

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 5月14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 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, 2	9,010,000 7,208,000	一括	1,802,000	85,643	18,352
1	2,062,000				
2	6,948,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 仙台市青葉区みやぎ台二丁目 |
| | 地 番 | 96番327 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 164.22平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市青葉区みやぎ台二丁目96番地327 |
| | 家屋 番号 | 96番327 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階56.72平方メートル
2階56.31平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 2月27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。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 仙台市青葉区みやぎ台二丁目 |
| | 地 番 | 96 番 3 2 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 164.22 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市青葉区みやぎ台二丁目 96 番地 3 2 7 |
| | 家屋 番号 | 96 番 3 2 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 56.72 平方メートル
2 階 56.31 平方メートル |



令和6年(ケ)第159号
令和6年11月19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二丁目 |
| | 地 番 | 96 番 327 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 164.22 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市青葉区みやぎ台二丁目 96 番地 327 |
| | 家屋 番号 | 96 番 327 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 56.72 平方メートル
2 階 56.31 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二丁目17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： 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		
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 令和 年 月 日 保管開始日 令和 年 月 日 支部 令和 年（ ）第 号		
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 北東側で接する仙台市所有の96番371公衆用道路は市道「みやぎ台幹線5号線」であり、建築基準法第42条1項1号道路に指定されている。
- 2 敷地北東側に駐車スペースが存する。

■ 物件2について

- 1 これまでに経験した比較的大きな地震に依り、内壁にひび割れが観られる外、二階北東側洋室の内壁にも破損が観られる。
- 2 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。
- 3 南東側屋根に太陽光発電パネルが搭載され、物件2に附合しているものの、Aに依れば、本設備は設置した業者に所有権が帰属する。

(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
■ 青葉区道路課・街並み形成課 ■ A (所有者)	北東側で接する仙台市所有の96番371公衆用道路は市道「みやぎ台幹線5号線」であり、建築基準法第42条1項1号道路に指定されています。 本物件は、建て売り物件として私が購入しました。かつては家族で居住していましたが、事情があり、同居していたBが令和5年12月に本物件から転居したので、その頃から独居しています。 これまでに比較的大きな地震を幾つか経験し、それが為内壁に小規模ながらひび割れした箇所が散見されますし、二階北東側洋室の内壁には破損が観られます。 屋根に太陽光パネルを搭載してありますが、これは4年ほど前に、ローン組んで設置したのですが、住宅ローンと同様、本件のローンも滞納しています。太陽光設備設置関連の契約書は現存すると思いますが、直ぐにお示しすることは出来ません。設備自体は所有権留保になっていると思います。

(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
6年11月19日 (火) 13:00-13:10	仙台市役所資産課税課	物件2の平面図請求 (12月4日郵送受領)
6年11月19日 (火) 13:20-13:40	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20日 (水) 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22日 (金) 15:00-15:20	物件所在地	物件確認・写真撮影
6年12月3日 (火) 16:20-16:40	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) 10:00-10:30	物件所在地	立入調査, Aから占有状況等聴取, 間取り確認, 写真撮影等, 評価人帯同
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

■ 令和6年12月18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。

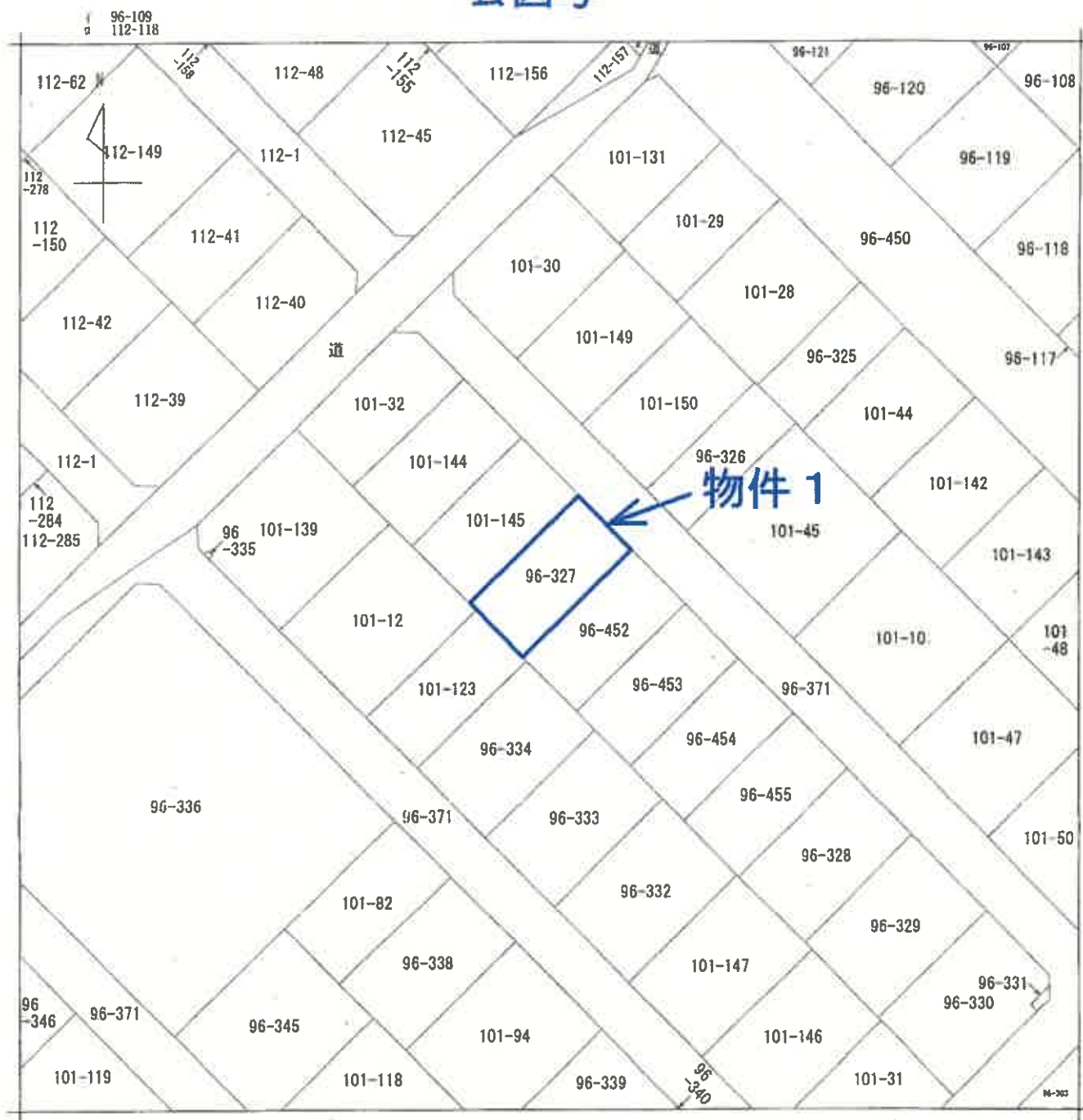
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

公函写



A 4 判に縮小

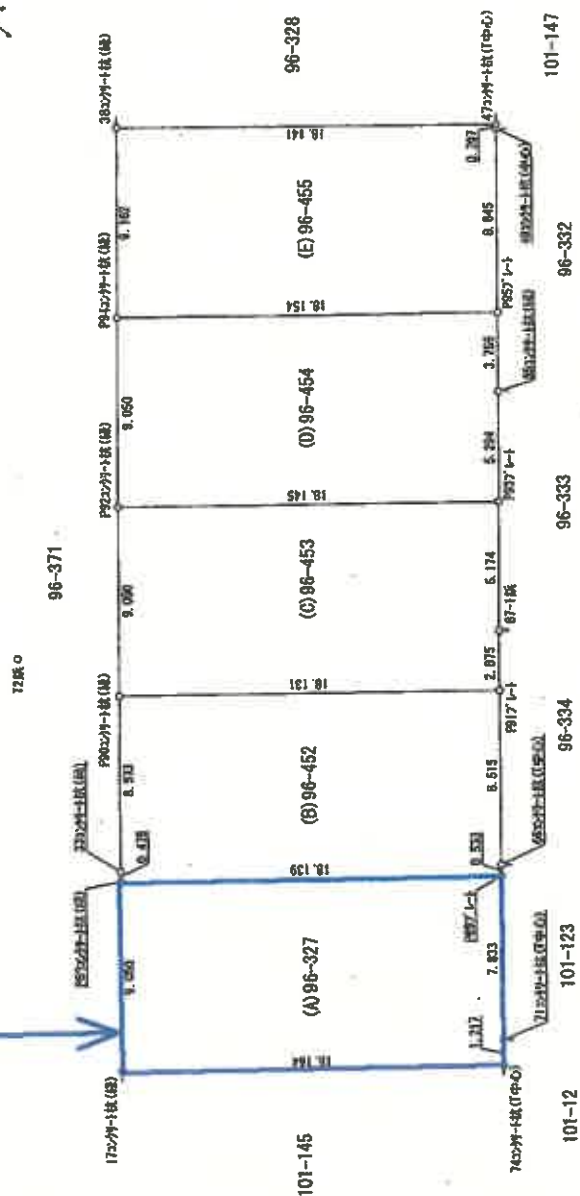
みやぎ台2丁目

部 分	所 在	仙台市青葉区みやぎ台二丁目				地 番	96番327			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 又 番 号 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。

地番	96-327 96-452ないし96-455
土地の所在	仙台市青葉区みやぎ

物件 2

 $\frac{1}{2}$ 

A4判に縮小

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

地積測量図

地番 96-327
96-452ないし96-455

土地の所在 仙台市青葉区みやぎ台二丁目

物件2

2/2

座標変換表(世界測地系(測地高度2011))

地番	(D)96-455	Xn	Yn	Xn - (Yn+1-Yn-1)	距離
P0		-187453.498	-5315.472	3716434.27216	18.154
P04		-187453.498	-5329.427	1582824.80728	8.845
P05		-187453.498	-5322.781	-1084033.720330	0.207
47		-187453.498	-5322.657	-2657971.870334	18.141
33		-187453.498	-5309.642	-1576164.194090	0.182
合計				230.589490	
合計面積				165.2947450	m ²
地積				165.29	

換算面積 822.0437655 m²

測定の基準	既知点	既知点の名称及び座標値	備考
測地系	既知点	X座標 Y座標	換算
世界測地系 (測地高度2011)	10	10座標点	換算
測地系	既知点	X座標 Y座標	換算
世界測地系 (測地高度2011)	10	10座標点	換算
測地系	既知点	X座標 Y座標	換算
世界測地系 (測地高度2011)	10	10座標点	換算

測量年月日 平成28年12月20日 平面直角座標系 10

地番	(D)96-327	Xn	Yn	Xn - (Yn+1-Yn-1)	距離
17		-187422.565	-5328.486	3702353.401240	18.164
74		-187422.565	-5332.459	2478378.08252	1.217
71		-187422.565	-5331.874	-1084870.78435	7.833
P05		-187411.157	-5346.089	-355457.418986	18.139
P08		-187428.554	-5332.746	-1538837.53922	9.050
合計				-328.456021	
合計面積				164.7280105	m ²
地積				164.72	

地番	(D)96-452	Xn	Yn	Xn - (Yn+1-Yn-1)	距離
P08		-187428.554	-5332.746	2679531.996720	18.139
P09		-187441.157	-5348.889	258203.258671	0.513
64		-187441.157	-5348.249	-1082718.719452	8.515
P01		-187448.133	-5340.825	-3538927.703013	18.131
P00		-187434.535	-5326.888	-195041.853355	8.873
33		-187429.921	-5332.444	1001524.635110	0.475
合計				-328.213781	
合計面積				164.1063905	m ²
地積				164.10	

地番	(D)96-453	Xn	Yn	Xn - (Yn+1-Yn-1)	距離
P00		-187448.133	-5340.825	2273801.649665	18.131
P01		-187448.133	-5340.825	2273801.649665	2.875
87-1		-187450.349	-5338.093	-1079575.855703	6.174
P03		-187458.124	-5335.178	-3356556.360112	18.145
P02		-187443.517	-5331.220	-1538438.404230	9.050
合計				-328.233185	
合計面積				164.1105775	m ²
地積				164.11	

地番	(D)96-454	Xn	Yn	Xn - (Yn+1-Yn-1)	距離
P02		-187443.517	-5331.220	3701844.340022	18.145
P03		-187455.194	-5335.178	1983385.763160	5.294
S5		-187458.217	-5331.820	-1080378.256947	3.755
P05		-187462.112	-5328.427	-3071168.806976	18.154
P04		-187460.499	-5315.472	-1538410.540003	9.050
合計				-328.285084	
合計面積				164.2947420	m ²
地積				164.29	

A4判に縮小

作成者

申請人

縮尺 1/

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。

(9 枚目)

各 階 平 面 図

建 物 図 面 図

家屋番号	96番327
建物の所在	仙台市青葉区みやぎ台二丁目96番地327

物件2

1 階



求積表

4,275	×	5,400	=	23,085
1,525	×	1,600	=	2,440
計				25,525

床面積 25.53 m²

2 階



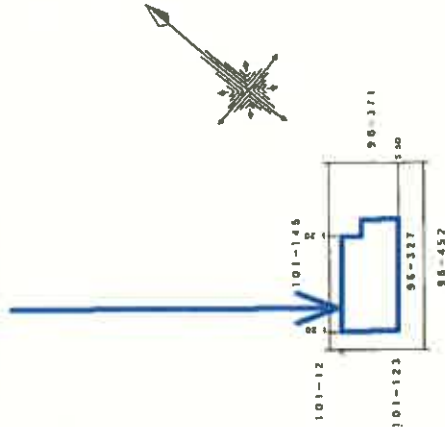
求積表

4,400	×	4,500	=	19,800
7,200	×	5,400	=	39,060
計				58,860

床面積 58.86 m²

A4判に縮小

物件2

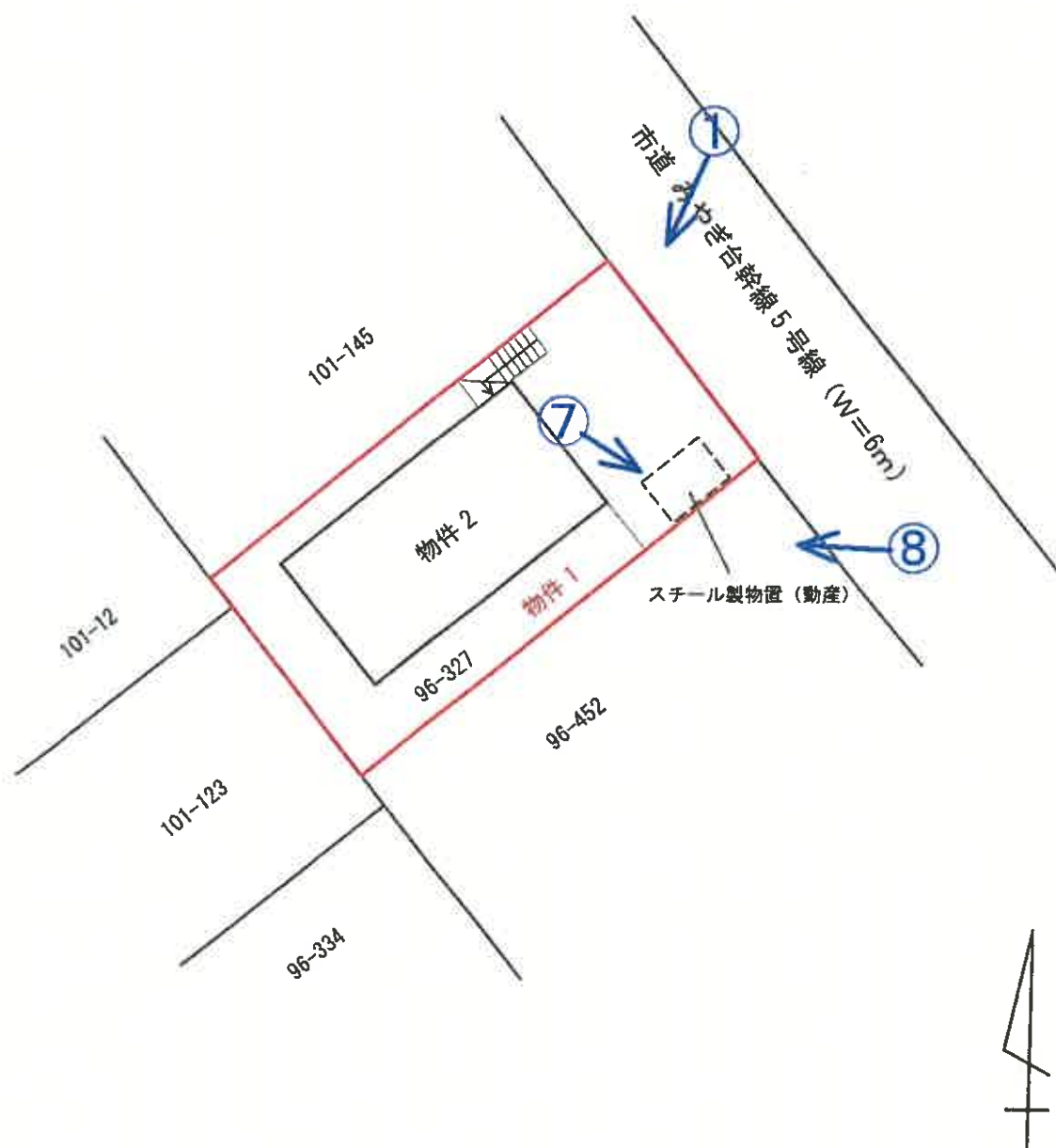


作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500



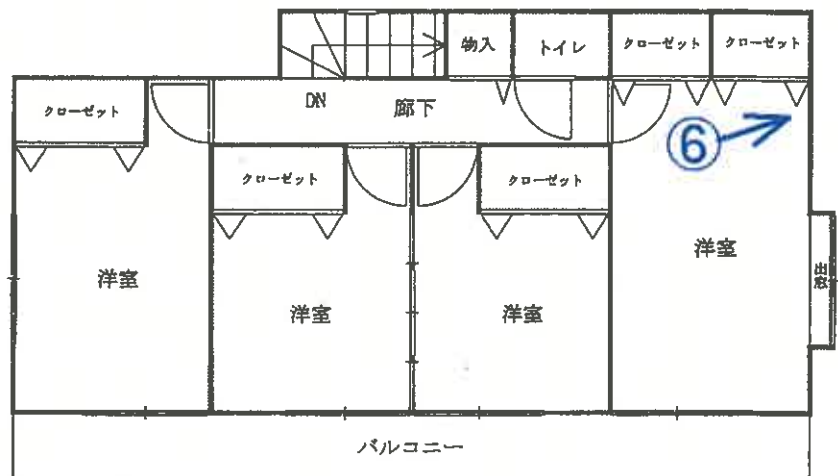
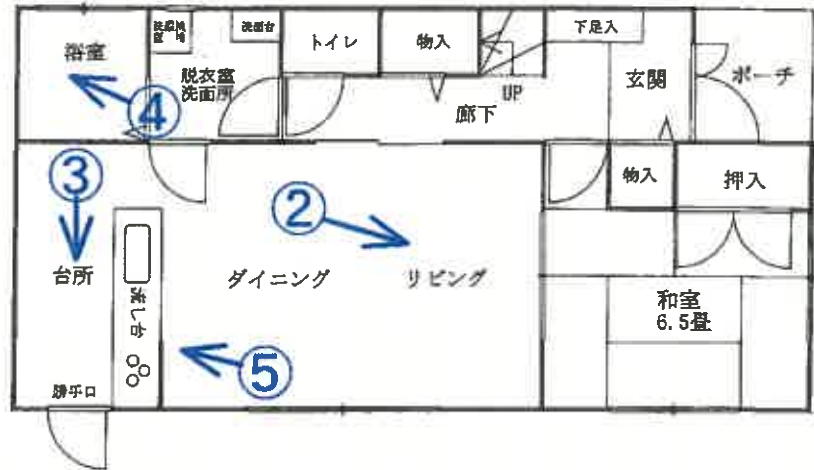
※ 建物の配置は水平投影を基に作成

凡例 ♂写真 (撮影場所)
(10 枚目)

土地建物位置関係図

縮尺 1 : 250

物件 2



凡例 ♂写真 (撮影場所)
(11 枚目)

建物間取図

縮尺 1/100

写真 1

物件2



市道「みやぎ台幹線5号線」

物件1

写真 2

以下物件2の内部の状況(写真2ないし6)



写真 3



写真 4



(13枚目)

写真 5

内壁に走ったひび割れ



写真 6

二階北東側洋室内壁の破損箇所



(14枚目)

写真 7

スチール製物置(動産)



写真 8

太陽光パネル



(15枚目)

令和 6 年（ケ）第 159 号

令和 6 年 12 月 18 日 現地調査

令和 6 年 12 月 26 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

江 澤 亜 樹

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 9,010,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 2,062,000 円
物件2(建物)	金 6,948,000 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	
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	J R 仙山線「陸前落合」駅の北西方・道路距離約 4.9 km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	みやぎ台地区は昭和 40 年代後半から 50 年代前半にかけて造成された住宅団地である。目的物件はみやぎ台地区のほぼ中央にあり、戸建住宅が多い中に空地が散見される住宅地域である。 街路条件は幅員約 6m 舗装市道（みやぎ台幹線 5 号線）が標準。団地内の標準的街路であり、系統・連続性は普通。J R 駅、小・中学校、店舗等からは離れており、各種施設への接近性は劣る。団地内では道路・画地の配置は整然としており、住環境は普通。自然的災害、公害、危険・嫌悪施設等はなく、仙台市防災ハザードマップにおいても特段の指定はない。 標準的画地は規模 220 m²程度（間口 12m、奥行 18m）、北東向きの戸建住宅地である。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第 1 種低層住居専用地域 指定：50% 指定：80% なし 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	164.22 m ² 約 9m×約 18m 長方形 平坦 一方路画地 特になし
接面道路の状況	北東側約 6m、市道、舗装有、0～1m 高く接面 建築基準法上：法第 42 条 1 項 1 号該当	
土地の利用状況等	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 (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	東側にスチール製物置（動産）が設置されている。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物：家屋番号 96 番 327	
建築時期及び 経 済 的 残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成 29 年 4 月 24 日新築 約 8 年 約 22 年
構 造	木造ルーフィングぶき 2 階建	
仕 様	外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	サイディング ビニールクロス ビニールクロス フローリング 電気・給排水・衛生設備 太陽光発電システム（特記事項参照）
	（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）	延 113.03 ㎡	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 別添間取図のとおり
品 等	中位	
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	- 令和 3 年 2 月、令和 4 年 3 月の地震等により、内壁に小さなひび割れが見られ、2 階北東側の洋室の内壁に破損が見られる。他には目立った損傷箇所はない。 - 太陽光発電システムの所有権は設置した業者に帰属するため、買受人は当該設置業者と協議を要する。 - 本物件について、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。	

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 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	27,900	1.00	164.22	1.00	4,582,000

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
 $26,600 \text{ 円/㎡} \times 108.0 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 101 = 27,900 \text{ 円/㎡}$

◇ 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：道路方位（南西）2

◇ 地 域 格 差：街路0、交通接近1、環境0、行政的0

イ 個別格差：概ね標準的画地であるため格差なし ±0（1.00）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(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 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
2	181,000	113.03	0.51	10,434,000

ウ 現 価 率

- ・ 経過年数8年、経済的残存耐用年数22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： $0.51 = \{0 + (1 - 0) \times (22 \text{ 年} / 30 \text{ 年})\} \times (1 - 0.30)$

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 (円) 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 (円) ア×イ×ウ
1	4,582,000	1.00	0.25	法定地上権	1,146,000

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 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	4,582,000	－ 1,146,000		1.00	0.60	2,062,000
2	10,434,000	＋ 1,146,000	1.00	1.00	0.60	6,948,000
一括価格（合計）						9,010,000

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等の概要

地価公示地〔仙台青葉－60〕

所 在：仙台市青葉区みやぎ台1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、ガス、下水道

接 面 街 路：南西側6m市道

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：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〔仙台市「仙台市都市計画総括図・1/25,000」〕

2 地図に準ずる図面写

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

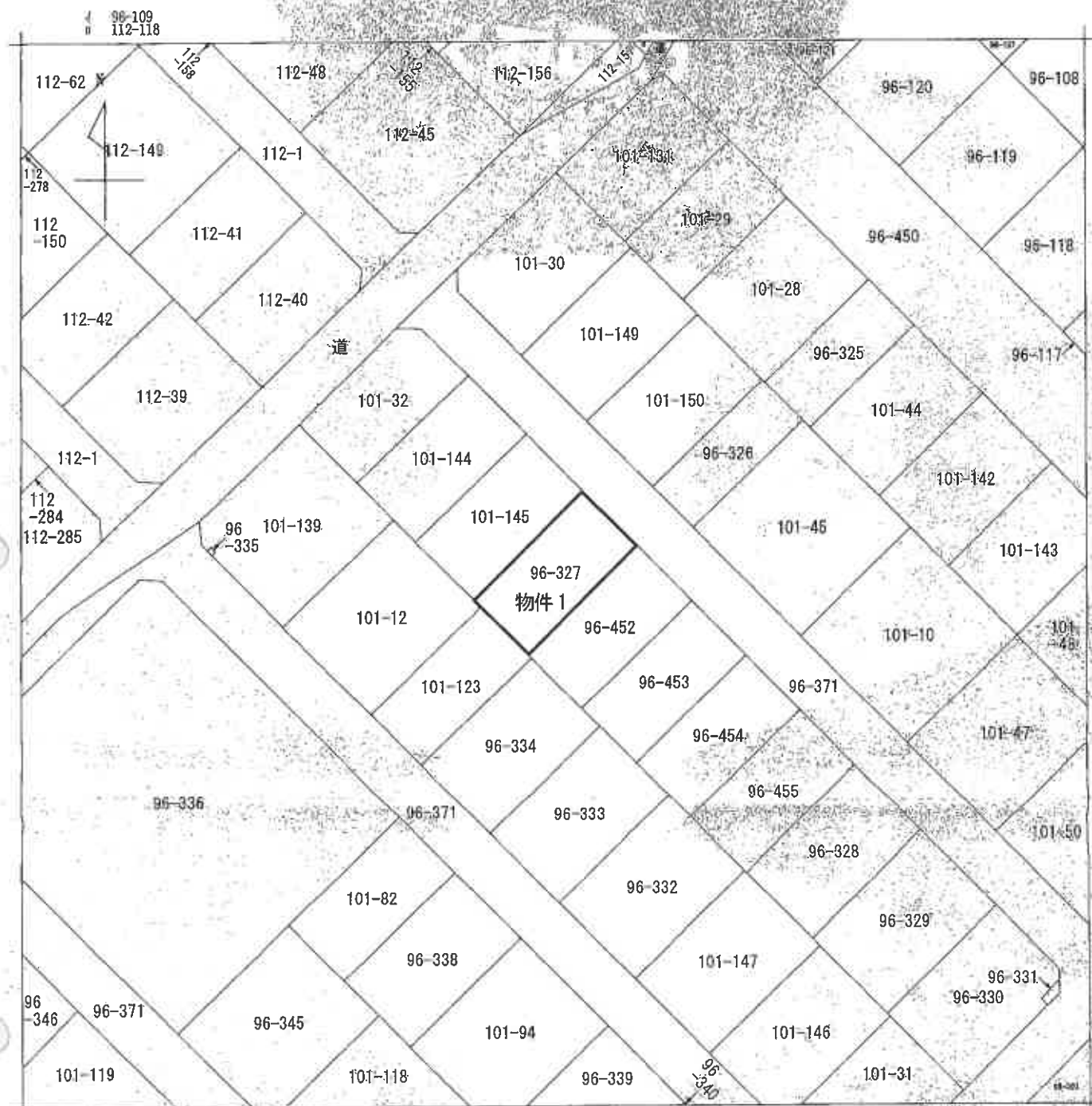
6 建物間取図

以 上

令和 6年(ケ)第 159号

物件目録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 仙台市青葉区みやぎ台二丁目 |
| | 地 番 | 96番327 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 164.22平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市青葉区みやぎ台二丁目96番地327 |
| | 家屋 番号 | 96番327 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階56.72平方メートル
2階56.31平方メートル |



(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。

地番区域見出し
みやぎ台2丁目

請求部	所在	仙台市青葉区みやぎ台2丁目			地番	96番327	
出力縮小	1/500	精度区分	座標系	座標系番号又は記号	縮小率	旧土地台帳附属地図	
作成年月日			縮小率	縮小率	縮小率		

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10月1日

東京法務局

地図整理番号：M78743

登記官

(1/1)

A3をA4に縮小 (71%)

登記年月日：平成29年1月27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。

(仙台法務局管轄)

令和6年10月1日

東京法務局

登記官

地図整理番号：M78744

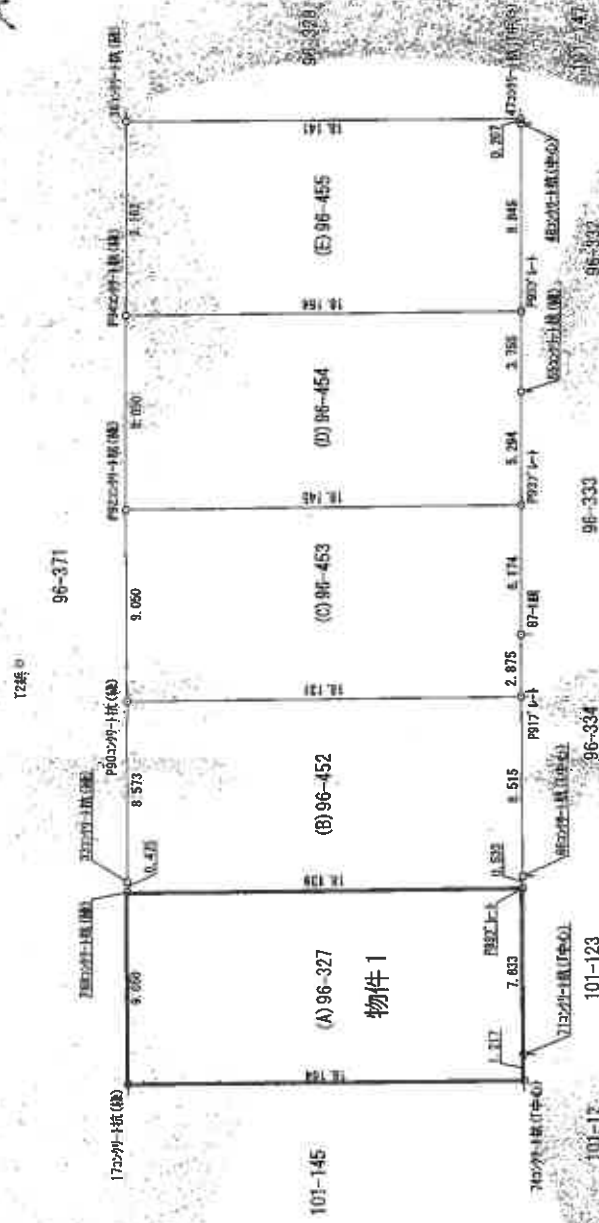
(1/2)

A3をA4に縮小 (71%)

地積測量図

地番	96-327 96-452ないし96-455
土地の所在	仙台市青葉区みやぎ台二丁目

1/2



作成者

10m

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成29年1月27日

これは図面に記載されている内容を証明した書面です。
(仙台法務局管轄)
令和6年10月1日 東京法務局

地積測量図

地番 96-323
96-452ないし96-455

土地の所在 仙台市青葉区みやぎ台二丁目

2/2

座標求積表(世界測地系(測地成果2011))

地番	(X)96-323	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	距離
N0					
17		-187822.055	-5316.406	702958.401200	18.164
74		-187834.184	-5351.561	2478278.576552	1.217
71		-187831.135	-5311.814	-108470.774355	7.423
P91		-187841.410	-5344.834	-55547.418696	18.139
P92		-187822.554	-5331.46	-126867.535922	9.770
合計面積				28.458041	
地積				164.270105	m

物件1

地番	(E)96-455	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	距離
N0					
P92		-187820.499	-5315.472	3716434.22216	1.154
P93		-18782.112	-5311.423	1569324.093718	1.641
46		-18783.918	-5311.791	-104003.720330	0.207
47		-18789.498	-5311.657	-2657971.870724	18.141
48		-187817.568	-5308.843	-1537614.194080	9.162
合計面積				330.489490	
地積				165.29	m

総合計面積 82.0437655 m

測定の基礎		既知点の名称及び座標値		備考
測地系	既知点	座標交換	座標	
世界測地系(測地成果2011)	10	3級基準点	緯度	管理上より指定 仙台市測量所保管点
世界測地系(測地成果2011)	10	2級基準点	経度	
世界測地系(測地成果2011)	0	測量基点	緯度	管理上より指定 仙台市測量所保管点
世界測地系(測地成果2011)	10	測量基点	経度	

測量年月日 平成29年12月20日 平面測量面積 10

地番	(E)96-453	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	距離
N0					
P90		-187836.535	-5328.988	3699440.556377	1.431
P91		-187848.133	-5340.925	2273901.849777	1.754
P71		-187850.349	-5339.093	-1078575.811777	5.017
P93		-187855.124	-5335.178	-335656.000777	11.159
P92		-187831.517	-5321.230	-1538438.403301	11.002
合計面積				328.232115	
地積				164.115	m

地番	(E)96-454	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	距離
N0					
P92		-187841.511	-5311.700	701644.346000	1.145
P93		-187815.134	-5310.105	1863287.763176	5.784
B5		-187818.277	-5311.830	-1086376.364477	0.755
P95		-187822.112	-5310.427	-2071348.806978	12.144
P94		-187850.499	-5311.472	-528810.546300	9.000
合計面積				228.195064	
地積				164.207628	m

作成者

申請人

縮尺 1/

登記年月日：平成29年8月2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。

(仙台法務局管轄)

令和6年10月1日

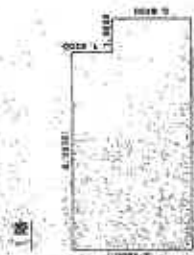
東京法務局

各階平面図

物件2

家屋番号	S6番327
建物の所在	仙台市青葉区みやぎ台二丁目96番地327

建物図面



求積表

9,327.5 × 5,460	= 50,928,150
1,592.5 × 3,600	= 5,733,000
計	56,724,850

床面積 56.72 m²



求積表

9,327.5 × 5,460	= 50,928,150
1,592.5 × 3,600	= 5,733,000
計	56,724,850

床面積 56.72 m²

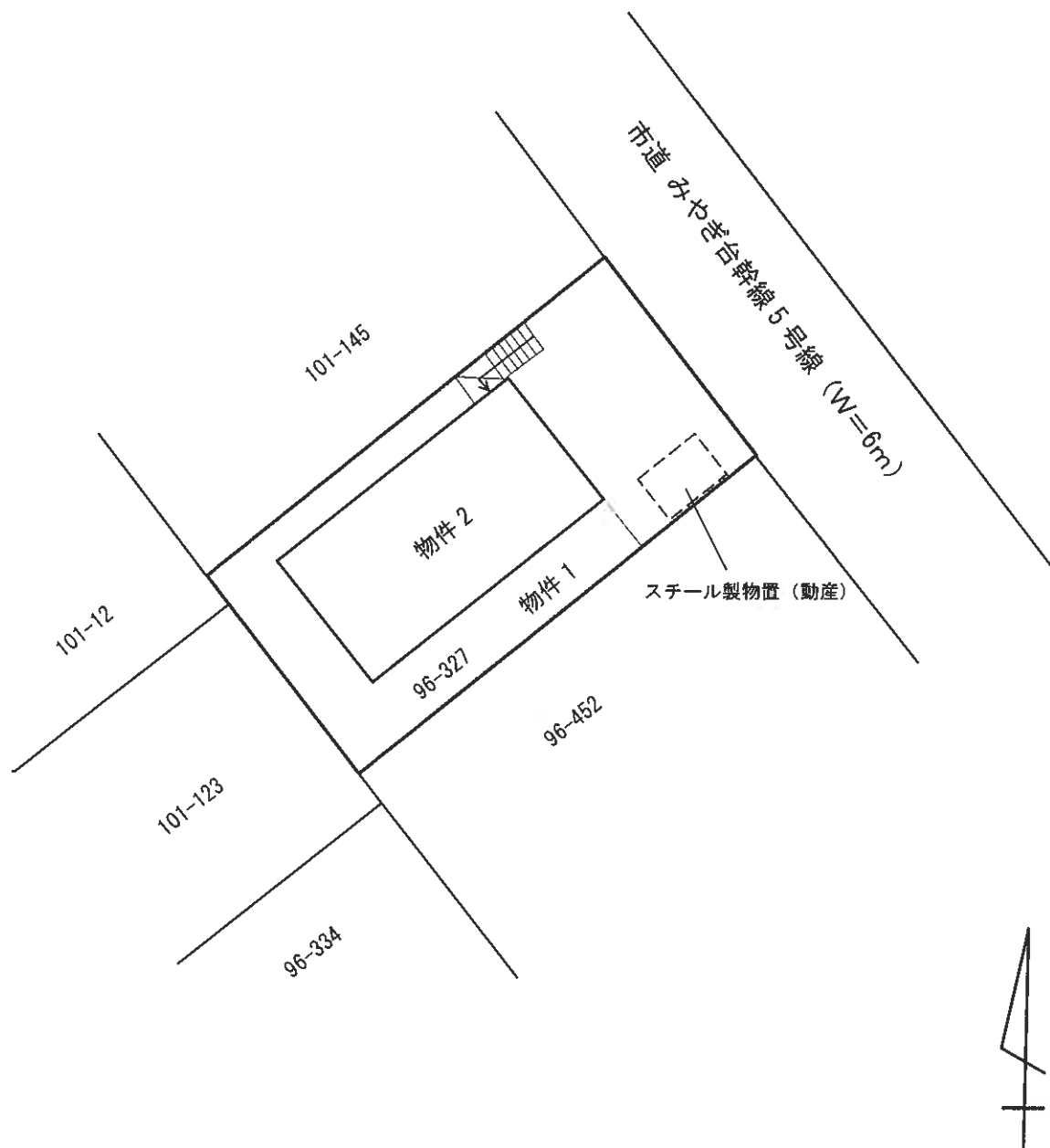
作成者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

A3をA4に縮小 (71%)

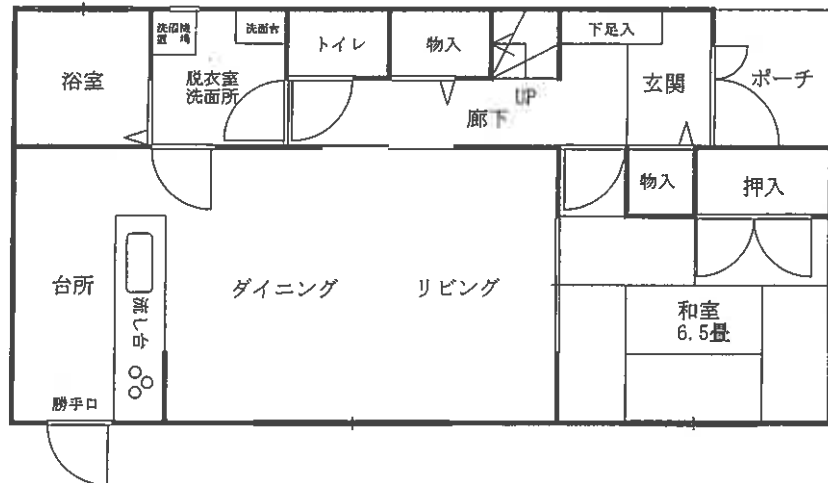


※ 建物の配置は水平投影を基に作成

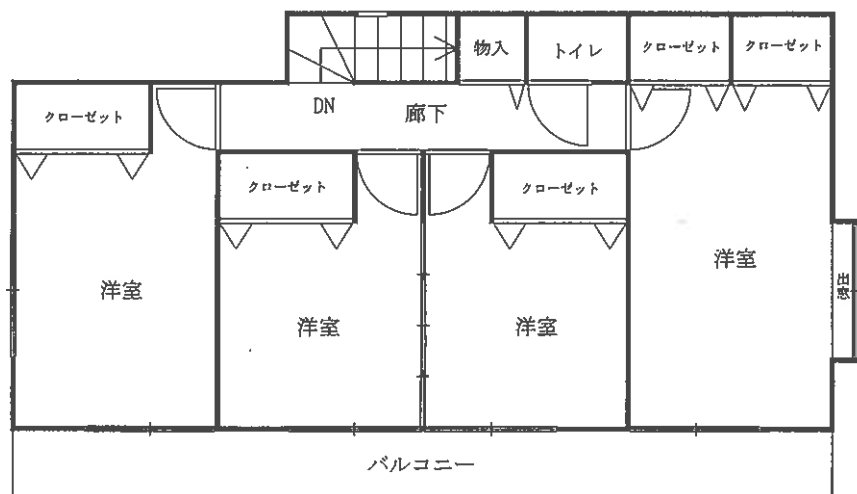
土地建物位置関係図

縮尺 1 : 250

物件 2



1 階



2 階

建 物 間 取 図

縮 尺 1/100