

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 4月28日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 柏 賢子

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 5月19日 午前 9時00分から 令和 8年 5月26日 午後 5時00分まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 8年 5月28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 6月12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 4月28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 | 13,612,000 10,889,600 | 一括 | 2,722,400 | 60,195 | 25,797 |
| 1 | 4,079,000 | | | | |
| 2 | 9,533,000 | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | | | | | |



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 仙台市泉区鶴が丘三丁目 |
| | 地 番 | 16番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 119.25平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市泉区鶴が丘三丁目16番地7 |
| | 家屋 番号 | 16番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階49.47平方メートル 2階45.33平方メートル |



物件明細書

令和 8年 2月 9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

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 | 仙台市泉区鶴が丘三丁目 |
| | 地 番 | 16番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 119.25平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市泉区鶴が丘三丁目16番地7 |
| | 家屋 番号 | 16番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階49.47平方メートル 2階45.33平方メートル |



令和 7年(ケ)第 113号
令和 7年 9月 9日受理
令和 7年10月 20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 | 仙台市泉区鶴が丘三丁目 |
| | 地 番 | 16番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 119.25平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市泉区鶴が丘三丁目16番地7 |
| | 家屋 番号 | 16番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階49.47平方メートル 2階45.33平方メートル |



| | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------|--|----|----|-------|-------|----|-----|-------|------|--|-------|----|---|---|---|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり | | | | | | | | | | | | | | |
| 住居表示 | (住居表示未実施) | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 | | | | | | | | | | | | | | |
| 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;"> <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;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table> | | | [| 地方裁判所 | 支部 | 平成 | 年()第 | 号 | | 保管開始日 | 平成 | 年 | 月 | 日 |
| [| 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 | <input checked="" 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 | | | | | | | | | | | | | | |

(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

本土地は、西側で仙台市所有の103番公衆用道路（建築基準法第42条1項1号道路）に接している。

本土地の東側の境界は、東側擁壁の下側である。

■ 物件2について

本件所有者代理人によると、本建物は空き家になっているとのことである。

室内は、転居済みの様子で、主だった家財はなく、処分未了の動産類が各部屋に若干残っているような状況であった。

残置動産から、居住中は、室内で猫を飼育していた形跡が確認されたが、その割に内壁等にはひっかき傷などは見当たらなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

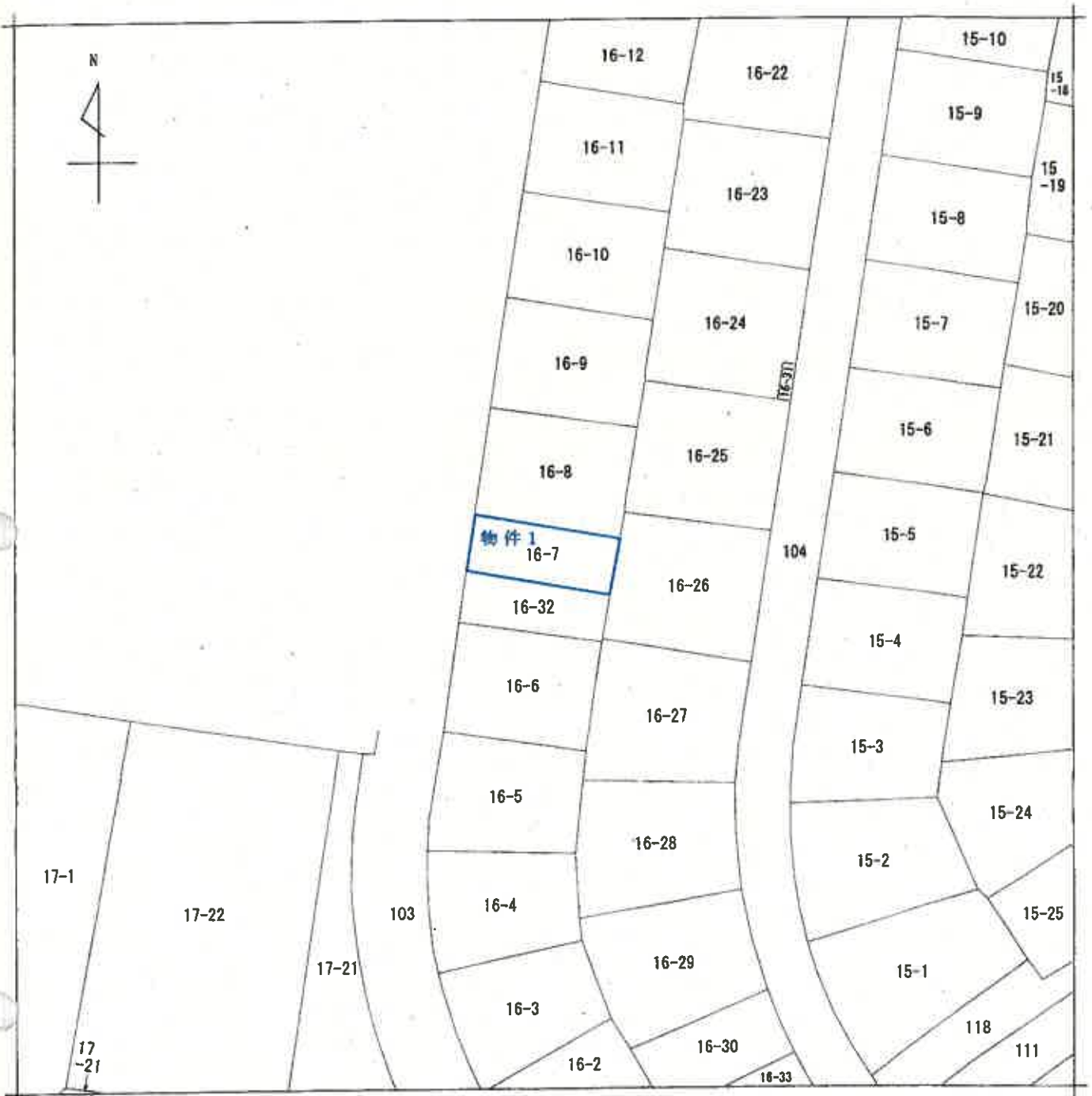
| 関係人の陳述等 | |
|---|--|
| 陳述者 (当事者等との関係) | 陳述内容等 |
| <input checked="" type="checkbox"/> B (所有者代理人) | <p>当職は、本件所有者から破産手続きに関する依頼を受けている弁護士です。本件についても、委任を受けております。</p> <p>本物件は、現在、空き家にしてあります。</p> <p>物件1の土地は、物件2の建物の敷地として利用してあります。</p> <p>建物内には、処分未了の動産類があると思いますが、それらは本件所有者のものであります。他に占有者はありません。</p> <p>本件建物の鍵は、当職が預かっておりますので、調査の際にお貸ししますので、ご使用ください。</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

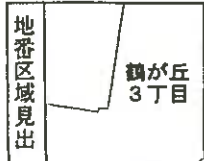
| 調査の経過 | | |
|--|--------|-----------------------|
| 調査の日時 | 調査の場所等 | 調査の方法等 |
| R7年9月9日(火) 15:20-15:25 | 仙台市役所 | 間取図交付依頼 |
| R7年9月9日(火) 16:20-16:30 | 物件所在地 | 物件確認、外観写真撮影 |
| R7年9月17日(水) 16:00-16:05 | 仙台市役所 | 間取図受領 |
| R7年10月2日(木) 15:00-15:15 | 仙台北務局 | 本件物件及び関連土地の全部事項証明書受領 |
| R7年10月6日(月) 11:00 11:10 | 当庁 | 本件所有者代理人Bから占有状況等聴取 |
| R7年10月9日(木) 12:00-12:30 | 物件所在地 | 立入調査、間取り確認、写真撮影、評価人同行 |
| 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10月 9日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち合わせ、本件所有者代理人から借用した鍵を用いて当職が解錠し、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



(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。



A4判に縮小

| | | | | | | | |
|-------|----|------|-------------|-----------|----------|------|------|
| 精部 | 求分 | 所在 | 仙台市泉区鶴が丘三丁目 | | 地番 | 16番7 | |
| 出縮 | 力尺 | 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 |

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7月2日
東京法務局

地図整理番号：M89787

登記官

(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：令和4年11月28日

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。
(仙台法務局管轄)
令和7年7月2日 東宮法務局 登記官

(7 枚目)

地積測量図

地番 16-7.16-32
土地の所在 仙台市泉区鶴が丘三丁目

物体1

座標次値表

座標系2011 (投影座標)

| 点番号 | Xm | Yn | Xm+1 - Xm | Yn+1 - Yn | 面積 |
|-----|-------------|----------|---------------|-----------|----|
| K1 | -186051.902 | 7715.201 | 78456.438721 | 17.84 | |
| K2 | -186049.053 | 7697.793 | -25635.803050 | 6.77 | |
| K3 | -186053.732 | 7696.248 | -23280.747229 | 17.59 | |
| K10 | -186058.584 | 7714.111 | 25639.327350 | 6.77 | |
| 計 | | | 256.502752 | | |
| | | | 119.3028950 | | |
| | | | 119.315 | | |

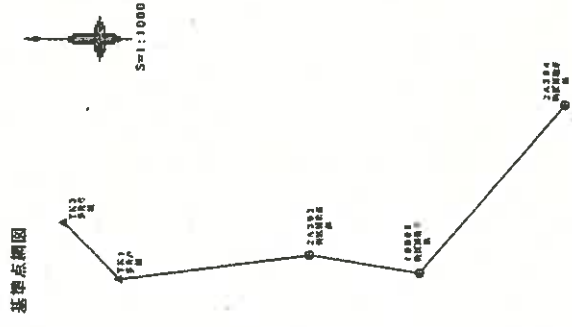
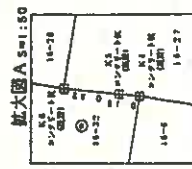
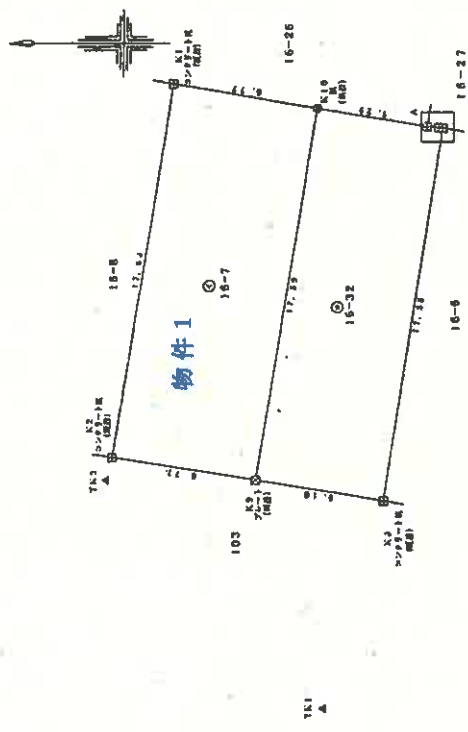
物体1

座標次値表

座標系2011 (投影座標)

| 点番号 | Xm | Yn | Xm+1 - Xm | Yn+1 - Yn | 面積 |
|-----|-------------|----------|---------------|-----------|----|
| K10 | -186058.584 | 7714.111 | 52106.307661 | 17.59 | |
| K9 | -186055.752 | 7696.749 | -24591.113055 | 6.10 | |
| K3 | -186051.779 | 7695.808 | -87446.061312 | 17.58 | |
| K4 | -186064.516 | 7713.172 | -19614.811654 | 0.18 | |
| K5 | -186066.322 | 7712.197 | 5499.808461 | 0.52 | |
| K6 | -186063.803 | 7713.248 | 44253.817024 | 5.29 | |
| 計 | | | 212.848125 | | |
| | | | 108.3240829 | | |
| | | | 108.32 | | |

総計 225.5769595



基伊片西側一覽表

座標系2011 (投影座標)

| 点番号 | X座標 | Y座標 | 種別 | 注 |
|-------|-------------|----------|-------|---|
| ZA329 | -186054.582 | 7696.948 | 街区角点 | 西 |
| 18808 | -186113.181 | 7687.320 | 街区多角点 | 南 |
| ZA334 | -186142.615 | 7718.013 | 街区角点 | 南 |

多角片西側一覽表

座標系2011 (投影座標)

| 点番号 | X座標 | Y座標 | 種別 | 注 |
|-----|-------------|----------|-----|---|
| TK1 | -186038.938 | 7686.152 | Y座標 | 西 |
| TK2 | -186048.784 | 7696.747 | Y座標 | 南 |

測量年月日 令和4年10月30日 平面直角座標系 第X系

A4判に縮小

作製者

(令和4年11月16日作製)

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：令和5年3月17日

これは図面に記載されている内容を証明した積面である。
(仙台法務局管轄)

令和7年7月2日 東京法務局

登記名

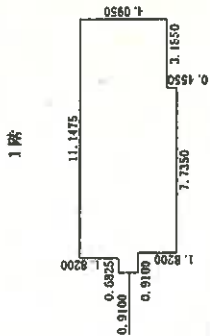
(8 枚目)

各階平面図 建物図面

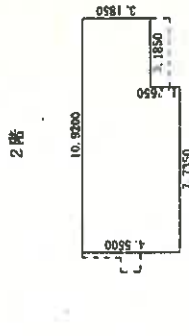
家屋番号 16番7

建物の所在 仙台市泉区鶴が丘三丁目16番地7

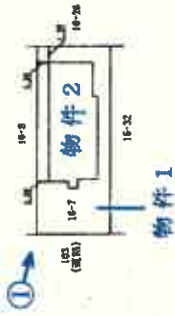
物件2



| 求積表 | |
|------------------------|----------------------|
| 3.1850×4.0950 | = 13.04257500 |
| 7.7350×4.5500 | = 35.19425000 |
| 0.2275×2.7300 | = 0.62107500 |
| 0.6825×0.9100 | = 0.62107500 |
| 合計 | 49.47897500 |
| 床面積 | 49.47 m ² |



| 求積表 | |
|------------------------|----------------------|
| 3.1850×3.1850 | = 10.14422500 |
| 7.7350×4.5500 | = 35.19425000 |
| 合計 | 45.33847500 |
| 床面積 | 45.33 m ² |



凡例
○写真(撮影場所)

A4判に縮小

作製者

月 14 日

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

間取図

1階



2階

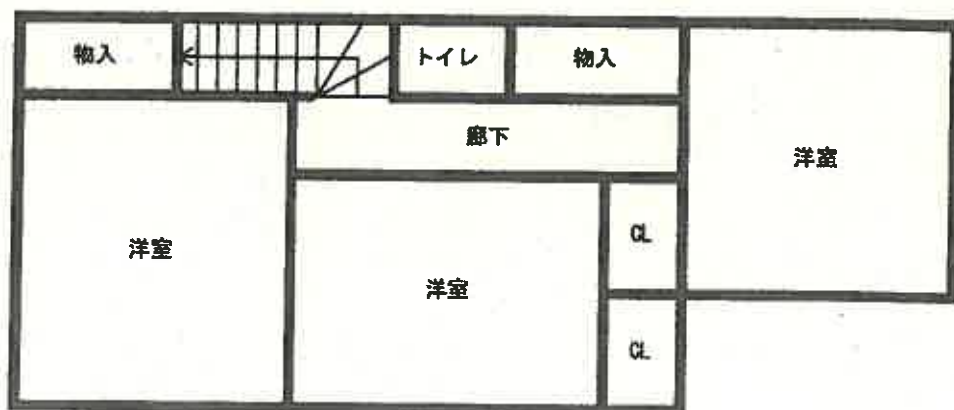


写真 1

物件2



物件1

写真 2

以下物件2の内部状況



写真 3



写真 4



令和 7 年 (ケ) 第 113 号
令和 7 年 10 月 9 日 現 地 調 査
令和 7 年 10 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

有川 卓也

第1 評価額

| | |
|---------------|--------------|
| 一 括 価 格 | |
| 金 13,612,000円 | |
| 内 訳 価 格 | |
| 物件1(土地) | 金 4,079,000円 |
| 物件2(建物) | 金 9,533,000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 地目積 | 別紙物件目録記載のとおり | |
| 2 | 所在番 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 | 地下鉄南北線「泉中央」駅の東方・道路距離約5.3km (別添「位置図」参照) | |
| 付近の状況 | 目的物件は、丘陵性の大規模住宅団地である鶴が丘団地に存し、周辺には一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域が形成されている。 幅員約13.5mの舗装市道が標準街路であり、幅員、系統及び連続性は比較的良好である。 最寄駅となる地下鉄南北線「泉中央」駅から遠隔に位置し、団地内に生活利便施設も特段見受けられないが、生活圏である市名坂地区に集積する大型店舗等が利用可能であり、生活利便性は概ね良好である。 | |
| 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 | 市街化区域 第一種低層住居専用地域 指定50% 指定80% 建築基準法22条区域 第1種高度地区、立地適正化計画(居住誘導区域)、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 | 119.25㎡ 間口約6.8m・奥行約17.6m ほぼ長方形 概ね平坦 中間画地 特になし |
| 接面道路の状況 | ○ 西側幅員約13.5m、市道、舗装有、両側歩道有、等高接面 建築基準法上:第42条1項1号に該当 | |
| 土地の利用状況 | 物件2の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当該施設の本管(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込みが出来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 | 周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていない。 | |
| 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 | ・ 仙台市洪水ハザードマップによると、目的土地は浸水想定区域外にある。 ・ 目的土地の範囲は、敷地東側に設置された高さ約3mの擁壁部分を含む(隣地境界線は擁壁の下側)。 | |

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「16番7」 | |
| 建築時期及び 経済的残存 耐用年数 | 建築年月日(登記記載等)：令和5年3月13日新築 経過年数：約3年 経済的残存耐用年数：約27年 | |
| 構造 | 木造ルーフィングぶき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、塩ビシート等 |
| | 設備 | 電気、給排水、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(現況) | 1階 | 49.47㎡ |
| | 2階 | 45.33㎡ |
| | (延) | 94.80㎡ |
| 現況用途等 | 現況用途：居宅(空家) 間取り：別添「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 | 「現況調査報告書」記載のとおり | |
| 特記事項 | <ul style="list-style-type: none"> 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。 経年相応の劣化が見られる程度である。 室内で猫を飼っていた形跡を確認したが、ひっかき傷等は見当たらなかった。 家具、生活用品等が一部残置されている。 | |

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以下のとおり求めた。

| 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 | 78,300円/m ² | 1.12 | 119.25m ² | 1.00 | 10,458,000円 |

ア 標準画地価格(公示価格等との規準をもとに査定)

標準地 : 仙台泉-38

公示価格等 79,000円/m² × 時点修正 100.0 / 100 × 標準化補正 100 / 103 × 地域格差 100 / 98 = 規準とした価格 78,300円/m²

◇ 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 +3

◇ 地域格差 : 街路 ▲3、交通接近 +1、環境 ±0、行政 ±0

イ 個別格差 : 方位+2、規模+10

相乗積:1.02×1.10≒1.12

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、補正の必要はないと判断した。

(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 | 150,000円/m ² | 94.80m ² | 0.86 | 12,229,000円 |

ウ 現価率 : 経過年数 3年、経済的残存耐用年数 27年、観察減価率 5%、残価率 0%により現価率を査定した。

◇現価率 : 0.86 = { 0 + (1 - 0) × (27年 / 30年) } × (1 - 0.05)

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、以下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 | 10,458,000円 | 1.00 | 0.35 | 法定地上権 | 3,660,000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 | 10,458,000円 | - 3,660,000円 | / | 1.00 | 0.60 | 4,079,000円 |
| 2 | 12,229,000円 | + 3,660,000円 | 1.00 | 1.00 | 0.60 | 9,533,000円 |
| 一括価格(合計) | | | | | | 13,612,000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等の概要

標準地：仙台泉-38
所在：仙台市泉区鶴が丘4丁目18番5
価格：79,000 円/㎡
位置：地下鉄南北線「泉中央」駅 4.8km
価格時点：令和7年1月1日
地積：226㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接面街路：南東6m市道
用途指定等：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：中規模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(国土地理院)
- 2 公図(地図に準ずる図面)
- 3 地積測量図
- 4 建物図面・各階平面図
- 5 間取図

以上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 仙台市泉区鶴が丘三丁目 |
| | 地 番 | 16番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 119.25平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市泉区鶴が丘三丁目16番地7 |
| | 家屋 番号 | 16番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階49.47平方メートル 2階45.33平方メートル |

位置図



石積壇立地分地

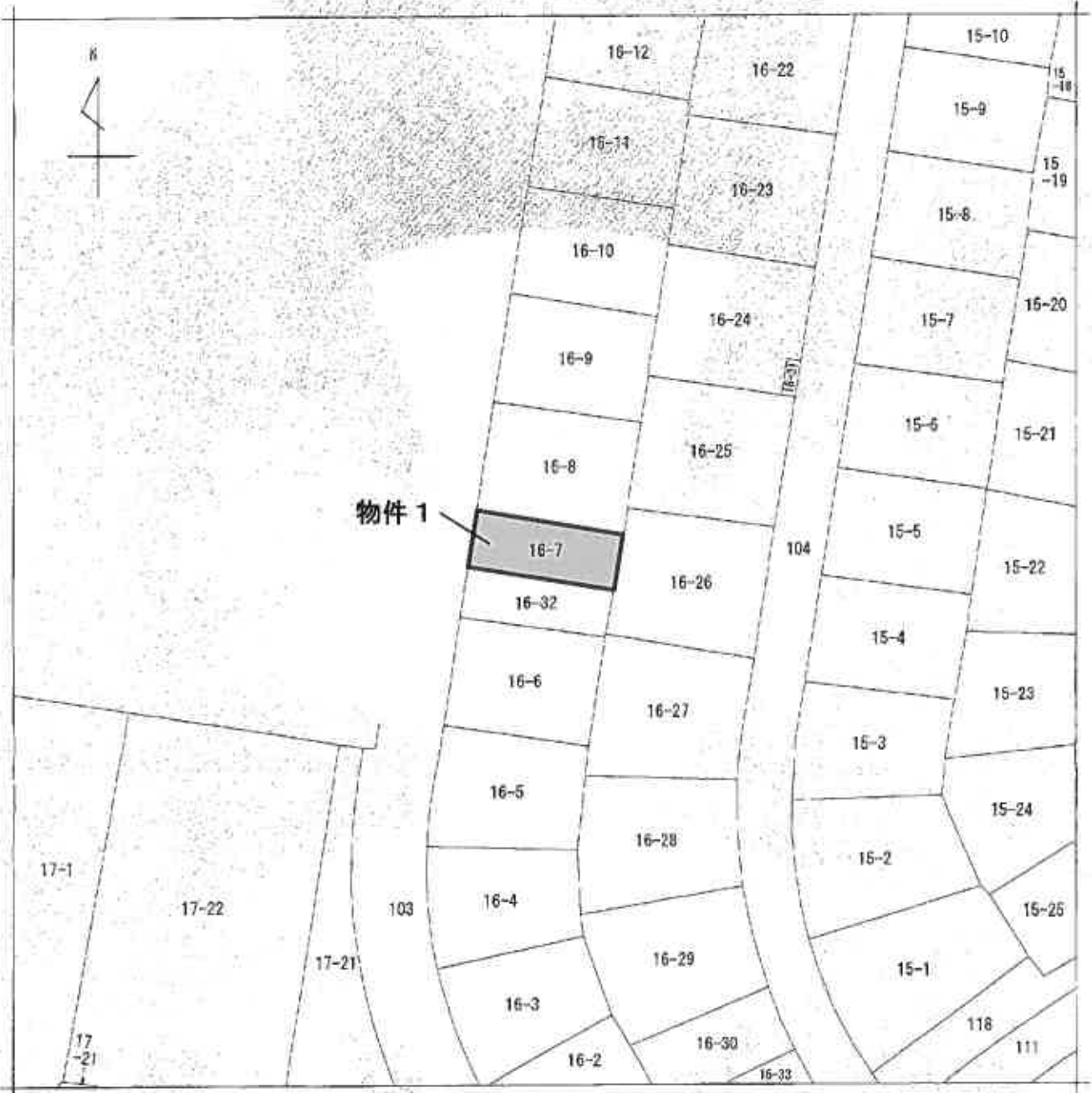
公示地
仙台泉38

目的物件

500 m



公 図
(A3→A4 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真確を記載した図面です。



| | | | | | | |
|-------|----------------|------|-----------|----|----------|--|
| 請求部分 | 所在 仙台市泉区鶴が丘三丁目 | | | 地番 | 16番7 | |
| 出力尺 | 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 | |
| 作成年月日 | 備付年月(黒印) | | | 備考 | その他 | |

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7月2日
東京法務局

地図整理番号：M89787

登記官

建物図面 (A3→A4縮小)

建物図面

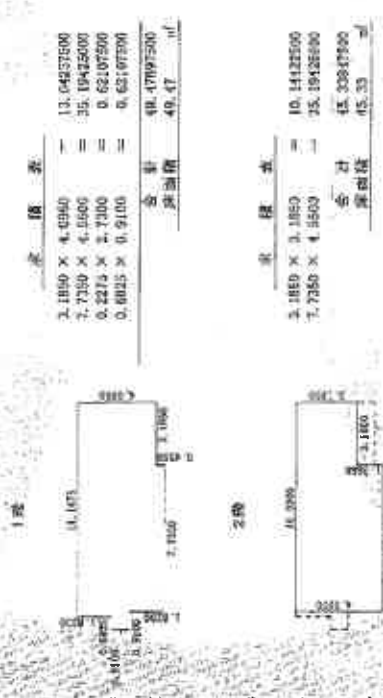
16番7

仙台市麻区揚が丘三丁目16番地7

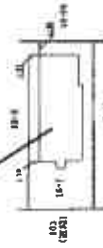
各階平面図

作成年月日：令和5年3月17日

本図面に記載されている内容は、本図面を基に
(仙台市建築局承認)
令和7年7月2日 東洋建設株式会社 図記



物件2



縮尺 500

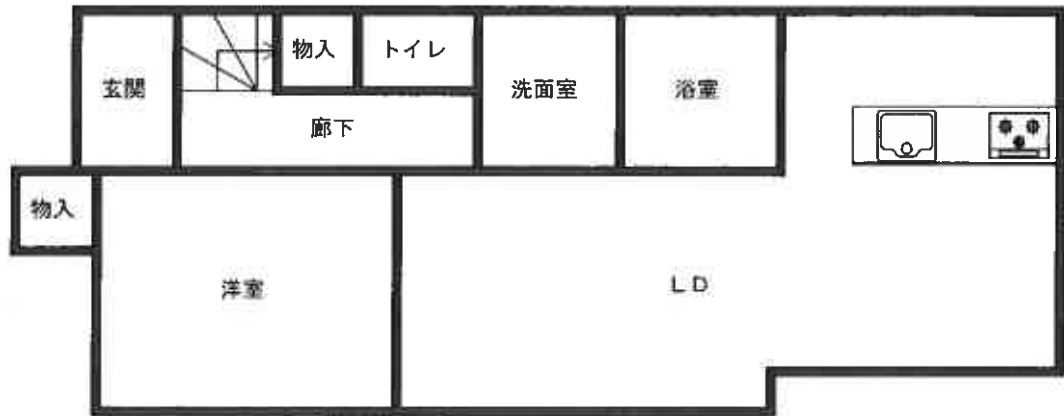
申請人

縮尺 250

作成者

間取図

1階



2階

