

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10月 1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10月21日 午前 9時00分から 令和 7年10月28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月30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11月14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10月 1日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



913

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）
1～5	15,662,000 12,529,600	一括	3,132,400	95,067	23,552
1	5,065,000				
2	10,564,000				
3	3,000				
4	28,000				
5	2,000				
		</			



物 件 目 録

- 1 所 在 仙台市宮城野区燕沢東二丁目
 地 番 265番28
 地 目 宅地
 地 積 244.76平方メートル

但し、共有者全員持分全部

- 2 所 在 仙台市宮城野区燕沢東二丁目265番地28
 家屋 番号 265番28
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階56.31平方メートル
 2階48.85平方メートル

但し、共有者全員持分全部

- 3 所 在 仙台市宮城野区燕沢東二丁目
 地 番 265番10
 地 目 公衆用道路
 地 積 10平方メートル

持分80分の10

- 4 所 在 仙台市宮城野区燕沢東二丁目
 地 番 266番3
 地 目 公衆用道路
 地 積 101平方メートル



物 件 目 録

持分80分の10

5 所 在 仙台市宮城野区燕沢東二丁目

地 番 266番20

地 目 公衆用道路

地 積 8.83平方メートル

持分80分の10



※
め
め
※

物 件 明 細 書

令和 7年 7月10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1～5】

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】

本件共有者らが占有している。

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 仙台市宮城野区燕沢東二丁目
地 番 2 6 5 番 2 8
地 目 宅地
地 積 2 4 4 . 7 6 平方メートル

但し、共有者全員持分全部

- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 2 | 所 在 | 仙台市宮城野区燕沢東二丁目265番地28 |
| | 家屋 番号 | 265番28 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階56.31平方メートル
2階48.85平方メートル |

但し、共有者全員持分全部

- | | | |
|---|-----|---------------|
| 3 | 所 在 | 仙台市宮城野区燕沢東二丁目 |
| | 地 番 | 2 6 5 番 1 0 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 1 0 平方メートル |

持分80分の10

- | | | |
|---|-----|---------------|
| 4 | 所 在 | 仙台市宮城野区燕沢東二丁目 |
| | 地 番 | 2 6 6 番 3 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 1 0 1 平方メートル |



物 件 目 録

持分80分の10

5 所 在 仙台市宮城野区燕沢東二丁目

地 番 266番20

地 目 公衆用道路

地 積 8.83平方メートル

持分80分の10



令和 7年(ケ)第 32号
令和 7年 3月28日受理
令和 7年 5月13日提出

現況調査報告書

仙台地方裁判所

執行官 佐藤 俊也 (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 仙台市宮城野区燕沢東二丁目

地 番 265番28

地 目 宅地

地 積 244.76平方メートル

共有者 A 持分10分の1

共有者 B 持分10分の9

但し、共有者全員持分全部

2 所 在 仙台市宮城野区燕沢東二丁目265番地28

家屋 番号 265番28

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階56.31平方メートル
2階48.85平方メートル

共有者 A 持分10分の1

共有者 B 持分10分の9

但し、共有者全員持分全部

3 所 在 仙台市宮城野区燕沢東二丁目

地 番 265番10

地 目 公衆用道路

地 積 10平方メートル

共有者 A 持分80分の1

共有者 B 持分80分の9

物 件 目 録

4 所 在 仙台市宮城野区燕沢東二丁目

地 番 2 6 6 番 3

地 目 公衆用道路

地 積 1 0 1 平方メートル

共有者 A 持分 8 0 分の 1

共有者 B 持分 8 0 分の 9

5 所 在 仙台市宮城野区燕沢東二丁目

地 番 2 6 6 番 2 0

地 目 公衆用道路

地 積 8 . 8 3 平方メートル

共有者 A 持分 8 0 分の 1

共有者 B 持分 8 0 分の 9

不動産の表示	「物件目録（物件１，２）」のとおり	
住居表示	仙台市宮城野区燕沢東二丁目２番１４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	☒ 土地共有者ら ☐ 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」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	☒ 建物共有者ら ☐ 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」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

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録(物件３～５)」のとおり					
住 居 表 示	仙台市宮城野区燕沢東二丁目２番１４号　付近					
土　　　　　地	物件３～５					
現 況 地 目	☐ 宅地（物件　） ☒ 公衆用道路（物件３～５） ☐ 農地（物件　） ☐ 雑種地（物件　） ☐ 山林（物件　） ☐ （物件　） ☐					
形　　　　　状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり（物件３，４） ☐ 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（物件５） ☐					
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 ☐ 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 ☒ 上記の者が他の共有者ととも通路として使用している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐					
そ の 他 の 事 項	物件３～５の西側で接する道路は市道（燕沢小学校南線）である。					
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]					
建　　　　　物 （ 目 的 外 建 物 ）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」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 関係

物件1は、その南側で接する物件3～5を介し、その西側で市道に接している。

物件1の西側部分は自然法地となっており、その西側には、階段状通路（仙台市管理の歩道）が存する。

物件1の南東側の階段下部分は、通路、駐車場として使用されている。

■ 物件2 関係

物件2所有者所有のスチール製物置（動産）が存する。

物件2の建物内では、犬1匹、猫3匹が飼われており、クロス部分に相応の損傷箇所が複数箇所認められる。

物件2の2階洋室1の引き戸が外されており、扉板に破損箇所が認められる。

(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
■ A (物件1～5共有者)	物件2には、私と共有者である息子Bと住んでおり、他に貸している部分等はありません。物件2の建物内では、犬1匹、猫3匹を飼っています。物件1の南東側の通路部分には、家族の車を駐車しています。物件2を購入した頃にスチール製物置を設置しました。物件2につき、大きな不具合等はありません。
■ B (物件1～5共有者)	上記陳述と同旨。現在、法テラスを通じて、個人再生手続について相談しております。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

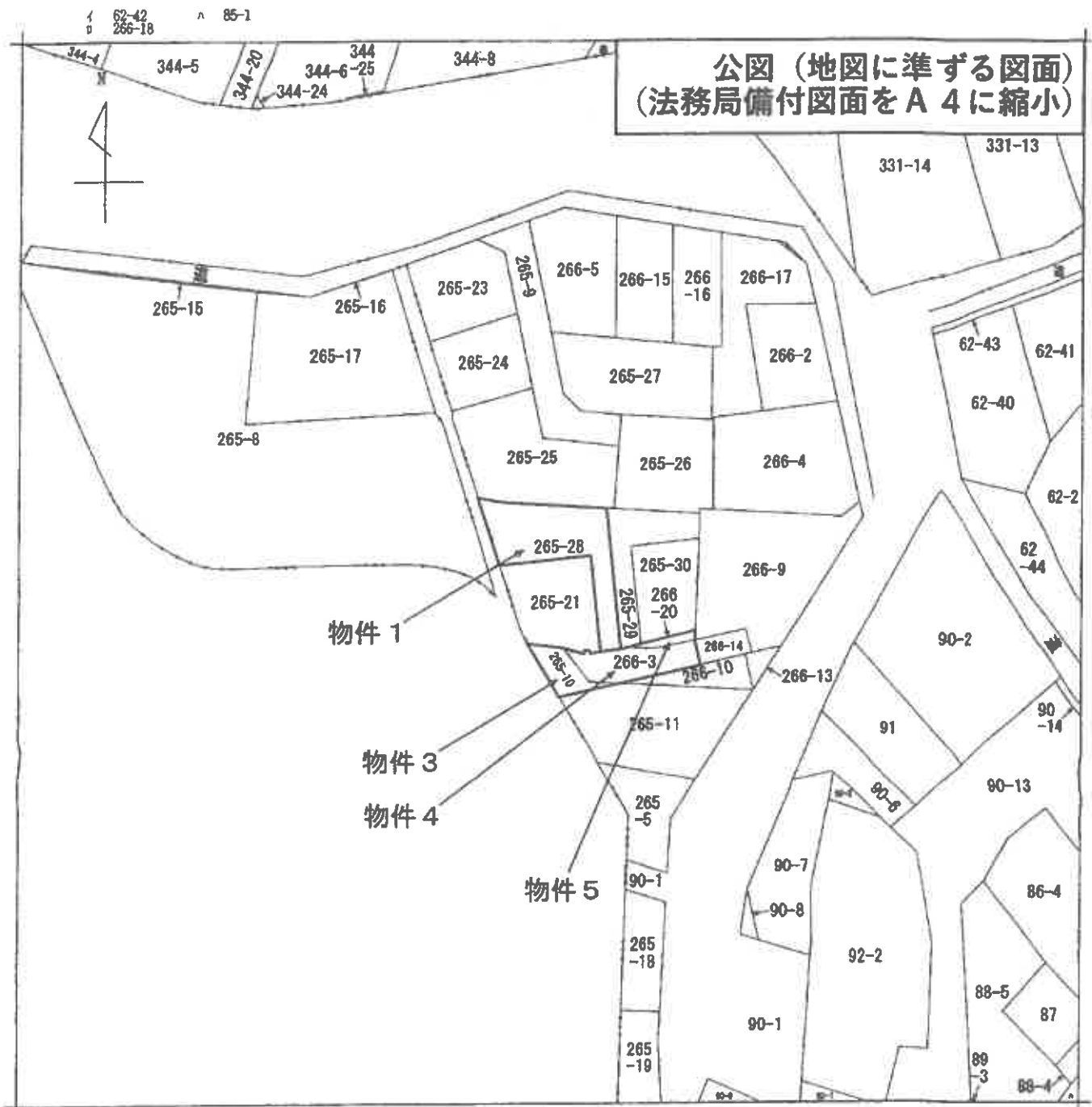
調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月8日 (火) 15:40—15:50	物件所在地	物件確認 写真撮影
同 日 16:30—16:40	仙台法務局塩竈支局	全部事項証明書受領 (物件1～5登記中)
7年4月10日 (木) 16:40—16:50	仙台法務局気仙沼支局	物件1～5登記中により申請取下
7年4月18日 (金) 11:40—11:50	仙台法務局塩竈支局	全部事項証明書受領 (物件1～5)
7年5月1日 (木) 13:40—14:20	物件所在地	立入調査 占有調査 間取確認 写真撮影 共有者 らから事情聴取 (評価人同行)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

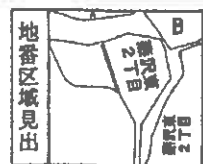
(特記事項)

- ☐ 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 を立ち合わせ、解錠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



（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 燕沢東3丁目
B 燕沢東3丁目

請 求 部	所 在					仙台市宮城野区燕沢東二丁目		地 番	265番28		
出 力 縮 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。

（仙台法務局管轄）

令和7年2月17日

東京法務局中野出張所

登記官

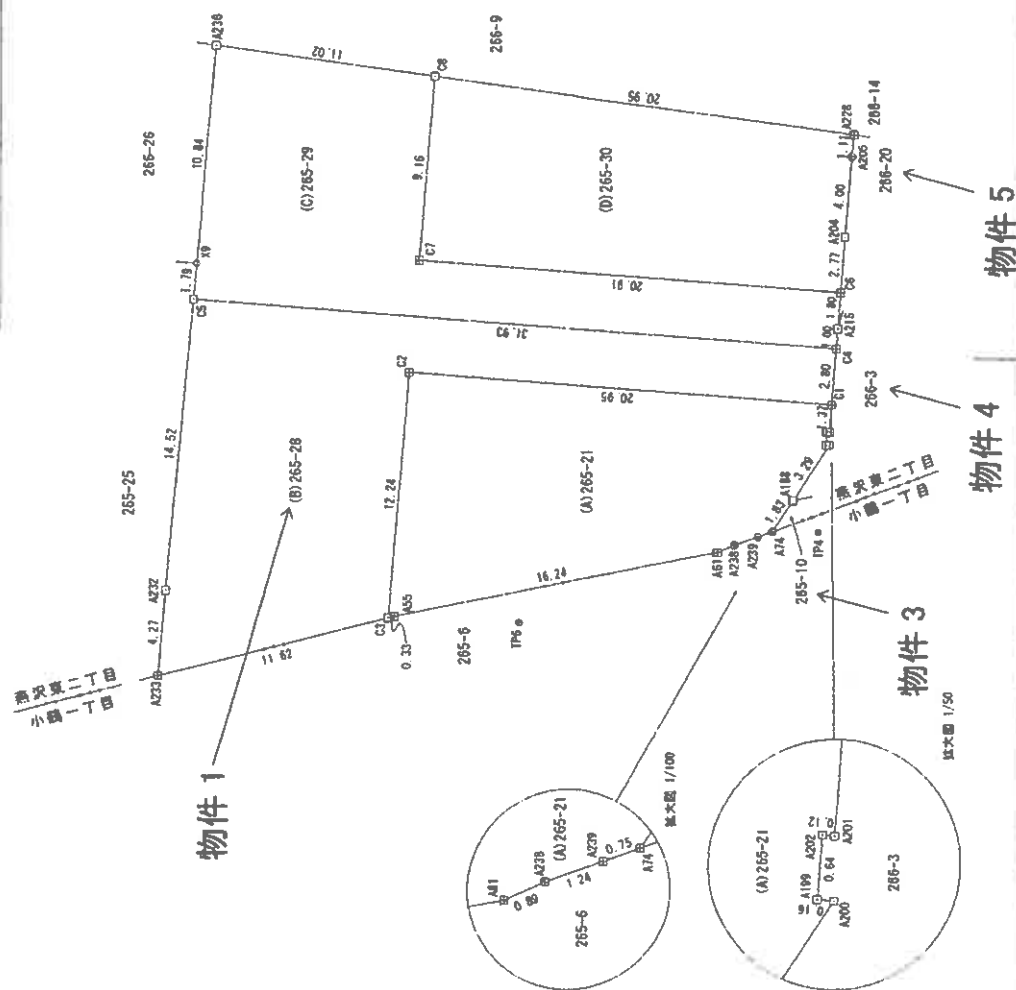
請求番号：80-2

(1/1)

（ 8 枚目）

地積測量區

地番	265-21.265-28. 265-29.265-30
土地の所在	仙台市宮城野区



界	境界線の種類
田	コンクリート橋
口	金網橋
田	橋
口	鉄橋

測量年月日	平成29年8月17日
埋 埋 系	次系

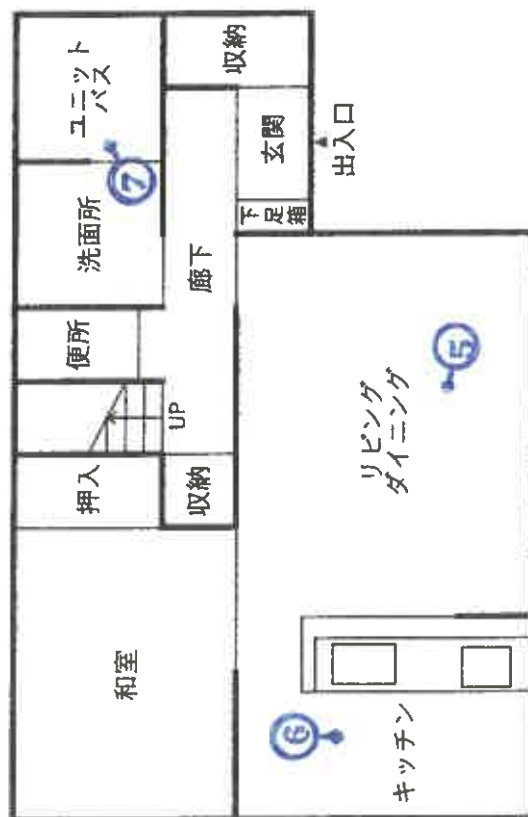
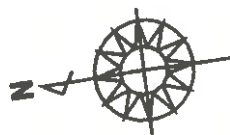
作成者	申請人	縮尺
	(平成 29 年 10 月 18 日作成)	1 / 250

土地建物位置関係図

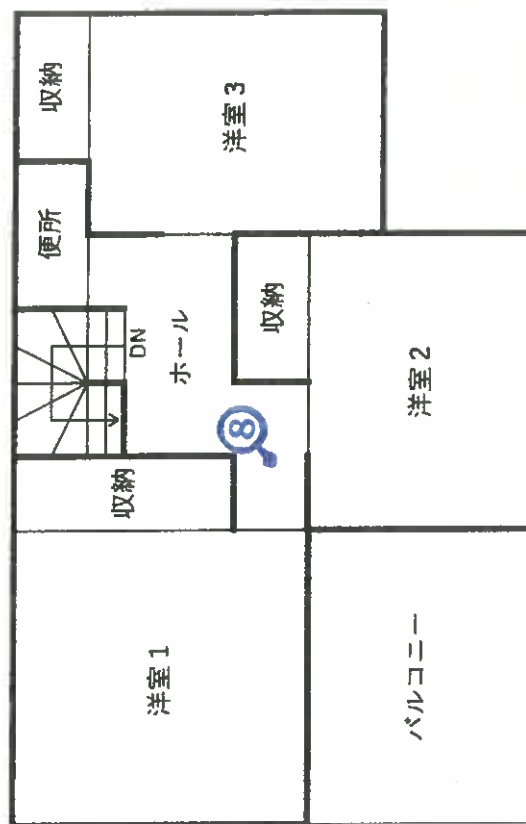


(12 枚目)

建 物 間 取 図



1 階



2 階

凡 例
←○写真(撮影場所)

写 真 1

物件 3 ～ 5

物件 1

物件 2



写 真 2

物件 2

物件 1



写 真 3

自然法地

スチール製物置 (動産)

物件1



写 真 4

階段状通路

自然法地



写 真 5



写 真 6



写 真 7



写 真 8

扉板の損傷箇所



令和7年（ケ）第32号
令和7年 5月 1日 現地調査
令和7年 5月13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
猿 渡 俊

第1 評価額

一 括 価 格	
金 15,662,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 5,065,000 円
物件2 (建物)	金 10,564,000 円
物件3 (土地)	金 3,000 円
物件4 (土地)	金 28,000 円
物件5 (土地)	金 2,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至5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 地番 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所在地 地番 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり	
4	所在地 地番 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり	
5	所在地 地番 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり	
番号	特記事項		
3	持分80分の10について評価。		
4	持分80分の10について評価。		
5	持分80分の10について評価。		

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「東仙台」駅の北東方・道路距離約 1,700m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件は、仙台市宮城野区の東仙台駅周辺に広がる住宅地域のうち、傾斜地にミニ開発で分譲された一般住宅が建ち並ぶ住宅地域に所在する。街路条件は、幅員約 6.0m の舗装私道に接道する。交通接近条件は、最寄駅である J R 東北本線「東仙台」駅まで道路距離約 1,700m とやや距離がある。仙台都心部周縁の住宅地域として成熟し、周辺には小中学校やスーパーマーケット等が立地しており、生活利便性は比較的良好である。	
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 第二種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200% なし 第 2 種高度地区、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 街路接面状況 そ の 他	244.76 m ² (登記簿数量) 間口約 2.8m ・ 奥行約 31.9m (最大) 不整形 (袋地) 袋地の通路部分は接面道路に対して等高に接面し駐車場として利用されている。建物が存する宅地部分は通路部分よりも約 2~3m 程度高く、通路部分から宅地部分へ階段によりアプローチする構成となっている。 西側で隣接する階段状通路 (仙台市管理) は目的物件の宅地部分よりも最大で約 3m 程度高く、この高低差は目的物件内西側で自然法面により処理されている。 北側隣地 (265 番 25 土地) は目的物件宅地部分より 7m ほど高く、ほぼ垂直な擁壁が設置されている。 南側隣地 (265 番 21 土地) は目的物件よりも約 1.5m 低く、ほぼ垂直な擁壁が設置されている。 東側隣地 (265 番 29) は目的物件と等高であり、階段部分は手すりにより区画されている。 二方路地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	○南側 有効幅員約 6.0m、私道、舗装有、等高接面 建築基準法上：第 42 条 1 項 5 号該当 ○西側 有効幅員約 1.5m、市有通路 (仙台市管理)、階段状 建築基準法上：該当しない	

土地の利用状況等	物件2の建物敷地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 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。
埋蔵文化財の有無	周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。
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	仙台市ガス局によると、目的物件が所在する燕沢東二丁目は都市ガスの供給約款町名一覧に記載があるが、最寄の前面道路に配管はなく、供給は難しいとのことである。

○物件3、4、5（一体利用）

位置・交通	物件1に南側で隣接する公衆用道路	
付近の状況	物件1と同様	
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	物件1と同様
画地条件	地積 間口・奥行 形状 地勢 その他	119.83 m ² （登記簿数量） 間口約8.5m・奥行約18m 带状 平坦 特になし
接面道路の状況	○西側 有効幅員約8.0m、市道（燕沢小学校南線）、舗装有、等高接面 建築基準法上：第42条1項1号該当	
土地の利用状況等	幅員約6.0mの舗装私道（建築基準法第42条1項5号道路（位宮8））を構成し、共同利用されている。	
供給処理施設	物件1と同様	
埋蔵文化財の有無	周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	
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（物件2）

区 分	主である建物：家屋番号 265 番 28	
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 29 年 12 月 22 日 新築（登記記載） 約 7 年 約 23 年
構 造	木造スレートぶき2階建	
仕 様	外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	サイディング ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング、畳等 電気・給水・衛生設備等 特になし
	(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 2 階 (延)	56.31 m ² 48.85 m ² 105.16 m ²
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	普通	
保守管理の状態	ペット飼育による壁紙の損傷等が各所にみられ、保守管理の状態はやや劣る。	
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	・敷地内にスチール製物置（動産）が設置されている。 ・建物内で犬 1 匹と猫 3 匹が飼われており、壁紙の損傷等が各所にみられる。 ・2階洋室 1 の引き戸が外れており、扉板が破損している。 ・建物の建築時期、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による調査が必要となる。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 土地価格（物件1、3、4、5）

目的土地の土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	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	73,700	0.72	244.76	1.00	12,988,000
3	73,700	0.05	10.00	—	37,000
4	73,700	0.05	101.00	—	372,000
5	73,700	0.05	8.83	—	33,000

ア 標準画地価格（公示価格等との規準をもとに査定）

地価公示 仙台宮城野-23

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
 $64,200 \text{ 円/㎡} \times 102.2/100 \times 100/100 \times 100/89 = 73,700 \text{ 円/㎡}$

◇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：特になし

◇地域格差：街路-4、交通接近-2、環境-5、行政的±0
 相乗積 89% ($0.96 \times 0.98 \times 0.95 \times 1.00 = 0.89$)

イ 個別格差：物件1

形状（袋地）-15、敷地一部法面-15、方位±0、二方路地±0

相乗積 72% ($0.85 \times 0.85 \times 1.00 \times 1.00 = 0.72$)

物件3、4、5

公衆用道路-95、その他特になし±0

相乗積 5% ($0.05 \times 1.00 = 0.05$)

ウ 地 積：登記簿数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(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	180,000	105.16	0.69	13,061,000

ウ 現価率

経過年数7年、経済的残存耐用年数23年、観察減価率-10%、残価率0%により現価率を査定した。

◇現価率： $0.69 = \{0 + (1-0) \times (23\text{年}/30\text{年})\} \times (1-0.10)$

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	12,988,000	1.00	0.35	法定地上権	4,546,000

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 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加 (円) イ	占有 減価 修正 ウ	持分 エ	市場性 修正 オ	競 売 市 場 修 正 カ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ×カ
1	12,988,000	-4,546,000		—	1.00	0.60	5,065,000
2	13,061,000	+4,546,000	1.00	—	1.00	0.60	10,564,000
3	37,000	±0		10/80	1.00	0.60	3,000
4	372,000	±0		10/80	1.00	0.60	28,000
5	33,000	±0		10/80	1.00	0.60	2,000
一括価格（合計）							15,662,000

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：目的物件周辺の不動産市場動向等を勘案し、市場性修正は不要と判断した。

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：仙台宮城野一23

所 在：仙台市宮城野区小鶴1丁目28番3

価 格：64,200円/㎡

位 置：JR東北本線「東仙台」駅の北東方1,500m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：198㎡

供給処理施設：水道・下水道・ガス

接 面 街 路：西5.4m市道

用途指定等：市街化区域・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、アパート等が混在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図（国土地理院地図）
- 2 公図（地図に準ずる図面）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 32 号

物 件 目 録

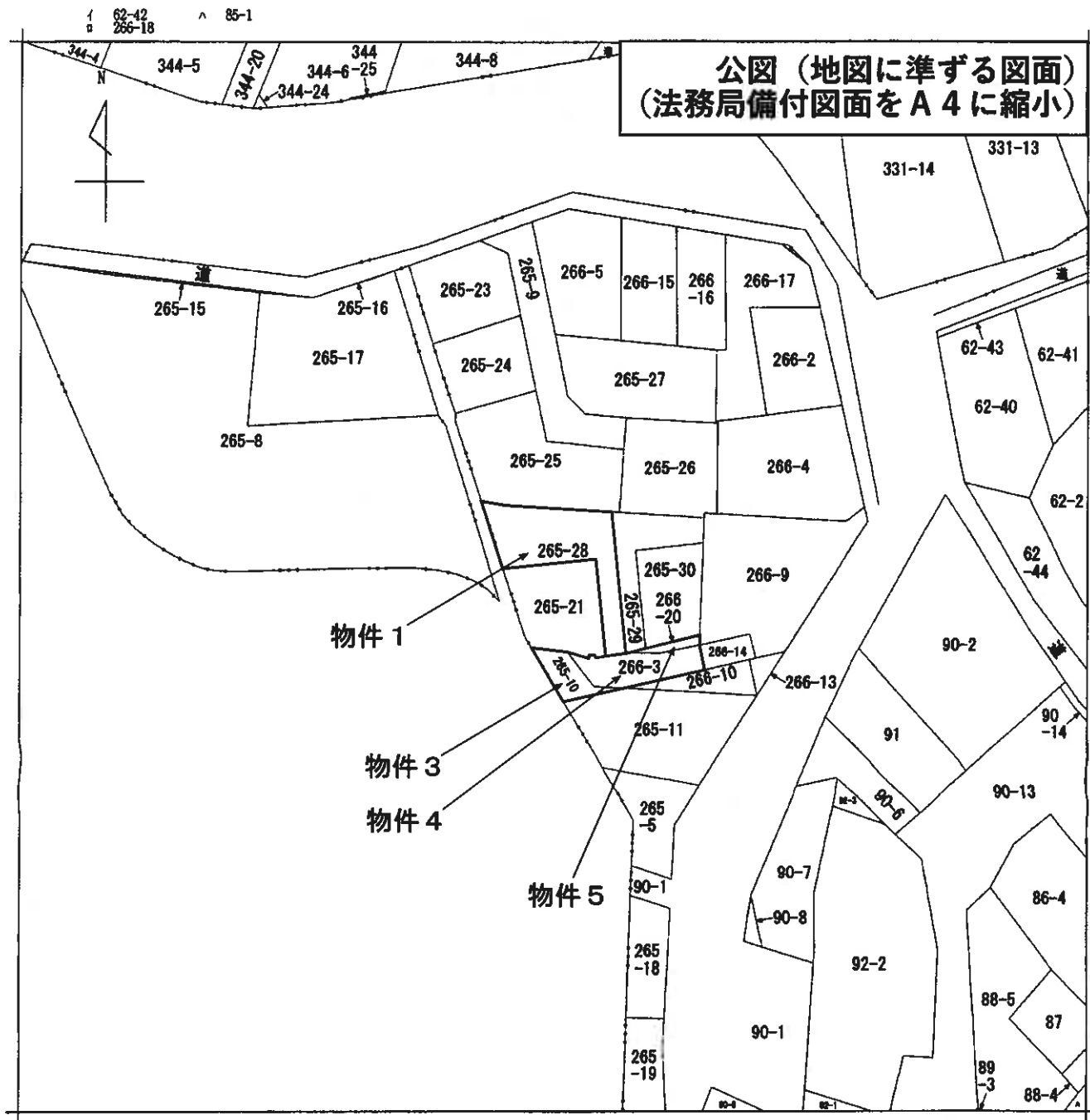
- 1 所 在 仙台市宮城野区燕沢東二丁目
地 番 265番28
地 目 宅地
地 積 244.76平方メートル
但し、共有者全員持分全部
- 2 所 在 仙台市宮城野区燕沢東二丁目265番地28
家屋 番号 265番28
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階56.31平方メートル
2階48.85平方メートル
但し、共有者全員持分全部
- 3 所 在 仙台市宮城野区燕沢東二丁目
地 番 265番10
地 目 公衆用道路
地 積 10平方メートル
持分80分の10

物 件 目 録

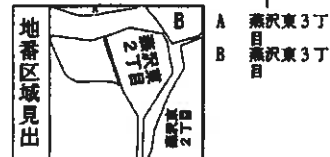
4 所 在 仙台市宮城野区燕沢東二丁目
地 番 266番3
地 目 公衆用道路
地 積 101平方メートル
持分80分の10

5 所 在 仙台市宮城野区燕沢東二丁目
地 番 266番20
地 目 公衆用道路
地 積 8.83平方メートル
持分80分の10





(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	仙台市宮城野区燕沢東二丁目				地番	265番28			
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17日

東京法務局中野出張所

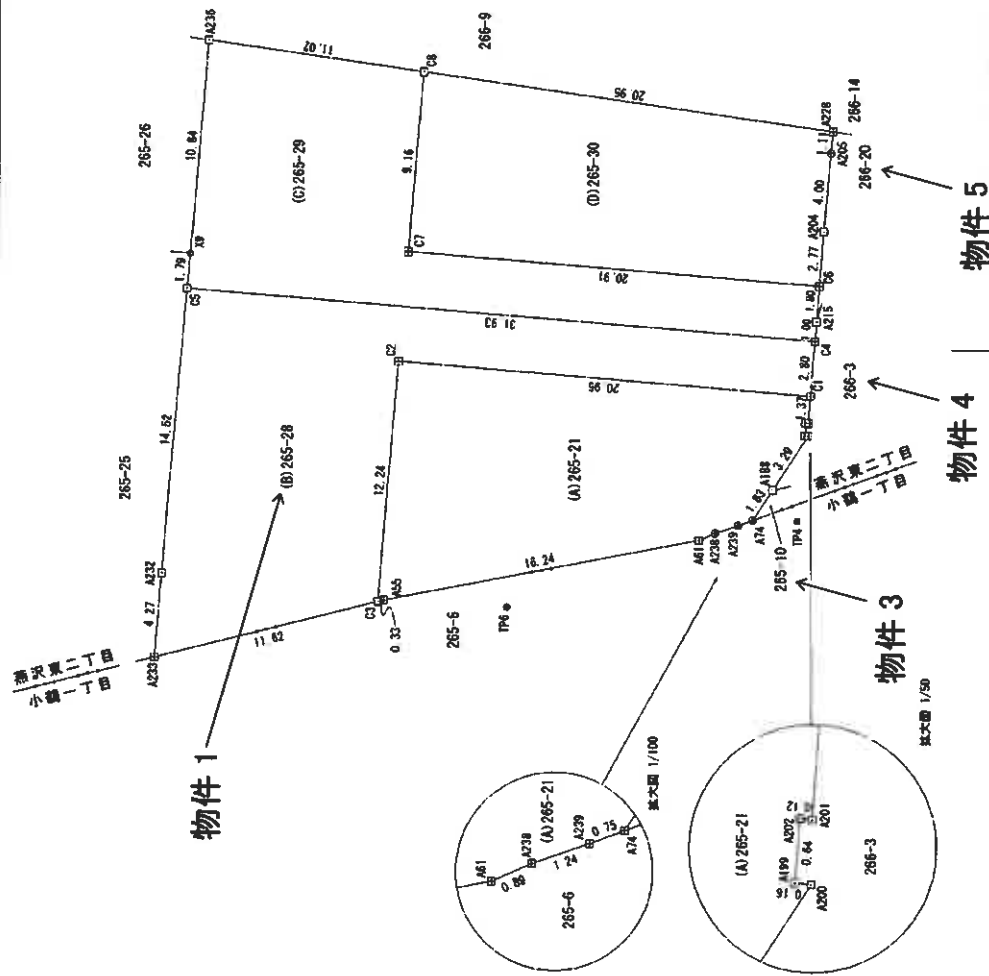
登記官

請求番号：80-2

(1/1)

地積測量圖

地番	265-21, 265-28, 265-29, 265-30
土地の所在	仙台市宮城野区

[illegible]

測量年月日	平成29年8月17日
座標系	X系

[illegible]

※法務局備付図面をA4に縮小

地積測量図

地番	(イ)266-3 (ロ)266-19
土地の所在	仙台市宮城野区燕沢東二丁目

物件 4

座角座標法求積表 (座標系: 高度2011)

点番	X	Y	X _前	Y _前	X _次	Y _次	X _次 - Y _前	Y _次 - X _前
100	-180203.019	8473.055	-180203.019	8473.055	-180203.019	8473.055	-180203.019	8473.055
101	-180208.780	8474.175	-180208.780	8474.175	-180208.780	8474.175	-180208.780	8474.175
102	-180211.080	8476.776	-180211.080	8476.776	-180211.080	8476.776	-180211.080	8476.776
103	-180215.287	8481.288	-180215.287	8481.288	-180215.287	8481.288	-180215.287	8481.288
104	-180207.782	8441.703	-180207.782	8441.703	-180207.782	8441.703	-180207.782	8441.703
105	-180208.137	8437.460	-180208.137	8437.460	-180208.137	8437.460	-180208.137	8437.460
106	-180208.346	8432.217	-180208.346	8432.217	-180208.346	8432.217	-180208.346	8432.217
107	-180204.844	8427.059	-180204.844	8427.059	-180204.844	8427.059	-180204.844	8427.059
108	-180204.323	8427.059	-180204.323	8427.059	-180204.323	8427.059	-180204.323	8427.059
109	-180204.072	8426.423	-180204.072	8426.423	-180204.072	8426.423	-180204.072	8426.423
110	-180204.839	8426.407	-180204.839	8426.407	-180204.839	8426.407	-180204.839	8426.407
合計								
合計面積								
面積								

(座標系: 高度2011)

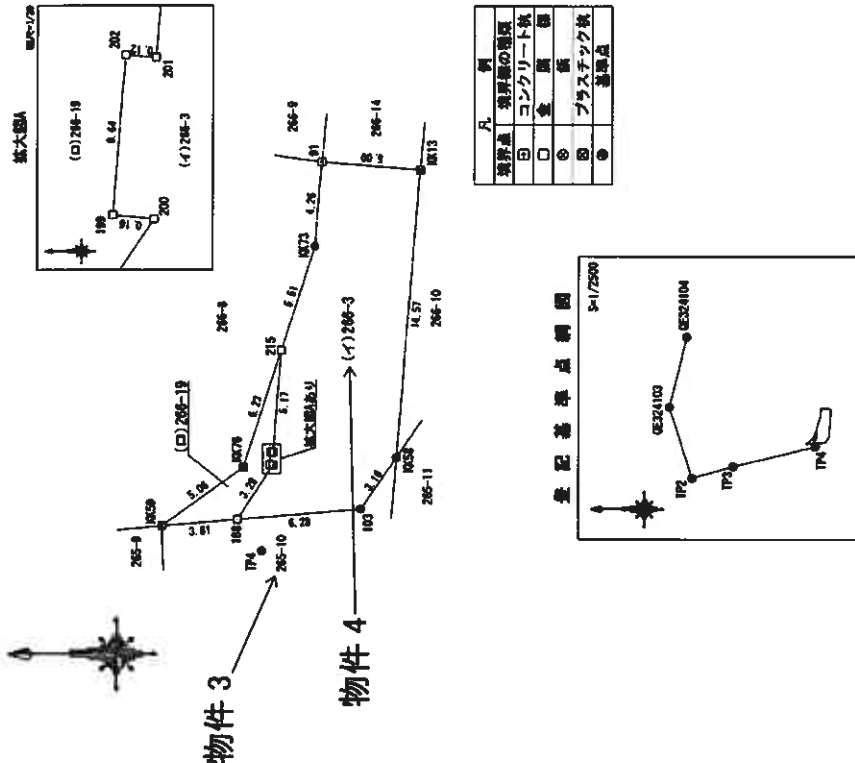
点番	X	Y	X _前	Y _前	X _次	Y _次	X _次 - Y _前	Y _次 - X _前
111	-180194.227	8423.339	-180194.227	8423.339	-180194.227	8423.339	-180194.227	8423.339
112	-180201.079	8423.055	-180201.079	8423.055	-180201.079	8423.055	-180201.079	8423.055
113	-180204.838	8426.407	-180204.838	8426.407	-180204.838	8426.407	-180204.838	8426.407
114	-180204.972	8426.423	-180204.972	8426.423	-180204.972	8426.423	-180204.972	8426.423
115	-180204.723	8427.059	-180204.723	8427.059	-180204.723	8427.059	-180204.723	8427.059
116	-180204.844	8427.059	-180204.844	8427.059	-180204.844	8427.059	-180204.844	8427.059
117	-180205.246	8432.217	-180205.246	8432.217	-180205.246	8432.217	-180205.246	8432.217
118	-180203.334	8426.407	-180203.334	8426.407	-180203.334	8426.407	-180203.334	8426.407
合計								
合計面積								
面積								

総面積	112.2923580 m ²
-----	----------------------------

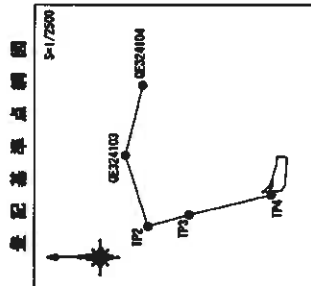
座標一覽表 (座標系: 高度2011)

点番	X	Y	点番	X	Y
Q324103	-180130.481	8441.984	Q324104	-180139.780	8477.481
IP2	-180142.017	8406.033	IP3	-180182.472	8411.911
IP4	-180204.281	8422.089			

測量年月日 平成28年11月10日 平面座標系: 高度2011 国土地院



点番	名称
Q324103	境界線の起点
Q324104	境界線の終点
IP2	コンクリート杭
IP3	コンクリート杭
IP4	コンクリート杭
Q324103	境界線の起点
Q324104	境界線の終点
IP2	コンクリート杭
IP3	コンクリート杭
IP4	コンクリート杭



作成者	申請人	縮尺	1/250
平成28年11月21日作成			

地積測量図

地番	(イ)266-8 (ロ)266-20、(ハ)266-21
土地の所在	仙台市宮城野区燕沢東二丁目

直角座標法求積表 (計算単位: 2011)

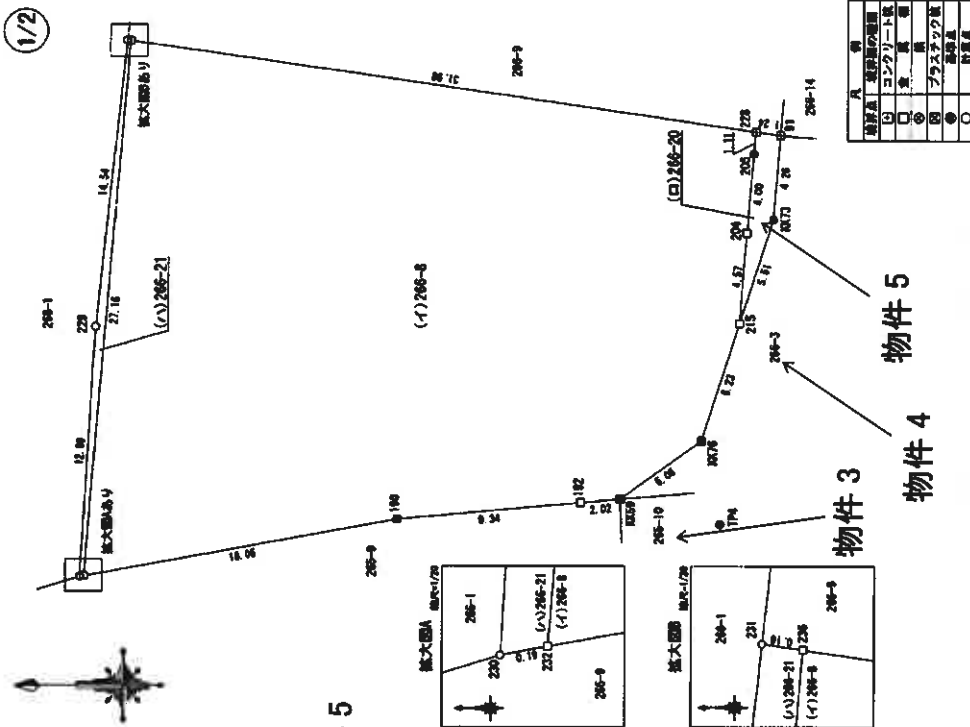
地番	(イ)266-8	(ロ)266-20	(ハ)266-21
100	-180172.131	4418.438	460064.3
200	-180187.815	4423.316	460064.3
300	-180197.214	4423.157	460064.3
400	-180198.227	4423.339	460064.3
500	-180203.324	4424.248	460064.3
600	-180205.248	4432.215	460064.3
700	-180205.802	4434.780	460064.3
800	-180205.943	4440.789	460064.3
900	-180204.033	4441.874	460064.3
1000	-180174.411	4448.504	460064.3
合計		4434.780	460064.3
面積		211.13	460064.3

物件5

地番	(イ)266-8	(ロ)266-20	(ハ)266-21
100	-180204.248	4432.215	460064.3
200	-180204.937	4437.460	460064.3
300	-180204.281	4441.793	460064.3
400	-180204.053	4441.874	460064.3
500	-180205.943	4440.789	460064.3
600	-180205.802	4434.780	460064.3
合計		4434.780	460064.3
面積		211.13	460064.3

地番	(イ)266-8	(ロ)266-20	(ハ)266-21
100	-180172.131	4418.438	460064.3
200	-180187.815	4423.316	460064.3
300	-180197.214	4423.157	460064.3
400	-180198.227	4423.339	460064.3
500	-180203.324	4424.248	460064.3
600	-180205.248	4432.215	460064.3
700	-180205.802	4434.780	460064.3
800	-180205.943	4440.789	460064.3
900	-180204.033	4441.874	460064.3
1000	-180174.411	4448.504	460064.3
合計		4434.780	460064.3
面積		211.13	460064.3

総合計面積 715.6881095 m²



作成者

平成28年11月21日作成

申請人

登記年月日：平成30年4月20日

（仙台法務局管轄）
令和7年2月17日 東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：80-1

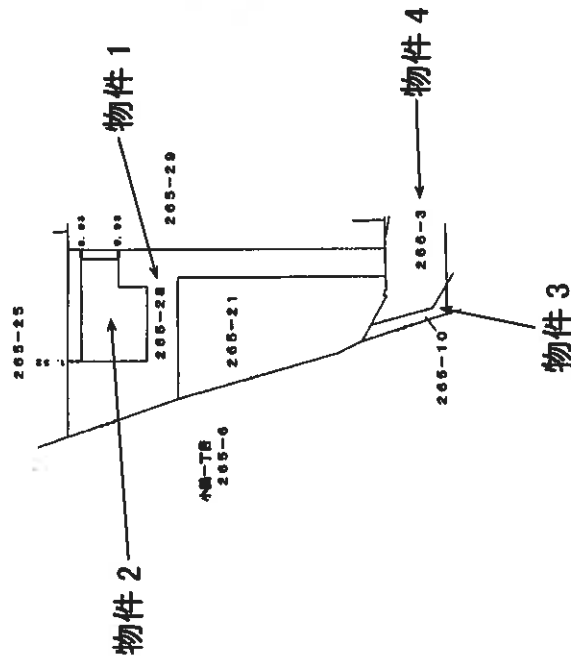
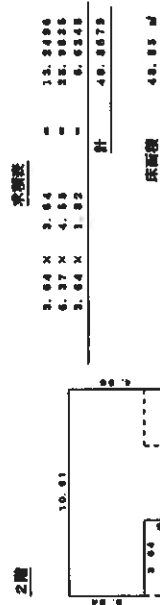
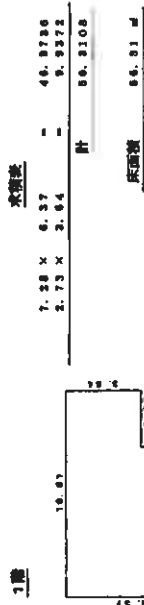
各階平面図

家屋番号 265番28

建物図面

建物の所在 仙台市宮城野区瀬沢東二丁目265番地28

物件2



作成者

平成30年 3月 10日作成

縮尺

1/200

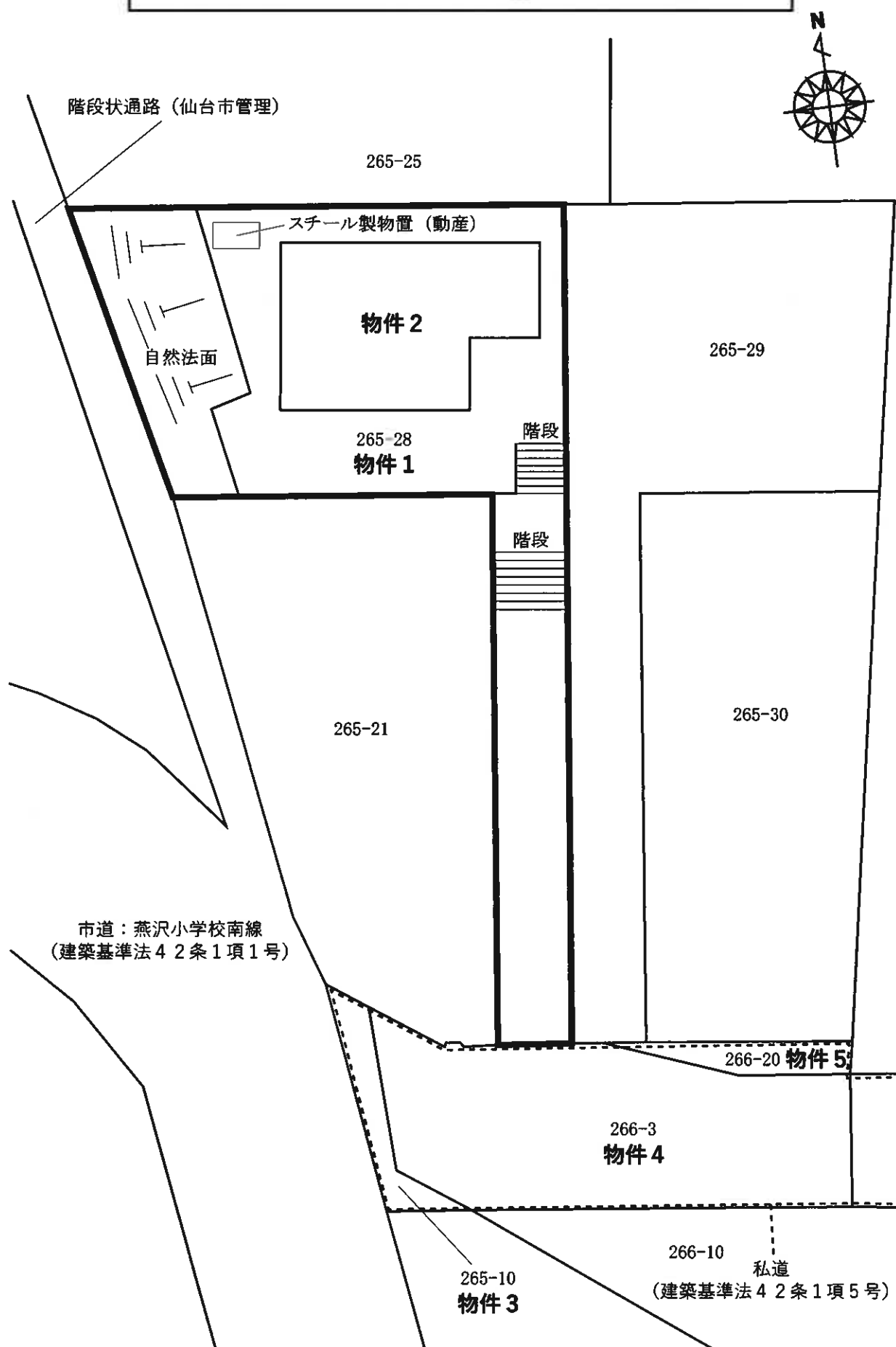
申請人

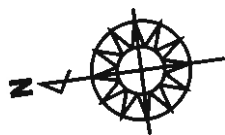
縮尺

1/500

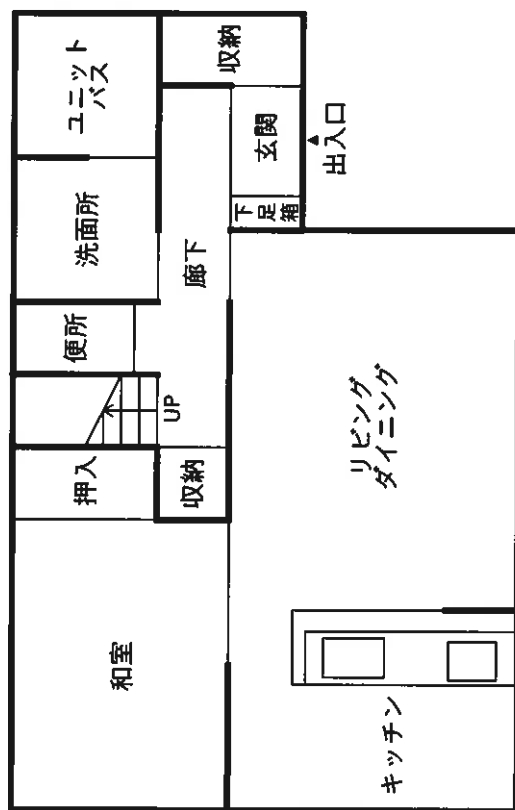
※法務局備付図面をA4に縮小

土地建物位置関係図

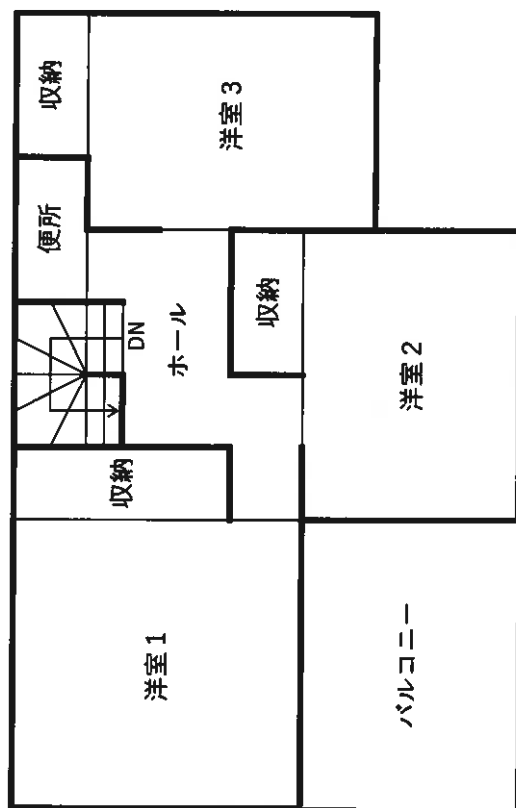




建 物 間 取 図



1階



2階