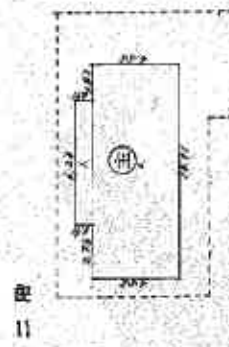
建物の所在 仙台市青葉区上野山8番地85

太白区上野山ニ丁目



求積
1. 14.00 X 7.88 = 110.32
2. 5.43 X 1.21 = 6.57
計 121.89

一階床面積 121.89



求積
1. 14.00 X 7.88 = 110.32
2. 5.43 X 1.21 = 6.57
計 121.89

二階床面積 121.89



(日縮率1)

作製者

縮尺 1/250

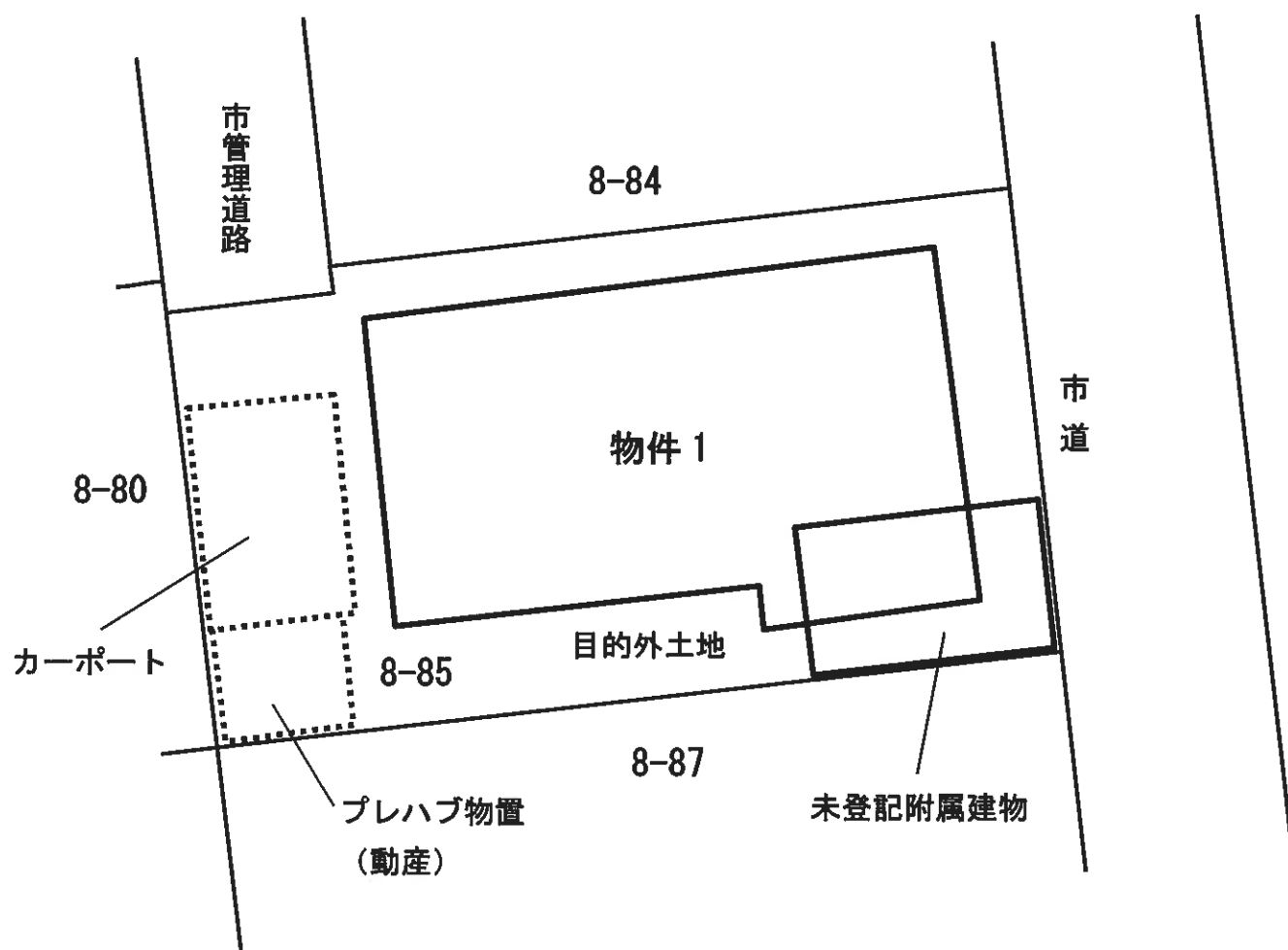
中略人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会関係)

557.2.3

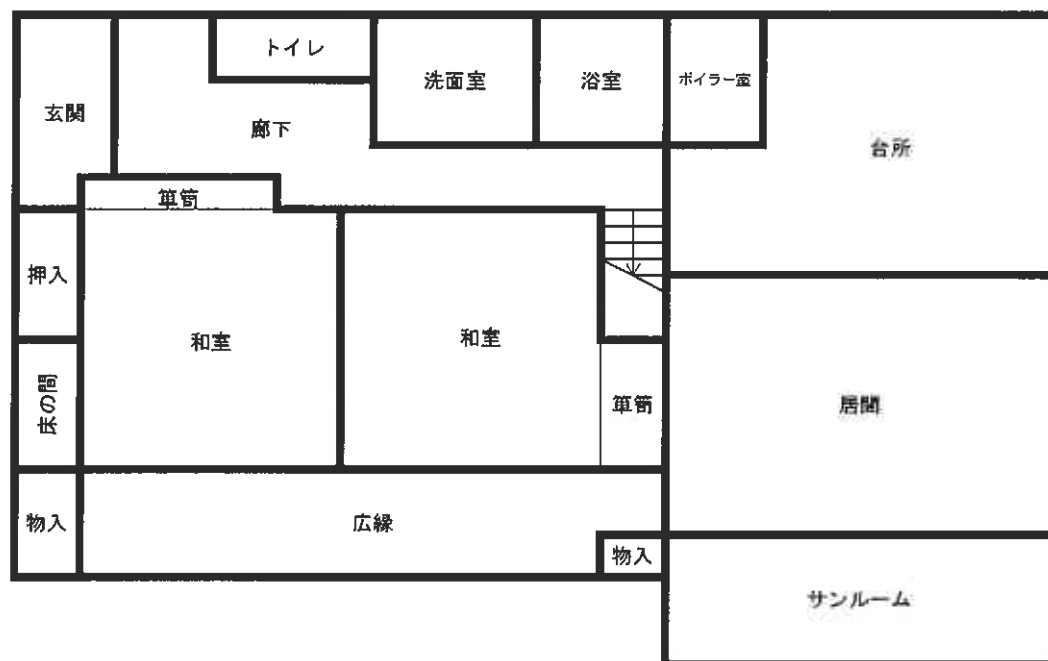
土地建物位置関係図



間 取 図 1

(主である建物)

1 階



2 階



間 取 図 2

(未登記附属建物)

車庫