

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 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 仙台市若林区沖野一丁目 |
| | 地 番 | 120番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 189.74平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市若林区沖野一丁目120番地12 |
| | 家屋 番号 | 120番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階59.72平方メートル
2階60.55平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年12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】

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

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 | 仙台市若林区沖野一丁目 |
| | 地 番 | 120番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 189.74平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市若林区沖野一丁目120番地12 |
| | 家屋 番号 | 120番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階59.72平方メートル
2階60.55平方メートル |



令和7年(ヌ)第85号
令和7年9月30日受理
令和7年11月11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 | 仙台市若林区沖野一丁目 |
| | 地 番 | 120番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 189.74平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市若林区沖野一丁目120番地12 |
| | 家屋 番号 | 120番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階59.72平方メートル
2階60.55平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	仙台市若林区沖野一丁目13番15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 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 北側で接する仙台市所有の120番1公衆用道路は市道「沖野一丁目9号線」であり、建築基準法第42条1項1号道路に指定されている。
- 2 敷地北東側に二台分のカーポートが存する。

■ 物件2について

- 1 経年相当に劣化が観られるものの、室内は比較的綺麗に保たれている。
- 2 平成9年以降、東日本大震災を始めこれまでに幾つか経験した比較的大きな地震に依るも目立つ被害はない。
- 3 室内で猫を一匹飼育しているが、クロス壁などに引っ掻き傷は観られない。
- 4 二階南側にバルコニーが設置されている。
- 5 敷地南西端にスチール製物置（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

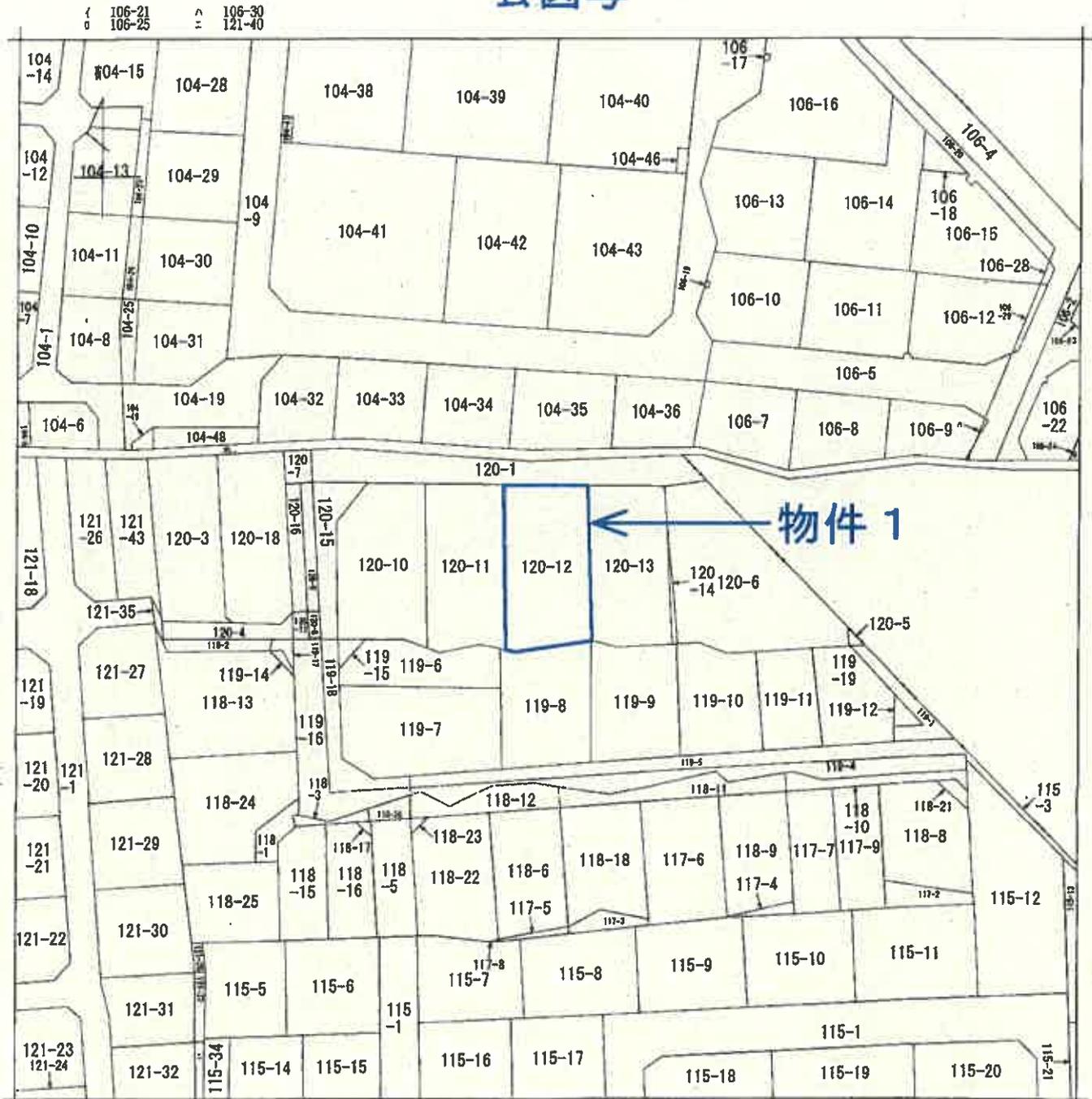
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者)	本物件は、私が平成9年に購入し、これまでの間、家族と共に居住し、占有しています。この間、建物に改装や改築を加えた箇所はありません。また、東日本大震災を始めこれまでに比較的大きな地震を幾つか経験しましたが、目立つ被害はありません。加えて、室内で猫を一匹飼育していますが、それに依るクロス壁等の引っ掻き傷等もありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

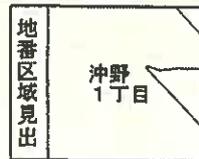
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年10月1日(水) 9:00-9:20	物件所在地	物件確認, 写真撮影
7年10月1日(水) 9:50-10:00	若林区役所道路課, 街 並み形成課	接道調査
7年10月1日(水) 13:00-13:20	仙台法務局	物件1の地積測量図受領
7年10月10日(金) 15:30-15:40	仙台市資産課税課	物件2の平面図(間取図)受領
7年10月27日(月) 16:00-16:20	仙台法務局	本物件及び周辺地の登記事項証明書受領
7年11月4日(火) 13:30-14:20	物件所在地	立入調査, Aから占有状況等聴取, 間取り確認, 写真 撮影等, 評価人帯同
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 type="checkbox"/> 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, 技術者に解錠させて物建 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> <p><input type="checkbox"/></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



A 4判に縮小



請求部分	所在		仙台市若林区沖野一丁目		地番	120番12		
出縮	力尺	1/600	精度分	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。

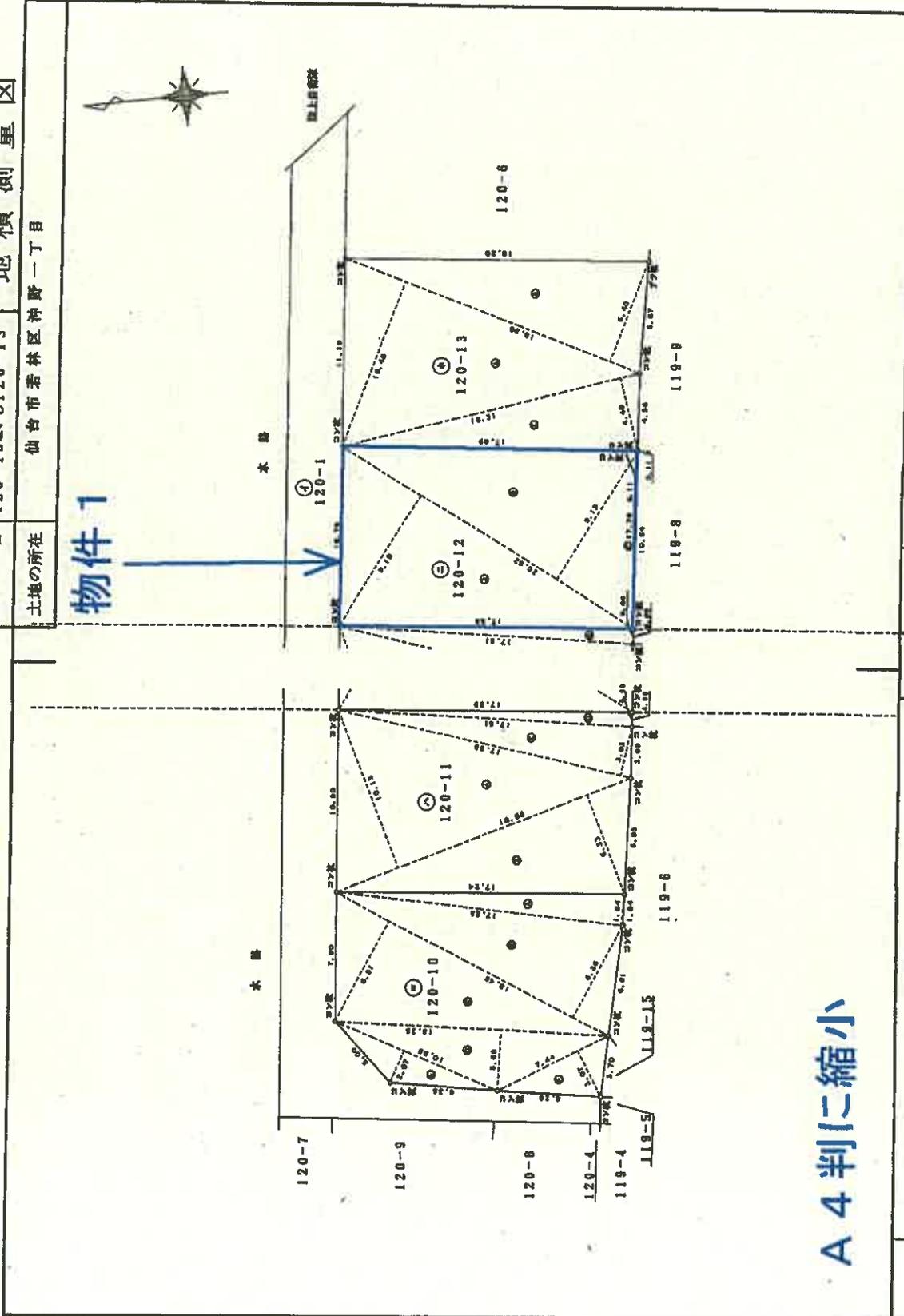
登記年月日：平成8年10月29日

地積測量図

地番 120-10を含む120-13

土地の所在 仙台市若林区神野一丁目

物件1



A4判に縮小

(不許複製)

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書面である。

(7 枚目)

地積測量図

地番 120-10かいし120-13

土地の所在 仙台市若林区沖野一丁目

三斜変換表

地番	NO.	底辺	高さ	倍率	面積
120-10	A	17.25	1.94		31.7400
	B	18.46	6.36		117.4096
	C	18.46	6.91		127.5586
	D	18.35	3.69		60.3315
	E	10.55	2.07		21.8365
	F	7.44	3.07		22.8408
		倍率積			381.7150
		面積			190.85750
					190

地番	NO.	底辺	高さ	倍率	面積
120-11	A	18.86	10.13		191.0518
	B	18.86	6.33		119.3658
	C	17.98	3.03		54.4794
	D	17.61	0.86		15.1446
		倍率積			380.0598
		面積			190.02980
					190

地番	NO.	底辺	高さ	倍率	面積
120-12	A	20.62	9.18		189.2916
	B	20.62	9.13		188.2606
	C	17.70	0.11		1.9470
		倍率積			379.4992
		面積			189.74960
					189

地番	NO.	底辺	高さ	倍率	面積
120-13	A	18.95	10.48		198.5960
	B	18.95	6.40		121.2800
	C	18.31	4.40		80.5640
		倍率積			400.4400
		面積			200.22000
					200

地番	NO.	積算	然地積
120-1	公算	827.35595	770.85690
			56.49905
			56

A4判に縮小

(不計複製)

作製者

申請人

縮尺

1/

登記年月日：平成9年10月3日

各階平面図

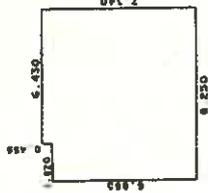
建物図面 各階平面図

家屋番号 120番12

建物の所在 仙台市若林区沖野一丁目120番地12

物件2

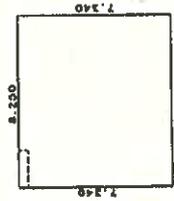
1 階



求積表

$6.885 \times 1.920 = 12.530700$
 $7.340 \times 6.430 = 47.196200$
合計 59.726900
床面積 59.72 ㎡

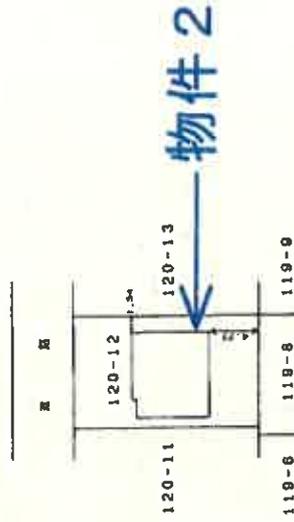
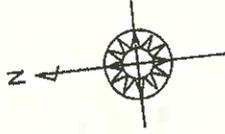
2 階



求積表

$7.340 \times 8.250 = 60.555000$
床面積 60.55 ㎡

A4判に縮小



作製者

縮尺 1/250

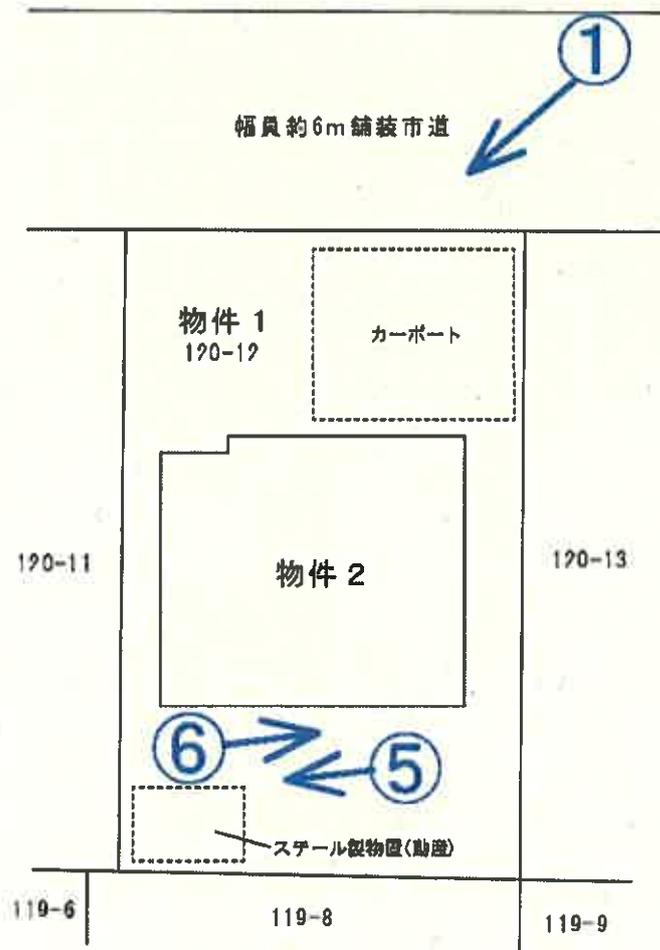
申請人

縮尺 1/500

(不許複製)

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

土地建物位置関係図

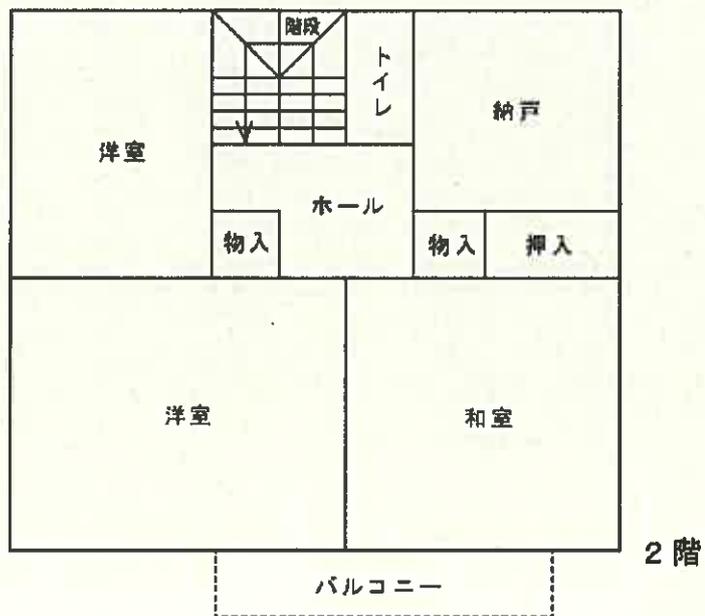
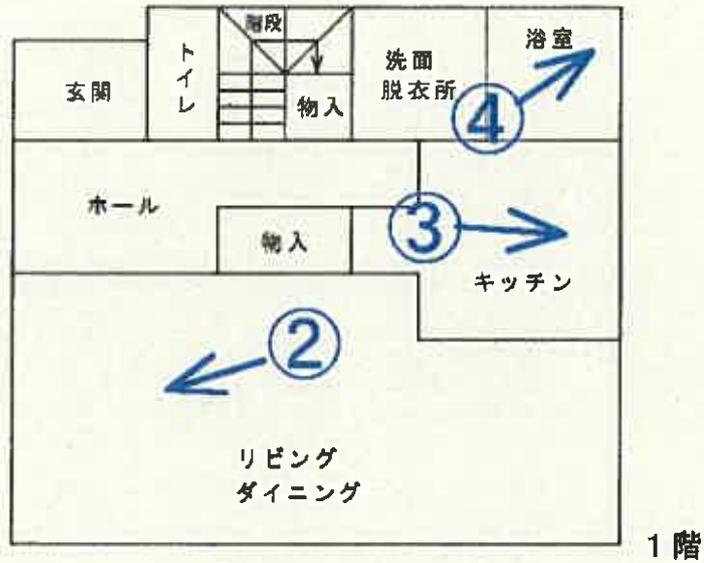


凡例 ♂写真（撮影場所）
（ 10 枚目）



縮尺 1/200

建物間取図（物件 2）



凡例 ♂写真（撮影場所）
（ 11 枚目）



縮尺 1/100

写真 1

カーポート

物件2



物件1

市道「沖野一丁目9号線」

写真 2

以下物件2内部の状況(写真2及び3)



(12枚目)

写真 3



写真 4



(13枚目)

写真 5

スチール製物置(動産)



物件1

写真 6

バルコニー



(14枚目)

令和 7 年 (又) 第 85 号
令和 7 年 11 月 4 日 現地調査
令和 7 年 11 月 17 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 小竹 潤

第1 評価額

一括価格	
金 11,000,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 6,390,000 円
物件2(建物)	金 4,610,000 円

- 1 一括価格は、物件1及び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 地目 地積	別紙物件目録記載の通り	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積		
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	仙台市地下鉄東西線「薬師堂」駅の南東方・道路距離約2.9km (別添『位置図』参照)	
付近の状況	<p>目的物件は、国道4号バイパス東側背後の住宅地域に存し、周辺には戸建住宅を主にアパート等も見られる。陸上自衛隊霞目飛行場に隣接する。 地域内の標準的な街路は幅員約6mの舗装市道であるが、近隣地域の周辺一帯は小規模な開発による住宅地域が多く、街路の系統連続性はやや劣る。 駅から徒歩圏外ではあるが、国道4号バイパスに近接し、自動車利用、路線バス利用により仙台市中心部へのアクセスは概ね良好である。 平坦な地勢にあり、仙台市防災ハザードマップによれば、浸水想定区域(想定浸水深0.5m未満)に存する。 地域内の標準的な画地は、幅員約6mの舗装市道に接面する地積180㎡程度の戸建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	みやぎ生協沖野店： 約1.0km	市立沖野小学校： 約900m
	仙台市若林区役所： 約2.5km	市立沖野中学校： 約550m
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3種高度地区、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	189.74㎡ 約10.5m×約17.5m 長方形 概ね平坦 中間画地 なし
接面道路の状況	○ 北側約6m、市道、舗装有、等高に接面。 建築基準法上：法第42条1項1号該当	
土地利用状況等	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：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。	
埋蔵文化財有無	周知の埋蔵文化財包蔵地「南小泉遺跡」に近接する。建替え等の際には担当課への届出等が必要となる場合がある。	
土壌汚染の有無	現地調査や各種資料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	敷地内にカーポート、スチール製物置(動産)が存する。(土地建物位置関係図参照)	

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120番12	
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9年9月28日新築
	経 過 年 数	28 年
	経済的残存耐用年数	5 年
構 造	軽量鉄骨造スレート葺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・衛生設備等
	そ の 他	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	59.72㎡
	2 階	60.55㎡
		延 120.27㎡
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	
建物利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り	
特 記 事 項	<p>①室内で猫が1匹飼育されているが、内壁や床に目立った損傷等は見られなかった。</p> <p>②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。</p>	

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通り求めた。

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	101,000円/㎡	0.95	189.74㎡	0.90	16,385,000円

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 【仙台若林-11】

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 99,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{103.2}{100} & \times & \frac{100}{104} & \times & \frac{100}{97} & = & 101,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 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 : 方位 +2% (1.02)
角地 +2% (1.02)
上記相乗積 104% (1.02 × 1.02 = 1.04)

◇ 地域格差 : 街路条件 △3% (0.97)

イ. 個別格差

間口奥行の関係 △5% (0.95)

ウ. 地積 : 登記簿数量による

エ. 建付減価

地上建物は老朽化が進行しており、目的土地の最有効使用を阻害する要因と認められることから、建物取壊し費用等を考慮して、建付減価を右記の通りと判定した。 △10% (0.90)

(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/m ²	120.27m ²	0.09	1,948,000円

ウ. 現価率

経過年数28年、経済的残存耐用年数5年、観察減価率40%、残価率0%により現価率を査定した。

◇ 現価率査定根拠

$$0.09 = \left(0.00 + \left(1 - 0.00 \right) \times \left(\frac{5 \text{年}}{33 \text{年}} \right) \right) \times \left(1 - 0.40 \right)$$

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、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、下記の通り評価額を求めた。

(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	16,385,000円	1.00	0.35 法定地上権	5,735,000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、その割合を上記の通りと判断した。

(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	16,385,000円	-5,735,000円	1.00	1.00	0.60	6,390,000円
2	1,948,000円	+5,735,000円	1.00	1.00	0.60	4,610,000円
一括価格(合計)						11,000,000円

エ. 占有減価修正：修正の必要はないものと判断した。

オ. 市場性修正：市場性の見地からは特に調整の必要はないと判断した。

カ. 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【仙台若林-11】

所 在 : 仙台市若林区沖野1丁目52番3「沖野1-30-1」
価 格 : 99,000円/㎡
位 置 : 仙台市地下鉄東西線「薬師堂」駅の南東方道路距離約2.5km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 142㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南側4.5m舗装私道、西側道
用 途 指 定 等 : 第一種住居地域(建蔽率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 小規模住宅、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)
2. 地図に準ずる図面写(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

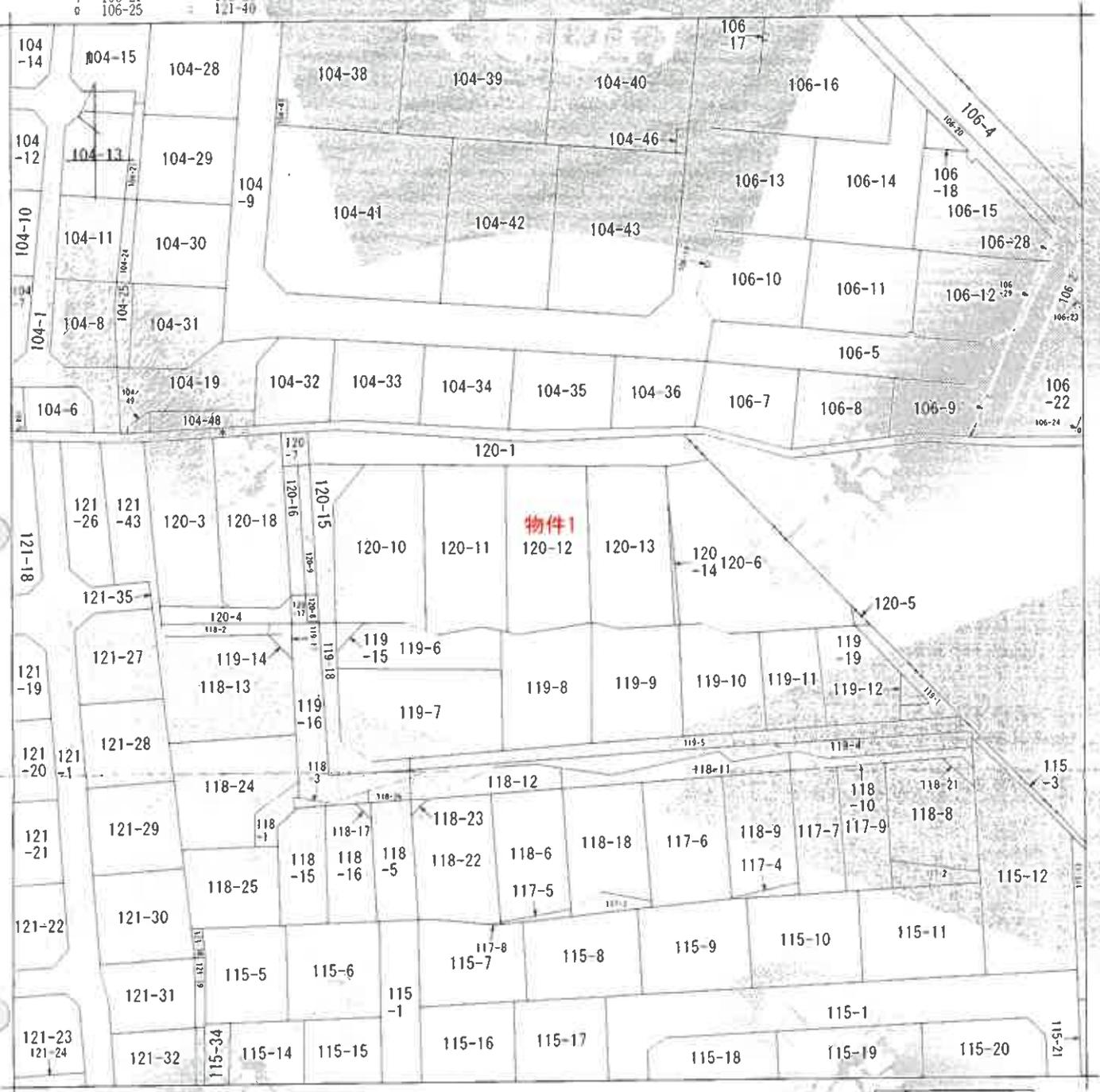
以 上

物件目録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 仙台市若林区沖野一丁目 |
| | 地 番 | 120番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 189.74平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市若林区沖野一丁目120番地12 |
| | 家屋 番号 | 120番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階59.72平方メートル
2階60.55平方メートル |



106-21
106-25
106-30
121-40



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確に、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	仙台市若林区沖野一丁目		地番	120番12	
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	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。
(仙台法務局管轄)

A3サイズをA4サイズに縮小した図面

令和7年8月18日

東京法務局港出張所

地図整理番号：M53385

登記官

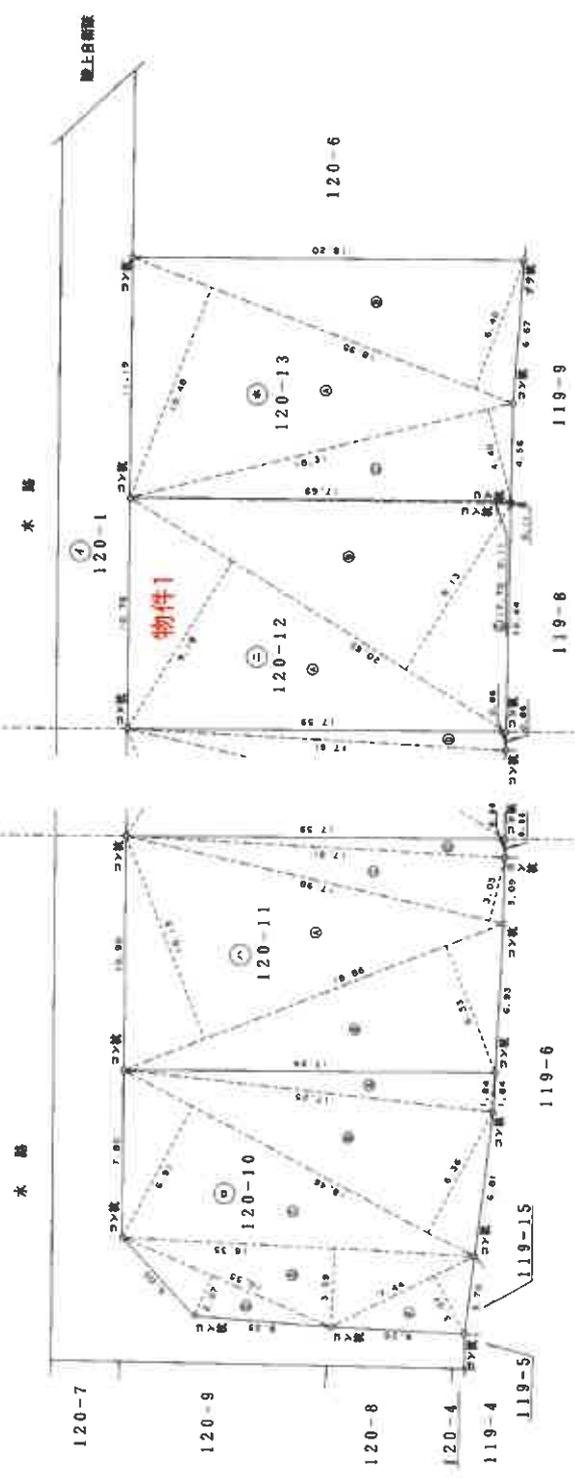
登録年月日：平成8/10/29

802030

120-1 120-10ないし120-13 地積測量図

地番 120-10ないし120-13

土地の所在 仙台市若林区沖野一丁目



作製者

申請人

縮尺 1/250

H18.10.24

A3サイズをA4サイズに縮小した図面

(不許複製)

120-1
 2
 2
 地積測量図

802031

120-10ないし120-13

仙台市若林区沖野一丁目

地番

土地の所在

三斜求積表

地番 ㊟ 120-10				
NO.	底辺	高さ	長さ	積
A	17.25	1.84		31.7400
B	18.46	6.36		117.4056
C	18.46	6.91		127.5586
D	16.35	3.69		60.3315
E	10.55	2.07		21.8385
F	7.44	3.07		22.6408
		総面積		381.7150
		面積		190.85750
		地積		190. m ²

地番 ㊿ 120-11				
NO.	底辺	高さ	長さ	積
A	18.86	10.13		191.0518
B	18.86	6.33		119.3838
C	17.98	3.03		54.4794
D	17.61	0.66		15.1446
		総面積		380.0596
		面積		190.0298
		地積		190. m ²

地番 ㊿ 120-12				
NO.	底辺	高さ	長さ	積
A	20.62	9.18		189.2916
B	20.62	9.13		188.2606
C	17.70	0.11		1.9470
		総面積		379.4992
		面積		189.74960
		地積		189. m ²

物件1

地番 ㊿ 120-13				
NO.	底辺	高さ	長さ	積
A	18.95	10.48		198.5960
B	18.95	6.40		121.2800
C	16.31	4.40		80.5640
		総面積		400.4400
		面積		200.22000
		地積		200. m ²

残地番 ㊿ 120-1				
公	簿	積	地	積
	827.35595			770.85690
				56.49905
				56. m ²

作製者

申請人

縮尺

1/

H8.10.29

(不許複製)

建物図面
各階平面図

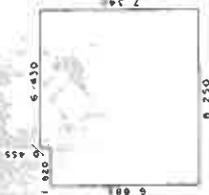
843740

家屋番号 120番12

建物の所在 仙台市若林区沖野一丁目120番地12

物件2

1 階



求積表

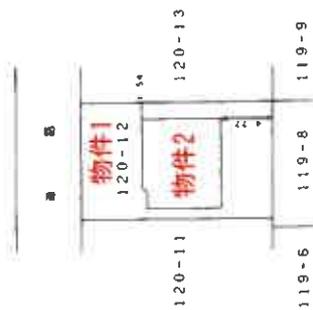
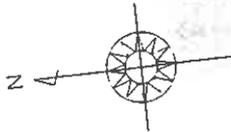
6 885 X 1 820 =	12 530700
7 340 X 6 430 =	47 196200
合計	59 726900
床面積	59 72 m ²

2 階



求積表

7 340 X 8 250 =	60 555000
床面積	60 555000
	60 55 m ²



作製者

縮尺 1/250

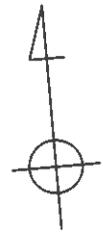
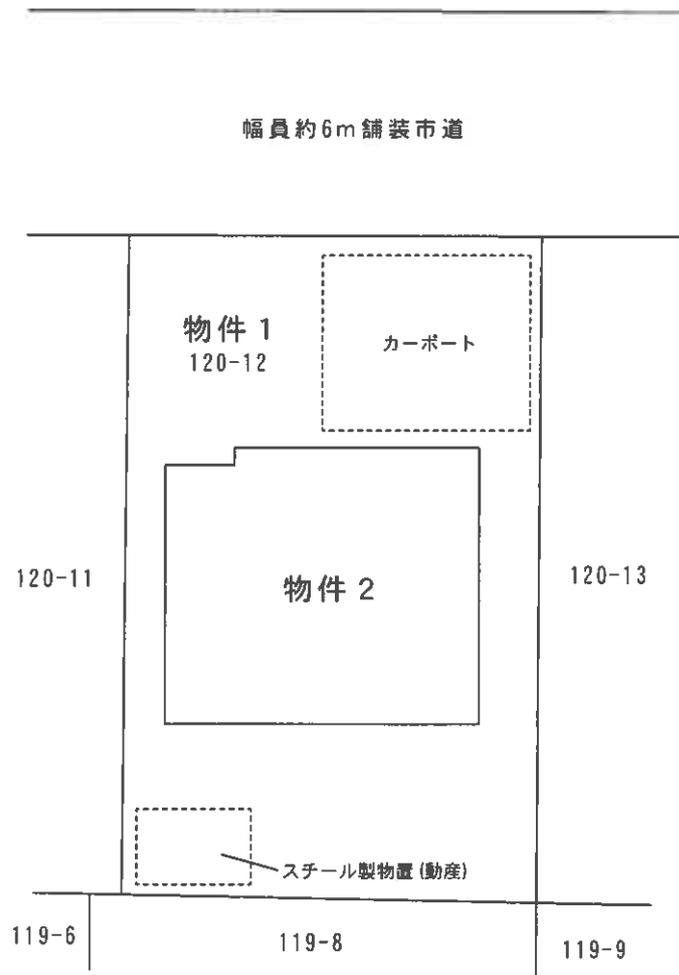
申請人

縮尺 1/500

(不許複製)

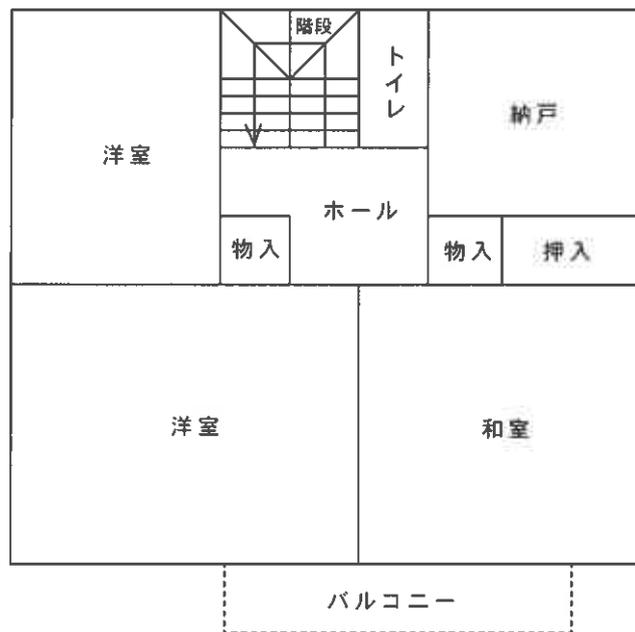
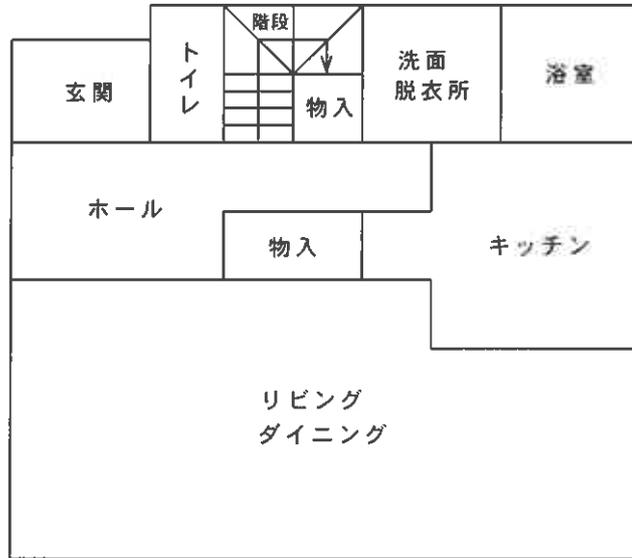
H9.10.3

土地建物位置関係図



縮尺 1/200

建物間取図（物件2）



縮尺 1/100