

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 工 藤 洋 志

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 目 録

1 所 在 仙台市青葉区上愛子字車
地 番 23番15
地 目 宅地
地 積 165.17平方メートル
但し、共有者全員持分全部

2 所 在 仙台市青葉区上愛子字車
地 番 23番9
地 目 公衆用道路
地 積 87平方メートル
持分180分の10

3 所 在 仙台市青葉区上愛子字車
地 番 23番30
地 目 公衆用道路
地 積 69平方メートル
持分180分の10

4 所 在 仙台市青葉区上愛子字車23番地15
家屋 番号 23番15
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63.76平方メートル
2階53.82平方メートル



物 件 目 録

但し、共有者全員持分全部



物件明細書

令和 8年 2月26日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 菅野千尋

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】

本件共有者らが占有している。

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

但し、共有者全員持分全部



令和7年(ケ)第 82号
令和7年 9月 3日受理
令和7年10月 8日提出

現況調査報告書

仙台地方裁判所

執行官 佐々木 和志 (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 仙台市青葉区上愛子字車
地 番 23番15
地 目 宅地
地 積 165.17平方メートル

共有者 A 持分10分の9
共有者 B 持分10分の1

但し、共有者全員持分全部

2 所 在 仙台市青葉区上愛子字車
地 番 23番9
地 目 公衆用道路
地 積 87平方メートル

共有者 A 持分180分の9
共有者 B 持分180分の1

3 所 在 仙台市青葉区上愛子字車
地 番 23番30
地 目 公衆用道路
地 積 69平方メートル

共有者 A 持分180分の9
共有者 B 持分180分の1

4 所 在 仙台市青葉区上愛子字車23番地15
家屋 番号 23番15
種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階63.76平方メートル
2階53.82平方メートル

共有者 A 持分10分の9

共有者 B 持分10分の1

但し、共有者全員持分全部



4225

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	<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 checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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"/> 土地所有者ら <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	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	<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"/> 建物所有者ら <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	5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

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	<input type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路（物件2 ） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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"/> 土地所有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者らが公道に通じる通路として使用し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日
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）
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 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

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	<input type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路（物件3 ） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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"/> 土地所有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者らが公道に通じる通路として使用し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日]
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）
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 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1～3について

物件1は北側で、物件2, 3は南北で、仙台市所有の23番4の公衆用道路に接面している。この道路は市道で、建築基準法42条1項1号道路である。

■ 物件4について

屋根の上に本件建物所有者Aが所有する太陽光発電パネルが存在する。このパネルは物件4に付合している。空き家ではあるが若干の動産類が存在する。

11枚目の建物間取図の2階のトイレ、収納、トイレ付近の廊下の部分及び3階ロフト部分は、天井が1.4メートル以下と低くなっているため床面積には含まれず、構造上2階建ての建物になっている。

(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>■ B (本物件共有持分権者)</p>	<p>本物件の共有持分権者です。現況調査の期日通知を受けましたが、本日は都合で立ち会えません。他の共有持分権者のAは私の元配偶者です。私自身は本物件からは既に退去しています。室内にある動産類はAの物かと思いません。私自身の物は残っているかもしれませんが不要な物です。Aが退去したかどうかは分かりません。物件4の上にある太陽光発電装置は、Aが購入して設置したものです。</p>
<p>■ C (本物件共有持分権者A 破産管財人)</p>	<p>本物件の共有持分権者Aの破産管財人です。Aは本物件から既に退去しており、現在は空き家です。鍵は任意売却を依頼している不動産会社に預けているので調査日当日に持ってくるよう手配します。物件4の上にある太陽光発電装置は、Aが購入して設置したものだと聞いています。</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4日(木) 11:00-11:10	仙台市役所	仙台市に建物間取図等の資料請求
R7年9月4日(木) 11:50-12:00	物件所在地	物件確認、写真撮影
R7年9月11日(木) 13:20-13:30	仙台市役所	仙台市から建物間取図等の資料受領、接道の調査
R7年9月22日(月) 13:00-13:10	執行官室	Aの破産管財人Cより占有状況等聴取(電話による聴取)
R7年9月24日(水) 9:00-9:10	執行官室	Bより占有状況等聴取(電話による聴取)
R7年9月24日(水) 9:30-9:40	仙台法務局	物件及び周辺土地の全部事項証明書受領
R7年9月24日(水) 11:30-12:00	物件所在地	写真撮影、立入調査、間取確認、Cより占有状況等聴取、評価人帯同

(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 を立ち合わせ、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。
- 令和 7年 9月 24日
目的物件は施錠はされていなかったが不在であったので、立会人 D を立ち合わせて、建物内に立ち入った。その後、調査中にCが臨場した。

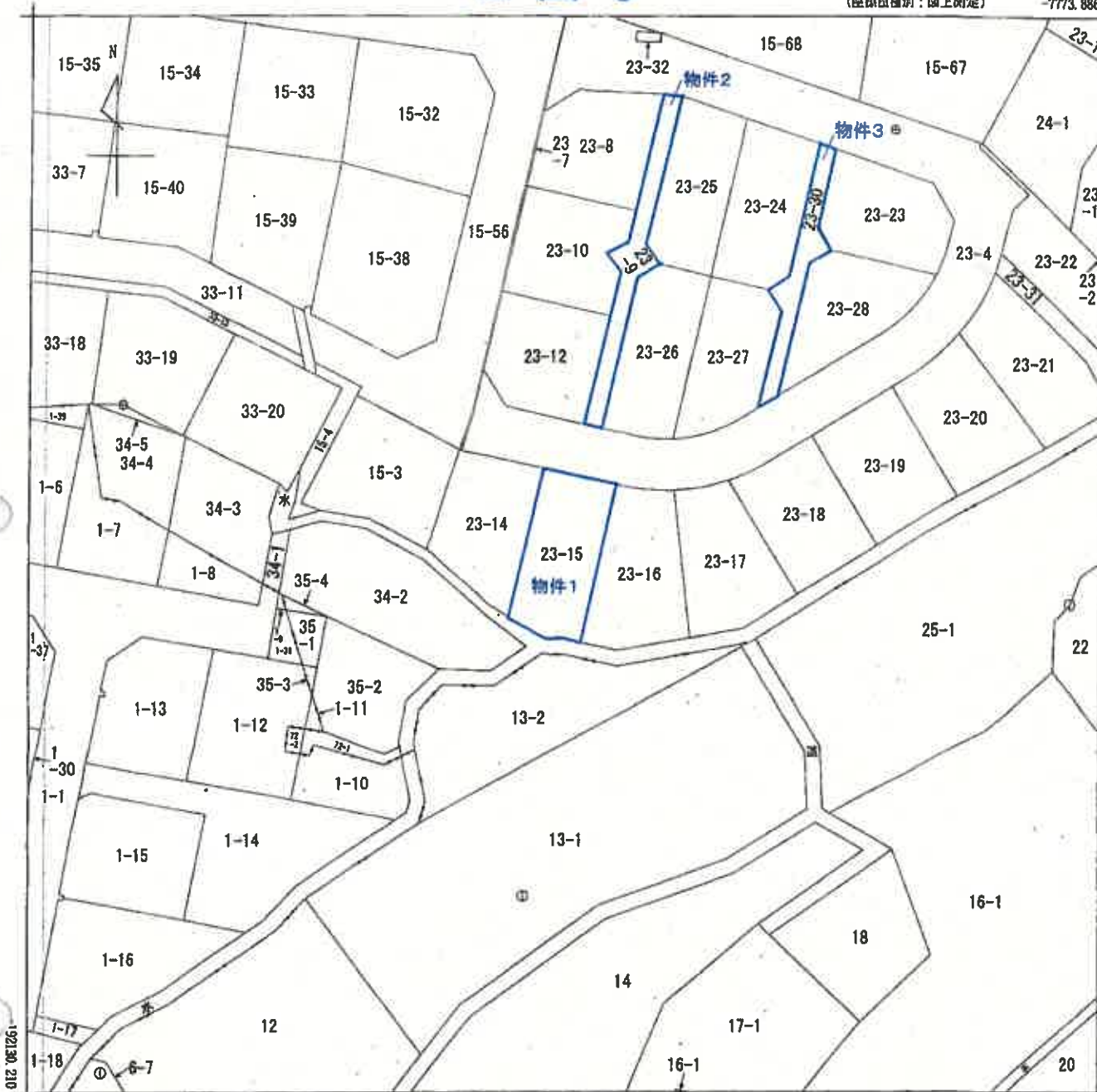
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公図写

(座標値種別：国上測定)

-7773.886

-192004.210



-7898.886 (座標値種別：国上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



A 4 判 に 縮 小

部 分	所 在	仙台市青葉区上愛子字車				地 番	23番15				
出 力 縮 尺	1/500	精 度 分 区	甲三	座 標 系 番 号 又 は 記 号	X	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	地籍図	
作 成 年 月 日	昭和61年1月			備 付 年 月 日 (原 図)	平成1年2月23日	補 記 項					

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年5月15日
仙台法務局

請求番号：45-1
(1/1)

登記官

(8枚目)



登記年月日：令和2年8月7日

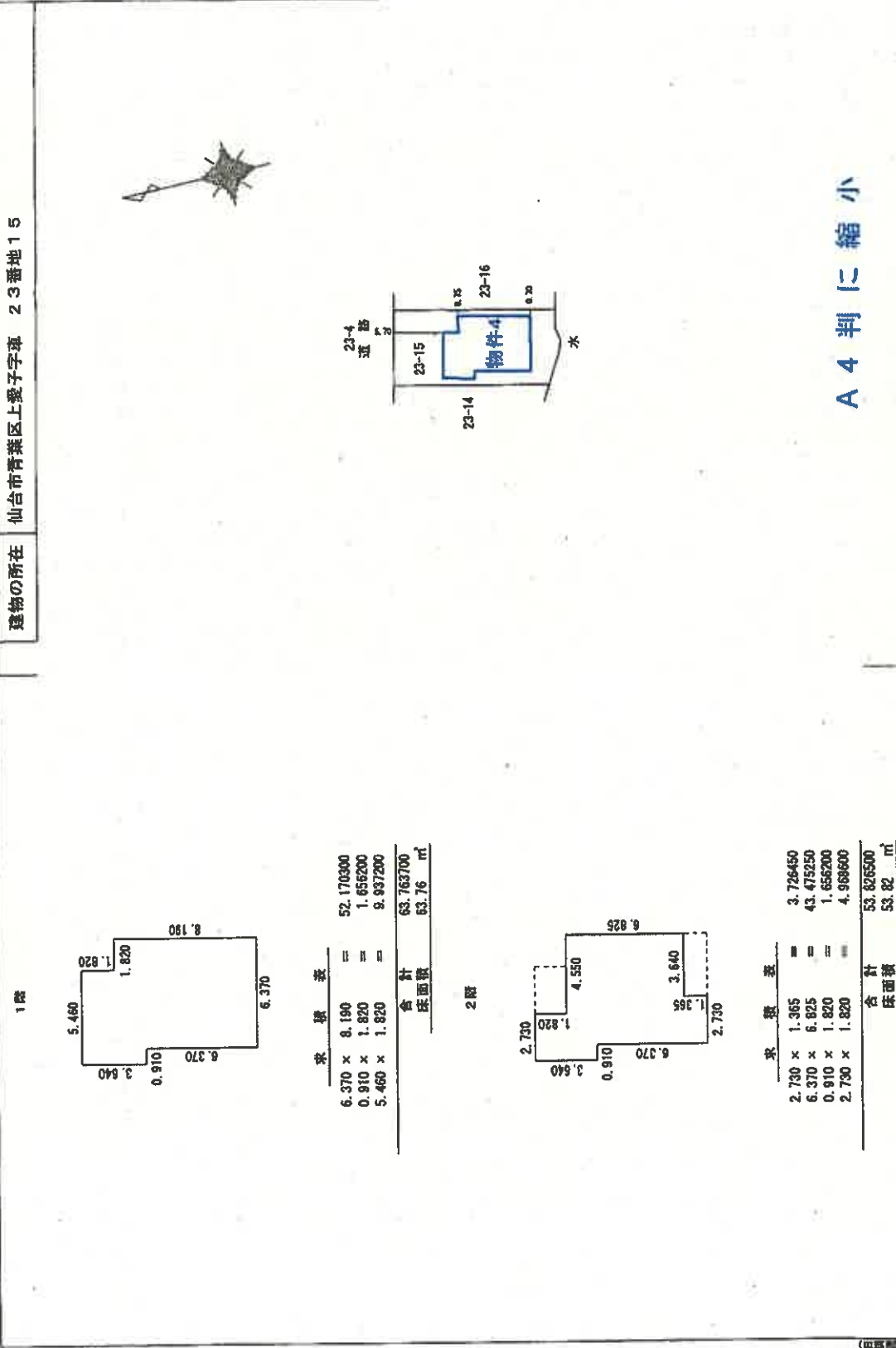
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 令和7年5月15日 仙台法務局

(9枚目)

登記官

建物図面図

各階平面図



A4判に縮小

家屋番号 23番15
 建物の所在 仙台市青葉区上愛子字塚 23番地15

1階

求積表	
6.370 × 8.190	= 52.170300
0.910 × 1.820	= 1.656200
5.460 × 1.820	= 9.937200
合計	63.763700
床面積	53.76 m ²

2階

求積表	
2.730 × 1.365	= 3.726450
6.370 × 6.925	= 43.475250
0.910 × 1.820	= 1.656200
2.730 × 1.820	= 4.968600
合計	53.826500
床面積	53.82 m ²

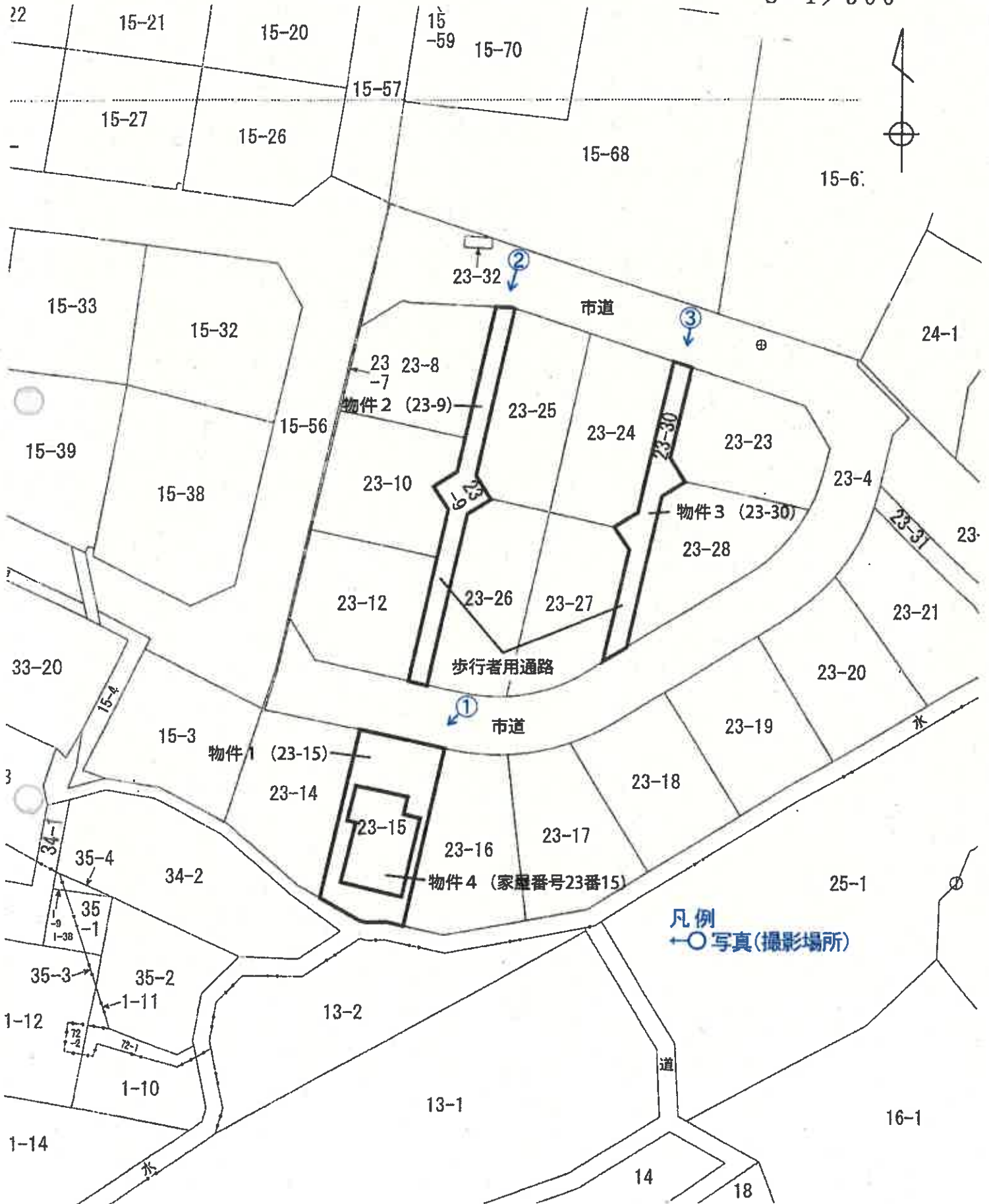
作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
	8月4日作成		

(日本土地建物調査士会連合会所属)

図案番号：45-2

土地建物位置関係図

S=1/500



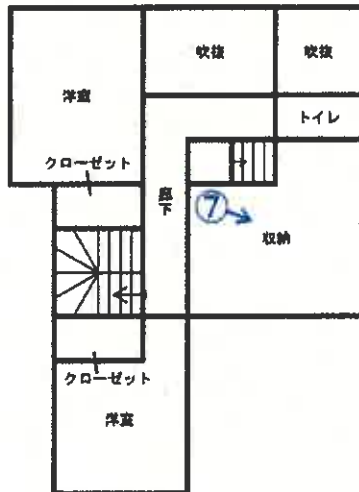
建物間取図

S=1/150

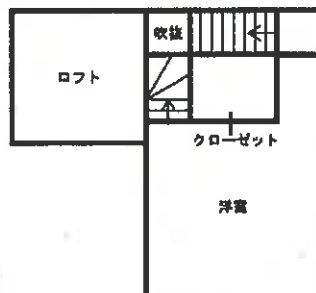
1階



2階



3階



凡例
←○写真(撮影場所)

※ 建物間取図の通り、外観は3層の建物となっているが、2階の収納・トイレ・廊下の北側一部、3階のロフトが天井高1.4m以下等の要件を満たし階数・床面積に含まれない小屋裏物置等に該当することから、登記上は2階建となっている。

写真①

物件4



物件1

写真②



物件2

写真③



物件3

写真④ 以下、物件4の内部の状況



写真⑤



写真⑥



写真⑦



副

令和7年（ケ）第82号
令和7年 9月24日 現地調査
令和7年10月 8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

高田 康弘

第1 評価額

一 括 価 格	
金 17,279,000 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 4,148,000 円
物件2	金 19,000 円
物件3	金 15,000 円
物件4	金 13,097,000 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の土地の内訳価格は物件4の建物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 地積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在地 地積		
3	所在地 地積		
4	所 家屋番号 種類 構造 床面積		
番号	特記事項		
2、3	建築基準法上の道路には該当せず、歩行者用通路となっている。		
4	外観は3層の建物となっているが、天井高1.4m以下等の要件を満たし階数・床面積に含まれない小屋裏物置等に該当する箇所があることから、登記上は2階建となっている。		

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 仙山線「愛子」駅の西方道路距離約 2.3 km (別添位置図参照)	
付近の状況	<p>周辺は仙台市青葉区宮城総合支所の西方約 2.5 km (道路距離)、国道 48 号及び J R 仙山線線路敷の南側背後に小規模開発された住宅地域である。地域内には一般住宅が区画整然と建ち並んでいる。</p> <p>市中心部から遠く、生活利便施設は地域外に依存している。学区は愛子小学校・錦ヶ丘中学校 (広瀬中学校選択可能)。</p> <p>地域内の地勢は概ね平坦で、土砂災害の危険性は低い (土砂災害 (特別) 警戒区域の指定はなし)。周辺には仙台市ハザードマップで内水浸水想定区域に該当する箇所がある (浸水深 5 cm 以上～20 cm 未満と浸水深 20 cm 以上～45 cm 未満の箇所有)。なお、嫌悪施設や危険施設は見られない。</p>	
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 第一種住居地域 指定 60% 指定 200% 無 ・宅地造成等工事規制区域 ・水質保全区域 (広瀬川の清流を守る条例)
画地条件	地積 間口・奥行 形状 地勢 街路接面状況 その他	165.17 m ² 約 8.9m × 最長約 19.3m ほぼ長方形 概ね平坦 中間画地 無
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	<p>上水道あり 下水道あり ガス配管なし</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、通常のコストで敷地内への引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を利用している場合や、役所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	周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない（北側で「車B遺跡」に隣接する）。
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	なし

○物件2

位置・交通	JR仙山線「愛子」駅の西方道路距離約2.3km (別添位置図参照)	
付近の状況	物件1と同じ	
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 第一種住居地域 指定60% 指定200% 無 ・宅地造成等工事規制区域 ・水質保全区域(広瀬川の清流を守る条例)
画地条件	地積 幅・延長 形状 地勢 街路接面状況 その他	87㎡ 約2~6m×約40m 带状地 概ね平坦 二方路 無
接面道路の状況	○南側約6m、市道、舗装有、等高に接面 建築基準法上、法第42条1項1号道路 ○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号道路	
土地の利用状況等	歩行者用通路である。	
特記事項	本件共有者の持分180分の10	

○物件 3

位置・交通	J R 仙山線「愛子」駅の西方道路距離約 2.3 km (別添位置図参照)	
付近の状況	物件 1 と同じ	
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 第一種住居地域 指定 60% 指定 200% 無 ・宅地造成等工事規制区域 ・水質保全区域(広瀬川の清流を守る条例)
画地条件	地積 幅・延長 形状 地勢 街路接面状況 その他	69 m ² 約 2~4m × 約 32m 带状地 概ね平坦 二方路 無
接面道路 の状況	○南側約 6m、市道、舗装有、等高に接面 建築基準法上、法第 42 条 1 項 1 号道路 ○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 号道路	
土地の利用状況 等	歩行者用通路である。	
特記事項	本件共有者の持分 180 分の 10	

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 23 番 15	
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	令和2年4月27日新築 5年 30年
構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき2階建	
仕 様	外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	サイディングほか ビニールクロスほか ビニールクロスほか フローリング、畳ほか 電気、給排水、衛生設備 オール電化、太陽光発電パネル
	(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）	延床面積 117.58 m ²	
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	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	<p>1) 建物間取図の通り、外観は3層の建物となっているが、2階の収納・トイレ・廊下の北側一部、3階のロフトが天井高1.4m以下等の要件を満たし階数・床面積に含まれない小屋裏物置等に該当することから、登記上は2階建となっている。</p> <p>2) 2階の屋根に物件4に付合した太陽光発電パネルが設置されている。</p> <p>3) 空き家であるが、若干の動産類が残されている。</p> <p>4) 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) 建付地価格等（物件1～3）

目的土地の建付地価格等を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	地積 (㎡)	建付減価	建付地価格等 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1	65,700	0.98	165.17	1.00	10,635,000
2	65,700	0.10	87	—	572,000
3	65,700	0.10	69	—	453,000

ア 標準画地価格（公示価格等との規準をもとに査定）

地価調査 青葉（県）-14

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準とした価格} & \\ 67,800 \text{ 円/㎡} & \times 101.8/100 & \times 100/100 & \times 100/105 & = & 65,700 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：100%

◇地域格差：105%

・交通接近+5

イ 個別格差：下記の通りと判定した。

番号	個別格差の内訳	個別格差
1	間口・奥行の関係△2	98%
2、3	利用状況（歩行者用通路）△90	10%

ウ 地積：登記数量

エ 建付減価：物件1について、建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(2) 建物価格 (物件4)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向も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/m ²)	現況延床面積 (m ²)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
4	200,000	117.58	0.77	18,107,000

ウ 現価率

経過年数5年、経済的残存耐用年数30年、観察減価10%、残価率0%により現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率 } 0\% \\ &\quad + (1-0) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 30 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数 } 35 \text{ 年}) \} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価 } 0.10) = 0.77 \end{aligned}$$

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)	土地利用権等 の及ぶ範囲	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ	ウ		ア×イ×ウ=エ
1	10,635,000	1.00	0.35	法定地上権	3,722,000

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 (円) (1(1)オ、 1(2)エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2(1)エ) イ	占 有 減 価 修 正 ウ	共 有 持 分 割 合 エ	市場性 修 正 オ	競 売 市 場 修 正 カ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ ×カ
1	10,635,000	－ 3,722,000	1.00	1/1	1.00	0.60	4,148,000
2	572,000	-----	1.00	1/18	1.00	0.60	19,000
3	453,000	-----	1.00	1/18	1.00	0.60	15,000
4	18,107,000	+ 3,722,000	1.00	1/1	1.00	0.60	13,097,000
一括価格（合計）							17,279,000

ウ 占有減価修正：修正の必要はないものと判断した。

エ 共有持分割合：物件2、物件3につき本件共有者の持分180分の10 ⇒ 18分の1

オ 市場性修正：修正の必要はないものと判断した。

カ 競売市場修正：「評価の条件」欄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

地価調査基準地（青葉（県）－14）

所 在：仙台市青葉区上愛子字雷神3番39
価 格：67,800円／㎡
位 置：JR仙山線「愛子」駅の西方道路距離約1.6kmに
位置する。
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：199㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：北側6m市道に接面
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：中規模一般住宅のほかにアパート等が見られる郊外
の住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図（法第14条第1項地図）
- 3 地積測量図
- 4 建物図面・各階平面図
- 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 仙台市青葉区上愛子字車
地 番 23番15
地 目 宅地
地 積 165.17平方メートル

共有者 持分10分の9
共有者 持分10分の1

但し、共有者全員持分全部

2 所 在 仙台市青葉区上愛子字車
地 番 23番9
地 目 公衆用道路
地 積 87平方メートル

共有者 持分180分の9
共有者 持分180分の1

3 所 在 仙台市青葉区上愛子字車
地 番 23番30
地 目 公衆用道路
地 積 69平方メートル

共有者 持分180分の9
共有者 持分180分の1

4 所 在 仙台市青葉区上愛子字車23番地15
家屋 番号 23番15
種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建

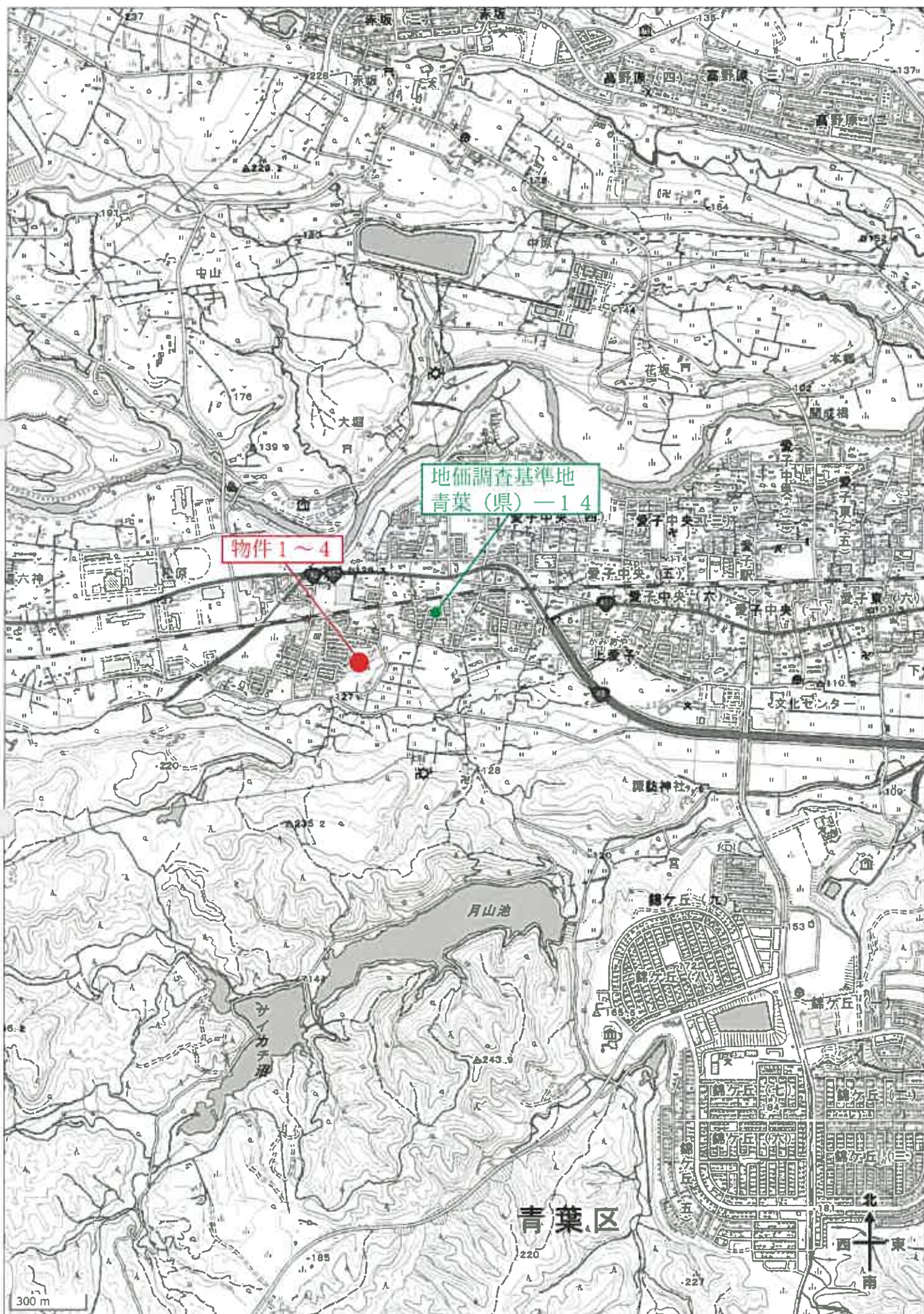
床 面 積 1階63.76平方メートル
2階53.82平方メートル

共有者 持分10分の9

共有者 持分10分の1

但し、共有者全員持分全部

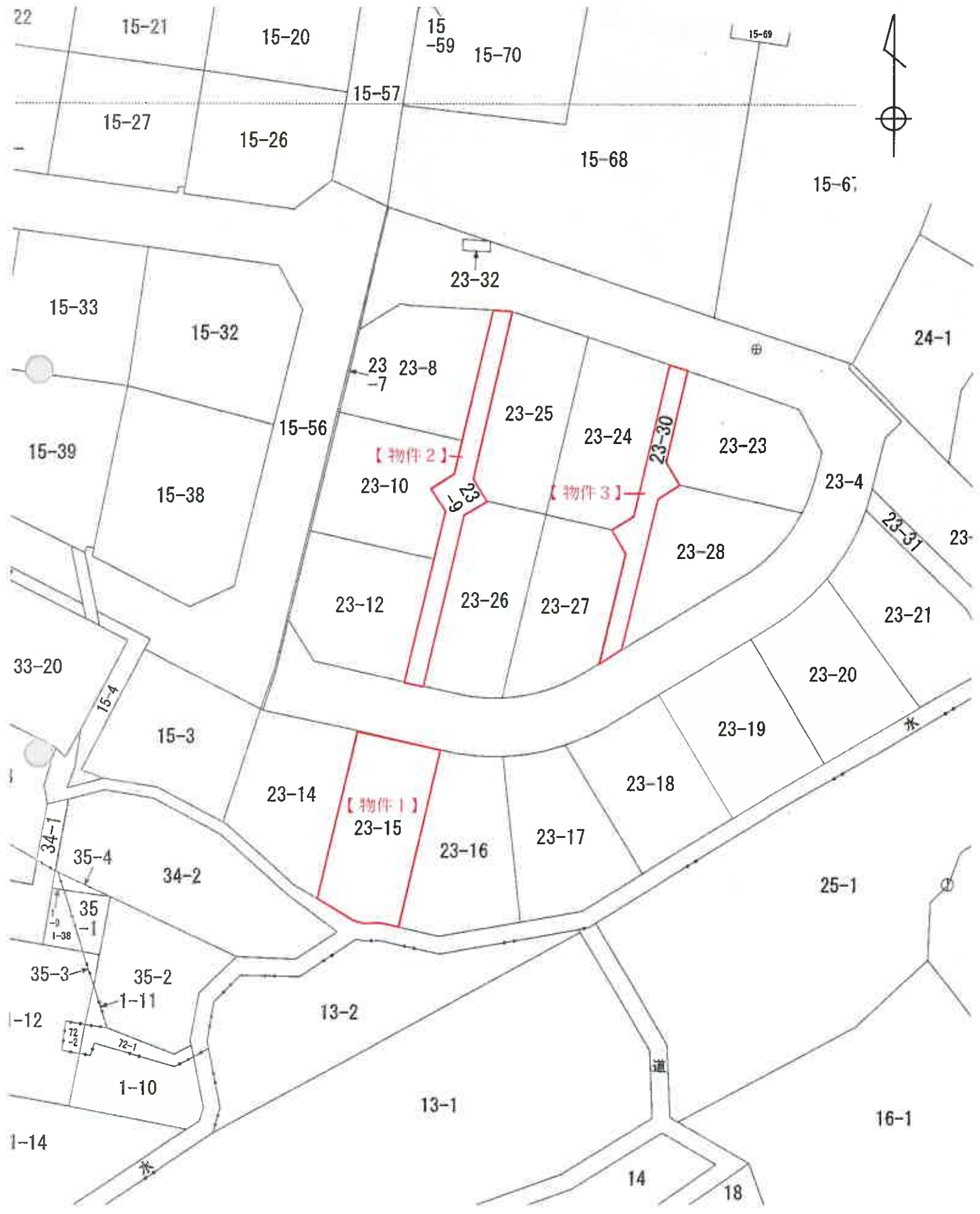




公 図

(法第14条第1項地図)

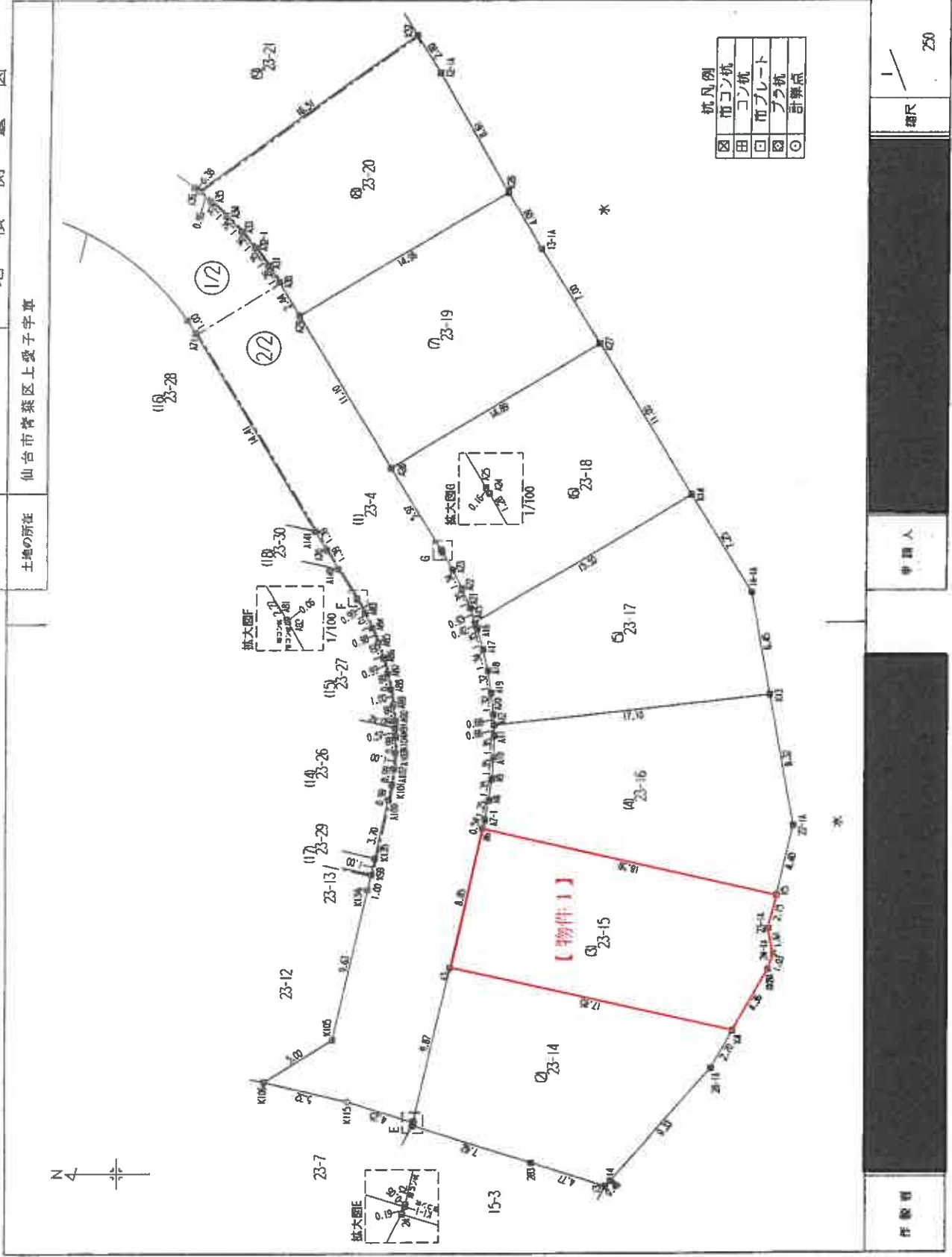
S=1/500



地積測量図

地番 23区4・23番14ないし23番32

土地の所在 仙台市青葉区上愛子字草



縮尺 1/250

申請人

作成者

※法務局備付図面をA4に縮小

土地の所在 仙台市青葉区上愛子字草

座 標 変 換 表

地番	Xn	Yn	0n+1 - Xn-1	Yn	0n+1 - Xn-1	Yn	
13	-192066.567	-7852.335	3925.83785	-7821.72	24151.397184	-192060.350	
14	-192066.880	-7852.004	51297.142132	-7815.37	-8355.92548	-192065.074	
26-1A	-192073.100	-7845.038	59190.811710	-7809.18	-33201.24481	-192084.850	
14	-192074.435	-7842.680	12031.857600	-7817.19	-102709.350462	-192041.297	
13	-192079.050	-7839.693	-153681.898879	-7817.603	3955.707118	-192042.026	
12	-192084.832	-7848.324	-17487.52632	-7818.907	5245.465587	-192043.015	
2A	-192084.746	-7848.382	682.809234	-7820.217	349.892905	-192043.925	
283	-192085.013	-7848.555	5517.16565	-7821.580	2635.872460	-192044.806	
			92813.138826	-7822.901	314.247358	-192045.597	
			330.288883	-7823.588	33337.410284	-192046.282	
			165.144341	西 面 積	331.801854	-192047.541	
			165.14	地 積	165.90	西 面 積	165.94468
						地 積	165.99

地番	Xn	Yn	0n+1 - Xn-1	Yn	0n+1 - Xn-1	Yn
14	-192074.435	-7842.680	15187.15440	-7819.183	5834.384722	-192044.620
14B	-192076.588	-7838.878	19276.64598	-7819.789	-14202.493032	-192049.918
24-1A	-192076.928	-7837.903	32.705635	-7817.491	-7381.325605	-192044.438
23-1A	-192076.633	-7838.310	1580.70030	-7812.588	24797.186602	-192034.107
15	-192077.129	-7834.215	-130078.08325	-7812.738	553.920408	-192035.166
16	-192089.008	-7830.660	-17376.37940	-7813.864	9509.460318	-192035.411
13	-192087.000	-7838.693	12027.156911	-7815.063	888.756435	-192037.617
			330.356699	-7816.317	632.226891	-192038.792
			165.178349	西 面 積	165.1575240	-192039.913
			165.17	地 積	165.137384	-192040.992
						-192041.297

地番	Xn	Yn	0n+1 - Xn-1	Yn	0n+1 - Xn-1	Yn
15	-192077.129	-7834.215	14893.37265	-7819.789	2839.088955	-192039.913
22-1A	-192078.145	-7829.92	362.938625	-7819.811	-4497.815535	-192038.792
13	-192076.688	-7821.728	-14428.20720	-7819.811	-115615.189256	-192037.617
12	-192079.680	-7823.588	-13292.76120	-7819.811	-55077.189244	-192037.617
11	-192079.688	-7824.20	-78.20270	-7819.811	14491.738564	-192037.617
10	-192079.670	-7822.609	-1017.32970	-7819.811	330.622434	-192037.617
19	-192079.688	-7826.92	-2238.51132	-7819.811	165.312717	-192037.617
18	-192079.384	-7828.305	-3327.02862	-7819.811	165.312717	-192037.617
17-1	-192079.143	-7829.57	-243.97412	-7819.811	165.312717	-192037.617
16	-192079.000	-7830.060	14881.429160	-7819.811	165.312717	-192037.617
			345.888711	西 面 積	165.312717	-192037.617
			172.92455	地 積	172.92	-192037.617

座 標 変 換 表

地番	Xn	Yn	0n+1 - Xn-1	Yn	0n+1 - Xn-1	Yn	
13	-192076.688	-7821.72	24151.397184	-7815.37	-8355.92548	-192060.350	
14-1A	-192075.588	-7815.37	-8355.92548	-7809.18	-33201.24481	-192065.074	
14	-192071.775	-7809.18	-33201.24481	-7817.19	-102709.350462	-192041.297	
15	-192083.501	-7817.19	-102709.350462	-7817.603	3955.707118	-192042.026	
16	-192098.637	-7818.907	5245.465587	-7820.217	349.892905	-192043.015	
17	-192099.007	-7818.907	349.892905	-7821.580	2635.872460	-192043.925	
18	-192099.348	-7820.217	2635.872460	-7822.901	314.247358	-192044.806	
19	-192099.512	-7821.580	314.247358	-7823.588	33337.410284	-192045.597	
20	-192099.645	-7822.901	33337.410284	西 面 積	331.801854	-192046.282	
21	-192099.680	-7823.588	331.801854	地 積	165.90	-192047.541	
22	-192099.680	-7823.588	331.801854			西 面 積	165.94468
23	-192099.680	-7823.588	331.801854			地 積	165.99

地番	Xn	Yn	0n+1 - Xn-1	Yn	0n+1 - Xn-1	Yn
14	-192071.775	-7819.789	5834.384722	-7819.183	5834.384722	-192044.620
17	-192066.035	-7819.789	-14202.493032	-7817.491	-7381.325605	-192049.918
16	-192063.287	-7817.491	-7381.325605	-7812.588	24797.186602	-192044.438
15	-192056.380	-7812.588	24797.186602	-7812.738	553.920408	-192034.107
14	-192056.461	-7812.738	553.920408	-7813.864	9509.460318	-192035.166
12	-192057.096	-7813.864	9509.460318	-7815.063	888.756435	-192037.617
11	-192057.628	-7815.063	888.756435	-7816.317	632.226891	-192038.792
10	-192058.195	-7816.317	632.226891	-7817.199	165.1575240	-192039.913
15	-192058.301	-7817.199	165.1575240	西 面 積	165.137384	-192040.992
				地 積	165.13	-192041.297

地番	Xn	Yn	0n+1 - Xn-1	Yn	0n+1 - Xn-1	Yn
17	-192066.035	-7819.789	5834.384722	-7819.183	5834.384722	-192044.620
13-1A	-192062.382	-7819.811	-4497.815535	-7819.811	-115615.189256	-192037.617
12	-192060.350	-7819.811	-115615.189256	-7819.811	-55077.189244	-192037.617
11	-192047.541	-7819.811	-55077.189244	-7819.811	14491.738564	-192037.617
16	-192033.287	-7819.811	14491.738564	-7819.811	330.622434	-192037.617
			330.622434	西 面 積	165.312717	-192037.617
			165.312717	地 積	165.31	-192037.617

座 標 変 換 表

地番	Xn	Yn	0n+1 - Xn-1	Yn	0n+1 - Xn-1	Yn	
13	-192060.350	-7815.37	24151.397184	-7809.18	-33201.24481	-192065.074	
14	-192056.074	-7809.18	-33201.24481	-7817.19	-102709.350462	-192041.297	
17	-192044.620	-7809.18	-102709.350462	-7817.603	3955.707118	-192042.026	
15	-192044.438	-7809.18	3955.707118	-7820.217	349.892905	-192043.015	
14	-192044.438	-7809.18	349.892905	-7821.580	2635.872460	-192043.925	
13	-192044.438	-7809.18	2635.872460	-7822.901	314.247358	-192044.806	
12	-192044.438	-7809.18	314.247358	-7823.588	33337.410284	-192045.597	
11	-192044.438	-7809.18	33337.410284	西 面 積	331.801854	-192046.282	
10	-192044.438	-7809.18	331.801854	地 積	165.90	-192047.541	
9	-192044.438	-7809.18	331.801854			西 面 積	165.94468
8	-192044.438	-7809.18	331.801854			地 積	165.99

地番	Xn	Yn	0n+1 - Xn-1	Yn	0n+1 - Xn-1	Yn	
13	-192044.620	-7809.18	5834.384722	-7819.183	5834.384722	-192044.620	
18	-192049.918	-7817.491	-7381.325605	-7812.588	24797.186602	-192044.438	
19	-192044.438	-7812.588	24797.186602	-7812.738	553.920408	-192034.107	
14	-192034.107	-7812.738	553.920408	-7813.864	9509.460318	-192035.166	
11	-192035.166	-7813.864	9509.460318	-7815.063	888.756435	-192037.617	
12	-192035.411	-7813.864	888.756435	-7816.317	632.226891	-192038.792	
13	-192037.617	-7816.317	632.226891	-7817.199	165.1575240	-192039.913	
14	-192038.792	-7817.199	165.1575240	西 面 積	165.137384	-192040.992	
15	-192039.913	-7818.060	165.137384	地 積	165.13	-192041.297	
16	-192040.992	-7818.900	165.137384			西 面 積	165.312717
17	-192041.297	-7819.810	165.312717			地 積	165.31

作製者

申請人

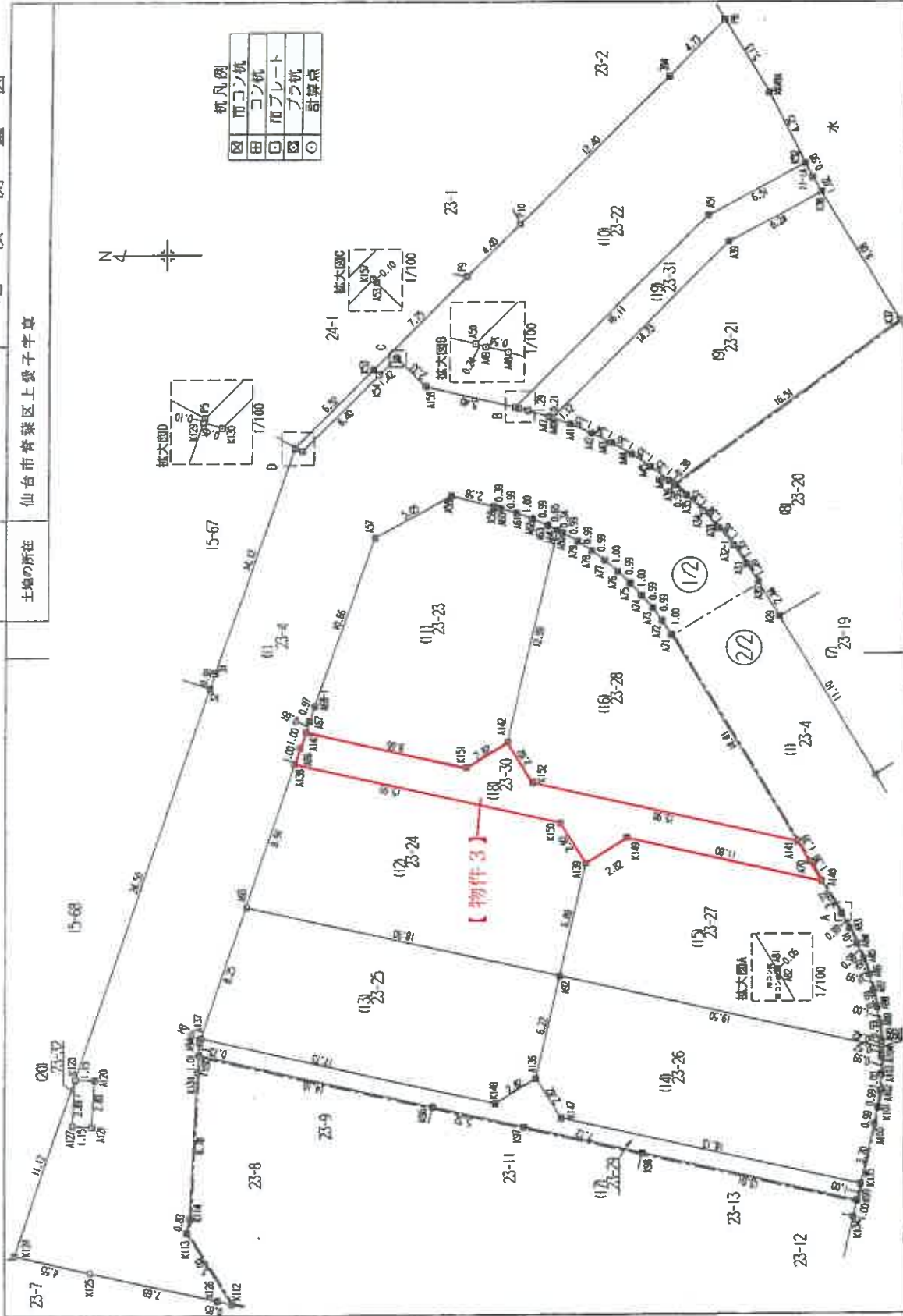
単位

地積測量図

地番 23番4・23番14ないし23番32

土地の所在 仙台市青葉区上愛子字草

杭凡例	
区	市コン杭
田	コン杭
口	市プレート
図	フラ杭
○	計算点



製者	申請人	縮尺 250
----	-----	--------

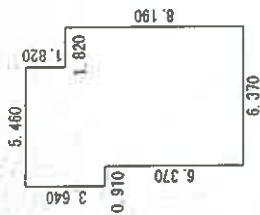
※法務局備付図面をA4に縮小

建物図面

各階平面図

実務番号	23番16
建物の所在	仙台市青葉区上愛子字草 23番地15

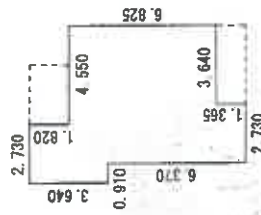
1階



求積表

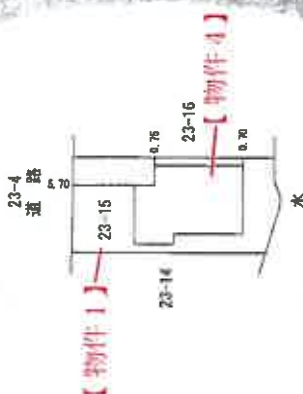
6.370 × 8.190	=	52.170300
0.910 × 1.820	=	1.656200
5.460 × 1.820	=	9.937200
合計		63.763700
床面積		63.76 m ²

2階



求積表

2.730 × 1.365	=	3.726450
6.370 × 6.825	=	43.475250
0.910 × 1.820	=	1.656200
2.730 × 1.820	=	4.968600
合計		53.826500
床面積		53.82 m ²



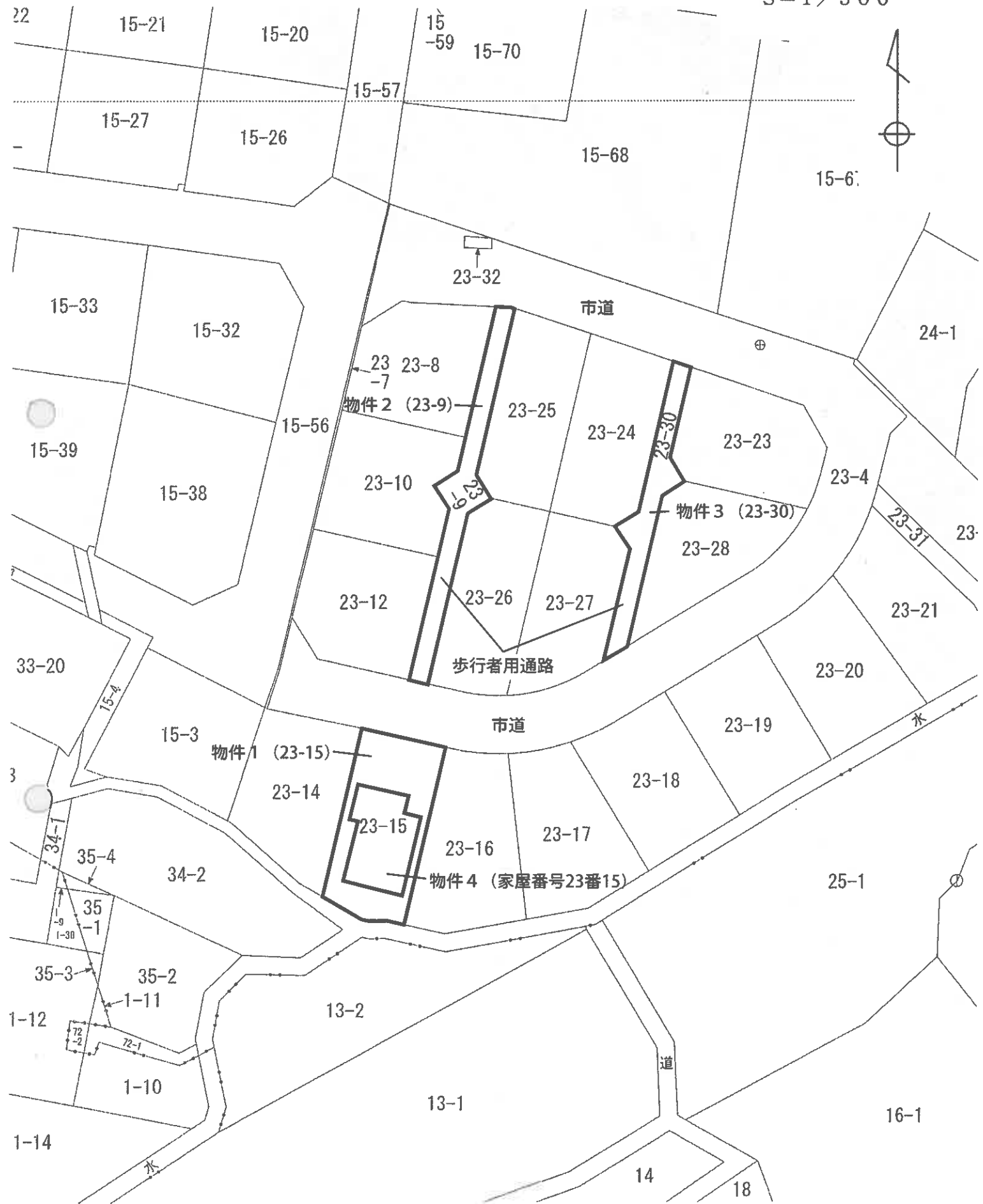
製作者	縮尺	縮尺	縮尺
	250	500	500
申請人	[Redacted]		

(日本土地建物測量士会連合会所属)

※法務局備付図面をA4に縮小

土地建物位置関係図

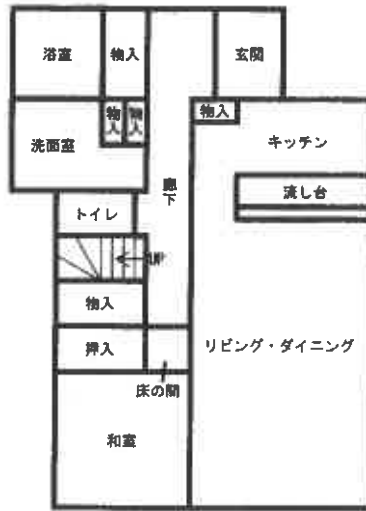
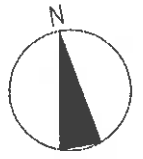
S=1/500



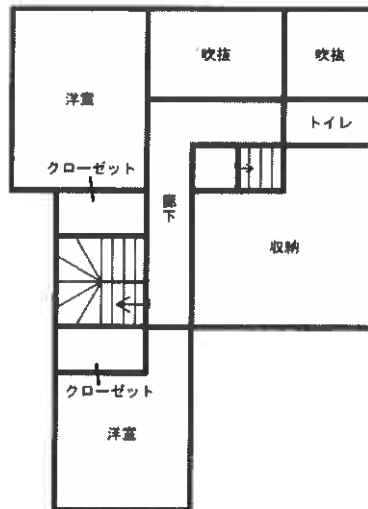
建物間取図

S=1/150

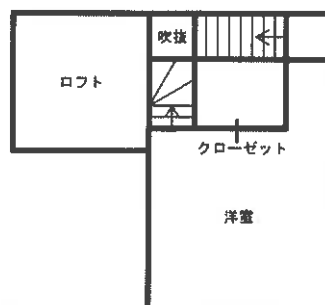
1階



2階



3階



※ 建物間取図の通り、外観は3層の建物となっているが、2階の収納・トイレ・廊下の北側一部、3階のロフトが天井高1.4m以下等の要件を満たし階数・床面積に含まれない小屋裏物置等に該当することから、登記上は2階建となっている。