

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10月29日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 平 塚 秀 喜

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。	



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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	5,788,000 4,630,400		1,157,600	92,275	19,773
	</				



物 件 目 録

1 所 在 仙台市太白区郡山三丁目 6 番地 2 3

家屋 番号 6 番 2 3

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建

床 面 積 1 階 55.89 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 8 月 22 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】

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 1】

F が占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

本件建物のために、その敷地（地番 6 番 2 3 の一部、所有者 C）につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

《 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 仙台市太白区郡山三丁目 6 番地 23

家屋 番号 6 番 23

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建

床 面 積 1 階 55.89 平方メートル
2 階 56.31 平方メートル



令和7年(ケ)第53号
令和7年5月2日受理
令和7年6月5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 仙台市太白区郡山三丁目6番地23

家屋 番号 6番23

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき2階建

床 面 積 1階55.89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	仙台市太白区郡山三丁目23番15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： 構造： 床面積：			
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者F 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	5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			
敷地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■F	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(☐ (占有者) ■D(Fの祖(養)母))の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■無権原	
占有開始時期		令和6年12月25日	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☐ 上記のとおり ■下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
5枚目「その他の事項」記載のとおり			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件1関係)			
所 在	仙台市太白区郡山三丁目		
地 番	6 番 2 3		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	2 8 5 . 5 0平方メートル (☐ 全部 ☒ 一部 (約170平方メートル))		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者C		
そ の 他 の 事 項	5 枚目「その他の事項」記載のとおり		
☒ 関係人(☐ () ☒ D (Aの元義母) , ☒ Cが依頼した不動産管理会社従業員の陳述 ☐ 提示文書 ()) の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐		
占 有 開 始 時 期	令和元年12月19日		
最 初 の 契 約 日	令和元年12月頃		
契 約 等 期 間	令和元年12月頃 から ☐ 令和 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	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	毎月 金 円 (毎月 日限り 月分支払)		
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 ()		
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☐ ない 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある [☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他	5 枚目「その他の事項」記載のとおり		
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

■ 物件1について

- 1 室内は比較的綺麗に保たれている。
- 2 一階南側に人工木デッキが設置してあり、その上部に下屋が作られている。
- 3 二階内壁の隅に若干の振れが観られる。
- 4 占有者及び占有権原（物件1）について

Dの陳述に依ると、物件1の建築当時からAは本物件に居住しておらず、かつ、所在不明であって、遂には令和6年12月25日に離婚するに至った。現在、物件1に居住するのは元家族のFのみであり、身の廻りは、祖（養）母Dが面倒を看ている。離婚時にAB間には物件1の利用に関する取り決めなどはなく現在に至っており、FとAとの間もそれと同様であることから、3枚目「占有及び占有権原（物件1関係）」の通り認定した。

なお、物件1及び隣地建物（6番9居宅）の敷地には、普通乗用自動車及び軽自動車が駐車してあるが、車輛照会の結果、各々D及びE所有であって、何れも6番9居宅に居住するFの親族であることから、物件1に対するFの単独占有を左右するものではない。

■ 目的外土地（物件1関係）について

- 1 物件1は、目的外土地上に建つものの、西側隣地に建つC所有の下記建物(1)の敷地(2)と一体利用されているところ、Cに於いて、物件1の敷地範囲を目的外土地の一部に限るべく測量及び宅地の分筆手続きを進めており、境界予定地附近に単管パイプ柵を立て明示している（物件1の土地利用兼の及ぶ範囲は、目的外土地の一部に留まることとなり、その範囲は12枚目「土地建物位置関係図に藍色で表示された概測170平方メートルの範囲」）。

従って、物件1の敷地範囲は、上記約170平方メートルの範囲に認定した。

なお、物件1の所有権が移転された場合は、東側接道から出入りすることを見込んでおり、開口部分（前同「土地建物位置関係図」に「出入口」と表示した部分）に縄が張られている。

記

- | | |
|---|---|
| <p>(1) 所 在 仙台市太白区郡山三丁目6番地9
 家屋番号 6番9
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板葺2階建
 床面積 1階82.35平方メートル
 2階44.71平方メートル</p> | <p>(2) 所 在 仙台市太白区郡山三丁目
 地 番 6番9
 地 目 宅地
 地 積 213.65平方メートル</p> |
|---|---|

- 2 東側で接する仙台市所有の6番29、6番32、6番27各公衆用道路及びC所有の6番30、6番31、6番28の各公衆用道路は、私道として一体利用されており、建築基準法第42条1項2号道路に指定されている。北側で接する公図上の「道」は仙台市道「長町台畑線」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。
- 3 物件1の敷地利用に関し、Cの無償利用の同意を得ている旨のDの陳述があったことから、4枚目記載のとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 仙台市太白区役所道路課、街並み形成課	6番23宅地の東側で接する及びC所有の6番30、6番31、6番28の各公衆用道路は私道であり、建築基準法第42条1項2号道路に指定されています。一方の北側で接する公図上の「道」及び仙台市所有の6番29、6番32、6番27各公衆用道路は市道「長町台畑線」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。
■ D (占有者Fの祖(養母))	物件1には現在私の養子であるFが居住しています。本日は差し支えがあり、隣地の6番9建物に居住する私が代わりに立ち会うことにしました。 物件1は元来A、B夫婦とその家族が居住する目的で建てられましたが、Aとは連絡が取れず所在不明となり、遂には令和6年末に両者は離婚するに至りました。離婚時にA、B間及びA、F間には物件1の使用に関する取り決め等があったとは聞いていません。加えて、物件1が建つ6番23宅地の所有者は私の母であり、かつ、Bの祖母でもあるCであって、皆親戚の間柄ですから、遅くとも建物が建った時点から、Cは無償で本物件の敷地利用することに同意しています。 おって、本物件の敷地と私が居住する家屋番号6番9の建物の敷地は、何れもCの所有であって、私とBも親子の関係ですから、両者の敷地を区別することなく使用しておりましたが、6番23と6番9の筆界が敷地の境界を意味する訳ではありませんので、本物件の所有者が変わるのであれば、各々敷地の範囲を整理する必要があると考えます。 なお、物件1への上下水道の引き込みについても、本物件の敷地外を経由することになりますから、6番23の敷地外部分の所有者でもあるCの同意が必要になると思います。本物件の熱源はオール電化使用ですが、太陽光パネルは搭載していません。
■ Cが依頼した不動産管理会社担当者	弊社はCの依頼で同人の資産運用等のお手伝いをしております。Dの陳述の通り、目下、本物件の敷地とDが居住する居宅の敷地の整理をしており、適正と思われる敷地の境界部分に単管パイプで柵を立てました。近々、6番23及び6番9の筆界につき、実態に合わせた分筆等を行う等して改める予定であります。それまでは、申立債権者に於いても抵当権の実行は見合わせると聞きました。加えて、本物件の接道は、現状では北側の市道「長町台畑線」ではありますが、敷地の範囲が明確になれば、北側接道からの連絡は困難になる故、6番23宅地の南東側から東側私道に連絡するように出入口を改める予定であり、その該当部分にロープを張りました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年5月2日 (金) 13:00-13:10	仙台市役所資産課税課	本物件の間取図 (平面図) 請求 (5月15日郵送受領)
7年5月7日 (水) 11:30-11:45	仙台北務局古川支局	目的外物件の地積測量図及び接道に関する公図受領
7年5月7日 (水) 16:00-16:30	太白区役所道路課, 街並み形成課, 区民課	目的外土地の接道等について聴取及び占有者らの居住に関する資料受領
7年5月9日 (金) 10:00-10:20	物件所在地	物件確認, 写真撮影
7年5月9日 (金) 13:30-13:40	軽自動車検査協会宮城 主管事務所	目的外土地上の車輛照会 (5月23日郵送受領)
7年5月9日 (金) 14:10-14:20	東北運輸局宮城運輸支 局	目的土地上の車輛照会 (5月14日郵送受領)
7年5月26日 (月) 11:00-12:00	物件所在地	立入調査, Dから本物件の占有状況等について事情聴取, 間取り確認, 写真撮影等, 評価人同行
7年5月27日 (火) 15:00-15:20	仙台北務局	本物件及び周辺地の登記事項証明書受領

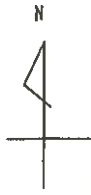
(特記事項)

- ☐ 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。
- ☒ 令和7年5月26日
目的物件は不在であった故, 立会人Gを立ち会わせて本件建物に立ち入った。

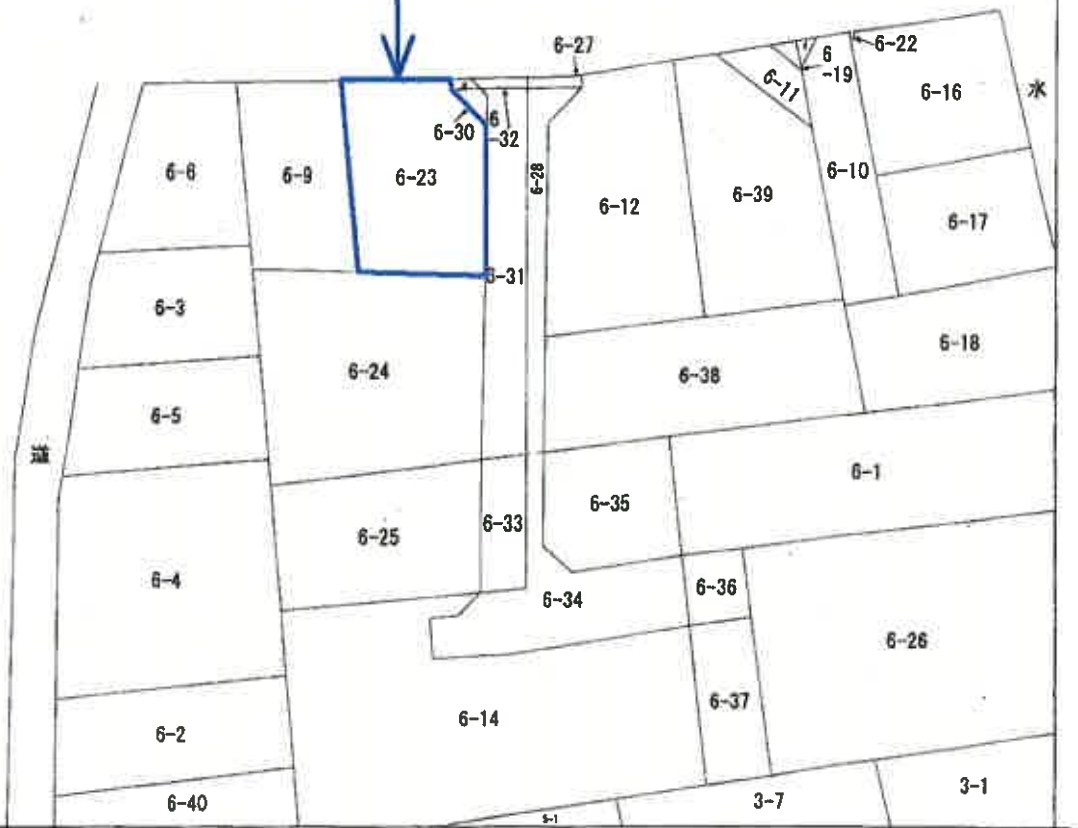
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

公図写

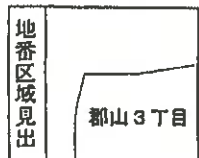
1 6-20
6 6-29



目的外土地



A 4 判に縮小

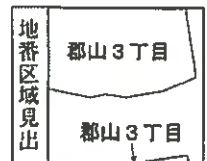


部 分	所 在	仙台市太白区郡山三丁目				地 番	6番23			
出 力	1/500	縮 度		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成					備 付			補 記		
年 月 日					年 月 日 (原図)			事 項		

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。

(8 枚目)

イ	6-21	ハ	6-19	キ	35-85
ロ	51-90	ニ	6-20	ヘ	35-118



請求部	所在地	仙台市太白区郡山三丁目				地番	51番31			
出力縮	1/500	精度区		座標系 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		

(9 枚目)

登記年月日：平成20年10月8日

これは図面に記載されている内容を証明した面である。

(10 枚目)

地積測量図

地番
6-23
6-29・6-30

土地の所在
仙台市太白区郡山三丁目

目的外土地

3E788

座標変換表

点番号	X	Y	Xn	Yn	Xn-X	Yn-Y	面積
72	-187186.569	5338.338	-187186.569	5338.338	0.000	0.000	28.91
73	-187187.443	5346.372	-187187.443	5346.372	0.000	0.000	1.41
74	-187189.714	5362.692	-187189.714	5362.692	0.000	0.000	16.88
75	-187191.127	5386.814	-187191.127	5386.814	0.000	0.000	5.91
76	-187188.159	5382.731	-187188.159	5382.731	0.000	0.000	1.81
78	-187187.958	5368.784	-187187.958	5368.784	0.000	0.000	7.17
79	-187186.765	5357.938	-187186.765	5357.938	0.000	0.000	2.42
77	-187186.765	5357.938	-187186.765	5357.938	0.000	0.000	2.42
75	-187189.714	5362.692	-187189.714	5362.692	0.000	0.000	16.88
74	-187189.714	5362.692	-187189.714	5362.692	0.000	0.000	16.88
73	-187187.443	5346.372	-187187.443	5346.372	0.000	0.000	1.41
72	-187186.569	5338.338	-187186.569	5338.338	0.000	0.000	28.91

点番号	X	Y	Xn	Yn	Xn-X	Yn-Y	面積
105	-187187.958	5382.731	-187187.958	5382.731	0.000	0.000	1.81
285	-187187.958	5382.731	-187187.958	5382.731	0.000	0.000	1.81
340	-187187.958	5382.731	-187187.958	5382.731	0.000	0.000	1.81
32	-187187.958	5382.731	-187187.958	5382.731	0.000	0.000	1.81

点番号	X	Y	Xn	Yn	Xn-X	Yn-Y	面積
203	-187186.159	5368.784	-187186.159	5368.784	0.000	0.000	5.91
238	-187187.958	5382.731	-187187.958	5382.731	0.000	0.000	1.81
78	-187187.958	5382.731	-187187.958	5382.731	0.000	0.000	1.81
240	-187187.958	5382.731	-187187.958	5382.731	0.000	0.000	1.81

座標変換表

座標変換表

測地系	世界測地系	Y座標	面積
点番号	X座標	Y座標	面積
3E788	-187186.866	5327.274	図土支庁宮城県仙台市太白区郡山三丁目
3E788	-187186.866	5327.274	図土支庁宮城県仙台市太白区郡山三丁目

A 4 判に縮小

境界	境界線の種類
境界	コンクリート杭
境界	杭
境界	金属杭

作成者

申請人

縮尺
1/250

建築物図面

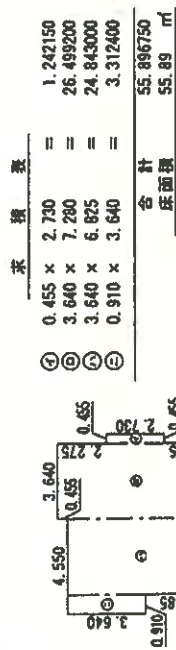
各階平面図

各階平面図

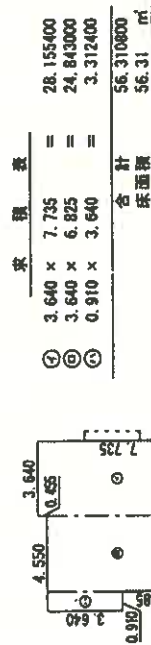
家屋番号 6-23
建築物の所在地 仙台市太白区郡山三丁目6番地23

物件1

1階

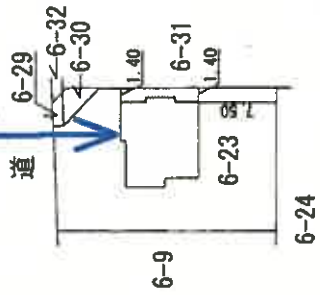


2階



A4判に縮小

物件1

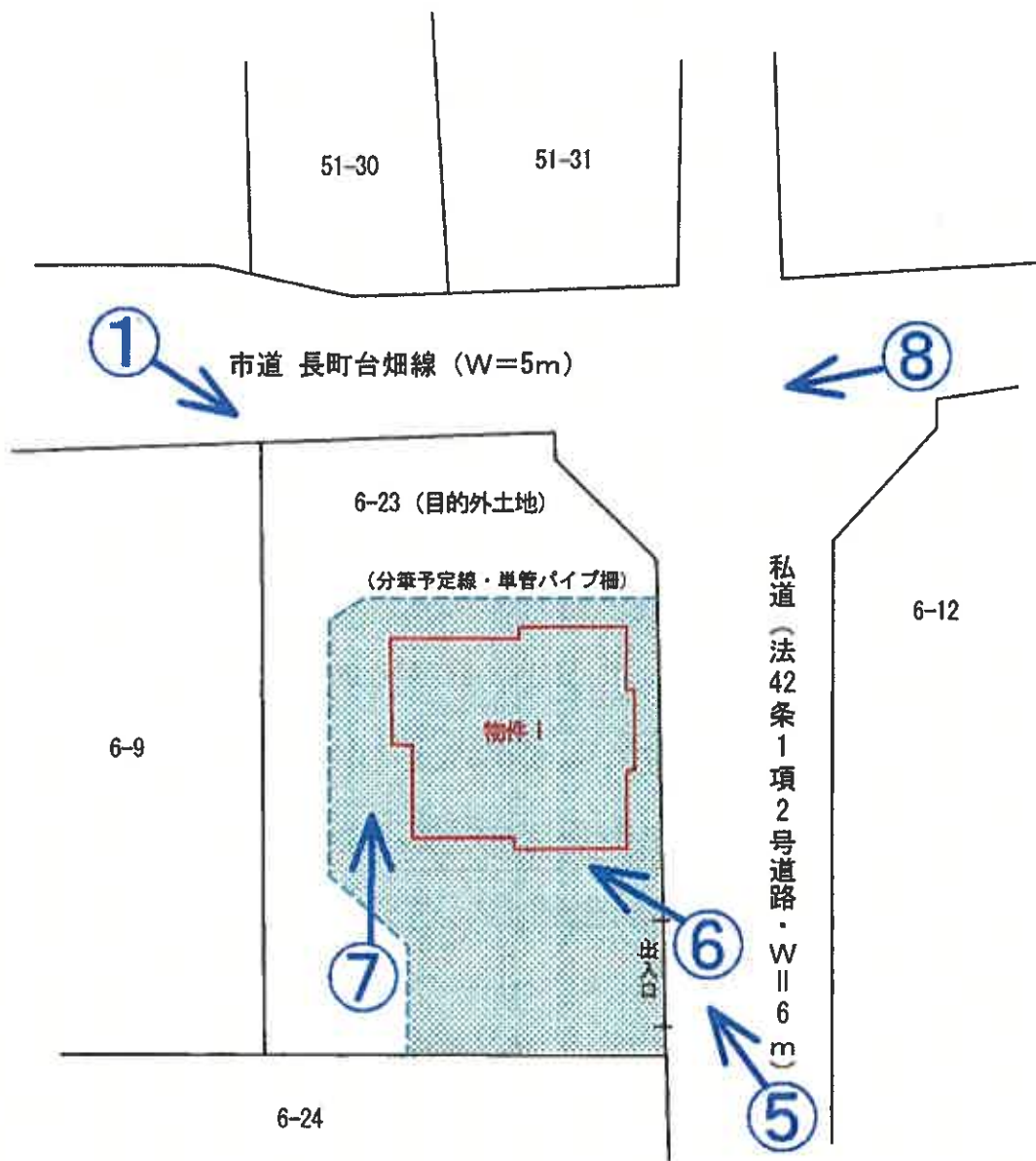


作成者

縮尺 250

申請人

縮尺 500



 物件1の土地利用権の及ぶ範囲 (概測 170 m²)

※ 建物の配置は水平投影を基に作成

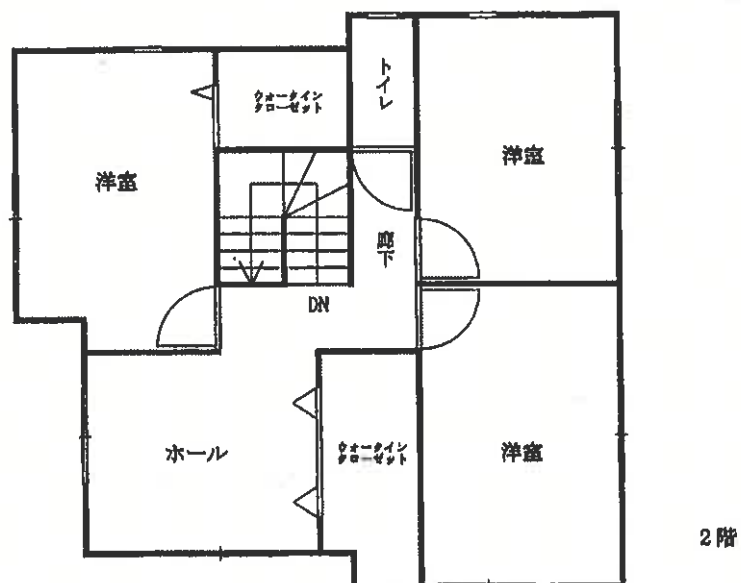
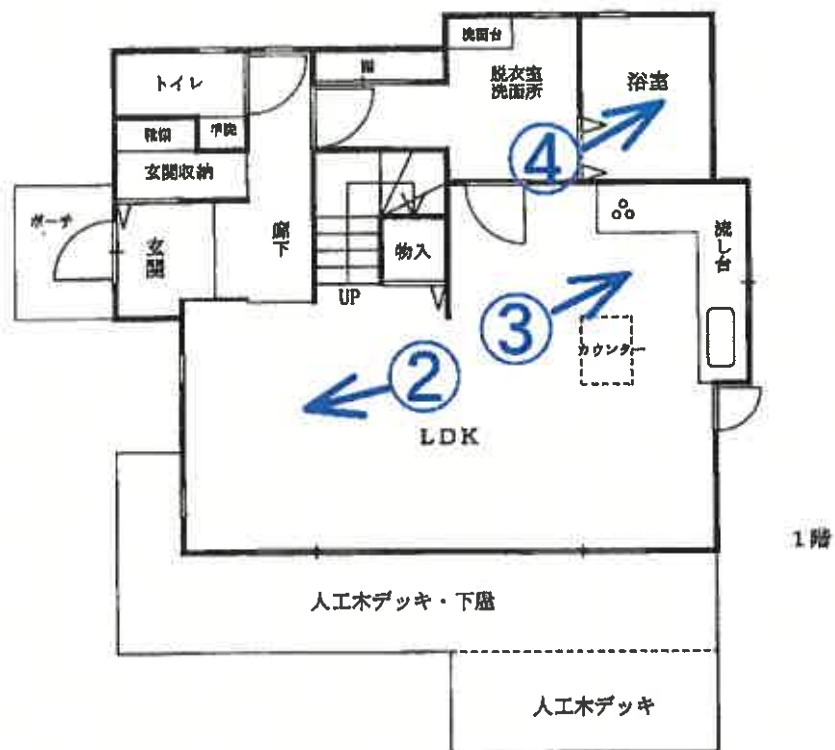
凡例 ♂写真 (撮影場所)

土地建物位置関係図

(12 枚目)

縮尺 1 : 250

物件 1



凡例 ♂写真（撮影場所）

（ 13 枚目）

建物間取図

縮尺 1/100

写真 1

物件1



市道「長町台畑線」

目的外6番23宅地

写真 2

以下物件1の内部の状況(写真2ないし4)



写真 3



写真 4



(15枚目)

写真 5

目的外6番9居宅

物件1



目的外6番23宅地

開口部分(出入口)

私道

写真 6

下屋



人工木デッキ

(16枚目)

写真 7

単管パイプ柵の設置状況(西側)



6番23宅地

写真 8

物件1

目的外6番9居宅

単管パイプ柵の設置状況(北側)



私道

市道「長町台畑線」

令和 7 年（ケ）第 53 号

令和 7 年 5 月 26 日 現地調査

令和 7 年 6 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

江 澤 亜 樹

第1 評 価 額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 5,788,000 円

- 物件 1 の価格は土地利用権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	
番号	特記事項		
	なし		

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6番23	
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	令和1年12月19日新築 約5年 約25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、クッションフロアー 電気・給排水・衛生設備、オール電化 特になし
	（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 112.20 m ²	
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	・2階の内壁隅に若干のよじれが見られるものの、目立った損傷個所はない。 ■1階南側に人工木デッキが設置されており、その上部の大半が下屋となっている。	

2 建物（物件1）が所在する目的外土地の概況及び利用状況等

所在・地番	仙台市太白区郡山3丁目6番23の内（※特記事項参照）	
地目	宅地	
所有者	物件1所有者の元義祖母（現況調査報告書を参照）	
位置・交通	ＪＲ東北本線「長町」駅の東方・道路距離約1km （別添「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅、アパートが混在する旧来からの住宅地域である。 街路条件は幅員約6m舗装私道（開発行為による道路）が標準である。 通り抜けできないため系統・連続性は劣る。 1km圏内（道路距離）に小・中学校、スーパーマーケット等の各種施設があり、利便性は普通である。住環境も普通であるが、道路、画地の配置は雑然としている。仙台防災ハザードマップによれば0.5m未満の浸水が想定されている。その他、周辺に自然的災害、公害、危険・嫌悪施設等はない。 標準的画地は規模200㎡程度（間口20m、奥行10m）、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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第2種住居地域 指定：60% 指定：200% なし
画地条件	地積 間口・奥行 形状 地勢 街路接面状況 その他	郡山3丁目6番23全体である285.50㎡の内 概測約170㎡（約60%） 約16m×9～11.5m 略台形 平坦 一方路画地 特になし
接面道路の状況	東側約6m、私道、舗装有、等高 建築基準法上：法第42条1項2号該当	
土地の利用状況等	物件1の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 なし（※特記事項参照） （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	有：埋蔵文化財包蔵地（郡山遺跡）
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	郡山3丁目6番23は分筆を予定しているとのことであり、分筆予定線上に単管パイプ柵が設置されていることから、この範囲を物件1の敷地範囲とした（添付の土地建物位置関係図参照）。なお、物件1への水道、下水道の引込に際しては分筆予定範囲外（物件1と市道長町台畑線との間の部分）を介するため土地所有者との協議を要する。 なお、ガスについては市道長町台畑線内に仙台市のガス管が存するものの、引込みをしていない。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建物価格（物件1）

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
1	212,000	112.20	0.75	17,840,000

ウ 現 価 率

- ・ 経過年数5年、経済的残存耐用年数25年、観察減価率10%、残価率0%により現価率を査定した。

$$\diamond \text{ 現価率 : } 0.75 = \{0 + (1 - 0) \times (25 \text{ 年} / 30 \text{ 年})\} \times (1 - 0.10)$$

(2) 目的外土地の建付地価格

目的外土地の建付地価格を次のとおり求めた。

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 ア×イ×ウ×エ
175,000	0.97	285.50	1.00	48,464,000

ア 標準画地価格（公示価格等との規準をもとに査定）

地価調査基準地 太白(県)－4

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準とした価格等} \\ 165,000 \text{ 円/㎡} \times 104.2 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 98 = 175,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : なし

◇ 地 域 格 差 : 街路－2、交通接近0、環境0、行政的0

イ 個別格差 : 形状 －3 (0.97)

ウ 地 積 : 登記地積による。

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

2 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、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
目的外 土地	48,464,000	0.60	0.05	使用借権	1,454,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：目的外土地の60%の範囲とした。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を上記のとおりと判断した。

(2) 評価額

番号	基礎となる 価格 (円) ア	土地利用権等 価格の加算 (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	17,840,000	1,454,000	1.00	0.50	0.60	5,788,000

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：建物のみの売却であり、市場性の大幅な減退が見込まれることを考慮した。

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

地価調査基準地〔太白(県)－4〕

所 在：仙台市太白区郡山3丁目6番5 「郡山3－23－8」

価 格：165,000円/㎡

位 置：JR東北本線「長町」駅の東方道路距離約1km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：165㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水道

接 面 街 路：西側4m市道

用途指定等：第2種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）

地域の概要：一般住宅、アパートが混在する住宅地域

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 建物図面・各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以 上

物 件 目 録

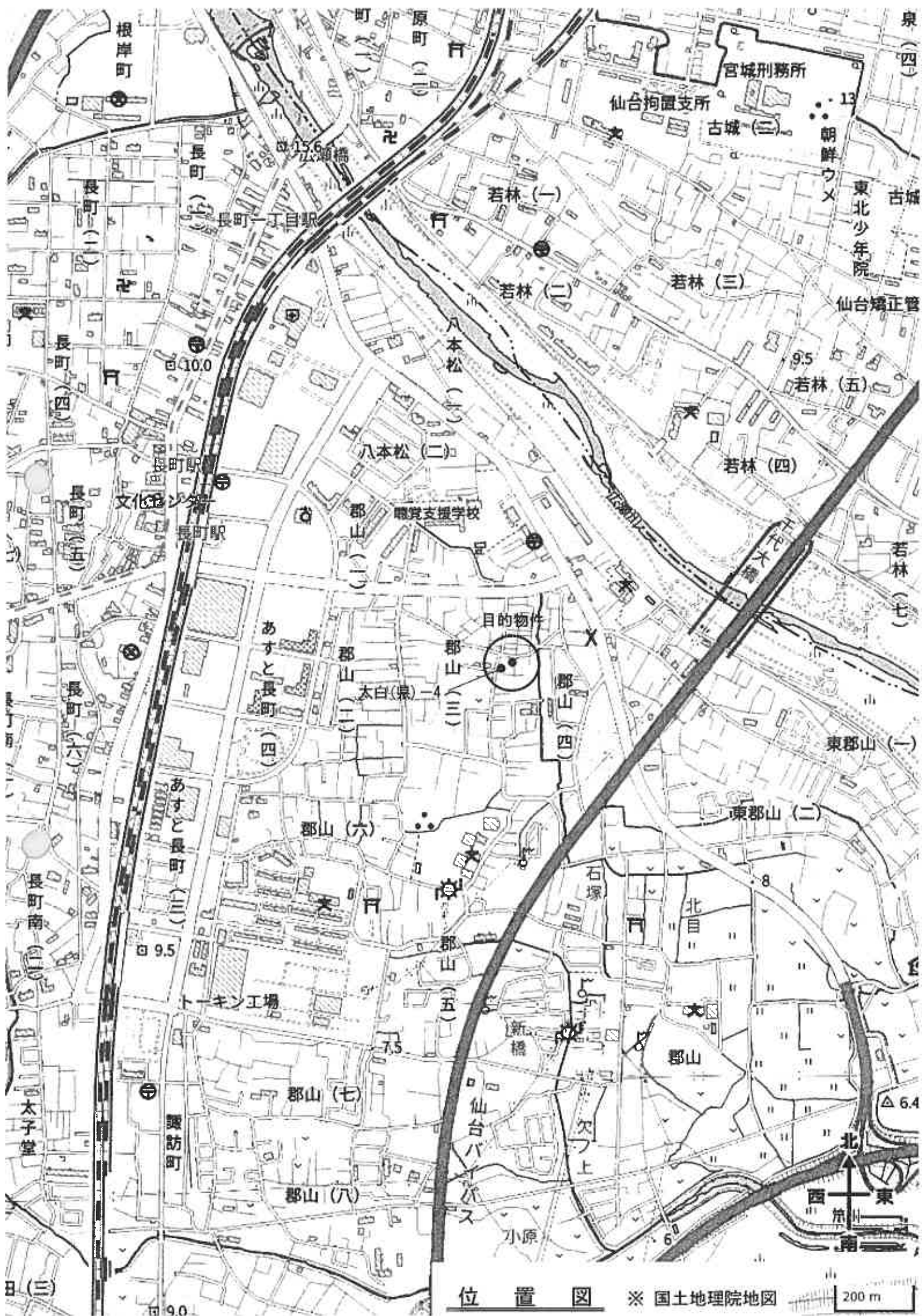
1 所 在 仙台市太白区郡山三丁目 6 番地 2 3

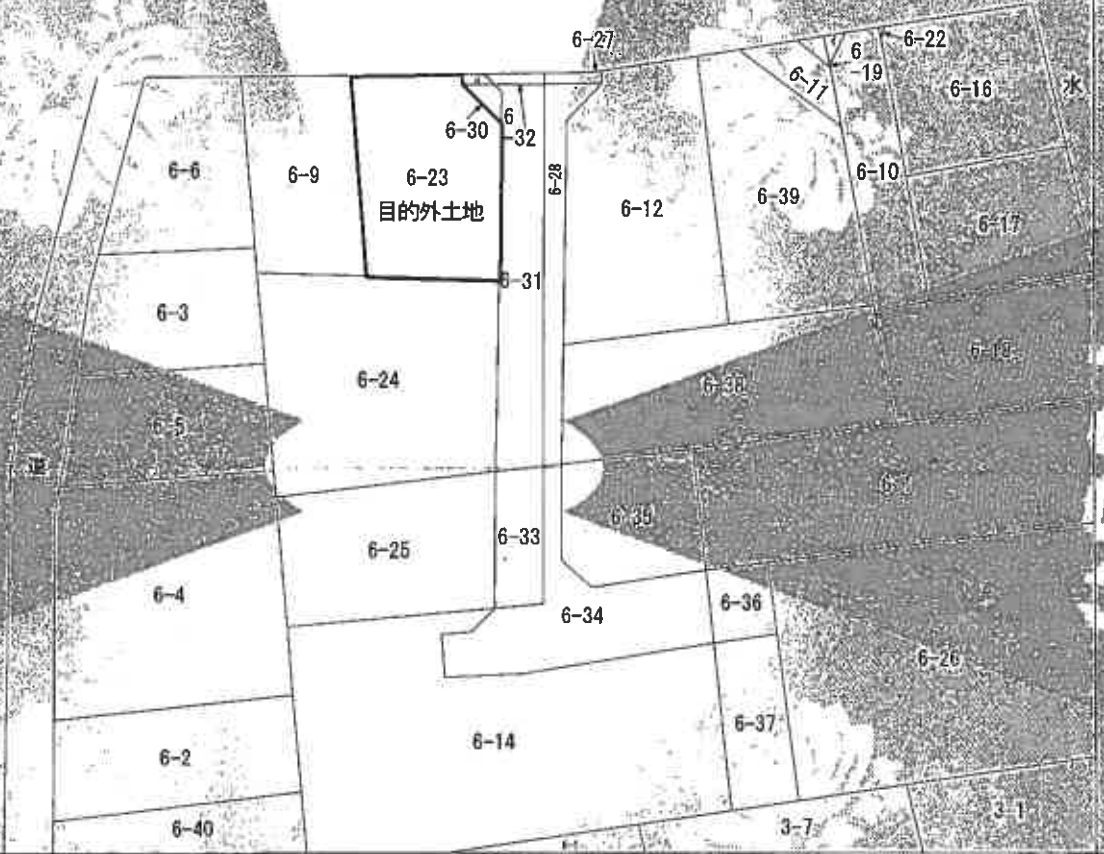
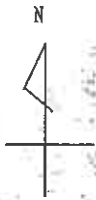
家屋 番号 6 番 2 3

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建

床 面 積 1 階 55.89 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。



請求 区分	所 在 仙台市太白区郡山三丁目			地 番 6番23	
出 力 尺 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。

A 3をA 4に縮小 (71%)

令和7年4月10日
仙台法務局

地図整理番号 : M97481
(1/1)

登記官

登記年月日：令和2年1月6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り、
令和7年4月10日 仙台地裁第1部

建物図面図

6-23

仙台市太白区郡山三丁目6番地23

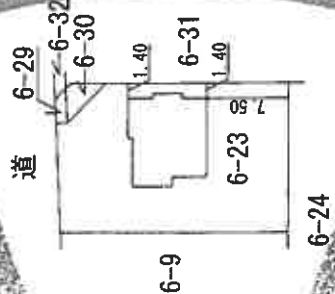
各階平面図

物件1

1階



2階



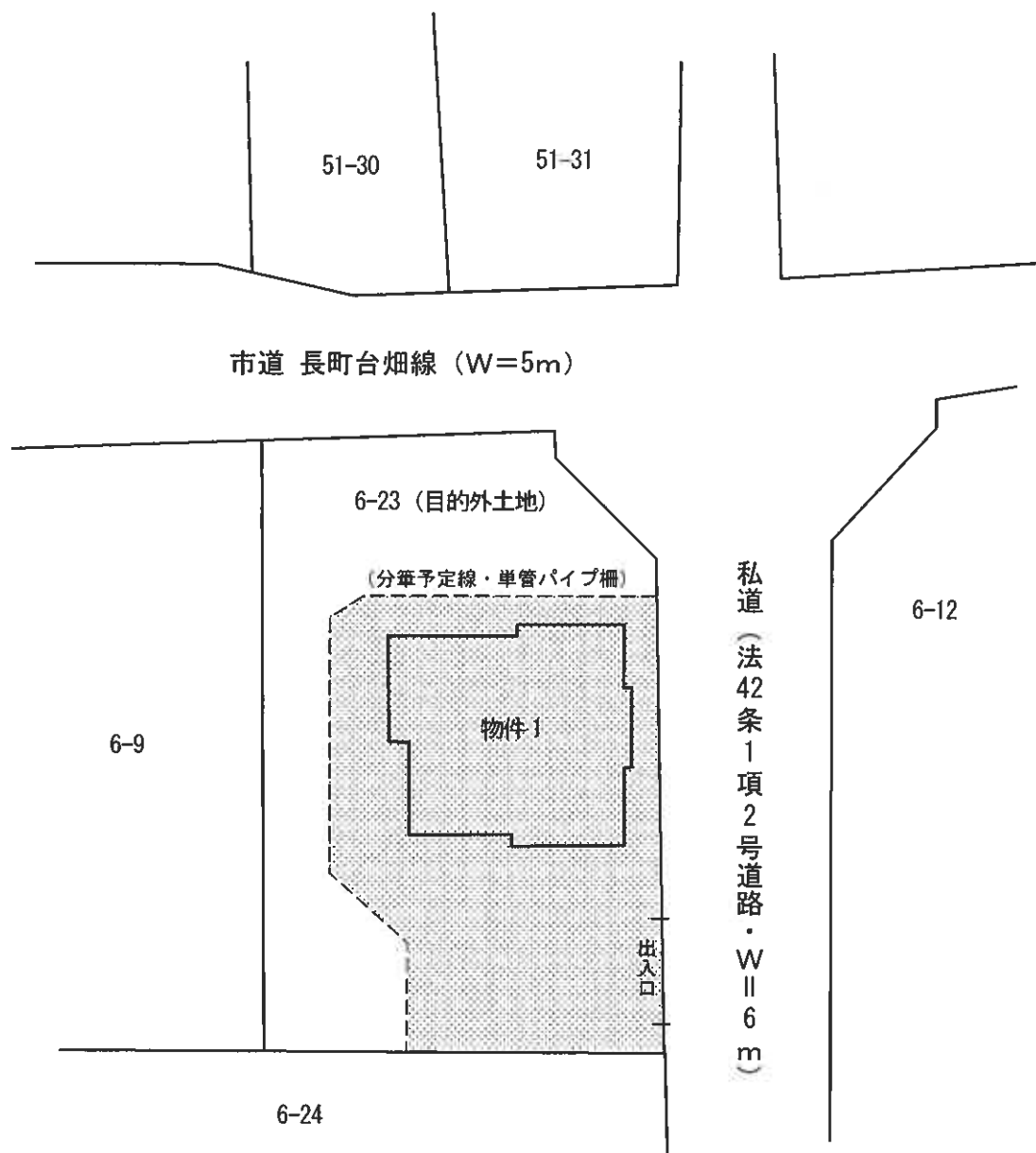
作成者

55.89

55.89

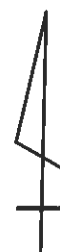
記入

500



物件1の土地利用権の及ぶ範囲 (概測 170 m²)

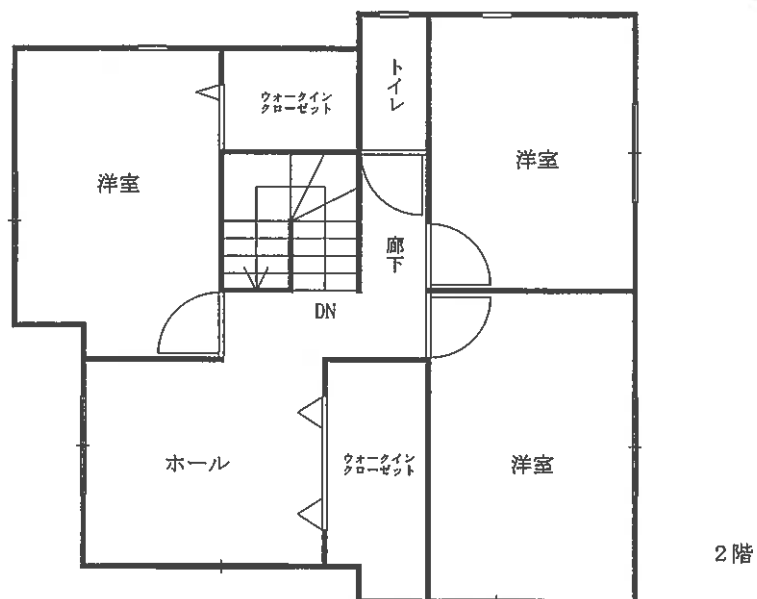
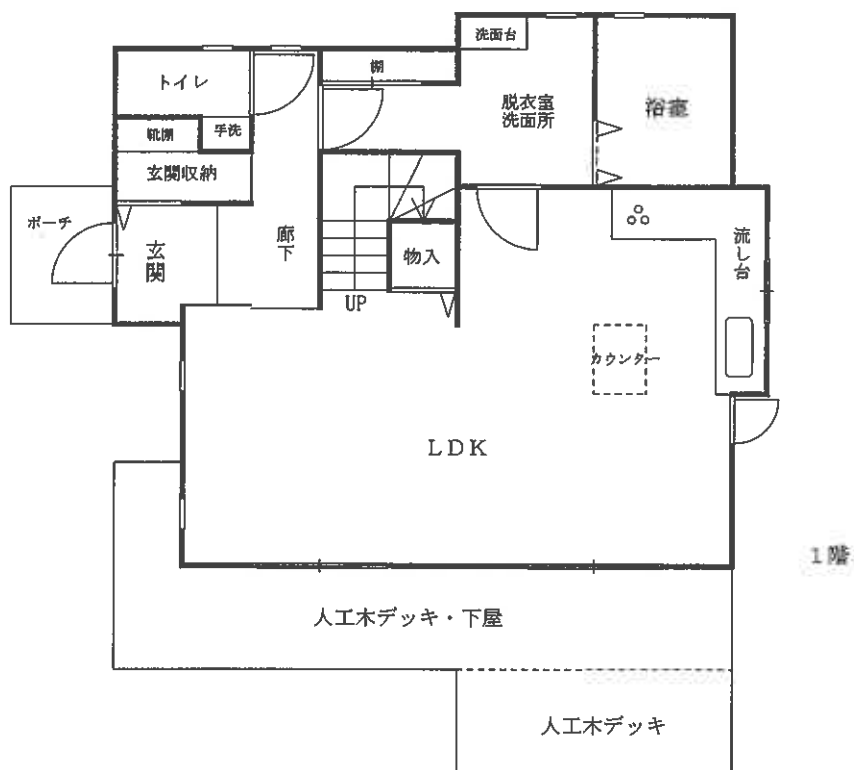
※ 建物の配置は水平投影を基に作成



土地建物位置関係図

縮尺 1 : 250

物件 1



建物間取図

縮尺 1/100