

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 7月 8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 28日 午前 9時00分から 令和 8年 8月 4日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月 6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 8月 21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 7月 8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 | 仙台市太白区四郎丸字昭和裏 |
| | 地 番 | 26番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.40平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市太白区四郎丸字昭和裏26番地5 |
| | 家屋 番号 | 26番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階57.13平方メートル
2階48.85平方メートル |



物件明細書

令和 8年 5月14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

- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 仙台市太白区四郎丸字昭和裏 |
| | 地 番 | 26番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 16.5.40平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市太白区四郎丸字昭和裏26番地5 |
| | 家屋 番号 | 26番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階57.13平方メートル
2階48.85平方メートル |



令和7年(ケ)第 141 号
令和7年10月30日受理
令和7年12月23日提出

現況調査報告書

仙 台 地 方 裁 判 所

執行官 磯 田 弘 樹

(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 | 仙台市太白区四郎丸字昭和裏 |
| | 地 番 | 26番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.40平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市太白区四郎丸字昭和裏26番地5 |
| | 家屋 番号 | 26番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階57.13平方メートル
2階48.85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	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件) □ (物件)
形 状	□公図のとおり ■地積測量図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり □土地建物位置関係図のとおり □
占有者及び占有状況	■土地所有者 □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 □「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)	■ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	本土地は、公図上、その北東側で仙台市が所有する地番26番1の公衆用道路に接している。
建 物	物件2
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる(□主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: □床面積:
物件目録にない附属建物	■ない □ある
占有者及び占有状況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している □「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)	■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	「その他の事項(3枚目)」のとおり
執行官保管の仮処分	■ない □ある [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	□建物図面(各階平面図)のとおり ■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

- 1 調査時、物件2建物内には、家具類が雑然と置かれていたが、ライフラインは停止されていなかった。また、犬の餌も置かれ、本件債務者兼所有者A宛ての郵便物も多数認められたことから、物件2建物をAが住居として使用占有しているものと認められた。
- 2 物件2建物に隣接して、Aの所有物と推認されるスチール製の物置(動産)が1基設置されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 7年11月5日(水) 11:30 - 11:35	仙台市資産課税課	間取図申請
R 7年11月14日(金) 10:00 - 10:10	物件所在地	物件確認
R 7年11月14日(金) 10:20 - 10:40	仙台法務局名取出張所	接道関係について全部事項証明書受領 併せて地積測量図受領
R 7年11月17日(月) 10:30 - 10:35	仙台市資産課税課	間取図受領
R 7年11月28日(金) 14:30 - 14:40	仙台法務局大河原支局	差押登記確認
R 7年11月28日(金)	執行官室(郵便)	期日通知
R 7年12月5日(金) 11:00 - 11:10	物件所在地	物件外観調査, 写真撮影, 評価人同行
R 7年12月5日(金)	執行官室(郵便)	期日変更通知
R 7年12月11日(木) 12:50 - 13:10	物件所在地	物件内部調査, 占有関係調査, 写真撮影, 評価人同行
<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12月11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>		

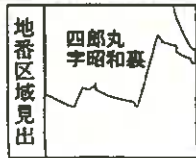
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

公図写

4 68



(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。



請求部	所在	仙台市太白区四郎丸字昭和裏		地番	26番5	A 4判に縮小	
出力縮尺	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	土地改良所在図
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9月5日

東京法務局

地図整理番号：M92093

登記官

(1/1)

(5 枚目)

登記年月日：平成30年3月1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11月14日

仙台法務局名取出張所

登記官

(6 枚目)

公用

地積測量図

物件1

地番
26-1-28-1
44-26-14

土地の所在
仙台市太白区四崎丸字昭和臺

座標求積表 (世界測地系 測地成果 2011)

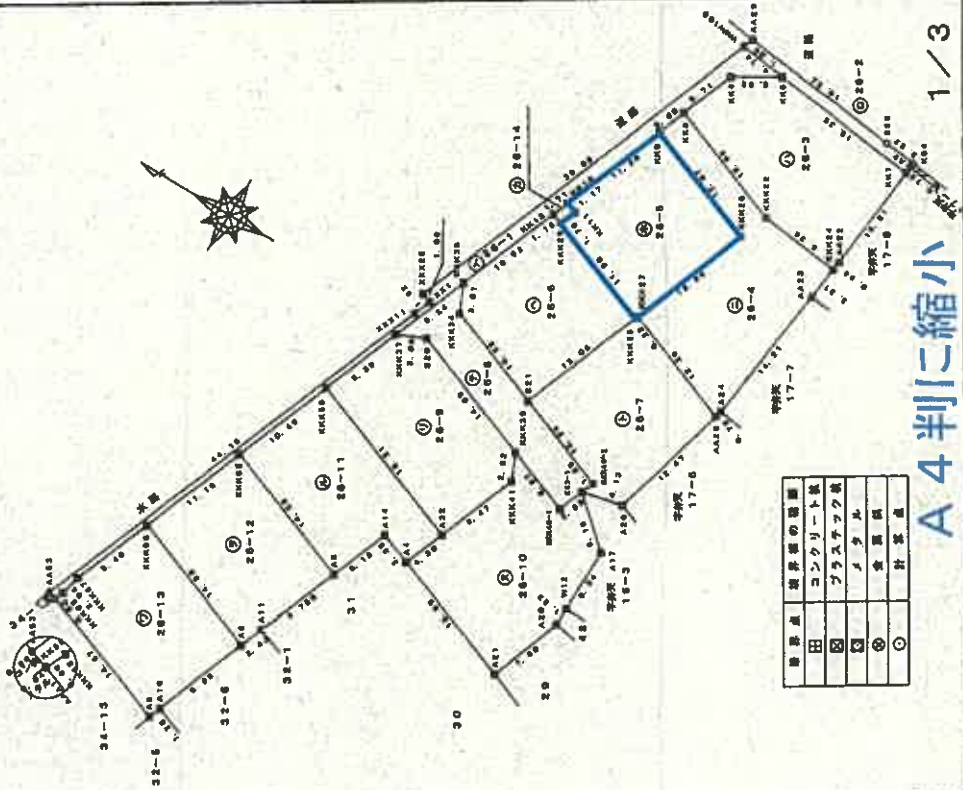
測点	X	Y	X-X	Y (X-X)
AA63	-200882.903	7124.988	-18.264	-108678.468382
XX11	-200998.832	7168.749	-16.870	-118483.036630
XX11	-200989.473	7187.448	0.278	1978.214820
XX28	-200988.837	7187.788	-13.287	-94880.142128
WW100	-201012.710	7204.217	-18.881	-126022.821177
KK6	-201017.418	7203.825	-0.384	-2768.192000
KK4	-201013.084	7201.080	6.384	45971.867040
KK8	-201011.034	7198.728	2.148	22827.760880
KK9	-201008.848	7182.828	5.138	36884.488882
KK10	-201008.888	7182.488	4.887	33820.982162
KK12	-201006.281	7180.890	4.883	32768.401070
KK35	-201001.232	7170.708	8.844	48783.378820
KK37	-200988.337	7163.082	6.028	43184.370872
KK60	-200988.308	7165.193	6.830	48889.968190
KK68	-200981.807	7148.409	7.845	58327.187488
KK68	-200987.431	7124.972	7.101	50888.428172
KK68	-200984.406	7127.142	3.507	24884.888884
AA1	-200982.888	7124.308	0.386	2742.888888
KK8	-200982.858	7124.328	0.802	5713.708482
面積				-182.888482
面積				91.282881
地積				91 m ²
坪				27.81

測点	X	Y	X-X	Y (X-X)
WW100	-201012.710	7204.217	4.316	31088.188368
AA28	-201012.103	7208.228	-16.798	-121032.886348
SS8	-201028.808	7203.882	-18.701	-141811.886882
KK4	-201032.804	7202.888	-3.231	-23272.884888
AA2	-201032.738	7202.421	0.142	1022.743782
KK7	-201032.862	7201.705	16.221	110327.822308
KK6	-201017.418	7203.825	18.952	143782.728000
面積				-44.781254
面積				22.880827
地積				22 m ²
坪				6.77

基準点 (世界測地系 測地成果 2011)

測点	X	Y
20380	-200982.846	7217.828
20381	-201010.377	7208.882

記号	表示線の種類
田	コンクリート敷
田	アスファルト敷
○	メタル
○	金属線
○	計量点



A4判に縮小

縮尺 1/500

申請人

作成者

(白紙裏面)

登記年月日：平成30年3月1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。
(仙台法務局管轄)
令和7年11月14日 仙台法務局名取出張所 登記官

(7 枚目)

請求番号：13-1

地番 26-1, 26-2
26-1, 26-2

地積測量図

土地の所在 仙台市太白区四郎丸字昭和裏

物件1

座標求積表 (世界測地系 測地成果 2011)

地番	26-6		26-7	
測点	X	Y	X-X	Y (X-X)
KK13	-201005.281	7180.880	-8.032	-26141.416370
KK28	-201006.388	7180.482	-12.086	-86776.127085
KK28	-201017.368	7176.204	-6.276	-48037.86304
S21	-201012.641	7184.021	14.814	108127.807084
KK43A	-201002.582	7187.848	11.308	81082.328241
KK28	-201001.322	7170.705	-2.728	-16688.858865
積面積				-324.124289
積面積				197.0651895
積面積				167.06 m ²
坪				90.93

座標求積表 (世界測地系 測地成果 2011)

地番	26-3		26-4	
測点	X	Y	X-X	Y (X-X)
KK5	-201017.418	7203.826	-19.898	-140890.524000
KK7	-201032.882	7201.705	-14.176	-102021.270080
AA22	-201031.994	7180.948	1.208	888.6.968194
KK24	-201031.454	7180.013	6.446	50728.849788
KK22	-201023.148	7181.042	28.420	148841.077840
KK8	-201011.034	7186.722	10.064	72348.818180
KK4	-201013.094	7201.080	-6.384	-46871.067040
積面積				-423.088348
積面積				211.628874
積面積				211 m ²
坪				93.92

地番	26-7		26-8	
測点	X	Y	X-X	Y (X-X)
KK27	-201017.458	7178.426	-11.648	-82888.174820
AA28	-201026.018	7171.828	-8.282	-69408.162484
A28	-201026.741	7188.887	7.321	32417.606837
KK2-1	-201021.694	7189.052	3.958	26471.910824
KK40-2	-201022.189	7180.208	8.053	54822.241188
S21	-201012.641	7166.021	6.817	34599.088187
KK28	-201017.388	7176.204	-4.817	-34587.776808
積面積				-380.268114
積面積				176.122867
積面積				176.13 m ²
坪				82.97

地番	26-4		26-5	
測点	X	Y	X-X	Y (X-X)
KK8	-201011.024	7188.726	-12.800	-94882.570000
KK22	-201022.148	7181.042	-20.420	-146841.077840
KK24	-201031.454	7180.013	-2.689	-58892.262808
AA28	-201031.093	7186.722	2.247	16148.571078
A24	-201028.207	7172.832	2.018	14474.271376
AA28	-201028.018	7171.828	11.749	84263.088982
KK27	-201017.489	7176.426	6.971	50026.088975
KK26	-201022.044	7188.222	7.810	63862.628820
KK8	-201008.848	7182.828	11.070	78194.127280
積面積				-487.222267
積面積				212.6101726
積面積				212.61 m ²
坪				84.81

地番	26-5		26-6	
測点	X	Y	X-X	Y (X-X)
KK8	-201008.848	7182.828	-16.148	-116168.884272
KK28	-201022.044	7188.222	-7.810	-83882.628820
KK27	-201017.489	7176.426	4.678	33871.316180
KK28	-201017.388	7176.204	11.082	78808.620972
KK28	-201006.388	7180.482	10.381	74840.884082
KK11	-201006.895	7182.082	0.470	3278.589140
KK10	-201006.895	7182.488	-2.862	-21281.708018
積面積				-320.618833
積面積				186.408178
積面積				186.40 m ²
坪				80.03

(面積等)

A4判に縮小 2/3

作成者

申請人

縮尺 1/

登記年月日：平成30年7月23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5日 東京法務局

登記官

(8 枚目)

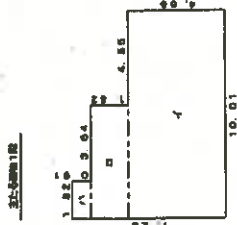
地図整理番号：M92094

建物図面図
各階平面図

家屋番号	26番5
建物の所在	仙台市太白区四郎丸字昭和基26番地5

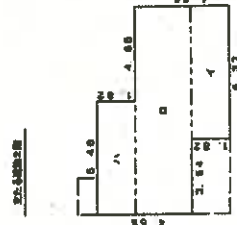
各階平面図

物件2



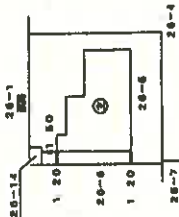
求積表

イ	10.0100	×	4.8500	=	48.648500
ロ	0.4800	×	1.8200	=	0.871600
ハ	1.8200	×	0.9100	=	1.656200
合計					57.138300
総面積					57.13 m ²



求積表

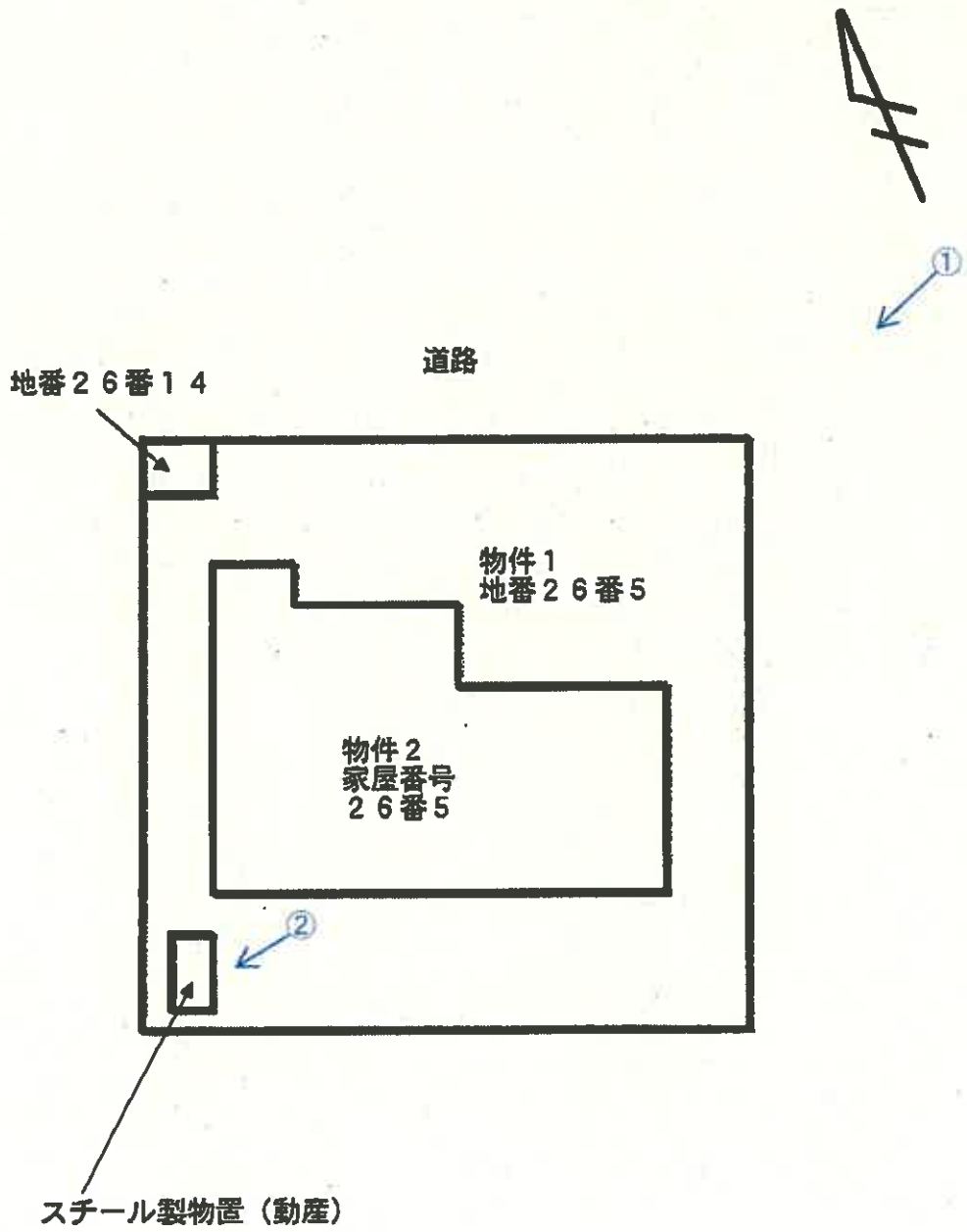
イ	6.3700	×	1.8200	=	11.595400
ロ	10.0100	×	2.7300	=	27.327300
ハ	5.4800	×	1.8200	=	9.973600
合計					48.896300
総面積					48.85 m ²



A4判に縮小

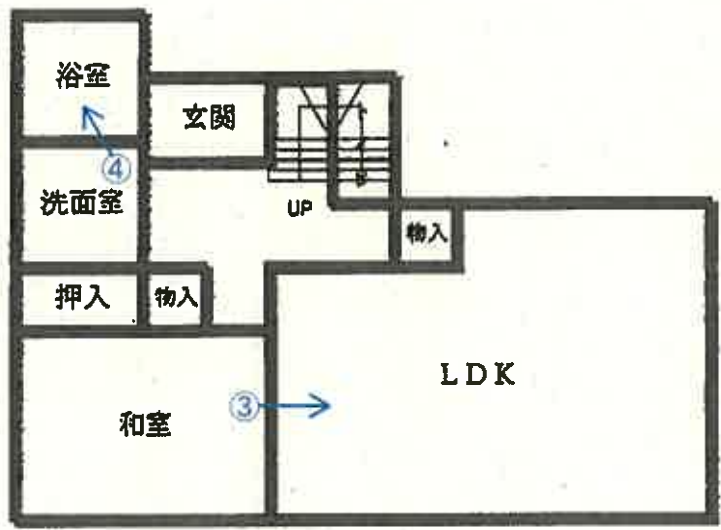
縮尺	1 / 250	申請人	縮尺	1 / 500
		作成者		

土地建物位置関係図

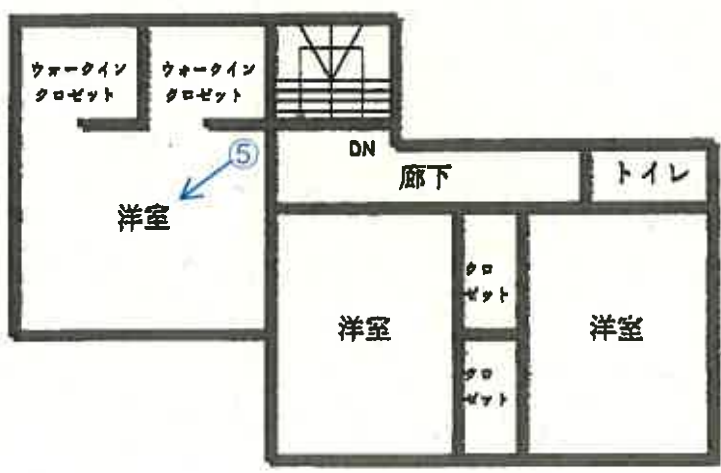


←○印は写真撮影位置であり、○印の中の数字は写真番号である。

間取図



1階



2階

←○印は写真撮影位置であり、○印の中の数字は写真番号である。

写 真 1

物件 2



物件 1

写 真 2

スチール製物置(動産)



写真 3



写真 4



写真 5



令和7年(ケ)第141号
令和7年12月5日 現地調査
令和7年12月11日 現地調査
令和8年1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 真木 芳美

第1 評価額

一括価格	
金 15,057,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 4,283,000円
物件2 (建物)	金 10,774,000円

- 1 一括価格は、物件1～2の不動産について、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2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2の建物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	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積		
番号	特記事項		
	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	JR東北本線「南仙台」駅の南東方約3.5km(道路距離) (後添位置図参照)	
付近の状況	対象不動産は、周囲に畑も残る戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域に存する。徒歩圏内に生活利便施設は少ないが、閑静な住環境が保たれている。対象不動産の周辺には、比較的築年数の浅い住宅も多く、近年は宅地開発が活発に行われてきた。相対的な割安感から、底堅い需要が見られてきたが、金利上昇や建設資材の高騰などの経済情勢から、需要はやや減少傾向にある。	
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
画地条件	地積 間口・奥行 形状 地勢 街路接面の状況 その他	165.40㎡ 約12.4m×約13m 長方形 平坦 中間画地 特になし
接面道路の状況	○北東側幅員約6m、市道、舗装(有)、ほぼ等高に接面 建築基準法上：第42条1項1号道路に該当	
土地の利用状況等	物件2の建物敷地等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 なし	
	(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	周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	

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がたい。
特記事項	スチール製物置（動産）が1基設置されている。

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 26番5	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記上)	平成30年6月25日 新築
	経過年数	7年
	経済的残存耐用年数	23年
構 造	木造スレートぶき2階建	
仕 様	外 壁	サイディング
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	フローリング等
	設 備	電気設備、給排水、衛生設備
	そ の 他	特になし
	(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 105.98㎡	
現況用途等	現況用途	居宅
	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	
建物の利用状況等	「現況調査報告書」記載のとおり	
特記事項	物件2建物内には家具類が雑然と置かれ、また犬の餌が置かれていた。	

第5 評価額算出の過程

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 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	66,400	1.00	165.40	1.00	10,983,000

ア 標準画地価格（公示価格等との規準をもとに査定）

地価調査基準地〔太白（県）-9〕

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 73,500\text{円/㎡} & \times & 101.4 / 100 & \times & 100 / 102 & \times & 100 / 110 & \div & 66,400\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：方位+2%（1.02）

◇ 地域格差：環境条件+10%（1.10）

イ 個別格差：概ね標準的

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価補正：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、建物価格を判定した。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ÷エ
2	193,000	105.98	0.69	14,113,000

ウ 現価率

経過年数7年、経済的残存耐用年数23年、観察減価率10%、残価率0%により現価率を査定した。

$$\diamond \text{現価率 } 0.69 \div (0 + (1-0) \times (23\text{年}/30\text{年})) \times (1-0.1)$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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) 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≒エ
1	10,983,000	1.00	0.35	法定地上権	3,844,000

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) 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	10,983,000	- 3,844,000		1.00	0.60	4,283,000
2	14,113,000	+ 3,844,000	1.00	1.00	0.60	10,774,000
一括価格(合計)						15,057,000

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〔太白（県）-9〕

所 在：仙台市太白区四郎丸字吹上59番10

価 格：73,500円/㎡

位 置：JR東北本線「南仙台」3.1km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：198㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南6.2m市道

用途指定等：市街化区域、第二種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率200%）

地域の概要：一般住宅が多い郊外の閑静な住宅地域

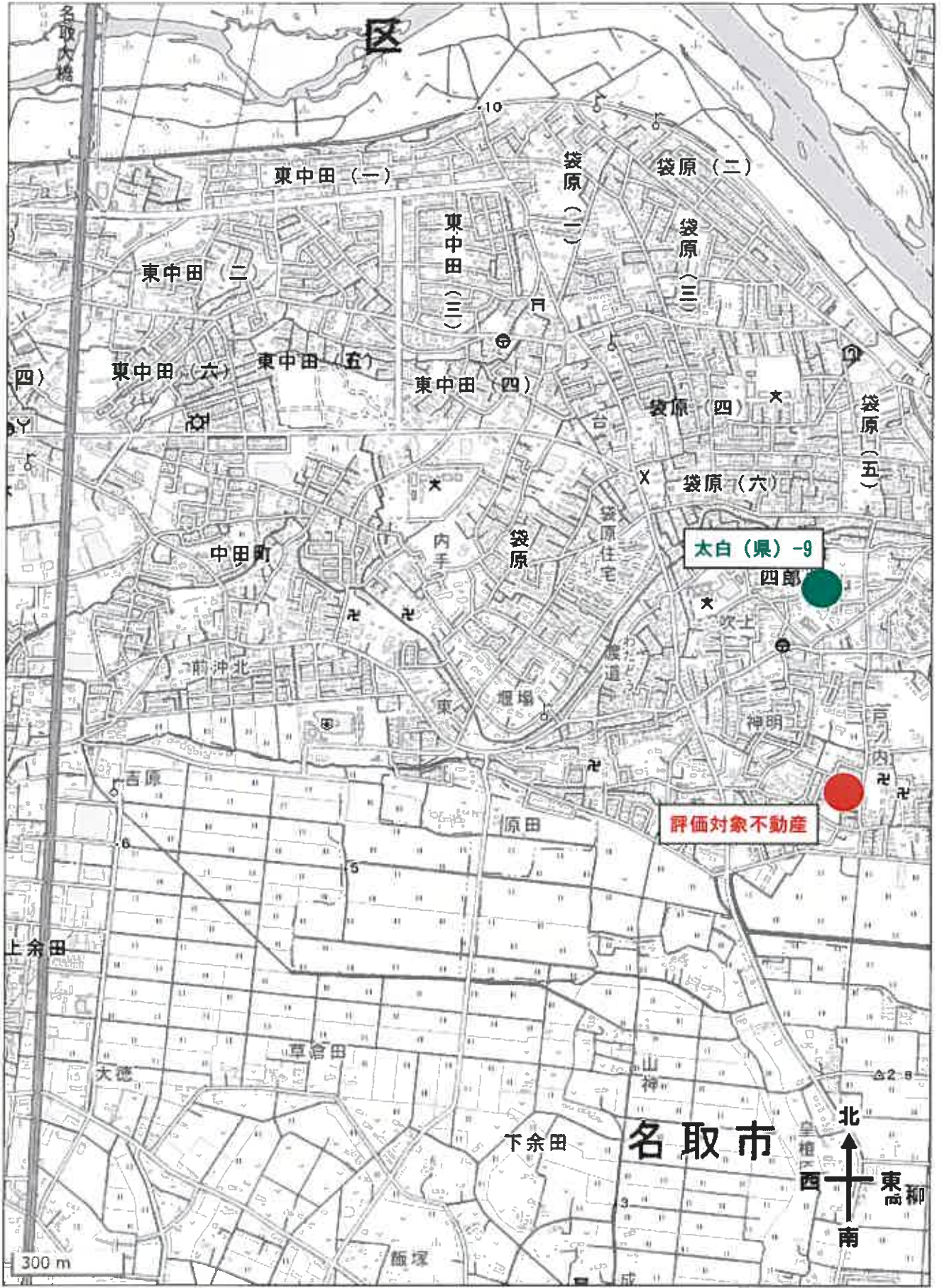
第7 附属資料の表示

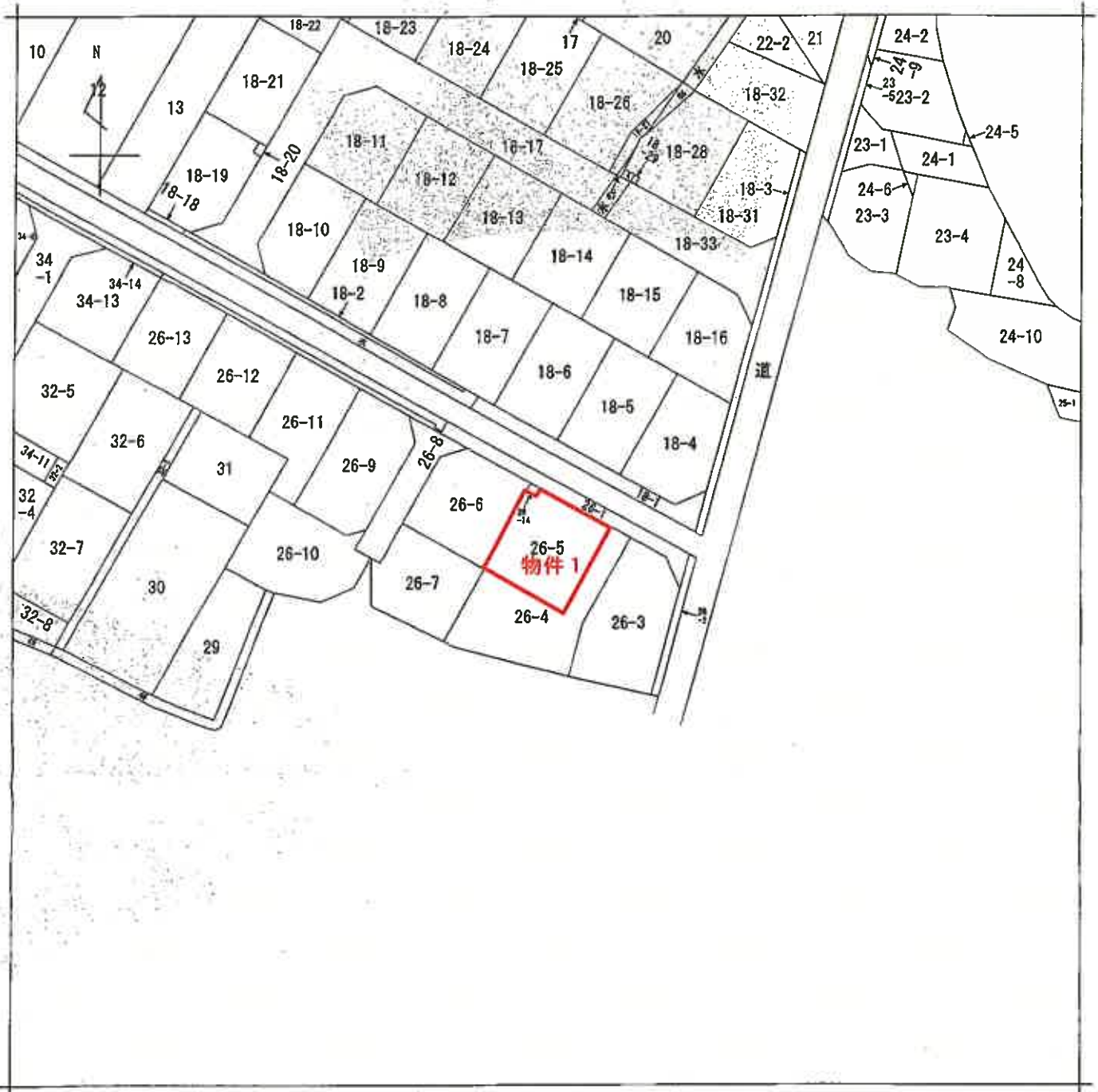
- 1 位置図
- 2 公図
- 3 地積測量図
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物図面・各階平面図
- 6 間取図

以 上

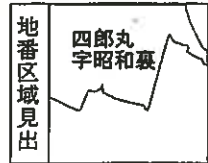
物件目録

- | | | |
|---|------|--------------------------------|
| 1 | 所在 | 仙台市太白区四郎丸字昭和裏 |
| | 地番 | 26番5 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 165.40平方メートル |
| 2 | 所在 | 仙台市太白区四郎丸字昭和裏26番地5 |
| | 家屋番号 | 26番5 |
| | 種類 | 居宅 |
| | 構造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床面積 | 1階57.13平方メートル
2階48.85平方メートル |





(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。



請求分	所在	仙台市太白区四郎丸字昭和裏			地番	26番5		
出力縮尺	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	土地改良所在図
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。
(仙台北法務局管轄)

令和7年9月5日
東京法務局

地図整理番号：M92093

登記官



地積測量図

地番
仙大26-14

土地の所在
仙台市太白区四郎丸字昭和裏

座標求積表 (世界測地系 測地成果 2011)

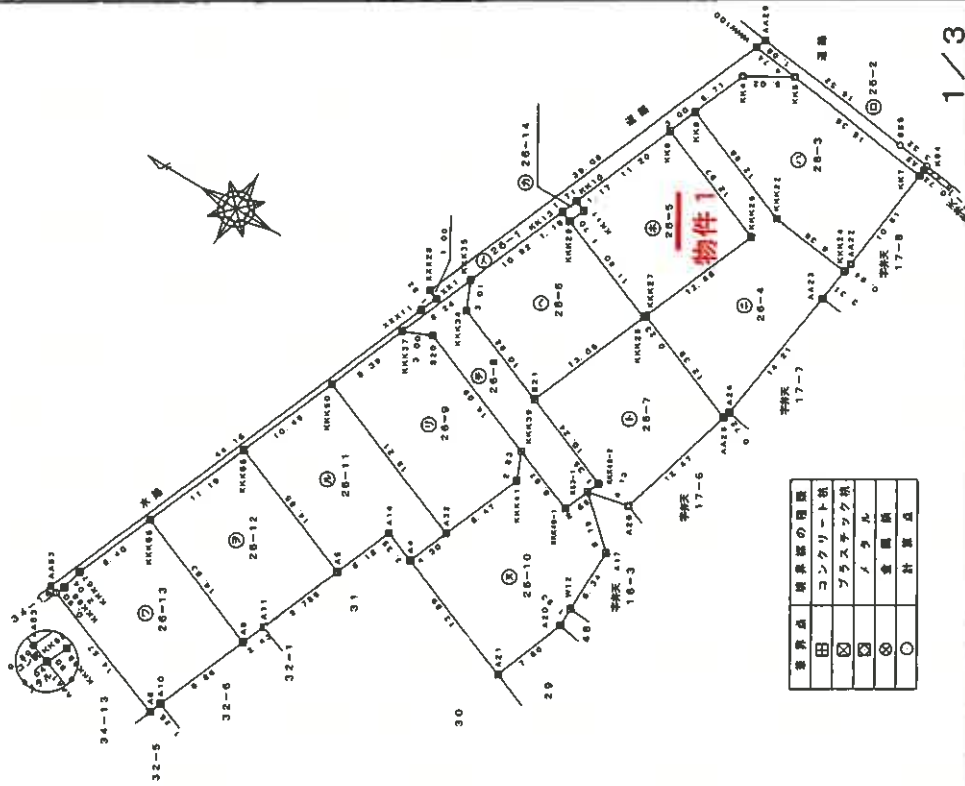
地番	測点	X	Y	X-X	Y (X-X)
26-1	AA53	-200882.803	7124.588	-15.284	-108878.465352
	XXX11	-200888.813	7165.748	-16.870	-119453.036830
	XX1	-200899.473	7187.445	0.276	1978.214820
	XXX28	-300888.537	7187.798	-13.237	-84880.421226
	WWW100	-201012.710	7204.217	-18.881	-136022.821177
	KK5	-201017.418	7203.625	-0.384	-2766.192000
	KK4	-201013.084	7201.080	6.384	45871.857040
	KK8	-201011.034	7195.725	3.146	22837.750850
	KK9	-201009.846	7192.928	5.139	38964.456992
	KK10	-201005.895	7182.486	4.887	33520.682182
	KK13	-201005.281	7180.990	4.563	32766.401070
	KK35	-201001.332	7170.705	6.026	43184.370372
	KK37	-200998.337	7183.022	6.026	43184.370372
	KK50	-200995.306	7155.193	6.830	48869.968190
	KK66	-200991.807	7145.408	7.855	56127.187898
	KK68	-200987.451	7134.972	7.101	50865.436172
	KK67	-200984.405	7127.142	3.607	24994.880994
	KK68	-200983.844	7125.149	0.601	5707.244349
	AAA1	-200983.405	7124.309	0.348	2742.458985
	KK58	-200983.559	7124.326	0.802	5713.709452
				倍面積	-182.565842
				面積	91.282821
				地積	91 m ²
				坪	27.61

地番	測点	X	Y	X-X	Y (X-X)
26-2	WWW100	-201012.710	7204.217	4.315	31086.186355
	AA29	-201013.103	7205.226	-16.798	-121033.386348
	SS5	-201029.508	7203.282	-18.701	-141811.058882
	KB4	-201032.804	7202.886	-3.231	-23272.524888
	A2	-201032.738	7202.421	0.142	1022.743762
	KK7	-201032.852	7201.705	16.321	110337.322305
	KK5	-201017.418	7203.625	18.952	143726.726000
				倍面積	-44.781254
				面積	22.390627
				地積	22 m ²
				坪	6.77

基準点 (世界測地系 測地成果 2011)

測点	X	Y
20390	-200921.886	7217.825
20391	-201010.377	7206.682

(百縮率 9)



境界点	境界線の種類
田	コンクリート杭
田	プラスチック杭
田	メタル
田	測量旗
田	計算点

作成者

申請人

(平成30年1月29日作成)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500

地積測量図

地番 26-1, 26-2
42, 26-14

土地の所在 仙台市太白区四郎丸字昭和裏

座標求積表 (世界測地系 測地成果 2011)

地番	26-8		Y		X-X		Y (X-X)	
測点	X	Y	X-X	Y	X-X	Y (X-X)		
KK13	-201008 281	7180 890	-5 033	-36141 419370				
KKK29	-201008 365	7180 483	-12 085	-86776 137055				
KKK28	-201017 366	7176 204	-6 276	-45037 853304				
S21	-201012 841	7166 021	14 814	106127 607094				
KKK34	-201002 532	7167 849	11 309	81062 338241				
KKK35	-201001 332	7170 705	-2 329	-19968 853945				
				倍面積			-334 124336	
				面積			167 0621695	
				地積			167 06 m ²	
				坪			50 53	

地番	26-7		Y		X-X		Y (X-X)	
測点	X	Y	X-X	Y	X-X	Y (X-X)		
KKK27	-201017 459	7176 425	-11 649	-33598 774925				
AA25	-201029 076	7171 938	-8 283	-59405 162454				
A26	-201025 741	7169 897	7 321	52417 603937				
KB3-1	-201021 894	7159 053	3 558	26471 910574				
KKK40-2	-201022 183	7160 305	9 053	64822 241165				
S23	-201012 841	7164 021	4 917	34509 089157				
KKK28	-201017 366	7176 204	-6 817	-36597 774668				
				倍面積			-350 265114	
				面積			175 132657	
				地積			175 13 m ²	
				坪			52 97	

座標求積表 (世界測地系 測地成果 2011)

地番	26-3		Y		X-X		Y (X-X)	
測点	X	Y	X-X	Y	X-X	Y (X-X)		
KK6	-201017 416	7203 825	-19 568	-140980 534000				
KK7	-201032 982	7201 708	-14 178	-105091 370080				
AA22	-201031 584	7190 848	1 208	8686 665184				
KKK24	-201031 454	7190 013	8 446	90726 849785				
KKK32	-201023 148	7191 042	20 820	146881 077840				
KK8	-201011 034	7185 725	10 054	72345 819190				
KK4	-201013 084	7201 080	-6 384	-46973 587040				
				倍面積			-423 056348	
				面積			211 526674	
				地積			211 m ²	
				坪			63 89	

地番	26-4		Y		X-X		Y (X-X)	
測点	X	Y	X-X	Y	X-X	Y (X-X)		
KK5	-201011 034	7195 725	-13 200	-94983 670000				
KKK22	-201023 148	7191 042	-20 420	-146841 077840				
KKK24	-201031 494	7190 013	-7 885	-56693 252505				
AA23	-201031 033	7186 725	2 247	10148 571075				
A24	-201029 207	7172 832	2 018	14474 371376				
AA25	-201029 015	7171 938	13 748	84263 092952				
KKK27	-201017 458	7176 425	6 971	50026 858075				
KKK26	-201022 044	7188 233	7 510	53983 629830				
KK8	-201009 948	7192 926	11 010	79194 137280				
				倍面積			-427 232387	
				面積			213 6181735	
				地積			213 61 m ²	
				坪			64 61	

物件1

地番	26-5		Y		X-X		Y (X-X)	
測点	X	Y	X-X	Y	X-X	Y (X-X)		
KK9	-201009 948	7192 926	-16 149	-116158 594272				
KKK26	-201022 044	7188 233	-7 510	-53983 629830				
KKK27	-201017 458	7176 425	4 678	33871 318150				
KKK28	-201017 366	7176 204	11 093	79605 630972				
KKK29	-201006 365	7180 483	10 381	74640 594023				
KK11	-201009 985	7182 062	0 470	375 589140				
KK10	-201005 865	7182 486	-2 963	-21281 706018				
				倍面積			-930 819835	
				面積			165 4099175	
				地積			165 40 m ²	
				坪			50 03	

2/3

作成者

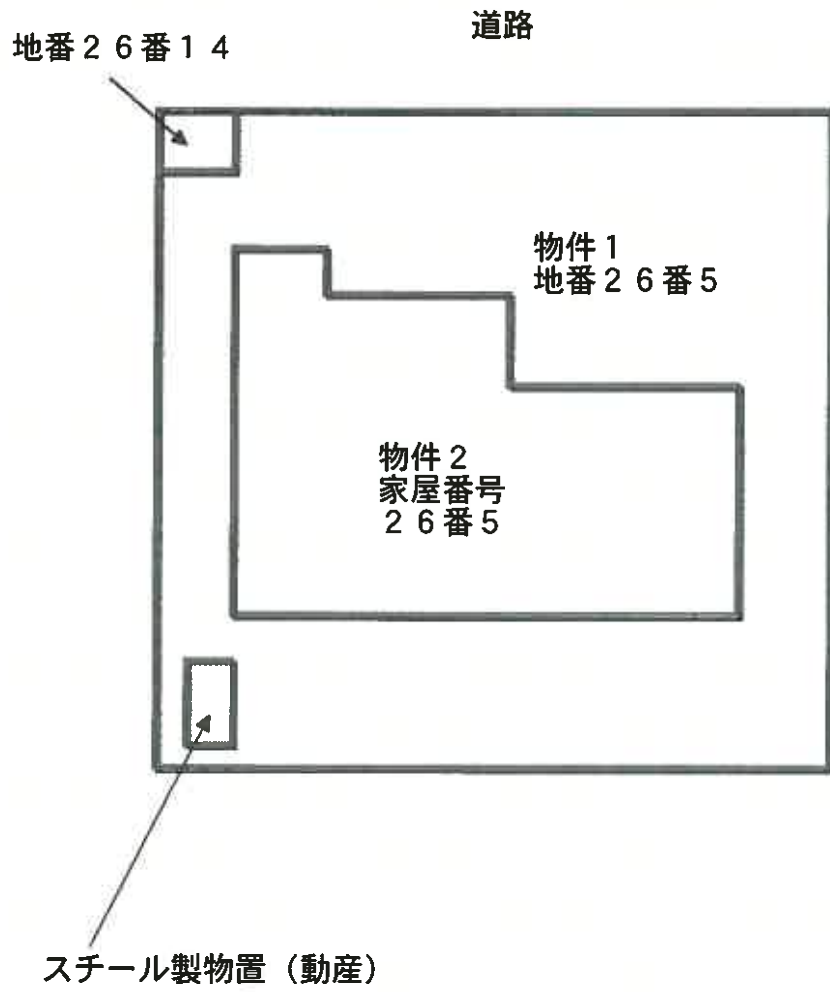
申請人

平成30年1月29日作成

縮尺 1/

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

土地建物位置関係図



登記年月日：平成30年7月23日

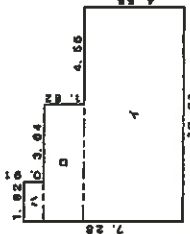
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 (仙台法務局管轄)
 令和7年9月5日 東京法務局 登記官

建物図面
各階平面図

家屋番号 26番5 物件2

建物の所在 仙台市太白区四郎丸字昭和裏26番地5

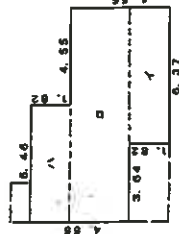
主たる階第1層



求積表

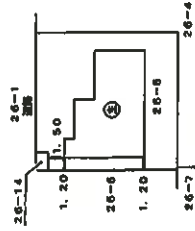
1	10.0100 x 4.5500	=	45.545500
2	6.4600 x 1.8200	=	9.837200
3	1.8200 x 0.9100	=	1.658200
合計			57.138900
床面積			57.13 m ²

主たる階第2層



求積表

1	6.3700 x 1.8200	=	11.593400
2	10.0100 x 2.7900	=	27.927900
3	6.4600 x 1.8200	=	9.837200
合計			48.857900
床面積			48.85 m ²



(白黒複製)

作成者

日作成

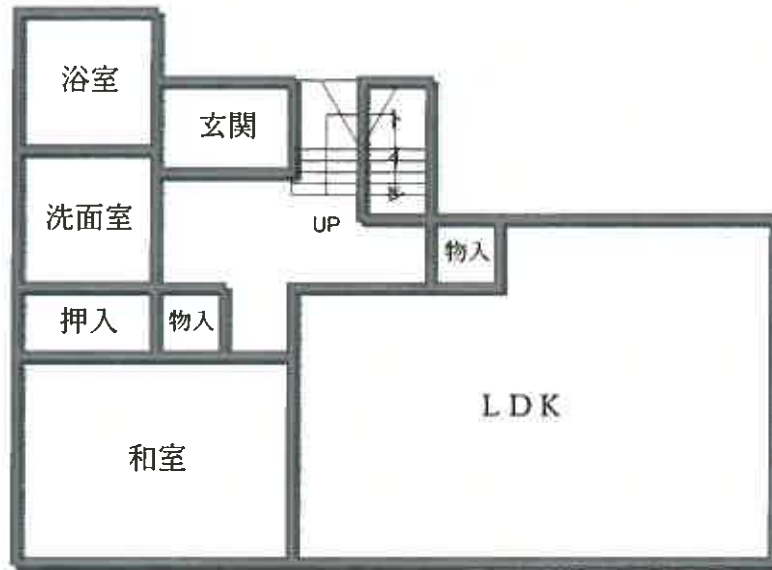
申請人

縮尺 1/500

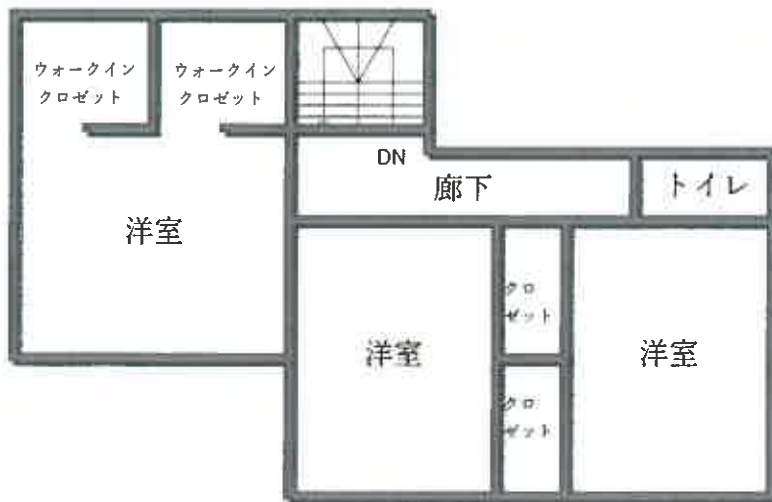
(日本工務局建築士事務所製)

A4判に縮小

間取図



1階



2階