

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 6月17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 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 | 仙台市青葉区水の森一丁目 |
|   | 地 | 番 | 1番4          |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 302.43平方メートル |



## 物件明細書

令和 7年 7月 1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】

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1】

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(地番1番726、1番719)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 仙台市青葉区水の森一丁目  
地 番 1番4  
地 目 宅地  
地 積 302.43平方メートル



令和7年(ヌ)第18号  
令和7年3月13日受理  
令和7年4月22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 仙台市青葉区水の森一丁目  
地 番 1番4  
地 目 宅地  
地 積 302.43平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	仙台市青葉区水の森一丁目1番34号付近
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"/> 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 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 <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 checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> <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	<p>北側の一部が1番713の土地と等高だが北西側から東側にかけて崖になっている。土地には所有者の設置したスチール製物置（動産）、粗大ゴミ、廃材等が存在する。</p> <p>南西側にある公道へ出入りするためには1番726、1番719の宅地（現況公衆用道路、建築基準法42条1項5号道路）を通る必要がある。これらの土地は第三者の所有なので、利用については同土地の所有者らからの同意を得る必要がある。</p> <p>物件1と1番722の土地の境界線の付近に同土地上に建築中の建物の玄関ポーチが存在する。評価人が取得した建築計画概要書の図面では同建物は1番722の土地からはみ出てはいない。</p> <p>物件1の北にある1番712、同713、同715の所有者は物件1と同じAである。</p>
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <span style="font-size: 2em;">[</span> 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

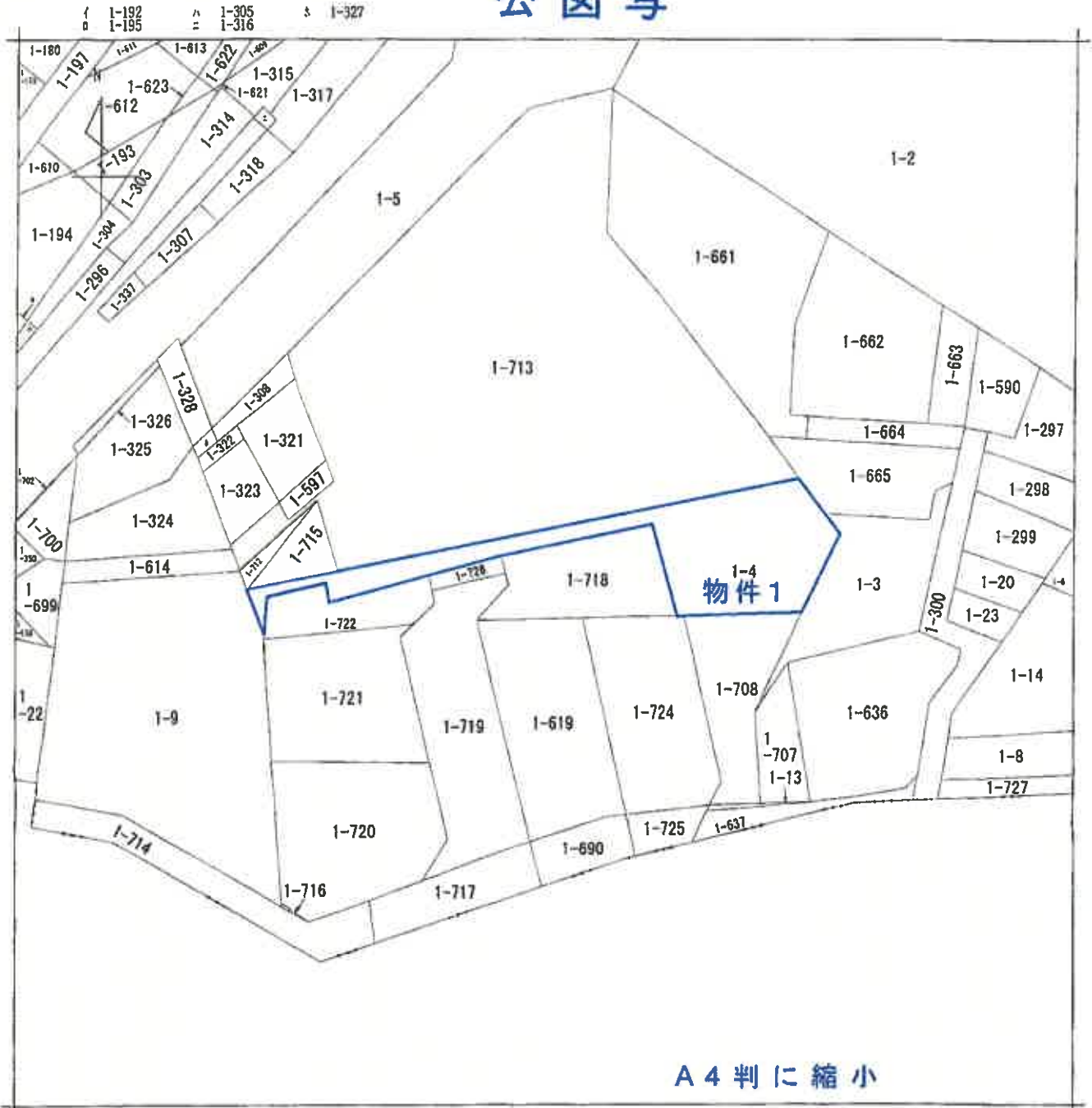
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 仙台市職員	水の森一丁目1番726, 同719、同717、同714の宅地はいずれも私有地で、1番726と同719の土地は建築基準法42条1項5号道路で、同717番及び同714番の土地は道路は同法42条2項道路です。
■ A (本件所有者)	本物件の所有者です。以前は周辺の土地と一体の土地でしたが、分筆していった現在の形になりました。現在、物件1は公道とは接していませんが、特に利用もしていないので支障はありません。 土地上にあるスチール製物置や廃材等は私が置いたものです。
■ B	1番722の所有者からの依頼で、同土地上に家を建てている建築会社の代表者です。この家の玄関ポーチが物件1との境界ぎりぎりに存在しますが、こちらも計測したうえで建てているので越境はしていません。

(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
R7年3月19日(水) 15:00-15:20	物件所在地	物件確認、写真撮影
R7年3月21日(金) 10:30-10:40	仙台市役所	仙台市に建物間取図等の資料請求、接道の調査
R7年3月26日(水) 9:00-9:10	仙台市役所	仙台市から建物間取図等の資料受領
R7年3月27日(木) 10:00-10:10	仙台法務局石巻支局	本物件及び周辺土地の全部事項証明書受領
R7年4月7日(月) 10:00-11:00	物件所在地	写真撮影、立入調査、所有者より占有状況等聴取、評価人帯同
R7年4月9日(水) 16:00-16:20	仙台法務局	本物件の周辺土地の全部事項証明書受領
R7年4月11日(水) 14:00-14:30	物件所在地	隣地1番722の土地との境界についての調査、Bより占有状況等聴取
<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> <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

(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図略を記載した図面です。



部 分	所 在	仙台市青葉区水の森一丁目		地 番	1番4	
出 力 縮	1/600	精 度 区 分	座 標 系 番 号 又 は 記 号	分 類	地図に準ずる図面	種 類 其 他
作 成 年 月 日	縮 付 年 月 日 (原 図)			補 記 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。

令和7年2月14日  
仙台法務局

請求番号：77-1  
(1/1)

登記官

(5枚目)



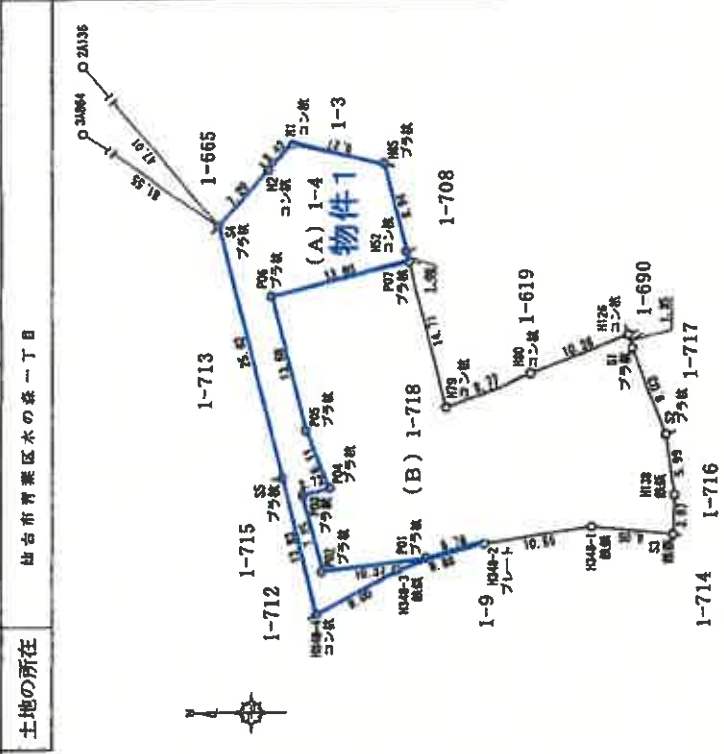
登記年月日：令和3年12月21日

公用

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  
 (仙台法務局管轄)  
 令和7年3月27日  
 仙台法務局石巻支局

地積測量図

地番 1-4-1-718  
 土地の所在 仙台市青葉区木の森一丁目



A4判に縮小

基準点 (境界線標系 旧X系)	既知点	基準点の名称及び座標値		
測地系	X座標	Y座標	標高	
世界測地系・新地成果2011	2A136	-189885.577	2892.451	既設
世界測地系・測地成果2011	3A864	-189848.806	2902.941	既設

測量年月日 令和3年11月29日

座標面積計算表

地番 (A)1-1	測点名	X座標	Y座標	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_n(Y_{n+1} - Y_n)$
10348-4	コン杭	-189925.265	2818.015	9.232	-1753390.046180
SS	ブラ杭	-189921.928	2831.543	36.410	-7294901.254480
S4	ブラ杭	-189915.790	2856.425	30.354	-5764703.889560
R2	コン杭	-189920.611	2861.897	8.010	-1521264.094110
R1	コン杭	-189922.918	2864.435	0.549	-104267.681982
H85	ブラ杭	-189931.592	2862.446	-10.670	2028574.247940
H52	コン杭	-189934.150	2853.765	-9.735	1849008.950250
P07	ブラ杭	-189934.415	2852.711	-4.424	840269.851960
P06	ブラ杭	-189920.921	2849.341	-16.559	3144900.530839
P05	ブラ杭	-189924.175	2836.152	-18.825	3574322.594375
P04	ブラ杭	-189926.542	2830.516	-6.362	1208312.560284
P03	ブラ杭	-189923.914	2829.790	-8.352	1586244.529728
P02	ブラ杭	-189925.795	2822.164	-6.304	1197292.211680
P01	ブラ杭	-189936.084	2823.486	2.728	-518145.637152
H348-2	プレート	-189941.671	2824.892	-1.175	223181.463425
H348-3	鉄板	-189933.174	2822.311	-6.877	1306170.437598
倍面積					604.874135
面積					302.4370675
地積					302.43 m <sup>2</sup>

地番 (B)1-718	測点名	X座標	Y座標	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_n(Y_{n+1} - Y_n)$
P02	ブラ杭	-189925.795	2822.164	6.304	-1197292.211680
P03	ブラ杭	-189923.914	2829.790	8.352	-1586244.529728
P04	ブラ杭	-189926.542	2830.516	6.362	-1208312.560284
P05	ブラ杭	-189924.175	2836.152	18.825	-3574322.594375
P06	ブラ杭	-189920.921	2849.341	16.559	-3144900.530839
P07	ブラ杭	-189934.415	2852.711	-10.897	2069715.320255
H79	コン杭	-189938.009	2838.444	-11.103	2108881.713927
H80	コン杭	-189946.194	2841.608	6.867	-1304360.514198
H126	コン杭	-189955.772	2845.311	2.406	-457413.498976
S1	ブラ杭	-189956.170	2844.016	-9.739	1849983.139630
S2	ブラ杭	-189959.381	2835.572	-14.378	2731235.980018
H138	鉄板	-189960.231	2829.638	-9.904	1881366.127824
S3	鉄板	-189960.106	2826.668	-3.099	589686.368494
H348-1	鉄板	-189952.095	2826.539	-0.776	147402.825720
H348-2	プレート	-189941.671	2824.892	-3.053	579891.921563
P01	ブラ杭	-189936.084	2823.486	-2.728	518145.637152
倍面積					1462.494583
面積					731.2472915
地積					731.24 m <sup>2</sup>

合計 1033.68 m<sup>2</sup>

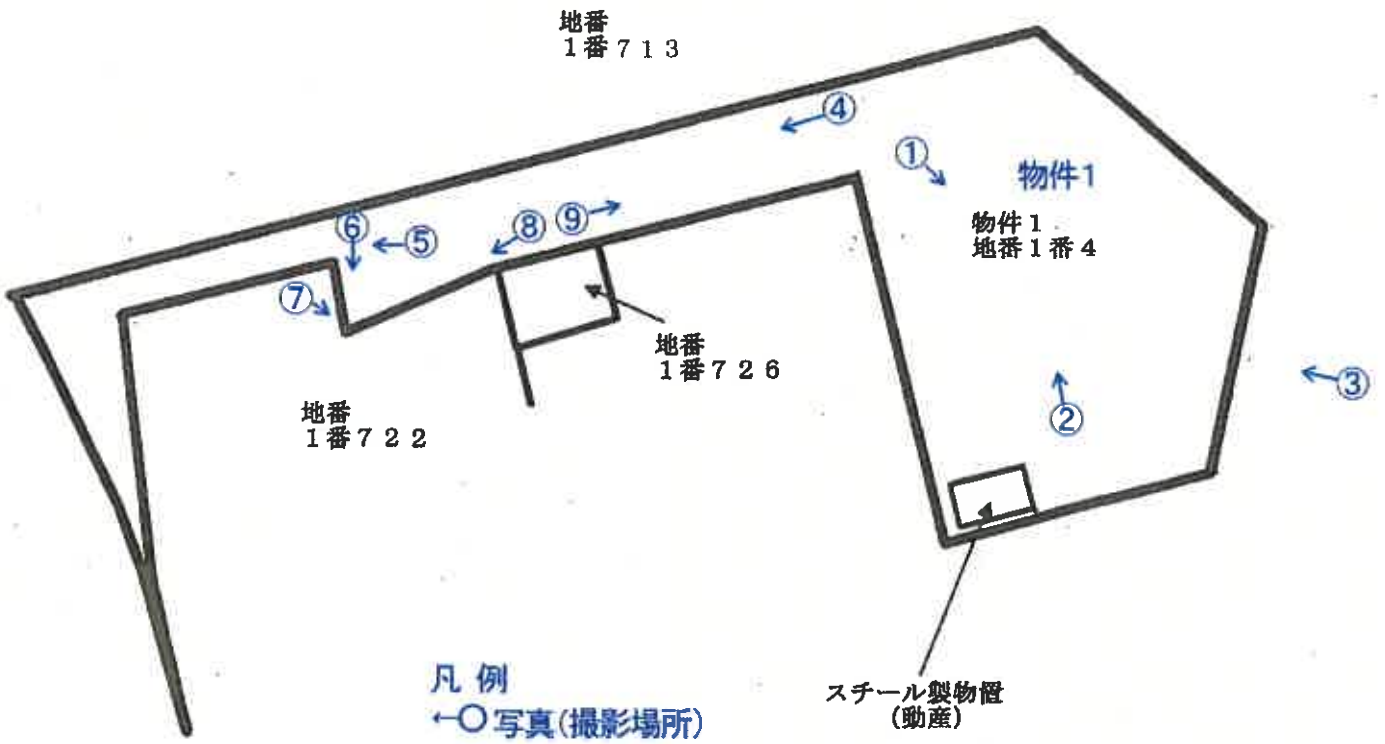
製作者

3年12月1日作成

申請人

縮尺 1/500

配置図



写真①

物件1

スチール製物置(動産)



建築廃材等

写真②

建築廃材等



物件1

写真③

1番713の土地



物件1

1番3の土地

写真④ 1番722の土地及び建築中の建物

物件1



物件1

1番713の土地

写真⑤ 1番722の土地

物件1



境界杭

写真⑥

玄関水一子

境界杭



写真⑦

玄関ポーチ

境界杭



物件1

1番722の土地

写真⑧

1番722の土地



1番726の土地

境界杭

物件1

写真⑨ 1番713の土地 物件1

1番718の土地



令和7年(又)第18号  
令和7年4月7日 現地調査  
令和7年4月9日 現地調査  
令和8年4月8日 評価

仙台地方裁判所第4民事部 御中

## 補充評価書

評価人 不動産鑑定士 真木 芳美

## 第1 評価額

物件1	金 1,962,000円
-----	--------------

## 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、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地番 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり	
番号	特記事項		
	特になし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等

位置・交通	仙台市地下鉄南北線「北仙台」駅の北西方約1000m (後添「位置図」参照)	
付近の状況	対象不動産は、丘陵地に一般住宅、アパート等が建ち並ぶ旧来からの住宅地域に存する。地域内主要街路は幅員は約5m程度で、画地の配置や街路の系統連続性はやや劣る。地下鉄駅へ徒歩圏で交通利便性が良好であることから、需要は比較的堅調である。新築物件については建売事業者等による宅地の小規模化が進んでいる。	
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1種低層住居専用地域 指定50% 指定80% なし 第1種高度地区、宅地造成工事規制区域
画地条件	地積 東西・南北 形状 地勢 街路接面状況 その他	302.43㎡ 約40m・約17m 不整形 地内は平坦 南西側で建築基準法42条1項5号道路に接面 隣接地との高低差が約4m程度
接面道路の状況	○南西側幅員約4m、私道、舗装(有)、ほぼ等高に接面 建築基準法上：第42条1項5号道路	
土地の利用状況等	「現況調査報告書」記載のとおり	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 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	<p>北側の一部が1番713の土地と等高だが北西側から東側にかけて崖になっている。土地には所有者の設置したスチール製物置(動産)、粗大ごみ、廃材等が存在する。</p> <p>南西側にある公道に出入りするためには1番726、1番719の宅地(現況公衆用道路、建築基準法42条1項5号道路)を通る必要がある。これらの土地は第三者の所有なので、利用については同土地の所有者からの同意を得る必要がある。</p> <p>物件1と1番722の土地の境界線付近に同土地に建築中の建物が存するが、建築確認概要書の図面では同建物は1番722の土地からはみ出していない。</p> <p>物件1の北側にある1番712、1番713、1番715の所有者は、物件1の所有者と同一である。</p>
------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 土地価格

目的土地の土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	土地価格 (円) ア×イ×ウ≒エ
1	87,900	0.41	302.43	10,899,000

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〔仙台青葉-12〕

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 92,500\text{円}/\text{㎡} & \times & 100.7/100 & \times & 100/100 & \times & 100/106 & \equiv & 87,900\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 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：概ね標準的

◇ 地域格差：街路条件+2% (1.02) 交通接近条件-1% (0.99) 環境条件+5% (1.05)  
相乗積 1.02 × 0.99 × 1.05 ≒ 1.06

イ 個別格差：私道持分がない -10% (0.90)

不整形 -40% (0.60)

北側隣接地との高低差 -25% (0.75)

相乗積 0.90 × 0.60 × 0.75 ≒ 0.41

ウ 地 積：登記簿数量による。

## 2 評価額の判定

前記により算出した土地価格に、競売市場修正等を施して、次のとおり評価額を求めた。

### (1) 評価額

番号	土地価格 (円) ア	占有減価 修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
1	10,899,000	1.00	0.30	0.60	1,962,000

イ占有減価修正：修正の必要はないものと判断した。

ウ市場性修正：前回の期間入札、特別売却において買受けの申し出がなかった事実と、私道持分がない不整形の土地であること等により市場滞留長期に及ぶことを考慮した。

エ競売市場修正率：「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〔仙台青葉-12〕

所 在：仙台市青葉区水の森1丁目1番64「水の森1-9-6」

価 格：92,500円/㎡

位 置：仙台市地下鉄南北線「北仙台」駅 1.2km

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：199㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南西4.7m市道

用途指定等：市街化区域、第1種住居専用地域（建蔽率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

以 上

## 物 件 目 録

- 1 所 在 仙台市青葉区水の森一丁目  
地 番 1番4  
地 目 宅地  
地 積 302.43平方メートル

令和7年(又)第18号  
令和7年4月7日 現地調査  
令和7年4月9日 現地調査  
令和7年4月30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 真木 芳美

## 第1 評価額

物件1	金 5,745,000円
-----	--------------

## 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、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地番 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり	
番号	特記事項		
	特になし		

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 対象土地の概況及び利用状況等

位置・交通	仙台市地下鉄南北線「北仙台」駅の北西方約1000m (後添「位置図」参照)	
付近の状況	対象不動産は、丘陵地に一般住宅、アパート等が建ち並ぶ旧来からの住宅地域に存する。地域内主要街路は幅員は約5m程度で、画地の配置や街路の系統連続性はやや劣る。地下鉄駅へ徒歩圏で交通利便性が良好であることから、需要は比較的堅調である。新築物件については建売事業者等による宅地の小規模化が進んでいる。	
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1種低層住居専用地域 指定50% 指定80% なし 第1種高度地区、宅地造成工事規制区域
画地条件	地積 東西・南北 形状 地勢 街路接面状況 その他	302.43㎡ 約40m・約17m 不整形 地内は平坦 南西側で建築基準法42条1項5号道路に接面 隣接地との高低差が約4m程度
接面道路の状況	○南西側幅員約4m、私道、舗装(有)、ほぼ等高に接面 建築基準法上：第42条1項5号道路	
土地の利用状況等	「現況調査報告書」記載のとおり	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 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込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	<p>北側の一部が1番713の土地と等高だが北西側から東側にかけて崖になっている。土地には所有者の設置したスチール製物置(動産)、粗大ごみ、廃材等が存在する。</p> <p>南西側にある公道に出入りするためには1番726、1番719の宅地(現況公衆用道路、建築基準法42条1項5号道路)を通る必要がある。これらの土地は第三者の所有なので、利用については同土地の所有者からの同意を得る必要がある。</p> <p>物件1と1番722の土地の境界線付近に同土地に建築中の建物が存するが、建築確認概要書の図面では同建物は1番722の土地からはみ出していない。</p> <p>物件1の北側にある1番712、1番713、1番715の所有者は、物件1の所有者と同一である。</p>
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 土地価格

目的土地の土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	土地価格 (円) ア×イ×ウ≒エ
1	85,800	0.41	302.43	10,639,000

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〔仙台青葉-12〕

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 89,600\text{円}/\text{m}^2 & \times & 101.5 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 106 & \equiv & 85,800\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 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 : 概ね標準的

◇ 地域格差 : 街路条件+2% (1.02) 交通接近条件-1% (0.99) 環境条件+5% (1.05)  
相乗積  $1.02 \times 0.99 \times 1.05 \equiv 1.06$

イ 個別格差 : 私道持分がない -10% (0.90)

不整形 -40% (0.60)

北側隣接地との高低差 -25% (0.75)

相乗積  $0.90 \times 0.60 \times 0.75 \equiv 0.41$

ウ 地 積 : 登記簿数量による。

## 2 評価額の判定

前記により算出した土地価格に、競売市場修正等を施して、次のとおり評価額を求めた。

### (1) 評価額

番号	土地価格 (円) ア	占有減価 修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
1	10,639,000	1.00	0.90	0.60	5,745,000

イ 占有減価修正：修正の必要はないものと判断した。

ウ 市場性修正：私道持分がない不整形の土地であること等を考慮した。

エ 競売市場修正率：「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〔仙台青葉-12〕

所 在：仙台市青葉区水の森1丁目1番64「水の森1-9-6」

価 格：89,600円/㎡

位 置：仙台市地下鉄南北線「北仙台」駅 1.2km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：199㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南西4.7m市道

用途指定等：市街化区域、第1種住居専用地域（建蔽率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 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図
- 3 地積測量図
- 4 配置図

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 仙台市青葉区水の森一丁目  
地 番 1番4  
地 目 宅地  
地 積 302.43平方メートル







配置図

