

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 場 所 令和 7年10月30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11月14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10月 1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	12,452,000 9,961,600	一括	2,490,400	69,520	18,106
1	4,534,000				
2	7,918,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 仙台市泉区館一丁目 |
| | 地 番 | 13 番 11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 213.98 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市泉区館一丁目 13 番地 11 |
| | 家屋 番号 | 13 番 11 |
| | 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 57.96 平方メートル
2 階 45.54 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月17日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 横 山 亮

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 | 仙台市泉区館一丁目 |
| | 地 番 | 13 番 11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 213.98 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市泉区館一丁目 13 番地 11 |
| | 家屋 番号 | 13 番 11 |
| | 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 57.96 平方メートル
2 階 45.54 平方メートル |

令和 7年(ケ)第 30号
令和 7年 3月19日受理
令和 7年 5月 1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 | 仙台市泉区館一丁目 |
| | 地 番 | 13番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 213.98平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市泉区館一丁目13番地11 |
| | 家屋 番号 | 13番11 |
| | 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57.96平方メートル
2階45.54平方メートル |



(2 枚目)

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) ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 貸借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成29年ころ	
最初の 契約等	契約日	平成29年ころ	
	期間	平成29年ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	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		占有者Bは、所有者Aの妻であり、約8年前から特に取決めなく、物件2を使用しているとの陳述がある。	
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	

(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 の西側及び北側で接する 1 番 3 0 0 の土地（地目公衆用道路，地積 1 0 2 9 m²，所有者仙台市）は市道である。

物件 1 所有者所有のカーポート及びタイルデッキが存する。

■ 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，猫 2 匹が飼われている。

(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
☒ B (所有者Aの妻)	物件2には私と子供で住んでおり、他に貸している部分等はありません。 本物件所有者である夫Aは、約8年前に家を出ており、最近になって同人から依頼された弁護士より連絡があり、近日中に離婚するつもりです。同人が家を出てからは、特に定めなく、物件2を使用していましたが、今回、裁判所から現況調査の通知が来て驚いています。物件2の建物内では、猫2匹を飼っています。物件2の扉やクローゼット部分に建付の悪い部分や、地震等で物が落下した際に、クローゼットの扉がずれてしまった箇所が複数あります。私たち家族は、本年5月以降に引っ越すつもりです。

(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3月25日 (火) 9 : 50 - 10 : 00	物件所在地	物件確認 写真撮影
7年3月27日 (木) 11 : 10 - 11 : 20	仙台法務局塩竈支局	全部事項証明書受領 (物件1, 2 登記中)
7年4月1日 (火) 16 : 50 - 17 : 00	仙台法務局塩竈支局	全部事項証明書受領 (物件1, 2)
7年4月2日 (水)	執行官室	所有者に対し, 調査期日通知及び書面照会書送付
7年4月10日 (木) 9 : 45 - 10 : 15	物件所在地	立入調査 占有調査 写真撮影 (評価人同行) ※全戸不在により, 物件2 立入調査不能
7年4月22日 (火) 15 : 15 - 15 : 50	物件所在地	立入調査 占有調査 間取確認 写真撮影 占有者 Bから事情聴取 (評価人同行)
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ことが予想されたので, 解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日

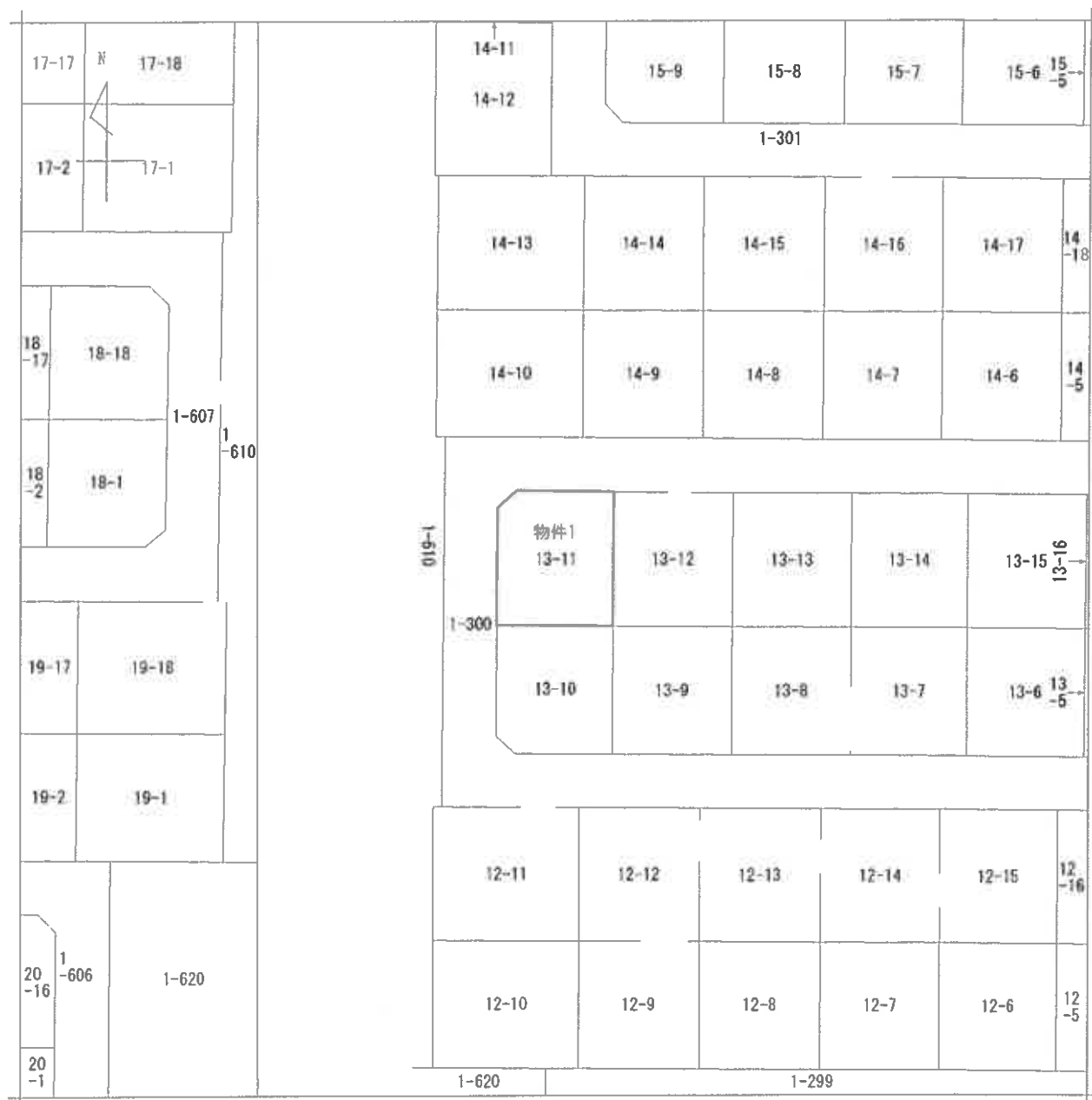
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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



地番 区域見出	隣 丁目	館1丁目
------------	---------	------

請求 部分	所在	仙台市泉区館一丁目				地番	13番11			
出力 縮尺	1/500	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	その他
作成 年月日					備付 年月日 (原図)			補記 事項		

区域测量·地積

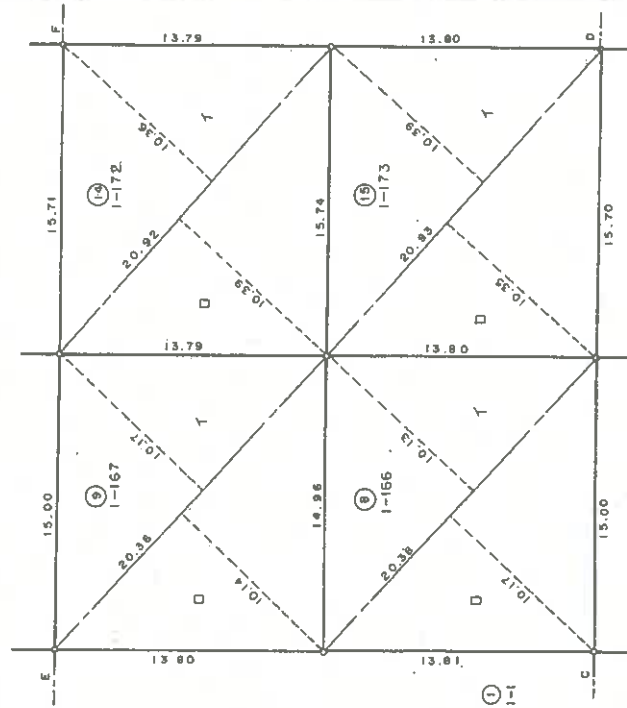
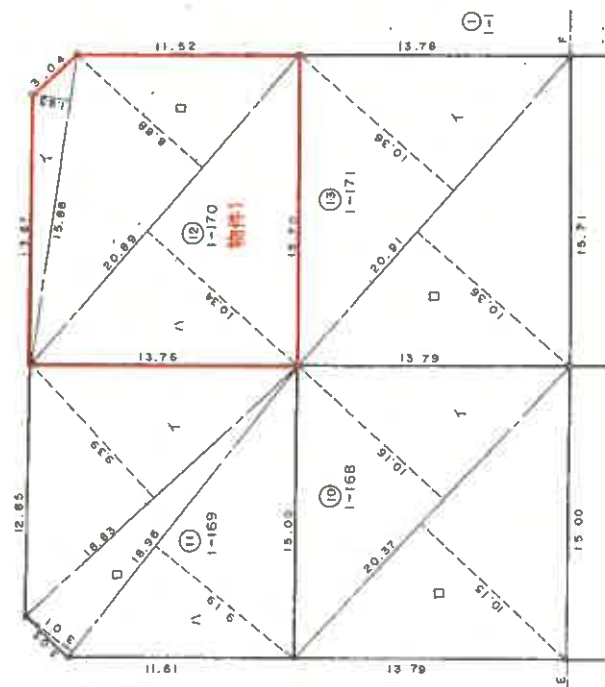
13th 7213-14

地·番

土地の所在
泉市館電丁目

423049

登記年月日：昭和56年10月20日



作者

申請人

1/250

556-10-2D

(8 枚目)

423050

地積測量図

地 番

1-160551-179

土地の所在

地 點	聯合	底 切	黑 鐵	吳 發
18	1	20 90	10.36	216.5240.
	0	20 90	10.36	216.5240.
			計	433.0480.
13-17		面 積		216.5240.
19	1	20 90	10.36	216.5240.
	0	20 90	10.37	216.7330.
			計	433.2570.
20	1	20 91	10.37	216.8367.
	0	20 91	10.36	216.6276.
			計	433.4643.
13-19		面 積		216.7321.
21	1	19 70	9.44	185.9680.
	0	19 70	2.96	59.3120.
	1	19 33	9.63	186.1479.
13-20		計		430.4279.
		面 積		215.2139.

地 點	時 間	產 量	果 實	備 註
⑩	1 20.37	10.16	206.9592	
	0 20.37	10.15	206.7555	
13-1	計		413.7147	
	面 積		206.8576	
⑪	1 18.83	9.39	176.8137	
	0 18.96	3.01	57.0896	
13-1	1 18.96	9.19	174.2424	
	計		408.1257	
	面 積		204.0628	
⑫	1 15.88	1.93	30.6484	
	0 20.89	8.68	181.3252	
13-1	1 20.89	10.34	216.0026	
	計		427.9762	
	面 積		213.9881	
⑬	1 20.91	-40.36	-216.6276	
	0 20.91	10.36	216.6276	
13-1	計		433.2552	
	面 積		216.6276	
⑭	1 20.92	10.36	216.7312	
	0 20.92	10.39	217.3598	
13-1	計		434.0900	
	面 積		217.0450	
⑮	1 20.93	10.39	217.4627	
	0 20.93	10.35	216.6255	
13-1	計		434.0882	
	面 積		217.0446	
⑯	1 20.90	10.36	216.5240	
	0 20.90	10.36	216.5240	
13-1	計		433.0480	
	面 積		216.5240	
⑰	1 20.92	10.37	216.9404	
	0 20.92	10.35	216.5220	
13-1	計		433.4624	
	面 積		216.7312	
地 點	時 間	產 量	果 實	備 註
①	1 20.39	10.17	207.3663	
	0 20.39	8.69	177.1891	
13-1	1 14.00	1.83	25.6200	
	計		410.1754	
	面 積		205.0876	
②	1 20.36	10.15	206.6540	
	0 20.36	10.15	206.6540	
13-2	1 20.36	10.15	206.6540	
	計		413.3080	
	面 積		206.6540	
③	1 20.37	10.16	206.9592	
	0 20.37	10.15	206.7555	
13-3	1 20.37	10.17	207.1829	
	計		413.9184	
	面 積		206.9592	
④	1 20.37	10.15	206.7555	
	0 20.37	10.16	206.9592	
13-4	1 20.37	10.16	206.9592	
	計		413.9184	
	面 積		206.9592	
⑤	1 20.37	10.16	206.9592	
	0 20.37	10.16	206.9592	
13-5	1 20.36	10.15	206.6540	
	計		413.3080	
	面 積		206.6540	
⑥	1 20.36	10.15	206.6540	
	0 20.36	10.15	206.6540	
13-6	1 20.38	10.13	206.4494	
	計		413.7140	
	面 積		206.8570	
⑦	1 20.36	10.15	206.6540	
	0 20.36	10.15	206.6540	
13-7	1 20.36	10.15	206.6540	
	計		413.3080	
	面 積		206.6540	
⑧	1 20.38	10.13	206.4494	
	0 20.38	10.17	207.2646	
13-8	1 20.36	10.17	207.2646	
	計		413.7140	
	面 積		206.8570	
⑨	1 20.36	10.17	207.0612	
	0 20.36	10.14	206.4504	
13-9	1 20.36	10.14	206.4504	
	計		413.5116	
	面 積		206.7558	

製作者

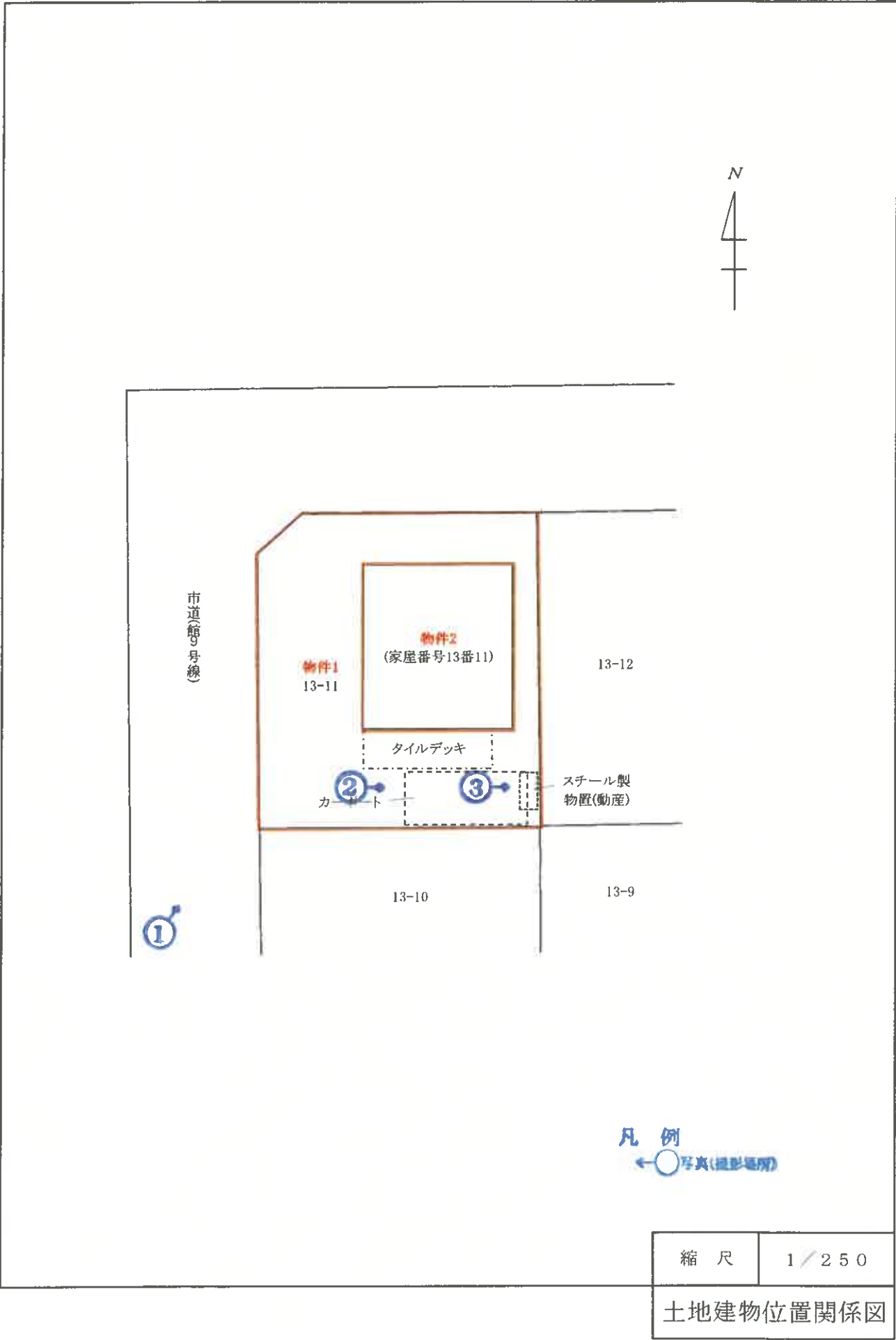
56年 9月 10日(作製)

申請人

1
總尺

956-10-20 (東京土地家屋調査士会用品)

A3をA4に縮小



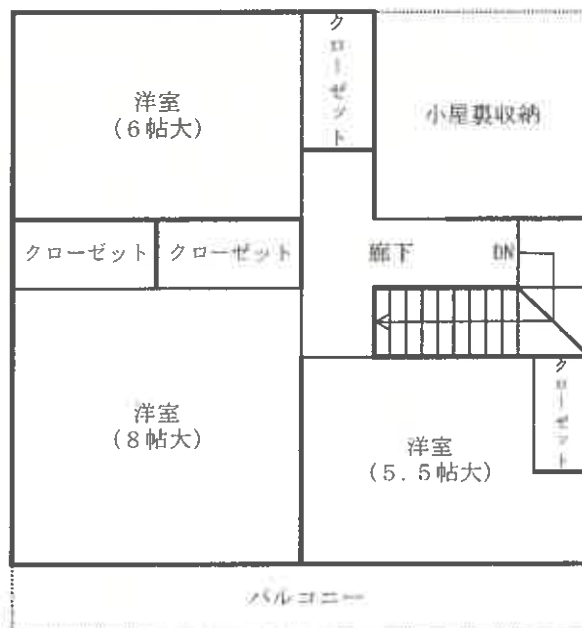
物件2

家屋番号 13番11

1 階



2 階



凡 例
←○写真(撮影場所)

(11 枚目)

建 物 間 取 図

写 真 1

市道

物件 1

物件 2



写 真 2

タイルデッキ

カーポート



写 真 3

スチール製物置 (動産)



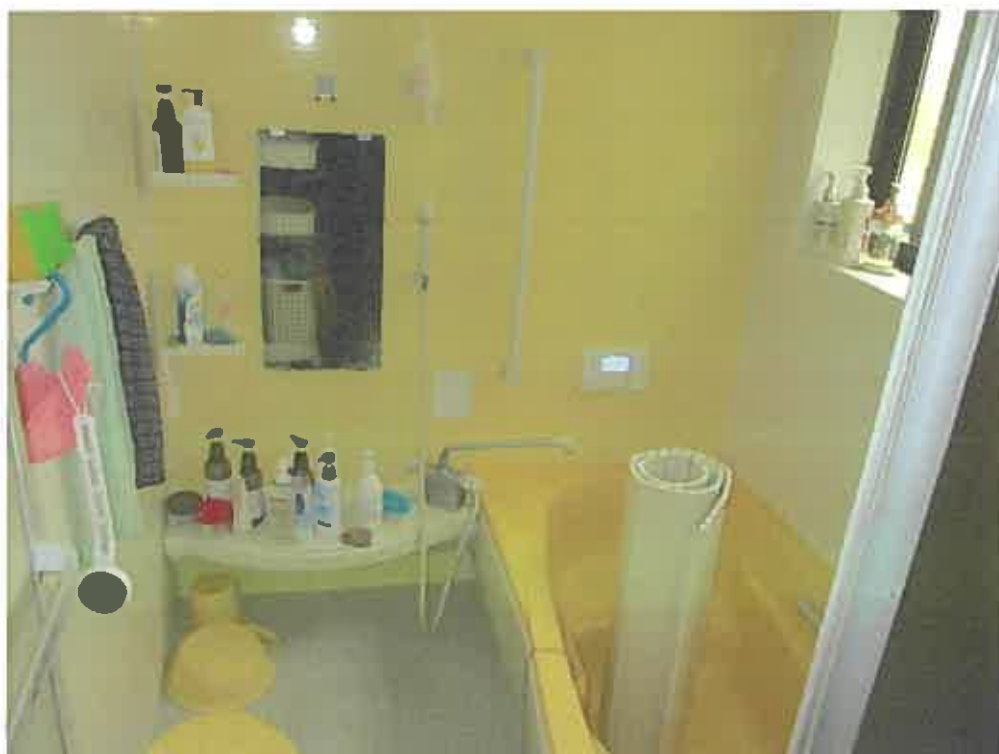
写 真 4



写 真 5



写 真 6



令和 7 年（ケ）第 30 号

令和 7 年 4 月 10 日 現 地 調 査
令和 7 年 4 月 22 日

令和 7 年 4 月 28 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

須 藤 智 哉

第1 評価額

一括価格	
金 12,452,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 4,534,000 円
物件2(建物)	金 7,918,000 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 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		
番号	特 記 事 項		
	特になし		

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「八乙女」駅の西方・道路距離約10km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	本件不動産が存する近隣地域は、仙台市北西部郊外、民間開発による大規模な住宅団地(泉ビレジ)にある。地域内には、整然とした街区に中規模低層の戸建住宅が建ち並んでいる。その他、緑地帯や遊歩道、公園等が整備されており、比較的居住環境の良好な住宅街が形成されている。 街路は、主に幅員約6mの舗装市道が配されている。配置の状況及び舗装の程度は普通。最寄りの幹線街路としては、北方で国道457号、南東方で県道「仙台北環状線」に連絡している。主な公共交通機関として、団地内を運行する仙台市営の路線バスが利用されている。その他、団地内には仙台市立館小・中学校のほか、ドラッグストアやコンビニ、クリニック等が存している。 地域における標準的な画地としては、間口約14m・奥行約16m、規模220㎡程度の北向きの中間画地で、標準的使用は戸建住宅の敷地と判定した。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第一種低層住居専用地域
	建 蔽 率	指定 40%
	容 積 率	指定 60%
	防 火 規 制	無指定
	そ の 他 の 規 制	第1種高度地区 地区計画「泉ビレジ地区(低層専用住宅A地区)」 用途の制限：住宅・兼用住宅以外は建築できない。 敷地面積の最低限度：200㎡ 宅地造成等規制法「宅地造成工事規制区域」 仙台市立地適正化計画「居住誘導区域」
画 地 条 件	地 積	213.98㎡
	間 口 ・ 奥 行	約16m× 約13.5m
	形 状	ほぼ長方形
	地 勢	平坦地
	街路接面状況	準角地
	街路との高低差	西側 等高接面、北側 約0～0.5m高接
	そ の 他	特になし

接 面 道 路 の 状 況	○西・北側 約6.3m、市道、舗装(有) 建築基準法上：第42条1項1号道路	
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
	ガ ス 配 管	あり
	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施設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	文化財保護法による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	①本物件地内南東側にカーポート及び基礎のないスチール製物置が存している。 ②仙台防災ハザードマップによると、洪水・土砂災害等に関する想定区域外にある。	

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 13番11	
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22年9月27日 新築
	経 過 年 数	15 年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	20 年
構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建	
仕 様	外 壁	サイディング
	天 井	ビニールクロス等
	内 壁	ビニールクロス等
	床	フローリング・畳等
	設 備	電気・給排水・衛生設備等
	そ の 他	オール電化
	(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	57.96㎡
	2 階	45.54㎡
	延床面積	103.50㎡
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	普 通	
保守管理の状態	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	①室内で猫を2匹飼育しており、1 階居間・食堂部分の内壁の一部に引っ掻き傷が生じている。 ②過去の地震被害等により、内壁に複数の亀裂が生じているほか、扉のズレ等の建具の不具合が確認された。 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 ア	個別格差 イ	地 積 ウ	建付減価 エ	建付地価格 ア×イ×ウ×エ
1	58,600円/㎡	1.03	213.98㎡	0.90	11,624,000円

ア 標準画地価格(公示価格との規準をもとに査定)

地価公示 仙台泉-23

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準とした価格} \\ 60,000\text{円}/\text{m}^2 & \times 101.6 / 100 & \times 100 / 104 & \times 100 / 100 & = 58,600\text{円}/\text{m}^2 \\ & & & & (\text{百円未満四捨五入}) \end{array}$$

◇ 時 点 修 正 : 公示価格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(南向き) +4

◇ 地 域 格 差 : 特に格差は認められない。

イ 個別格差: 街路との接面関係(準角地) +1

接面街路の方位(西向き) +2

相乗積 103% ($1.01 \times 1.02 \div 1.03$)

ウ 地積: 登記数量による

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 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 ア×イ×ウ
2	180,000円/㎡	103.50㎡	0.49	9,129,000円

ウ 現価率

・経過年数15年、経済的残存耐用年数20年、観察減価15%、残価率0%により現価率を査定した。

$$\diamond \text{現価率} : 0.49 \div \{ 0 + (1 - 0) \times (20\text{年} / 35\text{年}) \} \times (1 - 0.15)$$

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 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	11,624,000円	1.00	0.35	法定地上権	4,068,000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 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	11,624,000円	-4,068,000円	1.00	1.00	0.60	4,534,000円
2	9,129,000円	+4,068,000円	1.00	1.00	0.60	7,918,000円
一括価格(合計)						12,452,000円

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の概要

地価公示標準地 仙台泉－23

所 在 : 仙台市泉区館1丁目7番4

価 格 : 60,000円/㎡

位 置 : 仙台市地下鉄南北線「八乙女」駅の西方・道路距離約9.7km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 209㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 南側 6m 市道に接面

用 途 指 定 等 : 第一種低層住居専用地域(建蔽率40%、容積率60%)

地 域 の 概 要 : 低層の一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

第7 附属資料

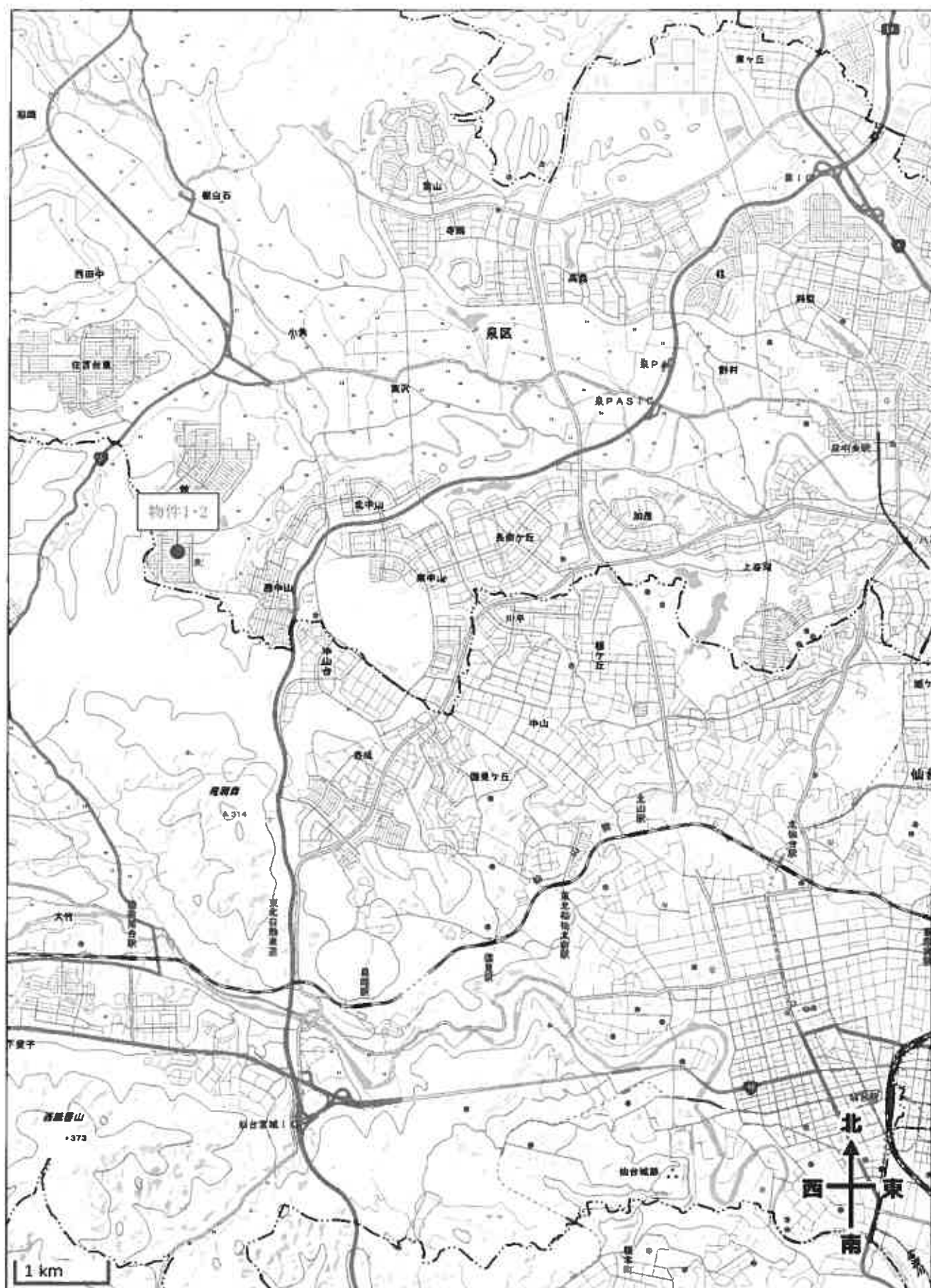
- 1 位置図(地理院地図)
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 仙台市泉区館一丁目 |
| | 地 番 | 13 番 11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 213.98 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市泉区館一丁目 13 番地 11 |
| | 家屋 番号 | 13 番 11 |
| | 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 57.96 平方メートル
2 階 45.54 平方メートル |

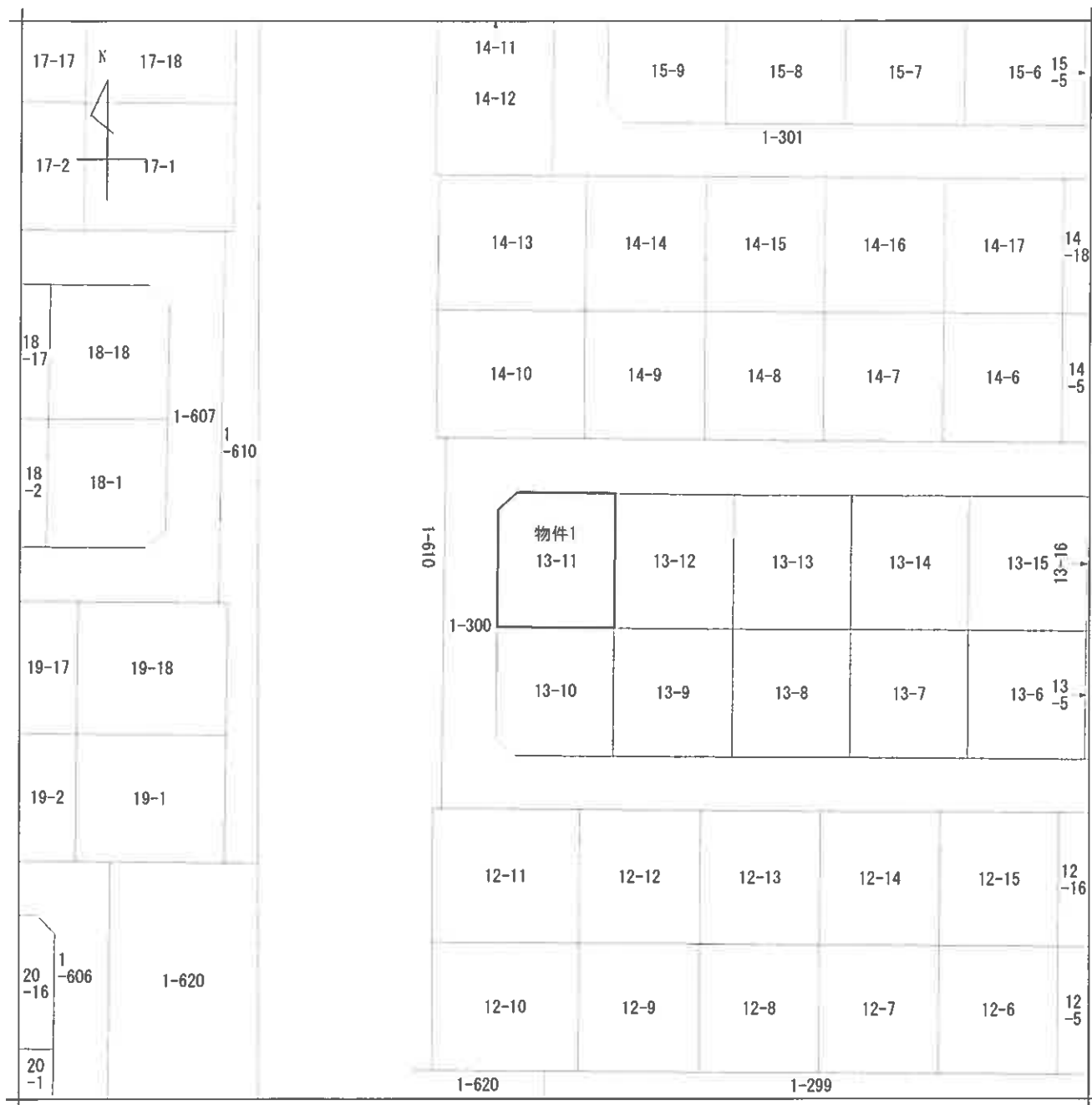




GSI Maps



位置図



地番区域見出
蔵1丁目
館1丁目

請求部	所在	仙台市泉区館一丁目				地番	13番11			
出力縮	1/500	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	その他
作成年月日					補付年月日(原図)			補記事項		

423050

地積測量図

地番

土地の所在 泉市 鎮 宅 丁 目

13-1/10 13-2/20
1-40号 1-179

地番	符合	底辺	墨線	面積
⑩	1	20.90	10.36	216.5240
	0	20.90	10.36	216.5240
13-1/10			計	433.0480
			面積	216.5240
⑪	1	20.90	10.36	216.5240
	0	20.90	10.37	216.7330
13-1/10			計	433.2570
			面積	216.6285
⑫	1	20.91	10.37	216.8367
	0	20.91	10.36	216.6276
13-1/10			計	433.4643
			面積	216.7321
⑬	1	19.70	9.44	185.9680
	0	19.70	2.96	58.3120
13-2/20			計	244.2800
			面積	215.2139

地番	符合	底辺	墨線	面積	地番	符合	底辺	墨線	面積
⑩	1	20.37	10.15	206.9592	②	1	20.39	10.17	207.3663
	0	20.37	10.15	206.7555		0	20.39	8.69	177.891
13-1/10			計	413.7147		1	14.00	1.83	25.6200
			面積	206.8573	13-1			計	410.1754
⑪	1	18.83	9.39	176.8137				面積	205.0877
	0	18.96	3.01	57.0696	③	1	20.36	10.15	206.6540
13-1/10			計	233.8833		0	20.36	10.15	206.6540
			面積	129.8441	13-2			計	413.3080
⑫	1	15.88	1.93	30.6484				面積	206.6540
	0	20.89	8.68	181.3252	④	1	20.37	10.16	206.9592
13-1/10			計	191.9736		0	20.37	10.15	206.7555
			面積	150.6768	13-3			計	413.7147
⑬	1	20.91	10.36	216.6276				面積	206.8573
	0	20.91	10.36	216.6276	⑤	1	20.37	10.16	206.9592
13-1/10			計	433.2552		0	20.37	10.16	206.9592
			面積	216.6276	13-4			計	413.9184
⑭	1	20.92	10.36	216.7312				面積	206.9592
	0	20.92	10.39	217.3588	⑥	1	20.37	10.15	206.7555
13-1/10			計	434.0900		0	20.37	10.17	207.1629
			面積	217.0450	13-5			計	413.9184
⑮	1	20.93	10.39	217.4627				面積	206.9592
	0	20.93	10.35	216.8255	⑦	1	20.36	10.15	206.6540
13-1/10			計	434.2882		0	20.36	10.15	206.6540
			面積	217.0441	13-6			計	413.3080
⑯	1	20.90	10.36	216.5240				面積	206.6540
	0	20.90	10.36	216.5240	⑧	1	20.38	10.13	206.4494
13-1/10			計	433.0480		0	20.38	10.17	207.2646
			面積	216.5240	13-7			計	413.7140
⑰	1	20.92	10.37	216.9404				面積	206.8570
	0	20.92	10.35	216.5220	⑨	1	20.36	10.17	207.0612
13-1/10			計	433.4624		0	20.36	10.14	206.4504
			面積	216.7321	13-8			計	413.5116
			面積	216.7321				面積	206.7558

作製者

申請人

縮尺 1

56年 9月 16日(作成)

(東京土地家屋調査士会印)

556-10-20

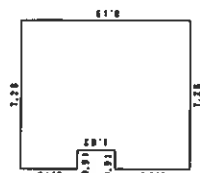
圖面
圖面
物階
建各

各階平面図

13番11

仙台市泉区第一丁目13番地11

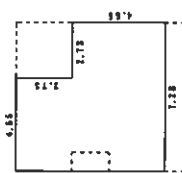
一、總



附錄

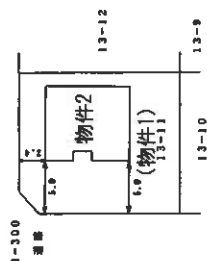
2.73	×	7.28	=	19.8744
1.82	×	6.37	=	11.5934
3.64	×	7.28	=	26.4992
合 計				57.9670
床面積				57.96 m ²

2. 陳



表

2.73	×	4.55	=	12.4215
4.55	×	7.38	=	33.1240
計				45.5455
合 計				45.54



(日曆表12)

作成者

縮尺 1/250

申請人

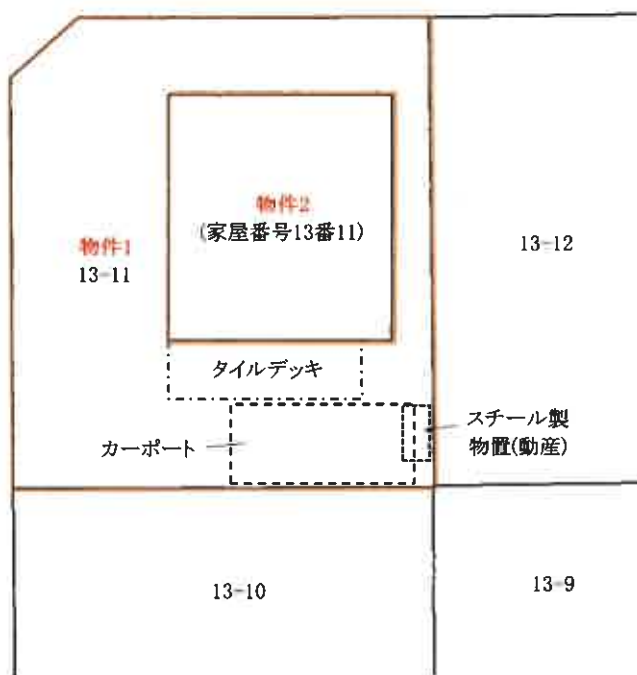
縮尺 $\frac{1}{500}$

(日本土地家屋調査士会連合会)

A3をA4に縮小



市道(館9号線)



縮 尺

1 / 250

土地建物位置関係図

物件2

家屋番号 13番11

1 階



2 階

