

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)

〒983-8639 仙台市青葉区片平一丁目6番1号 仙台地方裁判所執行官室 ☎022-223-3845

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月 5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 8月 25日 午前 9時00分から 令和 8年 9月 1日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月 3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 9月 18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 8月 5日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	13, 375, 000 10, 700, 000	一括	2, 675, 000	52, 812	22, 632
1	3, 611, 000				
2	9, 764, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 仙台市太白区東中田六丁目 |
| | 地 番 | 105番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 97.88平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市太白区東中田六丁目105番地7 |
| | 家屋 番号 | 105番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階40.57平方メートル
2階40.57平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 6月10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】

B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

【物件番号1】

売却対象外の土地(地番105番1)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 | 仙台市太白区東中田六丁目 |
| | 地 番 | 105番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 97.88平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市太白区東中田六丁目105番地7 |
| | 家屋 番号 | 105番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階40.57平方メートル
2階40.57平方メートル |



令和7年(ケ)第177号
令和7年12月19日受理
令和8年2月3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 | 仙台市太白区東中田六丁目 |
| | 地 番 | 105番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 97.88平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市太白区東中田六丁目105番地7、 |
| | 家屋 番号 | 105番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階40.57平方メートル
2階40.57平方メートル |

不動産の表示	物件目録のとおり	
住居表示	仙台市太白区東中田六丁目6番58号	
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	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	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 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 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者B 上記の者が本建物を住居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	4枚目「その他の事項」記載のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 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	☐ 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☐ 関係人(☐ (占有者) , ■不動産仲介業者担当者, ■不動産管理会社担当者の陳述 ■提示文書(居住用建物賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和7年9月29日	
最初の	契約日	令和7年9月29日	
契約等	期間	令和7年9月29日から ■令和9年9月28日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金12万0,000円 (毎月27日限り翌分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある (■敷金12万0,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		共益費 5,000円 礼金 24万0,000円 退去時清掃料 8万8,000円 (前払い)	
執行官の意見		■上記のとおり ■下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
当事者たる所有者A及び賃借人Bからの直接の聴取は適わなかった (Aは通知するも調査日時に立ち会わず, Bは在室するも, 母語は露国語であり国語を解さない。) ものの, 不動産仲介及び管理会社双方からの聴取並びに提出された賃貸借契約書の写しに加え, 区役所から取り寄せた賃借人の居住に関する証明書に依り, 上記の通り認定した。			

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■ 物件 1

- 1 公図のとおり接する私人所有の105番1公衆用道路は、建築基準法42条1項5号道路に接続している。
- 2 上記は、各接する宅地への通路として使用されているが、通路利用に当たっての取り決めや金銭の遣り取りは確認されない。

■ 物件 2 について

- 1 室内は比較的綺麗に保たれている。
- 2 抵当権設定登記記入日は令和6年8月9日である。

(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
■ 不動産仲介業者担当者	弊社はAから依頼されて本物件の賃借人Bを仲介した業者です。現在本物件にはBが居住して占有しています。現況調査当日はBに在室するよう伝えますが、本人の母語は露国語であって、国語を解せず、執行官の質問に応えることは困難だと思われます。両者間で締結された賃貸借契約の詳細等は不動産管理会社にお尋ね下さい。 (電話聴取)
■ 不動産管理会社担当者	弊社は、本物件の管理会社です。本物件の貸借関係は不動産仲介業者担当者の陳述のとおりです。賃貸借契約書は弊社から提出します。 (契約の内容は3枚目のとおり陳述した。) 本物件は令和6年7月に建設され、当初はAとその家族が居住していたのですが、事情があって令和7年3月に全員が転居し、同年9月からBが賃借人として独居を始めました。 建築後1年半程度しか経過しておりませんので、住む上で不都合な箇所や、建設後に手を加えた箇所等はありません。屋上に太陽光パネルは搭載しておりませんが、室内の熱源はオール電化に依っています。接道部分は私道になっておりますが、利用することについて共有者との間に取り決めや金銭の遣り取りはありません。 都合に依り、本日の調査にAは立ち会いません。Bの通事手配も適いません。

(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
7年12月19日 (金) 10:30-10:40	仙台市役所資産課税課	物件2の間取図請求 (1月19日郵送受領)
7年12月22日 (月) 12:30-13:00	太白区道路課, 街並み 形成課, 戸籍住民課	接道調査, Aの居住に関する証明書受領
7年12月22日 (月) 13:30-13:50	物件所在地	物件確認, 写真撮影
8年1月19日 (月) 15:20-15:40	仙台法務局	接道部分の登記事項証明書受領
8年1月22日 (木) 13:00-13:20	仙台法務局	本物件の登記事項証明書受領
8年1月22日 (木) 15:00-15:10	物件所在地	占有者不在につき外観調査, 現況調査実施通知書投函
8年1月22日 (木) 17:30-17:40	当庁	不動産仲介業者から占有者の情報等を電話聴取
8年1月23日 (金) 13:00-13:20	仙台法務局	不動産仲介業者(有限会社ハウスエージェント)及び不動産管理 会社(仙台都市開発株式会社)の登記事項証明書受領
8年1月23日 (金) 14:00-14:30	不動産管理会社所在地	不動産管理会社担当者から本物件の占有状況等につい て聴取, 賃貸借契約書写し受領
8年1月26日 (月) 12:00-12:20	太白区戸籍住民課	占有者の居住に関する資料受領
8年1月30日 (金) 13:00-13:40	物件所在地	立入調査, 間取り確認, 写真撮影等, 評価人帯同 B及び不動産管理会社担当者立会

(特記事項)

- ☐ 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。
- ☐ 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 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建
物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- 令和8年1月30日
目的物件内にはBが在室したものの国語を解せず, かつ, 通事の立会が 得られなかった故, 立会
人Cを立ち会わせて建物内に立ち入った。
- ☐

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

公図写

1 106-14 2 97-6 3 95-1
0 106-4 4 97-3 5 100-4



物件 1

A4判に縮小



A 東中田 6丁目
B 東中田 6丁目

部 求 分	所 在	仙台市太白区東中田六丁目				地 番	105番7			
出 力 尺	1/600	精 度 分		座標系又は記号		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 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

105-1
105-3 105-4 105-5 105-6
105-7 105-8 105-9

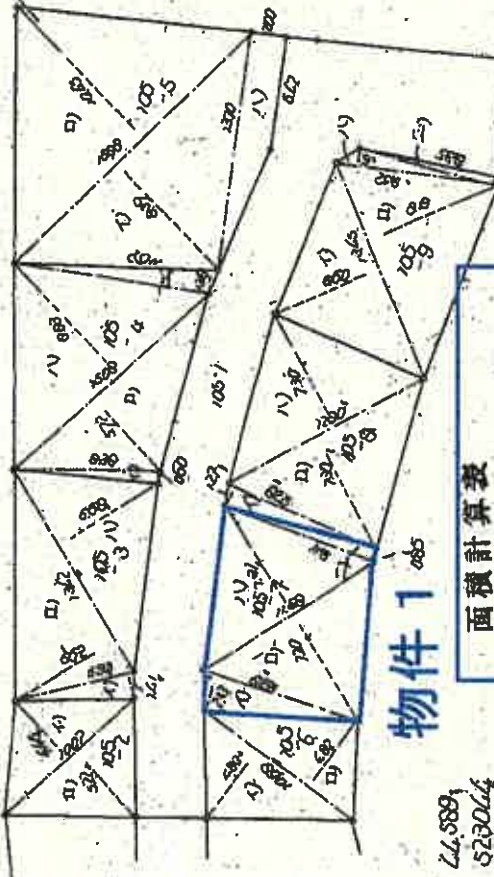
土地の所在
仙台市太白区東中田六丁目

作製年月日
昭和四十四年七月十七日

面積計算表
105-4
1) 839 × 0.60 = 502.8
2) 508 × 5.72 = 2915.36
3) 508 × 8.82 = 4480.56
4) 1102 × 1.39 = 1532.78
5) 2604.776
6) 12033.88

面積計算表 105-9
1) 1375 × 0.60 = 825
2) 1375 × 8.18 = 11248.75
3) 952 × 1.00 = 952
4) 833 × 0.45 = 374.85
5) 2122.03
6) 10670.4

物件1



面積計算表

105-2
1) 1002 × 4.5 = 4509
2) 1802 × 5.22 = 9406.44
3) 95883.6
4) 105 4847.2
5) 141 × 977.13
6) 652 = 88840.6
7) 1373 × 6.68 = 9169.56
8) 188.2573
9) 05 9472.88
10) 1068 × 4.83 = 5138.44
11) 1068 × 4.82 = 5147.76
12) 103052
13) 05 5153.4

面積計算表

105-7
1) 839 × 2.13 = 1797.07
2) 1158 × 7.20 = 8337.6
3) 1158 × 7.31 = 8466.38
4) 971 × 0.85 = 825.35
5) 195.770
6) 05 9788.4

面積計算表

105-8
1) 928 × 1.27 = 1178.56
2) 1280 × 7.80 = 10000
3) 1280 × 7.39 = 9467.2
4) 19860.86
5) 9983.86

縮尺 1/300

A4判に縮小

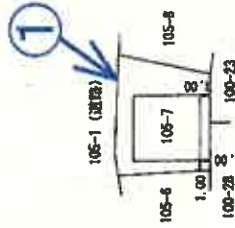
建物図面
各階平面図

家屋番号 105番7

建物の所在 仙台市太白区東中田六丁目105番地7

物件 2

1階2階(各階同型)
6.370
6.370
6.370
6.370
6.370 x 6.370 = 40.578900
求積値
延面積 40.57㎡



A4判に縮小

凡例 ♂写真 (撮影場所)
縮尺 1/500

作成者

縮尺 1/250

申請人

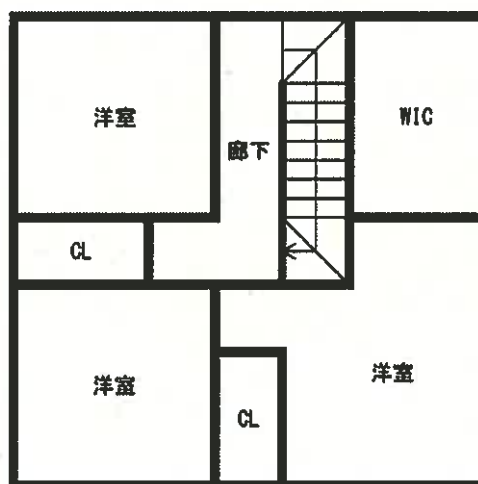
縮尺 1/500

間取図

1階



2階



凡例 ♂写真（撮影場所）
（ 10 枚目）

写真 1



物件2

物件1

目的外105番1公衆用道路

写真 2

以下物件2の内部の状況



写真 3



写真 4



(12枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 177 号
令和 8 年 1 月 30 日 現 地 調 査
令和 8 年 2 月 13 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

有川 卓也

第1 評価額

一 括 価 格	
金 13,375,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 3,611,000円
物件2(建物)	金 9,764,000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	JR東北本線「南仙台」駅の東方・道路距離約970m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件は、国道4号仙台バイパスの東側背後に存し、周辺は一般住宅を中心にアパートの立地も見られる住宅地域が形成されている。 幅員約4mの行止り私道が標準街路であり、幅員、系統及び連続性はやや劣るが、国道4号へのアクセスは概ね良好である。 最寄駅となるJR東北本線「南仙台」駅から徒歩圏内に位置し、近隣に生活利便施設も整っていることから、各種利便性は概ね良好である。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第一種住居地域
	建 ぺ い 率	指定60%
	容 積 率	指定200%
	防 火 規 制	建築基準法22条区域
	そ の 他 の 規 制	第3種高度地区、立地適正化計画(居住誘導区域)、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地 積	97.88㎡
	間 口 ・ 奥 行	間口約11.7m・奥行約8.8m
	形 状	ほぼ整形
	地 勢	概ね平坦
	街 路 接 面 状 況	中間画地
	そ の 他	特になし
接 面 道 路 の 状 況	○ 北西側幅員約4m、私道、舗装有、等高接面 建築基準法上：第42条1項5号に該当	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2の敷地として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 あり 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当該施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常で敷地内への引込み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施設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に指定されていない。	
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	・ 仙台市洪水ハザードマップによると、目的土地は浸水想定区域にある。 ・ 北西側私道の共有持分は有してない。 ・ 敷地北東部に駐車スペースはあるが、車種によって駐車可能か確認を推奨する。	

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「105番7」	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載等)：令和6年7月9日新築 経 過 年 数：約1年 経済的残存耐用年数：約29年	
構 造	木造スレートぶき2階建	
仕 様	外 壁	サイディング
	天 井	ビニールクロス 等
	内 壁	ビニールクロス 等
	床	フローリング、塩ビシート 等
	設 備	電気、給排水、衛生設備 等
	その他	オール電化
	(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	40.57㎡
	2階	40.57㎡
	(延)	81.14㎡
現況用途等	現況用途：居宅(貸家) 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	建物賃貸借契約が締結され、賃借人が入居中である。占有者および占有権原等については「現況調査報告書」記載のとおり。	
特記事項	- 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。 - 経年相応の管理状態である。	

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	92,300円/㎡	1.05	97.88㎡	1.00	9,486,000円

ア 標準画地価格(公示価格等との規準をもとに査定)

基準地 : 太白(県)-10

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 規準とした価格
 96,100円/㎡ × 102.9 / 100 × 100/ 102 × 100/ 105 = 92,300円/㎡

◇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

◇地 域 格 差 : 街路 +3 、交通接近 ▲ 3 、環境 +5 、行政 ±0

イ 個 別 格 差 : 規模+5

ウ 地 積 : 登記数量による

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮し、補正の必要はないと判断した。

(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	170,000円/㎡	81.14㎡	0.97	13,380,000円

ウ 現 価 率 : 経過年数 1年 、経済的残存耐用年数 29年 、観察減価率 0% 、
 残価率 0 %により現価率を査定した。

◇現価率 : $0.97 = \{ 0 + (1 - 0) \times (29年 / 30年) \} \times (1 - 0.00)$

2 積算価格の試算

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し、建物については土地利用権等価格を加算し、以下のとおり積算価格を求めた。

① 土地利用権等価格

番号等	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	9,486,000円	1.00	0.35	法定地上権	3,320,000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判断した。

② 積算価格

番号等	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	積算価格 (ア±イ)×ウ	構成比
1	9,486,000円	－ 3,320,000円		6,166,000円	27.0%
2	13,380,000円	＋ 3,320,000円	1.00	16,700,000円	73.0%
積算価格(合計)				22,866,000円	100.00%

ウ 占有減価修正：修正の必要はないものと判断した。

II 収益価格の試算

総収益を粗利回りで還元して、以下の通り収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	家賃等補正 イ	粗利回り ウ	その他補正 エ	収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ
1,500,000	1.00	7.5%	1.00	20,000,000

ア 総収益：実際支払賃料に基づき計上した。

イ 家賃等補正：補正の必要なし

ウ 粗利回り：近隣の収益物件の期待利回りや当該不動産の個別性、収益の安定性等を勘案し、上記のとおり査定した。

エ その他補正：補正の必要なし

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

下記のとおり積算価格と収益価格を試算した。目的物件は賃貸の用に供されているが、契約内容等を鑑み、積算価格を重視し、収益価格を参酌して、調整後の価格を以下のとおり求めた。

	試算価格
積 算 価 格	22,866,000円
収 益 価 格	20,000,000円
調 整 後 の 価 格	22,293,000円

2 評価額の判定

前記で求めた各物件の積算価格の構成比を乗じて、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらにはその他の控除減価を考慮のうえ、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

番 号	調整後の価格 ア	構成比 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×オ
1	22,293,000円	27.0%	1.00	0.60		3,611,000円
2		73.0%	1.00	0.60	0円	9,764,000円
一括価格(合計)						13,375,000円

ウ 市場性修正 : 修正の必要はないものと判断した。

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 : 特になし

※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

基 準 地 : 太白(県)＝10
所 在 : 仙台市太白区中田町字後河原3番26外
価 格 : 96,100 円/㎡
位 置 : JR東北本線「南仙台」駅 1.5km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 168㎡
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 : 第一種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅を中心とする郊外の住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図(国土地理院)
- 2 公図(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 間取図

以 上

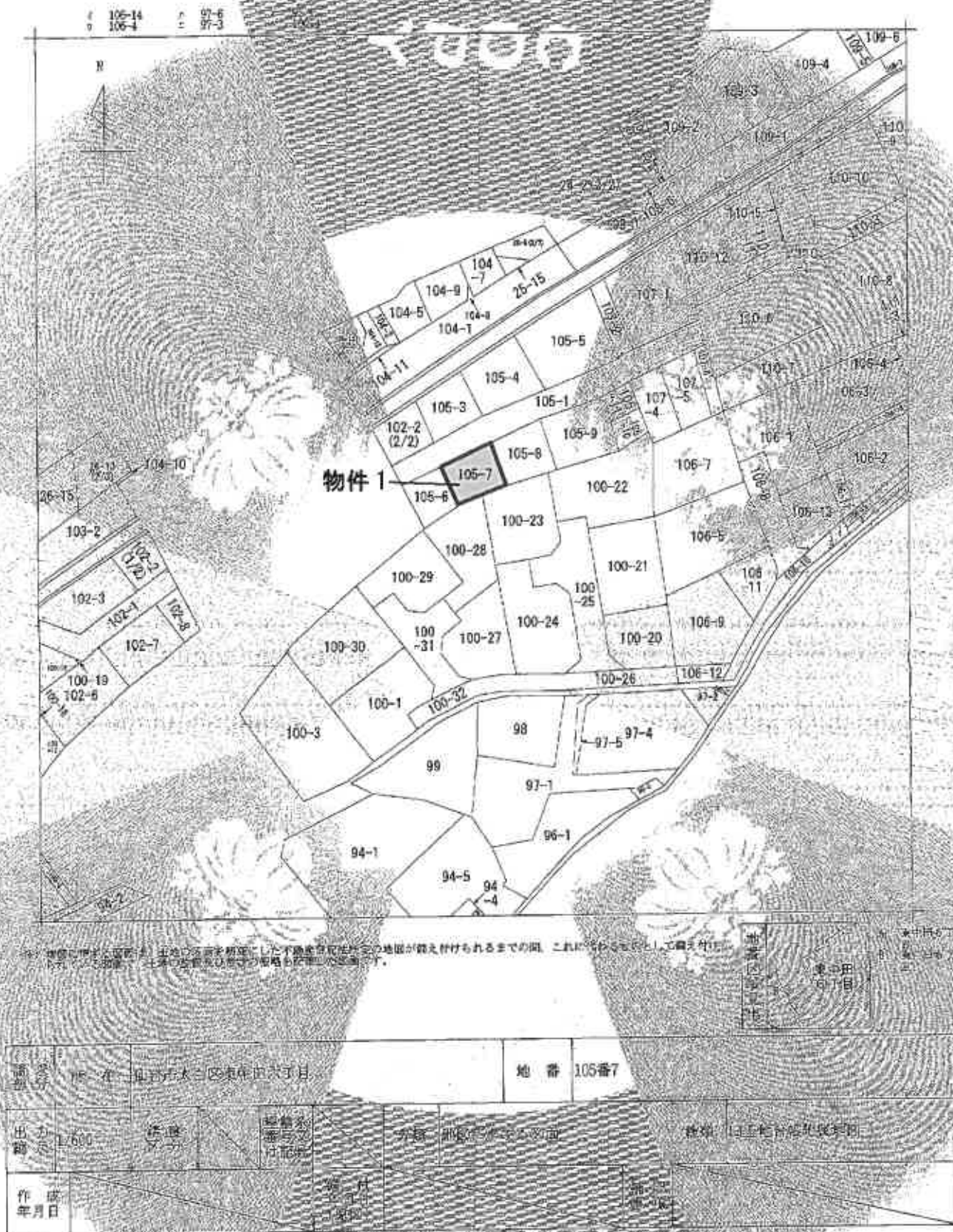
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------|
| 1 | 所 在 | 仙台市太白区東中田六丁目 |
| | 地 番 | 105番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 97.88平方メートル |
| 2 | 所 在 | 仙台市太白区東中田六丁目105番地7 |
| | 家屋 番号 | 105番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階40.57平方メートル
2階40.57平方メートル |

位置図



(A3→A4 縮小)



これは地盤に埋すための記録であり、必ずしも、この順序通りに埋す必要はない。

(仙台法院局官轄)

令和7年11月11日

編圖法務局

地圖整理番号：Y79085

(1/1)

建物図面 (A3→A4 縮小)

登記年月日：平成15年7月16日

（市役所管内）
令和7年11月11日

建築士会

建物図面
全図

家屋番号 106番7

建物の所在 仙台市太白区栗田六丁目105番地

物件 2



床面積

8,370 x 8,370 cm 40,578.00 cm

縮尺 40.57 m



縮尺 500

申請人

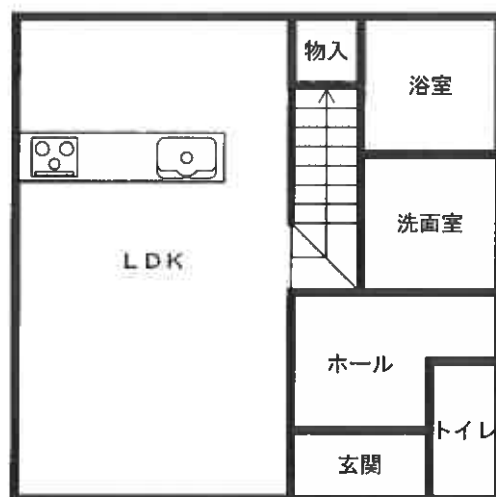
縮尺 250

作成者

地図管理番号: M73087

間 取 図

1階



2階

