

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 7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 7月 29日 午前 9時00分から 令和 7年 8月 5日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 8月 7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 8月 22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 7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, 2	19,800,000 15,840,000	一括	3,960,000	100,451	26,123
1	6,292,000				
2	13,508,000				
	</				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 仙台市太白区八木山本町二丁目 |
| | 地 番 | 6 番 2 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5. 1 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市太白区八木山本町二丁目 6 番地 2 5 |
| | 家屋 番号 | 6 番 2 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2. 1 7 平方メートル
2 階 4 6. 7 8 平方メートル |

※
め
※

物 件 明 細 書

令和 7年 4月30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 | 仙台市太白区八木山本町二丁目 |
| | 地 番 | 6番25 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.19平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市太白区八木山本町二丁目6番地25 |
| | 家屋 番号 | 6番25 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階52.17平方メートル
2階46.78平方メートル |



令和7年(ケ)第2号
令和7年1月28日受理
令和7年3月3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 | 仙台市太白区八木山本町二丁目 |
| | 地 番 | 6 番 2 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5 . 1 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市太白区八木山本町二丁目 6 番地 2 5 |
| | 家屋 番号 | 6 番 2 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2 . 1 7 平方メートル
2 階 4 6 . 7 8 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
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 { 種類： ☐ ある { 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 [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある [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 南側で接する仙台市所有の 5 2 番公衆用道路は、市道「八木山本町二丁目 5 号線」であり、建築基準法第 4 2 条 1 項 1 号道路に指定されている。
- 2 敷地南側にカーポートが存する。
- 3 敷地北側に嵩上した部分が存する。

■ 物件 2 について

- 1 室内に置いた籠で小鳥を飼育している。
- 2 二階屋根の東側及び西側並びにカーポートの屋根上に太陽光パネルを搭載しており、それぞれは各屋根と附合している。両者で発電した電力は、建物北側に設置した蓄電池に充電されると共に電力会社にも売却されている。B に依るところ、カーポート上のそれは B 名義であるが、A との間には設置利用に当たっての取り決めや金銭の遣り取りはない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

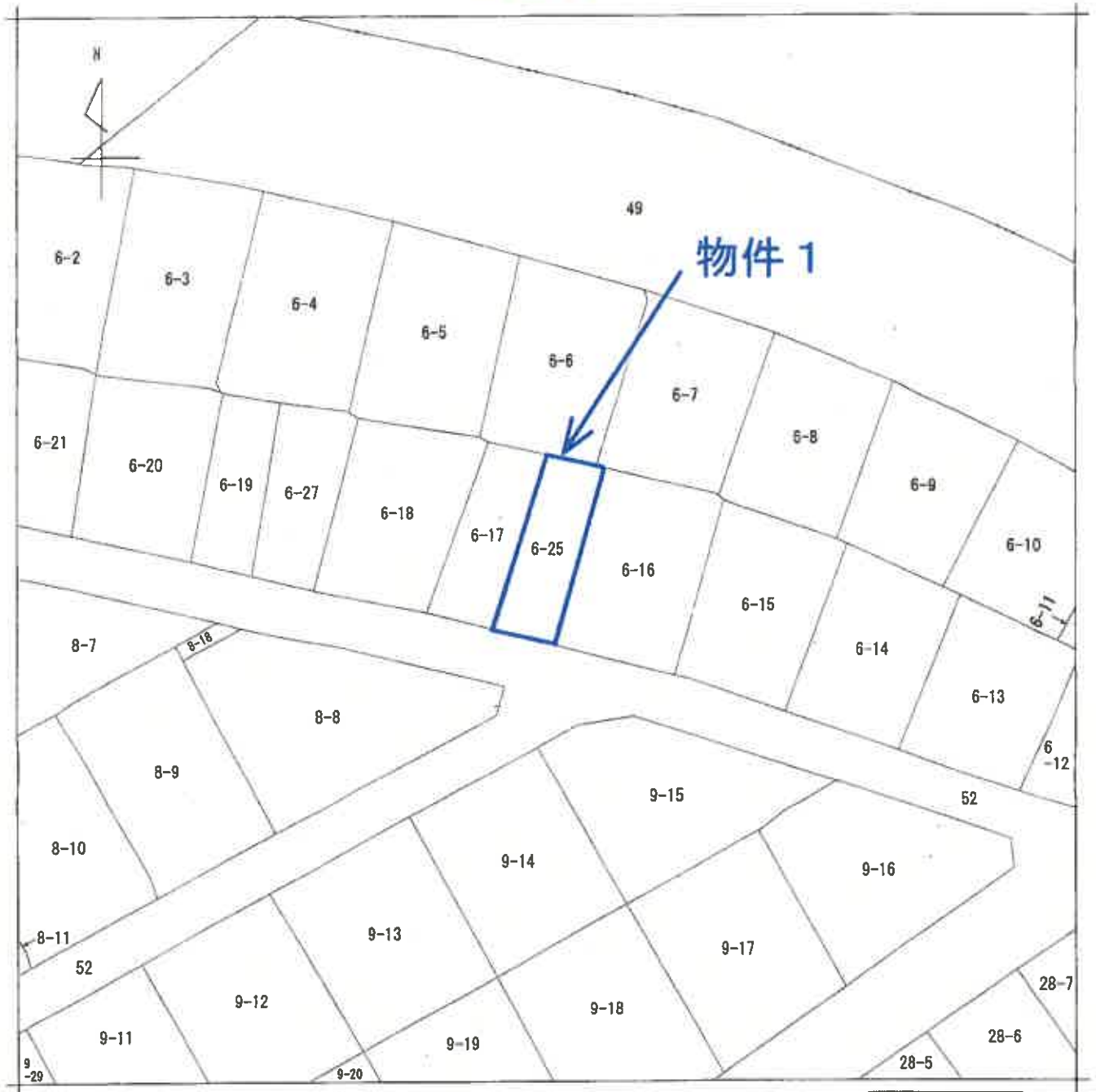
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 仙台市太白役所道路課, 町並み形成課 ■ B (Aの妻) ■ A (所有者)	南側で接する仙台市所有の52番公衆用道路は, 市道「八木山本町二丁目5号線」であり, 建築基準法第42条1項1号道路に指定されています。 私はAの妻です。本物件には私たち家族が住んでいます。居間に置いた籠の中で, 小鳥も飼育しています。 本物件は建売住宅としてAが平成30年に購入しましたが, 入居前にリフォームを施し, 間取りを変更した箇所があります。令和2年頃には, 敷地南側に新たにカーポートを設置した上で, 業者を頼り, 物件2の屋根及びカーポート上に太陽光パネルを載せて貰い, 併せて住宅北側に蓄電装置を置いて貰って余剰電力を売電しています。代金支払名義の関係で, カーポート上のパネルは私名義になっています。そのときの契約書等が残っていると思いますが今ここで見つけ出すことは出来ません。 本物件の占有状況等については調査の時にBが述べたとおりです。敷地北側に嵩上げたデッドスペースがありますが, これは, 宮城県建築基準条例に依り北側隣地である6番6及び6番7の各宅地との高低差を二メートル以下に抑える為だと思われます。但し, 本物件の売り主からその旨の説明があったや否や記憶が定かではありません。(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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年1月28日 (火) 11:00-11:10	仙台市役所資産課税課	物件2の平面図請求 (2月10日郵送受領)
7年1月29日 (水) 13:40-14:00	仙台北区役所	物件1の地積測量図受領
7年1月29日 (水) 14:30-14:50	物件所在地	物件確認, 写真撮影
7年1月29日 (水) 15:30-16:00	仙台北区役所道路課, 町並み形成課, 区民課	物件1の接道等について聴取, Aらの居住に関する資料受領
7年2月12日 (水) 13:00-13:20	仙台北区役所	本物件及び周辺地の登記事項証明書受領
7年2月26日 (水) 13:30-14:30	物件所在地	立入調査, Bから占有状況等聴取, 間取り確認, 写真撮影等, 評価人帯同
7年2月27日 (木) 10:30-10:40	当庁	A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 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

公図写



地番区域見出
八木山本町
2丁目

A4判に縮小

請求部	所在	仙台市太白区八木山本町二丁目				地番	6番25			
出力縮尺	1/500	精度分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日					備考付年月日(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。

地積測量図

地番	6-17、6-25
土地の所在	仙台市太白区八木山本町二丁目

座標変換表(世界測地系(測地成果2011))

地番	(1) 6-17	Xn	Yn	Zn - (Yn-1 - Yn+1)	距離
P169	-195274 554	948 754	-2424777 232728	22.25	
P170	-195272 905	953 915	441707 311110	7.48	
P145	-195271 940	946 482	244486 407640	21.81	
45	-195283 174	941 509	-441753 168335	7.38	
		合計	-325 63214		
		合計距離	163 3413070	m	

地番	Z_n	Y_n	X_n (Yn+1-Yn-1)	距離
H0	-195272 905	953 916	2256214 08885	22.25
P170	-195274 554	948 754	-424178 778976	7.46
P169	-195295 953	956 088	-1461584 912352	1.52
20	-195294 440	958 238	-1072815 788880	20.84
P146	-195274 215	961 278	-834797 269125	8.84
116	-195274 215	961 278	-834797 269125	8.84
97	-195273 764	960 513	1436043 268456	8.55
合計			-330 389082	
合計距離			165.1955410	m
合計			165.19	

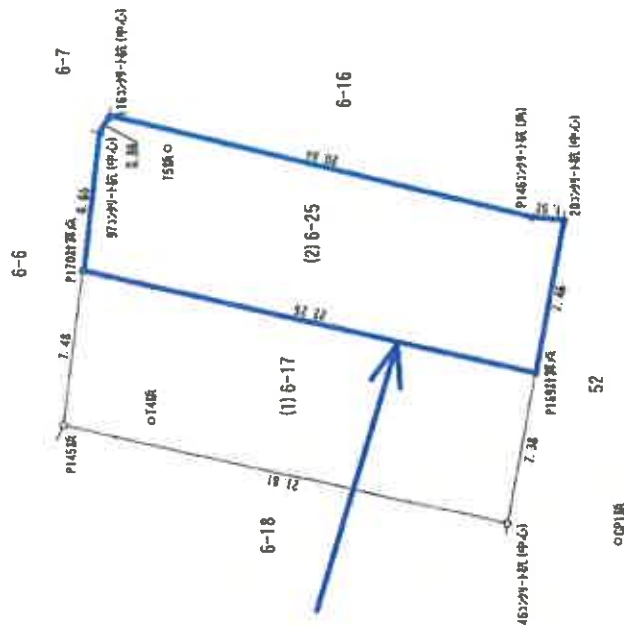
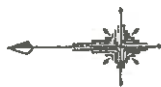
総合計面積 328 5408480 m²

測点	測点名	座標変換	座標	距離	備考
世界測地系 (測地成果2011)	10	電子測距	-193375 232	-4418 411	
地方測地系 (測地成果2011)	10	電子測距	488	15871 145	
世界測地系 (測地成果2011)	10	電子測距	仙台市白	200441 433	878 240
地方測地系 (測地成果2011)	10	電子測距	CP1	-195274 493	940 515
世界測地系 (測地成果2011)	10	電子測距	CP2	-195276 544	878 862
地方測地系 (測地成果2011)	10	電子測距	13	-195284 146	953 882
世界測地系 (測地成果2011)	10	電子測距	14	-195276 144	946 531
地方測地系 (測地成果2011)	10	電子測距	15	-195277 804	953 725

測量年月日 平成30年2月18日 平面測量成果表 10

A 4 判に縮小

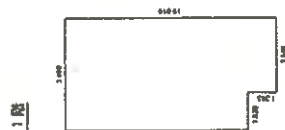
作成者	申請人	縮尺 1/250
-----	-----	----------



物件1

各 階 平 面 図 建 物 図 面 図

家屋番号	6番25
建物の所在	仙台市太白区八木山本町二丁目6番地25



求積表

5.480 x 11.445	=	47.2017000
3.640 x 1.265	=	4.5960000
計		52.1703000

床面積 52.17 m²

2 階



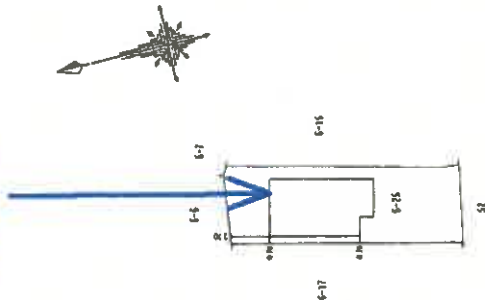
求積表

1.840 x 11.410	=	3.3124000
5.480 x 7.735	=	42.2331000
2.730 x 0.455	=	1.2421500
計		46.7876500

床面積 46.79 m²

A4判に縮小

物件2



作成者

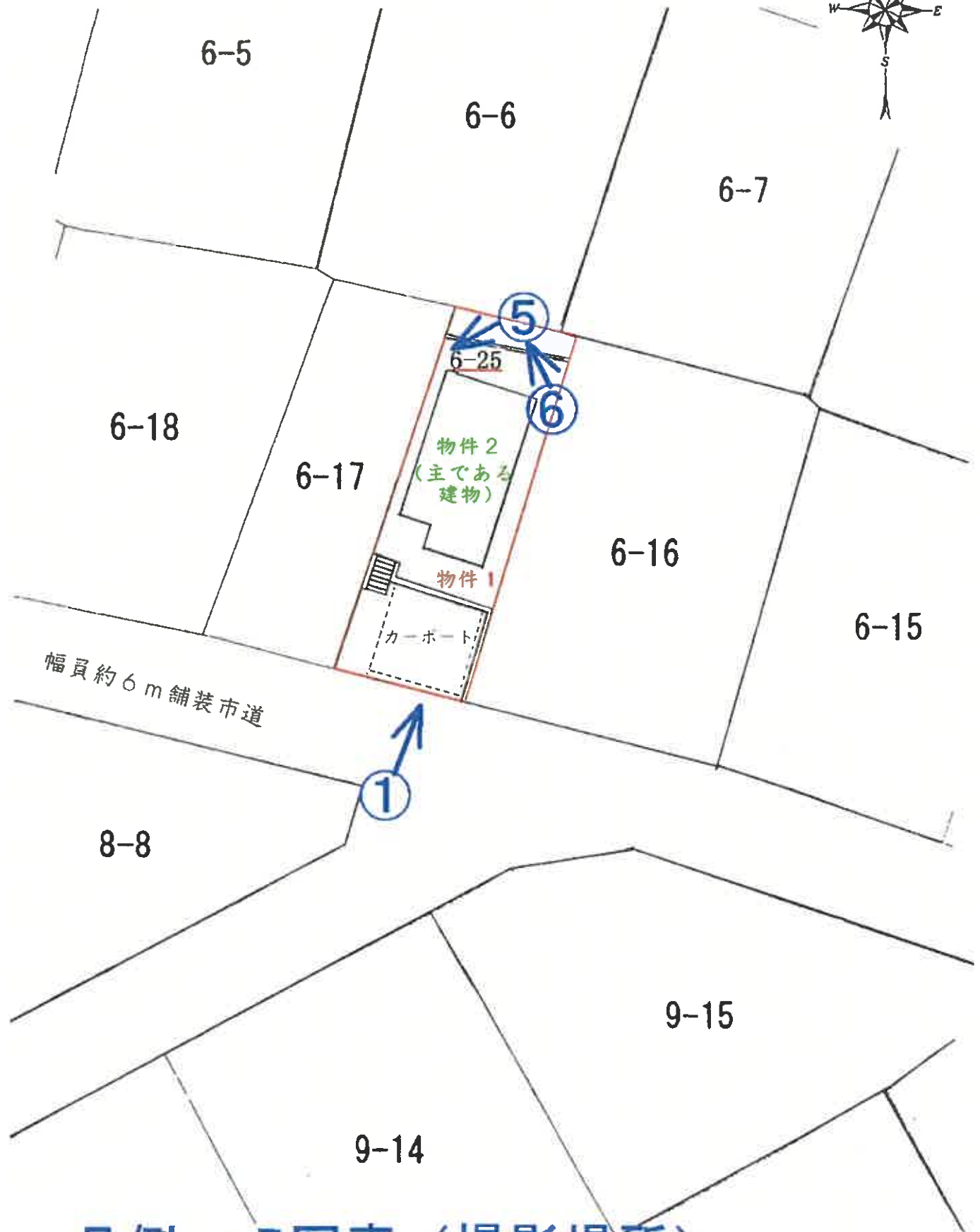
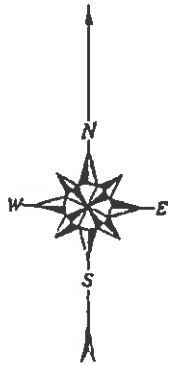
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

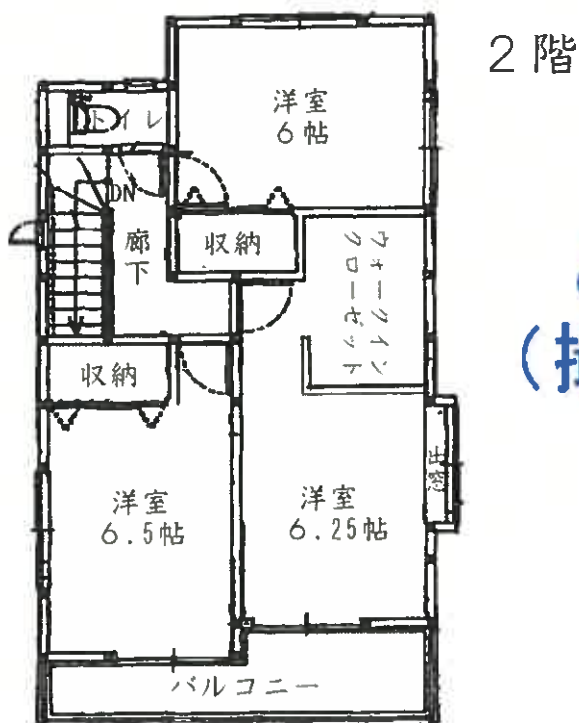
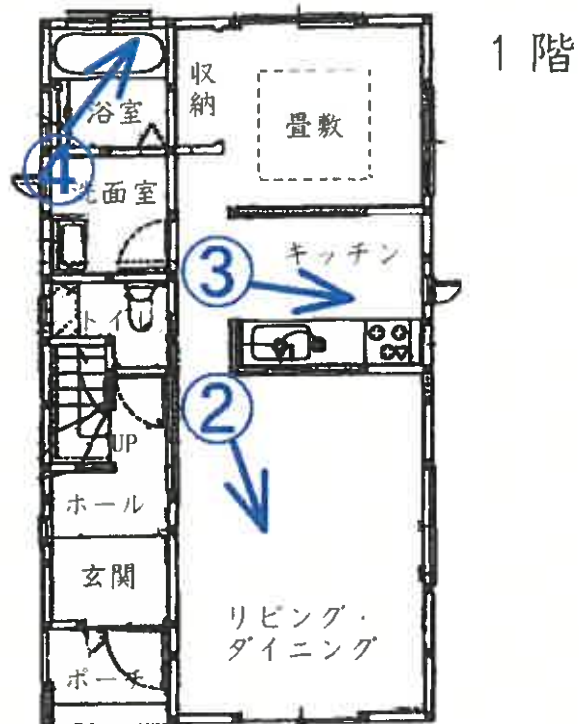
縮尺 1 : 300



凡例 ♂写真 (撮影場所)
(9 枚目)

間 取 図

〔物件 2：主である建物〕



凡例
♂写真
(撮影場所)



縮尺 1 : 100

(10 枚目)

写真 1

物件2

カーポート



市道「八木山本町二丁目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4)



写真 3



写真 4



(12枚目)

写真 5

太陽光パネル配電盤



写真 6

嵩上げされた敷地部分

蓄電装置



物件1

令和 7 年 (ケ) 第 2 号

令和 7 年 2 月 26 日 現地調査

令和 7 年 3 月 3 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
菅 原 史 朗

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 19,800,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 6,292,000 円
物件 2 (建物)	金 13,508,000 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の土地の内訳価格は物件2の建物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のが常態であること、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	地下鉄東西線『八木山動物公園』駅から南方約 500m（道路距離） （別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	近隣地域は仙台市南西部の八木山丘陵地に位置し、中規模一般住宅が建ち並ぶ他、低層アパート等も見られる区画整然とした住宅地域である。 街路条件は、幅員約 6m 舗装市道が標準で、対象の東方約 120m（道路距離、以下同じ）で市道長町八木山線に、対象の西方約 300m で市道川内旗立線に接続しており、周囲の幹線街路との関係位置が良好である。 地下鉄東西線「八木山動物公園」駅から約 500m（道路距離、以下同じ）と近接し、商業施設としては、「みやぎ生協八木山店」へ約 500m、「ヨークベニマル仙台西の平店」へ約 1.4 km となっている。 又、公共施設としては、仙台市太白区役所へ約 3.7 km とやや遠いが、八木山小学校へ約 350m、八木山中学校へ約 550m となっており、総合的な利便性は比較的良好である。 当分は現状のまま推移するものと予測される。 幅員約 6m 市道に接面する地積 150 m²～200 m²程度の一般住宅の敷地が標準的使用と認められる。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第 2 種 住 居 地 域
	建 蔽 率	指 定 6 0 %
	容 積 率	指 定 2 0 0 %
	防 火 規 制	無指定
	そ の 他 の 規 制	立地適正化計画：居住誘導区域 仙台市造成宅地滑動崩落防止施設の保全に関する条例 「八木山本町 2 丁目第 2」に該当 など
画 地 条 件	地 積	1 6 5 . 19 m ² （登記面積）
	間 口 × 奥 行	約 7 . 5 m × 約 2 2 . 2 m
	形 状	ほぼ長方形地
	地 勢	駐車スペースと建物の敷地部分に段差はあるが、夫々は概ね平坦である。又、敷地北側に嵩上げた部分が存する。
	街路接面状況	中間画地
	そ の 他	なし
接面道路の状況	○南側幅員約 6 m、市道、舗装（有）、概ね等高乃至約 1.7m 高く接面 建築基準法上：法第 4 2 条 1 項 1 号道路 系統・連続性は地域内において普通程度である。	

土地の利用状況等	物件2の建物敷地として利用されている。又、敷地南側にカーポートが存する。
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	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	目的土地は、令和6年度版「仙台防災ハザードマップ」において、「水害のおそれのある区域」及び「土砂災害のおそれのある区域」のいずれにも該当していない。

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 6番25	
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30年10月3日新築 約6年 約24年
構 造	木造ルーフィングぶき2階建	
仕 様	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス貼等
	天 井	ビニールクロス貼等
	床	フローリング、畳敷等
	設 備	電気、給排水・衛生設備等
	そ の 他	オール電化住宅
	(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 52.17 m ² 2階 46.78 m ² 延床面積 98.95 m ²	
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	(1) 室内に置いた籠で小鳥を飼育している。 (2) 目的建物の屋根の上に本件所有者が設置した太陽光パネルが存する。 当該パネルは目的建物に附合しており、建物価格に含めて評価する。 尚、カーポートの屋根上の太陽光パネルは、本件所有者の妻名義との ことであり、本件評価の対象とはしない。 (3) 本件目的建物に係る確認申請の確認済証番号は第 HPA-18-03137-1 号 (平成30年4月20日付)であり、完了検査済となっている。 (4) 本件目的建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地 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。尚、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/㎡)	個別 格差	地 積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1	119,000	0.97	165.19	1.00	19,068,000

ア 標準画地価格（公示価格等との規準をもとに査定）

地価公示標準地 仙台太白一14

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規準とした価格
 $122,000 \text{ 円/㎡} \times 107.7/100 \times 100/97 \times 100/114 = 119,000 \text{ 円/㎡}$

◇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：画地条件・接面方位(北西)▲3(97)(接面方位は標準を南とした)

◇地域格差：交通接近条件(最寄駅への接近性等)+1

環境条件(周囲の利用状況等)+15

行政的條件(用途地域)▲2

相乗積 $1.01 \times 1.15 \times 0.98 \div 1.14 (114)$

イ 個別格差：物件1の個別的要因を考慮し、物件1の標準画地に対する格差修正率を97%と判定したが、その内訳は次の通りである。

・間口・奥行のバランス ▲3 (0.97)

ウ 地積：登記数量を採用した。

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。

尚、本件所有者が目的建物の屋根に設置した太陽光パネルは建物価格に含めている。

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=エ
2	220,000	98.95	0.64	13,932,000

ウ 現価率

○物件2 (主である建物)

経済的全耐用年数 30 年、経過年数約 6 年、経済的残存耐用年数約 24 年、観察減価及び中古建物の市場性減価 20%、残価率 0%により現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率 } 0\% \\ &\quad + (1-0) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 24 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数 } 30 \text{ 年}) \} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価 } 0.20) = 0.64 \end{aligned}$$

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	19,068,000	1.00	0.45	法定地上権	8,581,000

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 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	19,068,000 円	－8,581,000 円	1.00	1.00	0.60	6,292,000 円
2	13,932,000 円	＋8,581,000 円	1.00	1.00	0.60	13,508,000 円
一 括 価 格 （ 合 計 ）						19,800,000 円

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：市場性の減価をもたらす要因は認められない。

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 仙台太白－14

所 在 : 仙台市太白区八木山本町1丁目12番9

価 格 : 122,000円/㎡(対前年比+7.0%)

位 置 : 地下鉄東西線「八木山動物公園」駅の東方道路距離約330mに位置する

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 239㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 北西側6m舗装市道に接面

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 : 中規模一般住宅等が多い区画整然とした住宅地域

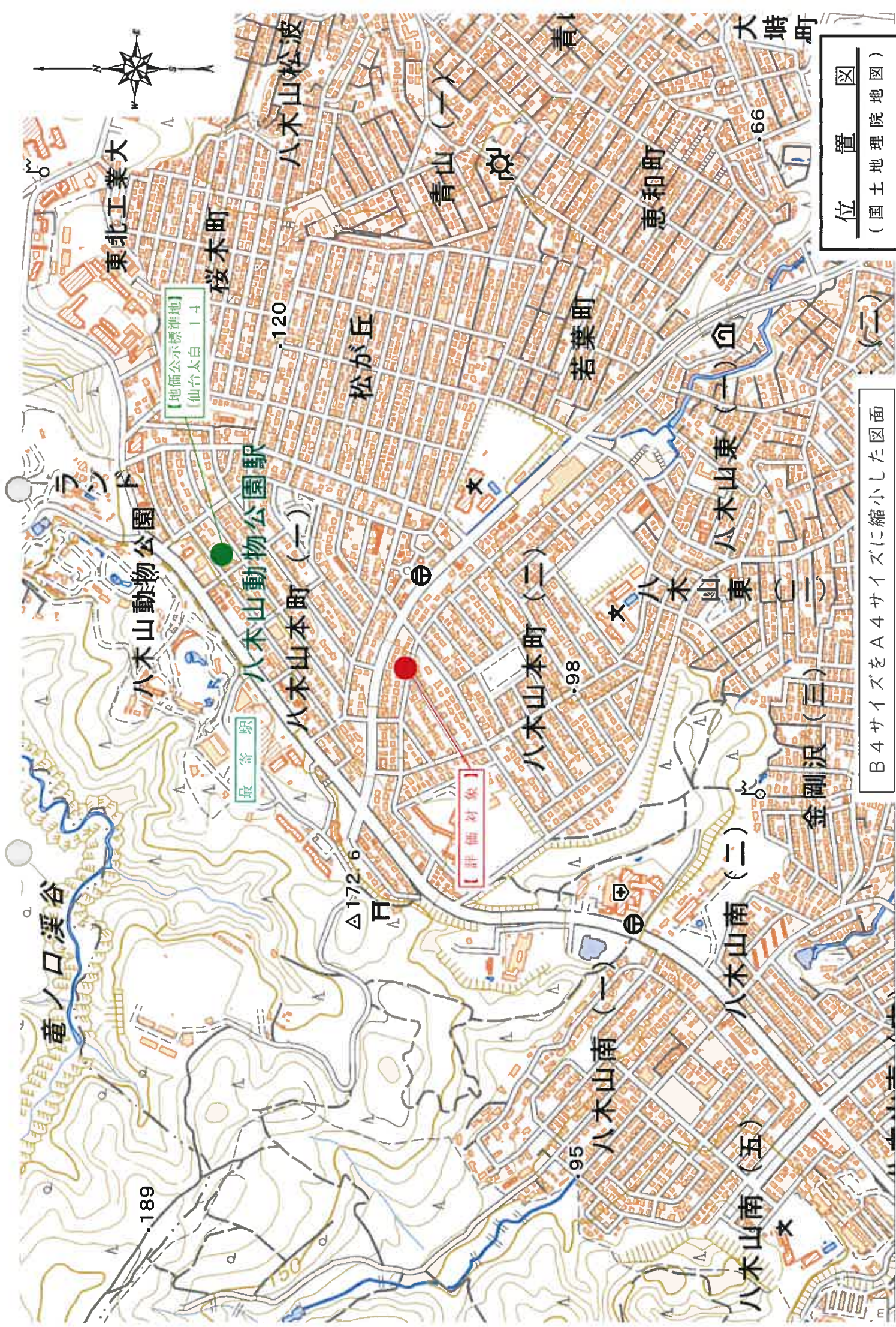
第7 附属資料

- 1 位置図(国土地理院地図)
- 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

物 件 目 録

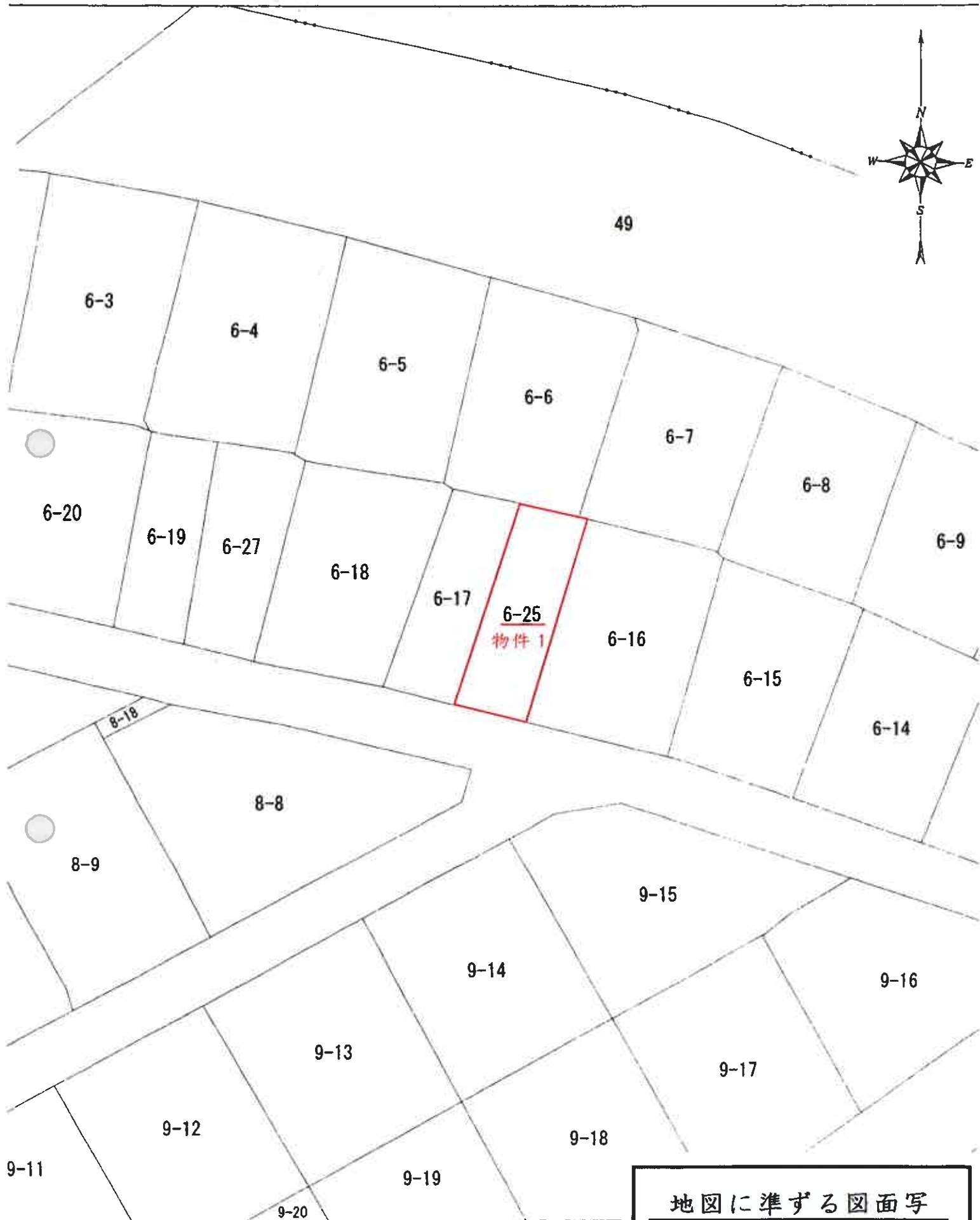
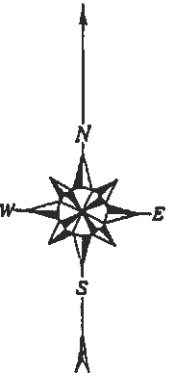
- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 仙台市太白区八木山本町二丁目 |
| | 地 番 | 6 番 2 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5. 1 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市太白区八木山本町二丁目 6 番地 2 5 |
| | 家屋 番号 | 6 番 2 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2. 1 7 平方メートル
2 階 4 6. 7 8 平方メートル |



位置図
(国土地理院地図)

B4サイズをA4サイズに縮小した図面

(二)



地図に準ずる図面写

縮 尺 1 / 5 0 0

响

土地の所在

座標求積表(世界測地系(測地成果2011))

地 帶	1915-17	Xn	Yn	Xn · Yn	Σ
P169	1952.94	558	948	154	22 25
P170	1952.72	905	953	916	7 48
P145	1952.71	940	945	982	21 81
46	1952.93	178	941	500	7 30
			合 計	326 6225.14	
			總 數	163 3413070	
				163 34	

地番	NO	Xn	Yn	Xn · (Total Yn)	距離
	P170	-195272 905	953 116	2296214 089895	22 25
	P169	195294 558	948 154	-424178 779716	7 46
	P168	-195295 953	956 088	-1461594 912252	1 52
	P146	195294 440	956 238	-1012015 788049	20 84
	116	-195274 215	961 270	-834797 269125	0 88
	97	195273 764	960 513	1436643 260456	6 65
合計 面積				330 399482	
合計 距離				165 195410	

総合計画課	328.5408480 m ²
-------	----------------------------

測量の基準		既知点の名称及び座標値			備考
測地系	既知点	座標記号	点名	X座標 Y座標 標高	
近世測地系	山形県測量点	10	仙台	193359 330 6272 411	
近世測地系	山形県測量点	10	仙台	196165 475 1857 106	
近世測地系	山形県測量点	10	仙台	196441 633 6796 242	
近世測地系	山形県測量点	10	CF1	195294 493 948 593	新
近世測地系	山形県測量点	10	CF2	195285 544 879 862	新
近世測地系	山形県測量点	10	T3	195346 744 958 802	新
近世測地系	山形県測量点	10	T4	195276 134 946 653	新
近世測地系	山形県測量点	10	T5	195227 844 953 725	新

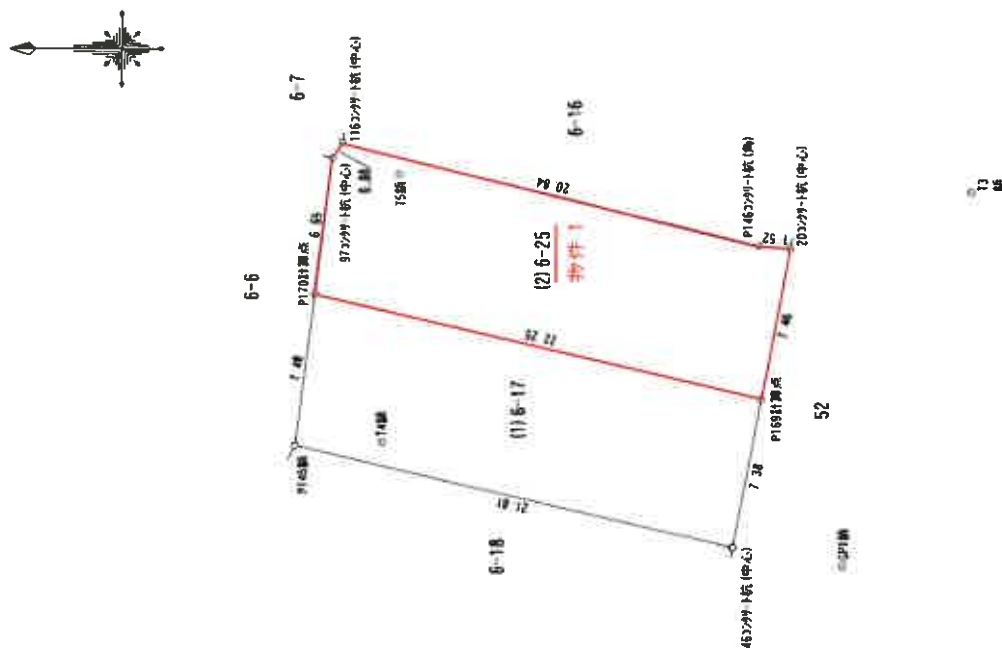
期 日	平成30年2月18日	平西商會庶務課	10
-----	------------	---------	----

作者

《阿方斯·德·拉图尔》

人請申

棉尺 250



各 階 平 面 図

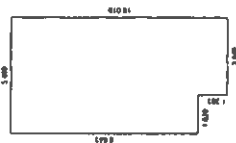
家 屋 番 号
6 番 2 5

建 物 図 面

建物の所在
仙台市太白区八木山本町二丁目6番地25

物 件 2

1 階

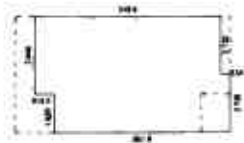


求積表

1 444	×	8145	=	47 201 7000
1 444	×	1 365	=	4 964 6000
計				52 171 3000

床面積 52.17 m

2 階



求積表

1	640	×	8145	=	5214000
2	4444	×	1365	=	49646000
3	4444	×	1500	=	6666000
計				74466000	

床面積 74.47 m

作成者

縮尺 1/250

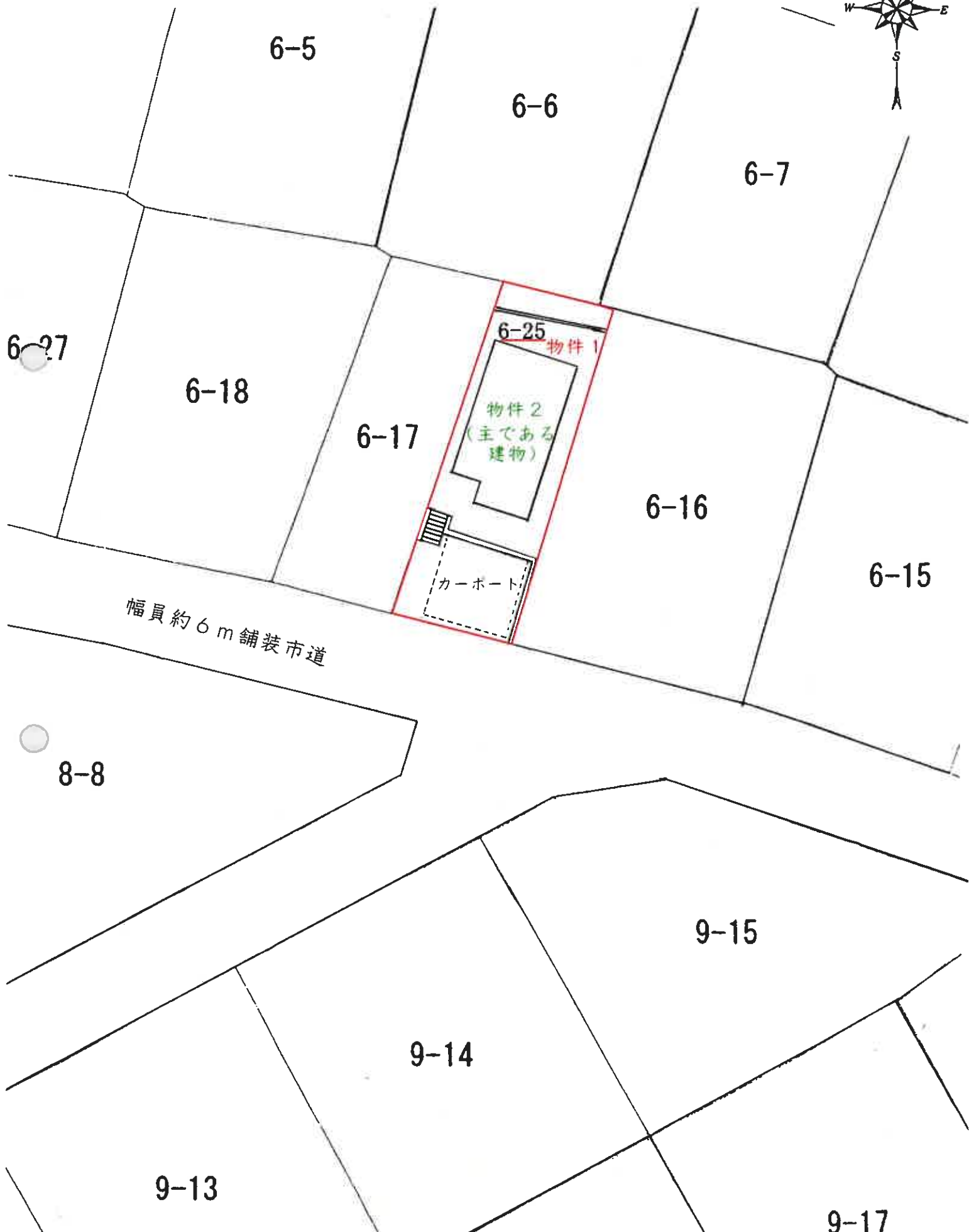
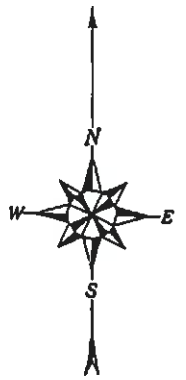
申請人

縮尺 1/500

A3サイズをA4サイズに縮小した図面

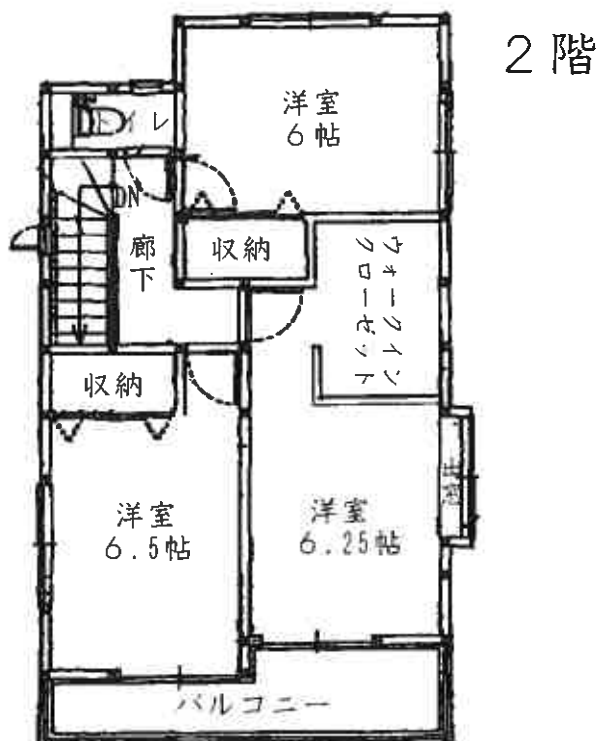
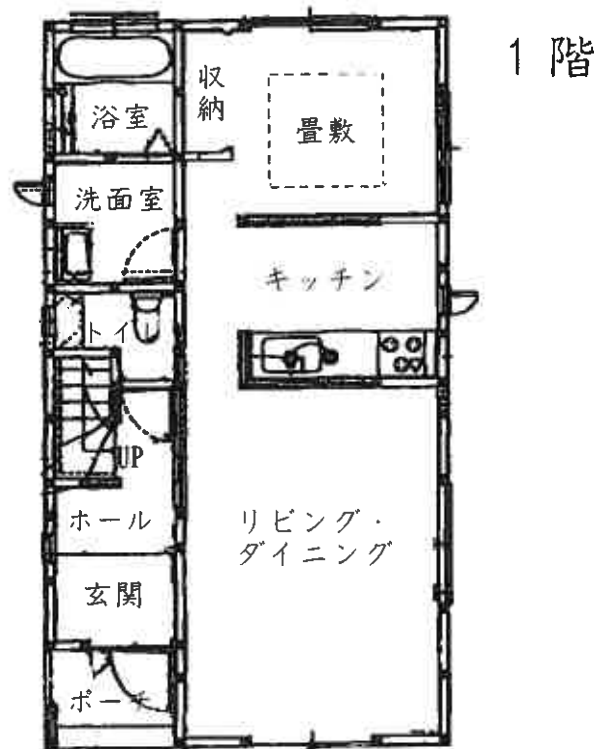
土地建物位置関係図

縮尺 1 : 300



間 取 図

〔物件 2 : 主である建物〕



縮尺 1 : 100