

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)

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。	

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	6,076,000 4,860,800	一括	1,215,200	85,728	0
1	5,030,000				
2	1,046,000				



物 件 目 録

1 所 在 仙台市太白区茂庭字立石

地 番 8 番

地 目 宅地

地 積 1676.13 平方メートル

(現況)

地 目 宅地 (一部山林及びため池)

地 積 約3352.26 平方メートル

2 所 在 仙台市太白区茂庭字立石8番地

家屋 番号 8 番

種 類 居宅

構 造 木造草葺平家建

床 面 積 205.28 平方メートル

(現況)

種 類 居宅・倉庫

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 約299.58 平方メートル
2階 約78.07 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 畜舎

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 102.47 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

不存在

符 号 2

種 類 便所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 12.39平方メートル

(現況)

不存在

符 号 3

種 類 物置

構 造 石造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 33.05平方メートル

(現況)

不存在

符 号 4

種 類 倉庫

構 造 石造瓦葺2階建

床 面 積 1階 37.19平方メートル
2階 37.19平方メートル

(現況)

不存在

符 号 5



物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造草葺平家建

床 面 積 42.14平方メートル

(現況)

不存在

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 約16.56平方メートル
2階 約16.56平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 7月22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 仙台市太白区茂庭字立石

地 番 8 番

地 目 宅地

地 積 1 6 7 6. 1 3 平方メートル

(現況)

地 目 宅地 (一部山林及びため池)

地 積 約 3 3 5 2. 2 6 平方メートル

2 所 在 仙台市太白区茂庭字立石 8 番地

家屋 番号 8 番

種 類 居宅

構 造 木造草葺平家建

床 面 積 2 0 5. 2 8 平方メートル

(現況)

種 類 居宅・倉庫

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 約 2 9 9. 5 8 平方メートル
2 階 約 7 8. 0 7 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 畜舎

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 1 0 2. 4 7 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

不存在

符 号 2

種 類 便所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 12.39平方メートル

(現況)

不存在

符 号 3

種 類 物置

構 造 石造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 33.05平方メートル

(現況)

不存在

符 号 4

種 類 倉庫

構 造 石造瓦葺2階建

床 面 積 1階 37.19平方メートル
2階 37.19平方メートル

(現況)

不存在

符 号 5



物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造草葺平家建

床 面 積 42.14平方メートル

(現況)

不存在

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 約16.56平方メートル
2階 約16.56平方メートル



令和7年(ケ)第44号
令和7年4月14日受理
令和7年5月26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 | 仙台市太白区茂庭字立石 |
| | 地 番 | 8 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 7 6 . 1 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市太白区茂庭字立石 8 番地 |
| | 家屋 番号 | 8 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造草葺平家建 |
| | 床 面 積 | 2 0 5 . 2 8 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 畜舎 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 0 2 . 4 7 平方メートル |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 便所 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 2 . 3 9 平方メートル |
| | 符 号 | 3 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 石造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |

物 件 目 録

床 面 積 33.05平方メートル

符 号 4

種 類 倉庫

構 造 石造瓦葺2階建

床 面 積 1階 37.19平方メートル
2階 37.19平方メートル

符 号 5

種 類 居宅

構 造 木造草葺平家建

床 面 積 42.14平方メートル

(3 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

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25年6月22日	
最初の契約等	契約日	平成25年6月22日	
	期間	平成25年6月22日から ☐ 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	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
	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	
本物件は、元来亡Cの所有であったが、平成5年6月25日付け相続により法定相続分によるA、B、Cらの共有（代位相続登記）となったものの、平成25年6月22日成立した遺産分割協議により、Aの単独相続となった。BはC存命中からCの占有補助者或いはCの死亡後は共有持分権者として一貫して本物件に居住しており、その状態は、遺産分割協議成立後も変わらないが、A、Bは兄弟の間柄であって両者の間には本物件の利用に関する取り決めや金銭の遣り取りはない。因みに、令和4年頃からBはAに対し、一年間に数十万円程度の礼金を支払っているが、金額は不定であり契約書も存しない。よって、Bの占有権原は、少なくとも正常な賃借権とは認められず、上記の通り認定した。			

(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 南側で、仙台市所有の 8 番 3 宅地及び地番の付されていない土地と接している。これらは市道「梨野本郷線」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。
- 2 南側は物件 2 の敷地に供されているが、北側は山林及びため池となっている。現況地積は登記記録上のその 2 倍程度細伸びしている。
- 3 敷地中央部分に電柱が設置され、空中線が通過している。敷地南東側に防火水槽及びごみ置き場が存する。

■ 物件 2 について

- 1 登記記録上の附属建物 1 ないし 5 は現存しない。加えて、主である建物は草葺となるが、現況は瓦葺となっている。
- 2 昭和 53 年に南東側の一階及び二階部分を増築した。一階部分に隣接して下屋も設置されている。
- 3 建物全体の老朽化が著しく、和室⑥、⑦の床が抜けている。
- 4 物置①、②、③の扉が損傷し、出入りすることが困難である。
- 5 敷地南側中央附近に簡易物置及びスチール製物置（何れも動産）が各一基設置されている。
- 6 室内で猫を一匹飼育している。

■ 物件 2 未登記附属建物について

- 1 建物全体の老朽化が著しい。
- 2 建物に階段設備が存せず、梯子を利用して二階へ出入りする構造になっている。
- 3 北東側に鳩小屋が設置されている。
- 4 物件目録にない附属建物については、法務局での登記の調査、関係人の陳述及び現場の状況から未登記附属建物と認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

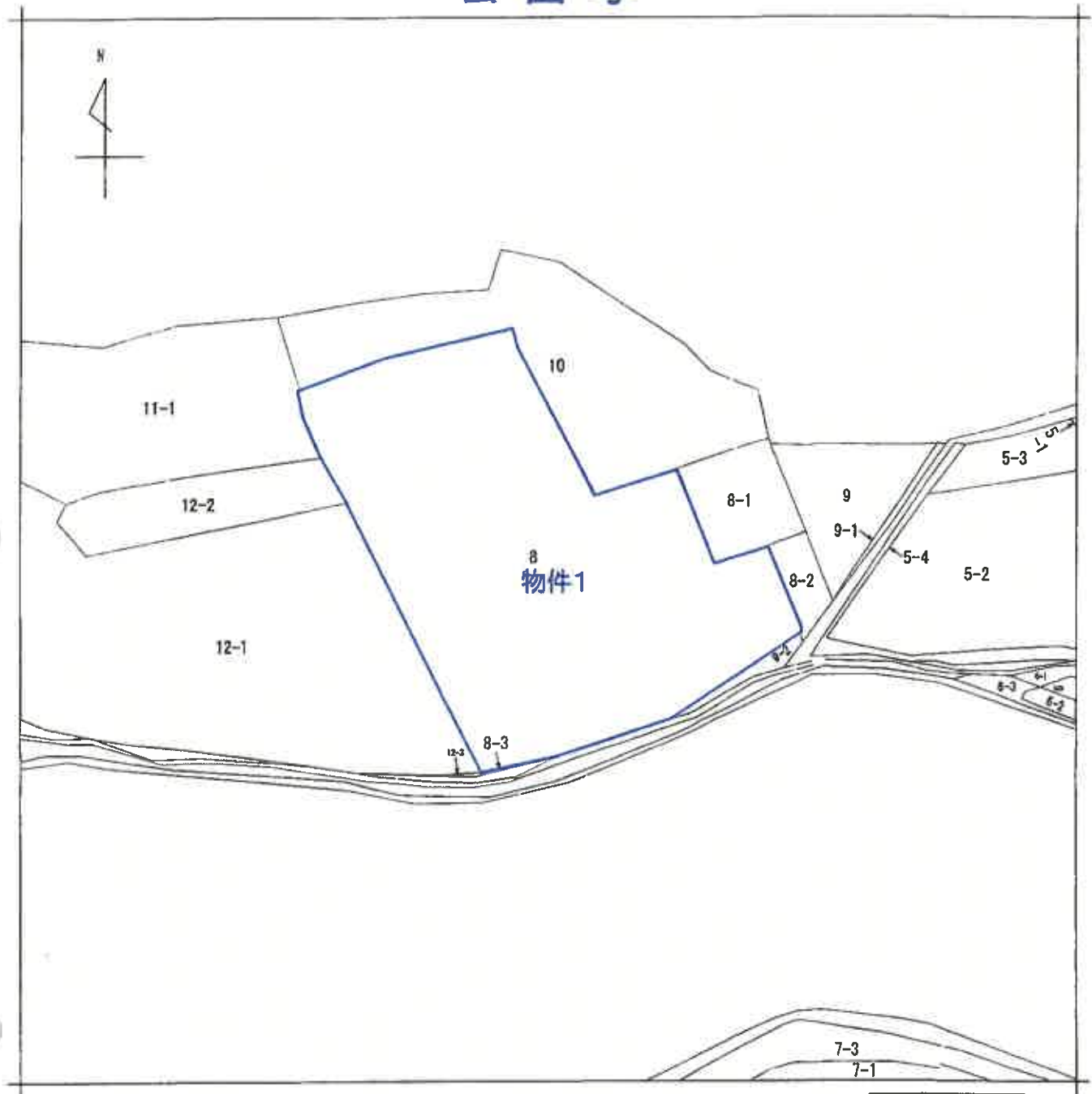
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 太白区役所道路課, 町並み形成課	物件1の南側で接する仙台市所有の8番3宅地及び地番の付されていない土地は市道「梨野本郷線」として一体利用されており、建築基準法第42条1項1号道路に指定されています。
■ A (所有者)	本物件は、元々私たちの実家でしたが、父Cは亡くなったときに、当時の債権者に依って法定相続分による相続登記が経由されたものの、母Dが亡くなったときに兄弟姉妹の間で遺産分割協議を行い、私が本物件を単独で相続することになった経緯があります。現在本物件に居住するのはBとその家族ですが、私とBとの間には、本物件の利用に関する取り決めや金銭の遣り取りはありません。但し、令和4年頃からは、一年間に数十万円程度の礼金を受け取るようになりましたが、兄弟の間柄ですから、金額は不定であり、その旨の契約書も作成しておりません。
■ B (占有者)	本物件には私たち家族が棲んでいます。物件2が建てられたのは明治時代だと聞いています。北東側の増築部分は下屋部分も含めて、昭和53年頃に建て増しされました。建物は全体的に老朽化が進行し、床が抜けて使用できない部屋もあります。登記記録にある附属建物は全て現存しません。滅失登記は役所が対応すると聞いております。 なお、本物件の占有関係は、Aが述べたとおり間違いありません。また、敷地中央附近に存する簡易物置やスチール物置はAが設置しました。敷地南西側に鳩小屋が附属する物置がありますが、建築時期までは覚えていません。 おって、敷地中央部に東北電力の電柱が立っており、近隣地の動力用送電に供されています。また、仙台市の依頼により敷地南東側に防火水槽やごみ置き場を設置してあります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

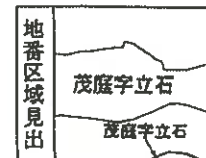
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月15日 (火) 9:30-9:40	仙台市役所資産課税課	物件2の間取図等請求 (4月30日郵送受領)
7年4月16日 (水) 10:30-10:50	物件所在地	物件確認, 写真撮影
7年4月16日 (水) 11:30-12:00	太白区役所道路課, 町 並み形成課, 区民課	物件1の接道等について聴取, A, Bの居住に関する 資料受領
7年5月8日 (木) 9:30-9:50	仙台北務局	本物件及び周辺地の登記事項証明書受領 (物件2の建物図面の備置きのないことを確認)
7年5月20日 (火) 10:00-11:20	物件所在地	立入調査, A, Bから占有状況等聴取, 間取り確認, 写真撮影等, 評価人陪同
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。		

(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 分	所 在				仙台市太白区茂庭字立石		地 番	8番			
出 力 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 事 記 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。

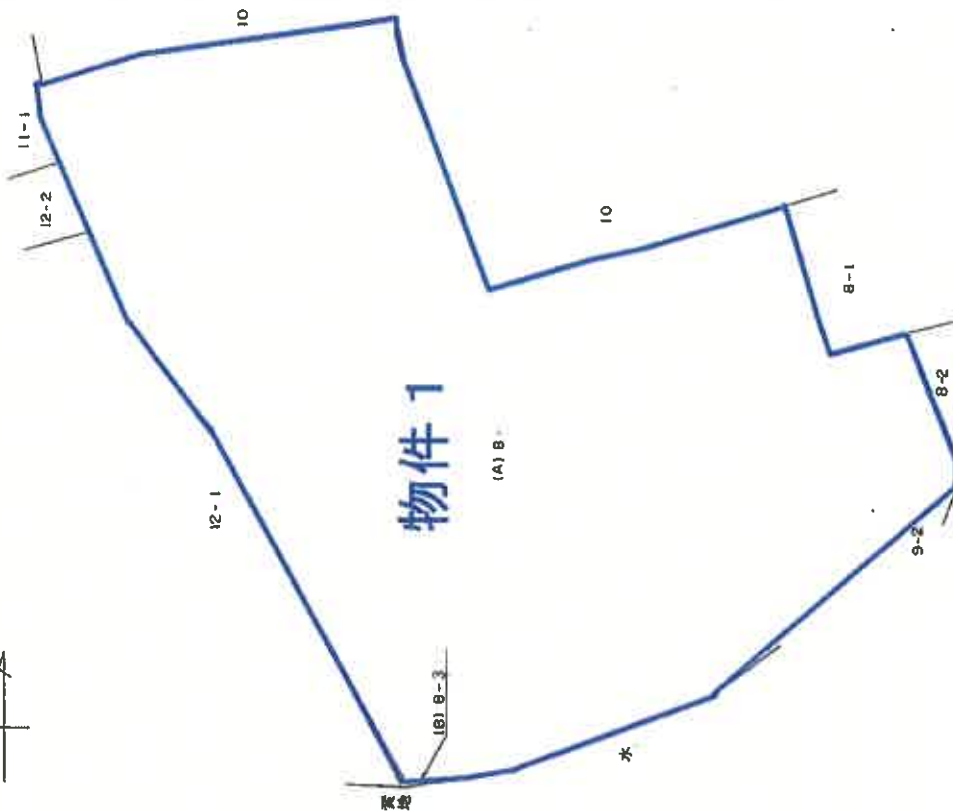
(8 枚目)

土地所在図
地横測量図
1/2

番 8-3、8.

地 番

土地の所在
仙台市太白区茂庭字立石



A 4 判に縮小

作製者

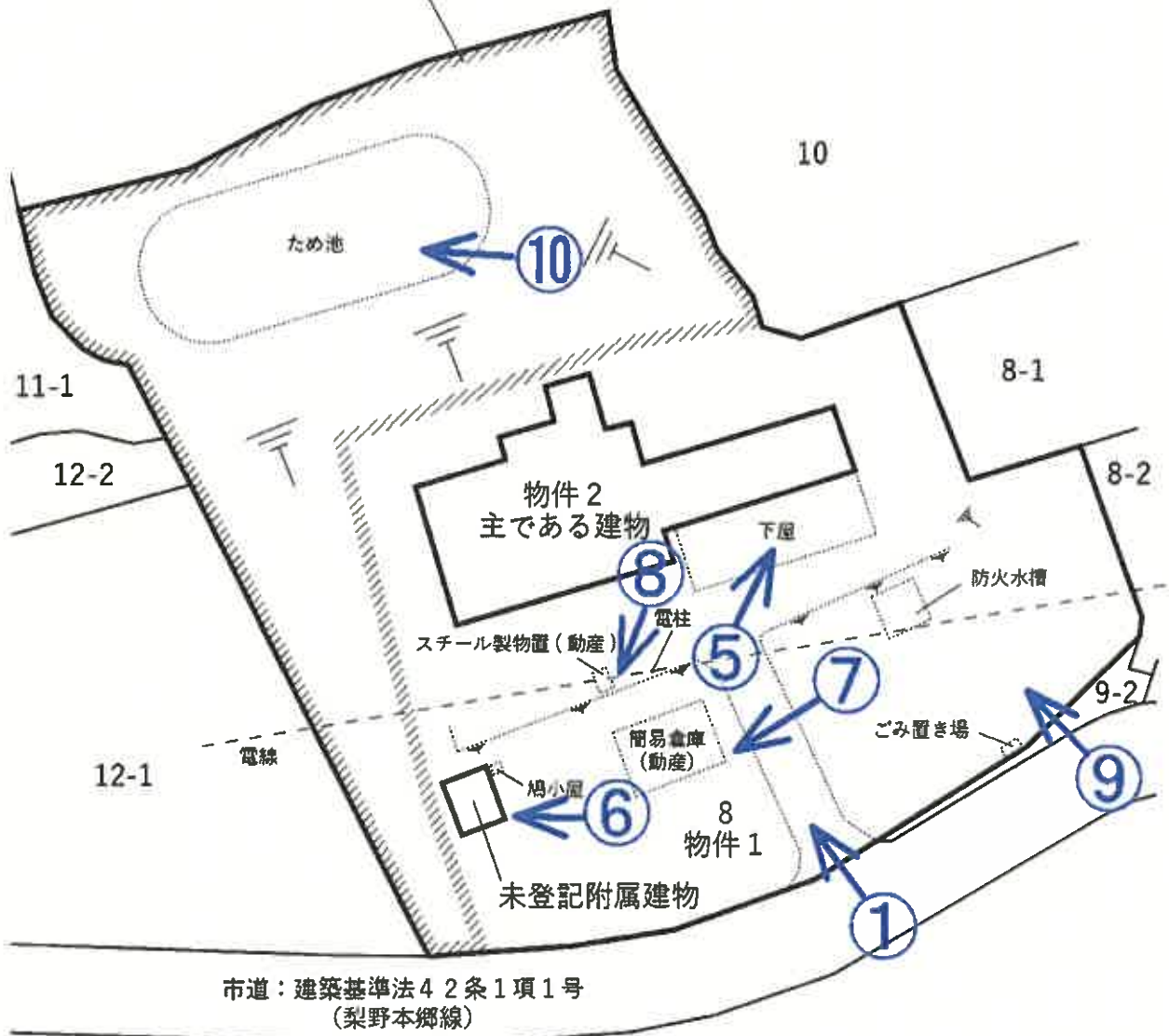
申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図



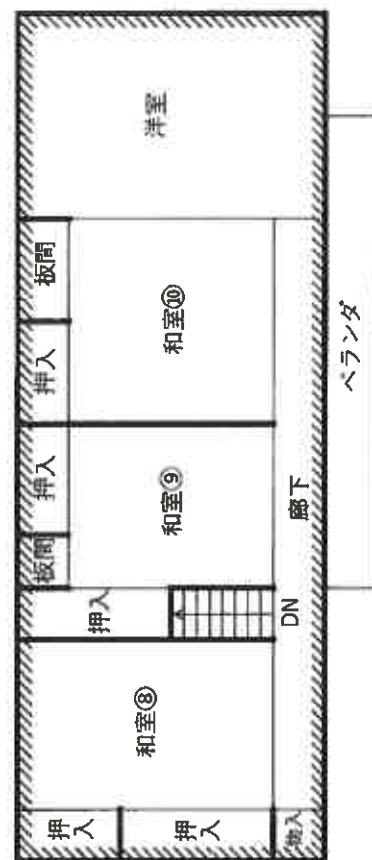
急傾斜地又は立木が繁茂する山林及びため池の範囲



凡例 ♂写真 (撮影場所)
(10 枚目)



1階



物置

写真 1

物件2



物件1

写真 2

以下物件2の内部の状況(写真2ないし4)



写真 3



写真 4



(13枚目)

写真 5

物件2(増築部分)

下屋



写真 6

未登記附属建物

鳩小屋



写真 7

簡易倉庫(動産)



写真 8

スチール製物置(動産)



(15枚目)

写真 9

ごみ置き場

防火水槽



写真 10

溜池



令和7年（ケ）第44号
令和7年 5月20日 現地調査
令和7年 5月26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 6,076,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 5,030,000 円
物件2(建物)	金 1,046,000 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 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり	地目：宅地、一部山林及びため池 地積：縄伸び（2倍程度）
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	種類：居宅・倉庫 構造：木造瓦葺2階建 床面積：1階 299.58 m ² 2階 78.07 m ²
	符号 種類 構造 床面積	1	現存しない
	符号 種類 構造 床面積	2	現存しない
	符号 種類 構造 床面積	3	現存しない
	符号 種類 構造 床面積	4	現存しない
	符号 種類 構造 床面積	5	現存しない
番号	特記事項		
1	登記地積より2倍程度の縄伸びが確認された		
2	現地調査の結果、物件2登記簿記載の附属建物符号1から5については現存しないことを確認した		

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「仙台」駅の南西方・道路距離約 11 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件は、仙台市太白区郊外の茂庭団地に隣接する山裾に形成された農家住宅地域である。街路条件は、幅員約 7.0mの舗装市道に接道する。交通接近条件は、最寄駅である J R東北本線「仙台」駅まで道路距離約 11 kmと距離があり、自動車による移動が一般的な地域である。隣接する茂庭団地内に小中学校やスーパー等が存し、生活利便性は普通程度である。	
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	市街化調整区域 — 指定 60% 指定 100% なし 土砂災害警戒区域 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	1, 676. 13 m ² (登記簿数量) ただし、現況は約 2 倍の縄伸びが認められる。 間口約 60m・奥行約 70m 不整形 (建物敷地部分に限ると概ね整形) 全体的に南傾斜で、敷地の西方から北方にかけて特に傾斜が強く、立木が繁茂している。 敷地北方にため池 (東西約 25m、南北約 12m、深さ約 2～3m程度、調査日時点において水はない) が存する。 物件 2 建物周辺は、接面道路よりも約 1.5m程度 (目測) 高い位置で土留めにより平坦に均されている。 中間画地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	○南側 有効幅員約 7m、市道、舗装有、等高接面 建築基準法上：第 4 2 条 1 項 1 号該当	
土 地 の 利 用 状 況 等	急傾斜地又は立木が繁茂する山林及びため池の範囲 (別添土地建物位置関係図参照) 以外は、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 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、通常のコスト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	敷地の一部が周知の埋蔵文化財包蔵地 (梨野 C 遺跡) に指定されている。	

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	・敷地中央付近に電柱（梨野枝線 73）が設置され、敷地上空を電線が通過している（詳細は別添土地建物位置関係図）。 ・上水道は、接面する市道から目的外土地（9 番 2）を介して本物件へと引き込まれている。 ・都市ガスは、東側の目的外土地（8 番 1、8 番 2）を経由する共同私設官より引き込まれている。 ・敷地内に防火水槽、ごみ置き場が存する。

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 8 番	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建 築 年 月 日 （固定資産税課税台帳記載） 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	明治 27 年月日不詳 新築 昭和 53 年月日不詳 増築（建物間取図参照） 推定約 130 年（増築時より約 47 年） 満了している
構 造	木造瓦葺2階建	
仕 様	外 壁 鋼板、しっくい、木板、土壁 等 内 壁 合板、繊維壁、クロス貼 等 天 井 敷目張天井、合板 等 床 畳、木板、コンクリート土間、タイル 等 設 備 電気・給水・衛生設備等 その他 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 （概 測）	1 階 299.58 m ² 2 階 78.07 m ² （延） 377.65 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅・倉庫 別添建物間取図のとおり
品 等	劣る	
保守管理の状態	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	・登記上の屋根構造は草葺だが、現況は瓦葺（一部、防水シートが露出し仕上げ材がない状態）となっている。 ・昭和 53 年に増築されている（詳細は建物間取図参照）。 ・建物全体の老朽化が著しく、過去の地震被害や雨漏り、床の軋み、内壁や天井の損傷、扉や襖の開閉不良等が多数確認された。 ・和室⑥及び和室⑦の床が抜けており利用が困難な状態にある。 ・物置①、物置②、物置③の扉が損傷し出入りが困難である。 ・建物南東側に隣接して下屋が設置されている。 ・建物敷地内に基礎のない簡易倉庫（動産）、スチール製物置（動産）が設置されている。 ・建物内で猫 1 匹飼育している。 ・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。
---------	---

区 分	未登記附属建物	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建 築 年 月 日 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	新築年月日不詳 不明 満了している
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
仕 様	外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	亜鉛メッキ鋼板 木板、あらわし 木板、あらわし 木板、コンクリート土間 特になし 特になし
床 面 積 (概 測)	1 階 2 階 (延)	16.56 m ² 16.56 m ² 33.12 m ² (概測数量)
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	物置 別添建物間取図のとおり
品 等	劣る	
保守管理の状態	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	・建物全体の老朽化が著しい。 ・建物に階段はなく、梯子を利用して2階への出入りが行われている。 ・隣接して鳩小屋が設置されている。 ・単独では市場価値を有しないので主である建物と併せて評価した。	

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)

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	15,800	0.38	1,676.13 ㎡×2.0	0.70	14,089,000

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 仙台太白-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
 $8,550 \text{ 円/㎡} \times 99.8/100 \times 100/100 \times 100/54 = 15,800 \text{ 円/㎡}$

◇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±0、交通接近-10、環境-40、行政的±0
 相乗積 54% ($1.00 \times 0.90 \times 0.60 \times 1.00 = 0.54$)

イ 個別格差：地勢 … -20
 土地の利用状況等 (一部山林、ため池) … -40
 土砂災害警戒区域の指定 … -10
 供給処理施設 (上水道、都市ガス) … -5
 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定 … -2
 防火水槽、ごみ置き場の設置 … -5
 相乗積 38% ($0.80 \times 0.60 \times 0.90 \times 0.95 \times 0.98 \times 0.95 = 0.38$)

ウ 地 積：登記簿数量による。ただし、現況の縄伸び (2倍程度) を考慮した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態、建物解体費用等を考慮した。

(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	100,000	377.65	0.01	378,000

ウ 現価率

経済的残存耐用年数は満了している建物であり、物理的劣化等が進行していることを勘案して、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して検討した結果、現価率を1%と査定した。

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	14,089,000	0.60	0.25	法定地上権	2,113,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：上記物件番号の土地のうち、山林及びため池の範囲を除く 60% 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	14,089,000	-2,113,000		0.70	0.60	5,030,000
2	378,000	+2,113,000	1.00	0.70	0.60	1,046,000
一括価格（合計）						6,076,000

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：目的物件が仙台市郊外における市街化調整区域内の農家集落地域に所在することを勘案すると、相当な需要の減退が認められ、市場滞留期間は長期に及ぶと考えられることから、市場性修正を上記のとおり判断した。

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－39

所 在：仙台市太白区坪沼字大苗 6 番

価 格：8,550 円/㎡

位 置：J R 東北本線「仙台」駅の南西方 16 km

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：905 ㎡

供給処理施設：水道・下水道

接 面 街 路：北西 6.8m 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：農家住宅が建ち並ぶ国道背後の住宅地域

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 土地所在図 写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|----------------------|
| 1 | 所 在 | 仙台市太白区茂庭字立石 |
| | 地 番 | 8 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 7 6 . 1 3 平方メートル |
-
- | | | |
|---|--------|--------------------|
| 2 | 所 在 | 仙台市太白区茂庭字立石 8 番地 |
| | 家屋 番号 | 8 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造草葺平家建 |
| | 床 面 積 | 2 0 5 . 2 8 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 畜舎 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 0 2 . 4 7 平方メートル |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 便所 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 2 . 3 9 平方メートル |
| | 符 号 | 3 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 石造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |

物 件 目 録

床 面 積 33.05平方メートル

符 号 4

種 類 倉庫

構 造 石造瓦葺2階建

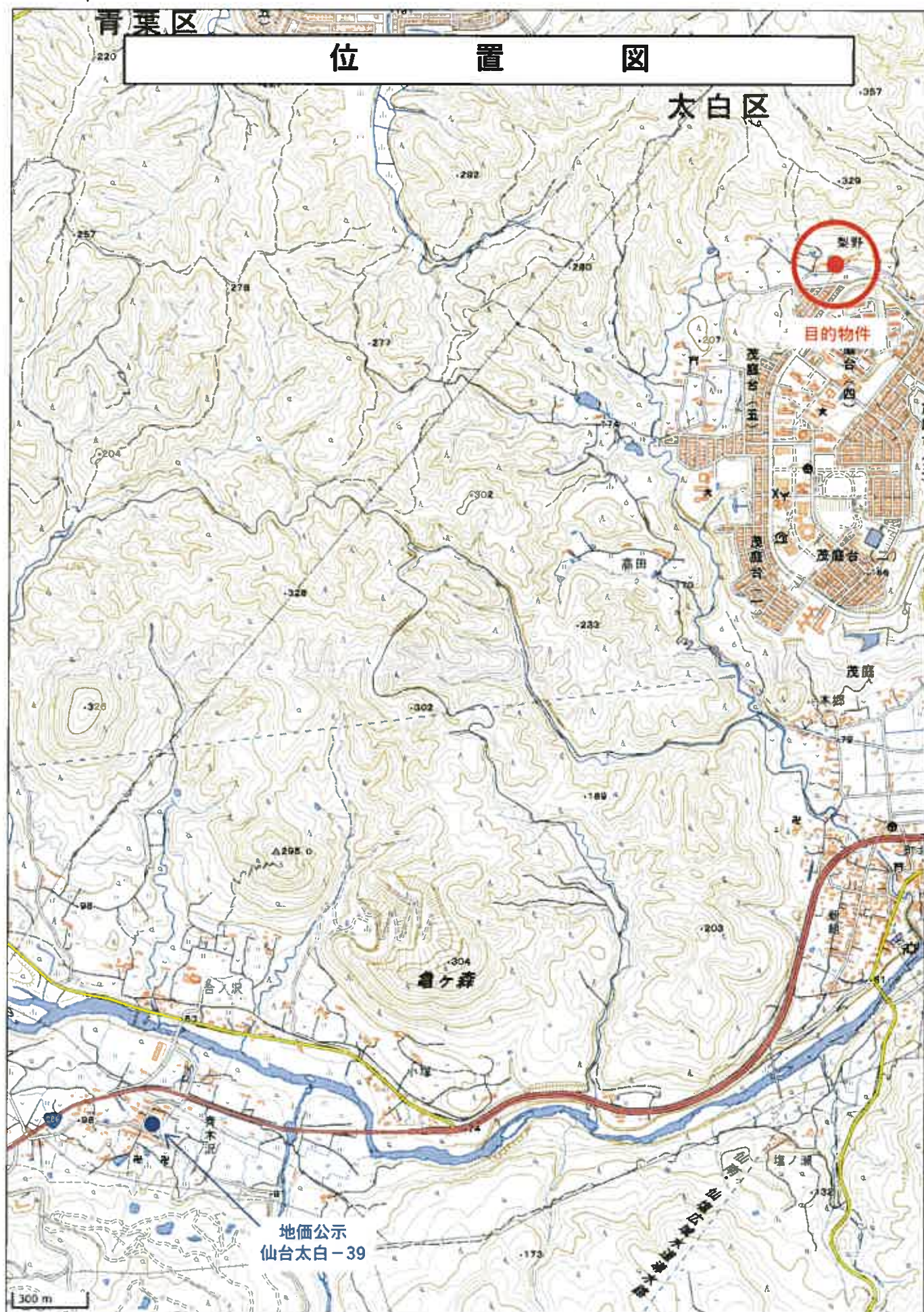
床 面 積 1階 37.19平方メートル
2階 37.19平方メートル

符 号 5

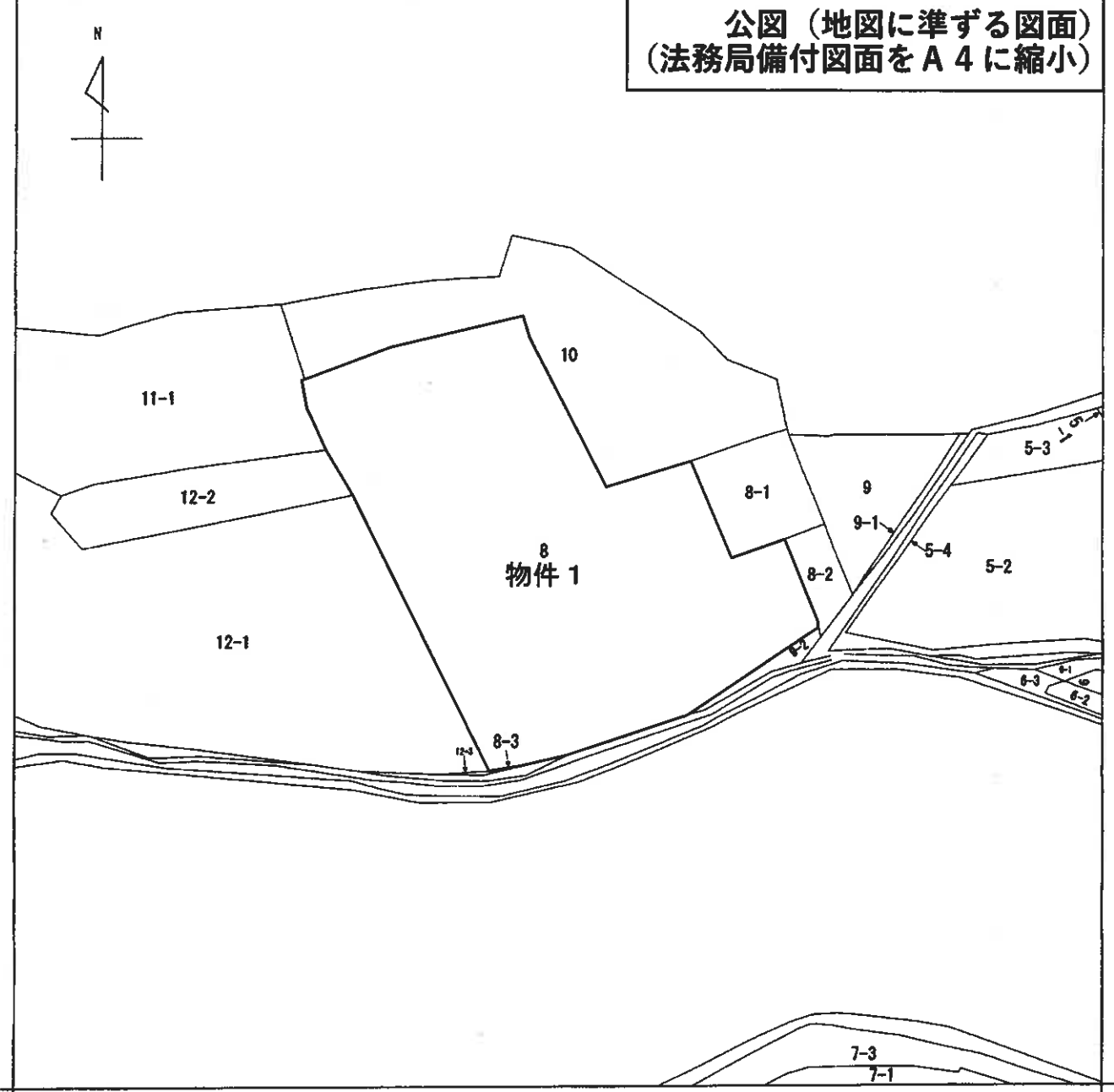
種 類 居宅

構 造 木造草葺平家建

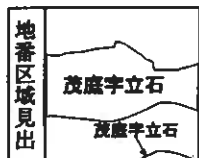
床 面 積 42.14平方メートル



公図（地図に準ずる図面）
（法務局備付図面をA4に縮小）



（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	仙台市太白区茂庭字立石				地番	8番			
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4月1日
仙台法務局名取出張所
登記官



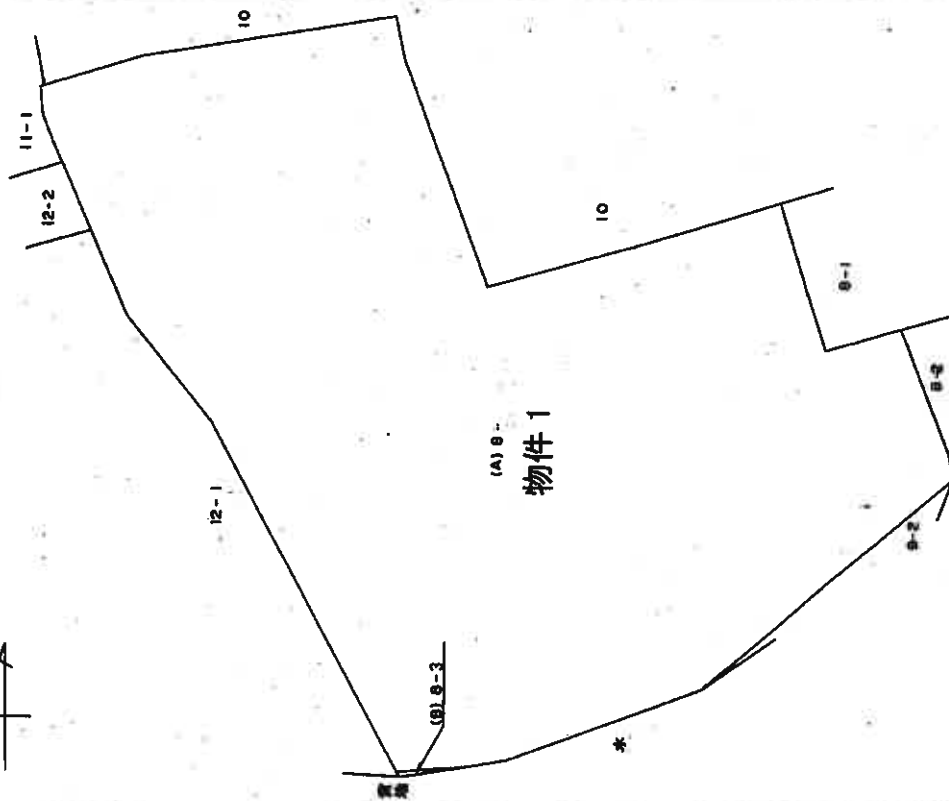
登記年月日：平成5年12月9日

256091

土地所在図

1/2

地番	8-3、B.
土地の所在	仙台市太白区茂庭字立石



作成者
(平成5年12月24日作成)

申請人

500

H5-12-9

図案番号：23-2

(1/2)

※法務局備付図面をA4に縮小

これは図面に記載されている内容を確認した図面である。
(仙台法務局蔵)

令和7年4月1日

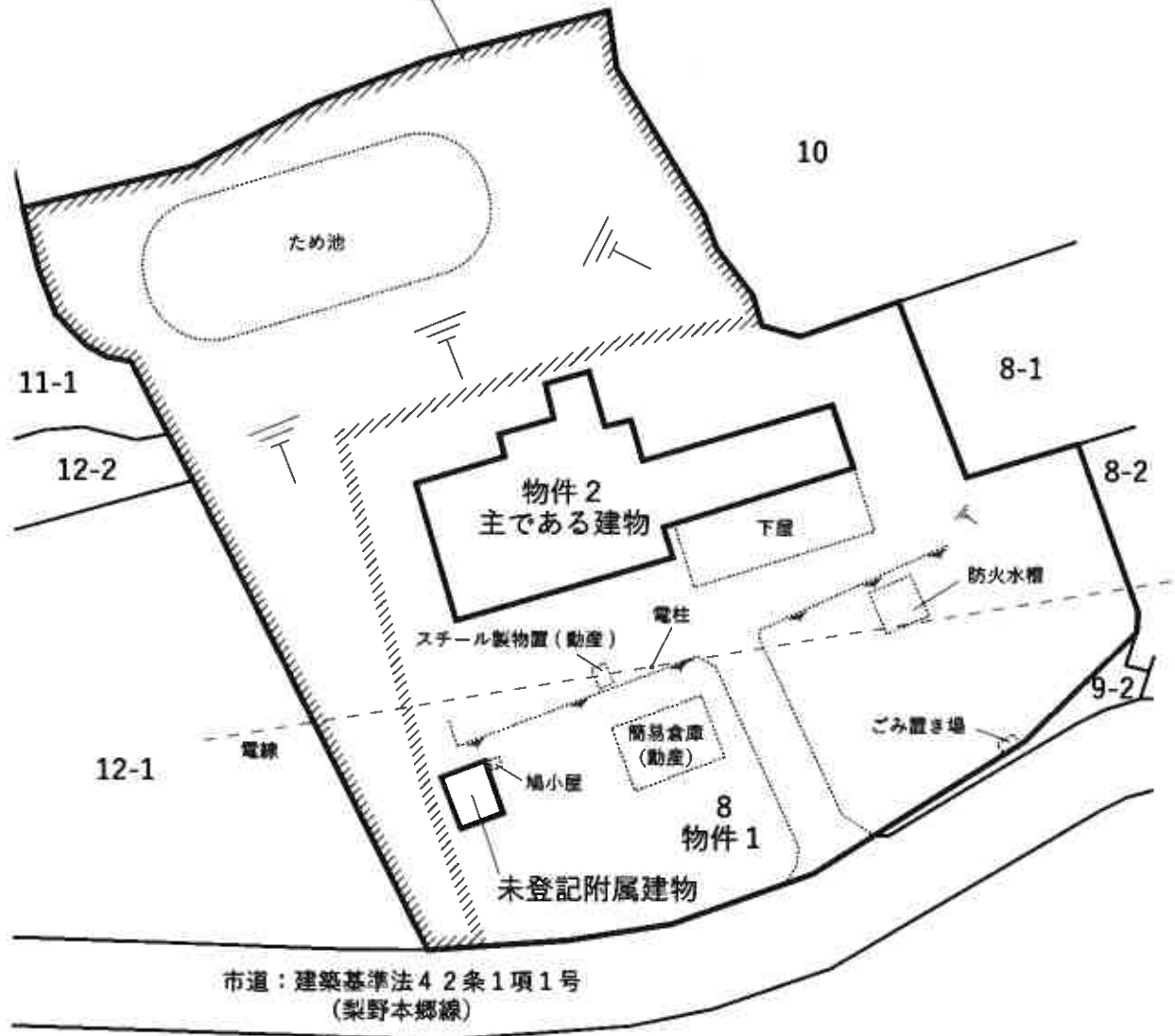
仙台法務局蔵取書所

登記簿

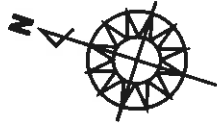
土地建物位置関係図



急傾斜地又は立木が繁茂する山林及びため池の範囲

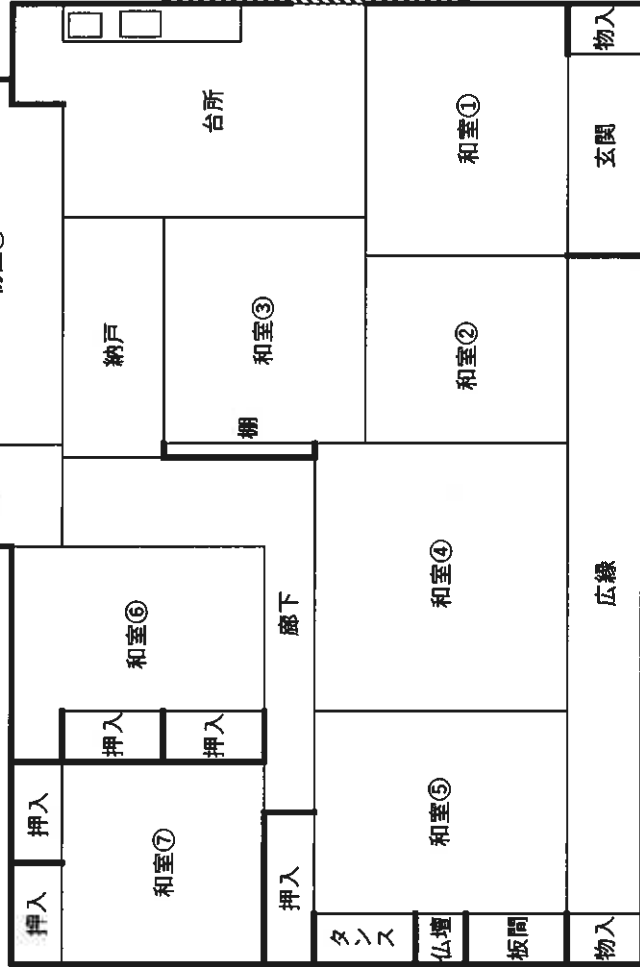


建 物 間 取 図

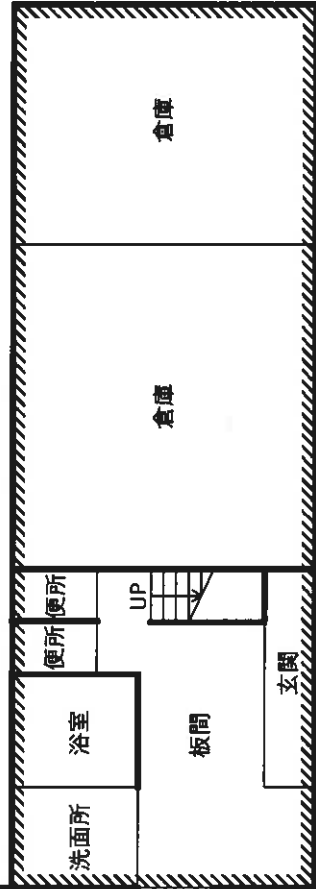


物件 2
家屋番号 8 番
主である建物

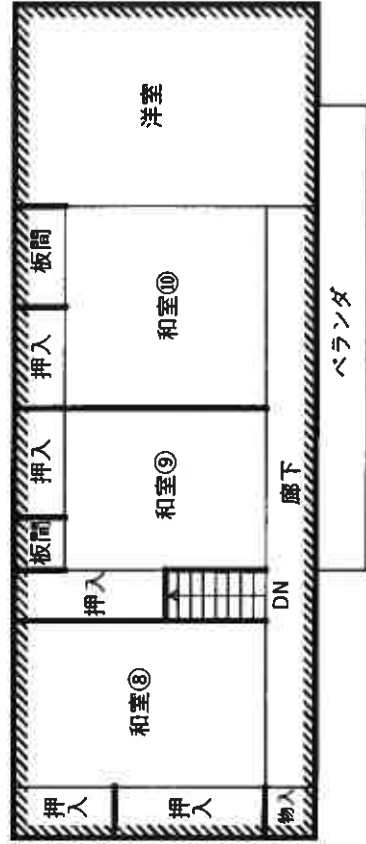
1 階



... 増築部分



2 階



未登記附属建物
1・2 階 (同型)

