

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「口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 9 月 3 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 9 月 22 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 30 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 2 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 10 月 17 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 9 月 3 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）
1～4	13,409,000 10,727,200	一括	2,681,800	84,430	22,388
1	4,460,000				
2	1,129,000				
3	3,000				
4	7,817,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|-------------------|
| 1 | 所 在 | 仙台市太白区袋原字平淵 |
| | 地 番 | 5 3 番 1 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 3. 3 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市太白区四郎丸字渡道 |
| | 地 番 | 9 番 3 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 1. 3 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 仙台市太白区袋原字平淵 |
| | 地 番 | 5 3 番 1 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1. 6 0 平方メートル |

持分 11 分の 1

- | | | |
|---|-------|---|
| 4 | 所 在 | 仙台市太白区袋原字平淵 5 3 番地 1 8
仙台市太白区四郎丸字渡道 9 番地 3 4 |
| | 家屋 番号 | 5 3 番 1 8 |
| | 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 5 6. 3 1 平方メートル
2 階 4 9. 6 8 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 5月15日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 高 橋 泰

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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4】

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 | 仙台市太白区袋原字平淵 |
| | 地 番 | 5 3 番 1 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 3. 3 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市太白区四郎丸字渡道 |
| | 地 番 | 9 番 3 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 1. 3 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 仙台市太白区袋原字平淵 |
| | 地 番 | 5 3 番 1 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1. 6 0 平方メートル |

持分 11 分の 1

- | | | |
|---|-------|---|
| 4 | 所 在 | 仙台市太白区袋原字平淵 5 3 番地 1 8
仙台市太白区四郎丸字渡道 9 番地 3 4 |
| | 家屋 番号 | 5 3 番 1 8 |
| | 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 5 6. 3 1 平方メートル
2 階 4 9. 6 8 平方メートル |

令和7年(ケ)第26号
令和7年3月18日受理
令和7年4月25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 仙台市太白区袋原字平淵
地 番 53 番 18
地 目 宅地
地 積 163.32 平方メートル

所有者 A

2 所 在 仙台市太白区四郎丸字渡道
地 番 9 番 34
地 目 宅地
地 積 41.36 平方メートル

所有者 A

3 所 在 仙台市太白区袋原字平淵
地 番 53 番 16
地 目 宅地
地 積 1.60 平方メートル

共有者 A 持分 11 分の 1

4 所 在 仙台市太白区袋原字平淵 53 番地 18
仙台市太白区四郎丸字渡道 9 番地 34
家屋 番号 53 番 18
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 56.31 平方メートル

(1 枚目)

物 件 目 録

2 階 49.68 平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録（１，２，４）」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
土地	物件１，２	
現況地目	☒ 宅地（物件１，２） ☐ 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	５枚目「その他の事項」記載のとおり	
建物	物件４	
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	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 }	
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

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録（３）」のとおり	
住 居 表 示	(住居表示未実施)	付 近
土 地	物件 3	
現 況 地 目	☒ 宅地（物件 3 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 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	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	
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, 2 について

- 1 物件 4 の敷地として一体利用されている。

西側で接する公図上の堤は、その更に西側で接する仙台市所有の袋原字平淵 2 1 番 3 公衆用道路と共に市道「袋原平淵 1 号線」として一体利用されており、建築基準法第 4 2 条 1 項 1 号道路に指定されている。東側は仙台市所有の四郎丸字渡道 7 4 番 2 及び 7 5 番 2 の各宅地を挟んで同市所有の 9 番 5 及び 9 番 8 の用恵水路たる「丸ヶ村堀」と接する。

- 2 敷地南側中央部分に日陰棚が設置されている。
- 3 敷地西側に 3 台分の駐車スペースが存する。

■ 物件 3 について

目的外 5 3 番 1 5 宅地の北西端附近に存し、ゴミ集積所の敷地として使用されている。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 4 について

- 1 所有者に依るところ、室内に目立つ損傷箇所等は視られない。これ迄に経験した比較的大きな地震に依るも大きな被害はない。
- 2 廊下及びトイレ等に介護用の手摺りが施されている。
- 3 敷地南東端にスチール製物置（動産）が一基設置されている。

(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 ■ A (所有者)	公図のとおり接する公図上の「堤」及び仙台市所有の21番3公衆用道路と共に市道「袋原平淵1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。 本物件には、私たち家族が居住して占有しています。これまでの間に比較的大きな地震を幾つか経験しましたが、それによる被害は特にありません。元来二世帯住宅としての使用を考慮していたので、室内の歩行を要する部分に手摺りを施してあります。 南側二軒隣の敷地北西端にゴミ集積所があり、共有者らが利用していますが、各共有者間には、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

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年3月19日（水） 13:10-13:20	仙台市役所資産課税課	物件4の平面図（間取図）請求（3月31日郵送受領）
7年3月21日（金） 11:00-11:20	物件所在地	物件確認，写真撮影
7年3月21日（金） 13:30-13:50	太白区役所道路課，町並み形成課	物件1，2の接道等について聴取
7年4月2日（水） 13:20-13:40	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4月16日（水） 15:30-16:00	物件所在地	立入調査，間取り確認，写真撮影等，評価人同行
年 月 日（ ） ： - ：		
年 月 日（ ） ： - ：		

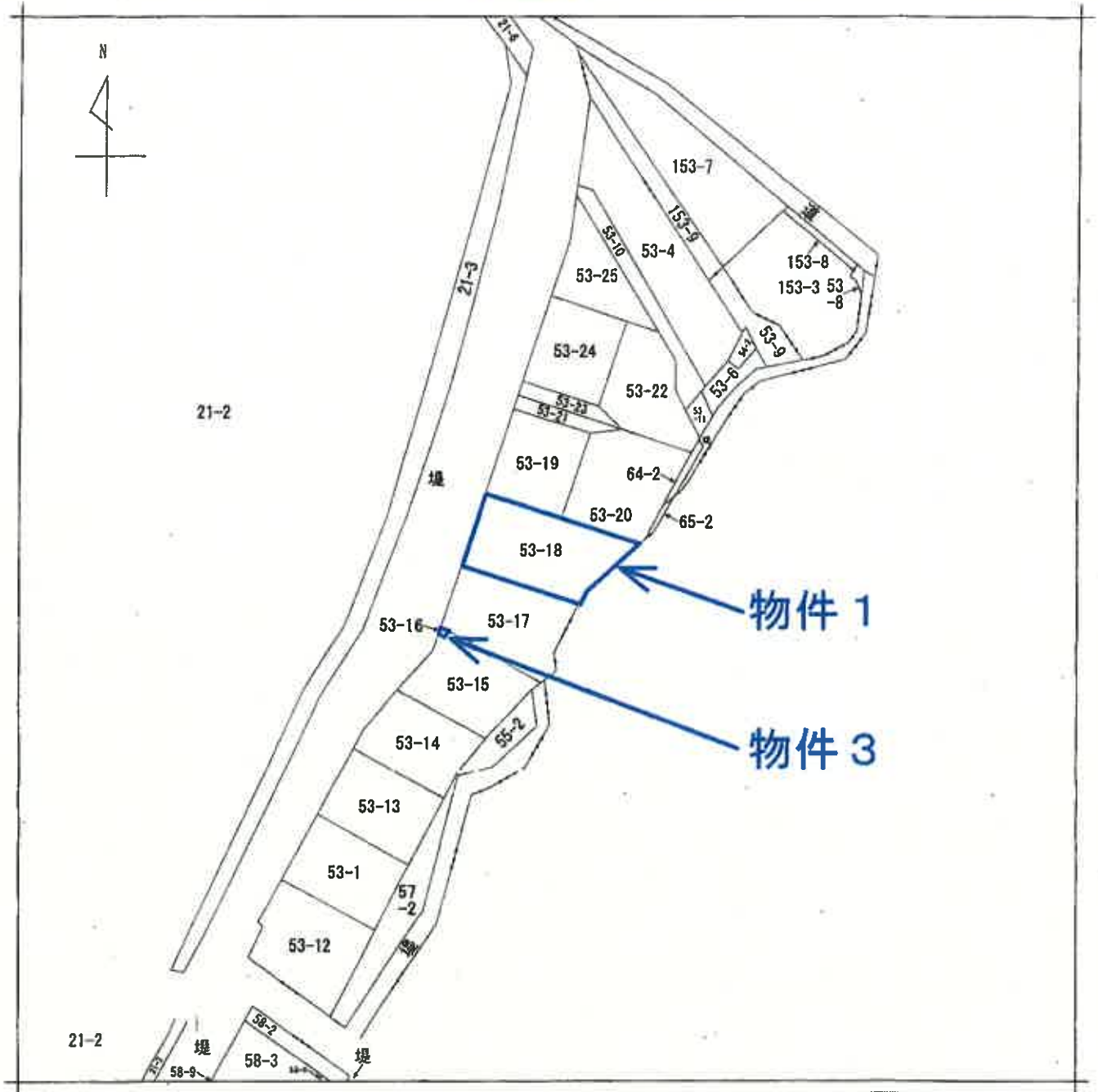
(特記事項)

- ☐ 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。
- ☐ 令和 年 月 日

(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 図



A 4 判に縮小



A 袋原字平淵

部 求 分	所 在	仙台市太白区袋原字平淵					地 番	53番18			
出 力 尺	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					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。

(8 枚目)

公図写

1 74-2
0 75-2



物件 2



A 4 判に縮小



A 四郎丸字前

請求部	所在	仙台市太白区四郎丸字渡道				地番	9番34			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		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					備考付年月日(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。

(9 枚目)

地積測量図 3/4

地番 53-17・53-18
53-19・53-20

土地の所在 仙台市太白区袋原字平洞

座標法算出表

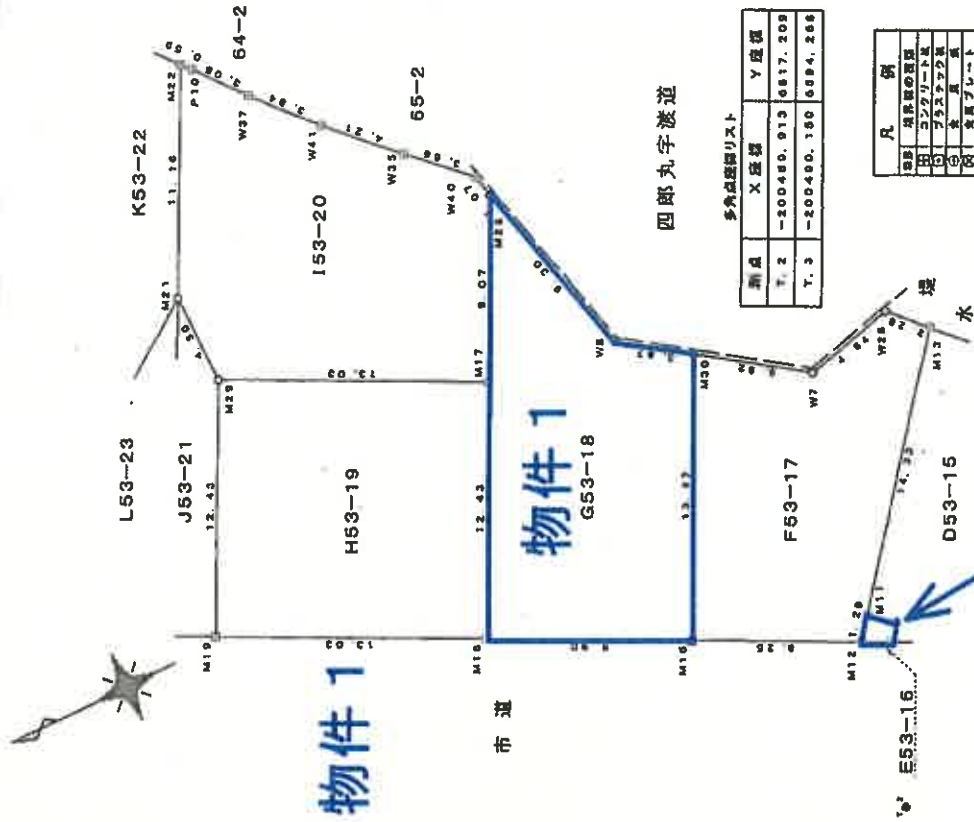
地番	座標	Xn	Yn	Xn - (Yn+1 - Yn-1)	距離
F53-17	M12	-200451.453	6625.320	527213.621300	1.29
	M11	-200442.248	6626.337	-2457289.348384	14.33
	M13	-200471.073	6637.628	-2597503.692861	2.28
	M28	-200469.519	6636.284	-82192.502790	4.64
	M7	-200466.057	6638.038	-424584.900728	5.92
M30	M30	-200460.187	6641.412	1818374.356277	13.87
	M15	-200454.053	6628.967	3225705.620876	8.25
			面積	-278.926218	
			面積	137.9881090	
			面積	137.96	m

地番	座標	Xn	Yn	Xn - (Yn+1 - Yn-1)	距離
G53-18	M15	-200454.053	6628.967	-1617263.299604	13.87
	M30	-200460.187	6641.412	-2937142.659824	3.67
	M8	-200457.003	6643.619	-2247724.374639	9.30
	M29	-200454.975	6652.925	-174996.931225	9.07
	M17	-200480.667	6644.482	386488.310427	12.43
M16	M16	-200445.173	6633.344	3111911.310825	8.90
			面積	-326.644190	
			面積	163.3220980	
			面積	163.32	m

地番	座標	Xn	Yn	Xn - (Yn+1 - Yn-1)	距離
H53-19	M16	-200445.173	6633.344	-1078597.701778	12.43
	M17	-200450.667	6644.482	-3369420.328303	13.03
	M29	-200438.978	6650.263	1079566.335508	12.43
	M19	-200433.482	6639.106	3389126.747138	13.03
			面積	-323.947435	
			面積	161.9737175	
			面積	161.97	m

地番	座標	Xn	Yn	Xn - (Yn+1 - Yn-1)	距離
I53-20	M17	-200445.687	6644.482	-4754958.982124	9.07
	M28	-200454.075	6652.925	-1837868.915075	1.07
	M40	-200454.408	6653.661	-706200.879384	3.66
	M25	-200451.229	6658.148	-1098270.505901	4.21
	M41	-200448.759	6659.130	-1168014.912866	3.84
M7	M7	-200446.186	6661.975	-1038912.582038	3.05
	P10	-200444.229	6664.313	-887635.846078	0.59
	M22	-200443.838	6664.767	1817245.310470	11.16
M21	M21	-200438.906	6664.748	2807185.878120	4.50
	M29	-200438.978	6650.263	2065702.168368	13.03
			面積	-359.275508	
			面積	178.5377540	
			面積	178.53	m

$A + B + C + D + E + F + G +$
 $H + I + J + K + L + M + N$
 地積合計 1881.1812060
 (日国法)



測点	X座標	Y座標
T. 2	-200480.913	6617.209
T. 3	-200490.180	6684.268

地番	地積の算出
53	コンクリート
54	アスファルト
55	土
56	砂
57	石
58	瓦
59	鉄筋コンクリート
60	鉄筋
61	鉄筋コンクリート
62	鉄筋
63	鉄筋コンクリート
64	鉄筋
65	鉄筋コンクリート
66	鉄筋
67	鉄筋コンクリート
68	鉄筋
69	鉄筋コンクリート
70	鉄筋

作成者

申請人

縮尺 1/250

地	番	53-1
		53-13 ~ 53-16

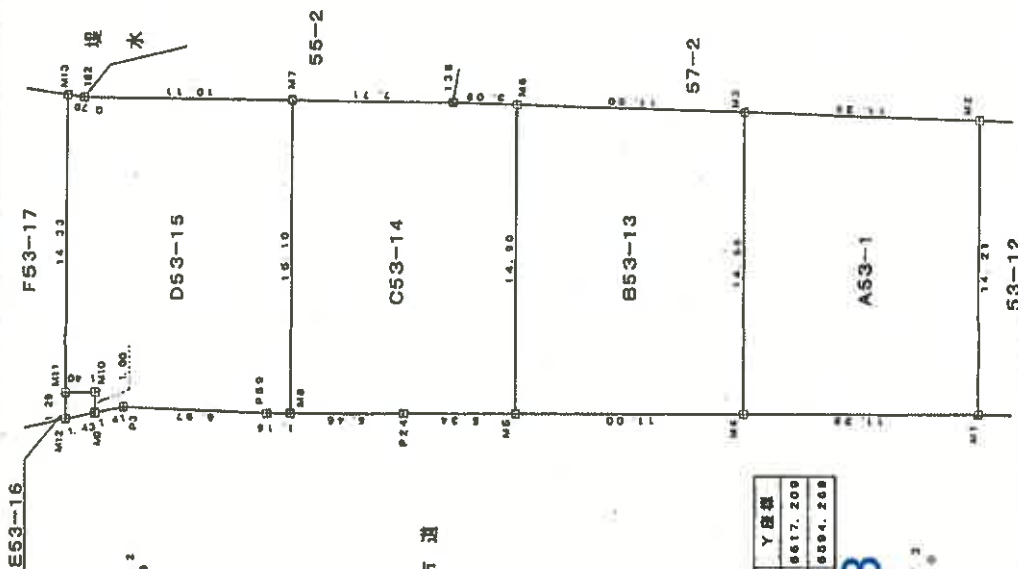
直 接 座 標 法 求 積 數

[illegible]

測定	X 座標	Y 座標
1. 2	-200488	8617.209
1. 3	-200400	8594.268

物件 3

例	凡
例	凡



作者

人中

縮尺 250

A4判に縮小

救濟保險制度

編號	A9-25	Y_n	$X_n \cdot (Y_{n-1} - Y_n)$	正 誤
W28	-200469.519	6839.294	-737727.829920	3.32
W29	-200467.256	6841.718	-1364827.337192	6.50
M14	-200462.647	6846.201	61341.533938	5.34
N30	-200460.187	6841.412	1636356.506481	6.92
W7	-200465.057	6839.038	424684.990726	4.84
		合 計	-72.130623	
		個 數	36.082615	
		平 均	36.08	分

站名	B9-34		Yn	Xn · (Vn+1 - Vn-1)	差值
	测点	Xn			
M20	-200480.187	6841.412	-617588	202834	5.34
M14	-200482.847	6846.201	-1137032	948634	1.50
M13	-200481.483	6847.234	-1397218	397110	8.82
M18	-200454.945	6853.171	-1080692	608496	0.81
M28	-200454.675	6852.528	1914743	055800	9.30
M28	-200457.003	6843.819	2247724	374839	3.87
		平均值		-82.726834	
		标准差		41.3634170	
		均变		41.36	m

緯度	經度	C9-35	X _n	Y _n	X _n - (Y _n + 1) - Y _n - 1)	三	五
M35		-200484.675	5552.435		98232.790750	0.61	
M18		-200454.945	5553.173		-207571.323020	0.73	
M40		-200464.408	5553.161		109448.108768	1.07	
					-0.4255602		
					0.2127810		
					0.21		

77. 5414296



任意座標

項目	単位	金額
経費	円	200,114,979
経費	円	689,481
経費	円	209,047,186
経費	円	699,1,639
経費	円	200,194,667
経費	円	825,620
経費	円	200,049,203
経費	円	659,861

凡 例	
●	境界線の種類
○	コンクリート製
◎	プラスチック製
⊙	金属製
⊗	金属プレート
□	石
◇	鉄
△	木

调查年月日	平成24年5月21日	中国道南地区 第X系
-------	------------	------------

※この調査に使用した基準点等は、地質調査の国土交通省の公表成果を使用したものである。

申請人

縮尺 250

者成作

(四) 州府

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。

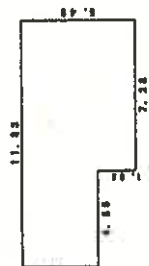
建物図面
各階平面図

家屋番号	53番18
建物の所在	仙台市太白区袋原字平淵53番地18 仙台市太白区四郎丸字渡道9番地34

各階平面図

物件4

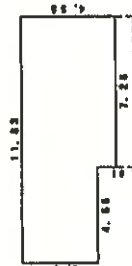
1階



求積表

$11.83 \times 3.64 = 43.0612$
$7.28 \times 1.82 = 13.2496$
合計 56.3108
床面積 56.31 m ²

2階



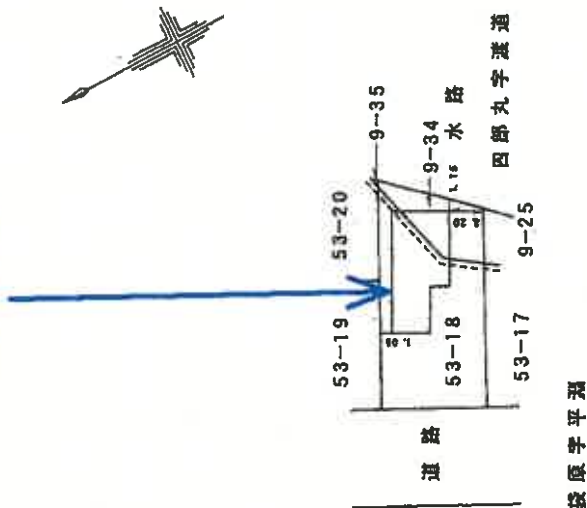
求積表

$11.83 \times 3.64 = 43.0612$
$7.28 \times 0.81 = 5.9248$
合計 49.0860
床面積 49.08 m ²

A4判に縮小

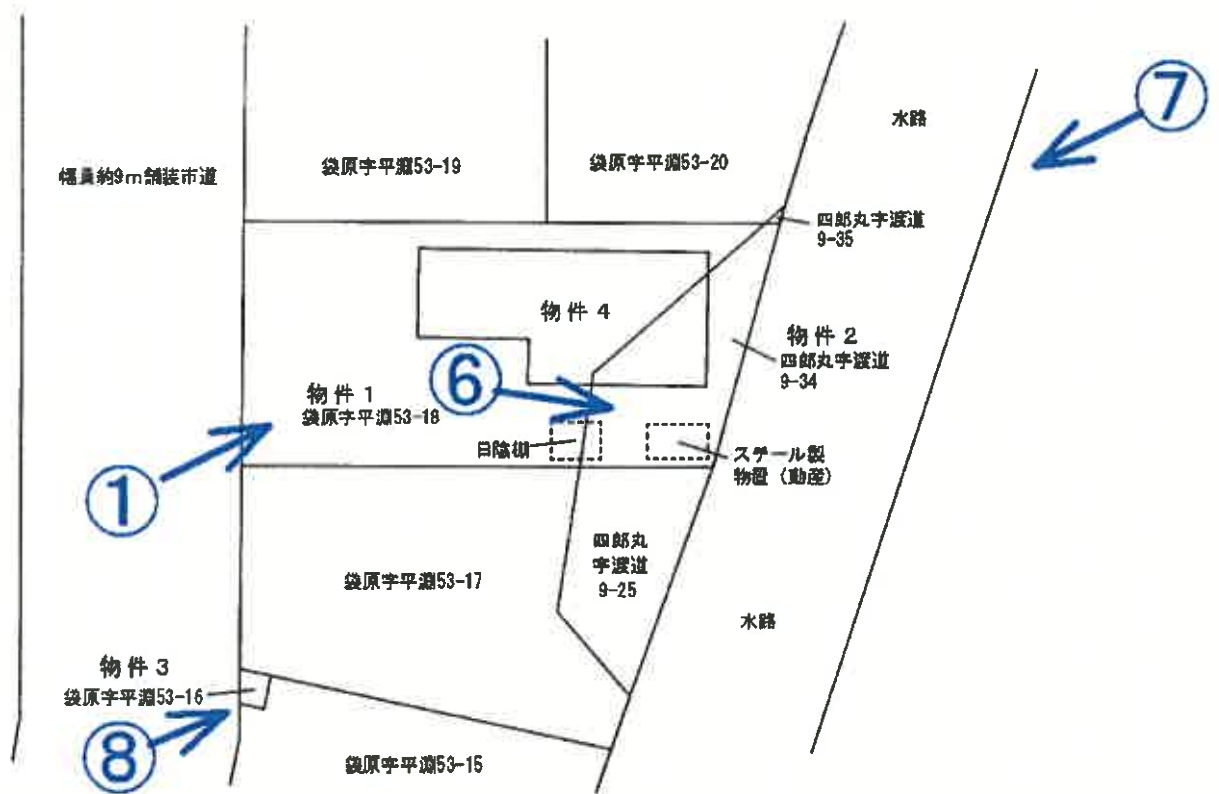
(図解2)

物件4



作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

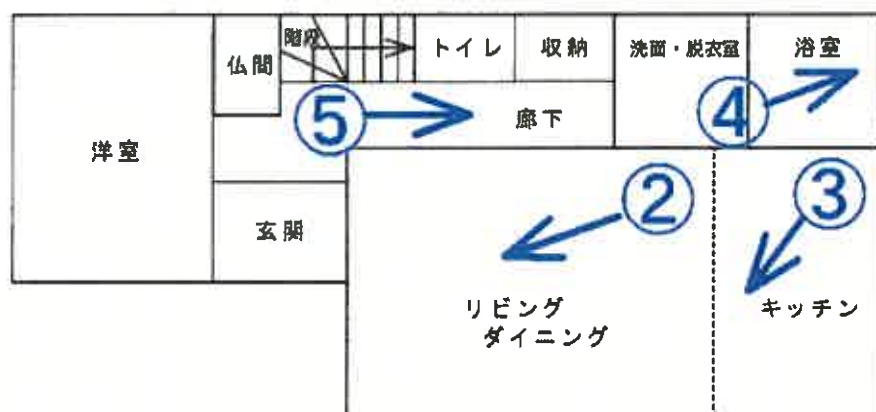
土地建物位置関係図



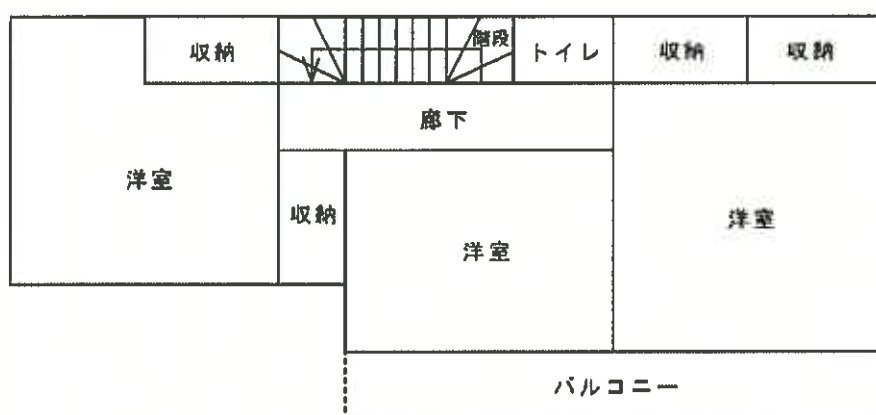
凡例 ♂写真（撮影場所）
（ 14 枚目）

縮尺 1/300

建物間取図（物件４）



1 階



2 階

凡例 ♂写真（撮影場所）
（ 15 枚目）

縮尺 1/100

写真 1

物件4



市道「袋原平淵1号線」

物件1

駐車スペース

写真 2

以下物件4の内部の状況(写真2ないし5)



写真 3



写真 4



(17枚目)

写真 5

廊下に施された介護用手摺り



写真 6

スチール製物置(動産)

日陰棚



物件2

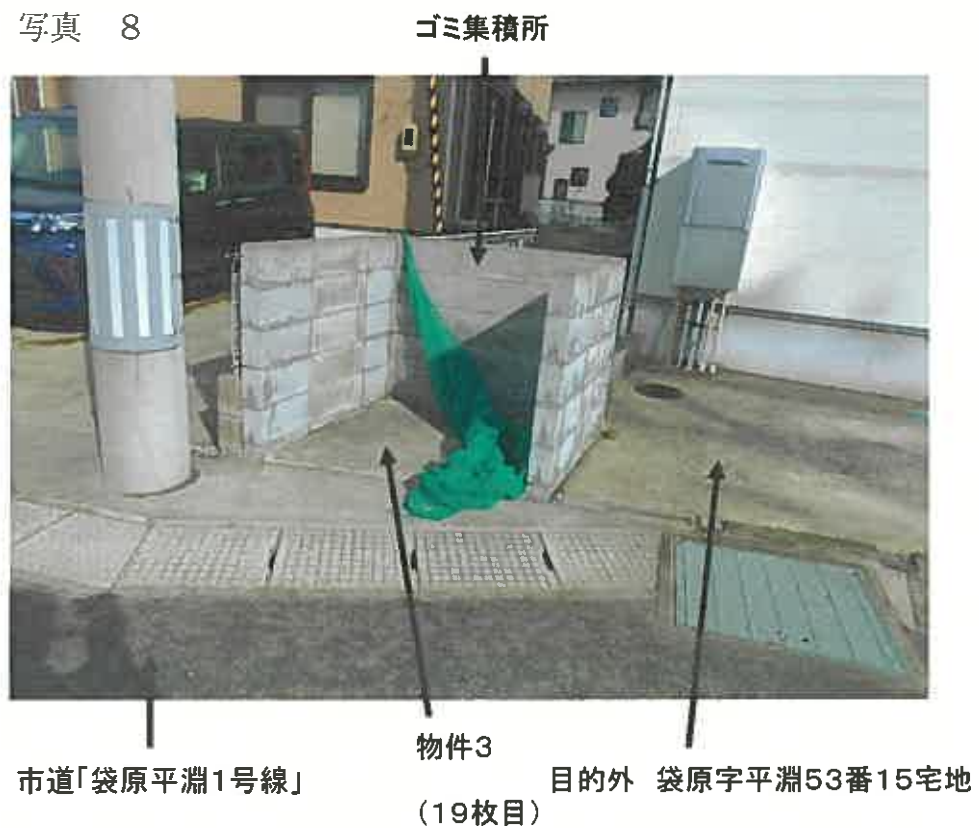
(18枚目)

物件1

写真 7



写真 8



令和 7 年（ケ） 第 26 号
令和 7 年 4 月 16 日 現地調査
令和 7 年 5 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 小 竹 潤

第 1 評 価 額

一 括 価 格	
金 13,409,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 4,460,000 円
物件 2 (土地)	金 1,129,000 円
物件 3 (土地)	金 3,000 円
物件 4 (建物)	金 7,817,000 円

- 1 一括価格は、物件1～4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、2の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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通り	
2	所 在 地 番 地 目 地 積		
3	所 在 地 番 地 目 地 積		
4	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・2)

位 置 ・ 交 通	JR東北本線[南仙台]駅の東方・道路距離約2.5km (別添『位置図』参照)	
付 近 の 状 況	目的物件は、仙台市太白区南東部の住宅地域に存し、周辺には戸建住宅が建ち並ぶほか、市営住宅団地もみられる。 幅員9m程度の市道沿いを中心とする地域であり、系統連続性、街路配置は概ね良好である。 目的物件の南東側では水路(九ヶ村堀)に隣接する。 徒歩圏に小中学校、スーパーマーケットなどもあって生活利便性は良好である。 周辺は平坦な地勢であるが、仙台市防災ハザードマップによれば、大雨時の浸水想定区域(想定浸水深0.5m以上3.0m未満)に該当する。 地域内の標準的な画地は、幅員約9mの舗装市道に接面する地積200㎡程度の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	ウジェスーパー袋原店: 約500m	市立四郎丸小学校: 約300m
	仙台市太白区役所: 約6.0km	市立袋原中学校: 約700m
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 その他の規制	市街化区域 近隣商業地域 指定 : 80% 指定 : 300% 準防火地域 第4種高度地区、立地適正化計画: 居住誘導区域
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 街路接面状況 そ の 他	204.68㎡ (物件1: 163.32㎡、物件2: 41.36㎡) 約9.9m×約19~22m ほぼ長方形 平坦 中間画地 なし
接面道路の状況	○ 北西側約9m、市道、舗装有、等高に接面。 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4の建物敷地として一体利用されている。	
供給処理施設	上 水 道 : あり 下 水 道 : あり ガ ス 配 管 : あり (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。	
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。	
特 記 事 項	①南東側で水路(九ヶ村堀)に隣接する。 ②敷地南側に日陰棚、敷地南東端にスチール製物置(動産)が設置されている。(土地建物位置関係図のとおり) ③市道に面する敷地西側部分には3台分の駐車スペースが存する。	

(物件3)

位 置	目的外土地(袋原字平瀬53番15)の北西端付近に存する。(土地建物位置関係図のとおり)	
画 地 条 件	地 積 間 口・奥 行 形 状 地 勢 街路接面状況 そ の 他	1.60㎡ 約1.4m×約1～1.3m ほぼ正方形 平坦 中間画地 なし
接面道路の状況	○ 北西側約9m、市道、舗装有、等高に接面。 建築基準法上:法第42条1項1号該当	
土地利用状況等	ゴミ集積所の敷地として利用されている。ゴミ集積所の利用にあたり、各共有者間に取り決めや償金のやり取りはない。	
特 記 事 項	「付近の状況」「主な公法上の規制等」「供給処理施設」「埋蔵文化財有無」「土壌汚染の有無」については物件1と同じ。	

2. 建物の概況及び利用状況等(物件4)

区 分	主である建物：家屋番号53番18	
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24年11月12日新築 12 年 18 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 そ の 他	サイディング ビニールクロスほか ビニールクロスほか フローリングほか 電気・給排水・衛生設備等 オール電化住宅
	(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 56.31㎡ 2 階 49.68㎡	延 105.99㎡
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	普通	
保 守 管 理 の 状 態	普通	
建物利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り	
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)、土地価格(物件3)

目的土地の建付地価格・土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	80,200円/㎡	0.97	163.32㎡	0.90	11,435,000円
2	80,200円/㎡	0.97	41.36㎡	0.90	2,896,000円
合 計					14,331,000円

番号	標準画地価格 ア	個別格差 イ	地 積 ウ	建付減価 エ	共有持分 オ	土地価格 ア×イ×ウ×エ×オ
3	80,200円/㎡	0.40	1.60㎡	—	1 / 11	5,000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 【仙台太白-44】

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 72,600\text{円/㎡} & \times & \frac{101.4}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{90} & = & 80,200\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 方位 +2% (1.02)

◇ 地 域 格 差 : 街路条件 △3% (0.97)

交通接近条件 △2% (0.98)

環境条件 △5% (0.95)

上記相乗積 90% (0.97 × 0.98 × 0.95 = 0.90)

目的物件につき、以下の通り個別格差の判定を行った。

○物件1・2 間口奥行の関係 △3% (0.97)

○物件3 規模過小 △60% (0.40)

ウ. 地積 : 登記簿数量による。

エ. 建付減価(物件1・2)

建物と敷地との適応の状態等を考慮した。 △10% (0.90)

(2) 建物価格(物件4)

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
4	180,000円/㎡	105.99㎡	0.42	8,013,000円

ウ. 現価率

経過年数12年、経済的残存耐用年数18年、観察減価率30%、残価率0%により現価率を査定した。

◇ 現価率査定根拠

$$0.42 = \left\{ \begin{array}{c} \text{残価率} \\ 0.00 \end{array} + \left(1 - \begin{array}{c} \text{経済的} \\ \text{残存耐用年数} \\ 0.00 \end{array} \right) \times \left(\begin{array}{c} \text{経済的} \\ \text{全耐用年数} \\ 18\text{年} \div 30\text{年} \end{array} \right) \right\} \times \left(1 - \begin{array}{c} \text{観察減価率} \\ 0.30 \end{array} \right)$$

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	11,435,000円	1.00	0.35 法定地上権	4,002,000円
2	2,896,000円	1.00	0.35 法定地上権	1,014,000円
合 計				5,016,000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	11,435,000円	－4,002,000円	1.00	1.00	0.60	4,460,000円
2	2,896,000円	－1,014,000円	1.00	1.00	0.60	1,129,000円
3	5,000円	—	1.00	1.00	0.60	3,000円
4	8,013,000円	＋5,016,000円	1.00	1.00	0.60	7,817,000円
一括価格(合計)						13,409,000円

ウ. 占有減価修正：修正の必要なしと判断した。

エ. 市場性修正：市場性の見地からは特に調整の必要はないと判断した。

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【仙台太白-44】

所 在 : 仙台市太白区四郎丸字吹上59番10
価 格 : 72,600円/㎡
位 置 : JR東北本線「南仙台」駅の東方道路距離約3.1km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 198㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水道
接 面 街 路 : 南側6.2m舗装市道
用 途 指 定 等 : 第二種中高層住居専用地域(建蔽率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

1. 位置図(国土地理院)
2. 地図に準ずる図面写(公図写)
3. 地積測量図写
4. 建物図面・各階平面図写
5. 土地建物位置関係図
6. 建物間取図

以 上

令和 7 年 (ケ) 第 26 号

物 件 目 録

1 所 在 仙台市太白区袋原字平淵
 地 番 53番18
 地 目 宅地
 地 積 163.32平方メートル

2 所 在 仙台市太白区四郎丸字渡道
 地 番 9番34
 地 目 宅地
 地 積 41.36平方メートル

3 所 在 仙台市太白区袋原字平淵
 地 番 53番16
 地 目 宅地
 地 積 1.60平方メートル

持分11分の1

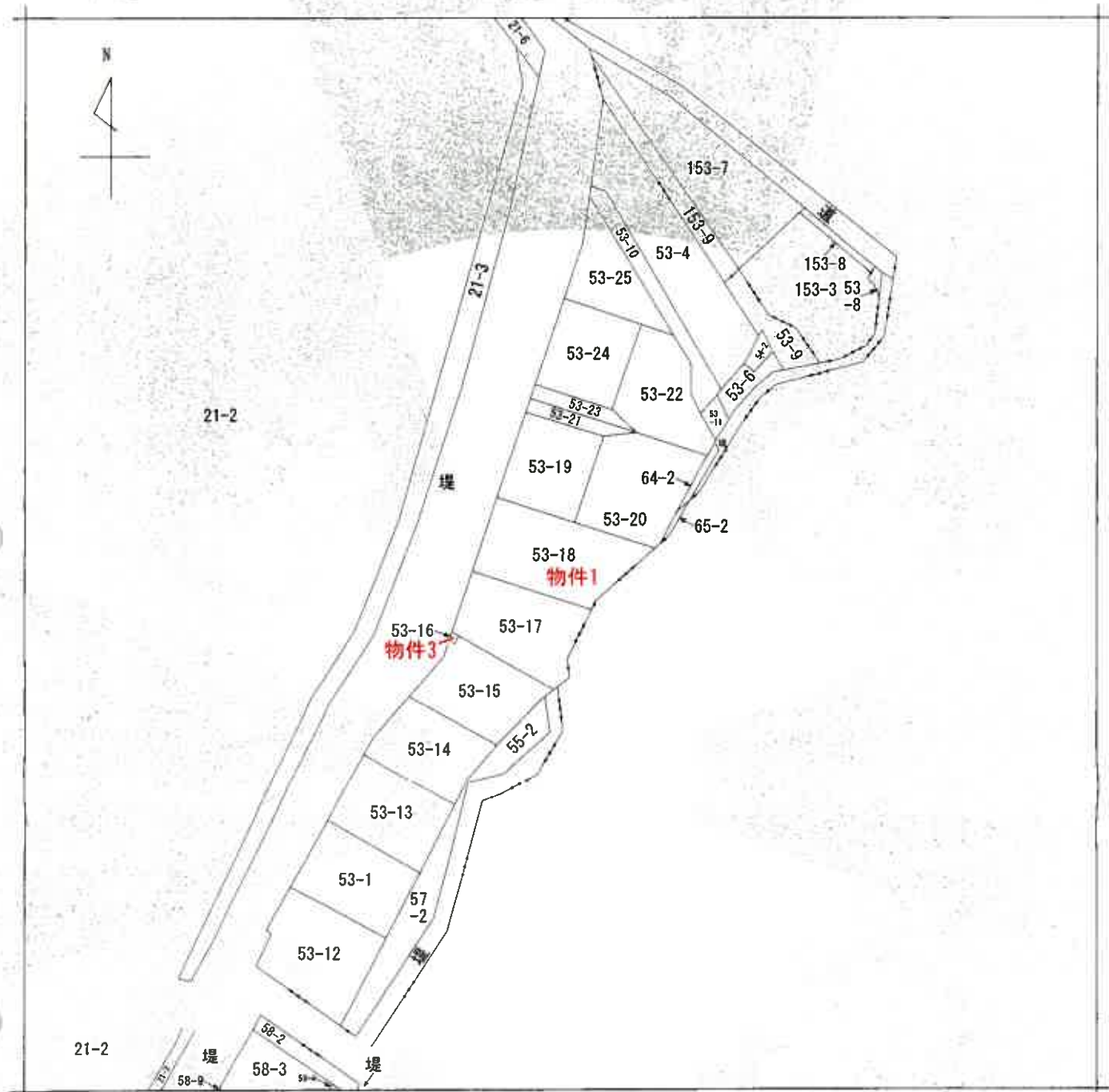
4 所 在 仙台市太白区袋原字平淵53番地18
 仙台市太白区四郎丸字渡道9番地34
 家屋 番号 53番18
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階56.31平方メートル

令和 7 年（ケ）第 26 号

物 件 目 録

2 階 49.68 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。



A 袋原字平瀬

請求部	所在	仙台市太白区袋原字平瀬				地番	53番18		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	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7年2月5日
東京法務局

地図整理番号：M84066

登記官

A 3サイズをA 4サイズに縮小した図面

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。

(仙台法務局管轄)

地積測量図 3/4

地番 53-17・53-18
53-19・53-20
土地の所在 仙台市太白区袋原字平瀬

座標法による測量

地番	F53-17	Xn	Yn	Xn - (Yn+1 - Yn-1)	距離
M12	-200461.453	6625.320	527213.921390	1.29	
M11	-200462.248	6626.337	-2487289.348384	14.33	
M13	-200471.073	6637.628	-2597503.692861	2.28	
W28	-200469.519	6639.294	-82192.502750	4.64	
W7	-200466.057	6638.038	-424584.990726	5.92	
M30	-200460.187	6641.412	1818374.356277	13.87	
M15	-200454.053	6628.967	3225706.620876	8.25	
		平面積	-275.936218		
		面積	137.9681090		
		地積	137.96	m ²	

地番	G53-18	Xn	Yn	Xn - (Yn+1 - Yn-1)	距離
M15	-200454.053	6628.967	-1617263.299604	13.87	
M30	-200460.187	6641.412	-2937142.659924	3.87	
W8	-200457.003	6643.619	-2247724.374539	9.30	
M28	-200454.875	6652.625	-174996.931275	9.07	
M17	-200450.667	6644.492	3884889.310427	12.43	
M16	-200445.173	6633.344	3111911.310825	9.90	
		平面積	-326.644180		
		面積	163.3220850		
		地積	163.32	m ²	

地番	H53-19	Xn	Yn	Xn - (Yn+1 - Yn-1)	距離
M16	-200445.173	6633.344	-1078597.701778	12.43	
M17	-200450.667	6644.492	-3389420.328303	13.03	
M29	-200438.978	6650.253	1079564.335508	12.43	
M19	-200431.482	6639.106	3389129.747138	13.03	
		平面積	-323.947435		
		面積	161.9737175		
		地積	161.97	m ²	

地番	I53-20	Xn	Yn	Xn - (Yn+1 - Yn-1)	距離
M17	-200450.667	6644.492	-475468.982124	9.07	
M28	-200454.875	6652.625	1837968.915075	1.07	
W40	-200454.408	6653.661	-706200.879384	3.66	
W35	-200451.729	6656.148	-1098270.505901	4.21	
W41	-200448.758	6659.130	-1168014.912666	3.84	
W37	-200446.186	6661.975	-1038912.682038	3.06	
P10	-200444.229	6664.313	-557635.846078	0.59	
M22	-200443.838	6664.757	1917245.310470	11.16	
M21	-200438.905	6654.748	2907165.878120	4.50	
M29	-200436.978	6650.253	2055702.159368	13.03	
		平面積	-359.278508		
		面積	179.6377540		
		地積	179.63	m ²	

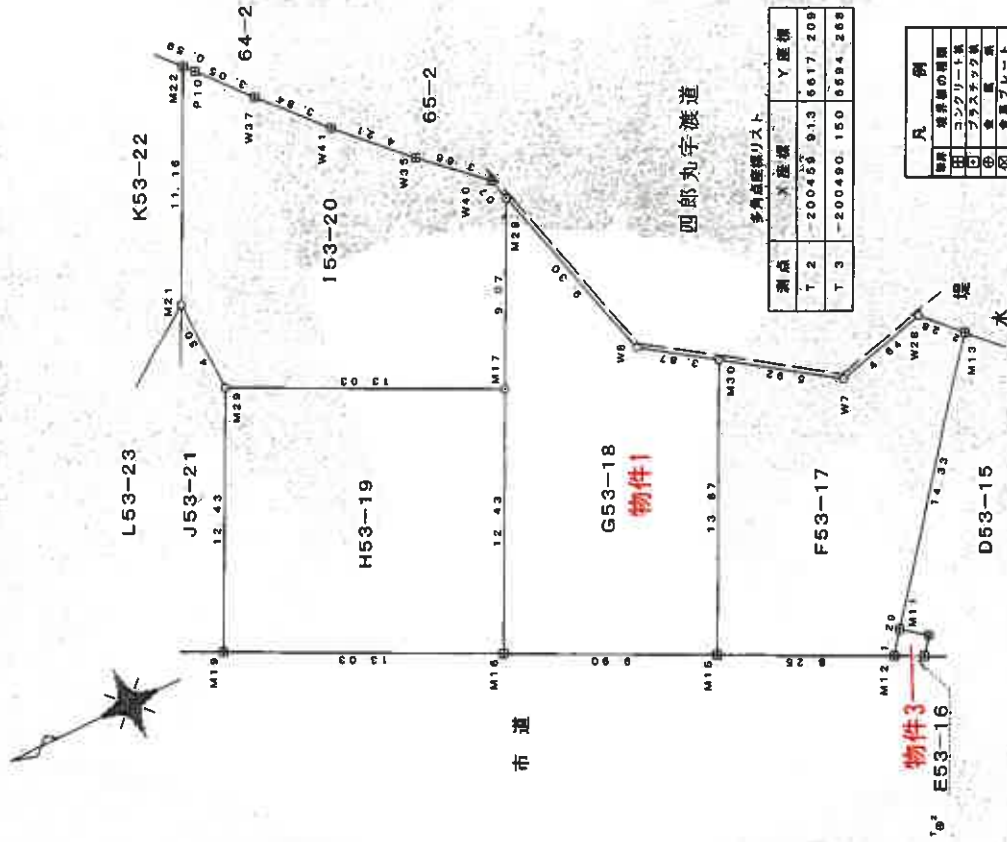
A + B + C + D + E + F + G +
H + I + J + K + L + M + N
地積合計 1881.1812060

(面積表)

作成者

申請人

縮尺 1/250



測点	X座標	Y座標
T.2	200455.913	6617.209
T.3	-200490.150	6694.269

凡例	
境界線の種類	
○	コンクリート製
□	ブロック製
△	土製
◇	コンクリート製
○	土製

令和7年2月5日
仙台法務局管轄

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。

地積測量図 2/4

地番 53-1
53-13 ~ 53-16

土地の所在 仙台市太白区袋原字平瀬

座標法測量表

地番	測点	Xn	Yn	Xn - (Yn+1 - Yn-1)	距離
A53-1	M1	-200496.262	6598.452	-851908.617338	14.21
	M2	-200505.011	6609.644	-3691888.767543	11.28
	M3	-200496.344	6616.865	851908.965556	14.56
	M4	-200487.378	6605.395	3691574.091114	11.28
		倍面積		324.328011	
		面積		162.1640055	
		地積		162.16	m ²

地番	測点	Xn	Yn	Xn - (Yn+1 - Yn-1)	距離
B53-13	M6	-200487.889	6623.909	941290.638855	14.90
	M5	-200478.712	6612.170	3711662.873968	11.00
	M4	-200487.378	6605.395	-941288.239710	14.56
	M3	-200496.344	6616.865	-3711989.312816	11.00
		倍面積		-324.039703	
		面積		162.0198515	
		地積		162.01	m ²

地番	測点	Xn	Yn	Xn - (Yn+1 - Yn-1)	距離
C53-14	M5	-200478.712	6612.170	-1694045.116400	14.90
	M6	-200487.889	6623.909	-2750092.373413	3.09
	M7	-200485.515	6625.887	-1364704.900605	7.71
	M8	-200479.500	6630.716	1416588.147000	15.10
P24		-200470.202	6618.821	3058573.871914	5.46
		-200474.505	6615.459	1333355.932755	5.34
		倍面積		-324.438749	
		面積		162.2193745	
		地積		162.21	m ²

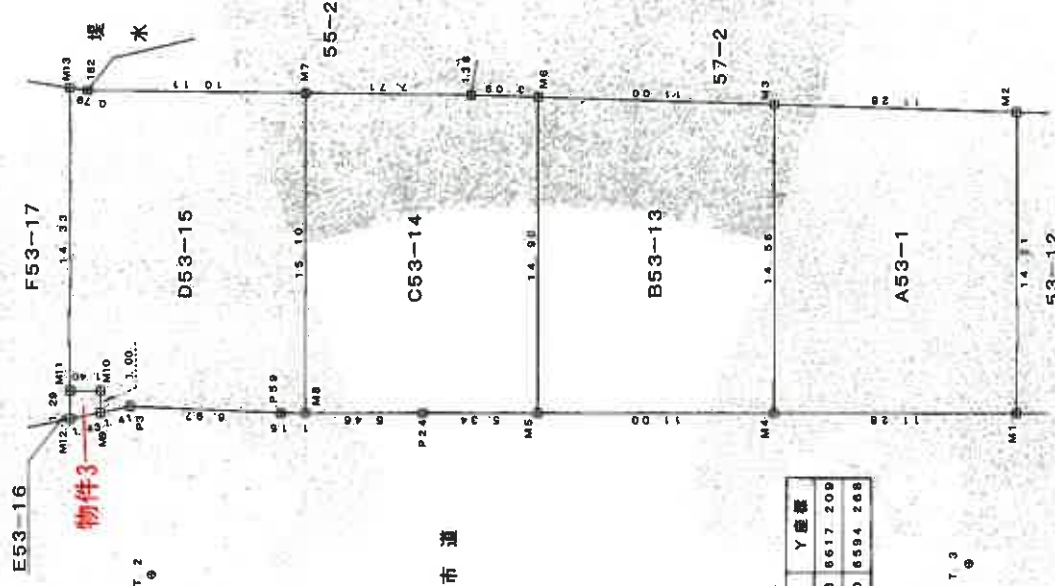
地番	測点	D53-15			距離
		Xn	Yn	Xn・(Yn+1 - Yn-1)	
D53-15	M8	-200470.202	6618.821	-3242459.679572	15.10
	M7	-200479.500	6630.716	-3654139.846500	10.11
	M12	-200471.614	6637.048	-1385659.785968	0.79
	M13	-200471.073	6637.628	2147245.662903	14.33
	M11	-200462.248	6626.337	2436217.899944	1.40
	M10	-200463.351	6625.475	330564.065799	1.00
	M9	-200462.736	6624.688	282451.995024	1.41
	P3	-200463.998	6624.066	1033993.306842	6.97
	P59	-200469.296	6619.530	1051461.457520	1.15
		倍面積		-326.134008	
		面積		162.5670040	
		地積		162.56	m ²

地番	測点	Xn	Yn	Xn - (Yn+1 - Yn-1)	距離
E53-16	M9	-200462.736	6624.688	-31071.724080	1.00
	M10	-200463.351	6625.475	-330564.065799	1.40
	M11	-200462.248	6626.337	31071.648440	1.29
	M12	-200461.453	6625.320	330560.935997	1.43
		倍面積		-3.205442	
		面積		1.6027210	
		地積		1.60	m ²

作成者

申請人

縮尺 1/250



測点	X座標	Y座標
T 2	-200459.913	8617.209
T 3	-200490.150	6594.268

多角点座標リスト

凡例
境界線の種類
コンクリート
アスファルト
土
水路
境界線
測量点
測量線

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。

(信託業務局管轄)

令和7年2月5日

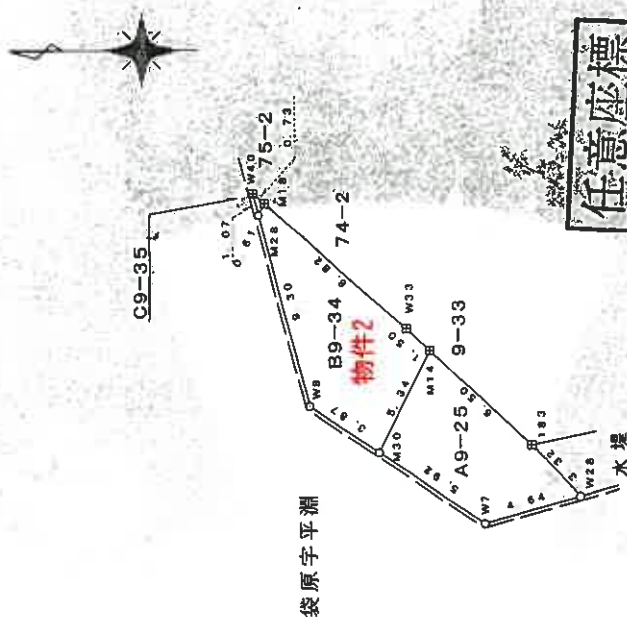
道角座標法求測點

地 點	A9-25	$\bar{X}_n$	Y_n	$\bar{X}_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n)$	注 釋
W28		-200469. 519	6639. 294	-737727. 829920	3. 31
W29		-200467. 256	6641. 718	-1384627. 337192	6. 69
M14		-200462. 547	6646. 201	61341. 539392	5. 34
M30		-200460. 187	6641. 412	1633356. 506481	5. 91
W7		-200465. 057	6636. 038	424584. 990726	4. 64
			面 積	-72. 130623	
			面 積	36. 0852615	
			面 積	36. 06	m

標 本 号	B9-34	X_n	Y_n	$X_n - (Y_{n+1} - Y_n - 1)$	出 産 月
M30	-200460.	187	6641.412	-517588.202834	5.34
M14	-200462.	547	6646.201	-1167092.948634	1.50
W33	-200461.	463	6647.234	-1397216.397110	6.82
M18	-200454.	945	6653.171	-1080652.608495	0.61
M28	-200454.	675	6652.625	1914743.085600	9.30
W8	-200457.	003	6643.619	2247724.374639	3.87
			出 産 月	-82.726834	
			面 積	41.3634170	
			地 積	41.36	㎡

地 點	C9-35	X_n	Y_n	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	距 理
M2B	-200454	675	6652 625	98222.790750	0.61
M1B	-200454	945	6663.171	-207671.323020	0.73
M4D	-200454	408	6665.661	109448.105768	1.07
			面 積	-0.426502	
			面 積	0.2127510	
			面 積	0.21	m

77. 6414295



公共基礎知識		世界地理知識	
臺灣島的面积	20384	X度經度	-120°38.4, 87°0
臺灣島的長度	20345	Y度經度	86°50.491
臺灣島的寬度	20335	X度經度	-20°50.7, 188
臺灣島的長度	20339	Y度經度	88°01.838
臺灣島的寬度	20400	X度經度	-20°00.006, 087
		Y度經度	88°58.320
		X度經度	-20°08.08, 203
		Y度經度	88°50.951

凡例	境界線の種類
☐	コンクリート線
☒	プラスチック線
☒	金属線
☒	金属プレート線
☐	石
☐	土
☐	草
☐	点

測量年月日	平成24年5月21日	平面直角座標系	第X系
-------	------------	---------	-----

※この測量に使用した基準点等は、
地震前の国土交通省の公表成果を以

作者：

人 請 申

縮尺 250

A3サイズをA4サイズに縮小した図面

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。
（仙台法務局管轄）
令和7年2月5日 東京法務局

登記官

建物図面

家屋番号	53番18
建物の所在	仙台市太白区袋原字平淵53番地18 仙台市太白区四郎丸字溝道9番地34

各階平面図

物件4

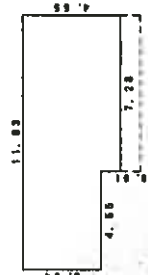
1階



求積表

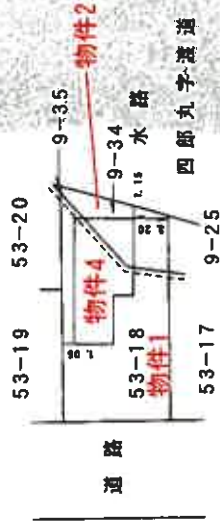
$$\begin{aligned} 11.83 \times 4.88 &= 57.7504 \\ 7.28 \times 4.88 &= 35.5424 \\ \hline \text{合計} &93.2928 \\ \text{床面積} &93.29 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

2階



求積表

$$\begin{aligned} 11.83 \times 4.88 &= 57.7504 \\ 7.28 \times 4.88 &= 35.5424 \\ \hline \text{合計} &93.2928 \\ \text{床面積} &93.29 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



袋原字平淵

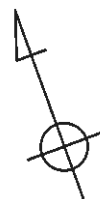
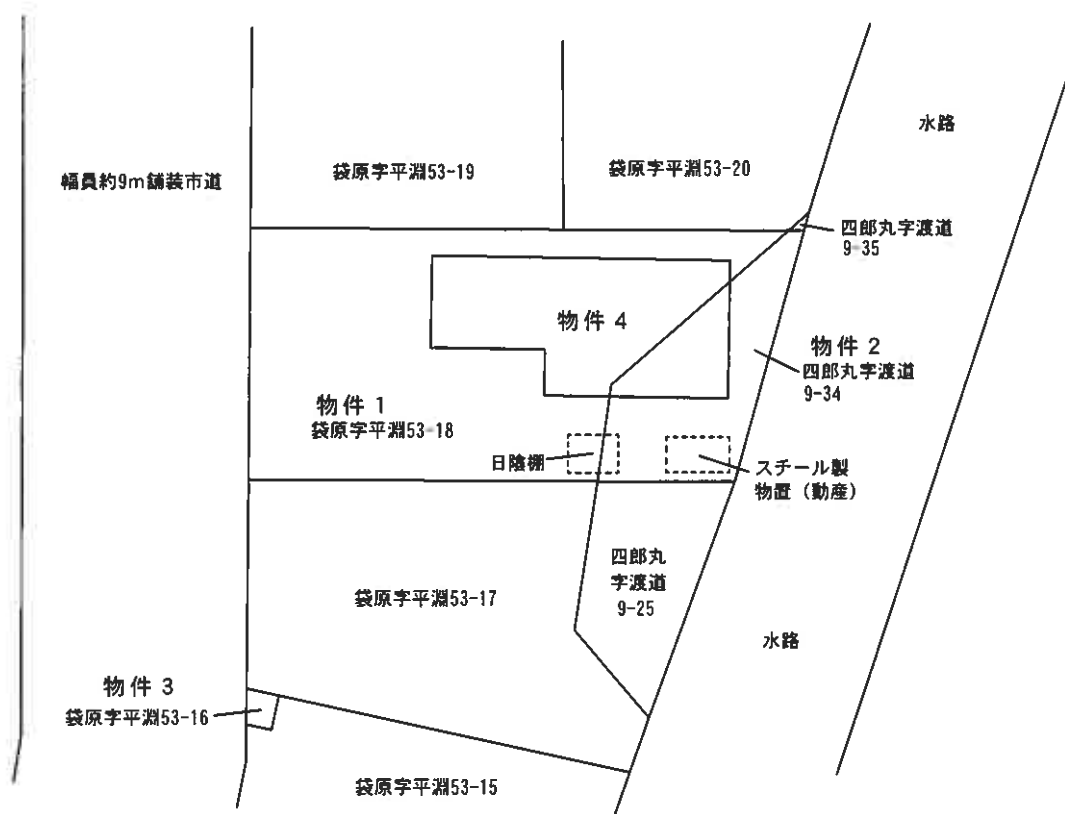
作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図



縮尺 1/300

建物間取図（物件 4）

