

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 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	15,657,000 12,525,600	一括	3,131,400	96,287	23,226
1	4,041,000				
2	8,000				
3	7,000				
4	11,601,000				



物 件 目 録

1 所 在 仙台市宮城野区岩切字洞ノ口
 地 番 202番29
 地 目 宅地
 地 積 144.08平方メートル

2 所 在 仙台市宮城野区岩切字洞ノ口
 地 番 202番31
 地 目 宅地
 地 積 50.52平方メートル

持分3分の1

3 所 在 仙台市宮城野区岩切字洞ノ口
 地 番 202番32
 地 目 宅地
 地 積 112.36平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

持分7分の1

4 所 在 仙台市宮城野区岩切字洞ノ口202番地29
 家屋 番号 202番29
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建



物 件 目 録

床 面 積	1階60.03平方メートル
	2階52.17平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月24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1～4】

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

【物件番号2】

本件土地は通路として利用されている。

《 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

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 仙台市宮城野区岩切字洞ノ口
 地 番 202番29
 地 目 宅地
 地 積 144.08平方メートル

2 所 在 仙台市宮城野区岩切字洞ノ口
 地 番 202番31
 地 目 宅地
 地 積 50.52平方メートル

持分3分の1

3 所 在 仙台市宮城野区岩切字洞ノ口
 地 番 202番32
 地 目 宅地
 地 積 112.36平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

持分7分の1

4 所 在 仙台市宮城野区岩切字洞ノ口202番地29
 家屋 番号 202番29
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建



物 件 目 録

床 面 積	1階60.03平方メートル
	2階52.17平方メートル



令和 7年(ケ)第 48号
令和 7年 4月18日受理
令和 7年 5月29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 仙台市宮城野区岩切字洞ノ口

地 番 202 番 29

地 目 宅地

地 積 144.08 平方メートル

所有者 A

2 所 在 仙台市宮城野区岩切字洞ノ口

地 番 202 番 31

地 目 宅地

地 積 50.52 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

3 所 在 仙台市宮城野区岩切字洞ノ口

地 番 202 番 32

地 目 宅地

地 積 112.36 平方メートル

共有者 A 持分 7 分の 1

4 所 在 仙台市宮城野区岩切字洞ノ口 202 番地 29

家屋 番号 202 番 29

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 60.03 平方メートル
2 階 52.17 平方メートル

所有者 A



不動産の表示	「物件目録（物件1，4）」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	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（空き家）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 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2）」のとおり
住 居 表 示	（住居表示未実施）
土 地	物件2
現 況 地 目	☒ 宅地（物件2） ☐ 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 ☐ 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。 ☒ 上記の者が他の共有者と共に自宅への出入りのために使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
そ の 他 の 事 項	本土地は、物件4の建物を建てる際に、本土地の一部を物件4の敷地とし、物件3の位置指定道路に接道するものとして建築確認を受けていることから現況地目は上記の通りと認定した。 本土地利用について、他の共有者らとの間で特段の定めはなく金銭の授受もない。
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」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

不動産の表示	「物件目録（物件3）」のとおり
住居表示	（住居表示未実施）
土地	物件3
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件3 ） ☐ 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 ☐ 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。 ☒ 上記の者が他の共有者と共に公衆用道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	本土地は、建築基準法第42条5号（位置指定道路）である。 本土地は、南西側で仙台市所有の213番公衆用道路（市道—建築基準法第42条1項1号道路）と接している。 同公衆用道路から本土地及び北東側で接する物件2を介して物件1に出入りしている。
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」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について

物件1は、物件4の敷地であり、南東側で物件2乃至物件3を介して仙台市所有の213番公衆用道路（市道－建築基準法第42条1項1号道路）に通ずる。

■ 物件4について

本建物の屋根南面に本件所有者が所有する本建物に付合したソーラーパネルが存する。
本建物は、オール電化仕様であり、全館空調システムが設置されている。
本建物には、特段、目立った損傷等は確認出来なかった。

(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
☒ A (所有者)	物件2の建物には、私が居住していましたが、今年（令和7年）4月に転居し、今は空き家にしております。室内に残っている荷物も私のものですが近々片付けるつもりです。 物件2の建物は、平成29年11月に建築して以来、増改築等をしたところはありません。 使用していて支障があるところはありませんでした。 この建物はオール電化で、屋根に設置してある太陽光パネルは私の所有で建築時から設置しています。 物件1の土地及び物件4の建物について、その一部でも他人に貸しているところ等はありません。 南西側の公衆用道路から物件3及び物件2を介して自宅に出入りしていましたが、物件2及び物件3の共有者らとの間で通行料等の定めはありません。

(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
R7年4月22日(火) 11:00-11:10	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
R7年4月22日(火) 12:30-12:35	仙台市役所	間取図交付依頼
R7年5月1日(木) 15:00-15:05	仙台市役所	間取図受領
R7年5月12日(月) 16:10-16:20	仙台北務局名取出張所	接道の公図受領 本件物件の全部事項証明書は登記中で取得不可
R7年5月15日(木) 12:15-12:25	仙台北務局古川支局	本件物件及び周辺土地の全部事項証明書受領
R7年5月22日(木) 13:30-14:00	物件所在地	立入調査、本件所有者から占有状況等聴取、間取確認、写真撮影、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

(8 枚目)

これは図面に記録されている内容を証明した場面である。
令和7年3月27日 仙台法務局

登記官

(9 枚目)

各階平面図

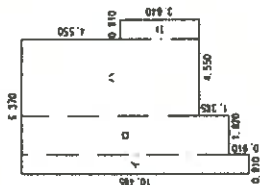
建物図面

家屋番号 202番29

建物の所在 仙台市宮城野区岩切字洞ノ口202番地29

物件4

1階

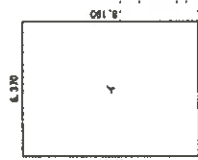


床面積

イ	0.910 × 10.465	=	9.523160
ロ	1.820 × 9.555	=	17.390100
ハ	3.640 × 8.190	=	29.811800
ニ	0.910 × 3.640	=	3.312400
計			60.037250

床面積 60.03 ㎡

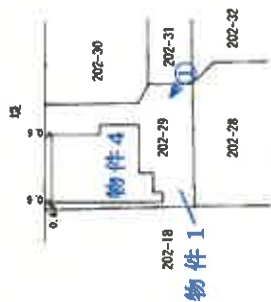
2階



床面積

イ	6.370 × 8.190	=	52.170500
---	---------------	---	-----------

床面積 52.17 ㎡



A4判に縮小

凡例
→○写真(撮影場所)

作成者

2月8日作成

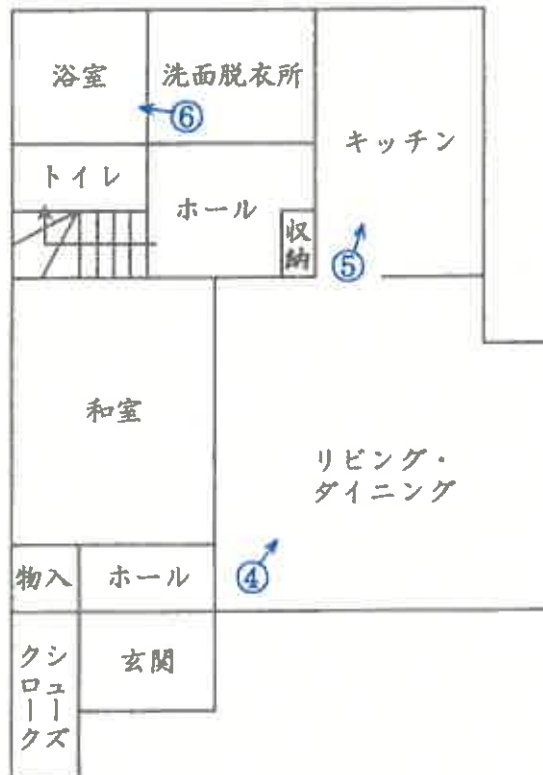
縮尺 1/250

申請人

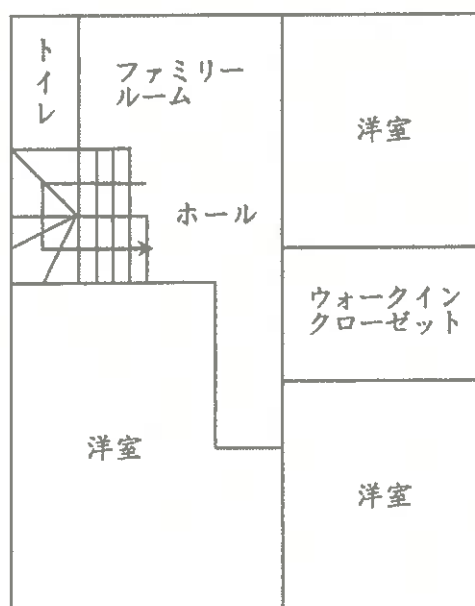
縮尺 1/500



1 階



2 階



凡 例
 ←○写真(撮影場所)

写真 1

物件4



物件1

写真 2



物件2

写真 3



写真 4

以下物件4の内部状況



写真 5



写真 6



令和 7 年 (ケ) 第 48 号
令和 7 年 5 月 22 日 現地調査
令和 7 年 5 月 30 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

宮 本 一 輝

第1 評 価 額

	一 括 価 格
	金15,657,000円
	内 訳 価 格
物件1（土地）	金4,041,000円
物件2（土地）	金8,000円
物件3（土地）	金7,000円
物件4（建物）	金11,601,000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 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在地 地目 地積		
3	所在地 地目 地積		地 目 : 公衆用道路
4	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 (道路距離)	J R 東北本線「岩切」駅の南東方・道路距離約200m (別添『位置図』参照)														
付 近 の 状 況 (道路距離)	仙台市郊外に位置する小規模開発による住宅地域で、地域内には戸建住宅等が建ち並んでいる。街路は幅員約5mの行き止まりの舗装私道が配置されている。各公共施設等への接近性については以下のとおり。将来の動向としては、特に変動要因は認められず、現在の地域的特性を維持しつつ推移するものと予測する。 <table><tr><td>バス停「岩切駅前」</td><td>約300m</td><td>宮城野区役所</td><td>約7.1km</td></tr><tr><td>仙台岩切郵便局</td><td>約1.0km</td><td>市立岩切小学校</td><td>約2.0km</td></tr><tr><td>みやぎ生協岩切店</td><td>約700m</td><td>市立岩切中学校</td><td>約1.8km</td></tr></table>			バス停「岩切駅前」	約300m	宮城野区役所	約7.1km	仙台岩切郵便局	約1.0km	市立岩切小学校	約2.0km	みやぎ生協岩切店	約700m	市立岩切中学校	約1.8km
バス停「岩切駅前」	約300m	宮城野区役所	約7.1km												
仙台岩切郵便局	約1.0km	市立岩切小学校	約2.0km												
みやぎ生協岩切店	約700m	市立岩切中学校	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 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 第一種住居地域 指定60% 指定200% なし 第三種高度地区 立地適正化計画「居住誘導区域」 景観計画 区域ゾーン区分「沿線市街地ゾーン」 屋外広告物条例「禁止地域」 宅地造成及び特定盛土等規制法「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	144.08㎡ 約4m・約11.5m ほぼ長方形 平坦 中間画地 なし													
接面道路の状況	南端で幅員約5mの舗装私道に物件2を介して接面 (建築基準法42条1項5号道路)														
土地の利用状況等	戸建住宅の敷地として利用されている。														
供 給 処 理 施 設	上水道：有 下水道：有 ガス配管：有 (注) 供給処理施設における「有」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。「無」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無い。														
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	物件4の建築確認の際には、物件1の全部、物件2の一部の合計154.95㎡を敷地面積とし、上記位置指定道路に2.113mの接道としている。 仙台防災ハザードマップによると、目的物件及びその周辺については、1000年に一度程度の確率で起こる大雨によって河川が氾濫した場合の浸水想定区域内にある。														

●物件 2

位 置 ・ 交 通	物件 1 の南東側に隣接する土地である。	
画 地 条 件	地 積	50.52㎡
	幅 ・ 延 長	約4m・約12.5m
	形 状	带状地
	地 勢	平坦
	街路接面状況	一方路
	そ の 他	なし
接面道路の状況	南西側で幅員約5mの舗装私道に等高に接面 (建築基準法42条1項5号道路)	
土地の利用状況等	各共有者がそれぞれ所有する隣接地への出入りのために利用している。	
特 記 事 項	その他の事項については物件 1 と同様である。	

○物件 3

位 置 ・ 交 通	物件 2 の南西側に隣接する土地である。	
画 地 条 件	地 積	112.36㎡
	幅 ・ 延 長	約5m・約20.7m
	形 状	带状地
	地 勢	平坦
	街路接面状況	一方路
	そ の 他	なし
接面道路の状況	南西側で幅員約8mの舗装市道に等高に接面 (建築基準法42条1項1号道路)	
土地の利用状況等	各共有者が公衆用道路(位置指定道路)として利用している。	
特 記 事 項	その他の事項については物件 1 と同様である。	

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202番29	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記）	平成29年11月14日新築
	経 過 年 数	約8年
	経済的残存耐用年数	約27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
	内 壁	ビニールクロスほか
	天 井	ビニールクロスほか
	床	フローリング、畳ほか
	設 備	電気、給排水、衛生設備
	そ の 他	なし
(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	60.03㎡
	2 階	52.17㎡ 延 112.20㎡
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取 り	別添『建物間取図』のとおり
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	太陽光パネルが設置されており、オール電化住宅となっている。 対象建物について、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) 土地価格

○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	75,700	0.95	144.08	1.00	10,362,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準等）

地価公示 【仙台宮城野-9】

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格等} \\ 77,000\text{円/㎡} & \times & \frac{103.2}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{105} & = & 75,700\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : ない

◇ 地 域 格 差 : 街路条件 +3 (1.03)
交通接近条件 +2 (1.02)
相乗積 105% (1.03×1.02=1.05)

イ 個 別 格 差 : 間口狭小 -5 (0.95)

ウ 地 積 : 登記数量

エ 建 付 減 価 : ない

○物件2・3

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	共有持分 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	75,700	0.01	50.52	1/3	13,000
3	75,700	0.01	112.36	1/7	12,000

ア 標準画地価格 : 物件1と同じ

イ 個 別 格 差 : 物件2 私道と同等の利用 -99 (0.01)
物件3 私道（公衆用道路） -99 (0.01)

ウ 地 積 : 登記数量

(2) 建物価格

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
4	200,000	112.20	0.70	15,708,000

ウ 現価率

経過年数8年、経済的残存耐用年数27年、観察減価率10%、残価率1%により現価率を査定した。

$$\text{◇現価率： } 0.70 = \left\{ 0.01 + (1 - 0.01) \times \left(27 \text{ 年} \div 35 \text{ 年} \right) \right\} \times (1 - 0.10)$$

2. 評価額の判定

前記により求めた各価格に、物件1については土地利用権等価格を控除し、物件4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	10,362,000	1.00	0.35 法定地上権	3,627,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：上記物件番号の土地の全範囲とした。

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	10,362,000	-3,627,000	1.00	1.00	0.60	4,041,000
2	13,000		1.00	1.00	0.60	8,000
3	12,000		1.00	1.00	0.60	7,000
4	15,708,000	+3,627,000	1.00	1.00	0.60	11,601,000
一括価格（合計）						15,657,000

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なった。

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-9】

所 在 : 仙台市宮城野区岩切字東河原291番
価 格 : 77,000円/㎡
位 置 : JR東北本線「岩切」駅の南西方約70m（道路距離）
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 251㎡
供給処理施設 : 上水道有、都市ガス有、下水道有
接 面 街 路 : 東6m舗装市道
用 途 指 定 等 : 第一種住居地域、指定建蔽率60%、指定容積率200%
地 域 の 概 要 : 一般住宅、アパートが混在する住宅地域

第7 附属資料

1. 位置図（国土地理院「G S I M a p s」）
2. 公図（地図に準ずる図面）
3. 建物図面・各階平面図
4. 建物間取図

以 上

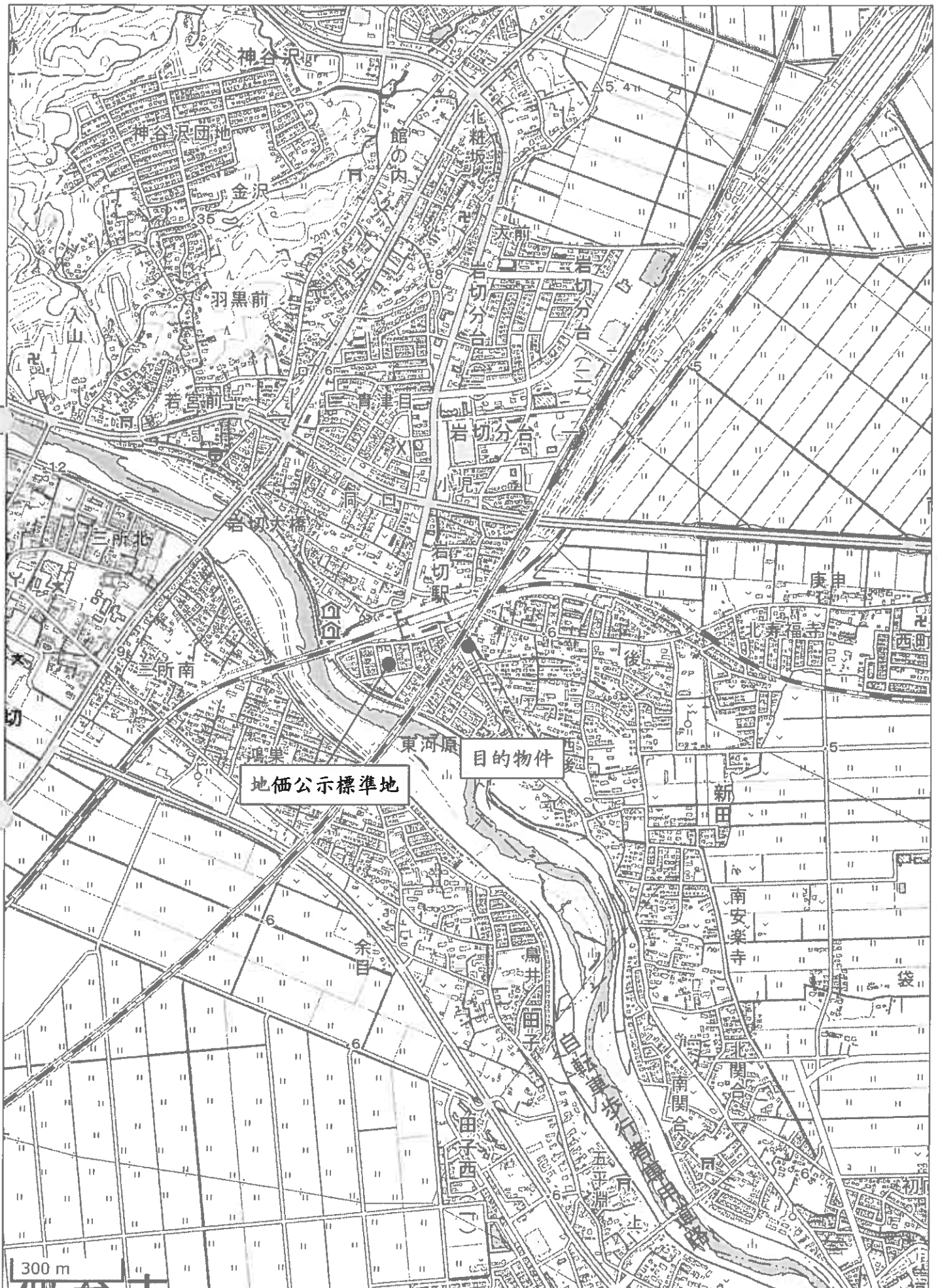
物 件 目 録

- 1 所 在 仙台市宮城野区岩切字洞ノ口
 地 番 202 番 29
 地 目 宅地
 地 積 144.08 平方メートル

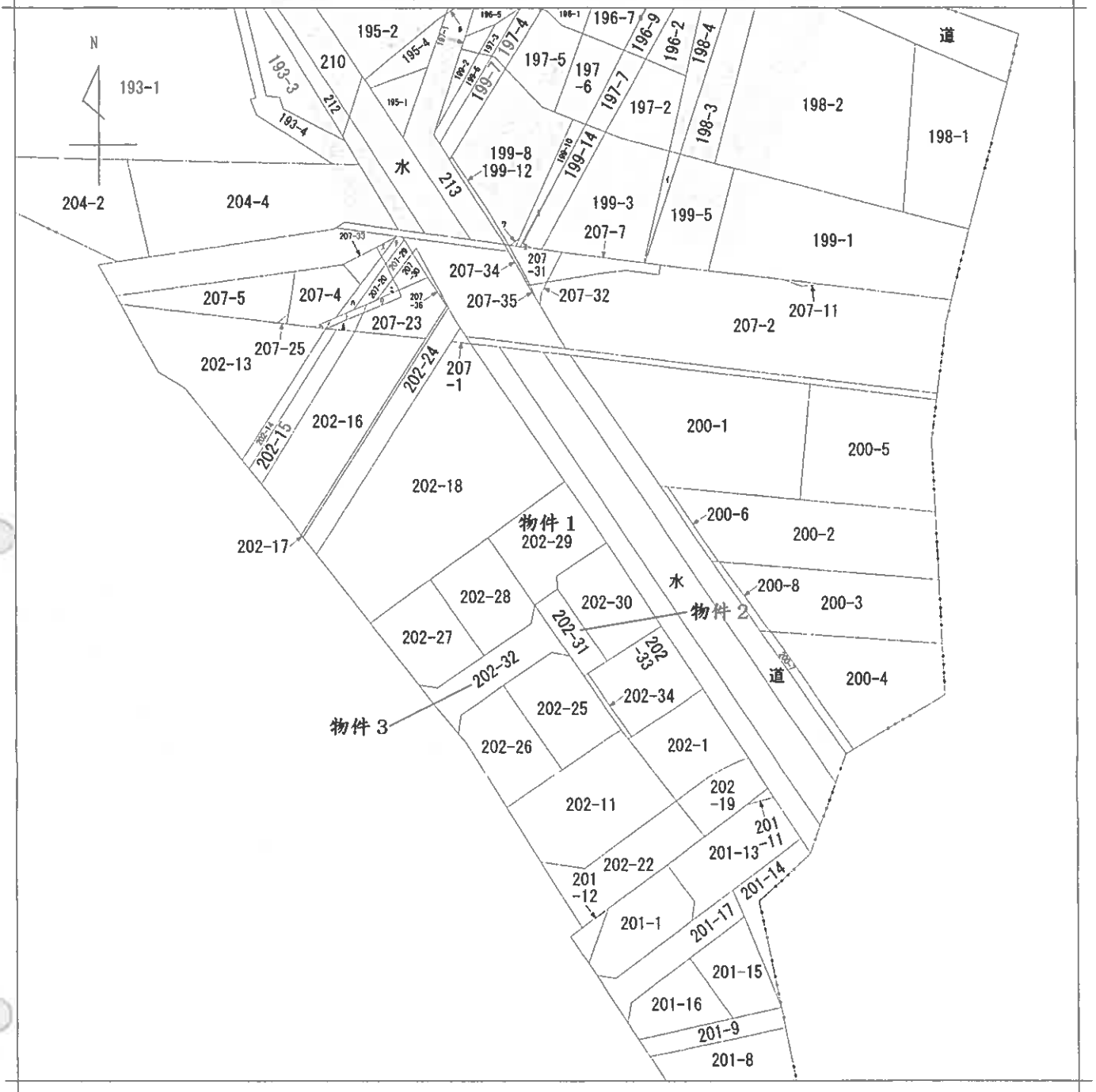
- 2 所 在 仙台市宮城野区岩切字洞ノ口
 地 番 202 番 31
 地 目 宅地
 地 積 50.52 平方メートル
 持分 3 分の 1

- 3 所 在 仙台市宮城野区岩切字洞ノ口
 地 番 202 番 32
 地 目 宅地
 地 積 112.36 平方メートル
 持分 7 分の 1

- 4 所 在 仙台市宮城野区岩切字洞ノ口 202 番地 29
 家屋 番号 202 番 29
 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 60.03 平方メートル
 2 階 52.17 平方メートル



イ 199-4 ハ 207-19 ホ 207-22 ト 207-27 ニ 207-6 ホ 211
ロ 196-8 ニ 207-21 ヘ 207-26 テ 207-28 リ 207-8 ツづく



(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	仙台市宮城野区岩切字洞ノ口				地番	202番29			
出力縮	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	明治19年			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。

令和7年3月27日
仙台法務局

地図整理番号：M97255
(1/2)

登記官

A 4 判に縮小

各階平面図

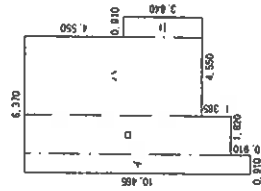
面
圖
物
建

2025.6.29

2025.6.29

建物の所在

仙台市宫城野区岩切字洞ノ口202番地29

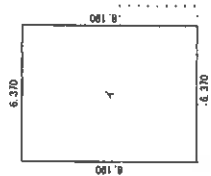


求積表

γ	0.010	$\times$	10.465	$=$	0.523150
δ	1.820	$\times$	0.555	$=$	17.390100
ζ	3.640	$\times$	0.180	$=$	20.811800
Σ	0.010	$\times$	5.640	$=$	3.312400
				計	50.037250

床面積 60.03 m²

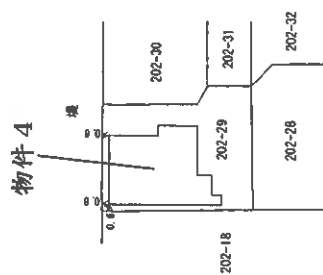
經



敬告

$$16,370 \times 8100 = 62,170,300$$

床面積 52 17 m



作者

(平成20年12月8日作成)

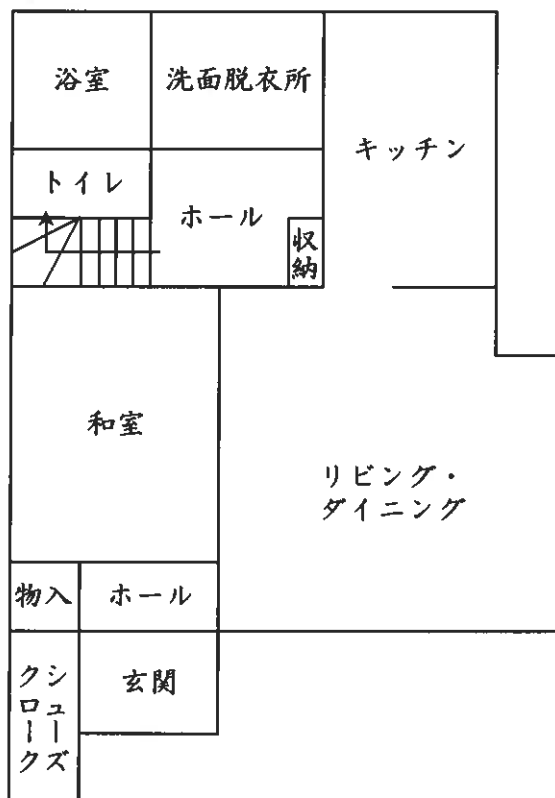
縮尺 1 : 250

申請人

縮尺



1 階



2 階

