

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 8年 2月25日  
 仙台地方裁判所第4民事部  
 裁判所書記官 平 塚 秀 喜

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 8年 3月17日 午前 9時00分から 令和 8年 3月24日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月26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 8年 4月10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 8年 2月25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	5,086,000 4,068,800	一括	1,017,200	55,889	17,107
1	2,884,000				
2	2,202,000				
備考	民事執行規則30条の3による価額変更				



## 物 件 目 録

- |   |       |                                |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在   | 仙台市泉区山の寺二丁目                    |
|   | 地 番   | 29番792                         |
|   | 地 目   | 宅地                             |
|   | 地 積   | 275.87平方メートル                   |
| 2 | 所 在   | 仙台市泉区山の寺二丁目29番地792             |
|   | 家屋 番号 | 29番792                         |
|   | 種 類   | 居宅                             |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                  |
|   | 床 面 積 | 1階96.52平方メートル<br>2階71.63平方メートル |



## 物件明細書

令和 7年 7月25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, 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】

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1】

売却対象外の土地(29番213)を通行のため利用している。

### 《 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   | 仙台市泉区山の寺二丁目                    |
|   | 地 番   | 29番792                         |
|   | 地 目   | 宅地                             |
|   | 地 積   | 275.87平方メートル                   |
| 2 | 所 在   | 仙台市泉区山の寺二丁目29番地792             |
|   | 家屋 番号 | 29番792                         |
|   | 種 類   | 居宅                             |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                  |
|   | 床 面 積 | 1階96.52平方メートル<br>2階71.63平方メートル |



令和7年(ケ)第33号  
令和7年4月17日受理  
令和7年5月30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   | 仙台市泉区山の寺二丁目                    |
|   | 地 番   | 29番792                         |
|   | 地 目   | 宅地                             |
|   | 地 積   | 275.87平方メートル                   |
| 2 | 所 在   | 仙台市泉区山の寺二丁目29番地792             |
|   | 家屋 番号 | 29番792                         |
|   | 種 類   | 居宅                             |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                  |
|   | 床 面 積 | 1階96.52平方メートル<br>2階71.63平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	仙台市泉区山の寺二丁目5番35号														
土地	物件1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項	3枚目「その他の事項」記載のとおり														
建物	物件2														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)														
その他の事項	3枚目「その他の事項」記載のとおり														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[	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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

- 1 公図のとおり接する29番213公衆用道路は、私道であり、建築基準法第42条1項5号道路に指定されている。Aは共有持分権を有しないが、本道の利用に関し、共有者らとの間には、利用に関する取り決めや金銭の遣り取りはない。
- 2 西側隣接地（目的外29番780山林）より2ないし4メートル程度高くなっている故、本敷地はコンクリート擁壁により護られている。

■ 物件2について

- 1 リビング及び各居室の内壁や天井共に黴に依る汚損が激しい。場所により、地震が原因と思われる亀裂が走った箇所も散見される。
- 2 かつて室内で犬を数匹飼育していた。
- 3 敷地西南側に木製物置（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
<p>■ 仙台市泉区役所道路課，街並み形成課</p> <p>■ A (所有者)</p>	<p>公園のとおり接する仙台市所有の29番213公衆用道路は，仙台市が共有持分を有する私道であり，建築基準法第42条1項5号道路に指定されています。</p> <p>本物件は，私が30年近く前に注文住宅として購入し，令和6年9月まで私と家族B，Cらが共に居住していました。最近になって，不動産仲介業者に任意売却をお願いし，私とB，Cは，近隣別所を輾転とした経緯があります。そのような訳で本物件は，現在空き家にしています。なお，私の家族にはB，Cの外に息子もおり，売却されるまでの間，本物件に居住して貰うことも検討したのですが，仕事場が遠方にあつて断念した経緯もあります。</p> <p>東日本大震災始めこれまでに経験した大きな地震により，壁に亀裂が走った箇所があります。居住していた時分から室内の湿気が酷く，室内のクロス壁には多量の黴が発生しています。ここで暮らしていた時分には犬を数匹飼育していました。</p> <p>なお，物件1の接道である29番213公衆用道路は，以前は隣接する敷地所有者らが共有持分権を有する私道でしたが，仙台市も徐々に共有持分権を有するようになったと聞いています。因みに，私は本私道の共有持分権を有していませんが，本物件に居住していた当初から，共有者らとの間には，私道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でした。</p>

(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

## 執行官の意見

- 1 令和7年4月18日に本物件を確認したところ、敷地内には大量の雑草が繁茂しており、一部の窓にはカーテンがなく、外部から観る限り調度品の存在も確認出来ないばかりか、区役所から取得したAらの居住に関する証明書に依るも、同人らは本物件とは別所に居を定めているなど、空き家であることが強く窺われた案件である。
- 2 取り敢えず、現況調査日時を同年5月22日と定め、その旨の通知を同月8日にAらの現住所地に送付したものの返答がなく、結果、本物件が空き家であることの確証を得ることが叶わない故、同月13日にそれを確認すべく、訪問したが、呼び掛け等に応答はなかったものの、念の為、本物件にも現況調査が実施される旨の通知を投函した。
- 3 予定した5月22日午前10時の調査開始時にも、呼び掛けに応答がなかったため、立会人を立ち合わせて解錠中にAが調査場所に現れた。建物内部の状況は、Aの陳述と完全に一致したことから、本物件の占有状況等は2枚目のとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

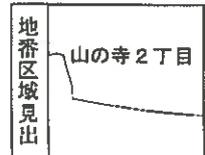
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年4月18日(金) 9:30-9:50	物件所在地	物件確認, 写真撮影
7年4月18日(金) 10:30-11:00	泉区役所道路課, 街並み形成課, 区民課	物件1の接道等について聴取, A家族の居住に関する証明書受領
7年5月8日(木) 10:20-10:40	仙台法務局	本物件の登記事項証明書受領
7年5月13日(火) 11:50-12:00	仙台市役所資産課税課	物件1の間取図(平面図)請求(5月16日郵送受領)
7年5月13日(火) 13:30-13:40	物件所在地	占有調査, 全戸不在につき現況調査実施通知投函
7年5月22日(木) 10:00-11:00	物件所在地	立入調査, 間取り確認, 写真撮影等, 評価人帯同, Aから本物件の占有状況等について聴取
7年5月28日(水) 13:30-13:50	仙台法務局	周辺地及び接道部分の登記事項証明書(謄本)受領
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年5月22日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Dを立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(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



物件 1



A 4判に縮小

精部	所在	仙台市泉区山の寺二丁目			地番	29番792		
出縮	1/500	精度	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	

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。

( 7 枚目)

地積測量図

地番	29-792
土地の所在	仙台市泉区山の寺二丁目

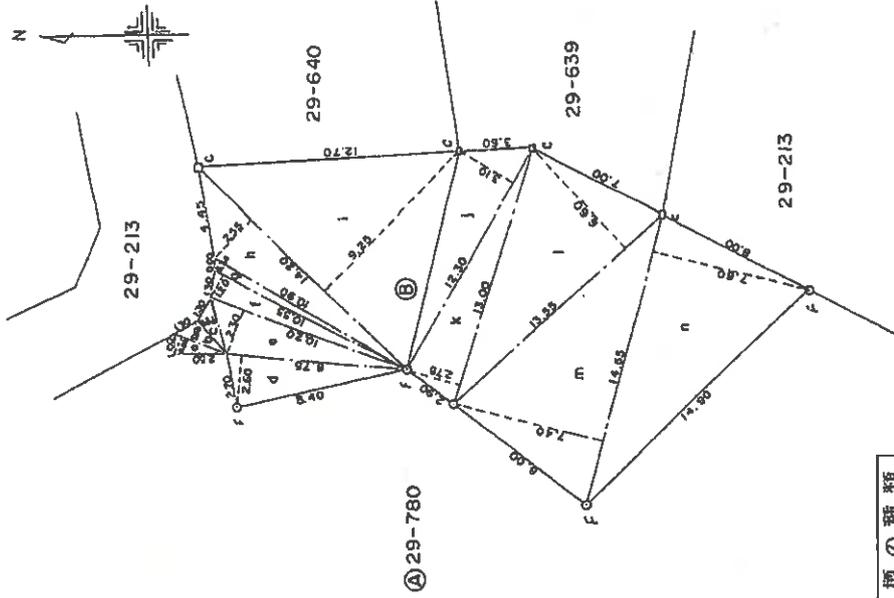
物件1

地積計算番	面積	係数	積算面積
29-792			
a	2.70	x 0.85	= 2.295
b	2.70	x 1.00	= 2.700
c	2.90	x 0.90	= 2.610
d	8.75	x 2.60	= 22.750
e	10.20	x 2.30	= 23.460
f	10.35	x 1.20	= 12.420
g	10.90	x 0.55	= 5.995
h	14.20	x 2.55	= 36.210
i	14.20	x 9.25	= 131.350
j	12.30	x 3.10	= 38.130
k	13.00	x 2.75	= 35.750
l	13.55	x 6.60	= 89.430
m	14.55	x 2.40	= 34.920
n	14.55	x 7.80	= 113.490
合計			551.750
1/2			275.875
地積			275 m <sup>2</sup>

29-780	2,966.15	-	275.875	=	2,690.275
地積					2,690 m <sup>2</sup>

A4判に縮小

(B5判の)



境界線の種類	
C	コンクリート杭
F	鉄

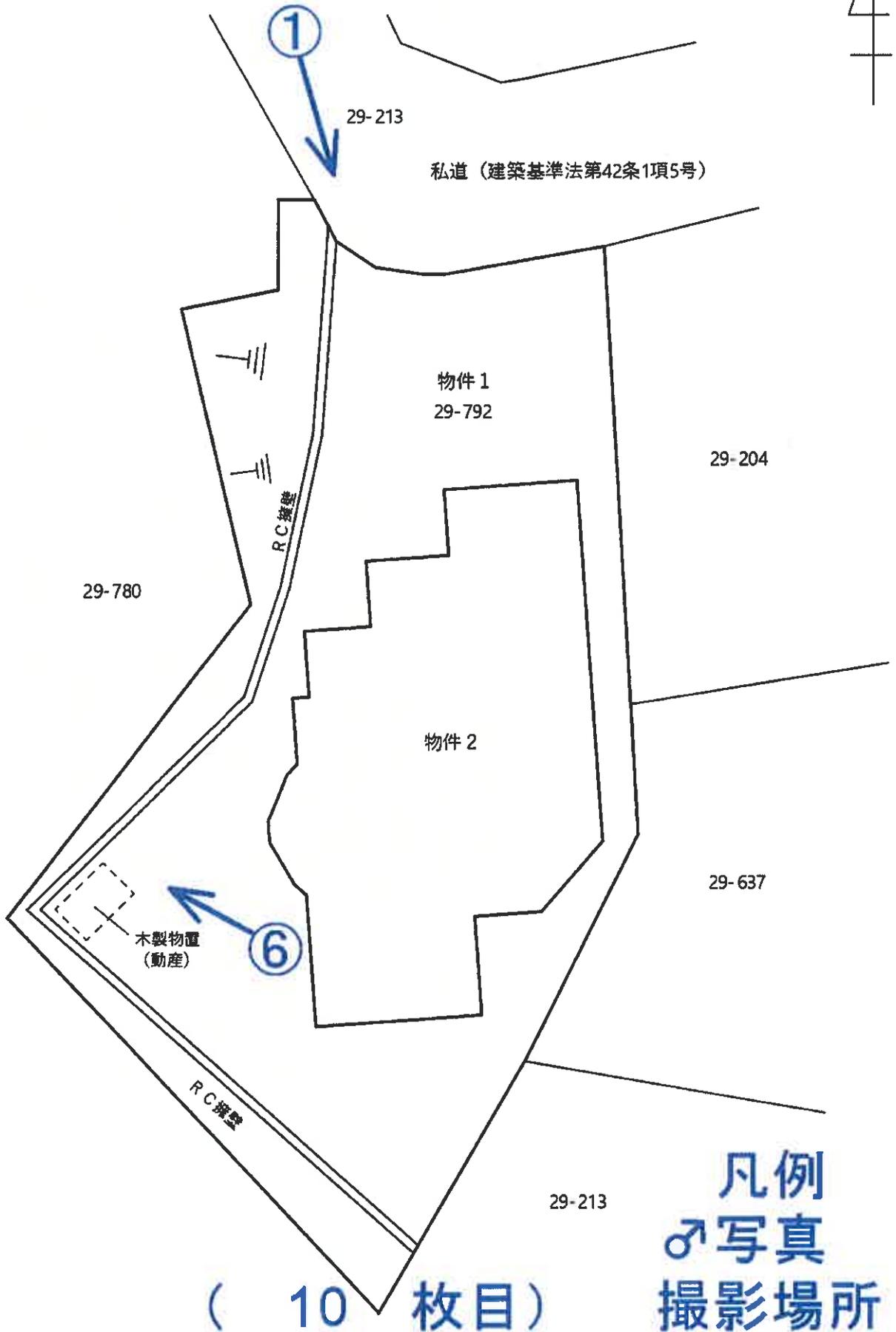
作製者	申請人	縮尺	1/250
-----	-----	----	-------

これは図面に記載されている内容を証明した証面である。



# 土地建物位置関係図

S = 1 : 150



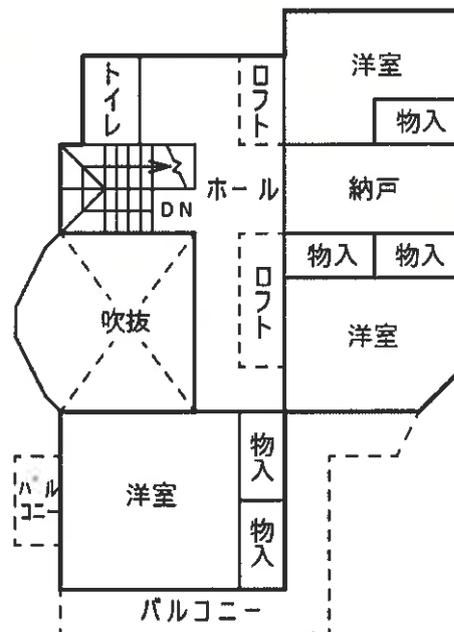
# 建物間取図（物件2）

S = 1 : 150

1階



2階



凡例  
♂写真  
撮影場所

( 11 枚目 )

写真 1

物件2



物件1

目的外29番780山林  
コンクリート擁壁

写真 2

以下物件2の内部の状況(写真2ないし5)



写真 3



写真 4



(13枚目)

写真 5 壁に走った亀裂



写真 6 木製物置(動産)



令和7年(ケ)第 33 号  
令和7年5月22日 現地調査  
令和7年5月29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 右 田 貴 紳

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,268,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4,121,000 円
物件2 (建物)	金 3,147,000 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 家屋番号 種類 構造 床面積	別紙物件目録記載のとおり	
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)

位置・交通	仙台市地下鉄南北線「泉中央」駅の北東方・道路距離約2.3km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	<p>目的物件は、国道4号線東側背後の丘陵地において昭和40年代に開発された住宅団地内に存する自用の居宅及びその敷地である。目的物件が属する地域及びその周辺は、中規模一般住宅が建ち並ぶなかにアパートが見られる住宅地域であり、地勢や街路条件がやや劣る。仙台市が公表する「仙台防災ハザードマップ」によれば、近隣地域は洪水浸水想定区域の指定は無いが、当該地域西側の傾斜地部分が土砂災害警戒区域等に指定されている。また、周辺に危険・嫌悪施設は特に認められない。</p> <p>地域内における標準的画地は、規模240㎡程度(間口約14m、奥行約17m)の長方形地であり、標準的使用は一般住宅の敷地と判定した。</p>	
各種公共公益利便施設への道路距離	泉区役所：約2.0km 市立向陽台小学校：約900m	ウインマート本店：約1.4km 市立向陽台中学校：約1.3km
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 第一種低層住居専用地域 指定：50% 指定：80% なし 第1種高度地区 宅地造成等工事規制区域 土砂災害警戒区域 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	275.87㎡ 約9m×約29m 不整形 地内は概ね平坦 中間画地 特になし
接面道路の状況	北側幅員約4.6m、舗装私道(建築基準法第42条1項5号)、概ね等高に接面	

土地の利用状況	物件2の建物敷地等として利用されている。
供給処理施設	<p>上水道 あり      下水道 あり      ガス配管 あり</p> <p>(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。</p>
埋蔵文化財の有無	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	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) 目的土地は西側隣接地より2～4m程度高く、コンクリート擁壁が設置されている。</li> <li>2) 目的土地の西側部分は、土砂災害防止法上の土砂災害警戒区域(宮城県告示第874号、山の寺の2)に指定されている。</li> <li>3) 目的土地が北側で接面する私道(29番213)について、共有持分を有していない。</li> <li>4) 目的土地の南西側部分に木製物置(動産)1基が存する。</li> </ol>

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 29番792	
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6年11月30日 新築 30年 2年
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	サイディング貼り、吹付け塗装 ビニールクロス、化粧石膏ボード外 ビニールクロス、化粧石膏ボード外 フローリング、畳、クッションフロア外 電気・給排水・衛生設備外 特に無し
	(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 面 積	96.52㎡ 71.63㎡ 168.15㎡
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	中位	
保守管理の状態	劣る 全般的に外壁の汚れが目立つ状態にある。また、リビングルーム及び各居室の内壁や天井において、カビ等による汚損が多く見られるほか、クロスのひび割れや剥がれが多く確認された。	
建物利用状況等	「現況調査報告書」記載のとおり	
特 記 事 項	1) 目的建物の新築に係る建築計画概要書によれば、確認済証の番号は第H06認建仙泉000592号(平成6年6月24日付)である。 2) 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地調査を行った結果、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 (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	58,300	0.73	275.87	0.90	10,567,000

ア. 標準画地価格(公示価格等との規準をもとに査定)

地価公示標準地【仙台泉-15】

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 62,400\text{円}/\text{㎡} & \times 102.9/100 & \times 100/103 & \times 100/107 & = & 58,300\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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：接道方位(南東) +3% (1.03)

◇地域格差：道路幅員・系統連続性 +2% (1.02)

居住環境・周辺利用状況 +5% (1.05)

相乗積 107% (1.02 × 1.05 ≒ 1.07)

イ. 個別格差：形状 △10% (0.90)

法地及び擁壁を含む △10% (0.90)

土砂災害警戒区域の指定 △5% (0.95)

接道状況(私道共有持分が無い) △5% (0.95)

相乗積 73% (0.9 × 0.9 × 0.95 × 0.95 ≒ 0.73)

ウ. 地積：登記簿数量による。

エ. 建付減価：建物の状態、建物と敷地との適応状態等を鑑み、土地の最有効使用を阻害しているものと認められるため、建付減価を上記のとおりと判定した。

#### (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	230,000	168.15	0.04	1,547,000

ウ. 現価率：

経済的全耐用年数32年、経過年数30年、経済的残存耐用年数2年、観察減価率40%、残価率0%により現価率を査定した。

$$\text{現価率} \quad \text{残価率} \quad \text{経済的残存耐用年数} \quad \text{経済的全耐用年数} \quad \text{観察減価率}$$

$$0.04 \quad \div \quad \{ \quad 0.00 \quad + \quad ( 1 - 0.00 ) \times ( 2\text{年} \div 32\text{年} ) \} \times ( 1 - 0.40 )$$

## 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	10,567,000	1.00	0.35	法定地上権	3,698,000

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	10,567,000	- 3,698,000	1.00	1.00	0.60	4,121,000
2	1,547,000	+ 3,698,000	1.00	1.00	0.60	3,147,000
一括価格(合計)						7,268,000

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: 市場性の見地からは、特に調整の必要は無いものと判断した。

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等の概要

### 地価公示標準地【仙台泉-15】

所 在 : 仙台市泉区山の寺1丁目45番452「山の寺1-26-21」  
価 格 : 62,400円/㎡  
位 置 : 地下鉄南北線「泉中央」駅の北東方道路距離約2.5km  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 319㎡  
供給処理施設 : 水道・ガス・下水道  
接 面 街 路 : 南東側5.1m市道  
用途指定等 : 市街化区域  
第一種低層住居専用地域(建ぺい率50%、容積率80%)  
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域

## 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. 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   | 仙台市泉区山の寺二丁目                    |
|   | 地 番   | 29番792                         |
|   | 地 目   | 宅地                             |
|   | 地 積   | 275.87平方メートル                   |
| 2 | 所 在   | 仙台市泉区山の寺二丁目29番地792             |
|   | 家屋 番号 | 29番792                         |
|   | 種 類   | 居宅                             |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                  |
|   | 床 面 積 | 1階96.52平方メートル<br>2階71.63平方メートル |



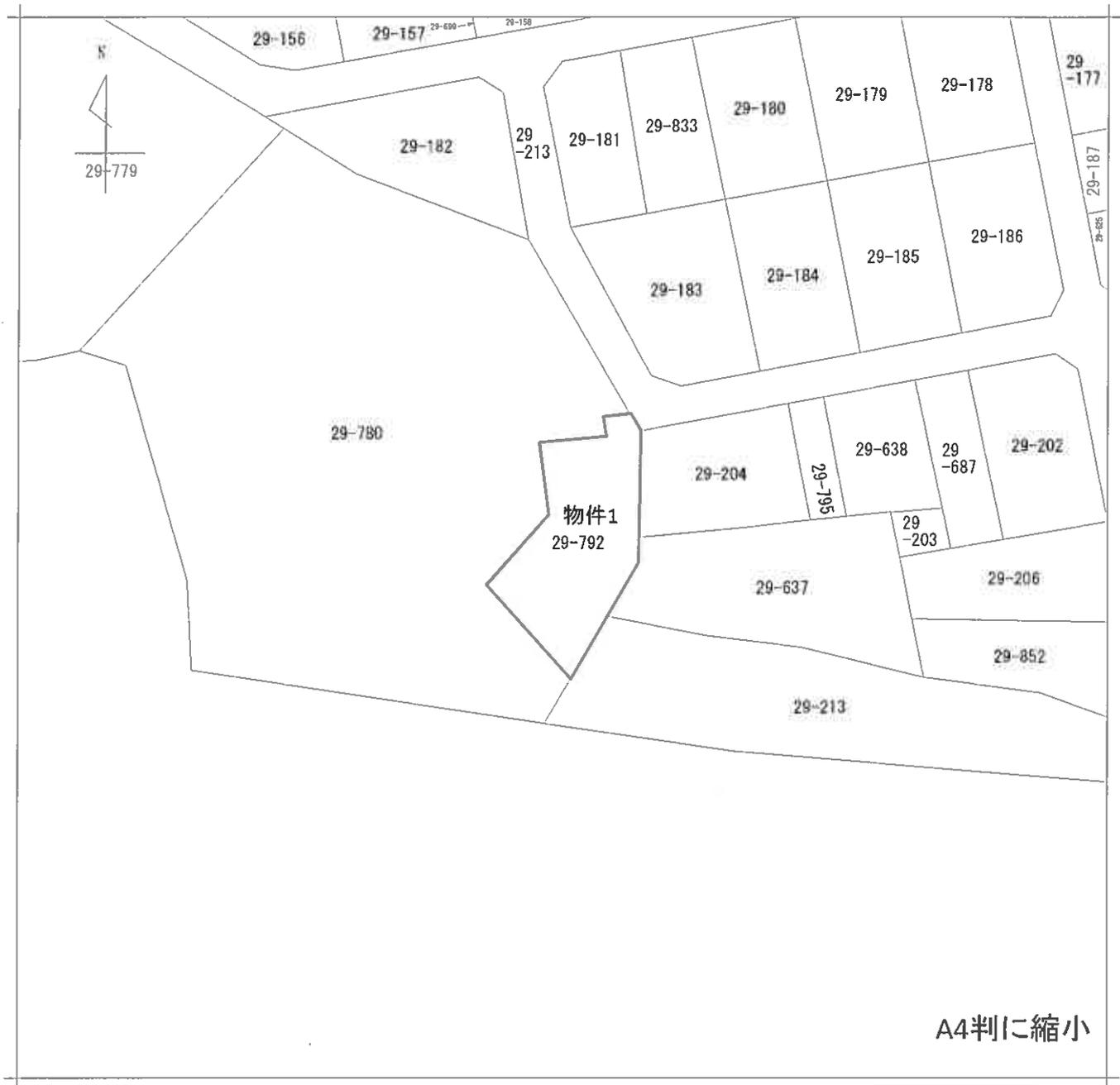
目的物件

地価公示標準地  
仙台泉-15

泉中央駅

位置図

# 公図写



地番区域見出し  
山の寺2丁目

請求部	所在	仙台市泉区山の寺二丁目				地番	29番792			
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系又は記号	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			

※

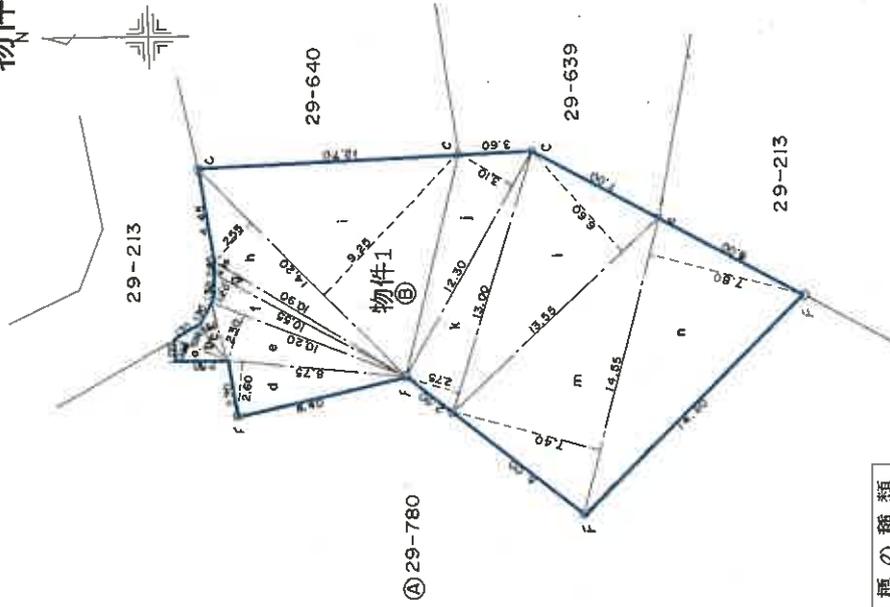
地積測量図

地番 29-792

土地の所在 仙台市泉区山の寺二丁目

425686

物件1



4/22

(日加納)

地積計算書

⑥ 29-792

a	2.70	x	0.85	=	2.295
b	2.70	x	1.00	=	2.700
c	2.90	x	0.90	=	2.610
d	8.75	x	2.60	=	22.750
e	10.20	x	2.30	=	23.460
f	10.35	x	1.20	=	12.660
g	10.90	x	0.55	=	5.995
h	14.20	x	2.55	=	36.210
i	14.20	x	9.25	=	131.350
j	12.30	x	3.10	=	38.130
k	13.00	x	2.75	=	35.750
l	13.55	x	6.60	=	89.430
m	14.55	x	2.40	=	34.920
n	14.55	x	7.80	=	113.490
合計					551.750
1/2					275.875
地積					275 m <sup>2</sup>

⑦ 29-780

2,966.15	-	275.875	=	2,690.275
地積				2,690 m <sup>2</sup>

境界標の種類	
C	コンクリート杭
F	鉄

申請人 [Redacted]

年 月 日 (作製)

作製者 [Redacted]

(日加納)

縮尺 1/250

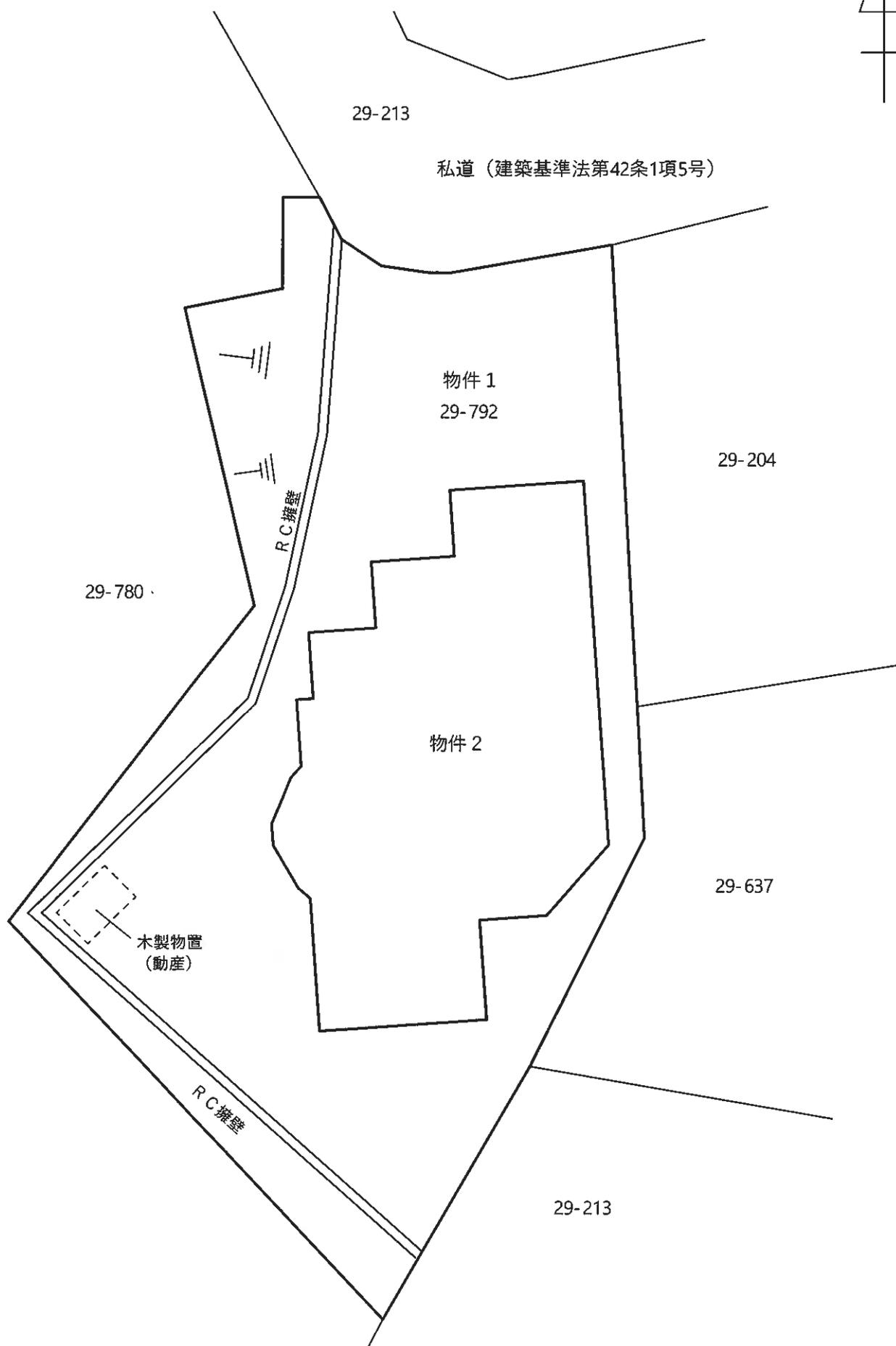
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A4判に縮小



# 土地建物位置関係図

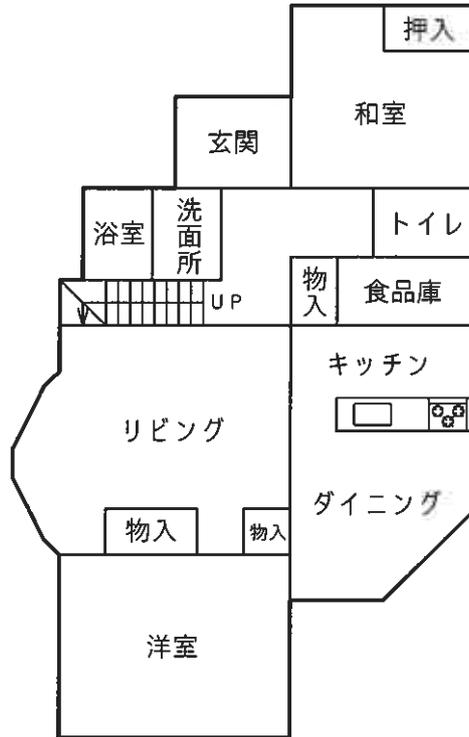
S = 1 : 150



# 建物間取図 (物件 2)

S = 1 : 150

1階



2階

