

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 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 | 仙台市青葉区上愛子字雷神 |
| | 地 番 | 13番29 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 171.20平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市青葉区上愛子字雷神13番地29 |
| | 家屋 番号 | 13番29 |
| | 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56.31平方メートル
2階52.17平方メートル |
| 3 | 所 在 | 仙台市青葉区上愛子字雷神 |
| | 地 番 | 13番32 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 236.35平方メートル |

持分3分の1



物件明細書

令和 8年 4月16日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 大 張 梓

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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 | 仙台市青葉区上愛子字雷神 |
| | 地 番 | 13番29 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 171.20平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市青葉区上愛子字雷神13番地29 |
| | 家屋 番号 | 13番29 |
| | 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56.31平方メートル
2階52.17平方メートル |
| 3 | 所 在 | 仙台市青葉区上愛子字雷神 |
| | 地 番 | 13番32 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 236.35平方メートル |

持分3分の1



令和7年(ケ)第146号
令和7年10月31日受理
令和8年 1月16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雷神
地 番 13番29
地 目 宅地
地 積 171.20平方メートル

所有者A

2 所 在 仙台市青葉区上愛子字雷神13番地29
家屋 番号 13番29
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56.31平方メートル
2階52.17平方メートル

所有者A

3 所 在 仙台市青葉区上愛子字雷神
地 番 13番32
地 目 宅地
地 積 236.35平方メートル

共有者A 持分3分の1



不動産の表示	「物件目録（物件1、3）」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 <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 <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	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 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
物件1は物件3を介して公道に出入りしている。
- 物件2について
空き家であるが、若干の動産類が存在する。
外観上、確認できる損傷等は存在しない。
- 物件3について
物件3は、物件3、13番27, 同28の土地の所有者の共有で、公道に出入りするための通路として利用されている。北側で仙台市所有の4番25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。

(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"/> 仙台市職員	<p>物件3が接面している4番25の土地は市道で、建築基準法42条1項1号道路です。</p>
<input checked="" type="checkbox"/> 物件3共有者	<p>物件3の共有持分を有する者です。物件3は公道への通路として利用しています。物件2は以前は居住している人がいたのですが、現在は空き家になっており、人の出入りはありません。</p>
<input checked="" type="checkbox"/> A (本物件所有者)	<p>本物件の所有者です。前回の調査期日は、調査日後に通知書が来ていたのを知り、間に合いませんでした。</p> <p>物件2には元々、家族と住んでいたのですが、令和6年9月に私が物件2を出て、その後も妻と子が住んでいたのですが、令和7年10月に離婚が成立したことに伴い妻も退去して空き家になりました。物件2内に残っている動産類は私の所有です。</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

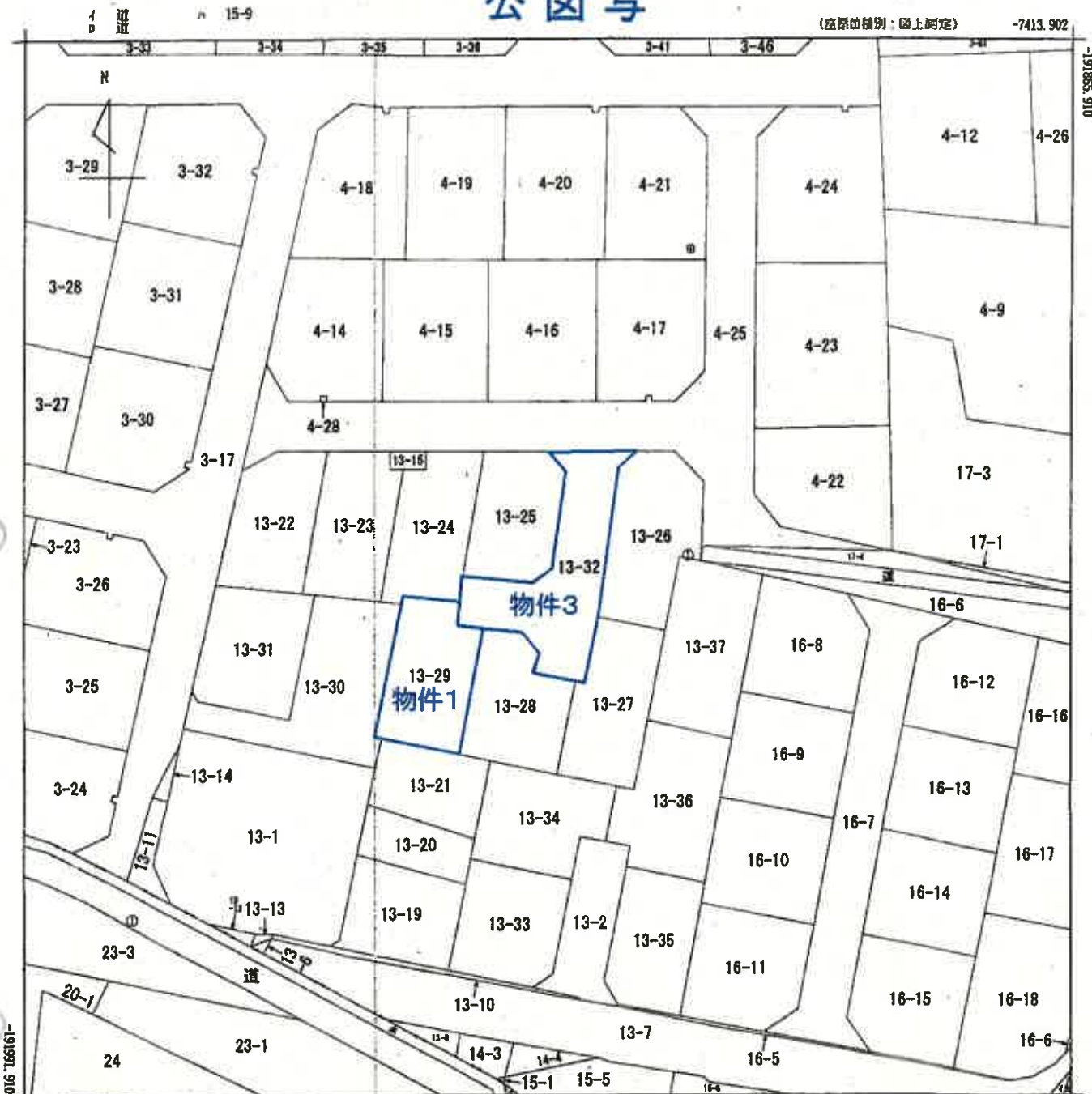
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年11月10日(月) 11:30-11:40	仙台市役所	仙台市に建物間取図等の資料請求
R7年11月13日(木) 11:30-11:50	物件所在地	物件確認、写真撮影
R7年11月19日(水) 13:45-14:00	仙台市役所	仙台市から建物間取図等の資料受領、接道の調査
R7年11月25日(火) 11:30-11:50	仙台北務局	物件及び周辺土地の全部事項証明書受領
R7年12月4日(木) 14:00-14:30	物件所在地	写真撮影、近隣住民より占有状況等聴取、評価人帯同 (解錠不奏功)
R7年12月22日(金) 13:00-13:30	物件所在地	写真撮影、立入調査、間取確認、所有者より占有状況等聴取、評価人帯同
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和 7年12月22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>■ 令和 7年12月 4日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 B を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物への立ち入りを試みたが、不奏功に終わった。</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

(座標値補正：国上測定)

-7413.902



-7538.902 (座標値補正：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。

地番区域見出し
上愛子字雷神
上愛子
字前橋

A 上愛子字北内

A4判に縮小

請求部分	所在 仙台市青葉区上愛子字雷神				地番	13番32				
出力縮尺	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			補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した画面である。

(仙台法務局管轄)

令和7年9月24日
広島法務局

請求番号：4-1
(1/1)

登記官

(7枚目)

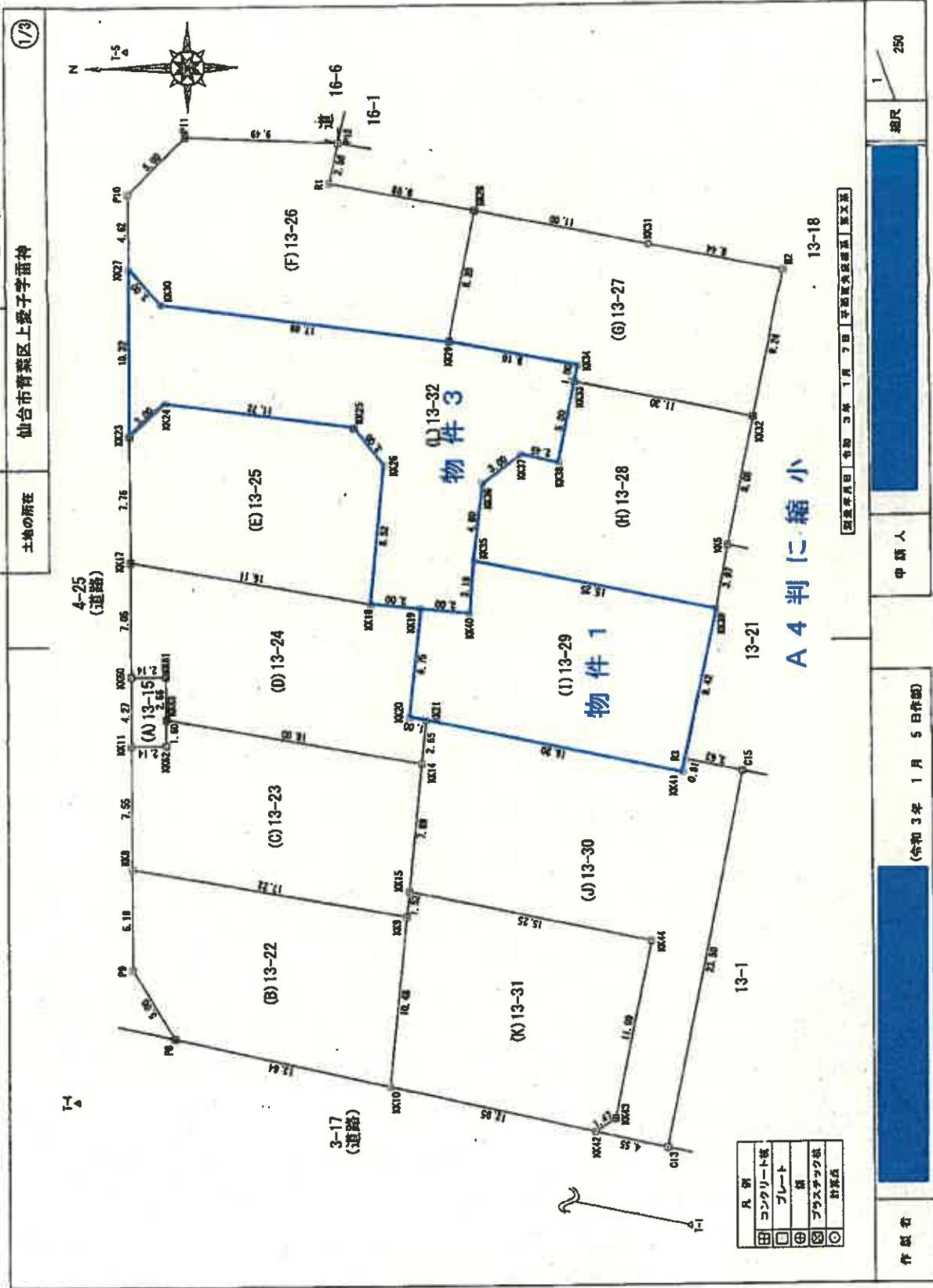
登記年月日：令和3年1月28日

土地積所測量図

13-15, 13-22~13-32

仙台市青葉区上愛子字番神

1/3



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。
(仙台法務局管轄)

令和7年9月24日 仙台法務局

登記簿

(8枚目)



請求番号：4-2

(1/3)

土地積算測量図

13-15.13-22~13-32

仙台市青葉区上愛子字雷神

座標求積表

Table with 6 columns: No., 座標 (Xn, Yn), 辺長 (m), 面積 (㎡). Rows include KX11, KX60, KX61, KX62, KX63.

Table with 6 columns: No., 座標 (Xn, Yn), 辺長 (m), 面積 (㎡). Rows include KX10, KX11, KX12, KX13, KX14, KX15, KX16, KX17, KX18, KX19, KX20.

Table with 6 columns: No., 座標 (Xn, Yn), 辺長 (m), 面積 (㎡). Rows include KX21, KX22, KX23, KX24, KX25, KX26, KX27, KX28, KX29, KX30.

Table with 6 columns: No., 座標 (Xn, Yn), 辺長 (m), 面積 (㎡). Rows include KX31, KX32, KX33, KX34, KX35, KX36, KX37, KX38, KX39, KX40.

Table with 6 columns: No., 座標 (Xn, Yn), 辺長 (m), 面積 (㎡). Rows include KX17, KX23, KX24, KX25, KX26, KX27, KX28, KX29, KX30.

Table with 6 columns: No., 座標 (Xn, Yn), 辺長 (m), 面積 (㎡). Rows include KX31, KX32, KX33, KX34, KX35, KX36, KX37, KX38, KX39, KX40.

Table with 6 columns: No., 座標 (Xn, Yn), 辺長 (m), 面積 (㎡). Rows include KX41, KX42, KX43, KX44, KX45, KX46, KX47, KX48, KX49, KX50.

Table with 6 columns: No., 座標 (Xn, Yn), 辺長 (m), 面積 (㎡). Rows include KX51, KX52, KX53, KX54, KX55, KX56, KX57, KX58, KX59, KX60.

A4判に縮小

(令和3年1月5日作成)

申請人

作業者

縮尺 1/250

これは図面に記号されている内容を証明した書類である。(仙台法務局管轄)

令和7年9月24日

広島法務局

登記官

(9枚目)

登記年月日：令和3年1月28日

土地積所測量図

13-15, 13-22~13-32

仙台市青葉区上愛子字雷神

3/3

地番

土地の所在

物件 3

地番	(1)13-32	Xn	Yn	辺長	面積
KK23	-191918.077	-7478.038	10.32	KK27	
KK27	-191916.110	-7468.718	3.00	KK30	
KK30	-191917.081	-7467.860	7.89	KK34	
KK34	-191924.812	-7478.394	8.10	KK38	
KK38	-191942.760	-7471.881	1.00	KK39	
KK39	-191942.956	-7472.883	5.00	KK38	
KK38	-191941.548	-7477.859	2.45	KK37	
KK37	-191939.139	-7477.368	3.00	KK36	
KK36	-191938.719	-7478.142	4.80	KK35	
KK35	-191936.220	-7483.818	3.18	KK40	
KK40	-191935.888	-7483.897	3.00	KK18	
KK18	-191932.904	-7488.776	3.00	KK18	
KK18	-191929.826	-7486.482	8.82	KK18	
KK20	-191920.807	-7477.368	3.00	KK25	
KK25	-191918.953	-7475.936	11.71	KK24	
KK24	-191917.334	-7474.089	2.98	KK23	
				面積	
				472.701644	
				236.3507790	
				㎡	

合計 2013.9072990

物件 1

地番	(1)13-29	Xn	Yn	辺長	面積
KK26	-191932.201	-7482.481	8.79	KK19	
KK19	-191932.604	-7482.776	3.00	KK40	
KK40	-191935.888	-7487.087	3.18	KK35	
KK35	-191936.220	-7483.816	15.25	KK39	
KK39	-191951.158	-7487.001	3.42	KK41	
KK41	-191949.227	-7486.226	0.81	KK41	
KK41	-191949.048	-7497.018	16.20	KK26	
KK26	-191943.184	-7493.897	1.00	KK26	
				面積	
				342.411906	
				171.2067825	
				㎡	

地番	(1)13-30	Xn	Yn	辺長	面積
KK16	-191932.095	-7504.194	7.89	KK14	
KK14	-191933.507	-7494.342	2.65	KK21	
KK21	-191933.184	-7493.687	16.20	KK41	
KK41	-191949.048	-7497.016	0.81	KK	
KK	-191949.227	-7496.226	3.63	CK1	
CK1	-191952.782	-7498.875	23.50	CK1	
CK1	-191947.922	-7519.977	4.56	CK42	
CK42	-191943.478	-7518.979	1.47	CK43	
CK43	-191944.734	-7518.179	11.09	CK44	
CK44	-191944.734	-7507.218	15.25	CK15	
CK15	-191947.012	-7507.218		面積	
				487.742968	
				248.9714840	
				240.87	
				㎡	

地番	(1)13-31	Xn	Yn	辺長	面積
KK10	-191930.836	-7516.130	10.45	CK9	
CK9	-191931.926	-7505.712	1.52	CK15	
CK15	-191932.095	-7504.194	15.25	CK44	
CK44	-191947.017	-7507.318	11.69	CK43	
CK43	-191944.724	-7516.179	1.41	CK42	
CK42	-191943.479	-7518.979	12.95	CK10	
				面積	
				351.265166	
				176.8422600	
				㎡	

A4判に縮小

経緯一覧表 (世界測地系)

GNS測量 (WGS方式ソフトウェア)

測点名	X	Y	Z	備考
EL05740360001	-193399.393	-6878.411		電子基準点
EL05740273202	-200441.633	6796.248		電子基準点
EL05740271503	-202545.883	8671.816		電子基準点
T-1	-191974.439	-7509.919		測距多角点
T-4	-191911.545	-7516.945		測距多角点
T-5	-191915.097	-7482.305		測距多角点

作成者

(令和3年1月5日作成)

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。
(仙台法務局管理)

令和7年9月24日

広島法務局

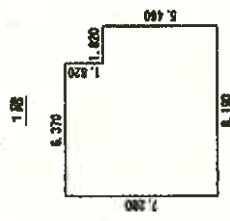
登記官

(10枚目)

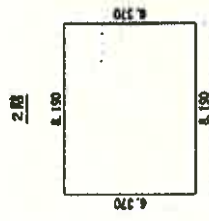
登記年月日：令和5年7月4日

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9月24日 広島法務局

各階平面図



1階
 6.370 x 7.280 = 46.373600
 1.820 x 5.460 = 9.937200
 計 56.310800
 床面積 56.31㎡



2階
 6.190 x 6.370 = 39.430300
 計 52.17㎡

建物図面

家屋番号 13番29
 建物の所在 仙台市青葉区上愛子字雷神13番地29



凡例
 ←○写真(撮影場所)

A4判に縮小

作成者

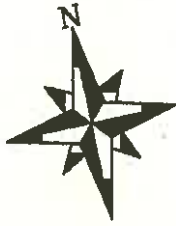
令和5年7月3日作成

縮尺 1/250

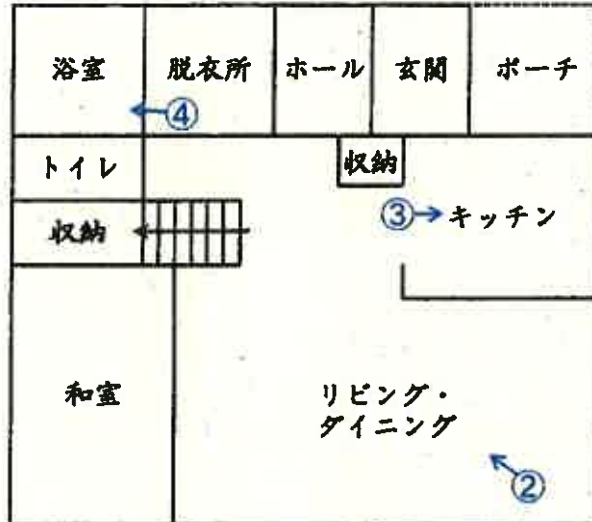
申請人

縮尺 1/500

建物間取図 (物件 2)

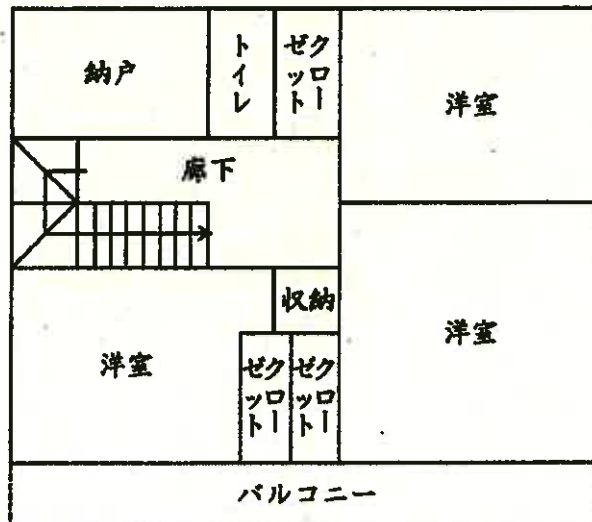


1階



凡例
 ←○写真(撮影場所)

2階



写真①



写真② 以下、物件2の内部の状況



写真③



写真④



令和 7 年 (ケ) 第 146 号
令和 7 年 12 月 4 日 現地調査
令和 7 年 12 月 22 日 現地調査
令和 8 年 1 月 15 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

宮 本 一 輝

第1 評価額

	一括価格
	金16,017,000円
	内訳価格
物件1 (土地)	金4,213,000円
物件2 (建物)	金11,771,000円
物件3 (土地)	金33,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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 地積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所家種 屋番 構造 床面積		
3	所在地 地積		
番号	特記事項		

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 (道路距離)	JR仙山線「愛子」駅の西方・道路距離約1.6km (別添『位置図』参照)													
付近の状況 (道路距離)	<p>仙台市青葉区郊外に形成された住宅地域で、地域内には戸建住宅、アパート等が建ち並んでいる。街路は幅員約6mの舗装市道が標準的となっている。各公共公益施設等への接近性については以下のとおり。将来の動向としては、特に変動要因は認められず、現在の地域的特性を維持しつつ推移するものと予測する。</p> <hr/> <table border="0"> <tr> <td>バス停「仙台高専広瀬キャンパス入口」</td> <td>約450m</td> <td>宮城総合支所</td> <td>約1.8km</td> </tr> <tr> <td>愛子郵便局</td> <td>約1.8km</td> <td>市立愛子小学校</td> <td>約1.6km</td> </tr> <tr> <td>ヨークベニマル仙台愛子店</td> <td>約1.6km</td> <td>市立錦ヶ丘中学校</td> <td>約2.1km</td> </tr> </table>		バス停「仙台高専広瀬キャンパス入口」	約450m	宮城総合支所	約1.8km	愛子郵便局	約1.8km	市立愛子小学校	約1.6km	ヨークベニマル仙台愛子店	約1.6km	市立錦ヶ丘中学校	約2.1km
バス停「仙台高専広瀬キャンパス入口」	約450m	宮城総合支所	約1.8km											
愛子郵便局	約1.8km	市立愛子小学校	約1.6km											
ヨークベニマル仙台愛子店	約1.6km	市立錦ヶ丘中学校	約2.1km											
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 その他の規制	市街化区域 第一種住居地域 指定60% 指定200% — 第三種高度地区 立地適正化計画「居住誘導区域」 景観計画「沿線市街地ゾーン」 屋外広告物条例「第二種許可地域」 宅地造成及び特定盛土等規制法「宅地造成等工事規制区域」 広瀬川の清流を守る条例「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 その他	171.20㎡ 約6m・約15m ほぼ長方形 平坦 中間画地 なし												
接面道路の状況	北東側で幅員約6mの舗装市道に物件3を介して接面 (建築基準法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	上水道：有 下水道：有 ガス配管：無 (注) 供給処理施設における「有」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。「無」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。													
埋蔵文化財の有無	周知の埋蔵文化財包蔵地の指定は無い。													
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>物件2の建築確認の際には、物件1の全部、物件3の一部の合計283.16㎡を敷地面積とし、上記市道に2mの接道としている。</p> <p>仙台市建設局下水道調整課によると、北東側市道沿いには公共下水道の本管が敷設されているが、物件3の土地を介しての目的物件内への引き込みについては個人所有になるため、配管の有無等については把握していないとのことである。但し、仙台市建設局業務課によると、昨年3月の検針までは公共下水道を使用していた履歴が認められるとのことである。よって、北東側市道沿いの本管から目的物件内に下水道管の引き込みがなされているものと判断した。</p>													

○物件3

位置・交通	物件1の北東側に隣接する土地である。	
画地条件	地積	236.35㎡
	幅・延長	約6m・約38m
	形状	带状地
	地勢	平坦
	街路界面状況 その他	一方路 なし
界面道路の状況	北側で幅員約6mの舗装市道に等高に界面 (建築基準法42条1項1号道路)	
土地の利用状況等	各共有者がそれぞれ所有する隣接地への出入りのために利用している。	
特記事項	その他の事項については物件1と同様である。	

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13番29	
建築時期及 び経済的 存耐用年数	建築年月日(登記)	令和5年6月29日新築
	経過年数	約3年
	経済的残存耐用年数	約32年
構造	木造合金メッキ鋼板ぶき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 その他	電気、給排水、衛生設備 なし
(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 56.31㎡ 2階 52.17㎡	延 108.48㎡
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	オール電化住宅となっている。空家となっている。 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。	

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	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	70,100	0.90	171.20	1.00	10,801,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準等)

地価調査 【青葉(県)-14】

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格等} \\ 67,800\text{円/㎡} & \times & \frac{103.4}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & = & 70,100\text{円/㎡} \end{array}$$

- ◇ 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 : ない
- ◇ 地域格差 : ない

イ 個別格差 : 系統連続性(行き止まり) -5 (0.95)
 間口狭小 -5 (0.95)
 ※実質的には行き止まりの私道に接している土地と同等の効用と判断
 相乗積 90% (0.95×0.95=0.90)

ウ 地 積 : 登記数量

エ 建付減価 : ない

○物件3

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	共有持分 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
3	70,100	0.01	236.35	1/3	55,000

ア 標準画地価格 : 物件1と同じ

イ 個別格差 : 私道と同等の効用 -99 (0.01)

ウ 地 積 : 登記数量

(2) 建物価格

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 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	200,000	108.48	0.73	15,838,000

ウ 現価率

経過年数3年、経済的残存耐用年数32年、観察減価率20%、残価率1%により現価率を査定した。

$$\diamond \text{現価率} : 0.73 = \left\{ 0.01 + (1 - 0.01) \times \left(\frac{32 \text{年}}{35 \text{年}} \right) \right\} \times (1 - 0.20)$$

2. 評価額の判定

前記により求めた各価格に、物件1については土地利用権等価格を控除し、物件2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) 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 (円) ア×イ×ウ
1	10,801,000	1.00	0.35	法定地上権	3,780,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲 : 上記物件番号の土地の全範囲とした。

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) 評価額 (内訳価格及び一括価格)

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格の控除及び加算 (円) イ	占有減価修正 ウ	市場性修正 エ	競売市場修正 オ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	10,801,000	-3,780,000	1.00	1.00	0.60	4,213,000
2	15,838,000	+3,780,000	1.00	1.00	0.60	11,771,000
3	55,000		1.00	1.00	0.60	33,000
一括価格 (合計)						16,017,000

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なった。

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」駅の西方約1.6km(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 199㎡
供給処理施設 : 上水道有、都市ガス無、下水道有
接 面 街 路 : 北6m舗装市道
用 途 指 定 等 : 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

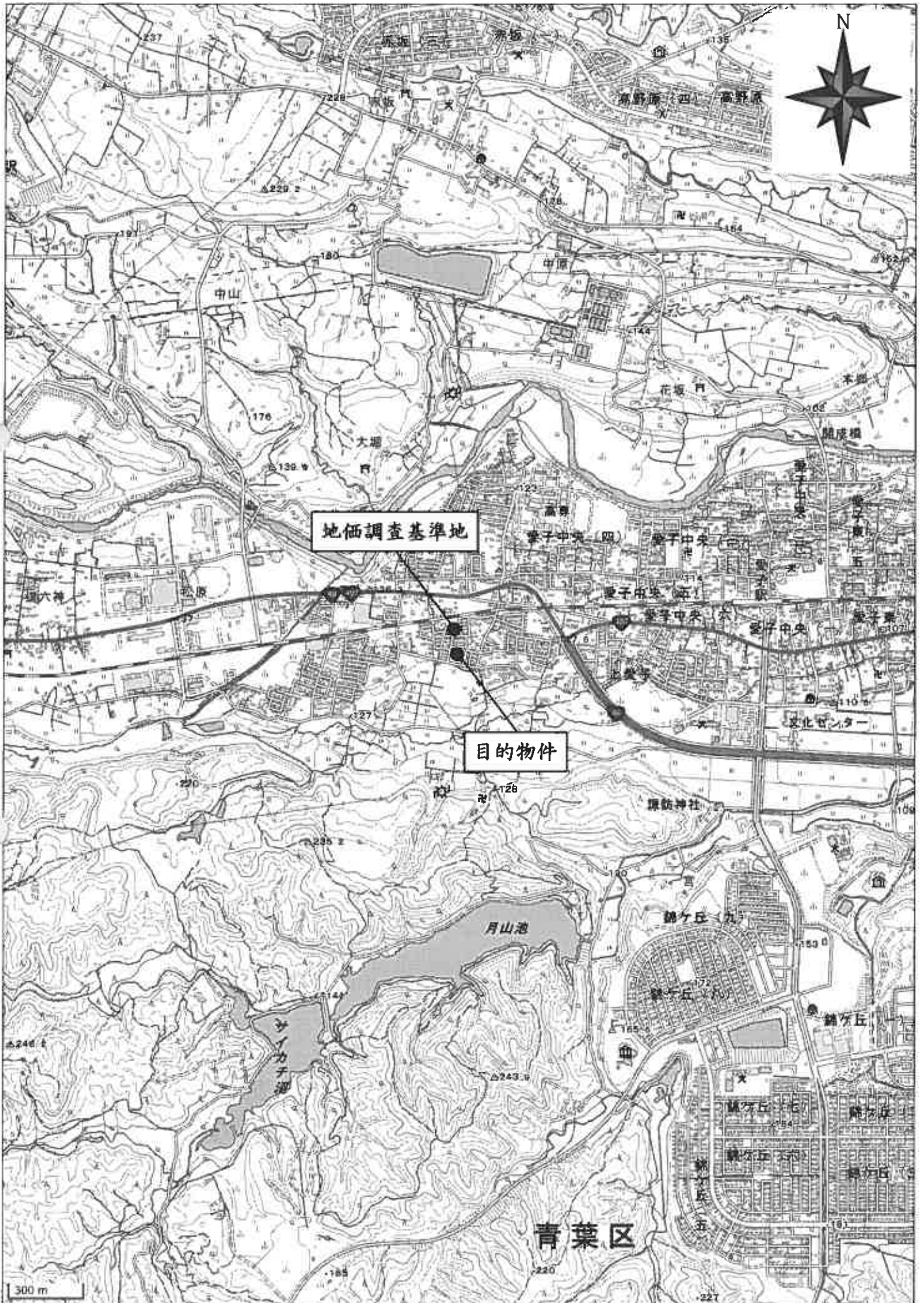
第7 附属資料

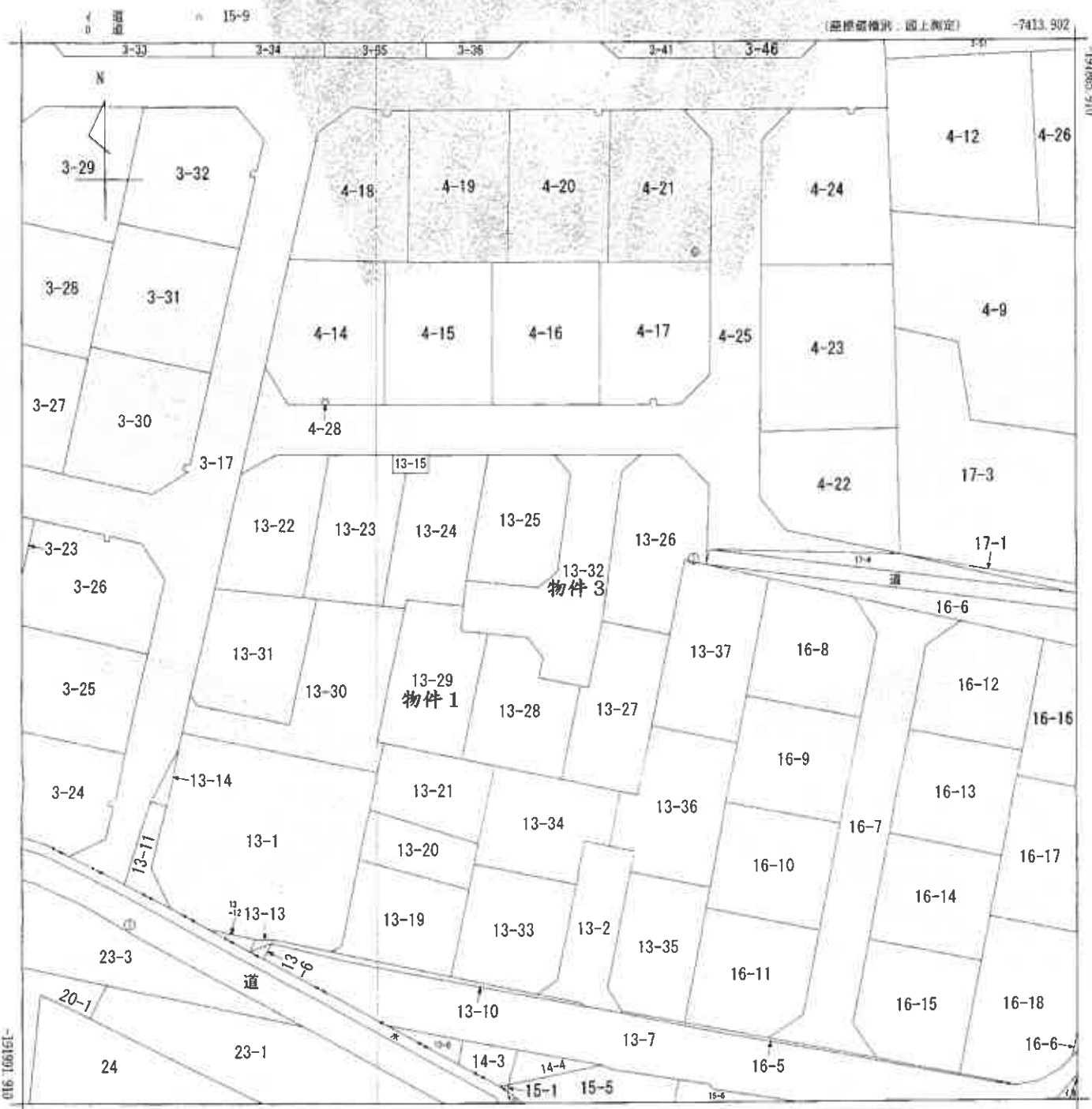
1. 位置図(国土地理院「G S I M a p s」)
2. 公図(法第14条第1項地図)
3. 地積測量図
4. 建物図面・各階平面図
5. 建物間取図

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 仙台市青葉区上愛子字雷神 |
| | 地 番 | 13番29 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 171.20平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市青葉区上愛子字雷神13番地29 |
| | 家屋 番号 | 13番29 |
| | 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56.31平方メートル
2階52.17平方メートル |
| 3 | 所 在 | 仙台市青葉区上愛子字雷神 |
| | 地 番 | 13番32 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 236.35平方メートル |
- 持分3分の1





-7538.902 (座標補正別：同上測定)
 (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(touhokutai/heiyouki/2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
 上愛子字雷神
 上愛子
 字前堀
 A 上愛子字北内

請求部分	所在	仙台市青葉区上愛子字雷神			地番	13番32				
出力縮尺	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			補記事項		

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。
 (仙台法務局管轄)

令和7年9月24日
 広島法務局

請求番号：4-1
 (1/1)

登記官



A4判に縮小

登記年月日：令和3年1月28日

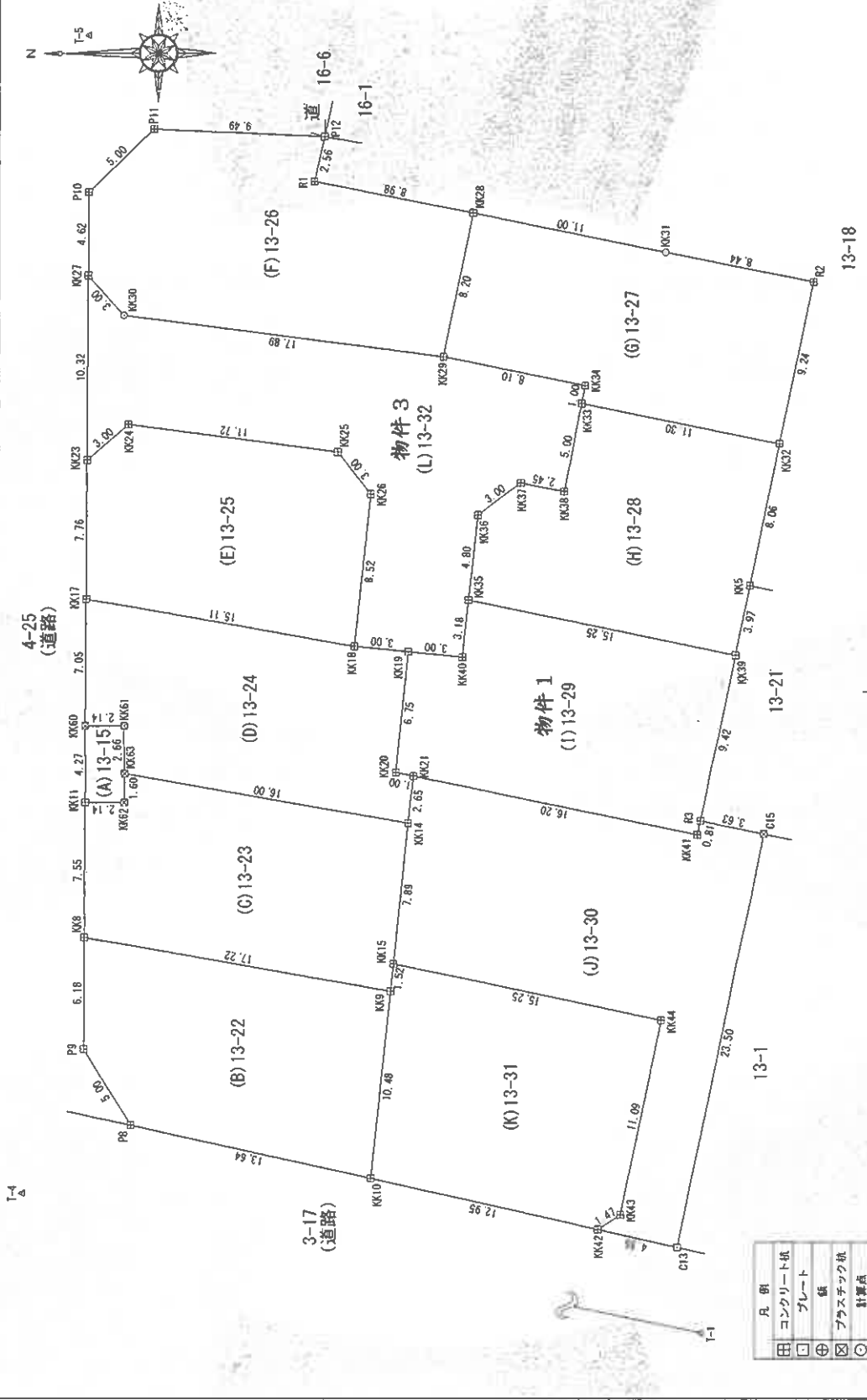
これは図面に記録されている内容を証明した地図である。
(仙台法務局管轄)
令和7年9月24日 広島法務局 登記官

土地積測量図

地番 13-15, 13-22~13-32

土地の所在 仙台市青葉区上愛子字雷神

1/3



測量年月日 令和3年1月7日 平面積測量係 藤又系

作成者	申請人	縮尺
		1/250

(令和3年1月5日作製)

請求番号：4-2

(1/3)

A4判に縮小

登記年月日：令和3年1月28日

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。
(仙台法務局登録)
令和7年9月24日 広島法務局

地番 13-15.13-22~13-32 土地積所測量図

土地の所在 仙台市青葉区上愛子字雷神

一 座 標 求 積 表

地番	(A)13-15	No.	Xn	Yn	辺長	点間No
KK11			-191915.001	-7495.124	4.27	KK60
KK60			-191915.017	-7490.854	2.14	KK61
KK61			-191917.157	-7490.862	2.66	KK63
KK63			-191917.147	-7493.524	1.60	KK62
KK62			-191917.141	-7495.132	2.14	KK11
			借面積		-111.275748	
			地積		9.1378740	
					9.13	m ²

地番	(B)13-22	No.	Xn	Yn	辺長	点間No
P9			-191917.522	-7513.147	5.00	P9
KK8			-191914.950	-7508.864	6.18	KK8
KK9			-191914.973	-7507.690	17.22	KK9
KK10			-191917.926	-7505.712	10.48	KK10
KK11			-191910.835	-7516.138	13.64	P8
			借面積		-337.786749	
			地積		163.993795	
					163.89	m ²

地番	(C)13-23	No.	Xn	Yn	辺長	点間No
KK8			-191914.973	-7502.680	7.55	KK11
KK11			-191915.001	-7495.124	2.14	KK62
KK62			-191917.141	-7495.132	1.60	KK63
KK63			-191917.147	-7493.524	16.00	KK14
KK14			-191932.907	-7496.342	7.89	KK15
KK15			-191932.085	-7504.194	1.52	KK9
KK9			-191931.926	-7505.712	17.22	KK8
			借面積		-324.978774	
			地積		162.409310	
					162.48	m ²

地番	(D)13-24	No.	Xn	Yn	辺長	点間No
KK60			-191915.017	-7490.854	7.05	KK17
KK17			-191915.043	-7483.801	15.11	KK18
KK18			-191929.920	-7486.462	3.00	KK19
KK19			-191932.904	-7486.775	6.75	KK20
KK20			-191932.201	-7493.491	1.00	KK21
KK21			-191933.184	-7493.497	2.65	KK14
KK14			-191932.907	-7496.342	16.00	KK63
KK63			-191917.141	-7493.524	2.66	KK61
KK61			-191917.157	-7495.132	2.14	KK60
			借面積		-320.195648	
			地積		166.0978440	
					160.09	m ²

地番	(E)13-25	No.	Xn	Yn	辺長	点間No
KK17			-191915.043	-7483.801	7.76	KK23
KK23			-191915.072	-7476.038	3.00	KK24
KK24			-191917.334	-7474.053	11.72	KK25
KK25			-191928.953	-7475.630	3.00	KK26
KK26			-191930.807	-7477.988	8.52	KK18
KK18			-191929.920	-7486.462	15.11	KK17
			借面積		-310.545864	
			地積		155.2729320	
					155.27	m ²

地番	(F)13-26	No.	Xn	Yn	辺長	点間No
KK27			-191915.110	-7465.718	4.67	P10
P10			-191915.127	-7461.089	5.00	P11
P11			-191918.713	-7457.592	9.49	P12
P12			-191928.196	-7458.044	2.56	R1
R1			-191927.638	-7460.545	8.98	KK28
KK28			-191936.450	-7462.323	8.20	KK29
KK29			-191934.812	-7470.364	17.89	KK30
KK30			-191917.081	-7467.960	3.00	KK27
			借面積		-392.967147	
			地積		191.4835785	
					190.48	m ²

地番	(G)13-27	No.	Xn	Yn	辺長	点間No
KK28			-191934.812	-7470.364	8.20	KK18
KK18			-191936.450	-7462.323	11.00	KK31
KK31			-191947.236	-7464.517	8.44	R2
R2			-191955.520	-7466.170	9.24	KK12
KK12			-191953.625	-7473.220	11.30	KK13
KK13			-191942.550	-7472.965	1.00	KK14
KK14			-191942.750	-7471.991	8.10	KK29
			借面積		-341.979681	
			地積		170.9898405	
					170.98	m ²

地番	(H)13-28	No.	Xn	Yn	辺長	点間No
KK15			-191936.220	-7483.916	4.00	KK36
KK36			-191936.719	-7479.142	3.00	KK37
KK37			-191939.139	-7477.368	2.45	KK38
KK38			-191941.549	-7477.869	5.00	KK33
KK33			-191942.550	-7477.965	11.30	KK32
KK32			-191953.625	-7475.220	8.06	KK5
KK5			-191951.973	-7483.112	3.97	KK39
KK39			-191951.158	-7487.001	15.25	KK35
			借面積		-327.021794	
			地積		183.5118970	
					183.51	m ²

作業者

申請人

(令和3年1月5日作成)

250

縮尺

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9月24日 広島法務局

土地積所測量図

地番 13-15.13-22~13-32

土地の所在 仙台市青葉区上愛子字番神

3/3

物件1

地番 No.	(L)13-29 標識		辺長	点間No
	Xn	Yn		
KK20	-191932.201	7493.491	6.75	KK19
KK19	-191932.904	7486.775	3.00	KK40
KK40	-191919.888	7487.087	3.18	KK35
KK35	191936.220	7483.916	15.25	KK39
KK39	-191951.158	-7487.001	9.42	KK1
R3	191949.227	-7496.225	0.81	KK41
KK41	-191949.049	-7497.016	16.20	KK21
KK21	-191933.184	-7493.697	1.00	KK20
倍面積			-342.411505	
地積			171.20	㎡

地番 No.	(L)13-30 標識		辺長	点間No
	Xn	Yn		
KK15	191932.085	7504.194	7.89	KK14
KK14	191937.901	-7496.342	2.65	KK21
KK21	191933.184	7493.697	16.20	KK41
KK41	-191949.049	-7497.016	0.81	R3
R3	191949.227	7496.225	3.63	C15
C15	191952.782	7496.975	23.50	C13
C13	191947.972	7519.977	4.55	KK42
KK42	191943.479	7518.979	1.47	KK40
KK40	191944.724	7518.179	11.09	KK44
KK44	191947.012	7507.318	15.25	KK15
倍面積			-497.742968	
地積			248.87	㎡

地番 No.	(K)13-31 標識		辺長	点間No
	Xn	Yn		
KK10	-191930.835	7516.138	10.48	KK9
KK9	-191931.926	7505.712	1.52	KK15
KK15	-191932.085	7504.194	15.25	KK44
KK44	-191947.012	-7501.318	11.09	KK43
KK43	-191944.724	-7518.179	1.47	KK42
KK42	-191941.479	-7518.979	1.95	KK10
倍面積			-351.365166	
地積			175.68	㎡

物件3

地番 No.	(L)13-12 標識		辺長	点間No
	Xn	Yn		
KK23	-191915.072	-7476.018	10.32	KK27
KK27	-191915.110	-7465.718	3.00	KK30
KK30	-191917.081	-7467.910	17.89	KK29
KK29	-191934.812	-7470.364	8.10	KK34
KK34	-191947.750	-7471.981	1.00	KK33
KK33	-191942.550	-7472.965	5.00	KK38
KK38	-191941.549	-7477.859	2.45	KK17
KK17	-191939.139	-7477.368	3.00	KK36
KK36	-191936.719	-7479.147	4.90	KK35
KK35	-191936.220	-7483.916	3.18	KK40
KK40	-191935.888	-7487.087	3.00	KK19
KK19	-191932.904	-7486.775	3.00	KK18
KK18	-191929.920	-7416.462	11.52	KK26
KK26	-191930.807	-7477.988	3.00	KK25
KK25	-191928.953	-7471.640	11.72	KK24
KK24	-191917.334	-7474.068	2.99	KK23
倍面積			-472.701544	
地積			236.3507720	㎡

合計 2013.9872990

座標一覧表 (世界測地系)

測点名	GNSS測量 (VRS方式ネットワーク型)		備考
	X	Y	
EL05740360001	-193399.393	-6878.411	電子基準点
EL05740273202	-200441.633	6796.248	電子基準点
EL05740271503	-202345.963	6671.916	電子基準点
T-1	-191974.438	-7529.913	測量多角点
T-4	-191911.545	-7516.946	測量多角点
T-5	-191915.097	-7452.305	測量多角点

申請人 (令和3年1月5日作製)

縮尺 1/280

登記年月日：令和5年7月4日

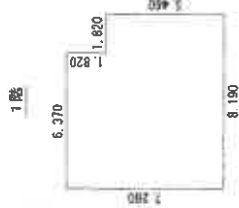
これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
(仙台法務局管轄)

令和7年9月24日

広島法務局

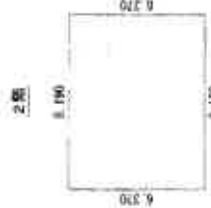
登記簿

各階平面図



求積表

6.370 x 7.280 =	46.373600
1.820 x 5.460 =	9.937200
計	56.310800
床面積	56.31 m ²



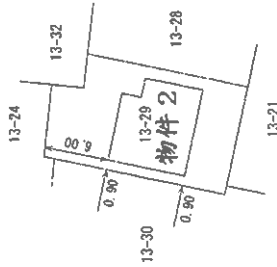
求積表

6.190 x 6.370 =	52.170300
床面積	52.17 m ²

建物図面

家屋番号 13番29

建物の所在 仙台市青葉区上愛子字雷神13番地29



作成者

7月3日作成

縮尺 1/250

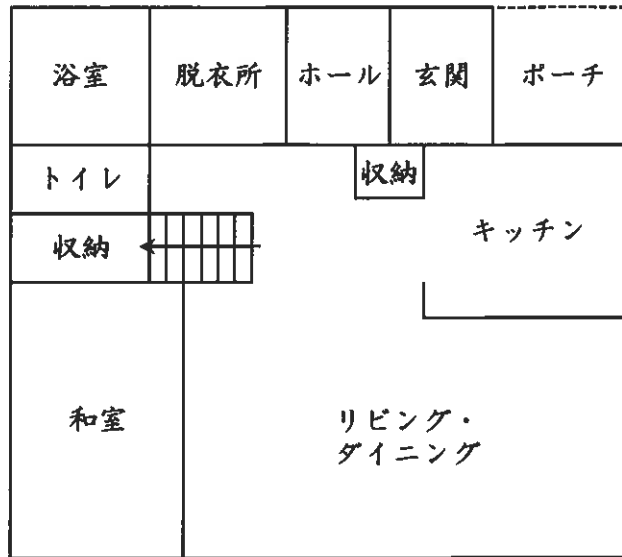
申請人

縮尺 1/500

建物間取図 (物件 2)



1階



2階

