

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 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）
1～3	14,181,000 11,344,800	一括	2,836,200	64,821	27,780
1	4,590,000				
2	2,000				
3	9,589,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 仙台市太白区四郎丸字昭和中 |
| | 地 番 | 39番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 171.14平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市太白区四郎丸字昭和中 |
| | 地 番 | 39番5 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 2.72平方メートル |
| | | 持分12分の1 |
| 3 | 所 在 | 仙台市太白区四郎丸字昭和中39番地3 |
| | 家屋 番号 | 39番3 |
| | 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71.42平方メートル
2階40.16平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 3月19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1～3】

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3】

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 仙台市太白区四郎丸字昭和中
地 番 39 番 3
地 目 宅地
地 積 171.14 平方メートル

2 所 在 仙台市太白区四郎丸字昭和中
地 番 39 番 5
地 目 雑種地
地 積 2.72 平方メートル

持分 12 分の 1

3 所 在 仙台市太白区四郎丸字昭和中 39 番地 3
家屋 番号 39 番 3
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 71.42 平方メートル
2 階 40.16 平方メートル



令和6年(ケ)第183号
令和6年12月17日受理
令和7年1月22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 仙台市太白区四郎丸字昭和中
地 番 39番3
地 目 宅地
地 積 171.14平方メートル

所有者A

2 所 在 仙台市太白区四郎丸字昭和中
地 番 39番5
地 目 雑種地
地 積 2.72平方メートル

共有者A 持分12分の1

3 所 在 仙台市太白区四郎丸字昭和中39番地3
家屋 番号 39番3
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71.42平方メートル
2階40.16平方メートル

所有者A

不動産の表示	「物件目録（１，３）」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	4 枚目「その他の事項」記載のとおり	
建物	物件 3	
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	4 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、「■」の箇所の記載のとおり

不 動 産 の 表 示	「物件目録（２）」のとおり		
住 居 表 示	(住居表示未実施)		付 近
土 地	物件 2		
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件 2 ） ☐ 山林（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（目的外共有持分権者） ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者らがゴミ集積所の敷地として所有し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
そ の 他 の 事 項	4 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		
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）		
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 39 番 7 及び 40 番 8 の各公衆用道路は仙台市道「四郎丸昭和中 2 号線」として一体利用されている。同は建築基準法 42 条 1 項 1 号道路に指定されている。

北側で接する同市所有の 39 番 8 公衆用道路及び公図上の「水」並びに公図上「道」も仙台市道「四郎丸昭和中 2 号線」として一体利用されているが、同は敷地とフェンスで分断されており、接道としては機能しない。

2 南側に 2 台分の駐車スペースが存する。

■ 物件 2 について

ゴミ集積所の利用に当たり、各共有者間に取り決めや償金の遣り取りはない。

■ 物件 3 について

1 室内に大きな損傷箇所等は観られない。

2 二階南側に小屋裏収納が設置されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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・街並み形成課	公図のとおり接する仙台市所有の39番7及び40番8の各公衆用道路は仙台市道「四郎丸昭和中2号線」として一体利用されており、建築基準法42条1項1号道路に指定されています。北側で接する同市所有の39番8公衆用道路及び公図上の「水」並びに公図上「道」も仙台市道「四郎丸昭和中2号線」として一体利用されています。
■ 近隣居住者	本物件には、以前はAが家族と共に住んでいましたが、最近Aが一人で出入りしているようです。私は物件2の共有持分を有しており、当該共有者らがそれをゴミ集積所として利用していますが、利用に当たっての取り決めや金銭の遣り取りはありません。

(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 令和6年12月19日に現場を確認したところ、敷地内には、軽自動車が留め置かれていたものの、子供用の自転車等が無造作に放置されているなど、家族が居住しているとは俄に認め難い様相を呈していた。
- 2 念のため区役所から取得したAの居住に関する資料によっても、本物件はAが独居していることが窺われたため、A及び家族の身分に関する資料及び居住に関するそれを取り寄せたところ、令和6年2月末迄は、Aの元家族らがAと共に本物件に居住し、爾後A以外の者らが本物件から転居していたことが判明した。
- 3 そこで現況調査日時を令和7年1月17日午前10時と定め、この旨Aに通知して臨場したものの、呼掛けに建物内からの応答はなかった。現場確認時に現認した敷地内の軽自動車も存しない。そこで急遽立会人を手配して建物内に立ち入ったところ、不在ではあったが、各所の照明が点灯しており、各種家電等も稼働中であり、加えて室内にはA宛の郵便物も確認することが出来た。
- 4 近隣居住者に事情を訊いたところ、ここ一年ほどの間、本物件にはAが一人で出入りしており、在室しているときは駐車スペースに軽自動車が留め置かれているということであって、これは上記の事情と符合する。
- よって、物件1、3はAが独居して占有していると認定した。
- 5 なお、物件2の利用状況についても、近隣居住者の陳述に依った。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過

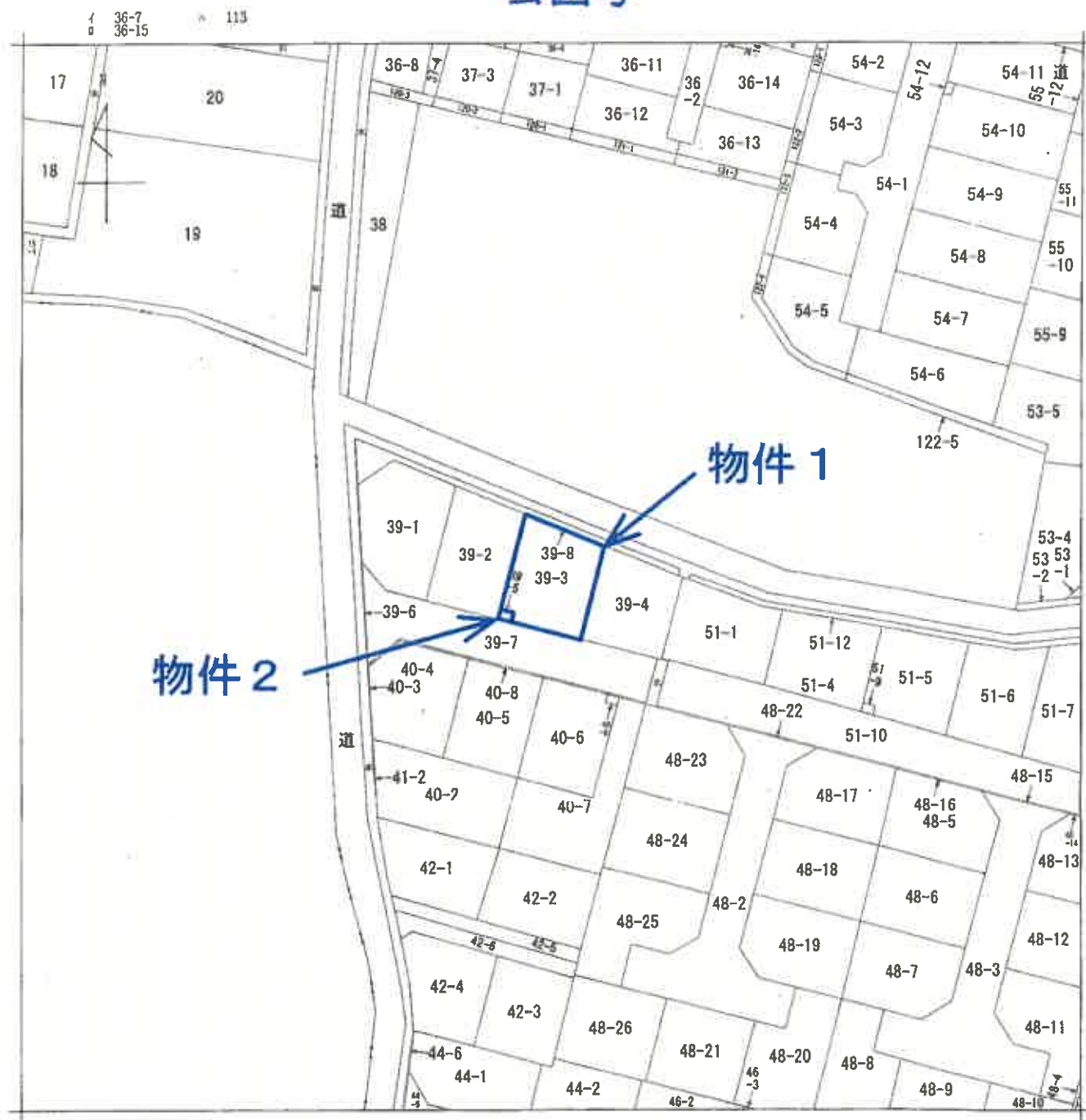
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月18日 (水) 13:30-13:40	仙台市役所資産課税課	物件3の平面図(間取図)請求(1月6日郵送受領)
6年12月18日 (水) 14:00-14:20	仙台法務局	物件1, 2の地積測量図受領
6年12月19日 (木) 13:30-13:50	物件所在地	物件確認・写真撮影
6年12月19日 (木) 14:30-15:00	太白区役所道路課・町 並み形成課・区民課	物件1の接道等について聴取, Aの居住に関する資料 受領
6年12月27日 (金) 15:00-15:30	太白区役所区民課	Bの身分及び居住に関する資料受領
7年1月6日 (月) 15:00-15:20	仙台法務局	本物件及び周辺地の登記事項証明書受領
7年1月17日 (金) 10:00-11:50	物件所在地	立入調査, 間取り確認, 写真撮影等, 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 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1月17日
目的物件は不在であったので、立会人Cを立ち会わせて建物内に立ち入った。

(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



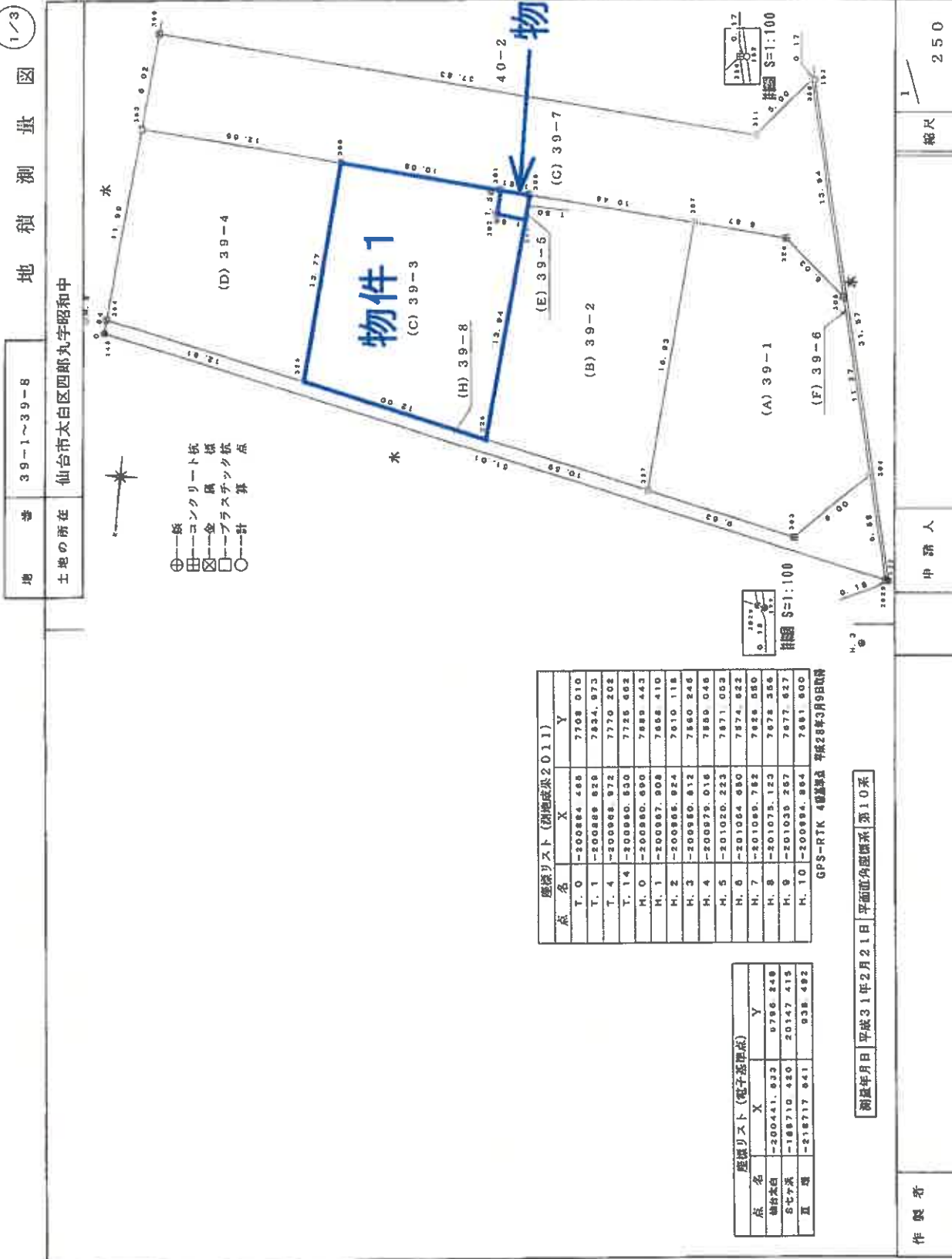
地番区域見出
四郎丸字昭和

A4判に縮小

請求部	所 在	仙台市太白区四郎丸字昭和				地 番	39番3			
出力縮尺	1/600	精 度 分		座標系又は 座番記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
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。

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。



物件2

地番	点名	面積	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
300	1	-200975.485	7552.391	-1.343	-10124.494113	
300	1	-200976.961	7553.264	-1.664	-12542.718686	
301	1	-200977.119	7555.076	1.343	10166.787098	
302	1	-200976.618	7555.182	1.654	12545.907568	
				倍面積	0.451807	m ²
				面積	2.7269356	m ²
				面積	2.72	m ²

地番	点名	面積	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
2018	1	-200984.898	7059.146	6.487	48809.405722	
122	1	-200984.858	7068.962	-30.730	-232286.802260	
122	1	-200985.628	7068.039	-30.764	-232685.943406	
356	1	-200980.610	7366.310	13.321	100789.483410	
309	1	-200972.307	7663.156	24.297	183762.001332	
304	1	-200981.313	7660.637	17.409	131023.129532	
				倍面積	11.184331	m ²
				面積	5.5771655	m ²
				面積	0.67	m ²

地番	点名	面積	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
308	1	-200972.307	7663.165	-10.016	-78745.007340	
366	1	-200985.810	7066.210	-8.532	-72168.844770	
311	1	-200981.844	7669.600	0.966	4299.478000	
366	1	-200985.042	7607.204	2.801	21307.778404	
363	1	-200970.043	7607.740	7.073	83808.549020	
300	1	-200977.809	7666.121	1.924	14613.018204	
301	1	-200977.119	7666.076	1.028	7648.758809	
306	1	-200976.961	7663.264	1.032	7828.828448	
307	1	-200976.087	7672.616	1.366	10344.466656	
328	1	-200975.566	7566.066	3.780	28603.131480	
				倍面積	5.68143330	m ²
				面積	272.6716650	m ²
				面積	272.67	m ²

A4判に縮小

作製者

申請人

縮尺

地積測量図

39-1~39-8

土地の所在
仙台市太白区四郎丸字昭和

座標求積表

地番	点名	面積	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
327	1	-200988.216	7674.279	19.016	144024.916186	
303	1	-200987.072	7604.886	-2.098	-15671.120928	
304	1	-200981.313	7600.037	-18.236	-115186.304695	
308	1	-200972.307	7663.156	-14.282	-108016.993982	
328	1	-200976.698	7666.966	-3.780	-28603.131480	
307	1	-200976.087	7572.616	16.380	124042.720080	
				倍面積	390.080270	m ²
				面積	195.0401360	m ²
				面積	195.04	m ²

地番	点名	面積	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
326	1	-200981.671	7684.612	16.450	123249.046000	
327	1	-200986.216	7674.279	-14.816	-109048.233904	
307	1	-200976.087	7572.616	-17.746	-134387.182736	
308	1	-200976.961	7663.264	0.822	4716.780208	
360	1	-200976.468	7583.391	16.350	118708.387480	
				倍面積	335.690988	m ²
				面積	169.8479890	m ²
				面積	169.84	m ²

地番	点名	面積	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
326	1	-200984.246	7686.316	16.386	124564.373370	
328	1	-200981.671	7684.612	-11.218	-85081.783028	
360	1	-200976.468	7583.391	-14.047	-106623.893377	
302	1	-200975.618	7666.192	-1.684	-12545.907568	
301	1	-200977.119	7666.076	-2.361	-17822.513676	
360	1	-200977.969	7596.121	12.873	97771.982632	
				倍面積	362.289254	m ²
				面積	171.1446770	m ²
				面積	171.14	m ²

地番	点名	面積	X	Y	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
326	1	-200984.246	7686.316	-10.876	-82817.521940	
300	1	-200977.809	7596.121	-14.787	-112385.008437	
363	1	-200978.043	7607.740	10.876	42741.760240	
364	1	-200987.083	7608.806	14.787	112687.502382	
				倍面積	320.765245	m ²
				面積	163.3776225	m ²
				面積	163.37	m ²

各階平面図

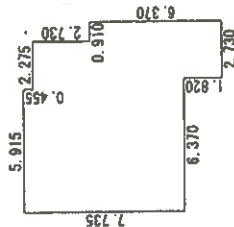
建物図面

家屋番号 39番3

建物の所在 仙台市太白区四郎丸字昭和39番地3

物件3

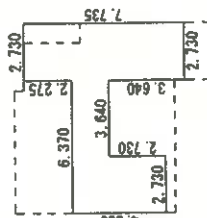
1階



求積表

0.910 × 6.370	=	5.796700
1.820 × 9.100	=	16.562000
0.455 × 7.280	=	3.312400
5.915 × 7.735	=	45.752525
合計		71.423625
床面積		71.42 m ²

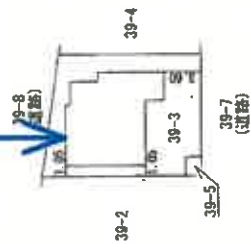
2階



求積表

2.730 × 7.735	=	21.116550
3.640 × 1.820	=	6.624800
2.730 × 4.550	=	12.421500
合計		40.162850
床面積		40.16 m ²

物件3



作成者

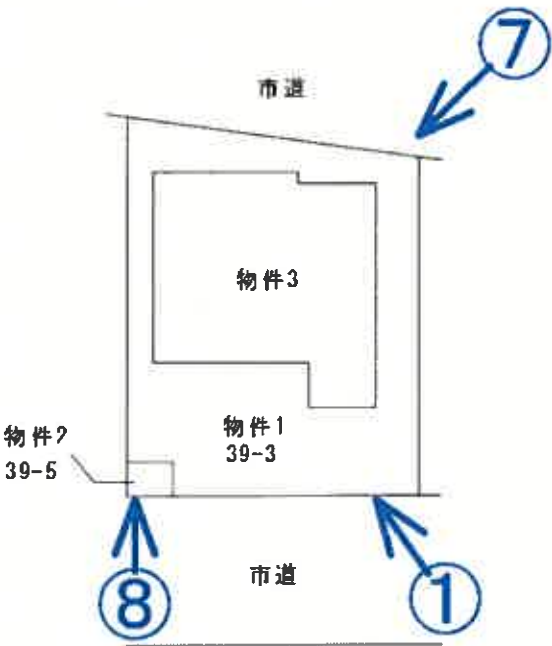
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

* 水平投影をもとに作成



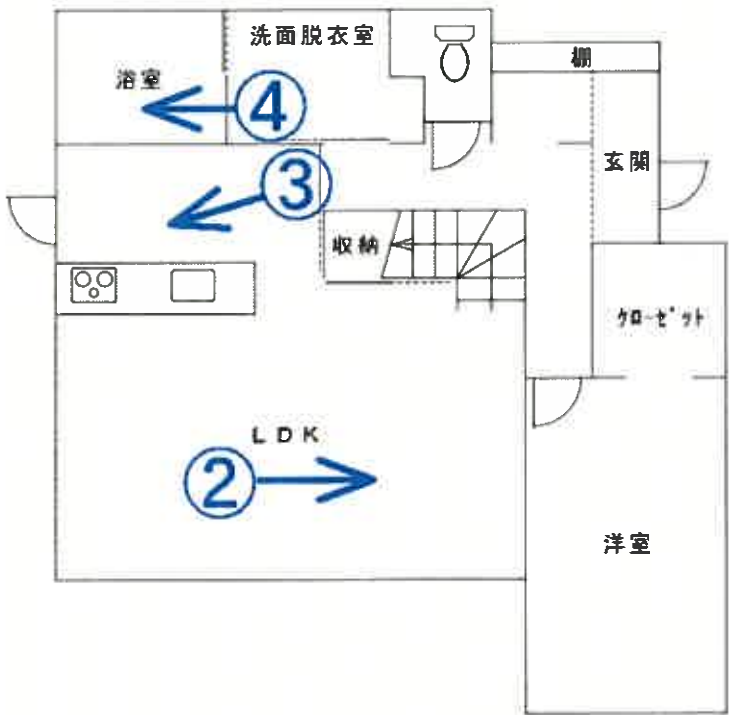
凡例 ♂写真（撮影場所）
 （ 12 枚目）



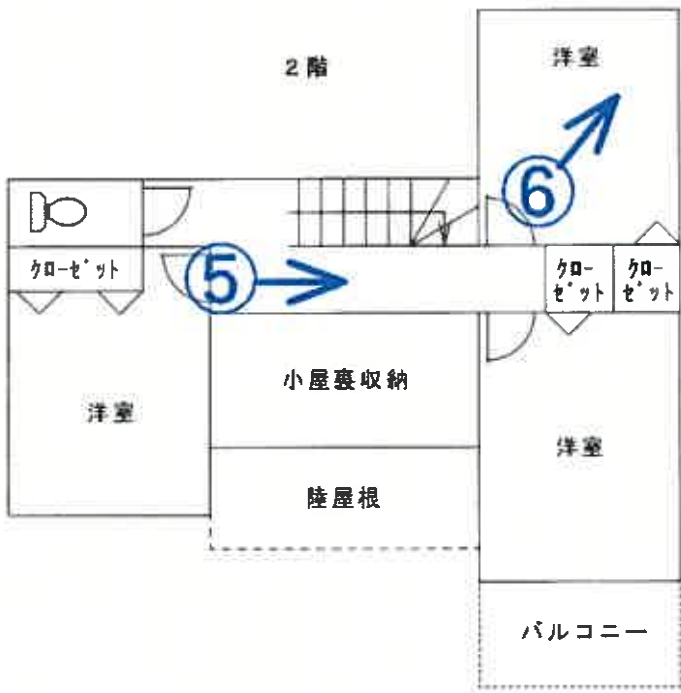
縮尺 1/300

建物間取図

1 階



2 階



凡例 ♂写真（撮影場所）
（ 13 枚目）



写真 1

物件3



市道「四郎丸昭和中2号線」

物件1

写真 2

以下物件3内部の状況(物件2ないし6)



写真 3



写真 4



(15枚目)

写真 5

小屋裏収納



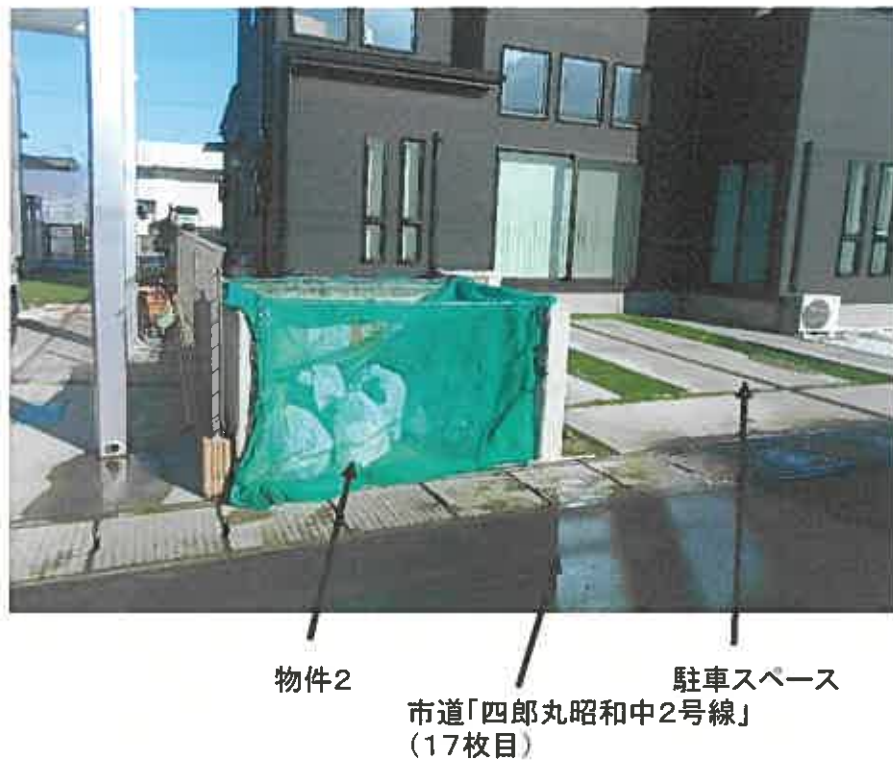
写真 6



写真 7



写真 8



令和6年（ケ）第 183 号
令和7年 1 月 17 日 現地調査
令和7年 1 月 29 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
渡 辺 充 啓

第1 評価額

一括価格	
金14,181,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金4,590,000円
物件2（土地）	金2,000円
物件3（建物）	金9,589,000円

- ① 一括価格は、物件1～3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土地の内訳価格は物件3の建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件3の価格は当該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、ほぼ登記記載と同じ

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 地 番 地 目 地 積		
3	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東北本線「南仙台」駅の南東方道路距離約4 k m (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	低層戸建住宅が建ち並ぶ分譲住宅地域。地域の周辺は農家住宅、農地、原野状地等が見られる。	
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 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。 第一種低層住居専用地域 指定50% 指定80% なし 第一種高度地区
画 地 条 件	地 積 間口・奥行 形 状 地 勢 街路接面状況 そ の 他	171.14㎡ 南側間口約10m×奥行約13.8m～15m ほぼ長方形、一部不整形 ほぼ平坦 二方路 特になし
接面道路の状況	○南側約6m 市道 舗装あり ほぼ等高に接面 建築基準法上：法第42条1項1号該当 ○北側約5.5m 市道 舗装あり ほぼ等高に接面 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3建物の敷地として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガス配管 なし 下 水 道 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、通常の費用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	なし	
土 壌 汚 染 の 有 無	現地調査及び過去の諸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	仙台市の洪水・津波ハザードマップによると浸水想定区域にある。	

(物件2)

位 置	物件1の南西に位置する。	
画 地 条 件	地 積 間口・奥行 形 状 地 勢 街路接面状況 そ の 他	2.72㎡ (持分12分の1) 約1.8m×奥行約1.5m 長方形 ほぼ平坦 中間画地 特になし
接面道路の状況	南側約6m 市道 舗装あり ほぼ等高に接面 建築基準法上：法第42条1項1号該当	
土地の利用状況等	ゴミ集積所の敷地として利用されている。	
特 記 事 項	その他の事項については物件1と同じである。	

2 建物の概況及び利用状況 (物件3)

区 分	主である建物 家屋番号39番3	
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3年4月26日新築 約4年 約26年
構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき2階建	
仕 様	外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	サイディング ビニールクロスほか ビニールクロスほか プラスチック板、フローリング、ビニールシートほか 電気、給水、排水 (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 71.42㎡ 2階 40.16㎡ 延面積111.58㎡ 増改築なし	
現 況 用 途 等	現況用途 間取り	居宅 別添建物間取図の通り
品 等	中位	
保守管理の状況	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	なし	

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・2）

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
1	64,500	0.99	171.14	1.00	10,928,000
2	64,500	0.19	2.72		33,000

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）・9

地価調査価格 71,600円/㎡ × 時点修正 102/100 × 標準化補正 100/102 × 地域格差 100/111 = 規準とした価格 64,500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：方位+2

◇地域格差：111%（交通接近条件 1.03×環境条件 1.07×行政的條件 1.01=1.11）

イ 個別格差：物件1：99%（0.99×1.0=0.99）

環境条件（ゴミ集積所隣接-1）画地条件（形状 0.99×二方路 1.01=1.0）

物件2：19% 画地条件（規模 0.5×形状 0.6×間口 0.8×奥行 0.8=0.19）

ウ 地積：登記数量による

エ 建付減価：建物の配置、状態等から最有効使用にあると判定した。

(2) 建物価格（物件3）

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並びに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/㎡)	現況延 床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
3	165,000	111.58	0.69	12,703,000

ウ 現価率

経過年数4年、経済的残存耐用年数26年、観察減価20%、残価率0%により現価率を査定した。

経済的残存耐用年数26年/（経過年数4年+経済的残存耐用年数26年）×（1-観察減価0.2）=0.69

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、更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)	土地利用権等 の及ぶ範囲	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ	ウ		ア×イ×ウ
1	10,928,000	1.00	0.30	法定地上権	3,278,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1土地の全範囲と判定した。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を上記のとおり判断した。

(2) 評価額（内訳価格及び一括価格）

番号	基礎となる 価格 (円)	土地利用権 等価格の控 除及び加算 (円)	占有減 価修正	共有 持分	市場性 修正	競売市 場修正	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	(ア±イ)×ウ ×エ×オ×カ
1	10,928,000	-3,278,000	1.0		1.0	0.6	4,590,000
2	33,000		1.0	1/12	1.0	0.6	2,000
3	12,703,000	+3,278,000	1.0		1.0	0.6	9,589,000
一括価格（合計）							14,181,000

ウ 占有減価修正：なし

オ 市場性修正：なし

カ 競売市場修正：「第2評価の条件」記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

※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 採用した地価調査基準地の概要

地価調査基準地 太白（県）－9

所 在：仙台市太白区四郎丸字吹上59番10

価 格：71,600円/㎡

位 置：JR東北本線「南仙台」駅の東方道路距離約3.1kmに位置

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：198㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：南側6.2m市道に接面

用 途 指 定 等：第二種中高層住居専用地域（建ぺい率60％・容積率200％）

地 域 の 概 要：一般住宅が多い郊外の閑静な住宅地域

第7 附属資料の表示

1. 位置図

地理院地図

2. 公図（地図に準ずる図面）写

3. 地積測量図

4. 建物図面・各階平面図

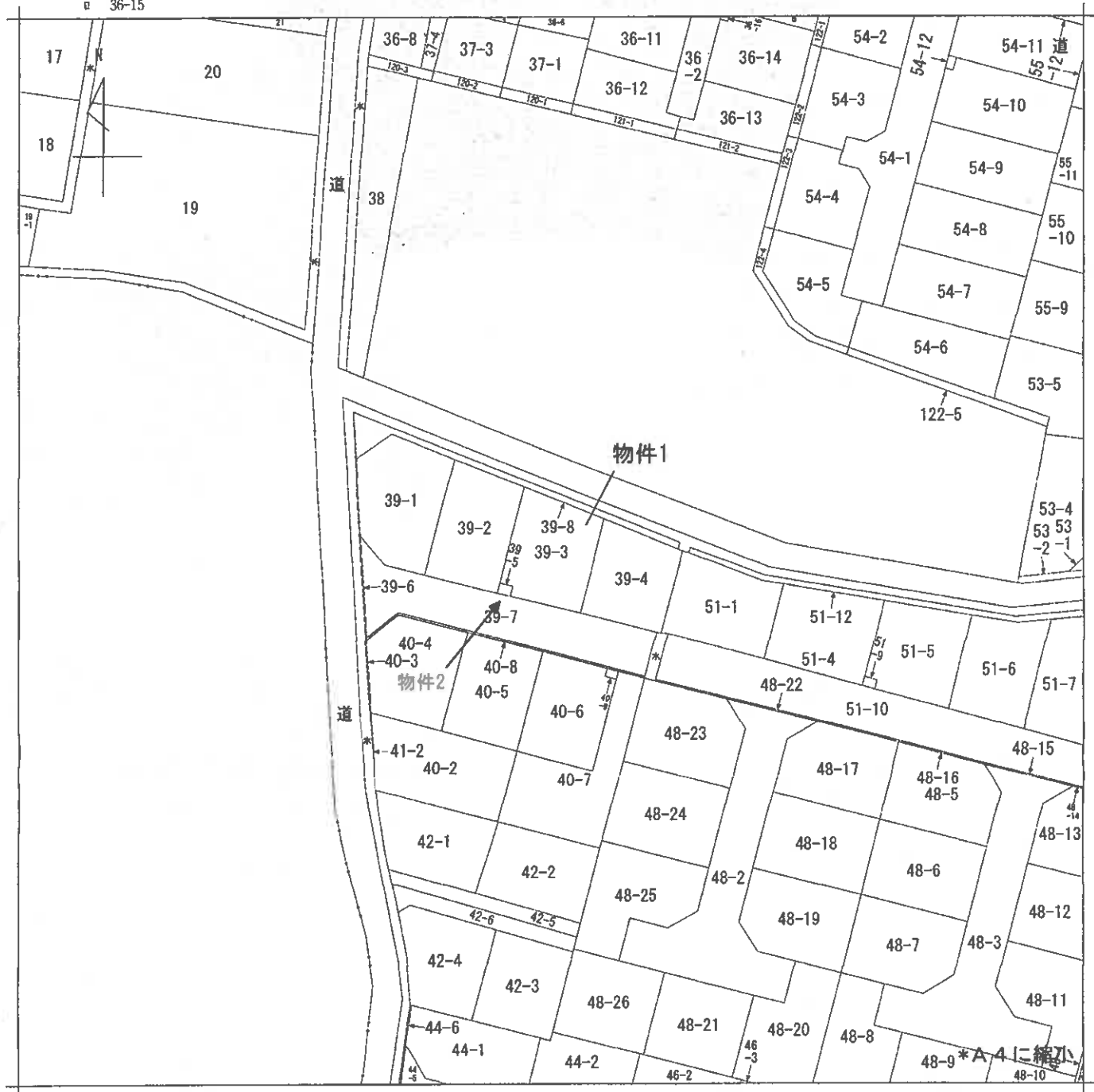
5. 土地建物位置関係図

6. 建物間取図

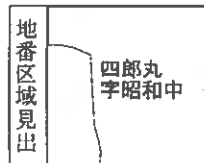
以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|---------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 仙台市太白区四郎丸字昭和中 |
| | 地 番 | 39番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 171.14平方メートル |
| | | |
| 2 | 所 在 | 仙台市太白区四郎丸字昭和中 |
| | 地 番 | 39番5 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 2.72平方メートル |
| | 持分12分の1 | |
| | | |
| 3 | 所 在 | 仙台市太白区四郎丸字昭和中39番地3 |
| | 家屋 番号 | 39番3 |
| | 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71.42平方メートル
2階40.16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	仙台市太白区四郎丸字昭和			地番	39番3		
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	土地改良所在図
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11月7日

東京法務局

地図整理番号：M80342

登記官

1/3

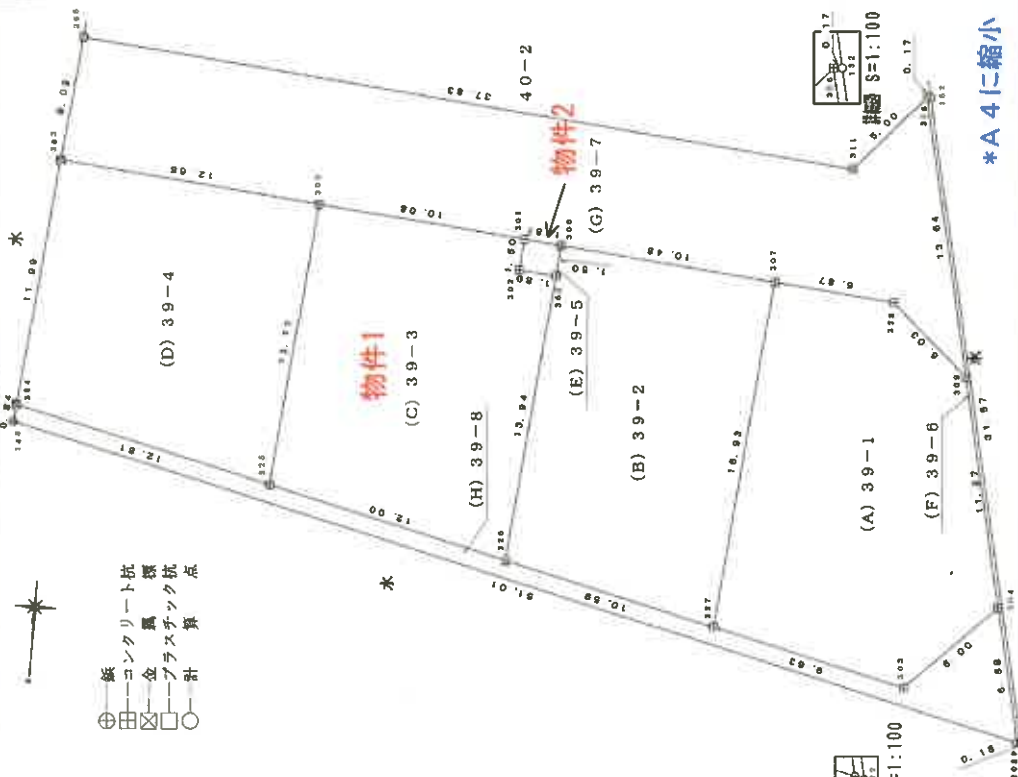
地 積 測 量 図

地 番 39-1~39-8

土地の所在 仙台市太白区丸字昭和



- 鉄
- コンクリート杭
- 金 属 標
- プラスチック杭
- 計 算 点



座標リスト (測量成果2011)

点 名	X	Y
T 0	-200384.465	7708.010
T 1	-200388.829	7834.973
T 4	-200368.972	7770.202
T 14	-200360.830	7728.602
H 0	-200360.950	7689.443
H 1	-200367.908	7688.410
H 2	-200366.924	7610.118
H 3	-200350.812	7580.245
H 4	-200378.018	7559.048
H 5	-201020.223	7571.053
H 6	-201064.850	7574.622
H 7	-201069.752	7628.550
H 8	-201078.123	7628.358
H 9	-201035.237	7677.627
H 10	-200894.954	7681.500

GPS-RTK 4衛星 平成28年3月9日取得

点 名	X	Y
仙台市白	-200441.533	8796.248
S七ヶ浜	-168710.420	20147.415
重 理	-216717.641	838.492

測量年月日 平成31年2月21日 平面直角座標系 第10系

作 製 者



申 請 人



印

縮 尺

250

*A4に縮小

登記年月日：令和3年5月14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6年11月7日

東京法務局

登記官

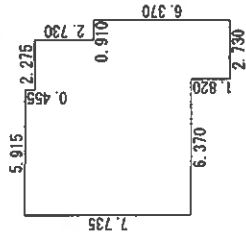
各階平面図

家屋番号 39番3

建物図面

建物の所在 仙台市太白区四郎丸字昭和39番地3

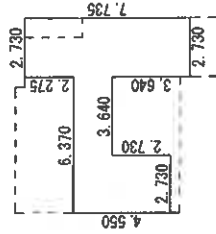
1階



求積算

0.910×6.370	$=$	5.796700
1.820×9.100	$=$	16.562000
0.455×7.280	$=$	3.312400
5.915×7.735	$=$	45.752525
合計		71.423625
床面積		71.42 ㎡

2階



求積算

2.730×7.735	$=$	21.116550
3.640×1.820	$=$	6.624800
2.730×4.550	$=$	12.421500
合計		40.162850
床面積		40.16 ㎡

(日調第1)

作成者

5月11日(作製)

縮尺 1/250

申請人

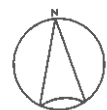
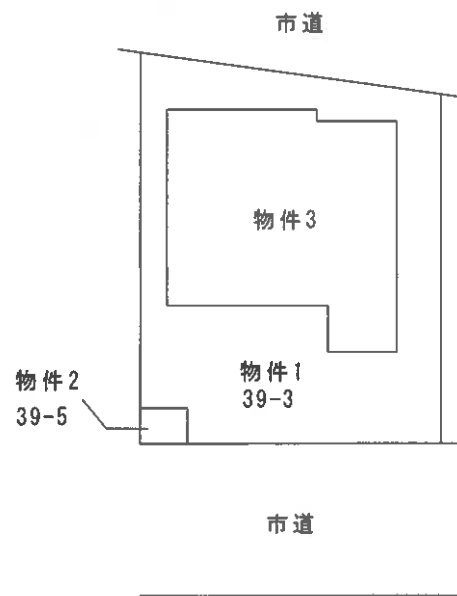
縮尺 1/500

*A4に縮小

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

土地建物位置関係図

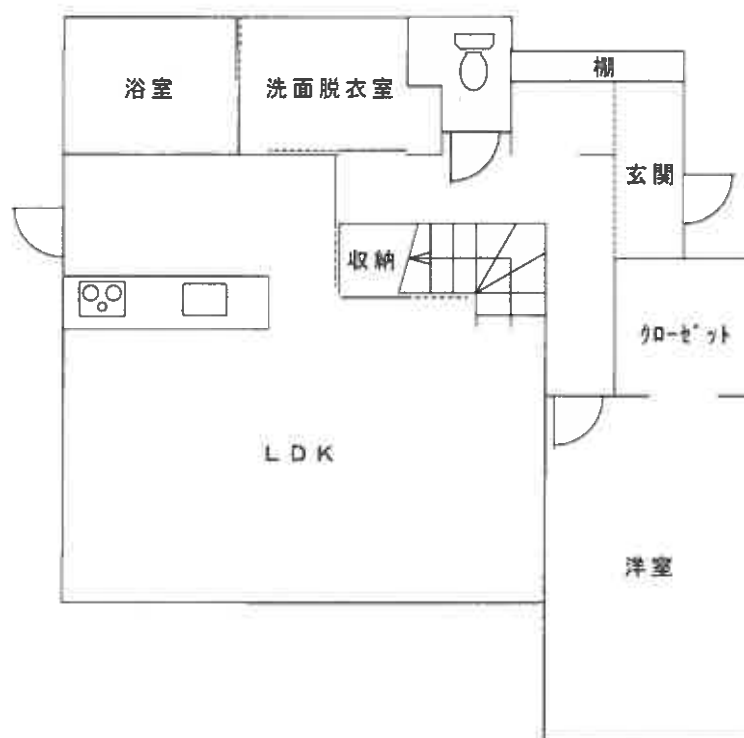
* 水平投影をもとに作成



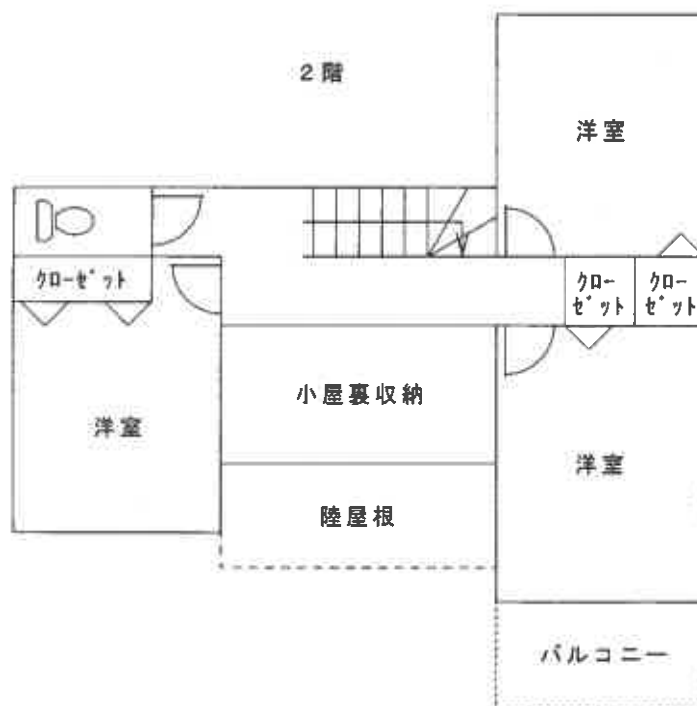
縮尺 1/300

建物間取図

1 階



2 階



縮尺 1/100