

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)

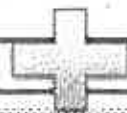
資格証明書

(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 5 月 14 日

仙台地方裁判所第 4 民事部

裁判所書記官 高 橋 泰

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 6 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 12 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 6 月 27 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 5 月 14 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	16,307,000 13,045,600	一括	3,261,400	131,133	34,368
1	6,363,000				
2	9,944,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 仙台市泉区西中山一丁目 |
| | 地 番 | 2 1 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 6 2. 2 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市泉区西中山一丁目 2 1 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 2 1 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 5. 2 1 平方メートル
2 階 7 1. 4 2 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 2月 7日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 細 井 秀 俊

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】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 | 仙台市泉区西中山一丁目 |
| | 地 番 | 21 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 362.21 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市泉区西中山一丁目 21 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 21 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 65.21 平方メートル
2 階 71.42 平方メートル |



令和6年(ケ)第154号
令和6年11月13日受理
令和6年12月17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 仙台市泉区西中山一丁目
地 番 21番2
地 目 宅地
地 積 362.21平方メートル

2 所 在 仙台市泉区西中山一丁目21番地2
家屋 番号 21番2
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階65.21平方メートル
2階71.42平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	仙台市泉区西中山一丁目21番2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	4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 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 ☐ ある		
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

占有者及び占有権原 (物件2関係)		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ■B	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者) ■A(所有者))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期	平成27年6月8日頃	
最初の契約等	契約日	令和5年3月25日頃
	期間	令和5年3月25日頃から ☐ 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	
現在の契約等	期間	令和 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	
元来Bが、当時の所有者である株式会社門間屋根工業から借り受けて占有していたと思われるが、同社から東日本リアルティ株式会社(所有者会社)に本物件の所有権が移転し、かつ、B自身が所有者会社の役員に就任したことに依り、Bと所有者会社間で賃貸借契約(社宅)が締結されたものの、同契約は遅くともBが役員を辞任した令和6年2月27日までにはその実態を失い、新たに両者間で使用借権に基づく貸借関係が開始されたものと認定した。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■ 物件1について

- 1 東側で接する仙台市所有の46番公衆用道路は、仙台市道「西中山13号線」であり、西側で接する55番公衆用道路は、仙台市道「西中山1号線」である。何れも建築基準法42条1項1号道路に指定されているが、後者とは高低差があり、接道としては機能しない。
- 2 敷地東側のコンクリート舗装部分は駐車場に供されている。

■ 物件2について

- 1 室内犬二匹を飼育している。嘗ては猫も二匹飼育しており、それが為クロス壁に引っ掻き傷が散見される。
- 2 これまでに経験した地震が原因と思われるクロス壁の亀裂や補修箇所が散見される。
- 3 敷地北西側にスチール製物置（動産）とテラス屋根が各一基設置されている。
- 4 二階に小屋裏収納（高さ1.4メートル未満であり床面積に算入されない。）が造作されている。
- 5 一階西側南側の掃き出し窓附近に一体型のウッドデッキが設置されている。

(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
■ 泉区役所道路課、街並み形成課	東側で接する仙台市所有の46番公衆用道路は、仙台市道「西中山13号線」であり、西側で接する55番公衆用道路は、仙台市道「西中山1号線」です。何れも建築基準法42条1項1号道路に指定されています。但し、物件1と西中山1号には高低差があり、接道としては機能しません。
■ A (東日本リアルティ株式会社(所有者会社)代表者)	本物件は、前所有者である株式会社門間屋根工業が破産手続に入ったことが契機となって、弊社が令和4年3月に取得したものです。元来本物件には門間屋根工業の代表者たるBが居住しており、同人は同年6月に弊社の役員に就任した経緯もあって弊社が所有権を得て以降、社宅としてBに貸し渡し、家賃も納めて貰いました。しかしながら弊社の経営が悪化し、令和5年頃から事実上業務を停止したことから、弊社とBとの間の社宅貸付契約も有耶無耶になり、家賃を入れて貰うことも無くなりました。現在Bが無償で本物件を使用していることは、弊社としても承知しています。因みに、Bを含む弊社の役員は令和5年から6年にかけて私を除き全員が辞任しました。
■ B (占有者)	本物件が建築されてから今日に至る迄、一貫して私たち家族が住んでいます。その間、改装や改築を施した箇所はありません。居住に不都合を感じる箇所也没有ありません。 室内で犬を二匹飼育しています。嘗ては猫も二匹飼育したことがあり、それが為クロス壁に引っ掻き傷が残っています。 そもそも本物件は、私が代表を務めた株式会社門間屋根工業の所有物件でしたが、同社は仙台地裁令和3年(フ)第646号破産手続開始事件により閉鎖され、現在の所有者会社に買い取って貰うと共に、私自身所有者会社の役員に就任したことから、社宅として有償で借り受けていた経緯があります。しかしながら、所有者会社自体も令和5年頃から業務を停止し、私も役員を辞任したことに依り、その時分から、新たに無償で借りることになったと認識しています。勿論、退去を要請された場合には、それに応じます。 因みに東日本リアルティ株式会社は、現在会社事務所を畳んでおり、各種の照会には代表者たるA個人が対応しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年11月13日（水） 14:00-14:20	仙台市役所資産課税課	物件2の平面図（間取図）請求（11月25日郵送受領）
6年11月13日（水） 15:00-15:20	物件所在地	物件確認，写真撮影
6年11月13日（水） 16:00-16:20	仙台北務局	所有者会社（東日本リアルティ株式会社）の履歴事項証明書受領
6年11月15日（金） 9:00-9:20	仙台北務局	前所有者会社（株式会社門間屋根工業）の閉鎖事項証明書受領
6年11月15日（金） 11:30-12:00	仙台市泉区役所道路課 ・町並み形成課・区民課	物件1の接道等について聴取，Bの居住に関する証明書受領
6年11月27日（水） 13:00-13:15	仙台北務局古川支局	本物件及び周辺地の登記事項証明書受領
6年12月11日（水） 9:30-10:00	物件所在地	立入調査，Bから占有状況等聴取（令和6年11月27日付け当職の占有状況照会書に対する回答書受領），間取り確認，写真撮影等，評価人帯同
6年12月11日（水） 10:50-11:00	所有者会社物件所在地 （仙台市青葉区吉成台二丁目）	Aから本物件の占有状況等について聴取

(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。

4

(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



A 4 判に縮小

請求部	所 在	仙台市泉区西中山一丁目					地 番	21番2		
出力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	令和2年10月13日				備付年月日(原図)	令和3年1月18日		補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

各 階 平 面 図

建 物 図 面
各 階 平 面 図

家屋番号 10番38

建物の所在 仙台市泉区栗沢字男山10番地38（102ブロック2ロット）

物件2

1階

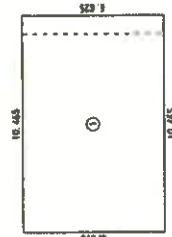


求積算

$$\textcircled{1} 8.555 \times 8.555 = 73.18675$$

床面積 73.21 m²

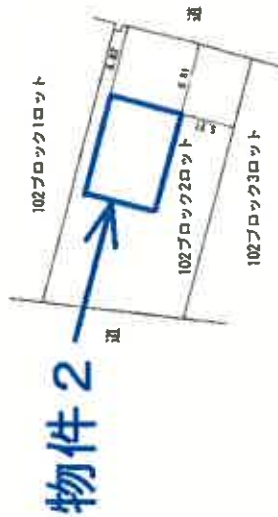
2階



求積算

$$\textcircled{1} 10.445 \times 10.445 = 109.128025$$

床面積 109.13 m²



(単位 m)

A4判に縮小

作成者

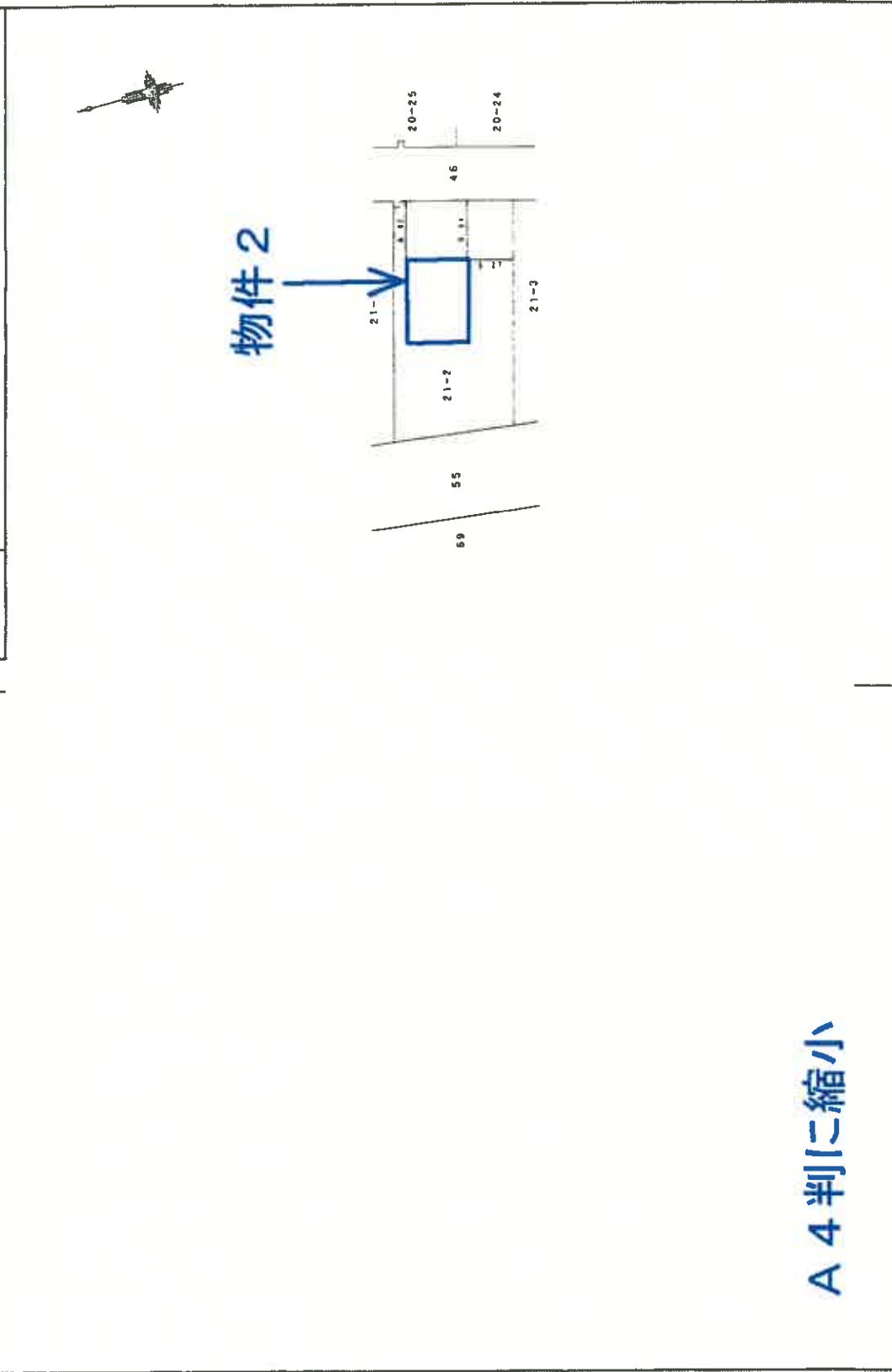
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

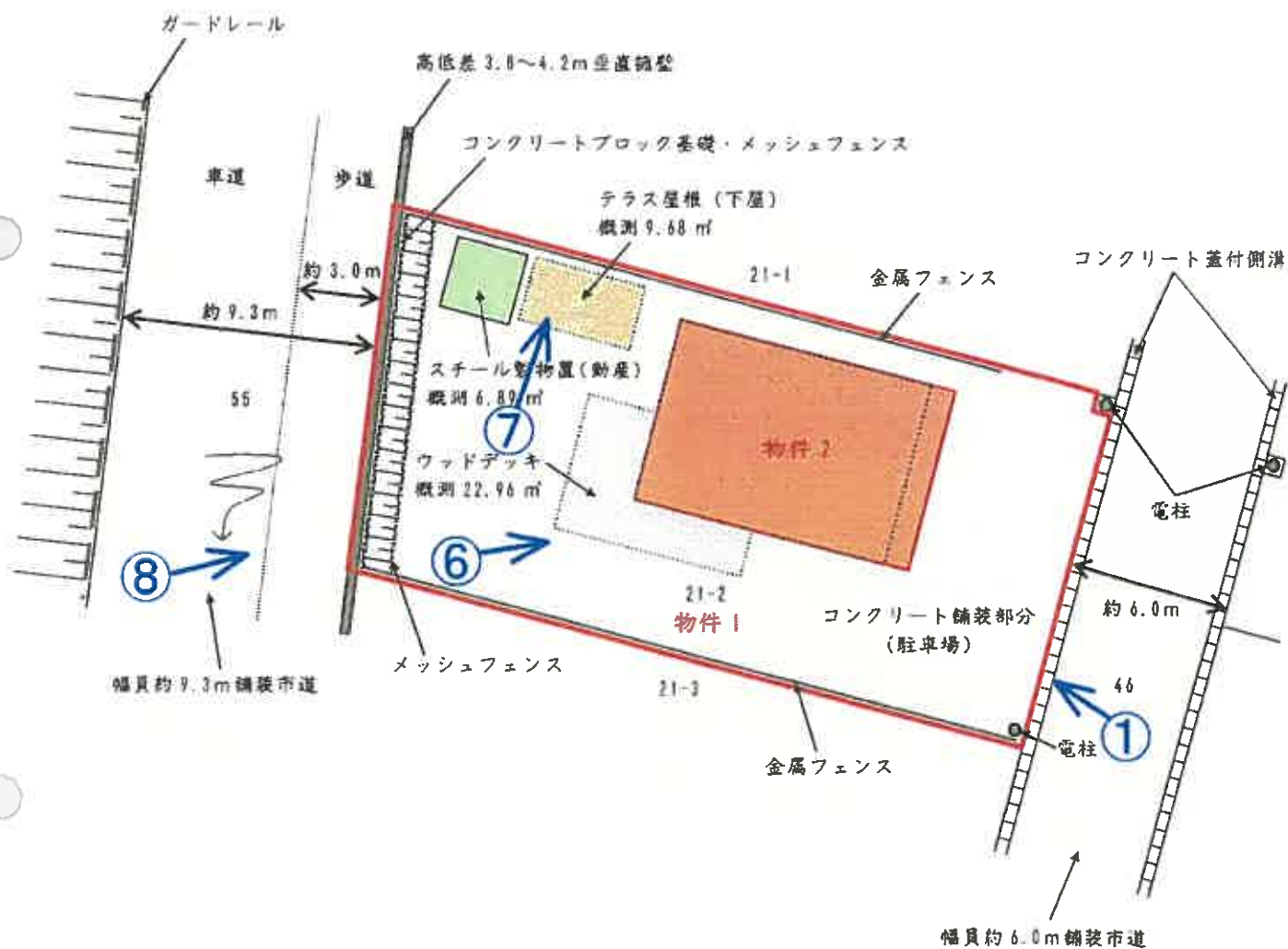
家屋番号 21番2 建物図面

建物の所在 仙台市泉区西中山一丁目21番地2



A4判に縮小

作製者	縮尺 1/	申請人	縮尺 1/ 500
-----	-------	-----	-----------



凡例 ♂写真(撮影場所)

※物件2の建物に関しては水平投影をもとに作成
(黒の点線は1階部分の形状)

(10 枚目)

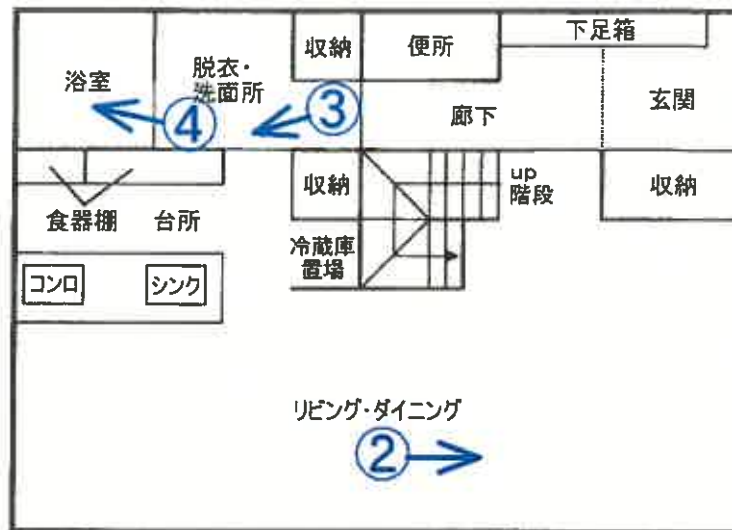


土地建物位置関係図

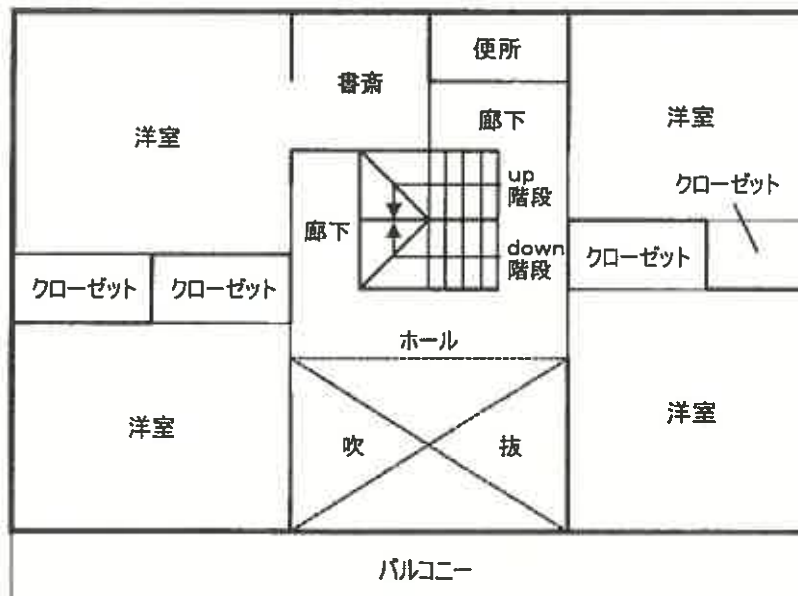
縮尺=1:250

物件2

1F



2F



2F 小屋裏収納



凡例 ♂写真 (撮影場所)
(11 枚目)



建物間取図

写真 1

物件2



物件1

市道「西中山13号線」

コンクリート舗装部分(駐車場)

写真 2

以下物件2の内部の状況(写真2ないし5)



写真 3



写真 4



(13枚目)

写真 5

二階の小屋裏収納



写真 6

ウッドデッキ



写真 7

スチール製物置(動産)

テラス屋根(下屋)



物件1

写真 8

物件2



市道「西中山1号線」

(15枚目)

物件1

令和 6 年（ケ） 第 154 号
令和 6 年 12 月 11 日 現地調査
令和 6 年 12 月 23 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 16,307,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 6,363,000 円
物件 2 (建物)	金 9,944,000 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 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	①物件1の土地北西側に、概測6.89㎡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(以下同じ)。 ②物件1の土地北西側よりやや中央付近に、概測9.68㎡のテラス屋根(下屋)が設置されており、物干し場や物置等として利用されている。
2	①物件2の建物について、南西側の1階リビング・ダイニング開口部外側に概測22.96㎡のウッドデッキが設置されている。 ②物件2の建物の2階天井裏に、小屋裏収納の区画(概測25.09㎡、天窓付)があり、天井高は1.4m以下で、屋根の傾斜に合わせた勾配天井となる。

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	仙台市営地下鉄南北線「八乙女」駅の西方・道路距離約8.3km (別添『位置図』参照)	
付 近 の 状 況	目的物件は、仙台市泉区のうち、東北自動車道西側の傾斜地上に展開する造成団地「ガーデニングタウン西中山」に存する一般戸建住宅及びその敷地である。周辺一帯は、令和3年1月に換地処分を終えた泉第二中山土地区画整理事業を経て形成された新興・後発の住宅地域となり、街区街路が整然と配置されているほか、地区計画により、用途や垣・柵の構造等に制限があり、良好な住環境が保たれている。なお、都心・泉副都心エリアからはやや距離があり、東北自動車道の介在により東側地域との連続性が乏しいほか、南西方に下る傾斜地の中腹部を造成した団地でもあるため、一部に高低差の大きな擁壁も見受けられる。 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、地勢的制約を受けたものとなる。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、盛土主体の地域と把握されるが、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、西中山地区内に、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20m・規模約260㎡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	商業施設「ヨークベニマル南中山店」:約2.1km	市立北中山小学校: 約1.1km
	泉区役所: 約8.5km	市立南中山中学校: 約2.7km
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 土砂災害規制 その他の規制	市街化区域 第一種低層住居専用地域 指定 : 40% 指定 : 60% 特になし 特になし 第一種高度地区。地区計画「西中山地区(低層住宅地区)」。 宅地造成等規制法上の宅地造成工事規制区域。
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 街路接面状況 街路との高低差 そ の 他	362.21㎡ 東側間口約13m・東西奥行約26～27.5m 西側間口約13.5m・東西奥行約26～27.5m (※ 西側間口方向は高低差が大きいため出入り不可) 略長方形 周辺一帯は、全般的に南西方に下る緩傾斜地。なお、物件1の土地は、西側の法地部分(全体の6%弱)を除き概ね平坦。 西側市道との高低差が大きいため、実質的に中間画地 東側市道と略等高に接面する。また、西側市道より約3.8～4.2m高いため、画地の西端に垂直擁壁が設置されている。
接面道路の状況	○ 東側約6.0m、市道、舗装(有) 建築基準法上:法第42条1項1号該当 ○ 西側約9.3m、市道、舗装(有) ※上記の「街路との高低差」欄参照。 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	宮城県及び仙台市等の公表資料によれば、急傾斜地崩壊等の土砂災害の可能性を示す危険箇所等の指定は存しない。加えて、内水又は河川氾濫による浸水想定区域等の指定も存しない。
特記事項	①物件1の土地北西側に、概測6.89㎡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(以下同じ)。 ②物件1の土地北西側よりやや中央付近に、概測9.68㎡のテラス屋根(下屋)が設置されており、物干し場や物置等として利用されている。 ③雑壇地勢となる造成団地の高台西端部に位置するため、冬季は「泉嵐(いずみおろし)」とも呼ばれる泉ヶ岳方面からの季節風の影響を強く受けるロケーションとなる。

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21番2	
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27年4月24日新築
	経 過 年 数	10 年
	経済的残存耐用年数	30 年
構 造	木造ルーフィングぶき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
	床	フローリング、クッションフロア
	設 備	電気・給排水・衛生・換気・防災(火災報知器)設備。浴室は天井に換気暖房乾燥機付。トイレは1、2階とも温水洗浄機付便座を設置。
	そ の 他	2階小屋裏収納の天井部分にトップライト(天窗)が二箇所設置されている。
(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	65.21㎡
	2 階	71.42㎡ 延 136.63㎡
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	標準仕様の戸建住宅であり、全体的に高級感認められないものの、必要な機能がコンパクトにまとめられている。使用資材及び施工の質に特段の問題はないが、以下の「保守管理の状態」欄に記載した問題もあるため、中古住宅としてみた場合の品等は、普通よりやや劣る程度と判定した。	
保 守 管 理 の 状 態	築後10年程度となり、全体的には一定の美観を維持しているものの、以下の問題が確認された。①過去に猫二匹を飼育していたとのことで、内壁クロスの各所に、やや程度の大きな引っ掻き傷、着色痕等が見られる。②過去の地震により、内壁・天井クロスの各所に、小規模なひび割れ(クロスの断裂)が発生した箇所が見受けられる。③階段の内壁に穴が空き、修繕はテープ等を貼り付けただけの応急的なものに留まる箇所が存する。以上の点を考慮し、保守管理の状態は、普通よりやや劣る程度と判定した。	
建物利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り	
特 記 事 項	①物件2の建物について、南西側の1階リビング・ダイニング開口部外側に概測22.96㎡のウッドデッキが設置されている。 ②物件2の建物の2階天井裏に、小屋裏収納の区画(概測25.09㎡、天窗付)があり、天井高は1.4m以下で、屋根の傾斜に合わせた勾配天井となる。 ③高度制限等が存する地区の建物であるため、小屋裏収納だけでなく、2階居室の天井一部も勾配が見られる(部分的な勾配天井)。 ④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	49,500円/㎡	0.91	362.21㎡	1.00	16,316,000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 【仙台泉－24】

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 61,000\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{110.3}{100} & \times & \frac{100}{103} & \times & \frac{100}{132} & \div & 49,500\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

- ◇ 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(南東側) +3% (1.03)
- ◇ 地 域 格 差 : 都心・副都心エリア及び便利施設等への接近性 +2% (1.02)
- 地勢(傾斜の方位・地域内における高低差等) +8% (1.08)
- 住宅地としての品等及び熟成度 +20% (1.20)
- 上記相乗積 132% (1.02 × 1.08 × 1.2 ÷ 1.32)

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(東側) +2% (1.02)
- 地勢及び造成団地内の位置(季節風の影響を強く受ける) △5% (0.95)
- 画地規模 △3% (0.97)
- 地勢等(画地の西端部が法地) △3% (0.97)
- 上記相乗積 91% (1.02 × 0.95 × 0.97 × 0.97 ÷ 0.91)

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	265,000円/㎡	136.63㎡	0.30	10,862,000円

ウ. 現価率

経済的全耐用年数40年、経過年数10年、経済的残存耐用年数30年、観察減価率60%、残価率2%により現価率を査定した。

◇ 現価率査定根拠

$$0.30 = \left\{ 0.02 + (1 - 0.02) \times \left(\frac{30\text{年}}{40\text{年}} \right) \right\} \times (1 - 0.60)$$

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	16,316,000円	1.00	0.35 法定地上権	5,711,000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	16,316,000円	-5,711,000円	1.00	1.00	0.60	6,363,000円
2	10,862,000円	+5,711,000円	1.00	1.00	0.60	9,944,000円
一括価格(合計)						16,307,000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：

評価の各過程で、市場性については十分に考慮しているため、この段階で、市場性
の見地からは特に調整の必要はないと判断した。 ±0% (1.00)

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【仙台泉－24】

所 在 : 仙台市泉区北中山一丁目2番13
価 格 : 61,000円/㎡
位 置 : 仙台市営地下鉄南北線「八乙女」駅の西方道路距離約6.9km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 241㎡
供給処理施設 : 水道・下水道・ガス
接 面 街 路 : 南東側約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40%、指定容積率60%
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

第 7 附属資料

1. 位置図(出典:国土地理院地図)
2. 不動産登記法第14条第1項地図写(公図写)
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

※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 6 年 (ケ) 第 1 5 4 号

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 仙台市泉区西中山一丁目 |
| | 地 番 | 2 1 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 6 2 . 2 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市泉区西中山一丁目 2 1 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 2 1 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 5 . 2 1 平方メートル
2 階 7 1 . 4 2 平方メートル |







不動産登記法第14条第1項地図写
(公図写)
縮尺=1:500

家屋番号		21番2		建築物図面	
建築物の所在		仙台市泉区西中山一丁目21番地2			
69 55 21-1 21-2 6.82 4.6 6.81 21-3 20-25 20-24 4.6 5.2 4.6 69 55 21-1 21-2 6.82 4.6 6.81 21-3 20-25 20-24 4.6 5.2 4.6 69 55 21-1 21-2 6.82 4.6 6.81 21-3 20-25 20-24 4.6 5.2 4.6					
作製者		[Redacted]		縮尺	1/500
申請人		[Redacted]		縮尺	1/500

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

建物図面図

家屋番号 10番38

各階平面図

建物の所在 仙台市泉区実沢字男生山10番地38 (102ブロック2ロット)



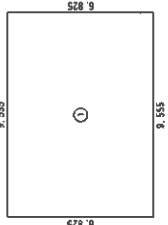
1階

求積数

$$\textcircled{1} 9.555 \times 6.925 = 66.212875$$

床面積

$$66.21 \text{ m}^2$$



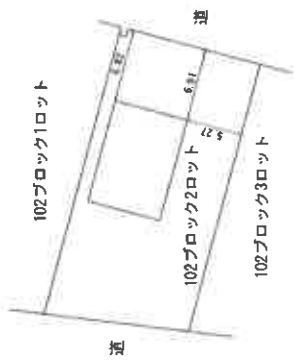
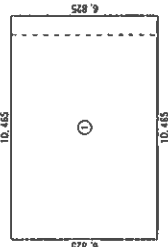
2階

求積数

$$\textcircled{1} 10.465 \times 6.925 = 72.423625$$

床面積

$$72.42 \text{ m}^2$$



(単位: m)

作成者

5月 17日(作成)

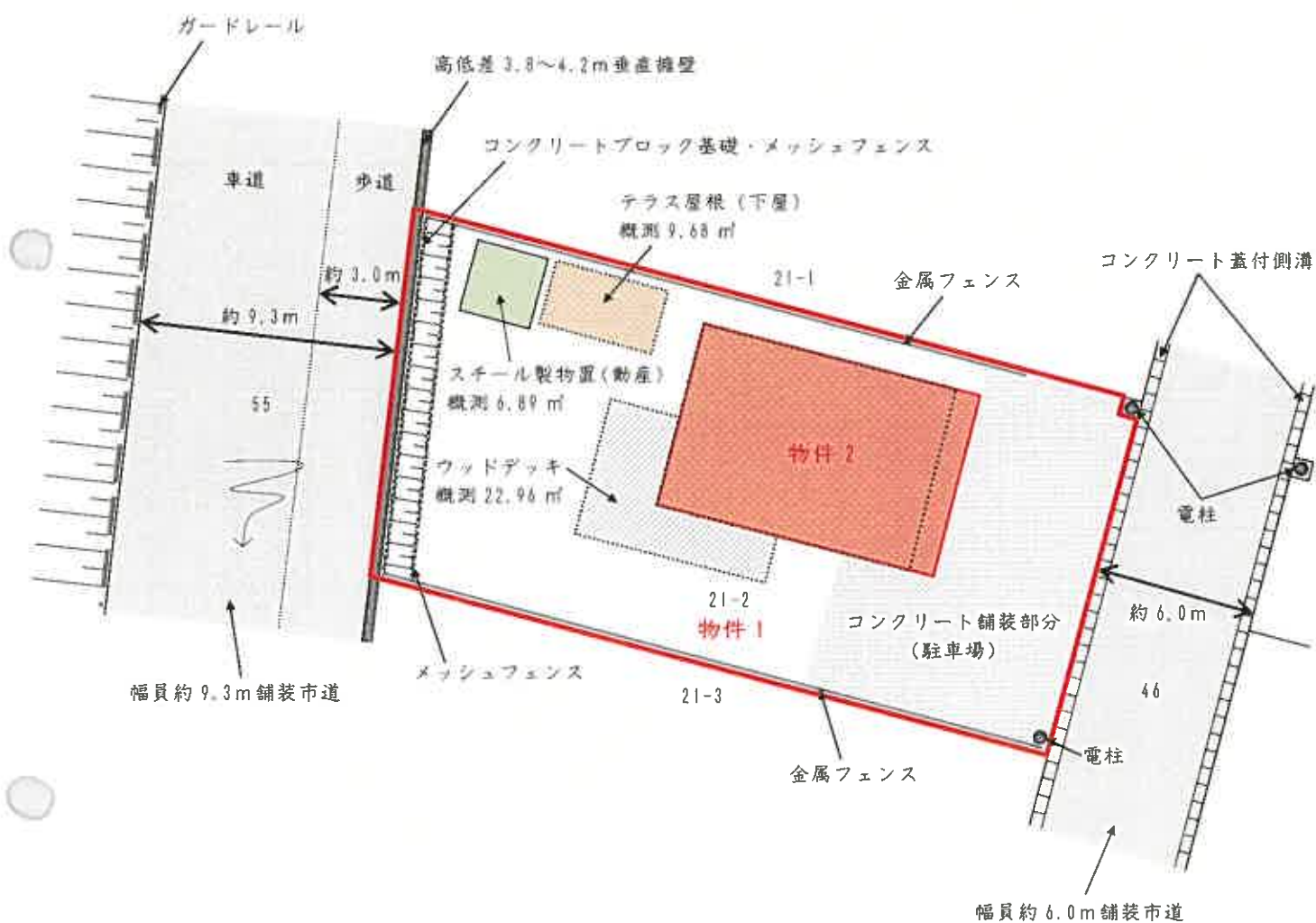
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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

(1) 令和3年2月2日
仙台市泉区西中山一丁目2番地2
令和3年1月16日所在変更
家屋番号21番2
土地区画整理法の換地処分により



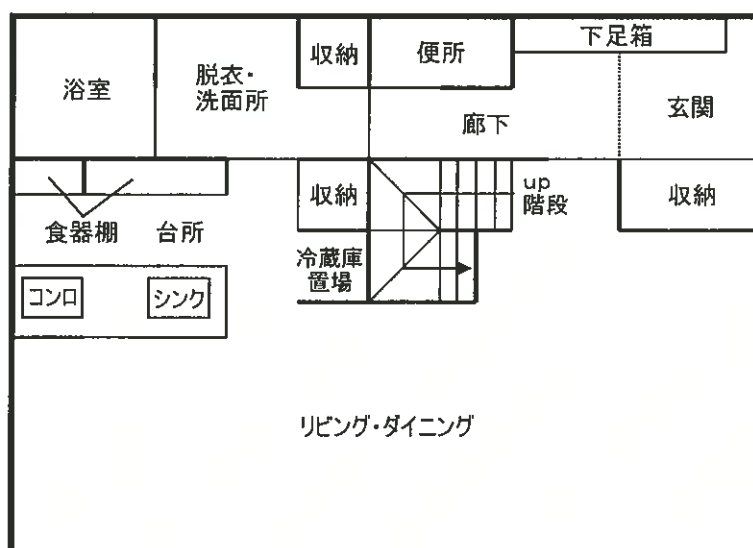
※物件2の建物に関しては水平投影をもとに作成
(黒の点線は1階部分の形状)

土地建物位置関係図

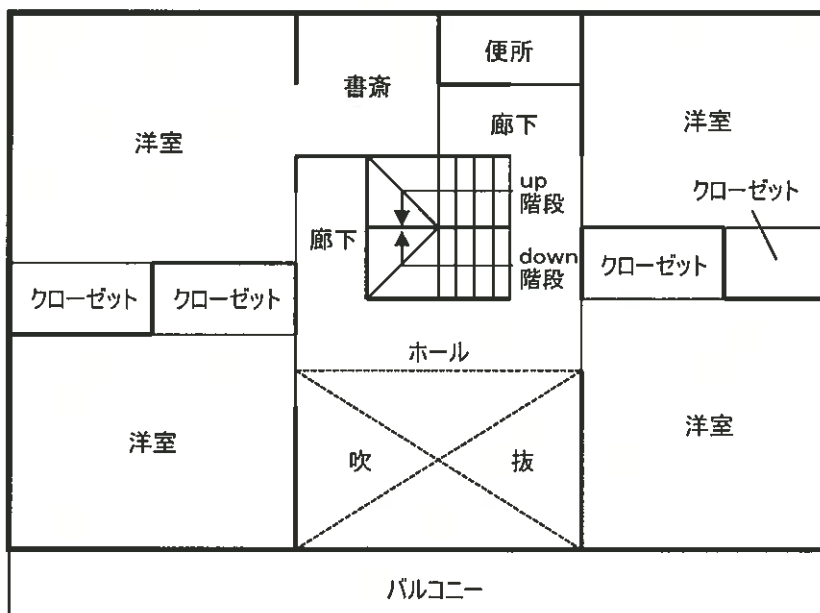
縮尺=1:250

物件2

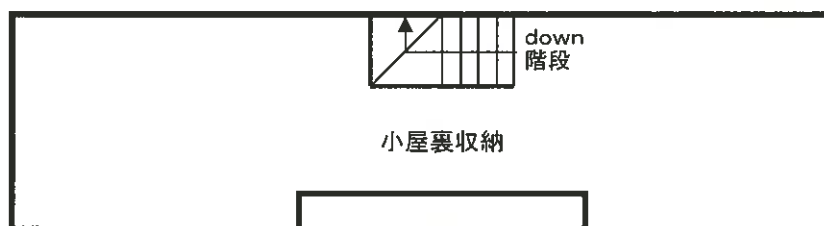
1F



2F



2F 小屋裏収納



建物間取図