

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)

〒983-8639 仙台市青葉区片平一丁目6番1号 仙台地方裁判所執行官室 ☎022-223-3845

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 6月11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 1日 午前 9時00分から 令和 7年 7月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 7月10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 7月25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 6月11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	9,526,000 7,620,800	一括	1,905,200	55,953	13,840
1	2,813,000				
2	6,713,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 仙台市宮城野区安養寺二丁目 |
| | 地 番 | 5番413 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 85.93平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市宮城野区安養寺二丁目5番地413 |
| | 家屋 番号 | 5番413 |
| | 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33.12平方メートル
2階31.54平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 3月 6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 | 仙台市宮城野区安養寺二丁目 |
| | 地 番 | 5番413 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 85.93平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市宮城野区安養寺二丁目5番地413 |
| | 家屋 番号 | 5番413 |
| | 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33.12平方メートル
2階31.54平方メートル |



令和6年(ケ)第173号
令和6年12月3日受理
令和7年1月8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 | 仙台市宮城野区安養寺二丁目 |
| | 地 番 | 5番413 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 85.93平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市宮城野区安養寺二丁目5番地413 |
| | 家屋 番号 | 5番413 |
| | 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33.12平方メートル
2階31.54平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	仙台市宮城野区安養寺二丁目34番31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（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、「図」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■ 物件1について

- 1 公図の通り接する5番64山林(現況:公衆用道路)は仙台市道「自由ヶ丘団地10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る。
- 2 敷地北東側にカースペースが存する。

■ 物件2について

室内に目立つ損傷は見当たらない。

(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
■ 仙台市宮城野区役所 道路課、街並み形成課 ■ A (所有者)	敷地の南東側で接する5番64山林は仙台市道たる公衆用道路であり、「自由ヶ丘団地10号線」と称します。建築基準法42条1項1号道路に指定されています。 本物件は、元来私が家族と同居していましたが、事情があつて令和4年7月に私が別に居を構え、その余の家族が令和6年4月までの間、私の諒解の下本物件で生活していましたが、現在は全くの空き家になっています。調度品等も現存しません。 本物件を購入後、改装改造等手を加えた箇所はありません。これまでの間比較的大きな地震を幾つか経験しましたが、これと云った被害はありませんでした。 本日現況調査が挙行されることは承知していましたが、渋滞等が原因で到着が遅れました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件は、所有者Aが本物件とは別に居を定めており、始めから空き家であることが予想された案件である。然るに令和6年12月3日に現場を確認したところ、確かに敷地内の土敷き部分には繁茂した雑草が立ち枯れたままになっていた外、窓には全てブラインドが掛けられており、空き家であることが予想されたものの、玄関先にはAとは異なる姓が表示されていたことから、他の占有者の存在が窺われた。
- 2 念の為、Aらの居住及び身分に関する証明書を取り寄せたところ、Aが本物件から退去した令和4年7月20日以降も、同人の家族であったBらが令和6年4月5日までの間、本物件に居を定めていたことが判明した。そこで、Aらに対し令和6年12月19日付け当職照会書を送付したところ、両者から何れも同月23日付けで回答が寄せられ、Aらの身分及び居住に関する証明書に沿う回答が得られた。
- 3 同月27日に実施した現況調査への立会はAのみであったが、同人からは同様の言質を得、かつ、室内に調度品等はなかったことから、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、Bの占有権原は使用借権と思われるが、既にその占有も解消されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月3日 (火) 14:00-14:10	仙台市役所資産課税課	物件2の平面図(間取図)請求(12月24日郵送受領)
6年12月3日 (火) 15:00-15:20	物件所在地	物件確認, 写真撮影
6年12月3日 (火) 16:00-16:20	仙台市宮城野区役所道路課, 街並み形成課	物件1の接道等について聴取
6年12月5日 (木) 15:00-15:20	仙台市太白区役所区民課	Aの居住及び身分に関する資料受領
6年12月18日 (水) 13:00-13:15	仙台北法務局登米支局	本物件及び周辺地の登記事項証明書受領
6年12月19日 (木) 15:00-15:30	仙台市青葉区役所区民課	Bの居住及び身分に関する資料受領
6年12月19日 (木)	当庁	A及びBに対し, 本物件の占有状況について照会書発送(12月26日それぞれ郵送受領)
6年12月27日 (金) 10:00-11:20	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

(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27日

目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Cを立ち会わせ, 技術者に解錠を試みさせているときにAが執行場所に現れたので, 爾後Aが所持する鍵を用いて同技術者に解錠させて建物に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日

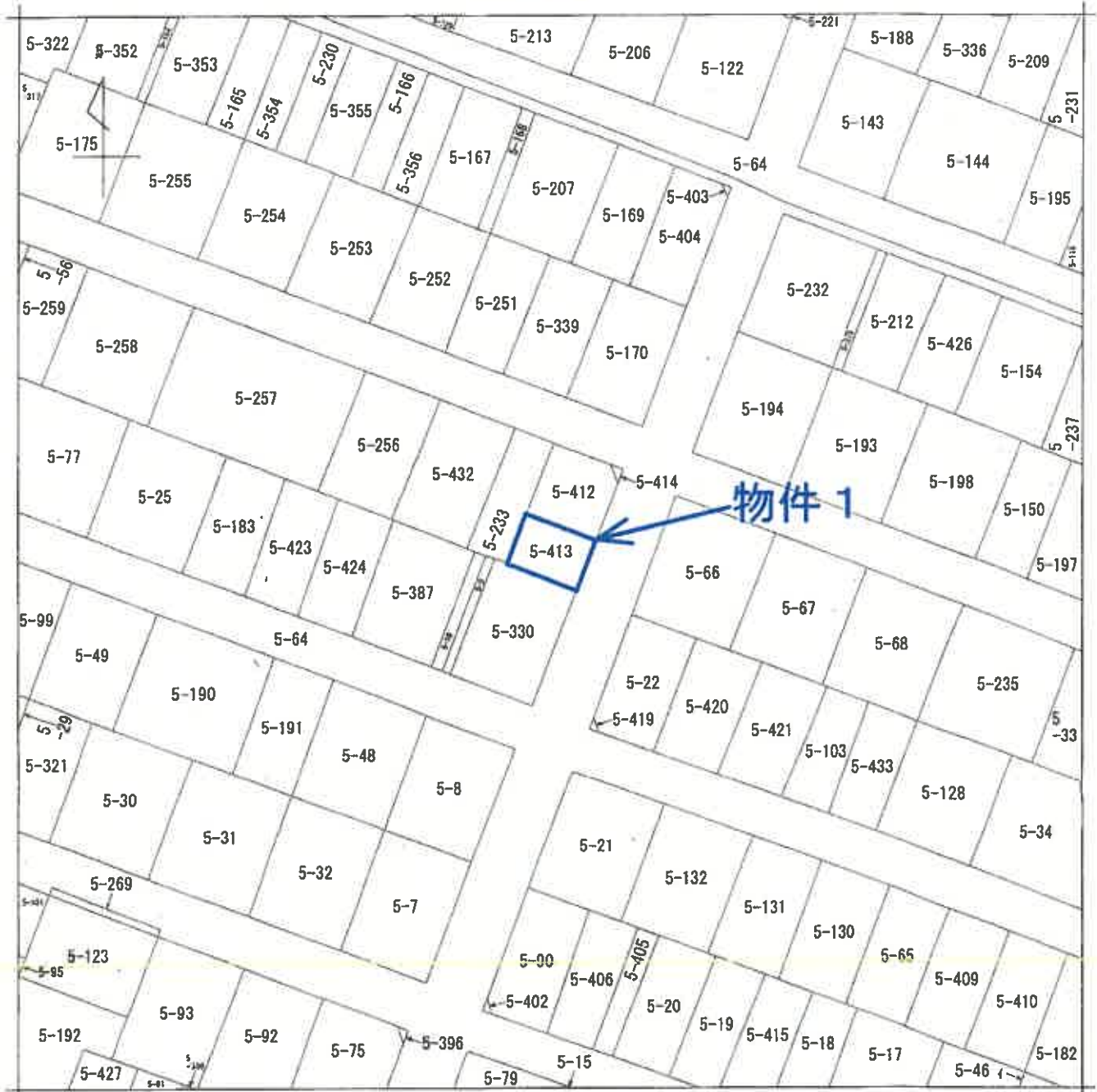
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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

4 5-145



A 4 判に縮小

請求部	所在	仙台市宮城野区安養寺二丁目				地番	5番413			
出力縮	1/600	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					節付 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。

(7 枚目)

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。

(8 枚目)

A 4 判に縮小

地積測量図

地番 5番233・5番412
5番413・5番414

土地の所在 仙台市宮城野区安養寺二丁目

座標求積表

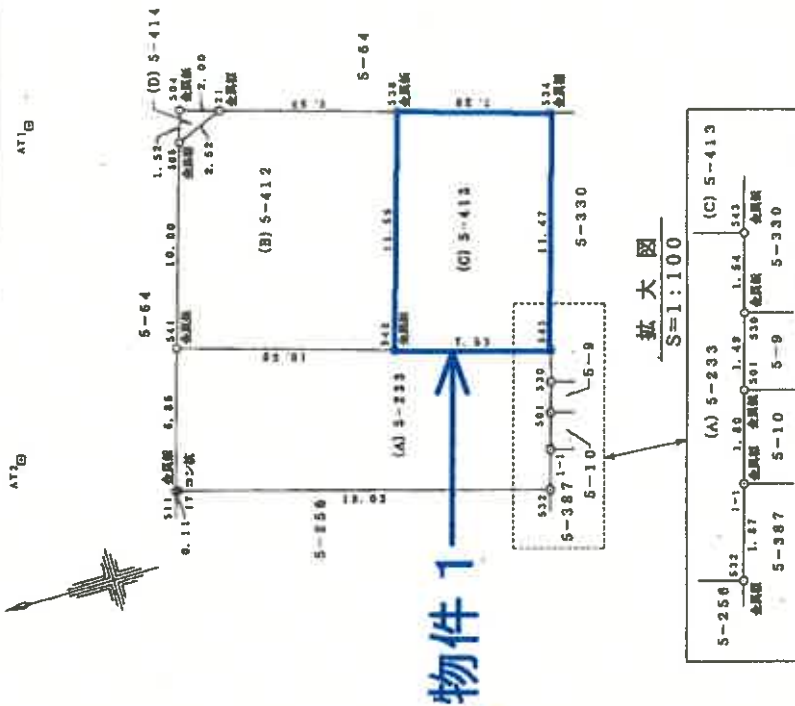
地番	座標	Xn	Yn	Xn・(Yn+1 - Yn-1)	距離
511	-190192.402	5902.788		-1237552.162024	6.36
541	-190184.311	5908.377		-632807.322179	10.59
542	-190204.473	5906.387		95771.770768	7.53
543	-190211.723	5904.331		87343.499420	1.34
520	-190211.305	5902.847		555417.010600	1.49
501	-190210.889	5901.411		602337.835403	3.00
1-1	-190210.384	5899.800		872302.532396	1.87
532	-190208.878	5897.877		-584737.473620	18.03
17	-190193.514	5902.768		-935937.361394	0.11
			借入面積	246.319410	
			面積	122.6397020	
			面積	122.65	
			面積		37.10

地番	座標	X_n	Y_n	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	距離
541	-190194.311	5909.377	-2395525.403936	10.60	
506	-190197.132	5915.372	-1996459.491736	2.42	
21	-190199.485	5919.375	280000.626440	8.59	
538	-190207.739	5917.488	260521.983632	11.55	
542	-190204.473	5908.387	1628944.291043	10.59	
借入面積				241.804444	
面積				120.7622220	
面積				320.75	㎡
面積					38.53

(C) 3-413		X_n	Y_n	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	距離
地番	座標				
542	-190204.473	5906.387	-2492716.161801	11.45	
538	-190207.739	5917.488	-1709016.834916	7.11	
534	-190214.831	5915.372	2496881.334847	11.4	
542	-190211.723	5904.331	1709082.321159	7.6	
		借入面積	171.889286		
		面積	86.9246430		
		地積率	86.92	㎡	
		地積率	25.92		

地番	座標	Xn	Yn	Xn・(Yn+1 - Yn-1)	距離
504	-190197.132	5915.372	-107481.278500	1.32	
506	-190197.559	5920.440	-171748.393777	2.00	
511	-190199.485	5919.375	273212.843080	3.43	
借入面積				3.068932	
面積				3.5323116	
面積				1.23	座
面積				0.48	座

総計 330.8808815



拡大図
S=1:100



使用した年点の名称、及びその座標値

年点	名称	X	Y	距離	座標
5-256	5-256	1.87	1.80	1.49	1.54
5-233	5-233	1.80	1.49	1.54	1.54
5-413	5-413	1.54	1.54	1.54	1.54
5-330	5-330	1.54	1.54	1.54	1.54
5-64	5-64	1.52	2.00	2.00	2.00
5-414	5-414	2.00	2.00	2.00	2.00

凡例

境界線の種類	凡例
コン	コンクリート
プラ	プラスチック
石	石

作成者

申請人

縮尺 1/250

建物図面

各階平面図

家屋番号 5番413

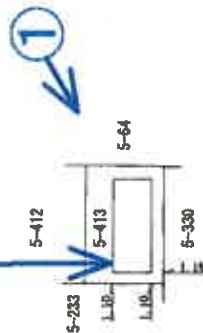
建物の所在 仙台市宮城野区安養寺二丁目5番地413

物件2



床面積	3.95	×	3.64	=	14.3780
	1.61	×	2.596	=	3.9196
	3.64	×	3.64	=	13.2496
計					31.5472
床面積					31.55 m²

物件2



A4判に縮小

凡例 写真 (撮影場所)

作成者

申請人

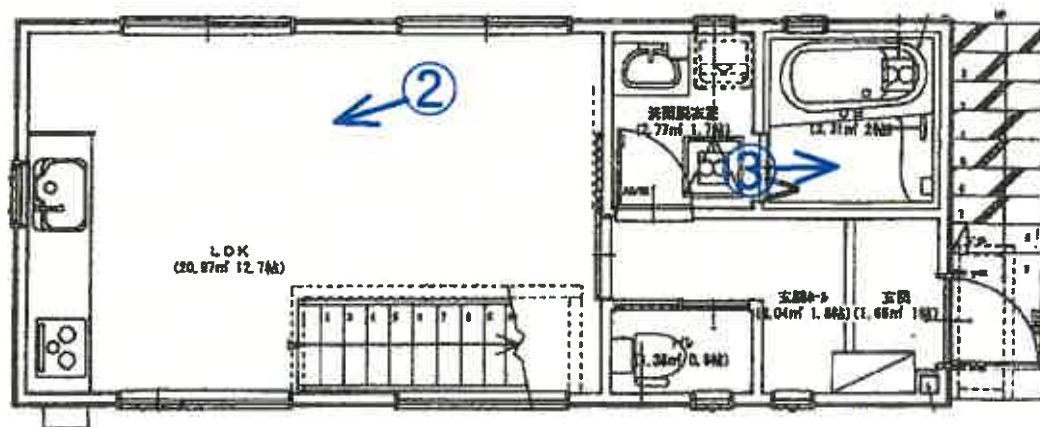
縮尺 1/250

縮尺 1/500

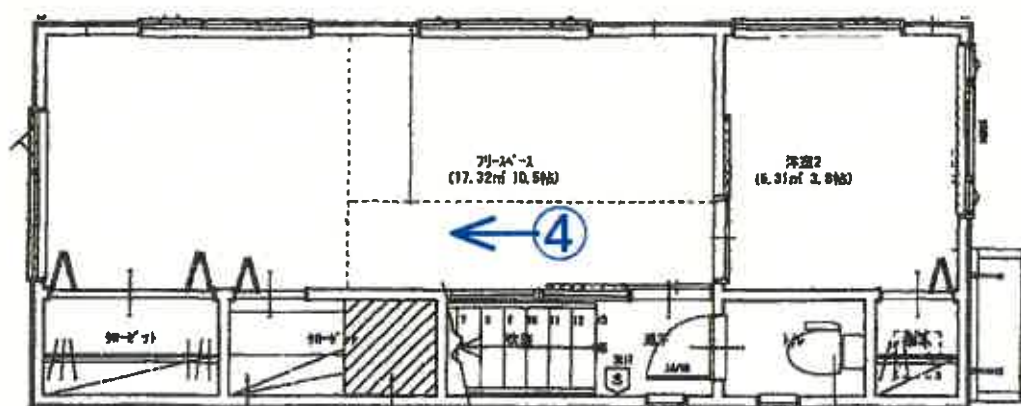
物件 2



1 階



2 階



凡例 ♂写真 (撮影場所)

(10 枚目)

写真 1

物件2



市道「自由ヶ丘団地10号線」

物件1

駐車スペース

写真 2

以下物件2の内部の状況



写真 3



写真 4



(12枚目)

令和 6 年 (ケ) 第 173 号
令和 6 年 12 月 27 日 現地調査
令和 7 年 1 月 7 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

宮 本 一 輝

第1 評価額

	一括価格
	金9,526,000円
	内訳価格
物件1（土地）	金2,813,000円
物件2（建物）	金6,713,000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き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 地積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所家屋番 種号 構類 床面 積		
番号	特 記 事 項		

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 (道路距離)	J R東北本線「東仙台」駅の北西方・道路距離約2.7km (別添『位置図』参照)			
付 近 の 状 況 (道路距離)	J R仙台駅の北東方約3km(直線距離)付近に形成された住宅団地で、団地内には戸建住宅が建ち並んでいる。街路は幅員約6mの舗装市道が標準的となっている。各公共施設等への接近性については以下のとおり。将来の動向としては、特に変動要因は認められず、現在の地域的特性を維持しつつ推移するものと予測する。			
	バス停「安養寺二丁目」	約50m	宮城野区役所	約3.1km
	仙台自由ヶ丘郵便局	約1.8km	市立柊江小学校	約900m
	みやぎ生協鶴ヶ谷店	約1.9km	市立西山中学校	約1.8km
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	なし		
	その他の規制	第一種高度地区 立地適正化計画「居住誘導区域」 景観計画「郊外住宅地ゾーン」 屋外広告物条例「禁止地域」 宅地造成等規制法「宅地造成工事規制区域」		
画 地 条 件	地 積	85.93㎡		
	間 口 ・ 奥 行	約7.5m・約11.5m		
	形 状	長方形		
	地 勢	概ね平坦		
	街路接面状況	中間画地		
	そ の 他	なし		
接面道路の状況	南東側で幅員約8mの舗装市道に0m～1m程度高く接面 (建築基準法42条1項1号道路)			
土地の利用状況等	戸建住宅の敷地として利用されている。			
供 給 処 理 施 設	上水道：有 下水道：有 ガス配管：有			
	(注) 供給処理施設における「有」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、通常の費用で敷地内への引き込みができる状態にあることをいう。「無」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無い。			
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	特になし			

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5番413	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記）	平成27年11月13日新築
	経 過 年 数	約9年
	経済的残存耐用年数	約26年
構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建	
仕 様	外 壁	サイディング
	内 壁	ビニールクロスほか
	天 井	ビニールクロスほか
	床	フローリングほか
	設 備	電気、給排水、衛生設備
	そ の 他	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 ）	1 階	33.12㎡
	2 階	31.54㎡ 延 64.66㎡
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取 り	別添『建物間取図』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	対象建物について、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) 土地価格

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	83,100	1.01	85.93	1.00	7,212,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準等）

地価公示 【仙台宮城野-16】

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格等} \\ 75,500\text{円/㎡} & \times & \frac{110.0}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & = & 83,100\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : ない

◇ 地 域 格 差 : ない

イ 個別格差 : 幅員 +1 (1.01)

ウ 地 積 : 登記数量

エ 建付減価 : ない

(2) 建物価格

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	200,000	64.66	0.67	8,664,000

ウ 現価率

経過年数9年、経済的残存耐用年数26年、観察減価率10%、残価率1%により現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{残価率} & & \text{経済的残存} & \text{経済的全} & \\ & & & & \text{耐用年数} & \text{耐用年数} & \text{観察減価率} \\ \diamond \text{現価率: } 0.67 & = & \{ 0.01 + (1 - 0.01) \times (26 \text{ 年} \div 35 \text{ 年}) \} \times (1 - 0.10) \end{array}$$

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	7,212,000	1.00	0.35	法定地上権	2,524,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲 : 上記物件番号の土地の全範囲とした。

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	7,212,000	-2,524,000	1.00	1.00	0.60	2,813,000
2	8,664,000	+2,524,000	1.00	1.00	0.60	6,713,000
一括価格（合計）						9,526,000

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なった。

第6 採用した地価公示標準地等の概要

地価公示標準地【仙台宮城野-16】

所 在 : 仙台市宮城野区安養寺2丁目5番17 (住居表示: 安養寺2-29-11)
価 格 : 75,500円/㎡
位 置 : JR東北本線「東仙台」駅の北西方約2.7km (道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 231㎡
供給処理施設 : 上水道有、都市ガス有、下水道有
接 面 街 路 : 南西6m舗装市道
用 途 指 定 等 : 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 : 一般住宅の中にアパート等が混在する住宅地域

第7 附属資料

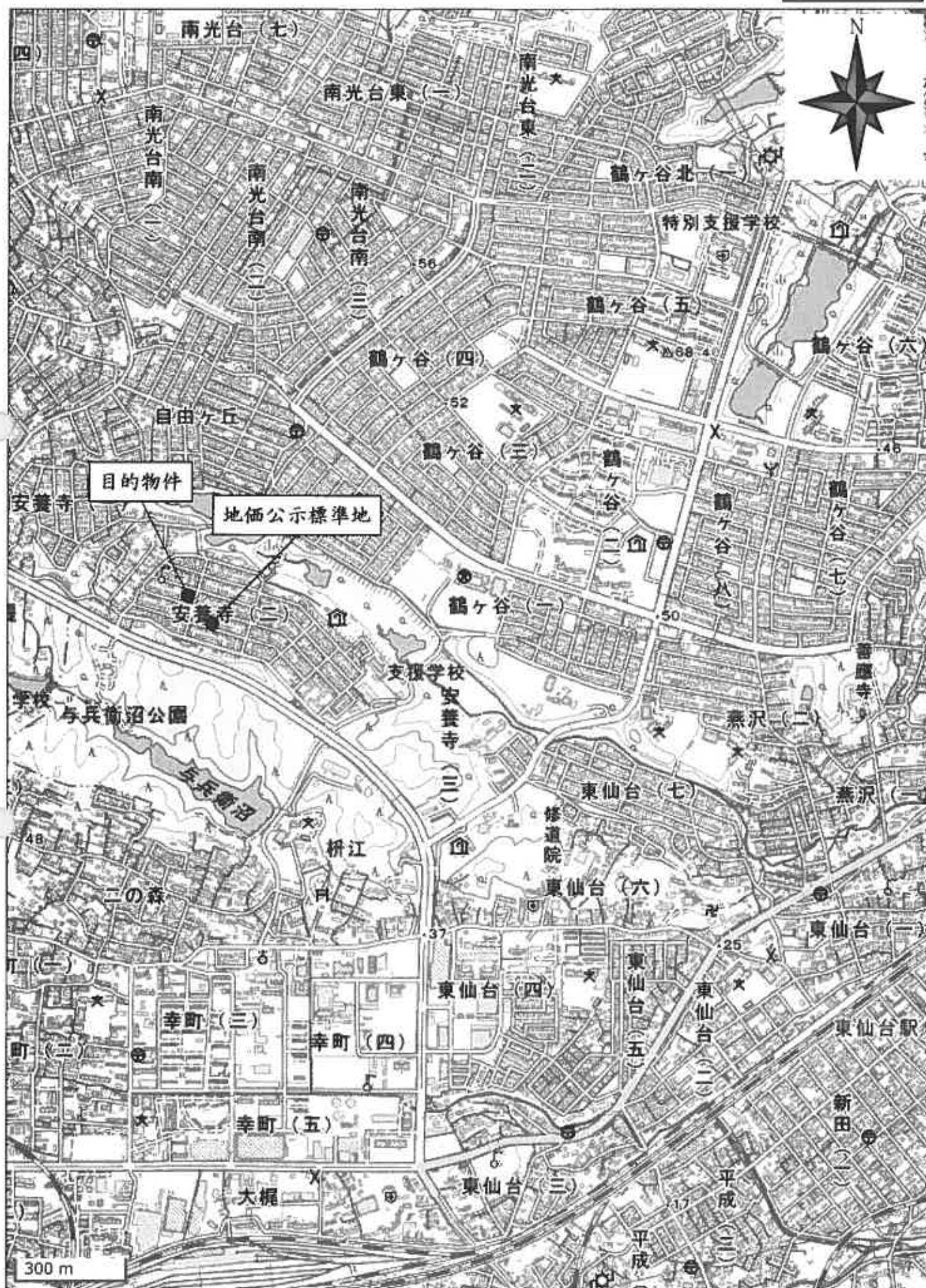
1. 位置図 (国土地理院「G S I M a p s」)
2. 公図 (地図に準ずる図面)
3. 地積測量図
4. 建物図面・各階平面図
5. 建物間取図

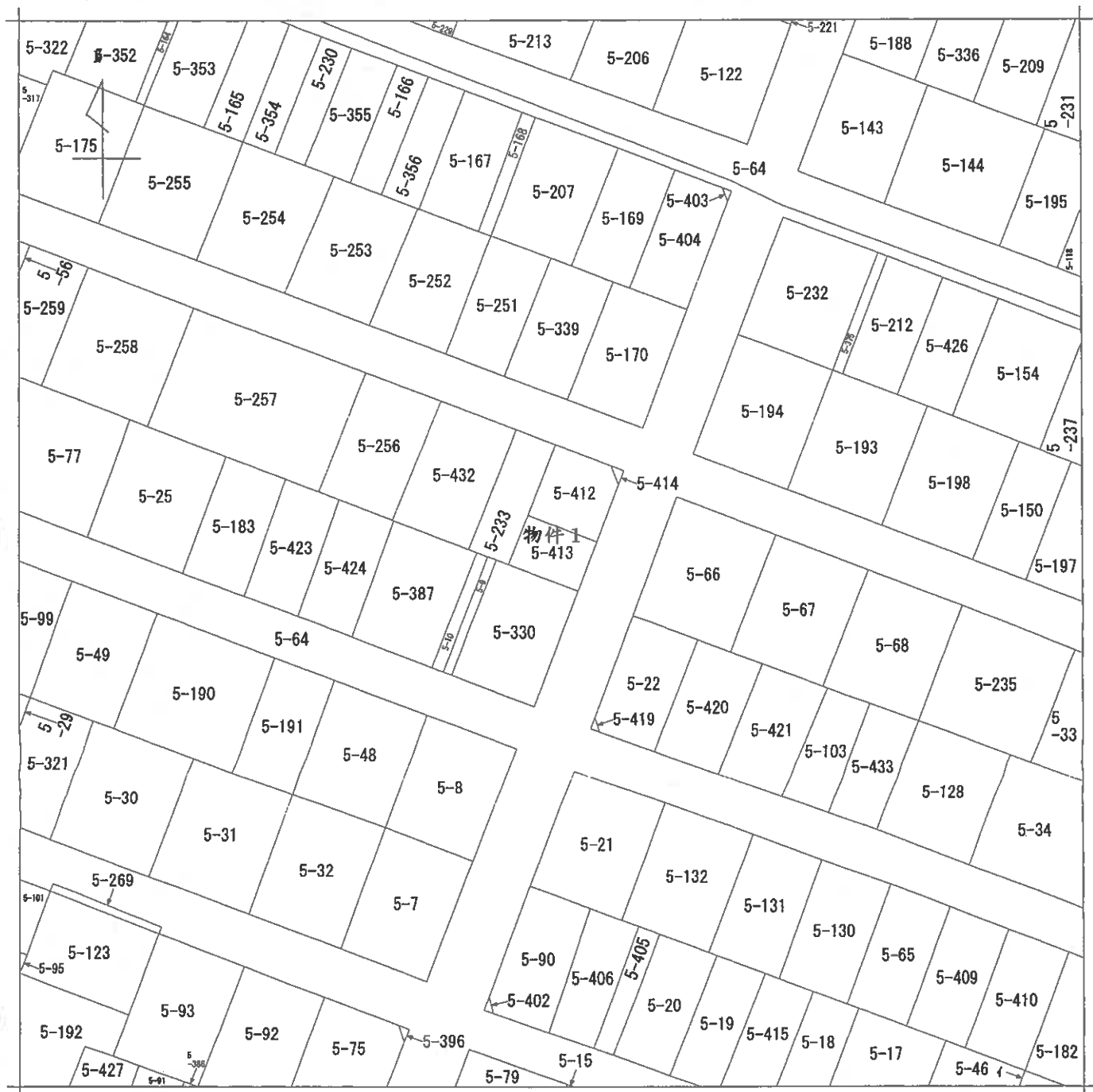
以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 仙台市宮城野区安養寺二丁目 |
| | 地 番 | 5番413 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 85.93平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市宮城野区安養寺二丁目5番地413 |
| | 家屋 番号 | 5番413 |
| | 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33.12平方メートル
2階31.54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。



請求部	所在	仙台市宮城野区安養寺二丁目				地番	5番413		
出縮	力尺	1/600	精度	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 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)

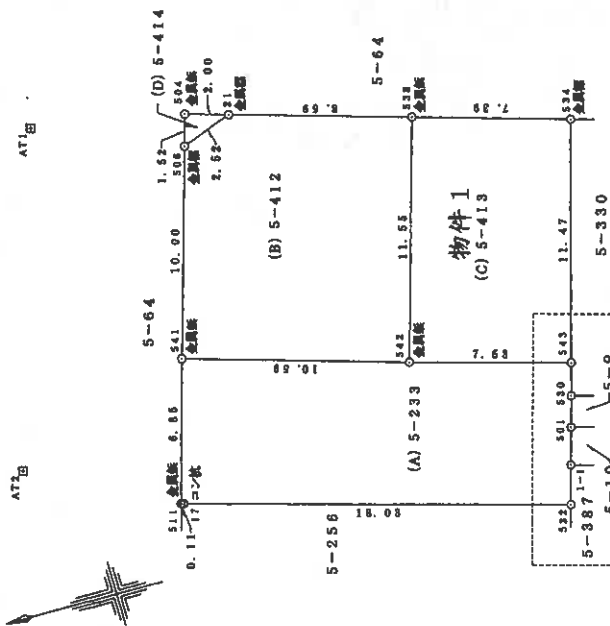
令和6年10月25日
東京法務局

地図整理番号：M79781

登記官

(1/1)

A 4判に縮小



登記年月日：平成27年11月27日

（仙台法務局管轄）
令和6年10月25日

東京法務局

登記官

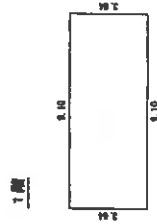
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

建物図面
各階平面図

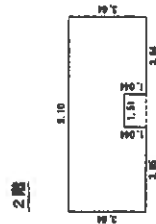
家屋番号 5番413

建物の所在 仙台市宮城野区安教寺二丁目5番地413

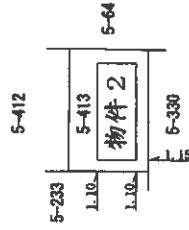
各階平面図



求積法
9.10 × 3.64 = 33.1240
床面積 33.12 m²



求積法
3.95 × 3.64 = 14.3780
1.51 × 2.596 = 3.91996
3.64 × 3.64 = 13.2466
計 31.54756
床面積 31.54 m²



（白黒刷）

作成者

（成）

縮尺 1/250

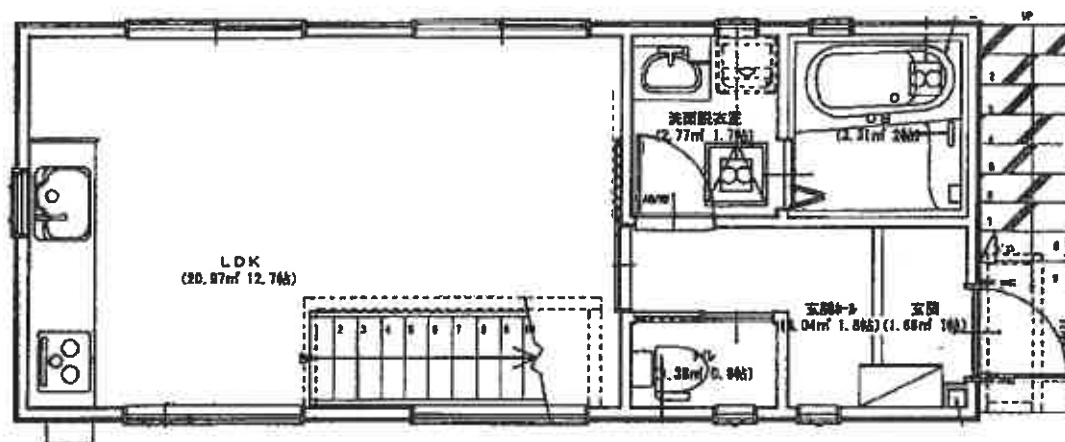
申請人

縮尺 1/500

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）



1 階



2 階

