

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 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 場 所 令和 7 年 6 月 12 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 6 月 27 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 5 月 14 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



913

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	13,258,000 10,606,400	一括	2,651,600	75,395	17,483
1	2,633,000				
2	10,625,000				
				</	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 仙台市青葉区みやぎ台四丁目 |
| | 地 番 | 1 番 2 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 2. 3 8平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市青葉区みやぎ台四丁目 1 番地 2 4 |
| | 家屋 番号 | 1 番 2 4 |
| | 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 5 2. 9 0平方メートル
2 階 5 4. 6 5平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 2月25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 | 仙台市青葉区みやぎ台四丁目 |
| | 地 番 | 1 番 2 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 2. 3 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市青葉区みやぎ台四丁目 1 番地 2 4 |
| | 家屋 番号 | 1 番 2 4 |
| | 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 5 2. 9 0 平方メートル
2 階 5 4. 6 5 平方メートル |



令和6年(ケ)第162号
令和6年11月20日受理
令和6年12月24日提出

現況調査報告書

仙台地方裁判所

執行官 鈴木元光 (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 | 仙台市青葉区みやぎ台四丁目 |
| | 地 番 | 1番24 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 222.38平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市青葉区みやぎ台四丁目1番地24 |
| | 家屋 番号 | 1番24 |
| | 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52.90平方メートル
2階54.65平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	仙台市青葉区みやぎ台四丁目22番14号	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）	
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 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 ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ 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 ☐ 「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）	☒ ない ☐ 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	☒ 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：	
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（空き家）として使用している ☐ 「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）	☒ ない ☐ 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	☒ ない ☐ ある { 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	☐ 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

そ の 他 の 事 項

■ 物件 1 について

- 1 公図のとおり接する仙台市所有の 1 番 5 公衆用道路は、市道「みやぎ台幹線 8 号線」であり、建築基準法 4 2 条 1 項 1 号道路に指定されている。
- 2 敷地北西部に駐車スペースが存する。

■ 物件 2 について

- 1 敷地南東端にスチール製物置（動産）が一基設置されている。外観から、物件 2 と同時期に設置されたものと見られる。
- 2 かつて室内で犬猫等を飼育していた痕跡がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 青葉区役所道路課・街並み形成課 ■ 申立債権者担当者	公図のとおり接する仙台市所有の1番5公衆用道路は、市道「みやぎ台幹線8号線」であり、建築基準法42条1項1号道路に指定されています。 当社のこれまでの所在調査によっても、Aは本物件に居住していないと思われます。目下Aと連絡を取ることもできません。 (電話聴取)

(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

- 1 令和6年11月20日に現場を確認したところ、敷地内には繁茂した雑草が立ち枯れたままになっており、かつ、玄関先の郵便函から配達物が溢れていることが現認でされ、本物件は、空き家であることが予想された案件である。
- 2 念の為、Aの居住及び身分に関する証明書を取り寄せたところ、同人の住民票は本物件に置いていることが判明したものの、同居者Bは令和6年4月9日に転居していたことが判明した。
- 3 予めAに通知の上、同年12月18日に現況調査を実施すべく臨場したが、呼鈴に応答が無く、已むを得ず解錠の上で建物内立ち入ったところ、室内には多数のA宛の郵便物が散在していた外、テレビ等の大型電化製品も持ち出された痕跡があった。室内は通電しており、或いはAが出入りしている可能性も排除できないが、室内に掲げられた暦が、Bが退去した令和6年4月で終わっている等、現在は生活感に乏しい。
- 調査後、債権者担当者にAの所在を尋ねるも、現在は連絡は取れず、居住の確認は得られていない旨の回答を得た。
- 4 以上の状況から、本物件はAが空き家として占有しているものと認定した。
- なお、リビング・ダイニングには動物病院の診察券が残存しており、かつ室内には動物臭も残っていた故、かつては室内で犬猫などのペットを飼育していた可能性が高い。

(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11月20日 (水) 16:00-16:10	仙台市役所資産課税課	物件2の平面図(間取図)請求(12月4日郵送受領)
6年11月20日 (水) 16:20-16:40	青葉区役所道路課・街並み形成課	物件1の接道等について聴取
6年11月22日 (金) 13:30-13:50	物件所在地	物件確認・写真撮影
6年11月22日 (金) 16:30-16:40	青葉区役所区民課	Aの居住等に関する資料請求(11月29日郵送受領)
6年11月25日 (月) 9:30-9:50	仙台法務局	物件1の地積測量図受領
6年12月3日 (火) 15:30-15:50	青葉区役所区民課	Bの身分等に関する資料受領
6年12月3日 (火) 16:40-17:00	仙台法務局	本物件及び周辺地の登記事項証明書受領
6年12月18日 (水) 11:00-11:50	物件所在地	立入調査, 間取り確認, 写真撮影等, 評価人同行
6年12月18日 (水) 16:30-16:40	当庁	債権者会社担当者から本物件の占有状況等について電話聴取
(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6年12月18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



A 4 判に縮小

地番区域見出
みやぎ台
4丁目

部 求 分	所 在	仙台市青葉区みやぎ台四丁目				地 番	1番24			
出 力 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 事 記 項		

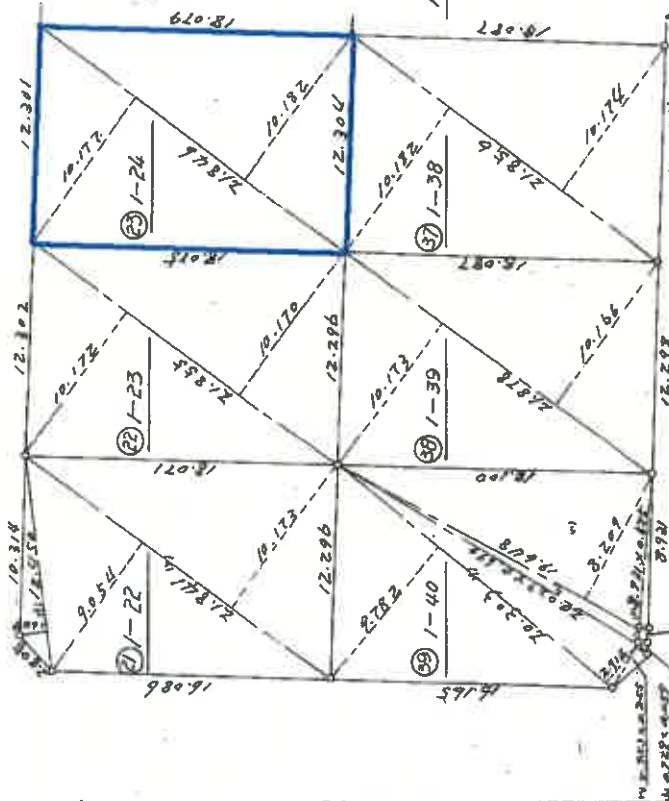
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

登記年月日：昭和53年2月13日

地積測量図

地番	1-22 ~ 1-24 1-38 ~ 1-40
土地の所在	宮城県仙台市青葉区 宮城二丁目

物件1



- ① 1-22 $12.450 \times 1.649 = 20.530050$
計 440.466957
② 1-23 $21.855 \times (10.172 + 10.170) \div 2 = 222.68705 \text{ m}^2$
③ 1-24 $21.846 \times (10.177 + 10.182) \div 2 = 222.38657 \text{ m}^2$
④ 1-37 $21.856 \times (10.182 + 10.174) \div 2 = 222.450368 \text{ m}^2$
⑤ 1-38 $21.878 \times (10.173 + 10.166) \div 2 = 222.48832 \text{ m}^2$

- ⑥ 1-40 $20.303 \times (9.782 + 9.912) = 237.726282$
⑦ 1-41 $20.029 \times 0.690 = 13.820010$
⑧ 1-39 $19.648 \times 8.209 = 161.290432$
⑨ 1-38 $8.931 \times 0.585 = 5.224635$
⑩ 1-37 $0.929 \times 0.459 = 0.426417$
⑪ 1-40 $2.953 \times 0.855 = 2.524815$
計 441.012585
⑫ 1-41 220.5062925



(北 向き)

A4判に縮小

縮尺 1/300

作製年月日	昭和52年12月1日
作製者	

申請人	
申請人	

これは図面に記載されている内容を証明した書面である

建物図面

各階平面図

家屋番号

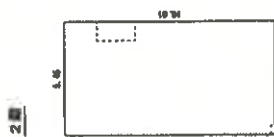
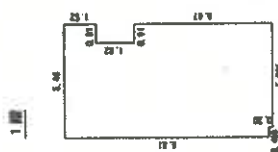
1番24

建物の所在

仙台市青葉区みやぎ台四丁目1番地24

物件2

物件2



求積法

$0.455 \times 9.81 = 4.4634$
 $4.098 \times 10.01 = 40.9910$
 $0.91 \times 1.32 = 1.1932$
 $0.91 \times 8.67 = 7.8937$
 計 32.9075

床面積 32.90 m²

求積法

$6.48 \times 10.01 = 64.8648$

床面積 64.86 m²

A4判に縮小

(日経建設)

作成者

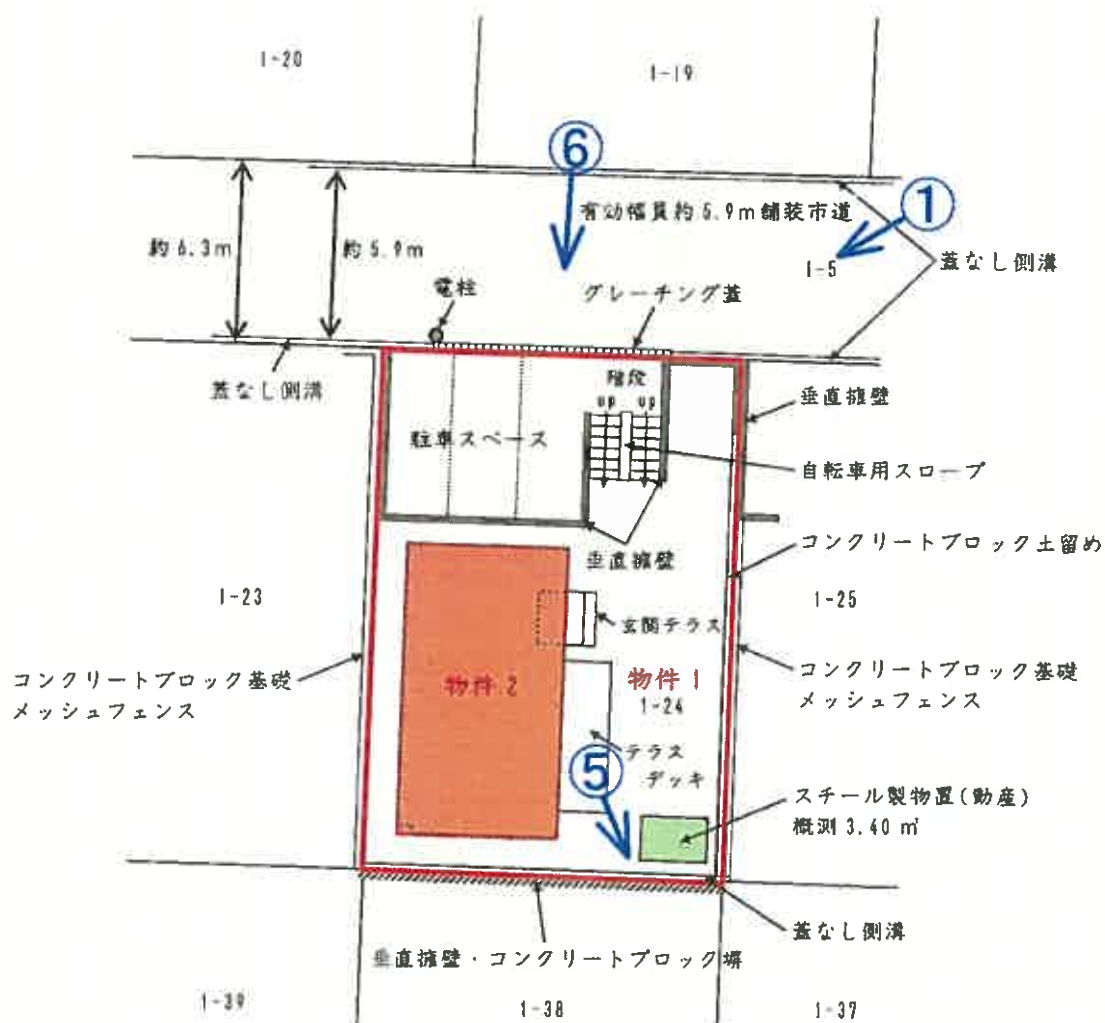
縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

(単位:m)



凡例 ♂写真（撮影場所）

※物件2の建物に関しては水平投影をもとに作成
（黒の点線は1階部分の形状）

（ 10 枚目）

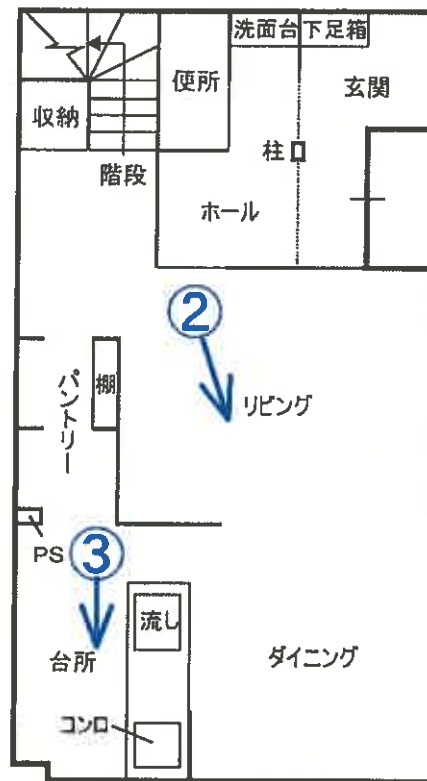


土地建物位置関係図

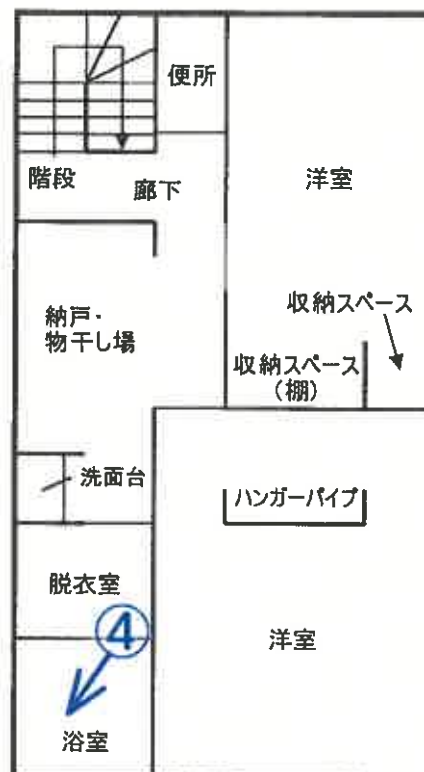
縮尺=1:250

物件2

1F



2F



凡例 ♂写真
(撮影場所)



(11 枚目)

建物間取図

写真 1

物件2



写真 2

以下物件2内部の状況(写真2ないし4)



写真 3



写真 4



(13枚目)

写真 5

スチール製物置(動産)



写真 6



敷地への連絡階段

駐車スペース

市道「みやぎ台幹線8号線」

(14枚目)

令和 6 年（ケ） 第 162 号

令和 6 年 12 月 18 日 現地調査

令和 6 年 12 月 24 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

一 括 価 格	
金 13,258,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2,633,000 円
物件 2 (建物)	金 10,625,000 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 番 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
1	物件1の土地南東端に、概測3.40㎡のスチール製物置(動産)が設置されている。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. 土地の概況及び利用状況等(物件1)

位 置 ・ 交 通	JR仙山線「陸前落合」駅の北西方・道路距離約5.8km (別添『位置図』参照)	
付 近 の 状 況	目的物件は、仙台市の北西郊外、七北田丘陵・国見丘陵の一面を構成し、「芋沢丘陵」とも呼ばれる低丘陵地の高台付近に展開する造成団地「みやぎニュータウン」に存する一般戸建住宅及びその敷地である。当該団地は、1970年代を中心に開発が進められた造成年度がやや古い住宅団地となり、造成品等は旧式化しているものの、近年、建築された家屋が一定数存在し、街並み全体からは比較的明るい印象を受ける。用途的には一般戸建住宅に概ね純化しており、一部に空地も見受けられる。また、団地内の幹線街路で、バス路線となる市道 みやぎ台幹線6号線沿い及びその背後には、小規模な店舗・事業所・診療所等や、併用住宅の混在も認められる。 地域内の街路は、幅員約6mの舗装市道が標準。街路配置は概ね効率的ではあるが、団地外に抜ける経路は多くは無い。系統連続性は普通程度。 仙台市が公表している『宅地造成履歴等情報マップ(切土・盛土図)』において、目的物件周辺は、切土・盛土の境界付近に位置する地域と把握されるが、東日本大震災の際に、被害は比較的軽微であったと推測され、みやぎ台四丁目地区内に、震災以降、造成宅地滑動崩落緊急対策事業が施行された画地等は存しない。 その他、公害発生の可能性は乏しく、危険・嫌悪施設の存在も特に認められない。 標準的な画地は間口約13m・奥行約18m・規模約230㎡程度の長方形地で、標準的使用は一般戸建住宅の敷地と判定した。	
各種公共公益利便施設への道路距離	みやぎ台簡易郵便局:約560m	市立大沢小学校: 約2.0km
	食品スーパー「全日食チェーンみやぎ台店」:約660m	市立大沢中学校: 約4.3km
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 土砂災害規制 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% 特になし 特になし 第一種高度地区。宅地造成等規制法上の宅地造成工事規制区域。広瀬川の清流を守る条例上の水質保全区域。
画 地 条 件	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	222.38㎡ 約12.3m×約18.1m 長方形 物件1の土地周辺は北東方に下る緩傾斜地であり、土留め用の垂直擁壁等が組まれた画地が多い。 物件1の建物敷地部分についても、南西側隣接地より一段低く、北東側市道に対して一段高い位置関係にあり、市道側からは高低差1.3m程度の階段を通じて行き来する(別添『土地建物位置関係図』参照)。 中間画地 駐車スペース等は接面市道と概ね等高であるが、建物敷地部分は、市道部分より約1.2～1.4m高く、高低差がある箇所には垂直擁壁が組まれている。 特になし
接面道路の状況	○ 北東側有効幅員約5.9m、市道、舗装(有) ※上記の「街路との高低差」欄参照。 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。なお、ガス配管に関しては、下記「特記事項」欄②参照。
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、目的土地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	宮城県及び仙台市等の公表資料によれば、急傾斜地崩壊等の土砂災害の可能性を示す危険箇所等の指定は存しない。加えて、内水又は河川氾濫による浸水想定区域等の指定も存しない。
特記事項	①物件1の土地南東端に、概測3.40㎡のスチール製物置(動産)が設置されている。 ②ガスに関して、周辺一帯は宮城ガス株式会社の供給区域であるが、物件1の土地には引込みは行われておらず、個別プロパンを使用している。なお、調査時点において、北西側隣接地との共同管が存し、物件1の土地については有料で接続が可能である。 ③北東側市道に面した物件1内の駐車場は、普通車3台程度収容可能な規模を有するが、駐車スペース正面の市道上に電柱があり、車輛が出入りする際に、障害となっている。

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1番24		
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載)		平成26年12月9日新築
	経 過 年 数		10 年
	経済的残存耐用年数		30 年
構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき2階建		
仕 様	外 壁	金属サイディング	
	内 壁	ビニールクロス	
	天 井	ビニールクロス	
	床	フローリング、クッションフロア	
	設 備	電気・給排水・衛生・換気・プロパンガス・防災(火災報知器)・防犯(モニター付インターフォン)設備。トイレは1、2階とも温水洗浄機付便座。	
そ の 他	浴室を2階に配置した設計となる。開口部は複層ガラスを使用。		
	(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	52.90㎡	
	2 階	54.65㎡	延 107.55㎡
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	築10年程度・標準仕様の一般戸建住宅であり、全体的に高級感は認められないものの、内壁・天井にデザインクロス、アクセントクロスを使用しているほか、床材の色調にもこだわりが感じられる。また、設備・設計面でも、比較的小規模な住宅ながら、必要な機能がコンパクトにまとめられている。さらに、使用資材及び施工の質に関して、特段の問題は認められないことを併せて考慮し、中古住宅としてみた場合の品等は、普通程度又は比較的良好と判定した。		
保 守 管 理 の 状 態	築後10年程度となり、全体的には一定の美観を維持している。かつて、室内で犬猫等のペットを飼育していた可能性があり、臭い等が残っていたが、程度は軽く、また、著しい引っ掻き傷等は確認されなかった。以上の点を考慮し、保守管理の状態は、普通程度と判定した。		
建物利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り		
特 記 事 項	①物件2の建物について、東側の1階リビング、ダイニング開口部外側にテラスデッキが設置されている。 ②新築年次が平成18年9月の石綿障害予防規則改正によるアスベスト含有量0.1重量%超の建材禁止以降の建築物となり、外観から把握する限りにおいても、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。		

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	27,700円/㎡	0.95	222.38㎡	1.00	5,852,000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-60】

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
26,600円/㎡	$\times \frac{112.5}{100}$	$\times \frac{100}{103}$	$\times \frac{100}{105}$	$\div 27,700\text{円/㎡}$

◇ 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 : 接道方位(南西側) +3% (1.03)

◇ 地 域 格 差 : 都心エリア及び便利施設等への接近性 +3% (1.03)

住宅地としての熟成度、土地の利用度 +2% (1.02)

上記相乗積 105% (1.03 × 1.02 ≒ 1.05)

イ. 個別格差

目的物件につき、以下の通り、個別格差の判定を行った。

建物敷地部分と道路の高低差 $\Delta 5\%$ (0.95)

ウ. 地積：登記簿数量による

エ. 建付減価

地上建物は周辺環境と適合し、敷地との適応関係も良好であるため、建付減価の発生は認められない。 $\pm 0\%$ (1.00)

(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	285,000円/㎡	107.55㎡	0.53	16,245,000円

ウ. 現価率

経済的全耐用年数40年、経過年数10年、経済的残存耐用年数30年、観察減価率30%、残価率2%により現価率を査定した。

◇ 現価率査定根拠

$$0.53 \quad \div \quad \left\{ \begin{array}{c} \text{残価率} \\ 0.02 \end{array} + \left(1 - \begin{array}{c} \text{経済的} \\ \text{残存耐用年数} \\ 0.02 \end{array} \right) \times \left(\begin{array}{c} \text{経済的} \\ \text{全耐用年数} \\ 30\text{年} \end{array} \div \begin{array}{c} \text{経済的} \\ \text{全耐用年数} \\ 40\text{年} \end{array} \right) \right\} \times \left(1 - \begin{array}{c} \text{観察減価率} \\ 0.30 \end{array} \right)$$

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	5,852,000円	1.00	0.25 法定地上権	1,463,000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	5,852,000円	-1,463,000円	1.00	1.00	0.60	2,633,000円
2	16,245,000円	+1,463,000円	1.00	1.00	0.60	10,625,000円
一括価格(合計)						13,258,000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：

評価の各過程で、市場性については十分に考慮しているため、この段階で、市場性
の見地からは特に調整の必要はないと判断した。 ±0% (1.00)

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-60】

所 在 : 仙台市青葉区みやぎ台一丁目96番178「みやぎ台1-16-3」
価 格 : 26,600円/㎡
位 置 : JR仙山線「陸前落合」駅の北西方道路距離約4.5km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 221㎡
供給処理施設 : 水道・下水道・ガス
接 面 街 路 : 南西側約6m舗装市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域、第一種低層住居専用地域
指定建蔽率50%、指定容積率80%
地 域 の 概 要 : 一般住宅等の中に空地が見られる郊外の住宅地域

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. 土地所在図・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

※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（ケ）第 162 号

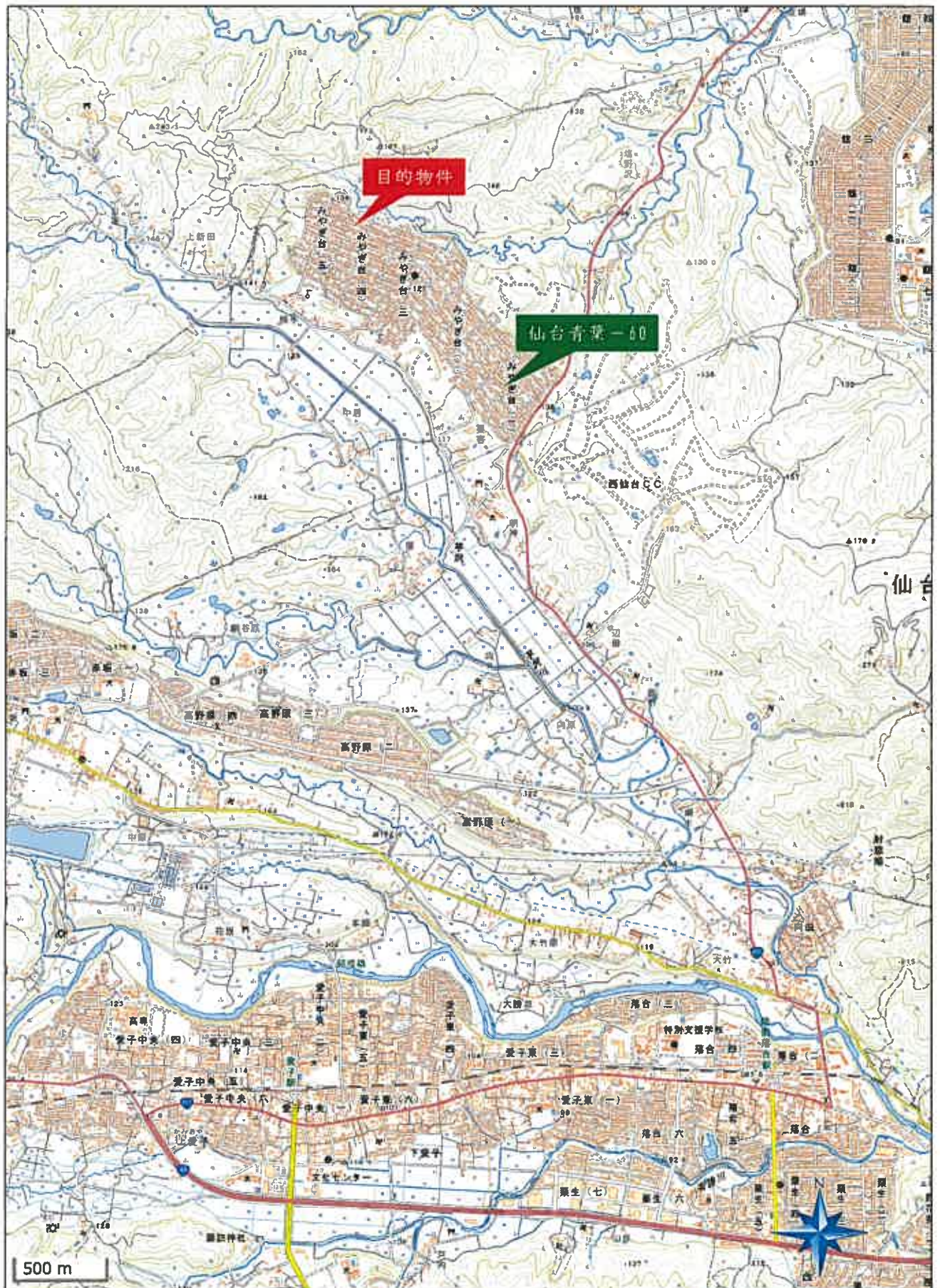
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 仙台市青葉区みやぎ台四丁目 |
| | 地 番 | 1 番 2 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 222.38 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市青葉区みやぎ台四丁目 1 番地 2 4 |
| | 家屋 番号 | 1 番 2 4 |
| | 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 52.90 平方メートル
2 階 54.65 平方メートル |

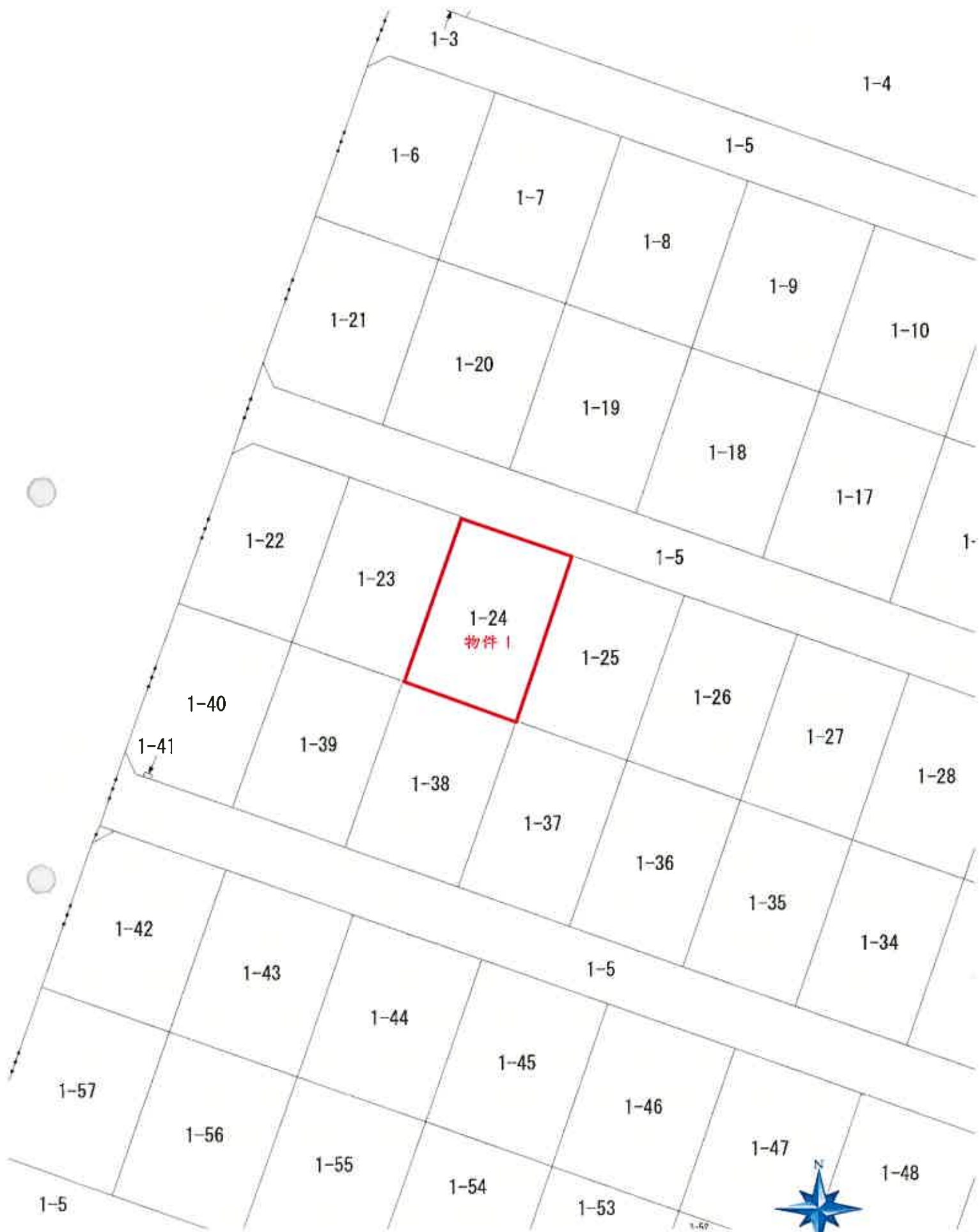


地理院地図

GSI Maps



位置図



地図に準ずる図面写
(公図写)
縮尺=1:500

1-3-1-4-1-5
1-6-1-57

1-3-1-4-1-5
1-6-1-57

[illegible]

1-33

7-42

圖 8-1-1 在在 地所 上在

一切價

~~102~~

作 製 年 月 日

昭和五〇年〇月〇五日

朱國光

人證

財

4

(日本士地家屋調査士会用紙)

553.2/13

これは法務局備付の図面を71%の大きさに縮小したものである

050226

地 積 測 量 図

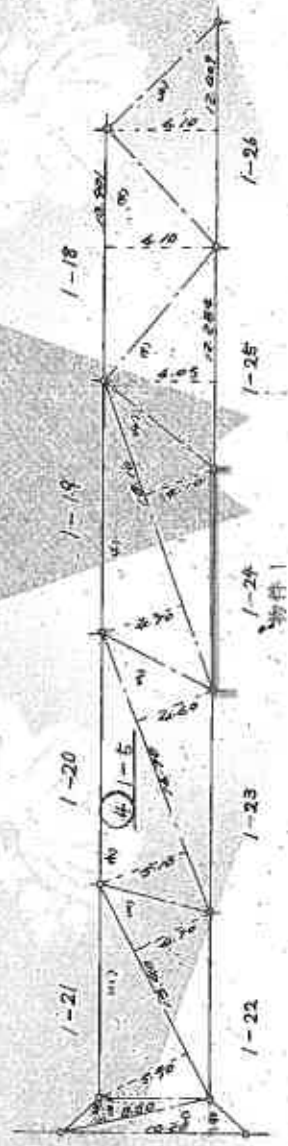
18/02

地 番 1-5

土地の所在 宮城県宮城野々沢みやぎた
仙台市青葉区 宮城野々沢みやぎたS
80作 製 年 月 日
昭和 52 年 12 月 1 日
作 製 者

申 請 人

申 請 人



④ 1-5

- (1) $10.20 \times 1.96 = 19.9920$
 (2) $8.50 \times 1.40 = 11.9000$
 (3) $13.40 \times 5.50 = 73.7000$
 (4) $13.40 \times 4.70 = 62.9800$
 (5) $16.70 \times 5.10 = 85.1700$
 (6) $16.70 \times 4.60 = 76.8200$
 (7) $18.10 \times 4.70 = 85.0700$
 (8) $18.10 \times 4.10 = 74.2100$
 (9) $12.284 \times 6.05 = 74.31820$
 (10) $13.901 \times 6.10 = 84.79610$
 (11) $12.409 \times 6.10 = 75.69490$
 計 724.03920

12 362.01960 m²

縮 尺 1/300

(日本土地家屋調査士会要旨会用紙)

これは法務局備付の図面を71%の大きさに縮小したものである

050284

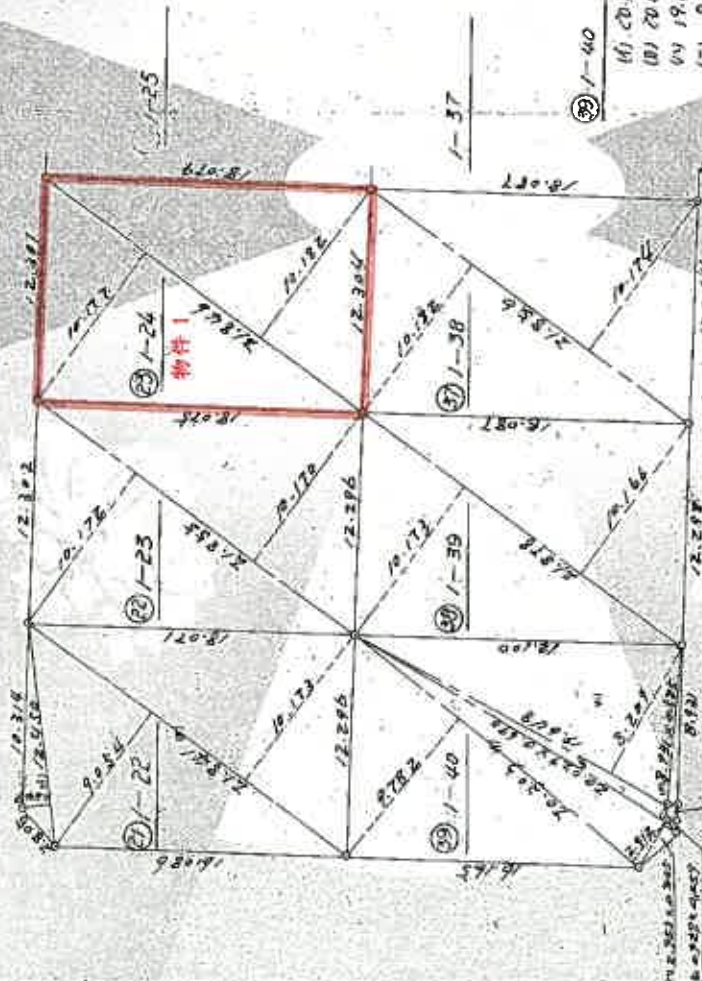
地番	1-22 ~ 1-24 1-38 ~ 1-40
----	----------------------------

地積測量図

土地の所在 宮城県宮城町若沢みやぎ台

仙台市青葉区 若沢みやぎ台

図面番号: 宮城県市会館



②1-22

②1-23

②1-24

②1-38

②1-39

②1-40

②1-41

②1-42

②1-43

②1-44

②1-45

②1-46

②1-47

②1-48

②1-49

②1-50

②1-51

②1-52

②1-53

②1-54

②1-55

②1-56

②1-57

②1-58

②1-59

②1-60

②1-61

②1-62

②1-63

②1-64

②1-65

②1-66

②1-67

②1-68

②1-69

②1-70

②1-71

②1-72

②1-73

②1-74

②1-75

②1-76

②1-77

②1-78

②1-79

②1-80

②1-81

②1-82

②1-83

②1-84

②1-85

②1-86

②1-87

②1-88

②1-89

②1-90

②1-91

②1-92

②1-93

②1-94

②1-95

②1-96

②1-97

②1-98

②1-99

②1-100

②1-101

②1-102

②1-103

②1-104

②1-105

②1-106

②1-107

②1-108

②1-109

②1-110

②1-111

②1-112

②1-113

②1-114

②1-115

②1-116

②1-117

②1-118

②1-119

②1-120

②1-121

②1-122

②1-123

②1-124

②1-125

②1-126

②1-127

②1-128

②1-129

②1-130

②1-131

②1-132

②1-133

②1-134

②1-135

②1-136

②1-137

②1-138

②1-139

②1-140

②1-141

②1-142

②1-143

②1-144

②1-145

②1-146

②1-147

②1-148

②1-149

②1-150

②1-151

②1-152

②1-153

②1-154

②1-155

②1-156

②1-157

②1-158

②1-159

②1-160

②1-161

②1-162

②1-163

②1-164

②1-165

②1-166

②1-167

②1-168

②1-169

②1-170

②1-171

②1-172

②1-173

②1-174

②1-175

②1-176

②1-177

②1-178

②1-179

②1-180

②1-181

②1-182

②1-183

②1-184

②1-185

②1-186

②1-187

②1-188

②1-189

②1-190

②1-191

②1-192

②1-193

②1-194

②1-195

②1-196

②1-197

②1-198

②1-199

②1-200

②1-201

②1-202

②1-203

②1-204

②1-205

②1-206

②1-207

②1-208

②1-209

②1-210

②1-211

②1-212

②1-213

②1-214

②1-215

②1-216

②1-217

②1-218

②1-219

②1-220

②1-221

②1-222

②1-223

②1-224

②1-225

②1-226

②1-227

②1-228

②1-229

②1-230

②1-231

②1-232

②1-233

②1-234

②1-235

②1-236

②1-237

②1-238

②1-239

②1-240

②1-241

②1-242

②1-243

②1-244

②1-245

②1-246

②1-247

②1-248

②1-249

②1-250

②1-251

②1-252

②1-253

②1-254

②1-255

②1-256

②1-257

②1-258

②1-259

②1-260

②1-261

②1-262

②1-263

②1-264

②1-265

②1-266

②1-267

②1-268

②1-269

②1-270

②1-271

②1-272

②1-273

②1-274

②1-275

②1-276

②1-277

②1-278

②1-279

②1-280

②1-281

②1-282

②1-283

②1-284

②1-285

②1-286

②1-287

②1-288

②1-289

②1-290

②1-291

②1-292

②1-293

②1-294

②1-295

②1-296

②1-297

②1-298

②1-299

②1-300

②1-301

②1-302

②1-303

②1-304

②1-305

②1-306

②1-307

②1-308

②1-309

②1-310

②1-311

②1-312

②1-313

②1-314

②1-315

②1-316

②1-317

②1-318

②1-319

②1-320

②1-321

②1-322

②1-323

②1-324

②1-325

②1-326

②1-327

②1-328

②1-329

②1-330

②1-331

②1-332

②1-333

②1-334

②1-335

②1-336

②1-337

②1-338

②1-339

②1-340

②1-341

②1-342

②1-343

②1-344

②1-345

②1-346

②1-347

②1-348

②1-349

②1-350

②1-351

②1-352

②1-353

②1-354

②1-355

②1-356

②1-357

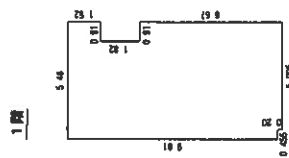
②1-358

②1-359

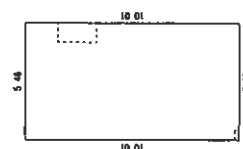
②1-360

家屋番号	1番24
------	------

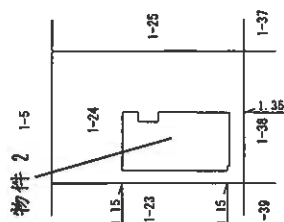
仙台市腎栗区みやぎ台四丁目1番地24



			\$
水運率			
0.425	x	9.81	= 4.136
4.086	x	10.01	= 40.9910
0.91	x	1.52	= 1.3652
0.91	x	6.67	= 6.0697
			\$290.75



床面積	5 4 6	x	1 0 1	=	5 4 6 5 4 6
床面積	5 4 6 5	m ²			

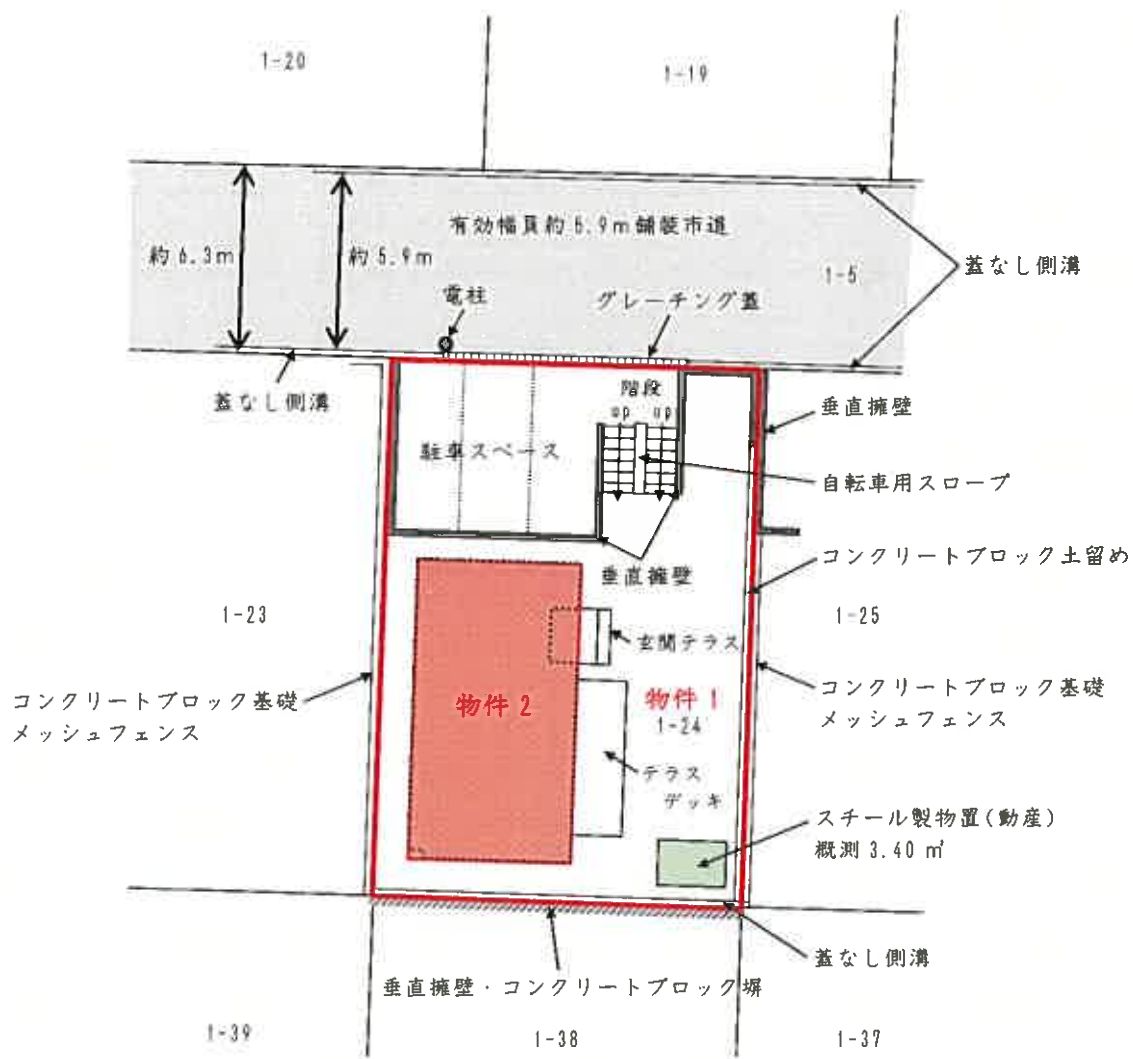


(田原第12)

作成者		縮尺 1 / 250	申請人		縮尺 1 / 500
-----	--	---------------	-----	--	---------------

明紙)

これは法務局備付の図面を71%の大きさに縮小したものである



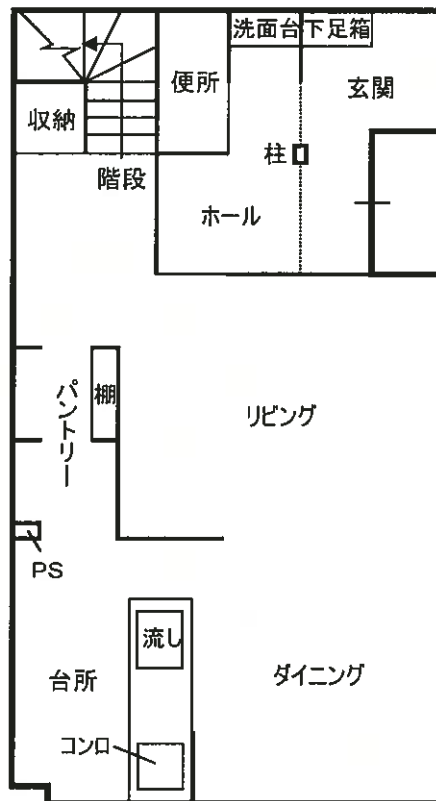
※物件2の建物に関しては水平投影をもとに作成
(黒の点線は1階部分の形状)

土地建物位置関係図

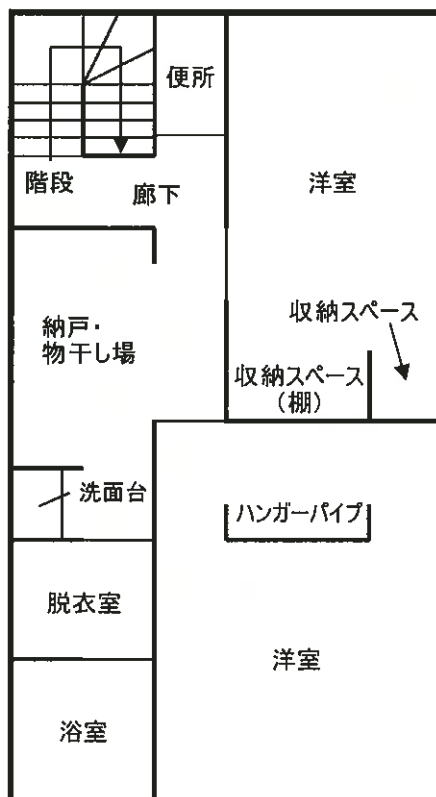
縮尺=1:250

物件2

1F



2F



建物間取図