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

令和　７年（ケ）第　　　７号

期　間　入　札　の　公　告

令和　７年　８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

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　８月２６日　午前　９時００分から 令和　７年　９月　２日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　７年　９月　４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　９月１９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８月　６日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		

516

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	4, 821, 000 3, 856, 800	一括	964, 200	51, 842	0
1	1, 892, 000				
2	2, 929, 000				
備考					

物　件　目　録

１	所　　在	仙台市泉区古内字新仁渡
	地　　番	１番３
	地　　目	宅地
	地　　積	３３０．１０平方メートル
２	所　　在	仙台市泉区古内字新仁渡１番地３
	家屋　番号	１番３
	種　　類	居宅
	構　　造	木造スレート葺２階建
	床　面　積	１階７７．０１平方メートル ２階５５．９９平方メートル

物　件　明　細　書

令和　7年　5月16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
【物件番号1】
売却対象外の土地を通行のため利用している。

《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

11

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。

11

物　件　目　録

1　所　　　在　仙台市泉区古内字新仁渡

　　地　　　番　１番３

　　地　　　目　宅地

　　地　　　積　３３０．１０平方メートル

2　所　　　在　仙台市泉区古内字新仁渡１番地３

　　家屋　番号　１番３

　　種　　　類　居宅

　　構　　　造　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　１階７７．０１平方メートル
　　　　　　　　２階５５．９９平方メートル

令和　７年(ケ)第　　　７号
令和　７年　２月１９日受理
令和　７年　４月　**２**　日提出

現況調査報告書

仙台地方裁判所
執行官　内　藤　和　宏　(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	仙台市泉区古内字新仁渡
	地　　番	１番３
	地　　目	宅地
	地　　積	３３０．１０平方メートル
２	所　　在	仙台市泉区古内字新仁渡１番地３
	家屋　番号	１番３
	種　　類	居宅
	構　　造	木造スレート葺２階建
	床　面　積	１階７７．０１平方メートル ２階５５．９９平方メートル

不動産の表示	「物件目録」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	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　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

その他の事項

■　**物件１について**

本土地は、北東側で宮城県所有の１番２水道用地（建築基準法第４２条１項３号道路に指定されている）に接している。また、南東側で接する国所有の古内字古内７６番公衆用道路は、法定外公共物であり、建築基準法上の道路には該当しない。更に上記宮城県所有道路は、南東側で新仁渡５４番１外が一体となった私道（建築基準法第４２条１項３号道路に指定されている）を介して南東側で市道に至る。本件所有者は、右私道の持ち分を有しておらず、本件物件の新所有者が通行するためには同土地の共有者らとの協議を要する。

本土地上に本件所有者が所有するカーポートが存する。

■　**物件２について**

本建物は、全体的に経年相応の劣化が認められる。

物件１土地上に本建物所有者が所有するスチール製物置と木製物置が各２基（いずれも動産）が存する。

本建物の１階南西側中央部分にウッドデッキとその上部に下屋が存する。

本建物１階のリビングルームと和室の内壁の一部にこれまでの地震の影響と思われるひび割れが確認された。

本建物内で、小型犬１匹を飼育している。

■　**その他**

仙台市開発調整課によると、物件１土地は、市街化調整区域内に存しており、物件２建物の新築に際しては「分家住宅」の建築を目的とする開発許可を得て建築している。このような建物は属人性を有する建物であることから、属人性を有しない者への譲渡は制限されるが、抵当権が実行されて、裁判所の競売開始決定がなされる場合には、一定の要件を満たしたうえで開発審査会の議を経ることにより、属人性の解除による専用住宅への用途変更が可能となるとのことである。

（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
■　B （所有者の妻）	私は、本件所有者の妻です。本件所有者が仕事のため、私が代わって説明します。 物件１の土地は、物件２の建物の敷地として利用しています。 北東側の県有地や南西側の国有地を介して、南西側の市道に出るまでの道路は私有地であり、私達がここに住み始めた頃に永年の通行料として金銭を支払ったことはありますが、他の方の所有になったときには、地権者と協議をする必要があると思います。 物件２の建物は、平成９年に建てられた建物で、経年相応に老朽化はしていますが、生活していて支障のあるところはありません。 建築後に増改築したところはありません。 物件２の建物には、私達家族が居住しています。 また、建物２の建物内で、小型犬１匹を飼育しています。 これまでの地震により、リビングや和室の壁に亀裂が生じました。 物件１土地上にるカーポートやスチール製物置２基と木製物置２基は、いずれも本建物所有者が設置したものです。 物件１の土地及び物件２の建物の一部でも他人に貸しているところはありません。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（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
R７年２月25日（火） ８：10－８：20	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
R７年３月４日（火） 14：00－14：05	仙台市役所	間取図交付依頼
R７年３月４日（火） 14：15－14：25	仙台法務局	本件物件及び接道の全部事項証明書受領
R７年３月14日（金） ９：10－９：15	仙台市役所	間取図受領
R７年３月18日（火） 10：00－10：30	物件所在地	立入調査、本件所有者の妻Ｂから占有状況等聴取、間取確認、写真撮影、評価人同行
R７年３月18日（火） 11：00－11：20	仙台市役所都市整備局	市街化調整区域内物件について聴取、資料受領
年　月　日（　） ：　－　：		

（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。

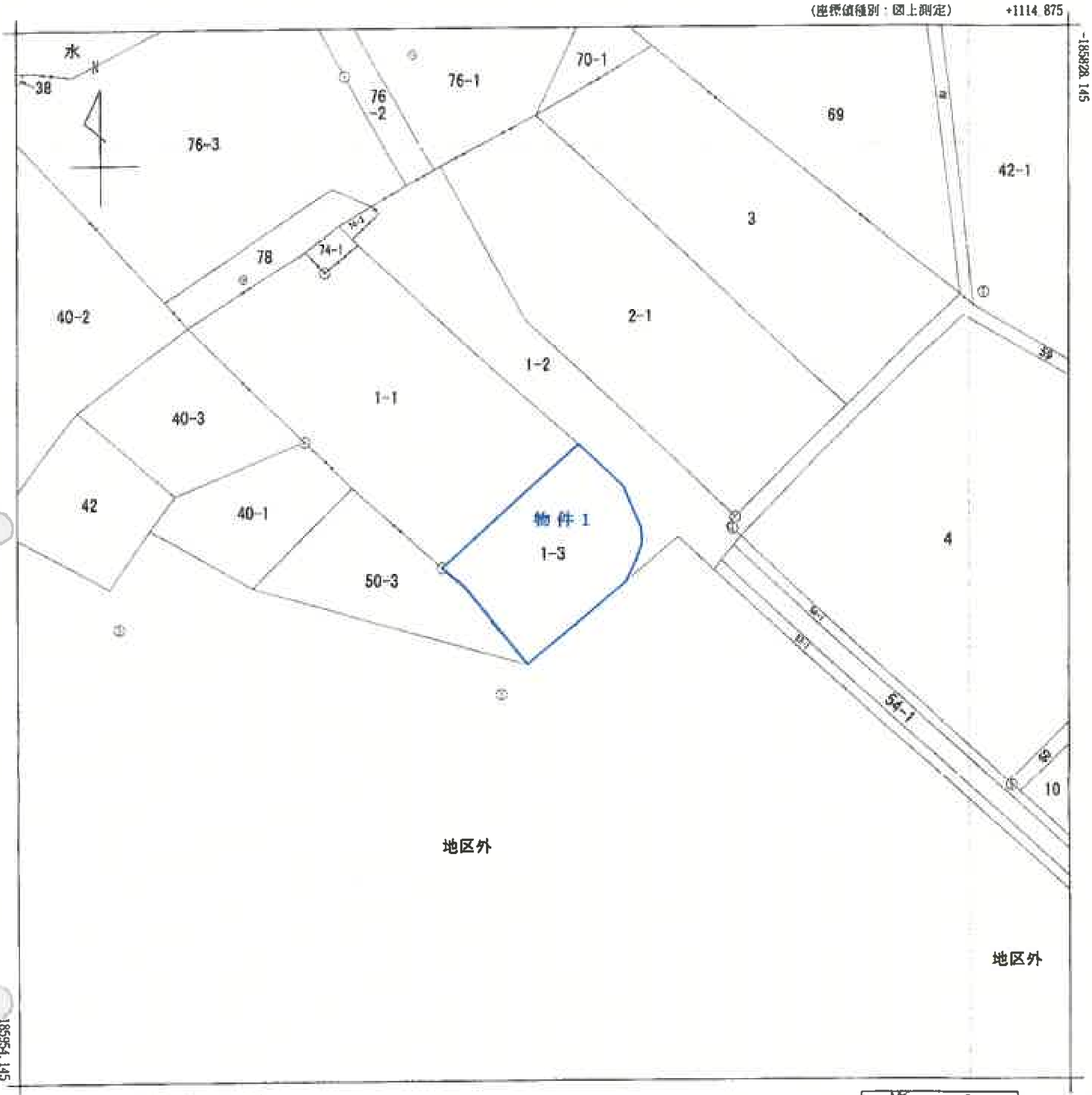
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人　　　　　　を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

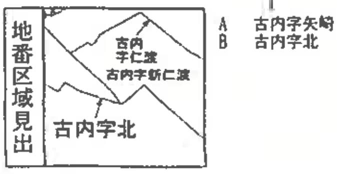
□

（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) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



A4判に縮小

請求部分	所在	仙台市泉区古内字新仁波				地番	1番3		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日				備付年月日(原図)				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。

令和7年1月8日
仙台法務局

登記官　[redacted]

請求番号：38-1
(1/1)

(　6　枚目)

登記年月日： 平成9年4月8日

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。
令和7年1月8日、 仙台法務局

登記官 [redacted]

建 物 図 面
各 階 平 面 図

家屋番号	1－3
建物の所在	仙台市泉区古内字新仁 1－3

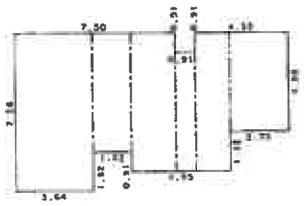
469744

各 階 平 面 図

[redacted]

物件2

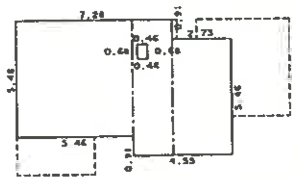
1 階



求 積 表

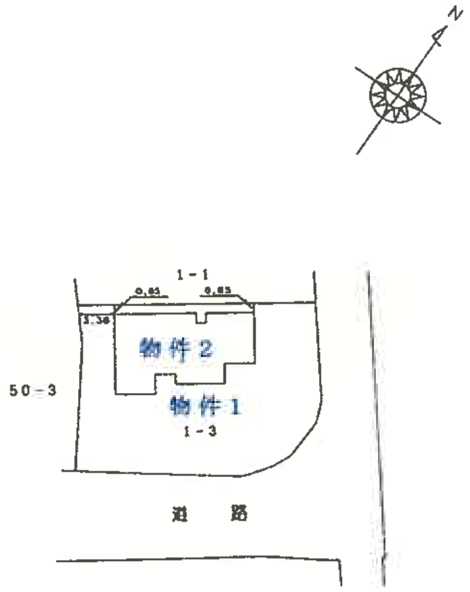
7.28	X	3.64	=	26.4992
5.46	X	1.82	=	9.9372
6.37	X	2.04	=	12.9948
5.46	X	0.91	=	4.9686
6.37	X	1.60	=	10.1920
4.55	X	2.73	=	12.4215
合		計		77.0133
床	面	積		77.01 ㎡

2 階



求 積 表

5.46	X	5.46	=	29.8116
6.37	X	1.82	=	11.5934
5.46	X	2.73	=	14.9058
- 0.68	X	0.46	=	-0.3128
合		計		55.9980
床	面	積		55.99 ㎡



A4判に縮小

(不許複製)

作製者	[redacted] 日作製)	縮尺	1/250

(宮城県土地家屋調査士会)

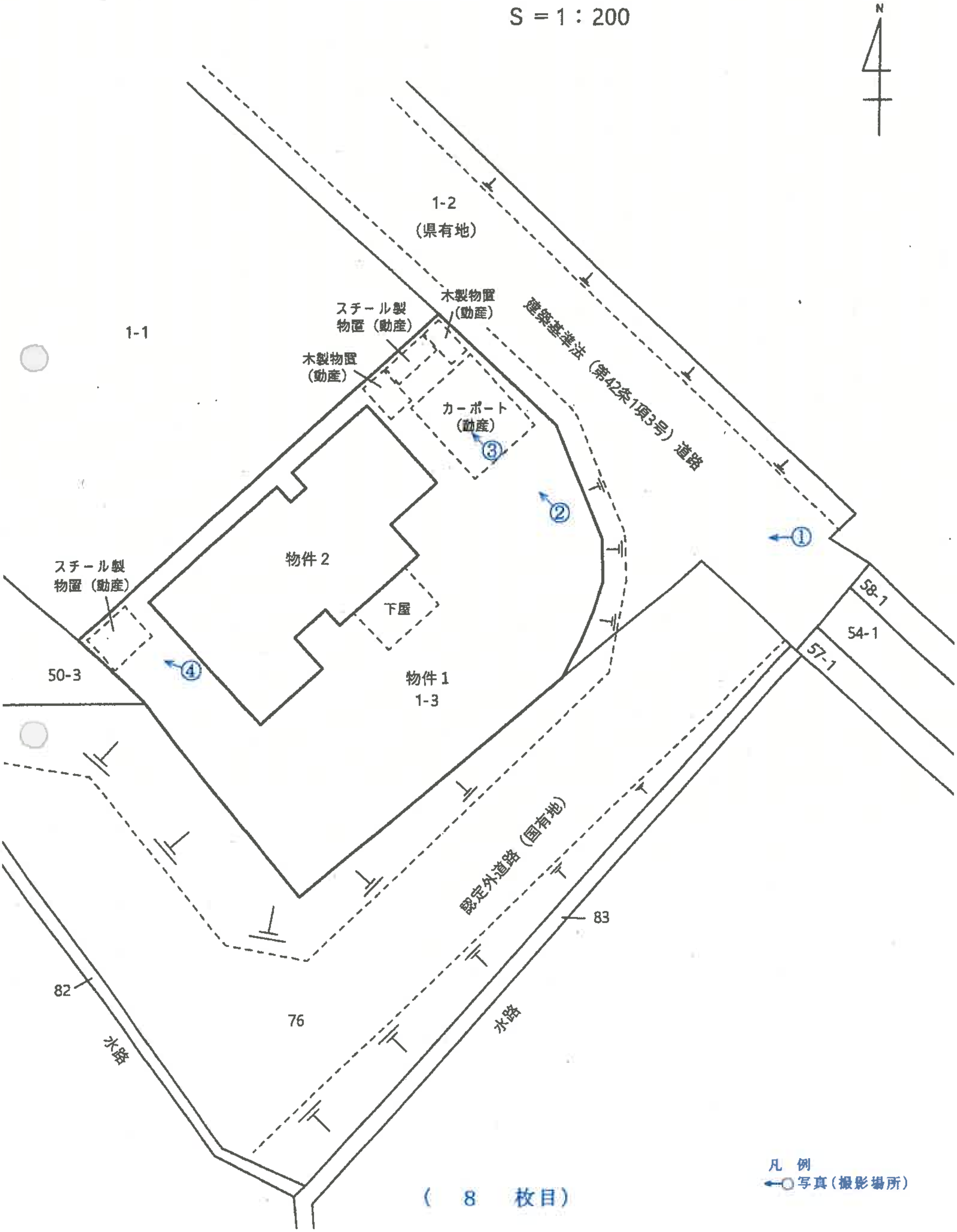
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

H9.4.8

請求番号：38-2

土地建物位置関係図

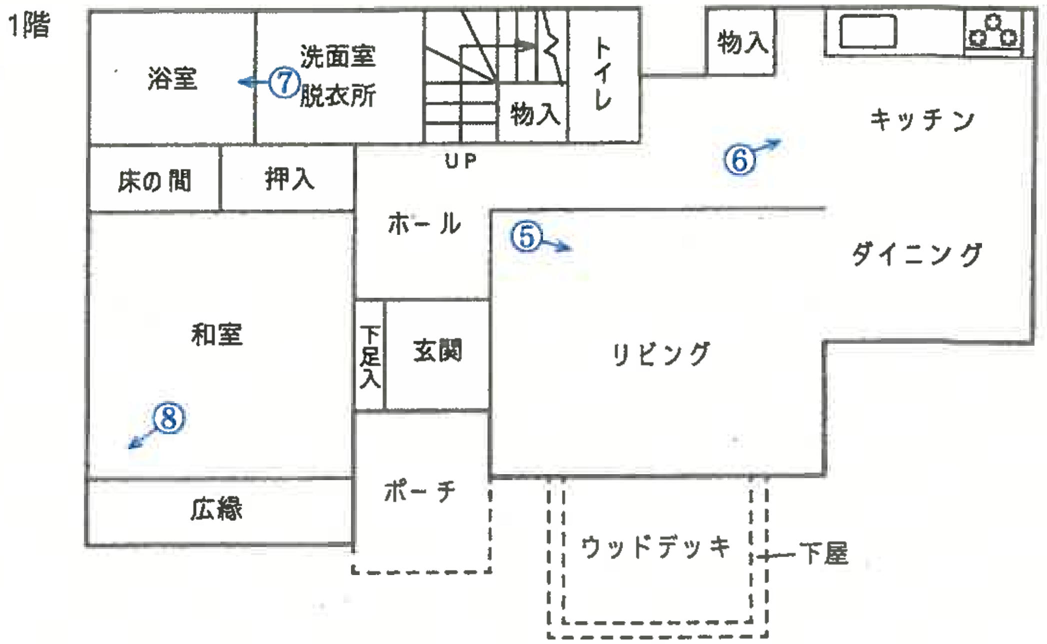
S ＝1：200

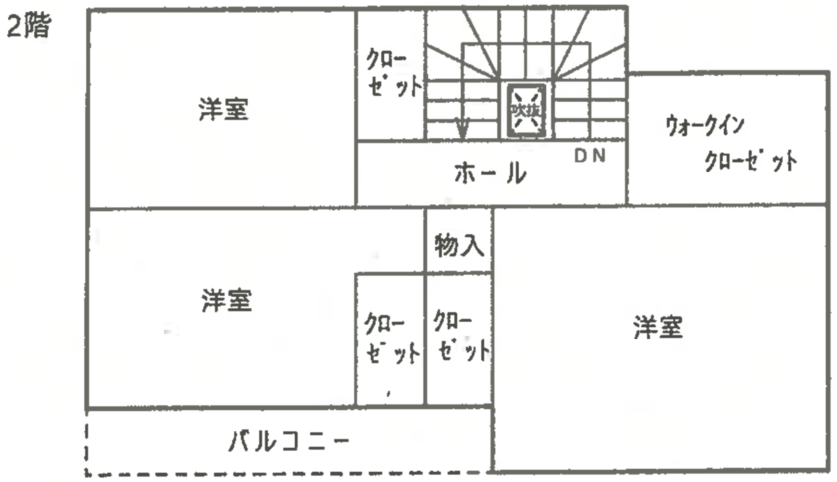


（　８　枚目）

建物間取図（物件２）

S ＝1：100





凡　例
←○写真（撮影場所）

写真　１

物件2

認定外道路（国有地）物件1　　建築基準法道路（県有地）

写真　２

カーポート

物件1

写真　3

写真　4

写真　5

写真　6

写真　7

写真　8　　　　内壁の亀裂

令和7年（ケ）第　7　号
令和7年3月18日　現地調査
令和7年4月2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　右田　貴紳

第1　評価額

一　括　価　格	
金 4,821,000 円	
内　訳　価　格	
物件1（土地）	金 1,892,000 円
物件2（建物）	金 2,929,000 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 地番 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり	
2	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.　土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	仙台市地下鉄南北線「泉中央」駅の西方・道路距離約3.3km （別添「位置図」参照）	
付近の状況	目的物件は、県道大衡仙台線の東側背後に位置する農家住宅地域内に存する自用の居宅及びその敷地である。目的物件が属する地域及びその周辺は、都市計画法上の市街化調整区域内に存し、農地が広がるなかに農家住宅等が散在する農家住宅地域であり、居住環境や街路条件が劣るが、地下鉄最寄駅や商業施設等に比較的近く、住宅地としての利便性は概ね良好である。仙台市が公表する「仙台防災ハザードマップ」によれば、近隣地域は土砂災害警戒区域の指定は無いが、洪水浸水想定区域（浸水深：0.5～3.0m未満）に指定されており、当該地域の北側を流れる七北田川について、大雨時に氾濫の危険性が認められる。 地域内における標準的画地は、規模500㎡程度（間口約20m、奥行約25m）の長方形地であり、標準的使用は農家住宅の敷地と判定した。 泉区役所：約3.4km　　ヨークベニマル泉古内店：約850m 市立野村小学校：約1.5km　　市立加茂中学校：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	市街化調整区域
	用途地域	指定なし
	建ぺい率	指定：60%
	容積率	指定：100%
	防火規制	なし
	その他の規制	―
画地条件	地積	330.10㎡
	間口・奥行	約15m×約15m
	形状	略台形
	地勢	地内は概ね平坦
	街路接面状況	角地
	その他	特になし
接面道路の状況	1）南東側幅員約6m、舗装道路（建築基準法上の道路では無い）、敷地の南東側で0.5m程度高く、南西側で0.5m程度低く接面 2）北東側幅員約4.5m、舗装道路（建築基準法第42条1項3号）、0～0.5m程度高く接面	
土地の利用状況等	物件2の建物敷地等として利用されている。	

<table>
<tr><td>供給処理施設</td><td>上水道　あり　　　下水道　あり　　　ガス配管　なし
(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。「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。</td></tr>
<tr><td>埋蔵文化財の有無</td><td>文化財保護法上の周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</td></tr>
<tr><td>土壌汚染の有無</td><td>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。</td></tr>
<tr><td>特記事項</td><td>1) 目的土地が北東側で接面する道路(新仁渡1番2)については、建築基準法第42条1項3号に規定される道路であり、宮城県が水道用地として所有・管理している。また、南東側で接面する道路(古内76番)は、国が所有する法定外公共物であり、建築基準法に規定される道路には該当しない。いずれの道路についても、債務者兼所有者による利用権原は不明である。
2) 北東側道路は、南東側で接面する共有私道(新仁渡54番1外、建築基準法第42条1項3号道路)を通じて市道に至るが、債務者兼所有者は、当該私道に係る共有持分を有していない。
3) 目的土地の北東側部分にスチール製物置(動産)1基及び木製物置(動産)2基が存するほか、カーポート(動産)1基が存する。また、目的土地の西側部分にスチール製物置(動産)1基が存する。
4) 目的土地のほぼ中央側部分にウッドデッキが存し、その上部に下屋が設置されている。
5) 目的土地は、都市計画法上の市街化調整区域内に存しており、目的建物(物件2)の新築に際して、「分家住宅」の建築を目的とする開発許可(仙台市泉建宅指令第52号、平成4年8月3日付)を得ている。仙台市開発調整課への聴聞によれば、「分家住宅」は属人性を有する建築物であることから、属人性を有しない者への譲渡は制限されるが、抵当権が実行されて、裁判所の競売開始決定がなされる場合には、一定の要件を満たしたうえで開発審査会の議を経ることにより、属人性の解除による専用住宅への用途変更が可能となるとのことであった。</td></tr>
</table>

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 1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	平成9年3月19日 新築 28年 7年
構造	木造スレート葺2階建	
仕様	外壁 内壁 天井 床 設備 その他	サイディング貼り ビニールクロス、聚楽壁、化粧石膏ボード外 ビニールクロス、杉柾目板、化粧石膏ボード外 フローリング、畳外 電気・給排水・衛生設備外 電気温水器・IHクッキングヒーターが設置されている
	（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 77.01㎡ 2階 55.99㎡ 延面積 133.00㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 別添「建物間取図」のとおり
品等	中位	
保守管理の状態	概ね標準的 内外装の現況については、概ね経年相応の状態にあるものと判断されるが、1階のリビングルーム及び和室における内壁の一部に地震の影響と思われるひび割れが確認された。	
建物利用状況等	「現況調査報告書」記載のとおり	
特記事項	1）室内において犬1匹が飼育されている。 2）目的建物の新築に係る建築計画概要書によれば、確認済証の番号は第H08認建仙泉000851号（平成8年8月21日付）である。 3）目的建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、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）建付地価格（物件1）

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	19,900	0.80	330.10	0.80	4,204,000

ア．標準画地価格（公示価格等との規準をもとに査定）

地価公示標準地 【仙台泉-39】

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		規準とした価格
17,700円/㎡	×	100.2/100	×	100/99	×	100/90	＝	19,900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：形状　△1%　(0.99)

◇地域格差：最寄駅への接近性　△3%　(0.97)

市中心部・商業施設等への接近性　△8%　(0.92)

道路幅員・系統連続性　＋4%　(1.04)

居住環境・周辺利用状況　△3%　(0.97)

相乗積　90%　（ 0.97 × 0.92 × 1.04 × 0.97≒ 0.9 ）

イ．個別格差：角地　＋1%　(1.01)

形状　△1%　(0.99)

接道状況（私道共有持分が無い）　△20%　(0.80)

相乗積　80%　（ 1.01 × 0.99× 0.8≒ 0.8 ）

ウ．地　　積：登記簿数量による。

エ．建付減価：建物の状態、建物と敷地との適応状態等を鑑み、土地の最有効使用を阻害しているものと認められるため、建付減価を上記のとおりと判定した。

（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 （円／㎡） ア	現況延床面積 （㎡） イ	現価率 ウ	建物価格 （円） ア×イ×ウ
2	240,000	133.00	0.12	3,830,000

ウ．現価率：

経済的全耐用年数35年、経過年数28年、経済的残存耐用年数7年、観察減価率40%、残価率0%により現価率を査定した。

現価率		残価率						経済的 残存耐用年数		経済的 全耐用年数					観察減価率	
0.12	≒ {	0.00	+ (	1	−	0.00	) × (	7年	÷	35年	) }	× (	1	−	0.40	)

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	4,204,000	1.00	0.25	法定地上権	1,051,000

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	4,204,000	− 1,051,000	1.00	1.00	0.60	1,892,000
2	3,830,000	+ 1,051,000	1.00	1.00	0.60	2,929,000
一括価格(合計)						4,821,000

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-39】

所在	：	仙台市泉区実沢字小豆嶋屋敷14番1
価格	：	17,700円/㎡
位置	：	仙台市地下鉄南北線「泉中央」駅の西方道路距離約7.2km
価格時点	：	令和7年1月1日
地積	：	383㎡
供給処理施設	：	水道・下水道
接面街路	：	北東側8m市道
用途指定等	：	市街化調整区域（建ぺい率60%、容積率100%）
地域の概要	：	農家住宅、一般住宅等が散在する住宅地域

第7　附属資料

1. 位置図（国土地理院地図）
2. 法第14条第1項地図写
3. 建物図面・各階平面図写
4. 土地現況図
5. 土地建物位置関係図
6. 建物間取図

以　上

別 紙

令和　７年（ケ）第　　　７号

物　件　目　録

１　所　　　在	仙台市泉区古内字新仁渡	
地　　　番	１番３	
地　　　目	宅地	
地　　　積	３３０．１０平方メートル	
２　所　　　在	仙台市泉区古内字新仁渡１番地３	
家屋　番号	１番３	
種　　　類	居宅	
構　　　造	木造スレート葺２階建	
床　面　積	１階７７．０１平方メートル ２階５５．９９平方メートル	

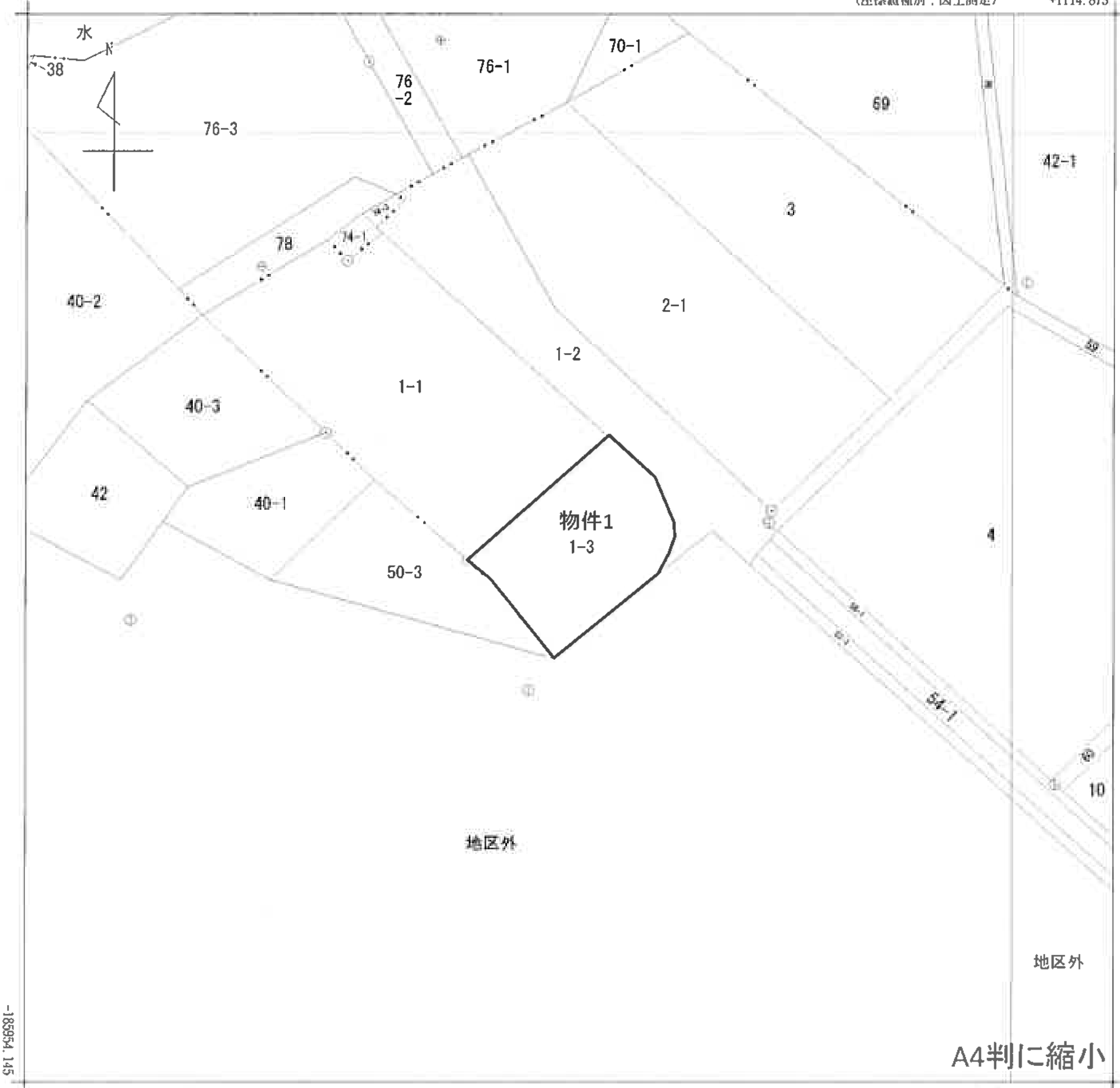
位置図

N
地価公示標準地
仙台泉-39
目的物件
泉中央駅
泉区
泉ＰＡＳＩＣ
泉ＰＡ
泉ＩＣ
根白石
紫山
寺岡
高森
桂
将監
野村
小角
実沢
田中
館
北中山
加茂
長命ケ丘
上谷刈
八乙女
南中山
西中山
川平
桜ケ丘
中山台
旭ケ丘

法第14条第1項地図写

(座標値種別：図上測定)　+1114.875

-185828.145



-185954.145

+989.875　(座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

A　古内字矢崎
B　古内字北

請求部分	所在	仙台市泉区古内字新仁渡				地番	1番3		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	X	分類	地図(法第１４条第１項)	種類	地籍図
作成年月日		備付年月日(原図)		補記事項					

登記年月日：平成9年4月8日

469744

各階平面図

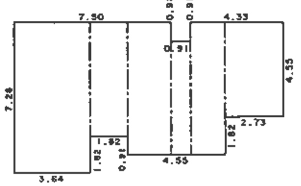
[redacted]

家屋番号	1－3
建物の所在	仙台市泉区古内字新仁渡１－３

建物図面 各階平面図

物件2

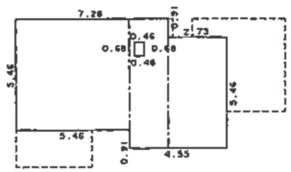
1　階



求積表

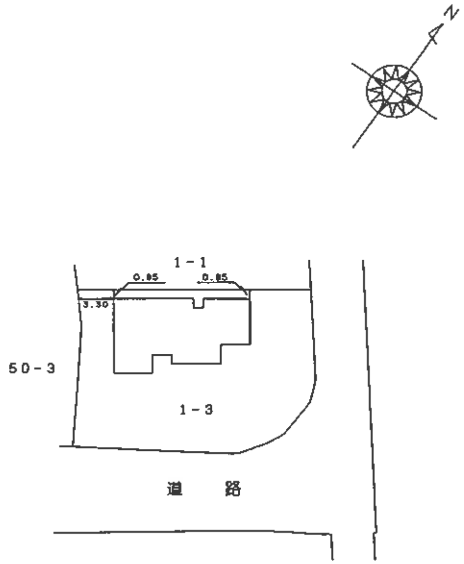
7.28	X	3.64	=	26.4992
5.46	X	1.82	=	9.9372
6.37	X	2.04	=	12.9948
5.46	X	0.91	=	4.9686
6.37	X	1.60	=	10.1920
4.55	X	2.73	=	12.4215
合計				77.0133
床面積				77.01 ㎡

2　階



求積表

	5.46	X	5.46	=	29.8116
	6.37	X	1.82	=	11.5934
	5.46	X	2.73	=	14.9058
－	0.68	X	0.46	=	-0.3128
合計					55.9980
床面積					55.99 ㎡



A4判に縮小

(不許複製)

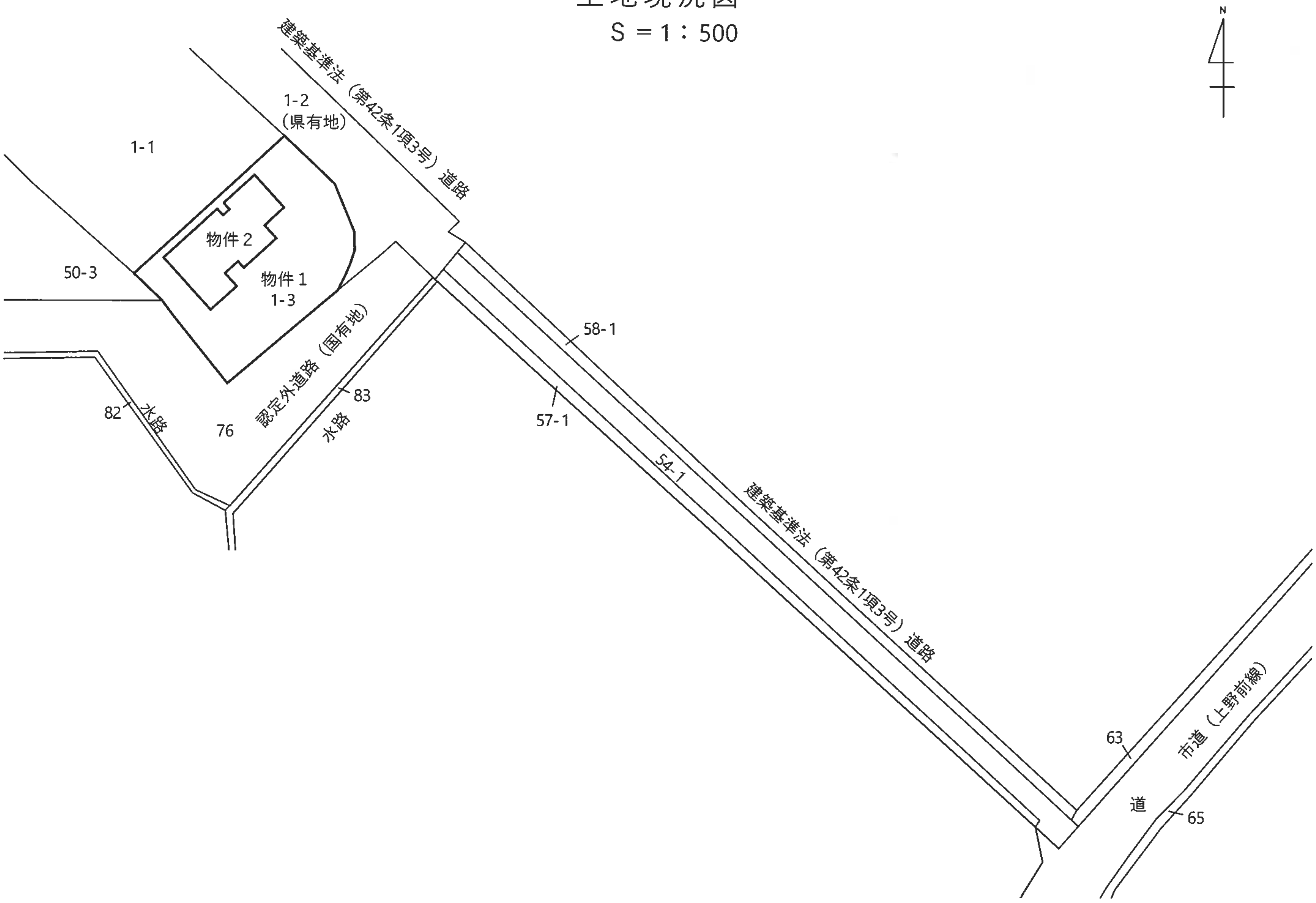
作製者	[redacted]	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

H9.4.8

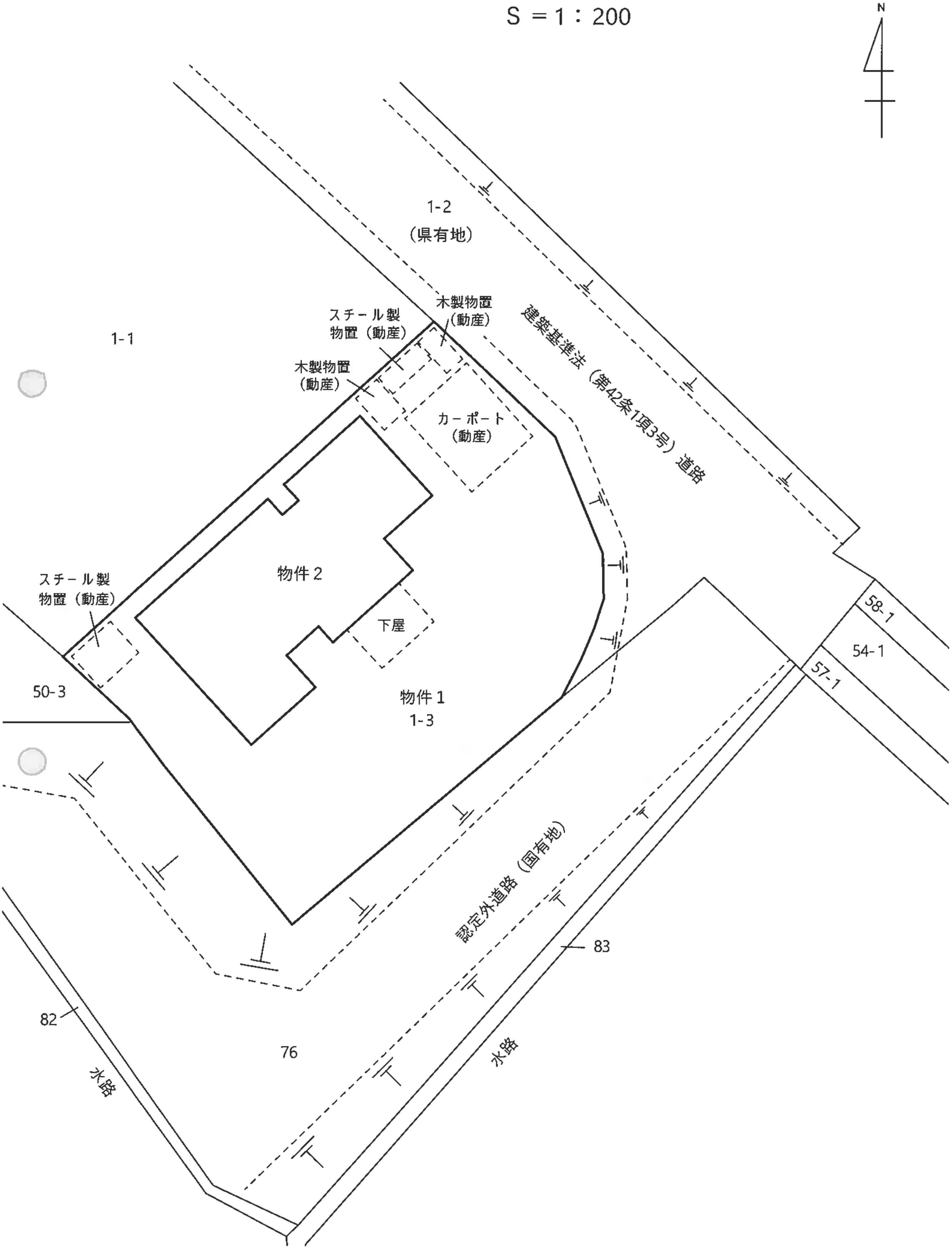
土地現況図

S ＝1：500


N
建築基準法（第42条1項3号）道路
1-2
（県有地）
1-1
物件 2
物件 1
1-3
50-3
認定外道路（国有地）
83
水路
82
水路
76
58-1
57-1
54-1
建築基準法（第42条1項3号）道路
63
市道（上野前線）
道
65

土地建物位置関係図

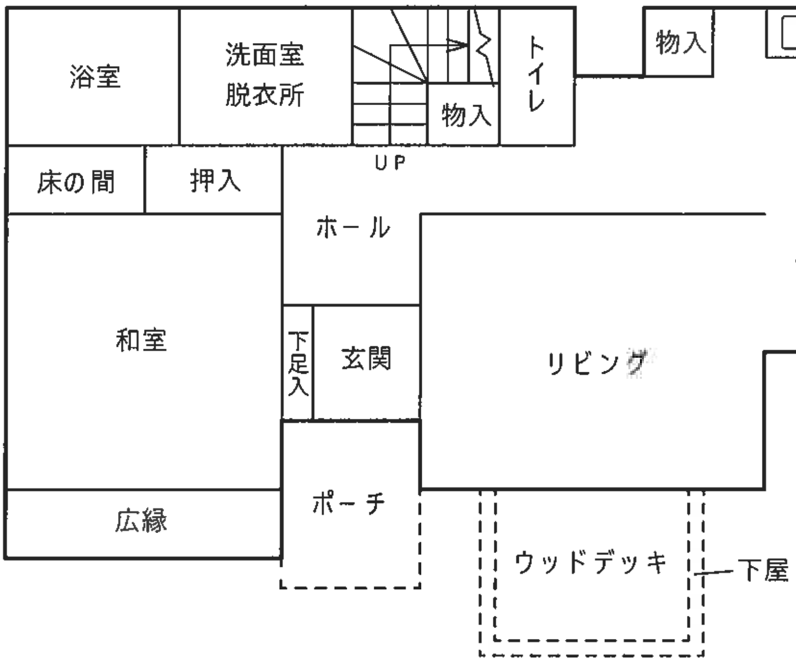
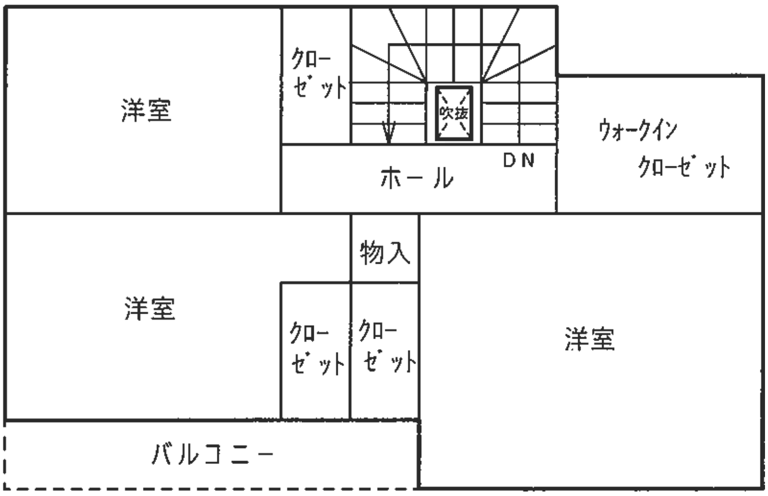
S ＝1：200



建物間取図（物件２）

Ｓ＝１：100

1階



2階