

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10月29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11月18日 午前 9時00分から 令和 7年11月25日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月27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12月12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10月29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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	11,881,000 9,504,800	一括	2,376,200	106,293	24,410
1	2,931,000				
2	8,950,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 仙台市青葉区みやぎ台五丁目 |
| | 地 番 | 1 2 8 番 3 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 0 . 6 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市青葉区みやぎ台五丁目 1 2 8 番地 3 5 |
| | 家屋 番号 | 1 2 8 番 3 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 7 . 0 0 平方メートル
2 階 6 6 . 0 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 8月18日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 横 山 亮

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五丁目 |
| | 地 番 | 128 番 35 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 240.61 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市青葉区みやぎ台五丁目 128 番地 35 |
| | 家屋 番号 | 128 番 35 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 67.00 平方メートル
2 階 66.00 平方メートル |



令和7年(ケ)第 56 号
令和7年 5 月 7 日受理
令和7年 6 月 17 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 | 仙台市青葉区みやぎ台五丁目 |
| | 地 番 | 128番35 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 240.61平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市青葉区みやぎ台五丁目128番地35 |
| | 家屋 番号 | 128番35 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階67.00平方メートル
2階66.00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五丁目18番12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	本土地は、公図上、その北東側で仙台市が所有する地番128番186の公衆用道路(市道に認定されている)に接している。		
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居宅(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	調査時、建物内には家財類が一切なく、債務者代理人弁護士A法律事務所事務員の陳述その他建物内の状況から空き家状態であると認められた。 なお、本件債務者兼所有者Bが調査に立ち会わなかったため、占有関係について直接確認することができなかった 物件2建物の屋根部分に太陽光パネルが設置されている。		
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		
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者代理人弁護士 A法律事務所事務員	1 Bさんは先月(5月)11日に転居したので、物件には誰も住んでいません。 2 物件2建物に隣接して存在するスチール製物置はBさんが設置したものです。

(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 7 年 5 月 12 日 (月) 11 : 30 — 11 : 40	仙台法務局	接道関係について全部事項証明書受領
R 7 年 5 月 13 日 (火) 11 : 30 — 11 : 40	物件所在地	物件確認
R 7 年 5 月 28 日 (水) 15 : 20 — 15 : 25	執行官室(電話)	債務者代理人弁護士 A 法律事務所事務員に期日通知及び占有関係等確認
R 7 年 6 月 12 日 (木) 9 : 40 — 10 : 30	物件所在地	物件調査, 占有関係調査, 写真撮影, 評価人同行

(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。

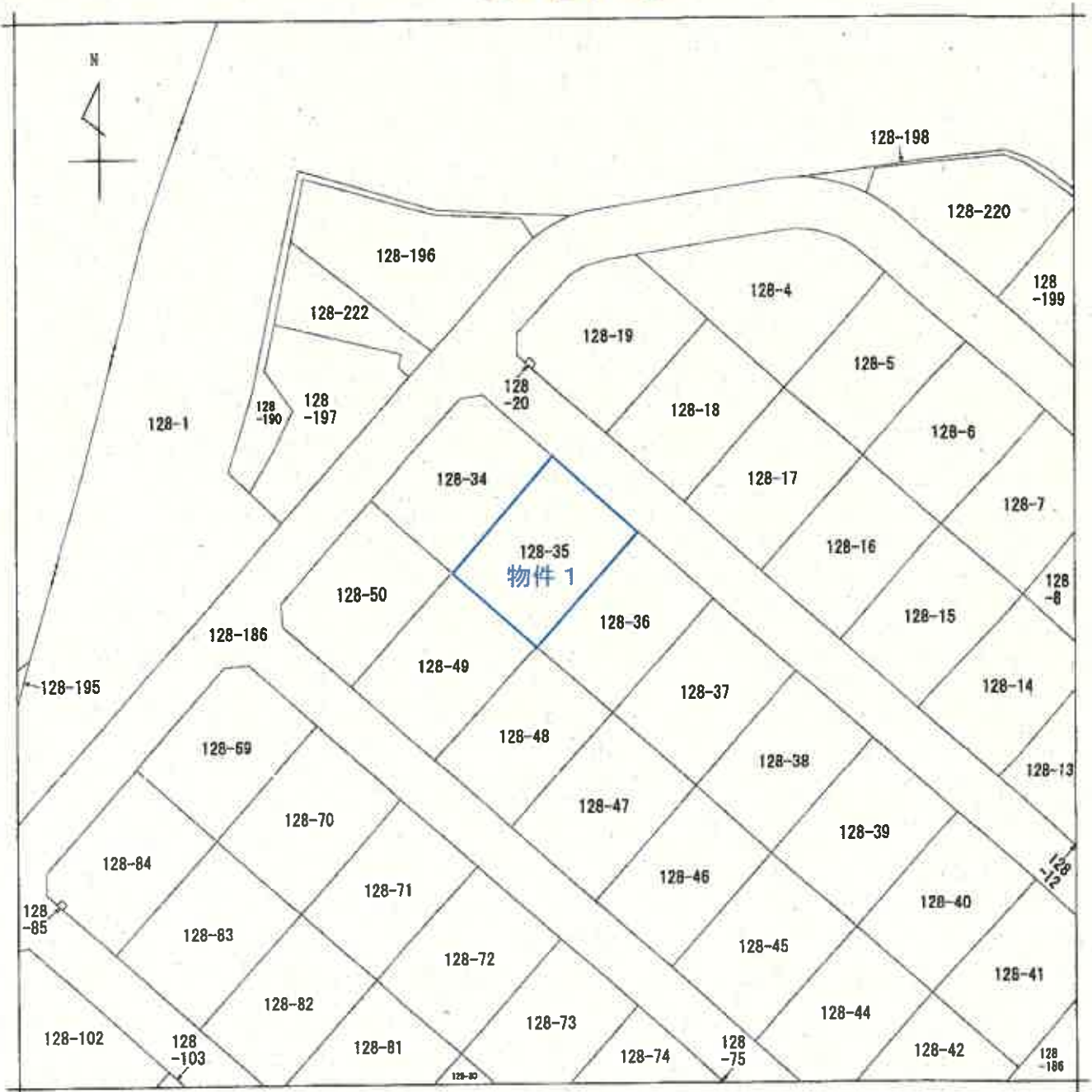
☒ 令和 7 年 6 月 1 2 日
目的物件は不在だったので, 立会人 C を立ち会わせ, 建物内に立ち入った。

☐ 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) 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5丁目

請求部	所在	仙台市青葉区みやぎ台五丁目				地番	128番35	A 4 判に縮小	
出力縮	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		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7年4月15日
広島法務局

請求番号：15-1
(1/1)

登記官

(5 枚目)

登記年月日：昭和53年4月17日

050560

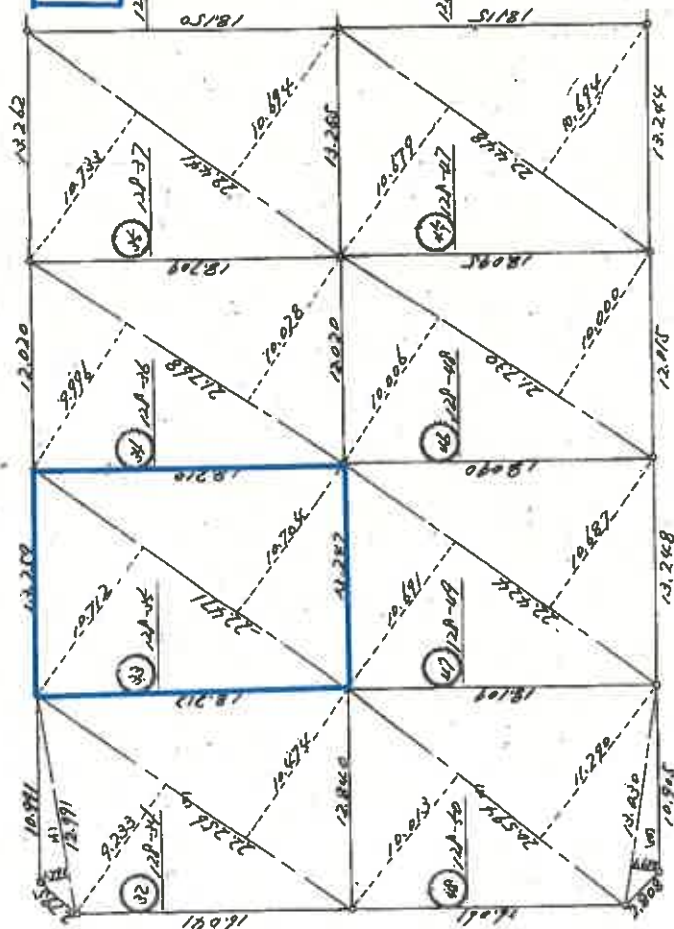
地積測量図

物件 1

14/76

地番	128-341~128-37 128-47~128-50
土地の所在	宮城県仙台市青葉区 宮城郡青葉町字沢崎五丁目

仙台市青葉区



(48) 128-50
a) $20.594 \times (10.013 + 11.290) = 438.713982$
b) $13.030 \times 1.678 = 21.864340$
計 460.578322
 $\frac{1}{2} 230.289161 \text{ m}^2$

(43) 128-341
a) $12.991 \times 1.790 = 23.253890$
b) $22.256 \times (9.233 + 10.474) = 438.588992$
計 461.842882
 $\frac{1}{2} 230.921441 \text{ m}^2$

(44) 128-342
 $22.471 \times (10.712 + 10.704) = 470.619268$
 $\frac{1}{2} 235.309634 \text{ m}^2$

(45) 128-343
 $21.768 \times (9.996 + 10.020) = 438.713982$
 $\frac{1}{2} 219.356991 \text{ m}^2$

(46) 128-344
 $22.441 \times (10.733 + 10.694) = 470.619268$
 $\frac{1}{2} 235.309634 \text{ m}^2$

(47) 128-345
 $22.448 \times (10.679 + 10.644) = 470.619268$
 $\frac{1}{2} 235.309634 \text{ m}^2$

(48) 128-346
 $21.730 \times (10.006 + 10.000) = 438.713982$
 $\frac{1}{2} 219.356991 \text{ m}^2$

(49) 128-347
 $22.424 \times (10.691 + 10.687) = 470.619268$
 $\frac{1}{2} 235.309634 \text{ m}^2$

作製者	中和
作製年月日	52年12月25日

申請人	申請人
-----	-----

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/300
----	-------

A4判に縮小

登記年月日：平成28年5月9日

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。

(仙台法務局管轄)

令和7年4月15日

仙台法務局

登記官

(7 枚目)

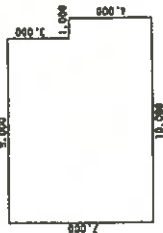
建物図面

各階平面図

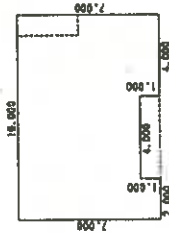
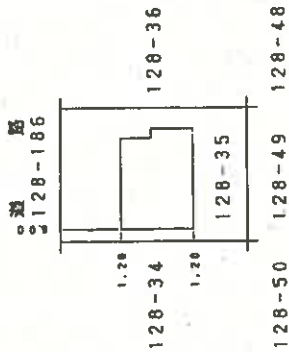
家屋番号 128番35

建物の所在 仙台市青葉区みやぎ台五丁目128番地35

物件2



1階		床面積	
9.000 ×	7.000 =	63.000000	
1.000 ×	4.000 =	4.000000	
合 計		67.000000	
床面積		67.00 m ²	



2階		床面積	
2.000 ×	7.000 =	14.000000	
4.000 ×	6.000 =	24.000000	
4.000 ×	7.000 =	28.000000	
合 計		66.000000	
床面積		66.00 m ²	

(図面割付)

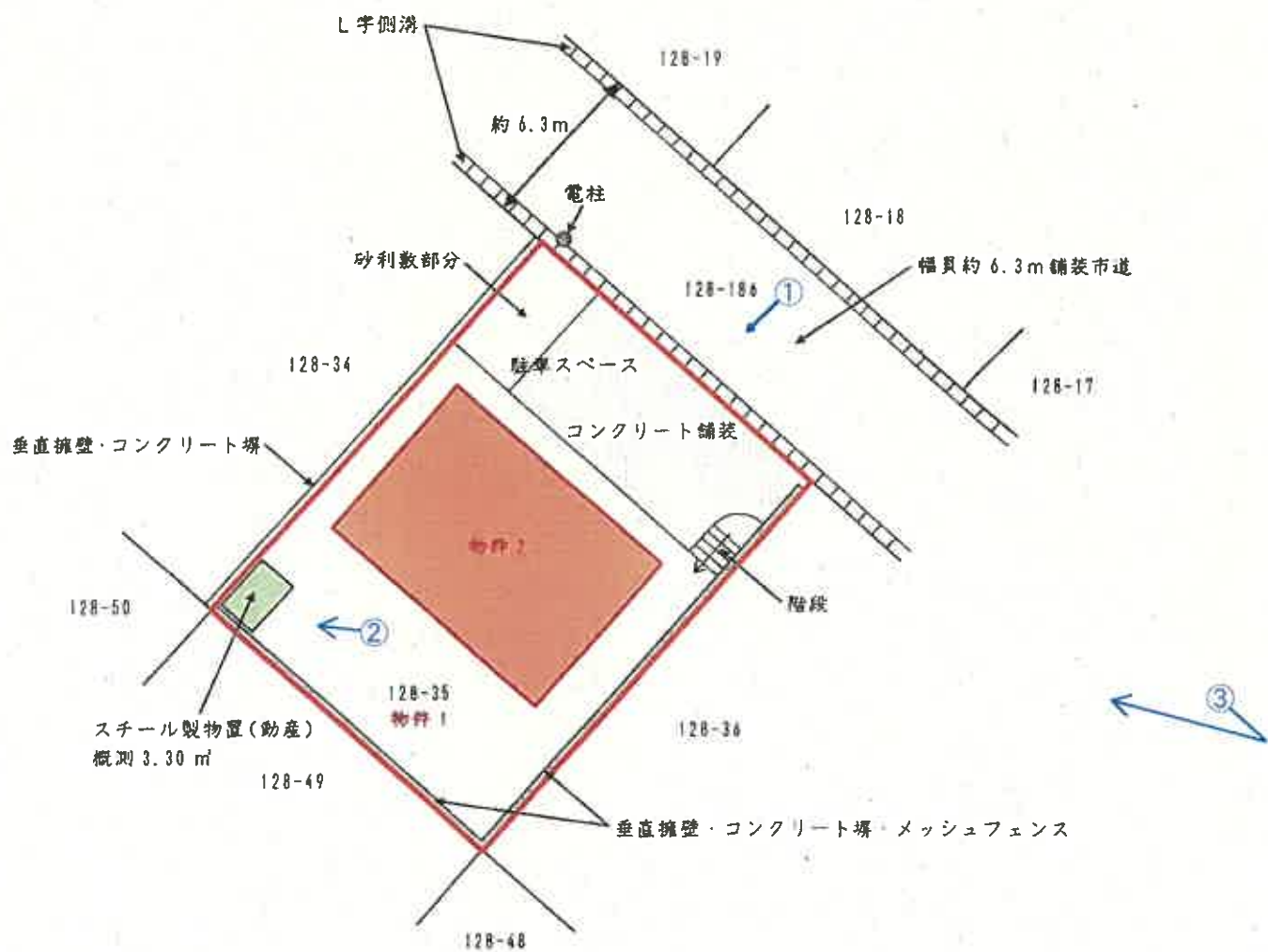
A4判に縮小

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500



※物件 2 の建物の形状は水平投影をもとに作成

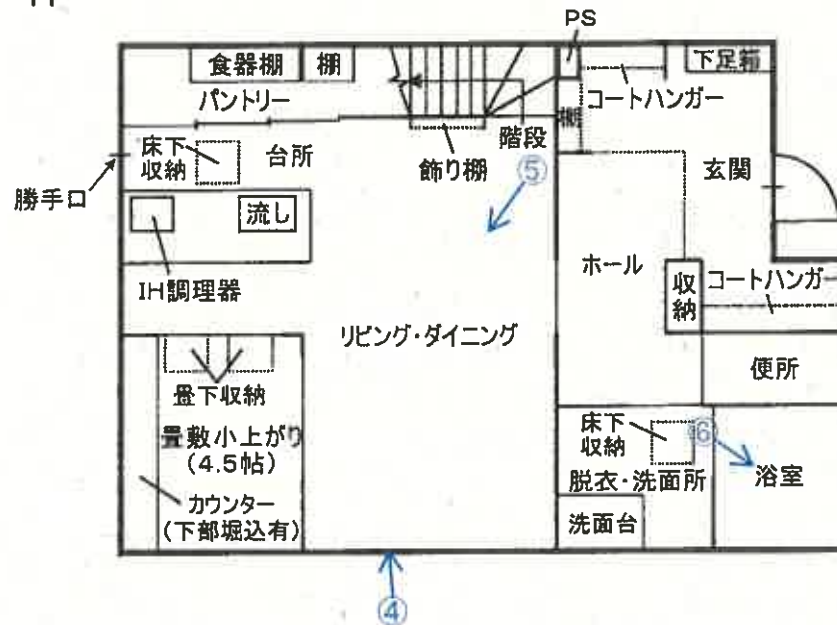
←○印は写真撮影位置であり、○印の中の数字は写真番号である。



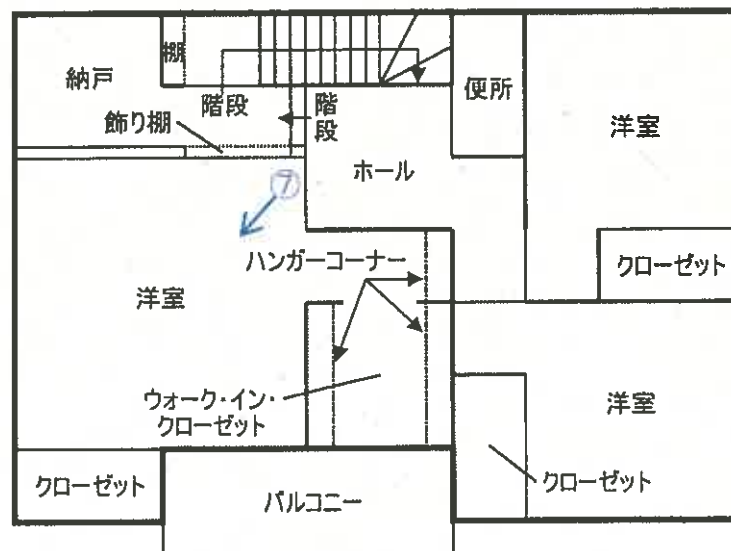
土地建物位置関係図
縮尺=1:250

物件2

1F



2F



←○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。



建物間取図

写 真 1

物件 2



物件 2

市道

写 真 2

スチール製物置(動産)



写 真 3

太陽光パネル



写 真 4

亀裂



写 真 5



写 真 6



写 真 7



令和 7 年（ケ） 第 56 号
令和 7 年 6 月 12 日 現地調査
令和 7 年 6 月 18 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 11,881,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 2,931,000 円
物件2(建物)	金 8,950,000 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の土地南西端に、概測3.30㎡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6.1km (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(みやぎ台)」のうち、北西端に近い一面に存する一般戸建住宅及びその敷地である。みやぎ台は、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、小規模食品スーパー、事業所、診療所等も介在するバス路線(市道みやぎ台幹線6号線)沿いを除けば、一般戸建住宅に概ね純化しており、一部には未利用の空閑地も散見される状況にある。 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限定的である。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、切土中心の地域と把握される。みやぎ台五丁目地区では、切土・盛土の境界や、盛土中心の地域も存するが、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、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840m
	市立大沢小学校:	約2.2km
	食品スーパー「全日食チェーンみやぎ台店」:	約950m
	市立大沢中学校:	約4.6km
主 な 公 法 上 の 規 制 等	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	第一種低層住居専用地域
	建 蔽 率	指定 : 50%
	容 積 率	指定 : 80%
	防 火 規 制	特になし
	土砂災害規制	目的物件は、土砂災害防止法上の土砂災害警戒区域(所謂「イエローゾーン」、自然現象の種類:急傾斜地の崩壊、箇所番号:I-人-0214)の指定を受ける。なお、図面上、目的物件につき、土砂災害警戒区域の指定を受けた範囲は96%程度と把握される。
(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)	その他の規制	第一種高度地区。宅地造成及び特定盛土等規制法上の宅地造成等工事規制区域。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	240.61㎡
	間 口 ・ 奥 行	約13m×約18m
	形 状	長方形
	地 勢	物件1の土地周辺は南東方に下る緩傾斜地であり、付近には土留め用の垂直擁壁等が組まれた画地が多い。 物件1のうち、物件2の目的建物敷地部分は略等高、駐車スペースは緩やかな勾配の南東傾斜となる。目的建物敷地部分は、南西側隣接地より一段(最大約1.4m)高い位置関係にあるほか、北東側の駐車スペースとの間にも、一部に高低差があり、駐車スペース側からは階段を上って行き来する(別添『土地建物位置関係図』参照)。
	街路接面状況	中間画地
	街路との高低差	駐車スペースは北東側市道に略等高に接面
	そ の 他	特になし
接面道路の状況	○ 北東側約6.3m、市道、舗装(有)、略等高に接面 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
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	仙台市の公表資料によれば、内水又は河川氾濫による浸水想定区域等の指定は存しない。
特記事項	①物件1の土地南西端に、概測3.30㎡のスチール製物置(動産)が設置されている。 ②北東側市道に面した物件1内の駐車場は、普通車・軽自動車最大4～5台程度収容可能な規模を有するが、駐車スペース北西側は砂利敷となり、また、接面する市道の端に電柱が存するほか、駐車スペース南東側には、物件2の目的建物敷地部分に連絡する階段があるため、実際の駐車台数は制約を受けることになる。

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128番35		
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28年4月14日新築	
	経 過 年 数	9 年	
	経済的残存耐用年数	26 年	
構 造	木造スレートぶき2階建		
仕 様	外 壁	窯業系サイディング	
	内 壁	ビニールクロス	
	天 井	ビニールクロス、杉杢目調ラミネート加工天井	
	床	フローリング、クッションフロア	
	設 備	①電気・給排水・給湯(自然冷媒ヒートポンプ給湯機)・衛生・換気(24時間換気システム)・防災(火災報知器)・防犯(モニター付インターフォン)・浴室暖房設備。オール電化住宅となる。開口部は複層ガラスを使用。トイレは1階のみ温水洗浄機付便座。台所のシステムキッチンには食洗器付。 ②太陽光発電システムが設置され、2階屋根にソーラーパネル(太陽電池モジュール)が存するほか、洗面所には住宅用パワーコンディショナーが確認された。パネルの最大出力は不明であるが、パワーコンディショナーには定格出力4.0kWの表示が存する。なお、当該発電システムは現在稼働しておらず、作動するかどうかは不明である。	
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	67.00㎡	
	2 階	66.00㎡	延 133.00㎡
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	築後9年程度・標準仕様の一般戸建住宅であり、全体的に高級感とは認められないものの、収納スペースが多いほか、各所に内壁埋込式の飾り棚等が設けられ、設計者のこだわりが感じられる造りである。また、設備・設計面でも、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9年程度で、一定の美観を維持しており、外壁の窯業系サイディングに多少の汚れや開口部角の小規模なひび割れ等が確認されたが、緊急に修繕等を必要とする箇所も見られなかったことから、保守管理の状態は、比較的良好と判定した。		
建物利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り		
特 記 事 項	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	28,200円/㎡	0.96	240.61㎡	1.00	6,514,000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】

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 28,800\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{103.9}{100} & \times & \frac{100}{103} & \times & \frac{100}{103} & \div & 28,200\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 接道方位:南西 +3% (1.03)

◇ 地 域 格 差 : 最寄駅及び公共公益・利便施設への接近性 +3% (1.03)

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。

接道方位:北東 +1% (1.01)

土砂災害防止法上の土砂災害警戒区域の指定有 △5% (0.95)

上記相乗積 96% (1.01 × 0.95 ÷ 0.96)

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。 ±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	270,000円/㎡	133.00㎡	0.37	13,287,000円

ウ. 現価率

経済的全耐用年数35年、経過年数9年、経済的残存耐用年数26年、観察減価率50%、残価率2%により現価率を査定した。

◇ 現価率査定根拠

$$0.37 \quad \equiv \quad \left\{ \begin{array}{c} \text{残価率} \\ 0.02 \end{array} + \left(1 - 0.02 \right) \times \left(\begin{array}{c} \text{経済的} \\ \text{残存耐用年数} \\ 26\text{年} \end{array} \div \begin{array}{c} \text{経済的} \\ \text{全耐用年数} \\ 35\text{年} \end{array} \right) \right\} \times \left(1 - \begin{array}{c} \text{観察減価率} \\ 0.50 \end{array} \right)$$

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	6,514,000円	1.00	0.25 法定地上権	1,629,000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	6,514,000円	-1,629,000円	1.00	1.00	0.60	2,931,000円
2	13,287,000円	+1,629,000円	1.00	1.00	0.60	8,950,000円
一括価格(合計)						11,881,000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：市場性の見地からは特に調整の必要はないと判断した。

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 : 28,800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7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 7 年 (ケ) 第 56 号

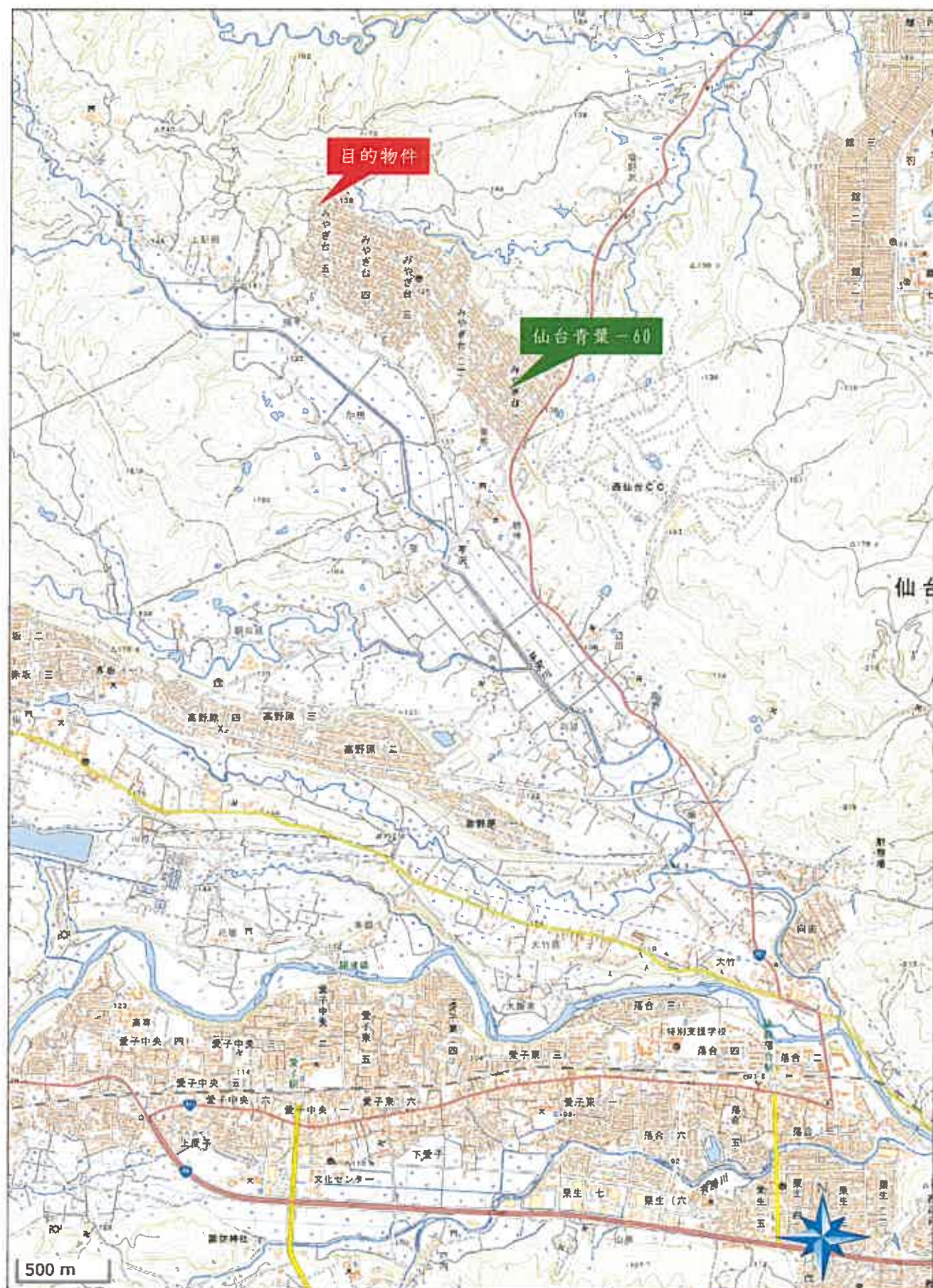
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 仙台市青葉区みやぎ台五丁目 |
| | 地 番 | 1 2 8 番 3 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 0 . 6 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市青葉区みやぎ台五丁目 1 2 8 番地 3 5 |
| | 家屋 番号 | 1 2 8 番 3 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 7 . 0 0 平方メートル
2 階 6 6 . 0 0 平方メートル |

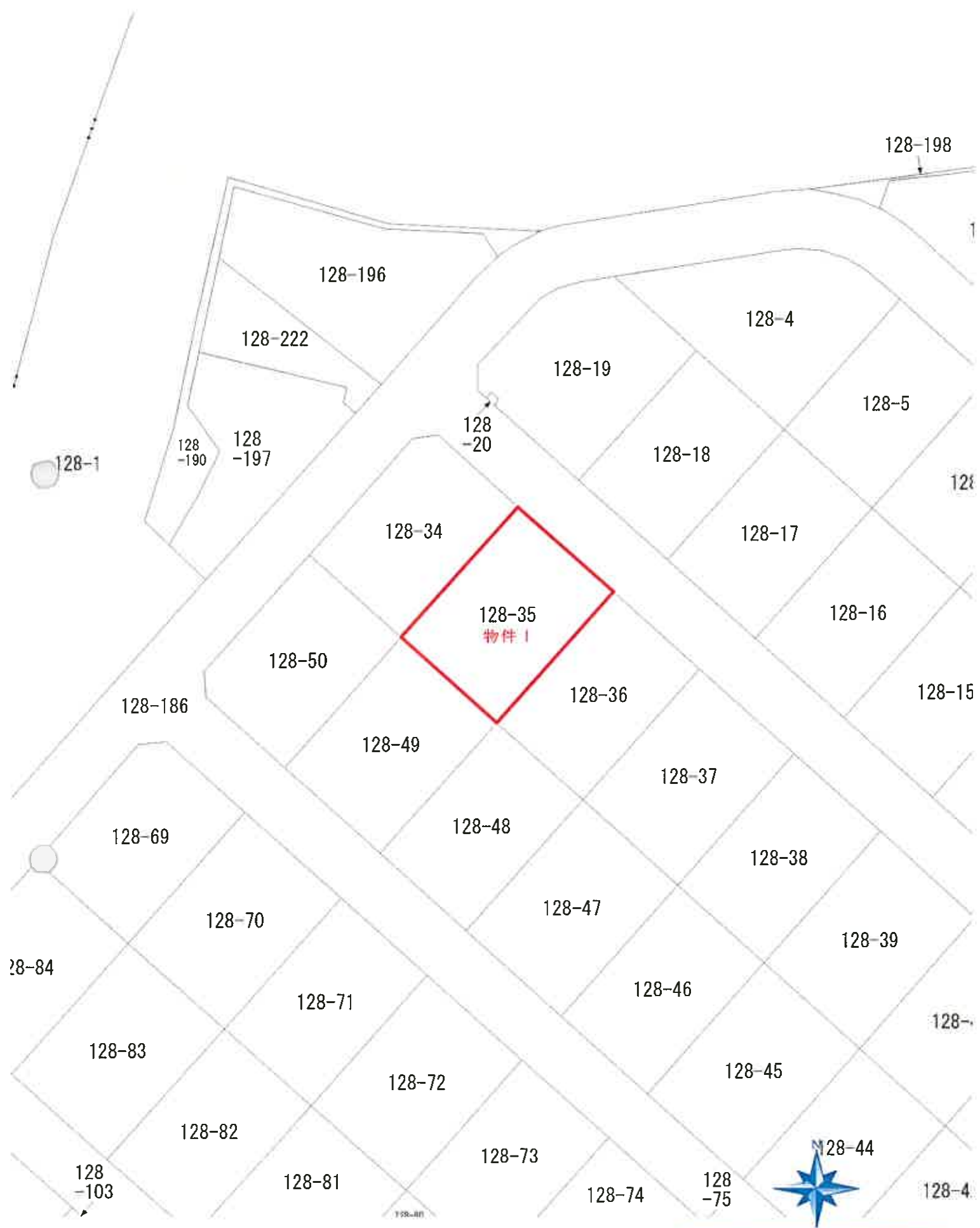


地理院地図

GSI Maps



位置図



地図に準ずる図面写
(公図写)
縮尺=1:500

128-188 ~ 128-190

128-4 ~ 128-10 / - 128-1
128-186

土地の所在	仙古市青葉区 みやぎ台五丁目、 宮城郡常盤町平沢
-------	-----------------------------

圖 3-1-1 土土所在地圖

96/1

[illegible]

(日本土地家屋調査士会用紙)

553.4.17

これは送務局備付の型面を71%の大きさに縮小したものである

050587

地 積 測 量 図

番 128~186

土地の所在 青森県宮城郡大湊町手沢青森工業団地

仙台市青葉区

台

5/31

昭和三十九年

昭和57年12月26日

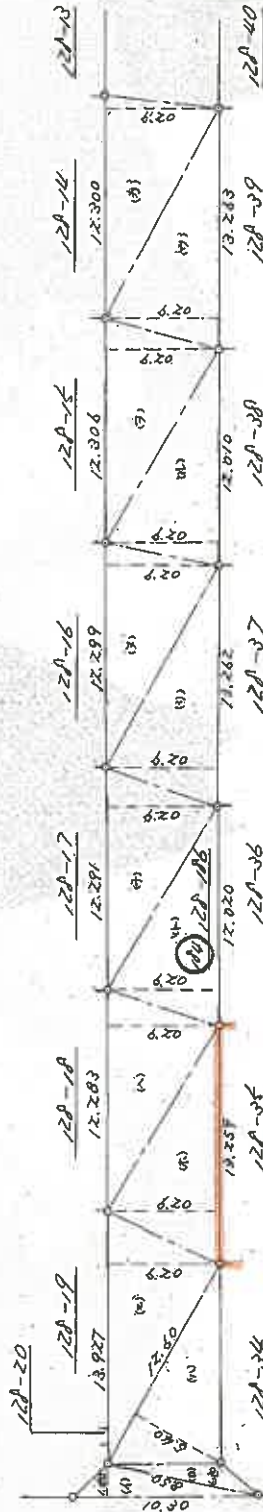
作製年月日

作製者

申請人

申請人

測量委託書



128-06

- ① 10.30 x 1.80 = 18.5400 /
- ② 8.50 x 1.30 = 11.0500 /
- ③ 12.60 x 5.40 = 68.0400 /
- ④ 13.927 x 6.20 = 86.34740 /
- ⑤ 13.259 x 6.20 = 82.20580 /
- ⑥ 12.283 x 6.20 = 76.15460 /
- ⑦ 12.020 x 6.20 = 74.52400 /
- ⑧ 12.291 x 6.20 = 76.20420 /
- ⑨ 13.262 x 6.20 = 82.22440 /
- ⑩ 12.299 x 6.20 = 76.25380 /
- ⑪ 12.010 x 6.20 = 74.46200 /
- ⑫ 12.306 x 6.20 = 76.29720 /
- ⑬ 13.263 x 6.20 = 82.23060 /
- ⑭ 12.300 x 6.20 = 76.26000 /
- 計 960.79400 /

480.39700 m² /

縮 尺 1/300

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

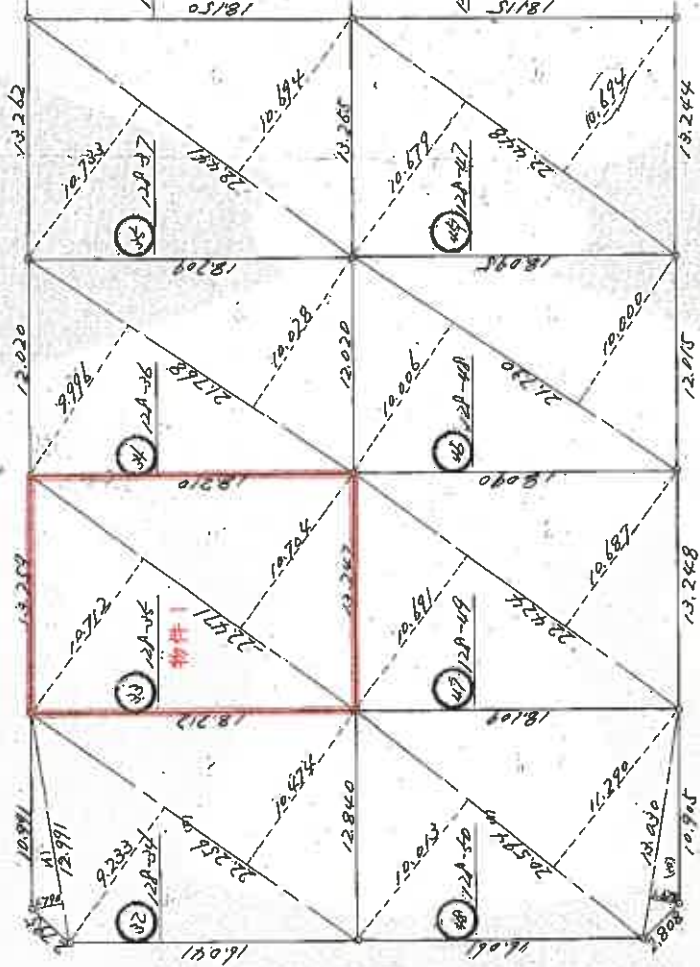
これは法務局備付の図面を71%の大きさに縮小したものである

050560

地 積 測 量 図

地 番	128-34~128-37 128-47~128-50
土地の所在	宮城県仙台市青葉区 仙台区 物部五丁目 宮城郡青葉区

仙台区青葉区



④ 128-50
a) 20.594 × (10.013 + 11.290) = 438.73982
b) 13.030 × 1.678 = 21.864340
計 460.578322
1/2 230.289161m²

昭和 52 年 12 月 25 日	作 製 年 月 日
申請人	申請人

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮 尺 1/300

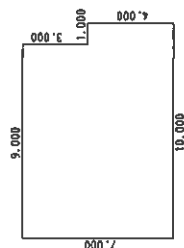
これは法務局備付の図面を1%の大きさに縮小したものである

建物図面

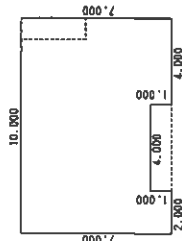
各階平面図

家屋番号 128番35

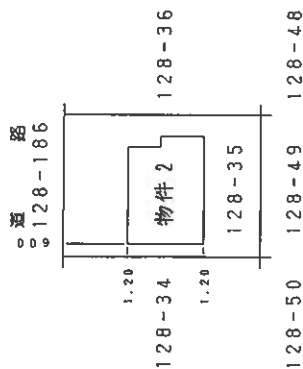
建物の所在 仙台市青葉区みやぎ台五丁目128番地35



1階		求積率
9.000 ×	7.000 =	53.000000
1.000 ×	4.000 =	4.000000
合 計		57.000000
床面積		57.00 m ²



2階		求積率
2.000 ×	7.000 =	14.000000
4.000 ×	6.000 =	24.000000
4.000 ×	7.000 =	28.000000
合 計		66.000000
床面積		66.00 m ²



(白黒複製)

作成者

28年5月2日作成

縮尺

1/250

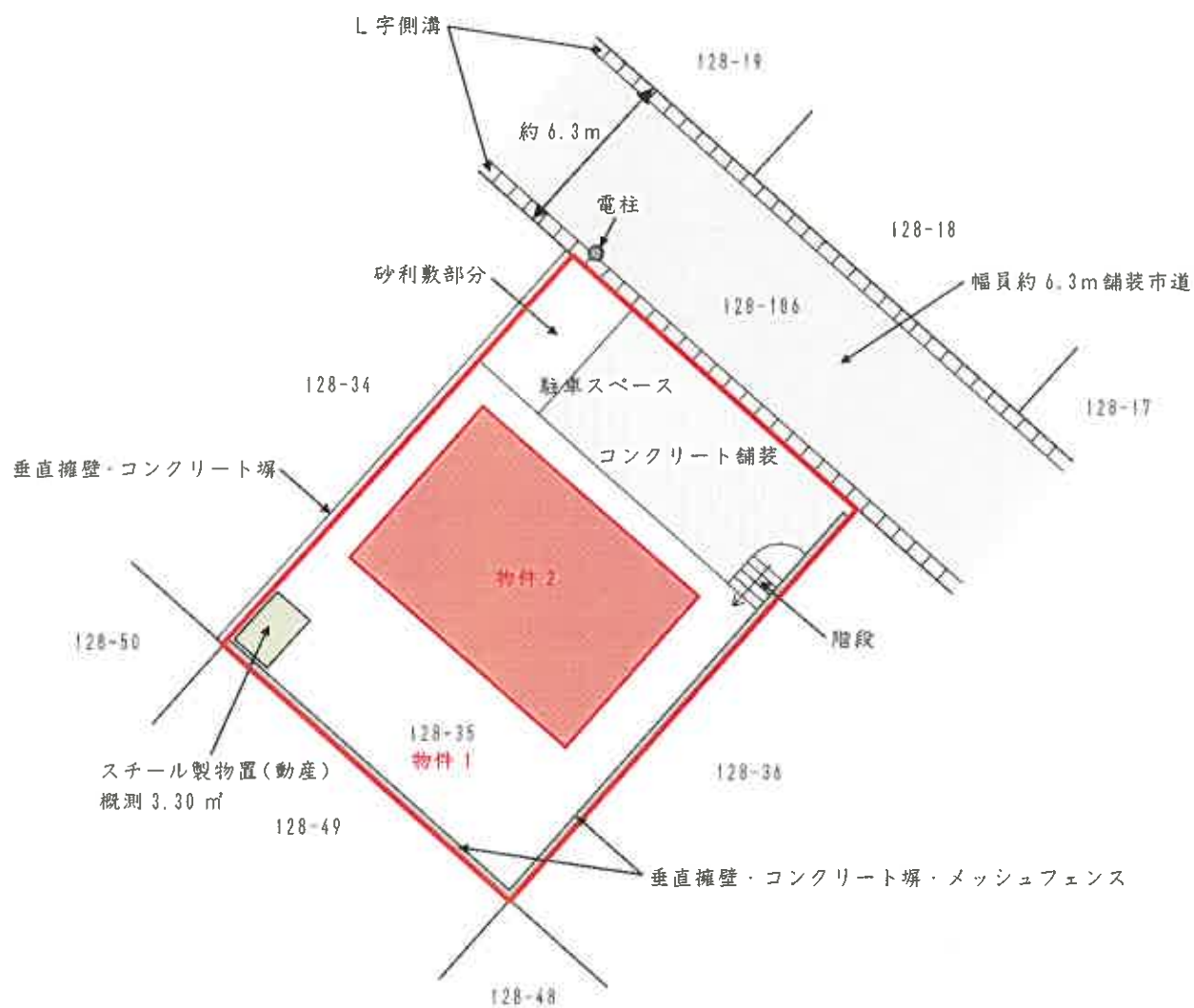
申請人

縮尺

1/500

国土交通省 建築士会連合会 建築士会連合会(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



※物件2の建物の形状は水平投影をもとに作成

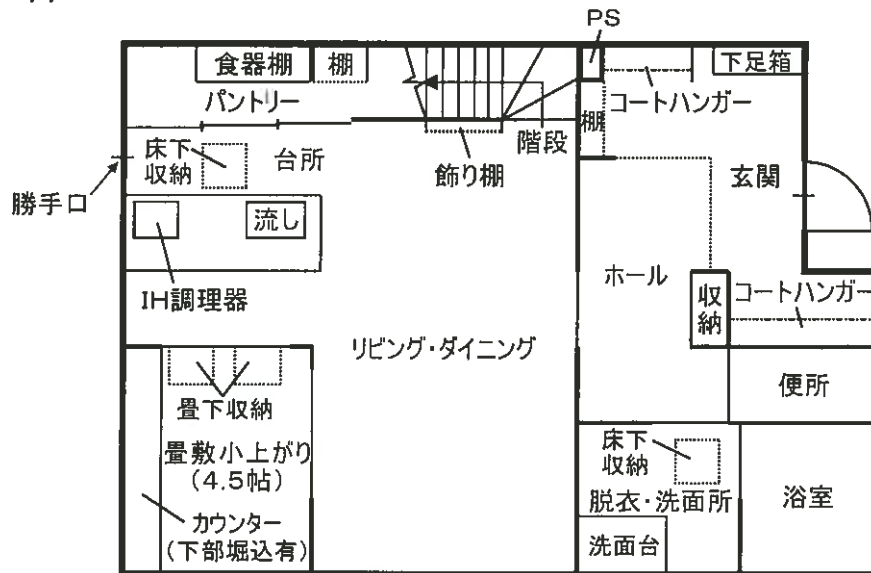


土地建物位置関係図

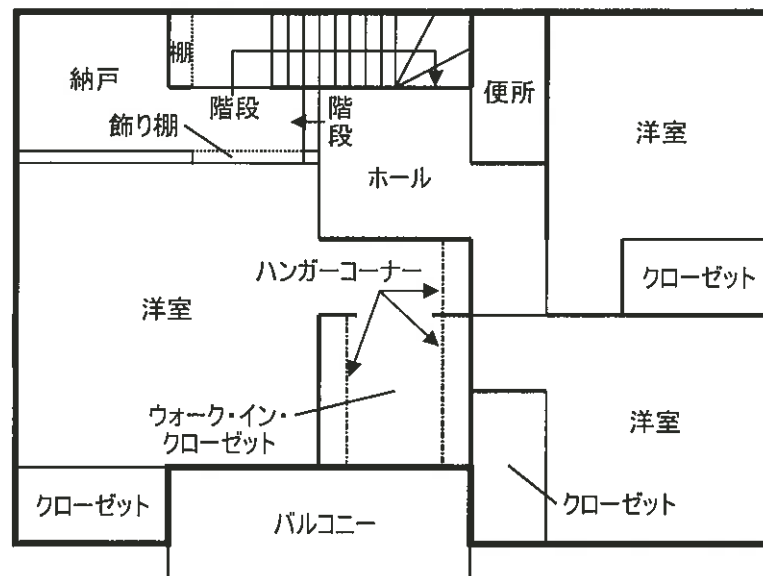
縮尺=1:250

物件2

1F



2F



建物間取図