

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」の口のチェックは、「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 6月17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 7月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 7月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月16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 7月31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 6月17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平治 |
| | 地 番 | 28番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 361.73平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市青葉区上愛子字平治28番地9 |
| | 家屋 番号 | 28番9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階65.63平方メートル
2階43.28平方メートル |



物件明細書

令和 7年12月10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

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

株式会社東北ケアラボが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 | 仙台市青葉区上愛子字平治 |
| | 地 番 | 28番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 361.73平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市青葉区上愛子字平治28番地9 |
| | 家屋 番号 | 28番9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階65.63平方メートル
2階43.28平方メートル |



令和7年(ケ)第 85号
令和7年 7月25日受理
令和7年10月29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平治 |
| | 地 番 | 28番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 361.73平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市青葉区上愛子字平治28番地9 |
| | 家屋 番号 | 28番9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階65.63平方メートル
2階43.28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 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 <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	4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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 共同住宅(障害者グループホーム)として使用している <input checked="" 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	4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

(占有関係用 (多占))

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 ----- 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨、執行官の意見等					
			占有開始 ----- 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 ----- 敷金等	特約等 その他の陳述等 ----- 執行官の意見
2	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> ----- 株式会社東北ケアラボ	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R3・12・15 ----- 自 R6・1・1 至 R7・12・31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 98,000円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 343,000円	支払いは翌月分を当月 末日払い
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階和室①部分 ----- B	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R5・11・15 ----- 自 R5・11・15 至 (不明)	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 19,600円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	支払いは翌月分を当月 末日払い 6枚目「執行官の意 見」記載のとおり
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階和室②部分 ----- C	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R4・6・23 ----- 自 R4・6・23 至 (不明)	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 19,600円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	支払いは翌月分を当月 末日払い 6枚目「執行官の意 見」記載のとおり
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階和室③部分 ----- D	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R5・1・16 ----- 自 R5・1・16 至 (不明)	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 19,600円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	支払いは翌月分を当月 末日払い 6枚目「執行官の意 見」記載のとおり
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階和室④部分 ----- E	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R7・6・26 ----- 自 R7・6・26 至 (不明)	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 19,600円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	支払いは翌月分を当月 末日払い 6枚目「執行官の意 見」記載のとおり
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階洋室部分 ----- F	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R5・9・1 ----- 自 R5・9・1 至 (不明)	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input checked="" type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input checked="" type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 19,600円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	支払いは翌月分を当月 末日払い 6枚目「執行官の意 見」記載のとおり

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：貸借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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は北側で28番1、西側で30番2のいずれも仙台市所有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1の周囲は、上部が金属柵となっているコンクリートブロックで囲まれているが、金属柵やコンクリートが損傷している箇所が複数存在する。

■ 物件2について

賃借人がグループホームとして利用するために、階段に手摺り、各居室に自動火災報知設備と鍵等を自ら設置している。

築年数相当の汚れや損傷がある。

(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>■ A (本物件所有者)</p>	<p>物件2は、グループホームの運営に使用することと、株式会社東北ケアラボに賃貸しています。賃貸借契約の内容は、3枚目「占有者及び占有権原」記載のとおりです。</p>
<p>■ 借借人株式会社東北ケアラボ従業員</p>	<p>当社は、物件2を所有者Aからグループホーム運営の目的で賃借して、グループホーム利用者に住まわせています。5名の利用者が物件2の和室①～④及び洋室に居住して、当社から共同生活援助のサービスを受けています。各部屋は施錠できるようになっています。契約書の写しは、利用者と利用期間が分かる部分のみ写しを送付します。それ以外の部分は、口頭で回答します。</p> <p>利用料金は5名とも毎月19,600円で、各部屋の利用の他に食事の提供、入浴、排せつ及び食事の介護等のサービスも含まれます。敷金や保証金はありません。</p> <p>利用者の契約期間の終期は、利用者の訓練等給付費支給期間満了日までであり、何月何日までという具体的な期日が決まっている訳ではありません。B～Fとの契約は、最初の契約から更新することなく、そのまま継続しています。</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

執行官の意見

- B～Fは、それぞれ物件2の和室①～④及び洋室に居住しているが、これは物件2の賃借人株式会社東北ケアラボとの共同生活援助（介護サービス包括型）契約に基づくものであり、この契約は借地借家法の適用を受けない非典型契約で占有権原もこの契約に基づく。B～Fは各居室に自分の私物を置いて日常生活を営み、施錠もできることから、各居室を独立して排他的に使用しており、B～F各人に占有が認められると言える。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

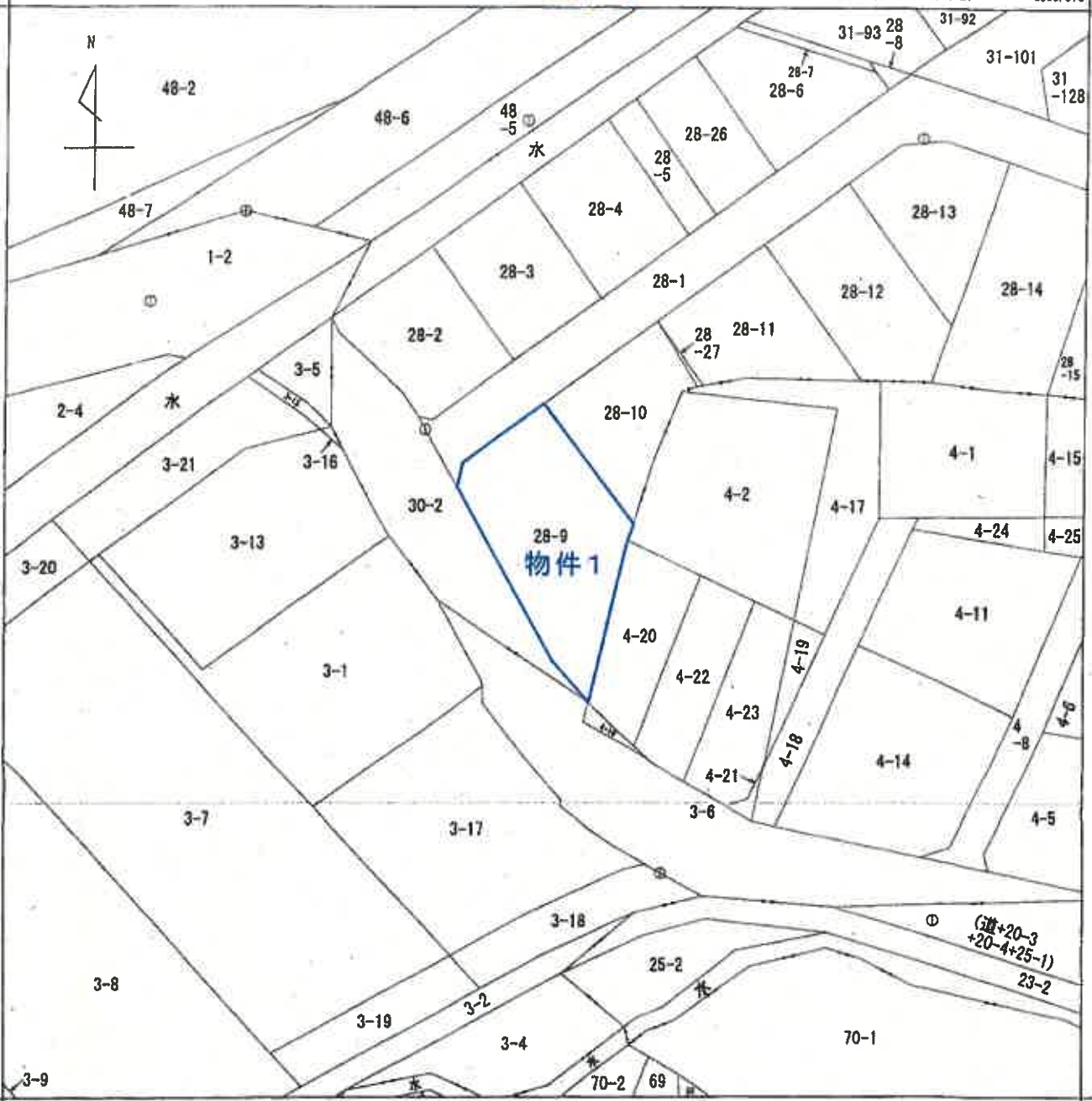
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年7月30日 (水) 11:40-11:50	物件所在地	物件確認、写真撮影
R7年7月31日 (木) 11:00-11:10	仙台市役所	仙台市に建物間取図等の資料請求 (8/12受領) 接道の調査
R7年8月12日 (火) :-:	執行官室	所有者に占有状況についての照会書送付 (8/18受領)
R7年8月12日 (火) 13:45-14:00	仙台北務局	周辺土地の全部事項証明書受領 (本物件は登記につき不奏功)
R7年8月18日 (月) 11:00-11:20	仙台北務局	本物件の全部事項証明書受領
R7年8月25日 (月) :-:	執行官室	賃借人株式会社東北ケアラボに照会書送付
R7年9月3日 (水) 10:00-11:00	物件所在地	写真撮影、立入調査、間取確認、賃借人従業員より占有状況等聴取、評価人帯同
R7年 9月12日 (金) 17:30-17:50	執行官室	所有者より物件2の賃貸借契約の内容等聴取 (電話による聴取)
R7年 9月24日 (水) 16:20-16:30	仙台北務局	物件2賃借人の履歴事項全部証明書受領
R7年10月10日 (金) 15:30-16:00	執行官室	賃借人従業員より物件2の賃貸借契約、グループホームの利用契約の内容等聴取 (電話による聴取)
<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

(座標値種別：図上測定) -8308.978

1 3-3
0 70-2



-8433.978 (座標値種別：図上測定)

(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(touhokutaibeiyouuki2011.par)による修正がされています。



A 上愛子字平
B 上愛子字松
C 上愛子字岩元

A4判に縮小

部 求 分	所 在	仙台市青葉区上愛子字平治			地 番	28番9			
出 力 尺	1/500	精 度 区 分	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8月12日
仙台法務局

請求番号：44-1
(1/1)

登記官

(8枚目)

公用

登記年月日：平成11年11月1日

建築物平面図

各階平面図

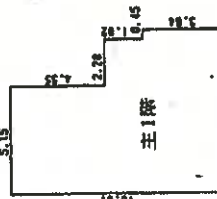
174928

家屋番号 28-9

建物の所在 仙台市青葉区上愛子字平治28-9

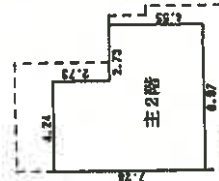
各階平面図 S1:250

建物図面 S1:500



求積表

5.15 X	4.55 =	23.4325
7.43 X	1.82 =	13.5226
7.88 X	3.64 =	28.6632
合計		65.6183
床面積		65.63 ㎡



求積表

4.24 X	2.73 =	11.5752
6.97 X	4.55 =	31.7135
合計		43.2887
床面積		43.28 ㎡



(区画番号)

A4判に縮小

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

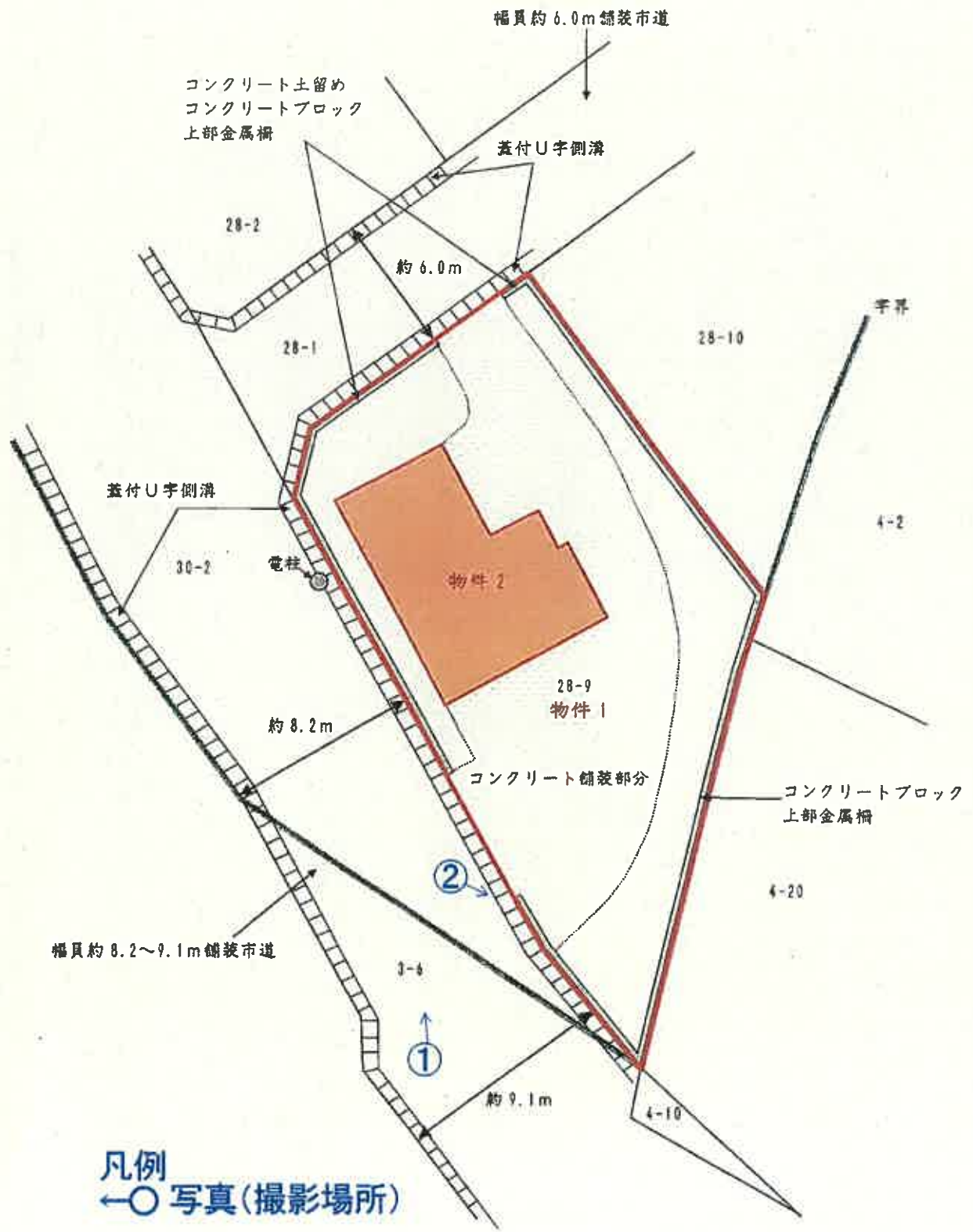
作製者

(宮城県土地家屋調査士会)

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(仙台法務局官務)
令和7年6月5日 東京法務局奈良出張所 登記官

(9枚目)

地図登録番号：M08788



凡例
←○ 写真(撮影場所)



土地建物位置関係図
縮尺=1:250

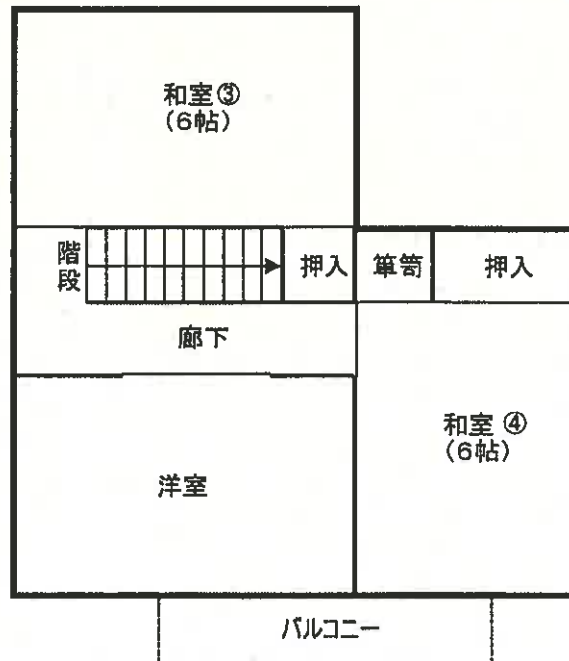
物件2

1F



凡例
←○写真(撮影場所)

2F



(11枚目)



建物間取図

写真①

物件2



物件1

写真②

物件1



コンクリートブロックの損傷

金属柵の損傷

写真③ 以下、物件2の内部の状況



写真④



写真⑤



令和 7 年 (ケ) 第 85 号
令和 7 年 9 月 3 日 現地調査
令和 7 年 10 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 佐藤 紀彦

第1 評価額

一括価格	
金 12,583,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 6,732,000 円
物件2(建物)	金 5,851,000 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(民事執行法第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、民事執行法第58条第4項において準用する同法第18条第2項並びに第57条第2項、第4項及び第5項の規定による場合を除いて、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		障害者グループホーム

番号	特記事項
2	物件2の建物は、一般住宅として設計・建築されたものとなるが、調査日現在、賃借人が障害者グループホームとして運用しており、利用者5名が入居している。

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	JR仙山線「愛子」駅から西方へ道路距離約3.2km (別添『位置図』参照)	
付近の状況	<p>目的物件は、都心西方に存する愛子盆地のうち、JR仙山線の南方背後、盆地南方の低丘陵地山麓部北方に位置する造成団地内の住宅(現況グループホーム)及びその敷地である。周辺一帯は、国道48号及びJR仙山線の南方背後において、昭和50年代から漸次的に進められた小規模開発による住宅地域となり、街路配置は概ね整然としているが、松原工業団地に近いこともあって各種事業所等が混在している。また、目的物件南西側の市道が、市街化区域と市街化調整区域の境界となるほか、低・未利用地も散見されるため、地域全体からはやや鄙びた印象も受ける。</p> <p>道路は幅員約6m舗装市道が標準。北方の国道に至るまで、JR仙山線の踏切を介する経路は限られるため、系統連続性はやや劣る。</p> <p>危険・嫌悪施設の存在は特に認められず、自然災害や公害発生の危険性は他の地域と比較して特段高いとは言えない。</p> <p>標準的な画地は間口12m・奥行18m・規模220㎡程度の長形状で、標準的使用は一般住宅敷地と判定した。</p>	
各種公共公益利便施設への道路距離	ヨークベニマル仙台愛子店： 約2.9km	仙台市立愛子小学校： 約3.0km
	青葉区役所宮城総合支所： 約3.0km	仙台市立錦ヶ丘中学校： 約3.1km
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 土砂災害規制 その他の規制	市街化区域 第一種住居地域 指定： 60% 指定： 200% 特になし 特になし 第三種高度地区。宅地造成及び特定盛土等規制法上の宅地造成等工事規制区域。広瀬川の清流を守る条例上の水質保全区域。
画地条件	地積 間口・奥行 形状 地勢 街路接面状況 街路との高低差 その他	361.73㎡ 南西側接道長さ(隅切部分を除く)約29.5m×奥行最大約16m 略台形 目的物件付近は概ね平坦ながら、北東方に多少下る地勢 角地 南西側市道と等高に接面、北西側市道より0～0.6m高く接面 特になし
接面道路の状況	<p>○ 南西側約8.2m、市道、舗装(有) 建築基準法上：法第42条1項1号該当</p> <p>○ 北西側約6.0m、市道、舗装(有) 建築基準法上：法第42条1項1号該当</p>	
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 ※ 表記方法に関する留意点については、下記「特記事項」欄及び評価書末尾の「注記」欄参照	
埋蔵文化財有無	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。	
土壤汚染の有無	現地調査や各種資料を勘案する限度において、土壤汚染の徴表は認定し難い。	
地下埋設物の有無	過去の地歴調査及び現地調査の結果から、目的土地に地下埋設物が存する可能性は低いと判断される。	
ハザードマップ	目的物件南方の低丘陵地山麓部に土砂災害防止法上の特別警戒区域・警戒区域(急傾斜地の崩壊、箇所名：岩元)が存するが、目的物件周辺はその指定から外れる。また、仙台市防災ハザードマップによる洪水浸水想定区域、仙台市内水浸水想定区域図による内水浸水想定区域にも該当しない。	
特記事項	目的物件を含む住宅団地では、都市ガスではなく、地域集中プロパンを利用する。	

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28番9		
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1年10月26日新築	
	経 過 年 数	36 年	
	経済的残存耐用年数	14 年	
構 造	木造瓦葺2階建		
仕 様	外 壁	窯業系サイディング	
	内 壁	ビニールクロス貼 ほか	
	天 井	ビニールクロス貼、ラミネート加工化粧合板 ほか	
	床	畳、フローリング、クッションフロア ほか	
	設 備	電気・給排水・衛生・ガス給湯・換気設備	
	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	65.63㎡	
	2 階	43.28㎡	延 108.91㎡
現 況 用 途 等	現況用途	グループホーム(細区分としては障害者グループホーム)	
	間 取 り	別添「建物間取図」のとおり	
品 等	賃貸借に際し所有者が内装をリフォームし、台所や浴室の設備更新を行っているものの、築後約36年が経過しており、現在の標準的住宅と比べ、設計仕様及び建具が旧式化・陳腐化していることは否めないため、中古住宅としての品等は普通程度と判定した。		
保 守 管 理 の 態 状	賃借人が障害者グループホームとして管理・運用しており、一部居室の壁面・建具に軽微な損壊が確認されたものの、その他、建物内に緊急に修繕等を要する損傷・摩耗箇所等は見られなかった。なお、外構部分については、囲障となる金属柵・コンクリートブロック基礎の一部が破損している箇所も確認された。以上の点を勘案し、保守管理の状態は概ね普通程度と判定した。		
建物利用状況等	「現況調査報告書」及び下記「特記事項」欄②記載のとおり		
特 記 事 項	<p>① 建築時が平成18年9月の石綿障害予防規則改正によるアスベスト含有量0.1%超の建材禁止以前の建築物となるため、アスベスト等の建物有害物質の使用の有無について、正確に把握するためには、専門的調査を必要とする。</p> <p>② 物件2の建物は、一般住宅として設計・建築されたものとなるが、調査日現在、賃借人が障害者グループホームとして運用しており、利用者5名が入居している。</p>		

第5 評価額算出の過程

I. 積算価格の試算

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 ア	個別格差 イ	地積 ウ	建付減価 エ	建付地価格 ア×イ×ウ×エ
1	58,700円/㎡	0.95	361.73㎡	0.90	18,155,000円

ア. 標準画地価格(公示価格等との規準をもとに査定)

地価調査基準地 【青葉(県)－14】

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 67,800\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{102.1}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{118} & \rightleftharpoons & 58,700\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

- ◇ 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 : 地域において標準的 ±0% (1.00)
- ◇ 地域格差 : 街路配置の整然性・系統連続性 △1% (0.99)
- 都心部、最寄駅並びに公共公益・利便施設への接近性 +8% (1.08)
- 住宅地域としての熟成度、土地の利用度 +5% (1.05)
- 周辺環境(南方に位置する低丘陵地山麓部の山林に近接) +5% (1.05)
- 上記相乗積 118% (0.99 × 1.08 × 1.05 × 1.05 ≒ 1.18)

イ. 個別格差

目的物件につき、以下のとおり、個別格差の判定を行った。

接道方位(南西)	+2%	(1.02)
形状(略台形)	△5%	(0.95)
接道状況(角地)	+3%	(1.03)
画地規模(やや過大)	△5%	(0.95)
上記相乗積	95%	(1.02 × 0.95 × 1.03 × 0.95 ≒ 0.95)

ウ. 地積 : 登記簿数量による

エ. 建付減価

地上建物は、躯体部分を中心に、経年劣化が進行しており、土地部分はその効用を十分に発現できていない状態にあるため、当該建物が、土地の最有効使用を阻害している程度を勘案し、建付減価を右記のとおりと判定した。 △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	240,000円/㎡	108.91㎡	0.15	3,921,000円

ウ. 現価率

経済的全耐用年数50年、経過年数36年、経済的残存耐用年数14年、観察減価率50%、残価率2%により現価率を査定した。

◇ 現価率査定根拠

$$0.15 = \left(\begin{array}{c} \text{残価率} \\ 0.02 \end{array} + \left(1 - \begin{array}{c} \text{経済的} \\ \text{残存耐用年数} \\ 0.02 \end{array} \right) \times \left(\begin{array}{c} \text{経済的} \\ \text{全耐用年数} \\ 14年 \div 50年 \end{array} \right) \right) \times \left(1 - \begin{array}{c} \text{観察減価率} \\ 0.50 \end{array} \right)$$

2. 積算価格

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、下記のとおり積算価格を求めた。

(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	18,155,000円	1.00	0.35 法定地上権	6,354,000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と判断した。

(2) 積算価格

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	積 算 価 格 ア + イ = ウ	構 成 比 ウ ÷ 合計 = エ
1	18,155,000円	-6,354,000円	11,801,000円	0.535
2	3,921,000円	+6,354,000円	10,275,000円	0.465
合 計			22,076,000円	1.000

II. 収益価格の試算

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり、収益価格を求めた。

総収益 ア	家賃等補正 イ	粗利回り ウ	その他補正 エ	収益価格 ア×イ÷ウ×エ
1,176,000円	1.00	8.0%	1.00	14,700,000円

ア. 総収益: 建物に係る現行家賃の年額を採用。

イ. 家賃等補正: 補正の必要なしと判断した。

ウ. 粗利回り:

代替性を有した収益物件の標準的投資利回りを基礎に、①賃貸需要の安定性、②建物用途の特殊性及び建物の経済的残存耐用年数、③土地建物の資産価値性等を踏まえた個別性・特殊性を総合的に勘案し、上記のとおりと査定した。

エ. その他補正: 補正の必要なしと判断した。

Ⅲ. 評価額の決定

1. 試算価格の調整

各試算価格が下記のとおり算定された。本件においては、目的物件が実際に賃貸に供されているため、収益価格を試算したものの、目的建物は、そもそも自用目的で設計・建築されており、買受人に対抗できる賃借権が附着したのではなく、引き続き賃貸に供することは経済合理性に合致しているとは言えないことから、積算価格を採用し、収益価格は参考程度にとどめて、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前の 試算価格 ア	占有減価修正 イ	試算価格 ア×イ
積算価格	22,076,000円	0.95	20,972,000円
収益価格	—		14,700,000円
調整後の価格	20,972,000円		

イ. 占有減価修正:

買受人に対抗できない賃借権であるが、建物明渡猶予の適用が認められることを踏まえ、上記のとおり、占有減価修正を行った。

2. 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を下記のとおり求めた。

番号	調整後の価格 ア	構成比 (1.2.(2).エ) イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	その他の控除減価 (敷金等) オ	評価額 ア×イ×ウ×エ (建物につきオを控除)
1	20,972,000円	0.535	1.00	0.60	0円	6,732,000円
2		0.465	1.00	0.60		5,851,000円
一括価格(合計)						12,583,000円

ウ. 市場性修正:

評価の各過程で、市場性については十分に考慮しているため、この段階で、市場性の見地からは特に調整の必要はないと判断した。

エ. 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。

オ. その他の控除減価(敷金等):

買受人に対抗できない賃借権であり、買受人の引き受けとなる一時金はないため、控除減価は不要である。

※ 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
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 199㎡
供給処理施設 : 水道・下水道
接 面 街 路 : 北側約6m舗装市道
用途指定等 : 市街化区域、第一種住居地域
指定建蔽率60%、指定容積率200%
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅のほかにもアパート等が見られる郊外の住宅地域

第 7 附属資料

1. 位置図(出典:国土地理院地図)
2. 不動産登記法第14条第1項地図写(公図写)
3. 建物図面・各階平面図写
4. 土地建物位置関係図
5. 建物間取図

※土地の「供給処理施設」の表記に係る注記

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。

以 上

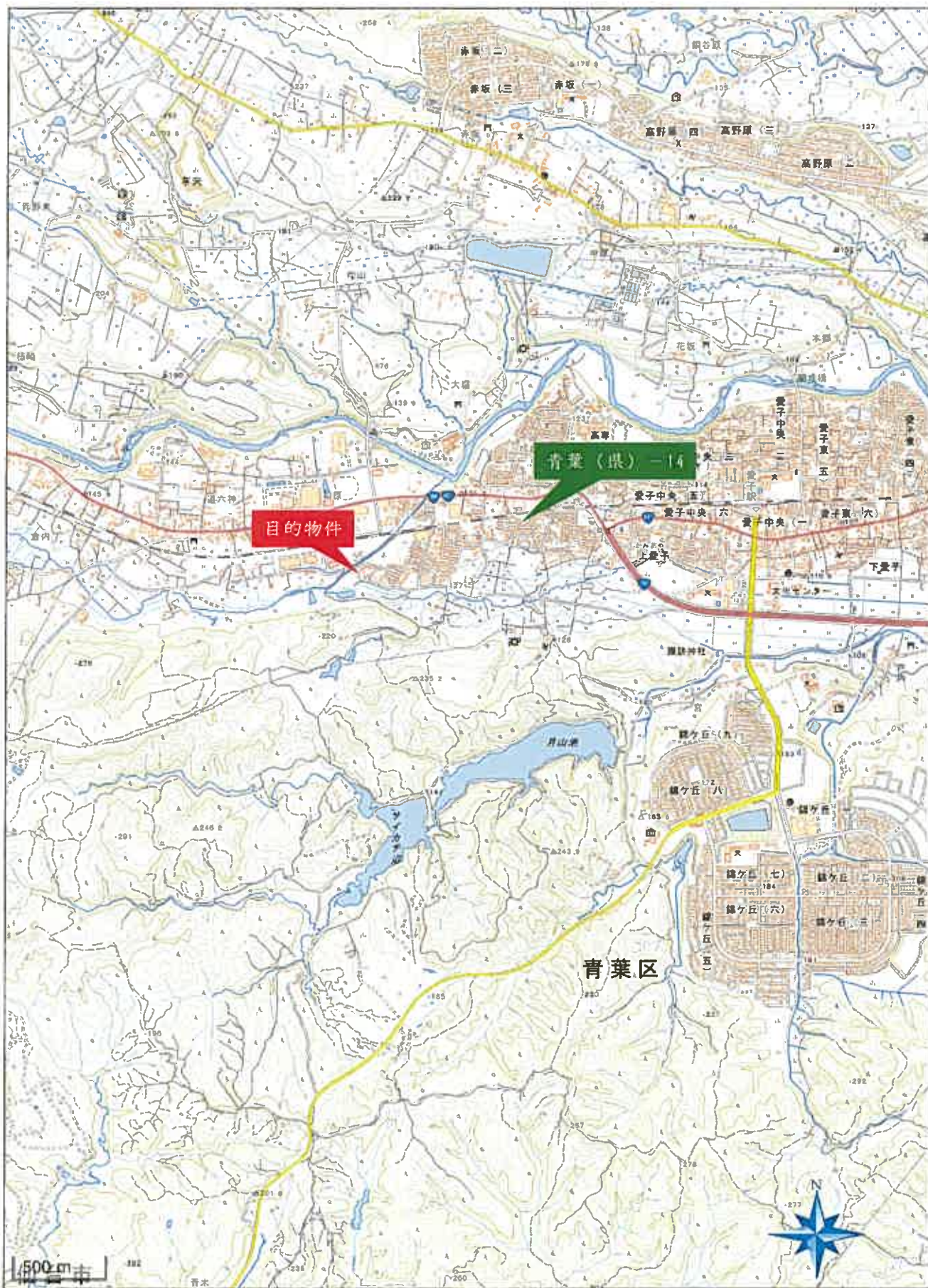
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 仙台市青葉区上愛子字平治 |
| | 地 番 | 28番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 361.73平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市青葉区上愛子字平治28番地9 |
| | 家屋 番号 | 28番9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階65.63平方メートル
2階43.28平方メートル |

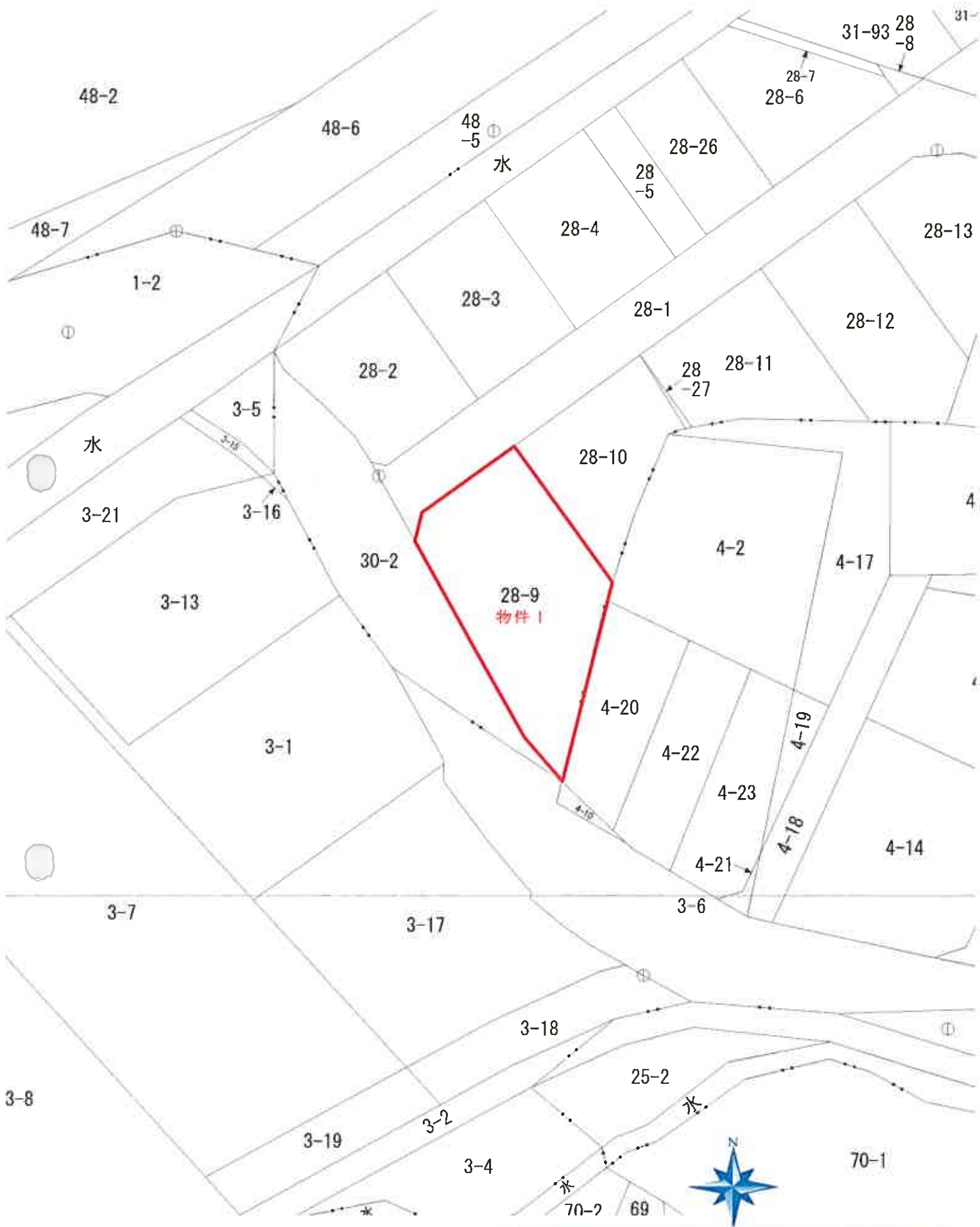


地理院地図

GSI Maps



位置図



不動産登記法第14条第1項地図写
 (公図写)
 縮尺=1:500

174928

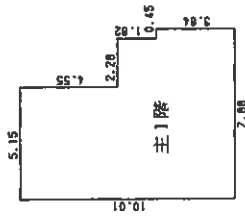
各階平面図

建物各階平面図

家屋番号
28-9

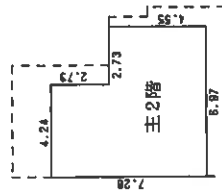
建物の所在
仙台市青葉区上愛子字平治28-9

各階平面図 S1:250



求積表

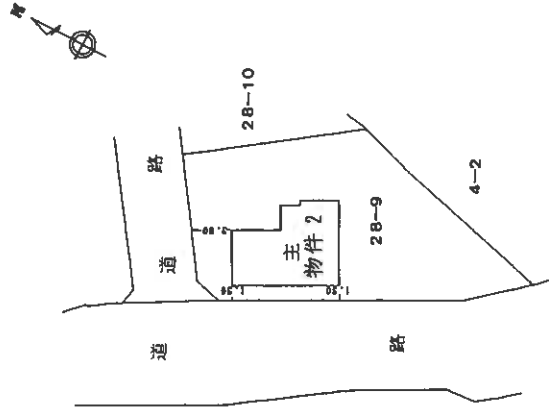
5.15 X	4.55 =	23.4325
7.43 X	1.82 =	13.5226
7.88 X	3.64 =	28.6692
合計		65.6383
所収積		65.63



求積表

4.24 X	2.73 =	11.5752
6.97 X	4.55 =	31.7135
合計		43.2887
所収積		43.28

建物図面 S1:500



(長源社)

作製者

10月8日(作製)

縮尺 1/250

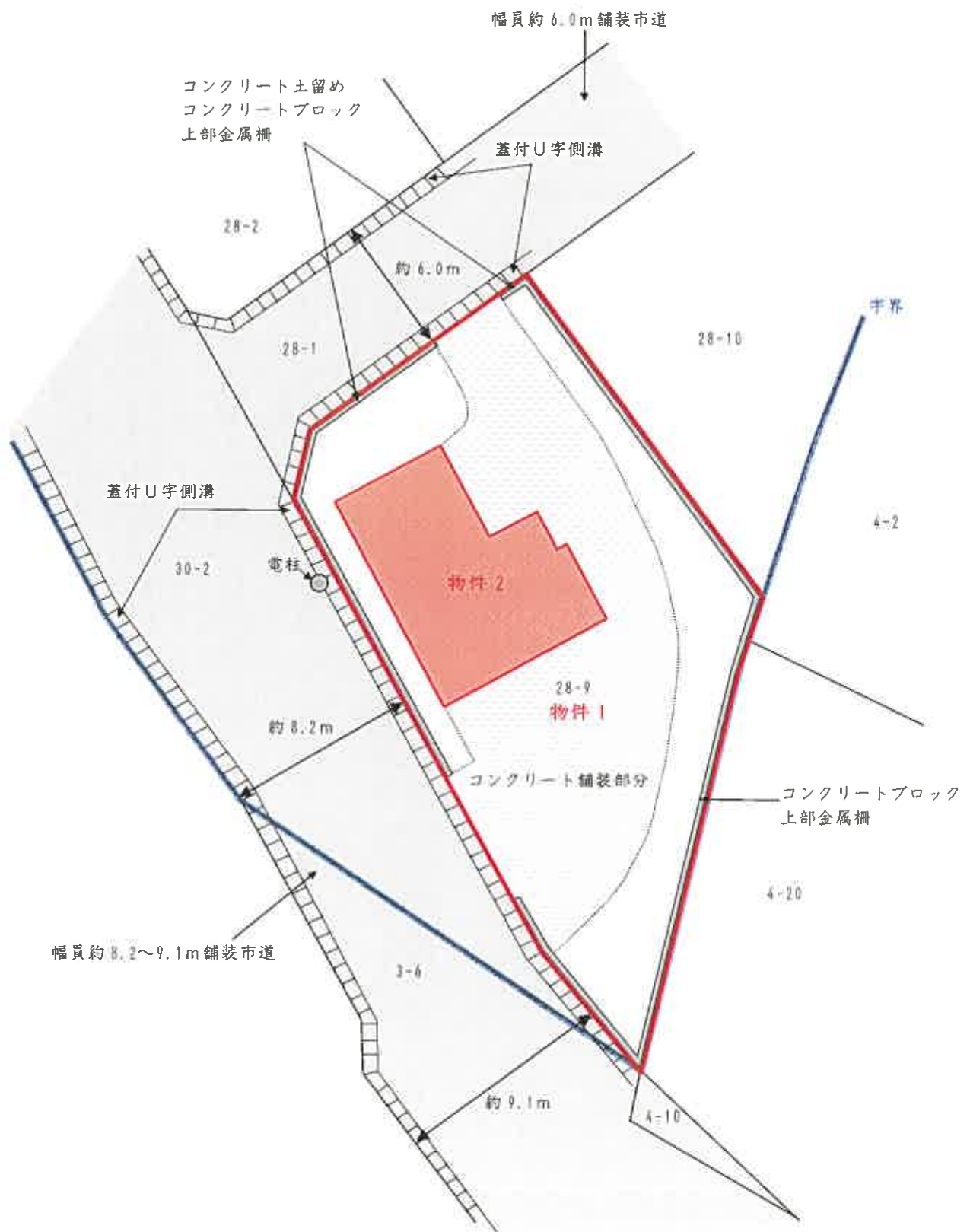
申請人

縮尺 1/500

(宮城県土地家屋調査士会)

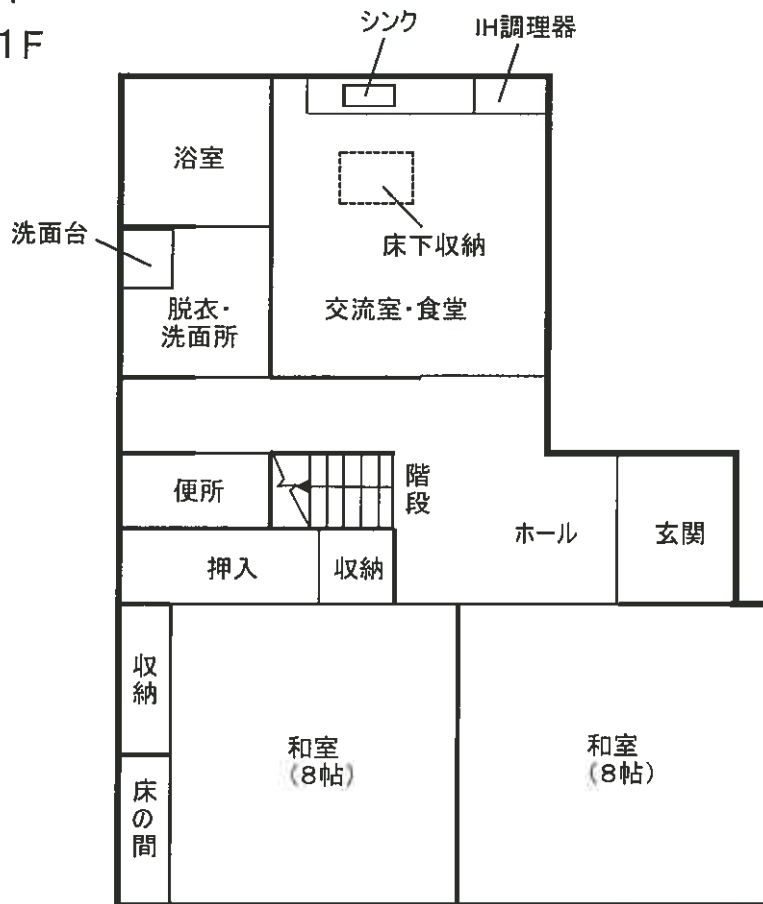
//////

これは法務局備付の図面を71%の大きさに縮小したものである



土地建物位置関係図
縮尺 = 1 : 250

物件2
1F



2F

