

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   | 仙台市太白区富田字八幡中                   |
|   | 地 番   | 7番2                            |
|   | 地 目   | 宅地                             |
|   | 地 積   | 336.76平方メートル                   |
| 2 | 所 在   | 仙台市太白区富田字八幡中7番地2               |
|   | 家屋 番号 | 7番2                            |
|   | 種 類   | 居宅                             |
|   | 構 造   | 木造スレート・樹脂シートぶき2階建              |
|   | 床 面 積 | 1階70.59平方メートル<br>2階62.93平方メートル |



## 物件明細書

令和 8年 6月 1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   | 仙台市太白区富田字八幡中                   |
|   | 地 番   | 7番2                            |
|   | 地 目   | 宅地                             |
|   | 地 積   | 336.76平方メートル                   |
| 2 | 所 在   | 仙台市太白区富田字八幡中7番地2               |
|   | 家屋 番号 | 7番2                            |
|   | 種 類   | 居宅                             |
|   | 構 造   | 木造スレート・樹脂シートぶき2階建              |
|   | 床 面 積 | 1階70.59平方メートル<br>2階62.93平方メートル |



令和7年(ケ)第151号  
令和7年10月30日受理  
令和7年12月5日提出

# 現況調査報告書

仙台地方裁判所

執行官 鈴木元光 (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 仙台市太白区富田字八幡中  
地 番 7番2  
地 目 宅地  
地 積 336.76平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 仙台市太白区富田字八幡中7番地2  
家屋 番号 7番2  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート・樹脂シートぶき2階建  
床 面 積 1階70.59平方メートル  
2階62.93平方メートル

所有者 B

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)														
<b>土 地</b>	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 type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者B 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	3枚目「その他の事項」記載のとおり														
<b>建 物</b>	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 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	3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

## その他の事項

■ 物件1について

- 1 物件1の東側で接する公図上の「道」は市道「富田八幡中線」であり、建築基準法第42条1項1号道路に指定されている。
- 2 敷地の外構工事が施されておらず、雑草が繁茂しており、放置された生活ゴミ等も散見される。

■ 物件2について

- 1 室内は比較的綺麗に保たれているが、室内で猫を飼育していたと思われる設備が存する。
- 2 二階東側中央部にインナーバルコニーが存する外、二階北側上部に小屋裏収納が存する。加えて、二階南側に屋上スペースが存する。
- 3 敷地南東端に簡易物置（動産）が一基設置されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ 太白区役所道路課, 町並み形成課</p> <p>■ A (物件1所有者)</p> <p>■ D (物件2所有者の母)</p>	<p>物件1の東側で接する公図上の「道」は市道「富田八幡中線」であり、建築基準法第42条1項2号道路に指定されています。</p> <p>私は物件1所有者です。物件2所有者のBは私の甥です。Bには家族も居たのですが、現在は各々別所に居を構えており、現在はBの独居になっていますが、そのBも事情があって暫くの間留守にしています。</p> <p>元来、物件1とその周辺地である7番6、7番3の各宅地、及び私が居住する11番1宅地は共に本家の宏大な敷地を形成していましたが、将来的には物件1を私の弟であり、かつ、Bの父であるCに譲る予定であり、その前提で、取り敢えず私の名義にした経緯があります。BはCの子ですから、B自身としては、Cの家族が全員同居するつもりで物件2を建てたと思われませんが、経済的に行き詰まり、このような結果になりました。関係者は、皆当家の親戚の間柄ですから、物件1を物件2の敷地として利用することに関しての取り決めや金銭の遣り取りはありません。</p> <p>物件2建設後、外構工事も入る予定でしたが、これも未了のままになっています。</p> <p>私は、Bの母です。本物件の占有状況等についてはAが述べたとおりですが、私も本物件を退去して間がないので、室内には私たち夫婦の家財道具も置いたままにしておりますし、敷地内は片付けが間に合わない不要品もあります。</p> <p>物件2はオール電化によって熱源を得ていますが、太陽光パネルは搭載していません。室内は凝った造りになっており、インナーバルコニーや屋上スペース、小屋裏収納等の設備があります。建築後3年程度しか経過していないので、目立つ損傷等は観られません。</p> <p>本日現況調査が実施されることは承知しておらず、到着までに時間を要しました。</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

## 執行官の意見

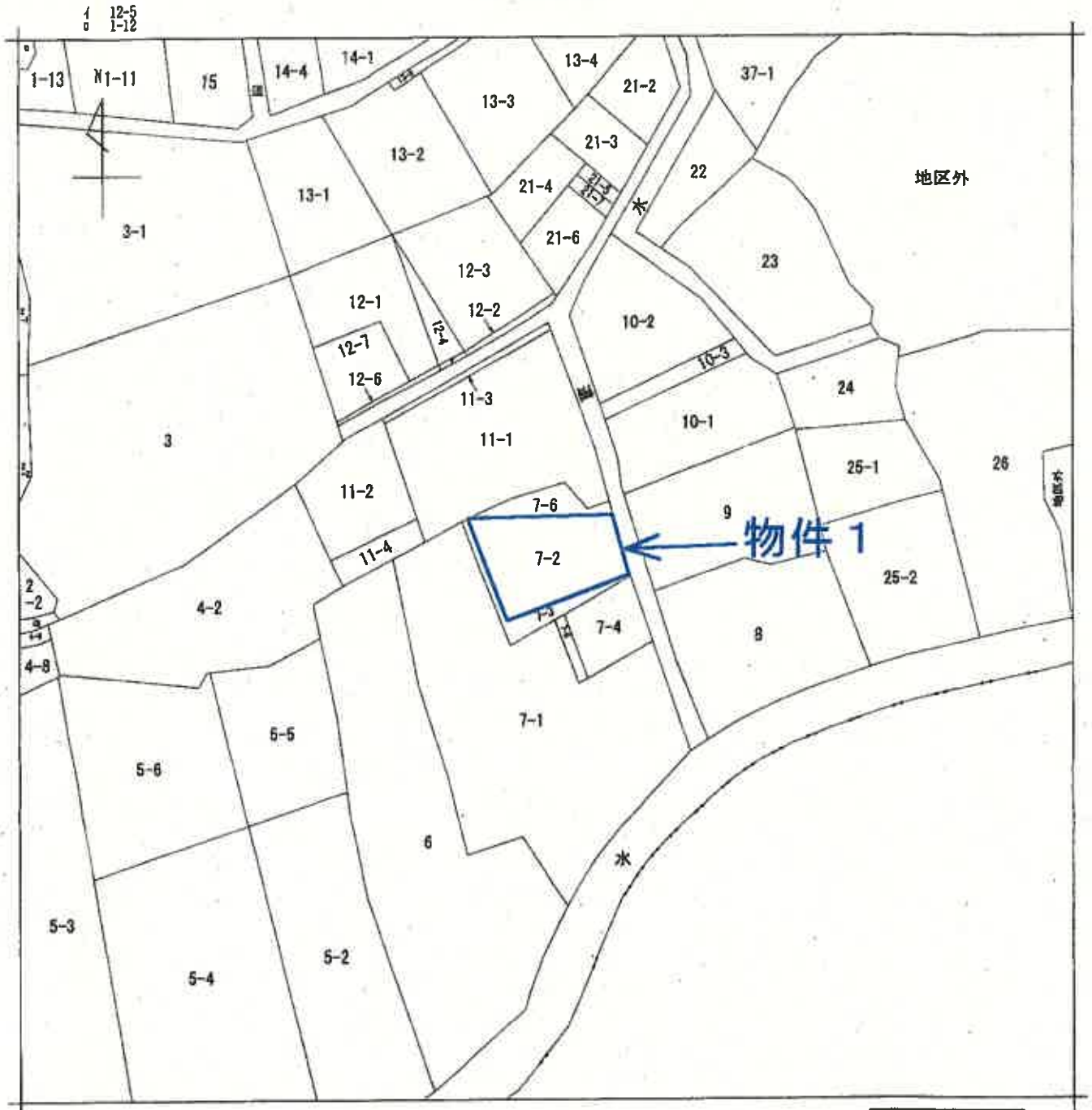
- 1 令和7年10月31日に物件を確認をした際、敷地内は雑草に覆われ、日中であるにも拘わらず窓は全てカーテンで覆われている等、生活感に乏しい様相を呈していた。
- 2 念の為、A、B及び家族らの身分及び居住に関する証明書を請求したところ、物件2にはBが独居していることが窺われた。
- 3 現況調査日時を同年12月3日午前10時と定め、A、Bに通知の上臨場したところ、Aが立会ったものの、物件2の管理は、Bの母であるDが行っている旨を伺ったことから、Dにも立会を求めた。抛り所なき事情があつて、Bは長期に亘つて本物件を不在にしているものの、生活の本拠は置いたままになっており、郵便函及び室内には、B及びBの家族であつたE宛配達された郵便物が堆積されていた。D自身もBの家族として本物件に居住していた実績があり、室内外の状況はDの陳述とも符合する。
- 4 以上から、本物件（物件2）はBが占有し、Dらはその補助者の立場にあるものと認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

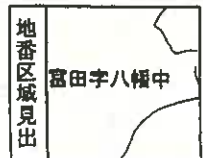
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年10月30日(木) 15:00-15:10	仙台市資産課税課	物件2の平面図(間取図)請求(11月10日郵送受領)
7年10月31日(金) 14:00-14:30	仙台市太白区役所道路課, 街並み形成課, 戸籍住民課	物件1の接道等について聴取, A及びBの身分及び居住に関する証明書受領
7年10月31日(金) 14:40-15:00	物件所在地	物件確認, 写真撮影
7年11月25日(火) 13:00-13:20	仙台法務局	本物件及び周辺地の登記事項証明書受領
7年12月3日(水) 10:00-12:00	物件所在地	立入調査, A及びDから占有状況等聴取, 間取り確認, 写真撮影等, 評価人帯同
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<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



A 4判に縮小



請求部	所在	仙台市太白区富田字八幡中			地番	7番2		
出縮力尺	1/600	精度分	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
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。

( 7 枚目)

地積測量図

(A)7-2 (B)7-6

土地の所在  
仙台市太白区基田字八幡中

物件1

座標求積表

座標点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距離
P22	-198580.519	1381.019	18087.205843	21.679
P1	-198581.205	1389.507	-22790.478772	13.805
P9	-198586.915	1361.126	-21060.702508	20.839
P5	-198598.678	1381.891	-1588.847887	0.614
P13	-198644.072	1381.791	3783.135416	1.771
P14	-198694.302	1381.713	24253.208289	15.788
		積面積	673.522291	
		地積	336.7611455	
		地積	336.76	m <sup>2</sup>

座標点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距離
P15	-198578.807	1380.987	897.398435	2.980
P16	-198580.014	1378.014	2786.344308	2.519
P17	-198577.705	1376.839	-4393.482249	18.159
P1	-198581.205	1389.507	-3716.892138	21.679
P22	-198580.519	1381.019	4872.702562	0.712
		積面積	68.058918	
		地積	33.0298590	
		地積	33.02	m <sup>2</sup>

総計 369.7911045

基準点座標リスト

点号	X座標	Y座標	備考
利根(既知点)	-186785.475	10571.186	電子基準点
仙谷(既知点)	-193399.393	-8678.411	電子基準点
百瀬(既知点)	-218717.641	938.492	電子基準点
T1(新設多角点)	-198574.819	1384.553	金属板
T2(新設多角点)	-198586.203	1381.946	金属板

測量年月日 令和3年2月26日



T1



凡例

■	コンクリート板
□	プラスチック板
●	金属板

製作者

申請人

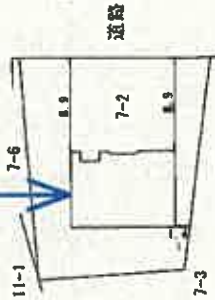
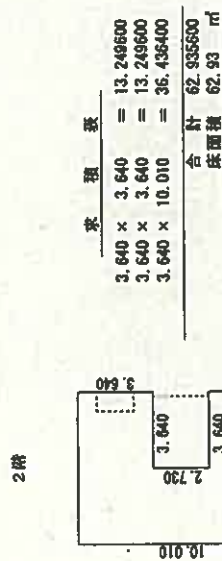
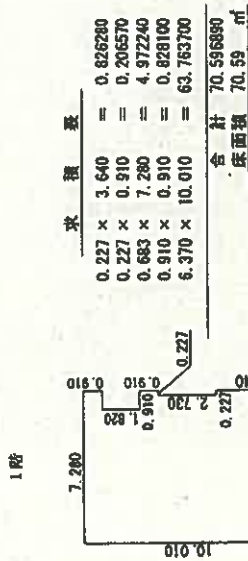
縮尺 1/250

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。

各階平面図 建築物図面

家屋番号	7番2
建築物の所在	仙台市太白区富田字八幡中7番地2

物件2

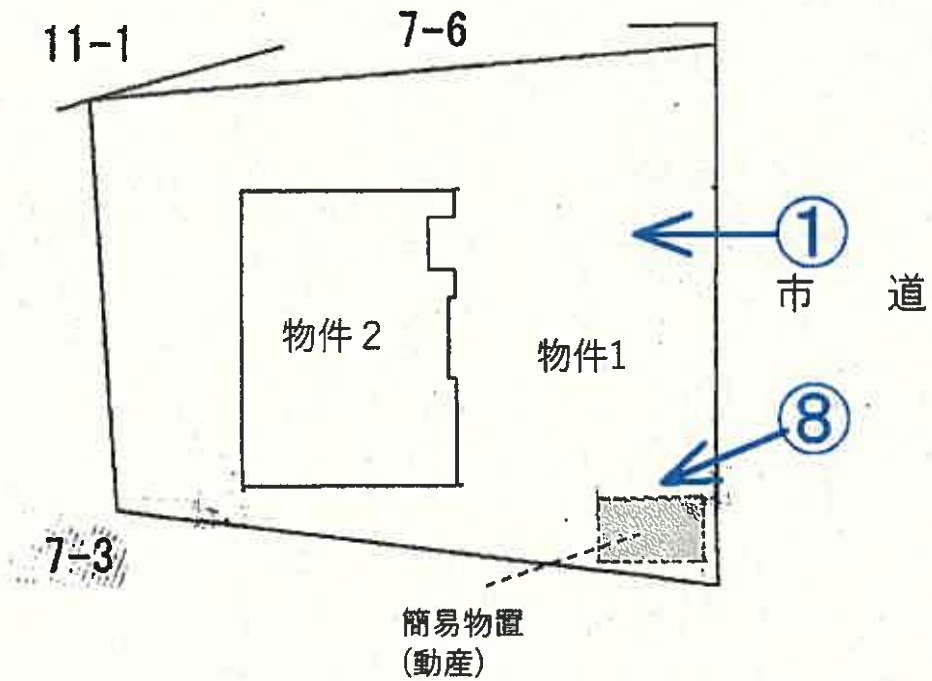


A4判に縮小

凡例写真（撮影場所）

作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

これは図面に記載されている内容を説明した図面である。



土地建物位置關係図

凡例 ♂写真 (撮影場所)  
( 10 枚目)



1 階



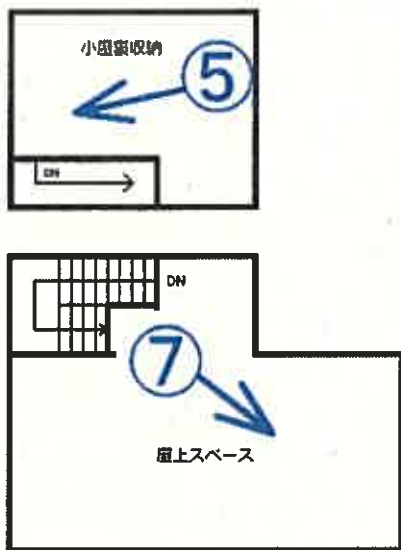
2 階



凡例  
♂写真  
(撮影場所)

間取図  
(物件2)

( 11 枚目 )



凡例 ♂写真（撮影場所）

間取図  
（物件2）

（ 12 枚目）

写真 1 物件2



市道「富田八幡中線」

物件1

写真 2 以下物件2の内部の状況(写真2ないし7)



写真 3



写真 4



(14枚目)

写真 5

小屋裏収納



写真 6

インナーバルコニー



(15枚目)

写真 7 二階屋上



写真 8 簡易物置(動産)



市道「富田八幡中線」

物件1

(16枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 151 号  
令和 7 年 12 月 3 日 現地調査  
令和 7 年 12 月 5 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  
西山 敦

## 第1 評価額

一括価格	
金 31,484,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 11,001,000円
物件2(建物)	金 20,483,000円

- 1 一括価格は、物件1、2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、目的物の種類また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		
	特になし		

#### 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	地下鉄南北線「富沢」駅の西方・道路距離約2.3km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	<p>目的土地は、富沢駅の西方に位置し、国道286号の南側、一級河川名取川と仙台南部道路(高架道路)の北側に所在する。当該地域は、平坦な地勢の中に、低層の一般住宅が建ち並び、農家住宅や農地も見られる地域状況となっている。西多賀小の南西方約1.7km、富沢中の南西方約2.0kmにあり、太白区役所の南西方約3.7kmに位置する。また商業施設(ヨークベニマル富沢西店)の西方約08kmの位置にある(以上、道路距離)。</p> <p>市内の不動産市場は、建築費の高騰や物価上昇が進む中でも、堅調さが続いている。目的土地の存する地域は、市街化調整区域内にあり、地下鉄駅の徒歩圏にもないが、他の住宅地域と比較して割安感が出ている面もある。</p>	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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	市街化調整区域 - 指定: 60% 指定: 100% なし 景観計画: 田園地ゾーン
画地条件	間口・奥行 地積 形状 地勢 街路接面状況 その他	約18m×約21m 336.76㎡ 台形状 平坦 中間画地 特になし
接面道路の状況	東側で幅員約4mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)に等高に接面する。	
土地の利用状況等	物件2の建物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 : 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。</p>	
埋蔵文化財の有無	埋蔵文化財包蔵地・南ノ東遺跡に東側で隣接する。	
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	敷地内は雑草が繁茂し、生活用品や生活ごみ等が少量残置されている。 市街化調整区域内にある物件1は、昭和45年に都市計画法の区域区分がなされる以前より宅地として利用されてきた土地であり、現在の敷地の範囲内で建物の建築等を行うことについて許可は不要。俗人性の規制がないため使用者に制限はない(仙台市・開発調整課)。	

2 建物の概況及び利用状況(物件2)

区分	主である建物：家屋番号 7番2	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載)：	令和 4 年 1 月 6 日 新築
	経過年数：	4年
	経済的残存耐用年数：	26年
構造	木造スレート・樹脂シート葺2階建	
仕様	外壁：窯業系サイディング	床：フローリング、畳
	内壁：クロス貼り等	設備：電気・給排水
	天井：クロス貼り等	
	その他：オール電化仕様。 ヒートポンプ給湯器が設置されている。	
	(注)建物に付属する各種住宅設備については、動作確認までにはできないため、使用可能か否かについては不明である。	
床面積(現況)	133.52㎡	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	別添間取図の通り
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	小屋裏収納スペースがある(14.07㎡：概測)。 約30㎡の屋上がある。 建築確認番号は、R03確認建築宮城建住01674号(令和3年8月26日付)。 室内に生活用品や生活ごみ等が中程度残置されている。	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1(土地)

目的土地の建付地価格を以下のとおり求めた。

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	59,700円/m <sup>2</sup>	0.96	336.76m <sup>2</sup>	1.00	19,300,000円

#### ア 標準画地価格(公示価格等との規準をもとに査定)

地価公示地 仙台太白-38

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準とした価格} \\ 58,500\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{103.0}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{101} & = 59,700\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 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: 方位0、形状0

◇ 地域格差 : 街路1、交通接近0、環境0、行政0

イ 個別格差: 方位1、宅地整備費等-5

ウ 地積: 登記数量による

エ 建付減価: 土地上の建物の土地に対する最有効使用の阻害の程度より減価率を求め、建付減価を判定した。( 減価率: 0% )

#### ② 物件2(建物)

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、建物の価格を判定した。

番号	再調達原価 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物の価格 ア×イ×ウ
2	303,000円/m <sup>2</sup>	133.52m <sup>2</sup>	0.82	33,174,000円

ウ 現価率: 経過年数4年、経済的残存耐用年数26年、観察減価5%、残価率0%により現価率を査定した。

$$\diamond \text{現価率} \cdot 0.82 = \{ 0 + (1 - 0) \times (26\text{年} / 30\text{年}) \} \times (1 - 0.05)$$

## 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、以下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 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	19,300,000円	1.00	0.05	使用借権	965,000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 使用借権 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 ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	19,300,000円	- 965,000円	1.00	1.00	0.60	11,001,000円
2	33,174,000円	+ 965,000円	1.00	1.00	0.60	20,483,000円
一括価格(合計)						31,484,000円

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： 対象不動産周辺における最近の不動産需要等を考慮し、市場性修正率を上記のとおり判定した。

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

地価公示地 仙台太白-38

所 在： 仙台市太白区富田字八幡中22番

価 格： 58,500円/m<sup>2</sup>

位 置： 地下鉄・富沢駅の西方約2.2km(道路距離)に位置する。

価 格 時 点： 令和7年1月1日

地 積： 438m<sup>2</sup>

供給処理施設： 水道・下水

接 面 街 路： 北西側5.5m市道

用途指定等： 市街化調整区域(建蔽率60%、容積率100%)

地域の概要： 農家住宅、一般住宅が散在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図(国土地理院地図)
- 2 地図に準ずる図面
- 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 間取図

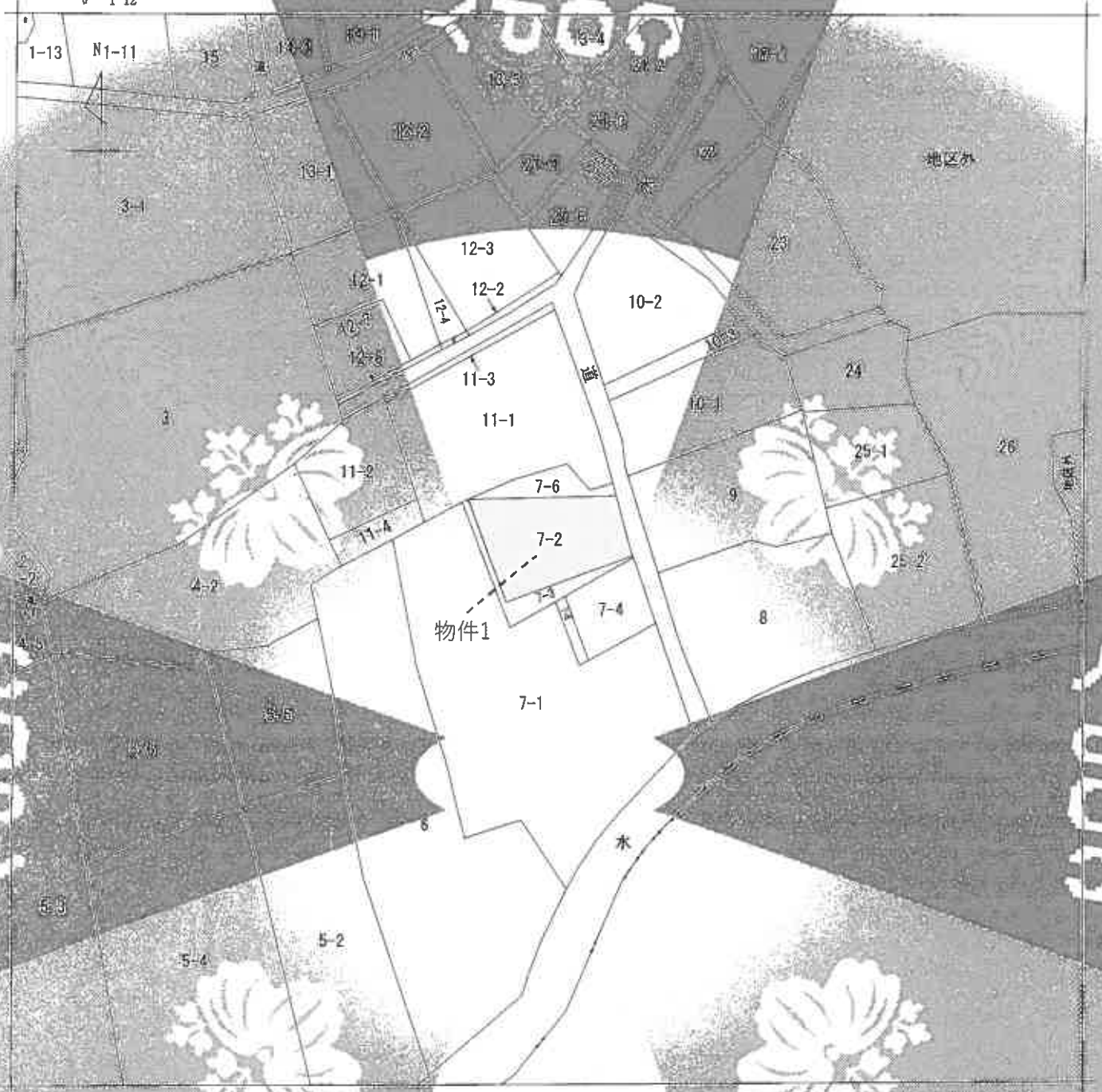
以 上

## 物件目録

- |   |    |    |                                |
|---|----|----|--------------------------------|
| 1 | 所  | 在  | 仙台市太白区富田字八幡中                   |
|   | 地  | 番  | 7番2                            |
|   | 地  | 目  | 宅地                             |
|   | 地  | 積  | 336.76平方メートル                   |
| 2 | 所  | 在  | 仙台市太白区富田字八幡中7番地2               |
|   | 家屋 | 番号 | 7番2                            |
|   | 種  | 類  | 居宅                             |
|   | 構  | 造  | 木造スレート・樹脂シートぶき2階建              |
|   | 床  | 面積 | 1階70.59平方メートル<br>2階62.93平方メートル |



1 12-5  
0 1-12



注) 地区に準ずる図面は、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、これに代りて作成して備え付けられている図面で、土地の位置及び形状が正確を記述し、記載する。

地区  
見出し  
富田字八幡中

請求 区分	所在	仙台市太白区富田字八幡中	地番	7番2
縮尺 1/600	地区 区分	富田字八幡中	種類	富田地区概略図地区
作成 年月日				

これは地区に準ずる図面に代りて作成した図面である。  
(仙台法務局管轄)  
令和7年9月24日  
広島法務局

A3をA4に縮小

これは図面に記録された測量成果を示す図面である。  
 (仙台生業局管理)  
 令和7年9月24日 生業局

測量成果図

地番 (B)7-6

所在地 仙台市太白区青田字八幡中

測量成果表

地番	Xn	Yn	(Xn-1)Yn	Xn(Yn-1)	面積
P15	-198579.807	1371.019	1908304540	27575	27.980
P16	-198580.014	659.507	229027878	1371.019	1371.019
P17	-198577.785	1361.126	-2106070258	659.507	659.507
P1	-198583.205	1381.891	-159884788	1361.126	1361.126
P2	-198580.519	1381.711	3283138416	1381.891	1381.891
P22	-198580.519	1381.713	2425320828	1381.711	1381.711
総面積			673.522291		673.522291
総地量			336.7611455		336.7611455

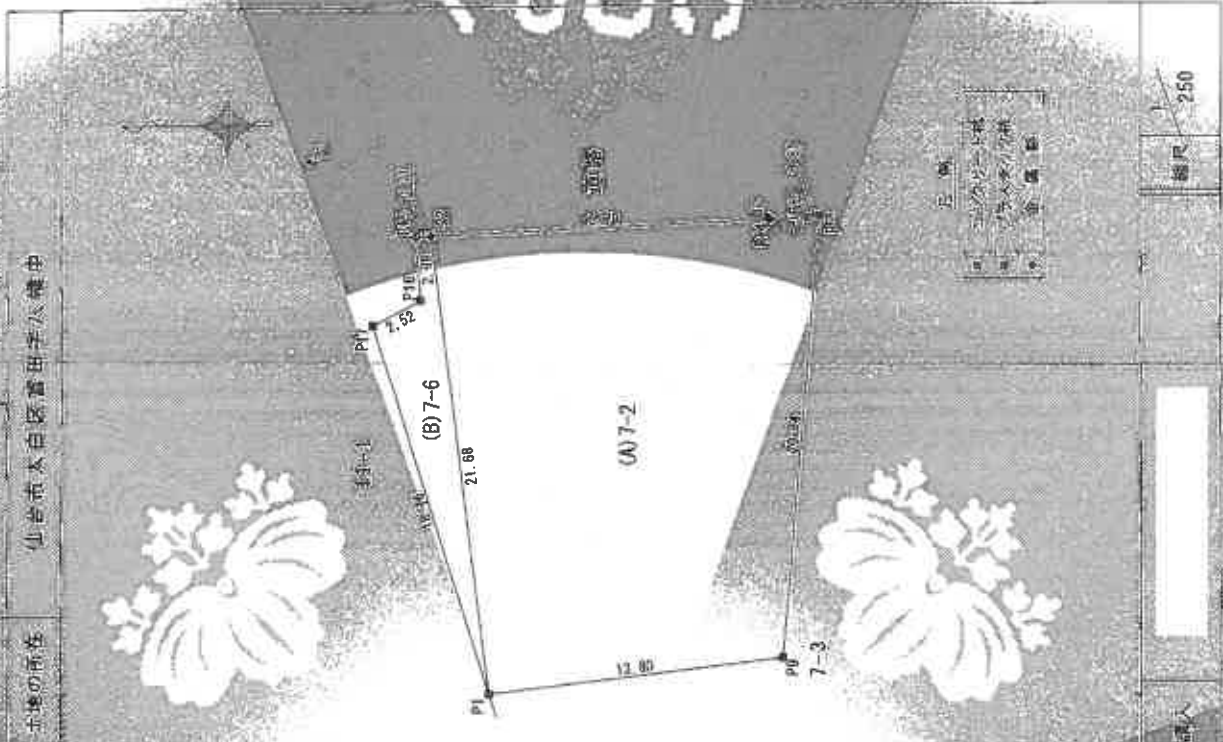
地番 (B)7-6	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	Xn(Yn-1)	面積
P15	-198579.807	1380.987	697.398435	27.980	27.980
P16	-198580.014	1371.014	2786.344308	2.519	2.519
P17	-198577.785	1376.839	-4393.493249	18.159	18.159
P1	-198583.205	1359.507	-3716.892138	21.679	21.679
P2	-198580.519	1381.019	4692.702562	0.712	0.712
総面積			66.059918		66.059918
総地量			33.0299590		33.0299590

総計 369.7911045

基準点座標リスト

点名	X座標	Y座標	備考
新築基礎	-198585.476	10571.186	電子基準点
上三基礎	-198589.363	-6878.411	電子基準点
地盤基礎	-21677.641	938.492	電子基準点
旧基礎	-198574.819	1384.553	金属標
旧基礎	-198586.263	1381.846	金属標

測量年月日 令和3年2月28日



物件1

作成者

申請人

面積 250

これは図面に記載された内容が正確であることを保証するものではありません。  
 (仙台地裁第10部第10課)  
 令和7年9月24日 区長 佐藤 隆

各階平面図 建物図面

7番2

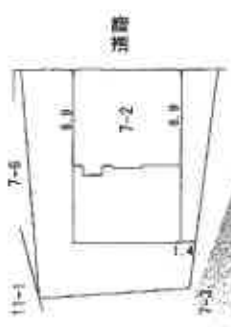
所在地  
 仙台市太白区富田字八幡中町番地2

1階

求積表
0.227 × 3.640 = 0.826700
0.227 × 0.910 = 0.206570
0.683 × 7.280 = 4.972240
0.910 × 0.910 = 0.828100
6.370 × 10.010 = 63.763700
合計 70.596890
床面積 70.59 m

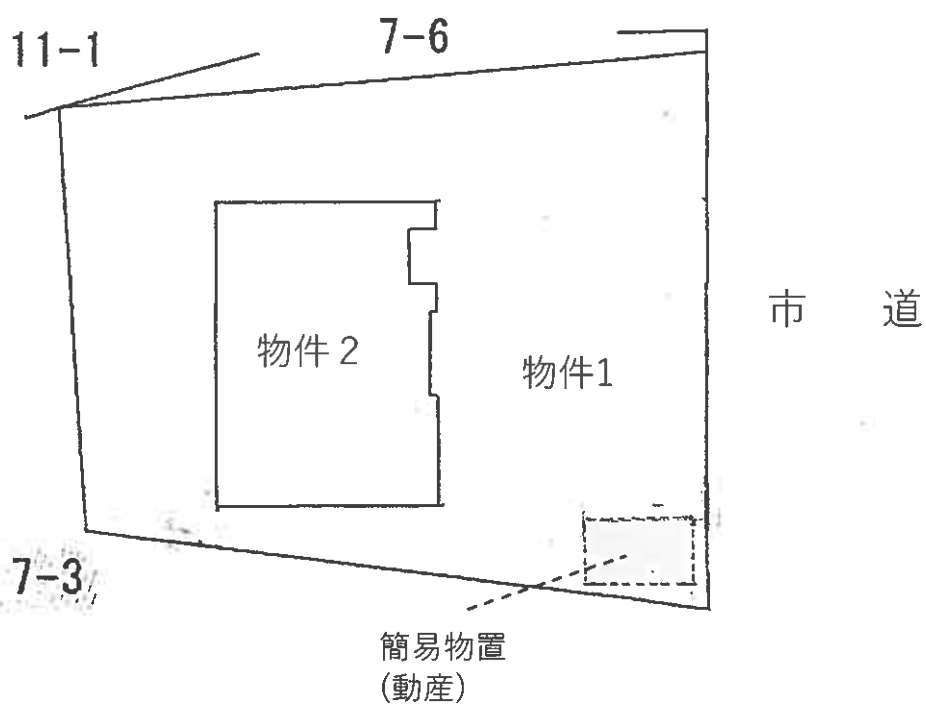
2階

求積表
3.640 × 3.640 = 13.249600
3.640 × 0.910 = 3.311600
3.640 × 10.010 = 36.436400
合計 62.935500
床面積 62.94 m



作成者 \_\_\_\_\_ 縮尺 1/500

電話 \_\_\_\_\_

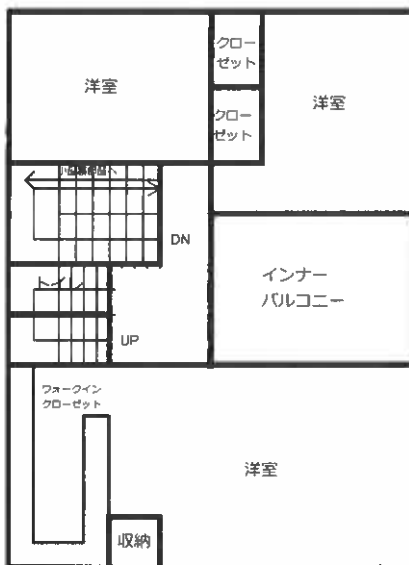


土地建物位置関係図

1 階



2 階



3 階

